

秋田都市計画地区計画の変更（秋田市決定）

都市計画山手台地区計画を次のように変更する。

名 称	山手台地区計画	
位 置	秋田市山手台一丁目、二丁目、三丁目地内	
面 積	約 31.1ha	
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、秋田市の東部、都市計画道路横山金足線に隣接した丘陵地に位置し、都市計画上市街化調整区域に指定されているが、都市計画法第34条第10号に基づく開発許可を受け民間事業者による大規模な宅地開発が進められている区域である。</p> <p>本計画は、当該宅地開発事業の事業効果の維持増進を図るとともに、建築等の行為を適切に誘導することにより、A地区（住宅地区）、B地区（公益施設地区）、C地区（住民サービス施設地区）による相互に調和のとれた良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性を考慮し、次の3地区に区分のうえ土地利用を図る。</p> <p>1 A地区（住宅地区） 閑静な戸建住宅の街区とし、周辺環境と調和した住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>2 B地区（公益施設地区） 日常生活に必要な公益施設および小規模な店舗等の立地を図る地区として居住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>3 C地区（住民サービス施設地区） 一定規模以下の店舗、飲食店、公益施設等、計画区域内の地区住民の生活に必要なサービス施設の立地を誘導する地区としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区では、宅地開発により道路・公園・広場等を整備し、豊かなコミュニティ空間の形成を図るものとしており、その機能環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の創出・維持を図るため、建築物の用途の制限を行うほか、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置および建築物の高さの制限を行う。</p> <p>また、周辺環境に調和した緑豊かな居住環境の形成を図るため、建築物の意匠の制限および屋外広告物の制限ならびにかき・さくの構造の制限を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区 (住宅地区)	B地区 (公益施設地区)	C地区 (住民サービス施設地区)	
			面積	約26.9ha	約1.7ha	約2.5ha	
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号、第8号および第9号に掲げる建築物。ただし、3戸建以上の長屋を除く。</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)</p>			<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めて許可したものについてはこの限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号、第4号、第6号、第8号および第9号に掲げる建築物。ただし、3戸建以上の長屋を除く。</p> <p>2 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に掲げる建築物。</p> <p>3 前2号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)</p>	
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の8			10分の20	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5 ただし、秋田市建築基準法施行細則第19条に該当する敷地については、10分の6とする。			10分の6 ただし、秋田市建築基準法施行細則第19条に該当する敷地については、10分の7とする。	
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡						
建築物等の高さの最高限度	建築物の最高の高さおよび各部分の高さは、第一種低層住居専用地域における高さの制限に適合しなければならない。			建築物の各部分の高さは、第一種住居地域における高さの制限に適合しなければならない。			

壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は建築基準法施行令第135条の21に定める場合を除き、1.0m以上とする。	
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根の軒先、庇等から敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 2 建築物等の色彩は、緑豊かな周辺環境との調和に配慮し、落ち着いた色合いとする。 	
広告物の制限	自己の用に供する屋外広告物で、最大表示面積（表示面が2以上有するものにあつてはその合計）が5㎡以内のもの以外は設置してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。	
かき又はさくの構造制限	<p>建築物の敷地の囲障は、原則として生垣とし、ブロック塀、フェンス等を設置するときは、造成時の宅地地盤面からの高さを、道路に面する側にあつては0.6m以下、隣地に面する側にあつては1.2m以下とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するもので、その高さが1.2m以下である場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 門柱 2 門柱の袖壁で、その長さの合計が2.0m以下のものであるもの 3 門扉 	—
備考		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

- ・当該地区のA地区においての土地利用方針は、閑静な戸建ての街区とし、周辺環境と調和した住宅地としており、B地区においては、日常生活に必要な公益施設および小規模な店舗等の立地を図る地区としている。いずれも戸建て住宅と店舗や共同住宅等との混在を規制しているが、長屋住宅の形態も規制する必要があることから、地区整備計画の建築物の用途制限を変更するものである。
- ・C地区については、土地利用の方針が、開発事業においては都市計画法第42条の規定に基づき商業施設用地であることから、整合を図る必要があり、地区整備計画の建築物の用途制限を変更するものである。
- ・地番整理に伴い位置の変更をするものである。
- ・建築基準法の改正により条文のずれが生じたために、変更するものである。