

郊外における土地利用の規制緩和について

(公民館周辺型地区計画)

郊外における土地利用の規制緩和について（公民館周辺型地区計画）

本市では、郊外の施策として地域コミュニティの維持を図ることなどを目的に、鉄道駅を地域の拠点と位置付けた土地利用の規制緩和を図るなど、公共交通を活用した「歩いて暮らせるまち」を目指し、まちなかと郊外の一体的な発展に向けた取組を進めています。

この度、郊外における土地利用の新たな規制緩和として、公民館周辺型地区計画についての基準を追加したので報告します。

1 概要

市街化調整区域における土地利用の促進については、当該区域における持続可能な地域づくりの推進を図るため、令和元年12月に鉄道駅を中心とした良好な居住環境を創出するための地区計画の運用基準を策定したが、南部・箕蚊屋地域においては、現状では地区計画ができる範囲から外れており、住宅の建築が困難な状況となっている。

本市では、公民館を拠点とした地域のまちづくりを推進しており、加えて南部・箕蚊屋地域の公民館周辺は近くにバス停があり、交通の利便性の高い地区であることから、南部・箕蚊屋地域の土地利用を促進するため、公民館周辺型地区計画の導入により規制緩和をしようとするものである。（別紙1参照）

2 経緯と今後の予定

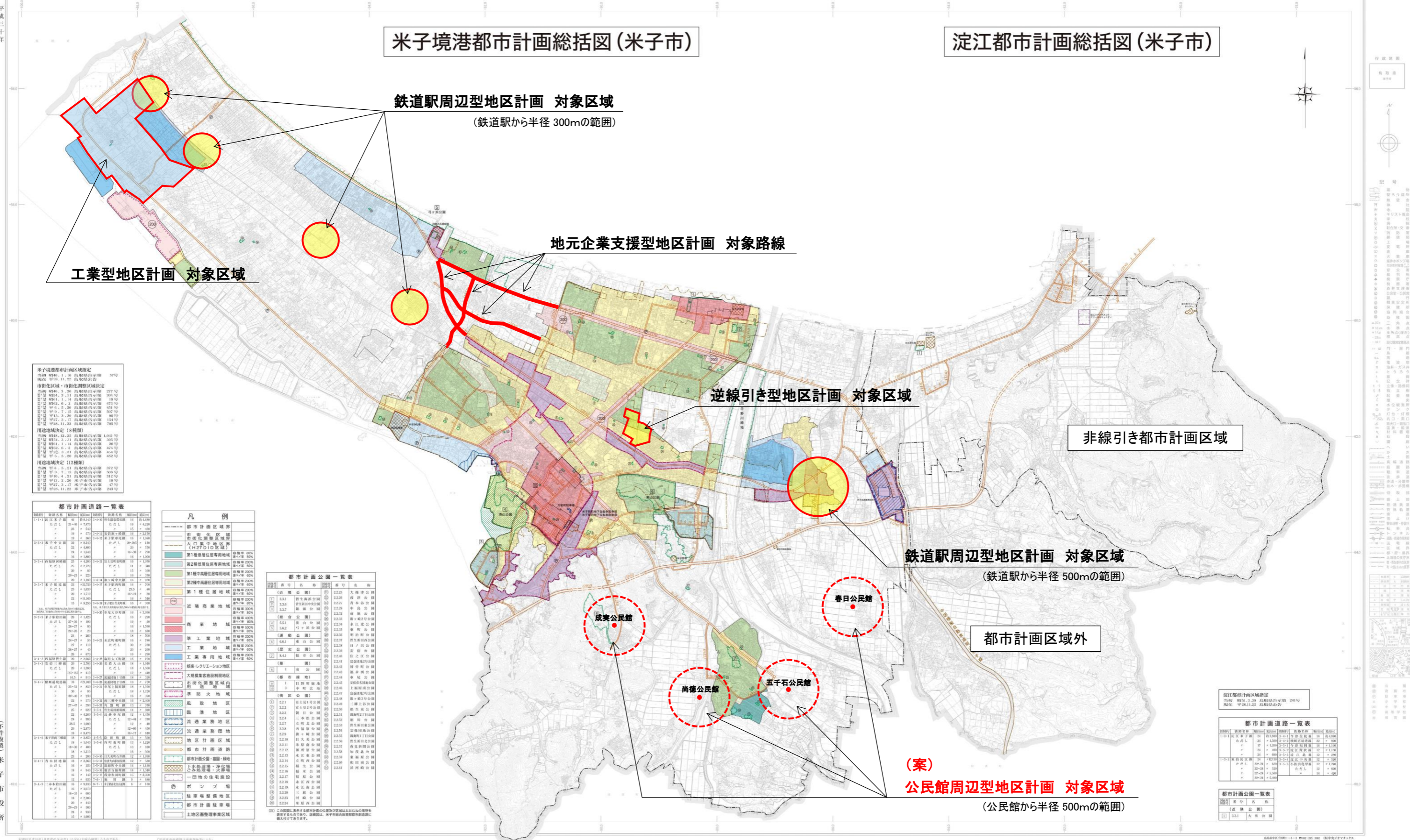
令和4年10月	第1回土地利用検討会議
令和4年12月	第2回土地利用検討会議
令和5年1月～2月	地元事前相談（公民館長、自治連合会長ほか）
令和5年3月14日	総務政策委員会報告
令和5年4月1日	改正運用基準の施行開始（予定）

