

## 第3章 将来目標の設定

本章では、前章で示した都市整備上の課題を踏まえ、倉吉市のまちづくりを進めていく上での考え方として、都市づくりの理念や目標を示し、目指すべき将来の都市の姿として、都市の骨格となる都市構造を設定します。

1. 現行計画策定時点（H30）と現時点（R7）の状況変化の整理
2. 人口フレームの設定
3. 将来都市構造

# 1. 現行計画策定時点 (H30) と現時点 (R7) の状況変化の整理

## (1) 上位計画（総合計画）の目標等に関する変化

倉吉市総合計画（第11次及び第12次）の基本目標等を比較した結果は下表のとおりであり、基本的に第11次の内容が第12次に引き継がれています。

ただし、下表で示した「人口減少社会に対応した持続可能なまちづくり」、「地域資源を活かしたまちづくり」、「災害に強く」、「芸術が輝くまち」等の内容については、第12次総合計画において新たに追加しています。

### ■総合計画（第11次・第12次）の内容比較

	第11次倉吉市総合計画 (平成28年3月)	第12次倉吉市総合計画 (令和8年3月)
将来 都市像	愛着と誇り 未来いきいき みんなで作る倉吉市	元気なまち、くらしよし、未来へ！
まちづく りの基本 姿勢/視点	① わたしたちみんなが主役のまちづくり ② 倉吉らしさを大切に守り活かしたまちづくり ③ 選択と集中を基調としたまちづくり	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 いきいきと働くことができるまち【産業】 ② いつまでも健やかに過ごせるまち【福祉・健康・人権】 ③ 活力に満ち、豊かな心と文化が息づくまち【教育・文化・コミュニティ】 ④ 安全・安心で快適に暮らせるまち【生活基盤・環境・防災】	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】

## (2) 倉吉市の現状に関する変化

倉吉市の現状について現行計画の記載内容と現状を比較したところ、新たに世帯数が減少局面に突入した等の変化はあるものの、基本的に同様の傾向にあり、現行計画における課題は現時点においても継続している状況となっています。

ただし、新たに倉吉市の現状として整理した内容から、「公共交通の利便性の向上」や「地震・洪水・土砂災害等各種災害への対応の必要性」、「公共施設やインフラの改修・更新費用の増加への対応」等を新たな課題として抽出しました。

### (3) 市民意向に関する変化

市民意向についても、倉吉市の現状と同様に、現行計画策定時点と現時点において同様の傾向であり、現行計画における課題は現時点においても継続している状況となっています。なお、新たに整理した内容から、「公共交通に関する満足度の低さ」や「高齢期になっても安心して暮らせると思わない人の割合の高さ（約4割）」等を新たな課題として抽出しました。

### (4) 見直しの方針

上述のとおり、上位計画の内容、倉吉市の現状、市民意向の3つの視点から、現行計画策定時点と現時点の比較を行ったが、いずれにおいても現行計画で挙げられている課題が現時点においても継続している状況となっています。

一方で、「人口・世帯の減少や高齢化の進行への対応」、「公共交通の利便性向上」、「各種災害への対策」、「公共施設やインフラの改修・更新費用の増加への対応」等、対応の強化が必要な課題も新たに抽出しています。

このため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えの下、集約型都市構造の推進と公共交通の充実により、人口減少及び高齢化に対応した安全・快適で持続可能なまちづくりを進める必要があります。

以上より、本計画の将来目標は、現行計画策定時の課題が依然として多く残されていることを前提に、現行計画を基本にしつつ、新たに抽出された課題に対して適切な取組方針を定め、この方針を都市計画マスタープランに統合し、具体的な計画として「立地適正化計画」を策定します。さらに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進に向けて、利便性の高いエリアへの居住誘導や、都市機能が集積している拠点エリアへの都市施設誘導などの取組を計画に盛り込み、集約型都市構造への移行を推進します。（次頁以降を参照）

## 都市計画マスタープランの都市づくりの理念

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

豊かな歴史、文化、自然、農産物等の愛着のある地域資源が多くの人に認知され、住んでいる人が倉吉をもっと好きになることで、誇りを持って暮らし続けられるよう、倉吉の『魅力』を未来へ継承していきます。

いきいきとして過ごすことができる未来のために、都市機能の集積や良好な居住環境の創出、産業活動の振興など都市と田園環境の『調和』を図りながら、人・モノ・情報がさらに交流拡大し、誰もが『安全』で安心して『快適』に生活できる『活気』ある都市づくりを進めます。

みんなの力で倉吉の魅力を磨き続け、市民や企業等とともに『協働』の都市づくりを進めます。



## 都市づくりの6つの目標

目標1 **調和** 計画的な土地利用による調和の取れたまちづくり

目標2 **快適** 交流と連携による利便性・機能性の高いまちづくり

目標3 **活気** 良好な居住環境を保ち、活気あふれるまちづくり

目標4 **魅力** 自然・歴史・文化の魅力を活かしたまちづくり

目標5 **安全** 誰もが安心して安全に生活できるまちづくり

目標6 **協働** 市民・企業等による参加のまちづくり

## 2. 人口フレームの設定

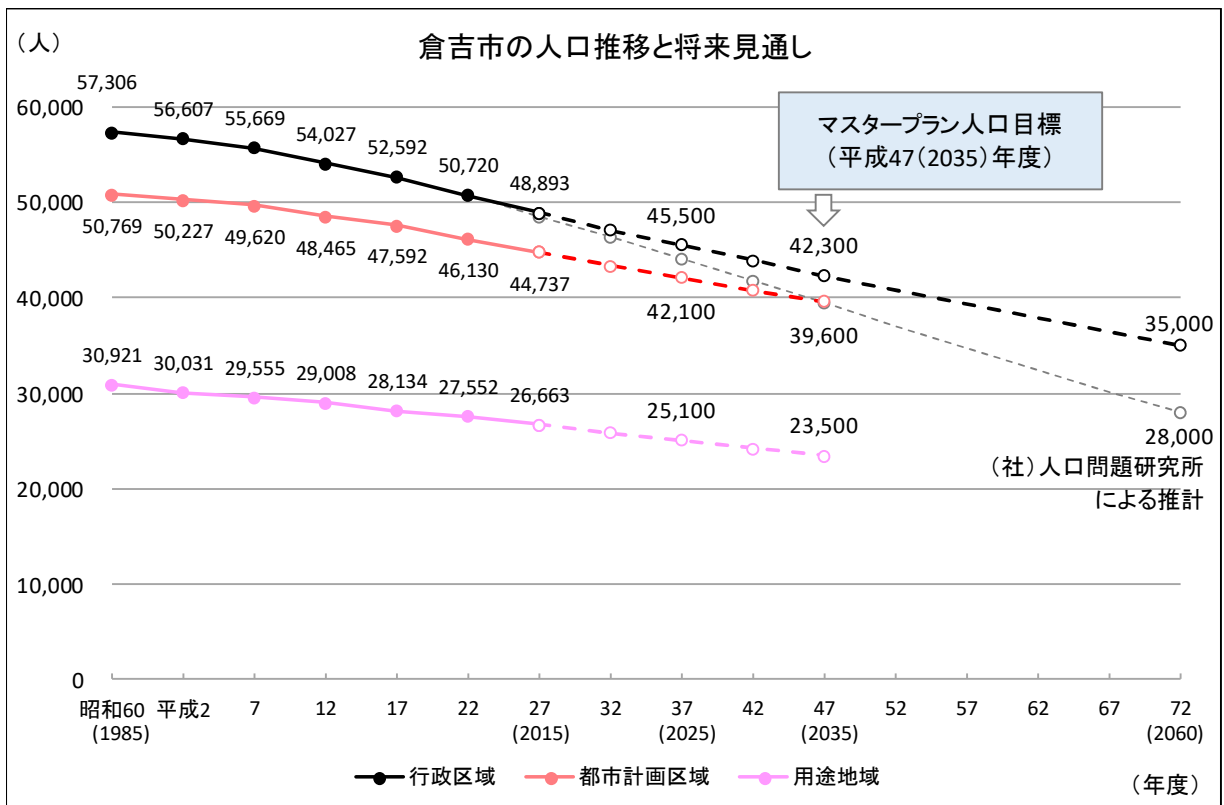
第11次倉吉市総合計画では、倉吉市の長期的な目標として、平成72（2060）年度に35,000人程度を、同様の設定とします。

現在見直し中のため未修正

このため、平成15（2004）年より20年後の平成47（2035）年度における行政区域人口を算定し、42,300人とします。

都市計画区域人口は、昭和60年～平成27年の国勢調査の動向から推計し39,600人、用途地域人口についても同様に推計し23,500人とします。

区 分	基準年 平成27年度 (2015)	中間年 平成37年度 (2025)	目標年 平成47年度 (2035)	総合計画 長期目標年 平成72年度 (2060)
行政区域	48,893	45,500	42,300	35,000
都市計画区域	44,737	42,100	39,600	—
用途地域	26,663	25,100	23,500	—



