

鎌倉市まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続の手引き

都市政策部 都市政策課

この手引きは、鎌倉市まちづくり条例（以下「まちづくり条例」）に基づく中規模開発事業に係る手続を行う上で、必要な事項の概要を説明したものです。詳しくは同条例・施行規則を御覧ください。

I 手続の趣旨

開発事業を行う場合、都市計画法をはじめとする各種法令等に規定する基準等に適合していることが必要です。鎌倉市では、「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」）の手続において、法令等の適合確認等を行うこととしています。

一方、まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続は、開発事業条例の手続に入る前段階において、周辺住民等へ開発事業の予定があることをより早期に公開することなどにより、周辺の土地利用との調和と計画的な土地利用の誘導を図るとともに、その後の開発事業条例に基づく手続がより円滑に進められるよう設けた制度です。

このため、まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続が終了しないと、開発事業条例等に基づく手続に入ることができません。

II 中規模開発事業の届出対象（条例第2条第5号）

○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いう。

- ①開発事業に係る土地の面積が2,000㎡以上5,000㎡（市街化調整区域又は保全対象緑地【※参照】を含む場合は、500㎡以上2,000㎡）未満の開発事業
- ②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㎡以上2,000㎡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㎡以上の開発事業
- ③開発事業に係る土地の面積が5,000㎡（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合であっては2,000㎡）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

【※】「保全対象緑地」とは、次に掲げる区域等です。（市ホームページで確認できます）

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域
首都圏近郊緑地保全法第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域
都市緑地法第5条第1項に規定する緑地保全地域
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
都市公園法第2条第1項に規定する都市公園の候補地


Ⅲ 手続の主な内容

1 中規模開発事業土地利用方針の届出 (条例第36条、第37条第1項・第2項)

(1) 届出書の提出

中規模開発事業土地利用方針届出書（第49号様式）を市長に提出してください。

(2) 添付図書等

	添付図書の名称	縮 尺	明示すべき事項
①	案内図	2,500分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 個人名、地図社名の表記のないものを使用 事業区域を 、赤枠で明示 主な道路及び目標物を明示、方位を記載 A4サイズ又はA3サイズ
②	公図の写し（コピー可）	600分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域を赤枠で明示 届出日から3カ月以内のもの オンラインで取得したもの可 区域及びその筆に接する筆の地名、地番、所有者の住所及び氏名を明示 転写日、転写人、作成者、作成日等を記載
③	登記事項証明書（土地）の写し（コピー可）		<ul style="list-style-type: none"> 届出日から3カ月以内のもの（オンラインで取得したもの可） 事業区域内全ての筆（事業区域外の一団の土地も含む）
④	土地所有者等の同意書		<ul style="list-style-type: none"> 事業者が土地所有者でない場合は必要。押印必要。（様式は任意、市ホームページに見本あり）
⑤	土地利用方針図	500分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域を赤枠で明示、方位、縮尺を記載 事業区域面積 建築物等の位置（境界からの距離）、建築面積、延床面積、階数、最高高さ等を記載 道路等の位置、種別、幅員を記載 周囲との高低差（事業区域内、道路、隣地）記載 公共施設・公益施設（道路、公園、緑地、広場、河川、水路、排水施設等）の位置及び形状並びに各面積・比率を記載 駐車場、駐輪場、雨水調整池及び防火水槽は、計画が決まっている場合に記載。（地下にある場合、地下にある旨を記載。） その他の施設等は計画の熟度に応じて記載 A3サイズ
⑥	予定建築物の立面図 ※予定建築物がある場合	200分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 予定建築物の位置及び形状、予定建築物の高さ、隣地の地形、平均地盤面（可能な範囲） 2方向以上（形状に応じて方向を増やす。A3サイズ）
⑦	造成計画 平面図及び断面図 ※造成計画がある場合	200分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 切土及び盛土の範囲 ※盛土（赤）・切土（黄）で着色して明示ください。 隣地の地形を記載 2方向以上（形状に応じて方向を増やす。A3サイズ） 切土及び盛土に係る土量計算を記載
⑧	その他市長が必要と認める図書		<ul style="list-style-type: none"> その都度必要に応じて指定（下記例）
※	委任状		代理人が手続を行う場合は、事業者からの委任状を添付してください。押印必要。（様式は任意、市ホームページに見本あり）
※	求積図		事業区域面積の算定根拠となる求積図を添付してください。（道路後退がある場合は、その部分も含んだもの）

