

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（第2回）

令和8年3月19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 (立地適正化計画) 素案

令和8年3月

目 次

第1章 計画策定にあたって.....	1-1
1. はじめに.....	1-1
2. 計画の概要と位置づけ.....	1-2
3. 計画の対象範囲と計画期間.....	1-4
4. これまでの主な出来事と計画見直しの視点.....	1-5
5. 計画の構成.....	1-7
第2章 倉吉市の現状と課題.....	2-1
1. 上位・関連計画の整理.....	2-1
2. 倉吉市の特性と問題点.....	2-11
3. 市民の意向.....	2-81
4. 都市整備上の課題の整理.....	2-94
第3章 将来目標の設定.....	3-1
1. 現行計画策定時点（H30）と現時点（R7）の 状況変化の整理.....	3-1
2. 人口フレームの設定.....	3-4
3. 将来都市構造.....	3-5
第4章 誘導方針.....	4-1
1. 立地適正化計画で目指すもの.....	4-1
2. 世代対象の設定.....	4-3
3. 誘導方針の設定.....	4-4

第1章 計画策定にあたって

本章では、都市計画マスタープランの策定にあたり、計画の位置づけや計画の対象範囲、見直しの背景や構成などについて整理します。

1. はじめに
2. 計画の概要と位置づけ
3. 計画の対象範囲と計画期間
4. これまでの主な出来事と
計画見直しの視点
5. 計画の構成

1. はじめに

本市では、平成30年2月に倉吉都市計画マスタープランの策定を行い、以来、都市づくりの理念である「地域の『魅力』を伝え、『活気』ある都市を目指し、都市と田園が『調和』した『安全』で『快適』な『協働』のまちづくり」の下、「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」に取り組んでまいりました。

しかしながら、平成30年の計画の策定以降、人口減少・高齢化の急速な進行や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、全国的な傾向と同様にして本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、持続可能で安全な都市経営を行うことがまちづくりの大きな課題となっています。

こうした中、国では、人口が減少する中でも各種都市機能や居住を都市の中心拠点に誘導し、各エリアを公共交通でつなぐことで持続可能な都市経営を目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を提唱するとともに、このような取組みを具体的に推進するため、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が制度化されました。また、令和2年9月の都市再生特別措置法の一部改正では、居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、立地適正化計画に「防災指針」を記載することが定められ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」と防災に強いまちづくりを同時に実現するための仕組みが整えられました。

このような状況を踏まえ、本市では、「倉吉都市計画マスタープラン」の中間年度となる令和7年度において、都市計画マスタープランの内容をより現状に即したかたちに見直すとともに、立地適正化計画による「コンパクト・プラス・ネットワーク」と防災に強いまちづくりの取組を加え、両者を一体のものとして総合的なまちづくりを推進するため、「倉吉都市計画マスタープラン（立地適正化計画）」を策定（改訂）いたします。

今後は本計画を着実に推進し、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を推進してまいります。

2. 計画の概要と位置づけ

(1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の概要

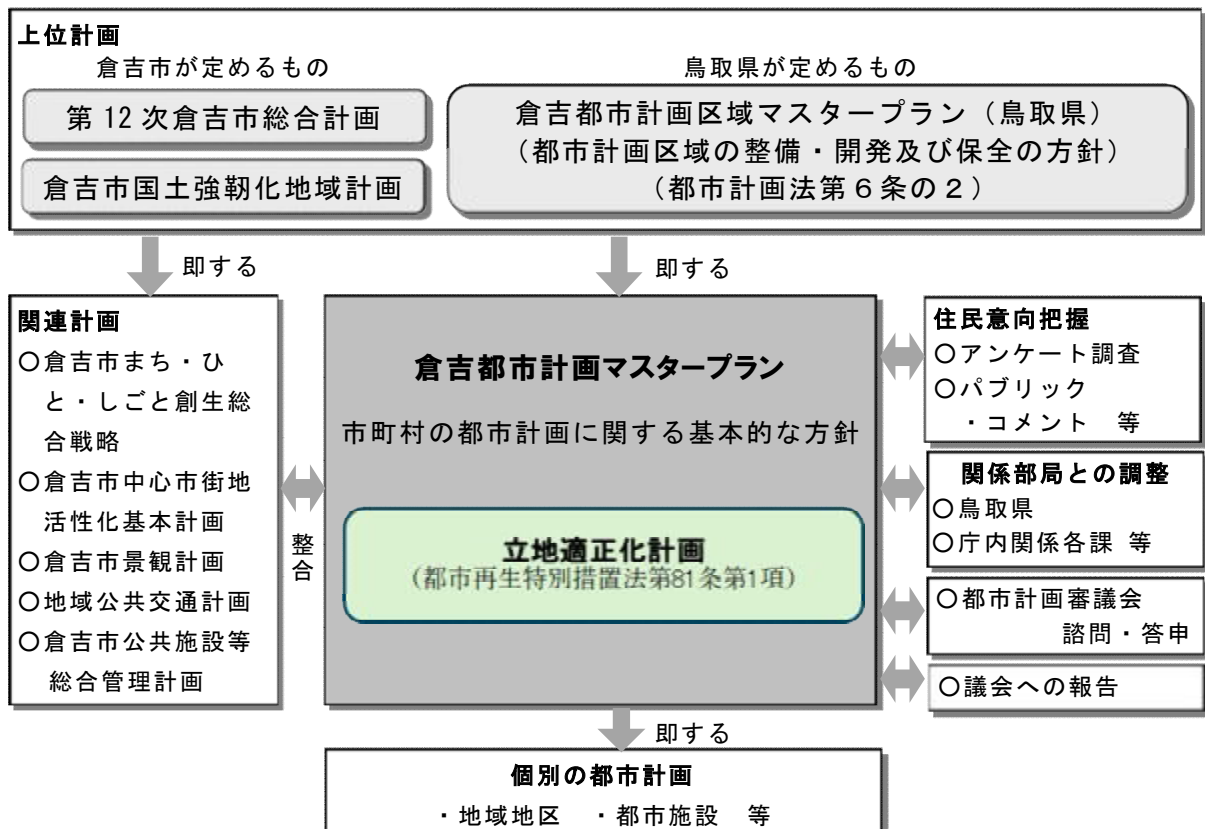
都市計画マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すものです。また、立地適正化計画は、都市機能や居住の立地の適正化を図るための計画であり、市町村が定める都市計画マスタープランの一部とみなされています。

■都市計画マスタープランと立地適正化計画の概要

	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
概要	市町村の区域を対象とし、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるもの。	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の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、都市機能や居住の立地の適正化を図るための計画。
対象区域	都市計画区域または市町村全域	都市計画区域
作成機関	市町村	市町村

(2) 計画の位置づけ

本計画の位置づけは次のとおりです。



(3) 立地適正化計画について

立地適正化計画は、急速な人口減少や少子高齢化が進行する中で、住民生活の持続的な支えとなる都市構造の形成を図るため、都市再生特別措置法に基づき市町村が都市計画区域内において策定する計画で、以下の内容で構成されます。

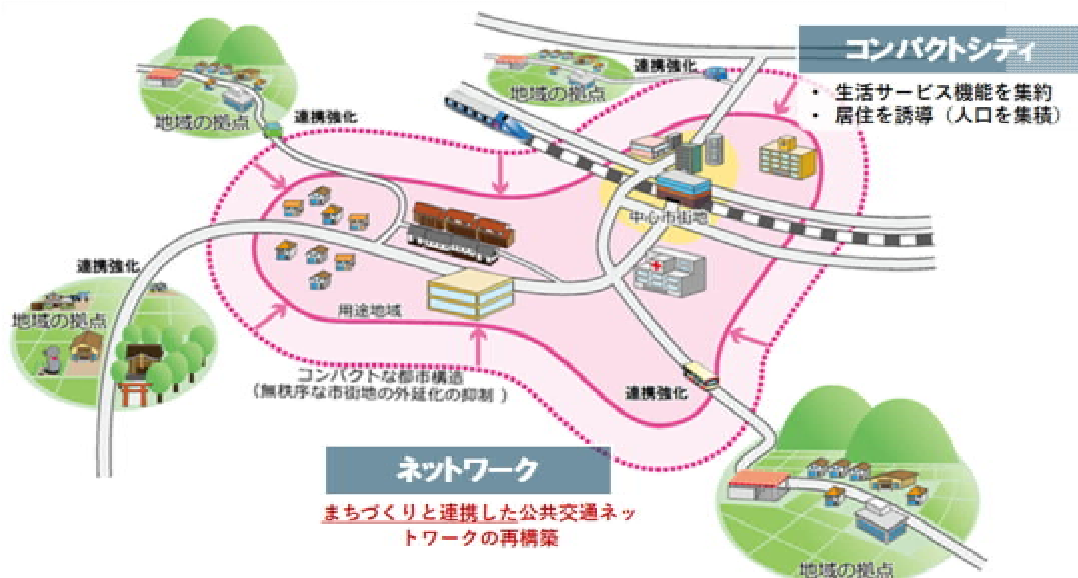
■立地適正化計画の内容

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な居住エリアを誘導する区域
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
誘導施策	居住誘導区域や都市機能誘導区域に、居住や都市機能を誘導するための施策（補助、整備等）
防災指針	居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針

■居住誘導区域と都市機能誘導区域

項目	居住誘導区域	都市機能誘導区域
概要	一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域	医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの都市機能が担う各種サービスの効率的な提供を図る区域
対象区域	都市計画区域内 ただし、土砂災害特別警戒区域や工業専用地域など、居住に適さない地域は除く	居住誘導区域内
届出・勧告	居住誘導区域外で、3戸以上または1,000㎡以上の住宅建築目的の開発行為を行う場合等は、居住区域外における住宅開発等の動向を把握するため、市町村長への 届出 を要する。 なお、居住誘導区域内への居住の誘導に対し何らかの支障が生じると判断した場合は、開発行為の規模縮小等の調整または 勧告 をすることができる。	都市機能誘導区域外で、誘導施設の建築等の開発行為を行う場合または既存建築物の改築、用途変更等により、誘導施設となる場合は、市町村長への 届出 を要する。 なお、届け出の内容どおりに開発行為が行われることにより、何らかの支障が生じると判断した場合は、 勧告 をすることができる。

■「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ



3. 計画の対象範囲と計画期間

(1) 対象範囲

都市計画マスタープランは市域全域、立地適正化計画は都市計画区域

「都市計画マスタープラン」は、都市計画の指針であり、その対象は都市計画区域を基本とするものですが、本計画においては、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を計画対象とします。

また、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を対象とします。

■対象範囲

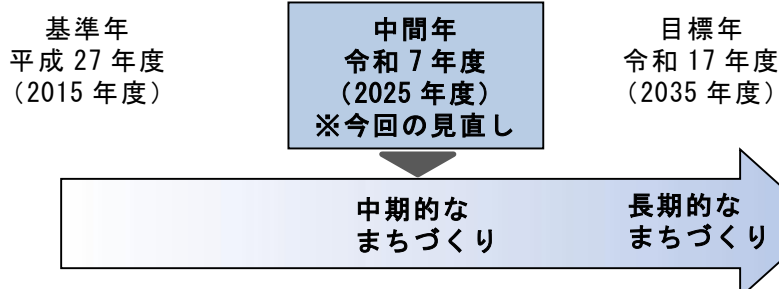


(2) 計画期間

目標年次は令和 17 (2035) 年度

「都市計画マスタープラン」は概ね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、その基本方針を示すものです。

このため、国勢調査年度である平成 27 (2015) 年度を基準とし、目標年次を 20 年後の令和 17 (2035) 年度とします。



4. これまでの主な出来事と計画見直しの視点

(1) これまでの主な出来事

まちづくりに関わる本計画策定以降の主な出来事は以下のとおりです。

年度	倉吉市の都市計画に関する主な内容	倉吉市の主な出来事
平成16	■用途地域変更（倉吉駅北側の一部を第1種住居地域から近隣商業地域へ）	■都市計画区域マスタープラン策定（鳥取県） ■景観法が制定 ■倉吉・関金合併協議会設置
17		■国勢調査人口52,592人（前回は▲1,435人） ■倉吉市・関金町合併 ■景観行政団体へ移行
18		■街なみ環境整備事業修景補助開始
19	■北条倉吉道路（L=6.1km）供用開始 ■倉吉市旭東町土地区画整理事業完了（組合施行）	■倉吉市景観計画及び倉吉市景観条例を施行 ■本町通りアーケード撤去
20		■倉吉都市計画マスタープラン策定（倉吉市） ■倉吉淀屋保存修理事業完成
21	■都市計画道路鴨川秋喜線の廃止（西倉吉工業団地の再整備） ■国道179号JR跨線橋拡幅、小田橋西詰のJRと県道の立体交差化完了	
22	■打吹玉川伝統的建造物群保存地区指定拡大	■定住自立圏形成協定締結（1市4町） ■国勢調査人口50,720人（前回は▲1,872人） ■景観形成重点区域を指定 ■小川氏庭園 国登録記念物登録
23	■用途地域変更（倉吉駅周辺の一部を第1種住居地域から商業地域へ） ■倉吉駅橋上化（自由通路、北口広場）完了 ■市道八屋福庭線事業着手	■第11次倉吉市総合計画（前期基本計画）策定 ■東日本大震災（平成23年3月11日）
24	■用途地域変更（西倉吉町の一部を準工業地域から第1種住居地域へ） ■倉吉駅周辺整備（JR倉吉駅竣工、駅北地区画整理）完了	■県外企業の誘致が進む（ウッド・プラスチックテクノロジー、廣川マテリアル㈱等）
25	■倉吉斎場竣工（円谷町） ■倉吉道路（倉吉IC～倉吉西IC）L=3.3km供用開始	
26		■市防災センター稼働開始 ■県外企業誘致続く（㈱モリタ、グットスマイルカンパニー等）
27	■特別用途地区（準工業地域に大規模集客施設制限地区）を設定 ■駅周辺都市計画道路の変更・廃止（【都】八屋福庭線JR高架部廃止、【都】上井羽合線延伸ほか）	■国勢調査人口48,534人（前回は▲2,186人） ■鳥取看護大学開設 ■中心市街地活性化基本計画策定・総理大臣認定 ■倉吉市大正町火災（平成27年3月11日）
28		■想定最大規模の降雨による洪水浸水想定区域の指定（6月） ■第11次倉吉市総合計画【後期基本計画】策定 ■鳥取県中部地震発生（平成28年10月21日） ■県立美術館建設場所を倉吉市営ラグビー場とする基本構想決定
29		■豪雪災害（平成29年1月、2月） ■倉吉都市計画マスタープラン策定（倉吉市）
30		■円形劇場くらしフィギュアミュージアム開館
31		■第2期中心市街地活性化基本計画認定
令和2	■3・5・2 八屋円谷線（計画見直しによる全部区間廃止）	■国勢調査人口 46,485 人（前回は▲4,235 人）
3		■小川氏庭園「環翠園」公開
4	■都市計画下水道の貯留池2箇所追加	■広田一恭新市長が就任
5	■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）
6	■都市計画道路の廃止（長期間未着手路線6路線廃止） ■県道倉吉由良線（和田～大谷茶屋）供用開始 ■北野バイパス供用開始（北野～生田） ■倉吉道路（倉吉西IC～倉吉小鴨IC）供用開始 ■倉吉関金道路（倉吉小鴨IC～倉吉南IC）供用開始	■誘致企業の規模拡大（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 ■第3期中心市街地活性化基本計画認定
7	■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作成	■倉吉市空き家活用しごと創造センター「くらしごとBASE」開設

(2) 計画見直しの視点

上記の出来事も踏まえ、次の視点に重点を置き、計画の見直しを進めていきます。

■計画見直しの視点

- ①上位・関連計画との整合
- ②幹線道路の供用開始等、道路、交通環境の変化への対応
- ③人口や産業、土地利用動向など、将来見通しを踏まえた検討
- ④無秩序な市街地の外延化の防止や市街地のストックを活かした都市づくりへの対応
- ⑤地域公共交通計画との連携による地域生活拠点と中心市街地を連携させる都市構造の推進
- ⑥近年頻発・激甚化する災害に対応した災害に強い都市づくりへの対応

5. 計画の構成

本計画は、土地利用や都市施設などの整備にかかる基本的な方針を示す「全体構想」や、地域別のまちづくりの基本的方針を示す「地域別構想」、立地適正化計画として示す誘導方針、誘導区域等から構成します。

■構成



第12次倉吉市総合計画 将来都市像『元気なまち、くらし、未来へ!』、倉吉都市計画区域マスタープラン+関連計画



第2章 倉吉市の現状と課題

本章では、将来目標の設定や将来都市構造、全体構想を明らかにするための前提として、上位・関連計画による都市の位置づけや倉吉市の特性と問題点、市民の意向等を整理したうえで、都市計画の観点から都市整備上の課題を抽出します。

1. 上位・関連計画の整理
2. 倉吉市の特性と問題点
3. 市民の意向
4. 都市整備上の課題の整理

1. 上位・関連計画の整理

将来目標を設定するにあたり、都市計画に関連する上位計画及び関連計画について、まちづくりの方向性を整理するとともに、主要プロジェクトの進捗状況を整理します。

(1) 上位計画

① 第12次倉吉市総合計画 後期基本計画（令和8年3月）

計画期間	基本構想：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度 後期基本計画：令和8（2026）年度～令和12（2030）年度
将来都市像	元気なまち、くらしよし、未来へ！
まちづくりの視点	1) 人口減少社会に対応した持続可能なまちづくり 2) 地域資源を活かしたまちづくり 3) 芸術が輝くまちづくり 4) 人が人を呼び込むまちづくり 5) 住民主体のまちづくり 6) あらゆる差別をなくする人権尊重のまちづくり 7) 育み、育まれるまちづくり
基本目標	1) 地域資源を最大限に活かして躍動するまちづくり【産業振興】 2) 誰もが自分らしく生きることのできる共生のまちづくり【健康福祉人権】 3) 未来を拓く人を育て、芸術が輝くまちづくり【教育文化】 4) 安全・安心なまちづくり【生活環境】 5) 災害に強く、快適で潤いのあるまちづくり【都市基盤】
都市基盤の整備方針 (基本目標5) ※No.18は基本目標4より	<p>No.18 水の安定供給と適正な下水処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○水道水の安定供給 ○生活排水の適正処理 ○浸水対策の推進による安全なまちづくり <p>No.22 安全で快適に移動できる道路ネットワークの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○主要道路の整備促進 ○安全な道路改良と維持管理 <p>No.23 生活地域を一体化する公共交通ネットワークの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○効率的で利便性の高い公共交通ネットワークの再構築 ○公共交通と他分野との連携による交通空白地域の解消 ○持続可能な運行体制の支援 ○公共交通の利用促進の普及啓発 ○多様な観光ニーズに応じた一次・二次交通の充実 ○利用環境の整備・充実 <p>No.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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市の魅力と利便性を高める拠点の充実 ○都市機能を効率的に連携する都市軸の形成 ○都市と自然が調和する住みよい地域の形成 <p style="text-align: center;">拠点連携型のまちづくりのイメージ</p>  <p>No.25 災害に強いまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害リスクの周知及び早期避難の重要性の啓発 ・「自助」「共助」の重要性の普及啓発 ・避難行動要支援者対策の推進 ・緊急避難場所及び避難所の確保及び環境整備 ・国土強靱化及び流域治水の推進

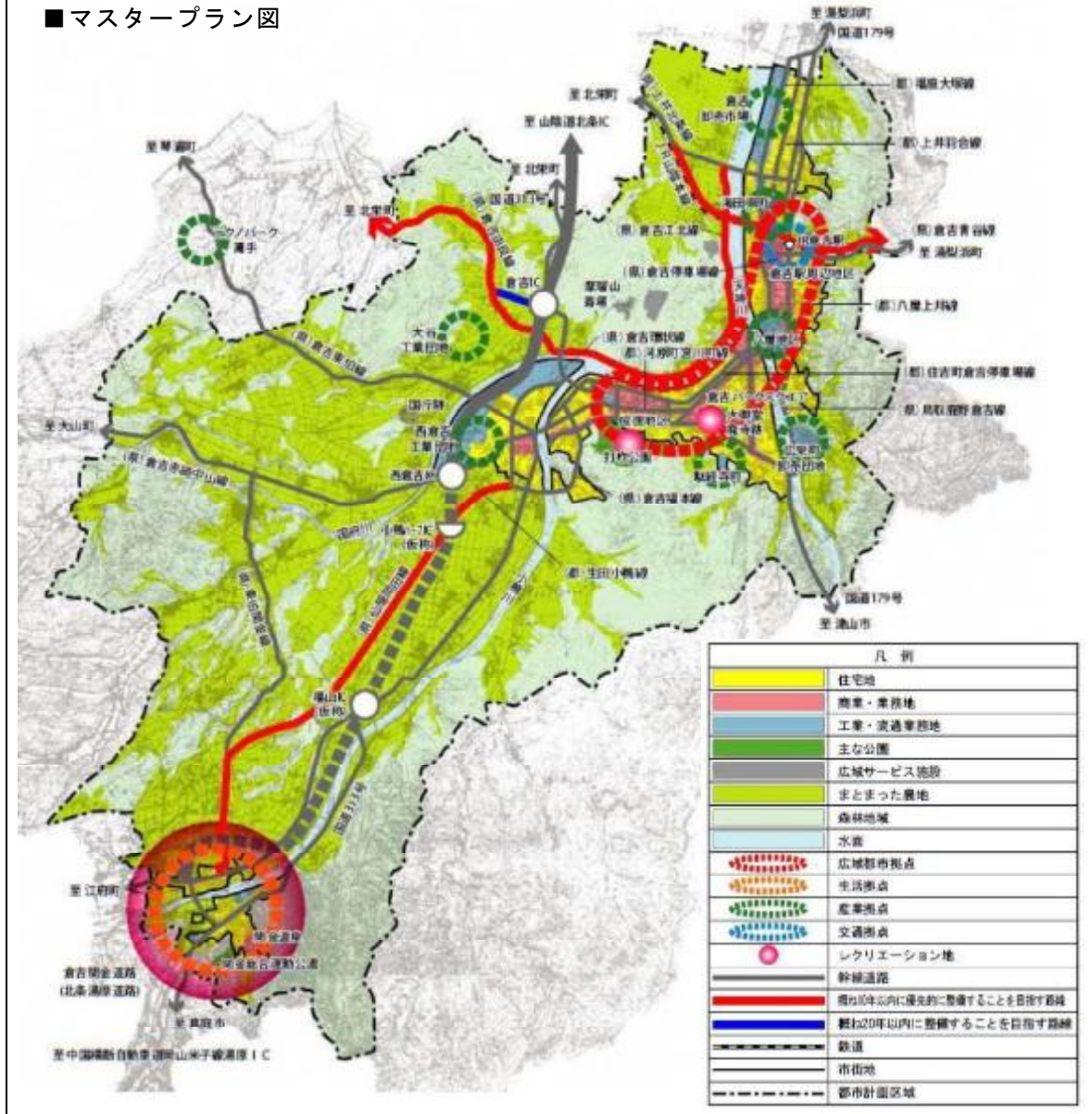
② 倉吉市国土強靱化地域計画（令和2年3月）

計画期間	令和2年度（2020年度）～令和6年度（2024年度）※現在も継続	
基本理念	いかなる自然災害が起こっても、機能不全に陥ることが避けられるような「強さ」「しなやかさ」を持った安全・安心な地域・経済社会を構築し、地域活性化と持続的な成長にもつなげる取組とする	
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人命の保護が最大限に図られる 2. 市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持される 3. 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化 4. 迅速な復旧・復興 	
事前に備えるべき目標	<ol style="list-style-type: none"> ① 人命の保護 ② 救助・救援、医療活動の迅速な対応 ③ 行政機能の確保 ④ 情報通信機能の確保 ⑤ 地域経済活動の維持 ⑥ ライフラインの確保及び早期復旧 ⑦ 二次災害の防止 ⑧ 迅速な復旧・復興 	
主な取組み	<ol style="list-style-type: none"> ① 人命の保護 <ul style="list-style-type: none"> ● 拠点施設、学校等の耐震化等 ● 建築物の耐震化 ● 津波に対する危険情報の周知 ● 河川整備の推進と浸水危険情報の周知 ② 救助・救援、医療活動の迅速な対応 <ul style="list-style-type: none"> ● 物資の備蓄・調達に係る関係者連携 ● 生活基盤の機能強化 ● 既存路線機能の強化 ● 孤立集落発生時の支援等 ③ 行政機能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ● 拠点施設の機能強化 ④ 情報通信機能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ● 情報通信施設の機能強化 ⑤ 地域経済活動の維持 <ul style="list-style-type: none"> ● 関係者連携 ● 橋梁耐震化等による機能強化 ⑥ ライフラインの確保及び早期復旧 <ul style="list-style-type: none"> ● エネルギー供給企業との協力連携 ● 上下水道の耐震化とBCP策定運用 ⑦ 二次災害の防止 <ul style="list-style-type: none"> ● 活動人員の確保 ● 避難体制等の整備 ● 危険情報の周知 ⑧ 迅速な復旧・復興 <ul style="list-style-type: none"> ● 災害廃棄物対策の推進 ● 人材の確保・育成 ● 地域コミュニティの構築（横断的分野（リスクコミュニケーション）と連携） ⑨ 横断的分野 <ul style="list-style-type: none"> ● 警戒・避難情報の伝達 <ul style="list-style-type: none"> ● 土砂災害危険情報の周知 ● 道路除雪の確保 ● 住民・来訪者への確実な情報伝達 ● 災害情報配信の体制強化 ● 避難誘導訓練の実施 ● 救助・救援体制の強化 ● 活動人員の確保等 ● 予防医療の推進 ● ライフラインの確保 ● 情報通信機能の強化 ● 情報伝達手段の多様化 ● 関係者の協力連携 ● 地域交通ネットワークの確保 ● 有害物質の拡散・流出の防止 ● 正しい情報の提供 ● 基幹インフラの代替性・冗長性の確保のための整備促進 ● 浸水危険区域の周知、広域的な避難体制の構築 ● 「公共施設等総合管理計画」に基づく市有建物・インフラの機能維持・維持管理 	

③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）

<p>発展方向</p>	<p>○旧市内 中部圏域の中心都市として、医療・福祉や産業機能などの広域中心機能の充実を図るとともに、東西の圏域との連携を図りながら、広域交流都市をめざす。 ○関金地域 農産物と森林資源の生産機能を高めるとともに、滞在性のある保健・保養型の観光レクリエーション拠点及び定住拠点としての機能を有する生活拠点の形成をめざす。</p>
<p>広域的 位置づけ</p>	<p>○旧市内 東西圏域との広域交流都市拠点 ○関金地域 観光・農業と保健・保養型のレクリエーション拠点と定住拠点としての機能を有する生活拠点</p>
<p>都市づくり の目標</p>	<p>1) 活力ある都市づくり 2) 広域的視点での都市機能の強化 3) 地域コミュニティの活性化・持続可能な都市づくり 4) 地域資源を活かした魅力ある都市づくり 5) 環境に配慮した都市づくり 6) 防災減災・防犯都市づくり 7) 住民を主役とした透明性のある都市づくり</p>

■マスタープラン図



(2) 主な関連計画

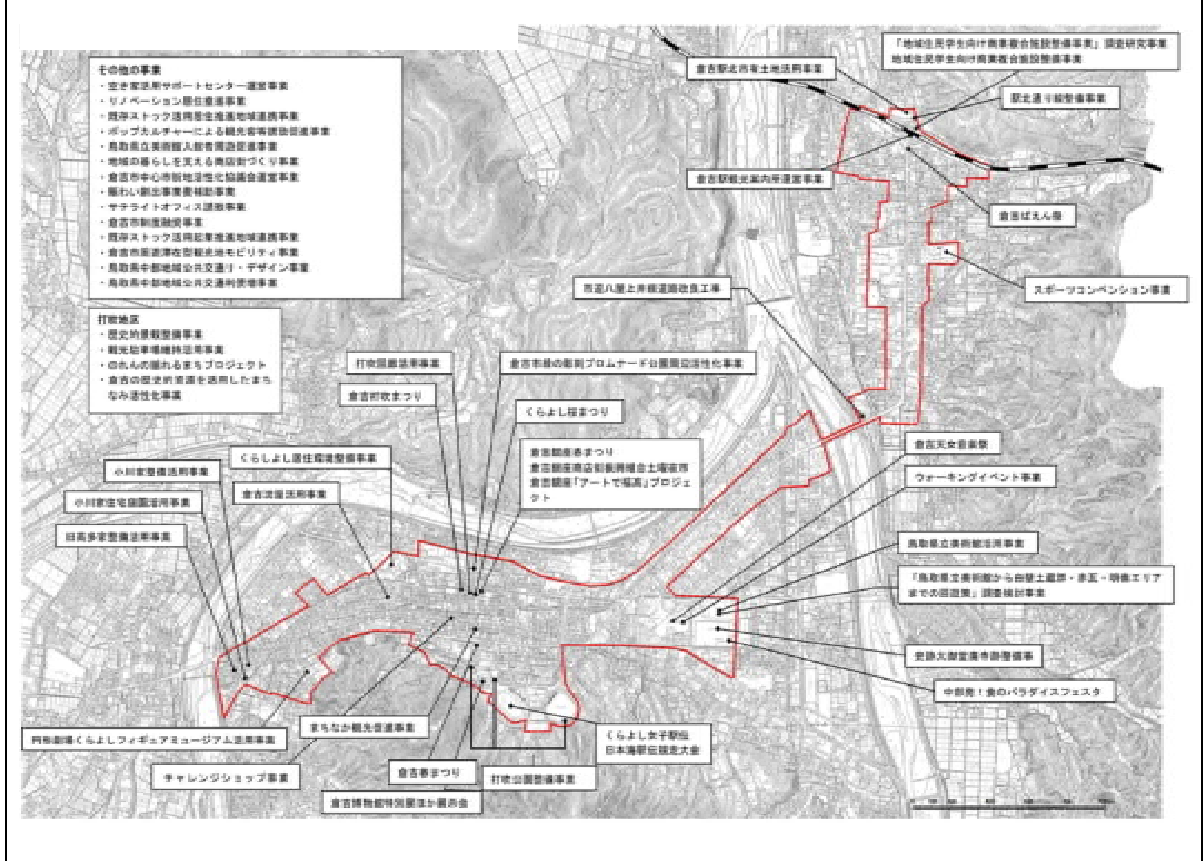
① 第3期倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和8年3月）

計画期間	: 令和8（2026）年度～令和12（2030）年度
基本姿勢	くらしよし、くらしよし
基本目標及び横断的目標	基本目標1 稼ぐ力を高め、未来を切り拓く「しごと」と「ひと」の創出 基本目標2 若者・女性をはじめとする多様な「ひと」を引き寄せるまちの実現 基本目標3 全ての世代が自分らしく輝き、安心できる「くらし」の創造 基本目標4 デジタル等の新技術も活用した持続可能な「住みよい」まちづくり

② 倉吉市中心市街地活性化基本計画（令和7年3月）

計画期間	令和7（2025）年度～令和12（2030）年度
基本テーマ	美術館のある新たなまちの市街地活性～歴史とアートを巡る賑わい創出～
中心市街地活性化の目標	①積極的に住みたくなる暮らしの賑わい再生を目指すまち ②歴史的資源とアートを活かし観光機能の向上を目指すまち ③多様なビジネスが活性化し地域の商業活動の発展を目指すまち

■実施事業一覧



③ 倉吉市公共施設等総合管理計画（平成29年3月※令和5年3月一部改訂）

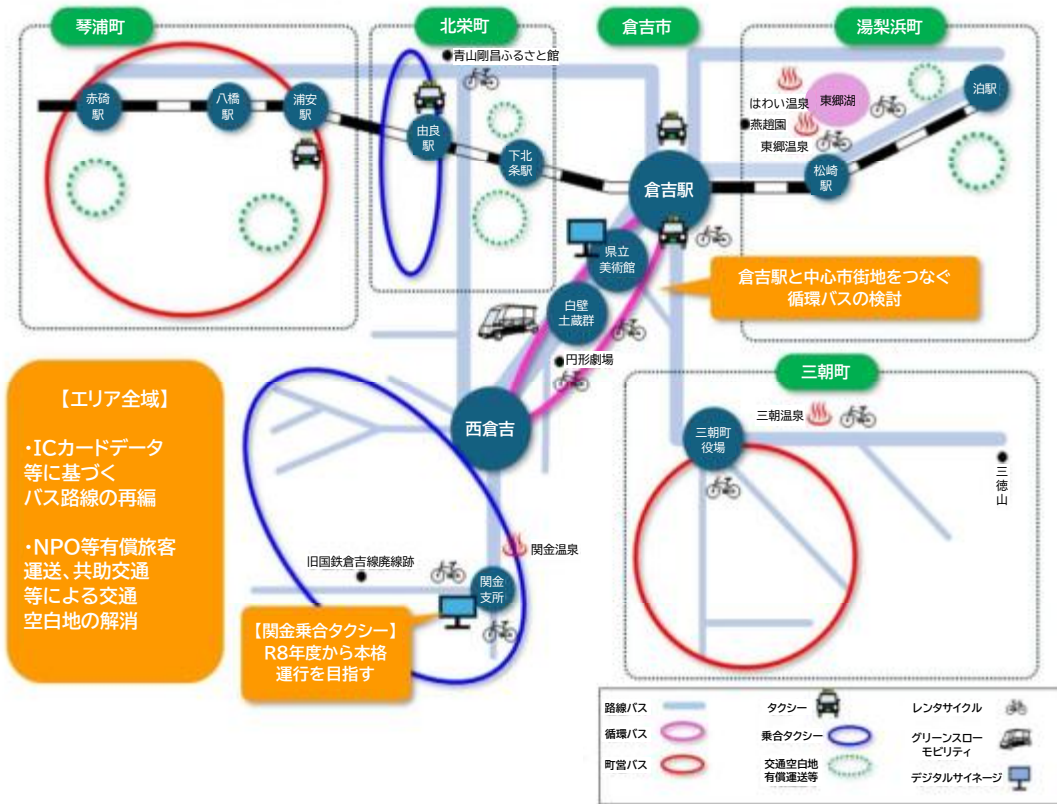
計画期間	平成28年度～令和7年度
公共施設等 を取り巻く 課題	<p>○財政 本市の財政状況は、扶助費が年々増加、各種財政指標は類似団体と比較して好ましくない水準であるなど、厳しい状況であることに加え、今後も生産年齢人口の減少や老年人口の増加が続くことを踏まえると、一層厳しさを増すことが想定されます。このため、公共施設の管理・運営に必要な財源の確保や、公共施設に係る財政負担の軽減が大きな課題となっています。</p> <p>○公共施設の保有量 今後は人口の大幅な減少が見込まれているため、財政負担軽減の観点から公共施設の保有量を削減する必要があります。</p>
基本方針	<p>○保有量に関する方針 (公共施設) 人口減少、少子高齢化によるニーズの減少、変化、多様化が進むなか、新規施設の設置ではなく、既存施設機能の統廃合及び機能の移転によって対応していくことで、公共施設等総量の抑制を目指します。</p> <p>(インフラ) インフラ施設は市民生活を支える重要機能を有しており、その削減は受益者にとって大きな不利益につながるため、既存の設備を維持管理・補修し、新設については十分な検討協議のうえで行うものとするすることで、総量の増加を抑制していきます。</p>

④ 鳥取県中部地域公共交通計画（令和7年3月）

計画期間	令和7（2025）年度～令和11（2029）年度	
計画区域	鳥取県中部地域（倉吉市、三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）	
将来像	生活地域を一体化する公共交通ネットワークの充実で暮らしやすさを実現し、訪れる方にも優しくいつまでも住み続けられる中部地域	
基本方針と基本目標	基本方針	基本目標
	【基本方針①】 持続可能な運行体制の確立	《目標①》 バス路線の効率化 《目標②》 多様な運行の担い手確保
	【基本方針②】 移動ニーズに対応した運行体制・環境の充実	《目標③》 地域内交通の充実 《目標④》 快適な通学環境の整備 《目標⑤》 観光移動環境の充実 《目標⑥》 誰もが使いやすい公共交通の環境整備
	【基本方針③】 まちづくりとの共創・交通DX推進による利便性向上	《目標⑦》 公共交通と他分野との共創 《目標⑧》 交通DX・GXの推進と公共交通利用促進

■ 本計画で目指す中部地域の公共交通ネットワークの全体イメージ

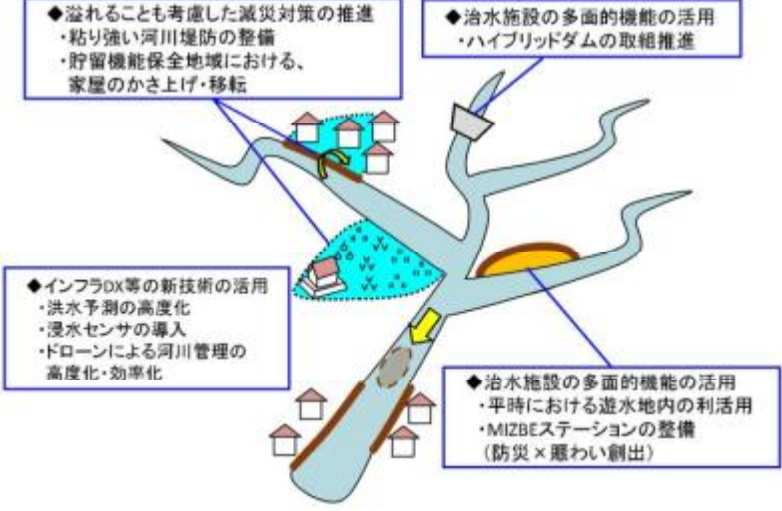
《事業実施後(令和11年度末)》



⑤ 倉吉市地域公共交通利便増進実施計画（令和8年1月）





計画期間	令和7（2025）年度～令和11（2029）年度			
計画区域	倉吉市全域			
計画の位置づけ	地域交通法に基づき、「鳥取県中部地域公共交通計画」の施策のうち、倉吉市に関連する施策を実現するための実施計画			
利便増進事業の全体像（候補事業を含む）				
表1 利便増進事業（候補事業を含む）の全体像				
事業	利便性向上に資する取組	実施主体	利便増進事業・候補事業の別	事業実施時期
【事業1】 打吹つながるモビリティ（U-MO）の路線再編等	1-1 グリーンスローモビリティの運行内容の見直し	・倉吉市 ・打吹つながるモビリティ運営協議会 ・日ノ丸ハイヤー(株)	利便増進事業	令和8年3月
	1-2 琴櫻・赤瓦観光駐車場周辺における乗継・待合環境の改善	・倉吉市 ・打吹つながるモビリティ運営協議会 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和9年度以降
【事業2】 関金地区における路線再編等	2-1 乗合タクシーの運行内容の見直し	・倉吉市 ・関金地区共助交通運営協議会	利便増進事業	令和8年4月
	2-2 路線バスの運行内容の見直し	・倉吉市 ・日本交通㈱	利便増進事業	令和8年10月
	2-3 関金庁舎における乗継・待合環境の改善	・倉吉市 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和9年度以降
【事業3】 北谷地区・高城地区における路線再編等	3-1 乗合タクシーの拡充等	・倉吉市 ・日ノ丸ハイヤー(株) ・NPO たかしろ	候補事業	令和11年度以降
	3-2 乗合タクシーの拡充等に伴うバス路線の再編	・倉吉市 ・日ノ丸自動車㈱	候補事業	令和11年度以降
【事業4】 循環バス導入とこれに伴う路線再編	4-1 倉吉駅～新たな交通結節点（西倉吉）を結ぶ循環バスの導入	・倉吉市 ・日本交通㈱ ・日ノ丸自動車㈱	候補事業	令和12年度以降
	4-2 循環バスの導入に伴うバス路線の再編	・倉吉市 ・日本交通㈱ ・日ノ丸自動車㈱	候補事業	令和12年度以降
【事業5】 新たな交通結節点（西倉吉）の整備		・倉吉市 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和10年度以降
【事業6】 その他、利用促進や利用環境改善等に関する事業	6-1 乗合タクシー等へのキャッシュレス決済の導入	・倉吉市 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和9年度以降
	6-2 乗継拠点等でのデジタルサイネージの設置	・倉吉市 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和9年度以降
	6-3 主要バス停の待合環境の改善	・倉吉市 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和10年度以降
	6-4 ドライバーの待機・休憩環境の改善	・倉吉市 ・その他の関係機関・団体	候補事業	令和11年度以降

⑥ 天神川水系流域治水プロジェクト 2.0（令和7年3月）

趣旨	<p>気候変動の影響により当面の目標としている治水安全度が目減りすることを踏まえ、流域治水の取組を加速化・深化させる。</p>
必要な対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 気候変動下においても、目標とする治水安全度を現行の計画と同じ完了時期までに達成する。 ● あらゆる関係者による、様々な手法を活用した、対策の一層の充実を図り、流域治水協議会等の関係者間で共有する。 <div style="text-align: center;">  <p>◆ 溢れることも考慮した減災対策の推進 ・粘り強い河川堤防の整備 ・貯留機能保全地域における、家屋のかさ上げ・移転</p> <p>◆ 治水施設の多面的機能の活用 ・ハイブリッドダムの取組推進</p> <p>◆ インフラDX等の新技術の活用 ・洪水予測の高度化 ・浸水センサの導入 ・ドローンによる河川管理の高度化・効率化</p> <p>◆ 治水施設の多面的機能の活用 ・平時における遊水地内の利活用 ・MIZBEステーションの整備（防災×賑わい創出）</p> <p>様々な手法の活用イメージ</p> </div>
流域治水対策	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 氾濫を防ぐ・減らすための対策 <ul style="list-style-type: none"> ○ 流域対策の目標を定め、役割分担に基づく流域対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 排水ポンプ場の整備、耐水化、排水ポンプ車の整備 ・ 下水道等の排水施設、排水路の整備、雨水貯留浸透施設の費用補助 ○ 既存ストックの徹底活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 農業用ため池による事前放流対策 ・ 洪水の流出を抑制する「田んぼダム」 ◆ 被害対象を減少させるための対策 <ul style="list-style-type: none"> ○ 溢れることも考慮した減災対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりとの連携（土地利用規制・誘導） ・ 土砂災害特別警戒区域内に所在する住宅や避難所の建替え等の支援 ◆ 被害の軽減・早期復旧・復興のための対策 <ul style="list-style-type: none"> ○ 流域対策の目標を定め、役割分担に基づく流域対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災インフラの機能確保及び水防活動に関わる資機材や水防団員等の確保 ・ 支え愛マップの取り組み支援等による地域の防災体制づくり ・ ハザードマップを活用したマイ・タイムラインの作成支援 ・ 関係機関と連携した多機関連携型タイムラインの活用 ・ あんしんトリピーメール等を活用した防災情報の提供 ・ 市町観光施設等への伝達手段の整備 ・ 要配慮者利用施設避難確保計画や民間企業におけるBCP作成支援 ○ 溢れることも考慮した減災対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 内水やため池ハザードマップの作成及び活用した避難訓練の実施 ・ 防災学習、研修等を通じた地域住民への意識啓発 ・ 感染症にも配慮した避難所環境整備や災害協定による避難先の確保
グリーンインフラの取組	<p>天神川は、その源を津黒山に発し、河口部は渡り鳥の飛来地になっているほか、本川や支川では貴重な動植物や昆虫など多種多様な生物が生息している等、次世代に引き継ぐべき豊かな自然環境が多く存在しています。</p> <p>天神川水系においては、河道掘削等にあたり、動植物の生息・生育・繁殖環境の保全・再生を目標として、今後概ね20年間で昭和40年代以前のような礫河原を再生するなど、自然環境が有する多様な機能を活かすグリーンインフラの取組を推進します。</p>

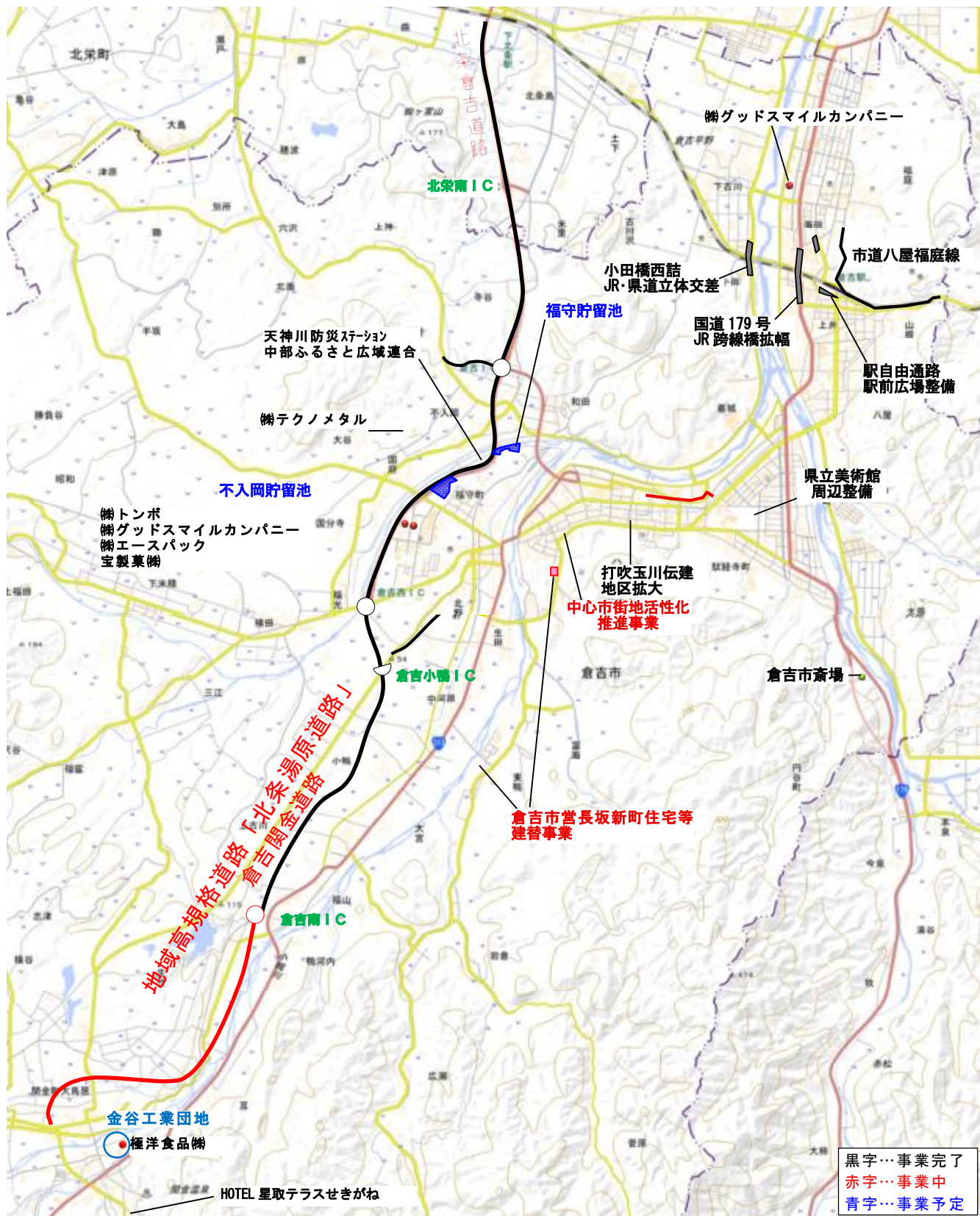
(3) 都市計画上の主要なプロジェクトの進捗状況

都市計画上の主要なプロジェクトの事業概要と進捗状況は以下のとおりです。

主な施策・事業	整備概要	現在の状況	進捗
倉吉駅周辺整備	<p>駅橋上化や駅前広場整備、地域交流センター、土地区画整理事業など、概ねの事業は平成24年度までに完了しました。</p> <p>また、県道上井北条線（旧市道駅北通り線）、市道八屋福庭線の開通により、今後、駅周辺交通の分散化とアクセス向上などの効果が期待されます。</p>		○ 完了
北条湯原道路の整備（倉吉道路、倉吉関金道路）	<p>北栄町から岡山県真庭市に至る延長約50kmの地域高規格道路「北条湯原道路」の一部区間となっています。</p> <p>令和7年3月に倉吉南ICまでを供用しており、現在、倉吉南IC以南の整備が進められています。</p>		△ 一部完了
西倉吉工業団地等への企業誘致	<p>西倉吉工業団地は倉吉西ICまで約3分と好条件に立地していることから、全国でも屈指の優良企業が立地しており、現在、拡大工事が進められています。</p> <p>また、大谷工業団地、テクノパーク灘手、金谷工業団地などへも企業進出や規模拡大が進んでいます。</p>		△ 一部完了
伝統的建造物群保存地区の整備	<p>歴史的な街なみの保存を図るため、平成10年に約4.7haが指定され、平成22年には9.2haに拡大されました。</p> <p>対象地区では保存修理修景事業により建造物の保全を進めています。</p>		○ 完了
街なみ環境整備	<p>街なみ環境事業区域において、修景事業が実施されています。また街路沿いに残る町家と相応したイメージの道路の美装化を行っています。</p>		△ 継続
史跡大御堂廃寺跡歴史公園整備	<p>倉吉市街地に立地する山陰地方を代表する最も古く、最大級の初期寺院跡です。現時点では、中心市街地の緑地空間として利用されています。</p> <p>県立美術館が建設され、美術館前の史跡大御堂廃寺跡歴史公園整備を進めています。</p>		△ 継続
倉吉市公共下水道事業（雨水） 内水浸水対策	<p>成徳地区において雨水幹線の整備、福守町～秋喜の区域において、ポンプ施設や貯留施設の整備等の内水浸水対策を進めています。</p>		△ 事業中

