

# 東伯都市計画区域 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) 都市づくりの基本理念、基本目標及び都市像
  - (2) 東伯町の広域的位置づけ
  - (3) 都市づくりの基本方針
  - (4) 目標とする市街地像  
(骨格形成図)
- 2．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
  - (1) 区域区分の決定の有無
- 3．主要な都市計画決定の方針
  - (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) 主要用途の配置の方針
    - 3) その他の土地利用方針
    - 4) 計画的な土地利用の実現に関する方針
  - (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
- 4．災害・犯罪に強いまちづくりに関する方針
- 5．福祉・景観に関するまちづくりの方針  
(都市計画マスタープラン図)

## 1. 都市計画の目標

### (1) 都市づくりの基本理念、基本目標及び都市像

鳥取県では、概ね 20 年後を見通し、豊かな風土を活かすしっかりとした都市と地域の将来像（都市像）を構築して県民と行政が共通認識とするとともに、その実現に向けて多様な主体の参加と連携によって着実に都市・地域づくりを進める。ここでは、都市づくりの基本理念・目標の実現に向けた市町村共有の都市像を展開する。



都市が周辺地域と一体となって住民や企業のニーズを充足する都市圏の形成が進行してくる。本県においては、東部、中部、西部毎の3つの明確な都市圏構造を有しており、それぞれの中心都市を広域的な核として位置付け、全国高速道路網、地域高規格道路及び都市間道路の整備や情報ネットワークの整備により、都市計画区域を越えさらには県境を越えた広域的な視点で都市の機能強化を図る。

### コンパクトな都市づくり

自然環境と棲み分け共生する

中長期的に人口が減少し、社会投資余力の限界が見える中で起こる激しい地域間競争を勝ち抜くため、自然環境や歴史・文化資源を活かした個性の創出や中心市街地を含む既成市街地のストックを活かした再生を図り、生活の諸機能がコンパクトに集合する暮らしやすいまちづくりを実現すると共に、鳥取県土地利用基本計画に基づき無秩序な市街地の外延化を防止する都市計画区域、区域区分などの的確な運用を図る。

### 個性ある都市づくり

文化を創り楽しむ、みんなでスポーツ、鳥取県で遊ぶ

一定の基盤充実が図られた都市型社会においては、少子高齢化等の社会的状況等を勘案し、各々の地域のもつ個性豊かな歴史・文化・伝統を尊重しながら特色のある都市づくりがもてめられてくる。そのため、各地域が主体となり公共施設等のバリアフリー化等多面的な要素を配慮すると共に、自然景観や地域の風土・文化・生活に根ざした街並み等の優れた景観を守り育てるため官民一体となって個性のある都市づくりを図る。

また、県外からも余暇時間を利用し、来訪してもらえよう、豊かな自然や歴史・文化を楽しむグリーンツーリズムや観光などの充実により、魅力ある都市づくりを図る。

### にぎやかな中心市街地づくり

今、中心市街地が空洞化の傾向にあり、既存商店街の衰退、人口の高齢化と郊外への流出など様々な問題が複層的に絡み合っている。中心市街地の空洞化は、都市そのものの衰退につながる課題であり、都市全体の課題として取り組む。そのため、各都市圏域の中心都市において中心市街地活性化基本計画を基に中心市街地は従来の商業スタイルの改善とまちなかに誰もが住める街づくりを実現する等地域における新たな役割を担うことが必要であり、土地の高度利用や未利用地の利活用にあたっては、地域地区制度や市街地開発事業などの適用により優良なプロジェクトの誘導を図る。

## 循環型環境の都市づくり

環境にやさしい県

健全で恵み豊かな環境を保全しながら、人と自然との触れ合いが保たれた、ゆとりとうるおいのある美しい環境を創造する。そのため、環境基本計画をもとに環境への影響を軽減・解消する制度を積極的に導入し、自然・生態系の重要性和、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へと転換を図る。

