

# 第1章 まちづくりの基礎知識

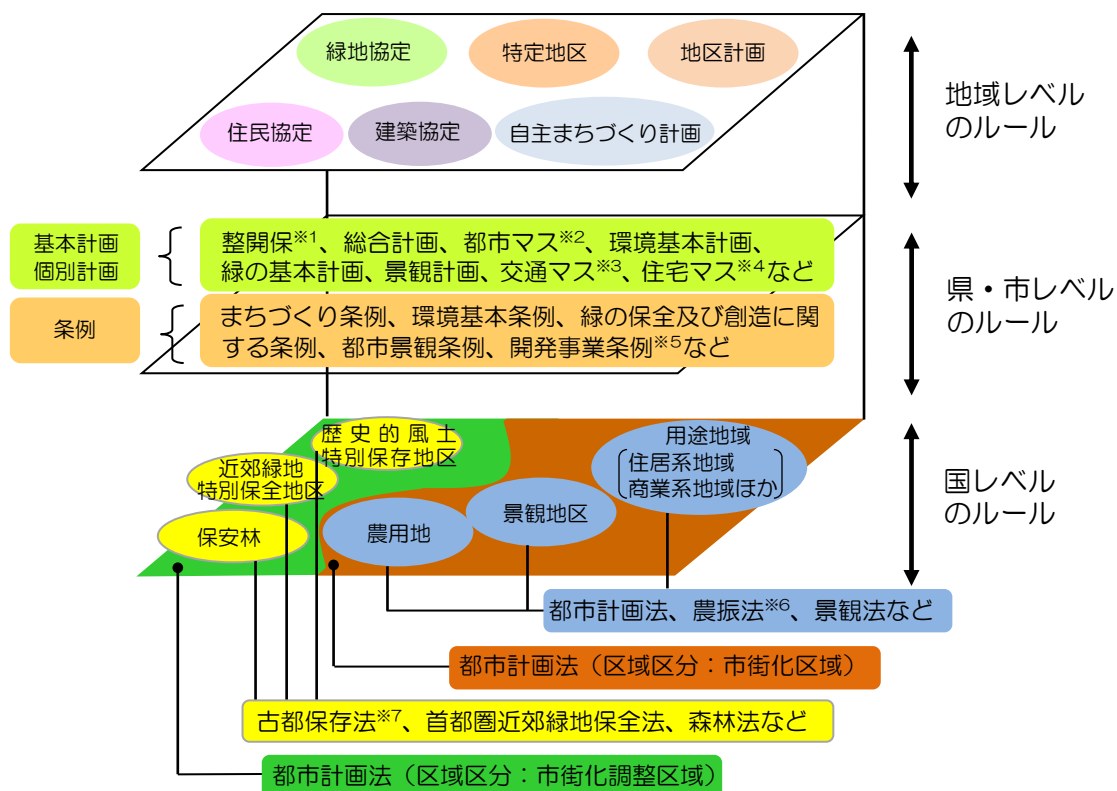
## 1 かまくらのまちづくりに関する枠組み

もし、誰もが勝手に土地利用や建築を行ってしまったら、まちの姿はどのようなのでしょうか。住宅・商業ビル・工場が入り混じったり、道路が確保されなかったり、あるいは、樹木などが全く無い無機質なまちになったり、安心とは言い難い、無秩序で暮らしにくいまちになってしまうでしょう。

そこで、限られた資源であり、生活や生産活動の基盤となる土地については、財産権が日本国憲法第29条で保障されているものの、公共の福祉の優先、自然環境の保全、健康で文化的な生活環境の確保、都市の健全な発展と秩序ある整備などを図りつつ、土地が利用されるよう、国・県・市が法令や各種計画などを定めています。

本市では、それらに加えて、市民参画による地域の特色を生かしたきめ細やかなまちづくりを行うため、市民主体のまちづくりに取り組んでいます。

図1：土地利用のルールイメージ



- ※1 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（平成28年11月神奈川県）
- ※2 鎌倉市都市マスタープラン
- ※3 鎌倉市交通マスタープラン
- ※4 鎌倉市住宅マスタープラン
- ※5 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例
- ※6 農業振興地域の整備に関する法律
- ※7 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法

## 2 都市計画法と都市計画区域

それでは、まちづくりに関する仕組みはどのようになっているのでしょうか。

まず、まちをデザインするときの下地、あるいは、まちづくりの基盤となっているのが、「都市計画法」です。(p.6 図1参照)

この法律は、第1条に規定されているとおり、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を目的としています。

また、この法律には代表的な三つの仕組みがあります。

一つ目は、土地の使い方や建築物の規模・用途などの土地利用を規制する仕組みです。例えば、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）や用途地域（第一種低層住居専用地域・商業地域など）です。

二つ目は、道路・公園・下水道・ごみ処理施設・学校など日常生活を営むための基盤となる都市施設を定めて、必要な施設の整備を進める仕組みです。

三つ目は、土地区画整理事業・市街地再開発事業など公共性の高い事業の計画を定めて、まちづくりを進める仕組みです。

本市は、市全域が都市計画区域※1に指定されますので、市内のどこの場所においても都市計画法が適用されています。つまり、これらの三つの仕組みを用いて、安全で、快適に暮らせるより良いまちづくりを行っています。

本書では、上記のうち、一つ目の土地の使い方や建築物の規模・用途などの土地利用を規制する仕組みを中心に解説します。

※1) 都市計画区域とは、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」（都市計画法第5条）で、複数の都道府県をまたがる場合を除き、都道府県が指定する区域です。



