

届出や申請をされる皆さまへ

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。

鎌倉市では、脱炭素につながる新しい豊かな暮らしやライフスタイルの分野でもCO2の削減を目指しています。

★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、誰でも今すぐにごできる地域環境保全への取り組みです。



出典：環境省 (<https://ondankataisaku.env.go.jp/dekokatsu/join/tool/>)

かまくらまちづくり読本

発行 平成 11年 9月（初版）
令和 元年 8月（全面改訂版）
令和 2年 6月（一部改訂）
令和 4年 7月（一部改訂）
令和 7年 3月（一部改訂）

鎌倉市 まちづくり計画部
土地利用政策課 まちづくり政策担当
〒248-8686
鎌倉市御成町 18 番 10 号
0467-23-3000
toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp

かまくらまちづくり読本

自然と歴史と文化とともに豊かに暮らす

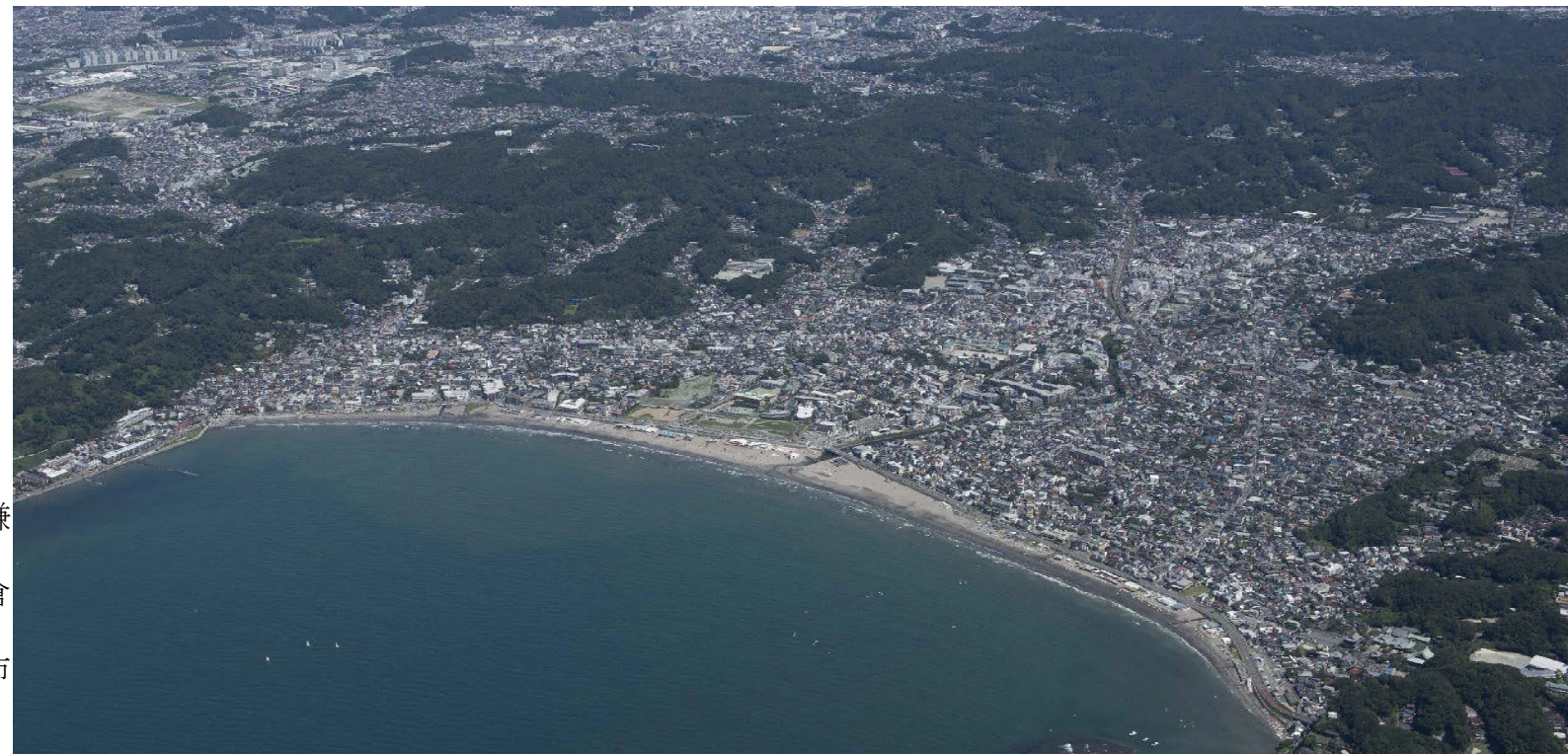
かまくらのまちづくりを未来へつなげる

か ま く ら

ま ち づ く り

読 本

鎌倉市



撮影日 令和元年 8 月

平和都市宣言

われわれは、
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、
全世界の人々と相協力してその実現を期する。
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、
ここに永久に平和都市であることを宣言する。

昭和 33 年 8 月 10 日 鎌倉市



鎌倉市民憲章

制定 昭和 48 年 11 月 3 日

前 文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさです。

すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。



本 文

- 1 わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- 1 わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- 1 わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

市の木市の花

制定 昭和 50 年 10 月 25 日

○市の木 ヤマザクラ(オオシマザクラを含む＝バラ科)

ヤマザクラは、春になると新葉とともに白い五弁の花を開き、昔から和歌などに多く詠まれ、日本人に愛されてきました。かつては鎌倉の山にもたくさんあり、薪・炭材として使われていました。今も山のあちこちに残っていて、春になるとみごとな花が楽しめます。



ヤマザクラ

○市の花 リンドウ(リンドウ科)

リンドウは、秋になるとひっそりと紫の花をつけます。やや乾いた山地や草地に生える多年草で、葉はササに似て対生します。リンドウの葉と花を図案化した「ササリンドウ」が鎌倉市の市章になっています。



リンドウ

目 次

序章 はじめに

- 1 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本書の目的と役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 かまぐらのまちづくり年表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2～ 5

第1章 まちづくりの基礎知識

- 1 かまぐらのまちづくりに関する枠組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 都市計画法と都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 都市計画に関連する基本計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 4 区域区分(市街化区域と市街化調整区域)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 用途地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10～11、17
- 6 風致地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12、18
- 7 景観地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13、18
- 8 高度地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14、18～19
- 9 歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14、18
- 10 近郊緑地保全区域、近郊緑地特別保全地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15、20
- 11 特別緑地保全地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15、20
- 12 生産緑地地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16、20
- 13 その他参考になる制度(市民緑地制度)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第2章 建築の基礎知識

- 1 建築基準法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 2 用途制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21～22
- 3 建蔽(ぺい)率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 4 容積率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 5 高さ制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25～26
- 6 壁面後退・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- 7 色彩の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 8 屋外広告物の規制・誘導・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 9 その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

第3章 市民主体のまちづくり

- 1 地域のまちづくりを進めるにあたって・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 2 地域のまちづくりの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28～29
- 3 まちづくりの手法のメニュー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
- 4 まちづくりの手法選択のポイント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30～32
- 5 目的・目標によるまちづくりの手法選択について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33～34
- 6 まちづくりの手法の組み合わせ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34～35

第4章 地域のまちづくりのルール

- 1 自主まちづくり計画、自主まちづくり協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36～42
- 2 地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43～49
- 3 特定地区・景観形成地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50～51
- 4 建築協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52～57
- 5 住民協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 58～61
- 6 ひとりひとりができるまちづくり・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 62～64

第5章 まちづくりを支援する制度と仕組み

- 1 出前講座・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 65
- 2 まち並みみどりの奨励事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 65
- 3 まちづくりコンサルタント派遣制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66～67
- 4 その他まちづくり市民団体への支援制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66
- 5 特定地区景観形成協議会への支援制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 66
- 6 開発事業アドバイザー派遣制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68～69
- 7 鎌倉市市民活動センター・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 70

第6章 都市計画の提案制度

- 1 都市計画の提案制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 71～73

資料

- 地区一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 74～85
- 担当課一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 86

1 はじめに

かまぐらのまちは、約 850 年前に鎌倉幕府が開かれて以降、かまぐらを大切に思う人々の手によって、長い年月をかけてつくられてきました。

そして、今、ともに生きる私たちは、第 3 次鎌倉市総合計画（以下「総合計画」といいます。）の基本理念^{※1}のとおり、市民の英知を集め、すべての市民が心のかよいあう、安心して暮らせる、人間性豊かな地域をつくり、人と自然が共生するまちづくりを進め、かまぐらのまちを未来へ紡いでいく責任を担っています。

近年は、地方分権、少子高齢化の進展、まちづくりにおける景観・環境に対する意識の高まりや価値観・ニーズの多様化などにより、行政主体による画一的な従来のまちづくりではなく、市民、住民、地域組織が主体となり、地域の資源や特性を生かしたまちづくりが求められています。

『かまぐらまちづくり読本』は、平成 11 年 9 月に初版を発行して以来、改訂を行ってきましたが、市民の皆さんがより活用しやすい内容を目指し、この度、全面改訂することとしました。

この新しい『かまぐらまちづくり読本』が市民の皆さんにとって、かまぐらでの暮らしが豊かで幸せなものとなり、「古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち」（総合計画 将来都市像より）の実現に役立つよう活用いただければ幸いです。

※1 総合計画の基本理念は、①市民自治の確立、②人間性豊かな地域づくり、③環境共生都市の創造です。

2 本書の目的と役割

まちづくりを進める上では、土地利用や建築物に関する法令、まちづくりに関する制度や仕組みなどを知ることが重要になります。また、地域のまちづくりを進める上では、その地域の住みやすさや課題を地域住民で共有し、自ら地域内にルールを定め、「地域住民の手によって快適な居住環境を守り、創っていこう」という意識がとても大切になります。

そこで、本書は、市民の皆さんが居住環境の保全や向上を目指してまちづくりを考える際に、必要となるまちづくりに関するルールや制度を知り、実際にルールや制度を活用する際に役立つ手引きとなるよう、住宅地における市民主体のまちづくりに関する内容を中心に、読みやすく、使いやすいものを目指しました。

3 かまぐらのまちづくり年表（かまぐらのまちの歴史）

約 850 年前

▶ 源頼朝が鎌倉幕府を成立

三方を山に囲まれ、一方は海という地形を生かしたまちづくりはこのときから始まりました。

明治から昭和初期

▶ 横須賀線や江ノ電が開通、別荘文化が繁栄

1889 年（明治 22 年）に横須賀線（大船―横須賀間）、1910 年（明治 43 年）に江ノ島電気鉄道（藤沢―鎌倉間全線）が開通し、政財界人や文化人などの別荘地、保養地として発展しました。当時の建物には、現存しているものもあり、かまぐらのまち並みに彩りを添えています。



大正初期の段葛
[鎌倉中央図書館所蔵]

1919 年（大正 8 年）

▶ 都市計画法（旧法）、市街地建築物法（現在の建築基準法の前身）の制定

明治維新による都市の近代化が進み、都市計画や建築のルールづくりが求められたことから都市計画法（旧法）と市街地建築物法（建築基準法の前身）が制定されました。

この頃、大船では「大船田園都市構想」により、計画的なまちづくりが進められましたが、計画した会社が倒産したため、その計画は途中で終わってしまいました。



のり真安齋商店（大正 13 年築）
[鎌倉中央図書館所蔵]

1923 年（大正 12 年）

▶ 関東大震災

火災や津波により、かまぐらのまちも大きな被害を受けました。



田園都市構想により整備された
道路の様子 [鎌倉中央図書館所蔵]

1938 年（昭和 13 年）

▶ 鎌倉風致地区の指定

都市における風致を維持するため、約 2,263.40ha（現在の藤沢市の一部を含む。）が鎌倉風致地区に指定されました。



坂ノ下付近の津波の惨状
[鎌倉中央図書館所蔵]

戦後

▶ 建築基準法の制定

戦後は住宅が不足し、住宅の建築が急がれていました。

そこで、市街地建築物法が改められ、1950年（昭和25年）全国どこでも適用される建築物の構造に関する規定を定めた建築基準法が制定されました。

その後、時代の変化などを受けて、改正を重ねています。

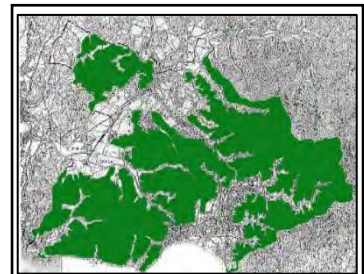


戦後、深沢から鎌倉山を遠望（昭和33年撮影）〔鎌倉中央図書館所蔵〕

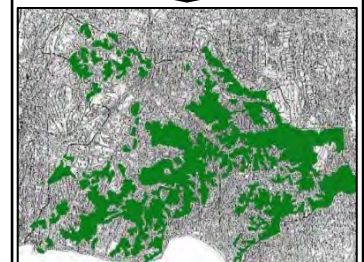
1960年（昭和35年）以降

▶ 昭和の鎌倉攻め

高度経済成長期に入ると、鎌倉は自然環境の良さに加え、歴史都市としての知名度の高さから、昭和30年代後半より、「昭和の鎌倉攻め」と言われる大規模な宅地の造成が始まりました。これにより、昭和20年代初めから昭和40年代後半にかけて、樹林地面積は2/3に減少しました。



昭和22年の樹林地（樹林地率61%）



昭和48年の樹林地（樹林地率40%）
〔出典 鎌倉市緑の基本計画〕

1961年（昭和36年）

▶ 宅地造成等規制法の制定

1961年（昭和36年）6月、梅雨前線による集中豪雨により、神奈川県などの丘陵地の宅地造成地で、崖崩れや土砂の流出が発生し、人命や財産に大きな被害をもたらしました。このため、安全性を重視する宅地の造成の基準が緊急に求められ、宅地造成等規制法が制定されました。

1966年（昭和41年）

▶ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（通称「古都保存法」）の制定

1964年（昭和39年）、鶴岡八幡宮の裏山の宅地造成計画に対する市民の反対運動（御谷騒動）が起こり、日本初のナショナル・トラスト運動が行われました。これがひとつのきっかけとなり、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法が制定されました。



市民の反対運動のきっかけとなった御谷（昭和39年撮影）

1968年（昭和43年）

▶ 都市計画法（新法）の制定

高度経済成長期に人口や産業が都市部へ集中し、全国の都市環境が悪化しました。そこで、無秩序な市街化の防止や計画的な都市整備を目的として、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（通称「線引き」）や用途地域などが規定された新たな都市計画法（新法）が制定されました。これを受けて、本市では1970年（昭和45年）に区域区分の指定を行い、1973年（昭和48年）に建築基準法の改正に伴う新しい用途地域を指定し、現在のまちの枠組みを定めました。



大規模造成の様子（七里ガ浜）
〔鎌倉中央図書館所蔵〕

1970 年（昭和 45 年）頃以降

▶ 景観、緑地、住環境保全の動きが始まる

大規模な開発が増えたことに伴い、京都や横浜など全国各地において景観保全に対する動きが活発になりました。本市においても、市民による緑地保全のための開発反対運動や良好な住環境を守るために建築協定や住民協定の締結が行われました。市では、さまざまな指導要綱を制定し、さらに鎌倉駅周辺の建築物の最高高さを 15m 以下とするよう事業者に対して行政指導をするなど、景観、緑地、住環境保全の取組が始まりました。

1995 年（平成 7 年）

▶ 第 3 次総合計画の策定、まちづくり条例の制定

「市民自治の確立」「人間性豊かな地域づくり」「環境共生都市の創造」を三つの基本理念とした第 3 次総合計画を策定しました。これを実現するため、「市民参画」「公共の福祉を優先する土地利用」「古都における歴史的風土の保存」「人と自然の共生、環境への負荷が少ない持続的に発展する社会」の四つを理念とし、計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを進めるため、「鎌倉市まちづくり条例」を制定しました。同条例には、自主まちづくり計画の制度が規定され、市民主体のまちづくりの仕組みが整ってきました。

1998 年（平成 10 年）

▶ 鎌倉市都市マスタープランの策定

1992 年（平成 4 年）の都市計画法改正に伴い、新たに市町村マスタープランの制度が創設されました。そして、第 3 次総合計画を推進するため、都市計画・まちづくりの分野の総合的で具体的な計画として鎌倉市都市マスタープランを策定しました。（平成 27 年 9 月改定）

2002 年（平成 14 年）

▶ 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の制定

開発事業について、それまで開発指導要綱として行政指導を行ってきましたが、より高い実効性の確保を図るため、開発事業に関する手続及び基準等を定めた条例を制定しました。

主な指導要綱

昭和 43 年

宅地開発等指導要綱制定

主に本市の人口増の抑制と過密化を防ぎ自然を護るため、事業者に対し公共施設の整備に関し特段の協力を求めることを目的に制定。

昭和 47 年

鎌倉市中高層建築物建設指導要綱制定

主に無秩序な中高層建築物の建設事業を防止し、必要な公共公益施設の整備促進を図ることを目的に制定。

昭和 57 年

鎌倉市開発事業指導要綱制定

主に無秩序な開発事業と人口増加を抑制し、公共公益施設の整備の充実を図ることを目的に制定。



初の自主まちづくり計画「大町 2 丁目地区」の区域を含む航空写真（令和元年撮影）



将来都市構造
[出典 鎌倉市都市マスタープラン]

2004年(平成16年)

▶ 景観法の制定

それまでは1995年(平成7年)に制定した鎌倉市都市景観条例(市独自条例)に基づく景観づくりの取組を進めていましたが、景観法の制定を受けて、2006年(平成18年)に景観法に基づく都市景観条例に移行し、2007年(平成19年)に景観計画の策定、2008年(平成20年)に景観地区の指定等を行い、法に基づく取組を進めています。



景観地区(鎌倉景観地区)

2011年(平成23年)

▶ 鎌倉市まちづくり条例、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正、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の制定

まちづくり市民団体などに対する支援制度の充実、敷地の細分化やワンルームマンションの建築に対する市民の要望への対応を図るため「鎌倉市まちづくり条例」、「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」の改正を行いました。また、コインパーキングなど土地そのものを利用する場合の手続や基準を定めた「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」を制定しました。

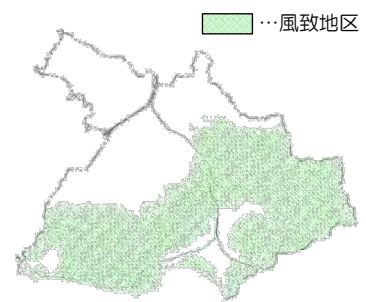


特定土地利用条例に基づいて整備されたコインパーキングの事例

2013年(平成25年)

▶ 鎌倉市風致地区条例の制定

それまで都市の風致の維持は、神奈川県風致地区条例に基づき運用していましたが、鎌倉市風致地区条例を2013年(平成25年)12月に制定し、2014年(平成26年)4月から運用を開始しました。本条例では、風致地区の種別を第1種から第4種まで区分し、地域の特性に合わせて制限を規定しました。



市域の約55.5%を、第2種から第4種の風致地区に指定しています。

2021年(令和3年)

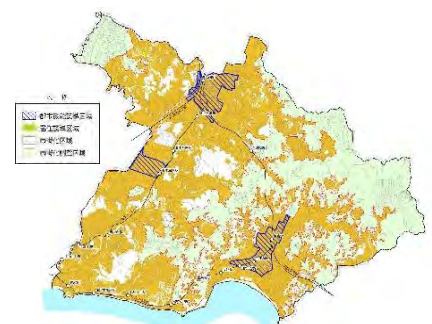
▶ 鎌倉市屋外広告物条例の制定

1999年(平成11年)に、神奈川県から屋外広告物条例に係る権限移譲を受け、条例の許可事務を行ってきましたが、本市の実情に合わせた地域の独自性を加味し、まちの安全性の向上と活性化に資する「鎌倉市屋外広告物条例」を制定しました。

2022年(令和4年)

▶ 鎌倉市立地適正化計画の策定

人口減少や少子高齢化を背景として、将来にわたり持続可能な都市づくりを推進していくために、防災面にも対応した都市再生特別措置法に基づく鎌倉市立地適正化計画を策定しました。



本市の都市機能誘導区域・居住誘導区域
[出典 鎌倉市立地適正化計画(概要版)]

第1章 まちづくりの基礎知識

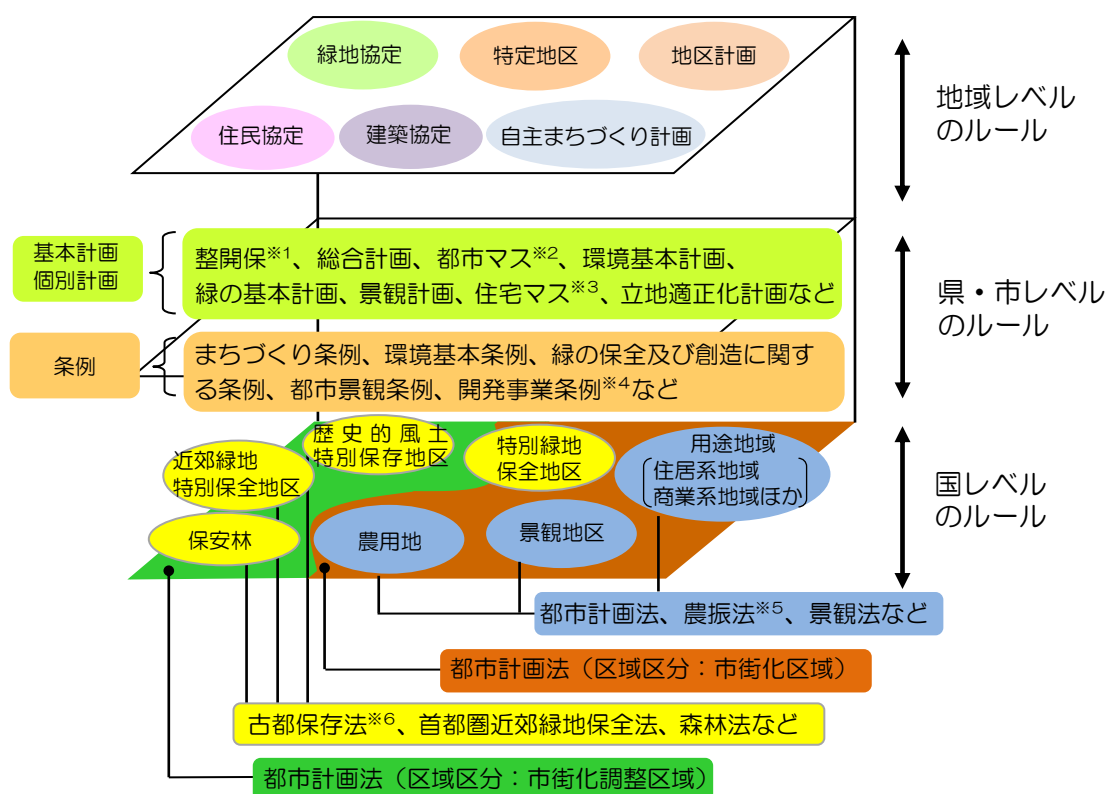
1 かまくらのまちづくりに関する枠組み

もし、誰もが勝手に土地利用や建築を行ってしまったら、まちの姿はどのようなのでしょうか。住宅・商業ビル・工場が入り混じったり、道路が確保されなかったり、あるいは、樹木などが全く無い無機質なまちになったり、安心とは言い難い、無秩序で暮らしにくいまちになってしまうでしょう。

そこで、限られた資源であり、生活や生産活動の基盤となる土地については、財産権が日本国憲法第29条で保障されているものの、公共の福祉の優先、自然環境の保全、健康で文化的な生活環境の確保、都市の健全な発展と秩序ある整備などを図りつつ、土地が利用されるよう、国・県・市が法令や各種計画などを定めています。

本市では、それらに加えて、市民参画による地域の特色を生かしたきめ細やかなまちづくりを行うため、市民主体のまちづくりに取り組んでいます。

図1：土地利用のルールイメージ



- ※1 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（平成28年11月神奈川県）
- ※2 鎌倉市都市マスタープラン
- ※3 鎌倉市住宅マスタープラン
- ※4 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例
- ※5 農業振興地域の整備に関する法律
- ※6 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法

2 都市計画法と都市計画区域

それでは、まちづくりに関する仕組みはどのようなになっているのでしょうか。

まず、まちをデザインするときの下地、あるいは、まちづくりの基盤となっているのが、「都市計画法」です。(p. 6 図1 参照)

この法律は、第1条に規定されているとおり、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を目的としています。

また、この法律には代表的な三つの仕組みがあります。

一つ目は、土地の使い方や建築物の規模・用途などの土地利用を規制する仕組みです。例えば、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）や用途地域（第一種低層住居専用地域・商業地域など）です。

二つ目は、道路・公園・下水道・ごみ処理施設・学校など日常生活を営むための基盤となる都市施設を定めて、必要な施設の整備を進める仕組みです。

三つ目は、土地区画整理事業・市街地再開発事業など公共性の高い事業の計画を定めて、まちづくりを進める仕組みです。

本市は、市全域が都市計画区域※¹に指定されていますので、市内のどこの場所においても都市計画法が適用されています。つまり、これらの三つの仕組みを用いて、安全で、快適に暮らせるより良いまちづくりを行っています。

本書では、上記のうち、一つ目の土地の使い方や建築物の規模・用途などの土地利用を規制する仕組みを中心に解説します。

※1) 都市計画区域とは、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」（都市計画法第5条）で、複数の都道府県をまたがる場合を除き、都道府県が指定する区域です。



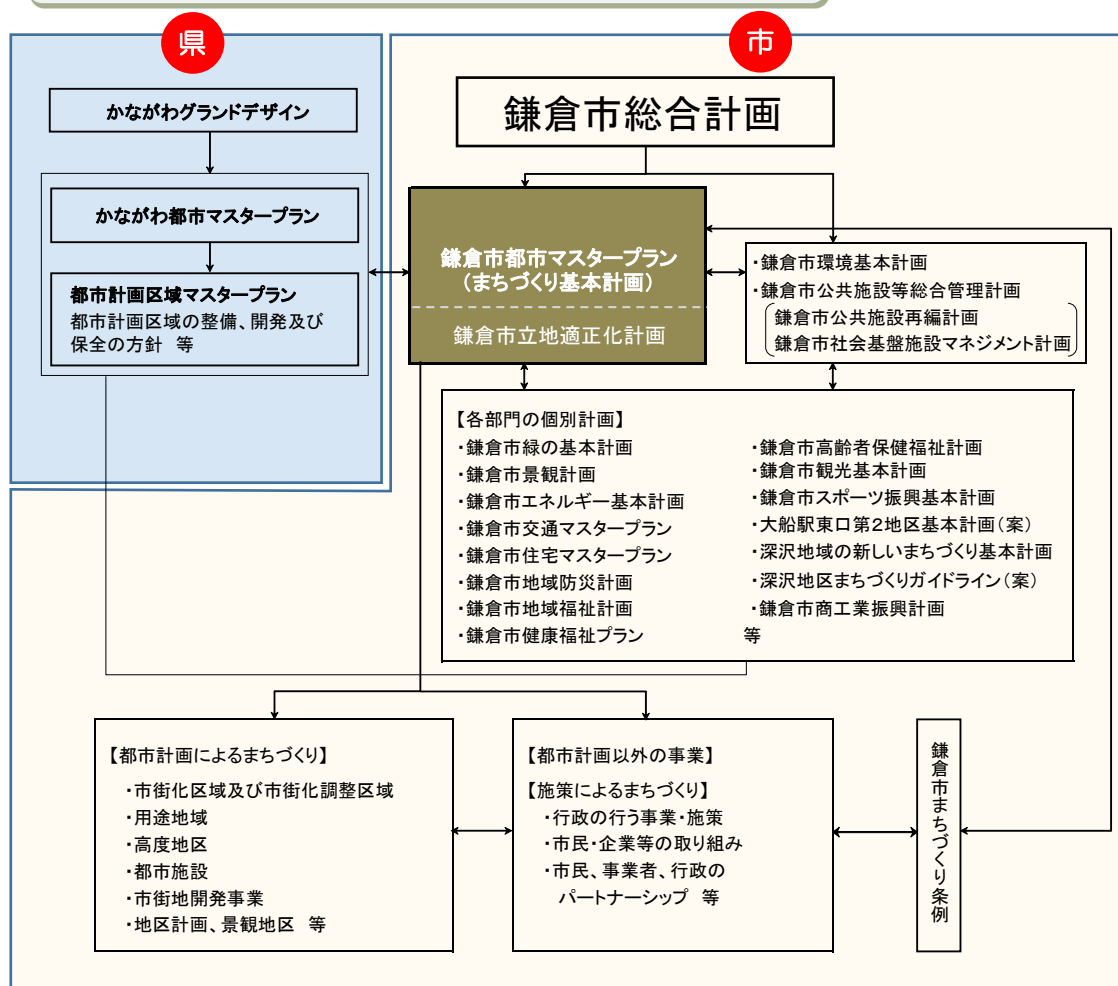
3 都市計画に関連する基本計画

「ローマは一日にして成らず」と言うように、まちづくりには年月がかかります。人口減少、少子高齢化の進行、財政状況の悪化、環境意識の高まりなど、社会環境が大きく変化している今日では、将来都市像を市民・事業者・行政が共有し、協力しながら進める計画的なまちづくりが必要となります。

