

大曲都市計画の変更（案）

縦覧用

令和8年4月

縦覧場所 大仙市建設部都市管理課

縦覧期間 自 令和8年 4月13日

至 令和8年 4月27日

図書一覧

- ・大曲都市計画用途地域の変更

大曲都市計画用途地域の変更（大仙市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居 専用地域	約 83.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 83.2ha						9.0%
第二種低層住居 専用地域	約 13.0ha 約 23.0ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	
小計	約 36.0ha						3.9%
第一種中高層住居 専用地域	約 103.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 103.0ha						11.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 63.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 63.0ha						6.8%
第一種住居地域	約 329.5ha 約 19.0ha	20/10 以下	6/10 以下 8/10 以下	—	—	—	
小計	約 348.5ha						37.8%
第二種住居地域	約 11.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 11.0ha						1.2%
準住居地域	約 5.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.9ha						0.6%
近隣商業地域	約 74.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 74.9ha						8.1%
商業地域	約 59.4ha 約 0.5ha	40/10 以下 20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 59.9ha						6.5%
準工業地域	約 122.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 122.4ha						13.3%
工業地域	約 15.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 15.0ha						1.6%
計	約 922.8ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画マスタープランにおける将来像や現在の土地利用状況を踏まえ、用途地域と土地利用状況との整合性を図り、にぎわいのあるまちの再生・創出を実現するため、用途地域の変更を行う。

大曲都市計画用途地域の変更（大仙市決定） 新旧対照表

変 更 前							
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 83.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 83.2ha						9.0%
第二種低層住居専用地域	約 13.0ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 23.0ha	15/10 以下	6/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 36.0ha						3.9%
第一種中高層住居専用地域	約 103.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 103.0ha						11.2%
第二種中高層住居専用地域	約 63.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 63.0ha						6.8%
第一種住居地域	約 330.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 19.0ha		8/10 以下				
小計	約 349.0ha						37.8%
第二種住居地域	約 11.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 11.0ha						1.2%
準住居地域	約 5.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.9ha						0.6%
近隣商業地域	約 74.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 74.9ha						8.1%
商業地域	約 59.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 59.4ha						6.5%
準工業地域	約 122.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 122.4ha						13.3%
工業地域	約 15.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 15.0ha						1.6%
計	約 922.8ha						100.0%

変 更 後							
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 83.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 83.2ha						9.0%
第二種低層住居専用地域	約 13.0ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 23.0ha	15/10 以下	6/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 36.0ha						3.9%
第一種中高層住居専用地域	約 103.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 103.0ha						11.2%
第二種中高層住居専用地域	約 63.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 63.0ha						6.8%
第一種住居地域	約 329.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 19.0ha		8/10 以下				
小計	約 348.5ha						37.8%
第二種住居地域	約 11.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 11.0ha						1.2%
準住居地域	約 5.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.9ha						0.6%
近隣商業地域	約 74.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 74.9ha						8.1%
商業地域	約 59.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 0.5ha	20/10 以下					
小計	約 59.9ha						6.5%
準工業地域	約 122.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 122.4ha						13.3%
工業地域	約 15.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 15.0ha						1.6%
計	約 922.8ha						100.0%

変更理由書

平成21年7月改定「大仙市都市計画マスタープラン」における中心市街地の将来像では、大曲駅周辺を「中核拠点」として、求心性を持ち、にぎわいのあるまちの再生・創出をめざしている。

しかし、「中核拠点」周辺の一部にて、用途地域と土地利用状況が整合しておらず、商業活動に支障が出ている箇所がある。地域の活性化が十分に発揮できていないことから、今回、用途地域を変更して土地利用状況と整合させることで、地域の活性化を促進し、にぎわいのあるまちの再生・創出に繋げるものである。

