

○鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例

平成14年9月25日

条例第5号

鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例をここに公布する。

鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例

目次

第1章 総則(第1条—第11条)

第2章 開発事業等の手続(第12条—第29条)

第3章 開発事業等の基準等

第1節 開発事業等の基準等(第30条—第42条)

第2節 斜面地建築物の建築及び特定斜面地における宅地造成の基準(第43条—第45条)

第4章 公共公益施設の整備の基準等(第46条—第61条)

第5章 工事、検査、管理及び帰属(第62条—第70条)

第6章 補則(第71条—第80条)

第7章 罰則(第81条・第82条)

付則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、鎌倉市まちづくり条例(平成7年6月条例第4号。以下「まちづくり条例」という。)の本旨を達成するため、開発事業及び小規模開発事業(以下「開発事業等」という。)に関する必要な手続及び基準その他必要な事項並びに都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第33条第3項及び第4項の規定に基づく開発許可に係る基準を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 再開発型開発行為 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の形質の変更を伴わない区画の分割又は統合で、規則で定める行為をいう。

(2) 開発事業 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 別表第1開発事業の部第1項に掲げる行為であって同項行為欄の区分に応じ、それぞれ当該地域欄に掲げる地域におけるものをいう。

- イ 別表第1開発事業の部第2項に掲げる建築であって同項行為欄の区分に応じ、それぞれ当該地域欄に掲げる地域におけるものをいう。
- (3) 小規模開発事業 次のいずれかに該当するものをいう。
- ア 別表第1小規模開発事業の部第1項に掲げる行為であって同項行為欄の区分に応じ、それぞれ当該地域欄に掲げる地域におけるものをいう。
- イ 別表第1小規模開発事業の部第2項に掲げる行為をいう。
- (4) 事業区域 開発事業等に係る土地の区域をいう。
- (5) 開発事業者 開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (6) 小規模開発事業者 小規模開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (7) 近隣住民 次の掲げる者をいう。
- ア 建築物の敷地境界線からの水平距離が15メートル以内(当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が50メートルを超えるときを除く。)において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者(以下「土地所有者等」という。)
- イ 事業区域の境界線からの水平距離が15メートル以内における土地所有者等
- ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該建築物の高さの2倍以内で、かつ、当該建築物(当該建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。)により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲における土地所有者等
- (8) 周辺住民 次の掲げる者をいう。ただし、近隣住民を除く。
- ア 建築物の敷地境界線からの水平距離が15メートル以内における土地所有者等
- イ 事業区域の境界線からの水平距離が50メートル以内における土地所有者等
- ウ 建築物(当該建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。)により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲における土地所有者等
- エ 建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害を受けると予測される者又は現に受けている者
- オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該建築物の高さの2倍以内における土地所有者等
- カ 事業区域の境界線から幅員が4メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員が4メートル未満の道路が、工事用車両の経路となる場合又は当該開発事業等の完了後主要通行路となる場合において、当該道路に接して土地を所有する者又は当該道路に接している敷地に建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
- (9) 関係住民 近隣住民又は周辺住民の属する地方自治法(昭和22年法律第67号)第260

条の2第1項に規定する地縁による団体を代表する者をいう。

- (10) 公益的施設 集会所、スポーツ施設、廃棄物処理施設、小学校、中学校、保育園その他の住民の生活に必要な施設をいう。
- (11) 中高層共同住宅 地階を除く階数が3以上の共同住宅をいう。ただし、地階に居室を有する共同住宅にあつては地階を含む。
- (12) 共同住宅 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋で住戸の数が3以上の建築物をいう。
- (13) ワンルーム建築物 浴室、便所及び台所を有する1区画の専有面積が40平方メートル以下の住戸を6戸以上有する建築物をいう。
- (14) 斜面地建築物 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物をいう。
- (15) 特定斜面地 事業区域内の開発事業等を行う前又は行った後における地表面の高低差が5メートルを超える地形を有する土地をいう。
- (16) 環境資源 良好な自然的環境及び生活環境、豊かな歴史的文化的環境並びに魅力ある景観を形成する土地又は工作物若しくは空間等をいう。

#### (適用範囲)

第3条 開発事業等に適用されるこの条例の規定は、当該開発事業等について別表第1行為欄、建物用途欄及び地域欄に掲げる事項により分類された区分に応じ、それぞれ同表関係条項欄に掲げる規定とする。ただし、開発事業等が当該区分の2以上に該当するときは、これらの区分に応じ適用すべき関係条項欄に掲げる規定のすべてとする。

2 開発事業等が、法第29条第1項の規定による開発行為の許可を要しない場合であっても法第33条第3項及び第4項の規定に基づきこの条例で定める開発許可に係る基準の適用を妨げない。

#### (一の開発事業等とみなす場合)

第4条 一団の土地(同一敷地であつた等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であつた土地をいう。)又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業等であつて、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれる場合は、これらの開発事業等は一の開発事業等とみなす。

2 前項の規定は、先行する開発事業等の目的とするすべての建築物について建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定に基づく検査済証が交付された後に行う開発事業等については、適用しない。当該検査済証が交付される前の開発事業等で次の各号のいずれかに該当するものについても、同様とする。

- (1) 先行する開発事業等が宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく許可を要

する開発事業等で、同法第13条第2項の規定に基づく検査済証の交付から1年を経過した後に第15条に規定する事前相談報告書の提出(小規模開発事業にあつては、第24条の規定による申請)があつたもの

(2) 先行する開発事業等に係る道路が建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づき位置の指定を受けた場合で、当該指定の公告のあつた日から1年を経過した後に第15条に規定する事前相談報告書の提出(小規模開発事業にあつては、第24条の規定による申請)があつたもの

(3) 先行する開発事業等とこれに引き続く開発事業等との間に、申請者、工事施工者又は設計者の関連性が認められない開発事業等

(総合計画等への適合)

第5条 開発事業等は、関係法令に適合するとともに、本市の総合計画に即するものでなければならない。

2 開発事業等は、事業区域において法に基づく道路、公園その他の都市施設に関する都市計画又は地区計画等が定められているときは、当該計画に即したものでなければならない。

3 開発事業等は、事業区域において、建築基準法に基づく建築協定、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)に基づく基本構想並びに鎌倉市都市景観条例(平成18年9月条例第16号)に基づく景観形成方針及び景観形成基準が定められているときは、これらの内容に適合するものでなければならず、まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画その他住民による建築等に関する協定が定められているときは、これらの内容に適合するよう配慮されたものでなければならない。

4 開発事業等は、事業区域の周辺地域における自然的環境及び居住環境に配慮するとともに、公共施設及び公益的施設(以下「公共公益施設」という。)の整備の状況等に留意したものでなければならない。

(自然的環境の保全等)

第6条 開発事業者等(開発事業者及び小規模開発事業者をいう。以下同じ。)は、樹林、草地、水流、池沼その他の自然的環境の良好な保全に努めなければならない。

2 開発事業者等は、既に行われた開発事業等の区域内において緑地等に位置付けられた自然的環境で、当該事業区域又はその周辺地域の良好な居住環境を維持するため重要な機能を有するものについては、原則として、これを新たな事業区域としてはならない。

(生活環境の保全)

第7条 開発事業者等は、開発事業等に係る工事の施工に当たっては、騒音、振動、粉じんその他の生活環境に及ぼす影響の軽減に努め、開発事業等に起因する公害が発生した

ときは、速やかに適切な措置を講じなければならない。

(公共交通機関の利用促進のための空地の確保)

第8条 開発事業者は、建築物の延べ面積が5,000平方メートルを超える店舗又は10,000平方メートルを超える事業所の建築を目的とする開発事業を行うときは、規則で定めるところにより、当該事業区域内にバスの待合所若しくは乗降場又は最寄の鉄道駅若しくはバス停留場等に向かうための歩行者空間の拡充に供する空地を確保するよう努めなければならない。

(ワンルーム建築物の建築)

