

# 大分城址公園周辺地区 「景観地区」認定申請の手引き

平成20年7月

- 大分市では、大分城址公園周辺地区において、都市計画による「景観地区」及び「地区計画」を定めています。地区内において建築物の建築等をする場合は、景観地区の認定申請及び地区計画の届出が必要になります。

(認定申請と届出は併せて行ってください。)

(認定を受けた後でなければ、行為に着手することができません。)

(景観計画区域(大分市全域)内の届出と異なりますのでご注意ください。)

## ● 景観地区の認定申請が必要な行為

対象行為	行為の種別	対象とする範囲
建築物の建築等	・ 建築物の新築、増築、改築又は移転、外観を変更することとなる修繕又は模様替えもしくは色彩の変更	・ 大分城址公園周辺地区景観地区区域内全域(別紙区域図参照)で行う全ての行為

## ● 申請の必要のない行為

◇下記の行為は、認定申請は不要です。

○景観重要建造物として指定された建築物。

○文化財保護法の規定により国宝、重要文化財等に指定された建築物。

○上記のいずれかの建築物であったものの原形を再現する建築物で、市長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの。

## ● 申請方法

◇認定申請書(様式第二)及び建築等計画概要書(様式第三)による認定申請書とそれに伴う添付書類の提出をお願いします。(詳細については別紙)

## ● 申請時期

◇工事着手の30日前までをお願いします。

(認定申請書を受理した日から、30日以内に適合するかどうかの審査をします。)

## ● 申請部数

◇認定申請書(2部)、建築等計画概要書(1部)の提出をお願いします。

## ● その他

◇期間内の審査をスムーズにする為に、事前の協議をお願いします。

◇景観地区の認定申請及び地区計画の届出の提出については、同時期に提出されますようにお願いします。

◇工事着手する時は、別紙様式第七の認定済票を工事現場の見やすい場所に掲示してください。

## 大分都市計画景観地区

名 称	大分城址公園周辺地区 景観地区			
位 置	大分市荷揚町の全部、および大手町三丁目、城崎町一丁目、城崎町二丁目、城崎町三丁目、千代町一丁目、中央町一丁目、中島西一丁目、中島中央一丁目、府内町三丁目、都町一丁目の各一部			
面 積	約 33.8 ha			
地区の区分の名称	都心景観形成 業務ゾーンその1	都心景観形成 業務ゾーンその2	城址界わい 都市型居住ゾーン	官公庁業務ゾーン
地区の区分の面積	約 5.6 ha	約 7.4 ha	約 9.1 ha	約 11.7 ha
建築物の形態意匠 の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分の形態意匠については、周囲のまちなみに調和し、既存の良好な街並みの継承に資するものとして、次に掲げる色彩を用いないこと。なお、色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721（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。</li> <li>1. 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲にあつて、彩度が3を超えるもの</li> <li>2. 色相が上記1以外の範囲にあつて、彩度が1を超えるもの</li> <li>・高架水槽、クーリングタワー等の屋上建築設備は、景観に配慮し、囲いを施す等直接見えない構造とする。</li> </ul>			
建築物の高さの 最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の高さの最高限度は、31mとする。ただし、風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（大分県規則第二十九号）第九条に定める緑地率の算定方法により算出される緑地率が10%(官公庁にあつては20%)以上、かつ有効空地面積が33%以上確保されているものについては、この限りではない。</li> </ul>			
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路大分駅新川線に面する壁面の位置は、道路境界線から1m以内とする。ただし、道路に面した高木植栽などにより、壁面にかわる工夫がされている場合はこの限りでない。</li> <li>・都市計画道路大分駅新川線以外の道路に面する壁面の位置は、道路境界線から1m以上とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の位置は、道路境界線から1m以上とする。ただし、都市計画道路駄の原細線に面する壁面の位置は、この限りではない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の位置は、道路境界線から1.5m以上とする。ただし、都市計画道路駄の原細線に面する壁面の位置は、この限りではない。</li> </ul>	

