

**まちづくり条例等の総体的な見直しについて**  
**【改正骨子 説明会（意見募集）資料】**



**平成 22 年 11 月**  
**鎌倉市まちづくり政策部**

## 改正骨子 説明会(意見募集)資料 目次

「改正骨子」の公表と意見募集の実施にあたって.....	2
鎌倉市まちづくり条例等の改正骨子 .....	6
見直し案 .....	10
1 小規模連鎖開発への対応基準 見直し案[1-①] .....	12
(1) 対応基準の基本的な考え方 .....	12
1 小規模連鎖開発への対応基準 見直し案[1-②] .....	16
(2) 道路基準に適合しない場合の特例.....	16
2 敷地の細分化への対応基準 見直し案[2-①] .....	19
(1) 分譲地内の住宅地の細分化 .....	19
2 敷地の細分化への対応基準 見直し案[2-②] .....	22
(2) 検査済証取得後の分割への対応 .....	22
3 非建築物系の土地利用基準 見直し案 3.....	23
4 市街化調整区域の土地利用基準 見直し案 4 .....	25
5 現行規定の見直し 見直し案[5-①] .....	29
(1) 自主まちづくり計画の充実.....	29
5 現行規定の見直し 見直し案[5-②] .....	32
(2) まちづくり条例に基づく大規模開発事業及び中規模開発事業の手続の充実.....	32
5 現行規定の見直し 見直し案[5-③] .....	35
(3) 公聴会のあり方 .....	35
5 現行規定の見直し 見直し案[5-④] .....	36
(4) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例の各条項の見直し .....	36
6 新たな規定の整備 見直し案[6-①] .....	37
(1) (仮称)まちづくりセンターの設置規定の検討 .....	37
6 新たな規定の整備 見直し案[6-②] .....	38
(2) 説明会への専門家派遣制度 .....	38

6	新たな規定の整備 見直し案[6-③]	39
(3)	都市計画提案制度の条例化	39
6	新たな規定の整備 見直し案[6-④]	40
(4)	葬祭場の設置等に関する指導要綱及びワンルーム建築物に関する指導基準の実効性確保	40
6	新たな規定の整備 見直し案[6-⑤]	41
(5)	保全対象緑地における基準の策定	41
6	新たな規定の整備 見直し案[6-⑥]	44
(6)	土砂の搬出入に伴う工事の安全性	44
6	新たな規定の整備 見直し案[6-⑦]	45
(7)	津波浸水予測区域におけるマンション等の地階居室への配慮	45
	意見の提出方法	46

まちづくり条例等の総体的な見直し「改正骨子」に対する意見書



.....MEMO.....



---

「改正骨子」の公表と意見募集の実施にあたって



.....MEMO.....



---

鎌倉市では、市民、事業者及び市が相互の信頼、協力のもと一体となってまちづくりを推進していくことが極めて重要であることに鑑み、平成7年6月に「市民と行政の協働によるまちづくり」、「計画的なまちづくりへの誘導」、「市民主体のまちづくりへの支援」の3つの視点から構成された「鎌倉市まちづくり条例」を制定しました。

また、平成14年9月には、道路、公園等の配置に関する技術基準や建築物の敷地面積の最低限度等を定める部分と、これまで開発事業指導要綱で運用してきた手続に係るルールや基準を定める部分を一体化した複合条例「開発事業等における手続及び基準等に関する条例」（以下「手続基準条例」という。）を制定（平成15年4月施行）しました。

その後、法改正や緊急的な課題などに対応するため改正を行ってまいりましたが、これまでの条例の施行状況の検証、検討を踏まえた上で、市民、事業者、市の協働によるまちづくりを一層充実させるための、まちづくり条例等の総体的な見直しに向けた「改正骨子」をまとめました。

今回、「改正骨子」を市民の皆さまに公表し、広く意見募集を実施しますので、皆さまのご意見をお寄せいただきますようお願いいたします。



.....MEMO.....



---

## 鎌倉市まちづくり条例等の改正骨子



.....MEMO.....



---

---

## 1 小規模連鎖開発への対応基準

- |                     |
|---------------------|
| (1) 対応基準の基本的な考え方    |
| (2) 道路基準に適合しない場合の特例 |

## 2 敷地の細分化への対応基準

- |                    |
|--------------------|
| (1) 分譲地内の住宅地の細分化   |
| (2) 検査済証取得後の分割への対応 |

## 3 非建築物系の土地利用基準

- |                     |
|---------------------|
| (1) 非建築物系の土地利用基準の創設 |
|---------------------|

## 4 市街化調整区域の土地利用基準

- |                    |
|--------------------|
| (1) 市街化調整区域の土地利用基準 |
|--------------------|

## 5 現行規定の見直し

- |                                       |
|---------------------------------------|
| (1) 自主まちづくり計画の充実                      |
| (2) まちづくり条例に基づく大規模開発事業及び中規模開発事業の手続の充実 |
| (3) 公聴会のあり方                           |
| (4) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例の各条項の見直し    |

## 6 新たな規定の整備

- |                                 |
|---------------------------------|
| (1) (仮称)まちづくりセンターの設置規定の検討       |
| (2) 説明会への専門家派遣制度                |
| (3) 都市計画提案制度の条例化                |
| (4) 葬祭場指導要綱及びワンルーム建築物指導基準の実効性確保 |
| (5) 保全対象緑地における基準の策定             |
| (6) 土砂の搬出入に伴う工事の安全性             |
| (7) 津波浸水予測区域におけるマンション等の地階居室への配慮 |



.....MEMO.....



---

見直し案



.....MEMO.....



## 1 小規模連鎖開発への対応基準 見直し案 [1-①]

### (1) 対応基準の基本的な考え方

#### [背景]

- ◇ 小規模な連鎖的开发は、もともと一団の土地であった敷地を分割し残地を設定して小規模な開発事業を連続して行うものである。
- ◇ 過去4年間において残地を設定して開発事業を行ったものは、全体の約3割である。分割する理由としては、約6割が道路基準に適合させるためというものであり、残りの約4割が、事業者の都合によるものである。
- ◇ 残地の設定は、事業者の自由意思によりなされていることから、基準上、一団の土地利用が可能であるにもかかわらず、意図的に事業区域を小さくし、手続の簡素化や公共施設整備を回避するなどのケースも見受けられ、課題であると認識している。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例 第17条（大規模開発事業の基本事項の届出等）
- ・ 手続基準条例第4条（一の開発事業等）

#### [骨子]

土地の分割そのものを禁止することは、財産権の関係から極めて難しいと考えている。このため、次のように事業者の都合で自由に行われている残地設定をコントロールする仕組みを検討する。

