

■ 誘導区域の設定（案）

第1章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の定義

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定の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のことで、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるものです。

2 居住誘導区域設定の考え方

本計画では、「都市計画運用指針」の考え方を踏まえ、以下に示す「ベースとなる区域」内にある「居住誘導区域に定めることが考えられる区域」から「居住誘導区域に含まない区域」を除くことで、居住誘導区域を設定します。

（1）ベースとなる区域：①の区域

都市計画運用指針での位置づけ	本計画での設定条件
・都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本	①米子境港都市計画区域・淀江都市計画区域

（2）居住誘導区域を定めることが考えられる区域：②かつ③を満たす区域、または④の区域

都市計画運用指針での位置づけ	本計画での設定条件
・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の区域 ・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	②人口が集積している区域 →市街化区域
・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公共交通の利便性が確保されている区域 →鉄道駅から 800m圏、 またはバス停から 400m圏 ④③の区域内外に連続する区域 →中心市街地、米子港活性化ゾーン、大谷町周辺

（3）居住誘導区域に含まない、または含めるかどうかを検討すべき区域

次ページのとおり「含める区域」と「含まない区域」を設定

都市計画運用指針での位置づけ	本計画での設定条件
・災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域	⑤災害リスクの高いエリアや法令により住居の建築が禁止されているエリアを除いた区域

表 居住誘導区域に含まない、または含めるかどうかを検討すべき区域

都市計画運用指針 による位置づけ	NO	区域名称	設定方針
居住誘導区域に含まない区域	1	市街化調整区域	含まない
	2	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築が禁止されている区域	含まない
	3	農用地区域	含まない
	4	農地・採草放牧地（政令で定めるもの）	該当区域なし
	5	国立・国定公園 特別地域	該当区域なし
	6	保安林の区域	含まない
	7	原生自然環境保全地域・特別地区	該当区域なし
	8	保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	該当区域なし
	9	地すべり防止区域	該当区域なし
	10	急傾斜地崩壊危険区域	含まない
	11	土砂災害特別警戒区域	含まない
	12	浸水被害防止区域	該当区域なし
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	13	津波災害特別警戒区域	該当区域なし
	14	災害危険区域（NO.2を除く）	該当区域なし
居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	15	土砂災害警戒区域	含める
	16	津波災害警戒区域	含める
	17	浸水想定区域（洪水、雨水出水、高潮）	含める
	18	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	該当区域なし
	19	津波浸水想定における浸水の区域	含める
	20	土砂災害警戒区域等における基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	該当区域なし
21	その他調査により判明した災害の発生のおそれのある区域（ため池浸水想定区域）	含める	
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	22	工業専用地域、流通業務地区等、法令で住宅の建築が制限されている区域	含まない
	23	特別用途地区、地区計画のうち、条例で住宅の建築が制限されている区域	該当区域なし
	24	過去に住宅地化を進めたものの、空地が散在している区域であって、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	該当区域なし
	25	工場移転により空地化が進展している工業系用途地域で、居住の誘導を図るべきでない判断する区域	該当区域なし

※都市計画運用指針の留意すべき区域をもとに作成

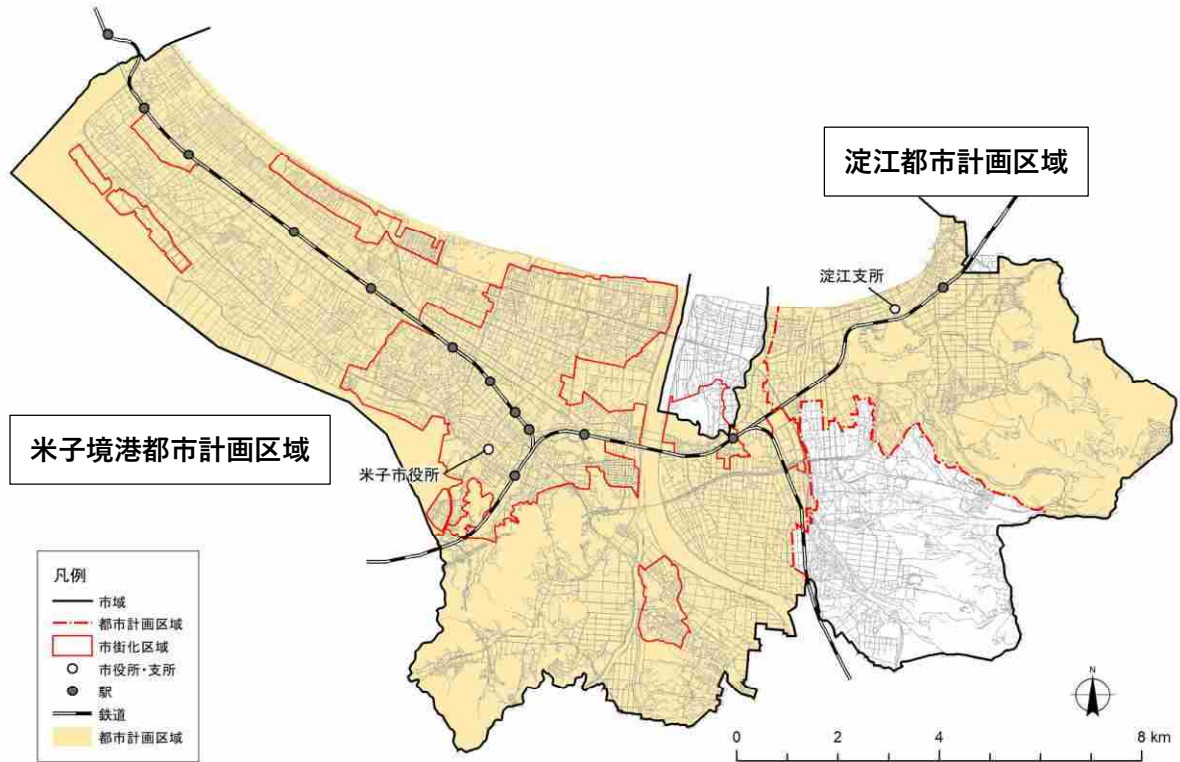
3 居住誘導区域の設定

3-1 ベースとなる区域

(1) 立地適正化計画の対象区域

本計画の対象範囲である米子境港都市計画区域、淀江都市計画区域の都市計画区域内を居住誘導区域のベースとなる区域とします。

■都市計画区域



3-2 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

(1) 市街化区域

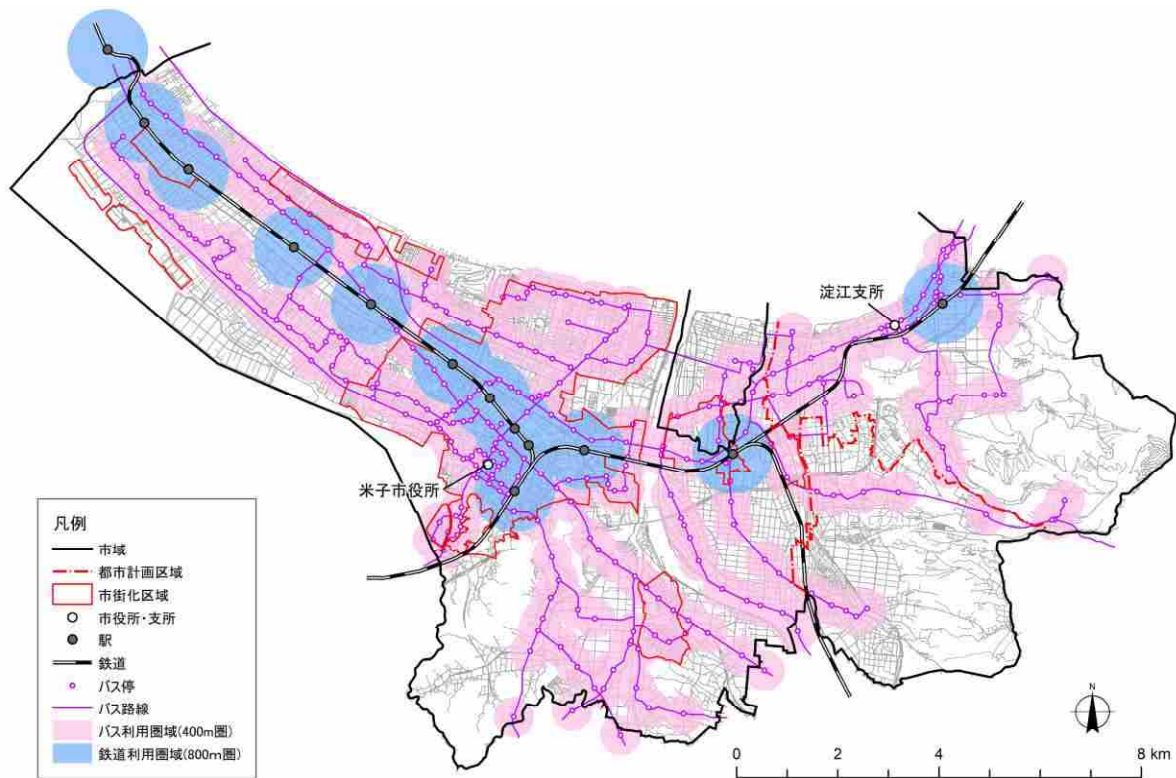
本市の市街化区域は市域全体の面積の約2割であり、そのなかに人口の約7割が居住しています。区域内の人口密度も概ね40人/haを上回り、比較的コンパクトな市街地が形成されています。

そのため、人口が集積している区域として、市街化区域全域を居住誘導区域の候補とします。

(2) 鉄道駅から800m圏、またはバス停から400m圏

公共交通の利便性が確保されている区域として、鉄道駅から800m圏内、またはバス停から400m圏内を居住誘導区域の候補とします。

■公共交通利用圏



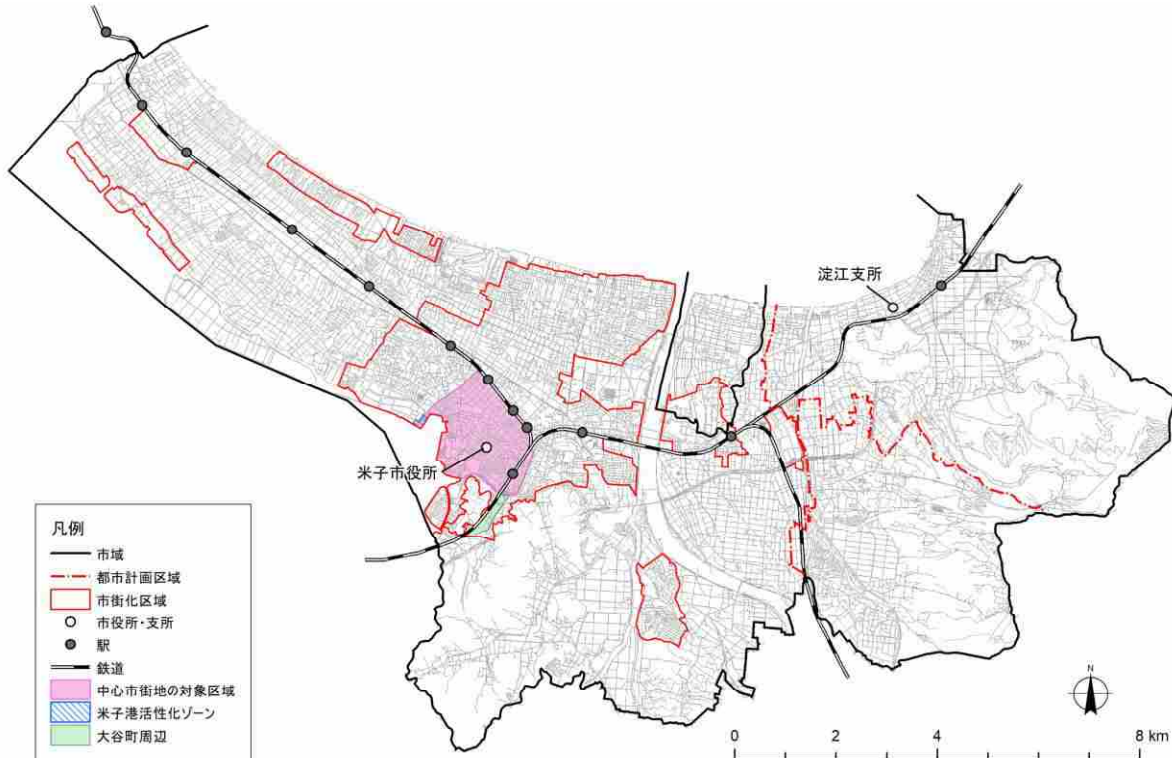
※バス利用圏域：「鳥取県西部地域公共交通網形成計画」より400m圏を使用

鉄道利用圏域：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より一般的な徒歩圏である800m圏を使用

(3) 中心市街地、米子港活性化ゾーン、大谷町周辺

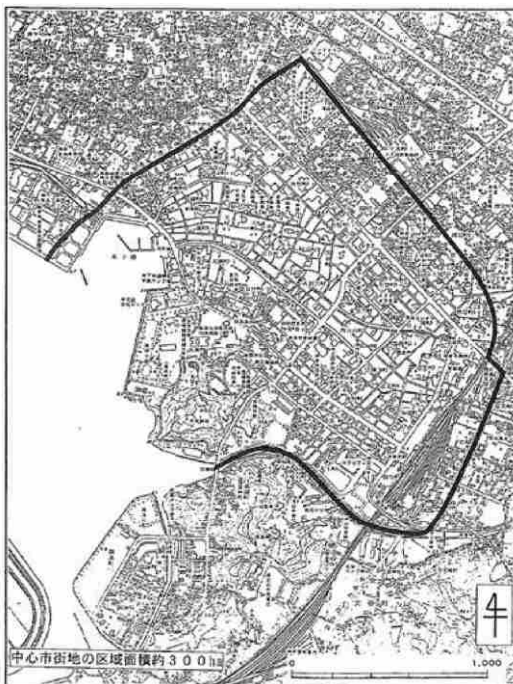
鉄道駅から 800m 圏、またはバス停から 400m 圏の区域内外に連続する区域（中心市街地の対象区域、米子港活性化ゾーン、大谷町周辺）については、一体のエリアとして、居住誘導区域の候補とします。

■ 中心市街地、米子港活性化ゾーン、大谷町周辺



出典：米子市中心市街地活性化基本計画（平成 20 年 11 月 11 日）、市提供資料
米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項（令和 2 年 12 月 21 日、鳥取県）

■ 中心市街地の区域（参考）

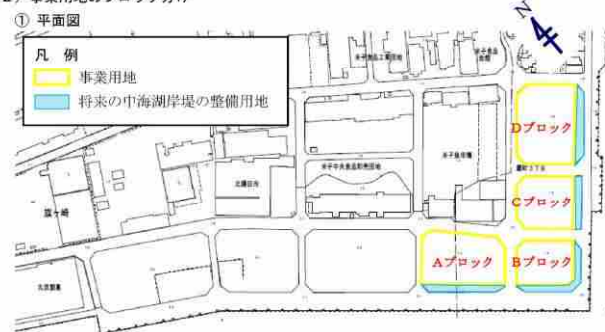


出典：米子市中心市街地活性化基本計画
（平成 20 年 11 月 11 日）

■ 米子港活性化ゾーンの区域（参考）



(2) 事業用地のブロック分け



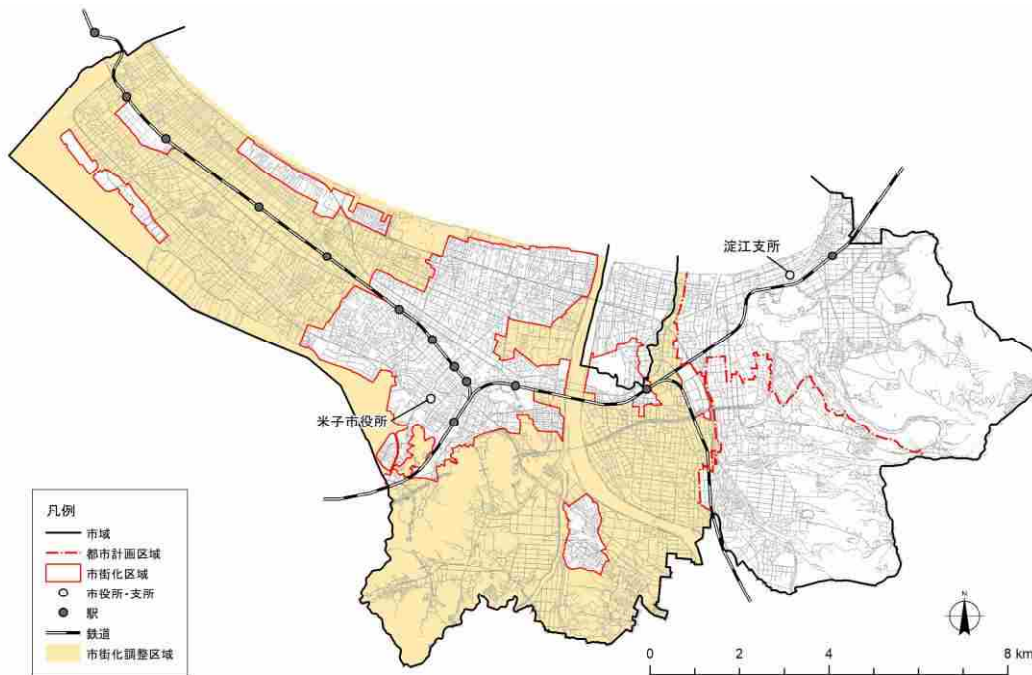
出典：米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項
（令和 2 年 12 月 21 日、鳥取県）

3-3 居住誘導区域に含まない、または含むべきかどうかを検討すべき区域

(1) 市街化調整区域

市街化調整区域は居住誘導区域に含まないこととします。

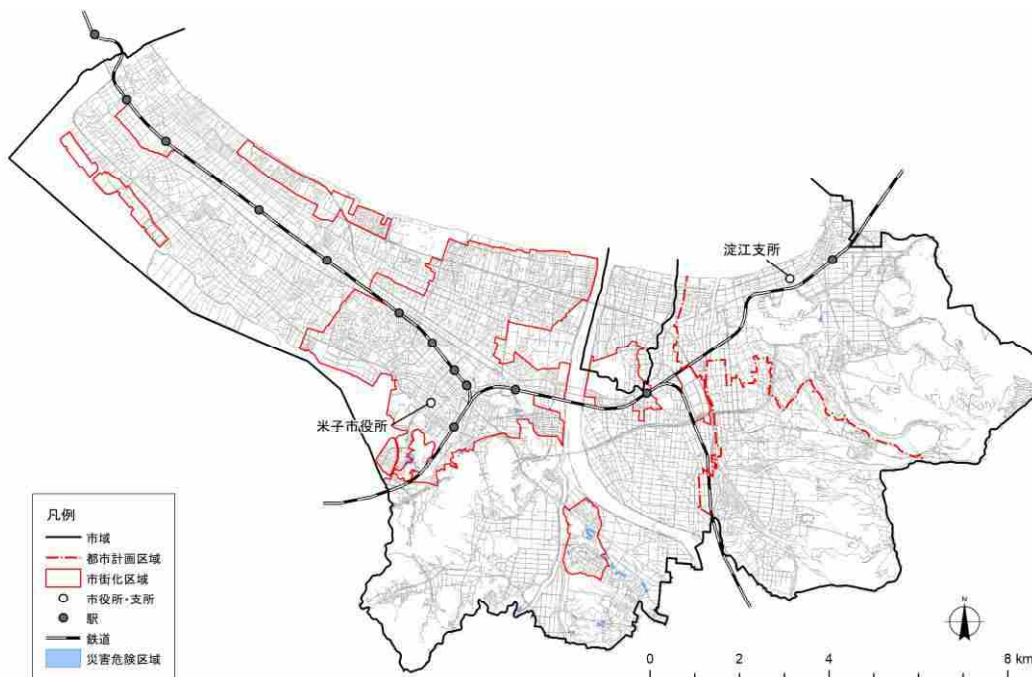
■市街化調整区域



(2) 災害危険区域のうち、住居の用に供する建築が禁止されている区域

本市内の災害危険区域は、災害対策が行われている場合を除き、住居の用に供する建築が禁止されているため、居住誘導区域に含まないこととします。

■災害危険区域



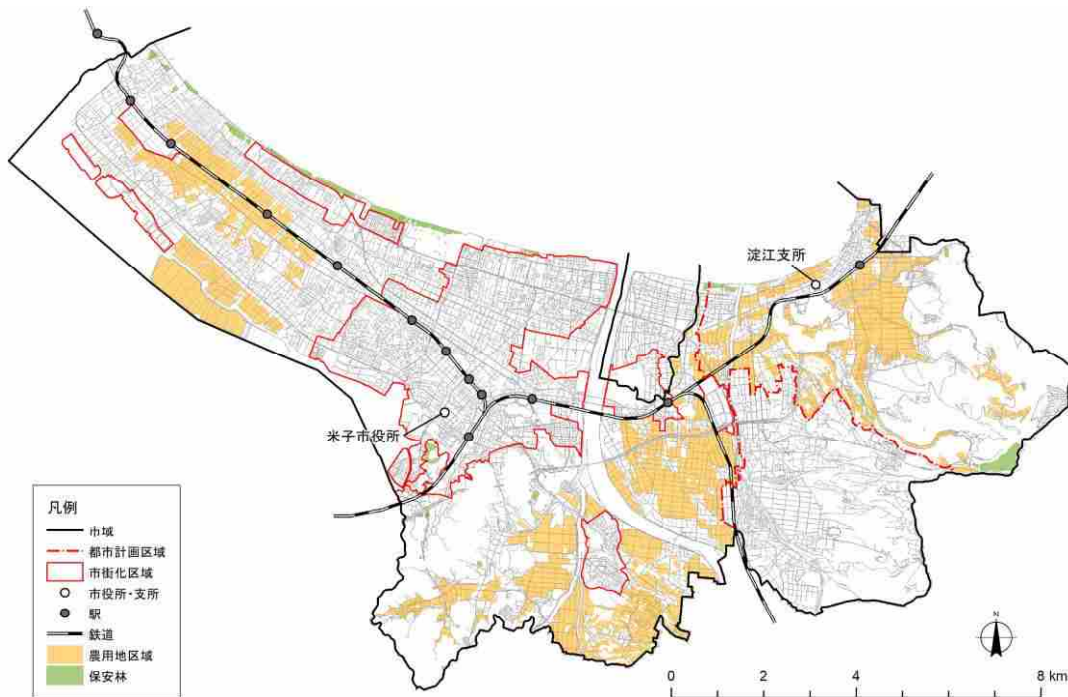
※災害危険区域：災害による危険が著しく、災害対策が行われている場合を除き住居の用に供する建築物を建築できない区域（鳥取県建築基準法施行条例）

出典：市提供資料

(3) 農用地区域・保安林の区域

農用地区域と保安林の区域は、居住誘導区域に含まないこととします。

■農用地区域・保安林の区域

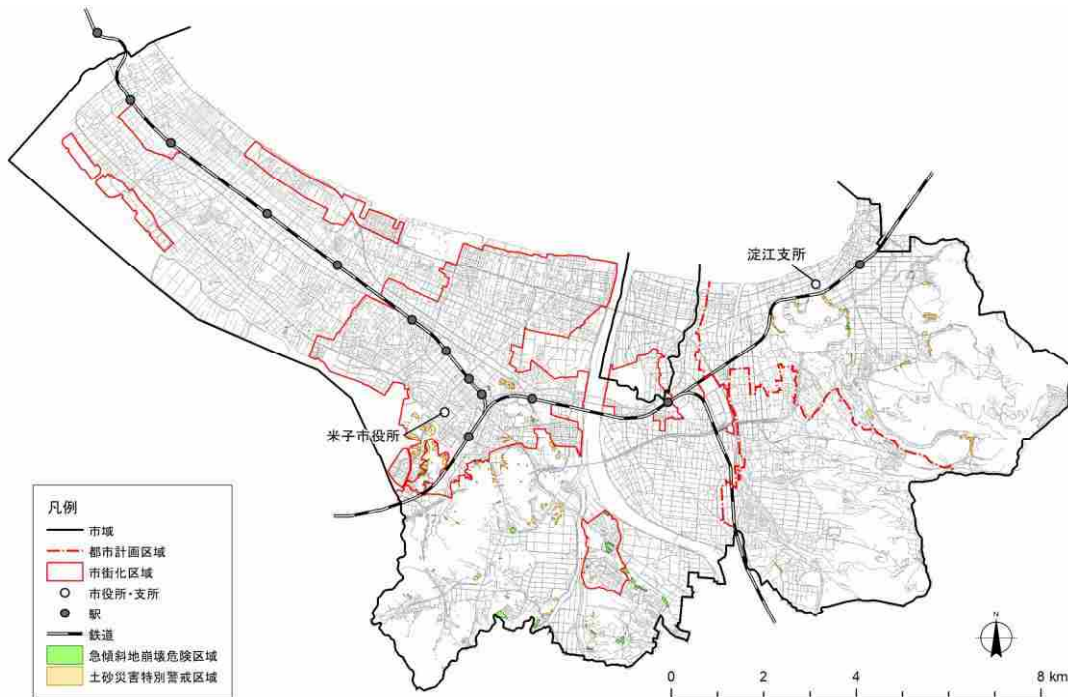


出典 農用地区域：市提供資料、保安林：都市計画基礎調査（平成 29 年）

(4) 急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域に含まないこととします。

■急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域



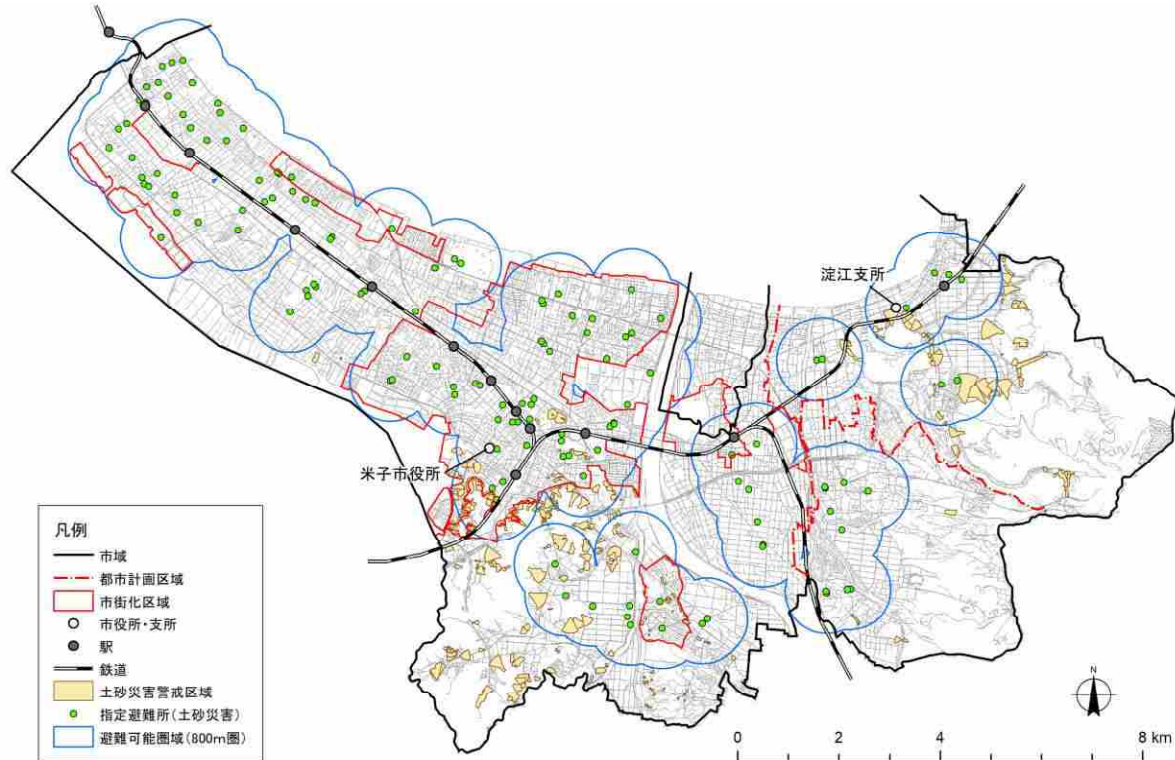
※急傾斜地崩壊危険区域：がけ崩れにより相当数の居住者等に危害が生ずるおそれがある急傾斜地と、がけ崩れが助長・誘発されないようにするため、切土、盛土など一定の行為を制限する必要がある土地

※土砂災害特別警戒区域：土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域出典：市提供資料

(5) 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域については、居住誘導区域に含まれる可能性がある市街化区域は指定避難所から800m圏内にあり、災害の危険が高まった場合の避難先が確保されています。そのため、防災指針等にもとづき、災害リスク情報の周知をはじめとする防災対策を推進することを条件として、居住誘導区域に含めることとします。

■土砂災害警戒区域



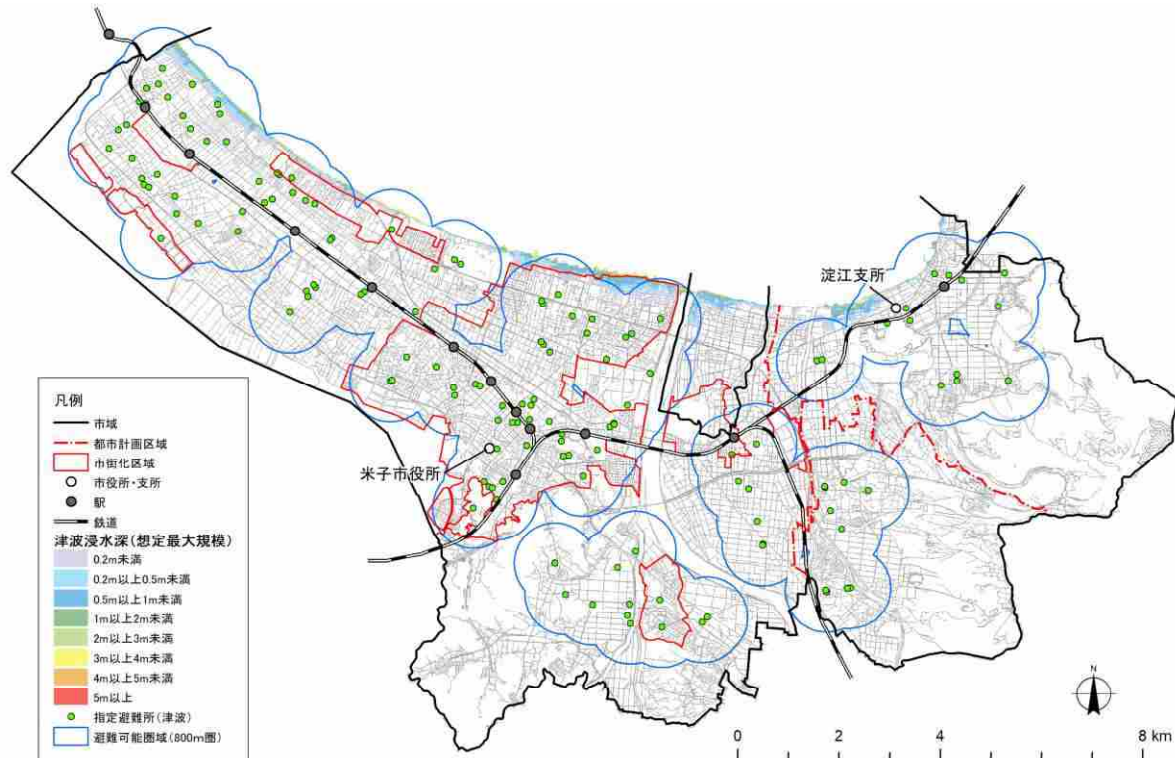
※土砂災害警戒区域：土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域
※避難可能圏域（800m圏）：各災害時に利用可能な指定避難所から半径800mの圏域（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より一般的な徒歩圏である800mを使用）

