

倉吉都市計画マスタープランの見直しと 立地適正化計画の策定について

令和8年3月19日(木)

【内容】

- 第1章 計画策定にあたって
- 第2章 倉吉市の現状と課題
- 第3章 将来目標の設定
- 第4章 誘導方針

第1章 計画策定にあたって

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見直しを行い、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年の計画の見直し以降、**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

(1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の概要

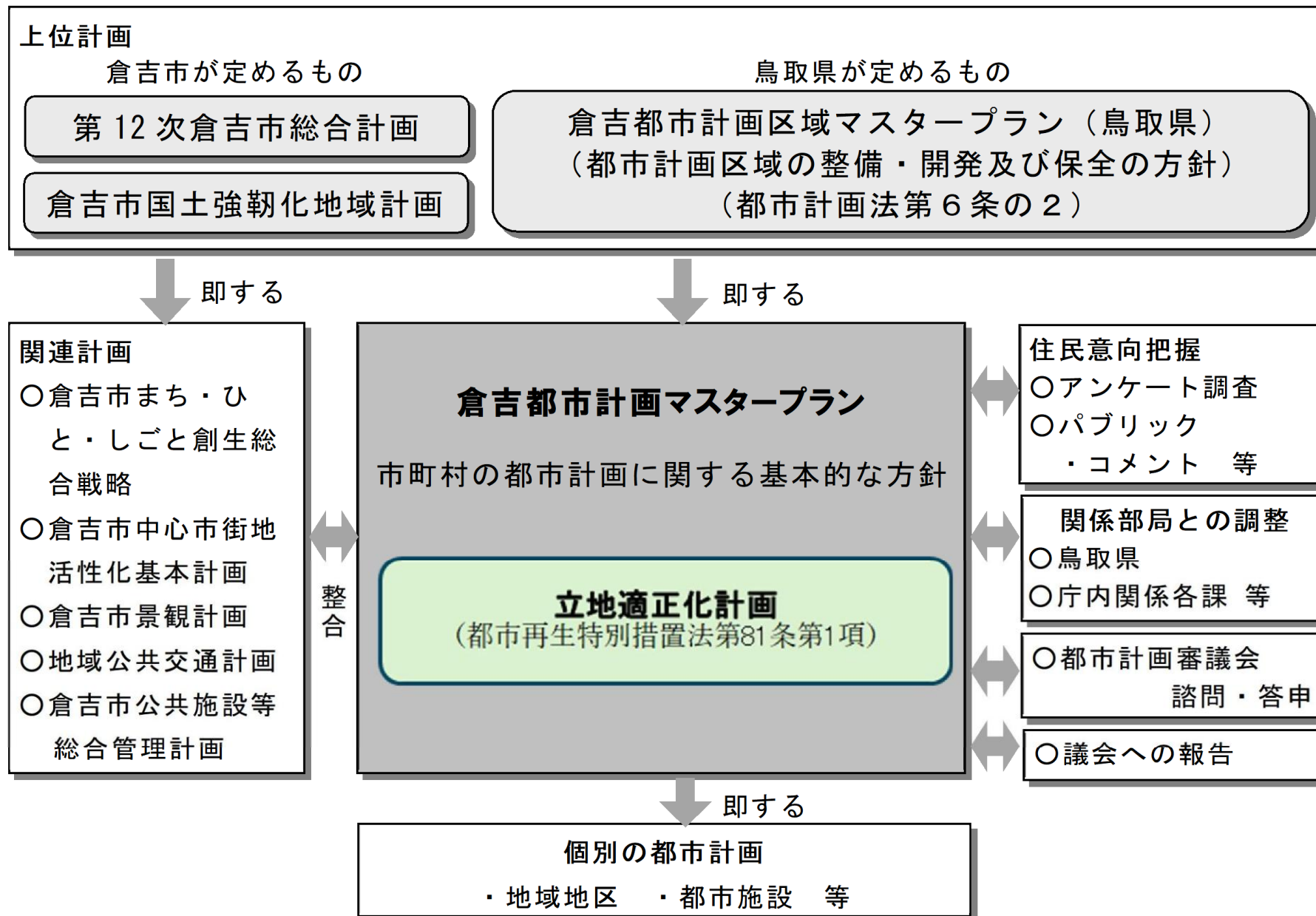
都市計画マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すものです。また、立地適正化計画は、都市機能や居住の立地の適正化を図るための計画であり、市町村が定める都市計画マスタープランの一部とみなされています。

■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。

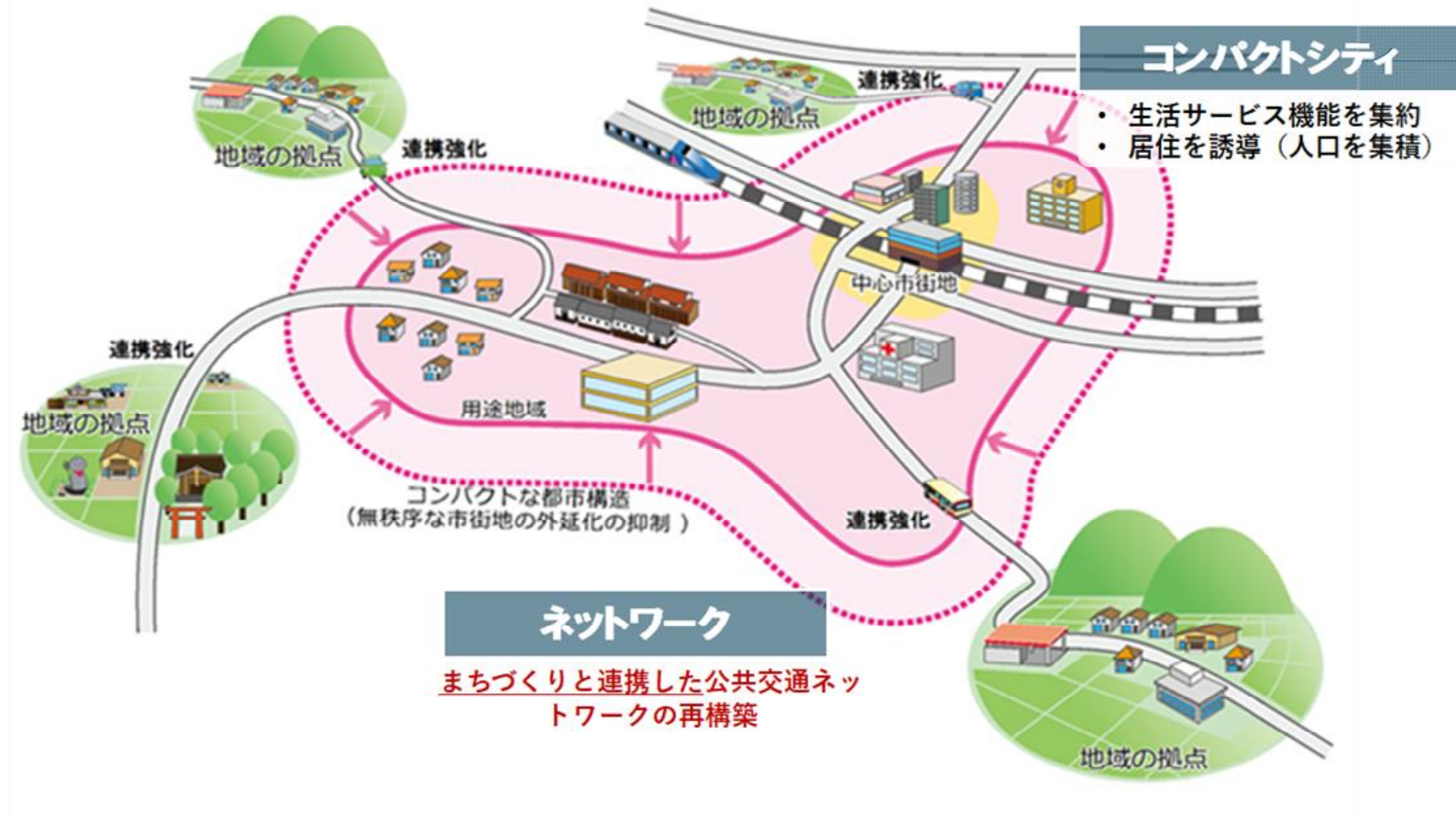
■立地適正化計画の内容

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	<p>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</p>	<p>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</p>
対象区域	<p style="text-align: center;">都市計画区域内</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center;">居住誘導区域内</p>
届出・勧告	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

■ 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ



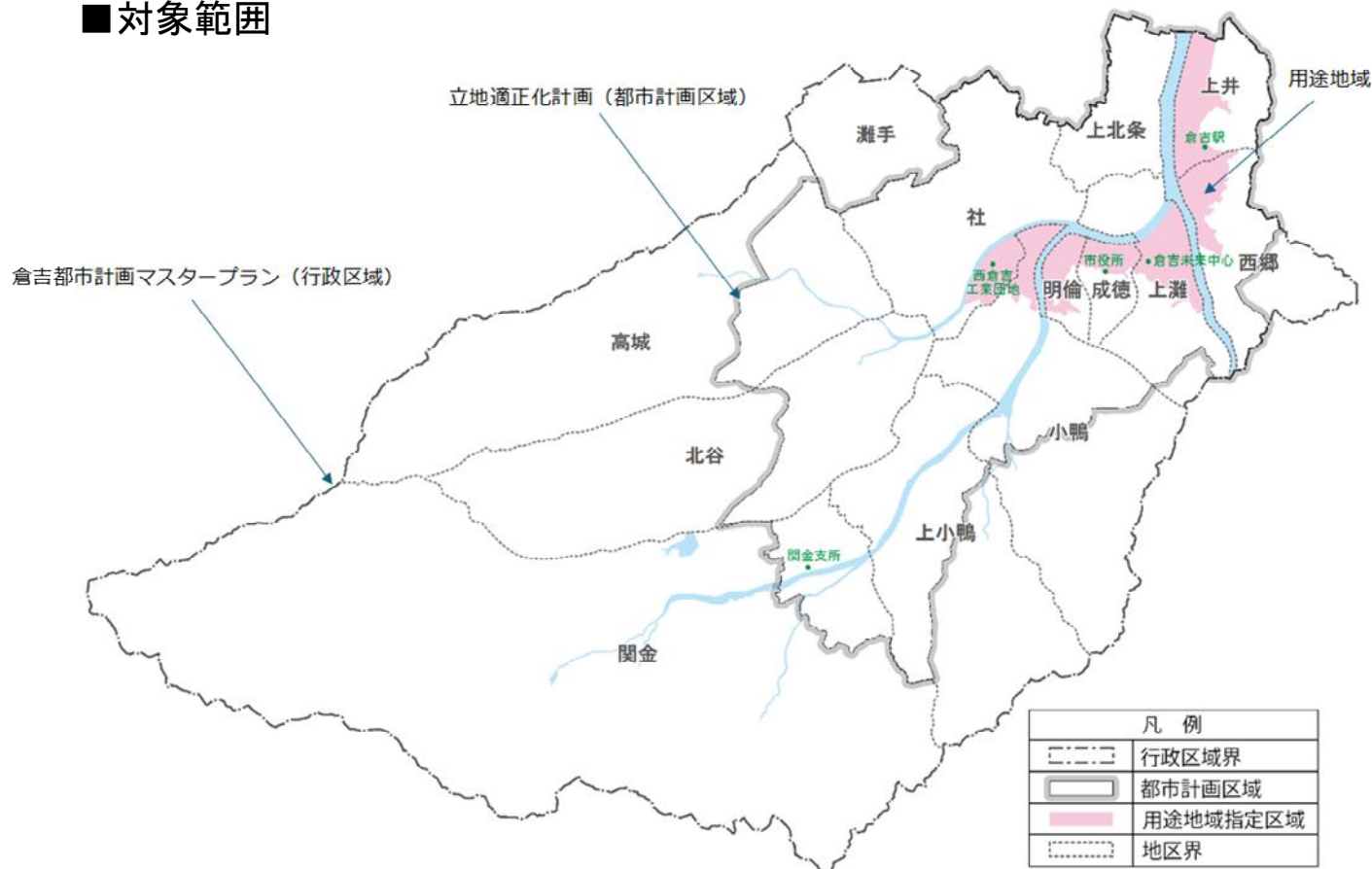
(1) 対象範囲

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。

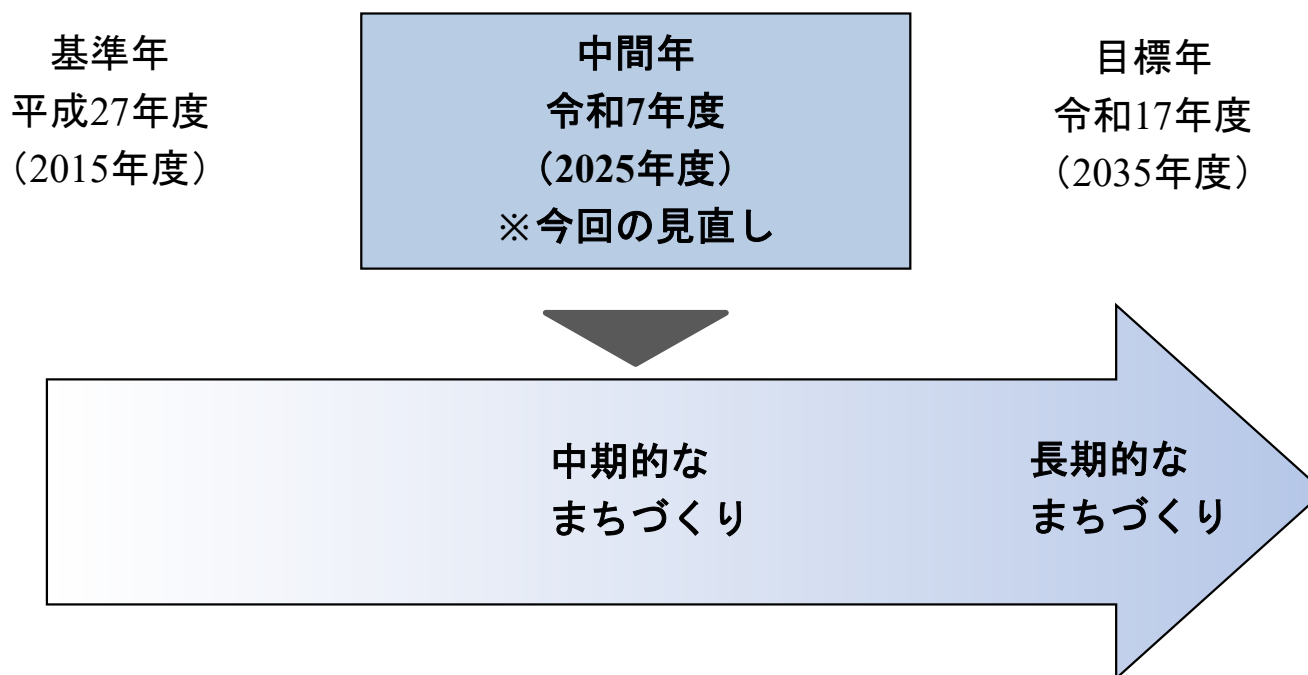
■ 対象範囲



(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

(1) これまでの主な出来事

時期	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
27	<ul style="list-style-type: none"> ■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） 	<ul style="list-style-type: none"> ■国勢調査人口48,534人（前回比▲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		<ul style="list-style-type: none"> ■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		<ul style="list-style-type: none"> ■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		<ul style="list-style-type: none"> ■円形劇場くらよしフィギュアミュージアム開館
31(R1)		<ul style="list-style-type: none"> ■第2期中心市街地活性化基本計画認定
2	<ul style="list-style-type: none"> ■3・5・2八屋円谷線(計画見直しによる全部区間廃止) 	<ul style="list-style-type: none"> ■国勢調査人口46,485人（前回比▲4,235人）
3		<ul style="list-style-type: none"> ■小川氏庭園「環翠園」公開
4	<ul style="list-style-type: none"> ■都市計画下水道の貯留池2箇所追加 	<ul style="list-style-type: none"> ■広田一恭新市長が就任
5	<ul style="list-style-type: none"> ■都市計画道路の廃止(長期間未着手路線3路線廃止) 	<ul style="list-style-type: none"> ■都市計画区域マスタープラン改訂（鳥取県）
6	<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> ■誘致企業の規模拡大（ゲッド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		<ul style="list-style-type: none"> ■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。

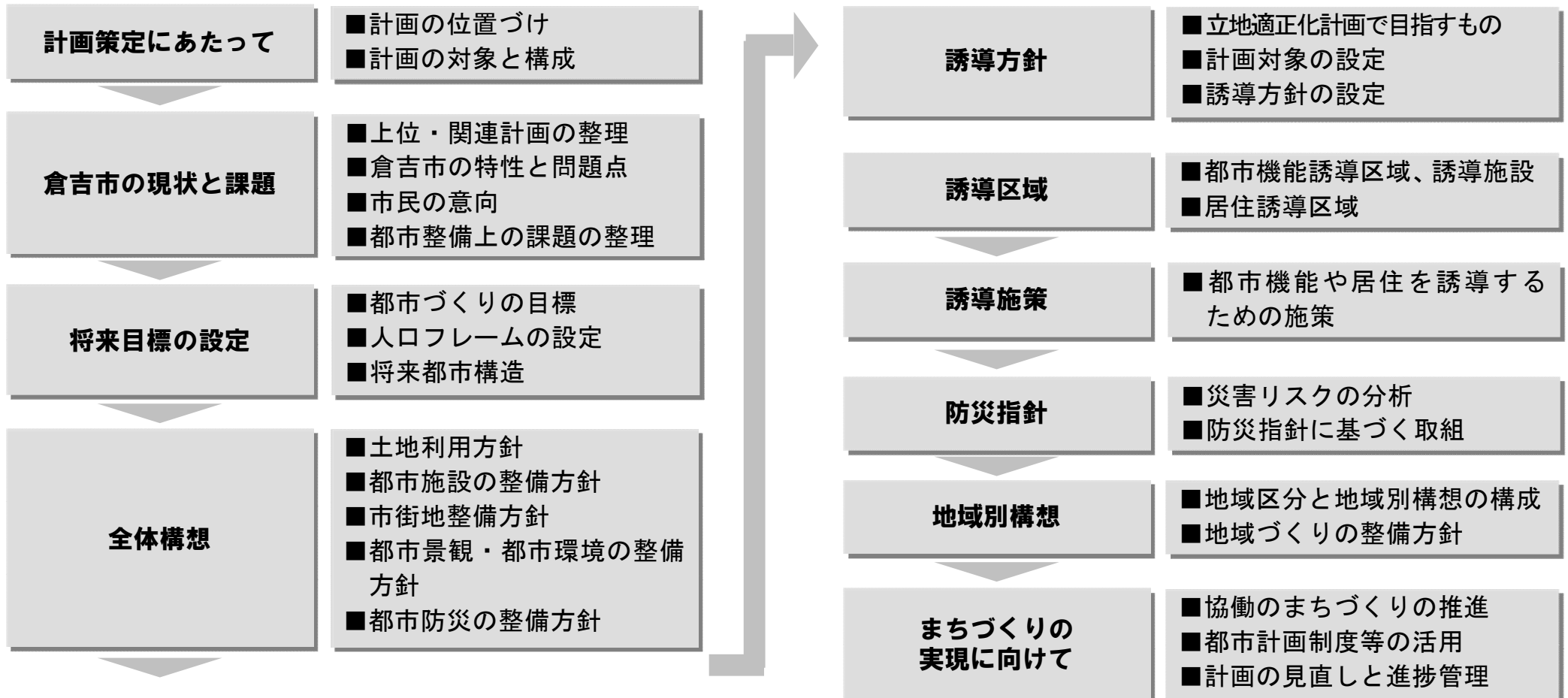
■計画見直しの視点

- 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（案）



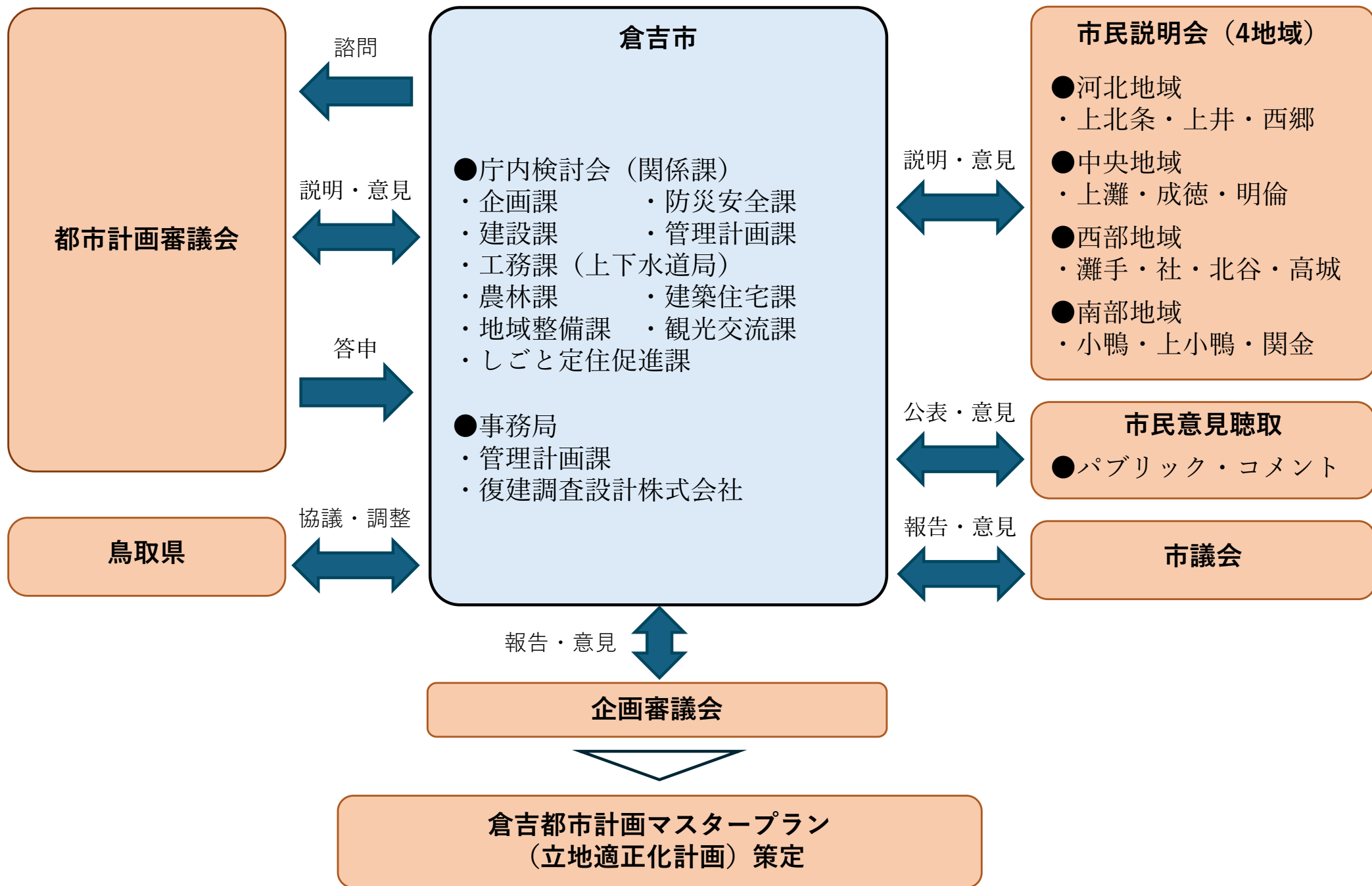
5. 計画の構成

■ 計画の体系図

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

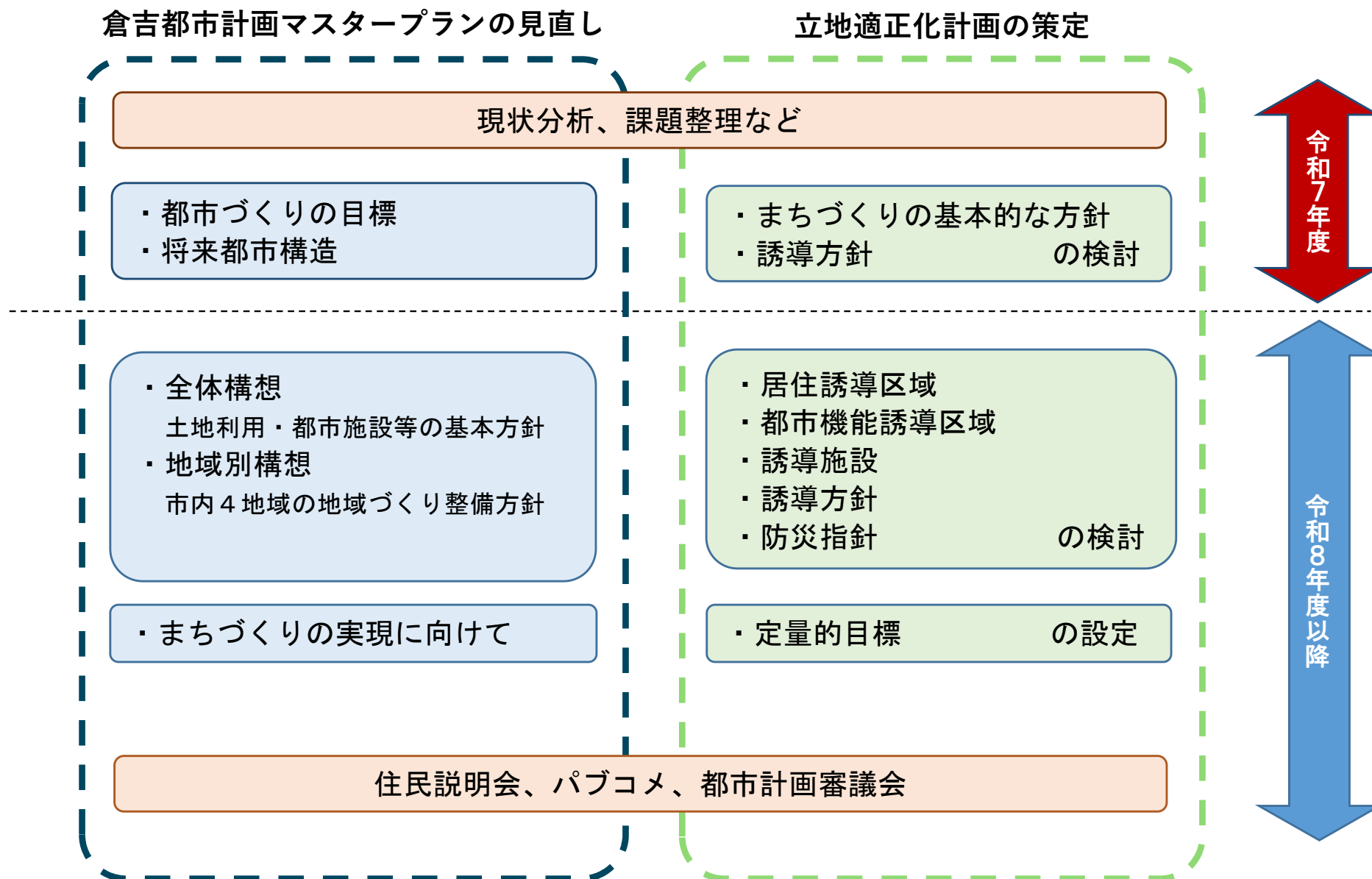


■ 検討体制



■ 策定スケジュール（案）

※スケジュールは計画策定の進捗状況等により変更となる場合があります。



■ 検討スケジュール（案）

	時期	都市計画審議会	庁内検討会	議会	市民
令和7年度	7月		説明周知		
	9月～1月	○諮問（9/17） ・今後の進め方 ・現状分析等	各課ヒアリング	説明周知	公表 ・取り組み ・スケジュール
	3月	○審議（3/19） ・状況と課題の整理 ・将来目標の設定ほか			
令和8年度	～8月		各課ヒアリング		
	10月	○審議 ・立地適正化計画の検討 ・基本構想の見直し			
	12月		各課ヒアリング		市民説明会
	1月	○審議 ・市民説明会の報告 ・素案協議		素案説明	
	2月		各課ヒアリング		パブコメ
	3月	○審議・答申 ・パブコメ報告 ・案の承認		答申報告	

第2章 倉吉市の現状と課題の整理

- ・本資料では計画書より主要な部分を抜粋しています。
- ・節番号等は計画書に対応する形でご提示しています。

2-1. 倉吉市の現状

(1) 上位計画

計画	概要
<p>第12次倉吉市総合計画 後期基本計画 (令和8年3月)</p>	<p>「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」などを示した上で、「安全で快適に移動できる道路ネットワークの構築」、「生活地域を一体化する公共交通ネットワークの充実」、「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」、「災害に強いまちづくりの推進」などの整備方針を定めている。令和42(2060)年 35,000人を目標。</p>
<p>倉吉市国土強靱化地域計画 (令和2年3月)</p>	<p>『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』を基本理念に掲げ、4つの基本目標と8つの事前に備えるべき目標の下に各種取組を示している。</p>
<p>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>	<p>旧市内の発展方向について、「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」ものとし、都市づくりの目標として「活力ある都市づくり」、「広域的視点での都市機能の強化」、「地域コミュニティの活性化・持続可能な都市づくり」、「地域資源を活かした魅力ある都市づくり」、「防災減災・防犯都市づくり」などを定めている。</p>

(2) 主な関連計画

計画	概要
<p>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)</p>	<p>国の総合戦略や倉吉市人口ビジョンを踏まえ、人口減少や地方創生という重要な課題に向き合い、今後5年間の基本目標や施策の基本的方向性、具体的な施策を定めるもの。また、地方創生・人口減少に関連する取組に特化した計画として機能させ、総合計画その他各分野の個別計画とも連動させながら、分野横断的かつ集中的に取組を推進するもの。</p>
<p>倉吉市 中心市街地活性化基本計画 (令和7年3月)</p>	<p>「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～」を基本テーマに掲げ、中心市街地活性化の目標として「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」、「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」、「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」を示している。</p>
<p>倉吉市公共施設等総合管理計 (平成29年3月 ※令和5年3月一部改訂)</p>	<p>倉吉市の厳しい財政状況の中、公共施設の管理・運営に必要となる財源の確保や、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ることから、人口減少・少子高齢化等の社会状況の変化に対し、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すものとしている。</p>
<p>鳥取県中部地域公共交通計画 (令和7年3月)</p>	<p>鳥取県中部地域（倉吉市、三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）を対象に、「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」を将来像に掲げ、基本方針として「持続可能な運行体制の確立」、「移動ニーズに対応した運行体制・環境の充実」、「まちづくりとの共創・交通DX推進による利便性向上」を示している。</p>

