

本審議

議案 2 ～ 7 号

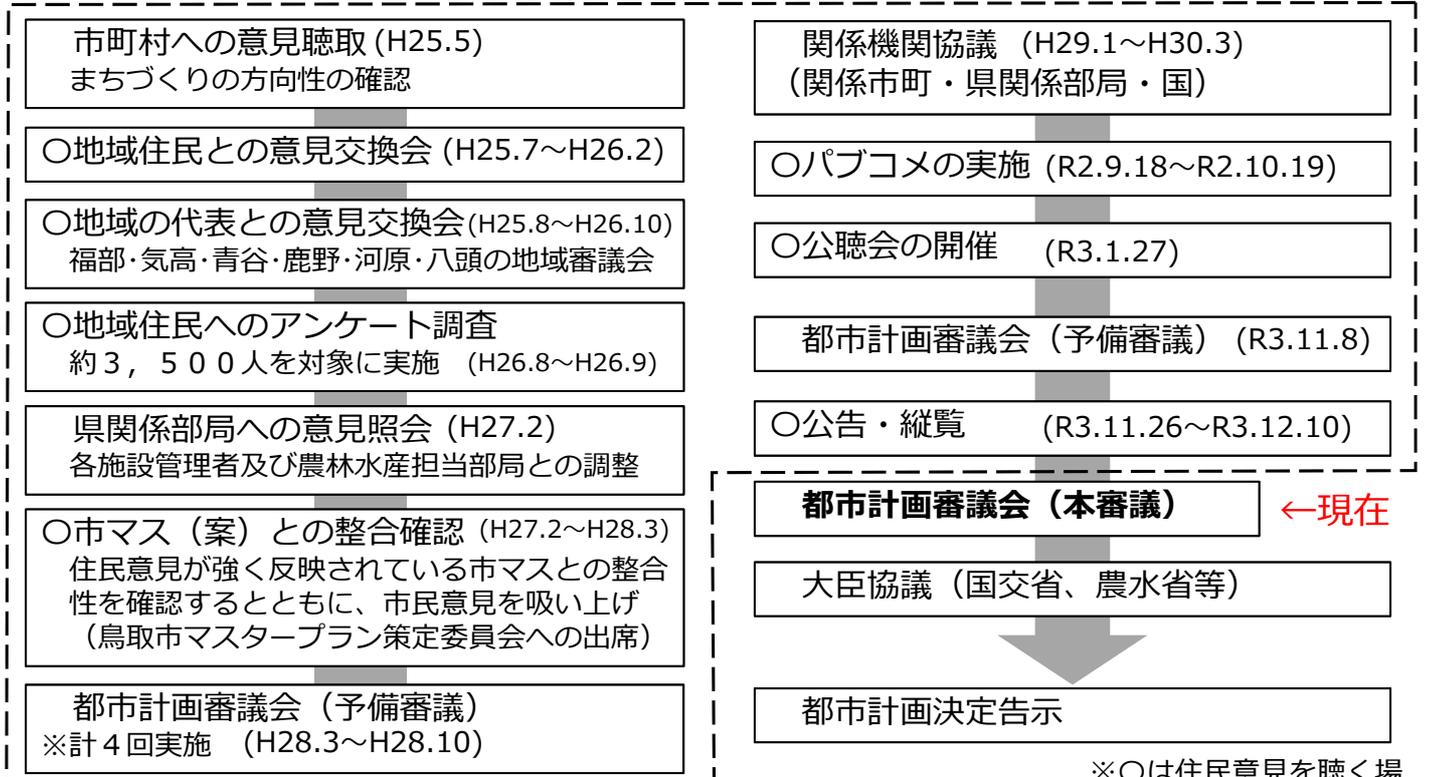
鳥取/福部/八頭中央/気高/鹿野/青谷都市計画区域の  
整備・開発及び保全の方針の見直しについて  
(都市計画区域マスタープラン)

