

社会資本総合整備計画(地域住宅支援)

くらよしうつぶきちく 倉吉打吹地区における じゅうかんきょう 住環境の せいび 整備と ほぞん まちなみの かつよう 保存・すいしん 活用の推進

くらよしし  
倉吉市

平成28年3月

社会資本総合整備計画

計画の名称	1 倉吉打吹地区における住環境の整備とまちなみの保存・活用の推進	重点計画の該当
計画の期間	平成28年度 ～ 平成32年度 (5年間)	交付対象 倉吉市
計画の目標		

商業の郊外化に伴い、地区の商業の停滞、人口の空洞化、高齢化が進み歴史ある街なみも空き家、空き地が年々増加し、住環境に問題の対し地区内の街なみに配慮し、倉吉打吹地区特有の文化、かおり、水、緑の要素を取り入れ、先人たちが築き上げた町をよみがえらせ、往時をしのばせる生活感あふれる町として、潤いと安らぎのある住環境の整備を行いながら、これらを活用するまちづくりを推進する。

計画の成果目標（定量的指標）

修景整備の実施による交流人口の増加（H28現在840人→H32現在960人）  
 空き家の有効活用件数の増加による地域の活性化（H28現在38件→H32現在45件）

定量的指標の定義及び算定式

目標とする修景整備実施により、施設利用人数に対して実際に利用した人数から算出する  
 （施設の利用人数）＝倉吉淀屋付属屋の利用人数を実績人数として調査する。

目標とする空家利用件数に対して実際に利用した件数から算出する。  
 （空家の有効活用率（%））＝（空家利用件数）／（H28現在の空家の件数）

定量的指標の現況値及び目標値

当初現況値 (H28当初)	中間目標値 (H30末)	最終目標値 (H32末)	備考
840人	900人	960人	
65.5%	70.7%	75.9%	

全体事業費	合計 (A+B+C+D)	114百万円	A	107百万円	B	0	C	7百万円	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	6.1%
-------	--------------	--------	---	--------	---	---	---	------	---	---	-----------------------------	------

交付対象事業

A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H28	H29	H30	H31	H32		
A-1-1	住宅	一般	倉吉市	直/間	個人・市	倉吉打吹地区街なみ環境整備事業	住宅等の修景整備・倉吉淀屋付属屋の整備	倉吉市						107	
合計													107		

B 関連社会資本整備事業（該当なし）

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H28	H29	H30	H31	H32		
合計													0		

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H28	H29	H30	H31	H32		
1-C-1	活動支援	一般	倉吉市	間接	個人	チャレンジショップ設置運営事業	家賃補助	倉吉市						2	
1-C-2	活動支援	一般	倉吉市	間接	個人	にぎわいのある商店街づくり事業	家賃補助、改装費の補助	倉吉市						5	
合計													7		

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
C-1	街なみ環境整備事業(A-1)と一体的に実施し、空き店舗の活用を促進し中心市街地の活性化を図る。	
C-2	街なみ環境整備事業(A-1)と一体的に実施し、空き店舗の活用を促進し中心市街地の活性化を図る。	

