

上越市都市計画審議会 次第

と き 平成30年11月12日(月) 午前10時～

ところ 上越市役所木田庁舎4階 401会議室

1 開 会

2 委嘱状の交付

3 会長・副会長の選任

4 付 議

5 都市整備部参事挨拶

6 議案審議

○付議案件(上越市決定)

第1号議案 一般廃棄物処理施設の敷地位置の都市計画上の支障の有無について(大字石橋新田)

○報告案件

地区計画の全体見直しの概要について

7 答 申

8 連絡事項等

9 閉 会

上越市都市計画審議会議案

と き 平成30年11月12日(月) 午前10時～
と ころ 上越市役所 4階 401会議室

上 越 市 ；

目 次

第1号議案	一般廃棄物処理施設の敷地位置の都市計画上の支障 の有無について（大字石橋新田）	1
報告案件	地区計画の全体見直しの概要について	7

第1号議案

一般廃棄物処理施設の敷地位置の 都市計画上の支障の有無について

1 内 容

名 称	位 置	面 積	備 考
一般廃棄物 処理施設	上越市大字石橋新田 字六貫野 783 番 10 外 2 筆	7,725.28 m ²	申請者 上越市吉川区原之町 1856 番地 4 株式会社源建設 代表取締役 矢澤 源一郎

(別紙図面表示のとおり)

「区域は計画図表示のとおり」

2 理 由

本施設は、木くずの破碎を行なう一般廃棄物及び産業廃棄物の中間処理施設であり、廃棄物の適正処理と減量化及び再資源化に寄与する施設である。

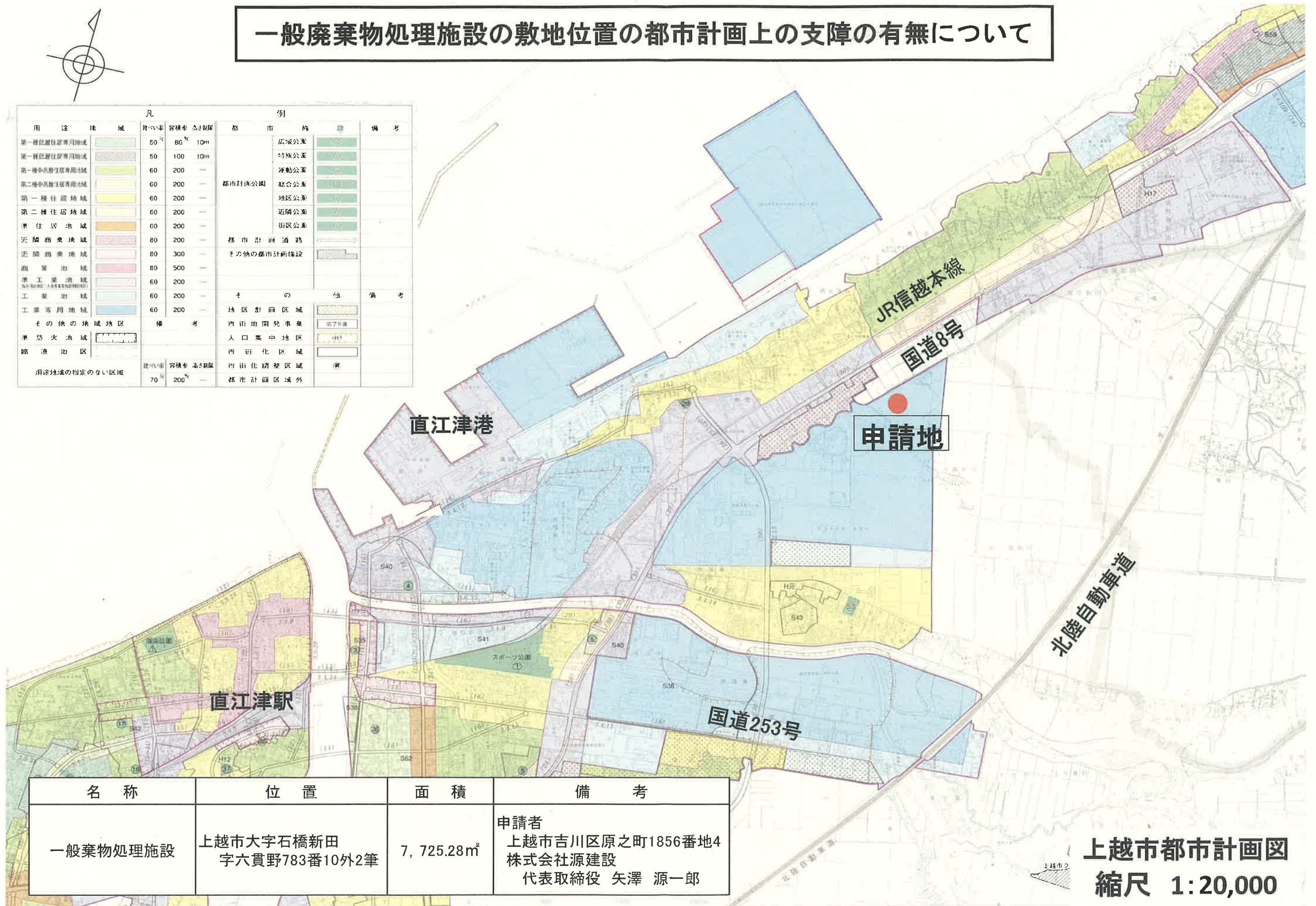
このような施設は、都市計画でその位置を定めることが原則であるが、当該施設は民間事業者が既存の自社ヤードにおいて設置する施設であり、土地収用権を賦与し得るだけの高い公益性や恒久性を有するものと判断されないことから都市計画決定をしないものである。