(2) 主な関連計画

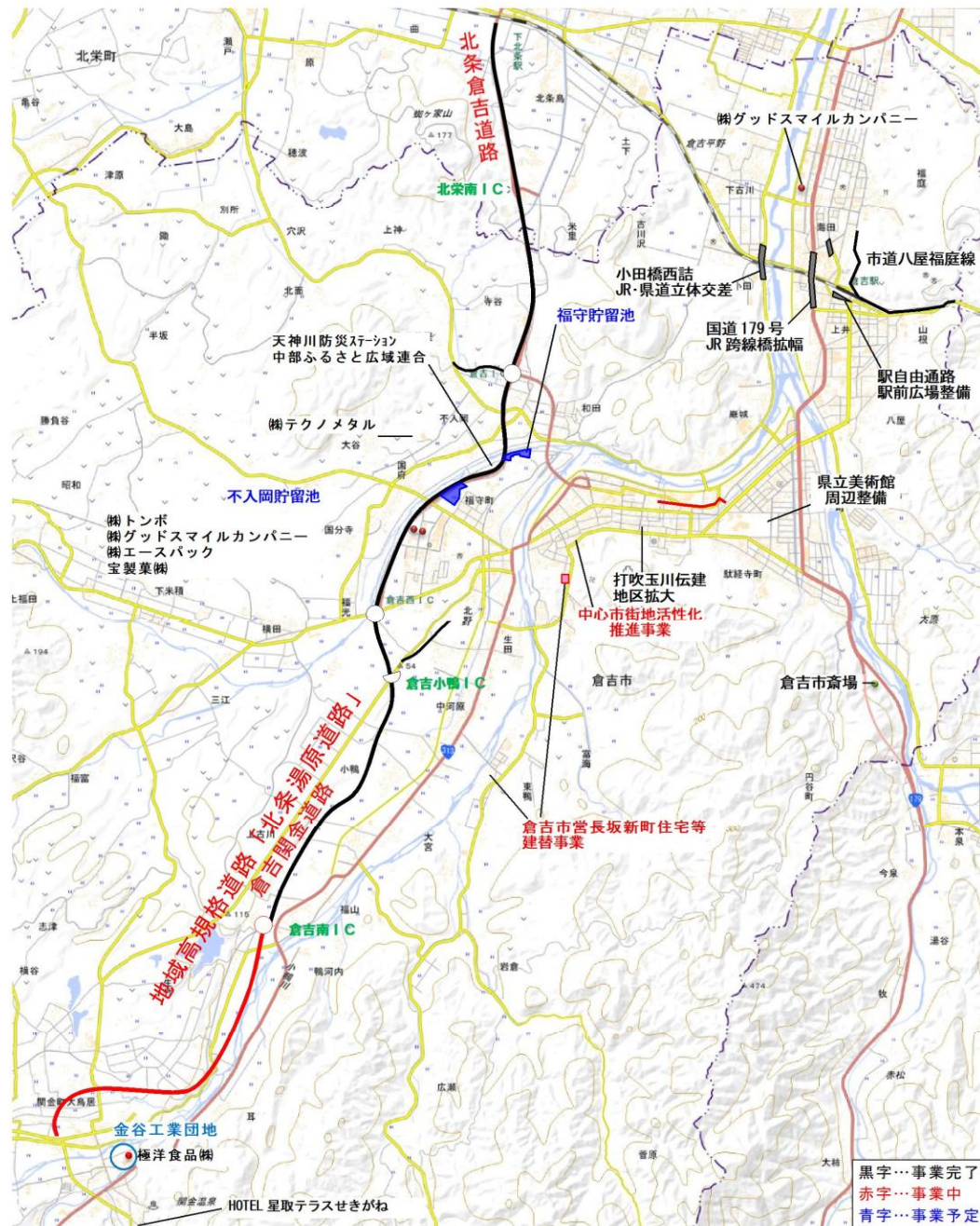
計画	概要
倉吉市地域公共交通利便増進実施計画 (令和8年1月)	「鳥取県 中部地域公共交通計画」の実現に向けて、倉吉市におけるに関連する施策を実現するための実施計画。グリーンスローモビリティの運行内容の見直しや関金地区における乗合タクシー、路線バスの運行内容の見直し等を定めている。
天神川水系流域治水プロジェクト2.0 (令和7年3月)	気候変動の影響により当面の目標としている治水安全度が目減りすることを踏まえ、流域治水の取組を加速化・深化させるため、「氾濫を防ぐ・減らすための対策」、「被害対象を減少させるための対策」、「被害の軽減・早期復旧・復興のための対策」を定めるとともに、グリーンインフラの取組みを示している。

1. 上位・関連計画の整理 (3) 都市計画上の主要なプロジェクトの進捗状況

(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及びその他の主要事業位置図

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。



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。

1. 上位・関連計画の整理 (3) 都市計画上の主要なプロジェクトの進捗状況

(3) 都市計画上の主要なプロジェクトの進捗状況

北条湯原道路の整備
(倉吉道路、倉吉関金道路) 一部完了

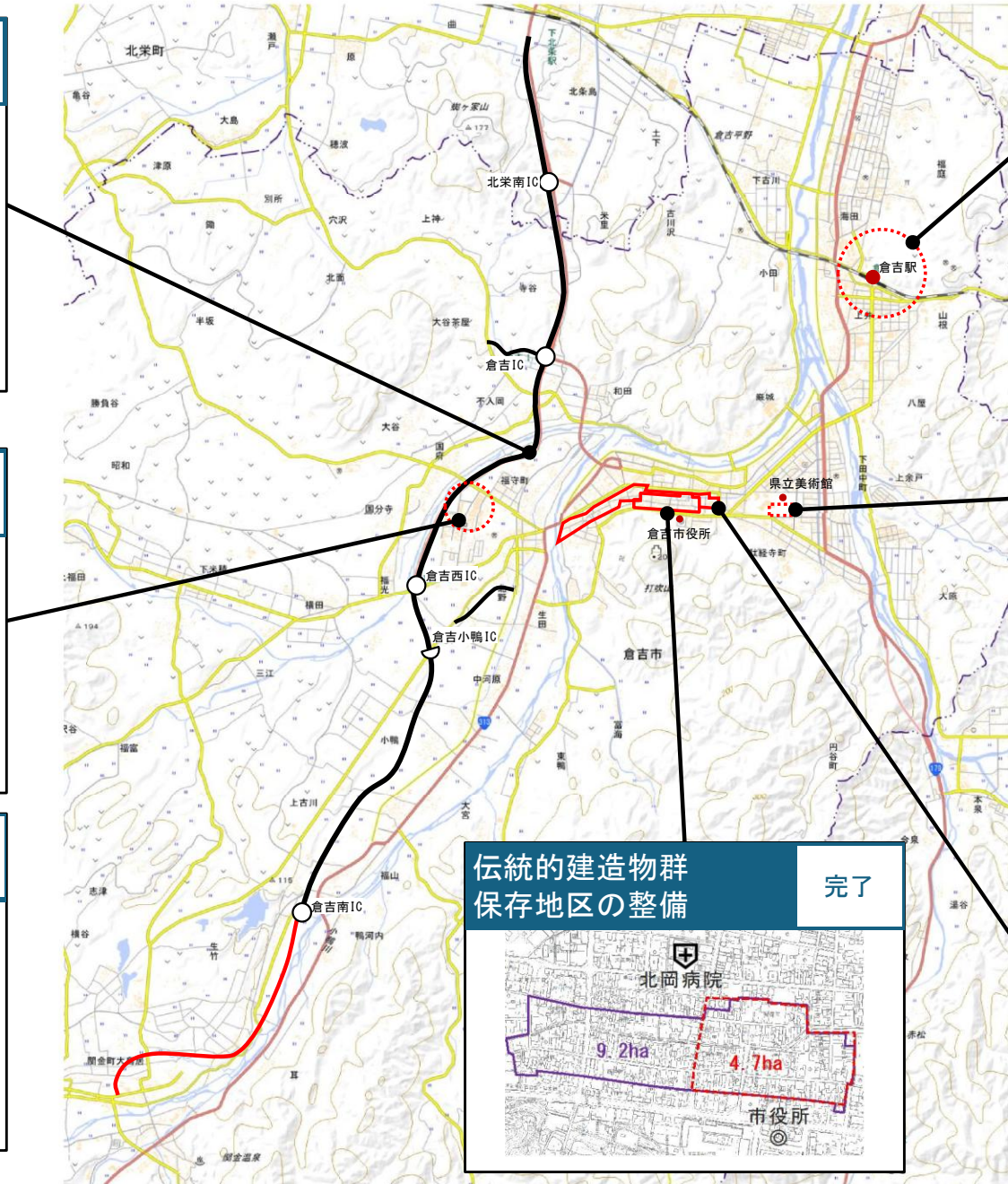


— 事業完了 — 事業中

西倉吉工業団地等への
企業誘致 一部完了



倉吉市公共下水道事業
(雨水) 内水浸水対策 事業中



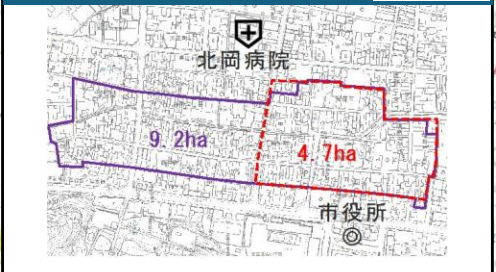
倉吉駅周辺整備 完了



史跡大御堂廃寺跡
歴史公園整備 継続



伝統的建造物群
保存地区の整備 完了



街なみ環境整備 継続



1. 上位・関連計画の整理

(4) 上位計画 まとめ

人口減少社会や厳しい財政状況に対応した持続可能で暮らしよいまちづくりに向けて、公共施設の集約化・総量削減の視点も踏まえ、地域資源を活かし、道路・公共交通ネットワークを充実して**拠点連携型のまちづくり**を推進するとともに、近年の頻発・激甚化する災害に対応するため、**災害に強いまちづくり**を推進するものとしている。

広域的には、中部圏域の中心都市として**中心機能の充実**を図るとともに、東西圏域と連携して**広域交流都市**を目指すものとし、地域資源を活用した魅力ある都市づくり、**防災減災のまちづくり**を推進するものとしている。

拠点連携型のまちづくりのイメージ

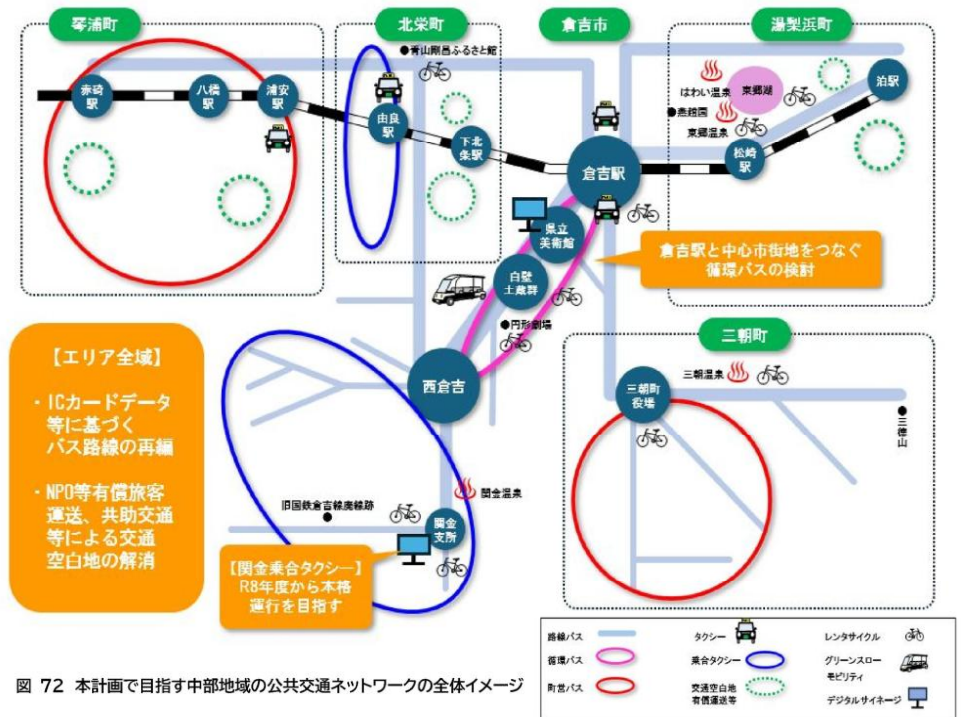


図 72 本計画で目指す中部地域の公共交通ネットワークの全体イメージ

(2) 人口

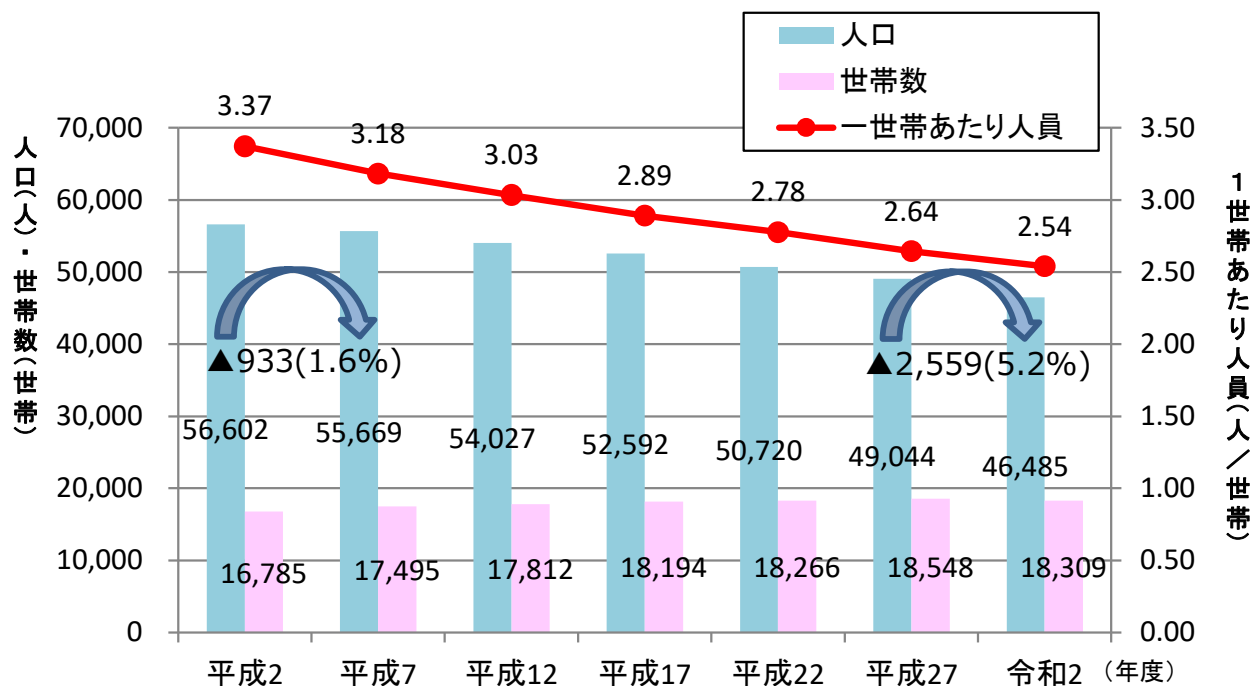
① 人口・世帯の動向

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

(2) 人口

① 人口・世帯の動向

都市計画区域外において急激な人口減少

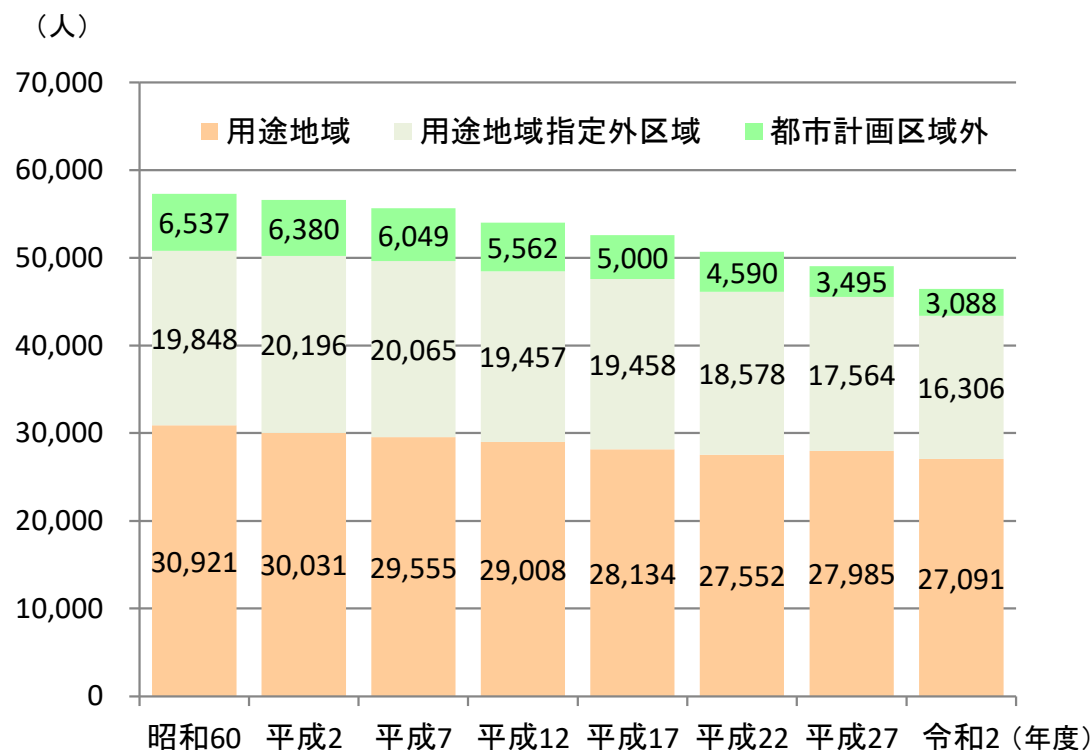
昭和60年から令和2年にかけて、都市計画区域外の人口減少率が51ポイント（1-0.49）と非常に高くなっています。

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) 人口

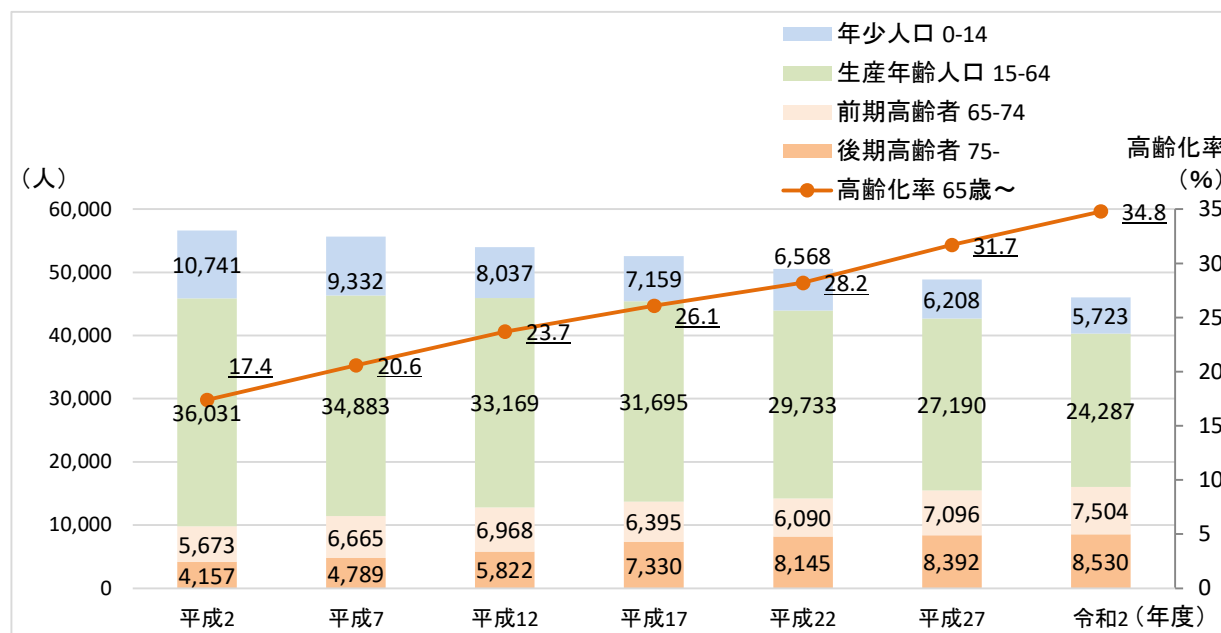
② 年齢別人口

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）」となっていました。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。

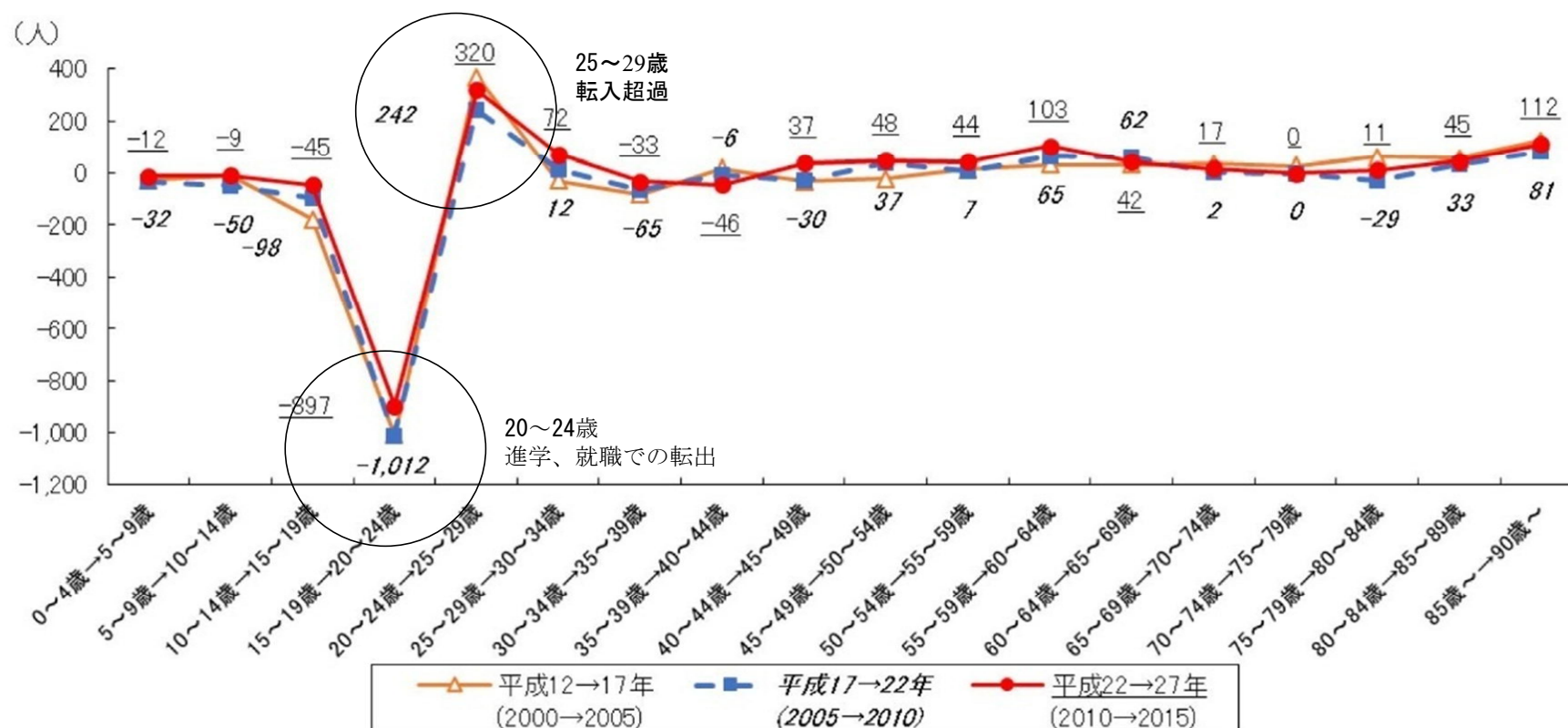
(2) 人口

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)

(2) 人口

⑤ 人口増減地区

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）

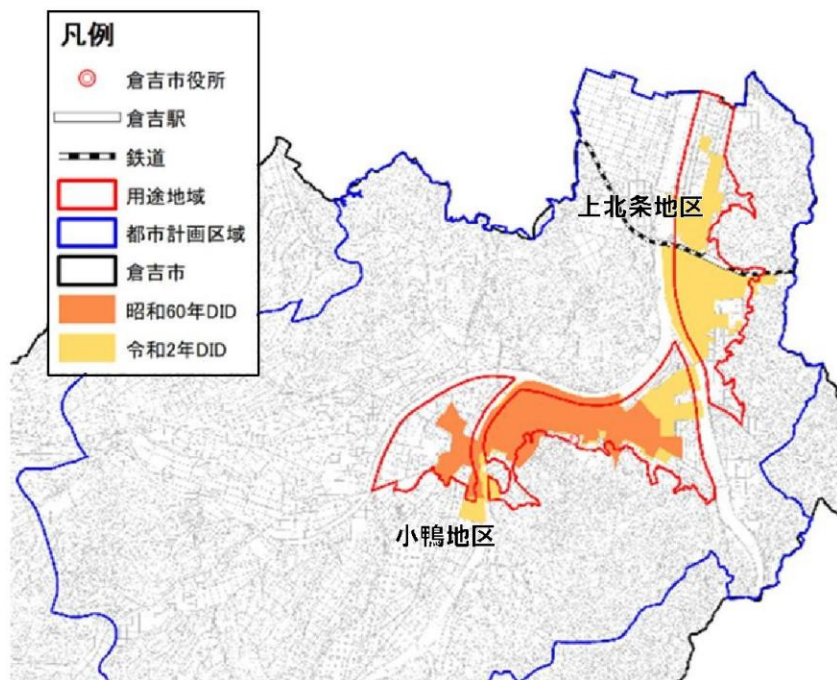


表 人口集中地区の比較

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)

(2) 人口

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)

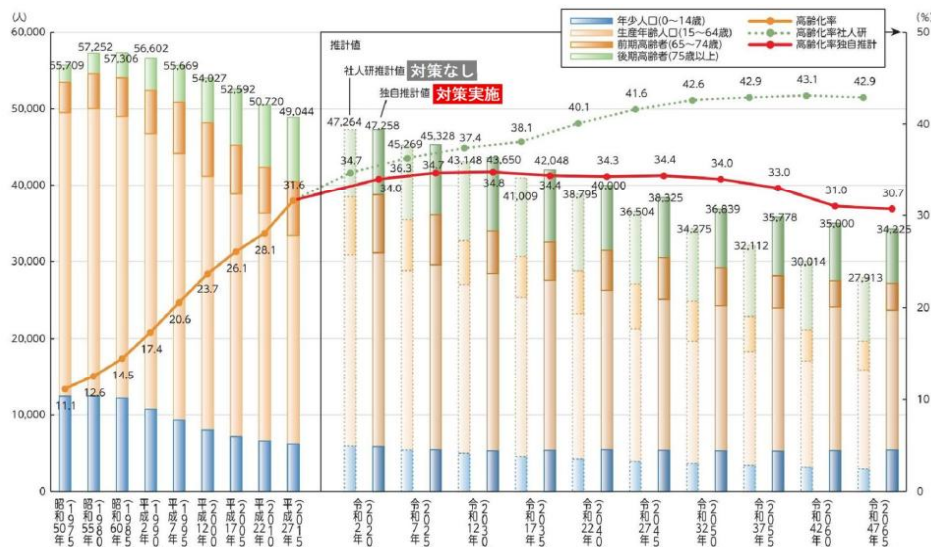


表 令和47（2065）年における3区分別人口
(社人研と独自推計)

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%

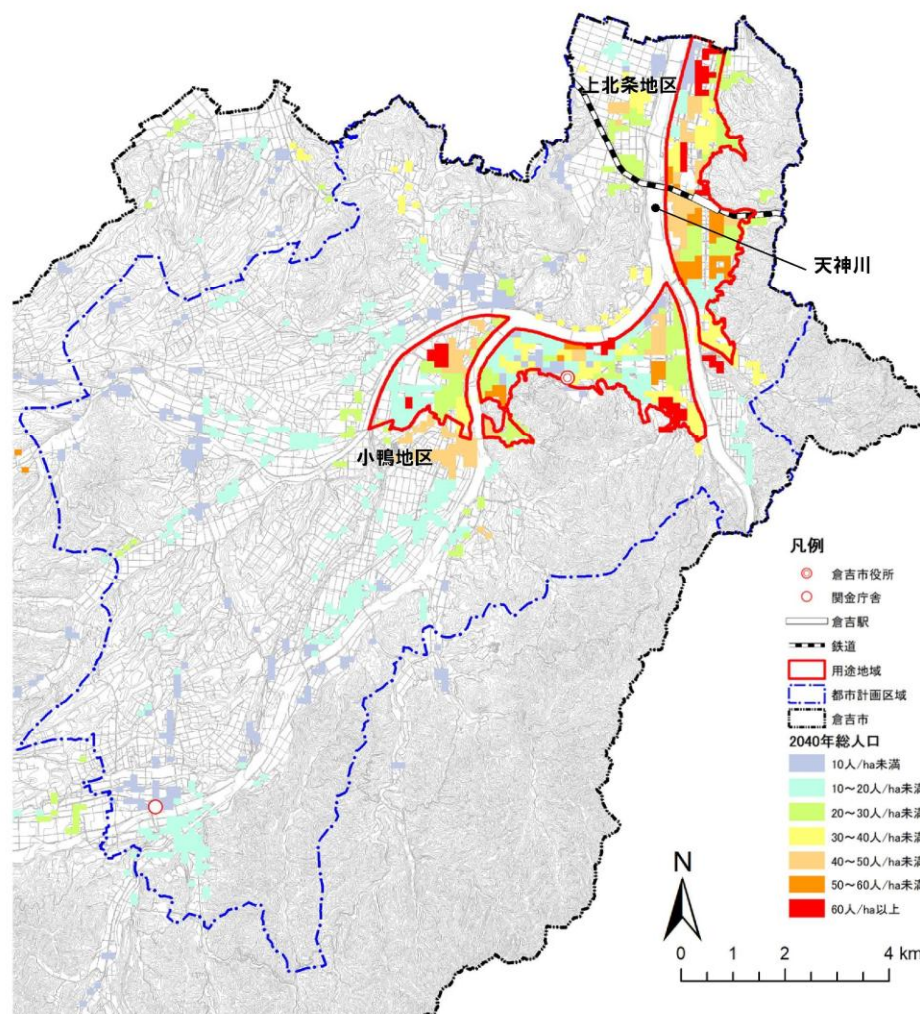
(2) 人口

⑨ 地区別人口の将来見通し

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)



