

議案第 1 号

倉吉都市計画マスタープランの見直しと
立地適正化計画の策定について

令和 7 年 9 月 17 日

倉吉市都市計画審議会 会長

倉吉都市計画マスタープランの見直しと 立地適正化計画の策定について

令和7年9月17日

【内容】

1. 計画の概要
2. 倉吉市の現状

1. 計画の概要

(1) 背景と目的

■倉吉都市計画マスタープランの見直し

現行の倉吉都市計画マスタープランは平成30年2月に策定され、概ね20年後の都市の姿を展望したうえで、国勢調査年度である平成27年度を基準年とし、令和7年度を中間年度、令和17年度を目標年度としている。

本マスタープランの策定以降、人口減少・高齢化の急速な進行、中心市街地の空洞化、自然災害の頻発・激甚化、公共施設の更新等に伴う財政需要の増加など、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化している。

そこで、中間年度となる令和7年度において、これらの課題に対応し、より現状に即したかたちで本市の土地利用や都市施設の整備等に関する方針を示すため、見直しが必要。

時期	主な都市の変革	主な出来事
H29		■豪雪災害(H29.1、2) ■倉吉都市計画マスタープラン策定(倉吉市)
H30		■円形劇場くらよしフィギュアミュージアム開館
H31		■第2期中心市街地活性化基本計画認定
R2	■3・5・2 八屋門谷線（計画見直しによる全部区間廃止）	■国勢調査人口46,485人（前回比▲4,235人）
R3		■小川氏庭園「環翠園」公開
R4	■都市計画下水道の貯水池2箇所追加	■広田一恭新市長が就任
R5	■都市計画道路の廃止（長期間未着手路線3路線廃止）	■都市計画区域マスタープラン改訂（鳥取県）
R6	■都市計画道路の廃止（長期間未着手路線6路線廃止） ■北野バイパス供用開始（北野～生田） ■倉吉道路(倉吉西IC～小鴨IC)供用開始 ■倉吉関金道路(小鴨IC～倉吉南IC)供用開始	■工場誘致の進展（グットスマイルカンパニー第2工場完成） ■県立美術館開館

(1) 背景と目的

■立地適正化計画の策定

人口の急激な減少と高齢化を背景に都市再生特別措置法が一部改正（平成26年8月施行）され、将来にわたり持続可能な都市経営を可能とするため、一定の人口密度が確保されたコンパクトなまちづくりと、これに連携した公共交通ネットワークを形成する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと、市町村は都市機能や居住の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を策定できることとなった。

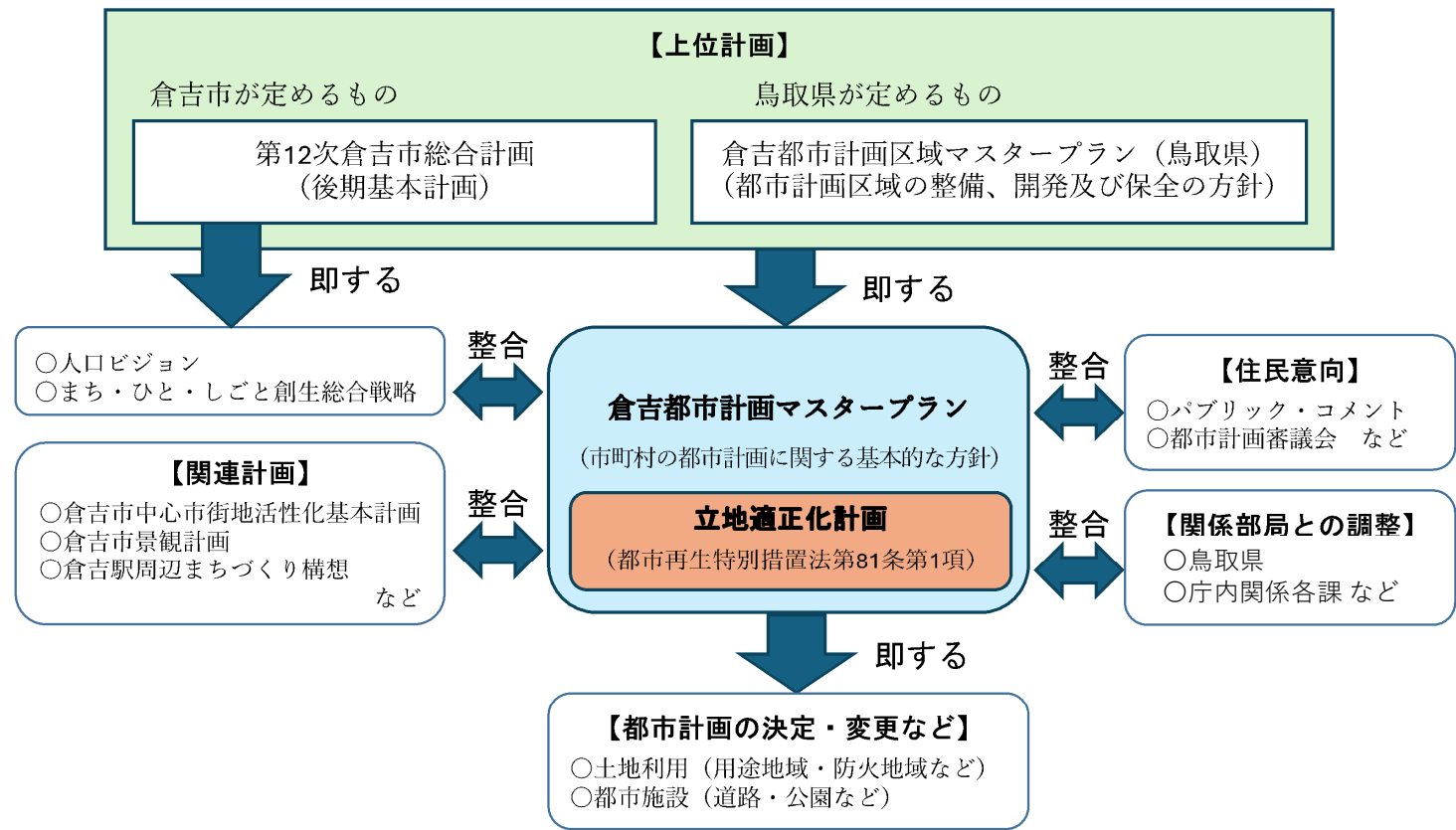
この立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされ（都市再生特別措置法第82条）、都市計画マスタープランと一体となって機能することで、人口減少や中心市街地空洞化等の諸課題を解決するための有効な手段として期待されることから、倉吉都市計画マスタープランの見直しと併せて立地適正化計画を策定するもの。



出典：倉吉都市計画マスタープラン(一部加工)

(2) 計画の位置づけ

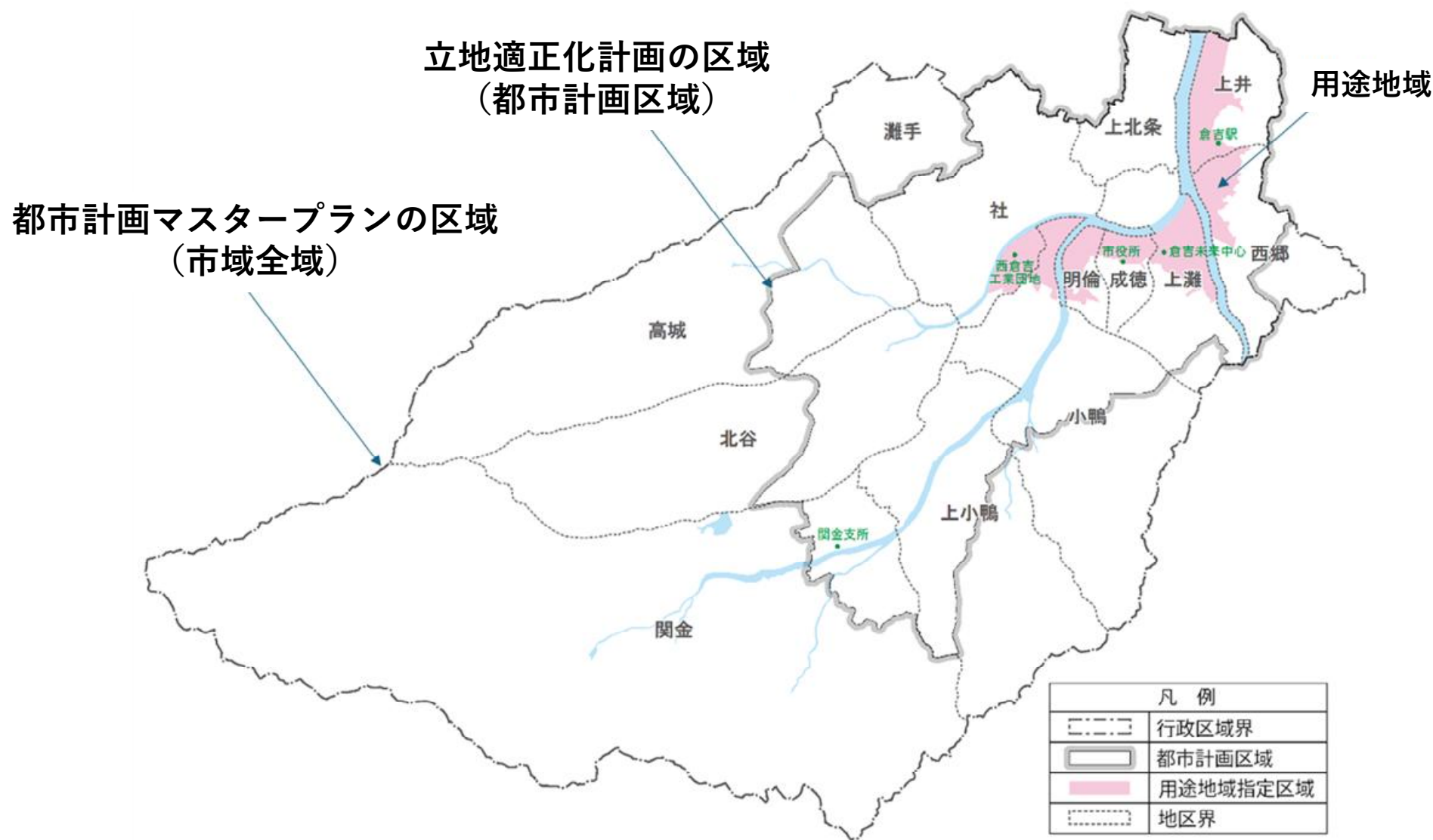
■都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置付け



	都市計画マスタープラン	立地適正化計画
根拠法	都市計画法第18条の2	都市再生特別措置法第81条第1項
役割	将来の都市構造や都市計画（土地利用、都市施設等）に関する基本方針	都市の拠点や居住区域を誘導・調整し、持続可能でコンパクトな都市構造を実現するための計画。
対象区域	都市計画区域または市町村全域	都市計画区域