(3) 提出時期

中規模開発事業の手続は、周辺住民等に開発事業の予定があることを早期に公開することが趣旨であることから、関連する法令等の基準に計画内容が全て適合しているかどうかの技術的審査は行いませんが中規模開発事業土地方針届出書に必要な添付図書が整った段階で提出してください。

なお、中規模開発事業の手続がすべて終了しないと、開発事業条例第 13 条第 1 項に規定する事前相談の手続を行うことができません。(事前調査や条例に基づかない事前の相談は行うことができます。)。(条例第 42 条)

(4) 土地利用方針の公告・縦覧

市長は、土地利用の方針の届出があったときは、その旨を公告するとともに、土地利用の方針の内容を公告の日の翌日から 7 日間（休日を除く。）公衆の縦覧に供します。

(5) まちづくり市民団体等への通知

市長は、土地利用の方針が提出された後、公告した旨を当該開発の事業区域が存する町内会・自治会、まちづくり市民団体等に通知をします。

2 標識の設置 (条例第 37 条第 3 項)

すべての中規模開発事業において、標識を設置していただきます。

(1) 標識の設置

市から送付する標識設置指示書（第 34 号様式）に従って、事業区域内の事業区域に接する道路から見やすい場所に標識を設置してください。

(2) 標識の内容

中規模開発事業計画概要（第 51 号様式）と計画図（第 36 号様式）
サイズは、それぞれ 900mm×900mm 以上。

(3) 標識の設置数

事業区域の規模に応じ、設置してください。

- | | |
|--|-----|
| ① 5,000 m ² 未満 | 1 基 |
| ② 5,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満 | 2 基 |
| ③ 30,000 m ² 以上 | 3 基 |

(4) 標識設置届出書の提出

標識設置後、速やかに標識設置届出書（第 37 号様式の 2）を市長に提出してください。

3 説明会の開催 (条例第 37 条第 4 項～第 8 項)

(1) 説明会開催の要請

標識設置の日の翌日から 7 日（休日を除く。）を経過する間に、周辺住民等【※参照】から説明会開催の要請があった場合は、説明会を開催してください。

なお、説明会の日時については、届出の公告終了後に決定してください。

【※】「周辺住民等」とは、次に掲げるとおりです。

◎「周辺住民」（条例第2条第1項第8号）

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

◎「まちづくり市民団体等」（条例第2条第1項第9号）

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。

(2) 開催日時等の掲示

説明会を開催する日の5日前(中5日間以上必要)までに、説明会の開催日時、場所等を事業区域内に設置した標識に記載又は掲示してください。

(3) 説明会開催日時等報告書の提出

説明会開催日時等を標識に記載又は掲示したときは、直ちに説明会開催日時等報告書（第38号様式）を市長に提出してください。

(4) 説明会開催結果報告書の提出（説明会開催の要請がなかった場合も含む。）

説明会の終了後、速やかに中規模開発事業説明会開催結果報告書（第52号様式）を市長に提出してください。

説明会開催の要請がなかった場合も、説明会開催結果報告書にて、その旨を報告してください。

(5) 説明会開催結果報告書の公告・縦覧（説明会開催の要請がなかった場合も含む。）

市長は、中規模開発事業説明会開催結果報告書が提出されたときは、その旨を公告するとともに、報告書の内容を公告の日の翌日から7日間(休日を除く。)公衆の縦覧に供します。

