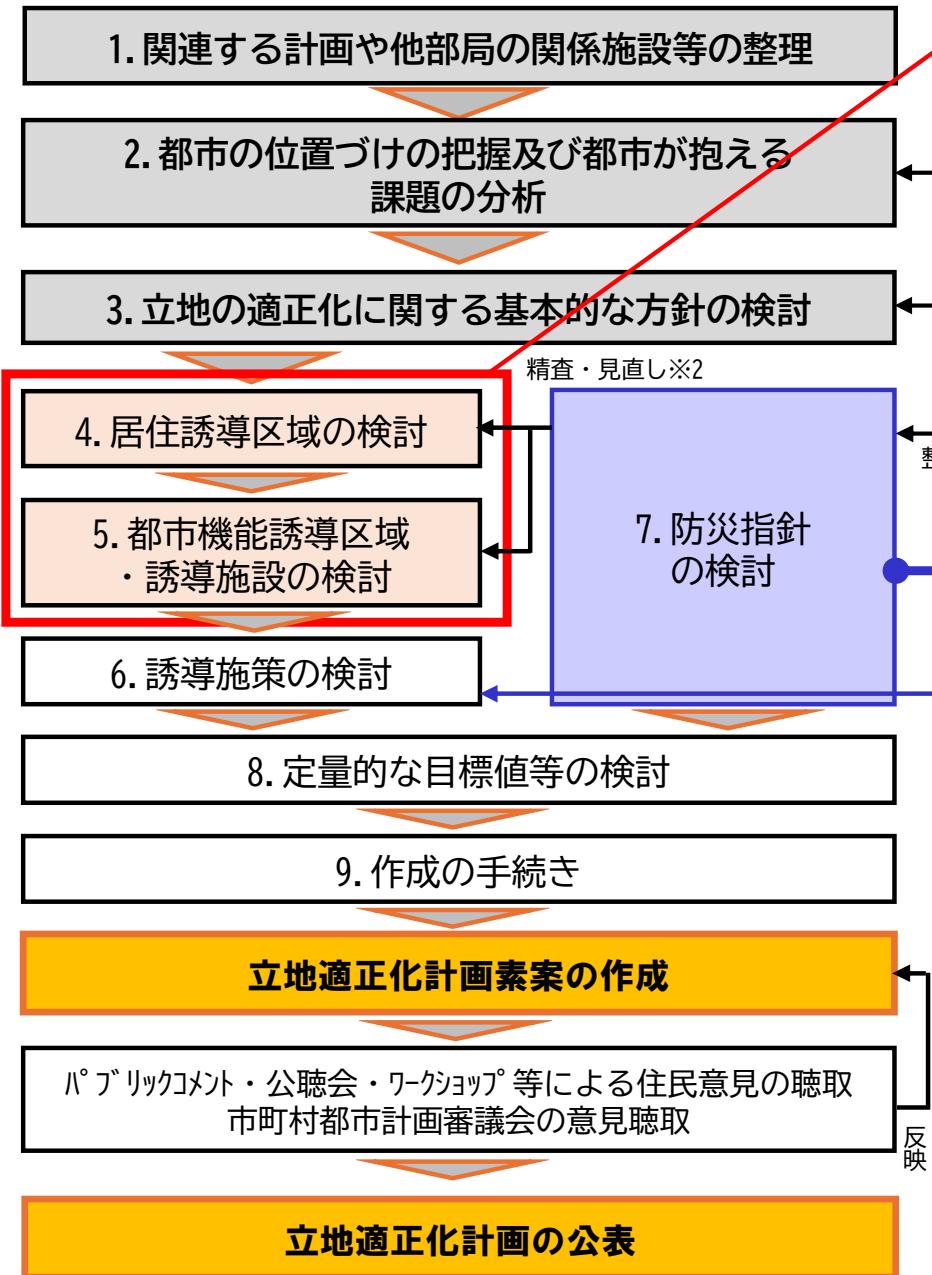


## 誘導区域の設定について

1. 立地適正化計画の検討の進め方
2. 誘導区域の設定について
3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

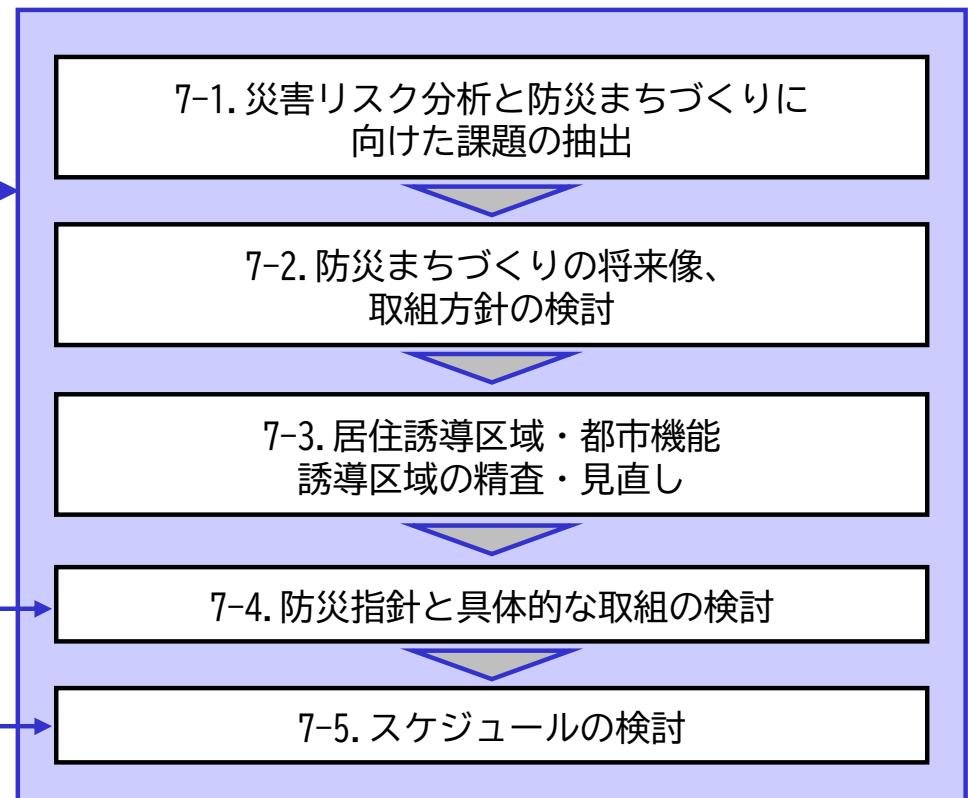
# 1. 立地適正化計画の検討の進め方

## 立地適正化計画の検討の進め方



## 第2回委員会での議事内容

- ※1 「7-1. 災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出」「7-2. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討」は、「2. 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析」「3. 立地の適正化に関する基本的な方針の検討」と整合を図りながら検討することが必要。
- ※2 「4. 居住誘導区域の検討」「5. 都市機能誘導区域・誘導施設の検討」の結果については、リスク分析の結果を踏まえて精査が必要。また、既に居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定・公表している場合は、リスク分析の結果を踏まえ、必要に応じて区域を見直す（災害リスクの高いエリアを除外する、又は災害リスクが低減・解消されたエリアを編入する）ことも考えられる。



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（国土交通省）

# 1. 立地適正化計画の検討の進め方（第1回検討委員会資料抜粋）

## 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、本市の都市の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通り設定します。

### 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

- 災害リスクの低減・回避による市民の安全性の確保

※防災指針にて  
方向性を設定する

### 方針1 多様な都市機能を提供する中心拠点等の維持

市域各所からのアクセス性に優れた鳥取駅周辺には高次都市機能が集積していますが、一方で一部の生活サービス機能の低下が否めない状況にあります。

今後本市が、市内外を問わず多くの方から魅力的な都市として持続し発展していくためには、市を中心核へ高次都市機能の立地のみならず、街なかにおいて、生活サービス機能と居住のバランスの取れた立地が必要です。

そのために、中心拠点等に高次都市機能、生活サービス機能の維持・充実、居住の適切な促進を図ります。

### 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

中心拠点等における高次都市機能や生活サービス機能をその周辺に暮らす人々が便利に利用するためには、公共交通との緊密な連携が不可欠であり、公共交通路線の維持・充実が求められています。

また、本市では、最大の交通結節点となる鳥取駅に接続する基幹的な公共交通路線の維持・充実を基本としつつ、全市的な公共交通ネットワークの確保を継続しています。

今後、さらなる人口減少や少子高齢化が進む中でも公共交通路線の維持・充実を図るためには、生活利便性を確保するための「生活サービス機能の立地」と、公共交通を使う人を確保するための「一定のエリアにおける人口密度の維持」、さらには公共交通の利用頻度を高めるための「利用しやすい公共交通ネットワークの構築」が不可欠であり、これらを一体的に取り組むことが重要です。これにより、「公共交通利用者の減少→路線の減少やサービスの低下→利用者の一層の減少」の悪循環を断ち切ることを目指します。

### 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

中心拠点以外の市内の地域生活拠点においても、必要な生活サービス機能の確保等に取り組みます。

具体的には、立地適正化計画の区域と同様に、各拠点において現地に立地すべき生活サービス機能とその確保方策について検討を行うほか、それらの機能を提供する施設や公共交通のあり方、安全・安心な歩行環境の整備等を推進します。

このことにより、立地適正化計画の中で都市機能を維持・充実する区域に設定しない各拠点においても居住者等の利便性・回遊性を確保し、ネットワークで結ばれた他の拠点との適切な役割分担の下で、その周辺部における安心居住を目指します。

## 2. 誘導区域の設定について

### ○誘導区域設定の手順

#### 【STEP 1】

- ・都市機能や居住が一定程度集積している範囲でかつ、将来の人口見通しを勘案して、都市機能が一定程度充実、または良好な居住環境が確保される範囲を「拠点レベル」という指標を設定し、定量的に抽出

#### 【STEP 2】

- ・都市機能等のレベルに応じ、高レベルの分布が見込まれる範囲と一定レベルの分布が見込まれる範囲を設定

#### 【STEP 3】

- ・開発行為や拠点機能を持つ施設等、誘導区域に含むべき区域や施設の検討

#### 【STEP 4】

- ・都市機能と居住の誘導を目指す範囲のうち、法律等で誘導区域に含めてはいけない区域を確認

#### 【STEP 5】

- ・誘導区域に含めない区域として、洪水浸水想定区域の浸水深等の閾値を検討

#### 【STEP 6、7、8】

- ・用途地域、地形地物を見極めて設定

STEP 1 生活利便性が高く人口集積のある区域（拠点レベル）

STEP 2 都市機能と居住の誘導を目指す範囲の設定

第2回委員会での議事内容

STEP 3 住宅団地等の開発区域や拠点機能を持つ施設（区域）の確認

STEP 4 誘導を行わない区域の確認

STEP 5 総合的に勘案し、誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討

STEP 6  
都市機能誘導区域の設定

STEP 7  
居住誘導区域の設定

STEP 8  
市独自区域の設定

## 2. 誘導区域の設定について

### ○居住誘導区域の検討

- ・人口減少の中であっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。
- ・本市では、公共交通のアクセス性も踏まえた日常生活の利便性が比較的に高い区域に設定し、緩やかな居住の誘導を図ることで、快適な住環境の維持・増進を図る。

#### <POINT>

- 居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。
- 居住誘導区域の設定にあたっては、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ検討します。
- 人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進む都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではありません。また、法令によって居住誘導区域を定めないとされている区域の有無を把握し、適切に対応することも必要です。

#### 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- ②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ③合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

#### 市街化区域等

#### 居住誘導区域



#### 都市機能誘導区域

#### 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
- >建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- >農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- >自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域
- >森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域
- >自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区
- >森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において 準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

## 2. 誘導区域の設定について

### ○都市機能誘導区域・誘導施設の検討

- 原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業といった都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域である。
- 本市では、既に都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通アクセスの利便性が高い区域に設定し、都市機能の誘導による拠点性の着実な向上を図る。
- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人囗構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めます。

#### <POINT>

- 都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定します。
- 誘導施設は、将来の人口推計や施設の充足状況等を勘案し、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を定めます。

#### 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- ①鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- ③都市の拠点となるべき区域

#### 誘導施設として定めることが想定される施設

- ①高齢化の中で必要性の高まる病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- ②子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所、小学校 等
- ③集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館 等 スーパーマーケット 等
- ④行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