- 1 開発事業等の一連性の判断は、一団の土地における同時又は引き続いて行われる開発事業等を捉えることとする。
- 2 連続的に行われる開発事業等の実態にかんがみ、検査済証の交付後の開発事業等に一定の制限を課すことにより、一体での土地利用を誘導する。
- 3 道路を築造する場合の事業区域を明確にする。

---

## [考え方]

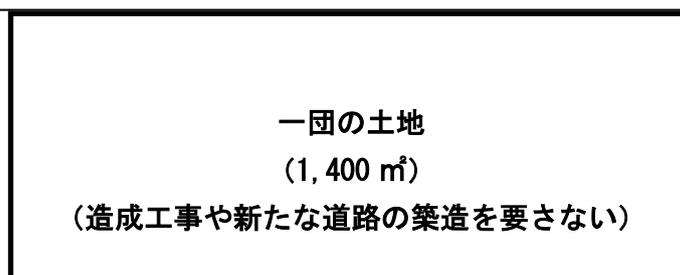
- 1 開発事業等の一連性の判断は、一団の土地において同時又は引き続いて行う開発事業等を捉えることとする。

※今後、一団の土地についての詳細の検討を行う

- ・ 現行の開発事業等の一連性の判断は、「一団の土地において同時または引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な造成が見込まれる場合は、一つの開発事業とみなす」旨規定されている。
- ・ しかし、造成工事や新たな道路の築造を要せずに事業が成り立つ場合などは、次のように、残地を設定しながら、まず、部分的な土地利用を同時に行い、工事完了後、残地部分の土地利用を行うケースが見受けられる。

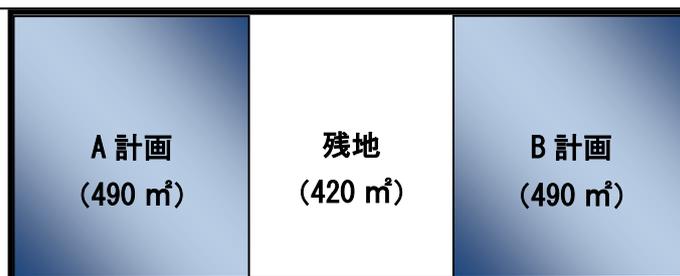
### 《現況の土地利用の例》

---



\* 同時に2つの土地利用計画について手続が行われる。(手続対象規模未滿)

---



\* A計画地とB計画地の間に残地を設定することによって、土地利用及び造成の一体性に係る判断が困難となっている。(現行では、A計画、B計画ともに手続対象規模未滿として判断せざるを得ない状況である。)

以上のような事例を考慮すると、開発事業等の一連性の判断は、現行の「全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な造成が見込まれる場合」という考え方を改めて、単に一団の土地において同時又は引き続いて行う開発事業等を一つの開発事業としてみなす方向で見直しを図っていこうと考えている。

- 2 連続的に行われる開発事業等の実態にかんがみ、検査済証等の交付後の開発事業等に一定の制限を課すことにより、一体での土地利用を誘導する。
- ・ 現行では、先行する開発事業の検査済証の交付をもって一つの開発事業としてみなさないと判断している。
  - ・ 戸建住宅開発は、検査済証の交付までに時間を要さないケースもあることから、一団の土地を分割して段階的に開発事業を進めるケースがある。
- このため、先行する開発事業の検査済証の交付後一定期間については、一つの開発事業としてみなす旨の方向で見直しを図っていこうと考えている。

一団の土地に残地を設定して計画した場合の一連性の判断基準

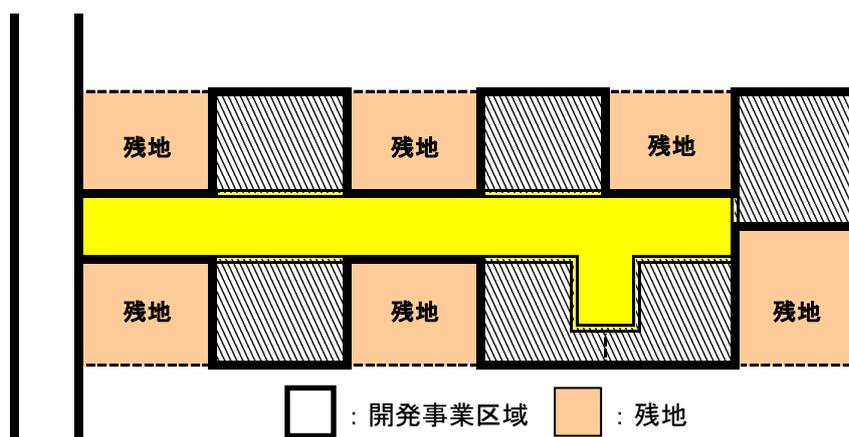
先行する開発事業区域面積	一連性の判断基準
500 m <sup>2</sup> 以上	・ 都市計画法に基づく工事完了公告から〇年を経過しないもの (都市計画法 29 条による開発許可を要しない場合にあつては、手続基準条例の開発事業の完了検査通知が交付されてから〇年間経過しないもの)
300~500 m <sup>2</sup>	・ 手続基準条例の小規模開発事業の完了検査通知書が交付されてから〇年を経過しないもの
300 m <sup>2</sup> 未満	・ 宅地造成等規制法に基づく検査済証書が交付されてから〇年を経過しないもの ・ 建築基準法の位置指定道路の公告後〇年を経過しないもの ・ 建築物の検査済証が交付されてから〇年を経過しないもの

※今後、期間（年数等）について詳細の検討を行う。

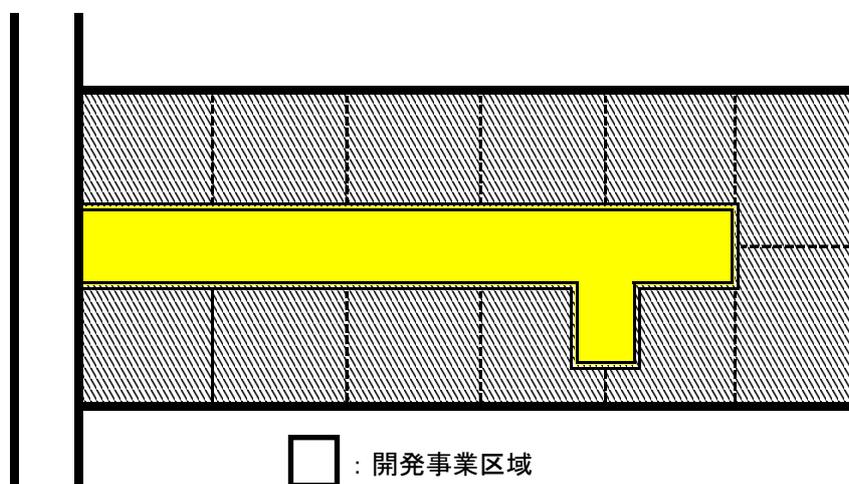
- ・ 意図的に残地をつくる土地利用の場合は、一定の制限を課すことで、一体の土地利用を誘導しようとするものである。
- ・ 500 m<sup>2</sup>以上の土地利用を誘導しようとするため、500 m<sup>2</sup>未満で完了する行為については、500 m<sup>2</sup>以上の行為よりも厳しい期間を設ける方向で考える。

