

土地利用調整制度の見直し骨子

令和3年(2021年)3月
鎌倉市まちづくり計画部
土地利用政策課

目 次

| | | |
|---|-----------------------|-------|
| 1 | 見直しの背景 | P. 1 |
| 2 | 土地利用調整制度の課題と見直しの目的 | P. 3 |
| 3 | 見直し検討項目 | P. 4 |
| 4 | 見直しの方向性 | P. 5 |
| | (1) 条例全体の整理 | P. 6 |
| | (2) 地区レベルのまちづくり計画の検討 | P. 10 |
| | (3) 個別の開発事業への対応に関する検討 | P. 13 |
| 5 | 今後のスケジュール(予定) | P. 14 |

1 見直しの背景

(1) 土地利用を取り巻く全国的な状況

全国的な人口減少・少子高齢化に伴う土地利用ニーズの低下や、大都市への人口移動等を背景とした土地の所有者意識の希薄化等により、所有者不明土地や管理不全の土地が増加しています。

国は、こうした状況が、生活環境の悪化、インフラ整備や防災上の重大な支障となるとして、地域の活性化と持続可能性の確保をより一層図るため、令和2年(2020年)3月公布の改正土地基本法において、基本理念に、土地の適正な「利用」、「管理」及び「取引」の確保の必要性を明示するとともに、「新たな総合的土地政策」の策定に取り組むとしています。

また、改正土地基本法に基づき同年5月に示された土地基本方針では、「土地の利用及び管理に関する計画の策定時に関する基本的事項」において、地域における土地の管理のあり方に関する構想等について検討を進めることや、防災対策及びコンパクトシティ施策と連携し、適正な土地利用の誘導を促進することなどとしています。

(2) 鎌倉市が目標とするまちの姿と開発事業の動向

本市の土地利用調整に係る条例は、「鎌倉市まちづくり条例」(以下「まちづくり条例」という。)、
「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」(以下「開発事業条例」という。)
及び「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」(以下「特定土地利用条例」という。)の3条例から成り、平成23年(2011年)の総体的見直し以降、約10年が経過しています。

