

# 都市計画マスタープランの見直しについて

## 序章 都市計画マスタープランとは

### 第1節 都市計画マスタープランの役割と位置づけ

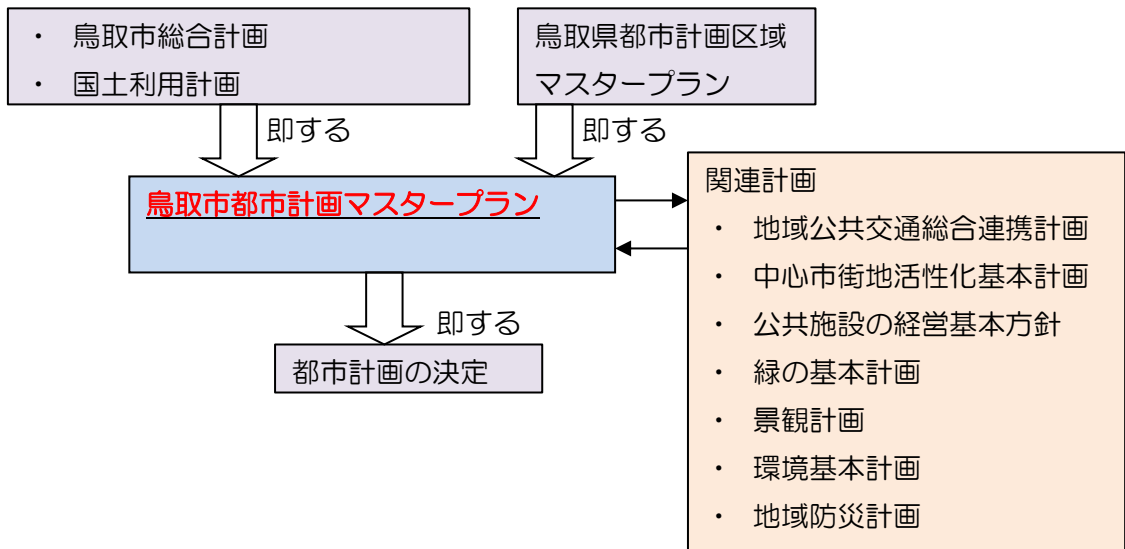
#### (1) 都市計画マスタープランの役割

都市計画の目的は、土地の利用についての制限を定め、道路や公園、緑地などを適正に配置することにより、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保しようとするものです。

都市計画マスタープランは、都市計画法（第18条第2項）に規定され、長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けた方針を明らかにするもので、社会経済動向を踏まえながら、都市づくりを進めていくための指針となるものです。

#### (2) 都市計画マスタープランの位置づけ

本マスタープランは、本市のまちづくりの方針を示す「鳥取市総合計画」に係る基本構想に即すとともに、「公共施設の経営基本方針」「地域公共交通総合連携計画」「中心市街地活性化基本計画」等の関連分野の諸計画等と連携しながら、都市計画の分野に関する事項の方針を示します。



## 第2節 都市計画マスタープランの目標年次と対象地域

### (1) 都市計画マスタープランの目標年次

平成 52 年(2040 年)

※なお、社会経済情勢の変化などを踏まえて、必要に応じてマスタープランの見直しを行います。

### (2) 都市計画マスタープランの対象地域

都市計画マスタープランの対象地域は、鳥取市域内の「都市計画区域」とします。しかし、本計画では、市全域での望ましい都市構造を検討した上で、適切な土地利用の誘導や都市機能の配置を考えるため、また、今後の都市計画制度の適用範囲などの見直しも必要なことから、全体構想では市全域を対象として計画を策定します。