3 道路を築造する場合の開発事業区域を明確にする。

- ・ 残地の設定は、事業者の自由意思により行われていることから、次のように新たな道路を築造する計画において、一団の土地を分割して虫食いの敷地設定をする事例が見受けられる。
- ・ (例) 一団の土地 900 m<sup>2</sup>のうち、400 m<sup>2</sup>を先行して開発する場合



- ・ このため、事業区域内に新たな道路を築造する計画の場合には、当該道路に接する土地は全て事業区域とする方向で見直しを図っていこうと考えている。



※今後、設定条件の詳細について検討を行う。

## 1 小規模連鎖開発への対応基準 見直し案[1-②]

### (2) 道路基準に適合しない場合の特例

#### [背景]

- ◇ 道路基準により、事業区域外の至る道路（事業区域が接する道路）の要件が合致せず、止むを得ず道路基準に見合った小規模な事業区域での土地利用となり、検査済証を待って次の事業を繰り返し行うこととなるもの。
- ◇ 本市の場合は、至る道路が建築基準法第 42 条第 2 項道路のため、敷地を 1,000 m<sup>2</sup>未満に分割するケースが多い。
- ◇ このような場合、事業者は一体での土地利用を望んでいるケースも多い。また、周辺の住民も分割して長期間工事がなされるのであれば、一度に工事が行われ、短期間で終了した方が望ましいとする声もある。
- ◇ 一団の土地を道路基準に合致させるために分割し、土地利用した後の残地部分について、土地利用を禁止することは財産権の観点から極めて難しいと考えている。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例第 17 条（大規模開発事業の基本事項の届出等）
- ・ 手続基準条例第 4 条（一の開発事業等）
- ・ 第 46 条（道路）

#### [骨子]

道路基準を単純に緩和することは好ましくないと考えているが、上記の背景にあるように一団の土地で工事を行った方がメリットがあると思われるケースもあることから、一定の条件に合致する場合には、道路要件を緩和する方向で見直しを検討する。

- 1 至る道路が建築基準法第 42 条第 2 項の道路であることから、これまで 1,000 m<sup>2</sup>未満に分割されていた戸建住宅の開発事業等について、至る道路が一定の条件に合致する場合には、一体での土地利用を認めていく。ただし、戸建住宅開発を対象とする。
- 2 本規定の適用範囲は、道路基準の別表 15（P18 参照）のうち、3,000 m<sup>2</sup>未満までの戸建住宅の開発事業とする。

## [考え方]

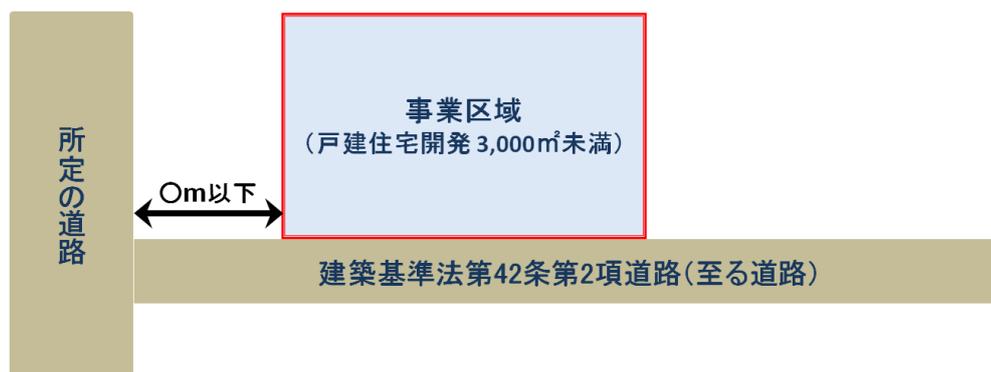
別表第 15 備考2により、1,000 m<sup>2</sup>未満に分割されていた開発事業等について、至る道路が一定の条件に合致する場合に、一体での土地利用を認めていく。

・ 建築基準法第 42 条第 2 項道路は、本来 4m の幅員があるとみなしていることから、一定の条件の場合に限り、現況の幅員が 4m に満たなくても、3,000 m<sup>2</sup>未満までの土地利用を認めていこうとするものである。

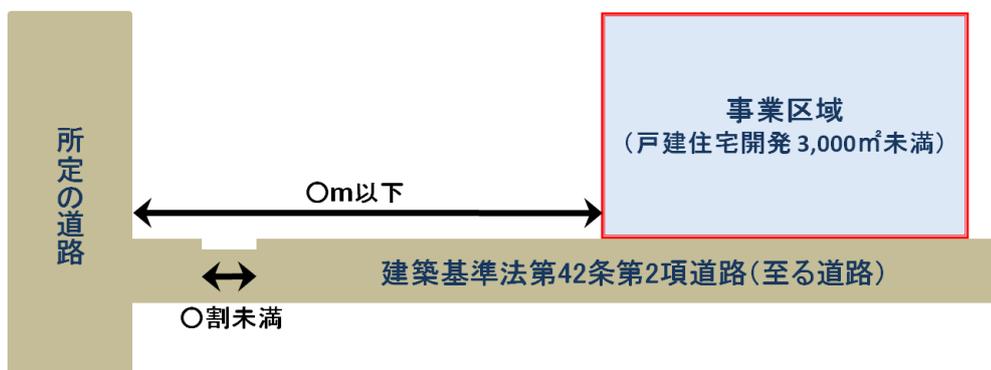
※備考2は、戸建住宅及び2階建共同住宅を対象としているが、別表第 15 において、2 階建共同住宅は 4m で 1,000 m<sup>2</sup>未満までの事業を可能としていることから、ここでは戸建住宅だけを対象とする。