この間、本市においても、全国的な状況と同様に、人口減少・少子高齢化の進行、環境問題への積極的な取組及び均衡のとれた土地利用の維持が課題となっています。

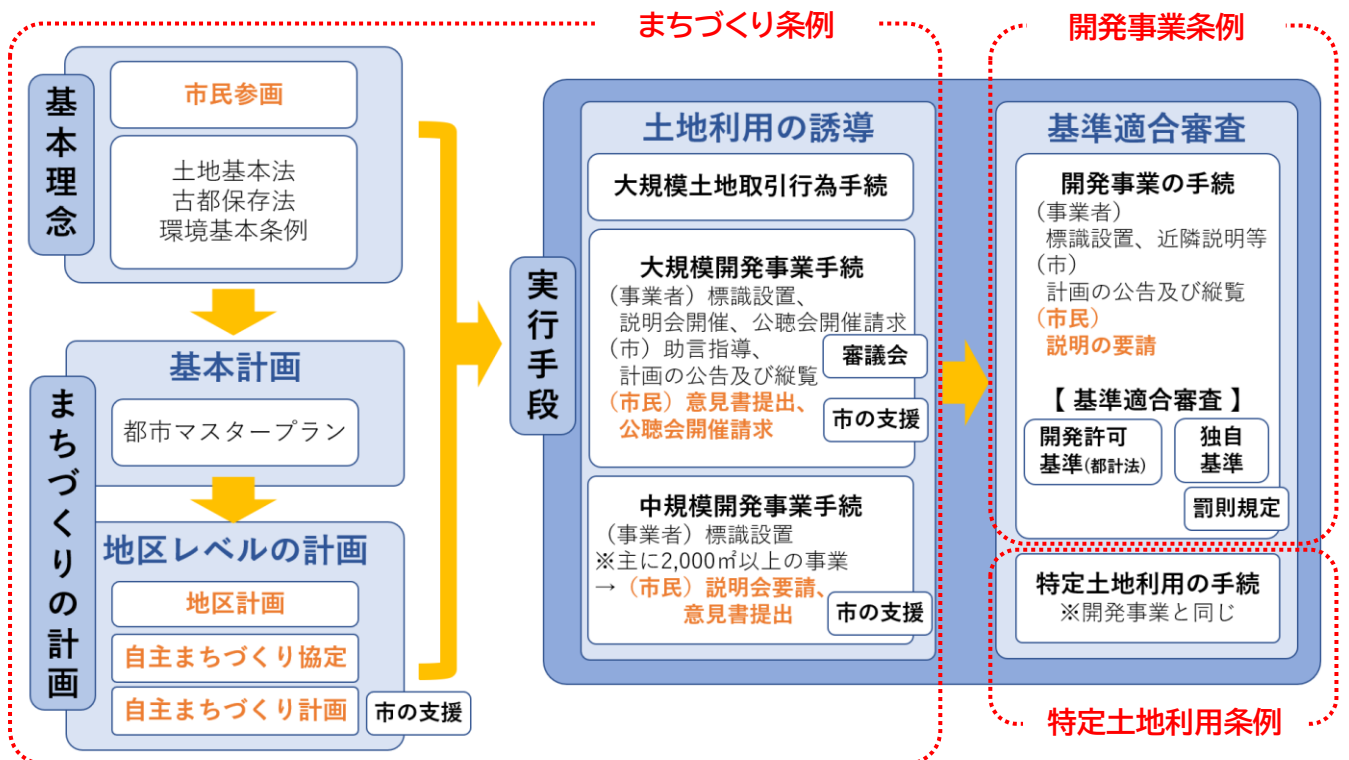
こうした状況により、本市が目標とするまちの姿については、第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画(令和2年度(2020年度)から令和7年度(2025年度))において、持続可能な都市経営に向けて、SDGs、共創及び共生の視点が加わるとともに、土地利用に関しては、社会環境の変化や地域ニーズへの対応、近年多発する様々な自然災害への備えの強化などを主な取組として掲げています。

一方、最近の開発事業については、市街地における産業系用地の土地利用転換が課題となっており、かつての課題であった緑地や斜面地の開発から、既成市街地における再開発が多くなるなど、開発事業の質的変容が見受けられます。

■各条例の制定経過一覧表

| | 平成 2 年 (1990 年) 以前 | 平成 2 年 (1990 年) ~ | 平成 12 年 (2000 年) ~ | 平成 22 年 (2010 年) ~ | 令和 2 年 (2020 年) ~ |
|----------|--|---|--|---|----------------------|
| まちづくり条例 | | まちづくり条例 (1995) | まちづくり条例 一部改正(2006) まちづくり条例 一部改正 (2008、2009) | まちづくり条例 全部改正(2011) ※章入替により 「全部改正」 まちづくり条例 一部改正 (2012、2014、2015) | 新制度 |
| 開発事業条例 | 宅地開発等指導要綱(1968) 中高層建築物建設指導要綱(1972) 開発許認可事務受任(1982) 開発事業指導要綱 (1981) ワンルーム建築物に関する指導基準(1988) | | 開発事業等における 手続及び基準等 に関する条例 (2002) 開発事業条例 一部改正 (2005、2006、2008、 2009) 葬祭場の設置等に関する指導要綱 (2008) | 開発事業条例 一部改正 (2011、2012、2014、 2015、2017) | |
| 特定土地利用条例 | | 墓地造営に関する指導要綱(2004) 動物霊園の設置に関する指導要綱 (2005) コインパーキングの設置等に関する指導要綱(2008) | 特定土地利用条例 (2011) 特定土地利用条例 一部改正 (2017) | | |