(3) 計画の対象範囲

- 「倉吉都市計画マスタープラン」の区域は、通常は都市計画区域を基本とするが、市域の一体的かつ総合的なまちづくりを推進するため、都市計画区域外を含む市域全域とする。
- 「立地適正化計画」の区域は、都市再生特別措置法の規定（法第81の第1項）により、都市計画区域とする。



(4) 立地適正化計画制度

■立地適正化計画の記載内容

記載項目	記載内容
居住誘導区域	●人口密度を一定程度維持し、効率的なインフラ維持が可能とするため、居住を誘導する区域
都市機能誘導区域	●医療・福祉・商業施設など、生活に不可欠な都市機能を集約する区域（居住誘導区域内に設定）
誘導施策	●区域内外の土地利用等に対する支援策や誘導方針（補助、整備等）

■コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



出典：国土交通省(一部加工)

■届け出制度

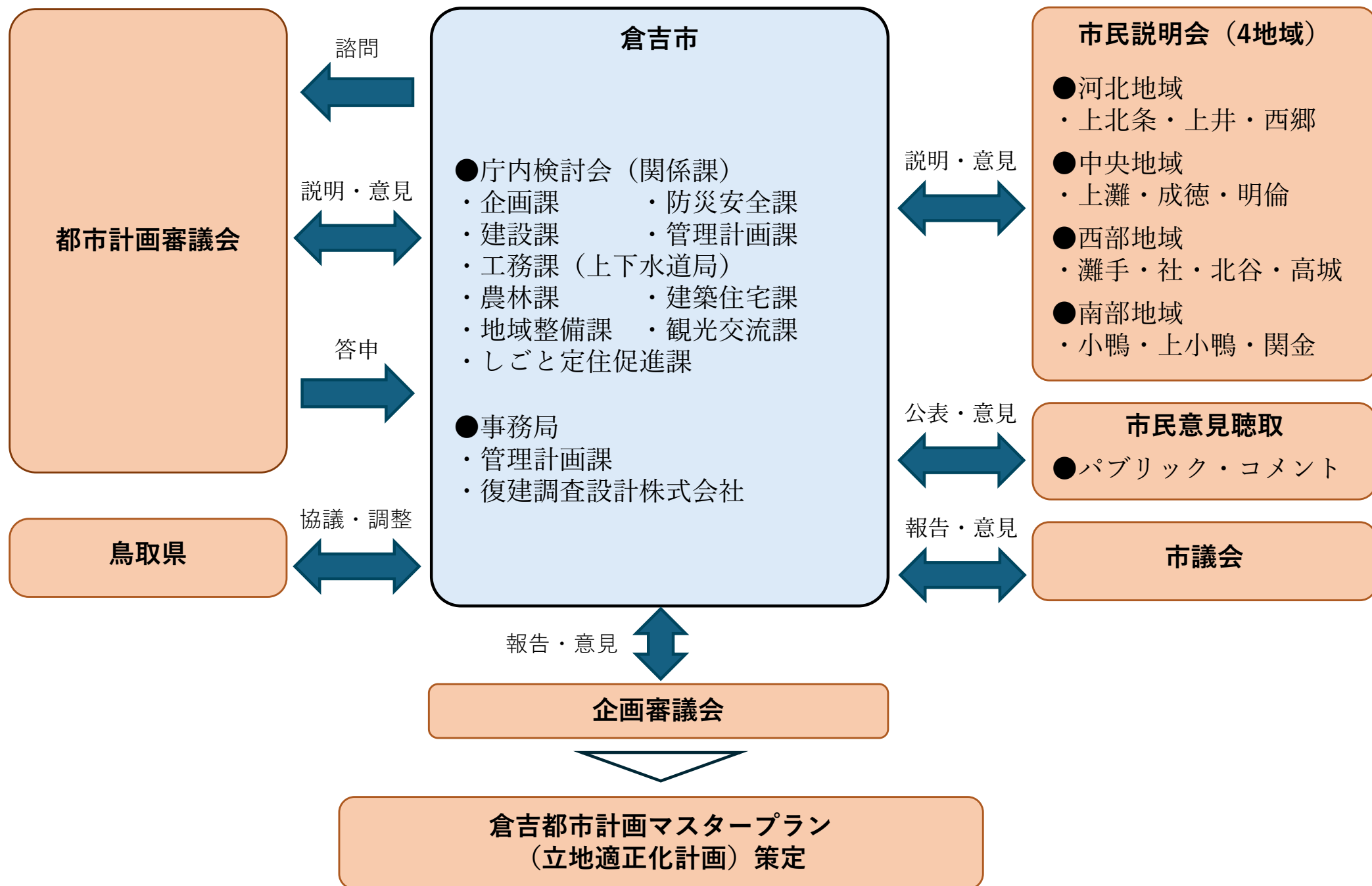
次の行為を行う場合は、届け出が必要となる。

- ・居住誘導区域の区域外で行う、一定規模以上の住宅の建築又は開発行為
- ・都市機能誘導区域の区域外で行う、誘導施設の建築又は開発行為
- ・都市機能誘導区域の区域内で行う、誘導施設の休廃止

■勧告制度

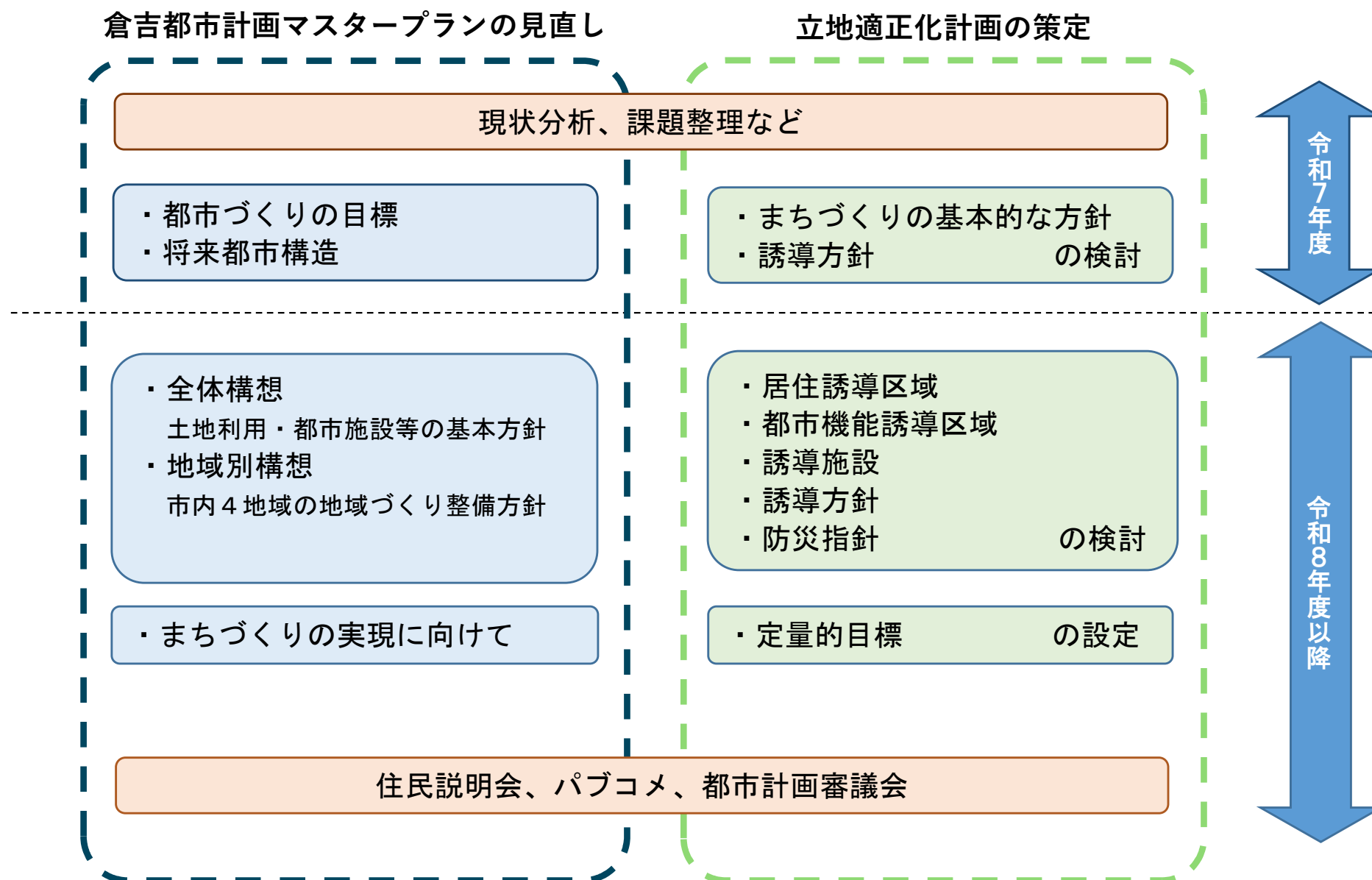
- ・届出を受けた市町村は、必要に応じて立地の適正化を図る上で必要な勧告が可能。

