

奥州市議会全員協議会 会議録

【日 時】 令和元年12月11日（水） 11:10～11:40

【場 所】 7階 委員会室

【出席議員】 (26名)

小野寺隆夫 佐藤郁夫 小野優 及川春樹 千葉和彦 高橋晋 小野寺満 高橋浩
千葉康弘 瀨川貞清 千葉敦 廣野富男 及川佐 菅原圭子 菅原由和 飯坂一也
高橋政一 加藤清 阿部加代子 中西秀俊 菅原明 小野寺重 藤田慶則
今野裕文 渡辺忠 及川善男

【欠席議員】 (0名)

【出席者】 小沢市長、及川副議長、新田総務企画部長、浦川総務課長、折笠総務課課長補佐、
千葉都市整備部長、古山都市計画課長、佐藤都市計画課課長補佐
瀨川議会事務局長 桂田議会事務局次長 千田議会事務局議事調査係長
菊池議会事務局総務係長

~~~~~  
【次 第】

- 1 開 会
- 2 挨 拶
- 3 協 議

(1) 説明事項

岩手県人事委員会勧告に伴う給与改定等について  
奥州都市計画用途地域の見直しについて

(2) 協議事項

産業経済常任委員会「農業振興及び地域6次産業化の推進に関する政策提言書」について

- 4 そ の 他
  - 5 閉 会
- ~~~~~

【概 要】

- 1 開会 (略)
- 2 挨拶 (略)
- 3 協議

(1) 説明事項

(小野寺議長) それでは早速協議に入らせていただきます。

(1)の説明事項、岩手県人事委員会勧告に伴う給与改定等について、当局から説明をお願いいたします。新田総務企画部長。

(新田総務企画部長) それでは、県人事委員会勧告に伴います給与改定等について、当部から説明をさせていただきます。

令和元年度における一般職の職員の給与等の改定につきまして、今年8月に出されました人事院勧告及び10月に出されました岩手県人事委員会勧告を踏まえまして、岩手県の対応方針に

準じて改定しようとするものであります。

なお、給与改定等に係る条例改正及び補正予算につきましては、今期議会の最終日に追加で提案させていただく予定でございますので、ご了承をお願いしたいと思います。

では詳細について、担当の方から説明をいたします。

(小野寺議長) 折笠総務課課長補佐。

(折笠総務課課長補佐) 岩手県人事委員会勧告に伴う給与改定等について、資料によりご説明申し上げます。大変申しわけございませんが、座って説明させていただきます。

1の主旨でございます。当市の給与制度につきましては、平成27年度以降、岩手県の給与制度に準じて運用してきているところでございます。本年における人事院勧告及び岩手県人事委員会勧告に伴う国、県、それぞれの対応方針を踏まえた上で、当市の地域性を考慮して、岩手県の給与制度に準拠する内容で、市職員労働組合との労使交渉を実施した結果、通勤手当については、通勤実情が異なることから現状制度を維持するとしたことのほかは、昨年同様、県に準拠することで合意がえられたことから一般職の職員の給与等に係る条例の改正を行うものでございます。

(1)令和元年の人事院、県人事委員会の主な勧告内容についてでございます。本年の勧告は、国、県それぞれ異なる部分がございます。一般職につきましては、1の1つ目に、給料表の改定という部分で、ともに若年層のみの引き上げとなっております。国が平均0.10%、県が平均0.13%で、概ね30代半ばまでの若い職員を対象に、おおよそ2,000円から200円の引き上げとなります。期末勤勉手当は国のみ0.05月分の引き上げとなっております。岩手県については、改定はございません。住居手当につきましては、国のみ手当上限額の引き上げとなっております。こちらも県については、改定はございません。逆に、通勤手当は県のみ、交通用具使用の場合の支給距離区分を拡大することとしておりますが、具体的には、自動車を使用した場合の通勤距離が、65キロメートル以上の支給距離区分を追加するといったもので、当市においては、該当する職員はないところでございます。なお、特別職につきましては、国においては、一般職に準じて引き上げと閣議決定がなされておりますが、本県においては、改定はございません。

続いて、(2)の特別職の期末手当の状況でございます。岩手県においては、令和元年度は改定を実施しないことから、当市における対応も県に準じて改定を見送りとしようとするものでございます。なお、近隣市の状況はご覧の表の通りで、右側が特別職の状況を整理しております。近隣市で国準拠としているのは、花巻市のみでございますが、議会の議員の期末手当のみを引き上げているほかは、県準拠としている盛岡市、北上市、一関市は改定しないとの状況でございます。

