

○鎌倉市まちづくり条例

平成23年10月6日

条例第8号

改正 平成24年7月2日条例6

平成26年7月17日条例9

平成27年7月6日条例8

鎌倉市まちづくり条例をここに公布する。

鎌倉市まちづくり条例

鎌倉市まちづくり条例（平成7年6月条例第4号）の全部を改正する。

目次

第1章 総則（第1条—第8条）

第2章 まちづくりについての施策（第9条・第10条）

第3章 まちづくり審議会（第11条）

第4章 市民主体のまちづくりの推進（第12条—第15条）

第5章 都市計画等の決定等における住民参加

第1節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第16条—第19条）

第2節 地区計画等の住民原案の申出に関する手続（第20条—第22条）

第3節 都市計画の案及び地区計画等の案の作成に関する手続（第23条・第24条）

第6章 土地利用の調整

第1節 大規模土地取引行為の届出（第25条）

第2節 大規模開発事業の手続（第26条—第35条）

第3節 中規模開発事業の手続（第36条—第41条）

第4節 その他（第42条）

第7章 まちづくりの支援等（第43条—第47条）

第8章 雑則（第48条—第52条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、本市のまちづくりについて、その基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにし、計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを推進するための基本となる事項を定め、もって、災害に強く、市民の福祉を高め、かつ、環境保全に配慮した安全で快適なまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

（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つては、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) 特定土地利用 鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例（平成23年10月条例第10号。以下「特定土地利用条例」という。）第2条第1号に規定する特定土地利用をいう。
- (5) 大規模開発事業 次のいずれかに該当する開発事業をいう。
 - 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つては、2,000平方メートル）以上の開発事業
 - 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
- (6) 中規模開発事業 特定土地利用条例の適用を受ける特定土地利用及び次のいずれかに該当する開発事業をいう。
 - ア 開発事業に係る土地の面積が500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つては、2,000平方メートル）未満の開発事業
 - イ 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。）第2条第2項第14号に規定する指定建築物の建築であつて、開発事業に係る土地の面積が500平方メートル未満であるもの
 - ウ 開発事業に係る土地の面積が300平方メートル以上500平方メートル未満であつて別表第1に掲げる行為
- (7) 事業区域 開発事業又は特定土地利用（以下「開発事業等」という。）に係る土地の区域をいう。
- (8) 事業者 開発事業等を行おうとする者及び開発事業等を行う者をいう。
- (9) 周辺住民 次の掲げる者をいう。
 - 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
- (10) 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。
- (11) 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4条第2項に規定する重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区
- エ 都市緑地法第5条第1項に規定する緑地保全地域
- オ 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
- カ 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
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 未利用地 山林、原野又はこれらに類する土地で、次に掲げる土地以外のものをいう。
- ア 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
- イ 特定土地利用が行われている土地又は特定土地利用が行われた土地
- (まちづくりの基本理念)

第3条 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。

2 まちづくりは、土地について公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法（平成元年法律第84号）の理念、古都における歴史的風土を保存することにより、ひろく文化の向上発展に寄与するとの古都保存法の目的及び人と自然が共生し、環境への負荷が少なく持続的に発展することができる社会を構築するとの鎌倉市環境基本条例（平成6年12月条例第10号）の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行わなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、まちづくりについての必要な調査を行うとともに、計画的なまちづくりのための基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民の意見を十分に反映させるよう努めなければならない。

3 市は、まちづくりについての知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講じなければならない。

(市民の責務等)

第5条 市民は、健康で文化的な居住環境の享受を妨げられない。

2 市民は、自ら安全で快適なまちづくりに努めるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、開発事業等を行うに当たっては、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

(一の開発事業とみなす場合)

第7条 一団の土地（未利用地で所有者が同一であった土地又は同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地をいう。第25条第2項において同じ。）において同時に又は引き続いて行う開発事業及び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は、一の開発事業とみなす。

2 前項の規定は、先行する開発事業に引き続いて行う開発事業が次の各号のいずれかに該当するものについては、適用しない。

(1) 先行する開発事業に係る都市計画法第36条第3項の規定による公告の日から2年を経過した後に第26条第1項又は第36条の規定による届出（以下この項において「届出」という。）があったもの

