

秋田市からのお知らせ

平成26年7月1日から河辺・雄和地域の土地利用のルールが変わりました

河辺・雄和地域の一部に指定されていた河辺都市計画区域は、平成26年7月1日に秋田都市計画区域になりました。

今後は住居・店舗・工場などを計画的に配置する区域（市街化区域）と、良好な農地や自然環境などを守る区域（市街化調整区域）に分けて、それぞれの区域のルールによって、土地を使ったり、建物を建てていただくこととなります。

都市計画区域の統合と土地利用のルールの統一

秋田市では、今後の人口減少・少子高齢化などを見据え、平成23年に策定した第6次秋田市総合都市計画において、農地や自然環境との調和を図りながら、コンパクトで利便性の高いまちづくりを進めることにしています。

都市計画区域の統合や建物の建て方などのルールの統一は、その取組の一つとして行ったものです。



市街化区域

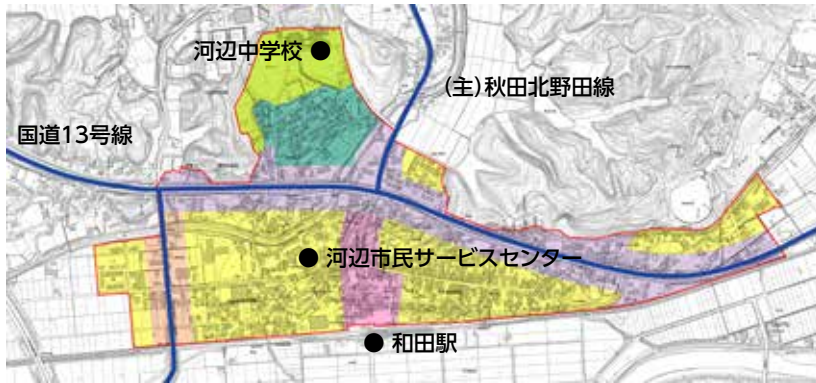
河辺・雄和地域では、①河辺和田地区、②河辺七曲工業地区、③雄和妙法地区を市街化区域としています。

これらの地域では、住居地・商業地・工業地などを計画的に配置し、それぞれに見合った建物を建てていただくため、その用途や形態（容積率、建ぺい率など）のルールを定めた「用途地域*」というものを指定しています。

※用途地域は、建築物の用途の混在を防ぐことを目的とし、住居・商業・工業など市街地の土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など12種類があり、①河辺和田地区、②河辺七曲工業地区については、都市計画区域の統合前から用途地域が指定されています。

市街化区域と用途地域図

① 河辺和田地区



用途地域の凡例

	凡	例
用途地域	第一種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	近隣商業地域	
	準工業地域	
	工業専用地域	

※各用途地域の概要については、本冊子の末尾の「用途地域の種類」をご覧ください。

② 河辺七曲工業地区



③ 雄和妙法地区



市街化調整区域

河辺・雄和地域で都市計画区域内の市街化区域（上記①～③）以外は、市街化調整区域になります。この区域で建物を建てる時は、一部のものを除き都市計画法の許可が必要になります。（※6ページの「市街化調整区域で建てられるもの」の建築物の例をご覧ください。）

なお、制限の一部については、地域の実情を考慮して、緩和措置を講じています。

(1) 市街化調整区域になる前からあった土地や建物の主な取扱い

① 既存の建物の建替えや増築

平成26年7月1日時点で建築物が建っている場合、もしくは、その後に許可を得て建てた建物については、原則として既存敷地の規模や用途の変更を伴わないもので、既存建築物の延べ面積の1.5倍以内であれば、都市計画法の許可を受けなくても建替えや増築することができます。ただし、建築確認の申請は必要です。

②将来計画している自己の居住又は業務用の建物

市街化調整区域になる前から自己用の住居・店舗・事務所などを建てる目的で所有・借地などしている土地については、平成27年1月5日までに「既存権利の届出」をしていただき、平成31年7月1日までに建物の建築や開発行為^{*}を完了させるものに限って許可します。



※開発行為とは、建物を建てる目的で土地を造成したりすること。

(2)市街化調整区域で建物を建てるルールの緩和

①一定の集落区域での土地利用

市街化調整区域では、農林業とそこに関わる人の建物などの建築を基本としていますが、市では、人口減少・少子高齢化により現在の集落の維持が課題となっていることをふまえ、一定の基準を満たす集落の区域については、外部の人を含め、誰でも住宅（自己用の専用住宅や小規模の店舗又は事務所などを併設する兼用住宅）を建てること出来るように、条例で規制を緩和しています。対象となる区域は4ページに記載しています。