4 意見書に対する見解書の提出（条例第38条、第39条）

(1) 意見書の提出

土地利用方針届出書の公告の日から、説明会開催結果報告書（説明会開催の要請がなかった場合も含む。）の縦覧期間（公告の日の翌日から休日を除く7日間）が満了する日の翌日から7日（休日を除く。）が経過する日までの間に、周辺住民等は市長に対して当該土地利用方針についての意見書（第40号様式）を提出することができます。

(2) 見解書の作成

提出された意見書の写しを事業者の方へ送付しますので、その意見書に対する見解書（第41号様式）を作成し、市長に提出してください。

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てください。

(3) 見解書の公告・縦覧

市長は、見解書が提出されたときは、その旨を公告するとともに、見解書の内容を公告の日の翌日から7日間（休日を除く。）公衆の縦覧に供します。

また、見解書の写しを意見書の提出者に送付します。

5 手続の終了 (条例第 40 条)

見解書の縦覧期間が満了した時点で、まちづくり条例における中規模開発事業の手続は終了です。市から中規模開発事業手続終了通知(第 53 号様式)を交付します。

なお、意見書の提出が所定期間内になかった場合は、説明会開催結果報告書の縦覧期間が終了する日の翌日から7日間が経過すると中規模開発事業の手続は終了となります。

この後に、開発事業条例第 13 条第 1 項に基づく事前相談手続を行ってください。

6 その他

(1) 中規模開発事業を変更しようとするとき(条例第 41 条)

中規模開発事業の届出をしてから、開発事業条例第 13 条第 2 項で規定する標識の設置日までの間に中規模開発事業を変更しようとするときは、中規模開発事業変更届出書(第 54 号様式)を市長に提出し、必要な手続を行ってください。

(2) 中規模開発事業を廃止しようとするとき(条例第 49 条)

中規模開発事業を廃止しようとするときは、大規模・中規模開発事業廃止届出書(第 58 号様式)を市長に提出してください。

なお、既に標識を設置している場合は、速やかに撤去してください。

(3) 地位を承継しようとするとき(条例第 50 条第 2 項)

