

地 区 計 画

パンフレット

Ver. 2.01

2015. 9

秋田県大仙市

地区計画とは？

地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

●地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

●地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

●地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画で定める内容

1. 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。

2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場を許容する等のため、緩和することができます。

イ. 容積率の最高限度または最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みを作ることができます。

エ. 建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止することができます。

オ. 建築面積の最低限度

ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

カ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

キ. 工作物の設置の制限

壁面後退区内の自販機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

ク. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ケ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

コ. 緑化率の最低限度

緑の割合を決めることにより緑の多い街並みをつくることができます。

サ. 垣または柵の構造の制限

垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることができます。

地区計画を実現する仕組み

届出・勧告

地区計画が定められると、地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、**工事着手の30日前までに市町村に届出**することになります。市町村では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう**勧告**します。

また、届出とは別に建築確認申請の手続きも必要です。

建築条例

地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市町村で「建築条例」を定めることができます。条例として定められると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

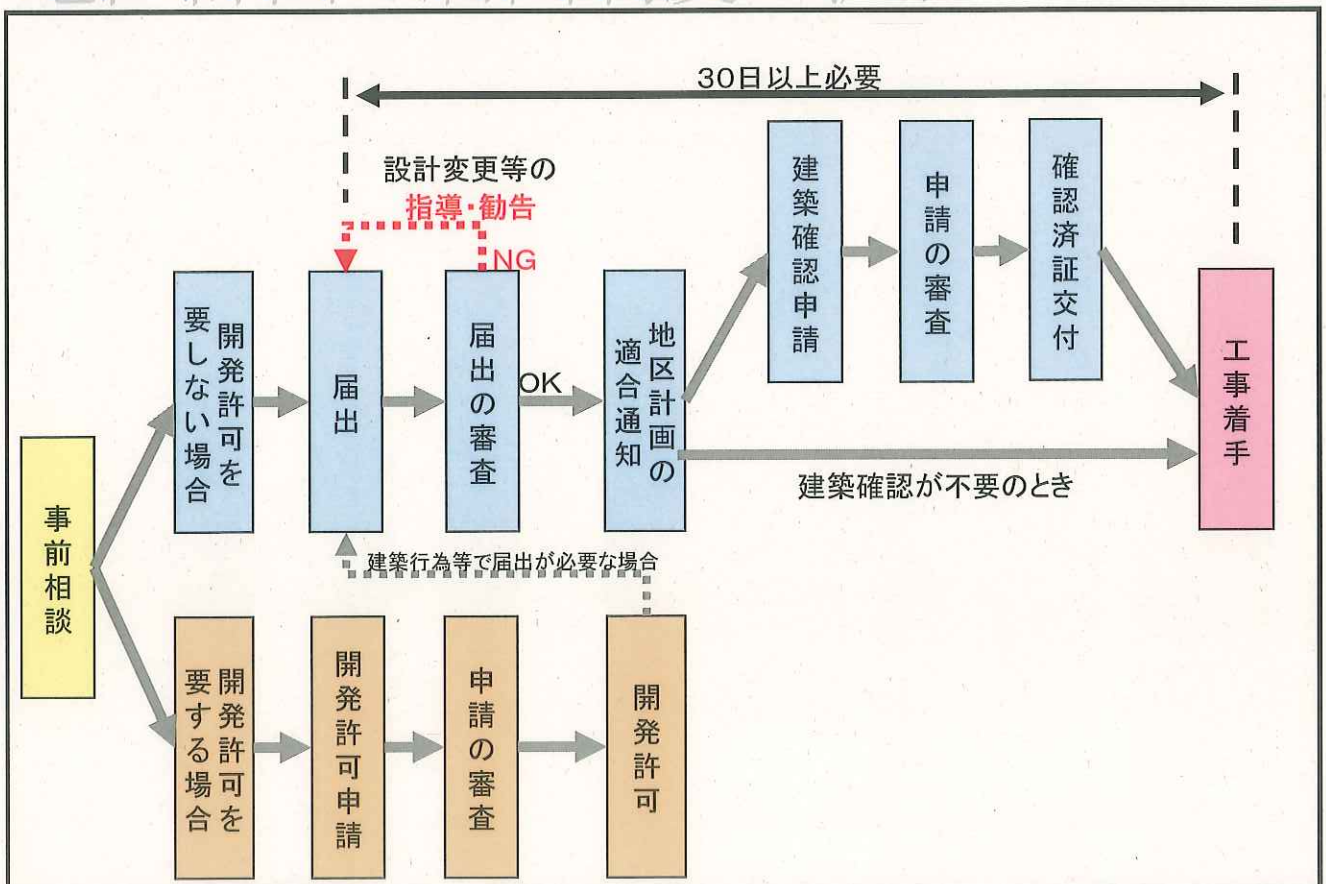
予定道路

地区計画で定められた道路を「予定道路」として指定すると、その部分は道路としての取り扱いを受け、建物を建てられなくなります。

開発行為などについての 指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは「**開発許可**」が必要ですが、地区計画が定められた場合は、**許可の基準に地区計画の内容が加えられる**ため、道路などが計画に沿って整備されることになります。また小さな開発や、道路がないところに建物を建てる場合は私道をつくり、「**道路の位置の指定**」を受けますが、このときにも**地区計画に適合するよう**にします。

地区計画の届出制度の流れ



大仙市の地区計画

No.	名 称	決定年月
1)	大曲駅東第1地区地区計画	平成18年9月

大仙市の地区計画

①大曲駅東第1地区地区計画

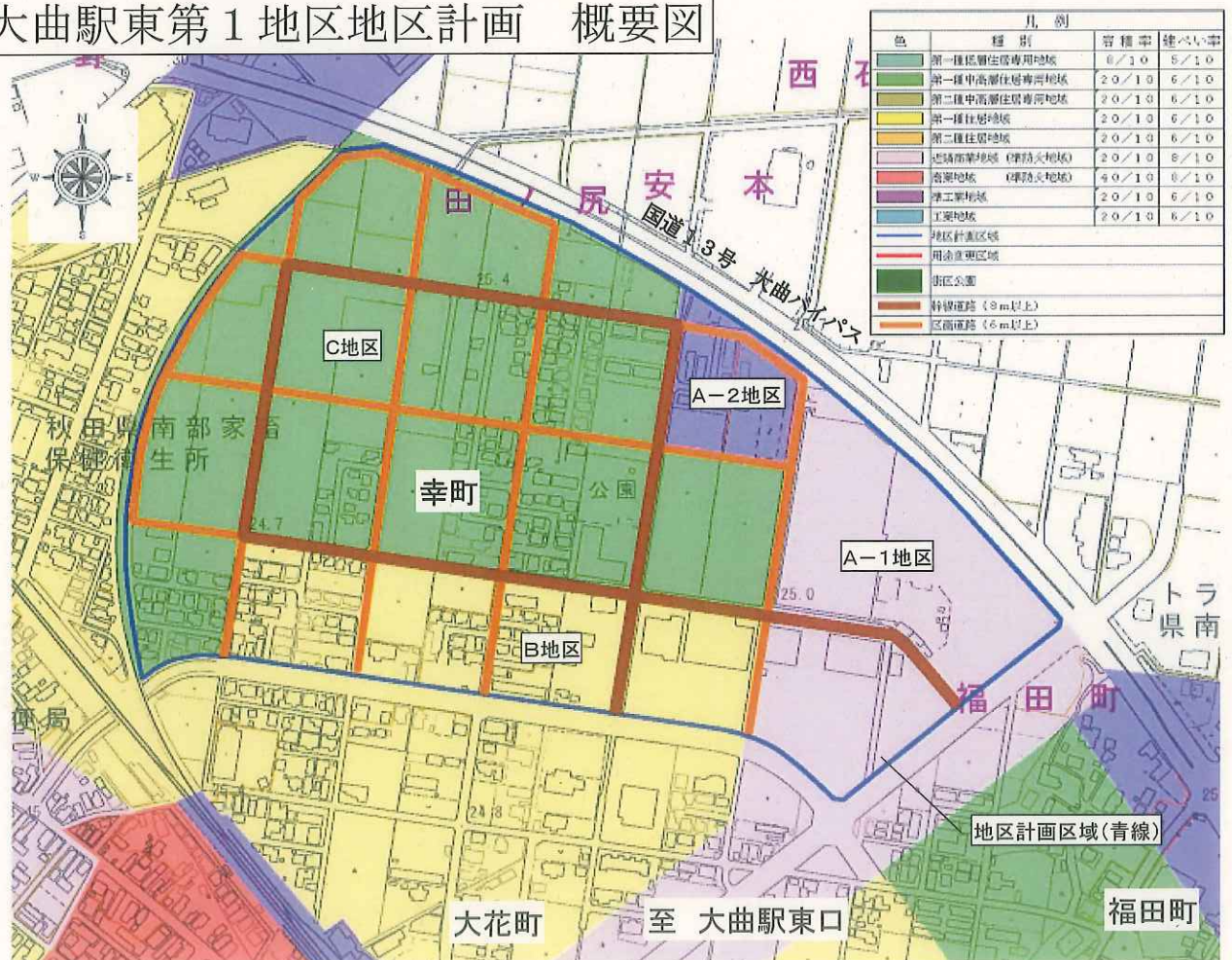
大曲駅西地区は古くから仙北地方の中心都市として商業都市機能の役割を担ってきた地区であります。駅東地区については土地利用が進まない地区でありました。

