

## 【地区計画の内容】

地区の 名称等	名称	大分駅南地区地区計画
	位置	大分市大字東大道一丁目の全部、大分市末広町一丁目、要町、大道町一丁目、大道町二丁目、東大道二丁目、桜ヶ丘、金池南一丁目、金池南二丁目、上野町、顕徳町一丁目、金池町一丁目、金池町三丁目及び六坊北町の各一部、大分市大字大分字南金池及び内鴨手の一部、大分市大字三芳のうち字深迫の一部
	面積	約49.6ha
地区整備の 基本方針	地区計画の目標	本地区は、大分市総合都市整備基本計画の中で「駅南・情報文化新都心」として位置付けられ、21世紀の新たな都市拠点の形成が期待されており、大分駅付近連続立体交差事業及び大分駅南土地区画整理事業に伴う駅前広場やシンボルロード等の公共施設整備により、良好な都市環境の形成及び高次都市機能の集積が計画されている。これらまちづくりの方向性を踏まえ、本市の中心市街地にふさわしい、ゆとりとうるおいにあふれた緑豊かな美しい地区の創出を目標とする。
	土地利用の方針	① 情報文化を中心としたにぎわいのある業務地の形成と、良好な環境の都心居住地の形成を目的とした土地利用の誘導を図る。 ② 道路や公園広場等の公共施設については、土地区画整理事業による施設整備が行われることから、これらと一体となった土地利用の誘導を図る。また、地区の玄関となるような辻周辺の空間についても特徴づけを行う。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により地区施設が整備されることから、地区計画の目標を遵守し、かつ道路・公園等の機能としての維持保全を図った整備を行う。
	建築物等の整備方針	① 良好な業務及び居住環境の保全・創出を図るため、建築物の用途制限を定める。 ② ゆとりある美しい街並み景観の形成を図るため、建築物の形態・意匠、かき・さく等についての制限を定める。 ③ 良好な住環境の保全と地区のランドマークとなる上野の山への眺望のため、建築物等の最高高さについての制限を定める。
	緑化の方針	上野の山の緑との連担に留意し、緑豊かな都市環境を積極的に創出するため、建築物の敷地、屋上等の緑化に努めるものとする。