中規模開発事業を承継しようとする者は、開発事業地位承継申請書(第 59 号様式)を市長に提出し、承認を受けてください。

なお、手続終了通知書が交付された後から開発事業条例第 13 条第 2 項で規定する標識の設置日までの間に地位承継をする場合は、当課へお問い合わせください。

届出・申請をされる皆様へ

今日、地球温暖化などさまざまな環境問題が深刻化しています。現在のみならず将来の人々のためにより良い環境を保全していくには、皆さん一人ひとりの取組が必要です。

提出書類等には、環境負荷の少ない製品を使用しましょう。

「環境にやさしい経営」に向け、省エネルギー・省資源に努め、グリーン購入を推進しましょう。

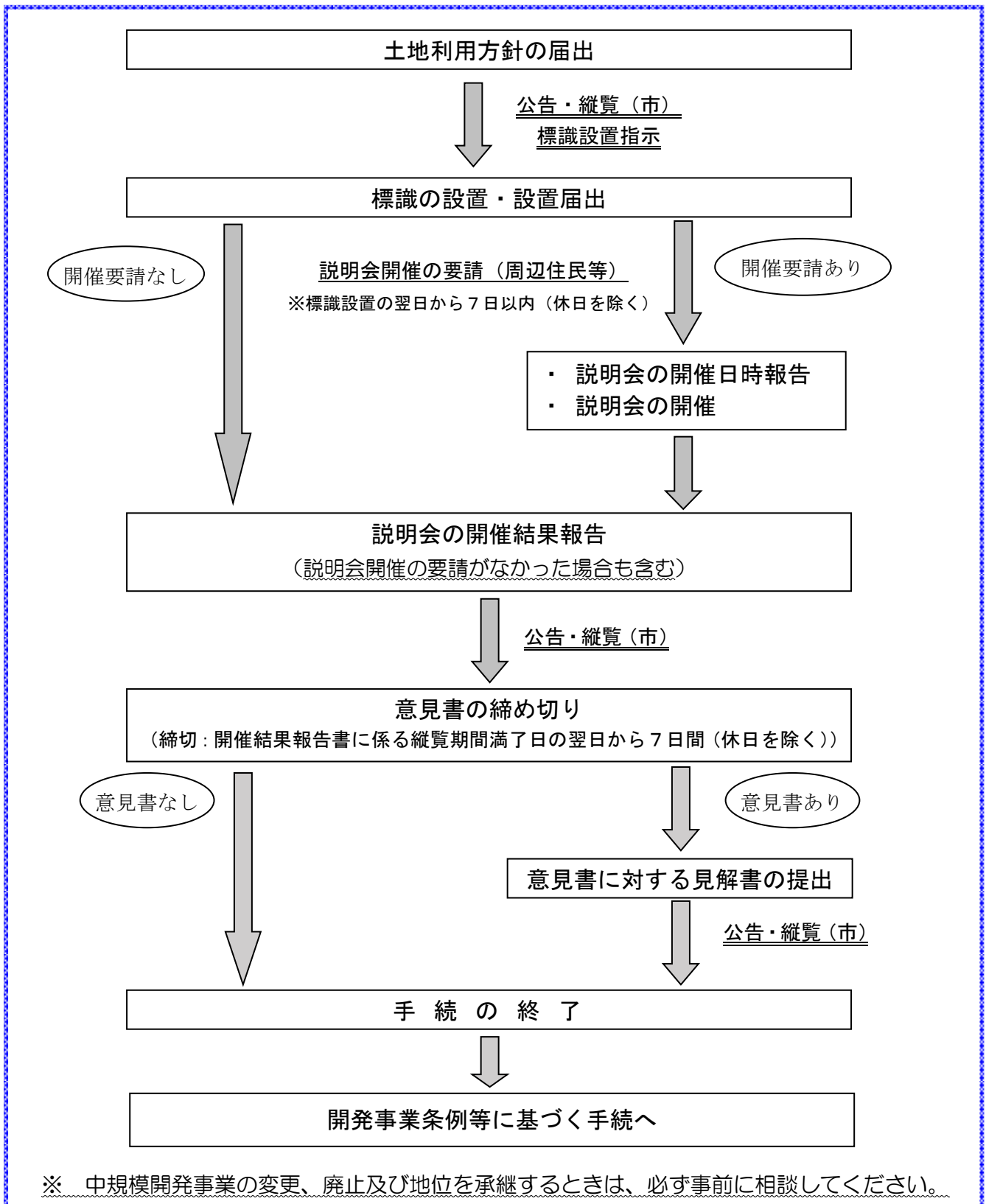


◆ グリーン購入とは

購入の必要性を十分に考慮し、品質や価格だけでなく環境のことを考え、環境負荷ができるだけ小さい製品やサービスを、環境負荷の低減に努める事業者から優先して購入することです。

グリーン購入は、誰でも今すぐに行える地球環境保全への取組です。

手続の基本フロー



◎ 届出書の様式等

手続に必要な様式（届出書等）のほか、鎌倉市まちづくり条例及び施行規則、手続の手引き並びに届出を受け公告を行った開発事業について、鎌倉市ホームページで御覧いただけます。

第 49 号様式は鎌倉市ホームページから WORD、PDF 形式でダウンロードできます。

※法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

第49号様式（第55条）

中規模開発事業土地利用方針届出書

①届出日を記入

年 月 日

(宛先) 鎌倉市長

②事業者 住所・氏名・電話番号を記入

事業者
住所
氏名
電話

③代理人住所・氏名・電話番号を記入
※事業者の従業員の方を代理人にする場合も記入してください。
なお、代理人を指定する場合は委任状が必要です。

代理人
住所
氏名
電話

法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

⑤地番が複数の場合は『鎌倉市七里ガ浜〇丁目〇〇番〇〇外〇筆』、『鎌倉市七里ガ浜〇丁目〇〇番〇〇外〇筆の一部』などとご記入ください。
※ご不明な点がある場合は、担当にご確認ください。

