

鎌倉市まちづくり条例・逐条解説

(令和7年7月1日公布・令和8年4月1日施行)

令和8年4月

鎌倉市 都市政策部 都市政策課

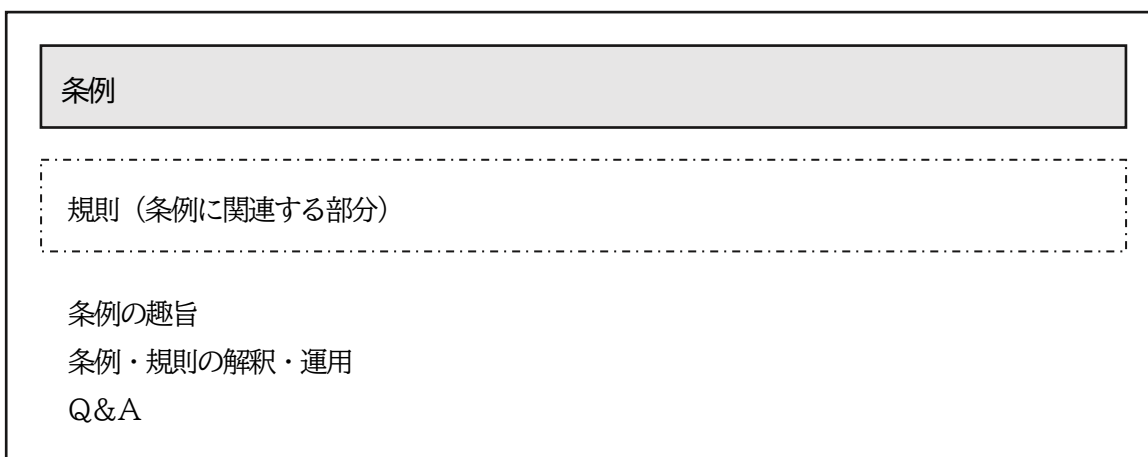
鎌倉市まちづくり条例・逐条解説（令和8年4月改正内容のみ）

【目次】

本解説のご利用にあたって	3
第1章 総則	4
・第2条（定義）	
第2章 まちづくりについて	7
・第9条（まちづくり基本計画）	
第3章 まちづくり審議会（改正なし）	
第4章 市民主体のまちづくりの推進	8
・第14条（地区まちづくりプラン）	
・第15条（開発事業に係る事前届出等）	
第5章 都市計画等の決定等における住民参加	19
・第19条（都市計画の決定等の提案手続等）	
・第21条（地区計画等の住民原案の申出の要件等）	
・第22条（地区計画等の住民原案の申出手続）	
第6章 土地利用の調整	25
・第26条（大規模開発事業の基本事項の届出等）	
・第27条（基本事項の縦覧等）	
・第31条（助言、指導等）	
・第33条（大規模開発事業の変更の届出）	
第7章 まちづくりの支援等（改正なし）	
第8章 雑則	31
・第48条（適用除外）	
付則（まちづくり条例の一部改正に伴う経過措置）	33

本解説のご利用にあたって

- 1 本解説は、鎌倉市まちづくり条例における本市の考え方を逐条解説の形式で示したものです。
- 2 本解説で引用した法令名は、次のような略称名を用いています。
条例 … 鎌倉市まちづくり条例
規則 … 鎌倉市まちづくり条例施行規則
- 3 本解説の構成は次のとおりです。



第1章 総則

(定義)

第2条 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) 総合計画 鎌倉市総合計画をいう。

(2) 大規模土地取引行為 5,000平方メートル（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル）以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われるものに限る。）を行う契約（予約を含む。）をいう。

(3) 開発事業 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。

(4) 大規模開発事業 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成14年9月条例第5号。以下「開発事業条例」という。）の適用を受ける開発事業で、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発事業に係る土地の面積が5,000平方メートル（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル）以上の開発事業 （次号ウに該当するものを除く。）

イ 開発事業に係る土地（市街化調整区域又は保全対象緑地を含むものに限る。）の面積が300平方メートル以上2,000平方メートル未満のもので、土地の切土及び盛土に係る土量の和が2,000立方メートル以上の開発事業

(5) 中規模開発事業 開発事業条例の適用を受ける開発事業で、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発事業に係る土地の面積が2,000平方メートル以上5,000平方メートル（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、500平方メートル以上2,000平方メートル）未満の開発事業

イ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域（保全対象緑地を含む場合を除く。）における開発事業に係る土地の面積が300平方メートル以上2,000平方メートル未満であって、土地の切土及び盛土に係る土量の和が2,000立方メートル以上の開発事業

ウ 開発事業に係る土地の面積が5,000平方メートル（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル）以上の開発事業であって、次のいずれにも該当するもの

（ア）従前と同一敷地で行われる増築等であること。

（イ）従前の土地利用目的と変更がない増築等であること。

（ウ）土地利用目的が住居系以外であること。

(6) 事業区域 開発事業に係る土地の区域をいう。

(7) 事業者 開発事業を行おうとする者及び開発事業を行う者をいう。

(8) 周辺住民 次に掲げる者をいう。

ア 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

イ 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の完了後主要通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) まちづくり市民団体等 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及び第12条に規定するまちづくり市民団体をいう。
- (10) 保全対象緑地 鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例（平成9年7月条例第5号）第7条に規定する緑の基本計画において保全対象としている緑地のうち、次に掲げる区域等をいう。
- ア 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号。以下「古都保存法」という。）第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域
- イ 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域
- ウ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第5条第1項に規定する緑地保全地域
- エ 都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区の候補地
- オ 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園の候補地
- (11) 未利用地 山林、原野又はこれらに類する土地で、建築物の敷地として利用されている土地又は建築物の敷地であった土地以外のものをいう。

【本条の趣旨】

本条は、まちづくり条例において使用する用語について定義するものである。

【本条の解釈・運用】

- 第3号「開発事業」の定義は、開発事業条例第2条第2項第2号で規定した「開発事業」の定義と異なり、「特定土地利用」は含まれない。
- 第4号及び第5号については、開発事業条例の適用を受けるもので、各号に示す条件を満たすものをまちづくり条例の大規模開発事業及び中規模開発事業と定義した。
- 第5号ウについては、既存の工場や社寺仏閣などの建替えに係る大規模開発事業の手続を簡素化し、中規模開発事業の適用を受ける規定とした。

【Q&A】

Q1 特定土地利用行為を着手する場合、手続き等は不要となりますか。

A1 手続き等の要否については、開発事業条例での適用となったため、開発事業条例で判断することになります。

Q2 開発事業区域面積が2,000㎡未満の開発事業に係るまちづくり条例の手続きは不要となりますか。

A2 開発事業区域面積が2,000㎡未満で、次の開発事業に該当しなければ、まちづくり条例の手続きは不要となります。

① 市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合で、500㎡以上2,000㎡未満の開発事業

② 開発事業区域面積が300㎡以上で土地の切土及び盛土に係る土量の和が2,000㎡以上の開発事業

Q3 第4号及び第5号で「開発事業条例の適用を受けるもの」を追記した理由は何ですか。

A3 これまで、開発事業を行う場合には、まちづくり条例及び開発事業条例の手続を行う必要があるものの、両条例の適用条件が異なることから、手続の要否にばらつきが生じ、分かりにくい制度運用となっていました。このため、開発事業条例の適用を受ける開発事業のうち、一定の条件を満たすもののみをまちづくり条例の対象とし、手続関係の整理・明確化を図ることとしました。

Q4 増築等とは何を指していますか。

A4 増築等とは増築と改築を指しています。

・増築：既存の建築物の延べ床面積を増加させることをいいます。

・改築：従前の建築物の全部又は一部を撤去し、建て直すことをいいます。

Q5 第5号について、なぜ、既存の工場や社寺仏閣などの建替えに係る大規模開発事業の手続を簡素化するのですか。

A5 既存の工場、学校及び社寺等の大規模用地について、従前の土地利用目的に変更のない小規模な増築等の場合であっても、事業区域の面積のみをもって大規模開発事業に該当することから、実際に整備される施設の規模に比べて過度な手続を要する状況が生じていました。

これに対応するため、一定の条件を満たす大規模開発事業については中規模開発事業とみなし、手続の簡素化を図る規定を設けました。

第2章 まちづくりについて

(まちづくり基本計画)

