

鎌倉都市計画高度地区指定拡大方針

◆ 主旨

市内の一部に指定している鎌倉都市計画高度地区について、用途地域ごとに第1種から第4種に分類し、現在、建築物の高さの最高限度の制限がない区域まで指定拡大するものです。

◆ 背景

現在、本市では現況の土地利用の維持保全を前提とし、住環境の保全や地域の景観と調したまち並み形成を進めるため、建築物について、様々な法令により市街化区域内の約8割で高さの制限をしています。

本市では、風致地区内においては、昭和45年から風致地区条例による高さの規制を行うと共に風致地区外の区域においても、一定の高さを超える建築物の建築を行おうとする際には、都市計画審議会への諮問^{※1}を行うことで、15mを超える高さの建築物の建築を抑えてきました。その後、特に歴史的景観の維持を重視する鎌倉駅周辺地区では、平成20年3月に景観地区を指定し、同時期には主に斜面地の中高層建築物の立地が進行していた第一種中高層住居専用地域にも高度地区の指定を行い、法規制による高さの制限に順次移行してきました。

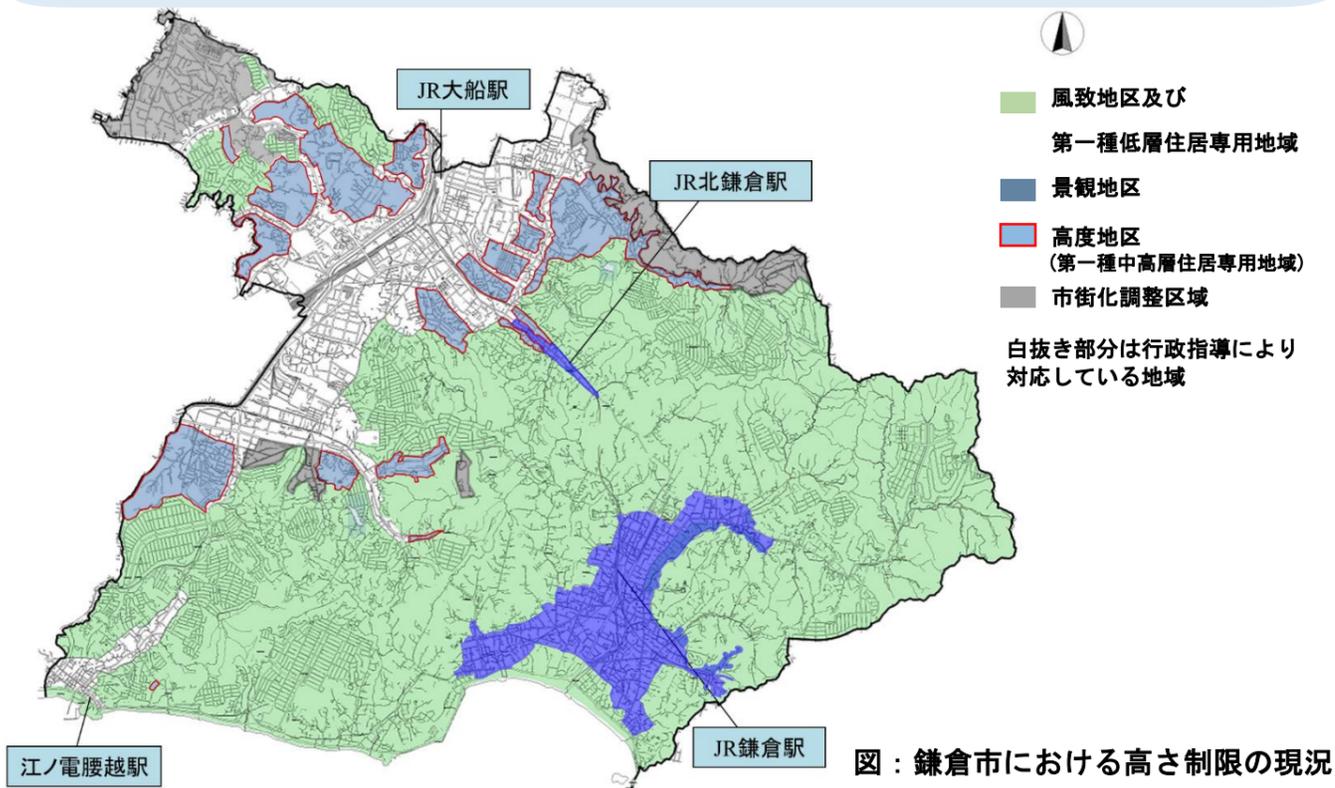
こうした中でも、大船地域を中心とした残りの約2割の区域では、高さ20m（一部15m）を超える建築物の建築等をする際は、都市計画審議会に諮問し、答申を得て、建築物の高さについての行政指導を継続してきました。