大曲都市計画用途地域の変更（大仙市, 美郷町）

用途地域（大仙市決定）の変更

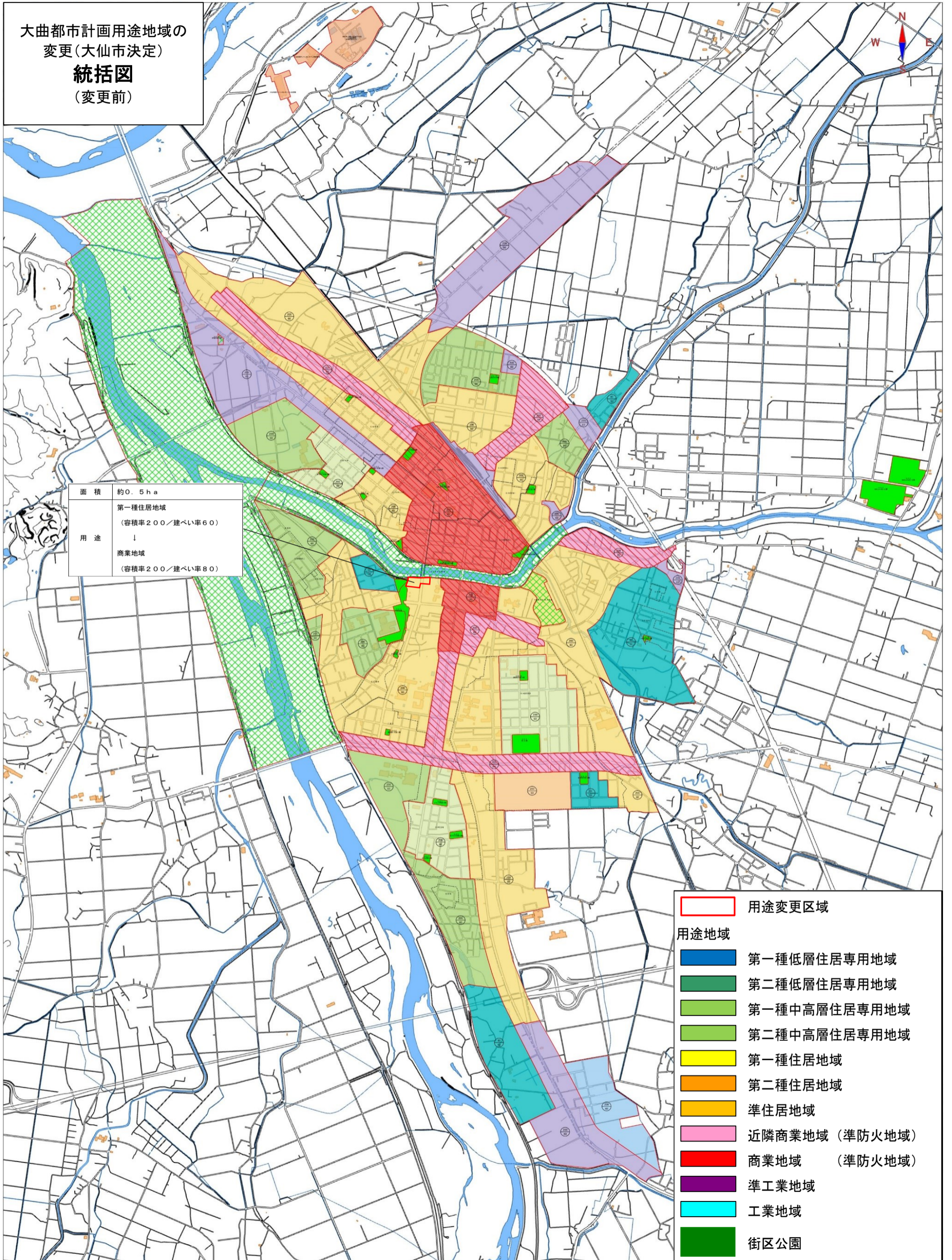
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居 専用地域	約 102.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 102.2ha						9.0%
第二種低層住居 専用地域	約 13.0ha 約 23.0ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	
小計	約 36.0ha						3.2%
第一種中高層住居 専用地域	約 118.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 118.0ha						10.4%
第二種中高層 住居専用地域	約 119.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 119.0ha						10.5%
第一種住居地域	約 404.5ha 約 19.0ha	20/10 以下	6/10 以下 8/10 以下	—	—	—	
小計	約 423.5ha						37.4%
第二種住居地域	約 11.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 11.0ha						1.0%
準住居地域	約 5.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.9ha						0.5%
近隣商業地域	約 83.4ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 83.4ha						7.4%
商業地域	約 72.4ha 約 0.5ha	40/10 以下 20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 72.9ha						6.4%
準工業地域	約 146.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 146.4ha						12.9%
工業地域	約 15.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 15.0ha						1.3%
計	約 1,133.3ha						100.0%