これまでの住民及び関係機関との調整状況

区域マスの見直しにあたっては、地域住民や地域の代表との意見交換会、住民アンケート調査、公聴会の開催、パブコメの実施等により住民意見を広く収集し、また、関係市町村や県関係部局への意見聴取、国機関との協議等、必要な調整を行いながら素案を作成。

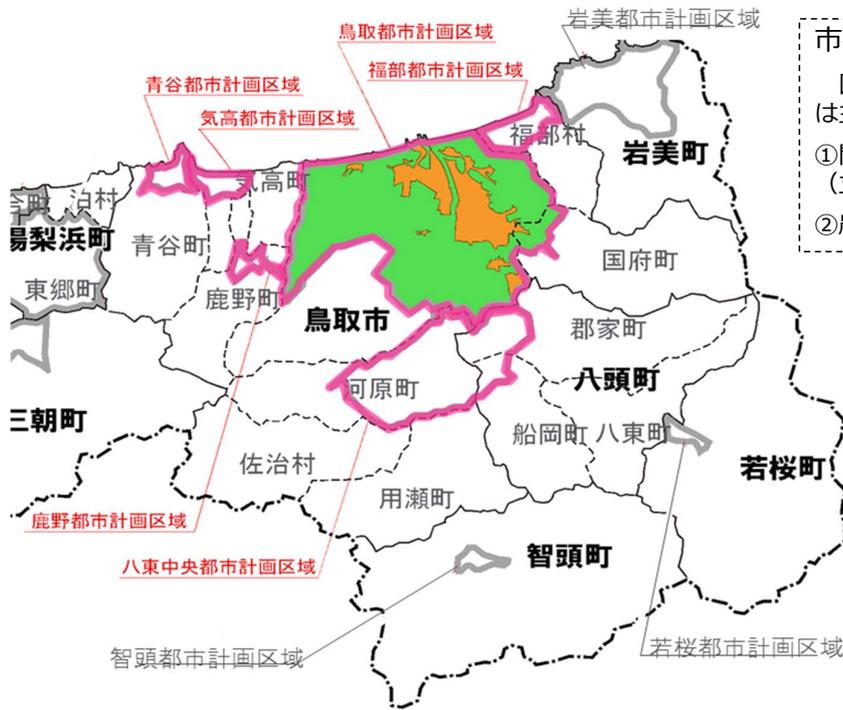
<区域マスの見直しフロー>

実施済の部分



※○は住民意見を聴く場

東部圏域には9つの都市計画区域が存在する。  
 (今回の見直し対象とする6区域：鳥取・福部・八頭中央・気高・鹿野・青谷)  
 このうち、区域区分を定めているのは**鳥取都市計画区域のみ**。  
 (県内で区域区分を定めているのは、鳥取都市計画区域と米子境港都市計画区域の2区域。)



市街化調整区域での主な制限  
 区域区分を定めることにより、市街化調整区域では主に以下の制限が生じる。  
 ①開発行為や建築物の建築に対する厳しい規制(立地基準に合致したものについてのみ許可)  
 ②農地転用に当たっては、許可を要する。



見直しの背景

現在の都市計画区域マスタープランが策定された平成16年以降、人口減少や少子高齢化の進行等、社会情勢が大きく変化し、都市の低密度化や中心市街地の空洞化、農村集落の機能低下等様々な問題が生じている。また、近年は鳥取市の中核市移行、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、鳥取東部圏域における都市構造も大きく変わりつつある。

このような中、持続可能なまちづくりの手法の一つとして、**コンパクト+ネットワーク**の考え方が重要視されつつあり、鳥取市においては平成29年3月に市町村マスタープラン(市マス)の見直しが行われた。