## 災害・犯罪に強い都市づくり

平成12年の鳥取県西部地震を教訓に災害に強いまちづくりを行うため、災害時における避難地、避難経路等を踏まえた都市施設の整備及び防災拠点となる施設の配置を行うとともに、火災危険度が高い市街地に位置する避難地、避難経路周辺では、建築物の不燃化を図り、安全性を確保する。また、密集市街地については、防災性の向上のために総合的な整備を計画する。一方、増加傾向にある犯罪に対して都市施設整備における危険箇所や防犯上の死角を作らないなどの防犯機能の強化を図る。

## 住民を主役とした透明性のある都市づくり

県民みんなが主役の鳥取県をつくる

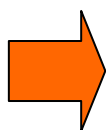
地方分権の下、各市町村の独自色を強めた「地域間競争」が、繰り広げられる時代を向かえる中、住民のまちづくりへの関心、参加意識の高まり及び社会投資力の減少から NPO 等各種団体や企業と行政の連携・協働作業によるまちづくりの推進が求められる。そこで、地域社会との合意形成を図りながら具体の都市計画を定めるためには、目指すべき都市像を明確にしこれらを実現するための都市計画の導入を図る。また、住民・市町村が主体となり都市づくりを進める体系を構築する。

## (2)東伯町の広域的位置づけ

高速道路インターチェンジ等の整備による県民の日常生活の利便性の向上や市町村合併等の時代要請を勘案し、広域圏としての都市づくりの概念を導入することとし、都市計画区域の連坦性や近接性を基本に既定の地域区分や広域市町村圏、自然的地形的条件や歴史的経緯等を勘案した上で、相互が連携、補完し合い一体的なまとまりのある圏域として、伝統的文化資源の豊富な倉吉市を核とし、農業等を中心とした周辺の町村との調和を図る個性的な魅力の集積を図りながら東西の圏域との交流拠点を担う「中部広域都市圏域」を設定する。

圏域における東伯町の発展方向と広域的位置づけは、以下のとおりとする。

	発展方向	広域的位置付け
倉吉市	中心都市として広域中心機能の充実を図るとともに、圏域内の内外にわたる広域交流都市をめざす。	圏域内の内外にわたる広域交流都市
関金町	農産物と森林資源の生産機能を高めるとともに、滞在性のある保健・保養型の観光レクリエーション拠点及び定住拠点の形成をめざす。	観光農業と保健・保養型のレクリエーション拠点と定住拠点
羽合町	東郷湖羽合臨海公園を中心に活動的な健康増進型の観光レクリエーション拠点及び定住拠点の形成をめざす。	健康増進型の観光レクリエーション拠点と定住拠点
東郷町	東郷湖羽合臨海公園の健康増進施設、自然教養施設と観光梨園を活かした保健保養型の観光レクリエーション拠点及び定住拠点の形成をめざす。	保健・保養型の観光レクリエーション拠点と定住拠点
三朝町	温泉地の多目的健康増進施設や文化施設とその背後に広がる自然的・歴史的景勝地を活かした滞在性のある健康・保養型の圏域中心観光拠点及び定住拠点の形成をめざす。	滞在性のある健康・保養型の圏域中心観光拠点と定住拠点
北条町	農産物の供給機能と食品加工分野の生産機能の高度化を図り、地場産品の圏域中心物流拠点及び定住拠点の形成をめざす。	地場産品の圏域中心物流拠点と定住拠点
大栄町	農産物の供給機能と食品加工分野の生産機能の高度化を図り、総合的な食品関連供給拠点をめざす。また、体験活動型の東大山リゾート拠点及び定住拠点の形成をめざす。	総合的な食品関連供給拠点と定住拠点
東伯町	農産物と加工食品の広域的な供給機能の高度化を図り、関連産業の集積を進め、圏域の食品工業拠点及び定住拠点の形成をめざす。	圏域の食品工業拠点と定住拠点
赤碕町	水産資源の供給機能を高めるとともに、圏域のレクリエーション拠点及び定住拠点の形成をめざす。	水産資源供給と圏域のレクリエーション拠点と定住拠点
泊村	水産資源供給と海浜性のレジャー拠点をめざす。	水産資源供給と海浜性のレジャー拠点