次のページをご覧ください。今回追加提案させていただく主な条例改正の内容でございます。改正する条例は、奥州市一般職の職員の給与に関する条例で、その改正の内容は、岩手県職員の給与制度に準じた給料表に改定するものであります。なお、給与改定に伴う影響額は、ご覧の表の通りでございますが、市全体の職員1,098人のうち、給与改定の対象となる若年層の職員は242人となっており、その影響額は、全体で638万8,000円と試算しております。以上でございます。

(小野寺議長) ただいま説明のありました件について、ご質問等ありましたらお願いいたします。

< 「なし」との声あり >

(小野寺議長) ないようでございますので、この 岩手県人事委員会勧告に伴う給与改定等については以上とさせていただきます。

説明者入れ替えのため暫時休憩いたします。

再開いたします。続きまして の奥州都市計画用途地域の見直しについて、当局から説明をお願いいたします。千葉都市整備部長。

(千葉都市整備部長) それでは、奥州市の都市計画用途地域の見直しということで、都市計画法に基づいた用途地域というふうなものを奥州市で設定しておりますが、様々な社会情勢の変化等から見直しを行うというものでございます。詳しい部分については、担当課長の方から説明いたします。よろしく申し上げます。

(小野寺議長) 古山都市計画課長。

(古山都市計画課長) 都市計画課古山です。よろしくお願いいたします。

資料02の をご覧ください。まず初めに、都市計画地域地区、用途地域の制度について、簡単ではありますが説明をさせていただきたいと思っております。

用途地域とは、地域地区制度の一つで、土地計画性を与え適正な制限のもと、土地の合理的な利用と利便の増進を図り公害を防止するなど、都市の環境を維持するために定められる土地利用に関する最も基礎的なものでございます。用途地域を指定しない場合についてでございますが、用途地域は、大きく区分しますと、住居系、商業系、工業系に分かれております。用途地域が指定されますと、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決められます。

下の図をご覧ください。用途地域をしていない場合などですけれども、建物用途が混在しております。例えばですが、学校のすぐそばに工場ができたとか、遊戯・風俗施設などの施設ができてしまうということがございますが、用途地域をしている場合、こちら右の方の図になりますけれども、学校は学校、商店街などは商店街を形成するような土地形成、それと工場などはまとめて公害等の発生等の防止を図られるということとなっております。

次のページをご覧ください。こちらの方は、用途地域の種類、先ほど大きく3つに分かれているということでしたが、そちらの方の住居系用途地域の内容、商業系用途地域の内容、工業系用途地域の内容などを具体的に示しております。

次のページをご覧ください。都市計画用途地域制度ということで、用途地域の種類をこちらの方に記入しております。種類、目的、制限内容などがございます。その中で、ある程度の大きい項目はこちらの方に書いておりますが、さらに右の、かなり小さい表となっておりますが、用途地域によって建築物の用途制限をこちらに示しております。先ほど、制限内容について書いておりましたが、具体的には、床面積とか、例えば業種、工業系のものであれば、倉庫などがあるかどうかなど詳しくこちらの方で整理し決められているということがございます。

それでは、資料02の 奥州都市計画用途地域の見直しについてご説明させていただきます。奥州市の用途地域の一斉見直しは、平成7年度、平成4年の法改正8種類から12種類の細分化に行った以来20年間以上行われておらず、その間、市町村合併や少子高齢化・人口減少社会の到来など社会経済情勢は大きく変動してきています。これまでは人口の増加や成長・拡大が見込まれる中で、将来の都市像がある程度予測可能であり、土地利用の規制やインフラの整備で都市をコントロールして参りました。今後、持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めるためには、これまでの土地利用規制などで都市をコントロールするだけではなく、都市の住民・企業の活動にこれまで以上に着目をし、新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。また、都市計画道路の一斉見直しを平成26年度から28年度に、都市計画変更を平成30年12月に行ったことにより、都市の骨格に変化が生じたことから、これに合わせた都市構造への変更も求められております。以上のことから、都市における土地利用制度の基礎である用途地域の見直しを進めているものでございます。

用途地域の見直しの基本的な考え方を説明させていただきます。用途地域は、市街地における土地利用規制の根本を成しており、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、土地全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画マスタープランに掲げる方針に合った内容とすることとされております。以上を踏まえ、国や県の技術指針に示されている以下の方針により見直しを進めて参ります。

1つ目、都市計画マスタープラン等に示される計画的な土地利用の誘導を図る場合がございます。この例としまして、江刺のフロンティアパークや前沢インター工業団地への指定などがこれにあたります。

