

下関都市計画地区計画安岡町七丁目地区に関する運用基準

施行 令和3年3月17日

1. 目的

この運用基準は、下関都市計画地区計画安岡町七丁目地区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 「住宅で次の用途を兼ねるもの」(全地区)

- ・「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。

(2) 建築物等の形態又は意匠の制限について

ア 「戸建て専用住宅の屋根の形態は勾配屋根とし、屋根勾配は30%以上とする。」(全地区)

- ・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)は50cm以上とする。
- ・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。

イ 「勾配屋根の色彩は黒を基調とする。」(全地区)

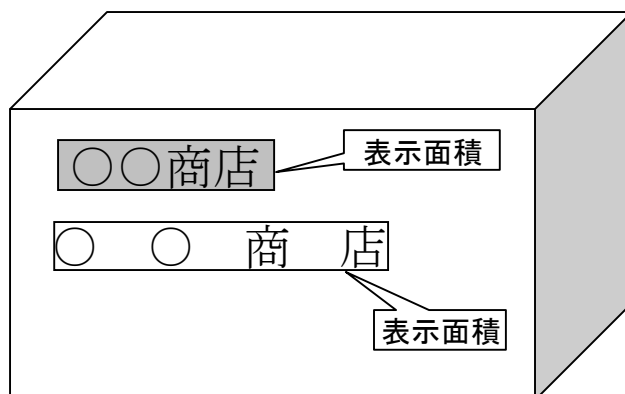
- ・勾配屋根の色彩については、黒を基調とするが、黒以外の茶系などの彩度のある色彩とする場合は、黒と同等の色彩となるよう明度と彩度を抑え、周辺の環境との調和を図り景観に配慮することとし、その内容について事前に担当課と協議を行うこと。また、審査にあたりマンセル値やサンプルの提出などの説明資料を届出者に求めるものとする。

ウ 「屋外広告物」(全地区)

- ・屋外広告物については、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。

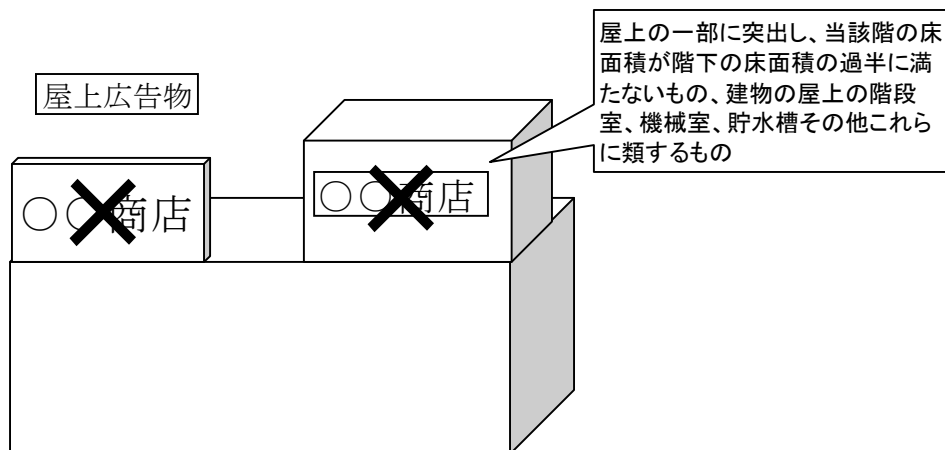
エ 「壁面広告物」(全地区)

- ・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す場合は、建築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築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。



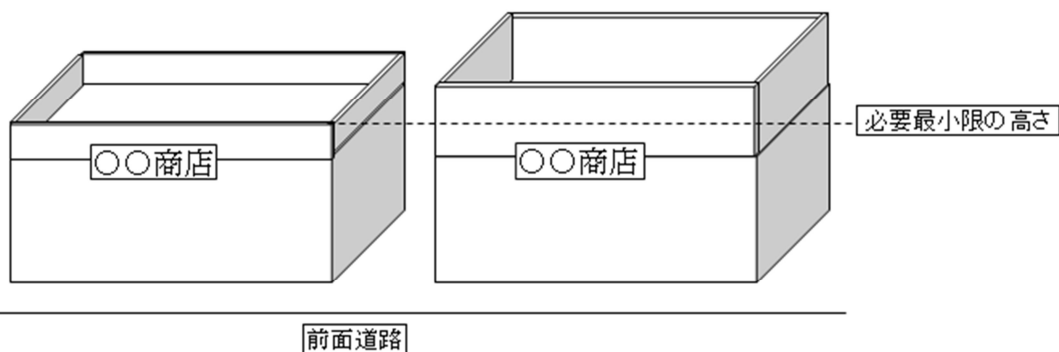
オ 「屋上広告物」(全地区)

