

西大分港周辺地区  
「景観地区」認定申請の手引き

平成24年3月

- 大分市では、西大分港周辺地区において、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 | ・ 西大分港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、同時期に提出される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の変更(大分市決定)

都市計画 西大分港周辺地区 景観地区を次のように変更する。

| 名 称         | 西大分港周辺地区 景観地区  |   |   |   |          |                                 |
|-------------|--|---|---|---|----------|---------------------------------|
| 位 置         | 大分市生石港町2丁目、浜の市2丁目及び生石5丁目の各全部並びに生石4丁目、王子港町、大字駄原の各一部   |   |   |   |          |                                 |
| 面 積         | 約 21.8 ha  |   |   |   |          |                                 |
| 地区の区分の名称    | A地区  |   | B地区   |   |          | C地区                             |
|             | い  | ろ   | い   | ろ   | は        | /                               |
| 地区の区分の面積    | 約 0.9 ha   | 約 3.6 ha  | 約 6.6 ha  | 約 1.9 ha  | 約 0.8 ha | 約 8 ha                          |
| 建築物の形態意匠の制限 | <p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が3以下のもの及び彩度が4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っては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が7以上のもの及び彩度が4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っては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p> | <p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び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は、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が3以下のもの及び彩度が4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っては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に5分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が7以上のもの及び彩度が4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っては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p> | <p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が3以下のもの及び彩度が4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っては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が7以上のもの及び彩度が4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っては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p> | <p>(1) 建築物の外壁その他外部から見える壁面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が3以下のもの及び彩度が4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っては、明度が3以下のもの及び彩度が2を超えるもの</p> <p>(2) 建築物の屋根その他外部から見える面は、次に掲げる色彩を用いないこと。ただし、木材、自然石などの自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材及び当該建築物の屋根その他外部から見える1面に10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。</p> <p>ア) 色相が0YR～10YR、0Y～5Yの範囲のものにあっては、明度が7以上のもの及び彩度が4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っては、明度7以上のもの及び彩度が2を超えるもの</p> |          |                                 |
| 壁面の位置の制限    | /  |   |   | /   |          | 海に面する建築物の壁面の位置は、敷地境界線から5m以上とする。 |
| 建築物の高さの最高限度 | 25m  | 25m   | 15m   | 20m   | 25m      | 25m                             |
|             | <p>(経過措置)</p> <p>1 この景観地区の決定の際現に存する建築物で建築物の高さの最高限度の規定に適合せず、又は適合しない部分を有するもの(以下「既存不適合建築物」という。)について、当該決定の日(以下「決定日」という。)以後に建替え(当該建築物の所有者等が行うものに限る。)を行う場合に適用される建築物の高さの最高限度は、決定日における当該既存不適合建築物の高さとする。</p> <p>2 決定日以後に既存不適合建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の様替を行う場合における当該不適合建築物の建築物の高さの最高限度の規定に適合しない部分については、当該規定は適用しない。</p>  |   |   |   |          |                                 |

(備 考) 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。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 大分都市計画地区計画の変更(大分市決定)

