

第 83 回 倉吉市都市計画審議会

日 時 令和 7 年 9 月 17 日（水）

午前 10 時 00 分～

場 所 倉吉市役所 大会議室

日 程

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長、職務代理者選出

4 議事録署名委員の決定

5 諮問

6 審議

議案第 1 号 倉吉都市計画マスタープラン見直しと立地適正化計画の策定について

7 その他

8 閉会

都市計画マスタープラン見直しと立地適正化計画の策定について（概要）

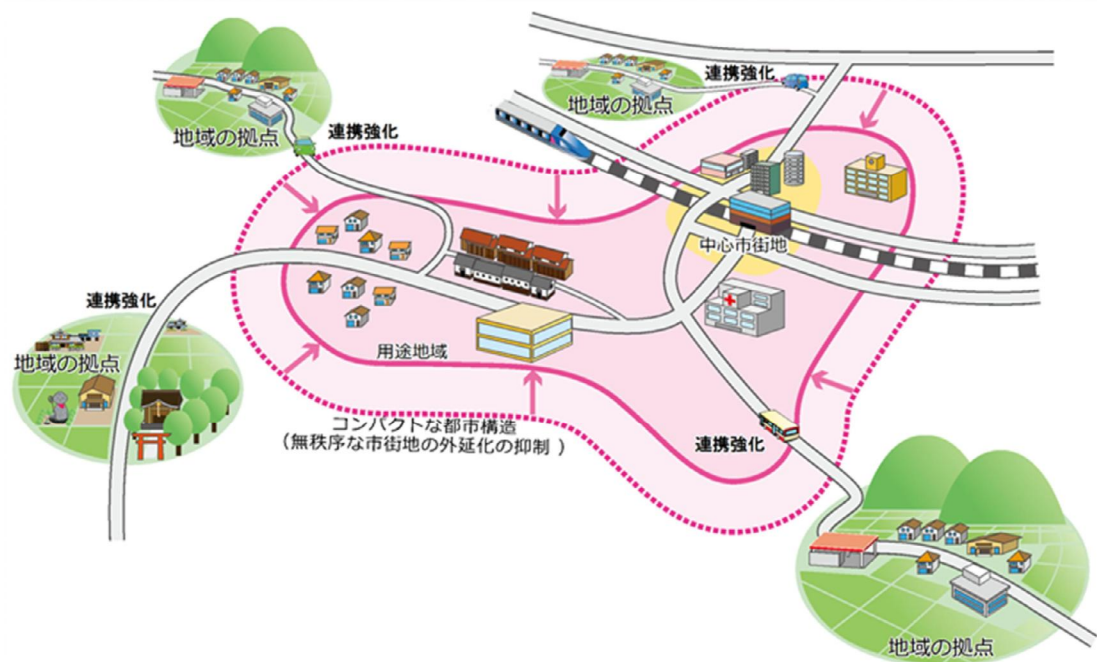
1. 背景と目的

倉吉市では、平成 30 年 2 月に策定した「倉吉都市計画マスタープラン」の見直し時期を迎えたことから、現在、見直し作業を進めています。この機会を活かし、国の制度に基づく「立地適正化計画」を新たに策定することで、人口減少・高齢化が進む中でも、行政サービスの維持、公共交通ネットワークの整備、効率的な土地利用を図り、持続可能な都市構造の実現をめざします。

本市は、コンパクトな市街地と自然環境が調和したまちであり、歴史的町並みや温泉など地域資源に恵まれている一方で、少子高齢化の進行や若年層の市外流出、中心市街地の空洞化、公共交通の利用低下など、さまざまな課題に直面しています。これらの課題に対応するためには、都市機能や居住の誘導により、まちなかへの人口集積を誘導促進するとともに、公共交通の利便性を高め、市内全体をつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造への転換が不可欠です。

国においても、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により創設された「立地適正化計画」制度を活用し、自治体による計画策定を積極的に推進しており、令和 7 年度以降は、社会資本整備総合交付金などの国の支援制度において、策定が実質的な要件と位置づけられ、従来どおり重点配分を受けるためには、当該計画の策定が不可欠となっています。

また、全国的にも多くの自治体が計画策定に取り組んでおり、令和 6 年 12 月末時点で策定済または策定中の自治体は対象となる 1,374 団体中 891 団体となっています。このような全国的な動向や国の制度改正の流れを踏まえ、倉吉市においても、都市の将来像を明確にし、地域資源を活かしながら持続可能なまちづくりを進めていくため、「立地適正化計画」を「都市計画マスタープラン」を取り込んで一体的に策定を行うものです。



2. 立地適正化計画

立地適正化計画は、人口減少や高齢化が進む中で、持続可能な都市構造を形成することを目的に、都市計画区域内において市町村が定めるものです。

この計画では、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定し、中心市街地と周辺の地域拠点を公共交通で結ぶことにより、生活機能を集約し、利便性の高いまちづくりを進めていきます（コンパクト・プラス・ネットワークの考え方）。

誘導にあたっては、規制による一律な制限ではなく、住民や事業者へのインセンティブを活用しながら、望ましい立地への緩やかな誘導を図ります。また、誘導区域外で一定規模以上の建築や開発行為を行う場合には、事前の届け出が必要とされており、市町村はその内容を把握した上で、必要に応じて勧告を行うことができます。

こうした取り組みにより、無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに、公共交通を活かした快適で効率的な都市の実現をめざします計画です。