(5) 検討体制



(6) 策定スケジュール（案）

※スケジュールは計画策定の進捗状況等により変更となる場合があります。



(7) 検討スケジュール（案）

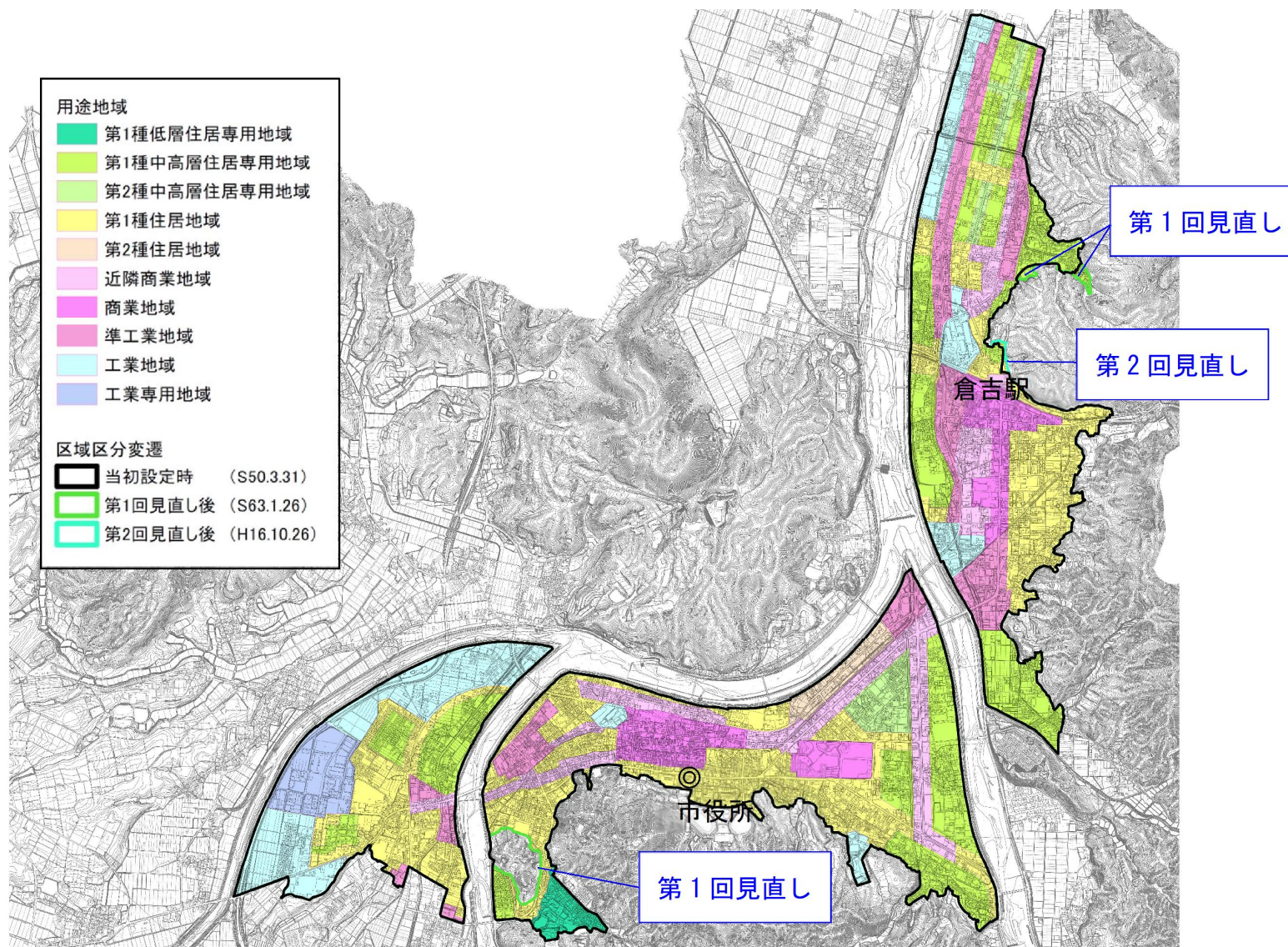
時期		都市計画審議会	庁内検討会	議会	市民
令和7年度	7月		説明周知		
	9月～1月	○諮問（9/17） ・今後の進め方 ・現状分析等	各課ヒアリング	説明周知	公表 ・取り組み ・スケジュール
	2月	○審議 ・状況と課題の整理 ・将来目標の設定			
令和8年度	6月～8月		各課ヒアリング		
	10月	○審議 ・立地適正化計画の検討 ・基本構想の見直し			
	12月		各課ヒアリング		市民説明会
	1月	○審議 ・市民説明会の報告 ・素案協議		素案説明	
	2月		各課ヒアリング		パブコメ
	3月	○審議・答申 ・パブコメ報告 ・案の承認		答申報告	

2. 倉吉市の現状

■ 用途地域の変遷

- 用途地域は幹線道路沿いにまとまって配置。

※倉吉都市計画区域における用途地域の境界見直しの経緯としては、昭和50年3月当初のエリアを基本に2回の見直しを経て約8ha縮小されている。

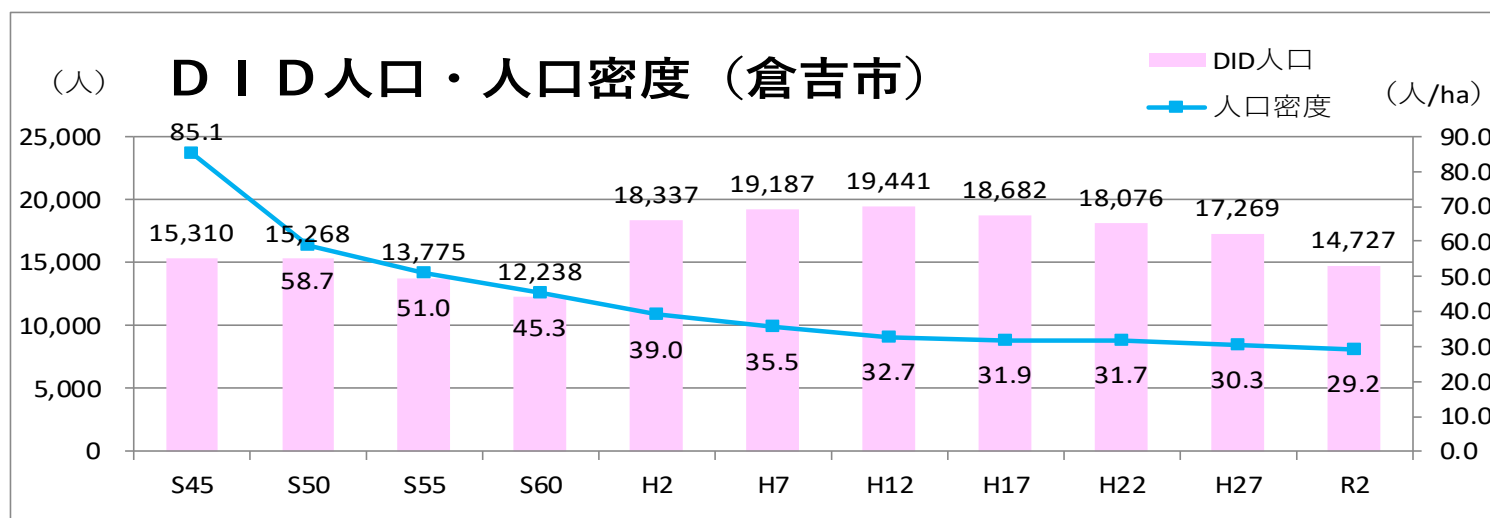


■人口集中地区（DID）の動向

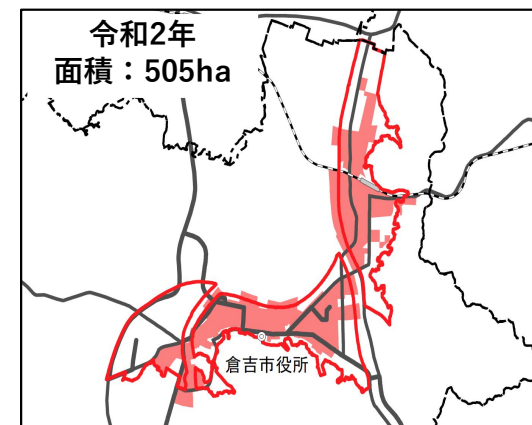
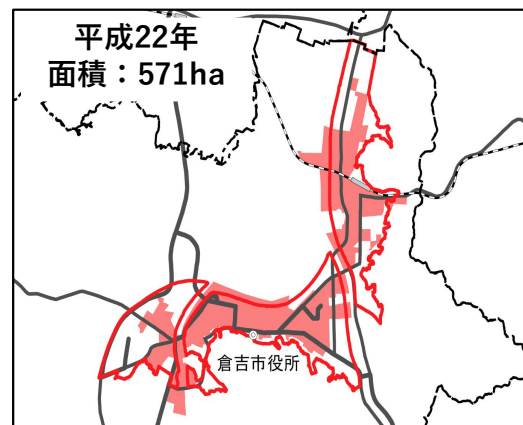
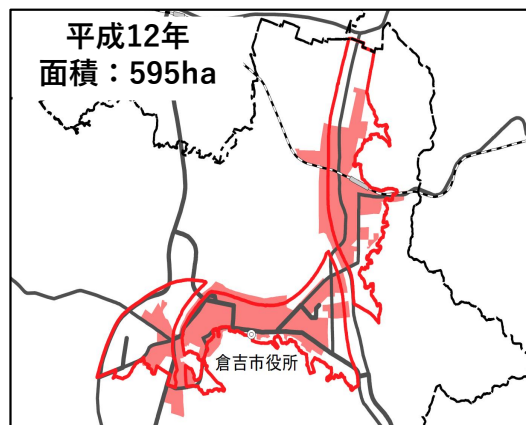
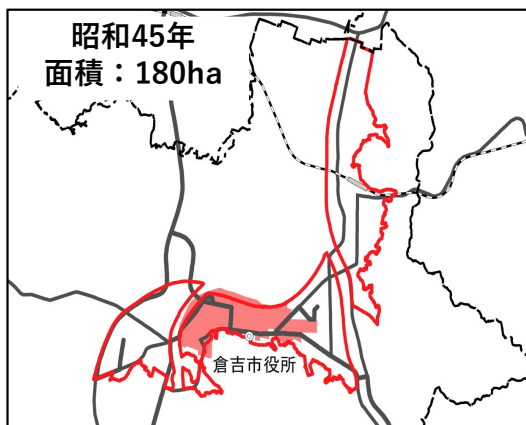
- DID面積は近年減少し、低密度化も進行。

