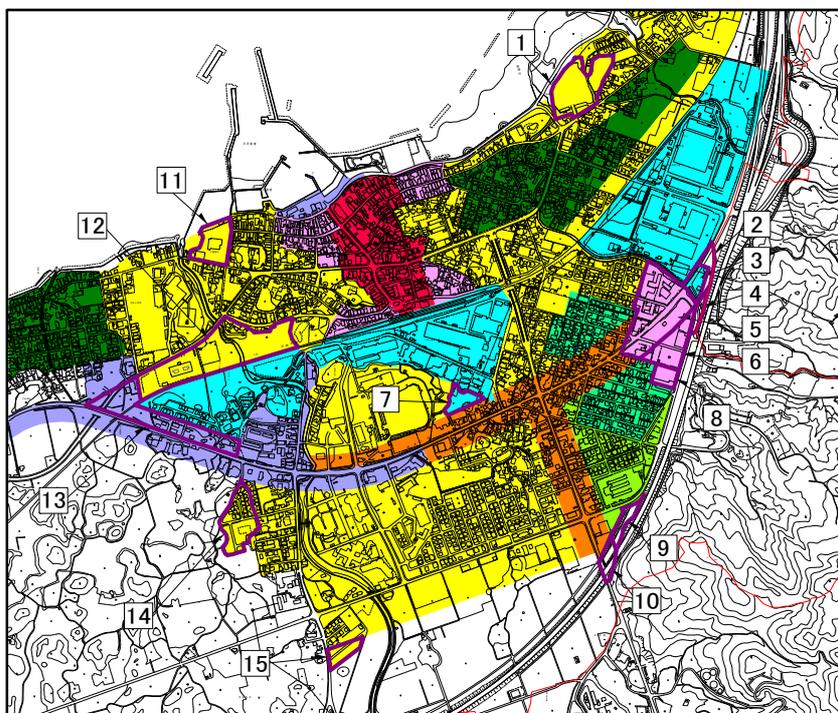


＝よりよい都市づくりに向けて＝ 都市計画用途地域の見直しをしました (平成30年4月1日にかほ市告示第18号)

にかほ市は、平成17年10月に旧仁賀保町、旧金浦町及び旧象潟町が合併し誕生しました。合併を受けて、平成22年7月23日付けで象潟都市計画区域、金浦都市計画区域、仁賀保都市計画区域を再編し、にかほ都市計画区域として新たな見直しを行いました。

さらに用途地域に関して平成23年度より見直しの検討業務に着手し、既存の用途地域を含む都市計画区域全体について、現況調査・解析を行うとともに上位計画や都市計画マスタープランとの土地利用構想等の整合を図ってきました。その結果、下図の20の地区について見直しを行いました。

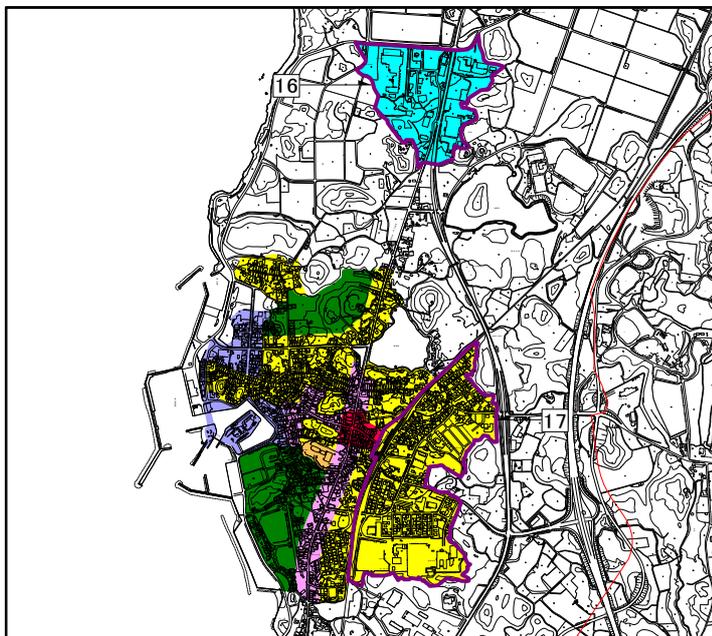
総括図 (1/2)