このため、当該処理施設の増築については、建築基準法第 51 条ただし書きの規定による特定行政庁の許可が必要であることから、敷地の位置について都市計画上の支障の有無を付議するものである。

一般廃棄物処理施設の敷地位置の都市計画上の支障の有無について



凡			例		
用途	区域	建ぺい率 容積率 高さ制限	都市	種	備考
第一種低層住居専用地域		50% 80% 10m	都市計画公園	広域公園	
第一種中層住居専用地域		50 100 10m		特殊公園	
第二種中層住居専用地域		60 200 —		運動公園	
第一種住居地域		60 200 —		総合公園	
第二種住居地域		60 200 —		地区公園	
準住居地域		60 200 —		近隣公園	
近隣商業地域		80 200 —		街区公園	
近隣商業地域		80 300 —		都市計画道路	
商業地域		80 500 —		その他の都市計画施設	
準工業地域		60 200 —			
工業地域		60 200 —	その他	備考	
工業専用地域		60 200 —	地区計画区域		
その他の地域地区			市街地開発事業	空7年度	
準防火地域			人口集中地区	H17	
臨港地区			市街化区域		
用途地域の指定のない区域		70% 200% —	市街化調整区域		
			都市計画区域外		



名称	位置	面積	備考
一般廃棄物処理施設	上越市大字石橋新田 字六貫野783番10外2筆	7,725.28㎡	申請者 上越市吉川区原之町1856番地4 株式会社源建設 代表取締役 矢澤 源一郎

