

資料1

米子境港都市計画用途地域、特別用途地区及び臨港地区の変更

課長 担当補佐 供覧 主査



保存期間	永 10 5 3 1
起案	令和 2 年 4 月 6 日
決裁	令和 2 年 4 月 7 日
施行	令和 年 月 日

第201900324164号
令和 2 年 3 月 3 0 日

米子市長 様

鳥取県知事



米子港臨港地区の変更及び米子境港都市計画用途地域の変更について（依頼）

米子港臨港地区を変更していただきたいので、都市計画法第23条第4項により案の申し出を行います。

また、よなごベイウォーターフロント検討会で提案された活用策に基づき、米子境港都市計画の用途地域の変更をお願いします。

（担当）空港港湾課港湾担当 廣田 電話0857-26-7312
ファクシミリ0857-26-8310



米子境港都市計画臨港地区の変更（臨港地区）

1. 位置・面積

位置	内容	面積	土地利用	想定用途地域	編入要件
米子市灘町 3丁目	臨港	9.9ha	ふ頭用地 交流厚生用地	工業地域 準工業地域	港湾利用状況

2. 当地区の概況

中海に面する米子港周辺の水辺空間は、中心市街地に隣接し米子城跡などを含めた米子の魅力の中核を担う重要なエリアとなっている。米子港では、水上アクティビティの拠点、イベントや観光の拠点となる賑わいの場創出のため、平成30年度に米子市が策定した「中海・錦海かわまちづくり計画」に基づき、国、県、市が分担して親水護岸、広場・駐車場等の整備を進めている。

この整備を契機として、米子港周辺のウォーターフロント全体の活性化を目指すため、令和元年度に産・学・官が一体となった「よなごベイウォーターフロント検討会」が設置され、活用策について検討が行われた。

その中で、米子港では港湾貨物利用の低い活性化ゾーンにおいて、民間事業者による活用策が検討され、民間事業者が進出しやすい土地利用の規制緩和が提案されている。

3. 当地区の計画的な市街化整備の見直し

(1) 臨港地区の見直し

港湾としての機能を発揮するため、水域である港湾区域と一体的に管理運営する必要がある水際線背後の野積場や臨港道路について、地域活性化に資する民間事業者の進出も考慮し、現在の港湾利用状況に合わせた範囲に見直す。

