



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ています。

【 1. 風致地区 】

鎌倉市には、都市計画法に基づき、都市において自然的な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。

◆ 行為の許可（鎌倉市風致地区条例）

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

※1 面積が 60㎡以下の宅地の造成等で、高さが 1.5m 超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないものは許可不要です。
※2 通常必要な管理行為として行う間伐や枝打ち、枯損した木竹や危険な木竹の伐採、建築物の存する敷地内において行う高さ5m以下の木竹の伐採は、許可不要です。

◆ 許可基準の概略（抜粋して一部をご紹介します）

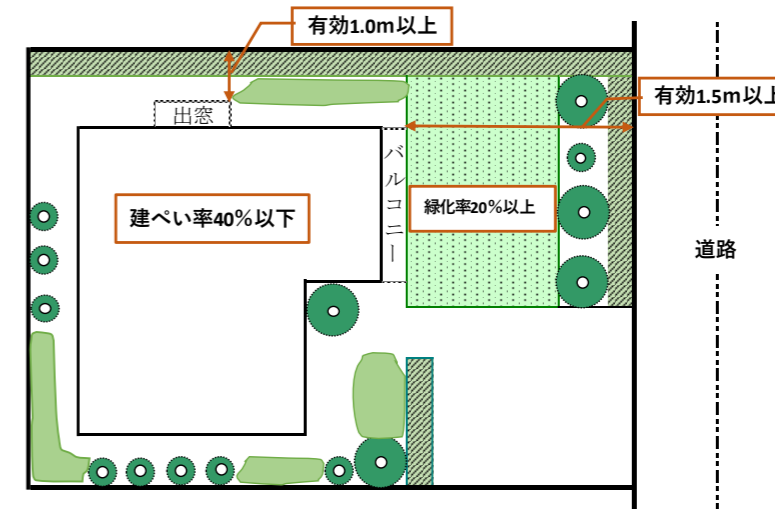
1 建築物の建築の場合

(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。

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

※3 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。）

※4 緑化率：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。できる限り、道路面に多くの植栽を施すようにしてください。また、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。）により、この表に掲げる緑化率より高い緑化率が適用される場合は、開発事業条例による緑化率となります。



(2) 建築物の屋根形状は、原則、寄棟又は切妻等の勾配屋根としているため、屋上利用は控えてください。なお、屋上に階段室を設置しようとする場合は、許可申請前に相談が必要です。

【 3. 近郊緑地保全区域 】

鎌倉市には、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 294ha 指定され、このうち約 131ha が近郊緑地特別保全地区となっています。

(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、木竹の伐採等を行うときは、あらかじめ鎌倉市長にその旨を届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、木竹の伐採等を行うときは、あらかじめ鎌倉市長の許可を受けなければなりません。行為については、厳しい制限があります。

【 4. 特別緑地保全地区 】

鎌倉市には、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区が約 49.4ha 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、木竹の伐採等を行うときは、あらかじめ鎌倉市長の許可を受けなければなりません。行為については、厳しい制限があります。

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、木竹の伐採に際しては、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。

◆ 許可を受けた方へ

- 1 工事に着手したときは、速やかに「風致地区内行為着手届」を市長に提出してください。
- 2 工事期間中は、行為地の見やすい場所に「風致地区内行為許可標」を提示してください。
- 3 工事完了後は、完了日から 14 日以内に「風致地区内行為完了届」を市長に提出してください。



