

改正

平成 8 年 6 月 28 日 条例第 4 号

平成 9 年 7 月 4 日 条例第 1 号

平成13年12月28日 条例第13号

平成15年 6 月 27 日 条例第 4 号

平成16年 2 月 27 日 条例第15号

平成17年 3 月 2 日 条例第15号

平成24年 7 月 2 日 条例第 8 号

平成26年 9 月 30 日 条例第17号

平成29年 7 月 6 日 条例第10号

令和元年 6 月 25 日 条例第 4 号

令和 6 年 6 月 25 日 条例第 4 号

鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例をここに公布する。

鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(趣旨)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に係る制限について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、別表第 1 に掲げる地区整備計画が定められた区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 4 条 地区整備計画区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を 2 以上の地区に区分しているものにあつては、その区分したそれぞれの地区（以下「計画地区」という。）の区域とする。以下同じ。）内においては、別表第 2 に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表ア

欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の延べ面積の合計をいう。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表イ欄に掲げる数値以下としなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該各計画地区内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前2項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として算入しない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の建築面積の合計をいう。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表ウ欄に掲げる数値以下としなければならない。

2 建築物の敷地が前項の規定による制限を受ける計画地区の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各計画地区内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表エ欄に掲げ

る数値以上としなければならない。

- 2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表オ欄に掲げる数値以上としなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表カ欄に掲げる数値以下としなければならない。

- 2 前項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルを限度として算入しない。

(垣又はさくの構造の制限)

第10条 垣又はさくの構造は、別表第2に掲げる地区整備計画区域の区分に応じて同表キ欄に掲げるものとしなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第11条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条及び第7条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

- 2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条及び第7条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する計画地区に係るこれら

の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第12条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第4条又は第5条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項から第3項まで、法第53条、第5条及び第6条の規定に適合するものであること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないものであること。
- (3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないものであること。
- (4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の実出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないものであること。

2 法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。
- (2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。
- (3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1（改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計）を超えないものであること。

3 法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、

第5条の規定は適用しない。

- 4 法第3条第2項の規定により第9条の規定の適用を受けない建築物であつて、建築物の高さが同条の規定に適合しないもの（小町二丁目地区地区整備計画区域内における当該建築物に限る。以下この項において「既存建築物」という。）について、既存建築物の同一敷地内で建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、別表第2小町二丁目地区地区整備計画区域の項の規定の適用については、同項中「8.2メートル（軒の高さにあつては、7.0メートル）」とあるのは「既存建築物の高さを超えない数値」とする。

（用途の変更に対する準用）

第13条 第4条の規定は、建築物の用途を変更する場合について準用する。

（公益上必要な建築物等の特例）

第14条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地又は市長が地区整備計画区域内における土地利用の状況等を考慮し当該区域内の適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。

- 2 市長は、前項の規定による許可をする場合は、あらかじめ鎌倉市建築審査会に諮問して行うものとする。

（委任）

第15条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

（罰則）

第16条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

- （1） 第4条又は第7条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
- （2） 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第7条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
- （3） 第5条第1項若しくは第2項、第6条第1項若しくは第2項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- （4） 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

- 2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものである

ときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

付 則

この条例は、平成6年4月1日から施行する。

付 則（平成8年6月28日条例第4号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成9年7月4日条例第1号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成13年12月28日条例第13号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成15年6月27日条例第4号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成16年2月27日条例第15号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成17年3月2日条例第15号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成24年7月2日条例第8号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成26年9月30日条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成29年7月6日条例第10号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和元年6月25日条例第4号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和6年6月25日条例第4号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第 1 (第 3 条)

名称	区域
十二所積善地区地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された十二所積善地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
岩瀬地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された岩瀬地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
大町六丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大町六丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
鎌倉芸術館周辺地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された鎌倉芸術館周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
台亀井地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された台亀井地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
大船高野地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大船高野地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
笛田三丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された笛田三丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
十二所積善第2地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された十二所積善第2地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
腰越五丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された腰越五丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
大平山丸山地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大平山丸山地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
小町二丁目地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された小町二丁目地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
住友常盤地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された住友常盤地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条―第10条）

