

おおづ か か み

大塚上まちづくり計画 (土地利用の将来像)

－ 別 冊 版 －

令和 3（2021）年 4 月 当初決定

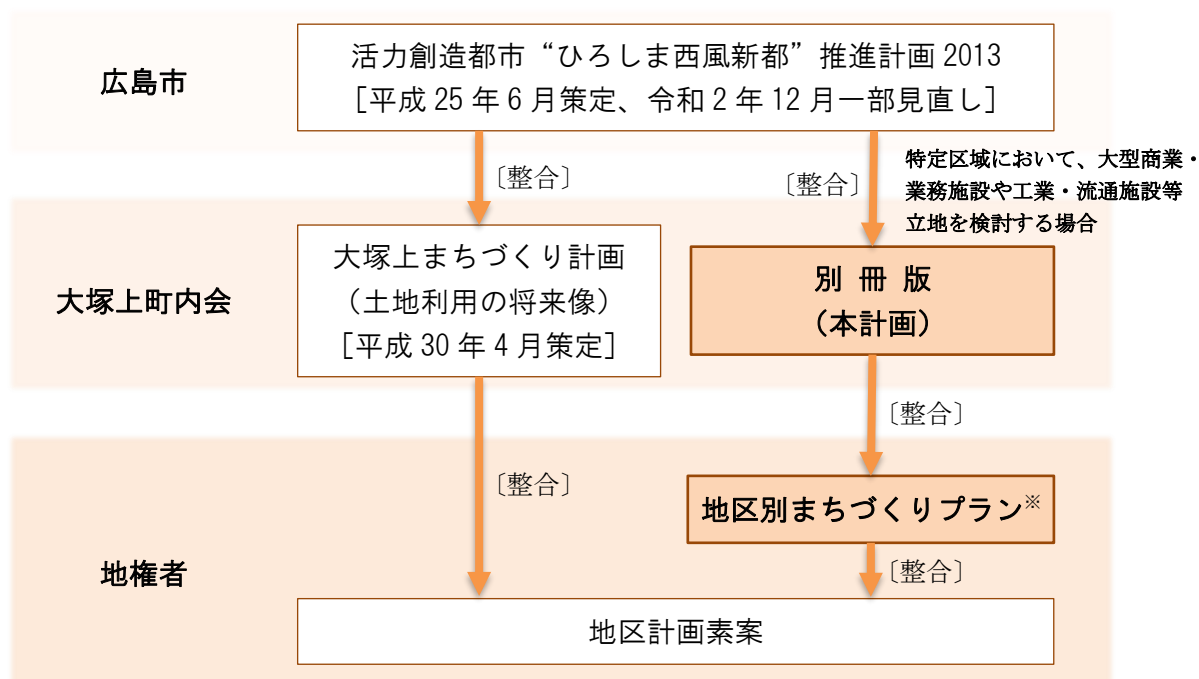
令和 7（2025）年 6 月 一部改定

大 塚 上 町 内 会

ま ち づ く り 部 会

【計画の位置付け】

大塚上地区における土地利用は、平成 30 年（2018 年）4 月に策定した「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」（以下「現まちづくり計画」という。）に沿ったものとするを基本としつつ、特定区域においては、大型商業・業務施設や工業・流通施設等の立地も検討できることとし、基本とするまちづくりに大きな影響を及ぼさないよう地区ごとに具体的な環境対策及び地域貢献策を定めたまちづくりプランを作成し、町内会や関係者等との調整を図ったうえで地区計画素案を作成することができることとします。



1 まちづくり計画の見直しの背景

(1) 大塚上地区の現状と課題

- 大塚上地区の地域特性は、アストラムライン大塚駅や幹線道路が整備されているなど交通の利便性が高い一方で、里山と高速道路により地区が分けられ、地区内の生活道路が狭あいであり、急傾斜地が多く、生活利便施設が少ないことです。
- まちづくりに関して地域住民の意向を確認したところ、近年の土砂災害の激甚化を受け、土砂災害警戒区域等の解消を第一に掲げる住民が多くいることが分かりました。さらに、これまで多くの兼業農家がありましたが、近年では住民の高齢化が進んでおり、後継者不足で農地の管理が難しく耕作放棄地となり、資材置き場や車両置き場等の土地利用を行う事例が増加しています。
- 大塚上地区では、こうした無秩序な土地利用を抑制し、土地の有効利用を図り、安全で安心なまちを創るため平成 30 年 4 月に現まちづくり計画を策定し、将来の土地利用を住居系の用途地域と想定したうえで土地・建物利用の計画を定めました。計画策定後、こうしたまちの実現に向け、大塚上町内会まちづくり部会を中心に、事業実施における実現性等の検討を進めてきました。