これらのことを踏まえ、本県では鳥取市が作成する市マスとの調和を図りつつ、都市構造の変化に柔軟に対応するため、都市計画区域マスタープランの見直しを行う。

【区域マス見直しのポイント】

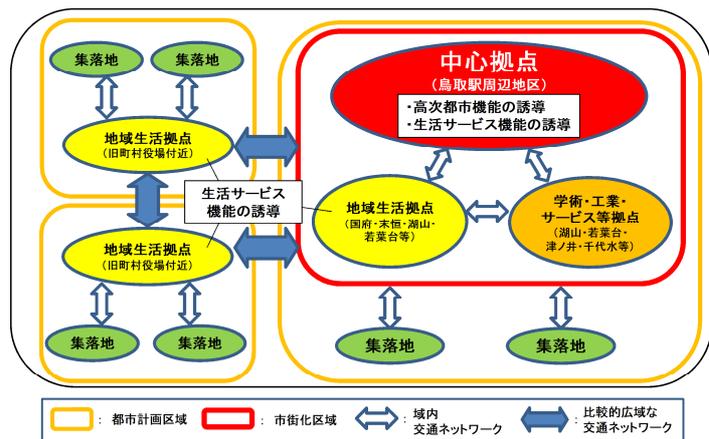
【従来】  
 コンパクトな都市づくり  
 ○都市機能の集積



【見直し案】  
 コンパクト+ネットワークの  
 より一層の推進  
 ○都市機能の集積  
 ・都市機能及び  
 居住の適切な誘導  
 ・拠点間交通の強化

重要視

コンパクト+ネットワークの概念図



コンパクト+ネットワークのより一層の促進

鳥取都市計画区域・・・市街地と農村部が調和した持続可能な都市づくり



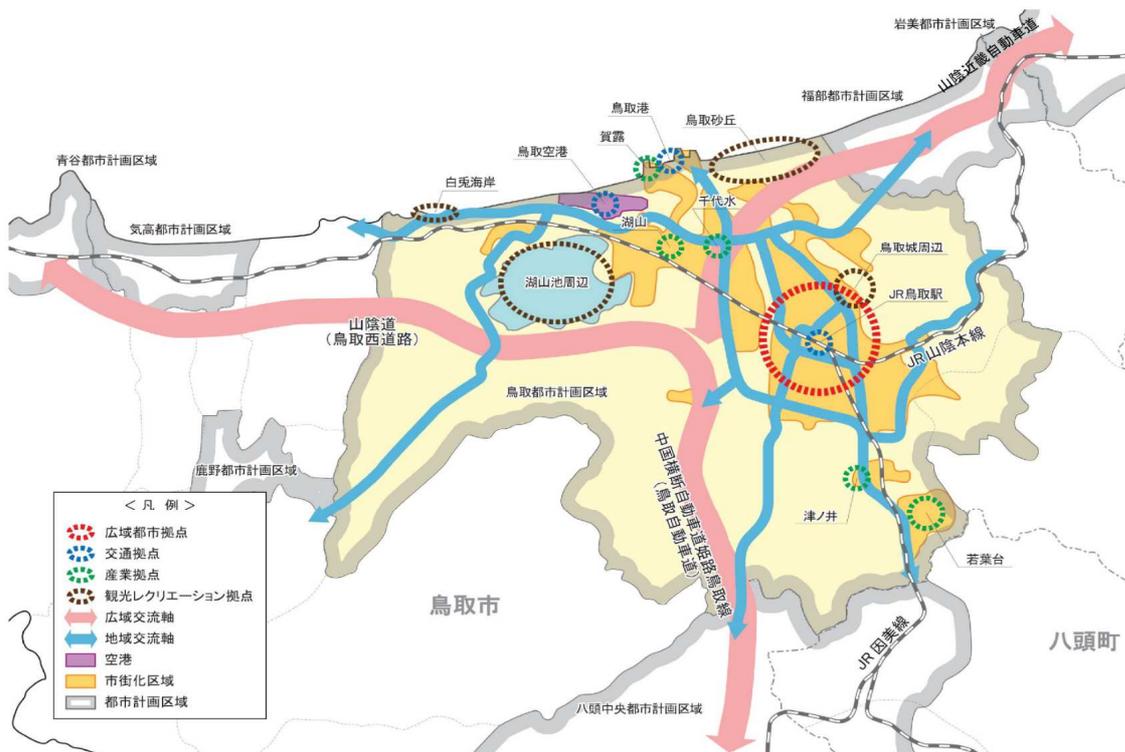
福部・八頭中央・気高・鹿野・青谷都市計画区域・・・地域コミュニティの維持・活性化