#### 市街化区域等

#### 居住誘導区域

#### 都市機能誘導区域



## 2. 誘導区域の設定について

#### ○市独自で設定する任意の区域

- ・本市では、鳥取市都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造図の実現を目指すため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域のほか、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を設定する。
  - ・将来都市構造図における地域生活拠点の福部、河原、用瀬、佐治、気高、鹿野、青谷の総合支所周辺に独自の区域を設定し、地域の中心として、日常的な生活サービス施設を維持・存続させるため、長期的な視点に基づく居住の促進・維持を図る。

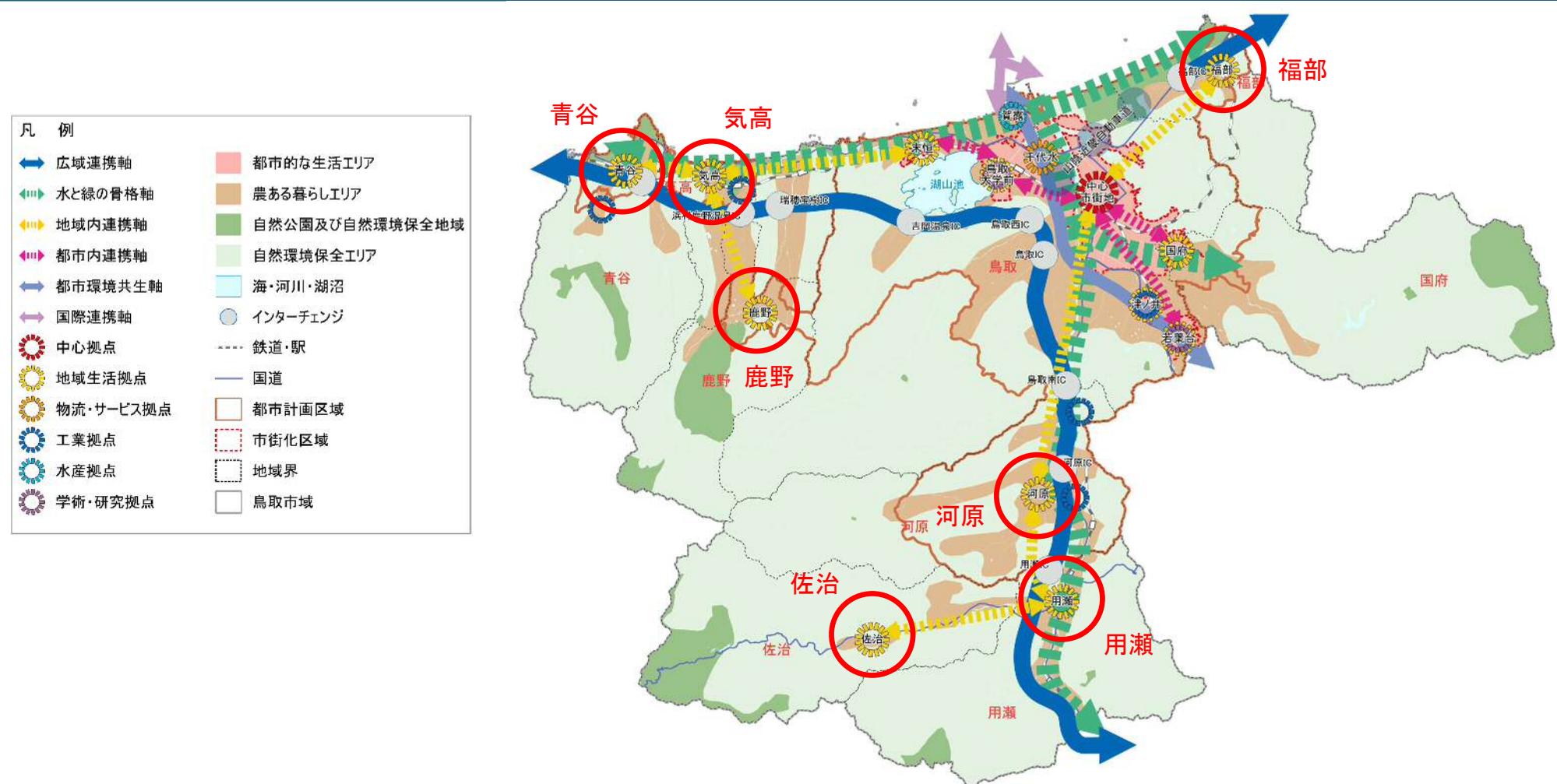


図 鳥取市都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造図（一部加工）

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○定量的な分析

- ・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・行政・文化・教育・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。

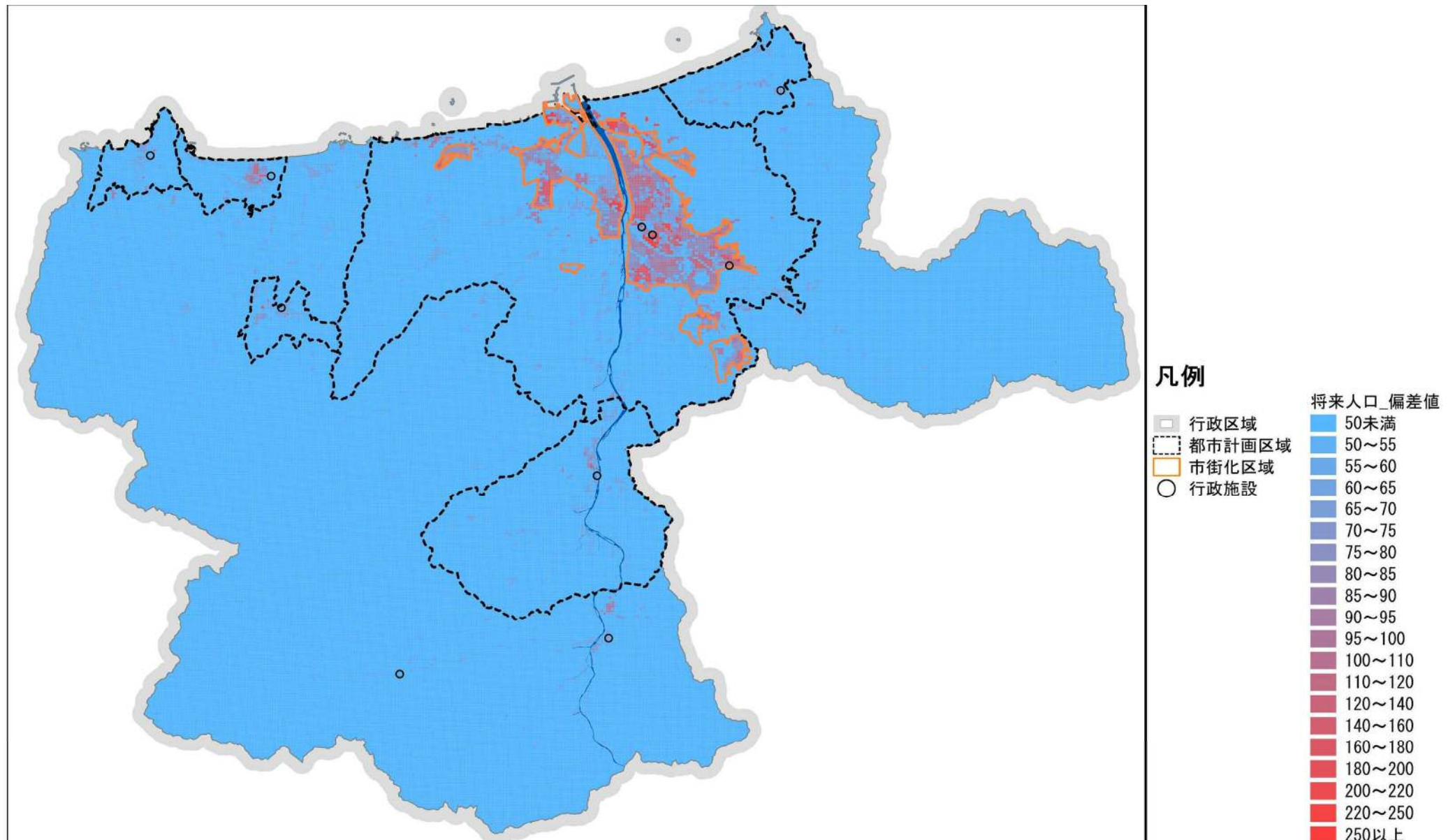
※一般的な用語ではなく独自に設定した用語である

表 都市機能及び公共交通へのアクセス性に関する点数配分

大分類	中分類	点数	点数の考え方	大分類	中分類	点数	点数の考え方
商業施設	百貨店・ショッピングモール	5	○都市のサービスレベルを表し、拠点となる地区に立地すべき大規模な商業施設、病院に高い点数を与える。	文化交流施設	文化ホール	5	○市の拠点となる地区に立地すべき文化ホールに高い点数を与え、市外からの来訪者も見込める施設として博物館・資料館を採用した。
	スーパー・食料品店 (面積1,000m <sup>2</sup> 以上)	4	○専門店・ホームセンターは、店舗の規模は大きいものの、日常生活での利用頻度から判断し、低い点数を与える。		広域集会施設	4	
	スーパー・食料品店 (面積1,000m <sup>2</sup> 未満)	3	○医院・診療所は、通院頻度から判断し、内科・外科を含むもののみとした。		社会教育施設 (コミュニティセンター)	3	
	専門店	2			図書館・博物館・資料館	2	
	コンビニエンスストア	1			地区公民館・集会所	1	
医療施設	病院	5		教育施設	大学	5	○市やコミュニティの拠点性の高い施設に高い点数を与える。
	医院・診療所（複数科）	3			小中学校	3	
	医院・診療所（単科）	1			高校・専門学校、保育所等	1	
福祉施設	地域包括支援センター	5	○地域包括ケアの核となる地域包括支援センターに高い点数を与える。	避難施設	指定避難所	3	○均等配置が前提のため一律の点数を与える。
	通所系介護施設	3	○徒歩での利用を想定した施設として通所系を採用した。	公共交通 (駅)	特急停車駅	5	○特急列車の停車駅に高い点数を与える。
	相談所・支援センター	1			その他の駅	3	
行政施設	市役所	5	○市全体の中心に立地すべき市役所に高い点数を与える。	公共交通 (バス停)	30本/日以上	5	○基幹的公共交通に高い点数を与える。
	総合支所	3			15本/日～29本/日	3	
	駅南庁舎	1			14本/日未満	1	

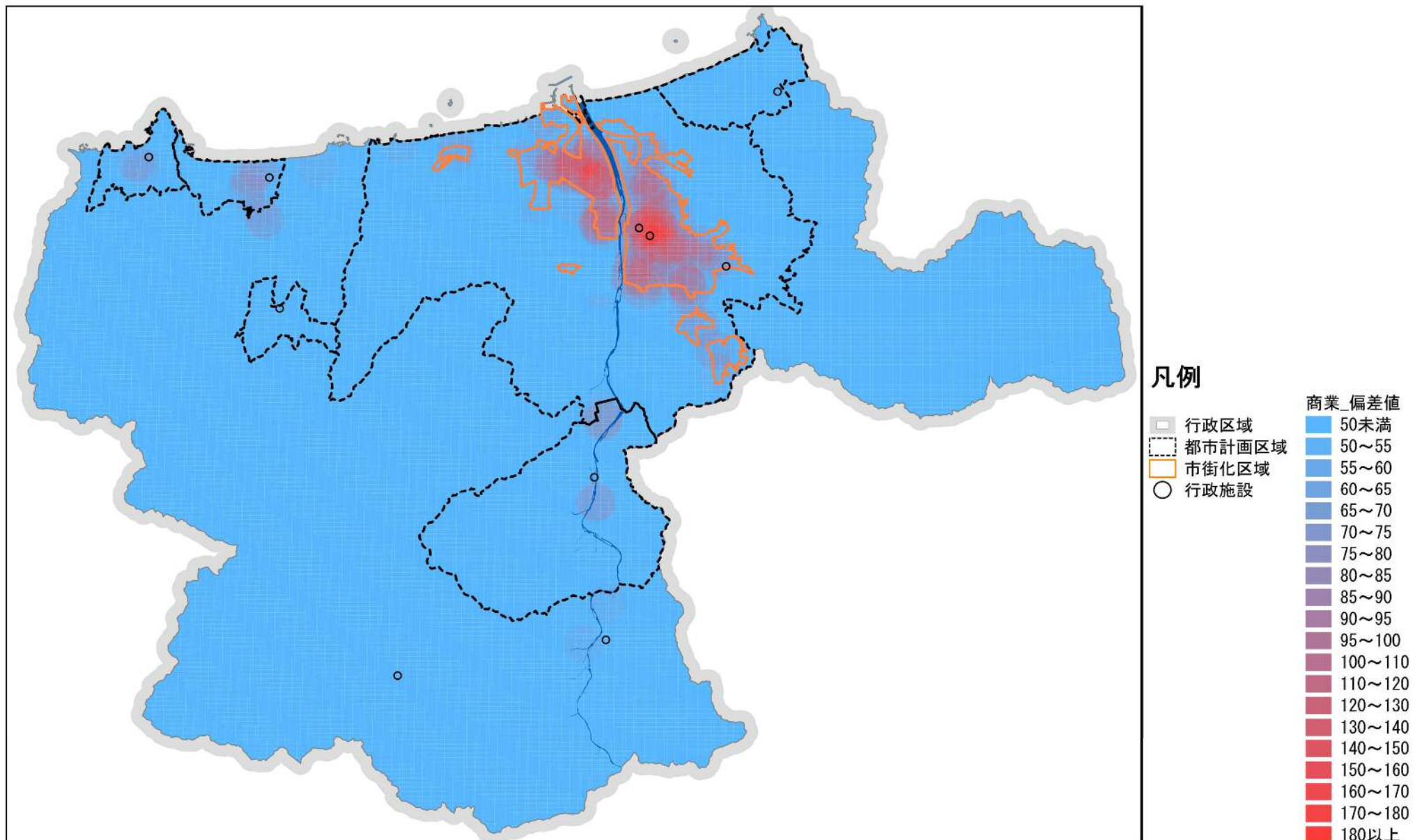
### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○将来人口分布（令和32(2050)年）



