

建築物の形態制限の概要

令和3年11月26日作成

用途地域		第1種低層 住居専用地域	第2種低層 住居専用地域	第1種中高層 住居専用地域	第2種中高層 住居専用地域	第1種 住居地域	第2種 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	調整区域
容積率	都市計画で 定められた数値	100%	100%	200% 150%	200%	200%	200%	200%	400%	200%	200%	200%	200%
	前面道路幅員(12m以下) による数値	道路幅員×0.4						道路幅員×0.6					
建ぺい率※1		50%	50%	60%	60%	60%	60%	80%	80%	60%	60%	60%	70%
斜線制限	道路斜線	勾配1.25 (適用距離20m)						勾配1.5 (適用距離20m)					
	隣地斜線	—	—	20m+勾配1.25				31m+勾配2.5					
	北側斜線	5m+勾配1.25		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
絶対高さ		10.0m		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
外壁後退 (道路・隣地境界線とも)		1.0m		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
日影規制	対象建築物	軒高さ7m超えるか、 又は3階以上(地階を除く)		高さ10m超え		高さ10m超え		—	高さ10m超え		—	—	—
	敷地境界線から の水平距離	5m<10m以内		4時間		4時間		5時間		—	5時間		—
		10m超え		2.5時間		2.5時間		3時間		—	3時間		—
	建築物周囲の 平均地盤面からの高さ		1.5m		4.0m		4.0m		—	4.0m		—	—
中高層指導要綱	対象建築物	—	—	高さ12.5m超え				高さ15.0m超え				—	—

※1: 建ぺい率の角地緩和により、指定建ぺい率に10%が加算されます。 (1) 2道路よりなる角敷地(内角120度以下)で、敷地周長の1/3以上が道路と接するもの。 (2) 2道路の間にある敷地で、敷地周長の1/4以上が道路と接するもの。		風圧力	基準風速Vo=30m/s 地表面粗度区分Ⅱ又はⅢ(Ⅰ及びⅣなし)	垂直積雪量 ※1cm毎に 29.4N/m ² 以上	旧新発田市(山間部を除く) 旧加治川村	130cm
		地震地域係数	Z=0.9(新潟県)		旧新発田市(山間部)	200cm
		凍結深度	定めておりません		旧豊浦町	140cm
地区計画	新栄町地区、舟入町地区、富塚町地区 (※詳しくは、地域整備課都市計画係でご確認ください)	土砂災害警戒区域	市HP「土砂災害ハザードマップ」もしくは、 地域安全課でご確認ください。	旧紫雲寺町	120cm	
道路名称/幅員 (問合せ先)	・1ヶヶ国道: 新潟国道事務所 ・県道及び3ヶヶ国道: 新潟県新発田地域振興局庶務課 ・新発田市道: 新発田市地域整備課 ・開発道路、位置指定道路及び2項道路: 新発田市建築課		景観計画	市内全域 ※各エリアは市HP「景観計画」もしくは、 建築課景観行政係でご確認ください。	※詳しくは、市HP「建築物の設計荷重について」でご確認ください。 ※その他、許認可等については、 市HP「建築等に係る手続き」でご確認ください。	