

新潟都市計画 地区計画の変更 美咲町地区地区計画 新旧対照表

		(新)
名称		美咲町地区地区計画
位置		新潟市中央区美咲町1丁目の一部
面積		約25.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は県庁の南側に位置しており、周辺は県庁の移転を契機として土地利用の転換が図られつつあり、県庁を核とし、情報機能の強化を図り、併せて広域的な業務施設の集積を図る地区としてその機能が強化され、都心核の形成が図られてきている。</p> <p>また、本地区は、国の官公庁施設の移転統合地として計画され、県庁を含めた行政拠点として整備を行う地区である。</p> <p>このため、大規模用地の土地利用の転換を図り、県庁に隣接する新光町商業業務地区と土地利用の一体化を図ることとして、一団地の官公庁施設整備計画を核とし、その周辺は業務地区として業務ビルの導入及び賑わいのあるまちとして商業施設及び文化・交流施設等を導入し、更に職住近接型の良好な都市型住宅等の機能が複合した魅力ある市街地の形成とともに、安全で快適な歩行者空間の創出と道路・公園等の公共施設の整備を行い、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行う。</p>
	土地利用の基本方針	<p>広域的な業務地として官公庁施設を集約立地させ、業務施設、商業施設及び文化・交流施設の機能、加えて都市型住宅等の機能を備えた新しい都心型複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地の高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 2. 水辺に隣接している立地を活かした親水空間を整備し、地区外からも容易にアプローチできるように配慮する。 3. 「商業業務地区」は、国の官公庁施設を核とした広域的な業務機能及び物販・サービス施設等の商業機能を導入し、賑わいある都心核の形成を図る。 4. 「住宅地区」は、複合都市機能のひとつとして職住近接の都市型住宅の整備を図り、中高層住宅及び低層住宅を適切に配置し、緑豊かで、ゆとりがあり、快適で利便性の高い生活空間の形成を図る。
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路については、新たな土地利用により生じる交通に対応するため、都市計画道路新潟小須戸線へのアクセスを考慮するとともに、地区内交通も円滑に処理できるよう、地区内に南北軸、東西軸となる道路等を適切に配置し整備する。 2. 都市計画道路新潟小須戸線沿い等は、円滑な交通処理を行い、また、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 3. 公園については、「商業業務地区」に親水公園を、「住宅地区」にはコミュニティ公園を適正に配置し整備する。また、地区幹線道路などの整備については植樹帯等を設けて緑化を行い、緑豊かで潤いのある空間形成を図る。 4. 信濃川沿いに親水空間を活用し、緑地・プロムナード等を整備し、親水公園とコミュニティ公園を結ぶ緑のネットワークを形成するとともに、地区外からも容易にアプローチできるよう配慮する。

		(旧)
名称		美咲町地区地区計画
位置		新潟市中央区美咲町1丁目の一部
面積		約25.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は県庁の南側に位置しており、周辺は県庁の移転を契機として土地利用の転換が図られつつあり、県庁を核とし、情報機能の強化を図り、併せて広域的な業務施設の集積を図る地区としてその機能が強化され、都心核の形成が図られてきている。</p> <p>また、本地区は、国の官公庁施設の移転統合地として計画され、県庁を含めた行政拠点として整備を行う地区である。</p> <p>このため、大規模用地の土地利用の転換を図り、県庁に隣接する新光町商業業務地区と土地利用の一体化を図ることとして、一団地の官公庁施設整備計画を核とし、その周辺は業務地区として業務ビルの導入及び賑わいのあるまちとして商業施設及び文化・交流施設等を導入し、更に職住近接型の良好な都市型住宅等の機能が複合した魅力ある市街地の形成とともに、安全で快適な歩行者空間の創出と道路・公園等の公共施設の整備を行い、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行う。</p>
	土地利用の基本方針	<p>広域的な業務地として官公庁施設を集約立地させ、業務施設、商業施設及び文化・交流施設の機能、加えて都市型住宅等の機能を備えた新しい都心型複合市街地を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地の高度利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 2. 水辺に隣接している立地を活かした親水空間を整備し、地区外からも容易にアプローチできるように配慮する。 3. 「商業業務地区」は、一団地の官公庁施設を核とし広域的な業務機能を導入するとともに、国際的な文化・交流機能を有機的に配置する。併せて物販・サービス施設を適切に配置するなど、賑わいのある商業機能の導入を図る。 4. 「住宅地区」は、複合都市機能のひとつとして職住近接の都市型住宅の整備を図り、中高層住宅及び低層住宅を適切に配置し、緑豊かで、ゆとりがあり、快適で利便性の高い生活空間の形成を図る。
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路については、新たな土地利用により生じる交通に対応するため、都市計画道路新潟小須戸線へのアクセスを考慮するとともに、地区内交通も円滑に処理できるよう、地区内に南北軸、東西軸となる道路等を適切に配置し整備する。 2. 都市計画道路新潟小須戸線沿い等は、円滑な交通処理を行い、また、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 3. 公園については、「商業業務地区」に親水公園を、「住宅地区」にはコミュニティ公園を適正に配置し整備する。また、地区幹線道路などの整備については植樹帯等を設けて緑化を行い、緑豊かで潤いのある空間形成を図る。 4. 信濃川沿いに親水空間を活用し、緑地・プロムナード等を整備し、親水公園とコミュニティ公園を結ぶ緑のネットワークを形成するとともに、地区外からも容易にアプローチできるよう配慮する。