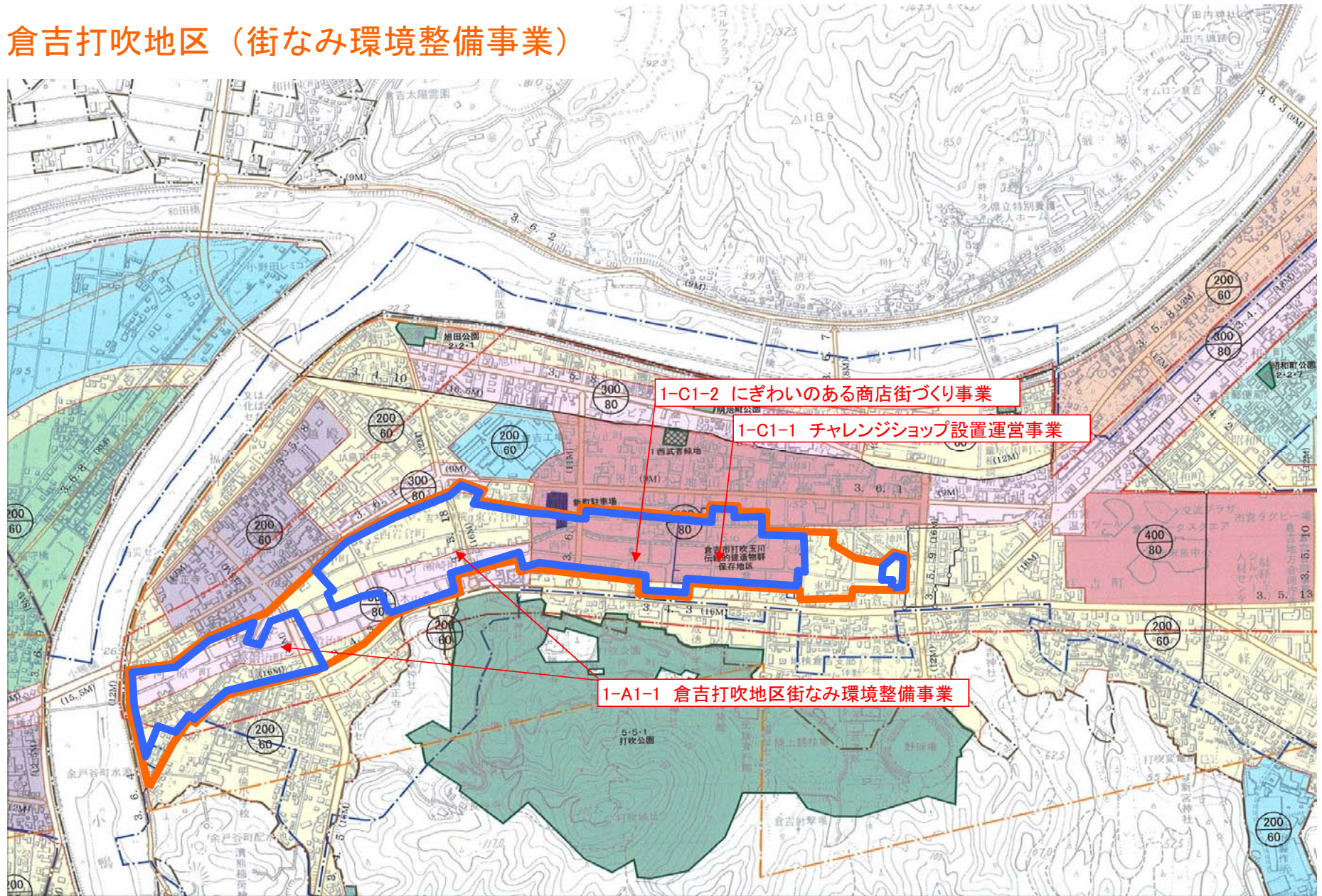
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業