第9条 ワンルーム建築物の建築は、この条例に定めるもののほか、市長が別に定める基準によるものとする。

(中高層建築物についての措置)

第10条 中高層建築物(地階を除く階数が3以上の建築物をいう。)の建築を目的とする開発事業等については、次の各号に掲げる措置を講じるよう努めなければならない。

- (1) 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害を排除するために必要な施設の自らの負担による設置
- (2) 中高層建築物の窓等への近隣住民のプライバシーを侵さないための措置
- (3) 事業区域の周辺地域における日照、通風等を妨げないための措置

(住宅等の販売等における配慮)

第11条 開発事業者(住宅又は宅地の販売等を行う者を含む。)は、住宅又は宅地(事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものに限る。)の販売等を行うときは、市内に所在する史跡等(規則で定めるものをいう。)の名称を用いないことその他規則で定める事項を遵守しなければならない。

## 第2章 開発事業等の手続

(開発事業等の計画の策定)

第12条 開発事業者等は、開発事業等の計画を策定するに当たっては、次章及び第4章に規定する基準等に適合するものとしなければならない。

(事前相談)

第13条 開発事業者等は、第24条の規定による申請の前に、規則で定めるところにより、当該開発事業等の計画について、関係法令等並びにこの条例に定める手続及び基準等の基本事項に関する相談(以下「事前相談」という。)を市長と行わなければならない。

(犯罪の予防措置に関する協議の要請)

第14条 市長は、開発事業者等が共同住宅の建築をする場合は、開発事業にあつては次条の規定による事前相談報告書の提出をする前に、小規模開発事業にあつては第24条の規定による申請をする前に防犯カメラ等生活安全上効果的な設備の設置について、管轄の警察署と協議するよう要請するものとする。

(事前相談報告書の提出)

第15条 開発事業者は、事前相談において確認した内容を記載した報告書(以下「事前相談報告書」という。)を規則で定めるところにより市長に提出しなければならない。

(近隣住民等への説明)

第16条 開発事業者は、事前相談報告書を提出した後、規則で定めるところにより近隣住民に当該開発事業の計画の概要その他規則で定める事項を書面及び図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、その理解を得よう努めなければならない。

2 開発事業者は、工業地域内において住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、当該事業区域内に係る地域の工業団体に前項の規定に準じて説明をしなければならない。

(近隣住民説明実施報告書の提出等)

第17条 開発事業者は、前条の規定により行った説明の状況を記載した報告書(以下「近隣住民説明実施報告書」という。)を規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。

2 市長は、近隣住民説明実施報告書の開示を当該近隣住民から求められたときは、これに応じるものとする。

(近隣住民説明実施報告書の確認等)

第18条 市長は、近隣住民説明実施報告書の提出により、第16条に規定する説明が実施されたことを確認したときは、遅滞なく当該開発事業者に当該開発事業の概要を表示した標識(以下「標識」という。)の設置を指示するものとする。

(標識の設置)

第19条 開発事業者は、前条に規定する指示を受けた後、当該開発事業の計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、事業区域内の見やすい場所に標識を設置しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識の設置に関する届書を市長に提出しなければならない。

(周辺住民等への説明)

第20条 開発事業者は、当該開発事業の計画について周辺住民又は関係住民から説明を求められたときは、規則で定めるところにより第16条第1項に規定する事項を書面及び図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、その理解を得るよう努めなければならない。

(計画公開等結果報告書の提出)

第21条 開発事業者は、前条の規定による説明の実施の有無及び説明を行った場合における状況を記載した報告書(以下「計画公開等結果報告書」という。)を規則で定めるところにより市長に提出しなければならない。

(計画公開等結果報告書の閲覧)

第22条 市長は、計画公開等結果報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該計画公開等結果報告書を一般の閲覧に供するものとする。

(計画公開等結果報告書の確認)

第23条 市長は、前条に規定する閲覧の終了により、計画公開等結果報告書の内容について誤りがないことを確認したときは、速やかにその旨及び閲覧をした者の有無等を当該開発事業者へ通知するものとする。ただし、当該閲覧が終了するときまでに鎌倉市建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成12年3月条例第32号)第11条第1項若しくは第2項又は第14条第1項若しくは第2項に規定する申出があった場合の当該通知は、当該閲覧が終了した日から30日以内にするものとする。

(開発事業等の申請)

第24条 開発事業者等は、開発事業を行う場合にあつては前条の規定による通知を受けた後、小規模開発事業を行う場合にあつては事前相談を行った後で当該開発事業等に関する法令に基づく許可、認可、確認その他これらに類する行為の申請等(以下「許認可等の申請」という。)をする前に、規則で定めるところにより、当該開発事業等の計画について次条の規定による適合審査を市長に申請しなければならない。

(開発基準の適合審査)

第25条 市長は、前条の規定による申請があったときは、当該計画の内容が、次の各号に掲げる行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合しているかどうかを審査するものとする。

(1) 開発事業 第30条、第31条第1項第1号、第32条から第38条まで、第39条第1項、第40条第1項、第41条第1号、第42条、第43条第2項及び第4項、第45条第1項、第2項及

び第4項、第46条、第47条第1項並びに第48条から第56条までに規定する基準

- (2) 小規模開発事業 第30条、第31条第1項第1号、第37条、第39条第1項、第40条第1項、第43条第2項及び第4項並びに第45条第1項、第2項及び第4項に規定する基準

(開発基準の適合確認通知等)

第26条 市長は、前条の規定による審査をした場合で、同条各号に定める基準に適合していることを確認したときはその旨を記載した書面(以下「開発基準適合確認通知書」という。)の交付を、適合していないことを認めるときは補正すべき内容を記載した書面(以下「開発事業等計画補正措置命令書」という。)にその理由及び補正の期限を付した通知を、別に定める期間内に開発事業者等にするものとする。

- 2 市長は、前項の規定により、開発事業等計画補正措置命令書の通知を受けた開発事業者等が、当該命令に従って補正をしたときは開発基準適合確認通知書を、当該命令に従った補正をしないときは前条各号に定める基準のうちいずれの基準に適合していないかについて記載した書面(以下「開発基準不適合通知書」という。)を当該開発事業者等に交付するものとする。
- 3 市長は、前2項に規定する開発基準適合確認通知書及び開発基準不適合通知書を規則で定めるところにより一般の閲覧に供するものとする。

(市長との協議)

第27条 開発事業者は、許認可等の申請をする前に公共公益施設の整備の基準等その他の必要な事項について、規則で定めるところにより、市長と協議しなければならない。

(開発事業に関する協定)

第28条 市長及び開発事業者は、前条の規定による協議が整ったときは、許認可等の申請をする前に、速やかに当該協議の内容を記載した書面を作成し、協定の締結をしなければならない。

- 2 前項の規定は、同項に規定する協定の内容を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

(開発事業等の変更の申請)

第29条 開発事業者等は、第24条の規定による申請をした後第26条第1項又は第2項の規定による開発基準適合確認通知書の交付を受けるまでの間に開発事業等の計画を変更しようとするときは、遅滞なくその旨を書面により市長に届け出なければならない。ただし、開発事業等計画補正措置命令書に記載された事項に基づいて変更しようとするとき、第27条に規定する協議に基づいて変更しようとするとき又は規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。



- 2 開発事業者等は、開発基準適合確認通知書が交付された後に、当該開発基準適合確認通知書により確認された内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、行うべき変更の内容その他必要な事項を記載した書面を市長に提出し、当該変更した内容が第25条各号に定める基準に適合していることを確認した書面(以下「開発基準適合再確認通知書」という。)の交付を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。
- 3 開発事業者は、前2項に規定する届出又は申請をする前に、標識の当該記載事項の変更(これらの項に規定する軽微な変更を除く。)をするとともに、第16条又は第20条に規定する説明をした者にあつては当該変更した事項について、当該開発事業の計画を変更することにより新たに近隣住民、周辺住民又は関係住民となる者にあつては第16条に規定する事項について説明をしなければならない。

