

大仙市都市計画区域拡大について

説明会資料

大曲・西仙北都市計画区域の統合と
中仙・仙北地域を新たな都市計画区域へ



大仙市

建設部都市管理課

平成23年6月

都市計画とは

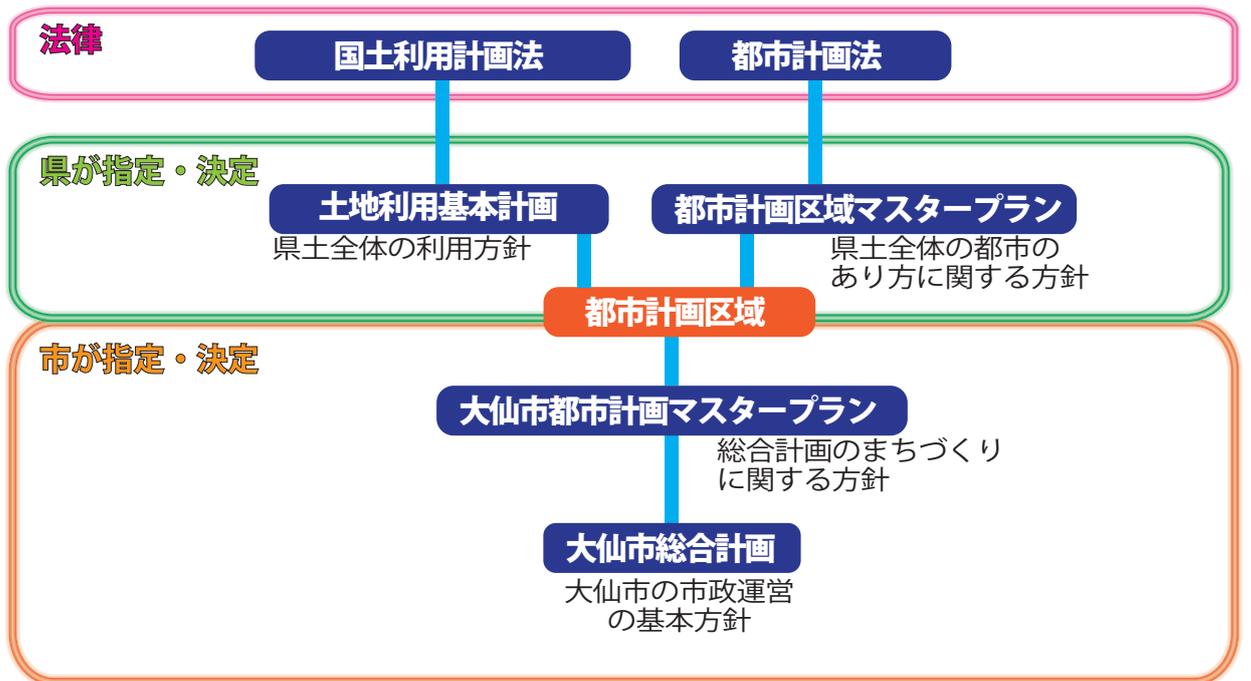
都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければなりません。

そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域を、「都市計画区域」として指定します。

都市計画区域は都市の実際の広がりに合わせて定めるので、その大きさは一つの市町村の行政区域の中に含まれるものからいくつかの市町村にわたる広いものまであります。



都市計画と上位計画



都市計画区域が必要な理由

【旧中仙町及び旧仙北町の一部を含む都市計画区域の拡大】

現在都市計画区域外となっている旧中仙町及び旧仙北町の一部であって国道13号大曲バイパスや国道105号沿道では、特に都市的土地利用が進行しており、なかでも農地転用においては後背地にまで広がっていることも確認されております。