■現行の土地利用調整制度体系図



2 土地利用調整制度の課題と見直しの目的

本市の土地利用調整制度は、高度経済成長期である昭和 35 年(1960 年)頃から、郊外に向かって無秩序に開発が行われ市街化が進む現象（スプロール化）が起こり、「昭和の鎌倉攻め」と呼ばれた緑地を削る大規模な宅地開発が市内各所で行われたことをきっかけに、緑地保全などの地域の課題や要請に応えるために制定した鎌倉市開発事業指導要綱（以下「開発指導要綱」という。）を基としています。時代の変化に伴い条例化した後は、時々々の課題に対応するため、一部改正により運用してきましたが、保全型を基本とする開発指導要綱当時の考え方を継承しています。

しかしながら、開発指導要綱の制定から約 40 年、まちづくり条例制定から約 25 年が経過して、社会情勢は大きく変化し、本市の土地利用を取り巻く状況についても変化が生じています。

開発指導要綱制定当初から課題と認識されていた緑地を切り開いて行う宅地開発から、最近では、既成市街地における再開発型の開発事業が多くなっており、開発事業の質的変容への対応が求められています。大規模工場の跡地等、産業用地から住宅系用地への土地利用転換による産業活力の低下についても課題となっているほか、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第 3 の拠点として、深沢地域整備事業では、新たな時代を見据えた社会インフラや多様な機能の導入による新たなまちづくりの実現を目指すこととしており、これに対応することも求められています。

また、災害に強い、安全・安心なまちづくりを推進するため、巨大地震による津波被害や、気候変動の影響により多発する水害、土砂災害などへの対応が求められています。

さらに、多様化する地域のニーズに対応したまちづくりを推進するために、市民との協働のまちづくりに関する仕組をより一層充実する必要があります。

加えて、3つの条例から成る本市の土地利用調整制度の構成や関係性について、わかりづらさや手続の煩雑さを解消し、広く市民・事業者理解される条例とする必要があります。

こうした課題の下、成熟社会に移行する中で、土地の「利用」と「管理」、SDG s、共創及び共生の視点が必要となるなど、最近の土地利用を取り巻く様々な状況に対応するには、従来の保全型による画一的な土地利用規制の方法のみでは困難となります。

市・市民・事業者が、協働により、安全で豊かに暮らすことのできる生活空間を創造し、維持していくためには、これまでと同様、本市のまちづくりの基本理念である「市民参画」、「土地基本法の理念」、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法の目的」、「環境基本条例の理念」を継承し、歴史的風致を含む良好な環境や景観及び緑地の保全に十分配慮することに加え、既に都市的土地利用がなされている地域については、その特性に応じた、まちの活性化や価値の向上に向け、創造的な土地利用の誘導・調整を行うことができるよう、本市独自の土地利用調整制度を見直す必要があります。

3 見直し検討項目

次のとおり、それぞれの課題に対して目標を掲げ、検討を行いました。



4 見直しの方向性

「3 見直し検討項目」を基に検討を進めた結果、これまでの保全型の考え方を踏まえつつも、地域の特性やニーズへの対応が可能となるよう、次の内容を見直しの方向性とします。

- ・市、市民、事業者による協働のまちづくりの実現に向け、地区レベルのまちづくり計画について位置付けを見直す。
- ・大規模開発事業における土地利用の誘導・調整について、市長による助言指導の運用及び作成方法を見直すことにより、実効性の確保を目指す。
- ・画一的、硬直的な運用となっている技術基準について、状況に応じた対応を可能なものとする。
- ・誰もがわかりやすい条例構成と手続方法とする。

見直しの方向性を受け、次のとおり、これまで行ってきた検討内容を整理して、必要な措置の方向性について示すこととします。

(1) 条例全体の整理

- ア まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について・・・検討項目⑦
- イ 適用地域について・・・検討項目①④
- ウ 技術基準について・・・検討項目⑦①④
- エ 手続について・・・検討項目⑥

