

**倉吉都市計画区域
都市計画区域マスタープラン
(整備、開発及び保全の方針)**

目 次

1. 都市計画の目標

- (1) 都市づくりの課題
- (2) 倉吉市の広域的位置づけ
- (3) 都市づくりの目標

(骨格形成図)

2. 区域区分の方針

- (1) 区域区分の決定の有無

3. 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - 1) 土地利用の基本方針
 - 2) 主要用途の配置方針
 - 3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
 - 4) 市街地における住宅建設の方針
 - 5) 市街地において特に配慮すべき事項等を有する市街地の土地利用の方針
- (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - 1) 交通施設の都市計画の決定の方針
 - 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
 - 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針
- (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(マスタープラン図)

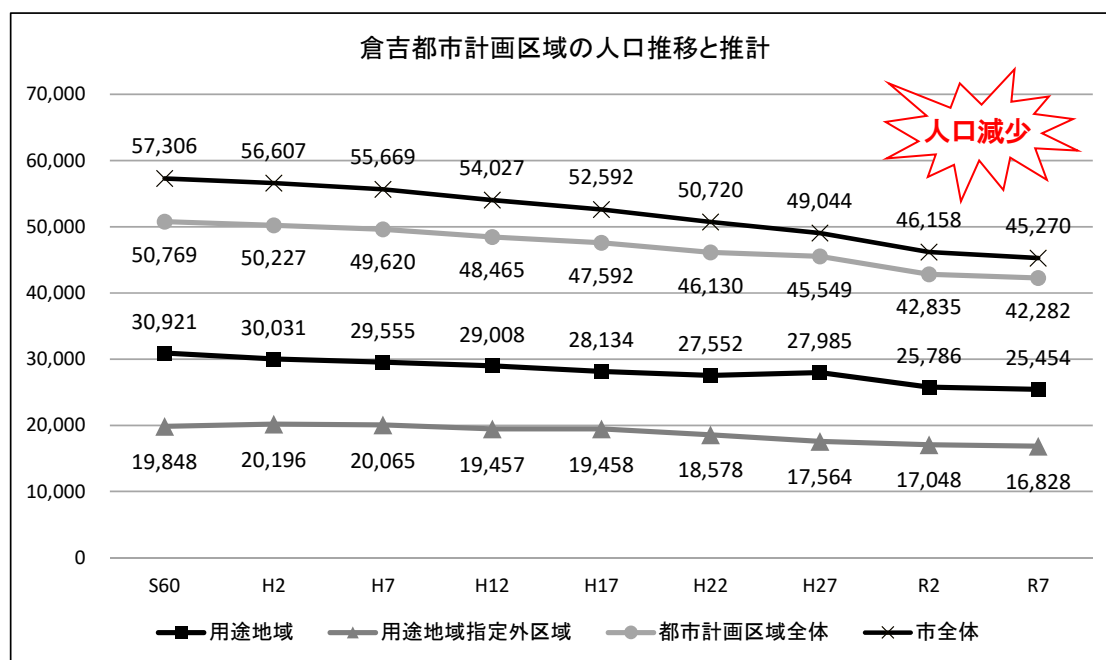
1. 都市計画の目標

(1) 都市づくりの課題

本区域は、長期にわたり人口減少が続いており、特に中心市街地の市役所周辺では、人口減少が著しい。また、生産年齢人口の減少による経済生産力の低下、高齢化率の上昇などにより、地域活力の低下が懸念される。

これまで、都市基盤施設の整備については、JR倉吉駅北側の上井羽合線沿道土地区画整理事業と合わせた都市計画道路上井羽合線（県道上井北条線）の延伸、JR倉吉駅及び駅自由通路、地域高規格道路北条湯原道路などを進めてきたところであるが、今後は従来の想定を超える規模の災害が発生する可能性も念頭におき、リスク管理や施設整備を図る必要がある。

これらの都市基盤施設を有効に活用しながら、今後は地方創生の取組や中心市街地活性化基本計画等に基づく施策の推進、地域資源を活かした交流人口の増加により地域の活性化を図るなど、圏域外から人を呼び込み人口減少に歯止めをかける取組を行いつつ、一定の人口減少が生じることを前提として、暮らしたい暮らし続けたい都市づくりを官民一体で推進していく必要がある。



注) 平成 27 年までは実績値（都市計画基礎調査より）。

令和 2 年以降は推計値（令和 2 年の市全体の人口は、倉吉市の人口推計結果から転載）

図 倉吉都市計画区域の人口推移

1) 活力ある都市づくり

本区域の中心市街地は、交通利便性の高いJR倉吉駅周辺地区と市役所等の官庁機関や公共施設、伝統的な建造物である白壁土蔵群の歴史的な街並みを有する打吹地区、また、2つの地区をつなぐ地域一帯に形成されてきた。

しかし、近年では、人口減少・少子高齢化、複合商業施設・大型店舗との競合などの影響により、商店街等の店舗が減少し、空き店舗率は高い比率で推移しており、商業集積の低下が伺える。

また、景観整備や観光振興の推進を図っているが、観光等による中心市街地への来訪者も減少傾向にあり、にぎわいが減退しつつある。

今後は、人口減少が進む中で地域の活力を維持していくためには、若年層を初めとして幅広い

年代の住民の街なかへの居住を推進するとともに、交流人口の増加が重要であり、生活機能と観光機能が一体となった打吹地区と交通の拠点であるJR倉吉駅周辺のそれぞれの特徴を活かすとともに、2つの地区をつなぐパークスクエア・バス通り沿線地域を含めた回遊性の向上が重要な課題である。

こうした中、中心市街地のにぎわいを取り戻すことは、商業振興、さらには中心市街地の生活者の暮らしを支える意味からも重要な課題である。

2) 広域的視点での都市機能の強化

本区域は、産業、商業、医療・福祉等の都市機能が集積した鳥取県中部圏域における拠点都市として、県内の東部及び西部圏域や岡山県との連携をさらに強化し、「人・もの・情報」の交流をより一層促進させることが課題である。

3) 地域コミュニティの活性化・持続可能な都市づくり

本区域においては、地形的な要因から比較的まとまりのある市街地が形成されているが、山陰道や地域高規格道路北条湯原道路の整備に伴い、用途地域未指定の上北条地区や小鴨地区などに一部宅地化の進行が見られる。