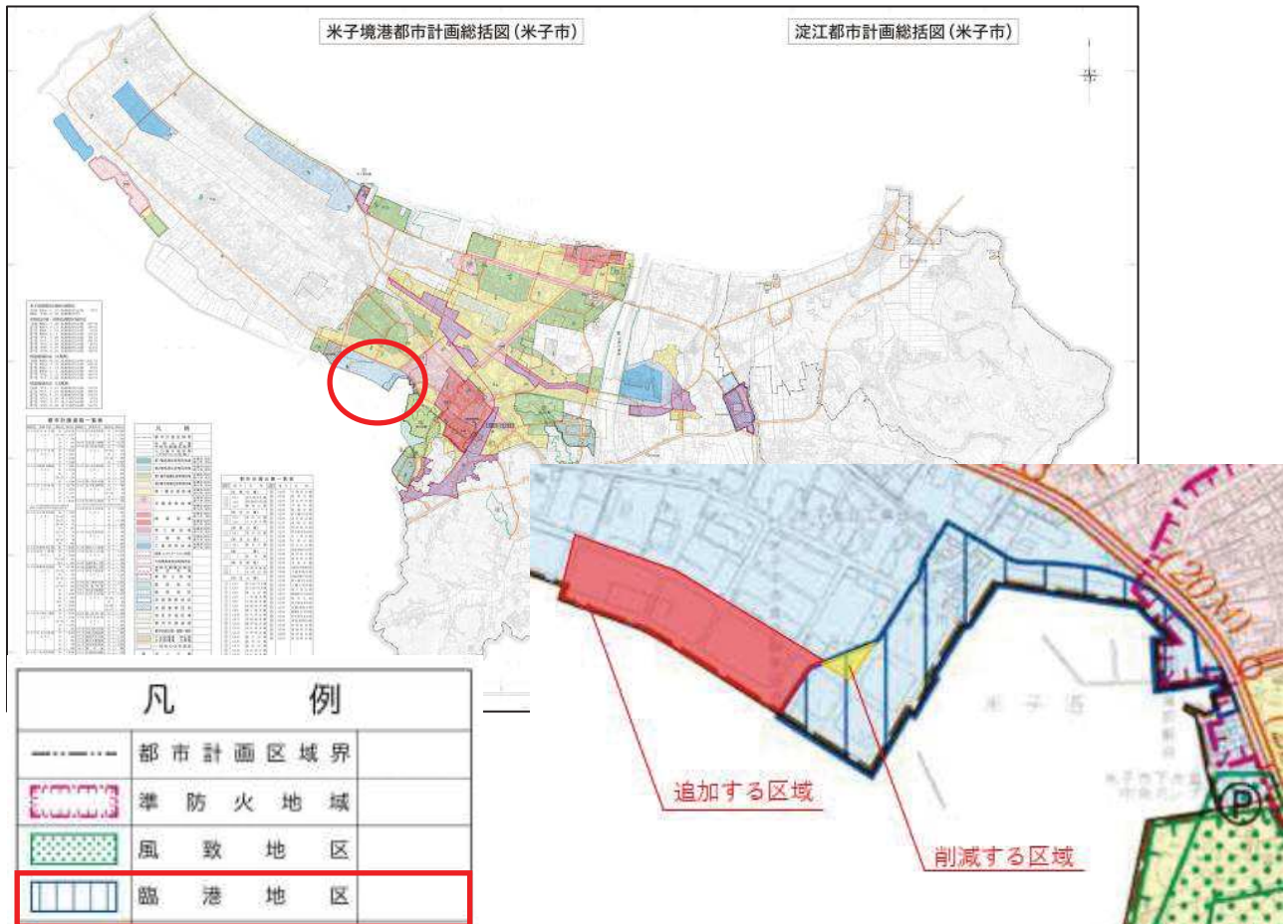
(2) 想定用途地域

今回変更する臨港地区内で民間事業者の進出に関わる工業地域の一部を土地利用の規制緩和として準工業地域に変更する（用途地域変更は米子市）。

4. 土地利用の現況及び農林業関係施策

地区面積	農用地面積	農振地域	農用地区域	農林業関係施策
9.80ha	0	0	0	—

5. 位置図



米子境港都市計画用途地域の変更依頼について

理由

中海に面する米子港周辺の水辺空間は、中心市街地に隣接し米子城跡などを含めた米子の魅力の中核を担う重要なエリアとなっている。米子港では、水上アクティビティの拠点、イベントや観光の拠点となる賑わいの場創出のため、平成30年度に米子市が策定した「中海・錦海かわまちづくり計画」に基づき、国、県、市が分担して親水護岸、広場・駐車場等の整備を進めている。

この整備を契機として、米子港周辺のウォーターフロント全体の活性化を目指すため、令和元年度に産・学・官が一体となった「よなごベイウォーターフロント検討会」が設置され、活用策について検討が行われた。

その中で、米子港では港湾貨物利用の低いふ頭用地である活性化ゾーンにおいて、民間事業者による活用策が検討され、民間事業者が進出しやすい土地利用の規制緩和が提案されており、宿泊施設の立地が可能となる規制緩和が求められている。

米子港の港湾管理者である県は、地域の活性化に寄与するために、土地利用の規制緩和が必要と判断しており、現在の米子港の港湾利用状況に合わせた臨港地区の範囲見直しを行うので、あわせて米子港の活性化ゾーンについて、土地利用の規制緩和となる米子境港都市計画の用途地域変更（現在の工業地域→準工業地域）をお願いするものである。なお、今回の土地利用の規制緩和を都市行政上の手続きでお願いするのは、当該地区においては港湾機能としての性格が低減し、一般的都市機能が支配的となることが求められていることから、国の「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について（通知）」（平成29年7月12日改正 港湾局長、都市局長、住宅局長）に基づき、都市行政上の規制とすることが望ましいためである。