- ・屋上広告物とは、建築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、建築物の屋上の階段室、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。



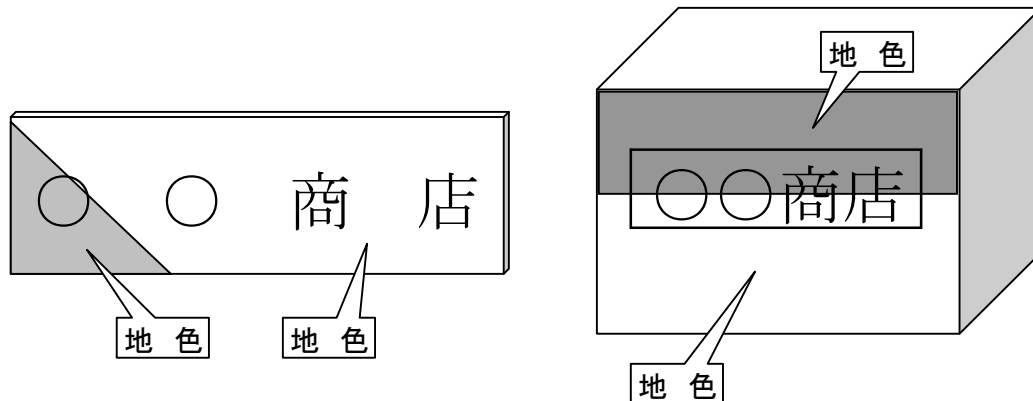
※パラペット上に表示する場合は以下のとおりとする。(全地区)

- ①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、建築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。
- ②機能上止むを得ず一部開放している場合は、前面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。
- ③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。
- ④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。



カ 「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。

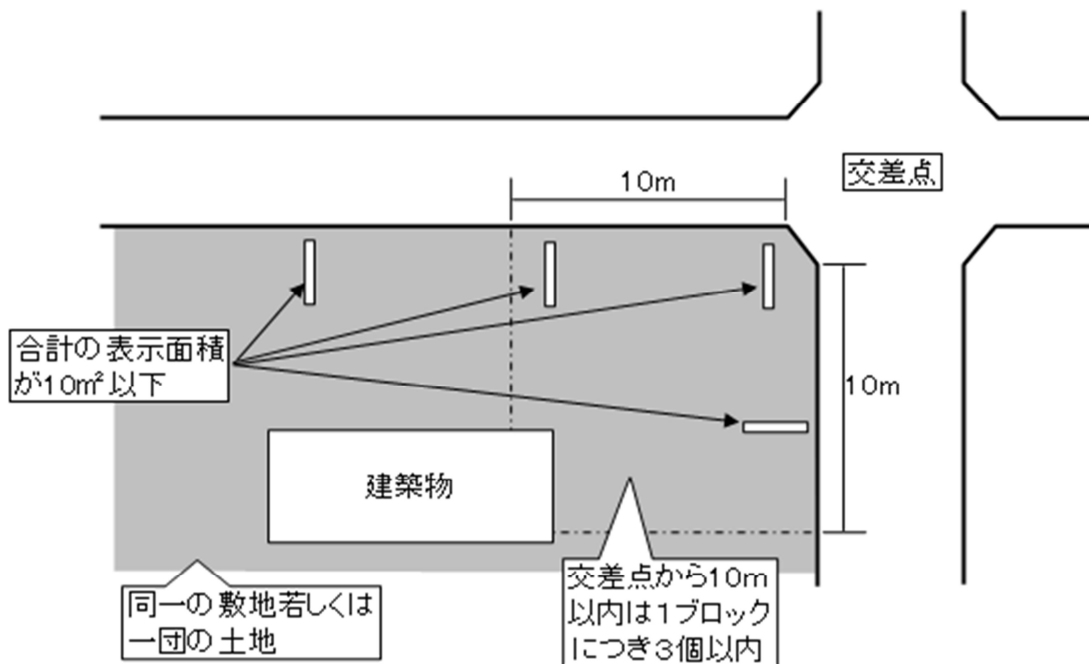


キ 「赤色系の色の使用は最小限度であること。」(全地区)