### (3)都市づくりの基本方針

都市づくりの基本理念、基本目標及び都市像を踏まえ広域的な位置付けを考慮して東伯の都市計画における都市づくりの基本方針を次のように定める。

#### 都市計画における都市づくりの基本方針

##### ○交通道路網の整備

東伯における道路網の骨格は、国道 9 号、主要地方道で構成されており、これらに一般県道と町道が接続する。広域的な連携と地域の活性化のために、新たに南北に幹線道路を配置し、主要都市を結ぶ高規格幹線道路の整備促進を図り、併せて高規格幹線道路に伴うインターチェンジ及びハイウェイオアシスの設置も重要施策として、道路ネットワークづくりを図る。国道、県道、主要町道については、生活道路として歩行者や自転車への配慮と併せて改良整備を図る。

##### ○浦安駅周辺の開発と交通網の整備・商店整備

JR 山陰本線・路線バス・タクシー等の利便性向上のためにも、駅の北側地区の整備を促進する。併せて、浦安駅から国道 9 号までのスペースを道路事業と「ふれあい商店街」構想を中心に整備を進め、活性化を図る。

##### ○分譲住宅・空き家活用

町の活性化、若者の定住を図るためには住宅の確保が必要で、引き続き住宅の建設を促進する。また、核家族化が進む中、一戸建て住宅を希望する人も多く宅地造成を進める。新たに、空き家を活用した U・I・J ターン事業にも取り組んでいく。

##### ○農業再構築

基幹産業である農業は変遷しつつあり、地域の実態に即した効率的な土地利用と、水利用等新たな営農形態を確立し、生き抜く農業展開を進める。元気な農業とするために、女性や経営感覚に優れた担い手農家を育成しながら、高齢者の生きがい対策、中山間地域の活性化対策に取り組む。

#### (4)目標とする市街地像

本都市計画区域における目標とする市街地像は、市町村共有の都市像を踏まえたものとし、目標とする市街地像における「都市軸」、「都市機能の形成」については以下のように定めることとし、都市像の実現に向かったの具体の方針については次の方針において定める。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
3. 主要な都市計画の決定の方針
4. 災害・犯罪に強いまちづくりに関する方針
5. 福祉・景観に関するまちづくりの方針

##### 1)都市発展の軸

東伯の主な交通軸は、国道9号・JR山陰本線であり、東西軸として国道9号及び現在整備が進められている国道9号東伯中山道路を位置付け、東伯ICの設置等により、東西軸の強化を図る。また、主な南北軸として、県道東伯野添線が位置付けられ、東西南北軸に連絡する幹線道路の整備を促進する。

##### 2)都市機能の形成

###### 市街地

- ・商業施設、ホテル、娯楽施設等が集中する国道9号沿線の八橋地区を、活力とにぎわいの拠点として位置付け、都市機能の集積を図る。
- ・浦安駅を中心とした徳万・浦安地区と八橋地区・逢束地区の国道9号周辺地区の人口の密集した地区を主体として、利便性及び生活環境に配慮した居住空間となるよう努める。
- ・丸尾地区土地区画整理事業については、農林業との調整を図りながら実現可能となれば市街地ゾーンに編入して、居住型の開発拠点として位置づける。
- ・住宅団地は、八橋地区及び槻下地区に配置し居住拠点とする。今後も市街地において民間の活力による宅地提供を促進する。