(2) 先行する開発事業が都市計画法第29条の規定による開発許可を要しない場合にあつては、開発事業条例第66条第2項の規定による完了検査通知書の交付の日から2年を経過した後に届出があったもの

(3) 先行する開発事業に係る宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第13条第2項の規定による検査済証の交付の日から2年を経過した後に届出があったもの

(4) 先行する開発事業に係る道路が建築基準法第42条第1項第5号の規定による位置の指定を受けた場合で、当該指定の公告のあった日から2年を経過した後に届出があったもの

(5) 先行する開発事業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項の規定による検査済証の交付の日から2年を経過した後に届出があったもの

3 同時に行う複数の開発事業相互間等又は先行する開発事業とこれに引き続いて行う開発事業（前項各号のいずれかに該当するものを除く。）とが次に掲げるすべての条件に該当するとき、第1項の規定は適用しない。

(1) それぞれの開発事業に関する土地所有者、申請者又はこれらの代理人並びに工事施行者又は設計者が、規則に定めるすべての条件に該当しないこと。

(2) 一の開発事業において新たに設置された道路等の公共施設を利用することなく、それぞれの開発事業が成り立っていること。

(3) それぞれの開発事業において、独立して造成が行われる等工事に係る具体的な関連性がないこと。

(一の特定土地利用とみなす場合)

第8条 同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地、所有者が同一であった土地又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う特定土地利用は、一の特定土地利用とみなす。

2 前項の規定は、先行する特定土地利用に係る特定土地利用条例第36条第2項の規定による完了検査通知書の交付の日から2年を経過した後に第36条の規定による届出があった特定土地利用については、適用しない。

3 同時に行う複数の特定土地利用相互間等又は先行する特定土地利用とこれに引き続く特定土地利用とが次に掲げるすべての条件に該当するときは、第1項の規定は適用しない。

(1) それぞれの特定土地利用に関する土地所有者、申請者又はこれらの代理人並びに行為施行者又は設計者が、規則に定めるすべての条件に該当しないこと。

(2) それぞれの特定土地利用において、独立して造成が行われる等工事に係る具体的な関連性がないこと。

第2章 まちづくりについての施策

(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諸計画との整合を図るとともに、これらの諸計画の内容を反映させるよう努めなければならない。

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。

(まちづくり施策の推進)

第10条 市長は、都市マスタープランの実現を図るため、次に掲げるまちづくりについての施策を策定し、これを実施するものとする。

- (1) 土地利用についての事項
- (2) 自然環境の保全及び回復についての事項
- (3) 都市景観形成についての事項
- (4) 循環型のまちづくりについての事項
- (5) 交通システム整備についての事項
- (6) 住宅及び住環境整備についての事項
- (7) 都市防災についての事項
- (8) 福祉のまちづくりについての事項
- (9) 産業環境整備についての事項
- (10) 観光・文化・スポーツ・レクリエーション環境整備についての事項
- (11) 拠点とゾーンの整備についての事項

第3章 まちづくり審議会

(まちづくり審議会)

第11条 市長の附属機関として、鎌倉市まちづくり審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、市長の諮問に応じ、まちづくりについての基本的事項又は重要事項を調査審議するものとする。
- 3 審議会は、まちづくりに関する事項について、市長に意見を述べることができる。
- 4 審議会は、委員10人以内をもって組織する。
- 5 委員は、まちづくりに関し学識経験を有する者及び知識経験を有する市民のうちから市長が委嘱する。
- 6 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、再任されることができる。
- 8 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

第4章 市民主体のまちづくりの推進

(まちづくり市民団体)

第12条 まちづくり市民団体は、一定の地区（面積が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をいう。以下同じ。）における団体（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で代表者の定めのあるものをいう。）で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 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
- (自主まちづくり計画)

第13条 自主まちづくり計画は、まちづくり市民団体が一定の地区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策定する計画をいう。