従来想定されていた市街地像において、主たる用途とされている建築物以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合がございます。これは例としまして、用途地域の変更等がこれにあたりますが、具体的な例は、当

初、商業系の市街地として用途地域を指定しておったんですが、そのところには、住居系の一般住宅などが入り込んできたと。商業系が当初の計画では予定していたんですが、商業系よりも一般住宅の方たちが建ってきたといったような場合には、商業系市街地から住宅系市街地等に変更したいというコンセプトでございます。

道路などの基盤施設整備や土地区画整理事業などの面的整備事業などにより、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当の場合。これの例としましては、先ほどご説明しましたが、都市計画道路が見直され、そういったようなものに伴う場合がこれに当たります。

用途地域を指定してから現在まで都市的土地利用が進んでおらず、人口減少社会下においては今後も利用が見込まれず、他の規制で土地利用を行うことが適切な場合がございます。例としましては、農地や山林などを保全するために、用途廃止をする場合がこれに当たります。最初に住宅として用途を決めていたんですが、全然、開発の余地がなく、そのまま農地や山林としてなるのであればその用途廃止するというような場合がこちらの場合でございます。

2、用途地域の見直しの検討でございます。見直しにあたっては、現在指定されている用途地域に対し、都市計画マスタープランなどに示される市街地像の将来像との整合、建物の状況や市街化動向との整合などを考慮し、見直しなどを検討すべき地区を抽出いたします。抽出した箇所につきましては、土地所有者等の意向を確認しながら、変更区域を確定したいというふうに考えております。

今後の見直しに係る予定スケジュールでございますが、見直しにあたっては、住民の土地利用への意向を十分に聞きながら進めることとしたいというふうに考えております。今後のスケジュールで、令和2年2月から3月まで、地域ごとに地権者、土地の所有者の説明会を実施し、案が確定次第、令和2年5月頃に再度、市議会の全員協議会に諮りたいと。その後、令和2年8月頃には、都市計画変更案の市民説明会をし、その後、変更案の告示及び計画縦覧、その後令和2年11月頃に都市計画審議会に諮り、令和3年2月頃に都市計画変更決定をしたいというふうに考えております。以上で説明の方終わります。

(小野寺議長) ただいま説明ありました件についてご質問等ありましたら、お願いいたします。  
はい。19番、阿部加代子議員。

(阿部加代子議員) 見直しにあたってなんですけれども、その見直しを市単独で行われるのでしょうか。どこかにアドバイスをもらうとか、アドバイザーをお願いするとかっていうようなことはないのでしょうか。お伺いします。

(小野寺議長) 古山都市計画課長。

(古山都市計画課長) はい。素案の方は市の方で作りましたが、この後、例えば、農政サイドとか、あと市民はもちろんのこと、関係団体との協議もございますので、その時にアドバイスをいただくこととなります。

(小野寺議長) 阿部加代子議員。

(阿部加代子議員) 関係団体との懇談はスケジュールのどこに当たるのですか、お伺いします。

(小野寺議長) 古山都市計画課長。

(古山都市計画課長) はい。本全員協議会で、今回報告させていただきましたので、その後、関係団体との協議ということを進めさせていただきたいというふうに考えております。以上です。

(小野寺議長) 他にございませんか。

< 「なし」との声あり >

(小野寺議長) ないようでございますので、の奥州都市計画用途地域の見直しについては以上とさせていただきます。

(2) 協議事項 (略)

4 その他 (略)

5 閉会 (略)

岩手県人事委員会勧告に伴う給与改定等について

1 趣旨

当市の一般職及び特別職の給与制度については、平成 27 年度以降、岩手県の制度に準じて運用してきているところである。

令和元年における人事院勧告及び岩手県人事委員会勧告に伴う国、県の対応方針を踏まえつつ、当市の地域性を考慮して岩手県の制度に準拠する内容で市職員労働組合との労使交渉を実施した結果、通勤手当については通勤実情が異なることから現状制度を維持することとしたほかは、昨年度同様「県に準拠する」ことで合意が得られたことから、一般職の職員の給与等に係る条例の改正を行うものである。