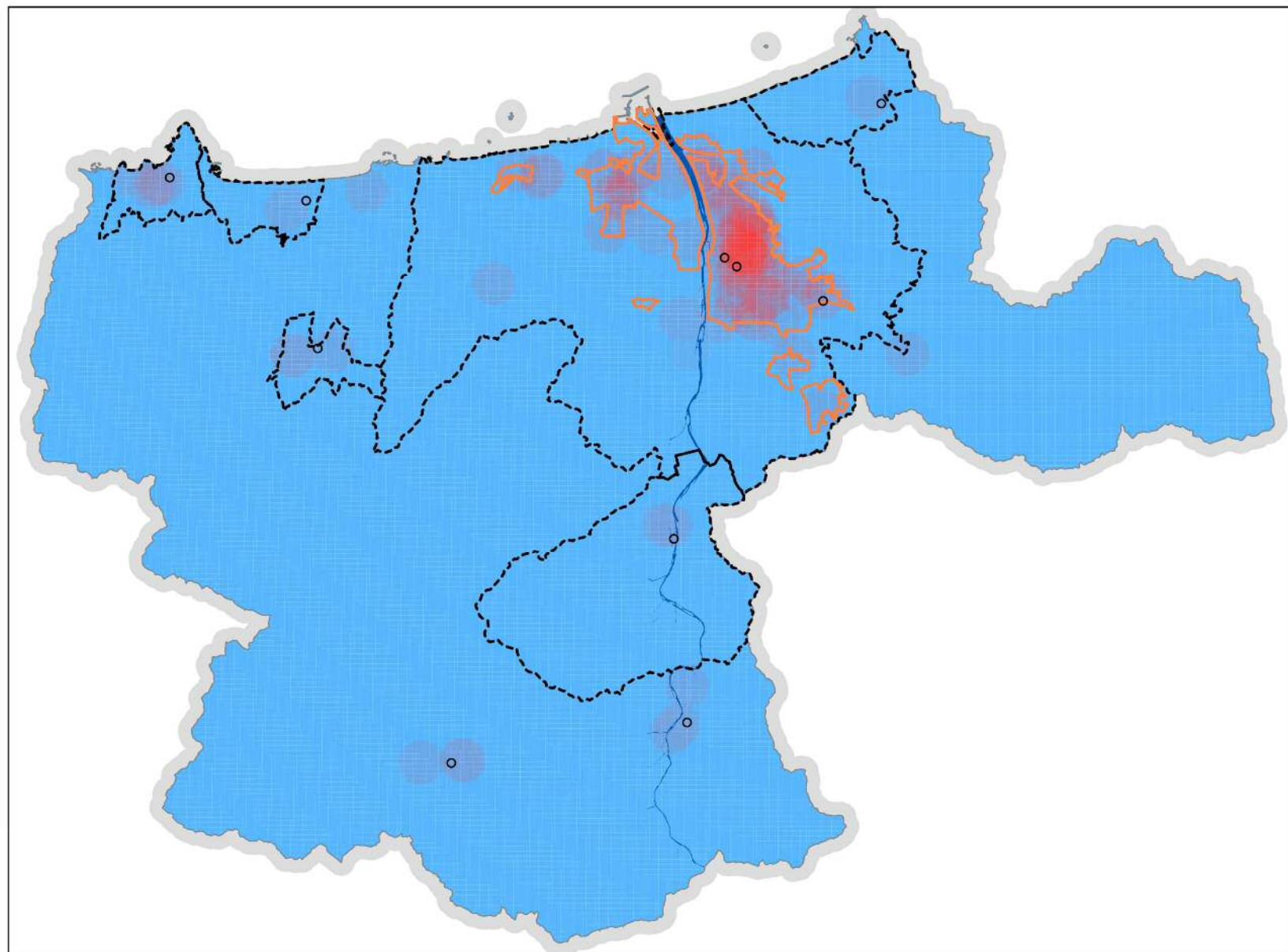
### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（商業）施設へのアクセス性



### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（医療）施設へのアクセス性



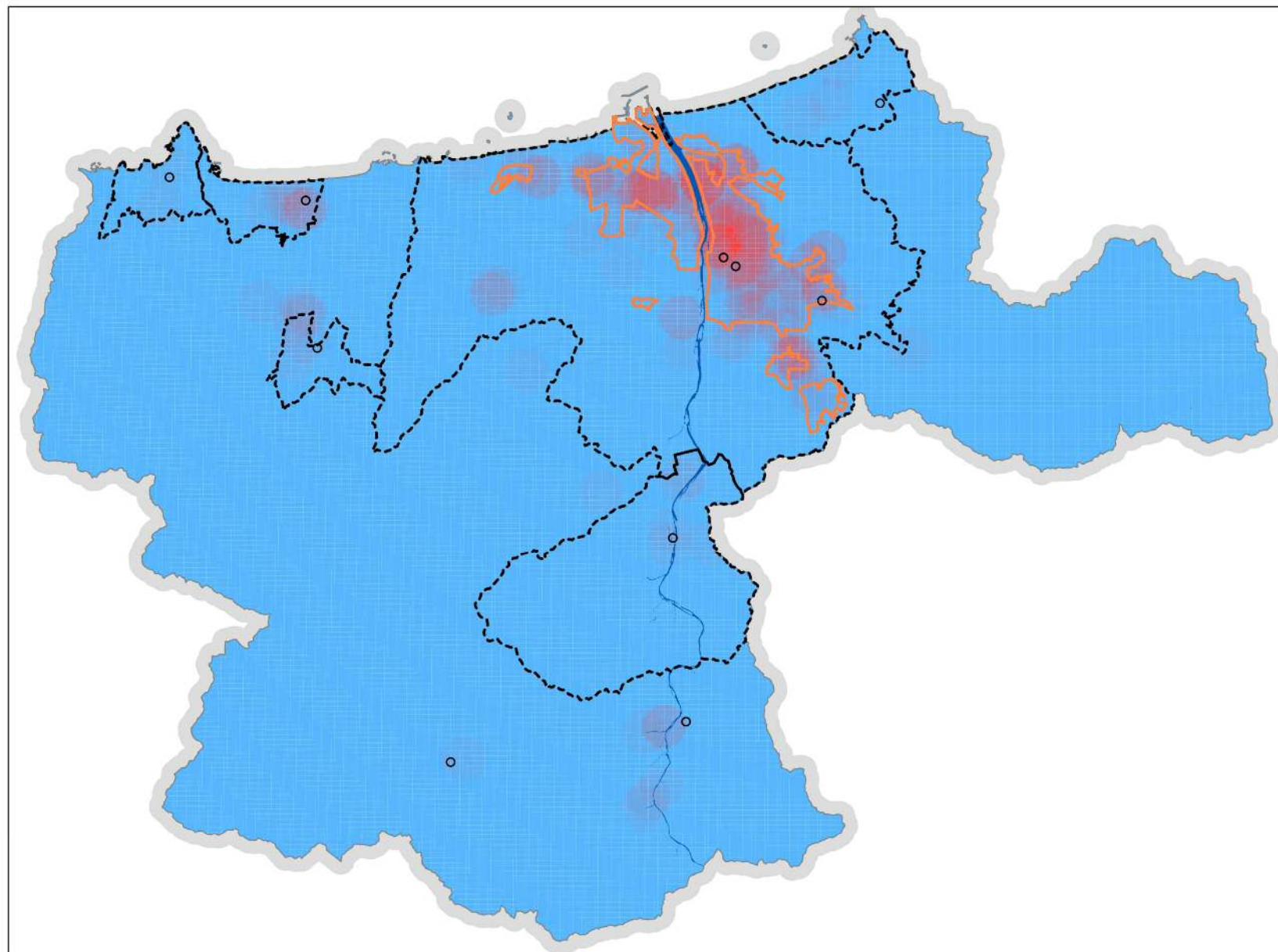
凡例

□ 行政区域  
□ 都市計画区域  
□ 市街化区域  
○ 行政施設

医療_偏差値
50未満
50~55
55~60
60~65
65~70
70~75
75~80
80~85
85~90
90~95
95~100
100~110
110~120
120~130
130~140
140~150
150~170
170~190
190~210
210以上

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（福祉）施設へのアクセス性

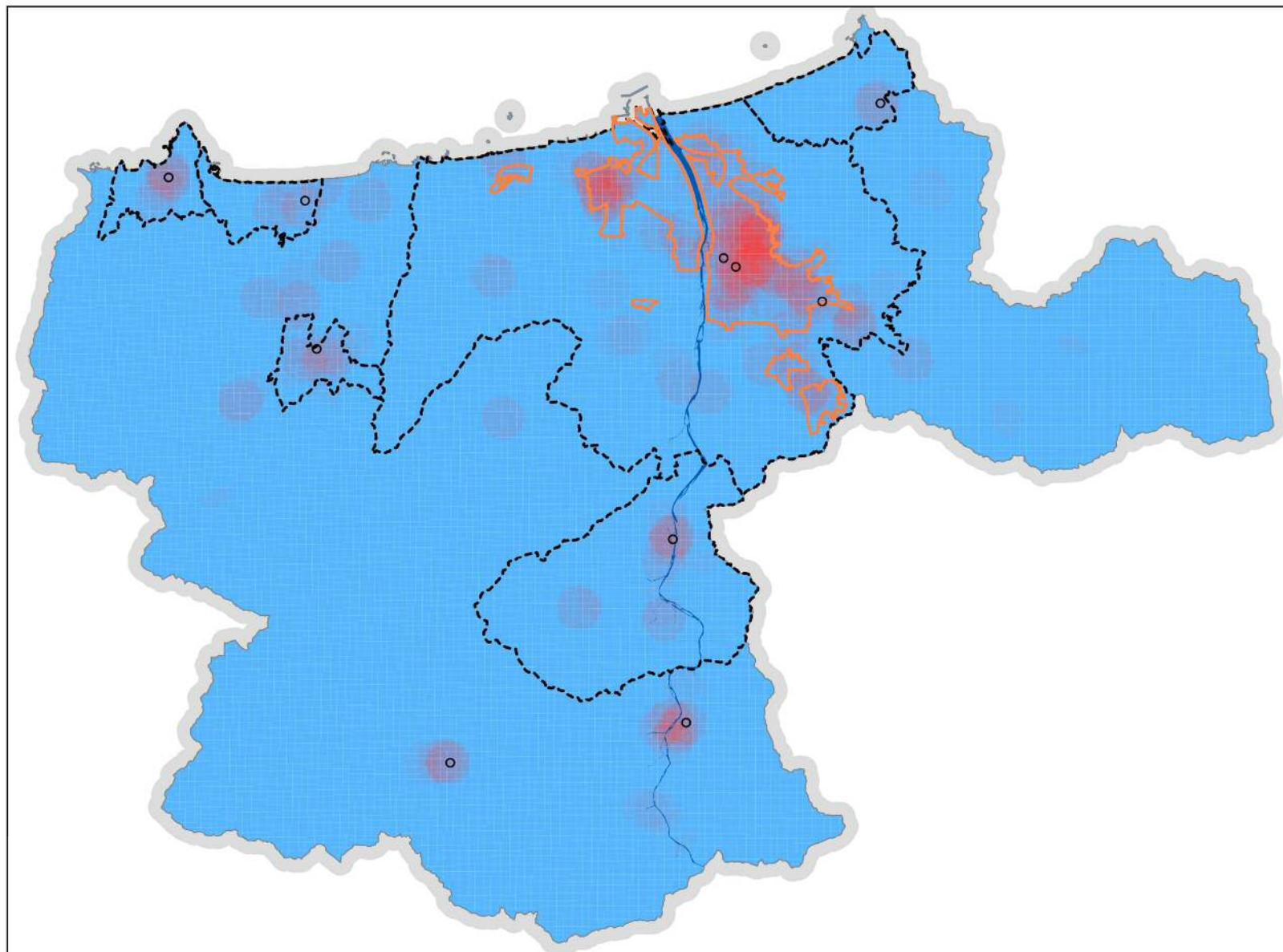


凡例

福祉_偏差値
50未満
50～55
55～60
60～65
65～70
70～75
75～80
80～85
85～90
90～95
95～100
100～110
110～120
120～130
130～140
140～150
150～155
155～160
160～165
165以上