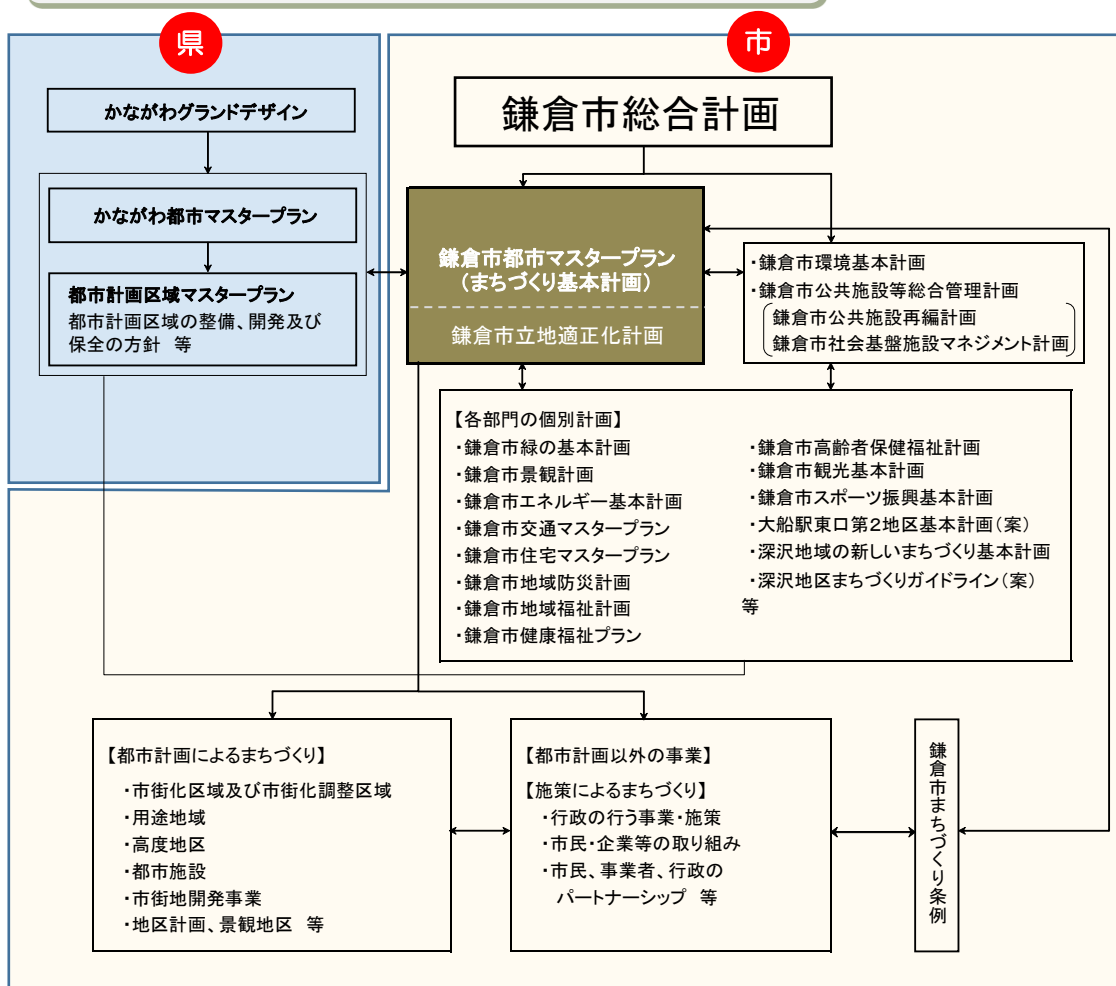
### 3 都市計画に関連する基本計画

「ローマは一日にして成らず」と言うように、まちづくりには年月がかかります。人口減少、少子高齢化の進行、財政状況の悪化、環境意識の高まりなど、社会環境が大きく変化している今日では、将来都市像を市民・事業者・行政が共有し、協力しながら進める計画的なまちづくりが必要となります。

そのため、県は広域的な観点から都市計画区域の土地利用の方向性を示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を、市は地域レベルの都市の将来像を示した「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を策定します。

本市では、総合計画を反映し、かつ交通・緑・環境・住宅・景観などに関する個別計画と整合を図った「鎌倉市都市マスタープラン」を平成10年に策定しており、おおむね5年ごとに検証・見直しを行うこととしています。直近では平成27年に見直し・改定を行いました。

図2：鎌倉市の都市計画・まちづくりに関する基本計画



## 4 区域区分（市街化区域と市街化調整区域）

次に、都市計画法の三つの仕組み（p.7 参照）のうち、土地利用を規制する仕組みを詳しく説明します。

都市計画法第7条では、「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。」と規定されています。ここで定められている区分のことを、法的には「区域区分」と言いますが、広くは「線引き」と呼ばれています。また、線引きがされていない区域は「非線引き区域」と言います。

本市の市街化区域面積は 2,569ha、市街化調整区域面積は 1,384ha となっており、非線引き区域はありません。（令和4年4月1日現在）

それでは、線引きは何のために行われるのでしょうか。

市街化区域とは「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域」、市街化調整区域とは「市街化を抑制すべき区域」と同条に定義されています。この定義やおおむね5年ごとの都市計画に関する基礎調査等に基づき、市街化を図る区域と抑制する区域を分けることは、①無秩序な市街化の防止 ②計画的な市街化 ③都市施設の効率的な整備を図るという三つの目的があります。

