

**鳥取都市計画区域  
都市計画区域マスタープラン  
(整備、開発及び保全の方針)**

**目次**

---

**1. 都市計画の目標**

- (1) 都市づくりの課題
- (2) 鳥取市の広域的位置づけ
- (3) 都市づくりの目標

(骨格形成図)

**2. 区域区分の方針**

- (1) 区域区分の決定の有無
- (2) 区域区分の方針
- (3) 市街化区域の規模

**3. 主要な都市計画の決定の方針**

**(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針**

- 1) 土地利用の基本方針
- 2) 主要用途の配置方針
- 3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- 4) 市街地における住宅建設の方針
- 5) 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- 6) 市街化調整区域の土地利用の方針

**(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針**

- 1) 交通施設の都市計画の決定の方針
- 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
- 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

**(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針**

**(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針**

(マスタープラン図)

---

# 1. 都市計画の目標

## (1) 都市づくりの課題

### 1) 賑わいと活力のある市街地の再生

本区域は、古くから山陰地方の行政・文化・経済等の中心として発展してきた。しかし、車社会化の進展を背景に市街地の拡散が進み、商業地を中心とした市街地の土地が十分に有効活用されておらず、結果として、市街地は空洞化し、賑わいや活力が消失しつつある。

こうした中、人口減少時代においても本区域が持続的に発展していけるよう、いかに市街地の賑わいと活力を取り戻していくかが重要な課題となっている。

### 2) 自然や営農と調和した魅力ある農村生活空間の創造

農村部の既存集落においては、人口減少・少子高齢化の進行が顕著であり、地域コミュニティが衰退しつつある。このため、耕作放棄地の増加や山林の荒廃などの様々な問題が生じている。

一方、住民のニーズは多様化してきており、市街地での生活だけでなく、農村部での自然や営農環境に囲まれたゆとりある生活に対するニーズが見られる。

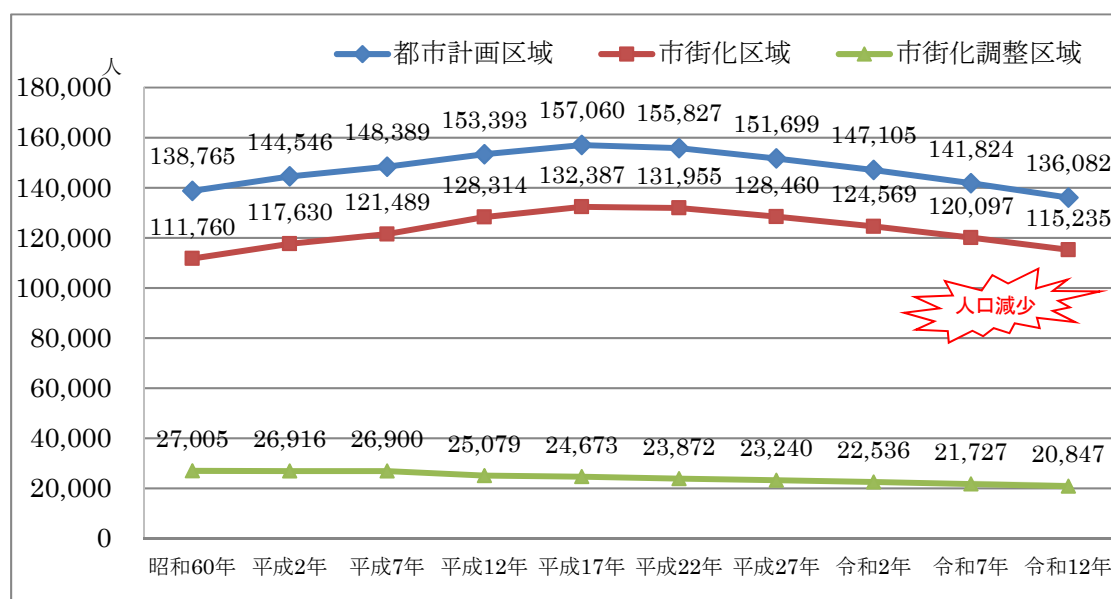
こうした中、農村部の既存集落の地域コミュニティの活性化に向けて、いかに自然や営農と調和した魅力ある農村生活空間を創っていくかが重要な課題となっている。

### 3) 持続可能な都市づくり

本区域においては、これまで、緩やかに市街地が拡大してきたが、このことは都市経営コストの増大に繋がっている。一方で、人口減少時代に入り、空き家や空き地等の増加が見られるように市街地の低密度化が進み、非効率な土地利用がなされている。

また、社会資本については、建設後30年～50年を経過する施設が多く、今後、一斉に老朽化し、維持管理・更新費の増大が予想されている。

こうした中、限られた財源のもと、いかに持続可能な都市を創っていくかが重要な課題となっている。



出典) 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口に、都市計画区域内人口のシェア率を乗じて推計

注) 平成22年までは実績値、平成27年以降は推計値

表 鳥取都市計画区域の人口推移

#### 4) 広域的視点での都市機能の強化

本区域においては、これまで、国内・環日本海諸国との間での「人・もの・情報」の交流を促進させるため、都市機能の強化（交通機能の強化、産業拠点の育成など）が図られてきたが、鳥取市の中核市移行、また山陰道（鳥取西道路）の全線開通や山陰近畿自動車道（南北線）の計画段階評価が進められるなど、社会情勢は大きく変化しつつある。

そのため、今後は山陰地方の中核拠点として、都市構造の変化に柔軟に対応しつつ、こうした広域的な交流をより一層促進させることが期待されており、それに向けて更に都市機能の強化を図っていく必要がある。

#### 5) 地域資源を活かした魅力づくり

本区域においては、山陰海岸ジオパークの一部である湖山池等の優れた景観を有する自然環境、鳥取城跡周辺の歴史・文化といった個性的な地域資源が数多く存在しており、これらを存分に活用して魅力づくりを推進していくことが求められている。

#### 6) 環境に配慮した都市づくり

地球温暖化などの環境問題の顕在化を背景として、できる限り二酸化炭素を排出しない低炭素社会や環境負荷の少ない循環型社会への転換が求められており、本区域においても、より一層、このような環境に配慮した都市づくりを推進していく必要がある。

