

【 3. 近郊緑地保全区域】

本市には、首都圏近郊緑地保全法に基づき、首都圏において良好な自然の環境を有する緑地を保全することで、周辺の地域における住民の健全な生活環境を確保するための近郊緑地保全区域が約243ha 指定されています。

(1) 近郊緑地保全区域

近郊緑地保全区域内で建築物の建築、宅地の造成等を行うときは、あらかじめ鎌倉市長にその旨を届け出なければなりません。

(2) 近郊緑地特別保全地区

近郊緑地特別保全地区内で建築物の建築、宅地の造成等を行うときは、あらかじめ鎌倉市長の許可を受けなければなりません。

【 4. 特別緑地保全地区】

本市には、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区が約49ha 指定されています。

特別緑地保全地区内で建築物の建築、宅地の造成等を行うときは、あらかじめ鎌倉市長の許可を受けなければなりません。

申請（届出）にあたっての留意事項

◆ 許可申請書等の提出部数は、次のとおりです。

- ◇ 風致地区内行為許可申請書 2部
- ◇ 歴史的風土保存区域内行為届出書 2部
- ◇ 歴史的風土特別保存地区内行為許可申請書 3部
- ◇ 近郊緑地保全区域内行為届出書 2部
- ◇ 特別緑地保全地区内行為許可申請書 2部

※ 風致地区とそれ以外の区域又は地区と重複している場合の申請（届出）にあたっては、図面を兼用することができます。

※ 申請書等の様式の一部は、以下のアドレスからダウンロードできます。

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/fuuchi/huutitiku.html>

◆ 建築物の建築、工作物の設置に際しては、建築確認申請書の提出前に風致地区内行為の許可を受けてください。

◆ 風致地区内行為許可申請の標準審査期間は、土日祝日等を除く14日間です。

※ このリーフレットは、鎌倉市風致地区条例、古都保存法、近郊緑地保全法及び都市緑地法の概略を説明したものです。詳細は、各法令等を参照してください。

【 お問い合わせ先 】

鎌倉市 都市調整部 都市調整課

TEL:0467-23-3000(内線 2395、2588)

FAX:0467-23-6939

E-mail: toshityo@city.kamakura.kanagawa.jp

発行日:平成26年4月1日

風致地区・古都保存区域のしおり



私たちのまち「鎌倉」は、数多くの歴史的遺産とこれらを取り巻く自然環境に恵まれています。

この素晴らしい環境を維持・保全するため、風致地区や古都保存区域などが指定され、次のような行為を規制しています。

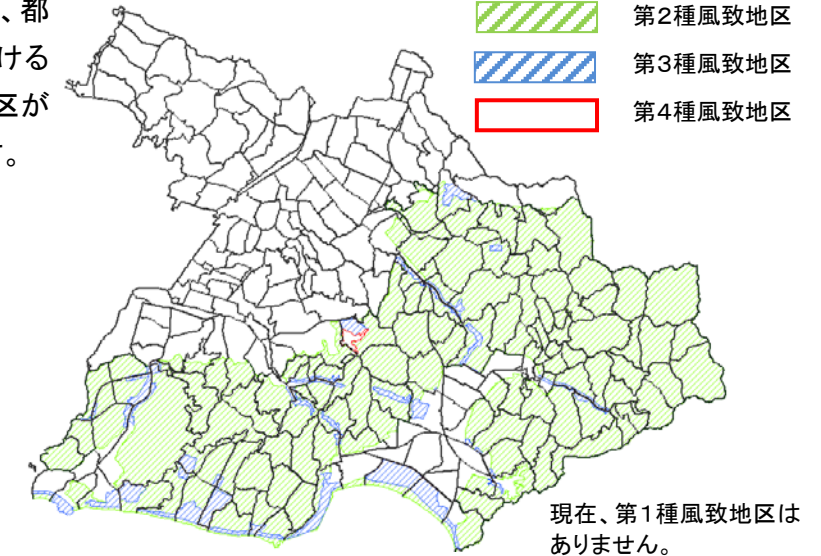
【 1. 風致地区】

本市には、鎌倉市風致地区条例に基づき、都市において自然的要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するための風致地区が約2,194ha(市域の約55.5%)指定されています。