そして、これらの目的を補助するための仕組みとして、同法第29条では、都市計画区域内において開発行為をしようとする者に対し、あらかじめ許可を受けることを定めています。

この許可は、開発行為が土地の造成等に関する技術基準に適合していなければ、受けることができません。また、市街化調整区域においては、農地や自然環境の保全を図るため、既存建築物の建替えなど一定の要件を満たす場合を除き、開発行為や建築行為が制限されており、区域区分の制度が担保される仕組みとなっています。

## 5 用途地域 (p. 17 参照)

線引きを行えば、市街化区域において、良好な市街地が形成されるのでしょうか。まちには、住宅もあれば、お店や工場など様々な種類の建築物があります。それらが無秩序に混在すると生活環境や業務の利便性が悪くなります。

そこで、地域の土地利用の現状や方向性を考え、建築物の用途や規模など適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるようにする仕組みが都市計画法第 8 条に定められた「地域地区」です。

本書では、市民の皆さんが地域のまちづくりを進める上で必要となるものをご紹介します。

図3：用途地域（13種類）の概要

<p>第一種低層住居専用地域</p> 	<p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>
<p>第二種低層住居専用地域</p> 	<p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150 m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第一種中高層住居専用地域</p> 	<p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500 m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p> 	<p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500 m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>
<p>第一種住居地域</p> 	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000 m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>
<p>第二種住居地域</p> 	<p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>

国土交通省ホームページより引用

地域地区の中で、最も代表的なものは、「用途地域」です。

これは、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あり、本市でも定めています。※1

用途地域においては、建築物の用途の制限と合わせて建築物の規模（敷地面積に対する建築面積の比率（建ぺい率）、敷地面積に対する建物の床の面積の比率（容積率）、建物の高さなどの建築物の建て方のルールが、建築基準法の規定に基づいて定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られています。

※1) 本市では第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除いた、11種類の用途地域を指定しています。

<p>準住居地域</p> 	<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>
<p>田園住居地域</p> 	<p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>
<p>近隣商業地域</p> 	<p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p> 	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p> 	<p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>
<p>工業地域</p> 	<p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p> 	<p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

国土交通省ホームページより引用

## 6 風致地区 (p. 18 参照)

風致地区は都市の風致を維持するために大正8年に制定され、日本初の景観の維持を目的とした制度です。現在、本市では市域の約55.5%（約2,194ha）を指定しています。

「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然景観で、風致地区は良好な自然的景観を維持し、自然と調和した緑豊かなまちを保全する地区です。

これまで神奈川県風致地区条例に基づいて運用していましたが、平成25年12月に鎌倉市風致地区条例を制定し、平成26年4月に施行しました。この条例は、自然的要素に富める土地や、これと景観的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の風致を維持、保全することを目的としています。

風致地区内では、鎌倉市風致地区条例に基づく市長の許可を受けなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。

風致地区内で許可が必要となる行為は、次の行為などです。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、増築、改築、移転、色彩の変更
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ・ 土石類の採取、水面の埋立てまたは干拓
- ・ 木竹の伐採 ほか

図4：風致地区における建築物等に関する許可基準の概要

種別	建築物の 高さ	建ぺい率	建築物の外壁等から 敷地境界線までの距離		市街化区域	緑化率	
			道路に面する 部分	道路に面する 部分以外の部分		市街化調整区域	
						面積 500㎡以上	面積 500㎡未満
第1種 風致地区	8メートル 以下	10分の2 以下	3メートル 以上	2メートル 以上	10分の2 以上	10分の5 以上	10分の2.5 以上
第2種 風致地区						10分の4 以上	10分の2 以上
第3種 風致地区	10分の4 以下	1.5メートル 以上	1メートル 以上	10分の3 以上			
第4種 風致地区				15メートル 以下		10分の2 以上	

注1) 本市では、第1種風致地区の指定はありません。また、市街化調整区域には第3種及び第4種風致地区はありません。

注2) 開発事業条例において、上の表より高い緑化面積率が定められている場合は、その基準が適用されます。

## 7 景観地区 (p. 18 参照)

風致地区以外の大半の地域（第一種低層住居専用地域を除く）では、建築基準法による制限だけであったため、建築物の高さやデザインについて、周辺景観や環境と調和するよう市民や事業者の皆さんに協力を求めてきました。特に、鎌倉駅周辺では、昭和 30 年代から行ってきた行政指導に対して多くの協力を得られた結果、高層の建築物が建築されることはなく、現在のまち並みにつなげることができました。

しかし、行政指導に法的な担保がないこと、建築基準法の改正等で大規模な建築物の建築が可能になったこと、良好な景観の保全・創出に対する全国的な意識の高まりによって平成 16 年に「景観法」が制定されたことから、風格と賑わいのある市街地の景観形成を推進するため、平成 20 年 3 月 1 日に「景観地区」を指定しました。