- 2 まちづくり市民団体は、一定の地区を対象とした自主まちづくり計画を策定し、当該一定の地区内の住民の3/4以上の合意を得たときは、市長に提案することができる。
- 3 まちづくり市民団体は、自主まちづくり計画を定めるに当たっては、市が実施する施策と調和させるよう努めなければならない。
- 4 市長は、第2項の規定により自主まちづくり計画の提案を受けたときは、当該自主まちづくり計画の周知に努め、地区計画（都市計画法第12条の4第1項第1号の地区計画をいう。以下同じ。）又は建築協定（建築基準法第69条の建築協定をいう。以下同じ。）等の制度の活用を図り、市が実施する施策に反映させるよう努めなければならない。
- 5 自主まちづくり計画が定められた地区において開発事業等を行おうとする者は、当該開発事業等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。
- 6 自主まちづくり計画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。

(自主まちづくり協定の締結)

第14条 まちづくり市民団体は、前条第2項の規定により市長に提案した自主まちづくり計画のうち土地利用の制限に関する事項を定める場合において、次の各号のいずれにも該当するときは、その内容について、協定（以下「自主まちづくり協定」という。）を締結するよう市長に求めることができる。

- (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。）の自主まちづくり計画の提案に係る合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。
- (2) 自主まちづくり計画の提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。

- 2 市長は、前項の規定により自主まちづくり協定の締結を求められ、協議が整ったときは、速やかに協定の締結をしなければならない。
- 3 市長は、自主まちづくり協定を締結したときは、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。
- 4 市長は、自主まちづくり協定が締結された地区においては、事業者に対し、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。

(開発事業等に係る事前届出等)

第15条 事業者は、自主まちづくり協定が締結されている地区内で開発事業等を行おうとするときは、当該開発事業等の計画の概要について、規則で定めるところにより、当該開発事業等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。

第5章 都市計画等の決定等における住民参加

第1節 都市計画の決定等の提案に関する手続

(都市計画の決定等の提案に関する手続)

第16条 都市計画法第21条の2の規定による都市計画の決定等の提案に係る手続については、この節に定めるところによる。

(提案することができる団体の指定)

第17条 都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第12条に規定するまちづくり市民団体とする。

(提案することができる一団の土地の区域の規模等)

第18条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第15条ただし書に規定する条例で定める一団の土地の区域の規模については3,000平方メートルとし、計画提案に係る都市計画の種類は市が決定又は変更する都市計画とする。

(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。

第2節 地区計画等の住民原案の申出に関する手続

(地区計画等の住民原案の申出手続等)

第20条 都市計画法第16条第3項の規定による地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の住民原案」という。）の申出方法については、この節に定めるところによる。

(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、次に定めるところとする。

- (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。

第3節 都市計画の案及び地区計画等の案の作成に関する手続

(都市計画の案の作成の手続)

第23条 市長は、都市計画の案（第19条第3項の規定により作成する都市計画の案並びに前条第3項及び次条の規定により作成する地区計画等の案を除く。）を作成しようとするときは、規則で定めるところにより公聴会を開催するものとする。

2 市長は、規則で定める都市計画の決定又は変更等については、前項の規定を適用しないことができる。

(地区計画等の案の作成手続等)

第24条 市長は、地区計画等の案（第22条第3項の規定により作成する地区計画等の案を除く。）を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）を当該公告の日の翌日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

2 市長は、前項に規定するもののほか、地区計画等の案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講じるものとする。

3 都市計画法第16条第2項に規定する者は、第1項の規定による公告があったときは、同項の縦覧の開始の日から3週間を経過する日までに、縦覧に供された地区計画等の原案について意見書を市長に提出することができる。

第6章 土地利用の調整

第1節 大規模土地取引行為の届出

第25条 大規模土地取引行為を行おうとする者は、当該大規模土地取引行為を行う日の6月前（相続（相続発生日が10月以内のものに限る。）に起因した大規模土地取引行為については、4月前）までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、当該大規模土地取引行為が、次の各号のいずれかに該当するものであるときは、この限りでない。

(1) 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売その他これらに類する行為（次条第2項において「滞納処分等」という。）によるもの