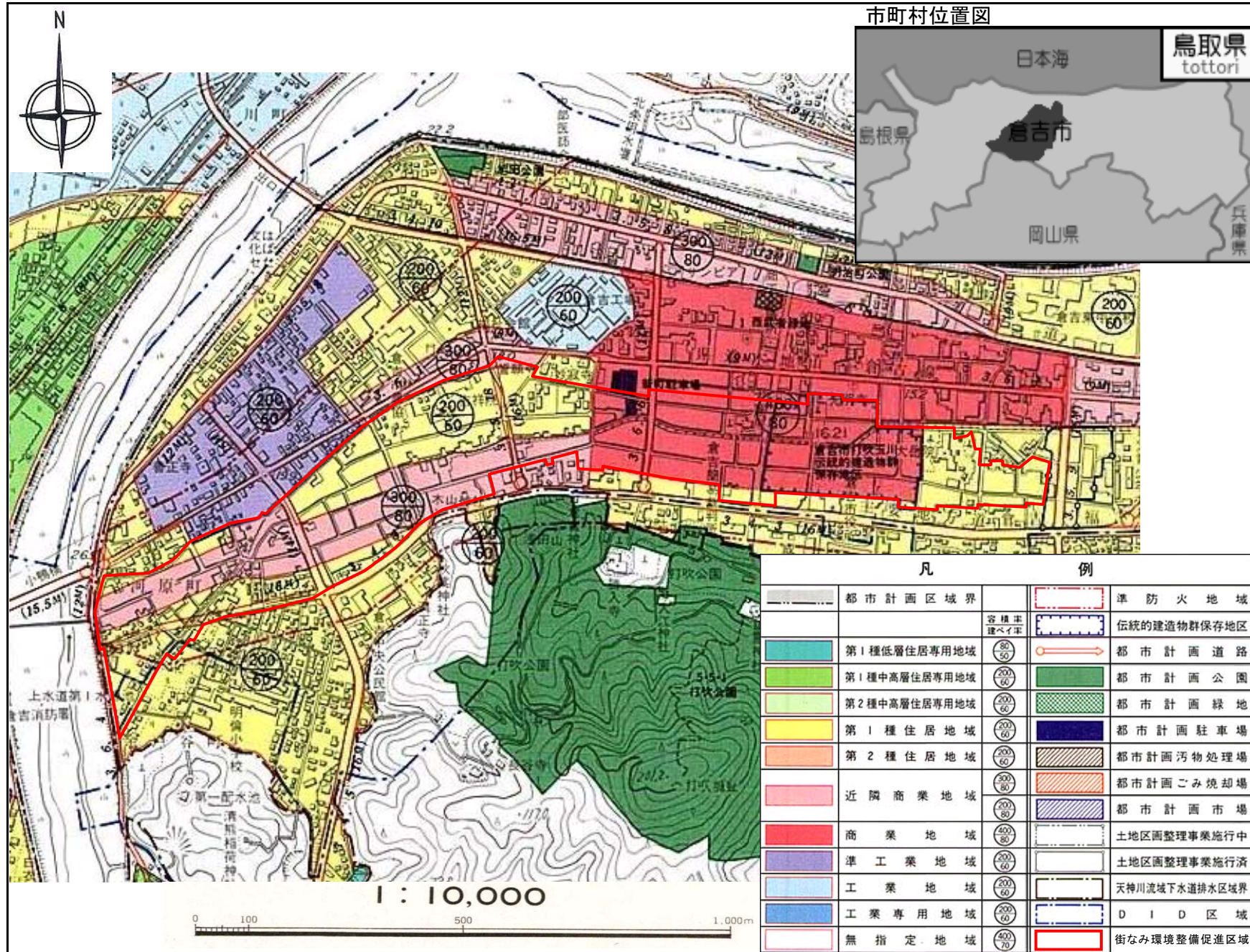
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H28	H29	H30	H31	H32		
合計													〇〇		

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考

計画の名称	1 倉吉打吹地区における住環境の整備とまちなみの保存・活用の推進	交付対象	倉吉市
計画の期間	平成28年度 ~ 平成32年度 (5年間)		

## 倉吉打吹地区 (街なみ環境整備事業)





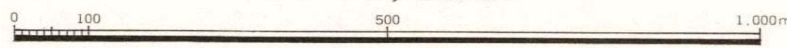
市町村位置図



【位置図】  
 区域名又は地区名 倉吉打吹地区

凡		例	
	都市計画区域界		準防火地域
	容積率 建ぺい率		伝統的建造物群保存地区
	第1種低層住居専用地域		都市計画道路
	第1種中高層住居専用地域		都市計画公園
	第2種中高層住居専用地域		都市計画緑地
	第1種住居地域		都市計画駐車場
	第2種住居地域		都市計画汚物処理場
	近隣商業地域		都市計画ごみ焼却場
	商業地域		都市計画市場
	準工業地域		土地区画整理事業施行中
	工業地域		土地区画整理事業施行済
	工業専用地域		天神川流域下水道排水区域界
	無指定地域		D I D 区域
			街なみ環境整備促進区域

1 : 10,000



### 倉吉打吹地区の整備の目標

「遙かな町との出会い」をテーマに、地区内のまちなみが統一、調和され、倉吉特有の歴史(文化、香、水、緑)の要素を取り入れ、先人が築き上げた八橋往来、玉川沿いなどの歴史的建造物などのまちなみを活かし、生活感があり快適で現代的な要素も加味させながら街なみ環境整備を行う。

## 倉吉打吹地区街なみ環境整備方針図

0m 250m 500m  
縮尺 1 : 5,000

### ◆八橋往来景観形成ゾーン地区施設等の整備の基本方針

- ・空地を活用して、住民がくつろげ憩いの場となるゆとりあるポケットパークの整備を図る。
- ・消火栓ボックス、電柱、街灯などの景観に配慮した修景を行う。
- ・住民の交流の場となる生活環境施設の整備を行う。