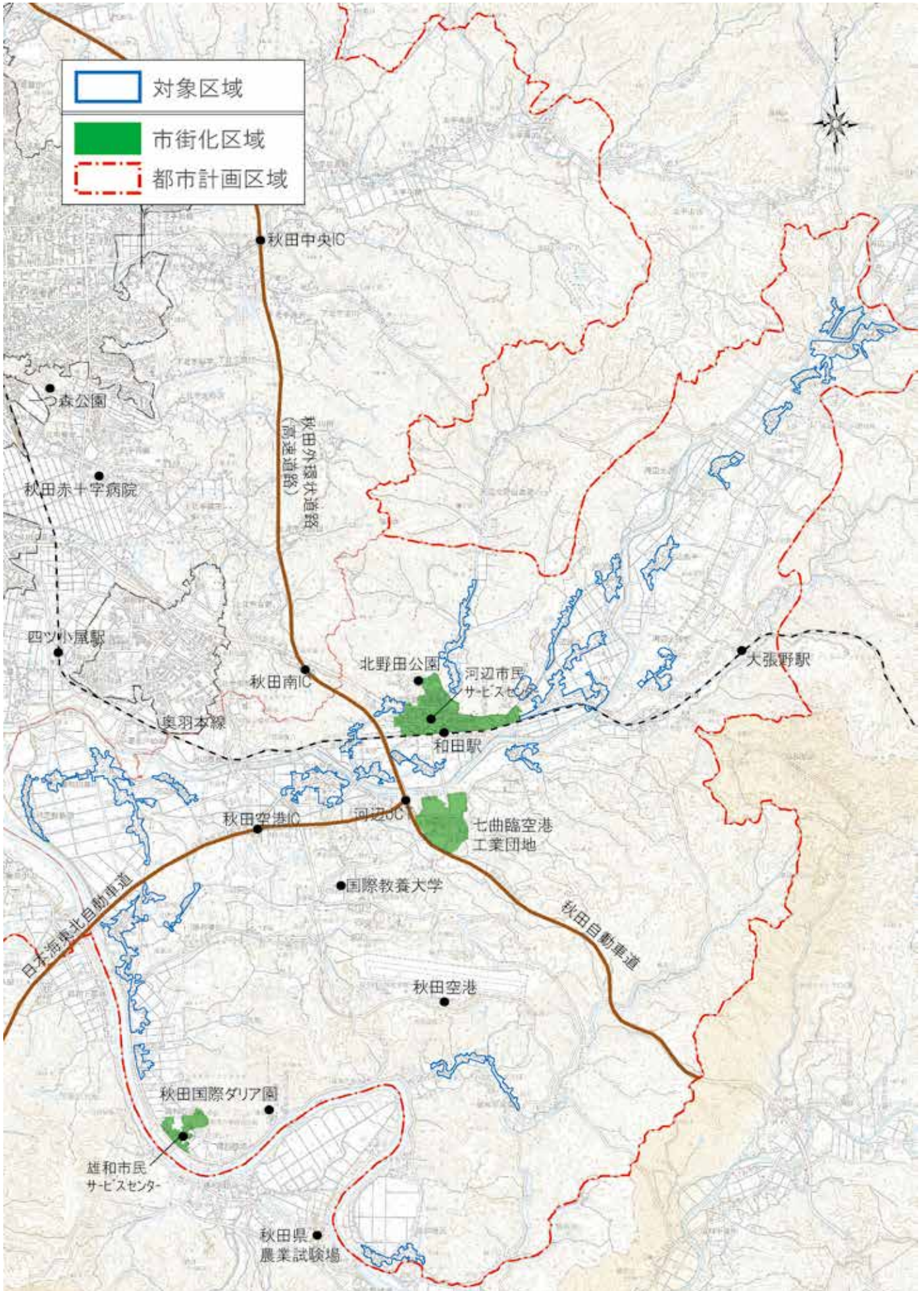


②主要な道路沿線の土地利用

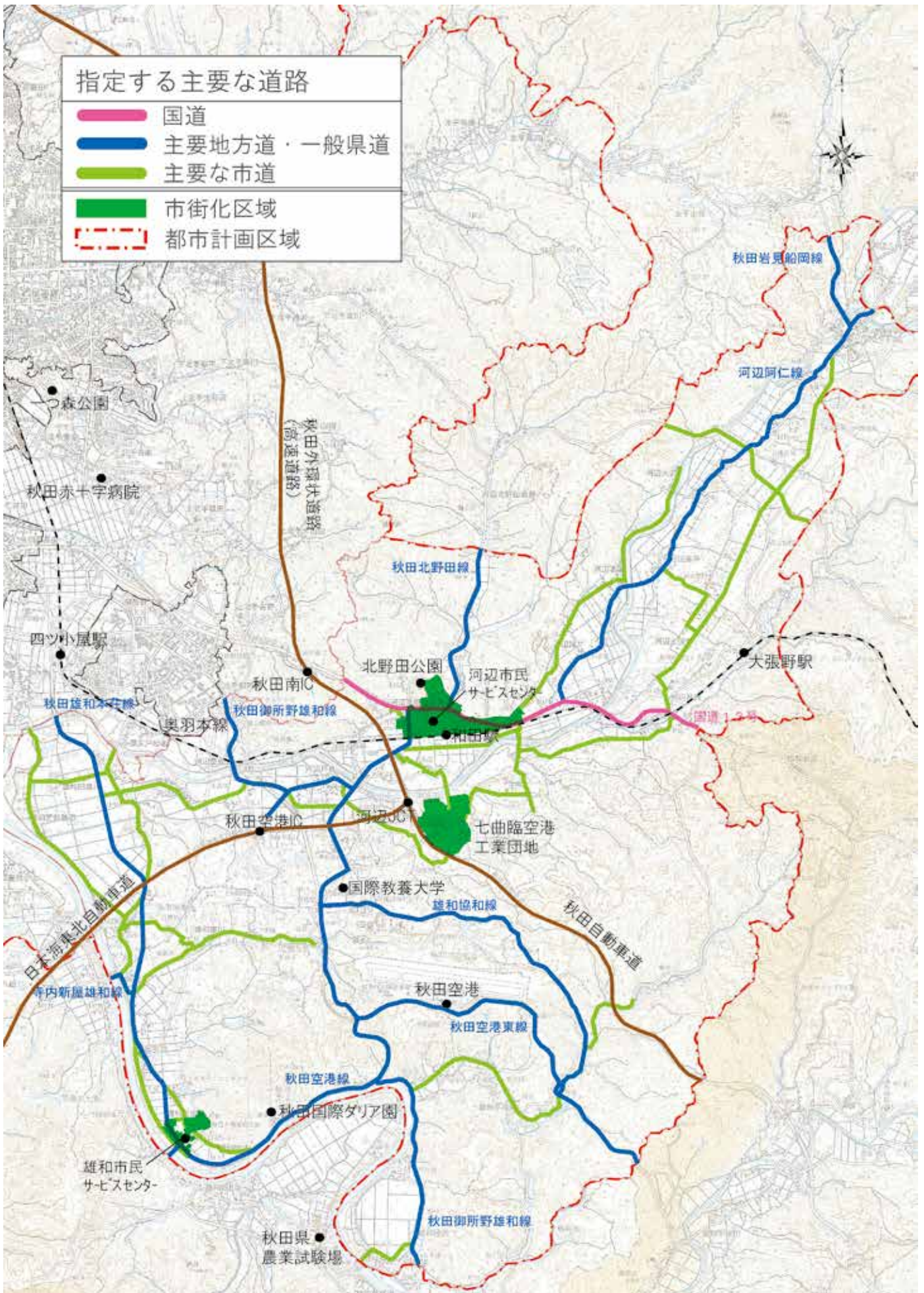
河辺・雄和地域で市街化調整区域になる土地は急激に規制が厳しくなるため、市の条例で、当面の間、主要な道路に接する土地（道路に6m以上接し、奥行きが概ね100mまで）について、工場、事務所、アパート（共同住宅）、店舗（床面積の合計が3千㎡を超える店舗は除きます。）などを建築できるように規制を緩和しています。

主要な道路の位置は5ページに記載しています。

土地利用規制を緩和している区域



土地利用規制を緩和している路線





市街化調整区域で建てられるもの

許可できるものの一例としては、周辺の住民を主なサービスの対象とした店舗などで、市街化が進むおそれがなく、市街化区域内で建てるのが難しいか、不適当なものを対象としています。

なお、建物を建てる目的・用途・規模などによって都市計画法の許可が必要ないものもあります。「都市計画法の許可が必要ない建築物」と「都市計画法の許可が必要な建築物」には、次のようなものがあります。

都市計画法の許可が必要ない建築物の例

区 分	建築物の例
