

大分都市計画地区計画の決定（大分市決定）

都市計画 金谷迫地区 地区計画を次のように決定する。

1.地区計画の方針

名称		金谷迫地区 地区計画
位置		大分市大字金谷迫
面積		約 7.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は大分市西部にある大分インターチェンジに近接しており、東九州の玄関口として、広域流通拠点の役割が期待されている。さらに、国道１０号・国道２１０号などの主要幹線道路や大分市内の主要駅・重要港湾まで容易にアクセスできるなど、交通利便性の高い地区である。 このようなことから、本地区の立地環境を生かし、周辺環境との調和を保ちながら、産業振興や雇用の場を創出するため、交通環境の優位性を生かした物流施設の立地を図るものとする。
	土地の利用方針	交通環境の優位性を生かした物流の拠点として、機能性に優れた地区とする。 また、本地区は、果樹耕作地が隣接しており、近隣にはパークシティ青葉台団地などの住宅地が立地していることから、周辺環境に配慮する。
	地区施設の整備方針	主要地方道大分臼杵線、市道庄の原１０号線等の主要道路との物流機能の確保を目的とし、地区内の動線に配慮した地区施設道路とするとともに、周辺住民が生活用道路として利用できる道路を整備する。 市道庄の原１０号線と区画道路１号との交差点は、近年の物流施設の大型化に伴い、大型車両及び特殊車両（セミトレーラー連結車）等の流出入が円滑に行えるよう、十分な幅員を確保する。 また、周辺環境との調和を図るため、緩衝帯として緑地の整備を行い、管理者により適切な維持管理を行う。
	建築物等の整備方針	物流の拠点として機能性に富み、かつ優れた景観を創出するため、建築物等の用途、規模、配置等に留意して整備を行う。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	周辺環境との調和を図るため、景観に配慮するとともに、緑化に努める。

2.地区整備計画

面 積		約 7.0ha			
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 (m)	延長 (m)	備考
	道路	区画道路 1 号	約 10	約 519	
		区画道路 2 号	約 6.5~10	約 123	
	緑地	名称	面積 (ha)		
		緑地 1 号	約 0.09		
		緑地 2 号	約 0.87		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区
		面積	約 4.2ha	約 1.8ha	約 1.0ha
	建築物等の用途制限		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トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物積卸しのための施設 ②物流に関する倉庫^{※1} ③前各号に掲げるものの関連施設^{※2} ④地区施設等の管理・保全に必要な施設		次に掲げるものの以外は築造してはならない。 ①緑地の維持管理、保全に必要な施設 ②その他公益上やむを得ないと認められる施設
	建築物等の高さの最高限度		建築物及び工作物の高さの最高限度は、25mとする。	建築物及び工作物の高さの最高限度は、15mとする。	建築物及び工作物の高さは必要最低限に抑えるものとする。
	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積の最低限度は 500 m ² とする。		
		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道路及び隣地境界線までの距離は 2.0m 以上とする。 ただし、敷地の形状等によりやむを得ないと認められる公益的施設等においては、この限りでない。		

建築物等に関する事項	形態・意匠の制限	・大分市景観計画の景観エリア区分に則し、建築物の外壁及び屋根の色彩は次の表のとおりとする。 <table><tr><td rowspan="2">外壁 基調色</td><td>10R～5Y の色相</td><td>明度8以上の場合、彩度2以下 明度8未満の場合、彩度4以下</td></tr><tr><td>その他の色相</td><td>明度に関係なく彩度1以下(無彩色含む)</td></tr><tr><td rowspan="2">屋根色</td><td>10R～5Y の色相</td><td>明度6以下、彩度3以下</td></tr><tr><td>その他の色相</td><td>明度6以下、彩度1以下(無彩色含む)</td></tr></table> * 工作物の色彩は、上表の外壁基調色とする。 ・高架水槽、クーリングタワー等の屋上建築設備は、景観及び環境に配慮し、囲いを施す等直接見えない構造とする。 ・屋外広告物は、規模や派手さを抑え、落ち着いた形態意匠、色彩にする。 ・市道庄の原10号線に接する擁壁は、外壁に意匠を施す等、道路利用者から見た景観や威圧感の軽減に配慮すること。		外壁 基調色	10R～5Y の色相	明度8以上の場合、彩度2以下 明度8未満の場合、彩度4以下	その他の色相	明度に関係なく彩度1以下(無彩色含む)	屋根色	10R～5Y の色相	明度6以下、彩度3以下	その他の色相	明度6以下、彩度1以下(無彩色含む)
	外壁 基調色	10R～5Y の色相	明度8以上の場合、彩度2以下 明度8未満の場合、彩度4以下										
その他の色相		明度に関係なく彩度1以下(無彩色含む)											
屋根色	10R～5Y の色相	明度6以下、彩度3以下											
	その他の色相	明度6以下、彩度1以下(無彩色含む)											
かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさく（門柱及び門扉を除く）を設ける場合は次に掲げるものとする。ただし、他法令等によって不適当となる場合については、この限りでない。 ・透視可能なもの（ただし、道路側に緑化を施した場合はこの限りではない） ・生垣 なお、敷地と道路に高低差が生じる場合は、人や車両等の転落防止に関する措置を講じること。												
土地の利用に関する事項	・敷地南側の市道庄の原10号線に面する擁壁の上部に、中木の植栽を配置し、景観配慮を行うこと。 ・敷地内においては、周辺環境との調和を図るため、緑化に努める。	緑地の維持管理を管理者により計画的に行い、保全・育成する。											

※1 物流に関する倉庫のうち、危険物の保管の用に供する場合は、次に掲げる施設とする。

- ・A地区においては、準工業地域で建築できる施設（火薬類は除く）
- ・B地区においては、商業地域で建築できる施設（火薬類は除く）

※2 関連施設としては、①、②に付帯する次に掲げる施設とする。

- ・道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業又は卸売業、その他物流の用に供する事務所
- ・上屋または荷さばき場
- ・自動車・自転車の車庫又は駐車場
- ・自動車に直接燃料等を供給するための施設
- ・その他、当地区の機能を害する恐れがなく、公益上やむを得ないと認められる施設