(2) 地区レベルのまちづくり計画の検討

- ア 多様な地区レベルのまちづくり計画について・・・検討項目⑤
- イ 地区レベルのまちづくり計画の運用方法について・・・検討項目②⑤⑤

(3) 個別の開発事業への対応に関する検討

- ア 個々の開発事業の特性や実情に応じた対応について・・・検討項目③⑦
- イ 個々の開発事業における協議の仕組について・・・検討項目①②

※ 検討項目：「3 見直し検討項目」の番号を示しています。

(1) 条例全体の整理

ア まちづくり基本計画（都市マスタープラン）について

法定都市計画の整理（検討⑦）

【現状と課題】

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、都市計画法の規定により定めた都市計画の基本方針である、鎌倉市都市マスタープラン（以下「都市マスタープラン」という。）として位置付けています。

また、まちづくり条例第10条（まちづくり施策の推進）では、都市マスタープランの実現を図るため、「土地利用についての事項」、「自然環境の保全及び回復についての事項」など、11の事項について、まちづくりについての施策を策定し、実施することとしています。

都市マスタープランでは、都市づくりの方向性などを示す基本方針を、部門別方針及び地域別方針として、より具体的に示しています。

部門別方針については、まちづくり条例に規定する、まちづくり施策の11事項を、物的なまちづくりに関連する11の部門として方針を示しており、各部門の方針は、鎌倉市緑の基本計画や鎌倉市景観計画などの個別計画と関連する内容としています。

地域別方針については、市域を11地域に分け、地域ごとのまちづくりに関する考え方や方針などを示すものですが、その範囲はそれぞれの地域を重ねながら緩やかに設定しており、土地利用の規制や誘導を行う際の具体的な基準に直接繋がるものではないため、個別の開発事業に対する土地利用の誘導の際に、方向性が見出しにくい場合があります。

【関連条項】

- ・都市計画法 第18条の2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）
- ・まちづくり条例 第2章 まちづくりについての施策

【必要な措置の方向性】

まちづくり基本計画と各条例（基準）との関係について整理します。

- ・まちづくり基本計画（都市マスタープラン）と各条例における基準との関係性について整理し、効果的に土地利用の誘導・調整が行えるようにします。

■都市マスタープランに示す11地域（地域別方針）



イ 適用地域について

適用地域（区分1、2）の整理（検討①④）

【現状と課題】

まちづくり条例においては、区分1（風致地区及び鎌倉景観地区）と区分2（区分1以外の地域）を基本に、事業区域面積が300㎡以上500㎡未満のものについて、建築物の高さ・階数等の要素を加えて、中規模開発事業として扱い、標識設置等の計画の周知を行っています。

開発事業条例においても、まちづくり条例と同様、区分1と区分2の地域区分を基本に、事業区域面積や建築物の規模、用途等の要素を加えて、適用する技術基準へ導くこととしています。

しかしながら、産業用地から住宅系用地への土地利用転換による産業活力の低下とともに、多発化する自然災害などの新たな課題への対応が求められています。

また、鎌倉駅周辺地区や大船駅周辺地区、深沢地域など、まちづくりに関する行政計画の存するエリアについては、行政計画の実現に向けた対応が必要となります。

【関連条項】

- ・まちづくり条例 別表第1（第2条、第37条）、別表第2
- ・開発事業条例 別表第1（第3条）、別表第2

【必要な措置の方向性】

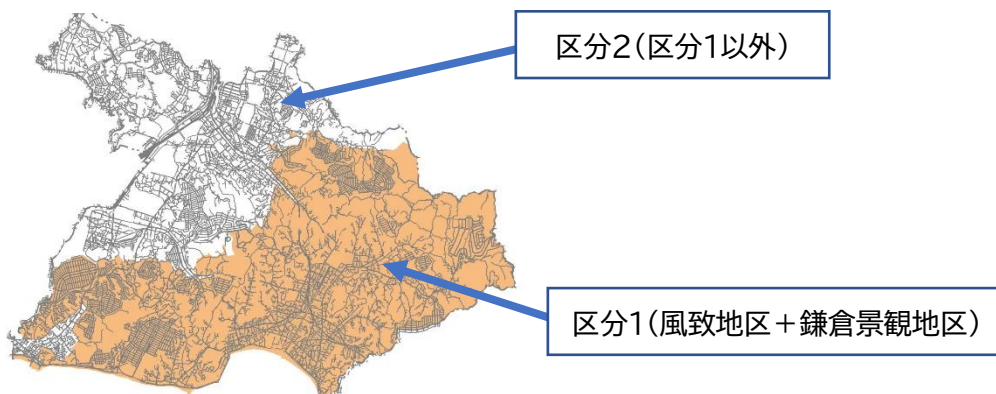
従来の適用地域（区分1及び区分2）を基本として、さらに、次の地域などを考慮した地域別の技術基準とします。

【例】・工業系・商業系の用途地域

産業系の土地利用を誘導するため、技術基準の適用などを考慮します。

- ・立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域
各区域設定の考え方に見合った技術基準となるよう整理を行います。
- ・まちづくりに関する行政計画のある地域
行政計画を実現できるよう、技術基準として整備すべき規定を検討します。
- ・災害対応が求められる地域
土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域などについて、防災の観点を考慮した基準となるよう検討します。

■ 適用地域



ウ 技術基準について

法委任規定等の整理（検討⑦）

個別の技術基準の見直し（検討①④）

【現状と課題】

開発事業条例の技術基準については、開発指導要綱を踏襲したものとなっており、条例化に伴い、都市計画法に基づく開発許可基準の強化規定を盛り込み、市独自の規定と複合したものとなっています。都市計画法等に基づき、法定都市計画や委任規定として定めることのできる事項について、改めて整理する必要があります。

また、一区画当たりの敷地面積や中高層共同住宅の戸数等、開発事業条例制定（平成 14 年(2002 年)）以降、数値基準の見直しを行っていない規定については、社会情勢やライフスタイルの変化等に対応しているか検証する必要があります。

さらに、気候変動の影響により多発化する水害などへの備えに加え、脱炭素型まちづくりの実現に向けて、対応が求められています。

【関連条項】

開発事業条例 第 3 章 開発事業の基準等

第 4 章 公共公益施設の整備の基準等

【必要な措置の方向性】

法的拘束力を持つ規定と自主規定とのバランスを図ります。

- ・法定都市計画で定めるべきものへの移行について検討します。
- ・法の委任規定として定めることのできる基準は規定を整理します。

地域の特色や社会情勢等を考慮した技術基準とします。

- 【例】・一区画当たりの敷地面積関連（開発事業条例第 30 条、別表第 2、別表第 3）
- ・中高層共同住宅の戸数関連（開発事業条例第 38 条、別表第 11）
ほぼ一律となっている現行基準について、用途地域等の地域性の考慮について検証します。
 - ・駐車場附置関連（開発事業条例第 32 条、別表第 8、別表第 9）
駐車場利用実態を把握し、地域の実情を踏まえ、適正な基準の導入を目指します。
 - ・雨水貯留施設関連（開発事業条例第 48 条、別表第 17）
従前から運用により対応してきた状況を踏まえ、内容を検証し、基準化を目指します。
 - ・再生可能エネルギーの導入関連（開発事業条例第 60 条）
国の動向を踏まえ、本市の施策実現に寄与することを目指して関係部局との連携を図りながら見直しを検討します。

エ 手続について

条例構成、手続、組織体制の整理（検討⑥）

【現状と課題】

本市の土地利用調整制度は、従来からの開発指導要綱の運用を存続させながら、平成7年(1995年)にまちづくり条例を制定したことにより、2層構造の形式となりました。その後、平成14年(2002年)に開発指導要綱を条例化し、さらに、平成23年(2011年)に、土地そのものの利用を主たる構成要素とする、墓地の造営やスポーツレクリエーション施設、コインパーキングなどの土地利用に対する手続と基準を規定する特定土地利用条例を制定したため、土地利用に関しては、3つの条例にて対応しています。そのため、開発事業等に関する手続は、土地利用の目的や事業計画の規模等により煩雑となっており、手続の段階により適用する条例も異なることとなっています。

また、開発事業等の周知については、3条例でそれぞれ行うことを規定しており、手続が重複している、位置づけがわかりにくい、との声があるとともに、開発事業条例については、度重なる改正により、内容がわかりにくい部分があるため、改めて条例全体を整理する必要があります。