# 大分都市計画地区計画

## 1 地区計画の方針

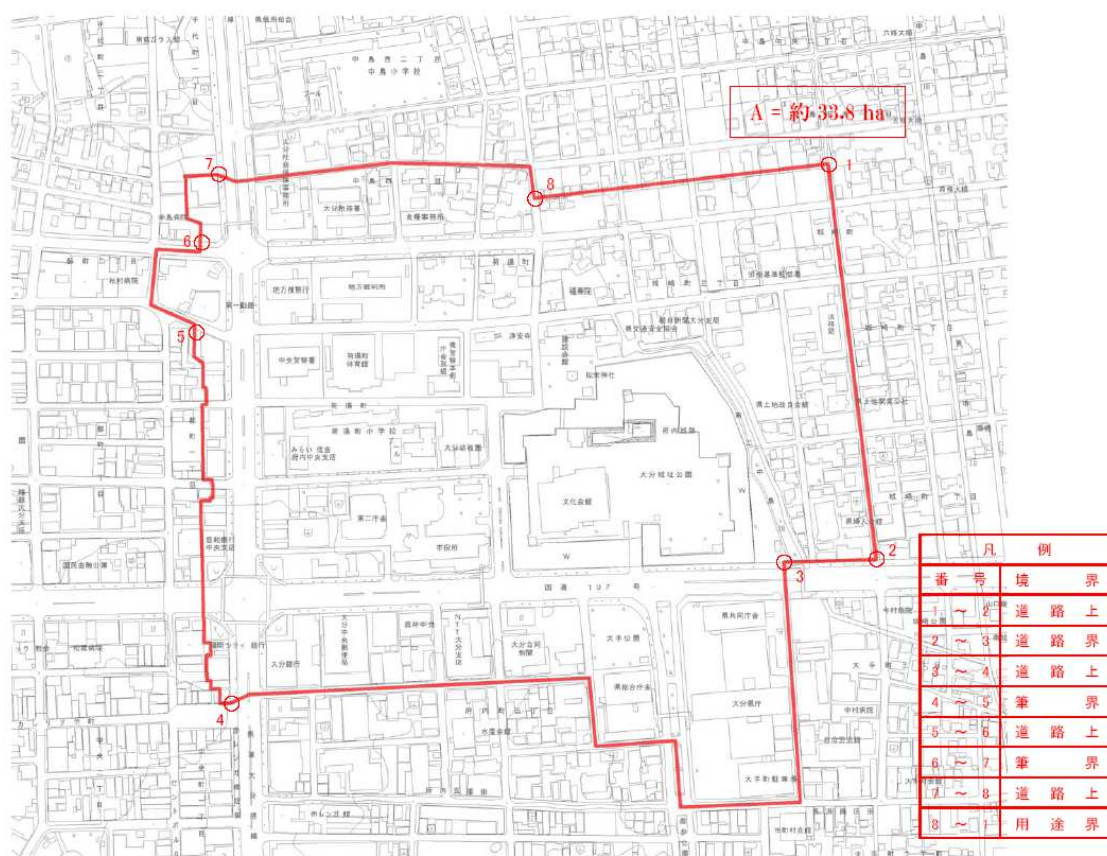
名 称	大分城址公園周辺地区 地区計画
位 置	大分市荷揚町の全部、および大手町三丁目、城崎町一丁目、城崎町二丁目、城崎町三丁目、千代町一丁目、中央町一丁目、中島西一丁目、中島中央一丁目、府内町三丁目、都町一丁目の各一部
面 積	約 33.8 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>大分城址公園は、大分市の重要な歴史的シンボルであると同時に、都心部に残された数少ないまとまった緑であり、都心の貴重なオアシス的な空間となっている。</p> <p>また、大分城址公園の周辺には大分県庁、大分市役所をはじめとして、大分中央警察署、大分地方裁判所、大分家庭裁判所、アートプラザなどの重要な公共公益施設が集中しており、大分県、大分市の行政機能の中心地ともなっている。これらは西側で都市計画道路大分駅新川線、南側で都市計画道路駄の原細線に面し、優れた形態意匠の建築物と年月を経た緑とが相まって風格ある街並みを形成しており、大分市の目抜き通りを演出している。</p> <p>一方で、大分城址公園の北側から東側にかけては、古くからの低層住宅と新しい高層住宅の入り交じった地区が形成されており、新しい都心居住の時代に向けて居住環境の維持と増進が望まれている。</p> <p>このような特徴を持つ本地区では、別途定める景観地区と併せて、「歴史を感じさせるゆとりとおもみがあり、水と緑のうるおいある成熟したまちづくり」を目標に、以下の街並みの形成を図ることを目的とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>大分城址公園に調和し、緑の印象豊かな落ち着いた街並みの形成 敷地内の緑の保全・緑化を誘導するとともに、高さを抑えることで緑と調和した建築物を誘導し、目にも身体にも優しい落ち着いた街並み景観・街並み環境をつくる。</li> <li>目抜き通りにふさわしい連続感と調和のとれた街並み景観の形成 都市計画道路大分駅新川線と都市計画道路駄の原細線沿いでは、既存の優れた街並み景観の維持と増進を図るべく、壁面位置や建物高さ、建築物の形態意匠のコントロールを行い、通り全体として連続感と調和のとれた街並み景観をつくる。</li> <li>散歩や散策に適した、安心して楽しく歩ける界わいの形成 道路に面した空地や敷地内の緑化の誘導により、居住者の散歩や来訪者の散策に適した、魅力ある街並み・界わいをつくる。</li> </ol>
