

●用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをす
るための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も
建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが
集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等
が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほか
は、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、
病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



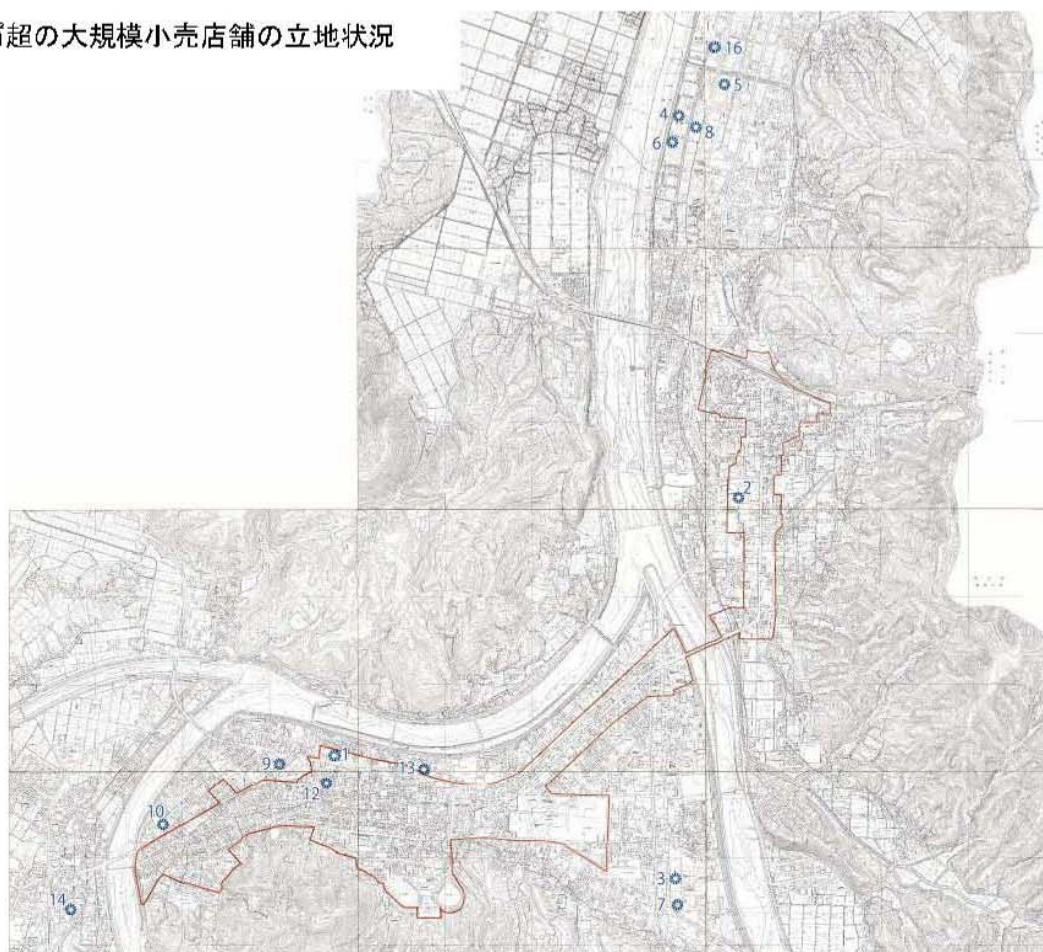
工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、
お店、学校、病院、ホテルなどは建てら
れません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲：面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住居部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用の店舗のみ。2階以下 ②④に加えて、物産販売店舗、飲食店、呉服代理店・銀行の支店・名物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物産販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡超10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡超500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡超1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡超3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡超のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
床面積が10,000㎡を超える店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場など		×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場など(床面積が10,000㎡以下)	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満
病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性が大きいとか著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下

④大規模小売店舗

中心市街地及びその近接地には、食料品スーパーや家具店等、日用品販売の大規模小売店舗が多数立地している。特に1万㎡超の大型の生活食料品スーパーが立地していることで、他地域からの利用も多くなっている。

○1,000㎡超の大規模小売店舗の立地状況



○倉吉市の大規模小売店舗一覧 (※は中心市街地内に立地する店舗)

出典：大型小売店舗総覧

	店舗名	住所	店舗面積	開設年月
1	マルワ倉吉(旧ダイエー)※	大正町 2-61-2	15,684 ㎡ ※延床面積	1983.10
2	倉吉ショッピングセンターパープルタウン※	山根 557-1	11,377 ㎡	1981.11
3	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店本館	下田中町 947-2	9,823 ㎡	1998.11
4	ホームプラザナフコ倉吉北店	河北町 128-1	4,994 ㎡	2011.12
5	東宝河北 PLAZA	福庭町 2-88	3,753 ㎡	1994.12
6	ラ・ムー倉吉南店	福吉町 1365-1	2,847 ㎡	2011.04
7	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店・園芸ペット館	米田町 2-54-1	2,211 ㎡	1998.11
8	100 満ボルト倉吉本店	河北町 162	2,150 ㎡	2005.10
9	ラ・ムー倉吉店	河北町 125-1	2,144 ㎡	2006.10
10	ハウジングランドいない倉吉西店	河北町 1696-1	1,938 ㎡	1993.09
11	ヤマダ電機テックランド倉吉店	清谷町 2-143	1,467 ㎡	2013.03
12	家具センター加納※	大正町 1075	1,458 ㎡	1980.04
13	本内家具店	堺町 3-38	1,368 ㎡	1978.09
14	東宝ストア西倉吉店	西倉吉町 13-5	1,341 ㎡	991.03
15	丸合西倉吉店	生田 348-1	1,200 ㎡	1998.07
16	TSUTAYA 倉吉店	清谷町 2-47	1,184 ㎡	1999.04
17	ジュンテンドー西倉吉店	生田 350	1,063 ㎡	1993.11

