

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

○倉吉市総合計画（平成 23 年 3 月）

第 11 次倉吉市総合計画においては、倉吉駅周辺地区や、打吹・上灘地区は「中心拠点」に位置付けられている。

基本目標 4 の「安全・安心で快適に暮らせるまち」では、「だれもが愛着を感じ、住み続けたいと思えるまちをつくる」を方針の一つとし、「にぎわいのあるまちなかを再生する」という施策を掲げ、「買い物客はもとより、観光客を含めた来訪者がたびたび訪れてみたくなるような、歩いて楽しい快適で魅力的な街並みが形成されているとともに、たくさんの人たちが行き交い、交流を深める場として、活気とにぎわいのある中心市街地となっています。」と中心拠点地区の目指すべき姿を示している。

また、計画では地域資源のブランド力の向上による産業の活発化、地域主体のまちづくりの展開、歴史や文化の保全、快適で安全な生活環境の整備などの目標を進めることとしている。また、分野横断的な戦略プロジェクトでは定住の促進を目指し、若者や子育て世帯、高齢者が住み続けたいまちづくりを進めることとしている。さらに、基本姿勢としては、持続可能な地域社会の確立のため、重要性や緊急性などによりまちづくりを行う「選択と集中を基調としたまちづくり」が掲げられている。

○倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月）

平成 27 年 10 月に策定した倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、基本目標に「人を大事にし、志を育てる」「仕事をつくり、人を呼び、また仕事を呼ぶ」「地域を守り、地域の資源を活力に変える」を掲げており、具体的な施策、重要業績指標（KPI）を以下のとおり設定している。

<基本目標Ⅰ> 人を大事にし、志を育てる

具体的な施策

- ア. 子育て世代の負担軽減など、安心した子育て環境の提供
- イ. 出会いの機会を強化し、子どもを持つ喜びを感じられる取組みを推進
- ウ. 移住希望者へ魅力を伝え、あたたかく迎え入れる体制を推進
- エ. 子どもたちがどこに行っても自慢したくなる、倉吉の愛着と誇りづくりを推進
- オ. 自ら志を持ち、アイデアを実現し地域に貢献できる人財教育
- カ. 女性が地域や職場で活躍できる環境づくりの推進
- キ. 退職後からの活躍の場づくりによる地域の担い手と活力に貢献

<基本目標Ⅱ> 仕事をつくり、人を呼び、また仕事を呼ぶ

具体的な施策

- ア. 安定した雇用基盤の整備
- イ. 80 歳まで稼げる農林水産業の推進
- ウ. にぎわい創出と観光業の振興

＜基本目標Ⅲ＞ 地域を守り、地域の資源を活力に変える

具体的な施策

- ア. 人が集い魅力ある地域づくり
- イ. 地元大学生の力による賑わいづくりと地域づくり
- ウ. 高齢になっても障がいがあっても安心して健康でいきいき活躍できる環境づくり

○倉吉都市計画マスタープラン（平成30年2月）

都市計画マスタープランにおいて中心市街地は市街地ゾーンに位置付けられ、都市構造の5つの拠点のうち「中心拠点」に位置づけられている。

「河北地域」に位置づけられている倉吉駅周辺地区は、「人が行き交うまちづくり」を目標とし、倉吉駅周辺を中心に誰もが容易にアクセスでき、人が行き交うにぎわいのあるまちを目指すとともに、落ちついた雰囲気のある居住環境を守るとともに、交流拠点にふさわしい商業集積の計画的な誘導を図ることとしている。また「中央地域」に位置づけられている打吹地区からパークスクエアを含む地域は、「懐かしさと季節を感じるまちづくり」を目標とし、日常生活が地域内で完結する生活空間の形成を目指すとともに、打吹玉川地区の白壁土蔵群や民家の街なみを活かした観光まちづくりの推進、季節ごとに変化をみせる打吹山の自然や景観を活かした「緑の環境」づくりを進めることとしている。