### ◆町家通り景観形成ゾーン地区施設等の整備の基本方針

- ・住民がくつろげ憩いの場や子供の遊び場となるゆとりあるオープンスペースの整備を図る。
- ・地区の防災面を強化するため、消火栓ボックス、電柱、街灯などを景観に配慮した整備を行う。
- ・一部で電線地中化を行う。

### 八橋往来景観形成ゾーン

八橋往来と鉢屋川を活かし、歴史景観と自然景観に調和した情緒溢れるまちなみ整備を進め、住民のコミュニティ活動を促進させるまちづくりを図る。

### 町家通り景観形成ゾーン

伝統的建造物群と観光施設「赤瓦」と連携させながら、歴史的景観を大切に災害に強いまちなみ整備を進め、人が集まり活気溢れるまちづくりを図る。

### 電線地中化

### ◆散策ルートの整備基本方針

- 地区内に数多く残る町家と土蔵に相応した整備を行う
- ・昔の懐かしさを醸し出す修景舗装を行う
  - ・道路標識、案内板、街灯、電柱等のストリートファニチャーに工夫を凝らす。

### ◆八橋往来景観形成ゾーン住宅整備の基本方針

- ・建物は和風で平入切妻屋根を基本とする。
- ・外装材は日本瓦や板張りなど自然素材、伝統的素材を使用するよう努める。
- ・看板などの色・形は周辺景観に調和するものとする。
- ・自販機、屋外機等については修景に合った工夫を行う。
- ・植栽やプランター等で緑化を進める。
- ・通りに面する空き地や駐車場は塀、生垣などによりまちなみの連続性の確保と景観向上に努める。

### ◆町家通り景観形成ゾーン住宅整備の基本方針

- ・建物は和風で平入切妻屋根を基本とする。
- ・外装材は瓦や漆喰、板張りなどの自然素材、伝統的素材を使用するよう努める。
- ・通りに面する1階の窓は格子付の木製風建具とする
- ・看板などの色・形は周辺景観に調和するものとする
- ・自販機、屋外機等については修景に合った工夫を行う。
- ・植栽やプランターなどで緑化を進める。
- ・通りに面する空き地や駐車場は塀などによりまちなみの連続性の確保と景観向上に努める。