計 画 書

米子境港都市計画用途地域の変更（米子市決定）

米子境港都市計画用途地域を次のように変更する。

種別	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第1種低層住居専用地域	約 21 ha	8/10以下	5/10以下	m	m ²	10 m	0.9 %
小 計	約 21 ha						0.9 %
第2種低層住居専用地域	約 50 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	10 m	2.0 %
小 計	約 50 ha						2.0 %
第1種中高層住居専用地域	約 553 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	22.4 %
小 計	約 553 ha						22.4 %
第2種中高層住居専用地域	約 89 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	3.6 %
小 計	約 89 ha						3.6 %
第1種住居地域	約 781 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	31.6 %
小 計	約 781 ha						31.6 %
近隣商業地域	約 139 ha	20/10以下	8/10以下	m	m ²	m	5.6 %
小 計	約 90 ha	30/10以下	8/10以下	m	m ²	m	3.6 %
	約 229 ha						9.3 %
商業地域	約 112 ha	40/10以下	8/10以下	m	m ²	m	4.5 %
小 計	約 55 ha	50/10以下	8/10以下	m	m ²	m	2.2 %
	約 167 ha						6.8 %
準工業地域	約 259 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	10.5 %
小 計	約 259 ha						10.5 %
工業地域	約 223 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	9.0 %
小 計	約 223 ha						9.0 %
工業専用地域	約 98 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	4.0 %
小 計	約 98 ha						4.0 %
合 計	約 2,470 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

今回変更する区域は、民間事業者が進出しやすい土地利用の規制緩和が必要である。このため、工業地域から準工業地域に変更を行おうとするものである。

計 画 書

米子境港都市計画特別用途地区の変更（米子市決定）

米子境港都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区	約 2 5 9 h a	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

社会基盤に大きな影響を与える大規模集客施設の郊外への拡散を制限し、中心市街地の活性化を図るため、本案のとおり変更しようとするものである。

計 画 書

米子境港都市計画臨港地区の変更（米子市決定）

米子境港都市計画米子港臨港地区を次のように変更する。

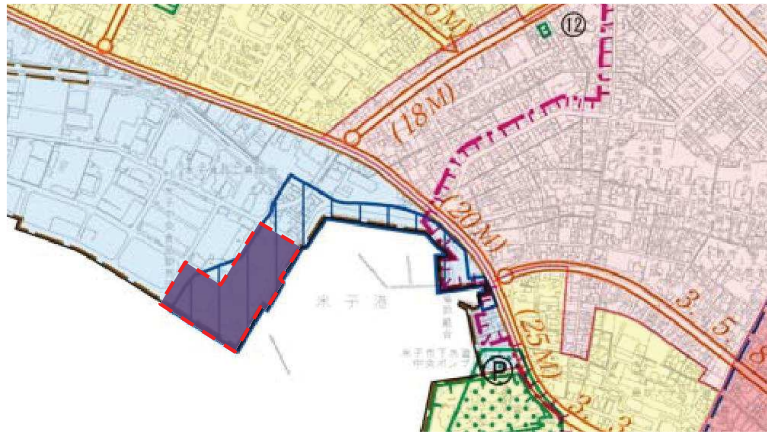
名称	面積
米子港臨港地区	9.9ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

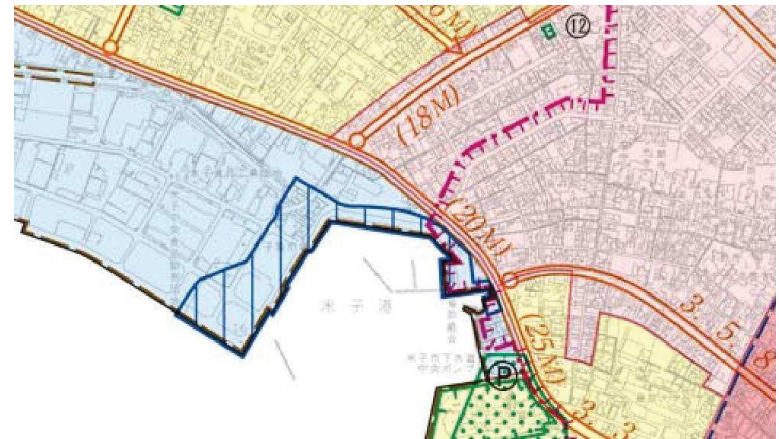
理由

港湾としての機能を発揮するため、水域である港湾区域と一体的に管理運営する必要がある水際線背後の野積場や臨港道路を臨港地区に追加するため、臨港地区の変更を行おうとするものである。