○倉吉都市計画区域 都市計画区域マスタープラン（平成30年2月）

倉吉都市計画区域都市計画区域マスタープランにおいて、中心市街地は市街地ゾーンに位置し、駅周辺地区と打吹地区は、6つの拠点のうち「活力とにぎわいの拠点」に位置づけられ、倉吉パークスクエアは「観光リクリエーション拠点」に位置づけられている。2つの拠点を核として、地域特性を活かし、都市基盤の整備を促進することにより、土地の有効・高度利用を図りつつ、魅力ある商業地の形成を図ることが進められている。打吹地区は、歴史的資源を活かした商業環境を整備する地区、駅周辺地区は集積機能、施設との連携の充実化を図るとともに、県内外に情報を発信する拠点として機能の拡充、環境整備を重点的に図る地区と位置づけられている。

○定住自立圏構想／中心市宣言（平成21年3月）、鳥取県中部定住自立圏共生ビジョン（平成27年3月）

鳥取県中部圏域は、中心的な役割を担う本市とその周辺にある4町（三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）で構成されており、県内では、コンパクトな自立圏を目指す「小規模中心型」に位置づけられている。本圏域は、1市4町で定住自立圏を形成し、互いに役割分担・連携を行いながら、定住自立圏の圏域全体で人口の「定住」に必要な都市機能と生活機能を確保するとともに、圏域の地域資源を有効に活用して、「自立」に必要な経済基盤を培い、圏域全体の魅力の向上と活性化を図ることにより、圏域における定住を促進し、持続可能な圏域社会を構築することを目的としている。

定住自立圏構想における本市の中心市宣言では、「定住自立圏の形成を目指す中心市として定住自立圏の構築を掲げ、近接する4町を始め、人口定住のため連携する意思を有する自治体などとともに、結び付きと機能の強化により関係を緊密にし、共通課題の解決を図り、地域全体の維持・発展に向け、さらに積極的な各種サービスを提供していくことにより、安心して暮らせる圏域の形成、

均衡ある発展と一体化を目指す」と宣言している。

また、定住自立圏共生ビジョンでは、生活機能の強化、結びつきやネットワークの強化、圏域マネジメント能力の強化を視点とし、「暮らし良さ（住み続けたい要素）」を感じられる生活基盤の整備と地域資源の連携・活力による「魅力（住みたい要素）」の創出により、定住の促進を図るとしている。

〔2〕都市計画手法の活用

倉吉市では第11次総合計画や都市計画マスタープラン等において、都市機能がコンパクトに集約された都市構造をめざしていくことを掲げてまちづくりを進めている。

また、都市計画法においても同様に、コンパクトな都市構造や郊外への無秩序な市街地拡散を防ぐ趣旨から、平成19年11月に、大規模集客施設立地が可能な用途地域を近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3地域に限定する改正が施行された。（このうち、準工業地域については、各自治体が必要に応じて特別用途地区の活用による大規模集客施設立地制限を導入）

今後、準工業地域に無秩序に大規模集客施設が立地した場合、都市機能の拡散を招く恐れがあり、都市機能がコンパクトに集約された都市構造の方針や本計画に整合しないこととなることから、準工業地域における大規模集客施設立地規制の導入を図ることとした。

【規制内容】

市内の準工業地域全域（約107ha）に対して、都市計画法に基づく「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を指定し、また、同地区内では大規模集客施設の建築等を禁止する旨の条例を制定することにより、準工業地域においても床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限。

この規制を導入する時点で既に存在している大規模集客施設については、規制導入により「既存不適格建築物」となるが、それらについては、規制開始時点（建築条例の施行日）における床面積の合計の1.2倍までの増築・改築、または大規模の修繕、模様替えを行うことができるものとする。

※大規模集客施設とは

劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場の用途に供する部分であっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