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（文化・教育）施設へのアクセス性



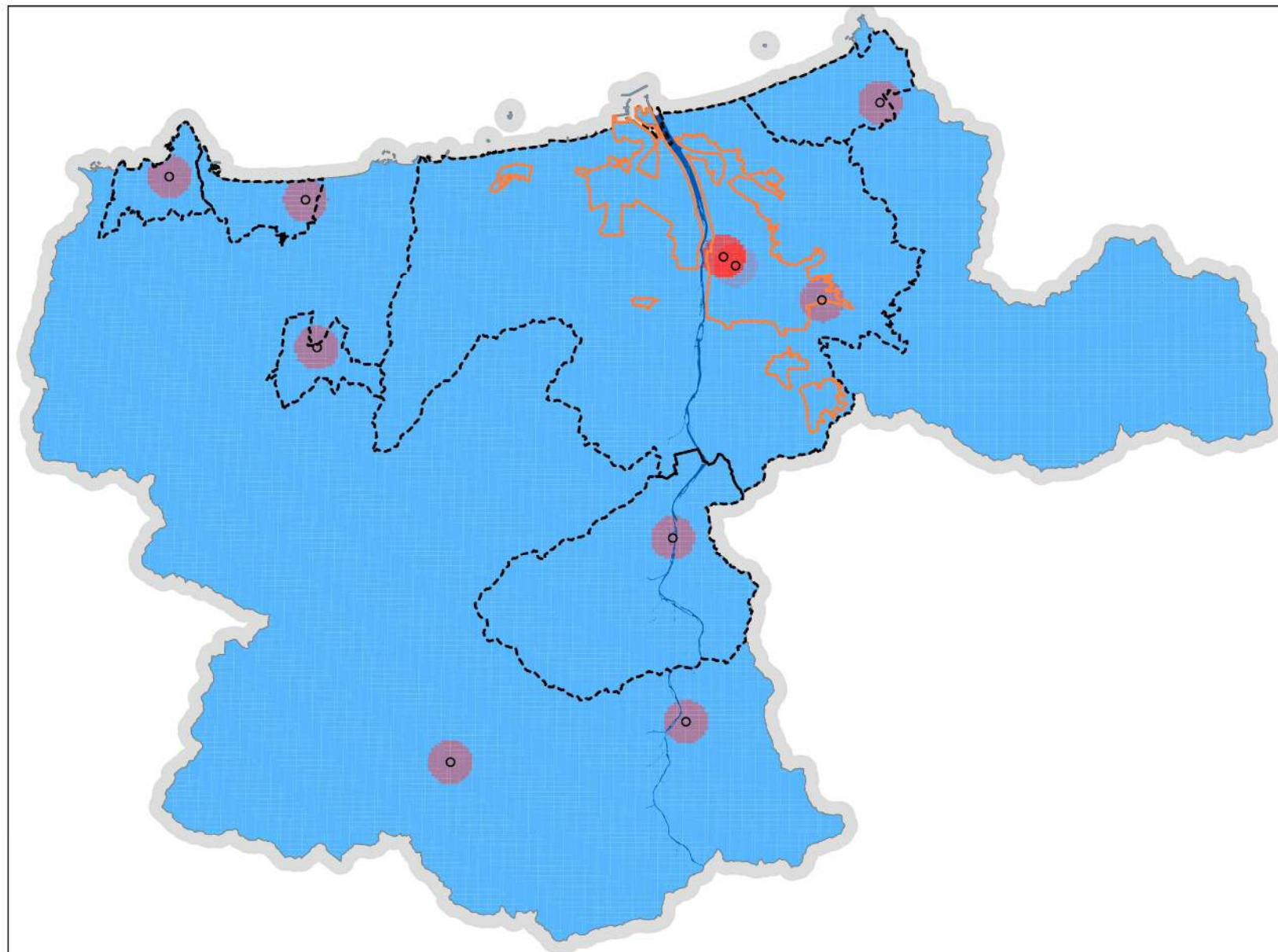
凡例

- 行政区域
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 行政施設

文化教育_偏差値
50未満
50～55
55～60
60～65
65～70
70～75
75～80
80～85
85～90
90～95
95～100
100～110
110～120
120～130
130～140
140～150
150～160
160～170
170～180
180以上

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（行政）施設へのアクセス性

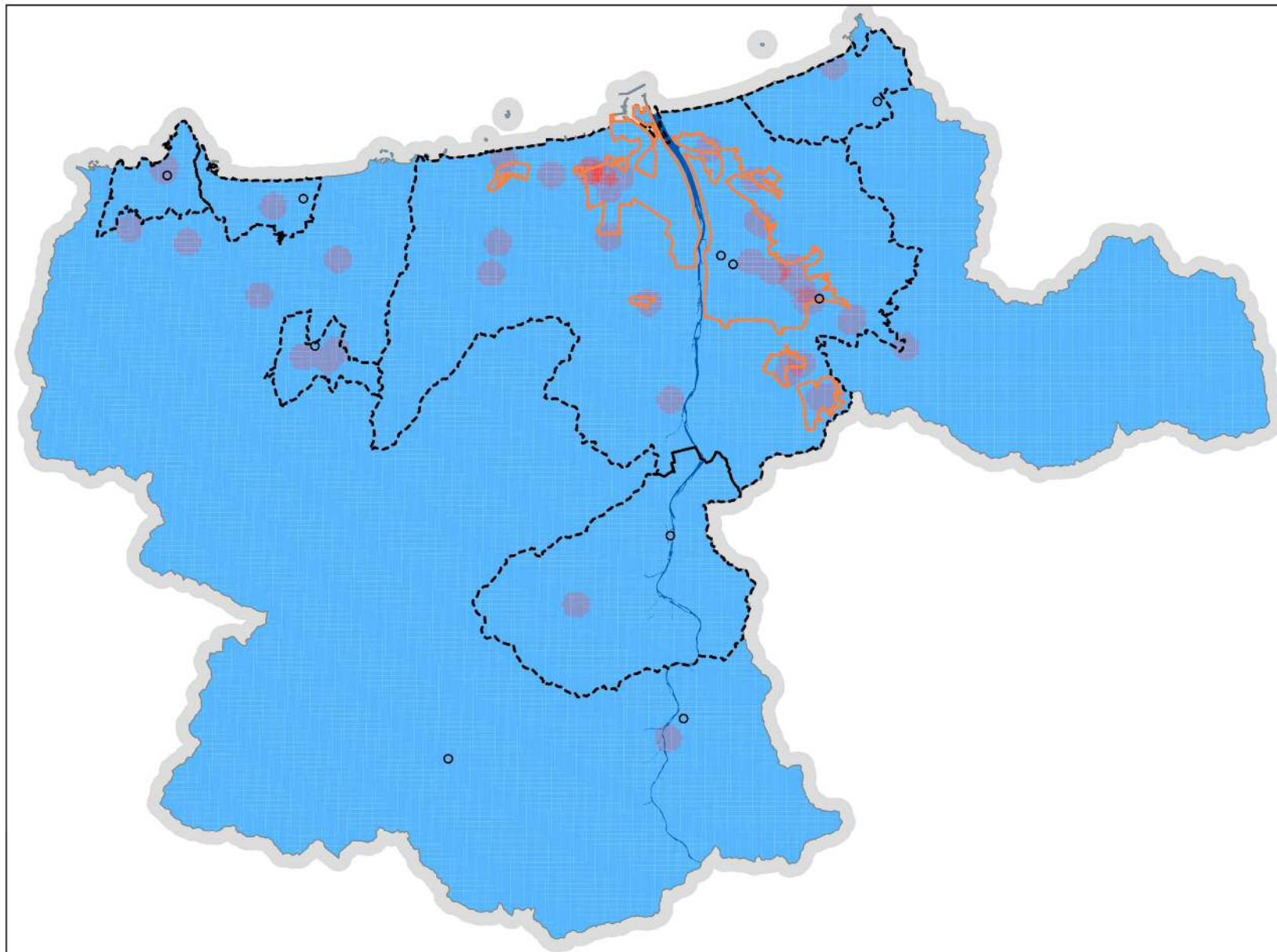


凡例

□	行政区域
□	都市計画区域
□	市街化区域
○	行政施設

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（避難）施設へのアクセス性

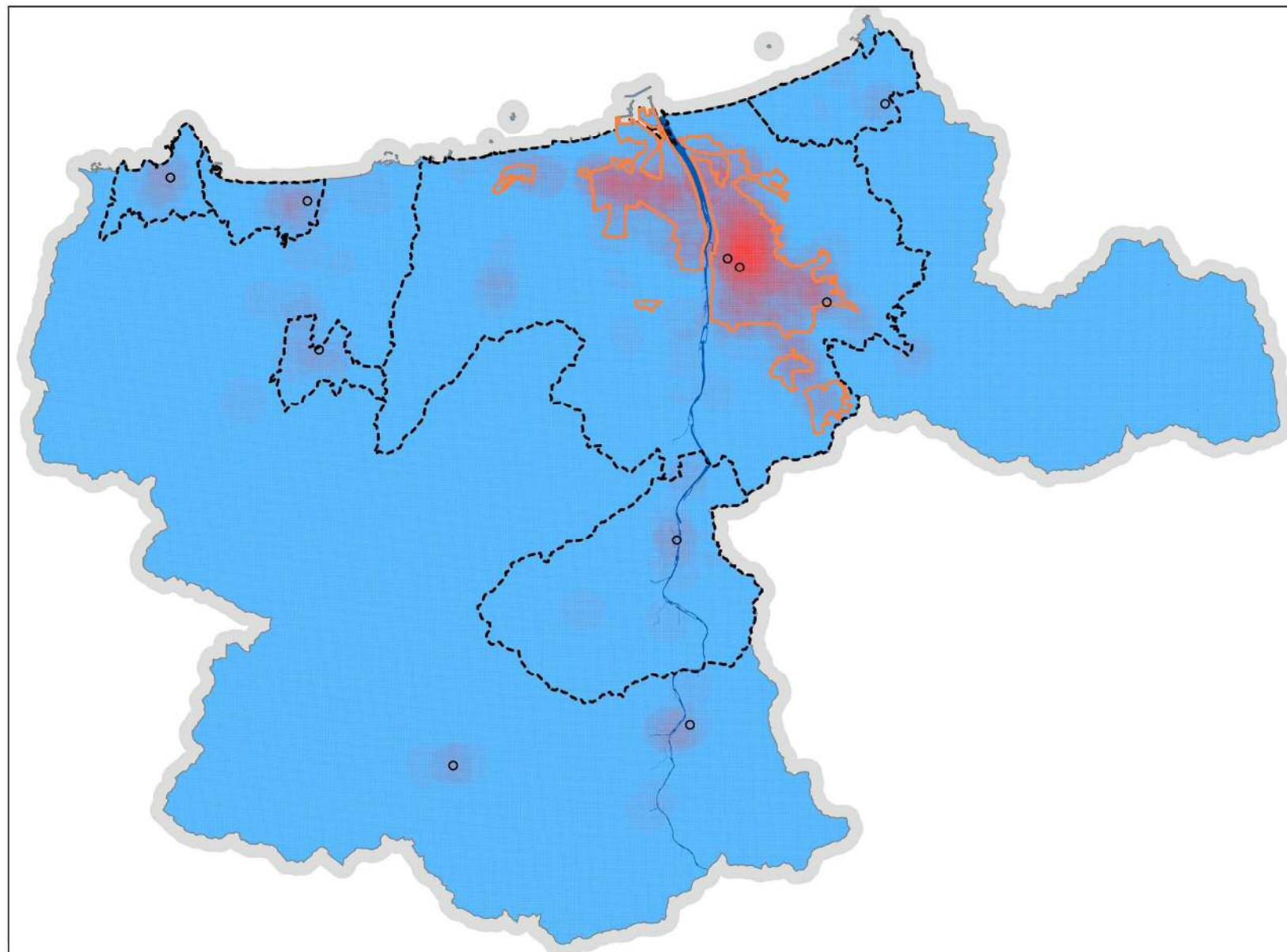


凡例

□ 行政区域	50未満
□ 都市計画区域	50～80
□ 市街化区域	80～130
○ 行政施設	130～160 160～200 200～230 230以上

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○都市機能（商業・医療・福祉・文化・教育・行政・避難）施設へのアクセス性

