

南ヶ丘地区計画ガイド

令和 5 年 4 月

秋田県建築住宅課

地区計画とは

地区計画は、人々の暮らしの基礎的な「地区」を単位として、道路、公園などの地区施設の配置や建築物の形態・用途・敷地などについて、きめ細かなルールを定め、地区の特性を生かしたまちづくりの計画です。その実現のためには、地区住民等の合意形成を図ることが必要です。

地区計画は、まちづくり方針を定める「地区計画の方針」と、その方針に従って具体的な内容を定める「地区整備計画」の2つで構成されています。

地区計画の方針 地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他の当該地区の整備・開発および保全の方針を定めます。

地区整備計画 地区計画の区域の全部又は一部の区域について地区計画の方針に従って、地区施設に関する事項、建築物等に関する事項、土地に関する事項を定めます。

土地利用の方針

この計画は、今後の建築等の行為を適切に誘導することにより、“ゆとりと健康に満ちたまち”を形成していくことを目標としています。

(住宅街区)

A 地区

ゆとりある住宅環境の維持・増進を図るとともに、周辺環境と調和した良好な低層住宅地としての土地利用を図る。

(住民サービス施設街区)

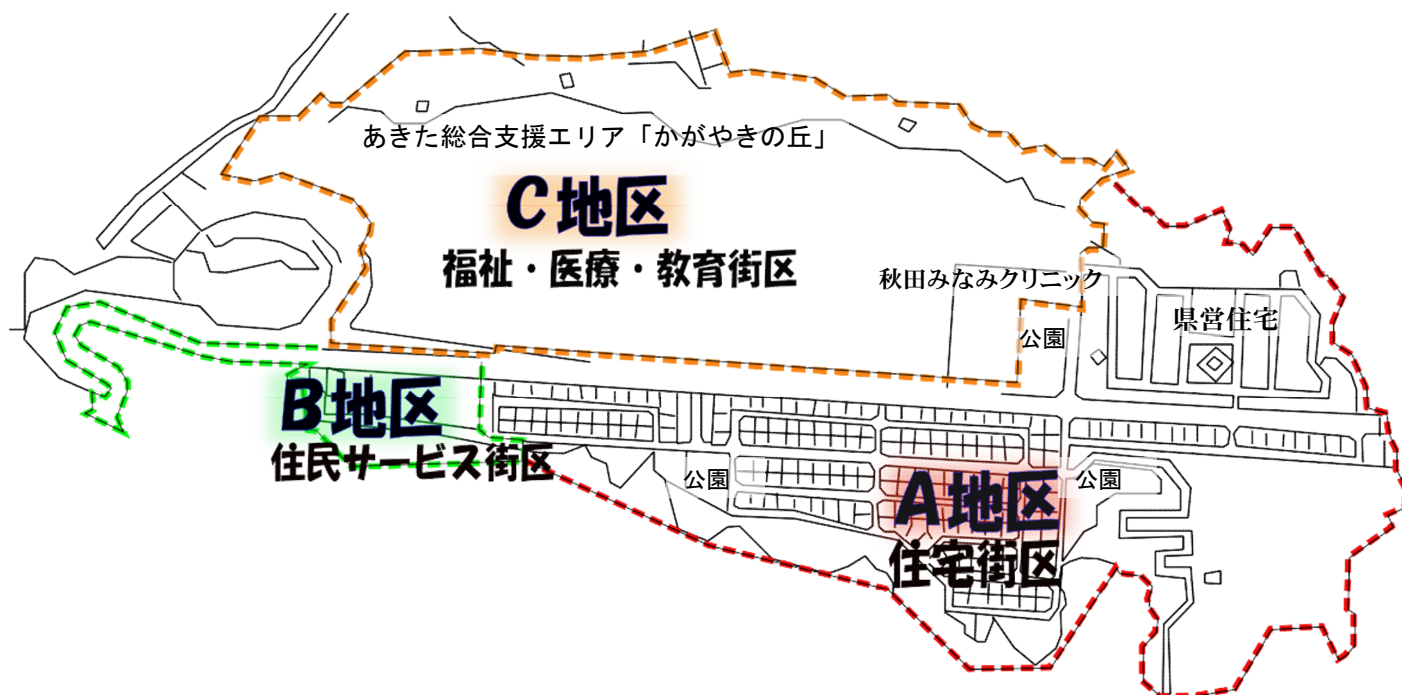
B 地区

一定規模以下の店舗、飲食店、公益施設等、計画区域内の地区住民の生活に必要なサービス施設の立地を誘導する地区としての土地利用を図る。

(福祉・医療・教育街区)

C 地区

一貫した療育及び教育の提供を受けられるとともに、地区住民との交流促進が図られる公共公益施設の立地により、健やかで豊かな心を育む地区として、居住環境に配慮した土地利用を図る。



A 地区〔住宅街区〕

1. 住宅。
2. 住宅で、1/2 以上を居住の用に供し、かつ、店舗・事務所等の用途に供する部分の床面積が 50 m²未満のもの。（建築基準法施行令 第 130 条の3）
3. 診療所。
4. 巡査派出所等の公益上必要な建築物。
5. 1. ～3. に附属するもの。
6. 公営住宅〔共同住宅を除く〕、地域集会所等、公共公益上必要な施設。