出典：市提供資料

(6) 津波災害警戒区域・津波浸水想定における浸水の区域

津波災害警戒区域、および津波浸水想定における浸水の区域については、居住誘導区域に含まれる可能性がある市街化区域は指定避難所から 800m 圏内にあり、災害の危険が高まった場合の避難先が確保されています。そのため、防災指針等にもとづき、災害リスク情報の周知をはじめとする防災対策を推進することを条件として、居住誘導区域に含めることとします。

■津波浸水想定における浸水の区域



※津波災害警戒区域：最大クラスの津波が発生した場合に、住民などの生命・身体に危害が生ずる恐れがある区域で、本市では浸水が想定される区域の全てが「津波災害警戒区域」に指定されています

※津波浸水深：本市に津波の影響がある3つの断層（佐渡島北方沖断層、鳥取沖東部断層、鳥取沖西部断層）において、最大クラスの巨大地震が発生した場合に想定される津波の浸水深を重ね合わせ、最も深い浸水深を表示したものの

※避難可能圏域（800m圏）：各災害時に利用可能な指定避難所から半径800mの圏域（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より一般的な徒歩圏である800mを使用）

出典：市提供資料（平成28年）

(7) 浸水想定区域（洪水、雨水出水、高潮）

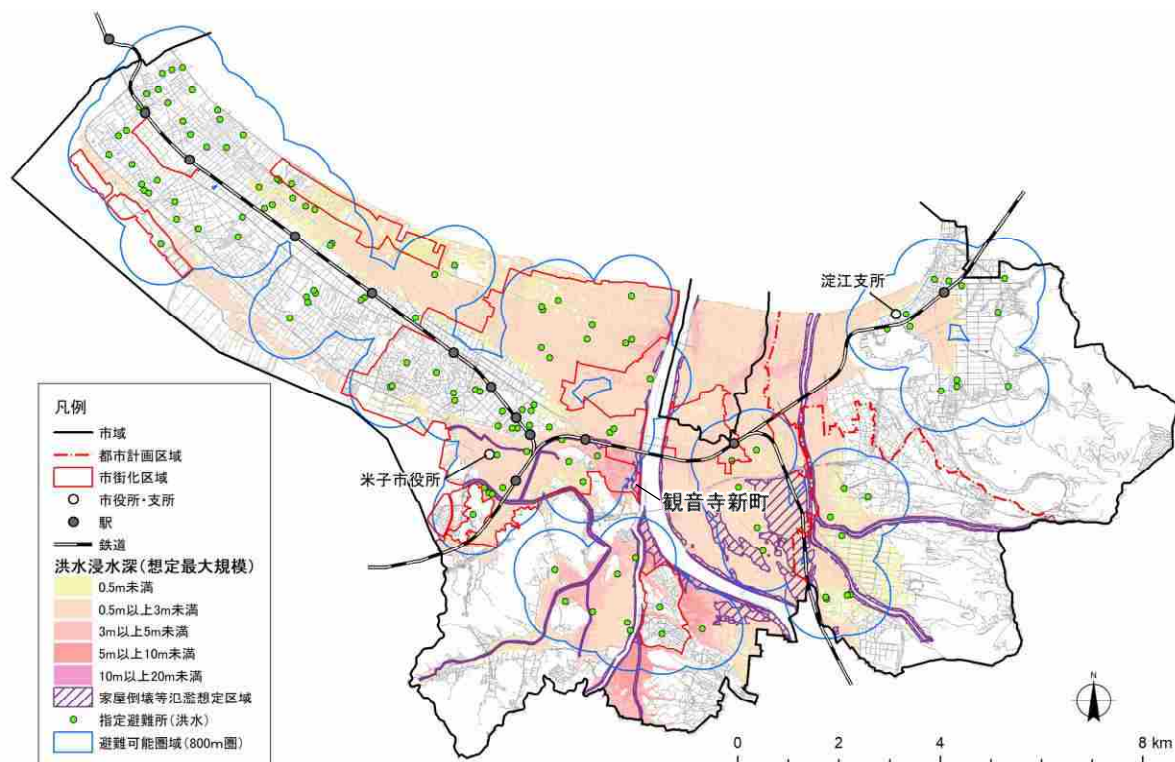
本市では、雨水出水と高潮の浸水想定が未実施のため、洪水浸水想定区域について検討します。

想定最大規模の降雨、計画規模の降雨のいずれの場合の洪水浸水想定区域についても、居住誘導区域に含まれる可能性がある市街化区域は、指定避難所から概ね 800m 圏内にあります。また、家屋倒壊等氾濫想定区域についても同様の状況です。

ただし、観音寺新町の東部の市街地については、避難可能圏域外に想定最大規模で浸水深 3～10 m 程度、計画規模で浸水深 0.5～3m 程度が想定されるとともに、家屋倒壊等氾濫想定区域にもなっています。

以上の状況をふまえ、洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域については、災害の危険が高まった場合の避難先が概ね確保されていると判断できます。そのため、防災指針等にもとづき、災害リスク情報の周知をはじめとする防災対策を推進することを条件として、居住誘導区域に含めることとします。

■洪水浸水想定区域（想定最大規模）



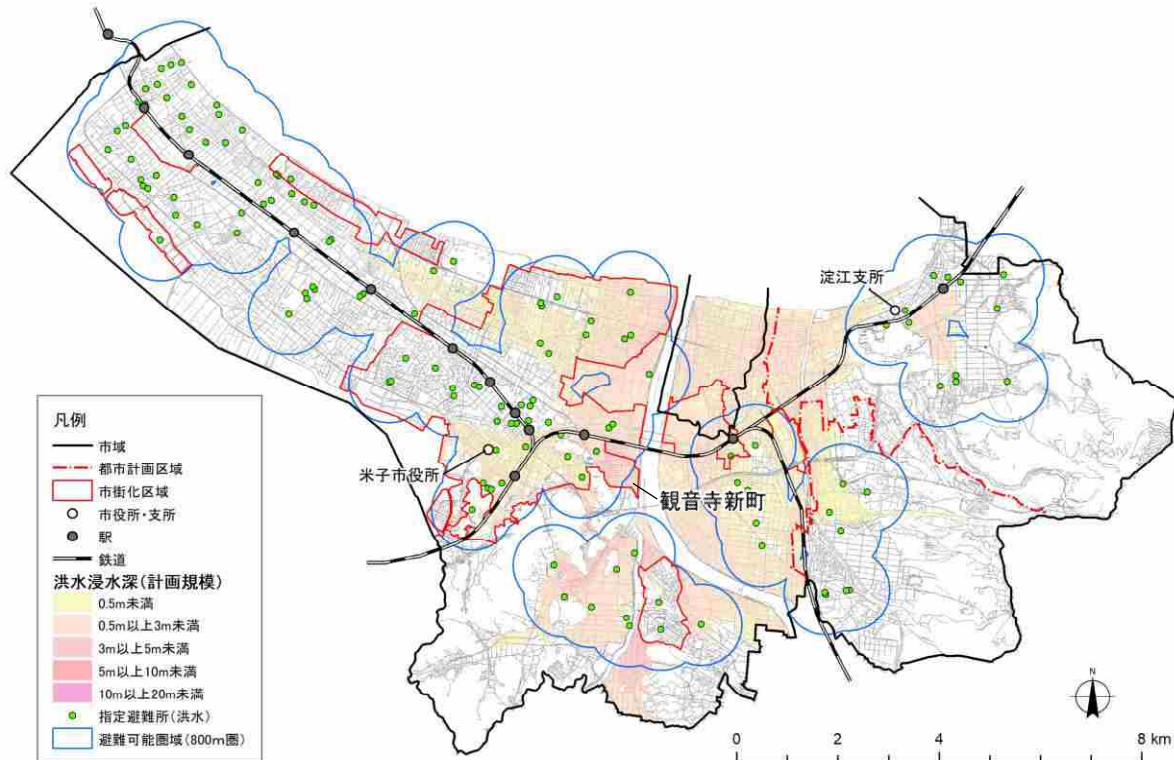
※洪水浸水深：想定される最大規模の降雨により、日野川、法勝寺川、中海、佐陀川、精進川、加茂川、旧加茂川、小松川、宇田川、斐伊川が氾濫した場合の浸水深を重ね合わせ、最大の浸水深を表示したもの

