

# 「土地利用調整制度の見直し」により、次の3条例を改正・統廃合します

令和8年(2026年)  
4月1日施行

1. 鎌倉市まちづくり条例(改正)
2. 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(改正)
3. 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(2に統合し廃止)

**統** 統廃合 **新** 新しい規定 **変** 現行から変更した規定

社会情勢の変化や本市の土地利用を取り巻く状況の変化を踏まえ、土地利用調整に係る3条例の基準及び制度等を改正します。現行からの変更点及び改正の概要(抜粋)は、下記のとおりです。

## 3条例の統廃合

### 統 開発事業条例と特定土地利用条例の統廃合【開発事業条例第3章第4節】

- 非建築系の技術基準を定める特定土地利用条例を廃止し、開発事業条例第3章第4節に特定土地利用の基準を追加します。

### 統 まちづくり条例に基づく中規模開発事業の手続の一部を開発事業条例に統合【開発事業条例第13条】

- まちづくり条例で定める事業区域面積2,000㎡未満の中規模開発事業に関する標識設置の手続を、開発事業条例第13条に規定する標識設置の手続に統合します。

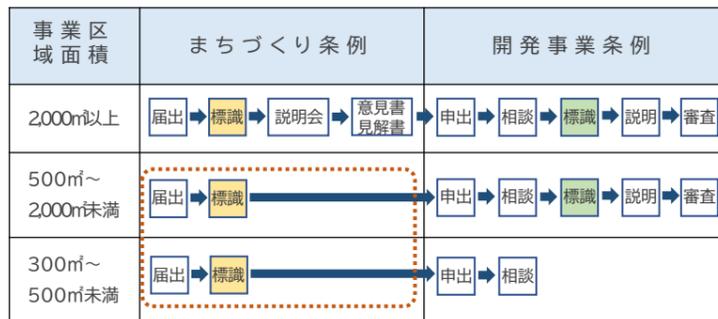
#### 開発事業条例目次(改正後)

- 第1章 総則
- 第2章 開発事業の手続
- 第3章 開発事業の基準等
  - 第1節 開発事業の基準等
  - 第2節 斜面地建築物の建築及び特定斜面地における宅地造成の基準
  - 第3節 指定建築物の基準
- 第4章 公共公益施設の整備の基準等
- 第5章 工事、検査、管理及び帰属
- 第6章 雑則
- 第7章 罰則

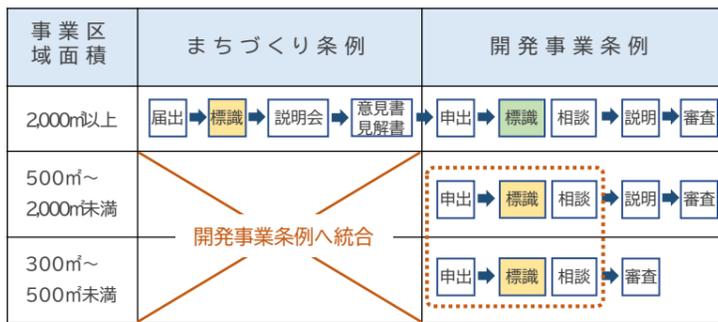
**第4節 特定土地利用の基準(※)**

※条例第2条(用語の定義) 開発事業とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法第2条第13号に規定する建築又は**特定土地利用**をいう。