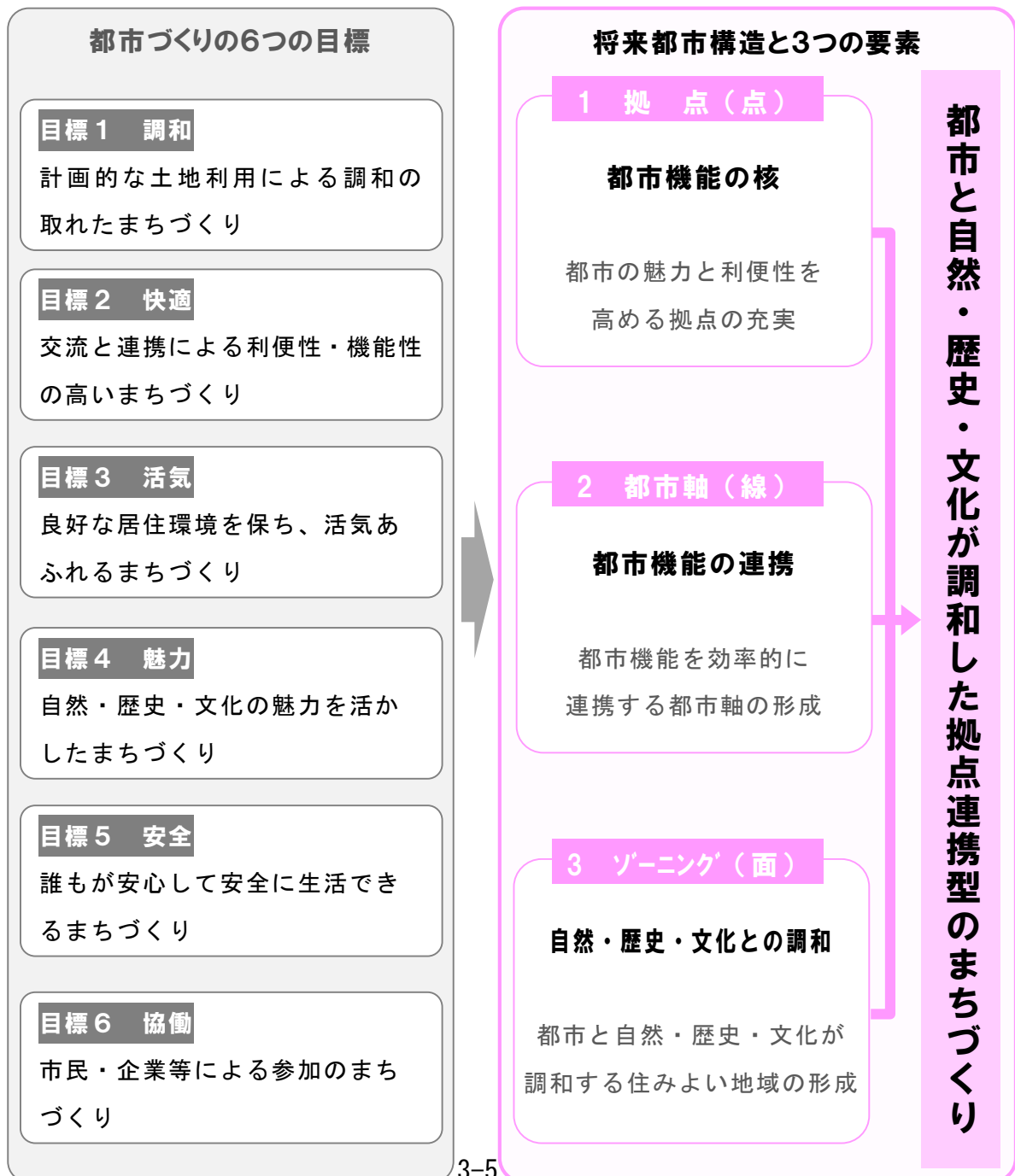
注) 平成22年までは国勢調査実績値。平成27年は国勢調査(速報値)より算出。平成32年以降は推計値。

### 3. 将来都市構造

将来都市構造は、都市づくりの目標の達成を目指して、市域全体の特徴を空間的かつ概念的に表し、目指すべき将来の都市の姿を描くもので、以下のように設定します。

倉吉市では用途地域を中心として、市街地の無秩序な拡大を抑制し、既存施設を有効活用したまちづくりを推進するとともに、開発すべき区域を選択し、中心市街地と周辺の都市機能が効率的に連携したコンパクトな都市構造を目指します。

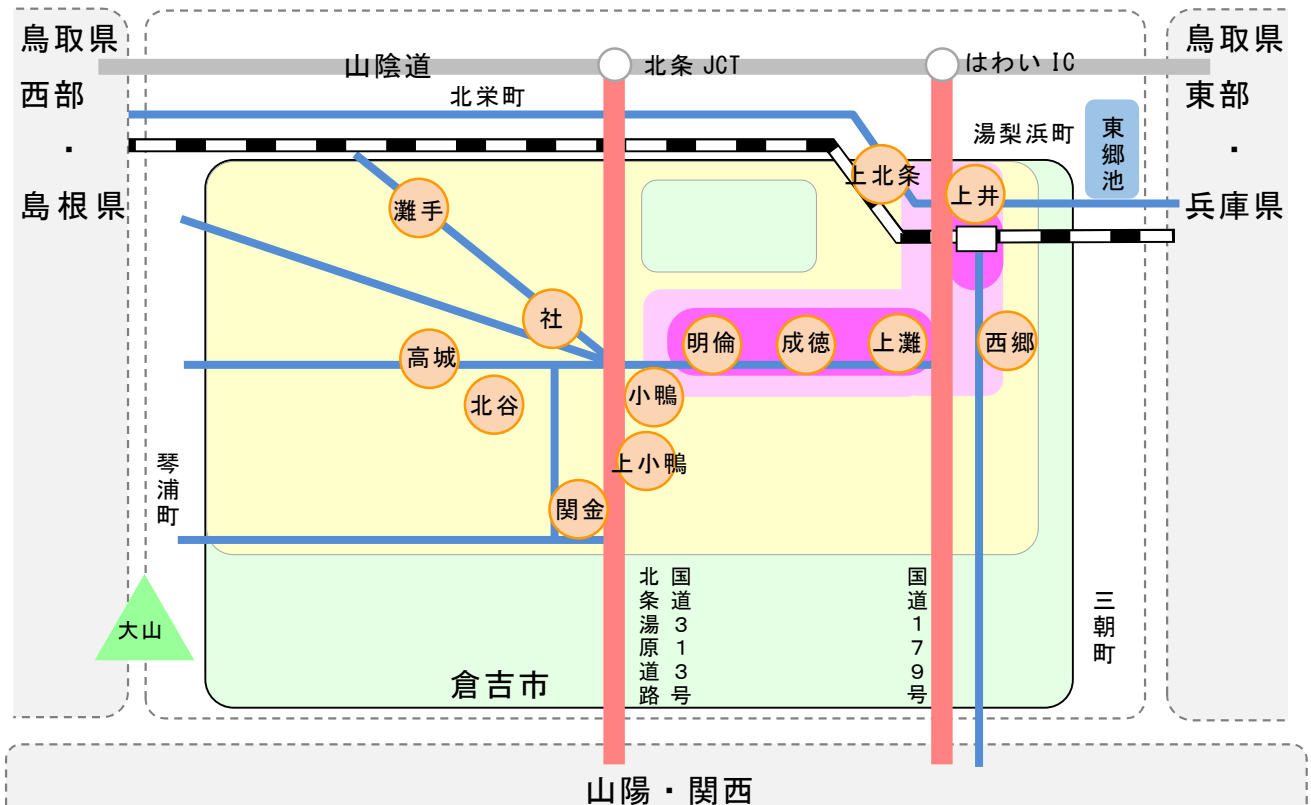
倉吉市の将来都市構造は、市内13地区の地区コミュニティセンター等を都市機能の核とする地域を「拠点」として、道路を中心に「都市軸」で結び、都市と豊かな自然・歴史・文化が調和した住みよい地域の形成を図る「ゾーニング」の3つの要素で構成し、「都市と自然・歴史・文化が調和した拠点連携型のまちづくり」を目指します。



■将来都市構造の基本的なイメージ



■将来都市構造の模式図



凡例	
拠点(点)	中心拠点
都市軸(線)	広域幹線軸
ゾーン(面)	市街地ゾーン
	田園集落ゾーン
	自然環境保全ゾーン
	地域の拠点 (生活文化発信拠点)
	都市幹線軸

### (1) 都市の魅力と利便性を高める拠点の充実

天神川水系に沿って連続した市街地を主体としながら、産業活動や生活・文化の拠点をそれぞれ配置します。

中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>中部圏域の玄関口である駅周辺地区や歴史的な街なみの残る打吹地区などの中心市街地を中心拠点と位置付け、中核都市にふさわしい商業・文化などの多様な都市機能の増進と良好な街なみづくりを進めます。</li> </ul>
生活文化発信拠点 (地域の拠点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的につながりの深い地域からなる13地区の地区コミュニティセンターを核として生活文化発信拠点到位置付け、生活基盤の維持・拡充に努めます。</li> </ul>
産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>西倉吉工業団地など産業系団地を拠点に位置付け、企業誘致や生産拡大の推進に向けた整備を進めます。</li> </ul>
観光・レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>関金温泉や白壁土蔵群など特色ある観光・レクリエーション資源が分布する地区を拠点に位置づけ、来訪者の利便性や魅力の増進に向けた取り組みを進めます。</li> </ul>
歴史・文化拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>大御堂廃寺跡歴史公園やコンベンション等の中心施設である倉吉未来中心などを配する倉吉パークスクエアや鳥取短期大学、鳥取看護大学などを配するエリアを歴史・文化拠点到位置付け、文化振興等の環境整備を進めます。</li> </ul>

### (2) 都市機能を効率的に連携する都市軸の形成

倉吉市の骨格となる都市軸は、南北の広域的な交流軸と天神川水系による自然軸により形成します。

広域幹線軸 (主要幹線道路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域高規格道路「北条湯原道路」は、高速道路ネットワークにつながる重要な広域幹線軸として位置づけ、整備を推進します。</li> <li>国道313号と国道179号は、都市の骨格を形成し、周辺市町村を結ぶ広域幹線軸として機能を強化します。</li> </ul>
都市幹線軸 (幹線道路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域幹線軸を補完し、隣接市町と市街地を結ぶ県道を都市幹線軸として位置づけ、交通の円滑化など機能強化を図ります。</li> </ul>
地区幹線軸 (幹線道路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域幹線軸や都市幹線軸を補完し、市役所、商店街などをはじめ、公共公益施設や集落地を結ぶ県道及び市道については、地区幹線軸として位置づけ、歩行者空間の確保などの機能強化を図ります。</li> </ul>
水と緑の自然軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本海へ注ぐ一級河川天神川水系は、河川の水辺や河畔の緑にふれあいながら、市内各所を結ぶ自然軸として親水空間や遊歩道などの機能を確保します。</li> </ul>