変更後



変更前



凡 例

-----	都市計画区域界	
-----	市街化区域 市街化調整区域界	
-----	人口集中地区界 (H27 DID 区域)	
■	第1種低層住居専用地域	容積率 80% 建ぺい率 50%
■	第2種低層住居専用地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
■	第1種中高層住居専用地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
■	第2種中高層住居専用地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
■	第1種住居地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
○	200	容積率 200% 建ぺい率 80%
■	近隣商業地域	容積率 300% 建ぺい率 80%

■	商業地域	容積率 400% 建ぺい率 80%
■	商業地域	容積率 500% 建ぺい率 80%
■	準工業地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
■	工業地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
■	工業専用地域	容積率 200% 建ぺい率 60%
■	娯楽・レクリエーション地区	
■	大規模集客施設制限地区	

写真(用途地域、特別用途地区)



変更前後対照表（米子境港都市計画用途地域）

変更後									変更前								
種別	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	変更内容	種別	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第1種低層住居専用地域	21 ha	8/10以下	5/10以下	m	m ²	10 m	0.9 %		第1種低層住居専用地域	21 ha	8/10以下	5/10以下	m	m ²	10 m	0.9 %	
小計	21 ha						0.9 %		小計	21 ha						0.9 %	
第2種低層住居専用地域	50 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	10 m	2.0 %		第2種低層住居専用地域	50 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	10 m	2.0 %	
小計	50 ha						2.0 %		小計	50 ha						2.0 %	
第1種中高層住居専用地域	553 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	22.4 %		第1種中高層住居専用地域	553 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	22.4 %	
小計	553 ha						22.4 %		小計	553 ha						22.4 %	
第2種中高層住居専用地域	89 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	3.6 %		第2種中高層住居専用地域	89 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	3.6 %	
小計	89 ha						3.6 %		小計	89 ha						3.6 %	
第1種住居地域	781 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	31.6 %		第1種住居地域	781 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	31.6 %	
小計	781 ha						31.6 %		小計	781 ha						31.6 %	
近隣商業地域	139 ha	20/10以下	8/10以下	m	m ²	m	5.6 %		近隣商業地域	139 ha	20/10以下	8/10以下	m	m ²	m	5.6 %	
小計	90 ha	30/10以下	8/10以下	m	m ²	m	3.6 %		小計	90 ha	30/10以下	8/10以下	m	m ²	m	3.6 %	
	229 ha						9.3 %			229 ha						9.3 %	
商業地域	112 ha	40/10以下	8/10以下	m	m ²	m	4.5 %		商業地域	112 ha	40/10以下	8/10以下	m	m ²	m	4.5 %	
小計	55 ha	50/10以下	8/10以下	m	m ²	m	2.2 %		小計	55 ha	50/10以下	8/10以下	m	m ²	m	2.2 %	
	167 ha						6.8 %			167 ha						6.8 %	
準工業地域	259 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	10.5 %	増加	準工業地域	256 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	10.4 %	
小計	259 ha						10.5 %		小計	256 ha						10.4 %	
工業地域	222.5 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	9.0 %	減少	工業地域	225.5 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	9.1 %	
小計	222.5 ha						9.0 %		小計	225.5 ha						9.1 %	
工業専用地域	98 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	4.0 %		工業専用地域	98 ha	20/10以下	6/10以下	m	m ²	m	4.0 %	
小計	98 ha						4.0 %		小計	98 ha						4.0 %	
合計	2,469.5 ha						100.0 %		合計	2,469.5 ha						100.0 %	

