

平成 30 年度

宇部都市計画地区計画の変更

( 宇 部 市 決 定 )

宇部都市計画地区計画の変更（宇部市決定）

都市計画宇部新都市地区地区計画を次のように変更する。

名 称	宇 部 新 都 市 地 区 地 区 計 画
位 置	宇部市あすとびあ一丁目、あすとびあ二丁目、あすとびあ三丁目、あすとびあ四丁目、あすとびあ五丁目、あすとびあ六丁目及びあすとびあ七丁目 地内
面 積	約 9 4 . 4 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>宇部隣都市は、宇部フェニックステクノポリスの母都市である宇部市の東部丘陵地に位置し、周防灘を望む景観、緑豊かな自然条件、山口宇部空港に近接する恵まれた交通条件等を生かし、産・学・住の機能を合わせ持つニュータウンとして、良好な環境にある住宅地に加え、研究開発施設、教育・文化施設、利便施設等を有機的かつ総合的に配し、アメニティ豊かな街づくりを行い、魅力ある豊かな地域社会を形成することを目的としている。</p> <p>本計画は、建築物等に対する制限を行うことにより、区域全体の良好な並み景観を形成し、環境を維持・保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>当区域を導入すべき各機能を有機的かつ総合的に配置するために、当区域を次の8つに細区分し、各地区の特色に応じた土地利用を図る。</p> <p>A地区：当地区のタウンセンターとして、また近隣地区へ商業、文化、レジャー等の都市的サービスを提供する地区と位置づける。</p> <p>B地区：宇部フェニックステクノポリスの中心的な機能を果たすための、研究開発施設、高等教育施設、関連する利便施設等を配置する地区と位置づける。</p> <p>C地区：タウンセンター地区と独立低層住宅地区の間に位置し、住居の環境を守りながら、利便施設等の立地のできる地区と位置づける。</p> <p>D地区：近接公園及びタウンセンターに近接する利便性を生かし、集合住宅を主体とした住宅、関連する利便施設等を配置する地区と位置づける。</p> <p>E地区：住居系の土地利用を行うとともに、当地区の幹線・準幹線道路に面する交通利便性を生かし、一定規模以下の店舗等の立地が可能な地区と位置づける。</p> <p>F地区：タウンセンターと歩行者専用道路によって連絡し、公共公益施設、店舗等の導入を図り、住民への利便を提供する地区と位置づける。</p> <p>G地区：当地域の主要な居住空間として、良好な独立低層住宅のための地区と位置づける。</p> <p>H地区：地形や植生等自然環境との調和を重視した街並みを形成し、余裕のある敷地規模を確保した独立低層住宅のための地区と位置づける。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針	低層戸建住宅地区及び近隣公園に囲まれた緑地を確保し、区域の環境保全に努めるとともに、区域内に潤いとやすらぎを与えるよう配慮する。
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な街並みを形成するとともに、本区域の特徴である海への眺望等優れた景観を保全するために、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「建築物の用途の制限」</li> <li>2 「建築物の敷地面積の最低限度」</li> <li>3 「建築物の壁面の位置の制限」</li> <li>4 「建築物の高さの最高限度」</li> <li>5 「建築物等の形態又は意匠の制限」</li> <li>6 「かき又はさくの構造の制限」</li> </ol> <p>について、必要な規制、誘導を行う。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>周防灘を望む南向きの自然地形を生かした造成を行うとともに、良好な景観形成を行うため、主要な道路については電線類を地中化する。区域の中央にタウンセンター・研究開発地区と住宅地区を結ぶ交流導線として、道路、公園、緑地を整備する。また、周辺緑地の保全に努めるとともに、区域内の一部において森林の保全及び造成を行い、公園整備及び住宅地等の緑化とあわせ緑のネットワークの形成を図る。</p>