#### 7) 防災減災・防犯都市づくり

平成 23 年の東日本大震災等の過去の災害を踏まえ、想定を超える事態の発生を念頭に防災減災都市づくりを推進していく必要がある。

なお、土地利用の面では、特に、本区域の市街地に分布する老朽建造物の密集地及び浸水や土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い土地の区域における防災性の向上に向けた取組を推進していく必要がある。

一方、ボランティア等による積極的な防犯活動等により、犯罪件数は毎年減少しているものの、依然として、侵入窃盗などの日常生活に関わる犯罪、子どもたちや高齢者、女性等を狙う犯罪が発生している。このため、犯罪が防止され、安心して暮らすことのできる防犯都市づくりを推進していく必要がある。

#### 8) 住民を主役とした透明性のある都市づくり

近年、都市づくりにおいても、住民ニーズは多様化してきており、これに的確に対応していくため、住民・NPO等の各種団体・企業・大学・行政等が連携し、各々がパートナーとして協働していくことが求められている。

## (2) 鳥取市の広域的位置づけ

本区域の都市づくりの課題を踏まえ、県としての中核機能を有する鳥取市の広域的位置づけをする。なお、鳥取市と結び付きの強い県東部地域の他都市についても併せて広域的位置づけをする。

市町村名	発展方向	広域的位置づけ
鳥取市	<p><b>【鳥取地域(※1)】</b> 東部地域における都市的サービスを提供する中核都市としての役割を果たすとともに、広域交通・観光のターミナルとして東部地域の内外にわたる広域交流都市としての機能をもつ。</p> <p><b>【国府地域(※2)】</b> 恵まれた自然・文化資源を活かした良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、農・林産物の供給基地としての機能をもつ。</p> <p><b>【福部地域(※3)】</b> 鳥取砂丘観光の拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、観光と連携した特産の農・水産物の供給基地としての機能をもつ。</p> <p><b>【河原地域(※4)】</b> 高速交通網を活用した物流拠点、良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、農産物の供給基地としての機能をもつ。</p> <p><b>【気高地域(※5)】</b> 温泉、海岸を活用したレクリエーション拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、農・水産物の供給基地としての機能をもつ。</p> <p><b>【鹿野地域(※6)】</b> 歴史・文化資源を活かした観光拠点、温泉を活用したレクリエーション拠点、また、良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、農・林産物の供給基地としての機能をもつ。</p>	<p><b>【鳥取地域】</b> 東部地域の内外にわたる広域交流拠点都市</p> <p><b>【国府地域】</b> 自然・文化資源を活かした定住拠点</p> <p><b>【福部地域】</b> 鳥取砂丘観光の拠点と定住拠点</p> <p><b>【河原地域】</b> 高速交通網を活用した物流拠点と定住拠点</p> <p><b>【気高地域】</b> レクリエーション拠点と定住拠点</p> <p><b>【鹿野地域】</b> 歴史・文化資源を活かした観光拠点と定住拠点</p>

市町村名	発展方向	広域的位置づけ
鳥取市	<p><b>【青谷地域(※7)】</b> 文化資源を活かした産業拠点として、また、恵まれた自然資源を活かした良好な定住拠点としての役割を果たすととともに、農・林・水産物の供給機能をもつ。</p> <p><b>【用瀬地域(※8)】</b> 千代川を中心としたレクリエーション拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすととともに、流しびな等の伝統的文化を活用した観光拠点、農・林産物の供給基地としての機能をもつ。</p> <p><b>【佐治地域(※9)】</b> 果実や和紙の供給拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすととともに、野外レクリエーション拠点、農・林産物の供給基地としての機能をもつ。</p>	<p><b>【青谷地域】</b> 文化資源を活かした産業拠点と定住拠点</p> <p><b>【用瀬地域】</b> レクリエーション拠点と定住拠点</p> <p><b>【佐治地域】</b> 果実や和紙の供給拠点と定住拠点</p>
岩美町	<p>自然を活かした観光拠点、温泉を活用したレクリエーション拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすととともに、農・水産物の供給基地としての機能をもつ。</p>	<p>自然を活かした観光拠点と定住拠点</p>
八頭町	<p><b>【郡家地域(※10)】</b> 自然環境の中で、農産物の供給基地、商工業地と住宅地が共存する良好な定住拠点としての機能をもつ。</p> <p><b>【船岡地域(※11)】</b> 自然環境を活かした体験交流拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすととともに、農・林産物の供給基地としての機能をもつ。</p> <p><b>【八東地域(※12)】 ※都市計画区域外</b> 観光果樹園と連携したレクリエーション拠点、良好な定住拠点としての役割を果たすととともに、農産物の供給基地としての機能をもつ。</p>	<p><b>【郡家地域】</b> 商工業地と住宅地が共存する良好な定住拠点</p> <p><b>【船岡地域】</b> 自然環境を活かした体験交流拠点と定住拠点</p> <p><b>【八東地域】</b> レクリエーション拠点と定住拠点</p>

市町村名	発展方向	広域的位置づけ
若桜町	氷ノ山を中心としたレクリエーション拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、農・林産物の供給基地としての機能をもつ。	レクリエーション拠点と定住拠点
智頭町	高速交通網の連絡拠点として、また、良好な定住拠点としての役割を果たすとともに、自然公園等を活用したレクリエーション拠点、林産物の供給基地としての機能をもつ。	高速交通網の連絡拠点と定住拠点

- ※1 鳥取地域・・・旧鳥取市      ※2 国府地域・・・旧国府町      ※3 福部地域・・・旧福部村  
 ※4 河原地域・・・旧河原町      ※5 気高地域・・・旧気高町      ※6 鹿野地域・・・旧鹿野町  
 ※7 青谷地域・・・旧青谷町      ※8 用瀬地域・・・旧用瀬町      ※9 佐治地域・・・旧佐治村  
 ※10 郡家地域・・・旧郡家町      ※11 船岡地域・・・旧船岡町      ※12 八東地域・・・旧八東町