- ・ 大塚上地区を安全で安心なまちとするためには、土砂災害警戒区域等の解消を図るとともに、道路や公園、緑地等のまちの基盤となる施設の整備を図る必要があります。このためには、ある程度まとまった規模の開発と確実な事業財源の確保が不可欠となります。しかし、寺谷地区、中東地区、幸神地区においては、生活利便施設や小中学校と距離が離れていることなどにより、大きな住宅需要が見込めないため、住居系用途地域のみによる大規模な開発の実現は困難となり、新たな土地利用に向けた検討が必要となっていました。

(2) 課題への対応

- ・ 現まちづくり計画において、『この「まちづくり計画」は、その実効性を確保していくため、今後の社会経済情勢の変化などに柔軟に対応しながら、必要に応じて見直しを行います。』としており、様々な情報収集・検討をした結果、広島市中心部へのアクセスの良さや、山陽自動車道五日市ICとの近接性を活かし、工業・流通施設であれば誘致が可能であり、こうした施設を誘致することで大塚上地区のまちづくりを進めることができるのではないかと結論に至りました。
- ・ 大塚上地区など西風新都の計画誘導地区（平地部）のまちづくりに際しては、広島市が平成25年6月に策定した「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」（以下「推進計画2013」という。）との整合が求められます。この「推進計画2013」には、計画誘導地区の土地利用について、工業・流通施設の立地に関する記載はありませんでした。このため、工業・流通施設の立地が可能となるように土地利用の将来像等について広島市と協議を行ってきました。
- ・ 令和2年12月に広島市がこの計画を見直し、計画誘導地区の土地利用方針に「高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区にあつては、周辺環境の保全に配慮しつつ、工業・流通施設等の立地も検討する。」という文言を追加しました。
- ・ この見直しを受け、大塚上地区のまちづくりを進めるため、この度、現まちづくり計画を補完する計画（別冊版）を作成し、工業・流通施設の立地を可能とすることにしました。

(3) 大塚上地区のその他の動きについて

- ・ 中講地区、西ヶ城地区においても、平成30年4月以降、その土地利用について検討を行ってきました。同地区は、「推進計画2013」において地区拠点に位置付けられており、現まちづくり計画において、商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設等を検討できる地区に位置付けておりましたが、大型商業施設（床面積10,000㎡超）の立地は制限していました。地区の発展を目指す同地区住民の意向を踏まえ、令和3年4月に大型商業施設の立地を可能とすることにしました。
- ・ その後、アストラムライン大塚駅周辺では、大型商業施設を誘致することを前提に、事業計画の検討が進められてきましたが、計画の検討過程において、周辺地区から「まちづくりを進めるに当たっては居住環境へ配慮してもらいたい」との意見が寄せられました。このため、一部の地区について、当初のまちづくりの方針を維持しつつ、周辺の居住環境に配慮した内容に見直すこととしました。（令和7年6月改定）

2 土地・建物利用の計画（追加）

- ・ 1で述べた大塚上地区の課題に対応しまちづくりを推進するため、現まちづくり計画の「土地・建物利用の計画」に示す④～⑥の各地区の計画を基本に、新たに次の特別地区を設定し、その地区の特性に合わせて「土地・建物利用の計画」を定めることとします。

① 商業・業務拠点エリア

- ・ 本エリアは、現行のまちづくり計画において「地区拠点形成地区」および「地区拠点一体型住宅地形成地区」にまたがる区域の一部に位置しており、商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設の立地を促進し、落ち着いた住宅市街地の形成を目指す方針が示されています。一方で、本エリアはアストラムライン大塚駅周辺に位置し、幹線道路沿道という優れた立地特性を有していることから、商業・業務施設の集積を推進し、地区拠点として地域の発展を牽引する役割を担うことが期待されます。そのため、本エリアは以下のように地区を区分し、それぞれの立地特性を活かしながら、商業・業務機能の集積と住環境の調和を両立させるまちづくりを検討できる地区とします。