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		緑地 1ヶ所 面積約2.1ha (計画図表示のとおり)	
	建 築 物 等	地区の 細区分	区分の名称	A地区
			区分の面積	約4.2ha
		建築物の用途の制限		建築基準法(以下「法」という。)別表第二(ぬ)項によるほか次にあげる建築物は、建築してはならない。 1) 法別表第二(こ)項第六号に掲げる建築物 2) 法別表第二(け)項第二号に掲げる建築物 3) 法別表第二(り)項第二号及び第三号に掲げる建築物 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2条第一項第二号及び第三号に掲げる営業の用に供するもの
		建築物の敷地面積の最低限度		_____
	建 築 物 の 壁 面 の 位 置 の 制 限	道路境界からの距離		建築物(専ら歩行者の用に供する施設を除く)の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線(交差点の隅切り部を除く)までの距離は、計画図に示す幅以上でなければならぬ。 ただし、この限度を満たさない距離にある自動車庫又は自動車庫の部分で軒の高さ2.3m以下の場合はこの限りではない。
		敷地境界からの距離		建築物(専ら歩行者の用に供する施設を除く)の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならぬ。 ただし、この限度を満たさない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。 1) 自動車庫で軒の高さが2.3m以下のとき 2) 物置その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下かつ床面積5㎡以下のとき
		建築物の高さの最高限度		_____
		建築物等の形態又は意匠の制限		_____
		かき又はさくの構造の制限		道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものでなければならぬ。ただし、法令等に定めがある場合は、この限りではない。 1) 生垣 2) 高さ30cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を施したもの

地 区 整 備 計 画 書	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 細区分	区分の名称	B 地 区
			区分の面積	約 3 3 . 2 ha
		建 築 物 の 用 途 の 制 限		<p>法別表第二 (る) 項によるほか、次こあげる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 法別表第二 (こ) 項第六号こ掲げる建築物</li> <li>2) 法別表第二 (ほ) 項第二号こ掲げる建築物</li> <li>3) 法別表第二 (り) 項第二号こ掲げる建築物</li> <li>4) 法別表第二 (ぬ) 項第二号及び第四号こ掲げる建築物 (一部、B-1、B-2ブロックを除く)</li> <li>5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第一項第二号及び第三号こ掲げる営業の用に供するもの。</li> </ol>
		建築物の敷地面積 の最低限度		_____
		建 築 物 の 壁 面 の 位 置 の 制 限	道路境界から の距離	<p>建築物 (専ら歩行者の用に供する施設を除く) の外壁又はこれこかわる柱の面から、道路境界線 (交差点の隅切り部を除く) までの距離は、計画図こ示してある部分については示す幅以上、また計画図こ示していない部分については、1.5m 以上でなければならぬ。</p> <p>ただし、この限度こ満たぬ距離こある自動車車庫又は自動車車庫の部分で軒の高さ 2.3m 以下の場合はこの限りではない。</p>
			敷地境界から の距離	<p>建築物 (専ら歩行者の用に供する施設を除く) の外壁又はこれこかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、1.0m 以上でなければならぬ。</p> <p>ただし、この限度こ満たぬ距離こある建築物又は建築物の部分こ次の各号の一こ該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 自動車車庫で軒の高さが 2.3m 以下のとき</li> <li>2) 物置その他これこ類する用途こ供するもので、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積 5 m<sup>2</sup> 以下のとき</li> </ol>
		建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度		_____
		建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限		建築物及び広告物の外観、色彩は良好な景観形成こ資するため周辺環境こ配慮するとともに落ち着いた色調とする。
		かき又はさくの 構造の制限		<p>道路こ面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造物は、次の各号の一こ該当するものでなければならぬ。ただし、法令等こ定めがある場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 生垣</li> <li>2) 高さ 30 cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分の上こ透視可能なフェンス等を施したもの</li> </ol>