上越市都市計画図
縮尺 1:20,000

添付資料

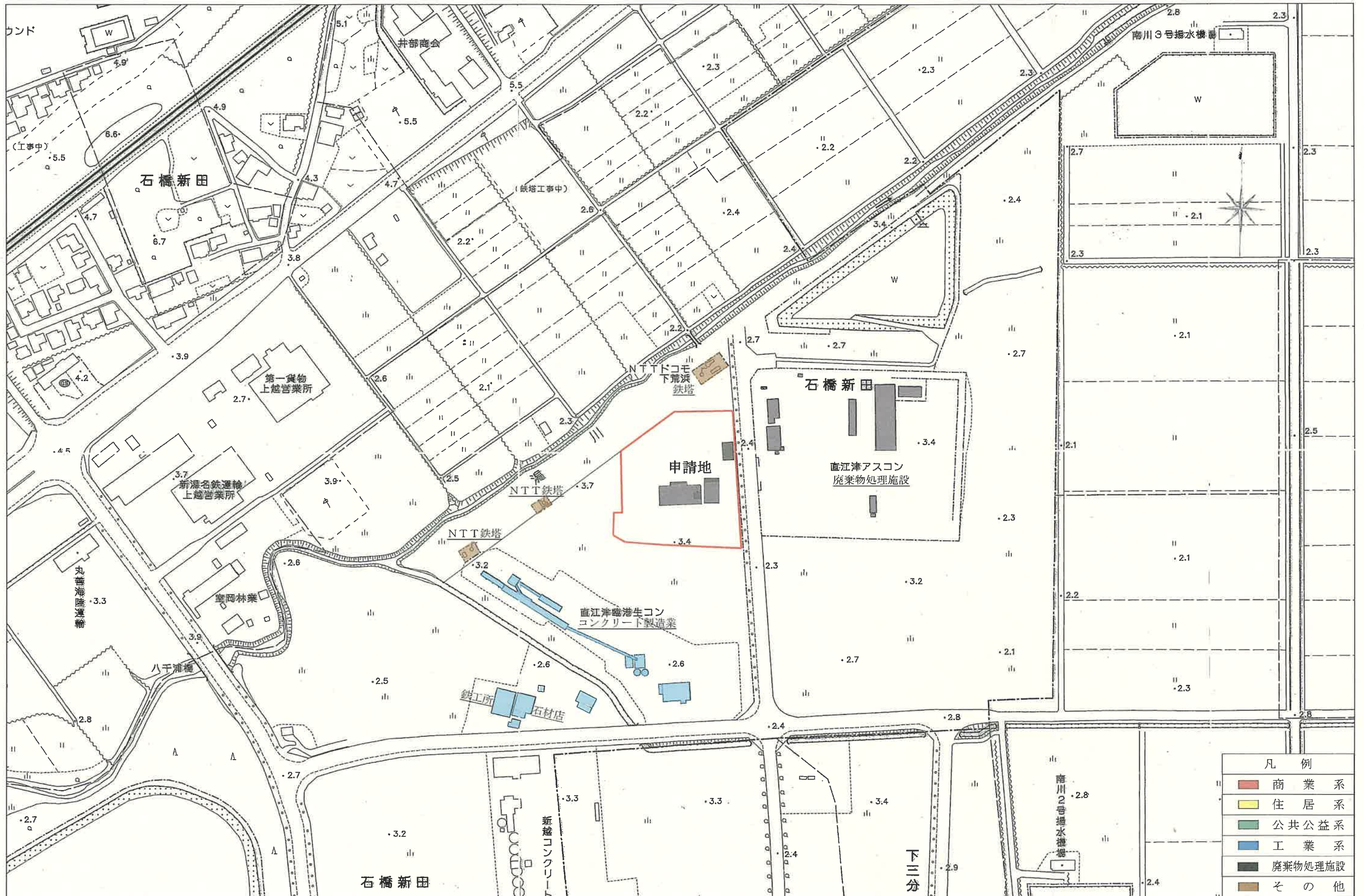
1 申請及び計画概要

申請者	上越市吉川区原之町 1856 番地 4 株式会社源建設 代表取締役 矢澤 源一郎						
申請地	上越市大字石橋新田字六貫野 783 番 10 外 2 筆						
都市計画	都市計画区域 市街化区域 工業専用地域						
主要用途	一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の中間処理施設 ・木くずの破砕						
工事種別	増築						
建築物の概要	敷地面積：7,725.28 m ² 建築面積：591.19 m ² 延べ面積：580.67 m ²						
		用途	建築面積	延べ面積	構造	階数	備考
	1	事務所	77.56 m ²	77.56 m ²	木造	1階	既存
	2	チップ加工場	360.27 m ²	349.75 m ²	鉄骨造	1階	既存
	3	チップヤード	153.36 m ²	153.36 m ²	鉄骨造	1階	既存
処理施設の概要	処理施設			処理能力	備考		
	施設①	木くずの破砕※	一般廃棄物処理施設 産業廃棄物処理施設	348.8 t / 日	増築		
	施設②	木くずの破砕※	一般廃棄物処理施設 産業廃棄物処理施設	344.8 t / 日	増築		
	施設③	木くずの破砕	産業廃棄物処理施設	40.6 t / 日	既存		
※今回、建築基準法第51条ただし書の許可の対象となる処理施設 ・木くずの破砕：5 t / 日を超えるもの（一般廃棄物処理施設） ・木くずの破砕：100 t / 日を超えるもの（産業廃棄物処理施設）							
搬入出経路及び台数	上越市及び県内周辺市町村から国道8号、市道を経由する経路である。 現在、搬出入車両の台数は1日あたり大型車16台であり、本計画による車両台数の増加は1日あたり大型車2台と見込んでいる。						
生活環境影響調査	「廃棄物中間処理施設の設置に係る生活環境影響調査」において、騒音、振動について調査を行った。						