加えて、各条例の運用についても、条例と条項により担当課が異なる場面があり、窓口対応等の円滑化に向けて、効果的な組織体制に整えることが求められています。

◆まちづくり条例（平成7年(1995年)制定）

まちづくりの基本理念、基本計画、市民参画、土地利用の誘導及び調整などを定めるもの
(担当課：土地利用政策課まちづくり政策担当、土地利用調整担当、都市計画課)

◆開発事業条例（平成14年(2002年)制定）

開発事業の手続及び基準を定めるもの
(担当課：都市調整課、技術基準の関係課)

◆特定土地利用条例（平成23年(2011年)制定）

特定土地利用の手続及び基準を定めるもの
(担当課：都市調整課、土地利用政策課まちづくり政策担当、技術基準の関係課)

【関連条項】

まちづくり条例、開発事業条例、特定土地利用条例 全て

【必要な措置の方向性】

わかりやすい条例構成及び手続とした上で、効果的な組織体制とします。

- ・同じような条例構成及び手続規定である、特定土地利用条例の内容は、開発事業条例に統合します。
- ・まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続について、効果を検証した上で、開発事業条例へ移行し、効率的かつ効果的なものとします。
- ・上記を整理の上、業務及び手続を円滑に進める組織体制とします。

(2) 地区レベルのまちづくり計画の検討

ア 多様な地区レベルのまちづくり計画について

自主まちづくり計画等の見直しと新たな地区レベルのまちづくり計画の検討(検討⑤)

【現状と課題】

都市計画法に基づく地区計画は、一定の地区において、きめ細かい土地利用計画を定めることにより、用途地域による規制とは別に、建築物の用途や容積率、高さなどを定め、制限条例で規定することにより、拘束力のある基準となるものですが、策定に時間や労力が掛かり、定めることのできる内容が限られているなど、市民が主体となり、策定するにはハードルの高いものとなっています。

このため、一定の地区における住環境の保全を主な目的として、地区計画策定の第一歩となるよう、まちづくり条例に自主まちづくり計画を定めていますが、各地区により計画の熟度や運用に差があることや実効性が伴わない、といった課題があります。

自主まちづくり計画の充実を図るため、平成 23 年(2011 年)の条例改正において自主まちづくり協定を新たに定め、地区内で開発事業等を行う際に、届出を要することとしましたが、実効性については、届出と指導のレベルである一方、協定締結のため必要とする合意率を、地区計画策定と同等のものとしていることから、現時点で、協定の締結は 1 地区にとどまり、十分な活用が図られていない状況です。

こうした状況を踏まえ、さらに、市民・事業者・市による協働のまちづくりを進めるためには、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定について、その位置付けも含め、改めて整理し、策定プロセスについても見直す必要があります。

また、土地区画整理法に規定する土地区画整理事業及び都市再開発法に規定する市街地再開発事業については、それぞれの法に基づき、公共施設等の整備を行うため、現状では、まちづくり条例及び開発事業条例の全部又は一部を適用除外としています。この場合、公共施設等の整備が完了した後に行う個別の区画における開発事業は、各条例の適用となることから、これらの事業区域内において、同様な大規模開発事業の手続が連続・重複して必要となるため、時間を要することや、個別の開発事業単位で条例への適合を確認するため、事業区域全体で目指すまちづくりの実現から乖離していくことが懸念されます。

このため、地区レベルで進める一体的なまちづくりの実現に向け、深沢地区のような、一定規模以上の市街地整備を目的とし、まちの将来像が共有され、適切にエリアマネジメントが行われると認められる地区レベルのまちづくり計画について、新たな制度を設けることが求められます。