第9条 市長は、第3条に規定するまちづくりの基本理念にのっとり、まちづくりについての基本的な計画として、鎌倉市都市マスタープラン（都市計画法第18条の2第1項の規定により定められた本市の都市計画に関する基本方針をいう。以下「都市マスタープラン」という。）を定めるものとする。

2 市長は、都市マスタープランを変更しようとするときは、総合計画及びまちづくりについての個別計画との整合を図るとともに、これらの個別計画の内容を反映させるものとする。

3 市長は、都市マスタープランを変更しようとするときは、市民等の意見を反映させるため懇談会の開催等必要な措置を講ずるものとする。

【本条の趣旨】

本条は、本市のまちづくりの基本理念における「都市マスタープラン」の位置づけを明示するものである。

【本条の解釈・運用】

- 第2項の「個別計画」とは、鎌倉市都市マスタープラン（平成27年9月）3頁の図「都市マスタープランの位置づけ」に記載された各部門の個別計画のことをいう。
- 第3項は、第3条第1項に規定されたまちづくりの基本理念「まちづくりは、市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない」を担保するための規定である。

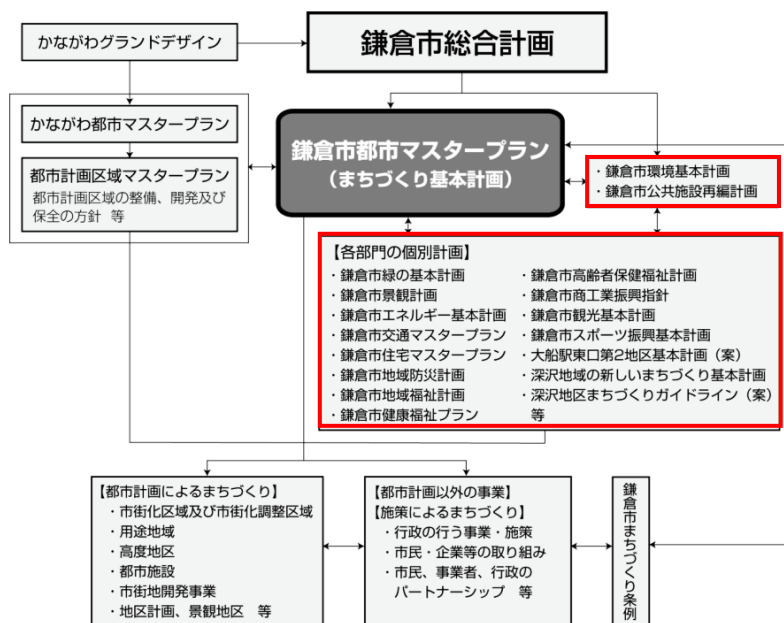


図 都市マスタープランの位置づけ

第4章 市民主体のまちづくりの推進

(地区まちづくりプラン)

第14条 地区まちづくりプランは、まちづくり市民団体が一定の地区を対象として、地区の将来像を共有しながら、良好な居住環境や魅力ある地区環境の形成を図るとともに、住民主体によるまちづくりを推進するために策定するものであり、当該地区のまちづくりに関して、遵守されるべき事項を定めるものとする。

2 前項の遵守されるべき事項は、次に掲げる事項をいう。

(1) 地区のまちづくりに関する方針

(2) 当該地区の建築等に係る事項で規則で定めるもの

3 まちづくり市民団体は、一定の地区を対象とした地区まちづくりプランを策定する場合において、次の各号のいずれにも該当するときは、規則で定めるところにより、市長に当該地区まちづくりプランの認定の申請をすることができる。

(1) 当該地区の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）について、所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「権利者」という。）の地区まちづくりプランの認定に係る同意を権利者の総数の2/3以上得ていること。この場合において、一筆の土地について複数の権利者があるときの同意者の数は、規則で定めるところにより算出するものとする。

(2) 地区まちづくりプランの認定に同意した権利者が所有するその地区内の土地の地積と同意した権利者が有する借地権の目的となっているその地区内の土地の地積の合計が、その地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2/3以上であること。この場合において、一筆の土地について複数の権利者があるときの地積は、規則で定めるところにより算出するものとする。

4 まちづくり市民団体は、地区まちづくりプランを定めるに当たっては、都市マスタープラン及びまちづくりについての個別計画の内容を反映させるよう努めなければならない。

5 まちづくり市民団体は、第3項の認定の申請をする前に、市長とその内容について協議しなければならない。

6 まちづくり市民団体は、前項の規定による協議を終えた後、第3項の認定の申請をする前に、地区まちづくりプランの内容について、説明会の開催等により、権利者へ十分な説明を行い理解を得るよう努めなければならない。

7 市長は、第3項の認定の申請があったときは、規則に定める基準に基づき、当該プランの内容を認定する必要があるかどうかを判断し、認定する必要があると認めるときは、地区まちづくりプランを認定するものとする。

8 市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ、まちづくり審議会の意見を聴くものとする。

9 市長は、第7項の規定により地区まちづくりプランを認定したときは、その旨を公告するとともに、当該まちづくり市民団体の代表者に通知しなければならない。

10 市長は、第7項の規定により地区まちづくりプランを認定したときは、当該地区まちづくりプランの周知に努めるものとし、当該地区まちづくりプランが認定された地区においては、事業者に対し、当該地区の地区まちづくりプランの内容を遵守するように指導しなければならない。

11 地区まちづくりプランが定められた地区において開発事業を行おうとする者は、当該開発事業の計画を地区まちづくりプランと調和させるよう努めなければならない。

12 地区まちづくりプランが策定された地区の住民は、その内容を遵守するよう努めなければならない。

(地区まちづくりプランの認定)

第12条 条例第14条第1項に規定する地区まちづくりプラン（以下「地区まちづくりプラン」という。）の認定を受けようとするまちづくり市民団体は、地区まちづくりプラン認定申請書（第8号様式）に次に掲げる書類を添付して市長に申請するものとする。

(1) 地区まちづくりプラン計画書

(2) 区域図

(3) 条例第14条第3項第1号に規定する権利者（以下「権利者」という。）の同意書（第9号様式）

(4) 条例第14条第3項第2号に該当することを証する書類

(5) 条例第14条第6項の説明会の開催等の実施状況を示す書類

(6) その他市長が必要と認める書類

2 条例第14条第2項第2号の規則で定めるもの（以下「建築等に係る事項」という。）は、次に掲げるものとする。ただし、第2号から第5号まで、第6号（建築物の形態を除く。）及び第7号から第10号までに掲げるものは、定量的に定められるものに限る。

(1) 建築物の用途の制限

(2) 建築物の敷地面積等の最低限度

(3) 壁面の位置の制限

(4) 建築物等の高さの最高限度

(5) 建築物の階数に関する事項

(6) 建築物の形態又は色彩の制限

(7) 緑化に関する事項

(8) 塀、垣根又は柵に係る高さ、位置、形状又は材料の制限

(9) 屋外広告物の規模、色彩等の制限

(10) 切土又は盛土の制限

(11) その他市長が定量的に審査できると判断したもの

3 条例第14条第3項第1号に規定する一筆の土地について複数の権利者があるときの同意者の数は、同意したそれぞれの権利者の数の和とする。ただし、権利者が複数の名義人である場合の同意者の数については、同意した名義人の持分に応じた数で算出するものとする。

4 条例第14条第3項第2号に規定する一筆の土地について複数の権利者があるときの地積は、それぞれの権利者が有する持分に応じた地積の和とする。

5 条例第14条第7項に規定する基準は、次のとおりとする。

(1) 特定の者に不当に利益を与え、又は不利益を及ぼすものでないこと。

(2) 建築等に係る事項の内容が合理的に必要と認められる限度において定められていること。

(3) 当該まちづくり市民団体において、当該地区まちづくりプランを遵守するための措置を主体的に講ずることができる内容であること。

6 条例第14条第9項の規定による通知は、地区まちづくりプラン認定通知書(第10号様式)により行うものとする。

(地区まちづくりプランに関する活動報告)

第13条 地区まちづくりプランの認定を受けたまちづくり市民団体は、毎年度4月末日までに、地区まちづくりプランに関する活動報告書(第11号様式)を市長に提出するものとする。

(地区まちづくりプランの有効期間)

第14条 地区まちづくりプランの有効期間は、条例第14条第9項の規定による通知をした日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日までとする。

(地区まちづくりプランの変更)