鎌倉市まちづくり条例第36条の規定により、次のとおり中規模開発事業の土地利用の方針書を届け出ます。

④区画の分割の場合

事業の目的 区画の分割 用途 区画数 一戸建ての住宅用宅地 (〇〇 区画)
 その他 ()

④共同住宅の場合

共同住宅 (別棟建築物を除く) 棟数 〇棟 階数 〇階
戸数 〇戸 高さ 〇.〇〇m

④その他の場合

その他 〇〇施設〇棟の新築

※宅地造成と同時期に建築行為がある場合。

事業区域 地名地番 鎌倉市 七里ガ浜〇丁目〇〇番〇〇
面積 〇〇〇.〇〇 m² 公簿 実測

⑧開発審査課でご確認ください。

区域区分 市街化区域 市街化調整区域
 風致地区 第 種風致地区 区域外

⑨みどり公園課でご確認ください。

土地利用規制 用途地域 (容積率 % / 建蔽率 %) 風致地区
 保全対象緑地 区域内 () 区域外

⑦都市計画課でご確認ください。

適用区分
 条例第2条第1項第5号ア
 開発事業に係る土地の面積 (以下「事業区域面積」という。) が2,000m²以上5,000m²未満
 事業区域面積が市街化調整区域又は保全対象緑地を含む500m²以上2,000m²未満
 条例第2条第1項第5号イ
 市街化区域 (保全対象緑地を含む場合を除く) における事業区域面積が300m²以上2,000m²未満であつて、土地の切土及び盛土に係る土量の和が2,000m²以上の開発事業
 条例第2条第1項第5号ウ
 事業区域面積が5,000m²以上であつて、(ア)(イ)(ウ)いずれにも該当するもの
 事業区域面積が市街化調整区域又は保全対象緑地を含む2,000m²以上であつて、(ア)(イ)(ウ)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実測面積または、公簿面積をご記入ください。
※道路後退がある場合は後退前の面積となります。
※実測面積を記入する場合は求積図等を添付して下さい。

(注) 裏面に記載した図書を添付してください。


※裏面をご確認ください。

※『自主まちづくり計画区域』
『地区まちづくりプラン区域』
『建築協定区域』
『住民協定区域』
事業区域が上記区域内に該当する場合は所管課に確認の上『その他』にご記入ください。

⑩該当する箇所にチェックしてください。

(添付図書) ※詳細は下記の表のとおり

1	案内図
2	公図の写し
3	登記事項証明書（土地）の写し
4	権利者の同意書
5	土地利用方針図
6	予定建築物の立面図（2方向以上）
7	造成計画平面図（切土及び盛土に係る土量計算を明示）及び断面図（2方向以上）
8	その他市長が必要と認める図書

