

# 長崎駅周辺まちづくりガイドライン



平成 28 年 3 月

## 目 次

<b>1 長崎駅周辺まちづくりガイドラインについて</b>	
(1) 長崎駅周辺まちづくりガイドラインの目的と位置付け等	・・・P.1
①長崎駅周辺まちづくりガイドラインの目的と位置付け	・・・P.1
②長崎駅周辺まちづくりガイドラインの適用区域	・・・P.2
③長崎駅周辺まちづくりガイドラインの内容	・・・P.2
(2) 長崎駅周辺まちづくりガイドラインの運用	・・・P.3
①市、地権者等の役割・市民の係わり方	・・・P.3
②長崎駅周辺まちづくりガイドラインの決定・変更手続き	・・・P.4
<b>2 まちづくりの考え方</b>	
(1) 地区別土地利用の考え方	・・・P.5
(2) 駅前広場や建築物等の整備の考え方	・・・P.6
①建築物等の用途について	・・・P.6
②敷地の使い方について	・・・P.6
③駅前広場や建築物等のデザインについて	・・・P.6
④建築物等の高さについて	・・・P.7
⑤屋外広告物等について	・・・P.8
⑥緑化の推進について	・・・P.8
⑦未利用・再生可能エネルギー等の利活用について	・・・P.8
(3) 市内の各拠点や周辺地区との連携の考え方	・・・P.9
<b>3 駅前広場や建築物等の整備基準</b>	
(1) 建築物等の用途について	・・・P.10
(2) 建築物の敷地面積について	・・・P.10
(3) 建築物の壁面の位置について	・・・P.11
(4) 垣又は柵の設置について	・・・P.12
(5) 駅前広場や建築物等のデザインについて	・・・P.12
(6) 建築物等の高さについて	・・・P.16
(7) 屋外広告物等について	・・・P.23
(8) 敷地や建築物等の緑化の推進について	・・・P.24

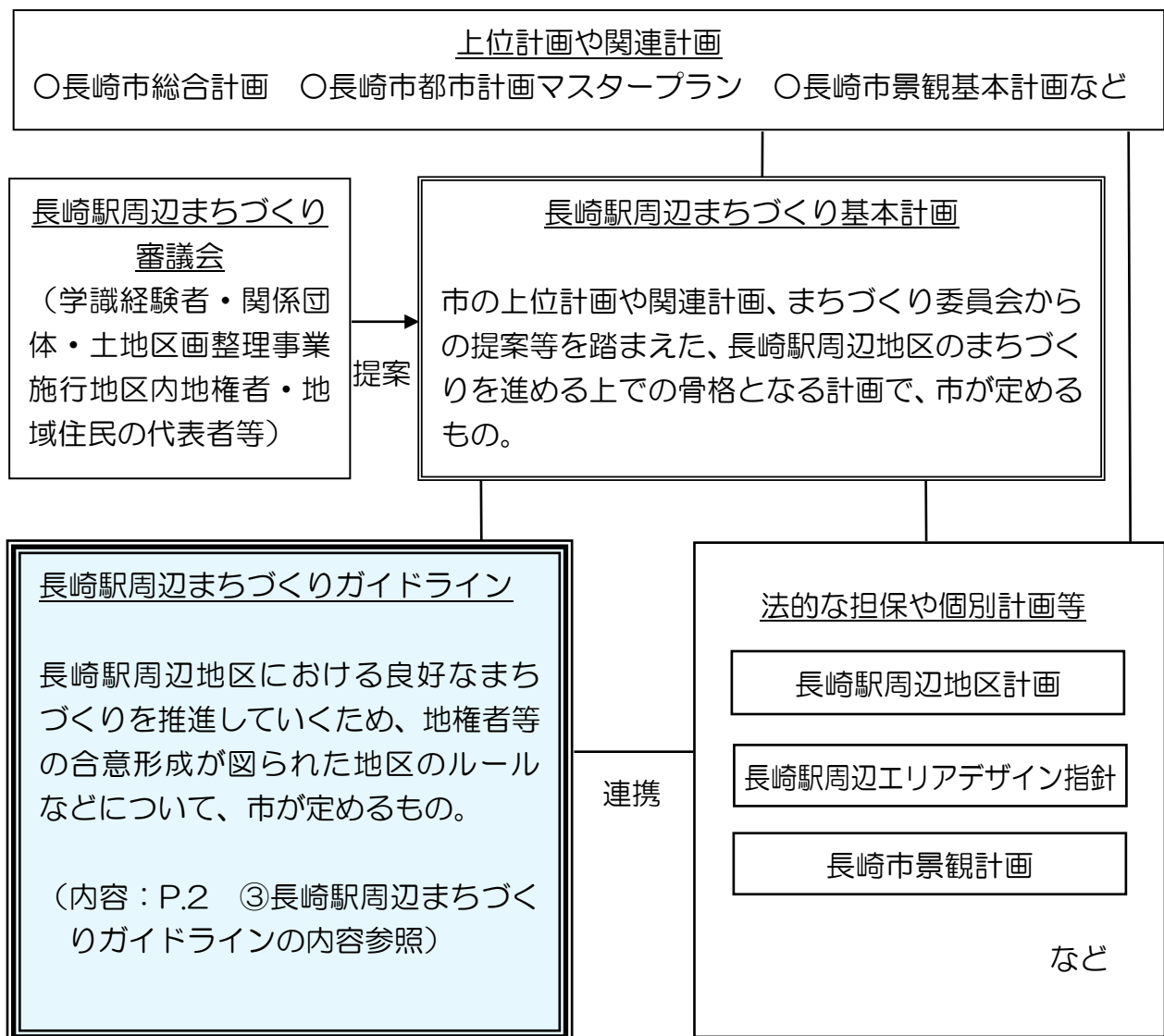
# 1 長崎駅周辺まちづくりガイドラインについて

## (1) 長崎駅周辺まちづくりガイドラインの目的と位置付け等

### ①長崎駅周辺まちづくりガイドラインの目的と位置付け

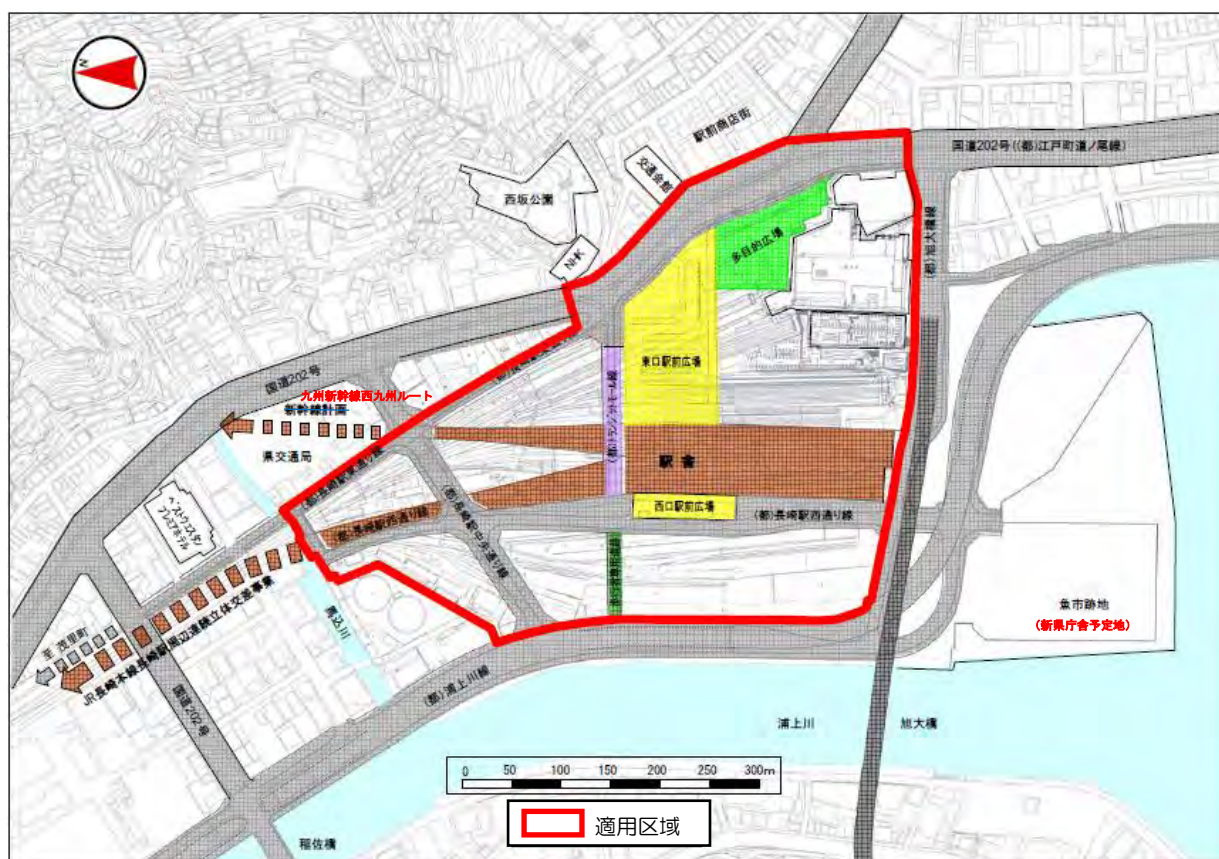
長崎駅周辺地区においては、九州新幹線西九州ルート建設事業、JR長崎本線連続立体交差事業及び長崎駅周辺土地区画整理事業が相互に関連しながら、新たなまちの形成に向け、事業が進められている。