### 第3章 開発事業等の基準等

#### 第1節 開発事業等の基準等

##### (敷地面積の最低限度)

第30条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第29条の3の基準に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、別表第3に定めるとおりとする。

##### (緑化等)

第31条 事業区域内の緑化等は、次の各号に掲げるところによりしなければならない。

- (1) 別表第4、別表第6及び別表第7に定める基準により植栽等を行うこと。
- (2) 土地の形質を変更するときは、表土を保存し、復元利用すること。
- (3) 土地の形質の変更により生じたのり面は、植栽を行うこと。
- (4) 擁壁等の構造物は、つた等で被覆すること。

2 前項第1号の規定は、敷地の形状、建築物の用途等の理由により植栽等が困難であると特に市長が認めたときは、適用しない。

3 事業区域内の植栽時期については、市長が認めたときは協議のうえ決定することができる。

##### (自動車駐車場の附置)

第32条 自動車駐車場は、商業地域及び近隣商業地域(以下「商業系地域」という。)内にあつては別表第8に掲げる基準により、商業系地域以外の地域内にあつては別表第9に掲げる基準により、当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。

##### (大規模な事務所の特例)

第33条 事務所の用途に供する部分の床面積が10,000平方メートルを超える建築物の建

築について前条の規定を適用する場合は、当該事務所の用途に供する部分の床面積のうち、10,000平方メートルを超える部分の床面積に0.7を乗じて得た面積に10,000平方メートルを加えた面積を当該用途に供する部分の床面積とみなす。

(商業系地域の荷さばきのための自動車駐車場の附置)

第34条 商業系地域において、特定用途(駐車場法(昭和32年法律第106号)第20条第1項に規定する特定用途をいう。以下同じ。)に供する部分の床面積が、2,000平方メートルを超える建築物を建築するときは、規則で定める基準により、荷さばきのための自動車駐車場を当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。

(自転車等駐車場の附置)

第35条 自転車等駐車場は、別表第10に掲げる基準により、当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。

(自動車駐車場附置の特例)

第36条 第32条から第34条までの規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

(1) 当該事業区域が駐車場法第3条第1項の駐車場整備地区として指定された地区内に所在し、自動車駐車場の整備が完了しているとき。

(2) 敷地の形状、建築物の構造等の理由により当該建築物の敷地内又は当該建築物に第32条に規定する駐車台数を確保した自動車駐車場を設けることが困難であると市長が認めた場合であって、商業系地域内においては当該建築物の敷地境界線からおおむね200メートル以内の場所に当該自動車駐車場を確保したとき、商業系地域以外の地域内においては当該駐車台数の2分の1以上を確保した自動車駐車場を当該事業区域内に確保し、かつ、当該建築物の敷地境界線からおおむね500メートル以内の場所に当該駐車台数から当該事業区域内に確保した台数を減じて得た台数を確保したとき。

(3) 当該建築物又は当該建築物の敷地内に第32条に規定する駐車台数を確保した自動車駐車場を設けることが当該事業区域の周辺の交通の安全に支障を及ぼすおそれがあり、かつ、当該事業区域の周辺の土地の利用の状況から当該事業区域外に当該駐車台数を確保した自動車駐車場を設けることが困難であると市長が認めた場合であって、当該事業区域内及び当該建築物の敷地境界線からおおむね500メートル以内の場所に確保した駐車台数の合計が同条に規定する駐車台数以上であるとき。

2 建築物の敷地が、商業系地域及び商業系地域以外の地域にわたるときは、当該敷地の過半が属する地域において行う開発事業とみなして、第32条から第34条まで及び前項第2号又は第3号の規定を適用する。

(まちづくり空地)

第37条 商業系地域その他計画的な市街地整備を行う上で特に重要と認める地区においては、良好な市街地環境を形成し、又は歩行者空間の拡充に供するための空地を規則で定める基準により確保しなければならない。ただし、敷地の形状、建築物の構造等の理由により設置が困難であると特に市長が認めたときは、この限りでない。

(中高層共同住宅の戸数)

第38条 中高層共同住宅の建築を目的とする開発事業については、当該中高層共同住宅の戸数(ワンルーム建築物(1区画の専有面積が40平方メートル以下の住戸に限る。以下「ワンルーム形式の住戸」という。))にあつては、戸数3戸を1戸とみなす。以下この条において同じ。)は、別表第11に掲げるとおりとする。ただし、中高層共同住宅に、事務所、店舗その他これらに類する用途を含むときの当該中高層共同住宅の戸数は、当該用途に供する部分に係る床面積相当分の事業区域の面積を減じた事業区域の面積で算出するものとする。

2 中高層共同住宅の建替えを目的とする開発事業で建替え前の住宅の戸数が前項に規定する戸数を上回るときは、当該中高層共同住宅の戸数の上限は、当該建替え前の住宅の戸数とする。

(文化財の保護等)

第39条 開発事業者等は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地(以下「埋蔵文化財包蔵地」という。)において開発事業等をする場合は、その工事に着手する前に、鎌倉市教育委員会(以下「教育委員会」という。)の指示を受け、規則で定めるところにより、埋蔵文化財を保護するために必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者等は、埋蔵文化財包蔵地の周辺地域において開発事業等をする場合は、その工事に着手する前に、教育委員会と協議し、規則で定めるところにより、埋蔵文化財を保護するために必要な措置を講じるものとする。

3 開発事業者等は、開発事業等に係る工事の施工に伴い、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中断し、現状を保存するとともに、速やかに教育委員会にその旨を報告し、その指示を受け、規則で定めるところにより、発掘調査その他の埋蔵文化財の保護をするために必要な措置を講じなければならない。

4 文化財の保存のために必要な措置については、開発事業者等と教育委員会が協議するものとする。

(防災措置)

第40条 開発事業者等は、事業区域及びその周辺地域における地形、地質、液状化等の地

盤特性、過去の災害の状況等を把握しなければならない。

- 2 市長は、開発事業者等に対し、事業区域及びその周辺地域におけるがけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤沈下その他の災害の発生を防止するために必要な情報を提供するとともに、その防止のために必要な措置を講じさせるものとする。

(工業地域内の住宅開発)

第41条 工業地域内において住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 緑地帯等緩衝のための施設の整備を行うこと。
- (2) 当該住宅の敷地が工業地域内にあること及び近隣工場の業種等に関して、入居者に対する周知を行うための計画を作成すること。

(大規模開発の特例)

第42条 事業区域の面積が50,000平方メートルを超える開発事業については、この条例に定めるもののほか、規則で定める基準によるものとする。

- 2 前項に規定する開発事業に係る区域が市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域であると認められるときは、政令第29条の3の基準に基づく建築物の敷地面積の最低限度を230平方メートルとする。

第2節 斜面地建築物の建築及び特定斜面地における宅地造成の基準

(斜面地建築物の位置、形態及び緑化面積率等についての措置)

第43条 斜面地建築物の位置及び形態については、当該建築物の最も高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を越えないようにすること等により、当該建築が行われる土地及びその周辺の土地における風致及び景観の維持に配慮しなければならない。

- 2 風致地区内の斜面地建築物に係る外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離のうち道路に接する部分の当該距離及びその他の部分の当該距離(以下「壁面後退距離」という。)は、別表第5に掲げる斜面地建築物の区分に応じ、それぞれ同表に定める基準以上とする。
- 3 前項の規定により、壁面後退した部分には可能な限り植栽等を行うものとする。
- 4 斜面地建築物の敷地における緑化面積率は、別表第6に定める基準とする。ただし、同表に定めのない場合にあつては、別表第4に定める基準によるものとする。

第44条 削除

(特定斜面地の宅地造成における擁壁の高さ、緑化等)

第45条 風致地区内の特定斜面地の形質の変更(以下「宅地造成」という。)における擁壁

の高さ及び構造については、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 擁壁の高さは、5メートル以下とすること。