	<p>土地利用の方針</p> <p>・都心景観形成業務ゾーンその1、都心景観形成業務ゾーンその2及び官公庁業務ゾーン 都市計画道路大分駅新川線や都市計画道路駄の原細線沿い、大分城址公園の西側の官公庁の集中する区域などでは、現状どおり行政機能、業務機能などの都心機能の集積を図るとともに、これらの機能の集積された街並みに調和しない建物用途の制限を行う。</p> <p>・城址界わい都市型居住ゾーン 大分城址公園の北側から東側にかけての住居や事務所などの混在する区域などでは、良好な都心居住環境を提供することを目的に、低層から高層までの良質な住宅や、中小の事務所等、地域のための飲食店や店舗等が適度に混在した土地利用を図るとともに、一方、これに調和しない建物用途の制限を行う。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備方針	<p>目標に基づき、敷地内における積極的な緑の創出を図るため、本地区計画により緑化率の制限やかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>建築物については、それらの緑や大分城址公園と調和した建築物とするため、別途定める景観地区により、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p>			
		<p>・都心景観形成業務ゾーンその1</p> <p>都市計画道路大分駅新川線沿いでは、目抜き通りにふさわしく、連続感があり、互いに調和のとれた風格のある建築物とする。このため別途定める景観地区により、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p>	<p>・都心景観形成業務ゾーンその2</p> <p>都市計画道路駄の原細線沿いでは、目抜き通りにふさわしく、連続感があり、互いに調和のとれた風格のある建築物とする。このため別途定める景観地区により、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p>	<p>・城址界わい都市型居住ゾーン</p> <p>大分城址公園北側から東側にかけての住居や事務所などは、道路に沿って、散歩や散策に適した木陰や憩いのスペースを積極的に設けるものとする。このため別途定める景観地区により、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p>	<p>・官公庁業務ゾーン</p> <p>大分城址公園西側の官公庁の集中する区域では、道路に沿って、散歩や散策に適した木陰や憩いのスペースを積極的に設けるものとする。このため別途定める景観地区により、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p>