長崎駅周辺まちづくりガイドライン（以下「ガイドライン」）は、「長崎駅周辺まちづくり基本計画」に定めるまちづくりの基本方針等に沿ったまちづくりを進めるため、長崎駅周辺土地区画整理事業施行区域内の地権者等（以下「地権者等」）の合意形成が図られた地区のルールなどについて、市が定めるもので、イメージ図や挿絵等により分かりやすく示すものである。



長崎駅周辺まちづくりガイドラインの位置付け

## ②長崎駅周辺まちづくりガイドラインの適用区域



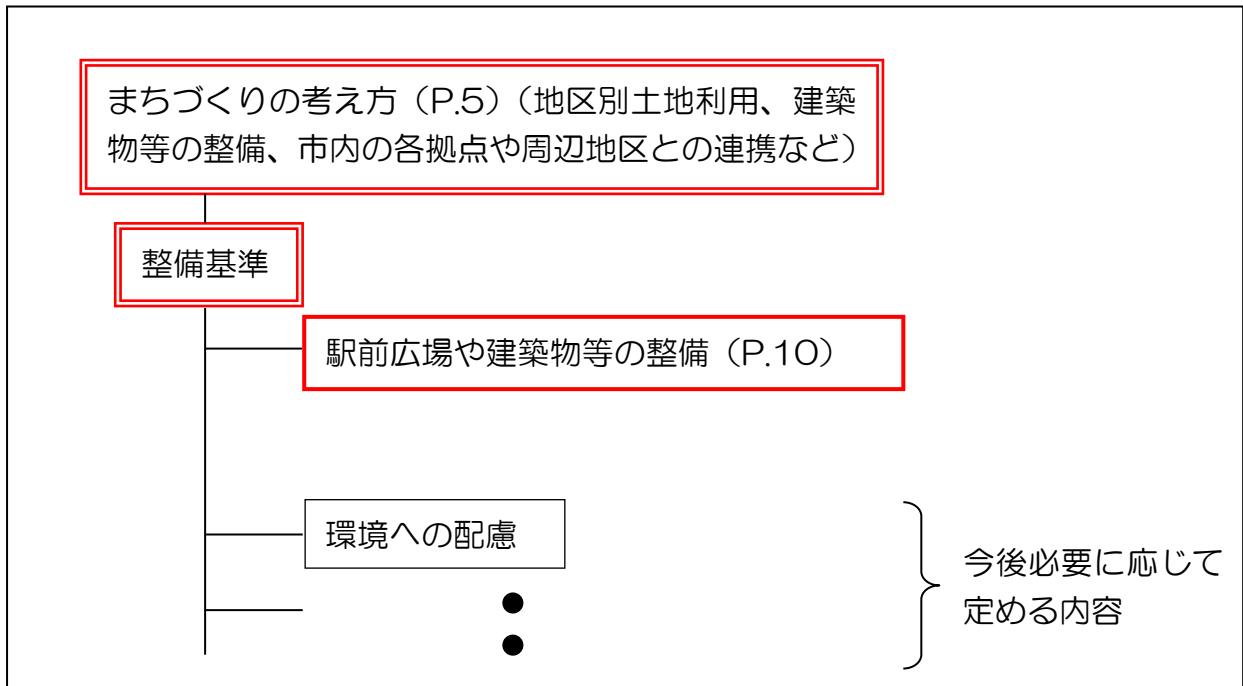
ガイドライン適用区域図

## ③長崎駅周辺まちづくりガイドラインの内容

ガイドラインは、「長崎駅周辺まちづくり基本計画」に定めるまちづくりの基本方針等に沿った地区別土地利用、駅前広場や建築物等の整備、市内の各拠点や周辺地区との連携などのまちづくりの考え方と、その整備基準により構成する。

今回、定める整備基準の内容は、右に示す内容のうち駅前広場や建築物等の整備に関するものであり、地権者等の合意形成が図られたもので、用途、デザイン、高さなどの基準である。

なお、長崎駅周辺地区においては、環境への配慮等についても、今後の協議の中で、随時追加していくこととする。



### ガイドラインの内容

## (2) 長崎駅周辺まちづくりガイドラインの運用

### ①市、地権者等の役割・市民の係わり方

長崎駅周辺地区は、長崎の陸の玄関口として公共性が高く、市にとって重要な地区であることから、地権者等だけではなく、市や市民も協働しながら、まちづくりを進める必要がある。

#### 市の役割

○市は、ガイドラインに沿った建築物等の整備、景観形成、都市施設の整備、環境負荷の軽減などを推進するため、地区内において建築行為等を行おうとする者に対して、指導及び助言を行うなど、まちづくりに積極的に関与する。

○市は、ガイドラインの公平性と透明性を確保するため、策定又は、変更に当たっては、必要に応じて、市民の意見を聴くとともに、ホームページ等で情報を公開し、市民への周知を図る。

#### 地権者等の役割

○地権者等は、ガイドラインを遵守するとともに、より良いまちづくりを推進するための方策を提案し、その実現のために主体的に取り組むなど、まちづくりに積極的に係わる。

○地権者等は、土地の売買や賃貸などを行う場合は、継続的なまちづくりを進める地区のルールである当ガイドラインを、新しい地権者等に対して承継する。

## 市民の係わり方

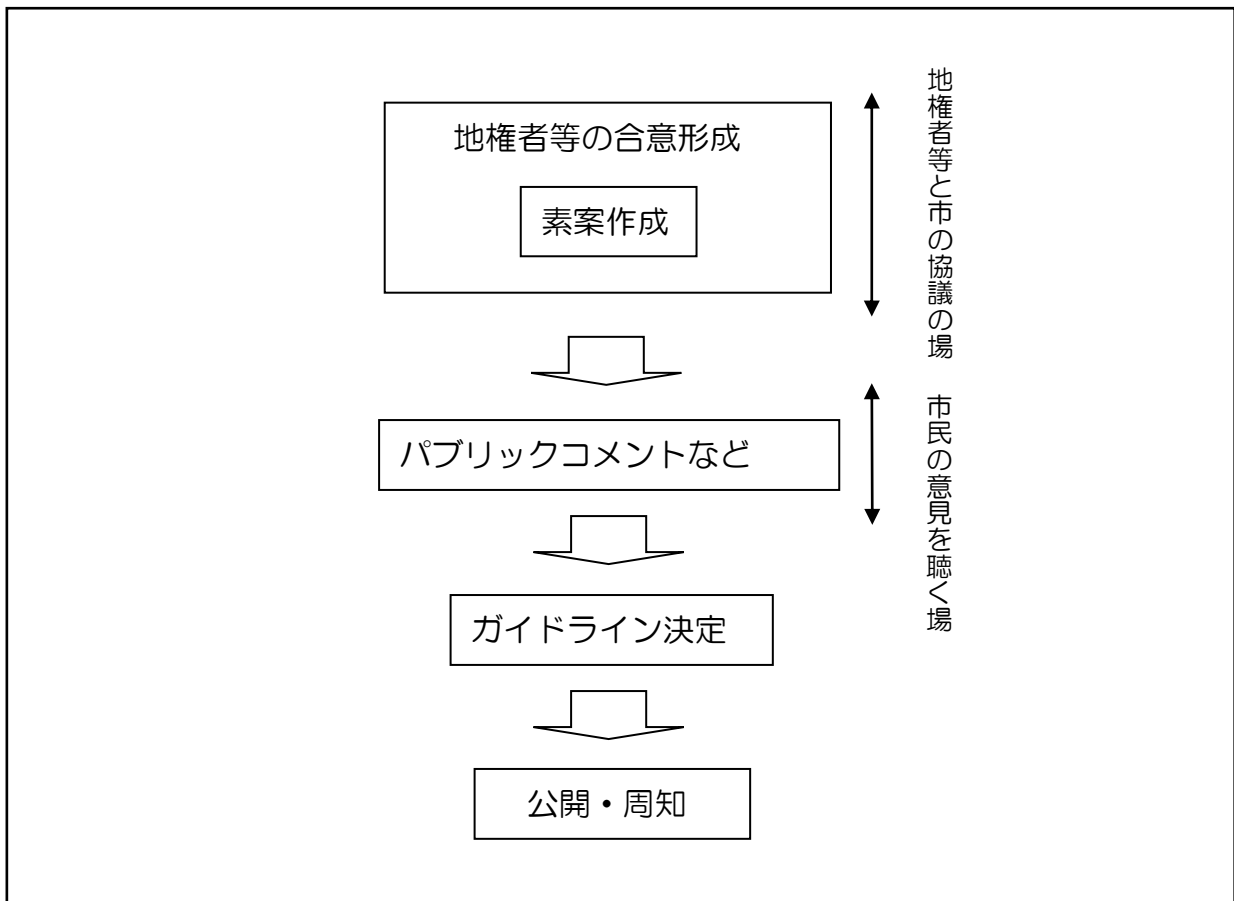
○市民は、当該地区の重要性を考慮し、まちづくりの提案など、行政及び地権者等が進めていくまちづくりに積極的に参加する。

