

# 地域地区

地域地区とは、都市における土地利用の動向を勘案して、快適で機能的な都市環境を形成・保全するために、都市計画区域内の土地をその土地利用計画によって区分し、建築物などについて必要な制限を課することにより、地域・地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を図るためのものです。

## ■ 用途地域

用途地域は、将来のあるべき土地利用の姿を実現するための手段であり、都市の中を住居系、商業系、工業系に大別し、それぞれの地域にふさわしい建築物の用途と形態（容積率・建ぺい率など）を定めるものです。

具体的な建築制限は建築基準法等と連動して行われます。

### 用途地域のイメージ

## 住居系

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

# 商業系

## 近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

## 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

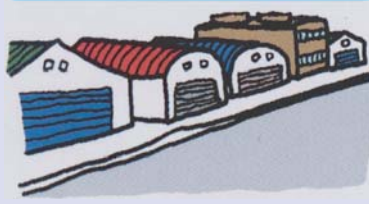
# 工業系

## 準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

## 工業地域



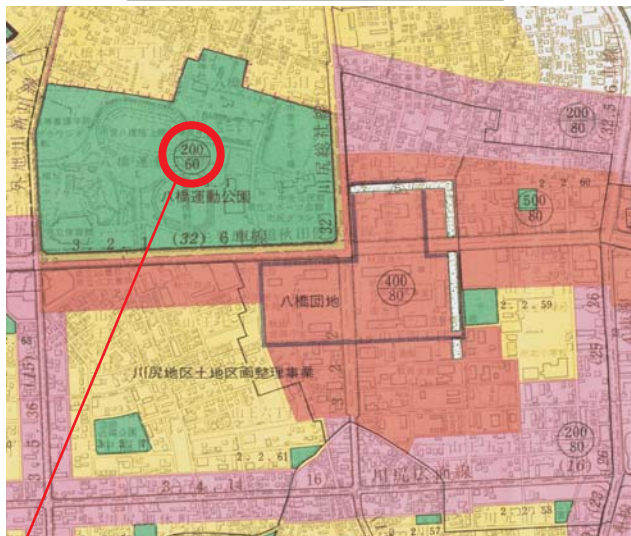
主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 都市計画図をみましょう！



200 → 容積率  
60 → 建ぺい率

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 第1種住居地域
- 都市計画公園

### 秋田市の建ぺい率・容積率

| 用途地域         | 建ぺい率/容積率 (%)                   |
|--------------|--------------------------------|
| 第1種低層住居専用地域  | 30/50, 40/60, 50/80, 50/100    |
| 第2種低層住居専用地域  | 50/80                          |
| 第1種中高層住居専用地域 | 50/100, 60/150, 60/200         |
| 第2種中高層住居専用地域 | 60/200                         |
| 第1種住居地域      | 60/200                         |
| 第2種住居地域      | 60/200                         |
| 準住居地域        | 60/200                         |
| 近隣商業地域       | 80/200, 80/300                 |
| 商業地域         | 80/200, 80/400, 80/500, 80/600 |
| 準工業地域        | 60/200                         |
| 工業地域         | 60/200                         |
| 工業専用地域       | 60/200                         |
| 用途地域の指定のない区域 | 70/200                         |

## ■ 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

| 用途地域内の建築物の用途制限                         |   | 第一種低層住居専用地域 | 第一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 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 備考  |
|--|---|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------|---|
| 建てられる用途<br>建てられない用途<br>面積、階数等の制限あり     |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                         |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 兼用住宅で、非住宅部分が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 非住宅部分の用途制限あり  |
| 店舗等                                    | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                            |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業。2階以下。<br>に於いて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下<br>物品販売店舗、飲食店を除く |
|  | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの                    |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの                         |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 事務所等                                   | 事務所の床面積が 150㎡以下のもの                            |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 2階以下  |
|  | 事務所の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの                    |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 事務所の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 事務所の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| ホテル、旅館                                 | 事務所の床面積が3,000㎡を超えるもの                          |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | ホール、宴会場                                       |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 3,000㎡以下<br>10,000㎡以下   |
|  | 遊戯施設、風俗施設                                     |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテイング練習場等               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | カラオケボックス等                                     |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等                |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 公共施設・病院・学校等                            | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 客席200㎡未満  |
|  | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等                          |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 個室付浴場等を除く   |
|  | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                              |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 大学、高等専門学校、専修学校等                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 図書館等  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                             |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 神社、寺院、教会等                                     |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 病院  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 公衆浴場、診療所、保育所等                                 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等                             |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 老人福祉センター、児童厚生施設等                              |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 600㎡以下  |
|  | 自動車教習所  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 3,000㎡以下  |
|  | 単独車庫（附属車庫を除く）                                 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 300㎡以下 2階以下   |
|  | 建築物附属自動車庫                                     |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 600㎡以下 1階以下   |
| については、自動車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内かつ備考欄に記載の制限  | 一団地の敷地内について制限あり                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 倉庫業倉庫                                  |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 3,000㎡以下  |
| 畜舎（15㎡を超えるもの）                          |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 3,000㎡以下  |
| 工場・倉庫等                                 | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下 |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 原動機の制限あり 2階以下   |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場                      |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 原動機 作業内容の制限あり   |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                         |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 作業場の床面積   |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場                        |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 50㎡以下 150㎡以下  |
|  | 危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 自転車修理工場                                |   |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 作業場の床面積<br>50㎡以下 150㎡以下<br>300㎡以下   |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量                | 量が非常に少ない施設                                    |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        | 1,500㎡以下 2階以下<br>3,000㎡以下   |
|  | 量が少ない施設                                       |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 量がやや多い施設                                      |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
|  | 量が多い施設  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等              | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要                         |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |   |

注）本表は改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

（ ）用途地域では、特別用途地区（床面積10,000㎡超の大規模集客施設の立地制限となる地区）の都市計画決定を、国による中心市街地活性化基本計画の認定とあわせて行う予定です。（ P32参照）

## ■ 高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

秋田市では、秋田駅前地区、中通一丁目地区を指定しています。



中央街区周辺

## ■ 防火地域・準防火地域

市街地を火災の危険性から防ぐために、建築物を耐火建築物や準耐火建築物に、また一部分を防火構造にするなど、構造や材料の面から防火上の規制を定める地域です。

秋田市では、防火地域を商業業務施設が集中している秋田駅前の商業地域に、準防火地域をその他の商業地域・近隣商業地域・その他の一部の地域に指定しています。

## ■ 風致地区

風致地区は市街地近郊の自然景勝地・史跡・水辺・丘陵の緑地・緑の多い住宅地等を対象とし、自然の景観などを保護するために定める地区です。

地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等の行為が、条例で規制されていますが、これにより良好な自然環境が保全され、秩序ある都市環境の形成が図られることとなります。

秋田市では、城跡・金照寺山・高清水・手形山・勝平山・焼山・浜ナシ山・大森山・金足の9つの地区を指定しています。



高清水公園

## ■ 臨港地区

港湾の管理運営のために定める地区であり、地区内に分区を指定し、各分区の目的を阻害する建築物の建築は禁止されています。

秋田市では、商港区・工業港区・保安港区・マリーナ港区・修景厚生港区の5つの分区が指定されています。



秋田港周辺