都市計画 西大分港周辺地区 地区計画を次のように変更する。

### 1. 地区計画の方針

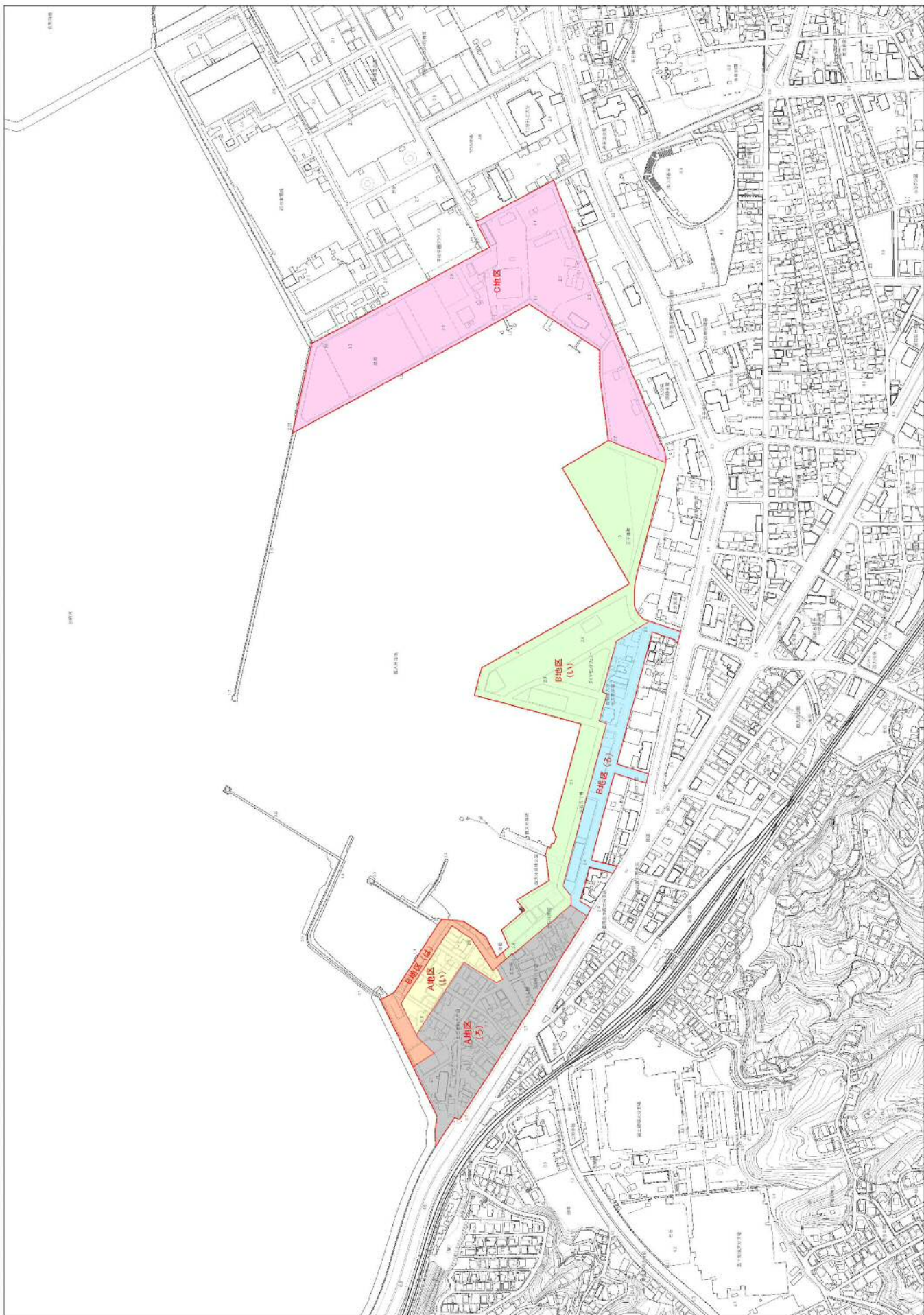
|                 |           |   |   |   |     |
|-----------------|-----------|---|---|---|-----|
| 名 称             |           | 西大分港周辺地区 地区計画   |   |   |     |
| 位 置             |           | 大分市生石港町2丁目、浜の市2丁目及び生石5丁目の各全部並びに生石4丁目、王子港町、大字駄原の各一部  |   |   |     |
| 面 積             |           | 約 21.8 ha   |   |   |     |
| 地区の区分の名称        |           | A地区   | B地区   |   | C地区 |
|                 |           | 1   | 2   |   |     |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標   | <p>西大分港周辺地区は、大分港発祥の地として古くから港町の歴史を刻んできた経緯を持ち、現在でも、旅客フェリーターミナルとして本市の海の玄関口の役割を果たしている。</p> <p>また、海岸線の殆どが臨海工業地帯で占められている本市において当地区は海を身近に感じることのできる貴重な水際線であり、港湾環境整備事業により港の環境整備もおこなわれ親水空間として憩いと賑わいの場として期待され活用されている。</p> <p>一方で、重要港湾として臨港地区にも指定される中、水際空間のほとんどが工業系の用途地域の指定となっている本地区において、産業構造の変遷から空地も多く見られるようになってきていることから、今後は、まちの機能を勘案した上で別府湾を背景に恵まれた自然環境や古い地域の歴史の中でそこに住む人々の快適な暮らし、まちや港を訪れた人の賑わいとやすらぎのシーンが広がるような新たなまちづくりが望まれている。