

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「中島一丁目地区地区計画」を次のように変更する。

名 称			中島一丁目地区地区計画
位 置			米子市中島一丁目の一部
面 積			約0. 7 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、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区域内に位置し、地区周辺は住宅地と農地で形成されている。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、市街化調整区域におけるコミュニティの維持を図ると共に、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、ごみ集積所、上下水道を整備し、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：6 m 延長：約3 1 2 m
		公園	面積：約2 3 0 m ²
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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（角地における隅切り部分を除く。以下同じ。）までの距離は1.5m、隣地境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。 ただし、次の各号の一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。 (1) 最高の高さが3 m以下の車庫その他これらに類する用途に供する建築物 (2) 床面積の合計が1 0 m ² 以内の物置その他これらに類する用途に供する建築物
		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。
		垣又は柵等の構造の制限	道路境界側の構造は次の各号の一に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 最高の高さが2 m未満の垣又は柵等。ただし、門は、この限りでない。

[区域は計画図表示のとおり。]

(変更理由)

本地区は、令和4年に地区計画を定め、米子市都市計画マスタープランに沿った、市街化調整区域におけるコミュニティの維持を図ると共に、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している。
現行の地区計画の「壁面の位置の制限」は、例外規定の文言が不明瞭であり、条例の適用に誤解を生じるおそれがあった。そこで、例外規定に該当する建築物について、条例との関係で誤解の生じにくい内容とするため、外壁等から道路境界線までの距離を1.5mとすることを原則としつつ、一部は1m以上とできる旨を明確にするものである。
今回の変更により、規定の適用基準が明確となり、運用の一貫性と透明性が確保され、これにより、権利者及び施行者の理解が深まり、地域の良好な居住環境の維持に資することが期待される。

変更前

中島一丁目地区地区計画

名 称			中島一丁目地区地区計画
位 置			米子市中島一丁目の一部
面 積			約0. 7 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、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区域内に位置し、地区周辺は住宅地と農地で形成されている。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、市街化調整区域におけるコミュニティの維持を図ると共に、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、ごみ集積所、上下水道を整備し、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：6 m 延長：約3 1 2 m
		公園	面積：約2 3 0 m ²
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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（角地における隅切り部分を除く。以下同じ。）までの距離は1.5m、隣地境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。 ただし、次の各号の一に掲げる要件に該当するものは除く。 (1) 最高の高さが3 m以下の車庫その他これらに類する用途に供する建築物 (2) 床面積の合計が1 0 m ² 以内の物置その他これらに類する用途に供する建築物
		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。
		垣又は柵等の構造の制限	道路境界側の構造は次の各号の一に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 最高の高さが2 m未満の垣又は柵等。ただし、門は、この限りでない。