第15条 第12条第1項及び第6項の規定は、地区まちづくりプランの認定を受けたまちづくり市民団体が当該プランの内容を変更しようとするときについて準用する。この場合において、同条第1項中「認定を受けよう」とあるのは「変更をしよう」と、「地区まちづくりプラン認定申請書(第8号様式)」とあるのは「地区まちづくりプラン変更認定申請書(第12号様式)」と、同条第6項中「地区まちづくりプラン認定通知書(第10号様式)」とあるのは「地区まちづくりプラン変更認定通知書(第12号様式の2)」と読み替えるものとする。ただし、地区まちづくりプランの名称の変更、地区まちづくりプランの中で引用している条例及び行政計画の名称の変更等の軽微な変更の場合は、地区まちづくりプラン変更認定申請書に代えて、変更報告書により市長に報告するものとする。

2 地区まちづくりプランの内容の変更は有効期間内において行われるものとし、当該変更が認定された時点から新たな有効期間は生じないものとする。

(地区まちづくりプランの有効期間の更新)

第16条 地区まちづくりプランの有効期間を更新しようとするまちづくり市民団体は、当該有効期間の満了の日の2箇月前から1箇月前までの間において、地区まちづくりプラン有効期間更新協議申出書（第13号様式）に次に掲げる書類を添付して市長に協議を申し出るものとする。

(1) 地区まちづくりプラン計画書

(2) 区域図

(3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の協議が整ったときは、速やかに地区まちづくりプラン有効期間更新通知書（第14号様式）により、まちづくり市民団体に通知するものとする。

3 前2項の規定により更新したときの当該地区まちづくりプランの有効期間については、前項の規定による通知をした日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日までとする。

(地区まちづくりプランの廃止)

第17条 地区まちづくりプランの認定を受けたまちづくり市民団体が、当該地区まちづくりプランを廃止しようとするときは、市長と事前に協議しなければならない。

2 まちづくり市民団体は、前項の協議が整ったときは、地区まちづくりプラン廃止届出書（第15号様式）に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 地区まちづくりプランの廃止に係る権利者の同意を過半数得たことを証する書類（第15号様式の2)

(2) 地区まちづくりプランの廃止に同意した権利者が所有するその地区内の土地の地積と同意した権利者が有する借地権（条例第14条第3項第1号に規定する借地権をいう。以下同じ。）の目的となっているその地区内の土地の地積の合計が、その地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の1/2以上であることを証する書類

(3) その他市長が必要と認める書類

3 前項の場合において、一筆の土地について複数の権利者があるときの同意者の数及び地積の算出については、それぞれ第12条第3項及び第4項の規定を準用する。

【本条の趣旨】

本条は、地区まちづくりプラン(以下「地区まち」という。)について、その目的や認定要件、認定に必要な手続等を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにし、当該プランの適切な運用を促すことで、まちづくり条例の目的の1つである「市民参画によるまちづくりの推進」の実現に寄与するものである。

【本条の解釈・運用】

(1) 条例第1項（地区まちの目的）

- 自主まちづくり計画は住宅地を対象として「快適な居住環境の保全と創造を図ること」を目的としているが、地区まちは「良好な居住環境や魅力ある地区環境の形成を図ること」を目的とし、住宅地だけでなく商店街なども対象としていることを明文化した。

(2) 条例第2項（地区内で遵守されるべき事項）

- 第2号の「当該地区の建築等に係る事項」は、規則第18条第6項の規定のとおり、市長が適合確認し、必要に応じて事業者に指導しなければならないため、規則第12条第2項の各号に掲げたもので、定量的に定められるものに限定している。

(3) 条例第3項（まちづくり市民団体が地区まちの申請をすることができる要件）

- 第1号は、地区内の権利者の同意に関する要件を規定している。また、権利者が複数いる場合の算出方法は規則第12条第3項のとおりである。なお、権利者の同意書（第9号様式）は、本人による署名又は記名押印のどちらかを選択できるものとする。
- 第2号は、地区まちに同意した権利者が所有する土地と借地権等[※]の目的となっている土地の地籍に関する要件を規定している。また、権利者が複数いる場合の算出方法は規則第12条第4項のとおりである。
[※]借地権等：所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）
- 認定申請の方法は、規則第12条第1項の規定のとおり。

(4) 条例第4項（地区まちプラン策定時におけるまちづくり市民団体の努力義務）

- 本市のまちづくりに関する基本的な計画は、まちづくり条例第9条（まちづくり基本計画）において、都市マスタープランとして位置付けており、都市マスタープランで掲げる各部門の方針は、まちづくりについての個別計画[※]と関連している。
- 地区まちの目的（第1項）は、住民主体によるまちづくりの推進であるが、地区まちの内容は、上記の本市のまちづくりの方向性に沿ったものとする必要がある。そのため、まちづくり市民団体に対し、都市マス等の内容を反映する努力を義務付けている。
[※]まちづくりについての個別計画：鎌倉市都市マスタープラン（平成27年9月）3頁の図「都市マスタープランの位置づけ」に記載された各部門の個別計画のことをいう。

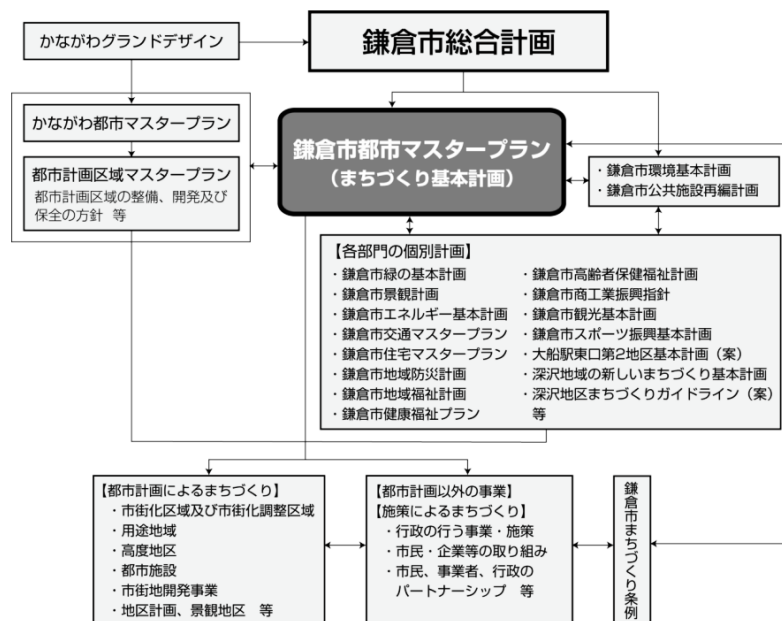


図 都市マスタープランの位置づけ

(5) 条例第5項、第6項、第7項、第8項及び第9項（地区まちの認定に係る手続）

第5項

- 第5項は、認定要件・基準への不適合等による手続の手戻りを回避するため、第3項の認定申請前に、地区まちの内容について市長と協議することをまちづくり市民団体に義務づけた規定である。
- 市長との協議の結果、地区まちの内容に変更が生じることが想定されるため、第3項の権利者の同意取得は、市長との協議及び次項の権利者への十分な説明後に行うことが望ましい。

第6項

- 第6項は、地区内で地区まちの必要性や意義に対する共通認識や共感の醸成を図るため、市長との協議を終えた後、第3項の認定申請前に、地区まちの内容について、権利者へ十分な説明を行い、理解を得る努力をまちづくり市民団体に義務付けた規定である。
- 説明方法は、①説明会の開催や②質問に対する回答書面の回覧・配布を想定しており、必要に応じて、複数回実施することで、権利者の理解を得る努力を行うことが望ましい。なお、説明方法の一例は次のとおり。
 - 権利者への説明会開催
 - 説明会資料及び質疑への回答書面を回覧・配布
(第3項の権利者の同意取得)
 - 同意率を満たしていても、不同意者の理解を得る努力をするため、不同意者からの意見・質問に対する回答を書面で当該者に配付

第7項

- 第7項は、第3項の認定申請があったときは、市長は規則第12条第5項各号に定める基準に基づき、当該プランの内容を認定する必要性を判断した上で、認定することを規定している。

第8項

- 第8項は、市長が第7項の認定を行うにあたり、専門家の視点も踏まえた認定要件や規則第12条第5項各号に定める基準を満たしていること確認するため、まちづくり審議会の意見を聴くことを規定している。