※家屋倒壊等氾濫想定区域：洪水時に家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫流が発生するおそれがある範囲

※避難可能圏域（800m圏）：各災害時に利用可能な指定避難所から半径 800m の圏域（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より一般的な徒歩圏である 800m を使用）

出典：市提供資料

■洪水浸水想定区域（計画規模）



※洪水浸水深：計画規模の降雨により、日野川、法勝寺川、中海、佐陀川、精進川、加茂川、旧加茂川、小松川、宇田川、斐伊川が氾濫した場合の浸水深を重ね合わせ、最大の浸水深を表示したもの

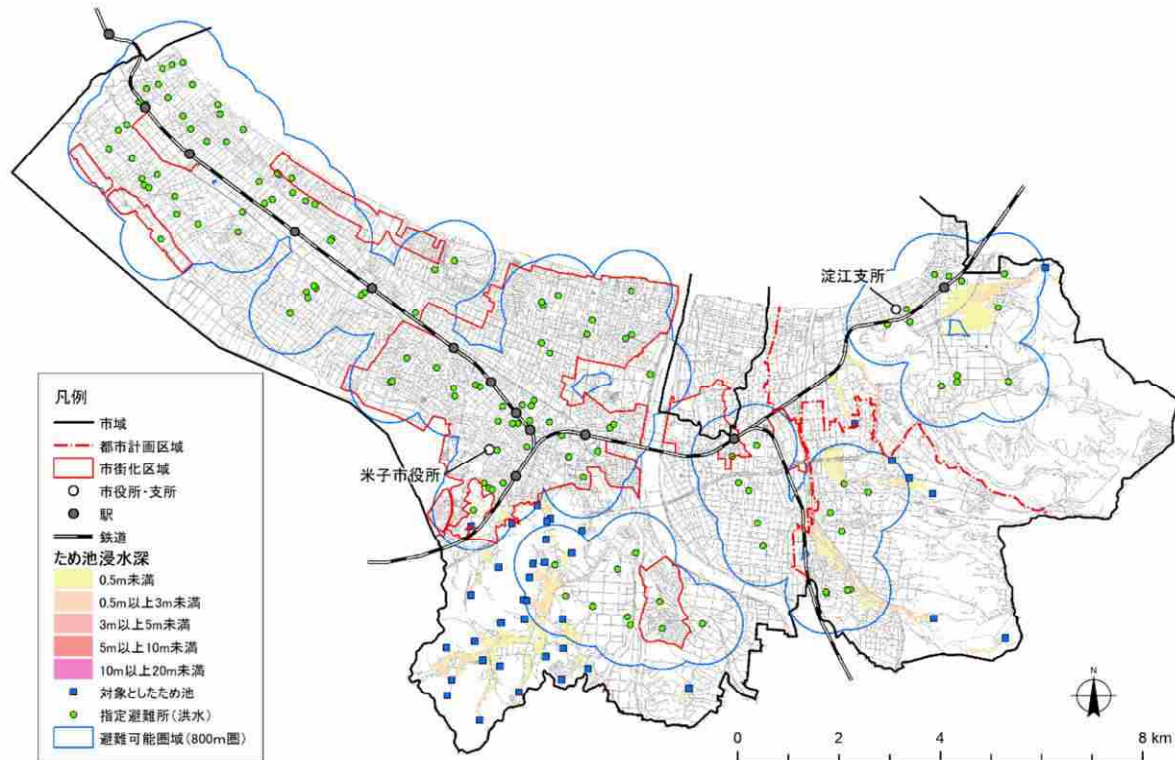
※避難可能圏域（800m圏）：各災害時に利用可能な指定避難所から半径800mの圏域（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より一般的な徒歩圏である800mを使用）

出典：市提供資料

(8) その他調査により判明した災害の発生のおそれのある区域

その他、ため池の浸水想定区域については、居住誘導区域に含まれる可能性がある市街化区域は指定避難所から800m圏内にあり、災害の危険が高まった場合の避難先が確保されています。そのため、防災指針等にもとづき、災害リスク情報の周知をはじめとする防災対策を推進することを条件として、居住誘導区域に含めることとします。

■ため池浸水想定区域



※ため池浸水想定区域：下流域に住居等があるため池を対象とし、決壊によりため池の全貯水量が一度に流出した場合に想定される浸水深を表示したもの

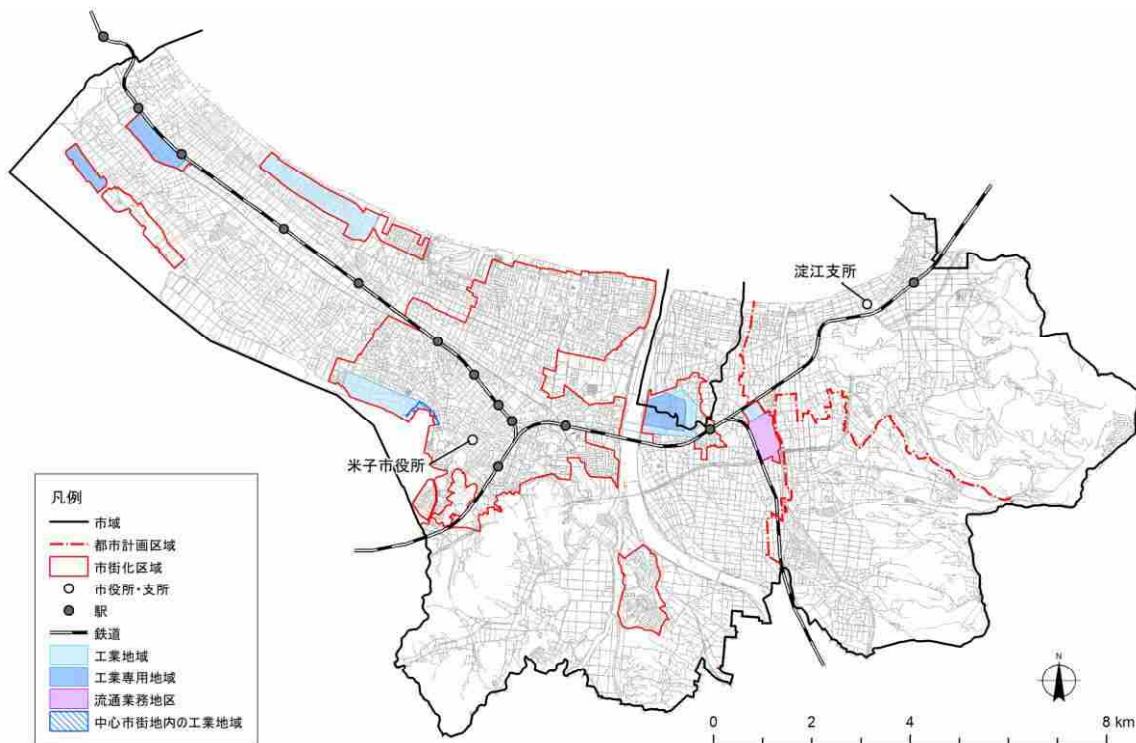
※避難可能圏域（800m圏）：各災害時に利用可能な指定避難所から半径800mの圏域（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より一般的な徒歩圏である800mを使用）