(1) 令和元年の人事院・県人事委員会の主な勧告内容

| 区分       |        | 国                         | 県                                                  | 市方針  |
|----------|--------|---------------------------|----------------------------------------------------|------|
| 一般職      | 給料表の改定 | 平均0.10%引上げ<br>(初任給及び若年層)  | 平均0.13%引上げ<br>(初任給及び若年層)                           | 県準拠  |
|          | 期末勤勉手当 | 4.45月分→4.50月分<br>(+0.05月) | 4.45月分<br>(改定なし)                                   | 県準拠  |
|          | 住居手当   | 手当上限を引き上げ<br>(+1,000円)    | 改定なし                                               | 県準拠  |
|          | 通勤手当   | 改定なし                      | 交通用具使用の支給限度額を引き上げ<br>(距離区分上限を90km以上に引き上げ、+14,300円) | 改定なし |
| 特別職の期末手当 |        | 3.35月分→3.40月分<br>(+0.05月) | 3.35月分<br>(改定なし)                                   | 県準拠  |

(2) 特別職の期末手当の状況

岩手県において令和元年度は改定を実施しないことから、当市における対応も県に準じて改定を見送りとしようとするものである。なお、県内近隣市の状況は下記のとおり。

県内近隣市の状況

(単位：月分)

| 市名  | 国準拠 | 県準拠 | 一般職の期末勤勉手当 |      |      | 特別職の期末手当 |      |      |       |      |      |
|-----|-----|-----|------------|------|------|----------|------|------|-------|------|------|
|     |     |     |            |      |      | 市長等      |      |      | 議会の議員 |      |      |
|     |     |     | 現行         | 改定後  | 差引   | 現行       | 改定後  | 差引   | 現行    | 改定後  | 差引   |
| 盛岡市 |     | ○   | 4.45       | 4.45 | 改定なし | 3.35     | 3.35 | 改定なし | 3.35  | 3.35 | 改定なし |
| 花巻市 | ○   |     | 4.45       | 4.50 | 0.05 | 3.10     | 3.10 | 改定なし | 3.35  | 3.40 | 0.05 |
| 北上市 |     | ○   | 4.45       | 4.45 | 改定なし | 3.35     | 3.35 | 改定なし | 3.35  | 3.35 | 改定なし |
| 一関市 |     | ○   | 4.45       | 4.45 | 改定なし | 3.35     | 3.35 | 改定なし | 3.35  | 3.35 | 改定なし |
| 奥州市 |     | ○   | 4.45       | 4.45 | 改定なし | 3.35     | 3.35 | 改定なし | 3.35  | 3.35 | 改定なし |

※奥州市においては、市長及び副市長の期末手当について、平成27年12月期から平成29年12月期までの間、平成26年の月数(2.95月分)に抑制していた。

## 2 主な条例改正の内容

### (1) 改正する条例

奥州市一般職の職員の給与に関する条例

### (2) 改正の内容

岩手県職員の給与制度に準じた給料表に改定する。

### (3) 給与改定に伴う影響額

給料表の改定に伴う影響額（平成31年度ベース）

| 区分     |    | 改定前         | 改定後         | 差 額     |
|--------|----|-------------|-------------|---------|
| 給<br>与 | 給料 | 4,317,544千円 | 4,321,255千円 | 3,711千円 |
|        | 手当 | 2,968,315千円 | 2,970,019千円 | 1,704千円 |
|        | 小計 | 7,285,859千円 | 7,291,274千円 | 5,415千円 |
| 共済費    |    | 2,479,240千円 | 2,480,213千円 | 973千円   |
| 合計     |    | 9,765,099千円 | 9,771,487千円 | 6,388千円 |

※一般会計のほか、特別会計及び企業会計も含む。対象職員は242人(全体1,098人)

## 奥州市計画用途地域の見直しについて

奥州市の用途地域の一斉見直しは、平成7年度（平成4年の法改正（8種類から12種類への細分化））に行った以来20年間以上行っておらず、その間、市町村合併や少子高齢化・人口減少社会の到来など社会経済情勢は大きく変動してきています。これまでは人口の増加や成長・拡大が見込まれる中で将来の都市像がある程度予測可能であり、土地利用規制やインフラの整備で都市をコントロールしてきました。今後、持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、都市の住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。また、都市計画道路の一斉見直しを平成26年度～平成28年度（平成30年12月都市計画変更）に行ったことにより都市の骨格に変化が生じたことから、これに合わせた都市構造への変更も求められています。

以上から、都市における土地利用制度の基礎である用途地域の見直しを進めているものであります。

### 1 用途地域の見直しの基本的な考え方

用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画マスタープランに掲げる方針にあった内容とすることとされております。

