

**八頭中央都市計画区域
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) 鳥取市河原町、八頭町郡家地域・船岡地域の広域的位置づけ
 - (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
 - 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) 土地利用の個別方針
 - (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) 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)
-

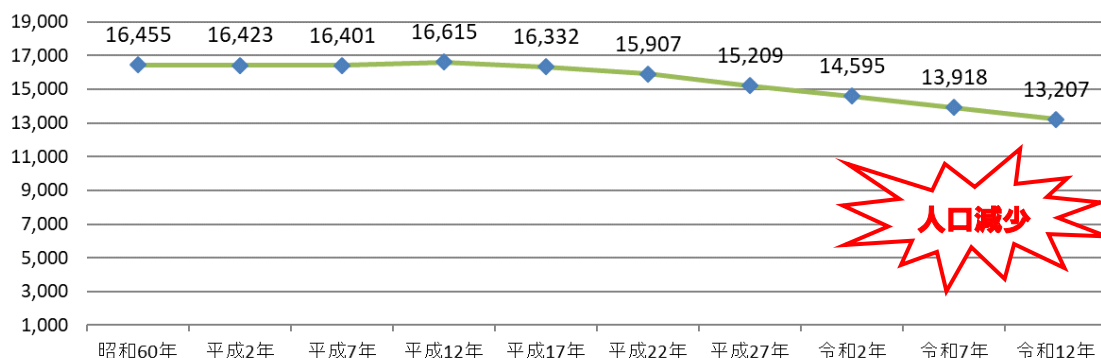
1. 都市計画の目標

(1) 都市づくりの課題

1) 地域コミュニティの活性化

本区域においても、今後、人口減少が予測されている。特に、農山村部の集落等では人口減少、さらには高齢化が顕著であり、農林業を中心に担い手不足が深刻化している。

今後、より一層の人口減少や高齢化が予想される中、地域コミュニティの活性化に向けた取り組みを推進していく必要がある。



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 八頭中央都市計画区域の人口推移

2) 広域的視点での都市機能の強化

鳥取県東部圏域の広域的な機能強化や地域内の連携強化に向けて、「ひと・もの・情報」の交流をより一層促進させることが期待されており、こうした観点で都市機能の強化を図っていく必要がある。

また、区域中心部の商工業地における産業の活力が低下しつつあり、産業の活性化が課題となっている。

3) 地域資源を活かした魅力づくり

本区域においては、千代川・八東川・私都川といった自然環境、さらには、八東川水辺プラザ河川公園やお城山展望台（河原城）、アウトドアスポーツ拠点である霊石山、船岡竹林公園（ミニSL博物館）といった観光レクリエーション資源など、優れた地域資源が数多くある。

今後は、これらを保全するとともに有効活用し、魅力づくりを進めていくことが求められている。

4) 防災減災都市づくり

平成23年の東日本大震災等の災害を踏まえ、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。

本区域では、特に、土砂災害（特別）警戒区域、河川の氾濫等により浸水の恐れのある区域、密集した住宅地が存在しており、防災性の向上に向けた取組を推進していく必要がある。

5) 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) 鳥取市河原町、八頭町郡家地域・船岡地域の広域的位置づけ

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>【鳥取地域(※1)】 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>【国府地域(※2)】 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>【福部地域(※3)】 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>【河原地域(※4)】 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>【気高地域(※5)】 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>【鹿野地域(※6)】 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>【鳥取地域】 東部地域の内外にわたる広域交流拠点都市</p> <p>【国府地域】 自然・文化資源を活かした定住拠点</p> <p>【福部地域】 鳥取砂丘観光の拠点と定住拠点</p> <p>【河原地域】 高速交通網を活用した物流拠点と定住拠点</p> <p>【気高地域】 レクリエーション拠点と定住拠点</p> <p>【鹿野地域】 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>【青谷地域(※7)】 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>【用瀬地域(※8)】 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>【佐治地域(※9)】 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>【青谷地域】 文化資源を活かした産業拠点と定住拠点</p> <p>【用瀬地域】 レクリエーション拠点と定住拠点</p> <p>【佐治地域】 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>【郡家地域(※10)】 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>【船岡地域(※11)】 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>【八東地域(※12)】 ※都市計画区域外 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>【郡家地域】 商工業地と住宅地が共存する良好な定住拠点</p> <p>【船岡地域】 自然環境を活かした体験交流拠点と定住拠点</p> <p>【八東地域】 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、それぞれまとまった単独の生活圈・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、鳥取市河原町、八頭町郡家地域・船岡地域の広域的位置づけを踏まえ、以下の方向性で都市づくりを推進していく。