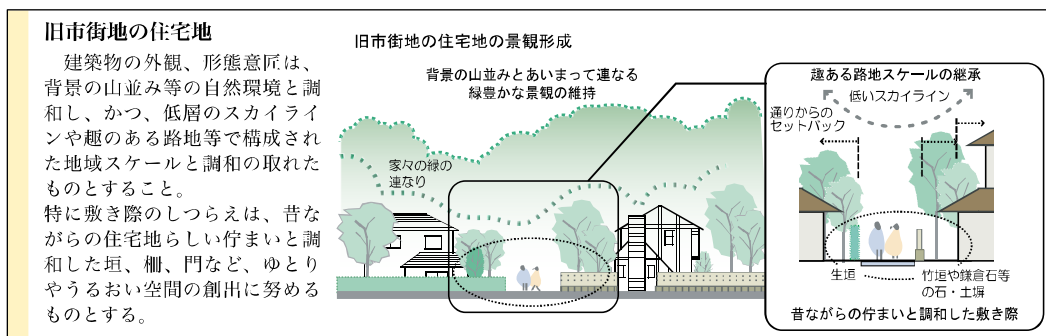
景観地区には、自然と歴史・文化を際立たせる都市景観の形成を目指す「鎌倉景観地区」(約 224.8ha) と風致景観の保全と創造を目指す「北鎌倉景観地区」(約 7.2ha) があります。制限内容は大きく分けて二つあり、①建築物の形態意匠の制限（周辺景観との調和、外壁と屋根の色彩の制限） ②建築物の高さの制限を設けています。

景観地区内では、景観法に基づく市長の認定を受けなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。

景観地区内で認定が必要となる行為は、次のとおりです。

- ・建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更する修繕や模様替、色彩の変更
- なお、景観地区外においても、別に定める景観計画に基づき、一定規模以上の建築行為や開発行為に際しては、原則として、事前協議や届出が必要です。

図5：景観地区における制限内容の例（一部抜粋）



建築物の屋根及び外壁の基調色は、周辺の緑や歴史的まち並みを引き立て、隣接する建築物との対比感が強い色彩は避けるものとし、かつ右の基準に適合したものとする。但し、素材色などでまち並みに違和感を与えないと認められるものについてはこの限りでない。	外壁			屋根		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
	0YR～5Y	—	4以下	0YR～5Y	6以下	4以下
	その他		1以下	その他		1以下



## 8 高度地区 (p. 18 参照)

市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区が「高度地区」です。

本市では、平成20年3月に、風致地区や第一種低層住居専用地域に隣接する第一種中高層住居専用地域の一部を高度地区に指定し、令和2年3月には、これまでの行政指導による建築物の高さのコントロールから、より実効性を高めるため、高度地区の指定区域を拡大しました。また、この拡大に合わせて、建築物の高さの最高限度を、第1種から第4種の高度地区に分けることで、それぞれの区域に適した土地利用への対応を図っています。建築物の高さについては、建築確認申請において審査が行われます。（建築基準法第58条）

## 9 歴史的風土保存区域<sup>※1</sup>、歴史的風土特別保存地区 (p. 18 参照)

高度経済成長期を迎えた昭和30年代の宅地造成ブームは本市にもその波が押し寄せ、昭和39年には鶴岡八幡宮の裏山の「御谷」<sup>おやつ</sup>で宅地造成計画が持ち上がり、市民による反対運動が起きました。市内在住の文化人を中心に、財団法人鎌倉風致保存会（現、公益財団法人鎌倉風致保存会）が鎌倉市の出資を受けて設立され、昭和41年に宅地造成計画地の対象となった土地1.5haの買収に成功しました。これは日本初のナショナル・トラスト運動と言われています。これが契機の一つとなり、昭和41年に古都保存法が制定されました。（p.3参照）古都保存法の特徴は、わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等とそれらを取りまく自然的環境を一体と捉えて保存している点にあります。

現在、本市では、同法に基づき、古都の貴重な歴史的風土を守るための「歴史的風土保存区域」（約989ha（逗子市分約6.8ha含む））と、その中でも特に重要な部分を構成している地区として「歴史的風土特別保存地区」（約573.6ha）が指定されています。（令和4年4月1日現在）

歴史的風土保存区域内では、あらかじめ市長への届出を行わなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。（風致地区と重複しており、届出に当たっては、風致地区の許可基準（p.12参照）にも適合している必要があります。）

また、歴史的風土特別保存地区内では、土地利用に対し厳しい規制があり、原則として、神奈川県知事の許可（申請書類は鎌倉市長を経由して提出）を受けなければ、建築行為などを行うことができません。許可が必要なのは、次の行為などです。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、増築、改築、色彩の変更
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ・ 土石類の採取、水面の埋立て又は干拓
- ・ 木竹の伐採
- ・ 屋外広告物の表示又は掲出 ほか

※1) 歴史的風土保存区域は地域地区ではありませんが、歴史的風土特別保存地区と根拠法令が同一であることから歴史的風土特別保存地区と同じパートでご紹介しています。

## 10 近郊緑地保全区域<sup>※1</sup>、近郊緑地特別保全地区 (p. 19 参照)

首都圏の良好な自然の環境を有する緑を保全するための制度として、首都圏近郊緑地保全法に基づく「近郊緑地保全区域」があります。

この制度は、無秩序な市街地化の防止や住民の健全な心身の保持・増進、公害や災害の防止の効果が著しい近郊緑地の区域を指定するものです。

現在、横浜市を含む約 1,096ha が円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域として指定され、その内、約 294ha が鎌倉市域にあります。(令和 4 年 4 月 1 日現在)

近郊緑地保全区域内では、あらかじめ市長への届出を行わなければ、原則として、建築行為などを行うことができません。(風致地区と重複している区域では、届出に当たっては、風致地区の許可基準 (p. 12 参照) にも適合している必要があります。)届出が必要となる行為は、次のとおりです。

