

下関都市計画地区計画の決定（下関市決定）

都市計画新下関西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新下関西地区地区計画	
位 置	下関市伊倉本町、伊倉町二丁目、伊倉新町一丁目、伊倉新町二丁目、伊倉新町三丁目、伊倉新町四丁目、伊倉新町五丁目	
面 積	約 30.6ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、新下関駅の西約1.2kmに位置し、都市計画道路の建設と併せて組合施行による土地区画整理事業が実施されている区域である。</p> <p>地区の北側には綾羅木川を挟んで豊かな田園地帯が、また、地区の南側には、土地区画整理事業等により整備された住宅地が広がっている。</p> <p>地区内を横断する都市計画道路長府綾羅木線は、山陽側の国道2号と山陰側の国道191号を結ぶ4車線の幹線道路であり、本市の東西方向の連絡機能を強化する道路として重要な役割を担うものである。</p> <p>本地区計画は、建築物等に関する制限及び土地利用に関する制限を行うことにより、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図りつつ、周辺環境と調和した良好な街区の形成と保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、当該地区を5つに細区分する。</p> <p>A1地区 A2地区 幹線道路沿いの立地条件を活かし、店舗、事務所、共同住宅等の立地を図る地区</p> <p>B地区 幹線道路沿いの立地条件を活かしつつ、周辺の学校や住宅地の環境に配慮した土地利用を図る地区</p> <p>C地区 住宅地として良好な居住環境の形成を図る地区</p> <p>D地区 良好な教育環境や居住環境の保護を図る地区</p>
	地区施設の整備の方針	地区内の道路、公園については土地区画整理事業により整備されており、これらの機能が損なわれないように維持保全に努める。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい土地利用や、良好なまちなみ・景観の形成等が図られるよう建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、敷地内の緑化率の最低限度及び土地利用の制限について定める
	緑化の方針	緑豊かな空間を創出するため、植栽又は張芝等による緑化を推進する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称		B地区	C地区	D地区
			A1地区	A2地区			
			(近隣商業地域)		(第一種住居地域)		(第二種中高層住居専用地域)
地区の面積	約3.3ha	約5.4ha	約5.1ha	約2.6ha	約14.2ha		
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建住宅 2. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。(1階の住宅等の用に供する部分が、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものを除く。) 3. ホテル又は旅館 4. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票権販売場、場外車券場その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 自動車車庫(附属車庫を除く) 7. 倉庫業倉庫 8. 畜舎 9. 工場(作業場の床面積合計50㎡以内の自動車修理工場及びパン屋・米屋等を除く) 10. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建住宅 2. ホテル又は旅館 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する施設 4. 自動車教習所 5. 自動車車庫(附属車庫を除く) 6. 畜舎 7. 工場(自動車修理工場及び作業場の床面積合計50㎡以下のパン屋・米屋等を除く) 8. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する施設 3. 自動車教習所 4. 自動車車庫(附属車庫を除く) 5. 畜舎 6. 工場(自動車修理工場及び作業場の床面積合計50㎡以下のパン屋・米屋等を除く) 7. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で次の用途を兼ねるもの (1)事務所 (2)日用品の販売又は日常サービスを主たる目的とする店舗 (3)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3. 共同住宅 4. 地区集会所又は公民館 5. 学校、図書館その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7. 診療所 8. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 9. 前各号の建築物に附属するもの	500㎡ 但し、土地区画整理法の規定により仮換地として指定及び換地処分により敷地面積が500㎡未満となる場合、又は、集会所、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。	250㎡ 但し、土地区画整理法の規定により仮換地として指定及び換地処分により敷地面積が250㎡未満となる場合、又は、集会所、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。	170㎡ 但し、土地区画整理法の規定により仮換地として指定及び換地処分により敷地面積が170㎡未満となる場合、又は、集会所、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。
建築物の敷地面積の最低限度							

