

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

将来目標を設定するにあたり、都市計画に関連する上計計画及び関連計画について、まちづくりの方向性を以下に整理します。

(1) 上位計画

① 第11次倉吉市総合計画【後期基本計画】(平成28年3月 倉吉市策定)

計画期間	平成28年度～平成32年度
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
まちづくりの基本姿勢	<ol style="list-style-type: none"> わたしたちみんなが主役のまちづくり 倉吉らしさを大切に守り活かしたまちづくり 選択と集中を基調としたまちづくり
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> いきいきと働くことができるまち【産業】 <ol style="list-style-type: none"> 新たな時代を切り拓く、活力ある農林水産業を振興する(農林水産業) より多くの所得を生み出せる、ものづくり産業の基盤を整える(製造業) 市内外からより多くの人たちと消費をまちに引き込む(商業・観光・サービス) いつまでも健やかに過ごせるまち【福祉・健康・人権】 <ol style="list-style-type: none"> 子どもを産み、育てる喜びを実感できるまちをつくる(子育て) 自分らしくいきいきと過ごせるまちをつくる(福祉) だれもが健康で安心して暮らせるまちをつくる(健康) お互いを認め、尊重し合えるまちをつくる(人権・男女共同参画) 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】 <ol style="list-style-type: none"> 次代を担う子どもたちの確かな学力と豊かな人間性を育む(教育) だれもが生涯にわたって、いきいきと学べる環境を整える(文化・スポーツ) みんなが常日頃から協力し、助け合える関係をつくる(コミュニティ) 安全・安心で快適にらせるまち【生活基盤・環境・防災】 <ol style="list-style-type: none"> 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(生活基盤) みんなで地球閑居にやさしいまちをつくる(環境) 災害に強く、犯罪や事故のない、安全・安心なまちをつくる(防災・防犯)
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> にぎわいと活力を生み出す市街地の整備 豊かな自然環境や優れた歴史文化の保全・活用 より安全・安心で快適な暮らしの確保
目標人口	平成72(2060)年 35,000人

【凡例】

- 既存市街ゾーン
- 新市街ゾーン
- 田園集落ゾーン
- 森林自然環境保全・レクリエーションゾーン
- 中心拠点
- 産業拠点
- 生活文化発信拠点
- 歴史文化拠点
- 観光・レクリエーション拠点

--- 行政界

供用済 整備中 調整中

—— 広域幹線道路

—— 都市幹線道路

—— 地区幹線道路

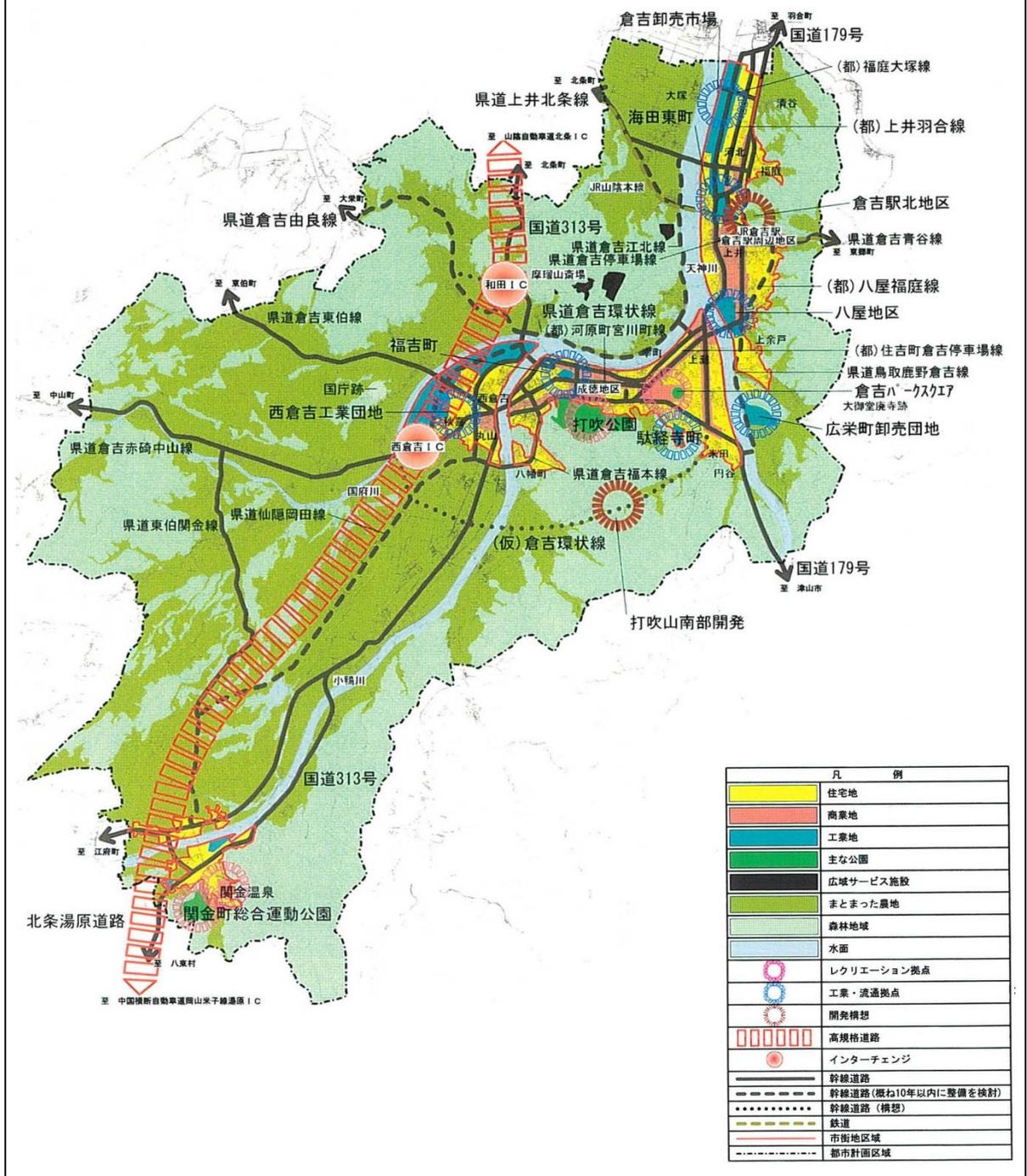
— 鉄道

— 河川

② 倉吉都市計画区域マスタープラン（平成16年5月 鳥取県策定）

計画期間	平成17年度～平成26年度
都市づくりの基本方針	1) 交流の基盤となる交通網の充実 2) 快適で機能的な美しい都市空間の整備 3) 計画的な市街地の形成と開発 4) 豊かさを運ぶ情報通信システムの整備 5) 自然環境を中心とした社会基盤整備
広域的な位置づけ	倉吉市：圏域内の広域交流都市 関金町：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

■ マスタープラン図



(2) 主な関連計画

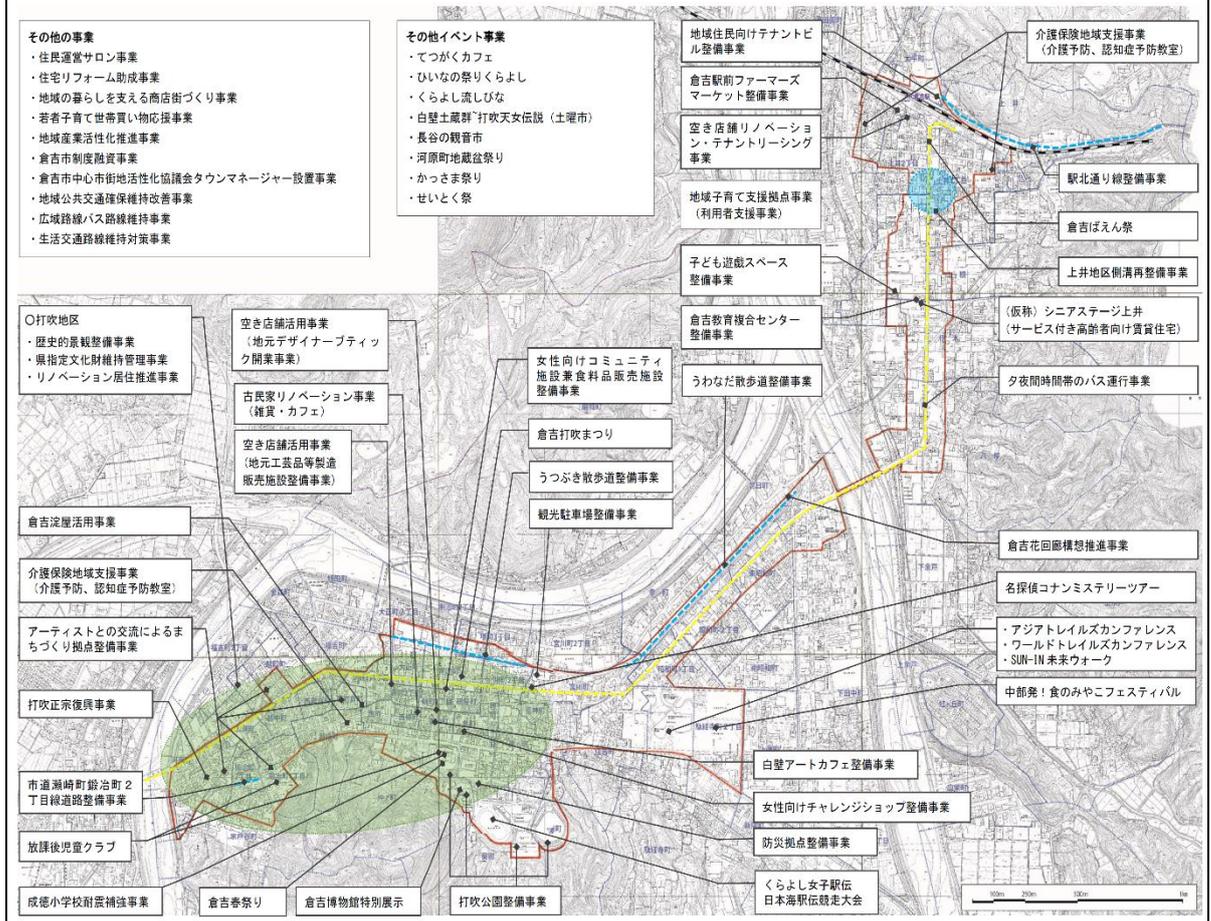
① まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年10月 倉吉市策定）

計画期間	平成27年度～平成31年度
基本姿勢	生涯にわたり「人財」を育み、その「人財」が活躍する地域の創出
基本目標及び施策の方向性	<p>1) 人を大事にし、志を育てる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口の減少に歯止めをかける取組み ・年齢、性別に関わらず能力を発揮し活躍する <p>2) 仕事をつくり、人を呼び、また仕事を呼ぶ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雇用を確保し、若者を中心に市内に定着 <p>3) 地域を守り、地域の資源を活力に変える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持、活性化、個性を生かした地域戦略
目標人口	平成52年40,000人、平成72年35,000人を維持

② 倉吉市中心市街地活性化基本計画（平成27年7月 倉吉市策定）

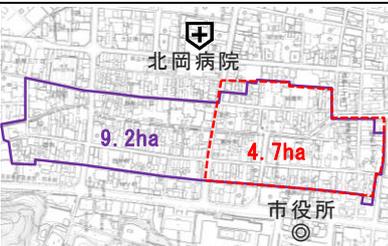
計画期間	平成27年度～平成32年度
基本テーマ	みんなで作る活気とにぎわいの場、暮らしよい元気な中心市街地
基本目標	<p>1) 誰もが持続的に住みたく暮らしやすい生活環境を備えたまち</p> <p>2) 歴史的・文化資源を活かした回遊型観光のまち</p> <p>3) 小規模でも高付加価値な事業活動を創出するまち</p>
広域的な位置づけ	<p>目標1：誰もが持続的に住みたく暮らしやすい生活環境を備えたまち</p> <p>目標2：歴史的・文化的資源を活かした回遊型観光のまち</p> <p>目標3：小規模でも高付加価値な事業活動を創出するまち</p>

■ 実施事業一覧



(3) 都市計画上の主要なプロジェクトの進捗状況

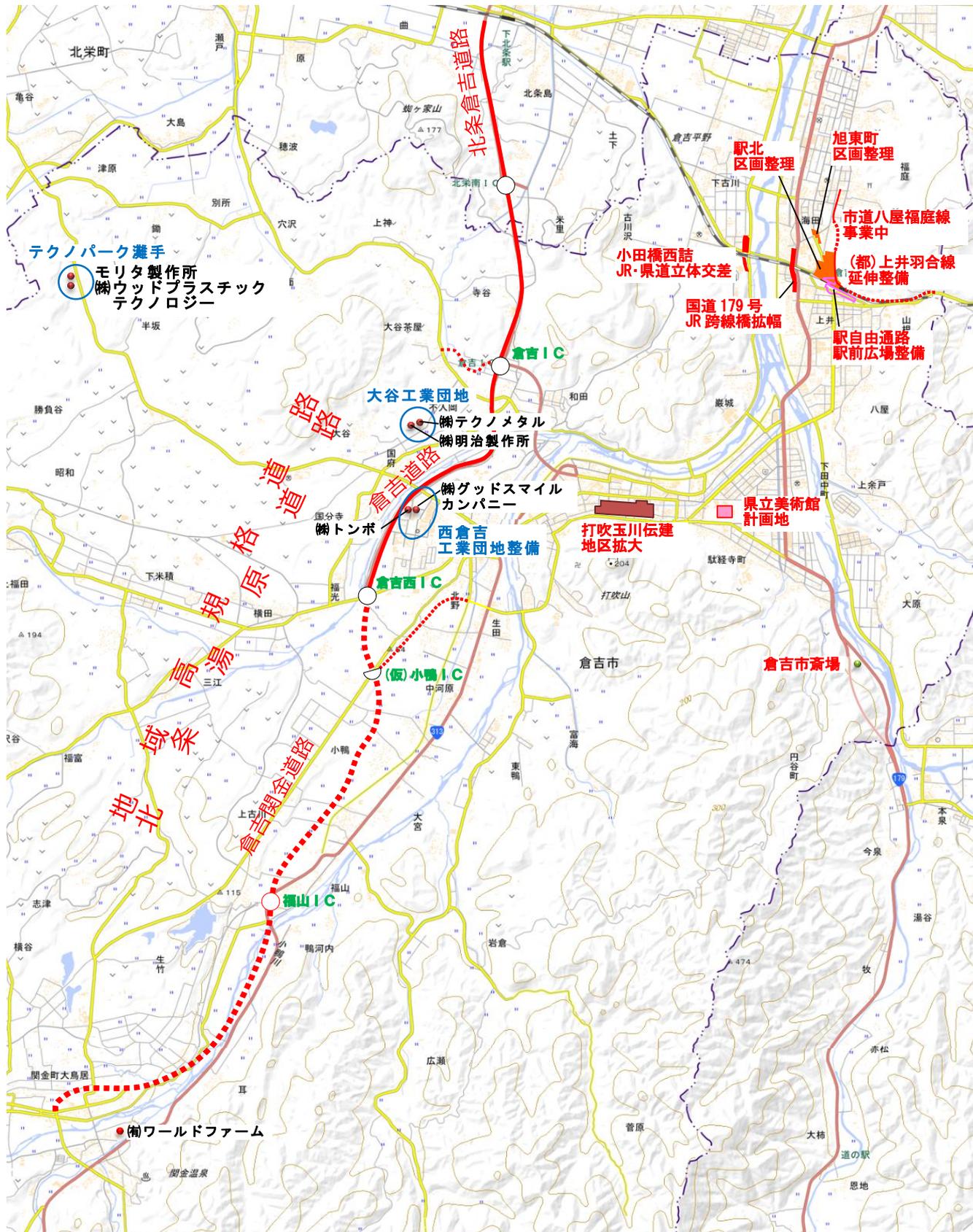
都市計画上の重要なプロジェクトの事業概要と進捗状況は以下のとおりです。

主な施策・事業	整備概要	現在の状況	進捗
倉吉駅周辺 整備事業	<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>現在、都市計画道路上井羽合線（旧市道駅北通り線）、倉吉駅河北線（市道八屋福庭線）の整備が進められています。</p>		△ 一部 完了
北条湯原道路の 整備（国道313号 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>平成25年6月に倉吉西ICまでを供用しており、現在、福山ICまで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>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、業用地約21.6haのうち約20.8haは既に分譲済みです。</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>歴史的な町並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>		△ 一部 完了
まちなみ環境 整備	<p>打吹地区のまちづくり協定が締結された地域等（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> <p>引き続き、建物や道路空間について修景整備に努めていきます。</p>		△ 一部 完了
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。</p> <p>一部は、市営ラグビー場として中心市街地の緑地空間として利用されており、今後、美術館の建設が予定されています。</p>		△ 一部 完了

