

地区計画

みんなで作る まちづくりのルール

わたしたちが住み、働き、憩う、「まち」。
このかけがえのないまちは、みんなのもので。
まちには、さまざまな個性があり、
それぞれの地区の良いところを守ったり、
あるいはさらに良くしたり、
また、問題点を改善したりする方法も
地区ごとに違います。
地区ごとにまちづくりを進める手法として
地区計画があります。



地区計画は地区ごとの計画です

- 地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、一体的に良好な環境を整備、開発、保全することを目的とした計画です。

「1. 地区計画とその決定」…………… 2 P

地区計画では地区ごとにこんなことができます

- 用途地域が一般的な規制として幅広い範囲で指定されるのに対し、地区計画は、用途地域に上乗せして、地区の特性に応じて、建築物等の用途、形態等について、よりきめ細かいルールを定めることが可能です。

「2. 下関市の地区計画」…………… 3 P～9 P

地区計画の区域内における行為には「届出書」の提出が必要です

- 地区計画の区域内において、建築物の建築や工作物の建設等を行う場合は、下関市都市整備部都市計画課へ「地区計画の区域内における行為の届出書」の提出が必要になります。

「3. 地区計画の届出・勧告制度」…………… 10 P

この資料は令和3年4月1日に作成したものです。
届出書の様式や地区計画の内容については、下関市のホームページをご覧ください。

URL : <http://www2.city.shimonoseki.lg.jp/>

トップページ「市民の方へ」>まちづくり>都市整備>地区計画の区域内における行為の届出



ご相談等はこちらまでお問い合わせください。



下関市 都市整備部 都市計画課 計画係

■ T e l : 083-231-1932

■ E-mail : tstoshik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

〒750-8521 山口県下関市南部町1番1号

1. 地区計画とその決定

(1) 地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

地区計画の目標 どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

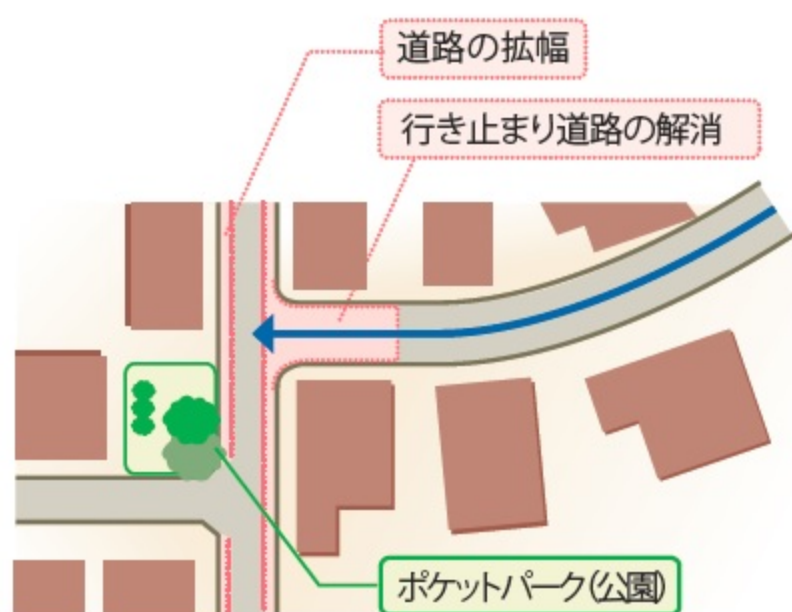
整備等方針 区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。

地区整備計画 地区のまちづくりの具体的なルールを定めます。
「区域の整備、開発及び保全の方針」に基づき、地区計画区域の道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

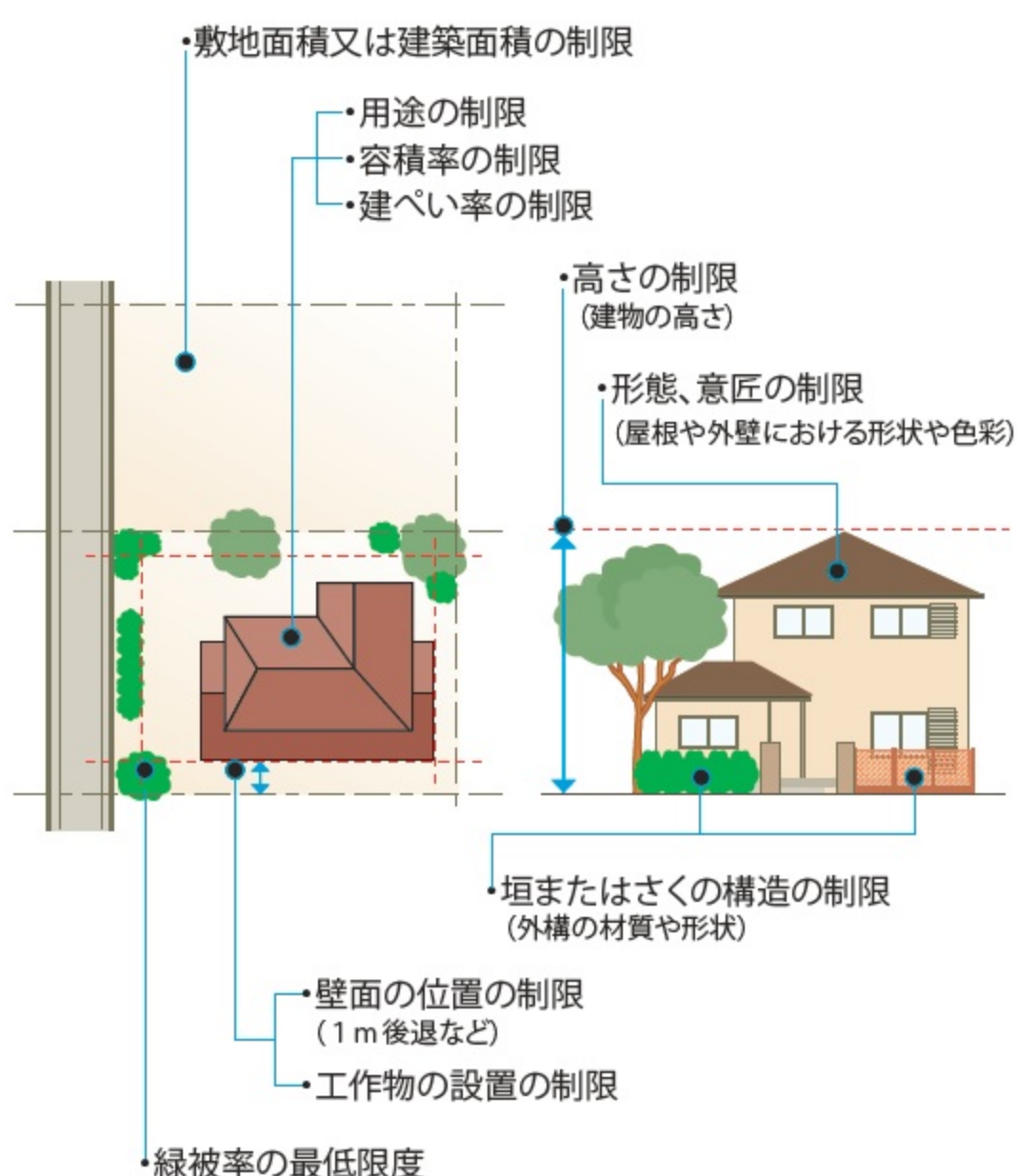
(2) 地区整備計画で定める内容

1 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



2 建築物等に関する事項



ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止できます。

オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感を和らげ、良好な外部空間をつくることができます。

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の工作物等の設置を制限し、良好な景観と外部空間をつくることができます。