	添付図書の名称	縮 尺	明示すべき事項
①	案内図	2,500分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 個人名、地図社名の表記のないものを使用 事業区域を 、赤枠で明示 主な道路及び目標物を明示、方位を記載 A4サイズ又はA3サイズ
②	公図の写し（コピー可）	600分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域を赤枠で明示 届出日から3カ月以内のもの オンラインで取得したもの可 区域及びその筆に接する筆の地名、地番、所有者の住所及び氏名を明示 転写日、転写人、作成者、作成日等を記載
③	登記事項証明書（土地）の写し（コピー可）		<ul style="list-style-type: none"> 届出日から3カ月以内のもの（オンラインで取得したもの可） 事業区域内全ての筆（事業区域外の一団の土地も含む）
④	土地所有者等の同意書		<ul style="list-style-type: none"> 事業者が土地所有者でない場合は必要。押印必要。（様式は任意、市ホームページに見本あり）
⑤	土地利用方針図	500分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域を赤枠で明示、方位、縮尺を記載 事業区域面積 建築物等の位置（境界からの距離）、建築面積、延床面積、階数、最高高さ等を記載 道路等の位置、種別、幅員を記載 周囲との高低差（事業区域内、道路、隣地）記載 公共施設・公益施設（道路、公園、緑地、広場、河川、水路、排水施設等）の位置及び形状並びに各面積・比率を記載 駐車場、駐輪場、雨水調整池及び防火水槽は、計画が決まっている場合に記載。（地下にある場合、地下にある旨を記載。） その他の施設等は計画の熟度に応じて記載 A3サイズ
⑥	予定建築物の立面図 ※予定建築物がある場合	200分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 予定建築物の位置及び形状、予定建築物の高さ、隣地の地形、平均地盤面（可能な範囲） 2方向以上（形状に応じて方向を増やす。A3サイズ）
⑦	造成計画 平面図及び断面図 ※造成計画がある場合	200分の1程度	<ul style="list-style-type: none"> 切土及び盛土の範囲 ※盛土（赤）・切土（黄）で着色して明示ください。 隣地の地形を記載 2方向以上（形状に応じて方向を増やす。A3サイズ） 切土及び盛土に係る土量計算を記載
⑧	その他市長が必要と認める図書		<ul style="list-style-type: none"> その都度必要に応じて指定（下記参照）
※	委任状		代理人が手続を行う場合は、事業者からの委任状を添付してください。押印必要。（様式は任意、市ホームページに見本あり）
※	求積図		事業区域面積の算定根拠となる求積図を添付してください。（道路後退がある場合、その部分も含んだもの）

標識の設置 (条例第37条第3項)