- ・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。

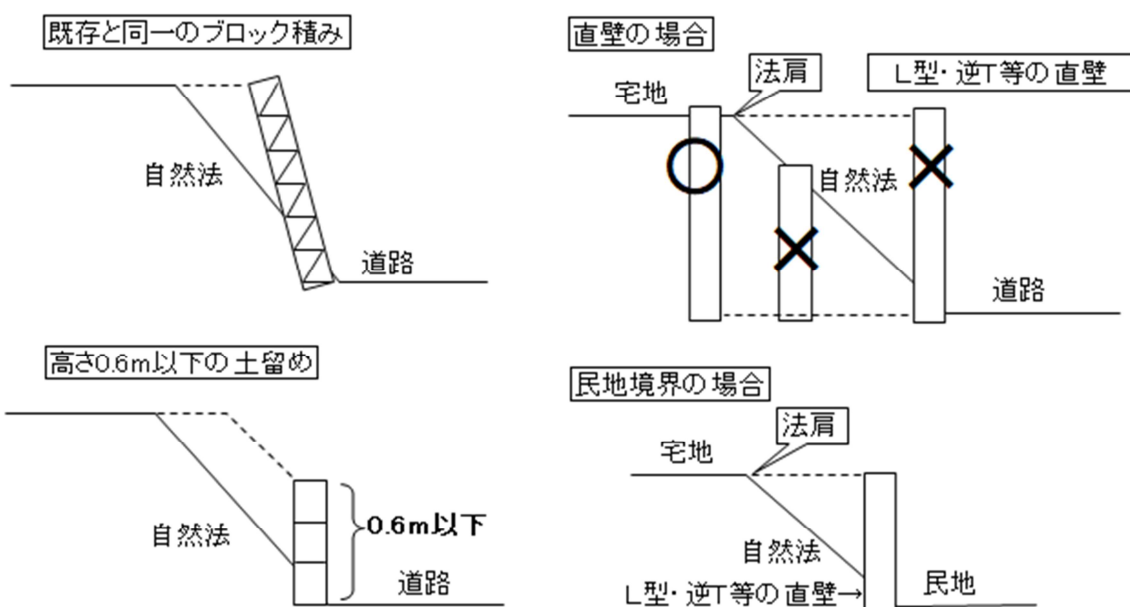
ク 「野立広告(広告塔、広告板等)の表示面積については10㎡以下とし、路面から広告物の上端までの高さは1.5m以下とする。また、交差点から10m以内は1ブロックにつき3個以内とする。」(全地区)

- ・野立広告の表示面積は、対向したとき(広告板面の片面)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。