近年、駅東地区は国道13号大曲バイパスの4車線化、都市計画道路駅東線・花園線、東口駅前広場等の整備が進み、当地区の利便性が急速に高まり、商業や宅地開発が進んでいる状況です。

平成21年7月に策定した大仙市都市計画マスタープランにおいても、駅東地区について駅西地区と一体となった都市圏の拠点として、良好な都市環境を備えた広域的な商業地及び良好な住宅地の形成を図ることを課題としています。

そこで、駅東第1地区について、利便性が高く、災害に強い、ゆとりある市街地の創造を目指した土地利用を進めるため、地区内道路を適切に配置するとともに、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造を制限する地区計画を定めるものです。

大曲都市計画地区計画
大曲駅東第1地区地区計画 概要図



大曲都市計画地区計画の決定(大仙市決定)

都市計画大曲駅東第1地区地区計画を次のように決定する。

名	称	大曲駅東第1地区地区計画
位	置	大仙市幸町、福田町、花館字安本及び田ノ尻地内
面	積	約29.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、JR大曲駅の東側に位置し、利便性に恵まれている。道路等公共施設整備の遅れから農地が大半を占めているが、秋田新幹線の開業を契機に宅地化が進行し、スプロール傾向が生じている。現在、都市計画道路「駅東線」「花園線」の整備を進めているが、今後、民間の開発がさらに活発化し、急速な市街化が予想される地区である。 このため、今後の土地利用を適切に誘導し、緑豊かで潤いのある市街地の形成とその保全を図る。
	土地利用の方針	それぞれの持つ特性に応じて地区を区分し、その土地利用の方針を以下のように定める。 <A地区> 国道13号大曲バイパス、駅東線、花園線に囲まれた地区で、交通の利便性を生かした、沿道サービス型の商業・業務系の土地利用を誘導する。 <B地区> 幹線道路「花園線」の沿線地区で、住環境を保全しながら、比較的大規模な店舗、事務所等の混在を認める住居地域としての土地利用を誘導する。 <C地区> 既に形成されている良好な住環境を損なうことなく、中高層住宅や病院、専門学校などの混在を認め、住居専用地域としての土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の交通を円滑に処理し、歩行者の安全を確保するとともに、災害等に強い都市構造をめざし、地区内道路の適切な配置を図る。また、公園・緑地など公共空地を確保し、防災機能の向上を図る。 整備については、宅地造成事業の進捗に合わせ積極的に推進する。
	建築物等の整備の方針	緑豊かで潤いのある良好な住宅地を形成するため、次のとおり定める。 ①良質な住環境を形成するため、建物の形態意匠の制限を定める。 ②良好な景観を形成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。