仁賀保地区

金浦地区

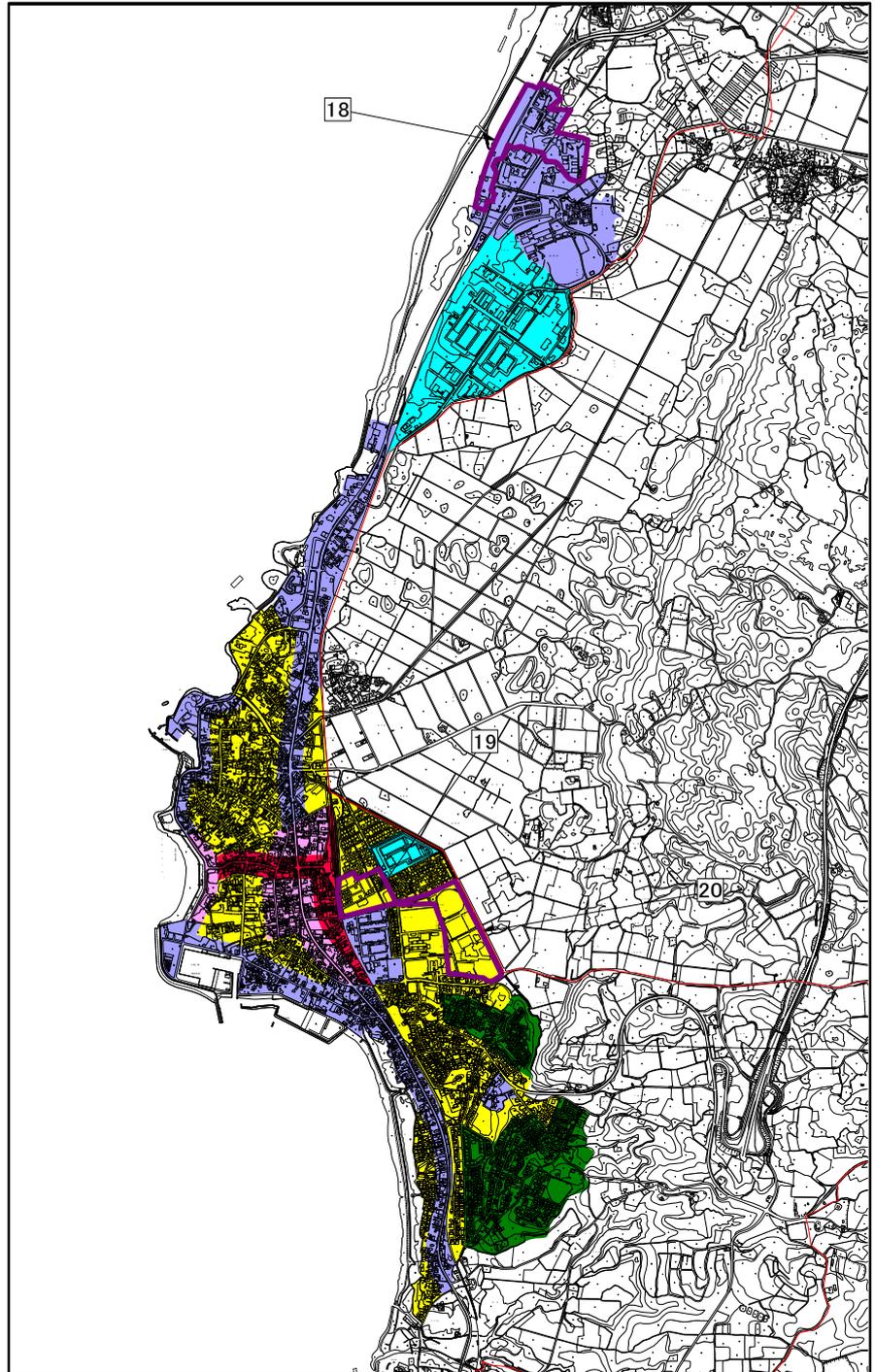
| 凡 例 | |
|---|--------------|
|  | 第一種低層住居専用地域 |
|  | 第一種中高層住居専用地域 |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |
|  | 第一種住居地域 |
|  | 第二種住居地域 |
|  | 準住居地域 |
|  | 近隣商業地域 |
|  | 商業地域 |
|  | 準工業地域 |
|  | 工業地域 |
|  | 都市計画区域 |



総括図 (2/2)

象潟地区

| 凡 例 | |
|---|--------------|
|  | 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 |
|  | 都市計画区域 |