3 緩和の内容

南部・箕蚊屋地域の市街化調整区域にある特定の公民館周辺において、住居系地区計画の都市計画決定が可能となる。（別紙2～4参照）

米子境港都市計画総括図(米子市)

淀江都市計画総括図(米子市)



平成三十年

不許複製
米子市役所

鉄道駅周辺型地区計画 対象区域
(鉄道駅から半径 300mの範囲)

地元企業支援型地区計画 対象路線

工業型地区計画 対象区域

逆線引き型地区計画 対象区域

非線引き都市計画区域

鉄道駅周辺型地区計画 対象区域
(鉄道駅から半径 500mの範囲)

都市計画区域外

成美公民館

春日公民館

尚徳公民館

五千石公民館

(案)
公民館周辺型地区計画 対象区域
(公民館から半径 500mの範囲)

米子境港都市計画区域指定
当部 昭和 1.18 鳥取県内市町 377号
昭和 19.11.22 鳥取県告示 第1606号

淀江都市計画区域指定
当部 昭和 3.30 鳥取県内市町 277号
昭和 19.11.22 鳥取県告示 第1606号

用途地域決定(8種類)
当部 昭和 12.25 鳥取県告示 第1041号
昭和 19.11.22 鳥取県告示 第1606号

用途地域決定(12種類)
当部 昭和 2.28 鳥取県告示 第372号
昭和 19.11.22 鳥取県告示 第1606号

都市計画道路一覧表

道路番号	道路名称	幅員(m)	道路種別	道路種別	道路種別
1-1-1	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-2	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-3	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-4	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-5	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-6	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-7	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-8	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-9	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-10	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-11	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-12	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-13	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-14	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-15	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-16	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-17	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-18	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-19	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-20	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-21	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-22	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-23	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-24	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-25	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-26	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-27	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-28	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-29	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-30	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-31	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-32	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-33	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-34	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-35	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-36	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-37	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-38	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-39	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-40	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-41	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-42	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-43	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-44	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-45	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-46	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-47	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-48	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-49	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-50	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-51	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-52	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-53	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-54	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-55	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-56	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-57	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-58	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-59	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-60	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-61	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-62	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-63	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-64	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-65	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-66	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-67	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-68	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-69	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-70	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-71	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-72	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-73	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-74	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-75	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-76	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-77	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-78	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-79	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-80	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-81	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-82	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-83	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-84	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-85	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-86	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-87	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-88	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-89	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-90	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-91	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-92	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-93	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-94	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-95	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-96	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-97	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-98	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-99	米子市道	24-40	1	1	1
1-1-100	米子市道	24-40	1	1	1

凡例

- 都市計画区域境界
- 市街化区域境界
- 市街化調整区域境界
- 人口密集調整区域境界
- 人口密集調整区域(H2FDIO区域)
- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 新築・レクリエーション地区
- 大規模集積規制地区
- 清浄化調整区域
- 準防火地域
- 風致地区
- 農産物産地
- 流通業務地区
- 流通業務地区
- 地区計画区域
- 都市計画道路
- 都市計画公園・園地・緑地
- 下水処理場・浄化槽
- ごみ処理場・火葬場
- 一団地の住宅施設
- ポンプ場
- 駐車場整備地区
- 都市計画駐車場
- 土地用途調整事業区域

