

秋田都市計画地区計画の決定（秋田市決定）

都市計画南部ニュータウン大野地区計画を次のように決定する。

名 称	南部ニュータウン大野地区計画	
位 置	秋田市仁井田字新中島、大野地内	
面 積	約 5.5ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、JR秋田駅から南西約4.5kmの市街化調整区域に位置し、既存集落、計画的に整備された住宅団地ならびに都市計画道路南部中央線に接した計画的な宅地開発が行われた区域である。また、近隣には一級河川雄物川が流れるなど、緑と川面という心やすらぐ、閑静な住宅地となっており、「住宅地としての環境を高度に維持増進する」ことを目的とした建築協定によって、良好な居住環境が形成されている。</p> <p>本計画は、建築協定の趣旨を踏まえた地区計画を定めることにより、将来にわたって、現在の良好な居住環境の形成と保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性を考慮し、次の2地区に区分のうえ土地利用を図る。</p> <p>1 A地区（住宅街区） 良好な居住環境や街並みの維持・形成とともに、閑静で緑豊か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（住民サービス施設街区） 良好な居住環境や街並みの維持・形成とともに、一定規模以下の店舗、食堂、理髪店等、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街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、既に宅地開発により道路・公園および上下水道等の基盤整備が完了しており、今後ともその機能および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>良好な居住環境の形成および保全を図るため、建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態・意匠ならびにかき・さくの構造の制限を行う。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>当地区は、市街化調整区域内であり、周辺の良好な自然環境との調和を図るとともに、緑豊かな居住環境を目指し、敷地内の緑化推進に努めるものとする。</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	B 地 区
			面積	約 4.2ha	約 1.3ha
		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。</p> <p>1 一戸建ての専用住宅</p> <p>2 兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ兼用用途の床面積の合計が50㎡以内であり、建築基準法施行令第130条の3第1項第1号、第2号、第3号のうち理髪店、美容院および第6号に掲げる建築物</p> <p>3 住宅と兼用する診療所</p> <p>4 近隣住民を対象とした公民館又は集会所および建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>5 前各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に掲げるものを除く)</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。</p> <p>1 A地区(住宅街区)で建築できるもの</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 前各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に掲げるものを除く)</p>	
		容積率の最高限度	<p>10分の8</p> <p>ただし、専ら自動車の停留、駐車のための施設の用途に供する部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1以内、かつ30㎡以内まで容積率の対象床面積に算入しない。</p>		
		建蔽率の最高限度	10分の5		
	敷地面積の最低限度	200㎡			
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、1.0m以上とする。ただし、隣地に面する側にあつては、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の一に該当する場合は、0.5m以上とする。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m</p>			

		以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。	
建築物等の高さの最高限度	建築物の最高の高さは地盤面から10m以下とし、軒高は7m以下とする。 敷地造成時の地盤面の高さは変更しないものとする。ただし、出入口や車庫等の構造に伴う削土および築山等に伴う盛土はこの限りでない。		
建築物の各部分の高さの制限	建築基準法第56条の第一種低層住居専用地域の規定を準用する。	建築基準法第56条の第二種低層住居専用地域の規定を準用する。	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 敷地境界側に下り勾配のある屋根・軒先・庇等の先端から、その敷地境界までの距離は0.3m以上とする。また、屋根には道路又は隣地に落雪等しないように設備を行うものとする。</p> <p>2 建築物の意匠は、周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとし、宅地内の全ての建築物、囲障等に使用する材料の配色は周囲の景観を損なわないよう一部の色（白、または桧材・屋根等に使う黒等）を除き原色を使わないこと。また、建築物を増築し、又は車庫、物置等の附属建築物を設置するときは、既存の建築物と調和のとれた意匠とする。</p>		
屋外広告物の制限	周辺の景観を損なわないよう表示、設置するものとする。		
かき又はさくの構造の制限	建築物の敷地の囲障は、原則として生垣とし、ブロック塀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0.8m以下、隣地に面する側にあつては1.2m以下とする。		
備 考			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、市街化調整区域内における計画的な宅地開発が行われた区域であり、「住宅地としての環境を高度に維持増進する」ことを目的とした建築協定により、良好な居住環境が形成されている。

本計画は、地区内の一部土地利用の変更に伴い、建築協定の趣旨を踏まえた地区計画へ移行することで、将来にわたって現在の良好な居住環境の形成と保全を図るものである。

理 由 書

当地区は、JR秋田駅から南西約4.5kmの市街化調整区域に位置し、平成3年策定の第4次秋田市総合都市計画において新規市街地候補地に位置付けられ、平成11年に計画的な宅地開発が行われた区域であり、既に相当数の住宅が建設され、「住宅地としての環境を高度に維持増進する」ことを目的とした建築協定によって、良好な居住環境が形成されている。

また、周囲は市街化調整区域内の既存集落や計画的に整備された住宅団地に接するほか、その近隣には一級河川雄物川が流れるなど、緑と川面という心やすらぐ、閑静な戸建て住宅地となっており、平成13年策定の第5次秋田市総合都市計画においても、「市街化調整区域の環境と調和する良質な住宅地環境の誘導を図る。」地区として位置付けられている。

一方、当該地区内には都市計画道路の構想路線（南部中央線から横山金足線に至る区間）の計画がされており、土地利用計画上で道路用地として位置付けされている。この構想路線については、平成21年3月策定の秋田都市圏の都市交通マスタープランにおいて、人口減少に伴う将来交通需要の減少予測を受け秋田都市圏全体の道路網が機能縮小されているなか、幹線道路としての必要性が低くなったと判断されることから、新たな都市計画道路として決定は行わず、構想を取り止めることとした。

このような中、構想路線の道路用地内において、新たに土地利用計画が生じたところであるが、現行の制度では制限対象外となっており、建築協定の制限内容との整合を図る必要があることから、これを契機に地区計画へ移行し、建築確認との連携等により、将来にわたって現在の良好な居住環境の形成と保全を図るものである。