※人口集中地区（DID）とは国勢調査において設定される地区で、人口密度が40人/ha以上、かつ、互いに隣接する人口が5,000人以上となる地区。

《DID人口・人口密度の推移》



《DIDの変遷》

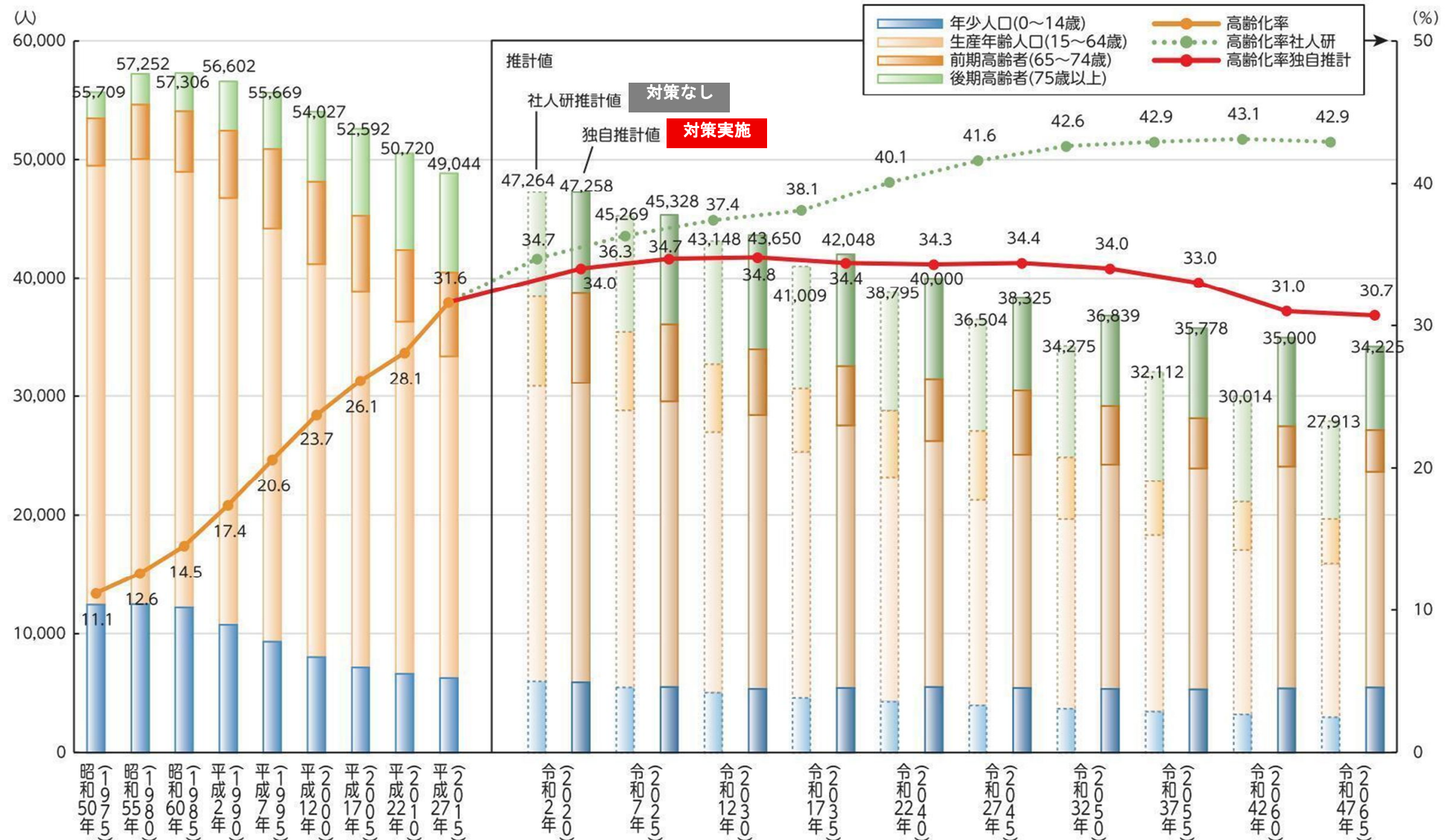


凡例： ■ DID □ 用途地域

■ 将来人口の見通し

- 推計値（対策なし）では、今後も人口減少は継続し、高齢化率は上昇。
- 推計値（対策あり）では、人口減少は緩和し、高齢化率は横ばい。

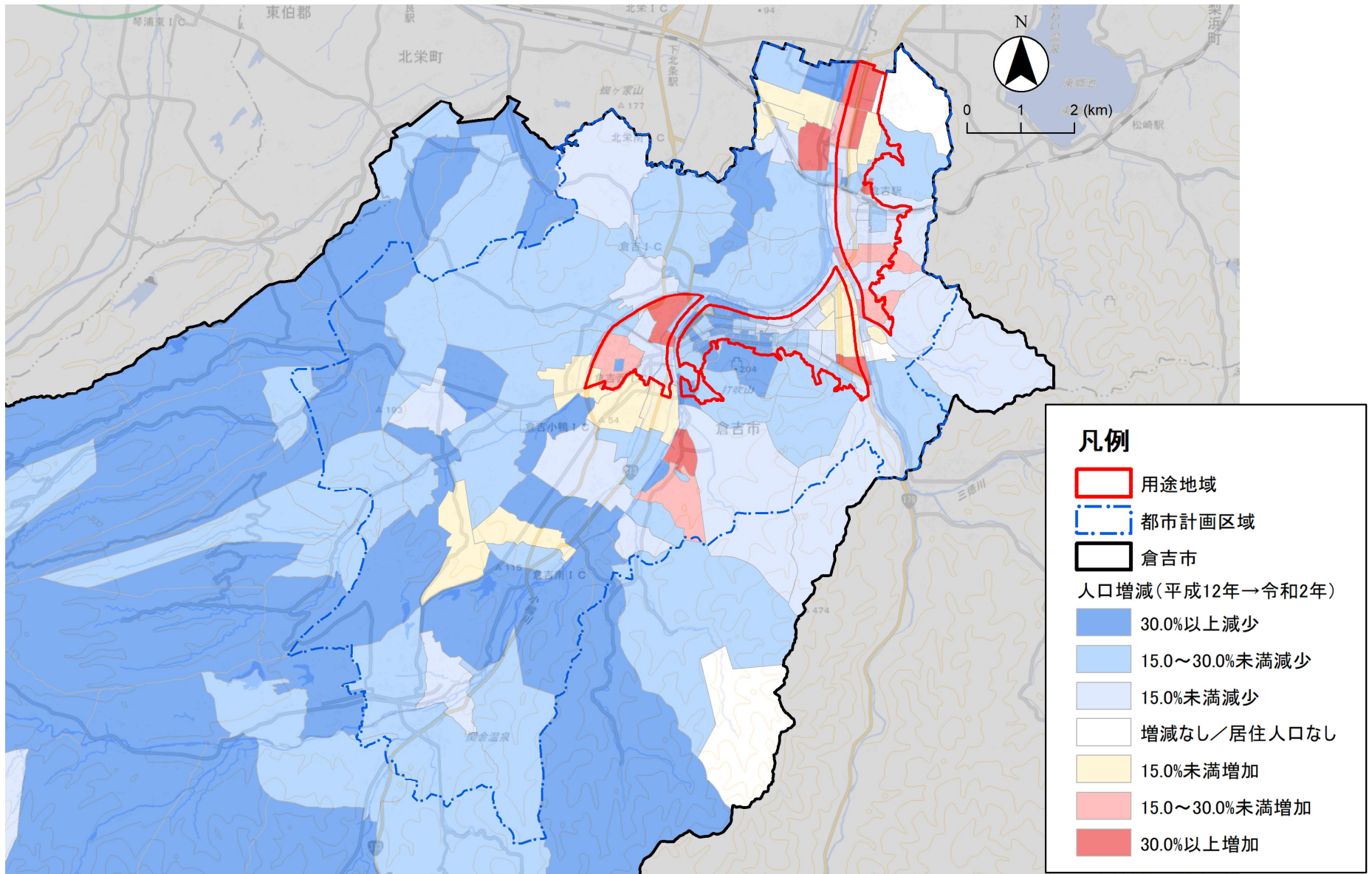
《年齢3区分別人口の将来見通し》



■ 地区別人口増減

- 用途地域内においても広範囲で人口が減少。