大曲都市計画用途地域の変更（大仙市、美郷町） 新旧対照表

変更前							
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 102.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 102.2ha						9.0%
第二種低層住居専用地域	約 13.0ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 23.0ha	15/10 以下	6/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 36.0ha						3.2%
第一種中高層住居専用地域	約 118.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 118.0ha						10.4%
第二種中高層住居専用地域	約 119.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 119.0ha						
小計	約 119.0ha						10.5%
第一種住居地域	約 405.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 19.0ha		8/10 以下				
小計	約 424.0ha						37.4%
第二種住居地域	約 11.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 11.0ha						1.0%
準住居地域	約 5.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.9ha						0.5%
近隣商業地域	約 83.4ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 83.4ha						7.4%
商業地域	約 72.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 72.4ha						6.4%
準工業地域	約 146.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 146.4ha						12.9%
工業地域	約 15.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 15.0ha						1.3%
計	約 1,133.3ha						100.0%

変更後							
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 102.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 102.2ha						9.0%
第二種低層住居専用地域	約 13.0ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 23.0ha	15/10 以下	6/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 36.0ha						3.2%
第一種中高層住居専用地域	約 118.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 118.0ha						10.4%
第二種中高層住居専用地域	約 119.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 119.0ha						
小計	約 119.0ha						10.5%
第一種住居地域	約 404.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 19.0ha		8/10 以下				
小計	約 423.5ha						37.4%
第二種住居地域	約 11.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 11.0ha						1.0%
準住居地域	約 5.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.9ha						0.5%
近隣商業地域	約 83.4ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 83.4ha						7.4%
商業地域	約 72.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 0.5ha	20/10 以下					
小計	約 72.9ha						6.4%
準工業地域	約 146.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 146.4ha						12.9%
工業地域	約 15.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 15.0ha						1.3%
計	約 1,133.3ha						100.0%

大曲都市計画用途地域の
変更(大仙市決定)
統括図
(変更前)