#### 《都市計画区域再編について》

市町村合併を経て、鳥取市内に6つの都市計画区域（鳥取、福部、八頭中央、気高、青谷、鹿野）が存在することとなったが、各々の都市計画区域は、土地利用の実態（JR駅周辺等を中心に都市的土地利用・その周辺は農業的土地利用がなされている）などを踏まえると、現在でもそれぞれまとまった生活圈・経済圏を有していると言える。このため、現状のとおり、6つの都市計画区域を維持する。

なお、今後の都市の動向等を見ながら、現在の都市計画区域外を新たに都市計画区域に編入することも含めて、必要に応じて、都市計画区域の再編を検討する。

一方、都市づくりにおいては、東部圏域における都市の広域的な一体化を念頭に、各都市で適正な役割分担をしつつ都市間の連携強化を図る。

### (3) 都市づくりの目標

都市づくりの課題、鳥取市の広域的な位置づけを踏まえ、以下の方向性で都市づくりを推進していく。

#### 1) 市街地と農村部が調和した持続可能な都市づくり（コンパクト＋ネットワーク）

(賑わいと活力のある市街地の再生)

- ・効率的な土地利用を進めるため、市街地の無秩序な拡散を防止するとともに、市街地に都市機能を集約させる拠点进行を設け、拠点毎に相応しい都市機能を分担させる。
- ・特に、JR 鳥取駅周辺と旧城下町周辺においては、中心市街地として、商業・文化等の様々な都市機能を集積させ、賑わいと活力の創出を図る。
- ・市街地において、子供からお年寄りまで多様な世代が安心して暮らせるようにするため、各世代のニーズに合わせた居住環境の形成を図る。
- ・若者世代の移住・定住の促進のため、子育て教育のしやすい良好な居住環境の形成を図ると共に、雇用の確保や子育て支援等の取組を推進する。

(自然や営農と調和した魅力ある農村生活環境の創造)

- ・農村部の既存集落において、自然や営農環境に囲まれたゆとりある居住環境の形成を図る。
- ・自家用車に依存しなくても生活できるように、農村部の既存集落に生活上必要な諸機能を備えるとともに、拠点間を結ぶ公共交通の確保に向けた取組を進める。

(既存ストックの有効活用)

- ・真に必要な社会資本については引き続き整備を推進していくが、社会資本ストックの長寿命化の取組など、戦略的な維持管理・更新を推進する。
- ・中心市街地を始めとする既成市街地において、空き家・空き地などの既存ストックの有効活用に向けた取組を進める。



イメージ図 市街地と農村部が調和した持続可能な都市づくり

## 2) 広域的視点での都市機能の強化

(交通機能の強化)

- ・広域的な交通機能の強化として、高速道路網（中国横断自動車道姫路鳥取線、山陰道、山陰近畿自動車道）の整備、鳥取港や鳥取砂丘コナン空港の機能強化を進める。
- ・都市内における都市機能の拠点間を有機的に結び付ける道路網の整備を進める。

(各種拠点の育成)

- ・広域的な経済活動をより一層促進させるため、貿易・水産拠点としての賀露、物流・サービス拠点としての千代水、工業拠点としての津ノ井といった産業拠点の育成を図る。
- ・若葉台と湖山について、研究・文教面での交流をより一層促進させるため、大学を含む周辺地域の活性化を図る。

## 3) 地域資源を活かした魅力づくり

豊かな自然や地域の風土・文化・生活に根ざした街並み等の地域資源を保全し最大限に有効活用していくことで、観光やレクリエーションなどを充実させ、個性的で魅力ある都市づくりを図る。

情報インフラの整備・活用により、圏域内外へ地域の魅力等の情報発信を効率的・効果的に行うとともに、国際観光に対応した取組を推進することで、地域の活性化を図る。

- ・鳥取城跡周辺等の、優れた歴史・文化資源を存分に活かす。
- ・山陰海岸ジオパークの一部である湖山池等、優れた自然環境や自然景観を保全・活用する。
- ・因幡の白うさぎの伝説で有名な白兎海岸といった観光レクリエーション資源など、優れた地域資源を存分に活かす。



【鳥取城跡】



【湖山池】



【白兎海岸】

写真 主な地域資源



**4) 環境に配慮した都市づくり**

- ・自然・生態系の重要性と、安全性や利便性という生活者のニーズへの対応を適切に調和させながら、市街地形成や都市のインフラのあり方についても考え、持続可能で総合的な循環型都市づくりのより一層の推進を図る。
- ・地域の実情・ニーズを踏まえた公共交通網の充実化により、公共交通の利用促進と共に低炭素社会形成の促進を図る。

**5) 防災減災・防犯都市づくり**

- ・地域防災計画や国土強靱化地域計画を踏まえ、人命保護の観点からハード（緊急輸送道路等や避難路、防災拠点の整備、建築物の不燃化、防犯環境の構築等）やソフト（支え愛活動の推進、避難体制の確立、情報伝達体制の充実、地域の防災力の向上等）一体の対策の「多重防御」による地域づくりを推進する。特に、老朽建造物の密集地においては、オープンスペースの確保、避難路の確保等により地域の防災性の向上を図る。
- ・また、鳥取県犯罪のないまちづくり推進計画を踏まえ、防犯環境の構築や自主防犯活動の促進等により安心して暮らせる地域づくりを推進する。

**6) 住民を主役とした透明性のある都市づくり**

- ・住民を主役とした、NPO等各種団体・企業・行政・大学との連携・協働作業による都市づくりを推進する。



## 2. 区域区分の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

#### 1) 決定の有無の判断に当たっての検討事項

##### ●都市計画区域の地形その他の地理的条件について

- ・千代川の三角州を中心に市街地が広がっており、北は日本海に、東は福部都市計画区域、南は八頭中央都市計画区域及び西は鹿野都市計画区域（いずれも区域区分なし）に隣接する。

##### ●人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通しについて

- ・将来人口は、減少していくと予想される。

##### ●工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通しについて

- ・商業、工業ともに微増傾向にある。近年の企業進出状況も踏まえると新たな土地需要が予想されるが、市街化区域内での未利用地の活用等を検討し、用地の確保を図る。

##### ●市街化区域における、密集市街地、災害のおそれのある区域、農地が介在し公共施設整備とともに計画的な市街化を図るべき区域その他の土地利用転換又は土地利用密度の変更を図るべき土地の区域の有無及び分布について

- ・該当する区域は、無い。

##### ●都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通しについて

- ・現況の市街化区域を基本として整備を図る。

##### ●産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無について

- ・該当する計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施予定はない。なお、既存の工業団地、都市基盤施設の整備がなされている地区において、積極的に企業を誘致する。