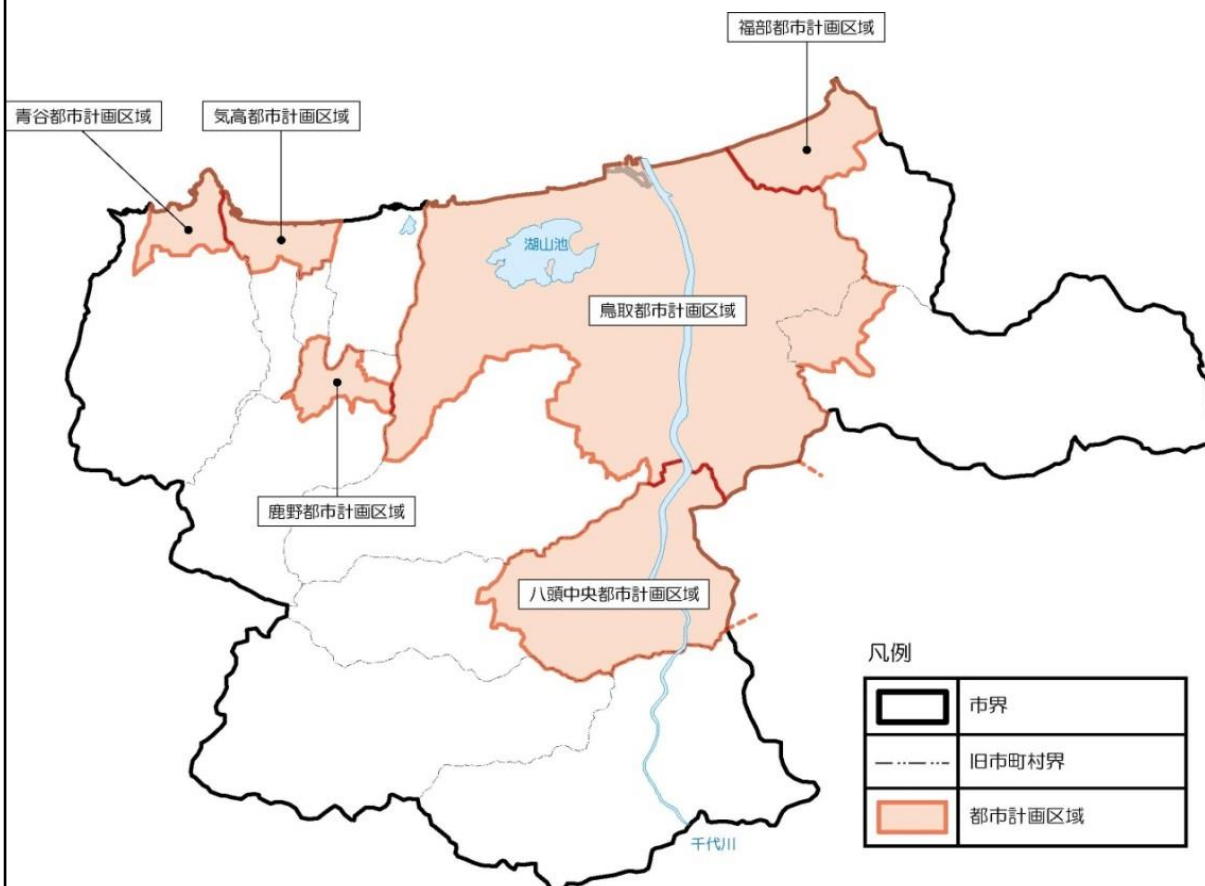


図 都市計画マスタープランの対象地域

### 第3節 都市計画マスタープラン見直しの背景

鳥取市では、平成18年5月に都市計画マスタープランを策定し、これに基づく都市づくりを着実に進めてきました。しかしながら、人口減少や超高齢化の進行、地球環境問題の深刻化、災害リスクの高まりなど、都市を取り巻く社会経済情勢は近年大きく変化しており、これらに的確に対応した内容に都市計画マスタープランを更新していく必要があります。また、鳥取市が策定中である「第10次鳥取市総合計画」や鳥取県が策定中である「都市計画区域マスタープラン」等の上位・関連計画の内容を踏まえながら、都市計画マスタープランを更新していく必要があります。

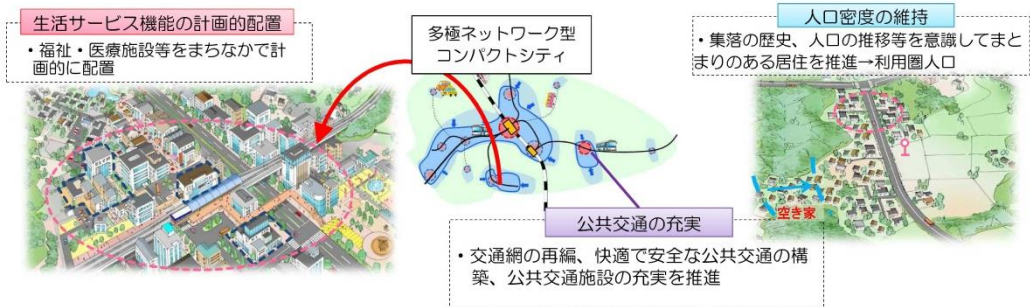
そこで、今回は、特に以下の視点に重点を置きつつ、都市計画マスタープランの見直しを進めていきます。

- (1) 「鳥取市都市計画マスタープラン」(平成18年5月策定)で示す「**多極型コンパクトシティ**\*1」を基本理念とし、各生活拠点の機能強化と公共交通体系の整備方針を明確化する。
- (2) 鳥取自動車道、山陰道、山陰近畿自動車道の供用開始等、**道路、交通環境の変化**を見据えた見直し。
- (3) 人口動向、土地利用、産業、都市機能、公共交通等の社会・経済等の現状、将来見通しを踏まえた見直し。
- (4) 「**立地適正化計画**\*2」に位置づける「**都市機能誘導区域**」「**居住誘導区域**」の適正な配置
- (5) 「公共施設白書」に基づく「**公共施設の経営基本方針**」との整合
- (6) 「**鳥取市地域公共交通総合連携計画**」に基づく公共交通ネットワークとの整合
- (7) 「**中心市街地活性化基本計画**」など、本市が策定する他の計画・方針における都市計画分野との整合

## ※1【多極ネットワーク型コンパクトシティ】とは

### 多極ネットワーク型コンパクトシティ

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政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コンパクトシティ」を目指す。



## ※2【立地適正化計画】とは

### 背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

### 改正法の概要（平成26年5月21日公布）

#### ●立地適正化計画（市町村）

・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成  
 ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

#### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

#### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

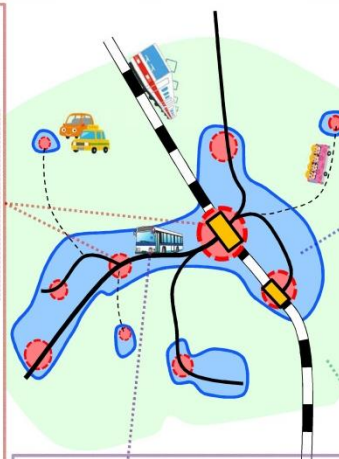
- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 公的不動産・低未利用地の有効活用への支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和も可能

#### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による勧告

#### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による勧告
- ・歩行空間の整備支援 **予算**



#### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

#### ◆区域内における居住環境の向上

- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）
- ・区域外の公営住宅を除却し、公営住宅の区域外から内への建替え時の除却費の補助 **予算**

#### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による勧告
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

#### ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

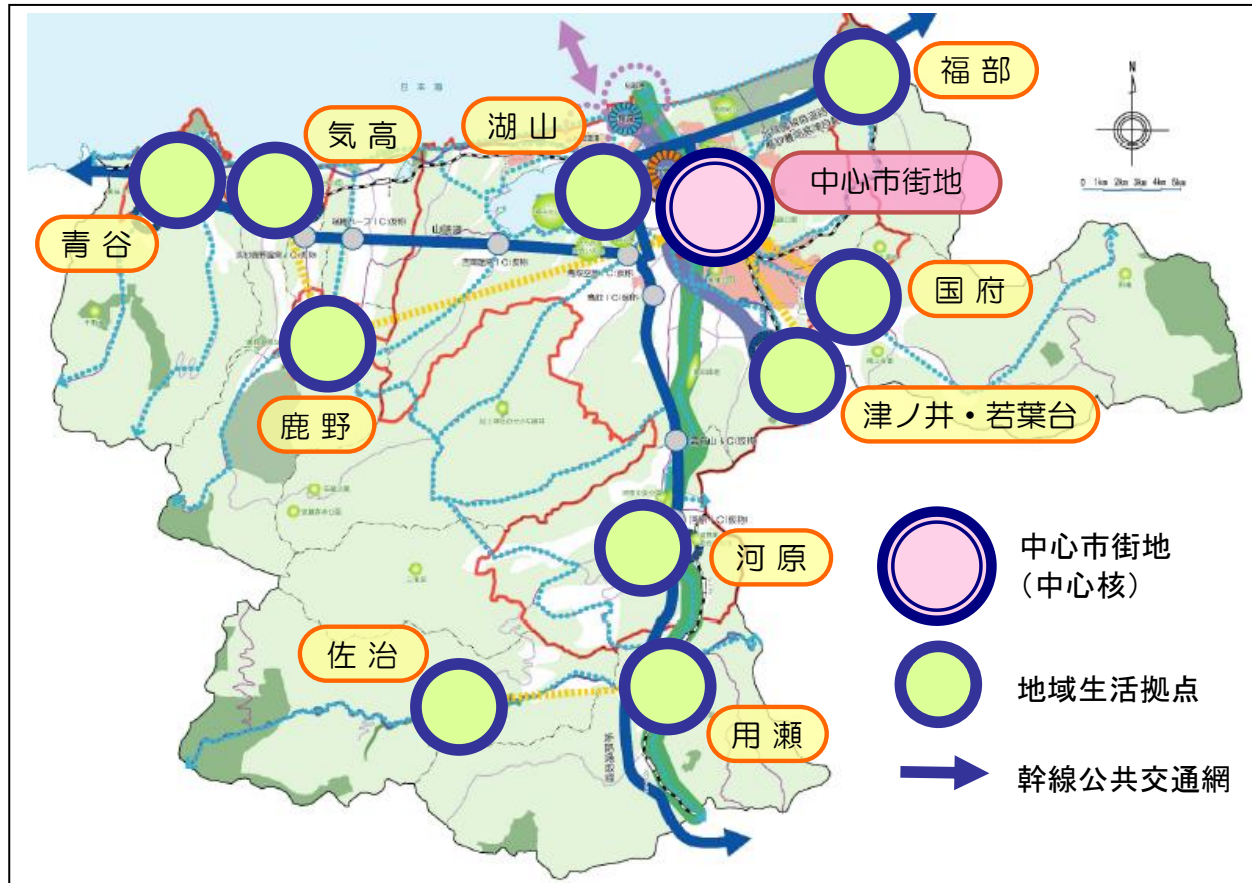
- ・管理が不適切な跡地への市町村による勧告
- ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**

#### 公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**
- ・誘導区域内外の公共交通に係る方針→地域公共交通網形成計画



# 鳥取市が目指す「多極型のコンパクトなまちづくり」



中心市街地と地域生活拠点とを有機的に結ぶ！

- A 中心市街地の再生
- B 地域生活拠点の再生
- C 公共交通基盤の充実・強化

### 【鳥取市都市計画マスタープラン】改定スケジュール

実施項目	平成26年度			平成27年度												28年度	
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
次期マスタープラン策定																	
(1)現況把握・アンケート集計等		~第1回~ ・アンケート集計結果の概要 ・関係課へのヒアリング調査															
(2)都市づくりの課題整理、方向性検討																	
(3)全体構想																	
①将来都市構造の設定																	
②分野別の方針																	
(4)地域別構想																	
(5)実現化方策																	
検討委員会等																	
(1)マスタープラン見直し研究会 (内部委員会)		●					●				●		●		●		
(2)戦略幹部会議		●										●		●			
(3)都市計画マスタープラン策定委員会 (外部委員会)			●				●				●		●		●		
(4)市議会(建設水道委員)			●						●			●				●	
(5)市議会(全員協議会)																●	
(6)地域振興会議											地域振興会議		地域振興会議				
(7)パブリックコメント																募集	
(8)都市計画審議会													●			●	