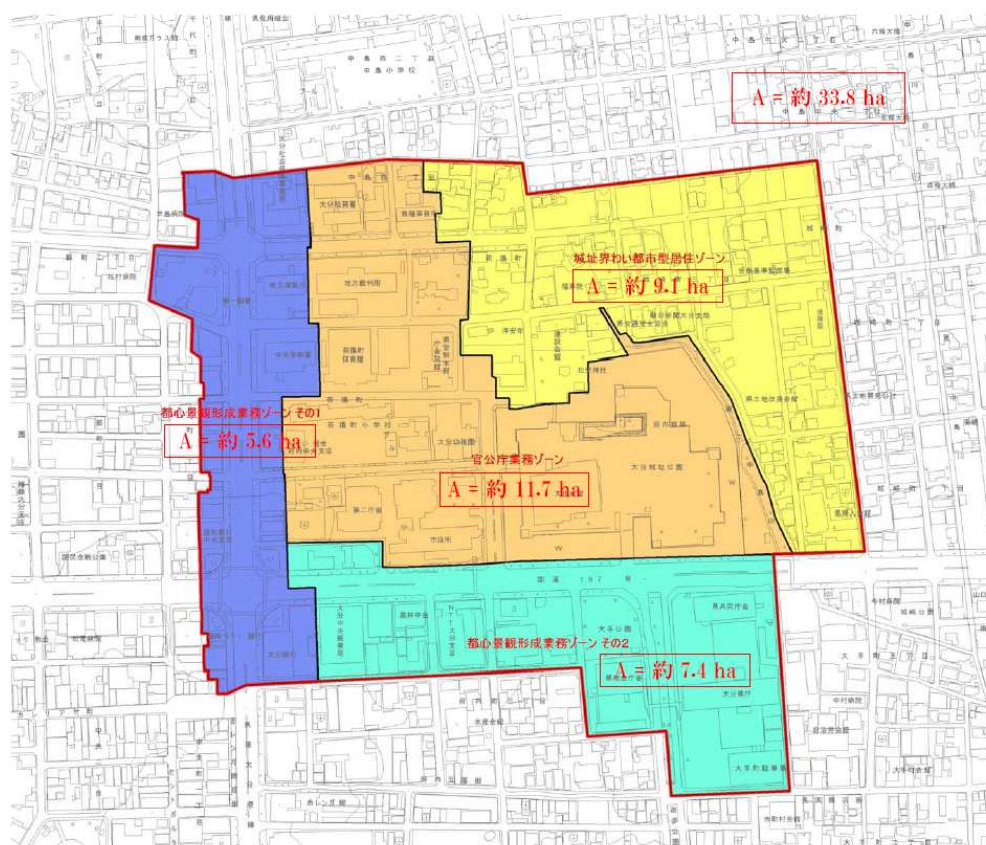
## 2 地区整備計画

名称	大分城址公園周辺地区 地区計画
面積	約 33.8 ha
建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>①工場など(建築基準法別表第二(と)項第二号、第三号、第四号に該当するもの)</p> <p>②倉庫業を営む倉庫</p> <p>③畜舎</p> <p>④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項及び第六項に該当する施設</p> <p>⑤射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>⑥カラオケボックスその他これに類するもの</p>
	<p>建築物の緑化率の最低限度</p> <p>建築物の緑化率の最低限度は10%以上とし、緑化に努めるものとする。</p>
	<p>かき又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面して設けるかき又はさくの構造は、生垣、あるいはついで塀・木板塀・石垣その他これらに類するものとする。</p> <p>ただし、かき又はさくの前面に緑化を施したものはこの限りでない。</p>

● 城址公園周辺地区景観地区及び地区計画区域図



● 城址公園周辺地区景観地区及び地区計画ゾーン区分図





## ● 認定申請書及び添付図書

規制対象行為	認定申請書及び計画概要書	添付図書
建築物の建築等	様式第二号（認定申請書） 様式第三号（計画概要書）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面（道路及び目標となる地物並びに隣接する土地における建築物の位置を明示したもので縮尺 1/2,500 以上のもの）</li> <li>・ 当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真</li> <li>・ 当該敷地内における建築物の位置を表示する図面（申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低及び敷地の接する道路の位置を明示したもので縮尺 1/100 以上のもの）</li> <li>・ 建築物の彩色が施された 2 面以上の立面図で縮尺 1/50 以上のもの</li> <li>・ その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>
<p>※ 代理人が申請を行う場合は、委任状を添付してください。</p> <p>※ 行為の規模が大きいため、縮尺の図面によっては適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、適切と認める縮尺の図面をもって、これらの図面に変える事ができます。</p>		



景観地区内における建築物の計画の認定申請書

年 月 日

大分市長 殿

申請者 住所  
氏名

印

景観法第63条第1項の規定により、下記のとおり計画の認定を申請します。

記

1 建築等工事主等の概要

(1) 建築等工事主

- イ 氏名のフリガナ
- ロ 氏名
- ハ 郵便番号
- ニ 住所
- ホ 電話番号

(2) 設計者

- イ 資格 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号
- ロ 氏名
- ハ 建築士事務所名 ( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号
- ニ 郵便番号
- ホ 所在地
- ヘ 電話番号

(3) 工事監理者

- イ 資格 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号
- ロ 氏名
- ハ 建築士事務所名 ( ) 建築士事務所 ( ) 知事登録第 号
- ニ 郵便番号
- ホ 所在地
- ヘ 電話番号