キ. 建築物等の緑被率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木等の緑化を推進することができます。

ク. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの整った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ケ. 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。また、屋外広告物についても制限している地区があります。

コ. かき又はさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みもつくることができます。

3 その他、土地利用に関する事項

現存する樹林地、草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ます。

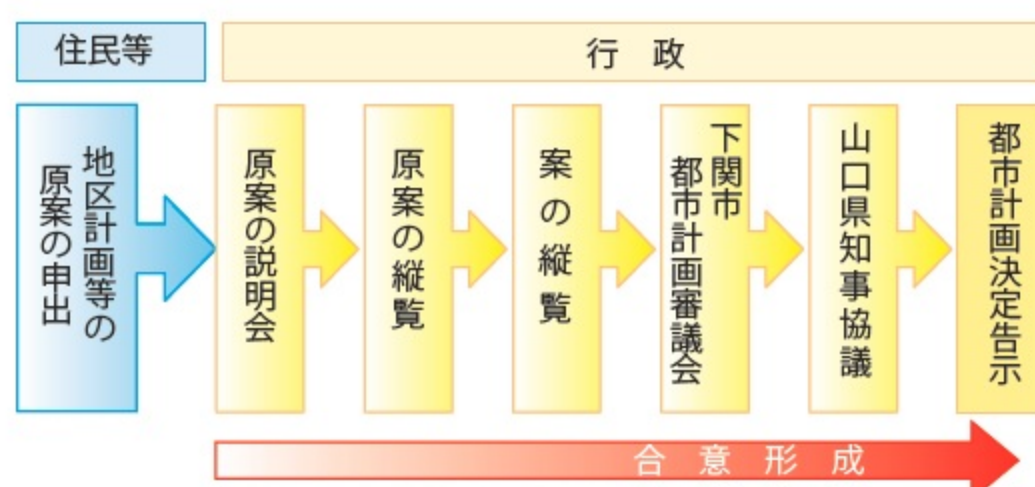
(3) 運用基準

○地区計画の制限事項について、適正かつ円滑な運用を図ることを目的として定められた基準であり、内容に適合しない建築物等は建てられなくなります。

○下関市では、新椋野地区及び新下関西地区、内日地区、安岡町七丁目地区に定められています。

(4) 地区計画の決定

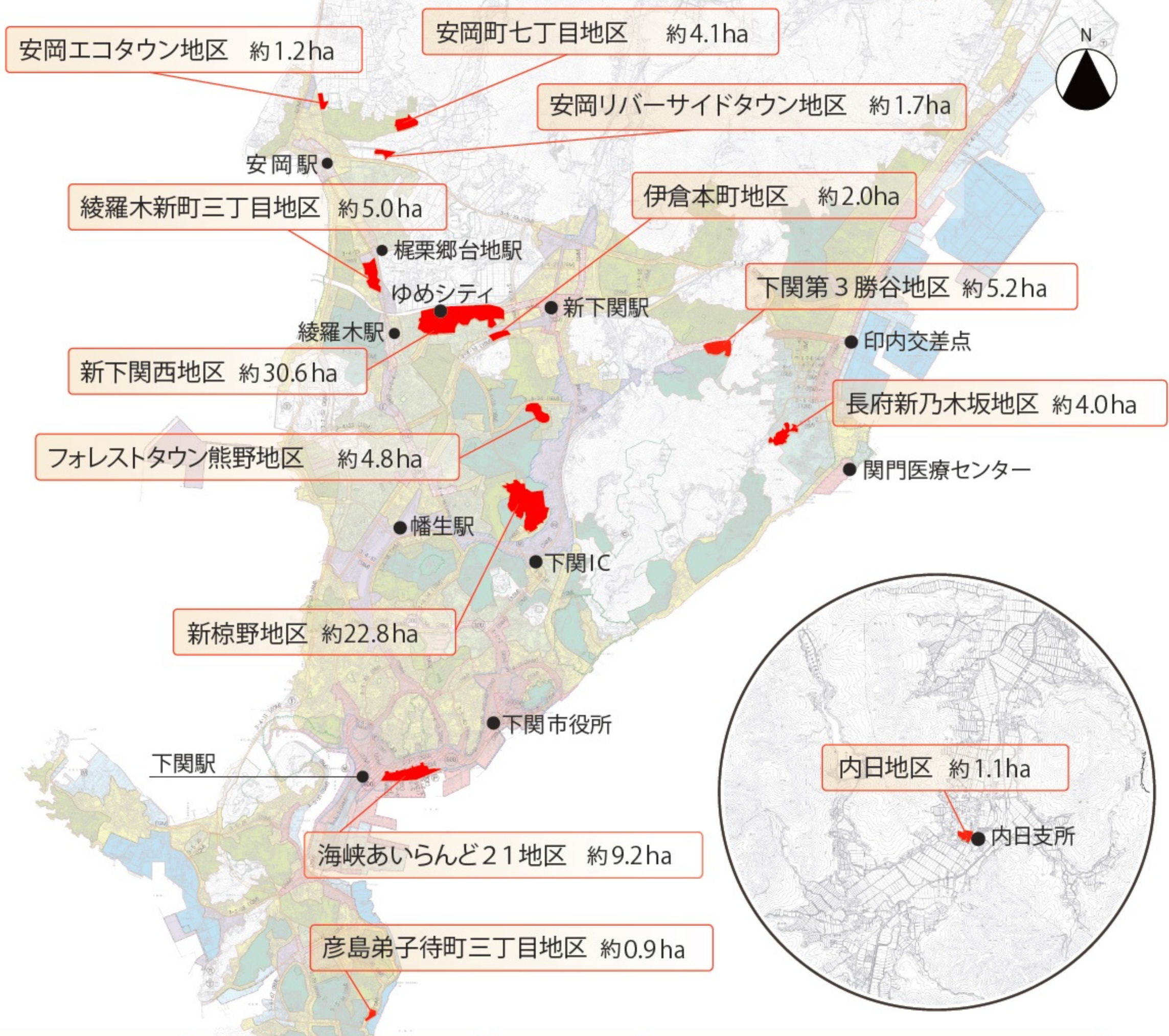
地区計画は、都市計画法に基づく、以下の都市計画の手続きを経て定めます。



※都市計画審議会とは、都市計画法に基づき都市計画の案を調査審議する機関です。学識経験者・市議会議員・関係行政機関の職員等で構成されます。

2. 下関市の地区計画

(1) 地区計画一覧 本市には、以下の13地区について地区計画が定められています。(令和3年4月1日現在)