### (3) 都市と自然が調和する住みよい地域の形成

市域の保全と開発をバランスよく進めるため、用途地域を中心としたまとまりのある市街地を形成するとともに、用途地域外については、良好な田園と集落が共生する地域と豊かな自然環境を保全する地域を形成します。

市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の既存市街地を市街地ゾーンとし、用途地域外の流入人口等の受け皿となっている地域を新市街地ゾーンとして位置づけ、良好な都市環境の整備に努めます。</li> <li>土地利用動向を勘案し、必要に応じ市街地の拡大・抑制を検討します。</li> </ul>
田園集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地ゾーン周辺の農地および集落については、良好な田園と集落が共生するゾーンと位置づけ、農地の保全と生活環境の整備に努めます。</li> </ul>
自然環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地及び田園集落ゾーン周辺の森林地域については、木材や林産物の生産、水源のかん養、災害の防止、レクリエーションの場など、森林の持つ多様な公共公益機能の維持や自然景観の保全に努めます。</li> </ul>



## 将来都市構造図

### 目指すべき都市像

### 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

倉吉市では用途地域を中心として、市街地の無秩序な拡大を抑制し、既存施設を有効活用したまちづくりを推進するとともに、開発すべき区域を選択し、中心市街地と周辺の都市機能が効率的に連携したコンパクトな都市構造を目指します。

本市の将来都市構造は、市内13地区の地区コミュニティセンター等を都市の核とする地域を「拠点」として、道路を中心に「都市軸」で結び、都市と自然が調和した土地利用の形成を図る「ゾーニング」の3つの要素で構成し、「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」を目指します。





■課題と目標の対応■

「都市整備上の課題」と「都市づくりの目標」の対応関係は次のとおりである。

都市整備上の課題		都市づくりの目標
<p><b>【人口】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○安全・安心で快適なまちづくりの推進</li> <li>○移住定住対策・雇用創出の推進</li> <li>○中心市街地活性化の推進</li> <li>○公共交通の利便性向上</li> </ul> <p><b>【産業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○第1・第2次産業の振興</li> <li>○中心市街地活性化の推進</li> <li>○観光資源の活用</li> </ul> <p><b>【財政】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○財政の健全化</li> </ul>	<p><b>【土地利用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○計画的な土地利用の推進</li> <li>○計画的な市街地形成の誘導</li> <li>○選ばれる市街地の形成</li> </ul>	<p>目標1 <b>調和</b></p> <p>計画的な土地利用による調和の取れたまちづくり</p>
	<p><b>【都市施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○交通基盤の整備</li> <li>○都市計画道路の整備推進</li> <li>○公共交通ネットワークの充実</li> <li>○公園緑地の適切な管理・保全</li> <li>○史跡を活用した環境整備</li> <li>○下水道等の老朽化対策</li> <li>○天神川流域の水質の保全</li> <li>○公共施設等総合管理計画に基づく計画的な施設管理</li> <li>○中心市街地の拠点性向上</li> </ul>	<p>目標2 <b>快適</b></p> <p>交流と連携による利便性・機能性の高いまちづくり</p>
	<p><b>【市街地整備】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○中心市街地の活性化</li> <li>○歴史文化と調和した市街地形成</li> <li>○温泉等を活用した観光振興</li> <li>○空き家対策等の推進</li> <li>○移住・定住対策の推進</li> </ul>	<p>目標3 <b>活気</b></p> <p>良好な居住環境を保ち、活気あふれるまちづくり</p>
	<p><b>【都市景観・都市環境】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な都市景観の保全と活用</li> <li>○歴史的景観や自然景観の保全</li> <li>○人にやさしいまちづくり</li> </ul>	<p>目標4 <b>魅力</b></p> <p>自然・歴史・文化の魅力を活かしたまちづくり</p>
	<p><b>【都市防災】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○災害に強い都市基盤の整備</li> <li>○耐震化の促進</li> <li>○雨水対策や河川整備による治水対策の推進</li> <li>○地域防災力の向上</li> </ul>	<p>目標5 <b>安全</b></p> <p>誰もが安心して安全に生活できるまちづくり</p>

## 第4章 誘導方針

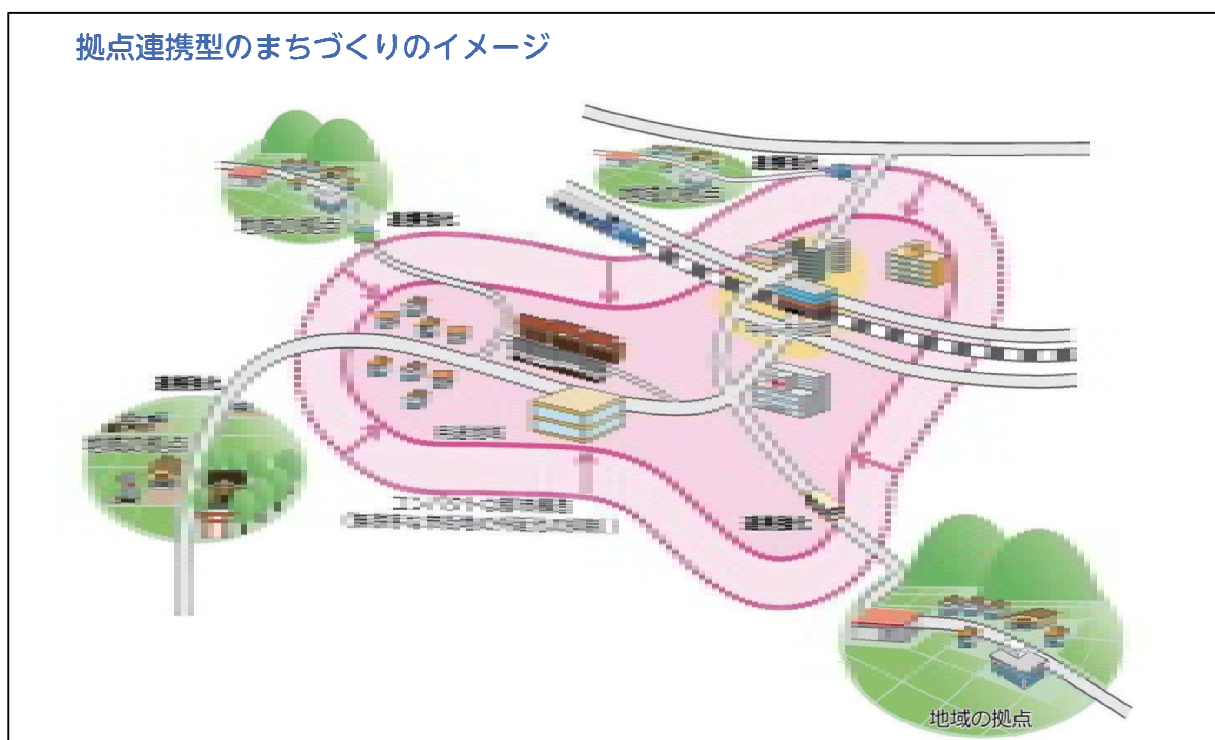
本章では、将来目標の設定をうけて立地適正化計画として目指す方向性と計画のターゲット及び基本的な方針を設定します。

1. 立地適正化計画で目指すもの
2. 計画対象の設定
3. 誘導方針の設定

## 1. 立地適正化計画で目指すもの

将来の人口減少は避けられないものとして、立地適正化計画を策定することとし、立地適正化によりどのようなまちづくりを目指すのかを示します。

倉吉市では第12次倉吉市総合計画において「元気なまち、くらしよし、未来へ！」を将来都市像に掲げ、まちづくりの視点として「人口減少社会に対応した持続可能なまちづくり」、「地域資源を活かしたまちづくり」などを示しており、「都市と自然・歴史・文化が調和した拠点連携型のまちづくりの推進」として以下のようなまちづくりのイメージを示しています。



第13版 都市計画運用指針（令和7年3月）では立地適正化計画の基本的な考え方として以下のように示されています。

人口が減少する地方都市においては、

- ・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・ その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、災害リスクの低い一定の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にすること
- ・ 災害ハザードエリアにおける開発規制及び移転の促進、災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の誘導、避難路・避難場所の整備等を組み合わせて、より安全な居住の確保を図ること
- ・ 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること
- ・ 拠点の周辺部にあっては、更なる市街化を抑止しつつ、多様なライフスタイルに対応したゆとりある都市生活の場等として地域づくりを進めることについて一体的に実施し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要である。

倉吉市においてもコンパクトな都市構造とすることで、誰もが出歩きやすく健康・快適な生活が確保されること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちになること、財政面・経済面で持続可能な都市経営が可能となること、さらには災害に強いまちとなることが期待されます。

拡散した市街地のままで人口が減少した場合



コンパクトな都市構造  
(無秩序な市街地の外延化の抑制)