以上を踏まえ、国や県の技術指針に示されている以下の方針により見直しを進めています。

#### ➡①都市計画マスタープラン等に示される計画的な土地利用の誘導を図る場合

（例：江刺フロンティアパークや前沢インター工業団地への指定などがこれにあたります）

#### ➡②従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合

（例：用途地域の種類の変更（商業系市街地→住居系市街地）などがこれにあたります）

#### ➡③道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合

（例：都市計画道路の見直しなどに伴うものがこれにあたります）

#### ➡④用途地域を指定してから現在まで都市的土地利用が進んでおらず、人口減少社会下においては今後も利用が見込まれず、他の規制で土地利用を行うことが適切な場合

（例：農地や山林等を保全するために用途地域を廃止するのがこれにあたります）

### 2 用途地域の見直しの検討

見直しにあたっては、現在指定されている用途地域に対し、都市計画マスタープラン等に示される市街地の将来像との整合、建物現況や市街化動向との整合等を考慮し、見直し等を検討すべき地区を抽出します。抽出した箇所について、土地所有者等の意向を確認しながら、変更区域を確定します。

### 3 見直しに係る予定スケジュール

見直しにあたっては、住民の土地利用への意向を十分に聴きながら進めることとします。

- 令和2年2月～3月 地域毎に地権者説明会を実施
- 令和2年5月頃 市議会全員協議会
- 令和2年8月頃 都市計画変更案市民説明会
- 令和2年10月頃 都市計画変更案の公告及び計画縦覧
- 令和2年11月頃 都市計画審議会
- 令和3年2月頃 都市計画変更決定

## ◆都市計画地域地区（用途地域）制度について◆

### 〔用途地域とは？〕

用途地域は、地域地区制度の一つで、土地に計画性を与え適正な制限のもと、土地の合理的な利用と利便の増進を図り公害を防止するなど、都市の環境を保持するために定められる土地利用に関する最も基礎的なものです。

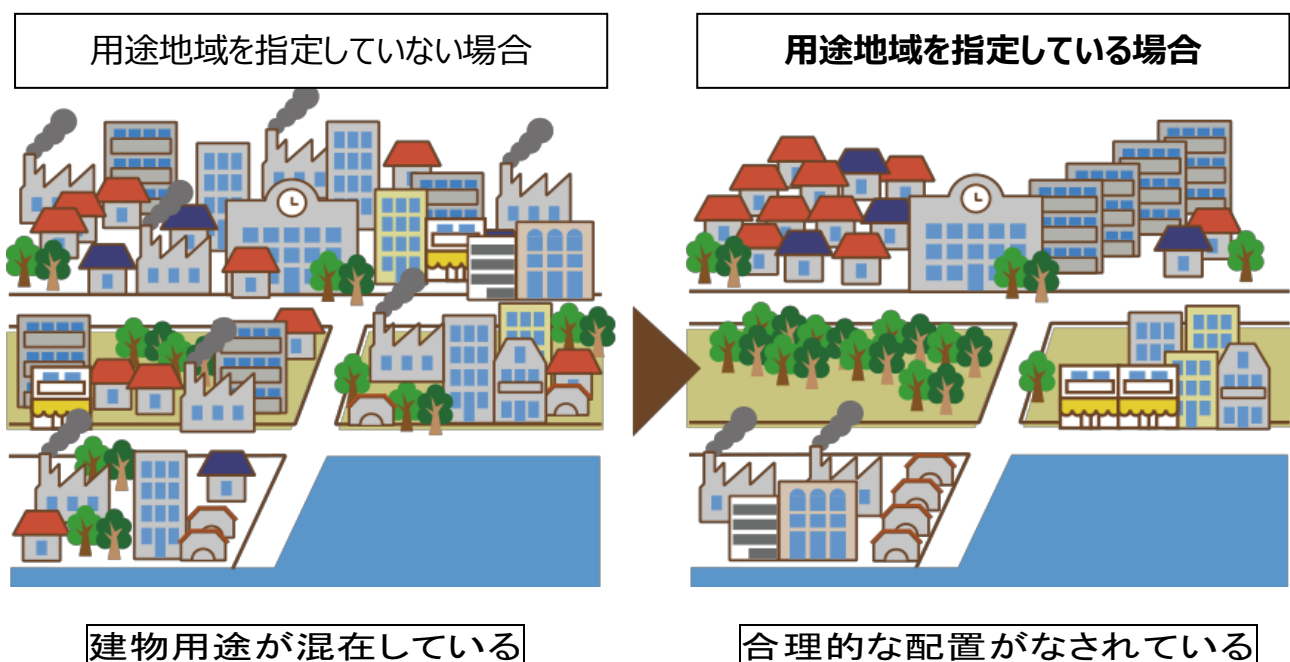
奥州市の用途地域は、旧水沢都市計画が昭和 48 年 7 月に、旧江刺都市計画が昭和 44 年 5 月に、旧前沢都市計画が昭和 48 年 5 月にそれぞれ都市計画決定しています(昭和 48 年時点:約 1,718ha)。その後、人口増加等を背景とした都市の成長による都市的土地利用需要の高まり、土地区画整理事業の施行等に伴い順次拡大していき、現在では約 2,198ha を指定しています。また、用途地域を補完する形で、水沢羽田町の工業地域に「特別工業地区」を、マイアネタウン地区を除く全準工業地域に「大規模集客施設制限地区」の特別用途地区を指定しています。更に、地区単位のまちづくりを推進するため「マイアネタウン地区」及び「下惣田地区」に建築物の用途制限の地区計画を指定しています。