変更点：工業地域において3haの面積減少 準工業地域において3haの面積増加

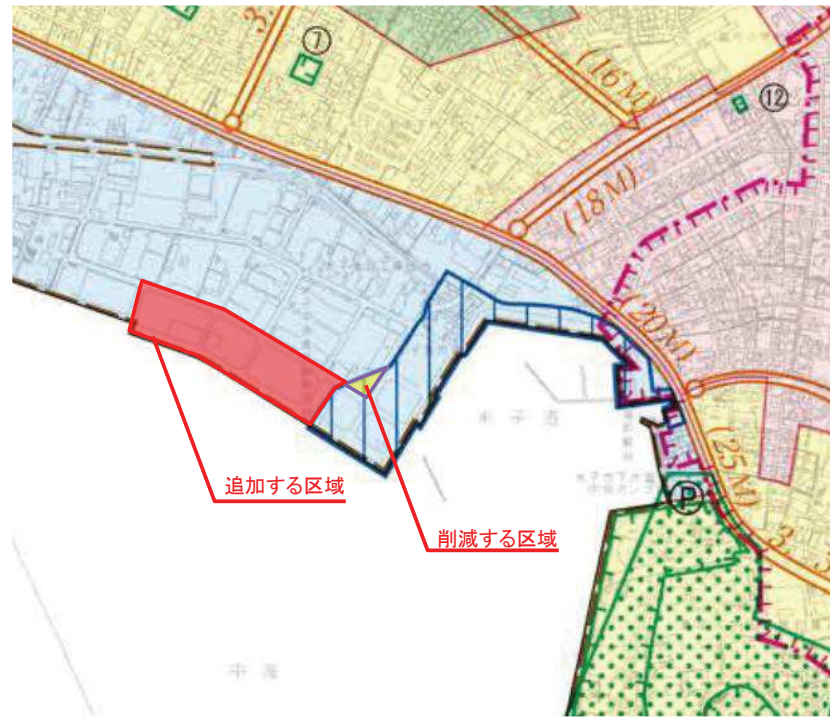
※ 実際の用途地域の面積は小数点以下を四捨五入します。

変更前後対照表（米子境港都市計画特別用途地区）

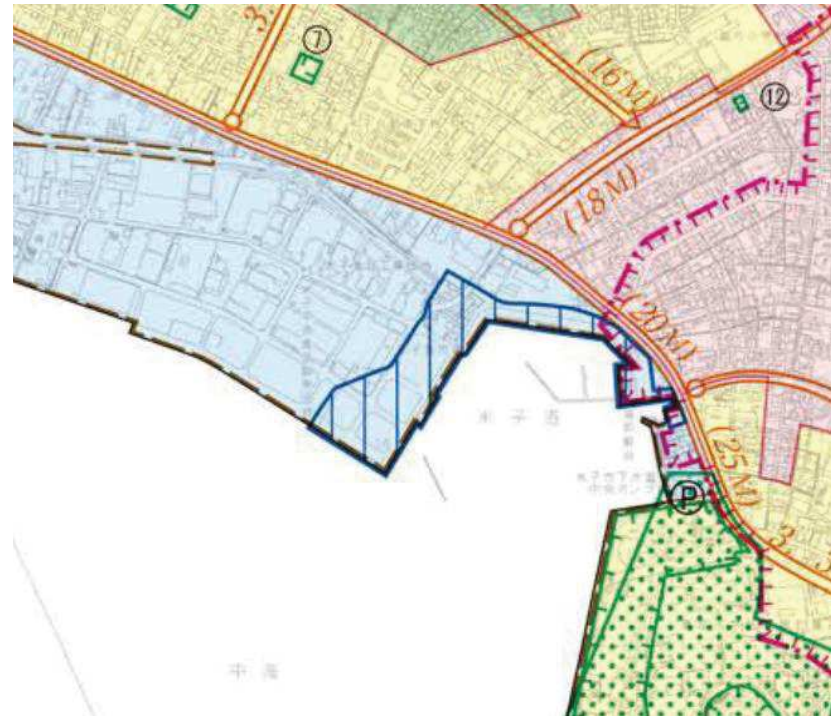
変 更 後				変 更 前		
種類	面積	備考	変更内容	種類	面積	備考
大規模集客施設 制限地区	259 ha		増加	大規模集客施設 制限地区	256 ha	