拠点連携型まちづくりを進めた場合

上記の課題の解決を図り  
持続可能な安全・安心かつ快適に生活できる都市



拠点連携型まちづくりの生活イメージ

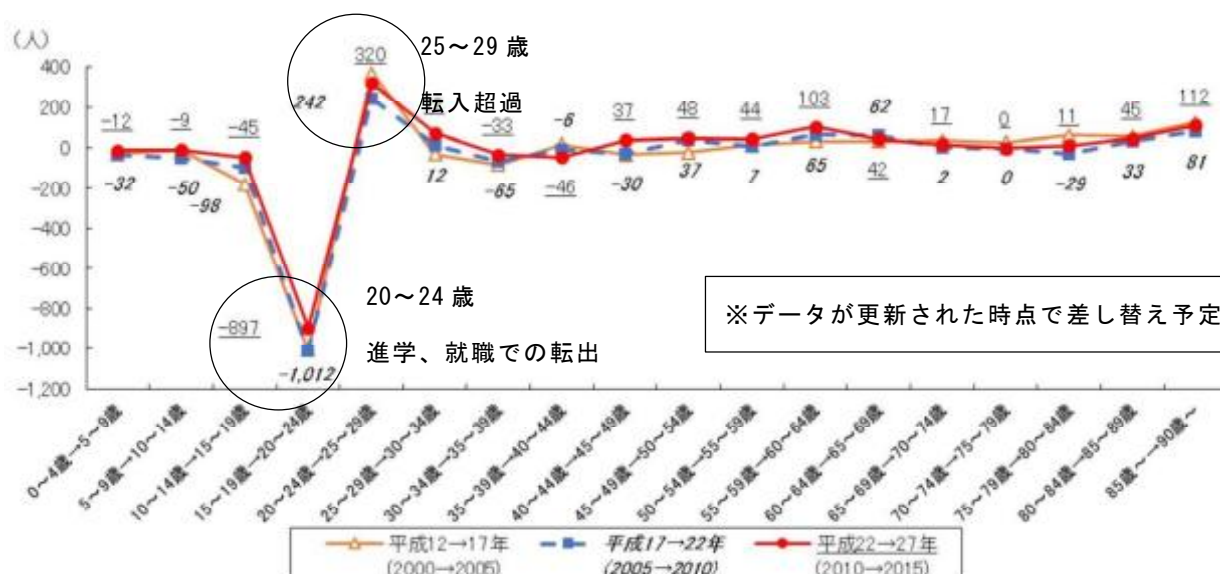
## 2. 計画対象の設定

人口動態の状況をみると、20歳～24歳から25歳～29歳では転入超過となっているものの、その前の15歳～19歳から20歳～24歳での転出超過が顕著であり、その分を取り戻すことができていません。そのため、この①若者世代（大学卒業後の就職、転勤・転職者）の積極的な誘導を図ります。その他、転入超過の世代もあるものの、全体として①の転出超過を補えていないため、②30歳～64歳（現役・子育て世代）（⇒現役の子育て世帯、独身世帯の双方を対象に地域の魅力と安全性・快適性の向上による移住・定住の促進を図る）、③65歳以降（高齢世代）（⇒高齢期になっても安心して暮らせるまちづくりを推進する）の3世代をターゲット世代とします。

＜世代別の人口動態＞

年代	人口動態の状況	対応の方向性
20歳～24歳 (3.2%)	大幅な転出超過 (-900人程度)	大学進学・就職等により転出超過。 大学誘致は困難なため、大学卒業後（22歳以降）の就職者の積極的な取り込みにより、転出超過の緩和を図る。
25歳～29歳 (3.8%)	転入超過 (300人程度)	転勤・転職に伴う転入者の増加により転入超過。 転勤・転職の積極的な取り込みにより、転入超過の強化を図る。
30歳～64歳 (41.3%)	若干の転入超過 (30代後半は若干の転出超過)	30代後半を除く各年代において安定的に若干の転入超過。 子育て世帯を多く含む現役世代であり、地域の魅力と安全性・快適性の向上により、子育て世帯、独身世帯双方の移住・定住促進を図る。
65歳以上 (34.8%)	若干の転入超過 (85歳以降、転入超過が加速)	定年退職者を含む高齢世代であり、85歳以降転入超過が加速する傾向にある。 「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割に達することからも、高齢者が安心して暮らせるまちづくりを推進する。

■年齢階級別人口移動数の推移（再掲）



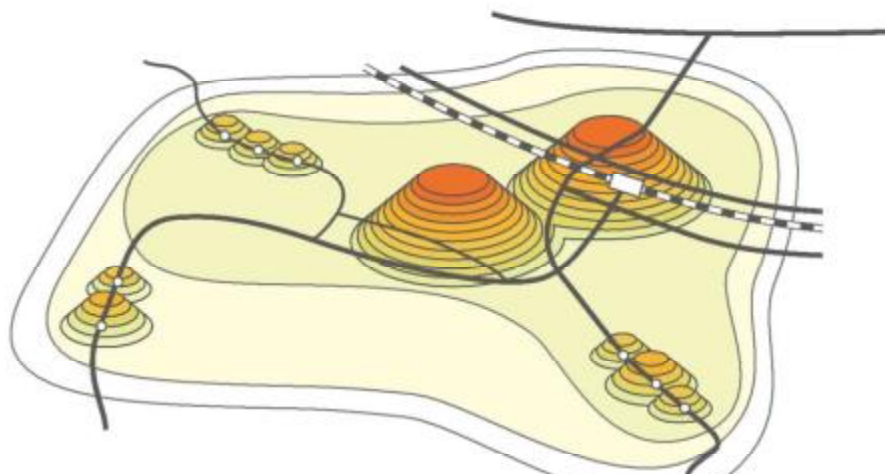
出典：倉吉市人口ビジョン(R3.3)

### 3. 誘導方針の設定

上記に設定した対象を踏まえ、基本的な方針ごとの誘導方針を次のとおり設定します。

#### 《誘導方針》

将来都市構造の 3要素	誘導方針
1. 都市と自然が 調和する住みよい 地域の形成 【居住の誘導】	<p>① <b>利便性が高いエリアへの居住誘導</b> 都市機能が集積している中心拠点周辺や公共交通の利便性が高い地域に居住を誘導し、誰もがこれらの生活サービスを利用できる利便性の高い居住環境の形成を図ります。</p> <p>② <b>居住地の安全性向上</b> 重大な災害が発生する恐れの高い地域から安全な地域へと居住誘導を図るとともに、ハード・ソフトを組み合わせた災害対策により、居住地の安全性向上を図ります。</p>
2. 都市の魅力と利 便性を高める 拠点の充実 【都市機能の誘導】	<p>① <b>都市機能の維持・誘導による拠点性の向上</b> 市民生活を支える医療・福祉・子育て・商業・文化等の都市機能を中心拠点に維持・誘導し、これらの生活サービスが持続的・効率的に提供される魅力ある拠点づくりを推進します。</p> <p>② <b>誰もが安心・安全に移動できるまちなかの形成</b> 子育て世帯や高齢世代も含め、誰もが歩いて暮らせる利便性の高い地域の形成を目指し、安心・安全に移動できるまちなかの形成を図ります。</p>
3. 都市機能を効率 的に連携する 都市軸の形成 【都市軸の形成】	<p>① <b>利便性が高く持続可能な公共交通の構築</b> 中心拠点と周辺拠点のアクセスを確保し、各地域の特徴・機能を互いに享受しながら、全ての人が生活しやすくするために、バス路線の再編、地域内の交通の充実、公共交通の環境整備等により、利便性が高く持続可能な公共交通を構築します。</p> <p>② <b>幹線道路の整備による市内外の連携軸の強化</b> 現在整備が進められている地域高規格道路「北条湯原道路」及び市内都市計画道路の整備を促進し、市内外の連携軸を強化することで、市内外のアクセス性の向上を図ります。</p>



都市機能が集積しているエリアや公共交通や軸沿いに集約拠点を形成  
 (※拠点性が高いところを高い山で示している)

### ■求めるべき市街地像

区域	地域イメージ
都市機能誘導区域	公共交通によるアクセスの利便性が高く、医療・福祉・商業等の都市機能が集積する都市の拠点となるべき区域。既存の都市機能の維持や新たな都市機能を誘導することによって、都市機能を充足させ、一定エリアの人口密度を維持することにより生活サービスが効率的に提供されるようにする。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定の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。
居住誘導区域外	良好な自然環境に囲まれた豊かな生活などの新たなワークスタイル・ライフスタイルを実現する場ともなり得る地域。
都市計画区域外	自然環境や営農環境の保全を基本とし、無秩序な市街化を抑制する地域。

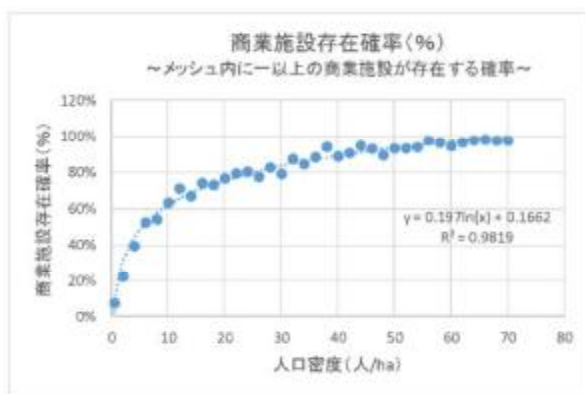
## (1) 居住の誘導の考え方

本市の用途地域の面積は全市の約3%に過ぎませんが約55%の人が住んでいます（令和7年3月末住民基本台帳）。県内他都市と比較すると面積はコンパクトに設定されていますが、人口集積が高い状況ではありません。一方で、市内の状況を見ると用途地域の人口減少率は約1割にとどまることに加え、人口密度も26.4人/haと、用途地域外（都市計画区域内）の2.2人/ha、都市計画区域外の0.2人/haと比較して、突出して高い状況です。また、都市機能も用途地域内へ集積していることや公共交通の利便性が比較的高く、都市基盤も整っています。