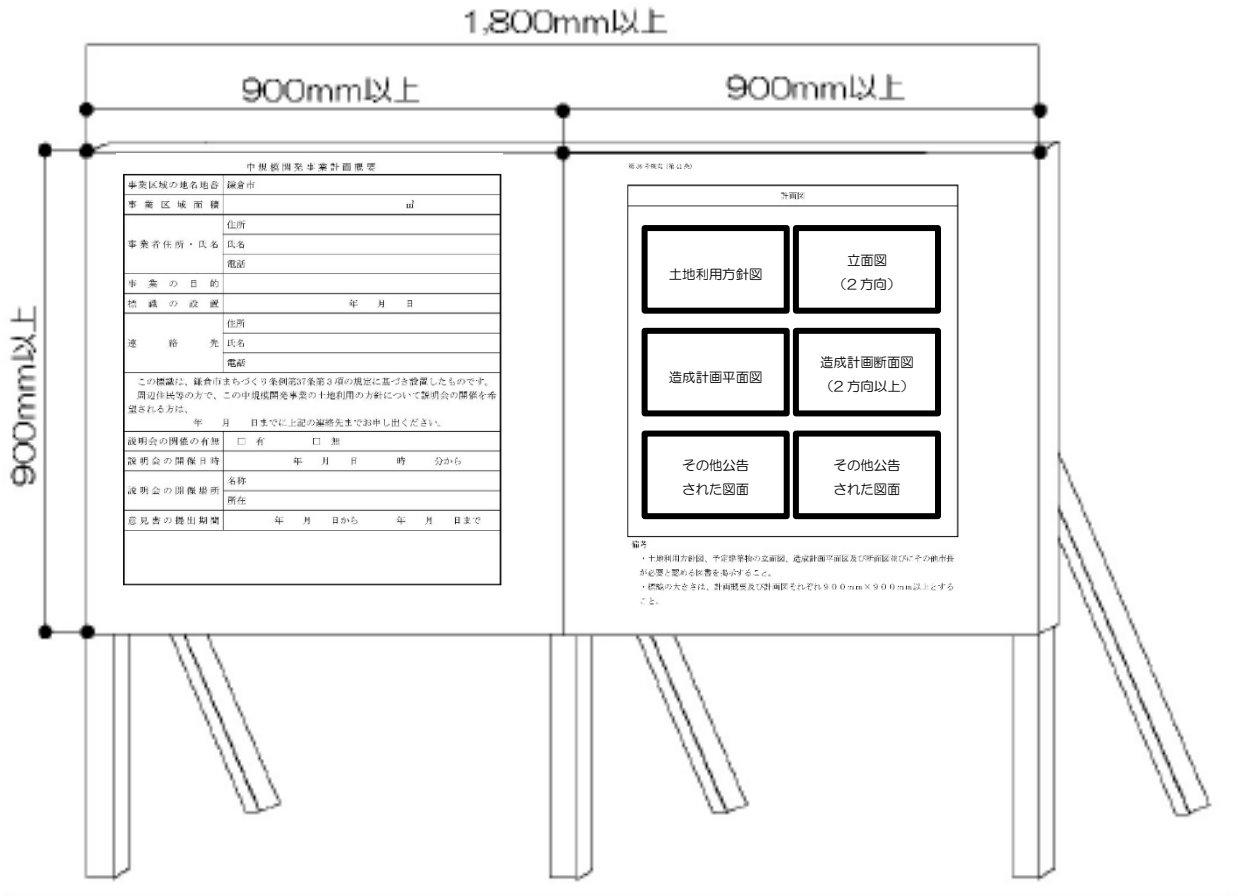
すべての中規模開発事業において、標識を設置していただきます。

- ① **標識の設置** 市から送付する標識設置指示書(第34号様式)に従って、**事業区域内の事業区域に接する道路から見やすい場所**に標識を設置してください。
- ② **標識内容** 中規模開発事業計画概要(第51号様式)と計画図(第36号様式)
- ③ **標識の設置数** 1基以上(条例施行規則第57条)
- ④ **標識設置届出書の提出** 標識設置後、速やかに標識設置届出書(第37号様式の2)を市長に提出してください。

提出書類: 標識設置届出書(第37号様式の2)

- ※標識設置場所は土地利用方針図に記載して流用添付可
- 近景写真(文字確認のできるもの)
- 遠景写真(設置位置の確認ができるもの)