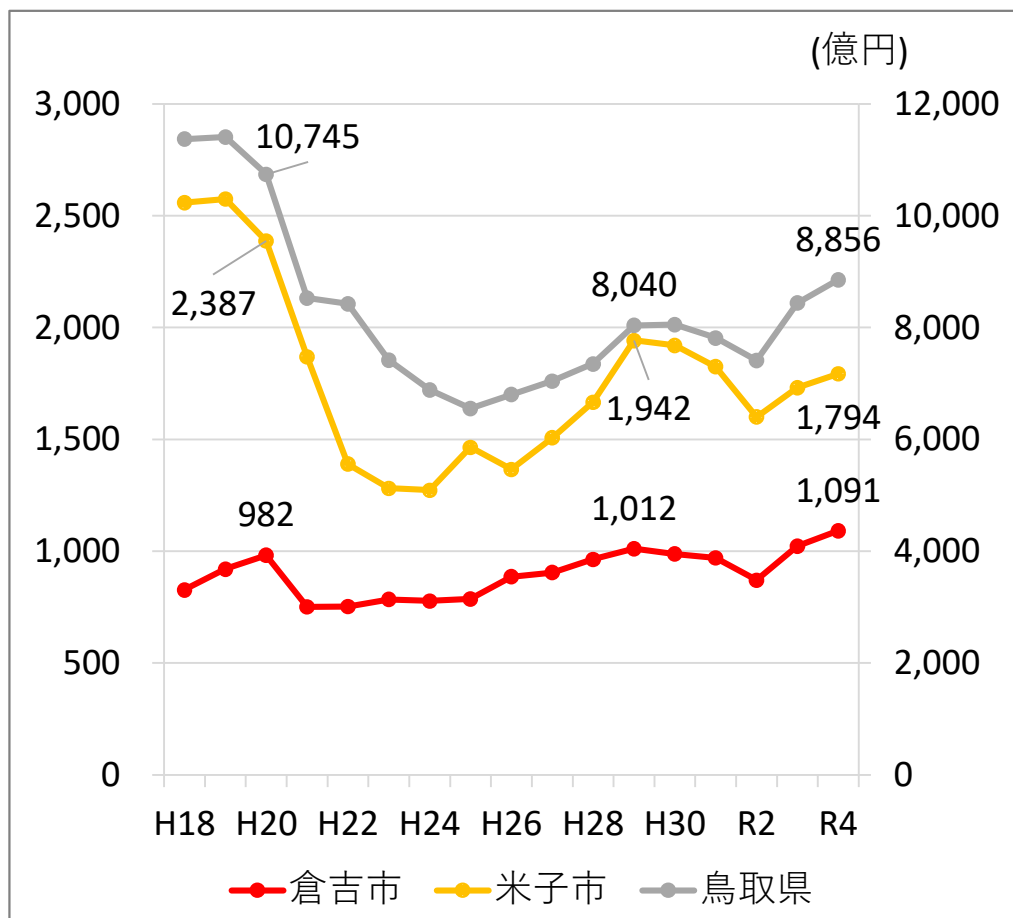
《地区別人口増減（H12⇒R2）》



■産業の状況

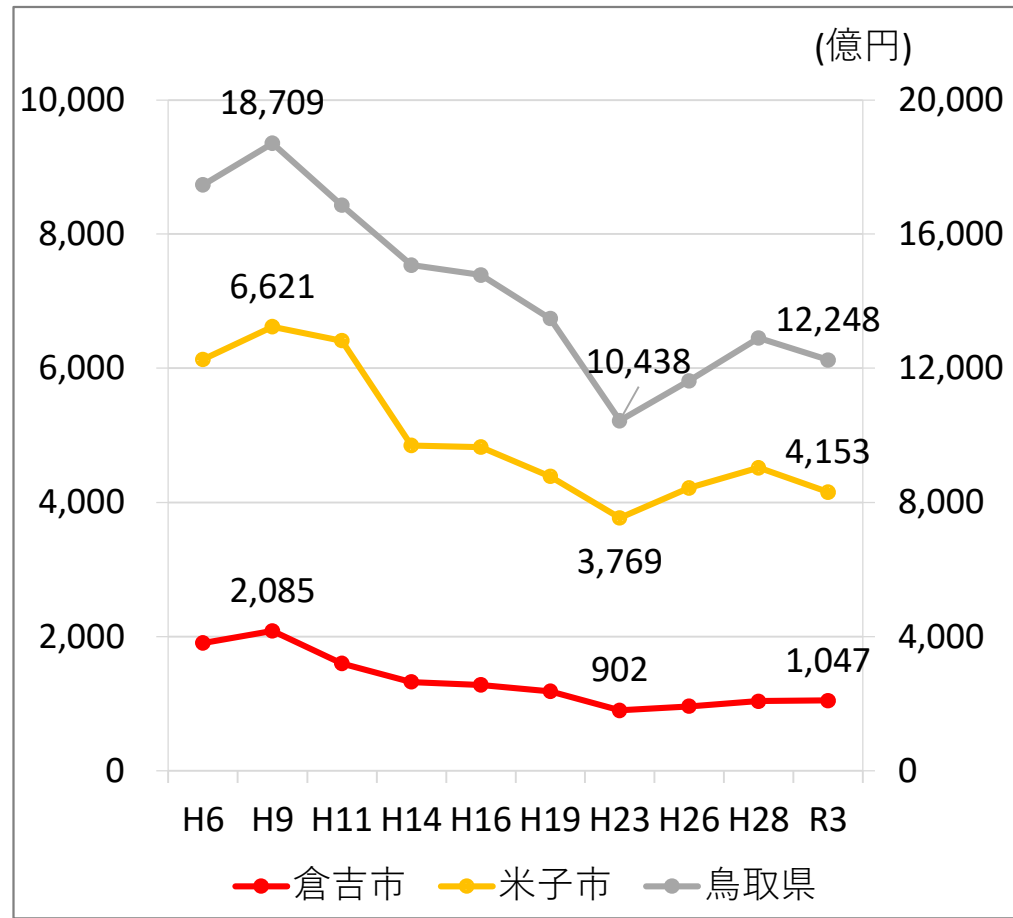
- 製造品出荷額、商品販売額ともに近年は微増傾向で推移。

《製造品出荷額の推移》



出典：工業統計調査、経済構造実態調査

《商品販売額の推移》

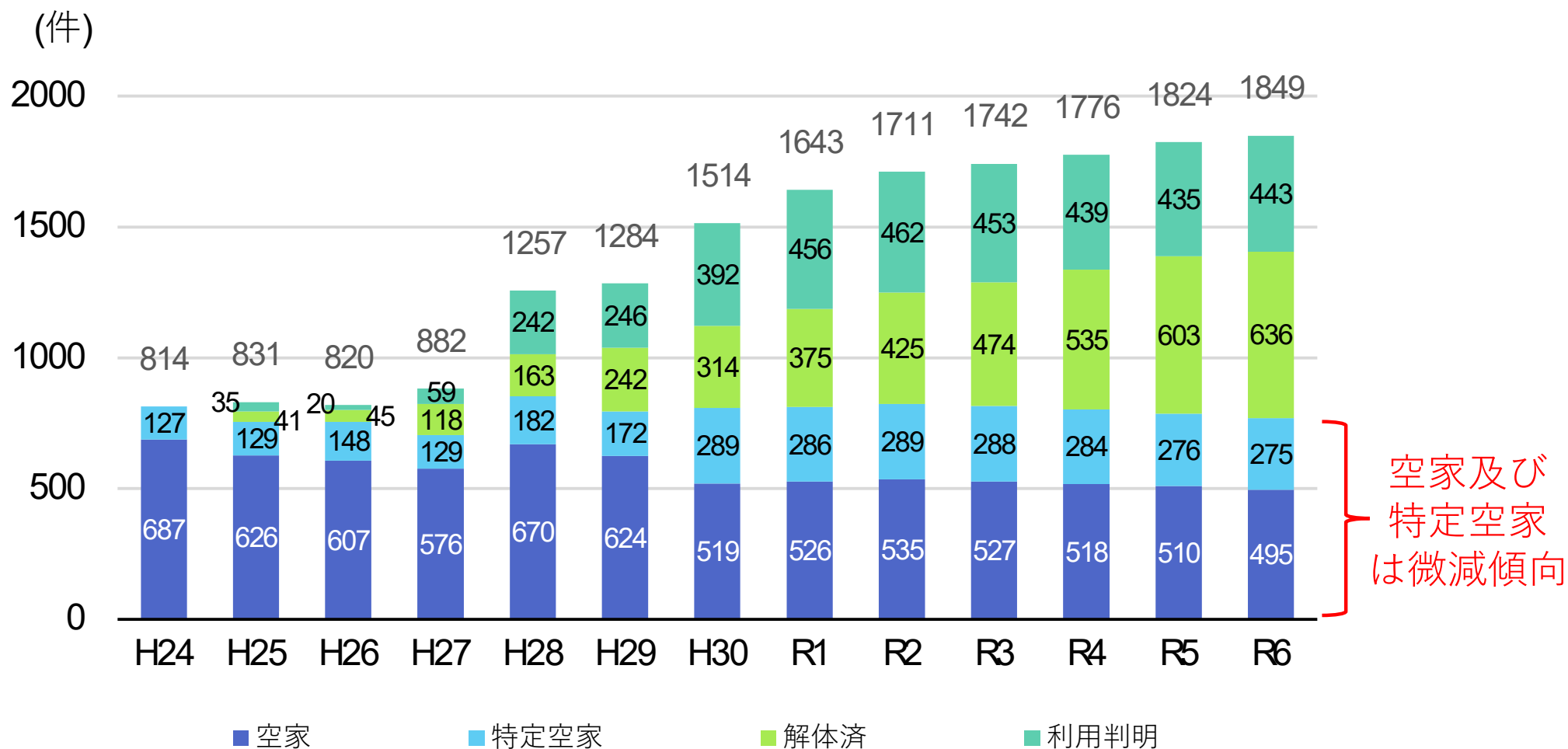


出典：商業統計調査、経済センサスー活動調査

■ 空家の分布

- 倉吉市の空家登録件数は近年増加傾向で推移。
- ただし、解体済、利用判明の増加により、空家及び特定空家は微減。

《 空家登録件数の推移 》