(2) 古都保存法第11条又は都市緑地法第17条の規定に基づく土地の買入れによるもの

(3) 都市計画事業（都市計画法第4条第15項の都市計画事業をいう。）の施行に伴う土地の買入れによるもの

- (4) 前3号に掲げるもののほか、これらに準ずると市長が認めるもの
- 2 一団の土地のうち、当該土地の面積の合計が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）以上のものの土地に関する権利の移転又は設定に係る行為については、大規模土地取引行為とみなす。
 - 3 市長は、第1項の規定による届出があったときは、市が実施する施策と照らし、必要な助言を行うことができる。
 - 4 市長は、第1項の規定による届出をせずに大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転した者について、その旨を公表することができる。

第2節 大規模開発事業の手続

(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、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（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、市が実施する施策と整合のとれたものでなければならない。

(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、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者）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。

（意見書の提出等）

第28条 市民は、前条第1項の規定による公告の日から同条第7項に規定する縦覧期間が満了する日の翌日から14日を経過する日までの間に、市長に対し、当該基本事項についての意見書を提出することができる。

2 市長は、前項の意見書が提出されたときは、同項の意見書の提出期間満了後速やかにその写しを当該大規模開発事業者に送付しなければならない。

（見解書の提出等）

第29条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、それに対する見解書を市長に提出しなければならない。

2 大規模開発事業者は、見解書の作成に当たっては、意見書の内容をできる限り反映するよう努めなければならない。

3 市長は、第1項に規定する見解書が提出されたときは、その旨を公告し、当該見解書の内容を、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。

4 市長は、前項に規定する公告をしたときは、当該見解書の写しを意見書の提出者に対し、速やかに送付するものとする。

（公聴会の開催等）

第30条 市長は、第27条第6項の規定による報告、第28条第1項の意見書及び前条第1項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会の開催等の措置を講ずることができる。

2 次に掲げる者は、前条第3項に規定する縦覧期間の満了する日までに、市長に対し、公聴会の開催を請求することができる。

（1） 市民（鎌倉市議会及び鎌倉市長の選挙権を有する者の10名以上の連署がある場合に限る。）

（2） まちづくり市民団体等

（3） 大規模開発事業者

3 公聴会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

4 市長は、第1項の規定による公聴会を開催したときは、速やかに、公聴会の内容について報告書を作成するとともに、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、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。

4 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を市長に提出しなければならない。

5 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。

(大規模開発事業の終了)

第32条 市長は、大規模開発事業の手続が完了したと認めるときは、当該大規模開発事業者に対し手続終了通知書を規則で定めるところにより交付するものとする。

(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。

(公表)

第34条 市長は、大規模開発事業者が、第26条第1項の規定による届出、第27条第4項の規定による説明会、同条第6項の規定による報告若しくは第29条第1項の規定による見解書の提出を行わないとき又は第31条第4項の規定による書面の提出を行わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、公表を行おうとするときは、審議会の意見を聴かななければならない。

(開発事業の変更に伴う適用)

第35条 事業者は、開発事業の内容を変更することにより、新たに大規模開発事業の対象となる場合その他規則で定める場合は、第26条第1項及び第2項、第27条第3項から第6項まで、第29条第1項及び第2項並びに第31条第4項に規定する手続を行わなければならない。

第3節 中規模開発事業の手続

(土地利用方針の届出)

第36条 中規模開発事業を行おうとする事業者（以下「中規模開発事業者」という。）は、開発事業条例第13条又は特定土地利用条例第10条に規定する事前相談の手続を行う前に、規則で定めるところにより、土地利用の方針を市長に届け出なければならない。

(土地利用方針の縦覧等)

第37条 市長は、前条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、当該土地利用の方針を、当該公告の日の翌日から7日間（鎌倉市の休日を定める条例（平成元年9月条例第4号）第1条第1項に規定する休日（以下「休日」という。）を除く。）公衆の縦覧に供さなければならない。

2 市長は、前項の公告をした中規模開発事業が次の各号のいずれかに該当するときは、当該中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。

(1) 開発事業に係る土地の面積が2,000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）以上の開発事業であるとき。