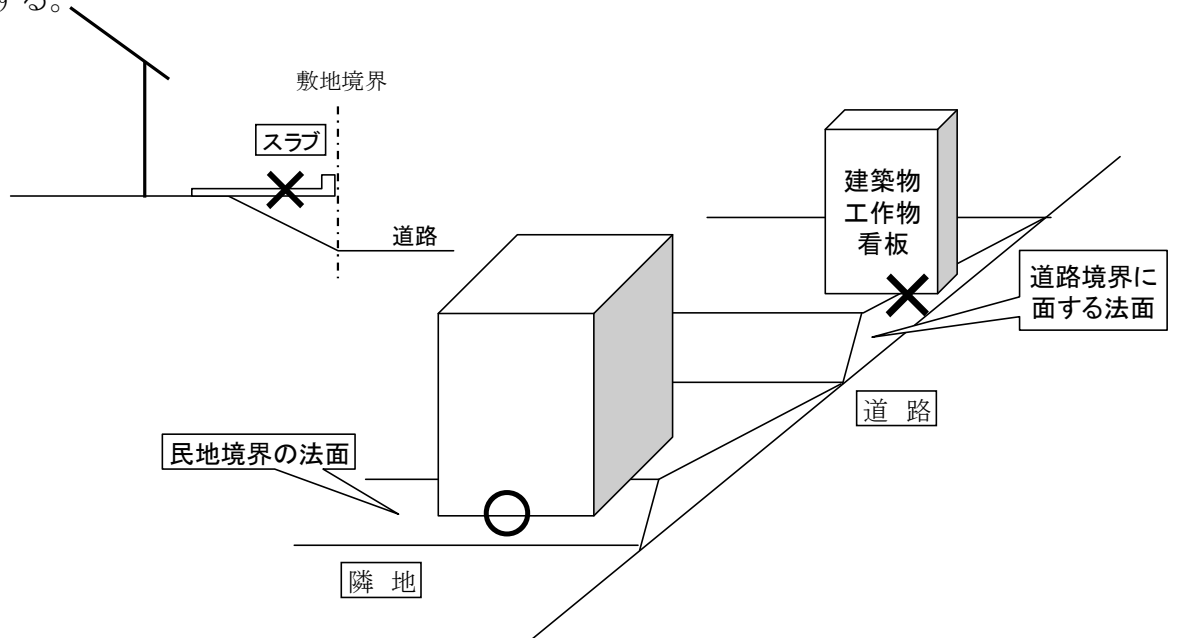
ケ 「敷地境界又は道路境界上に造成されたブロック積み並びに階段等は当該宅地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保存するものとする。但し、人及び車の進入上やむを得ず行なう場合はこの限りではない。」（全地区）

- ・自然法部分については、土留のためのブロック積みの設置は差し支えない。ただし、設置するブロック積みは当該建築物の区画にある土地区画整理事業によって設置した既存のブロックと形態及び意匠を同一のものとする。
- ・やむを得ず直壁を設置する場合は、高さ0.6m以下の土留め、若しくは、自然法の法肩より宅地内側に直壁を設置するものとする。
- ・また、民地境界については、土留めのための必要最低限の直壁は設置できるものとする。



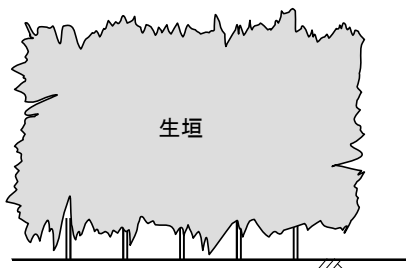
コ 「建築物、スラブ等の工作物及び看板は法面内にまたは法面に突き出して建築し、または設置してはならない。」（全地区）

