

## 秋田都市計画地区計画の決定（秋田市決定）

都市計画御所野地蔵田地区計画を次のように決定する。

名 称	御所野地蔵田地区計画	
位 置	秋田市御所野地蔵田二丁目、四丁目および五丁目ならびに四ツ小屋小阿地字狸崎および四ツ小屋末戸松本字地蔵田地内	
面 積	32.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、秋田市中心部より南東約8km、秋田空港より約9km、東北横断自動車道秋田南インターより約1kmの丘陵に位置し、現在、都市再生機構により秋田新都市開発整備事業として計画的に整備が進められているところである。地区内には既に相当数の住宅が建築され、開発当初に締結された建築協定及び緑地協定によって「住みよく美しい環境の街」を目標に良好な住宅市街地環境が形成されている。</p> <p>本計画は、将来にわたって、現在の良好な住宅市街地環境を維持・増進し、今後の開発においても同様に「住みよく美しい環境の街」を形成していくことを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区の特性に応じた土地利用を図るため、区域を3地区に区分し、それぞれの方針を次のとおり定める。</p> <p>1 A地区（一般街区） 良好な居住環境や街並みの維持・形成とともに、閑静で緑豊かな住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>2 B地区（沿道街区） 良好な居住環境や街並みの維持・形成とともに、主要道路の沿道部にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>3 C地区（便利施設街区） 地域住民の利便性を確保するため、店舗、事務所等の便利施設の立地を可能とし、周辺環境を考慮した街並みの形成と土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、緑豊かな良好な居住環境を確保するため、適宜、宅地開発等により道路、緑地、公園、緑道、フットパス等を整備し、緑と歩行者空間のネットワークを形成することとしており、その機能や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>1 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、各地区の特性を踏まえた居住環境の形成を図り、住宅地全体の住みよい居住環境を維持・増進するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度および壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2 緑豊かな美しい街並みを維持・増進するために建築物等の形態又は意匠の制限およびかき又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区の緑豊かな美しい街並みを形成する主要な要素となっている宅地内の生垣や植栽について、より一層の積極的な緑化と維持・管理に務め、地区施設における緑地、小公園、緑道、フットパス等の整備・保全とあわせた緑のネットワークの形成を図る。</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 (一般街区)	B地区 (沿道街区)	C地区 (利便施設街区)
			面積	約26.6ha	約5.4ha	約0.7ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 専用住宅で建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物(3戸建以上の長屋を除く。) 2 兼用住宅で建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物のうち、建築基準法施行令第130条の3第1項第1号、第3号のうち理髪店、美容院および第6号に掲げるもの 3 診療所で住宅と兼用するもの ただし、医療法に規定のない診療所で住宅と兼用する場合は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、診療所に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの 4 公益上必要な建築物で建築基準法別表第2(イ)項第6号および第9号ならびにグループホーム等の社会福祉関連施設 5 前各号の建築物に付属するもの (建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。)	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 専用住宅で建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物(3戸建以上の長屋を除く。) 2 兼用住宅で建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物 3 診療所で住宅と兼用するもの ただし、医療法に規定のない診療所で住宅と兼用する場合は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、診療所に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの 4 公益上必要な建築物で建築基準法別表第2(イ)項第6号および第9号ならびにグループホーム等の社会福祉関連施設 5 前各号の建築物に付属するもの (建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。)	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 専用住宅で建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物(3戸建以上の長屋を除く。) 2 別表に掲げる建築物 3 前号の建築物で住宅と兼用するもの 4 公益上必要な建築物で建築基準法別表第2(イ)項第6号および第9号ならびにグループホーム等の社会福祉関連施設 5 前各号の建築物に付属するもの
	敷地面積の最低限度			200㎡		350㎡