- ・ 建築物その他の工作物の新築、増築、改築
- ・ 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ・ 土石の採取、鉦物の掘採、水面の埋立て又は干拓
- ・ 木竹の伐採

なお、円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域のうち特に良好な自然環境を有する重要な緑地約 131ha は、鎌倉近郊緑地特別保全地区に指定されています。(令和 4 年 4 月 1 日現在)

近郊緑地特別保全地区では、土地利用に厳しい規制があり、原則として、市長の許可を受けなければ、建築行為などを行うことができません。

※1) 近郊緑地保全区域は地域地区ではありませんが、近郊緑地特別保全地区と根拠法令が同一であることから近郊緑地特別保全地区と同じパートでご紹介しています。

## 11 特別緑地保全地区 (p. 19 参照)

古都の貴重な歴史的風土を守るために、自然的環境も歴史的風土保存区域や歴史的風土特別保存地区に指定されていることを説明しました。(p. 14 参照)

そのほかの自然環境を保全する仕組みは、どのようなものがあるのでしょうか。

仕組みの一つとして、都市緑地法第 12 条に基づく「特別緑地保全地区」があります。

この制度は、都市における良好な自然環境となる緑地において、建築行為の制限などにより、現状を凍結的に保全するものです。これによって、緑を将来に継承することができます。

現在、本市では 11 地区 (約 49.4ha) を特別緑地保全地区に指定しています。(令和 4 年 4 月 1 日現在)

特別緑地保全地区内では、土地利用に厳しい規制があり、原則として、市長の許可を受けなければ、建築行為などを行うことができません。

---

## 12 生産緑地地区 (p. 19 参照)

---

昭和 49 年に「生産緑地地区に関する都市計画に関し必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資すること」を目的として生産緑地法が定められ、市街化区域内の農地は、平成 3 年の法改正によって、宅地化する農地と保全すべき農地とに区分され、保全すべき農地は市街化調整区域に編入するか、「生産緑地地区」の指定を受けることとなりました。(同法第 3 条) 生産緑地地区では、農地のほか、都市計画で定められた都市公園などを補完する多目的な緑地としての位置づけもあるため、土地利用に厳しい規制が加えられ、住宅などの建築は認められていません。農林水産物の生産集荷施設、農林漁業生産資材の貯蔵保管施設、農林水産物の処理貯蔵の共同利用施設、農林漁業者のための休憩施設等で、市長が許可したものに限り建築が可能です。ただし、平成 28 年 5 月に都市農業振興基本計画において都市農地を「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へ、位置づけを大きく転換したため、平成 29 年 6 月に生産緑地法が改正され、農作物等加工施設、農作物等直売所、農家レストランの設置も可能となりました。また、あわせて生産緑地地区の指定面積要件が 500 m<sup>2</sup>以上から 300 m<sup>2</sup>以上に市の条例で緩和できるようになったため、本市では平成 30 年 7 月に指定面積要件を 300 m<sup>2</sup>以上に引き下げる条例を制定しました。さらに、その法改正により、生産緑地地区の都市計画決定後 30 年経過するものについて、買取り申出可能時期を 10 年延長できる特定生産緑地制度が創設されました。

現在、本市では 135 箇所、約 17.0ha が指定されています。(令和 4 年 4 月 1 日現在)