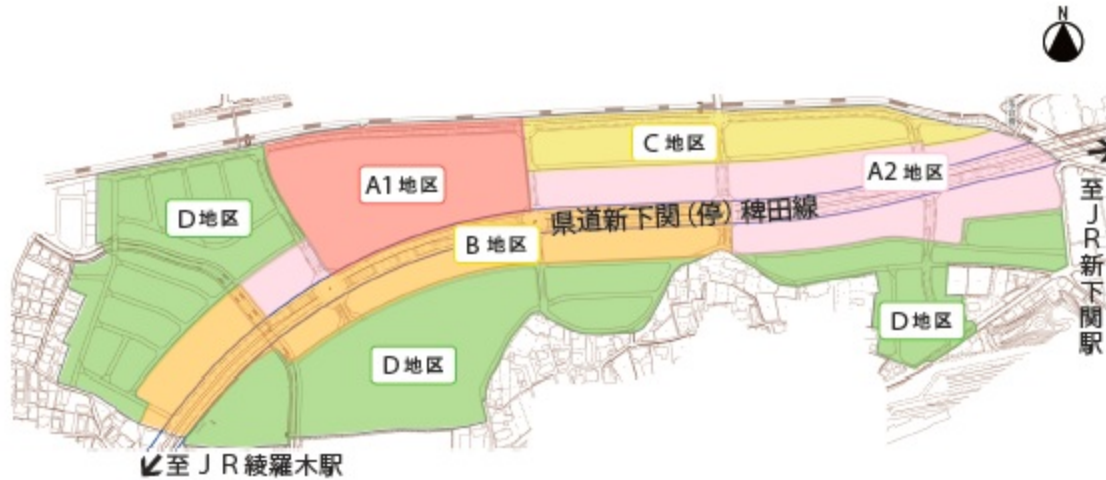
地区名	面積 (ha)	位置	決定年月日 (当初決定)	主たる規制内容
綾羅木新町三丁目	約 5.0	綾羅木新町三丁目	H7.3.17 市告示第36号	建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、形態・意匠、かきの構造
長府新乃木坂	約 4.0	長府川端二丁目、長府野久留米町 長府侍町一丁目	H7.3.17 市告示第37号	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置 高さの最高限度、形態・意匠、かきの構造
下関第3勝谷	約 5.2	東勝谷	H10.1.27 市告示第13号	建築物の用途(A地区)、形態・意匠
海峡あいらんど21	約 9.2	竹崎町四丁目、豊前田町三丁目 細江町二丁目・三丁目	H12.7.17(H10.1.27) 市告示第190号	建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、形態・意匠
彦島弟子待町三丁目	約 0.9	彦島弟子待町三丁目	H11.8.17 市告示第214号	建築物の用途、容積率、敷地面積の最低限度、形態・意匠、かきの構造
フォレストタウン熊野	約 4.8	一の宮町四丁目・五丁目	H11.8.17 市告示第215号	建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度 形態・意匠、かきの構造
安岡エコタウン	約 1.2	安岡町四丁目	H16.12.22 市告示第832号	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置 高さの最高限度、形態・意匠、かきの構造、緑被率
新下関西	約 30.6	伊倉本町、伊倉町二丁目 伊倉新町一丁目～五丁目	H20.3.17 市告示第260号	建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度 形態・意匠・屋外広告物、かきの構造、緑被率
新椋野	約 22.8	新椋野一丁目～三丁目 椋野町三丁目、三河町	H20.12.25 市告示第1271号	建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度 形態・意匠・屋外広告物、かきの構造、緑被率
内日	約 1.1	大字内日下	H24.9.5(H21.12.1) 市告示第1270号	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置 高さの最高限度、形態・意匠、かきの構造、緑被率
伊倉本町	約 2.0	伊倉本町、大字伊倉	R1.9.9(H26.1.17) 市告示第837号	建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度 形態・意匠、かきの構造、緑被率
安岡リバーサイドタウン	約 1.7	大字安岡、大字富任	H29.3.23 市告示第1271号	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置 高さの最高限度、形態・意匠、かきの構造、緑被率
安岡町七丁目	約 4.1	安岡町七丁目	R2.12.15 市告示第991号	建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置 高さの最高限度、形態・意匠・屋外広告物、かきの構造

(2) 規制内容<一例>

地区計画区域内における建築物等の規制内容を説明します。

1 概要(5地区)

【新下関西地区】



A1地区 店舗、事務所、共同住宅等の立地を図る地区

- 戸建住宅、ホテル・旅館、マージャン屋、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 500㎡ ●壁面後退 5 m以上
- 形態又は意匠は周辺の環境と調和のとれたものとします。
- 屋外広告物の制限
- かき又はさくの制限 ●緑被率10%以上
- 境界に2.5mの植栽帯

A2地区 店舗、事務所、共同住宅等の立地を図る地区

- 戸建住宅、ホテル・旅館、マージャン屋、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 500㎡ ●壁面後退 1.5m以上
- 形態又は意匠は周辺の環境と調和のとれたものとします。
- 屋外広告物の制限
- かき又はさくの制限 ●緑被率10%以上

B地区 周辺の学校や住宅地の環境に配慮する地区

- 戸建住宅、ホテル・旅館、ボーリング場、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 500㎡ ●壁面後退 1.5 m以上
- 形態又は意匠は周辺の環境と調和のとれたものとします。
- 屋外広告物の制限
- かき又はさくの制限 ●緑被率15%以上

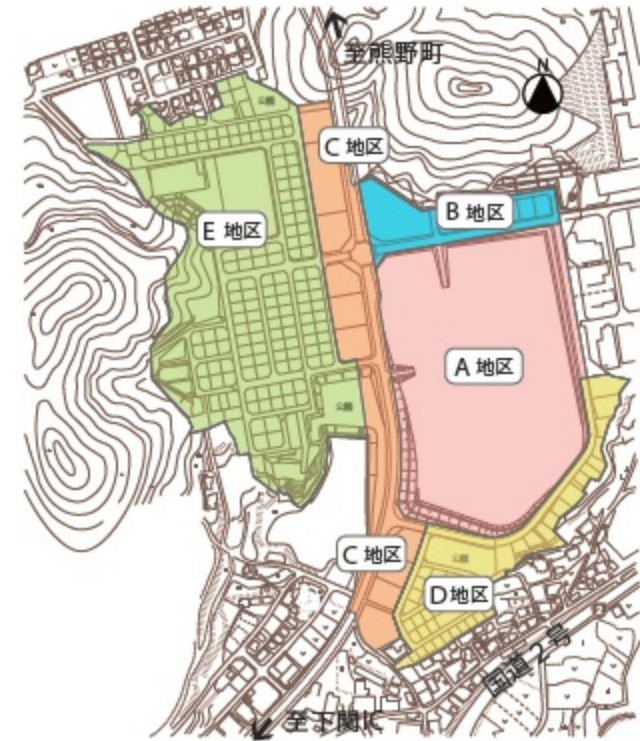
C地区 住宅地として良好な居住環境を守る地区

- ホテル・旅館、ボーリング場、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 250㎡ ●壁面後退 1.0m以上
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとします。
- 屋外広告物の制限
- かき又はさくの制限 ●緑被率10%以上

D地区 良好な教育環境や居住環境を守る地区

- 住宅等のみ建てられます。
- 最低敷地 170㎡ ●壁面後退 1.0m以上 ●高さ制限 15m以下
- 屋根は黒を基調とし、勾配屋根 (30%以上)とします。
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとします。
- 屋外広告物の制限 ●かき又はさくの制限 ●緑被率 5%以上

【新棕野地区】



A地区 商業、業務系の土地利用を図る地区

- 戸建住宅、ホテル・旅館、マージャン屋、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 1000㎡ ●壁面後退 20m以上
- 外壁色等は落ち着いたものとします。 ●屋外広告物の制限
- 法面等の保全 ●かき又はさくの制限 ●緑被率15%以上
- 境界に植栽帯

B地区 店舗、事務所等の立地を図る地区

- 戸建住宅、ホテル・旅館、ゴルフ練習場、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 500㎡ ●壁面後退 1.5m以上
- 外壁色等は落ち着いたものとします。 ●屋外広告物の制限
- 法面等の保全 ●かき又はさくの制限 ●緑被率15%以上