集約型都市構造への転換を図る上では、拠点性の高い用途地域内への都市機能及び居住の誘導を促進することが望ましいことから、用途地域中心に誘導区域を設定します。

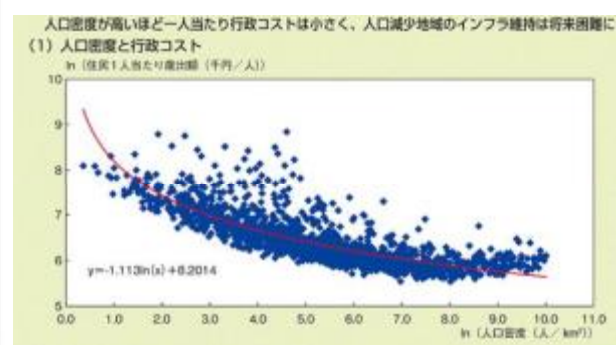
第13版都市計画運用指針において居住の誘導について以下のように記載されており、「一定のエリアにおいて人口密度を維持すること」が肝要です。そのため、本市においても将来の人口の広がりや人口密度を想定した上で居住を誘導すべき区域を設定します。

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の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である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。【居住誘導区域の基本的な考え方】



人口密度と商業施設存在確率

出典：都市構造の評価に関するハンドブック



人口密度と行政コスト

出典：内閣府 HP

《区域別の状況》

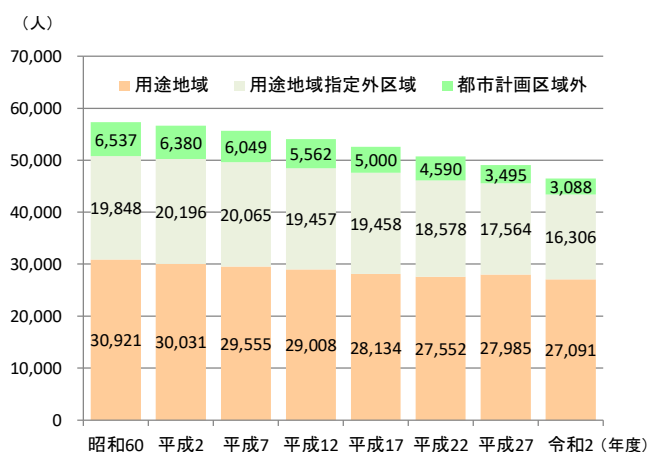
区域	R2人口密度 (人/ha)	人口減少の 状況 (S60⇒R2)	対応の方向性
用途地域内	26.4	人口減少率は 1割にとどまる	本市の人口の約6割が暮らす本区域では、集約型都市構造への転換に向けて、居住を緩やかに誘導し、人口密度の維持を図る。
用途地域外	2.2	人口減少率は 約2割	本市の人口の約35%が暮らす本区域では、その多くが良好な田園と集落が共生する「田園集落ゾーン」に居住しており、同ゾーンでは、農地の保全と生活環境の整備に努めるものとされている。 このため、本区域においては、「地域の拠点」における生活基盤を維持するとともに、中心拠点とのネットワークを確保し、生活利便性の維持を図る。
都市計画 区域外	0.2	人口減少率は 5割を超える	急激な人口減少が進行する本区域では、都市機能がなくなる等により生活サービスの低下が懸念されるため、「中心拠点」や「地域の拠点」との公共交通網の確保、「交通空白地の解消」により、生活の維持を図る。

※ ( ) 内の数字は区域内人口の全人口に占める割合

■鳥取県内の自治体面積・人口及び用途地域内面積・人口の状況

自治体名	行政区域			用途地域（除く、工業、工専）				
	面積 (km <sup>2</sup> )	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (km <sup>2</sup> )	面積 割合	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 割合
鳥取市	765.3	188,465	2.5	25.9	3.4%	115,821	44.7	61%
米子市	132.4	147,317	11.1	21.5	16.2%	84,570	39.4	57%
倉吉市	272.1	46,485	1.7	7.8	<b>2.9%</b>	20,275	26.1	<b>44%</b>
境港市	29.1	32,740	11.2	7.5	25.7%	20,433	27.3	62%
日吉津村	4.2	3,501	8.3	0.3	6.2%	728	28.0	21%

■都市計画区分別人口の推移（再掲）

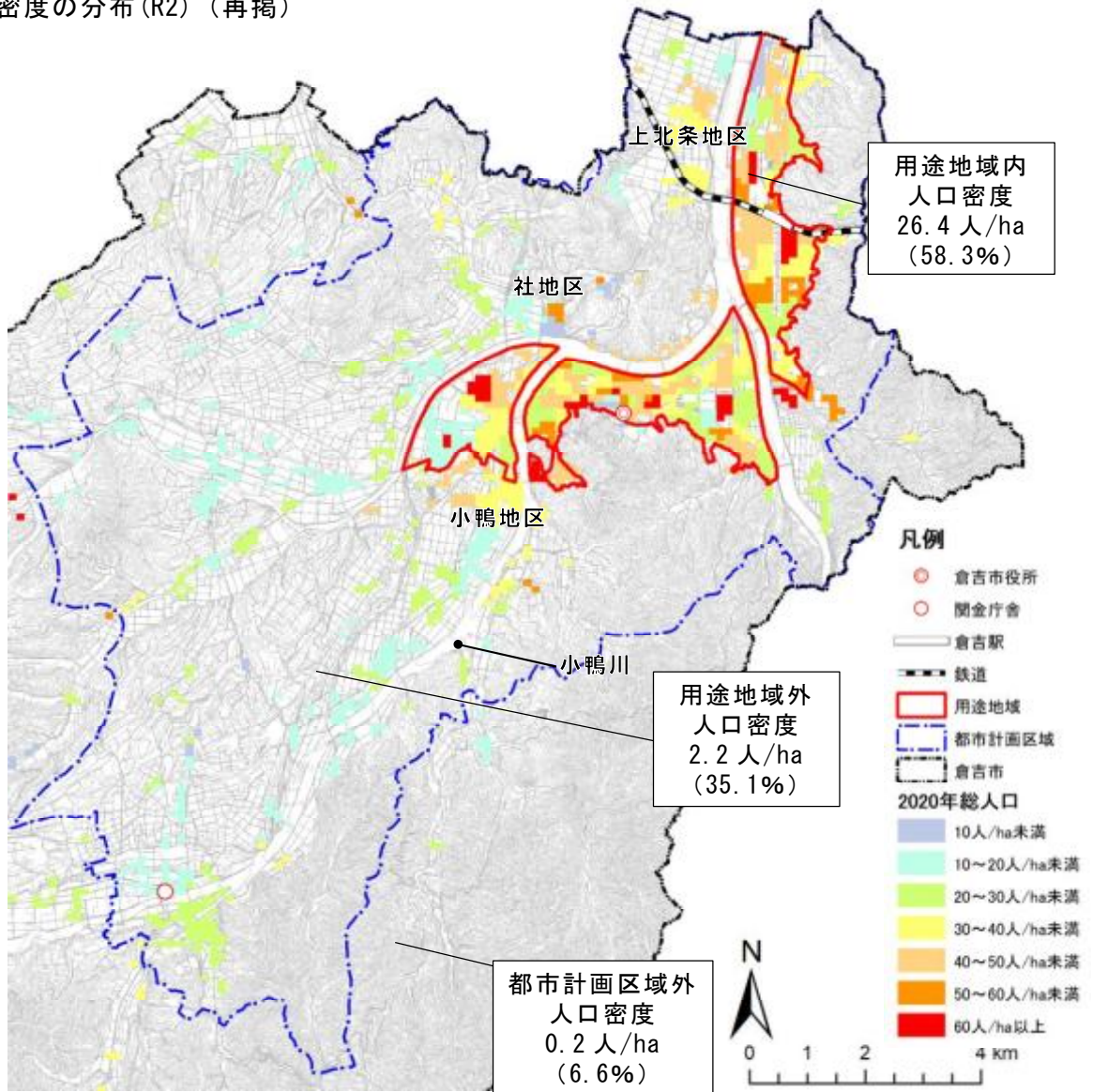


■都市計画区分別の人口変化（再掲）

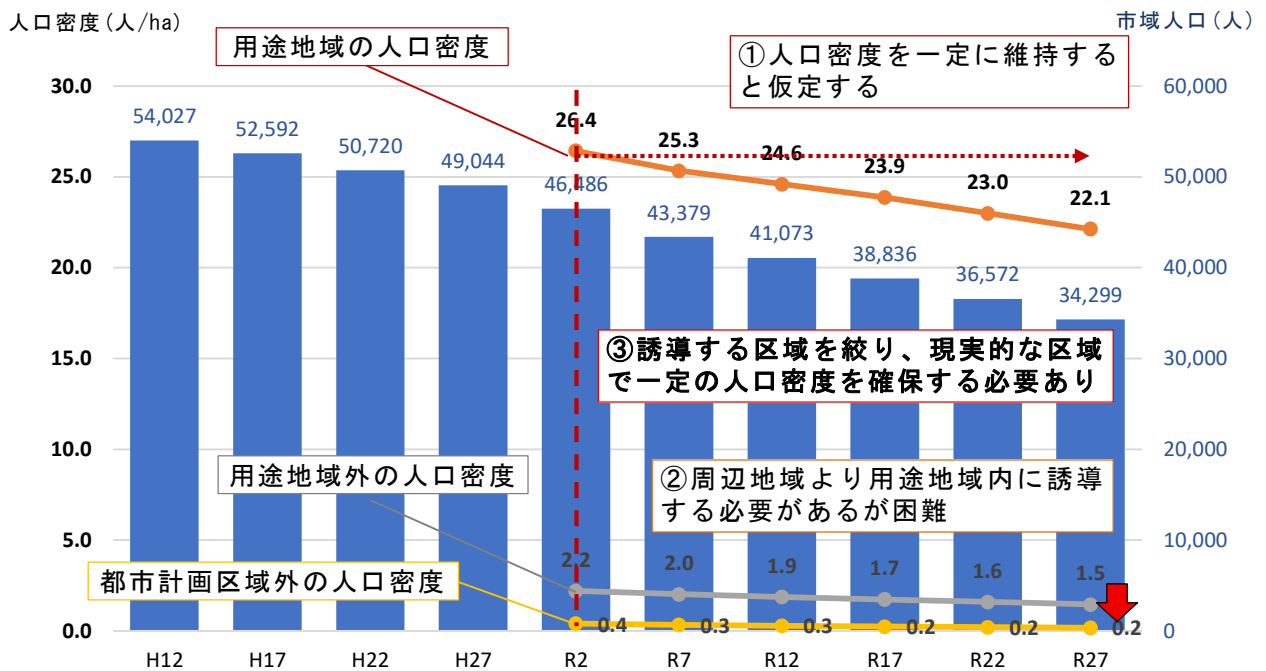
区域	S60	R2	R2-S60	R2/S60
用途地域	30,921	27,091	-3,830	0.88
用途地域外	19,848	16,306	-3,542	0.82
都市計画区域外	6,337	3,088	-3,249	0.49