### 〔用途地域を指定しないと！〕

用途地域は 13 種類あり、大きく区分すると『住居系』『商業系』『工業系』に分かれます。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

用途地域を指定しないと、閑静な住宅街の真ん中に遊戯・風俗施設や危険性、環境悪化が大きい工場等が建設されたりと、良好な住環境を保護することが出来なくなります。

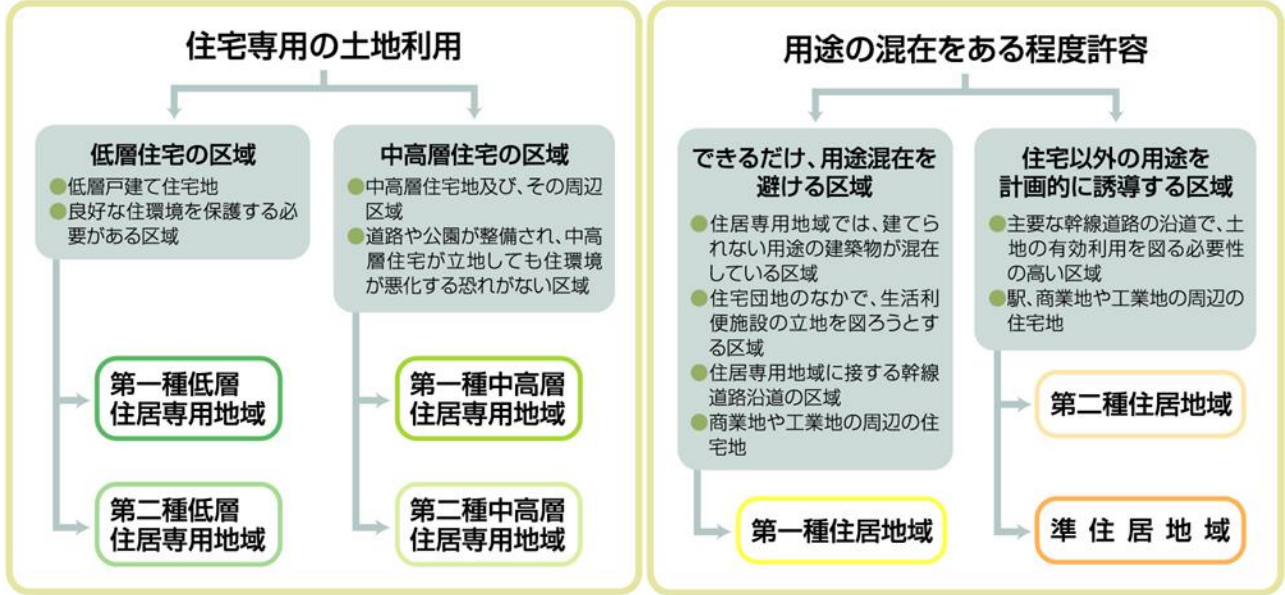
目指すべき土地利用の方向を考えて、用途地域の指定を行います。





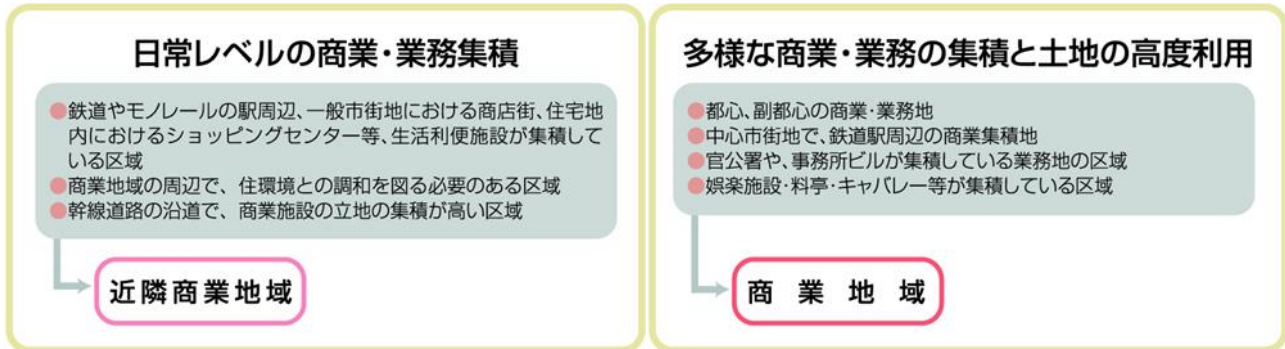
## 〔用途地域の種類〕

### 〔住居系用途地域〕

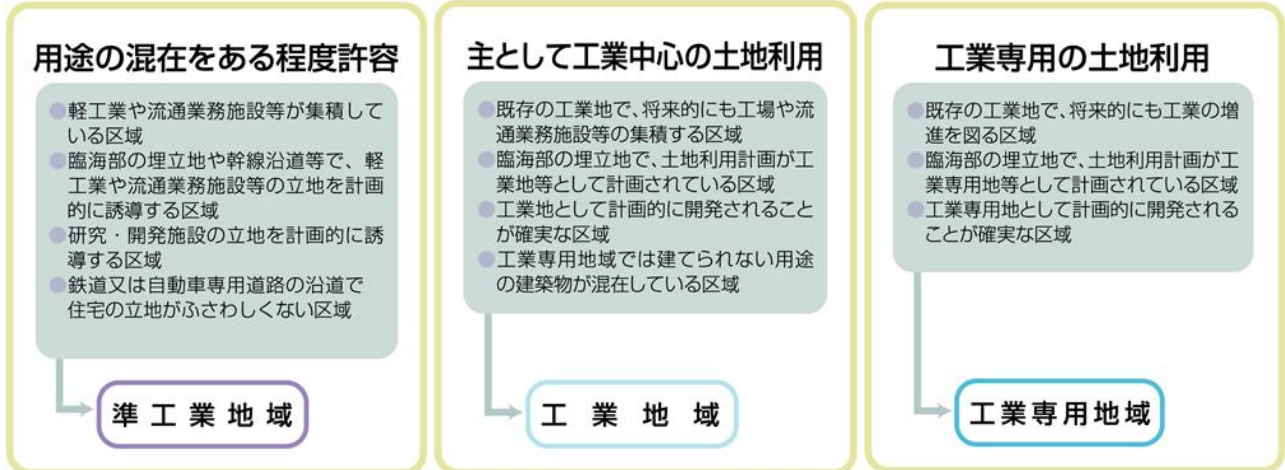


※ 上記の他に、農業の利便を図りつつ、これに調和した低層住宅の良好な環境保護を図る区域として「田園居住地域」があります。（平成 30 年創設）

### 〔商業系用途地域〕



### 〔工業系用途地域〕



## ■都市計画用途地域制度

### ●用途地域による土地利用のコントロール

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、都市における適正かつ合理的な土地利用を実現するための最も基礎的な都市計画である。

用地地域は、13種類からなり、市街地の類型に応じた建築制限により、目指すべき市街地像の実現を図っているものである。

### ●用途地域の種類

| 系別  | 種類           | 目的                                                   | 制限内容等                                        | 奥州都市計画 |
|-----|--------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|
| 住居系 | 第一種低層住居専用地域  | 低層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域                              | 小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校等が建てられる                 | ○      |
|     | 第二種低層住居専用地域  | 主に低層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域                            | 小中学校等のほか、150㎡までの一定の店舗等が建てられる                 | —      |
|     | 第一種中高層住居専用地域 | 中高層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域                             | 病院、大学、500㎡までの一定の店舗が建てられる                     | ○      |
