

下関都市計画地区計画新下関西地区地区計画に関する運用基準

施行 平成 21 年 6 月 23 日

改正 平成 23 年 8 月 26 日

改正 平成 24 年 9 月 26 日

1 . 目的

この運用基準は、下関都市計画地区計画新下関西地区地区計画における地区整備計画の建築物等に関する事項の制限等について、地区計画の適性かつ円滑な運用を図ることを目的として、その基準を定めるものである。

2 . 地区整備計画による制限

(1) 建築物等の用途の制限について

ア 建築物の用途については建築基準法に準じて取り扱うものとする。(全地区)

イ 「自動車車庫(附属車庫を除く。)」(A 1 ・ A 2 ・ B ・ C 地区)

- ・ 附属車庫とは、建築物に附属し、自動車車庫の用に供する部分の床面積が当該建築物の延べ床面積の 2 分の 1 以下のものとする。

ただし、併設される施設等の運営上必要であると認められ、自動車車庫にあたる部分と当該施設等の部分が構造上及び外観上一体的なものについては附属車庫とする。

ウ 「火薬類、ガス、石油類などの危険物の貯蔵・処理施設」

(A 1 ・ A 2 ・ B ・ C 地区)

- ・ ガソリンスタンド及びその他給油所等の業を営むものをいう。ただし、住宅や飲食店等の灯油置き場及びプロパン庫等、自己用で日常生活及び業務上必要な危険物置場は含まない。

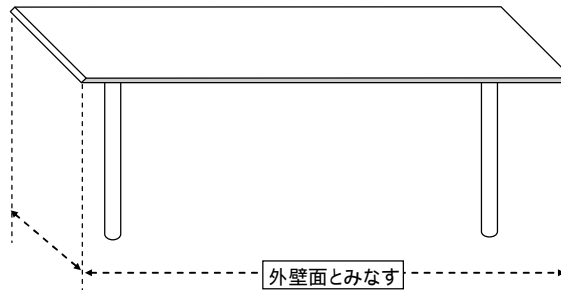
エ 「住宅で次の用途を兼ねるもの」(D 地区)

- ・ 「住宅で次の用途を兼ねるもの」とは、住宅に供する部分の床面積が当該建築物の床面積の 2 分の 1 以上のものとする。
- ・ 「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」とは、日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店及び理髪店、美容院、

クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗とする。(建築基準法施行令第130条の3第2号・3号準用)

(2) 壁面の位置の制限について(全地区)

- ア 建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当するものは全て、壁面の位置の制限の対象とする。(例)倉庫、屋根の付いたごみ置き場等
- イ 屋根付駐車場(カーポート)や屋根付駐輪場(サイクルポート)などの壁面のない建築物については、張り出している屋根部分の端を外壁面とみなし、壁面の位置の制限を適用する。



(3) 建築物の形態又は意匠の制限について

- ア 「屋根の色彩は黒等を基調とする。」(D地区)
- ・屋根の色彩については黒を基調とするが、黒以外の茶系などの彩度のある色彩とする場合は、黒と同等の色彩となるよう明度と彩度を抑え、周辺の環境との調和を図り景観に配慮することとし、その内容について事前に担当課と協議を行うこと。また、審査にあたりマンセル値やサンプルの提出など地区計画に配慮した事項等の説明資料を届出者に求めるものとする。
- イ 「専用住宅については屋根の形態は勾配屋根とする。」(D地区)
- ・勾配屋根については切妻屋根を標準とする。片勾配屋根等、切妻屋根以外の勾配屋根で建築する場合は、当該建築物の各方向から勾配屋根であることが確認できるものとする。また、片勾配屋根については、一方向にのみ勾配をとる場合、屋根の張り出し部分(軒)を50cm以上とすること。
 - ・屋根の勾配が30%以上のものを勾配屋根とする。
 - ・部分的に勾配が30%未満となる屋根やバルコニーを建築する場合は、その内容について事前に担当課と協議を行うこと。

ウ 「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。」(A 1 ・ A 2 ・ B 地区)

- ・周辺の住宅系地区(C ・ D 地区)の建築物の色彩は地区計画により茶・グレー系統を基調とすることとしており、周辺環境との調和を図るため、当該地区は原則として住宅系地区と同系統の色彩を基調とする。
- ・建築物の形態又は意匠と周辺の景観との整合性は、審査にあたり地区計画に配慮した事項等の説明資料を届出者に求めるものとする。