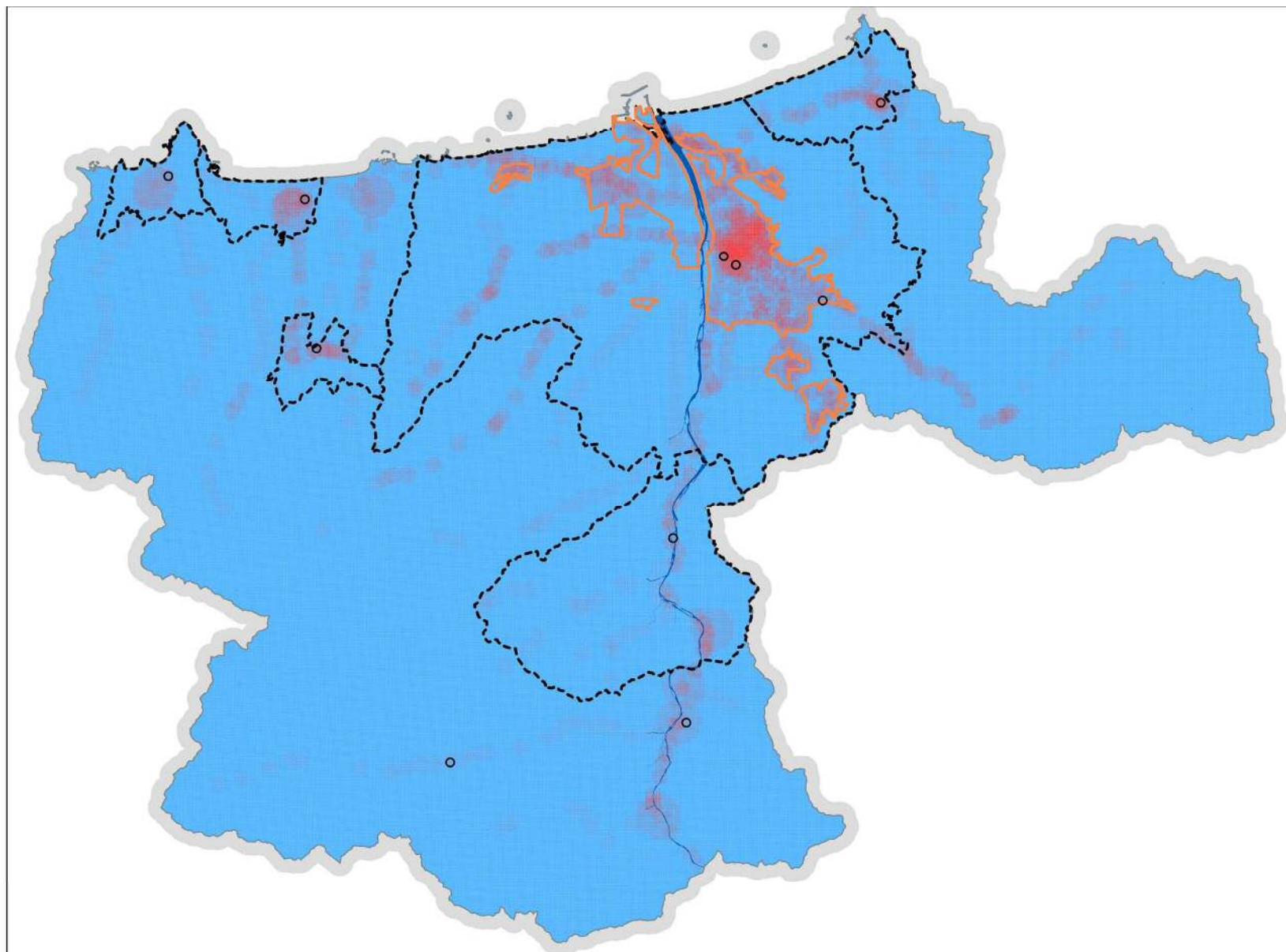


凡例

行政区域	都市機能_偏差値
□ 行政区域	50未満
□ 都市計画区域	50～55
□ 市街化区域	55～60
○ 行政施設	60～65
	65～70
	70～75
	75～80
	80～85
	85～90
	90～95
	95～100
	100～110
	110～120
	120～130
	130～140
	140～150
	150～160
	160～170
	170～180
	180以上

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○公共交通（駅・バス停）へのアクセス性



#### 凡例

公共交通_偏差値
50未満
50～55
55～60
60～65
65～70
70～75
75～80
80～85
85～90
90～95
95～100
100～110
110～120
120～140
140～160
160～180
180～200
200～225
225～250
250以上

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○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。

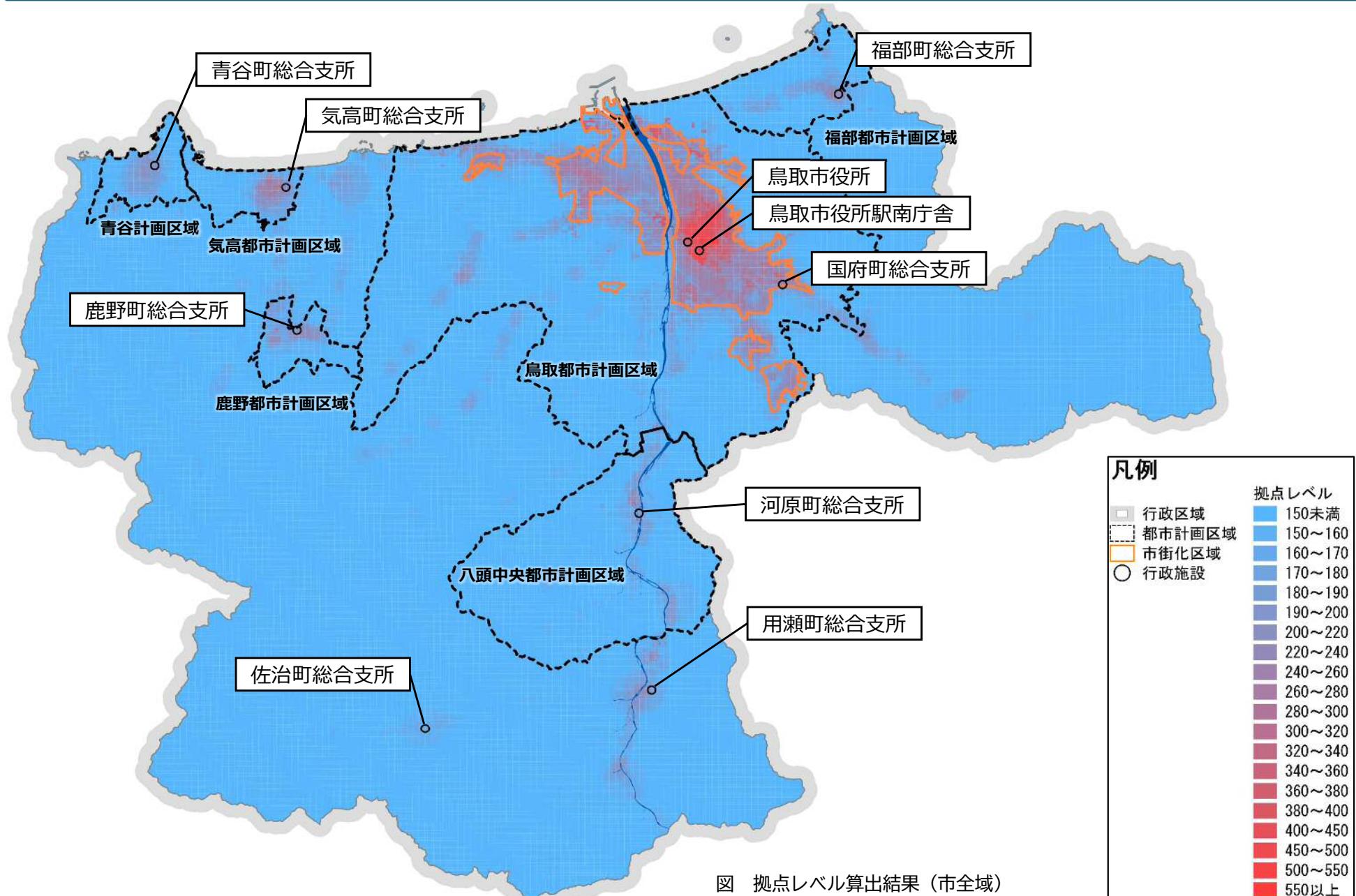
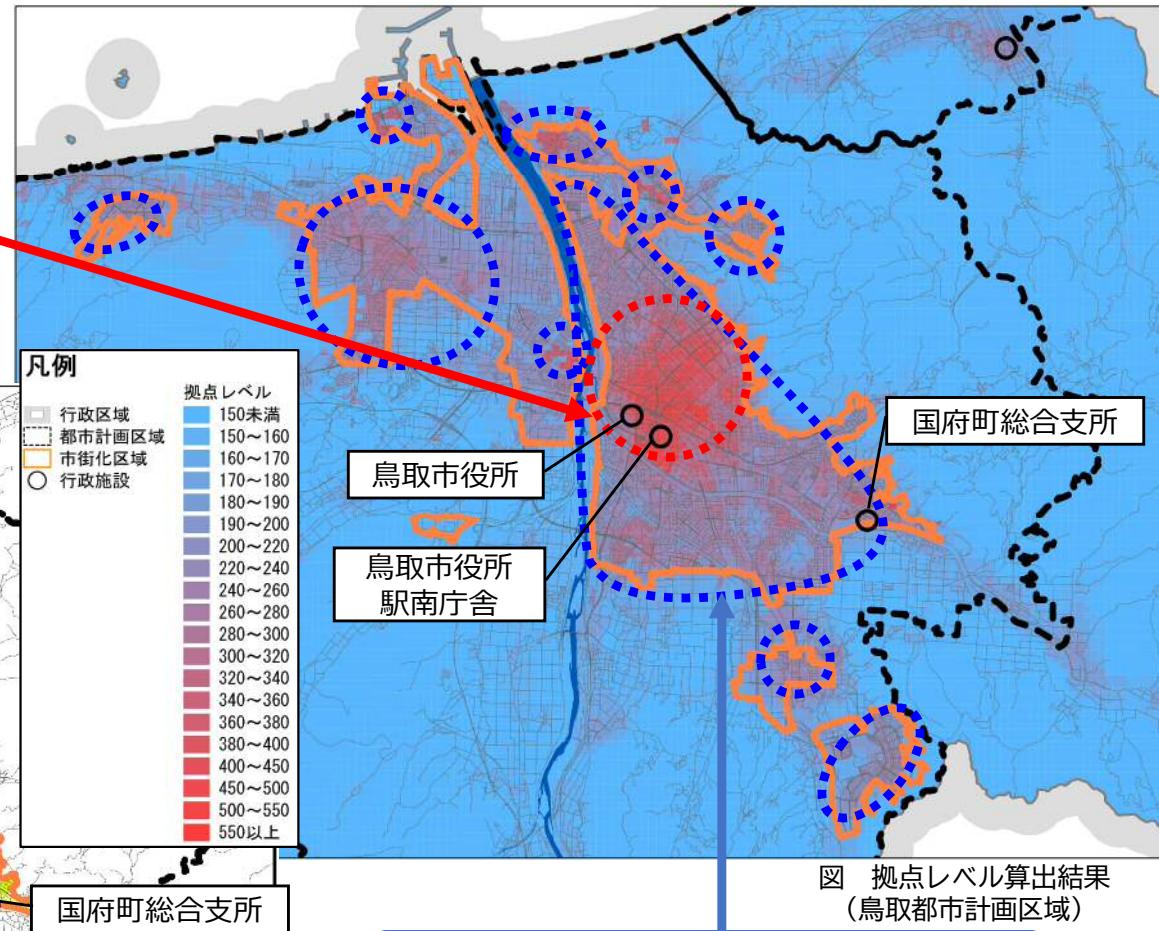
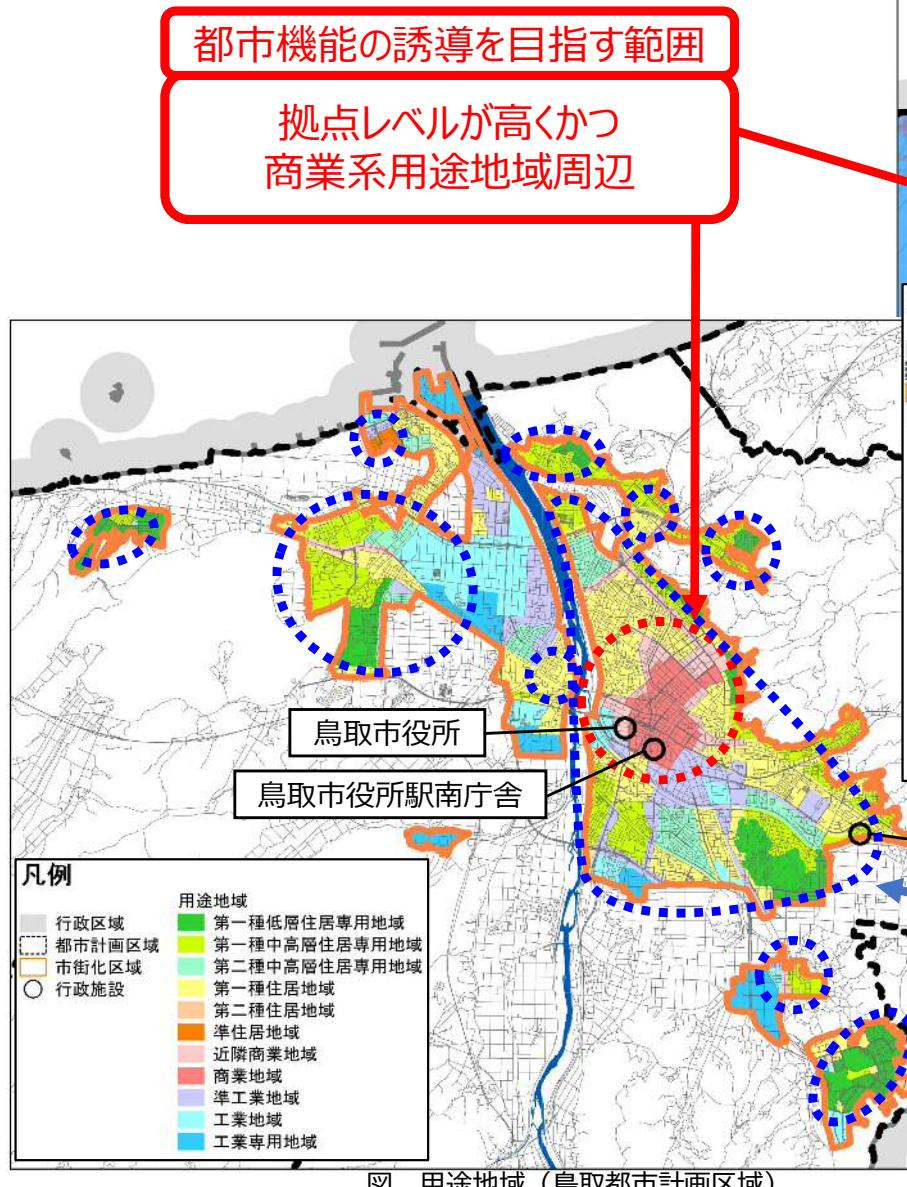