---

## 13 その他参考になる制度 (市民緑地制度)

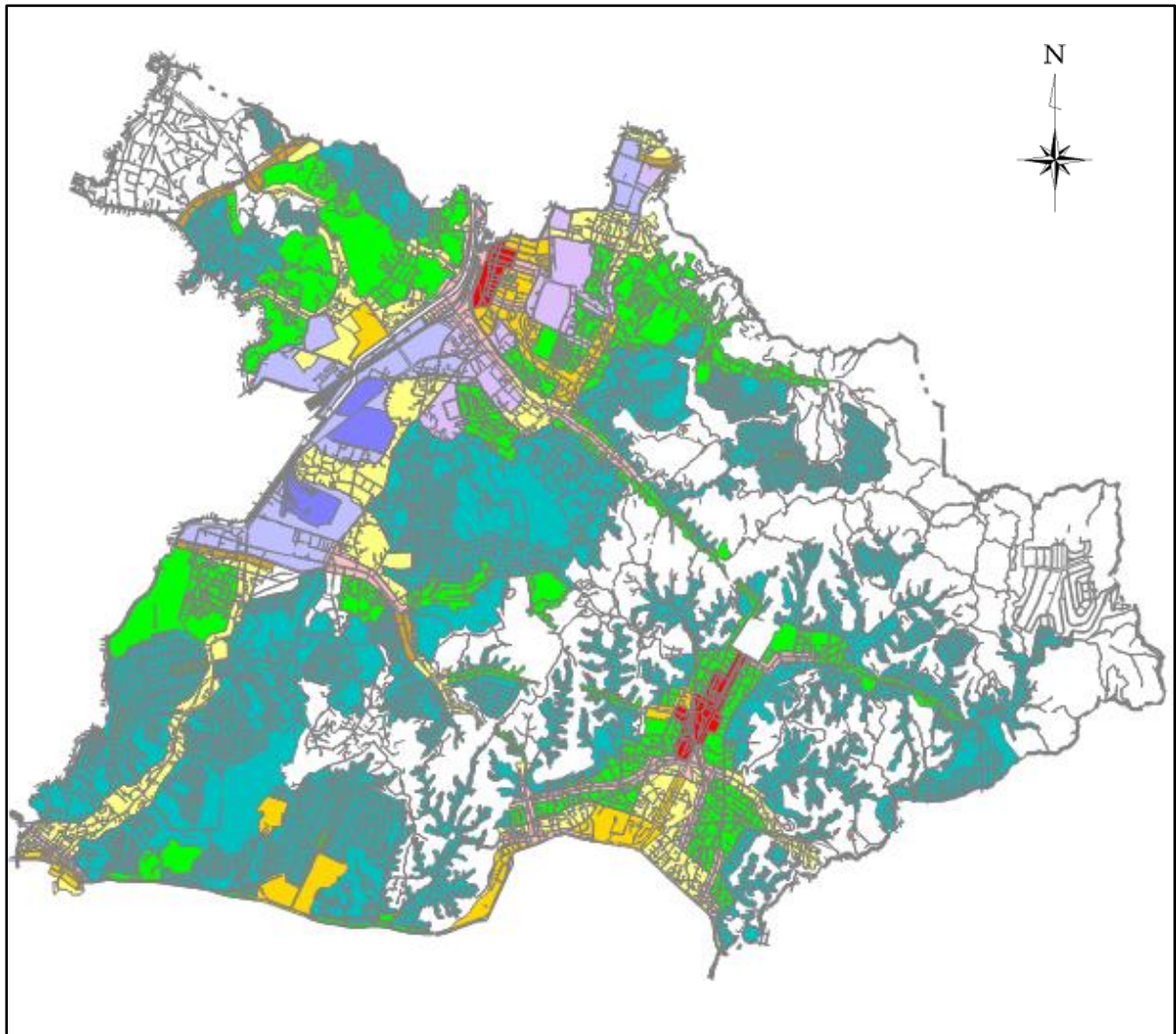
---











地域地区ではありませんが、地域の人々に緑地などを公開する仕組みとして、都市緑地法に基づく「市民緑地認定制度」や「市民緑地契約制度」があります。

「市民緑地認定制度」は、市長の認定を受け、民間主体が地域住民の利用に供する市民緑地を設置・管理する制度です。

「市民緑地契約制度」は、所有者と市が契約を締結して、一定期間「市民緑地」として地域の人々が利用できる緑地等を設置する制度です。

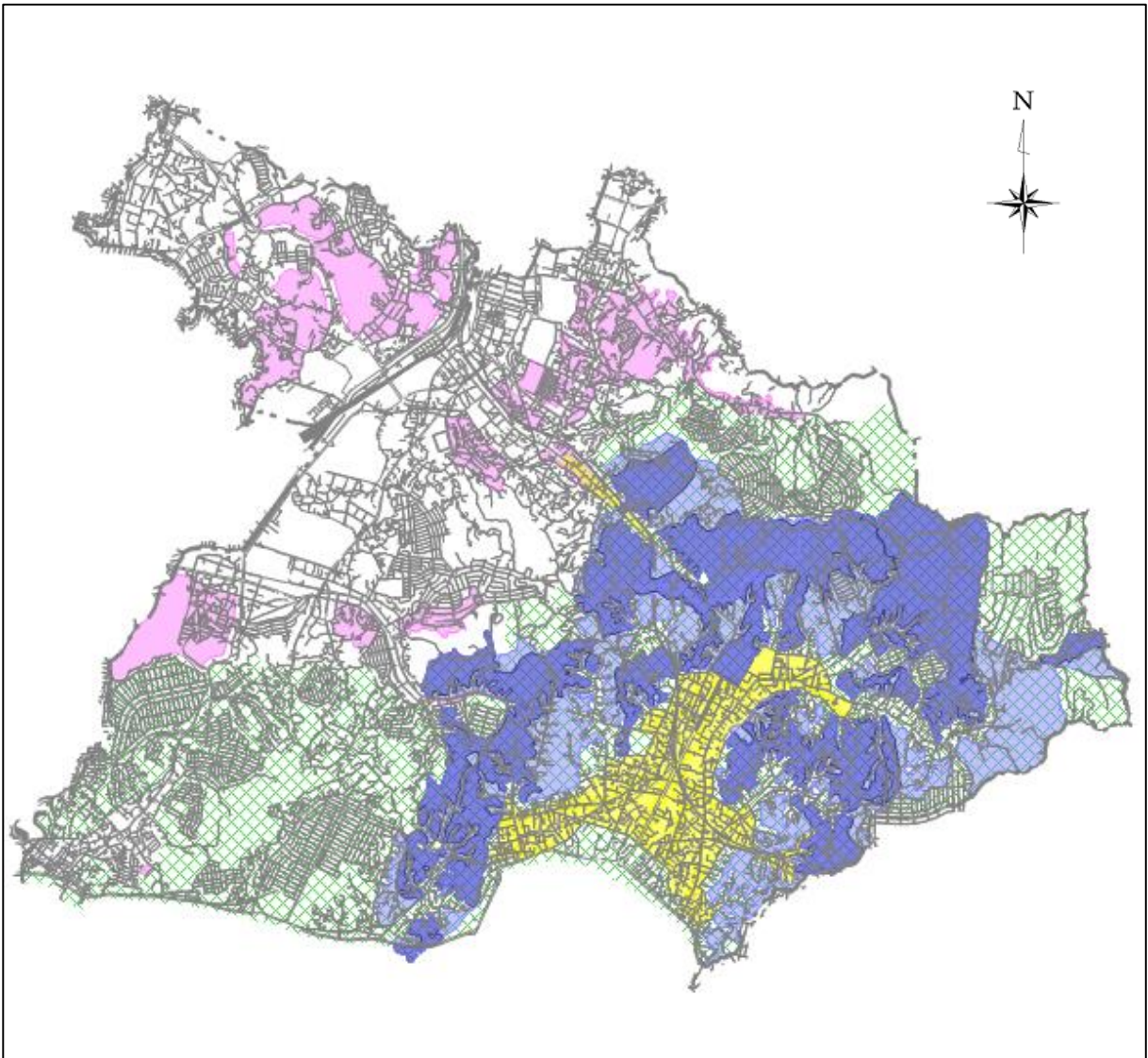
# 用途地域








	第一種低層住居専用地域		近隣商業地域
	第一種中高層住居専用地域		商業地域