そのため、県は広域的な観点から都市計画区域の土地利用の方向性を示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を、市は地域レベルの都市の将来像を示した「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を策定します。

本市では、総合計画を反映し、かつ交通・緑・環境・住宅・景観などに関する個別計画と整合を図った「鎌倉市都市マスタープラン」を平成10年に策定しており、おおむね5年ごとに検証・見直しを行うこととしています。直近では平成27年に見直し・改定を行いました。

図2：鎌倉市の都市計画・まちづくりに関する基本計画



4 区域区分（市街化区域と市街化調整区域）

次に、都市計画法の三つの仕組み（p.7 参照）のうち、土地利用を規制する仕組みを詳しく説明します。

都市計画法第7条では、「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。」と規定されています。ここで定められている区分のことを、法的には「区域区分」と言いますが、広くは「線引き」と呼ばれています。また、線引きがされていない区域は「非線引き区域」と言います。

本市の市街化区域面積は 2,569ha、市街化調整区域面積は 1,384ha となっており、非線引き区域はありません（令和7年3月現在）。

それでは、線引きは何のために行われるのでしょうか。

市街化区域とは「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域」、市街化調整区域とは「市街化を抑制すべき区域」と同条に定義されています。この定義やおおむね5年ごとの都市計画に関する基礎調査等に基づき、市街化を図る区域と抑制する区域を分けることは、①無秩序な市街化の防止 ②計画的な市街化 ③都市施設の効率的な整備を図るという三つの目的があります。

そして、これらの目的を補助するための仕組みとして、同法第29条では、都市計画区域内において開発行為をしようとする者に対し、あらかじめ許可を受けることを定めています。

この許可は、開発行為が土地の造成等に関する技術基準に適合していなければ、受けることができません。また、市街化調整区域においては、農地や自然環境の保全を図るため、既存建築物の建替えなど一定の要件を満たす場合を除き、開発行為や建築行為が制限されており、区域区分の制度が担保される仕組みとなっています。

5 用途地域 (p. 17 参照)

線引きを行えば、市街化区域において、良好な市街地が形成されるのでしょうか。
まちには、住宅もあれば、お店や工場など様々な種類の建築物があります。それらが無秩序に混在すると生活環境や業務の利便性が悪くなります。

そこで、地域の土地利用の現状や方向性を考え、建築物の用途や規模など適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるようにする仕組みが都市計画法第 8 条に定められた「地域地区」です。

本書では、市民の皆さんが地域のまちづくりを進める上で必要となるものをご紹介します。

図3：用途地域（13種類）の概要

第一種低層住居専用地域 	低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。
第二種低層住居専用地域 	主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150 m ² までの一定のお店などが建てられます。
第一種中高層住居専用地域 	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500 m ² までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域 	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500 m ² までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
第一種住居地域 	住居の環境を守るための地域です。3,000 m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域 	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

国土交通省ホームページより引用

地域地区の中で、最も代表的なものは、「用途地域」です。

これは、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あり、本市でも定めています。^{※1}

用途地域においては、建築物の用途の制限と合わせて建築物の規模（敷地面積に対する建築面積の比率（建ぺい率）、敷地面積に対する建物の床の面積の比率（容積率）、建物の高さなどの建築物の建て方のルールが、建築基準法の規定に基づいて定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られています。

※1) 本市では第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除いた、11種類の用途地域を指定しています。

準住居地域 	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
田園住居地域 	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。
近隣商業地域 	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域 	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域 	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
工業地域 	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域 	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

国土交通省ホームページより引用

6 風致地区 (p. 18 参照)

風致地区は都市の風致を維持するために大正8年に制定され、日本初の景観の維持を目的とした制度です。現在、本市では市域の約55.5%（約2,194ha）を指定しています。

「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然景観で、風致地区は良好な自然的景観を維持し、自然と調和した緑豊かなまちを保全する地区です。

これまで神奈川県風致地区条例に基づいて運用していましたが、平成25年12月に鎌倉市風致地区条例を制定し、平成26年4月に施行しました。

この条例は、都市計画法に基づき、風致地区内の建築や造成、伐採等の行為を規制することで、本市の樹林地、海・河川等の沿岸部、歴史的風土保存区域及び市街地における風致を維持することを目的としています。

なお、風致地区内で市長の許可が必要となる行為は、次の行為などです。

- ・建築物その他の工作物の新築、増築、改築、移転、色彩の変更
- ・宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ・土石類の採取、水面の埋立てまたは干拓
- ・木竹の伐採 ほか

図4：風致地区における建築物等に関する許可基準の概要

建築物の建築等の場合					宅地造成等の場合		
種別	建築物の高さ	建ぺい率	建築物の外壁等から敷地境界線までの距離		市街化区域	緑化率	
			道路に面する部分	道路に面する部分以外の部分		市街化調整区域	
						面積500㎡以上	面積500㎡未満
第1種風致地区	8メートル以下	10分の2以下	3メートル以上	2メートル以上	10分の2以上	10分の5以上	10分の2.5以上
第2種風致地区		10分の4以下	1.5メートル以上	1メートル以上		10分の4以上	10分の2以上
第3種風致地区	10メートル以下					10分の3以上	
第4種風致地区	15メートル以下					10分の2以上	

注1）本市では、第1種風致地区の指定はありません。また、市街化調整区域には第3種及び第4種風致地区はありません。

注2）開発事業条例において、上の表より高い緑化面積率が定められている場合は、その基準が適用されます。

7 景観地区 (p. 18 参照)

風致地区以外の大半の地域（第一種低層住居専用地域を除く）では、建築基準法による制限だけであったため、建築物の高さやデザインについて、周辺景観や環境と調和するよう市民や事業者の皆さんに協力を求めてきました。特に、鎌倉駅周辺では、昭和 30 年代から行ってきた行政指導に対して多くの協力を得られた結果、高層の建築物が建築されることはなく、現在のまち並みにつなげることができました。

しかし、行政指導に法的な担保がないこと、建築基準法の改正等で大規模な建築物の建築が可能になったこと、良好な景観の保全・創出に対する全国的な意識の高まりによって平成 16 年に「景観法」が制定されたことから、風格と賑わいのある市街地の景観形成を推進するため、平成 20 年 3 月 1 日に「景観地区」を指定しました。

景観地区には、自然と歴史・文化を際立たせる都市景観の形成を目指す「鎌倉景観地区」（約 224.8ha）と風致景観の保全と創造を目指す「北鎌倉景観地区」（約 7.2ha）があります。制限内容は大きく分けて二つあり、①建築物の形態意匠の制限（周辺景観との調和、外壁と屋根の色彩の制限） ②建築物の高さの制限を設けています。

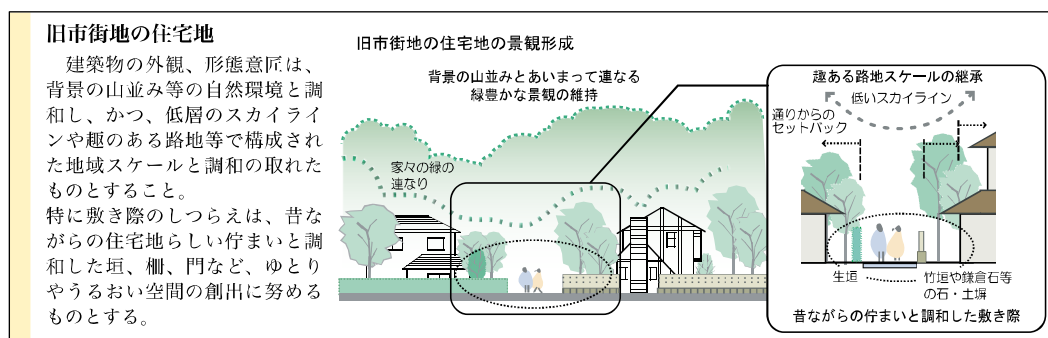
景観地区内では、景観法に基づく市長の認定を受けなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。

景観地区内で認定が必要となる行為は、次のとおりです。

- ・建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更する修繕や模様替、色彩の変更

なお、景観地区外においても、別に定める景観計画に基づき、一定規模以上の建築行為や開発行為に際しては、原則として、事前協議や届出が必要です。

図5：景観地区における制限内容の例（一部抜粋）



建築物の屋根及び外壁の基調色は、周辺の緑や歴史的まち並みを引き立て、隣接する建築物との対比感が強い色彩は避けるものとし、かつ右の基準に適合したものとする。但し、素材色などでまち並みに違和感を与えないと認められるものについてはこの限りでない。	外壁			屋根		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
	0YR～5Y	—	4以下	0YR～5Y	6以下	4以下
	その他		1以下	その他		1以下

8 高度地区 (p. 18、p. 19 参照)

令和 2 年 3 月に都市計画変更したため
「高度地区指定区域図（変更後）」をご覧ください。

市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区が「高度地区」です。

本市では、平成 20 年 3 月に、風致地区や第一種低層住居専用地域に隣接する第一種中高層住居専用地域の一部を高度地区に指定し、令和 2 年 3 月には、これまでの行政指導による建築物の高さのコントロールから、より実効性を高めるため、高度地区の指定区域を拡大しました。また、この拡大に合わせて、建築物の高さの最高限度を、第 1 種から第 4 種の高度地区に分けることで、それぞれの区域に適した土地利用への対応を図っています。建築物の高さについては、建築確認申請において審査が行われます。（建築基準法第 58 条）

9 歴史的風土保存区域^{※1}、歴史的風土特別保存地区 (p. 18 参照)

高度経済成長期を迎えた昭和 30 年代の宅地造成ブームは本市にもその波が押し寄せ、昭和 39 年には鶴岡八幡宮の裏山の「御谷」^{おやつ}で宅地造成計画が持ち上がり、市民による反対運動が起きました。市内在住の文化人を中心に、財団法人鎌倉風致保存会（現、公益財団法人鎌倉風致保存会）が鎌倉市の出資を受けて設立され、昭和 41 年に宅地造成計画地の対象となった土地 1.5ha の買収に成功しました。これは日本初のナショナル・トラスト運動と言われています。これが契機の一つとなり、昭和 41 年に古都保存法が制定されました。（p. 3 参照）古都保存法の特徴は、わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等とそれらを取りまく自然的環境を一体と捉えて保存している点にあります。

現在、本市では、同法に基づき、古都の貴重な歴史的風土を守るための「歴史的風土保存区域」（約 989ha（逗子市分約 6.8ha 含む））と、その中でも特に枢要な部分を構成している地区として「歴史的風土特別保存地区」（約 573.6ha）が指定されています（令和 7 年 3 月現在）。

歴史的風土保存区域内では、あらかじめ市長への届出を行わなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。（風致地区と重複しており、届出に当たっては、風致地区の許可基準（p. 12 参照）にも適合している必要があります。）

また、歴史的風土特別保存地区内では、土地利用に対し厳しい規制があり、原則として、神奈川県知事の許可（申請書類は鎌倉市長を経由して提出）を受けなければ、建築行為などを行うことができません。許可が必要なのは、次の行為などです。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、増築、改築、色彩の変更
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ・ 土石類の採取、水面の埋立て又は干拓
- ・ 木竹の伐採
- ・ 屋外広告物の表示又は掲出 ほか

※1) 歴史的風土保存区域は地域地区ではありませんが、歴史的風土特別保存地区と根拠法令が同一であることから歴史的風土特別保存地区と同じパートでご紹介しています。

10 近郊緑地保全区域^{※1}、近郊緑地特別保全地区 (p. 20 参照)

首都圏の良好な自然の環境を有する緑を保全するための制度として、首都圏近郊緑地保全法に基づく「近郊緑地保全区域」があります。

この制度は、無秩序な市街地化の防止や住民の健全な心身の保持・増進、公害や災害の防止の効果が著しい近郊緑地保全区域を指定するものです。

現在、横浜市を含む約 1,096ha が円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域として指定され、その内、約 294ha が鎌倉市域にあります（令和 7 年 3 月現在）。

近郊緑地保全区域内では、あらかじめ市長への届出を行わなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。（風致地区と重複している区域では、届出に当たっては、風致地区の許可基準（p. 12 参照）にも適合している必要があります。）届出が必要となる行為は、次のとおりです。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、増築、改築
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ・ 土石の採取、鉱物の掘採、水面の埋立て又は干拓
- ・ 木竹の伐採

なお、円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域のうち特に良好な自然環境を有する重要な緑地約 131ha は、鎌倉近郊緑地特別保全地区に指定されています（令和 7 年 3 月現在）。

近郊緑地特別保全地区では、土地利用に厳しい規制があり、原則として、市長の許可を受けなければ、建築行為などを行うことができません。

※1) 近郊緑地保全区域は地域地区ではありませんが、近郊緑地特別保全地区と根拠法令が同一であることから近郊緑地特別保全地区と同じパートでご紹介しています。

11 特別緑地保全地区 (p. 20 参照)

古都の貴重な歴史的風土を守るために、自然的環境も歴史的風土保存区域や歴史的風土特別保存地区に指定されていることを説明しました。（p. 14 参照）

そのほかの自然環境を保全する仕組みは、どのようなものがあるのでしょうか。

仕組みの一つとして、都市緑地法第 12 条に基づく「特別緑地保全地区」があります。

この制度は、都市における良好な自然環境となる緑地において、建築行為の制限などにより、現状を凍結的に保全するものです。これによって、緑を将来に継承することができます。

本市では 12 地区、52.4ha（令和 6 年 11 月 20 日）

特別緑地保全地区内では、土地利用に厳しい規制があり、原則として、市長の許可を受けなければ、建築行為などを行うことができません。

12 生産緑地地区 (p. 20 参照)

昭和 49 年に「生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資すること」を目的として生産緑地法が定められ、市街化区域内の農地は、平成 3 年の法改正によって、宅地化する農地と保全すべき農地とに区分され、保全すべき農地は市街化調整区域に編入するか、「生産緑地地区」の指定を受けることとなりました。(同法第 3 条) 生産緑地地区では、農地のほか、都市計画で定められた都市公園などを補完する多目的な緑地としての位置づけもあるため、土地利用に厳しい規制が加えられ、住宅などの建築は認められていません。農林水産物の生産集荷施設、農林漁業生産資材の貯蔵保管施設、農林水産物の処理貯蔵の共同利用施設、農林漁業者のための休憩施設等で、市長が許可したものに限り建築が可能です。ただし、平成 28 年 5 月に都市農業振興基本計画において都市農地を「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へ、位置づけを大きく転換したため、平成 29 年 6 月に生産緑地法が改正され、農作物等加工施設、農作物等直売所、農家レストランの設置も可能となりました。また、あわせて生産緑地地区の指定面積要件が 500 m²以上から 300 m²以上に市の条例で緩和できるようになったため、本市では平成 30 年 7 月に指定面積要件を 300 m²以上に引き下げる条例を制定しました。さらに、その法改正により、生産緑地地区の都市計画決定後 30 年経過するものについて、買取り申出可能時期を 10 年延長できる特定生産緑地制度が創設されました。

現在、本市では 120 箇所、約 15.3ha が指定されています。(令和 7 年 3 月現在)

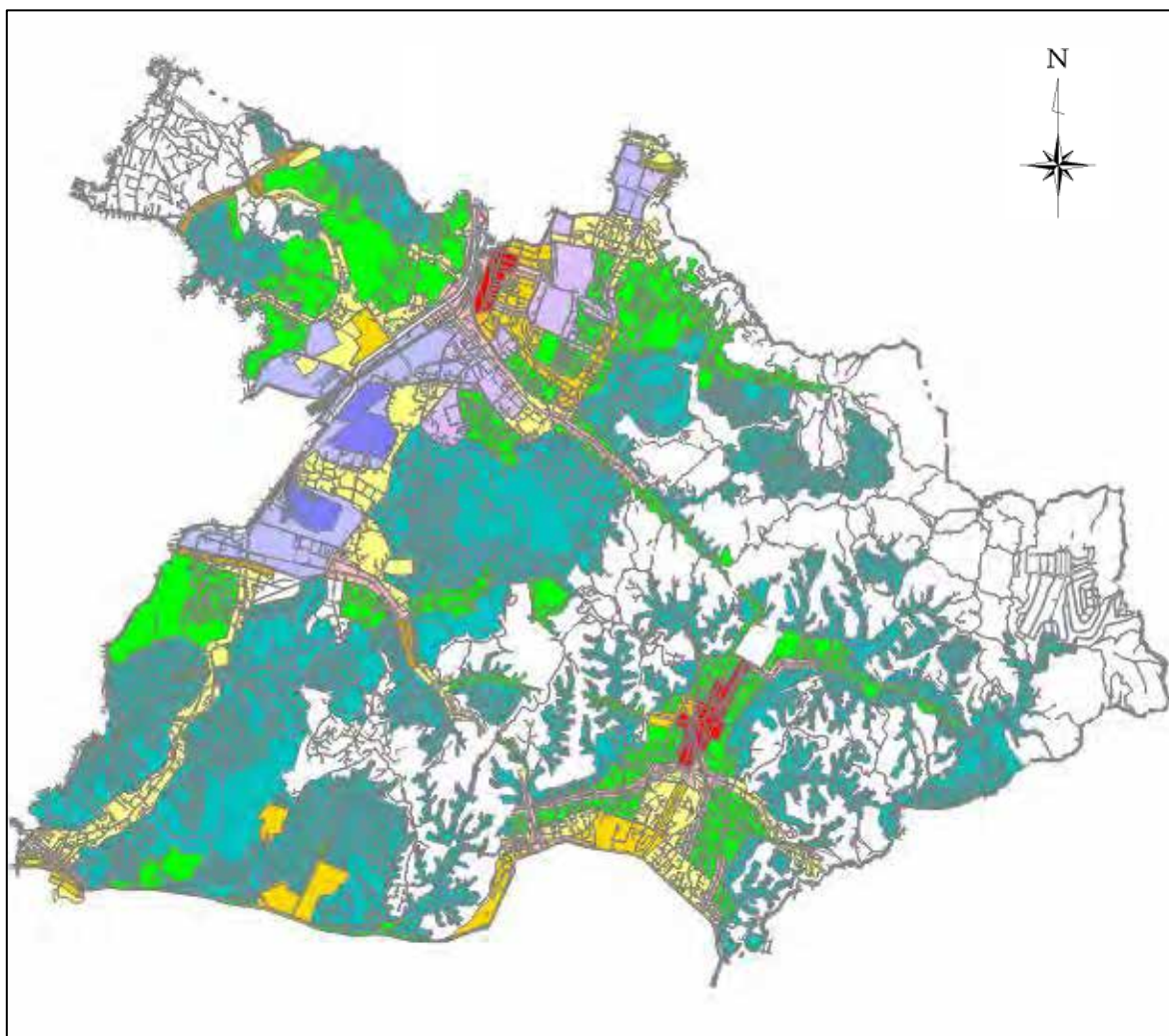
13 その他参考になる制度(市民緑地制度)

地域地区ではありませんが、地域の人々に緑地などを公開する仕組みとして、都市緑地法に基づく「市民緑地認定制度」や「市民緑地契約制度」があります。

「市民緑地認定制度」は、市長の認定を受け、民間主体が地域住民の利用に供する市民緑地を設置・管理する制度です。

「市民緑地契約制度」は、所有者と市が契約を締結して、一定期間「市民緑地」として地域の人々が利用できる緑地等を設置する制度です。

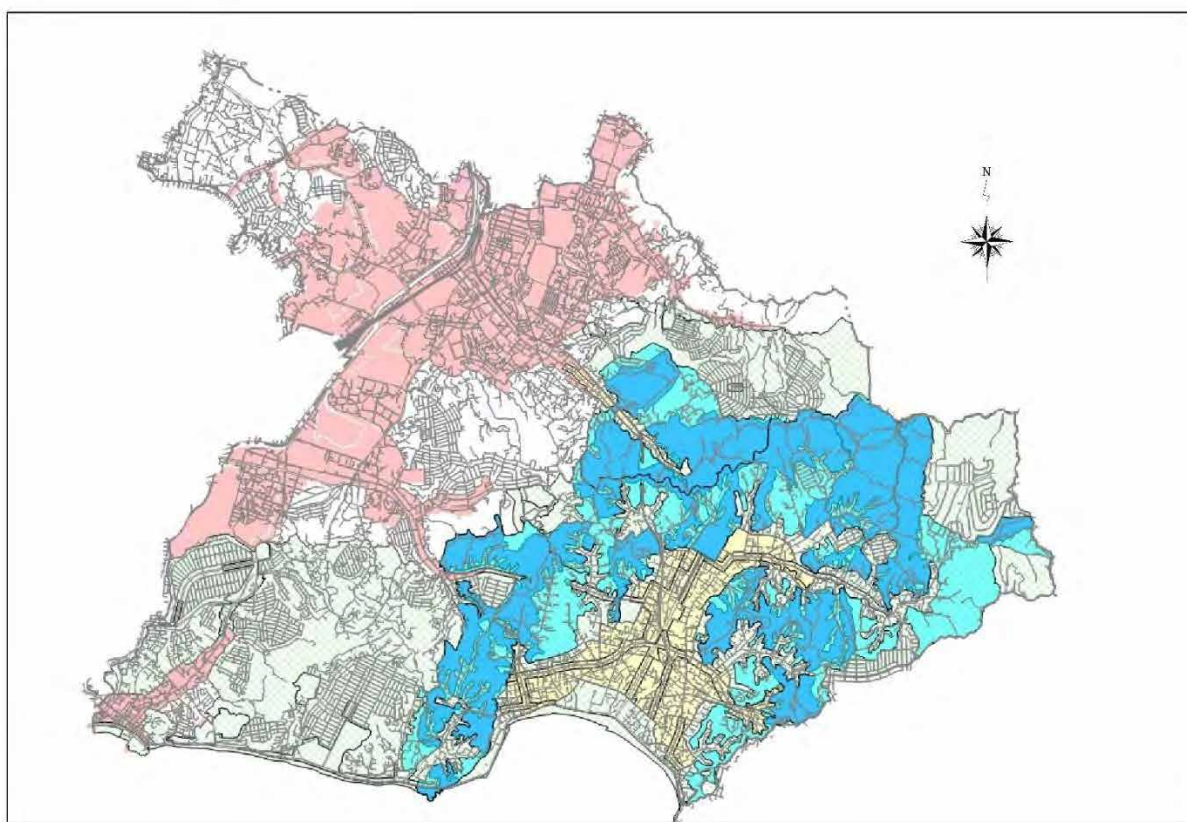
用途地域



	第一種低層住居専用地域		近隣商業地域
	第一種中高層住居専用地域		商業地域
	第二種中高層住居専用地域		準工業地域
	第一種住居地域		工業地域
	第二種住居地域		工業専用地域
	準住居地域	詳細については、都市計画課に備えてある縦覧用図書を参照ください。	

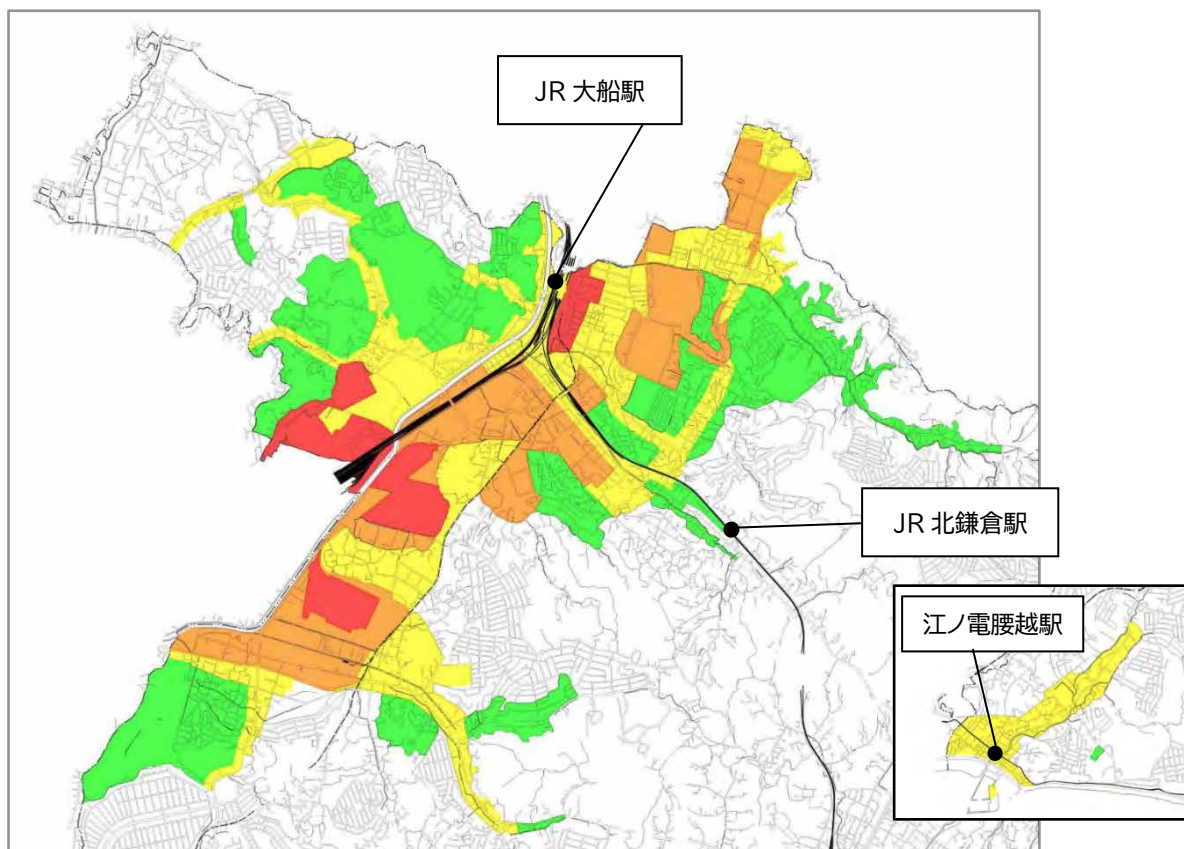
※本市では第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除いた、11種類の用途地域を指定しています。

- ・歴史的風土保存区域
- ・歴史的風土特別保存地区
- ・風致地区
- ・景観地区
- ・高度地区



	歴史的風土保存区域		景観地区
	歴史的風土特別保存地区		高度地区 令和2年3月に都市計画変更 「高度地区指定区域図(変更後)」参照
	風致地区	詳細については、都市計画課に備えてある縦覧用図書を参照ください。	