【大規模集客施設の立地規制に関わる手続等の経緯】

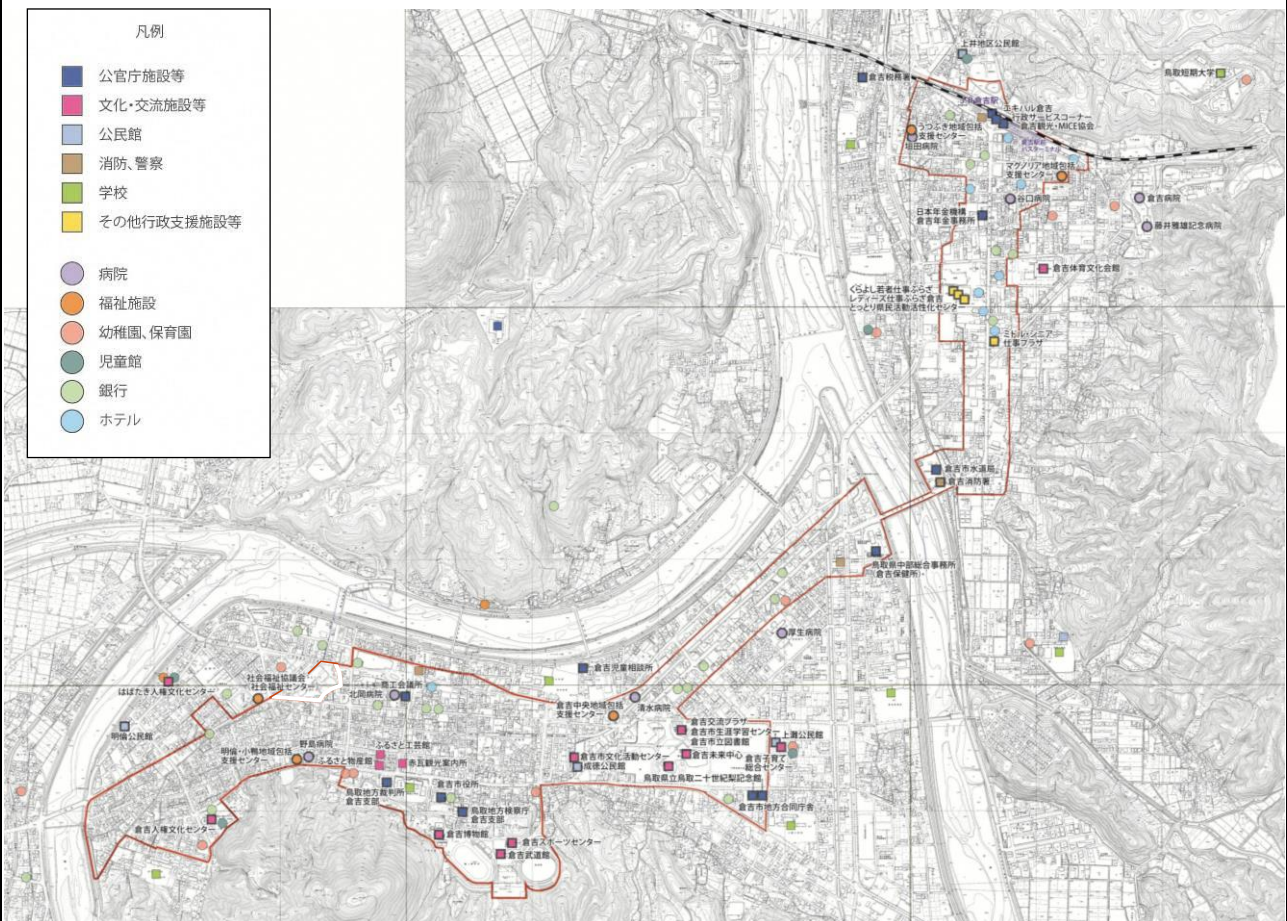
- 平成26年11月 パブリックコメント手続き実施
- 平成26年12月 県知事事前協議
- 平成27年1月 決定案の縦覧
- 平成27年3月 都市計画審議会
- 平成27年3月 県知事協議
- 平成27年3月 条例制定（平成27年3月議会）
- 平成27年4月 都市計画決定告示
- 平成27年4月 条例施行

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

○公共公益施設の集積

中心市街地には、行政機関等の公共施設、病院や子育て支援施設等の医療・福祉施設、文化・スポーツ施設、教育施設等、各種の公共公益機能が中心市街地に集積していることに加え、金融機関やホテルなど、都市の中心性を示す指標ともみられる民間施設についても高い集積がみられる状況にある。