■ 地区レベルのまちづくり計画

| | 地区計画 | 自主まちづくり協定 | 自主まちづくり計画 |
|------------|--|--|--|
| 根拠法令 | 都市計画法 | まちづくり条例 | まちづくり条例 |
| 概要 | きめ細かい土地利用計画により、建築物の用途や容積率など、用途地域の規制を強化・緩和などするもの。 | 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について、市長と協定を締結するもの。 | 快適な住環境の保全と創造を図ることを目的として、土地利用の制限も含めた、地区のルールを策定する計画。 |
| 主体 | 土地所有者等、まちづくり市民団体 | まちづくり市民団体 | まちづくり市民団体 |
| 面積要件 | 3,000 m ² 以上 | 3,000 m ² 以上 | 3,000 m ² 以上 |
| 策定のための合意率 | 土地の権利者の概ね 2/3 以上 | 土地の権利者の概ね 2/3 以上 | 住民の概ね 3/4 以上 |
| 策定の際の市の支援 | 専門家の派遣、活動経費の助成など | 専門家の派遣、活動経費の助成など | 専門家の派遣、活動経費の助成など |
| 策定地区数 | 11 地区 | 1 地区 | 15 地区 |
| ルールを担保する手続 | 届出申請（建築確認） | 届出 | なし |

【関連条項】

- ・まちづくり条例 第4章 市民主体のまちづくりの推進
第43条（まちづくりを支援する機関の設置）
第44条（まちづくり市民団体への支援）

【必要な措置の方向性】

自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定の整理を行い、新たな地区レベルのまちづくり計画制度の策定を行います。

- ・自主まちづくり計画と自主まちづくり協定の実効性を視野に入れ、位置付けを明確にした上で、計画策定の手順を見直します。
- ・市街地整備を目的とした、新たな地区レベルのまちづくり計画制度を策定します。

イ 地区レベルのまちづくり計画の運用方法について

地区レベルのまちづくり計画のある地区における各条例の適用に係る検討（検討②）

個々の開発事業における協議の際の支援を検討（検討⑤）

地区レベルのまちづくり計画策定後の運営やまちづくり活動に対する支援の検討（検討⑤）

【現状と課題】

自主まちづくり計画が策定されている地区において開発事業等を行おうとする者は、自主まちづくり計画と調和させるよう努めることと規定しており、開発事業計画に関する届出等を行う義務や自主まちづくり計画のルールが遵守されない開発事業計画に対応する規定は用意していません。また、自主まちづくり協定を締結している地区において開発事業等を行う場合、開発事業計画について届出を行うことを規定していますが、協定内容の遵守については、指導することにとどまっています。

このため、土地利用に関するルールが守られずに周辺住民と開発事業者との間にトラブルを生じることがあります。その一方で、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定の変更条件は、策定時と同じものとなっているなど、運用しづらい状況となっています。

また、開発事業条例及び特定土地利用条例においても、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定の内容への適合は、配慮事項のため、結果として、地区レベルのまちづくり計画のない地区と同様の手続と基準が適用され、計画策定の効果が表れにくいものとなっています。

【関連条項】

- ・まちづくり条例 第4章 市民主体のまちづくりの推進
第45条（専門家の派遣）
- ・開発事業条例 第5条（総合計画等への適合）
- ・特定土地利用条例 第5条（総合計画等への適合）

【必要な措置の方向性】

実効性を伴う地区レベルのまちづくり計画の管理・運営の検討を行います。

- ・新たな地区レベルのまちづくり計画については、届出・協議や開発事業条例の基準とするなど実効性を伴うものとし、各条例の基準を計画の基準に読み替えるなど、地区レベルのまちづくり計画を優先するものとします。
- ・個々の開発事業における事業者と住民の協議に関しても専門家を派遣できるよう検討します。
- ・地区レベルのまちづくり計画策定後の変更や廃止についての対応に向け、合意率等を見直します。
- ・日頃のまちづくり活動に対して支援ができるよう検討します。

(3) 個別の開発事業への対応に関する検討

ア 個々の開発事業の特性や実情に応じた対応について

個々の開発事業の特性や実情に応じて判断できる仕組の検討(検討③⑦)