変更点：3haの面積増加

変更後
(面積:9.9ha)

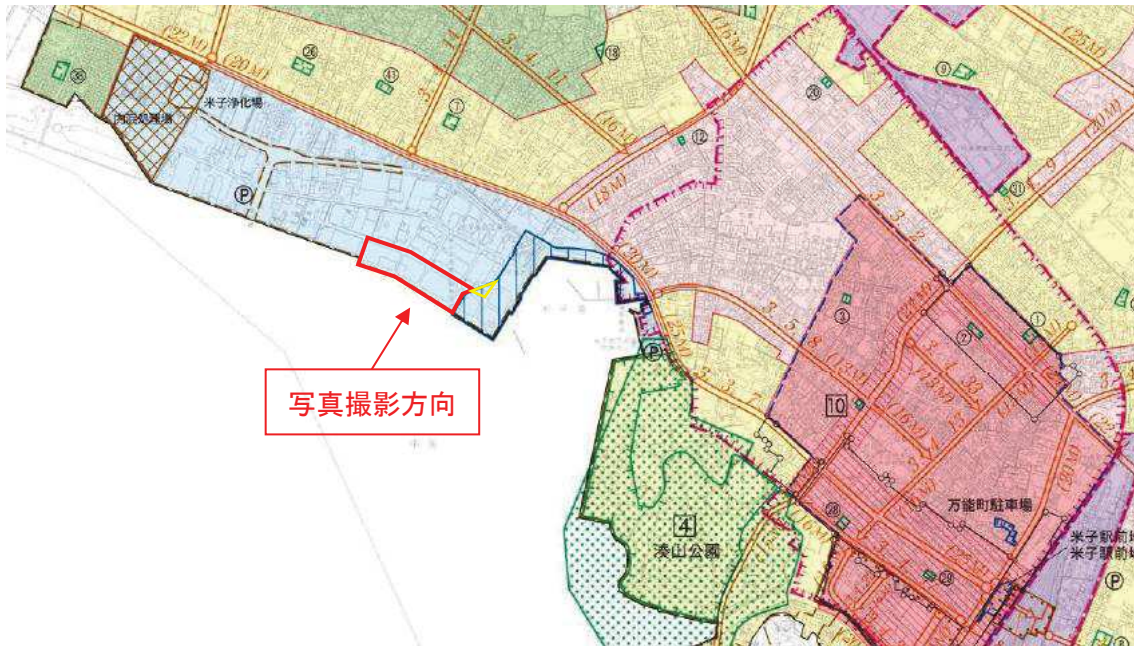


変更前
(面積:5.43ha)



凡 例			
-----	都市計画区域界		
-----	市街化調整区域界		
-----	人口集中地区界 (H27D1D区域)		
■	第1種低層住居専用地域	容積率 80%	建ぺい率 50%
■	第2種低層住居専用地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
■	第1種中高層住居専用地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
■	第2種中高層住居専用地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
■	第1種住居地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
○	200	容積率 200%	建ぺい率 30%
■	近隣商業地域	容積率 300%	建ぺい率 80%
■	商業地域	容積率 400%	建ぺい率 80%
■	準工業地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
■	工業地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
■	工業専用地域	容積率 200%	建ぺい率 50%
■	娯楽・レクリエーション地区		
■	大規模集客施設制限地区		
■	市街化調整区域内用途地域		
■	準防火地域		
■	風致地区		
■	臨港地区		

写真 (臨港地区)



追加する区域

削除する区域

変更前後対照表（米子境港都市計画臨港地区）

変 更 後				変 更 前		
名称	面積	備考	変更内容	名称	面積	備考
米子港臨港地区	約9.9 ha	9.868ha (増4.44ha)	増加	米子港臨港地区	約5.43 ha	