

鎌倉都市計画 高度地区の運用基準

この運用基準は、鎌倉都市計画高度地区(平成20年3月1日告示342号。)における制限の緩和、適用除外に関する基準(以下「高度地区計画書の内容」という。)及びその運用方法に関し、必要な事項を定めるものとする。

また、この運用基準は、高度地区における建築物の最高限度高さの遵守を原則とし、市街地の整備改善に資すると認められる建築物の場合で、最高限度高さをやむを得ず超える場合の運用基準とする。

1 制限の緩和に関する事項

(1) 高度地区計画書の内容の1. 制限の緩和 1) において「その他これに準ずるもの」とは、次に掲げる基準に該当する建築物及びその建築敷地とする。また、当該建築敷地内の建築物全てに適用するものとする。

ア 敷地等

- ・ 建築敷地の面積は、2,000 m²以上とすること。
- ・ 建築敷地内及び建築敷地と隣接する土地に高低差がある場合は、擁壁の高さを5m以下とし、その表面は、自然石又はこれに類似させる加工仕上げをすること。

イ 接道等

- ・ 建築敷地は幅員6m以上の道路(当該建築敷地に接している部分のみが幅員6m以上である道路を除く。)に、敷地周囲の1/6以上接していること。

ウ 空地等

- ・ 建築敷地が道路と接する部分は、幅員1m以上の歩道状の空地を確保し、かつ、歩道との段差及び柵等を設けないものとし、駐車場等の出入口を除く部分について幅2m以上の緑化をすること。
- ・ 建築物の壁面後退距離は、建築物の外壁から道路の境界線までの部分を3m以上、その他の部分を2m以上とすること。また、建築敷地内に建築物が2以上ある場合において、棟間距離一の建築物の外壁から他の建築物の外壁までの有効距離をいう。)は2m以上とすること。
- ・ 植栽は、建築敷地の面積の20%以上とすること。

エ 建築物等

- ・ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超えるものでないこと。
- ・ 建築物の意匠形態については、周辺環境と調和するよう努めること。

(2) 高度地区計画書の内容の1. 制限の緩和 2) において「建替え」とは、次に掲げる行為とする。

- ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条に規定する建築物の新築、改築、増築又は移転とする。

- (3) 高度地区計画書の内容の1. 制限の緩和 (2) において「周辺の市街地環境の維持に支障ないもの」とは、次に掲げる基準に該当する建築物及びその建築敷地とする。

ア 敷地等

- ・既存不適格建築物の建築時における建築敷地の面積の減少がないと認められる建築物の敷地であること。

イ 空地等

- ・建築敷地には、道路と接する部分について幅員1m以上の歩道状の空地を確保し、かつ、歩道との段差及び柵等を設けないものとし、駐車場等の出入口を除く部分について幅2m以上の緑化をすること。ただし、増築の場合の既存不適格建築物についてはこの限りでない。
- ・建築物の壁面後退距離は、建築物の外壁から道路の境界線までの部分を3m以上、その他の部分を2m以上とすること。ただし、増築の場合の既存不適格建築物についてはこの限りでない。
- ・植栽は、建築敷地の面積の20%以上とすること。

ウ 建築物等

- ・不適格部分の見つけ面積（搭屋等を除く外壁面の展開面積）が、鎌倉都市計画高度地区の告示日における当該建築物の見つけ面積以下であること。
- ・建築物の意匠形態については、周辺環境と調和するよう努めること。

2 適用除外に関する事項

- (1) 高度地区計画書の内容の2. 適用除外 (3) において「公共又は公益上必要な建築物」とあるのは、次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 公共団体が所有し管理する建築物

イ 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条各号に規定される建築物

- (2) 高度地区計画書の内容の2. 適用除外 (3) において「用途上又は構造上やむを得ないもの」とあるのは、市民の安全上及び衛生上の理由若しくは、建築物の機能上又は、必要最低限の主要構造部の組み合わせによるもの等の理由により必要となる公共的又は公益的建築物をいう。

この基準は、平成20年3月1日から運用する。