C地区 店舗、事務所等の立地を図る地区

- 戸建住宅、ホテル・旅館、ゴルフ練習場、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 1000㎡ ●壁面後退 1.5m以上
- 外壁色等は落ち着いたものとします。 ●屋外広告物の制限
- 法面等の保全 ●かき又はさくの制限 ●緑被率10%以上

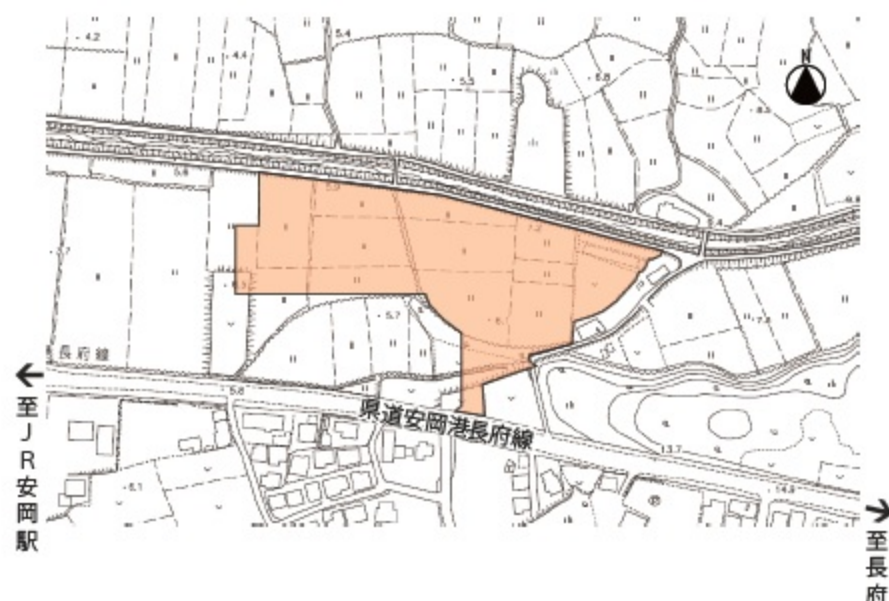
D地区 住宅地として良好な居住環境を守る地区

- ホテル・旅館、ボーリング場、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 最低敷地 170㎡ ●壁面後退 1.0m以上 ●高さ制限 15 m以下
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとします。
- 屋外広告物の制限 ●法面等の保全 ●かき又はさくの制限
- 緑被率 5%以上

E地区 低層及び中層の住宅地として良好な居住環境を守る地区

- 住宅等のみ建てられます。
- 最低敷地 150㎡ ●壁面後退 1.0m以上 ●高さ制限 15m以下
- 屋根は黒を基調とし、勾配屋根 (30%以上)とします。
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとします。
- 屋外広告物の制限 ●法面等の保全
- かき又はさくの制限 ●緑被率 5%以上

【安岡リバーサイドタウン地区】



地区内全域 周辺環境に配慮し、良好な環境を確保する地区

- 住宅等、老人ホーム・保育所・身体障害者施設、診療所等のみ建てられます。
- 建ぺい率40%以下
- 容積率 80%以下
- 最低敷地 200㎡
- 壁面後退1.0m以上
- 高さ制限10m以下
- 屋根黒を基調とし、勾配屋根（30%以上）とします。
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとしします。
- かき又はさくの制限
- 緑被率20%以上
- 法面等の保全

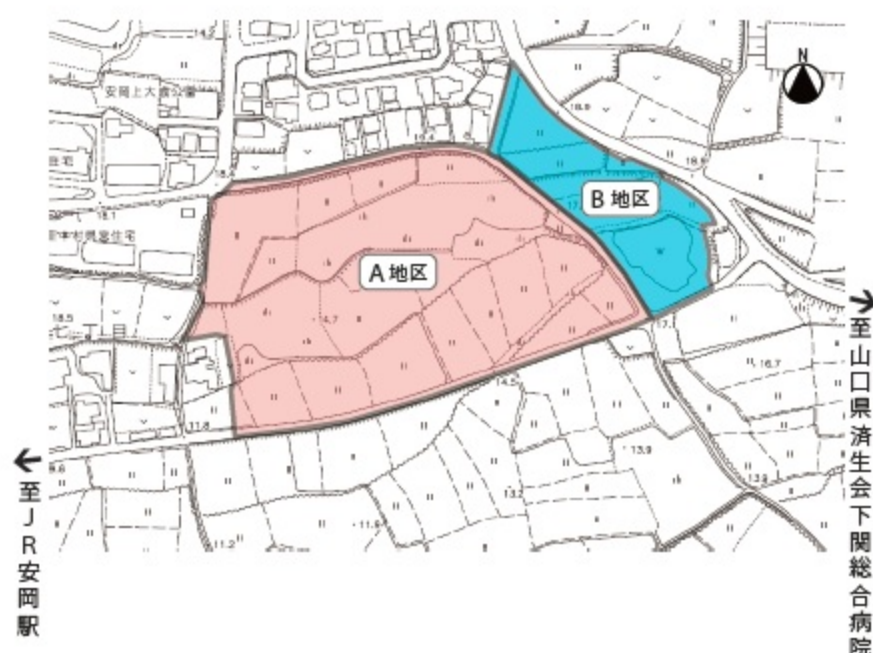
【内日地区】



地区内全域 周辺環境及び周辺農地と調和した良好な集落中心地の形成と環境の保全を図る地区

- 遊戯・風俗施設、ホテル・旅館、工場、危険物貯蔵施設等は建てられません。
- 建ぺい率60%以下
- 容積率150%以下
- 最低敷地250㎡
- 壁面後退1.0m以上
- 高さ制限15m以下
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとしします。
- かき又はさくの制限（道路に面するもの）
- 緑被率 10%以上

【安岡町七丁目地区】



A地区 低層の住宅地として良好な居住環境の形成を図る地区

- 住宅等のみ建てられます。
- 建ぺい率60%以下 ●容積率200%以下 ●最低敷地200㎡
- 壁面後退1.0m以上 ●高さ制限10m以下
- 屋根は黒を基調とし、勾配屋根（30%以上）とします。
- 外壁色等は落ち着いたものとしします。
- 屋外広告物の制限 ●法面等の保全 ●かき又はさくの制限

B地区 保育園等の福祉施設及び物販店舗等の立地を図る地区

- 住宅や日用品店舗、保育所等のみ建てられます。
- 建ぺい率60%以下 ●容積率200%以下 ●最低敷地 250㎡
- 壁面後退1.0m以上 ●高さ制限15m以下
- 屋根は黒を基調とし、勾配屋根（30%以上）とします。
- 外壁色等は茶・グレー系統を基調とし、落ち着いたものとしします。
- 屋外広告物の制限 ●法面等の保全 ●かき又はさくの制限

2 建ぺい率・容積率の制限

一部の地区では、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度と、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）を制限しています。

なお、地区計画で定める建ぺい率の最高限度は、特に計画書等に記載のない限り、建築基準法における角地等による緩和は適用されません。

【建ぺい率制限対象地区】

長府新乃木坂地区(60%)・安岡エコタウン地区(40%)
内日地区(60%)・安岡リバーサイドタウン地区(40%)
安岡町七丁目地区(60%)