##### ●都市的土地利用の拡散について

- ・概ね、農用地や保安林等により規制されている。

##### ●緑地等の自然環境の整備又は保全について

- ・概ね、農用地や保安林等により規制されている。

#### 2) 区域区分の決定の有無及びその判断の根拠について

- ・都市計画の目標及び上記検討事項、さらには、区域区分の有無の判断基準に基づき、区域区分を維持する。

## ■区域区分の有無の判断基準

### [線引き都市計画区域]

#### (1) 線引きを継続する

- ・線引きを行う都市計画区域では、無秩序な市街化の防止や計画的な市街地形成、都市近郊の優良な農地との調和が図られてきている場合、原則現行を継続することとする。

#### (2) 線引きを廃止する

- ・線引きを廃止した場合には再度線引きを適用することは事実上困難であることから、次の要件を全て満たす場合に限り、線引きを廃止できるものとする。
  - ①都市計画区域を構成する市町村が一致して申し出る。
  - ②次の要件の全てに該当し、線引きの必要性がないと判断される。
    - ア) 市街地拡大の可能性がない。
    - イ) 良好な環境を有する市街地形成に支障がない。
  - ③線引きに代わる適切な土地利用規制がある。

### [非線引き都市計画区域]

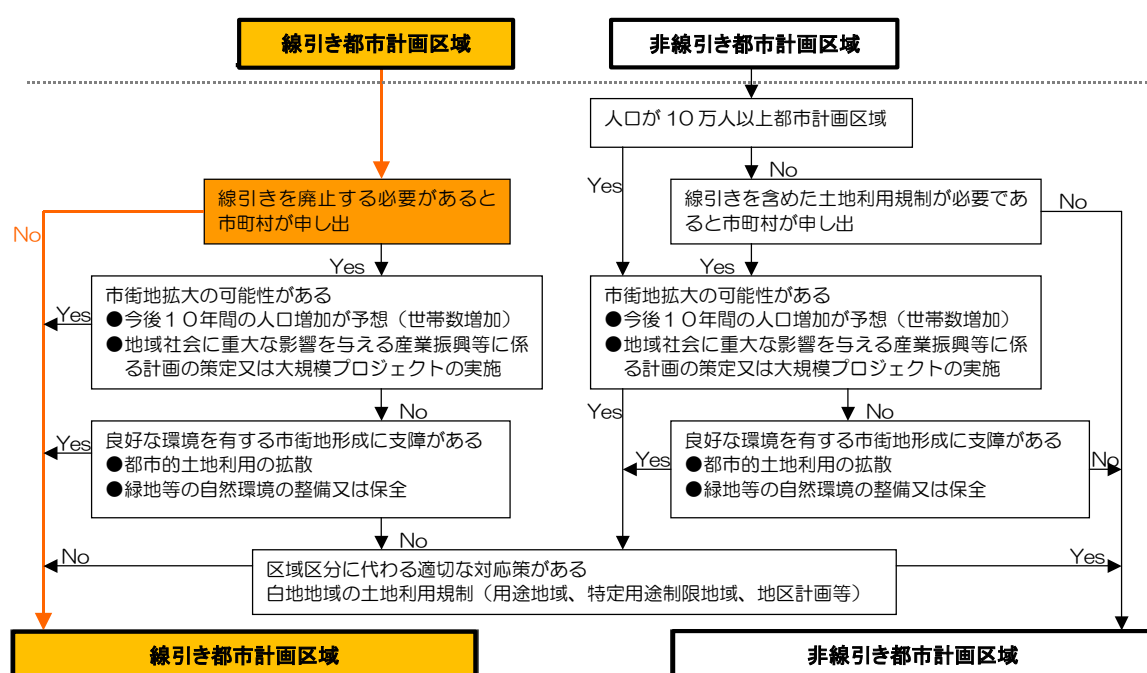
#### (1) 線引きを適用する

- ・非線引き都市計画区域でも、無秩序な市街化の防止や計画的な市街地形成が必要となることが考えられることから、次の要件を全て満たす場合に線引きを適用する。
  - ①中核的な役割を担う人口10万人以上の都市が含まれる。もしくは、それ以外の都市において都市計画区域を構成する市町村が一致して申し出る。
  - ②次の要件のいずれかに該当し、線引きの必要性があると判断される。
    - ア) 市街地拡大の可能性がある。
    - イ) 良好な環境を有する市街地形成に支障がある。
  - ③線引きに代わる適切な土地利用規制がない。

#### (2) 線引きを適用しない

- ・(1) で示される①～③の要件のいずれかに該当しない場合は、原則として線引きを適用しないこととする。

## ■区域区分の判断基準フロー図



※ 「都市計画運用指針」、「昭和62年1月8日付都市局長通達」をまとめた判断基準

## (2) 区域区分の方針

区域区分の方針は、人口・産業の見通しや、都市計画の目標に基づき、市街化区域の規模及び区域区分の都市計画決定又は変更にあたっての方針を定める。

### ①人口

区 分		年 次	平成 2 7 年 (国勢調査)	令和 7 年 (推計値)
		行政区域内人口計	鳥取市	
鳥取地域			151, 417 人	
国府地域			8, 504 人	
都市計画区域内人口計			152, 882 人(推計値)	141, 824 人
市街化区域内人口計			129, 461 人(推計値)	120, 097 人

### ②産業別規模

区 分		年 次	平成 2 7 年	令和 7 年 (推計値)
		生産規模	工業出荷額計	
商品販売額			3, 852 億円	3, 852 億円

※H27 工業出荷額及び商品販売額については、H26 工業統計及び H26 商業統計をもとに算出

### ③区域区分の方針

現在の人口及び産業活動の状況から、今後はコンパクトなまちづくりという都市の目標に従って市街化区域の拡大は原則的には行わない。

但し、市街化区域に接している市街化調整区域において、市街化の動向を勘案したうえで市街化区域に編入する必要がある場合は、都市全体を見渡しつつ、市街化区域内の他の地域を同時に市街化調整区域に編入することを前提に、市街化区域の規模が必要以上とならないよう検討を行う。

