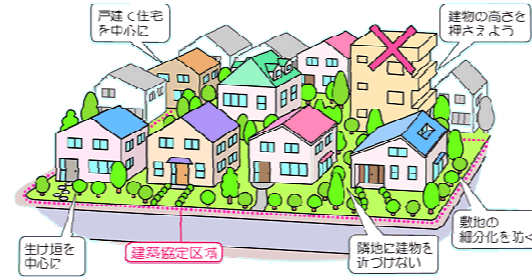


建築協定

建築協定は、土地所有者等の全員の合意によって、建築基準法上の一般的な規制以上の独自ルールを定めて、これをお互いに守り合っていくことで良好な生活環境を維持しようとする制度です。市長の認可を必要とし、その効力は当事者はもとより後から土地の所有者等となった人にも及びことになります。

種類	定めることができる制限内容
建築物等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途 建築物の高さ 壁面位置 敷地の面積 建築物等の形態意匠 広告物の色や形などに関するルール



景観協定

景観協定は、景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項である建築物、工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物、農用地等の景観を構成する多様な要素についてのルールを定めることができる制度です。市長の認可を必要とし、その効力は当事者はもとより後から土地の所有者等となった人にも及びことになります。

種類	定めることができる制限内容
建築物等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の用途、位置、高さ、形態、色彩、素材等 敷地内緑化など、敷地内の整備に関する事項 広告物の規模、位置、形態、色彩、素材、数量、表示方法等



▲アルヴェから太平山の眺望

緑地協定

緑地協定は、地域の良好な環境を確保するため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における緑地の保全又は緑化に関するルールを定めることができる制度です。市長の認可を必要とし、その効力は当事者はもとより後から土地の所有者等となった人にも及びことになります。

種類	定めることができる制限内容
緑化等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 保全又は植栽する樹木等の種類、場所 保全又は設置するかき又はさくの構造 その他緑地の保全又は緑化に関する事項



市民が決める独自の「まちづくりルール」制度

まちづくりルールとは、都市計画法等に基づき、建築物等に関する地区限定の独自ルールを定める制度の総称です。同制度では、地区の皆さんが話し合っ、その地区の特性にあった、必要と考えるルール（建築物等の高さや離れ、用途、形態、意匠等）を定めることができます。

洋服に例えると、まちづくりの基本ルールである「用途地域」などが既製品で、限られた中から地区の状況により近いものを選ぶしかありませんが、地区限定の「まちづくりルール」はオーダーメイドで、地区の状況に即したルールを決めることができます。

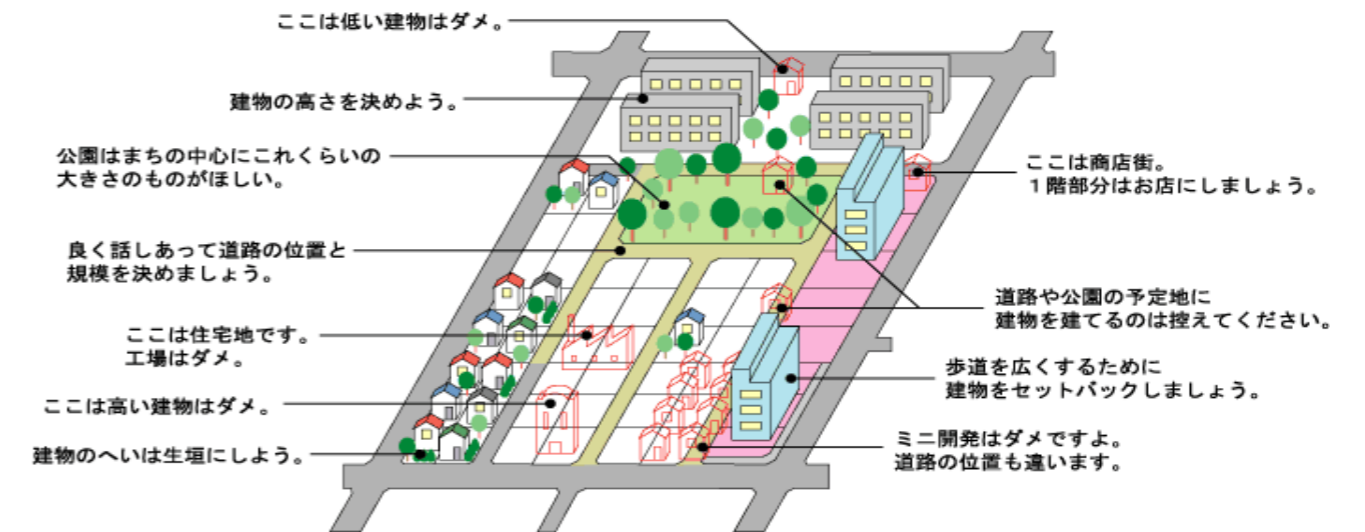
この制度の活用により、建築物に係る近隣トラブルを未然に防ぎ、地区の特性に応じた住み良いまちづくりを進めることができます。

まちづくりルール制度

高さを制限できる制度	用途を制限できる制度	壁面後退を制限できる制度	形態、意匠等を制限できる制度	緑地等を保全できる制度
地区計画、高度地区、風致地区、日影規制、景観地区、建築協定、景観協定	地区計画、特別用途地区、建築協定	地区計画、風致地区、景観地区、建築協定、景観協定	地区計画、風致地区、景観地区、建築協定、景観協定	地区計画、風致地区、緑地協定

下線部：都市計画で定めるもので、都市計画提案制度を活用できます。

こんなルールをつくることができます。(地区計画適用例)