</p> <p>よって、このような特徴を持つ本地区では、「海とかんたんの歴史を感じる、賑わいと憩いのみなとオアシスの形成」を目標として、港を中心とした良好な街並み景観の形成を図ることを目的とする。</p> |   |   |     |
|                 | 土地利用の方針   | 歴史的資源や海の風景、豊かな緑の自然が調和し、やすらぎを感じる街並みづくりを図るとともに、これに調和しない建物用途の制限を行う。  | 既存の倉庫群を活かしつつ、連続感と調和のとれた景観形成や港の散策に適した、快適で安全な緑を感じる潤いのある空間の形成を図るとともに、これに調和しない建物用途の制限を行う。         | 市民の新たな活動拠点として広大な未利用地の有効利用を図り、緑あふれる空間形成を図るとともに、これに調和しない建物用途の制限を行う。                       |     |
|                 | 建築物等の整備方針 | まちの歴史の面影と共存し、海や緑と調和した居住環境づくりを図るため、本地区計画において建築物等の用途の制限を定める。  | 倉庫群などの既存ストックを活用すると共に、みなとの風景を継承しつつ、街の新たな賑わい創出を図るため、本地区計画において建築物等の用途の制限、建築物の形態意匠の制限や緑化率の制限を定める。 | 別府湾を一望できる開放的な空間を活かし、かんたん港園からの緑と賑わいの連続性を図るため、本地区計画において建築物等の用途の制限、建築物の形態意匠の制限や緑化率の制限を定める。 |     |
|                 | 緑化の方針     | 緑あふれるみなとの街並みの形成を目指し、敷地内外や建築物周辺には緑化を推進する。  |   |   |     |

