

平成29年7月1日から 鎌倉市都市景観条例が変わります

I. 条例改正に至った背景及び趣旨

国において、景観法運用指針が平成28年3月に改正され、景観法第16条の規定に基づく届出に係る行為については、事業者と景観行政団体とでできる限り早期に調整を始めることが有効であると示されました。このため、鎌倉市都市景観条例を改正し、届出に係る行為について、事業者と景観行政団体である市との景観配慮協議を位置付けたものです。

また、景観計画区域内、景観地区及び景観形成地区などにおける建築等について、手続きを適用除外としている項目が複雑になっている状況を整理する必要があり、これも併せて条例改正を行いました。

II. 主な改正の内容（2点）

➤ 景観配慮協議の位置づけ

建築・開発事業における景観計画に関する協議について、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」といいます。）に基づく事前相談以降は、都市景観条例に基づく景観配慮協議を経て、景観法第16条の届出及び第63条の認定申請を提出する仕組みとします。

この手続きの流れは、景観法運用指針においても「良好な景観形成のため景観法第16条の届出前に事業者と景観行政団体ができる限り早期に調整を始めることが有効である」と示されており、先進市である香川県高松市や横須賀市を参考としたものです。

手続きの流れの変更については、以下の資料1～3を参照してください。

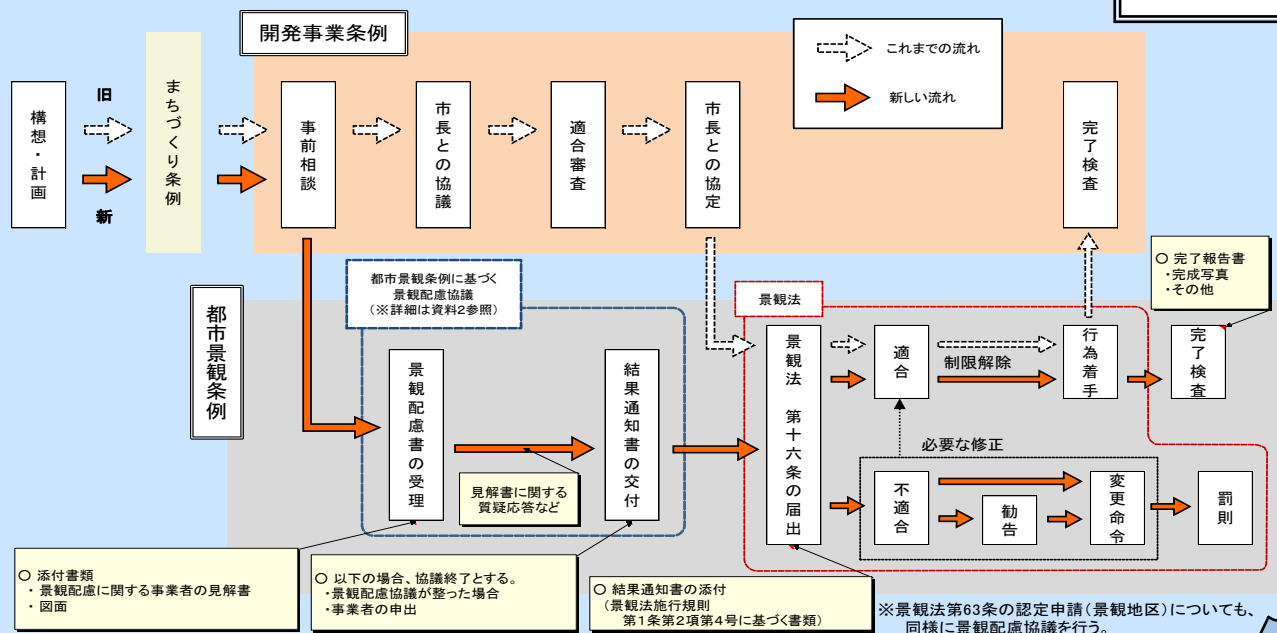
➤ 各種手続き等における適用除外項目の整理

景観計画区域内、景観地区及び景観形成地区などにおける建築等について、手続きを適用除外としている項目が複雑になっていることから、資料4のとおり条例改正を行い、適用除外項目の整理を行いました。