	建築物等の整備の方針	<p>1. 「商業業務地区」、中高層を主体とした「住宅地区」においては、敷地内に公開的な空地を確保し公共空間である道路・公園と私的な空間である建築物の敷地とが有機的に調和した安全で快適な歩行者空間を整備する。また、信濃川沿いは、建築物等とオープンスペースを相互に有機的に配置することとし、ゆとりある水辺空間の演出を図る。</p> <p>2. 魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の配置、意匠、ファサードデザイン等に十分配慮するとともに、信濃川の対岸からの景観にも配慮し、建築物とオープンスペースを有機的に配置するなど、水と緑に調和した潤いのあるまちづくりを推進する。</p> <p>3. 「商業業務地区」の地区幹線沿いにおいては、街の賑わいを演出し、「商業業務地区」・「住宅地区」及び周辺地区住民の利便性を図るため、サービス機能等を適切に配置し、タウンコアを形成する。</p> <p>4. 各地区ごとの機能に応じた容積率を配置することにより、個性のある空間を創出する。</p> <p>5. 駐車施設については、交通状況を勘案して適正な規模を整備し、出入口を適切に配置し、有効な活用を図る。</p> <p>6. 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう配慮する。</p> <p>7. 低層を主体とした「住宅地区」においては、良好な環境の形成及び保全に努め、緑豊かな潤いとゆとりある空間を創出する。</p>	
再開発等促進区	面積	約25.4ha	
	主要な公共施設の配置及び規模	地区1号幹線道路	幅員 20m 延長 約245m
		地区2号幹線道路	幅員 22m 延長 約335m
		親水公園	面積 約5,000㎡
		コミュニティ公園	面積 約1,300㎡
		公共空地	面積 約2,500㎡
地区	位置	削除	
整備計画	面積	削除	
	地区施設の配置及び規模	地区3号道路	幅員 11.5～19m 延長 約515m
		地区4号道路	幅員 20m 延長 約165m
		街区公園	面積 約500㎡

	建築物等の整備の方針	<p>1. 「商業業務地区」、中高層を主体とした「住宅地区」においては、敷地内に公開的な空地を確保し公共空間である道路・公園と私的な空間である建築物の敷地とが有機的に調和した安全で快適な歩行者空間を整備する。また、信濃川沿いは、建築物等とオープンスペースを相互に有機的に配置することとし、ゆとりある水辺空間の演出を図る。</p> <p>2. 魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の配置、意匠、ファサードデザイン等に十分配慮するとともに、信濃川の対岸からの景観にも配慮し、建築物とオープンスペースを有機的に配置するなど、水と緑に調和した潤いのあるまちづくりを推進する。</p> <p>3. 「商業業務地区」の地区幹線沿いにおいては、街の賑わいを演出し、「商業業務地区」・「住宅地区」及び周辺地区住民の利便性を図るため、サービス機能等を適切に配置し、タウンコアを形成する。</p> <p>4. 各地区ごとの機能に応じた容積率を配置することにより、個性のある空間を創出する。</p> <p>5. 駐車施設については、交通状況を勘案して適正な規模を整備し、出入口を適切に配置し、有効な活用を図る。</p> <p>6. 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう配慮する。</p> <p>7. 低層を主体とした「住宅地区」においては、良好な環境の形成及び保全に努め、緑豊かな潤いとゆとりある空間を創出する。</p>	
再開発等促進区	面積	約25.4ha	
	主要な公共施設の配置及び規模	地区1号幹線道路	幅員 20m 延長 約245m
		地区2号幹線道路	幅員 22m 延長 約335m
		親水公園	面積 約5,000㎡
		コミュニティ公園	面積 約1,300㎡
		公共空地	面積 約2,500㎡
地区	位置	新潟市中央区美咲町1丁目の一部	
整備計画	面積	約19.6ha	
	地区施設の配置及び規模	地区3号道路	幅員 11.5～19m 延長 約515m
		地区4号道路	幅員 20m 延長 約165m
		街区公園	面積 約500㎡

