

米子境港都市計画地区計画の決定（日吉津村決定）案

都市計画（仮称）富吉北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	(仮称) 富吉北地区地区計画	
位 置	西伯郡日吉津村大字富吉、日吉津	
面 積	約6.0h 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、中国横断自動車道岡山米子線の米子インターチェンジから北西約3kmに位置し、都市計画道路横断道境港線の沿道の市街化調整区域で、交通利便性が高く、イオンモール日吉津、J Aアスパル等の商業施設が立地している。このため、開発圧力が高く無秩序な開発により、不良な街区の環境が形成される恐れがある。 こうした交通利便性を活かしたまちづくりを進めるため、沿道環境・営農環境・居住環境との調和を図りながら商業施設用地として適切な土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、近接既存住居の住環境に配慮するとともに、営農環境との調和のとれた幹線道路沿道にふさわしい商業施設を配置する。
	地区施設の整備の方針	秩序ある市街化、効率的な土地利用が図られ、地域の交通安全確保・交通処理を円滑に処理するための道路を配置する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき建築物の制限を以下に定める。 1. 建築物の用途の制限 2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 建築物の壁面の位置の制限 6. 建築物の高さの最高限度 7. 建築物の形態及び意匠の制限 8. 垣又はさくの構造の制限

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路			
			名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号線	15.0m	約163m	
			区画道路2号線	約7.0~9.0m	約428m	
			区画道路3号線	9.0m	約118m	
			区画道路4号線	約6.0~9.0m	約430m	
			計		約1139m	
	緑地 17カ所 面積 約1515.6㎡					
	地区の区分	地区の名称	(仮称) 富吉北地区			
		地区の面積	約6.0h a			
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 近隣商業地域に建築可能な建築物のうち、住宅、兼用住宅、事務所その他、別表1に定める業種のもの。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定する営業を目的とする建築物は除く。				
	建築物の容積率の最高限度	20/10				
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10				

建築物の敷地面積の最低限度	250㎡
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から、道路及び敷地境界線（角地における隅切部分を除く。）までの水平距離は、1m以上とする。
建築物の高さの最高限度	30m
建築物の形態又は意匠	建築物等の色彩は、周辺の景観に調和したものとする。 屋外広告物の表示設置は、自家用広告物に限る。
垣または柵の構造制限	道路沿いに垣または柵を設ける場合は、生垣または透視可能なフェンスとする。ただし高さ60cm以下の部分、門または門柱はこの限りではない。また、門扉はその一部分が開放時に道路内に突出しないようにしなければならない。

「区域は計画図表示のとおり」

#### 都市計画を決定する理由

米子境港都市計画区域マスタープランにおいて、中心市街地と郊外の適切な役割分担を図り、双方が調和した都市構造を形成していく中で、本地区は、市街化調整区域における地区計画の導入により、商業地（一般商業業務地）として計画的な土地利用を図る地区として位置づけられている。中心市街地は、公共交通ネットワーク拠点の中心商業業務地として、商業・業務・娯楽・宿泊・観光施設等を中心とした高密度利用する役割であり、本地区は、沿道型商業及び近隣の日常の購買需要を賄う低密度利用の役割を果たす。

本地区は、中国横断自動車道岡山米子線の米子インターチェンジから北西約3kmに位置し、都市計画道路横断道境港線の沿道の市街化調整区域で、交通利便性が高く、近くにはイオンモール日吉津、J Aアスパル等の商業施設が立地している。このため、開発圧力が高く無秩序な開発により、不良な街区の環境が形成される恐れがある。

こうした交通利便性を活かしたまちづくりを進めるため、沿道環境・営農環境・居住環境との整合を図りながら商業施設用地として適切な土地利用を誘導するとともに、良好な市街地の形成を図る地区計画の内容について、都市計画決定することが妥当と判断したことから地区計画を決定する。

尚、当該地区計画制定前の既存建物については、不適格建築物であっても地区整備計画に定める建築物に関する事項の適用は行わないものとする。