①-1 大型商業・業務施設立地検討地区

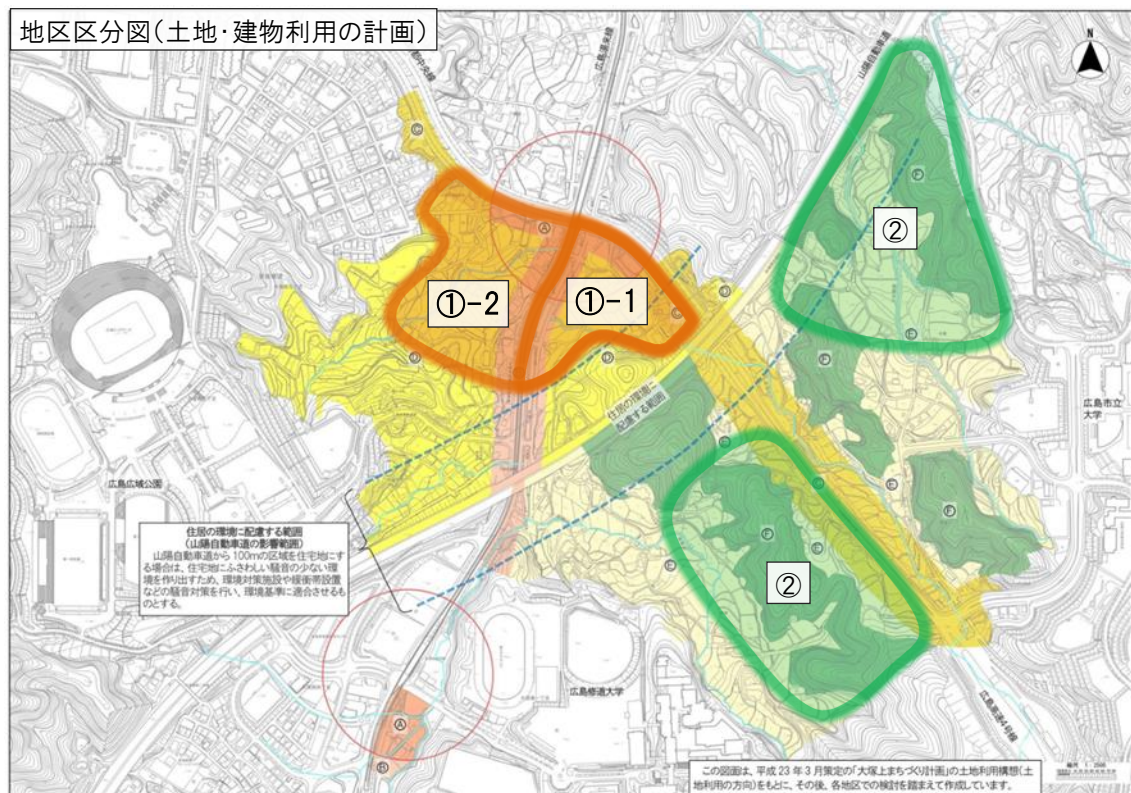
- ・ 本地区は、中筋沼田線の東側に位置し、優れた立地条件を最大限に活用できる地区です。ここでは、地区の拠点として大規模な商業・業務施設（面積 10,000 m²超）の立地を検討できる地区とします

①-2 商業・業務施設立地検討地区

- ・ 本地区は、中筋沼田線の西側に位置し、周辺地区と隣接する地区です。地区内には、周辺地区住民が利用する生活道も含まれるため、居住環境への影響が懸念されることから、周辺の居住環境との調和に重視しつつ、小規模から中規模な商業・業務施設（延べ床面積 10,000 m²以下）の立地を検討できる地区とします。