一方で、人口減少時代において、市街地内には、空き家や空き地等の増加が見られ、非効率な土地利用がなされている。

特に中心市街地や農村集落等においては、人口減少とともに高齢化も顕著であり、商業や農業の担い手不足の解消や地域自治活動の維持など地域コミュニティの維持・活性化に向けた取組を推進していく必要がある。

また、若者の用途地域外や隣接町への流出や雇用の減少による地域経済の低迷が懸念されるため、雇用の確保や子育て支援など各世代のニーズに対応した取組が重要である。

持続可能な都市づくりを進めるためには、市街地や生活拠点に必要な都市機能を誘導するとともに、その他の地域と公共交通でつなぎ、都市全域で都市機能を補完しあう都市構造の形成が必要である。

高度経済成長期に建設された社会資本については、一斉に更新時期を迎えるため、今後、維持管理・更新費の増大が予測されており、限られた財源のもと、いかにして持続可能な都市を創っていくかが重要な課題となっている。

4) 地域資源を活かした魅力ある都市づくり

本区域には、打吹山、天神川や小鴨川などの自然環境、白壁土蔵群の歴史的なまちなみ等の歴史・文化、関金温泉、マンガ・フィギュアなどのポップカルチャーといった個性的な地域資源を有することから、これらの個性的な地域資源を存分に活用して魅力ある都市づくりを推進していくことが求められている。

5) 環境に配慮した都市づくり

地球温暖化などの環境問題の顕著化を背景として、できる限り二酸化炭素を排出しない低炭素社会や環境負荷の少ない循環型社会への転換が求められており、本区域においても、より一層、このような環境に配慮した都市づくりを推進していく必要がある。

6) 防災減災・防犯都市づくり

平成28年に、鳥取県中部地震や記録的な豪雪などが相次いで生じたことや、地球温暖化に伴い局地的な集中豪雨の頻度が増加しており、水害・土砂災害が頻発・激甚化していることを踏まえ、従来の想定を超える規模の災害による被害が生じる事態を念頭に防災減災都市づくりを推進していく必要がある。

また、近年、住宅が密集している大正町地区で大規模な火災が発生しており、特に、本区域の中心市街地に集積する老朽木造建築物については防災性の向上に向けた取組を推進していく必要がある。

こうした取り組みには、鳥取県らしい人と人の絆を基調とした「支え愛」の理念に基づいて、住民、自主防災組織、NPO、事業者、行政等の多様な主体が協働、連携することが重要である。

さらに、災害に強い都市づくりを進めることは、暮らしの安全・安心を守ることは基より、災害リスクの回避を重視する企業の立地促進にもつながることから重要な課題である。

防犯については、安心して暮らすことのできる防犯都市づくりを推進していく必要がある。

7) 住民を主役とした透明性のある都市づくり

近年、都市づくりにおいても、住民ニーズは多様化してきており、これに的確に対応していくため、住民・NPO等の各種団体・企業・行政等が連携し、各々がパートナーとして協働していくことが求められている。

(2) 倉吉市の広域的位置づけ

本地域の都市づくりの課題を踏まえ、倉吉市の広域的位置付けを、以下のとおりとする。

発展方向	広域的位置づけ
<p>【旧市内】 中部圏域の中心都市として、医療・福祉や産業機能などの広域中心機能の充実を図るとともに、東西の圏域との連携を図りながら、広域交流都市をめざす。</p>	<p>【旧市内】 東西圏域との広域交流都市拠点</p>
<p>【関金地域】 農産物と森林資源の生産機能を高めるとともに、滞在性のある保健・保養型の観光レクリエーション拠点及び定住拠点としての機能を有する生活拠点の形成をめざす。</p>	<p>【関金地域】 観光・農業と保健・保養型のレクリエーション拠点と定住拠点としての機能を有する生活拠点</p>

(3) 都市づくりの目標

都市づくりの課題、倉吉市の広域的な位置づけを踏まえ、以下の方向性で都市づくりを推進していく。

1) 活力ある都市づくり

- ・公的不動産を含む既存ストック（空き家、空き地、空きビル等）の有効活用策を検討し、民間のノウハウや資金も活用しながら、良好な商業・住環境を再構築する。
- ・子どもからお年寄りまで、多様な世代が安心して暮らせるようにするため、中心市街地において各世代のニーズに合わせた住宅の供給、居住環境の整備を図る。
- ・本区域の玄関口である JR 倉吉駅周辺と白壁土蔵群等の観光施設が多い打吹地区周辺とを連絡するバス等の公共交通の利便性、快適性の維持・向上を図り、外国人観光客を含む誰もが安心して訪れることのできる中心市街地を創出する。
- ・居住者が憩えるコミュニティ空間や来訪者が楽しめる空間を創出する。
- ・連続性のある歩道の整備等により、回遊性のある歩行空間を形成するとともに、段差解消や点字ブロックの更新などのバリアフリー化を推進し、誰もが歩いて暮らしやすい環境を創出する。
- ・医療、福祉、商業など生活に必要な機能を誘導し、住みたく暮らしやすい生活環境を整備し、移住や定住を促進する。

2) 広域的視点での都市機能の強化

(交通機能の強化)

- ・北栄町から倉吉市を經由し、岡山県真庭市に至る地域高規格道路北条湯原道路については、山陰道や米子自動車道との連絡機能を有しており、今後も整備を推進し、人・もの・情報が行き交う広域交流軸としての機能強化を図る。併せて、北条湯原道路のインターチェンジへのアクセス道路の整備を推進する。
- ・JR 倉吉駅自由通路及び駅周辺の整備完了や鳥取看護大学の開学等の都市環境の変化に対応した幹線道路網の整備を推進する。

(広域都市拠点の機能強化)

- ・広域都市拠点は、中部圏域における広域行政、生活、経済、文化を支える中心として、広域的視点に立ち、行政、医療・福祉、研究・文教、産業機能や交流機能の確保など都市機能の維持・強化を図る。

(産業拠点の育成)

- ・西倉吉工業団地における未利用地においては、企業誘致を推進し、中部圏域の産業拠点として集積を図る。
- ・市街地内に点在する工業地については、周辺の住環境に配慮した生産環境の保全を図る。

3) 地域コミュニティの活性化・持続可能な都市づくり

(良好な市街地の形成)