2 関連計画について

<p>土地利用計画</p>	<p>本施設を増築する敷地は用途地域として工業専用地域に指定されているほか、「上越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では工業系、「上越市都市計画マスタープラン」においては工業集積地として位置づけられており、周辺においても現に工業系の土地利用がなされている。</p>
<p>その他計画</p>	<p>特になし</p>

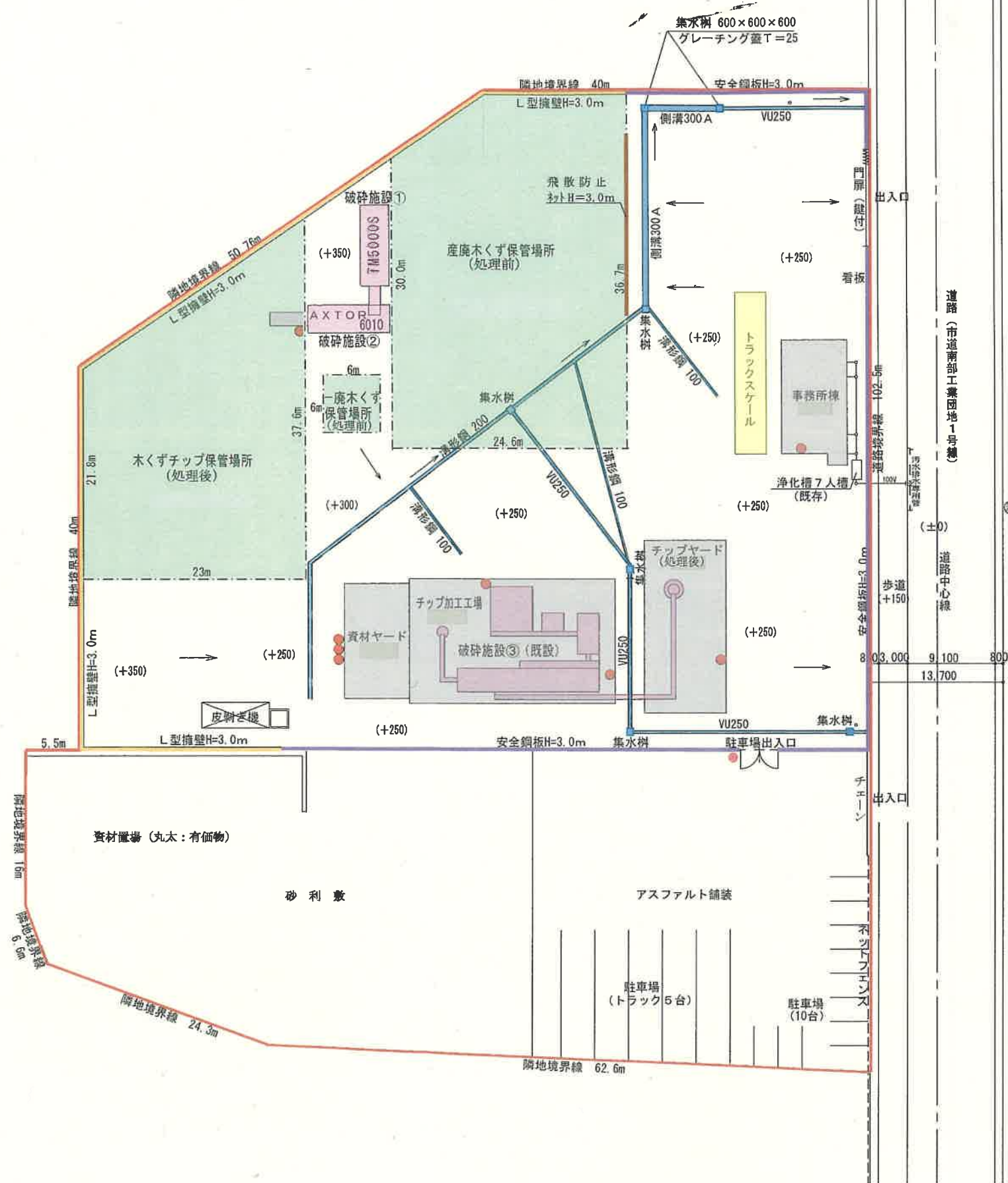
申請地付近の見取図





凡	例
	申請地
	建築物 (既存)
●	消火器
	トラックスケール
	保管場所
	擁壁 (遮音塀)
	安全鋼板 (遮音塀)
	集水樹・側溝
	ネットフェンス H=1.13m
→	雨水排水方向
	破 碎 施 設
	飛散防止ネット H=3m

※資材置場、駐車場以外は
保管場所を含めコンクリート舗装



	作成日	2018年 7月	図面名称 (株) 源 建 設 配 置 図
	縮 尺	1 : 500	

地区計画の見直し方針案

【 目 的 】

上越市の地区計画は、平成 3 年に初めて決定されて以来、現在では 34 地区（指定総面積 598.3ha）で制定されています。

今回の見直しは、最初の計画決定から 27 年が経過していることから、法律における表現や用途制限に合わせて見直しを行うもの。

【見直し方針案】

1. 建築物等の用途の制限

地区整備計画の「建築物等の用途の制限」において、建築基準法（用途地域等内の建築物の制限）を引用していると判断されるものは、該当する各項各号に表現を見直す。（詳細は別紙のとおり）

2. 住宅用途の区分整理

現行の地区計画において、住宅用途の区分を「専用住宅」、「共同住宅」、「長屋」、「兼用住宅」、「併用住宅」、「寄宿舍」及び「下宿」の 7 つの表記があり、それぞれの区分を明確にした上で、住宅用途の表記を整理する。

- (1) 「専用住宅」とは、一戸建ての住宅（二世帯住宅も含む）
- (2) 「共同住宅」とは、二戸以上の集合住宅（アパート、マンション等）で、共用の廊下又は階段があるもの
- (3) 「長屋」とは、二戸以上の集合住宅で、共用部分が無いもの