標 識 の 設 置 イ メ ー ジ

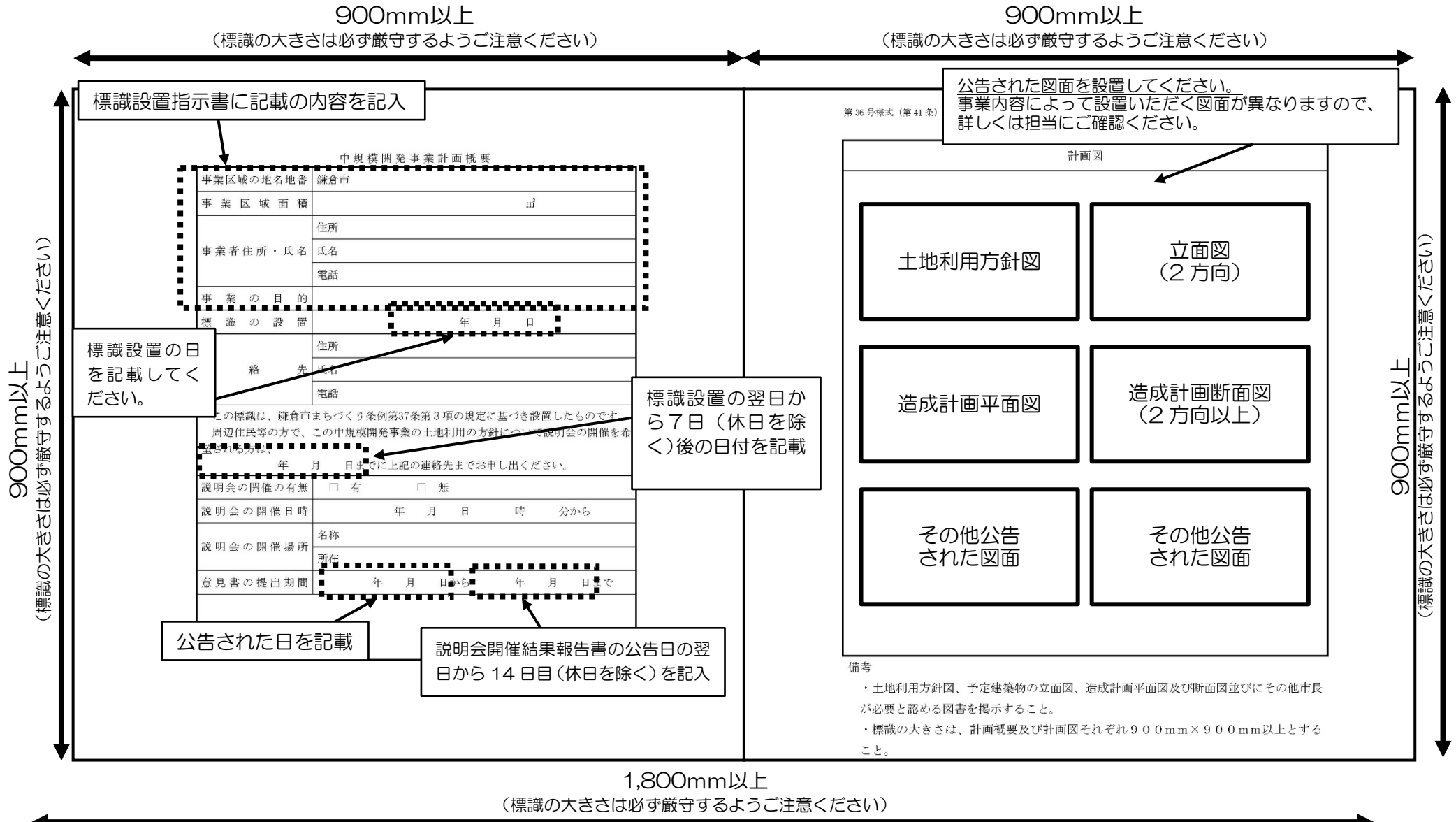


標識の大きさ H=900mm × W=1800mm 以上とすること

概要・計画図をご記入の上、設置してください

注意: 事業者が個人の場合は電話番号記入は不要となります。

鎌倉市まちづくり条例に基づく『中規模開発事業』標識設置 注意事項



※公告文、公告された図面等は、鎌倉市のホームページからご確認いただけますので、標識の記載内容については十分に確認のうえ、間違いのないようご注意ください。

※標識設置届出書に添付する写真は、文字・図面等が確認できるものとしてください。

※第37号様式の2は鎌倉市のホームページからWORD、PDF形式でダウンロードいただけます。

第37号様式の2 (第41条) (第57条)

①届出日を記入

標識設置届出書

(宛先) 鎌倉市長

年 月 日

②事業者・代理人は中規模開発事業
土地利用方針届出書と同じになります。

事業者
住所.....
氏名.....
電話.....
住所.....
代理人
氏名.....
電話.....

③中規模開発事業は「第37条第3項」を○で囲む

法人その他の団体にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

④標識設置指示書
に記載の内容を記載
ください。

鎌倉市まちづくり条例
ので届け出ます。

第27条第3項
第37条第3項

の規定により、次のとおり標識を設置した

事業の目的

事業区域	地名地番	鎌倉市
	面積	㎡

標識設置年月日 年 月 日

⑤標識を設置した年月日を記入ください。

標識設置場所

(注) 標識の設置状況の写真(遠景及び近景)を添付してください

⑦近景の写真は文字、図面を確認できるものを添付してください。

⑥図面に標識設置場所を記入し、
別紙参照と記入いただいても可

注意：届出は一式一部の提出になります。
訂正がないよう、十分確認の上、届出してください。

*お問合せ先 都市政策部 都市政策課
☎ 0467-23-3000 (内線2826、2827)
メールアドレス toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp