

鳥取都市計画地区計画の変更（鳥取市決定）

都市計画鳥取新都市地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鳥取新都市地区地区計画	
位 置	鳥取市若葉台南一丁目、二丁目、三丁目、五丁目、六丁目、若葉台北二丁目、三丁目、四丁目、生山	
面 積	約 65.8 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR西日本鳥取駅の南東約6.0km、因美線津ノ井駅の南東約2kmの津ノ井丘陵に位置し、現在、地域振興整備公団により鳥取新都市開発整備事業として計画的に整備を進めているところであり、地区内には既に相当数の住宅が張りつき、良好な住宅市街地を形成しつつある。本計画は、鳥取新都市の開発テーマである「調和のとれた緑豊かな新都市」のもとに、落ちついた潤いのある景観と良好な街並みを備えた街を形成し、維持保全することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の3地区に細区分する。</p> <p>(1) 低層専用住宅地区 閑静な住宅地として良好な街並みの形成を図る住宅地区とし、敷地の細分化を防止し良好な住宅市街地としてふさわしい土地利用を図る。</p> <p>(2) 便益施設地区 地域住民の利便を確保するため店舗、事務所等の利便施設の集積を図るものとし、周辺環境を考慮した街並みの形成を図る。</p> <p>(3) 文教地区 教育施設として小学校、保育園を配置するとともに、地域住民のコミュニティーセンターを配置し、新都市の良好な都市環境の形成を図る。</p>
	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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(1) 低層専用住宅地区 良好な居住環境の保全を図るため、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定する。</p> <p>(2) 便益施設地区 周辺環境との調和を図るため、建築物の用途、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等について必要な基準を設定する。</p> <p>(3) 文教地区 新都市の良好な都市環境の形成を図るため、壁面の位置の制限等について必要な基準を設定する。</p> <p>又、上記の他に全地区について、景観の優れた良好な居住環境の保全を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」として、屋根及び外壁の意匠等の制限、「かき又はさくの構造制限」として、道路側は生垣等の制限を定め、敷地については、原則として造成地盤高の変更、既存擁壁の改廃及び嵩上は行わないものとする他、敷地内への車の乗り入れは区画街路以外からは行わない(便益施設地区における3・5・16号ニュータウン南住区幹線からの車の乗り入れを除く。)。又、テレビのケーブルは、各敷地に引き込まれているケーブル線と接続するものとし、テレビ(VHF、UHF)受信アンテナの設置は行わないものとする。</p>

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	低層専用住宅地区	便益施設地区	文教地区
		区分の面積	約58.8ha	約1.4ha	約5.6ha
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	別表に掲げる建築物以外は建築してはならない。	別表に掲げる建築物は建築してはならない。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	250㎡	—
		壁面の位置の制限	<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>(2) 建築物の2階以上の外壁又はこれに代わる柱の面から真北方向に測った隣地境界線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>(3) 車庫（外壁を有しない車庫又は開放性を有する簡易な構造の車庫を除く。）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1.0m以上とする。</p> <p>(4) 物置その他これらに類する用途に供する軒の高さが2.3m以下の建築物で、かつ(1)の道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度を満たさない部分の床面積が5.0㎡以下であるもの（当該建築物が2以上ある場合はその合計面積とする。）は、道路及び隣地境界線までの距離は0.6m以上とすることができる。</p>	<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>(2) 車庫（外壁を有しない車庫又は開放性を有する簡易な構造の車庫を除く。）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1.0m以上とする。</p> <p>(3) 物置その他これらに類する用途に供する軒の高さが2.3m以下の建築物で、かつ(1)の道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度を満たさない部分の床面積が5.0㎡以下であるもの（当該建築物が2以上ある場合はその合計面積とする。）は、道路及び隣地境界線までの距離は0.6m以上とすることができる。</p>	

		地区の区分	低層専用住宅地区	便益施設地区	文教地区	
地区整備計画	建築物に関する事項	工作物の設置の制限	屋外広告物の制限は以下のとおりとする。 (1) 屋根及び屋上に設置してはならないものとする。 (2) 広告塔、立看板等は道路境界より1.5m以上後退し、地盤面より4.0m以下とする。 (3) 色彩、形態、装飾は、美観、風致を十分配慮したものである。	屋外広告物の制限は以下のとおりとする。 (1) 屋根及び屋上に設置してはならないものとする。 (2) 広告塔、立看板等は道路境界より1.5m以上後退し、地盤面より10.0m以下とする。 (3) 色彩、形態、装飾は、美観、風致を十分配慮したものである。	—	
		建築物の高さの最高限度	—	15m	—	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、良好な住環境にふさわしい、できる限り落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮するものとする。			
		かき又はさくの構造の制限	道路側は生垣又は透視可能なフェンス等（高さ40cm以下の部分はこの限りではない。）で造られたものとする。ただし門はこの限りではない。			

「区域は計画図表示のとおり」

別表

低層専用住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> (1) 一戸建て住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (3) 公民館又は集会所 (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
便益施設地区	<ul style="list-style-type: none"> (1) 大学、高等専門学校 (2) 自動車車庫（付属車庫を除く。） (3) 工場（店舗を併設する食品製造業は除く。） (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習所 (6) 床面積が15㎡を超える畜舎 (7) ガソリンスタンド