◆ 指定拡大の必要性

本市においては、高さ諮問の運用と行政指導により、マンション等の建築物の建設に伴う高さによる周辺の住環境や景観と調したまち並みへの配慮がなされ、一定の効果を生み出してきました。しかしながら、平成28年に高さ20mを超える共同住宅が都市計画審議会の答申にそぐわない高さで建築される事案が生ずるなど、行政指導では対応できない状況が生じています。今後、新たな開発事業等において指導の限界により、住環境等への影響が周辺住民に及ぶ懸念もあり、行政指導の部分について、より実効性が高い法制度に移行する措置を早急に図る必要があると考えています。近年では他市においても、マンション建設に伴う生活環境の変化に起因するトラブルの抑止などを目的として、市域のほぼ全域に高度地区を指定しているところも少なくありません。

また、工業系用途地域における工場、商業地域における店舗等、これらの地域において既に周辺に一定の高さの建築物があり、景観的に調和すると判断される共同住宅などについては、用途地域等も踏まえた高さの在り方を再検討する必要があると考えています。

そこで、周辺の住環境や景観と調した街並み形成を確実に誘導するとともに、商業や産業の適切な土地利用への対応を図るため、高度地区の指定区域の拡大を目指すこととしました。



図：鎌倉市における高さ制限の現況

◆ 変更点と考え方

➤ 高度地区の指定区域を拡大し、高さの最高限度に応じて4種類の高度地区を指定します。

- 第1種： 現行の高度地区指定区域に加え、都市計画審議会諮問基準（以下「諮問基準」という。）により、建築物の高さが15mを超えるものを諮問対象としていた区域である第二種中高層住居専用地域及び景観地区を除いた北鎌倉駅周辺の近隣商業地域を新たに指定します。
- 第2種： 諮問基準により、建築物の高さが20mを超えるものを諮問対象としていた区域は、建築物の高さの最高限度を一律20mとします。（第3種、第4種高度地区指定区域を除く）。
なお、第1種高度地区及び景観地区を除いた近隣商業地域においては、既存建築物の高さの分布状況や近隣市の指定状況を参考に高さの最高限度を20mとしました。
- 第3種： 工業系土地利用の維持・増進を図るべく、工業系建築物のみ建築物の高さの最高限度を31mとし、その他の建築物は20mとします。
このことにより都市マスタープランにおいて、工業系地域においては、産業地の強化や高度利用を誘導することとしていることを踏まえ、今後の工業系建築物の研究機能や業務機能への転換を促進し、働くまち鎌倉の実現に寄与する先進的な産業施設の育成にも積極的に対応しようとするものです。現況の建築物の高さも踏まえて、高さの限度をこれまでの諮問基準20mから31mに設定することで、工業系土地利用の維持を図るとともに、適切な土地利用への誘導を図ります。
- 第4種： 大船駅周辺の商業地域は、高容積率に見合った土地利用をする地域であり、工業専用地域は第3種と同様の考え方から、建築物の高さの最高限度を31mとすることとしました。
また、柏尾川以北の工業地域（岡本地区）は、他の工業地域と異なり高さ約31m～43mの共同住宅が集中して立地しており、病院や工場を含めた中高層建築物のまち並みが既に形成されていることから、これら現況建築物の分布状況を踏まえて、建物用途に関わらず建築物の高さの最高限度を31mとすることとします。

※1 都市計画審議会への諮問とは・・・都市計画審議会諮問基準である高さ20m（一部15m）を超える建築計画に対して学識経験者等で構成される都市計画審議会に意見を求めること。建築計画が周辺環境に与える影響や、まちづくりへの貢献を総合的に審議し、答申を行う。審議の結果、高さを抑える、意匠形態を周辺調和したものとする等の計画変更を行政指導する場合がある。

