

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

○倉吉市総合計画（令和3年3月）

第12次倉吉市総合計画においては、基本目標、施策、取組方針を以下のとおりとしている。

基本目標1の「地域資源を最大限に活かして躍動するまちづくり」では、「(2) 企業が持つ特性・特色を活かした商工業の振興」という施策を掲げ、今後の取組方針として、「倉吉駅周辺から打吹地区にかけての中心市街地域域内において、さまざまな分野の専門家の意見を反映させながら、空き店舗、空き家、未利用の土地等も活用するなかで、小規模でも高付加価値な企業の誘致や創業の支援を行い、多種多様なビジネスが活性化したエリアをつくります。また、伝統的建造物群などの歴史的資源、ポップカルチャー、倉吉博物館、鳥取県立美術館（令和7（2025）年春開館予定）などの地域資源を繋ぎ、レトロ&クールにアートの視点を加えた新たな価値を創造し、賑わいを再生するとともに、多様な人々が居心地よく過ごせる市街地をつくります。」を示している。

また、「(5) 地域資源を活かした観光の振興」という施策を掲げ、今後の取組方針として、「赤瓦・白壁土蔵群の重要伝統的建造物群保存地区の伝統ある町並み（レトロ）とアニメなどのポップカルチャー（クール）を融合した、“レトロ&クールツーリズム”に、芸術（アート）を加えてさらに推進し、ここにしかない観光地を作り上げます。また、食事（グルメ）や文化などの地域資源を磨き上げるとともに、飲食店、土産物店、体験施設、町屋や古民家などを活用したゲストハウスなどの宿泊施設をエリア内に設け、観光客は電気自動車や電動自転車などのグリーンスローモビリティで移動、観光する周遊滞在型の観光地を作ります。」を示している。

さらに、基本目標5の「災害に強く、快適で潤いのあるまちづくり」では、「(24) 都市と自然・歴史・文化が調和した拠点連携型のまちづくりの推進」という施策を掲げ、今後の取組方針として、「倉吉駅周辺や成徳・明倫地区などの中心市街地を中心拠点と位置づけ、多様な都市機能を集約し、利便性を高めます。また、コミュニティセンターを地区の拠点として、生活基盤の維持・拡充に努めます。」を示している。

○デジタル田園都市国家構想の実現に向けた第2期倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和6年3月策定）

令和6年3月に策定した倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、基本目標に「仕事を増やし、安定した雇用を創出する」「人と人が繋がり、新たな人の流れをつくる」「子どもを産み育てやすい環境をつくる」「一人ひとりが輝き、魅力的な地域をつくる」を掲げており、具体的な施策、重要業績指標（KPI）を以下のとおり設定している。

<基本目標1> 仕事を増やし、安定した雇用を創出する

【具体的な施策と重要業績評価指標（KPI）】

- ア. 農畜水産業の振興
- イ. 企業が持つ特性・特色を活かした商工業の振興
- ウ. 安定した雇用の維持と確保

<基本目標2> 人と人が繋がり、新たな人の流れをつくる

【具体的な施策と重要業績評価指標（K P I）】

- ア．地域資源を活かした観光の振興
- イ．移住定住・交流の促進

＜基本目標 3＞ 子どもを産み育てやすい環境をつくる

【具体的な施策と重要業績評価指標（K P I）】

- ア．子育て支援の充実
- イ．生きる力を育む学校教育の充実

＜基本目標 4＞ 一人ひとりが輝き、魅力的な地域をつくる

【具体的な施策と重要業績評価指標（K P I）】

- ア．市民と協働したまちづくりの推進
- イ．文化・芸術活動の振興
- ウ．豊かで健やかな長寿社会の実現
- エ．健康づくりの推進
- オ．人権尊重の確立と男女共同参画社会の実現
- カ．生活地域を一体化する公共交通ネットワークの充実

＜横断的目標 1＞ 自治体 DX で実現するスマートな倉吉市

【具体的な施策】

住民の利便性の向上と自治体業務の効率化に向けた自治体 DX の推進

＜横断的目標 2＞ リアルとデジタルの相互利用による暮らしやすさと活力の創出

【具体的な施策と重要業績評価指標（K P I）】

バーチャル倉吉を通じた関係人口創出とデジタル教育の推進

○倉吉都市計画マスタープラン（平成 30 年 2 月）

都市計画マスタープランにおいて中心市街地は市街地ゾーンに位置付けられ、都市構造の 5 つの拠点のうち「中心拠点」に位置づけられている。

「河北地域」に位置づけられている倉吉駅周辺地区は、「人が行き交うまちづくり」を目標とし、倉吉駅周辺を中心に誰もが容易にアクセスでき、人が行き交うにぎわいのあるまちを目指すとともに、落ちついた雰囲気のある居住環境を守るとともに、交流拠点にふさわしい商業集積の計画的な誘導を図ることとしている。また「中央地域」に位置づけられている打吹地区からパークスクエアを含む地域は、「懐かしさと季節を感じるまちづくり」を目標とし、日常生活が地域内で完結する生活空間の形成を目指すとともに、打吹玉川地区の白壁土蔵群や民家の街なみを活かした観光まちづくりの推進、季節ごとに変化をみせる打吹山の自然や景観を活かした「緑の環境」づくりを進めることとしている。