図 拠点レベル算出結果（市全域）

### 3. 誘導区域（ベースエリア）設定における拠点レベルの定量的評価結果について

#### ○ベースエリア

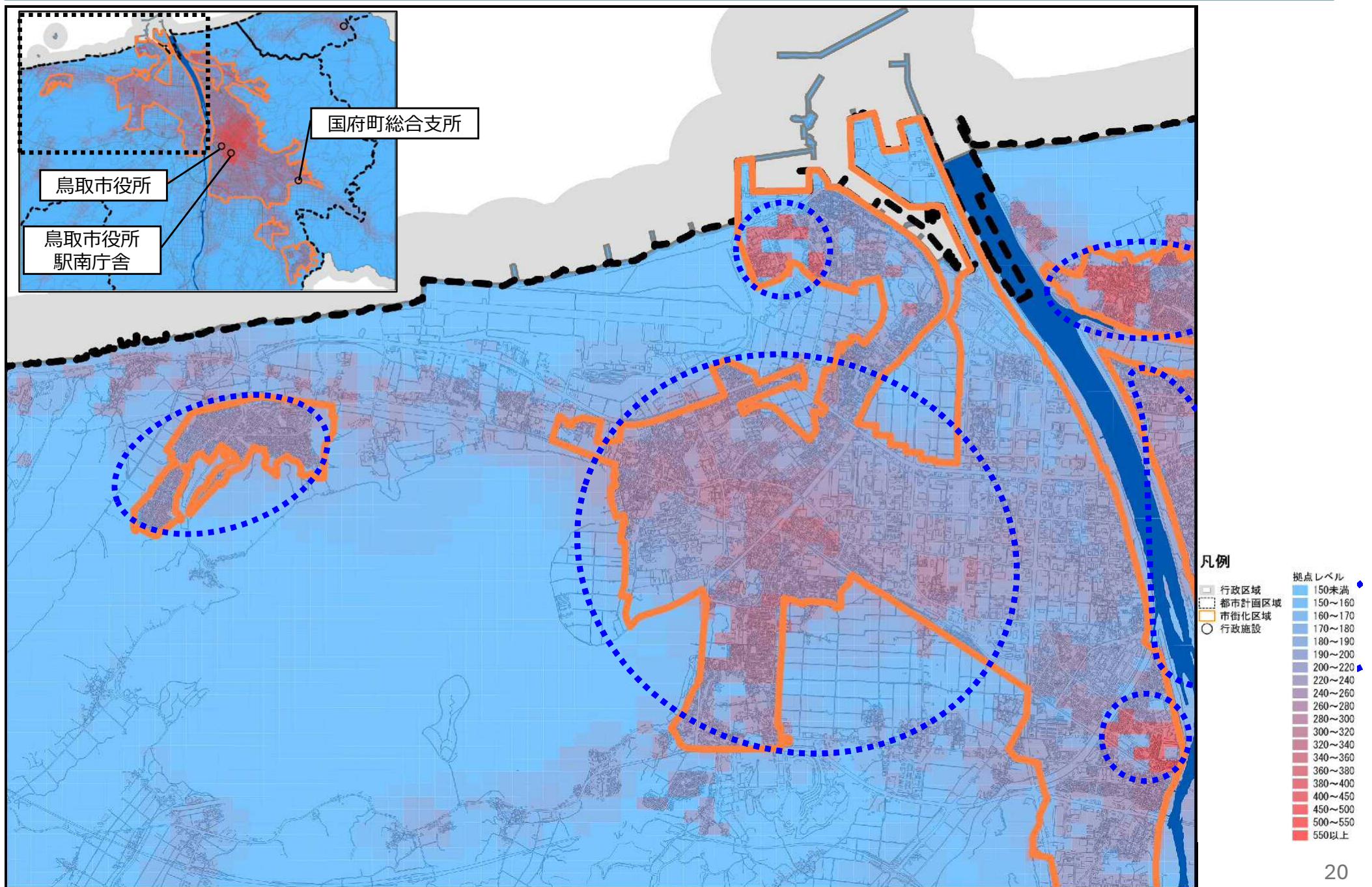
・鳥取都市計画区域については、「都市機能の誘導を目指す範囲」と「居住の誘導を目指す範囲」に区分し、「都市機能の誘導を目指す範囲」は、拠点レベルが高く、商業系用途地域が指定されている範囲で、「居住の誘導を目指す範囲」は、拠点レベルの色合いが概ね暖色系から寒色系に変わる範囲を誘導区域として設定ベースエリアとする。