例) 周囲に立地する建物の外壁の色相・明度・彩度をマンセル値により比較する等。

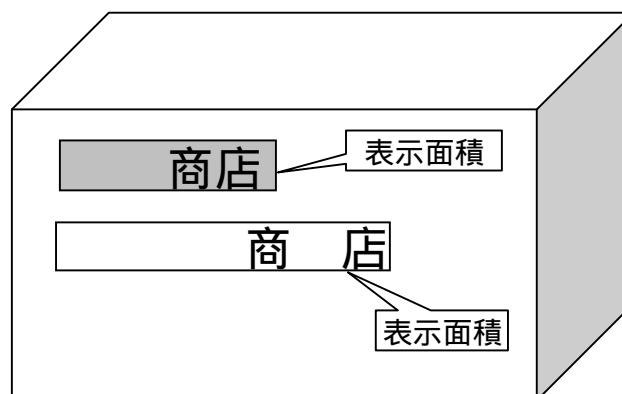
当該地区は店舗等の立地が想定されるため、個別協議の中で地区計画を実現していくものとする。

エ 「屋外広告物」(全地区)

- ・屋外広告物については別紙 1 のチェックリストにより審査を行う。また、審査にあたり必要な資料については届出者に求めるものとする。

オ 「壁面広告物」(全地区)

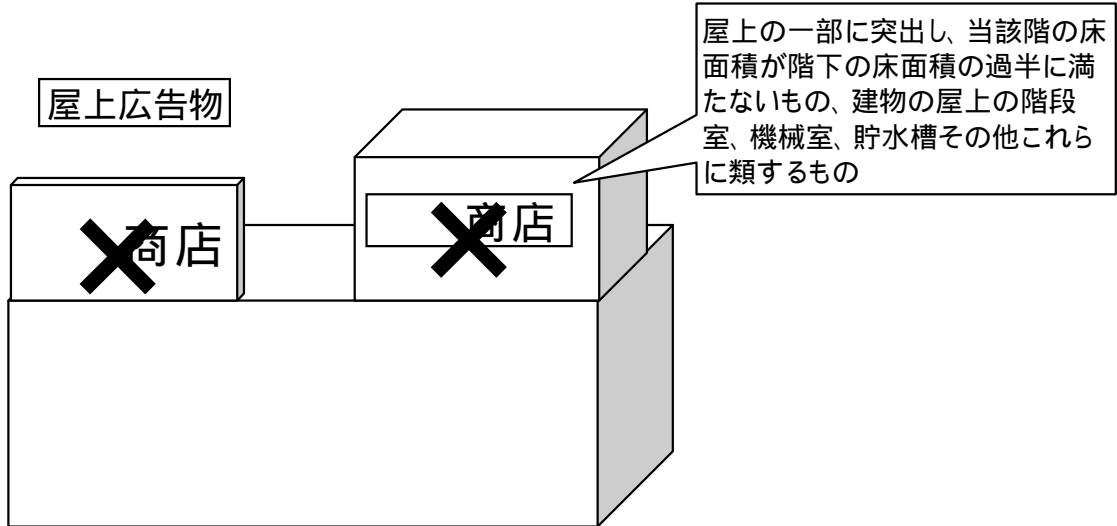
- ・壁面への塗書き又は取付文字で一体として広告内容を表示する場合は建物壁面部分を含めて算定する。また、壁面広告物として含まれる建物壁面部分については、地色などの屋外広告物の色彩の基準を満たすものとする。



カ 「屋上広告物」(全地区)

- ・屋上広告物とは、建物の屋根より突出して屋上若しくは最上階のひさしの上又は屋上の工作物に表示し、又は設置するもの。

- ・屋上の一部に突出し、当該階の床面積が階下の床面積の過半に満たないもの、建物の屋上の階段室、機械室、貯水槽その他これらに類するものの壁面に表示し、設置するものを含む。