- ・本区域の市街地においては、適正な市街地規模を維持・誘導するために必要な場合は、用途地域の見直しや地区計画等の土地利用誘導施策を適切に活用し、良好な市街地の形成を図る。
- ・高齢化社会を見据え、市街地と既存集落等との連携強化を図るため、路線バス等の公共交通の維持・確保を図る。
- ・工業地に空地が発生した場合は、隣接する地域の実情を踏まえた利活用を個別に検討する。

(営農環境との調和が図られた居住環境の形成)

- ・農業などの担い手の確保・育成により、良好な営農環境を維持し、営農環境との調和のとれた居住環境の形成を図る。
- ・農地や山林等の有する様々な多面的機能は、人口減少時代にあっても一定の管理水準が維持されるべきであり、行政・地域・NPO・企業等の多様な主体の連携により機能の保全を図る。

(子育て・教育のしやすい良好な居住環境の形成)

- ・人口減少・少子高齢化の中、次世代を担う子ども達が健やかに成長できるよう、子育て・教育のしやすい良好な居住環境の形成を図る。

(既存ストックの有効活用)

- ・真に必要な社会基盤施設については、引き続き整備を推進していくが、既存インフラの長寿命化の取組など、戦略的な維持管理・更新を推進する。
- ・中心市街地を始めとする市街地においては、空き家・空き地・空き店舗などの既存ストックを有効に活用し、医療・福祉、商業、居住など生活に必要な機能を適切に誘導する。また、農村地域においても既存ストックを有効に活用し、多様なニーズに対応する環境の形成を図る。

4) 地域資源を活かした魅力ある都市づくり

- ・個性的な地域資源を保全し存分に有効活用していくことで、観光やレクリエーションなどの充実を図る。

(主な地域資源)

天神川水系や打吹山などの自然環境

白壁土蔵群、歴史的なまちなみ等の歴史・文化

マンガ・フィギュアなどのポップカルチャー

関金温泉

関金総合運動公園や大山池等のレクリエーション施設 など

5) 環境に配慮した都市づくり

- ・自動車交通に過度に依存しない交通体系の充実、緑地の保全と緑化の推進、エネルギーの効率的な利用など環境に配慮した都市づくりを推進する。
- ・市街地を取り巻く農村景観や自然環境を保全するとともに、交流の場として活用するなど自然環境を活かした都市づくりを推進する。
- ・長期優良住宅の建設促進や既存住宅ストックの活用など、低炭素・循環型社会を支える都市づくりを推進する。

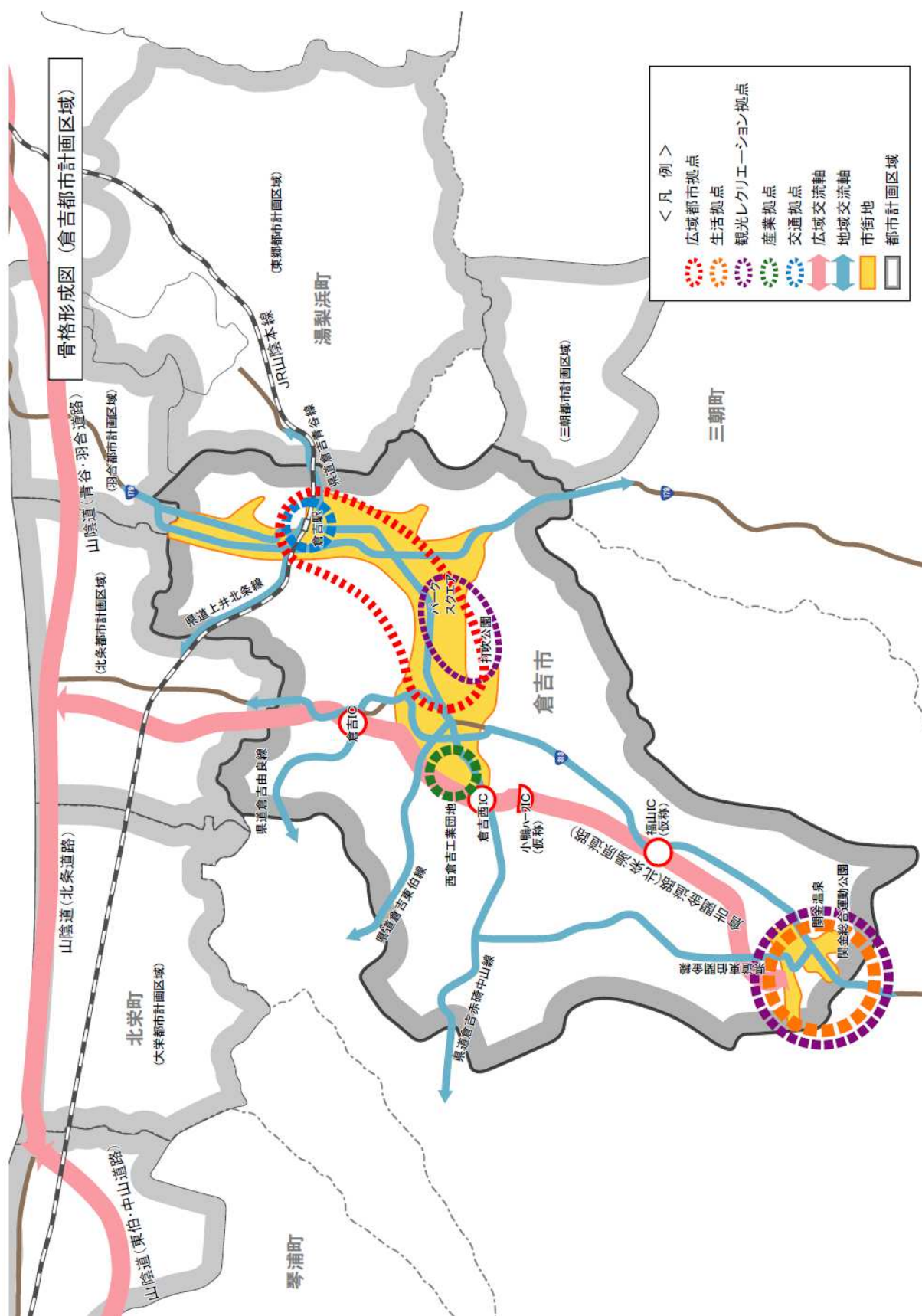
6) 防災減災・防犯都市づくり

防災・減災都市づくりを推進するため、鳥取県中部地震や豪雪等の経験を踏まえて改正された鳥取県防災及び危機管理に関する基本条例や地域防災計画、鳥取県犯罪のないまちづくり推進計画等のもと、以下の点について、取り組む。