1) 地域コミュニティの維持・活性化（コンパクト+ネットワーク）

将来的に人口減少が続いていくことが予想されるが、地域コミュニティの維持・活性化に向けて、営農環境との調和が図られた良好な居住環境の形成を図る。

また、周辺の良好な地域環境との調和に配慮しながら、区域の顔である郡家駅、八頭町役場・河原町総合支所、河原インターチェンジ等の周辺を中心として、生活サービス施設等の都市機能を集積させ、賑わいと活力の創出を図る。

特に、交通の結節点である郡家駅については、駅周辺の開発状況を視野に入れながら、コンパクト+ネットワークに繋がる一体的な整備を図っていく。

2) 広域的視点での都市機能の強化

県東部圏域における本区域の役割分担を考慮しつつ、地域間の連携強化に向けて、都市機能の強化を図る。

特に、広域的な連携道路としての中国横断自動車道姫路鳥取線（鳥取自動車道）や、かわはら八頭フルーツラインの有効活用、区域内の地域連携道路の整備など、交通機能の強化を図る。

中国横断自動車道姫路鳥取線（鳥取自動車道）の供用を活かし、鳥取市の中核的な工業拠点として山手工業団地の整備を促進し、布袋工業団地も含めて積極的に企業誘致を図る。

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。

- ・千代川・八東川・私都川といった自然環境、さらには、八東川水辺プラザ河川公園、お城山展望台（河原城）、アウトドアスポーツ拠点である霊石山、また船岡竹林公園（ミニSL博物館）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。
- ・大規模公園等のうるおいのある緑豊かな都市空間の保全・創出を図る。
- ・市街地を取り囲むように広がる田園地と、その背後にある山林地では、良好な自然環境や自然景観が形成されており、今後ともこれらの自然環境・自然景観の保全を図る。



お城山展望台（河原城）



ミニ SL 博物館

4) 防災減災都市づくり

地域防災計画を踏まえ、防災減災の観点でハード（避難路や防災拠点の整備、建築物の不燃化等）やソフト（危機管理体制の充実、地域の防災力の向上等）一体の対策を進める。

特に、土砂災害警戒区域等や河川の氾濫等により浸水の恐れのある区域における防災対策を推進するとともに、住宅の密集地における避難路の確保といった住環境の防災性の向上を図る。

5) 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

- ・周辺は山地に挟まれ、南北に走る2系統の国道（29号、53号）沿いにそれぞれ市街地を形成している。北に鳥取都市計画区域（区域区分あり）と隣接している。

●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

- ・産業の業況については、急激な変化は予想されない。

●市街化区域内の密集市街地、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

- ・該当する土地の区域はない。

●都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通しについて

- ・現況の市街地を基本として整備が進められている。

●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

- ・鳥取自動車道（河原インターチェンジ）の供用を活かし、工業団地等の整備が進行している。

●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保全されている。

2) 区域区分の有無と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を踏まえ、非区域区分都市とする。

■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ことから、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]