	第二種中高層住居専用地域		準工業地域
	第一種住居地域		工業地域
	第二種住居地域		工業専用地域
	準住居地域	詳細については、都市計画課に備えてある縦覧用図書を参照ください。	

※本市では第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除いた、11種類の用途地域を指定しています。

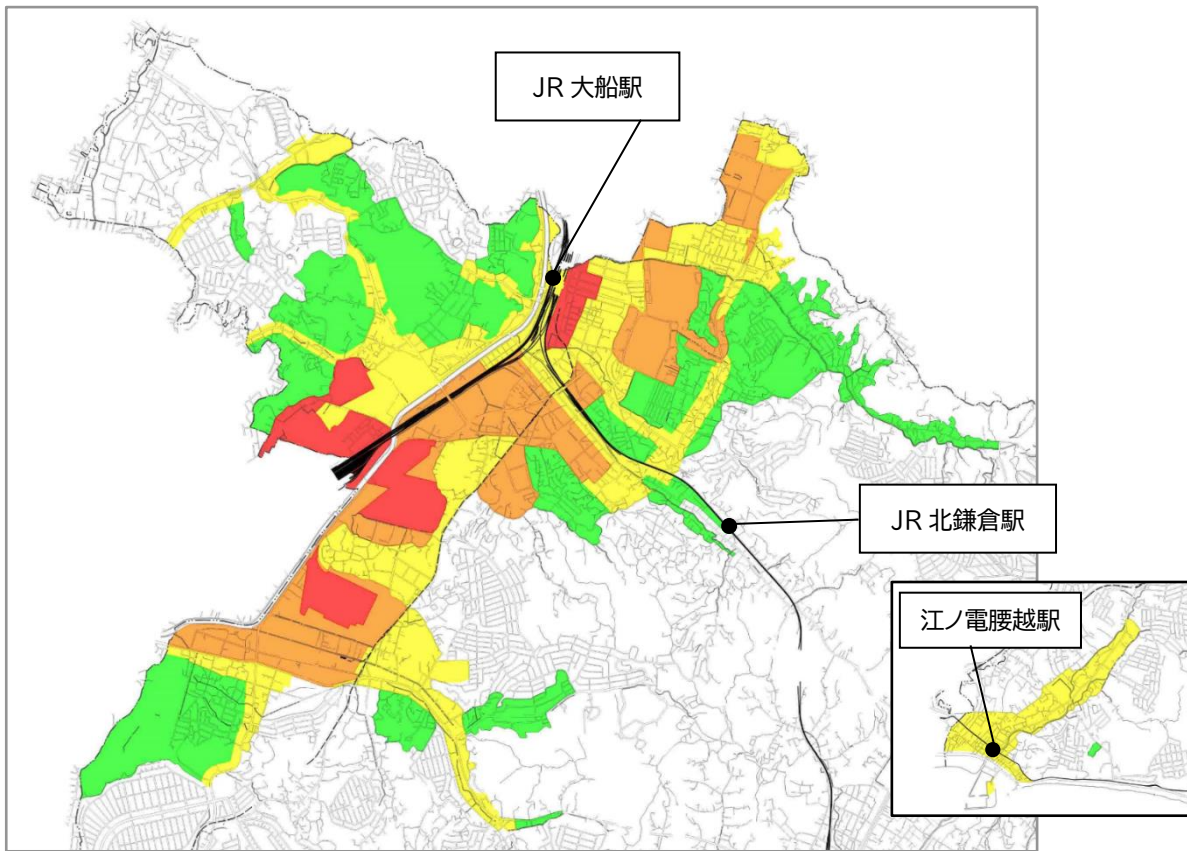
- ・歴史的風土保存区域
- ・歴史的風土特別保存地区
- ・風致地区
- ・景観地区
- ・高度地区



	歴史的風土保存区域		景観地区
	歴史的風土特別保存地区		高度地区 <small>令和2年3月に都市計画変更「高度地区指定区域図(変更後)」参照</small>
	風致地区	詳細については、都市計画課に備えてある縦覧用図書を参照ください。	