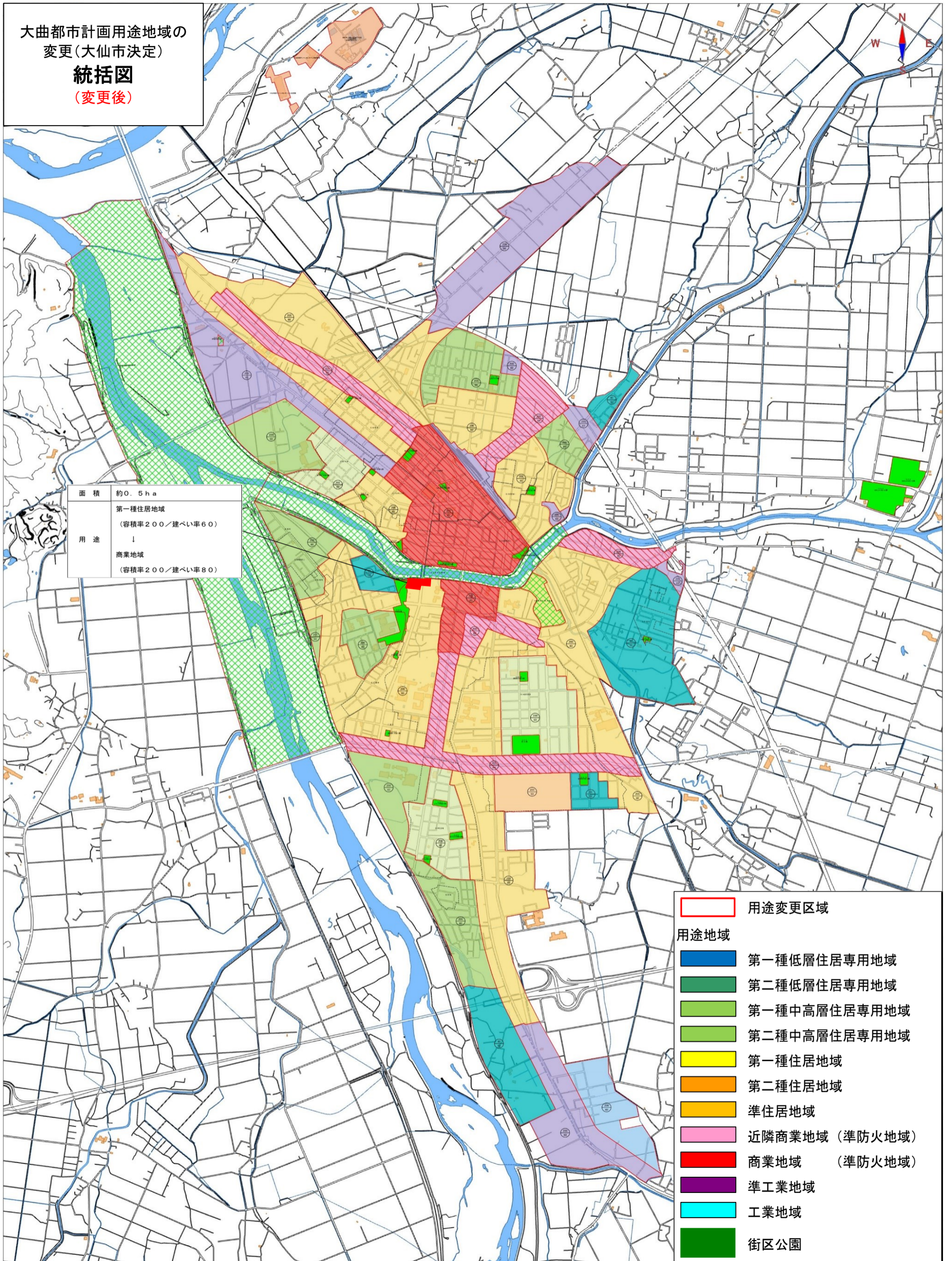


面積	約0.5ha
用途	第一種住居地域 (容積率200/建ぺい率60) ↓ 商業地域 (容積率200/建ぺい率80)

- 用途変更区域
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域 (準防火地域)
- 商業地域 (準防火地域)
- 準工業地域
- 工業地域
- 街区公園

0 1 2km

大曲都市計画用途地域の
変更(大仙市決定)
統括図
(変更後)