出典：国勢調査

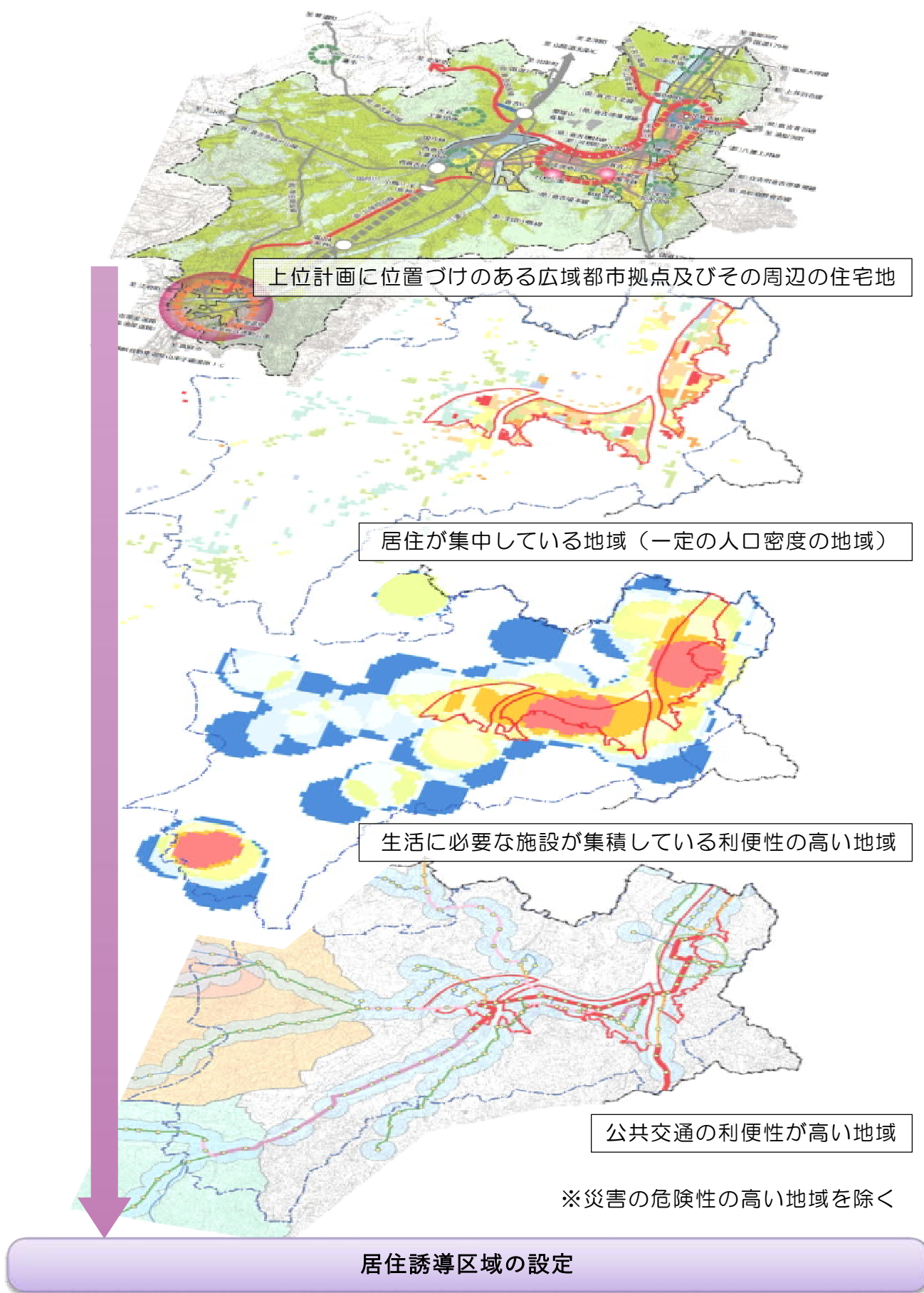
■人口密度の分布(R2) (再掲)



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



## ■居住誘導区域のイメージ

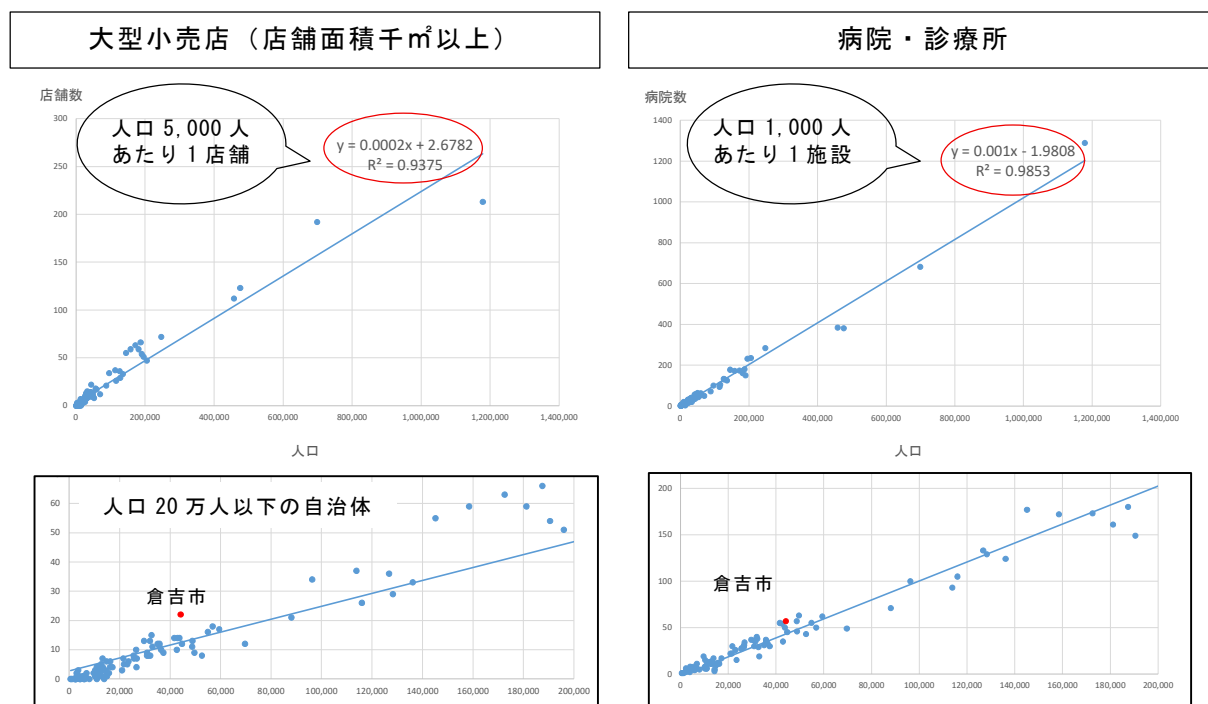


※次年度に具体的な区域を検討します。

## (2) 都市機能の誘導の考え方

本市には、現在店舗面積が千㎡を超える大規模小売店舗が22店舗、病院・診療所が合計57施設（歯科診療を除く）あり、人口当たり施設数としては多い状況です。多い理由としては市域外の方も倉吉市の施設を利用している（商圈が広い）ことが想定されます。

中国地方における自治体の人口と大型小売店や病院・診療所の数の関係を見ると、相関が非常に高い状況です。このデータを踏まえると、**大規模小売店舗は人口が5,000人減少するごとに1店舗、病院・診療所は1,000人減少するごとに1施設減少すると見込まれます。**本市では今後20年で人口が約1万人減少する見込みであると予測されていることから大規模小売店舗が2施設、病院・診療所が10施設の減少が見込まれます。また、周辺自治体からの利用が想定されるため、周辺自治体の人口減少の状況によってはより多くの施設が減少することが見込まれます。