◆ 「高度地区指定区域図（変更後）」

**注意** 令和2年3月に下図のとおり、高度地区の指定区域を拡大しました。  
 p.18の高度地区は指定区域拡大前の図になりますので、ご注意ください。



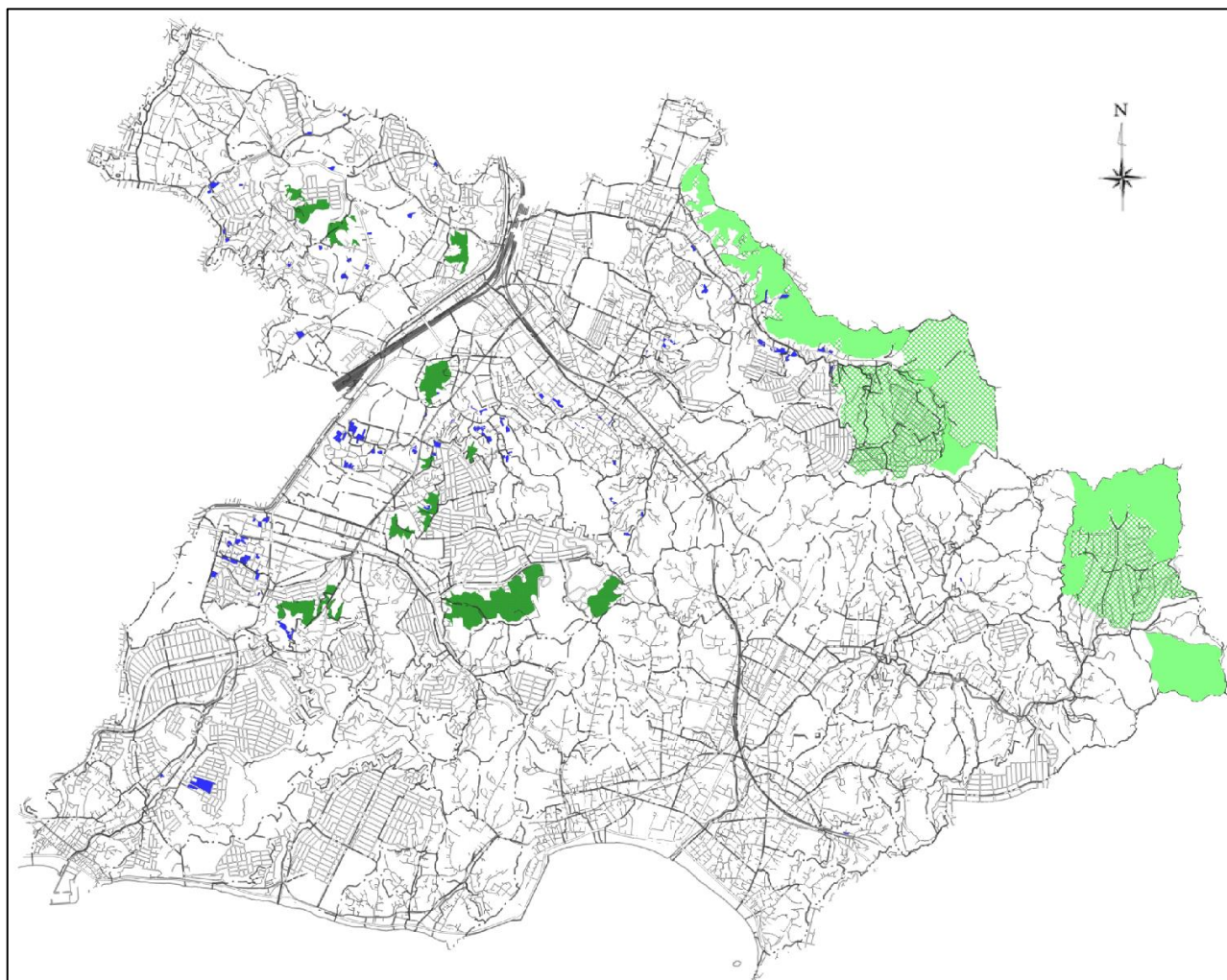
- 第1種高度地区（高さの最高限度 15m）
  - 第2種高度地区（高さの最高限度 20m）
  - 第3種高度地区（高さの最高限度 31m、ただし工業系建築物※以外は20m）
  - 第4種高度地区（高さの最高限度 31m）
- ※工業系建築物とは、工場、事務所、倉庫等とする。





◆ 高度地区の種別及び高さの最高限度

用途地域	種別	高さの最高限度
第一種中高層住居専用地域 (風致地区・景観地区を除く)	第1種高度地区	15m
第二種中高層住居専用地域 近隣商業地域 (景観地区を除く北鎌倉駅周辺)		
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 (第1種高度地区及び景観地区を除く)	第2種高度地区	20m
準工業地域 工業地域(柏尾川以南)	第3種高度地区	31m ただし、工業系建築物※以外は20m
商業地域 工業専用地域 工業地域(柏尾川以北)	第4種高度地区	31m

※ 工業系建築物とは、工場、事務所、倉庫等とする。

- ・ 近 郊 緑 地 保 全 区 域
- ・ 近 郊 緑 地 特 別 保 全 地 区
- ・ 特 別 緑 地 保 全 地 区
- ・ 生 産 緑 地 地 区



	近郊緑地保全区域		特別緑地保全地区
	近郊緑地特別保全地区		生産緑地地区

詳細については、都市計画課に備えてある縦覧用図書を参照ください。

# 用途制限概要図

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④		① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	④		② ①に加えて、物販販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建 物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	④		③ 2階以下 物販販売店舗及び飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④		④ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	④			
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○		▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○			
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○				
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	×	○	○	×	×	▲3,000㎡以下		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満	
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下	
	倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
		危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。