1. 地区計画区域と地区整備計画区域の範囲

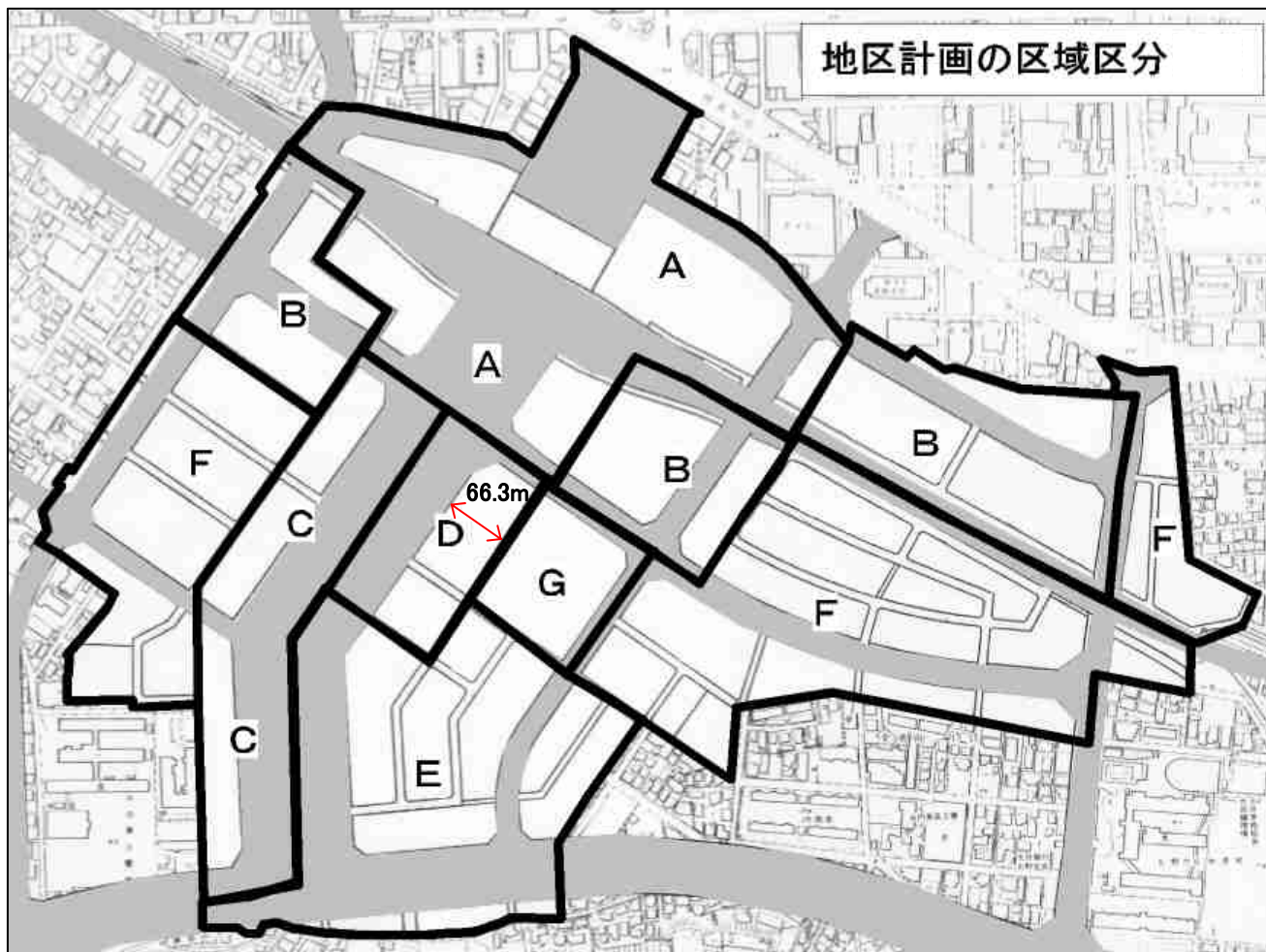