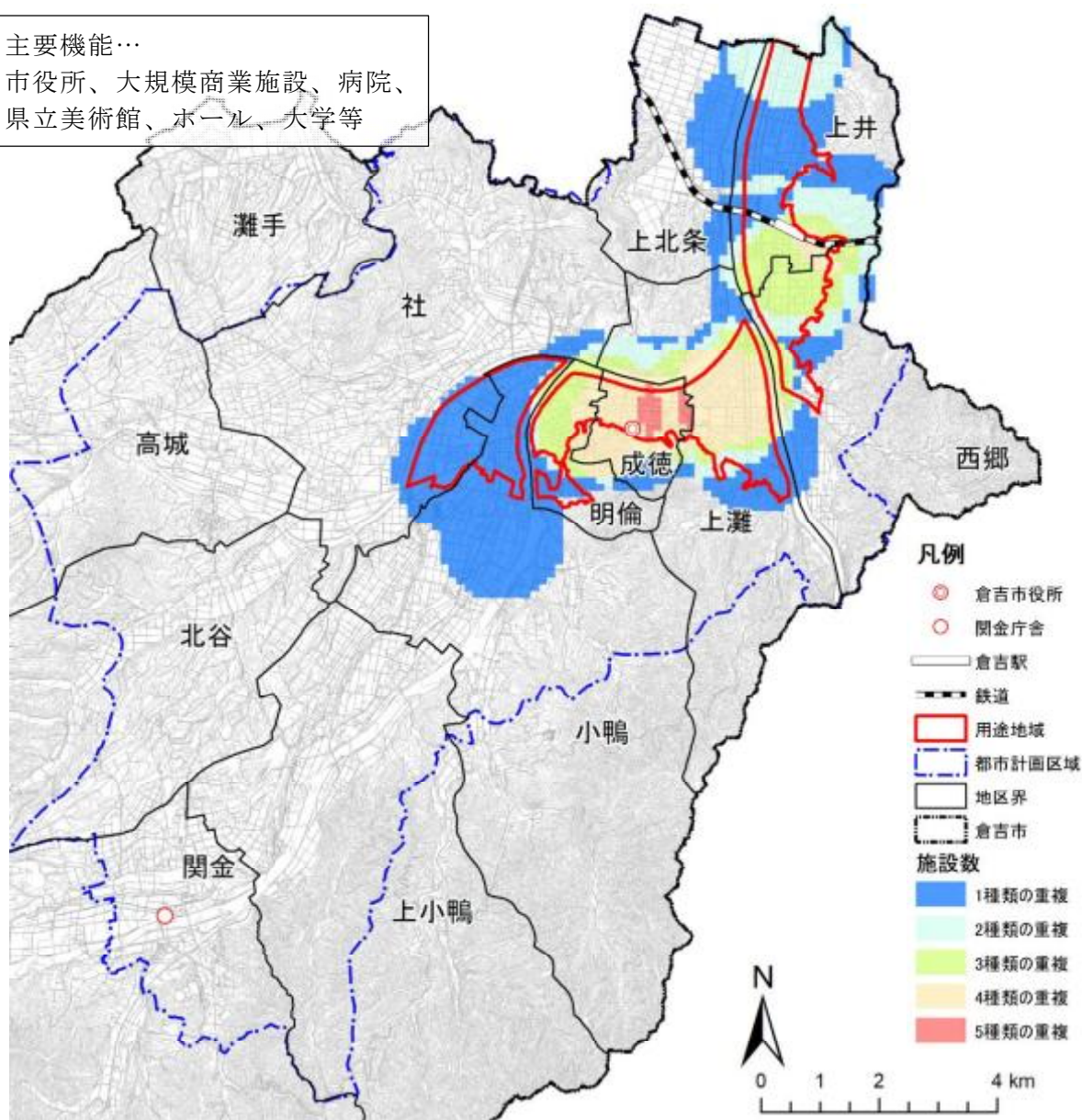


集約型都市構造を推進する上では、拠点性の高い地域に都市機能誘導を促進することが望ましいことから、都市機能が集積しており、今後も公共交通の充実を図り、賑わいの創出を図ることとしている「倉吉市中心市街地活性化基本計画」のエリアを基本として「都市機能誘導区域」を定めます。



■都市機能施設の集積状況（主要機能）

主要機能…  
市役所、大規模商業施設、病院、  
県立美術館、ホール、大学等



誘導施設の設定の考え方

全市民を対象とする都市機能を誘導施設に位置付け、中心市街地に維持・集約します。

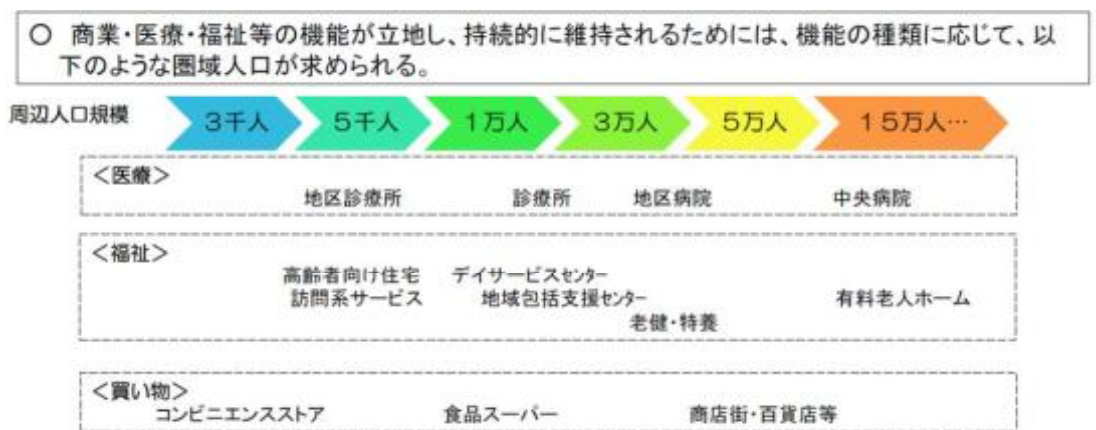
※倉吉駅周辺や打吹地区等の中心市街地は公共交通の利便性も高く、都市機能が集積していることから、この地域に都市機能を維持・集約することで、市民の利便性向上及び都心の賑わい創出を図ります。

※小規模な施設等は都市機能誘導区域に限らず、各居住地に近接した日常生活圏に分散して立地することで身近で利用しやすい環境が形成されることから、誘導施設とはしません。

■誘導施設の設定例

機能	誘導施設	米子市		松江市			益田市		大田市			江津市	雲南市		
		米子駅	皆生温泉	都市中核	乃木駅・島根県立大	島大	中心市街地	高津	駅前	市民交流	橋南		木次・三刀屋	加茂	大東
行政	国、県の機関			●			●						●		
	市役所	●		●			●				●	●			
	支所・出張所						●							●	●
福祉	保健総合センター等	●							●	●	●				
	高齢者福祉施設								●	●	●				
子育て	医療ケア児に関する機能を有する認定こども園	●													
	子育て支援センター等								●	●	●				
	保育所、認定こども園、幼稚園								●	●	●				
商業	大規模小売店10,000㎡以上	●		●			●(10,000㎡以上の定数はなし)	●(10,000㎡以上の定数はなし)							
	大規模小売店1,000㎡以上			●	●	●	●	●	●		●(3,000㎡以上)	●	●	●	
	娯楽施設			●	●	●									
医療	病院(特定機能病院など)	●		●	●		●				●			●	
	病院						●				●			●	
金融	政府系金融機関			●											
	銀行			●	●	●			●				●	●	
	信用金庫、信用組合、JA等			●	●				●				●	●	
	郵便局			●	●	●			●				●	●	
教育	大学、専修学校	●		●	●	●	●								
文化	図書館	●		●			●				●	●	●	●	
	博物館・美術館	●		●			●				●				
	スポーツ施設	●		●	●		●							●	
	文化ホール等大規模交流施設	●		●			●				●	●			
	コミュニティーセンター											●	●	●	
観光	観光センター		●	●	●										
	ホテル			●	●										
交通	鉄道駅			●	●		●								
	バス停			●											
	駐車場			●			●								

■都市施設と周辺人口規模



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。  
 出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

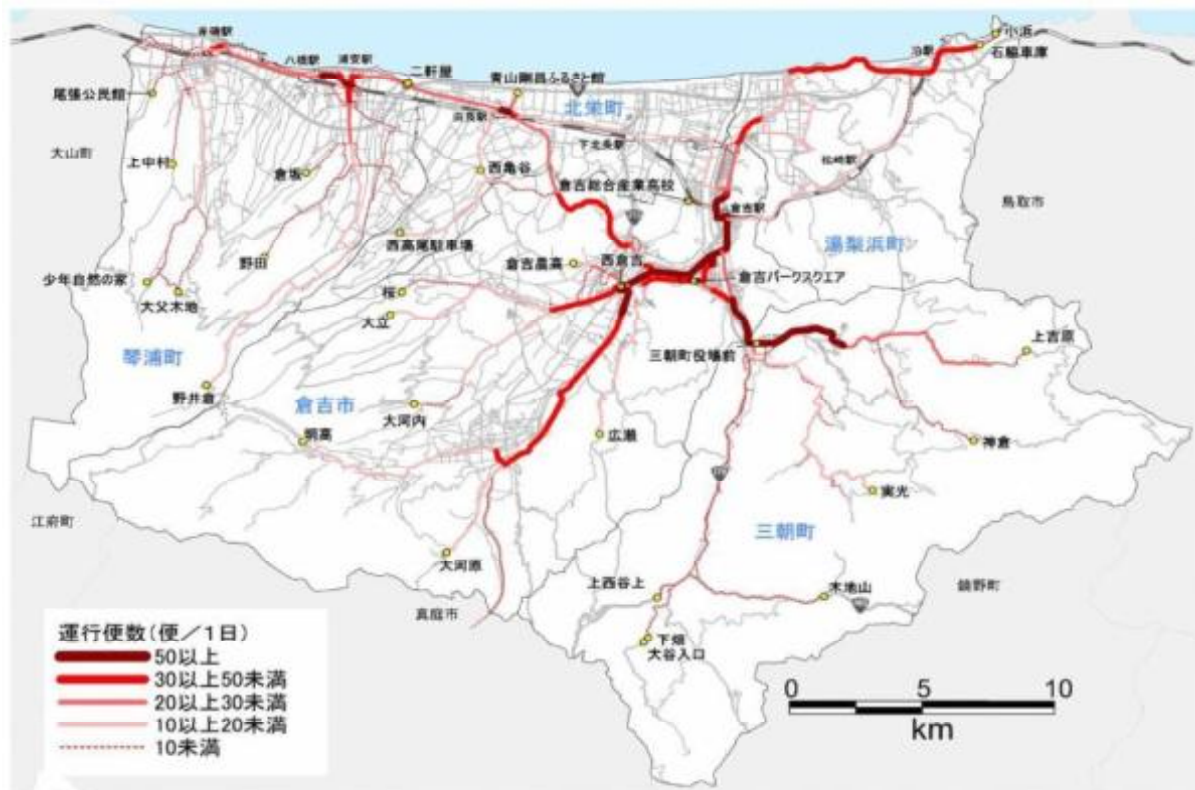
商業施設の高圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々  
 \*コンビニエンスストア  
 大都市住宅地→商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客  
 その他の地域→商圏：半径2～3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客  
 \*食品スーパー(2,000～3,000㎡規模) →周辺人口1～3万人  
 \*ドラッグストア(1,000～1,500㎡規模) →周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会  
 有限会社 リテイルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