## ②長崎駅周辺まちづくりガイドラインの決定・変更手続き

○ガイドラインを決定する場合は、長崎駅周辺地区の重要性を踏まえ、地区内の地権者等だけではなく、広く市民の意見を聴き、市が決定する。

○ガイドラインを変更する場合は、地区内の地権者等と協議を行い、必要に応じて、広く市民の意見を聴き、市が変更する。

### 【ガイドラインの決定手続きの流れ】



## 2 まちづくりの考え方

「長崎駅周辺まちづくり基本計画」を具体化し、長崎駅周辺地区における新たな都市拠点づくりを進めていくため、以下に示す考え方に基づき、まちづくりを進める。

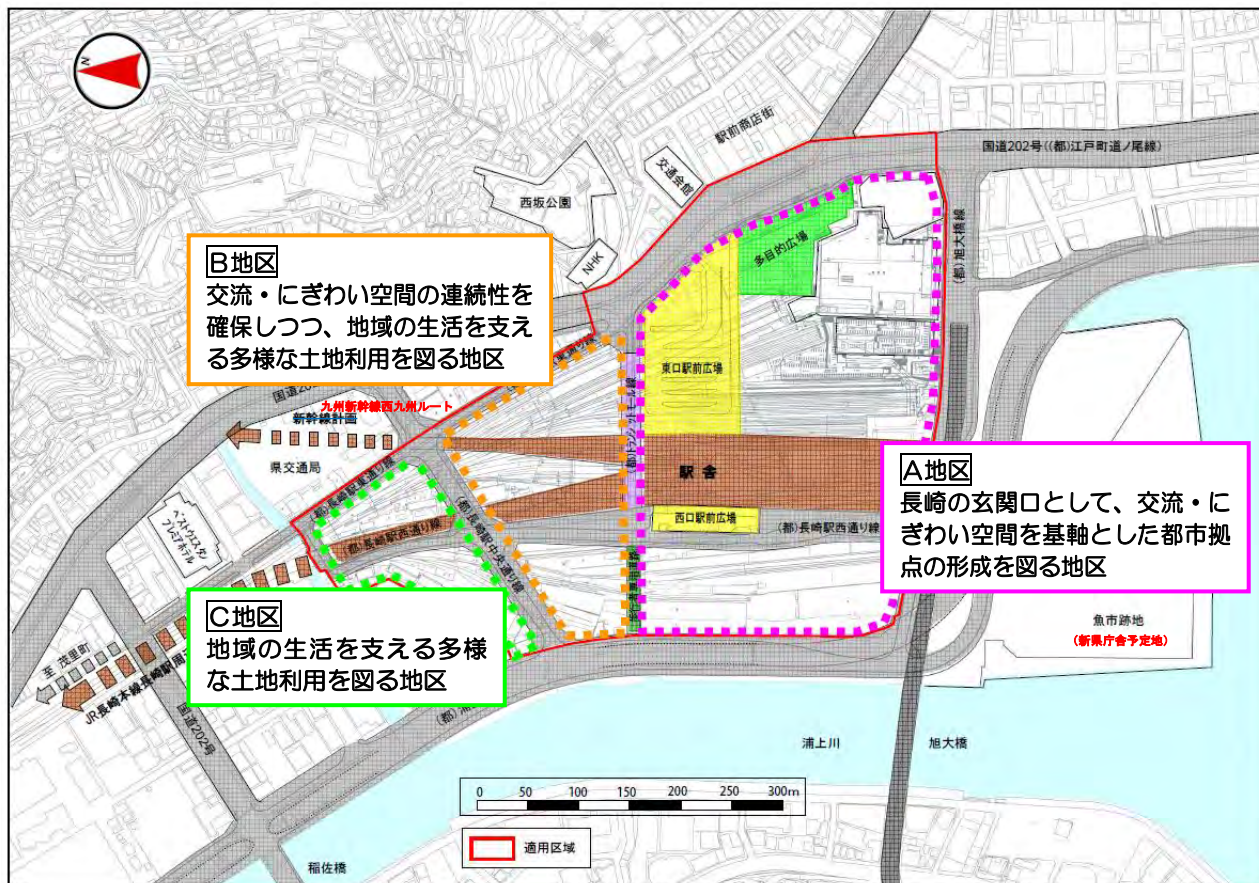
### (1) 地区別土地利用の考え方

○土地区画整理事業によって形成される道路や広場、それらを除く街区の配置や機能等を考慮し、(都)トランジットモール線及び歩行者専用道路、(都)長崎駅中央通り線で地区をそれぞれ区分し、南側をA地区、中央部をB地区、北側をC地区とする。

**A地区**：駅直近といった優れた交通利便性を活かしながら、創出される大規模敷地を有効に活用することにより、長崎の玄関口として、交流・にぎわい空間を基軸とした都市の拠点性を高める土地利用を図る。

**B地区**：駅舎や駅前広場に近接し、交通利便性も高いことから、A地区の交流・にぎわい空間を連続させるような土地利用を図りつつ、地域の生活を支える多様な土地利用を図る。

**C地区**：根幹となる都市施設との繋がりや敷地規模等が他の街区と異なることから、地域の生活を支える多様な土地利用を図る。



地区のゾーニングについて

## (2) 駅前広場や建築物等の整備の考え方

### ① 建築物等の用途について

○長崎駅周辺地区では、射幸心をあおるような用途や、風紀を乱す恐れがある用途、土地の有効活用に支障があると考えられる用途、防災上の危険度が高まる恐れがある用途などを排除し、長崎の玄関口にふさわしい交流とにぎわいの都市拠点の形成に資する建築物等の用途とする。

### ② 敷地の使い方について

○建築物を建てる際の敷地については、街区の特性や土地利用の方針に則した敷地規模とし、都市拠点としての街並みや、ゆとりとやすらぎが感じられる街並みの形成を図る。

○街区の特性に応じ、建築物の壁面の位置を誘導し、公共空間と民間空間が連携した土地利用を図り、公共空間（歩道等）と一体となったにぎわい空間や良好な歩行者空間を確保するとともに、ゆとりとやすらぎが感じられる空間を創出する。

○敷地境界付近への連続する垣や柵などの設置についても、設置範囲や構造、色彩等について配慮し、公共空間と民間空間との一体的な利用を図る。

### ③ 駅前広場や建築物等のデザインについて

○駅前広場や建築物等は、街並みを特色付ける重要な景観要素であることから、長崎情緒を感じさせる空間づくりや、個々の建築物等をにぎわいの創出や景観に配慮したデザイン、周辺環境と調和した落ち着いた色調とし、それらが全体として調和する街並みの形成を図る。