公表

概要版

# 鳥取市都市計画マスタープラン

「環境・文化・交流」拠点都市・とっとり

～個性ある新・生活交流都市(ハーモニシティ)をめざして～



平成 18 年 5 月  
鳥 取 市

# 都市計画マスタープランとは・・・

鳥取市都市計画マスタープランは、およそ20年先の鳥取市を見据えて、まちづくりの方向性を示し、地域ごとの課題に取り組む姿勢を示すものと言えます。鳥取市の都市計画を進める上で基本的な考え方となるものです。

総合計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）などの上位計画に即して定めるもので、鳥取市の全体像（全体構想）と地域ごとの将来像（地域別構想）から構成されています。

土地利用や市街地整備の方針などについて、市民の理解を深めるとともに、市民の主体的なまちづくりの活動や取り組みの指標として、活用されることを期待しています。



## マスタープランの役割は、

### ①具体的な都市の将来ビジョンを示します

都市づくりの具体的な“将来ビジョン”を確立し、地域別のあるべき市街地像や、まちの課題に対応した整備方針、都市生活・経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かく示します。

### ②個別のまちづくり事業の相互調整を図ります

都市の将来像に基づき、土地利用、都市施設、市街地開発、都市環境等の個別のまちづくり事業について、相互の整合性を図ります。

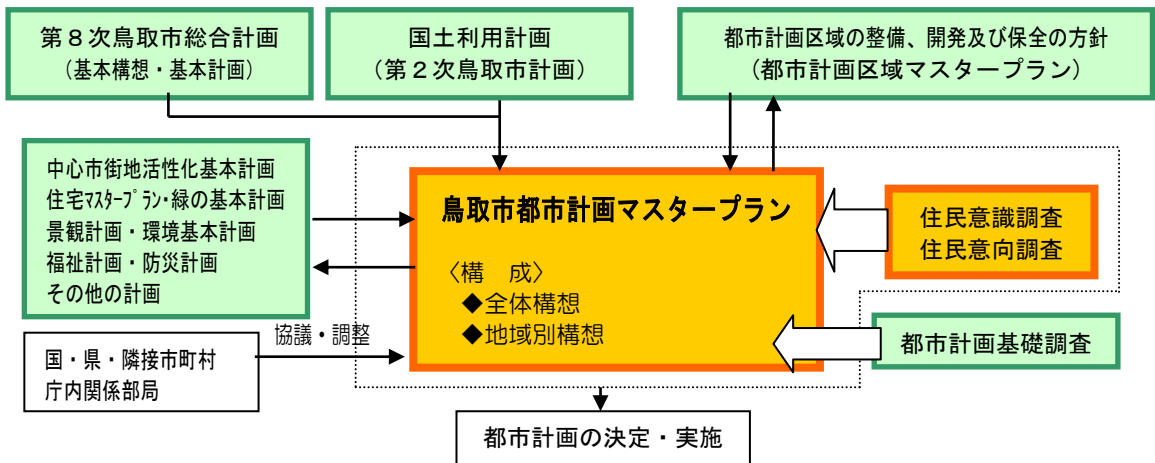
### ③個別の都市計画の決定・変更の指針となります

都市計画マスタープランは、個別の都市計画の根拠となるものです。都市計画マスタープランに示す将来像は、個別施設の都市計画が決定・変更されるべき方向を示す指針としての役割を持ちます。

### ④市民によるまちづくり活動の方向を示します

住民の都市計画に対する理解の向上、まちづくりへの主体的な取り組みの参加を促すなど“まちづくり活動等の方向”を示します。

## マスタープランの位置づけは





# 全体構想 都市づくりの理念・基本方針

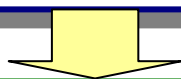
## 都市づくりの理念

恵まれた自然環境と共生し、豊かな歴史・文化が息づく、安心な生活環境づくりを進め、人・物・情報などの交流が盛んな「やすらぎと、あじわいと、にぎわいのあるまち（拠点形成）」をめざします。



## 都市の将来像

**「環境・文化・交流」拠点都市・とっとり**  
～個性ある新・生活交流都市(ハーモニーシティ)をめざして～



### 1. にぎわいと活力ある都心の再生とうるおいのある生活空間の実現(市街地)

- 国際的・広域的な交流を視野に入れた都心づくりと地域間連携の強化
- 圏域や市域の人が集まる多彩な機能集積による活気ある都心空間づくり
- 効率的(コンパクト)な土地活用による求心力の高い中心市街地形成とうるおい空間の創出
- 個性と文化が香る都心居住の推進
- 歩いて楽しみ暮らせるヒューマンスケールの都市空間づくり

### 2. 自然と共生したゆとりのある田園生活空間の創造(田園地域)

- 地域特性を活かした個性的な生活拠点の形成
- 豊かな自然と調和した田園的居住環境づくり
- 地産地消や都心との交流によるふれあいの場の創造

### 3. 豊かな自然環境・景観、地域に根づいた伝統文化の保存・伝承と創造

- 市固有の自然・観光資源、歴史・文化資源の保存・伝承とネットワーク形成
- 広域間・地域間の交流による新たな文化の創造
- 水と緑が豊かで、「農」や「里山」を身近に感じる暮らしづくり
- 水や緑地を積極的に取り入れた「ガーデンタウン」づくり
- 自然・歴史的景観の保全・修復、美しい都市景観の形成