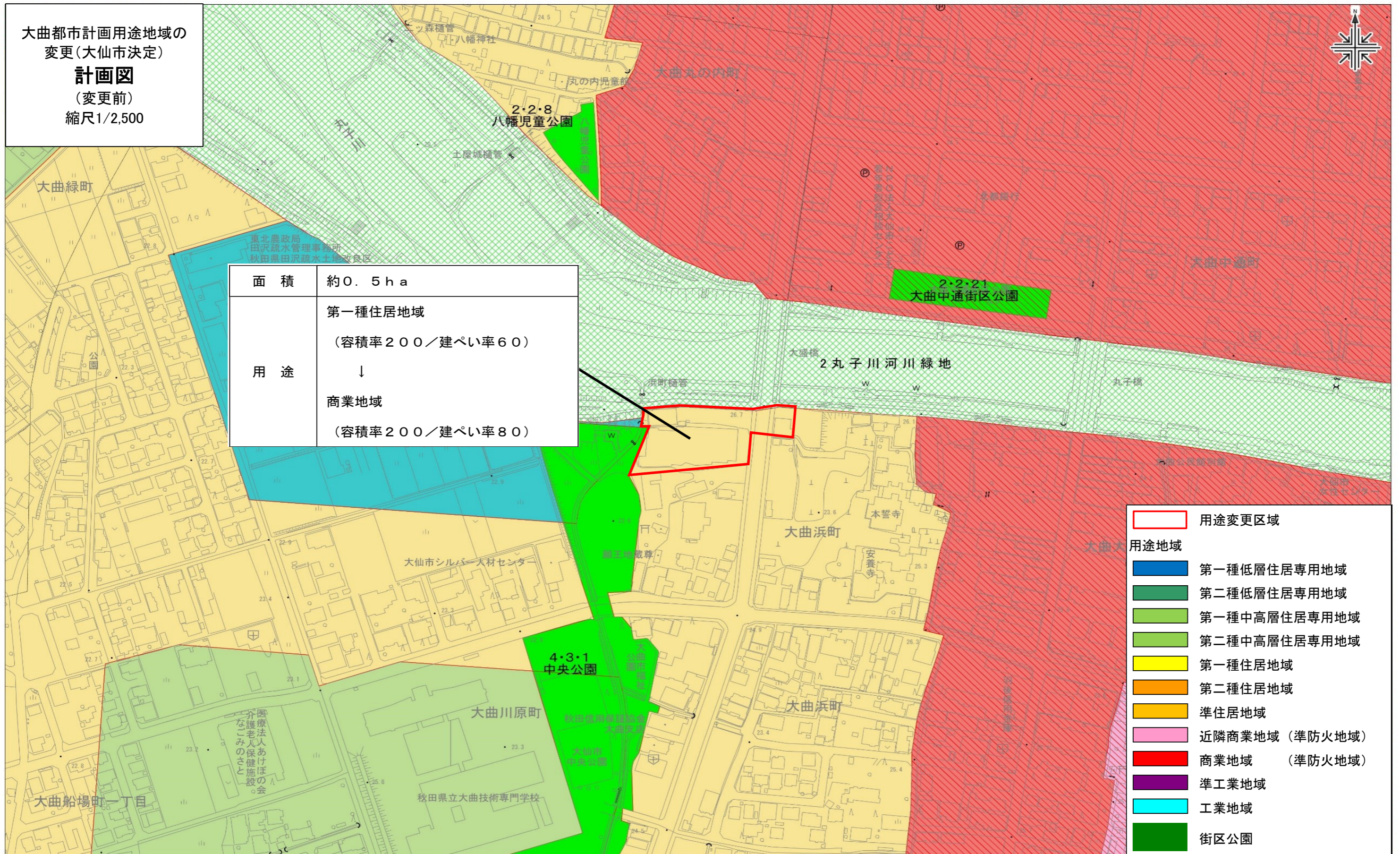


面積 約0.5ha
第一種住居地域
(容積率200/建ぺい率60)
↓
用途
商業地域
(容積率200/建ぺい率80)

- 用途変更区域
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域(準防火地域)
- 商業地域(準防火地域)
- 準工業地域
- 工業地域
- 街区公園