(2) 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500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であるとき。

(3) 別表第1第7項に掲げる行為であるとき。

3 中規模開発事業者は、前条の規定により届出をしたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該中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 周辺住民及び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は、前項の規定により標識を設置した日の翌日から7日（休日を除く。）以内に、中規模開発事業者（第2項各号のいずれかに該当する開発事業を行う中規模開発事業者に限る。以下次項から第7項までにおいて同じ。）に対し、当該土地利用の方針について説明を求めることができる。

5 中規模開発事業者は、前項の説明を求められたときは、規則で定めるところにより、説明会を行い、土地利用の方針の周知を図るとともに、住民の意見を聴かななければならない。

6 前項に規定する説明会を行うに当たっては、中規模開発事業者（中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中規模開発事業に係る計画及び工事に携わる当該中規模開発事業者の従業者）は、その説明会に出席しなければならない。

7 中規模開発事業者は、第5項の規定による説明会の開催の有無及び説明会を行った場合の開催結果を市長に報告しなければならない。

8 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、当該公告をした日の翌日から7日間（休日を除く。）公衆の縦覧に供さなければならない。

（意見書の提出等）

第38条 第28条の規定は、中規模開発事業（前条第2項各号のいずれかに該当する開発事業に限る。次条において同じ。）の意見書の提出について準用する。この場合において、同条第1項中「市民」とあるのは「周辺住民及び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」と、「前条第1項」とあるのは「第37条第1項」と、「同条第7項」とあるのは「同条第8項」と、「14日」とあるのは「7日（休日を除く。）」と、「当該基本事項」とあるのは「当該土地利用の方針」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第38条の規定により読み替えられた第28条第1項」と、「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と読み替えるものとする。

（見解書の提出等）

第39条 第29条の規定は、中規模開発事業の見解書の提出について準用する。この場合において、同条第1項中「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と、「前条第2項」とあるのは「第38条の規定により読み替えられた第28条第2項」と、同条第2項中「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「第39条の規定により読み替えられた第29条第1項」と、「14日間」とあるのは「7日間（休日を除く。）」と、同条第4項中「前項」とあるのは「第39条の規定により読み替えられた第29条第3項」と読み替えるものとする。

（中規模開発事業の終了）

第40条 第32条の規定は、中規模開発事業の手続が終了したときについて準用する。この場合において、同条中「大規模開発事業」とあるのは「中規模開発事業」と、「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と読み替えるものとする。

（中規模開発事業の変更の届出）

第41条 第33条の規定は、中規模開発事業の変更の届出について準用する。この場合において、同条第1項中「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と、「第26条第1項」とあるのは「第36条」と、「前条」とあるのは「第40条の規定により読み替えられた第32条」と、「大規模開発事業」とあるのは「中規模開発事業」と、同条第2項中「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と、同条第3項中「大規模開発事業者」とあるのは「中規模開発事業者」と、「前2項」とあるのは「第41条の規定により読み替えられた第33条第1項及び第2項」と読み替えるものとする。

第4節 その他

(個別条例の手続)

第42条 事業者は、大規模開発事業にあつては第29条から第35条までに規定する手続、中規模開発事業にあつては第36条から第41条までに規定する手続を行わなければ、開発事業条例第13条及び特定土地利用条例第10条に規定する事前相談の手続を行うことができない。

第7章 まちづくりの支援等

(まちづくりを支援する機関の設置)

第43条 市長は、市民参画によるまちづくりの推進を支援する機関を設置することができる。

(まちづくり市民団体への支援)

第44条 市長は、自主まちづくり計画、地区計画、建築協定等を策定し、又は提案しようとするまちづくり市民団体に対し、専門家の派遣その他の技術的援助を行うことができる。

2 市長は、前項のまちづくり市民団体に対し、活動に要する経費の助成その他必要な支援を行うことができる。

(専門家の派遣)

第45条 市長は、第27条第4項に規定する大規模開発事業及び第37条第5項に規定する中規模開発事業の説明会その他規則で定める場合に、専門家を派遣することができる。

(防災についての援助)