前頁の都市計画上の主要なプロジェクト及びその他の主要事業の実施位置図は以下のとおりです。

■都市計画上の主要なプロジェクト及びその他の主要事業位置図



この地図は、国土地理院発行の5万分の1地形図を使用したものです。

2. 倉吉市の特性と問題点

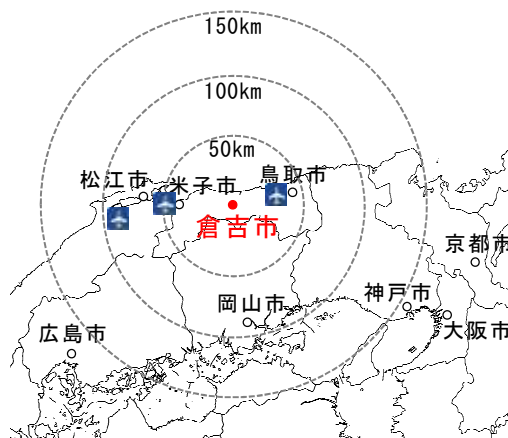
倉吉市の都市づくりに関する現状について、特性と問題点を以下に示します。

(1) 位置・地勢

鳥取県中部圏域における行政・経済・文化活動の中心都市を形成

倉吉市は、鳥取県の中央部に位置し、県庁所在地の鳥取市までは東に約41km、県西部の中心都市米子市までは西に約53kmの距離にあり、北は北栄町、湯梨浜町、東は三朝町、西は琴浦町と江府町、南は岡山県真庭市にそれぞれ接しています。

鳥取県は、古くより歴史、風土、文化などを共有する広域的な3つの圏域が認識されています。倉吉市は古代伯耆の国の政治の拠点として栄えた歴史があり、現在においても鳥取と米子・境港都市圏の中間に位置することから、鳥取県中部圏域における行政・経済・文化活動の中心都市となっています。



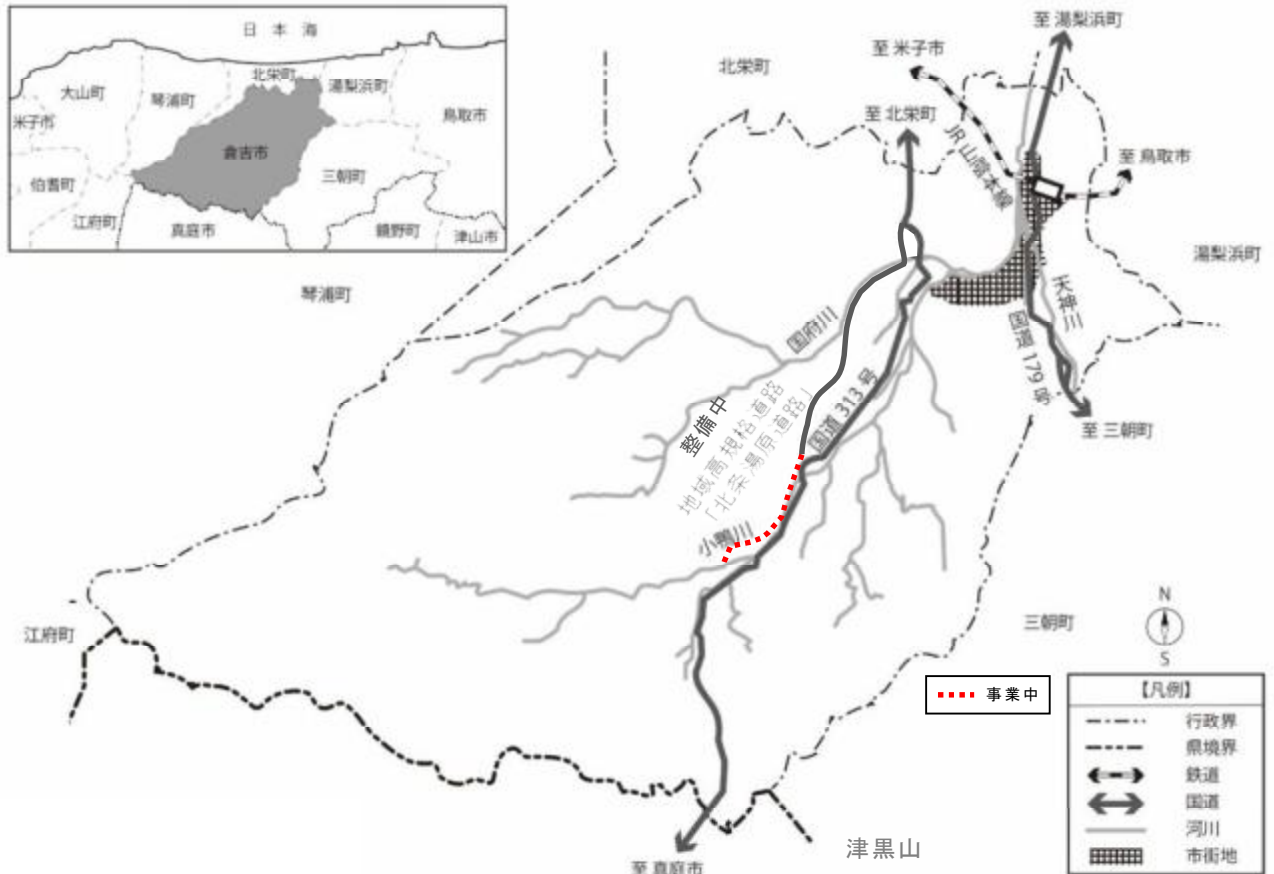
■鳥取県の都市計画区域と圏域図



市域の総面積は272.06 km²、隣接する三朝町の津黒山を源とし、県下三大河川のひとつである天神川が市北東部を南北に、日本四名山の1つである大山の東山麓を源とする小鴨川が市南西部から北東部にかけて流下しているほか、市北東部にはこれらの河川に沿うように市街地が帯状に連なっています。

まちの骨格を形成している主要な幹線道路には、一部供用中の地域高規格道路「北条湯原道路」や国道313号、179号があり、これらと鉄道により関西方面や山陽方面へのアクセスが確保されています。

■倉吉市の位置・地勢



出典：第12次倉吉市総合計画(R3.3)に一部追加

■鳥取県の高規格幹線道路網図（令和7年4月現在）



出典：鳥取県道路企画課資料

(2) 人口

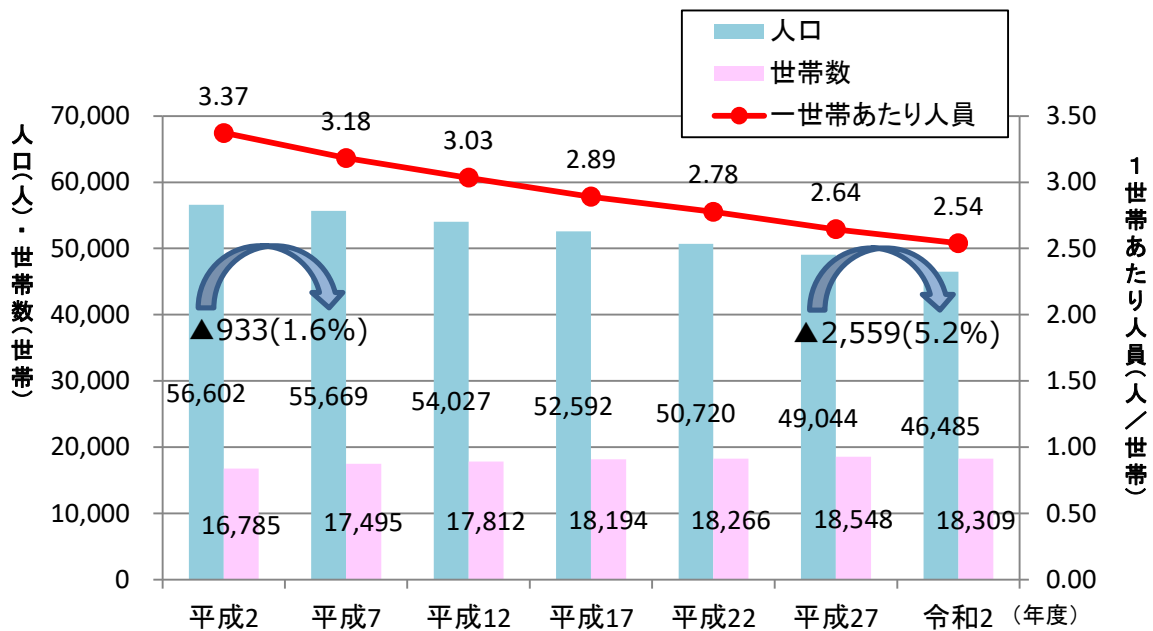
① 人口・世帯の動向

人口減少に加えて世帯数も減少に転換、小規模世帯の増加

全国的に人口減少が進む中、倉吉市の人口も一貫し減り続けています。人口減少率を見ると、平成2年～平成7年が1.6%（933人）に対し、平成27年～令和2年では5.2%（2,559人）に拡大するなど、近年、減少傾向に拍車がかかっています。

世帯当たり人員は、平成2年の3.37人／世帯から令和2年の2.54人／世帯となっており、世帯の小規模化が進んでいます。

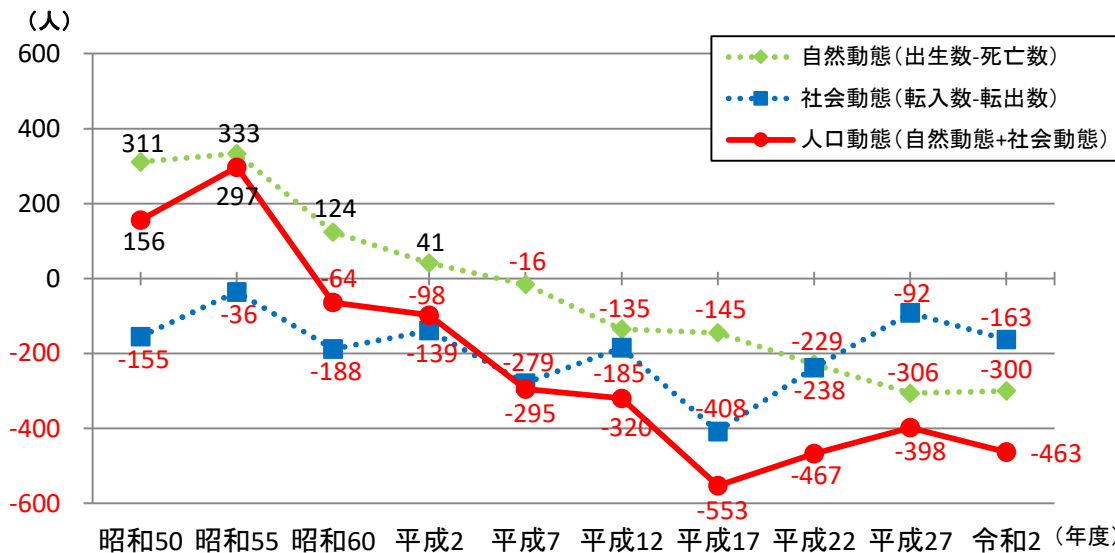
なお、世帯数は平成27年までは増加を続けていましたが、平成27年から令和2年にかけて減少に転じています。



出典：国勢調査

自然動態（出生数－死亡数）と社会動態（転入数－転出数）を加算した人口動態は年々減少傾向にありましたが、社会動態の減少緩和を背景に、近年は減少数が減る傾向にあります。

■ 倉吉市の人口動態



出典：住民基本台帳

都市計画区域外において急激な人口減少

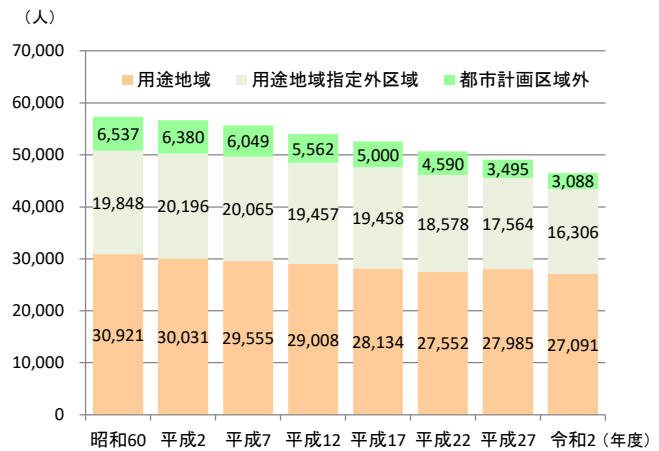
昭和60年から令和2年にかけて、都市計画区域外の人口減少率が51ポイント(1-0.49)と非常に高くなっています。

一方、都市計画区域内の人口減少率は、用途地域内が12ポイント、用途地域外が18ポイントであり、用途地域内外ともに2割未満にとどまっています。

■都市計画区分別の人口変化

区域	S60	R2	R2-S60	R2/S60
用途地域	30,921	27,091	-3,830	▲12%
用途地域外	19,848	16,306	-3,542	▲18%
都市計画区域外	6,337	3,088	-3,249	▲51%

■都市計画区分別人口の推移



出典：国勢調査

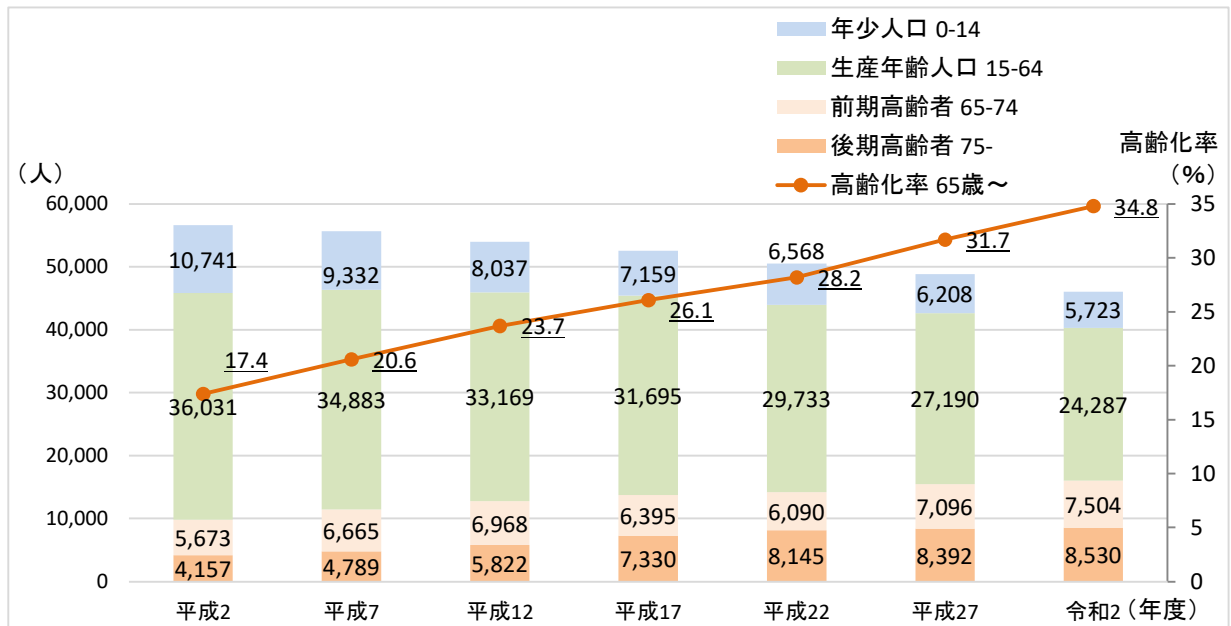
② 年齢別人口

少子高齢化の進行、年少者より高齢者のほうが多く、約3人に1人は高齢者

年齢3区分別の人口を見ると、年少人口(0~14歳)、生産年齢人口(15~64歳)はともに減少し、65歳以上の高齢者(老年人口)は増加しています。特に平成2年に10,741人であった年少人口が令和2年には5,723人に減少している一方、高齢者数は平成2年の9,830人から令和2年には16,034人に増加しており、65歳以上の高齢者数が年少人口を大きく上回っています。

また、平成12年にはすでに「超高齢社会(高齢化率が21%を超えた社会)」となりましたが、高齢化率はさらに上昇を続け、令和2年には34.8%まで上昇しています。

■年齢3区分別人口の推移



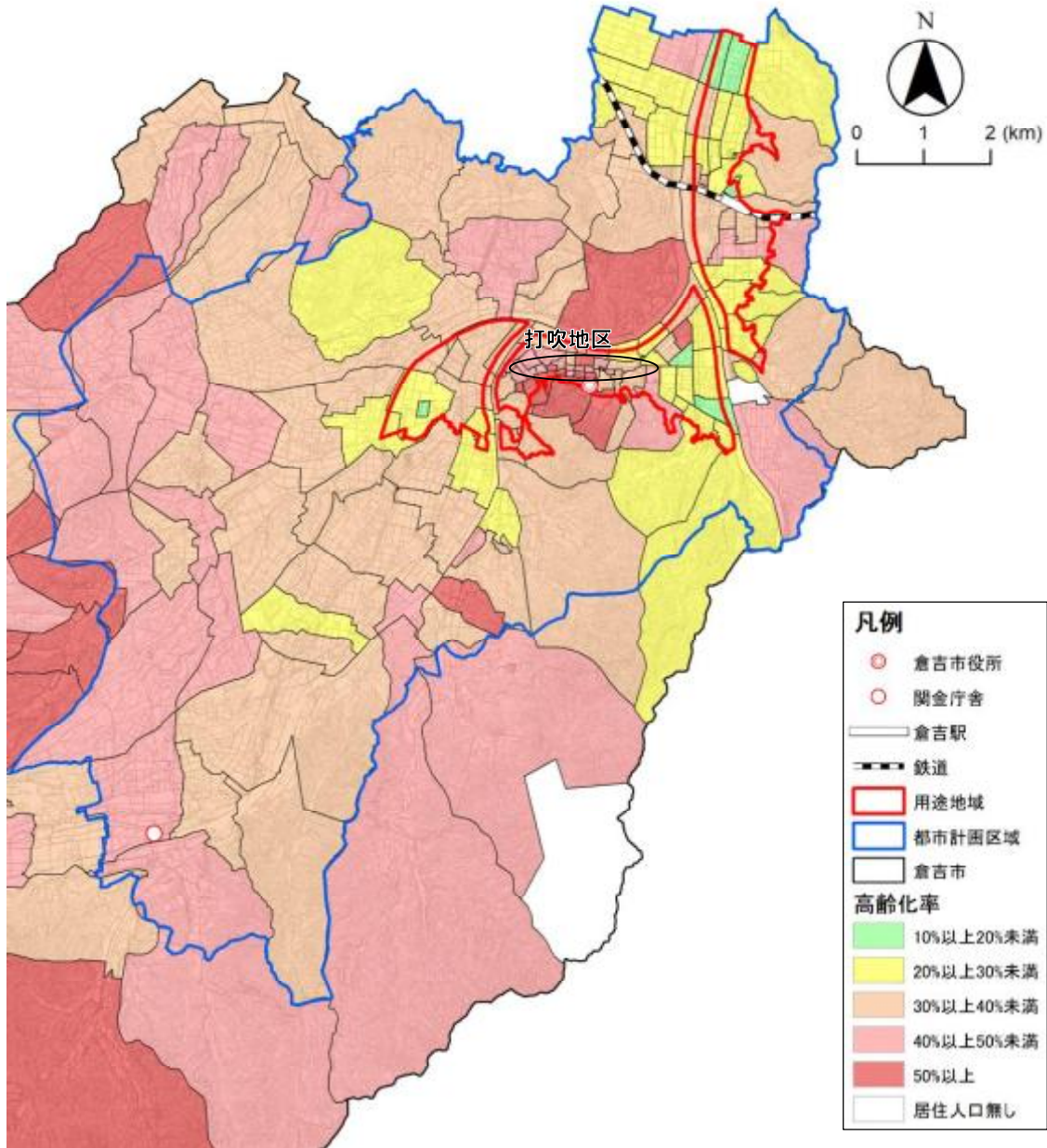
注) 年齢不詳を除いているため、公表された人口総数と異なります。

出典：国勢調査

高齢化率は中心市街地においても高い

高齢化率が40%以上の地域は、中山間地だけでなく中心市街地にも多く存在し、特に打吹地区に集中しています。また、市街地周辺部においても一部高齢化率の高い地区が見られます。

■ 高齢化率（人口に対する65歳以上の人口割合）



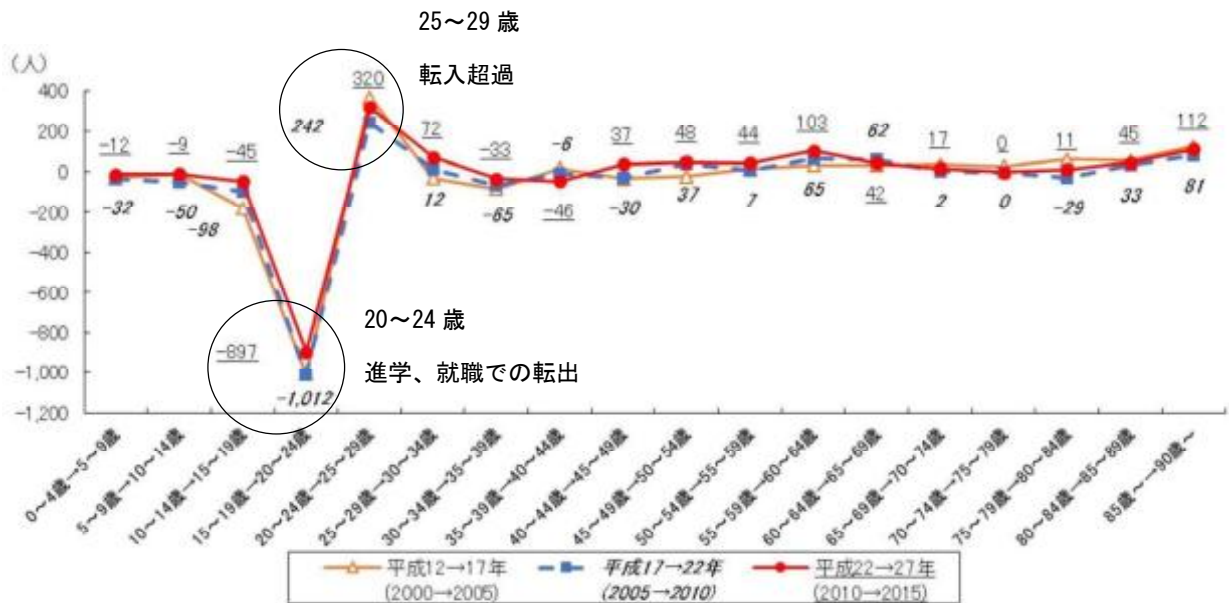
出典：国勢調査(R2)

③ 人口転出と人の流れ

進学や就職により人口転出、県外や周辺市町への転出超過

年齢階級別に人口移動（社会動態）の推移を見ると、20～24歳の大学進学や就職のタイミングで大幅な市外への転出超過となっています。一方で、25歳～29歳で市内への転入超過が見られますが、全体としては転出超過を取り戻すほどの転入とはなっていません。

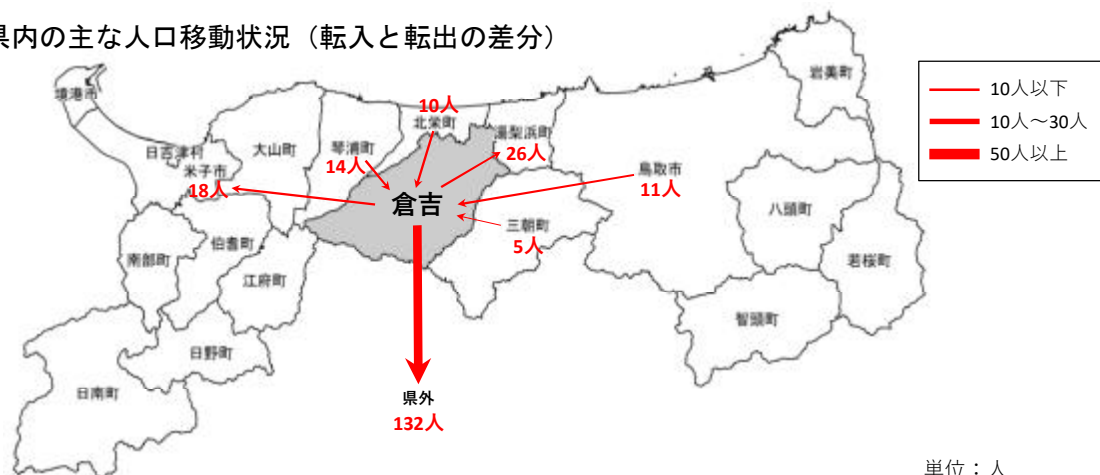
■ 年齢階級別人口移動数の推移



出典：倉吉市人口ビジョン(R3.3)

近隣市町及び県外との人口移動の差分（社会動態）を見ると、県外では132人の転出超過である一方、県内では7人の転入超過となっています。県内の主な転出超過市町は米子市、湯梨浜町であり、転入超過市町は琴浦町、北栄町、三朝町、鳥取市となっています。

■ 県内の主な人口移動状況（転入と転出の差分）



単位：人

区分	県内	鳥取市	米子市	境港市	湯梨浜町	三朝町	北栄町	琴浦町	その他	県外	合計
転入	586	158	106	6	105	25	88	49	49	618	1204
転出	579	147	124	6	131	20	78	35	38	750	1329
差分	7	11	△18	0	△26	5	10	14	11	△132	△125

出典：鳥取県人口移動調査結果(R6)（市町村住民基本台帳）

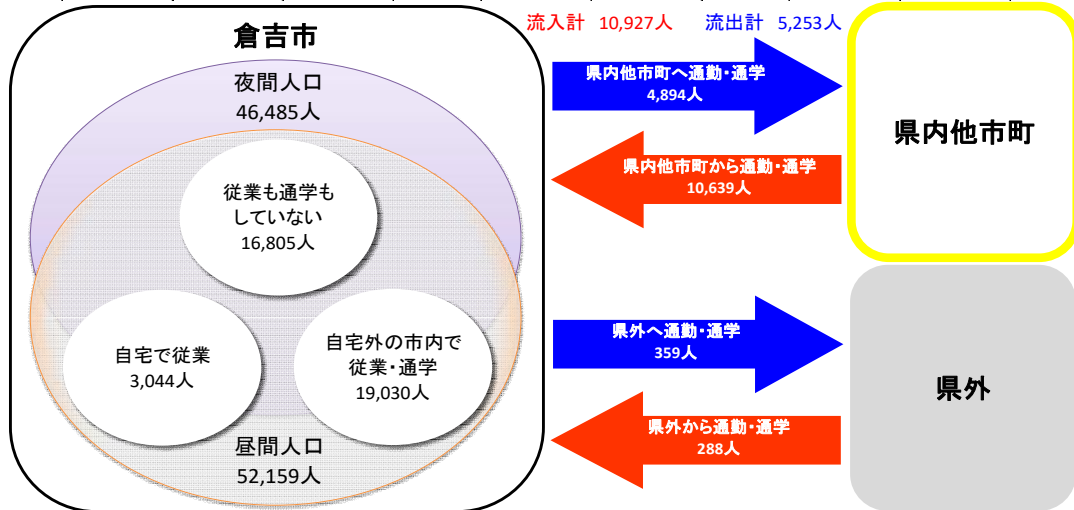
④ 昼夜人口動態

昼間人口は、周辺市町からの流入超過が顕著

令和2年における倉吉市の昼間人口は52,159人と、夜間人口の46,485人を上回っており、昼夜間人口比率は112.2%と県内で最も高くなっています。また、就業者・通学者の流入人口の差は5,674人で流入超過となっています。

■ 夜間人口・昼間人口

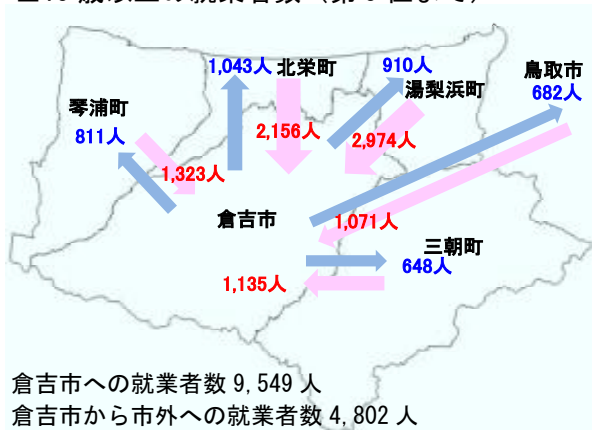
区分	夜間人口 ①	昼間人口 ②	昼夜間 人口比率 ②/①	流入③			流出④			流出入 人口差 ③-④
				総数	就業者数	通学者数	総数	就業者数	通学者数	
鳥取県	553,407	552,505	99.8%	69,101	62,279	6,822	70,003	62,920	7,083	-902
鳥取市	188,465	194,088	103.0%	11,984	10,527	1,457	6,361	5,279	1,082	5,623
米子市	147,317	152,603	103.6%	19,642	17,316	2,326	14,356	13,371	985	5,286
倉吉市	46,485	52,159	112.2%	10,927	9,445	1,482	5,253	4,802	451	5,674
境港市	32,740	32,745	100.0%	5,975	5,552	423	5,970	5,394	576	5
三朝町	6,060	5,335	88.0%	1,050	1,047	3	1,775	1,588	187	-725
湯梨浜町	16,055	12,777	79.6%	2,064	1,925	139	5,342	4,830	512	-3,278
琴浦町	16,365	15,384	94.0%	2,530	2,448	82	3,511	3,006	505	-981
北栄町	14,228	12,659	89.0%	2,624	2,329	295	4,193	3,794	399	-1,569



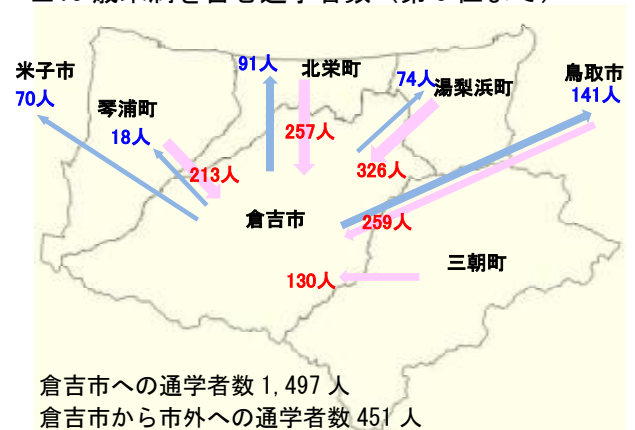
出典：国勢調査(R2)

15歳以上の就業者について、市外から倉吉市への就業者数は9,549人、倉吉市から市外への就業者数は4,802人で、周辺市町からの流入が多くなっています。また、15歳未満を含む通学者について、市外から倉吉市への通学者数は1,497人、倉吉市から市外への通学者数は451人で、周辺市町からの流入が多くなっています。

■ 15歳以上の就業者数（第5位まで）



■ 15歳未満を含む通学者数（第5位まで）



出典：国勢調査(R2)

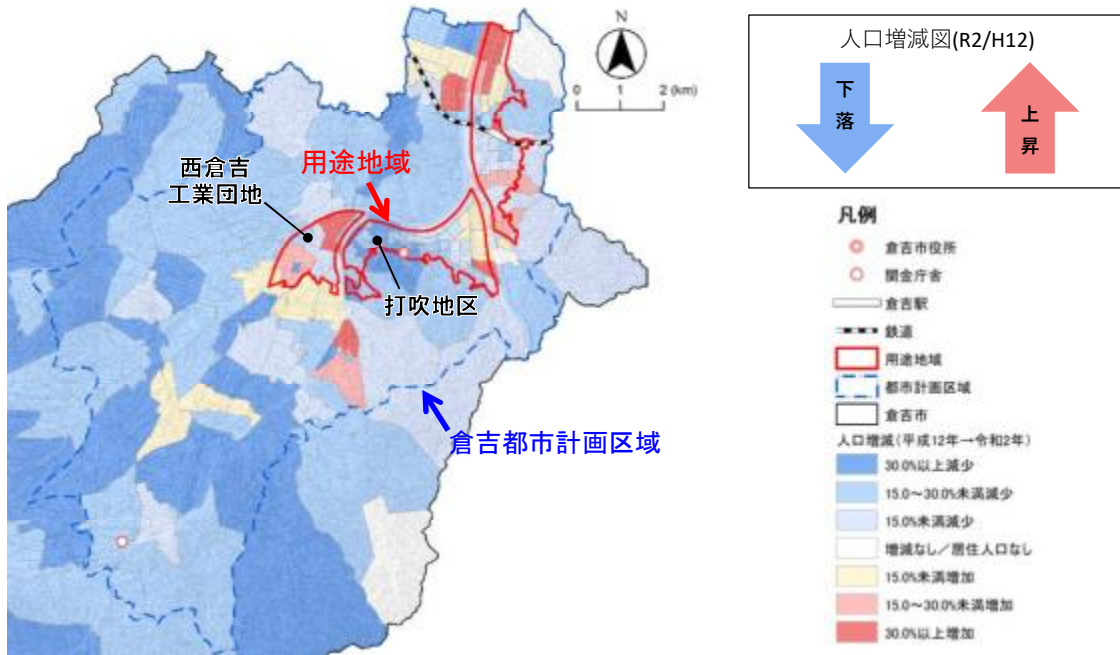
⑤ 人口増減地区

中心市街地（駅周辺、打吹地区）で人口減少、用途地域外で一部増加

平成12年と令和2年の人口増減率を見ると、市街地を形成している用途地域内では人口が増加している地区も見られますが、駅周辺及び打吹地区では人口が減少しています。

用途地域指定区域外のうち、上北条地区、小鴨地区の地区では人口が増加していますが、その他の地区では減少しています。

■人口増減率図（R2/H12）



出典：国勢調査小地域集計データ（H12, R2）一部加工

人口集中地区は拡大したが密度は低下、用途地域外で一部拡大

昭和60年と令和2年の人口集中地区（DID）を見ると、いずれの年もDID地区は概ね用途地域内に分布しています。ただし、用途地域の面積は約2倍に増加しているものの、人口は20%程度の増加にとどまるため、人口集中地区の人口密度は低下しています。

小鴨地区などの一部地域では、用途地域外に人口集中地区が拡大しています。

■人口集中地区の変遷（S60→R2）

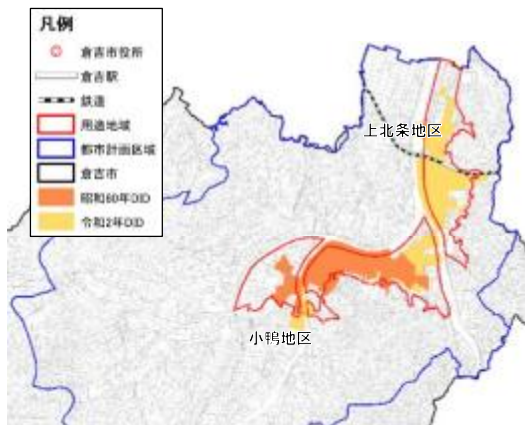


表 人口集中地区の比較

人口集中地区	S60年	H27年	R2年	増減率
面積 (ha)	270	570	510	+89%
人口 (人)	12,238	17,269	14,727	+20%
人口密度 (人/ha)	45.3	30.3	29.2	-36%

※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。

出典：国勢調査（S60, H27, R2）

⑥ 地区別人口動態

交通利便性の高い地区で人口・世帯数が増加

地区別の人口を見ると、平成7年から令和2年にかけて、上井、西郷、小鴨地区は増加しているものの、その他の地区は減少しています。

地区別の世帯数を見ると、平成7年から令和2年にかけて、上北条、上井、西郷、上灘、社、小鴨地区は増加している一方、その他の地区は減少しています。

人口や世帯数の増加している地区は、駅や国道など主要幹線道路に近く、通勤、通学、買い物等の利便性の高い地区であることが伺えます。

■地区別人口

単位:人口(人)、増加率(%)

人口	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2-H7 増加率
上北条	2,717	2,538	2,482	2,465	2,441	2,314	-17.4
上井	6,863	7,132	7,276	7,418	7,243	7,338	6.5
西郷	5,303	5,427	5,460	5,518	5,605	5,320	0.3
上灘	6,325	5,999	6,039	5,824	5,835	5,664	-11.7
成徳	4,372	3,853	3,504	3,251	2,917	2,714	-61.1
明倫	5,483	4,918	4,567	4,087	3,742	3,411	-60.7
灘手	1,301	1,215	1,103	1,018	943	851	-52.9
社	5,617	5,827	5,531	5,278	5,166	4,931	-13.9
北谷	1,891	1,723	1,603	1,461	1,362	1,191	-58.8
高城	2,846	2,658	2,408	2,211	2,009	1,758	-61.9
小鴨	6,340	6,507	6,624	6,655	6,711	6,449	1.7
上小鴨	2,049	1,914	1,814	1,696	1,540	1,368	-49.8
関金	4,562	4,316	4,181	3,838	3,530	3,176	-43.6
総数	55,669	54,027	52,592	50,720	49,044	46,485	-19.8

資料:国勢調査

■地区別世帯数

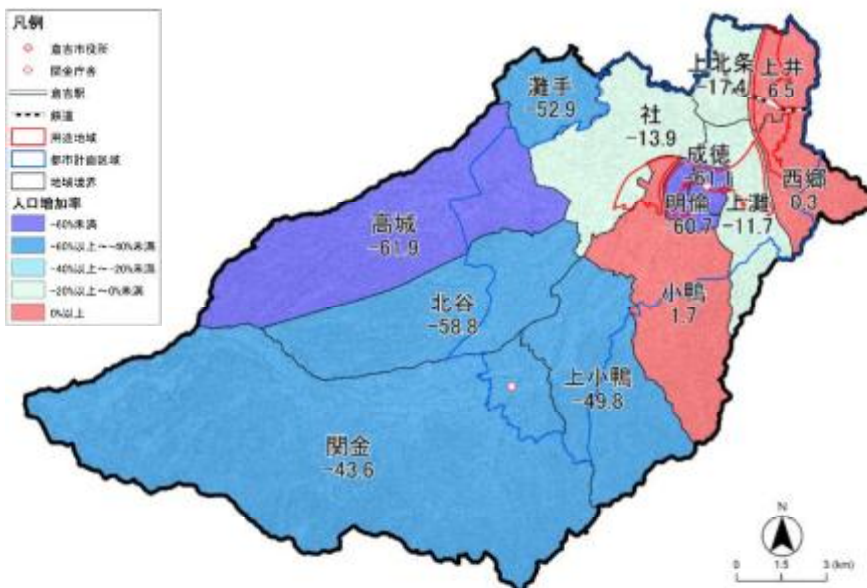
単位:世帯数(世帯)、増加率(%)

世帯数	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2-H7 増加率
上北条	769	769	820	844	896	880	12.6
上井	2,445	2,648	2,826	3,013	3,054	3,208	23.8
西郷	1,664	1,777	1,838	1,959	2,132	2,126	21.7
上灘	2,160	2,133	2,292	2,283	2,385	2,380	9.2
成徳	1,686	1,573	1,485	1,408	1,319	1,227	-37.4
明倫	1,888	1,779	1,703	1,564	1,498	1,445	-30.7
灘手	320	323	316	300	300	283	-13.1
社	1,576	1,707	1,703	1,718	1,778	1,781	11.5
北谷	500	493	485	464	460	422	-18.5
高城	708	703	692	669	658	630	-12.4
小鴨	1,960	2,117	2,257	2,316	2,392	2,318	15.4
上小鴨	555	541	544	536	518	495	-12.1
関金	1,264	1,249	1,233	1,192	1,158	1,114	-13.5
総数	17,495	17,812	18,194	18,266	18,548	18,309	4.4

資料:国勢調査

注) 表中の色分けは、市内13の地区公民館を中心とする地区を河川流域や土地利用状況等から3~4地区ずつにまとめ、4つの地域に区分しています。

■地区別人口増加率(R2-H7)



出典:国勢調査

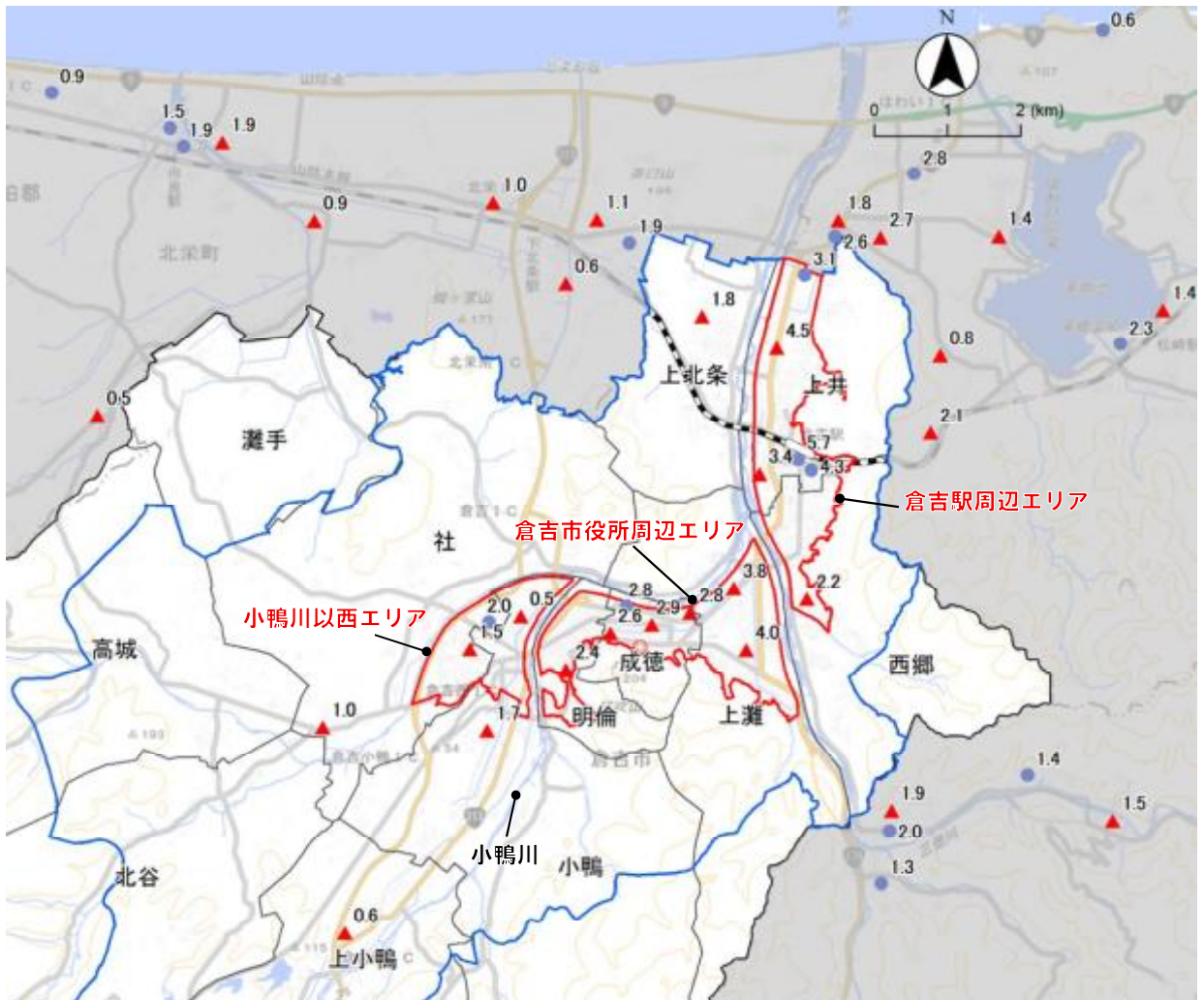
⑦ 人口動態と地価の関係

利便性が高いところまたは地価の安いところへ人口が移動

中心市街地の住宅地の地価は、3つのエリアに分かれる用途地域のうち、倉吉駅周辺エリアが2.2～5.7万円/㎡、倉吉市役所周辺エリアが2.4～4.0万円/㎡、小鴨川以西エリアが0.5～2.0万円/㎡であり、中心部から離れるほど安くなる傾向にあります。

ここで、前頁でみたように、倉吉駅周辺の利便性が高い上井地区とともに、比較的地価の安い小鴨地区で人口が増加しており、利便性の高さに加えて、中心市街地より安い地価が人口増加要因のひとつとなっていることが推測されます。

■住宅地の地価分布図



- 地価公示とは、地価公示法に基づいて、毎年1月1日における標準地を選定して「正常な価格」を判定し公示するものです。一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与します。
- △地価調査とは、国土利用計画法に基づき、都道府県知事が毎年7月1日時点の基準地の標準価格を判定しているものです。これは、国が行う地価公示（毎年1月1日時点）とあわせて一般の土地取引の指標ともなっています。

なお、上記の価格は実際の取引額（実勢価格）とは異なります。

凡例

- R7地価公示(数値の単位:万円)
- ▲ R6地価調査(数値の単位:万円)
- 倉吉市役所
- 倉吉駅
- 鉄道
- 用途地域
- 都市計画区域
- 地区境界
- 倉吉市外

出典：地価公示(R7)、都道府県地価調査(R6)

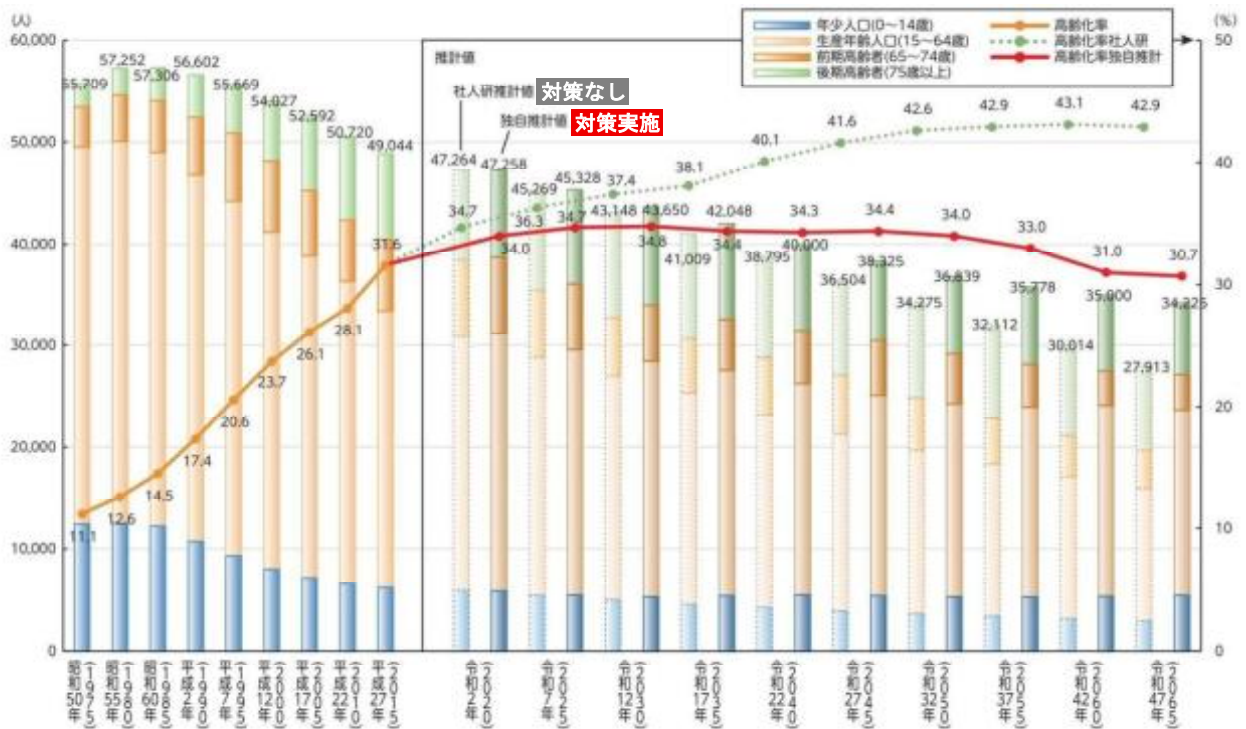
⑧ 人口・世帯数の将来見通し

今後、人口が減少し、少子高齢化が進行すると推計

平成27年国勢調査に基づき、国立社会保障・人口問題研究所（「社人研」）が推計した結果では、令和47年（2065年）の本市の人口は27,913人、高齢化率は42.9%（年少人口割合10.6%、生産年齢人口割合46.6%）と予測されており、今後も人口減少、少子高齢化が進行することが懸念されます。