第9項

- 第9項は、地区まちを認定したときの手続を規定している。
- 公告にあたっては、鎌倉市公告式条例(昭和 25 年8月条例第1号)第2条に規定する掲示場に掲示して行うほか、市ホームページ等に掲載し、周知を図る。
- まちづくり市民団体代表者への通知は、規則第 12 条第6項の規定のとおり。

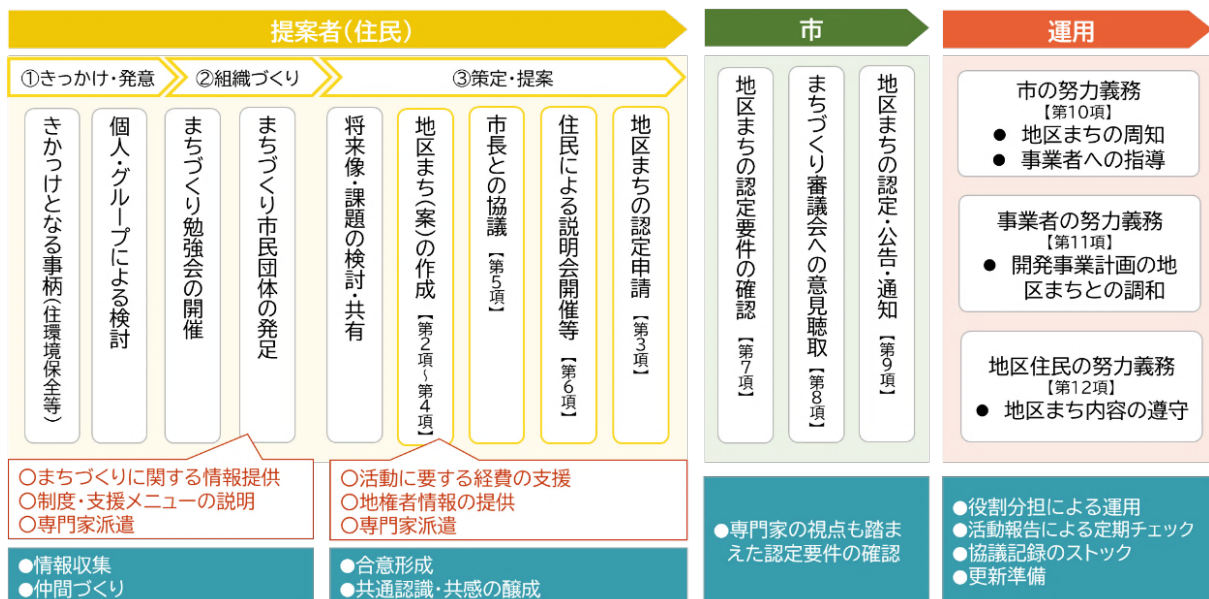


図 地区まち認定手続フロー

(6) 条例第10項 (地区まち認定後の市の義務)

- 地区まち認定後の市の周知努力義務と事業者に対して地区まちの内容を遵守するよう指導する義務を規定している。

(7) 条例第11項 (開発事業を行おうとする者の義務)

- 開発事業計画を地区まちと調和させる開発事業者の努力義務を規定している。

(8) 条例第12項 (地区まち認定後の地区住民の義務)

- 地区まちの内容を遵守する地区住民の努力義務を規定している。

(9) 規則第13条 (地区まちに関する活動報告)

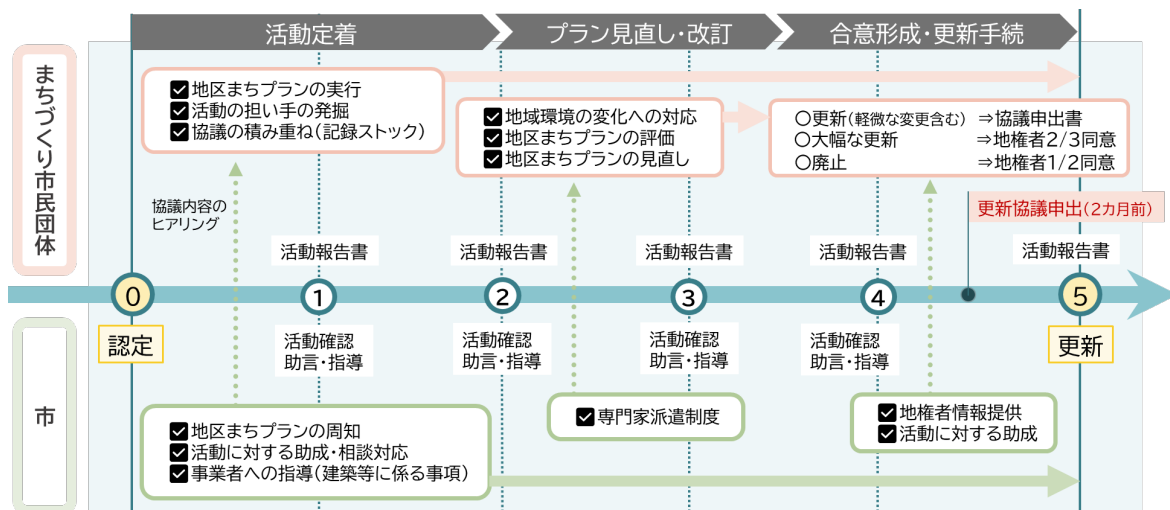
- 地区まちの認定を受けたまちづくり市民団体の活動報告義務を規定している。
- 報告は、毎年度行うものとし、市は、毎年度の活動報告を受けて、地区まちの適切な管理・運用がなされていないと判断した場合は、当該まちづくり市民団体に対して必要な助言・指導を行う。なお、地区まちの適切な管理・運用の例は、次のとおり。
 - 地区まちに記載されたプランが計画通りに運用されている
(必要に応じて、市から実行に必要な支援メニューを紹介)
 - 活動の担い手の発掘や育成等の円滑な世代交代を意識した取組が計画的に行われている
 - 事業者との協議記録が適切に管理されている
(協議記録は難しい協議時の判断基準やプラン見直しの際の有用な資料)

(10) 規則第14条、第16条 (地区まちの有効期間、地区まちの有効期間の更新)

- 地区まちの有効期間(5年間)とその更新に必要な手続を規定している。
- 地区まちの有効期間及び更新後の有効期間の起点は、いずれも市長がまちづくり市民団体に通知した日で

あることに留意する。

- 規則第16条第1項に規定する期間内に、地区まち有効期間更新協議申出書(第13号様式)により市長に協議の申出を行わず、有効期間が満了となった場合は、当該地区まちの効力は失効したものとする。
- 地区まちの内容やエリアを変更する場合は、規則第15条の規定による変更手続を行う。ただし、規則第15条に規定した「軽微な変更」の場合は、当該更新協議申出書(第13号様式)の添付書類に変更報告書を添付し、市長に申し出るものとする。
- 当該有効期間(5年間)は、地区まちの適切な管理・運用を目的として設けたものであるため、まちづくり市民団体は、下図の地区まち運用フローを参考に活動を行うことが望ましい。



- 更新協議申出書には、①地区まちづくりプラン計画書、②区域図、③その他市長が必要と認める書類を添付
- 建築等に係る事項などで大幅な変更がない場合は、協議申出書の提出及び市長との協議により更新

図 地区まちの運用フロー

(11)規則第15条 (地区まちの変更)

- 地区まちの変更手続を規定している。
- 軽微で事務的な変更については、変更報告書による市長への報告を行うものとする。なお、軽微な変更の例は、次のとおり。
 - 地区まちの名称の変更
 - 地区まちの中で引用している条例及び行政計画の名称の変更
 - 現況図、現況データ等の変更
 - 町界の変更等による区域の境界の変更
- 軽微な変更かどうかの判断は市が行うため、変更を予定しているまちづくり市民団体は、事前にその旨を市に相談することが望ましい。

(12)規則第17条 (地区まちの廃止)

- 地区まちを廃止する際の手続を規定している。
- 地区まちを廃止する際は、廃止するに至る背景・理由が適当であるかを市長と協議する(第1項)。
- 市長との協議が整ったときは、地区まち廃止届出書(第15号様式)を市長に提出する。なお、権利者の同意書(第15号様式の2)は、本人による署名又は記名押印のどちらかを選択できるものとする。

(開発事業に係る事前届出等)

第15条 事業者は、地区まちづくりプランが認定されている地域内で開発事業を行おうとするときは、当該開発事業の計画の概要について、規則で定めるところにより、当該開発事業に係る法令等の手続を行う前に市長に届け出なければならない。ただし、第26条第1項に規定する大規模開発事業者及び第36条に規定する中規模開発事業者については、この限りでない。