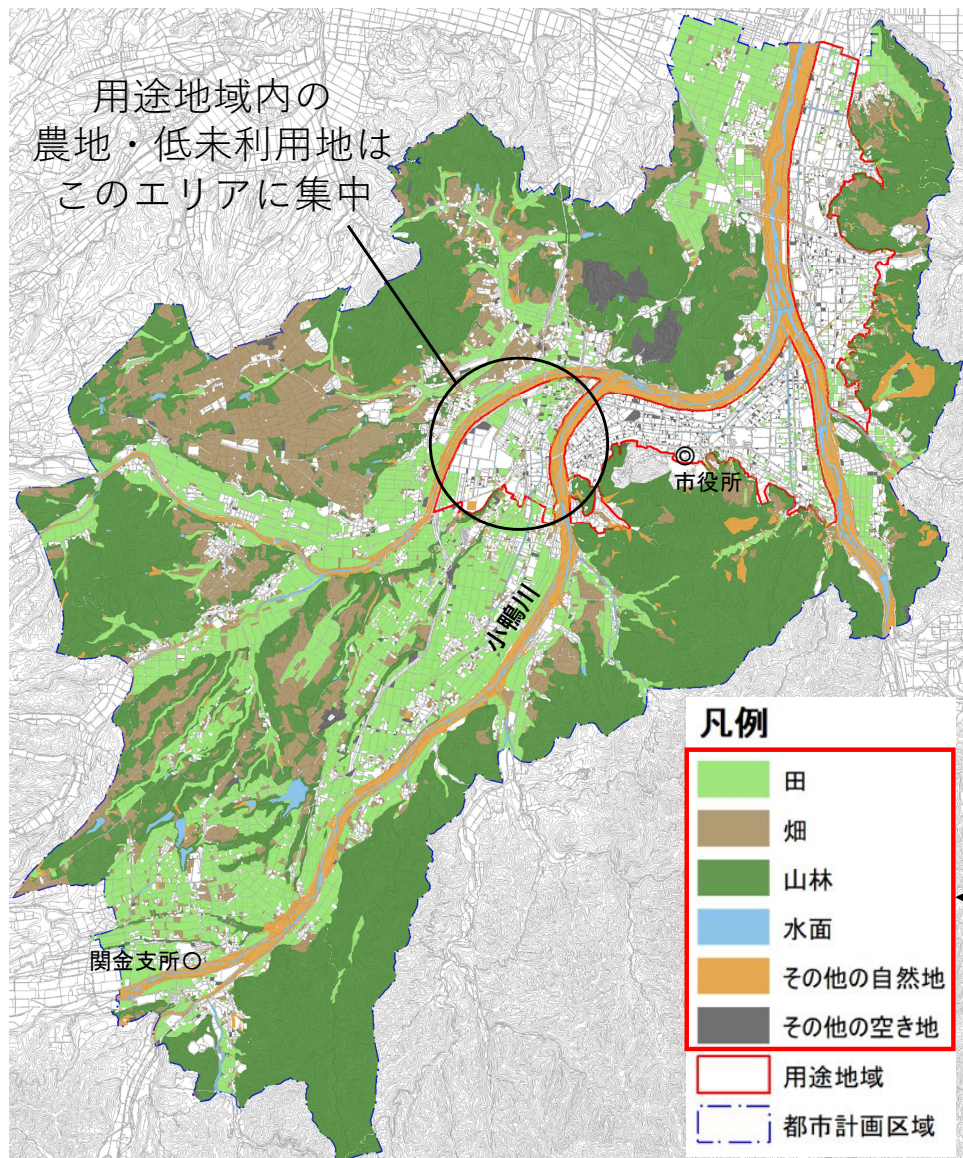


出典：令和6年度第1回倉吉市空家等対策審議会資料

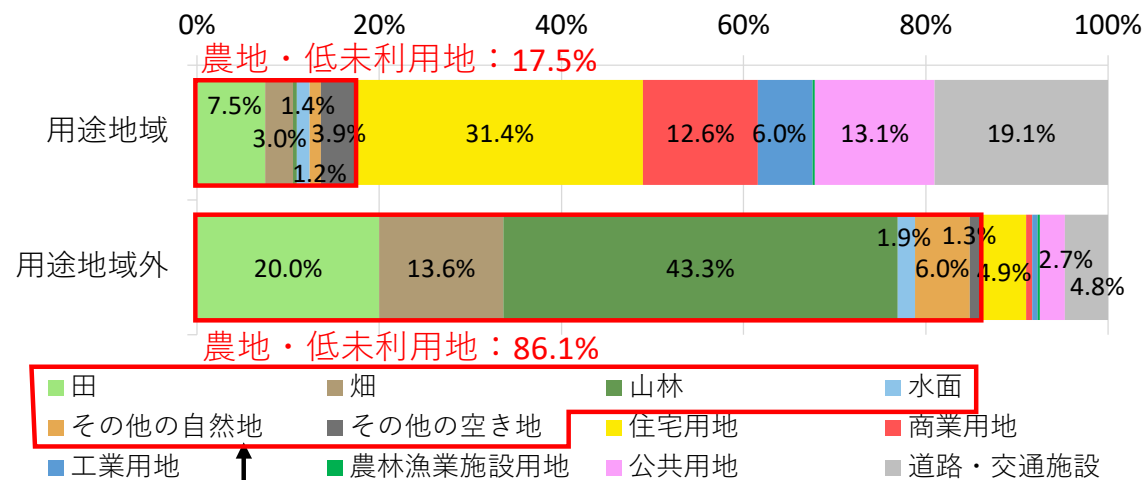
■ 土地利用の状況

- 用途地域内の農地・低未利用地は少ないものの、小鴨川以西に集中して立地。

《農地・低未利用地の分布状況》



《土地利用面積割合》

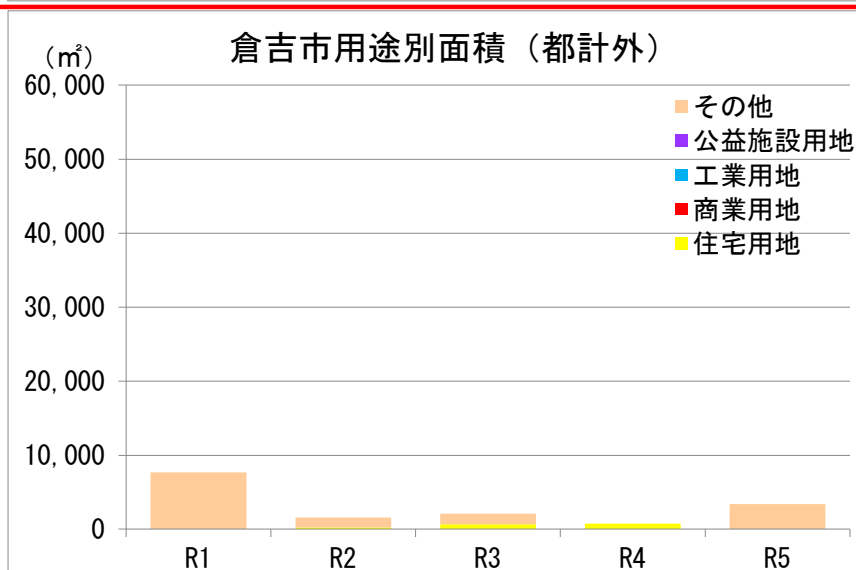
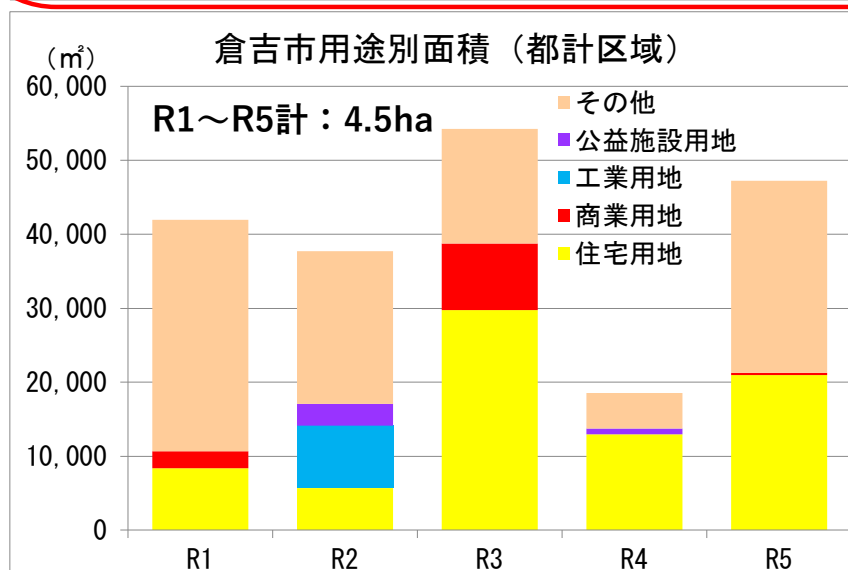
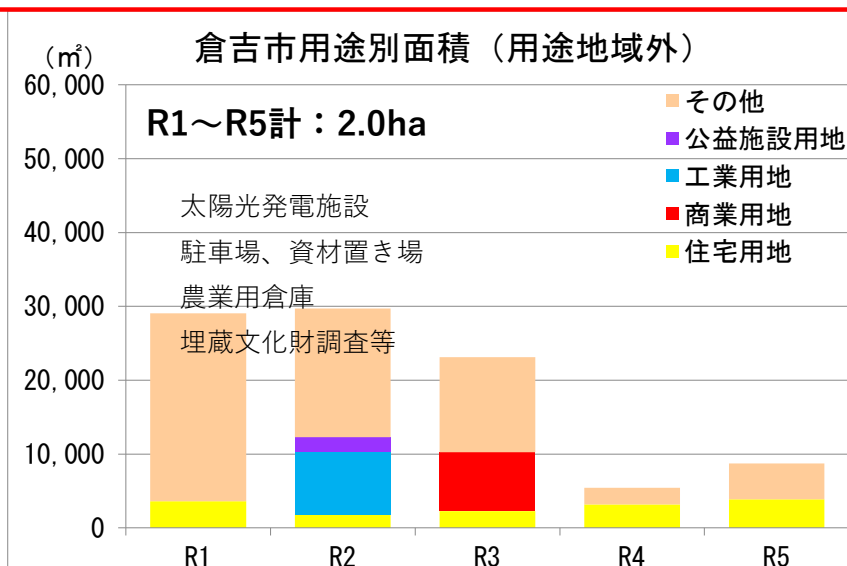
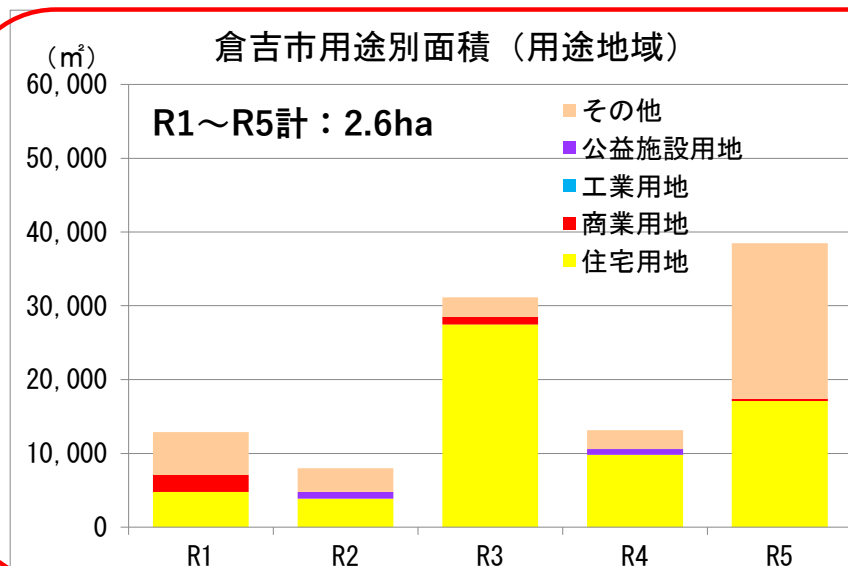