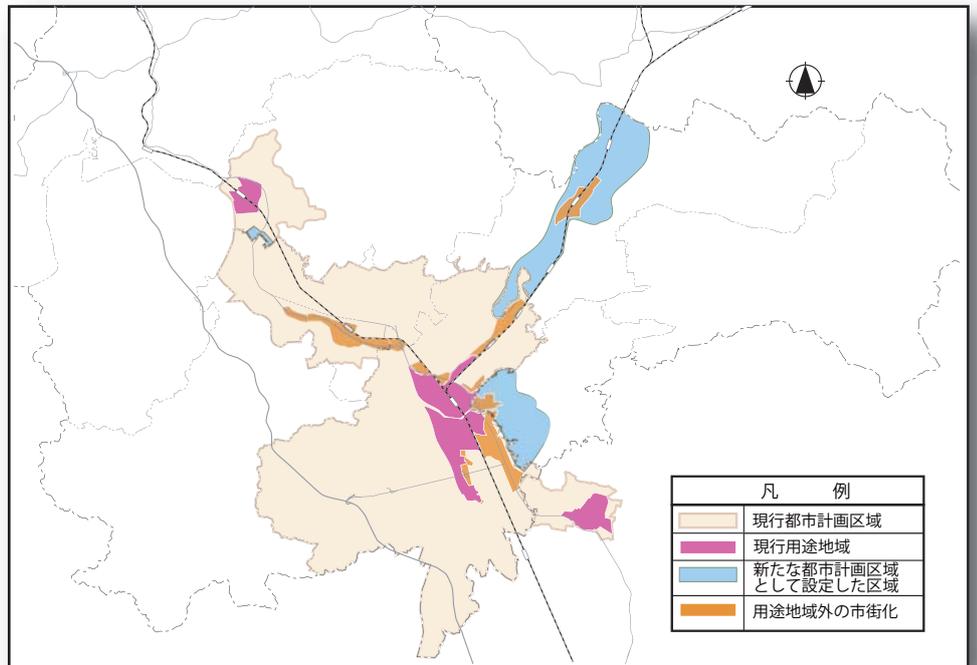
そのため、農地等の浸食に一定の歯止めをかけ商業施設、工業施設、住宅等が混在した無秩序な市街地の拡大を抑制し健全かつ合理的な土地利用を推進する必要が高まってきております。

また、浸食されている農地等は健全な農業生産の場であることのみならず景観形成等の観点からも重要な役割を有していることから今後の市街化動向を予見しつつ、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要があるものと認め都市計画区域の拡大を行うものであります。

【大曲都市計画区域及び西仙北都市計画区域の統合】

大仙市は、平成17年3月の市町村合併により、大曲都市計画区域及び西仙北都市計画区域の2つの都市計画区域を有することになったが、これらの都市計画区域は合併前の行政区域を枠組みに指定されております。そのため、新市の地理・地形や土地利用状況・生活圏の形成状況を勘案し一体の都市として整備・開発及び保全を図るための新たな都市計画区域の枠組みが必要になりました。

また、大仙市都市計画マスタープランにおいては、「合併を契機とした一体的な都市づくり」「新たな時代に対応した持続可能な都市づくり」等を掲げ、「地域の特性や資源を活かした連携と協働による一体的な都市づくり」を都市づくりの方向性として位置付けており、これらのことから、大曲都市計画区域及び西仙北都市計画区域を統合し一つの都市計画区域として再編するものであります。