- ・防災減災・防犯対策は、避難路や防災拠点の確保、道路の無電中化、建築物の不燃化、防犯環境の構築等といったハード対策と危機管理体制の充実、人と人の絆を基調とし多様な主体が連携・協働することによる地域防災力の向上、自主防犯活動の促進等のソフト対策を一体的に進める。
- ・空き家再生によるコミュニティ施設等を通じ、支え愛避難所を確保する。
- ・木造建築物の密集地における耐震化や木造建築物の不燃化など住環境の防災性の向上を図る。
- ・住民の警戒避難体制の確立のため、災害危険箇所や避難路を事前に把握してハザードマップを作成し、随時更新していくとともに、地域住民にその情報を周知する。
- ・避難行動要支援者・要配慮者が、円滑に避難等ができるようにするため、住民による支え愛マップの作成を支援する。
- ・浸水想定区域等に所在する要配慮者利用施設について、避難の実効性を確保するため、避難確保計画の作成及び避難訓練の実施を支援する。
- ・不特定多数の者が利用する公共性の高い施設は、構造体以外の部材等の耐震性の確保についても必要な措置を講じるよう努める。
- ・災害に関する知見・情報は適切に公表した上で、防災・減災対策に取り組むことにより、大規模災害の恐れが切迫した地域からのリスク回避を目的とした企業の誘致・進出を促進する。
- ・災害の危険の少ない地域への居住を誘導するなど、安全・安心で持続可能な都市づくりを推進する。

7) 住民を主役とした透明性のある都市づくり

- ・住民が主役・市町村が主体で、NPO 等各種団体・企業・行政・大学との連携・協働作業による都市づくりを推進する。



2. 区域区分の方針

(1) 区域区分の決定の有無

1) 決定の有無の判断に当たっての検討事項

●都市計画区域の地形その他の地理的条件について

- ・周囲を山地に囲まれ、南北に走る国道に沿って倉吉地区の市街地が広がって中部圏域の中心となっている。また、これらと離れて関金地区が市街地を形成している。東郷都市計画区域、三朝都市計画区域、羽合都市計画区域、北条都市計画区域（いずれも区域区分なし）と隣接している。

●人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通しについて

- ・本区域の人口は、昭和 60 年から減少傾向にあり、将来人口は、減少していくと予想されている。

●工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通しについて

- ・産業の業況については、工業出荷額はほぼ一定で推移し、商業販売額は減少傾向にあるものの、今後は緩やかに回復していくことが予想されている。このため、現在の土地利用を維持していくこととなり、急激な変化は予想されない。

●土地利用の現状、密集市街地、災害のおそれのある区域、農地が介在し公共施設整備とともに計画的な市街化を図るべき区域その他の土地利用転換又は土地利用密度の変更を図るべき土地の区域の有無及び分布について

- ・該当なし。

●都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通しについて

- ・現況の市街地区域を基本として整備が進められており、新市街地の建設予定はない。

●産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無について

- ・地域高規格道路北条湯原道路の整備が進展する見通し。

●都市的土地利用の拡散について

- ・上北条地区や小鴨地区など緩やかに住宅地化が進展しているが、概ね、農用地や保安林等により開発が規制されている。

●緑地等の自然環境の整備又は保全について

- ・概ね、農用地や保安林等により保全されている。

2) 区域区分の有無とその判断の根拠について

- ・区域区分の有無の判断基準に基づき、非区域区分都市とする。

■区域区分の有無の判断基準

[線引き都市計画区域]

(1) 線引きを継続する

線引き都市計画区域では、引き続き無秩序な市街化の防止や計画的な市街地形成、都市近郊の優良な農地との調和を図る必要がある場合は、原則として線引きを継続することとする。

(2) 線引きを廃止する

線引きを廃止した場合には再度線引きを適用することは事実上困難であることから、次の要件を全て満たす場合に限り、線引きを廃止できるものとする。

- ①都市計画区域を構成する市町村が一致して申し出る。
- ②次の要件の全てに該当し、線引きの必要性がないと判断される。
 - ア) 市街地拡大の可能性がない。
 - イ) 良好な環境を有する市街地形成に支障がない。
- ③線引きに代わる適切な土地利用規制がある。

[非線引き都市計画区域]

(1) 線引きを適用する

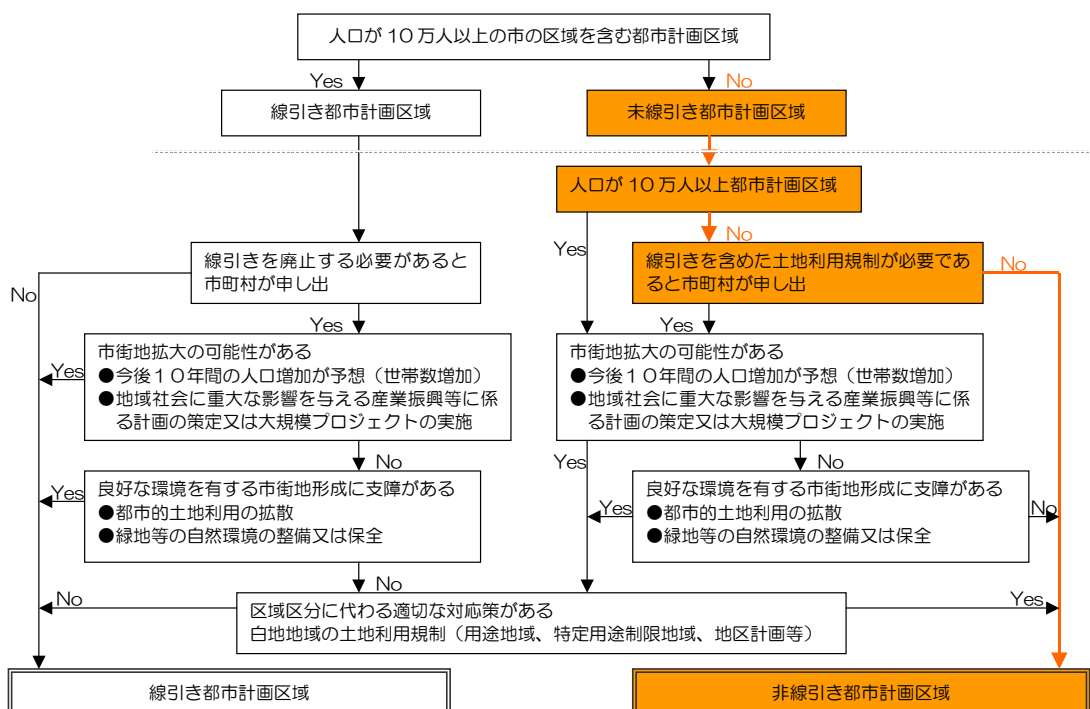
・非線引き都市計画区域でも、無秩序な市街化の防止や計画的な市街地形成が必要となることが考えられることから、次の要件を全て満たす場合に線引き適用する。

