

建築物の形態制限の概要

令和8年4月22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を超えるか、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			—		
	敷地の境界線距離から	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V ₀ =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					
地区計画 (5地区)		新栄町地区、舟入町地区、富塚町地区、南バイパス沿道地区、東新町地区 ※詳しくは、市HP「地区計画制度」若しくは、地域整備課都市計画係でご確認ください。					地震地域係数		Z=0.9(新潟県)					旧新発田市(山間部)	200cm	
道路名称/幅員 (問合せ先)		・一桁国道 : 新潟国道事務所 ・県道及び三桁国道 : 新潟県新発田地域振興局庶務課 ・新発田市道、開発道路 : 新発田市地域整備課 ・位置指定道路及び2項道路 : 新発田市建築課					凍結深度		定めておりません					旧豊浦町	140cm	
							土砂災害警戒区域		※詳しくは、市HP「土砂災害ハザードマップ」若しくは、地域安全課でご確認ください。					旧紫雲寺町	120cm	
							宅地造成及び特定盛土等規制法	市内全域 ※詳しくは、市HP「建築確認申請における盛土規制法の適合性確認」についてご確認ください。					※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。			
							景観計画	市内全域 ※詳しくは、市HP「景観計画」若しくは、建築課景観行政係でご確認ください。					※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。			