◆ 高さ制限の考え方

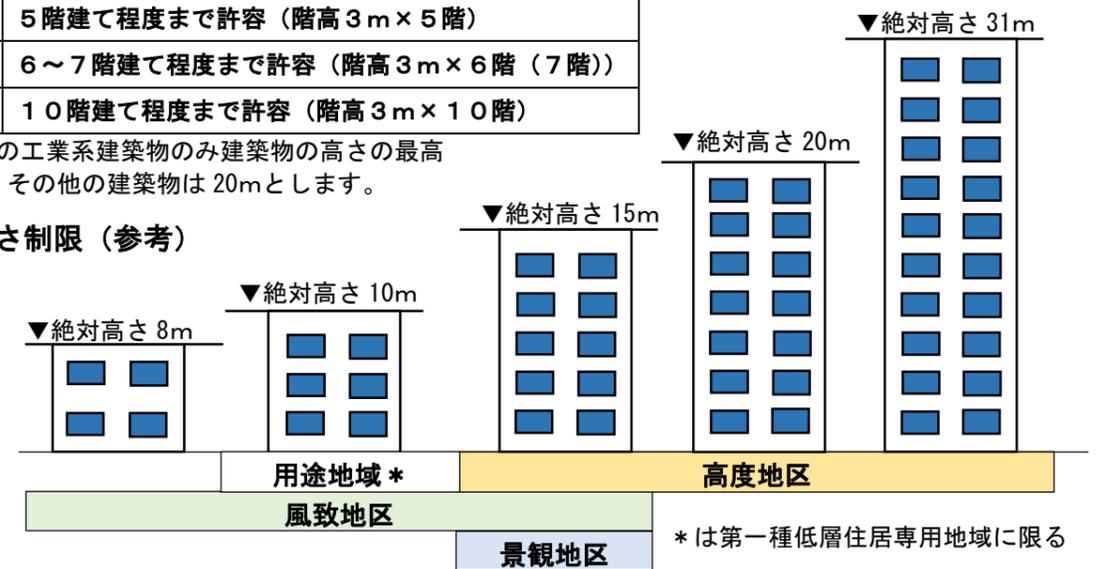
絶対高さの制限値	基本的な考え方
15m（第1種）	5階建て程度まで許容（階高3m×5階）
20m（第2種、第3種 ^{※2} ）	6～7階建て程度まで許容（階高3m×6階（7階））
31m（第3種 ^{※2} 、第4種）	10階建て程度まで許容（階高3m×10階）