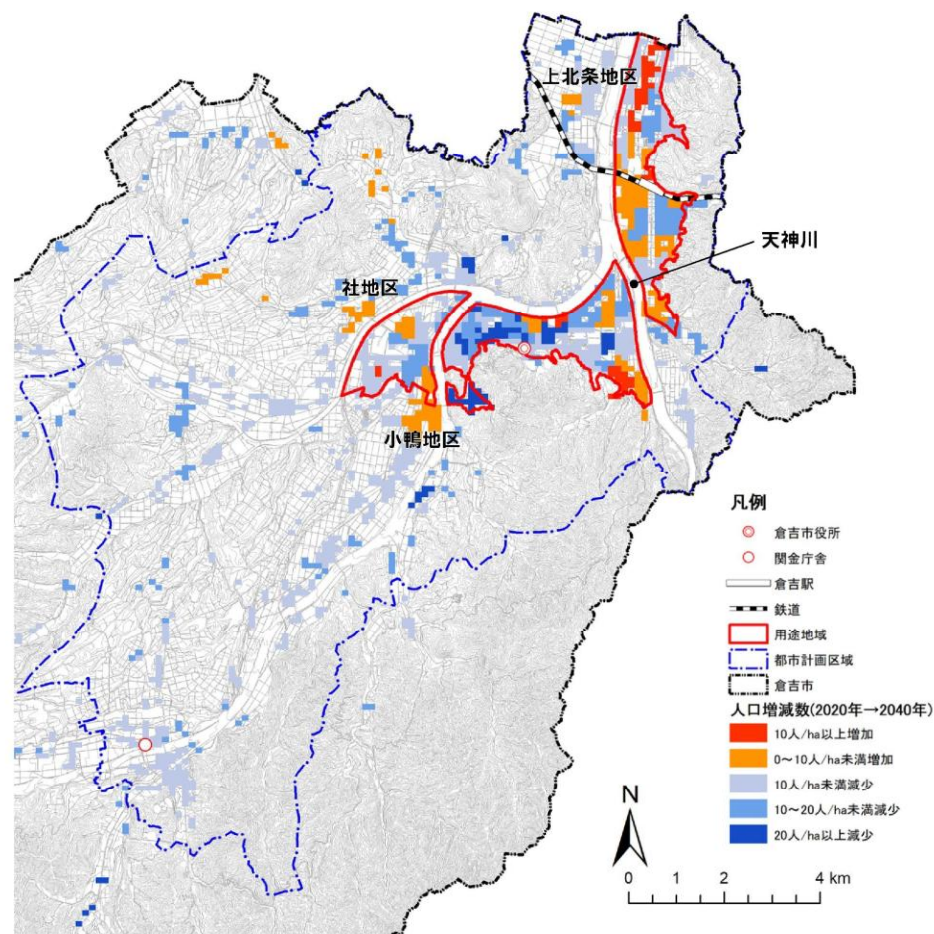
(2) 人口

⑨ 地区別人口の将来見通し

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



■ 令和2年から令和22年にかけての人口増減の推計

		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

(4) 土地利用

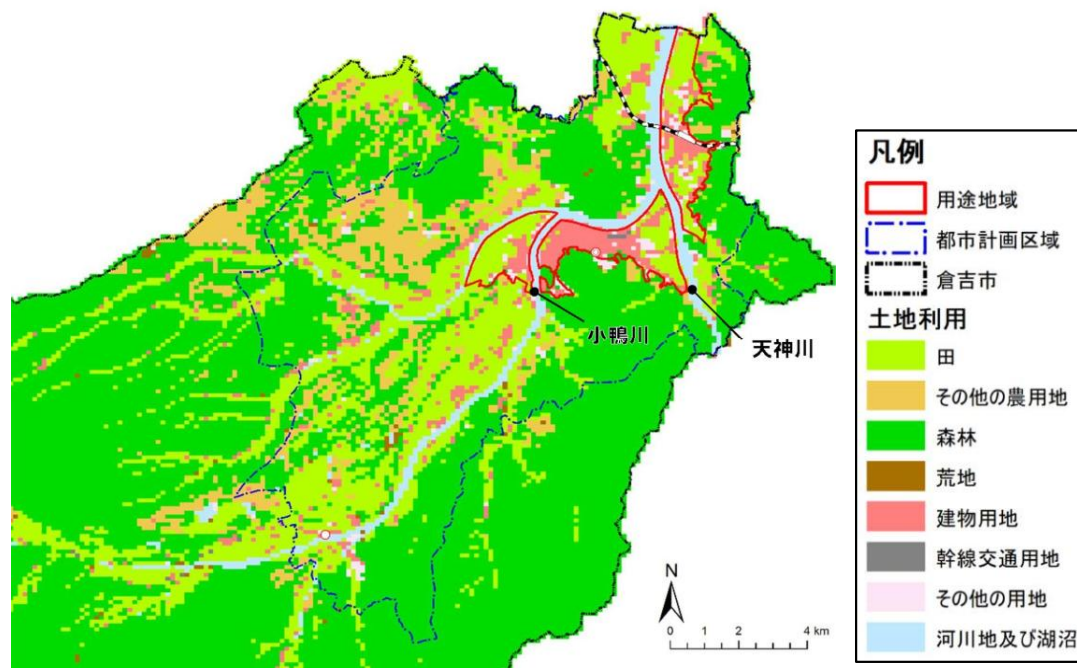
① 土地利用の状況

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。

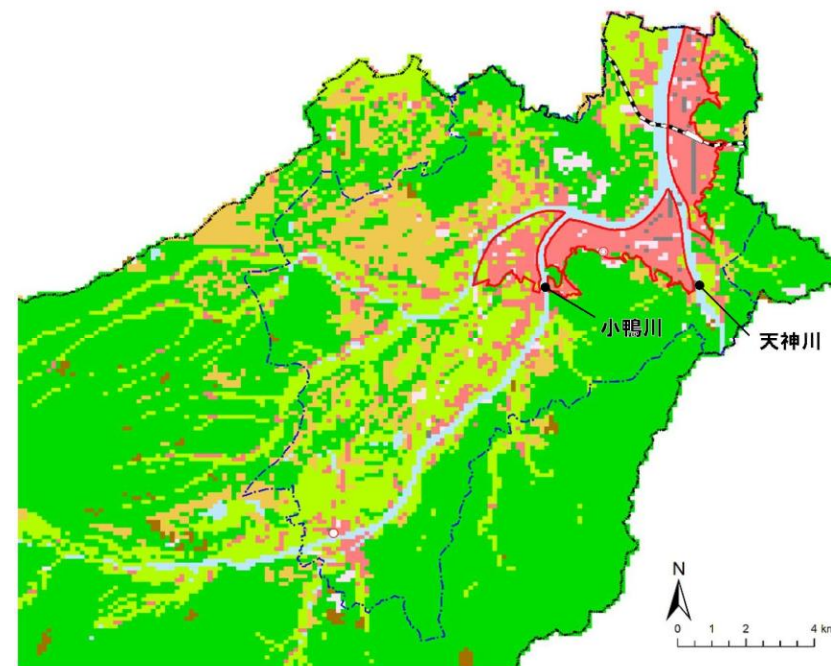
また、用途地域外においても広く建物用地が増加しており、建物用地割合は1.9%から3.4%へと増加しています。

■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)

(4) 土地利用

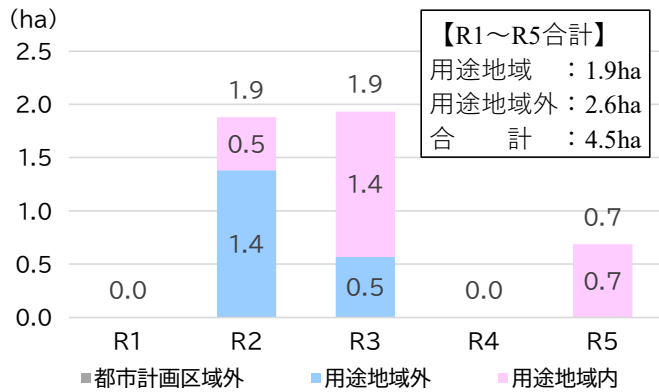
③ 開発動向

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。

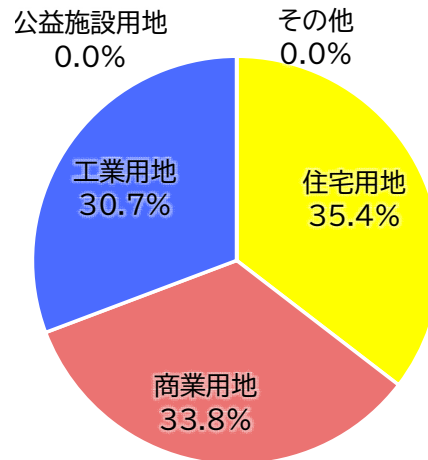
農地転用については、令和1年～令和5年までの5年間で合計20haの農地転用が行われ、用途地域外が約5割となっています。なお、転用用途はほとんどが住宅となっています。

■ 宅地開発面積の推移



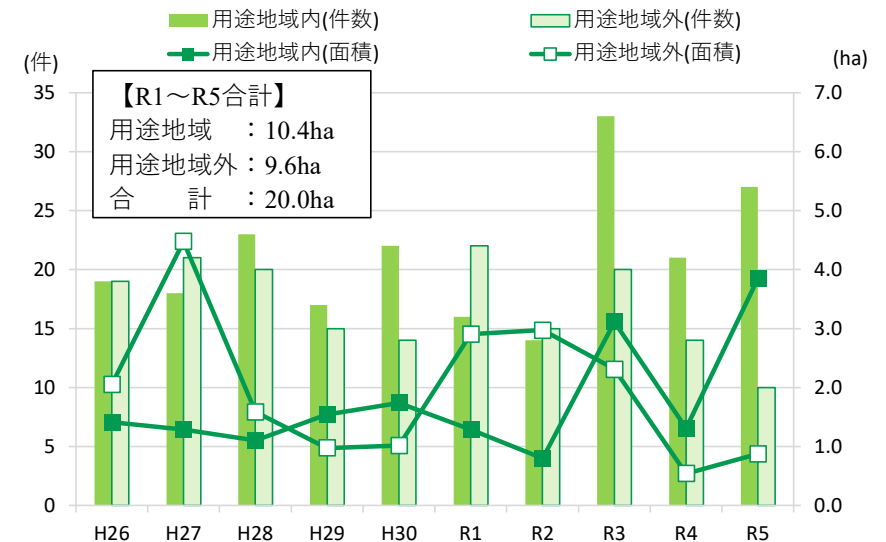
※ 宅地開発面積3000㎡以上のみ集計

■ 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)

(4) 土地利用

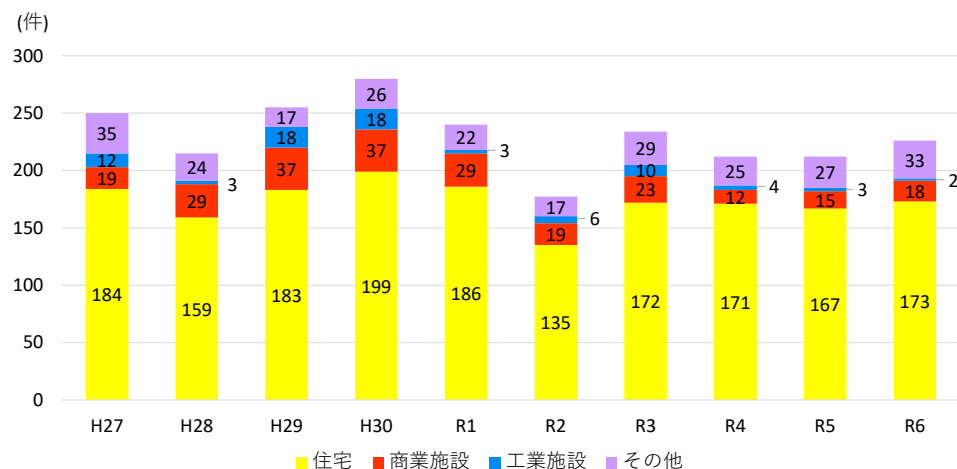
④ 新築動向

用途地域内の新築が3分の2を占める

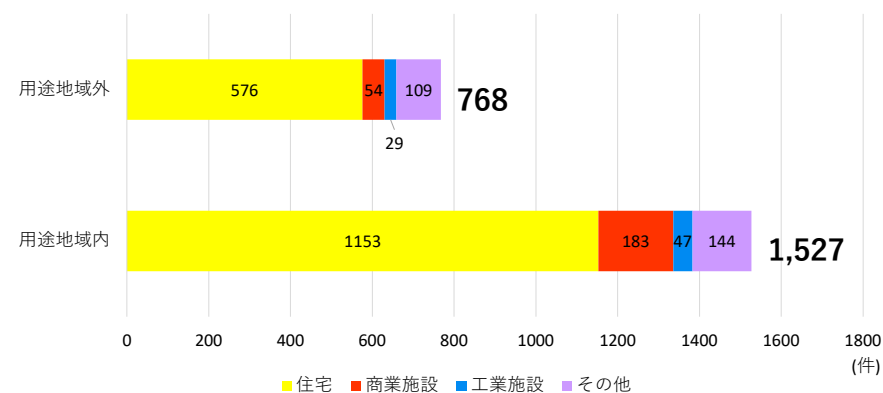
新築の件数は、平成30年を境に増加から減少に転じた後、令和2年以降再び微増傾向で推移しています。

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)



■ 区域別新築件数 (都市計画区域内) (H27～R6)



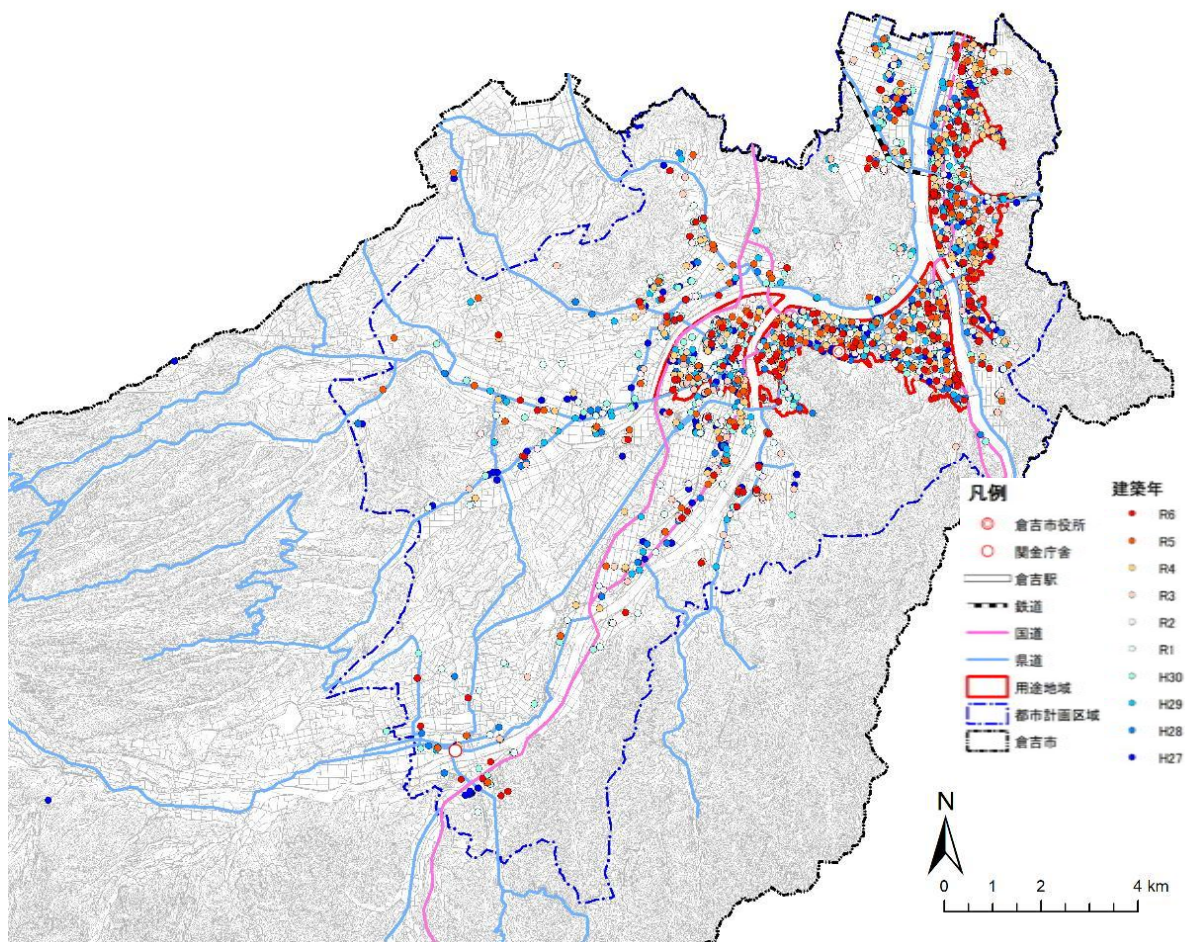
出典：倉吉市提供

(4) 土地利用

④ 新築動向

用途地域内の新築が3分の2を占める

■新築箇所位置図(H27～R6)



■各年の区域別新築件数

	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

(5) 都市施設

① 道路

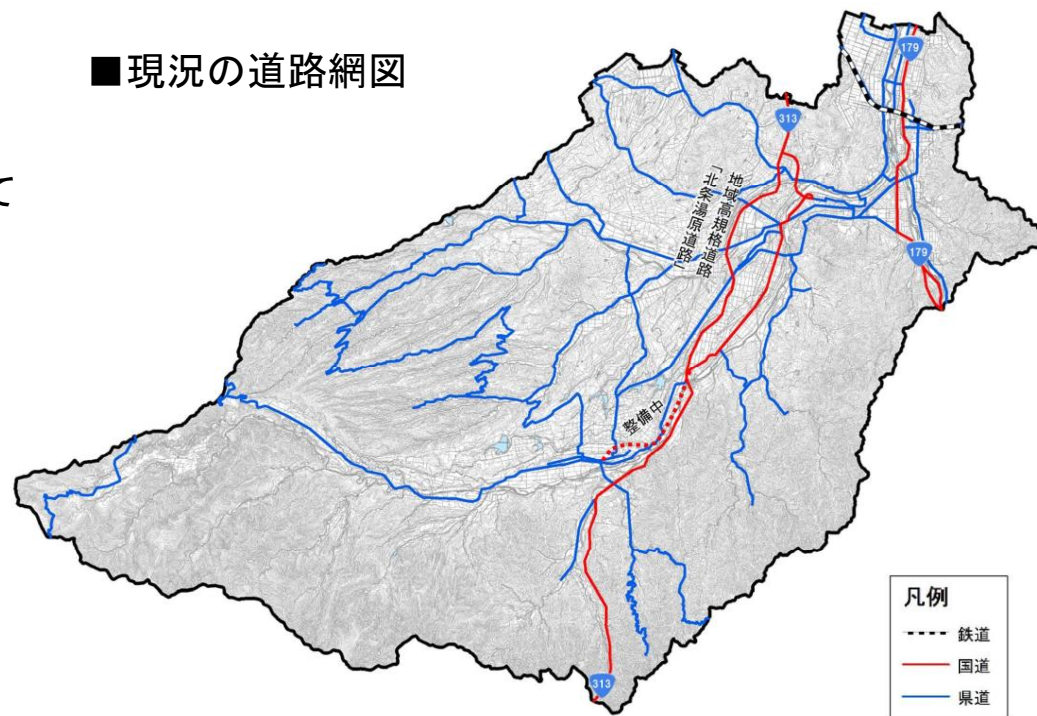
北条湯原道路等幹線道路の整備が進行

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



出典：地理院地図をもとに作成

(5) 都市施設

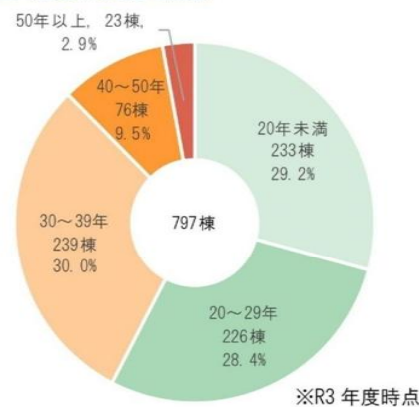
④ その他施設

公共建築物の老朽化が顕著

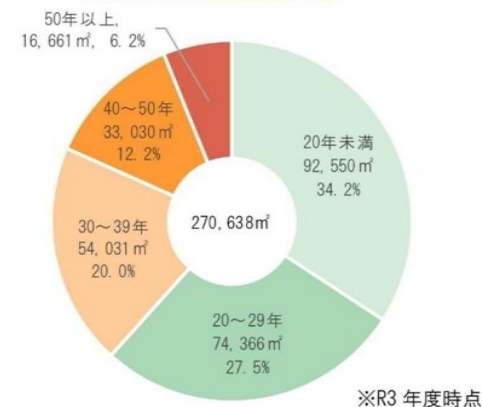
令和5年度時点において、都市計画決定されたその他の都市施設としては、汚物処理場、ごみ処理場、市場、火葬場がそれぞれ1箇所、雨水貯留2箇所が指定されており、周辺自治体と共同利用を行っています。

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

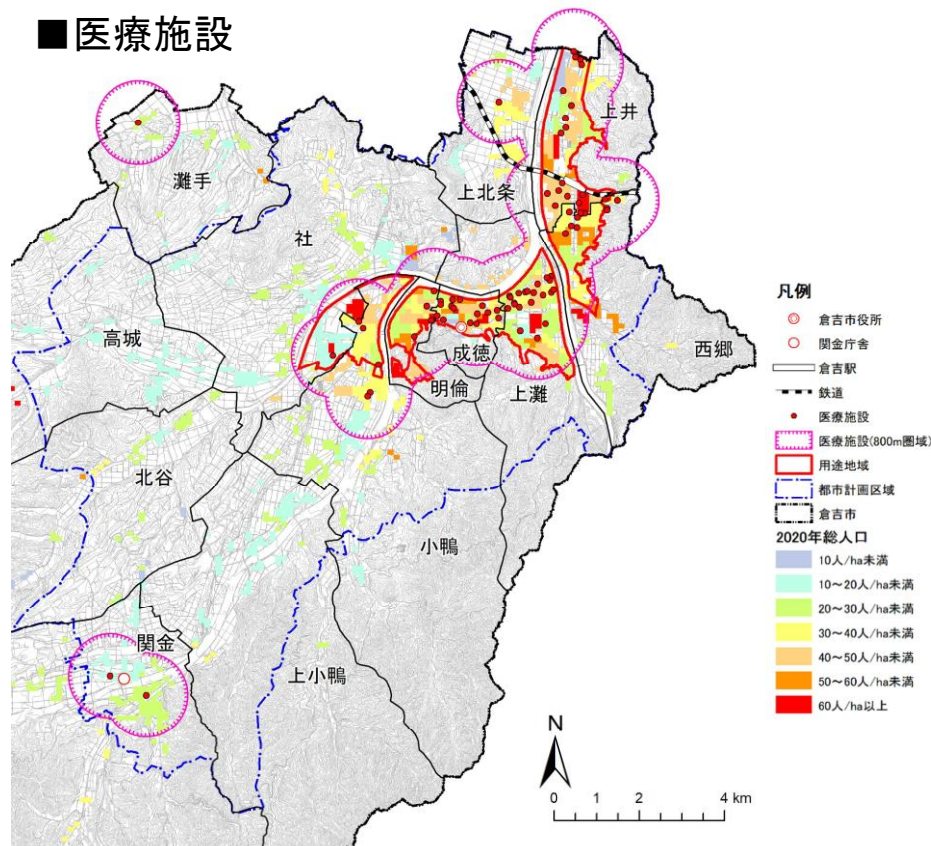
2. 倉吉市の特性と問題点

(6) 都市機能施設

(6) 都市機能施設

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。

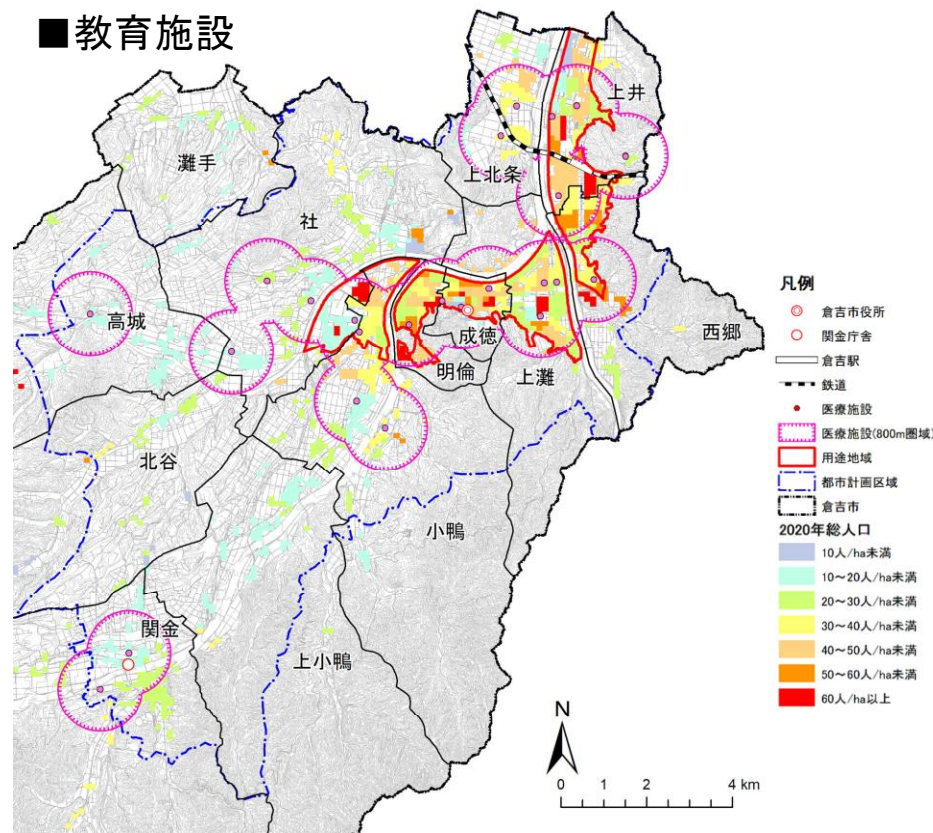
令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で98.8%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では45.8%となっています。

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）

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%

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



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。

出典：県内学校一覧（鳥取県HP）

2. 倉吉市の特性と問題点

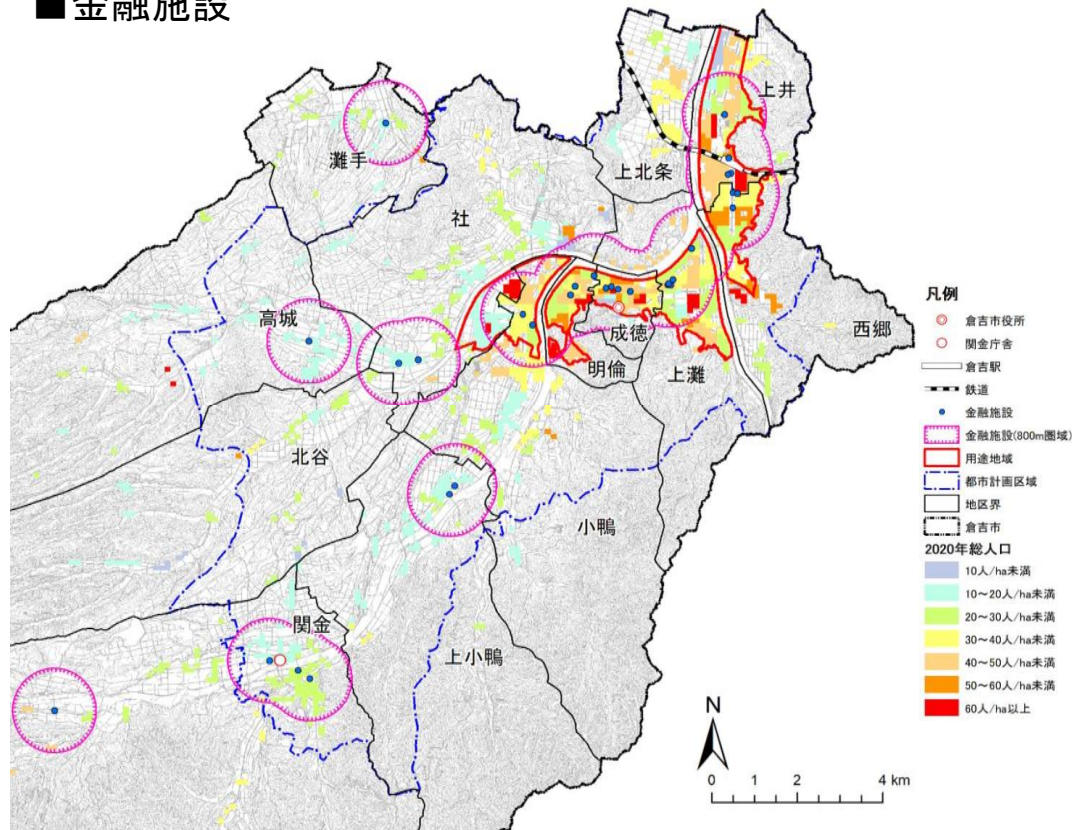
(6) 都市機能施設

(6) 都市機能施設

③ 金融機関

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



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。

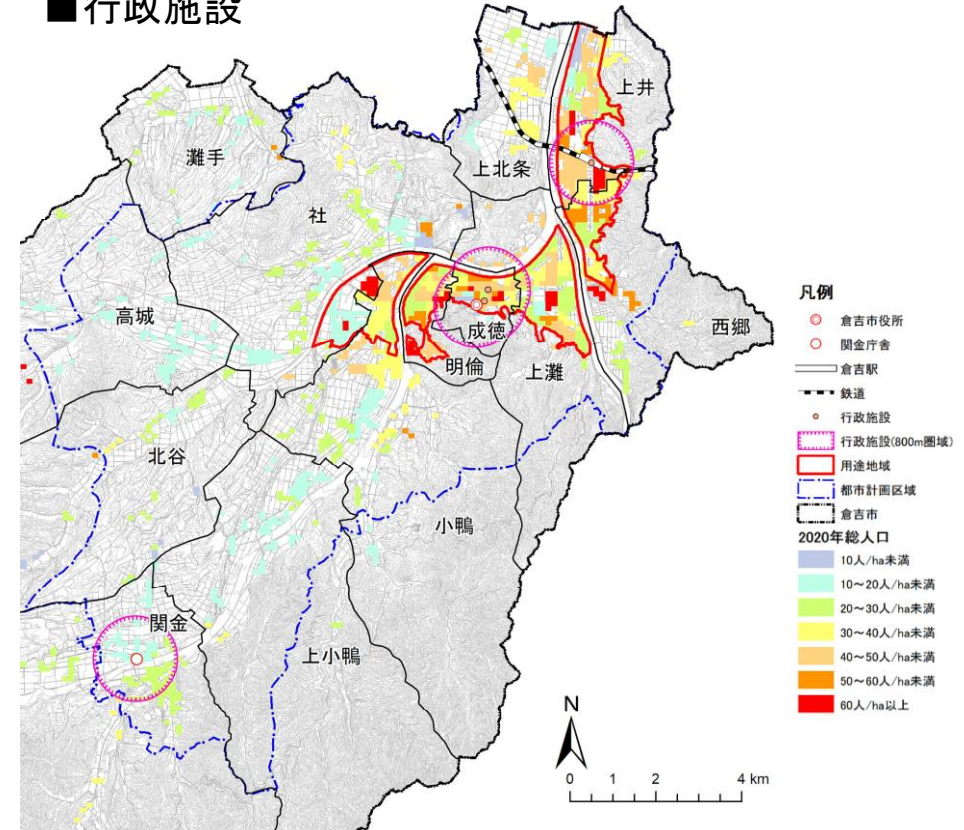
令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で85.0%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では30.9%となっています。