都市計画公園一覧表

公園番号	公園名称	面積(m ²)	公園種別
1	大東市民公園	2,220	1
2	成美市民公園	2,220	1
3	春日市民公園	2,220	1
4	尚徳市民公園	2,220	1
5	五千石市民公園	2,220	1
6	米子市民公園	2,220	1
7	米子市民公園	2,220	1
8	米子市民公園	2,220	1
9	米子市民公園	2,220	1
10	米子市民公園	2,220	1
11	米子市民公園	2,220	1
12	米子市民公園	2,220	1
13	米子市民公園	2,220	1
14	米子市民公園	2,220	1
15	米子市民公園	2,220	1
16	米子市民公園	2,220	1
17	米子市民公園	2,220	1
18	米子市民公園	2,220	1
19	米子市民公園	2,220	1
20	米子市民公園	2,220	1
21	米子市民公園	2,220	1
22	米子市民公園	2,220	1
23	米子市民公園	2,220	1
24	米子市民公園	2,220	1
25	米子市民公園	2,220	1
26	米子市民公園	2,220	1
27	米子市民公園	2,220	1
28	米子市民公園	2,220	1
29	米子市民公園	2,220	1
30	米子市民公園	2,220	1
31	米子市民公園	2,220	1
32	米子市民公園	2,220	1
33	米子市民公園	2,220	1
34	米子市民公園	2,220	1
35	米子市民公園	2,220	1
36	米子市民公園	2,220	1
37	米子市民公園	2,220	1
38	米子市民公園	2,220	1
39	米子市民公園	2,220	1
40	米子市民公園	2,220	1
41	米子市民公園	2,220	1
42	米子市民公園	2,220	1
43	米子市民公園	2,220	1
44	米子市民公園	2,220	1
45	米子市民公園	2,220	1
46	米子市民公園	2,220	1
47	米子市民公園	2,220	1
48	米子市民公園	2,220	1
49	米子市民公園	2,220	1
50	米子市民公園	2,220	1
51	米子市民公園	2,220	1
52	米子市民公園	2,220	1
53	米子市民公園	2,220	1
54	米子市民公園	2,220	1
55	米子市民公園	2,220	1
56	米子市民公園	2,220	1
57	米子市民公園	2,220	1
58	米子市民公園	2,220	1
59	米子市民公園	2,220	1
60	米子市民公園	2,220	1
61	米子市民公園	2,220	1
62	米子市民公園	2,220	1
63	米子市民公園	2,220	1
64	米子市民公園	2,220	1
65	米子市民公園	2,220	1
66	米子市民公園	2,220	1
67	米子市民公園	2,220	1
68	米子市民公園	2,220	1
69	米子市民公園	2,220	1
70	米子市民公園	2,220	1
71	米子市民公園	2,220	1
72	米子市民公園	2,220	1
73	米子市民公園	2,220	1
74	米子市民公園	2,220	1
75	米子市民公園	2,220	1
76	米子市民公園	2,220	1
77	米子市民公園	2,220	1
78	米子市民公園	2,220	1
79	米子市民公園	2,220	1
80	米子市民公園	2,220	1
81	米子市民公園	2,220	1
82	米子市民公園	2,220	1
83	米子市民公園	2,220	1
84	米子市民公園	2,220	1
85	米子市民公園	2,220	1
86	米子市民公園	2,220	1
87	米子市民公園	2,220	1
88	米子市民公園	2,220	1
89	米子市民公園	2,220	1
90	米子市民公園	2,220	1
91	米子市民公園	2,220	1
92	米子市民公園	2,220	1
93	米子市民公園	2,220	1
94	米子市民公園	2,220	1
95	米子市民公園	2,220	1
96	米子市民公園	2,220	1
97	米子市民公園	2,220	1
98	米子市民公園	2,220	1
99	米子市民公園	2,220	1
100	米子市民公園	2,220	1

淀江都市計画区域指定
当部 昭和 1.30 鳥取県内市町 344号
昭和 19.11.22 鳥取県告示 第1606号

都市計画道路一覧表

道路番号	道路名称	幅員(m)	道路種別	道路種別	道路種別
------	------	-------	------	------	------

米子市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の概要

1. 地区計画とは

- 地区計画は、住民等の合意に基づいて定める一番身近なまちづくりのルールであり、主に市街化区域に上乘せ規制として計画されるものと、市街化調整区域に規制緩和として計画されるものの2種類がある。
- 上乘せ規制としての地区計画は、市街化区域内の建築物の用途、壁面位置、色彩、建築行為などについて規制を強化し、地区独自のまちづくりのルールを定める計画である。(米子境港都市計画地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例)
- 規制緩和としての地区計画は、市街化調整区域において、コミュニティの維持や良好な都市環境の形成に寄与することを目的として定める計画であり、都市計画マスタープランに掲げる市街化調整区域の土地利用方針（P 36～）に則した計画のみ都市計画決定できる。