〈至る道路の適用条件〉※今後、○(数値)部分についての詳細の検討を行う。

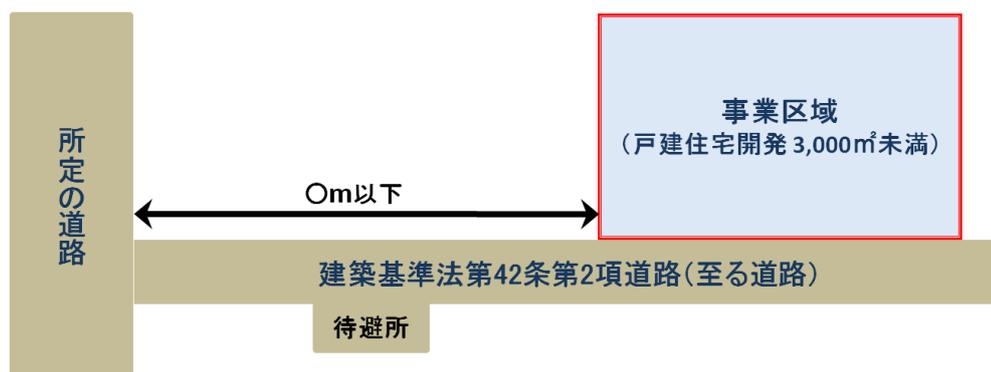
ア 事業区域から所定の道路までの距離が○m以下のとき



イ 所定の道路までの距離が○m以下で、4m未満の箇所が至る道路の延長に対し、○割未満のとき



ウ 所定の道路までの距離が○m以下で、その間に車のすれ違いができる待避所を設置するとき、又は設置されているとき



開発事業等における手続及び基準等に関する条例（抜粋）

別表第15(第46条)

建築物の用途 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メートル	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 略

## 2 敷地の細分化への対応基準 見直し案[2-①]

### (1) 分譲地内の住宅地の細分化

#### [背景]

- ◇ 市内の分譲地において、300 m<sup>2</sup>未満の敷地が転売されることにより、敷地の分割が行われている。
- ◇ 現行の事務基準条例では、敷地面積 300 m<sup>2</sup>以上の分割については最低敷地面積の基準が適用されるが、300 m<sup>2</sup>未満については条例の対象となっていない。
- ◇ 地域によっては、地域独自のルールとして自主まちづくり計画に最低敷地面積を定めているが、法的な拘束力がなく敷地が分割されるケースがある。
- ◇ また、法的な拘束力のある地区計画等への格上げも合意形成が図られず、難しい現状である。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例 第31条（自主まちづくり計画）
- ・ 事務基準条例 第30条（敷地面積の最低限度）

#### [骨子]

事務基準条例の対象を 300 m<sup>2</sup>未満にすることは困難と考えており、このため、まちづくり条例第31条に基づく自主まちづくり計画の充実を検討する。

- 1 自主まちづくり計画自体の実効性を高めるとともに、自主まちづくり計画や住民協定（既存ルール）を法的に拘束力のあるルール（地区計画等）への格上げをしやすいように、自主まちづくり計画の制度の見直しを行う。
- 2 本市における敷地面積の考え方を整理すると合わせて、都市計画による適切な方策を検討する。

#### [考え方]

- 1 自主まちづくり計画自体の実効性を高めるとともに、地区計画等への格上げを見据え、次の内容で見直しを図っていこうと考えている。

自主まちづくり計画に土地利用の制限に関する事項を定める場合、同意の対象者として、従前の居住者に土地の所有者や借地権者等（以下「権利者」という。）を加えるとともに、土地の面積についても同意の対象とすることにより、地区計画等への格上げの足がかりとする。

## 1 まちづくり市民団体

〈現行〉

一定の地区における住民で構成する快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的とする団体

- (1) 当該一定の地区の住民の大多数により構成されていると認められるもの
- (2) その活動が、当該一定の地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもの

〔見直しの考え方〕

提案しやすい観点から居住者で構成しているが、引き続き同様の趣旨で対応を図る。

## 2 自主まちづくり計画

〈現行〉

- (1) 合意対象者及び合意率  
居住者を対象とし、合意率は 3/4 以上

〔見直しの考え方〕

- ア 自主まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を定めない場合）  
居住者の合意率 3/4 以上
- イ 自主まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を定める場合）  
居住者の合意率 3/4 以上、かつ、土地利用の制限に関する事項にあつては、以下のとおりの権利者に係る合意を必要とする。

計画に土地利用の制限に関する事項を定める場合	
区域内の権利者	1/2 以上の合意
区域面積に対する、権利者が所有等する土地の面積の割合	1/2 以上

ウ （仮称）自主まちづくり協定の締結

イの合意率が、以下の場合については、市長に協定の締結を求めることができる。

土地利用の制限に関する事項	
区域内の権利者	2/3 以上の合意
区域面積に対する、権利者が所有等する土地の面積の割合	2/3 以上

※権利者：土地に関する所有権、賃借権及び地上権を有する者

---

(2) 遵守規定

〈現行〉

事業者は、当該開発事業の計画を自主まちづくり計画と調和させるよう努めなければならない。

[見直しの考え方]

ア 自主まちづくり計画

現行と同様

イ (仮称) 自主まちづくり協定を締結した場合

事業者に対する現行の規定に加え、例えば、土地利用の制限に関する事項について、市長が事業者に対して遵守するよう指導を行うことができる旨の規定を考えていく。

- 2 今回の条例の見直しとは別に、今後、本市の人口推計や住生活基本計画等の誘導居住面積水準を考慮しながら、敷地面積の実態も調査し、敷地面積の考え方を整理するのとあわせて、都市計画による適切な方策を検討する。

---

## 2 敷地の細分化への対応基準 見直し案[2-②]

### (2) 検査済証取得後の分割への対応

#### [背景]

- ◇ 宅地の販売活動を行った結果、売却ができない物件について、検査済証の交付後に、当該宅地を分割して販売するケースが増えている。
- ◇ 現状の対応は、検査済証交付後の分割であることから、禁止する規定（現行は、努力規定を定めている）がないため、事業者からの要望に対して一定期間販売活動をした事実を確認後、運用課の決裁により認めている。
- ◇ 結果的に、敷地面積の規定が有名無実化し、業界でこの手が横行した場合、今後、細分化による居住環境の悪化が懸念される。

#### [条例関連規定]

- ・ 手続基準条例 第30条（敷地面積の最低限度）
- ・ 手続基準条例施行規則 第4条（住宅等の販売における配慮）

#### [骨子]

- 1 検査済証の交付を受けた後は、一定期間は条例の手続を経ないと敷地の分割ができない旨の規定を定める。
- 2 本市における敷地面積の考え方を整理するとあわせて、都市計画による適切な方策を検討する。

#### [考え方]

- 1 現在、数ヶ月の販売実績を経て、分割が行われているのが現状である。  
そこで、例えば、検査済証の交付を受けた後の最低〇年間は、手続基準条例の手続を経ないと分割ができない旨の規定を定める。当該期間内の分割は、手続基準条例の手続及び基準（最低敷地面積）を遵守するのであれば可能とするもので、最低敷地面積に満たない面積での分割を一定期間は禁止する方向で見直しを図っていこうと考えている。  
※今後、年数等について詳細の検討を行う
- 2 今回の条例の見直しとは別に、今後、本市の人口推計や住生活基本計画等の誘導居住面積水準を考慮しながら、敷地面積の実態も調査し、敷地面積の考え方を整理するとあわせて、都市計画による適切な方策を検討する。