### 4. 地域産業の振興と交流・連携を促進する都市基盤づくり

- 地域を支える産業の振興と、地域を活性化する新たな産業の創出
- 交流を促進する高速交通網と、地域連携を深める交通基盤の整備
- 人と環境に優しく、快適に暮らし続けられる都市基盤づくり

### 5. 安全・安心でいきいきとした地域づくり

- 安全に安心して暮らせる防災・防犯機能の高いまちづくり
- 協働による市民活動の推進、コミュニティ活動の基盤づくり

# 都市構造の方針

## ★市街地では「コンパクトタウン」を目指します

市街地においては、これ以上の市街地機能の拡大・拡散を抑制し、効率的な中心部の市街地機能を強化して、環境保全に優れた品格と個性あるコンパクトな市街地（コンパクトタウン）へ転換することを目指します

## ★田園地域では「ガーデンタウン」を目指します

田園地域においては、農の持つ多面的な機能を活かし、豊かな自然を育みつつ、伝統ある産業と文化に新しい息吹を与え、職・住・憩いを通じ、市民が生きがいを持って快適な日々を営み、誇りと愛着の持てる魅力ある田園生活空間（ガーデンタウン）の創造を目指します。

### 【コンパクトタウンへの取組み】

### 【コンパクトタウンの効果】

- 土地の高度・複合利用による多様な都市機能の集積
- 城下町の街並みや歴史・文化的建造物の保存・景観再生
- 住環境整備による都心居住の推進
- 市街地におけるオープンスペース、公園・緑地、歩行者空間の確保
- 公共交通システムの充実、交通規制・誘導策の実施、駐車場・駐輪場の効率的整備
- 都市緑地の保全、未利用地・遊休地の有効活用
- 市街地内農地の多目的活用、良好な景観形成

- 多機能集積による都心の魅力向上・交流人口の増加
- 都市アメニティの向上、都心定住者の増加
- 歩行者・自転車の安全・快適空間の創出
- 都市防災機能の向上
- 公共交通利用の増加、交通渋滞緩和による環境負荷の低減
- 市街地内の自然の保全、自然とのふれあいの場、農ある暮らしの創出
- 市街地と田園・自然が調和した秩序ある景観形成

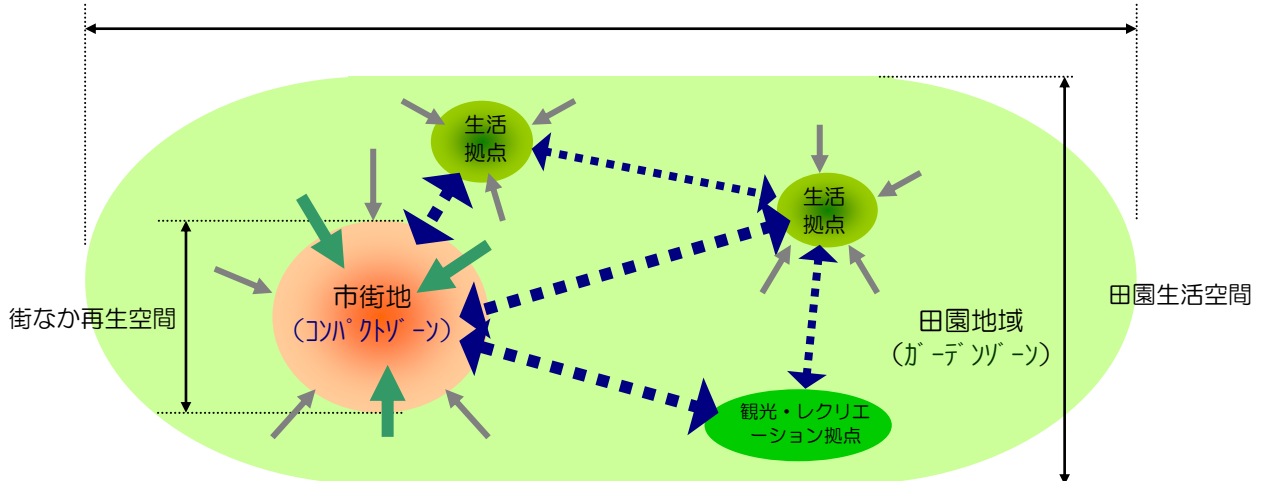
### 【ガーデンタウンへの取組み】

### 【ガーデンタウンの効果】

- 生活拠点・サービス拠点の形成
- 交流によるふれあいの場の創造
- 豊かな自然と調和した田園的居住環境づくり
- 良好な営農環境の形成
- 自然資源の保全・再生・活用
- 田園地域に適した都市緑地の保全、未利用地・遊休地の有効活用
- 市街地内農地の多目的活用、良好な景観形成

- 効果的な公共・公益サービスの享受
- 生活と就業の場の確保
- 魅力的な田園居住環境の形成による居住人口・地域コミュニティの維持
- 自然・田園と調和した景観の保全・再生
- 大気浄化(CO<sub>2</sub>削減)・水環境と水資源の涵養
- 耕作放棄地の減少
- 農林業従事者の増加
- アウトドア・レクリエーション、体験学習、直売所によるふれあいの場、新鮮で安全な農水産物の供給