出典：iタウンページ、JAバンクHP

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



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。

出典：倉吉市HP 41

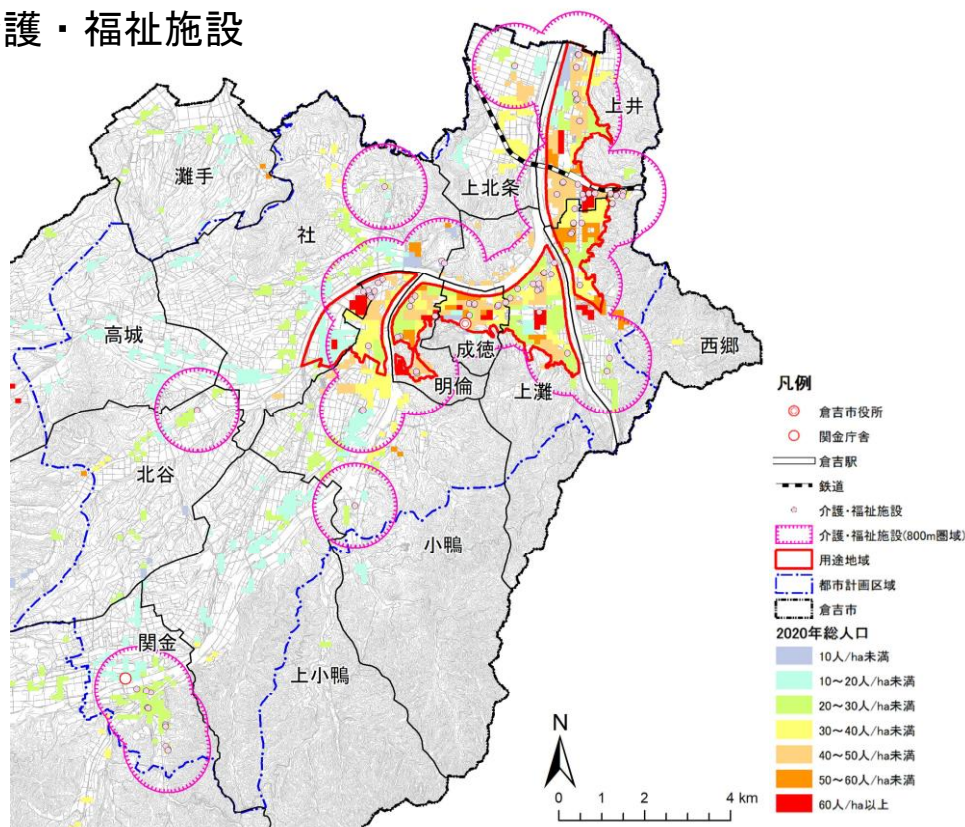
徒歩圏人口カバー率
施設から800m圏域に含まれる人口の割合 100mメッシュにより算出

(6) 都市機能施設

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%

■ 介護・福祉施設



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
設立地しています。

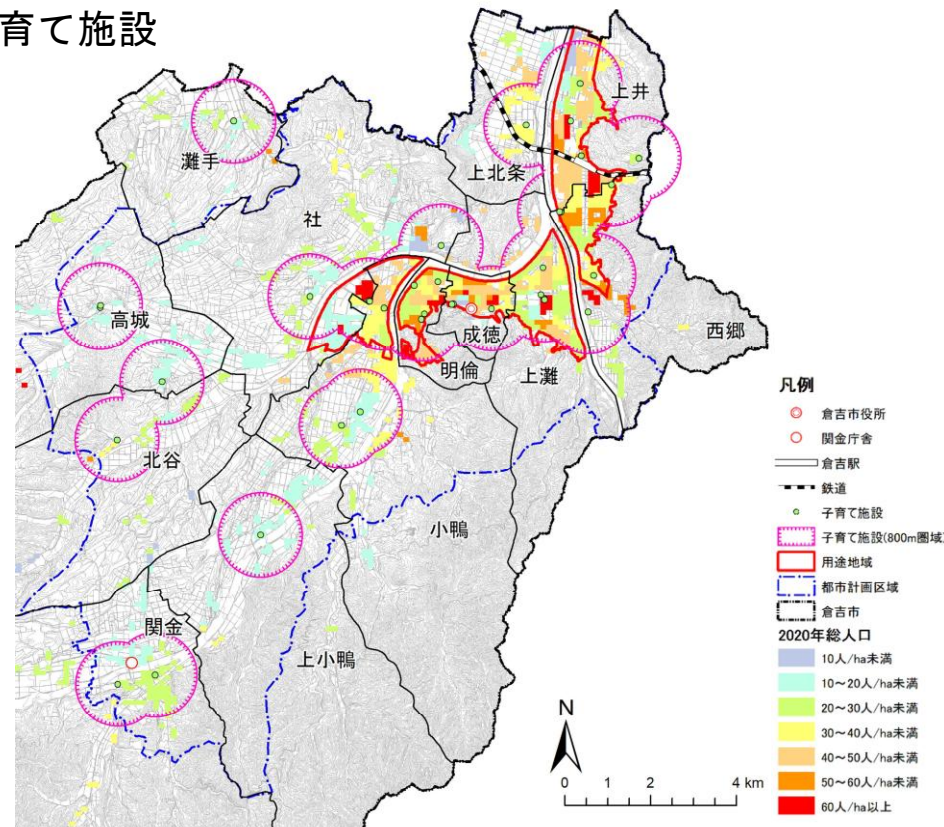
令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で
98.9%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では
57.2%となっています。

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、その他インターネット検索

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



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。

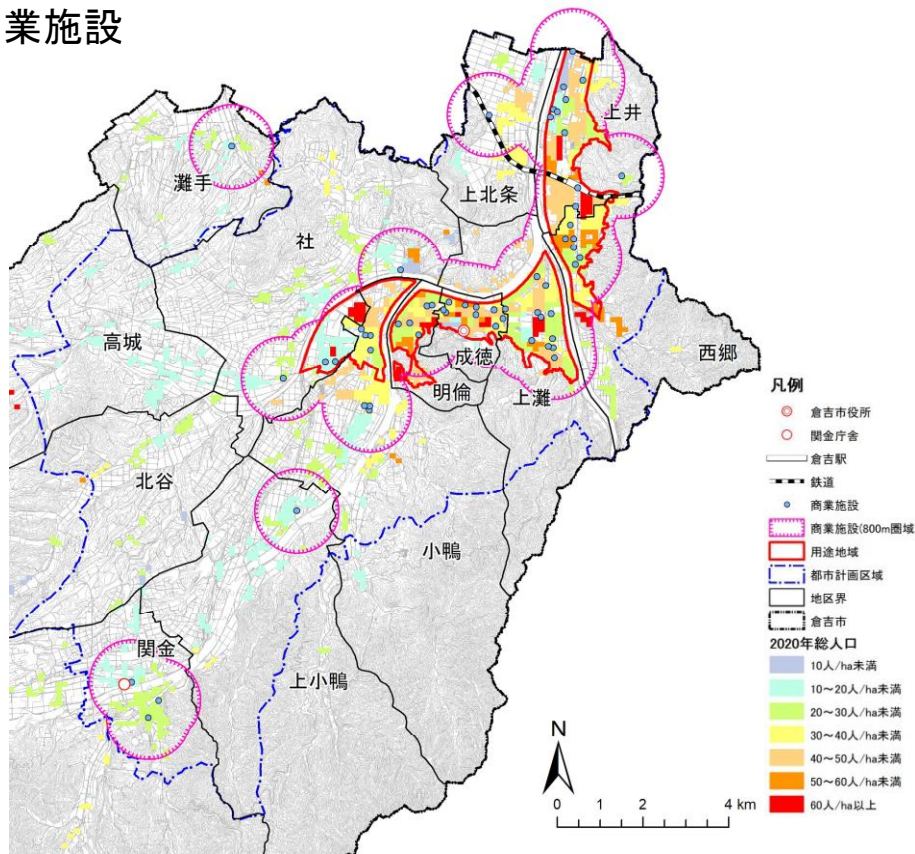
出典：鳥取県HP、その他インターネット検索 42

(6) 都市機能施設

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



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。

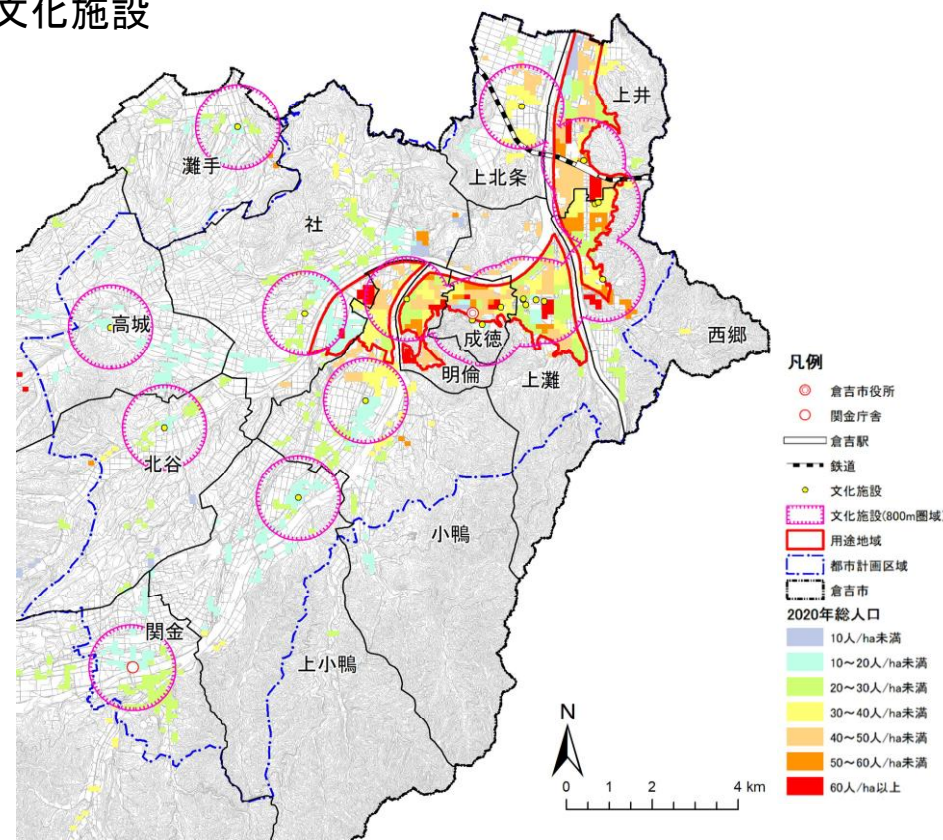
令和2年における徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で98.0%とほぼ全域がカバーされており、用途地域外では56.9%となっています。

出典：iタウンページ、全国大型小売店総覧2026

⑧ 文化施設

用途地域における商業施設の
徒歩圏人口カバー率は77.6%

■文化施設



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。

出典：鳥取県HP、倉吉市HP、インターネット検索 43

(6) 都市機能施設

⑨ 都市機能施設（全8施設）の拠点性

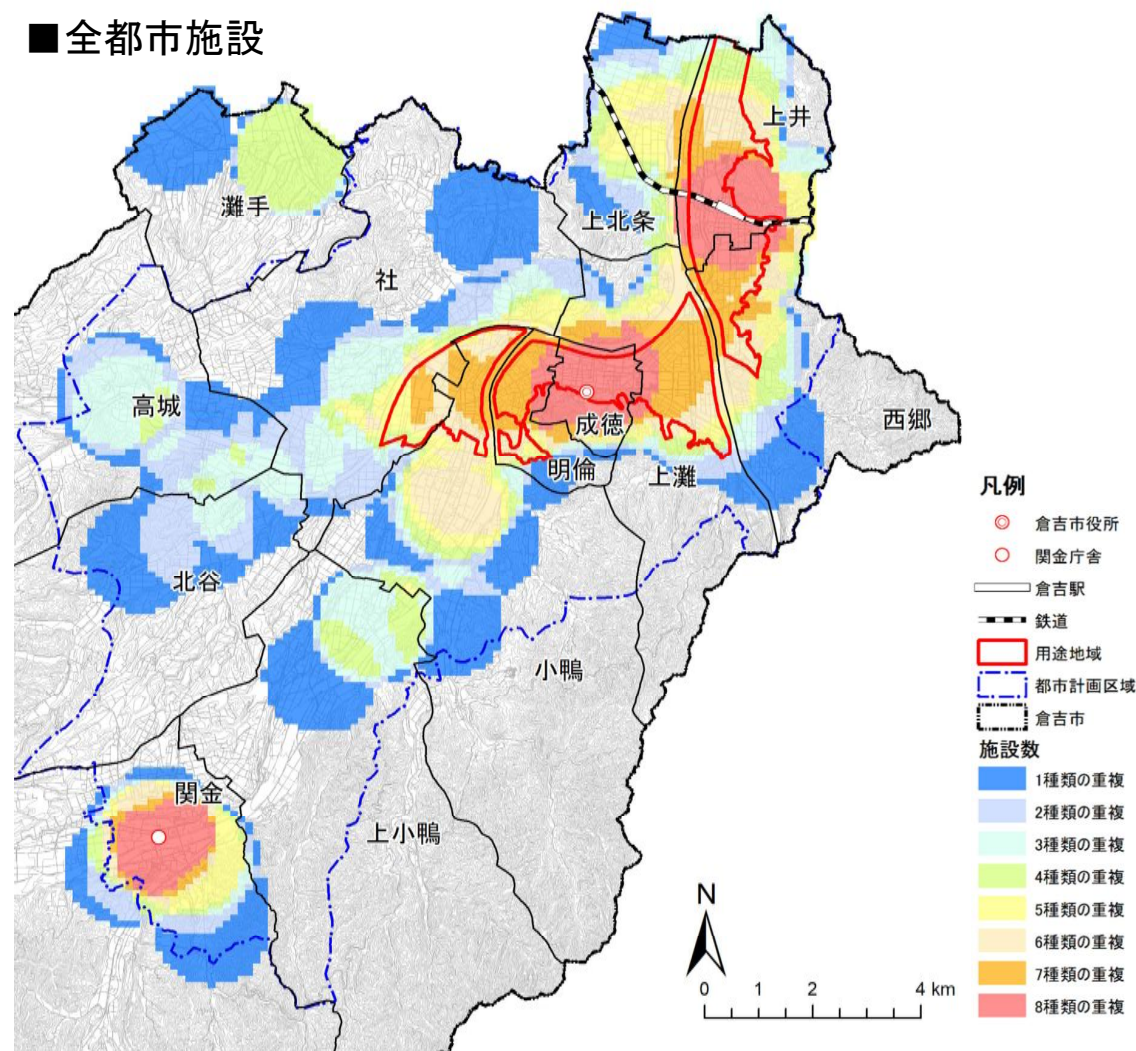
用途地域内を中心に施設が集積、特に倉吉駅・倉吉市役所周辺の拠点性が高い

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。

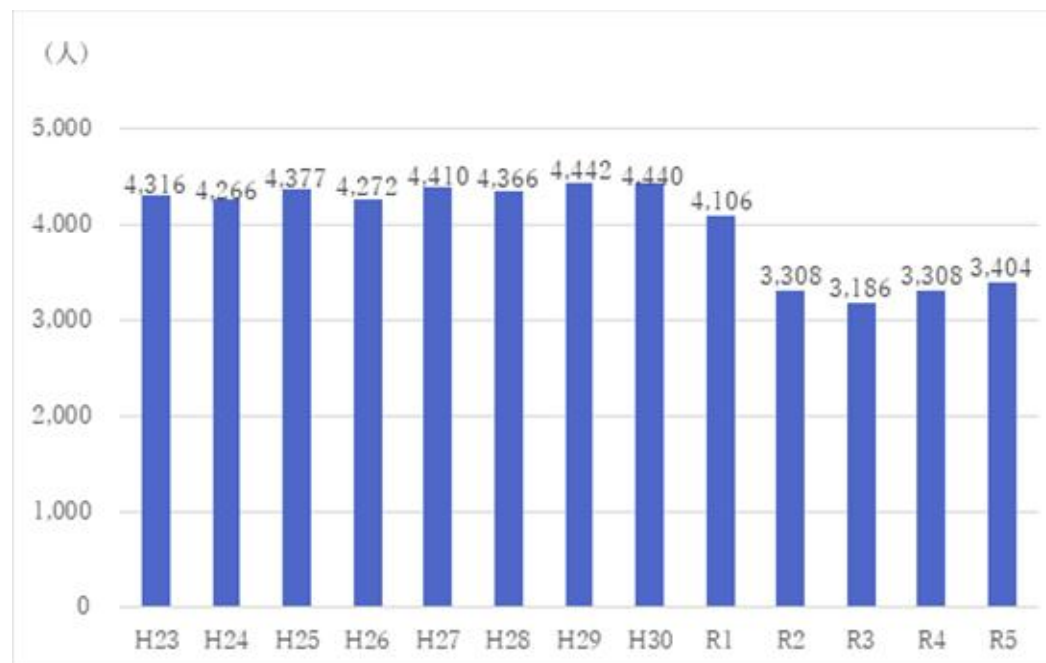
倉吉駅における鉄道利用者は、平成30年までは横ばいで推移していましたが、令和元年、2年に新型コロナウイルスの蔓延の影響で大きく減少し、その後徐々に回復しているものの、コロナ前の水準には大きく届いていない状況となっています。

■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

(7) 公共交通

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

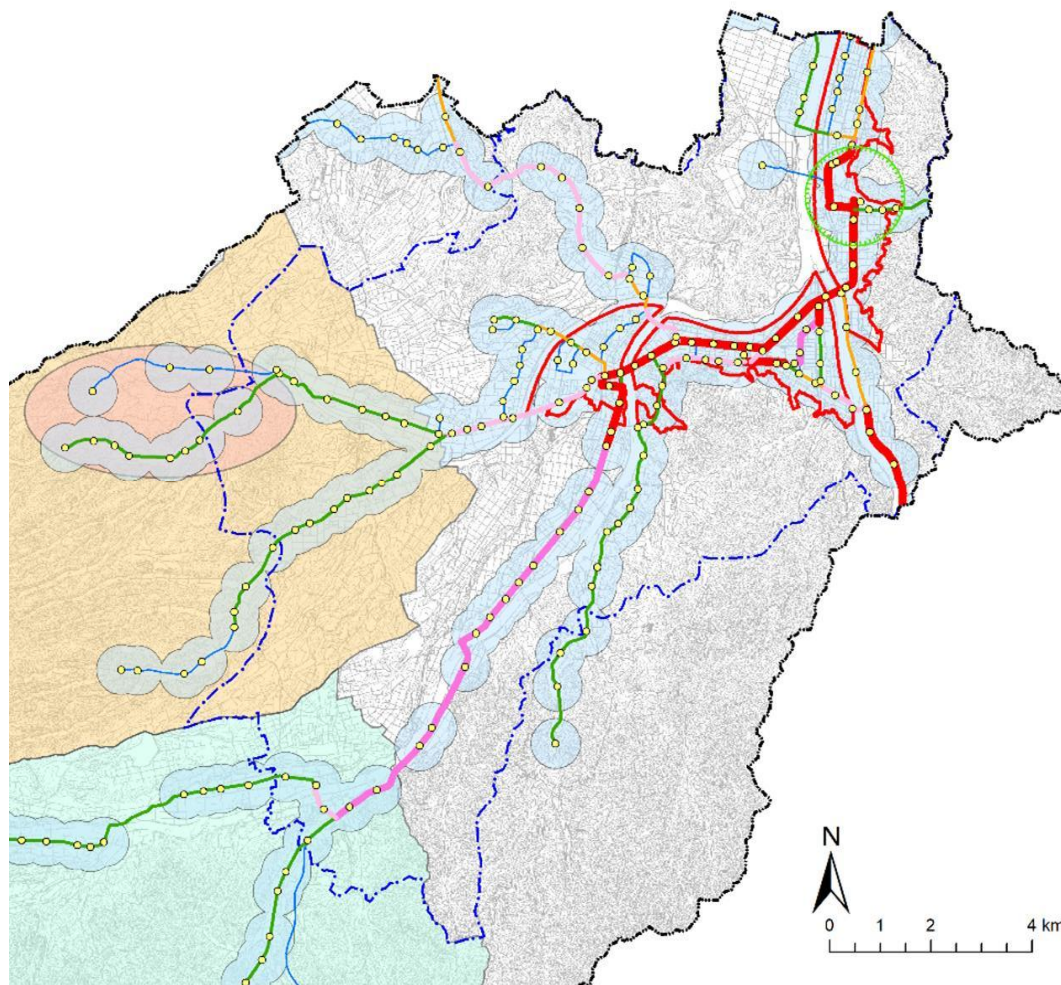
倉吉市では民間バス事業者により、17路線58系統（日ノ丸自動車、日本交通の合計）が運行されており、中心市街地から放射状にバスルートが伸びています。特に倉吉駅から打吹地区の間は路線が集中しています。

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)を加工して作成

(7) 公共交通

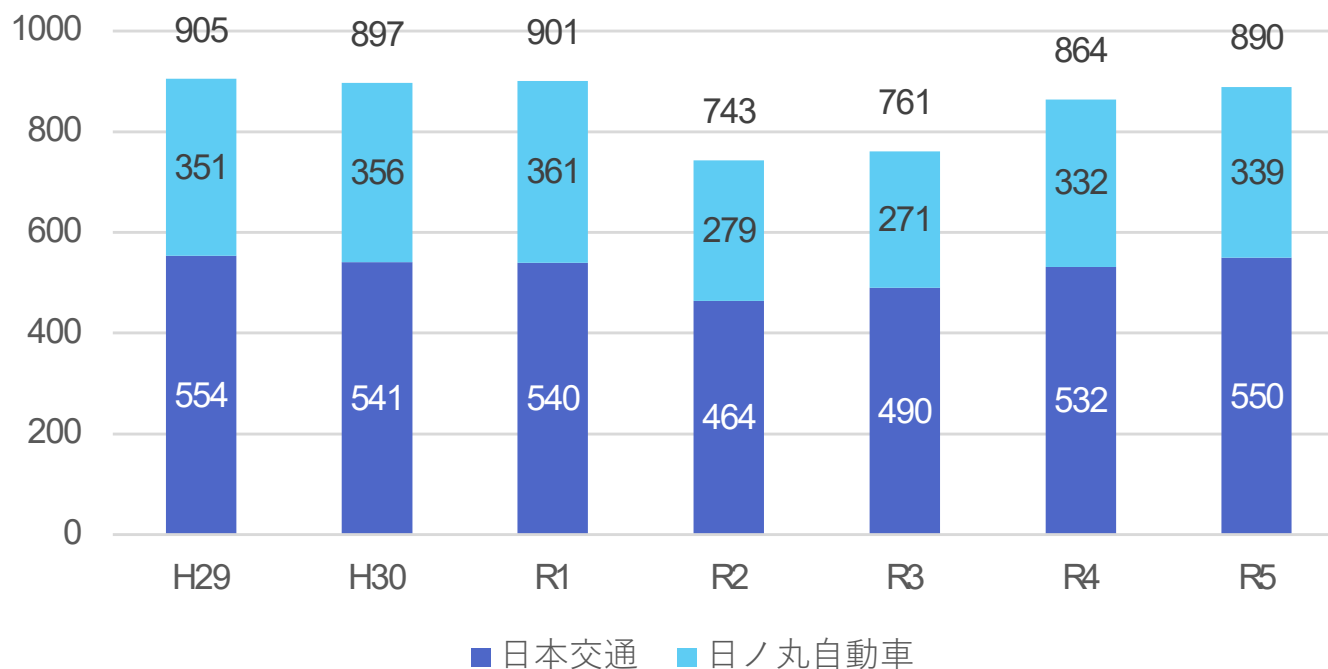
③ 路線バス利用者数

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

(千人)



出典：鳥取県中部地域公共交通計画(R7.3)

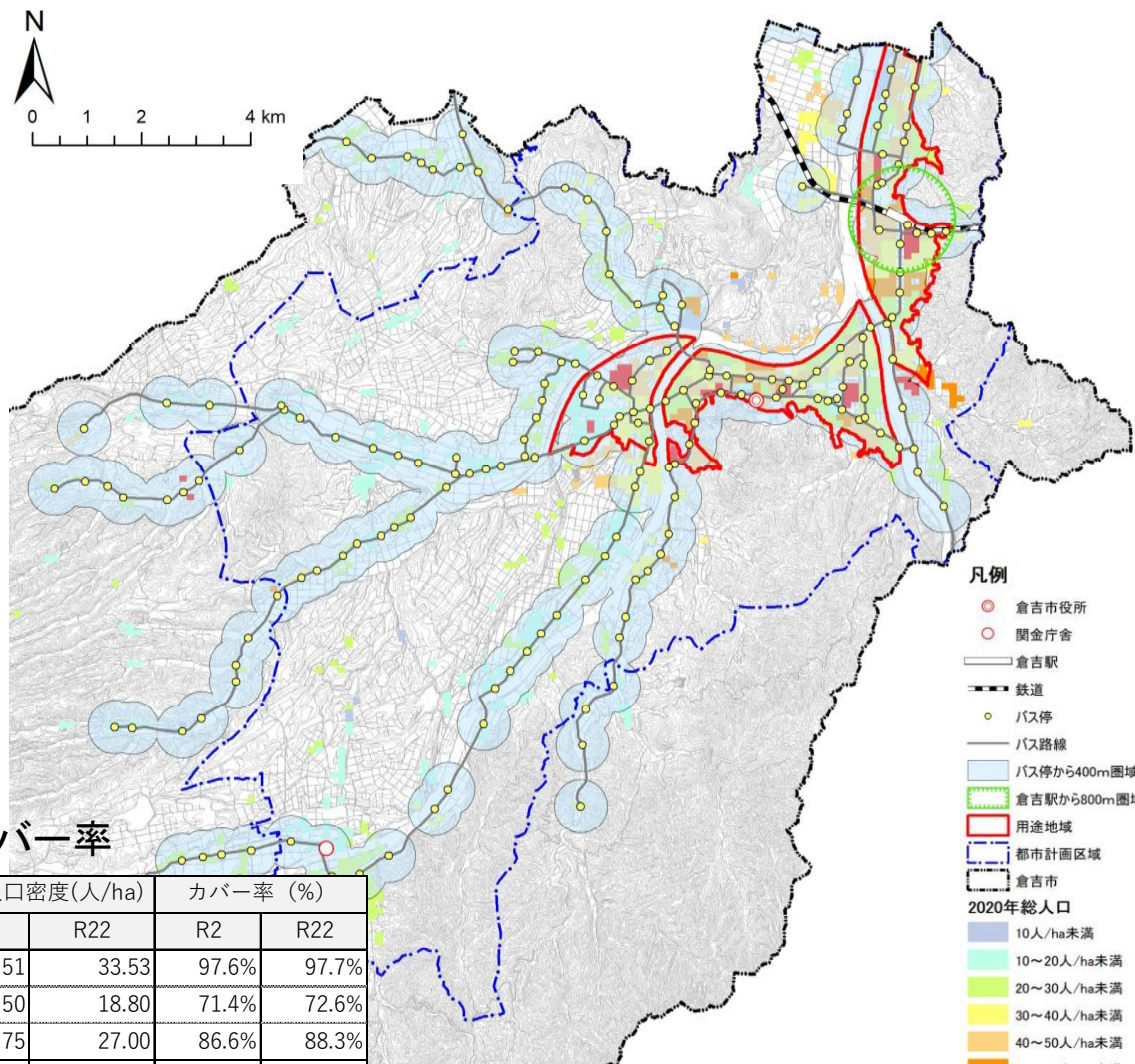
(7) 公共交通

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)



■公共交通の徒歩圏人口、圏域面積、人口密度、カバー率

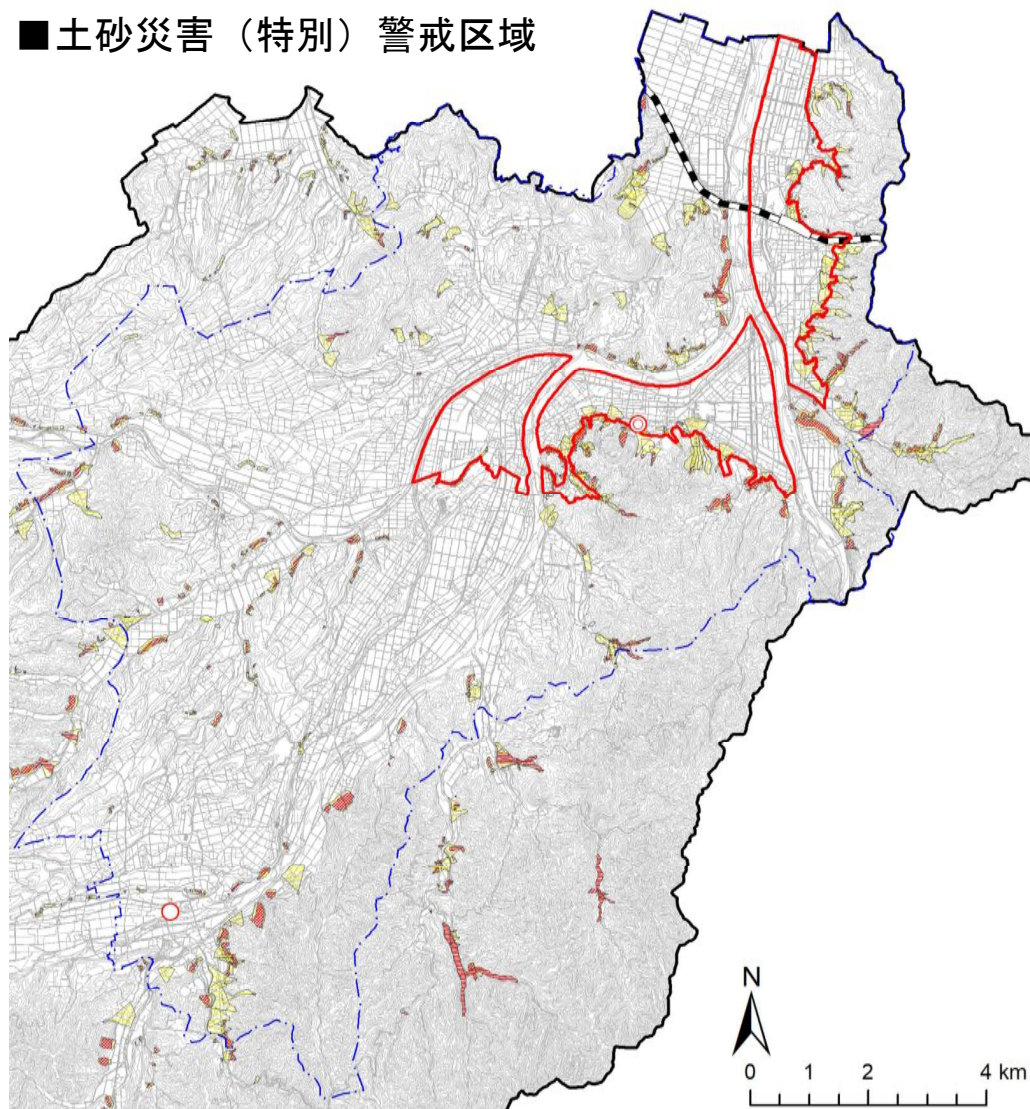
		人口		徒歩圏人口		圏域面積 (ha)	徒歩圏人口密度(人/ha)		カバー率 (%)	
		R2	R22	R2	R22		R2	R22	R2	R22
都市計画区域内	用途地域内	24,903	21,662	24,302	21,156	631	38.51	33.53	97.6%	97.7%
	用途地域外	17,916	13,001	12,799	9,439	502	25.50	18.80	71.4%	72.6%
	小計	42,820	34,663	37,101	30,595	1,133	32.75	27.00	86.6%	88.3%
都市計画区域外		3,666	1,908	2,534	1,469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