(2) 擁壁の構造は、自然石又はこれに類似させる加工をしたコンクリートブロック等を用いた練積み造とすること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 鉄筋コンクリート造等の擁壁であって、その表面の傾斜の角度が75度以下でその表面に自然石又はこれに類似させる加工仕上げをしたものであるとき。

イ 小規模な擁壁又は建築物の背後等に築造される擁壁であって、周辺の風致及び景観の維持に支障を及ぼさないと認められるものであるとき。

2 風致地区外の第一種低層住居専用地域内における特定斜面地の宅地造成による擁壁は、表面に自然石又はこれに類似させる加工仕上げをしたものとする。ただし、小規模な擁壁又は建築物の背後等に築造される擁壁であって、周辺の風致及び景観の維持に支障を及ぼさないと認められるものについては、この限りでない。

3 特定斜面地となる事業区域内の土地に平坦な部分を含む場合で、当該平坦な部分の土地に限り宅地造成をする開発事業等については、前2項の規定は適用しない。

4 特定斜面地の宅地造成に係る敷地における緑化面積率は、別表第7に定める基準とする。ただし、同表に定めのない場合にあつては、別表第4に定める基準によるものとする。

#### 第4章 公共公益施設の整備の基準等

##### (道路)

第46条 事業区域内の道路及び事業区域に接する道路は、次の各号に定めるところにより設置するものとする。

(1) 事業区域内に設置する道路及び一敷地の単体的な開発事業における事業区域内の主要な出入口が接する前面道路並びに事業区域内の主要な道路が接する前面道路の幅員は、次に定めるところによること。

ア 政令第29条の2第1項第2号の規定による事業区域内に設置する道路の幅員は、別表第12に定める幅員以上とすること。ただし、当該道路の延長(交差点の中心間の距離をいう。)が100メートル以下の小区間で通行上支障がないときは、主要な道路にあつては別表第13に定める幅員以上、主要な道路以外の道路にあつては別表第14に定める幅員以上とすること。

イ 政令第29条の2第1項第2号の規定による一敷地の単体的な開発事業における事業区域内の車両の主要な出入口が接する前面道路(以下「単体的な開発事業の前面道路」という。)の幅員は、別表第12に定める幅員以上とすること。ただし、当該道路の延長が100メートル以下の小区間で通行上支障がないときは、当該事業区域に接する部分に限り、別表第13に定める幅員以上とすること。

ウ 単体的な開発事業の前面道路の事業区域に接する部分を除いた所定の道路(車両

が2方向以上に分散、待機及び迂回できる幅員4メートル以上の道路をいう。)までの区間の幅員は、事業区域の規模及び形状、事業区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等を勘案し、イに規定する道路の幅員とすることが著しく困難であつて、かつ、車両の通行に支障がないと市長が認めたときは、別表第15に定める幅員以上とすること。

エ 政令第25条第4号に規定する事業区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない道路とは、事業区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、6.5メートル)以上の道路までの延長が30メートル以上あり、かつ、事業区域の面積が10,000平方メートル未満のときとし、当該道路の幅員は、別表第15に定める幅員以上とすること。

オ 事業区域内の主要な道路が接する前面道路の事業区域に接する部分については、別表第12に定める幅員以上とすること。ただし、当該道路の延長が100メートル以下の小区間で通行上支障がないときは、別表第13に定める幅員以上とすること。

カ 事業区域に接する前面道路部分と一体的に機能する事業区域周辺の道路の幅員が当該前面道路の幅員を越えるときは、当該事業区域の周辺の道路の幅員以上とするよう努めること。

(2) 事業区域内に接する周囲の道路への出入口が2以上生じる場合における主要な出入口が接しない前面道路が主要な出入口が接する前面道路の幅員に満たない場合は、当該主要な出入口が接する前面道路(当該事業区域に接する部分に限る。)の幅員以上となるように当該前面道路が接している部分を道路状に整備するものとする。

(3) 道路及び交通安全施設等については、規則で定める基準により整備するものとする。

(公園、緑地等)

第47条 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業については、公園、緑地又は広場(以下「公園、緑地等」という。)を次の各号に定めるところにより設置するものとする。ただし、政令第25条第6号ただし書の規定により市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(1) 政令第29条の2第1項第5号ロの規定による設置すべき公園の1か所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとすること。

(2) 政令第29条の2第1項第5号ハ及び第6号の規定による設置すべき公園、緑地等の規模は、当該事業区域の面積の5パーセント以上とすること。ただし、共同住宅の建築を目的とする場合は、当該事業区域の面積の6パーセント以上とすること。

(3) 公園、緑地等の設置については、前2号に定めるもののほか、規則で定める基準によるものとする。

2 斜面地建築物の建築及び特定斜面地の宅地造成以外の開発事業であつて、主として住

宅の建築の用に供する目的で行うものに対する前項の規定の適用にあつては、政令第29条の2第1項第5号イの規定による設置すべき施設の種類の種類は、公園に限るものとする。

- 3 斜面地建築物の建築及び特定斜面地の宅地造成を目的とする開発事業に対する第1項の規定の適用にあつては、緑地を設置する場合における1か所当たりの面積の最低限度は、500平方メートルとする。
- 4 既存建築物の建替え等を目的とする開発事業で、特に市長が認めるとき(法による公園の設置義務がある場合を除く。)は、公園の設置を別表第16に定める公園整備協力金の提供に代えることができる。
- 5 事業区域が3,000平方メートル未満で共同住宅の建築を目的とする開発事業については、自主管理広場の設置に努めるものとする。

#### (排水施設等)

第48条 排水施設は、規則で定める基準により設置するものとする。

- 2 開発事業者は、放流先の河川、水路その他の排水施設の管理に支障を生じさせるおそれのあるときは、雨水流出を抑制するための施設を別表第17に定める基準により設置するとともに、接続先の既存の排水施設における流下を阻害しないよう必要な措置を講じなければならない。
- 3 公共下水道に汚水を放流することとなる開発事業を行う者は、規則で定める基準により、時間調整槽の設置等必要な措置を講じなければならない。

#### (防火水槽)

第49条 防火水槽は、開発事業の規模を勘案し、規則で定める基準により設置するものとする。

#### (公益的施設の設置等)

第50条 公益的施設は、次条から第57条までの規定に基づいて設置するものとする。

- 2 次条、第52条第1項、第53条第1項、第54条第1項及び第55条第1項第1号に規定する公益的施設を設置すべき開発事業の規模については、政令第29条の2第1項第7号の規定に基づいて定めるものとする。

#### (ごみ集積施設等)

第51条 ごみ集積施設等が必要となる開発事業の規模は、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。ただし、規則で定める要件に該当するときは、この限りでない。

- (1) 住宅の建築を目的とする開発事業 20戸以上
- (2) 店舗、事務所等事業の用に供する建築物の建築を目的とする開発事業 開発事業に

該当する規模以上

- 2 ごみ集積施設等は、規則で定める基準により設置するものとする。

(防災資機材倉庫等)

第52条 防災資機材を収納する施設(以下「防災資機材倉庫」という。)又はその用に供する土地(以下「防災資機材倉庫等」という。)が必要となる開発事業(住宅の建築を目的とするものに限る。次条において同じ。)の規模は、50戸以上とする。

- 2 防災資機材倉庫等は、次の各号に掲げる開発事業に係る建物の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める施設又は土地を規則で定める基準により設置するものとする。

- (1) 共同住宅 防災資機材倉庫

- (2) 共同住宅以外の住宅 防災資機材倉庫の用に供する土地

(集会所等)

第53条 集会所又はその用に供する土地(以下「集会所等」という。)が必要となる開発事業の規模は、50戸以上とする。

- 2 集会所等は、次の各号に掲げる開発事業に係る建物の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める施設又は土地を規則で定める基準により設置するものとする。

- (1) 共同住宅 集会所

- (2) 共同住宅以外の住宅 集会所の用に供する土地

(非常警報施設)

