

◆ 鎌倉市 都市計画法、建築基準法その他法令に基づく制限等の調査方法



- ※1 PDF版は、用途地域等と風致地区等に分かれており、都市計画課窓口でご覧いただける図書と同じものを公開しています。(行政資料コーナー(本庁舎3階)でコピー可能)
利用規約をご確認のうえ、利用に同意いただける場合は、画面下方にある「同意する」をチェックして、ご利用ください。
- ※2 表示の切替えから地図上で確認したい都市計画情報をチェックして表示させます。
印刷画面をクリックすると、イメージの出力が可能です。

◆ 鎌倉市都市計画情報提供サービスで調査できる制限内容

【鎌倉市における都市計画等による制限】

- 区域区分：市街化区域／市街化調整区域
- 地域地区：用途地域（法定建ぺい率／容積率）・高度地区・高度利用地区・防火地域又は準防火地域・景観地区・風致地区
- 歴史的風土特別保存地区・特別緑地保全地区・近郊緑地特別保全地区・生産緑地地区
- 都市施設・市街地再開発事業等：都市計画道路・河川・公園・緑地・下水道処理場・ポンプ場・ごみ焼却場・ごみ処理場・し尿処理場・その他の都市施設・土地区画整理事業・市街地再開発事業
- 地区計画区域 ■ 歴史的風土保存区域・近郊緑地保全区域 ■ 宅地造成工事規制区域 等

※ホームページに掲載されている『注意書き』等に同意の上、ご利用下さい。また、最新の情報は都市計画課にご確認ください。

◆ ハザードマップ・避難所マップの公開

- 『ホームページトップ→地図情報→防災→鎌倉市防災情報マップ地図情報公開サービス(外部サイトへのリンク)』のページからご確認ください。

◆ 史跡・周知の埋蔵文化財包蔵地遺跡地図の公開

- 『ホームページトップ→教育・文化・スポーツ→文化・文化財→史跡・周知の埋蔵文化財包蔵地にかかる届出・申請の手引き』のページからご確認ください。

◆ 鎌倉市における建築基準法の指定関係

法第20条 令第86条第3項 (積雪荷重)	垂直積雪量 33cm ただし、国が定める垂直積雪量の算定方法により算定された数値が33cm未満のときは、当該算定された数値とすることができます。
法第22条 (屋根)	市内全域 (防火地域、準防火地域除く)
法第46条 (壁面線の指定)	なし (風致地区及び一部の地区計画又は建築協定区域内では壁面後退距離の規定あり)
法第53条第3項第二号 (建ぺい率の緩和)	鎌倉市建築基準法の施行に関する規則第11条を確認ください (風致地区内では実質使えません。)
法第53条の2 (建築物の敷地面積)	なし (開発事業における手続及び基準等に関する条例による一定規模以上の開発事業の場合、地区計画、建築協定、自主まちづくり計画などで別途定めている場合があります。)

【高さ制限(法第55条、法第56条、法第56条の2、法第58条、法第68条)の一覧表】

用途地域 (容積率/建ぺい率)	最高高さ限度 ^{※1}		建築物の各部分の高さ(法第56条)				日影規制(法第56条の2・別表第4) ^{※3}						
	(法第55条)	高度地区 (法第58条)	道路斜線		隣地斜線		北側斜線		制限を受ける建築物	平均地盤からの高さ ^{※4}	日影時間		
			適用距離	勾配	立上がり	勾配	立上がり	勾配			敷地境界線からの水平距離	10m以内の範囲	10mを超える範囲
第一種低層住居専用地域 (80/40)	10m	(15m)	20m	1.25	20m	1.25	5m	1.25	軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間	2時間
第一種中高層住居専用地域 (100/40)(150/60)(200/60)													
第二種中高層住居専用地域 (200/60)													
第一種住居地域 (200/60)													
第二種住居地域 (200/60)													
準住居地域 (200/60)													
近隣商業地域 (200/80)(300/80)													
商業地域 (400/80)(600/80)													
準工業地域 (200/60)													
工業地域 (200/60)													
市街化調整区域 (80/40)(100/50)	15m	20m	1.25	20m	1.25								

- ※1 風致地区の場合は、鎌倉市風致地区条例により別途高さの制限(8m、10m、15m)があります。
- ※2 工業系建築物(工場、事務所、倉庫)以外の建築物は20mです。
- ※3 日影図は、北緯35度30分又は建築地の緯度、経度は建築地の経度で作成してください。(国土地理院の地図等を参照してください。)
- ※4 平均地盤面からの高さとは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さです。

◆ 鎌倉市 重要事項説明書 法令に基づく制限に係る調査窓口一覧

令和3年6月14日現在

号※1	法令名※2	制限内容等	該当の有無等※3	窓口
1	都市計画法	都市計画区域 市街化区域・市街化調整区域 用途地域 高度地区・高度利用地区・風致地区・景観地区・地区計画・市街地開発事業	全域 全域 市街化区域全域 該当あり	都市計画課都市計画担当 (市街化調整区域内の建ぺい率・容積率は建築指導課、開発行為許可及び市街化調整区域内の建築許可は開発審査課)
2	建築基準法	建築制限(用途地域・地区計画・高度地区・景観地区・災害危険区域内) 日影規制・斜線制限・絶対高さ制限 建築計画概要書・記載事項証明書等の交付 道路の確認 道路査定図(市道) 道路査定図(国道・県道) 道路査定図(横須賀水道道)	全域 全域 該当あり	建築指導課 道水路調査課 藤沢土木事務所許認可指導課 横須賀市上下水道局(TEL:046-823-2125)
3	古都保存法	歴史的風土保存区域 歴史的風土特別保存地区	該当あり 該当あり	都市景観課風致担当 都市計画課都市計画担当 内容:都市景観課風致担当
4	都市緑地法	特別緑地保全地区 緑地保全地域 緑化地域	該当あり 該当なし 該当なし	都市計画課都市計画担当 内容:都市景観課風致担当
5	生産緑地法	生産緑地地区	市街化区域内	区域:都市計画課都市計画担当 区域内行為の制限内容:農水課
5の2	特定空港周辺法		該当なし	
5の3	景観法	景観計画区域 景観重要建築物等 景観地区	全域 該当あり 鎌倉・北鎌倉	都市景観課都市景観担当 区域:都市計画課都市計画担当 内容:都市景観課都市景観担当
6	土地区画整理法	土地区画整理事業	岡本・北鎌倉台	都市計画課都市計画担当
6の2	大都市住宅地等供給法		該当なし	
6の3	地方拠点都市地域整備法		指定なし	
6の4	被災市街地復興法		該当なし	
7	新住宅市街地開発法		指定なし	
7の2	新都市基盤整備法		指定なし	
8	旧市街地改造法		該当なし	
9	首都圏近郊整備地帯等整備法		指定なし	
10	近畿圏近郊整備区域等整備開発法		該当なし	
11	流通業務市街地整備法		指定なし	
12	都市再開発法	第一種市街地再開発事業	大船駅東口周辺	区域:都市計画課都市計画担当 内容:市街地整備課
12の2	沿道整備法		指定なし	
12の3	集落地域整備法		指定なし	
12の4	密集市街地防災街区整備法		指定なし	
12の5	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	歴史的風致形成建造物 歴史的風致維持向上地区計画	該当なし 該当なし	
13	港湾法		指定なし	
14	住宅地区改良法		指定なし	
15	公有地の拡大の推進に関する法律(公拓法)	公拓法の届出	該当あり	土地利用政策課土地利用調整担当
16	農地法	農地転用の届出・許可	該当あり	農業委員会
17	宅地造成等規制法(宅造法)	宅地造成工事規制区域	該当あり	開発審査課
17の2	マンション建替円滑化法	容積率の特例	該当あり	建築指導課
17の3	都市公園法		該当なし	
18	自然公園法		該当なし	
18の2	首都圏近郊緑地保全法	近郊緑地保全区域 近郊緑地特別保全地区	該当あり 該当あり	区域・内容:都市景観課風致担当 区域:都市計画課都市計画担当 内容:都市景観課風致担当
18の3	近畿圏保全区域整備法		該当なし	
18の4	都市の低炭素化の促進に関する法律		該当なし	
18の5	水防法	浸水想定区域 市管理河川	該当あり 該当あり	総合防災課 藤沢土木事務所許認可指導課
19	河川法	管理河川 河川	該当あり 該当あり	下水道河川課河川担当 境川流域 藤沢土木事務所許認可指導課
19の2	特定都市河川浸水被害対策法	特定都市河川流域	境川流域	藤沢土木事務所許認可指導課 藤沢合同庁舎
20	海岸法	海岸保全区域内での建築等	該当あり	県河川下水道部砂防海岸課 農水課(漁港区域と重複する場合)
20の2	津波防災地域づくりに関する法律	津波災害(特別)警戒区域	該当なし	
21	砂防法	砂防施設を要する土地の制限	該当あり	藤沢土木事務所許認可指導課
22	地すべり等防止法	地すべり防止区域における建築許可	該当なし	藤沢合同庁舎
23	急傾斜地法	急傾斜地崩壊危険区域	該当あり	区域:みどり公園課がけ地対策担当 内容:藤沢土木事務所工務部 河川砂防第二課
23の2	土砂災害防止対策推進法	土砂災害(特別)警戒区域	該当あり	区域:みどり公園課がけ地対策担当 内容:藤沢土木事務所工務部 河川砂防第二課
24	森林法	地域森林計画対象民有林 林地開発許可制度 保安林	該当あり 該当あり 該当あり	みどり公園課みどり担当 横須賀三浦地域県政総合センター 地域農政推進課
25	道路法	道路予定区域内における行為	該当あり	道水路管理課
26	全国新幹線鉄道整備法		該当なし	
27	土地収用法		該当なし	
28	文化財保護法	有形文化財・史跡名勝天然記念物 周知の埋蔵文化財包蔵地	該当あり 該当あり	文化財課 文化財課
29	航空法		該当なし	
30	国土利用計画法(国土法)	国土法の届出	該当あり	土地利用政策課土地利用調整担当
31	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	土地の形質の変更の届出等	該当あり	横須賀三浦地域県政総合センター 環
32	土壌汚染対策法	用措置区域・形質変更時要届出区域	該当あり	境部環境課
33	都市再生特別措置法		該当なし	
33の2	地域再生法		該当なし	
34	高齢者、障害者等移動等円滑化促進法	移動円滑化協定・容積率の特例	該当あり	建築指導課
35	災害対策基本法	指定避難場所	該当あり	総合防災課
36	東日本大震災復興特別区域法		該当なし	
37	大規模災害からの復興に関する法律		該当なし	