- (4) 「兼用住宅」とは、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであって、構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離し難いもの
- (5) 「併用住宅」とは、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を併せ持つもの
- (6) 「寄宿舍」とは、各室は原則寝室のみで、台所・便所の両方又は片方が無いもの
- (7) 「下宿」とは、旅館業法による下宿営業（施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業）を行う施設

3. その他の見直し

- (1) 区域内の地名を現行の地名に修正
- (2) 用途地域と地区計画の双方で同じ建築物の用途制限をしている地区は、地区計画から削除
- (3) 地区施設の整備計画を定めていない地区は、地区施設の整備方針を削除
- (4) 地形図の情報を新しい情報に更新

地区計画の見直し方針案

1. 建築物等の用途の制限

①地区計画策定時に建築基準法別表第二を引用していると判断されるものは、該当する各項各号に表現を見直す。

【例1】
ボーリング場、スケート場、又は、水泳場

【例1】
建築基準法、別表第二（に）項第三号に掲げるもの
<条文>
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設

【例2】
劇場、映画館、演芸場又は観覧場

【例2】
建築基準法、別表第二（へ）項第三号に掲げるもの
<条文>
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの

②地区計画の建築物の制限の語尾が「〇〇等」、又は「その他これらに類するもの」になっている場合は、建築基準法別表第二に該当する各項各号に表現を見直す。

【例1】
まあじゃん屋、射的場、その他これらに類するもの

【例1】
建築基準法、別表第二（ほ）項第二号に掲げるもの
<条文>
まーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

③地区計画の建築物の制限の語尾に「〇〇等」が無く、建築物の用途が限定列挙されている場合は、現状のままとする。

【例】
ぱちんこ屋、射的場
(変更なし)