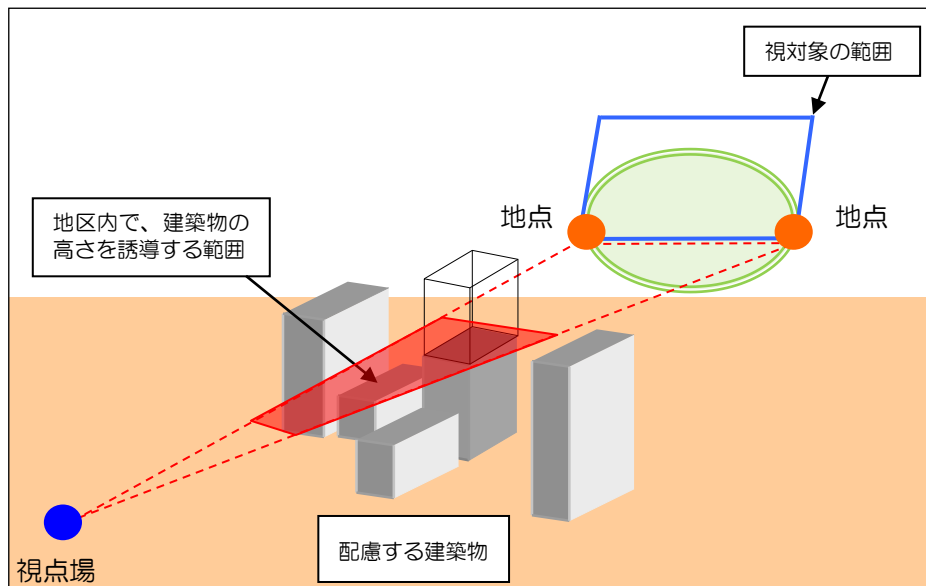
○建築物等については、圧迫感を軽減し、ゆとりとやすらぎが感じられる空間を創出する。



#### ④建築物等の高さについて

○長崎駅周辺地区では、建築物等の高さを誘導し、地区の内外からの特徴的な眺望の確保を図るなど、新たな都市拠点に相応しい景観形成を進める。

- ・長崎駅周辺地区においては、土地区画整理事業の施行により土地の有効利用を図ることとなるが、一方で、当該地区は、長崎の大景観の中心に位置することから、良好な景観形成も求められる。
- ・このことから、地区内の建築物等については、高さ制限を活用し、創出される広い敷地を活用した建て方の工夫等を行うことで、特徴的な眺望の確保と土地の有効活用との調和を図る。
- ・なお、特徴的な眺望とは、駅舎及びその周辺から、長崎の街の特徴である「海（長崎港）や山（稲佐山）」や、市の重要な歴史資産である「日本二十六聖人殉教地（西坂公園）」への眺望、また、「日本二十六聖人殉教地（西坂公園）」から「大浦天主堂」への眺望であり、これを確保することとする。



眺望の確保の考え方（イメージ）

### ⑤屋外広告物等について

○屋外広告物等については、周辺環境に配慮したものや建築物と調和した質の高いデザイン及び色彩となるようにし、統一感のある美しい街並みの形成を図る。

### ⑥緑化の推進について

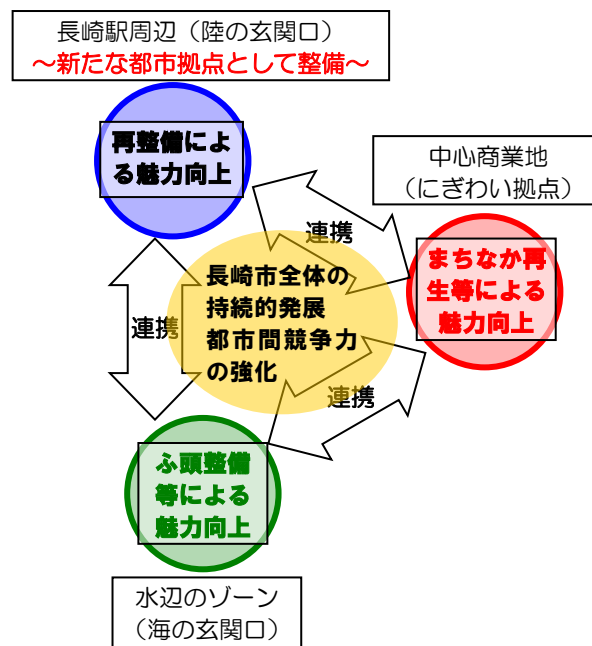
○街区の特性に応じ、敷地内での中高木の植栽や、建築物等の屋上及び壁面等の緑化を積極的に推進し、ゆとりとやすらぎが感じられる空間を創出する。

### ⑦未利用・再生可能エネルギー等の利活用について

○建築物等を建てる際には、地域熱供給や太陽光発電など未利用・再生可能エネルギーの導入、雨水貯留浸透施設などの水循環システムの導入などを積極的に推進し、持続可能な低炭素型のまちづくりを進める。

### (3)市内の各拠点や周辺地区との連携の考え方

- にぎわいの拠点である中心商業地を始めとした市内の各拠点や周辺地区との連携強化を図るため、路面電車やバス等の公共交通機関を活用した交通動線を確保するとともに、近接する駅前商店街や魚市跡地（新県庁舎予定地）、西坂公園（日本二十六聖人殉教地）等との連携の強化に資する歩行者動線を確保する。
- 都心部の各拠点間が連携し、長崎市全体の持続的な発展を図っていくため、今後、地区内において大型商業施設等を計画する場合は、市内の各拠点との連携にも配慮しながら、消費者の多様なニーズを捉えた魅力的な施設や内容・規模とする。
- また、地権者等は、計画を具体化していく中で、周辺環境や交通への影響について法令に定められた手続きに則った説明を行うとともに、地元の関係団体及び関係機関とも協議に努めることとする。



都心地域における各拠点の連携イメージ

### 3 駅前広場や建築物等の整備基準

「まちづくりの考え方」に基づく以下に示す具体的な方策により、まちづくりを進める。

#### (1) 建築物等の用途について

○長崎の玄関口にふさわしい交流とにぎわいの都市拠点の形成に資する建築物等の用途とするため、それにそぐわない建築物等の用途を排除する。

○次の建築物等の用途を排除する。

- ・麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場など
- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど
- ・個室付浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、ラブホテルなど
- ・自動車教習所、畜舎
- ・神社、寺院、教会など
- ・建築物の2階以下を住宅系用途とするもの（A地区）
- ・倉庫業倉庫（A地区）
- ・防災上の危険度が高まる恐れがある用途など

#### (2) 建築物の敷地面積について

○建築物を建てる際の敷地については、ゆとりとやすらぎが感じられる街並を形成するため、街区の特性や土地利用の方針に応じた規模とする。

地区名	敷地面積
A地区	2,000 m <sup>2</sup> 以上
B地区	1,000 m <sup>2</sup> 以上
C地区	500 m <sup>2</sup> 以上

○ただし、公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物、鉄道の線路敷地、長崎駅周辺土地区画整理事業において換地（仮換地を含む）された面積以上を一つの敷地として使用する場合は適用しない。