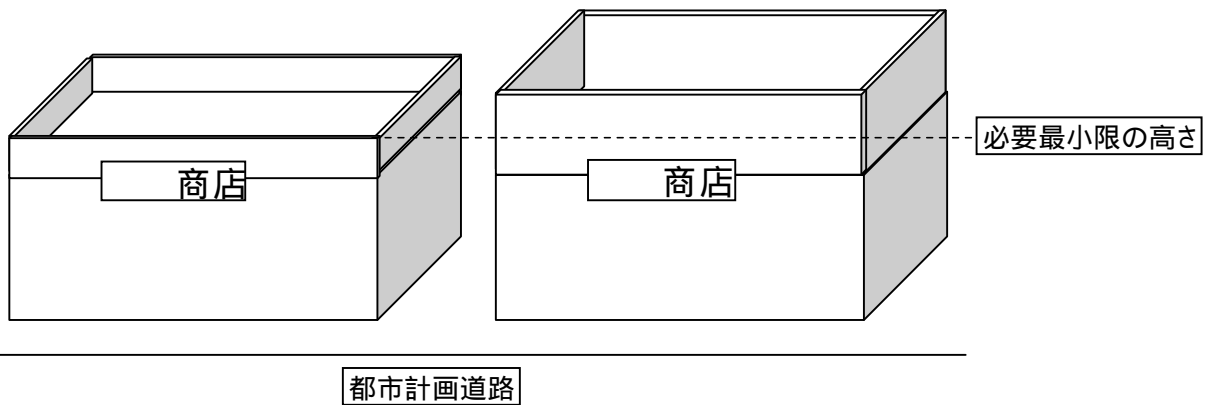
パラペット上に表示する場合は以下のとおりとする。(全地区)

原則として全ての外壁面の延長線上に建物の幅に合わせて設置し、建物と一体的な構造あるいは外観を有するパラペットであること。

機能上止むを得ず一部開放している場合は都市計画道路側からパラペットの裏面が視認できないものであること。

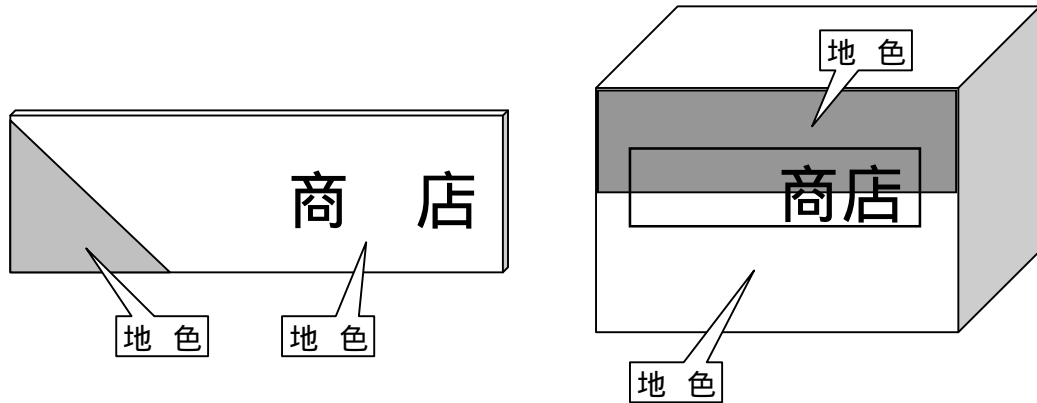
パラペットの裏面は建築物の外観に調和した色を使用しているものであること。

広告物の表示は、パラペットの防水等の機能上の必要最小限の高さ(1m)までとする。



キ 「地色」(全地区)