(4) 主要事業の位置図

前頁の都市計画上の重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次のとおりです。

■市内の主要事業位置図



2. 倉吉市の特性と問題点

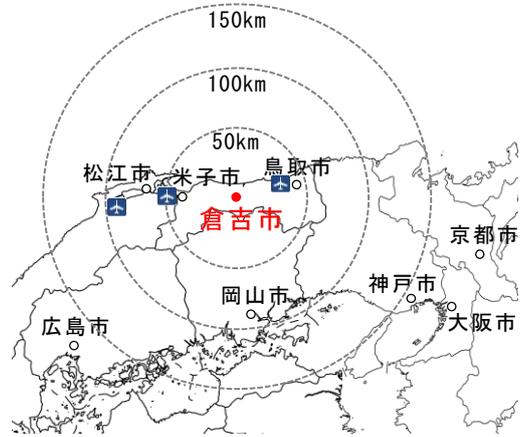
本市の都市づくりに関する現状について、特性と問題点を以下に示します。

(1) 位置・地勢

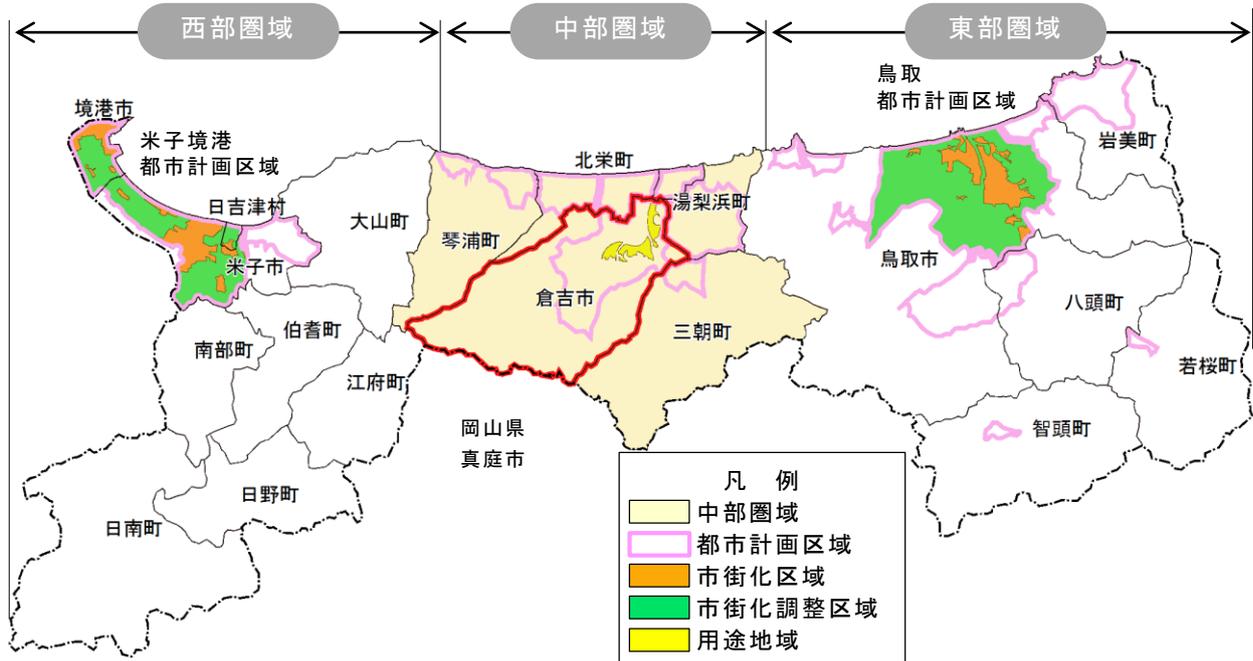
鳥取県中部圏域における行政・経済・文化活動の中心都市を形成

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

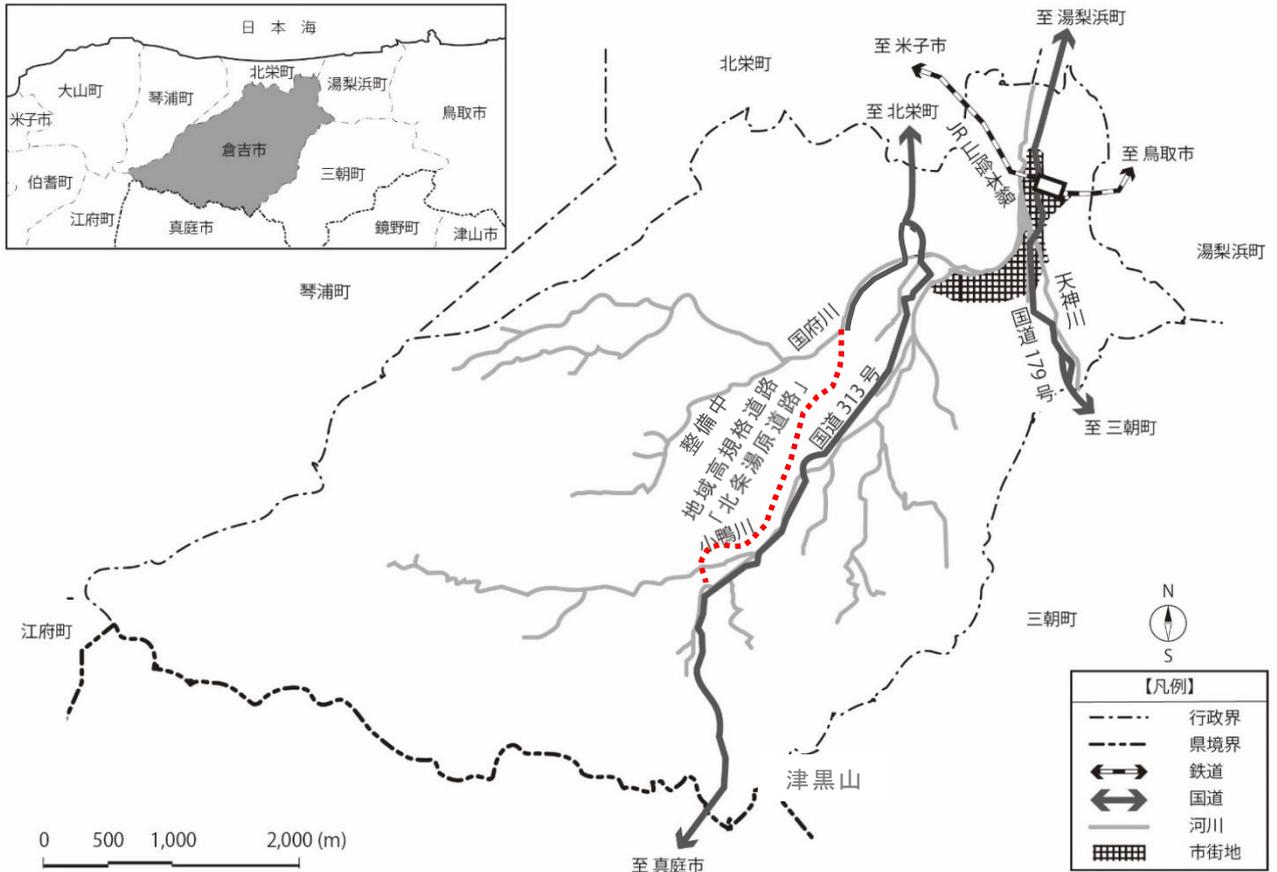


市域の総面積は 272.06 km²、人口は約 5 万人、隣接する三朝町の津黒山を源とし、県下三大河川の1つである天神川が市北東部を南北に、日本四名山の1つである大山の東山麓を源とする小鴨川が市南西部から北東部にかけて流下しているほか、市北東部にはこれらの河川に沿うように市街地が帯状に連なっています。

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、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。

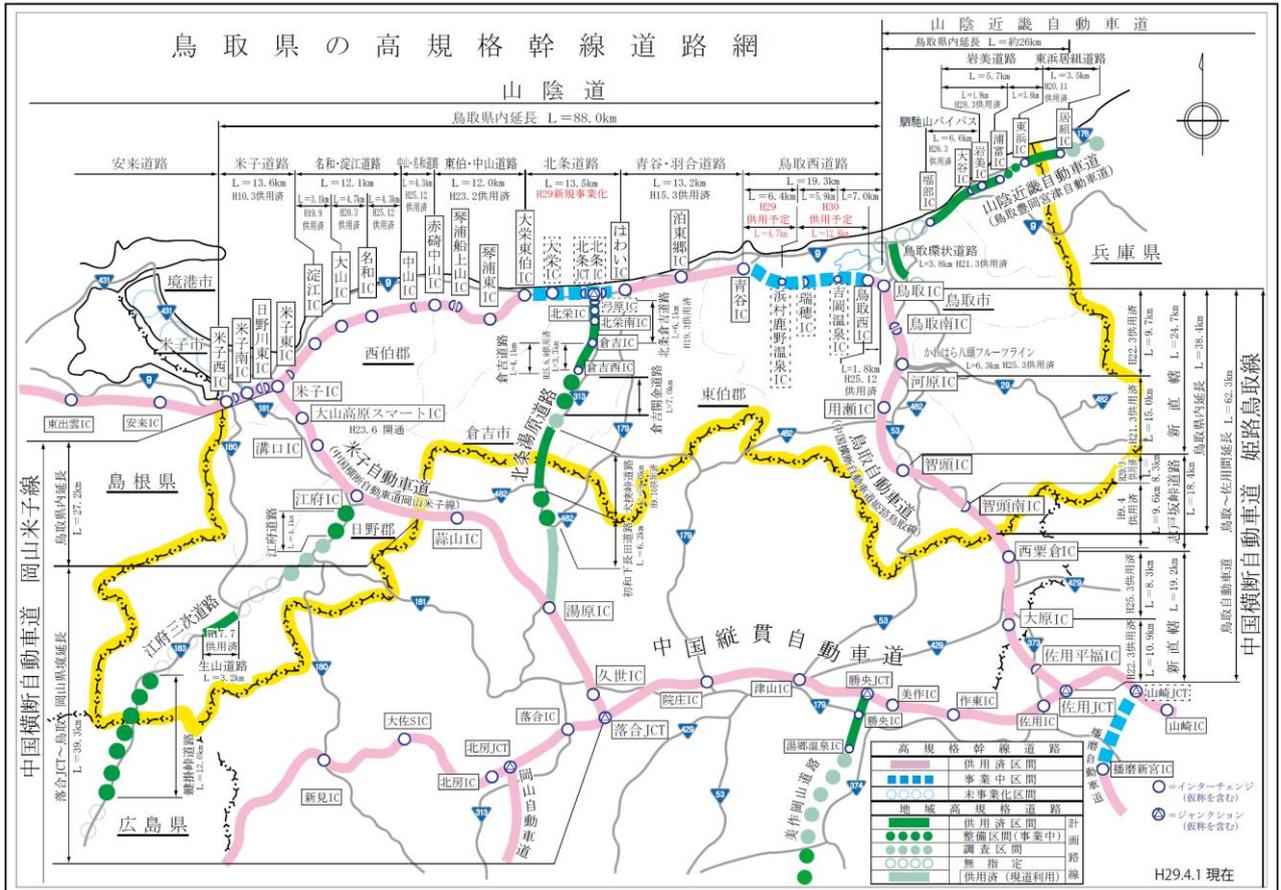
■倉吉市の位置・地勢

資料：倉吉市第11次総合計画（後期計画）



■鳥取県の高規格幹線道路網図（平成29年4月現在）

資料：鳥取県道路企画課資料



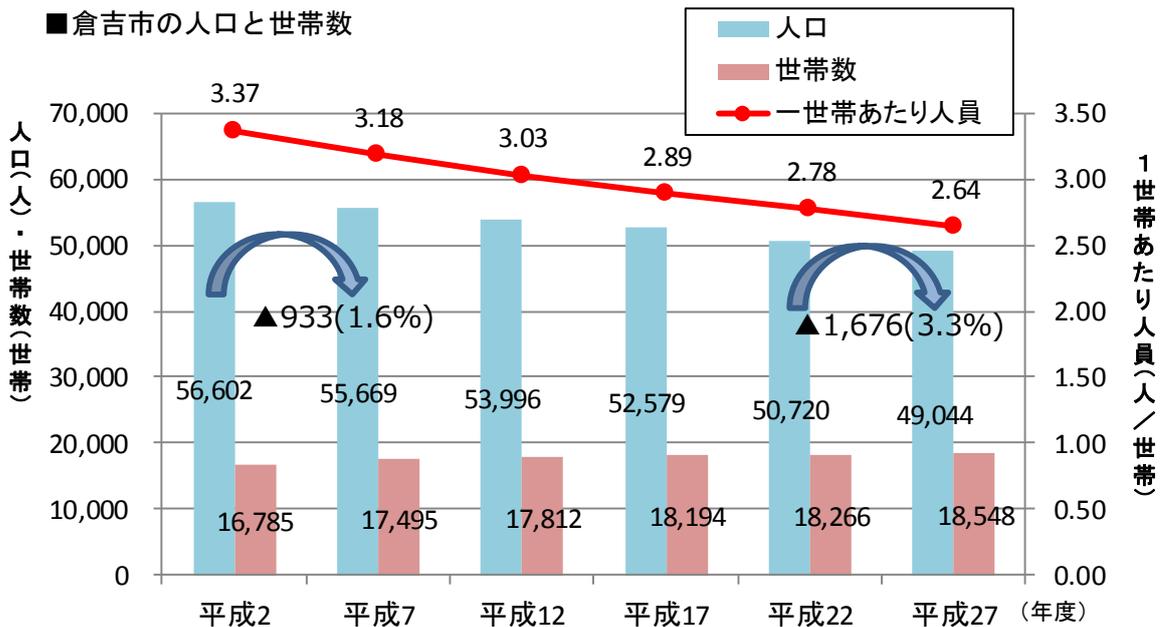
(2) 人口

① 人口・世帯の動向

人口増加の要因が少ないため人口減少、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22年～平成27年では3.3%（1,676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。

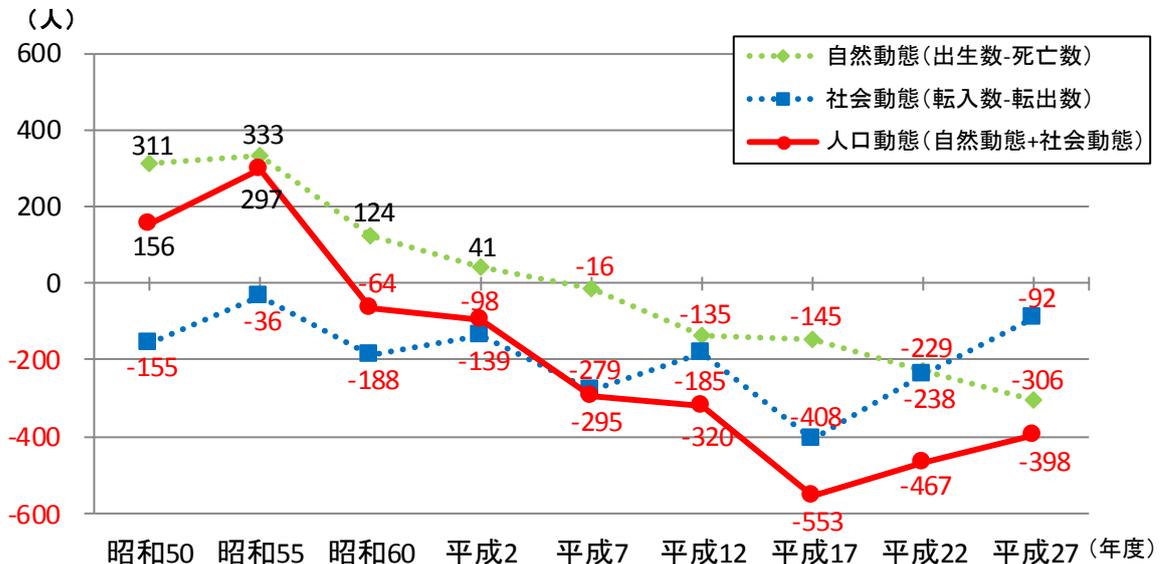
世帯当たり人員は、平成2年の3.37人／世帯から平成27年の2.64人／世帯となっています。その一方で、毎年世帯数は増加していることから、世帯の小規模化が進んでいます。



資料：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、近年は減少数が減る傾向にあります。

■倉吉市の人口動態



資料：住民基本台帳

市街地を形成している用途地域の人口減少数が多い

都市計画区域内の人口を見ると、行政区画人口と同様に、都市計画区域、用途地域内外にかかわらず全ての区域が減少しています。（平成27年は未公表です）

特に、市街地を形成している用途地域は、昭和60年の30,921人から平成22年の27,552人と約3,300人も人口が減少しています。

■都市計画区分別人口の推移



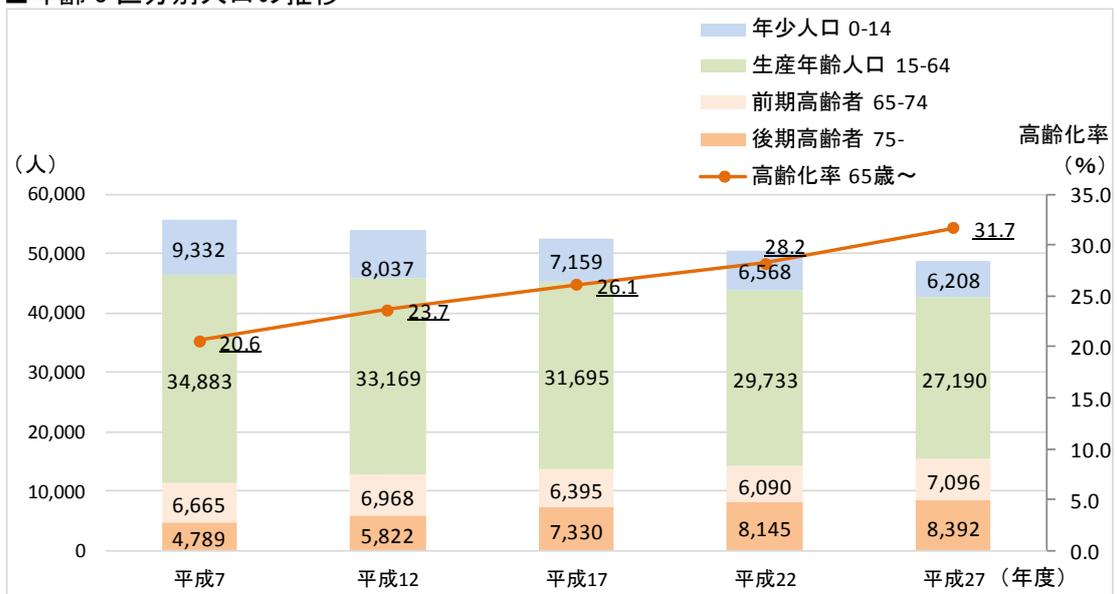
資料：平成26年鳥取県都市計画基礎調査（国勢調査）

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区分別に見ると、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）はともに減少、65歳以上の高齢者（老年人口）は増加しています。平成7年には、65歳以上の高齢者は年少人口を上回っています。

高齢化率が21%を超えた社会を「超高齢社会」と言いますが、平成12年にはすでに「超高齢社会」となっており、現在の高齢化率は31.7%まで上昇しています。

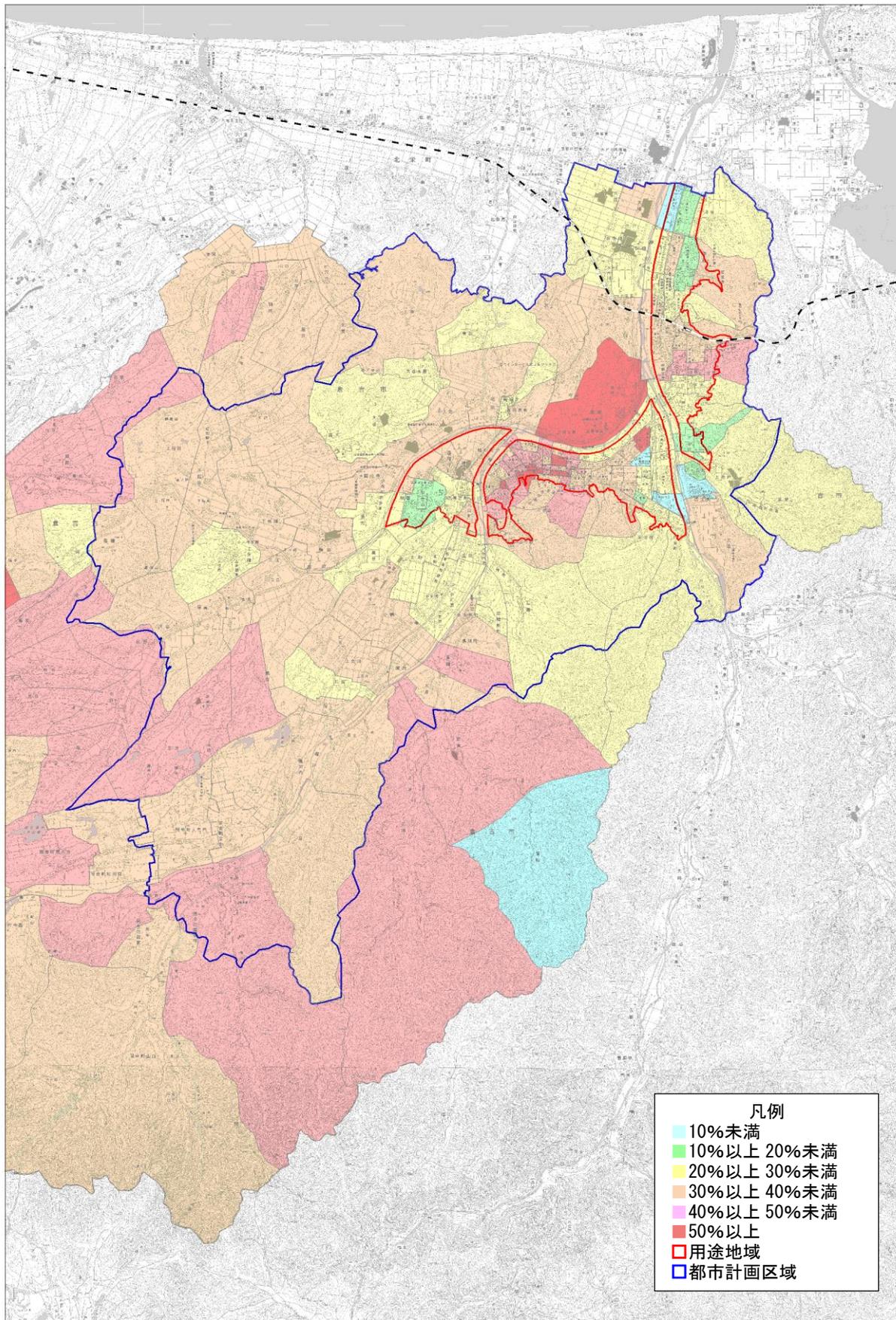
■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