### (3) 都市軸の形成の考え方

本市の路線バスはほとんどの広域路線が倉吉駅～西倉吉間を運行しているため、用途地域内を中心に運行便数が多い状況です。また、地域の拠点に向けたバス路線が維持されています。



出典：鳥取県中部地域公共交通計画（令和7年3月）

令和7年度倉吉市民意識調査では生活全般に関する満足度は約3割の方が「満足していない」と回答しており、その回答理由は「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」、といった回答が挙がるほか、「道路ネットワークが不十分」などの回答が多い状況です。また、令和5年度鳥取県中部地域住民アンケート調査結果では「今後の交通施策の方向性」で「乗継が増えても利用しやすい公共交通への見直し」が全体の4割と最も多い状況です。

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%			

出典：令和7年度倉吉市民意識調査

これらの状況も踏まえ、倉吉駅から西倉吉までの循環バスの導入検討を進める等、バス路線の効率化に取り組むとしています。

《事業実施後(令和11年度末)》

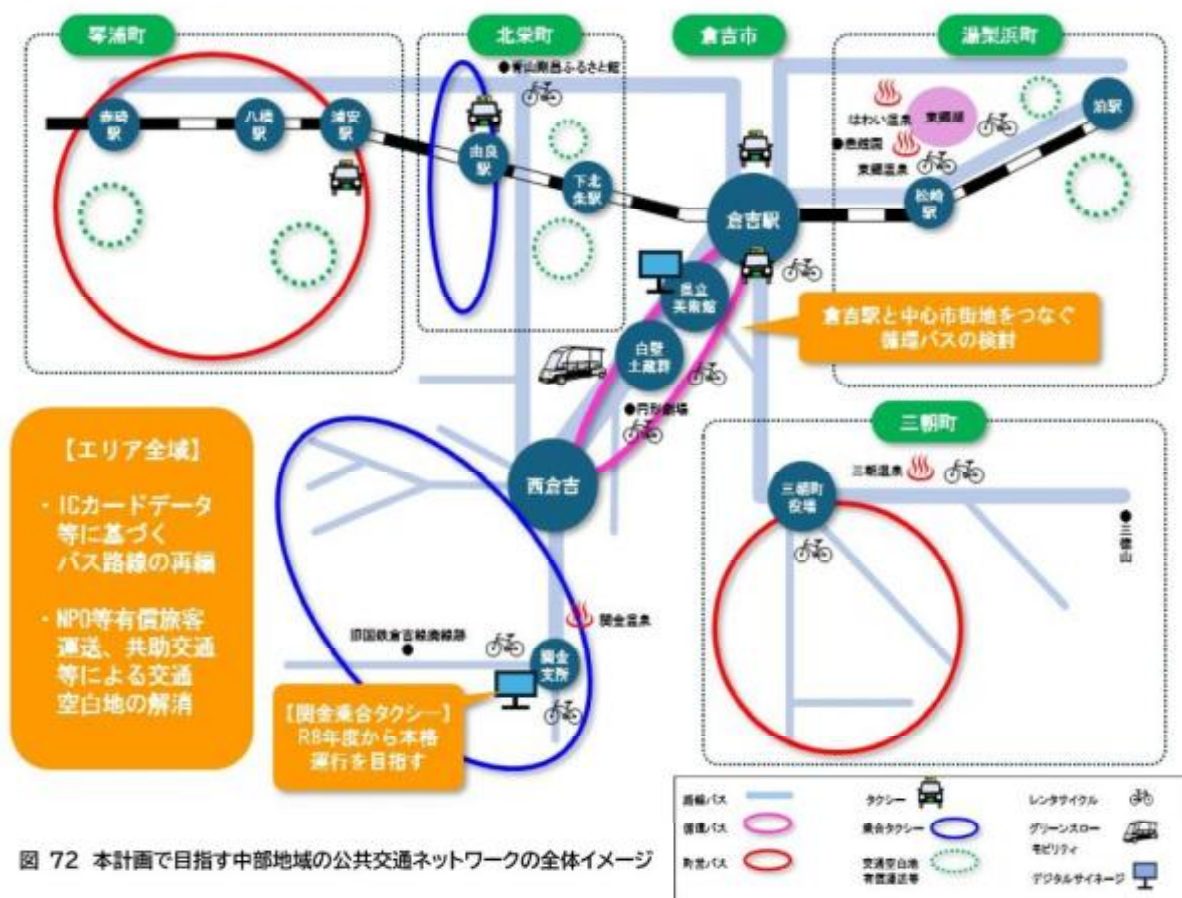
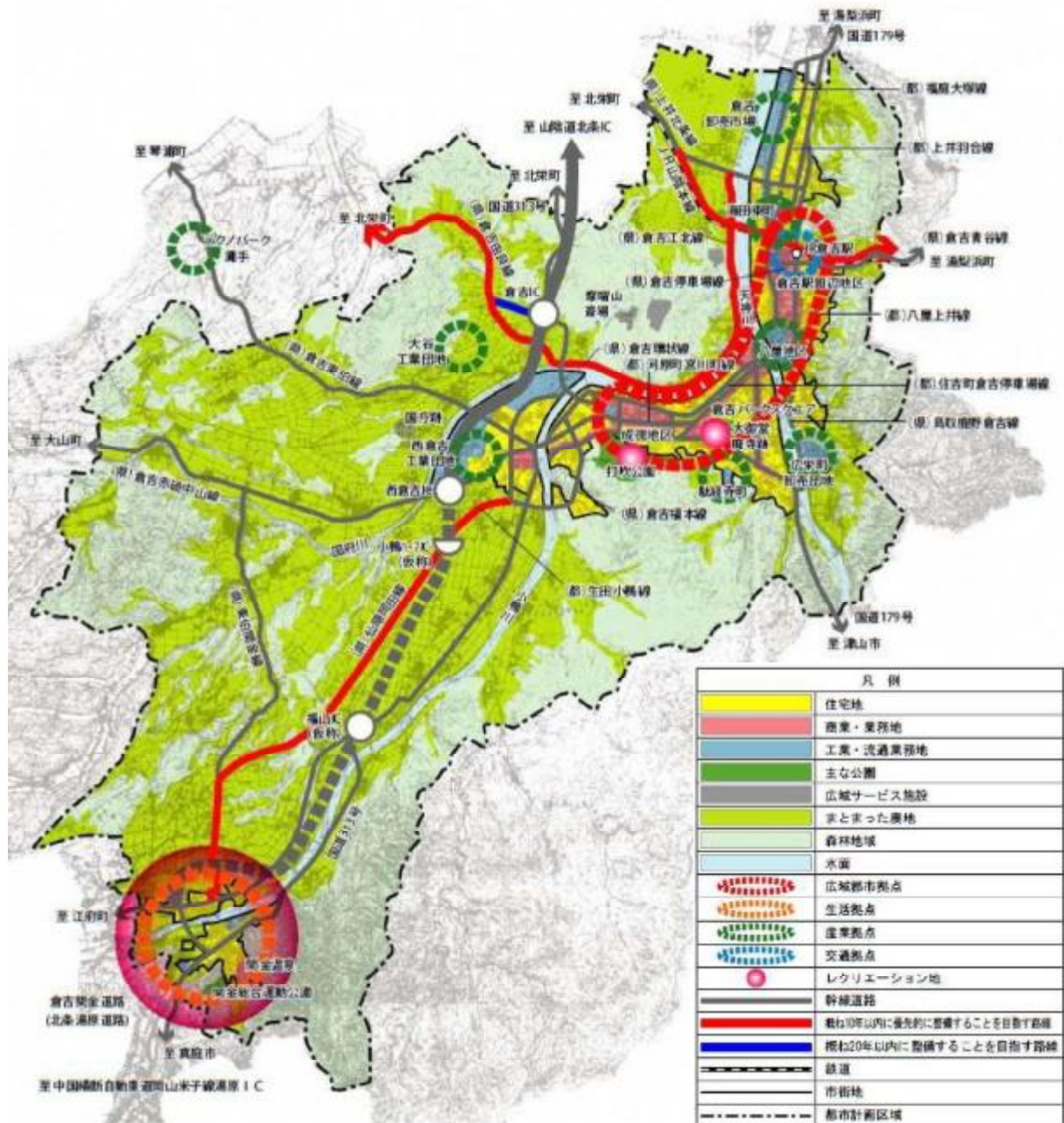


図 72 本計画で目指す中部地域の公共交通ネットワークの全体イメージ

出典：鳥取県中部地域公共交通計画（令和7年3月）

また、都市軸として幹線道路は下図のように、今後も市内部や生活文化発信拠点に向けたネットワークの維持や広域路線の整備の推進が位置づけられており、放射状に伸びる周辺地域との連絡軸の強化を図るとしています。

加えて、中心市街地や倉吉駅周辺では快適な歩行空間の確保、交通機能の維持・向上を図るとしています。



出典：倉吉都市計画区域マスタープラン（令和6年3月改訂）

鳥取県中部地域公共交通計画や倉吉市地域公共交通利便増進実施計画等による、地域公共交通の見直し再編等を推進するとともに、道路整備等の都市軸の形成を図り、生活利便性の高いネットワークの形成を図ります。