B 地区〔住民サービス街区〕

1. 住宅で、1/2 以上を居住の用に供し、かつ、店舗・事務所等の用途に供する部分の床面積が50m²未満のもの。（建築基準法施行令第 130 条の3）
2. 一定の店舗・飲食店等で当該用途部分が2階以下、かつ、床面積の合計が 150 m²以下のもの。
（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2）
3. 1. ～2. に附属するもの。

C 地区〔福祉・医療・教育街区〕

1. 共同住宅、寄宿舍又は下宿。
2. 学校（大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを含む）。
3. 病院、診療所。
4. 巡査派出所等の公益上必要な建築物。
5. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。
6. 1. ～5. に附属するもの。

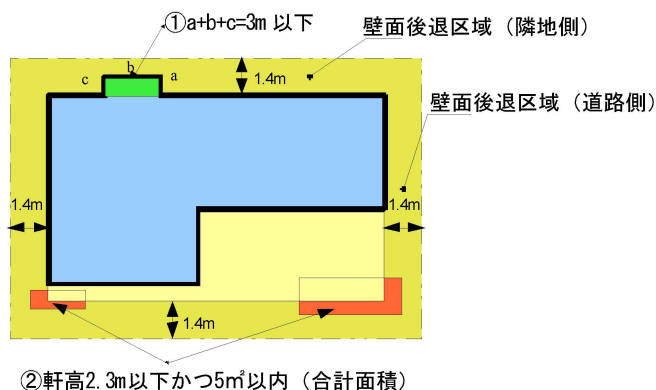
いずれの地区においても、200m²未満の土地には建築できません。

A 地区（住宅街区） 整備計画 ー建築物等に関する事項ー

壁面の位置の制限

全ての地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（外壁の後退距離という。）は、1.4m以上とします。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は例外とします。

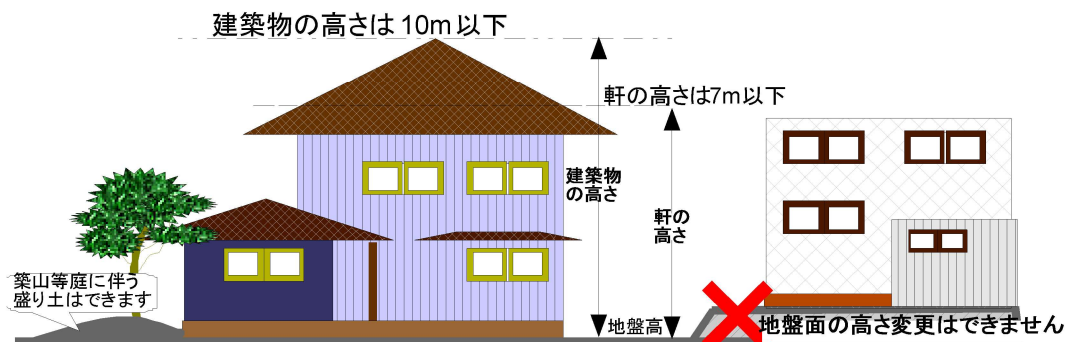
- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。



建築物等の高さの最高限度

建築物の最高高さは地盤面から10m以下とし、軒高は7m以下とします。

原則として敷地造成時の地盤面の高さは変更できません。ただし、築山等庭に伴う盛り土は、可能です。



建築物の各部分の高さの制限 ・道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限

建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条の第一種低層住居専用地域の規定を準用します。

建築物の容積率の最高限度

10分の8

建築物の建ぺい率の最高限度

10分の5

ただし、秋田市建築基準法施行細則第19条に該当する敷地については、10分の6とします。

建築物等の形態又は意匠の制限

- 1 軒先・底等の先端から、敷地境界線までの距離は0.3m以上とし、必要に応じて落雪防止の設備を設けるものとします。
- 2 建築物の意匠は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地にふさわしいものとします。また、建築物を増築し、又は車庫・物置等の附属建築物を設置するときは、既存の建築物と調和のとれた意匠としてください。

屋外広告物の制限 屋外広告物は、周辺の景観及び環境を損なわないよう表示、設置してください。

かき又はさくの構造の制限

建築物の敷地の囲障は、原則として生垣とし、フェンスやブロック塀等を設置するときは、その高さは敷地の地盤面から1m以下とし、構造上の安全及び景観に配慮してください。

擁壁の改廃の制限 都市計画道路添いの大型擁壁の改廃は行わないこと。

◆ 地区計画の区域内における行為の届出

地区計画の区域内で建築等の行為を行うときは着工の30日前までに市長への届け出が必要となります。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設（新築のほかに増改築、移転を含みます。）
- ③ 建築物等の用途の変更
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ⑤ 木竹の伐採

この届出により、その行為が地区計画の内容に適合しているかを審査します。

届出の方法・届出先

着工の30日前までに秋田市都市計画課（888-5764）に、次の書類を提出してください。

なお、申請した行為の内容を変更、中止する際にも届出が必要となります。

地区計画の区域内における行為の届出書	秋田市のホームページより様式をダウンロードできます。
位 置 図	各図面には地区計画に適合していることを、示す数値等を記入してください。
配 置 図	
平 面 図	
立 面 図	
敷 地 求 積 図	

秋田市では届出の内容を審査したうえで、「**地区計画の適合通知**」を発行します。この通知は**建築確認申請の際の、添付書類となります。**