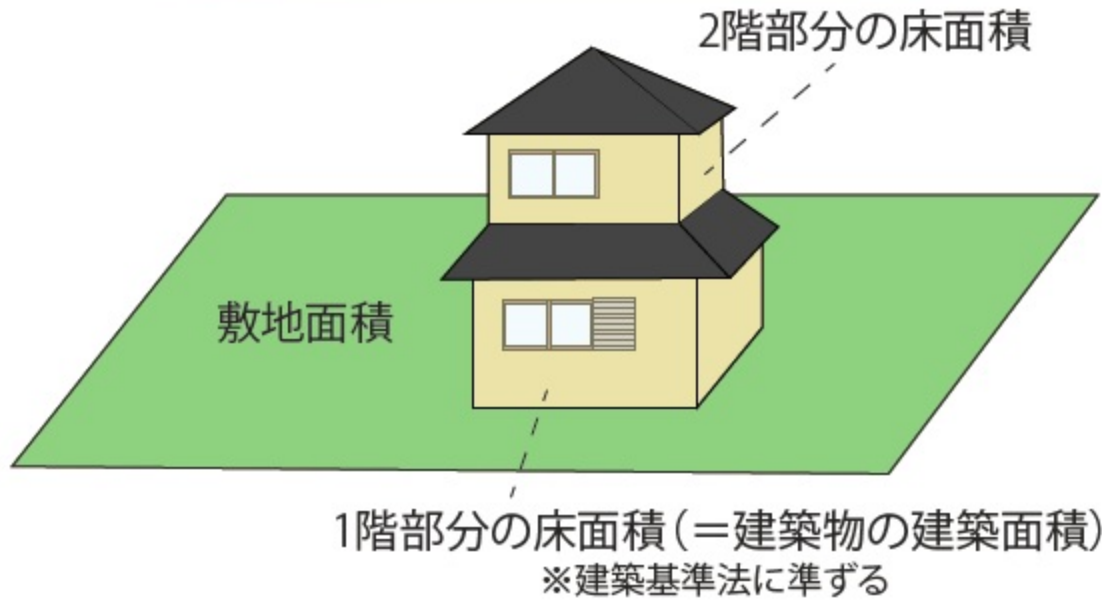
【容積率制限対象地区】

長府新乃木坂地区(100%)・彦島弟子待町三丁目地区(150%)
安岡エコタウン地区(80%)・内日地区(150%)
安岡リバーサイドタウン地区(80%)・安岡町七丁目地区(200%)

【参考】建ぺい率・容積率の算定について

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築物の建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率} = \frac{\text{(1階・2階部分の床面積合計)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



3 建築物の敷地面積の最低限度

下関第3勝谷地区の地区計画を除き、各地区計画では最低敷地面積を制限しています。但し書きについては、各計画書をご確認ください。

<150㎡以上>

【対象地区】
長府新乃木坂地区・彦島弟子待町三丁目地区・新椋野地区(E地区)
※新椋野地区(E地区)は但し書きあり

<170㎡以上>

【対象地区】
新下関西地区(D地区)・新椋野地区(D地区)
※新下関西地区(D地区)・新椋野地区(D地区)は但し書きあり

<200㎡以上>

【対象地区】
綾羅木新町三丁目地区(低層住宅地区/沿道サービス地区)
フォレストタウン熊野地区(低層専用住宅地区)・安岡エコタウン地区
伊倉本町地区(A地区/B地区)・安岡リバーサイドタウン地区
安岡町七丁目地区(A地区)
※フォレストタウン熊野地区(低層専用住宅地区)、安岡エコタウン地区
安岡町七丁目地区(A地区)は但し書きあり

<250㎡以上>

【対象地区】
新下関西地区(C地区)・内日地区・安岡町七丁目地区(B地区)
※新下関西地区(C地区)、内日地区、安岡町七丁目(B地区)は但し書きあり

<400㎡以上>

【対象地区】
伊倉本町地区(C地区)

<500㎡以上>

【対象地区】
新下関西地区(A1地区/A2地区/B地区)・新椋野地区(B地区)
※新下関西地区(A1地区/A2地区/B地区)、新椋野地区(B地区)は但し書きあり

<1000㎡以上>

【対象地区】
海峡あいらんど21地区・新椋野地区(A地区/C地区)
※海峡あいらんど21地区、新椋野地区(A地区/C地区)は但し書きあり

4 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を制限しています。

※一部地区道路の角切り部分を除く

※敷地境界線とは、道路境界線を含む

<1.0m以上>

【対象地区】

安岡エコタウン地区・新下関西地区(C地区/D地区)
新椋野地区(D地区/E地区)・内日地区・伊倉本町地区(A地区/B地区)
安岡リバーサイドタウン地区・安岡町七丁目地区

<1.5m以上>

【対象地区】

綾羅木新町三丁目地区・長府新乃木坂地区・海峡あいらんど21地区
フォレストタウン熊野地区(低層専用住宅地区)
新下関西地区(A2地区/B地区)・新椋野地区(B地区/C地区)

<その他>

【対象地区】

フォレストタウン熊野地区(中高層専用住宅地区): 3m
新下関西地区(A1地区): 5m
新椋野地区(A地区): 20m



※ただし、各地区計画によって建築物が対象外となる場合があります。

<例>新椋野D・E地区

- ・軒の高さが2.5m以下の物置、その他これに類する用途に供するもの(ストックヤード等)で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。
- ・軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が40㎡以内の自動車車庫又は自転車置き場。

5 形態又は意匠の制限

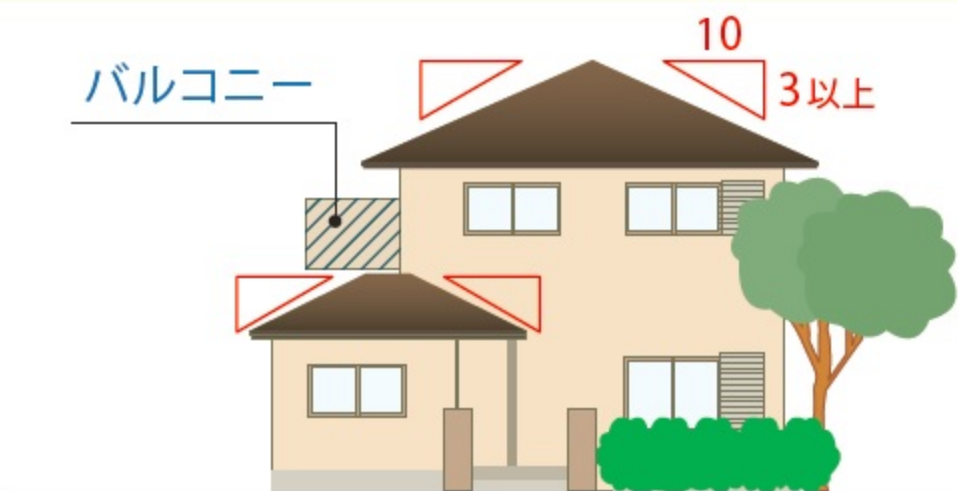
A. 屋根の形態

専用住宅の屋根の形態は、勾配屋根とし、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。
- ・屋根の勾配は30%以上とする。

【対象地区】

安岡エコタウン地区・新下関西地区(D地区)・新椋野地区(E地区)
伊倉本町地区(A地区/B地区)・安岡リバーサイドタウン地区
安岡町七丁目地区



やむを得ず、勾配が30%未満の屋根やバルコニーを建築する場合は、その内容について、事前に都市計画課と協議を行う必要があります。

B. 屋根の色

屋根の色は、黒等を基調とする。

【対象地区】

安岡エコタウン地区・新下関西地区(D地区)
新椋野地区(E地区)・伊倉本町地区(A地区/B地区)
安岡リバーサイドタウン地区・安岡町七丁目地区



C. 外壁の色

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、茶系又はグレー系統の色とする。

【対象地区】

安岡エコタウン地区・新下関西地区(C地区)
新椋野地区(D地区)・内日地区
伊倉本町地区(A地区/B地区)
安岡リバーサイドタウン地区・安岡町七丁目地区



D. 屋外広告物

<色彩>

・地色は彩度8以上、明度3未満の使用禁止

【対象地区】 新下関西地区(A1地区/A2地区/B地区)
新椋野地区(A地区/B地区/C地区)