② 工業・流通施設立地検討地区

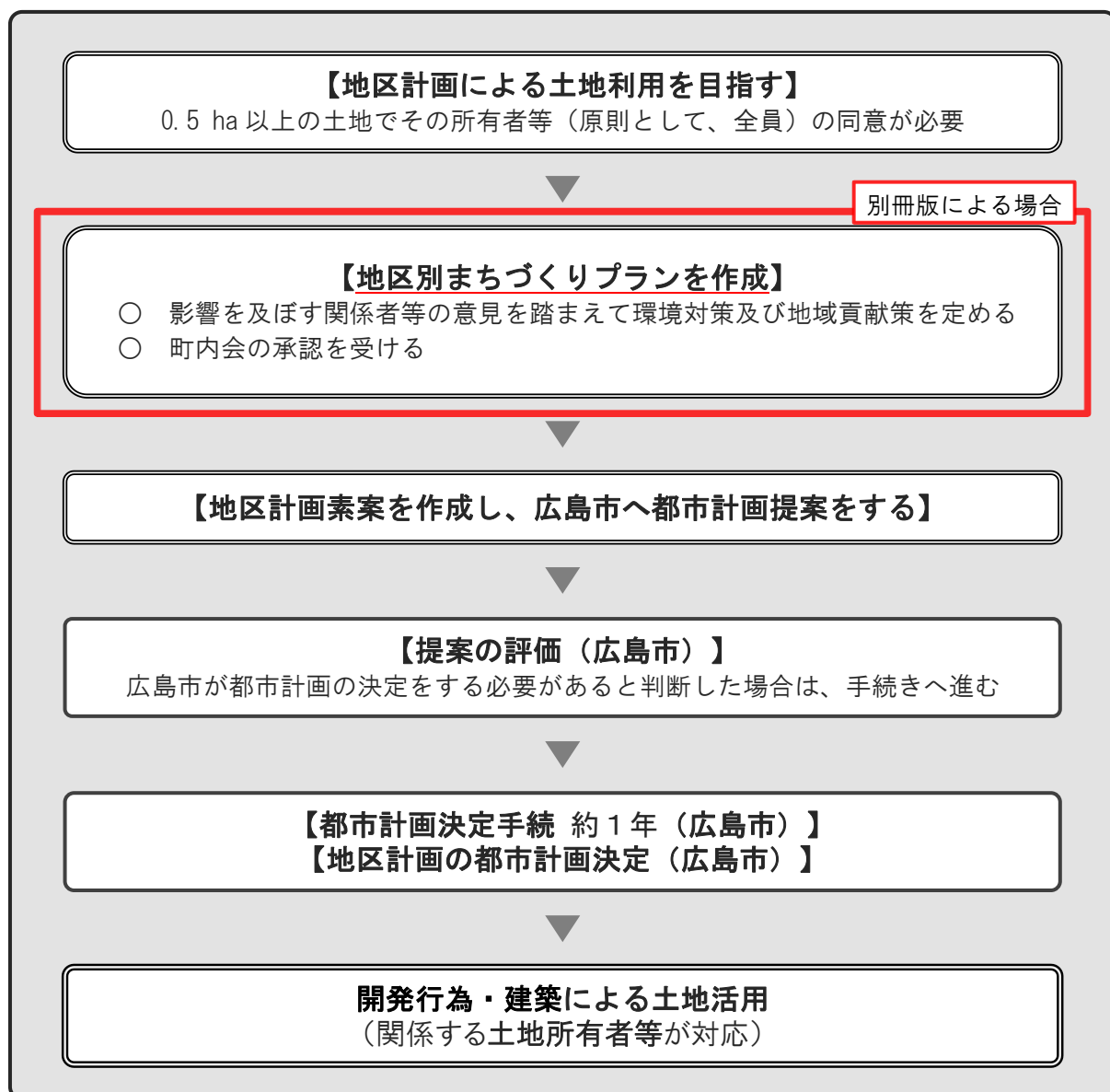
- ・ 本地区は、現まちづくり計画では中央軸形成地区、文教施設近接型住宅地形成地区及び里山ゾーンにまたがる地区で、西風新都沿道では都市型住宅・生活利便施設等を検討でき、その他の平地部は住宅を中心とした落ち着いた地区を、里山は緑地の保全等に努めつつ、平地部と一体的な土地利用を図ることを目指すこととなっていますが、高速道路インターチェンジ周辺であり広島高速4号線沼田口に近接した地区の特性を活かし、幹線道路沿道の交通の利便性が高い区域であり、住宅の密度が低く、日影等による居住環境への影響が抑えられる区域について流通施設等の立地も検討できる地区とします。
- ・ 上記地区の検討に当たっては、居住環境の悪化を防ぐため、地区ごとに環境対策及び地域貢献策を定めたまちづくりプランに整合する地区計画を広島市へ提案することとします。まちづくりプランは、影響を及ぼす関係者等の意見を踏まえて作成し、町内会による承認を受けることとします。なお、環境保全や地域貢献に向けて、進出企業に求める事項としてまちづくりプランに位置付けるものは、進出企業との協定書の締結等により実現を図ります。



■ 現まちづくり計画に追加して検討できる用途地域等（現状：市街化調整区域）

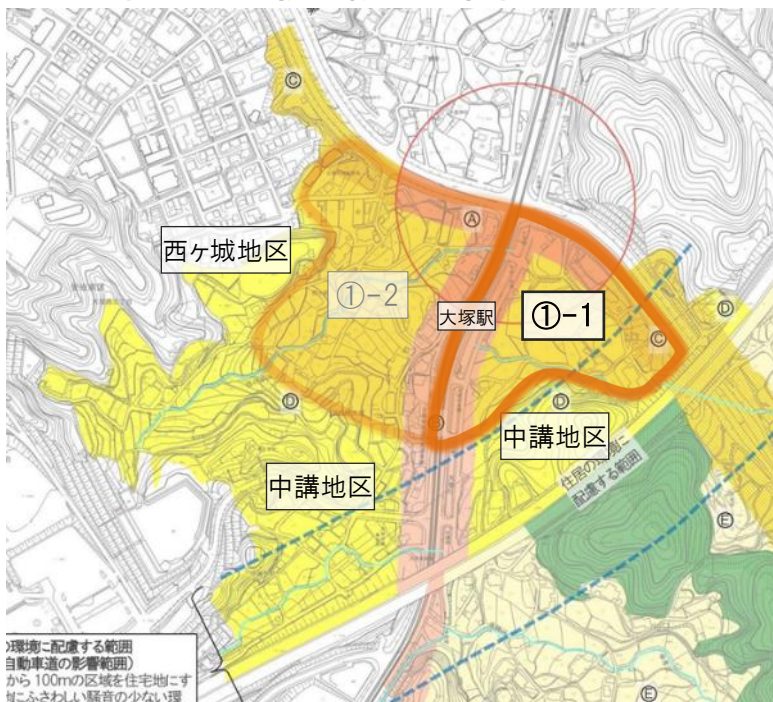
区 分	主な対象地区	現まちづくり 計画上の区分	検討できる 用途地域	容積率	建蔽率
①-1 大型商業・業務 施設立地検討地区	中講、西ヶ城	①(A)、①(B)、①(C)、 ①(D)	近隣商業地域	300%	70% (市街化区域編 入後は 80%)
①-2 商業・業務施設 立地検討地区	中講、西ヶ城	①(A)、①(B)、①(C)、 ①(D)	第二種住居地域	200%	60%
② 工業・流通施設 立地検討地区	寺谷、中東、 幸神	②(C)、②(E)、②(F)	準工業地域	200%	60%