(4) 工事施工者

- イ 氏名
- ロ 営業所名 建設業の許可 ( ) 第 号
- ハ 郵便番号
- ニ 所在地
- ホ 電話番号

## 2 計画の内容

### (1) 建築物の建築等の場所

大分市

### (2) 建築物の建築等の種別

- ・ 新築・増築・改築・移転・外観に係る修繕・外観に係る模様替え
- ・ 外観に係る色彩の変更

### (3) 建築物の概要

- ・ 用途
- ・ 高さ m
- ・ 階数 地上 階 地下 階
- ・ 構造 一部 階
- ・ 敷地面積  $m^2$
- ・ 建築面積 (申請部分)  $m^2$  (申請以外の部分)  $m^2$  (合計)  $m^2$
- ・ 延べ面積 (申請部分)  $m^2$  (申請以外の部分)  $m^2$  (合計)  $m^2$
- ・ 緑地率 %
- ・ 壁面の位置 m

### (4) 建築物の形態意匠の内容

- ・ 屋根 仕上げ: 色彩 (マンセル値):
- ・ 外壁 仕上げ: 色彩 (マンセル値):
- ・ その他 仕上げ: 色彩 (マンセル値):
- ・ 屋上建築設備の種類及び構造

(5) 着手予定日 年 月 日

(6) 完了予定日 年 月 日

(7) その他必要な事項

(8) 備考

## 備考

- 1 申請者又は工事施工者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 設計者又は工事監理者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、建築士事務所に属していないときは、所在地はそれぞれ設計者又は工事監理者の住所を書くこと。
- 4 工事監理者又は工事施工者が未定のときは、後で定まってから工事着手前に届けること。
- 5 建築物の概要については、当該建築物の規模その他審査に当たり必要な観点から市町村が定める項目について、申請に係る部分及びそれ以外の部分に分けて記載すること。
- 6 建築物の形態意匠の内容については、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に従い市町村が定める項目について、申請に係る部分及びそれ以外の部分に分けて記載すること。
- 7 変更申請を行う場合には、2（7）に変更の概要を記載すること。
- 8 行為の名称又は工事名が定まっているときは、2（8）に記載すること。

建築等計画概要書

1 建築等工事主等の概要

(1) 建築等工事主

- イ 氏名のフリガナ
- ロ 氏名
- ハ 郵便番号
- ニ 住所

(2) 設計者

- イ 資格 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号
- ロ 氏名
- ハ 建築士事務所名 ( ) 建築事務所 ( ) 知事登録第 号
- ニ 郵便番号
- ホ 所在地
- ヘ 電話番号

(3) 工事監理者

- イ 資格 ( ) 建築士 ( ) 登録第 号
- ロ 氏名
- ハ 建築士事務所名 ( ) 建築事務所 ( ) 知事登録第 号
- ニ 郵便番号
- ホ 所在地
- ヘ 電話番号

(4) 工事施工者

- イ 氏名
- ロ 営業所名 建設業の許可 ( ) 第 号
- ハ 郵便番号
- ニ 所在地
- ホ 電話番号

## 2 計画の内容

### (1) 行為の場所

大分市

### (2) 行為の種別

- ・新築・増築・改築・移転・外観に係る修繕・外観に係る模様替え
- ・外観に係る色彩の変更

### (3) 建築物の概要

- ・用途
- ・高さ m
- ・階数 地上 階 地下 階
- ・構造 一部 階
- ・敷地面積  $m^2$
- ・建築面積 (申請部分)  $m^2$  (申請以外の部分)  $m^2$  (合計)  $m^2$
- ・延べ面積 (申請部分)  $m^2$  (申請以外の部分)  $m^2$  (合計)  $m^2$
- ・緑地率 %
- ・壁面の位置 m

### (4) 建築物の形態意匠の内容

- ・屋根 仕上げ: 色彩 (マンセル値):
- ・外壁 仕上げ: 色彩 (マンセル値):
- ・その他 仕上げ: 色彩 (マンセル値):
- ・屋上建築設備の種類及び構造