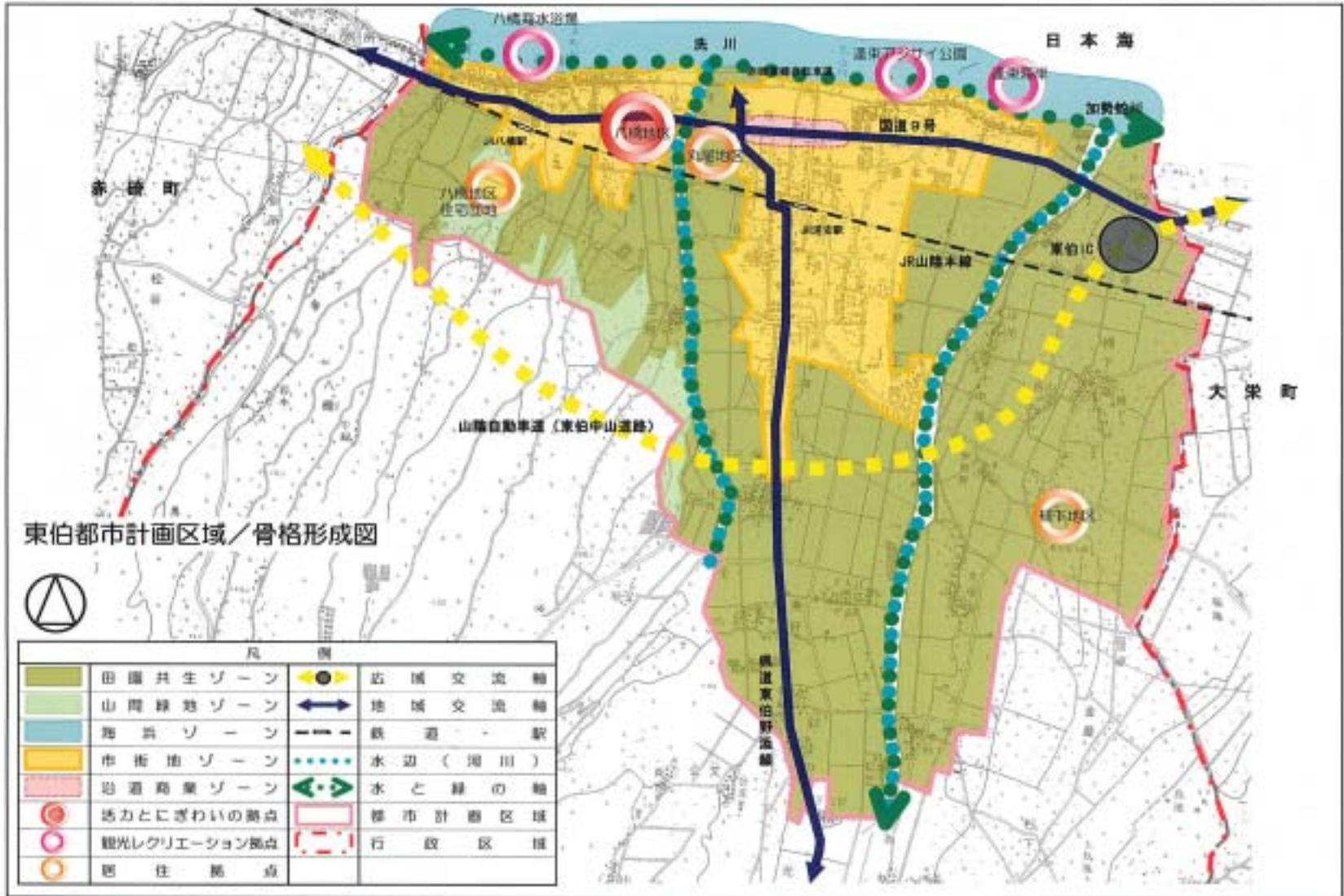
###### 周辺地区

県道東伯野添線沿いの三保から鋤（こがね）を中心とした区域と、加勢蛇川東区域の周辺地区については、周辺農地に配慮した住環境整備を図る。

###### 水と緑の軸

自然と人が共生するまちづくりを推進するため、逢東アジサイ公園等の日本海沿岸と加勢蛇川、洗川の河川をまちと自然をつなぐ水と緑の軸に位置づけ、水と緑のネットワークの形成を図る。

骨格形成図





## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

#### [ 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

北は日本海に南は大山山麓に挟まれ東西に走る国道沿いに市街地が配置されており、大栄都市計画区域及び赤碕都市計画区域（ともに区域区分なし）と接している。

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、わずかながら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、農産物加工を中心とした生産により堅調な進展が予想される。

土地利用の現状、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

現況の市街地区域を基本として整備が進められているが、丸尾地区土地区画整理事業が検討されている。

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

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。

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。

区域区分の有無とその判断の根拠について

区域区分の有無の判断基準に基づき、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、原則として線引き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。

都市計画区域を構成する市町村が一致して申し出る。  
 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。  
 線引きに代わる適切な土地利用規制がある。

[ 未線引き都市計画区域 ]

( 1 ) 線引きを適用する

未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。

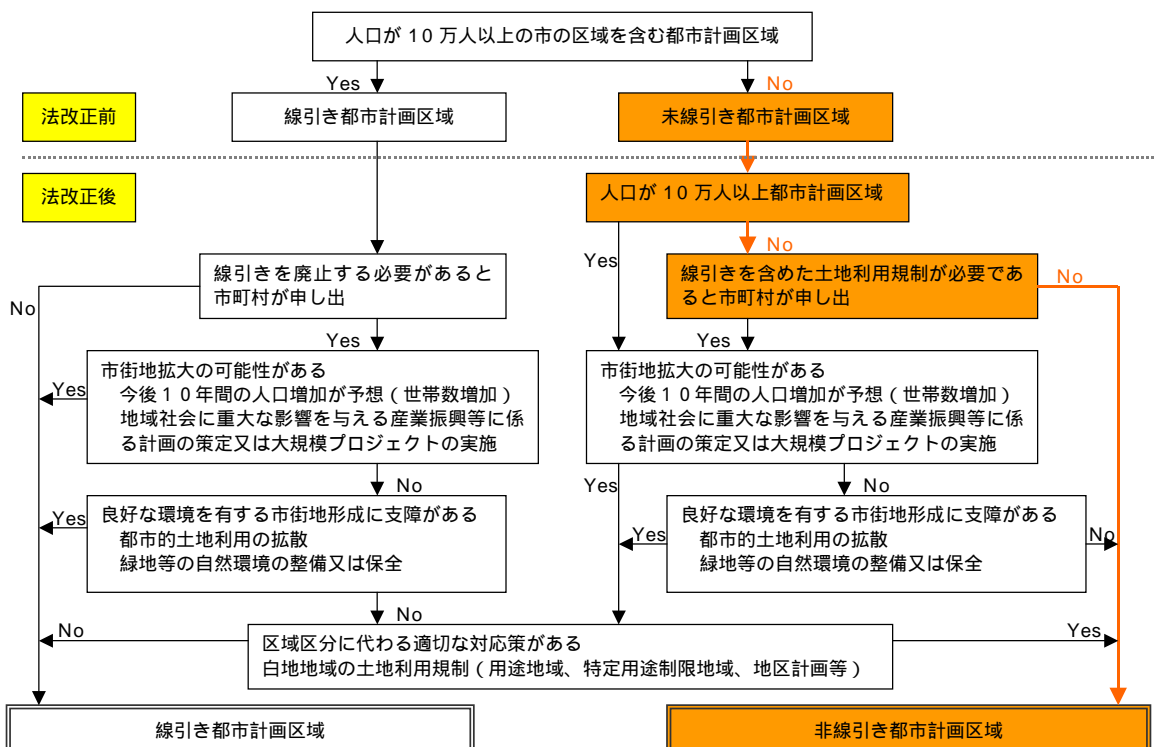
中核的な役割を担う人口 10 万人以上の都市が含まれる。もしくは、それ以外の都市において都市計画区域を構成する市町村が一致して申し出る。  
 次の要件のいずれかに該当し、線引きの必要性があると判断される。