■ 立地適正化計画で定める都市機能誘導区域と居住誘導区域のイメージ



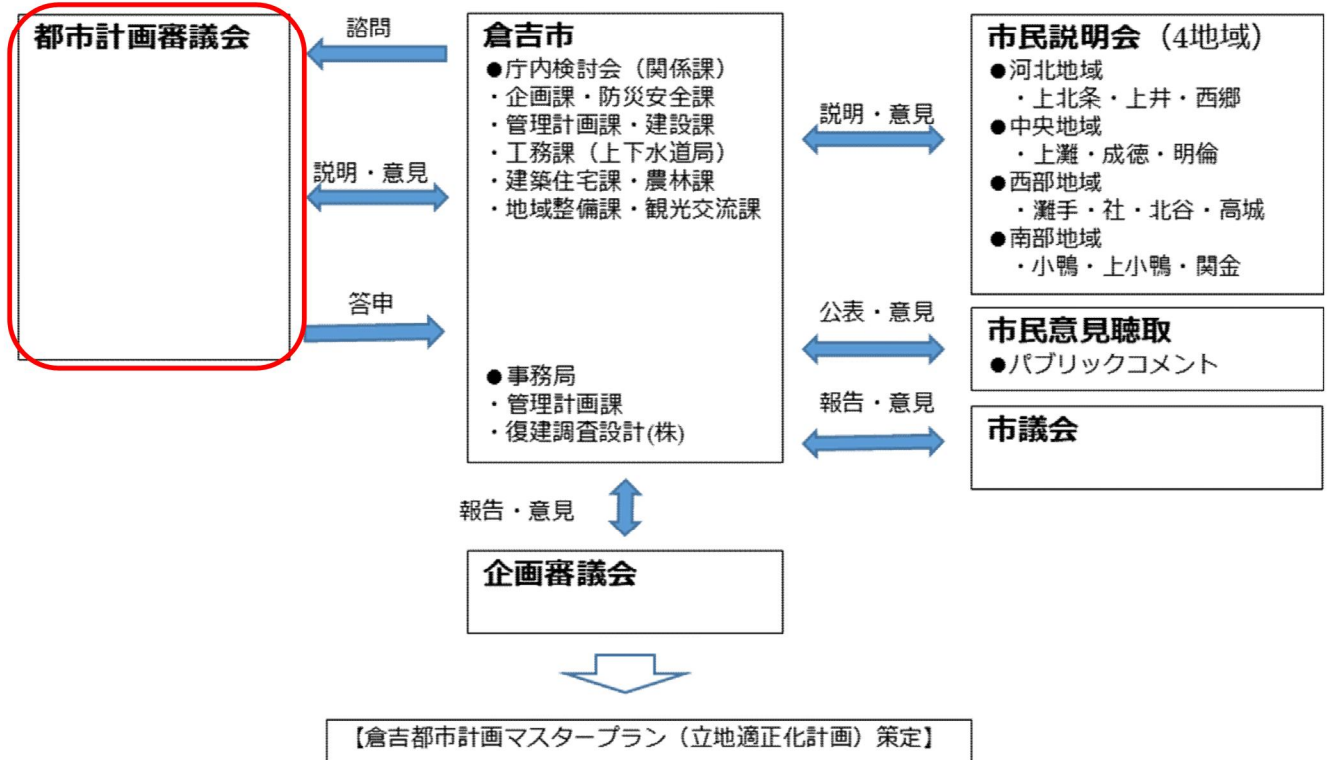
3. 組織体制とスケジュール

今回の計画策定にあたっては、住民意見の反映や既存の都市計画マスタープランとの整合を図ることに加え、将来のまちの姿を描くうえで必要となる多様な項目について検討・整理を行う必要があるため、策定には複数年の期間を見込んでいます。

こうした検討を丁寧に進めるためには、計画づくりの各段階で都市計画審議会の意見をいただきながら、計画内容を適切に整理・調整していくことが求められます。

そのため、検討の進捗状況に応じて都市計画審議会を段階的に開催し、その都度意見をいただきながら、計画の取りまとめを進めていく予定です。

■策定体制



■スケジュール案

	時期	都市計画審議会	庁内検討	議会	市民	策定作業
令和7年度	4月～6月					契約準備
	7月		説明周知			【計画策定にあたっての検討】 ○計画準備、現行計画の検証評価、計画枠組み検討 【状況と課題の整理】 ○上位・関連計画の整理、倉吉市の特性と問題点の整理、市民意向調査の把握、課題の整理 【将来目標の設定】 ○将来人口及び財政の推計、都市づくりの目標の見直し、将来都市構造の見直し 【立地適正化計画の検討】 ○まちづくりの基本的な方針及び誘導方針の検討
	8月	今回				
	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（2月） ■状況と課題の整理 ■将来目標の設定				
	3月					
令和8年度	4月～5月					契約準備
	6月～8月		各課ヒアリング			【立地適正化計画の検討】 ○都市機能誘導区域及び誘導施設の検討、居住誘導区域の検討、都市機能誘導区域の施策・事業の検討、居住誘導区域の施策・事業の検討、防災指針の検討、目標値の設定及び評価方法の検討 【基本構想の見直し】 ○全体構想の見直し、地域別構想の見直し
	10月	○審議（10月） ■立地適正化計画の検討 ■基本構想の見直し				
	11月					
	12月		各課ヒアリング		市民説明会	
	1月	○審議（1月） ■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（3月） ■パブコメ報告 ■案の承認		答申報告		