### 3 非建築物系の土地利用基準 見直し案 3

#### 非建築物系の土地利用基準の創設

##### [背景]

- ◇ 非建築物系の土地利用は、原則、開発行為に該当しないことから、都市計画法等の手続や基準がないため、住環境等への影響が指摘されている。このため、各々の土地利用行為ごとに緊急的に指導要綱を策定し、規制誘導を図ってきた。
- ・ 墓地造営等に関する指導要綱（平成 15 年制定）
- ・ 動物霊園の設置に関する指導要綱（平成 17 年制定）
- ・ コインパーキングの設置等に関する指導要綱（平成 20 年制定）
- ◇ しかし、行政手続法に基づく行政指導の位置付けが明確になっていることから、指導要綱のまま運用していくことに限界がある。
- ◇ 平成 21 年 3 月をもって、神奈川県土地利用調整条例に基づく指導基準が廃止されたことにより、市街化調整区域の 3,000 m<sup>2</sup>以上 1ha 未満の非建築物系の土地利用についての指導が行われなくなった。

##### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例施行規則第 2 条（開発事業等となる行為）

##### [骨子]

指導要綱で対応している墓地、動物霊園、コインパーキングのほか、市内で想定される非建築物系土地利用について、一定のルールを定める。

##### [考え方]

- ・ 非建築物系の土地利用に関して手続と基準について条例化する方向で、見直しを図っていこうと考えている。
- ・ 見直しにあたっては、各種指導要綱及び県土地利用調整条例の審査指針及び現行指導要綱の基準等を参考にする。

---

---

## 1 対象区域

- ・市域全域

## 2 対象規模

- ・300㎡以上（小規模開発事業の面積規模）

## 3 対象行為

- ・指導要綱で対応している墓地、動物霊園、コインパーキングをはじめ、資材置場、菜園、岩石又は砂利採取場、スポーツレクリエーション施設、その他土地の造成を伴う行為

## 4 立地規制

- ・市域全域を対象に、立地規制区域を設定（墓地及び動物霊園）
- ・その他は、市街化調整区域内に限り立地規制区域を設定（土地利用調整条例の審査指針に準じる）

例：近郊緑地保全区域

特別緑地保全地区

歴史的風土保存区域

保安林 等

## 5 手続

- ・住民等への周知方法は、手続基準条例に準じる。
- ・適合確認通知や罰則などで実効性を担保する。

## 6 基準

- ・墓地、動物霊園、コインパーキングは指導要綱の基準を参考に、その他の行為については、県土地利用調整条例の審査指針を参考とする。

墓 地…住宅、公共施設等からの離隔距離、緑地帯、駐車場、至る道路の幅員、墳墓の規模、排水施設・ごみ集積場所・防火水槽の設置 等

動物霊園…住宅、公共施設等からの離隔距離、緑地帯、駐車場、排水施設・ごみ集積場所・防火水槽の設置、通路幅員、焼却施設の基準 等

コインパーキング…自動車の出入口、緑化、屋外広告物の色彩等、雨水排水施設等の設置 等

その他の行為…緑化率 等

## 4 市街化調整区域の土地利用基準 見直し案 4

### 市街化調整区域の土地利用基準

#### [背景]

- ◇ 市街化調整区域内の宅地要件のある土地については、手続基準条例において、市街化区域とほぼ同様の緑化基準等による土地利用が可能となっていることから、所有権の移転等に伴い、大きな屋敷や保養所が従前よりも高密度な土地利用に変化していくケースが見受けられる。
- ◇ 市街化調整区域内の宅地要件のある土地については、県の提案基準に適合し、都市計画法第34条第14号の「開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為」に該当するとされているものである。
- ◇ こうした状況の中で、市街化調整区域内の環境を確保するための土地利用のコントロールが求められている。

#### [条例関連規定]

- ◇ 手続基準条例第31条（緑化等）、第43条（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45条（特定斜面地の宅地造成における擁壁の高さ、緑化等）

#### [骨子]

市街化調整区域は、都市計画法上、市街化を抑制すべき区域とされており、積極的な土地利用を前提とするものではない。

市街化区域と市街化調整区域の開発事業に係る基準について差異を設け、市街化調整区域内の環境確保を図るための基準の見直しを行う。

#### [考え方]

見直しに当たっては、開発の許可基準と手続基準条例の両面での検討を行う。

##### 1 開発許可基準

開発許可基準については、神奈川県基準を準用しているため、土地利用に一定の規制をかける場合や既存宅地の考え方について見直しを図る場合には、市街化調整区域のあり方を検討するとともに、神奈川県との協議を行う必要があるため、今回の見直しの中では時間的に対応ができないことから、引き続き協議、検討を図っていくこととする。

---

## 2 手続基準条例

### (1) 緑化基準

できるだけ既存緑地を残す計画となるように誘導しようとするもので、手続基準条例第43条の斜面地建築物の基準（造成を伴わない建築物）に準じ、緑化面積率10分の3以上の規定について、できるだけ敷地内の既存の緑地を残すことにより満足させるものとし、どうしてもこうした対応ができない場合に、新たな緑化（植栽等）をすることで基準を満足させるという方向で見直しを図っていきたいと考えている。

### (2) 最低敷地面積

最低敷地面積については、地域性を踏まえて拡大する方向で見直しを図っていきたいと考えている。

### (3) 非建築物系の土地利用

非建築物系の土地利用については、神奈川県土地利用調整条例の審査指針に準じ、一定の区域（改変されていない歴史的風土保存区域等）について事業区域に含まないようにする旨の規定を設ける方向で見直しを図っていきたいと考えている。

開発事業等における手続及び基準等に関する条例（抜粋）

（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らなければならない。

（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。

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		6/10以上
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。

（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

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っては、別表第4に定める基準によるものとする。

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。

$$(\text{残すべき緑地の面積}) = (\text{敷地内の既存の緑地の面積}) \times 0.6 \times (\text{この表の緑化面積率})$$

(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

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っては、別表第 4 に定める基準によるものとする。

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

(敷地面積の最低限度)

第 30 条 都市計画法施行令第 29 条の 3 の基準に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、別表第 3 に定めるとおりとする。

別表第 3 (第 30 条)

地域等 区分	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 略
- 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 略

---

## 5 現行規定の見直し 見直し案[5-①]

### (1) 自主まちづくり計画の充実

#### [背景]

- ◇ 自主まちづくり計画において土地利用に関するルールを策定しても法的拘束力がないため基準が遵守されずに、住民と事業者のトラブルが生じるケースがある。
- ◇ 本来、地区計画等への格上げを視野に入れているが、現実的に移行したケースは皆無である。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例第31条（自主まちづくり計画）