(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。



(10) 都市防災

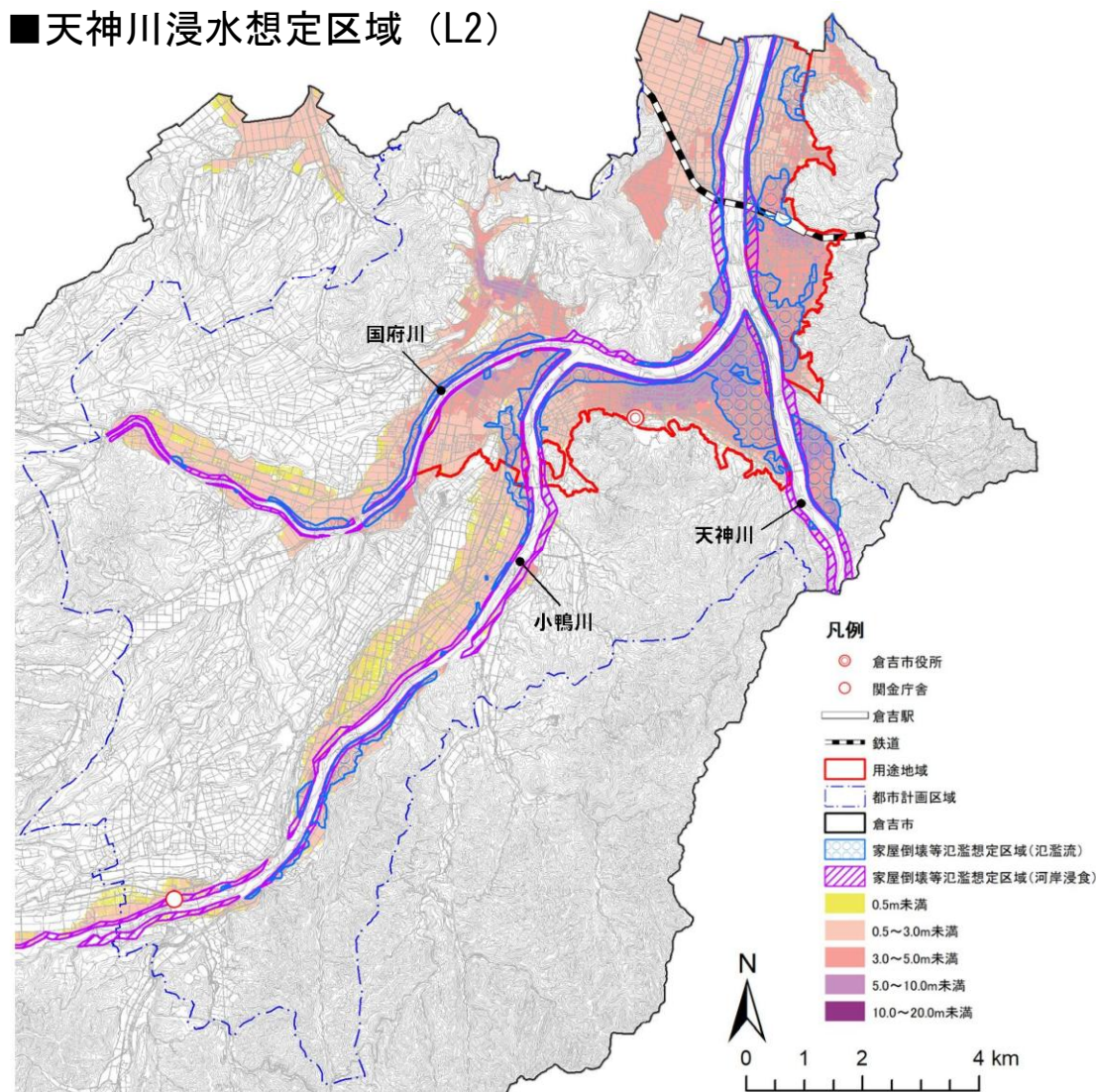
⑦ 天神川浸水想定区域 (L2)

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)

(10) 都市防災

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。

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月、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3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	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、大雨による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月以前に建設された「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。

(11) 財政

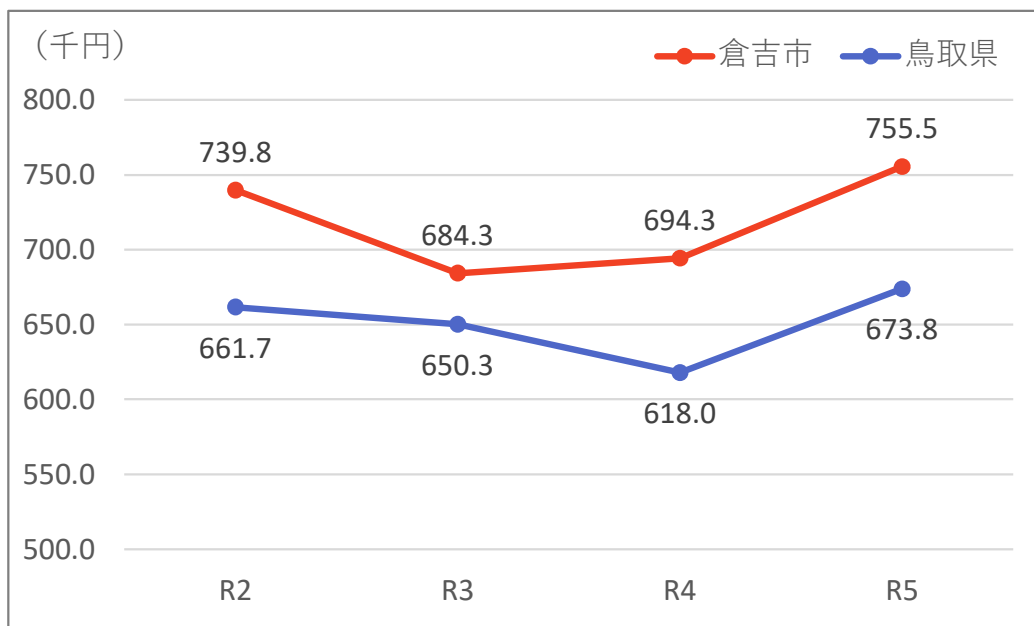
① 都市経営コスト

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)

(11) 財政

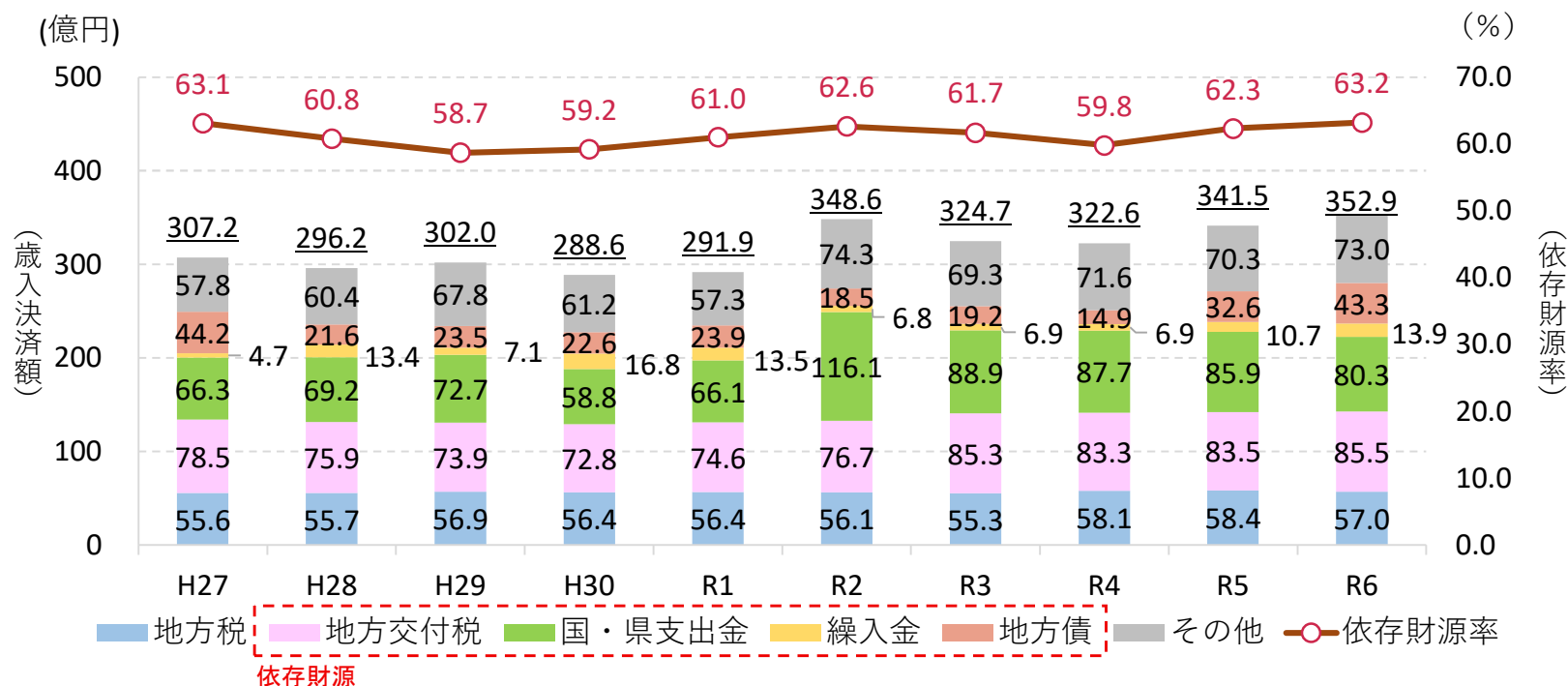
② 財政状況

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



(11) 財政

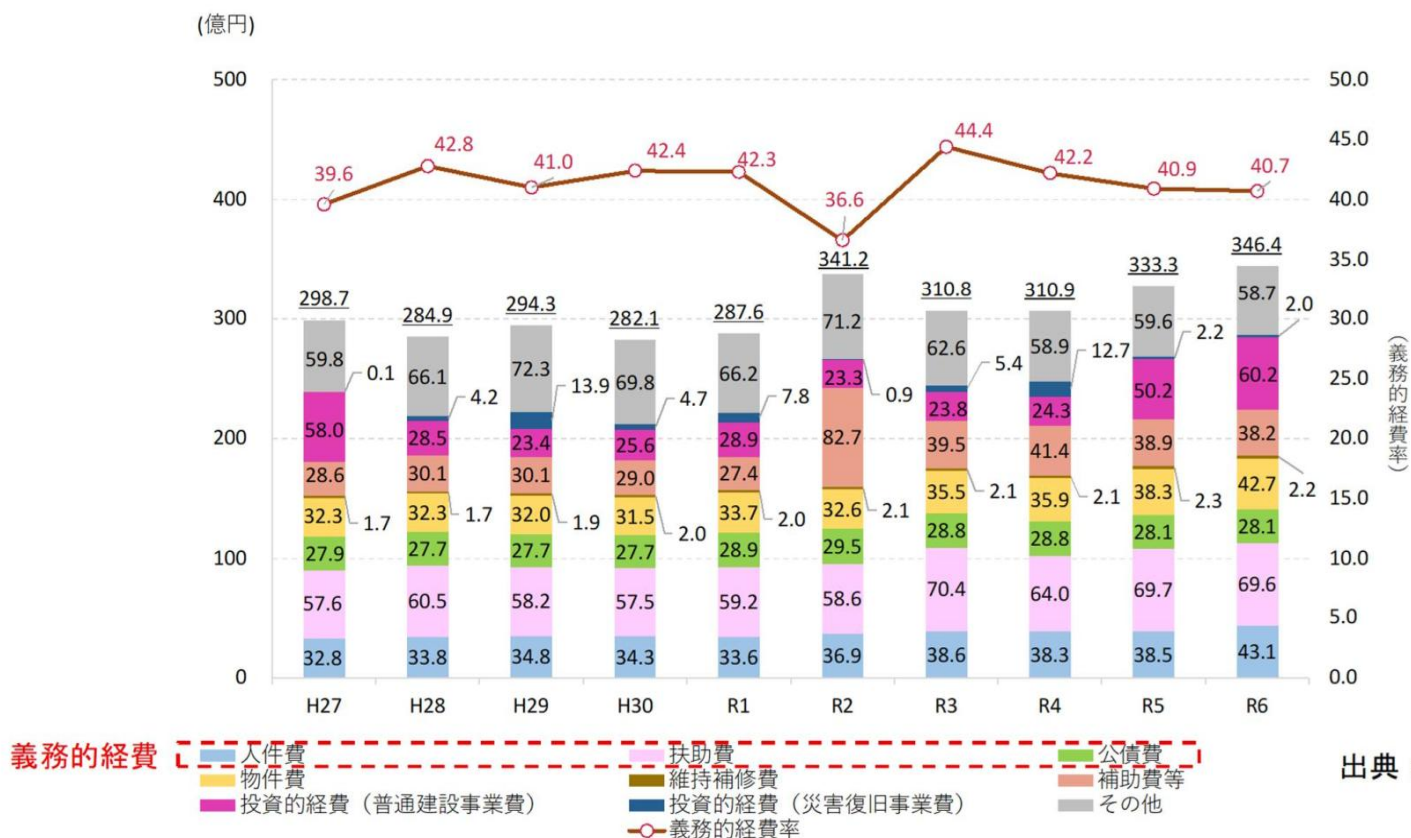
② 財政状況

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



(11) 財政

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

出典：倉吉市HP

(11) 財政

④ 地価の推移

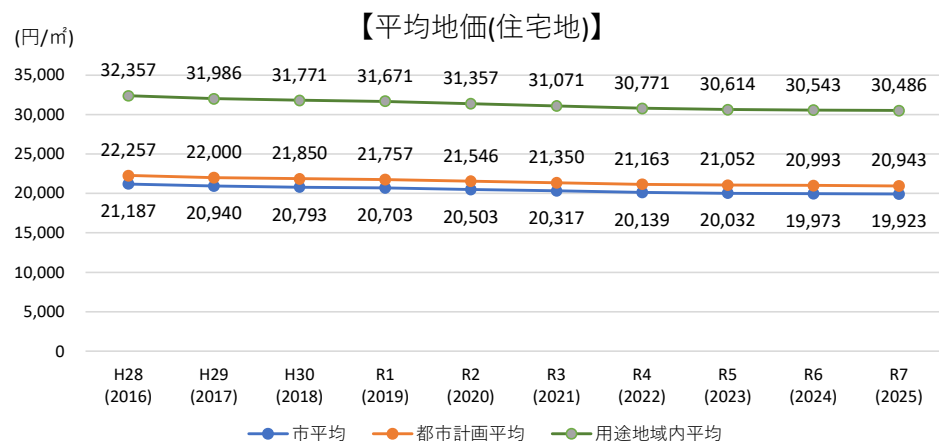
住宅地、商業地ともに用途地域内で地価が下落

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。

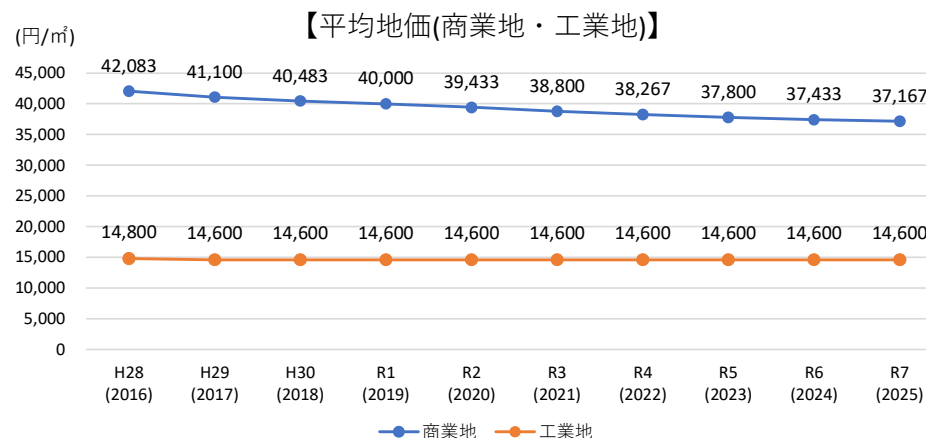
■地価の推移(住宅地)



◆平均地価の伸び率 (R7/H28)
 市平均 : 0.94
 都市計画区域平均 : 0.94
 用途地域平均 : 0.94

■地価の推移

(商業地、工業地 ※いずれも用途地域内平均)



◆平均地価の伸び率 (R7/H28)
 商業地 : 0.88
 工業地 : 0.99

※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)

3. 市民の意向

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

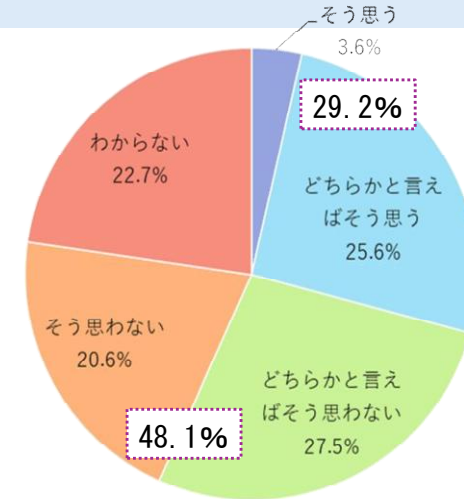
③ アンケート結果

■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%

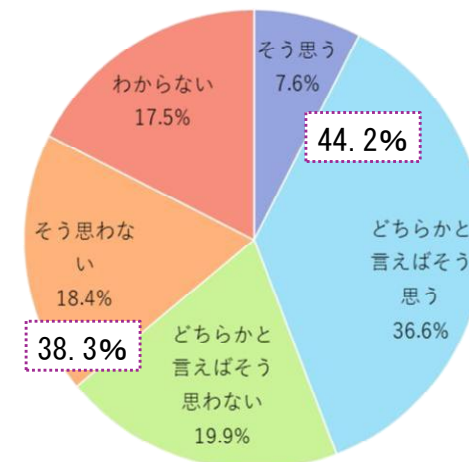


■問6 都市施設

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%



3. 市民の意向

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

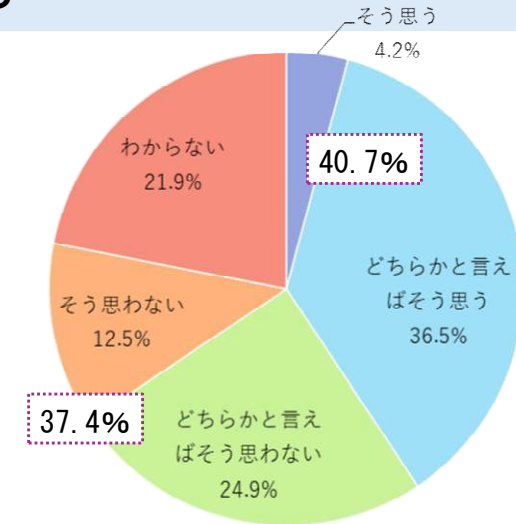
③ アンケート結果

■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%

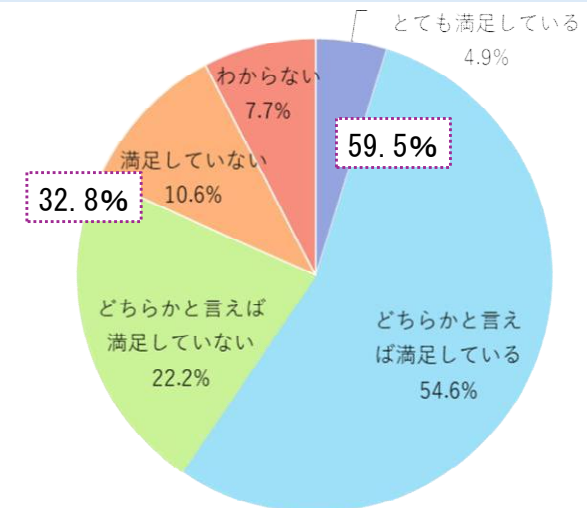


■問47① 生活全般に関する満足度

「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%



3. 市民の意向

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

(1) 令和7年度倉吉市民意識調査

③ アンケート結果

■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。

- 「地元の農産物がおいしい」、「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：「満足している」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%			

3. 市民の意向

(2) 令和2年度市民意識調査（都市基盤関連）

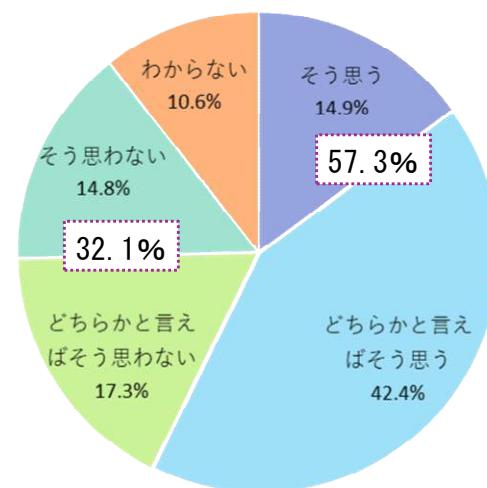
(2) 令和2年度市民意識調査（都市基盤関連）

■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%

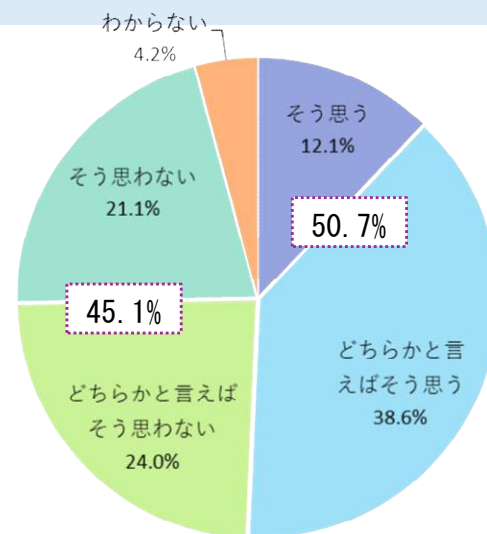


■問45② 生活道路の整備状況

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%



3. 市民の意向

(2) 令和2年度市民意識調査（都市基盤関連）

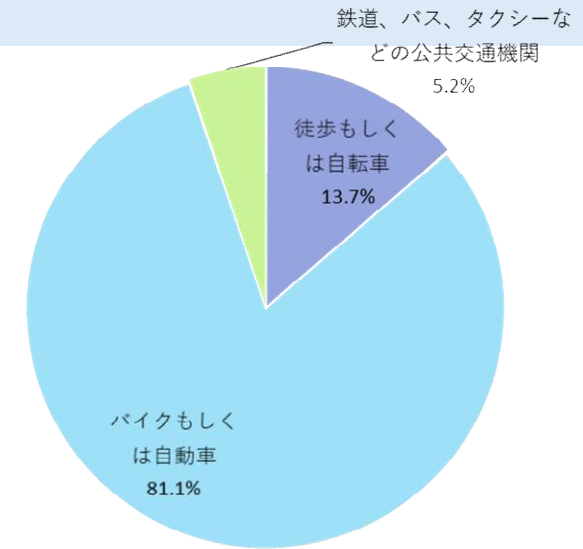
(2) 令和2年度市民意識調査（都市基盤関連）

■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

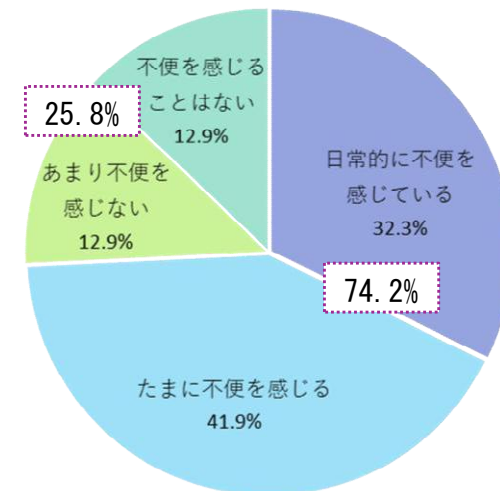


■問43 公共交通満足度

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%



3. 市民の意向

(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果

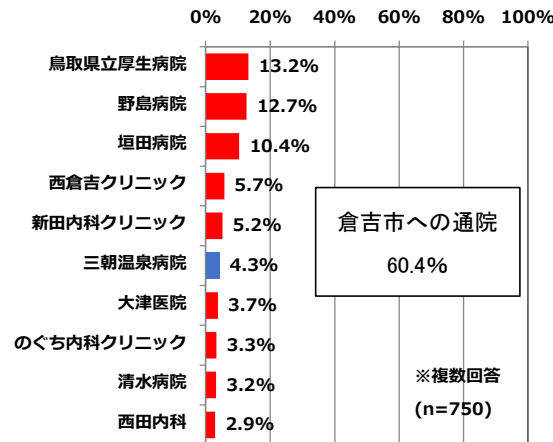
(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果 (関金地区含まず)

■問2-3-1 通院先の名称

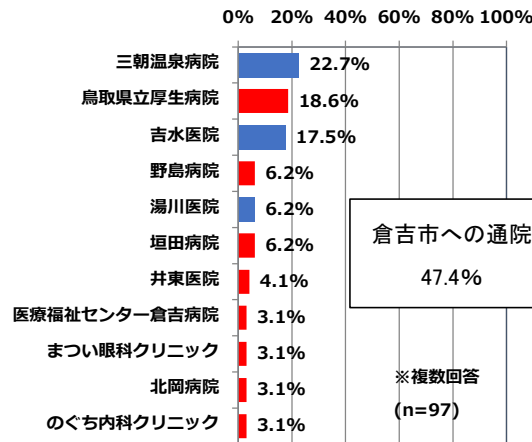
北栄町、湯梨浜町、三朝町において倉吉市への通院割合が高い

➤ 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。

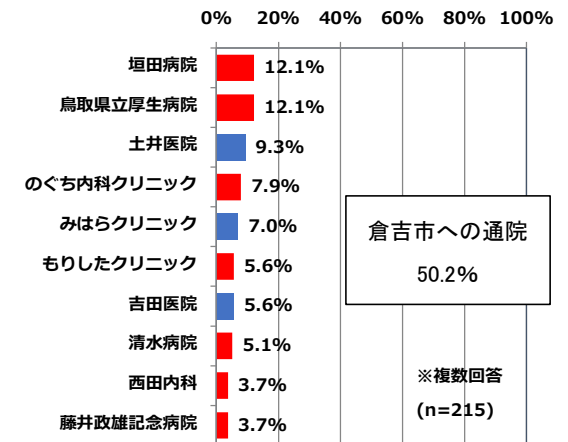
◇倉吉市居住者



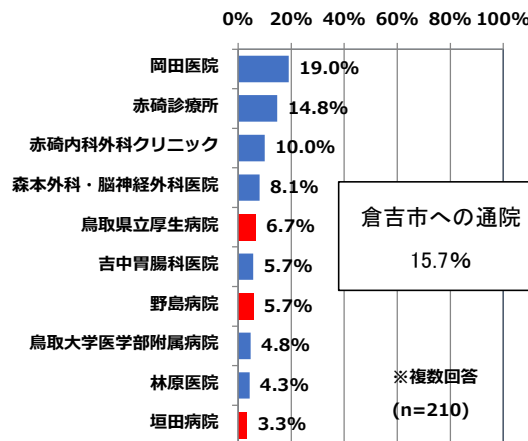
◇三朝町居住者



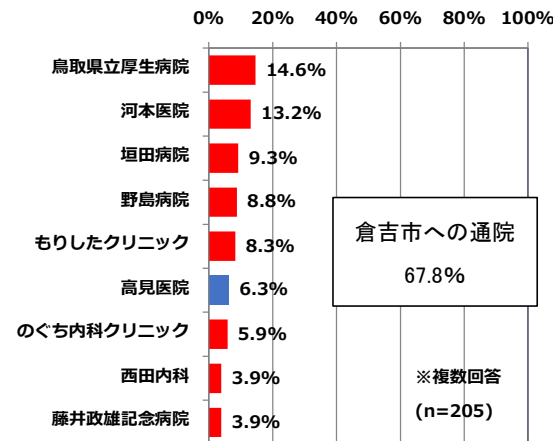
◇湯梨浜町居住者



◇琴浦町居住者



◇北栄町居住者



※倉吉市内の病院・クリニックを赤色にしている。

3. 市民の意向

(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果

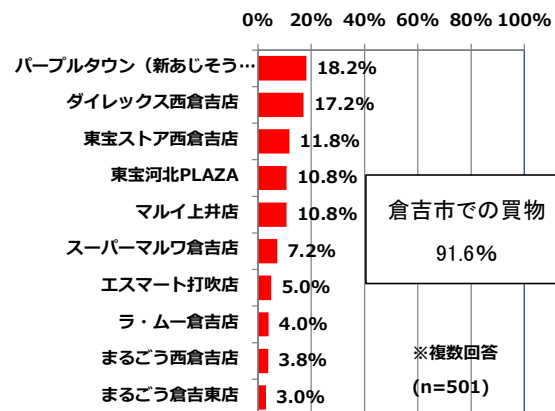
(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果

■問2-3-1 買物先の名称

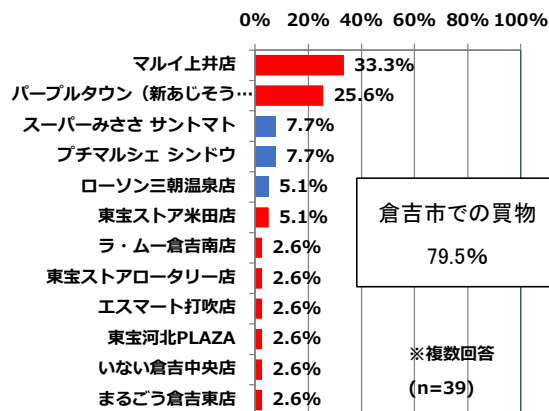
三朝町において倉吉市での買物割合が高い

- 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。

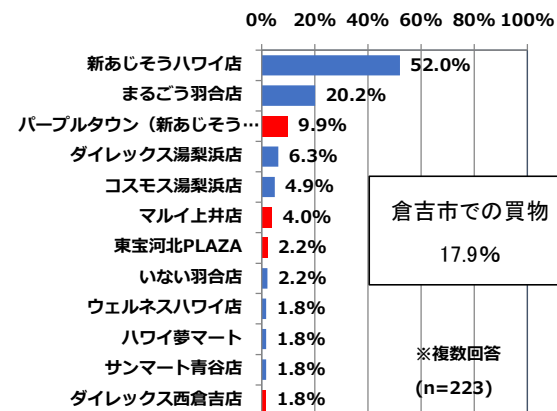
◇倉吉市居住者



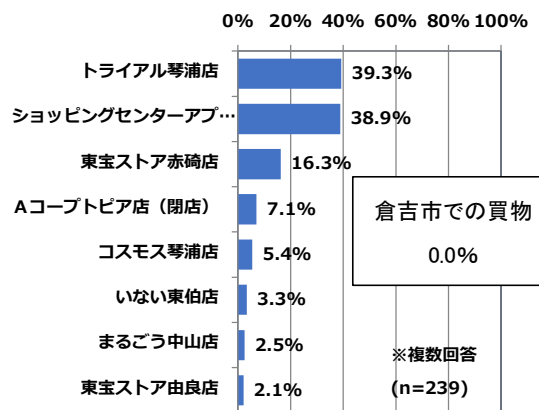
◇三朝町居住者



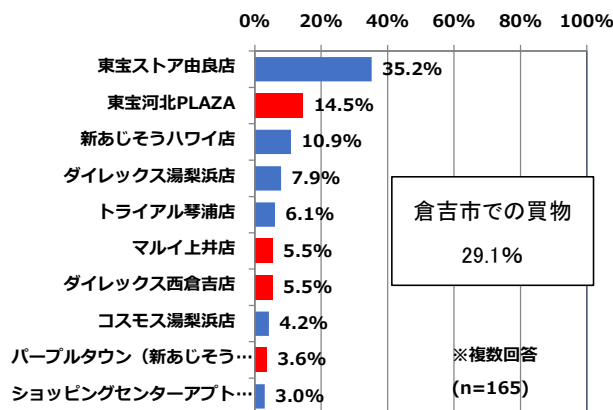
◇湯梨浜町居住者



◇琴浦町居住者



◇北栄町居住者



※倉吉市内の病院・クリニックを赤色にしている。

3. 市民の意向

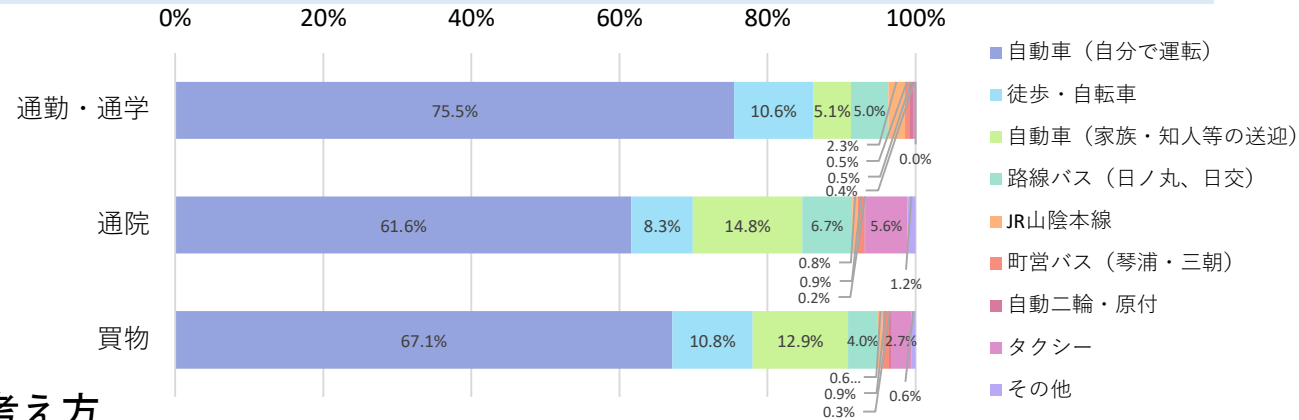
(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果

