

# 鳥取市立地適正化計画について

## 1. 立地適正化計画の背景

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
  - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
  - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**（**地域の消費・投資の好循環の実現**）
  - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
  - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

### 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**

### ■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

### ■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

### ■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

### ■ 都市部での甚大な災害発生

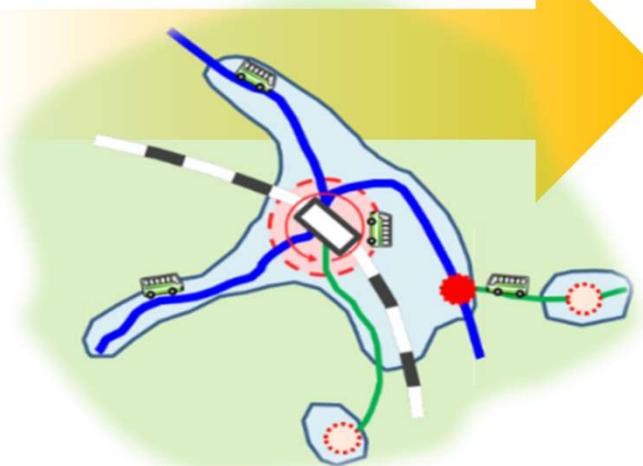
- 被害額の増加、都市機能の喪失

### コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+  
ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が  
利便性の高い公共交通で結ばれた  
多極ネットワーク型コンパクトシティ

### コンパクトシティ化による効果の例

#### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
  - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

#### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
  - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

#### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
  - 地価の維持・固定資産税収の確保
  - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

#### 地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
  - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

#### 居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

## 2. 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、都市計画区域が指定されている市町村において、**市街化区域（非線引き都市計画区域においては都市計画区域）の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域、防災指針を定め、持続可能な都市構造への転換を推進する制度。**
- 区域を定めるのみならず、様々な事業を位置づけることが可能。
- 関連する**市街化区域外（都市計画区域外を含む）の将来像についても、幅広く記載が可能。**



## 3. 立地適正化計画策定の必要性及びこれまでの経緯

### (1) 立地適正化計画策定の必要性

#### ○背景

鳥取市では、「鳥取市都市計画マスタープラン（平成29年3月）」を改定し、各種施策を計画的に進めているが、今後更なる人口減少による低密度化の進展、頻発化・激甚化する自然災害に対して地域の安全確保への対応が必要となった。

#### ○目的及び効果

「鳥取市立地適正化計画」を策定することで、人口減少下でも、医療・福祉・子育て支援等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導すること、さらに災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定することで、人口密度を維持し生活サービスやコミュニティの持続性を高めることが期待できる。

### (2) これまでの経緯

年月日	内容
平成26年9月	立地適正化計画制度の創設（国）
平成27年度～	鳥取市都市計画マスタープランの改定開始（鳥取市） 鳥取市立地適正化計画策定開始 平成28年4～5月 <b>鳥取市立地適正化計画策定を一時保留※</b>
平成29年3月	鳥取市都市計画マスタープラン策定・公表（鳥取市）
令和2年9月	<b>防災指針の創設</b> （国）
令和7年4月	<b>鳥取市立地適正化計画の作成を開始</b> （鳥取市）
令和9年3月	<b>鳥取市立地適正化計画策定（予定）</b> （鳥取市）

**※立地適正化計画策定を一時保留となった要因**

立適と都市マスの同時策定は理解しにくく、段階的に計画を策定する方がより市民に受け入れられやすいとの判断（都市マスでは市域全体の均衡ある発展のための理念等が示されているのに対し、立適では市街化区域だけを対象として都市機能や居住の促進を図る計画のため）