第54条 非常警報施設が必要となる開発事業の規模は、事業区域の面積が50,000平方メートル以上とする。

- 2 非常警報施設は、規則で定める基準により設置するものとする。

(ヘリコプター緊急離着陸場等)

第55条 ヘリコプター緊急離着陸場等が必要となる開発事業の規模は、次の各号に定める規模とする。ただし、当該敷地の形状、建築物の構造等その他やむを得ない理由があると市長が認めたときは、この限りでない。

- (1) 建築基準法の規定により非常用エレベーターの設置を要する建築物の建築

- (2) 救急救命センター等の建築を目的とする開発事業にあつては、開発事業に該当する規模以上

- 2 ヘリコプター緊急離着陸場等は、規則で定める基準により設置するものとする。

(消火栓等)

第56条 消火栓、乾式連結送水管、街頭消火器、消防活動空地及び避難バルコニー等(以下



「消火栓等」という。)が必要となる開発事業の規模は、次の各号に掲げる設備等の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- (1) 消火栓 事業区域の面積が3,000平方メートル以上
- (2) 乾式連結送水管 開発事業に該当する規模以上
- (3) 街頭消火器 開発事業に該当する規模以上
- (4) 消防活動空地 建築物の階数が4以上で規則で定める規模以上
- (5) 避難バルコニー等 建築物の階数が4以上で規則で定める規模以上

2 消火栓等は、規則で定める基準により設置するものとする。

(その他の公益的施設)

第57条 次に掲げる公益的施設は、規則で定める基準により設置するものとする。

- (1) 防犯灯
- (2) 広報板

(都市計画施設の整備)

第58条 開発事業者は、事業区域内に道路その他の公共施設に関する都市計画が定められているときは、当該施設の整備及び整備に要する費用等の負担について市長と協議するものとする。

(公共公益施設の費用等の負担)

第59条 第46条から第57条までの規定による公共公益施設の整備について必要となる用地及び費用については、開発事業者が負担するものとする。

(環境整備への協力)

第60条 開発事業者は、住宅の建築を目的とした開発事業を行うときは、規則で定めるところにより環境資源を市に提供するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、特に市長が認めたときは、開発事業者は環境資源の提供を別表第16に定める環境整備協力金の提供に代えることができる。

(公共公益施設用地の譲渡)

第61条 開発事業者は、第46条から第58条までの規定によるもののほか、公共公益施設の用に供するため市長が必要と認める土地の譲渡について協議することを求められたときは、これに応じなければならない。

## 第5章 工事、検査、管理及び帰属

(行為着手等の制限)

第62条 開発事業者等及び工事施行者は、開発基準適合確認通知書の交付された日以後でなければ、開発事業等の工事に着手してはならない。

2 開発事業者及び工事施行者は、第28条の規定による協定を締結した日以後でなければ開発事業の工事に着手してはならない。

(工事の施工方法等に関する協定の締結)

第63条 開発事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、当該開発事業に関する工事の施工方法等について、近隣住民、周辺住民、関係住民等と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めなければならない。

(工事の届出)

第64条 開発事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 開発事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(工事の施工)

第65条 開発事業者等は、開発事業等に関する工事の施工に当たっては、住民及び関連公共公益施設に被害が生じないよう万全の措置を講ずるとともに、被害が生じたときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業者等は、開発事業等に関する工事を中断し、又は廃止したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出るとともに、住民及び関連公共公益施設に対する安全上必要な措置を講じなければならない。

(工事の検査等)

第66条 開発事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査により、開発基準適合確認通知書又は開発基準適合再確認通知書の内容に適合していると認めたときは当該開発事業者に対し完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査通知書」という。)を、適合していないと認めたときは当該開発事業者に対しその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書(以下「完了検査結果是正通知書」という。)を規則で定めるところにより交付するものとする。

(建築物等の使用開始の制限)

第67条 開発事業者は、完了検査通知書を交付された日以後でなければ、当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長

がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(公共施設の管理及び帰属)

第68条 開発事業に係る公共施設は、完了検査通知書を交付した日(法第29条の開発許可に関する開発事業にあつては、法第36条第3項の規定による公告の日とする。以下同じ。)の翌日において、市の管理に属するものとする。ただし、法律に定めのあるもの及び第28条の協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

2 前項の規定は、同項に規定する公共施設及びその用に供する土地の市への帰属について適用する。

(公益的施設の帰属)

第69条 開発事業に係る公益的施設及びその用に供する土地は、次の各号に定めるものを除き、完了検査通知書を交付した日の翌日において、市に帰属するものとする。ただし、第28条の協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

- (1) 第51条第2項のごみ集積施設等及びその用に供する土地(共同住宅以外の住宅の建築を目的とした開発事業において設置するものを除く。)
- (2) 第52条第2項第1号に該当する防災資機材倉庫及びその用に供する土地
- (3) 第53条第2項第1号に該当する集会所及びその用に供する土地
- (4) 第55条第2項のヘリコプター緊急離着陸場等
- (5) 第56条第1項第2号、第4号及び第5号に掲げる設備等及びその用に供する土地
- (6) 第57条の公益的施設の用に供する土地

(協力金の納付時期)

第70条 第47条第2項に規定する公園整備協力金及び第60条第2項に規定する環境整備協力金は、第66条第1項の完了検査を受ける日の前日までに市に納付するものとする。ただし、第28条の協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。

第6章 補則

(適用除外)

第71条 この条例は、次に掲げる開発事業等については適用しない。

- (1) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな住宅(これに準じるものを含む。)。ただし、第4条の規定に該当するときは、この限りでない。
- (2) 店舗等と自己の居住の用に供することが明らかな兼用住宅で、店舗等に供する部分の床面積が150平方メートル未満のもの。ただし、第4条の規定に該当するときは、この限りでない。
- (3) 建築基準法第85条第5項の規定による仮設建築物で、1年以内に除却されることが見

込まれるもの

- (4) 市が行うもの
- (5) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に規定する施行区域における土地区画整理事業及び都市再開発法(昭和44年法律第38号)に規定する市街地再開発事業
- (6) 第28条の規定による協定が締結された事業区域における予定建築物の建築であつて、当該協定の内容に従って行われるもの
- (7) その他規則で定めるもの

2 この条例は、特に市長が認めるときは、次に掲げる開発事業等についてはその全部又は一部を適用しない。

- (1) 土地区画整理法に規定する施行地区における土地区画整理事業
- (2) 法に規定する市街地開発事業(法第12条第1項第2号及び第4号に規定する事業を除く。)
- (3) 借上公共賃貸住宅(地方公共団体又は地方住宅供給公社が、土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅を借り上げ、家賃負担の軽減措置を講じて入居対象世帯に賃貸する住宅をいう。)として建築する共同住宅
- (4) その他公益性が特に高いと認められるもの

(事業の廃止)

第72条 開発事業者等は、事前相談報告書の提出をした開発事業又は第24条の規定による申請をした小規模開発事業(次項において「申請等をした開発事業等」という。)を廃止しようとするときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、開発事業者等が申請等をした開発事業等について当該申請等の日から起算して3年を経過する日までに第26条第1項又は第2項の規定による開発基準適合確認通知書の交付を受けないときは、規則で定めるところにより、当該開発事業等を廃止することができる。

(地位の承継)

第73条 開発事業者等について、相続等一般承継があったときは、被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

2 第24条の規定による申請があった開発事業等の計画を承継しようとする者は、規則で定めるところにより、市長の承認を受けなければならない。

3 第1項の規定は、前項の規定による市長の承認があった開発事業等の承継について準用する。

(報告)

第74条 市長は、この条例の施行に必要な範囲において、開発事業者等、工事施行者又は設計者から必要な報告を求めることができる。

(工事の停止及び中止の勧告)

第75条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、開発事業者等又は工事施行者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずることを勧告することができる。