高齢化率は中心市街地が高い

■ 高齢化率（人口に対する65歳以上の人口割合）



資料：平成27年国勢調査

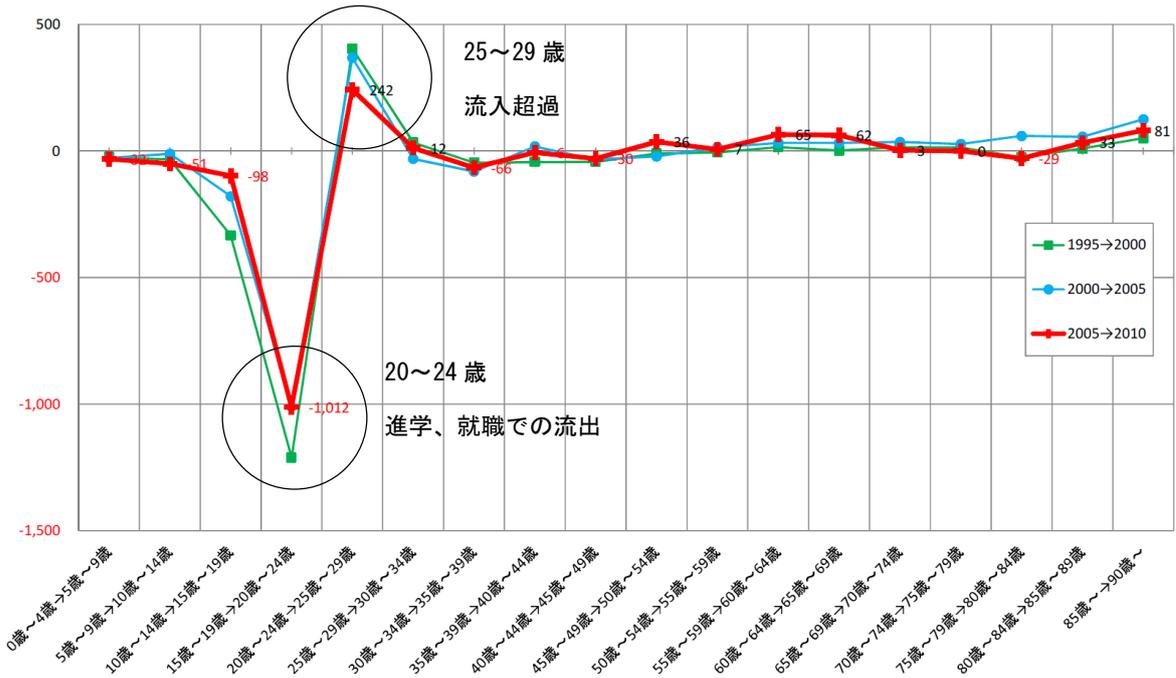
② 人口流出と人の流れ

進学や就職により人口流出、県外や北栄町、湯梨浜町への転出超過

年齢階級別に人口移動数の推移を見ると、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。その分、25歳～29歳で転入超過となっていますが、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

純移動数(人)



資料：住民基本台帳

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、県外へは75人の転出超過となっています。県内へは北栄町や湯梨浜町への転出超過が目立ちます。

一方、転入超過となっているのは、鳥取市と三朝町となっています。

■ 平成26年の主な人口移動状況（転出と転入の差分）



資料：平成26年住民基本台帳

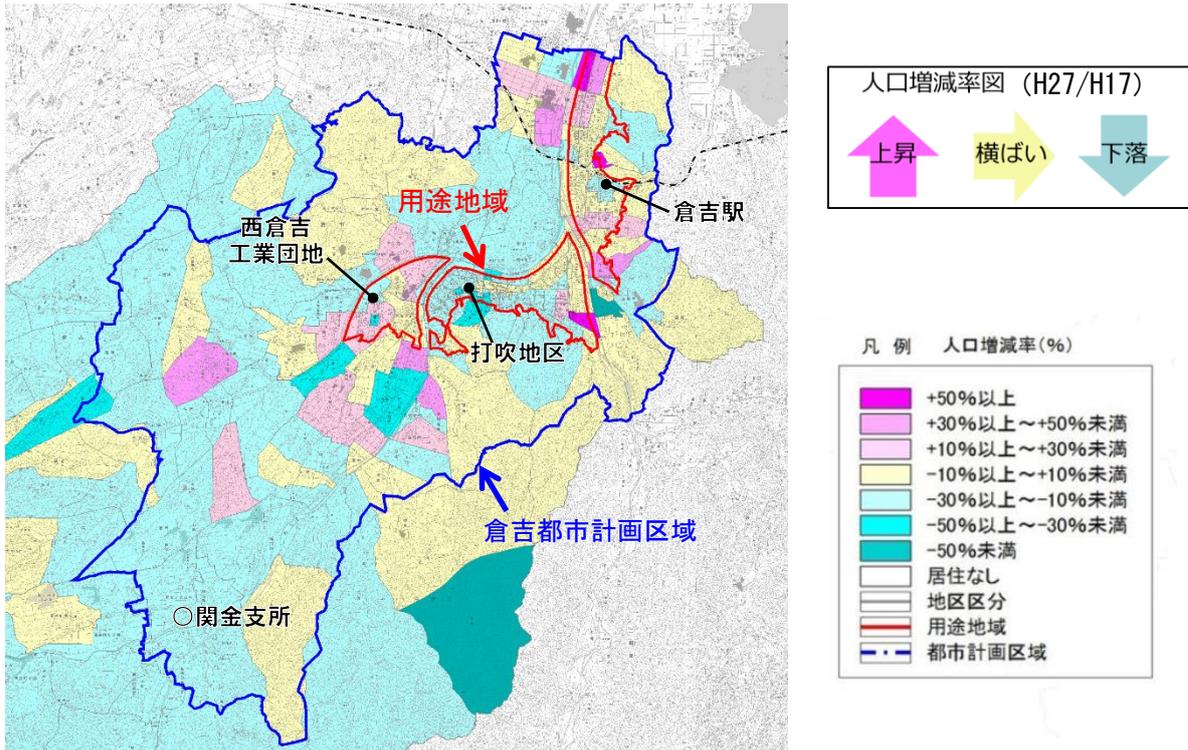
③ 人口増減地区

中心市街地（駅周辺、打吹地区）は人口減少、用途地域外に増加地区が見られる

平成17年と27年の人口増減率を見ると、概ね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が多く見られますが、駅周辺及び打吹地区は人口が減少しています。

用途地域指定区域外及び都市計画区域外は減少していますが、用途地域周辺では人口が増加している箇所が見られます。

■人口増減率図（H27/H17）



資料：平成17年及び平成27年国勢調査小地域集計データより作成

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年と平成27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。しかし、面積は約2倍増加しているものの、人口は41%程度の増加であるため人口集中地区の密度は低下しています。

上北条地区、小鴨地区では用途地域外に人口集中地区が拡大している箇所が見られます。

■人口集中地区の変遷（S60→H27）

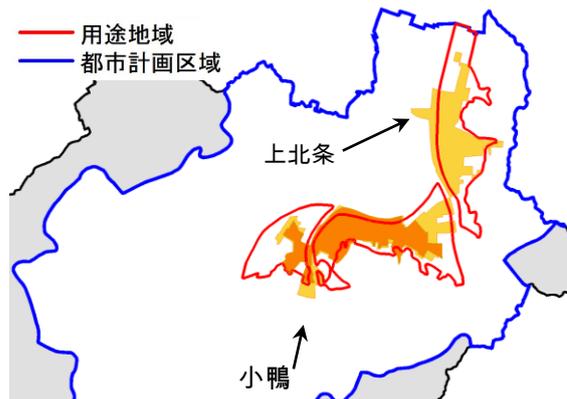


表 人口集中地区の比較

人口集中地区	S60年	H27年	増減率
面積 (ha)	270	570	+111%
人口 (人)	12,238	17,269	+41%
人口密度 (人/ha)	45.3	30.3	-33%

※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。

資料：平成7年、平成27年国勢調査

④ 人口・世帯数の将来見通し

今後、人口が減少し、少子高齢化が進展すると推計

平成22年国勢調査に基づき、統計的な手法を用いて推計を行った結果、平成32年の人口は約46,300人、世帯数は約17,600世帯になると予測されます。

平成22年（実績値）と比較して、平成32年の年少人口（0～14歳）は933人（14.2%）、生産年齢人口（15～64歳）は5,091人（17.1%）減少する一方、老年人口（65歳以上）は1,626人（11.4%）増加しており、このままの状況で推移した場合、今後さらに少子高齢化に拍車がかかることが懸念されます。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の将来推計によると、倉吉市では平成72年には28,000人程度まで減少し、高齢化率は40%を上回ると推計しています。しかし、倉吉市のまちの持続性や自立性を維持していくため、第11次倉吉市総合計画やその他の取組みにより、平成72年に35,000人程度に人口を維持することを目指しています。

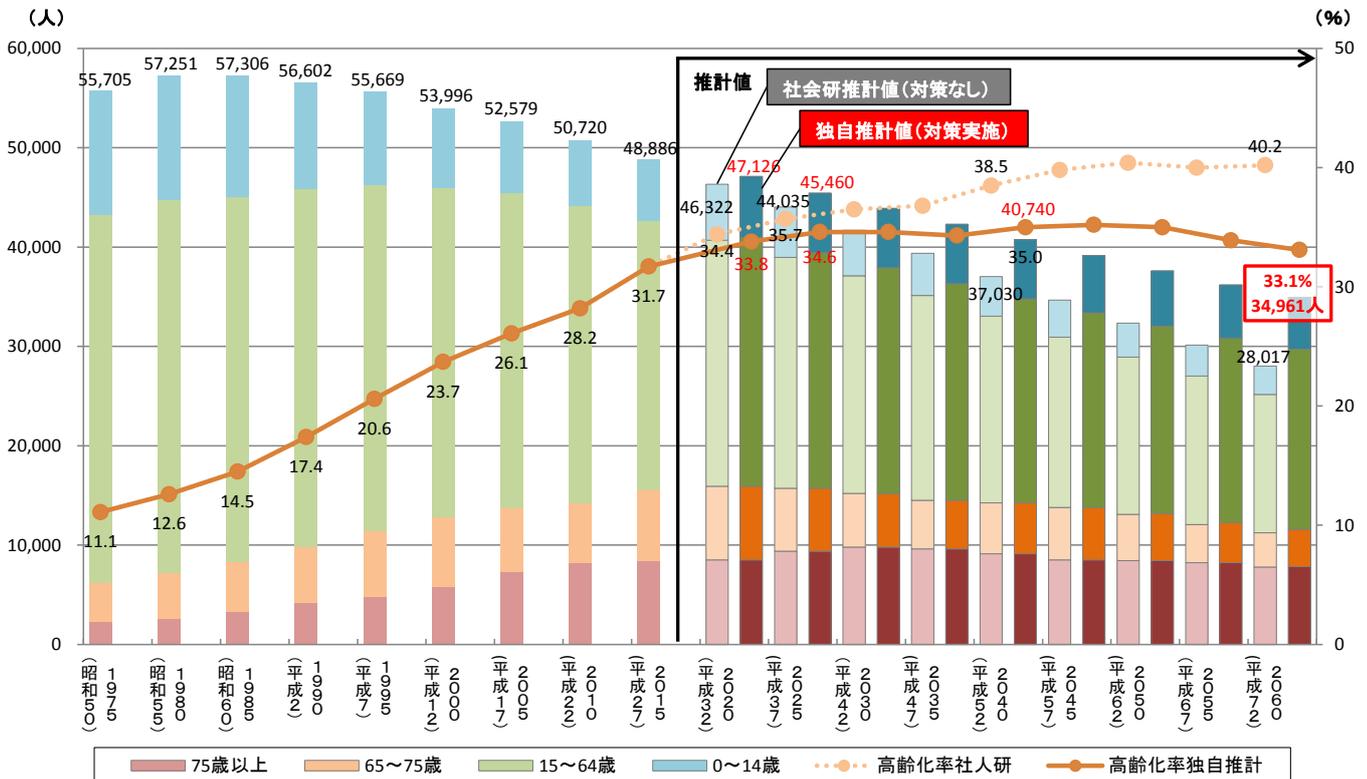
表 人口・世帯数の将来見通し

	平成22年	平成27年	平成32年
総人口（人）	50,720	48,533	46,322
年少人口 （0～14歳）（%）	6,573 13%	6,090 13%	5,640 12%
生産年齢人口 （15～64歳）（%）	29,857 59%	27,032 56%	24,766 53%
老年人口 （65歳以上）（%）	14,290 28%	15,411 32%	15,916 34%
総世帯数（世帯）	18,266	18,010	17,591
1世帯あたり人員数（人）	2.78	2.69	2.63

注）基準年次の人口・世帯数は平成22年国勢調査
注）年齢3区分別人口の下段は、総人口に占める比率

資料：第11次倉吉市総合計画（後期計画）

■年齢3区分別人口の推移（平成27年以降は人口減少対策有無別による推計値）



資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所、倉吉市独自推計

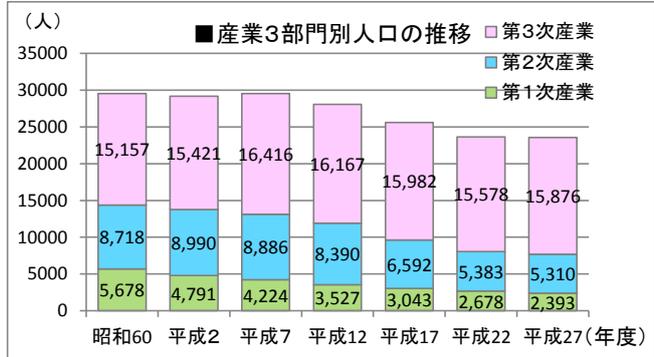
(3) 産業

① 就業者数、事業所数

就業者総数は減少傾向、第1次・第2次産業の減少

産業区分別の人口を見ると、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ます。特に、第1次と2次産業の就業者の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・福祉関連の業種により、ほぼ横ばいの傾向にあります。

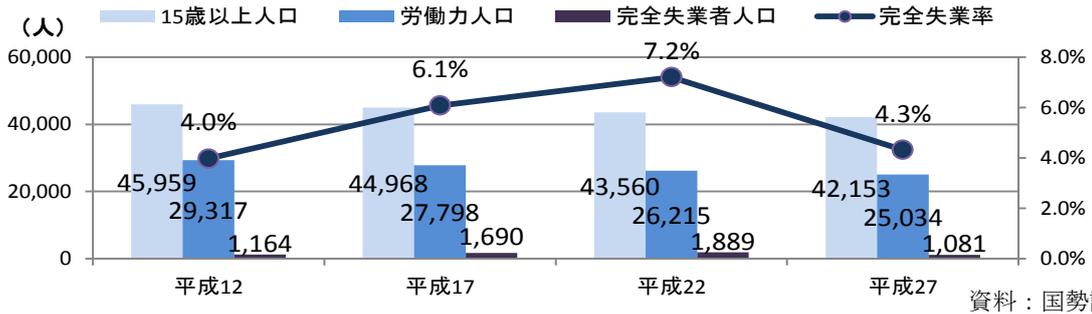


資料：国勢調査

失業率は増加傾向にあったが、近年低下の傾向

就業者人口の減少する中で、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。

事業所数・従業者数の推移

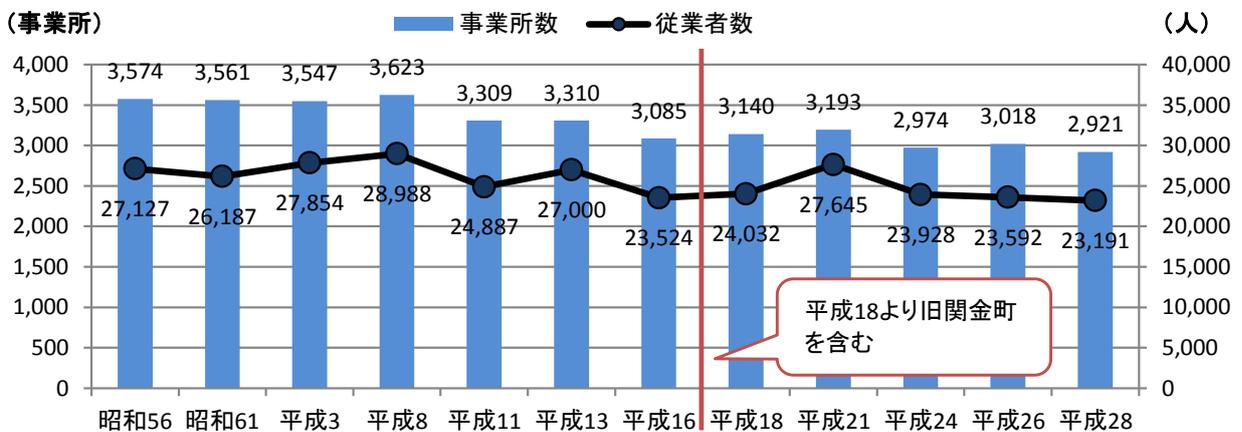


資料：国勢調査

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



資料：平成18年までは事業所・企業統計調査、平成21年以降は経済センサス

② 企業等の進出状況

独自性のある企業進出・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23年度以降 10 社の企業進出がありました。

また、既存の 9 社が事業規模の拡大をしています。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いことから、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）
H23 年度	(有)ワールドファーム（農産品加工・茨城）
H24 年度	(株)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)カインズ（情報通信・大阪）
	(株)アイ・オー・プロセス（情報処理・大阪） (株)廣川マテリアル(株)（食品容器・大阪）
H25 年度	(株)トンボ倉吉工房（スクールウェア・岡山）
	(株)プロビズモ（ソフト開発・島根）
H26 年度	富士基礎機械(株)（建設機械部品・兵庫）
	(株)モリタ製作所（医療機器・京都）
	(株)グッドスマイルカンパニー（東京）

資料：倉吉市企業進出実績

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

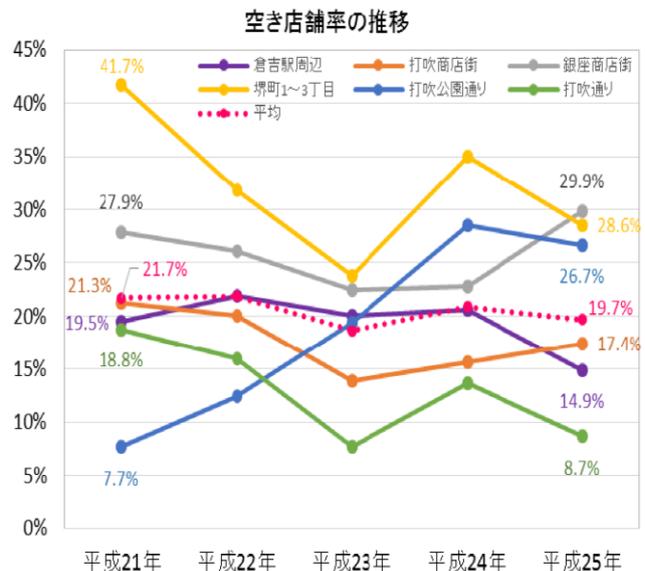
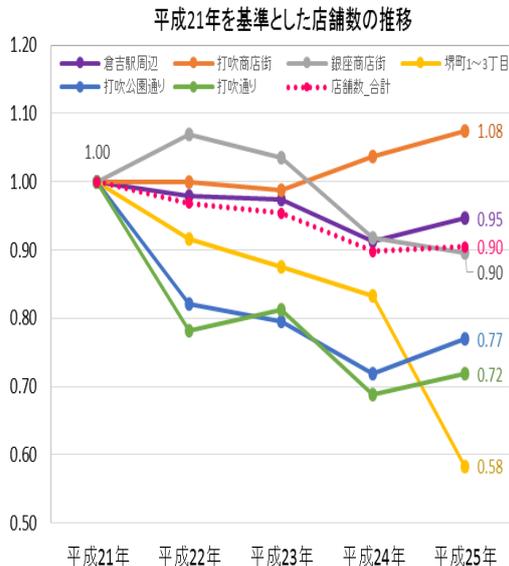
グッドスマイルカンパニー（H26. 12 進出協定）

- 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のフィギュアミュージアム計画（中活計画）
- 「レトロ&クールツーリズム」の取組（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外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、中心市街地の店舗数が減少し、空き店舗率は約 20%で推移しています。