地 区 整 備 計 画 書	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 細区分	区分の名称	C 地 区	D 地 区
			区分の面積	約 1. 5 ha	約 1 2. 3 ha
		建 築 物 の 用 途 の 制 限		法別表第二 ( ㊦ ) 項によるほか、 次にあげる建築物は、建築してはな らない。 1) 法別表第二 ( ㊦ ) 項第四号及 び第六号に掲げる建築物	_____
		建築物の敷地面積 の最低限度		2 0 0 m <sup>2</sup>	_____
		建 築 物 の 壁 面 の 位 置 の 制 限	道路境界から の距離	建築物 (専ら歩行者の用に供する 施設を除く) の外壁又はこれにかわ る柱の面から、道路境界線 (交差点 の隅切り部を除く) までの距離は 1.5m以上でなければならぬ。	建築物 (専ら歩行者の用に供する 施設を除く) の外壁又はこれにかわ る柱の面から、道路境界線 (交差点 の隅切り部を除く) までの距離は、 計画図に示す幅以上でなければなら ぬ。
	ただし、この限度を満たす距離がある自動車車庫又は自動車車庫の部 分で軒の高さ 2.3m以下の場合はこの限りではない。				
			敷地境界から の距離	建築物 (専ら歩行者の用に供する施設を除く) の外壁又はこれにかわる 柱の面から、敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならぬ。 ただし、この限度を満たす距離がある建築物又は建築物の部分が次の 各号の一に該当する場合はこの限りではない。 1) 自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下のとき 2) 物置その他これに類する用途で供するもので、軒の高さが 2.3m以下 かつ床面積 5 m <sup>2</sup> 以下のとき	
		建築物の高さの 最高限度		1 2 m	_____
		建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物および広告物の外観、色彩は良好な景観形成に資するため周辺環境 に配慮するとともに落ち着いた色調とする。	
		かき又はさくの 構造の制限		道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に 該当するものでなければならぬ。ただし、法令等定めがある場合は、こ の限りではない。 1) 生垣 2) 高さ 30 cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分 の上に透視可能なフェンス等を施したもの	