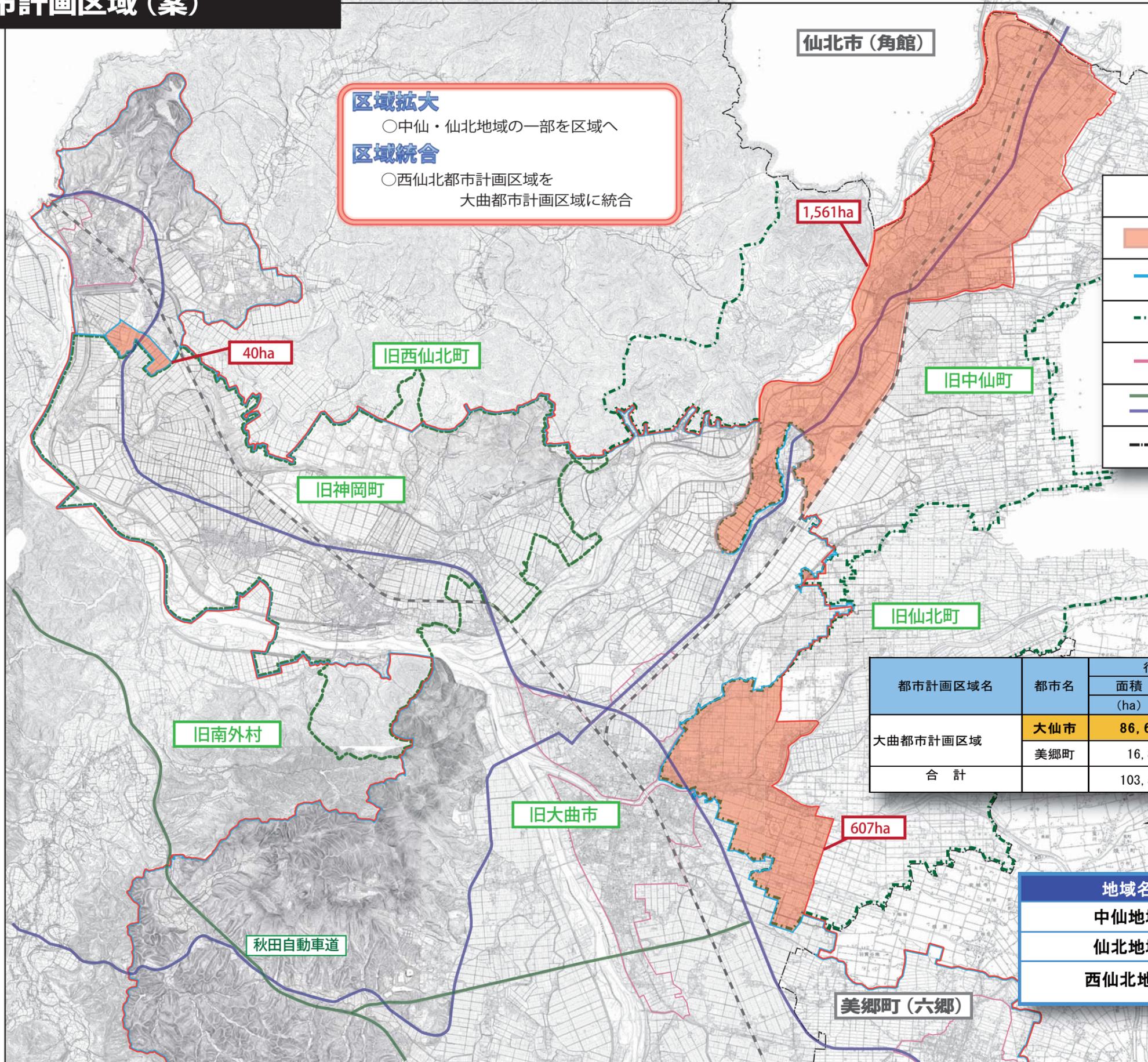


大仙市の都市計画

大仙市には、合併以前より旧大曲市、旧神岡町、旧六郷町に「大曲都市計画区域」、旧西仙北町に「西仙北都市計画区域」があり、現在においてはこの二つの都市計画区域を保有しております。

都市計画区域名	都市名	構成市町村 (旧町村)	当初決定年月日	行政区域		人口集中地区		都市計画区域		
				面積	人口	面積	人口	面積	人口	区域率
				(ha)	(人)	(ha)	(人)	(ha)	(人)	(%)
西仙北都市計画区域	大仙市	西仙北町	S56.11.24	86,667	91,308	—	—	1,072	4,047	17
大曲都市計画区域		大曲市	S13.3.8			482	16,909	13,666	43,403	
		神岡町	H8.9.10			—	—	815	5,293	
合計		美郷町 六郷町	S44.5.20	16,836	22,415	—	—	15,553	52,743	15