駅周辺地区は、交通の拠点であるJR倉吉駅や複合商業施設「パープルタウン」と一体に複数の公共施設が集積するほか、ホテル、商業施設、飲食店等が集積しているのが特色である。打吹地区は市役所等の公共施設のほか、文化・スポーツ施設、観光施設等が集積している。両地区をつなぐ地域であるパークスクエア・バス通り沿線地域では、地方公共団体である鳥取県の中部の出先機関である中部総合事務所や、市立図書館、二十世紀梨記念館、交流施設等で構成される文化交流複合施設「パークスクエア」が存在している。

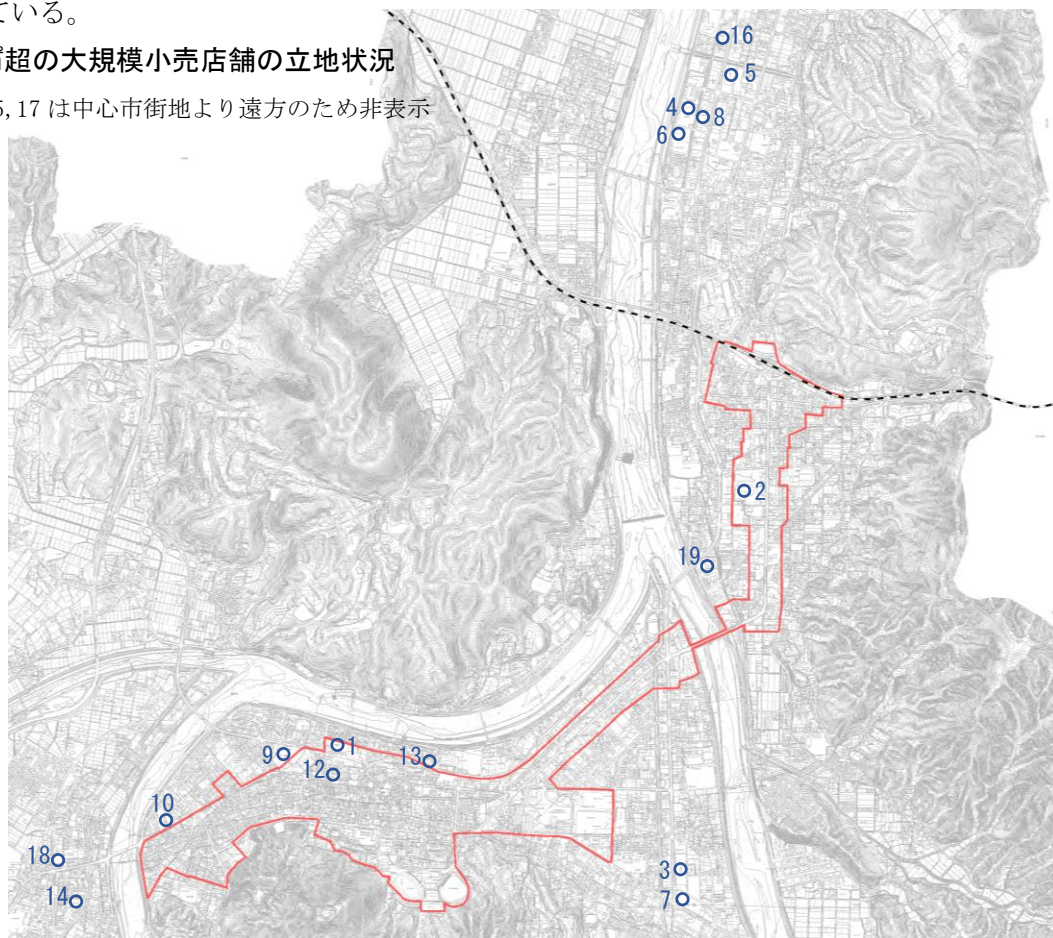


○商業施設の集積

中心市街地及びその近接地には、食料品スーパーや家具店等、日用品販売の大規模小売店舗が多数立地している。特に1万㎡超の大型の生活食料品スーパーが立地していることで、他地域からの利用も多くなっている。