|     | 第二種中高層住居専用地域 | 主に中高層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域                           | 病院、大学、1,500㎡までの一定の店舗や事務所などの便民施設が建てられる        | ○      |
|     | 第一種住居地域      | 住居の環境を保護するための地域                                      | 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる                  | ○      |
|     | 第二種住居地域      | 主として住居の環境を保護するための地域                                  | 店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックス等が建てられる             | ○      |
|     | 準住居地域        | 道路の沿道において、地域の特性に相応しい業務の利便の増進と、これと調和した住居の環境を保護するための地域 |                                              | —      |
|     | 田園住居地域       | 農業の利便の増進と、これと調和した低層住宅の良好な住居の環境を保護するための地域             | 低層住居専用地域内に建築可能な建築物に加え、農業に必要な倉庫や農産物直売所等も建てられる | —      |
| 商業系 | 近隣商業地域       | 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗、事務所等の利便の増進を図る地域                   | 住宅や店舗のほかに小規模な工場も建てられる                        | ○      |
|     | 商業地域         | 銀行、映画館、飲食店、百貨店等の商業等の業務の利便の増進を図る地域                    | 住宅や小規模な工場も建てられる                              | ○      |
| 工業系 | 準工業地域        | 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域                    | 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる                 | ○      |
|     | 工業地域         | 主として工業の業務の利便の増進を図る地域でどんな工場も建てられる                     | 住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない               | ○      |
|     | 工業専用地域       | 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域                                   | どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル等は建てられない        | ○      |