### 凡例

- 街なみ環境整備促進区域
- 特徴的な建物
- 既設公園 P. Park
- 散策ルート

別記様式第6 街なみ環境整備方針説明書

都道府県名	鳥取県	市町村名	倉吉市	区域名	倉吉打吹地区	
区域現況	地区の概況	<p>当該地区は、伯耆の国の国府が米子に移り不安定な時期もあったが鳥取藩の陣屋が置かれ、鳥取県中部地域の政治、経済、交通の中心地であった。特に江戸時代中期から大正時代に稲扱ぎ千刈や木綿などを扱う商業活動が活発化し、これらを扱う商人が屋敷（町家）を構え現在のまちなみが形成された。そしてこれらの町家は、今もなお数多く存在している。これらの町家は、切妻平入りのつし2階建の建物を主流にし、窓には格子を設け落ちついた佇まいになっている。また、町家の裏側は玉川に面し、漆喰の白壁と腰焼板杉で統一された町家の土蔵が立ち並び、玉川に架かる一枚岩の石橋とともに独特の景観を醸しだしている。そして、双方の建物とも屋根は赤褐色の石州瓦で葺かれた共通の景観を持ち、ともに落ち着いた情緒がある。</p> <p>しかし、商業の郊外化に伴い、地区の商業の停滞、人口の空洞化、高齢化が進み、歴史あるまちなみも空き家、空地が年々と増加し、さらに町家の間に点在する現代風の建物、昭和30年から50年代に設置された無秩序な看板等が良好な景観を阻害している。また昔ながらの町家地域であるためまちなみに余裕がなく、緑地（公園）不足、路上駐車が目立つ等住環境問題を抱えている。</p>				
	道路の現況	<p>地区内には、6mを超える道路はほとんどなく、最小で0.9mと昔ながらの形態で歩車道兼用となっており、狭い道路に電柱、駐車車両があり、交通の妨げになっており、歩行者の安全性に問題がある。特に高齢化が進む当地区においては、高齢者の社会活動を阻害する重要な問題でもある。また、これらは冬季の除雪作業を困難とし、防災上の面からも問題になっている。</p>				
	公園等の現況	<p>地区の近接地には打吹公園があるが、地区内には、公園らしきものが少なく、あるのはポケットパーク的なものである。</p>				
	地区住民のまちづくり活動の概要	<p>平成11年に土蔵の所有者を含む団体「赤瓦」が設立され、土蔵を利用した赤瓦1号館から10号館の運営により地区内に来訪する観光客が増加している。また、中心市街地活性化に向け地区内の商店主らのまちづくり団体「あきない中心倉」が発足し、地区内の商店に「福の神」を設置し商店街の活性化を図る活動が行われている。住民レベルでは、地区内を東西に走る「八橋往来」沿いに残る古いまちなみを保存・活用し、観光・地域振興に結びつけようと「伊能忠敬の足跡をたどる協議会」のまちなみ整備についての提言や古い家の修繕等ボランティア作業や、「打吹地区歩行ネットワークを考える会」による中心市街地に回遊性を持たせ、まちに賑わいを取り戻す取り組みがあった。</p> <p>こうした流れを受け、平成15年に地区住民の代表と建築関係者からなる「八橋往来まちなみ研究会」が発足し、ワークショップや勉強会、先進地視察などを行い、快適で暮らしよいまちにして次の世代へ倉吉の誇れるまちなみを継承させるため、良好な住環境とまちなみ形成に係る検討に取り組んでいる。</p>				
基本事項	整備の目標	<p>「遙かな町との出会い」をテーマに、地区内のまちなみが統一、調和され、倉吉特有の歴史（文化、香、水、緑）の要素を取り入れ、先人が築き上げた八橋往来、玉川沿い等の歴史的建造物などのまちなみを活かし、快適で現代的な要素も加味させながら街なみ環境整備を行う。</p>				
	整備の時期	18年度 ～ 32年度（15年間）				
	地区施設等の整備に関する基本事項	通路等	<p>地区内に数多く残る町家と土蔵に相応した整備を行い、街路は昔の懐かしさを考慮した修景（ソイル）舗装道路標識、案内板、街灯、電柱等のストリートファニチャーに工夫を凝らす。電線地中化により交通障害の解消に努める。</p>			
		小公園等	<p>空地を活用して、住民がくつろげ憩いの場や子供の遊び場となるゆとりあるオープンスペースの整備を図る。</p>			
		その他	<p>地区の防災面を強化するため、消火栓ボックス、電柱、街灯等を景観に配慮し整備する。地域住民の交流の場となる生活環境施設を整備する。</p>			
	住宅等の整備に関する基本事項	住宅	<p>建物は和風を基本とし、屋根は道路方向に流れる平入切妻を基本とする。使用する外装材は瓦や漆喰、板張り等の自然素材、伝統的素材を使用する。看板等は和風建物との調和に配慮し、色・形は周辺景観に調和するものとし、自販機、屋外機等については周辺景観にあった工夫を行う。</p>			
		敷地	<p>植栽やプランター等で緑化を進める。通りに面する空き地や駐車場は塀、生垣等により隠蔽するなどしてまちなみの連続性の確保と景観向上に努める。</p>			
その他の事項（関連事業等）	倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存事業					

# 社会資本整備総合交付金チェックシート

計画の名称 : 倉吉打吹地区における住環境の整備とまちなみの保存・活用の推進

事業主体名 : 街なみ環境整備事業

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①上位計画等との整合性が確保されている。	✓
②地域の課題への対応(地域の課題と整備計画の目標の整合性)	✓
③昔の風情を残したうるおいのある街なみ整備の状況等,現状分析が適切になされている。	✓
II. 計画の効果・効率性	
①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	✓
②十分な事業効果が得られることが費用便益分析により確認されている。	✓
③事業効果は、費用便益分析により、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	✓
④地域の実情に応じた地域活性化と交流のための事業が盛り込まれている。	✓
III. 計画の実現可能性	
①事業熟度が十分である。	✓
②計画内容に関し、住民に対する説明等が行われている。	✓
③事業実施に当たり、地元組織との連携が図られている。	✓