

## 鎌倉市まちづくり条例等の見直しについての

### ご意見を募集します

12月17日（水）から1月16日（金）【必着】まで、ご意見を募集します。

鎌倉市では、鎌倉市まちづくり条例、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例、鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準の見直しを行う予定です。

#### ■鎌倉市まちづくり条例の一部改正の素案

#### ■鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の一部改正の素案

#### ■鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準の一部改正の素案

#### 意見募集期間

平成20年12月17日（水）から平成21年1月16日（金）必着

#### 提出方法

持参、郵送、FAX、Eメールにてお願いします

持参・郵送 鎌倉市経営企画部土地利用調整担当

〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号

FAX 0467-23-8700

メール [toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp](mailto:toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp)

※意見書の書式は特にありませんが、住所・氏名・電話番号の記入をお願いします。

※なお、電話でのご意見はご遠慮ください。

#### その他

※いただいたご意見とそれに対する鎌倉市の回答は、平成21年1月下旬ごろ土地利用調整担当のホームページにて公表いたします。なお、いただいたご意見を公表する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

※個別の回答はいたしかねますのでご了承ください。

#### 問い合わせ先

鎌倉市経営企画部土地利用調整担当 TEL0467-23-3000(内線 2564・2565)

## 鎌倉市まちづくり条例等の見直しについて

### 1 鎌倉市まちづくり条例の一部改正

- ・第 32 条(自主まちづくり計画への援助)

#### [改正の背景]

中期実施計画事業において、市民と協働のまちづくりの推進を掲げ、地域の特性にあったルール of 普及を図るため、支援制度を拡充します。

#### [改正の概要]

現行規定では、市民主体のまちづくりへの支援のひとつに自主まちづくり計画を策定しようとする市民団体に対し、専門家の派遣を行っています。

自主まちづくり以外のまちづくりの制度には、地区計画、建築協定、住民協定や都市計画の提案制度などがありますが、計画策定時に専門家の派遣ができる制度にはなっておりません。

このため、専門家を派遣できる枠組みを拡大し、市民の自主的、自発的なまちづくりの推進を図ります。

### 2 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の一部改正

- ・第 38 条(中高層共同住宅の戸数)

#### [改正の背景]

平成 19 年市議会 9 月定例会建設常任委員会の陳情審議の中で、ワンルーム住戸規定の取り扱い基準を明確にするよう意見が出されました。

#### [改正の概要]

本条は、住戸の戸数を算出するにあたり、用途地域別に、1ヘクタールあたりの住戸の戸数を規定しているものです。

現行規定においては、事務所や店舗等は戸数に含まれないので、この事務所や店舗等が完了検査後に住戸に変更されることにより、条例に規定されている住戸の戸数を超えることとなってしまいます。

そこで、事務所や店舗等を併設する共同住宅の住戸の戸数を計算する場合は、計画する事務所や店舗等の床面積から容積率により仮想事業区域面積を算出し、その仮想事業区域面積を計画事業区域面積から減じて得た住戸対象の事業区域面積に対して、住戸の戸数を算出する旨に改正するものです。

## ※改正中高層共同住宅(ワンルーム建築物)の戸数規定の考え方

### 1 現行規定の考え方

【事業内容等:例】

用途地域: 第一種中高層住居専用地域

容積率 100%

計画事業区域面積: 1,000 m<sup>2</sup>

計画: 住戸の戸数 12 戸 × 3 = 36 戸

事務所・店舗等の面積 100 m<sup>2</sup>

#### 戸数計算

$\frac{\text{事業区域面積} \times \text{用途地域別戸数} / 1 \text{ヘクタール}(10000 \text{ m}^2)}$

$\frac{1000(\text{m}^2) \times 120(\text{戸})}{10000(\text{m}^2)}$

= 12(戸)

ワンルーム戸数

= 12 戸 × 3 = **36(戸)**

### 2 改正規定の考え方

事務所・店舗等の床面積 100 m<sup>2</sup>から容積率により算出した仮想事業区域面積を、100 m<sup>2</sup>とします。

計画事業区域面積(1,000 m<sup>2</sup>)から仮想事業区域面積(100 m<sup>2</sup>)を減じた住戸対象の事業区域面積は、900 m<sup>2</sup>となります。

この 900 m<sup>2</sup>に対して、条例で規定する住戸の戸数を算出します。

よって、計画事業区域面積 1,000 m<sup>2</sup>に対して 36 戸可能なものが、30 戸までしかできないこととなります。

#### 戸数計算

$\frac{900(\text{m}^2) \times 120(\text{戸})}{10000(\text{m}^2)}$

= 10.8(戸)

ワンルーム戸数

= 10 戸 × 3 = **30 戸**

## ○鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例 (抜粋)

(中高層共同住宅の戸数)

第 38 条 中高層共同住宅の建築を目的とする開発事業については、当該中高層共同住宅の戸数(ワンルーム建築物にあっては、戸数 3 戸を 1 戸とみなす。次項において同じ。)は、別表第 11 に掲げるとおりとする。

2 中高層共同住宅の建替えを目的とする開発事業で建替え前の住宅の戸数が前項に規定する戸数を上回る時は、当該中高層共同住宅の戸数の上限は、当該建替え前の住宅の戸数とする。

### 別表第 11(第 38 条)

地域等	1ヘクタール当たりの戸数
第一種低層住居専用地域及び市街化調整区域	95 戸以下
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	120 戸以下
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	180 戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が 200 パーセントの地域並びに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、準住居地域及び近隣商業地域で容積率が 200 パーセントの地域	240 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。)	335 戸以下
準工業地域及び工業地域	240 戸以下

備考 地区計画等により容積率が定められた場合は、規則で定める戸数以下とする。

### 3 鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準の一部改正

#### [改正の背景]

ワンルームマンションの建設に係る基準等については、本年 9 月定例会における陳情審議や一般質問において、規制規模未満のワンルームマンションへの対応、一区画の専有面積の考え方などの見直しについて意見が出されました。(陳情は採択されました。)

#### [改正の概要]

##### (1) 第 3 条(適用の範囲)

鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の対象となるワンルーム建築物に関して管理や基準を定めたものですが、条例の対象とならない規模のワンルーム建築物について対象とするものです。

##### (2) 第 5 条(建築に関する基準)

###### ・ 1 区画の専有面積

住生活基本法に基づく国の住生活基本計画にある単身者の最低居住面積水準の 25 m<sup>2</sup>とします。

###### ・ ファミリータイプの併設

25 戸以上のワンルーム建築物には、専有面積 40 m<sup>2</sup>を超える住戸を 10%以上併設する旨を新たに規定します。

###### ・ 居室の天井高さの規定

居室の天井高さは、建築基準法に規定されているため、削除します。

##### (3) 第 6 条(管理に関する基準)

25 戸以上について、管理人はごみ収集日を含む週 5 日以上かつ日中 4 時間以上駐在する旨を、25 戸未満について、管理の委託等によりごみ収集日に巡回する旨を規定します。