・地色は原則として赤色、黄色及び黒色の使用不可

【対象地区】 新下関西地区(C地区/D地区)
新椋野地区(D地区/E地区)・安岡町七丁目地区

・彩度8以上の色の使用を全体の1/2以下に制限

・原則として蛍光塗料及び金銀色塗料の使用不可

・中間色の使用を原則とし、赤色系の使用は広告面積の20%以下

【対象地区】 新下関西地区・新椋野地区・安岡町七丁目地区

<設置基準>

・表示面積は1事業者当たりの表示面積の合計20㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(C地区/D地区)
新椋野地区(D地区/E地区)・安岡町七丁目地区

・建築物の屋上及び屋根への設置は禁止

【対象地区】 新下関西地区・新椋野地区・安岡町七丁目地区

【壁面広告物】

○表示面積は1壁面に付き
30㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(A1地区/A2地区/B地区)
新椋野地区(A地区/B地区/C地区)

10㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(C地区/D地区)
新椋野地区(D地区/E地区)・安岡町七丁目地区

○1壁面全体の1/2以下、開口部は覆わず、
壁面端からの突き出し禁止

○1壁面に同一広告物禁止

【対象地区】 新下関西地区・新椋野地区・安岡町七丁目地区

【突き出し広告物】

○表示面積20㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(A1地区/A2地区/B地区)
新椋野地区(A地区/B地区/C地区)

○表示面積10㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(C地区/D地区)
新椋野地区(D地区/E地区)・安岡町七丁目地区

○建築物、工作物等から突き出し幅1.5m以下

○建築物の上端から突き出し禁止

○地上から突き出し広告物下端まで
2.5m以上(歩道)又は4.5m以上(車道等)

【対象地区】 新下関西地区・新椋野地区・安岡町七丁目地区

【野立広告物】

○表示面積30㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(A1地区/A2地区/B地区)
新椋野地区(A地区/B地区/C地区)

○表示面積10㎡以下

【対象地区】 新下関西地区(C地区/D地区)
新椋野地区(D地区/E地区)・安岡町七丁目地区

○高さ制限15m以下

○交差点から10m以内は1ブロックにつき3個以内

【対象地区】 新下関西地区・新椋野地区・安岡町七丁目地区

D. 境界上のブロック積等の保存

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、当該住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。