- ①中核的な役割を担う人口10万人以上の都市が含まれる。もしくは、それ以外の都市において都市計画区域を構成する市町村が一致して申し出る。
- ②次の要件のいずれかに該当し、線引きの必要性があると判断される。
 - ア) 市街地拡大の可能性がある。
 - イ) 良好な環境を有する市街地形成に支障がある。
- ③線引きに代わる適切な土地利用規制がない。

(2) 線引きを適用しない

・(1)で示される①～③の要件のいずれかに該当しない場合は、原則として線引きを適用しないこととする。

■区域区分の判断基準フロー図



3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用の基本方針

自然環境や歴史的風土の保全、公共福祉の向上、快適な生活環境の確保に留意しながら、都市化の進展に的確に対応しつつ、自然と都市と農村が調和し、共存するような秩序ある総合的かつ計画的な利用が必要である。

用途地域指定区域を中心とした市街地については、都市的土地利用を図ることを推進する。そのため、生活と密着した集客力のある公共施設等は、極力用途地域指定区域に設置することとし、特に集客性の高い施設は中心市街地活性化への寄与効果が得られる位置への設置を検討する。さらに、道路等の都市施設は、広域的交流の促進に資するものの整備を優先的に取り組むものとする。まとまった農地や森林地域は、原則都市的土地利用を抑制し自然環境の保全を図るものとし、都市的土地利用を図る場合は農林業との調整を図りながら個別に検討する。

2) 主要用途の配置の方針

市街地においては、現行の用途地域を基本とし、計画的な土地利用の誘導と自然環境及び周辺環境との調和を図りながら、良好な市街地の形成に努めるとともに、今後の社会・経済情勢の変化に伴い、土地利用の現状と指定用途地域の不整合を修正すべき箇所については、適正な変更を行うものとする。

①商業・業務地

打吹地区、JR 倉吉駅周辺地区を核とし、さらに両地区をつなぐ地区に新たに集客拠点を配置し、それぞれの地区の特性を活かしながら、都市基盤の整備を促進することにより、土地の有効・高度利用を図りつつ、魅力ある商業・業務地の形成に努める。

関金地区については、温泉、レクリエーション施設等の豊かな地域資源を活かした観光・特産品の開発、都市住民との交流を図る。

【中心商業業務地】

- ・打吹地区は、現在までに培われた歴史的資源とポップカルチャーを活かした観光環境の整備を図る。
- ・JR 倉吉駅周辺地区は、集積された各種施設との連携を充実させ、県内外に情報を発信する拠点としての機能拡充・環境整備を重点的に図る。
- ・中心商業業務地区として、両地区をつなぐ都市計画道路住吉町倉吉停車場線（県道倉吉福本線）沿いの地区（以下「パークスクエア・バス通り沿線地区」という。）を位置付ける。

【一般商業業務地】

- ・一般商業業務地として、都市計画道路三朝倉吉羽合線（国道 179 号）沿いの地区を位置付ける。

②住宅地

- ・住居系用途地域に指定されている地域を住宅地として位置付け、必要に応じて地区計画等の手法を活用し、快適で安心安全な居住空間とゆとりと潤いのある生活環境の確保を図る。
- ・また、周辺の土地利用を勘案しながら住居系の土地利用の中で、用途の混在を少なくする地域（住居専用地域）と中小規模の事務所及び店舗等の立地を容認する地域（住居地域）

との区分に配慮した配置を図る。

- ・用途地域外縁部において、住宅地の進行が見られる地域については、用途地域の指定や地区計画の活用により、適切な土地利用誘導を図る。
- ・新たに定住を希望する I・J・Uターンの人たちのために、空き家バンクの利用促進や移住定住相談の窓口充実など受け入れ環境の整備を推進する。

③工業・流通業務地

工業用地の配置は、現行の用途地域を基本とし、環境・福祉・情報等の成長分野の企業誘致や既存産業の再生・業務拡張を促進するための基盤整備を図る。

【工業地】

- ・主な工業地として、市街地内において工業地を形成している、海田東町、天神川沿いの八屋地区周辺、駄経寺町のほか、河北地区の天神川沿い、西倉吉工業団地、大谷工業団地、テクノパーク灘手を位置付ける。
- ・また、河北地区の都市計画道路三朝倉吉羽合線（国道 179 号）及び都市計画道路福庭大塚線（市道上井清谷線、清谷大塚線）沿いの地区を軽工業系地区として位置付け、業務の利便増進、地場産業の育成を図るが、住工の混在が見受けられるため、あわせて住環境の保全を図る。
- ・工業地に空地が発生した場合は、継続して工業用地としての利用を優先しつつ、隣接地域の状況を踏まえ他用途への転用による活用の可能性も含め、個別に検討する。