○倉吉都市計画区域 都市計画区域マスタープラン（令和 6 年 3 月）

倉吉都市計画区域都市計画区域マスタープランにおいて、中心市街地は「広域都市拠点」に位置

付けられ、特に、パークスクエア、打吹公園等は「観光リクリエーション拠点」に位置付けられている。

また、中心市街地に関する都市づくりの目標は、「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。」「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。」「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。」が示されている。

○定住自立圏構想／中心市宣言（平成 21 年 3 月）、第 3 次鳥取県中部定住自立圏共生ビジョン（令和 2 年 3 月）

鳥取県中部圏域は、中心的な役割を担う本市とその周辺にある 4 町（三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）で構成されており、県内では、コンパクトな自立圏域を目指す「小規模中心型」に位置付けられている。本圏域は、1 市 4 町で定住自立圏を形成し、互いに役割分担・連携を行いながら、定住自立圏の圏域全体で人口の「定住」に必要な都市機能と生活機能を確保するとともに、圏域の地域資源を有効に活用して、「自立」に必要な経済基盤を培い、圏域全体の魅力の向上と活性化を図ることにより、圏域における定住を促進し、持続可能な圏域社会を構築することを目的としている。

定住自立圏構想における本市の中心市宣言では、「定住自立圏の形成を目指す中心市として定住自立圏の構築を掲げ、近接する 4 町を始め、人口定住のため連携する意思を有する自治体などとともに、結び付きと機能の強化により関係を緊密にし、共通課題の解決を図り、地域全体の維持・発展に向け、さらに積極的な各種サービスを提供していくことにより、安心して暮らせる圏域の形成、均衡ある発展と一体化を目指す」と宣言されている。

また、定住自立圏共生ビジョンでは、生活機能の強化、結びつきやネットワークの強化、圏域マネジメント能力の強化を視点とし、「暮らし良さ（住み続けたい要素）」を感じられる生活基盤の整備と地域資源の連携・活力による「魅力（住みたい要素）」の創出により、定住の促進を図るとしている。

〔2〕都市計画手法の活用

倉吉市では第 12 次総合計画や都市計画マスタープラン等において、都市機能がコンパクトに集約された都市構造をめざしていくことを掲げてまちづくりを進めている。

また、都市計画法においても同様に、コンパクトな都市構造や郊外への無秩序な市街地拡散を防ぐ趣旨から、平成 19 年 11 月に、大規模集客施設立地が可能な用途地域を近隣商業地域、商業地域、準工業地域の 3 地域に限定する改正が施行された。（このうち、準工業地域については、各自治体が必要に応じて特別用途地区の活用による大規模集客施設立地制限を導入）

今後、準工業地域に無秩序に大規模集客施設が立地した場合、都市機能の拡散を招く恐れがあり、都市機能がコンパクトに集約された都市構造の方針や本計画に整合しないこととなることから、準工業地域における大規模集客施設立地規制の導入を図ることとした。

【規制内容】

市内の準工業地域全域（約 107ha）に対して、都市計画法に基づく「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を指定し、また、同地区内では大規模集客施設の建築等を禁止する旨の条例を制定することにより、準工業地域においても床面積 1 万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限。

この規制を導入する時点で既に存在している大規模集客施設については、規制導入により「既存不適格建築物」となるが、それらについては、規制開始時点（建築条例の施行日）における床面積の合計の 1.2 倍までの増築・改築、または大規模の修繕、模様替えを行うことができるものとする。

※大規模集客施設とは

劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場の用途に供する部分であっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの。

【大規模集客施設の立地規制に関わる手続等の経緯】

平成 26 年 11 月 パブリックコメント手続き実施
平成 26 年 12 月 県知事事前協議
平成 27 年 1 月 決定案の縦覧
平成 27 年 3 月 都市計画審議会
平成 27 年 3 月 県知事協議
平成 27 年 3 月 条例制定（平成 27 年 3 月議会）
平成 27 年 4 月 都市計画決定告示
平成 27 年 4 月 条例施行

〔 3 〕 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積にあたっては、以下に示す事業を推進する。これらの事業によって、既存の集積している都市機能と相乗的な活性化を図る。

【 4 . 市街地の整備改善のための事業】

- ・歴史的景観整備事業
- ・駅北通り線整備事業
- ・市道八屋上井線道路改良工事
- ・観光駐車場維持活用事業
- ・「鳥取県立美術館から白壁土蔵群・赤瓦までの回遊策」調査検討事業

【 5 . 都市福利施設を整備する事業】

- ・打吹公園整備事業

【 6 . 居住環境の向上のための事業】

- ・空き家活用サポートセンター運営事業
- ・リノベーション居住推進事業

- ・くらしよし居住環境整備事業
- ・倉吉駅北市有土地活用事業
- ・既存ストック活用居住推進地域連携事業

【7. 経済活力の向上のための事業】

- ・倉吉市緑の彫刻プロムナード公園周辺活性化事業
- ・倉吉市中心市街地活性化協議会運営事業
- ・サテライトオフィス誘致事業
- ・地域住民学生向け商業複合施設整備事業
- ・円形劇場くらしよしフィギュアミュージアム活用事業
- ・打吹回廊活用事業
- ・倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業
- ・小川家整備活用事業
- ・旧高多家整備活用事業
- ・既存ストック活用起業推進地域連携事業

【4 から 7 までの事業及び措置と一体的に推進する事業】

- ・倉吉市周遊滞在型観光地モビリティ事業
- ・鳥取県中部地域公共交通リ・デザイン事業
- ・鳥取県中部地域公共交通利便増事業