- ※1 番号は「宅地建物取引業法施行令第3条第1項の各号の番号」 ※2 法令等の名称は一部略称を使用しています。
- ※3 該当なし:鎌倉市では該当しない項目 指定なし:鎌倉市では都市計画に定めのない項目
- ※4 本資料は、右上の作成日時時点の情報です。項目は宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に基づく制限内容等への該当の有無を示しています。重要事項説明書の「法令に基づく制限」に関する調査にご利用下さい。なお、制限内容等の詳細につきましては担当課にお問い合わせください。

◆ 鎌倉市 開発・建築・設計業務に係る相談窓口一覧

手続等一覧	内容（根拠法令等）	窓口
★ □ 500㎡以上の土地に関する開発行為又は建築	①鎌倉市まちづくり条例 ②鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例	①土地利用政策課土地利用調整担当（本庁舎3階） ②都市調整課（本庁舎3階）
★ □ 300㎡以上500㎡未満の土地に関する区画の分割		
★ □ ワンルーム建築物の建築		
□ 300㎡以上の土地に関する特定斜面地の宅地造成又は斜地建築物の建築		
□ 建築物の高さが12mを超えるもの又は階数が4以上のものの建築 □ 葬祭場の建築		
★ □ 開発行為に係る公共施設管理者の同意	都市計画法第32条	都市調整課（本庁舎3階） 開発審査課（本庁舎3階）
★ □ 開発行為許可	都市計画法第29条	開発審査課（本庁舎3階）
★ □ 宅地造成工事規制区域内における許可	宅地造成等規制法第8条	
★ □ 開発登録簿の閲覧等	開発登録簿の閲覧・写し	
□ 墓地・動物霊園の設置	墓地、埋葬等に関する法律・鎌倉市墓地等の経営の許可等に関する条例	環境保全課（本庁舎1階）
□ コインパーキングの設置	①鎌倉市まちづくり条例 ②鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例	①土地利用政策課土地利用調整担当（本庁舎3階） ②都市計画課交通政策担当・交通安全担当（本庁舎3階）
□ その他の特定土地利用		土地利用政策課①土地利用調整担当 ②まちづくり政策担当（本庁舎3階）