2. ガイドライン策定の意義

- 市街化調整区域における地区計画手法による開発は、現在も都市計画提案制度を活用して民間事業者が提案することは可能であり、個別に審査することになっている。
- 民間事業者が地区計画による開発（宅地造成）を検討する際に、鳥取県の区域マスタープラン、米子市の都市計画マスタープランに則した計画でなければならないが、区域マスタープラン、都市計画マスタープランは、方針を定めたものであり具体的な基準までは示していないため、民間事業者は時間と労力を要し開発することが難しい状況になっている。
- そこで、関係部局及び関係機関と調整の上ガイドラインを策定し、民間開発が可能となる範囲を具体的に示した運用基準を策定し、円滑に開発計画の検討や事務手続が行えるようにすることで、民間事業者の開発の誘導を図るもの。

3. 米子市における地区計画の目的

(1) 住居系

都市計画マスタープランの理念である「まちなかと郊外が一体的に発展する都市づくり」を実現するため、郊外である市街化調整区域におけるコミュニティの維持と充実した交通基盤を活用してまちなかと郊外を有機的に結び付け、市域全体の一体的な発展を図るため、**鉄道駅周辺及び公民館周辺**を地域の拠点として位置付け、その周辺の開発の促進を図ることで公共交通を活用した「歩いて暮らせるまち」を目指すものである。

(2) 工業系

工業専用地域の用途地域を定めている和田浜工業団地及び崎津がいなタウンは、空き土地が少ない状況である。今後、境港の港湾機能の強化により、バックヤード的機能など工業用地の需要の拡大の可能性があるため、企業主導による工業用地としての土地利用の促進を図るものである。

(3) 地元企業支援型

市街化区域内の企業が敷地拡大しようとする際、市街化区域には空き土地が少ない状況である。地元企業の発展を応援するため、幹線道路などが多数ある交通の利便性の高い地区において、土地利用の現況及び動向などを勘案しながら、企業主導による土地利用の促進を図るものである。

4. 地区計画の活用類型

地区計画の類型		範囲
住居系	鉄道駅周辺型	市街化調整区域にある鉄道駅から300m（市街化区域内にある鉄道駅の場合は500m）程度の範囲
	公民館周辺型	市街化調整区域にある特定の公民館から500m程度の範囲
	逆線引き型	以前市街化区域であったが、現在市街化調整区域で用途地域を定めている範囲
工業系	工業型	工業専用地域の隣接地側から500m程度
地元企業支援型		指定する幹線道路の沿道地区

共通事項

- ・地権者全員の同意が必要であること。
- ・地区計画の区域面積はおおむね0.5ha以上であること。（公民館周辺型は0.3ha以上）
- ・その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路及び十分な流下能力を有する水路又は河川が整備されていること。
- ・無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されるおそれがない計画であること。

5. 地区計画ガイドライン策定の効果

- 無秩序な開発を防ぎ、米子市都市計画マスタープランに則したまちづくりができる。
- 米子市の土地利用の方針が分りやすく示され、民間開発を促進するとともに米子のまちづくりに合った開発を誘導できる。
- 市街化調整区域内の開発可能な範囲が明確になり、開発者、関係部局及び関係機関との協議調整作業が簡素化される。

6. 地区計画の効果

(1) 住居系

- 市街化調整区域における開発が可能となり、地域のコミュニティ維持への寄与が期待できる。特に共同住宅（アパート）の建設が可能となり、若い世代の居住が増えることで小学校児童数の維持を図ることができる。また、サービス付き高齢者住宅の建設が可能となり、既存の住宅を若い世代に譲ることで地域に多世代が暮らすことができる。
- まとまった面積を開発することによって、住宅のバラ建ちや無道路地の発生などを防ぐことで、農地以外の活用ができるようになり、土地所有者は、土地利用の選択肢が広がることとなる。

(2) 工業系

- 工業用地の需要に即応した用地の確保に対応することができる。

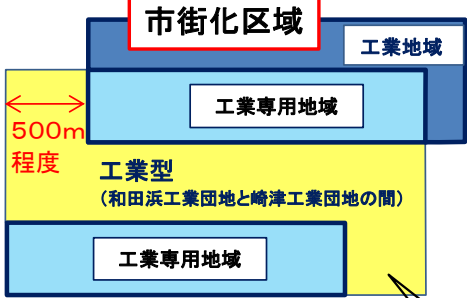
(3) 地元企業支援型

- 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図ることができる。

都市計画区域

市街化調整区域

市街化区域



- ・工業専用地域の隣接側(500m程度)
- ・原則9.5m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・農用地区域は除く。

- ・原則6m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・逆線引き区域内であること。

逆線引き型
(以前市街化区域であったエリア)