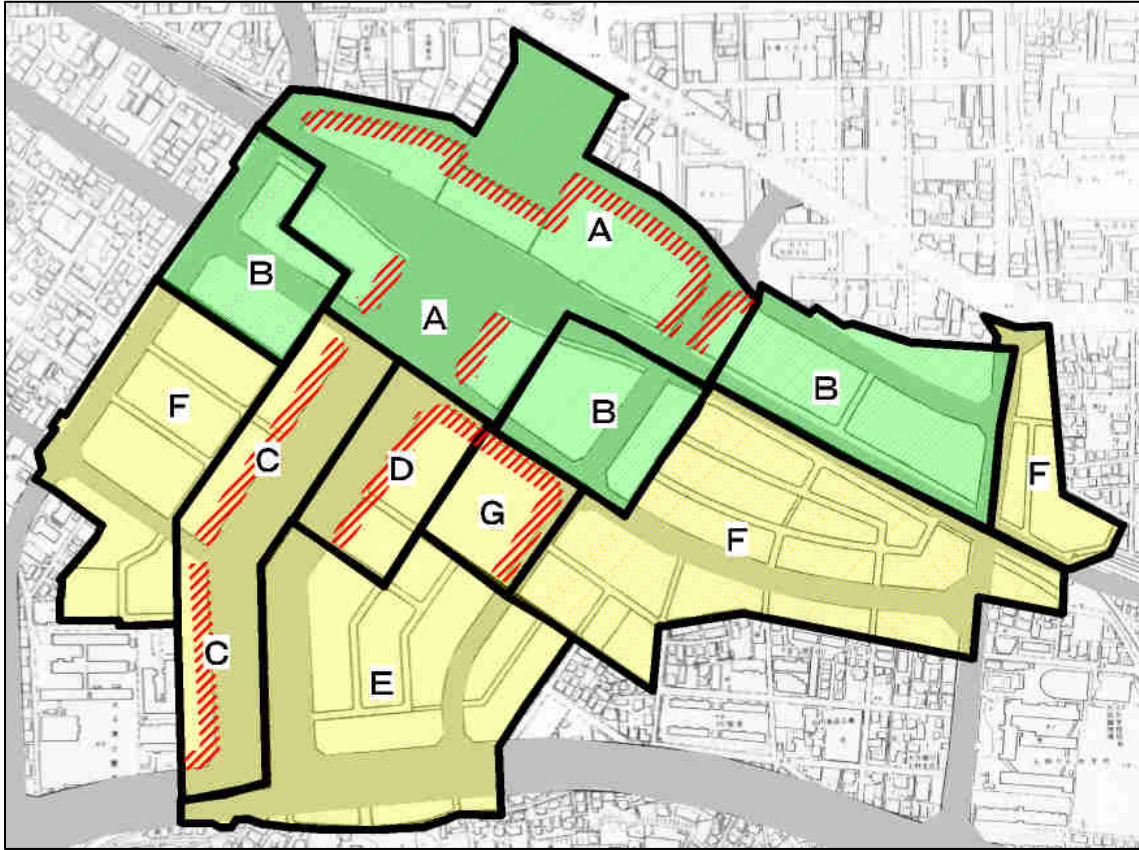