0 1 2km

大曲都市計画用途地域の変更(大仙市決定)
計画図
 (変更前)
 縮尺1/2,500

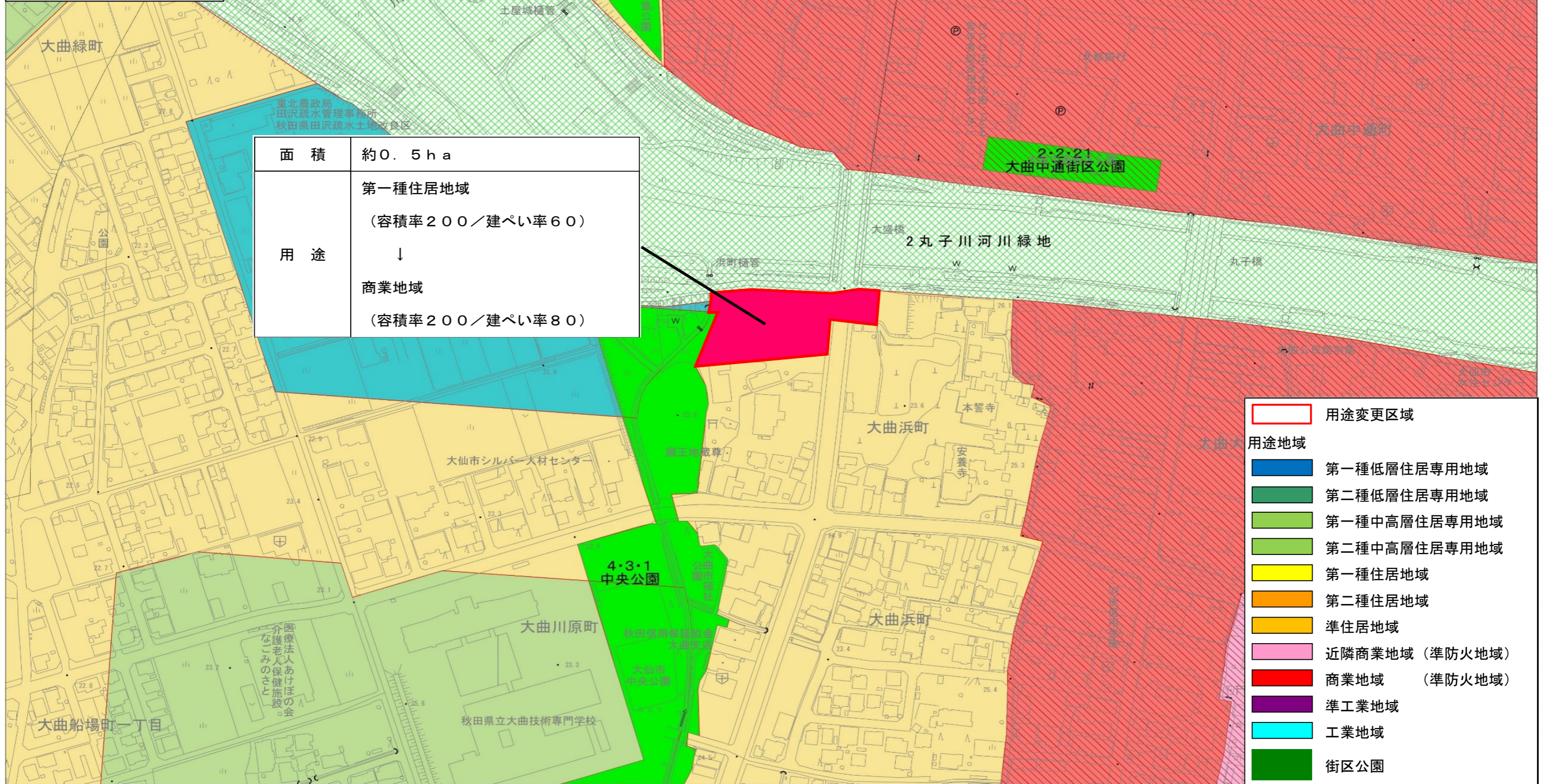


面積	約0.5ha
用途	第一種住居地域 (容積率200/建ぺい率60) ↓ 商業地域 (容積率200/建ぺい率80)

- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域(準防火地域)
 - 商業地域(準防火地域)
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 街区公園
- 用途変更区域

