

能代都市計画用途地域の変更（能代市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居 専用地域	約 170.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 170.0ha						7.8%
第一種中高層住居 専用地域	約 221.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 221.7ha						10.1%
第二種中高層 住居専用地域	約 79.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 79.0ha						3.6%
第一種住居地域	約 577.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 577.2ha						26.4%
第二種住居地域	約 211.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 211.8ha						9.7%
近隣商業地域	約 128.6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	28.9ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 157.5ha						7.2%
商業地域	約 86.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	32.0ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 118.0ha						5.4%
準工業地域	約 243.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 243.9ha						11.2%
工業地域	約 407.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 407.1ha						18.6%
計	約 2,186.2ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

令和4年3月に策定した都市計画マスタープランにおける将来像や現況の土地利用動向を踏まえ、現在の用途地域内において、用途地域と現況の土地利用との整合性を図り、市街化動向に即した土地利用を実現するため用途地域の変更を行う。

能代都市計画用途地域の変更（能代市決定） 新旧対照表

変更前							
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 170.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 170.0ha						7.6%
第一種中高層住居専用地域	約 223.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 223.7ha						10.1%
第二種中高層住居専用地域	約 79.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 79.0ha						3.5%
第一種住居地域	約 605.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 605.5ha						27.2%
第二種住居地域	約 204.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 204.5ha						9.2%
近隣商業地域	約 128.6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	28.9ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 157.5ha						7.1%
商業地域	約 86.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	32.0ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 118.0ha						5.3%
準工業地域	約 268.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 268.5ha						12.1%
工業地域	約 399.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 399.0ha						17.9%
計	約 2,225.7ha						100.0%

変更後							
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 170.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 170.0ha						7.8%
第一種中高層住居専用地域	約 221.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 221.7ha						10.1%
第二種中高層住居専用地域	約 79.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 79.0ha						3.6%
第一種住居地域	約 577.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 577.2ha						26.4%
第二種住居地域	約 211.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 211.8ha						9.7%
近隣商業地域	約 128.6ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	28.9ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 157.5ha						7.2%
商業地域	約 86.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	32.0ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 118.0ha						5.4%
準工業地域	約 243.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 243.9ha						11.2%
工業地域	約 407.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 407.1ha						18.6%
計	約 2,186.2ha						100.0%

都市計画の策定の経緯の概要

能代都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
住民説明会	令和5年10月10日～16日	5地域で開催
知事事前協議	令和5年11月14日	
計画案の縦覧	令和6年1月5日～19日	
能代市都市計画審議会	令和5年7月31日 令和6年2月15日	
知事協議	令和6年2月26日	
決定告示	令和6年3月29日	
関係機関との協議経過		
①公安委員会	なし	
②道路管理者	なし	
③河川管理者	なし	
④JR	なし	
⑤農林部局	令和5年11月1日	市農業振興課 市農業委員会事務局
⑥その他	なし	

変更理由書

令和4年3月改定「能代市都市計画マスタープラン」では、都市的土地利用として将来的な利活用の見込みがない地区や、他用途への転用が見込まれる地区等について、用途地域の変更を検討することとしていることから、次のとおり用途地域の変更を行うものである。

能代市街地（北部）

準工業地域が指定されている区域について、工場跡地であったが大規模な宅地開発が行われたため、第二種住居地域への変更を行う。

市街地東端の第一種中高層住居専用地域が指定されている区域について、能代市農業技術センターが立地しており、当該施設は施設の性質上市街化を誘発するおそれがなく、また、敷地内に実証ほ場やビニールハウス等が立地し、隣接する用途地域無指定地域の自然的土地利用と連続した土地利用となっていることから、用途地域無指定地域への変更を行う。

能代市街地（東部）

能代工業団地東部に隣接する第一種住居地域が指定されている区域について、分譲用地が不足する能代工業団地の拡張が行われるため、工業地域への変更を行う。

二ツ井市街地

市街地西端の第一種住居地域及び準工業地域が指定されている区域について、区域内に一団の農地が分布しているほか、隣接する用途地域無指定地域と土地利用が連続しており、開発や建築の動向が低調であることから、用途地域無指定地域への変更を行う。