#### [骨子]

自主まちづくり計画自体の実効性を高めるとともに、自主まちづくり計画や住民協定（既存ルール）を法的に拘束力のあるルール（地区計画等）への格上げをしやすいよう、自主まちづくり計画の制度の見直しを行う。

#### [考え方]

- 1 自主まちづくり計画自体の実効性を高めるとともに、地区計画等への格上げを見据え、次の内容で見直しを図っていこうと考えている。

自主まちづくり計画に土地利用の制限に関する事項を定める場合、同意の対象者として、従前の居住者に土地の所有者や借地権者等（以下「権利者」という。）を加えるとともに、土地の面積についても同意の対象とすることにより、地区計画等への格上げの足がかりとする。

## 1 まちづくり市民団体

〈現行〉

一定の地区における住民で構成する快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的とする団体

- (1) 当該一定の地区の住民の大多数により構成されていると認められるもの
- (2) その活動が、当該一定の地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもの

[見直しの考え方]

提案しやすい観点から居住者で構成しているが、引き続き同様の趣旨で対応を図る。

## 2 自主まちづくり計画

〈現行〉

- (1) 合意対象者及び合意率  
居住者を対象とし、合意率は 3/4 以上

[見直しの考え方]

- ア 自主まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を定めない場合）  
居住者の合意率 3/4 以上
- イ 自主まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を定める場合）  
居住者の合意率 3/4 以上、かつ、土地利用の制限に関する事項にあつては、以下のとおりの権利者に係る合意を必要とする。

計画に土地利用の制限に関する事項を定める場合	
区域内の権利者	1/2 以上の合意
区域面積に対する、権利者が所有等する土地の面積の割合	1/2 以上

- ウ (仮称) 自主まちづくり協定の締結  
イの合意率が、以下の場合については、市長に協定の締結を求め  
ることができる。

土地利用の制限に関する事項	
区域内の権利者	2/3 以上の合意
区域面積に対する、権利者が所有等する土地の面積の割合	2/3 以上

※権利者：土地に関する所有権、賃借権及び地上権を有する者

(2) 遵守規定

〈現行〉

事業者は、当該開発事業の計画を自主まちづくり計画と調和させるよう努めなければならない。

**[見直しの考え方]**

ア 自主まちづくり計画

現行と同様

イ (仮称) 自主まちづくり協定を締結した場合

事業者に対する現行の規定に加え、例えば、土地利用の制限に関する事項について、市長が事業者に対して遵守するよう指導を行うことができる旨の規定を考えていく。

2 まちづくり市民団体への事務費等の支援制度の創設

---

---

## 5 現行規定の見直し 見直し案[5-②]

### (2) まちづくり条例に基づく大規模開発事業及び中規模開発事業の手続の充実

#### [背景]

◇ 大規模開発事業及び中規模開発事業に関して、住民や議会等から、次のとおり意見や要望が出されている。

- 1 開発事業の説明会で、代理人による説明がなされていることについて意見がある。
- 2 一定規模以上の土砂の搬出入がある場合は、周辺への影響があることから、現行の大規模開発事業及び中規模開発事業の面積基準未満でも届出の対象とするよう要望がある。
- 3 まちづくり条例の対象に 300 m<sup>2</sup>以上の開発事業を含めることにより、まちづくり条例と手続基準条例を一律の対象にすることができないかとの意見がある。
- 4 中規模開発事業の制度に大規模開発事業と同様の、公聴会の開催や助言及び指導を位置付けることはできないか。また、それぞれの制度をより、地域住民の意見が反映できるような内容にすることができないかとの意見がある。
- 5 一団の土地で残地を設定して連鎖的に開発をする場合は、一団の土地の面積をもって事業規模（大規模、中規模）の判断をすることができないかとの意見があった。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例第 2 条（定義）
  - 第 17 条（大規模開発事業の基本事項の届出等）
  - 第 18 条（基本事項の縦覧等）
  - 第 21 条（公聴会の開催等）
  - 第 25 条（土地利用方針の届出）

---

## [骨子]

- 1 開発事業の説明会に事業主の出席を求める旨の規定を定める。
- 2 大規模開発事業及び中規模開発事業の対象要件に、新たに土砂の搬出入量が〇〇〇m<sup>3</sup>以上のものを追加する。
- 3 中規模開発事業の対象を、
  - (1) 手続基準条例の小規模開発事業に合わせ、事業区域 300 m<sup>2</sup>以上のものとする。
  - (2) 手続基準条例に新たに規定する特定建築物を加える。
  - (3) 新たに条例化を考えている非建築物系の土地利用行為を加える。
- 4 従前の公聴会という形ではなく、第三者機関が住民と事業者双方から意見を聴取し、双方の合意点を見出す仕組みの検討を行う。
- 5 一団の土地をもって大規模開発事業とみなす扱いについては、所有者が異なる場合や全体計画がない場合が想定され、条例化することは難しい。

## [考え方]

- 1 開発事業の説明会にあたっては、事業主の出席を求める旨を定める方向で見直しを図っていこうと考えている。
- 2 大規模開発事業及び中規模開発事業の対象は、現在、事業区域の面積を基準として判断しているが、例えば、一定の土砂の搬出入（〇〇〇m<sup>3</sup>以上）が生じる事業については、面積要件（市街化区域 5,000 m<sup>2</sup>以上、市街化調整区域及び保全対象緑地は 2,000 m<sup>2</sup>）にかかわらず大規模開発事業の対象にする。  
また、中規模開発事業における土地利用方針の説明や意見書の提出についても、例えば、一定の土砂の搬出入（〇〇〇m<sup>3</sup>以上）が生じる事業で、至る道路が建築基準法第 42 条第 2 項道路の場合は、面積要件（市街化区域 2,000 m<sup>2</sup>以上市街化調整区域及び保全対象緑地は 500 m<sup>2</sup>）にかかわらず対象にするという方向で見直しを図っていこうと考えている。
- 3 中規模開発事業の対象を、住民への早期の情報公開の観点から、例えば、300 m<sup>2</sup>以上（現行の手続基準条例の小規模開発事業規模）まで拡大する方向で見直しを図っていこうと考えている。

[中規模開発事業]

現行	見直し案
事業区域 500 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満 (市街化調整区域及び保全対象緑地は 2,000 m <sup>2</sup> 未満)	変更なし
事業区域 300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満の一 定の高さや階数を有する行為	300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満の特定斜面地 における宅地造成及び斜面地建築物の 建築
	300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満の土地に関す る区画の分割
	事業区域 500 m <sup>2</sup> 未満の葬祭場及びワ ンルームマンション
	新たに条例化する非建築物系の土地利 用行為
	土砂の搬出入（〇〇〇m <sup>2</sup> 以上）が生じ る事業で、至る道路が建築基準法第 42 条第 2 項による道路の場合