### ●その他の地域地区・地区計画等

用途地域を補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため特別用途地区を指定している。

●特別工業地区（水沢羽田町の鋳物工場集積地へ指定） ●大規模集客施設制限地区（準工業地域へ指定）

### ●用途地域による建築物の用途制限の概要

| 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 | 備考                                                         |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、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 |                                               | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ×                                                          |                             |
| 店舗等                                        | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                            | ×                     | ①           | ②            | ③            | ○       | ○       | ○     | 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                          | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下                                   |                             |
| 事務所等                                       | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの                           | ×                     | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲2階以下                                                      |                             |
|                                            | 事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの                   | ×                     | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |                                                            |                             |
|                                            | 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                | ×                     | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |                                                            |                             |
| ホテル、旅館                                     | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの                         | ×                     | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ×     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲3,000㎡以下                                                  |                             |
|                                            |                                               | ×                     | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ▲3,000㎡以下                                                  |                             |
| 遊戯施設                                       | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等            | ×                     | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      | ▲3,000㎡以下                                                  |                             |
|                                            | カラオケボックス等                                     | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |                                                            |                             |
|                                            | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等                       | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ○       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      |                                                            |                             |
| 風俗施設                                       | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等                        | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ▲     | ×      | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満                            |                             |
|                                            | キャバレー、個室付浴場等                                  | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ○      | ▲    | ×     | ×    | ×      | ▲個室付浴場等を除く                                                 |                             |
| 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、一定規模の以下の郵便局等                            | ○                     | ○           | ○            | ○            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |                                                            |                             |
|                                            | 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、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                                     | 単独車庫（付属車庫を除く）                                 | ×                     | ×           | ▲            | ▲            | ▲       | ▲       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲300㎡以下 2階以下                                               |                             |
|                                            | 建築物付属自動車車庫                                    | ①                     | ①           | ②            | ②            | ③       | ③       | ○     | ①      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ① 600㎡以下 1階以下<br>② 3,000㎡以下 2階以下<br>③ 2階以下                 |                             |
|                                            | ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下の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                                         | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ○     | ×      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |                                                            |                             |
|                                            | 倉庫業を営まない倉庫（自家用倉庫）                             | ×                     | ×           | ×            | ①            | ②       | ○       | ○     | ■      | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ① 2階以下かつ1,500㎡以下<br>② 3,000㎡以下<br>■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る |                             |
|                                            | 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、量屋、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                   | 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    | ○     | ○    | ○      | 原動機・作業内容の制限あり<br>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少ない工場                         | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      | ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る                                  |                             |
|                                            | 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                                    | 自動車修理工場                                       | ×                     | ×           | ×            | ×            | ①       | ①       | ②     | ×      | ③      | ③    | ○     | ○    | ○      | 作業場の床面積<br>① 50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下<br>原動機の制限あり             |                             |
|                                            | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量                        | 量が非常に少ない施設            | ×           | ×            | ×            | ①       | ②       | ○     | ○      | ×      | ○    | ○     | ○    | ○      | ○                                                          | ①1,500㎡以下 2階以下<br>②3,000㎡以下 |
|                                            |                                               | 量が少ない施設               | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ○     | ○    | ○      | ○                                                          |                             |
|                                            |                                               | 量がやや多い施設              | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ×     | ○    | ○      | ○                                                          |                             |
| 量が多い施設                                     | ×                                             | ×                     | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×      | ×    | ○     | ○    |        |                                                            |                             |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等                  |                                               | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 |             |              |              |         |         |       |        |        |      |       |      |        |                                                            |                             |

注）本表は、改正後の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。