	道 路	名	称	幅	員	延	長	備	考	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	幹 線 1 号		8.0	m	約	310	m		
		幹 線 2 号		12.0	m	約	400	m		
		幹 線 3 号		8.0	m	約	950	m	幹線計	1,660 m
		区 画 1 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 2 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 3 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 4 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 5 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 6 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 7 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 8 号		6.0	m	約	110	m		
		区 画 9 号		6.0	m	約	90	m		
		区 画 10号		6.0	m	約	340	m		
		区 画 11号		6.0	m	約	240	m		
		区 画 12号		6.0	m	約	240	m		
		区 画 13号		6.0	m	約	390	m		
		区 画 14号		6.0	m	約	90	m		
		区 画 15号		6.0	m	約	380	m		
									区画計	2650 m
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<A－1地区> 近隣商業地域における制限とする。 <A－2地区> 準工業地域における制限とする。 <B地区> 第1種住居地域における制限とする。 <C地区> 第1種中高層住居専用地域における制限とする。								
	建築物等の形態または意匠の制限	A－1地区及びA－2地区においては、建築物の外壁の色彩は原色(赤・青・黄)及び蛍光色(光などを吸収して発光する蛍光塗料を使用している色)を避け、住宅地に調和した落ち着いた色合いのある色調とする。またデザインは周囲の都市景観に配慮したデザインとする。 B地区及びC地区においては、屋根及び外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。								
	垣 または 柵の構造の制限	道路境界に設ける垣又は柵は、生け垣又は鉄柵フェンス、ネットフェンス及びこれらに類するものとする。ただし、高さ60cm以下の部分及び法令の制限等により周囲の安全の確保や環境保全のためやむを得ないものはこの限りでない。								
備 考										

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

良好な都市環境を備えた商業地及び整然とした区画道路の整備による住宅地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

地区計画の届出様式等

1)	地区計画の区域内における行為の届出書	別記様式第11の2 (第43条の9関係)
2)	地区計画の区域内における行為の変更届	別記様式第11の3 (第43条の11関係)
3)	届出に必要な書類一覧	
4)	1)の記入例	
5)	2)の記入例	

http://www.city.daisen.akita.jp/content/toshikanri/keikaku_chikukei_report.html からダウンロード可

■届出に必要な書類

※書類は2部提出して下さい。(1部は受理書を添付して受理済副本として交付致します。)

行 為	必 要 な 書 類
土地の区画形成の変更	現況平面図 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面 縮尺 1/1,000以上のもの 計画平面図 設計図 縮尺 1/100以上のもの
建築物の建築または工作物の建設	位置図 縮尺1/2,500以上のもの 配置図 敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面 縮尺 1/100以上のもの 平面図 各階平面図(建築物である場合に限る) 縮尺 1/50以上のもの
建築物等の用途の変更	立面図 2面以上の建築物または工作物の立面図 縮尺 1/50以上のもの 外壁、屋根等の色彩を表示 <u>(マンセル表色系により表示)</u> 外構図 縮尺1/50以上 垣又は柵の構造等を表示
建築物等の形態または意匠の変更	位置図 縮尺1/2,500以上のもの 配置図 敷地内における建築物または工作物の位置を表示する図面 縮尺 1/100以上のもの 立面図 2面以上の建築物または工作物の立面図 縮尺 1/50以上のもの 外壁、屋根等の色彩を表示 <u>(マンセル表色系により表示)</u> 外構図 縮尺1/50以上 垣又は柵の構造等を表示

大曲都市計画地区計画 概要図
大曲駅東第1地区地区計画

色	種 別	容 積 率	建 ぺ い 率
■	第一種低層住居専用地域	8/10	5/10
■	第一種中高層住居専用地域	20/10	6/10
■	第二種中高層住居専用地域	20/10	6/10
■	第一種住居地域	20/10	6/10
■	第二種住居地域	20/10	6/10
■	近隣商業地域 (準防火地域)	20/10	8/10
■	商業地域 (準防火地域)	40/10	8/10
■	準工業地域	20/10	6/10
■	工業地域	20/10	6/10
■	地区計画区域		
■	用途変更区域		
■	街区公園		
■	幹線道路 (8m以上)		
■	区画道路 (6m以上)		