- (1) 第24条又は第29条第2項に規定する申請をせずに工事に着手したとき。
- (2) 偽りその他不正な手段により、第26条第1項若しくは第2項又は第29条第2項に規定する通知書の交付を受けて工事に着手したとき。
- (3) 第26条第1項若しくは第2項又は第29条第2項に規定する通知書の内容と異なる工事に着手したとき。
- (4) 第28条に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。
- (5) 第62条第1項の規定に違反して工事に着手したとき。
- (6) 第62条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。

(是正命令)

第76条 市長は、前条(第4号及び第6号を除く。)の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わない場合は、その者に対して、工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するため必要な措置を講ずることを命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとする場合は、当該命令をする者に対し、あらかじめ出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。ただし、その者が正当な理由がなく意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(立入検査)

第77条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に事業区域内に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(公表)

第78条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の氏名、違反の事実その他規則で定める事項を公表することができる。

- (1) 第67条の規定に違反した者

(2) 第76条第1項に規定する命令に従わない者

(3) 前条第1項に規定する立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した開発事業者等又は  
工事施行者

2 前項の規定による公表を行う場合は、当該公表をする日前14日までに当該内容に理由  
を付してその者に通知しなければならない。

(協議の要請)

第79条 市長は、事業区域に関する地区計画又は建築協定の制定の必要があると認める場  
合は開発事業者等に協議を求めることができる。

(委任)

第80条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

#### 第7章 罰則

(罰則)

第81条 第76条第1項の規定による市長の命令に違反した者については、6月以下の懲役又  
は50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第82条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人  
又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法  
人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

#### 付 則 抄

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から起算して7月を超えない範囲内において規則で定める日(以下  
「施行日」という。)から施行する。

(平成15年2月規則第17号により同年4月1日から施行)

(経過措置)

2 施行日前に鎌倉市開発事業指導要綱(平成7年9月告示第102号。以下「要綱」という。)  
第8条の規定による届出がされた開発事業、まちづくり条例第19条の規定による届出が  
された大規模開発事業及び許認可等の申請がされた小規模開発事業については、この条  
例の規定は、適用しない。

3 前項の規定は、開発事業者がこの条例の適用を受けたい旨を市長に申し出た場合にお  
けるこの条例の規定の適用を妨げるものではない。

4 前項の規定によりこの条例の規定の適用を受けようとする開発事業者は、第13条に規

定する手続以降の手続をしなければならない。ただし、特に市長が認めたときは、この限りでない。

- 5 第3項の規定によりこの条例の規定の適用を受けることとなった開発事業について要綱の規定に基づき既に行われた手続等は、前項の規定に反しない限りにおいて、この条例の相当規定により行われた手続等とみなす。

付 則(平成17年3月2日条例13)抄  
(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

付 則(平成17年12月28日条例第38号)  
(施行期日)

- 1 この条例は、平成18年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。  
(経過措置)
- 2 改正後の鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(以下「新条例」という。)の規定は、施行日以後に新条例第24条の規定による適合審査の申請がされた開発事業等に適用し、施行日前にこの条例による改正前の鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(以下「旧条例」という。)第24条の規定による適合審査の申請がされた開発事業等、旧条例付則第2項の規定の適用を受けた開発事業等(旧条例付則第3項の規定が適用されたものを除く。)、鎌倉市まちづくり条例(平成7年6月条例第4号)第19条の規定による届出がされた大規模開発事業及び法令に基づく許認可等の申請がされた小規模開発事業については、なお従前の例による。

付 則(平成18年9月29日条例9)  
この条例は、平成18年11月6日から施行する。

付 則(平成18年9月29日条例16)抄  
(施行期日)

- 1 この条例は、平成19年1月1日から施行する。

付 則(平成20年6月20日条例3)  
(施行期日)

- 1 この条例は、平成20年9月1日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第4条及び第5条の改正規定並びに第71条第2項第4号を削り、第5号を第4号とする改正規定は、公布の日から施行する。  
(経過措置)

- 2 施行日前に鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例第2条第2項第14号に規定する斜面地建築物の工事に着手した同項第2号に規定する開発事業及び同項第3号に規定する小規模開発事業については、なお従前の例による。

付 則(平成21年3月13日条例20)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第38条第1項の改正規定(ただし書を加える部分に限る。)は、平成21年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の第38条第1項ただし書の規定は、平成21年10月1日以後に鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(以下「条例」という。)第24条の規定による適合審査の申請(以下「適合審査申請」という。)がされた開発事業等(条例第1条に規定する開発事業等をいう。以下同じ。)に適用し、同日前に適合審査申請がされた開発事業等については、なお従前の例による。

別表第1(第2条、第3条)

\		行為	建物用途	地域	関係条項
開発事業	1	500平方メートル以上の土地に関する特定斜面地の宅地造成	すべて	風致地区内のすべての地域及び風致地区外の第一種低層住居専用地域	(ア)
		500平方メートル以上の土地に関する斜面地建築物の建築	すべて	風致地区内のすべての地域及び風致地区外の第一種低層住居専用地域	(イ)
				風致地区内のすべての地域、風致地区外の第一種低層住居専用地域、商業系地域及び工業系地域を除くすべての地域	(ウ)
		500平方メートル	すべて	すべての地域	(エ)



		ル以上の土地に関する開発行為又は建築			
		500平方メートル以上の土地に関する再開発型開発行為(区画の変更をした後に500平方メートル以上の区画がある場合に限る。)	すべて	すべての地域	(エ)
		500平方メートル以上の土地に関する再開発型開発行為(前号に該当する場合を除く。)	すべて	すべての地域	(オ)
2		建築物の高さが12メートルを超えるもの又は階数が4以上のものの建築	共同住宅	区分1に属する地域のうち、風致地区内のすべての地域及び風致地区外で第一種低層住居専用地域を除くすべての地域	(カ)
		建築物の高さが12メートルを超え15メートル未満のもの又は階数が4のものものの建築	共同住宅	区分2に属する地域で第一種低層住居専用地域を除くすべての地域	(キ)
			共同住宅以外	区分1に属する地域のうち、風致地区内のすべての地域及び風致地区外で第一	(キ)

				種低層住居専用 地域を除くすべ ての地域	
		建築物の高さが 15メートル以上 のもの又は階数 が5以上のもの の建築	共同住宅	区分2に属する 地域で第一種低 層住居専用地域 を除くすべての 地域	(カ)
			共同住宅以外	区分1に属する 地域のうち、風 致地区内のすべ ての地域及び風 致地区外で第一 種低層住居専用 地域を除くすべ ての地域	(カ)
		建築物の高さが 15メートルを超 え18メートル未 満のもの又は階 数が5のものの 建築	共同住宅以外	区分2に属する 地域で第一種低 層住居専用地域 を除くすべての 地域	(キ)
		建築物の高さが 18メートル以上 のもの又は階数 が6以上のもの の建築	共同住宅以外	区分2に属する 地域で第一種低 層住居専用地域 を除くすべての 地域	(カ)
小規模開発事業	1	300平方メート ル以上500平方 メートル未満の 土地に関する特 定斜面地におけ る宅地造成	すべて	風致地区内のす べての地域及び 風致地区外の第 一種低層住居専 用地域	(ク)
		300平方メート ル以上500平方 メートル未満の	すべて	風致地区内のす べての地域及び 風致地区外の第	(ケ)

		土地に関する斜面地建築物の建築		一種低層住居専用地域	
				風致地区内のすべての地域、風致地区外の第一種低層住居専用地域、商業系地域及び工業系地域を除くすべての地域	(コ)
	2	300平方メートル以上500平方メートル未満の土地に関する区画の分割	すべて	すべての地域	(サ)

備考

1 この表の関係条項欄の(ア)から(サ)は、それぞれ次の規定を表すものとする。

(ア) 第30条、第43条を除く、すべての規定

(イ) 第30条、第45条を除く、すべての規定

(ウ) 第30条、第43条第2項から第4項まで、第45条を除く、すべての規定

(エ) 第3章第2節を除く、すべての規定

(オ) 第1条から第3条まで、第5条から第8条まで、第12条から第14条まで、第24条から第26条まで、第29条から第37条まで、第39条、第40条、第62条、第65条並びに第6章及び第7章並びに別表第1から別表第4まで及び別表第8から別表第10までの規定