用途地域見直しにあたっての方針等

今回の用途地域の見直しでは、次の三点を重点方針として、市全域にわたる用途地域の見直しを実施しました。

【用途地域見直しの重点方針】

- 1 当初都市計画用途地域設定時からの都市の変動への対応
 - ・ 土地利用状況の変化 ・ 工場跡地等市街地内未利用地
- 2 縁辺地域における市街地形成への対応
 - ・ 市街地開発等による縁辺地域の市街地形成
 - ・ 新都市計画区域設定による市街地の見直し
- 3 日本海沿岸東北自動車道開通に伴う道路境界部の是正
 - ・ 自動車道路用地内に指定されている用途地域界

1 当初都市計画用途地域設定時からの都市の変動への対応

| 番号 | 地 域 | 旧用途地域 | 新用途地域 |
|----|------------------|-------------|---------|
| 1 | 大字平沢字古里 | 工業地域 | 第一種住居地域 |
| 3 | 大字平沢字前田 | 準住居地域 | 工業地域 |
| 5 | 大字平沢字町田 | 準住居地域 | 近隣商業地域 |
| 6 | 大字平沢字上町田 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 |
| 7 | 大字平沢字井戸尻 | 第一種住居地域 | 工業地域 |
| 8 | 大字平沢字天ヶ町 | 第一種低層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| 11 | 大字平沢字画書面 | 工業地域 | 第一種住居地域 |
| 12 | 大字平沢字狐森、字京田、字坂ノ下 | 工業地域 | 第一種住居地域 |
| 13 | 大字平沢字狐森、字坪貝 | 工業地域 | 準工業地域 |
| 19 | 大字象潟町字武ノ道島 | 工業地域 | 第一種住居地域 |
| 20 | 大字象潟町字屋敷田 | 無指定 | 第一種住居地域 |

| 2 縁辺地域における市街地形成への対応 | | | |
|---------------------|------------------------------------|-------|---------|
| 番号 | 地 域 | 旧用途地域 | 新用途地域 |
| 14 | 大字平沢字平石 | 無指定 | 第一種住居地域 |
| 15 | 大字院内字畑ヶ田 | 無指定 | 第一種住居地域 |
| 16 | 大字飛字持田、字雨ヶ谷地、大字黒川字平森 | 無指定 | 工業地域 |
| 17 | 大字金浦字鳥長根、字古賀の田、字花瀧、字唐蚊の森、字背長森、字谷地中 | 無指定 | 第一種住居地域 |
| 18 | 大字金浦字下谷地、字中谷地、大字前川字中ノ森 | 無指定 | 準工業地域 |

| 3 日本海沿岸東北自動車道開通に伴う道路境界部の是正 | | | |
|----------------------------|----------|--------------|-------|
| 番号 | 地 域 | 旧用途地域 | 新用途地域 |
| 2 | 大字平沢字前田 | 準住居地域 | 無指定 |
| 4 | 大字平沢字前田 | 第一種住居地域 | 無指定 |
| 9 | 大字平沢字清水尻 | 第二種中高層住居専用地域 | 無指定 |
| 10 | 大字平沢字清水尻 | 準住居地域 | 無指定 |

新旧対照表

単位：ha

| 用途地域 | 全地区 | | |
|--------------|-------|-------|-------|
| | 旧地域面積 | 増減 | 新地域 |
| 第一種低層住居専用地域 | 7.6 | ▲ 0.4 | 7.2 |
| 第二種低層住居専用地域 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 91.0 | 0.0 | 91.0 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 5.4 | ▲ 0.4 | 5.0 |
| 第一種住居地域 | 285.0 | 59.3 | 344.3 |
| 第二種住居地域 | 1.0 | 0.0 | 1.0 |
| 準住居地域 | 21.0 | ▲ 4.7 | 16.3 |
| 近隣商業地域 | 37.8 | 5.0 | 42.8 |
| 商業地域 | 23.0 | 0.0 | 23.0 |
| 準工業地域 | 143.5 | 14.1 | 157.6 |
| 工業地域 | 102.5 | 8.3 | 110.8 |
| 工業専用地域 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 合計 | 717.8 | 81.2 | 799.0 |

用途地域とは

用途地域制度は、良好な市街地環境づくりと、住居、商・工業などを適正に配置することによる機能的な都市づくりを目的とし、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導することにより、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

用途地域には13種類（にかほ市では、第二種低層住居専用地域と工業専用地域の指定がないので10種類）あり、指定されると目的に応じて建築可能な建物の種類・規模等が決められます。