しかし、倉吉市の都市としての持続性や自立性を維持していくため、第12次倉吉市総合計画やその他の取り組みにより、本市では将来人口に関する独自推計を行い、令和47年（2065年）に人口を34,225人、高齢化率を30.7%（年少人口割合15.8%、生産年齢人口割合53.4%）に維持することを目指しています。

■年齢3区分別人口の推移（令和2年以降は人口減少対策有無別による推計値）



出典：第12次倉吉市総合計画(R3.3)

表 令和47（2065）年における3区分別人口（社人研と独自推計）

項目	社人研		独自	
	人数	割合	人数	割合
人口	27,913	100.0%	34,225	100.0%
年少人口（0-14歳）	2,954	10.6%	5,411	15.8%
生産年齢人口（15-64歳）	12,994	46.6%	18,291	53.4%
老年人口（65歳以上）	11,965	42.9%	10,523	30.7%

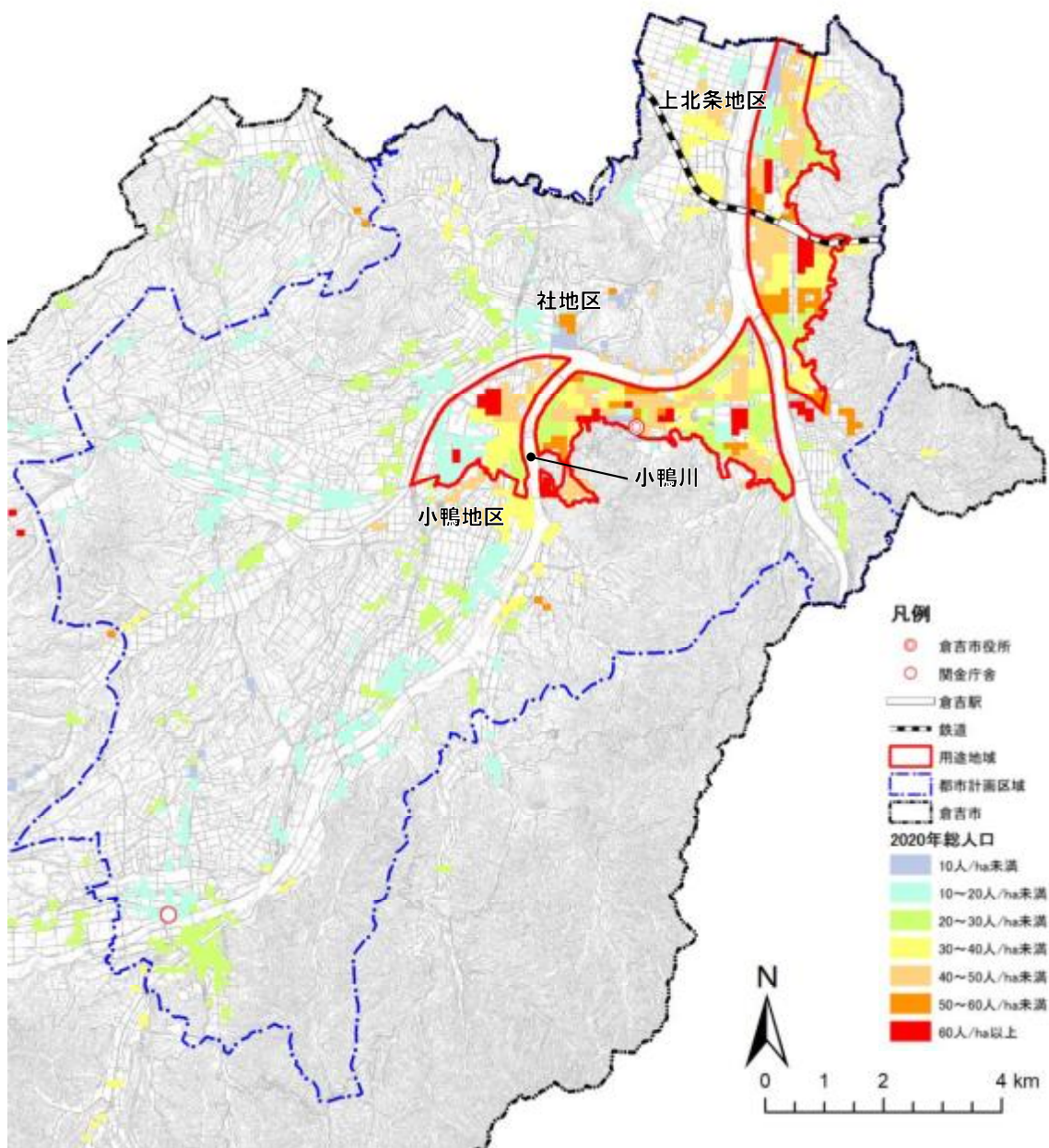
出典：第12次倉吉市総合計画(R3.3)

⑨ 地区別人口の将来見通し

用途地域内の多くが人口密度 40 人/ha 以上

令和2年の人口についてみると、用途地域内の広い範囲で人口密度 40 人/ha 以上のエリアが広がっていますが、小鴨川以西の用途地域では人口密度 40 人/ha 未満のエリアが多くなっています。用途地域外では、上北条地区、社地区、小鴨地区の一部の地域において人口密度 40 人/ha 以上のエリアが存在しています。

■人口密度の分布 (R2)

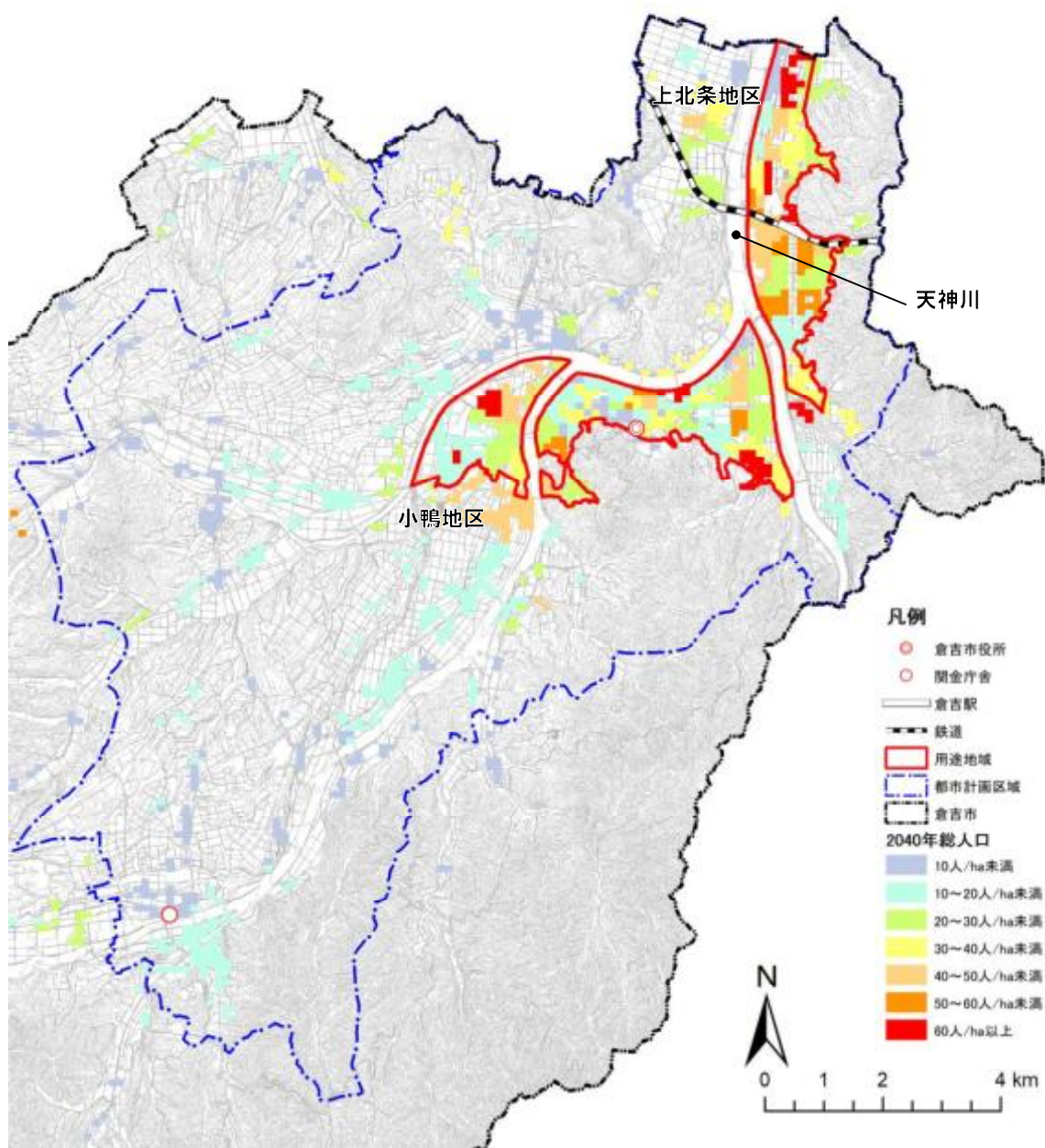


出典：将来人口・世帯予測ツール ver3(世帯予測実装版)(国土技術政策総合研究所)による推計

天神川以西の用途地域で人口密度 40 人/ha 未満のエリアが広がる

令和 22 年の人口についてみると、天神川以東の用途地域では広い範囲で人口密度 40 人/ha 以上を維持していますが、天神川以西の用途地域では人口密度 40 人/ha 未満のエリアが多くなっています。用途地域外では、上北条地区や小鴨地区の一部の地域において人口密度 40 人/ha 以上のエリアが存在しています。

■人口密度の分布 (R22)

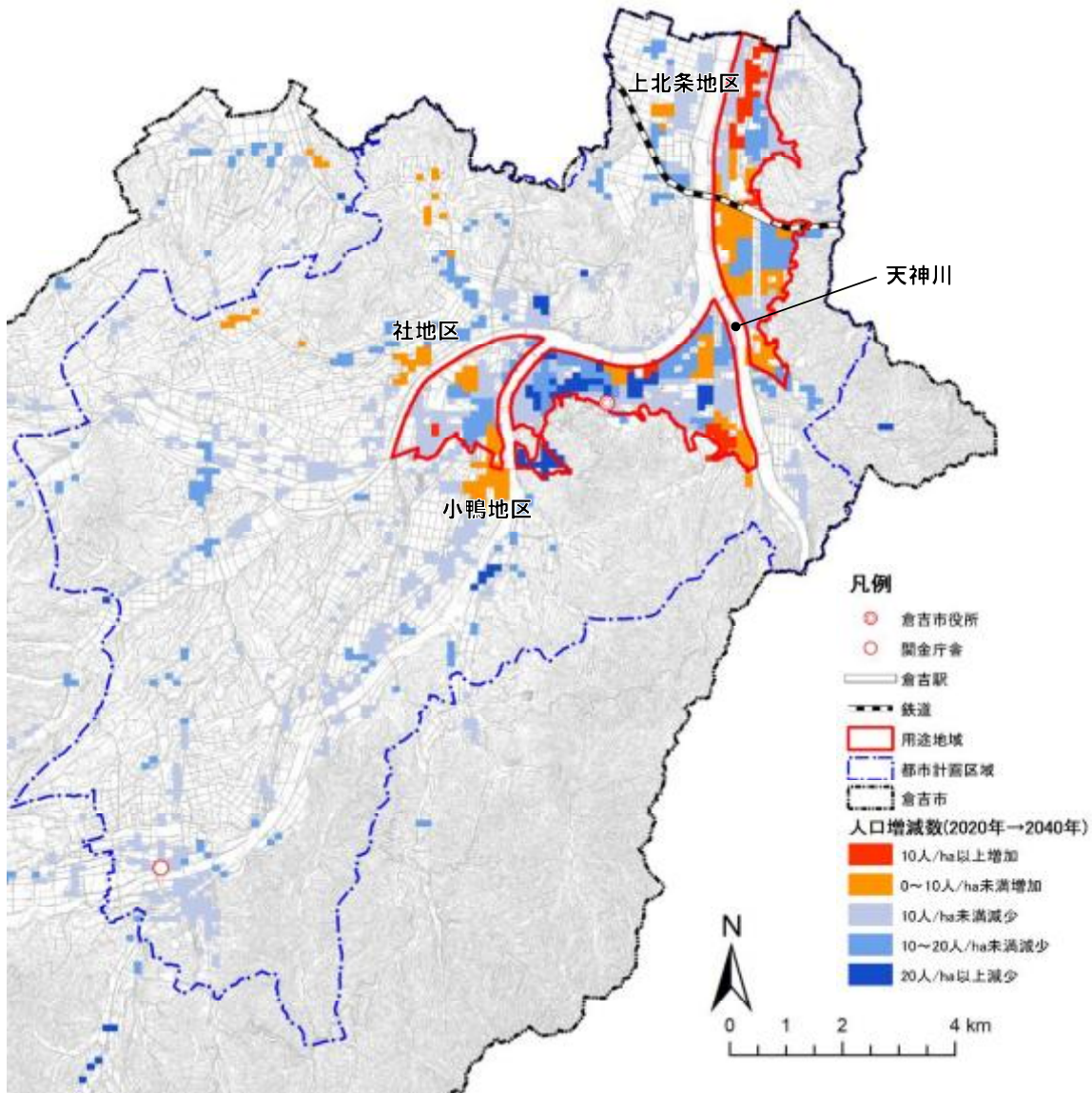


出典：将来人口・世帯予測ツール ver3(世帯予測実装版) (国土技術政策総合研究所)による推計

天神川以西の用途地域で人口密度低下の見通し

令和2年から令和22年にかけての人口増減をみると、天神川以東の用途地域では広い範囲で人口密度が増加していますが、天神川以西の用途地域では人口密度の減少が顕著となっています。用途地域外では、上北条地区や社地区、小鴨地区の一部の地域において人口密度の増加がみられます。

■令和2年から令和22年にかけての推計人口増減図



出典：将来人口・世帯予測ツール ver3(世帯予測実装版)(国土技術政策総合研究所)による推計

■令和2年から令和22年にかけての人口増減の推計

分類		R2	R22	増減数
都市計画区域	用途地域内	24,903	21,662	▲ 3,241
	用途地域外	17,916	13,001	▲ 4,916
都市計画区域外		3,666	1,908	▲ 1,758
市計		46,486	36,572	▲ 9,914

出典：将来人口・世帯予測ツール ver3(世帯予測実装版)(国土技術政策総合研究所)による推計

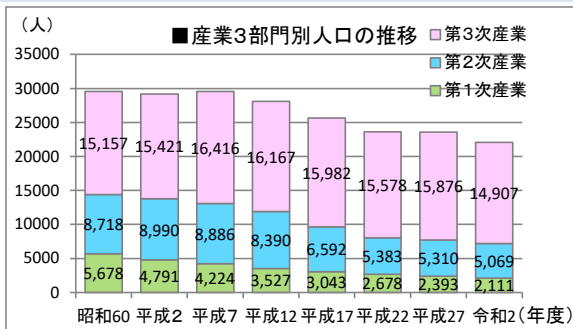
(3) 産業

① 産業就業者数、事業所数

就業者総数は減少傾向、第1次・第2次産業で減少が顕著

全国的な人口減少、少子高齢化の影響等により、就業者数は平成7年より減少傾向にあり、特に第1次と第2次産業において減少が顕著となっています。

第3次産業は、卸売・小売り・飲食店や医療・福祉関連の業種等が該当しますが、第1次、第2次産業と比較して緩やかな減少となっています。

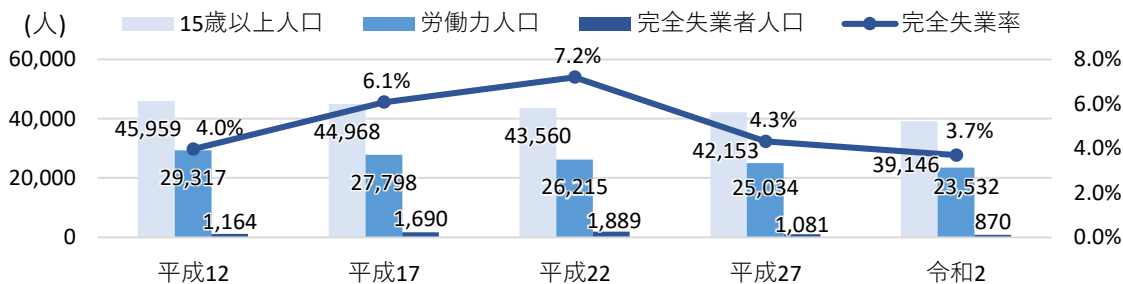


出典：国勢調査

失業率は増加傾向にあったが、近年低下の傾向

平成12年から平成22年にかけて、完全失業者人口の増加により、完全失業率は増加傾向にありましたが、少子高齢化の影響による人手不足などにより近年失業率は低下の傾向にあります。

■労働力人口等の推移

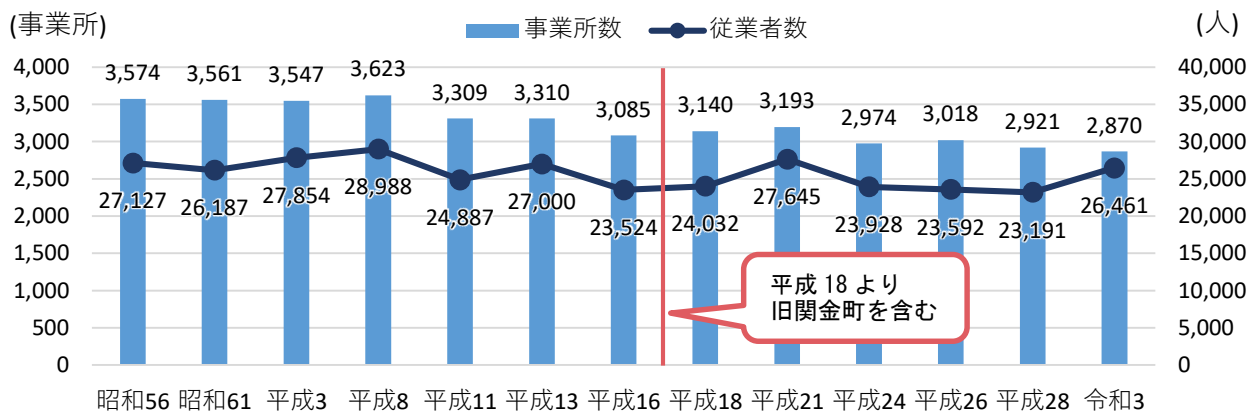


出典：国勢調査

事業所数は減少傾向

事業所数は減少傾向にありますが、従業者数はほぼ横ばいであることから、小規模な事業所の減少が多いことや、事業所の大型化がうかがえます。

■事業所数・従業者数の推移



出典：事業所・企業統計調査(～H18)、経済センサス(H21～)

② 企業等の進出状況

独自性のある企業の進出・拡大による雇用創出の進展

倉吉市への企業の進出状況を見ると、県外に本社を置く企業の進出が進んでおり、平成25年度以降10社の企業進出があり、また、多くの既存企業が事業規模を拡大しています。これらは、全国トップクラスの行政の立地助成に加え、太平洋沿岸等で切迫する大規模災害リスクの回避行動が考えられます。鳥取県中部地震の影響は大きくなかったことから、今後も企業進出が期待されます。

進出協定締結年度	主な進出企業（業種・本社所在地）
H25年度	株式会社ウッドプラスチックテクノロジー（プラスチック製造・東京） 株式会社アイ・オー・プロセス（情報処理・大阪） 株式会社廣川マテリアル（食品容器・大阪） 株式会社プロビズモ（ソフト開発・島根）
H26年度	株式会社トンボ倉吉工房（スクールウェア・岡山） 株式会社富士基礎機械（建設機械部品・兵庫） 株式会社グッドスマイルカンパニー（東京）
H28年度	株式会社モリタ製作所（医療機器・東京）
R6年度	株式会社極洋食品（冷凍食品・宮城）

出典：倉吉市提供

また、中心市街地活性化計画に基づく施策の推進による雇用創出の取り組みも進められており、特に地域の独自性を活かした新しい取り組みが拡がりを見せています。

【事例】

フィギュア製造工場の進出

グッドスマイルカンパニー
(H26.6 進出協定、H26.12 設立)

- マンガ王国鳥取の取組
- アニメ・フィギュアなどのポップカルチャーの全国的な高まり

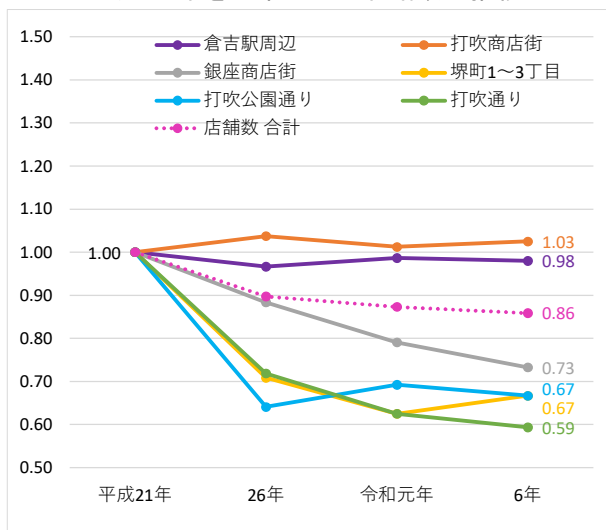
- 旧明倫小学校円形校舎を「フィギュアミュージアム」として再生（中活計画）
- 「レトロ&クールツーリズム」の取り組み（観光戦略ビジョン）
白壁土蔵群などレトロな街並みとフィギュアやアニメとコラボしたイベント開催など

中心市街地の商業活動は依然厳しい状況

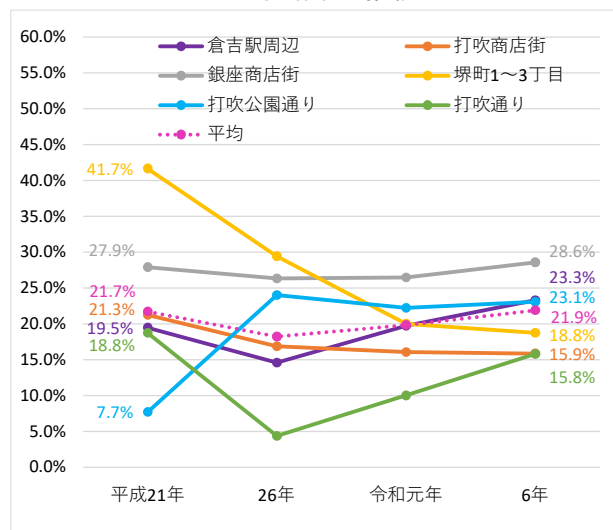
山陰道の整備に伴い、買物圏が拡大し、東部・西部圏域の複合商業施設との競争が激化しています。また、市内の大型店舗は中心市街地等に多く立地しはじめ、既存商店街と競合しています。このため、駅周辺や打吹商店街以外の地域では店舗数が減少し、全体の空き店舗率は約20%で推移しています。

■店舗数及び空き店舗率の推移

平成21年を基準とした店舗数の推移



空き店舗率の推移



出典：倉吉市中心市街地活性化基本計画(R7.3)

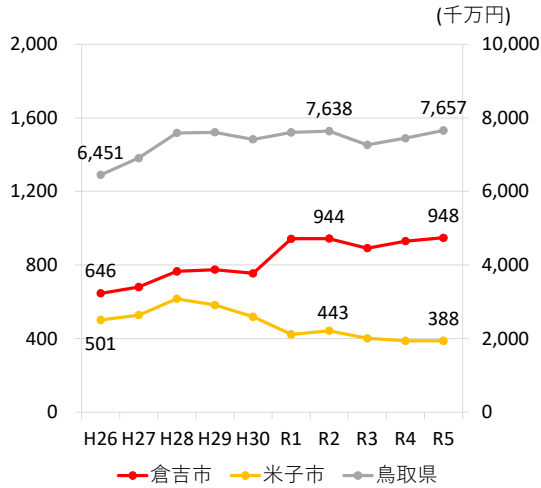
③ 農業産出額・工業出荷額・商品販売額

農業産出額・工業出荷額は増加、商品販売額は減少から近年微増

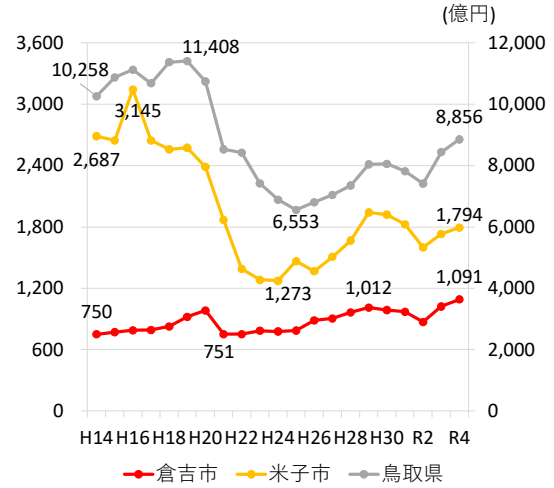
倉吉市の農業産出額及び工業出荷額は、長期的に増加傾向で推移しています。

一方、商品販売額は、卸売・小売ともに平成9年以降大きく減少しましたが、平成23年から微増に転じています。

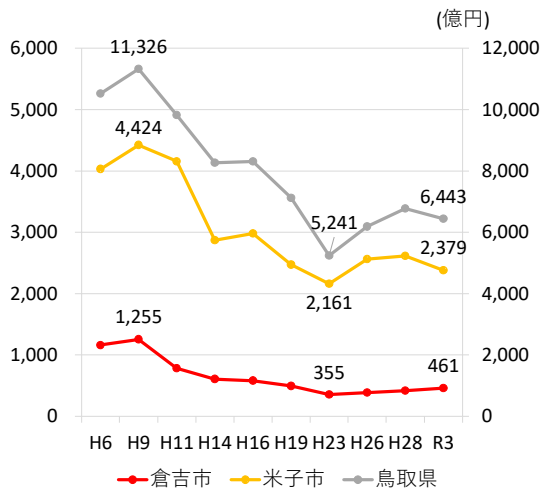
■ 農業算出額の推移



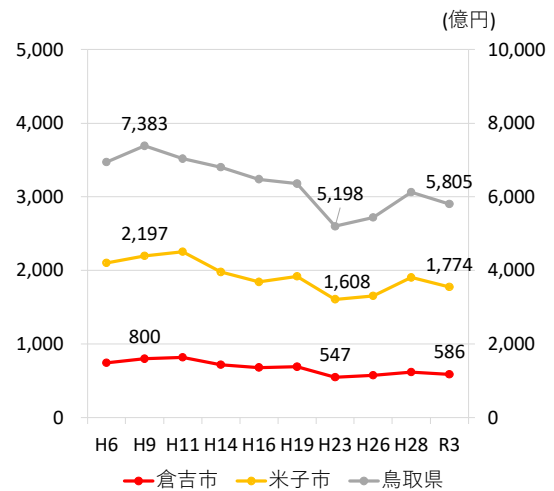
■ 製造品出荷額の推移



■ 商品販売額（卸売）の推移



■ 商品販売額（小売）の推移



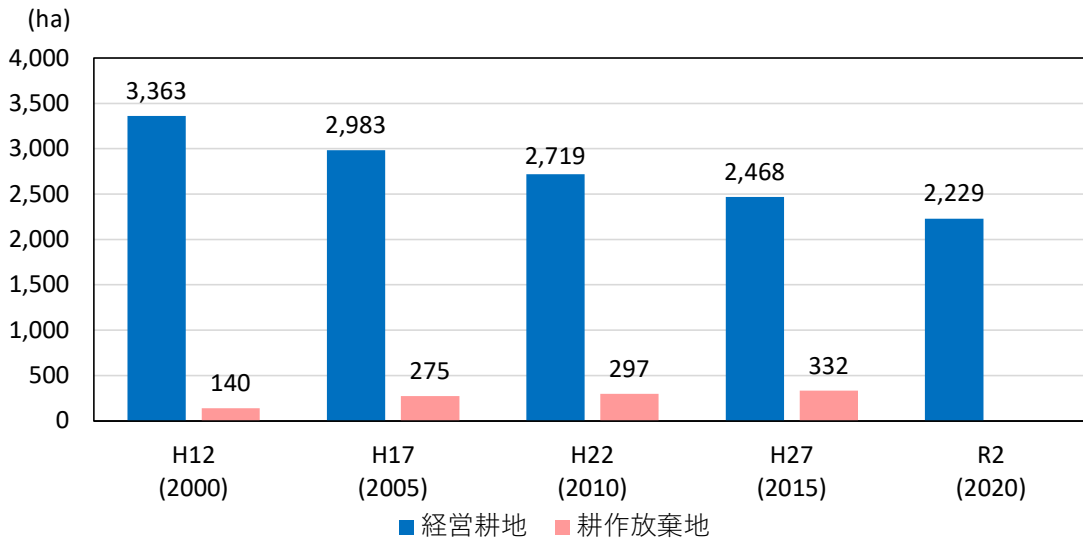
出典：農業産出額 市町村別農業産出額（推計）
 製造品出荷額 工業統計調査、経済構造実態調査
 商品販売額 商業統計調査、経済センサス - 活動調査

④ 経営耕地面積・耕作放棄地面積

経営耕地面積が減少する一方、耕作放棄地面積は増加

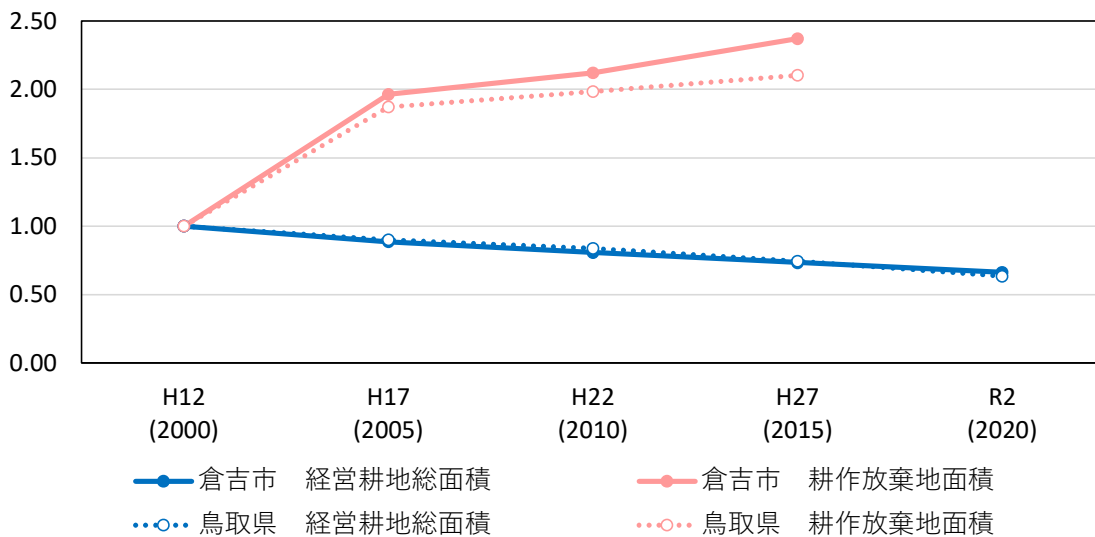
経営耕地面積は平成12年以降減少を続け、令和2年には2,229haとなっています。
 一方、耕作放棄地面積は平成12年以降増加を続け、平成27年には332haとなっています。
 なお、経営耕地面積の減少割合は県と同程度である一方、耕作放棄地面積の増加割合は県を上回っています。

■経営耕地面積・耕作放棄地面積の推移



※R2は耕作放棄地面積データなし
 出典：農林業センサス

■経営耕地面積・耕作放棄地面積の推移平成12(2000)年からの増減率



出典：農林業センサス

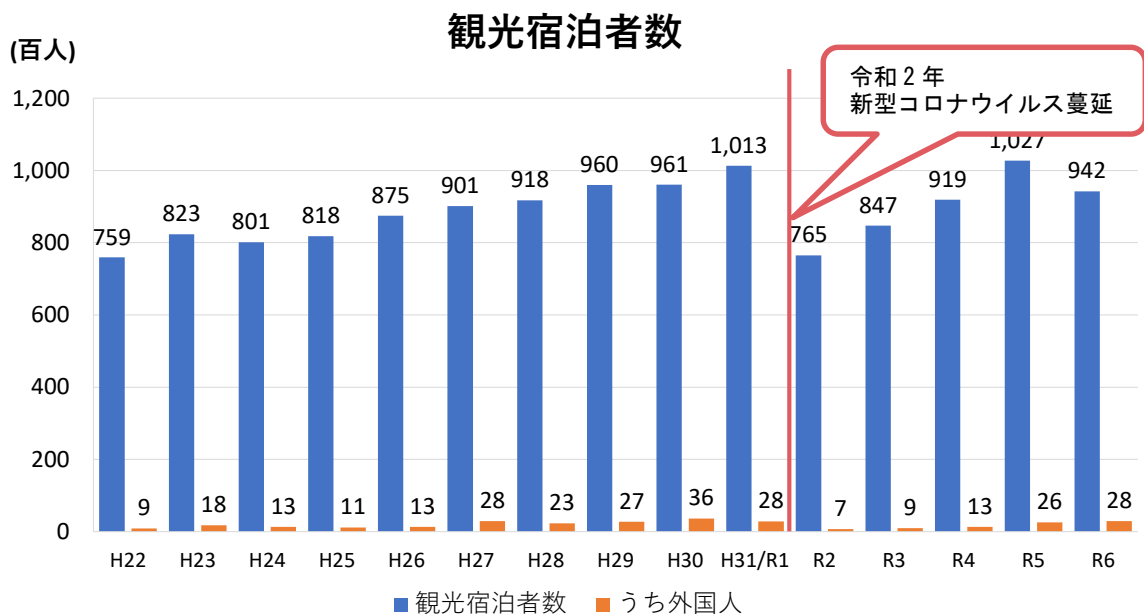
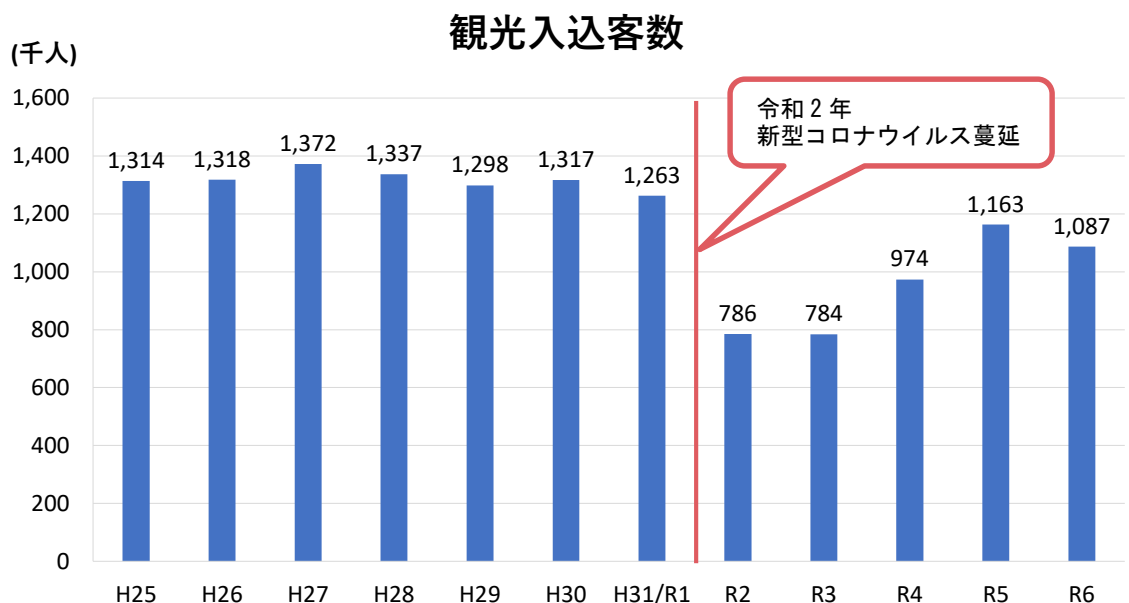
⑤ 観光

観光入込客数、外国人を含む宿泊者数ともに近年復調傾向

倉吉市への観光入込客数は、平成25年から令和元年にかけて横ばい傾向で推移した後、令和2年に新型コロナウイルス蔓延の影響で減少しましたが、近年再び増加傾向となっています。

宿泊者数についても観光入込客数と同様の傾向にあり、近年は外国人宿泊者数も増加傾向となっています。

■観光入込客数及び宿泊者数の推移



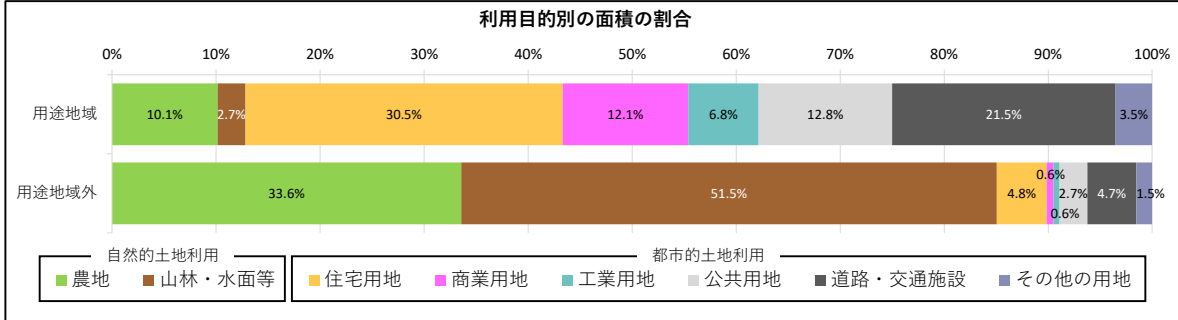
出典：倉吉市提供

(4) 土地利用

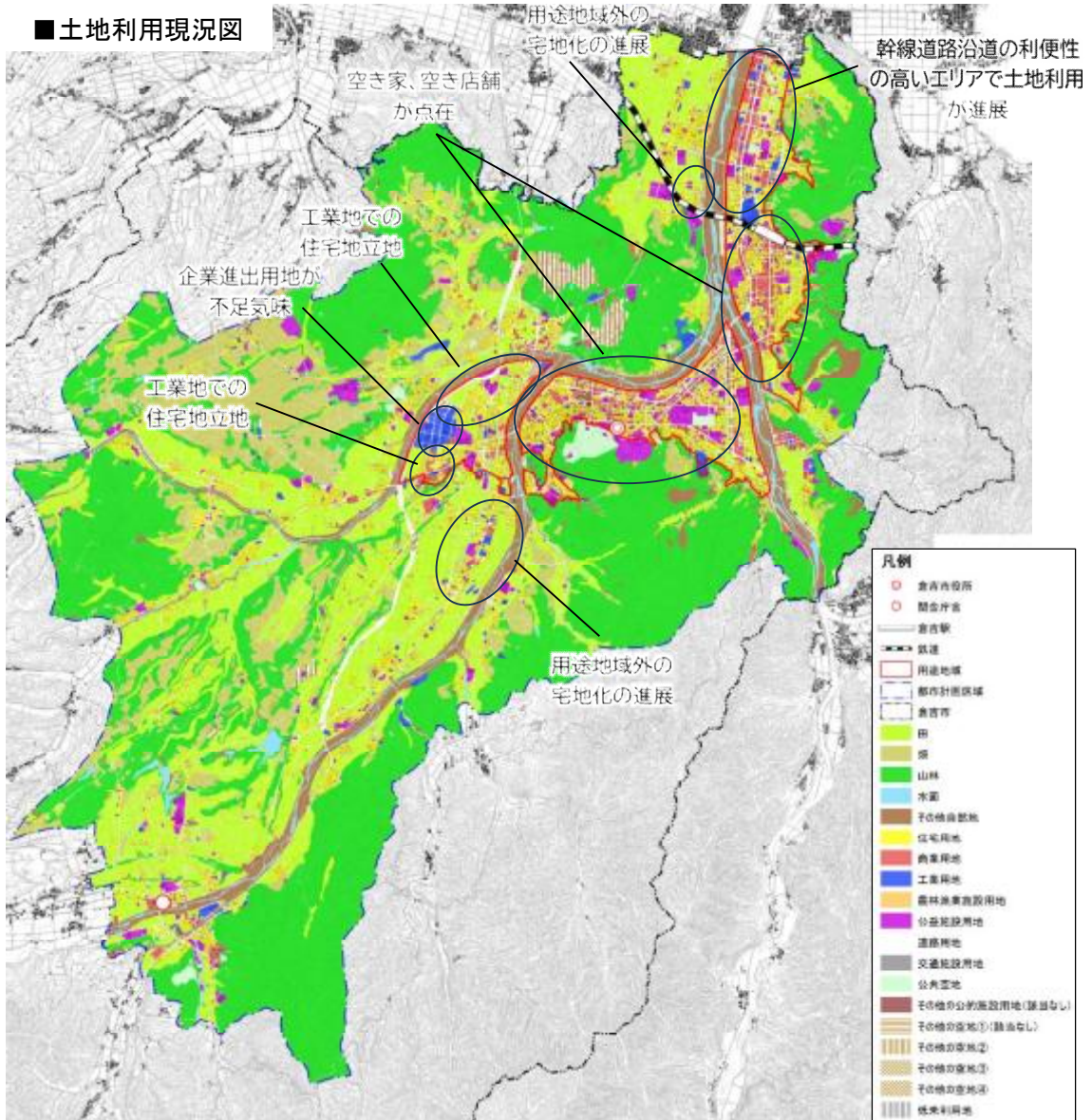
① 土地利用の状況

用途地域外での宅地化の進行

用途地域は942haあり、そのうち約6割は宅地（住宅、商業、工業、公共用地）が占め、約1割の農地が残存しています。土地利用状況を見ると中心市街地には大規模な開発余地は見当たらないものの、空き家や空き店舗が増えている一方で、用途地域外で宅地化の進行が見られます。また、幹線道路沿道の利便性の高いエリアでの土地利用が進展してきています。



■ 土地利用現況図



出典：鳥取県都市計画基礎調査(R6)

用途地域内に加え、用途地域外でも建物用地が増加

昭和51年から令和3年にかけて天神川以東及び小鴨川以西の用途地域において建物用地の増加が顕著であり、用途地域内の建物用地割合は37.2%から77.8%へと増加しています。

また、用途地域外においても広く建物用地が増加しており、建物用地割合は1.9%から3.4%へと増加しています。

■土地利用(S51)



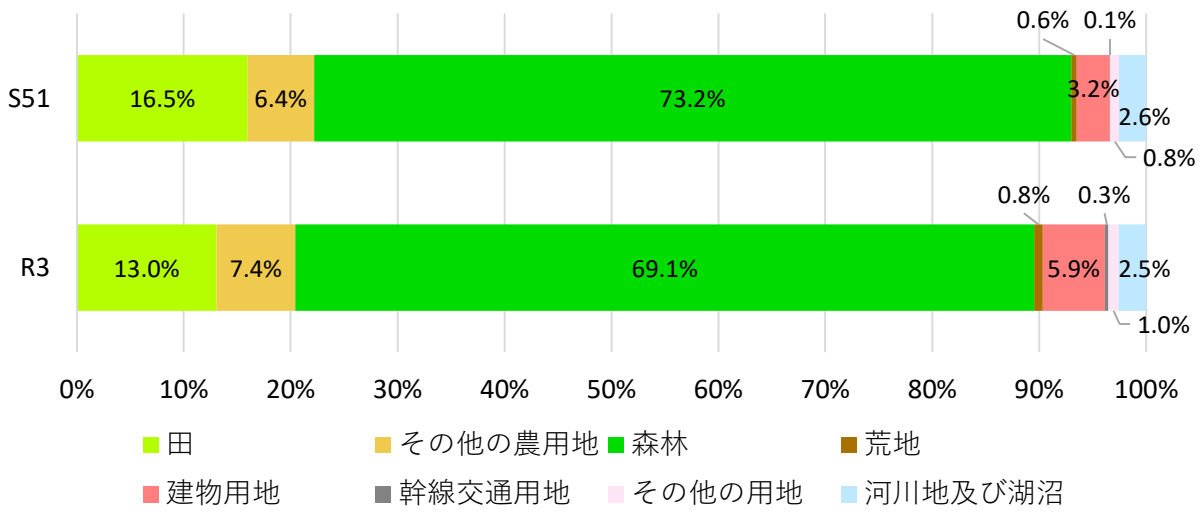
出典：国土数値情報(S51)

■土地利用(R3)

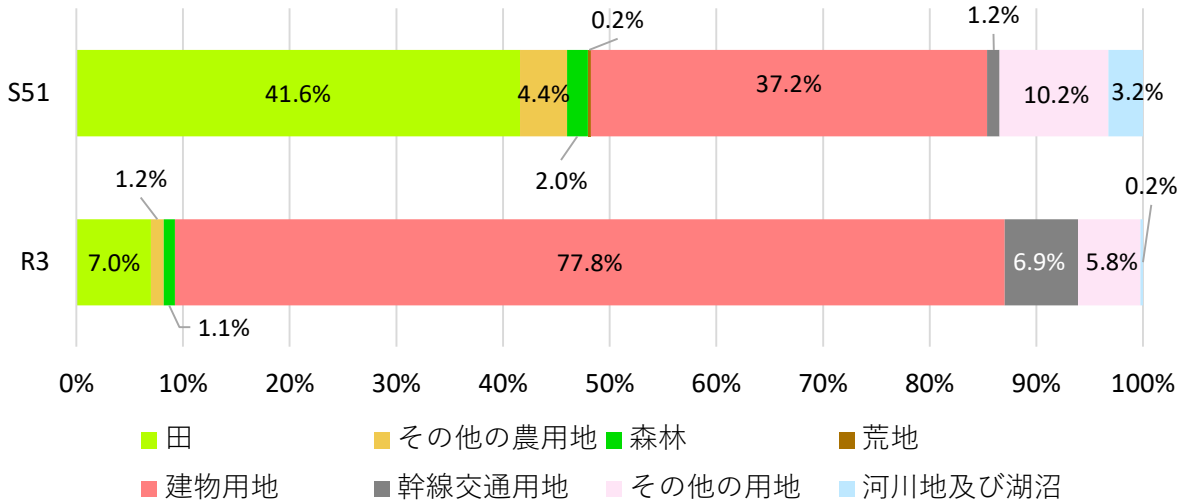


出典：国土数値情報(R3)

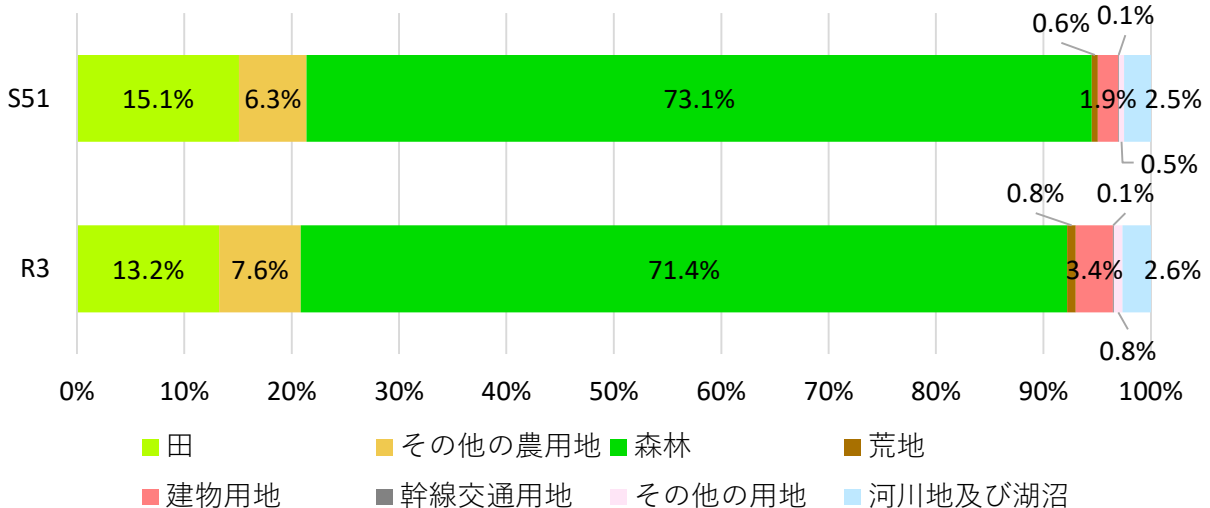
■土地利用割合(市内全域)



■土地利用割合(用途地域内)



■土地利用割合(用途地域外)



出典：国土数値情報(S51, R3)