0 100 500m

大曲都市計画用途地域の変更(大仙市決定)
計画図
 (変更後)
 縮尺1/2,500

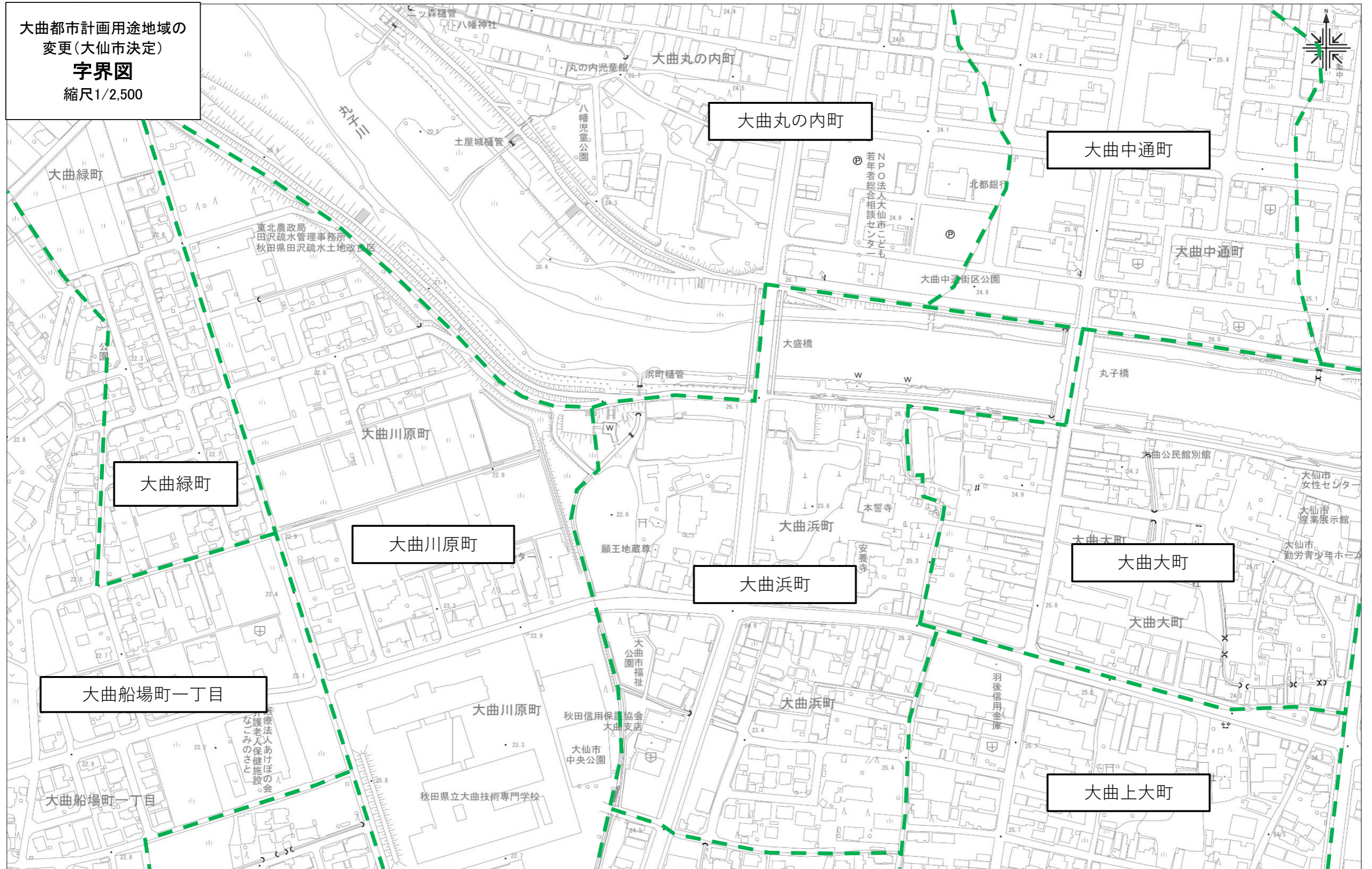


面積	約0.5ha
用途	第一種住居地域 (容積率200/建ぺい率60)
	↓ 商業地域 (容積率200/建ぺい率80)

- 用途変更区域
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域(準防火地域)
 - 商業地域(準防火地域)
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 街区公園



大曲都市計画用途地域の
変更(大仙市決定)
字界図
縮尺1/2,500



0 100 500m