III. 資料

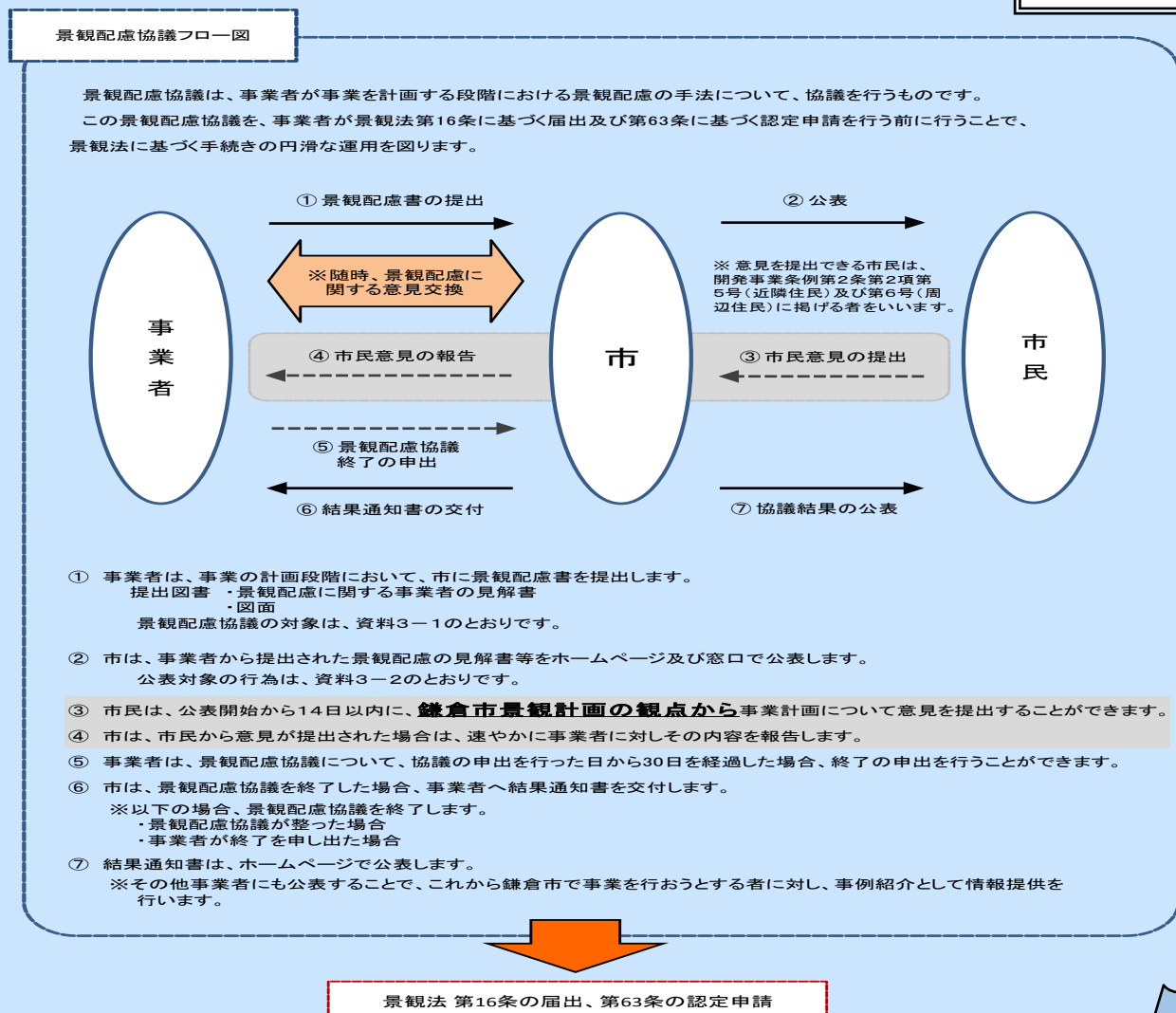
1 条例改正のイメージ図

資料 1



2 景観配慮協議のフロー図

資料 2



景観配慮協議の対象行為

景観配慮協議の対象は、景観法第 16 条に基づく届出対象行為のうち開発事業条例の適用を受けるものを基本とし、500 ㎡未満の開発行為と工作物の建設等は除きます。

(1) 500 平方メートル以上の土地に関する都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「都計法」という。)第 4 条第 12 項に規定する開発行為又は建築物の建築(次に掲げるものを除く。次号において同じ。)

ア 建築物(周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超えるもの(以下「斜面地建築物」という。)を除く。)の建築で当該建築物の延べ面積の合計が当該建築に係る土地の面積の 50 分の 1 以下のもの。ただし、当該建築に係る土地の面積の 50 分の 1 が 165 平方メートル未満のときは 165 平方メートル以下と、500 平方メートルを超えるときは 500 平方メートル以下とする。

イ 斜面地建築物の建築で当該斜面地建築物の延べ面積が 100 平方メートル以下のもの

(2) 次のいずれかに該当する建築物の建築

ア 300 平方メートル以上の土地(風致地区内のすべての地域及び風致地区外の第一種低層住居専用地域に限る。)における斜面地建築物

イ 開発事業条例別表第 2 に掲げる区分 1 の区域における建築物で高さが 12 メートルを超えるもの又は階数が 4 以上のもの

ウ 開発事業条例別表第 2 に掲げる区分 2 の区域における建築物で高さが 12 メートルを超えるもの又は階数が 4 以上(共同住宅(建築基準法第 2 条第 2 号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋で、住戸の数が 3 以上のものをいう。)以外の建築物にあっては、高さが 15 メートルを超えるもの又は階数が 5 以上)のもの

公表対象の行為

公表対象の行為は、景観配慮協議を行うもののうち、一定規模を超える建築行為とします。