新たな都市計画区域(案)



区域拡大
○中仙・仙北地域の一部を区域へ

区域統合
○西仙北都市計画区域を
大曲都市計画区域に統合

凡 例	
	拡大都市計画区域
	既存都市計画区域
	旧町村行政界
	既存用途地域
	自動車道・国道
	大仙市行政界

都市計画区域名	都市名	行政区域		都市計画区域		
		面積 (ha)	人口 (人)	面積 (ha)	人口 (人)	区域率 (%)
大曲都市計画区域	大仙市	86,667	91,308	16,956	55,695	19.6
	美郷町	16,836	22,415	815	5,293	4.8
合計		103,503	113,723	17,771	60,988	17.2

地域名	拡大面積
中仙地域	1,561ha
仙北地域	607ha
西仙北地域	40ha <small>※大曲都市計画区域への統合</small>

拡大予定の字名

※詳細地番については省略しております。また、現段階での予定でありますのでご注意ください。

地区	大字名	小字名等
中仙地域	下鶯野	全部
	上鶯野	字後村、字沼向、字押上、字古館、字石持、字向飛田、字高橋、字新屋敷、字熊野、字四ツ谷、字吉田、字嶋超、字田向、字中道、字新関、字小八卦、字小沢田、字木揚場、字大沢田
	北長野	字中川原、字板屋、字館郷、字道ノ下、字道ノ上、字野口前、字茶畑、字蓮田、字谷地中、字袴田、字新山中田、字白田、字袴腰、字手呂越観音堂、字熊野堂、字鍛冶屋敷、字蓬田、字道女木
	豊川	字土目木、字手車、字大宮田、字坂ノ上、字坂ノ上川端、字一本柳
	長野	字小豆瀬、字八幡野、字漆原、字柳田、字六日町、字九日町、字二日町、字中川原、字新町、字高畑、字一ノ坪、字紫嶋、字新山、字小合田、字小豆田、字太田袋、字狐塚、字続橋、字開、字戸呂端、字下川原、字水上野、字高瀬
	鑓見内	字小鳥田、字幕林、字野中、字館ノ内、字石持、字相野、字境田、字前田、字水上、字大根田
	長戸呂	字清水沼、字古川端、字竹原、字柳原、字馬場田、字菱沼、字本郷、字中将屋敷、字中向、字下川原、字川口、字蛭川端
	仙北地域	戸地谷
堀見内		字上田茂木、字下田茂木、字下田茂木添、字中田茂木、字元田茂木、字南世馳、字上田茂木添、字中田茂木添、字南谷地村、字藍野、字置上
高梨		字沼田、字水里、字田茂木、字金堀、字福田、字大嶋、字麻生田、字下沖田、字米打橋
橋本		字富慶、字稻荷
西仙北地域	刈和野	浮蓋谷地、横川中嶋
	北野目	字新野、高屋敷下
大曲地域	四ツ屋	圃場整備による大字界の変更によるもの
	角間川町	行政区域の変更による区域の変更

都市計画区域指定の主な効果

都市計画法に規定されている各種の都市計画（区域区分、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等）について、それらのシステムを活用できる土俵としての意味を有している。これと関連して2つの規制制度（都市計画法に基づく開発許可制度及び建築基準法の集団規定）の適用エリアである。

（1）開発行為の許可

工場や商業施設、住宅地をつくるために農地などを造成することを開発行為といますが、都市計画区域になると3,000㎡以上の開発行為を行う場合、許可が必要となります（都市計画区域外では、10,000㎡以上）。許可の対象になると一定の基準に適合していないと開発できません。