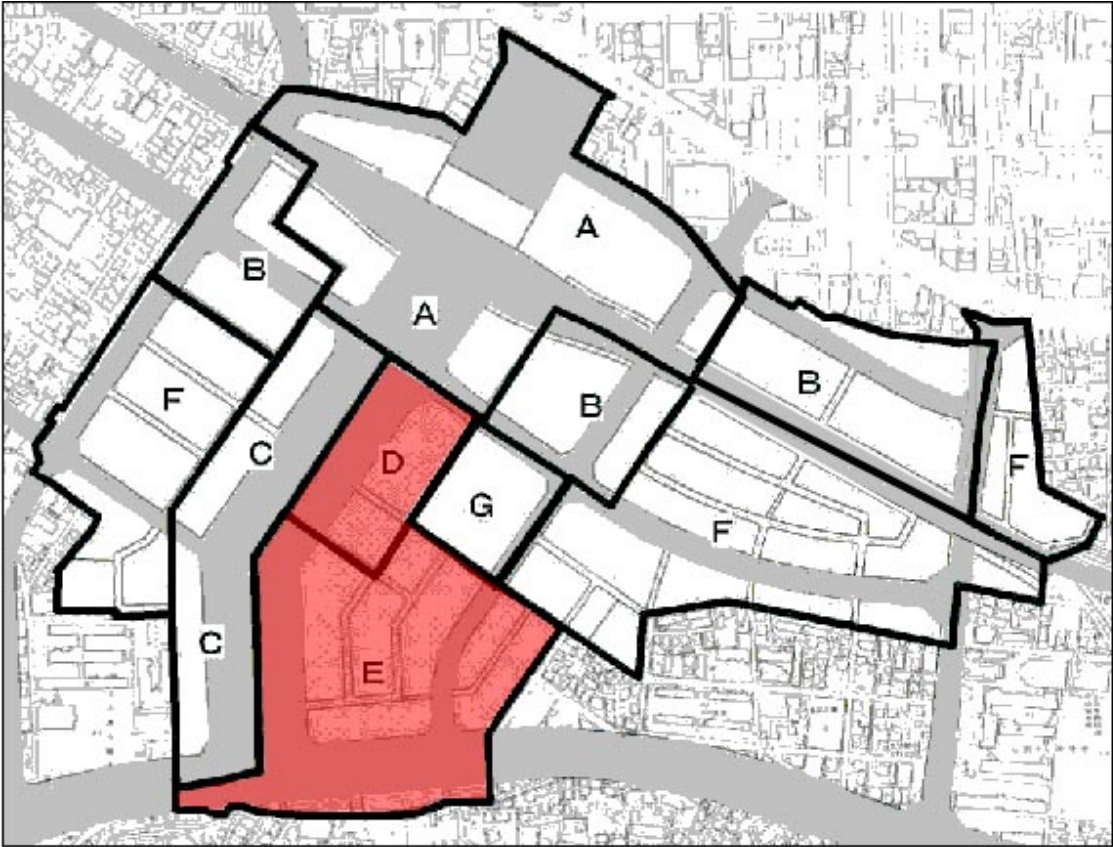
図 地区計画区域

2. 建物用途の制限



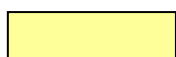
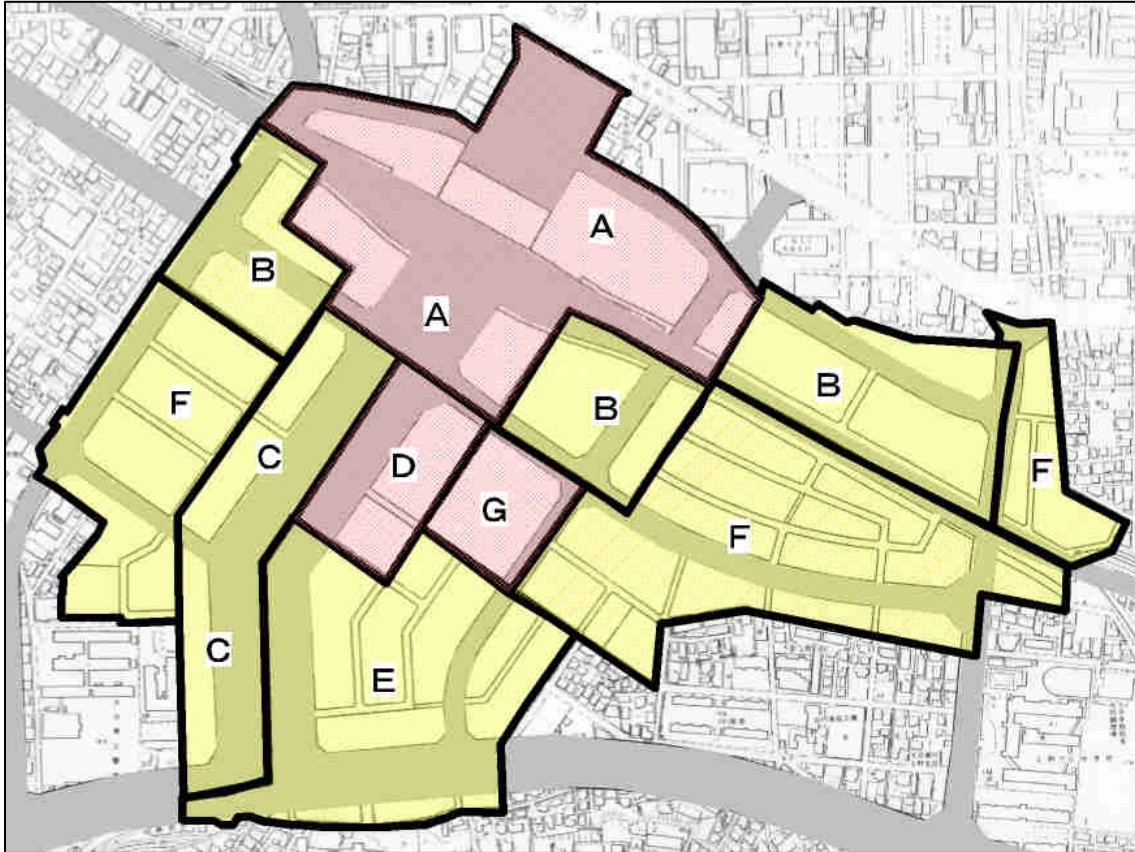
- ① 建築基準法別表第二（と）項第二号、第三号、第四号に該当するもの  
 ② 倉庫業を営む倉庫  
 ③ 畜舎  
 ④ 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律の第2条第6項に該当する施設  
 ただし、地区計画の告示時において、既に①から④までの用途に供されている建築物は除く。
- ① 上記と同じ  
 ② "  
 ③ "  
 ④ 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律の第2条第1項および第2条第6項に該当する施設  
 ただし、地区計画の告示時において、既に①から④までの用途に供されている建築物は除く。
- 図に示す沿道における建物用途は、上記の①～②の用途の制限と併せて、住宅の用途に供する部分については、2階以上とする  
 ただし、地区計画の告示時において、既に住宅の用途に供されている建築物は除く。