- 4 現行制度における意見書・見解書のやり取り、更に公聴会、その後の市からの助言指導という形だけでは、意見が相違した場合、合意形成を図ることが難しい場合がある。
- 住民と開発事業者の間での合意形成が困難な場合等について、例えば、公聴会に替わる制度として第三者が双方の意見の整理や調整を行う制度を検討していこうと考えている。
- 第三者機関のイメージは、「市民と事業者双方からの意見聴取及び調整事項の論点整理」を行い、調整案を作成し、当事者に必要な助言等を行うものを想定している。
- 5 一団の土地をもって大規模開発事業とみなす扱いについては、残地部分について、先行する開発事業等と事業者が異なる場合や残地部分の土地利用が明確になっていない場合などが想定されることから、条例化することが難しい。

---

## 5 現行規定の見直し 見直し案[5-③]

### (3) 公聴会のあり方

#### [背景]

- ◇ まちづくり審議会において、公聴会には事業主が出席し、住民との議論の場にしないと意味がないとの意見がある。
- ◇ 議会等において、逗子市のように大規模開発事業以外でも公聴会開催の対象とし、地域住民の意見を反映できる制度にできないかとの意見があった。
- ◇ 現在の公聴会は、当事者の参加はあるものの、住民の意見の陳述に留まり、十分な調整機能を有してはいない。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例第21条（公聴会の開催等）

#### [骨子]

これまでの公聴会という形ではなく、第三者機関が住民と事業者双方から意見を聴取し、双方の合意点を見出す仕組みの検討を行う。

#### [考え方]

現行制度における意見書・見解書のやり取り、更に公聴会、その後の市からの助言指導という形だけでは、意見が相違した場合、合意形成を図ることが難しい場合がある。

住民と開発事業者の間での合意形成が困難な場合等について、例えば、公聴会に替わる制度として、第三者が双方の意見の整理や調整を行う制度を検討していこうと考えている。

第三者機関のイメージは、「市民と事業者双方からの意見聴取及び調整事項の論点整理」を行い、調整案を作成し、当事者に必要な助言等を行うものを想定している。

---

## 5 現行規定の見直し 見直し案[5-④]

### (4) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例の各条項の見直し

#### [背景]

- ◇ 平成17年度の道路規定の改正、平成20年度の共同住宅の戸数密度規定の改正など緊急的な課題への対応を行ってきたところであるが、今回の総合的な見直しにあたり、運用課との協議による各条項の改正とともに、新たな視点からの改正を行う。

#### [条例関連規定]

- ・ 手続基準条例、手続基準条例施行規則、開発事業に関する技術的細目

#### [骨子]

運用課からの改正要望等を踏まえた改正事項の整理を行う。

- 1 工場等で増築する場合などの基準の見直しを行う。
- 2 道路幅員の基準の見直しを行う。

#### [考え方]

- 1 工場や神社仏閣において増築等を行う場合、事業区域が敷地全体となることから、現行規定では、その都度、公園や調整池等の設置を必要とする規定となっている。このため、実態に即した基準へと見直しを図りたいと考えている。
- 2 現行の道路幅員の基準は、建築物の用途を「戸建住宅」「共同住宅（2階以下）」「中高層共同住宅」「住宅以外」に分けて規定しているが、「住宅以外」として一律になっている用途、例えば、工場、神社仏閣、老人福祉施設等をきめ細かく分類することにより、実態に即した基準へと見直しを図りたいと考えている。

---

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-①]

### (1) (仮称)まちづくりセンターの設置規定の検討

#### [背景]

- ◇ まちづくり審議会において、まちづくりに関する市民からの要望などに対応できるよう、(仮称)まちづくりセンターの設置について検討する必要があるとの意見がある。
- ◇ (仮称)まちづくりセンターを設置する場合には、運営方法、果たすべき機能などについて、市民意見等も踏まえながら、十分な検討を行う必要があると考えている。

#### [骨子]

**まちづくりを支援する機関の設置を行うことができる旨を規定する。**

#### [考え方]

- ・ 「市民主体のまちづくり」、「市民と市の協働によるまちづくり」の推進を総合的に支援する機関として(仮称)まちづくりセンターを設置することができる旨を規定しようとするものである。
- ・ 具体的なまちづくりセンターのあり方(コンセプト・運営方法・機能等)については、条例に規定がなされた後、市民とともに検討していくよう考えている。
- ・ 検討する内容としては、例えば、実施主体が行政なのか、民間なのか、また、センター機能としては、
  - ・ まちづくりに関する支援、相談等
  - ・ まちづくりに関する情報発信
  - ・ まちづくりに関する講座、研修等が想定されるが、具体的にどのようなものにするのが良いかなどが考えられる。

---

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-②]

### (2) 説明会への専門家派遣制度

#### [背景]

- ◇ 従前から説明会に市職員の出席を求められている。
- ◇ 出席を求める理由としては、住民の意向が正確に市に伝わらないのではないかとことや、事業者や住民の考えに対して行政がジャッジをして欲しいということが挙げられている。前者については、説明会の結果報告書の閲覧制度を設けており住民が正確かどうか確認することは可能となっている。なお、後者については、基準に適合している計画に対し、行政がその是非を判断することの困難性がある。

#### [条例関連規定]

- ・ まちづくり条例第 18 条（基本事項の縦覧等）  
第 25 条（土地利用方針の届出）
- ・ 手続基準条例第 20 条（周辺住民等への説明）

#### [骨子]

開発事業者が行う説明会に専門家を派遣し、専門的な用語や内容等について住民に対し、補足説明や解説を行う制度を検討していきたいと考えている。

#### [考え方]

他市の状況や派遣する機関等について、その実態を調査し、その効果について検討する。

---

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-③]

### (3) 都市計画提案制度の条例化

#### [背景]

- ◇ 現在、要領で対応している都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案制度の手続の条例化を図ることにより、地区計画等を含めた都市計画の提案制度の市民周知を図り、自主まちづくり計画等の地区計画等への移行推進を図る。

#### [条例関連規定]

- ・ 都市計画法に基づく都市計画提案制度要領

#### [骨子]

**現行の要領を基本に、都市計画の提案制度についての条例化を図る。**

#### [考え方]

条例化を図ることにより、これまで以上に広く周知が図られるとともに、都市計画を提案することができる面積基準を引き下げ、まちづくり市民団体や自治会町内会等を提案団体とするなど、自主まちづくり計画から法的拘束力をもった地区計画等への移行の取り組みをしやすくする。

- ・ 提案面積  
政令で定められている一団の区域面積 5,000 m<sup>2</sup>以上のものを、例えば0 Om<sup>2</sup>以上にするなどが考えられる。
- ・ 提案団体  
まちづくり市民団体や自治会町内会を都市計画の決定又は変更を提案することができる団体として規定しようとするものである。