出典：市提供資料

(9) 工業専用地域、流通業務地区等、法令で住宅の建築が制限されている区域

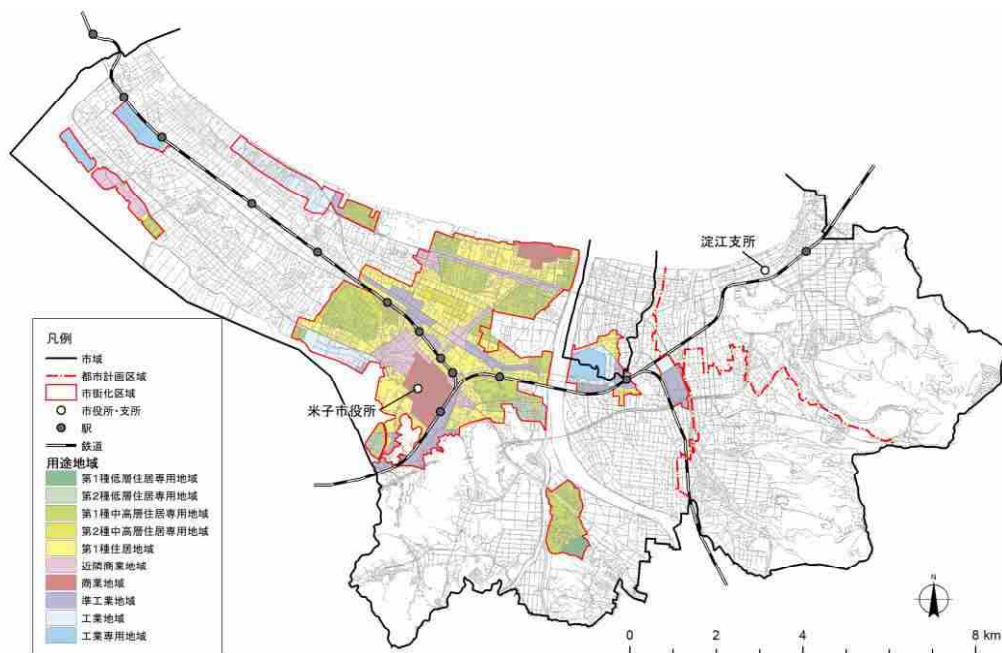
工業専用地域や流通業務地区については、用途制限により住宅、共同住宅等の建築ができないため、居住誘導区域には含めないものとします。また、工業地域については、住宅の建設は可能であるが、「主に工場を立地するための地域（米子市ホームページより）」であり、居住に必要な学校や病院の建設が制限されていることから、居住誘導区域に含めないものとします。ただし、米子港周辺の中心市街地に含まれる工業地域については、中心市街地の活性化に向けて一体的な整備が進められるため、居住誘導区域に含むものとします。

■工業専用地域・工業地域・流通業務地区



出典：市提供資料

■用途地域の指定状況（参考）



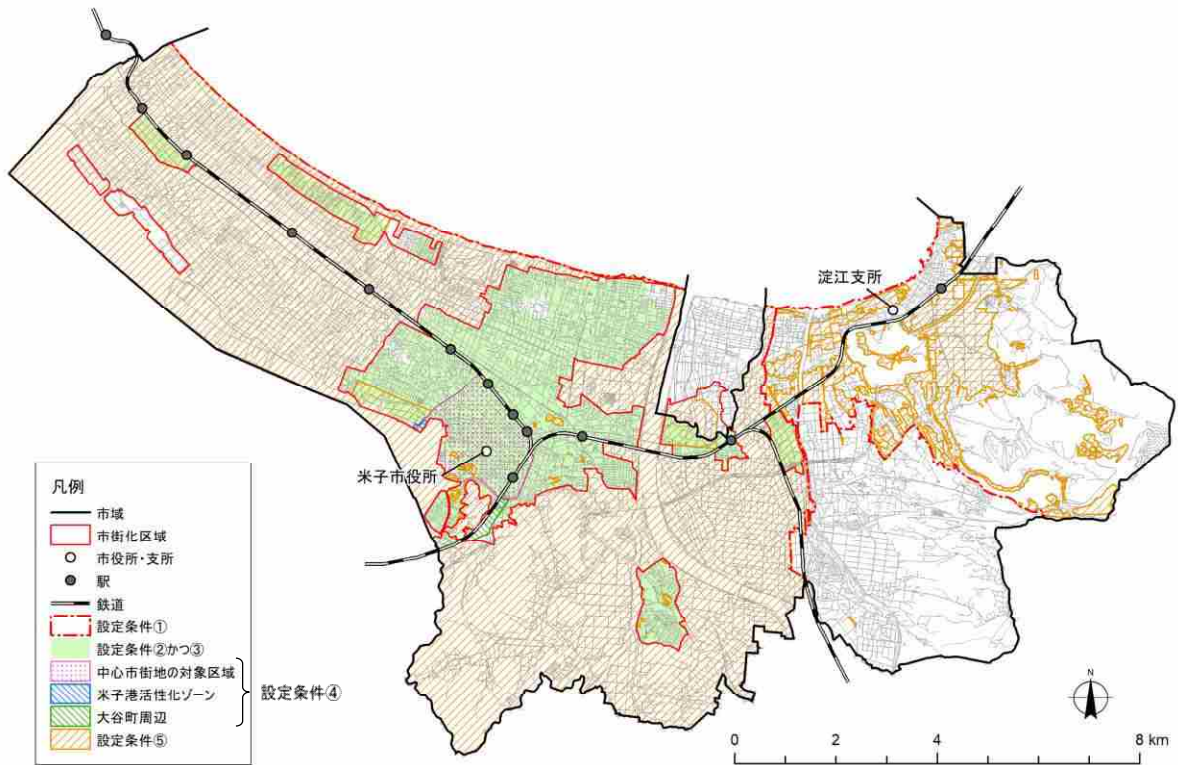
出典：市提供資料

4 居住誘導区域

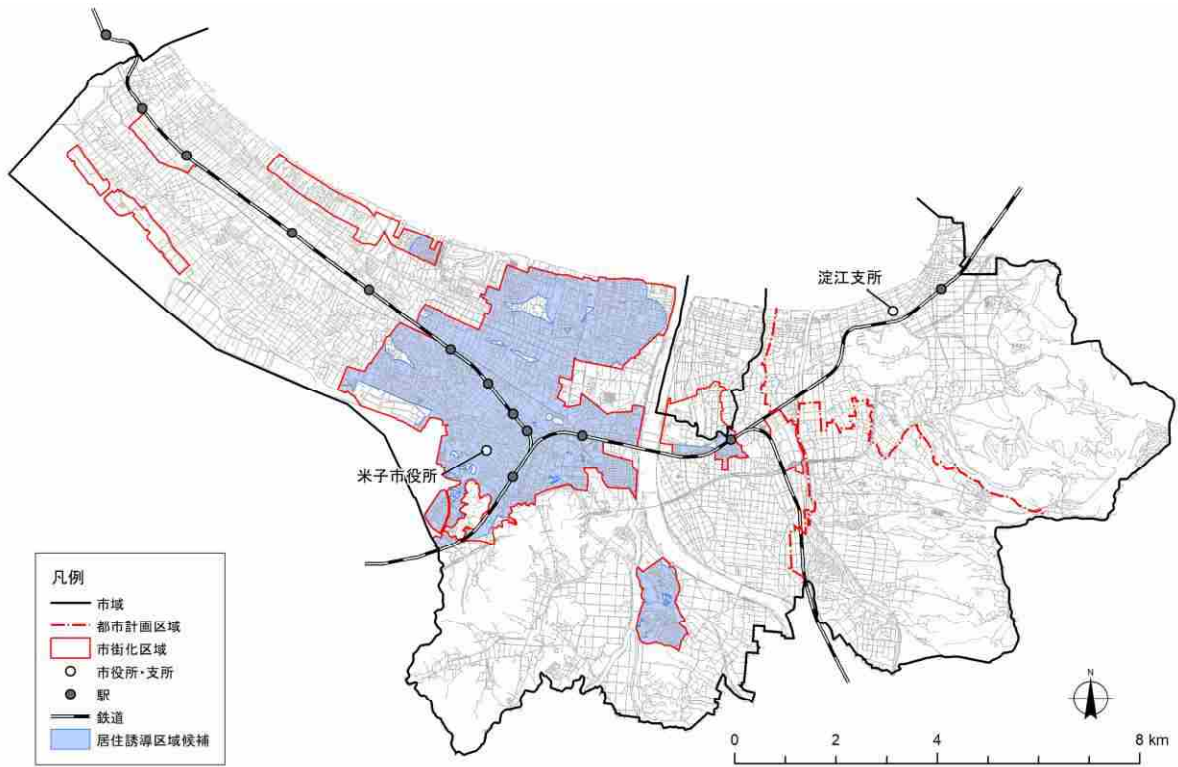
以上の検討をふまえ、「設定条件① ベースとなる区域」内にある「設定条件②かつ③、または④ 居住誘導区域に定めることが考えられる区域」から「設定条件⑤ 居住誘導区域に含まない区域」を除き、「居住誘導区域候補」を抽出しました。

