

大分都市計画地区計画の決定（大分市決定）

都市計画東原二丁目地区 地区計画を次のように決定する。

1) 地区計画の方針

	名 称	東原二丁目地区 地区計画
	位 置	大分市 東原二丁目の一部
	面 積	約 2.4ha
区域の整備・開発保全の方針	地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、区域東側のエリアと合わせて第1種低層住居専用地域として指定されたが、地形的な特性により住居地域としての開発が進まず、地区内には生活利便施設等が立地している。 また、複合的土地利用でありながら、豊かな緑を活かし、住宅と生活利便施設等が協調を図り共存する、落ち着いた生活環境が形成されており、生活利便施設等については長期にわたり地域住民の生活に利用されている。 そこで、本計画では、住宅を中心として生活利便施設が共存する、高い利便性と緑に包まれた良好な市街地の形成を図ることにより、地域の活性化や地域コミュニティの維持に一定の役割を果たす施設の維持や市街地の形成を目標とする。 ・護国山公園及び大分県護国神社からの緑地の連続性を踏まえた緑地保全に努めるとともに、良好な景観や生活利便施設等を活かしたまちなみを創出する。
	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の住環境に配慮しつつ、護国山公園及び大分県護国神社等の来訪者や近隣住民へのサービス向上に資する土地利用を形成する。 ・緑豊かでゆとりある空間の確保と護国山公園及び大分県護国神社からの緑地の連続性を踏まえた土地利用形成に努める。
	建築物等の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の住環境を保全するため、建築物の用途の制限を行う。 ・地区に立地する店舗等は、現存する緑地や居住環境と調和した建築物とし、騒音・悪臭・夜間照明等による住環境阻害の抑制を図る。 ・住環境を保全するとともに、現存する緑地と生活利便施設等が共存し、調和のとれた良好な市街地を形成するために、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。 ・護国山公園等からの良好な眺望や地区内の住環境に配慮し、建築物等の高さの最高限度を定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・護国山公園及び大分県護国神社からの緑地の連続性を踏まえ、可能な限り現存の樹木、生垣及び屋敷林を保全し、地区外からみる良好な景観の確保と地区内の緑豊かで潤いのある住環境の維持・保全を図る。

2) 地区整備計画

名 称	東原二丁目地区 地区計画	
位 置	大分市 東原二丁目の一部	
面 積	約 2.4ha	
地区施設の配置 及び規模	—	
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（い）項に掲げるもの 2 建築基準法別表第二（は）項第五号に掲げるもの 3 前項の建築物に附属するもの (建築基準法施行令第130条の5の5に定めるものを除く。)
	建築物の容積率の最高 限度	150/100以内
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界までの距離は、次項で定める場合を除き、1メートル以上とする。 2 前項で定める場合は次の各号のいずれかに該当する場合とする。 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
	建築物等の高さの最高 限度	1 建築物及び工作物の高さの最高限度は、建築基準法施行令第2条第2項に規定する「地盤面」から12mを超えてはならない。ただし、建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。

建築物等の形態・意匠の制限	<p>1 建築物及び広告物、看板の形態、意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、周辺のまちなみや自然的景観を配慮した色調、デザインとする。</p> <p>2 建築物の外壁は下記の色彩を用いないこと。</p> <p>ア)色相が 10R、0YR～10YR、0Y～5Y の範囲であって、明度が 8 以上のものにあつては、彩度が 2 を超えるもの</p> <p>イ)色相が 10R、0YR～10YR、0Y～5Y の範囲であつて、明度が 8 未満のものにあつては、彩度が 4 を超えるもの</p> <p>ウ)色相が上記アおよびイ以外の範囲のものにあつては、彩度が 1 を超えるもの</p> <p>3 建築物の屋根は下記の色彩を用いないこと。</p> <p>ア)色相が 10R、0YR～10YR、0Y～5Y の範囲のものにあつては、明度が 6 を超えるものおよび彩度が 3 を超えるもの</p> <p>イ)色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が 6 を超えるものおよび彩度が 1 を超えるもの</p> <p>4 前 2 項の規定は、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および 1 壁面に対し 5 分の 1 以下の面積で用いるアクセントカラーについては、適用しない。</p> <p>5 屋外広告物のうち、建物等を利用した突出広告物は、総表示面積が 5 平方メートル以下とし、かつ、上段から地盤面の高さが 5 メートル以下の自家広告物等とする。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面して設置するかき又はさくは、生垣あるいは閉鎖的でない構造とする。</p> <p>ただし、かき又はさくの前面に緑化をほどこしたものはこの限りではない。</p>
土地の利用の制限	<p>1 現存の樹木、生垣及び屋敷林を保全し、育成に努める。</p> <p>2 やむなく現存林等を他の用途に転換する場合は、建築物等の敷地内において、緑化率 20%以上を確保するとともに、護国山公園からの眺望を阻害しないよう努める。</p>

(備考：色彩に関する表示については、日本工業規格 Z 8721（色の表示方法—三属性による表示）に規定されたマンセル表色系によるものとする)

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」