(新)

地区の区分	区分の名称	住宅地区		商業業務地区		
	区分の面積	約 8.7 ha		約 16.7 ha		
	細区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	細区分の面積	約 7.3 ha	約 1.4 ha	約 4.8 ha	約 6.1 ha	約 5.8 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。		
	建築物の用途の制限	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号まで及び第5号から第9号までに掲げるもの</p> <p>(2) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(3) 前二号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号まで及び第5号から第9号までに掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ハ)項第4号から第7号までに掲げるもの</p> <p>(3) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの(倉庫業法第25条の規定による認定を受けたものを除く。)</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ト)項第2号から第4号までに掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの</p> <p>(6) 地区1号及び2号幹線道路に接する敷地の建築物で、当該道路に面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿としたもの(当該用途の出入口の部分を除く。)</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号(兼用住宅を含む。)、第3号、第5号及び第7号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号から第3号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(ト)項第2号から第4号までに掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(を)項</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号(兼用住宅を含む。)、第3号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの(倉庫業法第25条の規定による認定を受けたものを除く。)</p> <p>(4) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。)</p> <p>(5) 基準法別表第2(ト)項第3号及び第4号に掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法別</p>

(旧)

住宅地区		商業業務地区	
約 8.7 ha		約 10.9 ha	
A地区	B地区	C地区	D地区
約 7.3 ha	約 1.4 ha	約 4.8 ha	約 6.1 ha
次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。	
<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号まで及び第5号から第9号までに掲げるもの</p> <p>(2) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(3) 前二号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く)</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号まで及び第5号から第9号までに掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ハ)項第4号から第7号までに掲げるもの</p> <p>(3) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く)</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの(トラックルーム認定規定(平成3年3月29日運輸省告示第184号)第5条第1項により認定を受けたものは除く)</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ト)項第2号から第4号までに掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの</p> <p>(5) 地区1号及び2号幹線道路に接する敷地の建築物で、当該道路に面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿としたもの(当該用途の出入口の部分を除く)</p> <p>(6) 建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるもの</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号(兼用住宅を含む。)、第3号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ニ)項第5号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号から第3号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げるもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(ト)項第2号から第4号までに掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(ヌ)項第1号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(を)項第4号に掲げるもの</p> <p>(9) ボーリング場、スケート場</p>

			(7) 建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	第4号に掲げるもの (9) ボーリング場、スケート場	表第2(ぬ)項第1号に掲げるもの
	150㎡	500㎡	1,000㎡	————	1,000㎡
建築物の敷地面積の最低限度	ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地を除く。			————	ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地を除き、作業場の床面積の合計が150㎡を超える自動車修理工場の敷地は10,000㎡
建築物の高さの最高限度	10m	市道南3-86号線(美咲こもればの道)の境界線から100mまでの範囲については、50m		————	市道南3-86号線(美咲こもればの道)の境界線から100mまでの範囲については、50m ただし、飛行場外離着陸場の離着陸にかかる制限区域については、30m
壁面の位置の制限	建築物の外壁は又はこれに代わる柱の面は、次の各号に掲げる距離以上離さなければならない。				
	(1) 道路境界線から1.5m (2) 隣地境界線から1.0m ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが	(1) 地区3号道路、市道南3-86号線(美咲こもればの道)においては道路境界線から3.0m (2) 前号以外の区画道路において	(1) 地区1号、2号幹線道路及び地区3号、4号道路並びに市道南3-86号線(美咲こもればの道)においては道路境	(1) 地区1号、2号幹線道路及び市道新光町堀割町線においては道路境界線から、都市計画道路新潟小須戸線においては公共空地敷地界から	(1) 地区2号幹線道路、市道南3-86号線(美咲こもればの道)及び市道新光町堀割町線においては道路境界線から3.0m (2) 前号以外の区