①農林漁業用の建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○畜舎、温室、育種苗施設など農林産物の生産又は集荷用の建築物 ○堆肥舎、農機具等収納施設など農林産業の生産資材の貯蔵又は保管用の建築物 ○家畜診療用の建築物 ○用排水機、取水施設など農用地の保全もしくは利用上必要な管理用建築物 ○上記のほか、建築面積が90㎡以内の農林漁業用の建築物
②農林漁業を営む人の住宅	○農家住宅など
③建築物の通常の管理行為や軽易な行為	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の改装又は用途の変更でその床面積が10㎡以内のもの ○周辺の居住者の日常生活に必要な物品販売など居住者が自ら営む店舗等の新築で、延べ面積が50㎡以内かつ開発行為の規模が100㎡以内のもの
④既存建物の増改築	○適正に建築され継続して利用されている建築物の既存床面積の1.5倍以内の建替や増改築で、敷地の拡大を伴わず用途変更を伴わないもの（一般住宅のほか、店舗、事務所、工場なども含む）
⑤既存建物の使用者変更	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化調整区域となる前から継続して存在する建築物の使用者変更（一般住宅をそのまま一般住宅として使用、農家住宅を一般住宅として使用、工場はそのまま工場として使用など） ○市街化調整区域となった日以後に農家住宅や分家住宅として建築された住宅の相続などによる使用者変更（農家住宅などをその相続人が一般住宅使用として使用）