第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。



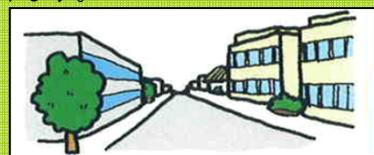
第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域で、第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店などが建てられます。



第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500㎡以下のお店などが建てられます。



第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積1,500㎡以下のお店や事務所など、利便施設が建てられます。



第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。



第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域で、第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。



準住居地域

道路の沿道地域にふさわしい施設と住宅の調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200㎡未満の劇場などが建てられます。



近隣商業地域

住宅地周辺で日用品の買い物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000㎡を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。



商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



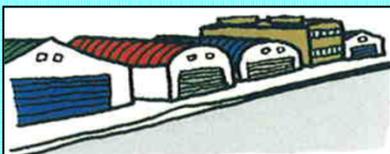
準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きくない工場や住宅、お店などが建てられます。



工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。住宅や床面積が10,000㎡以下のお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



工業専用地域

工場のための地域です。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。



用途地域における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限と合わせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

◎ 用途地域内等の建築物の主な用途制限

| 例示 | 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 | 用途地域の指定のない地域 |
|--|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------------|
| 住宅、小規模の兼用住宅 | | | | | | | | | | | |
| 幼稚園、小・中・高等学校 | | | | | | | | | | | |
| 神社、寺院、教会、診療所 | | | | | | | | | | | |
| 病院、大学 | | | | | | | | | | | |
| 2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店（※を除く） | | | | | | | | | | | |
| 2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店（※を除く） | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の物販販売業を営む店舗、飲食店（※を除く） | | | ☆ | ★ | | | | | | | |
| 上記以外の事務所等 | | | ☆ | ★ | | | | | | | |
| ホテル、旅館 | | | | ★ | | | | | | | |
| カラオケボックス（※を除く） | | | | | | | | | | | |
| 劇場、映画館（※を除く） | | | | | | ◇ | | | | | |
| ※劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの | | | | | | | | | | | |
| キャバレー、ナイトクラブ等 | | | | | | | | | | | |
| 2階以下かつ床面積300㎡以下の独立倉庫 | | | | | | | | | | | |
| 倉庫業の倉庫、上記以外の独立倉庫 | | | | | | | | | | | |
| 自動車修理工場 | | | | ○ | ○ | △ | ▲ | ▲ | | | |
| 危険性・環境悪化のおそれが多い工場 | | | | | | | | | | | |
| 危険性・環境悪化が大きい工場 | | | | | | | | | | | |

注) ☆印については、3階以上又は1,500㎡を超えるものは建てられない

★印については、3,000㎡を超えるものは建てられない

◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない

○印については、作業場の面積が50㎡を超えるものは建てられない

△印については、作業場の面積が150㎡を超えるものは建てられない

▲印については、作業場の面積が300㎡を超えるものは建てられない

◎ 容積率・建ぺい率の制限

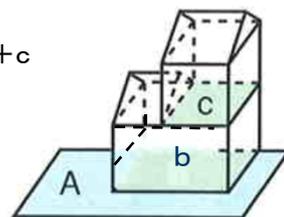
| 用途地域の種類 | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) |
|--------------|------------|----------|
| 第一種低層住居専用地域 | 80 | 50 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 150 200 | 50 60 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 200 | 60 |
| 第一種住居地域 | 200 | 60 |
| 第二種住居地域 | 200 | 60 |
| 準住居地域 | 200 | 60 |
| 近隣商業地域 | 200 | 80 |
| 商業地域 | 300・400 | 80 |
| 準工業地域 | 200 | 60 |
| 工業地域 | 200 | 60 |
| 用途地域の指定のない地域 | 200 | 70 |

容積率と建ぺい率の考え方

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} * 100$$

$$\text{容積率} = \text{延床面積} / \text{敷地面積} * 100$$

建築面積: b
床面積: b + c
敷地面積: A



【用途地域による建築物の形態についての規制】

【斜線制限】

- ・道路や隣地に係る採光や通風等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

【道路幅員による容積率低減】

- ・狭い道路にのみ面する敷地には、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率を乗じた容積率に制限します。

【日影規制】

- ・住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

【問合せ先】 〒018-0311 秋田県にかほ市金浦字花瀧93-1

にかほ市役所 建設部 建設課

☎ 0184-38-4306