【現状と課題】

大規模開発事業（主に開発事業に係る土地の面積が 5,000 m²以上のもの）を行う開発事業者は、大規模土地取引行為の日又は開発事業条例の発効開始日のいずれか早い日の4か月前までに土地利用の方針を示す届出書を提出し、標識の設置や説明会の開催等を行い、市民は、開発事業に対する意見書の提出や公聴会開催の請求を行うことができることとなっています。また、市は、事業計画等の公告や縦覧等を行うことのほか、開発事業者に対して、助言・指導を行うことができることとなっています。

こうした大規模開発事業の手続は、平均9か月もの長期間を要するものとなりますが、土地利用の誘導及び調整のために行う助言・指導に至る過程や基準は明文化しておらず、実効性に関する規定はありません。

また、大規模開発事業の届出は、土地利用の方針段階で行うことを目的としていますが、時代の変化に伴い、開発事業者は、事業の効率性や経済性を重視し、あらかじめ、事業計画について、法的整理と収支計画を見極めた上で、届出を行うケースが多く、その場合、市からの助言・指導に対応するための計画変更を行う余地が少なく、適切な土地利用の誘導を行うことが困難となります。

さらに、大規模開発事業以外の開発事業についても、案件に応じて、技術基準を柔軟に運用することが求められる場面もありますが、現行では画一的な基準となっているため、対応が困難な状況です。

【関連条項】

- | | | |
|----------|--------|---------------|
| ・まちづくり条例 | 第6章第2節 | 大規模開発事業の手続 |
| ・開発事業条例 | 第3章 | 開発事業の基準等 |
| | 第4章 | 公共公益施設の整備の基準等 |

【必要な措置の方向性】

大規模開発事業における適切な土地利用の誘導方法について検討します。

- ・大規模開発事業の手続における市長の助言・指導の位置づけを整理します。
- ・まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続について、届出時期や助言・指導の内容及び表現方法を見直します。

開発事業条例における画一的な技術基準について、柔軟に対応できるよう検討します。

- ・事業計画を総合的に判断し、技術基準を運用できるよう検討します。

【例】緑化関連（開発事業条例第31条、別表第4）

鎌倉市緑の基本計画の内容を踏まえ、地域に応じた緑化の効果的な推進と緑地保全を目指して基準を見直します。

道路関連（開発事業条例第46条、別表第12、別表第13、別表第15）

本市の道路事情を踏まえ、地域性をより重視した基準を検討します。

イ 個々の開発事業における協議の仕組みについて

個々の開発事業における協議の仕組みの検討（検討①②）

【現状と課題】

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から変更のない増築等の場合、手続に多くの時間を要する上、各条例で必要とする整備内容が事業計画に見合わず、事業の維持及び拡大に支障をきたす場合があります。

また、上記以外の実業事業についても、個別の事情に応じて柔軟に運用できるような協議審査を行う仕組みがありません。

地区レベルのまちづくり計画のない事業用地については、具体的なまちづくりの目標やルールがないため、特にアセスメント型の対応が必要となります。

【関連条項】

なし

【必要な措置の方向性】

大規模開発事業における土地利用の誘導及び調整について、新たな協議等の仕組みを検討します。

- ・ 計画的な土地利用がなされると認められた既存大規模用地（工場等）に関する条例の適用方法について見直します。
- ・ 地区レベルのまちづくり計画のない事業用地で行う大規模開発事業などにおいて、市・市民・事業者・専門家により、協働で行う開発レビュー制度の新設について検討します。

5 今後のスケジュール（予定）

| | | | |
|----------|---|-----------|--------------------|
| 令和3年4月8日 | ～ | 令和3年5月10日 | 骨子に関する意見募集 |
| 4月 | ～ | 12月 | 大綱作成 |
| 令和4年1月 | ～ | 2月 | 大綱に関する意見募集 |
| 3月 | ～ | 7月 | 条例（案）作成 |
| 7月 | ～ | 8月 | 条例（案）に関するパブリックコメント |
| 令和4年12月 | | | 市議会定例会へ条例の改正を提案 |
| 令和5年1月 | ～ | 令和5年6月 | 周知期間 |
| 令和5年7月 | | | 施行 |