農地・低未利用地

■ 開発動向

- 過去5年間の合計では、用途地域外の開発面積は用途地域の約8割に上る。

≪ 開発面積の推移 ≫

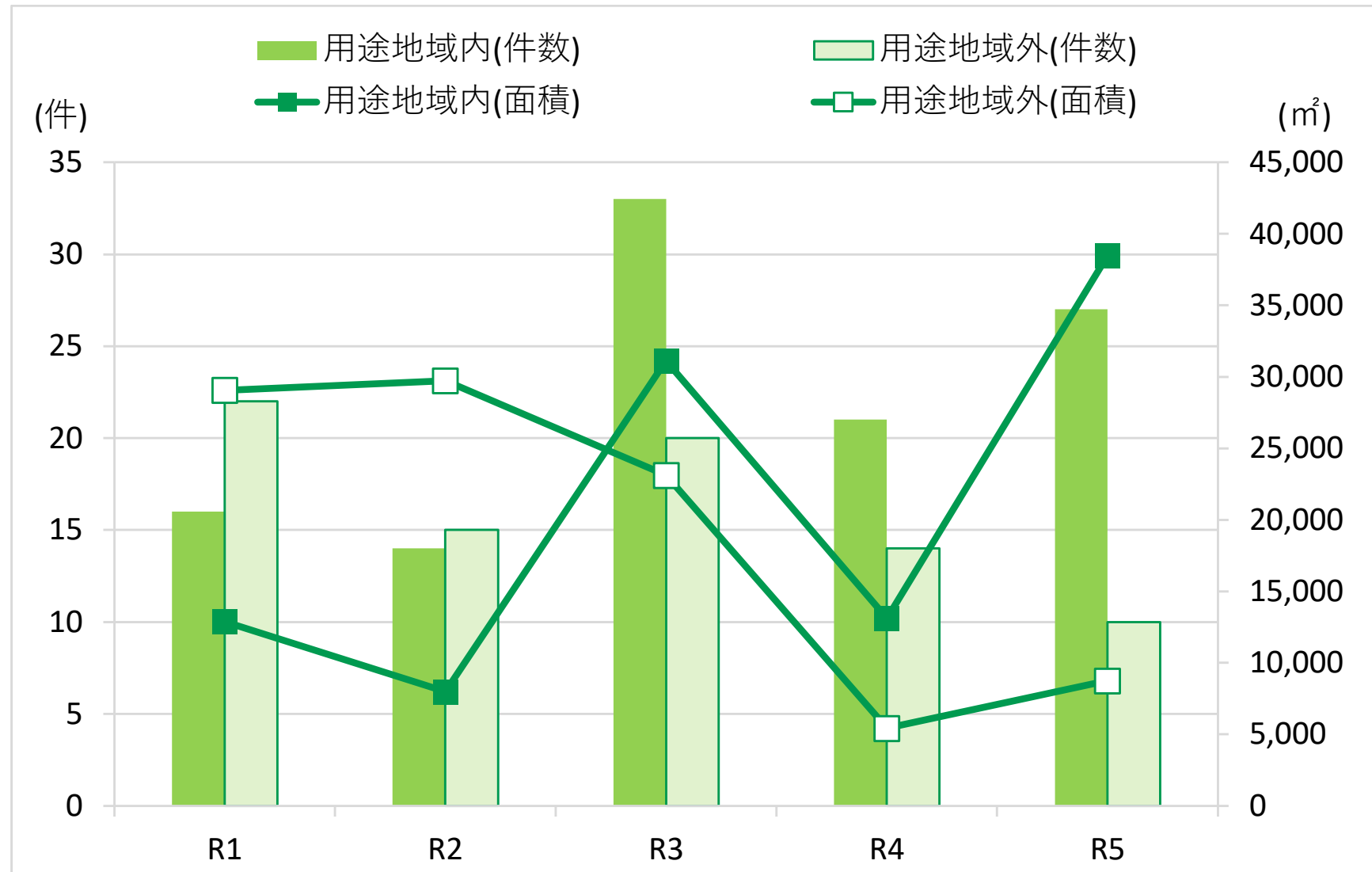


出典：令和元年～令和5年の農地転用申請（農地法第4条、5条届出、許可）

■ 農地転用の動向

- 農地転用は、近年、用途地域内が多いものの、用途地域外でも依然として存在。

《 農地転用件数・面積の推移 》

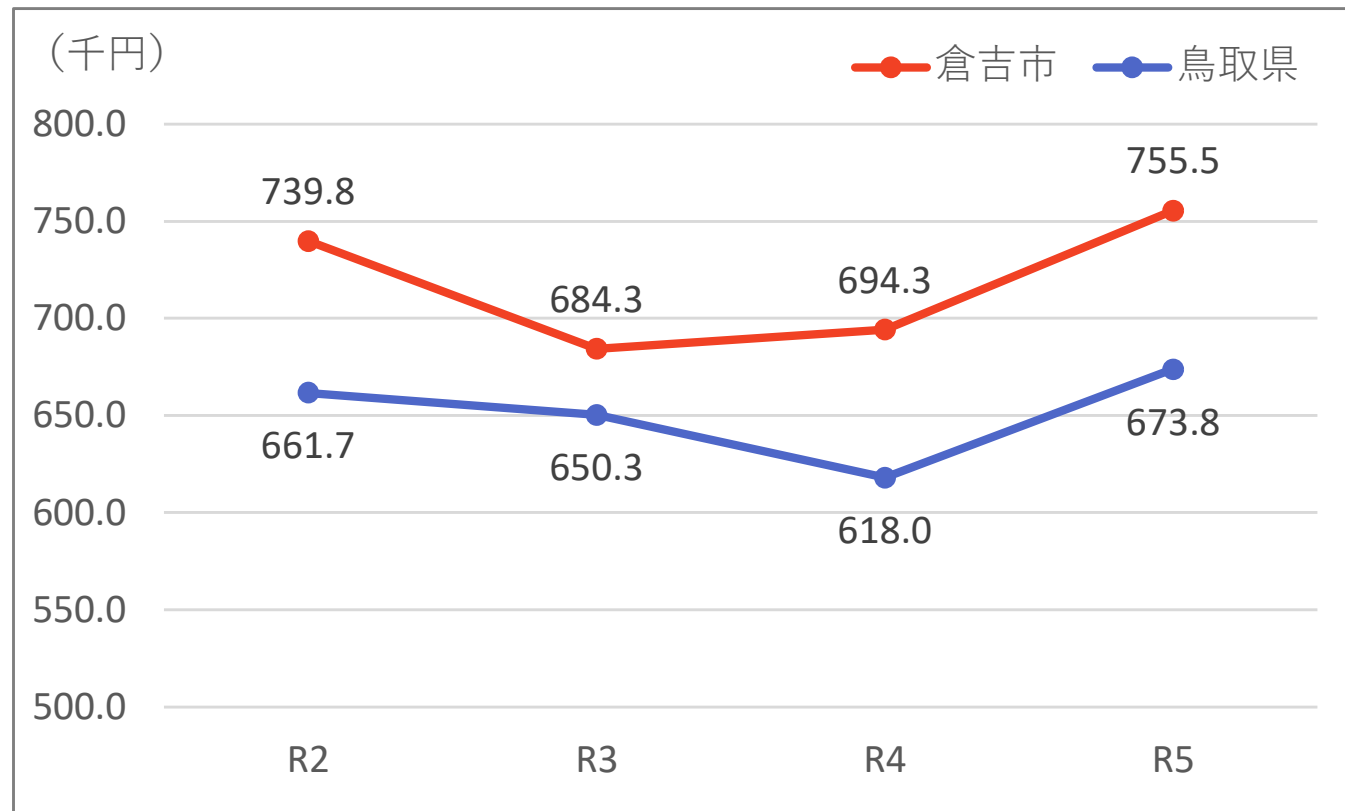


出典：令和6年度 鳥取県都市計画基礎調査

■都市経営コスト

- 普通会計決算の1人あたりの歳出額は県平均を上回り、令和3年度以降増加。
- 財政力指数は、鳥取県を上回るものの、全国市町平均を下回る。

《1人あたりの歳出額》



出典：令和5年度鳥取県普通会計決算 収支の状況

《財政力指数（R5）》

団体名	財政力指数
倉吉市	0.43
全国市町平均	0.49
鳥取県	0.27

出典：令和5年度地方公共団体の主要財政指標
一覧（都道府県、全市町村）

○財政力指数とは・・・

地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

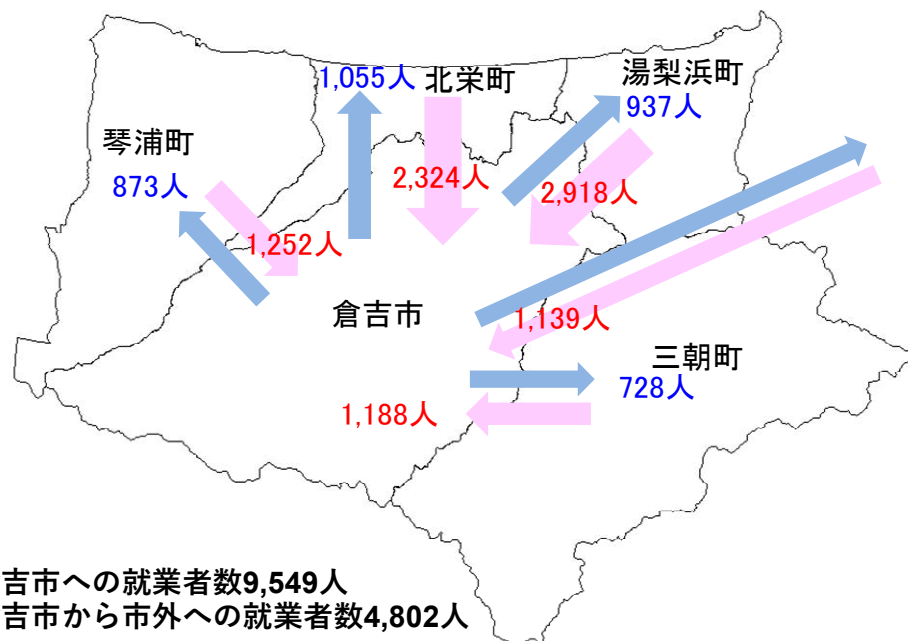
○1人あたりの歳出額とは・・・

一会計年度に全体で支出した総額を、その期間の人口で割って算出した金額。住民1人あたりの行政コストを比較するために使われる。

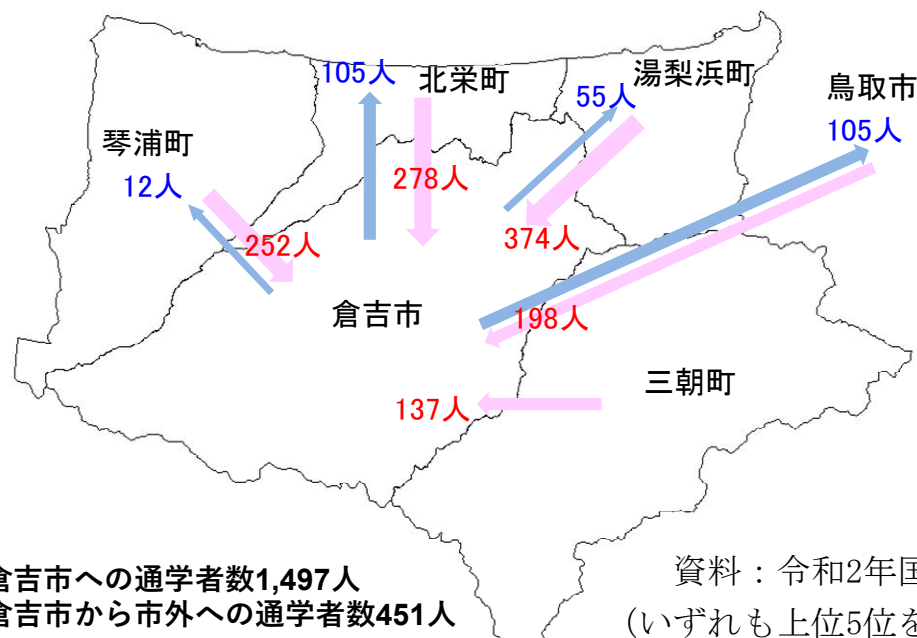
■ 通勤・通学移動

- 通勤・通学流動は琴浦町、北栄町、湯梨浜町等とのつながりが強く、いずれも流入超過。
- 移動手段は、倉吉市への流入、流出ともに自家用車が8割以上を占める。

《通勤流動（15歳以上）》

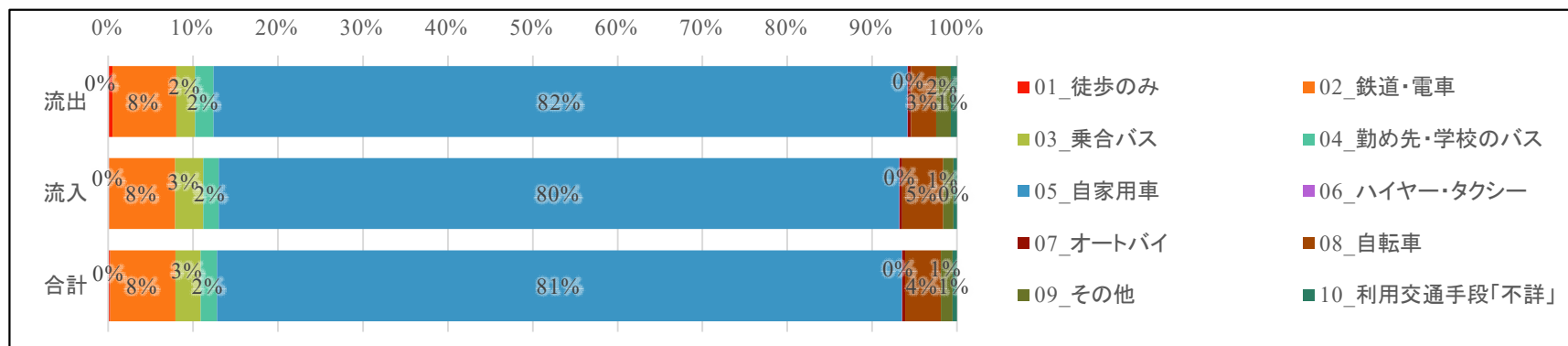


《通学流動（15歳未満を含む）》



資料：令和2年国勢調査
(いずれも上位5位を整理)