#### 【改正前】



#### 【改正後】



## 鎌倉市まちづくり条例

### 変 大規模開発事業の届出時期について【第26条第1項】

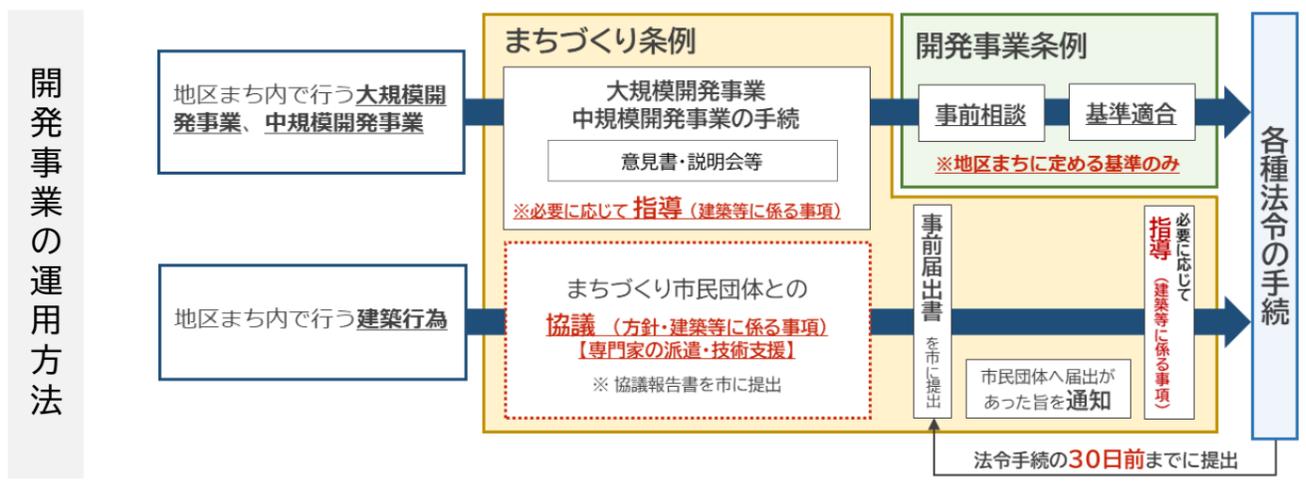
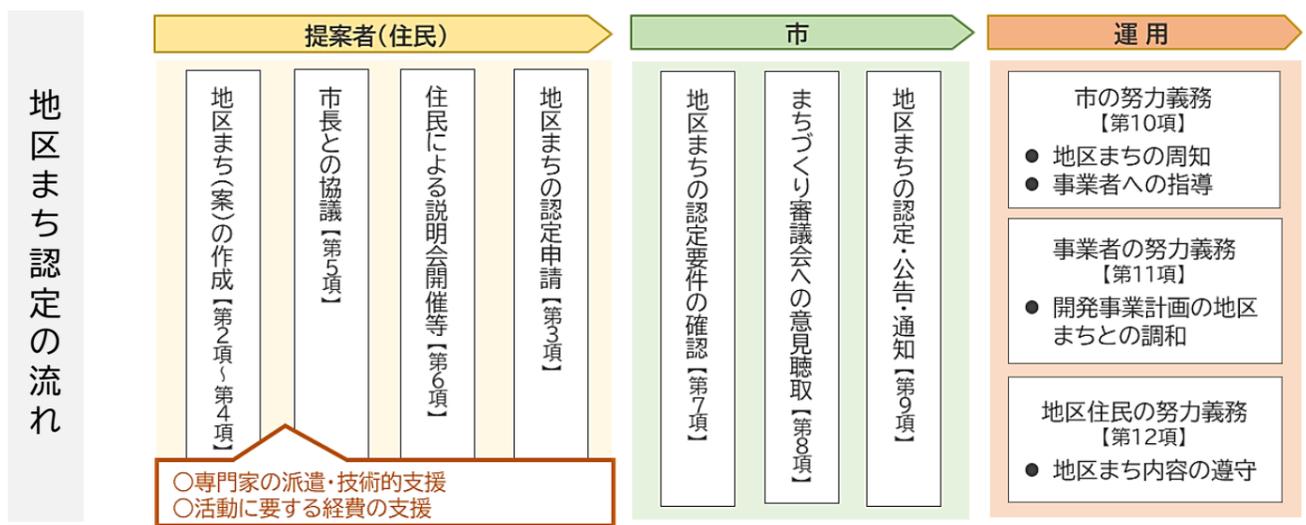
- 条例第26条第1項の届出時期を「大規土地取引行為の日又は開発事業条例第13条に規定する事前相談に係る書面の提出をする日のうちのいずれか早い日の4月前まで」から「**当該開発事業に係る計画の変更可能な時期**」に改正します。

## 新 地区まちづくりプラン【第14条】

- 自主まちづくり協定(旧条例第14条)を廃止し、まちづくり市民団体(※)が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ことを目的とした「地区まちづくりプラン(以下「地区まち」という。)」の規定を新設します。

