

# 住みよい街づくりのための 用途地域の都市計画

大館市では、皆さんご承知のとおり、昭和44年5月市街地発展のため土地利用を考へ、用途地域を指定し、建築行為を規制したり、誘導してきましたが、都市計画法、建築基準法の改正により、新しい用途地域の草案がまとまりましたので、皆さんにお知らせいたします。

## ◆なぜ、新しい用途地域を定めるのか！

人口や産業が集中し、さまざまな活動が行なわれる都市では、そのままにしておくといろいろの用途や形態の建物が無秩序に混在するようになります。その結果騒音悪臭、日照妨害などにより生活環境が悪化するばかりでなく、生産、交通、レクリエーションなどの都市機能が混乱し

住みにくい不便な街になります。そこで、そのようなことがおこらないように、建物を建てる場合に建物の用途容積、形態等について、お互いを守るべき最低限のルールを決めるため、用途地域を定めることが必要なのです。

### 1. 用途の純化が図られる

これまで、住居、商業、準工業、工業の4用途地域が基本になっており、今回の改正では、次のように8用途地域に細分化され、住居環境の保護の強化を主眼とし用途の純化が図られることになりました。ただし、大館市では工業専用地域をのぞく、7用途地域を定めることとなります。

### 2. 容積率の限度が定められた

これまで、建物の建ぺい率と高さの制限を基本に特例として容積率の制限を採用することができるようになっていましたが、今回の改正では、第1種住居専用地域を除いては、高さの制限がなくなり、用途地域のすべについて、地域の特性に応じた建物の容積率の限度が定められ、土地の有効的活用と都市環境の保全、建物と公共施設とのバランスがとれるようになりました。

### 3. 守りやすい建ぺい率

最近、敷地規模が小さくなる傾向にありますので、今回の改正では、全般的に建ぺい率の制限が緩和されました。

ただ、第1種住居専用地域では、その性格に応じて適切な建ぺい率を定めるようになりました。

#### ●建ぺい率とは？

建物の建築面積（建て坪）の敷地面積に対する割合のことを言います。

#### ●容積率とは？

建築物各階の合計床面積と敷地面積との割合のことを言います。

### 4. 日照権を配慮

第1種住居専用地域では、建物の高さを10メートル以下におさえており、とくに隣地との日照などを考慮して、敷地の北側では第1種、第2種住居専用地域とも、北側斜線というものが設けられ、一定の斜線の制限を受けることになりました。また、北側以外についても隣家の敷地や狭い道路に接して、いきなり極端に高い建物が建つことのないよう、高さの限度（隣地、道路斜線制限）が定められました。

用途地域の特色

新しい用途地域の構想決まる

## 1. 用途地域設定 の方針

本市の居住状態は市街地（大町）を中心に周辺部に次第に広がり市街地膨張の傾向が強く、農地転用状況上から見て、市街地周辺部に於て相当数の宅地化が行われ今後も益々人口が市街地に集ると考えられます。この現況から見ても既成市街地の再開発計画、新市

街地の構成についての将来の発展の動向、用途別土地利用等を勘案し、良好な住居環境を保全するよう留意し、公害並びに災害等がおこらない市街地形成に資するようおおむね10年間の土地利用を目やすに定めました。

## 2. 用途地域の配置、 規模、形状

### ◆第1種住居専用地域は

低層住宅地としての良好な環境を保護する必要がある新市街地のうち、有浦地区、東台地区、狐台地区について定めています。

(イ)原則として商業地域、工業地域又は交通量の多い主要道路に接して定めません。

(ロ)形態が路線的又は不整形にならないように区画整理等が行われた地域に定めています。

### ◆第2種住居専用地域は

既成市街地内のうち、住宅の高さを制限しないで、中高層住宅も建つような環境の保護を図る地域として、有浦地区、根下戸、神明町地区、鉄砲場、東台、相楽町、旭ヶ丘地区について定めています。

(イ)第1種住居専用地域の(イ)と同様に商業地域等に接して定めません。

(ロ)今後中高層住宅地として開発することが適当である地域について定めています。

### ◆近隣商業地域は

周辺の住民の日用品の販売を主体とする区域であり、中心的商店街と住宅地に接し、或いは住宅地内に介在する小規模な商業地、幹線道路沿いで沿道サービスの立地傾向の著しい地域として、御成町1丁目地区、御成町2丁目～御成町4丁目地区、栄町、田町地区、片山地区、末広町地区、片町地区、田代町地区について定めています。

### ◆準工業地域は

環境の悪化をもたらすおそれのない工業利便を増す工場の立地する区域で、住居の立地をも認めることが必要な区域、自動車関連等の流通業務施設の立地する区域及び沿道サービス施設が現に立地する主要幹線道路沿いの地域とし、板子石地区（清水町1部）、根下戸、片山地区について定めています。

### ◆工業地域は

他の地域で建てられなく、大規模の工場等が建てられるように設けた区域で、将来とも工業地として整備されることが予想され、工業の機能上住宅地をも認めることがやむを得ない地域として、板子石地区について定めています。

### ◆住居地域は

既成市街地のうち、用途の混在度合等から住居専用地域とすることが不適当な地域又は将来ある程度の用途の混在を許容しつつ、工場や劇場等の侵入により環境が悪化することを防ぎながら、主として住居の環境を保護すべき区域について各地区に定めています。

### ◆商業地域は

大町商店街を中心に専門店等が立地する専用度の高い商業地、大館駅前商業地、官庁、事務所等が集中立地する業務地、卸売団地等流通業務施設が集中して立地する区域、風俗営業等近隣商業地域では許容されないサービス施設が多く混在する区域として、大町地区（長倉町、片町、馬喰町、中町、新町、末広町、幸町、常盤木町、泉町）御成町地区、卸町地区について定めています。

大館市では次のとおり制限する構想であります。

用途地域の容積率、建ぺい率、外壁の後退距離の限度

用途地域	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	摘要
第1種住居専用地域	80%	50%	1 M	地域の特性に応じて定めています
第2種住居専用地域	200	60		建築基準法で定められています
住居地域	200	60		〃
近隣商業地域	200 300	80		〃
商業地域	400	80		地域の特性に応じて定めています
準工業地域	200	60		建築基準法で定められています
工業地域	200	60		〃

## 新しい用途地域

- 第1種住居専用地域…低層住宅地として良好な住居の環境を保護するため定める地域
- 第2種住居専用地域…中高層住宅地を含む住宅地として良好な住居の環境を保護する必要がある地域
- 住居地域…主として住居の環境を保護する必要がある地域
- 近隣商業地域…近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行なうことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
- 商業地域…主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
- 準工業地域…主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
- 工業地域…主として工業の利便を増進するため定める地域

用途地域図(案)および  
公述申し出の方法等は  
裏面にあります