			で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの		
	150㎡	500㎡	1,000㎡	————	
建築物の敷地面積の最低限度	ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地を除く。			————	
建築物の高さの最高限度	10m	市道南3-86号線(美咲こもればの道)の境界線から100mまでの範囲については、50m		————	
壁面の位置の制限	建築物の外壁は又はこれに代わる柱の面は、次の各号に掲げる距離以上離さなければならない。				
	(1) 道路境界線から1.5m (2) 隣地境界線から1.0m ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以	(1) 地区3号道路、市道南3-86号線(美咲こもればの道)においては道路境界線から3.0m (2) 前号以外の区画道路において	(1) 地区1号、2号幹線道路及び地区3号、4号道路並びに市道南3-86号線(美咲こもればの道)においては道路境界線から、都市計画道路新潟小須戸線においては公共空地敷地界から	(1) 地区1号、2号幹線道路及び市道新光町堀割町線においては道路境界線から、都市計画道路新潟小須戸線沿線においては公共	(1) 地区1号、2号幹線道路及び市道新光町堀割町線においては道路境界線から、都市計画道路新潟小須戸線沿線においては公共

		2. 3 m以下のものについては、道路境界線から1. 0 m以上、隣地境界線から0. 5 m以上とすることができる。	は道路境界線から1. 5 m (3) 隣地境界線から1. 0 m	界線から、都市計画道路新潟小須戸線沿線においては公共空地敷地界からそれぞれ3. 0 m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から2. 0 m	それぞれ3. 0 m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から2. 0 m ただし、バス停留所の上屋はこの限りではない。	<u>画道路において</u> <u>は道路境界線から2. 0 m</u> <u>ただし、バス停留所の上屋はこの限りではない。</u>
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は生垣とする。 ただし、高さを道路面より1. 0 m以下としたもの、又は網状その他これに類する形状であるものとした場合はこの限りでない。		垣又は柵を設ける場合は、道路境界線から当該道路にかかる壁面の位置の制限に掲げる距離以上離さなければならない。		

		下のものについては、道路境界線から1. 0 m以上、隣地境界線から0. 5 m以上とすることができる。	5 m (3) 隣地境界線から1. 0 m	空地敷地界からそれぞれ3. 0 m (2) 前号以外の区画道路においては道路境界線から2. 0 m	路においては道路境界線から2. 0 m ただし、バス停留所の上屋はこの限りではない。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は生垣とする。 ただし、高さを道路面より1. 0 m以下としたもの、又は網状その他これに類する形状であるものとした場合はこの限りでない。		かき又はさくを設ける場合は、道路境界線から当該道路にかかる壁面の位置の制限に掲げる距離以上離さなければならない。		

都市計画の案の理由書

新潟都市計画 美咲町地区地区計画の変更

1. 将来像における位置づけ（上位計画における位置づけ）

(1) 新潟都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

「県庁や国の出先機関などの官公庁施設、事業所が集積しており、これら施設を核とした高度利用の促進、都市機能の拡充を図る業務地」に位置づけられています。

また、「現在工業系の用途地域が指定されているが、住居系・業務系を主体とした用途へと土地利用転換を図る」ことを方針としています。

(2) 新潟市都市計画基本方針（都市計画マスタープラン）

「広域的行政・業務拠点」及び利便性の高い職住近接の「都市型住宅地」に位置づけられています。

2. 都市計画の必要性（地区計画の変更の必要性）

当該地区は東洋瓦斯化学株式会社の工場跡地であり、用途地域は「工業地域」に指定されています。跡地利用については、周辺の県庁、新光町業務地区と一体的な土地利用を図ることとして、平成4年に再開発地区計画を定めました。

平成4年に都市計画決定した時点では、土地利用の在り方を示す「区域の整備及び開発に関する方針」、「主要な公共施設の配置及び規模」を地区計画に定めており、これまで区域内の事業熟度が高まり、土地利用の転換が具体的になった地区から順次、地区整備計画を定めてきたものです。