・ここでいう法面は、道路との敷地境界（道路境界）に面する法面について適用する。

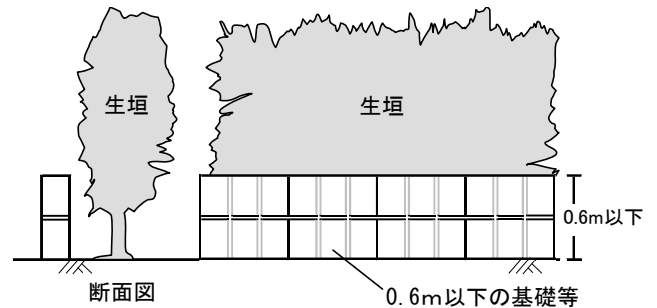


(3) かき又はさくの構造について

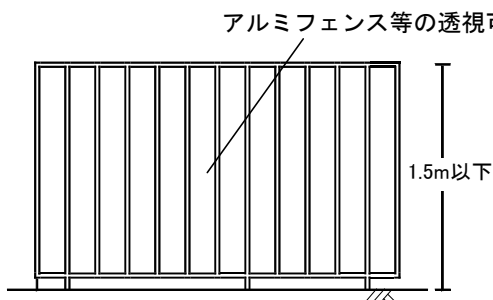
「① 生垣」



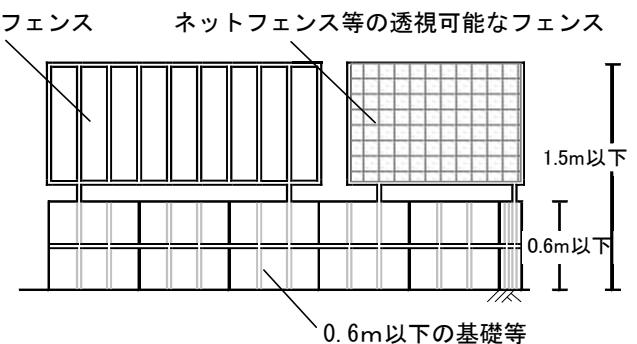
「③ 生垣の基礎等で、高さが敷地地盤面から0.6m以下のもの」



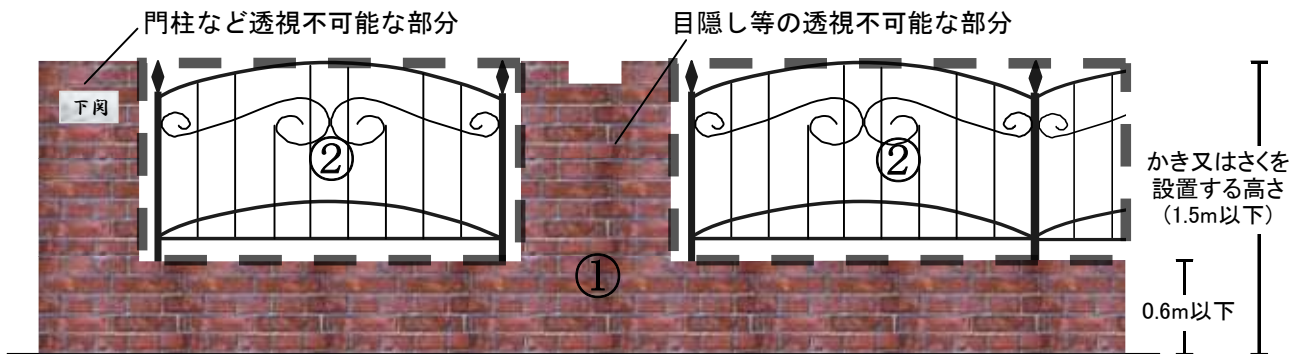
「② 1.5m以下の透視可能なフェンス等」



「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0.6mを超えて透視不可能な部分を設置する場合は、建築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(=②)の面積が対象となる面(=①+②)の1/2以上のものとする。

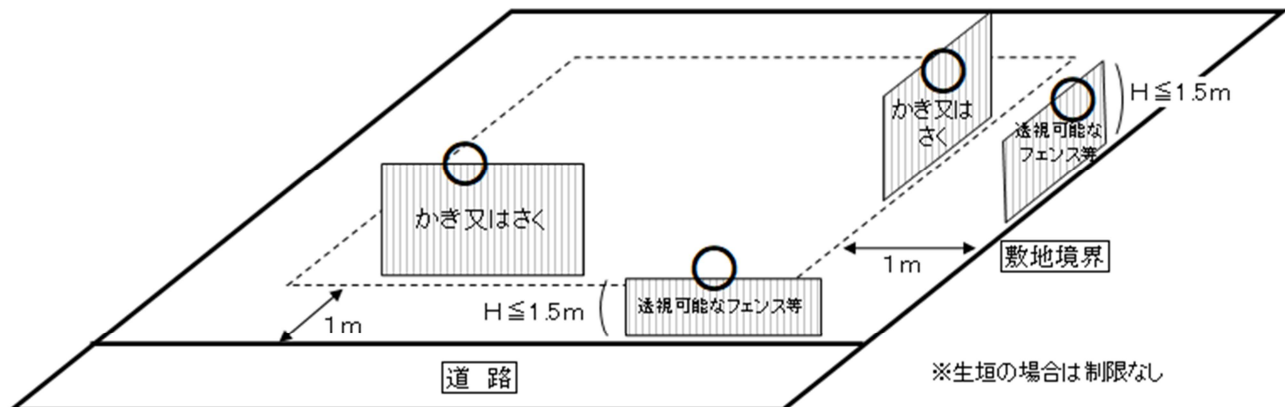


※対象となる面(=①+②) …かき又はさくを設置しようとする1面についての全体の面積

※透視可能な部分(=②) …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、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。」

・敷地境界から1.0m以上の距離にあるものは、制限を受けない。



(4) 土地の利用に関する事項の制限について

ア 「敷地を各地区の目的の用途ではなく、資材置場、野積場、その他これに類する目的に使用することはできない。」(全地区)

・隣接の建物建築等により、やむを得ず一時的に資材置場とする場合は、完了次第速やかに現状復旧すること。