（2）建築確認

建築物を建築する際には、建築確認が必要です。建築確認では、建ぺい率や容積率の基準に沿った建築が求められます。特に、新たに建築をしようとする場合は4m以上道路に敷地が2m以上接していなければ建築ができなくなります。

（3）土地利用の適正化

一体的な都市として、適正な土地利用コントロールが可能となり、無秩序な市街化を抑制し、公共施設（道路・上下水道等）の適正な配置が可能となります。

（4）環境保全と住民意識

数十年後の市の姿が悪化しないよう、自然環境や農地の保全を積極的に進めることができ、景観形成に寄与する「まちづくり」に対する意識向上が高まるものと考えられます。

都市計画区域指定による届出等の要件

■ 国土利用計画法による届出面積

一定面積以上の土地について売買等の契約を締結した場合には、その土地の権利取得者は、土地が所在する市町村長を経由して「土地売買等届出書」を契約締結の日から起算して2週間以内に知事に届けなければなりません。

一定面積とは

都市計画区域外	都市計画区域内
10,000㎡以上	5,000㎡以上

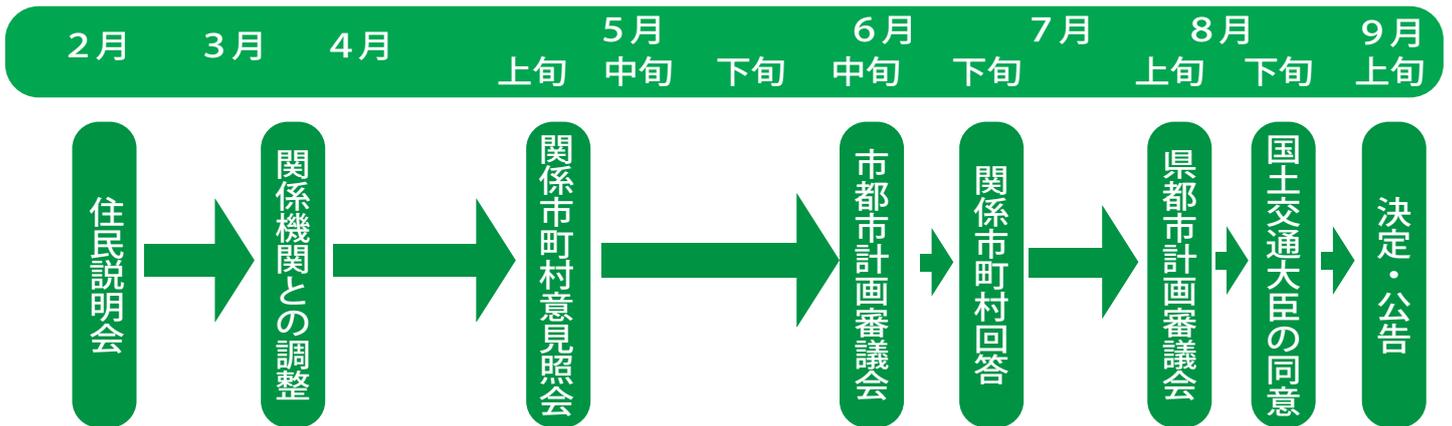
大仙市において届出先は、当該土地の所在地を所管する各支所に提出してください。

■ 開発行為許可・事前協議面積

大仙市における都市計画区域内開発許可面積は3,000㎡以上となっております。（都市計画区域外においては10,000㎡以上）また、区域内においては1,000㎡以上（区域外5,000㎡以上）の開発を行う場合は、事前協議をお願いしております。協議の目的は、開発を行う上で農地・道路・上下水道・消防・ゴミ・埋蔵文化など様々な協議箇所をお知らせし、開発がスムーズに出来るようお知らせするためあります。