## 新・生活交流都市（ハーモニーシティ）

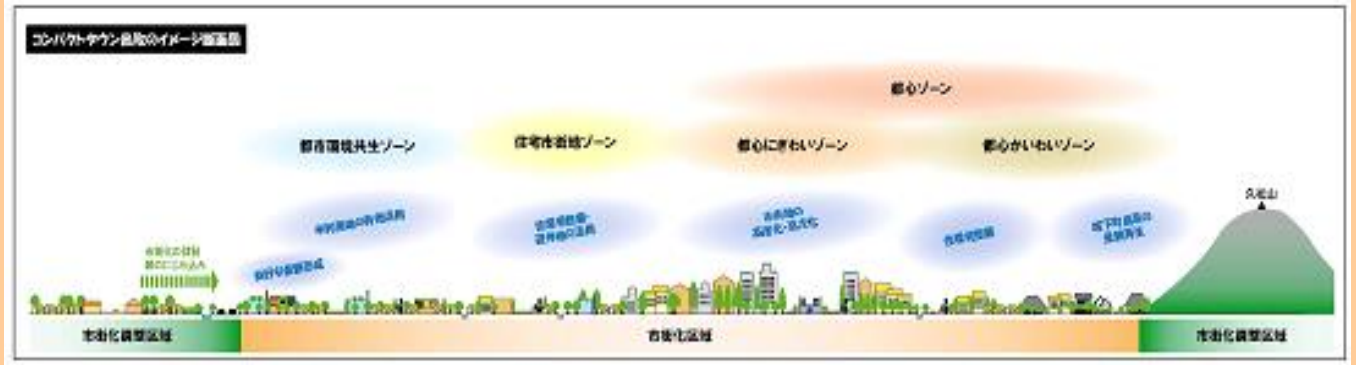


「市街地と田園地域の融合」の概念図

# 市街地・田園地域形成の考え方

## (市街地形成)

- 「にぎわいある暮らし」のまち実現
- 「農(うらおい)ある暮らし」の都市継承
- 「知恵ある暮らし」への転換



## 都市拠点と都市軸の方針

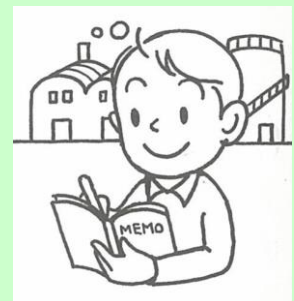
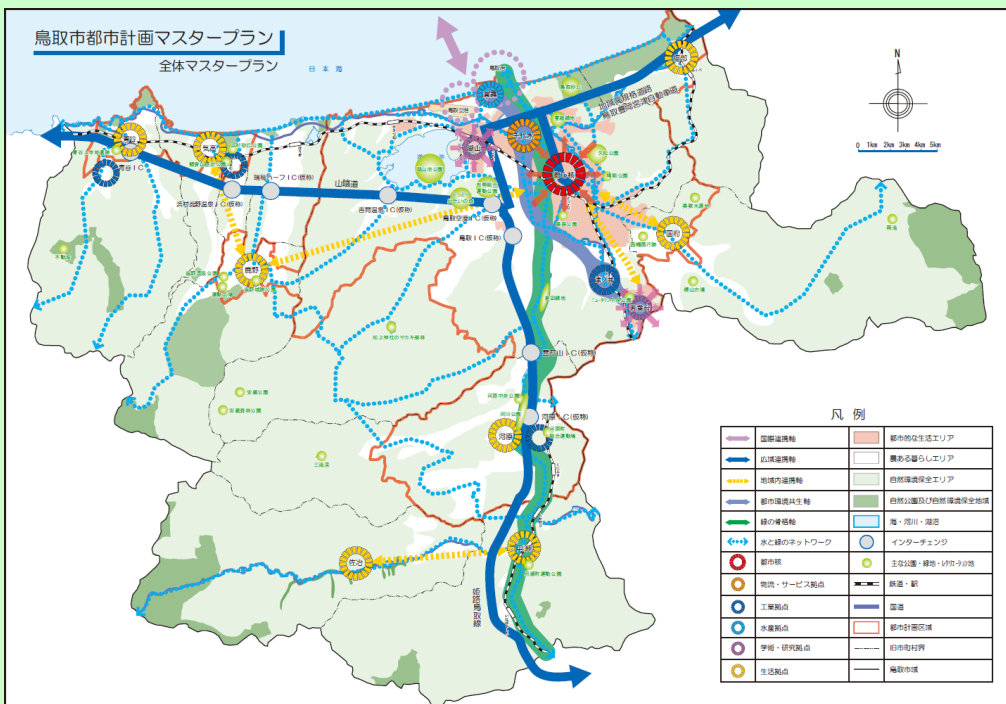
### ★「都心核」と「各種拠点」の形成

中心市街地と旧城下町からなる「都心核」を、本市及び広域の拠点として都市機能充実を図ります。また、一定の中心性を持った地域を、物流、産業、生活、学術・研究などの都心核を補完する拠点として位置付け、産業の活性化や産学連携を図るとともに、適正な機能の充実と各拠点との連携を強化し、市域全体の一体的な発展を目指します。