周辺の良い地域環境との調和に配慮しながら、各区域の顔である駅や各総合支所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。

都市機能の集約化による拠点の形成と拠点間を繋ぐネットワークの強化

(交通機能の強化)

- ・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



地域資源を活かした魅力づくり（既存ストックの有効活用）

豊かな自然や地域・文化・生活に根ざした街並み等の地域資源を保全し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。

【鳥取区域マス】



鳥取城跡

【福部区域マス】



鳥取砂丘

【青谷区域マス】



因州和紙工房

観光レクリエーション拠点（代表例）

区域区分の有無及びその方針

区域区分の有無及びその方針については、人口の動向、産業の業況、土地利用の状況、地域住民の意見、関係市町村の意向等を勘案しながら、区域区分の有無の判断基準を踏まえ決定する。

鳥取都市計画区域

[区域区分の有無及びその方針]

- ① 区域区分を維持する。
- ② 市街化区域は、原則拡大しない。

ただし、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。

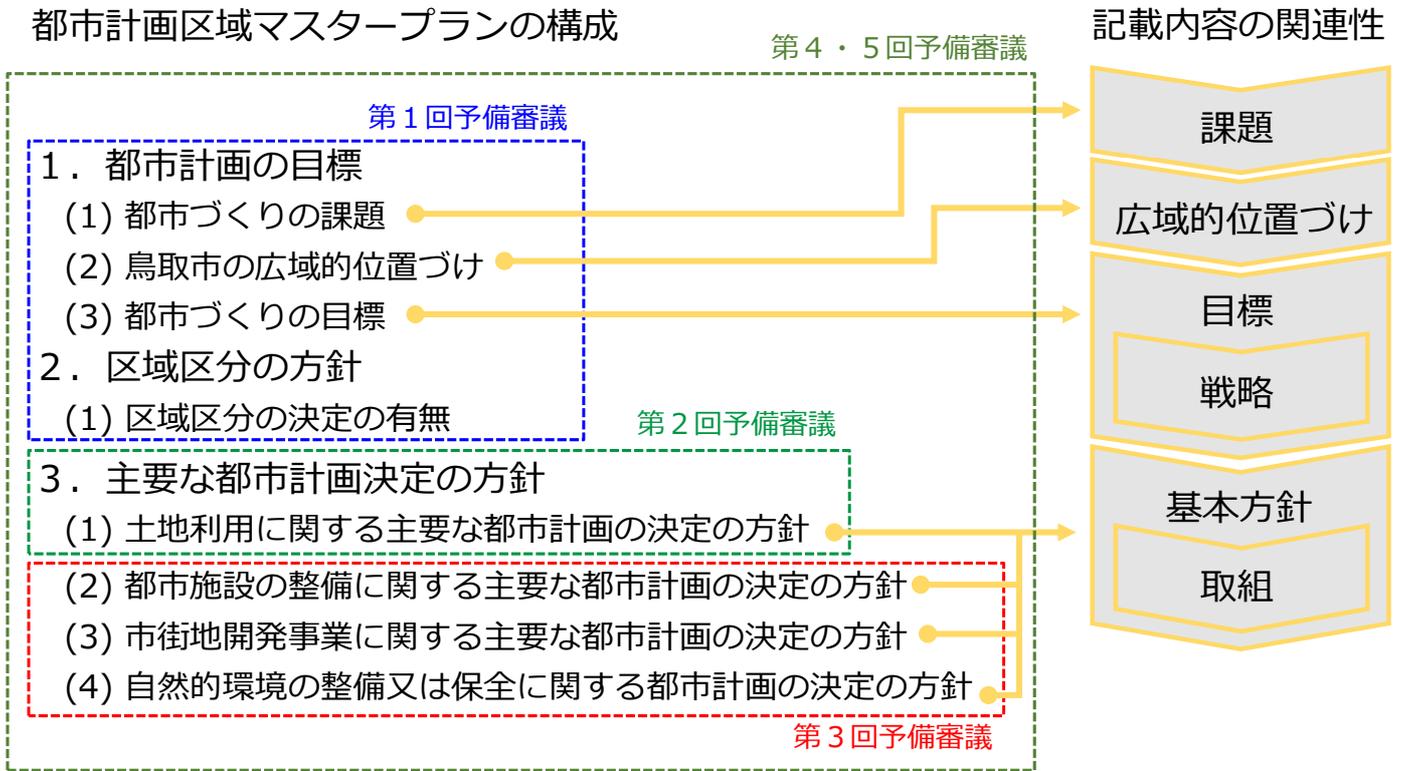
福部・八頭中央・気高・鹿野・青谷都市計画区域

[区域区分の有無及びその方針]

- 非線引き都市計画区域を維持する。

【マスタープラン見直しの素案】

平成28年3月～令和3年11月まで計5回の予備審議を実施し、素案の内容を一通りご審議いただき、マスタープランの変更に関して概ね了解をいただいたところ。



予備審議での主な意見（1/3）

前回説明資料

予備審議での主な意見は以下のとおり

審議会	審議項目	意見の概要	意見に対する対応
第1回予備審議 (H28.3.23)	都市の目標 区域区分の方針	・住民及び関係機関との調整状況が不明。	・第2回予備審議にて住民アンケート等による意見を紹介し、見直し案の反映状況を説明。