(カ) 第30条及び第3章第2節を除く、すべての規定

(キ) 第1条から第14条まで、第24条から第26条まで、第29条、第31条から第40条まで、第42条、第49条、第56条、第62条、第65条並びに第6章及び第7章並びに別表第1、別表第2、別表第4及び別表第8から別表第11までの規定

(ク) 第1条から第7条まで、第9条、第10条、第12条から第14条まで、第24条から第26条まで、第29条、第31条、第37条、第39条、第40条、第45条、第62条、第65条並びに第6章及び第7章並びに別表第1、別表第2及び別表第4から別表第7までの規定

(ケ) 第1条から第7条まで、第9条、第10条、第12条から第14条まで、第24条から第26条まで、第29条、第31条、第37条、第39条、第40条、第43条、第62条、第

65条並びに第6章及び第7章並びに別表第1、別表第2及び別表第4から別表第7までの規定

(コ) 第1条から第7条まで、第9条、第10条、第12条から第14条まで、第24条から第26条まで、第29条、第31条、第37条、第39条、第40条、第43条第1項、第62条、第65条並びに第6章及び第7章並びに別表第1、別表第2及び別表第4から別表第7までの規定

(サ) 第1条から第7条まで、第12条から第14条まで、第24条から第26条まで、第29条から第31条まで、第37条、第39条、第40条、第62条、第65条並びに第6章及び第7章並びに別表第1から別表第4までの規定

- 2 この表において、工業系地域とは、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。
- 3 この表を適用する場合の行為欄における土地の面積は、当該事業区域の面積から建築基準法第42条第2項に規定する道路に関する面積を除外した面積とする。
- 4 地域欄の区分1及び区分2については、別表第2に掲げる地域区分による。
- 5 事業区域が、地域欄に掲げる地域の2以上にわたるときは、当該事業区域のうち最大となる部分の土地が属する地域において当該開発事業がされるものとみなす。

別表第2

	区域
区分1	十二所、浄明寺一丁目～浄明寺六丁目、二階堂、西御門一丁目、西御門二丁目、雪ノ下一丁目～雪ノ下五丁目、雪ノ下、扇ガ谷一丁目～扇ガ谷四丁目、小町一丁目～小町三丁目、大町一丁目～大町七丁目、材木座一丁目～材木座六丁目、由比ガ浜一丁目～由比ガ浜四丁目、御成町、笹目町、佐助一丁目、佐助二丁目、長谷一丁目～長谷五丁目、坂ノ下、極楽寺一丁目～極楽寺四丁目、稲村ガ崎一丁目～稲村ガ崎五丁目、腰越一丁目の一部、腰越二丁目の一部、腰越三丁目の一部、腰越五丁目、腰越の一部、津の一部、津西一丁目、津西二丁目、西鎌倉一丁目～西鎌倉三丁目、西鎌倉四丁目の一部、七里ガ浜東一丁目～七里ガ浜東五丁目、七里ガ浜一丁目、七里ガ浜二丁目、梶原三丁目の一部、梶原四丁目の一部、梶原五丁目の一部、手広二丁目の一部、手広、笛田二丁目の一部、笛田三丁目の一部、笛田四丁目の一部、笛田五丁目の一部、笛田六丁目、常盤の一部、鎌倉山一丁目～鎌倉山三丁目、鎌倉山四丁目の一部、山ノ内の一部、大船の一部、今泉二丁目の一部、今泉三丁目の一部、今泉四丁目の一部、

	今泉五丁目、今泉台一丁目～今泉台七丁目、高野の一部
区分2	上記以外の区域

備考 区分1及び区分2の区域を表示する図面は、市長が告示する。

別表第3(第30条)

区分\地域等	第一種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域 で容積率が100パーセントの 地域及び市街化調整区域	第一種中高層住居専用地域 で容積率が150パーセントの 地域及び200パーセントの 地域、第二種中高層住居 専用地域、第一種住居地域、 第二種住居地域並びに 準住居地域	商業系地域、準工業地域及 び工業地域
区分1	200平方メートル (165平方メートル)	180平方メートル (165平方メートル)	135平方メートル
区分2	180平方メートル (165平方メートル)	150平方メートル (135平方メートル)	

備考

- 1 区分1及び区分2は、別表第2に掲げる区域とする。
- 2 ( )内の数値は、事業区域の面積が3,000平方メートル未満の開発事業について適用する。
- 3 事業区域が地域等の欄の2以上にわたるときは、当該事業区域のうち最大となる部分の土地が属する地域等において当該開発事業がされるものとみなす。
- 4 小規模開発事業においては、165平方メートルを150平方メートルと読み替えるものとする。
- 5 1区画当たりの敷地面積については、市長がやむを得ないと認める場合は、別に定める基準により、一部の区画を緩和することができる。

別表第4(第31条、第43条、第45条)

地域等	緑化面積率	接道緑化率
第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域で容積率が100パーセントの地域及び市街化調整区域	2/10以上	7/10以上
第一種中高層住居専用地域で容積率		6/10以上

が150パーセントの地域及び200パーセントの地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域並びに準住居地域		
商業系地域	1/10以上	備考4に定める率
準工業地域、工業地域及び工業専用地域	2/10以上	6/10以上

#### 備考

- 1 緑化面積率とは、各敷地の面積に対する緑化地(当該敷地のうち、樹木、草木等植物で被覆され、又は被覆されている土地をいう。以下同じ。)の面積の割合をいう。以下別表第6及び別表第7において同じ。
- 2 接道緑化率とは、敷地と前面道路が接する部分の距離に対する敷地と緑化地が接する部分の距離の割合をいう。
- 3 事業区域が、地域等欄に掲げる地域の2以上にわたるときは、当該事業区域の存する土地の面積に応じ按分によるものとする。
- 4 商業系地域については、接道緑化率の目標を3/10以上とするが、敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは、市長と協議して定めるところによる。

#### 別表第5(第43条)

斜面地建築物	壁面後退距離
階数が3以上の共同住宅(敷地面積が500平方メートル以上の場合に限る。)	道路に接する部分 3.0メートル 道路に接する部分以外の部分 2.0メートル
前項の規定に該当しない建築物	道路に接する部分 1.5メートル 道路に接する部分以外の部分 1.0メートル

#### 別表第6(第31条、第43条)

斜面地建築物の建築に係る事業区域の面積	緑化面積率
風致地区内で500平方メートル以上	3/10以上
風致地区外の第一種低層住居専用地域内で500平方メートル以上又は風致地区内で300平方メートル以上500平方メートル未満	2/10以上

備考 この表の緑化面積率を適用する場合の緑化地の面積には、次により算出した面積

以上の既存の緑地を残すものとする。

(残すべき緑地の面積)=(敷地内の既存の緑地の面積)×0.6×(この表の緑化面積率)

別表第7(第31条、第45条)

特定斜面地の宅地造成に係る事業区域の面積	緑化面積率
風致地区内で500平方メートル以上	2.5/10以上
風致地区外の第一種低層住居専用地域内で500平方メートル以上又は風致地区内で300平方メートル以上500平方メートル未満	2/10以上

別表第8(第32条)

	建築物の用途等	設置台数
(1)	敷地面積が1,000平方メートル以上又は延べ面積が2,000平方メートル以上の特定用途建築物(第4号に該当するものを除く。)	当該用途に供する部分の床面積150平方メートルごとに1台以上
(2)	住宅(次号に掲げるものを除く。)	当該住宅の戸数に10/10を乗じて得た台数以上
(3)	ワンルーム形式の住戸	当該住宅の戸数に4/10を乗じて得た台数以上
(4)	延べ面積が150平方メートル以上2,000平方メートル未満の店舗及び事務所	備考2に定める台数以上
(5)	児童福祉施設、老人福祉施設、介護老人保健施設その他これらに類するもの	備考2に定める台数以上
(6)	前5号に掲げる建築物の用途が2以上の建築物	当該建築物のそれぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数以上