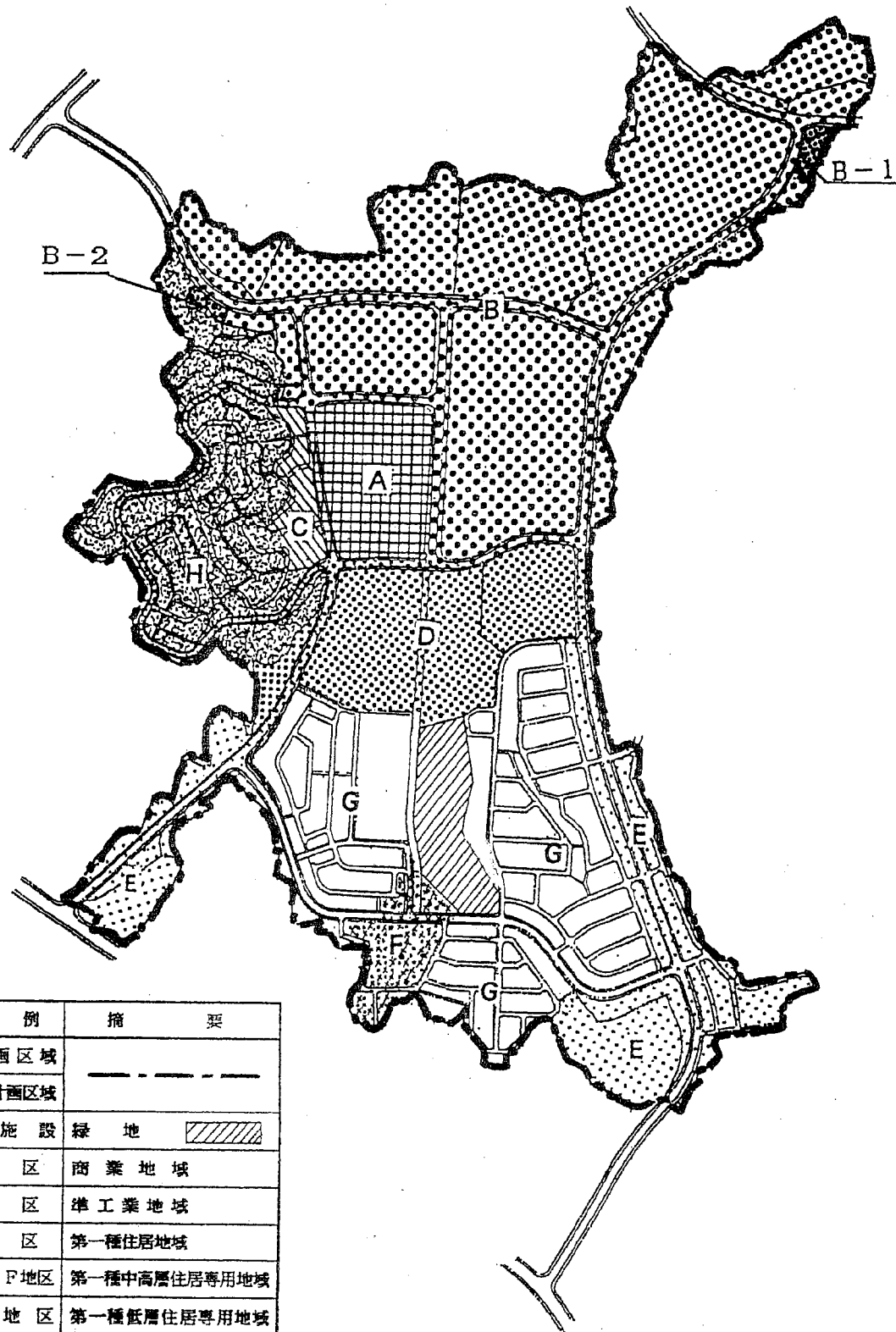
地区 整備 計画 書	地区の 細区分	区分の名称	E 地区	F 地区
		区分の面積	約 8.4 ha	約 2.7 ha
	建築物の 用途の制限		_____	_____
	建築物の敷地面積の 最低限度		200㎡	
	建築物の 壁面の 位置の 制限	道路境界から の距離	建築物の外壁又はこれにかわる柱 の面から、道路境界線（交差点の隅 切り部を除く）までの距離は、1.5 m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれにかわる柱 の面から、道路境界線（交差点の隅 切り部を除く）までの距離は、計画図 に示してある部分については示す幅 以上、また計画図に示していない部 分については、1.5m 以上でなければ ならない。
		敷地境界から の距離	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、 1.0m以上でなければならない。 ただし、この限度を満たさない距離がある建築物又は建築物の部分が次の 各号の一に該当する場合はこの限りではない。 1) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき 2) 物置その他これに類する用途で供するもので、軒の高さが2.3m以下 かつ床面積5㎡以下のとき	ただし、この限度を満たさない距離がある自動車車庫又は自動車車庫の部 分で軒の高さ2.3m以下の場合はこの限りではない。
	建築物の高さの 最高限度		12m	10m
	建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物および広告物の外観、色彩は良好な景観形成に資するため周辺環境 に配慮するとともに落ち着いた色調とする。	
	かき又はさくの 構造の制限		道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に 該当するものでなければならない。ただし、法令等定めがある場合は、こ の限りではない。 1) 生垣 2) 高さ30cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分 の上で透視可能なフェンス等を施したもの	