3. 建物高さの制限



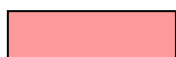
計画図の示す区域の建築物の高さの最高限度は、25mとする

#### 4. 敷地面積の制限



敷地面積の最低限度は100㎡以上とする。

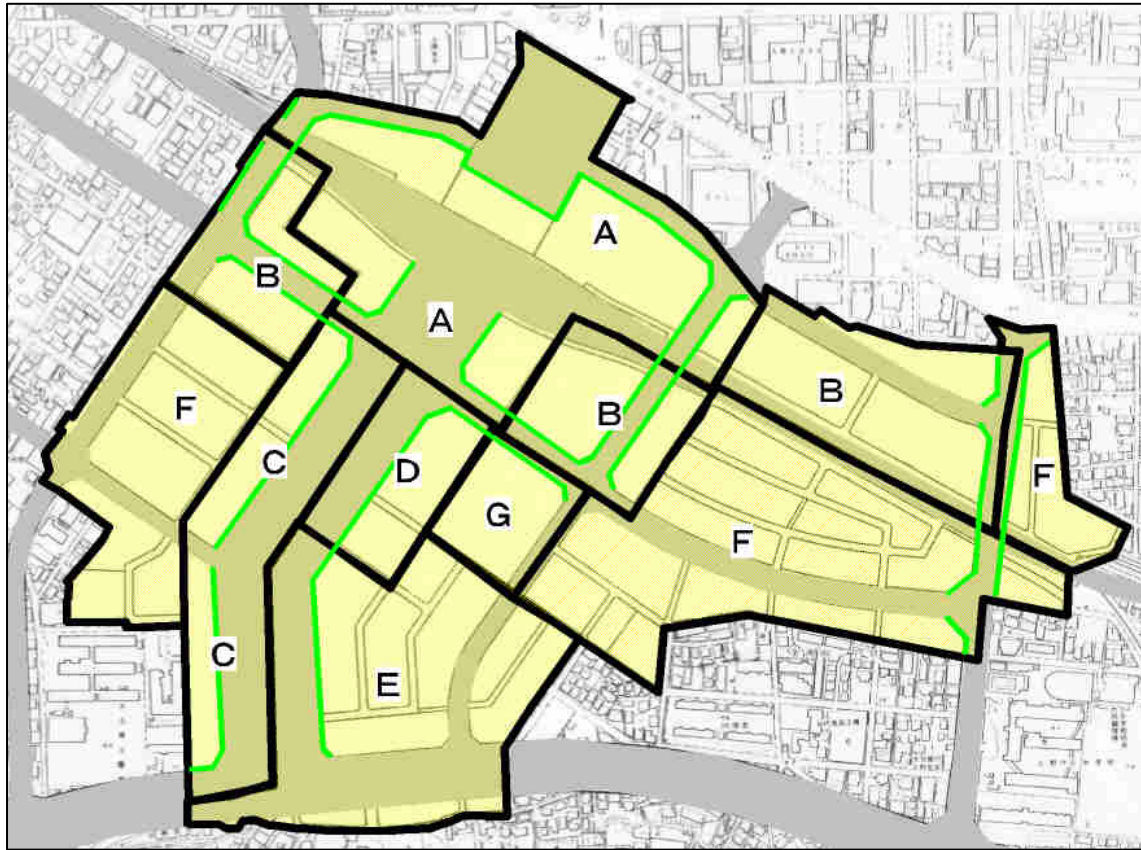
(ただし、建築基準法別表第2(イ)九号に該当するもの、または、地区計画の告示時において、既に建築物の用に供されている敷地、または、建築物の用に供されようとしている敷地であって、仮換地後100㎡に満たなくなる建築物の用に供する敷地を除く。)



敷地面積の最低限度は500㎡以上とする。

(ただし、建築基準法別表第2(イ)九号に該当するもの、または、地区計画の告示時において、既に建築物の用に供されている敷地、または、建築物の用に供されようとしている敷地であって、仮換地後500㎡に満たなくなる建築物の用に供する敷地を除く。)

5. 建築物等の形態又は意匠の制限



◆屋外設備等の制限

高架水槽やクーリングタワー等の屋上建築設備は、囲いを施す等直接見えない構造とする

◆広告、看板等の制限

広告物については周囲の景観に配慮したものとする

◆外壁のデザイン、色彩等

建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分については、周囲の街並みや自然と調和した色調、デザインとする



計画図に示す位置に面する1階、2階相当部分は、3階以上相当部分とは壁面の意匠・色彩・材料を変えるなどし、快適な歩行空間の演出と街並み全体としての調和を図る（ただし専用住宅は除く）

6. かきまたはさくの構造の制限

・かき・さくを設ける場合には、生垣又は閉鎖的でないものとする。