2. 住宅用途の区分整理

「専用住宅」、「共同住宅」、「長屋」、「兼用住宅」、「併用住宅」、「寄宿舍」及び「下宿」の7つの区分に整理

【例】
専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿

【例】
専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿

3. その他

用途地域と地区計画の双方で同じ建築物の用途制限をしている場合は、地区計画から削除

【例：準工業地域内の地区計画】
個室付浴場業に係る公衆浴場

【例】
(用途地域で制限されているため、地区計画から削除)

1. 下荒浜地区 地区計画

参考例

平成3年3月29日告示

名称		下荒浜地区 地区計画	
位置		上越市大字下荒浜、黒井の各一部	
面積		約13.5ha	
区域の整備開発及び保全の方針	<p>現況に合わせ修正するもの</p> <p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は直江津臨海工業地帯の東端に位置するが、国道8号に接しており直江津港からの道路が整備され、北陸自動車道の上越インターチェンジに近いところから地区内の沿道及び周辺において流通業務系の市街地形成が進んでいる。</p> <p>周辺には、<u>造成済みの黒井工業団地</u>造成、<u>分譲中の西福島工業団地</u>があり、おなじく流通業務系を中心に市街地の形成が成されている。</p> <p>このため、周辺市街地と一体又補完する施設の立地を積極的に誘導することにより流通業務地としての機能の維持増進を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>周辺市街地と一体となる施設とともに幹線道路沿道の立地性を生かし、沿道サービス型施設の立地を誘導することにより、その機能を捕完する。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路を適性に配置し、整備を図ることにより流通業務地としての機能を確保するとともに、瀧川の改修が具体化された段階で、緑地の整備を行う。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>流通業務地の形成及び保全のため、適切な規制誘導を行う。</p>	
面積		約13.5ha <u>(準工業地域)</u>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿</u> <u>図書館、博物館、その他これに類するもの建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの</u> <u>ボーリング場、スケート場、又は、水泳場建築基準法、別表第二(に)項第三号に掲げるもの</u> <u>まあじやん屋、射的場、その他これに類するもの建築基準法、別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの</u> <u>ホテル、又は旅館建築基準法、別表第二(に)項第四号に掲げるもの</u> <u>待合、料理店、キャバレー、舞踏場、その他これに類するもの建築基準法、別表第二(り)項第二号に掲げるもの</u> <u>個室付浴場業に係る公衆浴場</u> <u>劇場、映画館、演芸場又は観覧場建築基準法、別表第二(へ)項第三号に掲げるもの</u> 学校 病院 <u>床面積の合計が15㎡をこえる蓄舎建築基準法、別表第二(に)項第六号に掲げるもの</u> 	
	建築物等の用途の制限	<p>住宅用途の区分で整理</p> <p>建築基準法の各号各項に掲げるもの</p> <p>用途地域で制限のため削除</p>	
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は500㎡とする。</p>	
地区施設の配置及び規模		道路	<p>区画道路 幅員 12m、延長 625m</p> <p>幅員 9m、延長 760m</p>