(開発事業に係る事前届出等)

第18条 条例第15条に規定する届出は、事前届出書（第16号様式）に次に掲げる書類を添付して行うものとする。

- (1) まちづくり市民団体との協議報告書（第17号様式）
- (2) 開発事業の案内図
- (3) 開発事業の区域図
- (4) 開発事業の区域の現況図
- (5) 開発事業の区域の公図の写し
- (6) 開発事業の概要を示した書類
- (7) その他市長が必要と認める書類

2 前項の届出は、当該開発事業に係る法令に基づく確認、認定若しくは許可の申請をしようとする日の30日前までに行うものとする。

3 事業者は、第1項の届出を行おうとするときは、あらかじめ、当該地区まちづくりプランのまちづくりに関する方針（条例第14条第2項第1号の方針をいう。）及び建築等に係る事項について、まちづくり市民団体と協議しなければならない。

4 前項に規定する協議は、協議が整ったとき又は協議を3回行ったときのいずれか早い日をもって終了とする。ただし、協議が進まない特別な理由がある場合は、事業者がまちづくり市民団体へ協議の申し入れをした日の翌日から90日を経過する日をもって協議を終了したものとみなす。

5 市長は、第1項の届出があったときは、当該まちづくり市民団体に速やかにその旨を報告するものとする。

6 市長は、第3項の規定による協議の結果、当該開発事業の計画が建築等に係る事項に適合していない場合であって、必要があると認めるときは、事業者に対し、それらの内容に適合するよう指導しなければならない。

【本条の趣旨】

本条は、地区まちづくりプラン(以下「地区まち」という。)の遵守及び適切な運用を担保するため、地区まちが認定された地域内の開発事業の計画を事前に確認し、事業者とまちづくり市民団体が計画内容について協議し、必要に応じて市が指導する旨を規定するものです。

【本条の解釈・運用】

事前届出等の具体的な手続は、規則第18条に規定している。

(1)規則18条第1項

- 市が開発事業の計画内容について、まちづくり市民団体と事業者が適切に協議し、また当該計画内容が地区まちを遵守していることを確認するために必要な書類を規定している。
- 第7号の「その他市長が必要と認める書類」は、第1号から第6号の書類だけでは判断することが難しい場合に、必要な書類を指定して事業者に提出を求めるものである。

(例) 協議状況の詳細、色付き・マンセル値が記入された立面図(景観関係の確認)など

(2)規則第 18 条第 2 項

- 届出の時期を法令に基づく手続の 30 日前とすることで、第3項の協議内容及び第6項の市の指導内容を事業者が開発事業計画に反映できるようにしている。

(3)規則第 18 条第 3 項・第 4 項

- 第3項で、「まちづくり方針」と「建築等に係る事項」のまちづくり市民団体と事業者の協議義務を規定し、第4項で当該協議の終了要件を規定している。
- 第4項の規定は、事業者とまちづくり市民団体との協議について、協議が不当に長期化することを防止し、手続の円滑な進行を確保することを目的として設けたものである。

当該協議の対象は、地区まちにおいて明文化されている「地区のまちづくりに関する方針」や「当該地区の建築等に係る事項」に限られるため、長期間にわたり協議が継続することは想定していない。

しかしながら、実務上は、協議事項に関する認識の違いなどにより、協議が円滑に進まない場合も見受けられ、協議が長期化することも想定される。

このため、本項では、協議が整わない場合であっても、協議の機会を一定回数(3回)設けた時点で協議を終了するものとし、協議が際限なく継続することのないようにした。

なお、協議回数を3回とした理由は、1回目の協議で住民の意見を確認し、2回目に当該意見への対応方針を事業者が提示し、3回目に必要な再調整を行うことを想定しているためである。

- 第4項ただし書きの「協議が進まない特別な理由」とは、日程調整が著しく困難な場合その他やむを得ない事情により、通常想定される期間内に協議を進めることができない場合をいう。
- 第4項ただし書きの「協議の申し入れをした日」とは、事業者が対面、メールまたはポスティング等により、まちづくり市民団体に対して協議依頼の通知を行った日をいう。
- 第4項ただし書きの協議終了とみなす「協議の申し入れをした日の翌日から 90 日を経過する日」の根拠は、事業者が協議の申し入れ日をした日から起算して、1回目の協議が 30 日後、2回目の協議が1回目の協議から 30 日後、さらに1か月は必要な再調整を行う日数として考えている。

(4)規則第 18 条第 5 項

- 事業者から第1項の届出があったことを、まちづくり市民団体へ速やかに知らせるために設けた規定である。
- 報告は、届出があったことをスピーディーにまちづくり市民団体へ伝えることを考慮し、電話等により口頭で行うものとする。

(5)規則第 18 条第 6 項 (規則)

- 条例第 14 条第 10 項において、地区まちづくりプランの内容(①地区のまちづくりに関する方針、②当該地区の建築等に係る事項)は、事業者が遵守すべき事項として、市長の指導義務を規定した。さらに、本規則において、定量的に定められた②の内容について、必要に応じた指導義務を要することを

明文化することで、地区まちづくりプランの遵守及び適切な運用を担保する。

- 「第3項の協議の結果」を踏まえ、必要に応じて行う指導義務としているのは、地区まちづくりプランの目的が条例第 14 条第1項の規定のとおり、「住民主体のまちづくりを推進するため」であることから、仮に、開発事業計画の内容が、建築等に係る事項に適合していなかったとしても、協議の結果、まちづくり市民団体が了解した内容については、市が指導する必要はないと考えるためである。

第5章 都市計画等の決定等における住民参加

(都市計画の決定等の提案手続等)

第19条 都市計画の決定又は変更の提案をしようとする者（以下「都市計画提案者」という。）は、規則で定めるところにより都市計画提案書（以下「提案書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 都市計画提案者は、提案書を提出する前に、規則で定めるところにより、市長とその内容等について協議することができる。

3 市長は、提案書の提出があったときは、規則に定める基準に基づき、当該提案書の内容を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、都市計画の案を作成するものとする。

4 市長は、前項に規定する都市計画の案を作成しようとするときは、公聴会を開催するものとする。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。

(都市計画提案書)

第19条 条例第19条第1項に規定する都市計画の決定又は変更の提案（以下「都市計画提案」という。）は、都市計画提案書（第18号様式）に次に掲げる書類を添付して行うものとする。

(1) 都市計画提案に係る都市計画の素案（総括図、計画図及び計画書）

(2) 都市計画提案を行うことができる者であることを証する書類

(3) 都市計画提案の対象となる区域の土地に係る権利者の同意書（第19号様式）

(4) 前号で同意した権利者が所有するその区域内の土地の地積と同意した権利者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2/3以上であることを証する書類

(5) 周辺環境への影響に関する調書（第20号様式）

(6) 権利者及び周辺の住民等への説明に関する調書（第21号様式）

(7) その他市長が必要と認める書類

2 前項第3号に規定する同意書は、一筆ごとに権利名並びに権利者の住所、氏名及び連絡先を明記の上押印するか、又は本人が署名するものとし、原則として当該都市計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の公図の写し及び登記事項証明書（原則として、いずれも交付後3箇月以内のもの）を添付するものとする。ただし、登記が終了していない場合は、当該権利関係を証明する書類を添付するものとする。

3 都市計画提案を行おうとする者（以下「都市計画提案者」という。）は、第1項に規定する都市計画提案書の提出に当たって、当該都市計画提案に係る都市計画の素案の内容等について、権利者及び周辺の住民等へ十分な説明を行い理解を得るよう努めなければならない。

(都市計画提案に係る事前協議)

- 第20条 都市計画提案者は、当該都市計画提案に係る都市計画の素案の内容等について、必要に応じ市長に事前に協議するよう努めるものとする。
- 2 市長は、前項の事前協議があったときは、当該都市計画提案に係る都市計画の素案の内容や都市計画提案の手續等について助言及び指導を行うものとする。
 - 3 市長は、必要があると認めるときは、当該都市計画提案に係る都市計画の素案の内容について、神奈川県及び関係行政機関等と調整を行うものとする。
 - 4 市長は、前項の調整を行おうとする場合において、必要があると認めるときは、都市計画提案者の協力を求めるものとする。

(都市計画提案に係る判断等)