◆ 「高度地区指定区域図」

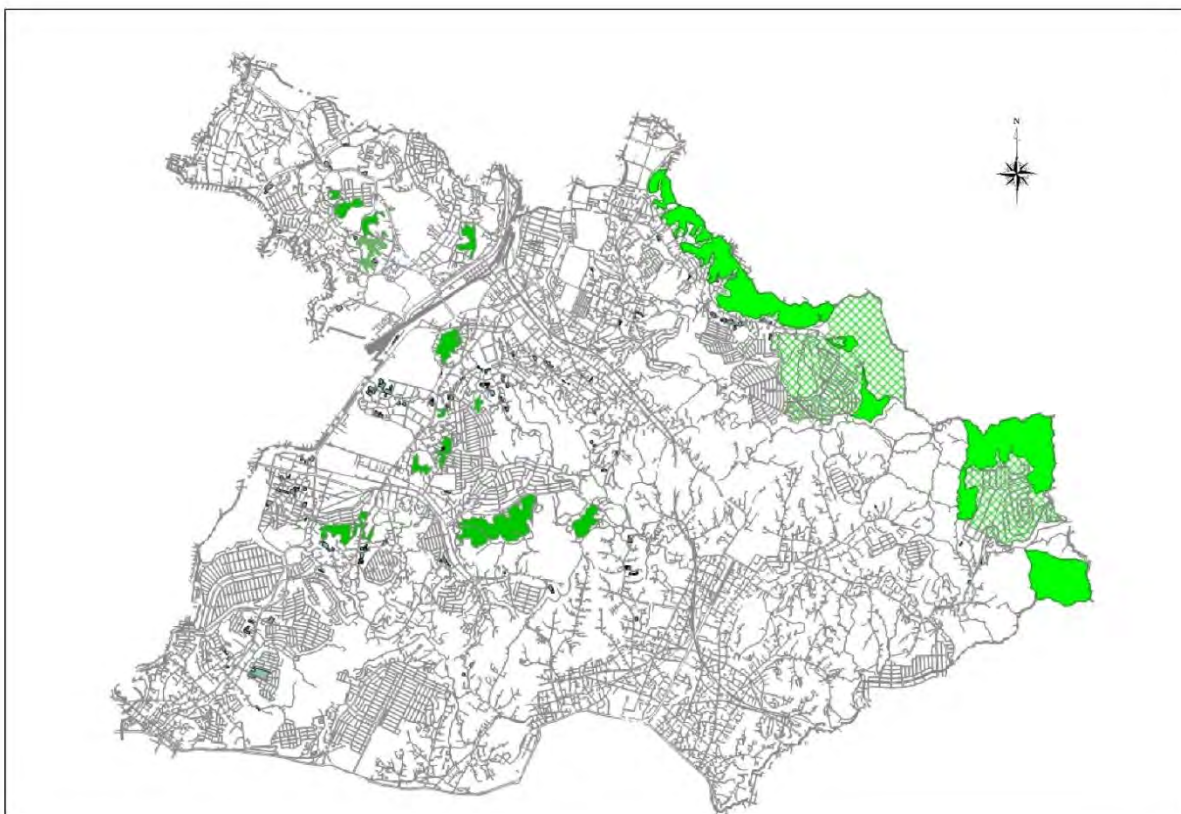


- 第1種高度地区（高さの最高限度 15m）
 - 第2種高度地区（高さの最高限度 20m）
 - 第3種高度地区（高さの最高限度 31m、ただし工業系建築物※以外は20m）
 - 第4種高度地区（高さの最高限度 31m）
- ※工業系建築物とは、工場、事務所、倉庫等とする。

◆ 高度地区の種別及び高さの最高限度

用途地域	種別	高さの最高限度
第一種中高層住居専用地域 (風致地区・景観地区を除く)	第1種高度地区	15m
第二種中高層住居専用地域 近隣商業地域 (景観地区を除く北鎌倉駅周辺)		
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 (第1種高度地区及び景観地区を除く)	第2種高度地区	20m
準工業地域 工業地域(柏尾川以南)	第3種高度地区	31m ただし、工業系建築物※以外は20m
商業地域 工業専用地域 工業地域(柏尾川以北)	第4種高度地区	31m
※ 工業系建築物とは、工場、事務所、倉庫等とする。		

- ・近郊緑地保全区域
- ・近郊緑地特別保全地区
- ・特別緑地保全地区
- ・生産緑地地区



	近郊緑地保全区域		特別緑地保全地区
	近郊緑地特別保全地区		生産緑地地区
詳細については、都市計画課に備えてある縦覧用図書を参照ください。			

用途制限概要図

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	×	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれか非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれかやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

第2章 建築の基礎知識

第1章では、都市計画法を中心に、一定の範囲や広域的な観点から設けられたまちづくりのルールを解説しました。

第2章では、まちづくりの中でも、「建築物の建築」に焦点を当てて、それに関するルールを解説します。

1 建築基準法

皆さんは、「庭など敷地にゆとりがあり、頑丈で、部屋には光が差し込み、風が通り抜ける家」と「敷地の隅々まで建築物が建ち、歪んで今にも倒れそうで、部屋が真っ暗な窓のない家」とでは、どちらの環境が良いと思いますか。おそらく、前者と思う方が多いと思います。

建築物は生活の基盤となるもので、安全が脅かされたり、財産がたちまち失われたりするようでは困ります。

そこで、昭和25年に「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資すること」を目的として、「建築基準法」が制定されました。(p.3 参照)

2 用途制限

用途地域が都市計画法に定められた地域地区の一つであることについては、既に解説したとおりです。(p.10 参照)

その用途地域の各々について、建築基準法第48条(建築基準法別表第2)では、建築できる建築物とできない建築物を区分けする用途制限を定めています。

用途制限の概要については、左のページ(p.21)に掲載しています。

例えば、「公共施設・病院・学校等」のうち、幼稚園、小学校、中学校、高等学校は工業地域や工業専用地域では建てることはできません。

このように、用途地域に見合った建築物の用途を制限することによって、環境の確保が図られています。

3 建蔽(ぺい)率

敷地いっぱいに建築物が建つと、その周辺では日当たりや風通しが悪くなり、火災の際には延焼拡大の原因になります。建築物の建て詰まりを防ぎ、敷地内の空地の確保を目的とした「建蔽率」(敷地面積^{※1}に対する建築面積^{※2}の比率)という制限があり、その場所の性格(用途地域)に応じて定められています。

原則として、建蔽率の限度を超える建築面積の建築物を建てることはできません。

例えば、100 m²の敷地において、建蔽率の限度が40%ならば40 m²、60%ならば60 m²までの建築面積の建築物を建てるができます。建蔽率の限度が高いほど、敷地に対してより大きな建築物を建てるができることになります。(図6参照)

建蔽率の限度が異なる地域に敷地がまたがる時は、加重平均^{※3}によって建蔽率を算出します。

また、建築面積には、柱や壁と屋根で囲まれた部分などが参入されるため、屋根付きのカーポートや玄関ポーチ、柱などがなくても一定の出幅(1m)以上に突出した庇やバルコニーが算入されますので、建築物を新築するときだけではなく、増改築するときにも、注意が必要です。

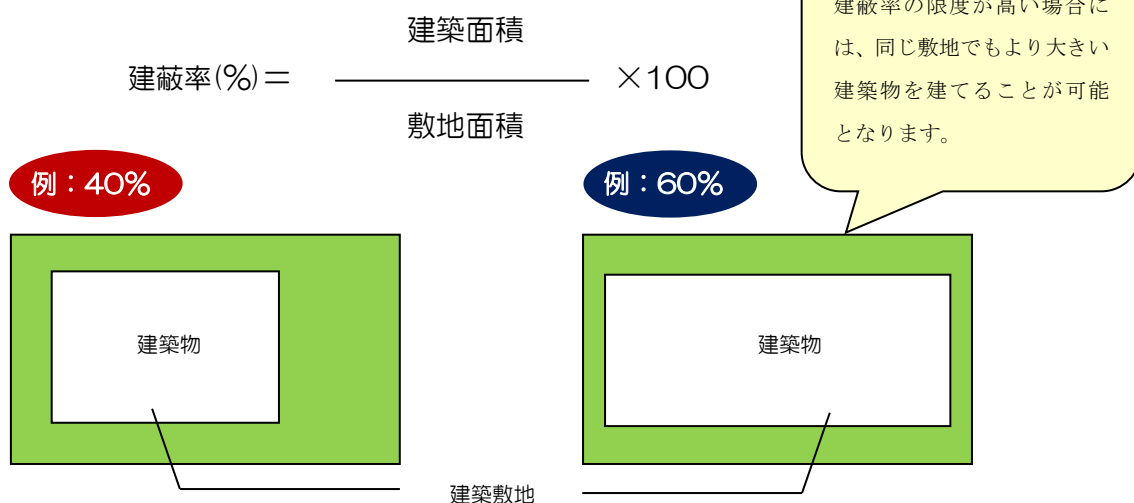
なお、耐火・準耐火建築物や街区の角にある敷地などで一定の要件を満たす場合には、建蔽率の緩和の規定があります。

※1) 4m未満の道路に接している場合、原則として、その道路の中心線から2mの位置が敷地と道路の境界線とみなされるため、その部分は敷地面積に算入できません。

※2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線によって囲まれた部分の水平投影面積のことで、通常は1階の外壁を基準にしますが、上階の外壁が1階の外壁より突出しているような場合は、その部分が含まれます。

※3) 例えば、100 m²の敷地において、建蔽率の限度が40%と60%の50 m²ずつまたがる場合は、50 m²×40%+50 m²×60%=50%で建蔽率の限度を算出します。

図6：建蔽率



4 容積率

建築物は必ずしも平屋建て（1階建て）とは限りません。そこで、建蔽率と同様に建築物のボリュームを市街地の環境に合わせて定めているのが「容積率」です。

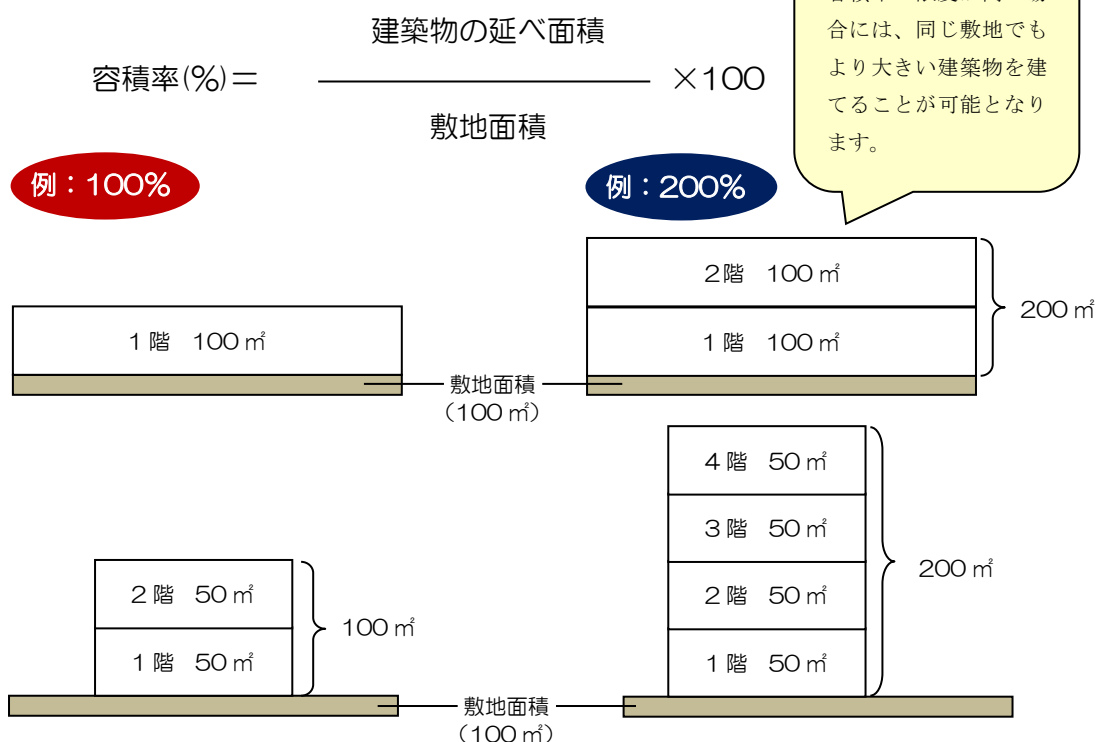
容積率とは、敷地面積に対する建築物の延べ面積（各階の床面積^{※1}の合計）の割合、つまり、その敷地に対して、どれくらいの規模（床面積）の建物を建てることのできるかという割合のことで、用途地域や前面道路幅員などの条件により緩和規定があります。

例えば、100 m²の敷地において、容積率の限度が100%ならば、100 m²の平屋建てや50 m²の2階建てが、200%ならば100 m²の2階建てや50 m²の4階建ての規模の建築物が建築できます。建蔽率と同様に、容積率の限度が高いほど敷地に対してより大きな規模の建築物を建てる可以说と云えます。（図7参照）

※1) 建築物の各階またはその一部で、壁や柱などの中心線によって囲まれた部分の水平投影面積。

※2) 敷地に面する道路が12m未満の場合、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域、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、準住居地域では道路幅員（m）×4/10×100、その他の地域では道路幅員（m）×6/10×100で算出された容積率と都市計画で定めた容積率の小さい方が最高限度となります。

図7：容積率



5 高さ制限

敷地の境界に接して高い建築物が建つと、日当たりや風通しが悪くなるほか、圧迫感が加わり、近隣の環境の悪化が懸念されます。これらを防ぐため、高さ制限が設けられています。

高さ制限には、次のような種類があります。

(1) 最高の高さ(「絶対高さ」と呼ばれることもあります。)

建築基準法第55条に基づく制限です。本市では、第一種低層住居専用地域において10mを超える建築物を建てられません。その他の用途地域では、15m(一部の地域では20m)を超える建築物については、都市計画審議会に諮られます。(高度地区、景観地区、風致地区を除く)



(2) 斜線制限

建築基準法第56条第1項に基づく制限です。以下の3つがあります。

①道路斜線

前面道路(建築物の敷地に接する道路)幅員を1とし、前面道路の反対側の境界線から住居系の用途地域では1.25、その他の用途地域及び用途地域の指定のない地域では1.5の勾配斜線を引き、その斜線の中に建築物を収めなければなりません。この制限は市内全域に適用されます。

なお、前面道路の境界線から後退して建築した建築物については、前面道路の反対側の境界線を緩和する規定がありますが、門や塀の制限など一定の要件が生じます。

②北側斜線

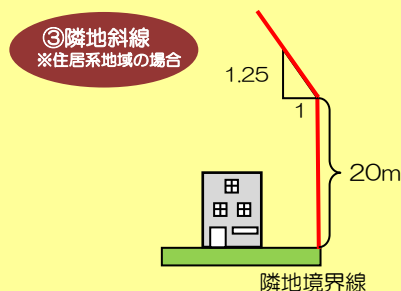
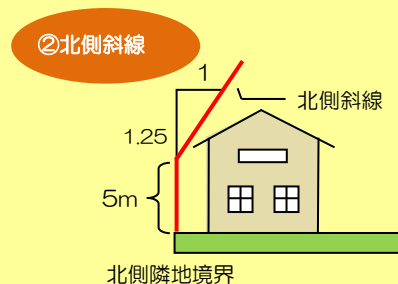
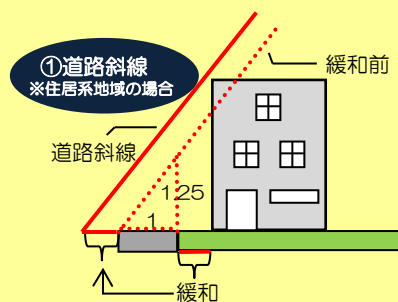
北側の隣地への日当たりを確保するため、建築物から北側の隣地に対する高さの制限です。北側の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に勾配1.25を乗じた数値に第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域では5mを加算し、その内側に建築物を収めなければなりません。

なお、北側の隣地と一定の高低差がある場合などは緩和規定があります。

③隣地斜線

建築物から隣地の境界線までの距離の制限で、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外で適用されます。隣地境界線までの水平距離に住居系の地域では、勾配1.25を乗じた数値に立上り高さ20mを加算し、それ以外の地域では、勾配2.5を乗じた数値に立上り高さ31mを加算し、その内側に建築物を収めなければなりません。

なお、建築物を後退した場合などは緩和規定があります。

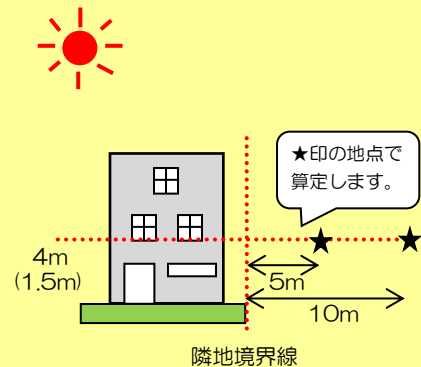


(3) 日影規制

建築基準法第 56 条の 2 に基づく制限です。一定の高さを超える建築物について、周辺に、一定時間を超える日影が生じないよう建築物の高さや配置を制限するものです。日照時間が最も短い冬至日における真太陽時（測定する場所で太陽が真南にきたときを 12 時として算定するもので、日本標準時とは多少のずれがあります。）の午前 8 時から午後 4 時までには生じる日影を測定し、日当たりを確保しなければならない時間を定めています。

その算定は、用途地域ごとに、測定水平面（地盤面からの高さ）と距離（5m と 10m）に応じた制限があります。

なお、北側の隣地と一定の高低差がある場合などは、緩和規定があります。



(4) 地域地区による規制

都市計画の地域地区に基づく制限です。

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ①用途地域・・・p.10～p.11 参照 | ③景観地区・・・p.13 参照 |
| ②風致地区・・・p.12 参照 | ④高度地区・・・p.14 参照 |

(5) 地域で定めたルールによる規制

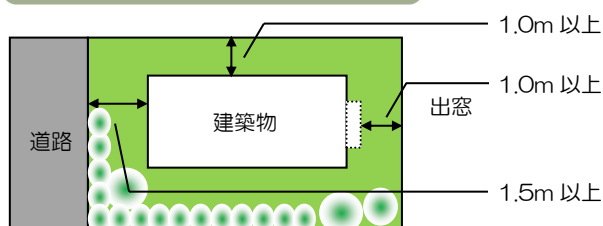
地区計画、建築協定、自主まちづくり計画、住民協定、特定地区・景観形成地区など地域で定めたルールに基づく制限です。

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ①地区計画 | ・・・p.43～p.49 参照 |
| ②建築協定 | ・・・p.52～p.57 参照 |
| ③自主まちづくり計画、自主まちづくり協定 | ・・・p.36～p.42 参照 |
| ④住民協定 | ・・・p.58～p.61 参照 |
| ⑤特定地区・景観形成地区 | ・・・p.50～p.51 参照 |

6 壁面後退

壁面後退とは、建築物の外壁等から敷地の境界線までの距離を規定以上確保しなければならないという制限です。鎌倉市では、風致地区において壁面後退の制限を設けているほか、地域でルールを定めている場合もあるため、各々に適合する必要があります。

図8：風致地区の壁面後退



風致地区の壁面後退の取扱いでは、バルコニー、ベランダ、廊下、階段、出窓、その他これらに類するポーチや片持屋根の支柱なども外壁に含まれます。

7 色彩の制限

建築物などの色彩をコントロールすることも、良好なまちづくりを進める上では、不可欠な要素です。

鎌倉市では、風致地区、景観地区のほか、自主まちづくり計画など地域で定めたルールの中に色彩の制限を設けている地域があります。

色彩の制限は、マンセル表色系という色彩を客観的に表す尺度を用いています。

マンセル表色系は、①色相（色合い）②明度（明るさの度合い）③彩度（あざやかさの度合い）の3つの属性を組み合わせて、色を表現します。

①色相

10 種類の基本色の頭文字をとったアルファベット（R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP）と、色の度合いを示す 0 から 10 までの数字を組み合わせ、5R や 10YR などのように表記します。

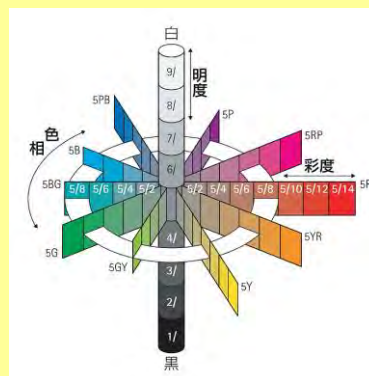
②明度

明るさの度合いを 0 から 10 までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり 10 に近くなります。

③彩度

あざやかさの度合いを 0 から 14 程度までの数値で表します。無彩色（黒、グレー、白など）は彩度が 0 となり、鮮やかな色ほど数値が大きくなります。

マンセル値は①から③を色相、明度／彩度の順に組み合わせ、10YR8.5/1.0（じゅうワイアール 8.5 の 1.0）のように色彩を表す記号です。



マンセル表色系

8 屋外広告物の規制・誘導

良好な景観の形成とまちの安全性の向上を図るため、屋外広告物条例を定めています。禁止地域等では広告物掲出を禁止するとともに、許可地域では地域・区域ごとに大きさや高さなどの許可基準を定めており、広告物の掲出には許可が必要です。

デザインについても事前相談を行っています。

9 その他

良好なまちづくりを進めるため、自主まちづくり計画など地域で定めたルールの中に、その他の事項を定めている地域があります。代表的な点を以下に示します。

①敷地面積の最低限度

建築物の建て詰まりを防ぎ、日当たり、風通し、防災などの住環境を確保するために、敷地面積の最低限度について規定を設けている地域があります。

②緑化率

うるおいのある快適な空間や良好な環境をつくり出すために、緑化率を定めている地域があります。

③建築物の用途

住環境への影響が大きいと考えられる遊戯施設や大規模なお店、共同住宅の建築を制限する規定を設けている地域があります。

第3章 市民主体のまちづくり

1 地域のまちづくりを進めるにあたって

あなたが住んでみたい、住み続けたいと思うまちは、どのようなまちですか。

敷地にゆとりをもって建てられた低層の住宅が並ぶまち、通りに面する植栽が豊かでうおいのあるまち、お店などが身近にあって便利な賑わいのあるまち、下町のような人情味のあるまちなど、人の価値観が異なるように、思い描くまちの姿は人それぞれで異なることと思います。

まちは、地域に関わる多くの人々の営みによって、守り、育てられていきます。

そこで、地域のまちづくりを進めるにあたっては、人々がその地域の魅力や課題を共有し、少しずつでもできることをやってみようという意識を持って、地域内で長く受け継がれる活動を目指すことが、地域のまちづくりの成功の秘訣となります。

時には、年月が必要となるかも知れませんが、意見がなかなかまとまらないということもあるかも知れません。そのようなとき、まちづくりへの共通の思いを持っていることや人々の信頼関係が築けていることは助けとなります。

第3章では、具体的に市民の皆さんが地域のまちづくりに取り組む際の流れやポイントを、事例も参考にしながら、説明します。

2 地域のまちづくりの流れ

市民の皆さんが地域のまちづくりに取り組む際の流れは、おおまかに4つのステップとなります。

(1) 仲間づくり、仲間集め

まちづくりは、個人でできるものではありません。また、行政だけで進めるものでもありません。

「みどり豊かなまちにしたい」「子どもや高齢者が安心して歩けるまちにしたい」「ゆとりある敷地を細分化せず、現状のまちなみを維持したい」など、自分のまちに対する思いを近所の人に伝えたり、自治会などで話し合ったりしてみてください。

同じ考えもあれば、違う考えもあるでしょう。自分のまちに対する様々な見方を知り、共有することは、より多くの仲間づくりやより良いまちづくりを進める上で役立ちます。たとえ、違う考えであっても、自分たちのまちを大切にしたい思いは同じはず。そのような思いをもった人々を集めてみましょう。

市へ「まちづくり市民団体」として登録すると、専門家の派遣や活動費助成などの支援を受けることができます。(p.66～p.70 参照)

(2) 情報収集、勉強会

仲間ができれば、実際に、皆さんで自分たちのまちを歩いてみましょう。

そして、まちの良いところや悪いところ、大切にしたいところ、改善したいところなど、気付いたことをすべて書き留めます。その気付いたことを地図へ落とし込み、まちの情報を整理していきます。この時、地域の皆さんにアンケートを行い、より多くの人の意見を取り入れていくと、次のステップの活動につながります。このようにして、地域の課題や魅力を確認していきます。

また、自分のまちに合った地域のルールづくりを目指すため、まちづくりに関する法令や手法について、勉強会などを通して、理解を深めましょう。まちづくり市民団体がルールづくりのために勉強会などを開催する時は、市へ登録している専門家（まちづくりコンサルタント）の派遣を受けることができます。（p.66～p.67 参照）

(3) ルールづくりと合意形成

整理したまちの情報やアンケートの調査結果などに基づき、地域の特性（個性）、将来像や課題の解決方法などを考えながら、地域のルールをどのようにするかを話し合います。

ルールは地域の皆さんの合意を得られる内容であること、また、ルールを定めた後に実践が可能であることなどが求められます。

合意形成を進めるにあたっては、地域の皆さんに分かりやすく、丁寧な説明を行っていくことが大切です。広報・説明会・アンケートなどを用いて、合意形成に向けて地域の皆さんの理解を得ていきましょう。

ルールの手法によって異なりますが、鎌倉市まちづくり条例に基づく「自主まちづくり計画」の場合、一定の地区内の住民の 3/4 以上の合意が得られると、市長に提案ができます。

市の手続きが必要な場合もあるので、市の関係部署との調整や連携も忘れずをお願いします。

(4) ルールの確定と運用

地域のルールが確定したら、それを運用することが必要です。運用方法はルールの手法によって異なりますが、いずれの手法でも地域の皆さんが主体となった取組は、新たにその区域において土地利用を行おうとする事業主などに対して、地域でまちづくりに取り組んでいることの PR となります。

地域の皆さんで取り組みながら、より良いまちに育んでいきましょう。

3 まちづくりの手法のメニュー

現在、鎌倉市において、地域のまちづくりの手法として選べるメニューは、主に次の8種類があります。

- ①自主まちづくり計画（p. 36～p. 42 参照）
- ②自主まちづくり協定（p. 36～p. 42 参照）
- ③地区計画（p. 43～p. 49 参照）
- ④特定地区・景観形成地区（p. 50～p. 51 参照）
- ⑤建築協定（p. 52～p. 57 参照）
- ⑥住民協定（p. 58～p. 61 参照）
- ⑦景観協定（p. 33）
- ⑧緑地協定（p. 34）

4 まちづくりの手法選択のポイント

手法を選ぶ際のポイントとして、次のようなことがあります。

（１）目的・目標

まちの将来像の実現に向けて、具体的にどのようなことをまちづくりの目的や目標に掲げるのか、その目的や目標の実現に向けてルールの内容をどのように設定するかによって、選ぶ手法が異なってきます。

詳しくは、「5 目的・目標による手法選択について」で解説します。

□より良い住環境を目指して、土地利用・防災・自然環境・福祉・景観・コミュニティづくりなども含めた総合的なまちづくりを目指す場合

⇒「自主まちづくり計画」「自主まちづくり協定」の手法が最適です。

□特に、地域のまち並みなどの景観づくりを中心に目指す場合

⇒「特定地区」「景観形成地区」の手法が最適です。

□建築物や敷地に関するルールづくりを目指す場合

⇒「建築協定」「住民協定」「地区計画」の手法が最適です。

（２）まちづくりの手法の拘束力

手法によって、拘束力が強いものから弱いものまであります。

基本的には、法に基づき都市計画決定を要するもの、市の指定や認可を要するものは拘束力が強く、市の条例に基づくもの、公的な手続によらないものの順に拘束力が弱まります。

□拘束力が強いもの

⇒ 地区計画、特定地区、建築協定は法に基づく制度であり、都市計画決定や市の認可を経て効力を発揮するため、策定までの手続が多く大変です。

しかし、公的な手続を経たからこそ、拘束力は強いと言えます。地区計画は都市計画法に基づく制度で、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定めることにより、建築確認と連動させて法的拘束力を高め、地域の秩序を守ることができます。特定地区は景観法に基づく制度で、罰則や変更命令の規定があります。建築協定は建築基準法に基づく制度で、建築確認の審査及び検査の対象には該当しませんが、その効力は事業者などに認知されています。

これら 3 つの制度は、その土地や建築物に対して効力が及びます。そのため、居住者が変わっても、その効力が保たれます。

□拘束力が緩やかなもの

⇒ 自主まちづくり計画、自主まちづくり協定は、鎌倉市まちづくり条例に基づく制度、景観形成地区は鎌倉市都市景観条例に基づく制度であり、住民協定は公的な手続を経ない、相互の信頼の基に結ばれる紳士協定で、拘束力は緩やかな制度です。

しかし、これらのルールが定められた区域内で土地利用や建築等を計画する場合は、地域の代表者との協議をお願いしているので、事前の協議の中で、計画内容が地域のルールに合っているかを確認することができます。これには一定の効果があり、本市においても多くの地域で用いられている手法です。なお、自主まちづくり協定や景観形成地区の場合には、土地利用を行う際、地域との協議のほか、計画の内容によっては、市への届出も必要となります。

（３）必要となる合意形成の度合い

地域のルールを確定するために、必要となる合意率はそれぞれ違います。

なお、合意が必要となる対象者は、住民の場合もありますし、権利者の場合もあります。

□全員の合意が必要なもの（100％）

⇒ 建築協定

□大多数の合意が必要なもの

⇒ 地区計画、特定地区、景観形成地区、自主まちづくり計画、自主まちづくり協定、住民協定

(4) 手続

ルールに対する拘束力が強いものは、策定に際して詳細な内容の検討や手続に期間を要します。

その中で、手続が複雑で、発効までに期間を要するのは地区計画です。
一方、手続が簡易なのは住民協定ですが、拘束力は緩やかな制度です。

☐ 都市計画決定が必要なもの

⇒ 地区計画

☐ 市の認可、認定が必要なもの

⇒ 建築協定（認可）、景観協定（認可）
緑地協定（認可）

☐ 市の認定が必要なもの

⇒ 自主まちづくり協定

☐ 市の計画へ位置付けが必要なもの

⇒ 特定地区

☐ 市へ提案できるもの

⇒ 自主まちづくり計画

☐ 市へ指定要請できるもの

⇒ 景観形成地区

☐ 市への届出によるもの

⇒ 住民協定

(5) 有効期限

建築協定及び自主まちづくり協定には有効期限があります。これは一定の期間で行ってきたことに対し、再確認の機会を設けるものです。そのため、期間終了前までに継続（延長）するか廃止するかを決める必要があります。それ以外は、特に期限はありません。