② 法適用状況

幹線道路沿いの農振白地地域で開発が進行

倉吉市の行政区域面積は27,206haであり、市域の北東部において、面積の約1/3にあたる9,062haが都市計画区域に指定されています。

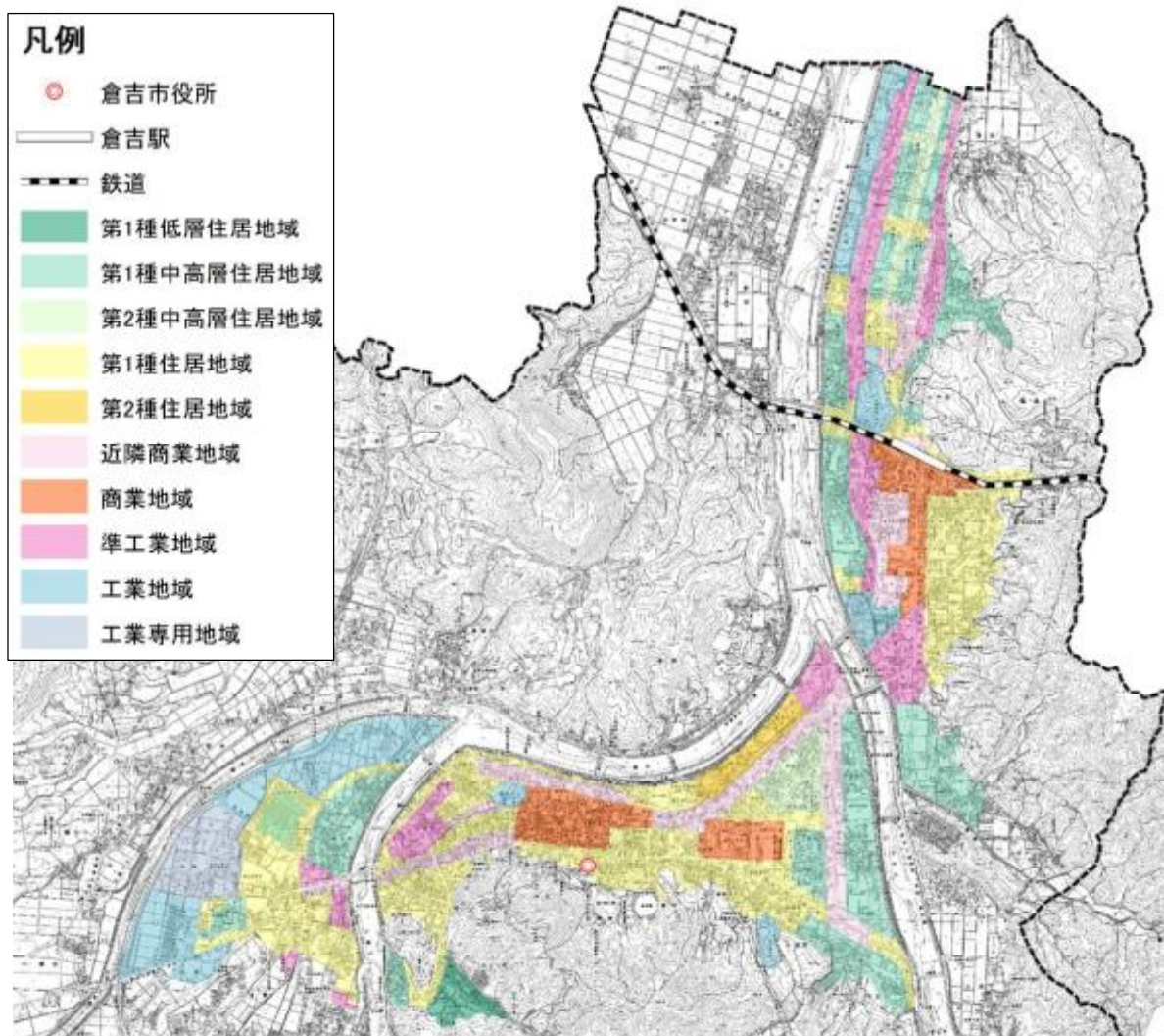
用途地域では、市街地における用途の混在を防ぐため、大枠の土地利用を定めており、住居系用途地域が55%、商業系が16%、工業系が29%の面積を占めています。

そのうち、準工業地域では、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、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）が合わせて指定されています。

区分	計	住居系 519ha 55.1%					商業系 150ha 15.9%		工業系 273ha 29.0%		
		第1種 低層 住居 専用 地域	第1種 中高層 住居 専用 地域	第2種 中高層 住居 専用 地域	第1種 住居 地域	第2種 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
面積 (ha)	942	19	199	24	263	14	84	66	107	135	31
割合 (%)	100.0	2.0	21.1	2.5	27.9	1.5	8.9	7.0	11.4	14.3	3.3

出典：倉吉都市計画基礎資料(R7.4.1)

■用途地域の指定状況

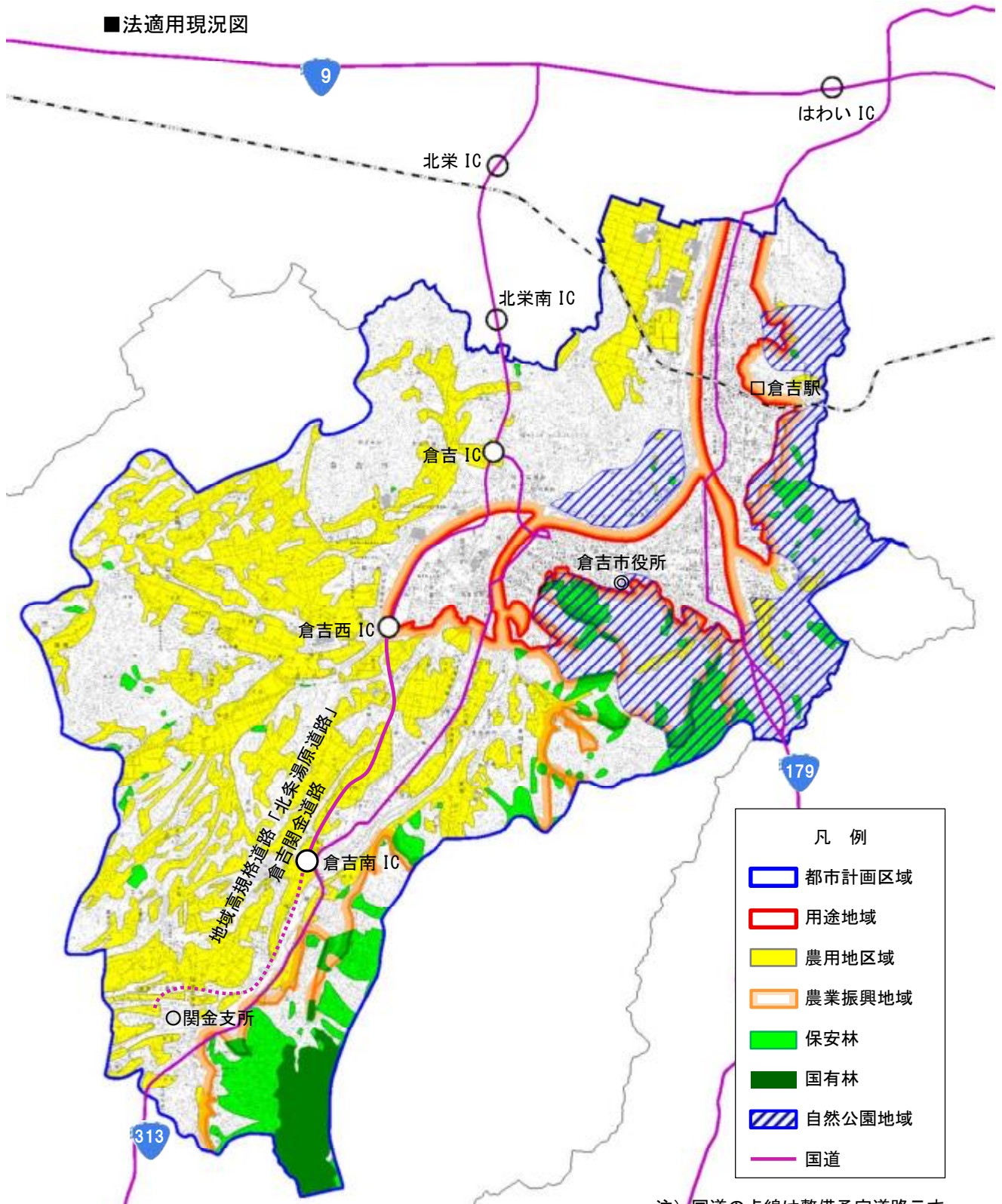


出典：倉吉都市計画基礎資料(R7.4.1)

第2章 倉吉市の現状と課題

用途地域や農用地区域などの土地利用制限が都市計画区域の概ね全域で適用されていますが、用途地域外で国道313号など幹線道路沿いに「農業振興地域内農用地区域外農地」（農振白地地域）が見られます。

用途地域外の住宅地等の開発は、農振白地地域で見られます。今後も、用途地域外の幹線道路沿道やICなどの利便性の高いエリアにおいて宅地開発等の進行が予想されます。



注) 国道の点線は整備予定道路示す
出典：国土数値情報 (H27)

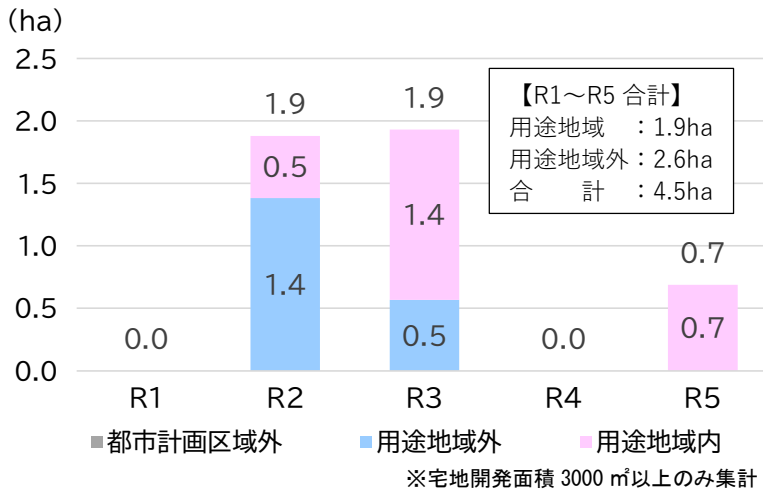
③ 開発動向

開発面積は用途地域外が約6割、農地転用面積は用途地域外が約5割

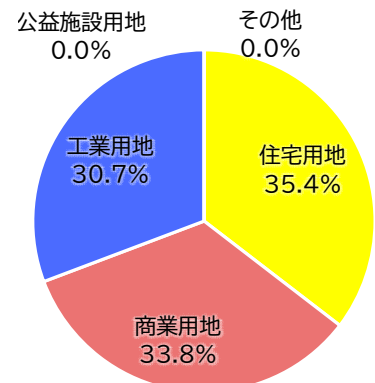
令和1年～令和5年までの5年間で合計4.5haの宅地開発が行われ、そのうち約6割が用途地域外での開発となっています。また、開発用途は住宅、商業、工業が概ね3分の1ずつとなっています。

農地転用については、令和1年～令和5年までの5年間で合計20haの農地転用が行われ、用途地域外が約5割となっています。なお、転用用途はほとんどが住宅となっています。

■宅地開発面積の推移

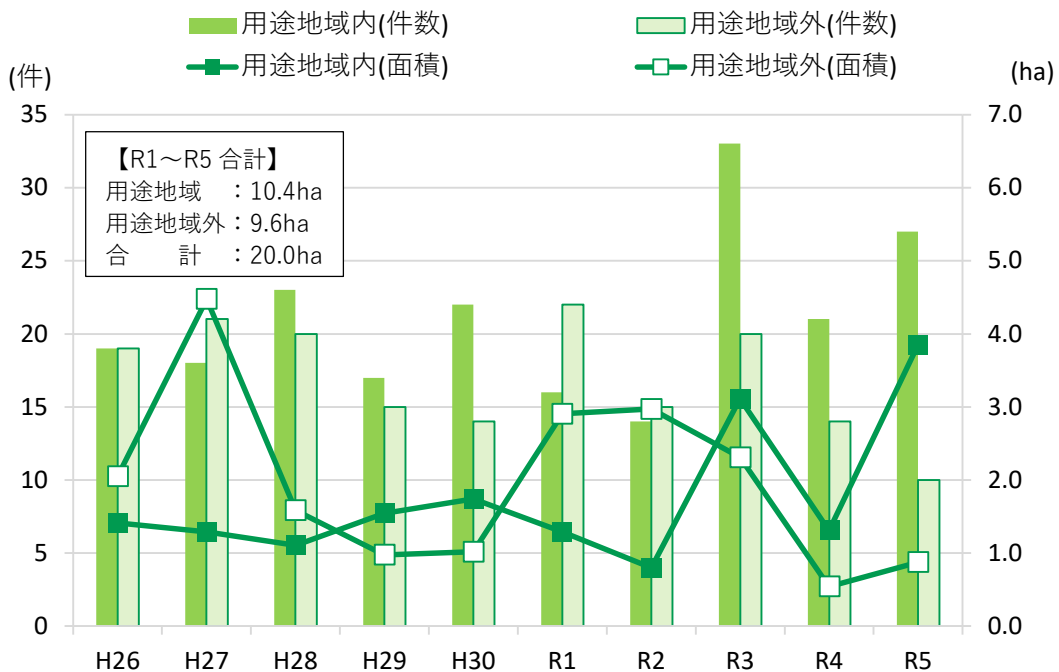


■開発用途別割合 (R1～R5)



出典：鳥取県都市計画基礎調査 (R6)

■農地転用の推移

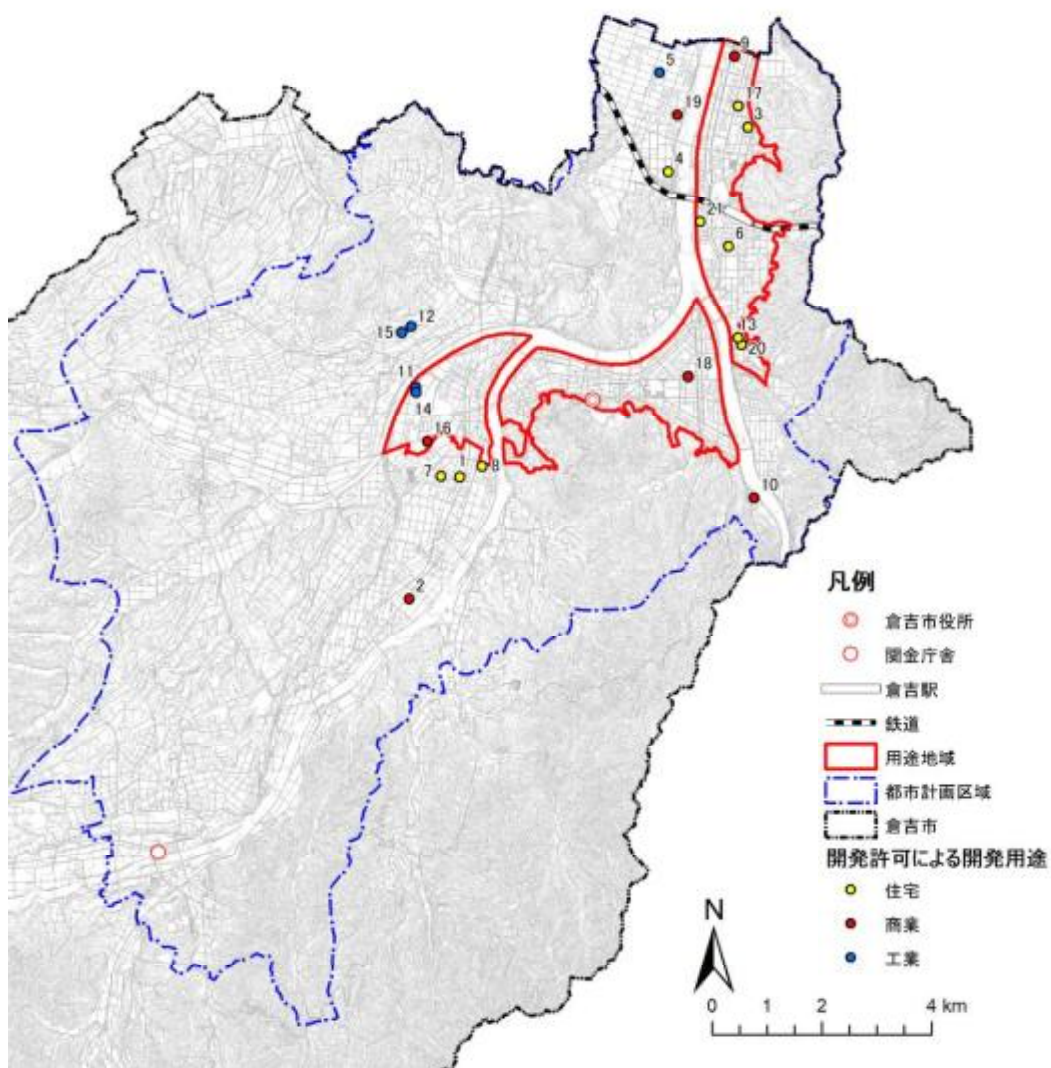


転用後の用途	第1位	第2位	第3位
用途地域内	住宅用地,98%	商業用地,2%	-
用途地域外	住宅用地,100%	-	-

その他を除く

出典：鳥取県農地法第4条・5条許可台帳データ (R5)、鳥取県都市計画基礎調査 (R6)

■宅地開発図(H16～R5)



出典：鳥取県都市計画基礎調査(R6)

■各開発の用途と面積

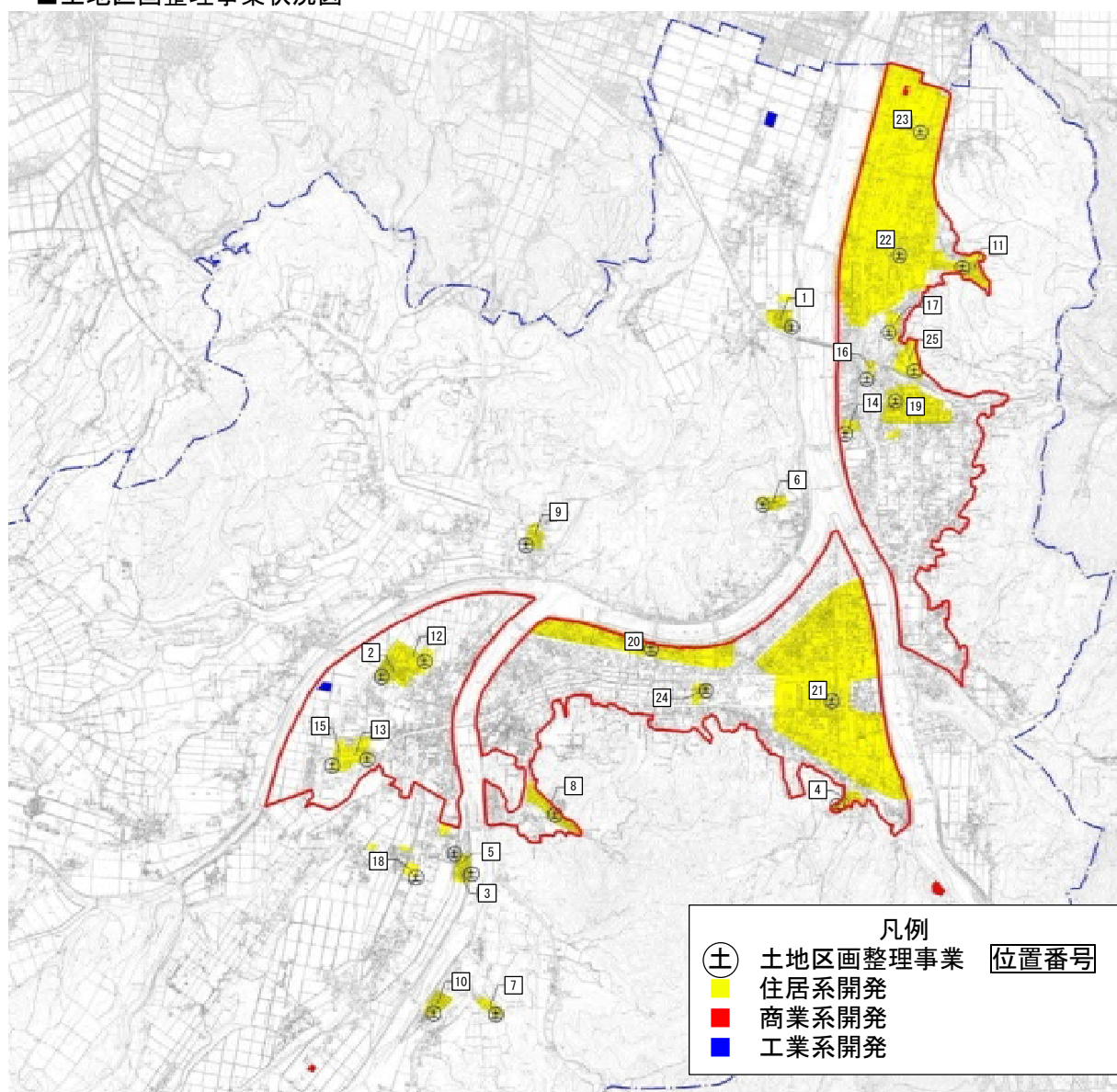
No	開発用途	開発面積(ha)
1	住宅用地	3,500
2	商業用地	3,600
3	住宅用地	3,800
4	住宅用地	5,200
5	工業用地	8,900
6	住宅用地	6,500
7	住宅用地	2,800
8	住宅用地	5,500
9	商業用地	3,600
10	商業用地	6,300
11	工業用地	6,400

No	開発用途	開発面積(ha)
12	工業用地	12,613
13	住宅用地	3,043
14	工業用地	4,900
15	工業用地	13,830
16	商業用地	4,979
17	住宅用地	4,184
18	商業用地	4,586
19	商業用地	5,668
20	住宅用地	4,876
21	住宅用地	6,883
合計		121,663

出典：鳥取県都市計画基礎調査(R6)

土地区画整理事業は、昭和29年から平成23年にかけて全25地区、面積約350ha、計画人口約27,000人の市街地整備を行ってきました。

■土地区画整理事業状況図



番号	地区名	事業主体	面積 (ha)	事業期間	番号	地区名	事業主体	面積 (ha)	事業期間
1	上井団地	県住宅供給公社	3.35	S41	14	上井西	組合	1.32	S63~H1
2	福守団地	県住宅供給公社	4.87	S44~S45	15	秋喜第二	組合	1.37	H1~H2
3	生田団地	個人	1.46	S46	16	旭西町	組合	0.83	H11~H12
4	米田	県住宅供給公社	2.61	S46~S47	17	海田東町	組合	1.55	H18~H19
5	生田第二	個人	0.84	S46~S47	18	生田	組合	0.87	H20~H21
6	巖城	個人	2.89	S48	19	上井駅前	倉吉市	13.97	S29~S34
7	東鴨	個人	2.84	S48~S49	20	倉吉駅裏	倉吉市	26.50	S35~S41
8	余戸谷	市開発公社	6.51	S48	21	上灘	倉吉市	112.90	S47~S58
9	和田	県住宅供給公社	4.31	S49~S52	22	河北	倉吉市	88.58	S58~H7
10	長坂	共同	6.78	S46~S51	23	河北第二	倉吉市	45.25	S62~H7
11	福庭	共同	2.13	S52~S53	24	東中学校公園線沿道	倉吉市	1.62	H5~H12
12	第二福守団地	県住宅供給公社	5.56	H4~H6	25	上井羽合線沿道	倉吉市	4.96	H13~H23
13	秋喜	組合	5.05	S58~S60		計		348.92	

出典：鳥取県都市計画基礎調査(R6)

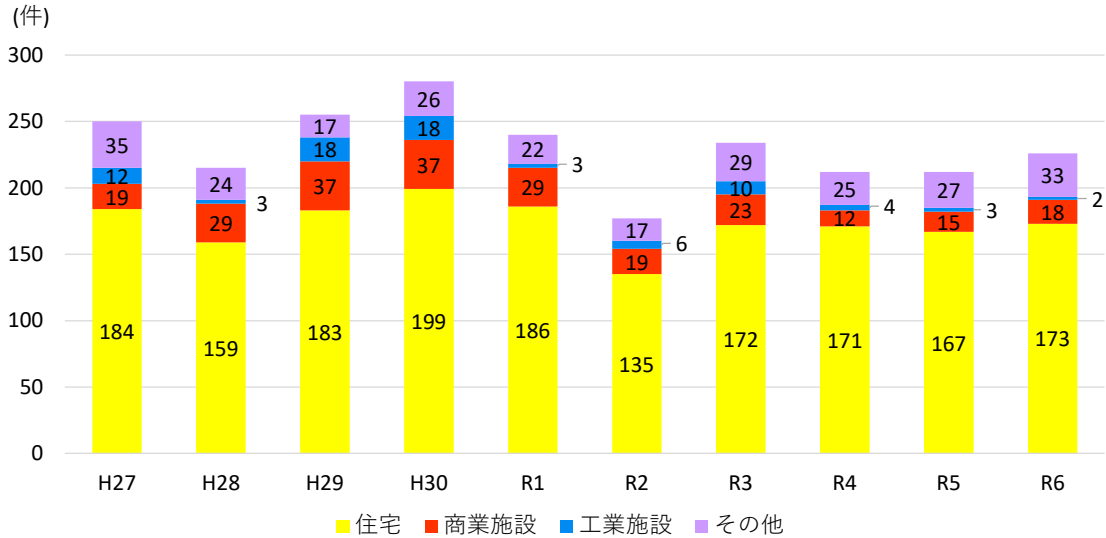
④ 新築動向

用途地域内の新築が3分の2を占める

新築の件数は、平成30年を境に増加から減少に転じた後、令和2年以降再び微増傾向で推移しています。

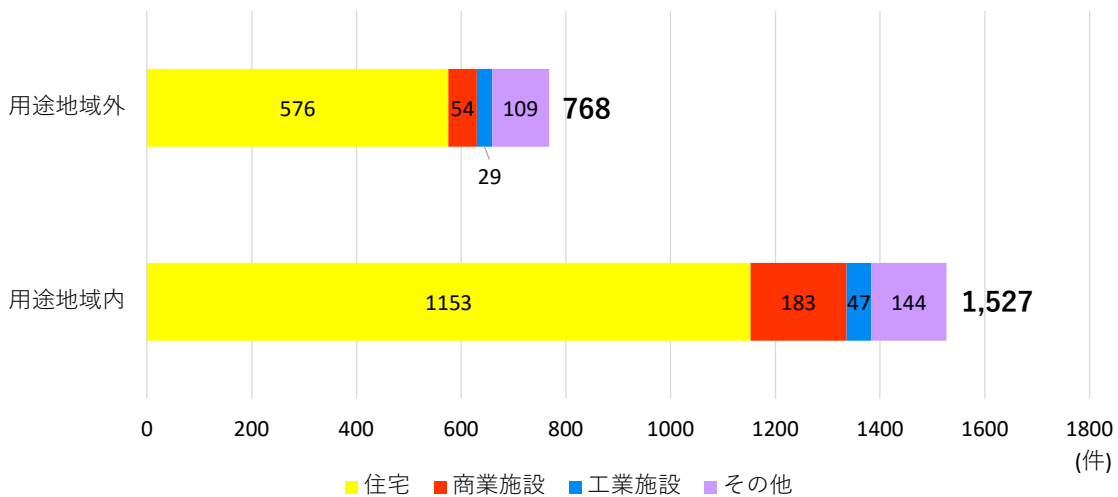
区域別にみると、用途地域内が1,527件、用途地域外が768件であり、用途地域内の新築が全体の3分の2を占めています。

■用途別新築件数(H27～R6)



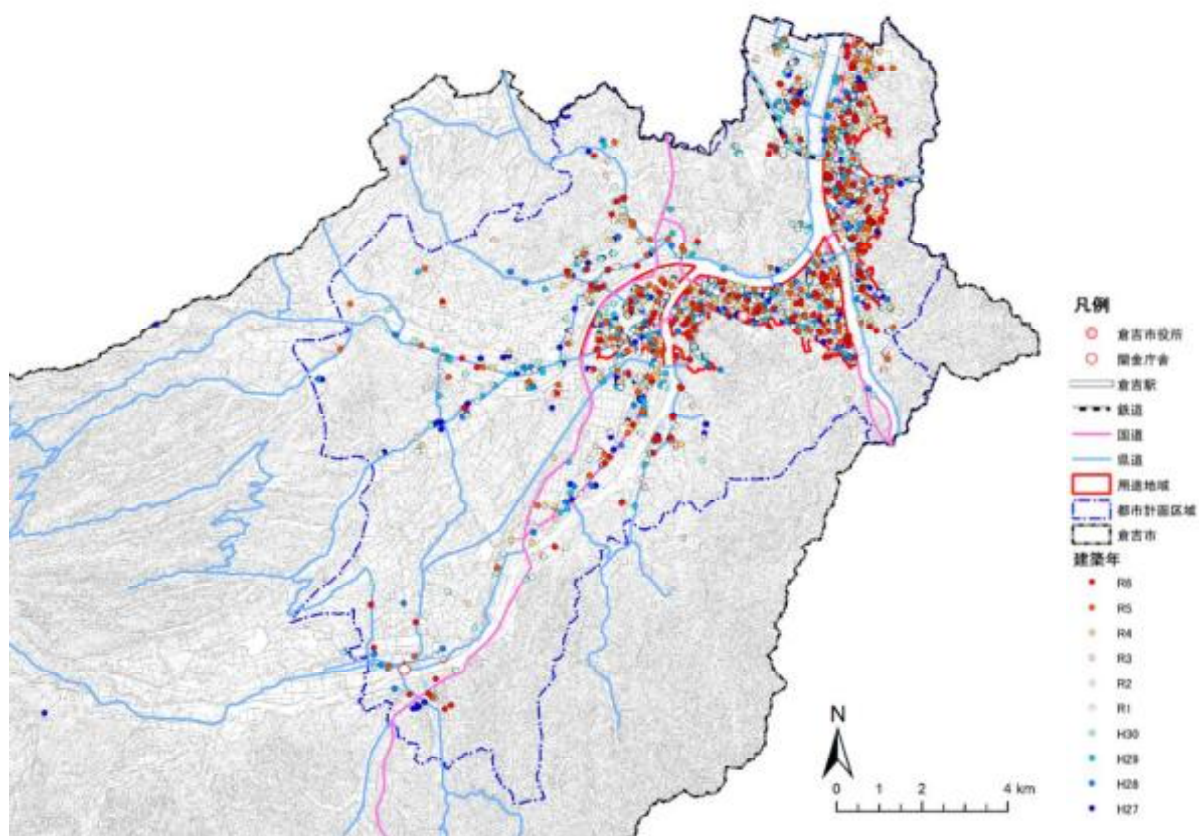
出典：倉吉市提供

■区域別新築件数(都市計画区域内)(H27～R6)



出典：倉吉市提供

■新築箇所位置図(H27～R6)



出典：倉吉市提供

■各年の区域別新築件数

年	都市計画区域内		都市計画区域外	市計
	用途地域内	用途地域外		
H27	148	98	4	250
H28	149	66	0	215
H29	169	86	0	255
H30	175	104	1	280
R1	149	91	0	240
R2	121	56	0	177
R3	163	71	0	234
R4	156	56	0	212
R5	143	68	1	212
R6	154	72	0	226
合計	1,527	768	6	2,301

出典：倉吉市提供

(5) 都市施設

① 道路

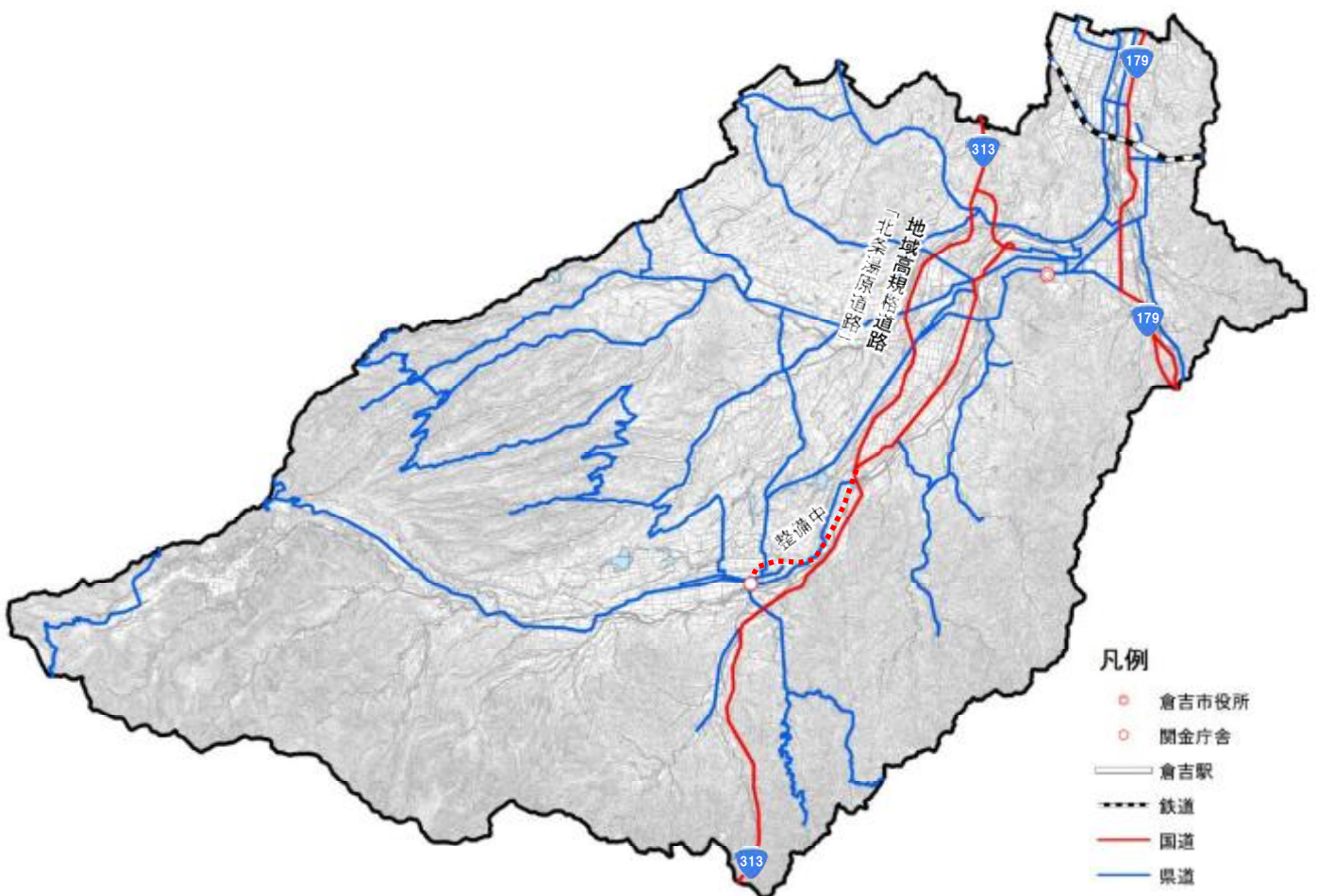
北条湯原道路等幹線道路の整備が進行

広域的な幹線道路網は、国道179号と国道313号、国道313号のバイパス路線である地域高規格道路「北条湯原道路」が市中央部を南北に縦貫しています。北条湯原道路は倉吉南IC以南の整備が進められており、IC周辺のアクセス道路も整備が進められています。これらの国道、地域高規格道路は整備中の山陰自動車道（北条道路）や米子自動車道、中国縦貫自動車道に接続し広域道路ネットワークを形成しています。

県道は市街地中心部から放射状に伸び、都市の骨格を形成していますが、市街地内の交通量の多い交差点では混雑発生区間があります。

市道は、令和7年4月現在で、延長663.1km、内改良済は444.2kmで整備率は67.0%となっていますが、生活道路がほとんどであるため、十分な幅員を確保していない箇所があります。

■現況の道路網図



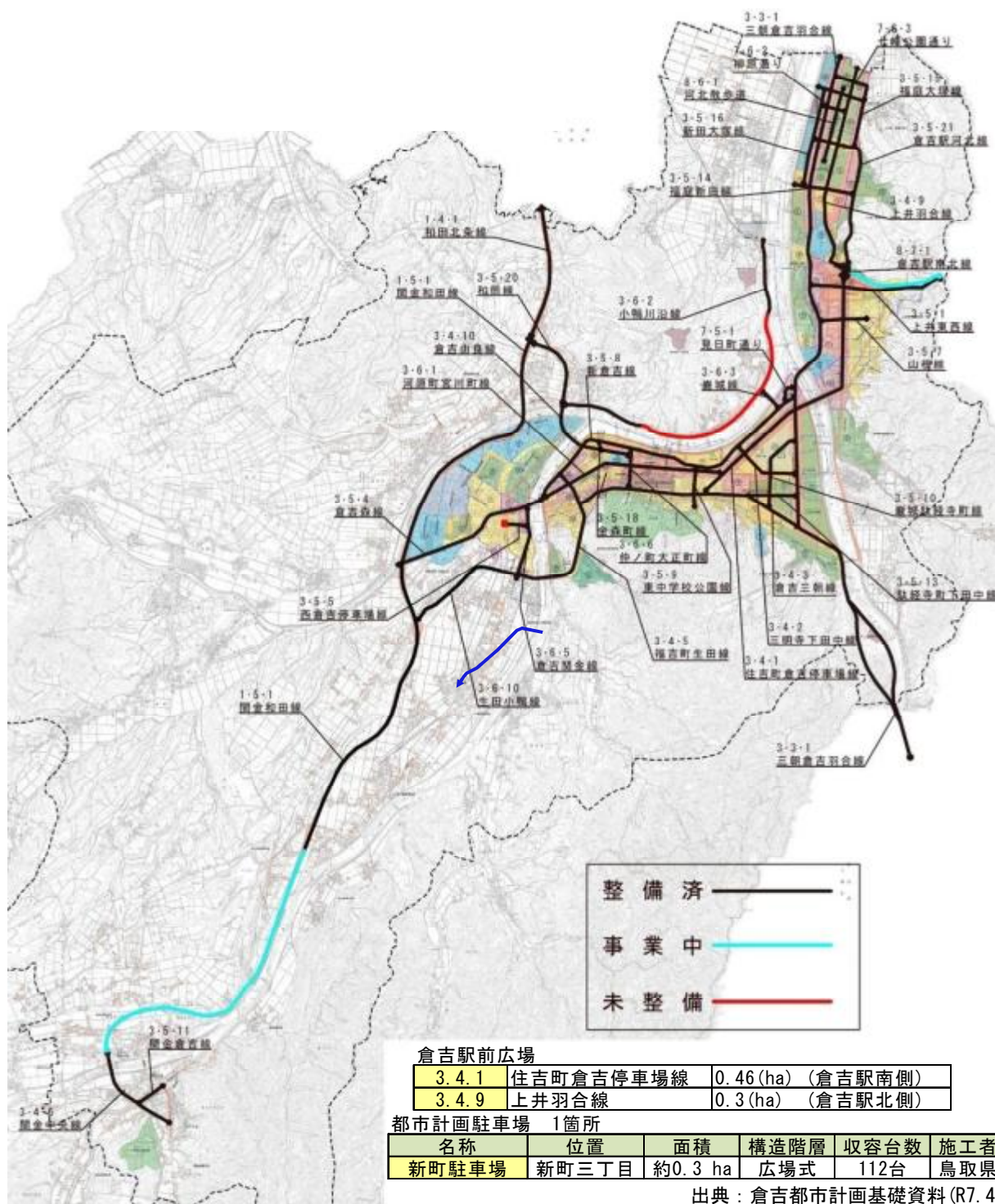
※高規格幹線道路網図はP2-9 参照

出典：地理院地図（一部加工）

現在未整備の都市計画道路は2路線

倉吉市の都市計画道路は、見直しにより多くの路線が廃止となったことで、令和7年4月1日現在で36路線、延長64.95km、そのうち改良済・概成済は54.48kmで、整備率83.9%（倉吉都市計画基礎資料より）と県平均の76.0%（都市計画現況調査より）を上回っています。

平成24年度に駅周辺整備（駅橋上化・広場整備、土地区画整理事業）が完了し、現在、都市計画道路上井羽合線、関金和田線の整備が進められています。現在未着手の路線は、「小鴨川沿線」の1路線となっています。



② 公園・緑地

公園・緑地の適切な管理・保全

令和7年4月1日現在、都市計画公園は、市内に25か所、76.29haが計画決定されており、全てが供用済みとなっています。人口一人当たりの公園整備面積は約17.6㎡（倉吉市都市計画基礎資料）となっており、鳥取県平均約8.8㎡/人（都市計画現況調査（R6）・国勢調査人口（R2））を上回っています。また、都市公園以外に上灘中央公園などの公園が114か所、14.8haあり都市公園とともに市民の憩いの場となっています。しかし、施設の増加とともに老朽化が懸念されています。

倉吉市は、打吹山に代表される山々の緑、河川沿いの緑、田園地帯の緑など、市域全体が豊かな緑に包まれており、東には三朝東郷湖県立自然公園区域が指定され、西には大山隠岐国立公園区域が指定されています。

打吹山を含む打吹公園は、総合公園として運動施設や博物館を有し、日本のさくら名所100選に選定されるなど市の象徴的な施設となっています。

また、倉吉市には伯耆国府が置かれた歴史文化を伝える歴史遺産として国府跡や国分寺跡等が整備され、地域に親しまれています。

近年では、豊かな自然や歴史的な景観を身近に感じられるウォーキングが日常的に、またイベントとして親しまれており、ゆとりと潤いのある生活環境のニーズを踏まえた、公園・緑地の適切な管理・保全や施設の充実が求められています。



打吹公園

③ 下水道・河川

下水道等の人口普及率が高いが、内水・浸水被害リスクあり

倉吉市の生活排水処理は、公共下水道のほか農業・林業集落排水及び合併処理浄化槽で整備を進めており、令和6年度末現在人口普及率は96.1%と全国平均93.7%を上回っています。

倉吉市の下水道は、管路や施設等の老朽化が進行しています。また、近年、地震等の災害に備えるため、施設の耐震化が重要視されています。

計画的な更新・耐震化が必要ですが、物価上昇の影響等により事業経費が増加する一方で、人口減少に伴う使用料収入の減少が課題となっており、将来を見据えた事業経営が求められています。

一級河川天神川は、支川の国府川、小鴨川と合流し、日本海に注いでいますが、他の一級河川と比べて急勾配な上、洪水時の河川水位は周辺地盤より高い区間があるため、深刻な被害をもたらす可能性があります。また、これらの一級河川の水位上昇によって排水が困難となり、浸水被害が発生しています。このため、中小河川も含め堤防整備や貯留池の整備などの浸水対策の促進が重要な課題となっています。

生活排水処理施設整備状況

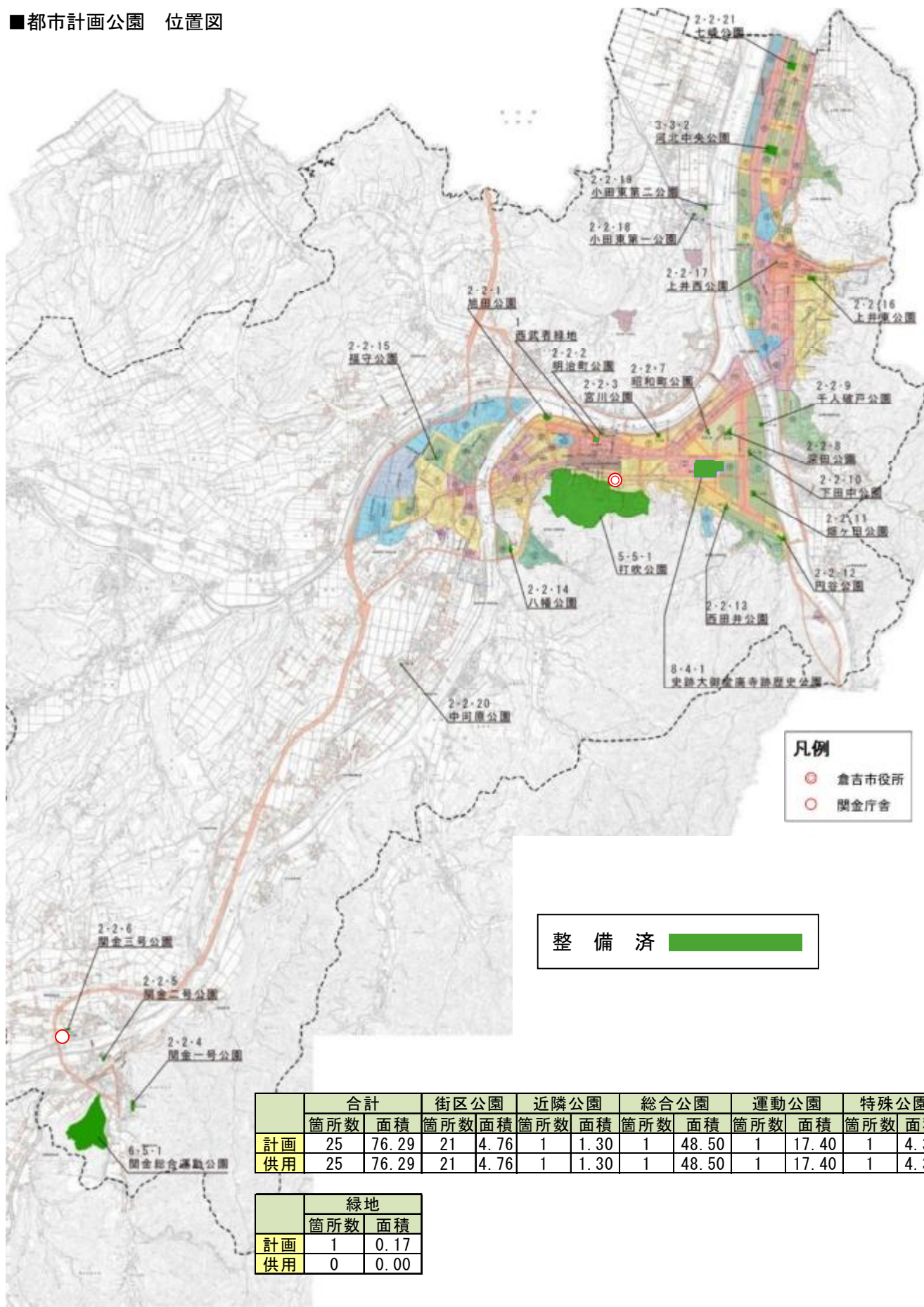
区分	生活排水処理施設整備状況					計
	人口	公共(特環)下水道	農業集落排水	林業集落排水	合併浄化槽	
普及率	人口	34,901	5,994	23	752	41,670
	割合	80.5%	13.8%	0.1%	1.7%	96.1%
水洗化率	人口	30,809	5,018	23	792	36,642
	割合	73.9%	12.0%	0.1%	1.9%	87.9%

出典：生活排水処理施設整備状況（R6）

天神川流域の水質保全

天神川及び小鴨川は令和6年に全国で水質が最も良好な河川のひとつに選ばれるなど水質は極めて良好です。また、天神川流域には親水施設である「水辺の楽校」が4か所（河北、高城、上小鴨、関金）整備され、地域のイベントや学校の授業などに活用されるとともに、地域での維持管理が行われています。