- ・地色は広告物のうち背景に使用している全ての色を含む。

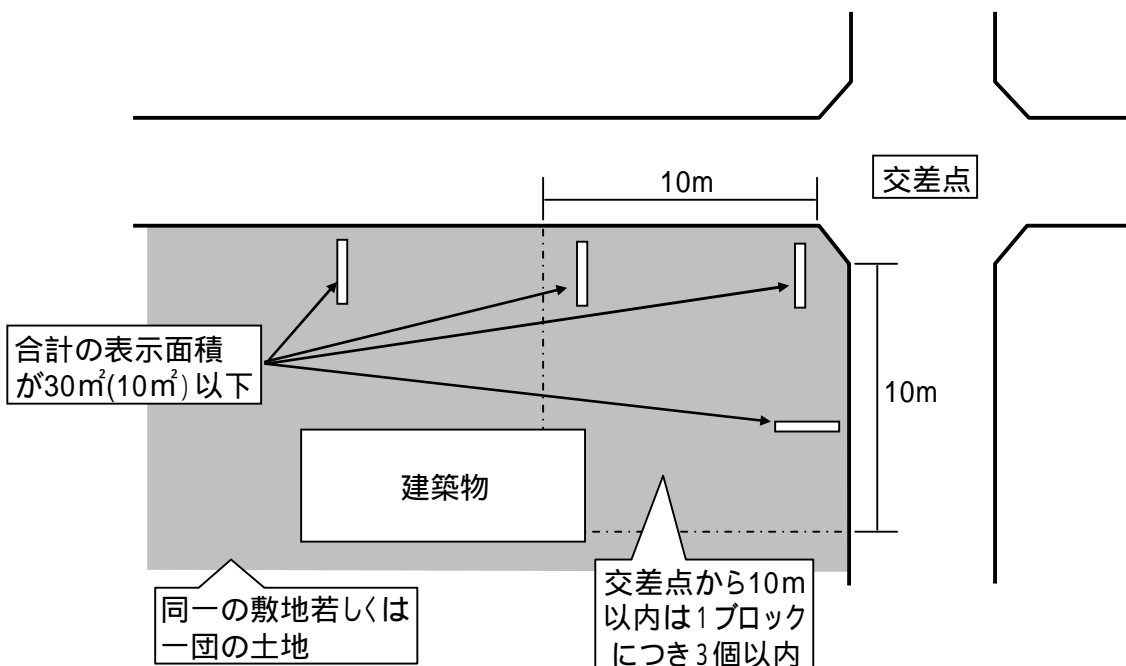


ク 「赤色系の色の使用は最小限度とすること」(全地区)

- ・赤色系の使用は最小限とし、広告物の面積の2割以下とする。

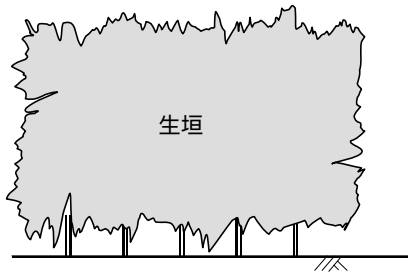
ケ 「野立広告(広告塔、広告板等)の表示面積については 30 m^2 (C・D地区は 10 m^2)以下とし、路面から広告物の上端までの高さは 15 m 以下とする。また交差点から 10 m 以内は1ブロックにつき3個以内とする。」(全地区)