### 2. 地区整備計画

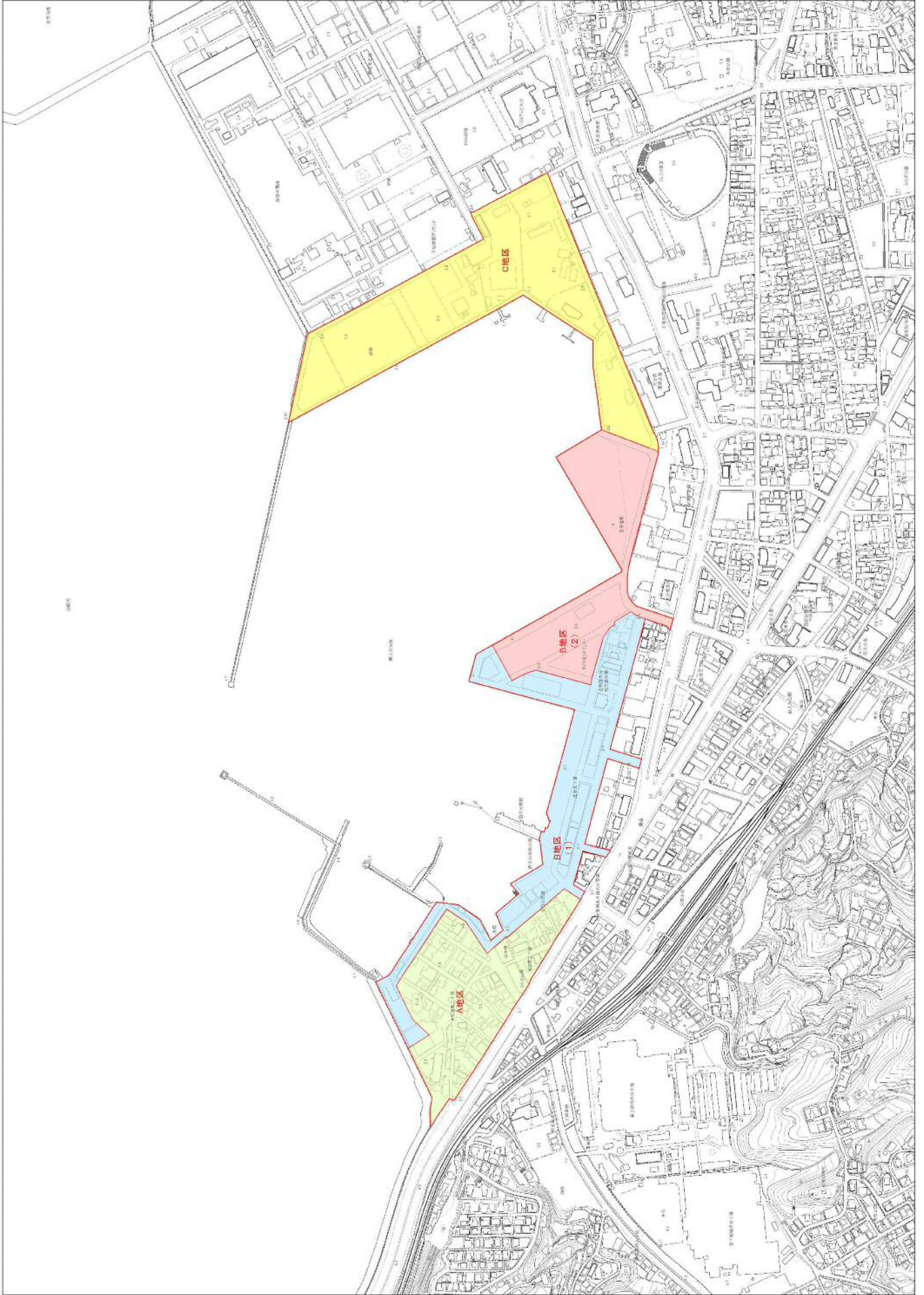
|            |              |  |   |   |  |
|------------|--------------|--|---|---|--|
| 名 称        |              | 西大分港周辺地区 地区計画  |   |   |  |
| 面 積        |              | 約 21.8 ha  |   |   |  |
| 地区の区分の名称   |              | A地区  | B地区   |   | C地区  |
|            |              | 1  | 2   |   |  |
| 建築物等に関する事項 | 建築物の形態意匠の制限  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1階部分の海に面する壁面には、開口部を設け、外部空間と一体化を図る。</li> <li>・装飾及びディティールは、周辺に馴染まない極端に主張する意匠を避ける。</li> </ul>   |   |   |  |
|            | 建築物等の用途の制限   | 次に掲げる建築物を建築してはならない。<br>(1) マージャン屋、ばちんこ屋、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<br>(2) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(3) 倉庫業を営む倉庫<br>(4) 畜舎<br>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの | 次に掲げる建築物を建築してはならない。<br><br>大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例(昭和39年大分県条例第92号)の別表修景厚生港区の項第3号及び第5号に規定する施設の用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超える建築物 | 次に掲げる建築物を建築してはならない。<br><br>大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例の別表商港区の項第4号及び第7号から第9号までに規定する施設の用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超える建築物 | 次に掲げる建築物を建築してはならない。<br><br>修景厚生港区にあっては、大分県が管理する港湾の臨港地区内の区分における構築物の規制に関する条例の別表修景厚生港区の項第3号及び第5号に規定する施設の用途に供する部分の床面積が10,000㎡を超える建築物 |
|            | 建築物の緑化率の最低限度 | 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。  |   |   | 建築物の緑化率の最低限度は20%以上とし、緑化に努めるものとする。  |