■都市計画公園 位置図



凡例
 ● 倉吉市役所
 ○ 関金庁舎

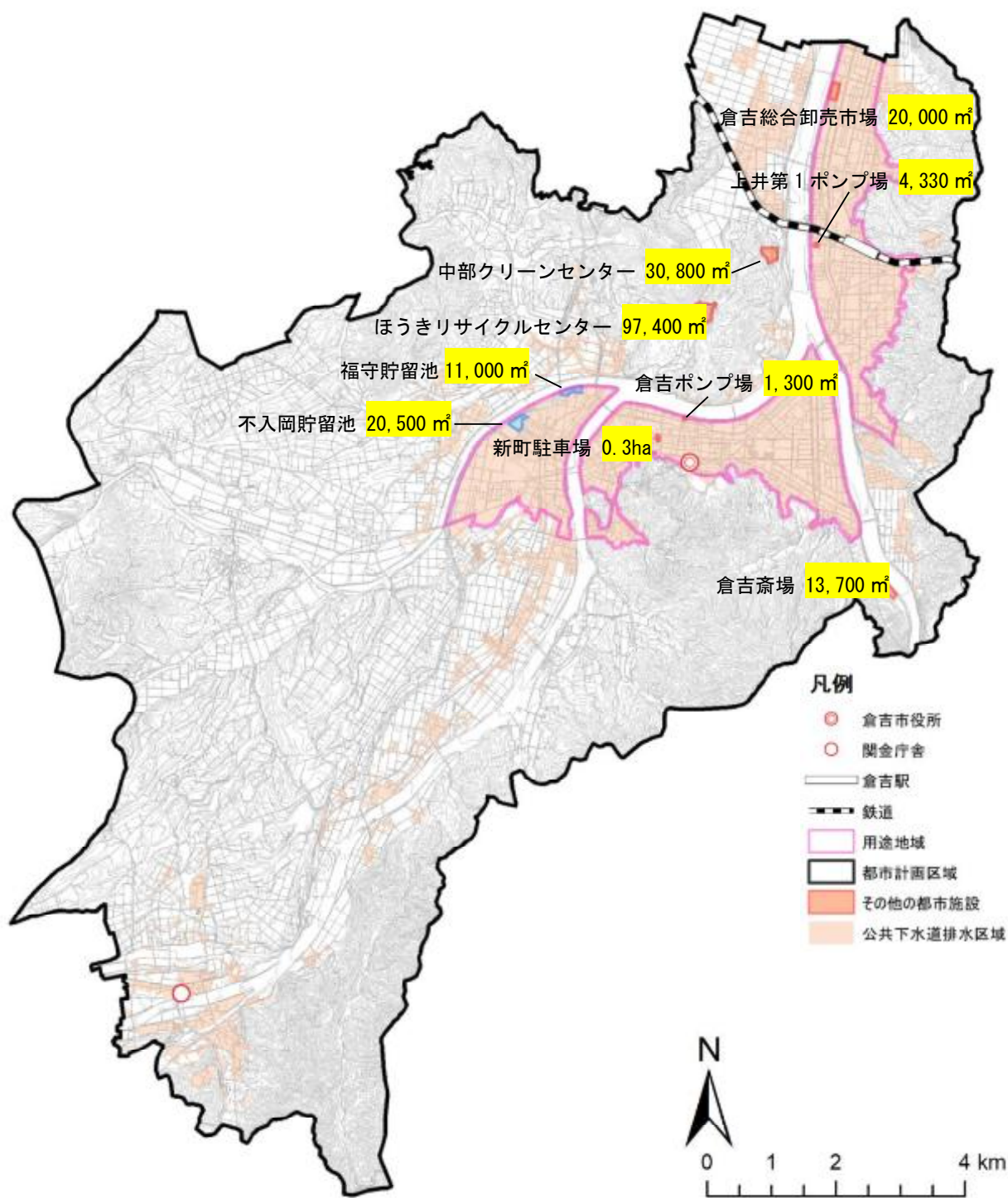
整備済

	合計		街区公園		近隣公園		総合公園		運動公園		特殊公園	
	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積
計画	25	76.29	21	4.76	1	1.30	1	48.50	1	17.40	1	4.33
供用	25	76.29	21	4.76	1	1.30	1	48.50	1	17.40	1	4.33

	緑地	
	箇所数	面積
計画	1	0.17
供用	0	0.00

出典：倉吉都市計画基礎資料(R7.4.1)

■公共下水道、その他の都市施設 位置図



出典：倉吉市提供

④ その他施設

公共建築物の老朽化が顕著

令和5年度時点において、都市計画決定されたその他の都市施設としては、汚物処理場、ごみ処理場、市場、火葬場がそれぞれ1箇所、雨水貯留2箇所が指定されており、周辺自治体と共同利用を行っています。

都市施設を含む市所有の公共建築物全体を見ると棟数、延床面積のいずれにおいても、経過年数30年以上の建築物の割合が約4割、30年未満の割合が約6割となっており、特に子育て支援施設、行政系施設、上水道施設などにおいては、経過年数30年以上の建築物が半数を超え、施設の老朽化が顕著となっています。

■ 経過年数別の棟数



■ 経過年数別の延床面積



■ 経過年数別・大分類別の延床面積割合



※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

出典：倉吉市公共施設等総合管理計画（R5.3） 建物経過年数より

(6) 都市機能施設

ここでは、生活の利便性の状況を整理するために、以下に示す生活を行う上で必要な都市機能（職場や観光等の機能は除く）の立地状況について整理を行います。

なお、都市機能施設の種別ごとの対象施設や出典は次のとおりです。

■都市機能施設一覧

2025年10月現在

種別	対象施設	出典
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所 ・歯科 	鳥取県病院名簿（鳥取県医療政策課）、医療情報ネット（ナビィ）（厚生労働省）
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校 ・中学校 ・高等学校 ・特別支援学校 ・大学 ・専修学校 	鳥取県HP（県内学校一覧）
金融施設	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行 ・信用金庫 ・郵便局 ・JAバンク 	iタウンページ、JAバンクHP
行政施設	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所 ・支所 ・市民サービスセンター・市民サービスコーナー・連絡所 	倉吉市HP
介護・福祉施設	（高齢者福祉施設） <ul style="list-style-type: none"> ・通所系施設 ・入所系施設 ・サービス付き高齢者向け住宅 ・老人デイサービス ・老人短期入所施設 ・地域包括支援センター ・訪問介護ステーション 	鳥取県HP、介護サービス情報公表システム（厚生労働省）
	（障害福祉サービス事業） <ul style="list-style-type: none"> ・障害者支援施設 ・障害福祉サービス事業（居宅介護） ・生活介護 ・短期入所 ・自立訓練 ・就労移行支援 ・就労継続支援A型 ・就労継続支援B型 ・共同生活援助（グループホーム） 	インターネット検索、WAMNET障害福祉サービス等情報検索
子育て施設	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所 ・認定こども園 ・認可外保育施設 ・地域子育て支援拠点 ・地域子育て支援拠点 	鳥取県HP、インターネット検索
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット ・大型店舗（スーパーマーケット） ・コンビニエンスストア 	iタウンページ、全国大型小売店総覧2026
文化施設	<ul style="list-style-type: none"> ・コンベンション施設 ・図書館 ・博物館・美術館 ・コミュニティセンター 	鳥取県HP、倉吉市HP、インターネット検索

① 医療施設

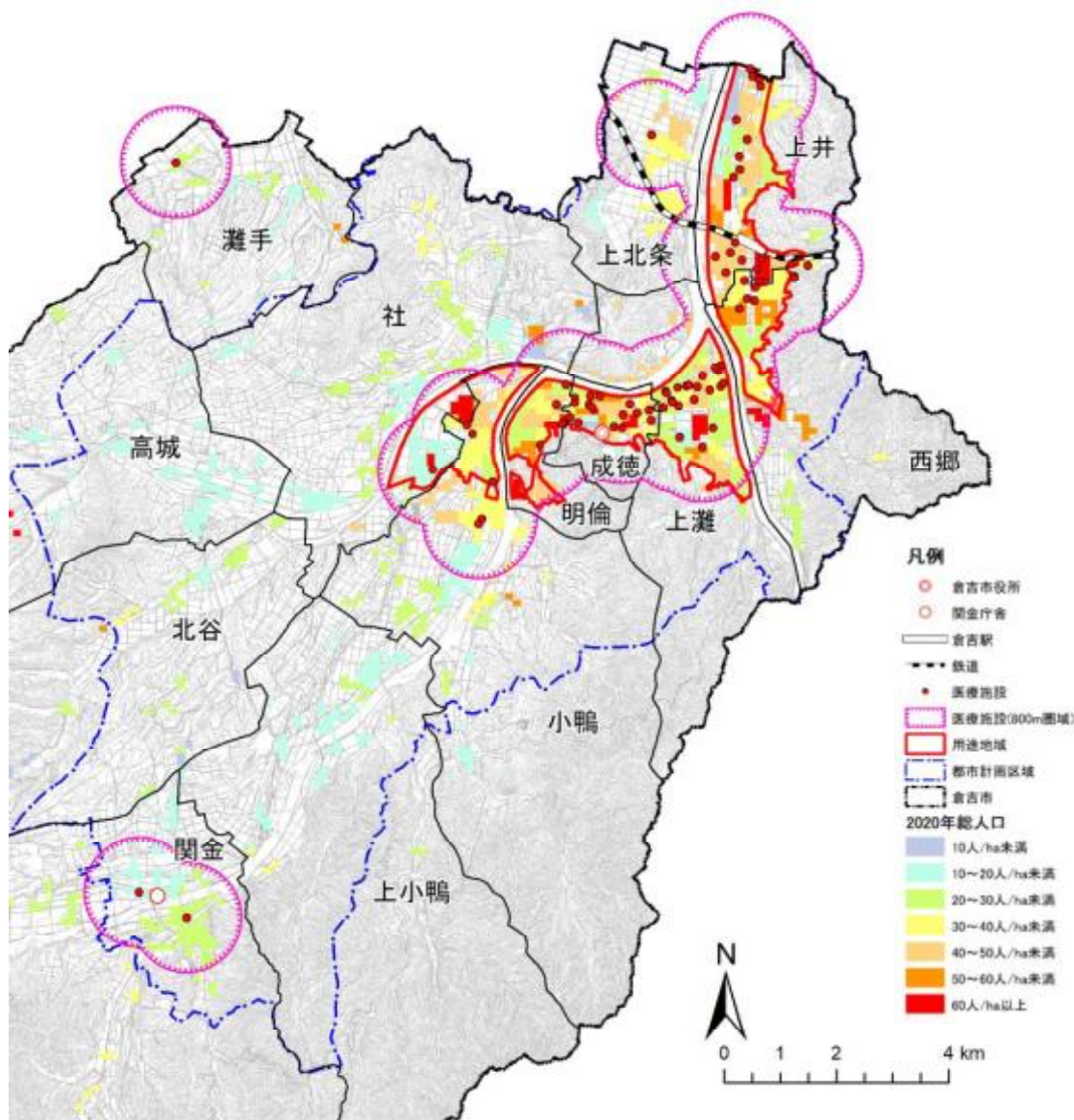
用途地域における医療施設の徒歩圏人口カバー率は98.8%

医療施設は用途地域内に69施設、用途地域外に10施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で98.8%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では45.8%となっています。

徒歩圏人口カバー率
施設から800m圏域に含まれる人口の割合 100mメッシュにより算出

■医療施設



出典：鳥取県病院名簿（鳥取県医療政策課）、医療情報ネット（ナビィ）（厚生労働省）より加工

■医療施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	24,596	21,420	638	38.55	33.57	98.8%	98.9%
	用途地域外	17,916	13,001	8,209	6,897	270	30.41	25.54	45.8%	53.0%
	小計	42,820	34,663	32,806	28,317	908	36.13	31.19	76.6%	81.7%
都市計画区域外		3,666	1,908	195	133	8	24.42	16.66	5.3%	7.0%
合計		46,486	36,572	33,001	28,450	916	36.03	31.06	71.0%	77.8%

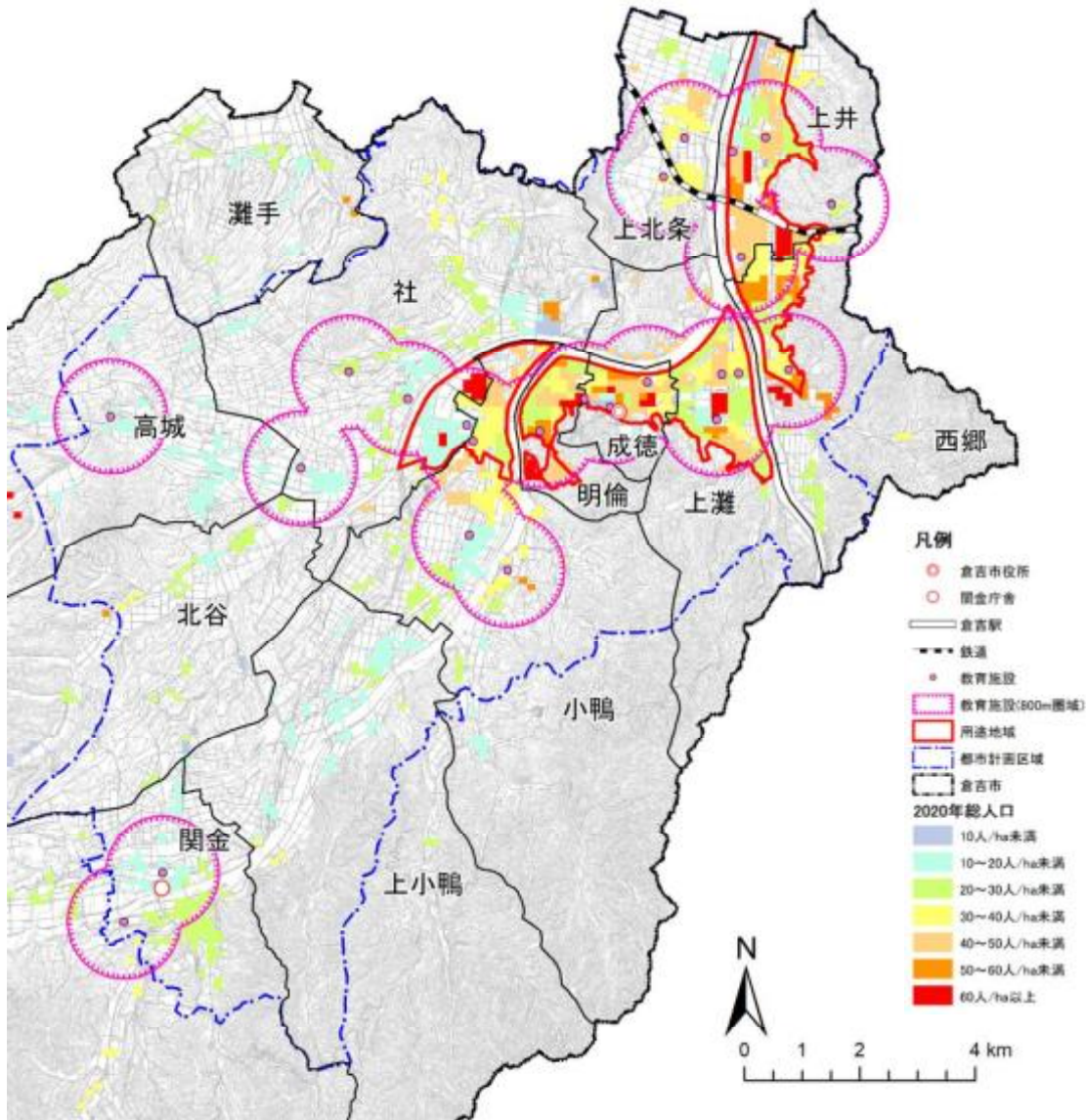
② 教育施設

用途地域における教育施設の徒歩圏人口カバー率は91.0%

教育施設は用途地域内に13施設、用途地域外に12施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で91.0%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では55.4%となっています。

■教育施設



出典：県内学校一覧（鳥取県 HP）より加工

■教育施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	22,669	19,322	582	38.95	33.20	91.0%	89.2%
	用途地域外	17,916	13,001	9,921	7,925	332	29.88	23.87	55.4%	61.0%
	小計	42,820	34,663	32,590	27,247	914	35.66	29.81	76.1%	78.6%
都市計画区域外		3,666	1,908	178	144	7	25.41	20.54	4.9%	7.5%
合計		46,486	36,572	32,768	27,391	921	35.58	29.74	70.5%	74.9%

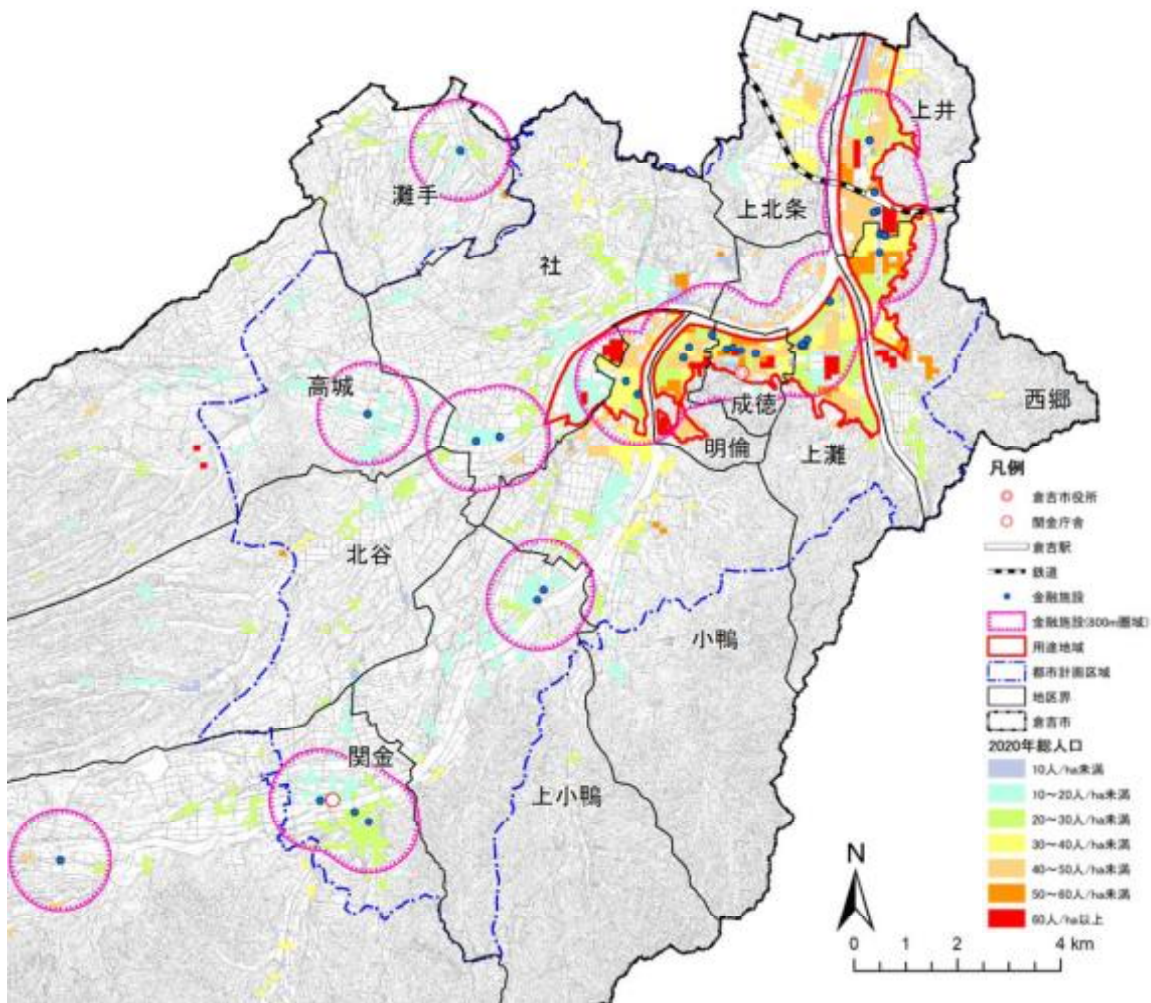
③ 金融施設

用途地域における金融施設の徒歩圏人口カバー率は85.0%

金融施設は用途地域内に22施設、用途地域外に10施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で85.0%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では30.9%となっています。

■金融施設



出典：iタウンページ、JAバンク HP より加工

■金融施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	21,180	17,665	529	40.04	33.39	85.0%	81.5%
	用途地域外	17,916	13,001	5,539	4,028	236	23.47	17.07	30.9%	31.0%
	小計	42,820	34,663	26,719	21,694	765	34.93	28.36	62.4%	62.6%
都市計画区域外		3,666	1,908	730	502	27	27.04	18.59	19.9%	26.3%
合計		46,486	36,572	27,449	22,196	792	34.66	28.02	59.0%	60.7%

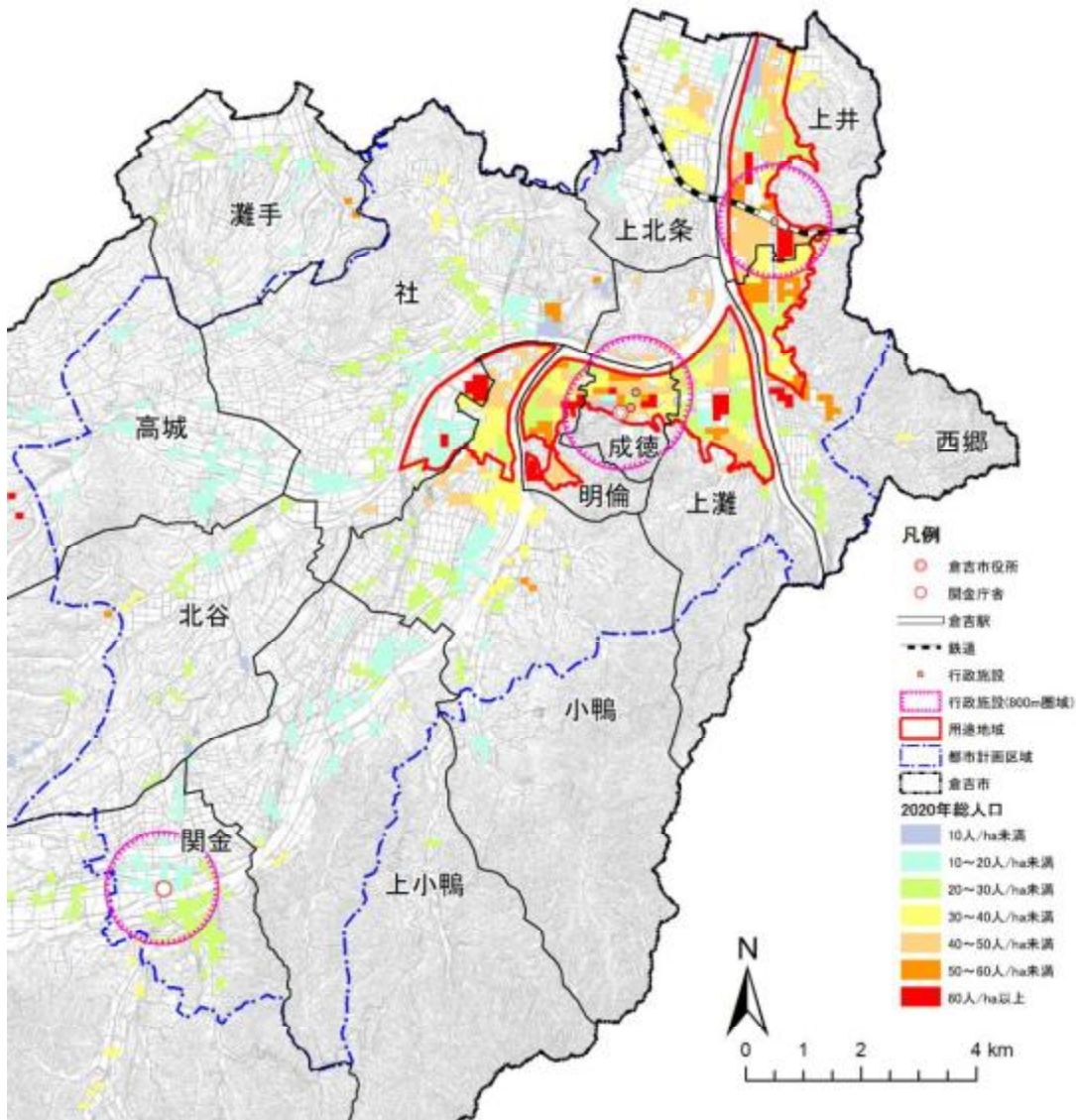
④ 行政施設

用途地域における行政施設の徒歩圏人口カバー率は31.4%

行政施設は用途地域内に4施設、用途地域外に1施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で31.4%とカバー圏域は一部地域にとどまっており、用途地域外では10.1%となっています。

■行政施設



出典：倉吉市 HP より加工

■行政施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	7,822	6,485	181	43.21	35.83	31.4%	29.9%
	用途地域外	17,916	13,001	1,802	1,254	79	22.81	15.87	10.1%	9.6%
	小計	42,820	34,663	9,624	7,739	260	37.01	29.77	22.5%	22.3%
都市計画区域外		3,666	1,908	0	0	0	-	-	0.0%	0.0%
合計		46,486	36,572	9,624	7,739	260	37.01	29.77	20.7%	21.2%

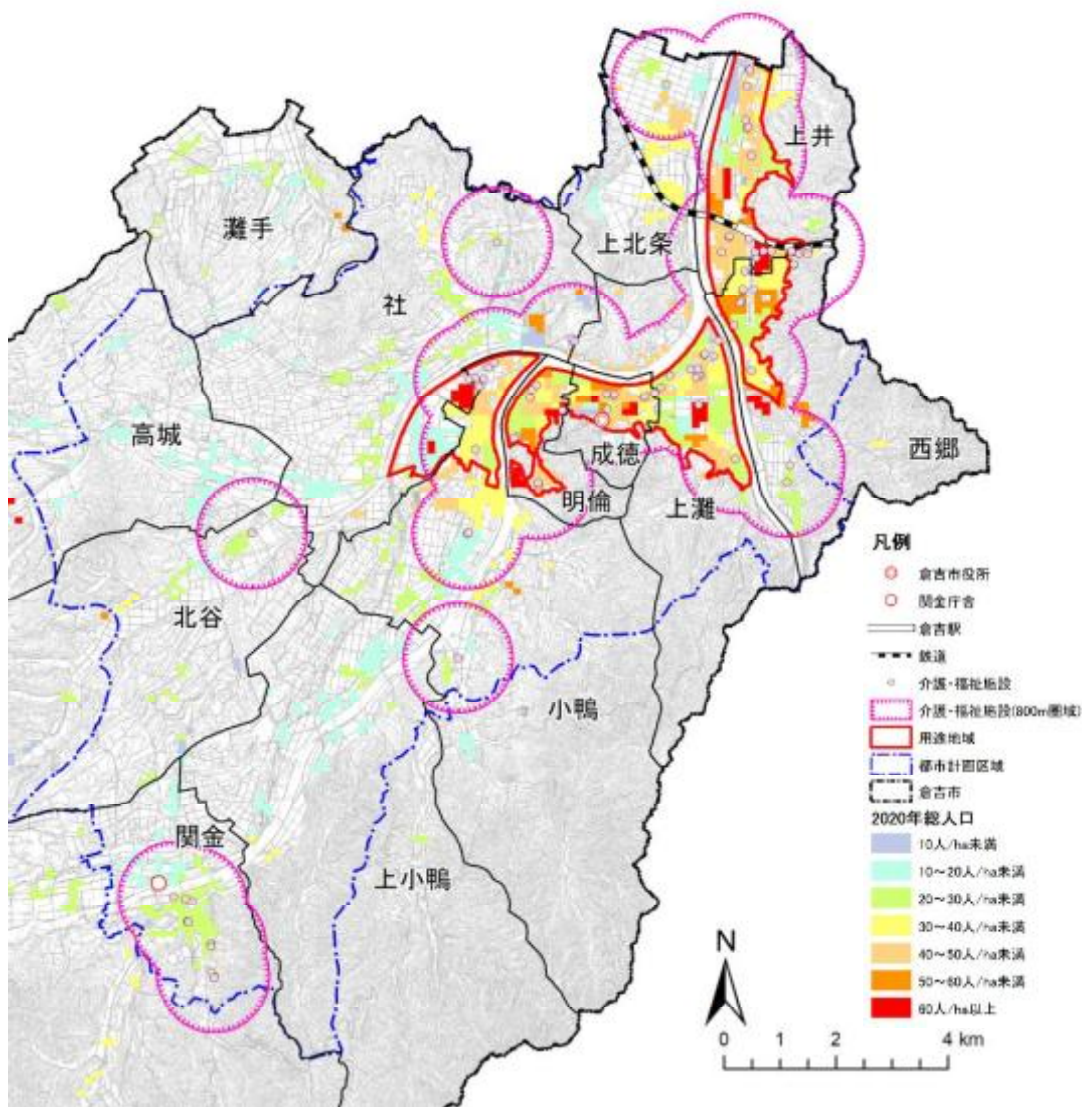
⑤ 介護・福祉施設

用途地域における介護・福祉施設の徒歩圏人口カバー率は88.1%

障害福祉施設は用途地域内に107施設、用途地域外に45施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で98.9%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では57.2%となっています。

■介護・福祉施設



出典：鳥取県 HP、介護サービス情報公表システム（厚生労働省）、WAMNET 障害福祉サービスより加工

■介護・福祉施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	24,621	21,407	630	39.08	33.98	98.9%	98.8%
	用途地域外	17,916	13,001	10,255	8,111	364	28.17	22.28	57.2%	62.4%
	小計	42,820	34,663	34,876	29,518	994	35.09	29.70	81.4%	85.2%
都市計画区域外		3,666	1,908	44	24	2	22.11	12.00	1.2%	1.3%
合計		46,486	36,572	34,920	29,542	996	35.06	29.66	75.1%	80.8%

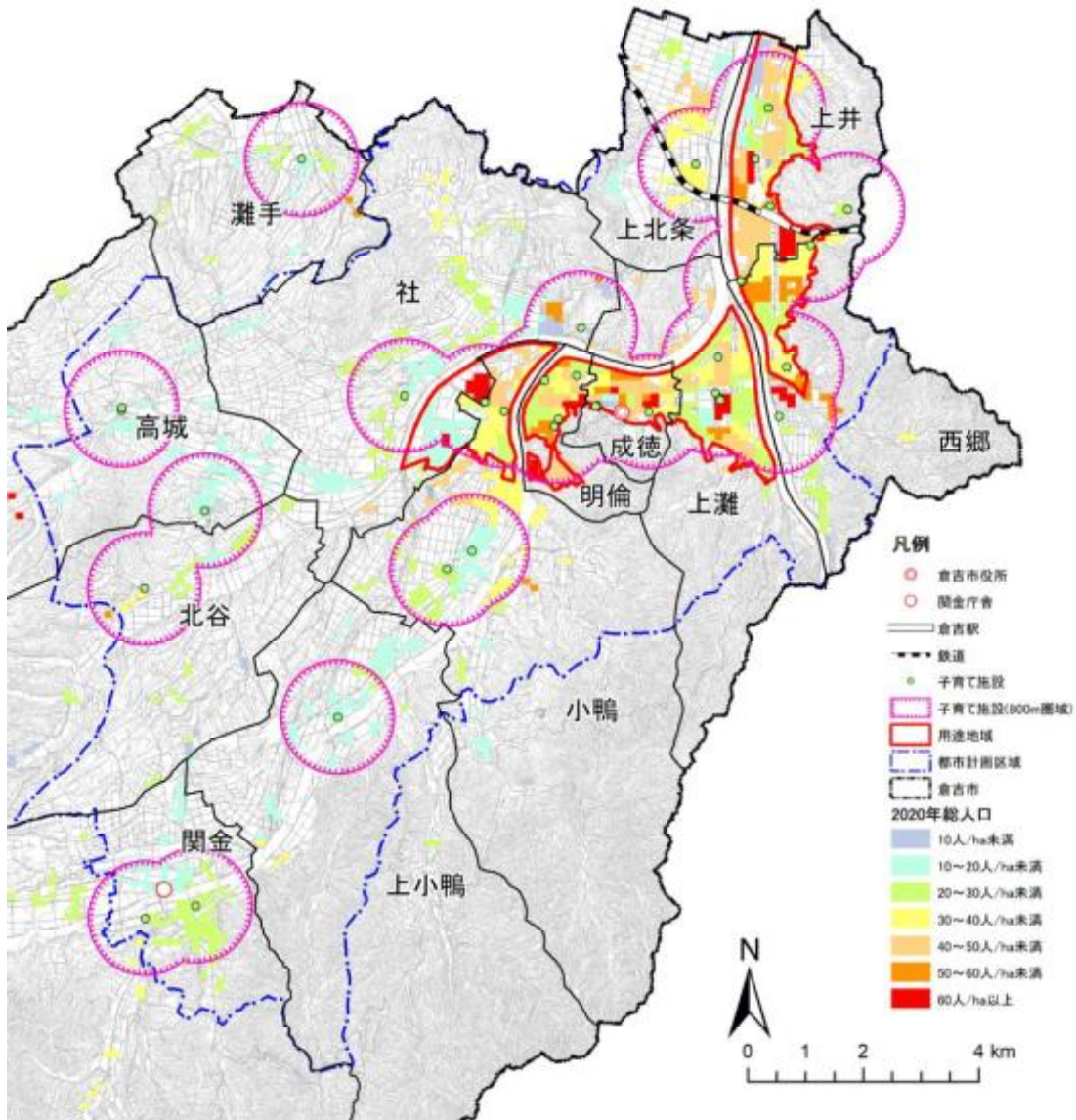
⑥ 子育て施設

用途地域における子育て施設の徒歩圏人口カバー率は97.3%

子育て施設は用途地域内に22施設、用途地域外に16施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で97.3%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では58.8%となっています。

■子育て施設



出典：鳥取県 HP より加工

■子育て施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	24,240	20,954	619	39.16	33.85	97.3%	96.7%
	用途地域外	17,916	13,001	10,527	7,552	396	26.58	19.07	58.8%	58.1%
	小計	42,820	34,663	34,767	28,506	1,015	34.25	28.08	81.2%	82.2%
都市計画区域外		3,666	1,908	496	356	21	23.60	16.95	13.5%	18.7%
合計		46,486	36,572	35,262	28,862	1,036	34.04	27.86	75.9%	78.9%

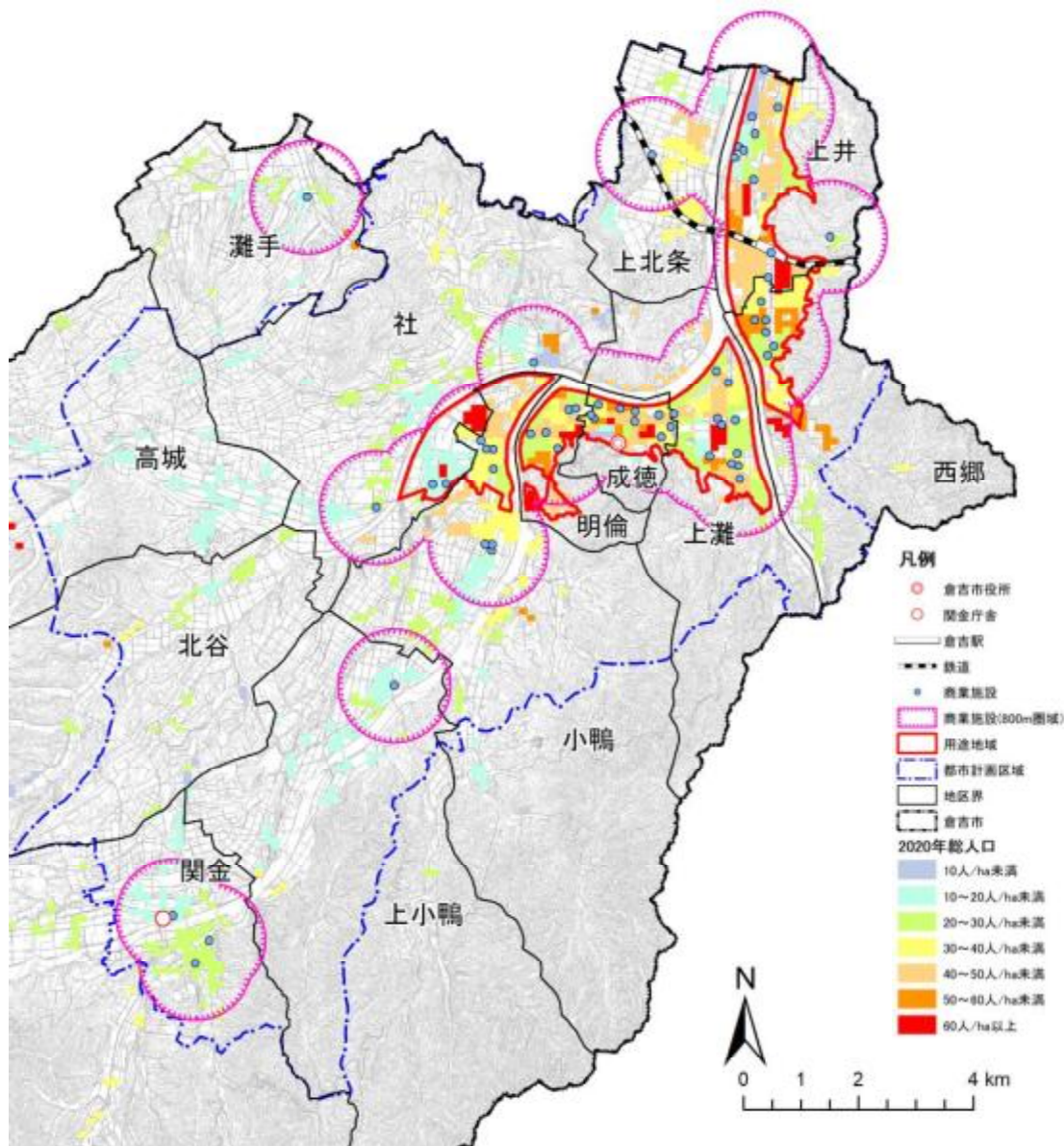
⑦ 商業施設

用途地域における商業施設の徒歩圏人口カバー率は98.0%

商業施設は用途地域内に47施設、用途地域外に12施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で98.0%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では56.9%となっています。

■商業施設



出典：iタウンページ、全国大型小売店総覧2026より加工

■商業施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	24,397	21,361	635	38.42	33.64	98.0%	98.6%
	用途地域外	17,916	13,001	10,189	8,247	359	28.38	22.97	56.9%	63.4%
	小計	42,820	34,663	34,585	29,608	994	34.79	29.79	80.8%	85.4%
都市計画区域外		3,666	1,908	436	331	19	22.96	17.42	11.9%	17.3%
合計		46,486	36,572	35,022	29,939	1,013	34.57	29.55	75.3%	81.9%

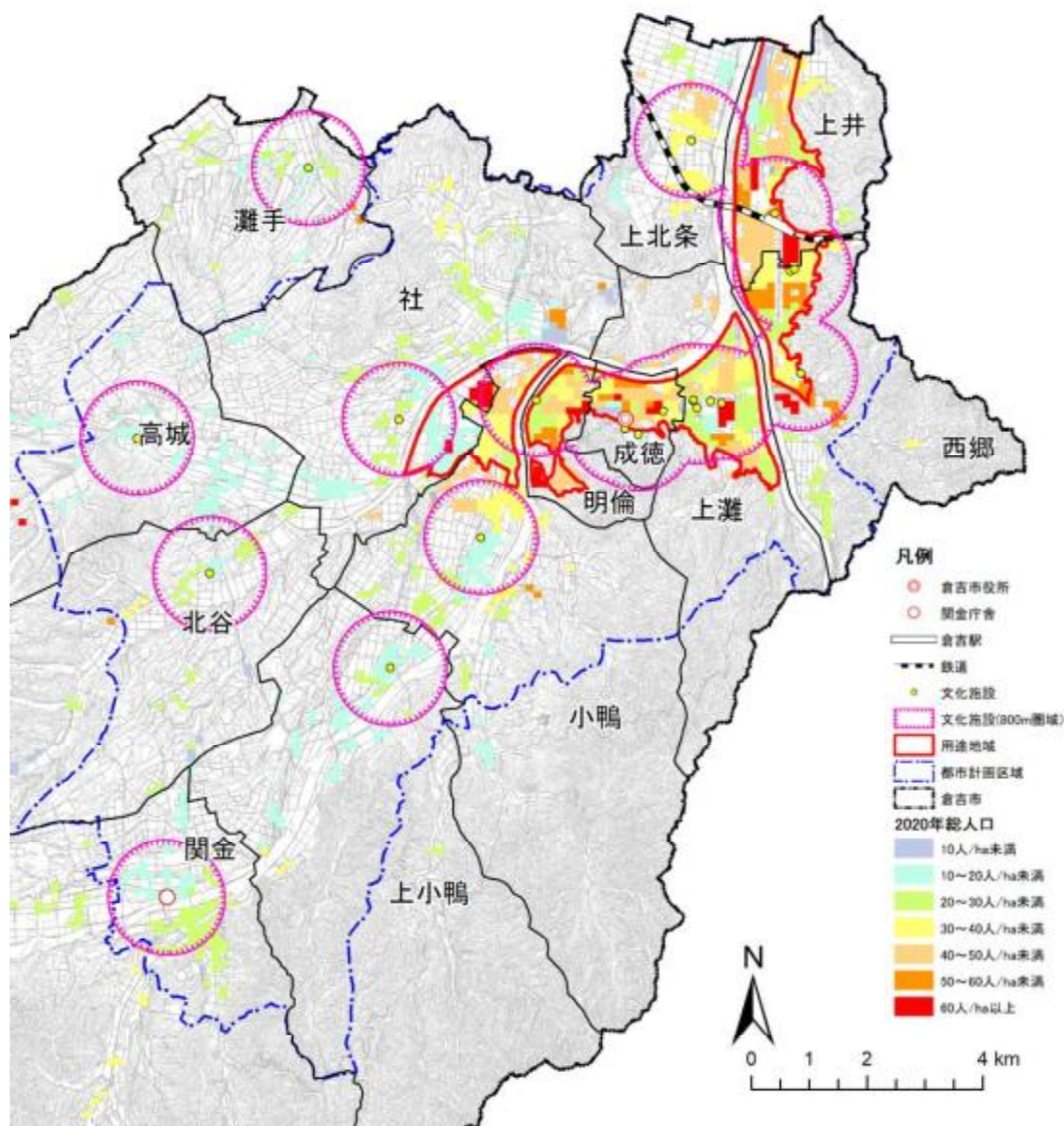
⑧ 文化施設

用途地域における文化施設の徒歩圏人口カバー率は77.6%

文化施設は用途地域内に11施設、用途地域外に11施設立地しています。

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で77.6%と一部の地域がカバーされていない状況であり、用途地域外では47.7%となっています。

■文化施設



出典：鳥取県 HP、倉吉市 HP より加工

■文化施設の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	19,320	16,334	478	40.42	34.17	77.6%	75.4%
	用途地域外	17,916	13,001	8,540	6,840	306	27.91	22.35	47.7%	52.6%
	小計	42,820	34,663	27,861	23,175	784	35.54	29.56	65.1%	66.9%
都市計画区域外		3,666	1,908	385	304	18	21.37	16.89	10.5%	15.9%
合計		46,486	36,572	28,245	23,479	802	35.22	29.28	60.8%	64.2%

⑨ 都市機能施設（全8施設）の拠点性

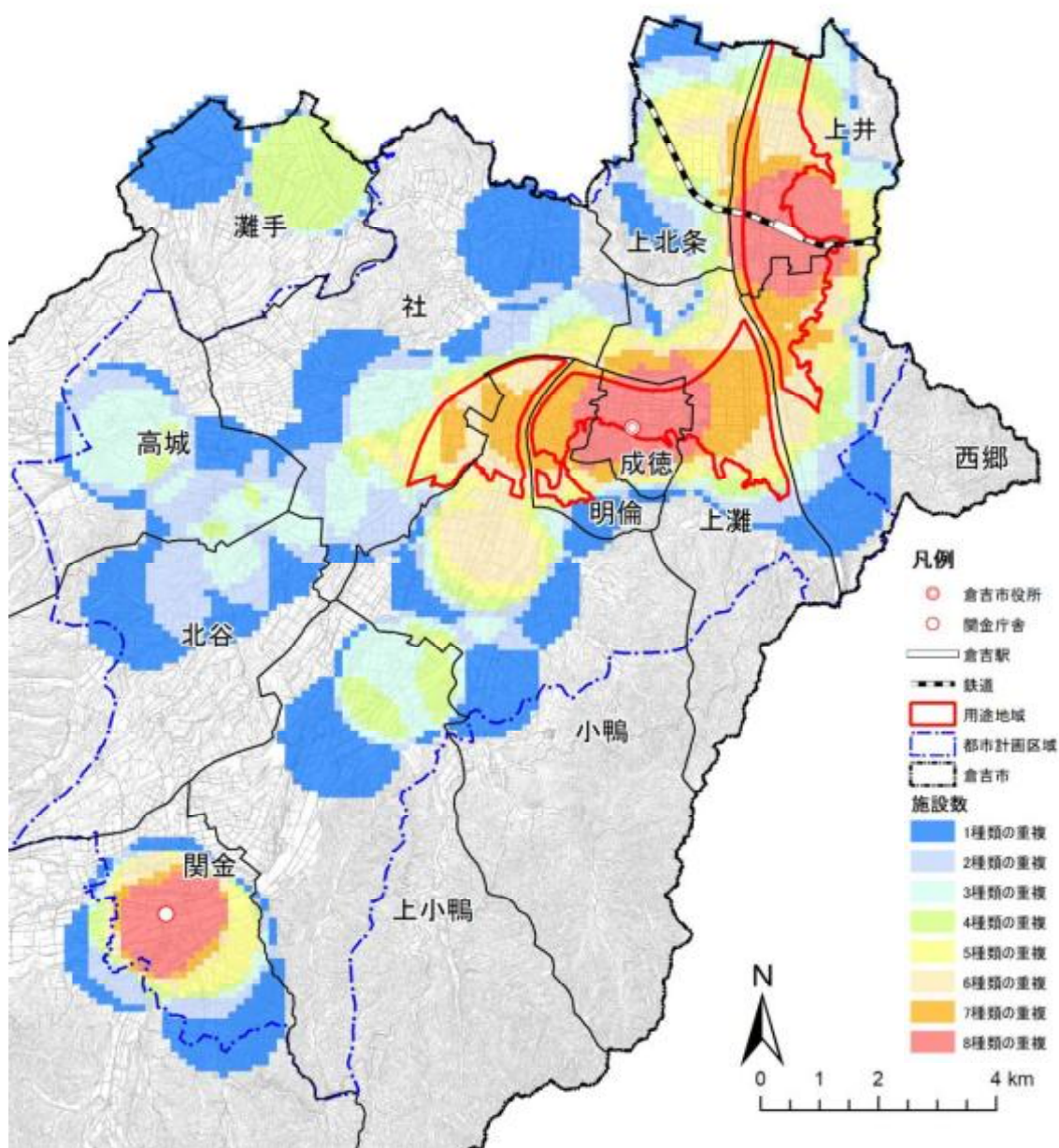
用途地域の中でも特に倉吉駅・倉吉市役所周辺の拠点性が高い

医療施設、教育施設、金融施設、行政施設、介護・福祉施設、子育て施設、商業施設、文化施設の8施設について、100mメッシュごとに各種施設の徒歩圏域（800m）の重複数を計算し、重複数が多いほど当該100mメッシュの拠点性が高まるという考えの下で拠点性の把握を行いました。

本市においては、用途地域内の大半のメッシュで6種類以上の施設が重複する結果となっており、多くの種類の施設が徒歩圏域に含まれています。

なお、倉吉駅周辺や市役所周辺、関金地区エリアでは特に施設の重複数が多く、8種類すべての施設が徒歩圏内に含まれる結果となっています。

■全都市施設



(7) 公共交通

① 鉄道の運行状況及び利用者数

新型コロナウイルスの影響で鉄道利用者が減少し、その後停滞

JR倉吉駅は鉄道と多数の路線バスや主要都市との長距離バスが乗り入れるなど公共交通の拠点となっており、一日あたり119本の鉄道が発着しています。

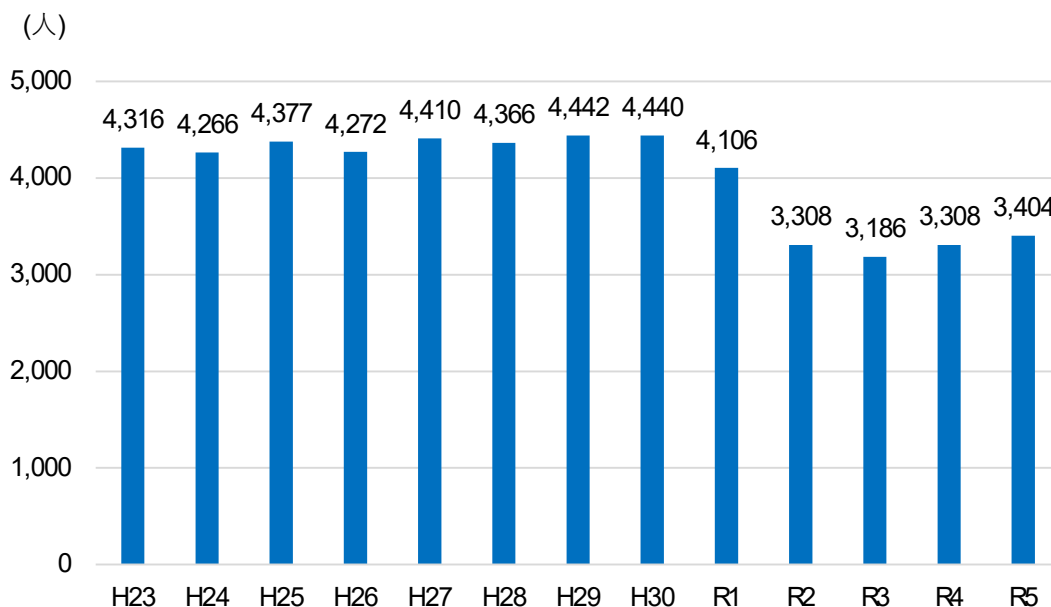
倉吉駅における鉄道利用者は、平成30年までは横ばいで推移していましたが、令和元年、2年に新型コロナウイルスの蔓延の影響で大きく減少し、その後徐々に回復しているものの、コロナ前の水準には大きく届いていない状況となっています。