☐ おおむね 10 年を目安としているもの

⇒ 建築協定

☐ おおむね 5 年を目安としているもの

⇒ 自主まちづくり協定

☐ 5 年以上 30 年以下としているもの

⇒ 景観協定、緑地協定

☐ 特に期限がないもの（地区計画は、都市計画の変更及び廃止がない限り有効。）

⇒ 地区計画、特定地区・景観形成地区、自主まちづくり計画、住民協定

(6) 運営形態

制度によって、運営の主体が異なります。

住民によるルールの運営は、母体となる組織を作り、そのルールの実行や事業者への対応などを行います。

行政によるルールの運営は、市への土地利用や建築などの計画の届出をもとに、まちづくりのルールに適合しているかどうかを確認します。

☐ 住民による運営

⇒ 自主まちづくり計画、建築協定、住民協定、景観協定、緑地協定

☐ 住民と行政による運営

⇒ 特定地区・景観形成地区、自主まちづくり協定

☐ 行政による運営

⇒ 地区計画

5 目的・目標によるまちづくりの手法選択について

ここでは、地域目的や目標ごとに、まちづくりの手法選択の考え方を具体的に解説します。

(1) 総合的なまちづくりを目指したい

- 土地利用・防災・自然環境・福祉・景観・コミュニティづくり等を含めた総合的なまちづくり

⇒ まちの将来像を明らかにしたい場合には、自主まちづくり計画や自主まちづくり協定の手法を選ぶことが考えられます。これは、まちづくり全般に関する住民の自主的な取組等を掲げることができるものですが、建築行為等に対するルール拘束力はあまり強いものではありません。このため、建築協定や地区計画を合わせることも考えられます。

(2) 景観づくりを中心としたまちづくりを目指したい

- 建物の形態、色彩、高さ、壁面の位置、配置、敷き際、屋外広告物等の景観要素を総合的に考えた、美しいまち並みの創出

⇒ まち並みの色々な要素を総合的に考えて、地域のまち並みを守りたい、創りたい場合には、特定地区や景観形成地区に位置づけることが考えられます。

目標の実現に向けた景観形成の方針を策定し、その方針に基づいて景観形成基準を作り、市の景観計画に位置づけます。

その他、景観法に基づく「景観協定」では、一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、建築物に関する基準、緑化や屋外広告物の基準を定めることができます。

(3) 建物や敷地に関するルールづくりを目指したい

- 一定の敷地規模を維持した、ゆとりある住環境の保全
- 住宅やお店など地域の建物の用途の統一やルールの設定
- 低層の住宅地の維持
- 建築物の位置を揃えるなど建築物の配置ルールの設定
- 建築物のボリュームを抑えた、ゆとりある住環境の保全
- 建築物の形態や色彩などのルールを設け、美しいまち並みを創出

⇒ 建築物や敷地に関するルールを定め、良好な住環境を保全することを目指してまちづくりを行いたい場合には、建築協定、住民協定、地区計画を活用することが考えられます。

(4) 緑に関するルールづくりを目指したい

- 緑の多いまち並みの維持
- 塀や垣根などの外構部分にルールを設け、魅力的なまち並みを創出
 - ⇒ 緑の保全や創出をしたい場合、8つのまちづくりの手法（p.30 参照）から、どのメニューを選択しても可能です。
 - 特定地区、建築協定、地区計画は、緑と建築物を含めた一体的なまちづくりに取り組みたい場合には適しています。
 - 緑だけを目的としたまちづくりでは、都市緑地法に基づく「緑地協定」が適しており、垣・柵・塀や緑化率などを定めることができます。

6 まちづくりの手法の組み合わせ

ここに挙げたまちづくりの手法のメニューを組み合わせることも可能です。

基本的なパターンとしては、市の条例に基づくものと、都市計画法や建築基準法に基づくものを組み合わせるパターンがあります。

具体的な手法の組合せの例としては、自主まちづくり計画を定めた後に、建築物や敷地に関するルールの実効性を確保するため、その部分について地区計画や建築協定を活用することが考えられます。

手法の特性や地域のまちづくりの方向性に合わせて、メニューを組み合わせることはメリハリがついて、有効な手法と考えることができます。



図9：手法選択のまとめ

○可能なもの

	目 的 ・ 目 標	住 民 協 定	自 主 ま ち づ く り 計 画	自 主 ま ち づ く り 協 定	特 定 地 区 景 観 形 成 地 区	景 観 協 定	緑 地 協 定	建 築 協 定	地 区 計 画	ワ ン ポ イ ン ト
総合的なまちづくり	土地利用・防災・自然環境・福祉・生活環境・景観コミュニティづくり等を含めた総合的なまちづくり	○	○	○	-	-	-	-	※	自主まちづくり計画は、 <u>地区計画(※)</u> との併用で更に効果が高くなります。
景観づくりを中心としたまちづくり	建物の形態、色彩、高さ、壁面の位置、配置、敷地の境界、屋外広告物等の景観要素を総合的に考えた、美しいまち並みの創出	○	○	○	○	○	-	-	○	景観やまち並みを主として考える場合には、 <u>特定地区・景観形成地区等</u> が適しています。
建物や敷地に関するルールづくり	住宅や店舗等の用途制限	○	○	○	○	○	-	○	○	建物や敷地に関するルールを設ける場合には、拘束力が高い <u>建築協定</u> や <u>地区計画</u> が適しています。 <u>特定地区・景観形成地区等</u> は、用途、容積率、建蔽率に関するルールを制限することができませんが、建物の形態意匠にルールを設けるなど景観に重点をおいたまちづくりに適しています。
	敷地面積のルールを設定	○	○	○	○	○	-	○	○	
	敷地分割の禁止	○	○	○	-	-	-	-	-	
	建蔽率のルールを設定	○	○	○	-	-	-	○	○	
	容積率のルールを設定	○	○	○	-	-	-	○	○	
	建築物の高さのルールを設定	○	○	○	○	○	-	○	○	
	建築物の壁面位置のルールを設定	○	○	○	○	○	-	○	○	
	建築物の形態意匠のルールを設定	○	○	○	○	○	-	○	○	
	宅地を造成する際のルールを設定	○	○	○	-	-	-	-	-	
	工作物の設置のルールを設定	○	○	○	○	○	-	○	○	
	屋外広告物の掲出ルールを設定	○	○	○	○	○	-	○	○	
緑に関するルールづくり	緑の多いまち並みの維持（緑化率の設定等）	○	○	○	-	○	○	○	○	緑に関するルールのみを定める場合は、 <u>緑地協定</u> が適しています。他の手法は、建物と緑を含めて考える場合に適しています。より拘束力を高めたい場合には、 <u>建築協定</u> や <u>地区計画</u> が適しています。
	塀や垣根などの外構部分にルールを設け、魅力的なまち並みを創出	○	○	○	○	○	○	○	○	

第4章 地域のまちづくりのルール

1 自主まちづくり計画、自主まちづくり協定 (p. 42 参照)

第4章では、「第3章 市民主体の地域のまちづくり」で紹介したメニューについて、詳しく解説します。

自主まちづくり計画は、まちづくり条例に基づき、まちづくり市民団体 (p. 39 Q2 参照) が、一定の地区を対象として快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的として策定する計画です。これはいわば住民の皆さんにとって、まちの設計図のようなものです。計画づくりの後は、この計画に沿って、皆さんがまちづくりを進めていくことが重要です。そのためには、計画の目標を達成できるように、皆さんで話し合う場 (例えば、〇〇まちづくり協議会など) を持ち、実践していくことが最も重要となります。

自主まちづくり協定は、自主まちづくり計画のうち、土地利用の制限に関する事項について、市長と協定を締結できる制度です。協定が締結されると、その区域内で行われる開発事業などに対して、一部を除き、市長への届出も義務付けられます。

このため、まちづくり市民団体と市による二重の確認を行うことができます。

(1) 自主まちづくり計画の内容

自主まちづくり計画には、次のような内容を定めることができます。

《必ず定めるもの》

ア 地区：自主まちづくり計画の対象地区

イ まちづくりの目標：皆さんが描くまちづくりの目標や将来像

《必要に応じて定めるもの》

ウ 土地利用の方針：どのような住宅地にするかなど

エ まち並みの整備方針：建築物の建て方や緑化のルールなど

オ 地区防災の整備方針：災害に強く、安全なまちにするための方針

カ 地区まちづくり基準（ガイドライン）：ウ～オの方針に関して、具体的なまちづくりのルールとして決めたいこと

キ 推進組織：自主まちづくり計画を実現化させていくための地区の組織

ク その他：地区の特性に応じて必要なことの運営や考え方など

(2) 自主まちづくり協定の内容

自主まちづくり計画のうち、次の内容について市長と協定を締結できます。

土地利用の制限（用途、敷地面積の最低限度、建蔽率、高さなど）に関する事項

(3) ポイント

自主まちづくり計画、自主まちづくり協定のポイントを解説します。

ア 市は市民主体のまちづくりを応援します

自主まちづくり計画など地域のルールの方針を定める際に、まちづくり市民団体（p.39 Q2 参照）を組織すると、市の支援（専門家の派遣や活動費の補助など）を受けることができます。

このような支援を活用して皆さんが策定した自主まちづくり計画は、市に提案することができます。市は提案された自主まちづくり計画を広く周知し、また、提案された内容を施策に反映させるよう努めます。具体的には、地区内で開発行為等を行おうとする事業者に対して、開発計画等が自主まちづくり計画の内容と調和する必要があることを周知しています。

また、自主まちづくり協定を締結すると、地区内での開発事業等（一部を除く）について市長へ届出が行われるため、その計画が協定内容に適合しているかを市でも確認する必要があります。

イ 拘束力

自主まちづくり計画、「この地区の住民の大多数が、このように考えています。」という、いわば自己アピールであり、都市計画法に基づく地区計画などとは異なり、拘束力はありません。

しかし、自主まちづくり計画は、地区の皆さんの合意に基づいた、より良い居住環境の保全と創造を目指す目標ですので、事業者にも周知し、理解を求めています。

なお、自主まちづくり協定も同様に、拘束力はありません。

ウ 合意形成

住民の皆さんの同意がなければ、市も応援できません。

▶自主まちづくり計画 …おおむね 3 / 4 以上の住民の合意が必要

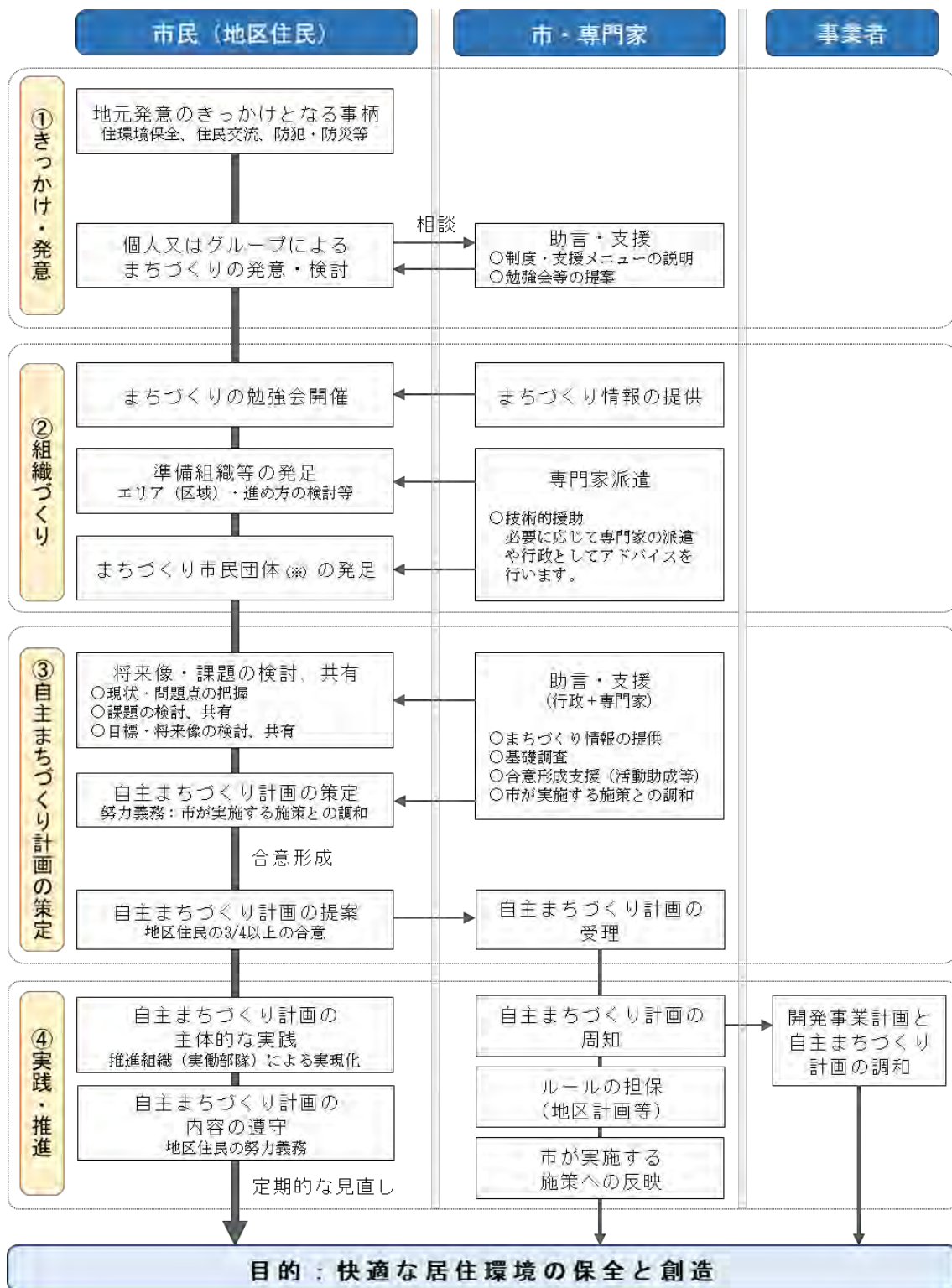
▶自主まちづくり協定 …おおむね 2 / 3 以上の一定の要件を有する権利者の合意が必要

エ 見直し・廃止

自主まちづくり計画は、まちの目標や将来像を住民間で共有し、主体的に実行するための計画ですので、住民の皆さんの考えや社会状況が変化した場合は、その内容を見直し、必要に応じて、自主まちづくり計画を変更することが必要です。また、さらに良い居住環境の保全と創造に向けて、より拘束力の強い「建築協定」や「地区計画」へステップアップすることも有効な見直しです。

なお、見直しを行った結果、自主まちづくり計画を廃止しようとする場合は、市長と事前に協議を行うとともに、地区の住民の過半数の合意が必要です。

(4) 手続の流れ（自主まちづくり計画）



※「まちづくり市民団体」の定義は、p. 39 Q2 を参照

(5) Q & A

Q1 まちづくりを進める上で、分からないことがある場合は？

まず、土地利用政策課に気軽に相談してください。
まちづくり市民団体として認められた場合には、まちづくりの専門家による計画づくりの技術的な支援を受けることができます。

Q2 まちづくり市民団体とは？

面積が 3,000 m²以上であり、かつ、一団のまとまりのある地区における代表者の定めのある団体で、次のいずれかに該当し、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です。

- ①地区の住民の大多数により構成されていると認められるもの
- ②活動が地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもの

まちづくり市民団体になるためには、地元の合意状況などが分かる書類を市へ提出します。

Q3 自主まちづくり計画の区域はどのくらいの広さが必要？

自主まちづくり計画は地区を特定することが必要で、3,000 m²以上かつ一団のまとまりのある土地を対象とします。例えば、町内会や自治会、道路や河川等で区分された一定の地域などを単位として取り組むことができます。

Q4 「自主まちづくり計画」は、市に提案した後どうなるの？

市では、提案された自主まちづくり計画を広報等で周知するとともに、地区内で開発事業等を行おうとする事業者などへ、計画に対する理解を求めるほか、市が実施する施策に反映するよう努めていきます。

地区の皆さんは、主体的に自主まちづくり計画の運用を行います。

Q5 自主まちづくり計画と自主まちづくり協定の違いは？

自主まちづくり協定は、自主まちづくり計画のうち、土地利用の制限に関する事項について市と協定を締結できる制度です。協定を締結すると、市へ開発事業等（一部を除く）の届出が行われるため、その計画が自主まちづくり計画の内容に適合しているかを、市でも確認するようになります。

■事例 ～ 梶原山自主まちづくり計画 ～■

梶原山地区の自主まちづくり計画は、2012 年（平成 24 年）3 月に市へ提案されました。

梶原山地区の自主まちづくり計画は、「こども達がいろいろな体験ができるまち、歳をとっても安心して住み続けられるまち、お互いのことを気遣えるまち、そして、自分達の住むまちの素晴らしさを実感できるまち、私達は自分達の住む梶原山地区をそのようなまちにしたい。」という目標のもとに、策定されました。

「住民の交流」「住環境」「防犯・防災」を柱とし「約束ごと」として、市の景観計画や条例を補完し、風致地区の基準を準用した建物用途、高さ、壁面後退、最低敷地面積などが定められています。

梶原山地区において自主まちづくり計画に取り組むきっかけは、世代交代や社宅からマンションへの転換に伴い、住環境や景観が変化したことでした。地域の皆さんで議論を進めたところ、「住環境」のほか、「住民の交流」「防犯・防災」も大切だという意見が多かったことから、それらを三本柱として、目標を実現させるために必要なことが自主まちづくり計画にまとめられました。

自主まちづくり計画の構成は、次のとおりとなっています。

- 自主まちづくり計画の範囲
- 梶原山の過去・現在とこれからの課題
 - ・まちの成り立ち
 - ・様々な変遷と将来への備え
- 梶原山の魅力とこれからのまちづくり資源
- 自主まちづくりの主要課題
- 自主まちづくりの方針と現実を図るべき分野
 - （接道緑化参考例）駐車場のしつらえ
- 自主まちづくり計画の改訂手続

自主まちづくり計画の検討にあたっては、市の「まちづくりコンサルタント派遣制度」が活用され、専門家の助言を得ながら、話し合いが進められました。

そして、自主まちづくり計画を策定する過程では、計画の実現のためには住民相互の協力が大切という思いから、子供からお年寄りまで楽しめる秋の「作品展」や「もちつき」などのイベントが開催され、住民同士の新しい交流が始まりました。このような幅広い層の住民の参加や協力によって、まとまりのあるコミュニティに向かって、動き始める手ごたえが感じられたそうです。

市内には、梶原山地区を含め、計 15 地区（令和 6 年 4 月 1 日現在）にて自主まちづくり計画が策定、提案されています。（p. 74～p. 75 参照）

このような地区のまちづくりの取組が、鎌倉のまちづくりを支えています。

■レポート ～ まちづくり市民団体の努力と取組を伝える（その1）～■

地域のルールづくりに何年もの年月を要することは、決して珍しいことではありません。地域の人々が集い、まちを歩き、地域のまちのあり方について話し合い、まちづくりの方針やルールについての合意形成を進めていきます。

「ルールづくりの活動を振り返ってみると、意見聴取のためのアンケートやルールに対する署名活動が大変でした。」という声を多く聞きます。「地域が広く、全員を収容できる場所がなく、説明会を何度も開かざるを得なかった。」「マンションのセキュリティによって、会って説明することやアンケートの提出をお願いすることが難しかった。」「説明会に来られない人々にルールづくりへの思いが伝わっているか、なかなか反応を確かめられなかった。」「アンケートの意見をまとめるだけではなく、その内容をフィードバックすることも大変だった。」など、地域の事情によって、大変だったポイントは異なりますが、相当の努力を要する活動です。

その努力が実ってルールが策定されても、まちづくりの活動が終わるわけではありません。むしろ、ルール策定後の運用が、まちづくりの目標を達成できるかどうかの鍵となります。「開発や建築の計画が行われそうな土地に気を配る。」「事前にまちづくり市民団体へ計画内容の確認が行われていない場所で開発などが行われそうな時には声をかける。」「チェックシートで、ルールの内容と調和しているかを確認している。」「事前相談に関する台帳を作成し、ルールを理解していただけない場合には、地域でルールを守っていることを伝え、根気強く話し合いを重ねて理解してもらおう。」など、まちづくり市民団体では運用上の工夫をしています。

また、地域のルールがあることを地域内に掲示する、清掃活動を行う、防犯灯を設置する、歩道や地域の空き地に花を植えるなど、より良いまちづくりを進めるための取組を行っている地域もあります。

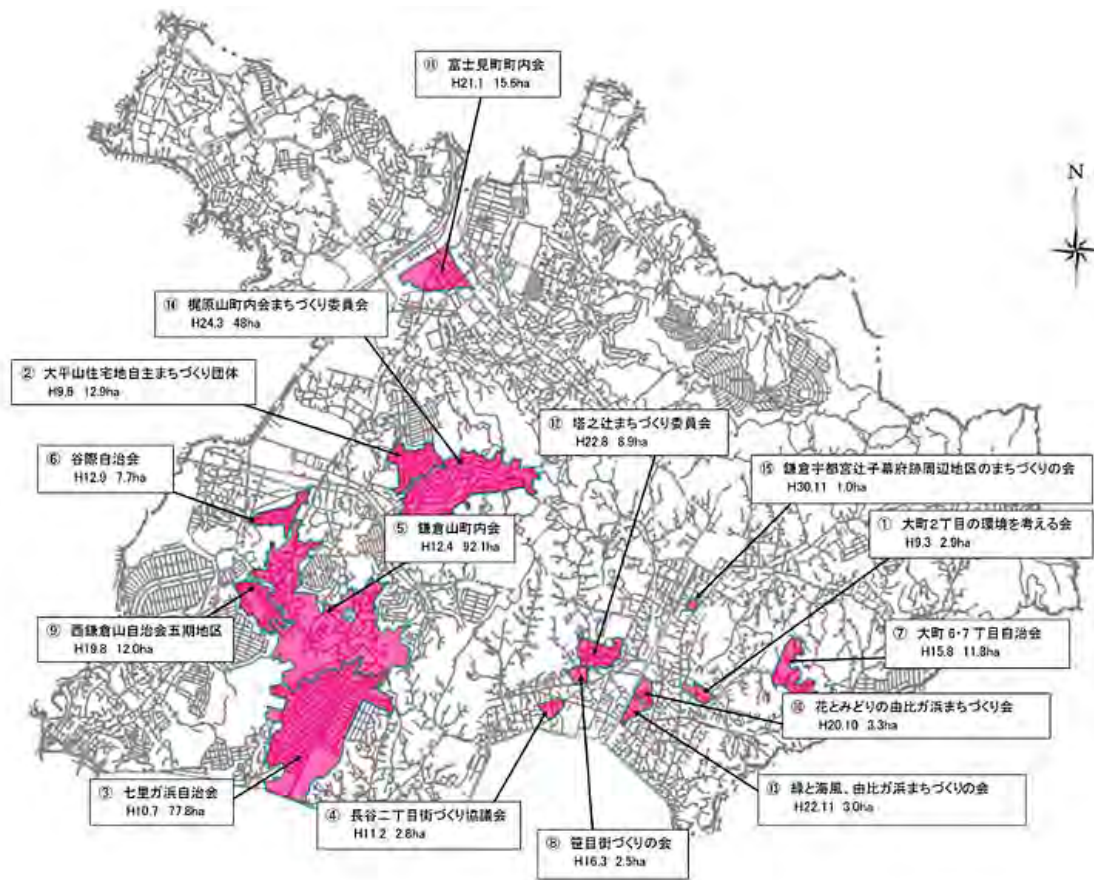
このような活動を重ねることによって、自主まちづくり計画を策定した地域の方からは、「良好な住環境が維持されている。」「より良くなっていると感じる。」など、効果があるという意見をお聞きします。

なぜ、効果があると感じるのかを尋ねると、「事前協議を行うことによって、地域のルールとの整合を確認できる。」という答えが多くありました。効果的なルールは、「最低敷地面積」「高さ」「壁面後退」「道路空間の確保（セットバック）」など、地域によって異なっています。

そして、多くの地域から挙げられた今後の課題は・・・。

p. 64「レポート～まちづくり市民団体の努力と取組を伝える（その2）～」に続きます。

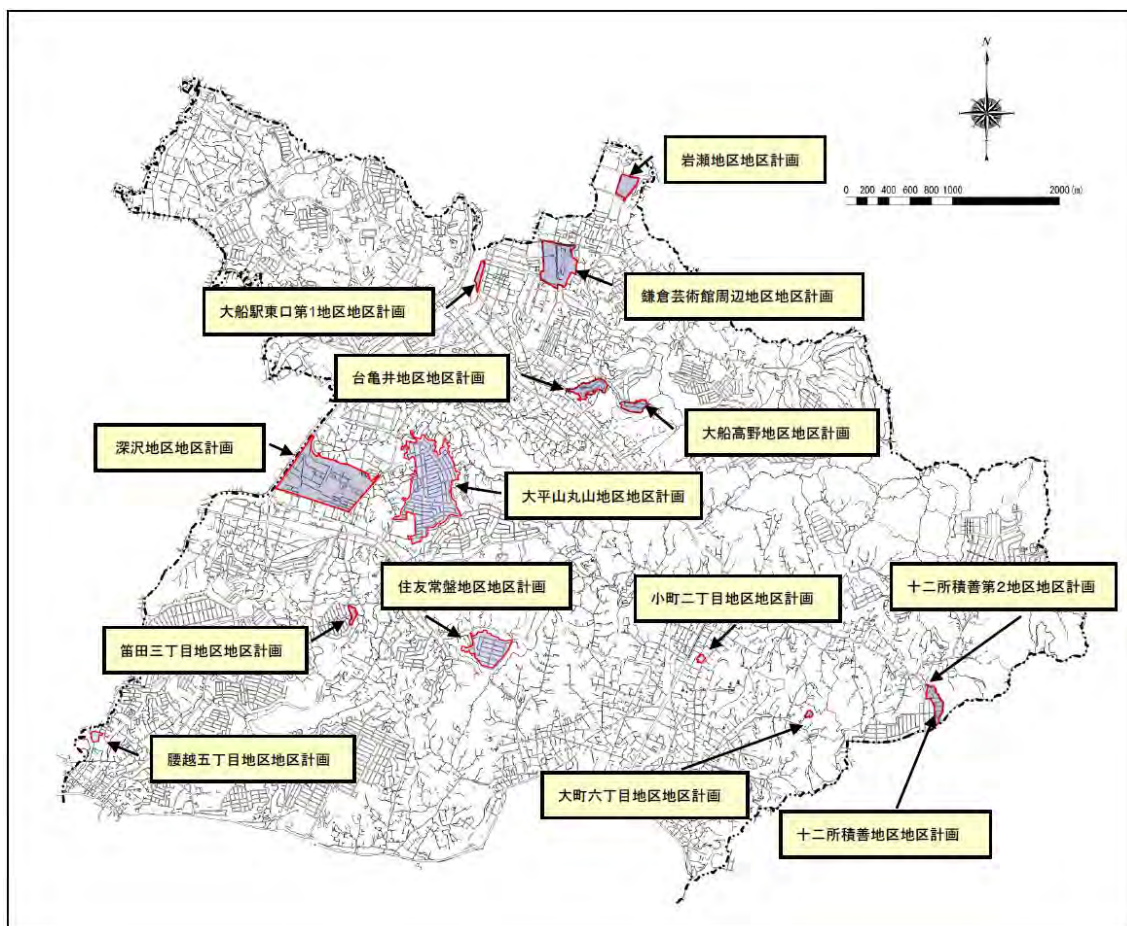
自主まちづくり計画



①大町2丁目の環境を考える会	⑨西鎌倉山自治会五期地区
②大平山住宅地自主まちづくり団体	⑩花とみどりの由比ガ浜まちづくり会
③七里ガ浜自治会	⑪富士見町町内会
④長谷二丁目街づくり協議会	⑫塔之辻まちづくり委員会
⑤鎌倉山町内会	⑬緑と海風、由比ガ浜まちづくりの会
⑥谷原自治会	⑭梶原山町内会まちづくり委員会
⑦大町6・7丁目自治会	⑮鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区のまちづくりの会
⑧笹目街づくりの会	