(1) 500 平方メートル以上の土地に関する建築

(2) 300 平方メートル以上の斜面地建築物の建築

(3) 建築物の高さが 12 メートルを超えるもの又は階数が 4 以上のものの建築

4 各種手続き等における適用除外項目の整理

資料 4

適用除外とすべきもの	＜現状＞				＜改定後＞			
	法第 16 条に基づく届出		景観地区 の認定申請	景観形成 地区の届出	法第 16 条に基づく届出		景観地区 の認定申請	景観形成 地区の届出
	特定地区 以外	特定地区			特定地区 以外	特定地区		
ア 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更に係る部分の面積が 10 平方メートル以下のもの	×	○ 条例	○ 条例	○ 規則	○ 条例に規定	○	○	○
イ 仮設の建築物で延べ面積が 10 平方メートル以下のもの	×	△ 条例	△ 条例	△ 規則	○ 条例に規定	○ 条文を訂正	○ 条文を訂正	○ 条文を訂正
ウ 地下に設ける建築物	×	○ 条例	○ 条例	○ 規則	○ 条例に規定	○	○	○
エ 景観重要建築物等（第 30 条第 1 項により指定された建築物等）	×	×	×	×	○ 条例に規定	○ 条例に規定	○ 条例に規定	○ 規則に規定
オ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為	○ 法	○ 法	×	○ 条例	○	○	○ 条例に規定	○

○：適用除外として規定されている。

×：適用除外として規定されていない。

△：仮設建築物で延べ面積が 10 平方メートルを超えるものも適用除外になっている。

Ⅳ. 本件に関する問い合わせ先

〒248-8686

鎌倉市御成町 18 番 10 号

鎌倉市まちづくり景観部 都市景観課 都市景観担当

電話 0467-23-3000（内線 2322、2526）

E-Mail keikan@city.kamakura.kanagawa.jp

ホームページはこちら↓↓

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keikan/toshikeikanjyourei.html>