## (3) 市街化区域の規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、市街化区域の規模を次のとおり設定する。

区域名	年 次	市街化区域の規模	
		平成 2 7 年	令和 7 年
鳥取都市計画区域		3, 126 ha	3, 126 ha

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### 1) 土地利用の基本方針

- ・都市計画の目標を実現するために、長期的視点にたつて都市的土地利用と自然的土地利用の明確化を図り、自然と都市の共生を目指す。
- ・中心拠点や地域生活拠点に都市機能の集約化を図る。

##### 2) 主要用途の配置の方針

###### ①業務地(官公庁施設)

- ・都市機能の充実を図るため、官公庁、文教施設等が立地している県庁及び市役所周辺を業務地として位置づけ、土地利用の高度利用に努める。

###### ②商業地

###### 【中心商業地】

- ・鳥取駅南口周辺から駅前及び県庁に至る一帯は、デパート・スーパーマーケット・銀行・専門店等の商業施設の集積度が高く、既に建築物の高層化・不燃化が進んでおり、中心商業地として位置づけ、今後とも、その機能の充実と環境整備を図る。

###### 【一般商業地】

- ・中心商業地の周辺、丸山交差点を中心とする国道53号、県道伏野覚寺線沿線((都)美萩野覚寺線)、JR鳥取駅南の国道53号((都)西門通寺裁判所線)、県道八坂鳥取停車場線((都)大工町土居叶線)の沿線、鳥取新都市(若葉台)等を、周辺住宅地の日常の購買需要を賄う地区中心的な商業地として位置づける。

###### ③工業地

- ・工業系施設が集積している湖山、千代水、古海、古市、吉方、南吉方、叶、東郷、南栄町、鳥取新都市(若葉台)、津ノ井、鳥取港、賀露、船木、広岡地区等を今後も工業地として維持する。
- ・また、産業動向や企業ニーズとの調整を図りながら、既存の工業地の柔軟な土地利用を進めるための用途変更、インターチェンジ周辺地域などを中心とした新たな工業地の整備を検討する。

###### ④流通業務地

- ・JR湖山駅東側の貨物基地、安長地区卸売市場、南栄町卸売団地を流通業務地として位置づける。
- ・また、千代水地区において、重要港湾鳥取港や鳥取砂丘コナン空港、中国横断自動車道姫路鳥取線(鳥取自動車道)や山陰道鳥取西道路等、陸・海・空の交通結接点という面を生かし、流通業務地としての機能強化を図る。
- ・重要港湾鳥取港を日本海沿岸の流通拠点港として、引き続き機能強化を図る。

###### ⑤住宅地

- ・住宅地は、良好な居住環境を確保するため、低層・低密な独立住宅を配置することを基本とするが、郊外部への人口流動が見られることを踏まえ、中心商業地やその周辺において、中・高層住宅を配置する。
- ・また、市街化進行地域・新市街地においては、民間事業者による開発を指導する一方、地区計画の導入等を検討し、良好な居住環境の形成を図る。
- ・古くからの住宅地については、防災性の向上に取り組むなど、住環境の保全を図る。

## 3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

用途区分 \ 密度	高密度利用を図るべき区域	低密度利用を図るべき区域
業務地 (官公庁施設)	県庁・市役所周辺	
商業地	鳥取駅前・南口周辺、若桜・智頭及び鹿野街道沿い	丸山交差点周辺、鳥取新都市(若葉台)、県道伏野覚寺線沿線、宮長周辺
工業地	千代水、湖山、古市、吉方、南吉方、南栄町、広岡、船木、鳥取新都市(若葉台)、東郷(本高)、鳥取港、津ノ井、賀露	古海、叶
流通業務地	湖山駅周辺、安長、商栄町、千代水、鳥取港	
住宅地	行徳、鳥取駅から県庁に至る商業地の周辺部	末恒(美萩野)、湖山、浜坂、江津、秋里、南安長、面影、美保(吉成)、大覚寺、鳥取新都市(若葉台)、覚寺・円護寺、北園、賀露、津ノ井、桂木、立川町、奥谷、宮下

## 4) 市街地における住宅建設の方針

- ・ 県民の豊かな住生活の安定の確保及び向上の促進に係る基本的な事項を定めた鳥取県住生活基本計画を基本とし、「皆が快適に暮らせる住まいづくり」「環境や文化と共生する住まいづくり」「災害や犯罪にも安心な住まいづくり」を基本目標に、地域特性を活かしたまちなみ景観形成及び既存市街地内における定住人口の確保を目指す。
- ・ そのため、良質な住宅ストック、安全性や省エネルギー化など基本的な住宅性能の向上、子育て世帯や高齢者向けなど多様なニーズに沿う住宅づくりを推進する。

## 5) 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

## ①工業地域の住・工混在に関する方針

- ・ 工業地域に住居系土地利用が進展している住工混在の地域について、必要に応じて用途地域の見直しを検討するとともに、住居系施設の立地制限等による混在防止を図ることを目的とした地区計画の導入を検討する。

## ②景観資源の保全・活用に関する方針

- ・ 地域の街並み、歴史・文化的な建物及び恵まれた自然要素などの景観資源を活かしたまちづくり(地域の顔づくり)のため、地区計画の導入を検討する。

## 6) 市街化調整区域の土地利用の方針

### ①既存集落周辺の地域コミュニティの維持・活性化に関する方針

- ・既存集落の地域コミュニティ維持・活性化に向けて、必要に応じて地区計画等を活用して、住宅や日用利便施設など必要機能の立地を図り、自然や営農と調和した居住環境の形成を図る。
- ・また、生活に必要な行政サービス施設やコミュニティ施設、生活道路などの整備を推進し、総合的な集落環境の向上を図る。

### ②優良な農地の健全な調和に関する方針

- ・鳥取市最大の水田地帯であり、かつ丘陵地帯には放牧場・梨園等の広がる邑美地区（古郡家周辺）や、水田地帯の千代川左岸南部地区、JR湖山駅南側の地区を、優良な農地として保全に努める。