(3) 鳥取県中部地域 住民アンケート調査結果

■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

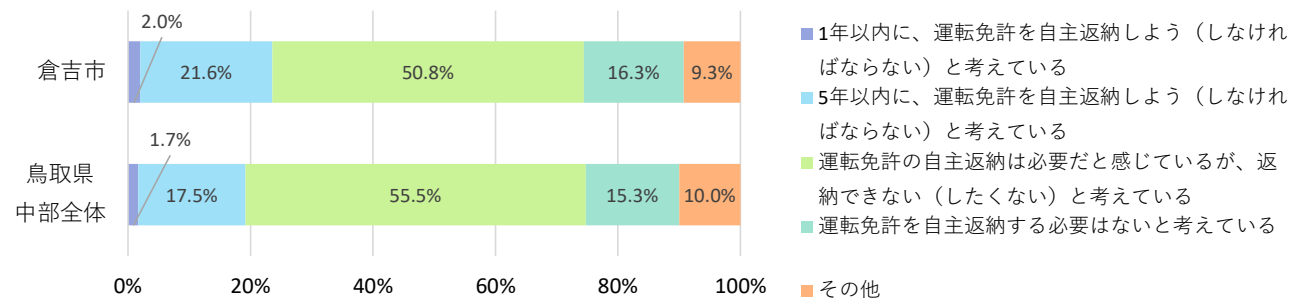
- 公共交通利用（路線バス・JR・町営バス）は、通勤・通学が7.8%、通院が8.4%、買物が5.5%



■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%

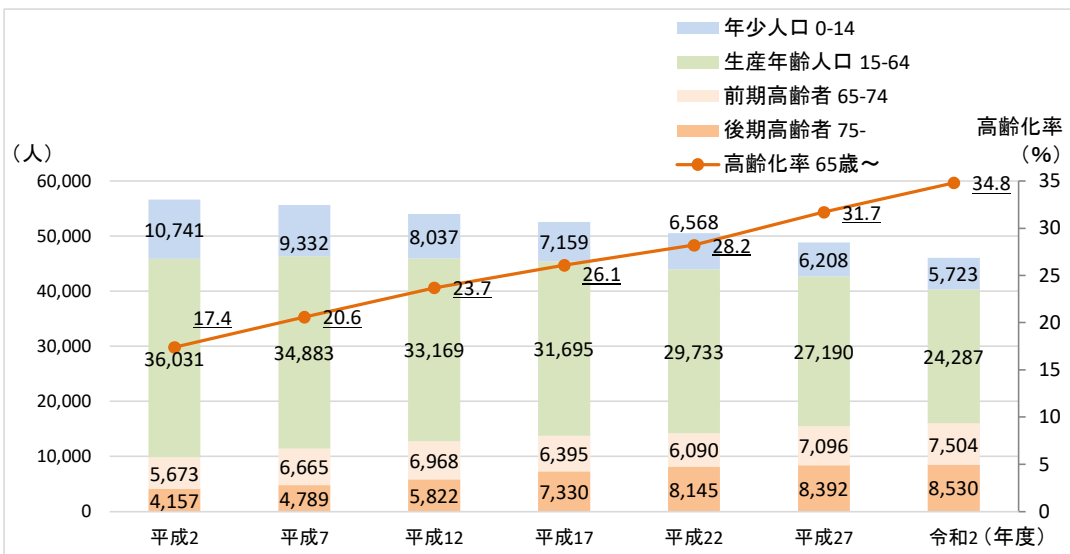


2-2. 倉吉市の課題の整理

(1) 人口分野における現状と課題

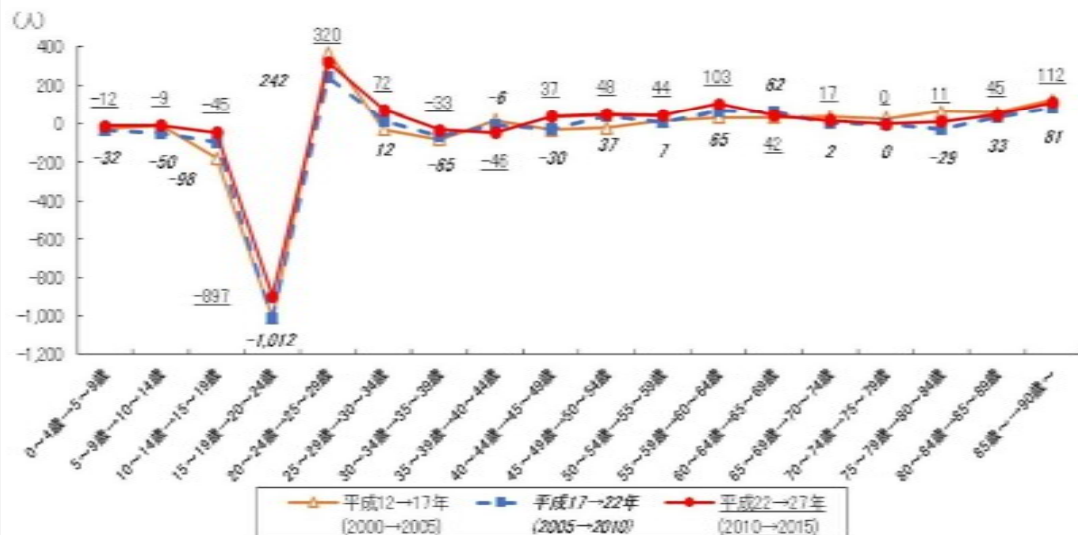
現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 少子高齢化の進行、年少者より高齢者のほうが多く、約3人に1人は高齢者 ● 高齢化率は中心市街地においても高い 	<ul style="list-style-type: none"> ○安全・安心で快適なまちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化社会への対応 	①
<ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少に加えて世帯数も減少に転換、小規模世帯の増加 ● 進学や就職により人口転出、県外や周辺市町への転出超過 ● 昼間人口は、周辺市町からの流入超過が顕著 	<ul style="list-style-type: none"> ○移住定住対策・雇用創出の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・企業の進出拡大用地への対応 ・交通基盤の整備 	②

①年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

②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)

(1) 人口分野における現状と課題

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 天神川以西の用途地域で人口密度低下の見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地活性化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	③
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公共交通の利便性向上 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通や買い物の利便性向上に向けた対応 	④

③人口集中地区の変遷（S60→R2）

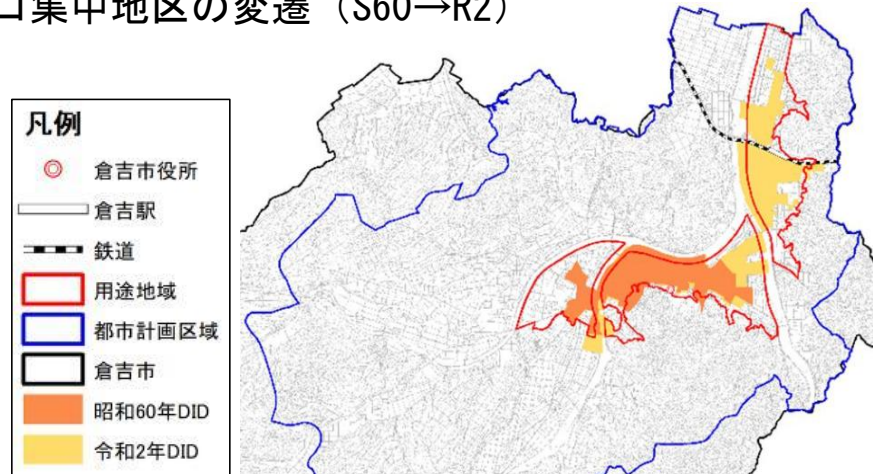


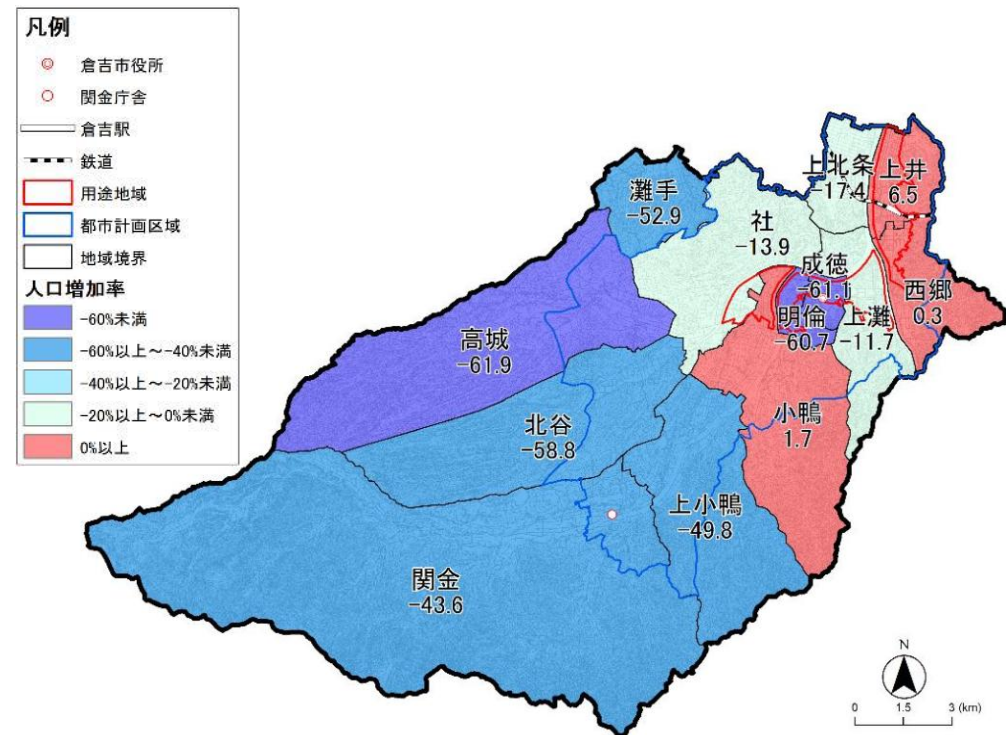
表 人口集中地区の比較

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)

④地区別人口増加率（R2-H7）

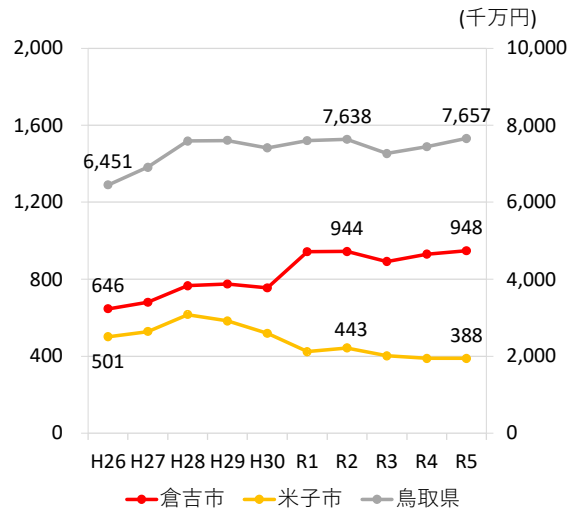


出典：国勢調査

(2) 産業分野における現状と課題

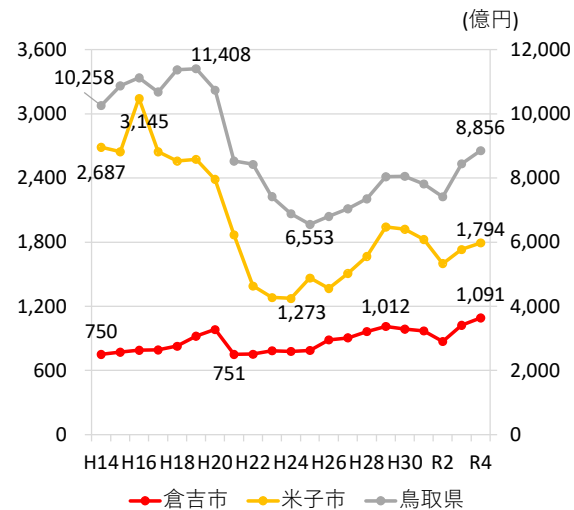
現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 就業者総数は減少傾向、第1次・第2次産業で減少が顕著 ● 独自性のある企業の進出・拡大による雇用創出の進展 ● 農業産出額・工業出荷額は増加 ● 経営耕地面積が減少する一方、耕作放棄地面積は増加 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 第1・第2次産業の振興 <ul style="list-style-type: none"> ・ 優良農地の保全 ・ 企業の進出拡大用地の確保 ・ 交通基盤の整備 	⑤～⑦

⑤ 農業産出額の推移



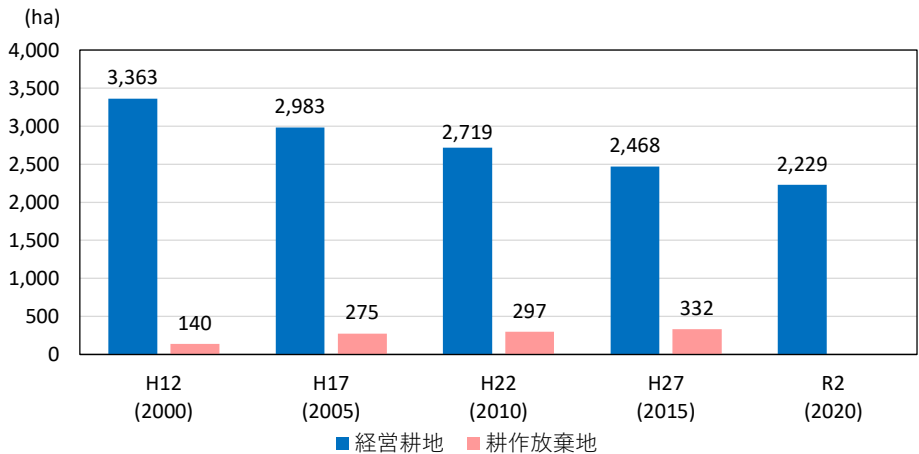
出典：市町村別農業産出額（推計）

⑥ 製造品出荷額の推移



出典：工業統計調査、経済構造実態調査

⑦ 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

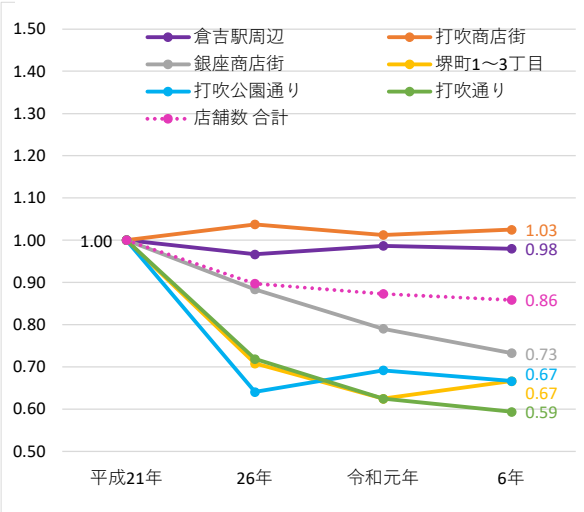
出典：農林業センサス

(2) 産業分野における現状と課題

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 山陰道の整備による東部・西部圏域の商業施設と競争激化 ● 中心市街地外への大型店立地 ● 店舗数の減少、空き店舗率の上昇 ● 商品販売額は減少から近年微増 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中心市街地活性化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	⑧⑨
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 観光資源の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人等観光客の受入環境の整備 	⑩

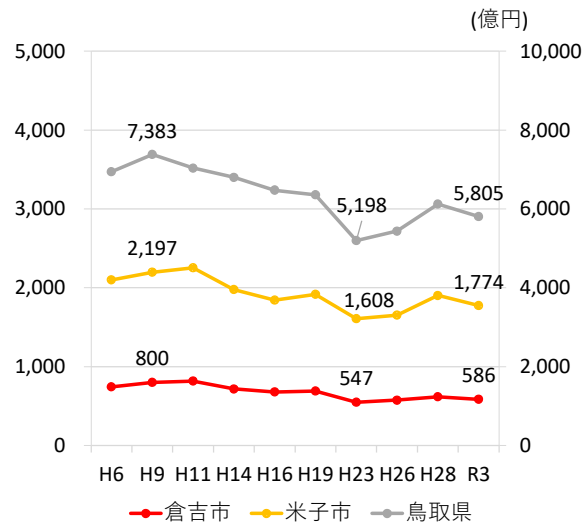
⑧店舗数の推移

平成21年を基準とした店舗数の推移



出典：倉吉市中心市街地活性化基本計画（R7.4）

⑨商品販売額（小売）の推移



出典：商業統計調査
経済センサス-活動調査

⑩観光宿泊者数



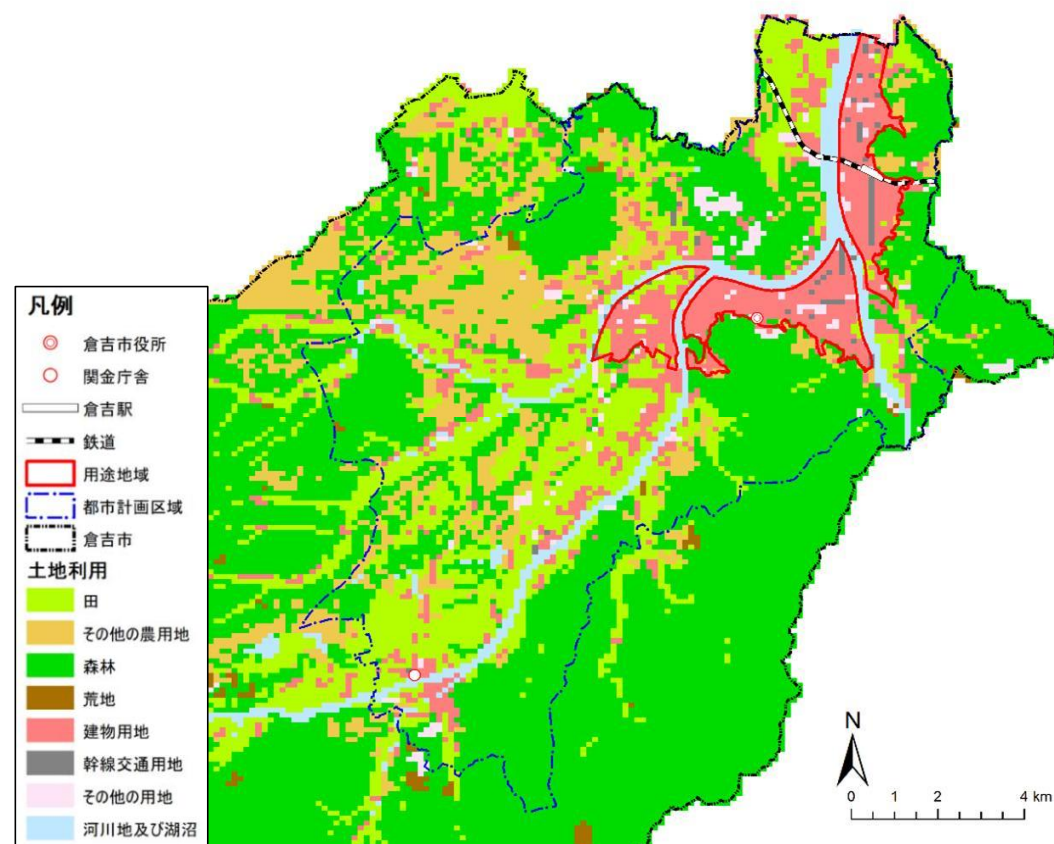
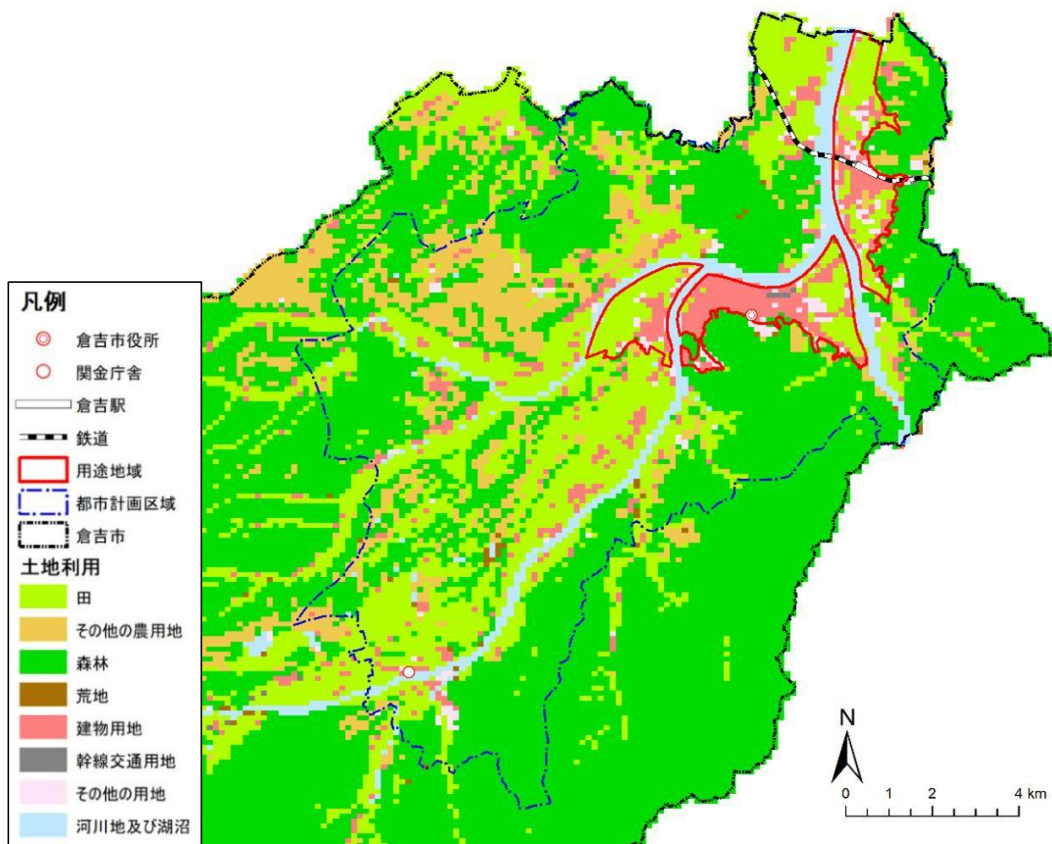
出典：倉吉市提供

(3) 土地利用分野における現状と課題

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域外での宅地化の進行 ● 用途地域外での新築が3分の1を占める 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 計画的な土地利用の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	⑪

⑪ -1 土地利用図（S51）

⑪ -2 土地利用図（R3）



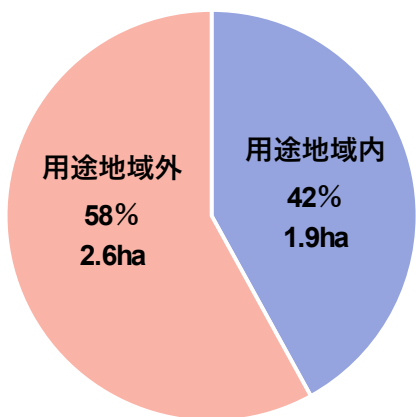
出典：国土数値情報（S51）

出典：国土数値情報（R3）

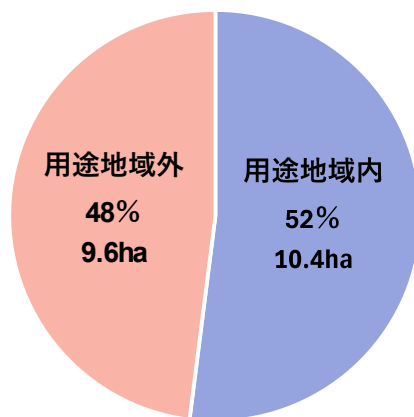
(3) 土地利用分野における現状と課題

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● I C周辺や幹線道路沿いの農振白地地域で宅地化等の開発が進行 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的な市街地形成の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	⑫⑬
<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地、商業地ともに用途地域内でも地価が下落 	<ul style="list-style-type: none"> ○選ばれる市街地の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地における地価下落への対応 	⑭

⑫宅地開発面積
用途地域内外の割合

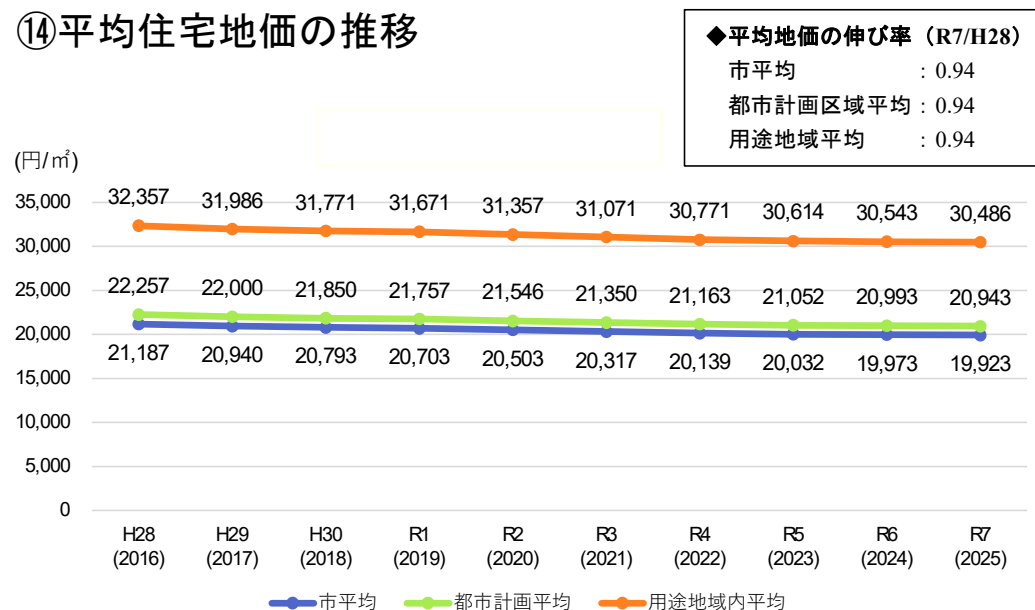


⑬農地転用
用途地域内外の割合



出典：鳥取県都市計画基礎調査（R6）
R1～R5合計

⑭平均住宅地価の推移

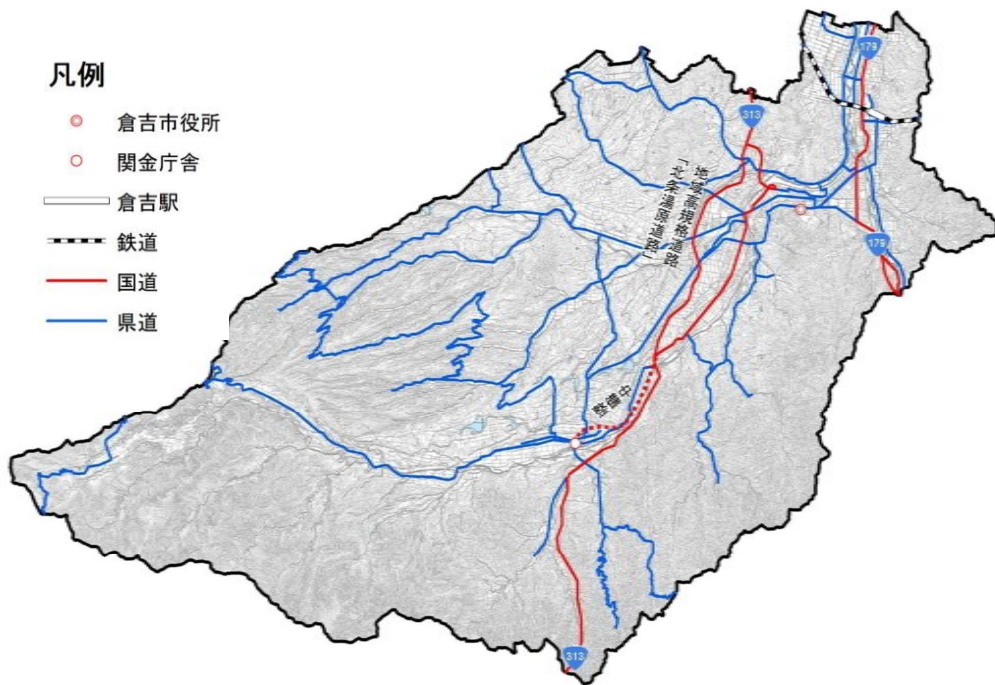


出典：地価公示（R7）、都道府県地価調査（R7）

(4) 都市施設分野における現状と課題 (道路・交通)