	壁面の位置の制限	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は、5.0m以上とする。	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は、1.5m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路の角切り部分を除く。）までの距離は、1.0m以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	15m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、周辺の環境との調和を図り景観に配慮する。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は茶系統またはグレー系統の色を基調とし、落ち着きのあるものとする。	屋根の色彩は黒等を基調とし、専用住宅については屋根の形態は勾配屋根とする。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は茶系統またはグレー系統の色を基調とし、落ち着きのあるものとする。
		<p>屋外広告物（屋上広告物、壁面広告物、突き出し看板、野立広告）については、デザイン、色彩とも周辺的美観風致を損なわないよう配慮したものとし、次の制限を定める。</p> <p>(1) 色彩については次の基準を満たすものとする イ 地色は、彩度8以上のけばけばしい色及び明度が3未満の暗色を使用していないこと。 ロ 彩度8以上のけばけばしい色の使用を全体の1/2以下に抑えること。 ハ 原則として蛍光塗料及び金銀色塗料を使用していないこと。 ニ 赤色系の色の使用は最小限度であること。 ホ 原則として中間色を使用することにより、諧調を整えていること。</p> <p>(2) 建築物の屋上及び屋根に設置するものについては禁止とする。</p> <p>(3) 壁面広告物の表示面積については1壁面に付き30㎡以下とし、1壁面の1/2以下とする。形態については、開口部は覆わず、壁面の端から突き出さないものとする。また意匠については同一のものは1壁面に付き1個とする。</p>		<p>屋外広告物（屋上広告物、壁面広告物、突き出し看板、野立広告）については、自己の用に供するもののみとし、デザイン、色彩とも周辺的美観風致を損なわないよう配慮したものとし、次の制限を定める。</p> <p>(1) 色彩については以下の基準を満たすものとする。 イ 地色については、原則として赤色、黄色及び黒色を使用していないこと ロ 彩度8以上のけばけばしい色の使用を全体の1/2以下に抑えること。 ハ 原則として蛍光塗料及び金銀色塗料を使用していないこと。 ニ 赤色系の色の使用は最小限度であること。 ホ 原則として中間色を使用することにより、諧調を整えていること。</p> <p>(2) 1事業所当たりの広告物の表示面積の合計は20㎡以下とする。</p> <p>(3) 建築物の屋上及び屋根に設置するものについては禁止とする。</p> <p>(4) 壁面広告物の表示面積については1壁面に付き10㎡以下とし、1壁面の1/2以下とする。形態については、開口部は覆わず、壁面の端から突き出さないものとする。また意匠については同一のものは1壁面に付き1個とする。</p>	

		<p>(4) 建築物、工作物等を利用する突き出し看板の突き出し幅については 1.5 m以下とし、表示面積については 20 m²以下とする。また、突き出し看板は建築物の上端から突き出さないものとし、地上から突き出し看板の下端までの高さは、歩道上では 2.5m以上、車道及び歩道と車道の区別のない道路上では 4.5m以上とする。</p> <p>(5) 野立広告（広告塔、広告板等）の表示面積については 30 m²以下とし、路面から広告物の上端までの高さは 15m以下とする。また交差点から 10 m以内は 1 ブロックにつき 3 個以内とする。</p>	<p>(5) 建築物、工作物等を利用する突き出し看板の突き出し幅については 1.5 m以下とし、表示面積については 10 m²以下とする。また、突き出し看板は建築物の上端から突き出さないものとし、地上から突き出し看板の下端までの高さは、歩道上では 2.5m以上、車道及び歩道と車道の区別のない道路上では 4.5m以上とする。</p> <p>(6) 野立広告（広告塔、広告板等）の表示面積については 10 m²以下とし、路面から広告物の上端までの高さは 15 m以下とする。また交差点から 10m 以内は 1 ブロックにつき 3 個以内とする。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものとする。ただし、道路境界線から 5.0m以上の距離にあるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣 (2) 1.5m以下の透視可能なフェンス等 (3) 前各号の基礎等で、高さが敷地地盤面から 0.6m以下のもの又は防災上必要なもの</p>	<p>かき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものとする。ただし、敷地境界線から 1.0m以上の距離にあるものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣 (2) 1.5m以下の透視可能なフェンス等 (3) 前各号の基礎等で、高さが敷地地盤面から 0.6m以下のもの又は防災上必要なもの</p>		
	その他	<p>敷地内の緑化に努め、緑比率を 10%とする。（特にC地区及びD地区に面する境界部分への緑化に努めること）</p>	<p>敷地内の緑化に努め、緑比率を 15%とする。（特にC地区及びD地区に面する境界部分への緑化に努めること）</p>	<p>敷地内の緑化に努め、緑比率を 10%とする。</p>	<p>敷地内の緑化に努め、緑比率を 5%とする。</p>
土地利用に関する事項	土地利用の制限	<p>C地区及びD地区に面する境界部分については 5.0 m以上の壁面後退の内 2.5 mは植栽帯を設け、維持・保全を図るものとする。</p>	—	—	—
備考	<p>上記の建築物等に関する事項及び土地利用に関する事項は、次に該当する場合は適用しない。</p> <p>1. 市長が公益上、安全上やむを得ないと認めたもの。</p>				
<p>(注) 面積及び高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条の規定の例による。</p>					

「区域は計画図表示のとおり」

下関都市計画地区計画の決定
(新下関西地区)