- 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。
- 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 ~ 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



### 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

都市づくりの基本理念を実現するために「豊かな自然との共生」を目指したまちづくりのため、農業振興地域整備計画あるいは、町の森林資源を保全していく森林整備計画等との調和の取れた土地利用を図る。

都市的土地利用と農業的土地利用を明確化する。具体的には、水田の圃場整備完了区域は原則的に保全を図る。

国道9号を中心とした地域と浦安駅周辺地域を、市街化の促進を図る地域とする。

市街地外の区域の内、農業を中心とする集落周辺については、ある程度の都市化については容認するものの、原則として市街化の抑制を図る。

##### 2)主要用途の配置の方針

###### 商業地

八橋地区を商業地として、また国道9号沿道の内、逢束・徳万・丸尾地区を沿道型商業地として位置づける。

###### 住宅地

専用住宅地は、ガーデンヒルズ立石及び立石団地とし、良好な住環境整備に努める。

一般住宅地は、古くから形成されている住宅地（八橋、逢束、徳万、丸尾、浦安、下伊勢）とし、道路の確保など防災面に配慮した住環境整備を促進する。

###### 工業地

特段の工業地の配置はしないが、国道9号周辺の逢束、徳万、八橋及び保地内等に点在しており、現状とする。

##### 3)その他の土地利用の方針

###### その他の施設用地

###### 文教施設地

保育園、幼稚園、小学校及び中学校の現在地を文教施設地として位置づける。

###### 厚生施設地

医院、老人施設等現在の立地場所を厚生施設地として位置づける。

###### レクリエーション施設地

八橋海水浴場、逢束アジサイ公園や逢束海岸等をレクリエーション施設として位置づける。

###### 公園地

東伯総合公園及び小公園を公園地と位置づけ、自然と触れ合う場として維持管理を行う。これらは、災害発生時における安全確保のための避難場所としても配慮する。

## 農地及び集落地

### 農地

都市計画区域内のうち圃場整備された圃場については、区域外と連続性のある優良農地であり東伯の基幹産業を支えるものである。したがって原則として保全を図る。

### 集落地

現存の集落については、ゆとりある居住区として位置づける。また、空き家等が少なからず発生しているので、環境に配慮しながら所有者・地域との連携を図りながら良好な住環境の確保を促進する。

### 自然緑地

中山間部に入って大きく四つの谷に分かれ、それぞれの平坦部では農業の振興が図られている。また、山林については保護整備が必要とされる。

## 4) 計画的な土地利用の実現に関する方針

### 地区計画制度の活用

宅地を目的として開発または開発が予想される区域について地区計画を定め、目的外建物の乱立を抑制する。

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等の導入を検討する。

## (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

広域交流軸である国道9号東伯中山道路の早期完成を促進する。また、本区域と周辺都市とを繋ぐ幹線道路の機能強化を図り円滑な交通処理を図る。

#### イ．整備水準の目標

概ね、20年後の実現を目指す整備水準は、次のとおりとする。

- ・国道9号東伯中山間道路の早期完成と国道9号の拡幅改良の早期実現を促進する。
- ・県道東伯野添線の徳万地内の拡幅改良等の整備を促進する。
- ・丸尾土地区画整理事業に併せて、都市計画道路計画丸尾浦安線の整備を図る。