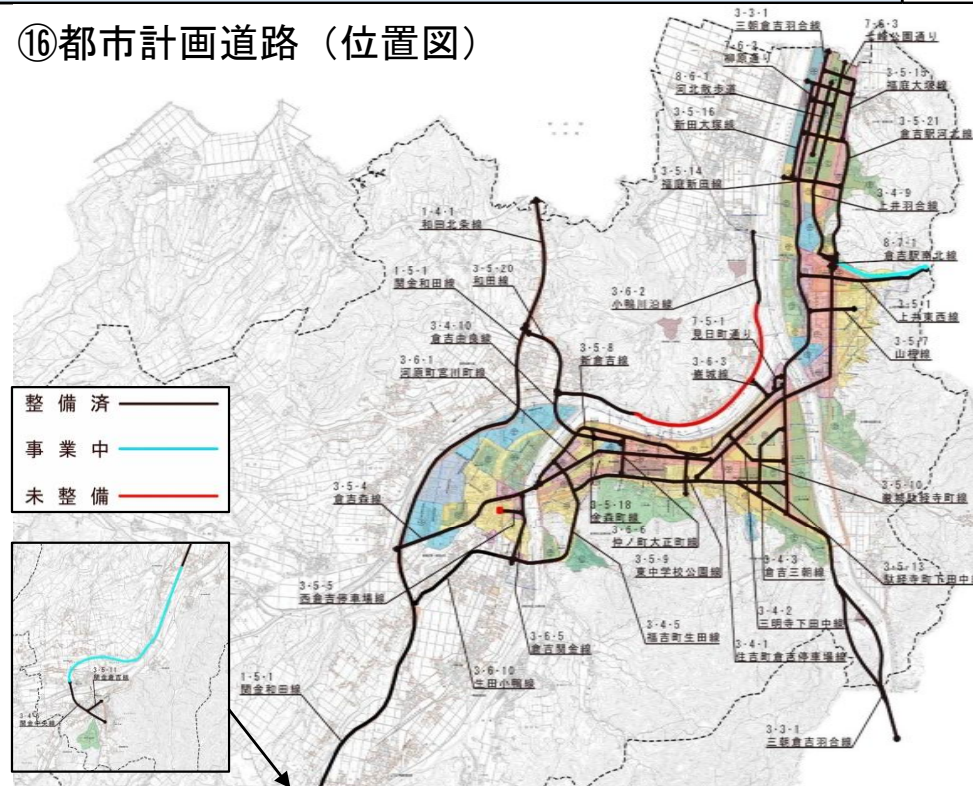
現状 (特徴)	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 北条湯原道路等幹線道路の整備が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 交通基盤の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域高規格道路「北条湯原道路」の整備促進 ・ 中心市街地と市・町を結ぶ幹線道路の強化 ・ I Cアクセス道路の整備促進 ・ 通過交通の円滑化、交通支障箇所の改善 ・ 生活道路の改善 ・ 老朽化対策 ・ 通学路対策 	⑮
<ul style="list-style-type: none"> ● 現在未整備の都市計画道路は2路線 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市計画道路の整備推進 	⑯

⑮ 現況の道路網図



出典：地理院地図をもとに作成

⑯ 都市計画道路 (位置図)

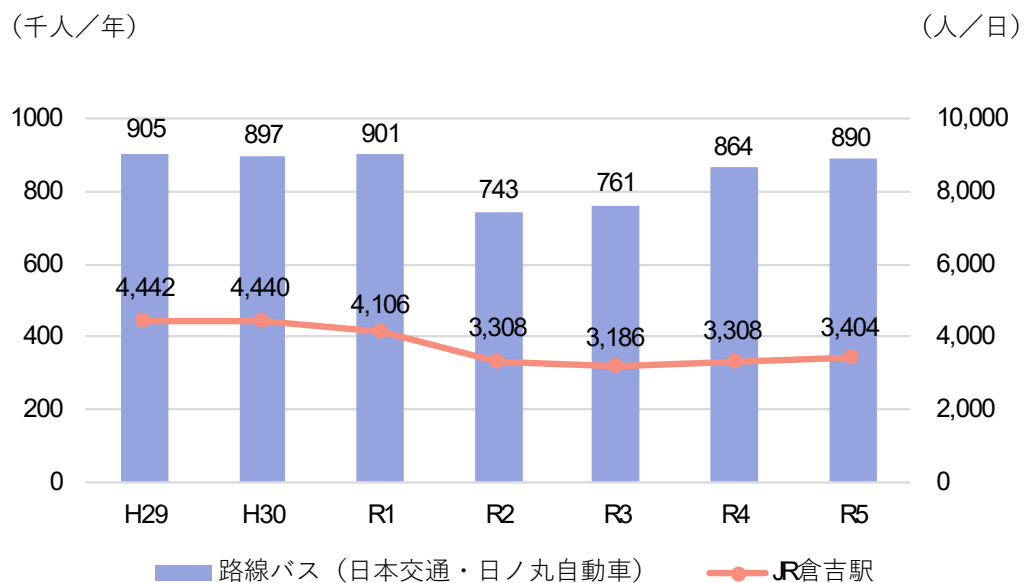


出典：倉吉都市計画基礎資料 (R7. 4. 1)
都市計画現況調査 (R6. 3. 31)

(4) 都市施設分野における現状と課題 (道路・交通)

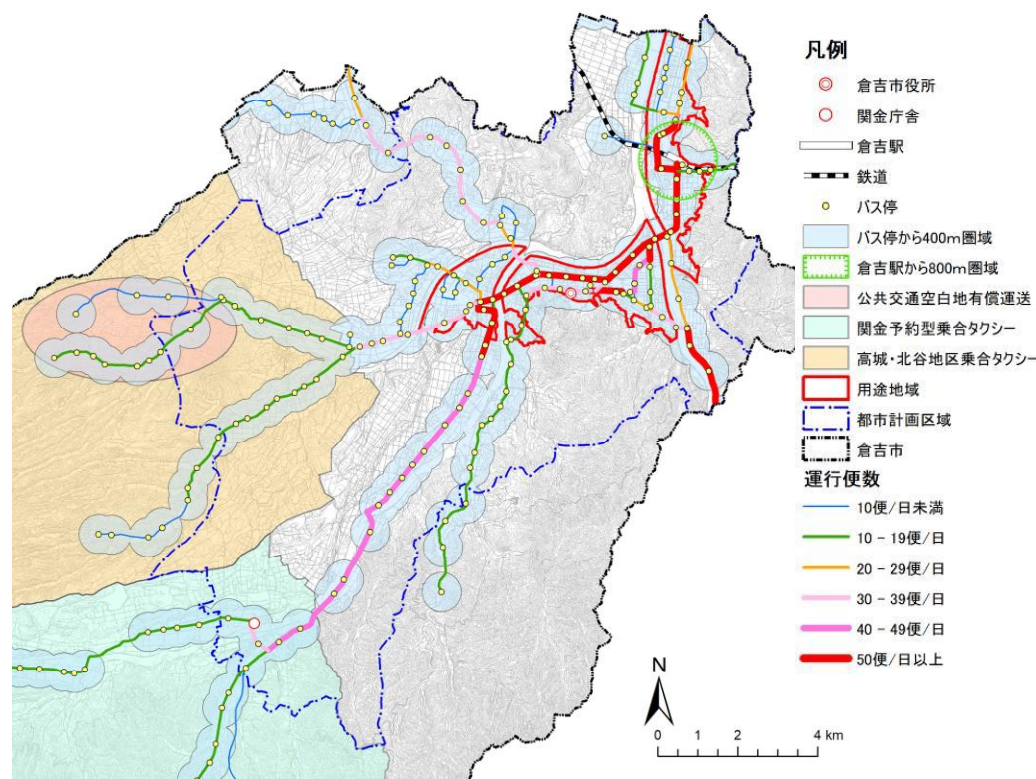
現状 (特徴)	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 新型コロナウイルスの影響で鉄道利用者が減少し、その後停滞 ● 中山間地を中心に公共交通不便地域が多数存在 ● 路線バスの利用者は近年増加し、コロナ前の水準まで回復 ● 用途地域における公共交通の徒歩圏人口カバー率は97.6% 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公共交通ネットワークの維持 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通の利便性向上 ・ 誰もが使いやすい交通手段の維持と確保、環境の整備 	⑬⑭

⑬ 路線バスの年間輸送人員の推移
JR倉吉駅の1日あたりの乗降客数



出典：鳥取中部地域公共交通計画 (R7.3)
国土数値情報

⑭ バス圏域と運行便数



出典：鳥取中部地域公共交通計画 (R7.3)

(4) 都市施設分野における現状と課題 (公園・緑地／下水道・河川)

現状 (特徴)	都市づくりの課題	図版
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ○公園緑地の適切な管理・保全 <ul style="list-style-type: none"> ・ウォーキング等のニーズへの対応 ○史跡を活用した環境整備 	⑱
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ○管路や施設等の老朽化に対する計画的な更新 ○施設の計画的な耐震化 ○豪雨や台風時の浸水対策 	⑳

⑱打吹公園



⑳生活排水処理施設整備状況

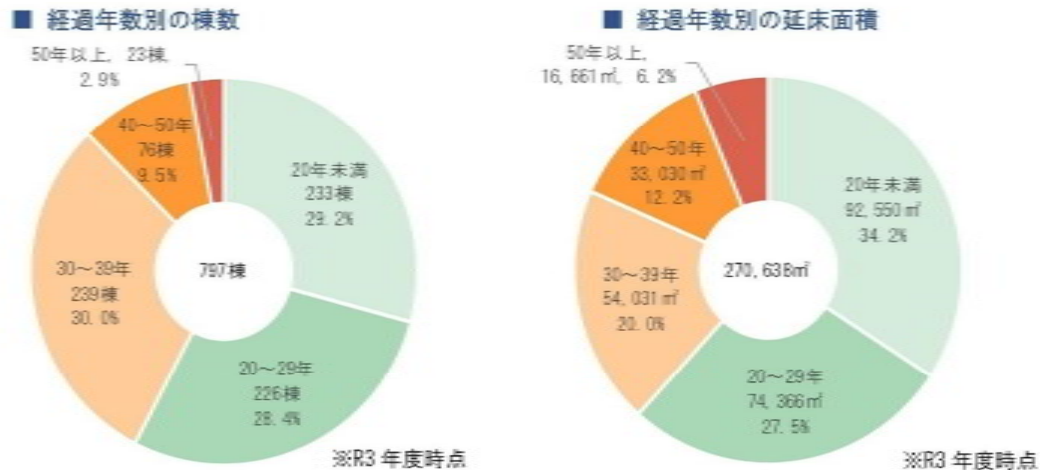
区分		公共 (特環) 下水道	農業 集落 排水	林業 集落 排水	合併 浄化槽	計
普及率	人口	34,901	5,994	23	752	41,670
	割合	80.5%	13.8%	0.1%	1.7%	96.1%
水洗化率	人口	30,809	5,018	23	792	36,642
	割合	73.9%	12.0%	0.1%	1.9%	87.9%

出典：生活排水処理施設整備状況 (R6)

(4) 都市施設分野における現状と課題 (その他施設)

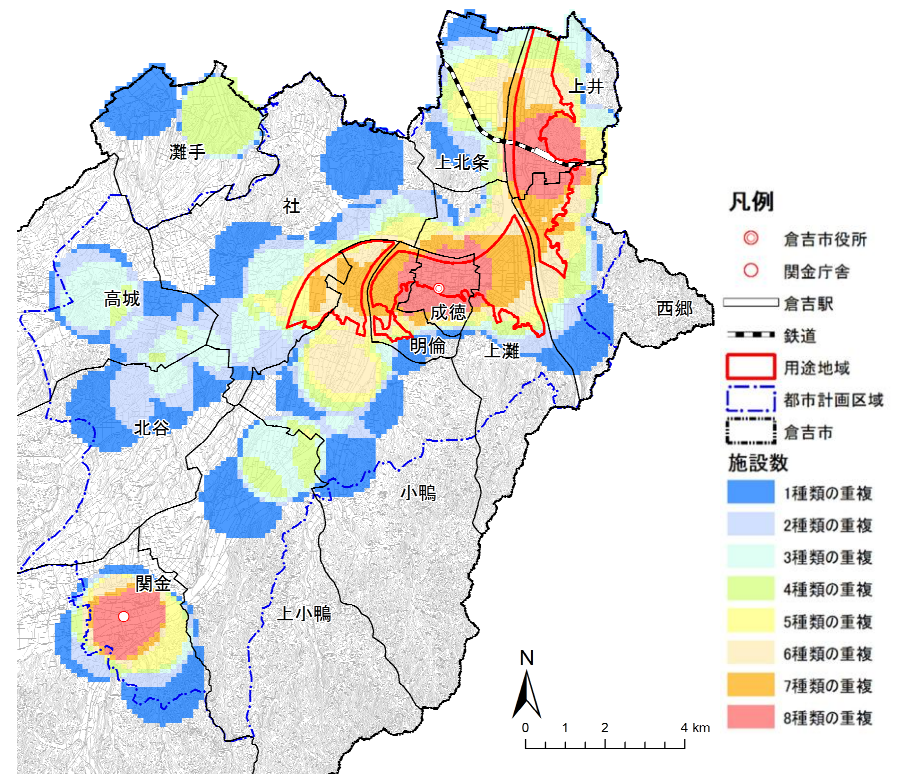
現状 (特徴)	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 30年以上経過した施設が全体の約4割 ● 用途地域の中でも特に倉吉駅・倉吉市役所周辺の拠点性が高い ● 用途地域の大半が6種類以上の施設の徒歩圏に含まれ、特に倉吉駅、倉吉市役所では8種類全ての施設の徒歩圏に含まれる 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公共施設等総合管理計画に基づく計画的な施設管理 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の適正配置 ○ 中心市街地の拠点性向上 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能施設のさらなる呼び込み 	⑳㉑

㉑ 公共建築物の経過年数割合



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

㉒ 都市機能施設の集積状況



(5) 市街地整備分野における現状と課題（中心市街地）

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地の活性化 <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 	⑳
<ul style="list-style-type: none"> ● 赤瓦・白壁土蔵群など市街地に魅力的な自然や歴史・文化遺産が存在 ● 市内には関金温泉や豊かな自然が存在 ● 県立美術館整備がオープン 	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史文化と調和した市街地形成 <ul style="list-style-type: none"> ・伝建地区の保存、修景事業の促進 ○温泉等を活用した観光振興 <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源を活用できる環境整備 ・県立美術館の建設に伴う環境整備と有効活用 	㉑

㉑-1 宮川町観光駐車場

㉑-2 明治町観光駐車場

㉑-1 打吹玉川伝統的
建造物群保存地区

㉑-2 鳥取県立美術館



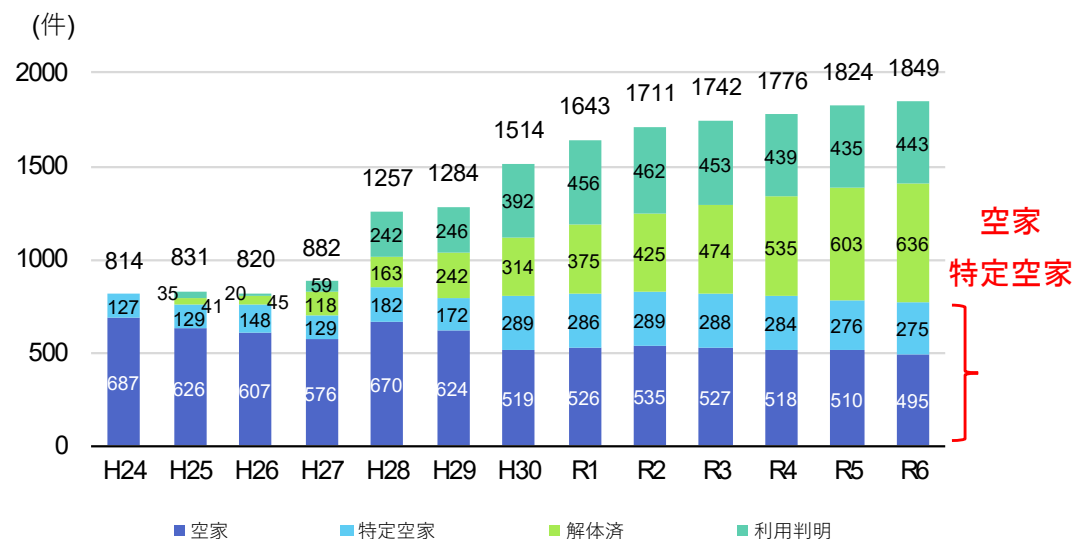
(5) 市街地整備分野における現状と課題（住宅地等）

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 市内には市営住宅が16団地存在 ● 空家及び特定空家の登録件数は近年減少傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家対策等の推進 <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 ○ 移住・定住対策の推進 	②⑤②⑥

②⑤市営住宅（上灘町）



②⑥空家登録件数の推移



出典：倉吉市提供

(6) 都市景観・都市環境分野における現状と課題

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な都市景観の保全と活用 ○歴史的景観や自然景観の保全 	⑳
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ○人にやさしいまちづくり ・交通バリアフリーの環境づくり 	-

㉑-1 打吹山



㉑-2 伯耆国府跡



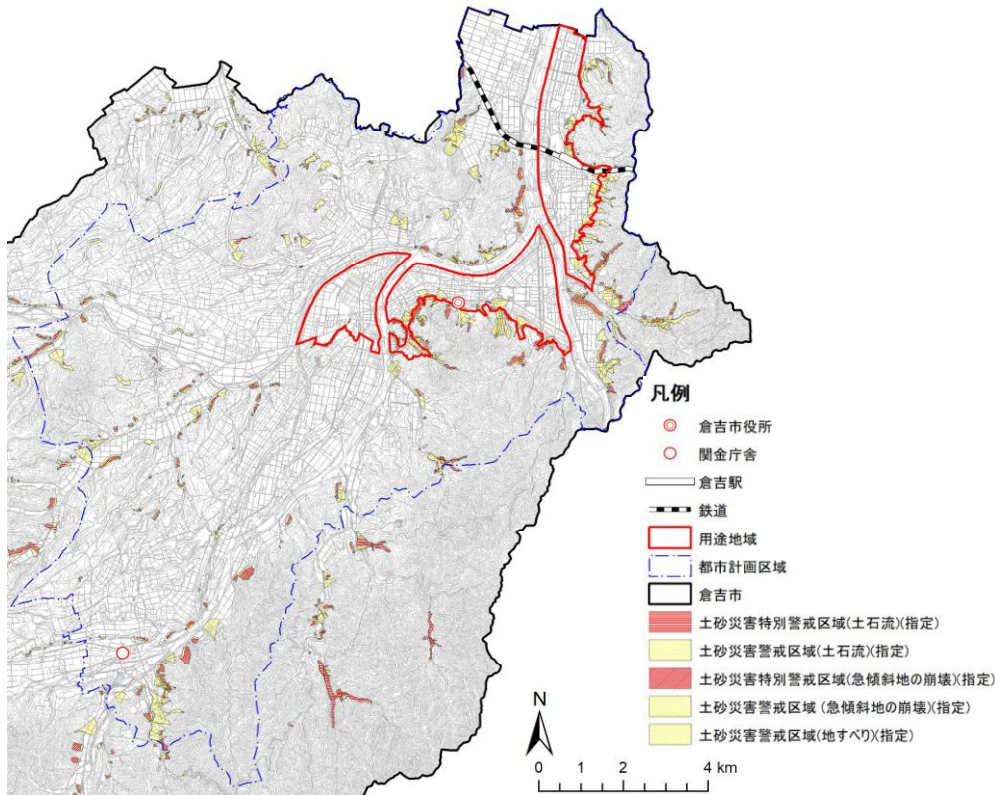
㉑-3 波波伎神社社叢



(7) 都市防災分野における現状と課題

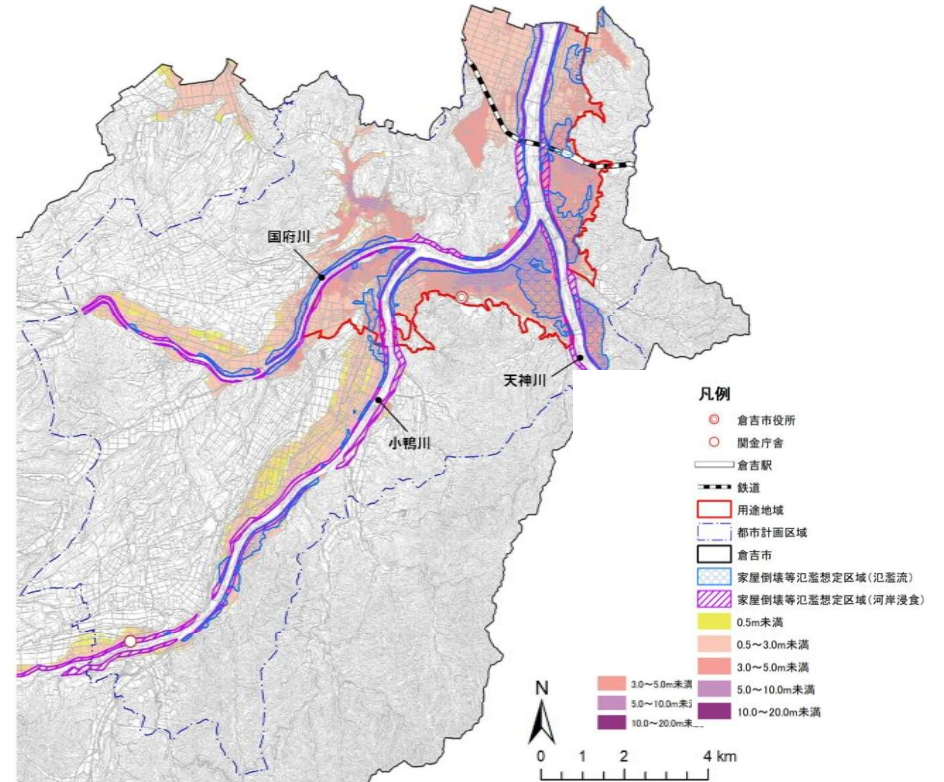
現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 非耐震の木造住宅が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害に強い都市基盤の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・防災対策の充実 	-
<ul style="list-style-type: none"> ● 土砂災害（特別）警戒区域が用途地域内縁辺部にも点在 ● 用途地域内に洪水浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域が広がる 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設や住宅の耐震化 	⑳

⑳-1 土砂災害（特別）警戒区域



出典：鳥取県オープンデータ（R6.12）

⑳-2 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）

(7) 都市防災分野における現状と課題

現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<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>○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 	<p>②9③0</p>

②9 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、住家や公共公益施設、文化財、農産物等の大規模な被害が発生
大雪	平成29年1月、 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3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	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、大雨による道路冠水による通行止めが多く発生

出典：倉吉市提供

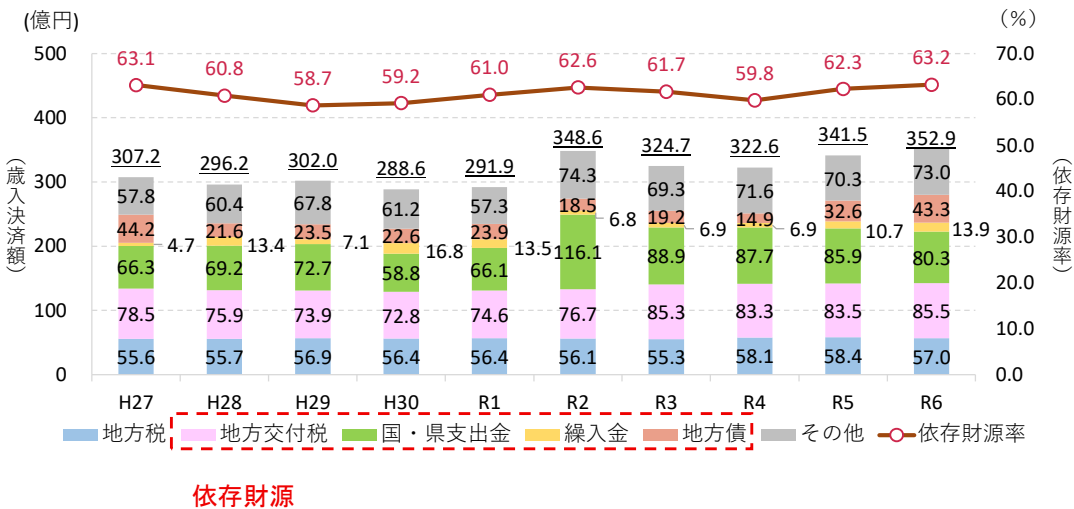
③0 防災・減災対策



(8) 財政分野における現状と課題

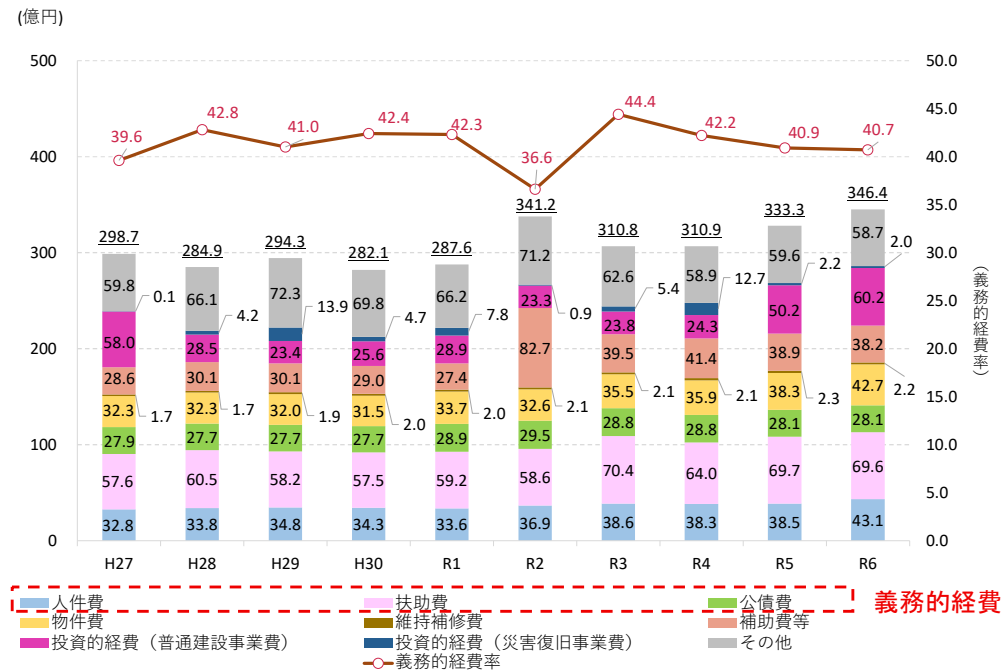
現状（特徴）	都市づくりの課題	図版
<ul style="list-style-type: none"> ● 歳入総額は増加するも依存財源率が近年上昇 ● 歳出は増加傾向、義務的経費率は横ばい 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 財政の健全化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 歳入の増加傾向維持と自主財源率上昇に向けた対応 ・ コンパクトな都市形成と公共施設の集約による歳出抑制 	③①③②

③① 倉吉市の歳入の推移



出典：倉吉市HP

③② 倉吉市の歳出の推移



出典：倉吉市HP

第3章 将来目標の設定

1. 現行計画策定時点（H30）と現時（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 みんなでつくる倉吉市	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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】 	<ul style="list-style-type: none"> 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】

1. 現行計画策定時点（H30）と現時（R7）の状況変化の整理

(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・更新費用の増加に対する**」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。



3. 将来都市構造

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

1. 現行計画策定時点（H30）と現時（R7）の状況変化の整理

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人程度を維持することを目指しており、本計画においても、同様の設定とします。

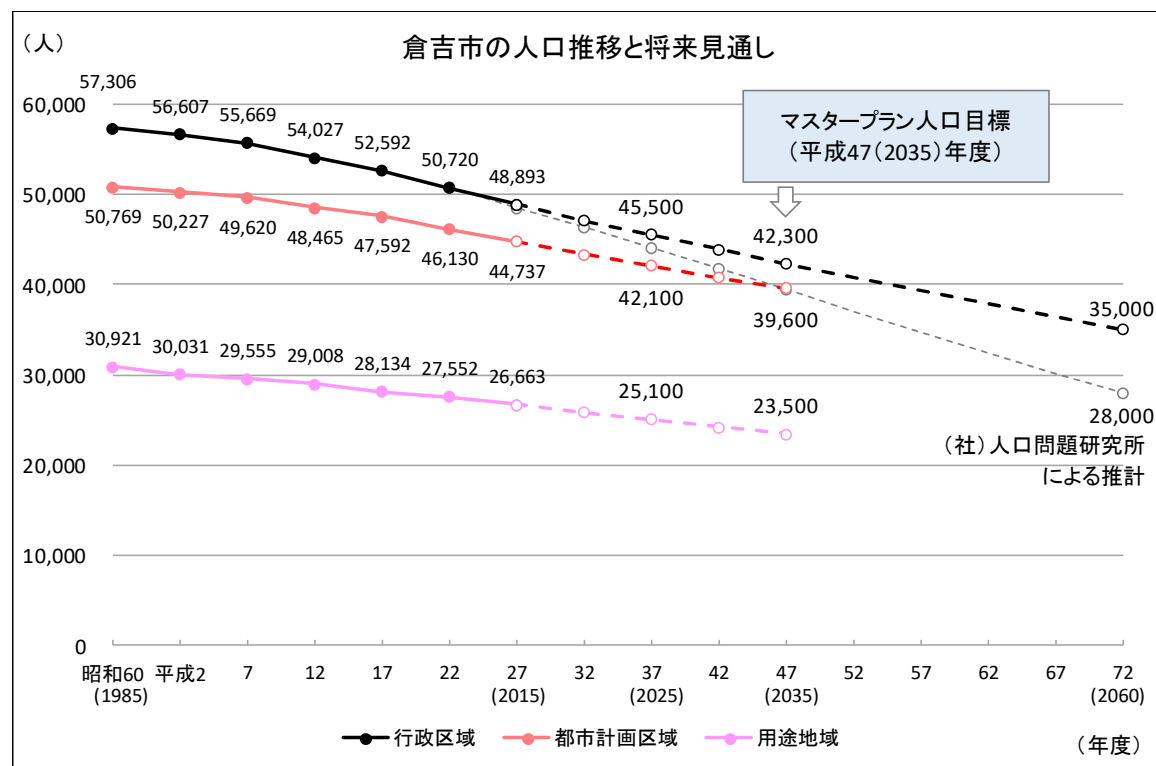
このため、総合計画の目標人口を基に、基準年である平成27（2015）年より20年後の平成47（2035）年度における行政区域人口を算定し、42,300人とします。