## 4. 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題

## 都市構造上の問題点・課題の整理

以下の表のとおり、①～⑥の項目に示す各種基礎的データを収集し、都市の現状について整理した。

	都市構造上の問題点	都市構造上の課題
①人口・空き家	<p><b>人口減少及び高齢化</b> ○これまで維持されていた市街地の人口密度の低下に伴い、市街地の活力低下や利用者の減少による都市機能や生活サービスの低下が懸念される</p> <p><b>空き家の増加</b> ○市街地における空き家が増加し、治安面や景観面での悪影響が懸念される</p>	<p><b>都市の魅力向上による定住促進、人口の維持</b> ○雇用の場や保育施設、高齢者向け施設等の充実など、都市の魅力を高めて若者の定住促進や高齢者サービスの向上を図り、一定のエリアに居住・都市施設を誘導して中心市街地の人口密度を維持することにより、生活利便性の維持・向上を図る必要がある</p> <p><b>空き家の利用促進</b> ○空き家の有効活用を推進し、地域振興を図るとともに、倒壊のおそれのある危険空き家への対応をすすめ、安全・安心な住環境を形成する必要がある</p>
②土地利用	<p><b>市街化調整区域や非線引き都市計画区域内の開発・市街地の拡散</b> ○市街化調整区域や非線引きの都市計画区域内の開発・市街地の拡散により、中心市街地を含む多くの地域で人口密度が低下して、都市機能や生活サービスが低下することが懸念される</p>	<p><b>低未利用地の有効活用等による都市機能の集約</b> ○公共サービスや生活利便性の低下を防ぐため、中心拠点や地域生活拠点への都市施設の集約を図る必要がある</p> <p>○都市拠点の低未利用地の有効活用により、市街地の賑わい創出及び地域力の強化を図る必要がある</p>
③産業経済	<p><b>公共施設等の老朽化</b> ○公共施設等の老朽化に伴い、改修・更新費用が増加し、維持更新がスムーズに行われない場合、利用者の安全性を保てなくなることが懸念される</p> <p><b>地価の下落</b> ○地価の下落により、資産として価値が減少していくことが懸念される</p>	<p><b>居住及び都市機能の集積による生産性向上</b> ○中心市街地等の一定のエリアに居住や都市機能を集積し、サービス産業等の効率を高めて生産性を向上すると同時に、にぎわいを創出して都市の魅力を高めるなど、地域経済の活性化を図る必要がある</p>
④都市施設	<p><b>生活サービス水準の低下</b> ○人口密度の低下に伴い、生活サービス水準が低下することが懸念される</p>	<p><b>効果的な都市施設の配置による、生活利便性の向上</b> ○中心拠点等の人口を集約するエリアに高次都市機能を効果的に配置し、市民の生活利便性を高めるとともに、中心拠点と地域生活拠点とのネットワークを強化し、利便性の共有を図る必要がある</p>
⑤公共交通・都市交通	<p><b>公共交通サービス水準の低下</b> ○人口減少に伴い、公共交通利用者が減少し、公共交通サービス水準が低下することが懸念される</p>	<p><b>利便性の高い公共交通ネットワークの形成</b> ○交通結節機能の強化などによる利用促進や、バス路線等の公共交通ネットワークの再編などにより、効率的で利便性の高い交通体系を確立し、公共交通サービス水準の維持・向上を図る必要がある</p>
⑥災害	<p><b>既成市街地を含む災害リスク</b> ○市街化区域内にも災害リスクがあるエリアが存在しており、既成市街地において、自然災害による甚大な被害が発生することが懸念される</p>	<p><b>災害リスクの低減・回避による市民の安全性の確保</b> ○土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域が、市域の広いエリアに分布していることから、対策を行い市民の生命・安全を守る必要がある</p>

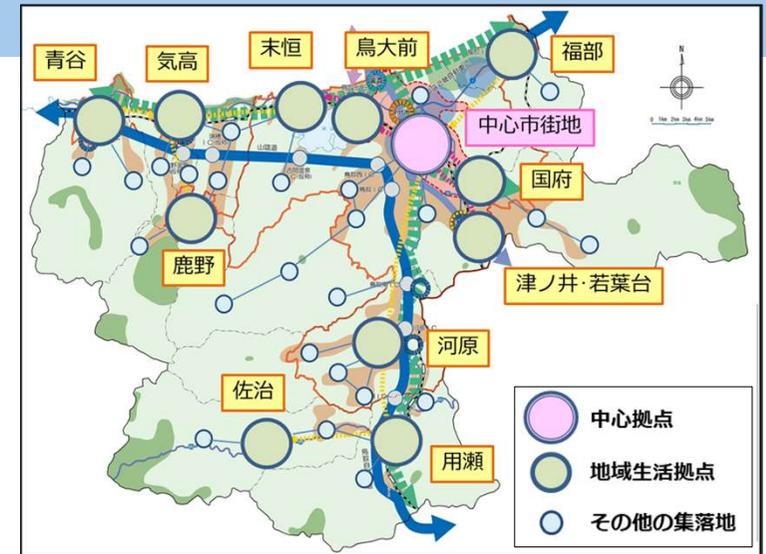
## 5. 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