理由書

倉吉市では中心市街地の活性化を目指し、「倉吉市中心市街地活性化基本計画」の策定作業を進めている。

中心市街地活性化基本計画の策定に当たっては、「中心市街地の活性化に関する法律」及び「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」の中で、都市計画法に基づく特別用途地区等を活用し、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限することが中心市街地の活性化に寄与するとされている。なお、準工業地域内の特別用途地区指定が、同計画の国の認定要件となっている。

よって広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の郊外への拡散を制限し、中心市街地の活性化を図るため市内のすべての準工業地域に対して、都市計画法に基づく「特別用途地区」を定めるものである。

さらに今後、大規模集客施設制限地区建築条例を定めることにより、準工業地域内で新たに大規模集客施設を建築することができなくなる。

●上位計画との整合

第11次倉吉市総合計画の基本目標のなかで、「地域の中でお金がまわる、拠点性の高いまち」、「歩いて楽しい快適で魅力的な街並みが形成されているとともに、たくさんの人たちが行き交い、交流を深める場として、活気とにぎわいのある中心市街地」としており、整合する。

また、倉吉市都市計画マスタープランにおける全体構想の市街地整備方針の考え方に「本市の市街地整備は、倉吉駅周辺と打吹玉川地区～倉吉パークスクエアの2つの拠点形成を図り、人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成を目指すものとする。」とされており、整合する。

●住民説明の状況

◇パブリックコメントの実施（平成26年11月4日から平成26年11月28日まで）

- ・提出意見なし

◇既存不適格建物（床面積1万㎡以上）

- ・特別用途地区の指定を予定している区域に、既存不適格建物はない。

（表3）評価の方法と基準

評価項目		評価内容	判定	
1) 県の策定するまちづくりに関する計画との整合	①	都市計画区域マスタープラン	「中心市街地を含む既成市街地のストックを活かした再生を図り、生活の諸機能がコンパクトに集合する暮らしやすいまちづくりを実現するとともに、鳥取県土地利用基本計画に基づき無秩序な市街地の外延化を防止する都市計画区域、区域区分などの的確な運用を図る」とされており、整合する。	○
	②	その他都市計画	関連するその他都市計画はない。	—
	③	国土利用計画、土地利用基本計画等	鳥取県土地利用基本計画では都市地域と位置づけられており、整合する。	○
2) 計画市町村が策定するまちづくりに関する計画との整合	①	倉吉市都市計画マスタープラン	全体構想の市街地整備方針の考え方に「本市の市街地整備は、倉吉駅周辺と打吹玉川地区～倉吉パークスクエアの2つの拠点形成を図り、人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成を目指すものとする。」とされており、整合する。	○
	②	その他計画	第11次倉吉市総合計画の基本目標のなかで、「地域の中でお金がまわる、拠点性の高いまち」、「歩いて楽しい快適で魅力的な街並みが形成されているとともに、たくさんの人たちが行き交い、交流を深める場として、活気ににぎわいのある中心市街地」としており、整合する。	○
3) 法令との適合及び関係機関等との調整など	①	法第13条との適合	都市機能を維持増進し、適正な都市環境の保持につながることから、法13条と適合するものである。	○
	②	関係法令との適合	関係する法令はない。	—
	③	関係機関との調整	法第23条に該当する行為ではないため、関係機関はない。	—
	④	住民との合意形成	パブリックコメントを実施したが、意見提出はなかった。	○

法：都市計画法

中心市街地活性化基本計画策定スケジュール

年 月	計画策定(市推進本部)	都市計画決定	建築条例
平成26年7月	第1回会合(7/2)		
8月	第2回会合(8/22)		
9月	第3回会合(9/24)		
10月			
11月	第4回会合(11/5)	パブリックコメント (11/4~11/28)	
12月	内閣府事前協議	事前協議(市→県) 回答(県→市)	条例案法制協議
平成27年1月	素案作成 第5回会合 パブリックコメント	縦覧(1/13~1/27)	
2月	計画案作成		例規審査会 企画審議会
3月	第6回会合 計画策定	都市計画審議会(3/12) 協議(市→県) 同意(県→市)	議会上程
4月	内閣府へ認定申請	決定告示(4/1)	条例施行(4/1)
5月	内閣府による審査		
6月	内閣府による認定		
~	計画掲載事業の実施		