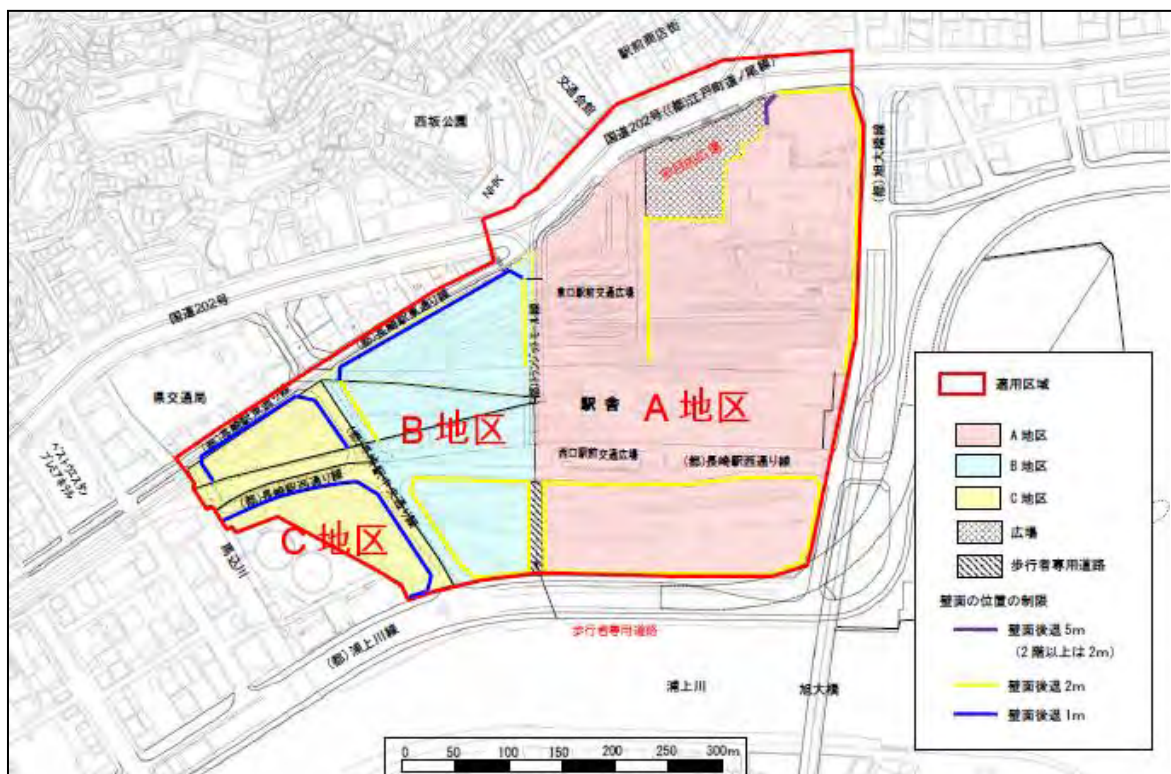
### (3) 建築物の壁面の位置について

○建築物の壁面又はこれに代わる柱の面（公共歩廊（ペDESTリアンデッキ）に係るものを除く）の位置については、公共空間（歩道等）と一体となったにぎわい空間や良好な歩行者空間を確保するとともに、ゆとりとやすらぎが感じられる空間を創出するため、街区の特性に応じ、建築物の壁面の位置を後退する。

○駅前広場や多目的広場、都市計画道路等の境界で、次に定める範囲については、壁面又はこれに代わる柱の面（公共歩廊（ペDESTリアンデッキ）に係るものを除く）を後退する。

下図の色の線が示す範囲	壁面後退
紫色	5m（2階以上は2m）以上
黄色	2m以上
青色	1m以上

○ただし、公益上必要な建築物、鉄道の線路敷地に建築するものについては、適用しない。



壁面位置の制限範囲

#### (4) 垣又は柵の設置について

○垣や柵などの設置については、公共空間と民間空間との一体的な利用を促すため、街区の特性に応じ、その設置範囲や構造、色彩等について配慮する。

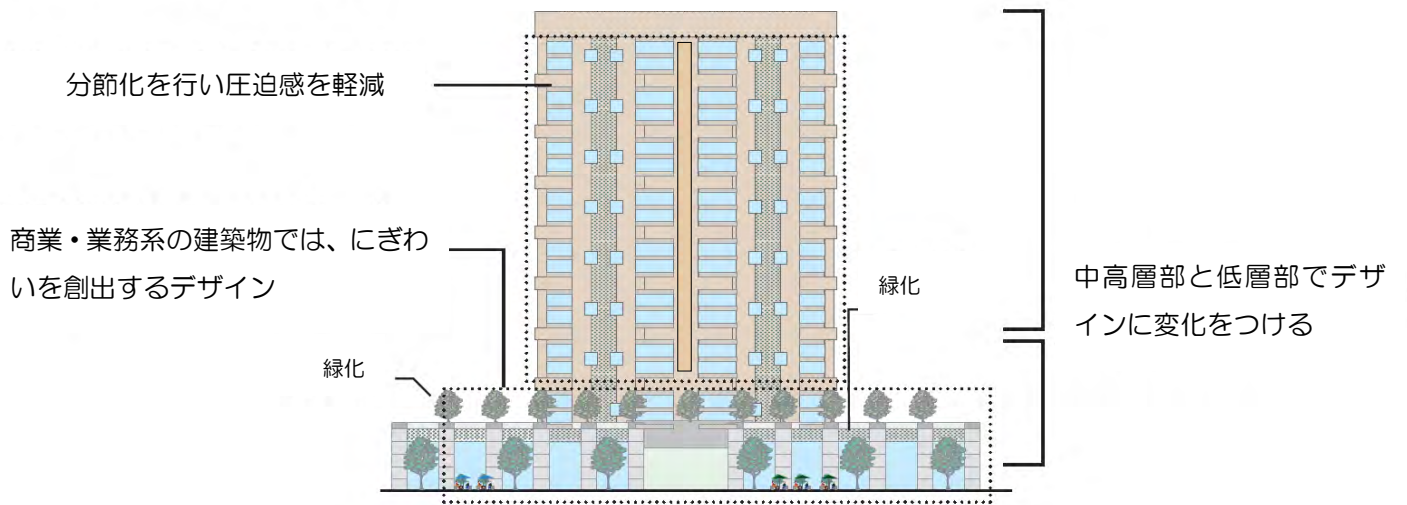
地区名	内 容
A 地区	垣又は柵等の色彩は、周辺環境に配慮したもので、建築物の壁面の位置の制限により規定する壁面後退する部分には設置しない。
B・C 地区	道路に面する垣又は柵等の色彩は、周辺環境に配慮したものとする。

○ただし、鉄道の線路敷地に設置するもの、もしくは安全上、防犯上又は管理上、やむを得ないものは除く。

#### (5) 駅前広場や建築物等のデザインについて

○駅前広場や建築物等のデザインについては、平成 27 年 3 月に策定した「長崎駅周辺エリアデザイン指針」に基づき進めることとする。また、その内容の一例を下記に示す。

項 目	内 容
デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務系の建築物の低層部を、ショーウィンドウ、映像、壁面アート、イルミネーション、ライトアップなどにぎわいを創出するデザインとする。</li> <li>・水平方向に長大な壁面には、ヨコの分節や適度な凹凸、出入口や窓などの開口部や庇の設置により表情豊かな外観となるよう変化をつけるなど、歩行者への圧迫感を軽減する工夫を行う。</li> <li>・特に高層建築物では、低層部と高層部のデザインに変化をつけるタテ方向の分節化を行うなど歩行者への圧迫感を軽減する工夫を行う。</li> </ul>
色 彩 【P.14 参考：明 度・彩度の説明】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の屋根、外壁及び外部に面する柱等の彩度は、高彩度を避け、周辺の景観と調和した落ち着いた色調とする。</li> <li>・特に建築物の高層部の色は、高明度・低彩度にして圧迫感を軽減する。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の屋上に設置する設備等は、周囲から容易に見えないよう、設備等の側面を景観に配慮したもの（ルーバー等）により囲む。</li> <li>・外壁に付帯する設備（広告、サイン等は除く（(7) 屋外広告物の項目による））は、道路からできるだけ見えない位置に設置する。それが困難な場合は、壁面と同一の色調とするなど、建築物全体としての調和を図る。</li> <li>・ガラス等の反射率の高い鏡面的な外装材を主体に用いる場合は、周辺への反射、映り込み等に十分に配慮する。</li> </ul>



デザインの例

【参考 明度・彩度の説明】

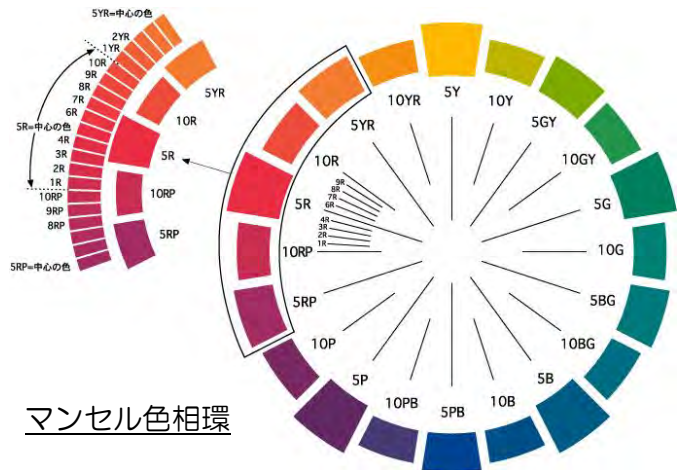
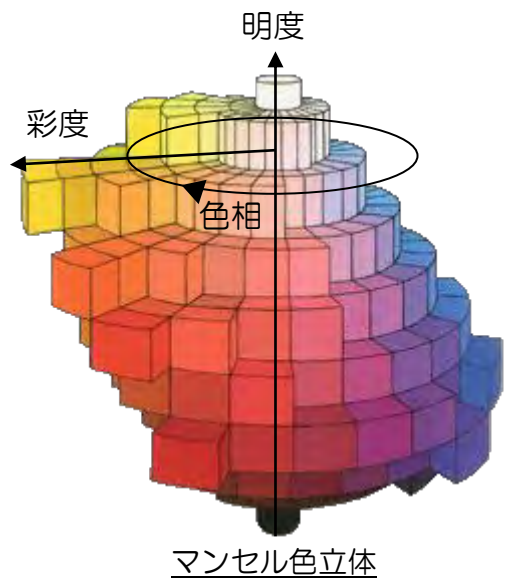
マンセル表色系とは、色を定量的に表す体系である表色系のひとつであり、色彩を色の三属性（色相、明度、彩度）によって表現するものである。日本では、JISZ8721（三属性による色の表示方法）として規格化されている。