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

10. 石橋地区 地区計画

参考例

平成21年3月31日告示

名称		石橋地区 地区計画
位置		上越市石橋 字石橋 の一部
面積		約0.7ha
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、上越市の高田・直江津地区の中間部に位置する交通の利便性に優れた地域にあり、周辺には上越市役所に代表される行政・文化施設などが立地している。</p> <p>また、地区の近隣には幹線道路沿いに沿道型施設が立地しているとともに、既存の集落があり、住宅地としての土地利用を行っている。</p> <p>よって、地区計画を策定し建築物等の規制を積極的に推進することにより用途の混在等による環境の悪化等を未然に防止し、良好な市街地環境の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	周辺地域と調和のとれた良好な環境を保全するための土地利用を促進する。
	地区施設の整備方針	雪に強いまちづくりを行うための除排雪スペースを考慮した道路計画とする。
	建築物等の整備の方針	良好な環境形成・保全のため、用途を制限するとともに一宅地当たりの敷地面積、壁面位置等の適正な制限を設けることにより、雪に強いまちづくりを行う。
地区整備計画	面積	約0.7ha <u>(準工業地域)</u>
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの。 <u>図書館等建築基準法、別表第二(わ)項第六号に掲げるもの</u> <u>ゴーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習所等建築基準法、別表第二(に)項第三号に掲げるもの</u> <u>マージャン屋、ばちんこ屋、射的屋、勝馬投票券販売所等建築基準法、別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの</u> <u>カラオケボックス等建築基準法、別表第二(ほ)項第三号に掲げるもの</u> <u>ホテル、旅館建築基準法、別表第二(に)項第四号に掲げるもの</u> <u>キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等建築基準法、別表第二(り)項第二号</u> <u>個室付浴室業に係る公衆浴場</u> 畜舎
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は265㎡以上とする。</p> <p>ただし、前項の規定にかかわらず、公衆便所、巡査派出所及びその他これらに類する公益上必要な建築物の敷地は除く。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の外面の距離は次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路境界線より2.0m以上 隣地境界線より1.5m以上 <p>ただし、自動車車庫(物置含む)等で軒の高さが2.3m以下の独立した建築物の場合は60cm以上とする。</p>

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

別表第二 用途地域等内の建築物の制限

(第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係)

(昭三四法一五六・旧別表第一線下・一部改正、昭三五法一四〇・昭三六法一一五・昭三七法八一・昭四五法一〇九・昭五〇法五九・昭五一法八三・昭五九法七六・昭六二法六六・平四法八二・平一〇法五五・平一八法四六・平二四法六七・平二六法五四・平二七法四五・平二九法二六・一部改正)

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和三十二年法律第百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。) 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 三 前二号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 六 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 八 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (ほ)項第二号及び第三号、(へ)項第三号から第五号まで、(と)項第四号並びに(り)項第二号及び第三号に掲げるもの 二 工場(政令で定めるものを除く。) 三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 四 ホテル又は旅館 五 自動車教習所 六 政令で定める規模の畜舎 七 三階以上の部分を(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(政令で定めるものを除く。) 八 (は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの

		でその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (と) 項第三号及び第四号並びに(り) 項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方米を超えるもの
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	一 (り) 項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの（作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） 三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 （一） 容量十リットル以上三十リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作 （一の二） 印刷用インキの製造 （二） 出力の合計が〇・七五キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付 （二の二） 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 （三） 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。） （四） コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの （四の二） 厚さ〇・五ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断 （四の三） 印刷用平版の研磨 （四の四） 糖衣機を使用する製品の製造 （四の五） 原動機を使用するセメント製品の製造 （四の六） ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの （五） 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの （六） 製針又は石材の引割で出力の合計が一・五キロワットを超える原動機を使用するもの （七） 出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する製粉

		<p>(八) 合成樹脂の射出成形加工</p> <p>(九) 出力の合計が十キロワットを超える原動機を使用する金属の切削</p> <p>(十) メッキ</p> <p>(十一) 原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業</p> <p>(十二) 原動機を使用する印刷</p> <p>(十三) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工</p> <p>(十四) タンブラーを使用する金属の加工</p> <p>(十五) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業</p> <p>(十六) (一) から (十五) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>四 (ロ) 項第一号 (一) から (三) まで、(十一) 又は (十二) の物品（(ぬ) 項第四号及び(リ) 項第二号において「危険物」という。）の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>五 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの</p> <p>六 前号に掲げるもののほか、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</p>
(ち)	田園住居地域内に建築することができる建築物	<p>一 (イ) 項第一号から第九号までに掲げるもの</p> <p>二 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（政令で定めるものを除く。）</p> <p>三 農業の生産資材の貯蔵に供するもの</p> <p>四 地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>五 前号に掲げるもののほか、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>六 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>
(り)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (ぬ) 項に掲げるもの</p> <p>二 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
(ぬ)	商業地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (ロ) 項第一号及び第二号に掲げるもの</p> <p>二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルを超えない自動車修理工</p>