- 第21条 条例第19条第3項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。
- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第13条及びその他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
 - (2) 市及び神奈川県のまちづくりに関する方針に適合するものであること。
 - (3) 周辺環境への影響に配慮されていること。
 - (4) **権利者**へ十分に説明が行われていること及び**権利者**の3分の2以上が同意し、かつ、同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となること。
 - (5) 当該都市計画提案書の提出の日において、当該都市計画提案の対象となる区域内で、条例第26条若しくは条例第36条の規定による届出又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2に規定する確認の申請が既になされた案件がある場合（当該案件について工事に着手したものを除く。）には、前号に規定する同意とは別に、当該案件の事業者の同意を得ていること。
- 2 市長は、条例第19条第3項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、鎌倉市土地利用協議会（以下「協議会」という。）において協議しなければならない。
 - 3 市長は、前項の協議会において都市計画提案の決定又は変更をする必要があるかどうかの協議をしようとするときは、当該都市計画提案に係る関係行政機関の意見を聴くものとする。
 - 4 市長は、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その要旨を都市計画提案の判断結果通知書（第22号様式）により都市計画提案者に通知しなければならない。
 - 5 都市計画提案者は、前項の通知を受けた後、その内容について意見がある場合には、通知の翌日から14日間以内に市長に対して都市計画提案の判断に対する意見書（第23号様式）を提出することができる。
 - 6 条例第19条第4項の規則で定める要件は、都市計画提案が**権利者**の全員の同意をもって提案されたものとする。

【本条の趣旨】

本条は、都市計画の決定又は変更の提案手續等を規定するものである。

【本条の解釈・運用】

- 条例第1項に規定する都市計画提案書の提出方法は、規則第19条の規定のとおりである。

- 規則第 19 条第 1 項第 3 号に規定する提案書に添付する権利者の同意書(第 19 号様式)は、本人による署名又は記名押印のどちらかを選択できるものとした。
- 規則第 19 条第 1 項第 4 号の規定は、規則第 21 条第 1 項第 4 号に規定した判断基準のうち、「同意した者が所有するその区域内の土地の地積～土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上となること。」を判断するための書類を都市計画提案書に添付することを明文化したものである。なお、書類は任意書式とする。
- 規則第 21 条第 1 項第 5 号の規定は、都市計画提案のうち、主に地区計画の提案制度に関し、開発又は建築の進めている事業者の不利益が生じることを防止するために定めたものである。建築主は市外に居住している場合も多く、地区計画等の策定に関する情報を十分に把握できない可能性がある。そこで、地区計画等の策定に関する情報が確実に事業者へ伝わるよう、事業者の同意を求めることとしたものである。

(地区計画等の住民原案の申出の要件等)

第21条 第12条に規定するまちづくり市民団体は、都市計画法第16条第3項に規定する住民として、地区計画等の住民原案を申し出ることができる。

2 地区計画等の住民原案の申出の要件は、次に定めるとおりとする。

- (1) 地区計画等の住民原案が都市計画法その他関係法令に適合していること。
- (2) 地区計画等の住民原案に係る区域の面積は3,000平方メートル以上であり、かつ、一団のまとまりのある土地であること。
- (3) 地区計画等の住民原案に係る土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）について、権利者の地区計画等の住民原案に係る合意を権利者の総数の $\frac{2}{3}$ 以上得ていること。この場合において、一筆の土地について複数の権利者があるときの合意者の数は、規則で定めるところにより算出するものとする。
- (4) 地区計画等の住民原案に合意した権利者が所有するその地区内の土地の地積と地区計画等の住民原案に関して合意した権利者が有する借地権の目的となっているその地区内の土地の地積の合計が、その地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の $\frac{2}{3}$ 以上であること。この場合において、一筆の土地について複数の権利者があるときの地積は、規則で定めるところにより算出するものとする。
- (5) 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者（以下「住民原案申出人」という。）は、地区計画等の住民原案に係る区域内の土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の3に規定する者（以下「住民等」という。）を対象として説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取していること。

(地区計画等の住民原案の申出手続等)

第22条 住民原案申出人は、規則で定めるところにより地区計画等の住民原案を市長に提出しなければならない。

- 2 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案を提出する前に、規則で定めるところにより、市長とその内容等について協議することができる。
- 3 市長は、第1項に規定する地区計画等の住民原案の提出があったときは、規則に定める基準に基づき、当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等の決定又は変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の案を作成するものとする。

(地区計画等の住民原案の申出の要件等)

第22条 条例第21条第2項第3号に規定する一筆の土地について複数の権利者があるときの同意者の数の算出については、[第12条第3項](#)の規定を準用する。

- 2 条例第21条第2項第4号に規定する一筆の土地に複数の権利者があるときの地積の算出については、[第12条第4項](#)の規定を準用する。

(地区計画等の住民原案の申出手続等)

第 23 条 条例第 22 条第 1 項に規定する申出は、地区計画等住民原案申出書（第 24 号様式）に次に掲げる書類を添付して行うものとする。

- (1) 地区計画等の素案（総括図、計画図及び計画書）
- (2) 地区計画等の住民原案の申出に係る権利者の同意書（第 25 号様式）
- (3) 条例第 21 条第 2 項第 4 号に該当することを証する書類
- (4) 条例第 22 条第 3 項に規定する判断のために必要な次に掲げる書類
 - ア 周辺環境への影響に関する調書（第 20 号様式）
 - イ 権利者及び周辺の住民等への説明に関する調書（第 21 号様式）
- (5) その他市長が必要と認める書類

(地区計画等の住民原案の申出に係る事前協議)

第 24 条 住民原案申出人は、当該住民原案の申出に係る地区計画等の住民原案の内容等について、市長に事前に協議するよう努めるものとする。

- 2 市長は、前項の事前協議があったときは、当該住民原案に係る地区計画等の内容や申出の手續等について助言及び指導を行うものとする。
- 3 市長は、必要があると認めるときは、当該住民原案に係る地区計画等の内容について、神奈川県及び関係行政機関等と調整を行うものとする。
- 4 市長は、前項の調整を行おうとする場合において、必要があると認めるときは、住民原案申出人の協力を求めるものとする。

(地区計画等の住民原案の申出に係る判断等に関する読み替え)

第 25 条 条例第 22 条第 3 項の規定により地区計画等の住民原案の申出に係る判断については第 21 条（第 6 項を除く。）の規定を準用する。この場合において、同条第 1 項第 5 号中「都市計画提案書の提出」とあるのは「地区計画等の住民原案の申出」と、「都市計画提案」とあるのは「地区計画等の住民原案」と、「前号」とあるのは「条例第 21 条第 2 項第 3 号」と、同条第 3 項から第 5 項までの規定中「都市計画提案」とあるのは「地区計画等の住民原案の申出」と、「都市計画提案者」とあるのは「住民原案申出人」と読み替えるものとする。

【本条の趣旨】

条例第 21 条及び第 22 条は、地区計画等の住民原案の申出の要件及び申出手続を規定するものである。

【本条の解釈・運用】

- 規則第 23 条第 1 項第 3 号に規定する地区計画等の住民原案の申出に係る権利者の同意書（第 25 号様式）は、本人による署名又は記名押印のどちらかを選択できるものとした。
- 規則第 23 条第 1 項第 4 号の規定は、条例第 21 条第 2 項第 4 号に該当することを判断するための書類を地区計画等住民原案申出書に添付することを明文化したものである。なお、書類は任意書式とする。
- 条例第 22 条第 3 項の規定による地区計画等の住民原案の申出に係る判断は、規則第 25 条の規定のとおり、条例第 21 条（第 6 項を除く）「都市計画提案に係る判断等」の規定を準用する。なお、同条第 1 項第 5 号の規定は、主に地区計画の提案制度に関し、開発又は建築の手續を進めている事業者に不利

益が生じることを防止するために定めたものである。事業者は市外に居住している場合も多く、地区計画等の策定に関する情報を十分に把握できない可能性がある。そこで、地区計画等の策定に関する情報が確実に事業者へ伝わるよう、事業者の同意を求めることとしたものである。

第6章 土地利用の調整

(大規模開発事業の基本事項の届出等)

第26条 大規模開発事業を行おうとする事業者（以下「大規模開発事業者」という。）は、当該開発事業に係る計画の変更可能な時期までに、次に掲げる大規模開発事業に係る基本的な事項（以下「基本事項」という。）を市長に届け出なければならない。

