

鳥取都市計画地区計画の変更（鳥取市決定）

都市計画環境大学前地区地区計画を次のように決定する。

名 称	環境大学前地区地区計画
位 置	鳥取市若葉台北六丁目
面 積	約 4. 3 ha
地区計画の目標	本地区は、J R 西日本鳥取駅の南東約 6 km、因美線津ノ井駅の南東 2 km の津ノ井丘陵に位置し、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された鳥取環境大学の正面に位置する区域である。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、建築物の用途の混在を防ぎ、落ちついた潤いのある景観と良好な街並みを形成し、維持保全することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針 地区の特性に応じた土地利用を図るため、次の 4 地区に細区分する。 (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の土地利用を図る。 (2) 集合住宅地区 鳥取環境大学の学生を対象とした集合住宅を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。 (3) 業務居住地区 ゆとりや多様化した住宅ニーズに対応し、地区の生活支援機能等の業務性をもたせた総合的な業務及び居住機能の集積を図り、周辺環境と調和した土地利用を図る。 (4) 便益施設地区 学生、新都市住民等の日常の利便を図るため店舗等の利便施設の集積を図るものとし、周辺環境と調和した土地利用を図る。
	建築物等の整備方針 (1) 低層専用住宅地区 良好な居住環境の保全を図るため建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態・意匠の制限等について必要な基準を設定する。 (2) 集合住宅地区 良好な居住環境の保全を図るため建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態・意匠の制限等について必要な基準を設定する。又、地区の住戸の総数は、90戸を超えないものとする。 (3) 業務居住地区 周辺環境との調和を図るため建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態・意匠の制限等について必要な基準を設定する。 (4) 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、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態・意匠の制限等について必要な基準を設定する。 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に、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げを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。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）受信用アンテナの設置は行わないものとする。
	その他の整備方針 集合住宅地区における共同住宅については、同一敷地内の住戸の数が 45 戸を超えないものとし、敷地内に住戸の総数の 3 割以上の駐車場台数の確保に努めるものとする。

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	低層専用住宅地区	集合住宅地区	業務居住地区	便益施設地区
		区分の面積	約2.4ha	約0.3ha	約0.6ha	約0.9ha
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	200m ²	700m ²	200m ²	
	壁面の位置の制限	(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。 (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。 (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境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 (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5.0m ² 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、道路境界線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ます。	(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。 (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境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 (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5.0m ² 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、道路境界線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ます。			

地区整備計画	地区の区分	低層専用住宅地区	集合住宅地区	業務居住地区 便益施設地区
	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とする。	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とする。
	建築物の高さの最高限度	—	15m	12m
	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	(1) 一戸建ての住宅 (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に定める公益上必要な建築物
集合住宅地区	(1) 一戸建ての住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 (5) ホテル又は旅館 (6) 自動車教習所 (7) 床面積の合計が15m ² を超える畜舎 (8) 自動車車庫（附属車庫を除く。） (9) 工場 (10) ガソリンスタンド
便益施設地区	(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 自動車車庫（附属車庫を除く。） (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) 床面積の合計が15m ² を超える畜舎 (7) ガソリンスタンド