

鳥取都市計画地区計画の変更（鳥取市決定）

都市計画若葉台北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	若葉台北地区地区計画	
位 置	鳥取市若葉台北六丁目、紙子谷及び海蔵寺地内	
面 積	約 5. 8 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、J R西日本鳥取駅の南東約 6 k m、因美線津ノ井駅の南東 2 k mの津ノ井丘陵に位置し、鳥取新都市開発整備事業により計画的に整備された、国道 2 9 号に面し、鳥取環境大学と良好な住宅地に隣接する区域である。</p> <p>新都市構想では、商業やサービス業務施設の集積を促進するタウンセンター用地として位置づけられている。しかし、平成 2 年に分譲されて以降、一部に店舗が立地したものの、そのほとんどが未利用地となっており、ゴミの不法投棄の懸念や防犯上の観点からも適切な土地利用が求められてきている。</p> <p>本地区は、交通アクセスがよく、近隣に産業支援施設が立地しているなど、工業地としての要件も備えていることから、鳥取市土地開発公社が取得し、若葉台の環境と調和した「環境調和型工業団地」の開発を計画している。</p> <p>工業地とすることによる隣接の良好な住環境への影響を考慮し、新都市の開発テーマ「調和のとれた緑豊かな新都市」のもと、建築物の用途の混在や敷地の細分化の防止、環境の悪化をもたらすおそれのある工場の制限や建築物の高さの制限などを行う。これにより、隣接する住環境への負荷の軽減を図るとともに、地域環境と調和した潤いのある景観と良好な市街地の形成、保全を目標とする。</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秩序ある土地利用を図るため、次の 2 地区に細区分する。</p> <p>(1) 産業業務地区 生産・業務活動の利便を増進させるため、住宅等の混在や敷地の細分化による環境の悪化を防止する。あわせて、環境の悪化をもたらすおそれのある工場の制限や建築物の高さを制限して、周辺地域と調和した良好な土地利用を図る。</p> <p>(2) 便益施設地区 新都市及び周辺地域住民、学生、従業員等の日常の利便を図るための店舗等の利便施設の集積を誘導し、にぎわいを創出するとともに周辺地域の良好な地域環境と調和した土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1) 産業業務地区 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。なお、良好な環境を創出するため、敷地内にはオープンスペースを確保し、道路沿いには植栽等を施すこととする。</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、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。</p> <p>また、上記の他に全地区について、景観の優れた良好な周辺環境の保全を図るため、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し、建築物の外壁等は美観に配慮するよう努めるものとし、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等）受信用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	産業業務地区	便益施設地区	
		区分の面積	約4.0ha	約1.8ha	
	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。		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要な建築物はこの限りでない。	200㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要な建築物はこの限りでない。	
		壁面の位置の制限	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。	(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5.0㎡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る。	
		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	20m	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、周辺の良い地域環境にふさわしい、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>産業業務地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、本地区内に立地する企業の従業員のための共同住宅、寄宿舎を除く。 (3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 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 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) 建築基準法の別表第二(る)項第一号に定めるもの (8) 建築基準法施行令第130条の9第1項の表の準工業地域欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するもの
<p>便益施設地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、本地区内に立地する企業の従業員のための共同住宅、寄宿舎を除く。 (2) ホテル又は旅館 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 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 (5) 倉庫業倉庫 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) 建築基準法の別表第二(と)項第三号に定めるもの (8) 建築基準法の別表第二(ぬ)項第一号(一)から(三)まで、(十一)又は(十二)の物品((り)項第四号及び(ぬ)項第二号において「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9第1項の表の準住居地域欄に定める数量を超えるもの (9) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(店舗を併設する食品製造業は除く。)