このたび、残る地区整備計画を定めていない県有地において、民間開発による土地利用を進めていくこととなったため、当該地における地区整備計画を定める必要があります。

3 地区計画の変更内容

(1) 売却予定県有地における地区の設定

売却予定県有地を新たに「E地区」に設定し、商業業務地としての土地利用を誘導する地区整備計画を定めます。

(2) E地区の建築物等の制限に関する事項

E地区では、商業業務地に相応しい土地利用及び建築物等の整備を進めるため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を定めます。

また、「新潟市景観計画」における景観形成基準を基に、信濃川沿いの建築物の最高高さを50mとする制限を設けます。

都市計画策定経緯の概要

新潟都市計画 地区計画の変更（美咲町地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
原案の縦覧	平成28年 5月27日から 平成28年 6月10日まで	
意見照会	平成28年 6月20日	
意見照会回答	平成28年 6月30日	
都市計画案の縦覧	平成28年 7月8日から 平成28年 7月22日まで	
新潟市都市計画審議会	平成28年 8月3日	
新潟県知事への協議	平成28年 8月上旬	予定
新潟県知事協議回答	平成28年 8月中旬	予定
決定告示	平成28年 8月中旬	予定

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 ①②③④▲面積、階数などの制限があります	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	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	美咲町地区					工業専用地域	備考	
												現							新
												A地区	B地区	C地区	D地区	E地区			
住宅（一戸建て・長屋）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり		
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1/2未満のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり	▲非住宅部分の床面積50㎡以下、用途制限あり ※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり				
共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※1：特定道路に接する敷地の1階部分は制限あり		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	×	②	①	①	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	×	②	①	①	④			
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	×	×	④	①	④			
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	④	①	④			
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	①	④			
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×			
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	①	①	○	▲2階以下		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	①	①	○			
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	①	①	○			
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可			
遊戯	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	①	①	×	▲3,000㎡以下 ※2：ボーリング場・スケート場は不可		
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	×	▲	▲	▲10,000㎡以下		
風俗施設	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	×	×	×	▲10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	×	×	▲客席部分の床面積200㎡未満、ナイトクラブにあっては、床面積200㎡未満 ▲個室付浴場を除く		
大規模集客施設	用途地域制限 集客用途面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	近商・商業・準工業のみ建築可		
	特別用途地区制限 集客用途面積10,000㎡を超え、かつ、店舗面積5,000㎡を超えるもの	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	市全域の準工業地域 (地区計画で制限された地区等を除く)		
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業務等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×			
	公衆浴場（個室付浴場を除く）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	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・倉庫等	単独倉庫（村農倉庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	×	▲	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
建築物付属自動車庫 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	②	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下		
倉庫業を営む倉庫		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	※3：トランクルーム以外は不可		
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		
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	○	○	×	×	①	①	①		
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	×	×	×	×	×	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×		
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	○	○	×	×	②	②	③④	作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下③300㎡以下 ④150㎡を超え300㎡以下の場合は最低敷地面積1ha 原動機の制限あり	
火災、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	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○			
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×			
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×			

建ぺい率	50%																60%																80%																100%																150%																200%																
	容積率	100%																150%																200%																300%																400%																600%															
前面道路による容積率	4/10																4/10																6/10																6/10																6/10																6/10																
建築物の高さ	絶対高さ制限	10m																10m																10m																10m																10m																10m															
	北側斜線制限	5m+1.25																5m+1.25																5m+1.25																5m+1.25																5m+1.25																5m+1.25															
	隣地斜線制限	20m+1.25																20m+1.25																20m+1.25																20m+1.25																20m+1.25																20m+1.25															
	通路斜線制限	1.25																1.25																1.25																1.25																1.25																1.25															
	日影規制	4h																4h																4h																4h																4h																4h															

その他	敷地の最低面積	150㎡																500㎡																1000㎡																1000㎡																																																	
		壁面の位置の制限	道路境界からの後退距離	1m																1m																1.5																1.5																1.5																1.5															
			隣地境界からの後退距離	1																1																1																1																1																1															
垣又は柵の構造	宅地地盤高さの最高限度	※7																※7																※8																※8																※8																※8																	