### ③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・自然災害による被害のおそれのある既存の住宅地については、防災性の向上に取り組むことにより安全を確保する。

### ④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・山陰海岸国立公園の区域及び白兔・小沢見海岸、国史跡鳥取城跡のある久松山系、面影山及び湖山池とその周辺地区並びに、鳥取新都市周辺緑地について、その自然の保全に努める。

### ⑤計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

- ・幹線道路沿道等における無秩序な開発の防止や、市街化が進む区域における計画的な市街地形成の誘導に向けて、地区計画の導入を検討する。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### 1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ア. 基本方針

人口減少・少子高齢化等の社会情勢の変化や、東日本大震災での教訓を踏まえ、地域活性化の取組、子どもや高齢者等の交通弱者への配慮、防災・減災の取組等を勘案しつつ、次の方針により整備を図る。

- ・山陰地方の中核拠点として広域的な交流をより一層促進させるため、高速道路ネットワークや鉄道等の充実により、広域及び地域内の交通網の形成を図る。
- ・市街地における慢性的な交通渋滞の解消に向けて、市街地に流出入する通過交通の排除と市街地を中心とする交通の集発散の円滑化を図る。
- ・長年未着手となっている都市計画道路については、地域住民と十分な合意形成を図りながら、速やかに都市計画道路としての存続・廃止等の整備方針を決定する。
- ・国内外との広域交流の進展を踏まえ、空港・港湾施設の機能拡充及び利用促進を図る。

#### イ. 整備水準の目標

現在、市街化区域内に配置している幹線街路の密度は3.7km/k<sup>2</sup>であり、都市内において求められる水準の目安(2.0km/k<sup>2</sup>)を満足しているが、地域の課題等への対応のため、必要に応じて新たな幹線道路の整備を検討していく。

円滑な交通の確保のため、機能の適切な維持管理に努める。



また、長期未着手路線の都市計画道路の見直し結果を踏まえた新たな幹線街路網を効率的に整備していく。

## ウ. 主要な施設の配置の方針

### <道路>

基本方針に基づき、下記の通り、主要な施設の配置の方針を示す。

#### ①広域的な道路網の形成

- ・中国横断自動車道姫路鳥取線（鳥取自動車道）、（都）鳥取青谷線（山陰道鳥取西道路）、山陰道と鳥取市福部町を結ぶ山陰近畿自動車道（南北線）を配置する。

#### ②慢性的な渋滞への対策

- ・市街地における交通円滑化のため、国道9号、国道29号、国道53号、（都）鳥取青谷線（山陰道鳥取西道路）、山陰近畿自動車道（南北線）、（都）大工町土居叶線、（都）美萩野覚寺線、（都）立川甕山線、（都）滝山桜谷線、（都）丸山杉崎線を配置する。

### <その他の施設>

#### [駅前広場]

鳥取の表玄関である鳥取駅の利便性向上のため、駅前周辺の機能充実を図る。

#### [駐車場]

鳥取駅周辺の商業・業務地を中心に民間を主体として駐車場の確保を図る。

また、鳥取駅周辺においては、自転車の放置条例等により、駅前の整序と駅利用者の利便の向上を図る。

#### [鉄道]

近畿圏や山陽圏等の都市圏と連絡する智頭急行、JR 因美線、JR 山陰本線の利便性の向上を図る。

#### [バスターミナル]

利便性向上のため、機能充実を図る。

#### [港湾]

鳥取港について、山陰地方の交流拠点として、旅客船の運航促進を図るとともに、環日本海時代に対応する諸外国との貿易に対応するため、取扱品目の多様化と取扱貨物量の拡大に取り組む。

また、不法係留船の解消及びマリンレジャーの普及に対応するため、鳥取港ボートパークの利用促進を図る。

さらに、賀露周辺の観光拠点と連携した賑わい空間を創出し、観光スポットエリア・市民交流の場としての活用を図る。

#### [空港]

鳥取砂丘コナン空港について、環日本海諸国をターゲットにした国際チャーター便の就航促進に向けて、機能充実、関連施設の整備を図る。

## エ. 主要な施設の整備目標

### 〈道路〉

主要な施設の配置方針に基づき、路線の優先度や計画の熟度等を踏まえ、下記のとおり主要な施設の整備目標を示す。

区分	位置付ける内容
①概ね10年以内に優先的に整備することを目指す路線	期間内に整備に着手あるいは供用に向けて整備を進めることを目指す路線
②概ね20年以内に整備することを目指す路線	

#### ①概ね10年以内に優先的に整備することを目指す路線

##### 【広域的な道路網の形成】

- ・山陰近畿自動車道（南北線）

##### 【慢性的な渋滞への対応】

- ・（都）大工町土居叶線（吉成～宮長）、  
（都）美萩野覚寺線（湖山町西～湖山町北、安長～商栄町）、  
（都）立川甕山線（立川町～卯垣）

#### ②概ね20年以内に優先的に整備することを目指す路線

##### 【慢性的な渋滞への対応】

- ・（都）丸山杉崎線（東町～吉方2丁目）、（都）美萩野覚寺線（丸山交差点～覚寺）  
（都）大工町土居叶線（富安2丁目交差点～吉成）、（都）立川甕山線（岩倉）

### 〈その他の施設〉

#### 〔港湾〕

鳥取港については、公共ふ頭等港湾施設の整備を図るとともに港湾の維持管理計画に基づき、施設の予防保全や老朽化した施設の延命化を図る。

#### 〔空港〕

機能充実、関連施設の整備とともに、適切な維持管理を行う。

## 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### ア. 基本方針

#### 〈下水道〉

公共水域の水質保全を図るため地域の実情に応じた効率的・経済的な生活排水処理施設（公共下水道・農業集落排水施設・浄化槽等）整備の推進と、これら施設の適切な維持管理に努める。

また、市街地形成の動向を見据えながら、下水道の雨水排水機能も含めた検討を行いつつ、地域の実情に応じて処理施設の整備を図る。

#### 〈河川〉

河川の治水機能は、都市の安全性のうえから最も重要な要素であり、一級河川千代川水系の主要河川については、市街地開発に伴う雨水の流出量増加に対応した総合流域対策も含めて、重点的に整備を進める。また、湖山池については、浄化対策を促進する。