地区整備計画区域の名称	計画地区の名称	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
十二所積善地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの （１）住宅（共同住宅及び３戸建以上の長屋を除く。） （２）住宅で診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）、華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの （３）前２号の建築物に附属するもの			200平方メートル		８メートル（地階に設けられた自動車車庫を有する建築物にあっては、8.5メートル）	
岩瀬地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの （１）学校 （２）公衆電話所、巡査派出所、路線バスの停留所の上家その他これらに類する公益上必要な建築物 （３）前２号の建築物に附属するもの				ア欄第２号に掲げる建築物及びこれに附属するもの並びに地盤面下の部分を除き、壁面の位置の制限として岩瀬地区地区計画の計画図に掲げる道路境界等からの距離	オ欄に掲げる壁面の位置からの水平距離が10メートル以下の範囲内においては、当該壁面の位置からの水平距離に1.25を乗じて得たものに20メートルを加えたもの	
大町六丁目地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの （１）住宅（共同住宅及び３戸建以上の長屋を除く。） （２）住宅で華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの （３）前２号の建築物に附属するもの			200平方メートル		８メートル（地階に設けられた自動車車庫を有する建築物にあっては、8.5メートル）	
鎌倉芸		次に掲げる建築物				建築物の外壁又		

術館周 辺地区 地区整備 計画区 域		(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）			はこれに代わる柱の面から地区施設（公園及び広場を除く。）までの距離は1.5メートル、市道59—003号線の東側の当該道路境界線までの距離は8メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 公衆電話所、巡査派出所、路線バスの停留所の上家その他これらに類する公益上必要な建築物 (2) 次に掲げる附属建築物 ア 物置その他これに類する用途に供するものであって、軒の高さが2.3メートル以下で、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの イ 自動車車庫又は自転車置場であって、高さが3メートル以下で、軒の高さが2.3メートル以下であるもの		
台亀井 地区地区整備 計画区 域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅（共同住宅及び3戸建以上の長屋を除く。） (2) 住宅で診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）、		180 平方 メー トル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5メートル以上、隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、次	8.5メー トル	

		華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの (3) 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) (4) 前3号の建築物に附属するもの			の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下で、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5メートル以上であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供するものであって、軒の高さが2.3メートル以下で、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 自動車庫の軒の高さが2.3メートル以下で、床面積の合計が15平方メートル以内であるもの		
大船高野地区 地区整備計画 区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅(共同住宅及び3戸建以上の長屋を除く。) (2) 住宅で診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)、華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの (3) 水道法(昭和32年法律第177号)第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設(以下「水道事業用施設」という。)		150 平方 メートル			

		(4) 前3号の建築物に附属するもの						
笛田三丁目地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅(共同住宅及び3戸建以上の長屋を除く。) (2) 住宅で診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)、華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの (3) 前2号の建築物に附属するもの			180 平方メートル			
十二所積善第2地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅(共同住宅及び3戸建以上の長屋を除く。) (2) 住宅で診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)、華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの (3) 前2号の建築物に附属するもの			200 平方メートル		8メートル	
腰越五丁目地区地区整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅(共同住宅、寄宿舎、下宿及び3戸建以上の長屋を除く。) (2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供する住宅で、診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)、華道教室、学習塾等の用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。)			195 平方メートル		8メートル	

		(3) 前2号の建築物に附属するもの						
大平山 丸山地区地区 整備計画区域					165 平方 メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供するものであって、軒の高さが2.3メートル以下で、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 自動車車庫又は自転車置場であって、軒の高さが2.3メートル以下であるもの		
小町二丁目地区地区 整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 1戸建の住宅、共同住宅及び長屋 (2) 前号の建築物に附属するもの	120 パー セント	60 パー セント	165 平方 メートル		8.2メートル(軒の高さにあつては、7.0メートル)	
住友常盤地区地区 整備計画区域		次に掲げる建築物以外のもの (1) 住宅(届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第3条第1項の届			200 平方 メートル			

		出に係る住宅をいう。)、共同住宅及び長屋を除く。) (2) 住宅で事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 集会所 (近隣住民を対象としたものに限る。) (4) 前3号の建築物に附属するもの						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

備考 大船高野地区地区整備計画区域におけるこの表の工欄の規定の適用については、水道事業用施設及びこれに附属するもの以外の建築物に限るものとする。