- まちづくり計画（別冊版）による地区計画制度の活用の流れ
（上記区分に示されている地区を検討する場合）
（なお、上記施設の誘致を行わない場合は、現まちづくり計画 P4 による）



3 地区別土地・建物利用の計画（追加する地区）

①-1 大型商業・業務施設立地検討地区



※ 概ね図に示す範囲において検討できることとするが、周辺環境への影響を少なくするように配置計画等を行う。

【検討できる用途地域】

- 次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

- 「近隣商業地域」…この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します（右表）。

【容積率・建蔽率】

- 近隣商業地域を検討できる用途地域とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建蔽率を原則次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

- 容積率 300% 建蔽率 70%（市街化区域編入後は 80%）

【建物の高さの制限】

- 生活環境（日影、プライバシー）や営農環境の保全の観点から、建物高さの制限についてはまちづくりプラン作成時に導入の有無を含めて検討し、地区計画に定めることにします。なお、地区計画で高さを制限しない場合も、周辺環境に配慮した建物とします。

【その他】

- 地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討します。
（大塚上まちづくり計画（H30年4月）P35～36 参照）
- 建築基準法第61条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、地区の不燃化と防災力の向上を図ります。
- 面的な土地区画整理事業等により整備し、まとまり（概ね0.5ha以上）のある土地利用及び街並みを実現することとします。また、隣接地の土地利用や道路整備に配慮し、一体的な土地活用が図れるよう関係者協議により計画的に進めることとします。

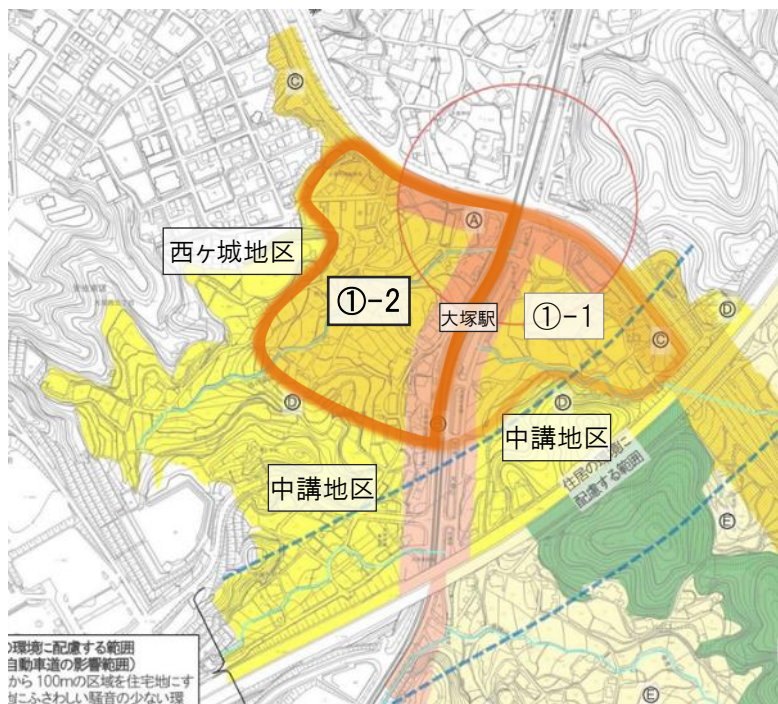
地区計画を定める際の制限の方向性

番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 近隣商業 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2 階建程度)	○	○	
2		マンション(5 階建程度)	○	○	
3		マンション(10 階建程度以上)	○	○	
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500 ㎡以下)	○	▲	・大規模集客施設の誘致を前提に計画するものとする。
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500 ㎡を超え 10,000 ㎡以下)	○	▲	・大規模集客施設の誘致を前提に計画するものとする。
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外。ラブホテルは 商業地域以外の場合、県条例で×)	○	○	
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	○	▲	・防音構造
9		ハッティングセンター、ゴルフ練習場	○	▲	・防音・防光構造
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○	※	・ゲームセンター(風営法第 2 条第 1 項第 5 号)は、周辺環境などを考慮して 検討
11		大規模集客施設(店舗等の床面積 が 10,000 ㎡超)	○	○	
12	公共公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	▲	・既存施設の更新のみ可
13		公衆浴場	○	※	・施設の内容や周辺環境などを考慮して 検討
14		診療所、保育所	○	○	
15		老人ホーム等	○	※	・周辺環境などを考慮して検討
16		自動車教習所	○	×	
17	工場・倉庫	自動車修理工場	▲ 作業場 300 ㎡以下	※	・周辺環境などを考慮して検討
18		畜舎(15 ㎡を超えるもの)	○	▲	・店舗に付属するもののみ可
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場 50 ㎡以下)	○	○	
20		危険性や環境悪化のおそれが 非常に少ない工場	▲ 作業場 150 ㎡以下	▲ 作業場 50 ㎡以下	
21		危険性や環境悪化のおそれが 少ない工場	▲ 作業場 150 ㎡以下	×	