※2・・・工業系用途地域内の工業系建築物のみ建築物の高さの最高限度を31mとし、その他の建築物は20mとします。

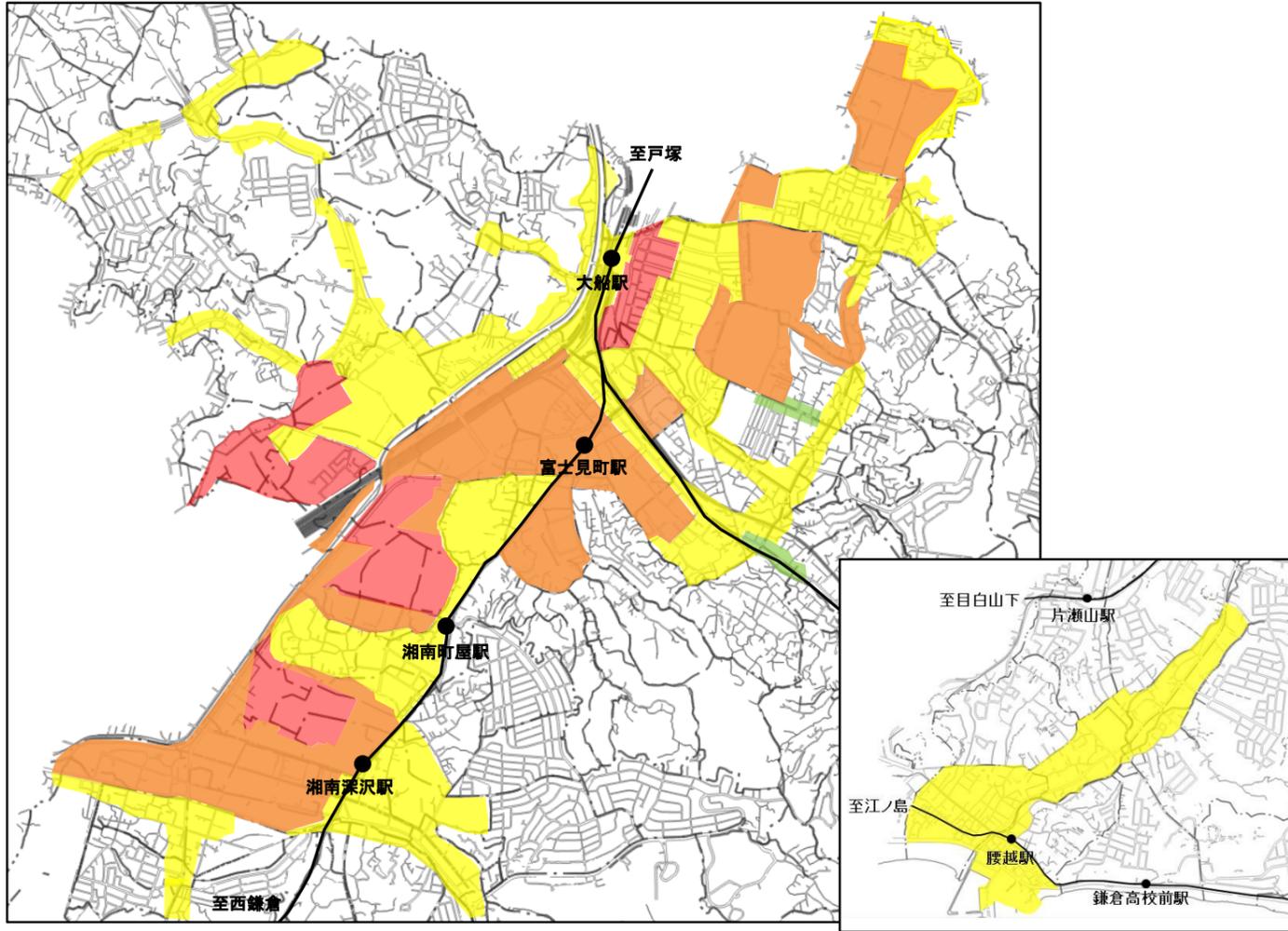
◆ 様々な法令による高さ制限（参考）

風致地区による絶対高さの制限値

1種	—
2種	8m
3種	10m
4種	15m



◆ 高度地区指定拡大方針図



◆ 高度地区の新旧対照表

用途地域	種別	変更前		変更後	
		高さの最高限度	基準高さ	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)	高度地区	15m	15m	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)	都市計画審議会 諮問基準 ※3	20m			
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3種 高度地区	31m ただし、工業系建築物 ※4以外は20m	
準工業地域 工業地域(柏尾川以南)					第4種 高度地区
商業地域 工業専用地域 工業地域(柏尾川以北)					

※3 都市計画審議会諮問基準は建物高さを制限する基準ではありません。
 ※4 工業系建築物とは、工場、事務所、倉庫等とする。

◆ 変更後における制限の緩和及び適用除外

(1) 建築基準法による総合設計制度・一団地認定制度による緩和
 総合設計制度・一団地認定制度を利用した建築物は次のとおり高さの最高限度を緩和します。

	高さの最高限度 (m)	
	緩和前	緩和後
第1種高度地区	15	20
第2種高度地区	20	31
第3種高度地区	20(工業系建築物以外)	31
	31(工業系建築物)	45
第4種高度地区	31	45

(2) 既存不適格建築物の建替えの緩和
 既存不適格建築物の建替えで、周辺の市街地環境の維持に支障ないものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めたものについては、基本最高限度※5を当該建築物の高さの範囲内で緩和することができる。

※5 基本最高限度とは・・・高度地区の新旧対照表に掲げる変更後の高さの最高限度

(3) 地区計画の区域内における建築等の適用除外
 地区計画で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物について、建築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更を行う場合

(4) 既存不適格建築物の増築の適用除外
 既存不適格建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替え若しくは用途変更を行う場合又は基本最高限度の範囲内における増築を行う場合

(5) 都市計画審議会の諮問を経て市長が認めたものの適用除外
 建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり、かつ、当該地域の居住環境及び景観を阻害しないものとして市長があらかじめ都市計画審議会の意見を聴いた上で認めたもの
 (ア)「建築物の高さの基本最高限度を超える必要性があり」とは次のようなものをいう。
 ・準工業地域、工業地域及び工業専用地域内の工業系建築物(工場、事務所、倉庫等)のうち、主に研究開発機能や業務機能の導入・立地を目的とした建築物の建築
 ・公益性の高い建築物(学校、病院、公共団体が所有し管理する建築物等)の建築

(6) 高度利用地区又は特定街区における建築等の適用除外
 高度利用地区又は特定街区における建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更を行う場合