《通勤・通学時の利用交通手段（倉吉市内の通勤・通学を除く）》

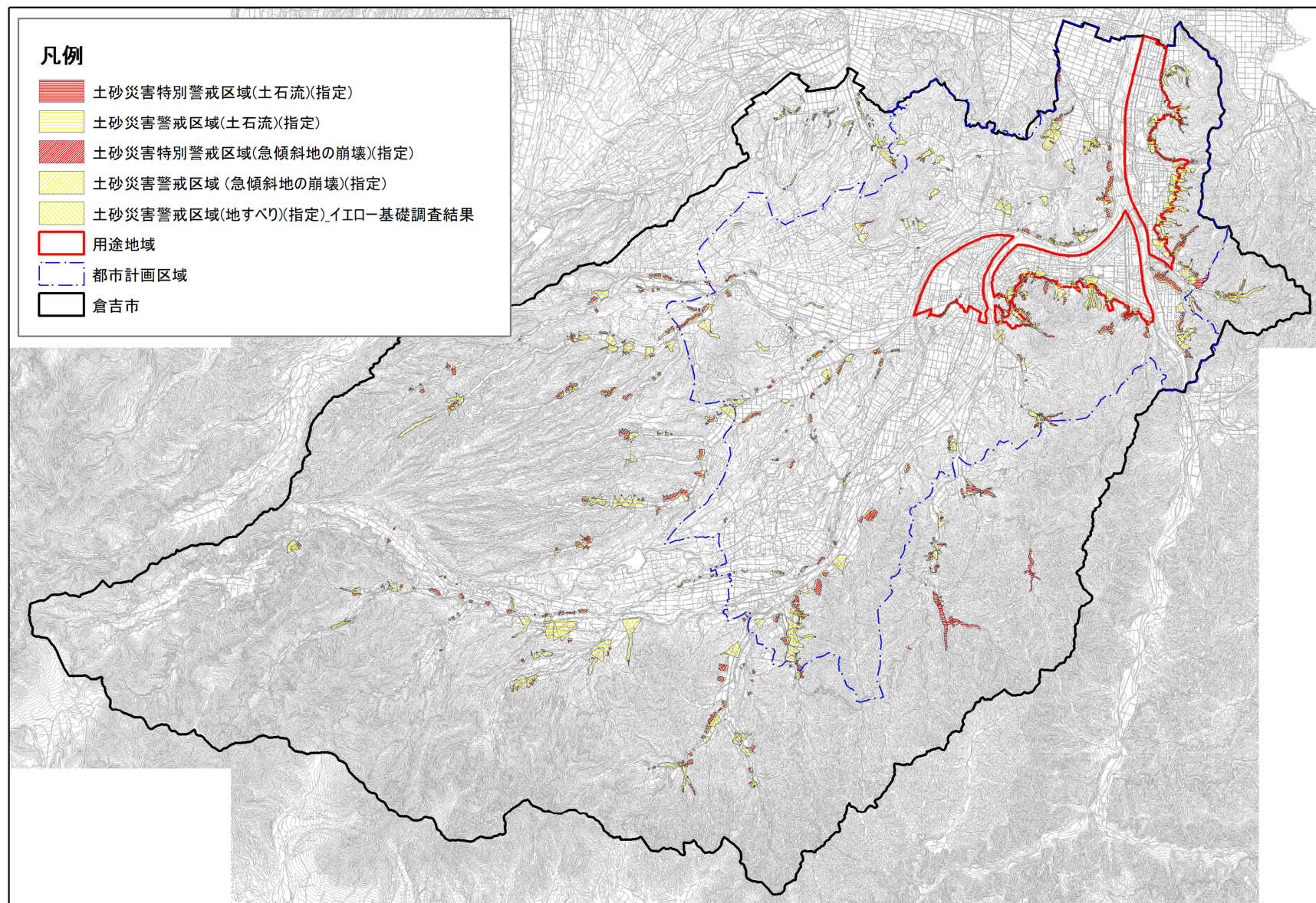


資料：令和2年国勢調査

■ 災害ハザードエリア（土砂災害）

- 市内全域に土砂災害（特別）警戒区域が分布し、用途地域では一部縁辺部に存在。

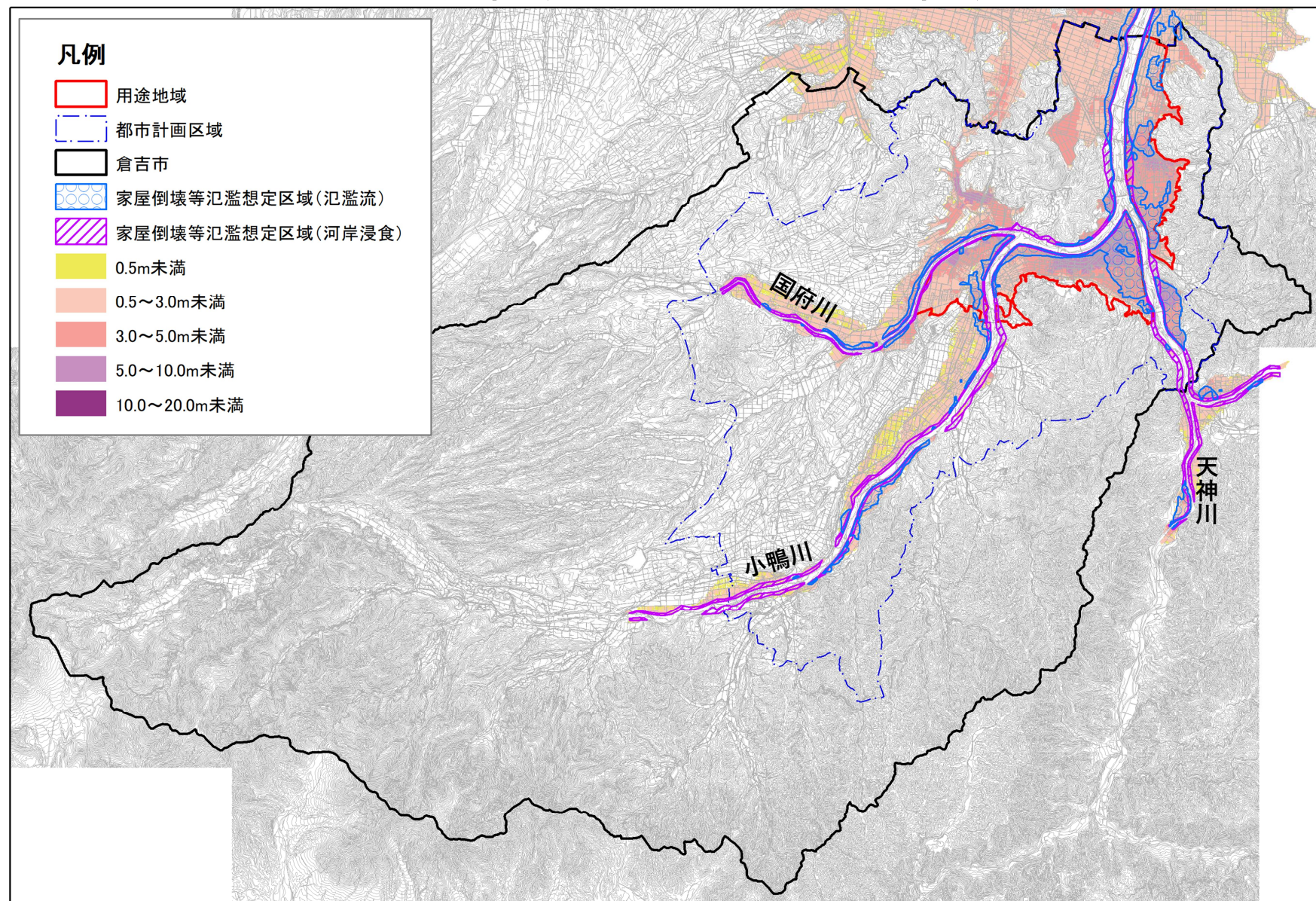
《土砂災害警戒区域及び特別警戒区域》



■ 災害ハザードエリア（洪水浸水）

- 用途地域の大半が洪水浸水想定区域に含まれ、その一部は家屋等氾濫想定区域に該当。

《洪水浸水区域及び家屋等氾濫想定区域》



倉吉市の現状（想定される課題）

分野	現状（特徴）	都市づくりの課題（懸念）
人 口	・ DID面積は近年減少し、低密度化も進行 ・ 社人研推計では、少子・高齢化の傾向は今後も続く予測 ・ 用途地域内でも広範囲で人口減少	・ 人口減少、市街地の低密度化等により、生活サービス施設の存続が難しくなる可能性がある
産業・経済	・ 製造業、商業ともに、近年は微増傾向	・ 産業の維持・向上に向けて企業誘致等の継続的な取組が必要 ・ 生活圏の実態に即した生活サービス機能の維持・誘導が必要
土地利用	・ 空家登録件数は増加する一方、解体済、利用判明により空家及び特定空家件数は微減 ・ 用途地域内では、小鴨川以西の地域に農地・低未利用地が集中 ・ 用途地域外でも開発行為が活発 ・ 農地転用は用途地域外でも一定程度存在	・ 市街地の空き家や空き地等の低未利用地を放置すれば、市街地の衰退や環境悪化につながる ・ 用途地域外での開発や農地転用は、市街地の空洞化の加速につながる可能性がある
都市経営	・ 1人あたりの歳出額は県平均を上回り、令和3年度以降増加 ・ 財政力指数は、鳥取県を上回るものの、全国市町平均を下回る	・ 都市経営コストが増大する中、財源の有効活用が必要
交通・移動	・ 通勤・通学は琴浦町、北栄町、湯梨浜町との繋がりが強く、流入超過 ・ 中心市街地と周辺地域を結ぶ公共交通ネットワークの維持・構築	・ 市内外の連携維持・強化に向けた交通基盤や公共交通の整備が必要
防 災	・ 土砂災害、洪水によるハザードエリアが用途地域内に分布	・ 地域ごとの自然災害ハザードを踏まえた、災害に強いまちづくりの推進が必要