※詳細については、土地利用政策課にお問合せください。

地区計画



①十二所積善地区地区計画	⑧笛田三丁目地区地区計画
②岩瀬地区地区計画	⑨十二所積善第2地区地区計画
③大町六丁目地区地区計画	⑩腰越五丁目地区地区計画
④鎌倉芸術館周辺地区地区計画	⑪大平山丸山地区地区計画
⑤大船駅東口第1地区地区計画	⑫深沢地区地区計画
⑥台亀井地区地区計画	⑬住友常盤地区地区計画
⑦大船高野地区地区計画	⑭小町二丁目地区地区計画

※詳細については、都市計画課に備えてある縦覧図書をご参照ください。

2 地区計画 (p. 43 参照)

地区計画制度は、都市計画法第 12 条の 5 に定められており、住民の生活に身近な地区を単位として、道路や公園などの配置や建築物の形態意匠などを、地区の特性に応じてきめ細かく定め、将来を見据えたまちづくりを行うための制度です。

一般的に、都市計画法は都市全域の観点から土地利用の計画や主要な公共施設の配置計画などを定めるものとなっています。また、建築基準法は個々の建物の最低基準を定めるもので、ミニ開発の防止、小さな公園や狭い道路の整備といった地区レベルの課題への対応や、地区を単位として道路や公園などの施設と建築物との一体的かつ総合的な整備を図る上では十分とは言えないものでした。

このようなことから、昭和 55 年、都市計画法の改正により、住民に身近なレベルで住民の意向を反映しつつ、建築物の用途、形態などに関する制限をきめ細かく定めるとともに、道路や公園など公共施設の配置及び規模などについても、一体的かつ総合的に計画することができる都市計画や、建築規制の制度として地区計画が設けられ、その後、地域のまちづくりに取り組む上で重要な役割を担っています。

地区計画には、いろいろな種類がありますが、ここでは地域の住環境の維持保全として利用されている地区計画について解説します。

(1) 地区計画の内容

地区計画は、「地区計画の目標」と「区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「地区計画の整備方針」と言います。）を示した地区計画の方針等と、地区施設の配置や建築物等に関する事項を具体的に示した「地区整備計画」で構成されます。

ア 地区計画の方針

その地区の特性などを踏まえてどのようなまちとして保全し、又は育てていくかの基本的な方針を定めるものです。具体的には、まちづくりの目標として「地区計画の目標」を定め、その実現に向けた「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」などの「地区計画の整備方針」を定めます。

「地区計画の整備方針」は、都市計画に定められるものであり、その地区がどのようなまちづくりを目指すかを示す大切なものです。

そのため、審査項目になる地区整備計画との整合性が保たれ、総括するものとして、地区計画の方針を定める必要があります。

イ 地区整備計画

地区計画の方針に沿って、まちづくりの具体的な内容を定めるのが「地区整備計画」です。地区整備計画は、地区計画区域の全体に定めることが原則ですが、区域内を細かく分けて、そのエリアごとに定めることもできます。

地区整備計画には、地区計画の方針に即して、次の中から必要なものを適切に定めます。ただし、法律で定める基準を緩和するような内容の地区計画は定められません。

《地区施設の配置及び規模》

地区計画区域内の道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置や規模を決めることができます。

《建築物等に関する事項》

- ☐ 建築物等の用途の制限…例えば、静かな環境を保つために「一戸建て住宅に限る」ということが決められます。
- ☐ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ☐ 建築物の建蔽率の最高限度
- ☐ 建築物の敷地面積の最低限度…小さな敷地に建築物が建って環境が悪くなることを防ぐために、例えば、「敷地面積の最低限度は 200 ㎡とする。」ということが決められます。
- ☐ 建築物の建築面積の最低限度
- ☐ 壁面の位置…隣同士の建物を離すことにより、日当りの確保や、道路沿いの圧迫感を軽減するために、壁や柱の位置を敷地境界から後退させることができます。
- ☐ 壁面後退区域における工作物の設置制限…自動販売機の設置制限が決められます。
- ☐ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度…住宅地で日当りを確保するために、建築物の高さを低く抑えたり、逆に、商業地等で活気あるまちづくりを行うために、建築物の高さをある一定以上にしたりすることが決められます。
- ☐ 建築物等の形態又は意匠の制限…統一感のあるまち並みをつくるために、建築物等の形やデザインあるいは色などを決められます。
- ☐ 垣又は柵の構造の制限…災害が起きても安全なように、あるいは緑豊かなまちをつくるために、ブロック塀を制限したり、生け垣を設けるようにしたりすることを決められます。

建築基準法に基づく建築に関する制限や都市緑地法に基づく緑化率を条例に位置づけることにより、建築確認の審査対象となります。

なお、本市では、建築物等の形態意匠や緑地の保全は建築確認の対象にはなりませんが、景観法や都市緑地法に基づき条例に位置づけることで、市長の許可又は認定を受けなければ工事の着手等ができないことになります。

《土地の利用に関する事項》

- ☐ 現存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

(2) ポイント

地区計画のポイントを解説します。

ア 拘束力

地区計画が指定されている区域内で建築物の建築や土地の区画形質の変更などを行う場合は、次のような扱いを受けます。

《建築物の建築を行う場合》

あらかじめ市長への届出が必要です。予定建築物が地区整備計画に定めた内容と相違する場合は、適合させるよう市長が届出者に対して勧告することができます。

また、「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（以下「地区計画条例」といいます。）」に規定する内容に適合しない建築物は、建築確認が受けられず、建てることはできません。条例に違反して建てた場合は、工事停止命令などの強い措置を取ることが可能です。

このため、建築物に対しては、二重のチェック（p48 Q3 参照）が行われます。

《土地の区画形質の変更を行う場合》

土地の区画形質の変更を行う場合は、あらかじめ市長への届出が必要です。地区整備計画に定めた内容と相違する場合は、適合させるよう市長が届出者に対して勧告することができます。

また、都市計画法に基づく開発許可が必要な場合は、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画の内容に即していなければ許可されません。

《道路の位置や規模を地区整備計画で定めた場合》

建築物の建築や土地の区画形質の変更において、道路を新たに設ける場合には、地区整備計画で定められた道路の位置に適合させなければなりません。

イ 罰則

「地区計画条例」第 16 条（罰則）の規定により、違反した者には 20 万円以下の罰金が科せられます。

ウ 合意形成

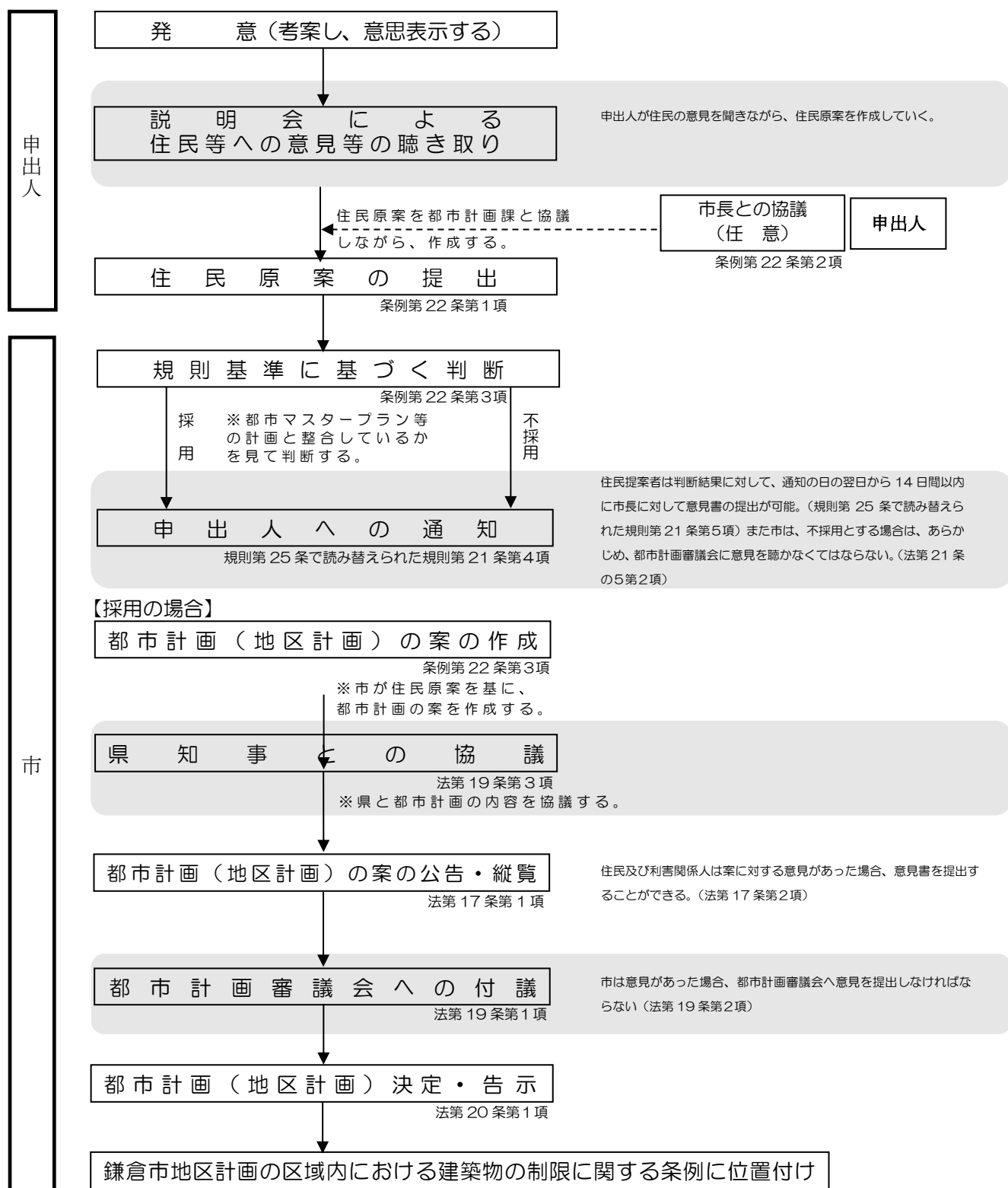
住民の皆さんの参画のもとにまちづくりを行うため、また、過剰なルールにならないように、地区計画の案は、区域内の権利者等の意見を聴きながら作成することが必要です。

地区計画は、2/3 以上の権利者等の方が同意することが目安となりますが、同意率を満たせば必ず都市計画として決定されるものではありません。地区計画により、土地利用等に新たな制限を加えることになるため、権利者等の同意状況、区域面積からみた同意状況、制限内容と法令や都市マスタープランなどの施策との整合性、合意形成の経過、同意を得られない方に対する働きかけの状況などを勘案して、都市計画の手続を進めるかどうか判断します。同意率にとらわれず、区域内のみなさんが全員同意することを目指して、合意形成を進めることが大切です。

エ 見直し等について

地区計画は、区域内の権利者等の意見を踏まえて決定される計画のため、容易に変更を行うことができるものではありません。特に、環境の低下を招く見直しは原則できません。ただし、計画をより具体化する、計画の区域を拡大するなどの変更については行うことができます。

(3) 手続の流れ（地区計画等の住民原案の申出）



※「法」とは「都市計画法」のことです。

※「条例」とは「鎌倉市まちづくり条例」のことです。

※「規則」とは「鎌倉市まちづくり条例施行規則」のことです。

(4) Q & A

Q1 地区計画の区域はどのくらいの広さが必要？

地区計画は区域を特定することが必要で、一定のまとまりのある区域を対象とします。例えば、町内会や自治会、道路や河川等で区分された一定の地域などを単位として取り組むことができます。

ちなみに、地区計画等の住民原案の申出制度又は都市計画の提案制度を利用する場合の区域の面積は、3,000 平方メートル以上、かつ、一団のまとまりのある土地である必要があります。

Q2 一つの制限だけをルールにすることはできるの？

例えば、「建築物の敷地面積の最低限度」など一つの制限だけを、地区整備計画に定めることは可能です。しかし、まちづくりを行う上では、具体的なルールを複合的に定めておくことが必要です。

地区整備計画は、必要なものだけを選んで定めることができますが、多くの建築物や敷地が基準に適合しなくなってしまう制限や制限を受ける対象者が限定的でその多くが反対している制限などをルールにすることは、望ましくありません。

Q3 「地区計画」は、都市計画決定された後どうなるの？

地区計画の運用は、市が行います。

地区計画の定められた区域内で、建築行為や宅地の造成などを行う場合は、市長への届出が必要になります。それらの計画が地区計画の内容に適合しているかどうかを確認するための手続です。

また、地区計画条例に盛り込まれた建築に関する制限は、建築確認の審査対象となります。

このような二重チェックの仕組みによって、地区計画の実現を図ることが可能となっています。

Q4 地区計画の決定後、地域でのまちづくりはどうするの？

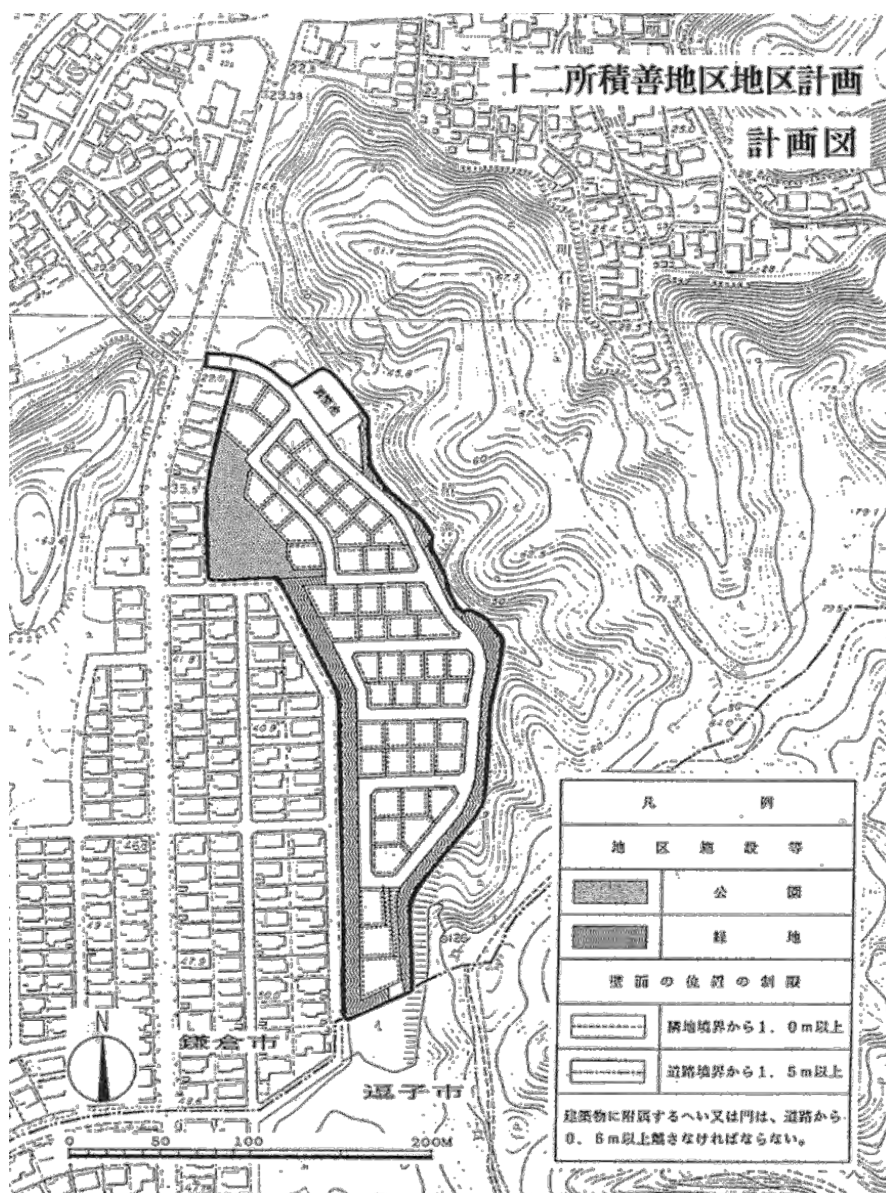
地区計画の運用は市が行いますが、地域のまちづくりは終わりません。地区計画の目標の実現に向けて、地域みなさんでできる取組を継続することは、まちづくりへの意識を保ち続けることや次世代へまちづくりを引き継ぐことにもつながります。

■事例 ～ 十二所積善地区地区計画 ～■

十二所積善地区は市南東部の市境に位置し、開発行為により宅地が整備された地区です。当地区は、既に良好な住環境が形成されている低層住宅地に隣接し、その背後地には歴史的風土保存区域の豊かな歴史的的自然環境を有していることから、既に形成されている優れた住環境と調和したうるおいある低層住宅地の形成と保全を目標とし、将来にわたって、閑静で良好な住環境が損われないように規制、誘導するため、平成4年12月に鎌倉市で初めての地区計画の都市計画決定を行いました。

面積約2.7haのうち、公園（約2,300㎡）と緑地（約4,400㎡）を地区施設として定めています。また、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さ制限、建築物等の意匠又は形態の制限、工作物の形態の制限が定められています。

市内では、十二所積善地区を含め、大船高野地区や腰越五丁目地区など計14地区（令和7年3月現在）の地区計画を都市計画決定しています。（p.43参照）



3 特定地区・景観形成地区

特定地区は景観法に基づく制度で、一つのまとまりをもった地区を対象に、独自の景観形成の方針と基準を定めることができます。

特定地区のルールを定めることにより、戸建ての住宅などの建築行為、土地の形質の変更、木竹の伐採を行う際には、市に届出を行うことが法的に義務付けられ、市によってその方針と基準に適合しているかのチェックが行われます。

また、特定地区と類似した制度として、鎌倉市都市景観条例に基づく景観形成地区制度があります。

(1) 特定地区・景観形成地区の内容

特定地区・景観形成地区では、次の事項を定めます。

《定める内容》

地区名称、位置及び区域、地区の特性・課題、景観形成目標、景観形成方針、景観形成基準（建築物の形態意匠、高さ、壁面後退距離、敷地規模）、その他必要な事項（屋外広告物の掲出方法、景観管理に関する事項）など

(2) ポイント

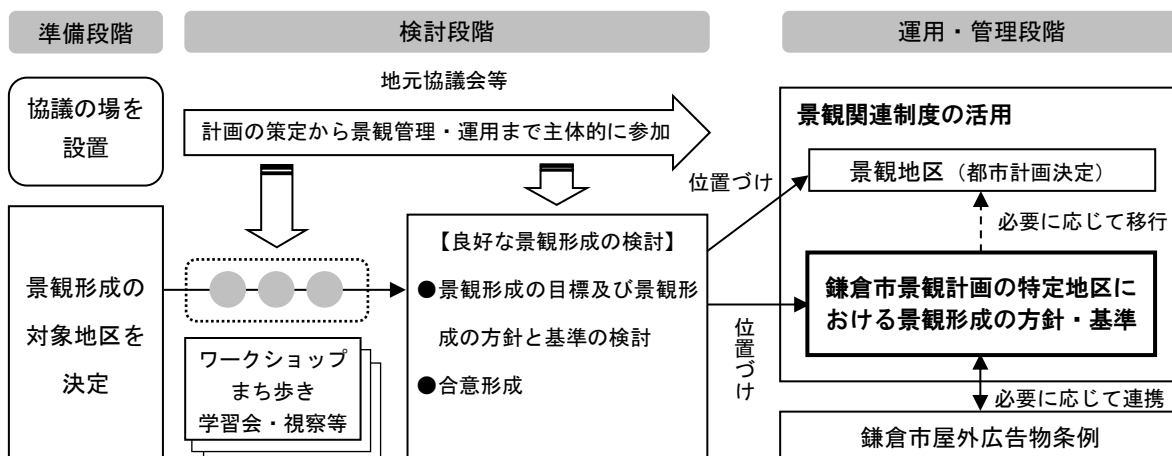
特定地区・景観形成地区のポイントを解説します。

拘束力

特定地区内で届出対象となる行為（建築物の建築等、土地の形質の変更、木竹の伐採など）を行う際には、あらかじめ市長への届出が必要です。方針と基準に適合していない場合は、変更命令や罰則が適用されることがあります。

一方、景観形成地区内で届出対象となる行為が、方針と基準に適合していない場合は、必要な措置をとるよう届出者に対して市が指導します。

(3) 手続（特定地区指定までの流れ）



※「景観地区」は、「特定地区」以外の地区でも指定することができます。

■事例 ～ 由比ガ浜通り地区 ～■

由比ガ浜通りは、中世以前からの古い街道であり、現在も鎌倉地域を東西に横断する幹線道路です。

沿道の商店街は大正から昭和の初めにかけて付近の別荘を得意先として繁栄し、今日に至るまで地元根差した商店街として歩みつづけてきました。

商店街には、六地藏等の旧跡や戦前からの近代建築の店舗が点在し、歴史ある商店街としての風格が感じられます。

受け継がれてきた商店街を守り育み、品のある賑わいと魅力的なまちづくりを進めるために景観づくりのルールが定められました。

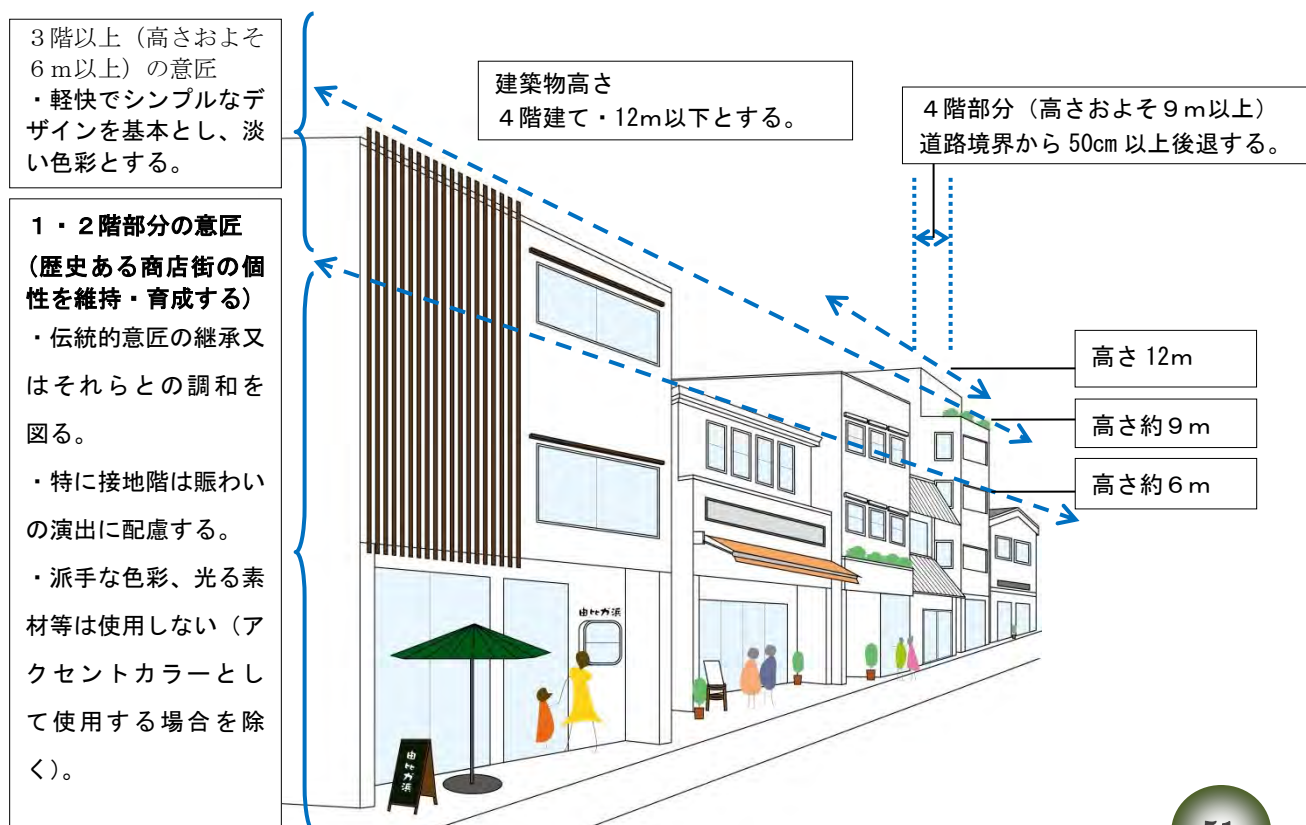
由比ガ浜通り特定地区の内容を見ると、都市景観の形成の方針として

- 1 安全で快適な歩行空間づくり
- 2 魅力的な建物づくり
- 3 品のある賑わいの演出
- 4 歴史的資産の保全と活用

の四つを掲げています。

また、行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に生かした計画とすること、通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識した計画とすることのほか、以下に示すような景観形成基準を定めています。

■景観形成基準のイメージ図



4 建築協定

既に解説したとおり、建築物の建築に当たっては、建築基準法などの法律によって色々な制限を守らなくてはなりません。これらの制限は全国的な視野に立って定められた基準であるため、個々の地域では、居住環境をさらに良くしたいという要望があります。建築協定は、まちの環境や利便の維持、増進を図るため、一定の区域において住民の皆さん自身が法律に定められた以上の基準を定めて、これを市長が認可することによって公的な拘束力を持たせる仕組みです。

(1) 建築協定の内容

建築協定には、少なくとも次の4項目を定めなければなりません。

〈必ず定めるもの〉

ア 区域：建築協定の区域

イ 建築物に関する基準：建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠又は建築設備に関する基準で必要なもの

例えば、次のようなことを決めることができます。

☐ 戸建ての住宅の環境を守りたい。

例) 共同住宅や店舗の建築を制限する。

☐ 周囲に調和した良好な住宅地を守りたい。

例) 建築物の高さを制限する。塀の高さと構造を制限する。

☐ プライバシーを守りたい。

例) 敷地境界線から建築物の外壁の後退距離を定める。

☐ 日照をできるだけ確保したい。

例) 建築物の北側の高さを制限する。

☐ ゆったりとした住宅地にしたい。

例) 敷地の面積の最低限度を定める。

☐ 調和の取れた美しい商店街にしたい。

例) 建築物の高さや壁面の位置を揃える。壁の仕上げを統一する。

※建築基準法で定める基準を緩和する内容を定めることはできません。また、塀を生け垣で統一する場合は、植栽する樹木の種類、場所及び垣、柵の構造等を「緑地協定」で定めることが有効です。

ウ 協定の有効期間：おおむね10年が目安

エ 協定違反に対する措置：建築協定を運営する会が違反者に対して行う措置（工事停止や違反の内容の是正など）

(2) ポイント

建築協定のポイントを解説します。

ア 建築協定の呼びかけ

環境の良い静かな戸建ての住宅地に、中高層建築物が建つことによって、日照が妨げられるなど、生活環境が乱されることがあります。

このようなことを未然に防ぐためには、建築協定の活用が効果的です。それには、住民の皆さんによる普段の話し合いを一步進めて、建築協定を結ぼうとする機運を盛り上げていくことが必要です。

呼びかけは、町内会や自治会の集会を利用するのも一つの方法です。

建築協定づくりは、皆さんの話し合いから始まります。

イ 建築協定の決定には

建築協定の内容や区域がまとまったら、総会を開いて建築協定を結ぶことを決めます。ルールの内容によっては、容易に同意が得られないこともあると思います。その場合は、内容を一部変更する、又は時間をかけて説得して、全員の合意を得るようにしましょう。

ウ 組織・運営

建築協定を結ぶことが決まったら、協定者の中から何人かの役員を代表として選び、運営委員会を組織します。運営委員会は、協定違反への対策案や協定の解釈について、協定者の意見をまとめ、協定を運用します。