地区まちの目的【第1項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境や魅力ある地区環境の形成</li> <li>・住民主体によるまちづくりの推進</li> </ul>
遵守されるべき事項【第2項】 まちづくり市民団体との協議義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりに関する方針</li> <li>・建築等に係る事項(適合しない場合は、市長が指導できる)</li> </ul>
認定申請要件【第3項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者の2/3以上の同意</li> </ul>
まちづくり市民団体の義務(策定時)【第4項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市マスタープラン、まちづくりに関する個別の行政計画を反映するよう努める</li> </ul>
認定手続【第5項～第9項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請前に内容について市長と協議(まちづくり市民団体)</li> <li>・申請前に説明会を開催し権利者の理解を得る(まちづくり市民団体)</li> <li>・まちづくり審議会への意見聴取(市)</li> </ul>
認定後の市の義務【第10項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、地区まちの周知に努める</li> <li>・市は、事業者へ地区まちを遵守するよう指導</li> </ul>
開発事業者の義務【第11項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発事業者は、開発事業計画を地区まちと調和させるよう努める</li> </ul>
地区住民の義務【第12項】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区住民は、地区まちの内容を遵守するよう努める</li> </ul>
維持管理【規則】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年間の有効期限(更新制度あり)</li> <li>・定期的な活動報告</li> </ul>

※まちづくり市民団体とは、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。)における住民で構成された、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。



# 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例

## 新 自然的環境の保全等【第6条第3項】

- 開発事業区域における、開発事業者の植栽維持管理に関する努力義務を規定します。

## 新 地域脱炭素化【第7条の2】

- 脱炭素社会の実現に向けた開発事業者の努力義務を追加します。

## 変 緑化等【第31条】

- 事業区域に市街化調整区域又は保全対象緑地が含まれる場合に、既存緑地の一部を保全する規定を削除します。
- 第2項に、風致地区に包含される敷地及び敷地の形状又は建築物の用途等によりやむを得ないと市長が認める場合は、緑化の義務を適用しないことを規定します。
- 別表第4の備考に、次の内容を規定します。
  - ・第37条の規定によりまちづくり空地の整備を要する敷地においては、各敷地の面積からまちづくり空地の面積を減じた面積に対する緑化地の面積割合とする。
  - ・敷地の面積が500平方メートル以上であって、予定建築物の建ぺい率が50パーセント未満である場合は、みなし敷地面積に対する緑化地の面積割合とする。

## 変 自動車駐車場の附置【第32条】

- 共同住宅（ワンルーム形式の住戸を除く）の駐車場設置台数を、戸数に7/10を乗じて得た台数以上とし、別表第6及び第7に規定します。

## 変 中高層共同住宅の戸数【第38条】

- 別表第11を別表第9とし、次の基準を追加します。
    - ・近隣商業地域で容積率が200パーセントの地域（区分2）：255戸以下
    - ・近隣商業地域で容積率が300パーセントの地域及び商業地域（高度利用地区を除く）（区分2）：360戸以下
- ※区分2は、市域のうち風致地区及び鎌倉景観地区の区域以外の区域です。

## ！ 経過措置

### 開発事業における手続及び基準等に関する条例の一部改正に伴う経過措置

- 開発事業における手続及び基準等に関する条例の規定は、施行日以降に適用します。ただし、施行日前に旧条例第13条に規定する事前相談の申出がなされた開発事業は、旧条例を適用します。

### まちづくり条例の一部改正に伴う経過措置

- まちづくり条例の規定は、施行日以降に新条例第26条第1項の規定による届出がされた大規模開発事業及び新条例第36条の規定による届出がされた中規模開発事業に適用します。ただし、施行日前に旧条例第26条第1項の規定による届出がされた大規模開発事業及び旧条例第36条の規定による届出がされた中規模開発事業は、旧条例を適用します。
- 旧条例第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は、施行日以降も旧条例施行規則第14条の協定有効期間内は、その効力を有します。

