

## 鳥取都市計画地区計画の変更（鳥取市決定）

都市計画里仁地区地区計画を次のように決定する。

名 称	里仁地区地区計画	
位 置	鳥取市里仁	
面 積	約 7. 0 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は、J R鳥取駅から西 3 k mの市街化調整区域に位置し、古くから一団の集落を形成する東里仁集落と、隣接して医療・福祉施設が整備されている区域からなる。鳥取市都市計画マスタープランでは、田園共生ゾーンとして位置づけられ、「ガーデンタウン」としての生活環境づくりを目指すエリアとなっている。</p> <p>近年、集落内では、空き家の増加、居住人口の減少、少子高齢化の進行などが、地域コミュニティを維持するうえで大きな課題となっている。その解決に向けて、地元で生産した腎臓への負担の少ない米を医療給食に活用するなど、地元農家と医療・福祉施設が連携したむらづくりを進めており、雇用と所得を確保し、持続可能な集落の形成を図っている。</p> <p>本地区計画は、医療・高齢者福祉の拠点機能を備え、地域の高齢化に対応した優良な田園居住地区を維持していくとともに、田園居住のモデルとなりうる農医福一体となった進展を図り、定住人口の増加と居住機能の適切な更新が行われ、魅力ある居住環境が形成されるような土地利用に誘導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>既存集落での居住機能の更新が適切に行われ、高齢化に伴う医療施設、高齢者福祉施設等が導入された良好な地域が形成されるよう、当地区を 2 地区に細分化しそれぞれの地区にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>(1) 住宅地区 既存の住宅が更新され、住環境の維持を図る地区とする。</p> <p>(2) 医療福祉地区 地域住民のための医療施設、高齢者福祉施設等の整備を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な地区環境の形成を図るため、幅員 5 mの区画道路を適正に配置し整備する。</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) 集落の住環境の保全を図るため、地区の土地利用にふさわしい「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>(2) 建築物の建て詰まりを避け、良好な住環境に必要な敷地を確保するため、「敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>(3) 日照や眺望の確保と整然とした家並みの形成を図るため、「建築物の高さの最高限度」及び「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>(4) 日照や通風等に必要の空地を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>(5) 集落の街並みにふさわしい景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p> <p>(6) 地震時におけるコンクリートブロック造等の倒壊の危険性に対処しながら、良好な景観の形成を図るため「かき又はさくの構造制限」を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路 W = 5 m L = 約 470 m		
	地区の区分	区分の名称	住宅地区	医療福祉地区	
		区分の面積	約 5.4 ha	約 1.6 ha	
	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。		
		容積率の最高限度	10 / 10		
		建ぺい率の最高限度	5 / 10		
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>		
		壁面の位置の制限	<p>建築物（次の（１）（２）に掲げる建築物は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（角地における隅切り部分を除く。以下同じ。）及び隣地境界線までの距離は1 m以上とする。</p> <p>ただし、平屋建ての物置、自動車倉庫又は自転車置場であって、かつ、軒の高さが3 m以下のものについては、道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.5 m以上とする。</p> <p>（１）物置その他これらに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積が5 m<sup>2</sup>以下のもの。</p> <p>（２）自動車車庫又は自転車置場で、外壁を有しないもの又は開放性を有する簡易的な構造のもの。</p>		
		建築物の高さの最高限度	10 m		
		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だけ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とするよう努める。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

<p>住宅地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 一戸建ての住宅</li> <li>(2) 一戸建ての住宅で事務所、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</li> <li>(3) 長屋（3戸以上のものは除く）</li> <li>(4) 公民館又は集会所</li> <li>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(6) 診療所</li> <li>(7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の2で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの</li> <li>(9) 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</li> <li>(10) 農林漁業関連施設のうち都市計画法第29条第1項第2号及び第34条第4号で定めるもの</li> <li>(11) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）</li> </ul>
<p>医療福祉地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 公民館又は集会所</li> <li>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(3) 診療所</li> <li>(4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の2で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの</li> <li>(6) 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</li> <li>(7) 農林漁業関連施設のうち都市計画法第29条第1項第2号及び第34条第4号で定めるもの</li> <li>(8) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）</li> </ul>