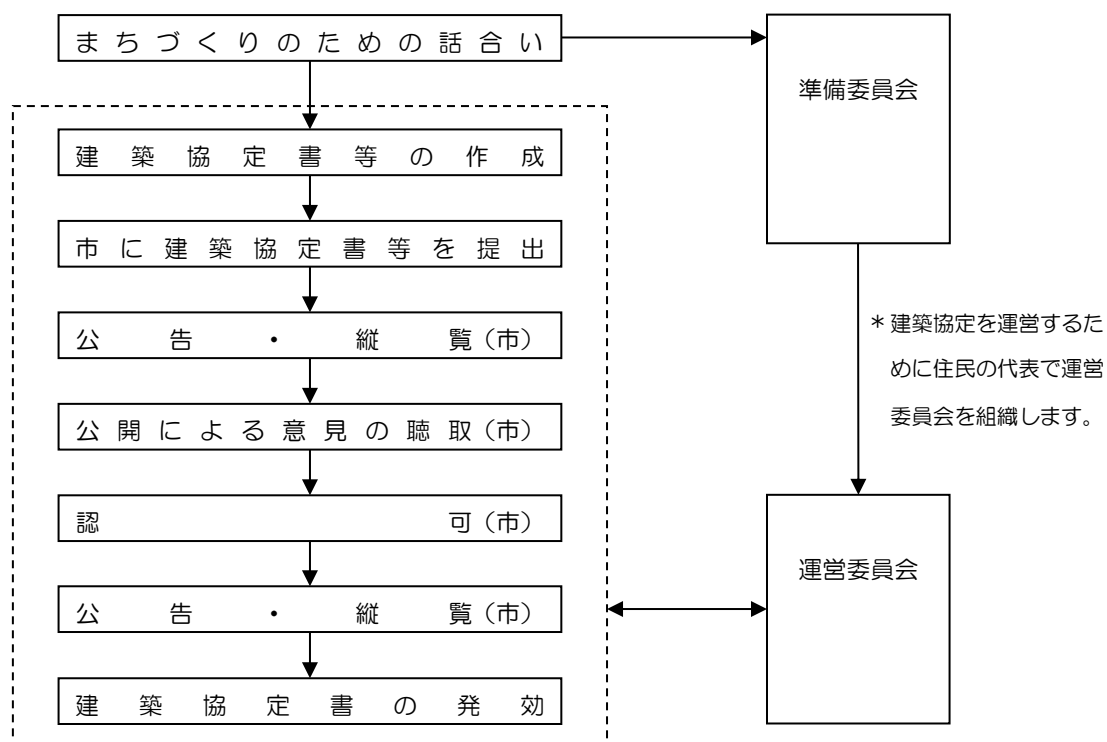
エ 建築協定の発効

市長へ協定書を提出してください。建築基準法に基づく手続が必要になります。公告・縦覧→公開による意見の聴取→認可→公告・縦覧の手続を経て、初めて建築協定が発効します。

オ 建築協定区域の表示

建築協定が認可されたら、区域内の各所に看板などを設置して、建築協定を定めた区域であることを周知しましょう。これは、周知のほか、建築協定の効果を維持する手段にもなります。

(3) 手続の流れ



(4) 建築協定の認可に必要な書類

建築協定の認可のためには、市に次の書類を提出していただきます。

なお、提出に当たっては、事前に建築指導課と十分な打合せを行っていただきますようお願いします。

- ア 建築協定認可申請書
 - イ 建築協定書
 - ウ 建築協定をしようとする理由書
 - エ 建築協定区域内の土地の所有者などの全員の住所、氏名及びその合意を証する書面
 - オ その他
 - ☐ 案内図・公図の写し・区画図
 - ☐ 建築協定区域図
 - ☐ 区画面積表
 - ☐ 土地所有者等一覧表
 - ☐ 登記簿謄本
 - ☐ 開発許可証・検査済証（開発事業区域内の場合）
- ※提出部数は、それぞれ3部です。

(5) Q & A

Q1 建築協定の利点は？

建築協定は、建築基準法に定められた制度で、住民の皆さんと市とが協力して、地域のまちづくりを進め、良好で質の高い住宅地を形成するために有効な手法の一つで、市内14地区（p.57 参照）で建築協定が締結されています。

Q2 協定違反へはどのように対抗できますか？

建築基準法に基づき、協定違反に対する措置を定めなければなりません。運営委員会の決定に基づき、運営委員長は、違反に関する工事の施工停止を請求すること、違反是正のために必要な措置を取ることを請求すること、裁判所へ提訴することなどが可能となり、協定締結者に拘束力が生じるため、建築協定の内容の担保性が高くなります。

Q3 建築協定を結ぶためには、全員の合意が必要ですか？

建築協定を締結、変更するためには、区域内の土地所有者（借地権者を含む）の全員の合意が必要です。いずれの場合も、全員の合意を得た上で、市長の認可の手続も必要です。

なお、建築協定を廃止する場合には、合意した土地所有者（借地権者を含む）の過半数の合意を得た上で、市長の認可の手続が必要です。

Q4 区域内の土地が転売された場合、建築協定の効力は？

建築協定区域内の土地が転売されても、協定の効力は継承されるため、良好な住環境を維持することができます。

Q5 家や土地を売る場合、不利になりませんか？

建築協定付きの住宅地は、一般的に、良好な住環境を備えた住宅地とされ、建物や土地に対する評価が低くなることはないと考えられています。

■事例 ～ 鎌倉市津西白山前住宅地建築協定 ～■

津西白山前住宅地建築協定は、津西一丁目の一体的に開発された、白山前住宅地の95区画を対象とし、「住宅地としての良好な環境を維持増進すること」を目的として平成元年4月に認可されました。

協定の内容は次のとおりです。

《協定の締結について》

- ・土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者全員の合意により締結する。

《協定区域内の建築物の敷地、用途、形態、位置等の基準》

- ・建物は、一戸建て専用住宅とする。（※ただし書きあり）
- ・二世帯が独立して生活する同居住宅で、玄関が共用の一戸建て住宅は、一戸建て住宅とみなす。
- ・階数は、地階を除き2以下とする。（小屋裏利用の物置は除く）
- ・地盤面からの軒高は、6.5m以下とする。
- ・建築物の外壁からの隣地境界線までの距離は1m以上、道路境界線までの距離は1.5m以上とする。
- ・敷地の分割は、できないものとする。
- ・人工地盤や現状の擁壁の変更は、できないものとする。（※ただし書きあり）

このほか、神奈川県知事と締結しているみどりの協定の趣旨を尊重すること、敷地の環境を保全するための基準を定めているほか、有効期間を10年間とし、協定者の過半数の申出がない場合は、以後10年ごとの更新とすること、協定の効力については、協定区域内の新たな土地の所有者等となった者に対しても効力があるものとしています。

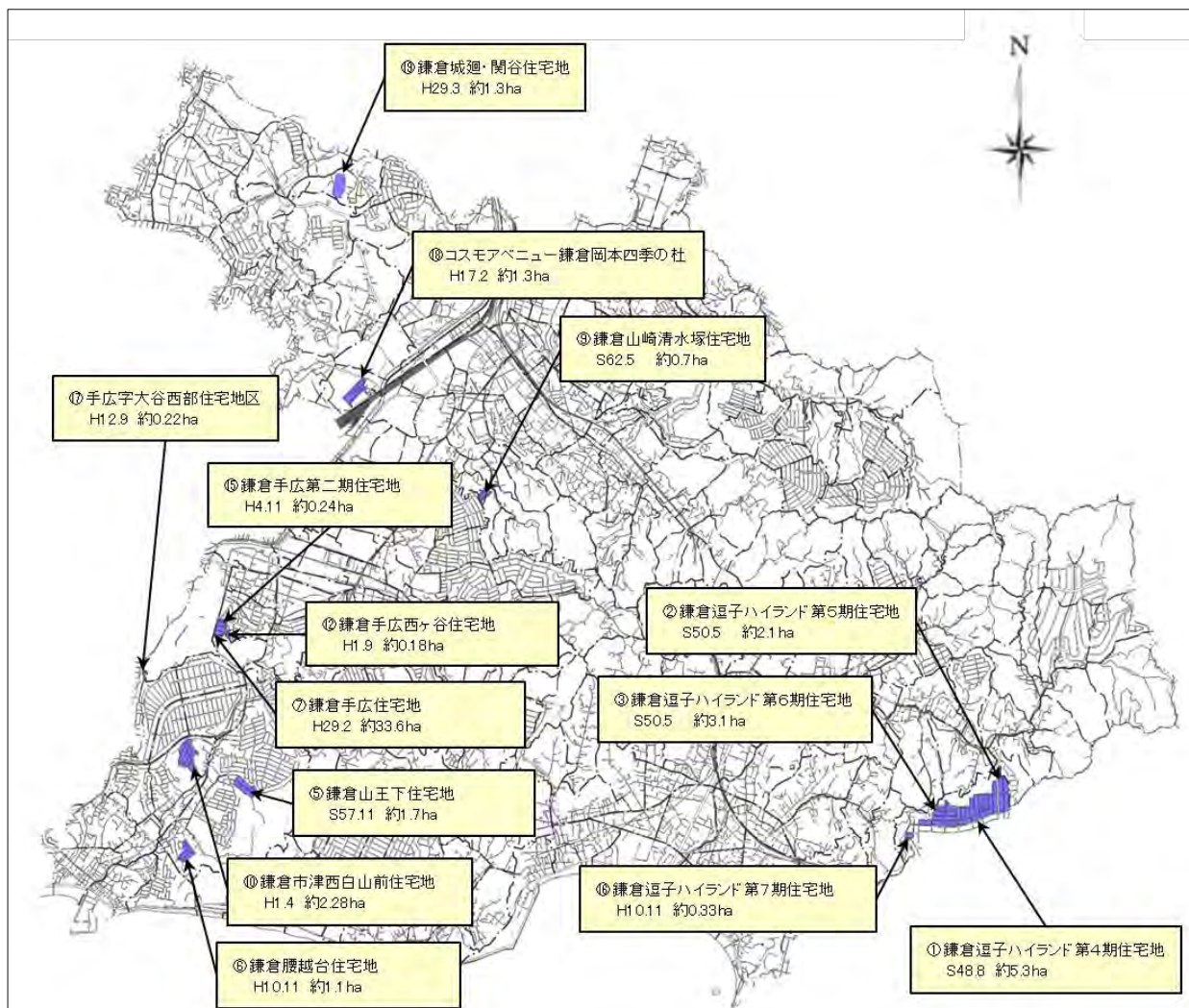
違反者の措置については、協定運営委員会の決定に基づき、委員長が土地の所有者に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって是正のための必要な措置を取ることを請求すること、違反者が従わないときは、委員長が裁判所へ提訴し、その費用は違反者の負担とすることなどを定めています。

そして、協定の運営方法については、協定者の互選により、委員長・副委員長・会計各1名で構成する協定運営委員会を設置すること、委員の任期は2年とすることなどを定めています。

建築協定の一事例を紹介しましたが、建築協定は一定区域の住民がその全員の合意によって、建築基準法の基準以上の住みよいまちづくりのための基準を定めて、お互いに守っていこうとすることを制度化したものです。

市内には、鎌倉市津西白山前住宅地を含め、計14地区（令和7年3月現在）にて建築協定が認可されています。（p. 57、p. 79 参照）

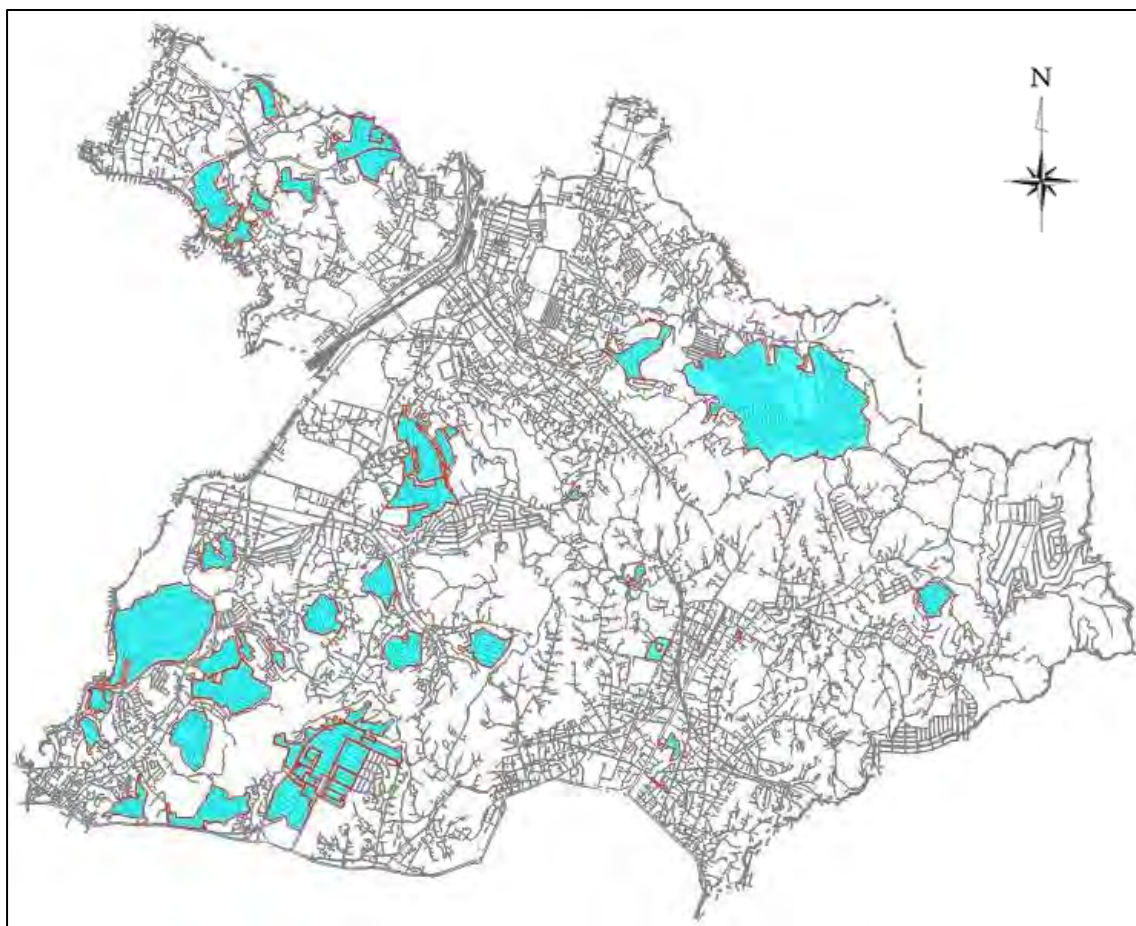
建築協定



① 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑩ 鎌倉市津西白山前住宅地
② 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑪ 鎌倉山崎清水塚住宅地
③ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑫ 鎌倉手広西ヶ谷住宅地
④ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑬ 鎌倉手広第二期住宅地
⑤ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑭ 鎌倉山崎清水塚住宅地
⑥ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑮ 鎌倉山崎清水塚住宅地
⑦ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑯ 鎌倉山崎清水塚住宅地
⑧ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑰ 鎌倉山崎清水塚住宅地
⑨ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑱ 鎌倉山崎清水塚住宅地

※詳細については、建築指導課にお問合せください。

住 民 協 定



令和 7 年 3 月現在、市内 56 地区で協定が結ばれています。(P80～P84)
※詳細については、建築指導課（一部都市計画課）にお問合せください。

5 住民協定

住民協定は建築協定と同じく、地域の皆さんが住むまちの環境の維持・増進を図るために、通常、自治会や町内会単位で住民の皆さんが自発的に建築等に関する取決めや約束ごとを定めるものです。

法令に基づくものではないため、地域の実情に合わせて、自由なルールをつくるのが可能ですが、法的な罰則の定め也没有ありません。地域の皆さんが守れるルールづくりや守ろうとする意識の醸成を引き出すことが大切です。

(1) 住民協定の内容

取り決める内容は、土地及び建物に関するもので、建築協定とほぼ同じです。

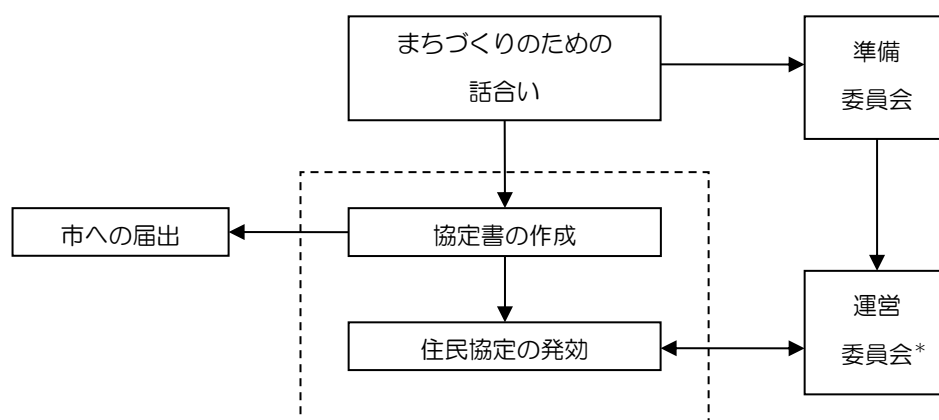
住民協定は、法律によって定める項目が決められているわけではないため、地域の実情に合った項目を定めることができます。ただし、建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図るものであるため、建築基準法が定める基準を緩和するような内容を定めることはできません。

(2) ポイント

住民の皆さんの自らの手による協定であり、住民協定の呼びかけ、話し合い、決定、組織・運営の方法等は、建築協定の場合と基本的に変わりません。

住民協定は、建築協定のように市への認可申請の手続きは不要です。市へ届出された住民協定の内容については、開発事業者等にその内容を周知しています。

(3) 手続の流れ



*住民協定を運営するため、住民代表で運営委員会を組織します。

(4) Q & A

Q1 建築協定と住民協定とは、どこが違うのですか？

建築協定は、建築基準法に基づく制度で、市の認可・公告という手続を経て発効することとなります。いったん効力が生じると土地所有者等が変わっても、新たな土地所有者等に協定の効力が継承されます。

住民協定は、住民の皆さんが自主的に建築等に関する取決めを定め、約束ごととして守っていくものです。建築協定とは異なり、法令による手続が必要でないため、比較的簡単に協定を結ぶこともできますが、法的な裏付けがないので、新たに参入してくる人たちには効力が及びません。また、土地所有者等が変わった場合や協定の効力を存続させる場合も同様で、新たな土地所有者等の合意が必要となります。

既存の住宅地では、いきなり建築協定をつくろうとしても、土地所有者等全員の合意を得ることは非常に難しいので、まず、住民協定をつくり、徐々に合意を得てから建築協定に移行するという方法も有効だと思われます。

Q2 住民協定を結ぶためには、全員の合意が必要ですか？

制定や変更の際は、区域内の土地所有者等（借地権者を含む）全員の合意が望ましいと言えますが、おおむね 80%以上で合意形成されています。

Q3 住民協定の効力が及ぶのは、どこまでですか？

住民協定は土地所有者等の合意に基づく当事者間の約束ごとであることから、合意者にのみ効力が及ぶものと考えられています。



■事例 ～ 今泉台町内会 ～■

昭和 40 年代に造成された今泉台住宅地は、市の北東部、鶴岡八幡宮や建長寺の裏山に位置し、約 2, 000 世帯が区域内に生活する市内最大規模の住宅地です。町内会活動が活発で、昭和 54 年 10 月 20 日に、「住民の生活環境を守るための協定書」を制定した後、その協定書の基本理念を再確認し、一部を修正して、平成 12 年 4 月 28 日、「今泉台町内会住民協定」を締結しました。

住民協定の内容を見ると、まず、基本理念として『周辺の豊かな自然と共生して、仲良く生活を営み、住民全員の協力で、この地に住む誇りをいつまでも保持し、「活力ある町」を実現する』としています。

協定の内容は、次のとおりです。

1. この町を、『風致地区』にふさわしい住宅地として維持する。
2. 建物は、一区域内に一棟の専用住宅のみとする。
3. 共同住宅（アパート・マンション）、寮等の建設は行わない。なお、親子・兄弟姉妹などによる二世帯住宅や高齢者同士のグループホームなど、社会的要請に応えるものは許容される。
4. 現在の区画の細分化は行わない。但し、分割後の一区画の面積が 165 m²（50 坪）以上になる場合には、分割事情により、地形・景観・近隣関係などの問題がなければ、許容されることもある。
5. 既存の商店街以外では、店舗の開設は行わない。なお、店舗によらずに自宅で営業したり、敷地を駐車場として利用したりする際は、近隣への迷惑、景観などに十分配慮する。
6. 敷地面の嵩上げや法面の盛り土・掘削など、近隣の迷惑、景観や自然の劣化につながる土地の形質変更は行わない。
7. 植木の枝のはみ出し、騒音、ペット飼育上の不始末など迷惑行為は行わない。
8. 住宅地周辺にある「市街化調整区域」の「市街化区域」への変更には反対する。
9. 周辺の「歴史的風土保存地域」や「近郊緑地保全区域」の適正保存に協力する。
10. 土地・家屋の売買・賃貸に当たっては、相手側に本協定を十分に理解させる。

また、平成 27 年 4 月 1 日には、「今泉台町内で土地の区画分割または家屋の建築をする際の手続き方法について」を発行し、土地の所有者あるいは家屋の建築主に対して、各工事に対する「同意申請・住民協定遵守誓約書」を提出することを必須条件としています。

市内では、今泉台町内会を含め、計 50 地区（令和 7 年 3 月現在）で住民協定が締結されています。（p. 80～p. 83 参照）

また、50 地区のほか、風致地区の指定が解除された経過のある 6 地区においても、住民協定が締結されています。（p. 84 参照）

6 ひとりひとりができるまちづくり

これまで地域を単位として取り組むまちづくりの手法を紹介してきましたが、地域を構成する最小の単位は、個々の人や建築物です。

ここでは、土地利用をする際に、個人でできるまちづくりの一部を紹介します。

《ルールを守る》

法令の基準を守るとは当然のことですが、加えて、地域のまちづくりのルールがある場合は、それを守る必要があります。

《まち並みへの配慮》

ルールが決められていない地区でも、ルールが決められている地区でも、次のような配慮をすることで地域の良好なまちづくりに貢献できます。

□ 景観やまち並みへの調和や配慮

周辺と調和した高さ、色彩、デザインとなるよう工夫します。

【具体例】

- ・法令の上では3階の計画が可能なところを、周辺の2階建ての住宅に合わせて2階建てとする。
- ・背景の山並みになじむよう落ち着いた色彩の勾配屋根とする。
- ・周辺の建築物の外壁は白やベージュが多いので、黒や濃い茶を避け、白に近いグレーにする。
- ・商店街の通りに面して建築物の壁面や軒線が連なっているので、壁面の位置や軒線を揃えるようにする。
- ・お店を開く場合には、近くにお寺や古い建築物があり、歴史を感じるまちの雰囲気大切にするため、派手な看板を避けて落ち着いた色ののれんを掛けることにする。
- ・道路に面した「敷き際」を、植栽や自然素材の石などを組み合わせて、デザインする。
- ・窓ガラスやガラス手すりには反射性の低いガラスを使用する。
- ・店舗の照明や、住宅の門灯には暖色系の照明を使用する。

□ 緑化の推進

建築物や柵などの人工物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出するように緑化します。

【具体例】

- ・通りに面して生け垣を植栽する。また、フェンスを設置する場合、透過性のあるものを使用し、植栽が見えるようにする。
- ・敷地内に高木を植栽する。
- ・通りに面して、植栽スペースを確保できるように、建築物や駐車場の配置を工夫する。
- ・まち角を印象づけるようなシンボルツリーを角地に植栽する。
- ・駐車場に地被植物を植栽する。

《防災への配慮》

建築物自体の防災性を高めるとともに、減災につながる配慮や地域防災へ貢献できることがないか考えてみましょう。

- ☐ 周辺の人が非常時に通り抜けられるような建築物の配置にする。
- ☐ 急斜面に近接して建築物を建てない。
- ☐ 防災面に加え、景観面や環境面からも高いブロック塀を設置しない。
- ☐ 道路や隣地の境界に近い場所に植栽する場合は、樹種に気を付ける。
- ☐ 夜間防災を考慮して、玄関照明などを工夫する。

《環境への配慮》

省エネルギー、省資源や水の循環に配慮した家づくりも大切です。

- ☐ 太陽光など自然エネルギー（再生可能エネルギー）を利用する。
- ☐ 断熱を考慮する。（既存の建築物では、緑のカーテンなど）
- ☐ 省エネ性能の高い「空調」、「給湯」、「照明」設備を導入することでエネルギー消費量を減らす。
- ☐ 雨水の利用や水の再利用により水の消費を減らす。

《道路やオープンスペースへの配慮》

人や車などが安全に通行できるような配慮が必要です。

- ☐ 歩行者が多いわりに狭い道路に敷地が面する場合は、柵などの位置を道路の境界線から後退し、歩道上の空地とする。
- ☐ 敷地の一部を広場のように整備し、地域の人に開放する。
- ☐ 人が退避できるようなオープンスペースを配置する。

《共同化や協調》

小規模な敷地や接道条件が良くない敷地の場合は、必要に応じて、何軒か共同化（共同建替え）する、高さや建築物の位置を合わせて建替え（協調建て替え）をすると、より良いまちづくりにつながります。

海外や日本の伝統的なまちの外観的な美しさは、統一的な建築様式、色、素材、高さなどから生み出されているものです。この点に着目し、皆さんのまちにおいても、多様な建築物の中であっても、壁や屋根の色、高さなどデザインへの配慮、あるいは連続する植栽づくりに取り組むなど、ゆるやかに協調し合うと、統一感のあるまち並みづくりにつながります。

■レポート ～ まちづくり市民団体の努力と取組を伝える（その2）～ ■

まちづくりの活動において、多くの地域から挙げられた今後の課題は、「後継者がいない。」ということです。地区内の高齢化が進み、引き継ぎたくても引き受けてくれる人がなかなか見つからないとの声を多く聞きます。これは、鎌倉に限らず、高齢社会を迎えた日本では、多くの地域がこの課題に直面することになりますが、どのようにしたら、まちづくりの活動を次世代へ引き継ぐことができるのでしょうか。

そのために、「地域交流」というキーワードを挙げて、活動に取り組んでいる地域があります。若い世代も参加しやすい地域の行事やイベントを通じて、多世代の交流を図る工夫をしています。社会環境や価値観が異なる多世代が交流することで、皆さんが相互の理解を深め、一緒にまちづくりに取り組もうという機運が高まる効果があるのかもしれません。

最後に、地域のまちづくりを進める上で大切なこととは何でしょうか。この問いに対し、実際にまちづくりを推進する団体からは、「自分達でできることは、どんどん自分達でやる。」「建築主等にルールを理解してもらえないときでも、諦めずに何回も説明する。」「市の担当者と直接話すなど良好な関係を築き、連携する。」「地域だけで解決することが難しいことは、市や専門家などに協力を求め、一步一步解決していく。」などが大切と教えていただきました。

このように、まちづくりは地域の皆さんによる活動や努力のもとに成り立っています。そして、ご紹介したような地域での活動や努力の積み重ねによって、魅力あるかまぐらのまちがつけられているのです。



第5章 まちづくりを支援する制度と仕組み

市民や地域の皆さんがまちづくりに取り組もうとすると、いろいろな疑問や悩みが出てきます。また、地域のまちづくりの団体が活動するに当たって、支援が受けられると助かるなどのご要望があります。これに応えるため、市では、まちづくりを支援する制度や仕組みを設けています。

第5章では、この制度や仕組みについて説明します。ぜひ、ご活用いただき、皆さんのまちづくりに役立ててください。

1 出前講座

市民の皆さんが、まちづくりについて知りたい、勉強したいという場合は、市の職員が皆さんの地域に出向き、まちづくりの仕組みや市の施策、事業などについて説明する「出前講座」を行っています。

まずは、担当課（p. 86 参照）へご相談ください。

2 まち並みのみどりの奨励事業（接道部の緑化）

かまぐらのまちの魅力の一つに、緑の豊かさがあります。これは土地所有者や住民の皆さんのご尽力によるものですが、市としても緑豊かなまち並み景観を創造するため、建物敷地等の道路に面した部分を緑化する方に対して、その経費の一部を補助しています。

なお、次の要件を満たす場合には、補助率が上がります。

○鎌倉市危険ブロック塀等対策事業補助金（鎌倉市立小学校の通学路に面したものに限る。）の交付決定を受けて、1年以内にこれに替わる緑化をする場合。

○緑化工事を行う場所が、地区計画、自主まちづくり計画及び景観形成地区等の区域内で、その区域に接道緑化の取り決めがある場合。

詳細については、みどり公園課みどり担当へご相談ください。

3 まちづくりコンサルタント派遣制度

まちづくりコンサルタント派遣制度とは

「まちづくりコンサルタント派遣制度」とは、自主まちづくり計画、自主まちづくり協定、建築協定及びその他これらに類するルールを策定しようとするまちづくり市民団体の活動に対して、専門的な知識に基づくアドバイスなどの支援を行うため、市に登録されたまちづくりコンサルタントを派遣する制度です。

地域のまちづくりの流れは、これまで説明（p. 28～p. 29）したとおりですが、まちづくりコンサルタントからは、この流れに沿ってまちづくりのルールを検討する中で、まち歩きやその後の意見の整理、まちづくりの方向性に合った手法の選択、具体的なルールの検討などの作業において、「まちのこのようなところに着目すると良いですよ。」「皆さんの目指すまちづくりを実現するためには、〇〇の制度を用いると良いですよ。」「□□を維持するためには、■■のような数値基準があると良いですよ。」など、専門的な見地からアドバイスを受けることができます。