□1,000㎡超の大規模小売店舗の立地状況

※店舗11, 15, 17は中心市街地より遠方のため非表示



□倉吉市の大規模小売店舗一覧（※は中心市街地内に立地する店舗）

出典：大型小売店舗総覧

	店舗名	住所	店舗面積	開設年月
1	マルワ倉吉（旧ダイエー） ※	大正町 2-61-2	15,684 ㎡ (延床面積)	1983.10
2	倉吉ショッピングセンターパールタウン※	山根 557-1	11,377 ㎡	1981.11
3	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店本舗	下田中町 947-2	9,823 ㎡	1998.11
4	ホームプラザナフコ倉吉北店	河北町 128-1	4,994 ㎡	2011.12
5	東宝河北 PLAZA	福庭町 2-88	3,753 ㎡	1994.12
6	ラ・ムー倉吉店	福吉町 1365-1	2,847 ㎡	2011.04
7	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店・園芸ペット館	米田町 2-54-1	2,211 ㎡	1998.11
8	100満ボルト倉吉本店	河北町 162	2,150 ㎡	2005.10
9	ラ・ムー倉吉店	河北町 125-1	2,144 ㎡	2006.10
10	ハウジングランドいない倉吉西町	河北町 1696-1	1,938 ㎡	1993.09
11	ヤマダ電機テックランド倉吉店	清谷町 2-143	1,467 ㎡	2013.03
12	家具センター加納 ※	大正町 1075	1,458 ㎡	1980.04
13	本内家具店	堺町 3-38	1,368 ㎡	1978.09
14	東宝ストア西倉吉店	西倉吉町 13-5	1,341 ㎡	1991.03
15	丸合西倉吉店	生田 348-1	1,200 ㎡	1998.07
16	TSUTAYA 倉吉店	清谷町 2-47	1,184 ㎡	1999.04
17	ジュンテンドー西倉吉店	生田 350	1,063 ㎡	1993.11
18	ダイレックス西倉吉店	西倉吉町 19-5	1,727 ㎡	2017.04
19	ドラッグコスモス上井店	伊木 274	1,703 ㎡	2018.03

【4】都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積にあたっては、以下に示す事業を推進する。これらの事業によって、既存の集積している都市機能と相乗的な活性化を図る。

【4. 市街地の整備改善のための事業】

- ・歴史的景観整備事業
- ・市道住吉町円谷町歩道改修事業
- ・駅北通り線整備事業
- ・うわなだ散歩道線整備事業
- ・観光駐車場維持活用事業
- ・「鳥取県立美術館から白壁土蔵群・赤瓦までの回遊策」調査検討事業

【5. 都市福利施設を整備する事業】

- ・パークスクエア・バス通り沿線地区暮らし・にぎわい再生事業
- ・打吹公園整備事業
- ・県指定文化財維持管理事業
- ・鳥取県立美術館整備推進事業
- ・地域子育て支援拠点事業（利用者支援事業）

【6. 居住環境の向上のための事業】

- ・住民運営のサロン事業
- ・介護保険地域支援事業
- ・リノベーション居住推進事業
- ・放課後児童クラブ運営
- ・くらしよし居住環境整備事業
- ・既存ストック活用居住推進地域連携事業

【7. 経済活力の向上のための事業】

- ・小川家整備活用事業
- ・倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業
- ・円形劇場くらしよしフィギュアミュージアム活用事業
- ・打吹回廊活用事業
- ・地域住民学生向け商業複合施設整備事業
- ・倉吉銀座商店街振興組合活動拠点整備事業
- ・倉吉駅周辺チャレンジショップ整備事業
- ・古民家リノベーション事業（クラフトビール製造販売）
- ・地域の暮らしを支える商店街づくり事業
- ・倉吉ひなビタ♪応援団加盟店連携おもてなし事業
- ・倉吉市中心市街地活性化協議会運営事業
- ・地域産業活性化推進事業

【4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業】

- ・夕夜間時間帯のバス運行事業
- ・倉吉花回廊構想推進事業