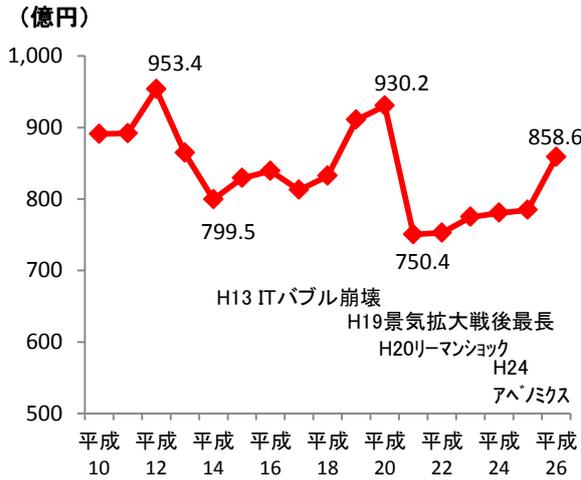
資料：倉吉市平成 25 年空き店舗調査

③ 工業出荷額・商品販売額

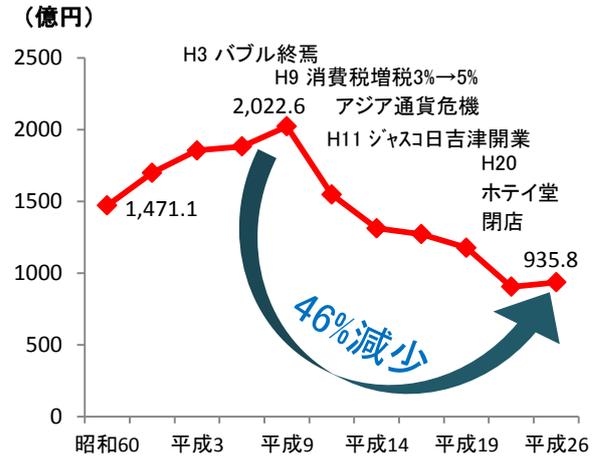
工業出荷額は近年微増、商品販売額は大幅な減少

倉吉市の工業出荷額は、長期的に減少傾向にあります。近年は横ばいから微増で推移しています。一方、商品販売額は、平成9年のピーク以降、大幅な減少が続いています。

■工業出荷額の推移



■商品販売額の推移



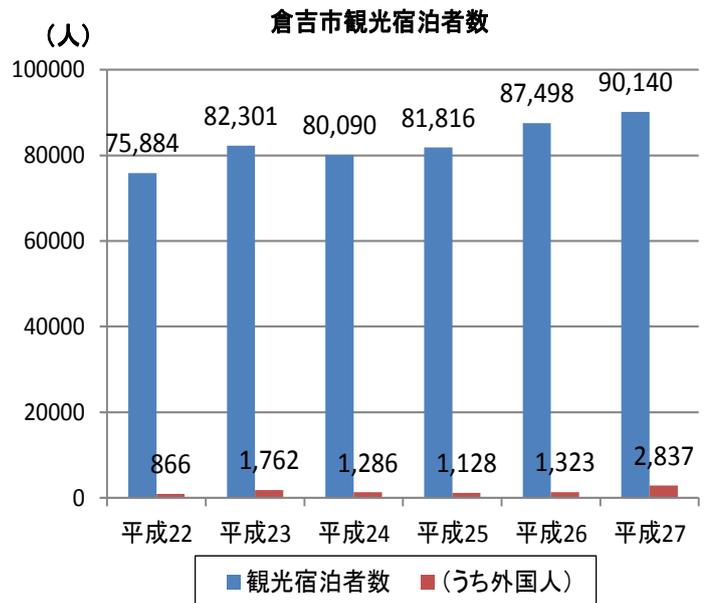
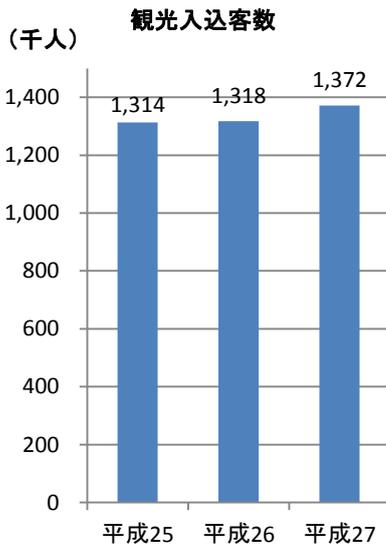
資料：工業統計調査

資料：商業統計調査

④ 観光

観光入込客数、宿泊者数ともに増加、そのうち外国人宿泊客も増加傾向

本市への観光入込客数は、平成25年度から平成27年度にかけて、増加傾向にあります。また、観光宿泊客数は平成22年度から平成27年度にかけて、緩やかに増加しており、外国人観光客数も、全体のうちのシェアはまだ少ないものの、増加傾向にあります。



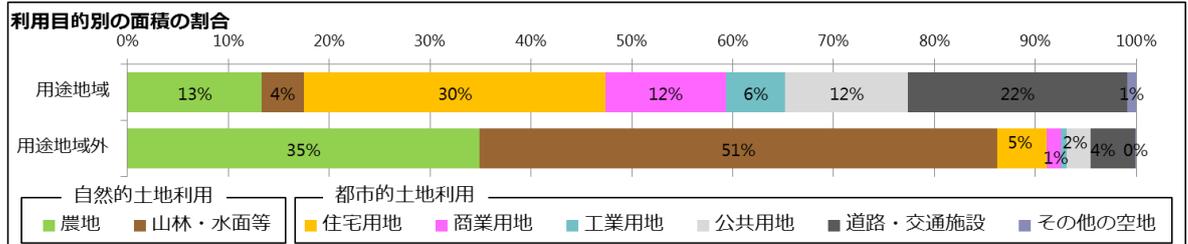
資料：倉吉市観光交流課調べ

(4) 土地利用

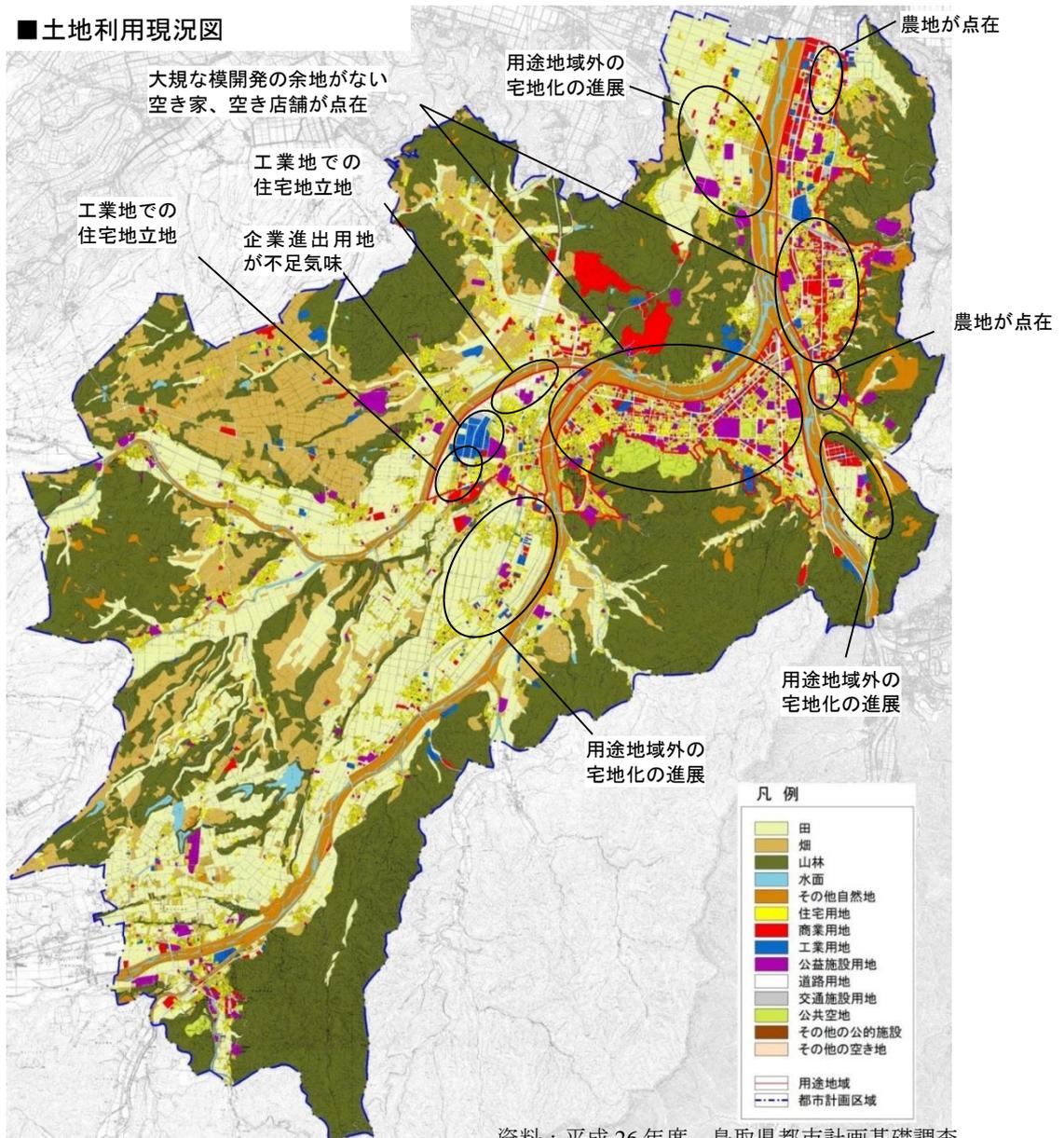
① 土地利用の状況

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。



■土地利用現況図



資料：平成 26 年度 鳥取県都市計画基礎調査

② 法令適用状況

幹線道路沿いの農振白地地域で開発が進行

本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。

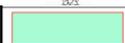
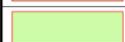
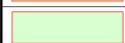
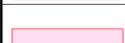
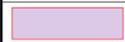
用途地域は、市街地における用途の混在を防ぐため、大枠の土地利用を定めており、住居系用途地域が 55%、商業系が 16%、工業系が 29%の面積を占めています。

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。

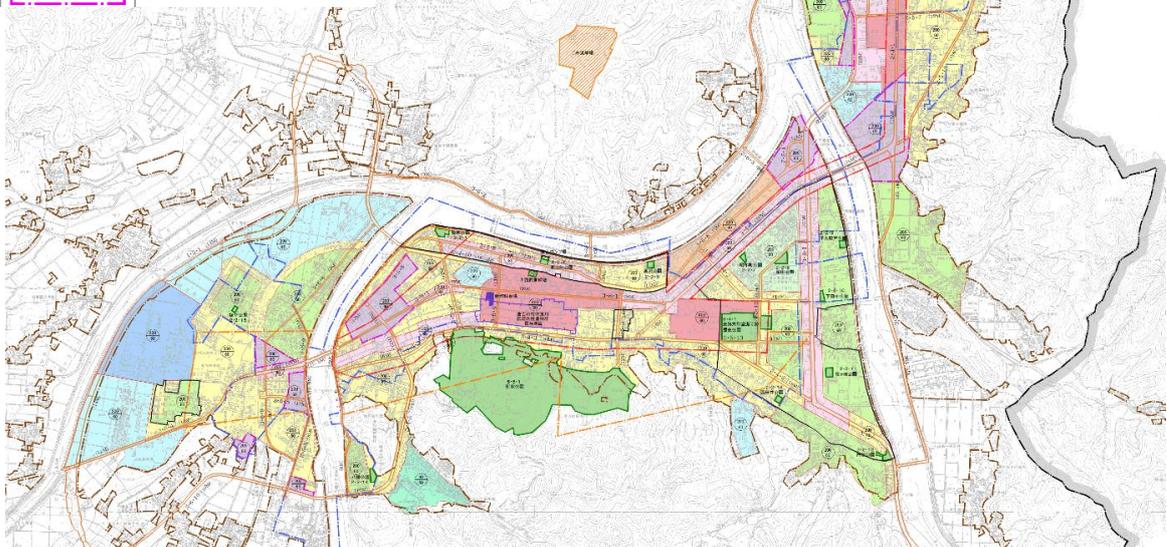
区分	計	住居系 519ha 55.1%					商業系 150ha 15.9%		工業系 273ha 29.0%		
		第1種 低層 住居 専用 地域	第1種 中高層 住居 専用 地域	第2種 中高層 住居 専用 地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域
面積 (ha)	942	19	199	24	263	14	84	66	107	135	31
割合 (%)	100.0	2.0	21.1	2.5	27.9	1.5	8.9	7.0	11.4	14.3	3.3

資料：平成 29 年 倉吉都市計画基礎資料

■用途地域の指定状況

	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

 大規模集客施設制限地区

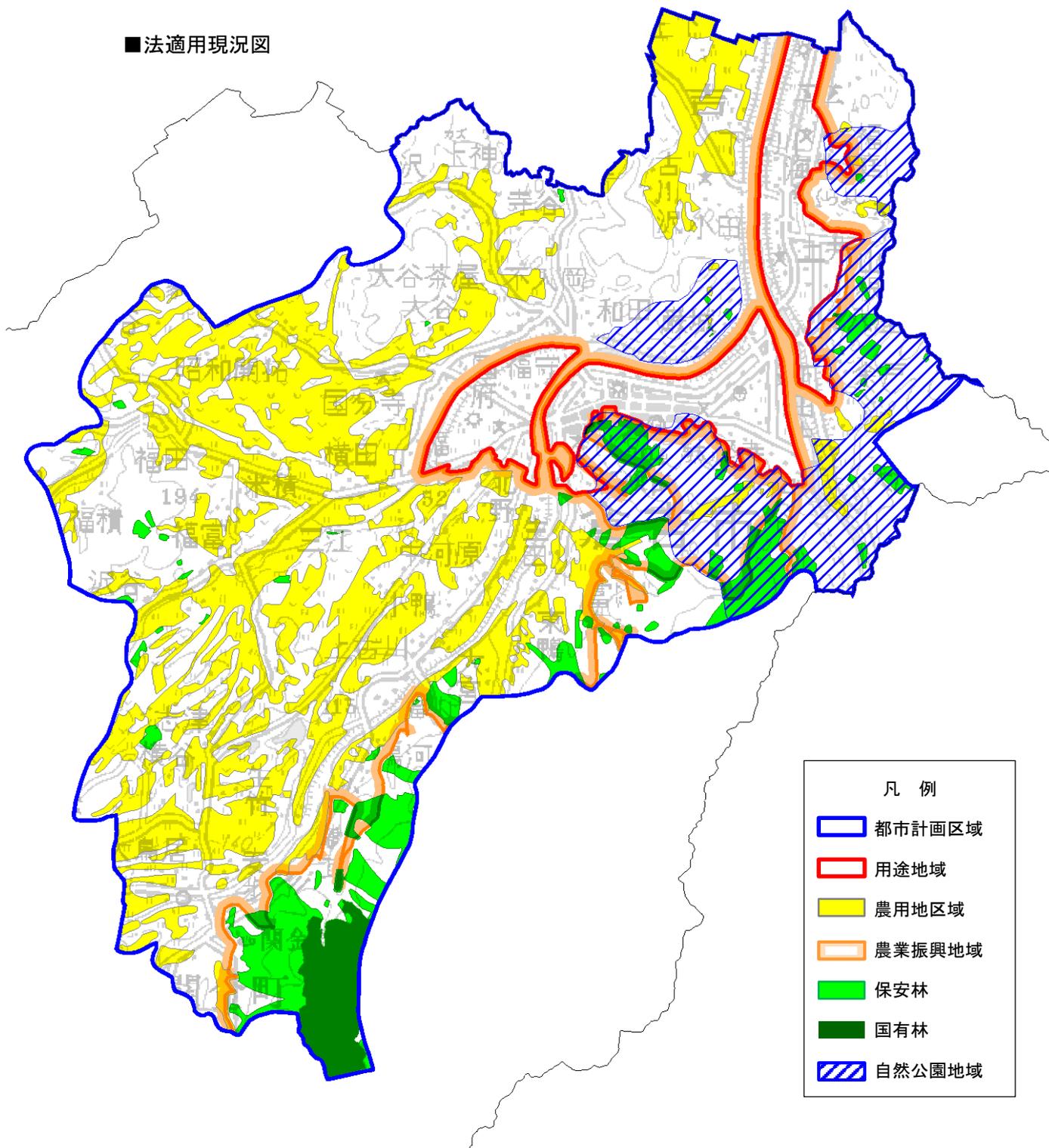


資料：平成 25 年 倉吉市都市計画総括図

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）が見られます。

用地地域外の宅地化等の開発は、農振白地地域で見られます。

■法適用現況図



資料：国土数値情報ダウンロードサービスの地域データより作成（平成27年現在）

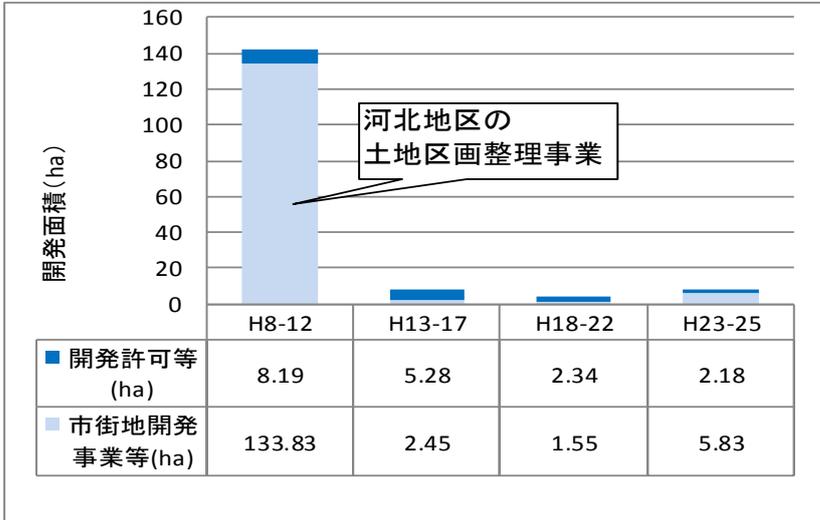
③ 開発動向

近年の開発面積は横ばい、用途地域内の農地転用件数は横ばい・面積は増加

平成13年以降の開発許可・市街地開発事業による開発面積は低く推移しています。

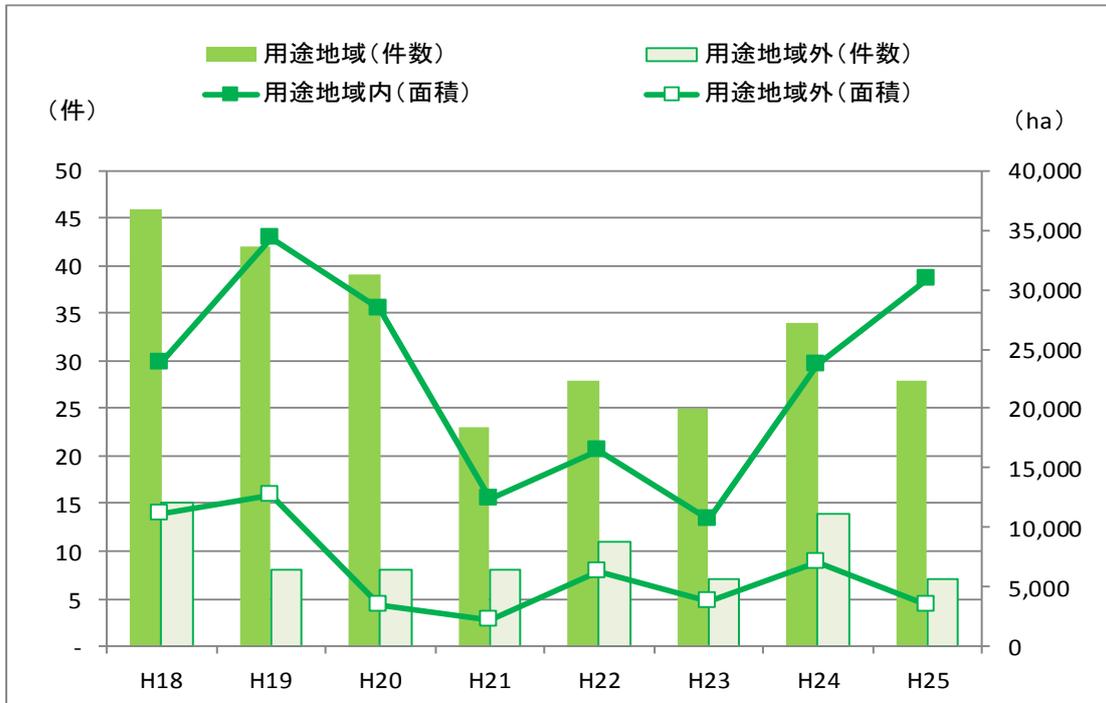
農地転用について、用途地域内の転用件数は増減を繰り返し、面積は平成23年以降増加傾向にあります。転用目的の過半数は住宅用地となっています。

■ 開発許可・市街地開発の推移



※開発許可等は、3,000㎡を超える民間による開発
 ※市街地開発事業等は、土地区画整理事業等の公共開発事業。

■ 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	住宅用地,55%	公共用地,7%	工業用地,3%
用途地域外	住宅用地,47%	工業用地,6%	公共用地,3%