《現在の鎌倉風致地区》

種別	面積
第2種風致地区	2033ha
第3種風致地区	156ha
第4種風致地区	5ha
計	2194ha

鎌倉風致地区



◆ 行為の許可

風致地区内で次の行為をしようとする場合には、鎌倉市長の許可を受けなければなりません。

1. 建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転
2. 建築物その他の工作物の色彩の変更
3. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
4. 水面の埋立て又は干拓
5. 木竹の伐採
6. 土石の類の採取
7. 屋外における物件の堆積

◆ 許可基準の概略

※以下では、鎌倉市風致地区条例の許可基準について、抜粋して一部をご紹介します。

1 建築物の建築の場合

(1) 建築物の高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び緑化率が次の許可基準に適合していること。

別表第1

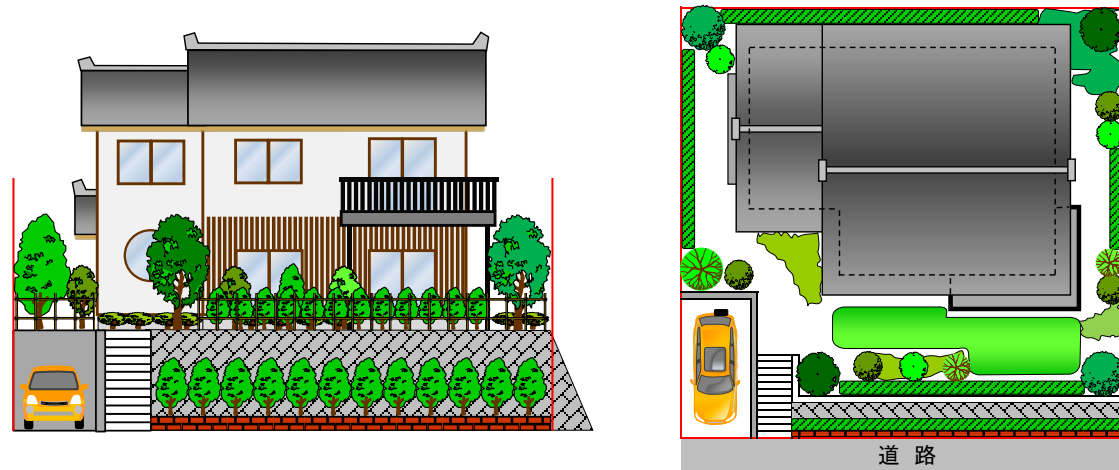
種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離		緑化率
			道路に面する部分	道路に面する部分以外の部分	
第1種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル	10分の2
第2種風致地区		10分の4	1.5メートル	1メートル	
第3種風致地区	15メートル				
第4種風致地区					

備考 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例(平成14年9月条例第5号。以下「開発事業条例」という。)により、この表に掲げる緑化率より高い緑化面積率が適用される敷地の場合は、当該緑化面積率によるものとする。

壁面後退距離：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離(バルコニー、ベランダ、階段、出窓、その他が含まれます。)

(2) 敷地内には、20%以上の緑化を行うこと。

※ 高木、中木、低木、生垣等により敷地面積の20%以上の緑化をしてください。

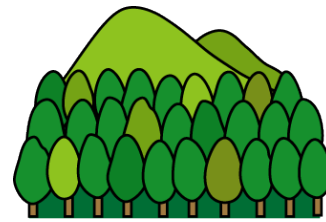


2 宅地の造成等の場合

(1) 緑化率が一定の基準を満たすこと。

別表第2

種別	緑化率		市街化区域内の土地
	市街化調整区域内の土地		
	500平方メートル以上	500平方メートル未満	
第1種風致地区	10分の5	10分の2.5	10分の2
第2種風致地区	10分の4	10分の2	
第3種風致地区	10分の3		
第4種風致地区	10分の2		