【流通業務地】

- ・流通業務地としては、広栄町卸売団地、倉吉総合卸売市場を位置付ける。

3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途	密度区分	内容	主な対象地
中心商業業務地	高密度商業・業務地	拠点として位置付けられる商業・業務地等	JR 倉吉駅周辺（上井地区）、打吹玉川地区（成徳地区）
一般商業業務地	低中密度商業・業務地	日常生活を営むに当たって利用される商業・業務地	都市計画道路三朝倉吉羽合線（国道 179 号）沿いの東巖城町から米田町にかけての地区
住宅地	高密度住宅地区	中心市街地、計画開発地等で高密居住を図る高層集合住宅地等	中心商業業務地に隣接する既成市街地
	低中密度住宅地区	良好な居住環境を保全する戸建て住宅地、集合住宅地等	明倫地区のみどり町
工業地	工業専用系地区	工業系用途に特化した土地利用を図る工業地等	海田東町、天神川沿いの八屋地区周辺、駄経寺町のほか、河北地区の天神川沿い、西倉吉工業団地、大谷工業団地、テクノパーク灘手
	軽工業系地区	地場産業など住宅との混在が許容される工業地等	河北地区の都市計画道路三朝倉吉羽合線（国道 179 号）及び都市計画道路福庭大塚線（市道上井清谷線、清谷大塚線）沿いの地区
流通業務地	流通業務地区	—	広栄町卸売団地、倉吉総合卸売市場

4) 市街地における住宅建設の方針

- ・ 県民の豊かな住生活の安定の確保及び向上の促進に係わる基本的な事項を定めた鳥取県住生活基本計画を基本とし、「脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストック形成」、「誰もが安心して豊かに暮らせる住まいの確保」、「地域資源の活用・掘り起こしによる地域の価値の向上」、「災害や犯罪に強い安心して暮らせる地域の実現」を基本目標に地域特性を活かしたまちなみ景観形成及び既成市街地内における定住人口の確保を目指す。
- ・ そのため、良質な住宅ストックの形成に努めるとともに、安全性や省エネルギー化など基本的な住宅性能の質の向上や子育て世帯や高齢者向けなど多様なニーズに沿う住宅の供給等の住まいづくりを推進する。

5) 市街地において特に配慮すべき事項等を有する市街地の土地利用の方針

①中心市街地の土地利用に関する方針

- ・ パークスクエア・バス通り沿線地区については、県立美術館を新たに配置し、交通利便に優れる立地を活かし、パークスクエアと一体的に機能を発揮する新たな集客拠点を形成する。
- ・ JR倉吉駅周辺地区については、鉄道・長距離バス、路線バス等の交通の拠点、病院や大規模商業施設の立地、「宿泊・飲食サービス業」「情報通信業」「金融業」「医療複合サービス業」の事業所が多く集積するなど、市民の生活を支える機能を集積させる。
- ・ 打吹地区については、倉吉の歴史的な中心であり、市役所等の行政施設、博物館や公園などの都市福利施設が立地するほか、打吹玉川伝統的建造物群保存地区における特有のまちなみを活かしたまちづくりに努める。

②大規模災害等を踏まえた居住地域の改善又は維持に関する方針

- ・ 鳥取県中部地震や倉吉市大正町火災等の大規模災害の経験を踏まえ、特に老朽木造建築物が密集して道路が狭隘な地区については、住宅の耐震性・耐火性等の向上や避難経路、避難場所を確保し、地区の防災性の向上を図るため、空き家再生といった既存ストックの有効活用を進めるとともに、地域住民との合意計画を図りつつ地区計画等の活用を検討する。

③工業地域の住・工混在に関する方針

- ・ 工業地域の住・工混在については、需要や立地要求に応じた工業地を確保し、必要に応じて用途地域の見直しを検討するとともに、住居系施設の立地制限、緑地の確保等による良好な環境育成を図ることを目的とした地区計画や特別用途地区の導入を検討する。

④市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ・ 市街地に残る社寺林、市街地に隣接する丘陵地、歴史的景観を残す河川、界限性のあるまちなみなど地域の魅力ある景観を有する地区については、その保全・活用を図る。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

ア. 基本方針

- ・中部圏域の中心都市として、より一層、周辺地域との交流・連携を図るため、地域高規格道路北条湯原道路の整備促進を図り、放射状に伸びる周辺地域との連絡軸の強化を図る。
- ・中心市街地においては活性化が重要な課題であり、中心市街地内へ多く混入している通過交通を適切に処理し、快適な歩行空間及び円滑な交通環境の確保を図る。
- ・JR 倉吉駅周辺においては、JR 山陰本線と国道 179 号の立体交差化、倉吉駅橋上化・自由通路・北口広場等の整備により安全性・利便性が向上したが、今後も快適な都市空間を創出するための交通機能の維持・向上を図る。
- ・西倉吉地区は、第 2 次産業集積地として工業系土地利用が進められている地域で、今後は地域内における市街地形成機能を図る道路整備をはじめ、地域高規格道路北条湯原道路へのアクセス性を強化し、中部生活圏における産業の主要地域として発展に取り組む。
- ・災害・事故発生時における代替機能を持てるような道路網の強化を図る。
- ・JR 倉吉駅周辺や行政・商業・福祉施設周辺等については、高齢者や移動制約者に対する安全・快適性の向上を図るため、歩行者と自転車の分離や車椅子の円滑な通行を可能とする構造を備えた歩行空間ネットワークの形成に努める。

イ. 整備水準の目標

現在 (R4)、用途地域内に配置している幹線街路の密度は $4.5\text{km}/\text{km}^2$ であり、都市内において求められる水準の目安 ($2.0\text{km}/\text{km}^2$) を満足している。

今後は、広域的交流の促進に資するもの、市街地においてまちづくりの目標の達成に資するものを優先し、効率的な整備を計画的に行う。

なお、長年未着手となっている都市計画道路については、地域住民との合意形成を十分に図りながら、都市計画道路としての存続・廃止等の方針を検討する。

ウ. 主要な施設の配置方針

<道路>

- ・都市構造の基盤路線として、地域高規格道路北条湯原道路 (国道 313 号)、国道 179 号を主要幹線道路と位置づけ、整備促進を図る。
- ・地域高規格道路北条湯原道路の倉吉 IC のアクセス向上のための県道倉吉由良線、小鴨ハーフ IC (仮称) の市街地からのアクセス道路となる都市計画道路生田小鴨線 (県道仙隠岡田線) の整備を促進する。
- ・小田橋の改良や倉吉駅北の土地区画整理事業による住宅地の整備、鳥取看護大学の開学によって、JR 倉吉駅北では東西方向の交通需要が増大するため、これを処理するために都市計画道路上井羽合線 (県道上井北条線) を幹線道路として位置付け整備を促進する。

