

鳥取都市計画地区計画の変更（鳥取市決定）

都市計画津ノ井北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	津ノ井北地区地区計画	
位 置	鳥取市津ノ井	
面 積	約0.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR西日本津ノ井駅の北東に位置し、西に県道若葉台東町線、南に県道津ノ井国府線、北に旧砂田川に囲まれた地域で、市街化区域に隣接した市街化調整区域に位置している。近くには小学校、デイサービスセンターなどが立地している。</p> <p>近年離農による農地転用や、生活基盤が未整備のままでの無秩序なミニ開発が進行することにより、環境の悪化が懸念されている。また、近隣区域の宅地化に伴い歩行者、自転車利用が増加している県道津ノ井国府線に歩道が無く、危険な状況であり、その改善が地域の課題となっている。</p> <p>そこで、区画道路を適正に位置付けると共に、開発行為や建築行為の規制や誘導を行うことで、既存宅地と調和した良好な居住環境や地域環境を実現することを地区計画の目標とする。</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、次の2地区に細区分する。</p> <p>(1) 近隣商業地区</p> <p>地区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、周辺環境に調和した良好な土地利用の形成を図る。</p> <p>(2) 住宅地区</p> <p>周辺の自然環境と調和のとれた良質で低層・低密な住宅地としての土地利用を図るため、過小宅地の防止等の適切な規制・誘導を行い、良好な居住環境を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区計画の目標にてらし安全で快適な市街地の形成を図るため、幹線道路（幅員9.25mで2.5mの片側歩道）、区画道路（幅員6.0m）を配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>それぞれの地域にふさわしい街並みの形成、快適な環境の確保・維持が図られるよう規制誘導する。</p> <p>(1) 近隣商業地区</p> <p>周辺環境に配慮し、安全快適な商業・業務環境を形成するため、建物の用途、敷地規模、壁面の位置の制限、建物・屋外広告物の意匠等に関する必要な規準を設定する。</p> <p>(2) 住宅地区</p> <p>良好な住環境とゆとりある街並みを形成するため、建物の用途、敷地規模、壁面の位置の制限、建築物の高さ及び意匠等について必要な基準を設定する。</p>

		地区施設の 配置及び規模	幹線道路 W=9.25m L=約67m 区画道路 W=6m L=約100m	
地区の区分	区分の名称	近隣商業地区		住宅地区
	区分の面積	0.3ha		0.4ha
地区整備計画	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は、建築してはならない。	別表に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
		容積率の最高限度	20/10	10/10
		建ぺい率の最高限度	6/10	5/10
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
		壁面の位置の制限	<p>建築物（次に掲げる建築物は除く。）の外壁面から道路境界線（角地における隅切部分を除く。以下同じ。）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。ただし、平家建ての物置、自動車車庫又は自転車置場であって、かつ、軒の高さが3m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1.0m以上とする。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下の建築物で、かつ、床面積が5.0㎡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な構造のもの。</p>	
		工作物の設置の制限	<p>屋外広告物の制限は以下のとおりとする。</p> <p>(1) 広告塔、立看板等は道路境界より1.0m以上後退し、地盤より10m以下とする。</p> <p>(2) 色彩、形態、装飾は美観、風致を十分に配慮したものとする。</p>	<p>屋外広告物の制限は以下のとおりとする。</p> <p>(1) 広告塔、立看板等は道路境界より1.0m以上後退し、地盤より4m以下とする。</p> <p>(2) 色彩、形態、装飾は美観、風致を十分に配慮したものとする。</p>
		建築物の高さの最高限度	15m	10m
		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60cm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

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">近隣商業地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の3に規定する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの (3) 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 (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習所 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (8) カラオケボックスその他これに類するもの (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (11) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (12) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの (13) 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。) (14) 政令第130条の9第1項の表に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">住宅地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 一戸建ての住宅 (2) 診療所 (3) 公民館又は集会所 (4) 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 (5) 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。)