東福原・中島の一部

市街化区域

主要幹線道路

鉄道駅

鉄道駅周辺型

大篠津町駅
和田浜駅
弓ヶ浜駅
河崎口駅

※ほ場整備の予定がある区域は不可

300m程度

- ・原則6m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・駅から半径300m程度であること。
- ・駅利用を促進する計画であること。
- ・農用地区域は除く。

- ・指定する幹線道路の沿道地区であること。
- ・原則9.5m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・農用地区域は除く。

地元企業支援型

鉄道駅周辺型

伯耆大山駅

500m程度

バス停 公民館周辺型

公民館

500m程度

五千石公民館
尚徳公民館
成実公民館
春日公民館

- ・原則6m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.3ha以上の街区を形成すること。
- ・公民館から半径500m程度であること。
- ・地域社会の維持に資する計画であること。
- ・農用地区域は除く。

住居系地区整備計画例

駅・公民館

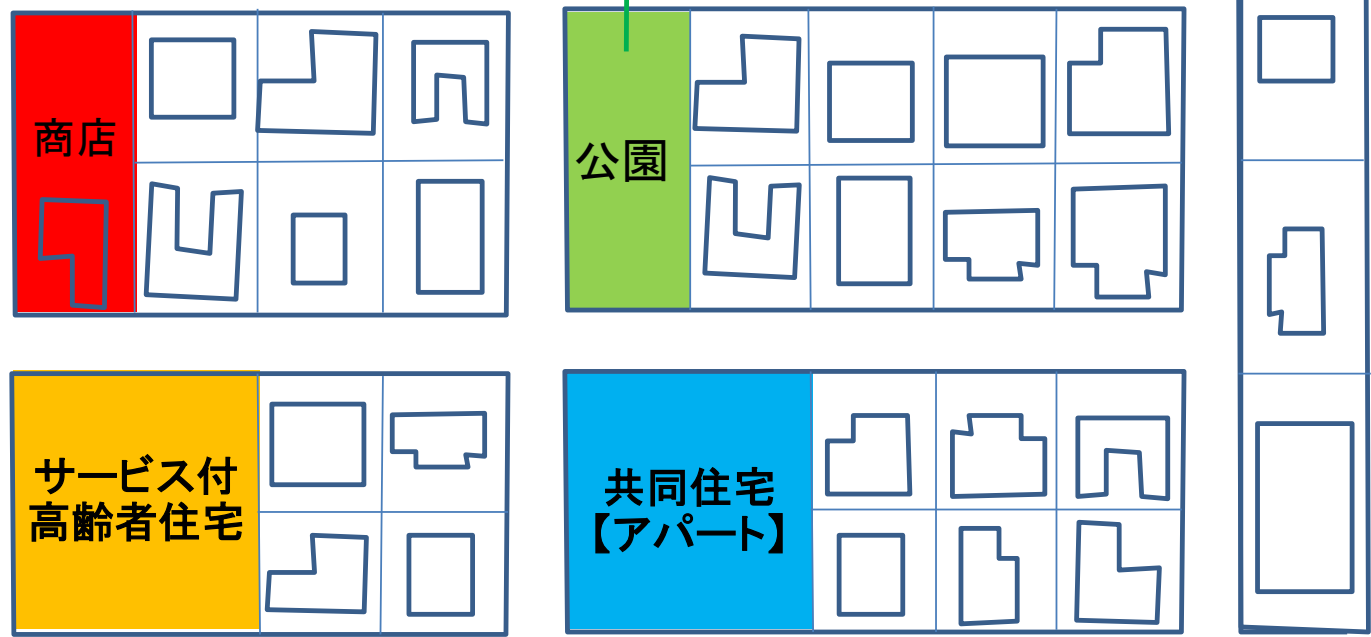
道路幅6m

容積率200%
建ぺい率60%

開発道路は幅6m以上

地区計画面積の3%以上
遊具を1つ以上設置
(最低面積150㎡)

地区計画の区域面積0.5ha以上
(公民館周辺型は、土地利用の状況により
区域面積0.3ha以上)



既存道路は幅6m以上。ネットワークで幅4m以上ある道路。

地区計画に接している道路は幅6m以上であること。

道路幅4m

地区計画区域内は第1種住居地域で建てられるもの。

逆線引き型は、用途が第1種中高層住居専用地域もある。

※市街化調整区域には賃貸物件は建設不可であったが今回の地区計画では可能とした。

開発が可能な土地が背面にある場合、道路を接続させておく。緩和区域全体の開発を考慮し道路形態を図る。