	都市計画区域内	都市計画区域外
開発許可面積	3,000㎡以上	10,000㎡以上
事前協議面積	1,000㎡以上	5,000㎡以上

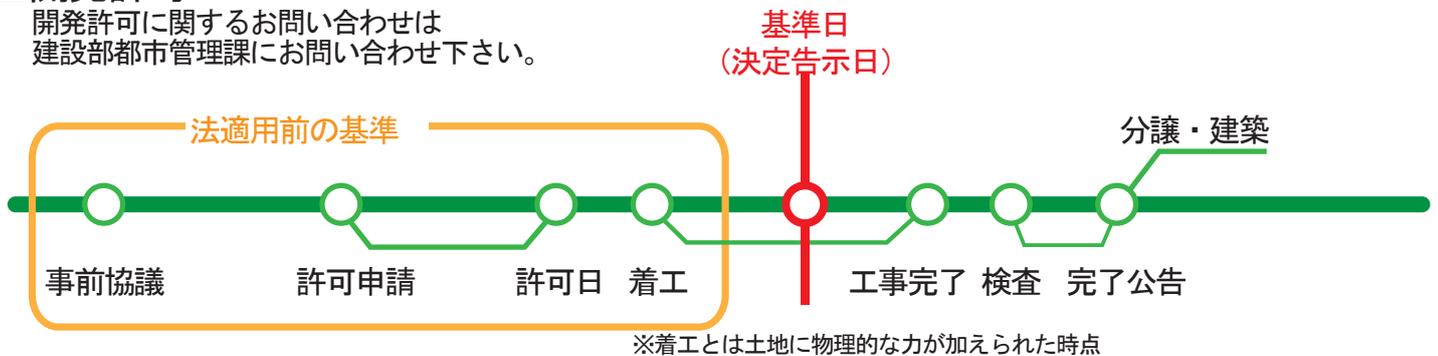
決定までのスケジュール



法適用前後の取り扱い

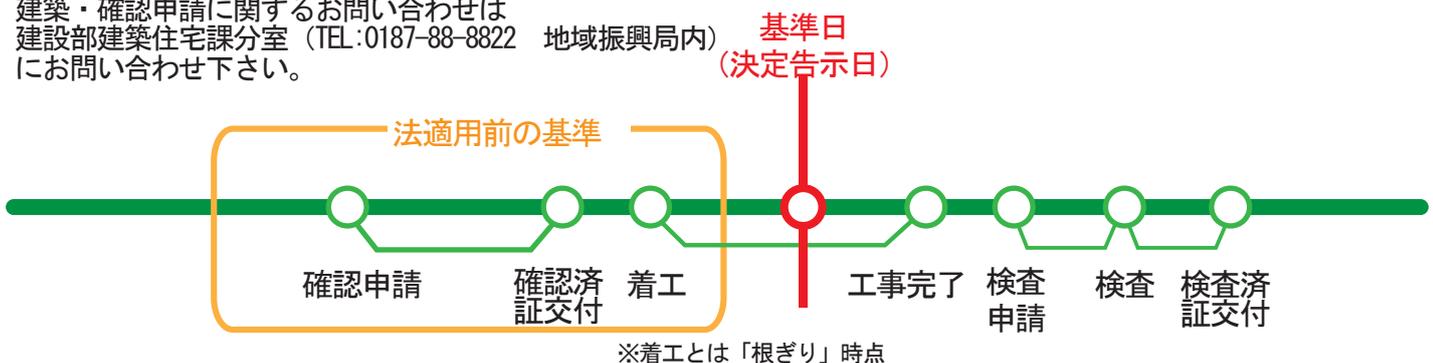
■ 開発許可

開発許可に関するお問い合わせは
建設部都市管理課にお問い合わせ下さい。



■ 建築確認

建築・確認申請に関するお問い合わせは
建設部建築住宅課分室 (TEL:0187-88-8822 地域振興局内)
にお問い合わせ下さい。



本書に関するお問い合わせ先

大仙市役所

建設部都市管理課

〒014-0063

大仙市大曲日の出町2丁目8-2

TEL: 0187-66-4908

FAX: 0187-63-4505

e-mail:toshikei@city.daisen.akita.jp