		<p>場を除く。)</p> <p>三 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <p>(一) 玩具煙火の製造</p> <p>(二) アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量三十リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。)</p> <p>(三) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。)</p> <p>(四) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工</p> <p>(五) 絵具又は水性塗料の製造</p> <p>(六) 出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付</p> <p>(七) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白</p> <p>(八) 骨炭その他動物質炭の製造</p> <p>(八の二) せつけんの製造</p> <p>(八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造</p> <p>(八の四) 手すき紙の製造</p> <p>(九) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白</p> <p>(十) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白</p> <p>(十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの</p> <p>(十二) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの</p> <p>(十三) 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</p> <p>(十三の二) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造</p> <p>(十五) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が五十リットルを超えないつぼ又は窯を使用するもの(印刷所における活字の鑄造を除く。)</p> <p>(十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造</p> <p>(十七) ガラスの製造又は砂吹</p> <p>(十七の二) 金属の溶射又は砂吹</p> <p>(十七の三) 鉄板の波付加工</p> <p>(十七の四) ドラム缶の洗浄又は再生</p> <p>(十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワット以下の原動機を使用するもの</p> <p>(二十) (一) から (十九) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p>
(る)	準工業地域内に建築してはならない建築物	一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業

の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場

- (一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造
- (二) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)
- (三) マッチの製造
- (四) ニトロセルロース製品の製造
- (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)
- (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- (九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)
- (十) 石炭ガス類又はコークスの製造
- (十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)
- (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)
- (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、^{ふっ}素酸、^{りん}塩酸、硝酸、硫酸、^{りん}磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、^{ほう}亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
- (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品の製造を除く。)
- (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- (十七) 肥料の製造
- (十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造
- (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- (二十) アスファルトの精製
- (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油^{りゅう}蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造
- (二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- (二十三) 金属の溶融又は精練(容量の合計が五十リットルを超えないるつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)
- (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎
- (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔埋^{あな}作業を伴うもの
- (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造

		<p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
(を)	工業地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (る) 項第三号に掲げるもの</p> <p>二 ホテル又は旅館</p> <p>三 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>四 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>五 学校(幼保連携型認定こども園を除く。)</p> <p>六 病院</p> <p>七 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</p>
(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	<p>一 (を) 項に掲げるもの</p> <p>二 住宅</p> <p>三 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>四 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>五 物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>六 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>七 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</p> <p>八 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>
(か)	用途地域の指定のない区域(都市計画法第七條第一項に規定する市街化調整区域を除く。)内に建築してはならない建築物	<p>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</p>

用途地域内の建築物の用途制限		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	用途地域の指定のない区域	備考	
																	○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 1)～12)：面積、階数などの制限あり
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㎡以下かつ建築部の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	二階以下かつ床面積の合計が150㎡以下の一定の店舗、飲食店等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1)	○
	二階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え500㎡以下の一定の店舗、飲食店等	×	×	○	○	○	○	○	○	2)	○	○	○	○	○	1)	○
	上記以外の店舗、飲食店	×	×	×	3)	4)	5)	5)	×	○	○	5)※	5)	5)	5)	5)	○
事務所等		×	×	×	3)	4)	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	3)：当該用途に供する部分が2階以下1,500㎡以下の場合に限り建築可能 4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
ホテル、旅館		×	×	×	×	4)	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
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、パッティング練習場等	×	×	×	×	4)	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	5)	5)	×	○	○	○	5)	5)	5)	5)	5)：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	5)	5)	×	○	○	○	5)	×	5)	5)	5)：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	6)	×	○	○	○	×	×	7)	7)	6)：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が200㎡未満の場合に限り建築可能 7)：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	
・公学校施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用車庫	×	×	×	3)	4)	○	○	8)	○	○	○	○	○	○	○	3)：当該用途に供する部分が2階以下1,500㎡以下の場合に限り建築可能 4)：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能 8)：農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建築可能
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	9)	○	○	○	○	○	○	○	9)：農作物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り建築可能
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で、危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	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	×	×	×	×	10)	10)	11)	×	12)	12)	○	○	○	○	○	10)：作業場の床面積が50㎡以下の場合に限り建築可能（原動機の制限あり） 11)：作業場の床面積が150㎡以下の場合に限り建築可能（原動機の制限あり） 12)：作業場の床面積が300㎡以下の場合に限り建築可能（原動機の制限あり）	