#### ウ．主要な施設の配置方針

##### <道路>

##### 広域交流軸

日本海国土軸の一役を担う、国道9号東伯中山道路を広域交流軸として位置付け早期完成を促進する。

##### 幹線道路の整備

幹線道路として都市計画道路逢束丸尾線（国道9号）、県道東伯野添線、県道東伯関金線、県道倉吉東伯線及び県道福永由良線を位置付け、拡幅改良等の整備を促進する。

#### エ．主要な施設の整備目標

概ね、10年以内に優先的に整備することを検討する路線は、次のとおりとする。（既着手も含む）

- ・（都）東伯淀江線（国道9号東伯中山道路）

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及び環境保全を図るため、経済性及び将来の維持管理等を勘案し、公共下水道、農業集落排水施設及び浄化槽の整備を促進する。

河川

河川改修については、生態系に配慮し、準用河川の「兵川」の改修を平成15年度から5カ年度の事業として推進する。また、他の河川についても治水対策の必要な区間の改修を促進していくものとする。

イ．整備水準の目標

概ね、20年後の実現を目指す整備水準は、次のとおりとする。

下水道

平成12年時点の人口普及率(生活排水処理施設)は22.8%であるが、概ね20年後の目標値としては、100%とする。

河川

元旧川・茅町川・兵川の改修

ウ．主要な施設の配置方針

下水道

公共下水道排水区域内において、污水管渠等の主要な施設を計画的に配置する。

(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

ア．主要な市街地開発事業の決定の方針

土地利用の基本方針を踏まえ地域の実情に応じた区画整理事業等の市街地整備を検討する。

イ．市街地開発事業の整備目標

事業名	丸尾地区土地区画整理事業
事業の目的	雇用の促進及び定住人口の確保を図る。

## (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、優れた自然環境に囲まれる中で都市公園が整備されている。今後、地球温暖化現象の緩和やレクリエーション機能、防災機能を有する公園緑地として適切な維持管理を進める。

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

概ね、20年後の目指す整備水準としては、人口の減少が見込まれるため、現状(17.32ha)の公園緑地の保全を図る。

## ウ．主要な緑地の配置計画の概要

基本的には現在の規模を確保していくことを原則とし、開発等によって緑地が多分に損なわれるような場合は、その規模によって代替緑地確保を図る。

公園の種別	公園の名称	面積(ha)
街区公園	徳万公園	0.49
"	八橋児童公園	0.83
近隣公園	いなり公園	1.20
総合公園	東伯総合公園	14.80

#### 4. 災害・犯罪に強いまちづくりに関する方針

風水害や震災などの自然災害の未然防止と被災の軽減の見地にたって、山地災害危険地区・土砂災害危険箇所における治山事業及び砂防事業の推進を図るとともに、災害時の避難地、避難経路等を踏まえた都市施設整備及び防災拠点となる施設配置や火災危険度が高い市街地の建築物不燃化、密集市街地の防災性向上など総合的な整備を計画する。

一方、増加傾向にある犯罪に対して、地域のコミュニティ形成を図るとともに都市施設整備において危険箇所や防犯上の死角を作らないなどの防犯機能の強化を図る。

#### 5. 福祉・景観に関するまちづくりの方針

高齢者等が自由に行動できるようバリアフリー化されたまちづくりを目指して、公共的建築物、公共施設等のバリアフリー化を進め、人に優しい都市環境の整備を図る。併せて遠隔医療サービス等が可能となるように光ファイバー網の整備や高度医療機関・緊急医療・福祉サービスの享受を支援するため、高規格幹線道路等の整備を推進する。

四季の彩り豊かな自然景観や地域の風土、文化、生活に根ざした街並みなど共有の財産である優れた景観を守り、育てさらに創り次代に引き継ぐために行政、住民、事業者がそれぞれの責務を担いながら取り組んでいく。

豊かな自然環境に恵まれた中に都市が形成されているが、今後とも国道9号を中心に市街化の発展、開発等が予想される。現状の市街化景観、田園景観を活かし、住民参加のもとに、地域に根ざした景観形成の保護育成を図る。



都市計画マスタープラン図