■問い合わせ先

秋田市都市整備部都市計画課 計画担当
 TEL 018-888-5764 FAX 018-888-5763
 E-mail ro-urim@city.akita.lg.jp

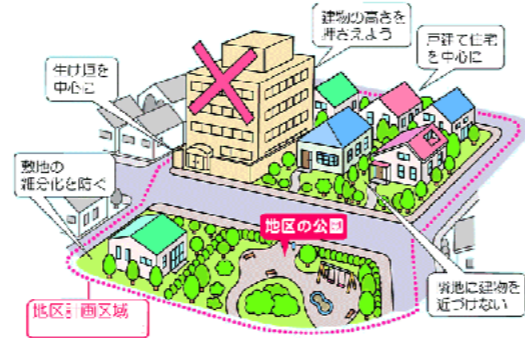
秋田市都市整備部都市計画課

地区計画

地区計画は、比較的小さな範囲を対象に、公共施設の整備と建築物や土地の利用に関するきめ細かな計画を一体的に定める地区レベルの都市計画です。

地区の皆さんの意見をもとに、実情にあった内容を定めることになっており、また、規制効果にも弾力性がありますので、いろいろなまちづくりに幅広く活用できます。

種類	定めることができる制限内容
地区施設に関する事項	・地区施設（道路、公園、緑地、広場、その他公共空地）の配置・規模
建築物等に関する事項	・建築物等の用途 ・建築物等の規模（建ぺい率、容積率） ・敷地の面積 ・壁面の位置 ・建築物等の高さ ・建築物等の形態や意匠 ・緑化率 ・塀の種類など
その他の土地利用の制限に関する事項	・現に存する樹林地、草地、水辺地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができる。



日影規制

日影規制の制度は、一定の高さ以上の建築物について、その建築物により生じる日影を基準を設けて規制することによって（いわゆる高さ制限）、周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持しようとするものです。

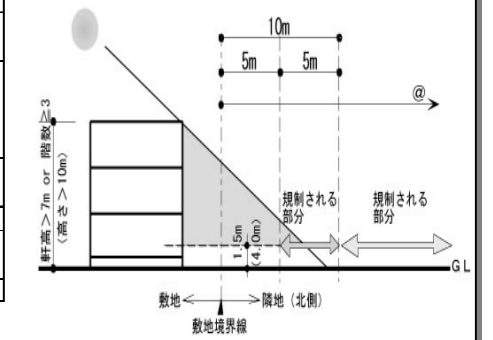
規制される建築物や日照時間は用途地域や容積率により定めています。

用途地域	制限項目	容積率 %	日影による制限を受ける建築物	日影を図る平均地盤面からの高さ	制限される日影時間	
					5m<@≤10m	10m<@
第一種低層住居専用		50	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上のもの	1.5m	3時間	2時間
		60, 80			4時間	2.5時間
第二種低層住居専用		80	高さ10mを超えるもの	4.0m	3時間	2時間
		100, 150			4時間	2.5時間
第一種中高層住居専用		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	3時間	2時間
		200			4時間	2.5時間
第二種中高層住居専用		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
第一種住居		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
第二種住居		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
準住居		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
近隣商業		200, 400	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		500, 600			5時間	3時間
商業		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
準工業		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
工業		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
工業専用		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間
用途地域の指定のない区域		200	高さ10mを超えるもの	4.0m	5時間	3時間
		200			5時間	3時間

* 日影時間とは、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影になる時間。

* 近隣商業の容積率300%地域は日影制限の対象外

* @ : 敷地境界線からの水平距離



高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める都市計画です。

このうち、建築物の高さの最低限度を定めるものは、市街地中央部の商業地、業務地、駅前周辺などで、特に土地の高度利用を図る必要がある区域について指定し、建築物の最高限度を定めるものは、建築密度が過大となるおそれがある市街地の区域で、商業系の地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域、住居系の地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要のある区域等について指定するものです。

種類	定める制限内容
建築物等に関する事項	・建築物の高さ（最高限度又は最低限度）



景観地区

景観地区は、既に良好な景観が形成されている地区のみならず、現在、良好な景観が保たれていないが、今後良好な景観を形成していかうとする地区を対象とし、市街地の良好な景観の形成を図るために定める都市計画です。

地区内においては、建築物の形態意匠及び工作物の形態意匠、高さ等を制限することができ市街地の良好な景観の形成が図られます。

種類	定めることができる制限内容
建築物等に関する事項	・形態意匠（必須事項） ・建築物等の高さ ・壁面位置 ・敷地の面積



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都市計画です。

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（県）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ます。

行為の種類	主な制限内容				
	技術基準	第一種地区	第二種地区	第三種地区	
建築物の建築	高さ	8m以下	12m以下	15m以下	
	建ぺい率	20%以下	30%以下	40%以下	
	外壁後退距離	道路側	3m以上	2m以上	2m以上
		隣地側	1.5m以上	1m以上	1m以上
	緑化率	10%相当	10%相当	10%相当	
建築物等の色彩の変更	・位置、形態、意匠がその土地および周辺の土地における風致と著しく不調和でないこと。 ・変更後の色彩が、変更の行われる土地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。				



▲高清水・焼山風致地区

特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、地区の特性や課題に応じて建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行い、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護を図るために定める都市計画です。

種類	定める制限内容
建築物等に関する事項	・建築物の用途



緑化地域

緑化地域は、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している市街地の区域において、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化率の最低限度を定める都市計画です。これにより、効果的に緑を創出することができます。

種類	定める制限内容
緑化等に関する事項	・緑化率の最低限度 (なお、最低限度の上限は、①「敷地面積の25%」②「1-(建ぺい率+10%)」のうち小さい数値となります。)