地区 整備 計画 書	地区の 細区分	区分の名称	G地区	H地区
		区分の面積	約20.4ha	約11.7ha
	建築物 用途の制限	_____		
		建築物の敷地面積の 最低限度	200㎡	250㎡
	限 建築物 の 壁 面 の 位 置 の 制	道路境界から の距離	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線（交差点の隅切り部を除く）までの距離は、1.5m以上でなければならない。 ただし、この限度に満たない距離にある自動車車庫又は自動車車庫の部分で軒の高さ2.3m以下の場合はこの限りではない。	
		敷地境界から の距離	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。 1) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき 2) 物置その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下かつ床面積5㎡以下のとき	
	建築物の高さの 最高限度	_____		
	建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物及び広告物の外観、色彩は良好な景観形成に資するため周辺環境に配慮するとともに落ち着いたある色調とする。		
	かき又はさくの 構造の制限	道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものでなければならない。ただし、法令等の定めがある場合は、この限りではない。 1) 生垣 2) 高さ30cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を施したもの		

「区域、地区の細区分、壁面位置の制限については計画図表示のとおり」

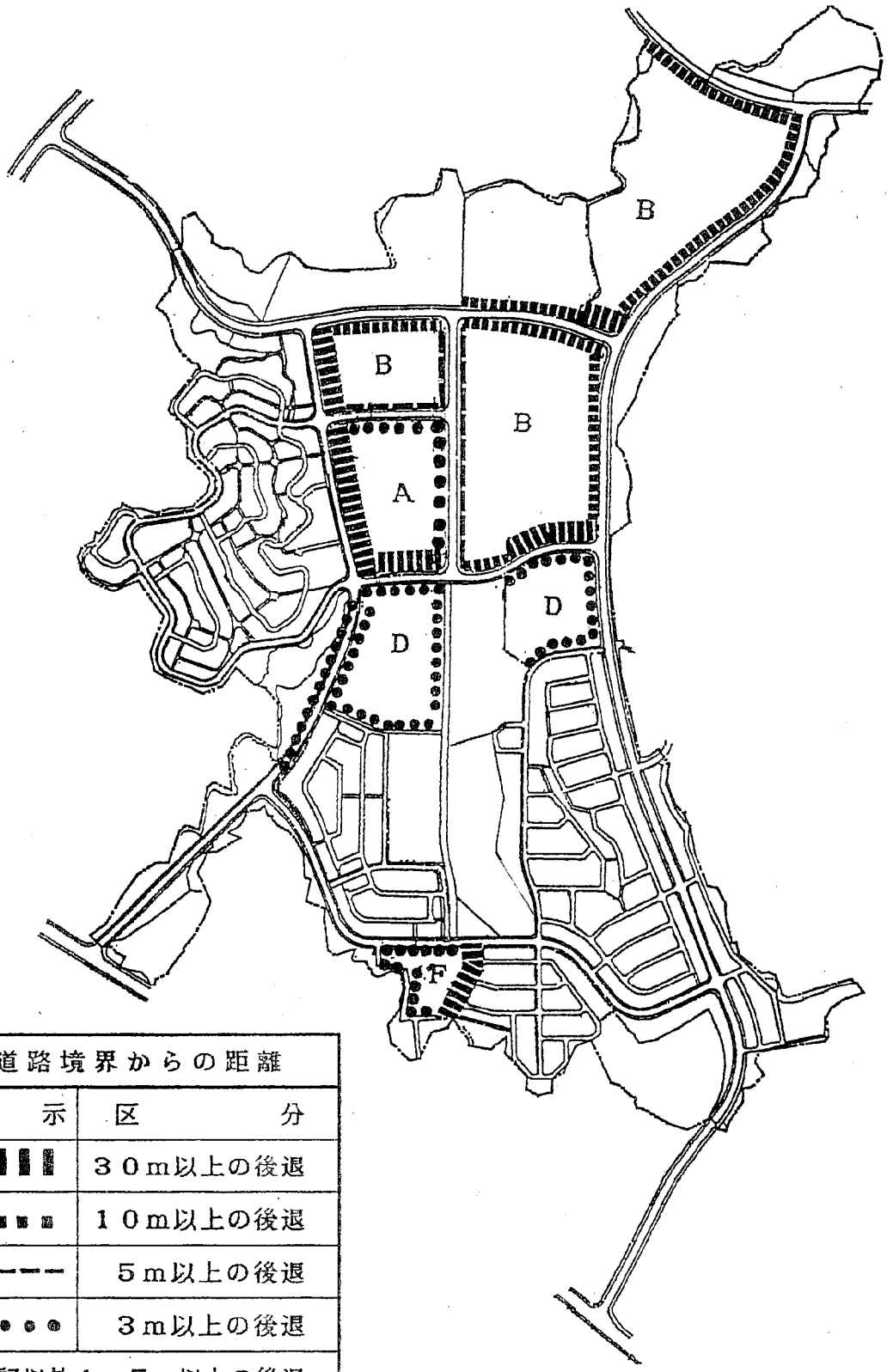


# 区域、地区の細区分



凡 例	摘 要
地区計画区域	———
地区整備計画区域	- - - - -
地区施設	緑地
A 地区	商業地域
B 地区	準工業地域
C 地区	第一種住居地域
D, E, F 地区	第一種中高層住居専用地域
G, H 地区	第一種低層住居専用地域

# 壁 面 位 置 の 制 限



道路境界からの距離	
表 示	区 分
	30m以上の後退
■■■■■	10m以上の後退
-----	5m以上の後退
●●●●●	3m以上の後退
上記以外 1.5m以上の後退	

敷地境界からの距離
1 m 以上 の 後 退