<駅前広場>

- ・JR 倉吉駅は、県中部の玄関口であり、各種公共交通機関の結節点として、さらには観光、教育、福祉等を支える社会基盤として位置付け、駅に近接する鳥取短期大学や鳥取看護大学などの若者層の移動増加などを考慮し、誰もが使いやすく魅力ある駅前広場として維持・活用を図る。

エ. 主要な施設の整備目標

主要な施設の配置方針に基づき、路線の優先度や計画の熟度等を踏まえ、下記のとおり主要な施設の整備目標を示す。

区分	位置付ける内容
①概ね 10 年以内に優先的に整備することを目指す路線	期間内に整備に着手あるいは供用に向けて整備を進めることを目指す路線
②概ね 20 年以内に整備することを目指す路線	
③構想路線	計画の見通しを立てるため、その方向性を検討しており、現時点では構想とする路線

①概ね 10 年以内に優先的に整備することを目指す路線

【広域道路ネットワーク】

地域高規格道路北条湯原道路：倉吉道路Ⅱ期区間（倉吉 IC～小鴨ハーフ IC（仮称））
 倉吉関金道路（小鴨ハーフ IC（仮称）～福山 IC（仮称））
 // （福山 IC（仮称）～関金）

【環状道路】

（都）小鴨川沿線（県道倉吉江北線）
 （都）小鴨川沿線（県道倉吉環状線）

【放射状道路】

県道倉吉由良線（大谷茶屋工区）、（都）生田小鴨線（県道仙隠岡田線）

【倉吉駅周辺】

（都）上井羽合線（県道上井北条線）

②概ね 20 年以内に整備することを目指す路線

なし

③構想路線

なし

2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ア. 基本方針

<下水道>

公共水域の水質保全を図るため、地域の実情に応じた効率的・経済的な生活排水処理施設整備（公共下水道・農業集落排水施設・浄化槽等）の推進と適切な維持管理に努める。

○公共下水道の整備

公共下水道、天神川流域下水道の整備促進を図り、整備区域の拡大、普及率の向上に努め

るとともに施設の管理運営の効率化を図る。また水洗化を促進する。

○雨水排水施設の整備

内水による浸水が想定される地域においては、浸水防止対策を実施し、豪雨時の災害防止を図る。

○浄化槽の整備促進

浄化槽区域（地形的に公共下水道事業・農業集落排水事業等による対応が困難な区域）においては、浄化槽の整備を促進する。

○長寿命化対策

劣化や機能低下が生じている管渠、処理場等の計画的な長寿命化対策を行う。

<河川>

○治水・防災

総合的治水対策の体系を広範囲にわたり調査検討し、重要水防区域における河川改修等を促進する。

○河川環境整備

河川は連続した身近な公共空間であり、生態系に配慮し市民が集い、安らぐ場所として河川へのアクセスの改善や親水空間の整備を促進する。

公園広場などの施設を持たない集落においては、その地域の自然・文化的特性を活かした生態系に配慮し親水公園を整備し、水と緑豊かな生活環境の創造に努める。また、市内に点在する水辺の楽校については、地域住民とともに維持保全に努める。

適正な水面利用と河川美化都市運動の推進に努めるとともに、公共用水域の水質保全及び農村地域の生活環境改善を図る。

イ. 整備水準の目標

<下水道>

本区域においては、公共下水道を順次整備しており（令和3年度末の整備率 倉吉地域 70.1%、関金地域 77.7%）の概ね20年後の目標値として、整備率100%を目指し整備を促進するとともに、接続率を高めていく。

<河川>

基本方針に基づき河川改修及び環境整備の促進を図る。

ウ. 主要な施設の配置の方針

<下水道>

本区域の下水道事業は、天神川流域下水道事業の関連公共下水道として順次整備が進められている。引き続き、天神川流域下水道計画の概要に則するとし、倉吉市流域関連公共下水道事業計画に基づき整備を図る。

○雨水排水

雨水排水は市街化の整備状況を把握するとともに、近年頻発する豪雨に対し、天神川水系流域治水プロジェクトに掲げる対策の整備を進める。市民への啓発活動としては、ハザード

マップの作成、ホームページの利活用等によりソフト対策を進めていく。

○汚水排水

汚水排水は、進行する市街地を処理区域とし、流域関連公共下水道計画に基づき汚水管渠等の主要な施設の配置及び更新を計画的に行う。

<河川>

1級河川天神川水系の改修促進は、治水対策上引き続き必要である。また、水辺は人々に安らぎを与えるとともに、都市における貴重なオープンスペースとして良好な生活環境を形成することから、周辺環境と調和した安全性、親水性、及び景観に優れた水辺空間づくりが必要である。

治水対策をはじめとした総合的な河川の整備・管理に努めるとともに、ゆとりと潤いのある生活環境の確保を図るため、住民に親しまれる水辺環境の保全に努める。

エ. 主要な施設の整備目標

概ね、10年以内に優先的に整備することを検討する内容は、次のとおりとする。

<下水道>

雨水：上井排水区、倉吉第1、第2排水区、西倉吉排水区

汚水：倉吉第一処理分区（三明寺）

<河川>

不入岡川・和田川・奥田川の護岸整備

3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

ア. 基本方針

各施設を適切に維持管理し長寿命化を図るとともに、関連した機能を効率的に集約し、相乗効果を上げるため、地域のニーズに対応した各施設の新設や既存施設の有効活用を検討する。

不特定多数の者が利用する公共性の高い施設は、構造体以外の部材等の耐震性の確保についても必要な措置を講じるよう努める。

イ. 主要な施設の配置方針

<火葬場>

倉吉斎場を円谷町に配置する。

<ごみ焼却場>

ほうきりサイクルセンターを巖城に配置する。

<汚物処理場>

中部クリーンセンターを小田地区に配置する。

<市場>

倉吉総合卸売市場を清谷地区に配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

ア. 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域の土地区画整理事業は完了しており、現在は散発的に民間開発が行われている。

今後の市街地開発に際しては、都市防災面に配慮しつつ、市街地形成による活性化も視野に入れ、民間資金等の活用による市街地開発事業や地区計画等による市街地整備を検討する。

特に、新たに市街化を図る地域については、地区計画等により都市基盤施設を位置付け、計画的な市街地整備を検討する。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