居住の誘導を目指す範囲  
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

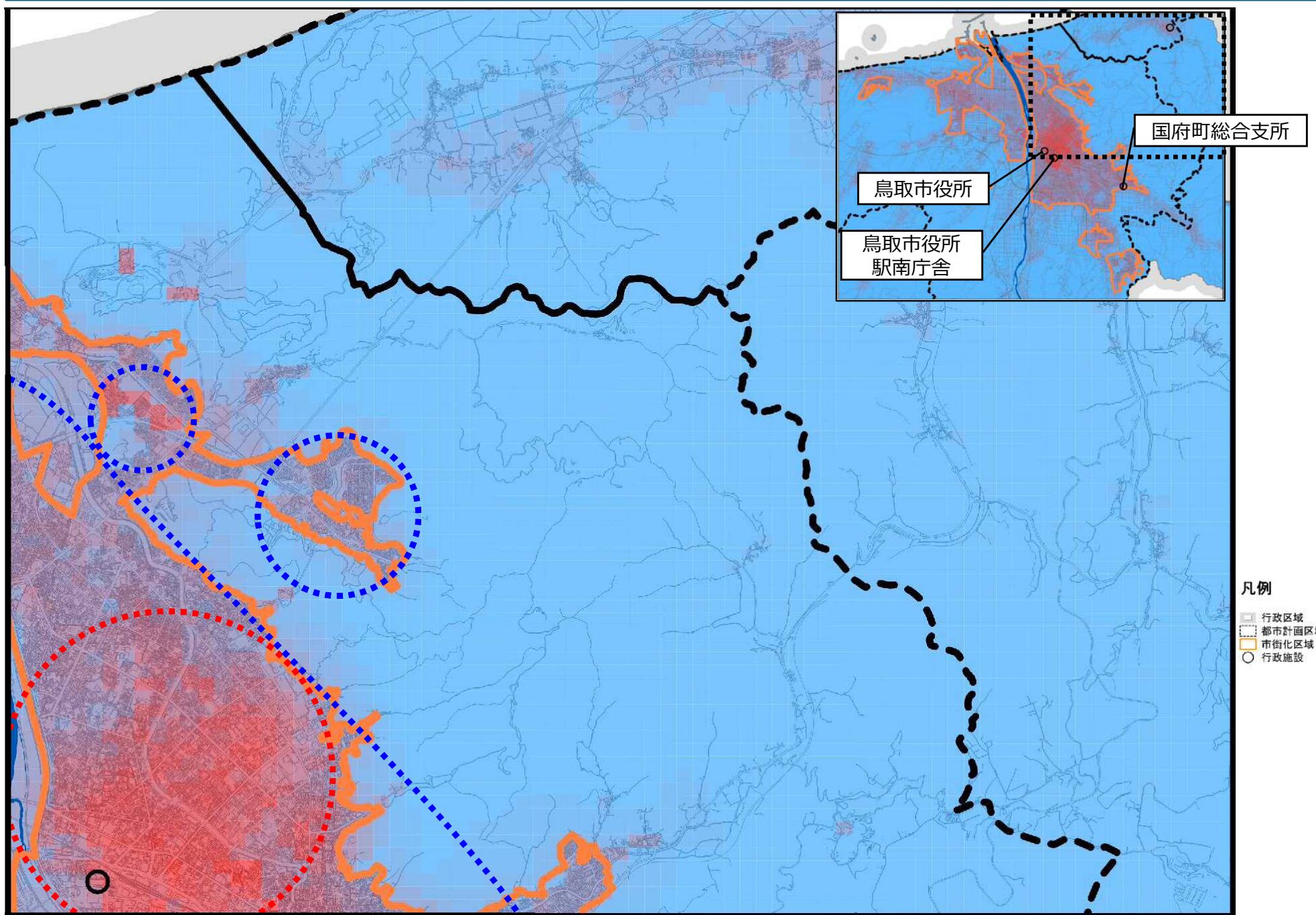
## 2. 誘導区域の設定について

### ○鳥取都市計画区域(その1)



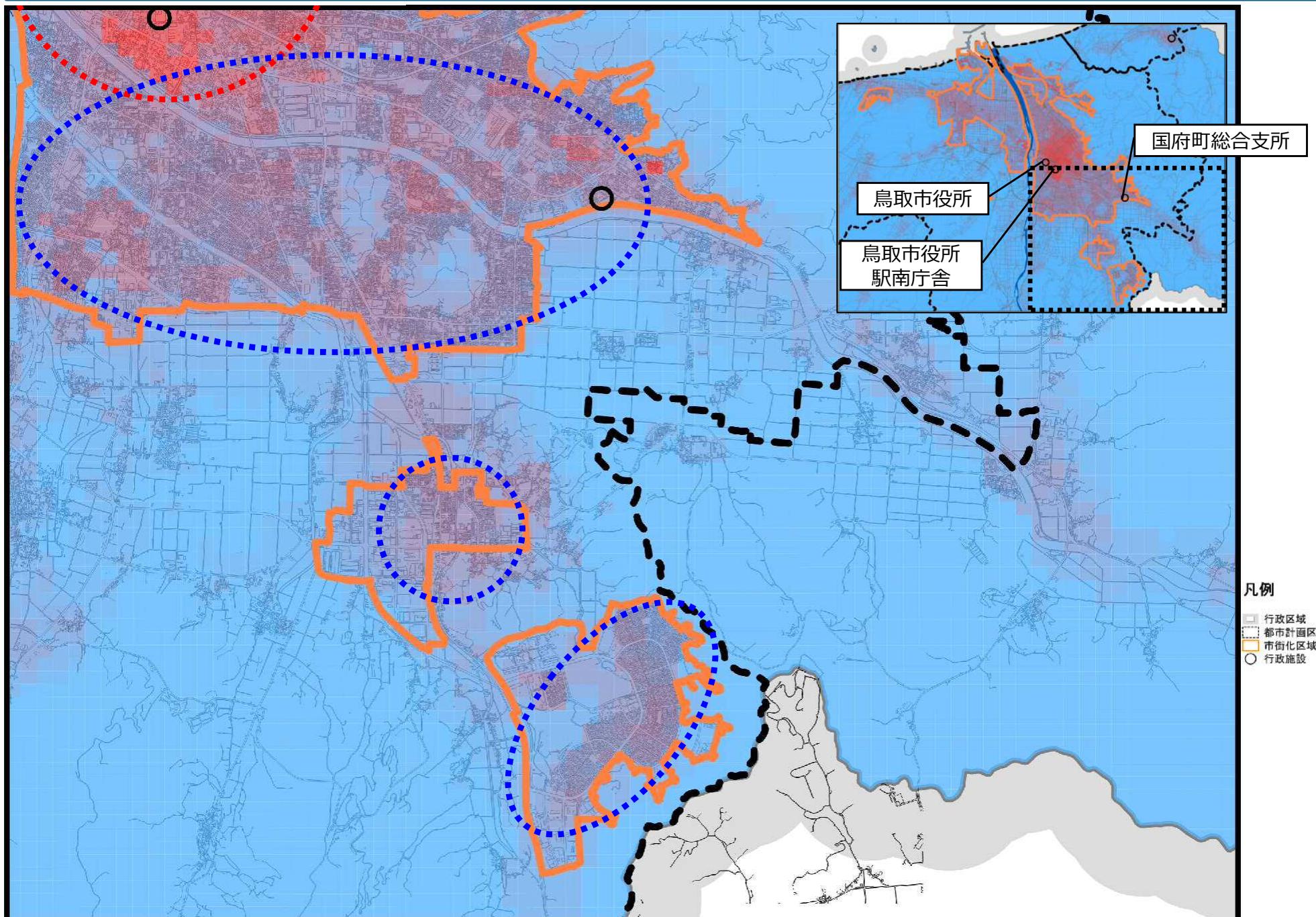
## 2. 誘導区域の設定について

### ○鳥取都市計画区域(その2)



## 2. 誘導区域の設定について

### ○鳥取都市計画区域(その3)



## 2. 誘導区域の設定について

### ○ベースエリア

・福部、河原、用瀬、佐治、気高、鹿野、青谷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する。

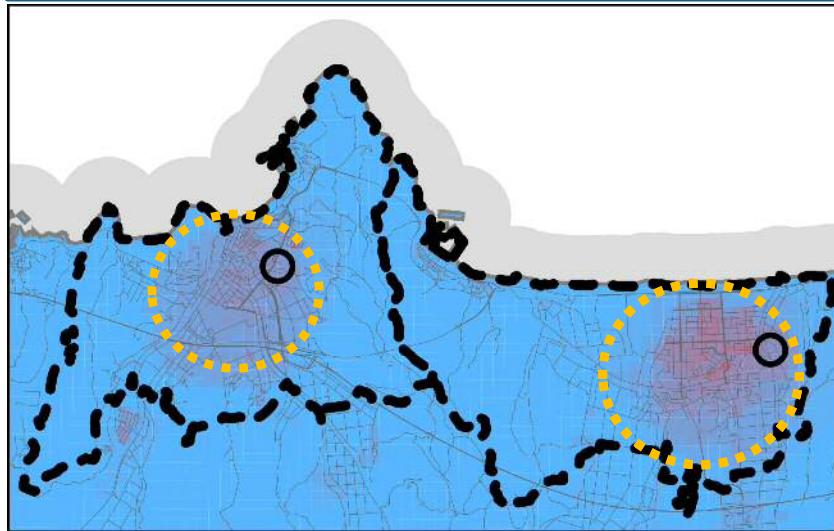


図 拠点レベル算出結果  
(左図：青谷都市計画区域、右図：気高都市計画区域)

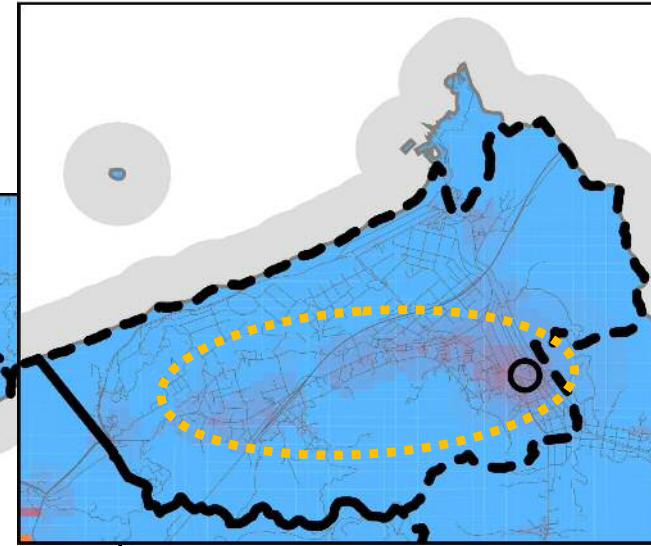
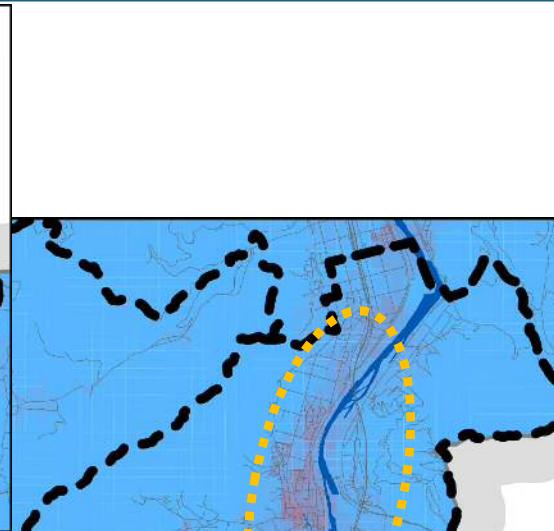


図 拠点レベル算出結果（福部都市計画区域）

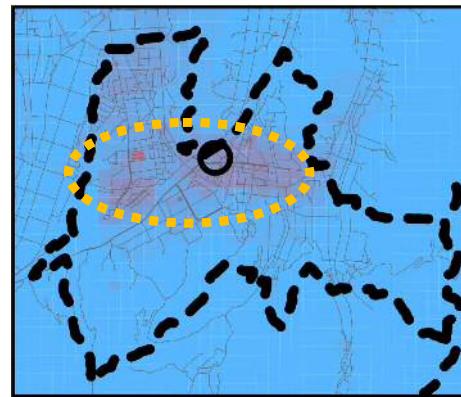


図 拠点レベル算出結果（鹿野都市計画区域）



図 拠点レベル算出結果（八頭中央都市計画区域）

### 凡例

拠点レベル
行政区域
都市計画区域
市街化区域
行政施設
150未満
150～160
160～170
170～180
180～190
190～200
200～220
220～240
240～260
260～280
280～300
300～320
320～340
340～360
360～380
380～400
400～450
450～500
500～550
550以上