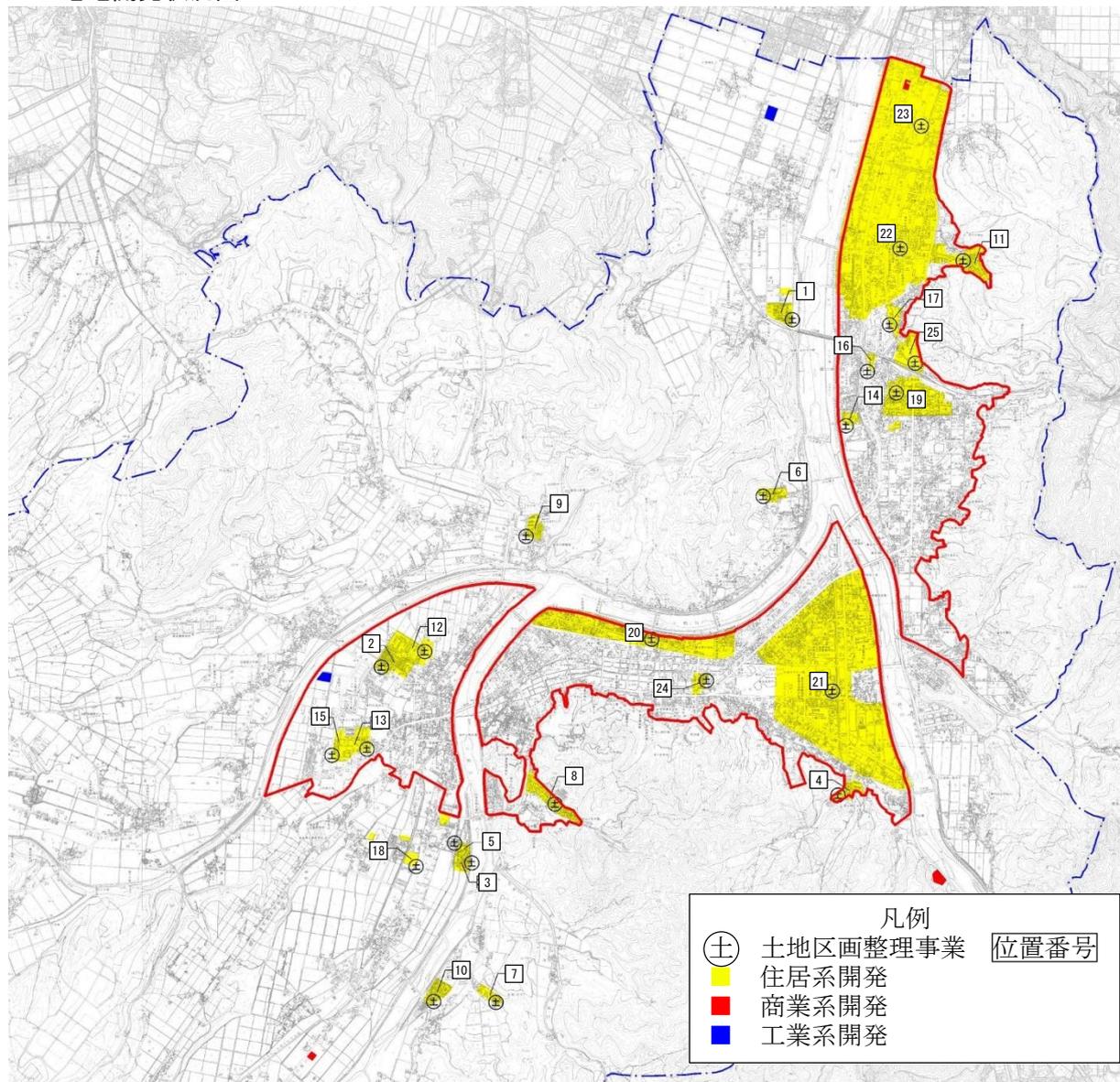
その他を除く

資料：平成26年度 鳥取県都市計画基礎調査

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。

また、近年（平成23年度から25年度）の開発許可（面積3,000㎡以上）は、商業系及び工業系の開発が用途地域縁辺部または用途地域外で行われています。

■宅地開発状況図



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					

資料：平成26年度 鳥取県都市計画基礎調査

(5) 交通

① 交通体系

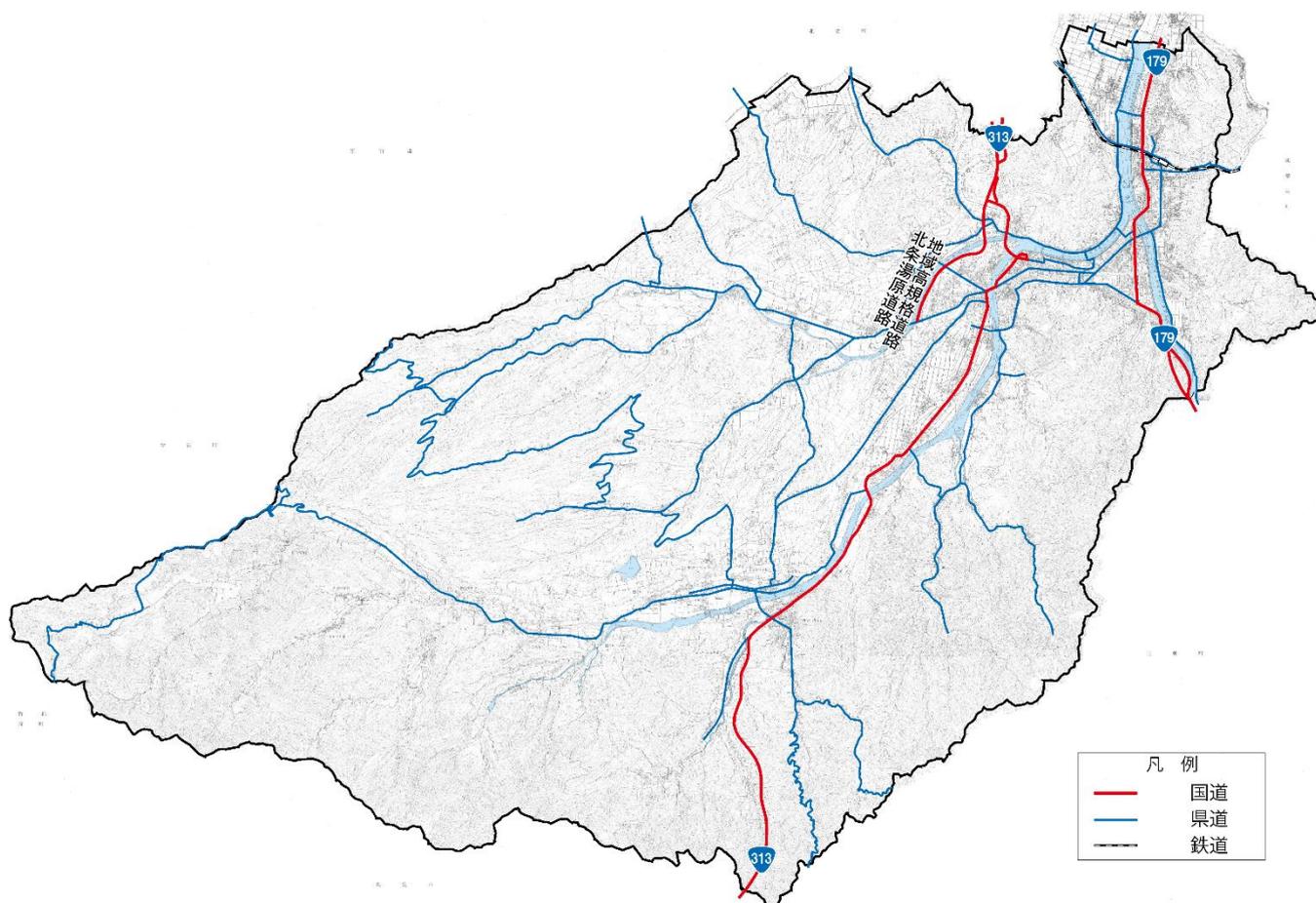
北条湯原道路等幹線道路の整備が進行

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西インターチェンジ以南の整備が進められており、インターチェンジ周辺のアクセス道路も整備が進められています。

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、市街地内の踏切部や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、平成29年4月現在で、延長66.4km、内改良済は44.2kmで整備率は66.6%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。

■ 道路網図



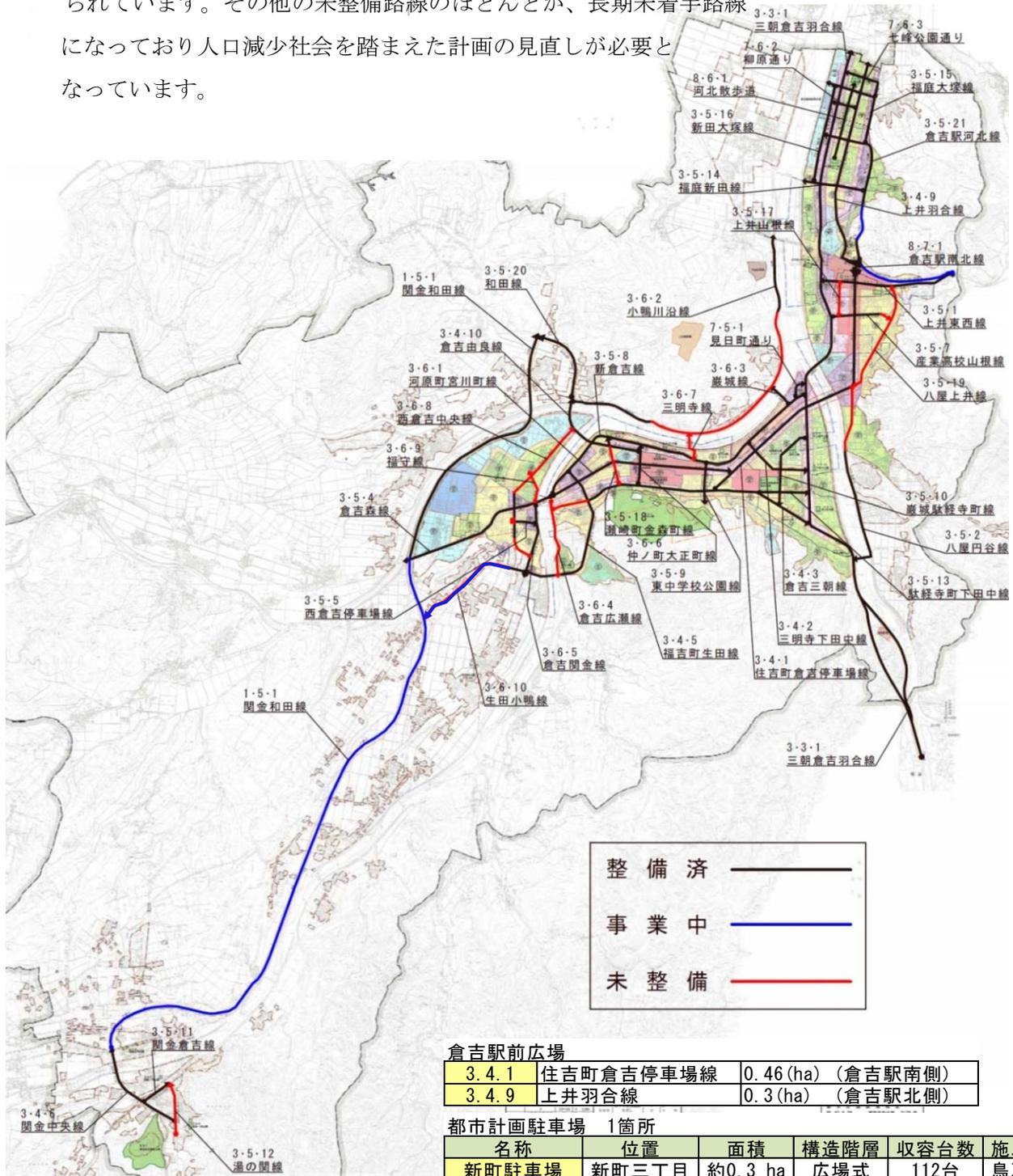
資料：中部総合事務所管内図（平成25年10月）より作成

② 都市計画道路等

長期未着手の都市計画道路が存在

倉吉市の都市計画道路は平成29年4月現在で、44路線、延長74.09km、そのうち改良済・概成済は54.48kmで、整備率は73.5%と県平均の63.4%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）が完了したことから、現在、駅から鳥取看護大学・鳥取短期大学に通じる道路の拡幅や混雑解消に向け、都市計画道路上井羽合線（旧市道駅北通り線）、倉吉駅河北線（市道八屋福庭線）の整備が進められています。その他の未整備路線のほとんどが、長期未着手路線になっており人口減少社会を踏まえた計画の見直しが必要となっています。



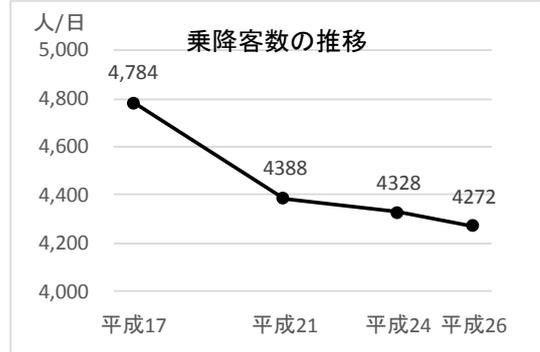
資料：図面は倉吉都市計画基礎資料、表は都市計画現況調査

③ 公共交通

山間部を中心に公共交通不便地域が多数存在

J R 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います。

しかし、鉄道利用者の多くは通勤と通学に利用しており、人口減少や自家用車の普及に伴い、年々減少傾向にあります。



資料：J R 西日本調べ

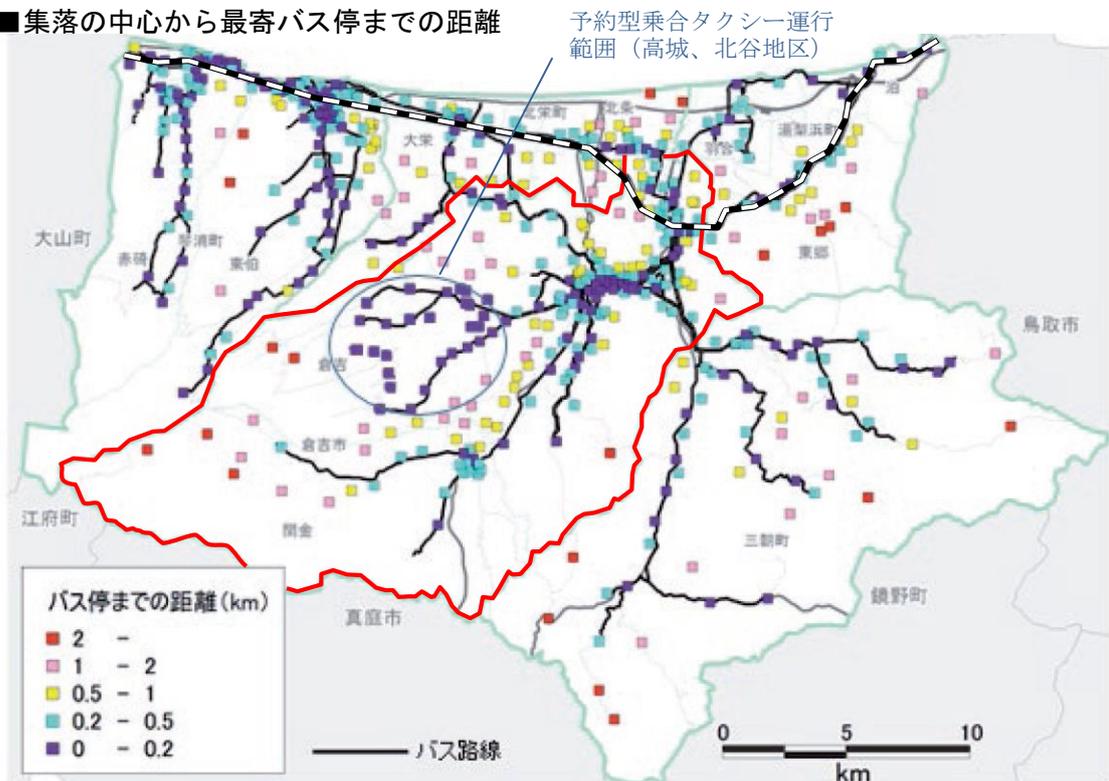
倉吉市では民間バス事業者により、40 系統が運行されており、中心市街地から放射状にバスルートが伸びています。特に倉吉駅から打吹地区の間は路線が集中しています。

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、公共交通空白地区（集落の中心から最寄のバス停まで 500m以上離れ、バス利用が困難な地区）は、山間部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、北谷地区では予約型乗合タクシーを運行し、高城地区ではデマンドバスの他に、NPOたかしろによる過疎地有償運送の取組が行われています。

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。

■集落の中心から最寄バス停までの距離



資料：第2期鳥取県中部地域公共交通総合連携計画（平成28年3月）

(6) 市街地整備

① 中心市街地

中心市街地の残存空地の増加

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、駐車場や空地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。



② 住宅地等

非耐震の木造住宅が多く、空き家は年々増加

市内には市営住宅が17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。

一般住宅については、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平成27年現在、約5,000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。また、少子高齢化による人口減少のため、市全域で空き家が増加しており、空き地の増加と併せ重要な問題となっている。

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き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き家の改善や除却の指導等を行っています。

■ 空き家の軒数

地区	空き家数	割合
中心市街地関係地区 (上井、成徳、明倫、 上灘、西郷)	427	49.9%
上記以外の8地区	429	50.1%
合計	856	100%

資料：倉吉市調べ（平成29年2月現在）



③ 景観形成

豊富な自然や歴史・文化遺産を有している

景観計画に基づき、倉吉市全域を景観計画区域とし、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数多くの歴史文化遺産は、本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。

打吹地区のうち、赤瓦・白壁土蔵群周辺は、倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区9.2haに指定されており、まちなみの保存を進めています。また、まちなみを活かした住宅地形成を図るため、建物や道路空間などの、まち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まち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。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气が高まっており、受入体制の確保などの環境整備が課題となっています。



(7) 都市環境

公園緑地の適切な管理・保全が不可欠

① 公園・緑地

平成29年4月現在、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16㎡となっており、鳥取県平均約14㎡/人を上回っています。また、都市公園以外の上灘中央公園などが114か所、14.8haあり都市公園と共に市民の憩いの場となっています。

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、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。

近年は豊かな自然や歴史的な景観にふ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不可欠となっています。



下水道等の人口普及率が高いが水洗化に遅れ、内水・浸水被害リスクがある

② 下水道・河川

本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浄化槽で整備を進めており、平成29年3月現在人口普及率は93.6%と鳥取県平均93.1%を上回っています。しかしながら、水洗化率は84.3%と低く水洗化を促進していく必要があります。

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 36,771	7,098	25	1,093
	割合	76.5%	14.8%	0.05%	2.3%	93.6%
水洗化率	人口	31,168	5,617	25	1,093	37,903
	割合	69.3%	12.5%	0.1%	2.4%	84.3%

資料：平成28年度 生活排水処理施設整備状況

また、公共下水道事業による雨水排水施設の整備率は18.0%と低いため、内水被害対策の進捗を高める必要があります。

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。このため中小河川も含め堤防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。

天神川及び小鴨川は平成27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、流域には親水施設の「水辺の楽校」が4か所（河北、高城、上小鴨、関金）に整備され、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。

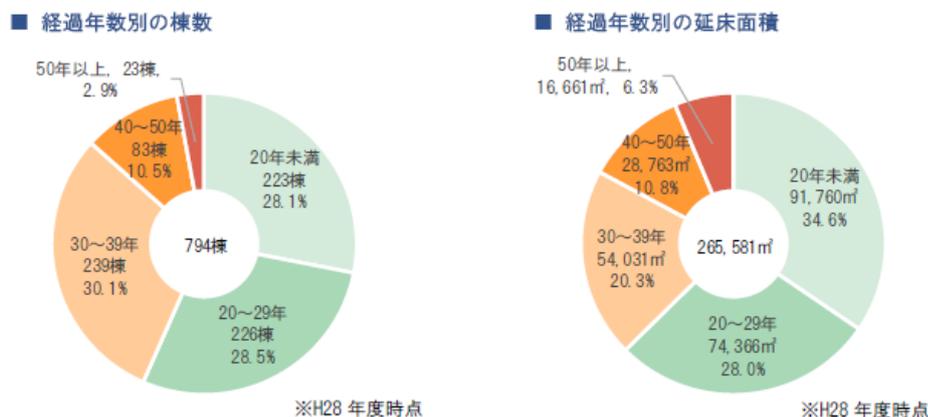
公共建築物の老朽化が顕著、県立美術館整備への対応推進

③ その他の都市施設

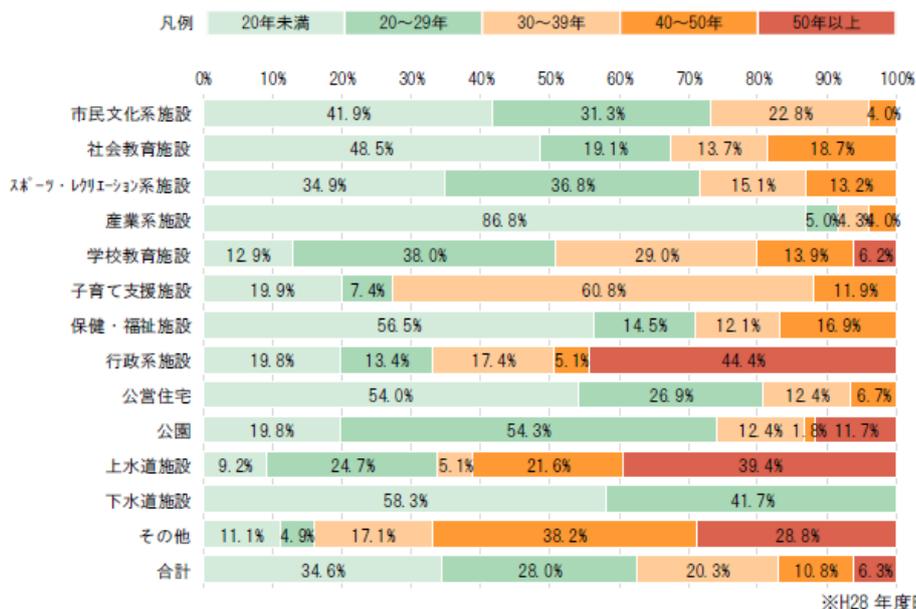
平成29年4月現在、都市計画決定されたその他の都市施設としては、汚物処理場、ごみ処理場、市場、火葬場がそれぞれ1箇所ずつ指定されており、周辺自治体と共同利用を行っています。