■鉄道運行状況（倉吉駅発着の鉄道便数）

種別	鳥取⇄倉吉	倉吉⇄米子	運行会社
普通列車	36本	34本	JR西日本
とっとりライナー	2本	2本	
スーパーおき	3本	3本	
スーパーまつかぜ	14本	14本	
スーパーはくと	11本	—	智頭急行
計	66本	53本	

出典：鳥取中部地域公共交通計画(R7.3)

■JR倉吉駅の1日あたりの乗降客数



出典：国土数値情報

② バスの運行状況と公共交通不便地域

中山間地を中心に公共交通不便地域が多数存在

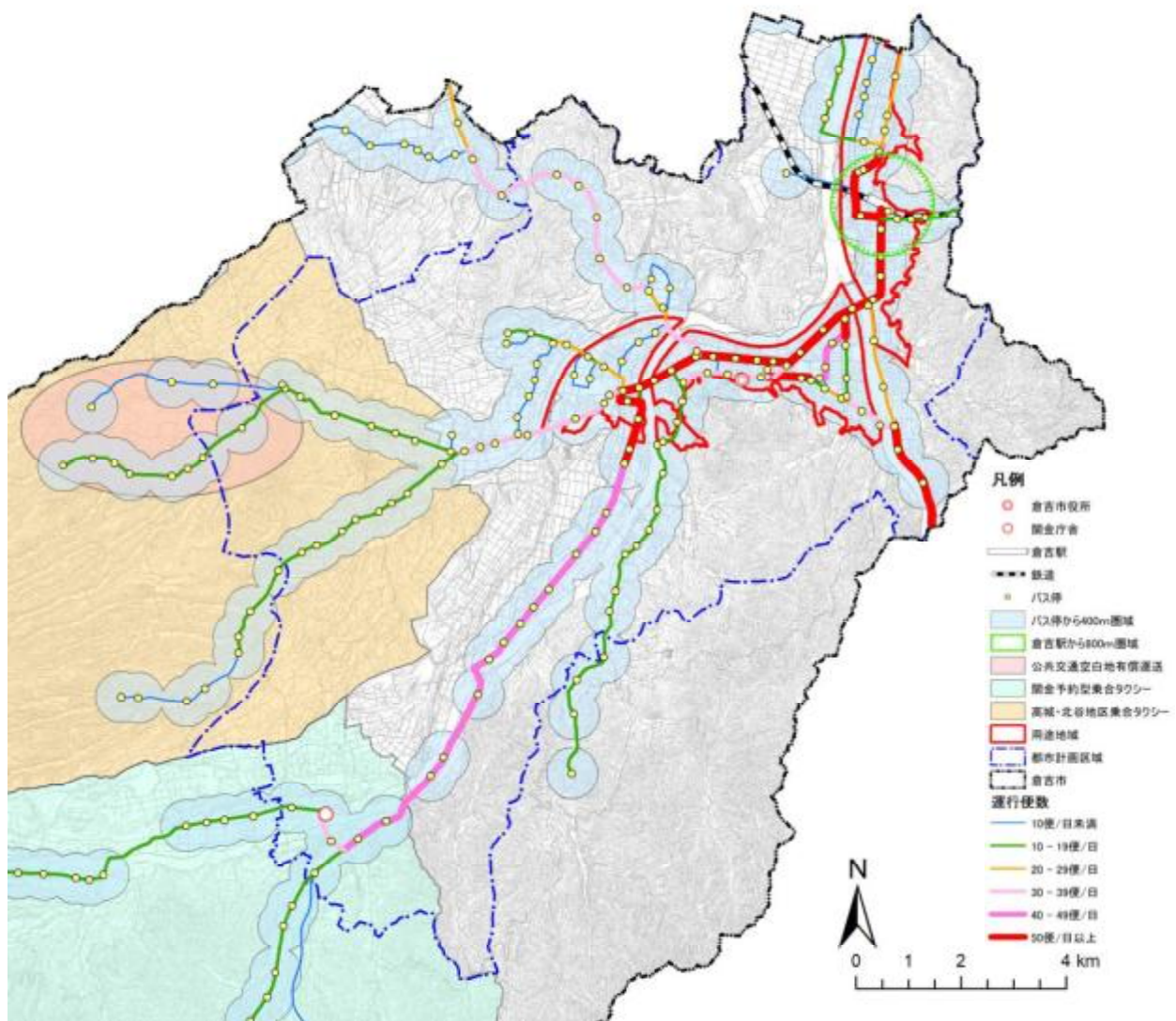
倉吉市では民間バス事業者により、17路線58系統（日ノ丸自動車、日本交通の合計）が運行されており、中心市街地から放射状にバスルートが伸びています。特に倉吉駅から打吹地区の間は路線が集中しています。

しかし、少子高齢化や自家用車の普及に伴い、不採算路線の廃止や運行の見直しが進み、交通空白地（鉄道駅800m圏域、バス停・フリー乗降区間400m圏域のいずれにも含まれない区域）は、中山間地を中心に多数存在し、平地部分においてもこのような地区が見られます。

このため、北谷地区・高城地区及び関金地区では予約型乗合タクシーが運行されています。また、高城地区では「NPO法人たかしろ」による交通空白地有償運送の取組みが行われています。

現在、中部1市4町と事業者等で公共交通協議会を組織し、利便性・採算性の確保、利用の促進や地域ニーズに即した交通手段の提供について検討しています。

■バス圏域と運行便数



出典：鳥取県中部地域公共交通計画(R7.3)より一部加工

■バスの運行状況

一般乗合バス路線(4条)運行状況一覧(令和5年度実績 ※令和4年10月～令和5年9月)

運行事業者	路線名	系統	系統 キロ (km)	運行 回数 (往復)	実車走行 キロ (km)	乗車 密度	年間 輸送人員 (人/年)
日ノ丸自動車(株)	栄線	倉吉駅～新町・馬場町・穴田～西亀谷	14.6	3.0	31,748.1	2.2	13,679
	横田線	倉吉営業所～倉吉パークスクエア・市役所打吹公園入口～久米中学校前	11.7	3.0	17,084.4	0.9	5,077
	北谷線	倉吉駅～横田～大河内	15.8	1.0	15,251.8	0.7	2,916
		倉吉駅～国府・横田～中野上	14.9	1.5	12,592.0	0.4	1,480
		倉吉駅～工業団地東・国府・横田～中野上	15.9	1.0	7,727.4	2.6	5,116
		倉吉営業所～倉吉駅・横田～大河内	17.2	1.5	26,756.5	0.4	2,582
		倉吉営業所～倉吉駅・国府・横田～大河内	18.5	0.5	6,641.5	2.7	4,788
		倉吉営業所～倉吉駅・横田～大河内	18.5	0.5	6,641.5	2.7	4,788
	高城線	倉吉駅～大立	15.9	4.0	38,501.1	2.2	20,896
		倉吉営業所～倉吉駅～大立	17.3	0.5	6,281.4	0.1	244
		倉吉駅～桜～大立	21.6	1.5	25,979.1	1.1	6,042
		倉吉営業所～倉吉パークスクエア・市役所打吹公園入口～桜	17.4	1.5	14,737.8	0.8	2,700
		倉吉営業所～桜～大立	23.0	1.0	5,429.5	1.4	1,416
	社線	倉吉営業所～倉吉駅・倉吉パークスクエア・国府～倉吉農高	10.7	0.5	3,894.7	3.1	3,928
		倉吉駅～倉吉パークスクエア・国府～倉吉農高	9.3	5.0	35,861.0	0.9	8,337
		倉吉駅～倉吉パークスクエア北口・倉吉農高前～倉吉農高	9.1	0.5	3,267.9	9.2	8,392
		倉吉駅～倉吉パークスクエア・工業団地東・国府～倉吉農高	10.3	1.0	5,026.4	3.4	4,215
	倉吉総合 産業高校線	倉吉駅～倉吉総合産業高校	2.7	1.0	1,252.8	2.6	1,592
	上井・ 三朝線	倉吉駅～三朝車庫前～三徳山駐車場	16.6	6.5	77,625.6	1.9	26,857
		倉吉駅～厚生病院正面玄関前～三朝車庫前	10.9	3.0	23,728.9	2.3	9,163
		倉吉駅～倉吉東高前～三朝車庫前	10.4	5.0	35,016.4	1.5	13,736
		倉吉駅～倉吉東高前・三朝車庫前～上古原	19.0	3.5	44,123.0	1.8	19,896
	三朝線	生田車庫～竹田橋～神倉	21.8	4.5	66,958.6	2.1	32,163
		生田車庫～円谷入口～三朝車庫前 (※R7.4.1～倉吉パークスクエア経由に変更)	12.3	7.5	66,652.7	1.3	25,706
	穴鴨線	倉吉営業所～倉吉駅・卸団地～木地山	23.0	0.5	5,262.9	2.3	5,280
		三朝町役場前～穴鴨公会堂前～木地山	15.9	0.5	5,002.1	0.1	255
		三朝町役場前～穴鴨公会堂前・上西谷上～下畑	17.2	0.5	2,703.8	0.6	360
三朝町役場前～運動場前・穴鴨公会堂前・上西谷上～下畑		17.9	0.5	4,346.1	1.8	1,133	
三朝町役場前～穴鴨公会堂前・上西谷上～木地山		21.3	0.5	7,645.1	2.7	10,474	
小河内線	倉吉駅～竹田橋・三朝町役場前～実光	17.3	0.5	4,170.3	3.9	4,091	
赤碓線	倉吉駅～浦安駅～赤碓駅	27.4	8.0	152,004.1	2.0	46,130	
	倉吉駅～西倉吉・浦安駅～赤碓駅	29.6	2.0	35,669.0	2.2	11,992	
	倉吉駅～西倉吉・青山剛昌ふるさと館・浦安駅～赤碓駅	31.6	2.0	45,889.8	0.8	6,193	
日本交通(株)	パーク スクエア線	倉吉駅～巖城・倉吉パークスクエア・みどり町～広瀬	13.2	1.0	8,555.6	3.5	9,227
		倉吉駅～巖城・倉吉パークスクエア・西倉吉町～西倉吉	7.2	3.5	16,891.2	0.9	6,009
		西倉吉～倉吉パークスクエア・巖城～倉吉駅	6.8	3.5	16,416.0	1.3	8,865
	市内線 (※R7.3.31 廃止)	倉吉駅～堺町～西倉吉(昼行)	6.3	0.5	1,530.9	0.6	503
		倉吉駅～堺町～西倉吉(夕夜間)	5.9	1.0	2,867.4	0.8	1,718
	広瀬線	倉吉バスセンター～住吉町・みどり町～広瀬	14.2	6.5	40,670.7	0.8	9,791
広瀬～みどり町・住吉町～倉吉駅		12.5	0.5	3,037.5	1.6	1,490	

出典：鳥取県中部地域公共交通計画(R7.3)

運行事業者	路線名	系統	系統キロ(km)	運行回数(往復)	実車走行キロ(km)	乗車密度	年間輸送人員(人/年)
日本交通(株)	関金線(※1)	倉吉バスセンター～倉吉駅・河原町～関金バスセンター	17.5	6.5	78,049.3	2.6	44,607
		倉吉バスセンター～倉吉駅・河原町～明高	25.5	9.0	155,939.4	3.4	98,308
		倉吉バスセンター～倉吉駅・河原町～大河原	21.2	5.0	62,052.9	1.9	24,543
	橋津線	西倉吉～倉吉駅・清谷・長瀬東口～石脇車庫	21.5	4.0	56,666.4	3.3	46,140
		石脇車庫～長瀬東口・清谷・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	21.9	3.0	43,306.3	3.5	34,447
		西倉吉～倉吉駅・清谷・はわい温泉～小浜	26.9	3.0	57,602.3	2.9	31,064
		小浜～はわい温泉・清谷・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	27.3	3.5	64,139.6	3.3	37,009
		西倉吉～倉吉駅・国道179号線・長瀬東口～石脇車庫	22.0	1.0	14,345.8	1.4	4,725
		石脇車庫～長瀬東口・国道179号線・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	22.4	1.0	16,287.8	1.8	6,606
		小浜～はわい温泉・国道179号線・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	27.8	0.5	9,981.6	2.2	3,928
	松崎線	西倉吉～倉吉パークスクエア・倉吉駅・松崎～北方入口	15.7	3.5	37,932.2	0.9	8,723
		北方入口～松崎・倉吉駅・倉吉パークスクエア・西倉吉町～西倉吉	16.3	3.0	35,354.7	2.5	23,480
		原入口～松崎・倉吉駅・倉吉パークスクエア・西倉吉町～西倉吉	18.4	0.5	5,372.8	0.9	1,520
		北方入口～石脇車庫	5.2	0.5	1,264.8	1.0	2,668
	北条線	西倉吉～倉吉駅・天神橋・青山剛昌ふるさと館～由良駅	20.9	2.5	37,902.0	1.9	17,035
		由良駅～青山剛昌ふるさと館・天神橋・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	21.3	2.5	38,669.4	1.9	16,413
		西倉吉～倉吉駅・天神橋～由良駅	18.9	1.0	11,417.3	2.5	7,390
		由良駅～天神橋・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	19.3	1.5	18,588.6	4.2	20,359
		西倉吉～倉吉駅・国道179号線・青山剛昌ふるさと館～由良駅	20.6	0.2	7,500.0	1.9	3,114
		由良駅～青山剛昌ふるさと館・国道179号線・倉吉駅・西倉吉町～西倉吉	21.0	0.5	7,603.4	1.4	2,119
		西倉吉～倉吉駅・国道179号線～由良駅	18.6	0.5	4,519.8	1.8	2,230

(※1) 関金線については、令和6年10月に以下のとおり路線見直しを実施するとともに、関金乗合タクシーの実証実験を行っている。(関金乗合タクシーの詳細は本計画P30に記載)

運行事業者	路線名	系統(R6.10.1～)	系統キロ(km)
日本交通株	関金線	倉吉バスセンター～倉吉駅・河原町～関金庁舎前	17.3
		倉吉バスセンター～倉吉駅・河原町～明高	25.5
		倉吉バスセンター～倉吉駅・河原町～大河原	21.2

(※2) 県立美術館開館に合わせ、美術館と倉吉市内の主要観光施設を結ぶ「うつぶきループバス」の実証運行を行っている。

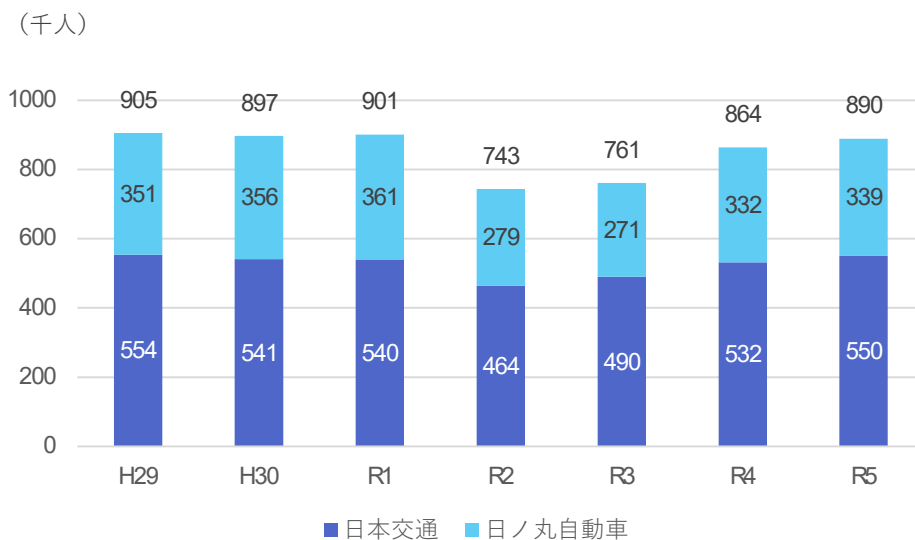
出典：鳥取県中部地域公共交通計画(R7.3)

③ 路線バス利用者数

路線バスの利用者は近年増加し、コロナ前の水準まで回復

路線バスの利用者数は、令和2年に新型コロナウイルス蔓延の影響で減少しましたが、その後増加に転じ、令和5年時点の利用者数は890千人と令和元年以前の水準まで回復しています。

■ 路線バスの年間輸送人員の推移



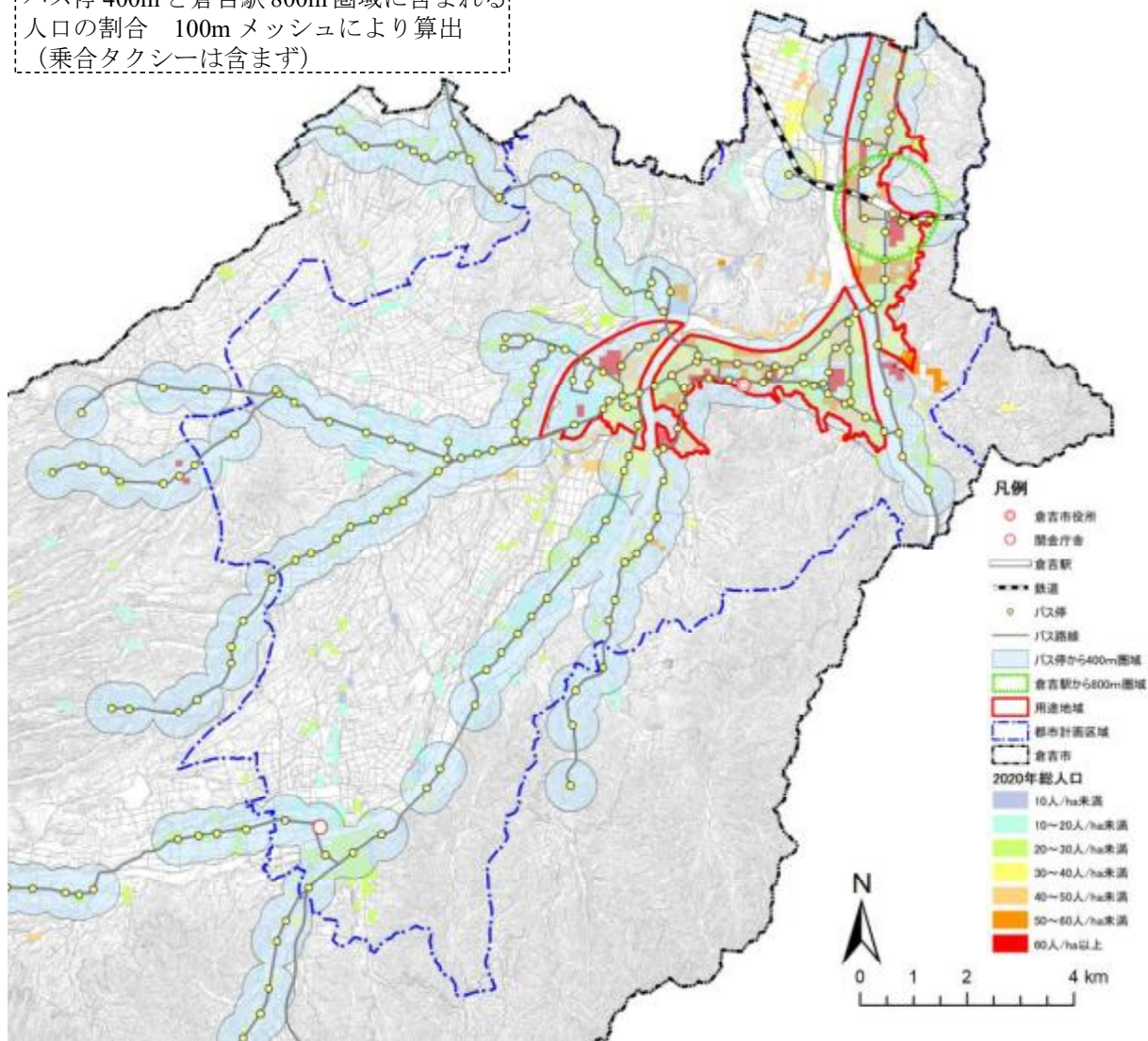
出典：鳥取県中部地域公共交通計画 (R7.3)

④ 公共交通の徒歩圏人口カバー率

用途地域における公共交通の徒歩圏人口カバー率は97.6%

令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で97.6%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では71.4%、都市計画区域全体では86.6%となっています。

徒歩圏人口カバー率
バス停400mと倉吉駅800m圏域に含まれる人口の割合 100mメッシュにより算出
(乗合タクシーは含まず)



出典：鳥取県中部地域公共交通計画(R7.3)より一部加工

■公共交通の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	24,302	21,156	631	38.51	33.53	97.6%	97.7%
	用途地域外	17,916	13,001	12,799	9,439	502	25.50	18.80	71.4%	72.6%
	小計	42,820	34,663	37,101	30,595	1,133	32.75	27.00	86.6%	88.3%
都市計画区域外		3,666	1,908	2,534	1,469	104	24.36	14.13	69.1%	77.0%
合計		46,486	36,572	39,635	32,065	1,237	32.04	25.92	85.3%	87.7%

(8) 市街地整備

① 中心市街地等

中心市街地の残存空き地の増加

倉吉駅周辺や打吹地区など中心市街地では、住宅や店舗が減少し、駐車場や空き地、空き店舗となっている場所が増加しています。

駐車場に関しては、居住者向けの駐車場や観光用駐車場に使用され、大型店舗跡地も市の観光駐車場として整備されているものがあります。

駐車場の増加によって利便性が高まる一方、空き地の増加とあわせて街なみが衰退し、にぎわいが失われることになるため、有効活用の取組みが必要となっています。



宮川町観光駐車場



明治町観光駐車場

市街地に魅力的な自然や歴史・文化遺産が存在

打吹地区のうち、赤瓦・白壁土蔵群周辺 9.2ha は、倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区に指定されており、街なみの保存を進めています。また、街なみを活かした市街地形成を図るため、建物や道路空間などの、街なみ環境の整備を併せて進めています。今後、地区西側の歴史的な施設や街なみを含めた地区全体の一体性や回遊性が必要となっています。

関金温泉は、市内唯一の温泉地を形成し、平成 29 年に開湯 1300 年を迎えています。また、山陰旅行の周遊先として認知度は高くありませんが、近年、農家民泊など体験型教育旅行の人気が高まっており、自然や温泉を活かした観光・交流の環境整備が課題となっています。



関金温泉



打吹玉川伝統的建造物群保存地区

県立美術館がオープン

倉吉パークスクエア内に建設された鳥取県立美術館が令和7年3月30日にオープンしました。大屋根の下には屋外活動もできる『えんがわ』や創作テラスなどが配置され、さまざまな体験に出合える空間が広がる点が特徴となっています。

今後は、県民だれにも開かれた美術館となるよう、鳥取県や倉吉市のアート拠点として、有効活用を図る必要があります。



② 住宅地等

空家及び特定空家の登録件数は近年微減傾向

市内には市営住宅が16団地あり、長寿命化計画に基づき、維持管理を進めています。

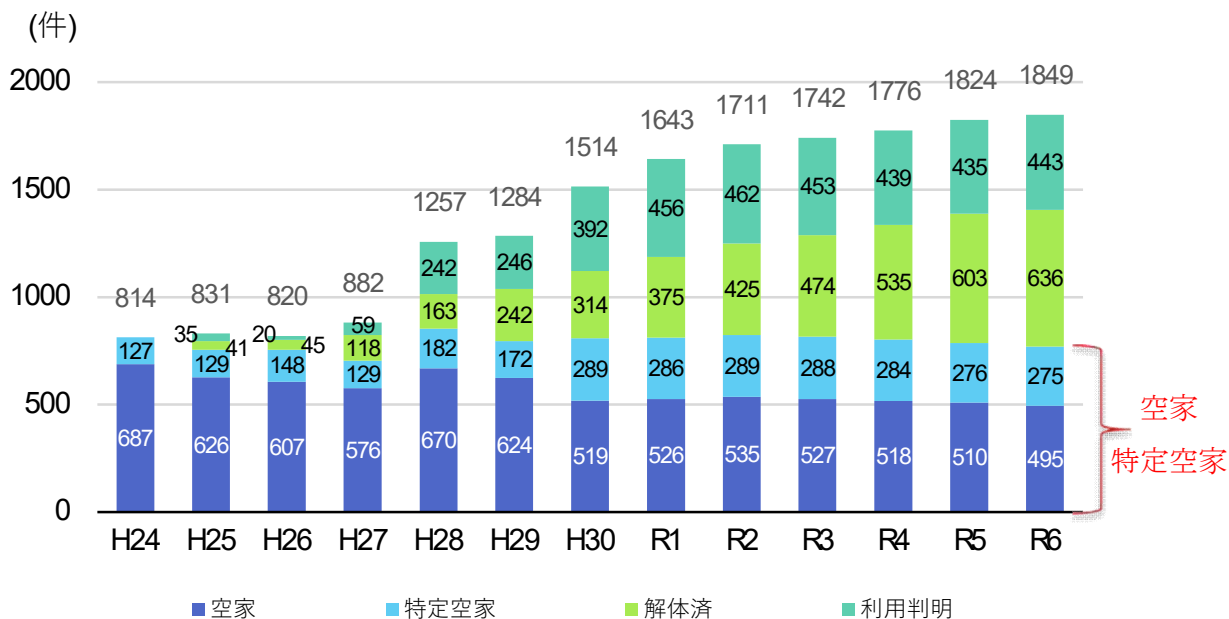
市内の空家累計登録件数は増加傾向で推移していますが、平成28年以降「解体済」や「利用判明」が増加し、空家及び特定空家の登録現存数は微減傾向となっています。

現在、空き家については、移住・定住者に向け「空き家バンク」による情報提供や空家を活用した起業支援を行うとともに、周辺の居住環境を悪化させる危険空家の改善や除却の指導等を行っています。



市営住宅（上灘町）

■空家登録件数の推移



出典：倉吉市提供

(9) 都市景観・都市環境

① 景観形成

良好な都市景観の形成

倉吉市のシンボルである打吹山は、スダジイなどの広葉樹で覆われた自然林の宝庫です。また、その中腹の長谷寺には室町時代からの建造物が残っています。

打吹地区の市街地は、打吹山の北麓に形成された戦国時代の城下町が骨格となり、現在に引き継がれています。豊かな意匠を持つ町屋が建ち並ぶ本町通りと、白壁の土蔵群や石橋からなる玉川沿いは、平成10年に重要伝統的建造物群保存地区に指定されています。



打吹山

倉吉市は平成21年度に景観計画を作成し、倉吉市全域を景観計画区域として、建築物・工作物の形態・意匠、高さ等の制限を行い、良好な景観形成に努めています。このうち、景観形成上特に重要な区域（景観形成重点区域）として以下の区域を定めています。

区域名	位置	備考
打吹公園	仲ノ町	倉吉都市計画公園（総合公園）
伯耆国分寺跡	国府・国分寺	国指定史跡
伯耆国府跡国庁跡	国府・国分寺	国指定史跡
伯耆国府跡法華寺畑遺跡	国府・国分寺	国指定史跡
大御堂廃寺跡	駄経寺町二丁目	国指定史跡

また、国指定天然記念物である波波伎神社社叢をはじめ、市内に残されている豊かな自然や歴史・文化遺産は、倉吉市の貴重な財産であり、適切な保護と活用に努めることが極めて重要です。



伯耆国府跡国庁跡



波波伎神社社叢

② バリアフリー

バリアフリーのまちづくりの推進

倉吉市の高齢化率は3割を越え、既に超高齢化社会に入っています。倉吉市では高齢者をはじめ障がい者や妊産婦等が安全に安心して活動できるまちづくりを目指して「鳥取県福祉のまちづくり条例」に基づく道路や建築物等の整備を行っています。特に倉吉駅周辺は交通機関や商業・医療施設が集中していることから「重点整備地区」として取り組みを進めています。しかしながら、視覚障がい者誘導ブロックや段差解消等の必要な道路等があることから、引き続きバリアフリーのまちづくりを推進していく必要があります。

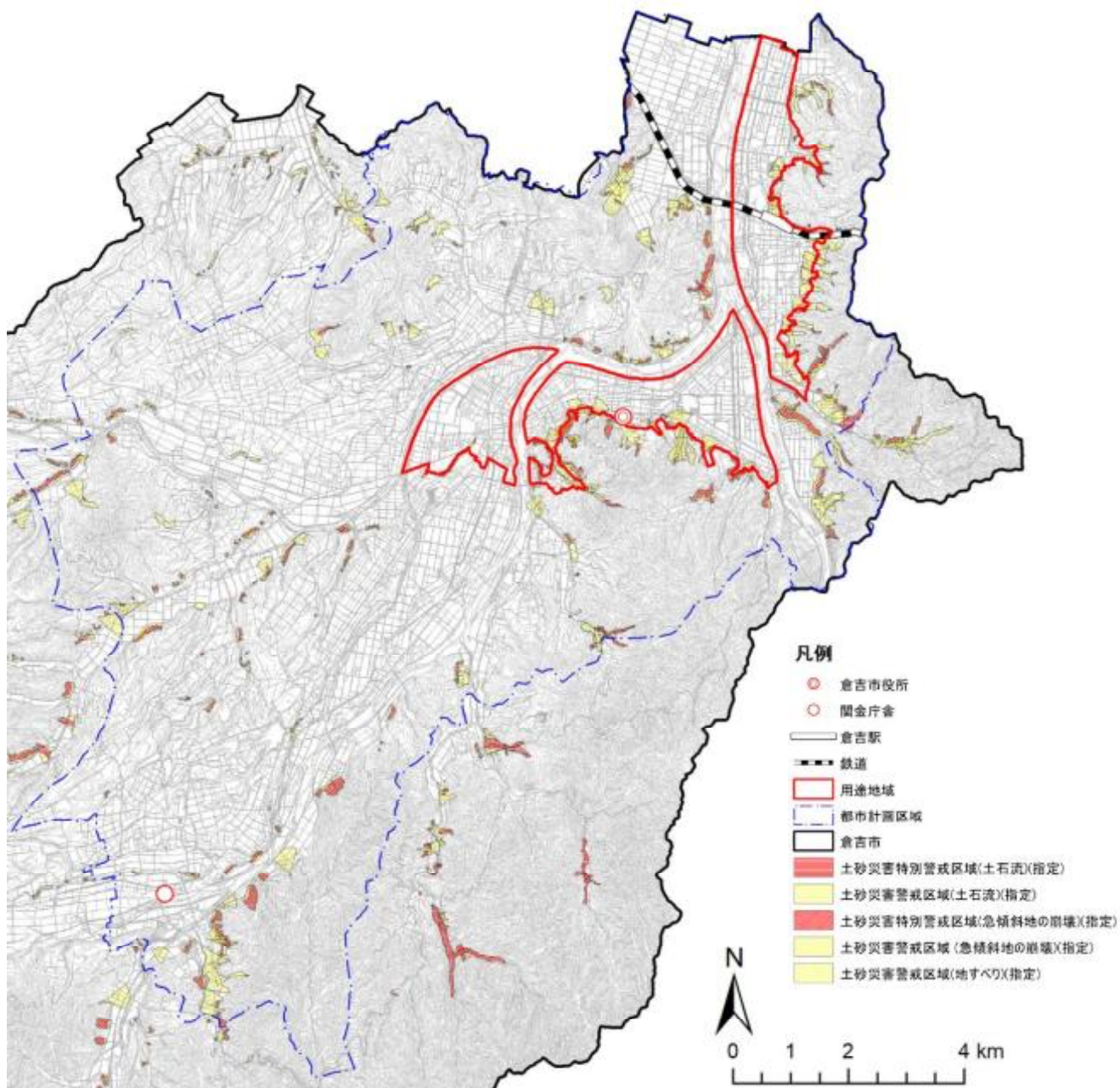
(10) 都市防災

① 土砂災害（特別）警戒区域

土砂災害（特別）警戒区域が用途地域内縁辺部にも点在

都市計画区域内には土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が点在しており、その一部は用途地域内の縁辺部にも及んでいます。

■土砂災害（特別）警戒区域



出典：鳥取県オープンデータ (R6.12)

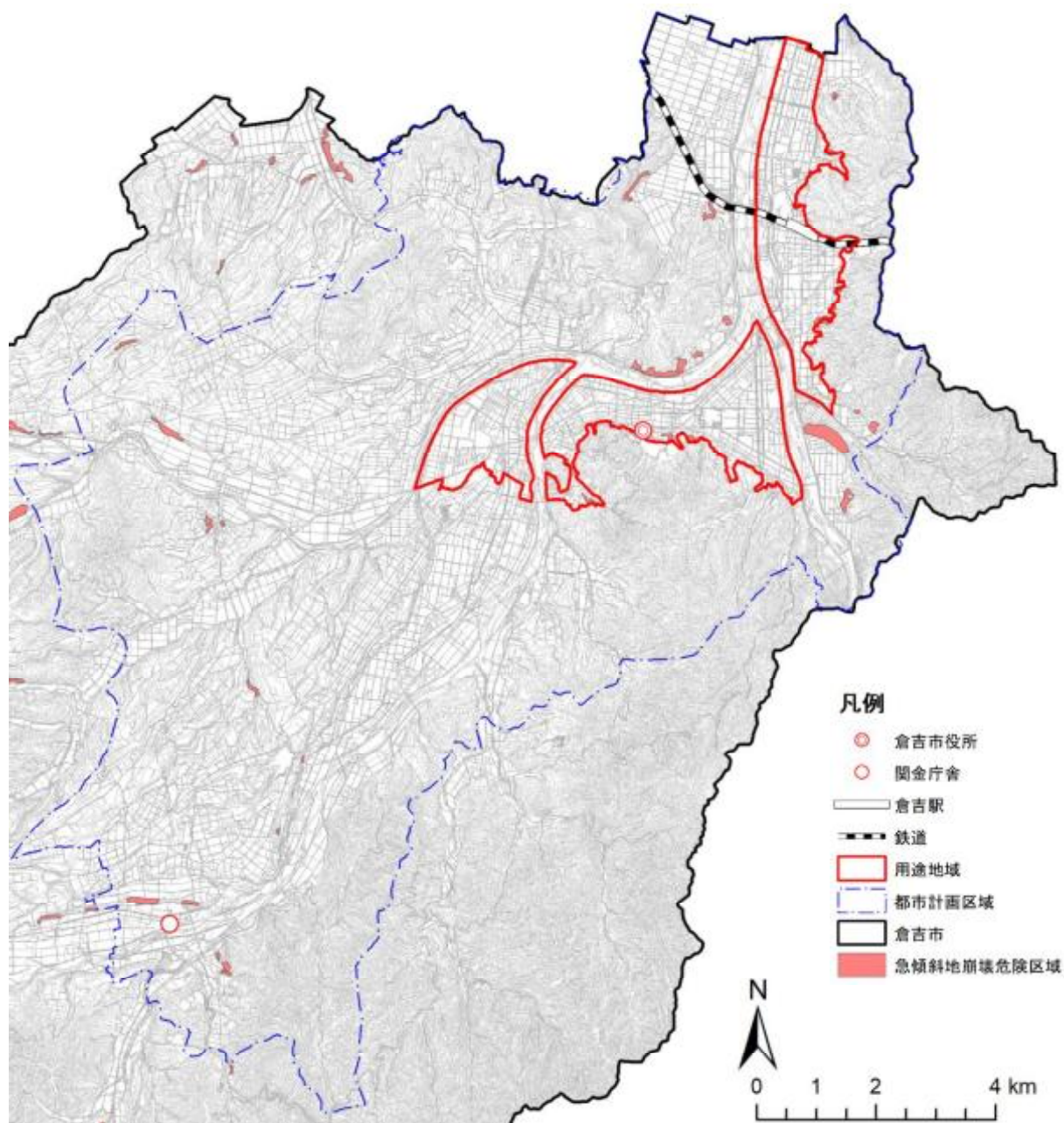
② 急傾斜地崩壊危険区域

用途地域外（都市計画区域内）に急傾斜地崩壊危険区域が点在

用途地域外（都市計画区域内）に急傾斜地崩壊危険区域が点在しています。

なお、用途地域内には急傾斜地崩壊危険区域は存在しません。

■急傾斜地崩壊危険区域



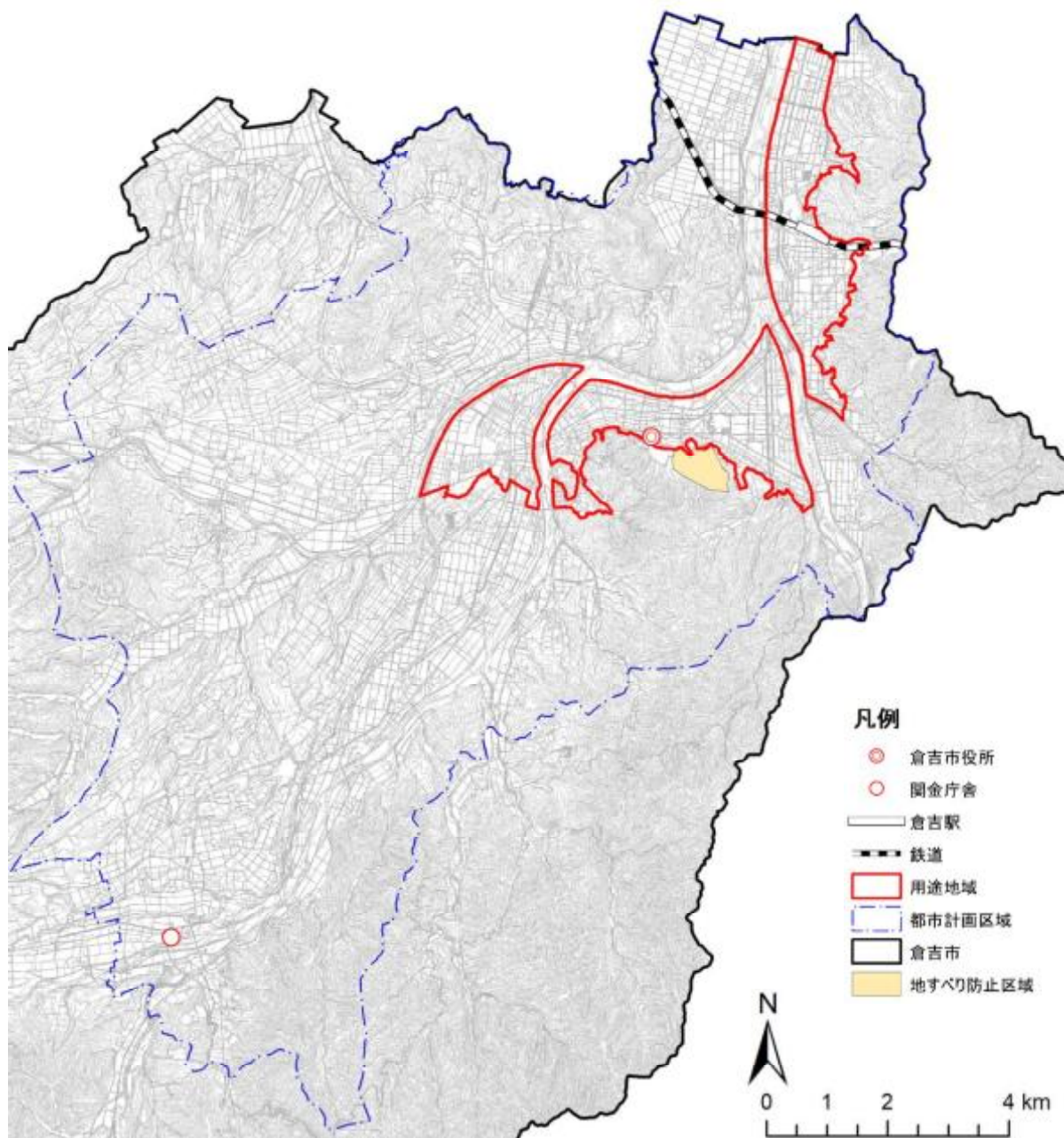
出典：倉吉市提供

③ 地すべり防止区域

用途地域に隣接して地すべり防止区域が1箇所存在

用途地域に隣接して、地すべり防止区域が1箇所存在しています。

■地すべり防止区域



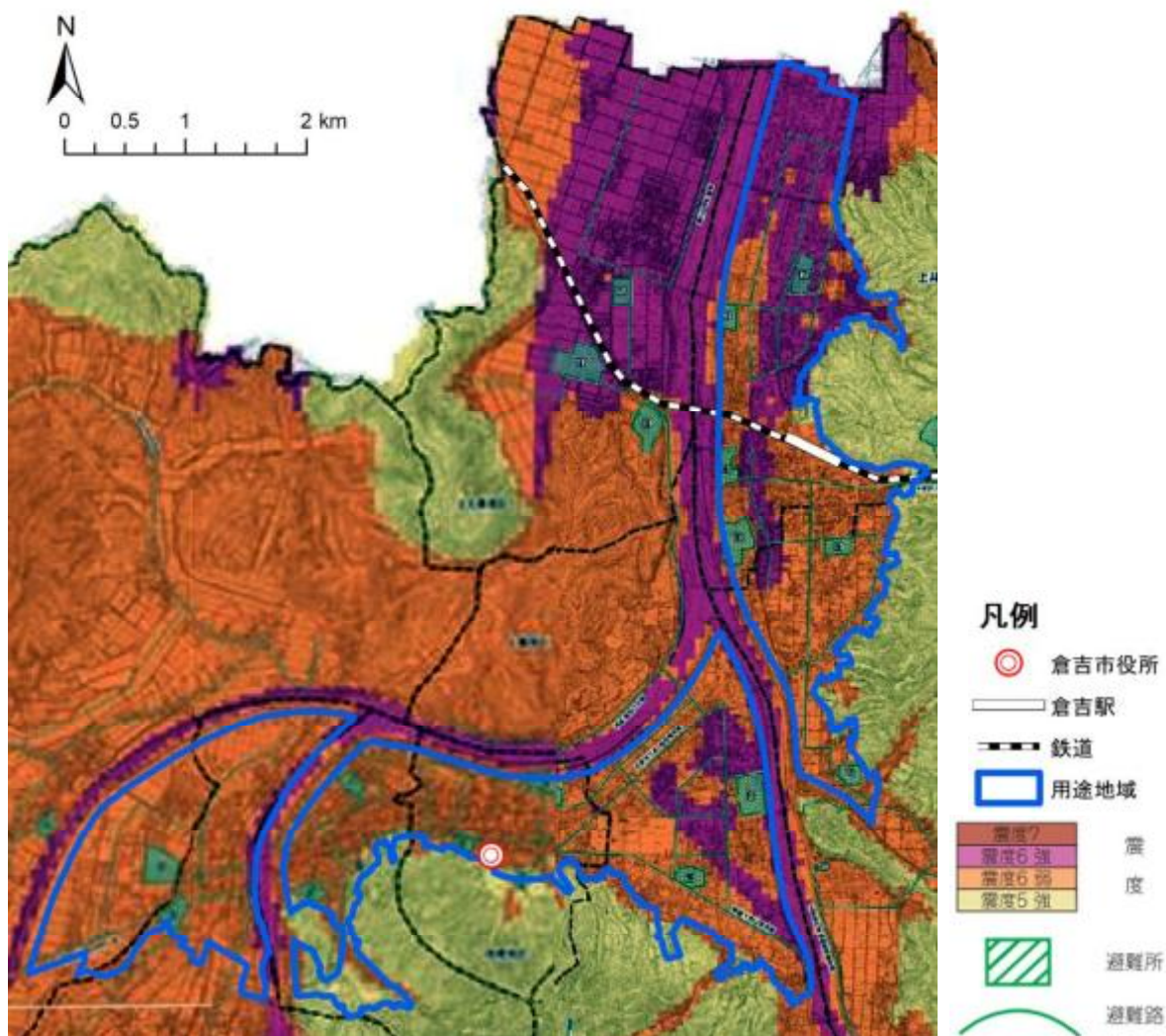
出典：倉吉市提供

④ 震度分布図

想定震度6弱のエリアが用途地域内の大部分を占める

平野部には想定震度6弱のエリアが広がっており、用途地域内において想定震度6弱のエリアが大部分を占めています。

■震度分布図



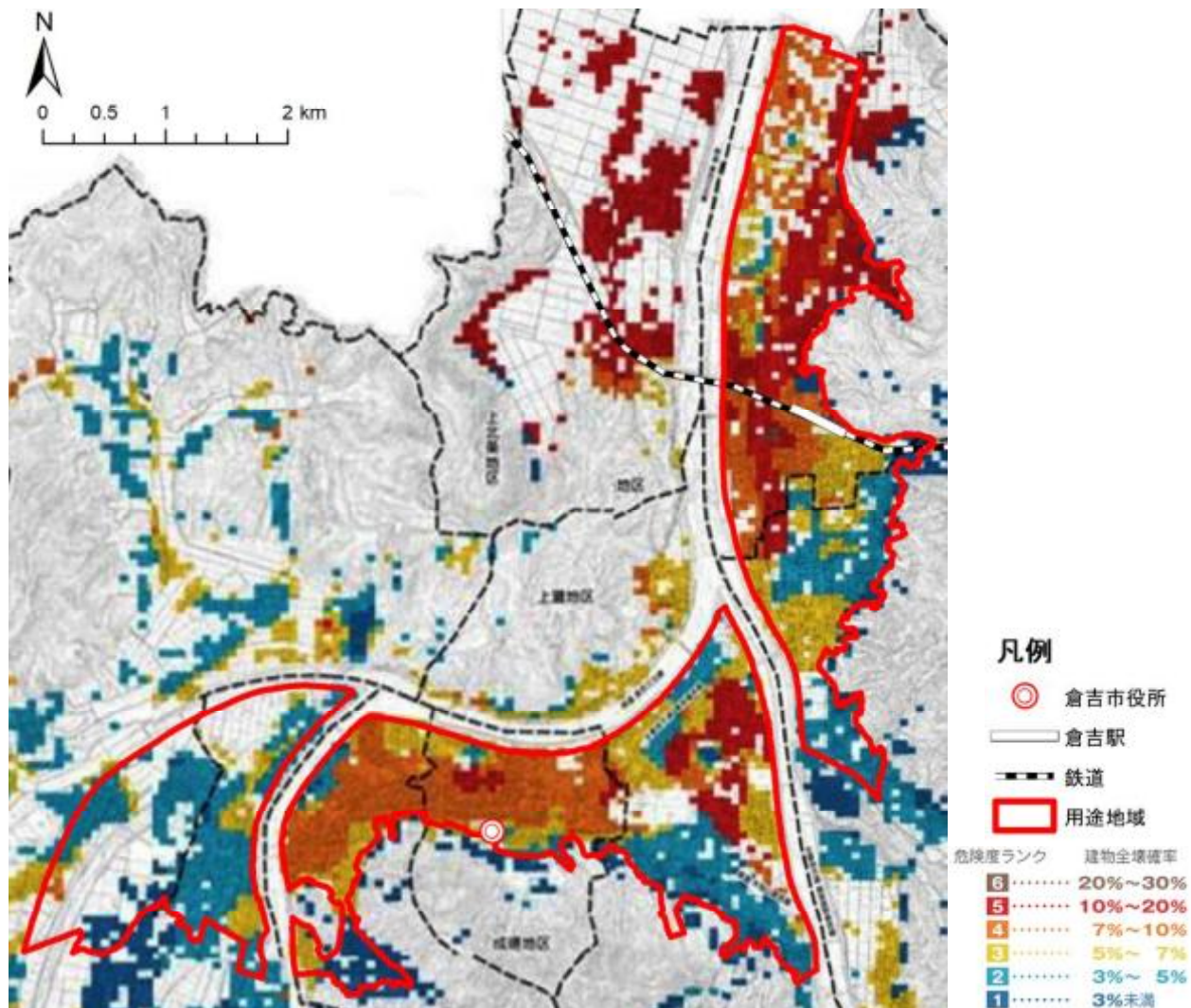
出典：倉吉市の地震ハザードマップ(H19.3)