＜凡例…建築の可否＞

- ：建てられる ▲：条件付き(面積制限等)で建てられる
×：建てられない ※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討(選択制)

①-2 商業・業務施設立地検討地区



※ 概ね図に示す範囲において検討できることとするが、周辺環境への影響を少なくするように配置計画等を行う。

【検討できる用途地域】

- 次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

- 「第二種住居地域」…この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します（右表）。

【容積率・建蔽率】

- 第二種住居地域を検討できる用途地域とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建蔽率を原則次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

- 容積率 200% ・ 建蔽率 60%

【建物の高さの制限】

- 生活環境（日影、プライバシー）や営農環境の保全の観点から、建物高さの制限についてはまちづくりプラン作成時に導入の有無を含めて検討し、地区計画に定めることにします。なお、地区計画で高さを制限しない場合も、周辺環境に配慮した建物とします。

【その他】

- 地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討します。
（大塚上まちづくり計画（H30年4月）P35～36 参照）
- 面的な土地区画整理事業等により整備し、まとまり（概ね0.5ha以上）のある土地利用及び街並みを実現することとします。また、隣接地の土地利用や道路整備に配慮し、一体的な土地活用が図れるよう関係者協議により計画的に進めることとします。

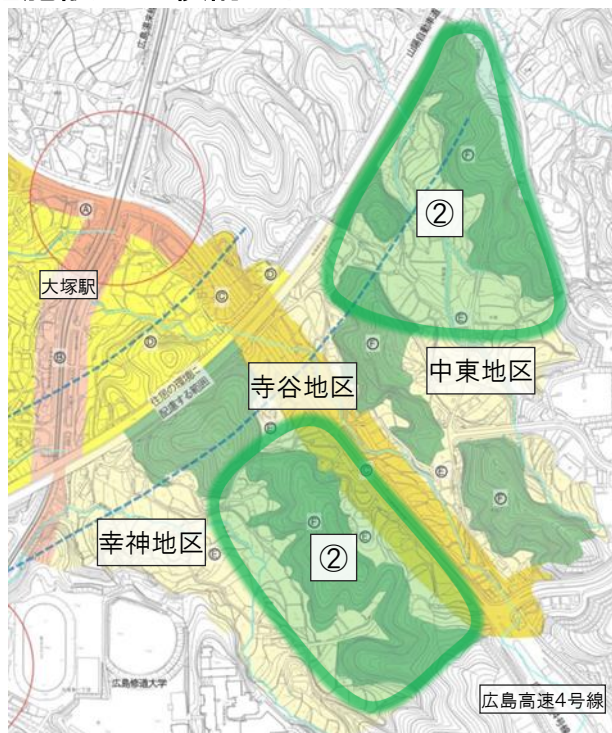
■地区計画を定める際の制限の方向性

番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第二種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2階建程度)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	○	
3		マンション(10階建程度以上)	○	○	
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500㎡以下)	○	○	
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500㎡を超え 10,000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外。ラブホテルは 商業地域以外の場合、県条例で×)	○	○	
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	▲ 10,000㎡以下	▲ 10,000㎡以下	・防音構造
9		ハッティングセンター、ゴルフ練習場	○	▲	・防音・防光構造
10		パチンコ屋、その他風俗施設	▲ 10,000㎡以下	×	
11		大規模集客施設(店舗等の床面積 が 10,000㎡超)	×	×	
12	公共公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	▲	・既存施設の更新のみ可
13		公衆浴場	○	※	・施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
14		診療所、保育所	○	○	
15		老人ホーム等	○	※	・周辺環境などを考慮して検討
16		自動車教習所	○	×	
17	工場・倉庫	自動車修理工場	▲ 作業場 50㎡以下	※	・周辺環境などを考慮して検討
18		畜舎(15㎡を超えるもの)	○	▲	・店舗に付属するもののみ可
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場 50㎡以下)	○	○	
20		危険性や環境悪化のおそれが 非常に少ない工場	▲ 作業場 50㎡以下	▲ 作業場 50㎡以下	
21		危険性や環境悪化のおそれが 少ない工場	×	×	

<凡例…建築の可否>

- ：建てられる ▲：条件付き(面積制限等)で建てられる
 ×：建てられない ※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討(選択制)

② 工業・流通施設立地検討地区



※ 概ね図に示す範囲において検討できることとするが、周辺環境への影響を少なくするように配置計画等を行う。

【検討できる用途地域】

- 次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

- ・ 「準工業地域」…この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します（右表）。

【容積率・建蔽率】

- 準工業地域を検討できる用途地域とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建蔽率を原則次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