色相は、色の種類を表し、「色み」などとも言う。つまりその色が赤であるとか、青であるというような色の種類を表す要素である。色を5つ（R、Y、G、B、P）に分け、更に中間に YR、GY、BG、PB、RP の5つを設けている。この各色の基本10色を5として、色名の頭文字に付加して表現する。黄色であれば5Y、青緑であれば5BGとなる。

明度は、色の明るさを意味する。無彩色の中で最も明るい白を明度10、最も暗い黒を明度0とし、その中間の明るさ、いわゆる灰色に2～9の数字を割り当てている。理想的には、白は光の全反射、黒は全吸収するものが物理的定義であるが、現実の色見本などでは不可能なので、白は9.5、黒は1の値を用いる。また、色を持たないものを無彩色といい、無彩色に対して、色味を持つものは有彩色という。

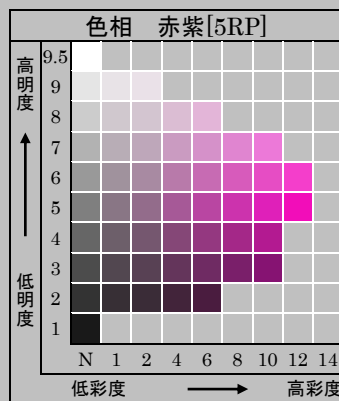
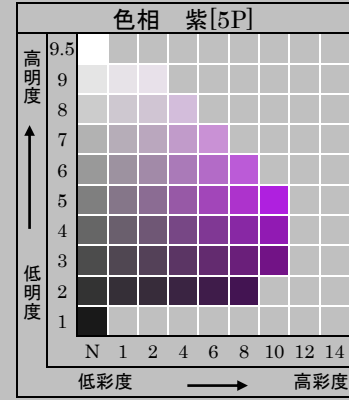
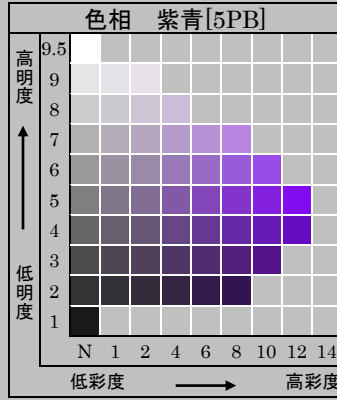
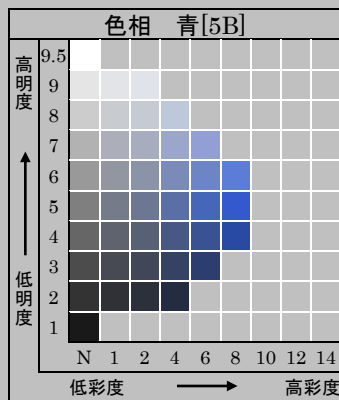
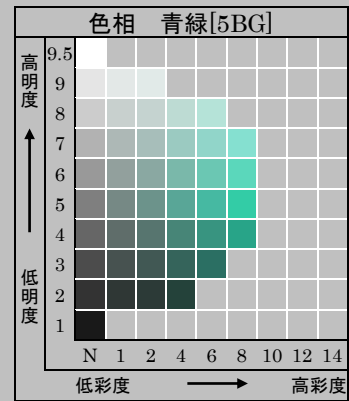
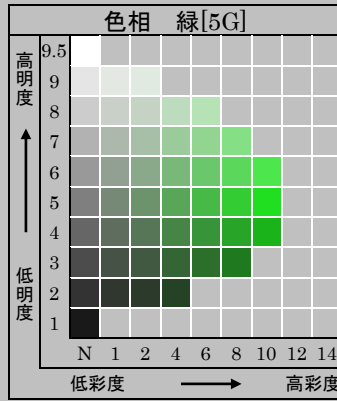
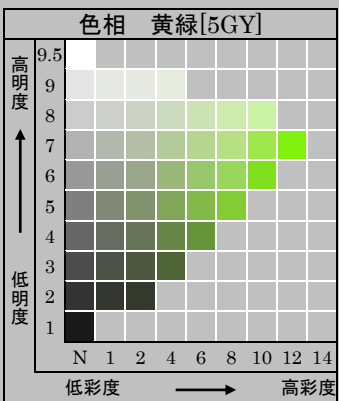
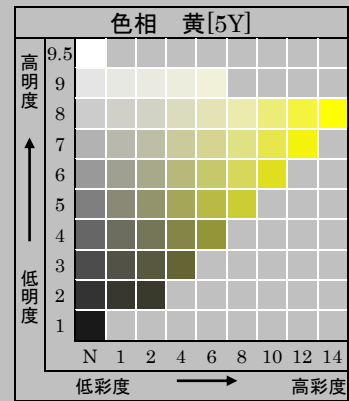
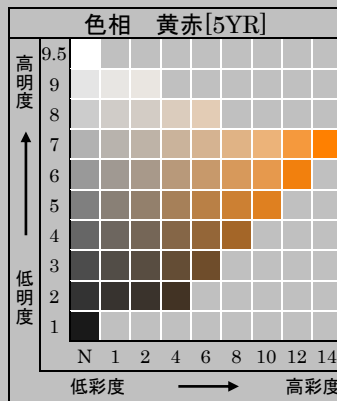
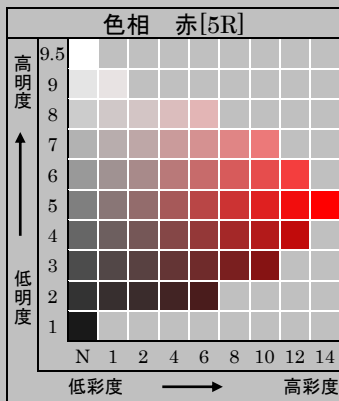
彩度は、色の鮮やかさ（色の強さ）を意味し、色のない無彩を0として色の鮮やかさの度合いにより数字を大きくしていく。ただし、彩度は上記の色相と明度によって最大値が異なる。

マンセル表色系では「色相 明度/彩度」と表記する。（ただし、無彩色は「N 明度」）。例えば、色相が5R、明度が7、彩度が10であれば、5R7/10と表記し、無彩色の灰色で明度5の色であれば、N5と表記する。





マンセル表色系における等色相面（色見本）

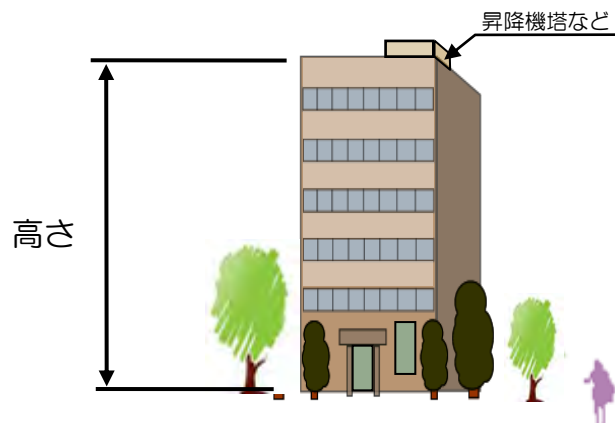


※マンセル表色系で示した色と上記色見本との間に、差異がある場合がありますので、ご注意下さい。

## (6) 建築物等の高さについて

○長崎の玄関口として新たな都市拠点の形成を図るとともに、長崎港内港地区の松が枝・常盤地区から連続した地区として、地区の内外からの特徴的な眺望などの景観を確保するため、31mの高さを基本とし、次により建築物等の高さを決定する。

要 件	建築物等の高さの最高限度
P.17【基準1】に示す次の条件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・Ⅰまちづくりの方針等との整合が取れているもの</li> <li>・Ⅱデザインが周辺環境に配慮されたものであること</li> <li>・Ⅲ特徴的な眺望を阻害しないもの：①</li> </ul>	31m
P.17【基準1】に示す次の条件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・Ⅰまちづくりの方針等との整合が取れているもの</li> <li>・Ⅱデザインが周辺環境に配慮されたものであること</li> <li>・Ⅲ特徴的な眺望を阻害しないもの</li> <li>・Ⅳ社会貢献に取り組んでいるもの</li> </ul>	51m
ただし、地区内において上記以外の建築物等を建てる場合、その可否については、都市計画審議会の意見を聞いた上で、長崎駅周辺地区に相応しいかどうかを市長が個別に判断して決定する。	