⑤ 危険度マップ

建物全壊率が10%以上のエリアが用途地域内に広く分布

建物倒壊が10%を超える危険度5以上のエリアが用途地域内に広く分布しています。

■危険度マップ



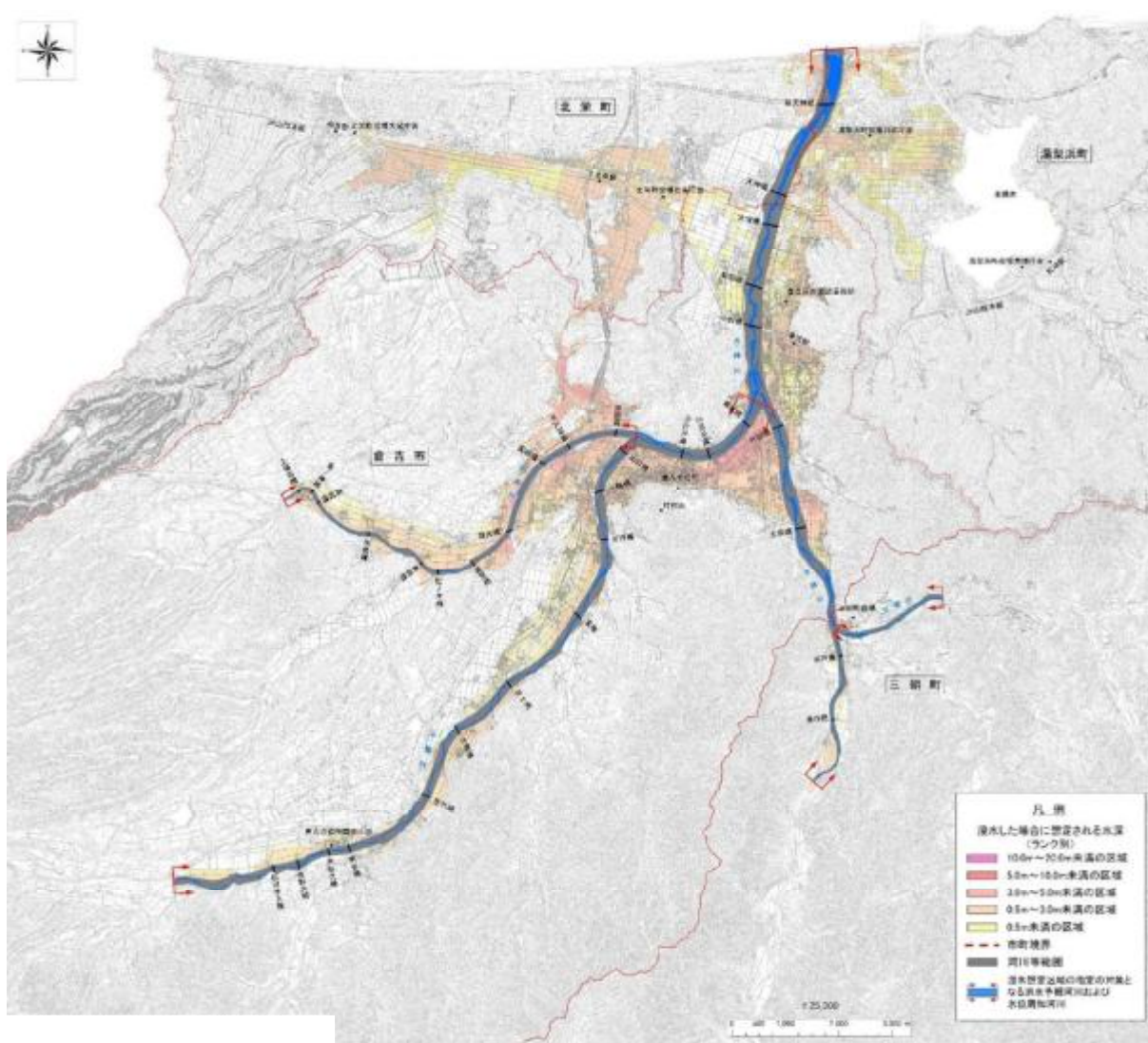
出典：倉吉市の地震ハザードマップ(H19.3)

⑥ 天神川浸水想定区域（L1）

用途地域内外ともに浸水想定区域が広がる

天神川、小鴨川、国府川の流域に広く浸水想定区域が広がり、用途地域のほぼ全域が浸水想定区域に含まれています。なお、用途地域内の浸水想定区域では、浸水深が3m以上のところも点在しています。

■天神川浸水想定区域（L1）



出典：国土交通省 中国地方整備局 倉吉河川国道事務所

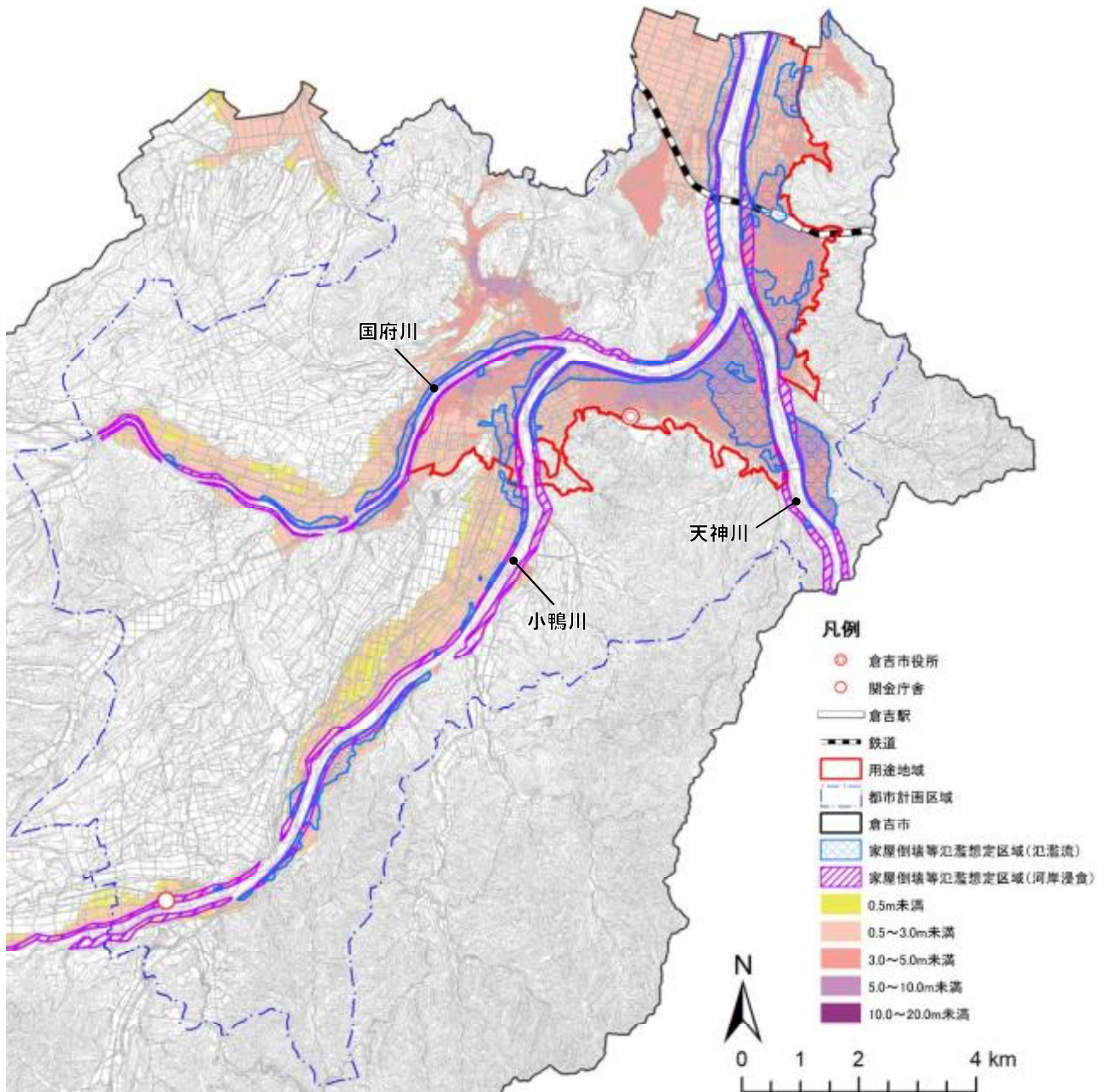
⑦ 天神川浸水想定区域 (L2)

用途地域内に洪水浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域が広がる

天神川、小鴨川、国府川の流域に広く浸水想定区域が広がり、用途地域のほぼ全域が浸水想定区域に含まれています。なお、用途地域内の浸水想定区域では、浸水深が3m以上のエリアも多くなっています。

また、用途地域内には家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が広がっています。

■天神川浸水想定区域 (L2)



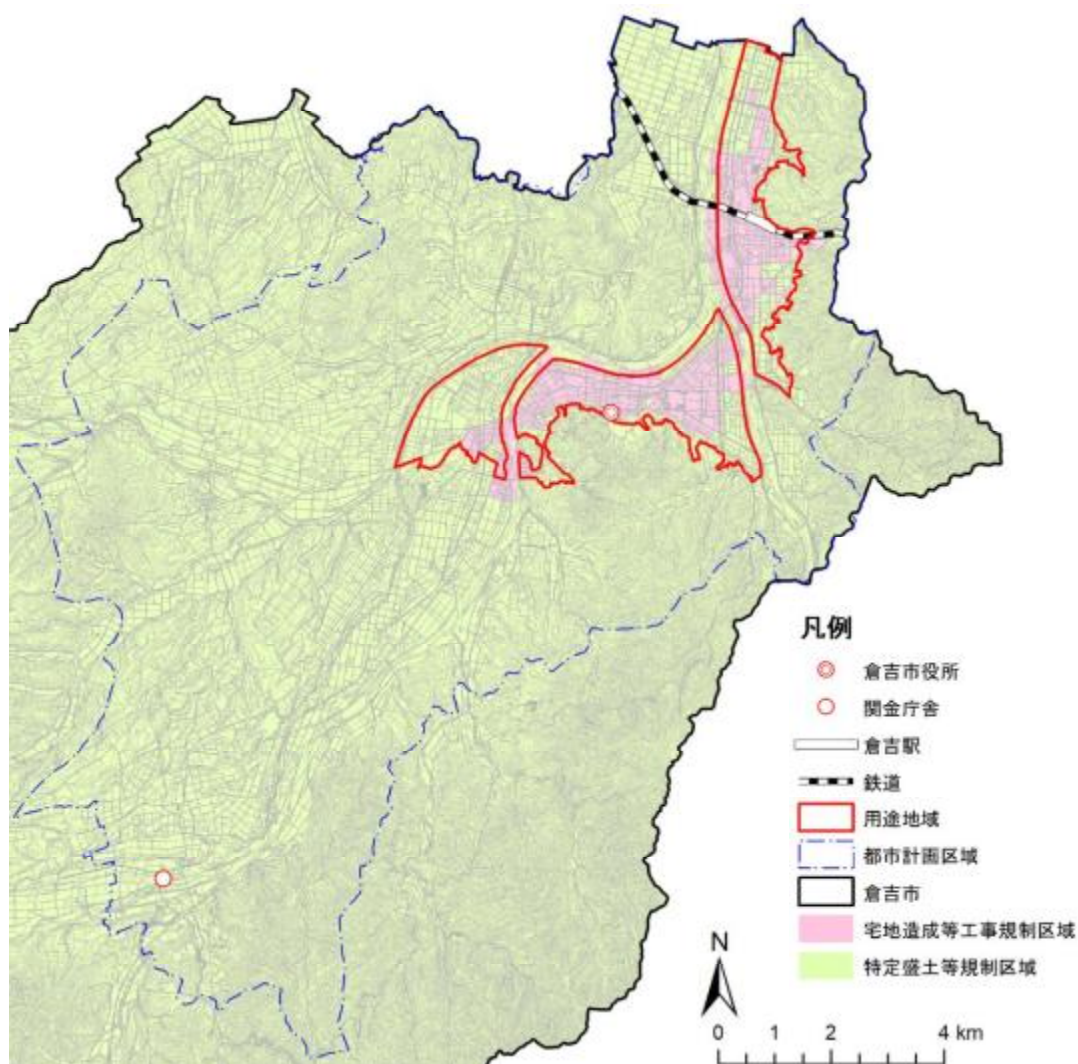
出典：倉吉市洪水・土砂災害ハザードマップ(R2.3)

⑨ 宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域

都市計画区域全域が「宅地造成等工事規制区域」または「特定盛土等規制区域」に指定

都市計画区域全域が、宅地造成等工事規制区域（がけ崩れや土砂の流出といった災害の危険性が高い市街地や、今後市街地化する可能性のある土地の区域）または特定盛土等規制区域（市街地等から離れていても、盛土等による災害で人命に危害が及ぶ可能性が高いと認められる区域）に指定されています。

■宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域



出典：倉吉市提供

■各規制区域の面積

分類		宅地造成等工事規制区域(ha)	特定盛土等規制区域(ha)
都市計画区域	用途地域内	413	489
	用途地域外	94	8,520
都市計画区域外		0	17,707
計		507	26,716

出典：倉吉市提供

⑩ 災害履歴

大雪・地震・台風・大雨に伴う各種被害が毎年のように発生

日本海側に位置する倉吉市では、大雪や台風、地震、大雨によって毎年のように様々な被害が発生しています。

■近年の主な自然災害

区分	時期	概要
大雪	平成22年12月 平成23年1月	琴浦町～大山町間でタンクローリーの事故により、国道9号の約1000台が年末から元旦にかけて立ち往生。市内では倒木や農作物・農業用ビニールハウスなどに被害が発生
台風	平成23年9月	12号の接近に伴い、関金町野添・米富地区をはじめ、市内各地で土砂崩れや床上・床下浸水が発生、田畑の冠水や公共交通が運休
地震	平成28年10月	21日に発生した鳥取県中部地震は最大震度6弱（M6.6）を観測し、住家や公共施設、文化財、農産物等の大規模な被害が発生
大雪	平成29年1、2月	1月23日～25日にかけて平野部で49cmの積雪。2月9日～12日にかけて2月の観測史上最高の61cmの積雪。道路通行規制や公共交通機関の運休・遅延などの交通障害、学校の臨時休業などの被害が発生
台風	平成30年9月	9月30日～10月1日にかけて、台風24号の影響で一般住居の床上・床下浸水55棟、公共土木施設被害149件、通行規制24件、孤立集落2集落等の被害が発生
大雨	令和3年7月	令和3年7月7日からの大雨は、倉吉市大塚で4日から13日にかけて総降水量475mmを観測した。土砂崩れにより負傷や建物への被害が発生。大雨により、6棟の床上浸水、86棟の床下浸水等の住家被害が発生した。また、多くの市道や農地等で、土砂崩れ、法面の崩壊、道路陥没、倒木等の被害が発生
台風	令和5年8月	台風7号は、令和5年8月15日に台風周辺の暖かく湿った空気が流れ込み、局地的に雷を伴った猛烈な雨となり、線状降水帯が発生した。大雨により、7棟の床上浸水、12棟の床下浸水等の住家被害が発生した。また、大雨により道路冠水による通行止めが多く発生

出典：倉吉市提供

⑪ 一般住宅の耐震状況

非耐震の木造住宅が多い

一般住宅について、本市には、昭和56年5月以前に建築された「旧基準建築物」で、耐震性が不十分な住宅が、令和2年における推計では約4,000戸であると推測されており、そのうちのほとんどが木造住宅となっています。

⑫ 防災・減災対策

防災・減災対策の推進、地域防災力の強化

全国で自然災害が頻発し、倉吉市においても地震、水害、土砂災害、雪害など様々な災害に見舞われています。特に平成28年10月21日に発生した鳥取県中部を震源とする地震(以下「鳥取県中部地震」という)は最大震度6弱を記録し、市全域で道路、水道、下水道などのライフラインや住宅、学校等の公共施設などに甚大な被害をもたらしました。

近年実施した市庁舎や学校などの耐震化の取り組みもあり、倒壊など壊滅的な被害は受けませんでした。また、耐震化など防災・減災対策の推進や、災害時に市民が一体となって対応する地域防災力の強化の重要性が再認識されました。



資料：市報くらよし（平成28年12月号）

(11) 財政

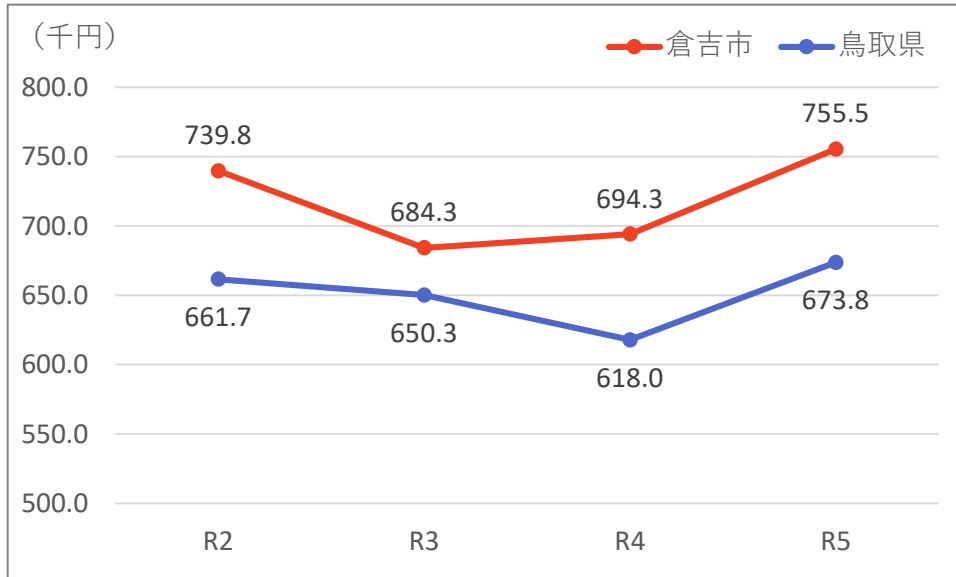
① 都市経営コスト

鳥取県を上回る1人当たりの歳出額

本市における令和5年の一人あたりの歳出額は約76万円であり、鳥取県の67万円を1割以上上回っています。

また、本市の財政力指数は0.43であり、鳥取県の0.27を上回るものの、全国平均を下回る水準となっています。

■一人あたりの歳出額



出典：鳥取県普通会計決算(R5) 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

○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。

出典：地方公共団体の主要財政指標一覧(R5) (都道府県、全市町村)

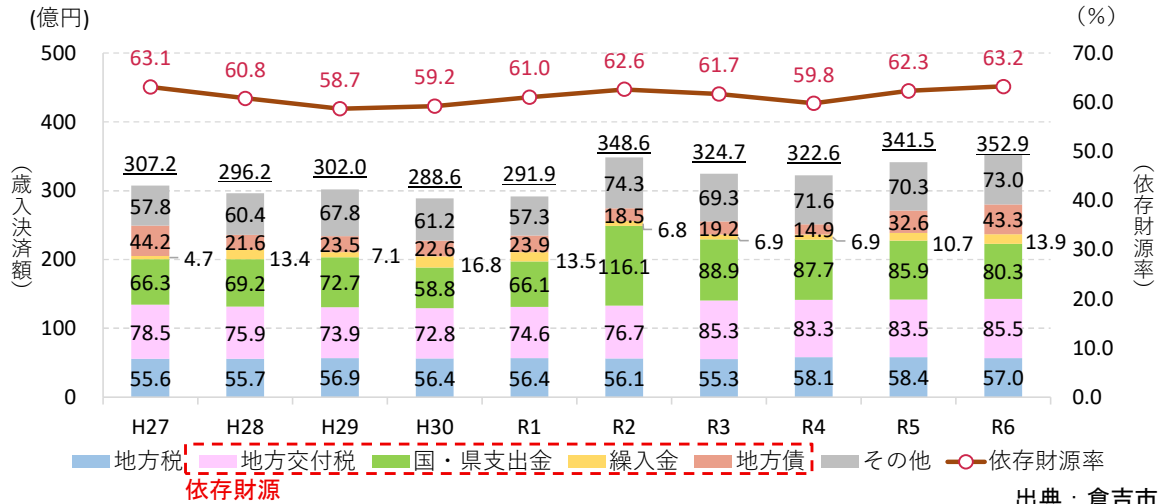
② 財政状況

歳入総額は増加するも依存財源率が上昇

本市の歳入総額は近年増加傾向にあり、平成27年の307.2億円から、令和6年には352.9億円となっています。

内訳についてみると、自主財源である地方税について若干の増加はみられるものの、地方交付税や国・県支出金、地方債等の依存財源の増加割合が高く、依存財源率は平成29年の58.7%に対して、令和6年には63.2%となっています。

■倉吉市の歳入の推移



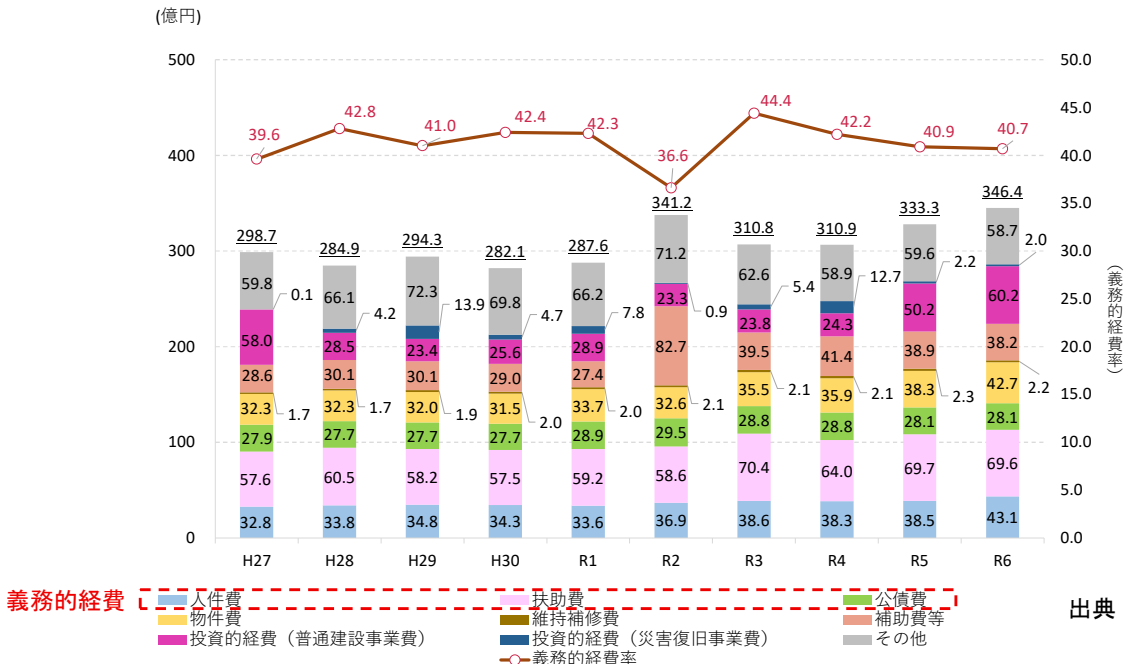
出典：倉吉市 HP

歳出は増加傾向、投資的経費（普通建設事業費）は増加の傾向

本市の歳出は近年増加傾向にあり、平成27年には298.7億円でしたが、令和6年には346.4億円となっています。

内訳についてみると、人件費や扶助費、物件費、補助費等の増加がみられる他、近年では投資的経費（普通建設事業費）が大きく増加しています。また、経費全体からみた義務的経費の割合は、近年40%前後で推移しています。

■倉吉市の歳出の推移



出典：倉吉市 HP

③ 公共施設の維持管理費の将来見通し

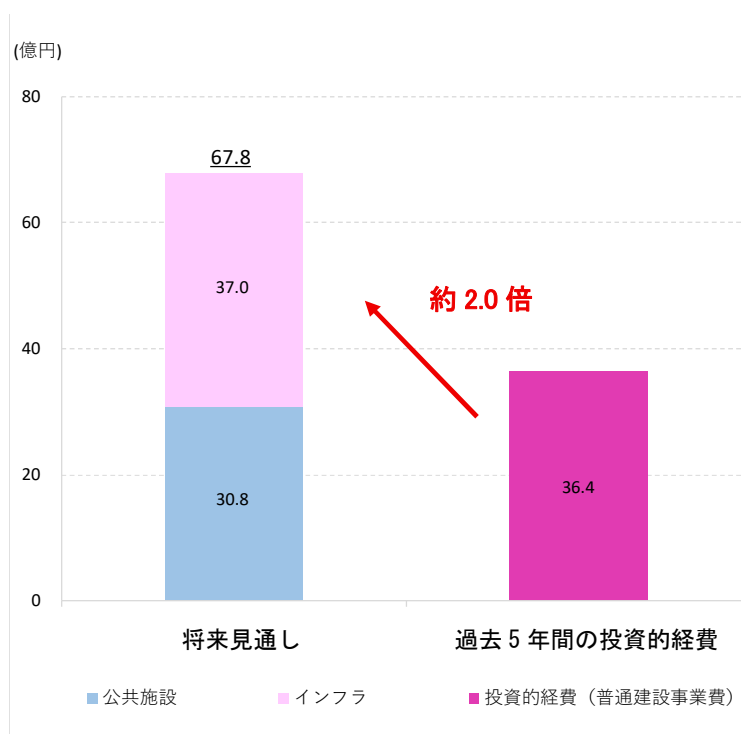
今後、公共施設及びインフラの改修・更新費が増加

現状の施設を対象に従来の方法で改修・更新を行った場合の今後の費用見込みは、公共施設・インフラ合計では、40年間の総額が2,723億円、単年度平均が67.8億円であり、過去5年間（令和2年～令和6年）における投資的経費（普通建設費）の平均の約2倍の水準となっています。

■公共施設の更新・改修費の将来見通し

区分	40年間の総額	単年度平均
公共施設	1,232億円	30.8億円
インフラ	1,491億円	37.0億円
合計	2,723億円	67.8億円

■投資的経費（過去5年間平均）と公共施設の更新・改修費の将来見通し（単年度平均）の比較



出典：倉吉市HP

④ 地価の推移

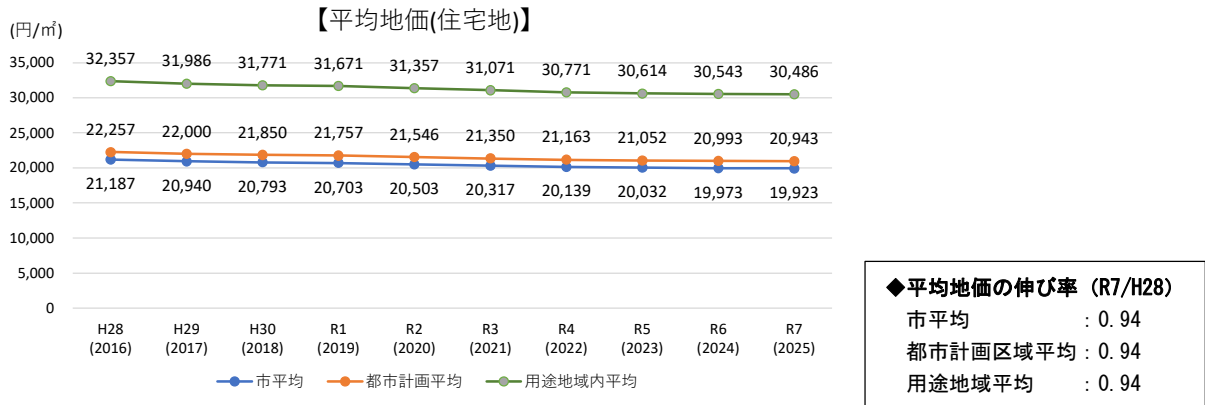
住宅地、商業地ともに用途地域内で地価が下落

平成28年から令和7年にかけての地価推移をみると、住宅地では市平均、都市計画区域平均、用途地域内平均いずれも下落傾向にあり、平成28年から令和7年の9年間でいずれの区域においても地価が6ポイント下落しています。

商業地でも同様に地価が下落傾向にあり、過去9年間で1割以上下落しています。

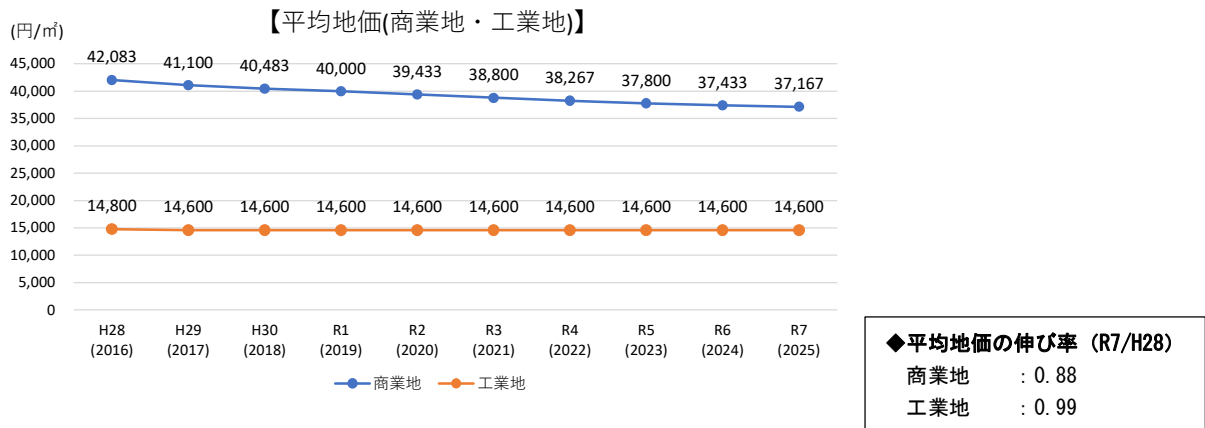
なお、工業地の地価は横ばい傾向となっており、過去9年間で1ポイントの下落にとどまっています。

■地価の推移(住宅地)



出典：地価公示 (R7)、都道府県地価調査 (R7)

■地価の推移(商業地、工業地 ※いずれも用途地域内平均)



※商業地、工業地の地価公示標準地、都道府県地価調査基準地は全て用途地域内のデータ

出典：地価公示 (R7)、都道府県地価調査 (R7)

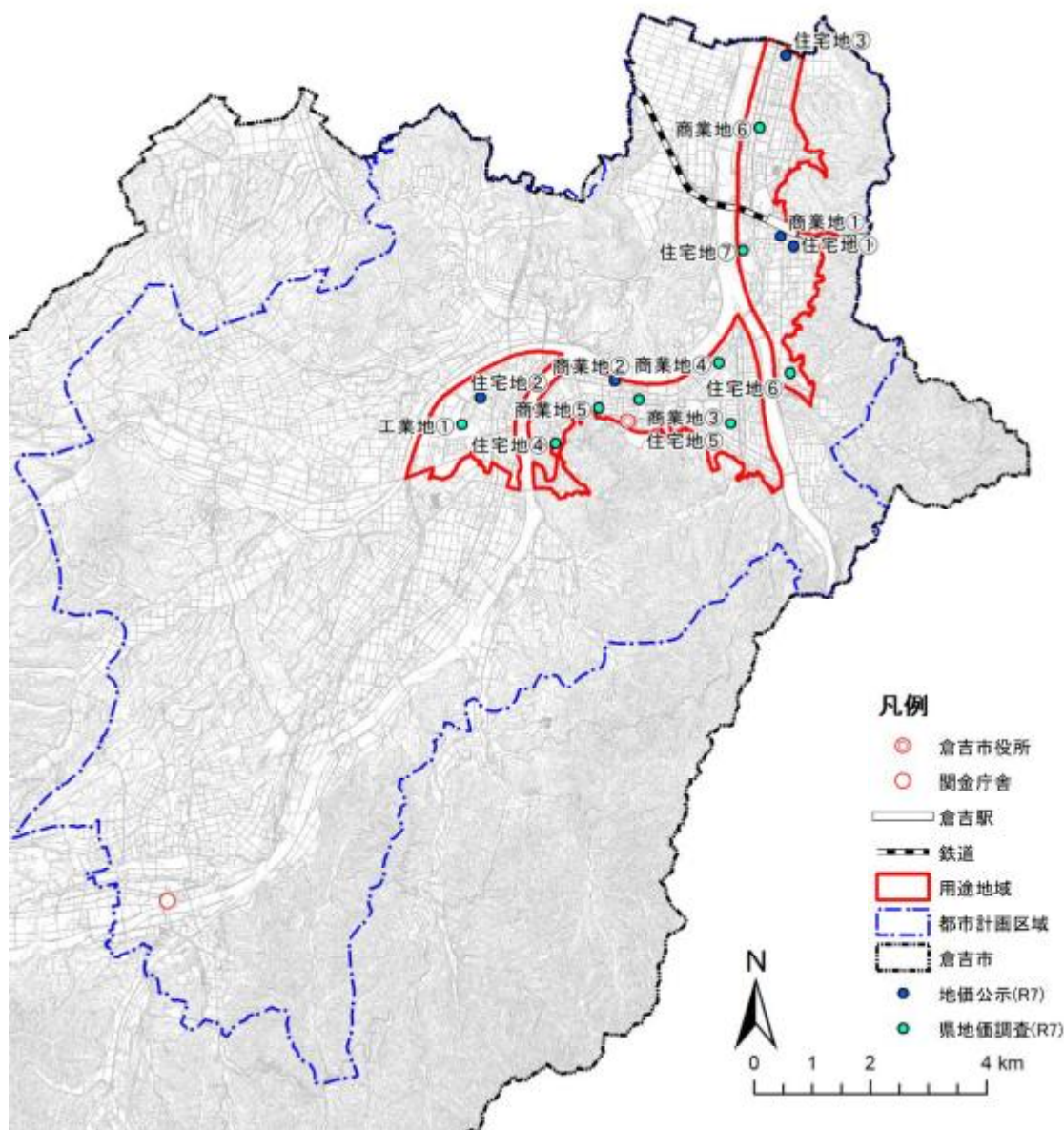
■調査地点別地価の推移（参考）

用途区分	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R7/H28
住宅地①	47,800	46,600	45,800	45,400	45,000	44,500	44,200	44,000	43,700	43,500	0.91
住宅地②	20,500	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100	0.98
住宅地③	30,600	30,300	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,200	30,400	30,600	1.00
住宅地④	28,300	27,900	27,700	27,500	26,700	25,900	24,900	24,200	24,000	23,900	0.84
住宅地⑤	39,500	39,500	39,500	39,500	39,500	39,500	39,500	39,500	39,500	39,500	1.00
住宅地⑥	23,300	23,000	22,800	22,700	22,500	22,300	22,000	22,000	22,000	22,000	0.94
住宅地⑦	36,500	36,500	36,500	36,500	35,700	35,200	34,700	34,300	34,100	33,800	0.93
商業地①	72,000	69,000	67,000	65,500	64,300	62,800	61,000	59,400	58,000	56,900	0.79
商業地②	30,000	29,600	29,500	29,300	29,200	29,000	28,700	28,400	28,200	28,000	0.93
商業地③	30,000	29,500	29,400	29,300	29,300	29,300	29,300	29,300	29,300	29,300	0.98
商業地④	44,000	42,500	41,500	41,000	40,000	39,000	38,500	38,200	38,000	38,000	0.86
商業地⑤	27,000	27,000	27,000	26,900	26,800	26,700	26,600	26,500	26,400	26,400	0.98
商業地⑥	49,500	49,000	48,500	48,000	47,000	46,000	45,500	45,000	44,700	44,400	0.90
工業地①	14,800	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	14,600	0.99

(円/㎡)

出典：地価公示 (R7)、都道府県地価調査 (R7)

■地価公示の位置（参考）



出典：地価公示 (R7)、都道府県地価調査 (R7)

3. 市民の意向

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

① 調査の概要

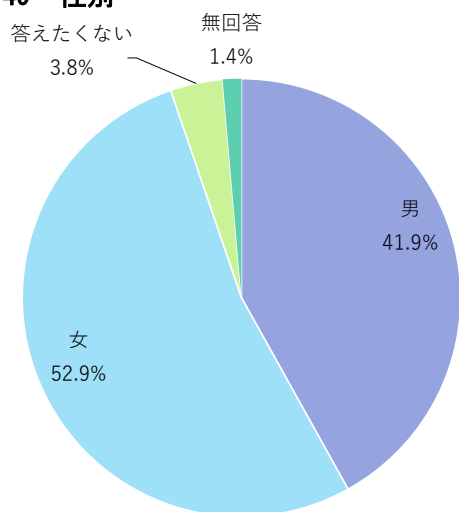
調査期間	令和7年4月21日～令和7年5月23日
対象者数	2,500人（倉吉市在住の20歳以上の男女を無作為抽出）
有効回答数	1,014人
有効回収率	40.5%

② 回答者の属性

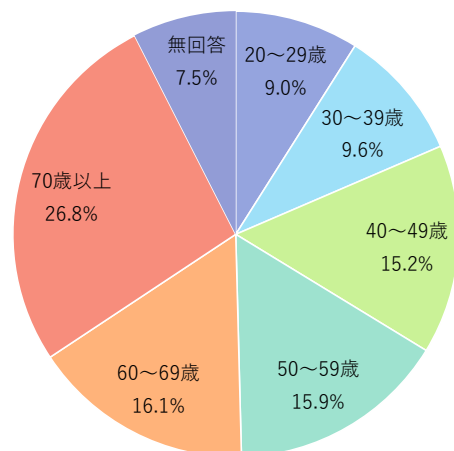
性別、年齢、居住地区ともにまんべんなく回答を得ている

- 性別は男性が41.9%、女性が52.9%。
- 年齢は20代と30代が10%程度、40代～60代が15%程度、70歳以上が25%程度。
- お住まいの地区は、上井地区が14.5%で最も多く、灘手地区は1.6%で最も少ない。

■問49 性別



■問50 年齢



■問58 お住まいの地区

NO	カテゴリ	構成比	NO	カテゴリ	構成比
1	上北条地区	5.5%	8	社地区	10.9%
2	上井地区	14.5%	9	北谷地区	2.2%
3	西郷地区	9.3%	10	高城地区	3.4%
4	上灘地区	9.8%	11	小鴨地区	13.9%
5	成徳地区	4.8%	12	上小鴨地区	3.6%
6	明倫地区	6.8%	13	関金地区	8.4%
7	灘手地区	1.6%			

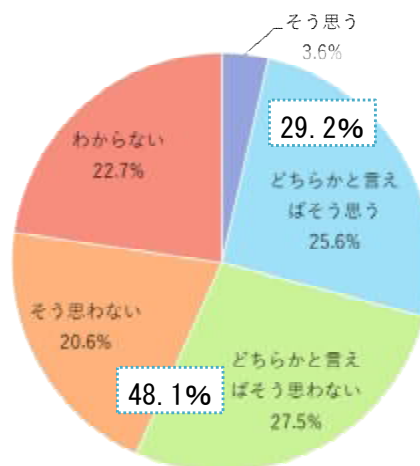
③ アンケート結果

■問 20 土地利用

土地利用のバランスが取れていないと思う人が約半数を占める

Q：あなたは、倉吉市全体が、自然・商業・工業地域、居住地域などの土地利用のバランスがとれていると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は 29.2%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は 48.1%

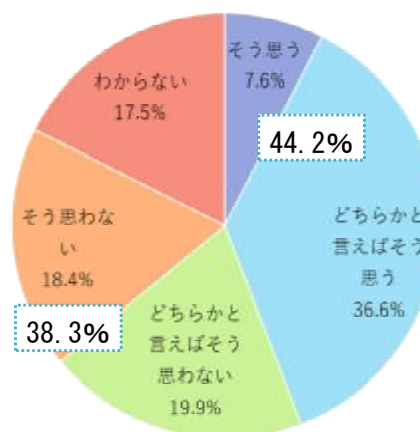


■問 6 都市環境

高齢期になっても安心して暮らせると思わない人が約4割にのぼる

Q：倉吉市は、高齢期になっても安心して暮らせる町だと思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は 44.2%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は 38.3%

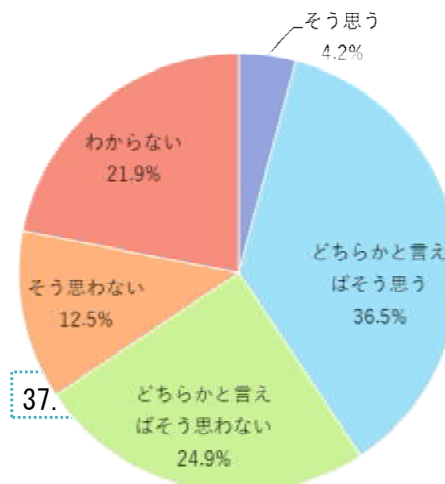


■問 17 都市防災

災害に備えた防災体制が整っていないと思う人が約4割にのぼる

Q：あなたのお住まいの地域では、いつどこで起きるかわからない災害に備えた防災体制が整っていると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は 40.7%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は 37.4%

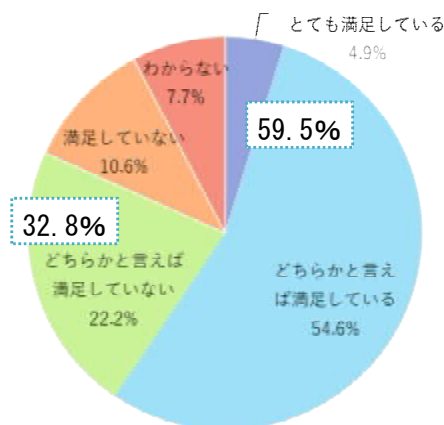


■問 47① 生活全般に関する満足度

「満足している」が約6割、「満足していない」が約3割

Q: あなたは、倉吉市での生活にどの程度満足していますか。

- 「1. とても満足している」「2. どちらかと言えば満足している」と答えた人は59.5%
- 「3. どちらかといえば満足していない」「4. 満足していない」と答えた人は32.8%



■問 47② 満足していると回答した方の理由

自然環境や生活利便性、景観に関する意見が上位に挙がっている

Q: 「満足している」と回答した理由はなんですか。

- 「地元の農産物おいしい」、「買い物などの日常生活が便利」、「水がおいしい」といった回答が上位3位に挙がる他、「町並みや景色などの景観がよい」、「自然環境や公園などが整っている」などの回答が多い。

NO	カテゴリ	構成比	NO	カテゴリ	構成比
1	地元の農産物が美味しい	20.3%	6	趣味(スポーツや文化活動など)を楽しむ環境が整っている	3.2%
8	水がおいしい	16.5%	12	道路ネットワークが構築されている	1.9%
2	買い物などの日常生活が便利	15.1%	3	働きたい職種がある	1.5%
14	地域になじみや愛着がある	14.7%	7	文化や芸術が充実している	1.3%
9	町並みや景色などの景観がよい	8.6%	8	その他	0.9%
5	福祉・保険・医療体制が充実している	6.3%	13	バスなどの公共交通が便利	0.7%
10	自然環境や公園などが整っている	5.2%	11	防災・防犯体制が整っている	0.4%
4	保育サービスや教育など子育て環境が整っている	3.3%			

■問 47③ 満足していないと回答した方の理由

公共交通や生活利便性、道路網などに関する意見が上位に挙がっている

Q: 「満足していない」と回答した理由はなんですか。

- 「バスなどの公共交通が不便」、「買い物などの日常生活が不便」、「働きたい職種がない」といった回答が上位3位に挙がる他、「道路ネットワークが不十分」などの回答が多い。

NO	カテゴリ	構成比	NO	カテゴリ	構成比
13	バスなどの公共交通が不便	21.5%	14	地域になじみや愛着がない	4.2%
2	買い物などの日常生活が不便	20.2%	10	自然環境や公園などが整っていない	3.5%
3	働きたい職種がない	13.8%	11	防災・防犯体制が整っていない	2.5%
6	趣味(スポーツや文化活動)を楽しむ環境が整っていない	9.1%	7	文化や芸術が充実していない	1.5%
5	福祉・保険・医療体制が不十分	6.7%	9	町並みや景色などの景観がよくない	1.5%
12	道路ネットワークが不十分	6.1%	8	水が美味しくない	0.1%
4	保育サービスや教育など子育て環境が整っていない	4.8%	1	地元の農産物がおいしくない	0.0%
15	その他	4.6%			

(2) 令和2年度市民意識調査（都市基盤関連）

① 調査の概要

調査期間	令和2年5月7日～令和2年5月31日		
対象者数	2,500人（倉吉市在住の20歳以上の男女を無作為抽出）		
有効回答数	1,256人	有効回収率	50.2%

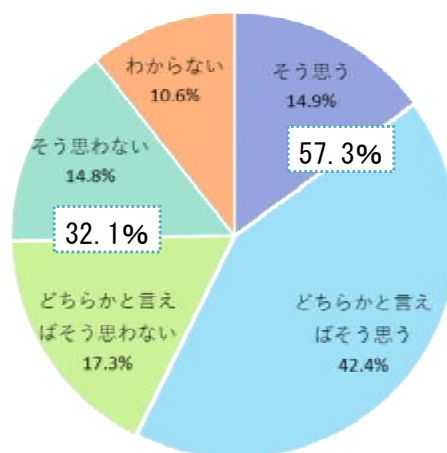
マスタープランの検討事項		時期	市民意識調査の設問	
土地利用に関する事項		R7	問20	土地利用バランス
都市施設に関する事項	道路	R2	問45①②	幹線道路網、生活道路の整備状況
	公共交通等	R2	問42, 43, 44	移動手段、公共交通満足度、バス利用
	公園・緑地	R2	問47①	公園・緑地の整備状況
市街地整備に関する事項		R2	問45③	住環境の整備状況
都市景観・都市環境に関する事項		R2	問45⑤	市街地景観、街並み状況
		R2	問47②	景観保全・緑化推進状況
		R2	問46	自然環境の保全状況
		R2	問48	森林保全の重要性
都市防災に関する事項		R7	問17	防災体制の状況

■問45① 幹線道路網整備状況

幹線道路網が充実していないと思う人が約3割

あなたは、国道、県道など市内外を結ぶ幹線道路網が充実していると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は57.3%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は32.1%

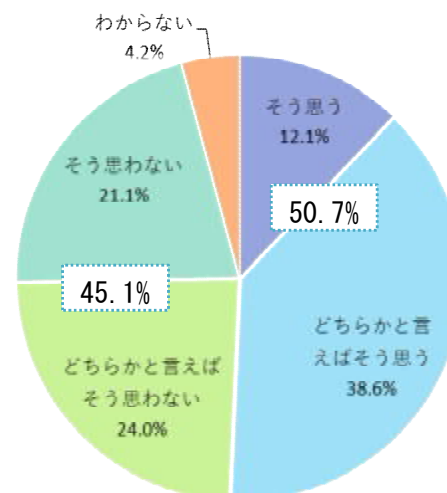


■問45② 生活道路の整備状況

生活道路が充実していないと思う人が約45%

あなたのお住まいの地域の生活道路は、通行しやすく、歩行しやすい道路となっていますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は50.7%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は45.1%

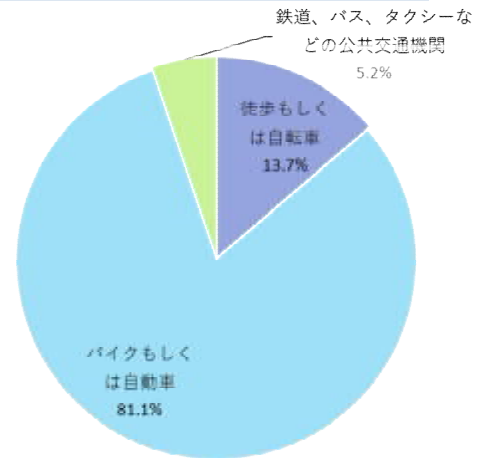


■問42 主な移動手段

公共交通の利用者は1割を下回る

あなたの主な移動手段は何ですか。

- 「1. 徒歩もしくは自転車」は13.7%、
- 「2. バイクもしくは自動車」は81.1%
- 「3. 鉄道、バス、タクシーなどの公共交通機関」は5.2%と1割を下回る

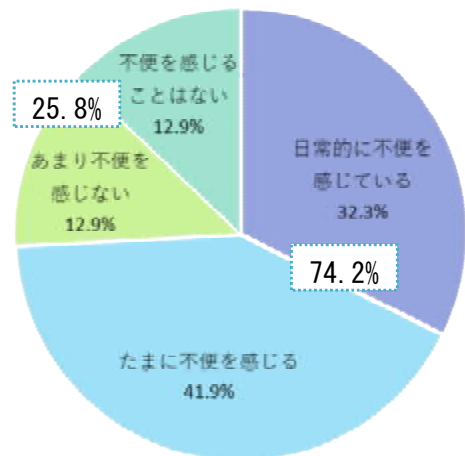


■問43 公共交通満足度

公共交通利用者のうち、公共交通に不便を感じている人が7割以上

問42で、主に「3. 鉄道、バス、タクシーなどの公共交通」を移動手段としている方にお伺いします。日常的に市内の公共交通の便に不便を感じることはありますか。

- 「1. 日常的に不便を感じている」「2. たまに不便を感じる」と答えた人は74.2%
- 「3. あまり不便を感じない」「4. 不便を感じることはない」と答えた人は25.8%

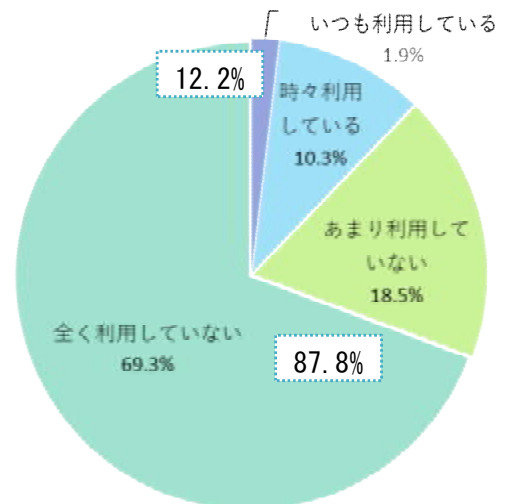


■問44 バス利用実態

公共交通を日常的に利用していない人が約9割

あなたは、過去1年間のうちにどのくらいの頻度で路線バスを利用していますか。

- 「1. いつも利用している」「2. 時々利用している」と答えた人は12.2%
- 「3. あまり利用していない」「4. 全く利用していない」と答えた人は87.8%