- ・野立広告の表示面積は、対向したときの表示面積とする。
- ・同一敷地内若しくは一団の土地に複数の野立広告がある場合は、合計の表示面積とする。

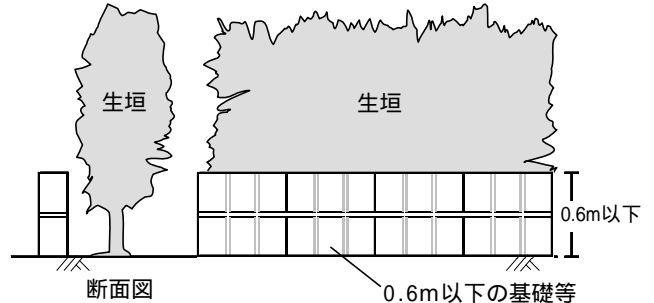


(4) かき又はさくの構造について

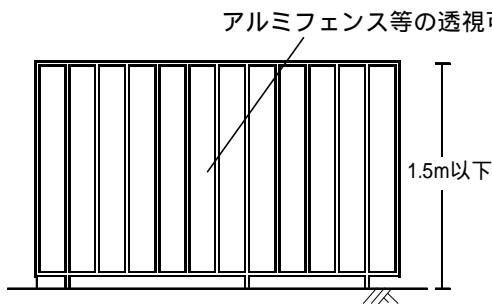
「1. 生垣」



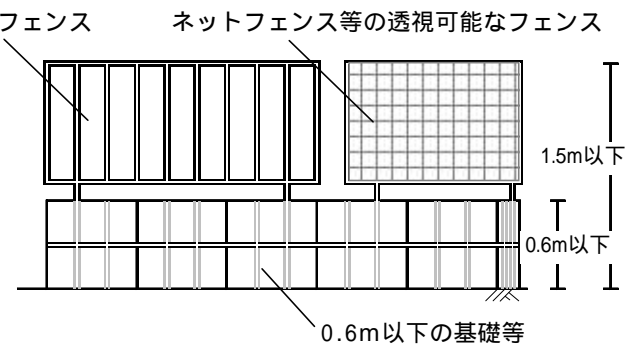
「3. 生垣の基礎等で、高さが敷地地盤面から0.6m以下のもの」



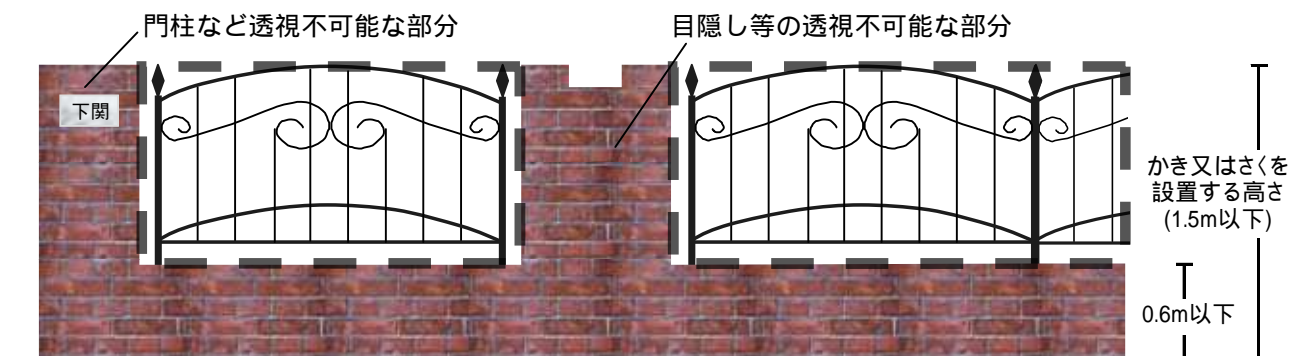
「2. 1.5m以下の透視可能なフェンス等」



「3. 透視可能なフェンス等の基礎等で、高さが敷地地盤面から0.6m以下のもの」



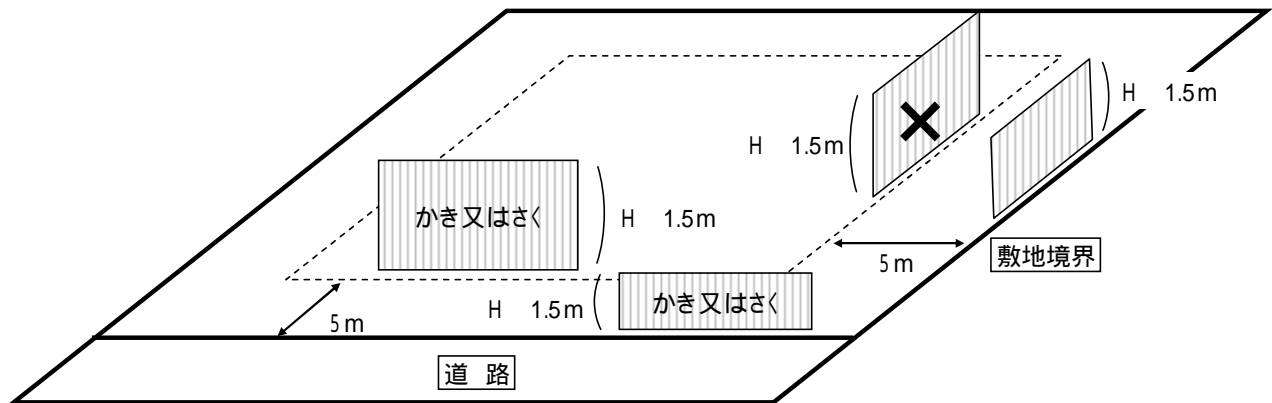
ア 門柱やプライバシー保護のためやむを得ず建物の窓部分の前面など部分的に60cmを超えて透視不可能な部分を設置する場合は、建物や植樹との一体的なデザインなど景観に十分配慮し、透視可能な部分(=)の面積が、対象となる面(= +)の1/2以上のものとする。



対象となる面(= +)...かき又はさくを設置しようとする1面についての全体の面積
透視可能な部分(=)...透視可能なフェンスの設置等により、開口率が1/2以上の部分

イ 「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。」(A 1 ・ A 2 ・ B 地区)

・道路に面し、境界から 5.0m以上の距離にあるものは、制限を受けない。



(5) その他について

ア 「緑比率」(全地区)

・生垣については、水平投影面積、若しくは生垣の延長×高さにより算出することができる。



- ・ 樹木については、水平投影面積又は将来的な成長を見込んで苗木を植樹する場合は「風致地区内における建築等の規制に関する条例事務取扱要領」のうち回復緑地面積に準じ算定し、将来的な葉張りを確保すること。