鳥取市都市計画マスタープラン（H29.3改定）における都市づくり方針

都市づくりの将来像

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」

鳥取市では、市民サービスの拠点として、中心市街地を「中心拠点」各総合支所周辺等を「地域生活拠点」と定め、各拠点や「その他の集落地」を利便性の高い公共交通ネットワークでつなぐ「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を本市の将来像とします。



「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の概念図

### 都市構造の基本的な方向性

本計画では、都市計画マスタープランのもと、本市の都市構造上の課題を解決していくため、将来都市構造に関する基本的な方向性を次の通り設定。

#### 都市構造上の課題

人口・空き家

- 都市の魅力向上による定住促進、人口の維持
- 空き家の利用促進

土地利用

- 低未利用地の有効活用等による都市機能の集約

産業・経済

- 居住及び都市機能の集積による生産性向上

都市施設

- 効果的な都市施設の配置による、生活利便性の向上

公共交通・都市交通

- 利便性の高い公共交通ネットワークの形成

災害  
※防災指針にて方向性を設定する

- 災害リスクの低減・回避による市民の安全性の確保

方針1 多様な都市機能を提供する中心拠点等の維持

方針2 持続可能な公共交通ネットワークを活用した利便性の高い市民生活の確保

方針3 各地域生活拠点の居住及び市民サービスの維持に配慮した区域設定など施策の実施

## 6. 将来都市構造図作成に係る拠点性評価

### (1) 評価手順

将来都市構造図作成にあたり、市内の**拠点性**や**生活利便性**を表す「**拠点レベル**」を定量的に分析

誘導区域の設定にあたり、市内の拠点性や生活利便性を表す「**拠点レベル※**」を定量的に算出します。

・「**将来人口分布（令和32(2050年)**」、**「都市機能（商業・医療・福祉・文化・行政・避難）施設へのアクセス性**」、**「公共交通（駅・バス停）へのアクセス性**」の3つの指標化を用います。

・「**将来人口分布（令和32(2050年)**」は、100mメッシュあたりの人口の値から、「**都市機能（商業・医療・福祉・文化・行政・避難）施設へのアクセス性**」、**「公共交通（駅・バス停）へのアクセス性**」は、施設の重要度や機能性に応じ点数を配分し、100mメッシュからの徒歩圏（都市機能（避難以外）と公共交通（駅）は800m、都市機能（避難）は500m、公共交通（バス停）は300m）に含まれる施設数の合計値から、それぞれ3つの指標を偏差値化し、それらを合計した数値を「**拠点レベル※**」として算出します。