この制度を活用して、自主まちづくり計画を策定した地域や自主まちづくり計画から地区計画へ規制を強化する提案を行った地域があります。

まちづくりコンサルタントの派遣は、原則として、1年間に於いて4回以内とし、最初にまちづくりコンサルタントを派遣した日から2年以内に合計8回までの派遣が可能です。

なお、派遣に要する費用は、市が負担します。

地域のまちづくりのルールを検討する中で、専門的なアドバイスが必要となった場合は、土地利用政策課までご相談ください。

4 その他のまちづくり市民団体への支援制度

自主まちづくり計画、建築協定、地区計画等を策定し、又は提案しようとするまちづくり市民団体に対して、まちづくりコンサルタントの派遣（p. 66 参照）のほかに活動に要する経費の助成その他必要な支援を行う制度があります。（まちづくり条例第44条）

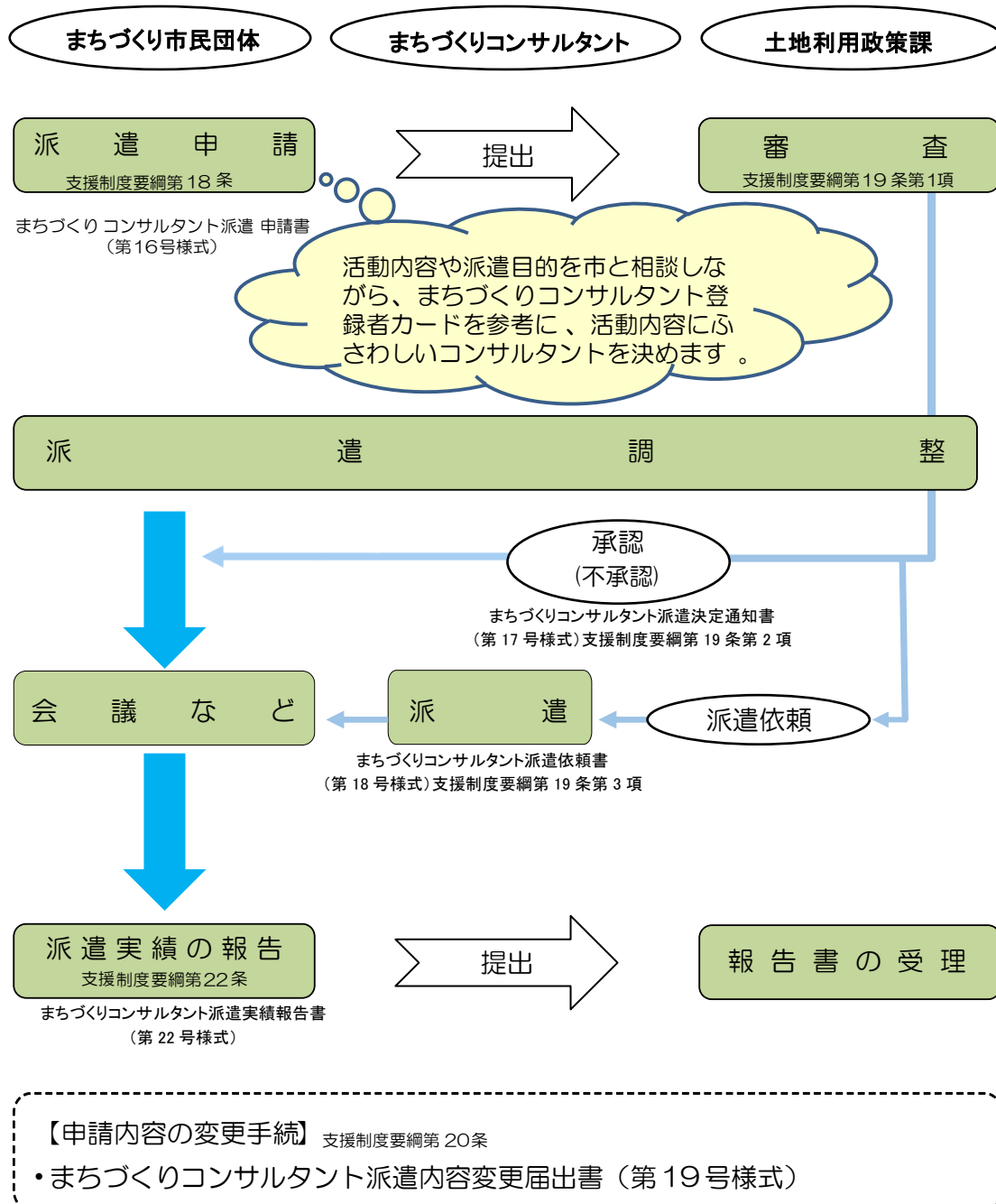
例えば、活動を行うための資料の印刷費や郵送費、まちづくりに関する勉強会の際の会場使用料、事務用品の購入費、広報や区域を示す掲示板の設置などに要する費用に対して、3分の1を超えない額の予算の範囲内で、一つのまちづくり市民団体に対し、最大75,000円を補助しています。

また、まちづくりのルールの策定に向けた合意形成を進める上で必要な土地や建物に関する所有者等の情報を提供する支援を行っています。

5 特定地区景観形成協議会への支援制度

特定地区において設立される景観形成協議会に対し、専門家の派遣や協議会の活動費の補助等の支援を行っています。

□まちづくりコンサルタント 手続の流れ



*「支援制度要綱」とは「鎌倉市まちづくり条例に基づくまちづくり市民団体等への支援等に関する要綱」のことです。

6 開発事業アドバイザー派遣制度

開発事業アドバイザー派遣制度とは

鎌倉市まちづくり条例では、土地利用計画を早期に公開することにより計画的な土地利用の誘導を図るため、一定規模を超える開発事業に対する届出制度を定めています。(鎌倉市まちづくり条例第 26 条、第 36 条)

この制度では、届出後に、大規模開発事業^{※1}の場合には市民が、一定規模を超える中規模開発事業^{※2}の場合には周辺住民及び事業区域の全部又は一部を含む地域のまちづくり市民団体が、開発事業に関する説明を事業者から受けることができます。(同第 27 条、第 37 条)

「開発事業アドバイザー」は、この説明会や説明会後に開発事業に対する理解を深めるための勉強会において、専門的な立場から支援を行うため、市に登録された専門家を派遣する制度です。

例えば、この説明会に開発事業アドバイザーを派遣することによって、説明会に出席された皆さんは、事業者の説明に対する補足や専門的な用語の解説等を開発事業アドバイザーから受けることができます。

また、勉強会に開発事業アドバイザーを派遣することによって、開発事業の計画や専門的な用語の解説のほか、皆さんが市長に対して提出する意見書(同第 28 条、第 38 条)に記載する内容等に関して客観的な解説を受けることもできます。

なお、開発事業アドバイザーへの謝礼は、市が負担します。

開発事業アドバイザーの派遣を希望される場合は、説明会等の 3 日前までに派遣申請が必要となります。また、開発事業アドバイザーとの調整も必要なため、早めにご相談ください。

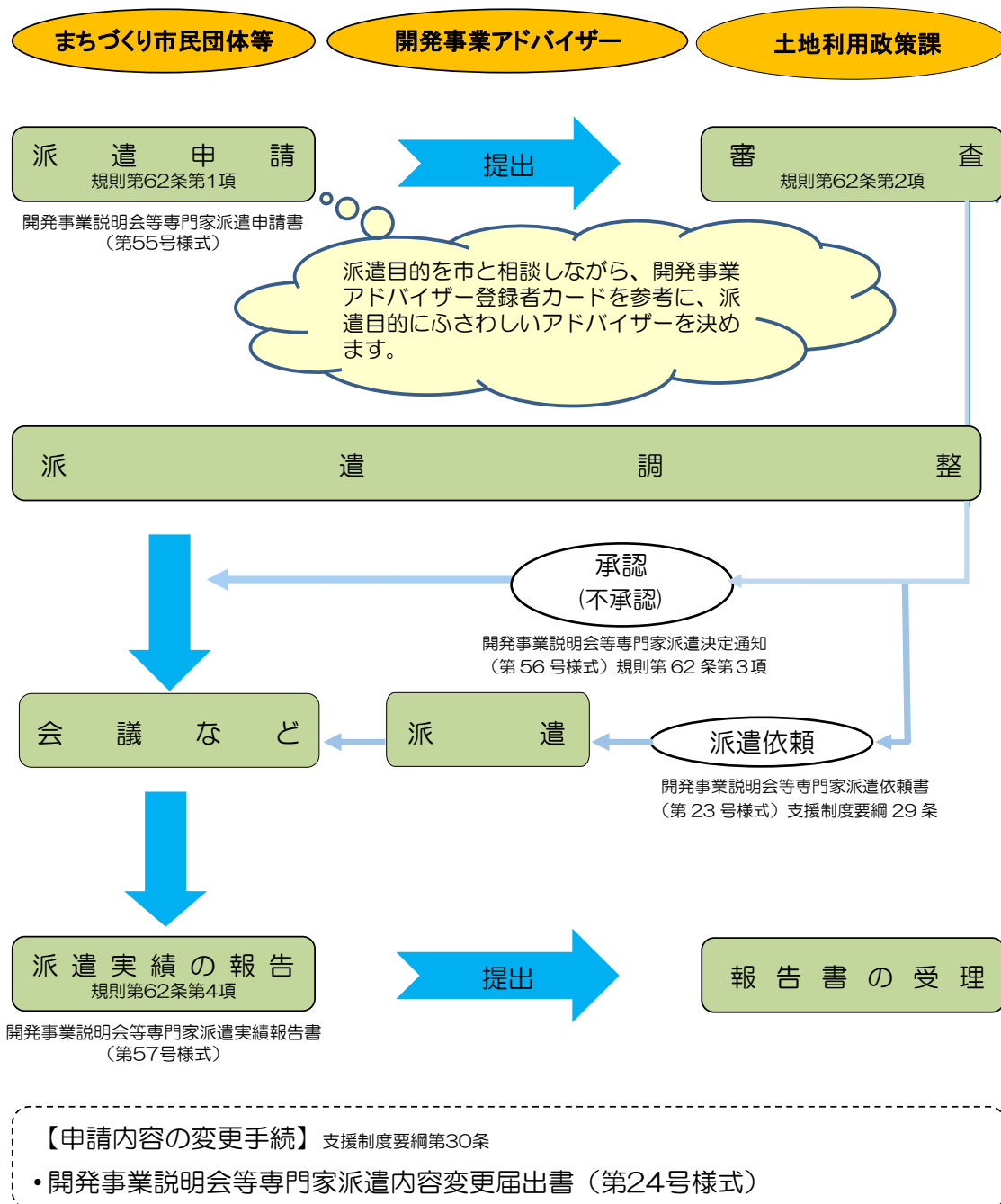
※1) 大規模開発事業とは、次のいずれかに該当する開発事業です。(同第 2 条)

- ① 開発事業に係る土地の面積が 5,000 m² (市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000 m² 以上の開発事業
- ② 開発事業に係る土地 (市街化調整区域又は保全対象緑地を含むものに限る。) の面積が 300 m² 以上 2,000 m² 未満のもので、土地の切土及び盛土に係る土量の和が 2,000 m³ 以上の開発事業

※2) 中規模開発事業とは、次のいずれかに該当する開発事業です。(同第 3 条)

- ① 墓地、動物霊園、コインパーキング、スポーツレクリエーション施設、岩石等の採取など、特定土地利用条例の適用を受ける特定土地利用 (特定土地利用における手続及び基準等に関する条例第 2 条)
- ② 開発事業に係る土地の面積が 500 m² 以上 5,000 m² (市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000 m²) 未満の開発事業
- ③ 開発事業における手続及び基準等に関する条例第 2 条第 2 項第 14 条に規定する指定建築物 (一定規模以上ワンルーム建築物や葬祭場) の建築であって、開発事業に係る土地の面積が 500 m² 未満であるものの
- ④ 開発事業に係る土地の面積が 300 m² 以上 500 m² 未満であって、同条例の別表 1 (ここでは詳細を割愛します。) に掲げる行為

□開発事業アドバイザー 手続の流れ



*「規則」とは「鎌倉市まちづくり条例施行規則」のことです。

7 鎌倉市市民活動センター

鎌倉市市民活動センター（通称「NPOセンター」）は、市民の自主的で営利を目的としないまちづくりをはじめとした福祉、環境、国際支援等の社会貢献活動に取り組む市民活動団体を支援するための施設です。現在、鎌倉と大船の2箇所に設置しています。

NPOセンターでは、NPO・ボランティア活動に関する相談などに応じています。なお、活動のための打合せ場所や簡易印刷機など各種機材の利用については、利用団体登録が必要です。

（1）開館時間

午前9時から午後5時

（2）休館日

第2、4、5日曜日・休日・12月29日から1月3日

（3）問合せ

●NPOセンター鎌倉

鎌倉市御成町18番10号

TEL：0467-60-4555（直通）

●NPOセンター大船

鎌倉市台一丁目2番25号（たまなわ交流センター1階）

TEL：0467-42-0345



第6章 都市計画の提案制度

1 都市計画の提案制度

都市計画の提案制度は、自主的なまちづくりの推進や、地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者、まちづくり市民団体等が一定の要件を満たした場合は、県や市に対して都市計画の決定又は変更の提案を行うことができるという制度です。（都市計画法第21条の2）

（1）提案できる都市計画

県や市が定める都市計画のうち、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市再開発の方針」などを除いた全ての都市計画が対象です。

県が定める都市計画に関する提案は県へ、市が定める都市計画に関する提案は市へ提案します。

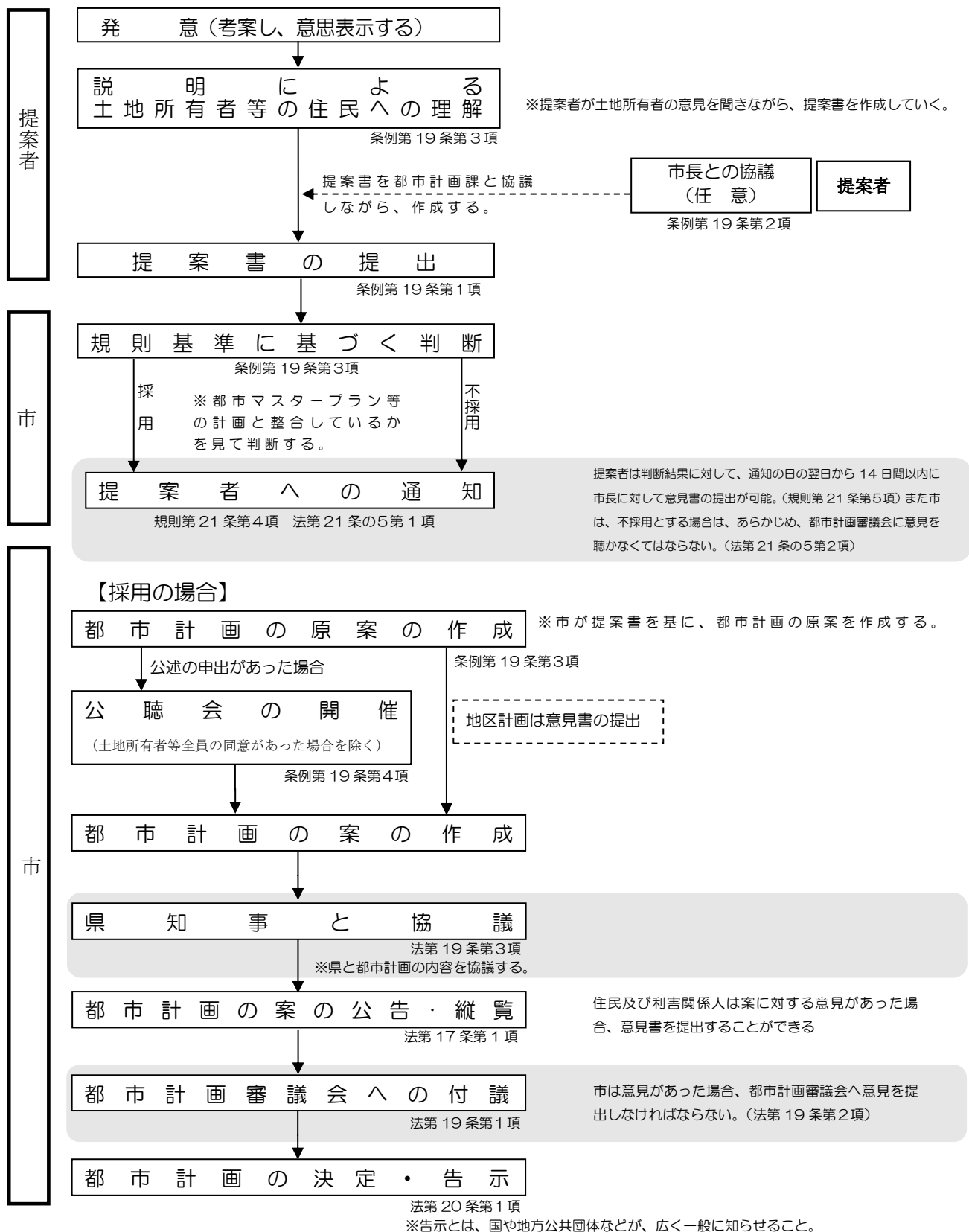
まずは、担当課（p. 86 参照）へご相談ください。

（2）提案に必要な条件

市が定める都市計画に関する提案をする場合は、次の条件を満たす必要があります。

- ・ 0.3ha 以上の一体的な一団の土地であること。
- ・ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」など、都市計画法及びその他の関係法令に基づく都市計画に関する基準に適合していること。
- ・ 提案区域内の土地の所有者等の 3 分の 2 以上（人数と面積）の同意があること。

(3) 手続の流れ（市が定める都市計画の提案の場合）



※「法」とは「都市計画法」のことです。

※「条例」とは「鎌倉市まちづくり条例」のことです。

※「規則」とは「鎌倉市まちづくり条例施行規則」のことです。

(4) Q & A

Q1 どんな人が都市計画の提案をすることができますか？

提案の対象となっている区域内の土地所有者等の権利者、まちづくり市民団体、まちづくりの推進を目的とする NPO 法人等で、提案に必要な要件を満たしていれば可能です。

Q2 提案にはどのような準備が必要ですか？

提案しようとする内容について、事前に市と話し合い、整理することが必要です。

提案先（県か市かの確認）、土地所有者等の同意確認など、提案に必要な具体的な書類や要件について理解し、その後に下記の書類を準備し、提出することとなります。

●提出書類

- ・都市計画提案書
- ・都市計画の素案（総括図、計画図、計画書）
- ・提案を行うことができる者であることを証する書類
- ・土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- ・周辺環境への影響に関する調書
- ・周辺住民等への説明の経過に関する資料
- ・その他市長が必要と認める書類

Q3 P.47 地区計画等の住民原案の申出との違いは何ですか？

「住民原案の申出」は、都市計画決定・変更できる案件が地区計画に関する事案のみとなります。それに対して「都市計画の提案」は、一部を除く都市計画全般（例えば用途地域や緑地など）について都市計画決定・変更が可能です。また、「住民原案の申出」は、都市計画決定図書（計画書や図面）を申出者自身が作成することになりますが、「都市計画の提案」は、提案者の内容を基に市が都市計画決定図書を含む都市計画の原案を作成します。

	住民原案の申出 (P47)	都市計画の提案 (P72)
対象となる都市計画	地区計画	一部を除く都市計画全般
申請できる者	提案の対象となっている区域内の土地所有者等の権利者、まちづくり市民団体、まちづくりの推進を目的とするNPO法人等	
図書の作成	申請者	市
公聴会の開催規定	無	有

自主まちづくり計画策定地区一覧

No	まちづくり市民団体名	提案年月日	地 区	まちづくりの主旨
1	大町 2 丁目の環境を考える会	H9. 3. 5	大町二丁目の一部	これまでの地域の生い立ちや歴史、現在の地域の姿や環境などを重視し、地域にふさわしい良好で快適かつ安全な街を住民の自主的な意思でつくり守ることを基本的な目標とする。
2	大 平 山 住 宅 地 自 主 ま ち づ くり 団 体 ㊤、地区計画あり	H9. 6. 3	梶原一、二丁目、 寺分一丁目、三丁目 の一部	住民が仲良く助け合い、住み良い環境の住宅地の維持、向上に努めて住民間の良好なコミュニケーションを醸成していくことを目指す。
3	七 里 ガ 浜 自 治 会 ㊤	H10. 7. 3	七里ガ浜東一丁目と 二丁目と五丁目の一 部、三、四丁目、稲 村ガ崎五丁目的一部	美しい海と豊かな緑に包まれた七里ガ浜を、住民が心から『ふるさと』として誇りに思い、かつ安全で快適なそして充実した生活を楽しむことができる、そのような『まち』をつくっていく。
4	長谷二丁目街づくり協議会	H11. 2. 23	長谷二丁目の一部	現在の落ち着いた環境及び景観を今後とも維持するためにルールを作り、更にその質を高めてゆき、地区住民が明るく、快適な生活を享受し、これの子孫に継承してゆくことを目標とする。
5	鎌 倉 山 町 内 会	H12. 4. 11	鎌倉山一丁目（一部 を除く）二丁目、 三丁目、四丁目	I) 緑に恵まれた歴史ある住宅地である鎌倉山の風格あるまち並みの維持。 II) 鎌倉山を愛する心を持って、互いに助け合い、協力し合い、安心して生き生きと暮らせる地域社会をめざす。 III) 鎌倉山が桜並木や公園に囲まれた、閑静にして快適な、災害に強い「林間住宅地」となるよう、行政機関とも連携してまちづくりを進める。
6	谷 際 自 治 会	H12. 9. 6	手広二丁目 3 の一部、 4～17、18 の一部、 19～24	西に富士山と丹沢の峰を望み、鎌倉山に連なる樹林地を背景とし、ほぼ平坦で生活の便の良いこの地域の、安全で快適な環境を今のまま保ち、次の世代も安心して住むことができる「まち」を創っていく。
7	大 町 6 ・ 7 丁 目 自 治 会 区域の一部に地区計画あり	H15. 8. 26	大町六、七丁目及び 四丁目的一部	春は花が咲き、鶯が鳴き、梅雨の入りには逆川の菖蒲の開花とともに、ゲンジボタルが飛び交う豊かな自然と鎌倉時代の「やぐら」が随所に見られ、出土品も数多く発掘される歴史を感じさせるまちである。このような恵まれた自然と歴史文化を地元の誇りとし、将来に渡って語り継いでいくとともに、人と人との温かい交流を大切にし、安心して暮らしていけるまちをめざす。
8	笹 目 街 づ くり の 会	H16. 3. 9	笹目町 5 番、6 番	三方を山に囲まれた古都鎌倉の縮図のような恵まれた自然を、市内でも有数の歴史的な豊かさを、そこに根付いてきた生活を、貴重な住環境として後世に引き継ぐと共に、育んでいくことを目標とする。
9	西 鎌 倉 山 自 治 会 五 期 地 区 ㊤	H19. 8. 3	津 1064、1069 腰越 1330、1525、1527、 1531	I) 整然とした、ゆとりと風格のある街並みを維持する。 II) 緑豊かな自然と調和した景観を維持する。 III) 安全で、安心して暮らせる住環境づくりに努める。

※㊤は住民協定あり。

No	まちづくり市民団体名	提案年月日	地 区	まちづくりの主旨
10	花とみどりの由比ガ浜 ま ち づ く り 会 ㊤	H20. 10. 6	由比ガ浜二丁目 10 番、11 番、12 番及び 13 番の一部	古都鎌倉にふさわしい環境の維持・向上を目指して、 1 緑陰涼しい潤いのある街を 2 花いっぱい美しい街を 3 心地良く住める、安全で清潔な街を 地域住民及び地区内に土地を有する個人、公共機関及び事業者の共通ルールとして自主的に参画して実現する。
11	富 士 見 町 町 内 会	H21. 1. 26	小袋谷一丁目 3 番、台二丁目 1 番～11 番、13 番～18 番、台三丁目 1 番、2 番、大船一丁目 1 番	まちづくりは、自分たちの生活を安全で快適にする取り組みです。人ごとでなく、他人任せでなく、住民自らが参加し、考え、まちづくりを発展させるため、また住民・企業・行政等の関係者が一丸となってまちづくりを実現させるための『まちづくりの手引き』、町外に対する『まちづくり宣言』として計画書をまとめた。 『声をかけあい、活き生きと暮らせるまちづくり』を目標に掲げ、この計画書の基本的な考え方に基づき、住民の力と関係者の協力を結集し、その具体化を目指す。
12	塔之辻まちづくり委員会	H22. 8. 25	御成町 20 番、佐助一丁目 3 番、由比ガ浜一丁目 2 番～11 番、笹目 1 番及び 3 番～5 番のうち一部を除く	塔之辻のまちの歩みを大切にしながら、緑と太陽の恵みを十分に享受し、子どもたちの歓声が聞こえ、ご近所の立ち話が似合い、そして、お年寄りの穏やかな日常を守り育てるまちをつくるため、計画書をまとめています。
13	緑と海風、由比ガ浜 ま ち づ く り の 会	H22. 11. 19	由比ガ浜二丁目 13 番の一部、23 番、24 番	古都鎌倉らしい環境の維持・向上を目指す。 1 緑陰涼しく、古木も大切に潤いのある街 2 散歩したくなるような静けさの宿る小道 3 心地良く住める、安全で清潔な街 地域住民及び地区内に土地を有する個人並びに法人、公共機関及び事業者等の共通ルールとして本計画に自主的に参画して実現する。
14	梶原山町内会まちづくり委員会	H24. 3. 26	梶原一丁目 17 番の一部、20 番の一部、二丁目 12 番～34 番、三丁目 1 番～36 番、四丁目 2 番～6 番、五丁目 1 番 1	子どもたちがいろいろな体験ができるまち、歳をとっても安心して住み続けられるまち、お互いのことを気遣えるまち、そして、自分達の住むまちの素晴らしさを実感できるまち、私達は自分たちの住む梶原山をそんなまちにしたいと考えました。
15	鎌倉宇都宮辻子幕府跡 周辺地区のまちづくりの会	H30. 11. 22	小町二丁目 354 番、370 番 3 の一部、379 番 1、2、3、4、5、381 番、382 番 1、2、3、383 番、384 番 2、385 番、386 番 1、2、8、387 番 1、2、4、6、7、8、11、12、13、14、15、18、19、21、388 番 2、7	鎌倉は、わが国を代表する歴史的文化都市の一つであり、多くの歴史的遺産と豊かな緑が融合して、風格ある古都の景観を醸し出している。鎌倉のまちは、このような歴史的環境や自然環境と共生するため、これまで永い年月をかけて「鎌倉らしさ」を創造し受け継いできた。 本自主まちづくり計画は、鎌倉時代の将軍御所が置かれたと言われる地である宇都(津)宮辻子周辺、民衆が暮らす地であったと言われる小町大路周辺地区における「鎌倉らしさ」を象徴する低層住宅からなる山並みと一体となる緑豊かな景観や環境とそれを育んできた住民の住環境を保全し、後世に引き継ぐとともに、さらに豊かな鎌倉のまちとしていくことを目標としたまちづくりの実現をめざすものである。

※㊤は住民協定あり

自主まちづくり協定締結地区

No	自主まちづくり協定の名称	協定締結 年月日	協定の内容	
1	鎌倉宇都(津)宮辻子幕府跡 周辺地区自主まちづくり協定 〔 小町二丁目 354 番、370 番 3 の一部、379 番 1、 2、3、4、5、381 番、382 番 1、2、3、 383 番、384 番 2、385 番、 386 番 1、2、8、387 番 1、 2、4、6、7、8、11、12、 13、14、 15、18、19、21、388 番 2、7 〕	H31. 4. 11	建築物の 階数・高さ	2 階建て以下とし、高さは 9 メートルを上限とする。 また、盛り土は、原則として、禁止する。 ※1 本計画において建築物の高さとは建築物の接する地盤面の最下部から建築物（塔屋、屋上設備及び屋上フェンスを含む）の最上部までの高さをいう。 ※2 「二世帯住宅の建設」「全ての隣接する建築物の権利者が止むを得ない場合として承認する場合」には階数で 1 階、高さで 1 メートルまでの緩和が出来る。
			道路	事業区域の面積が 1,000 平方メートルを超える開発事業を行う場合、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」という。）に規定する道路に関する基準に適合させるほか、事業区域に鎌倉市道（建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路及び同法第 43 条第 2 項空地等）が接する場合は、その接する部分を道路の中心から 2 メートル以上後退（セットバック）するとともに、車輛の通行が可能な状態としその状況を維持する。
			駐車場	駐車場について、開発事業条例に規定する自動車駐車場に関する基準にすることとするが、立体駐車場の設置を禁止する。また、開発事業条例の対象とならない場合（月極駐車場、コインパーキング等）であっても、立体駐車場及び 20 台以上の駐車場とすることを禁止する。
			形態 外観デザイン 緑化	「鎌倉市景観計画」における「旧市街地の住宅地」に適したものとする。
			その他	周辺環境に対して、「鎌倉らしさ」を考慮したこれまでの環境を著しく劣化させる変更を生じないこととする。

