

1 この冊子の目的

鎌倉市風致地区条例(以下、「条例」という。)第 10 条では、条例第4条第1項各号に掲げる行為(市長の許可が必要である行為)について、当該行為が条例第 10 条第1項各号に掲げる基準に適合する場合は、許可をするものと規定しています。

また、鎌倉市風致地区条例施行規則(以下、「条例施行規則」という。)第9条から第 26 条では、その許可基準について、より詳細に定めています。

この冊子は、条例及び条例施行規則の許可基準に関する審査基準を定めるとともに、これら許可の基準等について、その標準的な解釈及び運用を解説することによって、風致地区における許可制度の円滑な運用を図ることを目的としています。

2 通則

条例第 10 条第1項(許可基準)各号の「ただし書き」は、条例施行規則第 11 条から第 14 条、第 16 条、第 20 条及び第 21 条に示す要件に該当する場合に限り、適用するものとします。

また、同規則同条における、「別に定める基準に基づき市長が特に認めたもの」とは、この「鎌倉市風致地区条例による許可の審査基準・解釈と運用」に規定しているものであり、この場合の「ただし書き」適用については、本基準の定めるところにより、真にやむを得ないと判断できる相当の理由がある場合にのみ、適用できることとします。

3 風致地区条例による許可の基本的な考え方

(1) 地域の特性に基づく風致との調和

風致地区制度の目的は、都市計画区域内に存在する丘陵、樹林、水辺地等の自然的要素に富める土地や、これと景観の一体性をもつ郷土的意義ある土地及び樹木に富める住宅地等の良好な自然的景観を構成する土地について、都市環境の保全を図るため、それらの風致を維持、保全することにあります。

鎌倉市内の風致地区は、丘陵地に開発された大規模住宅地、海岸線や幹線道路沿いの商業施設や住宅地、また市街化地に残された歴史的風土保存区域や、保安林指定地を有する山林など、地域ごとに特色があります。

建築物や工作物の新築、土地の形質の変更等の行為を許可するにあたっては、地域の特性に基づき、その地域固有の風致に調和することを基本的な考え方としています。

(2) 風致地区の種別指定

風致地区は、地域の地形や森林等の自然的要素及び既存のまち並みなどの実情に応じて、次のいずれかの地区に指定されています(条例第6条第1項)。

第1種風致地区 : 平成 26 年4月1日現在、鎌倉市にはありません。

第2種風致地区 : 市街化調整区域・第一種低層住居専用地域

鎌倉風致地区の中で、特に良好な自然環境の保全、歴史的遺産を生かした都市景観の維持・保全及び良好な住環境の創造を目的とした地区です。

第3種風致地区：第4種区域を除く第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域・近隣商業地域・商業地域

現状の風致の維持を図るとともに、用途地域での建築規制との整合を図ることを目的とした地区です。

第4種風致地区：第2種及び第3種以外の地区です。

(3) 種別に応じた許可基準(数値基準)

条例では、この第1種から第4種風致地区までの種別に応じて、建築物の高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び敷地内等の緑化地の規模等について、数値基準を段階的に定めています。(条例別表第1及び第2を参照)

4 建築物が風致地区の内外等にまたがり建築される場合等における許可基準の取扱い

(1) 計画区域が風致地区の内外にまたがる場合の取扱い

計画区域が風致地区の内外にまたがる場合は、風致地区内のみならず風致地区条例の許可基準が適用されます。これは、条例が風致地区内の建築物の建築等の行為を規制するものであるからです。

(2) 計画区域が異なる種別の風致地区にまたがる場合の取扱い

この場合も、基本的な考え方は、風致地区の内外にまたがる場合と同様で、それぞれの地区に適用される許可基準を、その地区で行われる行為に適用します。

(3) 計画区域が歴史的風土保存区域と風致地区にまたがる場合の取扱い

この場合も、(1)及び(2)と同様で、それぞれの区域又は地区に適用される許可基準を、その区域又は地区で行われる行為に適用します。

5 用語の定義

条例における用語の意義は、原則として、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例によります。ただし、これらと異なり、条例独自の意義を持つ用語については、条例第2条及びこの審査基準第5章で解説しています。

6 建築物の基準

風致地区内行為の許可申請では、建築物に関するものが多数を占めることから、特に建築物に関する許可基準の基本的な考え方について説明します。

(1) 建ぺい率と壁面後退距離

条例において、種別に応じた建築物の高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び緑化率につい

て、次のような数値規制を行っています(条例別表第1)。

そのうち、建ぺい率と壁面後退距離の規定は、規模の大きな人工物による圧迫感の低減や、種別の趣旨に合った緑化地の規模を確保するために定められたものであり、建築物の敷地内緑化が、風致の維持にとって重要な要件であるということを示しています。次の表は、条例別表をそのまま表示したもので、高さ及び建ぺい率については、それぞれの欄に掲げる数値以下に、壁面後退距離及び緑化率については、それぞれの欄に掲げる数値以上に設定しなければなりません。