### ★「都市軸」の形成

都心核ならびに各拠点との連携強化を図るため、環日本海地域に向けた「国際連携軸」、生活拠点を有機的に結ぶ「地域内連携軸」、高速道などの他都市との広域連携を深める「広域連携軸」、市街地外縁部での産業活性化と環境形成の調和を図る「都市環境共生軸」を設定し、交通ネットワーク強化により、地域の個性と新たな都市的魅力を創出します。

また、固有の自然・文化資源である千代川のまとまった水と緑は、「緑の骨格軸」として保全・再生を図り、都市活動・暮らしの環境を保全し個性を育むストック（蓄え）とします。



## 将来の都市構造図

## (田園地域形成)

- 生活拠点・サービス拠点の形成
- 都心との交流によるふれあいの場の創造
- 豊かな自然と調和した田園的居住環境づくり
- 良好な営農環境の形成
- 自然資源の保全・再生・活用
- 田園地域に適した土地利用の誘導



## 分野別の方針

### (1) 土地利用の方針

#### 【市街地機能の拡大・拡散を抑制、効率的かつ環境保全に優れたコンパクトな市街地への転換】

- 【住宅地】市街地や各地域の中心部は、土地を有効に活用し、「周辺環境と調和の取れた高密度な居住環境の形成」郊外では、「ゆとりとうるおいに満ちた低密度な居住環境の形成」、田園地域では、地区計画等を活用し、自然環境や営農環境との調和を図りつつ良好な居住環境の形成・維持を図ります。
- 【商業・業務】中心市街地を広域商業拠点として、鳥取の玄関口にふさわしい魅力ある商業空間の創出し、地域の生活を支える商業、福祉、業務が適正に機能するよう適切な規制や誘導方法を検討します。
- 【工業・流通集積地】利便性・機能性の維持、周辺環境との調和、適正な工業機能の配置・誘導・用途転換を図ります。
- 【農地・緑地・山林・海岸】積極的に保全します。

### (2) 市街地・田園地域の整備方針

- 【市街地】安全で快適な居住環境の整備を促進することで都心居住を推進するとともに、商店街の魅力と集客力を増加させる総合的な施策の展開や、芸術・文化・教育・福祉施設などの整備を総合的かつ計画的に促進することにより、「魅力とにぎわい・活気ある市街地の再生」を図ります。
- 【市街地外縁部】市民体験農園の整備の推進など、「都市住民が農業へ参加できる環境の形成」を図ります。
- 【田園地域】魅力的な田園住宅地や営農環境の整備、ふれあいの場の創造を推進し、「既存集落の生活環境維持・活性化」、「良好な営農環境の形成」を図ります。
- 【主要なコミュニティ圏域】個性あるまちづくりを保全・創造し、生活・福祉・文化機能の充実を図ります。

#### 市街地再生のイメージ



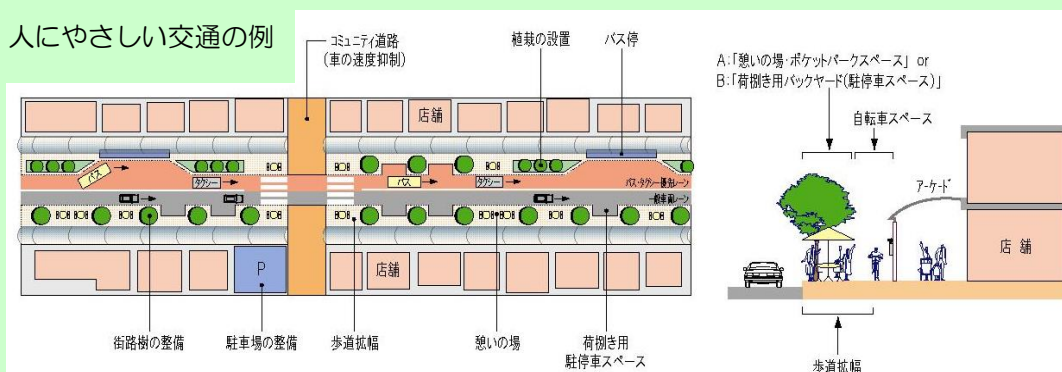
#### 田園地域の整備イメージ





### (3) 交通施設の整備方針

- 安全性・高速性に優れ、県都にふさわしい魅力的な道路網の形成
- 総合的サービスに優れた広域的な公共交通網の確立に努めます。
- 人と環境にやさしい交通施策を推進します。



### (4) 公園・緑地の整備方針

- 街区公園などの、歩いていける公園整備を推進するとともに、公園内の植栽面積の積極的増加に努めます。
- 千代川や袋川などの河川空間では、市民が自然とふれあう親水空間として、河川が有する自然資源を有効に活用しながら、「緑の潤い空間の創出と水辺のネットワーク形成」に努めます。
- 道路空間については、「都市間および地域間を結ぶ緑のネットワーク」として連続した緑化に努めます。

### (5) 景観形成の方針

- 景観法の基本的な仕組みとなる「景観計画」や「景観形成指針」の策定
- 鳥取砂丘や千代川をはじめとする豊かな自然資源は、良好な景観を形成する要素として積極的な保全を図ります。
- 歴史的たたずまいのある旧城下町の街並みや、歴史的・文化的建造物の保全・再生を図ります。
- 市街地外縁部では、都市と自然環境・田園環境が調和した土地利用の誘導を図り、美しい農村景観の保全・形成を図ります。
- ゆとりある緑豊かな都市景観の形成を図ります。