- (1) 位置、区域、面積、事業者、予定建築物の用途等
 - (2) 土地利用の方針
 - (3) 公共施設（都市計画法第4条第14項に規定する公共施設をいう。）及び公益的施設（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。）の整備の方針
 - (4) 環境及び景観の保全及び配慮の方針
- 2 前項の規定にかかわらず、当該大規模土地取引行為が、滞納処分等その他市長が別に定める行為によるものであるときは、同項の規定による基本事項の届出は、開発事業条例第13条第1項に規定する事前相談に係る書面の提出をする日の4月前までに行うものとする。
- 3 基本事項は、都市マスタープラン及びまちづくりについての個別計画と整合のとれたものでなければならない。

(大規模開発事業の基本事項の届出)

第39条 条例第26条第1項の規定による届出は、大規模開発事業基本事項届出書（第30号様式）に次に掲げる書類を添付して行うものとする。

- (1) 事業計画概要書（第31号様式）
- (2) 土地利用の方針書（第32号様式）
- (3) 環境及び景観の保全方針書（第33号様式）
- (4) その他市長が必要と認める書類

【本条の趣旨】

本条は、大規模開発事業の届出に関する必要事項を規定するものである。

【本条の解釈・運用】

- 条例第1項は届出時期を規定したものであり、「開発事業に係る計画の変更可能な時期」とは、法的基準を満たしつつ、住民の合理的な懸念に配慮した変更ができる時期とした。
- 条例第3項は開発事業者が、当該届出に基本事項を提示する際に考慮することについて規定した。

【Q&A】

Q1 開発事業者が届出をするに当たり、変更可能な時期を規定したのはなぜですか。

A1 理由は二つあり、一つ目は、時代の変化に伴い、開発事業者は、事前に法的整理や収支計画を確定した上で届出を行うケースが多く、市からの助言・指導に対応した計画変更が困難となる懸念があります。このため、大規模開発事業の届出については、具体の時期を定めず、「計画の変更が可能な段階」

での届出とすることを明文化し、届出時期にかかわらず、住民意見を計画に反映できるようにしました。二つ目は、従来、大規模開発事業の届出時期を「大規模土地取引行為（売買契約日等）の4か月前まで※」としていたため、土地の所有権が事業者に移転する前に、第三者所有の土地へ標識を設置する必要が生じ、事業者の社内規定等により、条例で定める「速やかな標識設置」が困難となるケースがありました。このため、実態に沿うよう届出時期を改正しました。

(※) 旧条例第26条第1項

大規模開発事業を行おうとする事業者は、大規模土地取引行為の日又は開発事業条例第13条に規定する事前相談に係る書面の提出をする日のうちいずれか早い日の4か月前までに、次に掲げる大規模開発事業に係る基本的な事項を市長に届け出なければならない。

- Q2 「当該開発事業に係る計画の変更可能な時期」とは具体的にどのような時期を想定しているのか。
- A2 周辺住民等からの意見等が示された際に、計画へ反映・変更等が行える可能な時期を想定しています。具体的には、プライバシー対策、建物配置変更、ごみ置場の位置等の変更、外観デザインや素材の変更、緑化の変更、日照確保などを想定しています。
- なお、事業が成立しなくなる変更や、土地の利用目的自体の変更などは想定していません。
- Q3 大規模開発事業基本事項届出書（第30号様式）の添付図書に「4 権利者の同意書」の提出を求めています。何の権利を有する者が該当しますか。
- A3 土地所有権（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者が該当します。
- なお、大規模開発事業基本事項変更届出書（第48号様式）、中規模開発事業土地利用方針届出書（第49号様式）及び中規模開発事業土地利用方針変更届出書（第54号様式）についても同様の取扱いとなります。
- Q4 「まちづくりについての個別計画の内容」とは具体的に何ですか。
- A4 「鎌倉市景観計画」、「鎌倉市緑の基本計画」、「鎌倉市環境基本計画」、「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」など、各部門の個別計画の内容のことを指します。

(基本事項の縦覧等)

- 第27条 市長は、前条第1項の規定による届出があったときは、速やかにその旨を公告し、当該基本事項を、当該公告の日の翌日から14日間公衆の縦覧に供さなければならない。
- 2 市長は、前項の公告をしたときは、当該大規模開発事業の事業区域の全部又は一部を含む地域のまちづくり市民団体等に対し、速やかにその旨を通知するものとする。
- 3 大規模開発事業者は、前条第1項の規定による届出をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該大規模開発事業の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。
- 4 大規模開発事業者は、第1項に規定する縦覧期間の満了後、市民への説明会を行い、基本事項の周知を図るとともに、市民の意見を聴かななければならない。
- 5 前項に規定する説明会を行うに当たっては、大規模開発事業者（大規模開発事業者が法人の場合にあっては、その代表者又は当該大規模開発事業に係る計画及び工事に携わる当該大規模開発事業者の従業員）は、その説明会に出席しなければならない。
- 6 大規模開発事業者は、第1項に規定する縦覧期間の満了後速やかに説明会の開催の結果を市長に報告しなければならない。
- 7 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、その旨を公告し、当該報告の内容を当該公告の日の翌日から14日間公衆の縦覧に供さなければならない。

(基本事項の縦覧)

第40条 条例第27条第1項及び第7項の規定による縦覧は、当該縦覧を所管する課等において行うものとする。

(大規模開発事業標識の設置等)

第41条 市長は、大規模開発事業基本事項届出書の提出がされたときは、標識設置指示書（第34号様式）により、次項に規定する標識の設置を指示するものとする。

2 条例第27条第3項の規定による標識（以下「標識」という。）の設置は、次に定めるところにより行うものとする。

(1) 標識は、前項の規定による指示後設置すること。

(2) 標識は、大規模開発事業計画概要（第35号様式）及び計画図（第36号様式）を併せて1基として作製すること。

(3) 次の事業区域の規模の区分に応じ、それぞれ次に定める数以上の標識を速やかに設置すること。

ア 5,000平方メートル未満 1基

イ 5,000平方メートル以上30,000平方メートル未満 2基

ウ 30,000平方メートル以上 3基

(4) 標識は、第51条に規定する大規模開発事業手続終了通知書（第37号様式）が交付されるまでの間設置すること。

(5) 大規模開発事業を行おうとする者（以下「大規模開発事業者」という。）は、前号に規定する大規模開発事業手続終了通知書の交付を受けたときは、速やかに当該標識を撤去すること。

3 大規模開発事業者は、標識を設置したときは、速やかに標識設置届出書（第37号様式の2）を市長に提出しなければならない。

【本条の趣旨】

基本事項の縦覧期間及び標識設置並びに説明会開催時期・出席者を規定したものである。

【本条の解釈・運用】

- 標識設置について、大規模開発事業と中規模開発事業で手続きが異なっていることにより、分かりづらい運用になっていたことから手続きを統一した。

【Q&A】

Q1 縦覧期間満了後に説明会を開催しなければならない理由は何ですか。

A1 縦覧期間は、大規模開発事業の計画内容を市民の皆さまに広く周知するために設けています。

仮に、縦覧期間の途中で説明会を開催すると、縦覧期間の後半で計画を知った方が説明会に参加できないケースが生じます。このため、計画を知った全ての方が説明会の出席機会を逃してしまわないように、縦覧期間満了後に説明会を開催するよう規定しました。

Q2 規則第40条及び第41条の改正の理由は何ですか。

A2 改正前の条例では、大規模開発事業は届出後、事業者が自発的かつ速やかに標識を設置することとされていますが、中規模開発事業については、市が標識設置指示書を交付した後に事業者が標識を設置する運用としており、事業規模により手続きが異なっていました。

今回の改正では、大規模開発事業についても中規模開発事業と同様に、届出後、市が標識設置指示書を交付し、その後、事業者が標識を設置する運用に統一しました。

これにより、標識設置の手続き順序を明確化し、制度の分かりやすさと運用の円滑化を図りました。

(助言、指導等)

第31条 市長は、大規模開発事業者に対し、特に必要があると認めるときは、助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行うに当たっては、審議会の意見を聴くことができる。

3 市長は、第1項の助言又は指導については、都市マスタープラン、第28条第1項の意見書及び前項の審議会の意見を踏まえて行うものとする。

4 市長は、第1項の助言又は指導を行ったときは、その旨を公告し、当該助言又は指導の内容を、当該公告の日の翌日から14日間公衆の縦覧に供さなければならない。

5 大規模開発事業者は、第1項の助言又は指導を受けたときは、当該助言又は指導に対する方針等を記載した書面（以下「方針書」という。）を市長に提出しなければならない。