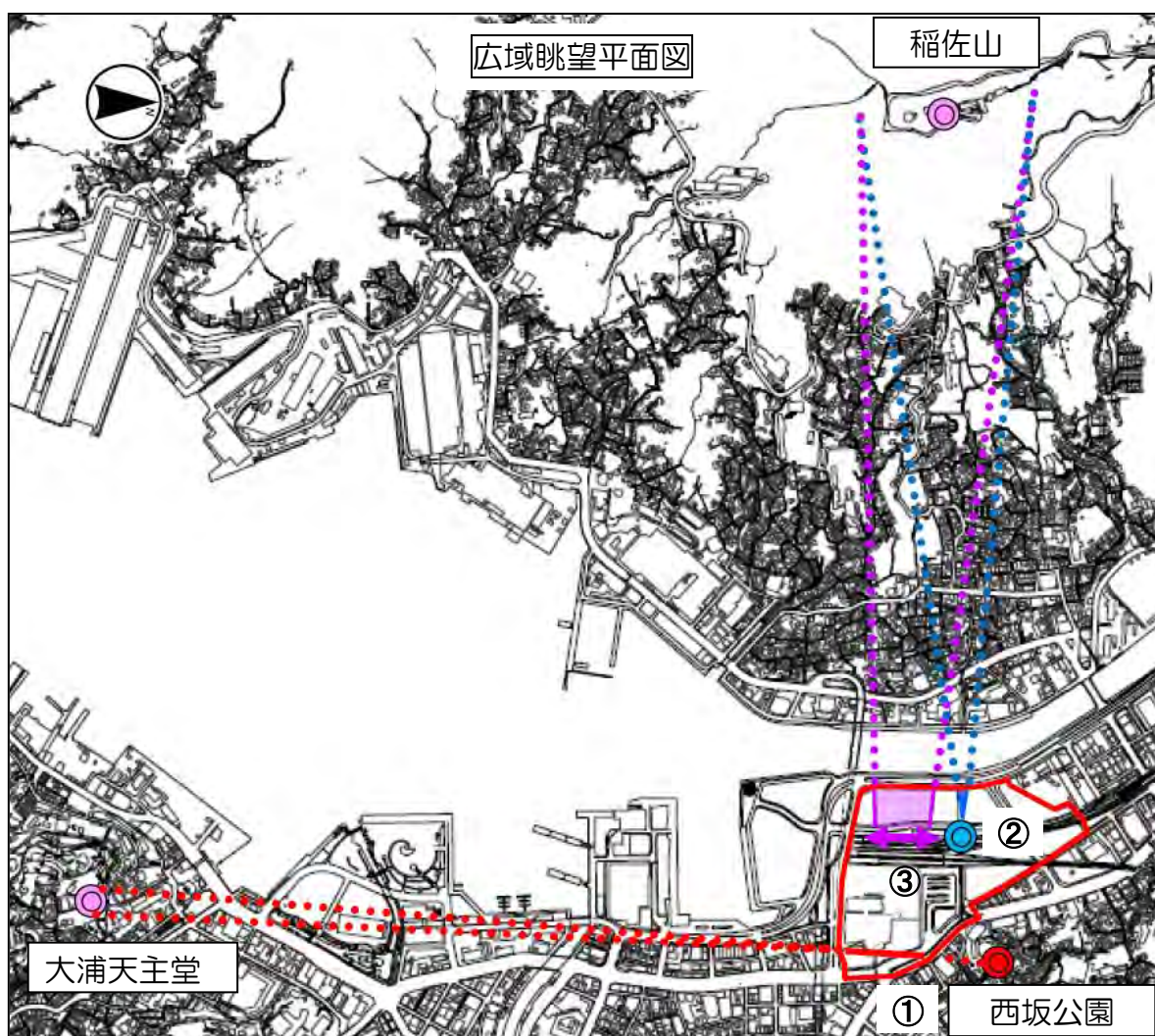


建築物の高さの説明図

【基準1】建築物等を建てる際の景観への配慮や社会貢献等に関する基準

条 件	A地区	B地区	C地区
I まちづくりの方針等との整合が取れているもの (長崎市総合計画、長崎市都市計画マスタープラン、長崎駅周辺まちづくり基本計画、景観計画など)	○	○	○
II デザインが周辺環境に配慮されたものであること (5 建築物等の整備基準における(5)建築物等のデザインの誘導についての基準をすべて満たしているもの)	○	○	○
III 特徴的な眺望を阻害しないもの 以下の眺望を阻害しないもの【P.18 参考1】 ①西坂公園内の二十六聖人記念碑中央部から日本二十六聖殉教者天主堂(大浦天主堂)正面入口の中央部への眺望 ②歩行者専用道路の東側入口中央部から稲佐山山頂への眺望 ③西口駅前広場付近から稲佐山山頂への眺望	○	○	—
IV 社会貢献に取り組んでいるもの【P.21 参考2】 ①来街者の利便性を高める施設やにぎわいの場となる施設を有する建築物 (総合案内所、託児所、劇場、演芸場) ②情報発信や交流を支援する施設を有する建築物 (サテライトキャンパス、カルチャースクール、サテライトスタジオ、イベントホール、会議場) ③歩行者の回遊性の向上に寄与する施設を有する建築物 (通り抜け可能な建物内通路や敷地内通路、ペDESTリアンデッキ動く歩道、壁面後退区域を歩道と一体化し通行可能としたもの) ④市民や観光客の憩いの場となる施設を有する建築物 (屋上・最上階の展望スペース(飲食店を含む)、アトリウム、屋上貸し農園) ⑤環境への配慮を行っている建築物 (未利用・再生可能エネルギーの導入、中高木の植栽、敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上で緑化率 10%以上(C地区のみ)、敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満で緑化率 5%以上)		いずれか1つ以上  ○	

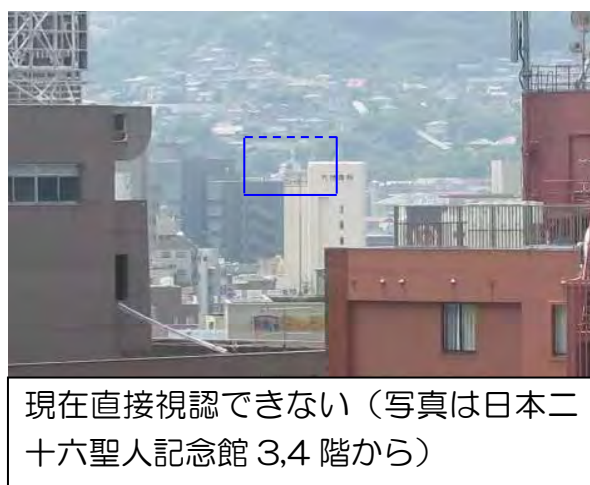
【参考1】(ア) 「Ⅲ特徴的な眺望を阻害しないもの」 ①～③の位置図



(イ) 「Ⅲ 特徴的な眺望を阻害しないもの」①～③の座標値等

①西坂公園内の二十六聖人記念碑中央部から日本二十六聖殉教者天主堂(大浦天主堂)正面入口の中央部への眺望を阻害しないものとは、

- 具体的には、  
視点場である西坂公園内の二十六聖人記念碑中央部  
(座標：X=-27157.31m, Y=34824.28m)  
(標高：26.80m)  
と大浦天主堂正面入口の中央部を中心として左右にある2地点  
(座標：X=-29403.31m, Y=34721.50m)  
(標高：28.01m)  
(座標：X=-29400.08m, Y=34665.83m)  
(標高：28.01m)  
で構成される面を建築物の最高部の標高が越えないものを指す。