- ・ 容積率 200% ・ 建蔽率 60%

【建物の高さの制限】

- 既存住宅や農地、里山が広がる地域に位置することから、外壁等の色彩や建物配置等について周辺環境に配慮した計画にすることを前提に、流通施設の特性を考慮し、建物の高さの最高限度を次のとおりとします。

- ・ 24m (1層当たりの階高8m程度、3層程度の大型流通施設を想定)

ただし、町内会や影響が及ぶ関係者等の合意が得られ、周囲の農地や住宅に対して日影を生じさせないなどの配慮を行うことを条件に、地区別まちづくりプランで高さ制限を緩めることを検討できるものとします。

【その他】

- 地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討します。

(大塚上まちづくり計画 (H30年4月) P35～36 参照)

- 面的な土地区画整理事業等により整備し、まとまり（概ね2.0ha以上）のある土地利用及び街並みを実現することとします。また、隣接地の土地利用や道路整備に配慮し、一体的な土地活用が図れるよう関係者協議により計画的に進めることとします。
- 既存住宅や農地、新規住宅地の環境保全の観点から、適切な幅員の緩衝緑地帯を設けることとします。

地区計画を定める際の制限の方向性

番号	区分	建物の種類		基本とする 用途地域 準工業地域	地区計画を定める際の制限の方向性		
					建築の可否	条件など	
1	住居系	戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2 階建程度)		○	×		
2		マンション(5 階建程度)		○	×		
3		マンション(10 階建程度以上)		○	×		
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500 ㎡以下)		○	○		
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下)		○	○		
6		会社の事務所		○	○		
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外。ラブホテルは 商業地域以外の場合、県条例で×)		○	×		
8	遊戯・ 風俗施設	カラオケボックス		○	×		
9		ハッティングセンター、ゴルフ練習場		○	※	・施設の内容や周辺環境などを考 慮して検討	
10		パチンコ屋、その他風俗施設		○	×		
11	公共公益施設等	学校、病院		○	※	・大学・病院は、施設の内容や周辺 環境などを考慮して検討	
12		宗教施設(神社、寺院、教会等)		○	※	・既存施設の更新のみ可	
13		公衆浴場		○	※	・施設の内容や周辺環境などを考 慮して検討	
14		診療所、保育所		○	○		
15		老人ホーム等		○	※	・周辺環境などを考慮して検討	
16		自動車教習所		○	×		
17	工場・倉庫	自動車修理工場		○	※	・周辺環境などを考慮して検討	
18		畜舎(15 ㎡を超えるもの)		○	▲	・店舗に付属するものののみ可	
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場 50 ㎡以下)		○	○		
20		危険性や環境悪化のおそれが 非常に少ない工場 (作業床面積 50 ㎡以下)		○	○		
21		危険性や環境悪化のおそれが 少ない工場 (作業床面積 150 ㎡以下)		○	事業・作業 ▲	特定の事業や作業を行う工場*は制限 する。ただし、以下の工場は除く。 ・原動機の出力の合計が 1.5kW を超え る空気圧縮機を使用する作業 ・原動機を使用する印刷 *：建築基準法別表 2 に掲げる(と)第三号及び (ぬ)第三号に該当する工場	
22		危険性や環境悪化のおそれが やや多い工場 (作業床面積 制限の定めなし)		○	事業・作業 ▲		
23		火薬、石油類、ガス などの危険物の貯 蔵・処理を行う施設		量がやや多い 施設	○	▲	以下の危険物は、量が非常に少ない施設と 同等に制限する。 ・火薬類(玩具煙火を除く。) ・マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス 上記以外についても、周辺環境を考慮し、協 定等での制限を検討する。
				量が多い施設	×	×	

＜凡例…建築の可否＞

- ：建てられる ▲：条件付き(面積制限等)で建てられる
×：建てられない ※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討(選択制)