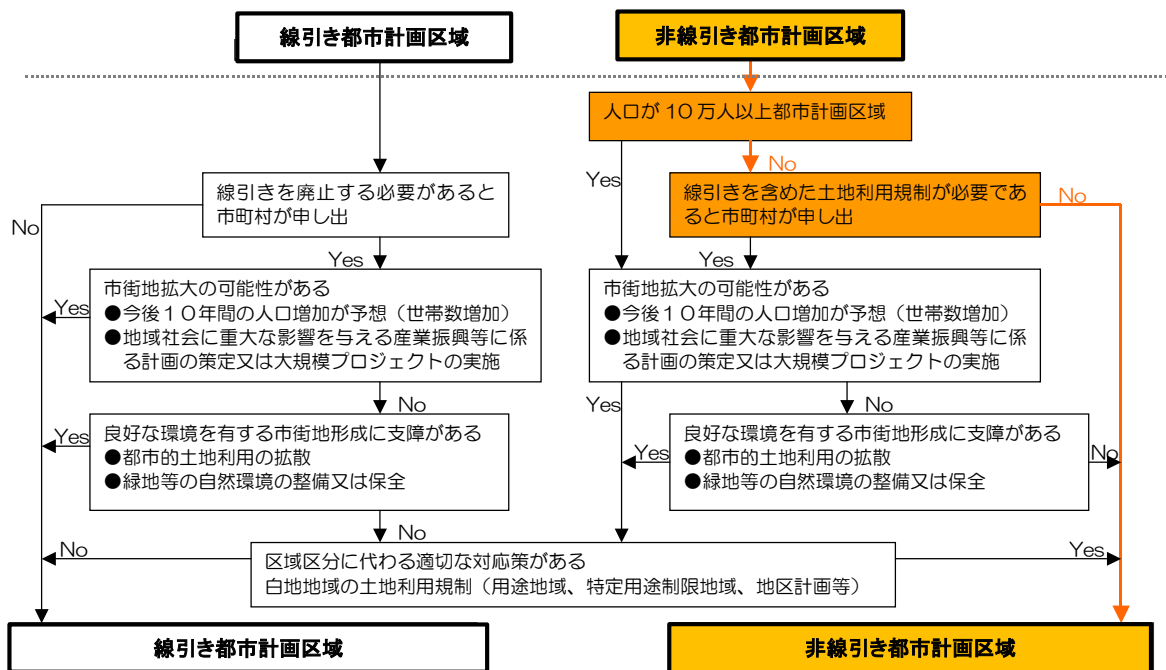
(1) 線引きを適用する

- ・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」、「都市計画法施行令附則」、「昭和62年1月8日付都市局長通達」をまとめた判断基準

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、長期的視点にたっ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。
- ・地域生活拠点における都市機能の集約化を推進する。

2) 土地利用の個別方針

- ・都市的土地利用を図る地区として、布袋地区の国道 53 号沿道、郡家地区の国道 29 号沿道及び JR 郡家駅周辺、船岡地区の国道 482 号沿線については、商・工業の活性化を図る。
- ・一方、自然的土地利用を図る地区として、現状で農林業が営まれている集落地について、地域の特性に応じた住環境・農林業を営む環境の保全を図る。
- ・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。
- ・農地については、引き続き優良農地の保全と農地再生事業等による耕作放棄地の解消に向けた取り組みを進めていく。
- ・インターチェンジ周辺については、都市的土地利用の需要が予想されるが、農林業と調整を図りながら、整備・開発を促進する。
- ・河原インターチェンジ周辺の山手工業団地及び布袋工業団地の整備を促進する。
- ・教育施設、役場、中央公民館文化センターなどの公益性が高い施設が立地する地区を地域生活拠点における公益施設地と位置づける。
- ・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尊重したまちづくり（地域の顔づくり）を図るため、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変化や、東日本大震災等の教訓を踏まえ、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。

- ・県東部圏域と圏域外との広域交流及び圏域内の連携強化に資する幹線道路等交通網の整備を図る。
- ・地域コミュニティの維持・活性化のため、今後も、地域の課題に対応した幹線等道路の整備を図る。
- ・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。
- ・長期未着手路線の都市計画の見直しを行いながら効率的な整備を図る。

イ. 主要な施設の配置方針

中国横断自動車道姫路鳥取線（鳥取自動車道）を配置する。

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〉**

公共用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、以下「処理施設」という。）の整備推進と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〉

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とともに、自然とふれあう場の創出を図るため親水護岸等の水辺空間の整備を推進する。

イ. 主要な施設の配置方針**〈下水道〉**

公共下水道の計画排水区域において、処理施設を効率的に配置する。

〈河川〉

八東川、私都川については、治水対策の必要な区間の改修を実施する。

また、河川の自然的社会的特徴を十分考慮し、親水空間として整備すべき箇所を定め、施設整備を図る。

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

「ごみ処理広域化実施計画」に基づき、河原町国英地区に東部広域行政管理組合可燃物処理施設を配置する。

ウ. 主要な施設の整備目標

東部広域行政管理組合可燃物処理施設について、地域住民との円滑な合意形成を図りながら、早期整備を目指す。

(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

ア. 主要な市街地開発事業の決定の方針

今後、市街地開発を行う場合は、周辺の優れた自然環境との調和や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。

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

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、地域の恵まれた緑を緑地として有効に活用するため、アクセス性の向上等、緑のネットワークを形成していく。

イ. 主要な緑地の配置計画

公共施設について、災害時の避難路・延焼防止帯としての機能が期待できる場合、施設等の緑化に配慮する。

自然災害防止の観点から、土砂災害警戒区域等の緑地を保全する。

避難地としての機能を備えた公園・緑地の保全とともに、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。

子供から高齢者に至るまで、幅広い世代に親しまれる身近な公園を計画的に配置する。

田園・森林地帯において、周辺集落と一体となった原風景が広がっているが、今後も引き続き、その保全に努める。

マスタープラン図（八頭中央都市計画区域）

| 凡例 | |
|----|----------------|
| | 住宅地 |
| | 商業・業務地 |
| | 工業・流通業務地 |
| | 主な公園 |
| | 下水処理場 |
| | まとまった農地 |
| | 森林地域 |
| | 自然環境を保全する地域 |
| | 水面 |
| | 生活拠点 |
| | 産業拠点 |
| | 交通拠点 |
| | レクリエーション地 |
| | 整備することを目標とする路線 |
| | 幹線道路 |
| | インターチェンジ |
| | 鉄道 |
| | 都市計画区域 |

