

計 画 書

変 更 後

米子境港都市計画地区計画の変更（米子市決定）

米子境港都市計画地区計画「河崎中央地区地区計画」を次のように変更する。

名 称			河崎中央地区地区計画			
位 置			米子市河崎字中通吉郎右衛門分、悪水西横田屋分、 <u>中通横田屋分及び悪水西惣八道</u> <u>下</u> の各一部			
面 積			<u>約3. 0 h a</u>			
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標		本地区は、ＪＲ河崎口駅から南東に <u>約3 0 0 m</u> の市街化調整区域に位置し、地区周辺は駅を中心とした住宅地と農地で構成されている。地区計画を定めることにより、米子市都市計画マスタープランに沿った、ＪＲ河崎口駅を中心とする公共交通を活用した「歩いて暮らせるまち」を目指すと共に、地区内に商業施設地区を設けることにより、高齢化が進む既存集落の利便性を高め、居住環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した良好な居住環境を創出することを目標とする。			
	土地利用の方針		既存の住宅地と調和のとれた良好な居住環境の住宅地として土地利用を図る。			
	地区施設の整備の方針		地区内に区画道路を設けるとともに、公園広場、ごみ集積所、上水道を整備し、道水路等の付替えを行うことにより、良好な居住環境の保全維持を図る。			
	建築物等の整備の方針		良好な住環境を創出するため、建築物の壁面の位置等の制限により、優れた居住空間を確保し、周辺の景観と調和した街並みの形成を図る。			
地区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模	道路	幅員：8 m（補助幹線道路）、6 m（区画道路）、 <u>3 m（フットパス）</u> <u>延長：約7 4 5 m</u>			
		公園	<u>面積：約8 9 9 m²</u>			
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の区分		<u>住宅地区1</u>	<u>住宅地区2</u>	商業施設地区
		区分の面積		約1. 2 h a	<u>約1. 1 h a</u>	約0. 7 h a
		建築物等の用途の制限		第一種中高層住居専用 地域で定める範囲内とする。	<u>第二種中高層住居専用 地域で定める範囲内とする。</u>	第一種住居地域で定める範囲内とする。
		容積率の最高限度		2 0 0 %		
		建蔽率の最高限度		6 0 %		
		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（以下「外壁等」という。）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. 5 m以上、隣地境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。 <u>ただし、車庫、物置、その他これらに類する用途に供する建築物で、次の各号に掲げる要件に該当するものについては、その外壁等から道路境界線までの距離は、1 m以上とすることができる。</u> <u>(1)道路境界線から1. 5m未満の距離にある部分の最高の高さが3 m以下</u> <u>(2)道路境界線から1. 5m未満の距離にある部分の床面積の合計が5 m²以下</u>		
		建築物等の高さの最高限度		2 0 m以下とする。		
		建築物等の形態又は意匠の制限		屋根外壁等の色彩は、周辺の景観環境と調和した落ち着いた色合いのものとする。		



変 更 前

河崎中央地区地区計画

名 称			河崎中央地区地区計画			
位 置			米子市河崎字中通吉郎右衛門分、悪水西横田屋分及び中通横田屋分の各一部			
面 積			約1. 9 h a			
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標		本地区は、ＪＲ河崎口駅から南東に約1 8 0 mの市街化調整区域に位置し、地区周辺は駅を中心とした住宅地と農地で構成されている。地区計画を定めることにより、米子市都市計画マスタープランに沿った、ＪＲ河崎口駅を中心とする公共交通を活用した「歩いて暮らせるまち」を目指すと共に、地区内に商業施設地区を設けることにより、高齢化が進む既存集落の利便性を高め、居住環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した良好な居住環境を創出することを目標とする。			
	土地利用の方針		既存の住宅地と調和のとれた良好な居住環境の住宅地として土地利用を図る。			
	地区施設の整備の方針		地区内に区画道路を設けるとともに、公園広場、ごみ集積所、上水道を整備し、道水路等の付替えを行うことにより、良好な居住環境の保全維持を図る。			
	建築物等の整備の方針		良好な住環境を創出するため、建築物の壁面の位置等の制限により、優れた居住空間を確保し、周辺の景観と調和した街並みの形成を図る。			
地区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模	道路	幅員：8 m（補助幹線道路）、6 m（区画道路） 延長：約4 7 5 m			
		公園	面積：約5 9 6 m ²			
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の区分		住宅地区		商業施設地区
		区分の面積		約1. 2 h a		約0. 7 h a
		建築物等の用途の制限		第一種中高層住居専用 地域で定める範囲内とする。	第一種住居地域で定める範囲内とする。	第一種住居地域で定める範囲内とする。
		容積率の最高限度		2 0 0 %		
		建蔽率の最高限度		6 0 %		
		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（以下「外壁等」という。）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. 5 m以上、隣地境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。		
		建築物等の高さの最高限度		2 0 m以下とする。		
		建築物等の形態又は意匠の制限		屋根外壁等の色彩は、周辺の景観環境と調和した落ち着いた色合いのものとする。		

[区域は計画図表示のとおり。]

(変更理由)

令和4年に地区計画を定めた区域に隣接する区域について、新たに地区計画の区域に追加し、当該地区計画の区域を拡大するものである。

本地区は、ＪＲ河崎口駅から南東に約3 0 0 mの市街化調整区域に位置し、地区周辺は駅を中心とした住宅地と農地で形成されている。

本地区の農地の耕作者の多くは高齢者であり、農業の後継者もなくその大半が休耕状態となっている。そのため、地権者からは当該地区を宅地造成し、若者の定住促進を望む声がある。

本地区計画を定めることにより、米子市都市計画マスタープランに沿った、ＪＲ河崎口駅を中心とする公共交通を活用した「歩いて暮らせるまち」を目指すと共に、居住環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した良好な居住環境を創出するものとする。