6 市長は、前項の書面が提出されたときは、その旨を公告し、当該書面の内容を、当該公告の日の翌日から14日間公衆の縦覧に供さなければならない。

(助言又は指導に対する方針)

第50条 条例第31条第4項に規定する書面は、助言又は指導に対する方針書（第47号様式）とする。

2 大規模開発事業者は、前項の方針書を市長に提出する場合において、大規模・中規模開発事業意見書及び市長の助言又は指導により、土地利用計画の変更を行うときは、変更後の開発事業の概要を示した図書を添付するものとする。

【本条の趣旨】

助言又は指導を行うに当たって考慮することを規定するものである。

【本条の解釈・運用】

- 大規模開発事業における土地利用の誘導・調整の実効性を高めるため、市長による助言又は指導については、都市マスタープラン、市民からの意見書及びまちづくり審議会の意見を踏まえて行うことを明文化した。

(大規模開発事業の変更の届出)

第33条 大規模開発事業者は、第26条第1項の規定による届出をした後、前条の規定による手続終了通知書の交付を受けるまでの間に大規模開発事業の計画を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を書面で市長に届け出なければならない。

2 大規模開発事業者は、手続終了通知書が交付された後、**開発事業条例第13条第2項の規定による標識の設置をした日までの間に**当該手続終了通知書により終了が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、速やかにその旨を書面で市長に届け出なければならない。

3 大規模開発事業者は、前2項の規定による届出をした場合においては、規則で定めるところにより必要な手続を行わなければならない。

(大規模開発事業の変更の届出)

第52条 条例第33条第1項及び第2項に規定する変更は、大規模開発事業者の事由による変更であつて、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 事業目的を変更(予定建築物の用途を変更する場合を含む。)するもの

(2) 予定建築物の用途が戸建て住宅以外であつて、次に掲げるもの。ただし、従前の計画から著しい変更がないと市長が認めるものを除く。

ア 予定建築物の建築面積を増加するもの

イ 予定建築物の延べ面積を増加するもの

ウ 予定建築物の階数を増加するもの又は高さを高くするもの

エ 予定建築物の棟数を増加するもの

オ 予定建築物の位置を変更するもの

カ 造成計画を変更するもの

(3) 予定建築物の用途が戸建て住宅であつて、区画数を増加するもの。ただし、従前の計画から著しい増加がないと市長が認めるものを除く。

(4) 事業区域を変更するもの。ただし、従前の計画から著しい増減がないと市長が認めるものを除く。

(5) 造成計画の変更が著しいもの

(6) 事業区域の縮小に伴い、公園、雨水流出を抑制するための施設等の公共公益施設の整備を中止するもの

(7) その他市長が特に必要があると認めるもの

2 条例第33条第1項及び第2項の規定による届出は、大規模開発事業基本事項変更届出書(第48号様式)に当該大規模開発事業の変更に係る書類を添付して行うものとする。

【本条の趣旨】

手続終了通知書交付後の変更届出について、遡及する期日を規定したものである。

【本条の解釈・運用】

- 手続終了通知書交付後の遡及する期日を設けることで、変更届出手続きがいつまで及ぶのかを明確にした。

第8章 雑則

(適用除外)

第48条 第7条及び第26条から前条までの規定は、次に掲げる開発事業については適用しない。

- (1) 都市計画法第12条第1項に掲げる市街地開発事業
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条の農業振興地域整備計画により行われるもの
- (3) 森林法(昭和26年法律第249号)第5条の地域森林計画により行われるもの
- (4) 国又は地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
- (5) 市が行うもの
- (6) 災害のため必要な応急措置として行われるもの
- (7) 通常の管理行為、軽易な行為その他規則で定めるもの

(適用除外)

第63条 条例第48条第7号に規定するその他規則で定めるものは、次に掲げる開発事業とする。

- (1) 次のいずれかに該当する仮設建築物(建築基準法第85条第6項の許可に係るものに限る。)の建築
 - ア 海水浴客用の施設、祭事のために定期的に設置される施設その他これらに類するもので、3月以内に除却されるもの
 - イ 日影、騒音、車両又は利用者の増加等による周辺への影響が少ないと認められるもので、1年以内に除却されるもの(アに掲げるものを除く。)
- (2) 前号以外の建築であって、次に掲げる要件を満たすもの
 - ア 山林又は農地等の自然的土地利用から宅地又は道路等の都市的土地利用への改変がないもの
 - イ 同一事業区域である場合又は事業区域に変更がある場合で、かつ、造成を生じないもの
 - ウ 引き続き従前と同一用途であり、かつ、増築による日影、騒音、車両又は利用者の増加等による周辺への影響がないと市長が認めるもの
- (3) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)に基づき実施する開発事業

【本条の趣旨】

まちづくり条例第7条及び第26条から第49条の規定に係る適用について、適用除外の規定を設けたものである。

【本条の解釈・運用】

- 条例第48条に適用除外の対象となる条項に第7条を追加し、開発事業の一連性の判断を見直した。これは、適用除外となる開発事業の隣接地で新たな開発事業が行われた場合に、条例第7条の規定により、先行する適用除外の開発事業までが一体の開発事業とみなされ、先行して着工中の開発事業に対して住民周知を求めるなど、制度趣旨と整合しない手続きが生じていたことから、制度の適正な運用を図るためである。

- 規則第 63 条に適用除外の対象となる、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき実施する事業（PFI 事業）」を追加した。
これは、PFI 事業を活用して実施する公用施設等の事業は、行政が発注者となり、民間が事業者となって実施するもので、行政が当該事業と関わりを持ちながら進めていくため、条例第 48 条第 1 項第 4 号又は同条例第 5 号と同等の開発事業とみなし、適用除外とした。

【Q&A】

Q1 まちづくり条例では、自己の用に供する建築物の建築を目的とした場合は、適用除外の対象にはならないのですか。

A1 開発事業条例の適用を受けない場合、まちづくり条例の手続きは不要となります。

付則

～省略～

(まちづくり条例の一部改正に伴う経過措置)

3 省略

- 4 施行日の前日において現に効力を有する自主まちづくり協定（旧まちづくり条例第14条第2項の規定により締結された自主まちづくり協定をいう。）が締結されている地区については、同条第4項及び旧まちづくり条例第15条の規定は、当該協定が効力を失うまでの間、なおその効力を有する。

～省略～

～省略～

(まちづくり条例施行規則の一部改正に伴う経過措置)

- 2 施行日の前日において現に効力を有する自主まちづくり協定（鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例及び鎌倉市まちづくり条例の一部を改正する等の条例（令和7年7月条例第4号）第2条の規定による改正前の鎌倉市まちづくり条例（以下「旧まちづくり条例」という。）第14条第2項の規定により締結された自主まちづくり協定をいう。）が締結されている地区については、第2条の規定による改正前の鎌倉市まちづくり条例施行規則第12条から第15条まで、第17条及び第18条の規定は、当該協定が効力を失うまでの間、なおその効力を有する。

【本付則の趣旨】

本付則は、施行日の前日において現に効力を有する自主まちづくり協定(旧まちづくり条例第14条第2項の規定により締結された自主まちづくり協定)の効力に関する経過措置を規定するものである。

【本付則の解釈・運用】

- 当該付則の対象となるのは、「鎌倉宇都（津）宮辻子幕府跡周辺地区自主まちづくり協定」であり、効力を有する期間は、令和12年（2030年）3月末日までである。
- 上記の期間に効力を有する内容は次のとおりである。
 - 市長は事業者に対して、当該地区の自主まちづくり協定の内容を遵守するように指導しなければならない（旧条例第14条第4項）。
 - 開発事業等に係る事前届出等（旧条例第15条、旧規則第18条）
 - 自主まちづくり協定の締結、自主まちづくり協定の内容、自主まちづくり協定の変更（旧規則第12条、第13条、第15条）
 - 自主まちづくり協定の有効期間、自主まちづくり協定の有効期間の延長（旧規則第13条、第16条）
 - 自主まちづくり協定の廃止（旧規則第17条）

【Q&A】

Q 令和12年3月末日まで旧規則第12条が有効ですが、新たに協定を締結することはできるのですか。

A 旧規則第15条の読み替え規定として効力を有するため、新たに協定を締結することはできません。