風致地区のホームページ

このリーフレットは各法令等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。

【お問合せ先】

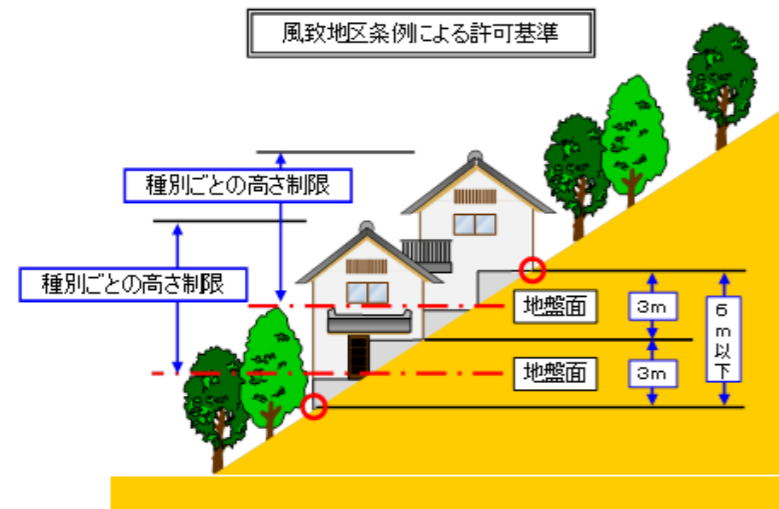
鎌倉市 都市景観部 都市景観課
TEL: 0467-23-3000(内線 2395、2588)
FAX: 0467-23-6939
E-mail: keikan@city.kamakura.kanagawa.jp
発行日: 令和5年(2023年)4月1日

(3) 建築物の色彩は、表に定める基準に該当するものであること。

区域	色相 ^{※5}	彩度 ^{※5}	明度 ^{※5}
歴史的風土保存区域	R・YR・Y	4以下	屋根については、 6以下とする。
	その他	2以下	
その他の区域	R・YR・Y	6以下	
	その他	4以下	

※5 色相、彩度、明度は、JIS Z 8721(マンセル・カラー・システム)に定めるところによります。

(4) 建築物が周囲の地盤と接する位置の高低差が、6m以下であること。



2 工作物の設置の場合

(1) 擁壁

原則として、自然石又はこれに類似させる加工をしたコンクリートブロック等を用いた練積み造とすること。鉄筋コンクリート造等とする場合でも、表面の仕上げを石張りや化粧型枠等とし、75度以下の勾配を設けてください。

(2) 防災工事

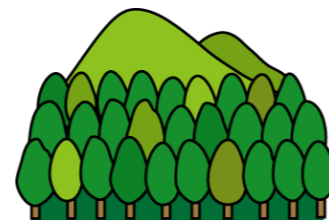
落石防止網、ロックネット等についてはダークブラウン(JISZ8721における10YR2/1)であること。急傾斜地崩壊防止工事等の際に築造する大規模な擁壁については、化粧用の型枠を用い、コンクリートは濃灰色であること。

3 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。

種別	緑化率 ^{※6}		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		

※6 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率が適用される場合は、開発事業条例による緑化率となります。



(2) 5メートル以上の高さのりが生じる切土、盛土を伴わないこと。

【 2. 古都保存区域 】

鎌倉市には、「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982.2ha指定され、このうち約573.6haが歴史的風土特別保存地区となっています。

(1) 歴史的風土保存区域

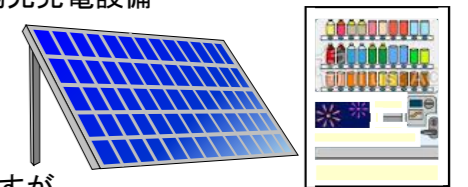
歴史的風土保存区域内で建築物の建築、宅地の造成等(風致地区内で許可を必要とする行為)を行うときは、あらかじめ鎌倉市長にその旨を届出なければなりません。

さらに、鎌倉市風致地区条例において、歴史的風土保存区域内では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。

◆ 行為の許可 (鎌倉市風致地区条例)

鎌倉市風致地区条例において、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は、鎌倉市風致地区条例の許可が必要となります。

- a 擁壁 b 鉄柱、鉄塔その他これらに類するもの c 太陽光発電設備
- d 人工地盤、架台その他これらに類するもの
- 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 (鎌倉市風致地区条例)

風致地区は、原則として、屋上利用を控えることとしていますが、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の形状や、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 (古都保存法)

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^{※7}
- 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

※7 通常必要な管理行為として行う間伐や枝打ち、枯損した木竹や危険な木竹の伐採、建築物の存する敷地内において行う高さ5m以下の木竹の伐採は、許可不要です。

◆ 許可基準の概略 (古都保存法)

1. 建築物の建築の場合

建築物の新築等の行為は基本的に認められません。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、形態等についての厳しい制限があります。

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。