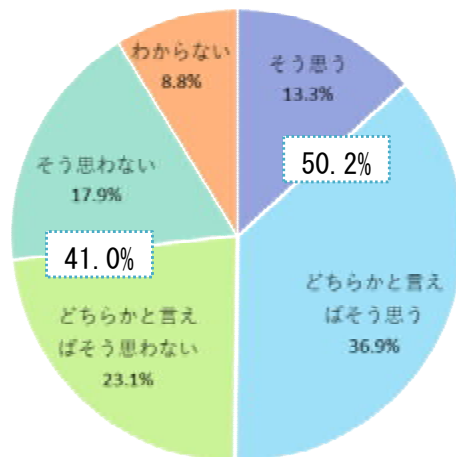


■問 47① 公園・緑地の整備状況

公園や緑地などの憩いの場が整備されていないと思う人は約4割

あなたのお住まいの地域は、公園や緑地などの憩いの場が整備されていると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は50.2%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は41.0%

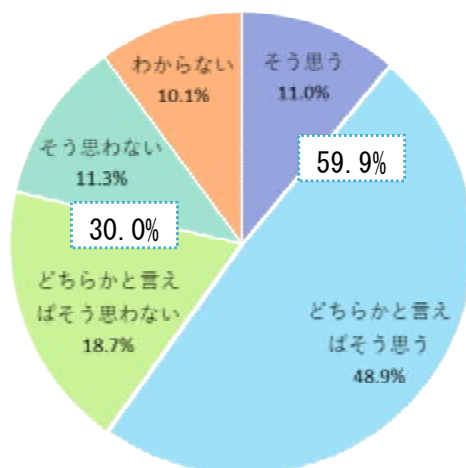


■問 45③ 住環境の整備状況

ゆとりと潤いある良い住環境が整っていないと思う人は約3割

あなたのお住まいの地域は、ゆとりと潤いのあるよい住環境が整っていると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかといえばそう思う」と答えた人は59.9%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は30.0%

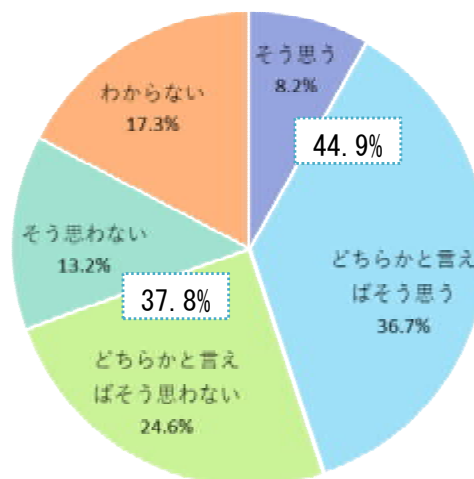


■問 45⑤ 市街地景観、街並み状況

市街地の景観や街並みが優れていると思わない人は約4割

あなたのお住まいの地域は、市街地の景観や街並みが優れていると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は44.9%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は37.8%

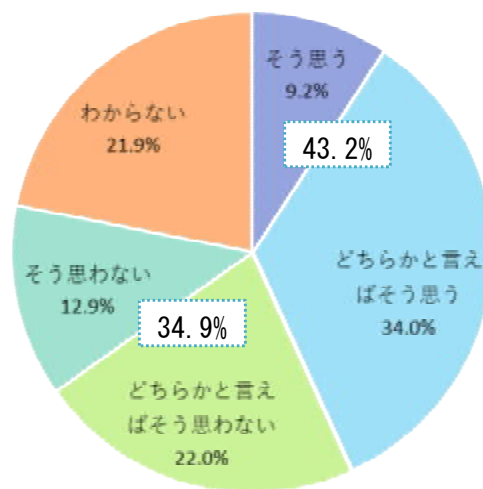


■問 47② 景観保全・緑化推進状況

良好な景観形成や緑化推進がされていないと思う人は約3割

倉吉市では、景観の保全や緑化の推進を行っています
が、それらの取組が進んでいると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は43.2%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は34.9%

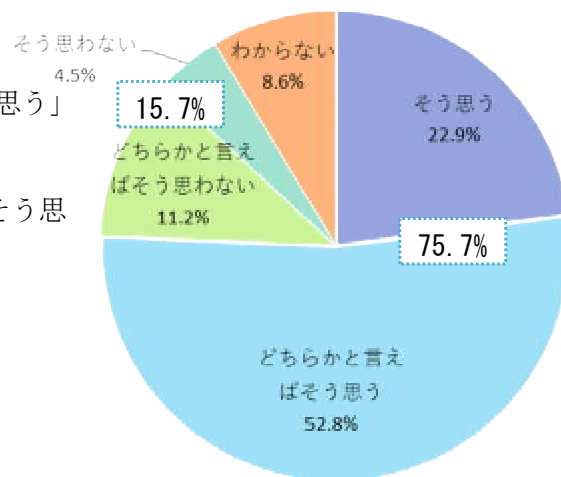


■問 46 自然環境の保全状況

自然環境が守られていると思う人は7割以上

あなたのお住まいの地域では、水と緑の豊かな自然環境が大切に守られ、育てられていると思いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は75.7%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は15.7%

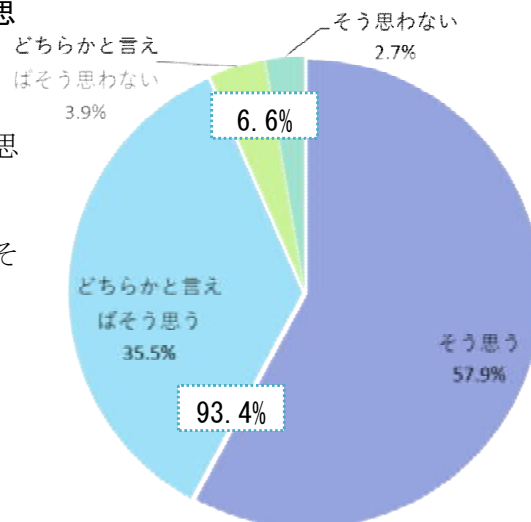


■問 48 森林保全の重要性

森林の保全意識は高く9割以上

あなたは、市内の森林が保全されることを大切だと思
いますか。

- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は93.4%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は6.6%



(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果

① アンケートの概要

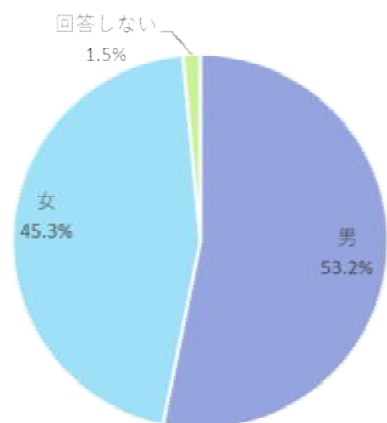
調査目的	「鳥取県中部地域公共交通計画」策定の基礎資料とする。
調査時期	令和6年3月
対象者数	中部地域全体：6,000人、倉吉市：2,890人（関金地区含まず）
有効回答数	中部地域全体：2,407人、倉吉市：1,258人
有効回収率	中部地域全体：40.1%、倉吉市：43.5%

② 回答者の属性

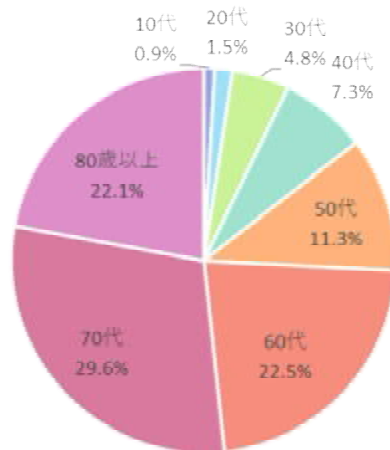
性別は男女同程度、年齢は60歳以上の回答が多い

- 性別は男性が53.2%、女性が45.3%
- 年齢は60代以上が約75%を占める

■問2-1-2 性別（倉吉市）



■問2-1-3 年齢（倉吉市）

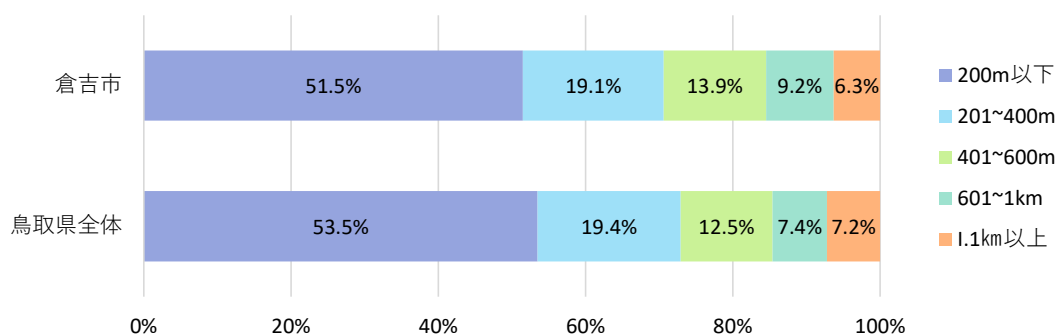


③ アンケート結果

■問2-1-8 最寄りのバス停までの距離

400m以下と回答した方が7割を占める

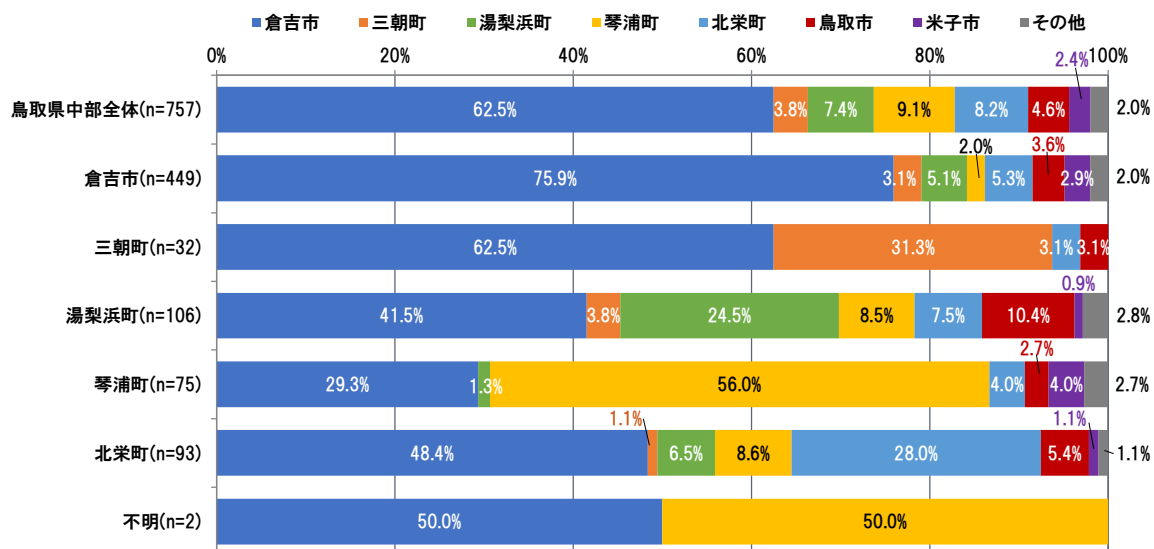
- 200m以下（51.5%）と201~400m（19.1%）を合わせた400m以下が70.6%
- 1km以上は6.3%にとどまる



■問 2-2-2 通勤・通学先の所在地

三朝町、北栄町、湯梨浜町では倉吉市への通勤・通学割合が4割以上

➤ 倉吉市への通勤・通学割合は、倉吉市が75.9%であり、他市町では三朝町が62.5%、北栄町が48.4%、湯梨浜町が41.5%となっている。

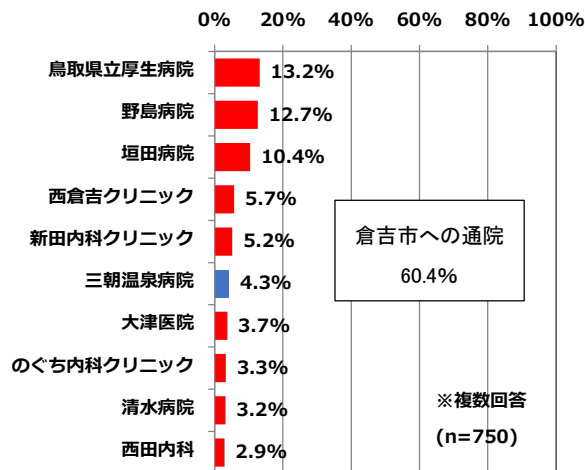


■問 2-3-1 通院先の名称

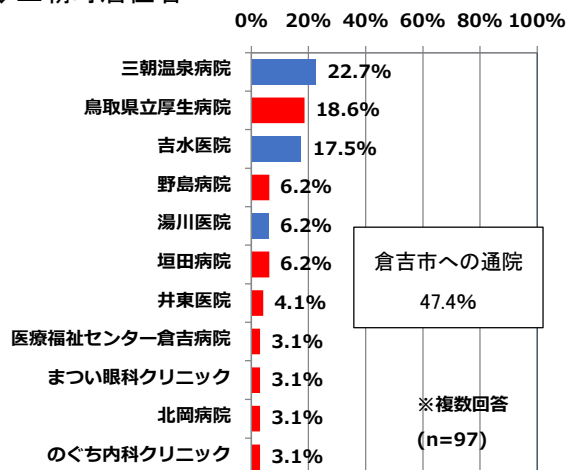
北栄町、湯梨浜町、三朝町では倉吉市への通院割合が4割以上

➤ 倉吉市への通院割合は、倉吉市が60.4%であり、他市町では北栄町が67.8%、湯梨浜町が50.2%、三朝町が47.4%となっている。

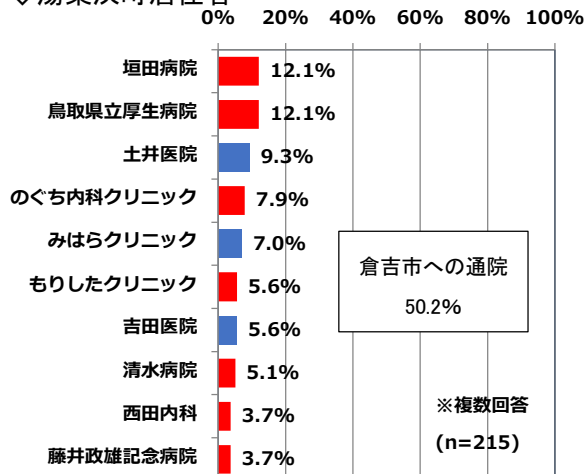
◇倉吉市居住者



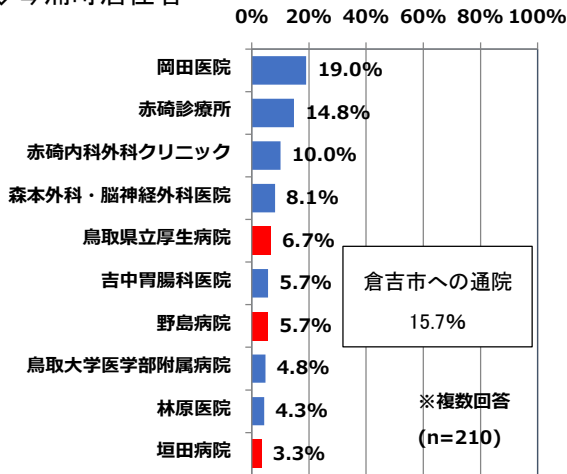
◇三朝町居住者



◇湯梨浜町居住者

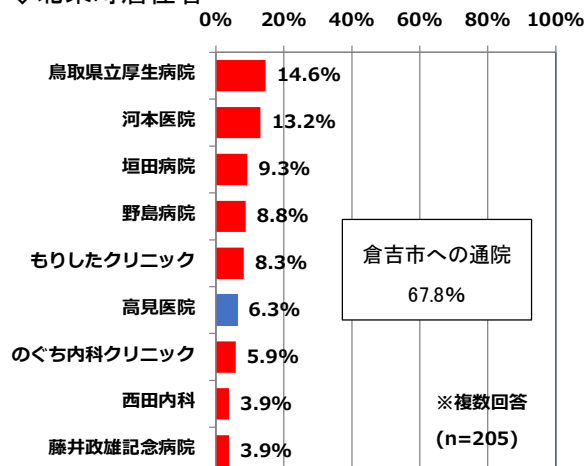


◇琴浦町居住者



※倉吉市内の病院・クリニックを赤色にしている。

◇北栄町居住者

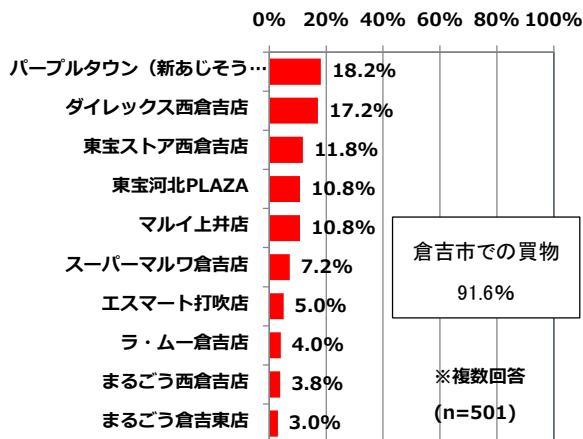


■問2-3-1 買物先の名称

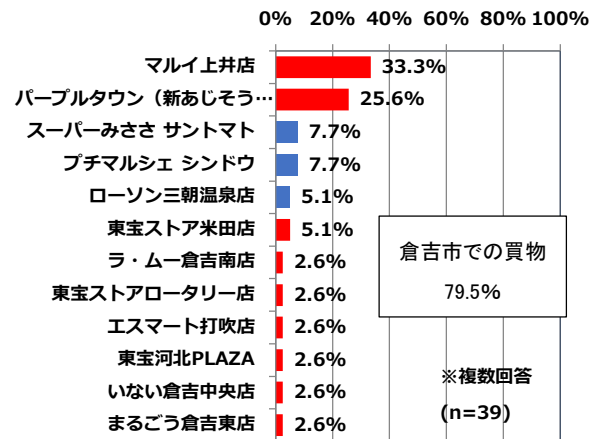
三朝町では倉吉市での買物割合が約8割

- ▶ 倉吉市での買物割合は、倉吉市が91.6%であり、他市町では三朝町が79.5%となっている。
- ▶ 他の市町はいずれも3割未満となっている。

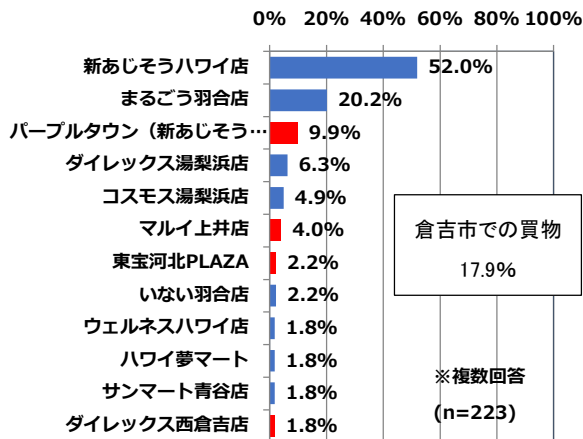
◇倉吉市居住者



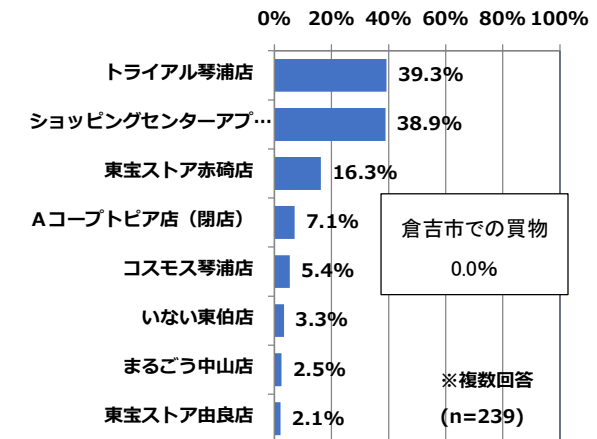
◇三朝町居住者



◇湯梨浜町居住者

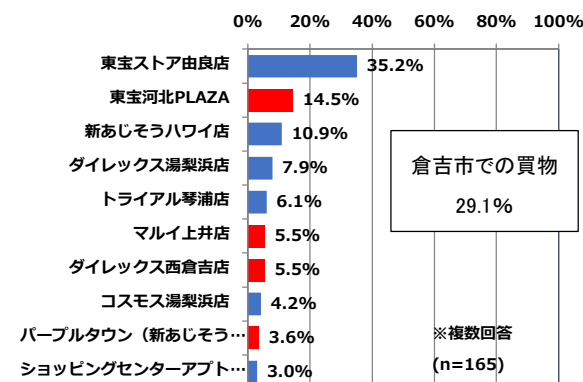


◇琴浦町居住者



※倉吉市内の店舗を赤色にしている。

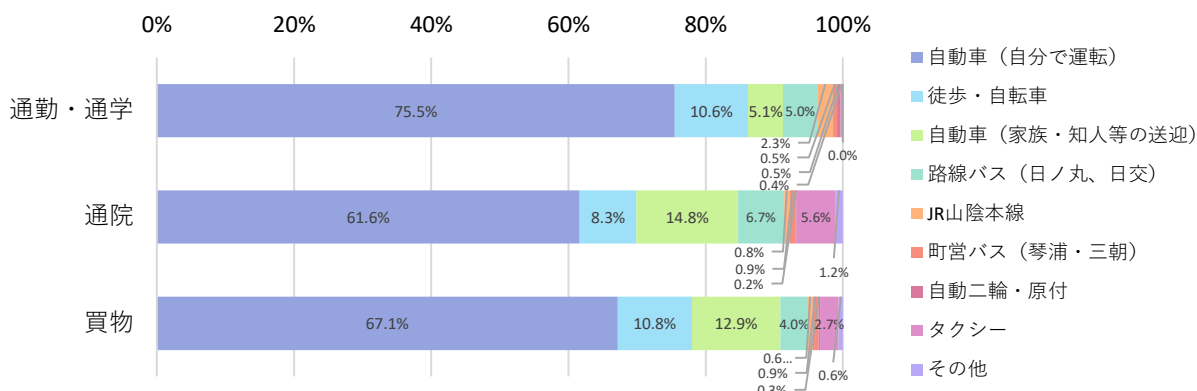
◇北栄町居住者



■問 2-2-3、2-3-2（通院）、2-3-2（買物） 利用交通手段

通勤・通学、通院、買物ともに公共交通利用は1割以下

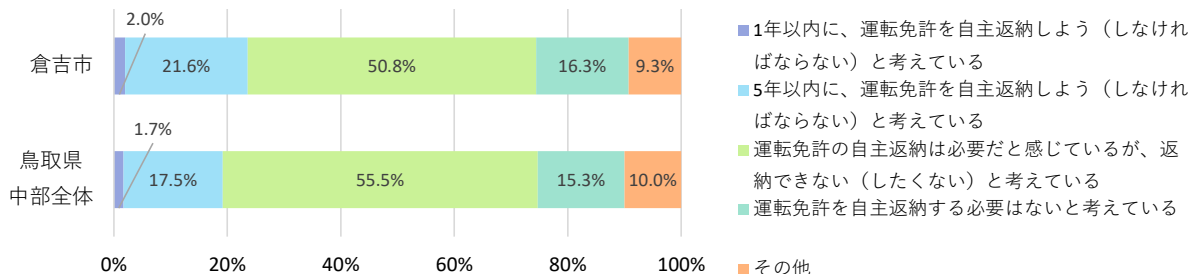
- ▶ 公共交通利用（路線バス・JR・町営バス）は、買物が5.5%、通院が8.4%、通勤・通学が7.8%



■問 2-8-1 運転免許の自主返納についての考え方

5年以内の自主返納を考えている人は約2割

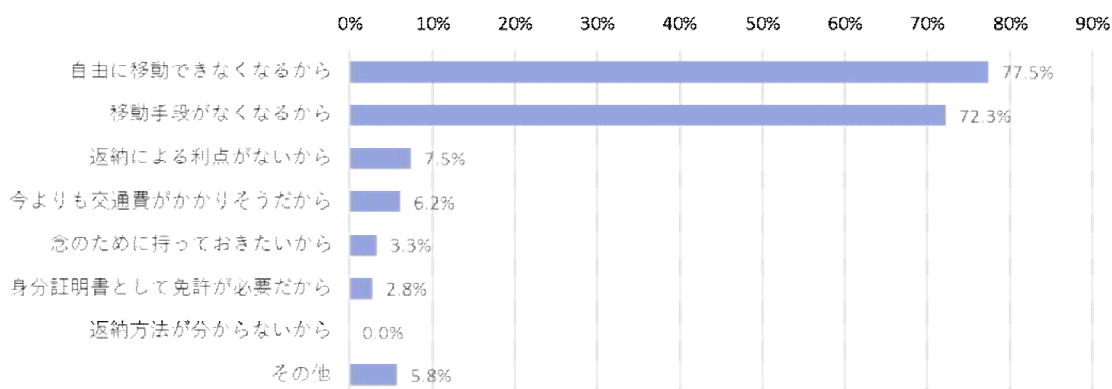
- ▶ 自主返納をしよう（しなければならない）と考えている人は1年以内が2.0%、5年以内が21.6%
- ▶ 自主返納の必要性は感じつつも返納できないと考えている人が50.8%



■問 2-8-2 運転免許の返納ができない（したくない）理由

返納できない理由は「移動できなくなる・不便になる」が7割以上

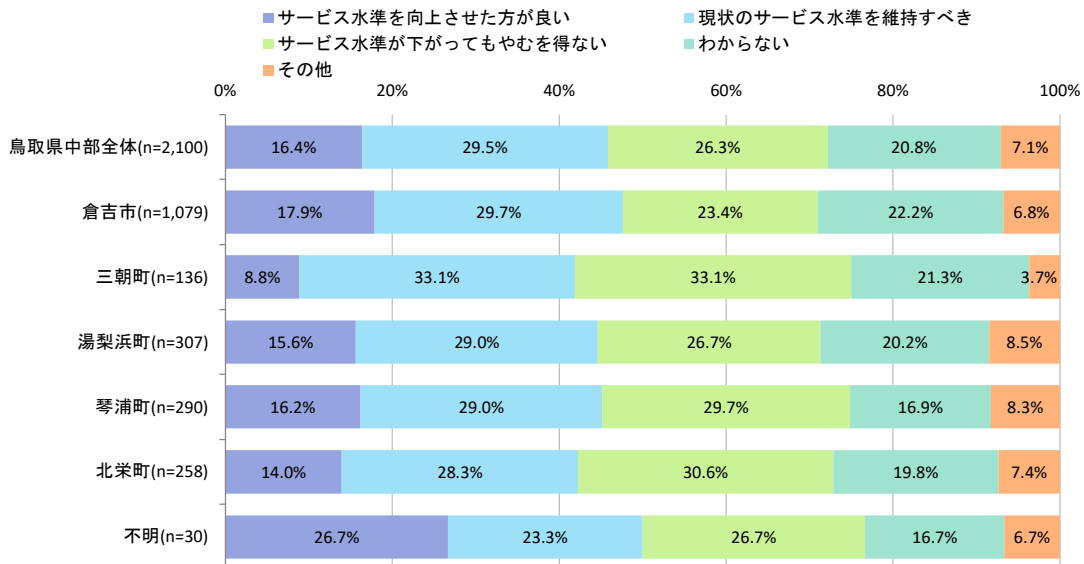
- ▶ 「自由に移動できなくなるから」、「移動手段がなくなるから」が7割以上



■問 2-9-1 公共交通のサービス水準の考え方

「現状のサービス水準を維持すべき」との回答が最も多い

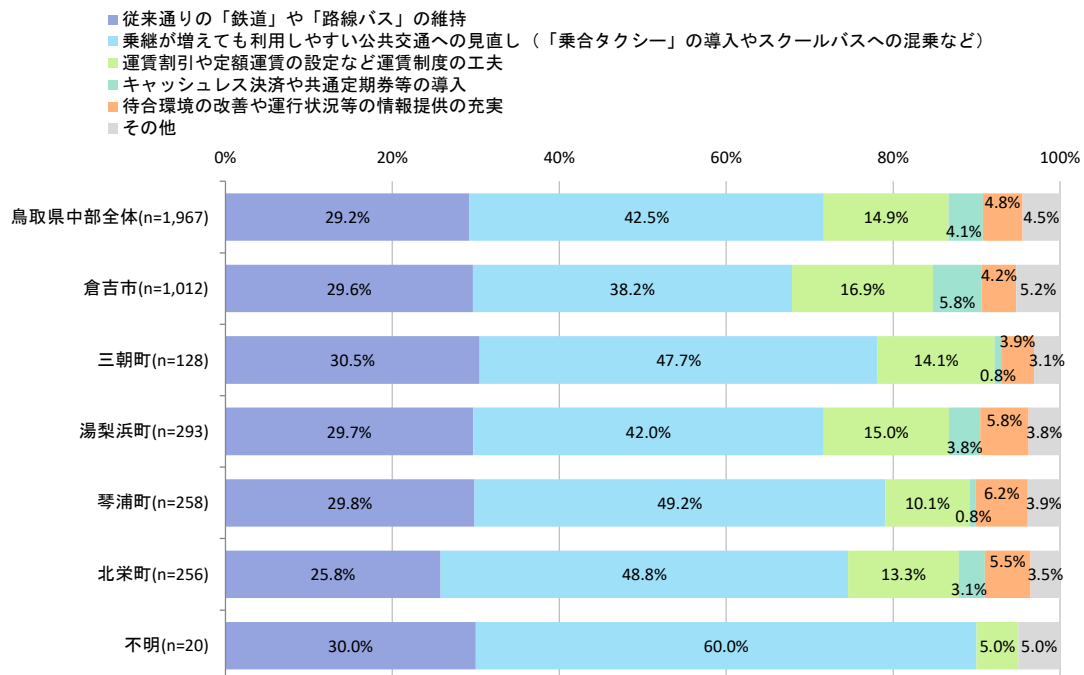
- ▶ 今後の公共交通サービスの水準については、全体集計で「現状のサービス水準を維持すべき」との回答が 29.5%と最も高い
- ▶ 次いで「サービス水準が下がってもやむを得ない (26.3%)」、「わからない (20.8%)」、「サービス水準を向上させた方が良い (16.4%)」



■問 2-9-2 今後の交通策の方向性

「乗継が増えても利用しやすい公共交通への見直し」が最も多い

- ▶ 今後希望する交通政策としては、全体集計で「乗継が増えても利用しやすい公共交通への見直し」が 42.5%と最も割合が高い
- ▶ 次いで「従来通りの鉄道や路線バスの維持 (29.2%)」、「運賃割引や定額運賃の設定など運賃制度の工夫 (14.9%)」、「運賃割引や定額運賃の設定など運賃制度の工夫 (14.9%)」、「キャッシュレス決済や共通定期券等の導入 (4.1%)」、「待合環境の改善や運行状況等の情報提供の充実 (4.8%)」



4. 都市整備上の課題の整理

上位計画、倉吉市の現状特性と問題点から見た課題、市民の意向から見た課題、これまでの主な取組状況等を踏まえ、都市計画の観点から都市整備上の課題を以下に整理します。

項目	倉吉市の現状特性と問題点	市民意識調査	主な取組状況	都市整備上の課題
広域性	○鳥取県中部圏域における行政・経済・文化活動の中心都市を形成	○鳥取県中部圏域における拠点性向上 ・三朝町、北栄町、湯梨浜町では倉吉市への通勤・通学割合が4割以上 ・北栄町、湯梨浜町、三朝町では倉吉市への通院割合が4割以上 ・三朝町では倉吉市での買物割合が約8割		○中部圏の中心的役割を果たす都市の形成 ・隣接自治体との調和と連携 ・交通基盤の整備
人口	○人口減少・少子高齢社会の進行 ・人口減少に加えて世帯数も減少に転換、小規模世帯の増加 ・都市計画外において急激な人口減少 ・少子高齢化の進行、年少者より高齢者のほうが多く、約3人に1人は高齢者 ・高齢化率は中心市街地においても高い ・進学や就職により人口転出、県外や周辺市町への転出超過 ・昼間人口は、周辺市町からの流入超過が顕著 ・中心市街地（駅周辺、打吹地区）で人口減少、用途地域外で一部増加 ・人口集中地区は拡大したが密度は低下、用途地域外で一部拡大 ・交通利便性の高い地区で人口・世帯数が増加 ・利便性が高いところまたは地価の安いところへ人口が移動 ・今後、人口が減少し、少子高齢化が進行すると推計 ・用途地域内の多くが人口密度40人/ha以上 ・天神川以西の用途地域で人口密度40人/ha未満のエリアが広がる ・天神川以西の用途地域で人口密度低下の見通し	○生活満足度の向上 ・倉吉市での生活に「満足している」が約6割、「満足していない」が約3割 ・満足している理由は、自然環境や生活利便性、景観に関する意見が上位に挙がっている ・満足していない理由は、公共交通や生活利便性、道路網などに関する意見が上位に挙がっている	○第12次倉吉市総合計画【後期基本計画】 (令和8年3月) ○第2期倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和5年3月) ・人口減少を減速させる各種施策の推進 ○倉吉市中心市街地活性化基本計画(令和7年4月) ○鳥取県中部地域公共交通計画(令和7年3月) ○倉吉市国土強靱化地域計画(令和2年3月)	○安全・安心で快適なまちづくりの推進 ・高齢化社会への対応 ○移住定住対策・雇用創出の推進 ・企業の進出拡大用地への対応 ・交通基盤の整備 ○中心市街地活性化の推進 ・中心市街地の高齢化への対応 ・用途地域指定区域外の市街地化への対応 ・用途地域内の人口密度維持に向けた対応 ○公共交通の利便性向上 ・公共交通や買い物の利便性向上に向けた対応
産業	○就業者数・事業所数ともに減少傾向 ・就業者総数は減少傾向、第1次・第2次産業で減少が顕著 ・失業率は増加傾向にあったが、近年低下の傾向 ・事業所数は減少傾向 ○独自性のある企業の進出・拡大による雇用創出の進展 ・平成25年以降、10社の企業進出 ・既存企業の事業拡大 ○中心市街地の商業活動は依然厳しい状況 ・山陰道の整備による東部・西部圏域の複合商業施設と競争激化 ・大型店舗は中心市街地等に多く立地しはじめ、既存商店街と競合 ・店舗数の減少、空き店舗率の上昇 ○農業産出額・工業出荷額は増加、商品販売額は減少から近年微増 ○経営耕地面積が減少する一方、耕作放棄地面積は増加 ○観光入込客数、外国人を含む宿泊者数ともに近年復調傾向 ・新型コロナウイルス蔓延の影響で減少した観光入込客数、外国人を含む宿泊者数はともに近年増加傾向	○生活満足度の向上 ・倉吉市での生活に「満足していない」と回答した方の理由として「働きたい職種がない」が約14%	○西倉吉工業団地の整備・拡充 継続 ○テクノパーク灘手新設(平成25年) 整備完了 ○大谷工業団地拡大(平成27年) 継続 ○国道313号北条湯原道路の整備促進 継続 (令和7年倉吉南ICまで供用) ○準工業地域への大型店舗の立地規制(平成27年) 継続 H27条例制定済み ○中心市街地活性化基本計画の推進(令和7年4月改訂) 継続 ○「レトロ&クールツーリズム」の推進 継続 ・伝統的街並みとアニメ・フィギュアなどクールジャパンの素材(コンテンツ)を融合・調和させ、持続的な観光誘客と地域活性化につなげる	○第1・第2次産業の振興 ・優良農地の保全 ・企業の進出拡大用地の確保 ・交通基盤の整備 ○中心市街地活性化の推進 ・にぎわいのある中心市街地の再生 ・魅力ある商業地の育成 ○観光資源の活用 ・外国人等観光客の受入環境の整備
1 土地利用	○用途地域外での宅地化の進行 ・用途地域の約6割は宅地、約1割の農地が残存するが、用途地域外で宅地化 ・昭和51年から令和3年にかけて、用途地域内に加え用途地域外でも建物用地が増加 ○幹線道路沿いの農振白地地域で開発が進行 ・用途地域と農用地区域で土地利用を制限 ・IC周辺や幹線道路沿いなどの利便性の高いエリアにおいて宅地開発等の進行が予想 ・開発面積は用途地域外が約6割、農地転用面積は用途地域外が約5割 ・用途地域外での開発用途は住宅、商業、工業が概ね3分の1ずつ ○用途地域内の新築が3分の2を占める ・平成30年を境に増加から減少に転じた後、令和2年以降再び微増傾向	○バランスのとれた土地利用の誘導 ・土地利用のバランスが取れていないと思う人が約半数を占める	○西倉吉工業団地の整備・拡充 継続 ○用途地域変更 完了 ・駅前1種工業地域→近隣商業地域(平成23年) ・西倉吉の準工業地域→1種住居地域(平成24年) ○テクノパーク灘手新設(平成25年) 整備完了 ○大谷工業団地拡大(平成27年) 継続 ○準工業地域への大型店舗の立地規制(平成27年) ○農業振興地域整備計画により農地を保全 継続 「倉吉農業振興地域整備計画」の全体見直し完了。R6.6月に公告	○計画的な土地利用の推進 ・用途地域外における宅地化の進行への対応 ・市街地の都市機能の維持(コンパクトな都市づくり) ・優良農地、森林地域の保全 ○計画的な市街地形成の誘導 ・用途地域等指定の見直し・検討 ・利便性を活かした土地利用の誘導 ・企業誘致等の用地確保 ○選ばれる市街地の形成 ・市街地における地価下落への対応

※広域性・人口・産業の都市整備上の課題は、各都市整備方針の項目(土地利用、都市施設、市街地整備、都市景観・都市環境、都市防災)に共通する課題

項目	倉吉市の現状特性と問題点	市民意識調査、都市計画アンケート	主な取組状況	都市整備上の課題	
2 都市施設	①道路・交通	<p>○北条湯原道路等幹線道路の整備が進行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道2本と北条湯原道路で広域幹線道路網を形成 ・アクセス道路の整備促進 ・生活道路の改善、通過交通の円滑化 <p>○現在未整備の都市計画道路は2路線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の見直しにより多くの路線が廃止となったことで、整備率は83.9%と県平均の76.0%を上回る <p>○新型コロナウイルスの影響で鉄道利用者が減少し、その後停滞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉吉駅の利用者数は新型コロナウイルスの影響で減少し、近年微増傾向であるものの、コロナ前の水準には大きく及ばない <p>○中山間地を中心に公共交通不便地域が多数存在</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バス路線の縮小や高齢化の進行により中山間地域における交通手段の確保が必要 <p>○路線バスの利用者は近年増加し、コロナ前の水準まで回復</p> <p>○用途地域における公共交通の徒歩圏人口カバー率は97.6%</p>	<p>○道路ネットワークの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路網が充実していないと思う人が約3割 ・生活道路が充実していないと思う人が45% <p>○公共交通の利便性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通利用者のうち、公共交通に不便を感じている人が7割以上 ・公共交通を日常的に利用していない人が約9割 ・通勤・通学、通院、買物ともに公共交通利用は1割以下 ・5年以内の運転免許証の自主返納を考えている人は約2割 ・返納できない理由は「移動できなくなる・不便になる」が7割以上 	<p>○国道179号JR跨線橋の拡幅（平成21年） H21 供用開始</p> <p>○小田橋西詰で鉄道と県道の立体交差整備（平成21年） 平成21年3月開通</p> <p>○国道313号北条湯原道路の整備促進 継続 （令和7年倉吉南ICまで供用）</p> <p>○駅周辺の通過交通排除のため、県道上井北条線（旧市道駅北通り線）の整備着手（平成27年～） 継続 R8完了目標</p> <p>○市道八屋福庭線の整備完了 平成30年3月 開通</p> <p>○グリーンスローモビリティ本格運行 令和7年7月運行</p>	<p>○交通基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域高規格道路「北条湯原道路」の整備促進 ・中心市街地と市・町を結ぶ幹線道路の強化 ・ICアクセス道路の整備促進 ・通過交通の円滑化、交通支障箇所の改善 ・生活道路の改善 ・老朽化対策 ・通学路対策 <p>○都市計画道路の整備推進</p> <p>○公共交通ネットワークの維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利便性向上 ・誰もが使いやすい交通手段の維持・確保、環境の整備
	②公園・緑地	<p>○公園・緑地の適切な管理・保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園1人当たりの公園整備面積は約17.6㎡で県平均(約8.8㎡)を上回る ・国立・県立の自然公園を有する ・打吹公園は日本の桜名所100選に選定 ・伯耆国府跡等が整備され、地域に親しまれている 	<p>○公園や緑地などの憩いの場の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園や緑地などの憩いの場が整備されていないと思う人は約4割 	<p>○倉吉市都市計画公園施設長寿命化対策支援事業の実施（令和3年～） 継続 倉吉市都市計画公園施設長寿命化対策計画（防災・安全）【第3期】（R3～R7）</p> <p>○保存樹及び保存林の指定（80か所）継続（令和7年11月5日現在の数）</p> <p>○国指定天然記念物波波伎神社社叢の保存管理計画を策定（平成29年～）継続 H29.3策定は完了しているが、今後はこの計画に基づく管理が行われる</p> <p>○倉吉景観計画の変更（平成22年） 継続 その後計画の変更なし</p> <p>○史跡大御堂麩寺跡整備第1期（R6完了）</p> <p>○史跡大御堂麩寺跡整備第2期（R7～）</p>	<p>○公園緑地の適切な管理・保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウォーキング等のニーズへの対応 <p>○史跡を活用した環境整備</p>
	③下水道・河川	<p>○管路や施設等の老朽化</p> <p>○地震等の災害への対策</p> <p>○豪雨時の浸水対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管路や施設等の老朽化が進行している。 ・地震等の災害や豪雨への対策も重要な課題となっている 	<p>○生活満足度の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉吉市での生活に「満足している」と回答した方の理由として「水がおいしい」が約17% 	<p>○公共下水道処理区域の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道から合併処理浄化槽への変更等 継続（R7時点で単独浄化槽や汲み取り式便所から合併処理浄化槽へ転換する場合の補助金制度が継続） <p>○内水・浸水対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明倫・成徳地区において雨水幹線の整備 継続 ・福守町～秋喜の区域において、ポンプ施設や貯留施設を都市計画施設として決定（R5） 	<p>○管路や施設等の老朽化に対する計画的な更新</p> <p>○施設の計画的な耐震化</p> <p>○豪雨や台風時の浸水対策</p>
	④その他施設	<p>○公共建築物の老朽化が顕著</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30年以上経過した施設が全体の約4割 <p>○用途地域の中でも特に倉吉駅・倉吉市役所周辺の拠点性が高い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域における徒歩圏人口カバー率は、医療、教育、金融、介護・福祉、子育て、商業施設で8割を超える一方、文化施設は77.6%、行政施設は31.4%にとどまる ・用途地域の大半が6種類以上の施設の徒歩圏に含まれ、特に倉吉駅、倉吉市役所では8種類全ての施設の徒歩圏に含まれる 		<p>○市営余戸谷町住宅建替 R8完成予定</p> <p>○倉吉市役所第2庁舎 令和2年1月オープン</p>	<p>○公共施設等総合管理計画に基づく計画的な施設管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の適正配置 <p>○中心市街地の拠点性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能施設のさらなる呼び込み

項目	倉吉市の現状特性と問題点	市民意識調査、都市計画アンケート	主な取組状況	都市整備上の課題
3 市街地整備 拠点整備・住宅等	<p>○中心市街地の残存空地の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺、打吹地区など中心市街地に駐車場や空地が増加し、空洞化が進行 <p>○市街地に魅力的な自然や歴史・文化遺産が存在</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 赤瓦・白壁土蔵群など歴史文化遺産など地区全体の一体性や回遊性の確保 ・ 自然や温泉を活かした観光・交流の環境整備が必要 <p>○県立美術館整備がオープン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鳥取県や倉吉市のアート拠点として美術館の有効活用が必要 <p>○空家及び特定空家の登録件数は近年微減傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「解体済」や「利用判明」が増加し、空家及び特定空家の件数は微減傾向 	<p>○ゆとりと潤いのある住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゆとりと潤いある良い住環境が整っていないと思う人は約3割 	<p>○倉吉市営住宅長寿命化計画策定（令和2年改訂）継続</p>	<p>○中心市街地の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 残存空地の有効活用、駅周辺地区のにぎわい創出 <p>○歴史文化と調和した市街地形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 伝建地区の保存、修景事業の促進 <p>○温泉等を活用した観光振興</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域資源を活用できる環境整備 ・ 県立美術館の開館に伴う環境整備と有効活用 <p>○空き家対策等の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 危険空き家の対策 ・ 空き家、空き店舗の有効活用 <p>○移住・定住対策の推進</p>
4 都市景観・都市環境	<p>○良好な都市景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 打吹玉川地区を重要伝統的建造物群保存地区として位置づけている ・ 市全域を景観計画区域に位置付けている <p>○バリアフリーのまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化への配慮やだれもが支障なく円滑に活動できる都市環境 	<p>○良好な都市景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地の景観や街並みが優れていると思わない人は約4割 ・ 良好な景観形成や緑化推進がされていないと思う人は約3割 <p>○高齢者が安心して暮らせるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢期になっても安心して暮らせると思わない人が約4割にのぼる 	<p>○伝建地区の拡大（平成22年）完了 H22約4.7haから約9.2haへ倍増</p> <p>○倉吉打吹玉川伝統的建造物群保存修理修景事業実施（平成20年～） 継続 「倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区保存活用計画」をR5に改訂</p> <p>○倉吉市街なみ修景施設整備事業実施（平成18年～） 継続（補助申請継続）</p> <p>○街なみ環境整備事業実施 継続（HPあり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市道仲ノ町明治町2丁目線の道路美装化（平成24年）完了 ・ 市道葵町塚町3丁目線の道路美装化（平成25年）完了 ・ 倉吉淀屋（付属屋）復元（平成30年完了）完了 	<p>○良好な都市景観の保全と活用</p> <p>○歴史的景観や自然景観の保全</p> <p>○人にやさしいまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通バリアフリーの環境づくり
5 都市防災	<p>○市全域にハザードが存在</p> <p>○大雪・地震・台風・大雨に伴う各種被害が毎年のように発生</p> <p>○非耐震の木造住宅が多い</p> <p>○防災・減災対策の推進、地域防災力の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鳥取県中部地震をはじめ多くの災害を経験 ・ 市民と一体となった地域防災力の強化の重要性を再認識 	<p>○防災体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に備えた防災体制が整っていないと思う人が約4割にのぼる 	<p>○鳥取県中部地震を踏まえた地域防災計画見直し（令和3年8月修正）継続</p> <p>○地震、洪水、土砂災害、内水等のハザードマップの作成 継続</p> <p>○防災マップの作成（令和2年8月現在概ね作成済み）</p> <p>○自主防災組織の確立（令和8年2月時点の組織率は90.8%）継続</p> <p>○指定避難所89ヶ所、指定緊急避難場所28ヶ所指定 継続（令和7年11月地域防災計画資料編の更新）</p> <p>○防災行政無線、防災放送アプリ等の運用 継続</p> <p>○水道施設更新時に合わせた、消火栓の更新・新設 継続</p>	<p>○災害に強い都市基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災対策の充実 <p>○耐震化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設や住宅の耐震化 <p>○地域防災力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民と一体となった地域防災力の強化
6 財政	<p>○鳥取県を上回る1人当たりの歳出額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一人あたりの歳出額（R5年）は鳥取県を1割以上上回っている <p>○歳入総額は増加するも依存財源率が上昇</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歳入総額が増加する一方、依存財源率は約10年で4.5ポイント上昇 <p>○歳出は増加傾向、投資的経費（普通建設事業費）は増加の傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歳出は増加し、人件費や扶助費、物件費、補助費等の増加がみられる他、近年では投資的経費（普通建設事業費）が大きく増加している <p>○今後、公共施設及びインフラの改修・更新費が増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の施設を改修・更新を行った場合の今後の費用見込みは、過去5年間（令和2年～令和6年）における投資的経費（普通建設費）の平均の約2倍の水準 <p>○住宅地、商業地ともに用途地域内で地価が下落</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過去9年間で住宅地、商業地ともに地価が下落傾向。工業地の地価は横ばい傾向。 			<p>○財政の健全化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歳入の増加傾向維持と自主財源率上昇に向けた対応 ・ コンパクトな都市形成と公共施設の集約による歳出抑制



街並みや地域の資源を活かしながら、安全・安心で良好な居住環境を目指すため、計画的な土地利用や利便性の高い都市施設整備、市街地整備等を行う必要があります。また、人口減少下において持続可能な都市経営を行うため、中心市街地の魅力向上と市内中心部への居住誘導、公共交通ネットワークの整備、公共施設の集約・再配置等に取り組む必要があります。

課題図(全市)

