

## 秋田都市計画地区計画の決定（秋田市決定）

都市計画南ヶ丘地区計画を次のように決定する。

名 称	南ヶ丘地区計画	
位 置	秋田市上北手百崎字諏訪ノ沢および字ニタ子沢地内ならびに上北手猿田字四ツ小屋および字苗代沢地内	
面 積	約 47.7ha	
地区計画の目標	<p>当地区は秋田駅より南東約5.4km、東北自動車道秋田南IC及び秋田中央ICからもそれぞれ約6kmの丘陵に位置し、第5次秋田市総合都市計画において市街化調整区域内の計画型中低密度住宅地として位置付けられ、秋田県住宅供給公社により計画的に整備が進められてきたものである。</p> <p>また、開発当初から締結された建築協定により、緑に囲まれた“ゆとりと健康に満ちたまちづくり”をコンセプトに良質な住宅地づくりを進めてきたものである。</p> <p>本計画は、将来にわたり、良好な居住環境の維持・増進を図るとともに、地区内の土地利用計画と地区施設配置計画を明確にし、今後の建築等の行為を適切に誘導することにより、“ゆとりと健康に満ちたまち”を形成していくことを目標とする。</p>	
区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の3地区に区分し、それぞれの方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A地区（住宅街区） ゆとりある住宅環境の維持・増進を図るとともに、周辺環境と調和した良好な低層住宅地としての土地利用を図る。</li> <li>2 B地区（住民サービス施設街区） 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。</li> <li>3 C地区（福祉・医療・教育街区） 一貫した療養及び教育の提供を受けられるとともに、地区住民との交流促進が図られる公共公益施設の立地により、健やかで豊かな心を育む地区として、居住環境に配慮した土地利用を図る。</li> </ol>
	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・緑地等を整備し、緑に囲まれたゆとりある居住環境の形成に配慮しており、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>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、壁面の位置及び建築物の高さの制限を行う。</p> <p>A地区及びB地区においては、地区全体を囲む緑と調和のとれたゆとりある居住環境の形成を図るため、建築物等の形態もしくは意匠の制限やかき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>C地区においては、周辺の住宅地と調和した建築物の形態もしくは意匠の制限により、建築物と外構が一体となった景観の形成を図る。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>当地区は、緑豊かな自然林に囲まれており、今後も一層の維持・保全に努めるとともに、各敷地内においても樹木等の植栽を奨励し、地区内の公園・緑地等、一体として良好な生活環境の確保を図る。</p> <p>A地区においては、都市計画道路（上北手御所野線）から敷地への車輛の出入りは行わないものとし、幹線道路の円滑な交通を確保する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模		道路	街区幹線道路 幅員 16.0m 延長 397m 街区幹線道路 幅員 13.0m 延長 196m 街区幹線道路 幅員 9.0m 延長 422m 区画道路 幅員 6.0m 延長 2,939m (配置は計画図表示のとおり)	
			その他	公園 3箇所 面積 約 1.1ha 緑地 5箇所 面積 約 15.3ha (配置は計画図表示のとおり)	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区 (住宅街区)	B地区 (住民サービス施設街区)	C地区 (福祉・医療・教育街区)
		面積	約23.2ha	約2.3ha	約22.1ha
	建築物等の用途の制限	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。  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  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。)  3 公営住宅(共同住宅を除く)地域集会所等、公共公益上必要な施設		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。  1 建築基準法別表第2(イ)項第2号、第8号および第9号に掲げる建築物  2 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に掲げる建築物  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に定めるものを除く。)	
	建築物の容積率の最高限度	10分の8		10分の20	
	建築物の建ぺい率の最高限度	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	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡			
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(外壁の後退距離という。)は、1.4m以上とする。 ただし、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、この限りでない。 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。 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m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	建築物の最高高さは地盤面から10m以下とし、軒高は7m以下とする。 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、築山等庭に伴う盛り土はこの限りでない。	-
建築物の各部分の高さの制限	建築物の各部分の高さは、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。	建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条の第一種中高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	1 軒先、庇等の先端から、敷地境界線までの距離は、0.3m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。 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。	1 軒先、庇等の先端から、敷地境界線までの距離は、0.7m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。 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。
屋外広告物の制限	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。	
かき又はさくの構造の制限	敷地の囲障は、原則として生垣とし、フェンスやブロック塀等を設置するときは、その高さは敷地の地盤面から1m以下とし、構造上の安全および景観に配慮する。	-
擁壁の改廃の制限	都市計画道路沿いの大型擁壁の改廃は行わない。	-
備考		

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

当該地区は、第5次秋田市総合都市計画において、市街化調整区域内の住宅地として位置付けられ整備が進められてきたものであり、既存の建築協定等を考慮し、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、将来にわたり、現在の良好な居住環境の維持・増進を図るとともに、地区内の土地利用計画と地区施設配置計画を明確にし、今後の建築等の行為を適切に誘導することにより、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境が形成されるよう、新たに地区計画を定めるものである。

## 理 由 書

当該地区は、秋田駅より南東約5.4km、東北自動車道秋田南IC及び秋田中央ICからもそれぞれ約6kmの丘陵に位置し、第4次秋田市総合都市計画において新規市街地候補地、第5次秋田市総合都市計画においては市街化調整区域内の計画型中低密度住宅地として位置付けられ、平成9年から秋田県住宅供給公社により計画的に整備が進められてきたものである。

また、分譲当初に締結された建築協定により、緑に囲まれた“ゆとりと健康に満ちたまちづくり”をコンセプトに良質な住宅地づくりを進めてきたものである。

本計画は、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、将来にわたり、現在の良好な居住環境の維持・増進を図るとともに、地区内の土地利用計画と地区施設配置計画を明確にし、今後の建築等の行為を適切に誘導することにより、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境が形成されるよう、新たに地区計画を定めるものである。