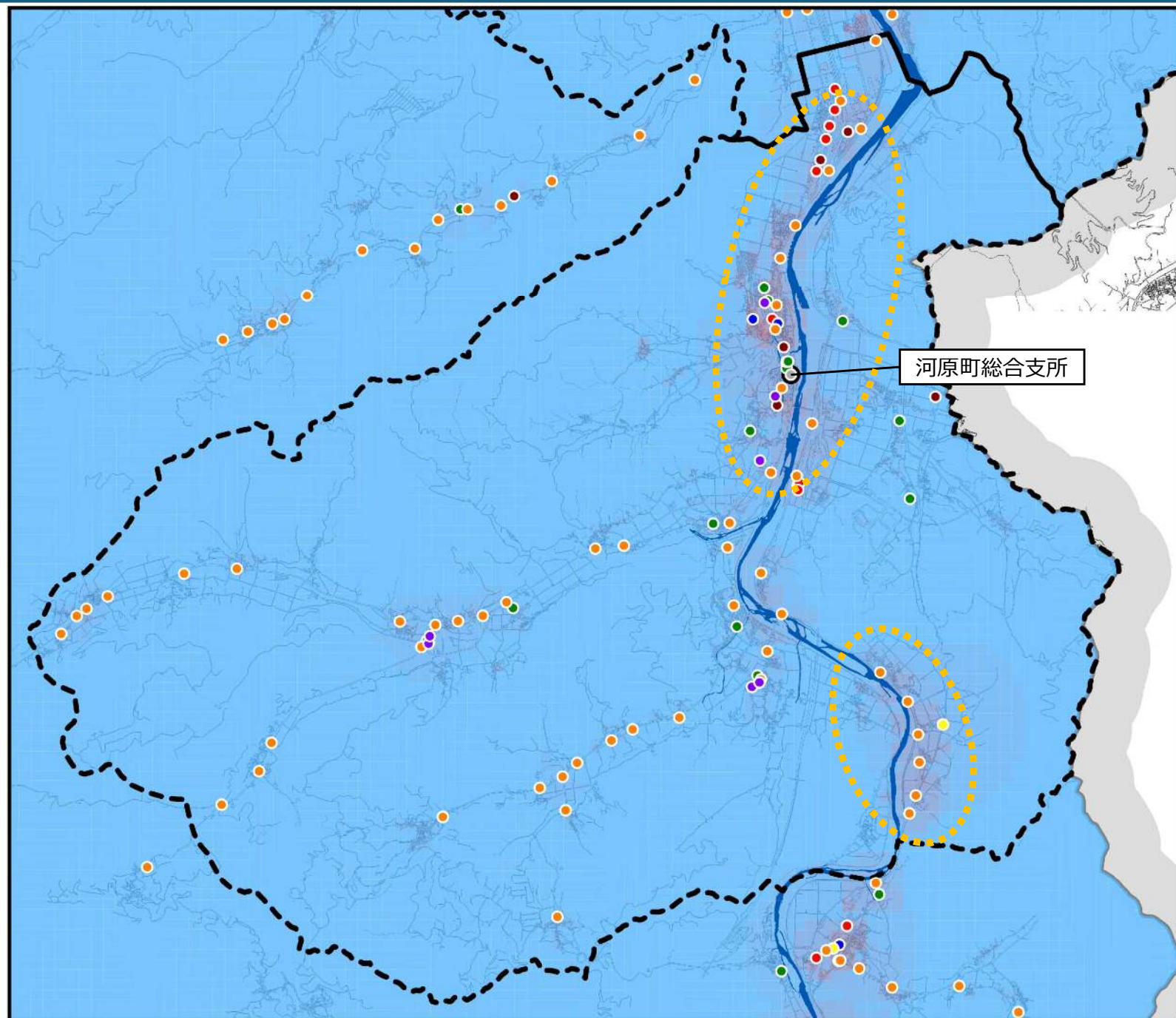
ベースエリアとなる拠点レベルの色合いが  
概ね暖色系から寒色系に変わる範囲

図 拠点レベル算出結果（佐治）

図 拠点レベル算出結果（用瀬）

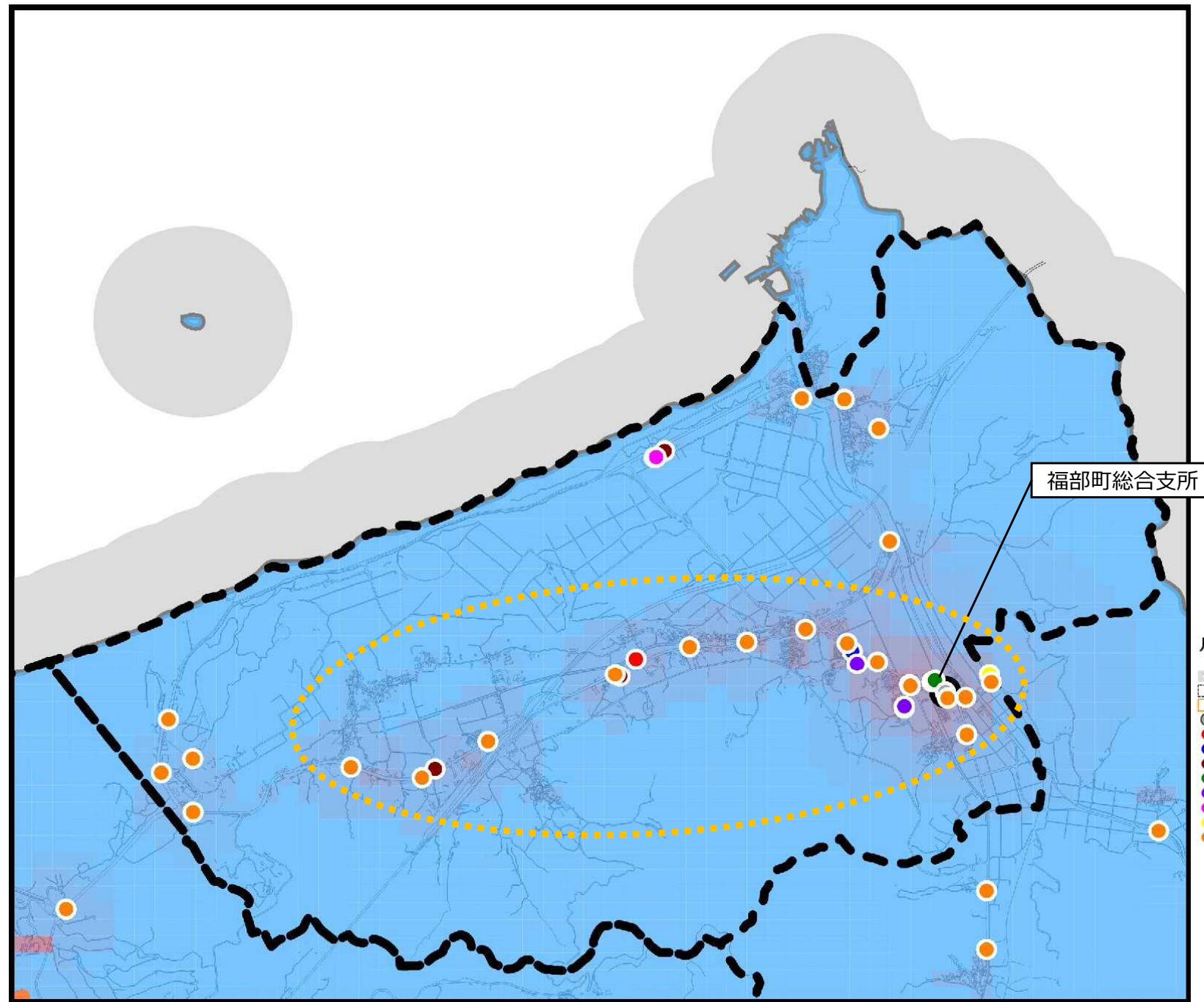
## 2. 誘導区域の設定について

### ○八頭中央都市計画区域



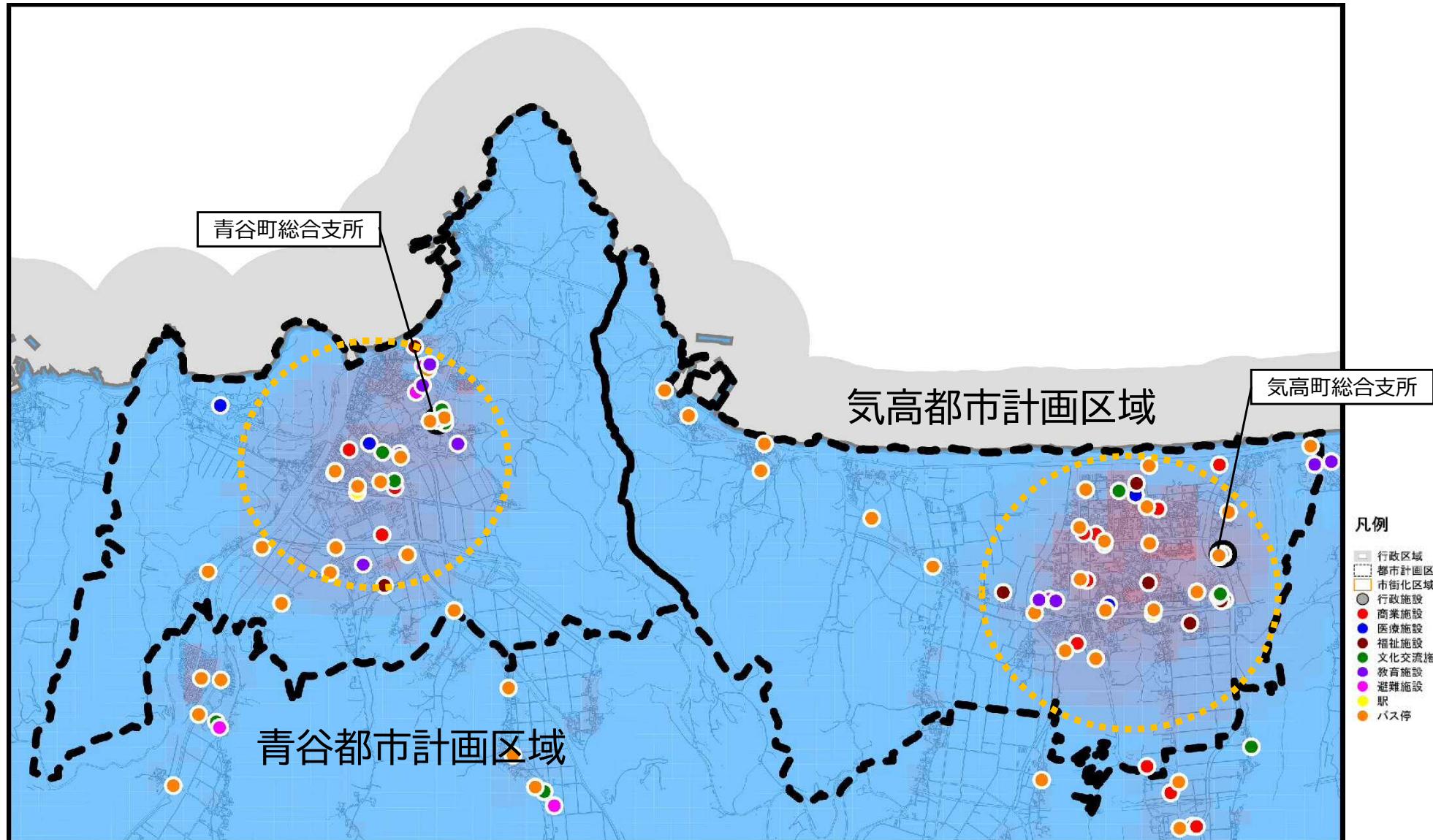
## 2. 誘導区域の設定について

### ○福部都市計画区域



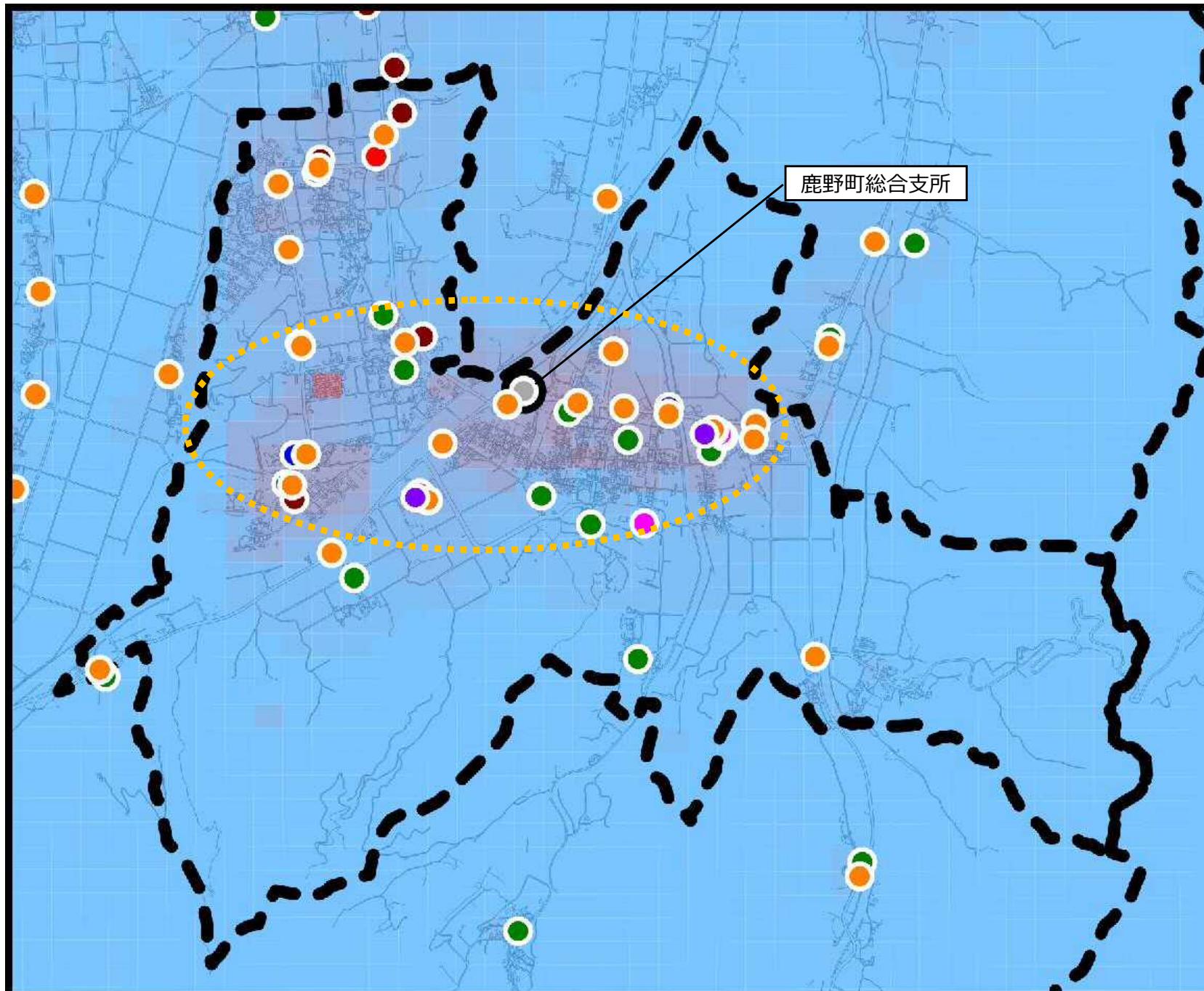
## 2. 誘導区域の設定について

### ○青谷都市計画区域及び気高都市計画区域



## 2. 誘導区域の設定について

### ○鹿野都市計画区域



## 2. 誘導区域の設定について

### ○佐治、用瀬