建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の最高高さは、地盤面から10 m以下、軒高は7 m以下とする。</li> <li>2 原則として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、出入口や車庫等の築造に伴う削土、築庭に伴う盛土はこの限りでない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の最高高さは、地盤面から12 m以下とする。</li> <li>2 原則として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、出入口や車庫等の築造に伴う削土、築庭に伴う盛土はこの限りでない。</li> </ol>
壁面の位置の制限	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は、建築基準法施行令135条の21に定める場合を除き、道路側1.5 m以上、隣地側1.0 m以上とする。	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は、建築基準法施行令135条の21に定める場合を除き、東側道路側5.0 m以上、その他は1.5 m以上とする。
建築物の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 壁面の位置の制限が適用になる建築物については、敷地境界側に下り勾配のある屋根の軒先、庇等から敷地境界線までの距離を、0.7 m以上とし、必要に応じて落雪防止の設備を設けるものとする。</li> <li>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する。また、建築物を増築又は車庫、物置等の附属建築物を設置するときは、既存の建築物との調和のとれた意匠とする。</li> <li>3 アマチュア無線のアンテナを設置する場合、地盤面からの高さは原則12 m以下とする。</li> <li>4 テレビ受信用アンテナは、原則として屋根およびベランダ等の建築物の付属施設に設置してはならない。ただし、BS、CS等パラボラアンテナについては、屋根を避ける等、景観上支障のないように配慮したものはこの限りでない。</li> </ol>	
屋外広告物	屋外広告物は、周辺の景観および環境を損なわないよう表示、設置する。	屋外広告物は、周辺の景観および環境を損なわないよう表示、設置する。 ただし、東側に隣接する道路との境界線から5.0 mの範囲内に立て看板を設置する場合は、北側又は南側の敷地境界線から1.5 mの範囲内で、東側に隣接する道路との境界線から1.0 m以上後退する。
かき又はさくの構造の制限	道路および隣地境界に面するかき又はさくは、原則として生垣以外は設置してはならない。ただし、ブロック塀又はフェンス等の敷地の地盤面からの高さを道路側0.6 m以下、隣地側1.2 m以下とした場合はこの限りでない。	

<p>擁壁の改廃の制限</p>	<p>敷地造成時に設置された擁壁の改廃は行わないものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路の隅切部以外の場所において出入口および車庫等を確保するために行う改廃</li> <li>2 敷地造成時の開口部を狭くするための築造</li> </ol> <p>なお、新たに築造する擁壁の材質は敷地造成時のものと同じ又は類似のものとし、勾配、高さおよび位置は既設擁壁と同一とする。</p>	<p>敷地造成時に設置された擁壁の改廃は行わないものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路の隅切部、歩道およびフットパス以外の場所において施工する改廃</li> <li>2 造成時の開口部を狭くするための築造</li> </ol> <p>なお、新たに築造する擁壁の材質は敷地造成時のものと同じ又は類似のものとし、勾配、高さ及び位置は既設擁壁と同一とする。</p>
<p>インターロッキングブロック舗装の改廃の制限</p>	<p>—</p>	<p>敷地造成時に設置されたインターロッキングブロック舗装の改廃は原則として行わないものとする。ただし、当該施設の破損、老朽化等により、発生材で復旧又は同程度の材質、色彩で更新する場合はこの限りでない。</p>
<p>開口部の間口の制限</p>	<p>敷地の出入口および車庫等の開口部の間口の合計は、次のうち小さい方の値を限度とする。</p> <p>ただし、兼用住宅において来客用の車庫等を確保する場合は、大きい方の値を限度として構わない。</p> <p>なお、隅切部には敷地の出入口および車庫等の開口部は設置しないものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 10m（400㎡以上の敷地では14m、さらに敷地面積が200㎡増すごとに4m緩和）</li> <li>2 敷地の接道間口（複数の道路に面する場合は最も長い間口）から2m引いた値</li> </ol>	<p>—</p>
<p>沿道植栽帯の改廃の制限</p>	<p>敷地造成時に設置された沿道植栽帯の改廃は行わないものとする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路の隅切部以外の場所において出入口及び車庫等を確保するために行う改廃</li> <li>2 敷地造成時の開口部を狭くするための築造</li> </ol> <p>なお、沿道植栽帯が設置されていない敷地においても、接道部の緑化や生垣等により、道路沿いの植栽に努めるものとする。</p>	

## 別表

- 1 物品販売業を営む店舗、飲食店又は事務所（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業その他これに類するものを除く。）で、騒音等公害の発生の恐れのないもの
- 2 自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 5 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

「区域および地区の区分は計画図表示のとおり」

## 理 由

御所野地区は、本市南東部の秋田空港及び秋田自動車道秋田南 I . C に近い御所野台地に、職住近接型のニュータウンを目指して平成元年より分譲を開始し、現在、国道 1 3 号の南側地区の造成をほぼ終えようとしている。

第 5 次秋田市総合都市計画においては、御所野地区の住宅地全体を計画型低中密度住宅地として位置づけ、良好な戸建て住宅地の形成を図ることとしている。

また、すでに整備された住宅地には、建築協定や緑地協定等のまちづくりルールが導入されており、良好な街並みを保全、創出し、景観的にも優れた居住環境を形成してきたところであるが、近年、地域においては、今後の建築協定運営に関わる様々な課題等が指摘されている。

そこで、既存の建築協定区域等を考慮し、一体として整備、開発又は保全すべき区域としてふさわしい一団の土地について、将来にわたっても良好な住宅市街地環境や街並みが維持・形成されるよう、新たに地区計画を定めるものである。