■用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

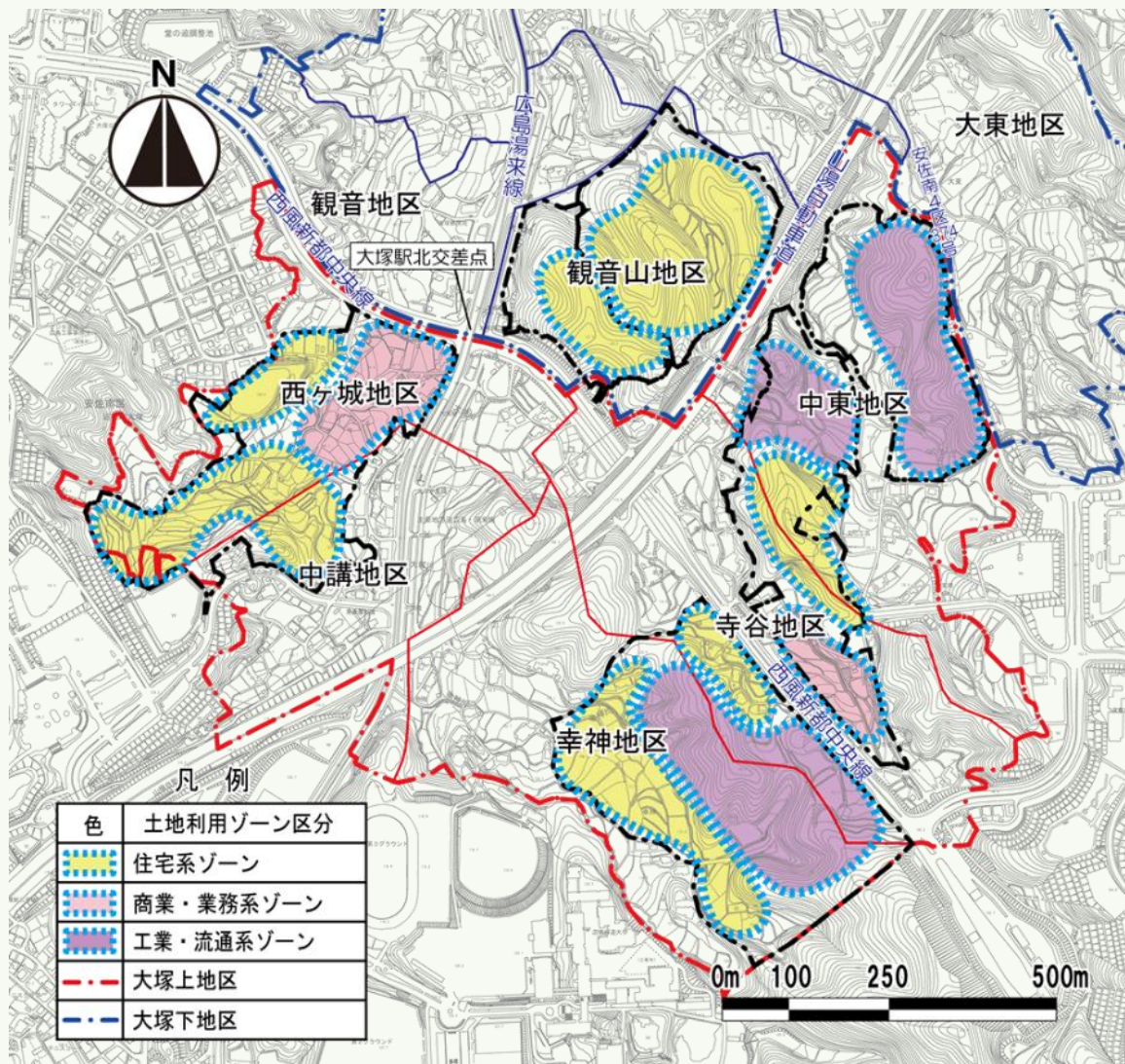
第一種住居地域を想定する地区 ㊦ 中央軸 形成地区 ㊧ 地区拠点一体型住宅地 形成地区														第二種住居地域を想定する地区 ㊨ 地区拠点 形成地区 ㊩ 地域軸 形成地区 ①-2 商業・業務施設立地検討地区 近隣商業地域を想定する地区 ①-1 大型商業・業務施設立地検討地区 準工業地域を想定する地区 ② 工業・流通施設立地検討地区																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
第二種中高層住居専用地域を想定する地区 ㊪ 文教施設近接型住宅地 形成地区 ㊫ 里山ゾーン																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
きびしい ←														→ ゆるい																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
用途地域内の建築物の用途制限 しかく 建てられる用途 しかく 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	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	○	○	○	○	○	○	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。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの																	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗, 飲食店を除く																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの																	▲	▲	○	○	○	▲	④	▲ 10,000㎡以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの																▲	○	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの																▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	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	ホーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場																	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	カラオケボックス, ダンスホール等																		▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	麻雀屋, ぱちんこ屋, 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																			▲	○	○	○			▲ 客室200㎡未満																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	キャバレー, 個室付浴場等																					○	▲			▲ 個室付浴場等を除く																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
大規模集客施設 ^{注)}																					○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
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																○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲ 幼保連携認定こども園は可																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	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, 福祉ホーム等													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	老人福祉センター, 児童厚生施設等													▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
工場・倉庫等	自動車教習所																	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	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													①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	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													※一団地の敷地内について別に制限あり																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	倉庫業倉庫																			○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	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														▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○</

本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

注) 大規模集客施設とは、劇場, 映画館, 演芸場, 店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場等に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいう。

(参考)

大塚地区の将来イメージ



このイメージは、本計画策定時において検討されている開発構想を基に作成したものであり、今後、まちづくりの検討を進めていく中で変更になる可能性があります。