#### 備考

- 1 特定用途建築物とは、特定用途に供する部分を有する建築物をいう。以下同じ。
- 2 設置台数は、利用者数、従業員数及び荷さばきを要する想定利用台数に基づき開発事業者が作成する想定利用計画書を考慮し、市長が定めた台数とする。

別表第9(第32条)

	建築物の用途等	設置台数
(1)	敷地面積が1,000平方メートル以上 又は延べ面積が2,000平方メートル 以上の店舗(第6号に該当するものを 除く。)	当該用途に供する部分の床面積150 平方メートルごとに1台以上
(2)	敷地面積が1,000平方メートル以上 又は延べ面積が2,000平方メートル 以上の事務所(第6号に該当するもの を除く。)	当該用途に供する部分の床面積300 平方メートルごとに1台以上
(3)	特定用途建築物(店舗及び事務所を 除く。)	備考に定める台数以上
(4)	住宅(次号に掲げるものを除く。)	当該住宅の戸数に10/10を乗じて 得た台数以上
(5)	ワンルーム形式の住戸	当該住宅の戸数に4/10を乗じて得 た台数以上
(6)	延べ面積が150平方メートル以上 2,000平方メートル未満の店舗及び 事務所	備考に定める台数以上
(7)	児童福祉施設、老人福祉施設、介護 老人保健施設その他これらに類する もの	備考に定める台数以上
(8)	前7号に掲げる建築物の用途が2以上 の建築物	当該建築物のそれぞれの用途ごとに 定められた設置台数を合計した台数 以上

備考 別表第8備考2に同じ。

別表第10(第35条)

	建築物の用途等	設置台数
(1)	延べ面積が500平方メートル以上の 百貨店、スーパーマーケットその他 の小売業を営む店舗、銀行、パチン コ店、ゲームセンター等の遊技場そ の他これらに類するもの	当該用途に供する部分の床面積25平 方メートルごとに1台以上
(2)	延べ面積が150平方メートル以上	備考に定める台数以上



	500平方メートル未満の店舗及び延べ面積が150平方メートル以上の事務所	
(3)	共同住宅	当該住宅の戸数に10/10を乗じて得た台数以上
(4)	前3号に掲げる建築物の用途が2以上の建築物	当該建築物のそれぞれの用途ごとに定められた設置台数を合計した台数以上

備考 別表第8備考2に同じ。

#### 別表第11(第38条)

地域等	1ヘクタール当たりの戸数
第一種低層住居専用地域及び市街化調整区域	95戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が100パーセントの地域	120戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が150パーセントの地域	180戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が200パーセントの地域並びに第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域で容積率が200パーセントの地域	240戸以下
近隣商業地域で容積率が300パーセントの地域及び商業地域(高度利用地区を除く。)	335戸以下
準工業地域及び工業地域	240戸以下

備考 地区計画等により容積率が定められた場合は、規則で定める戸数以下とする。

#### 別表第12(第46条)

事業区域の面積\建築物の用途	戸建住宅	共同住宅 (2階建以下)	中高層共同住宅	住宅以外
0.05ヘクタール以上 0.1ヘクタール未満	6メートル	6メートル	6メートル	9メートル
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満			6.5メートル	
0.3ヘクタール以上		6.5メートル	7.5メートル	

1ヘクタール未満				
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	7.5メートル	7.5メートル	8.5メートル	
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	8メートル	8メートル	9メートル	
5ヘクタール以上 20ヘクタール未満	10メートル	10メートル	10メートル	10メートル
20ヘクタール以上	12メートル	12メートル	12メートル	12メートル

備考

- 1 事業区域が建築物の用途の欄の2以上にわたるときは、当該事業区域に対応するそれぞれの道路の幅員のうち最大である道路の幅員とする。
- 2 一の建築物の用途が2以上であるときは、当該建築物の用途の床面積のうち最大であるものの用途に対応する道路の幅員とする。
- 3 この表の住宅以外の欄の適用となる場合であって、法による開発許可が不要であり、かつ、その用途を変更しない単なる建築物の増築又は改築等で当該建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の2倍を超えないときは、事業区域の周辺の土地利用の状況等を勘案して市長が別に定める幅員とする。

別表第13(第46条)

事業区域の面積\建築物の用途	戸建住宅	共同住宅 (2階建以下)	住宅以外
0.05ヘクタール以上 0.1ヘクタール未満	4.5メートル	4.5メートル	6メートル
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満	5メートル	5.5メートル	6.5メートル
0.3ヘクタール以上 1ヘクタール未満	5.5メートル	6メートル	7.5メートル

備考 別表第12備考1及び2に同じ。

別表第14(第46条)

事業区域の面積及び道路の延長\建築物の用途	戸建住宅	共同住宅 (2階建以下)	中高層共同住宅	住宅以外
0.1ヘクタール未満	35メートル以下	4.5メートル	4.5メートル	6メートル
	70メートル以下	5メートル	5.5メートル	6メートル

	100メートル以下		6メートル		
0.1ヘクタール以上	35メートル以下	4.5メートル	6メートル	6メートル	6メートル
	70メートル以下	5メートル			
	100メートル以下				

備考 別表第12備考1及び2に同じ。

別表第15(第46条)

事業区域の面積\建築物の用途	戸建住宅	共同住宅 (2階建以下)	中高層共同住宅	住宅以外
0.05ヘクタール以上 0.1ヘクタール未満	4メートル	4メートル	4メートル	4.5メートル
0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満		4.5メートル	5メートル	5メートル
0.3ヘクタール以上 1ヘクタール未満	4.5メートル	5.5メートル	6メートル	6メートル
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	6.5メートル	6.5メートル	6.5メートル	7.5メートル
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満				9メートル
5ヘクタール以上				

備考

- 1 別表第12備考1及び2に同じ。
- 2 事業区域の面積が0.1ヘクタール未満の場合であって、建築用途が戸建住宅又は2階建共同住宅であるときは、事業区域に接する前面道路部分に沿って当該前面道路（建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合に限る。）の反対側の境界線から幅員4.5メートル以上を道路として整備したときは、最低幅員を4メートル未満とすることができる。
- 3 この表の住宅以外の欄の適用となる場合であって、法による開発許可が不要であり、かつ、その用途を変更しない単なる建築物の増築又は改築等で当該建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の2倍を超えないときは、事業区域の周辺の土地利用の状況等を勘案して市長が別に定める幅員とする。

別表第16(第47条、第60条)

種別	金額
公園整備協力金	公園の設置に代える面積に、住居系地域、商業系地域及び工業系地域ごとに市長が告示する1平方メートル当たりの単価を乗じて得た額
環境整備協力金	住宅の戸数から6戸を減じて得た数値に市長が告示する1戸当たりの単価を乗じて得た額

## 備考

- 1 住居系地域とは、商業系地域及び工業系地域を除く用途地域をいう。
- 2 この表において、工業系地域とは、準工業地域及び工業地域をいう。
- 3 公園整備協力金において、事業区域が、金額欄に掲げる地域の2以上にわたるときは、規則で定めるところにより得た額とする。
- 4 環境整備協力金にあっては、ワンルーム形式の住戸は、3戸を1戸とみなす。
- 5 環境整備協力金において、住宅の建替え又は増改築を行うときは、当該住宅の戸数から既存の戸数を減じて得た戸数を適用する。

別表第17(第48条)

雨水流出を抑制する施設	事業区域面積	1ヘクタール当たりの容量
雨水貯留型	1.0ヘクタール以上	800立方メートル以上
	1.0ヘクタール未満 0.5ヘクタール以上	600立方メートル以上
	0.5ヘクタール未満 0.3ヘクタール以上	500立方メートル以上
	0.3ヘクタール未満 0.05ヘクタール以上	

備考 がけ地等雨水を浸透させることが適当でない箇所においては、雨水浸透型の設置は行わないものとする。