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

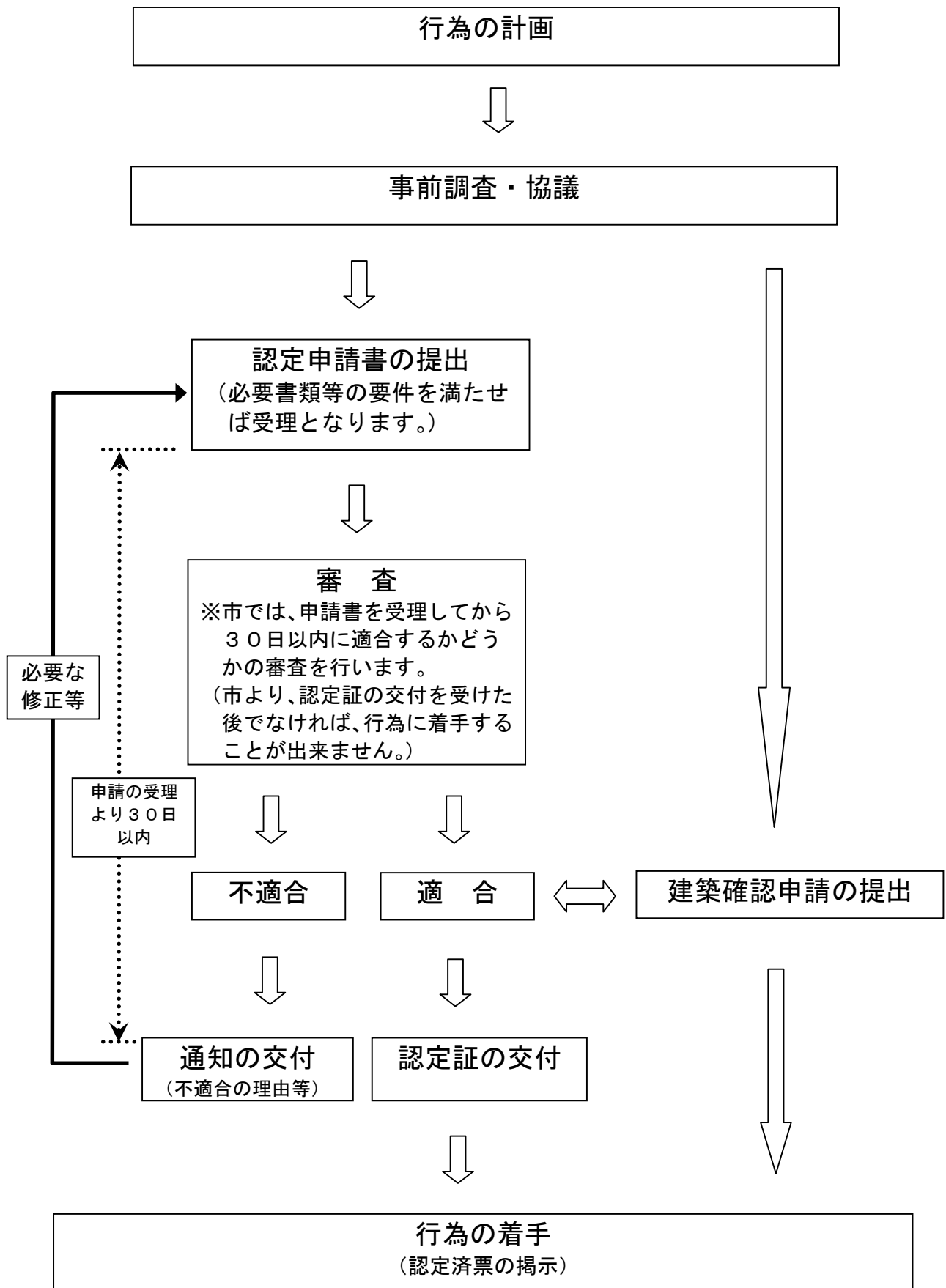
# ●西大分港周辺地区 景観地区区域図



# ●西大分港周辺地区 地区計画区域図



# 認定申請及び工事着手までのフローチャート



## ● 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）<br>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（法人にあつ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 地上 階 地下 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 cm以上

25 cm  
以上

●参考資料

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1 m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。

## 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。



## 景観地区認定申請の手引き (西大分港周辺地区)

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23年 4月作成  
平成24年 3月改正  
平成29年 4月改正