②歩行者専用道路の東側入口中央部から稲佐山山頂への眺望を阻害しないものとは、

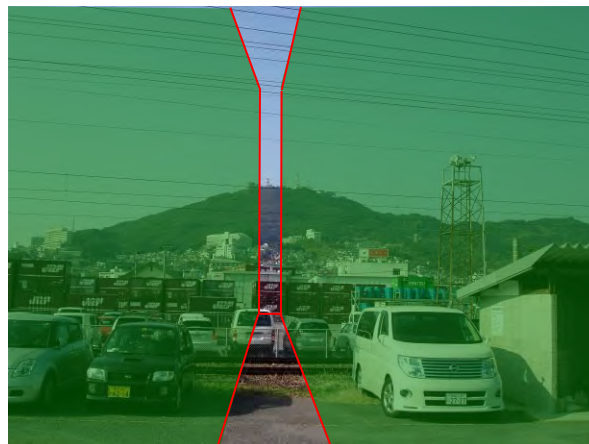
- 具体的には、  
視点場である歩行者専用道路の東側入口中央部  
(座標：X=-27251.05m, Y=34498.05m)  
(標高：4.20m)  
と稲佐山山頂を中心として左右にある2地点  
(座標：X=-27082.21m, Y=32733.54m)  
(標高：232.10m)  
(座標：X=-27477.27m, Y=32743.60m)  
(標高：232.10m)  
で構成される面を建築物の最高部の標高が越えないものを指す。



歩行者専用道路の東側入口中央部から稲佐山への眺望（イメージ）

③西口駅前広場付近から稲佐山山頂への眺望を阻害しないものとは、

- 具体的には、（都）長崎駅西通り線の歩道のうち、長崎駅駅舎西側と接する地表部の1以上の位置から、稲佐山山頂付近への眺望を確保することができるよう、建築物同士の壁面又はこれに代わる柱の面の間を、2m以上離隔させる配置とするものや建築物等の透過性を確保するなど工夫したものを指す。



（都）長崎駅西通り線から稲佐山山頂への眺望（イメージ）

## 【参考2】 「Ⅳ 社会貢献に取り組んでいるもの」に係る施設等の定義

### ①来街者の利便性を高める施設やにぎわいの場となる施設を有する建築物

- 総合案内所とは、  
観光情報や、バスや電車の発車時刻、駅周辺地区のバスや電車の乗場、イベントなどの案内を市民や観光客に行うための施設。
- 託児所とは、  
児童福祉法第39条第1項に規定する保育を目的とし、店舗等において顧客の乳幼児を対象にした一時預りを行う施設。

### ②情報発信や交流を支援する施設を有する建築物

- サテライトキャンパスとは、  
大学の校舎外で、大学教育が受けられる施設。
- サテライトスタジオとは、  
放送局の外に、常設されるスタジオ。
- イベントホール、会議場とは、  
一室あたり最大で500名以上を収容できる施設。

### ③歩行者の回遊性の向上に寄与する施設を有する建築物

- 通り抜け可能な建築物内通路や敷地内通路とは、  
敷地や建築物の内部を通り抜け可能な通路として整備したものなどを、一般の通行のために開放しているもので幅員4m以上の通路。
- ペDESTリアンデッキとは、  
建築物と一体的な歩行者専用デッキや高架等によって車道から立体的に分離した通路を、一般の通行のために開放しているもの。
- 動く歩道とは、  
連続的に平らな踏み面を持ったベルトコンベアに類似した一般公衆の輸送を行う施設。
- 壁面後退区域を歩道で一体化し通行可能としたものとは、  
壁面後退した敷地部分を前面の歩道と段差を設けず一体化し、一般の通行のために開放しているもの（ただし、1,000㎡未満の土地に限る。）

#### ④市民や観光客の憩いの場となる施設を有する建築物

- 屋上、最上階の展望スペース（飲食店を含む）とは、  
屋上又は最上階の下記の面積を、展望スペースとして公開しているもの  
対象階の床面積等が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合：300 m<sup>2</sup>以上  
1,000 m<sup>2</sup>以上の場合：500 m<sup>2</sup>以上
- アトリウムを有する建築物とは、  
アクリルパネルなど光を通す材質により上部又は側面から採光が得られる内部空間の  
公開空地で、高さが10m以上、面積が500 m<sup>2</sup>以上を有するもの。
- 屋上貸し農園とは、  
屋上の300 m<sup>2</sup>以上を農園として、無料又は有料で一般に貸し出しているもの。

#### ⑤環境への配慮を行っている建築物

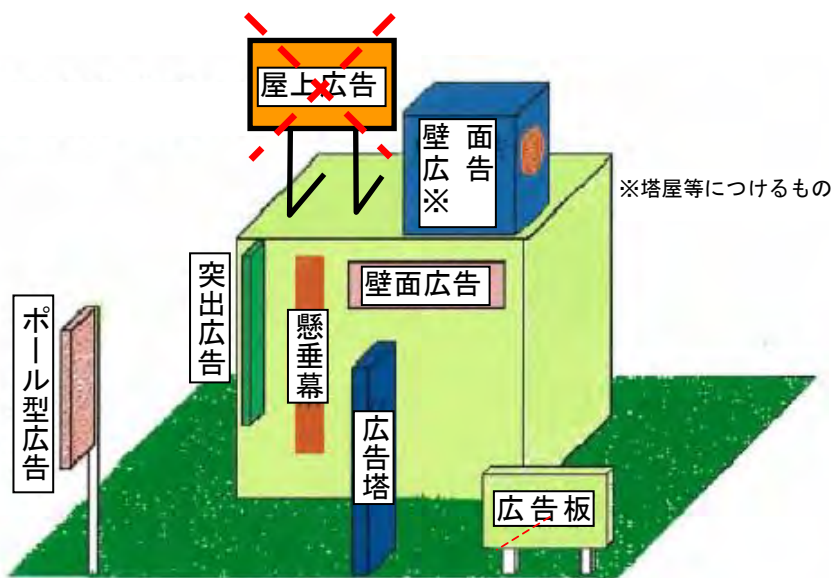
- 未利用、再生可能エネルギーを導入しているとは、次の各号に該当するもの。
  - 未利用エネルギー又は再生可能エネルギー（新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法施行令（平成九年六月二十日政令第二百八号）第1条の各号に掲げるものをいう）を利用するもの
  - 熱供給施設（熱供給事業法（昭和四十七年六月二十二日法律第八十八号）第2条第4項に掲げるものをいう）を有するもの
  - 熱供給事業者（熱供給事業法第2条第3項に掲げるものをいう）から熱供給（熱供給事業法第2条第1項に掲げるものをいう）を受けるもの
- 緑化率を10%以上とは、  
【P.24】の基準により算定された緑化率の最低限度以上の緑化施設を有している建築物。
- 中高木の植栽とは、  
空地のうち、各道路又は広場にそれぞれ面した部分（人や車両の出入口を除く）の1つ以上に、中高木（植栽時の樹高が2.5m以上のもの）の植栽を行なう建築物。ただし、植栽を行なう空地とそれに面する道路又は広場との間に高低差を設けず一体化するものに限る。



## (7)屋外広告物等について

○屋外広告物等については、統一感のある美しい街並みの形成を図るため、次により適正に設置する。

- 屋外広告物等は、集約化に努め、刺激的な装飾を用いることなく、周辺環境に配慮したものとするほか、屋上広告物等は、設置しない。
- 建築物の壁面位置の後退する部分には、広告物等を設置しない。(ただし、自己の業務用、公益上必要なものを除く)



設置可能な屋外広告物

## (8) 敷地や建築物等の緑化の推進について

○敷地や建築物等の緑化については、ゆとりとやすらぎが感じられる空間を創出するため、次の基準により推進する。

○ただし、面積が 1,000 ㎡未満の敷地に建築する場合や鉄道の線路敷地に建築する場合は除く。

建築物の敷地の緑化率の最低限度		
原則	A・B地区 10% C地区 ー%	<p>【計算式】            緑化率 = <math>a/b \times 100</math> 【%】            a：空地や建築物の壁面のうち、緑化された部分の水平投影面積の合計と屋上における緑化施設の面積の合計【㎡】            b：建築物の敷地面積【㎡】</p>
中高木の植栽や屋上緑化、ペDESTリアンデッキの設置、太陽電池パネルの設置などを行う場合	右の計算式で算出された値以上	<p>【計算式】            緑化率の最低限度 = <math>10 - (0.2\alpha + \beta) / \gamma \times 100</math> 【%】            (計算した値が負になる場合は、0%とする。)</p> <p><math>\alpha</math>：空地のうち、各道路又は広場にそれぞれ面した部分（人や車両の出入口を除く）の一つ以上に植栽された中高木（植栽時の樹高が2.5m以上のもの）の樹冠（みなし樹冠を含む）の水平投影面積と屋上における緑化施設の面積の合計【㎡】  <math>\beta</math>：ペDESTリアンデッキや太陽光発電に供する設備（太陽電池パネル部分及びそれと一体となった部分に限る。）などの設置により、緑化できない部分の面積【㎡】  <math>\gamma</math>：建築物の敷地面積【㎡】</p>

平成 28 年 3 月改定