

資料 2 - 1

鳥取市景観形成重点区域における景観計画の制限行為（屋根勾配の件）

鳥取市景観計画における、建築物の外観の制限に「屋根は適度な勾配と軒出を有すること」という項目があります。（久松山山系、湖山池重点区域）これは原則屋根の形状を切妻、寄棟、入母屋等に限定し陸屋根（フラット形状）を規制しています。

しかし久松山山系景観形成重点区域については、その範囲が市役所前の片原通りから久松山側に広範囲に及び、都市計画で定める用途地域も第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用区域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域の5地域に及び、住居系と商業系の両方の地域にまたがっています。

戸建の住宅、アパート、マンション、と商業系の店舗、事務所、また官公庁、学校、病院などが混在する中、屋根の形状を一律に制限するには無理がある事例があり、また今後もそのような事例が発生することが予想されます。

1 鳥取市及び他市の規制状況

(1) 鳥取市景観形成重点区域の建物外観の制限行為

*久松山山系景観形成重点区域、湖山池景観形成重点区域

屋根は適度な勾配と軒出を有すること。

*因幡白兔景観形成重点区域

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区又は周辺に山陵又は樹林がある地区にあつては、屋根は適度な勾配と軒出を有すること。

*鹿野城下町景観形成重点区域

屋根は、日本瓦葺とし、道路方向に流れる平入り切妻を基本とすること。また、屋根勾配及び軒高については極力周辺と統一すること。

(2) 鳥取県景観形成重点区域の建物外観の制限行為

*大山景観形成重点区域

屋根は適度な勾配と軒出を有すること。

*沿道海浜景観形成重点区域（北条砂丘、弓ヶ浜地区）

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区又は周辺に山陵又は樹林がある地区にあつては、屋根は適度な勾配と軒出を有すること。

(3) 米子市景観形成重点区域の建物外観の制限行為

*旧加茂川・寺町周辺景観形成重点区域

屋根は、原則として和風勾配屋根とすること。

* 大山景観形成重点区域・弓ヶ浜景観形成重点区域
屋根に対しての制限はなし。

(4) 倉吉市景観形成重点区域の建物外観の制限行為
* 屋根に対しての制限はなし。

(5) 松江市景観形成重点区域の建物外観の制限行為
* 宍道湖景観形成区域

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態をもった地区にあつては、
原則として屋根の形態を合わせること。

鳥取市の景観計画は、基本的に鳥取県の景観計画を踏襲しており、鹿野地区
以外は県の制限と同一である。県の大山区は市街地ではなく、住宅関係の届
出が中心で、現状は特に問題はないとのこと。

米子市については、県の計画から見直しを行い、大山、弓ヶ浜地区は屋根の
制限を廃止し、旧加茂川・寺町地区については原則としている。

2 久松山山系景観形成重点区域においての問題点

- (1) 用途地域が住居系と、商業系があり、商業系の地域の国道 53 号沿い
県道若葉台東町線沿い、片原通り沿いには店舗、事務所、公共建築物
病院等が多く、現状の街並みが勾配屋根としている建物は少ない。
- (2) 商業系の地域は比較的狭小な敷地が多く隣地との間隔がなく、勾配
屋根にした場合、隣地及び道路側における落雪の危険が伴う。
また間口が狭い場合、建物自体が隣接し軒を出すことが困難である。
- (3) 事務所等の建築物の屋上利用（高架水槽、冷却塔等）ができない。
- (4) 事務所等の商業ビルの用途については、軒出のある勾配屋根は馴染ま
ない。

3 今後の運用（案）について

屋根の形状の制限の本来の目的は、周辺の既存の建築物との統一性を保ち
既存の街並みとの調和を図ることであり、住宅系の用途地域に対しての規制
と理解できる。

したがって久松山山系景観形成重点区域の近隣商業地域、商業地域におい
ては、（屋根は適度の勾配と軒の出を有すること）の制限行為は、周辺街並
みの状況、敷地の状況、建築の用途、等考慮し柔軟に運用する。