		・広域的位置づけのための整理が不十分（移住者、就業者の動き等）。 ・圏域を超えた広域的視点での整理が不足。 ・都市の持つポテンシャルや強みが読み取れない。	・第2回予備審議にて移住者数の推移や就業者の流出入状況、広域交通網の整備状況等のデータに基づき、都市のもつ特徴や強みを整理し、これを踏まえつつ各都市の広域的位置づけを決定していることを説明。

審議会	審議項目	意見の概要	意見に対する対応
第2回 予備審議 (H28.7.13)	主要な都市計画の決定の方針 (土地利用に関する主要な都市計画の決定方針)	・都市の目標を達成するために戦略があり、その戦略に基づいた取組があるべき。そのため、戦略についての記述が必要。	・第3回予備審議にて各都市計画の目標を達成するための戦略の記述を追記することを説明。 (記載例) 【都市計画の目標】 賑わいと活力のある市街地の再生 【戦略】 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。
		・各都市計画区域共、想定される自然災害に対する記述をすべき。	・第3回予備審議にて多様な自然災害に対応できるよう、「自然災害による被害のおそれのある既存の宅地については、防災性の向上に取り組むことにより安全を確保する」を追記することを説明。

審議会	審議項目	意見の概要	意見に対する対応
第3回 予備審議 (H28.9.7)	主要な都市計画の決定の方針 (都市施設の整備・市街地開発事業・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)	・各取組が、どの目標・戦略に対応しているのか整理すべき。 (目標や戦略に対し、取組が網羅できているか、確認が必要ではないか。)	・第4回予備審議にて各取組がどの目標・戦略に対応しているのかなど一覧表へ整理し、説明。
第4回 予備審議 (H28.10.19)	第1～3回の審議内容全般	・特段の意見なし	
第5回 予備審議 (R3.11.8)	パブコメ・公聴会での意見に対する回答	・鳥取都市計画区域の区域区分(市街化調整区域)の規制を撤廃し、民間投資がしやすい環境を整えるべき。	・人口減少下、市街化区域の単純拡大は都市のスプロール化を招くこと、市街化調整区域内の農地を保全するという観点から、区域区分を維持していくことを説明。