別表第1 (第4条、第10条関係)

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	10メートル				
第4種風致地区	15メートル				

(2) 建築物の概観

本市の風致地区において、建築物の概観は必ずしも伝統的和風様式がふさわしいものとは限りません。本市には、明治期以降から西洋風の建築物があり、現存する建物の中には景観重要建築物等に指定されているものもあります。

しかしながら、本市は「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」に基づく歴史的風土保存区域に指定されている区域もあり、斬新的なデザインの建築物や、無機質なコンクリート住宅等は周辺との調和が難しい地域もあります。その地域の特性に適合したものとする必要があることは、前述のとおりです。

7 建築物の意義等

(1) 建築基準法では、建築物に附属する門や塀、観覧のための工作物も「建築物」としていますが、条例及びその許可基準では、建築物に附属するものでも、これらについては、建築物以外の「工作物」として取扱っています。

この理由は、建築物の外構である門や塀は、風致景観に大きな影響を与える部分であり、これらを建築物として取扱うと、第2種風致では8m、第3種では10mの高さまでが許可の対象となってしまいます。また、門や塀は敷地境界や道路際に設置するのが一般的ですが、建築物では壁面後退距離を確保しなければ許可されなくなってしまうためです。

ただし、建築面積の発生する形態の門は、「建築物」として取扱います。これは、建築面積が発生する場合、建ぺい率に影響するためです。

(2) 屋根の上に後付される太陽光発電設備は、工作物の新築行為として取り扱いますが、設置方法などにより、建築基準法で建築物として高さに算入される場合があります。この場合

は、風致も同様の扱いとなります。

8 緑化の意義と建築物の許可基準

風致地区は、緑豊かな都市環境を維持していくために重要な役割を果たしており、たとえ住宅地等の建築敷地内であっても、一定以上の緑化地空間が求められます。このため、建築物の建築に設けられている許可基準は、この緑化地空間を確保する目的も含まれています。

(1) 高さについて

家屋が樹林、樹木間に見え隠れし、全体として緑に富んだ景観を保つに足る程度を考慮しており、第1種及び第2種風致地区の高さ8mは木造2階建ての建築物を想定しています。

(2) 壁面後退距離について

敷地境界と建築物との間に植栽可能な空間を生み出すことを考慮しており、第2種～第4種風致地区の1mは生垣や中木を、1.5mは接道緑化として中木や高木を植栽するスペースを確保することを想定しています。

(3) 建ぺい率について

非建ぺい空間に樹木に富んだ空間を確保することを考慮しており、第2種～第4種風致地区の40%は樹木の生育スペースの確保、第1種風致地区の20%は特に樹木に富んだ土地利用の確保を想定しています。

9 建築物高さの算定

条例における建築物の高さの取扱いは建築基準法と同じです。しかしながら、階段室や塔屋などの屋上突出物が高さに算入されない規模のものであっても、風致は形態及び意匠(条例第10条第1項第1号ウ(オ)ほか)も審査の対象としているため、原則として風致地区の種別に応じた高さ以内とするよう工夫することや、必要最小限の規模とする必要があります。

ただし、歴史的風土保存区域内においては、階段室や塔屋などの屋上突出物の規模に関わらず、高さに算入します。

10 工作物の高さ及び面積の算定

(1) 条例における工作物の高さは、地盤面から当該工作物の最高部分までの垂直高さをいいます。また、建築物やその他の工作物に附属して設置するものは、一部を除き当該工作物そのものの垂直高さをいいます。

(2) 条例における工作物の面積は、建築基準法施行令第2条第1項第5号の築造面積をいいます。つまり、水平投影で当該工作物が占める面積をいいます。

11 既存不適格建築物

既存不適格建築物とは、第5章で説明している用語の解説のとおりです。

この審査基準においては、既存不適格建築物に関する許可基準のただし書き適用について、

第2章第1節第3(1)建築物の高さ、(2)建ぺい率、(3)壁面後退距離、(4)周囲の地面と接する位置の高低差、に規定されています。

既存不適格か否かの判断、またその場合の許可基準の運用については、以下のとおりです。

- (1) 既存不適格であるか否かについては、現存する建築物全体が神奈川県風致地区条例の施行以前からのものであることや、過去に風致地区条例の許可を受けていることなどを証明する必要があります。方法としては、風致地区条例の許可証、建築確認概要書による建築日付の確認、登記簿謄本による日付の確認などがあります。
- (2) 前述の規定は、風致地区の指定や条例の施行、改正に伴い、現存している建築物が現行条例に適合しなくなっている場合(既存不適格建築物)の建替えに関する基準です。
- (3) 許可申請を行う場合、現行条例の基準に適合するよう計画しなければなりません。既存不適格部分についても、現行条例の基準に適合することが原則です。ただし、その既存不適格部分を施工するものではなく、やむを得ないと認められる場合については、必ずしも是正を求めるものではありません。