第46条 市長は、一定の地区における災害に強いまちづくりを目的とする団体に対し、必要な援助を行うことができる。

(表彰)

第47条 市長は、良好なまちづくりの推進に貢献したと認められる者及び団体を表彰することができる。

第8章 雑則

(適用除外)

第48条 第25条から前条までの規定は、次に掲げる開発事業等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等で、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) 自己の居住の用に供する建築物の建築（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を伴うものを除く。）を目的としたもの

(8) 通常の管理行為、軽易な行為その他規則で定めるもの
(事業の廃止)

第49条 大規模開発事業者及び中規模開発事業者は、大規模開発事業又は中規模開発事業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。

(地位の承継)

第50条 大規模開発事業者及び中規模開発事業者について、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26条及び第36条の規定による届出があった大規模開発事業又は中規模開発事業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大規模開発事業又は中規模開発事業の承継について準用する。

(報告)

第51条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市民及び事業者から必要な事項の報告を求めることができる。

(委任)

第52条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則 抄

(施行期日)

1 この条例は、平成24年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

2 鎌倉市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成3年9月条例第5号）は、廃止する。

(経過措置)

3 改正後の鎌倉市まちづくり条例（以下「新条例」という。）の規定は、施行日以後に開発事業条例第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。）がされた開発事業に適用し、施行日前に適合審査申請がされた開発事業、この条例による改正前の鎌倉市まちづくり条例（以下「旧条例」という。）第17条の規定による届出がされた大規模開発事業、旧条例第25条の規定による届出がされた中規模開発事業、鎌倉市墓地造営等に関する指導要綱

（平成15年12月告示第230号）第5条の規定による届出がされた墓地造営計画、鎌倉市動物霊園の設置に関する指導要綱（平成17年7月告示第99号）第5条の規定による届出がされた動物霊園設置計画、鎌倉市コインパーキングの設置等に関する指導要綱第5条の規定による協議の

申出がされたコインパーキングの設置計画及び法令に基づく許認可等の申請がされた開発事業については、なお従前の例による。

- 4 平成10年3月31日に策定された都市マスタープランは、第9条の規定により定められた都市マスタープランとみなす。
- 5 施行日前に旧条例第10条の規定により委嘱されたまちづくり審議会委員は、新条例第11条の規定により委嘱されたまちづくり審議会委員とみなす。
- 6 施行日前に旧条例第31条第1項の規定により策定し、市長に提案された自主まちづくり計画は、新条例第13条第1項の規定により策定し、同条第2項の規定により市長に提案された自主まちづくり計画とみなす。

付 則（平成24年7月2日条例6）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成26年7月17日条例9）

（施行期日）

- 1 この条例中第48条の改正規定は平成26年10月1日（以下「施行日」という。）から、その他の規定は公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の第48条第7号の規定は、施行日以後に都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の許可の申請（以下「許可申請」という。）がされる開発行為（法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）を伴う建築物の建築を目的とした開発事業（鎌倉市まちづくり条例第2条第3号に規定する開発事業をいう。以下同じ。）について適用し、施行日前に許可申請がされた開発行為を伴う建築物の建築を目的とした開発事業については、なお従前の例による。

別表第1（第2条、第37条）

	行為	建物用途	地域
1	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（都市計画法第8条第1項第7号に掲げる風致地区をいう。以下同じ。）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（同項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域をいう。以下同じ。）を除くすべての地域
2	建築物の高さが15メートル以上	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
3	のもの又は階数が5以上のものの建築	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
4	建築物の高さが18メートル以上 のもの又は階数	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

	が 6 以上のもの の建築		
5	特定斜面地における宅地造成及び斜面地建築物の建築	すべて	すべての地域
6	土地に関する区画の分割	すべて	すべての地域
7	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もの	すべて	市街化区域（保全対象緑地を含む場合を除く。）

備考

- 1 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。
- 2 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	神奈川県風致地区条例（昭和45年条例第5号）第4条の3第2項の規定により告示された区域（同条例第4条の4の規定により変更された区域を含む。）及び鎌倉景観地区（平成21年3月告示第343号）
区分2	上記以外の区域