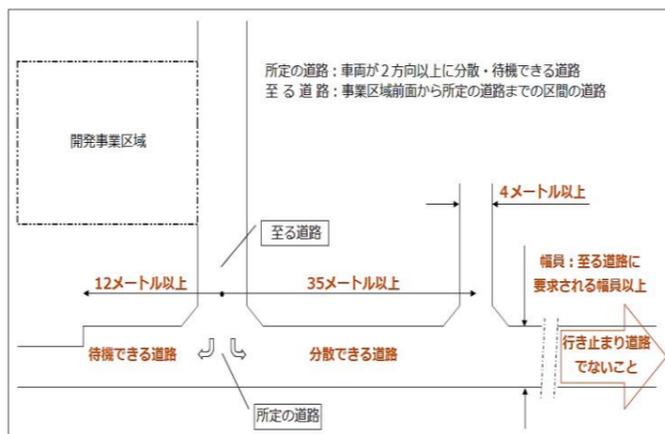
### 特定土地利用における手続及び基準等に関する条例の廃止に伴う経過措置

- 施行前に、廃止前条例第10条に規定する事前相談の申出がなされた特定土地利用は、廃止前条例を適用します。

## 変 道路【第46条】

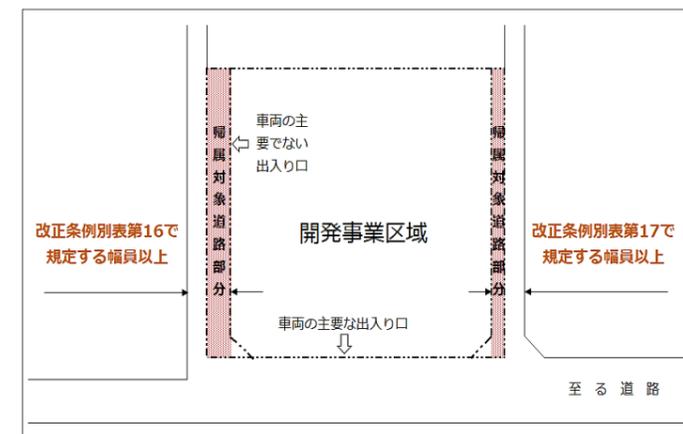
- 第1項第1号ウに「所定の道路（※）の定義」を規定します。詳細は規則で定めることとしており、次の2点を要件とする方針で検討を進めています。
  - 幅員：至る道路の幅員以上であること。
  - 配置：1方向以上において分散できる道路が配置されていること等、下図参照。

※所定の道路とは、車両が2方向に分散及び待機できる道路のことを言います。



図：「所定の道路」における幅員・分散・待機・配置等（施行規則により改正予定）

- 予定建築物の建築に伴う周辺道路への交通負荷増加を踏まえ、第1項第3号に「主要な出入口が接する前面道路以外の道路幅員の基準」を規定します。当該道路に主要でない車両の出入口が接する場合は別表第16（4～6.5m）以上、車両の出入りが無い場合は別表第17（4～4.5m）以上の幅員とすること。※主要な出入口とは、予定建築物に設けられた道路運送車両法第2条第2項に規定する車両（二輪の軽自動車及び二輪の小型自動車は除く。）が出入庫する出入口であって、規則で定める出入口のことをいいます。



図：主要な出入口が接する前面道路以外の道路の幅員等

## 変 道路基準に適合しない場合の特例【第46条の2】

- 予定建築物の用途が戸建住宅の場合又は単体的な開発事業の場合における、至る道路の幅員基準の特例を規定します。
- 別表第13に、水道路等の建築基準法第42条の規定による道路以外の道路を至る道路として取り扱うことを規定します。

## 変 公園、緑地等【第47条第1項、第2項、別表第20】

- 第1項に、公園、緑地等の設置を要する事業区域の最低面積を、大船等において0.5ヘクタールに引き上げることを規定します。
- 第2項に、事業区域の面積が5ヘクタール以上の開発事業において、公園、緑地等を設置する場合の基準を規定します。
- 別表第20の表中から「公園整備協力金」の項を削除します。

## 変 排水施設等【第48条】

- 事業区域の面積が3,000㎡以上から必要であった貯留施設の整備を1,000㎡以上に強化し、別表第21に雨水貯留型施設の設置基準を新たに規定します。
- 雨水浸透型施設について、1,000㎡未満の開発事業の場合の技術基準を新たに規定します。

雨水流出を抑制する施設	事業区域面積	現行基準	改正基準
雨水貯留型	0.1ha以上0.3ha未満	—	400㎡以上
	0.3ha以上0.5ha未満	500㎡以上	改正なし
	0.5ha以上1.0ha未満	600㎡以上	改正なし
	1.0ha以上	800㎡以上	改正なし
雨水浸透型	0.03ha以上0.05ha未満	—	浸透枿等を設置する
	0.05ha以上0.1ha未満	—	技術的細目の規定

土地利用調整制度に係る条例の改正等について

検索



問い合わせ先

▶ 鎌倉市まちづくり条例

まちづくり計画部 土地利用政策課 まちづくり政策担当  
E-mail:toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp

▶ 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例

都市景観部 都市調整課 都市調整担当  
E-mail:toshityo@city.kamakura.kanagawa.jp

詳細は、鎌倉市ホームページから、「条文」及び「新旧対照表」でご確認ください。