※ 開発事業等が伴うご相談は、まず上記の窓口にお問い合わせください。

建築・設計	★ □ 建築に関する一般相談	建築基準法に関する制限等 鎌倉市建築基準条例に関する制限等 建築基準法の施行に関する規則	建築指導課（本庁舎3階）
	★ □ 建築計画概要書の閲覧等	建築計画概要書の閲覧・写しの交付	
	★ □ 建築確認申請台帳等記載事項証明書の交付	建築確認申請台帳等記載事項証明書の交付	
	★ □ 建築基準法の道路相談	建築基準法の道路種類等の確認	
	□ 建築物等のバリアフリーの協議	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例	
	□ 長期優良住宅の認定	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	
	□ 省エネ法届出	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	
	□ 低炭素建築物新築等計画の認定	都市の低炭素化の促進に関する法律	
	□ 建設リサイクル法の届出	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	
	□ 浄化槽設置の届出	浄化槽法（建築時以外の届出先：神奈川県鎌倉保健福祉事務所）	
	★ □ 建築協定、住民協定の確認	建築協定（建築基準法第69条・鎌倉市建築協定条例）、住民協定（協定書）	建築指導課（※住民協定の一部は都市計画課）（本庁舎3階）
	★ □ 自主まちづくり計画・協定の確認	鎌倉市まちづくり条例第13条・第14条	土地利用政策課まちづくり政策担当（本庁舎3階）
	★ □ 都市計画情報の確認	区域区分、用途地域、高度地区、景観地区、風致地区、都市施設等の位置及び範囲の確認	都市計画課都市計画担当（※鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例については建築指導課）（本庁舎3階）
	□ 生産緑地地区の指定・解除等に係る相談	生産緑地法	
	★ □ 地区計画区域内における建築等の届出	都市計画法第58条の2	
	★ □ 都市計画施設内における建築等の許可申請	都市計画法第53条・第55条	
	□ 高度地区の適用除外に関する諮問 一定規模以上（30,000㎡）以上の開発行為の報告	鎌倉市都市計画審議会条例	
	★ □ 風致地区内における建築の許可申請	鎌倉市風致地区条例	
	□ 近郊緑地保全区域内の建築行為等の届出	首都圏近郊緑地保全法	
	□ 特別緑地保全地区及び近郊緑地特別保全地区内の建築行為等の許可	都市緑地法第14条	
□ 歴史的風土保存区域内の建築行為等の届出	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法		
□ 歴史的風土特別保存地区内の行為について			
★ □ 景観地区における建築物の計画の認定申請	景観法第63条	都市景観課都市景観担当（本庁舎3階）	
□ 景観計画区域内行為の届出	景観法第16条		
★ □ 景観形成地区内行為の届出	鎌倉市都市景観条例		
★ □ 市街化調整区域における建築許可等	都市計画法第43条		
□ パチンコ店等の建築等に係る届出・協議	鎌倉市パチンコ店等の建築等の規制に関する条例		
□ 消防法に関する相談	消防法		消防本部予防課予防担当 住所：大船3-5-10 TEL:0467-44-0963
建築・設計（外部）	□ 高圧送電線付近における工事の事前協議		東京電力送電線 藤沢支社送電保守グループ TEL:0467-47-5333 JR送電線 東日本旅客鉄道株給電技術センター 新鶴見給電メンテナンスセンター TEL:045-571-2738

※ 本資料は、右上の作成日時時点の情報です。項目は、鎌倉市において、開発・建築・設計業務を行われる際の相談窓口のうち、問い合わせの多いものを示しています。開発・建築・設計業務に係るすべての業務を示したものではありませんので、詳細は担当窓口までお問い合わせください。

※ ★印は特に問い合わせの多い項目になります。

※ 法令等の名称は一部略称を使用しています。

【鎌倉市役所】

〒248-8686 鎌倉市御成町18-10 TEL:0467-23-3000(代表)