---

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-④]

### (4) 葬祭場の設置等に関する指導要綱及びワンルーム建築物に関する指導基準の実効性確保

#### [背景]

- ◇ 議会での陳情協議を受け、平成 20 年 5 月に葬祭場の設置等に関する指導要綱を策定した。
- ◇ 議会での陳情採択を受け、平成 21 年 3 月にワンルーム建築物に関する指導基準の一部改正を行った。
- ◇ 実効性を上げるため、指導要綱ではなく、条例として運用するのが望ましい。

#### [条例関連規定]

- ・ 手続基準条例 第 9 条（ワンルーム建築物の建築）
- ・ 鎌倉市葬祭場の設置等に関する指導要綱
- ・ 鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準

#### [骨子]

手続基準条例において、特定建築物として葬祭場及びワンルーム建築物を規定し、手続の実効性を確保する。

#### [考え方]

葬祭場やワンルーム建築物を手続基準条例の開発事業に位置付けることにより、手続や基準の実効性を確保しようとするものである。

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-⑤]

### (5) 保全対象緑地における基準の策定

#### [背景]

- ◇ 古都 4 条区域及びみどりの基本計画に基づく保全配慮地区等について、開発事業における特別な基準がないことから、他の地域との差異を設け、まちづくり条例で規定している保全対象緑地の意義を高める必要がある。

#### [条例関連規定]

- ・ 手続基準条例第 31 条（緑化等）
  - 第 43 条（斜面地建築物の位置、形態及び緑化面積率についての措置）
  - 第 45 条（特定斜面地の宅地造成における擁壁の高さ、緑化等）

#### [骨子]

既存の緑地をできるだけ残すような計画に誘導する方向で、基準を策定する。

#### [考え方]

- 1 現行では緑化について、一般の基準と斜面地建築物及び特定斜面地の宅地造成に係る基準に分けて規定をしている。
- 2 既存緑地を保全する観点から考えると、例えば、保全対象緑地については、現行の斜面地建築物の緑化の考え方に準じて基準化を図る必要があると考える。

#### (参考)

手続基準条例 第 43 条（斜面地建築物の場合）

残すべき緑地の面積＝敷地内の既存の緑地の面積×0.6×緑化面積率

開発事業等における手続及び基準等に関する条例（抜粋）

（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らなければならない。

（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。

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		6/10以上
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

2 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。

（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

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っては、別表第4に定める基準によるものとする。

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。

$$(\text{残すべき緑地の面積}) = (\text{敷地内の既存の緑地の面積}) \times 0.6 \times (\text{この表の緑化面積率})$$

---

(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

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っては、別表第 4 に定める基準によるものとする。

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

---

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-⑥]

### (6) 土砂の搬出入に伴う工事の安全性

#### [背景]

- ◇ 土砂の搬出入を伴う開発事業において、至る道路が建築基準法第42条第2項道路など狭小の場合には、工事の安全性などを考慮し、一定の規制を図るべきとの意見が出ている。

#### [条例関連規定]

- ・ 手続基準条例第63条（工事の施工方法等に関する協定の締結）

#### [骨子]

- 1 土砂の搬出入に伴う工事の安全性について、一定の措置を講じる旨の規定を設ける。
- 2 土砂の搬出入や工事の安全性に係る工事協定について、その協定内容に係るガイドラインを作成する。

#### [考え方]

- 1 現行では、土砂の搬出入や工事の安全性に係る規制は行っていない。しかし、工事用車両の運行に伴う道路の損傷等の防止及び交通安全の確保のため、条例の中に一定の措置を講じる旨の規定を入れる。
- 2 ガイドラインには、近隣住民等への影響等を考慮し、土砂の搬出入や工事の安全性に係る事項をはじめ、工事用車両の通行等に伴う道路の損傷防止及び交通安全の確保を図るよう、車両の通行時間帯、使用車両の積載量、通行経路、ガードマンの配置などについての規定を盛り込む。

---

## 6 新たな規定の整備 見直し案[6-⑦]

### (7) 津波浸水予測区域におけるマンション等の地階居室への配慮

#### [背景]

- ◇ 津波被害の想定される区域において、マンション等に地下居室が設けられていることから、有事の際の危険性が予想される状況である。こうした区域において、地下居室を禁止するような規定を検討できないかという要望が出ている。

#### [骨子]

**津波浸水予測区域においては、マンション等の地下居室を設置しないよう配慮する旨の規定を設ける。**

#### [考え方]

- ◇ 津波等による被害を未然に防止する観点から、津波浸水予測区域においては、地下居室を設置しないよう配慮する旨の規定を定め、あわせて、事業者は、当該区域が津波浸水予測区域であることを購入者に対し周知する旨を定めようとするものである。

---

---

## 意見の提出方法

### 1 提出期間

平成 22 年 11 月 15 日(月)から 12 月 24 日(金)まで【必着】

### 2 提出先

鎌倉市 まちづくり政策部 まちづくり政策課

### 3 提出方法

意見書に住所、氏名(団体の場合は事務所所在地、名称、代表者名)を明記の上、下記のいずれかの方法で提出してください。

意見書様式は、次ページのものをご使用いただくか、本市ホームページからダウンロードすることができます。

(<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/machidukuri/mati-iken.html>)

#### (1) 直接持ち込み

本庁舎 3 階 まちづくり政策課

#### (2) 郵送

〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10  
鎌倉市 まちづくり政策課

#### (3) ファックス

ファックス番号 0467(23)8700

#### (4) 電子メール

電子メールアドレス [toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp](mailto:toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp)

### 4 お問い合わせ先

まちづくり政策課 0467(23)3000 内線:2824

.....MEMO.....

## まちづくり条例等の総合的な見直し「改正骨子」に対する意見書

提出者	氏名又は団体名 (団体の場合は 代表者名も明記)	
	住所又は所在地	
	電話番号	
	メールアドレス	
該当項目 (□にレ印)	<input type="checkbox"/> 小規模連鎖開発への対応基準	
	<input type="checkbox"/> 敷地の細分化への対応基準	
	<input type="checkbox"/> 非建築物系の土地利用基準	
	<input type="checkbox"/> 市街化調整区域の土地利用基準	
	<input type="checkbox"/> 現行規定の見直し	
	<input type="checkbox"/> 新たな規定の整備	
	<input type="checkbox"/> その他	
(意見)		

【提出期限】 平成 22 年 12 月 24 日(金)必着

【送付先】 鎌倉市 まちづくり政策部 まちづくり政策課

- 郵 送 〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10 鎌倉市 まちづくり政策課
- ファックス 0467(23)8700
- 電子メール [toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp](mailto:toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp)

※ 意見欄が足りない場合には、別紙を添付していただいても構いません。