生態系に配慮しながら、適切に河川施設を維持管理し、河川機能の向上を目指した整備を推進する。

## イ. 整備水準の目標及び配置の方針

### 〈下水道〉

本区域においては、公共下水道を順次整備しており、おおむね10年後には、既成市街地とその周辺市街地について処理可能な区域となるよう整備を図る。長期的には、その後の市街地の動向に伴い、必要に応じて整備を進める。

現在、事業実施中の既成市街地及びその周辺部について引き続き、公共下水道の積極的な整備に努める。

なお、市街地の雨水排除については、河川整備計画と整合を図りながら、雨水幹線を配置し整備を推進する。

### 〈河川〉

事業実施中の一級河川千代川水系の主要河川などの整備を進め、長期的には、市街地の動向に伴い、必要な河川改修を図る。

また、改修に当たっては、自然生態系との調和を図りながら、都市の良好な環境に資するよう配慮した整備を図る。

既に整備済の河川については、河川整備計画と整合を図りながら、地域住民の憩いの場等となる水辺空間づくりを推進するなど、適切な維持管理に努める。

## 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

### ア. 基本方針

既存施設を適切に維持管理し有効活用を図るとともに、新設する場合は関連する施設を集約することで相乗効果を生み出すことについても配慮しながら、情報インフラをはじめ、地域のニーズに対応した施設を整備する。

## イ. 主要な施設の配置方針

### 〈ごみ処理施設〉

適切にごみを処理するため、「ごみ処理広域化実施計画」に基づいた効率的な施設配置を行う。

### 〈し尿処理施設〉

適正処理を維持するため施設を整備し、また、浄化槽対策として適正な監視・指導を行うとともに、公共下水道計画区域内では水洗化を進める。

### 〈卸売市場〉

生鮮食料品等の安定供給に努めるため、必要に応じて、県東部及び兵庫県北部を供給圏とする鳥取市公設地方卸売市場の整備拡充を図る。

### 〈高等教育機関〉

大学等の高等教育機関については、地域文化の高揚や産業の発展にも貢献することを勘案し、地域と連携した取組を推進するなど、周辺地域と一体となった学術都市としての活性化を図る。

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

本区域においては、一部で土地区画整理事業や民間開発行為が行われているが、区画道路、公園等の都市基盤施設の整備が遅れたままの地域があり、これらの地域の防災性向上といった市街地環境の改善が求められている。

このため、今後の市街地開発を行う場合は、中心市街地の活性化やコンパクトなまちづくりを視野に入れながら、都市防災面等に配慮しつつ、土地区画整理事業や地区計画等による都市基盤施設の整備を検討する。

また、新たに市街化を図る地域については、区域区分の方針や立地適正化計画を踏まえながら都市基盤施設の整備を検討する。

地域防災計画や鳥取県犯罪のないまちづくり推進計画を踏まえ、ハード・ソフトの両面から計画的なまちづくりを推進する。

### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

#### ア. 基本方針

本区域は鳥取県の東部に位置し、「久松山を中心とした丘陵地」「南部から西側へ市街地を取り巻く形で位置する豊かな山林」「因幡白兔景観形成区域である海岸の自然や湖山池周辺の緑」等、豊かな自然環境を形成している。

また、千代川水系により形成された農地も美しい田園風景として広がっており、各河川は水と緑の軸としての機能を担っている。

しかし、市街地、特に既成市街地においては、緑とオープンスペースが不足している。

このため、公園緑地等を適切に配置し、生活環境の向上、景観形成、災害防止に資する自然環境の保全及び有効利用を図る。

また、地域の恵まれた緑へのアクセス性の向上や、散策道等の設置により、これらを緑地として有効に活用する。

#### イ. 緑地の確保水準

本区域における緑地の整備状況は11.8㎡/人（都市公園等の都市計画区域内人口1人当たりの整備面積）であり、国の目標である20㎡/人の達成に向けて、引き続き都市公園等の整備を検討していく。

#### ウ. 主要な緑地の配置計画の概要

「鳥取市緑の基本計画」に基づいて配置する。

##### ①環境保全システムの配置

##### 【緑の環境を代表する緑地の保全】

- ・鳥取砂丘、久松山、小沢見海岸から白兔海岸を経て鳥取砂丘に至る海岸線、そして千代川は全国的にも有名な景勝地であるため本区域の緑の骨格として保全する。

##### 【都市の外形を構成する緑地の保全】

- ・久松山系、稲葉山山麓、鳥取新都市周辺の緑地など市街地に接する一団の緑地を市街地の外形を構成する緑地として保全する。

**【市街地における緑地の保全】**

- ・市街地内にあっては、既存の緑地を保全していくだけでは、生活環境の向上にとっては十分とはいえず、都市公園、都市緑地等の施設緑地の整備により、良好な環境を確保する。
- ・また、駅前・駅南広場及び公共公益施設等の緑化を推進する。

**②レクリエーションシステムの配置**

- ・住区基幹公園については、概ね街区公園・近隣公園は3.0 m<sup>2</sup>/人、地区公園は1.0 m<sup>2</sup>/人を目安とし、全体で4.0 m<sup>2</sup>/人以上の面積を確保することとする。
- ・都市基幹公園については、概ね総合公園は3.0 m<sup>2</sup>/人、運動公園は、1.5 m<sup>2</sup>/人を目安とし、全体で4.5 m<sup>2</sup>/人以上の面積を確保することとする。
- ・広域公園としては、布勢総合運動公園を住民との協働により適正に維持管理する。
- ・特殊公園としては、本区域の緑の特性及びレクリエーション需要を考慮し、風致公園、歴史公園等を配置する。
- ・都市緑地については住民のスポーツ活動を主体とするレクリエーションの場を確保するため、千代川河岸に整備する他、湖山川、袋川河岸及び浜坂地区や鳥取砂丘コナン空港周辺地区等に適切に配置する。
- ・墓園として円護寺墓園を位置づけるとともに将来の需要を考慮し、津ノ井地区及び国府町内に配置する。
- ・広域的なレクリエーション地としての機能がある緑地・公園等は、国道・主要地方道等幹線道路を利用してネットワークを形成する。