都市計画法の許可が必要な建築物の例

区 分	建築物の例
①周辺居住者を対象とした公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売店舗等の建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○保育所、学校（大学等を除く）、診療所、社会福祉施設（老人デイサービス施設、老人短期入所施設）など ○農林漁業団体事務所、農機具修理施設など ○小売業、修理業（自動車修理工場など）、理容・美容業（理美容院）などの建築物

区 分	建築物の例
②鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物	○鉱物の採鉱・選鉱、探鉱作業、鉱山開発事業などの建築物 ○セメント、生コンクリート、砕石製造、コンクリート2次製品などの製造業の建築物 ○史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉その他の産業、文化等に関する観光資源などに必要な展望台、旅館、みやげ物屋など ○水を資源とした取水・導水、利水または浄化のための建築物
③温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物	※現在の工業技術水準においては、人工的に温度、湿度等の条件を容易に可能としていることから、対象となる建築物はありません。
④農林漁業用で許可不要とされていない建築物又は農林水産物の処理、貯蔵もしくは加工に必要な建築物	○畜産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、精穀・精粉業、配合飼料製造業、倉庫業などの建築物
⑤農林漁業等活性化基盤施設である建築物	○地域特産物展示販売施設、農林業体験学習施設など
⑥中小企業の連携もしくは共同化、集団化事業用の建築物	○中小企業の工場、店舗など
⑦既存工場施設と密接に関連し、これらの事業活動の効率化のため必要な建築物	○工業系の工場など
⑧危険物の貯蔵又は処理に必要な建築物	○火薬庫、火薬類の製造所など
⑨道路管理施設、休憩所又は給油所などの建築物	○道路管理施設 ○ドライブイン、沿道サービス型コンビニエンスストア、ガソリンスタンドなど
⑩地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	※都市計画法において、地区を単位に公共施設・建築物・土地利用に関する事項を総合的に定めた計画
⑪条例で指定する土地の区域内での建築物	※秋田市では「一定の集落区域の土地」に関し、規制緩和のための条例を施行しています。 ⇒詳しくはこのパンフレットの3ページ① <u>一定の集落区域での土地利用をご覧ください。</u>
⑫条例で区域、目的又は用途を限定した建築物	○分家住宅、準公益的施設など ※秋田市では「主要な道路沿線の土地」に関し、規制緩和のための条例を施行しています。 ⇒詳しくはこのパンフレットの3ページ② <u>主要な道路沿線の土地利用をご覧ください。</u>
⑬権利の届出をした自己の居住又は業務用の建築物	○一般住宅（対象者や期間を限定） ○店舗や事務所、工場など（対象者や期間を限定） ⇒詳しくはこのパンフレットの3ページ② <u>将来計画している自己の居住又は業務用の建物をご覧ください。</u>
⑭秋田市開発審査会の議を経て許可される建築物	○上記①～⑬に該当せず、地域特性などをふまえ、市街化のおそれがないことや市街化区域で行うことが困難又は不相当と認められる場合に開発審査会に諮って許可するもの

※上記の建築物は、例を示したものであって、内容によっては許可の可否が変わりますので、事前に市の都市計画課へご相談ください。



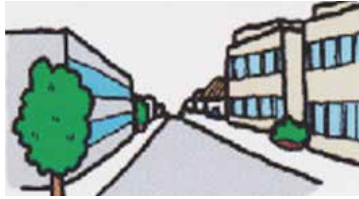
河辺・雄和地域の「用途地域の種類」

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。

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。

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す。

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。

〈お願い〉このパンフレットは、都市計画制度の概要などをお知らせするもので、建物を建てる予定がある方は、下記まで連絡ください。
また、この制度に関する河辺・雄和地域の詳細な図面などは市のホームページに掲載しています。

秋田市都市整備部都市計画課

〒010-8560 秋田市山王一丁目1番1号(本庁舎4階)

TEL 018-866-2152 FAX 018-865-6957

E-mail ro-urim@city.akita.akita.jp

URL <http://www.city.akita.akita.jp/city/ur/im/default.htm>