令和3年6月14日現在

手続等一覧	内容（根拠法令等）	窓口
建築・設計（外部）	□ JR東日本付近における工事の事前協議	東日本旅客鉄道株式会社横浜支社 横浜土木技術センター TEL:045-565-5261
	□ 湘南モノレール付近における工事の事前協議	ピア（橋脚）付近における建築物の建築等 湘南モノレール(株)技術部 施設保線区 TEL:0467-45-3387
	□ 江ノ島電鉄付近における工事の事前協議	鉄道敷付近における建築物の建築等 江ノ島電鉄(株)鉄道部施設課 TEL:0466-24-6111
	□ 電波伝搬障害防止区域の確認	電波法 総務省関東総合通信局 無線通信部陸上第一課 TEL:03-6238-1763
土地取引	□ 大規模土地取引行為の届出	鎌倉市まちづくり条例
	□ 公法に基づく届出・申出について	公有地の拡大の推進に関する法律第4条、第5条
	□ 国土法に基づく土地売買等届出	国土利用計画法第23条
その他	□ 農地法の届出・許可	農地法第3条～第5条
	□ 紛争の予防及び調整	鎌倉市建築等に係る紛争の予防及び調整に関する条例
	□ 携帯電話等中継基地局の設置	鎌倉市携帯電話等中継基地局の設置等に関する条例
	□ 市境の確認	
	□ 住居表示地区における届出	鎌倉市住居表示に関する条例
	□ 特定建設作業の届出	騒音規制法第14条・振動規制法第14条
	□ 市有地の確認等	境界確定・払下げ等
	□ 土地の寄附に関する相談	
	□ 都市計画証明（用途地域の証明等）の発行	
	□ 駐車場法に基づく路外駐車場の設置・変更等の届出	
	□ 屋外広告物の表示または設置の許可	神奈川県屋外広告物条例
	□ 保存樹木等及び緑地保全契約の有無・緑地保全推進地区の指定の有無・保全配慮地区、緑化重点地区及び緑化地域候補地の設定の有無の確認	鎌倉市緑の保全及び創造に関する条例 鎌倉市緑地保全事業推進要綱 都市緑地法、鎌倉市緑の基本計画
	□ 地域森林計画対象民有林における所有者変更の届出及び伐採等の届出	森林法
	□ 4m未満の公道に面する敷地の道路後退部分の寄附または買上げによる道路整備	鎌倉市狭あい道路拡幅整備に関する取扱基準及び同運用指針
	□ 市道・水路等の境界確定	区域の決定等
	□ 鎌倉市道の占用許可・承認工事	鎌倉市道路占用条例
	□ 史跡指定地内、埋蔵文化財包蔵地内行為の許可・届出	文化財保護法
	□ 雨水・汚水の放流接続先、施工方法等	下水道法鎌倉市下水道条例
	□ 公共下水道供用開始区域の確認	
	□ 受益者負担金・受益者分担金の賦課状況	鎌倉市都市計画下水道事業受益者負担に関する条例 鎌倉市公共下水道事業受益者分担に関する条例
□ 公共下水道台帳の閲覧	下水道法	
□ 事業場からの排水（特定施設・除害施設の設置等）について	下水道法、鎌倉市下水道条例	
□ 急傾斜地崩壊危険区域等の確認	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	
□ 土砂災害（特別）警戒区域等の確認	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	
その他（外部）	□ 急傾斜地崩壊危険区域内の行為の許可	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条
	□ 土砂災害特別警戒区域内の行為の許可	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第10条
	□ 保安林の指定の有無の確認	森林法
	□ 林地開発許可に係る事項	
	□ 不動産登記情報の取得・登記にかかる相談	不動産登記法
	□ 国有地の確認等	区域の確定・払い下げ等
	□ 上水道について	水道管の埋設状況の調査
	□ 海岸保全区域における行為の制限（漁港区域と重複する部分は産業振興課）	海岸法第8条
	□ 風営法の許可	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）第3条
	□ 病院の開設・変更・廃止等の届出	医療法第7条ほか
□ 旅館業の許可	旅館業法第3条	
□ 飲食店の営業許可・食品等販売の届出	食品衛生法第52条ほか	