特定地区一覧

No	地区の名称、位置 及び区域	地区 指定	項 目		景観形成基準（抜粋）
1	由比ガ浜通り地区 (由比ガ浜一丁目・二丁目、御成町：下馬から六地藏までの道路境界から5mの範囲。敷地がこの範囲内にある建築物を含む。)	H19. 1. 1	建築物の 形態意匠	形態意匠	1・2 階部分の意匠は、歴史ある商店街のまち並みの個性を維持・育成するため、近代の看板建築や出し桁造り等の伝統的な意匠の継承等に配慮する。 特に、1 階部分の意匠は、賑わいの連続性を確保するため、建築物の間口の3分の2以上を開口部としたり、ショーウィンドウの配置、店先演出のための小空地の確保などに努めるものとする。 3 階以上(高さおよそ6m以上)の意匠は、軽快でシンプルなデザインを基本とし、外壁色彩は、低彩度、高明度とする。 外壁素材は、美しい経年変化やメンテナンスを考慮し、また派手な色彩(彩度6を超えるもの)、光沢のある素材、反射性のある素材の使用など、周囲から突出するような素材の使用を避ける。ただし、アクセントカラーとして用いる場合はこの限りでない。
				誘目性の 高い意匠	誘目性の高い華美な意匠(彩度6を超える色彩のものなど)は施さないものとする。また、建築物上部に誘目性の高い意匠を施さないものとする。
			建築物の高さの 最高限度		4 階建て、高さ12m以下とする。
			壁面の位置の制限		4 階(高さおよそ9m以上)部分は、道路境界より50cm以上後退する。
2	由比ガ浜中央地区 (由比ガ浜一丁目、三丁目、笹目町：道路境界から5mの範囲。敷地がこの範囲内にある建築物を含む。)	H19. 1. 1	建築物の 形態意匠	形態意匠	1・2 階部分の意匠は、歴史ある商店街のまち並みの個性を維持・育成するため、近代の看板建築や出し桁造り等の伝統的な意匠の継承等に配慮する。 特に、1 階部分の意匠は、賑わいの連続性を確保するため、建築物の間口の3分の2以上を開口部としたり、ショーウィンドウの配置、店先演出のための小空地の確保などに努めるものとする。 なお、建築物の外壁の基調色は以下のとおりとする。 ・色相 0R から 10R までの範囲は彩度4以下 ・色相 0YR から 5Y までの範囲は彩度6以下 ・上記以外の色相については彩度2以下
				誘目性の 高い意匠	誘目性の高い華美な意匠(彩度6を超える色彩のものなど)は施さないものとする。また、建築物上部に誘目性の高い意匠を施さないものとする。
			建築物の高さの 最高限度		建築物の高さは12m(4 階建て)以下とする。ただし、1 階が店舗の場合に限り高さを13m以下、道路からの壁面後退により公開のオープンスペースを十分に確保し、近接する住宅地の居住環境等に充分配慮した場合は15m(5 階建て)以下とする。
			工作物の設置 及び意匠		自動販売機の色相は、5Y7.5/1.5とする。

No	地区の名称、位置 及び区域	地区 指定	項 目	景観形成基準（抜粋）
3	鎌倉芸術館周辺 地区 (大船五丁目、六丁目、 約 20ha)	H19. 1. 1	建築物の形態意匠	○色相 7. 5YR から 2. 5Y の範囲 明度 8 以上/彩度 1. 5 以下、または明度 5 以上 8 未満/彩 度 2. 5 以下の色 ○色相 2. 6Y から 7. 5GY の範囲 明度 8 以上/彩度 1. 0 以下、または明度 5 以上 8 未満/彩 度 2. 0 以下の色

建築協定一覧

No.	名称	区 域 (申請者)	区域 面積 ha	区 画 数	用途地域				協定内容														備 考
					一 種 低 層	二 種 低 層	一 種 中 高 層	一 種 住 居	外 壁 後 退 m	高 さ 最 高 m	高 さ 軒 高 m	階 数	北 側 斜 線	建 ぺ い 率 %	容 積 率 %	敷 地 面 積 ㎡	分 割 宅 地 盤 変 更	専 用 住 宅	戸 建	共 同 住 宅	緑 地 ・ 生 垣	建 物 不 燃 化	
1	鎌倉逗子 ハイランド 第4期住宅地	浄明寺 (西武不動産)	5.3	224	◎				○ 1.5 1.0	○ 8	○ 6.5	2 地 階 可	○ 40					○	○	×	○		同一家族の2戸は可 (界壁共通) 重層長屋は可
2	鎌倉逗子 ハイランド 第5期住宅地	浄明寺 (西武不動産)	2.1	71	◎				○ 1.5 1.0	○ 8	○ 6.5	2 地 階 可	○ 40					○	○	×	○		同一家族の2戸は可 (界壁共通)
3	鎌倉逗子 ハイランド 第6期住宅地	浄明寺 (西武不動産)	3.1	120	◎				○ 1.5 1.0	○ 8	○ 6.5	2 地 階 可	○ 40					○	○	×	○		同一家族の2戸は可 (界壁共通)
5	鎌倉山王下 住 宅 地	腰 越	1.7	47	◎					○ 8	○ 6.5	2 地 階 可				×		○	○	×	○		みどりの協定区域 ブロック塀原則不可
6	鎌倉腰越台 住 宅 地	津 (丸紅)	1.1	49	○				○ 1.5 1.2	○ 8	○ 6.5	2 地 階 可				×		○	○	×	○		みどりの協定区域 ブロック塀原則不可
7	鎌倉手広 住 宅 地	手 広 (東レ建設)	0.8	33			○		○ 1.2 1.0	○ 10	○ 7					×	×	○	○	×	○		店舗、事務所等併用住宅可付属 建築物:高さ3m以下、建築面積 は15㎡以下、擁壁はRC造または 間知石ブロック積
9	鎌倉山崎 清水 住 宅 地	山 崎 (真和産業)	0.7	23	○				○ 1.5 1.0	○ 8	○ 6.5					×		○	○	×	○		建物は一戸建専用住宅 敷地の細分割不可
10	鎌倉市津西 白山 住 宅 地	津 西 (積水ハウス)	2.28	95	◎				○ 1.5 1.0	○ 6.5	2 地 階 可					×	×	○	○	×	○		学習塾、華道教室等、診療所、 事務所との併用住宅は可、みど りの協定区域、小屋裏利用は 可、地盤面からの盛土は30cm以 下
12	鎌倉手広 西ヶ谷 住 宅 地	手 広	0.18	8			○			○ 10	○ 7 A					×	×		○	○	△	○	(A)…7区画、店舗、事務所等 併用住宅可 (B)…1区画、一低の用途の他、 喫茶店等可、ブロック塀、石積 み塀不可
15	鎌倉手広第 二期住宅地	手 広 (開成)	0.24	10			○		○ 1.2 1.0	○ 10	○ 7					×	×	○	○	×	○		店舗、事務所等併用住宅可付属 建築物:高さ3m以下、建築面積 は15㎡以下、擁壁はRC造または 間知石ブロック積 (H4.11.30 発効)
16	鎌倉逗子 ハイランド 第7期住宅地	浄明寺 (西武不動産)	0.33	16	◎				○ 1.5 1.0	○ 8	○ 6.5	2 地 階 可	○ 40				×		○	○	×	○	同一家族の2戸は可 (界壁共通)
17	手広字大谷 西部住宅地 区	手広 (三井不動産)	0.22	9			○		○ 1.5 1.0	○ 9	○ 6.5	2 地 階 可							○	○	×		医院併用住宅、事務所併用住宅 可(条件付) 公益上必要なもの可
18	コスモアベニュー 鎌倉岡本 四季の杜	岡本 (リクルートコスモス)	1.3	92			○					2 地 階 可			135		×	*	○	○	×	○	診療所、事務所、学習塾、アト リエ等との併用住宅は可 *1…盛土不可
19	鎌倉城廻・ 関谷住宅地	城廻・関谷 (トーセイ)	1.3	86			○		○ 1.0 1.0	○ 10					150			○	○	×			診療所、華道教室、学習塾、事 務所、アトリエ等との併用住宅 は可

◎は 外壁後退 (上段) 道路境界線から
風致地区 (下段) 隣地境界線から

住民協定一覧（建築指導課所管分）

No.	自治会等の 名称	区 域 (申請者)	主な協定内容													緑 化 ・ 生 垣	備 考 (※記載内容はあくまで一部です。 詳細は必ず協定書等をご確認ください。 い。)
			外 壁 後 退 m	高 高		地 階 除 く 階 数	北 側 斜 線	建 蔽 率 %	容 積 率 %	敷 地			戸 建 専 用 住 宅	二 世 帯 住 宅	共 同 住 宅		
				最 高 m	軒 高 m					面 積 ㎡	分 割	宅 盤 変 更					
1	鎌倉城廻 自治会	城廻				2						×	×	○		×	1区画を分割して第三者に譲渡することを禁止 (ただし1区画330㎡以上の敷地での165㎡以上の 割譲は別途協議)
2	手広片岡 町内会	手広				2								○		×	建物は一区画一戸の個人専用住宅とする
3	琵琶 自治会	笛田		8								×		○		×	診療所、公民館は原則として可 店舗併用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎等は 不可
4	新鎌倉山 自治会	腰越・津		8		2						×	×	○	○	×	分割後の区画が165㎡以上の場合には別途協議 隣家の日照保護等に配慮し、隣接住民の了承 を得るようにする 屋上には原則として階段室、工作物等は設置 しない 屋根形状の規定あり
5	西鎌倉 住宅自治会	西鎌倉		8						50坪 以上				○	○	×	隣家の日照(隣地距離・位置・屋根の形態)に配 慮 臭気等(ボイラー・クーラーの位置等)に配慮 敷地分割は50坪以上の場合のみ(ただし法地 は含まない)
6	南鎌倉 自治会	腰越・津										×	×	○	○	×	緑地の造成や環境破壊につながる樹木の伐採 不可 鉄筋のないブロック塀等の築造不可
7	高野 自治会	高野	1.0 1.5		6.5	2						×		○	○	×	診療所、日用品等を販売する店舗併用住宅及 び公益上必要な施設で、協定の目的に反しな いと認めた場合は建築可 分割は、やむを得ない事由があり委員会の承 諾を得た場合のみ可
8	住友常盤 自治会	常盤	1.0 1.5	8	6.5	2	○	40 以下	80 以下			×		○	○	×	兼用住宅で、事務所、学習塾・華道教室・囲 碁教室及び診療所等は、事前協議により認め られる場合あり 分割は、協定の目的に支障なく、事前協議に より認めた場合のみ可
9	今泉 町内会	今泉台										×	×	○	○	×	分割後の一区画の面積が165㎡以上の場合、 分割事情により、地形・景観・近隣関係など で問題がなければ、許容されることもある
10	笛田東 町内会	笛田		9						40坪 以上				○		×	診療所・公民館は可 店舗併用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎は不 可
11	七里ガ浜東 三丁目2番・ 3番	七里ガ浜東										×	×	○		×	寮不可 長屋は自治会に要確認 ㊦
12	御所ヶ丘 自治会	腰越・津								45坪 以上				○	○	×	日照等への配慮、臭気等への配慮(ボイラー・ クーラーの位置・構造) 敷地分割については自治会と事前協議 共同住宅は極力避けること
14	諏訪ヶ谷 町内会	津西														×	日照、隣地距離等への配慮 騒音、臭気に配慮(クーラー等の位置・構造)

外壁後退については、（上段）隣地境界線から
（下段）道路境界線から

㊦ は自主まちづくり計画あり

No.	自治会等の 名称	区 域 (申請者)	主な協定内容													備 考 (※記載内容はあくまで一部です。詳細は必ず協定書等をご確認ください。)
			外壁後退 m	高さ		地階除く階数	北側斜線	建蔽率%	容積率%	敷地		戸建専用住宅	二世帯住宅	共同住宅	緑化・生垣	
				最高 m	軒高 m					面積㎡	分割 宅盤変更					
17	雪ノ下目	雪ノ下	0.5			3									×	(合意書) 地盤面を道路面に合わせる
18	材木座目	材木座		10		3										(覚書)
19	浜上山会	腰越		10	8	2						○	○	×		日照、騒音等に配慮
20	七里ガ浜東四丁目2番、七里ガ浜東二丁目30番、32番、33番	七里ガ浜東									×	×	○	○	×	寮、長屋不可 日照、眺望等の尊重 店舗は、商店街地域以外不可 ①
21	腰越五丁目15番～18番	腰越				2						○		×		寮、長屋不可 屋上不可 日照、眺望、プライバシーに配慮
22	七里ガ浜二丁目自治会	七里ガ浜								50坪以上			○	○	×	長屋不可 店舗不可 敷地形状の変更は周辺環境等の保護を遵守
23	星和城廻自治会	城廻								30坪以下不可		×	○		×	建築する際は事前に自治会長に届出一区画を30坪以下に細分割しての利用及び転売不可 フェンスの高さは1.5m以下
24	七里ガ浜東三丁目8番～10番 稲村ガ崎五丁目19番	七里ガ浜東ほか									×	×	○	○	×	寮、3戸建以上の長屋不可 ①
25	七里ガ浜東四丁目16番、17番の一部、26番	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	店舗併用住宅不可 寮不可、長屋は自治会に要確認 眺望、日照、プライバシーへの配慮 屋上はできるだけ設けない ①
26	新風台会	関谷				2					×	×	○	○	×	長屋不可 高い塀等不可 土盛りは10cm以下
27	大丸町内山会	寺分ほか				2地下1				50坪以上		×	○		×	専用住宅のみ可 ①
29	七里ガ浜東四丁目3番3号～12号、4番3号～6号、7番	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	寮不可、長屋は自治会に要確認 屋上はできるだけ設けない ①
30	七里ガ浜東三丁目19番、22番 稲村ガ崎五丁目34番～39番	七里ガ浜東ほか				2					×	×	○	○	×	寮不可、長屋は自治会に要確認 屋上はできるだけ設けない ①

外壁後退については、隣地境界線から

① は自主まちづくり計画あり

No.	自治会等の 名称	区 域 (申請者)	主な協定内容												備 考 (※記載内容はあくまで一部です。 詳細は必ず協定書等をご確認ください。 い。)	
			外 壁 後 退 m	高 さ		地 階 除 く 階 数	北 側 斜 線	建 蔽 率 %	容 積 率 %	敷地		戸 建 専 用 住 宅	二 世 帯 住 宅	共 同 住 宅		緑 化 ・ 生 垣
				最 高 m	軒 高 m					面 積 ㎡	分 割					
32	七里ガ浜東 四丁目6番、 10番、11番	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	寮は不可、長屋は自治会に要確認 ① 屋上はできるだけ設けない
33	鎌倉山萩郷 自 治 会	笛田									×	×	○	○	×	店舗併用住宅、長屋、寄宿舍不可 近隣に迷惑を及ぼす高い屏等不可
45	七里ガ浜東 二丁目9番～ 39番（30 番、32番の 一部、33番 を除く）	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	寮は不可、長屋は自治会に要確認 ① 屋上はできるだけ設けない
51	七里ガ浜東 三丁目2番ほ か	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	寮は不可、長屋は自治会に要確認 ① 屋上はできるだけ設けない
52	七里ガ浜東 四丁目12番 ほか	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	寮は不可、長屋は自治会に要確認 ① 屋上はできるだけ設けない
53	七里ガ浜東 五丁目1番、 2番ほか	七里ガ浜東				2					×	×	○	○	×	寮は不可、長屋は自治会に要確認 ① 屋上はできるだけ設けない
55	玉縄五丁目 山百合公園 地 区	玉縄				2				40坪 以上		×	○			日照、プライバシーへの配慮
56	浄明寺胡 桃ヶ谷 (住友)地区	浄明寺		8				40	80	50坪 以上		×	○	○	×	景観形成地区（最低敷地面積等の条例あり→都 市景観課へ） 寮、長屋不可 店舗兼用住宅不可
57	山ノ内西 瓜ヶ谷団地 自 治 会	山ノ内									×	△	○	○	×	分割について、やむを得ぬ事情が生じた場合、 事前に委員会と協議し解決を図ること 寮、長屋不可 土地形質等の変更は、事前に委員会との協議が 必要
60	早雲台住宅 地	城廻				2				50坪 以上	△	×	○		×	寮、長屋不可 100坪未満の敷地の分割譲渡不可 分割後の敷地が50坪未満の分割譲渡不可
62	玉縄二丁目 地 区	玉縄				2				40坪 以上		×	○			日照、プライバシーへの配慮

① は自主まちづくり計画あり

No.	自治会等の 名称	区 域 (申請者)	主な協定内容												備 考 (※記載内容はあくまで一部です。詳細は必ず協定書等をご確認ください。)		
			外 壁 後 退 m	高 さ		地 階 除 く 階 数	北 側 斜 線	建 蔽 率 %	容 積 率 %	敷 地		戸 建 専 用 住 宅	二 世 帯 住 宅	共 同 住 宅		緑 化 ・ 生 垣	
				最 高 m	軒 高 m					面 積 ㎡	分 割						宅 盤 変 更
63	扇ガ谷・御成町の景観をまもる会	扇ガ谷・御成町		10													日照、通風を遮る、プライバシーを侵害するおそれのある建物の建築不可
64	津西緑和会	津西									×	×	○		×		分割後の面積が50坪以上になる場合は、景観等に問題がなければ許容されることもある
65	玉縄五丁目・関谷地区	玉縄・関谷				2				40坪以上		×	○				日照、プライバシーに配慮
66	鎌倉城山自治会	城廻				2						×	○		×	○	フェンスの高さ1.5m以下 事前に自治会長に届出が必要
68	西鎌倉山自治会第16第17第18ブロックとその周辺	腰越・津								50坪以上				○		×	寮は不可 建物は現状の一区画に戸建専用住宅一棟とする ①
69	一の鳥居東、由比ガ浜の景観をまもる会	由比ガ浜		12													高さが10mを超える場合、境界線から建物壁面までの距離は1m以上 ①
70	大御堂住宅地	雪ノ下											○	○	×		寮、長屋は不可 敷地形状を変更する場合、周辺の住環境、生活環境等を遵守
71	鎌倉うぐいす山地域	山崎															近隣住宅との調和、日照、眺望及びプライバシーの配慮
72	山王台自治会住民協定	扇ガ谷											○		×		民泊施設、貸別荘、共同住宅、その他営利を目的とした施設は不可 シェアハウス、グループホーム、ケアハウス、教室・事務所などは自治会に要確認
73	稲村ガ崎二丁目住民協定	稲村ガ崎				2						×					民泊施設、貸別荘として利用する場合は、稲村ガ崎自治会に協議・登録が必要
74	長谷2丁目18番及び20番から22番住民協定	長谷		10										○			造成・建築の際、近隣説明が必要 高さ制限は8mの努力目標あり 高齢者向け住宅、病院、ケアハウス、デイサービス、グループホーム、ワンルームマンション、ホテル、葬儀場など不特定多数の人が集まる施設は不可。その他の用途については要協議 区域内の既存樹木の伐採は不可 長谷二丁目・坂ノ下地内住民協定（都市計画課所管分）あり
75	稲村ガ崎五丁目(10班・11班AB・3班A)住民協定	稲村ガ崎				2								○		○	民泊施設、貸別荘、シェアハウス、営利目的施設、短期賃貸施設（転貸舎）は不可 グループホーム、ケアハウス、教室などは要協議
76	由比ガ浜西自治会住民協定	由比ガ浜		10												○	共同住宅は小規模、屋上及び共有部分には地域住民避難スペースを設置 大規模集客商業施設不可 宅盤は敷地内平均を上限 高さ制限は8mの努力目標あり 近隣住宅との調和、日照、眺望、プライバシー及びエアコン等設置物の配慮 自然の保全及び海岸沿い景観の維持向上

① は自主まちづくり計画あり

住民協定一覧（都市計画課所管分）

No.	自治会等の 名称	区 域 (申請者)	主な協定内容												備 考		
			外 壁 後 退 m	高さ		地 階 除 く 階 数	北 側 斜 線	建 蔽 率 %	容 積 率 %	敷地			戸 建 専 用 住 宅	二 世 帯 住 宅			共 同 住 宅
				最 高 m	軒 高 m					面 積 ㎡	分 割	宅 盤 変 更					
6	山ノ内字松岡地内	山ノ内	1.0	10													県道横浜鎌倉線沿いは、1階部分について1.0mの壁面後退を行う。
7	材木座五丁目・材木座六丁目地内	材木座	1.0	10													小町材木座線沿い及び光明寺通り沿いは、1階部分について1.0mの壁面後退を行う。
8	長谷一丁目地	長谷	0.5	10													国道134号線沿いは、1階部分について0.5mの壁面後退を行う。
9	長谷三丁目地	長谷		10													
10	長谷二丁目・坂ノ下地	長谷・坂ノ下	1.0	10													国道134号線沿い及び星ノ井通り沿いは、1階部分について1.0mの壁面後退を行う。
11	腰越二丁目地	腰越		10													

地区計画一覧

No.	地区名□	計画決定 年 月 日	面積ha	用途地域	地区計画のねらい	地区施設 公園 広場 面積ha (※ 1)	建築物等 (※ 2)								土地 利用 その 他	建 築 条 例 施 行 日	
			下 段 は 地区整備 計画地区	(容積率／建 ぺい率)			用 途	容 積 率 %	建 蔽 率 %	敷 地 面 積 ㎡	建 築 面 積 ㎡	壁 面 位 置 m	高 さ m	意 匠 形 態			垣 柵
1	十二所積善 地区	H4. 12. 15	2. 7 2. 7	一低 (80/40)	良好な居住環境の形成・保全	公0. 23 緑0. 44	●			● 200		○ 1. 5 1	● 8 他	○		H5. 12. 27	
2	岩瀬地区	H8. 5. 10	2. 8 2. 8	準工 (200/60) 工業 (200/60)	周辺の工業的土地利用から文教環 境を保全する	緑0. 19 他0. 10	●					●	●	○		H8. 6. 28	
3	大町六丁目 地 区	H9. 4. 28	0. 4 0. 4	一低 (80/40)	自然環境と調和した良好な住環 境の形成		●			● 200			● 8 他	○	○	H9. 7. 4	
4	鎌倉芸術館 周 辺 地 区	H13. 11. 20	11. 2 11. 2	準工 (200/60)	文化・レクリエーション機能の向 上を図るとともに、本地区にそ ぐわらない施設の立地を防ぎ、良好 な都市環境の形成を図る	公0. 17 緑0. 085 他0. 11	●					●		○	○	H13. 12. 28	
5	大船駅東口 第 1 地 区	H14. 8. 13	1. 0 1. 0	商業 (600/80)	駅周辺の利便性を高める歩行者空 間の確保を図り、良好な都市環境 を形成保持する	歩行者 専用通路 0. 14										—	
6	台亀井 地 区	H15. 4. 25	3. 3 3. 3	一低 (80/40)	周辺の優れた住環境と調和すると ともに、緑豊かで閑静な低層住宅 地の形成と保全を形成を図る	公0. 18	●			● 180		● 1. 5 1	● 8. 5	○	○	緑 化 帯 の 保 全	H15. 6. 27
7	大船高野 地 区	H15. 12. 24	1. 9 1. 9	一低 (80/40)	土地区画整理事業により地区内に 残された緑地を保全し、周辺の 優れた住環境及び自然環境との調 和を図るとともに、風致地区とし てふさわしい緑豊かで閑静な低層 住宅地の形成と保全を図る	緑0. 28	●			● 150				○	○	H16. 2. 27	
8	笹田三丁目 地 区	H16. 12. 16	0. 7 0. 7	一低 (80/40)	周辺の優れた住環境と調和させる とともに、緑豊かで閑静な低層住 宅地として良好な住環境の形成及 び保全を形成を図る	公0. 05	●			● 180				○	○	H17. 3. 2	
9	十二所積善 第 2 地 区	H24. 2. 20	0. 3 0. 3	一低 (80/40)	優れた歴史的景観と調和し、市道 からの眺望を重視した緑多くう みのある低層住宅地の形成と維 持・保全を目標とする		●			● 200		○ 1. 5 1	● 8 他	○	○	H24. 7. 2	
10	腰越五丁目 地 区	H26. 7. 31	0. 8 0. 8	一低 (80/40)	計画的な緑の維持・保全や周辺住 環境との調和等を考慮し、宅地内 の緑化や最低敷地面積等を定め、 今後も良好な住環境の維持・保全 を図ることを目標とする	緑0. 5	●			● 195		○ 1. 5 1	○ 8	○	○	H26. 9. 30	
11	大 平 山 丸 山 地 区	H31. 2. 6	33. 6 33. 6	一低 (80/40)	優れた自然環境と調和した閑静な 低層住宅地を維持保全し、災害に 強く、こどもからお年寄りまでの 多様な世代が豊かに暮らすことの できるまちづくりを目標とする	公0. 044 緑1. 6				● 165		○ 1		○		R元年. 6. 25	
12	深沢地区	R4. 3. 1	31. 1	工業 (200/60) 工業専用 (200/60)	計画的市街地整備を進め、都市基 盤整備と地域特性に配慮した魅力 ある市街地環境の整備を行い、鎌 倉第三の都市拠点の形成を目標と する											—	
13	住友常盤 地 区	R6. 2. 15	8. 5	一低 (80/40)	居住専用を主とする閑静な低層住 宅地として、健全な生活環境を保 全するまちづくりを目指す		●			● 200						R6年. 6. 25	
14	小町二丁目 地 区	R6. 2. 15	0. 9	一中高 (200/60)	古都鎌倉に相応しい、うるおいの ある低層住宅地として形成、保全 し、住民が豊かに暮らすことので きるまちづくりを目標とする		●	● 120	● 60	● 165			● 8. 2	○		R6年. 6. 25	

※1 上段：公園/中段：緑地/下段：その他の公共空地
 ※2 建築物等 ●：建築条例に定められた項目/○：地区整備計画のみ
 ※2 中段：道路からの後退距離/下段：その他の後退距離

担当課一覧

本書に掲載した事務の担当課を紹介します。

ご不明な点をお問い合わせいただく際のご参考にしてください。

なお、内容によっては、下記に掲載した担当課以外が担当している場合もあります。

また、組織見直し等により担当課が変更になる場合があります。予めご了承ください。

課名（担当名）	本書に関する事務内容	関連ページ
土地利用政策課 （まちづくり政策担当）	・ 本書の発行	-
	・ 市民主体のまちづくりの推進	p.28～p.35
	・ 自主まちづくり計画及び協定の推進	p.36～p.42
	・ まちづくりコンサルタント派遣	p.66～p.67
	・ 開発事業アドバイザー派遣	p.68～p.69
	・ まちづくり市民団体への支援制度	p.66
	・ 出前講座（担当事務に関すること）	p.65
都市計画課	・ 立地適正化計画	p.5
	・ 都市計画の決定や変更	p.7～p.21
	・ 都市マスタープラン	p.8
	・ 高度地区	p.14、p.18～p.19
	・ 地区計画	p.42～p.49
	・ 都市計画提案制度	p.71～p.73
	・ 出前講座（担当事務に関すること）	p.65
都市景観課 （都市景観担当）	・ 景観計画	p.8
	・ 景観地区	p.13、p.18
	・ 屋外広告物条例	p.27
	・ 景観協定	p.33
	・ 特定地区、景観形成地区	p.50～51
	・ 特定地区景観形成協議会への支援制度	p.66
	・ 出前講座（担当事務に関すること）	p.65
都市景観課 （風致担当）	・ 風致地区	p.12、p.18
	・ 歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区	p.14、p.18
みどり公園課 みどり担当	・ 緑の基本計画	p.8
	・ 特別緑地保全地区	p.15、p.20
	・ 近郊緑地保全区域、近郊緑地特別保全地区	p.15、p.20
	・ 市民緑地	p.16
	・ 緑地協定	p.34
	・ まち並みのみどりの奨励事業	p.65
	・ 出前講座（担当事務に関すること）	p.65
建築指導課	・ 建築確認	p.22～p.26
	・ 建築協定	p.52～p.57
	・ 住民協定	p.58～p.61

令和7年3月現在