### (6) 都市環境の方針

- 湖山池などにおいては、水質浄化対策などの総合的な水環境改善施策を推進します。
- 歩行者空間等の生活空間におけるバリアフリー化を推進し、人と環境にやさしい快適な都市環境を形成します。
- 太陽光発電の設備設置やクリーンエネルギー自動車への転換など新エネルギーの普及を促進します。
- バイオマス利用やゼロ・エミッションなどの廃棄物減量化に向けた取り組みを推進します。

### 連携と協働のまちづくりに向けて

- 市民意見の積み上げ・反映を基本とし、市民はまちづくりへの責任ある参加・参画を、行政はまちづくりに関するさまざまな情報の提供、市民のまちづくりへの参加・参画の場を確保します。
- 協働によるまちづくり推進体制の構築に向けて、役割分担の整理や市民・行政の組織づくり、まちづくり支援システムの構築などを検討します。
- 市民自らが主体となり、開発と保全との調和のとれた土地利用について協議・実現するための土地利用条例（まちづくり条例）の策定に向けた検討を行います。



## 将来フレーム（将来の人口の見通し）

平成 17 年における本市の人口は約 202,000 人ですが、人口推計※<sup>1</sup>によれば、市の人口は平成 22 年（2010 年）の約 203,000 人をピークにゆるやかな減少傾向となり、20 年後の平成 37 年（2025 年）には約 194,000 人になるものと見込まれます。

◆20 年後の鳥取市（市域全体）の人口は、**194,000 人**

また、都市計画区域内の人口については、平成 27 年（2015 年）の約 178,200 人をピークに減少傾向となり、20 年後の平成 37 年（2025 年）には約 173,600 人になるものと見込まれます。

◆20 年後の鳥取市（都市計画区域）の人口は、**173,600 人**

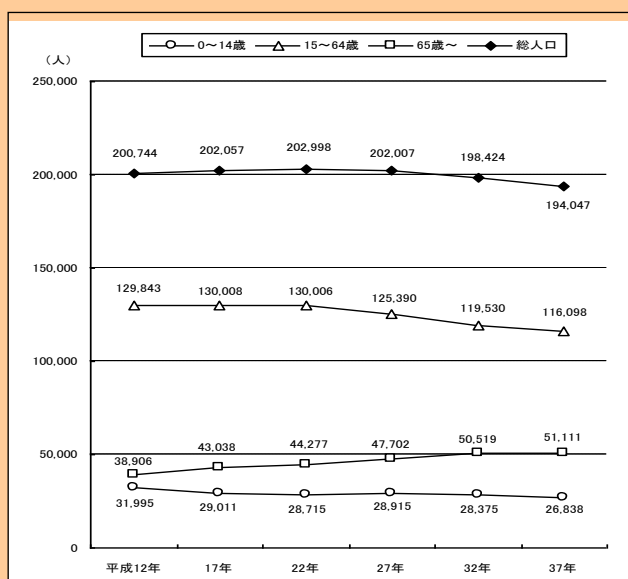


表) 年齢3階層別人口推計グラフ

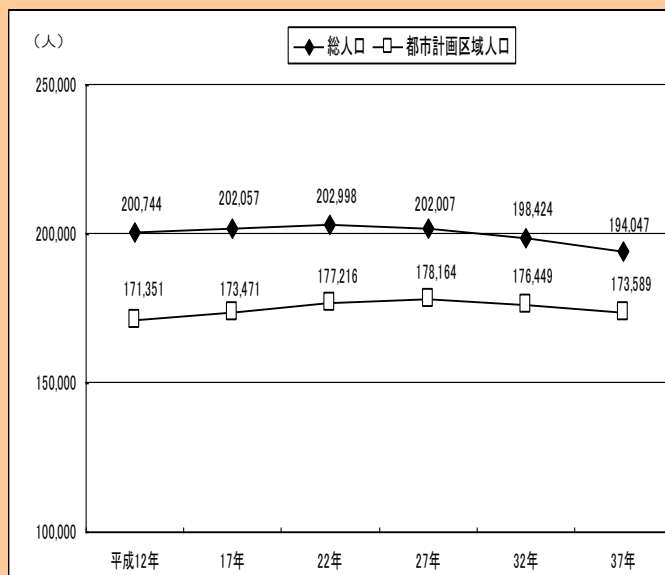


表) 都市計画区域人口推計グラフ

コーホート要因法による人口推計

### 【参考】市街化区域（都心部）の収容可能人口の算出

現在の市街地内の未利用地（※市民農園や家庭菜園等を除く）が活用され、また用途区域に応じた土地活用により低密度市街地が解消された場合等の市街化区域（都心部）内の収容可能人口は、

**180,000 人**

となります。

よって、現在以上に市街化区域を拡大・拡散しなくても、将来予測人口の範囲内で適正な人口密度の市街地を形成することができるといえます。

## お問い合わせは

鳥取市都市整備部市街地整備室 〒680-8571 鳥取市尚徳町 116 番地

電話 0857-20-3276 鳥取市ウェブサイト URL / <http://www.city.tottori.tottori.jp>