備考 1 開発事業条例により、この表に掲げる緑化率より高い緑化面積率が定められている場合は、当該緑化面積率によるものとする。

2 この表の緑化率を適用する場合の土地の面積には、道路その他の公共施設の土地の面積は含まないものとする。

(2) 5メートル以上の高さののりが生じる切土、盛土を伴わないこと。

【鎌倉市風致地区条例】



鎌倉市風致地区条例の本文は、下記のアドレスでご確認いただけます。

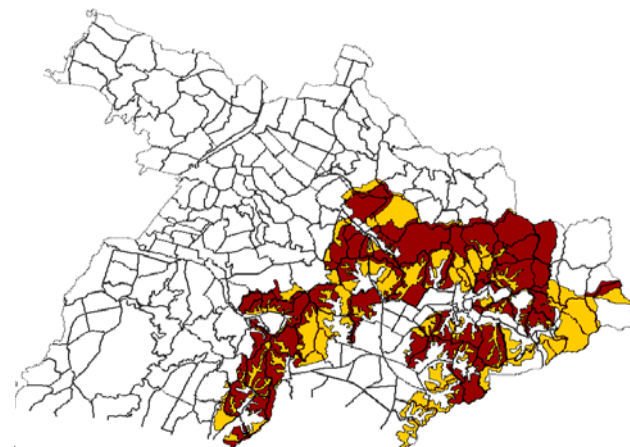
鎌倉市風致地区条例施行規則、及び鎌倉市風致地区条例による許可の審査基準・運用と解釈も同様に、下記のアドレスでご確認いただけます。

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/fuuchi/huutitiku.html>

【2. 古都保存区域】

本市には、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」いわゆる古都保存法に基づき、わが国固有の文化遺産として後世に継承されるべき歴史的風土を保存するための歴史的風土保存区域が約982ha指定され、このうちの約573haが歴史的風土特別保存地区となっています。

 歴史的風土保存区域
 歴史的風土特別保存地区



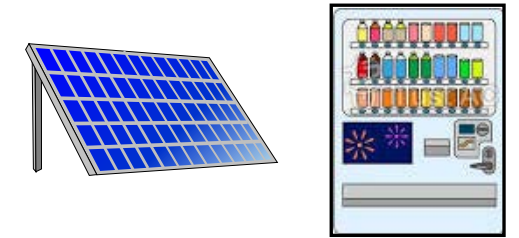
(1) 歴史的風土保存区域

歴史的風土保存区域内で建築物の建築、宅地の造成等(風致地区内で許可を必要とする行為)を行うときは、あらかじめ鎌倉市長にその旨を届け出なければなりません。

◆行為の許可

風致地区条例における許可が必要な行為のほかに、歴史的風土保存区域内における次に掲げる工作物の新築等で、高さが1.5メートルを超えるものについても、許可が必要となります。

- a 擁壁
- b 鉄柱、鉄塔その他これに類するもの
- c 太陽光発電装置
- d 人工地盤、架台その他これに類するもの
- e 自動販売機(屋内に設置するものを除く。)



◆許可基準の概略

歴史的風土保存区域内では、鎌倉市風致地区条例において許可を要する行為の規模及び許可の基準に違いがあります。

風致地区は、原則として、屋根形状について寄棟または切妻等の勾配屋根としています。やむを得ず屋上利用がある場合でも、図のような階段室など、建築基準法では高さに含まれないものについても、歴史的風土保存区域内においては高さに含まれます。

また、道路面に設置する擁壁や、建築物の屋根及び外壁の色彩などにも、許可の基準に違いがあります。



(2) 歴史的風土特別保存地区

◆行為の許可

歴史的風土特別保存地区内で次の行為をしようとする場合には、神奈川県知事の許可(申請は鎌倉市長を経由)を受けなければなりません。

- 1. 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 2. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 3. 建築物その他の工作物の色彩の変更
- 4. 土石の類の採取
- 5. 木竹の伐採
- 6. 屋外広告物の表示又は掲出
- 7. 水面の埋立て又は干拓
- 8. 屋外における物件の堆積

◆許可基準の概略

- 1. 建築物の建築の場合
建替えを除いて、新築はできません。また、既存建築物の建替えや増築をする場合にも、高さ、床面積、形態等についての制限があります。
- 2. 工作物の設置の場合
高さ5メートルを超える工作物の設置はできません。
- 3. 土地形質の変更の場合
新たな宅地の造成はできません。