**③防災システムの配置****【自然災害を防止する緑地の保全】**

- ・自然災害防止の観点から、土砂災害の危険性のある区域の緑地を保全する。

**【緩衝緑地】**

- ・空港と住宅地の間に公害の防止、緩和のために配置する。

**【避難系統緑地】**

- ・避難地としての機能を備えた公園の整備とともに、防災体制の確立や地域防災力の向上等、ソフト対策を進める。

**④景観構成システムの配置**

- ・鳥取砂丘から白兔海岸を経て小沢見海岸に至る海岸線、市街地の西側に位置する湖山池及び久松山系を本区域の景観機能を代表する緑地として保全する。
- ・また、丸山町、岩吉、末恒、布勢地区等に分布する丘陵地、山等の点的要素及び新袋川、野坂川、湖山川等の線的要素を市街地の景観を構成する緑地として保全する。
- ・なお、鳥取県及び鳥取市の景観計画に基づく規制・誘導により景観の保全を図る。

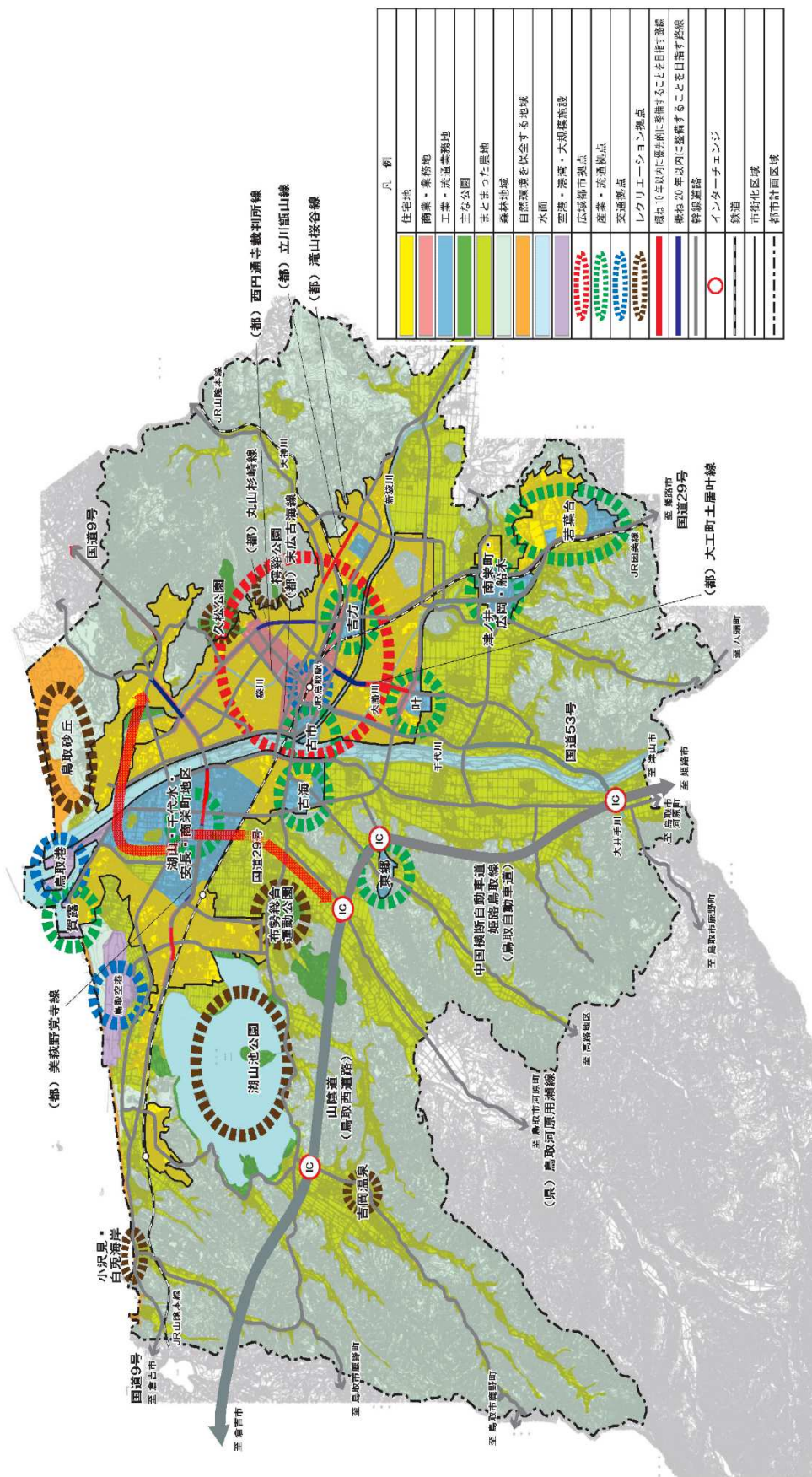
## エ. 実現のための都市計画の方針

## 公園・緑地等の整備目標及び配置方針

公園種別	配置方針
街区公園	各住区に1箇所0.25haを標準として配置する。
近隣公園	各住区に1箇所2haを標準として配置する。
地区公園	4～5住区に1箇所配置することとし、美保公園、ニュータウン中央公園、河原町中央公園、鹿野町温泉公園、鹿野町越路ヶ丘公園を配置する。
総合公園	湖山池公園を配置する。
広域公園	布勢総合運動公園を配置する。
風致公園	樗谿公園を配置する。
歴史公園	久松公園、青谷上寺地遺跡公園を配置する。
都市緑地	千代川、袋川、浜坂、湖山川の河川及び河川敷と鳥取砂丘コナン空港周辺に配置するとともに、市街地内に修景を高めるために配置する。

## 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

地区の種別	指定方針
緑地保全地域	市街地内及びその周辺において、自然環境の特に良好な地区で、都市の景観を構成する上で重要な緑地を対象とし、末恒地区、布勢地区、丸山地区等の緑地の指定を検討する。
風致地区	市街地周辺において自然環境の良好な地区の一団の緑地を対象とし、小沢見、湖山池周辺、久松山山系、稲葉山山麓、津ノ井地区、樗谿公園、浜坂地区等の緑地の指定を検討する。



マスタープラン図(鳥取都市計画区域)