ア. 基本方針

自然的環境は、豊かな生態系を育む場であるとともに地域の景観を構成する重要な要素であり、水源の涵養や山地災害の抑制などの観点から、開発規制や自然保護意識の普及啓発等により適切に保全を図りながら、人々が自然とふれあえるような環境を整えていく。

公園と緑地は、都市生活にゆとりと潤いを与え、災害時には避難場所としての機能を有し、住民が共有する貴重な空間としてその役割は高い。このため、地域のニーズに配慮しながら、住民に身近な公園等の維持管理、整備又は改修に努める。また、既存の樹林地や河川などの地域の恵まれた緑へのアクセス性の向上や、散策道等の設置により、これらを緑地として有効に活用する。

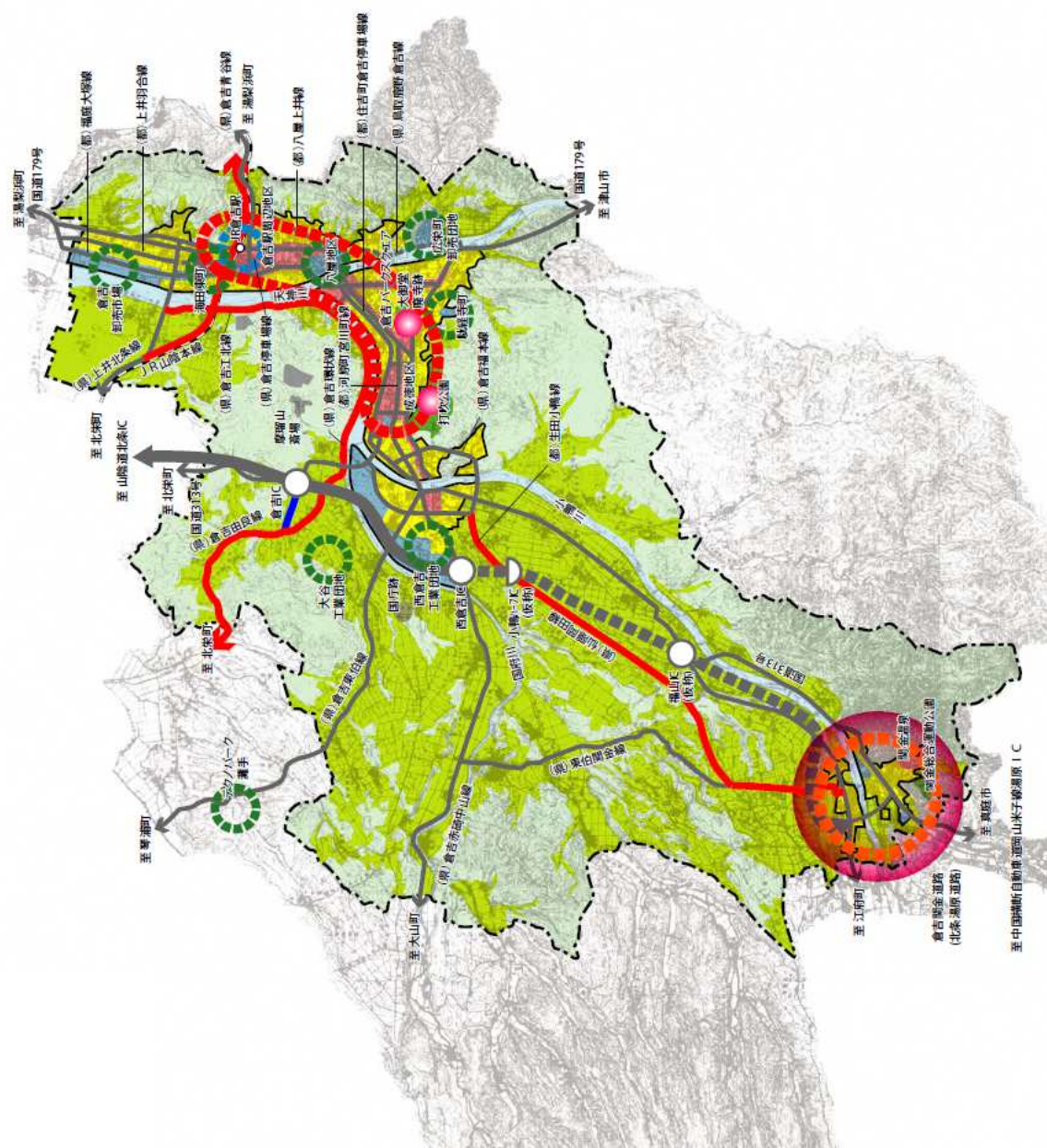
イ. 緑地・公園の確保水準

本区域の緑地・公園の整備状況は 163.5 m²/人 (R4) であり、国の目標である 20 m²/人 (都市公園等の都市計画区域内人口 1 人当たりの整備面積) を満足しており、引き続き、既存の緑地・公園を中心に確保に努める。

ウ. 主要な緑地・公園の配置計画の概要

公園等種別	配置方針
街区公園	各住区に誘致圏 250m、1 箇所 0.25ha を標準として配置する。
近隣公園	各住区に 1 箇所、2ha を標準として配置する。
地区公園	4~5 住区に 1 箇所、4ha を標準として配置する。
総合公園	打吹公園を配置する。
運動公園	関金総合運動公園を配置する。
特殊公園	史跡大御堂廃寺跡歴史公園を配置する。
緑地	西武者緑地を配置する。
その他自然地	天神川、小鴨川など市街地内の河川は、緑の骨格として位置付ける。 大山・蒜山裾野の森林やまとまった農地は、自然災害を防止する緑地として位置付ける。 賀茂神社の社叢、国分寺地区一帯の国史跡をはじめとした遺跡を有する緑地等は、文化的意義を有し保全すべき緑地として位置付ける。

マスタープラン図 (倉吉都市計画区域)



凡 例	
	住宅地
	商業・業務地
	工業・流通業務地
	主な公園
	広域サービス施設
	まとまった農地
	森林地域
	水面
	広域都市拠点
	生活拠点
	産業拠点
	交通拠点
	レクリエーション地
	幹線道路
	概ね10年以内に優先的に整備することを旨とする路線
	概ね20年以内に整備することを旨とする路線
	鉄道
	市街地
	都市計画区域