都市施設を含む市所有の公共建築物全体をみると棟数、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年以上の割合が半数を超え、施設の老朽化が顕著となっています。

また、平成28年度に倉吉パークスクエア内のラグビー場に建設されることが決まった県立美術館については、今後、周辺施設との連携や交通環境の整備など、県立美術館の機能を最大限に発揮されるまちづくりに取り組んでいく必要があります。

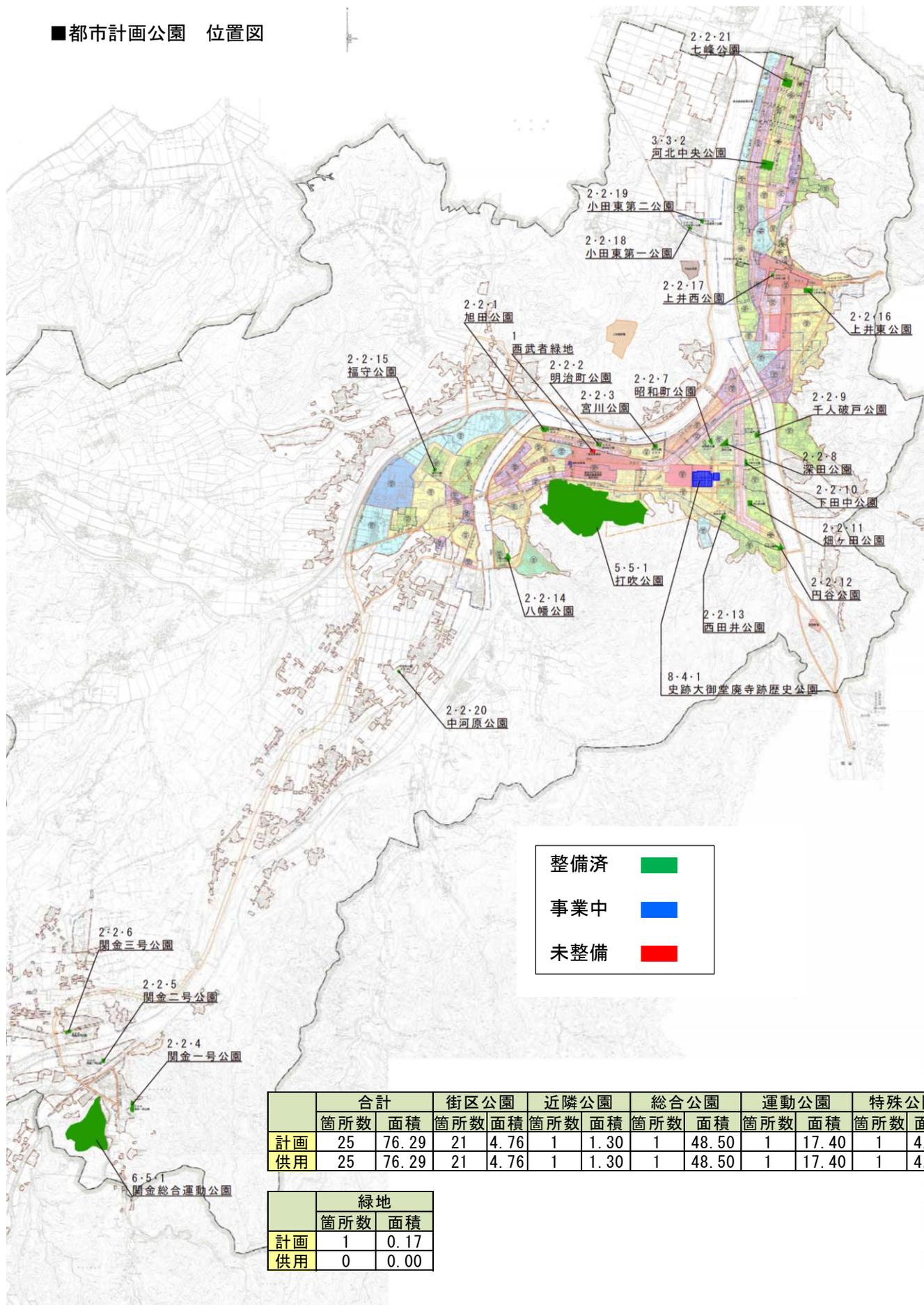


■ 経過年数別・大分類別の延床面積割合



資料：倉吉市公共施設等総合管理計画（平成29年3月） 建物経過年数より

■都市計画公園 位置図



整備済	■
事業中	■
未整備	■

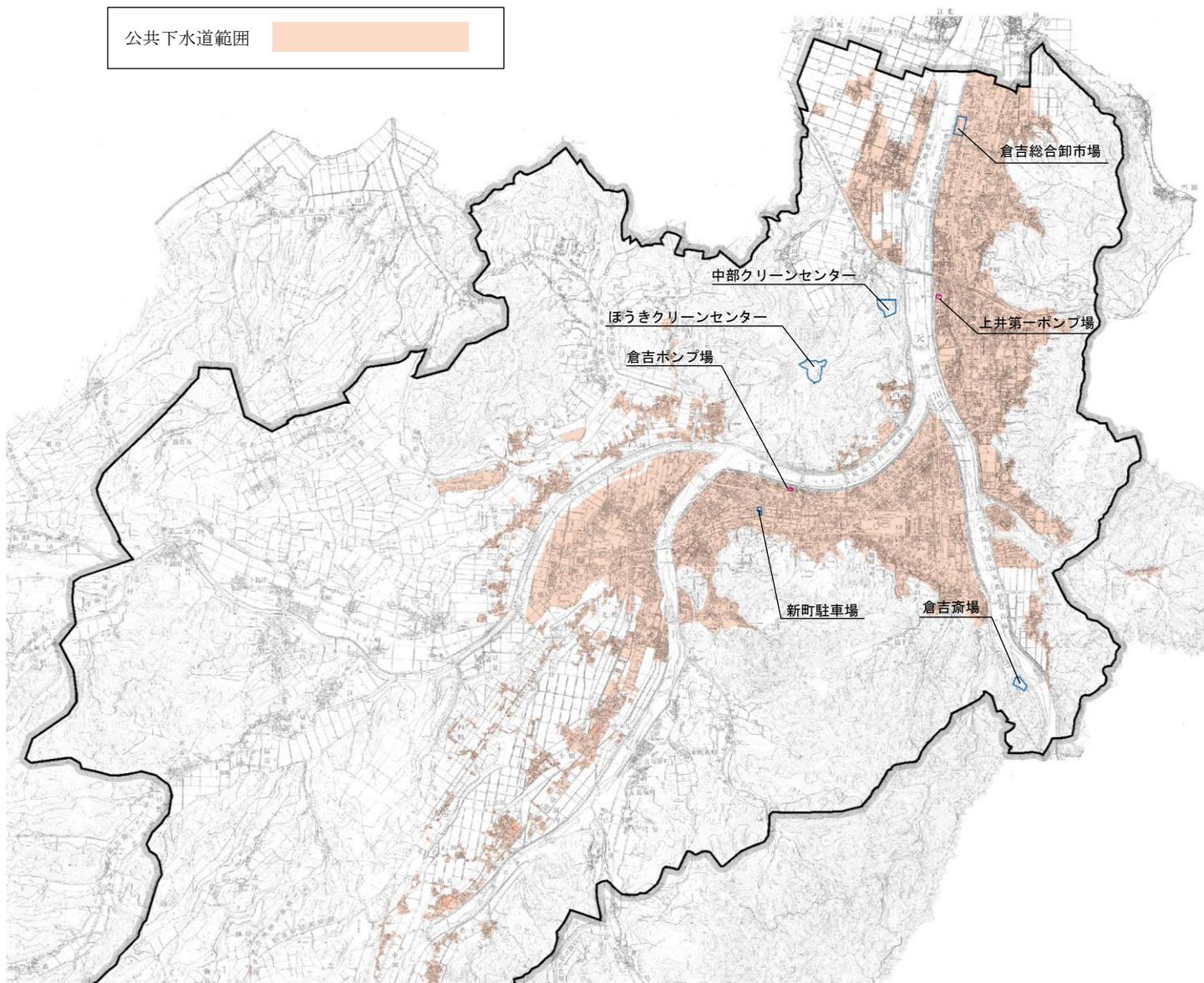
	合計		街区公園		近隣公園		総合公園		運動公園		特殊公園	
	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積
計画	25	76.29	21	4.76	1	1.30	1	48.50	1	17.40	1	4.33
供用	25	76.29	21	4.76	1	1.30	1	48.50	1	17.40	1	4.33

	緑地	
	箇所数	面積
計画	1	0.17
供用	0	0.00

資料：図面は倉吉都市計画基礎資料、表は都市計画現況調査

■公共下水道、その他の都市施設

公共下水道範囲 



都市計画汚物処理場 1箇所

名称	箇所数		面積 (ha)		処理能力 (kl/日)	
	計画	供用	計画	供用	計画	供用
中部クリーンセンター	1	1	3.1	3.1	140	140

都市計画ごみ処理場 1箇所

名称	箇所数		面積 (ha)		処理能力 (kl/日)	
	計画	供用	計画	供用	計画	供用
ほうきリサイクルセンター	1	1	9.74	9.74	200	200

都市計画市場 1箇所

名称	箇所数		面積 (ha)		処理能力 (t/日)	
	計画	供用	計画	供用	計画	供用
倉吉総合卸売市場	1	1	2.0	2.0	130	130

都市計画火葬場 1箇所

名称	箇所数		面積 (ha)	
	計画	供用	計画	供用
倉吉斎場	1	1	1.37	1.37

資料：図面は倉吉都市計画基礎資料、表は都市計画現況調査

(8) 都市の安全

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、本市においても地震、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、あらためて耐震化など防災・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。



■近年の主な自然災害

区分	時期	概要
大雪	平成22年12月、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、15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、田畑の冠水や公共交通が運休
地震	平成28年10月	21日に発生した地震は震度6弱（マグニチュード6.6）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22日～24日にかけて平野部で49cmの積雪。2月9日～11日にかけて観測史上最高の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

バリアフリーのまちづくりの推進

住み慣れた地域で、健康で豊かさを実感できる暮らしを送るため、より多くの方が公共交通を使いながら支障なく円滑に移動できる交通環境を作り出すため、安心して住み続けられるバリアフリーを基本とするまちづくりが求められています。

しかし、市内には歩道が必要な道路や段差や傾斜のある道路など整備の必要な道路が多く残っています。

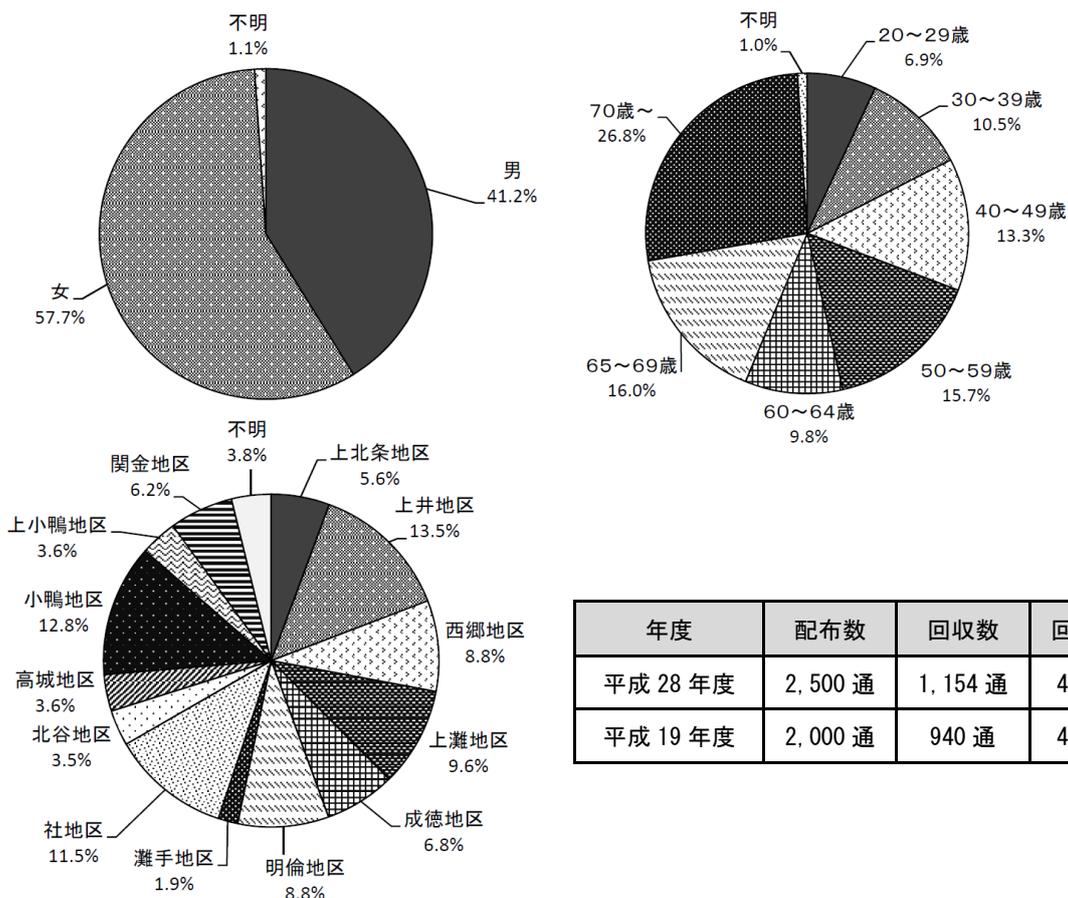
3. 市民の意向

(1) 倉吉市民意識調査（倉吉市調査）

① 調査の概要

倉吉市民意識調査の概要を以下に示します。

- 目的：より効率的で質の高い行政サービスの実現をめざし、市民の生活実態、問題意識や行動実態などの現状値を把握し、今後の市政運営の参考とすること。
- 期間：平成28年4月29日（金）～5月31日（火）、方法：郵送配布・回収方式
- 対象：平成28年4月22日現在、本市に在住する20歳以上の男女を無作為抽出



市民意識調査よりマスタープランに関する設問を以下のように抜粋しました。

マスタープランの検討事項	市民意識調査の設問	
土地利用に関する事項	問 44④	土地利用バランス
交通に関する事項	問 44①②	幹線道路網、生活道路の整備状況
	問 41-43	移動手段、公共交通満足度、バス利用
市街地整備に関する事項	問 44③	住環境の整備状況
	問 44⑤	市街地景観、街並み状況
	問 46②	景観保全・緑化推進状況
都市環境に関する事項	問 45	自然環境の保全状況
	問 46①	公園・緑地の整備状況
	問 47	森林保全の重要性
都市防災・安全形成に関する事項	問 23①	防災体制の状況

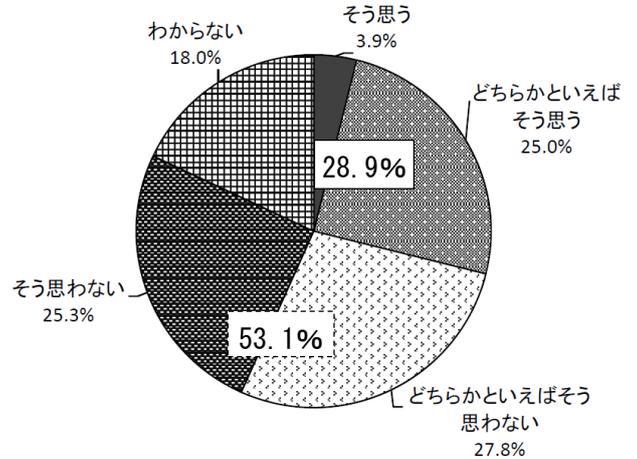
② アンケート結果

土地利用のバランスが取れていないと思う人が半数を超える

■問 44④ 土地利用バランス

あなたは、倉吉市は市全体が、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. どちらかといえばそう思う」と答えた人は28.9%
- 「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53.1%

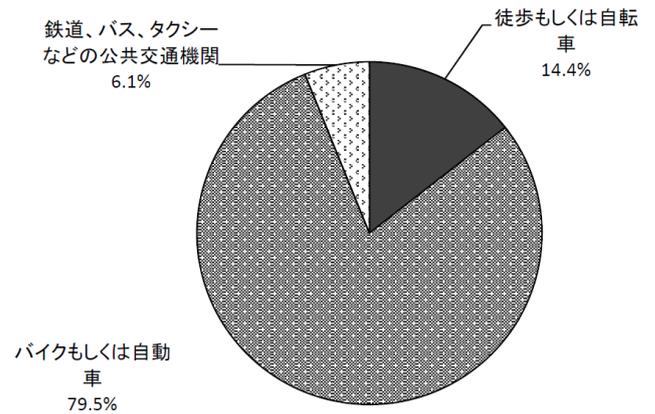


公共交通の利用者は少ないものの、利用者の多くは不便を感じている

■問 41 主な移動手段

あなたの主な移動手段は何ですか。

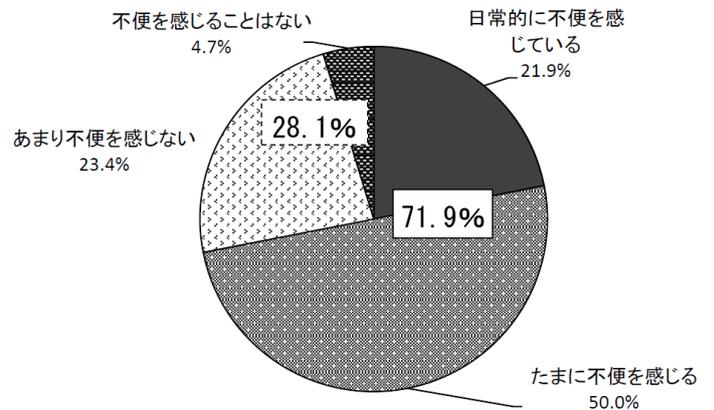
- 「3. 鉄道、バス、タクシーなどの公共交通」は6.1%と1割を下回る
- 「2. バイクもしくは自動車」は79.5%、「1. 徒歩もしくは自転車」は14.4%



■問 42 公共交通満足度

問41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。

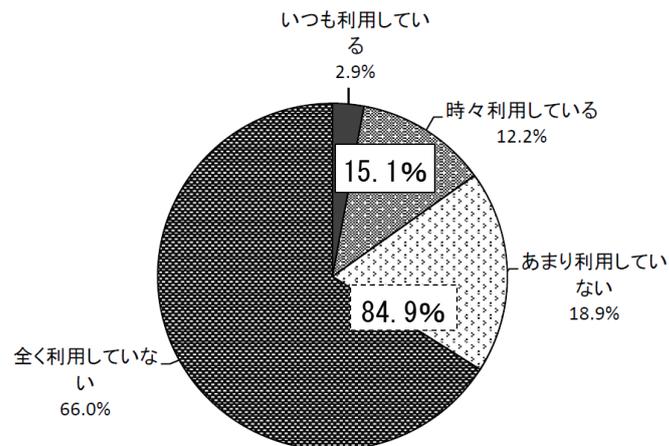
- 「1. 日常的に不便を感じている」「2. たまに不便を感じる」と答えた人は71.9%
- 「3. あまり不便を感じない」「4. 不便を感じることはない」と答えた人は28.1%