【対象地区：新椋野地区、伊倉本町地区、安岡町七丁目地区】

既存ブロックの保存



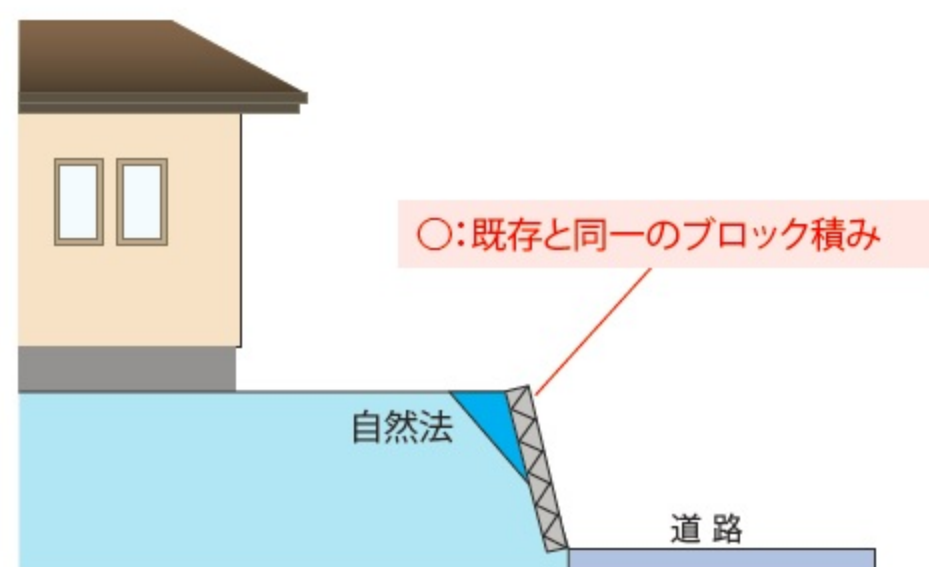
自然法の保存



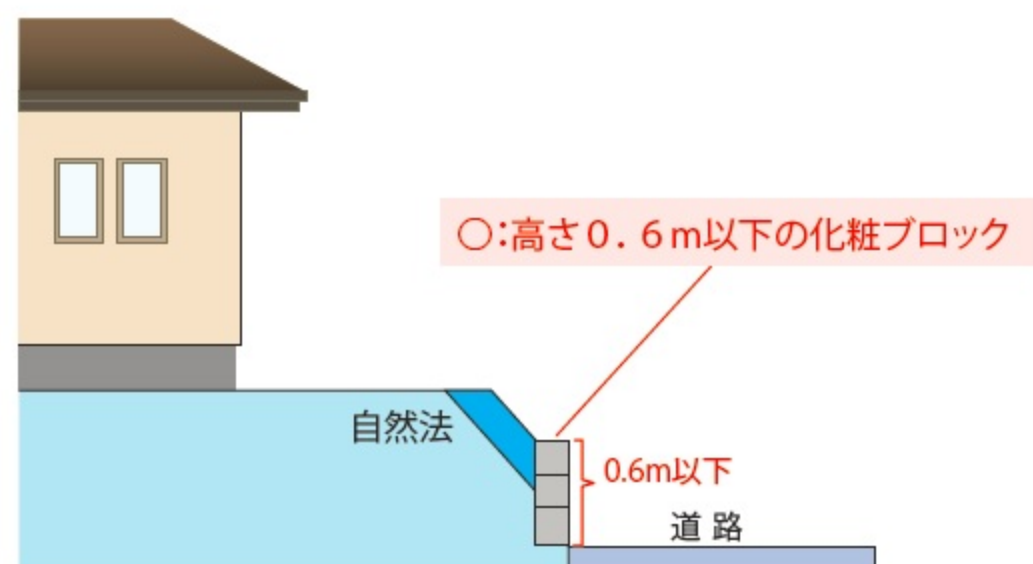
※但し、人及び車の進入上やむを得ず行う場合はこの限りではない。

やむを得ず、道路境界線上（道路境界線から1mの範囲内を含む）の自然法面部分に土留めブロックを施工する場合は、以下のいずれかとする。

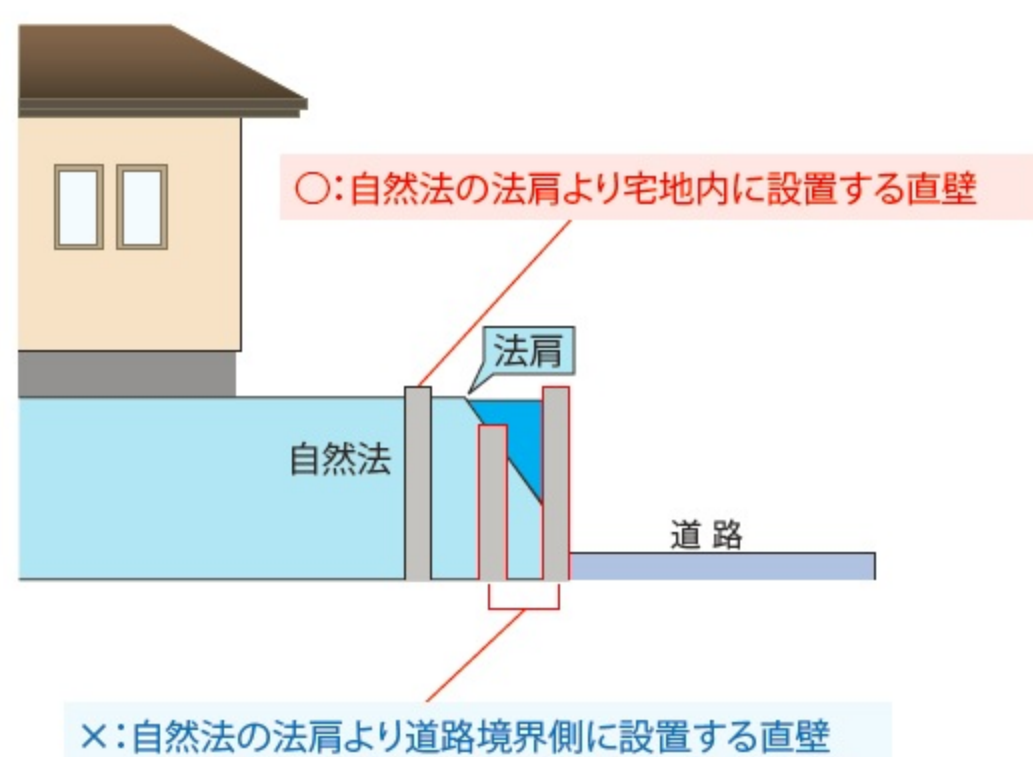
- 1、当該建築物の区画内にある土地区画整理事業によって設置した既存ブロックと形態及び意匠を同一のものとする。



- 2、やむを得ず直壁を設置する場合は、高さ0.6m以下の化粧ブロック。



- 3、自然法の法肩より宅地内側の直壁
(コンクリート擁壁等の化粧ブロック以外で土留めする場合)



6 敷地境界等に設置するかき又はさくの構造の制限

代表例)

以下のいずれかによるものとする。
(敷地境界線から1.0 m以上の距離にあるものを除く)

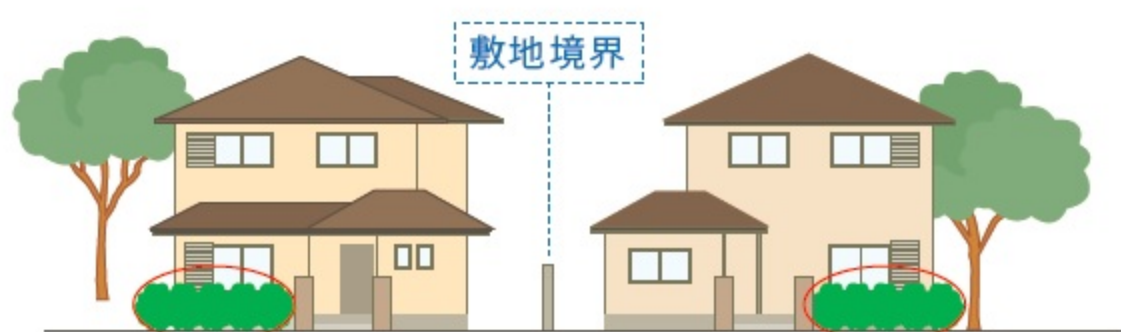
ア) 生垣

イ) 1.5 m以下の透視可能なフェンス

ウ) ア)又はイ)の基礎で0.6 m以下のもの

【対象地区】

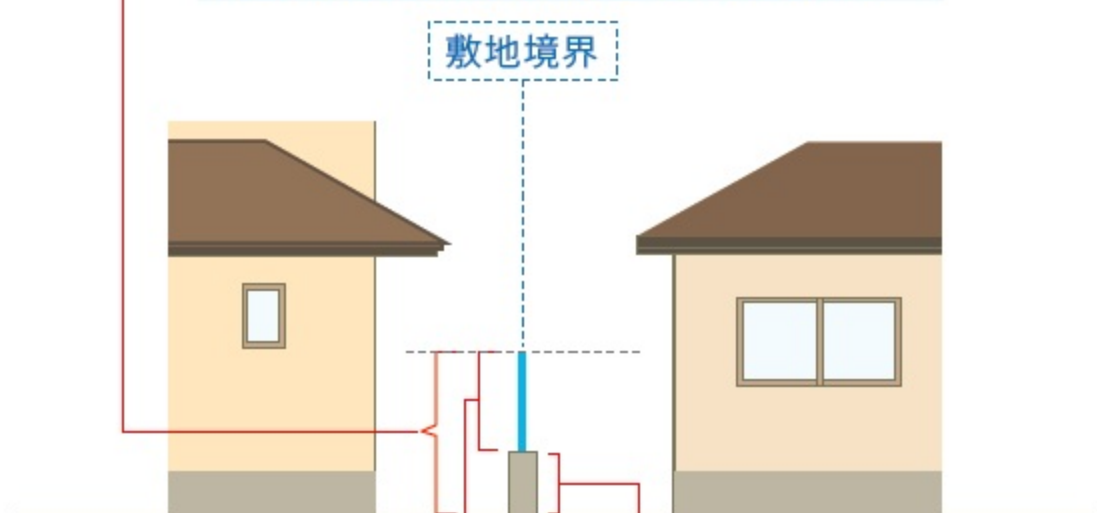
長府新乃木坂地区・彦島弟子待町三丁目地区
新下関西地区(C地区/D地区)・新椋野地区(D地区/E地区)
伊倉本町地区(A地区/B地区)・安岡町七丁目地区