対応状況	件数	主な意見
反映した (一部反映含む)	0件	
既に盛り込み済み	20件	<p>【区域：鳥取】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外の店舗に行かなくても生活ができるようにしてもらいたい。鳥取駅より北側の商店街や地域の活性化に取り組んでもらいたい。</li> <li>・空き家や空き店舗、空き地の有効利用を考えてもらいたい。田畑や山林も有効活用をしてもらいたい。</li> <li>・文化施設や娯楽施設を充実し余暇を有効に利用してもらいたい。</li> <li>・都市計画決定されてから、未着手の「智頭街道」の道路拡幅を早急に実施してもらいたい。</li> </ul>
今後の検討課題	0件	
対応出来ない	0件	
その他上記に分類 できないもの	5件	<p>【区域：鳥取】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・山陰道の湖山池青島付近のチェーン着脱場所のパーキングにトイレの設置。</li> </ul> <p>【区域：青谷】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥取西道路の青谷に弥生古代公園パーキングを造成してほしい。</li> </ul>
計	25件	

## 公聴会での主な内容と公述に対する県の考え方

○ 日時：令和3年1月27日（水） 鳥取県庁講堂

○ 公 述 人：1名（傍聴人：4名）

	意見の趣旨	公述に対する県の考え方
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域をはっきりと市街地と農村部に住分ける。</li> <li>・市街地はコンパクト中層化集積し、農村部は生産緑地・里山として、開発規制して日本の田園都市のモデルケースとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）を位置づけていること。また、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としており、既にマスタープランに盛り込み済み。</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無料の山陰道の1日でも早い実現を図ってもらいたい。京都や島根県津和野方面へ行く道路など。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）の整備を進めるとしており、既にマスタープランに盛り込み済み。</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥取市役所の跡地を鳥取市で作るユニークな鳥取市美術館の建設を実現して、歴史文化ゾーンを図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧市役所本庁舎の跡地利用について、鳥取市は日本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会の提言を参考に検討されており、その他のご意見ということで整理。</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の私有地及び私有地の空地、老朽建築物撤去後の空地は、田園都市に連携して、菜園緑地や庭園緑地として、固定資産税などを減税し、緑地計画に盛り込む。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生産緑地地区は、500m<sup>2</sup>以上のまとまった農地が指定対象となっており、市街化区域内に点在する空き地に対して生産緑地制度を活用することは困難ということで、対応できない。</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近未来の鳥取地震、千代川の氾濫は現実になり得ることであるため、防災計画や防災訓練の徹底。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対策内容や防災訓練の実施については、国土強靱化地域計画、地域防災計画等に記載されているため、マスタープランに追記等は行わない。</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存町内会組織の高齢化が進み、役員になる希望者が少ないような状況である。それを補完する意味で、向こう三軒両隣の、近くを助ける近所組織の設立普及。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主防災組織等については、鳥取県地域防災計画等に記載されているため、マスタープランに追記等は行わない。</li> </ul>

《関係機関との協議》

市町村への意見照会（都市計画法第18条第1項）

鳥取市 【R3.11.26協議、R4. 1.19 回答】

八頭町 【R3.11.26協議、R3.12.13 回答】

意見なし

《縦覧》

縦覧案件	縦覧期間	閲覧者	意見書	縦覧場所
鳥取都市計画区域MPの変更 福部都市計画区域MPの変更 八頭中央都市計画区域MPの変更 気高都市計画区域MPの変更 鹿野都市計画区域MPの変更 青谷都市計画区域MPの変更	11/26 ～ 12/10	2名	なし	鳥取県県土整備部技術企画課 鳥取市都市整備部都市企画課 各総合支所地域振興課 八頭町建設課

今後のスケジュール（案）

R2年度	パブコメ・公聴会
R3年度	都市計画審議会（第5回予備審議）
	関係市町本協議
	公告・縦覧
	都市計画審議会（本審議） ← 今回
	国土交通大臣協議（2月下旬）
	告示（3月下旬）