■問 43 バス利用実態

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15.1%
- 「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84.9%

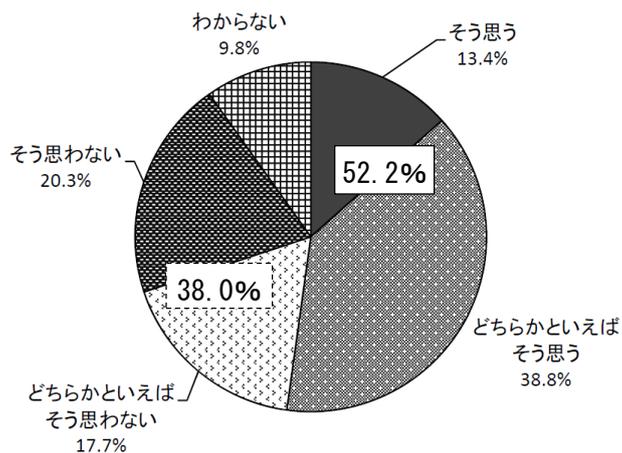


幹線道路網や生活道路が充実していないと思う人が約4割

■問 44① 幹線道路網整備状況

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。

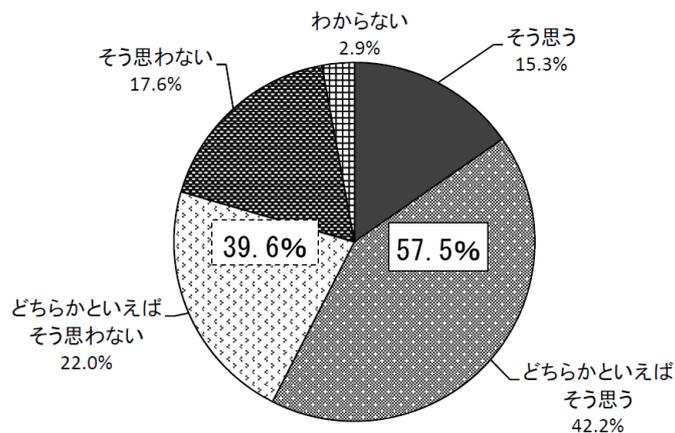
- 「1. そう思う」「2. どちらかといえばそう思う」と答えた人は52.2%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は38.0%



■問 44② 生活道路の整備状況

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. どちらかといえばそう思う」と答えた人は57.5%
- 「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39.6%

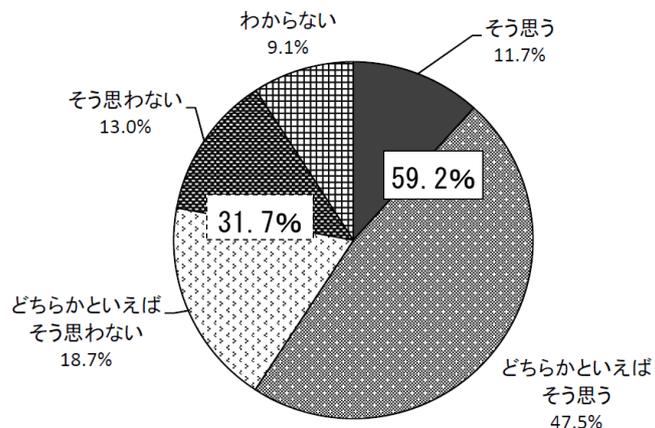


**ゆとりとうるおいある良い住環境が整っていないと思う人は約3割
良好な景観形成や緑化推進がされていないと思う人は約4割**

■問44③ 住環境の整備状況

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。

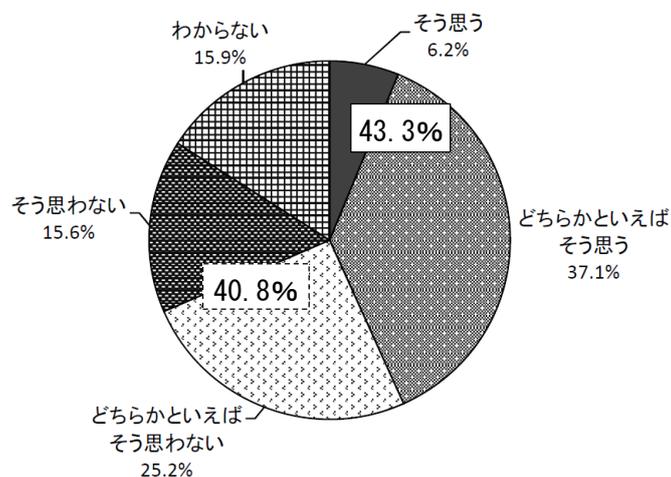
- 「1. そう思う」「2. どちらかといえばそう思う」と答えた人は59.2%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は31.7%



■問44⑤ 市街地景観、街並み状況

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。

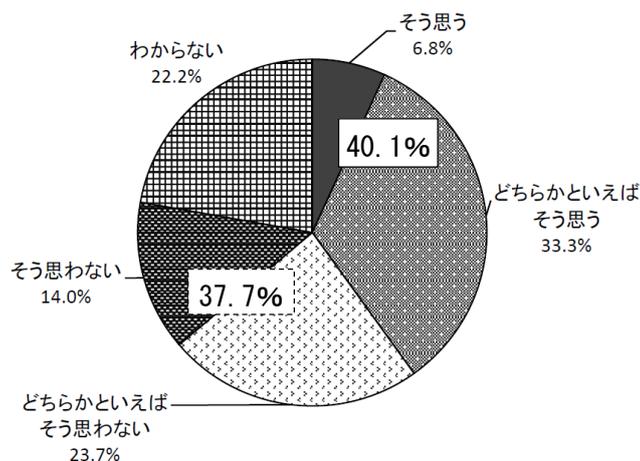
- 「1. そう思う」「2. どちらかと言えばそう思う」と答えた人は43.3%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は40.8%



■問46② 景観保全・緑化推進状況

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40.1%
- 「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37.7%

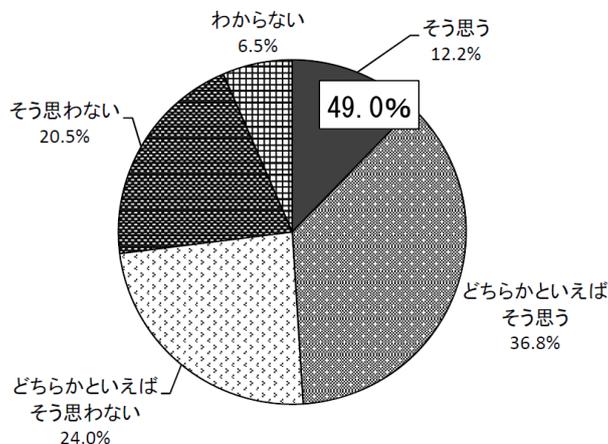


自然環境や森林などの保全意識は高いが、公園や緑地などの憩いの場が整備されていないと思う人が約4割

■問46① 公園・緑地の整備状況

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。

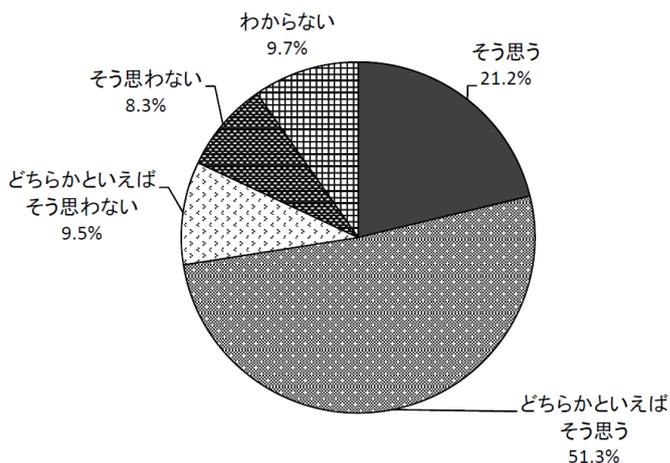
- 「1. そう思う」「2. どちらかといえばそう思う」と答えた人は49.0%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は44.5%



■問45 自然環境の保全状況

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。

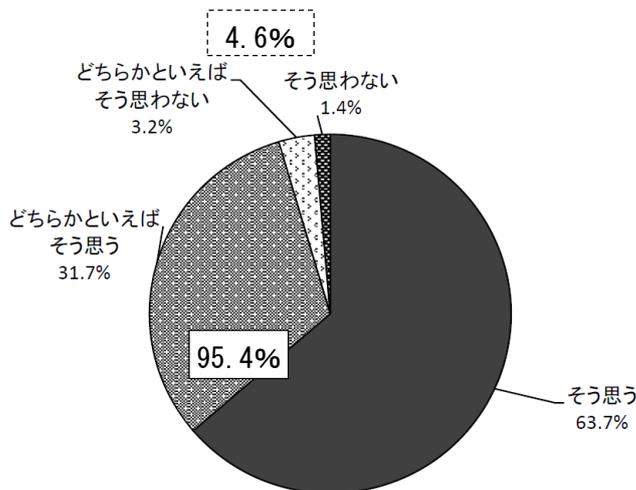
- 「1. そう思う」「2. どちらかといえばそう思う」と答えた人は72.5%
- 「3. どちらかといえばそう思わない」「4. そう思わない」と答えた人は17.8%



■問47 森林保全の重要性

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. どちらかといえばそう思う」と答えた人は95.4%
- 「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4.6%

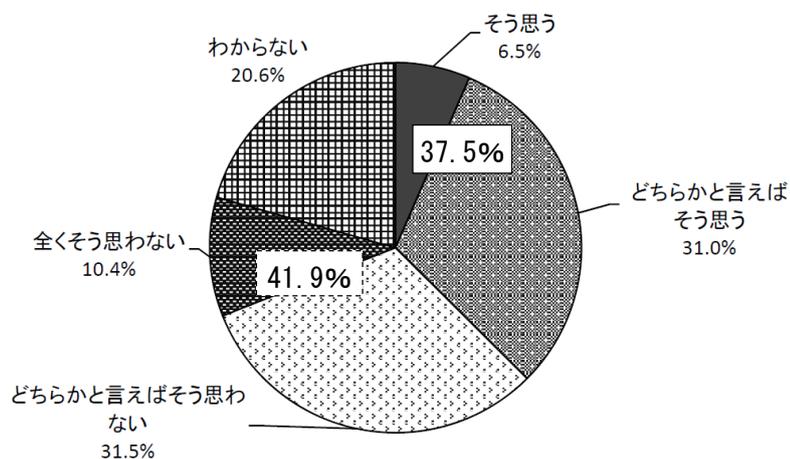


災害に備えた防災体制が整っていないと思う人は約4割

■問23 防災体制の状況

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37.5%
- 「3. どちらかと言えばそう思わない」「4. 全くそう思わない」と答えた人は41.9%

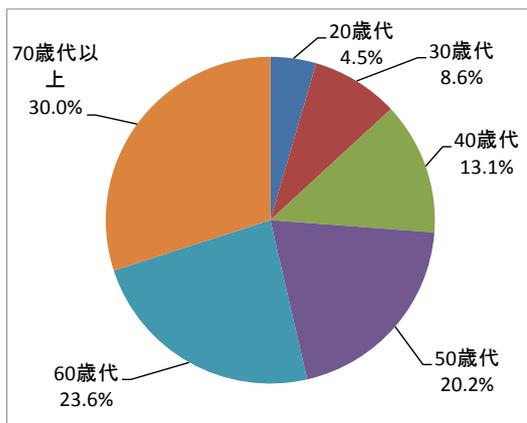
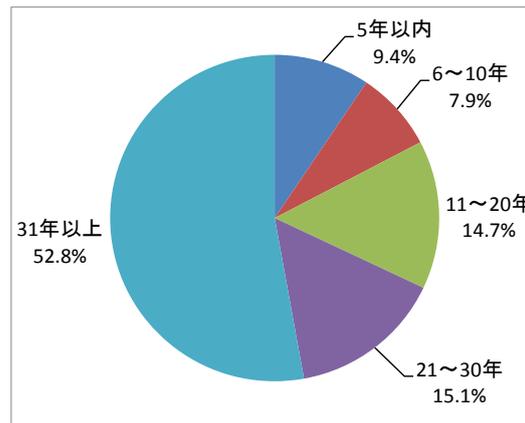
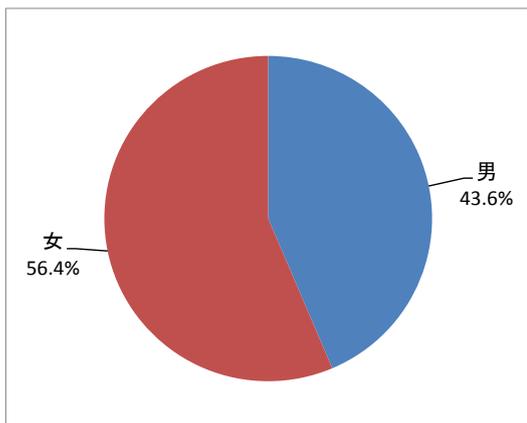


(2) 都市計画（まちづくり）アンケート（鳥取県調査）

① アンケートの概要

都市計画アンケートの概要を以下に示します。

- 目的：都市づくりに対して住民が日常的に感じていること、意見、要望等を尋ね、都市計画区域マスタープランを更新するための貴重な意見として活用すること。
- 期間：平成26年10月10日（金）～10月20日（月）、方法：郵送配布・回収方式
- 対象：平成26年9月1日現在、倉吉市に在住する20歳以上の男女を無作為抽出



区分	配布数	回収数	回収率
倉吉市全体	790 通	269 通	34.1%
都市計画区域	715 通	234 通	32.7%
都市計画区域外	75 通	35 通	46.7%

都市計画アンケートよりマスタープランに関する設問を以下のように抜粋しました。

マスタープランの検討事項	都市計画アンケートの設問	
各種整備に関する事項	問1	生活環境に関する満足度・重要度
都市づくりの目標に関する事項	問2	まちづくりの方向性
土地利用に関する事項	問3	都市計画区域の範囲
	問4	土地利用の現状と今後の方向性
	問5	土地利用の規制手法
	問6	土地利用の緩和手法

② アンケート結果

■問1 生活環境に関する満足度・重要度（都市計画区域内）

あなたがお住まいの地区（⇒自治会や町内会レベルの区域）の生活環境について、現状にどの程度満足していますか。また、今後の重要度をどうお考えですか。各項目に対して、あてはまるものを1つ選んでその番号に○をつけてください。

生活環境	現状の満足度					今後の重要度				
	満足	やや満足	普通(わからない)	やや不満	不満	重要	やや重要	普通(わからない)	あまり重要でない	重要でない
記入例) 現状の満足度が「満足」、今後の重要度は「あまり重要でない」の場合	①	2	3	4	5	1	2	3	④	5
1：区画が整ったまちなみ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
2：国道・県道などの幹線道路の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
3：地域内の身近な道路の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
4：高齢者や障がい者にやさしい環境	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
5：公共交通機関の充実	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
6：市街地や駅周辺の交通環境・駐車場整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
7：住宅地や住宅団地の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
8：市街地の商店街の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
9：幹線道路沿道におけるスーパーなどの商業施設の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
10：工業地や工業団地の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
11：上水道・下水道の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
12：河川の治水対策	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
13：公園（広場、グラウンド、緑地）の整備	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
14：美しい景観・自然保護のための施策	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
15：災害に強いまちづくり	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
16：歴史文化遺産や伝統芸能の保護、保存	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
17：農業の振興	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
18：観光の振興	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
19：若者の定住促進のための施策	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
評価点	2	1	0	-1	-2	2	1	0	-1	-2

<満足度の評価点 計算方法>

・「満足」を+2点、「やや満足」を+1点、「普通(わからない)」を0点、「やや不満」を-1点、「不満」を-2点として計算し、無回答を除く回答者数で平均したもの。

$$\text{評価点} = \frac{(2 \text{点} \times \text{「満足」の回答者数} + 1 \text{点} \times \text{「やや満足」の回答者数} - 1 \text{点} \times \text{「やや不満」の回答者数} - 2 \text{点} \times \text{「不満」の回答者数})}{\text{無回答を除く回答者数}}$$

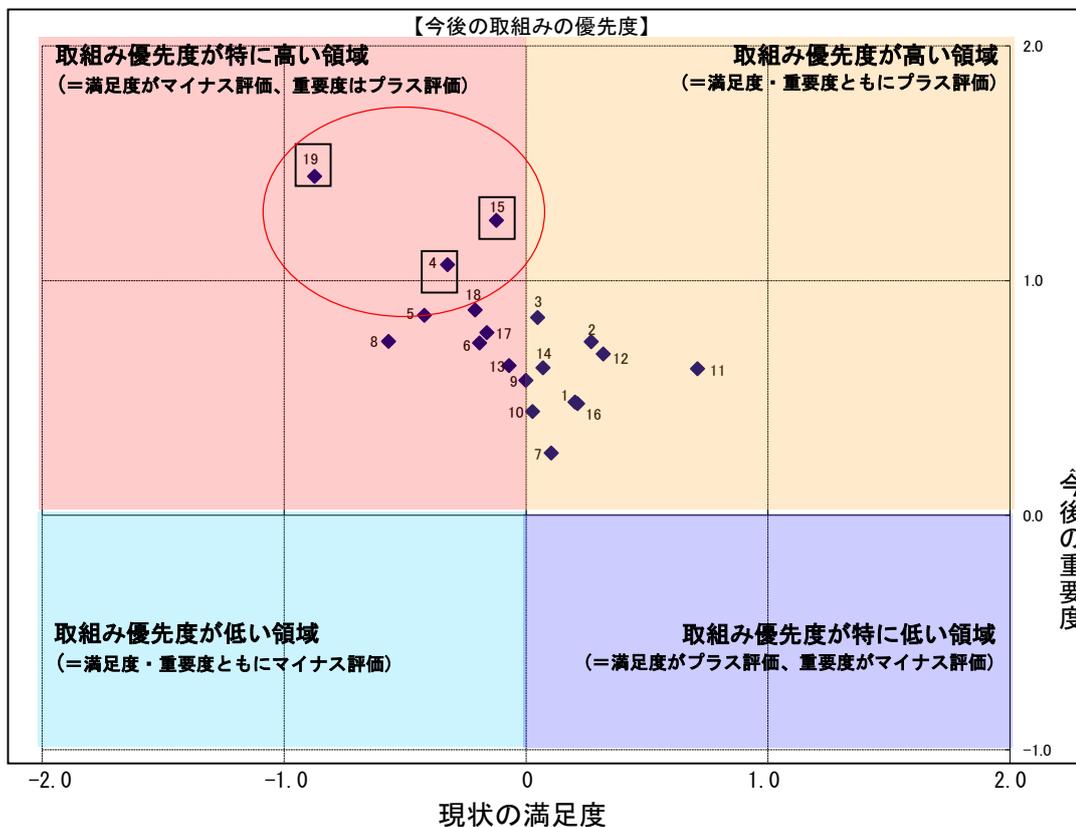
<重要度評価点 計算方法>

・「重要」を+2点、「やや重要」を+1点、「普通(わからない)」を0点、「あまり重要でない」を-1点、「重要でない」を-2点として計算し、無回答を除く回答者数で平均したもの。

$$\text{評価点} = \frac{(2 \text{点} \times \text{「重要」の回答者数} + 1 \text{点} \times \text{「やや重要」の回答者数} - 1 \text{点} \times \text{「あまり重要でない」の回答者数} - 2 \text{点} \times \text{「重要でない」の回答者数})}{\text{無回答を除く回答者数}}$$

取り組み優先度が特に高いもの（満足度がマイナス評価で重要度がプラス評価）は、「若者の定住促進のための施策」、「災害に強いまちづくり」、「高齢者や障がい者にやさしい環境」

- 生活環境に関する各項目について、【現状の満足度】と【今後の重要度】に評価点を与えて計算し、縦軸と横軸の組み合わせにより4つの領域（象限）に区分して、今後の取り組み優先度として評価しました。
- その結果、取り組み優先度が特に高い領域（＝満足度がマイナス評価、重要度はプラス評価）のうち、「19. 若者の定住促進のための施策」や「15. 災害に強いまちづくり」「4. 高齢者や障がい者にやさしい環境」が高くなっています。



- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1：区画が整ったまちなみ | 11：上水道・下水道の整備 |
| 2：国道・県道などの幹線道路の整備 | 12：河川の治水対策 |
| 3：地域内の身近な道路の整備 | 13：公園（広場、グラウンド、緑地）の整備 |
| 4：高齢者や障がい者にやさしい環境 | 14：美しい景観・自然保護のための施策 |
| 5：公共交通機関の充実 | 15：災害に強いまちづくり |
| 6：市街地や駅周辺の交通環境・駐車場整備 | 16：歴史文化遺産や伝統芸能の保護、保存 |
| 7：住宅地や住宅団地の整備 | 17：農業の振興 |
| 8：市街地の商店街の整備 | 18：観光の振興 |
| 9：幹線道路沿道におけるスーパーなどの商業施設の整備 | 19：若者の定住促進のための施策 |
| 10：工業地や工業団地の整備 | |

まちづくりの方向性は「福祉・医療」「災害」「子育て・教育」の充実

■問2 まちづくりの方向性（都市計画区域内）

今後、あなたがお住まいの地区（⇒自治会や町内会レベルの区域）ではどのような方向のまちづくりを進めるのがよいと思いますか。

- まちづくりの方向性は、『福祉や医療が充実した健康福祉のまち』が最も重視され、『災害に対する備えが充実したまち』『子育て支援や教育施設などが充実したまち』が続きます。

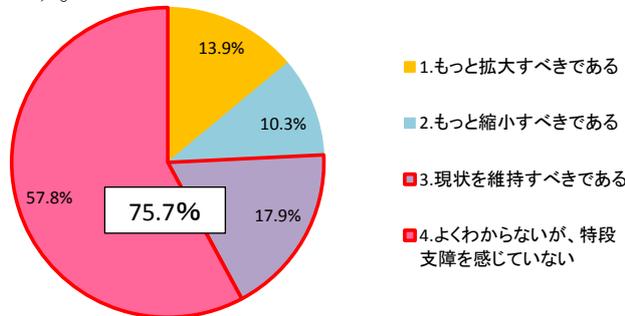
順位	まちづくりの方向性	選択率
1	福祉や医療が充実した健康福祉のまち	18.0%
2	災害に対する備えが充実したまち	15.8%
3	子育て支援や教育施設などが充実したまち	12.6%
4	防犯や交通安全などが充実したまち	12.3%
5	道路や公園などの生活環境が整ったまち	9.2%
6	住民によるまちづくり活動が盛んなまち	8.1%
7	農地・山林を保全した自然環境が豊かなまち	6.8%
8	商業施設を整備した商業のまち	5.1%
9	歴史・文化を大切にするまち	4.1%
10	地域資源を活用した観光が盛んなまち	3.9%
11	工業や研究機関などの産業が盛んなまち	3.6%
12	その他	0.5%

都市計画区域の範囲に支障を感じてない、および、現状維持すべき が約8割

■問3 都市計画区域の範囲について（都市計画区域内）

「都市計画区域」とは、計画的にまちづくりを行う区域です。倉吉市の今後の都市計画区域の範囲について、あなたの考えに近いものを1つ選んでください。

- 大部分の方は支障を感じておらず、現状維持の意向と支障を感じていない人の割合の合計は、75%を超えています。

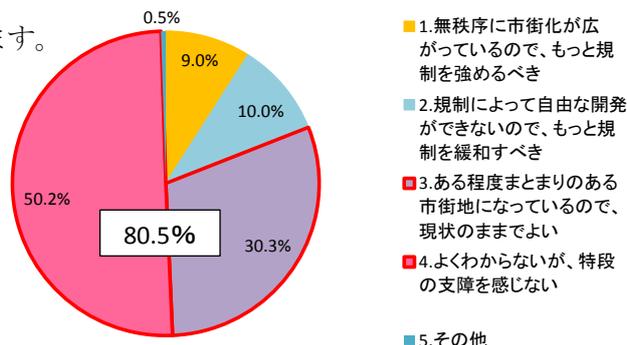


土地利用規制に支障がない、および、現状のままでよい が約8割

■問4 土地利用の状況と今後の方向性（都市計画区域内）

倉吉市の都市計画区域内の土地利用の状況と今後の方向性について、あなたの考えに近いものを1つ選んでください。

- 大部分の方は支障を感じておらず、現状維持の意向と支障を感じていない人の割合の合計は、80%を超えています。

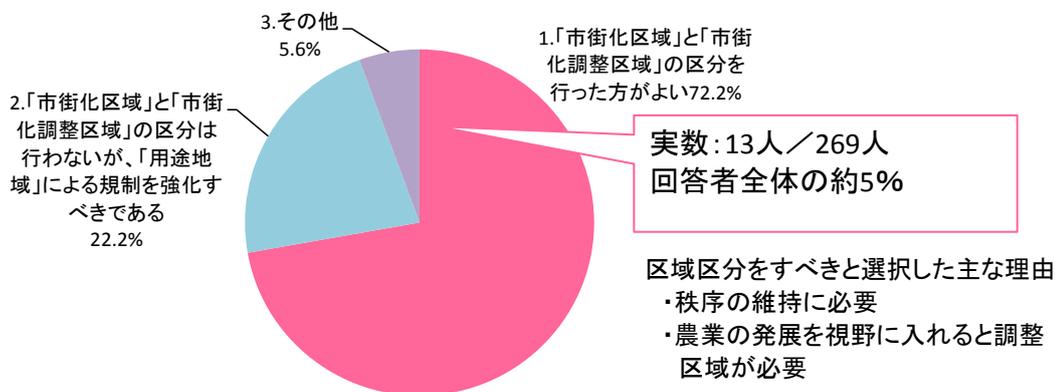


■土地利用規制に関する意向（問4で「もっと規制を強めるべき」とした回答者が対象）

倉吉市では現在行っていませんが、土地の利用の規制方法として、この他に、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する方法があります。「用途地域」の指定よりも、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する方法の方が、より強い規制となります。

以上のことを踏まえ、都市計画区域の今後の土地利用規制のあり方について、あなたの考えに近いものを1つ選んでください。

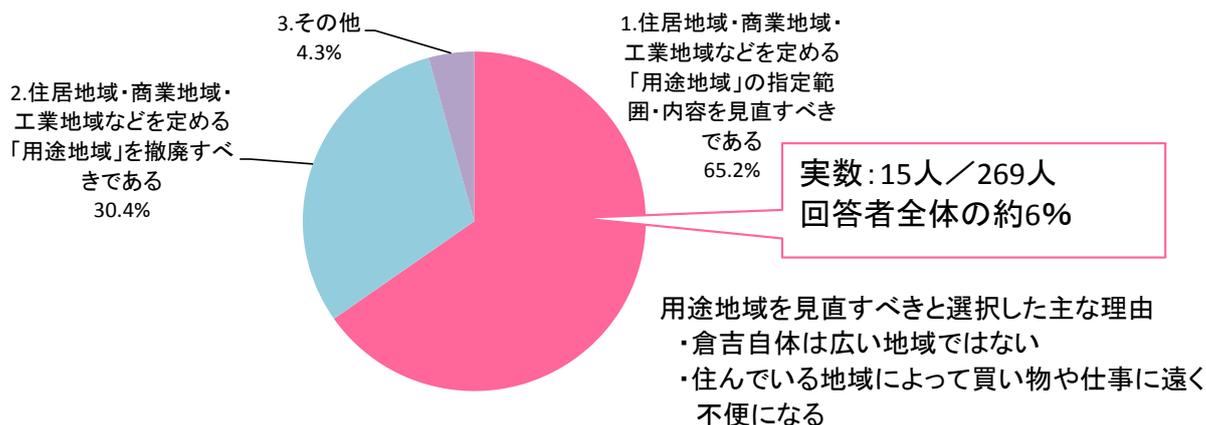
- 問4-1で規制を強化すべきと考える人は18人で、そのうちの72.2%（13人）は、区域区分を導入するべきと考えています。（全回答者269人の約5%）
- また、区域区分は行わないが、用途地域による規制を強化すべきと考える人は22.2%（4人）となっています。



■土地利用緩和に関する意向（問4で「もっと規制を緩和するべき」とした回答者が対象）

倉吉市の都市計画区域の今後の土地利用規制のあり方について、あなたの考えに近いものを1つ選んでください。

- 規制を緩和するべきと考える人は23人で、そのうちの65.2%（15人）は用途地域指定範囲・内容を見直すべきと考えています。（全回答者269人の約6%）
- また、用途地域の撤廃と考える人は30.4%（7人）となっています。



4. 都市整備上の課題の整理

この部分は現状特性と問題点を示しています

課題はこの部分のみです

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、都市計画アンケート	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			○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 ・人口増加の要因が少ないため人口減少、小規模世帯の増加 ・市街地を形成している用途地域の人口減少が多い ・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が高い ・進学や就職により人口流出、県外や北栄町、湯梨浜町への転出超過 ・中心市街地（駅周辺、打吹地区）は人口減少 ・用途地域外に増加地区が見られる ・人口集中地区（DID）は拡大したが密度は低下、用途地域外で一部DIDが拡大 ・今後、人口が減少し、少子高齢化が進展すると推計	○災害、福祉・医療、子育て・教育の充実 ・まちづくりの方向性について「福祉・医療」「災害」「子育て・教育」の充実の回答が多い。 ○若者定住、災害、やさしい環境等の対策 ・取り組み優先度について「若者の定住促進のための施策」、「災害に強いまちづくり」、「高齢者や障がい者にやさしい環境」の回答が多い。	○第11次倉吉市総合計画【後期基本計画】（H28年3月） ○倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27年10月） ・人口減少を減速させる各種施策の推進	○安心安全で快適なまちづくりの推進 ・防災対策 ・子育て環境などにやさしい環境整備 ・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 ・用途地域外の市街地化への対応 ○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
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、第2次産業の減少 ・失業率は増加傾向にあったが、近年減少の傾向 ・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23年以降、9社の規模拡大と10社の企業進出 ○中心市街地の商業活動は依然厳しい状況 ・中心市街地外への大型店立地 ・店舗減少、空き店舗率20% ○工業出荷額は近年微増、商品販売額は大幅な減少 ○観光客は増加傾向、外国人も増加傾向 ・観光入込客数、宿泊者数ともに増加、そのうち外国人宿泊客も増加傾向		○西倉吉工業団地の整備・拡充 ○テクノパーク灘手新設（H25年） ○大谷工業団地拡大（H27年） ○国道313号北条湯原道路の整備促進（H25年倉吉西ICまで供用） ○準工業地域への大型店舗の規制 ○中心市街地活性化基本計画の推進（H27年7月～） ○「レトロ&クールツーリズム」の推進 ・伝統的街並みとアニメ・フィギュアなどポップカルチャーとのコラボイベント開催等	○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・誘導 ・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興 ・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 ○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 ・幹線道路沿いの農振白地地域で宅地化等の開発が進行 ・近年の開発面積は横ばい、用途地域内の農地転用件数は横ばい、面積は増加	○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半数を超える ○都市計画区域の範囲は現状維持 ・都市計画区域の範囲に支障を感じてない、および、現状維持すべきが約8割	○西倉吉工業団地の整備・拡充 ○テクノパーク灘手新設（H25年） ○大谷工業団地拡大（H27年） ○準工業地域への大型店舗の規制 ○用途地域変更 ・駅前の1種工業地域→近隣商業地域 ・西倉吉の準工業地域→1種住居地域 ○農業振興地域整備計画により農地を保全	○計画的な土地利用の推進 ・市街地の無秩序な外延化を抑制し市街地の都市機能を維持（コンパクトな都市づくり） ・市街地内農地の活用 ・優良農地、森林地域の保全
2 交通体系	○北条湯原道路等幹線道路の整備が進行 ・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 ○長期未着手都市計画道路が存在 ・社会状況等を踏まえ長期未着手の都市計画道路の存続、廃止等の見直しが必要 ○山間部を中心に公共交通不便地域が多数存在 ・バス路線の縮小や高齢化の進行により交通手段の確保が必要	○幹線道路網、生活道路の整備 ・幹線道路網や生活道路が充実していないと思う人が約4割 ○公共交通の利便性向上 ・公共交通の利用者は少ないものの、利用者の多くは不便を感じている	○国道179号JR跨線橋の拡幅（H21年） ○小田橋西詰で鉄道と県道の立体交差整備（H21年） ○倉吉駅の橋上化、自由通路整備完了（H24年） ○北条湯原道路の整備（H25年倉吉西IC供用） ○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（H29年～）	○交通基盤の整備 ・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 ・通過交通の円滑化、交通渋滞の解消 ・生活道路の改善 ・老朽化対策 ・通学路対策 ○長期未着手の都市計画道路の見直し ○公共交通ネットワークの維持

※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、交通体系、市街地整備、都市環境、都市防災・安全形成）に共通する課題。

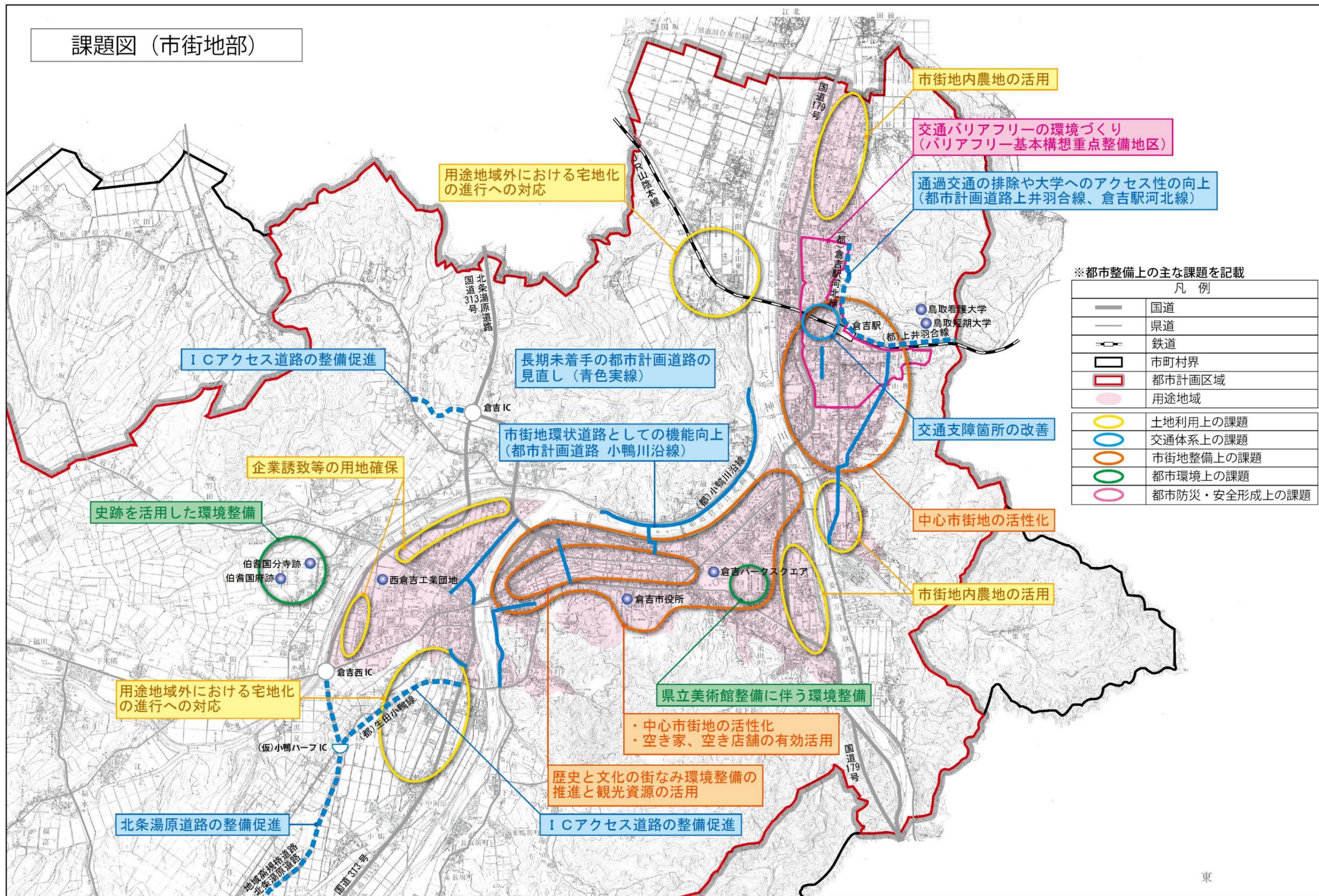
※主な取組状況は前マスタープラン（H20年策定）以降のまちづくりに係る主な取組を記載

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・景観・住宅等	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地の残存空地の増加 <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 ○非耐震の木造住宅対策、深刻な空き家の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・非耐震の木造住宅が多く残っている ・市全域で空き家が増加、特に中心市街地で顕著 ○豊富な歴史文化遺産を有している <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な住環境の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりと潤いのある良い住環境が整っていないと思う人は約3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4割 	<ul style="list-style-type: none"> ○上井羽合沿道土地区画整理事業の完了（H24年） ○伝建地区の拡大（H22年） ○倉吉打吹玉川伝統的建造物群保存修理修景事業実施（H20年～） ○倉吉市まちなみ修景施設整備事業実施（H18年～） ○まちなみ環境整備事業実施 <ul style="list-style-type: none"> ・市道仲ノ町明治町2丁目線の道路美装化（H24年） ・市道葵町塚町3丁目線の道路美装化（H25年） ○倉吉市営住宅長寿命化計画策定（H22年～） 	<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 ○空き家対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・危険空き家の対策 ・空き家の有効活用 ○耐震化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の耐震化 ・屋内建築物・住宅の耐震化 ○移住定住対策の推進 ○歴史文化と調和した市街地形成 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみ保全型の市街地整備 	
4 都市環境	①公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・緑地の適切な管理保全が不可欠 <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園1人当たり16㎡で県平均（14㎡）を上回る ・国立・県立の自然公園を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・緑地の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境や森林などの保全意識は高いが、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が約4割 	<ul style="list-style-type: none"> ○倉吉市都市計画公園施設長寿命化対策支援事業の実施（H25年） ○保存樹及び保存林の指定（116か所） ○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（H29年～） ○倉吉景観計画の変更（H22年） 	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・緑地の整備、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
	②下水道・河川	<ul style="list-style-type: none"> ○下水道等水洗化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・下水道等の人口普及率は93.6%と高いが、水洗化が84.3%と遅れている ○内水・浸水被害のリスク <ul style="list-style-type: none"> ・公共下水道の雨水排水整備率は18.0%と低い ・天神川は急流河川であり、浸水被害想定では市中心部が浸水 ○天神川流域の水質保全 <ul style="list-style-type: none"> ・天神川、小鴨川は全国で最も水質のきれいな河川のひとつとなっている。 		<ul style="list-style-type: none"> ○公共下水道処理区域の見直し <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 	<ul style="list-style-type: none"> ○下水道等の整備促進 ○雨水対策や河川整備による治水対策の推進 ○天神川流域の水質の保全
	③その他施設	<ul style="list-style-type: none"> ○公共建築物の老朽化が顕著 <ul style="list-style-type: none"> ・30年以上経過した施設が全体の約4割 ○県立美術館の整備への対応推進 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設との連携や交通環境の整備が必要 			<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 ○県立美術館の整備に伴う環境整備
5 都市防災・安全形成	<ul style="list-style-type: none"> ○防災・減災対策の推進、地域防災力の強化 <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を再認識 ○バリアフリーのまちづくりの推進 <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"> ○防災体制の充実 <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は約4割 	<ul style="list-style-type: none"> ○鳥取県中部地震を踏まえた地域防災計画見直し ○地震、洪水、土砂災害、内水等のハザードマップの作成 ○防災マップの作成（H28年時点全地区の7割程度済み） ○自主防災組織の確立（H28年時点全地区のうち8割設立） ○指定避難所52ヶ所、一時避難所26ヶ所指定 ○防災無線、メール配信 ○水道施設更新時に併せた、消火栓の更新・新設 	<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 ○人にやさしいまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー対策 ・ユニバーサルデザインの推進 	



豊かな水と緑を活かしながら、安心安全で良好な居住環境を目指すため、都市と自然環境の計画的な土地利用を進め、利便性の高い交通体系を整備していく必要があります。

課題図 (市街地部)



※都市整備上の主な課題を記載

凡例	
	国道
	県道
	鉄道
	市町村界
	都市計画区域
	用途地域
	土地利用上の課題
	交通体系上の課題
	市街地整備上の課題
	都市環境上の課題
	都市防災・安全形成上の課題

0 500 1000 1500 2000 2500m