○: 生垣

○: 透視可能なフェンスと基礎の合計が1.5 m以下

×: 1.5 mのブロック塀など→地区計画違反



○: 透視可能なフェンス

○: 0.6 m以下の基礎

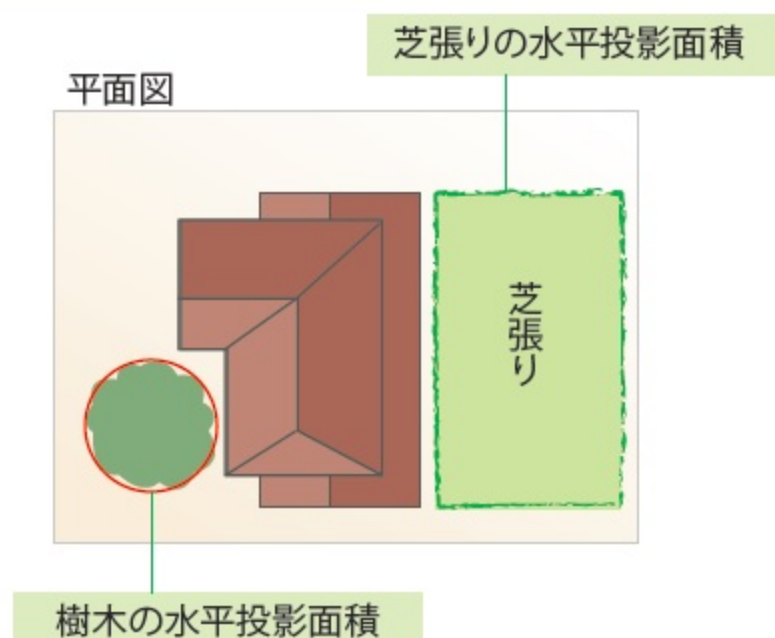
※詳細は各地区の計画書をご覧ください

7 緑被率の最低限度

水平投影面により算定することを基本とします。

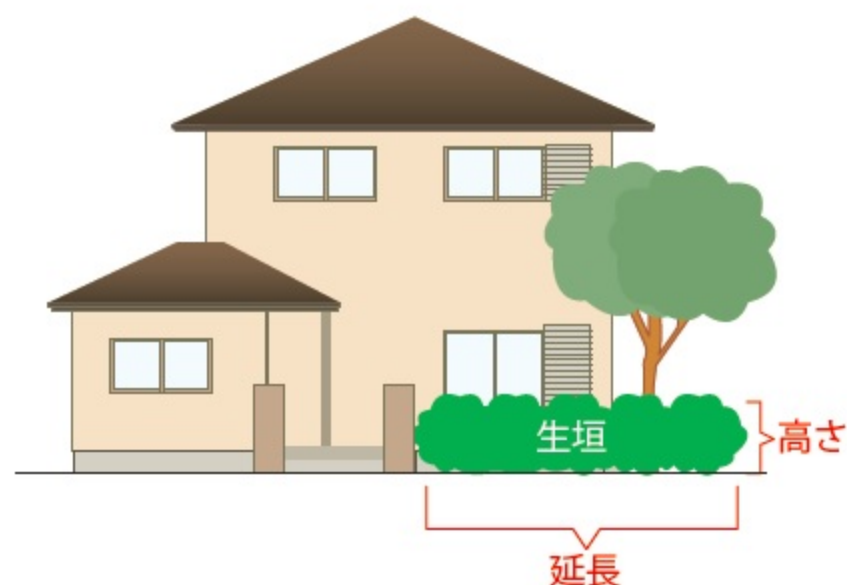
【対象地区】

安岡エコタウン地区・新下関西地区・新椋野地区・内日地区
伊倉本町地区・安岡リバーサイドタウン地区



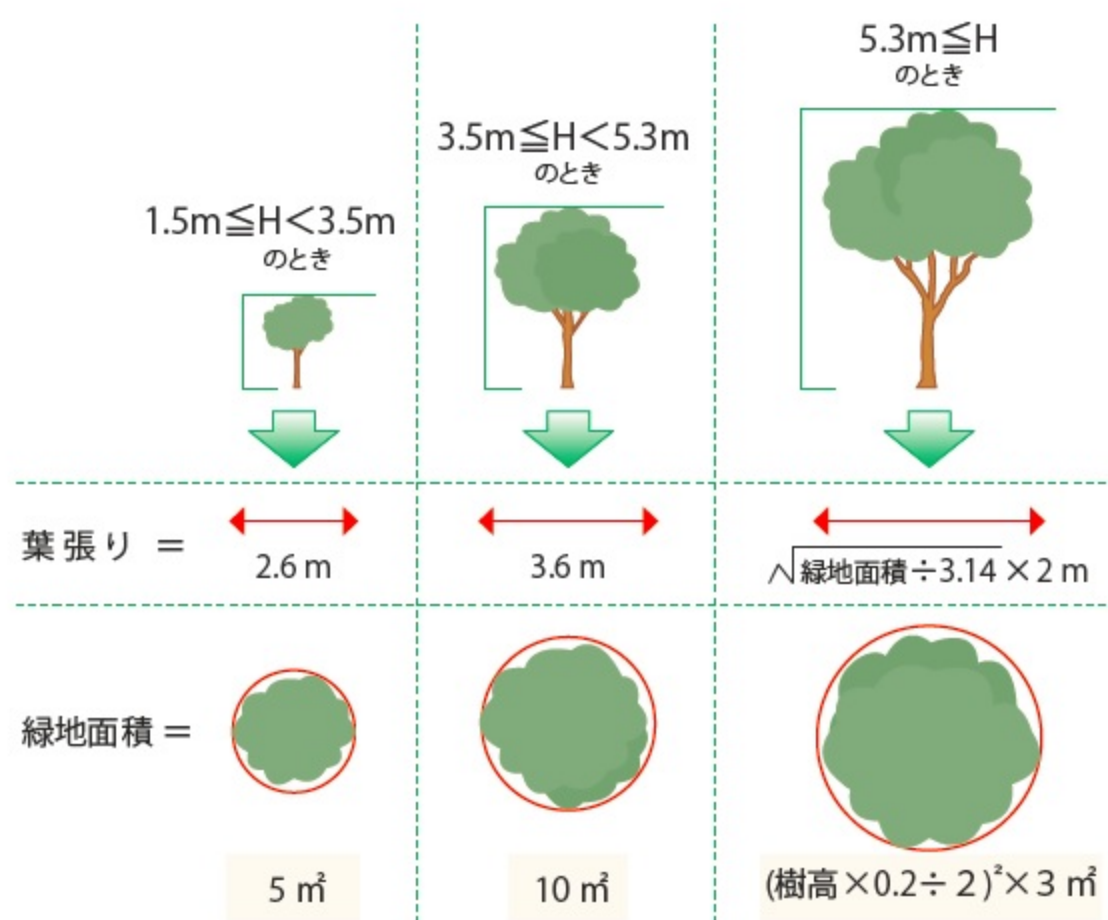
生垣について

水平投影面積、若しくは生垣の延長×高さにより算出します。



樹木について

水平投影面積又は「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」による樹高に応じた換算により算定します。



1.5 m ≤ H < 3.5 m の場合

1.5 m ≤ H < 3.5 m

○: 将来的に葉張りが直径2.6 mになると見なし、緑地面積を5 m²とする。

×: 将来的に葉張りが直径2.6 mを確保できないものは見なさない。

3. 地区計画の届出・勧告制度

地区計画を実現する仕組みとして、地区計画の届出及び勧告の制度があります。

(1) 届出制度

地区計画が定められた区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築及び工作物の建設等の行為を行う場合は、都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、当該行為の着手30日前までに、下関市長へ「地区計画の区域内における行為の届出書」の提出が必要です。

また、当初届出した内容を変更する場合も、当該行為の着手30日前までに、都市計画法第58条の2第2項の規定に基づく「地区計画の区域内における行為の変更届出書」の提出が必要です。

なお、届出書の内容が地区計画に適合する場合は、「地区計画の区域内における行為の届出受理書」が交付されます。



※地区計画に適合した届出をするためには・・・

地区計画及び運用基準について、その内容に即した設計内容とする必要があります。

(2) 勧告制度

(1) 届出制度の届出の内容が地区計画に適合しない場合、都市計画法第58条の2第3項の規定に基づき、下関市長は、設計の変更、その他必要な措置をとることを勧告することができます。

なお、規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をした場合は、都市計画法第93条第1号による罰則規定があります。



【届出様式】

地区計画の区域内における行為の届出書

行為の種別	届出の種別	届出の完了予定日
1 行為の種別	下欄詳	令和 年 月 日
2 行為の着手予定日		令和 年 月 日
3 行為の完了予定日		令和 年 月 日
4 設計又は施工の方法		

【注意】

地区計画の内容は、地区計画策定時における都市計画の手続きや、土地・建物の売買時における宅地建物取引業法第35条に基づく取引業者から契約者への重要事項説明によって、市民の皆様へ周知されることになっています。

しかしながら、土地・建物の取引後、地区計画を熟知していない施工業者が地区計画に適合していない工事を行うなどのトラブルが発生しています。

地区計画の区域内において新築、増改築、外構工事等を行うにあたってのご相談等は、下関市都市計画課までお願いします。