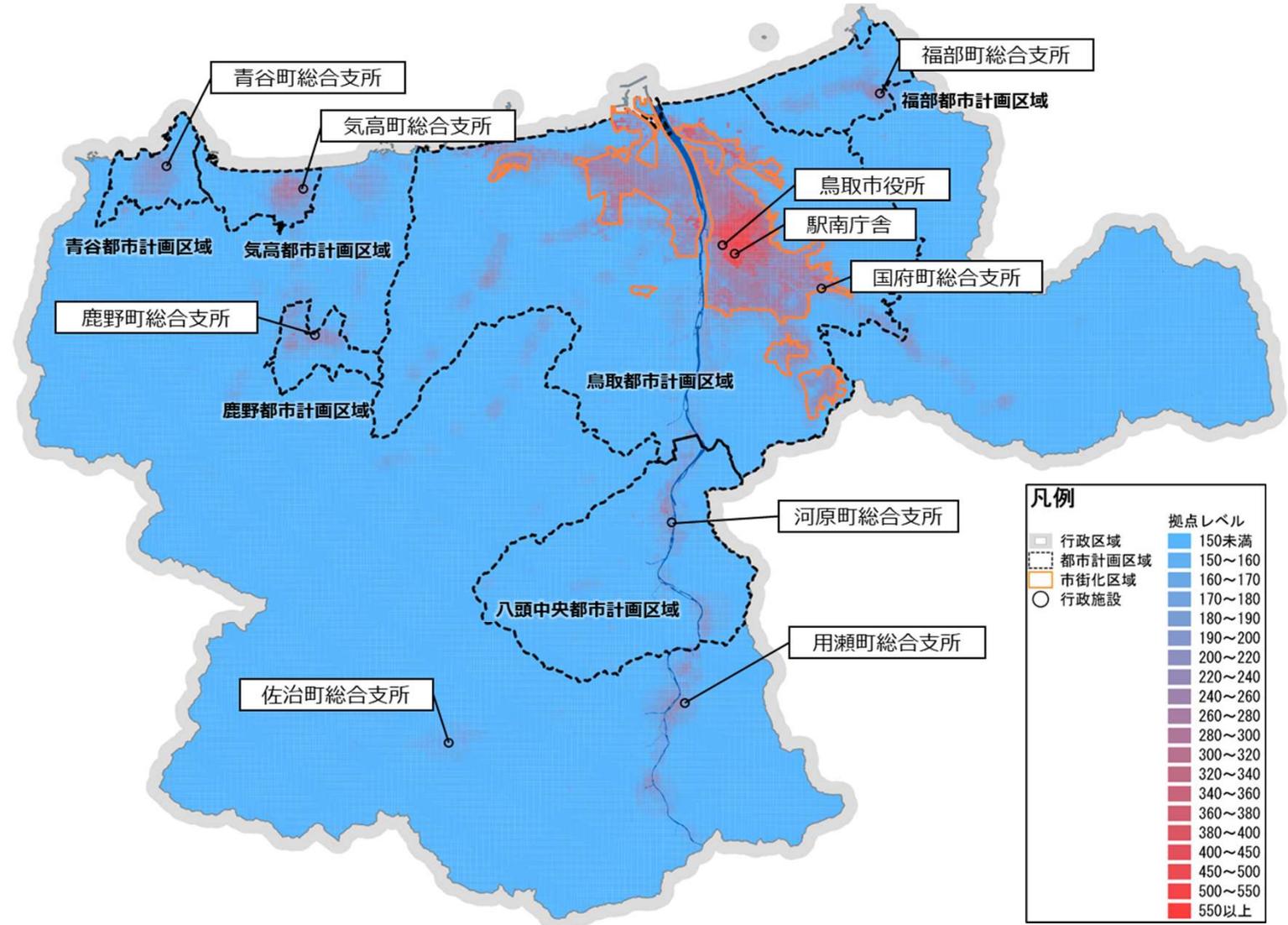
※一般的な用語ではなく独自に設定した用語

### (2) 点数配分

「都市機能（商業・医療・福祉・文化・行政・避難）施設へのアクセス性」、「公共交通（駅・バス）施設へのアクセス性」は、**施設の重要度や機能性に応じ点数（1～5）を配分**