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。

今後更新

※居住誘導区域の設定時に詳細検討するため。

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	—



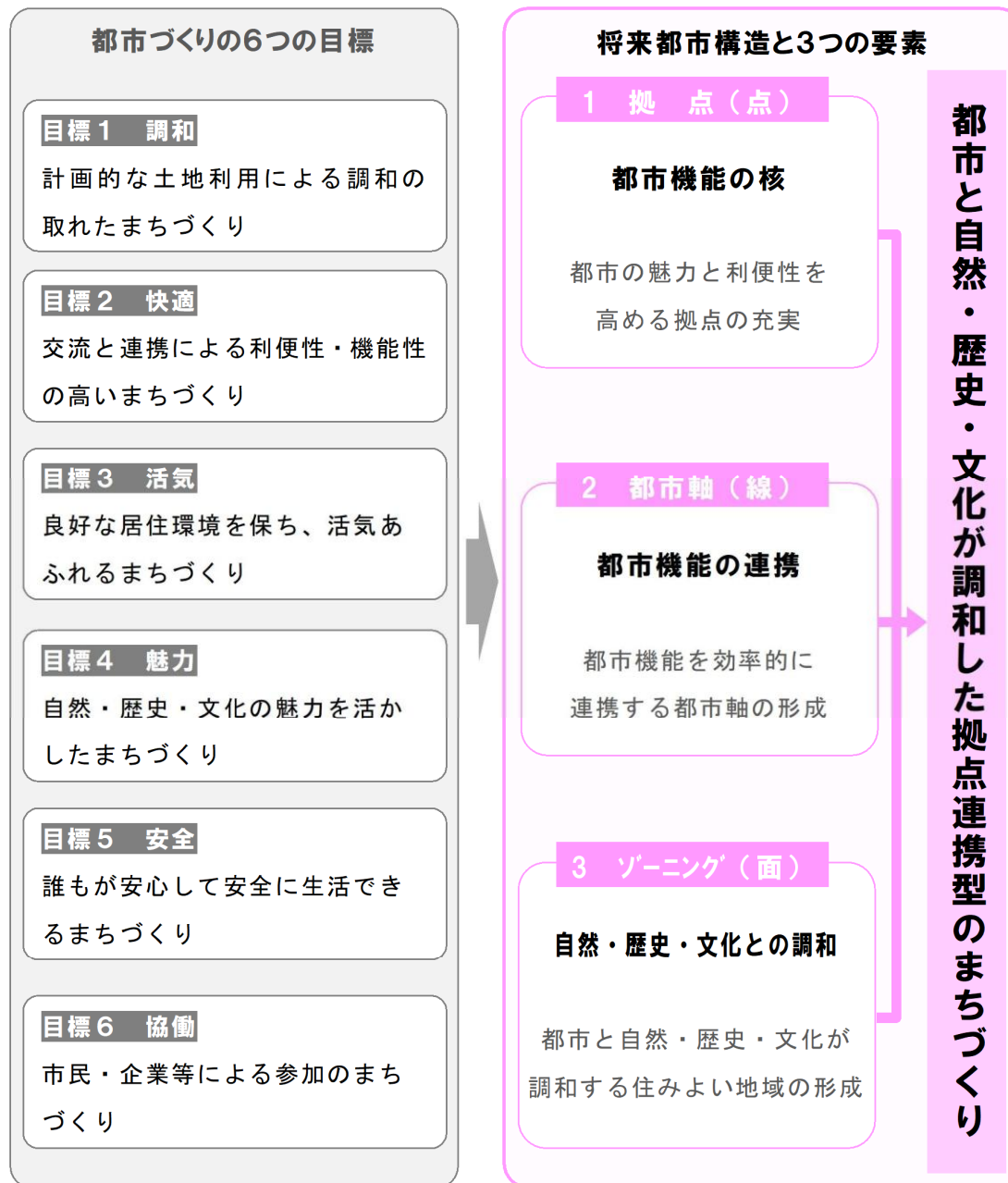
注) 平成22年までは国勢調査実績値。
平成27年は国勢調査（速報値）より算出。
平成32年以降は推計値。

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。



3. 将来都市構造

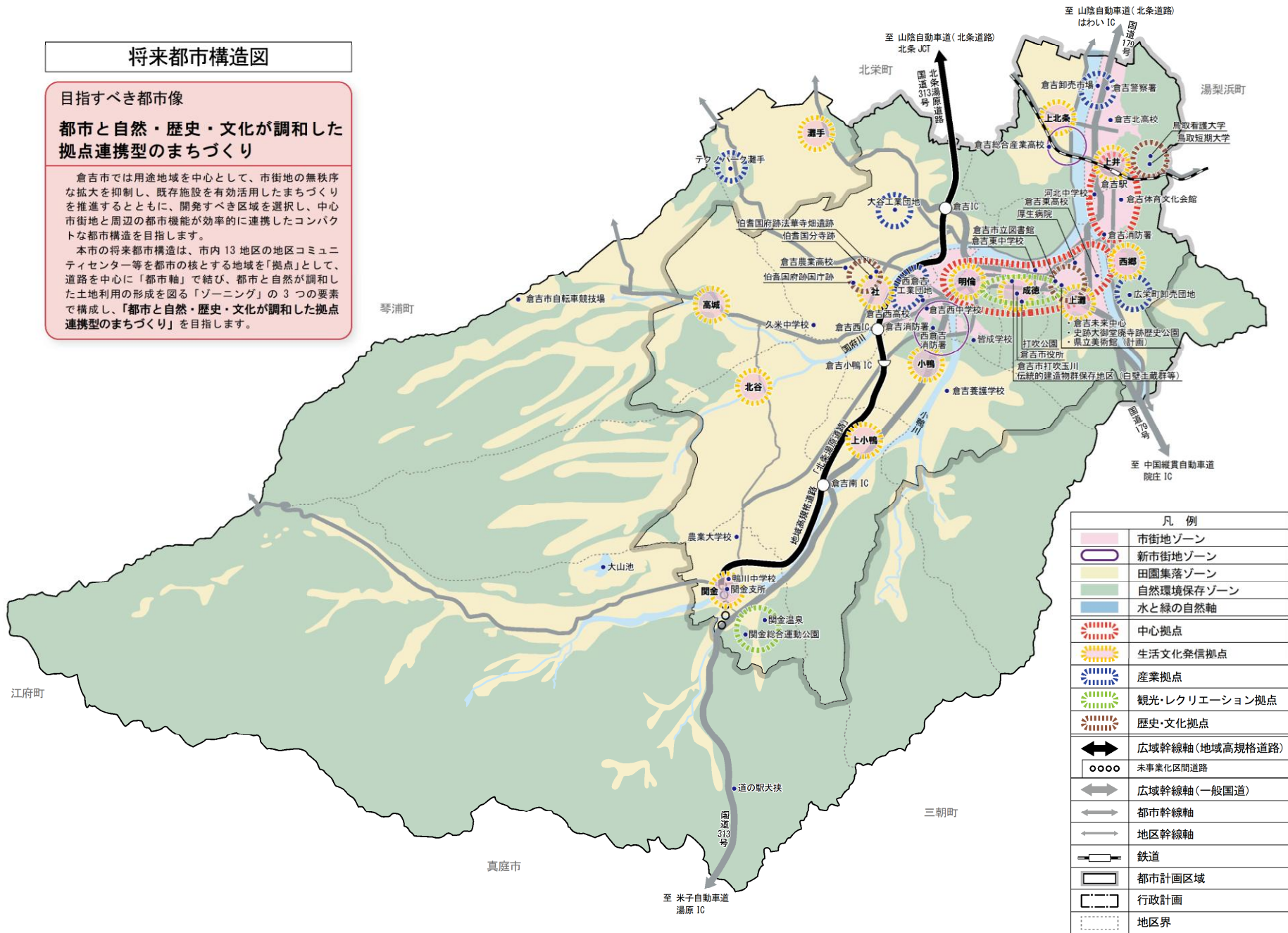
将来都市構造図

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。

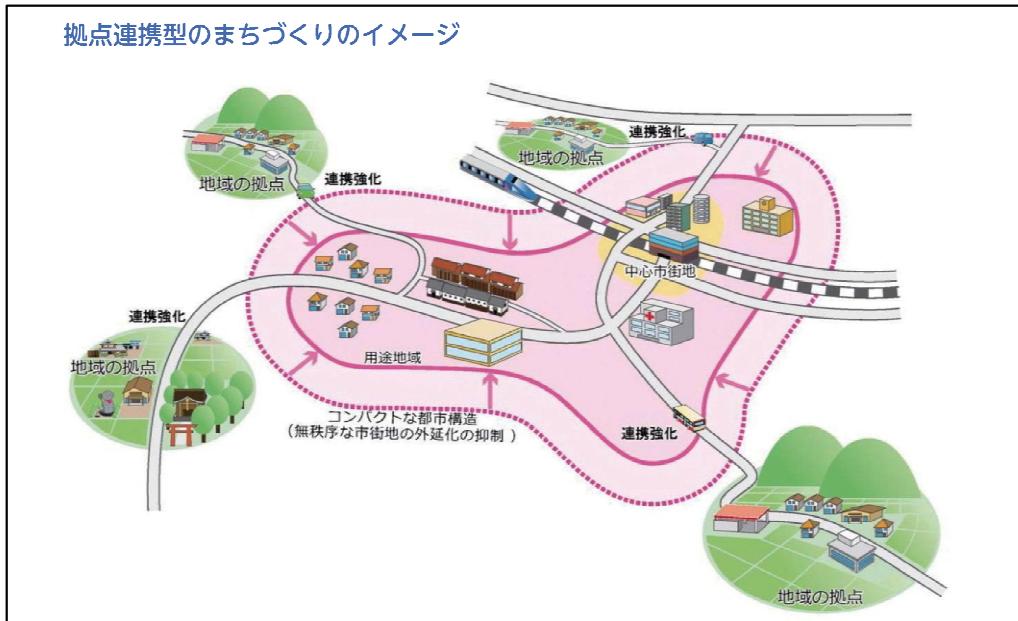


第4章 誘導方針

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。



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



1. 立地適正化計画で目指すもの

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。

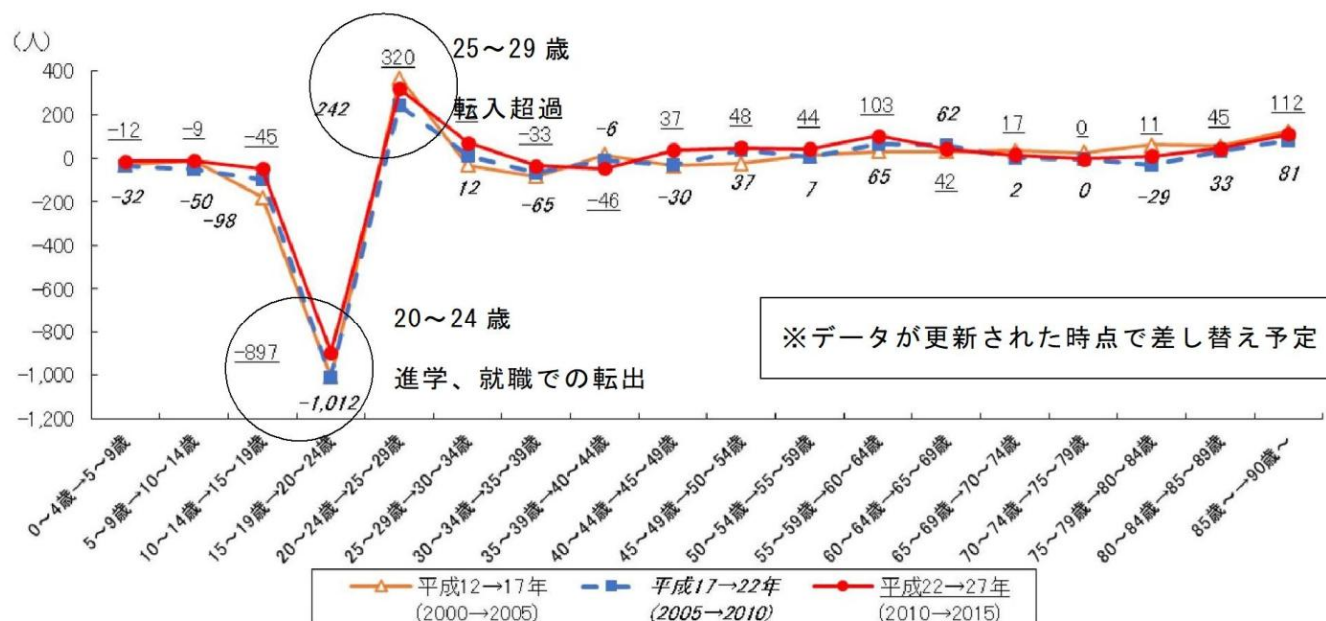
人口が減少する地方都市においては、

- 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。

2. 計画対象の設定

人口動態の状況を見ると、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。

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。



出典：倉吉市人口ビジョン(R3.3)

3. 誘導方針の設定

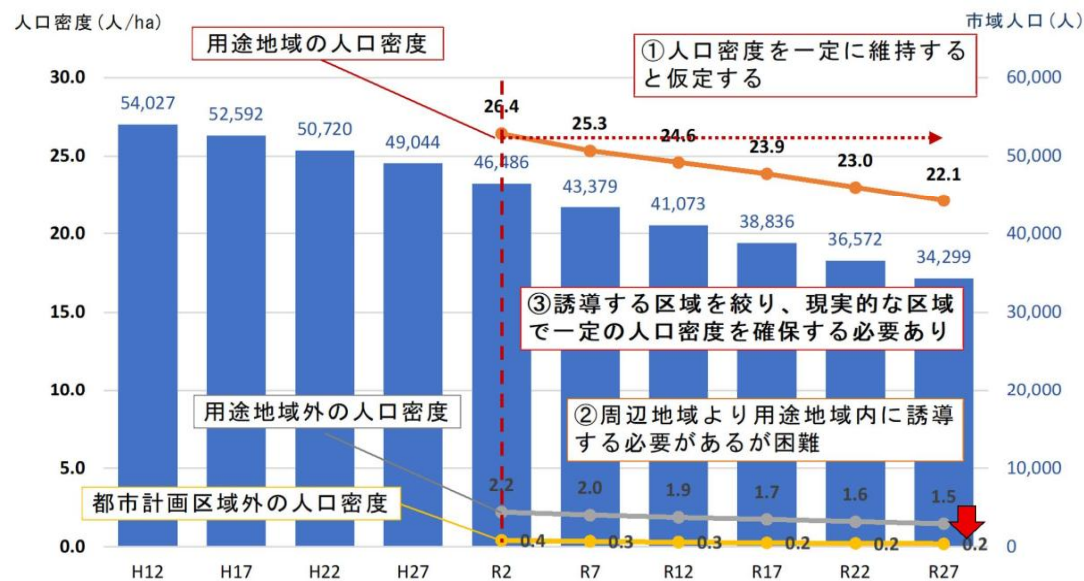
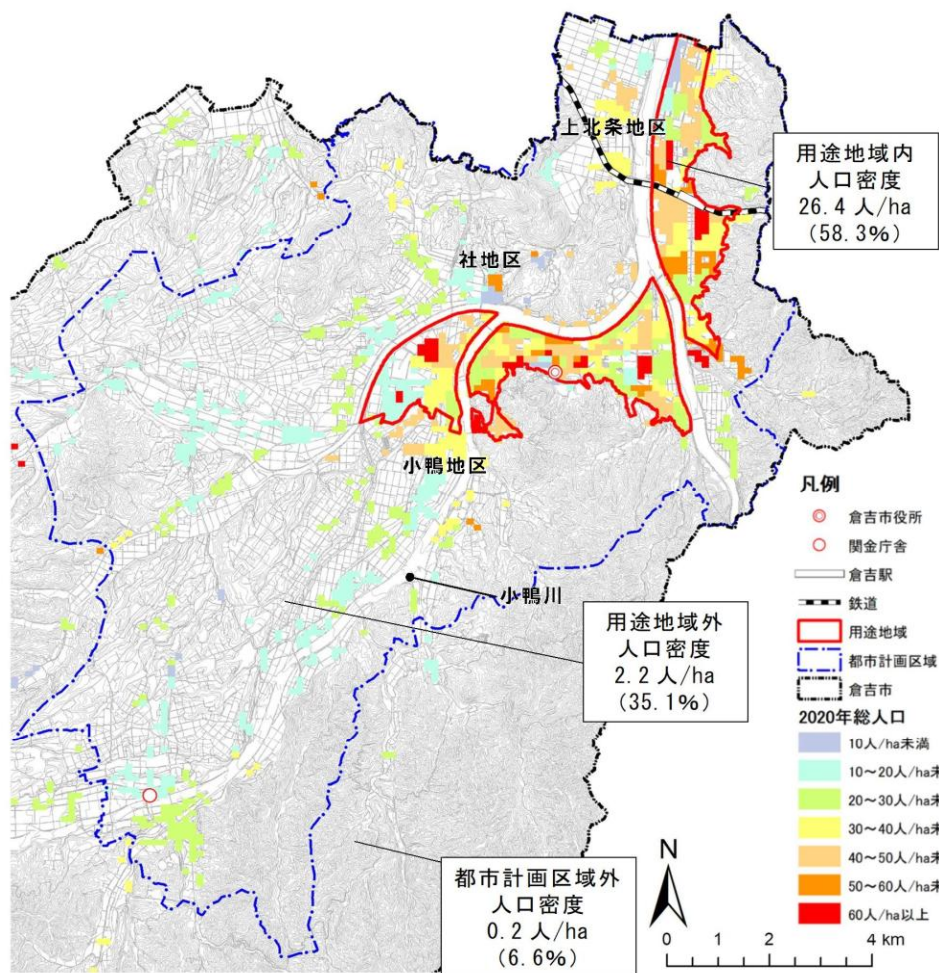
上記に設定した対象を踏まえ、基本的な方針ごとの誘導方針を次のとおり設定します。

将来都市構造の3要素	誘導方針
<p>1.都市と自然が調和する 住みよい地域の形成</p> <p>【居住の誘導】</p>	<p>①利便性が高いエリアへの居住誘導 都市機能が集積している<u>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。</u></p> <p>②居住地の安全性向上 <u>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。</u></p>
<p>2.都市の魅力と利便性を 高める拠点の充実</p> <p>【都市機能の誘導】</p>	<p>①都市機能の維持・誘導による拠点性の向上 <u>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。</u></p> <p>②誰もが安心・安全に移動できるまちなかの形成 <u>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。</u></p>
<p>3.都市機能を効率的に 連携する都市軸の形成</p> <p>【都市軸の形成】</p>	<p>①利便性が高く持続可能な公共交通の構築 <u>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、全ての人々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。</u></p> <p>②幹線道路の整備による市内外の連携軸の強化 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、<u>市内外のアクセス性の向上を図ります。</u></p>

3. 誘導方針の設定

(1) 居住の誘導の考え方

■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

3. 誘導方針の設定

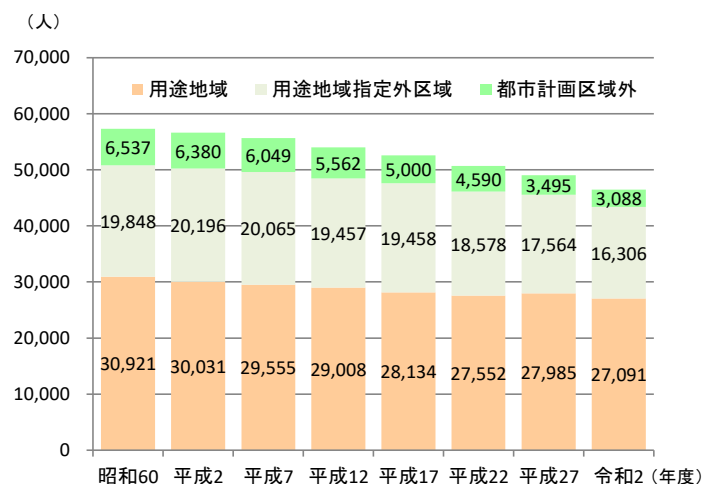
(1) 居住の誘導の考え方

■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 ²)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (km ²)	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	2.9%	20,275	26.1	44%
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%

※集計方法が異なるため前述の数値と異なります。

■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

《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、都市機能が無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。

(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。

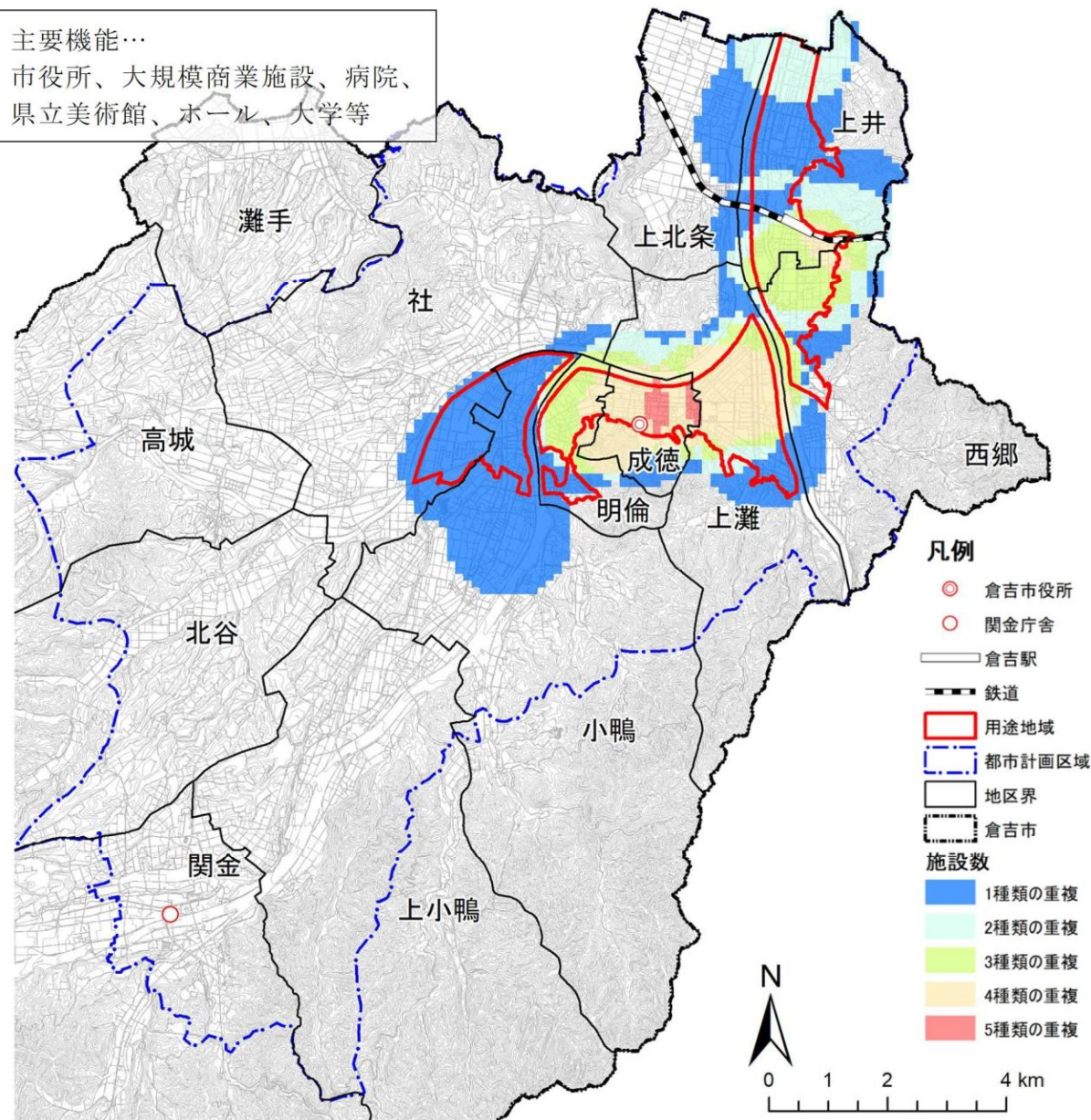


集約型都市構造への転換を図る上では、拠点性の高い用途地域内への都市機能及び居住の誘導を促進することが望ましいことから、用途地域中心に誘導区域を設定します。

3. 誘導方針の設定

(2) 都市機能の誘導の考え方

■都市機能施設の集積状況（主要機能）



誘導施設の設定の考え方

① 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。

3. 誘導方針の設定

(2) 都市機能の誘導の考え方

■ 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㎡以上の記載はなし)	●(10,000㎡以上の記載はなし)							
	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			●			●								

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。



出典：倉吉市中心市街地活性化基本計画

3. 誘導方針の設定

(3) 都市軸の形成の考え方

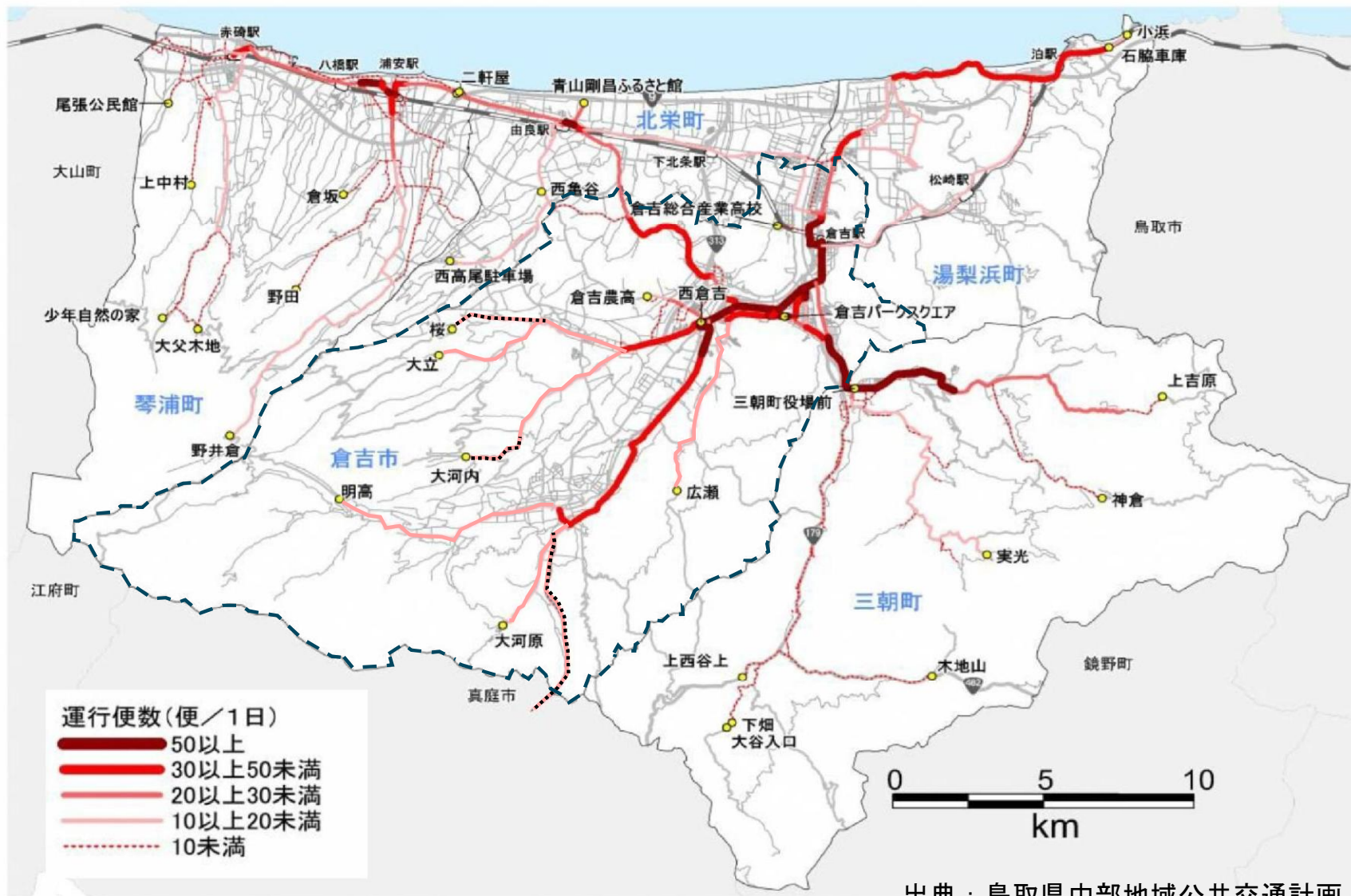
令和7年度倉吉市民意識調査では生活全般に関する満足度は約3割の方が「満足していない」と回答しており、その回答理由は「バスなどの公共交通が不便」、「買い物などの日常生活が不便」、といった回答が挙がるほか、「道路ネットワークが不十分」などの回答が多い状況です。また、令和5年度鳥取県中部地域住民アンケート調査結果では「今後の交通施策の方向性」で「乗継が増えても利用しやすい公共交通への見直し」が全体の4割と最も多い状況です。

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

(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）

3. 誘導方針の設定

(3) 都市軸の形成の考え方

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)》

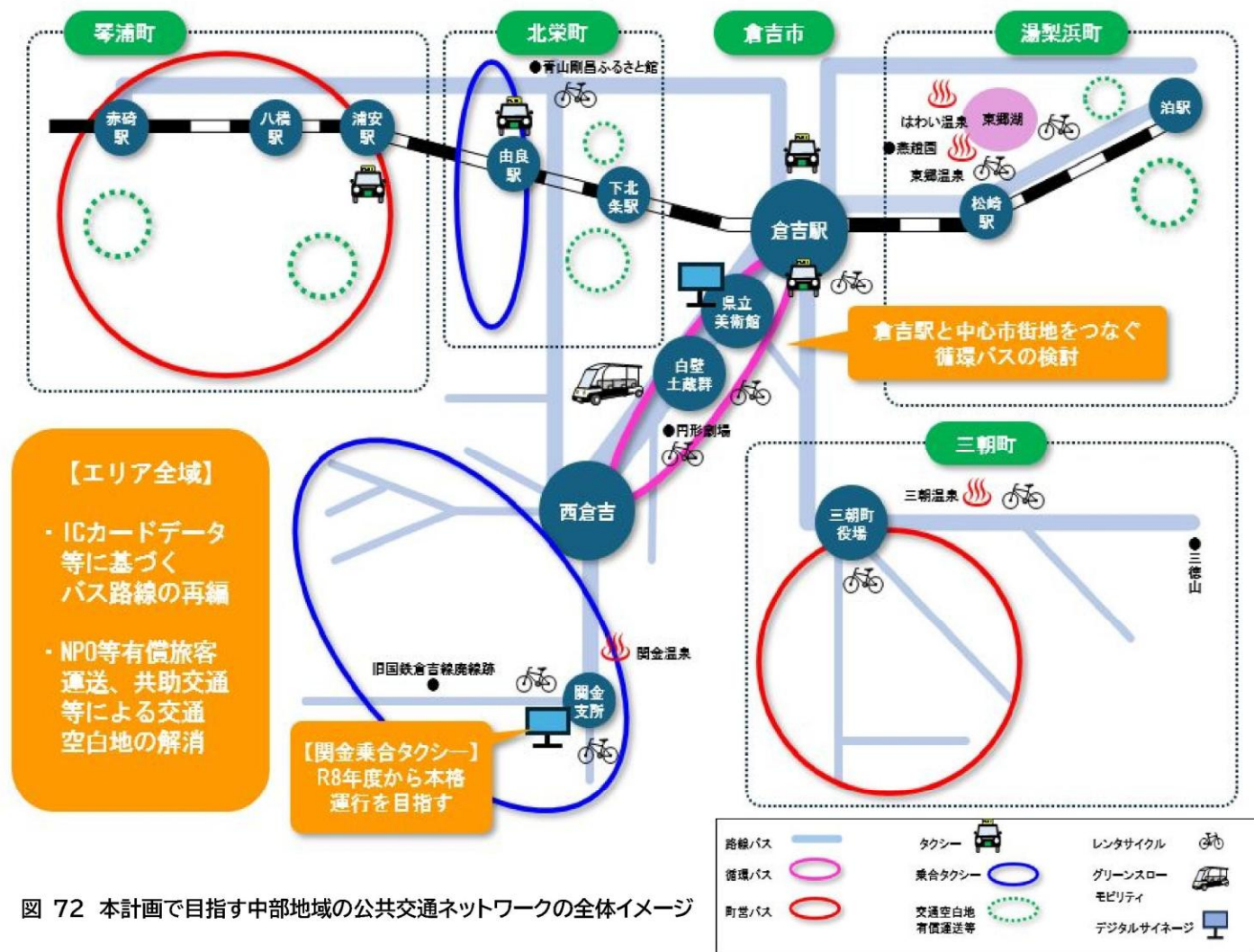


図 72 本計画で目指す中部地域の公共交通ネットワークの全体イメージ

出典：鳥取県中部地域公共交通計画（令和7年3月）

3. 誘導方針の設定

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。



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。**

(3) 都市軸の形成の考え方