(5) 行為の着手予定日 年 月 日

(6) 行為の完了予定日 年 月 日

(7) その他必要な事項

(8) 備考

## 3 計画の内容を示す図面

(1) 建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面

(2) 当該敷地内における建築物の位置を表示する図面

(3) 建築物の彩色が施された二面以上の立面図

(4) その他必要な図面

### 備考

- 1 1及び2は、様式第二の写しに変えることが出来る。この場合には、最上段に「建築等計画概要書」と明示すること。
- 2 工事監理者又は工事施工者が未定のときは、後で定まってから工事着手前に届けること。この場合には、市町村が届出のあった旨を明示した上で記入すること。
- 3 建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面には、縮尺、道路及び目標となる地物並びに隣接する土地における建築物の位置を明示すること。
- 4 当該敷地内における建築物の位置を表示する図面には、縮尺、申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低及び敷地の接する道路の位置を明示すること。
- 5 建築物の彩色が施された二面以上の立面図には、縮尺を明示すること。
- 6 その他必要な図面は、第19条第2項第6号の図書について記載すること。

様式第七（第二十四条関係）

景観法による認定済	
認定年月日番号	年 月 日 第 号
認定証交付者	
建築等工事主氏名	
設計者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
認定に係るその他の事項	

35 c m以上

25 c m  
以上

## 国機関及び地方公共団体が行う行為について

国の機関及び地方公共団体が行う行為については、景観法第66条第2項の規定に基づき大分市長に通知する必要があります。

また、当該行為に係る事前協議等手続きについては、申請のフローチャートにより手続きをしてください。

### 1. 通知の手続き

通知の手続きは、認定申請書を通知書に読み替えて行ってください。

### 2. 通知に必要な書類

通知書に添付する書類は、認定申請書に添付するものと同じです。

## 参考資料

### 1. 城址公園周辺地区景観地区に係る緑地率及び緑化率の計算

#### ① 緑地率

緑地率とは、木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積を建築物の敷地面積で除して得た数値とする。

[大分市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則第11条に定める緑地率の算定方法]

自然的要素	換算面積
樹木	高さが2.5m以上のもの1本につき $7\text{m}^2$ 高さが1m以上2.5m未満のもの1本につき $3\text{m}^2$ 高さが0.5m以上1m未満のもの1本につき $1\text{m}^2$
生垣	延長距離1mにつき $0.7\text{m}^2$
つた類	延長距離1mにつき $0.5\text{m}^2$
芝生	面積 $1\text{m}^2$ につき $0.2\text{m}^2$
池その他これに類するもの	面積 $1\text{m}^2$ につき $0.2\text{m}^2$
壁面緑化（つる植物で成長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したもの）	水平方向の延長距離1mにつき $0.3\text{m}^2$
花	面積 $1\text{m}^2$ につき $0.5\text{m}^2$
庭石類	面積 $1\text{m}^2$ につき $0.2\text{m}^2$

#### ② 緑化率

緑化率とは、敷地面積に対する緑化面積の割合とする。

(都市緑地法第34条第2項)

- ・地上・屋上の緑化面積については、水平投影面積とする。
- ・壁面の緑化面積については、直立している壁面では、緑化しようとする部分の水平延長に1mを乗じた面積とする。傾斜した壁面では、緑化しようとする部分の水平投影面積とする。

#### ③ 運用方針

- ・緑化にあたっては、できるだけ高中木の植栽を心掛ける。
- ・緑の街並み景観は接道部の緑の豊かさが大きく影響することから、接道部への生垣化や高中木の植栽を積極的に行う。
- ・緑化の推進にあたっては、個別敷地ごとの対応だけでなく、街区全体で同一樹種を植栽するなど、街並み景観を意識した緑化を行う。

### 2. 壁面線に変えることのできる植栽の基準

- ① 植栽は、高木かつ植栽時の大きさが、高さ3m以上のもの。
- ② 植樹の間隔は、樹高と同数値とする。



## 景観地区認定申請の手引き (大分城址公園周辺地区)

編集・発行 大分市 都市計画部 まちなみ企画課 景観推進担当班  
〒870-8504 大分市荷揚町2番31号  
TEL. 097-537-5968 (直通)  
FAX. 097-534-6120  
E-Mail [matikika3@city.oita.oita.jp](mailto:matikika3@city.oita.oita.jp)  
ホームページ <http://www.city.oita.oita.jp>  
[ホーム](#)→[市のこと](#)→[市の計画](#)→[大分市景観計画](#)

平成20年 7月作成  
平成29年 4月改正