### (3) 拠点レベル算出結果

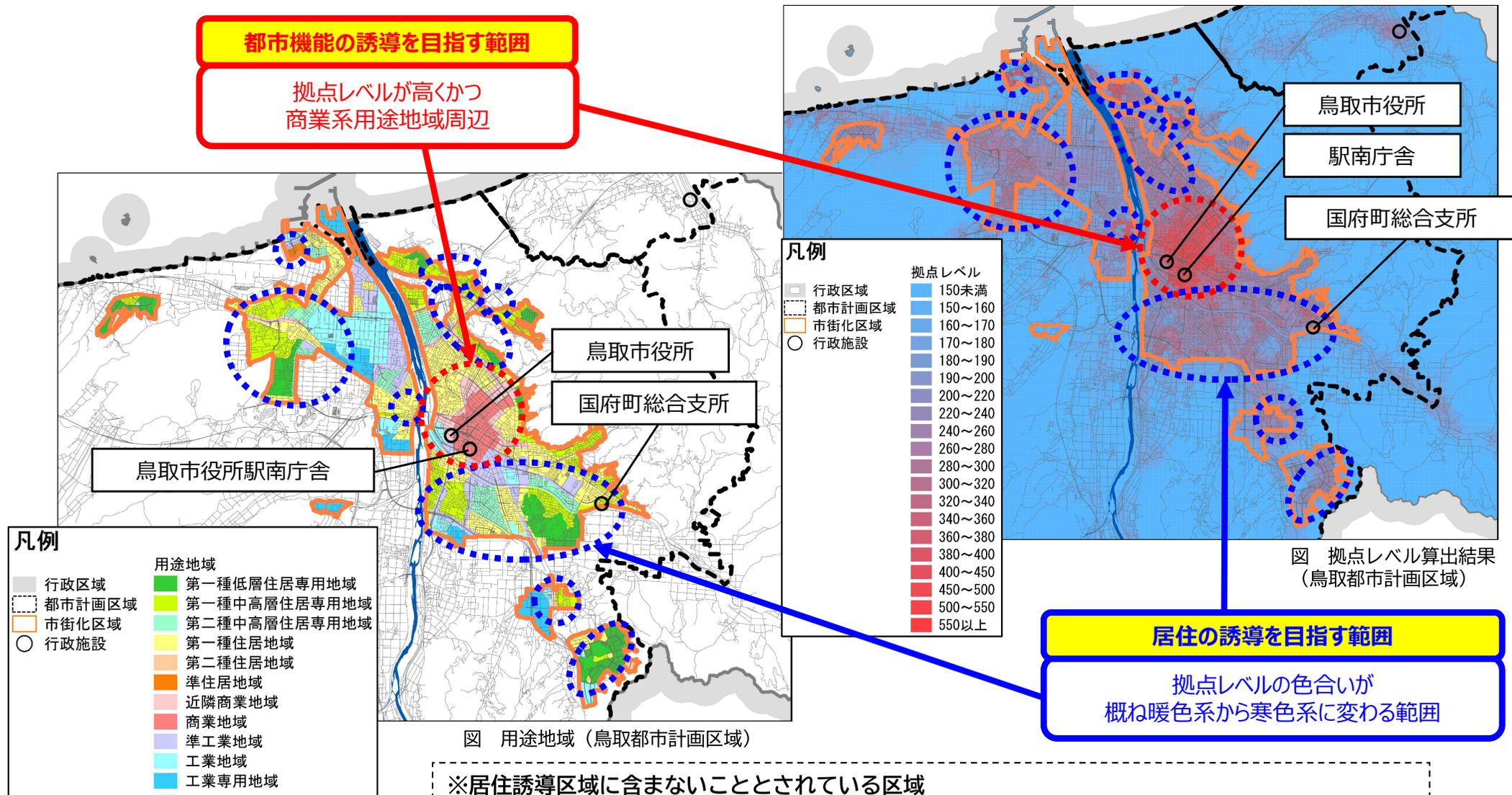
拠点レベルが高い（**暖色系**）ほど**生活利便性が高く人口が集積**している一方、拠点レベルが低い（**寒色系**）ほど**生活利便性が低く人口の集積が低い**ことを示す



## 7. 誘導区域等の設定について

### (1) 居住誘導区域・都市機能誘導区域のベースエリアの分析

鳥取都市計画区域については、「都市機能の誘導を目指す範囲」と「居住の誘導を目指す範囲」に区分し、「都市機能の誘導を目指す範囲」は、**拠点レベルが高く、商業系用途地域が指定されている範囲**で、「居住の誘導を目指す範囲」は、**拠点レベルの色合いが概ね暖色系から寒色系に変わる範囲**を誘導区域として設定ベースエリアとします。



※居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域
- 災害危険区域のうち、居住が禁止されている区域
- 農用地区域 等

## (2)市独自で設定する任意の区域【都市再生特別措置法における立地適正化計画の扱いを受けない独自の区域(地域生活拠点)】

福部、河原、気高、鹿野、青谷、佐治、用瀬の各総合支所周辺で拠点レベルの色合いが概ね暖色系から寒色系に変わる範囲を鳥取市独自の任意の区域として設定するベースエリアとします。