加えて、細かい飛び地（概ね 10ha 未満）を除いた上で、居住誘導区域の境界線が道路や河川などの地形地物となるように調整を行い、「居住誘導区域」を設定しました。ただし、災害リスクの高いエリアや法令により住居の建築が禁止されているエリアについては、地形地物に関わらず区域から除外しています。

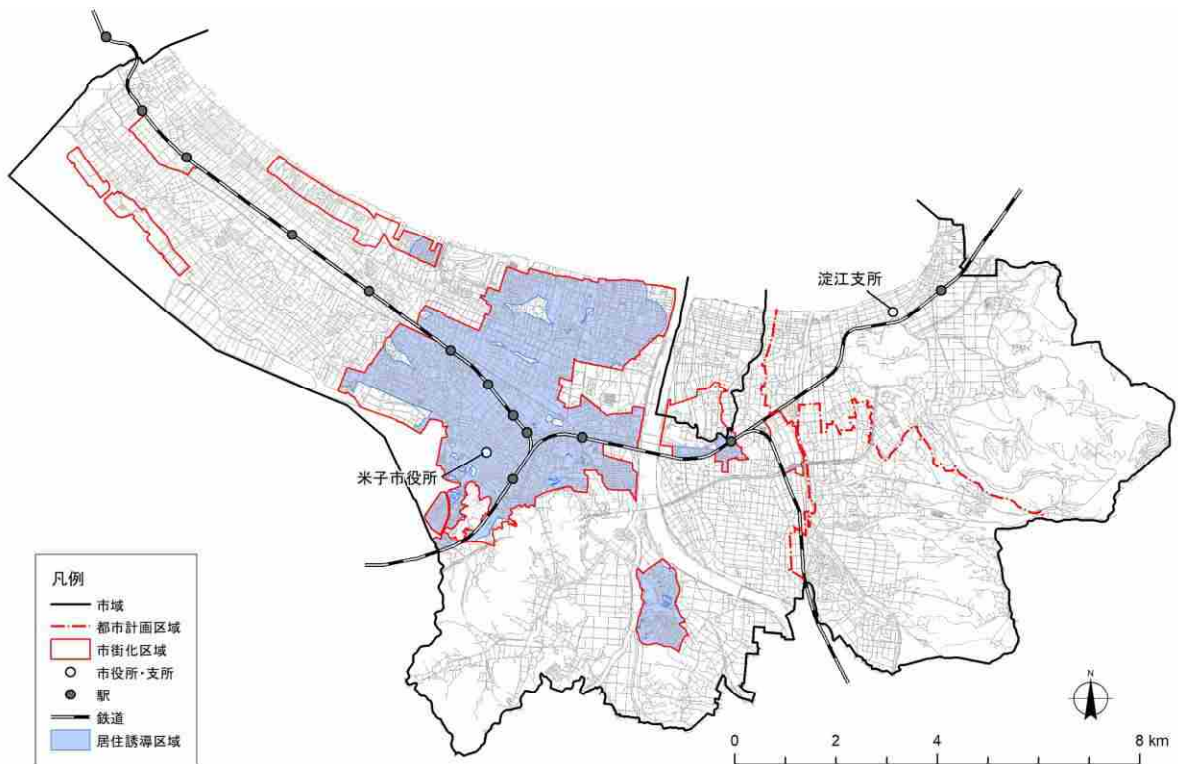
■ 居住誘導区域の設定根拠



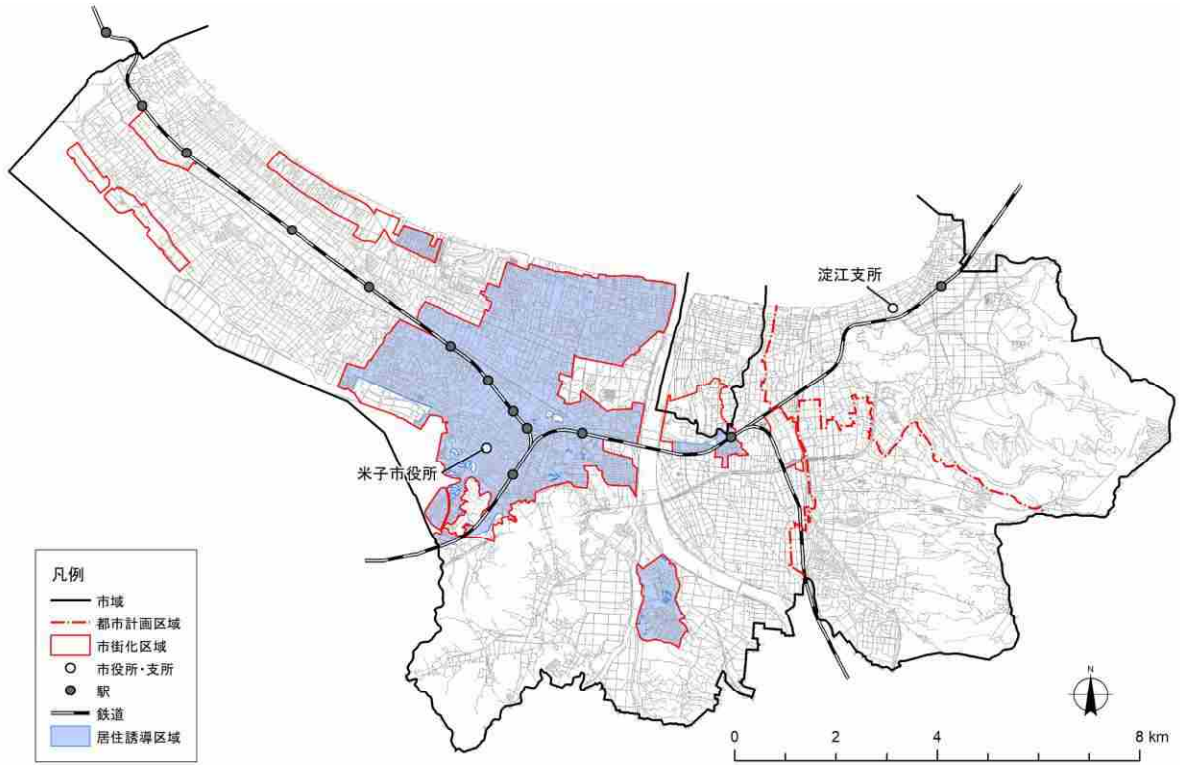
■居住誘導区域候補



■居住誘導区域（細かい飛び地を除外したもの）



■居住誘導区域（地形地物に合わせて調整したもの）



第2章 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の定義

「都市機能誘導区域」とは、原則として居住誘導区域内において設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。

2 都市機能誘導区域設定の考え方

本計画では、「都市計画運用指針」の考え方を踏まえ、以下に示す「ベースとなる区域」内にある「都市の拠点として位置づけられている区域」の周辺について「都市機能が充実している区域、または将来的な都市機能の集積が見込まれる区域」を「都市機能誘導区域」として設定します。

(1) ベースとなる区域：①の区域

都市計画運用指針での位置づけ	本計画での設定条件
・原則として居住誘導区域内において設定	①居住誘導区域内

(2) 都市の拠点として位置づけられている区域：②の区域

都市計画運用指針での位置づけ	本計画での設定条件
・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	②「米子市都市計画マスタープラン」の将来都市構造における都市拠点（米子駅周辺） 観光レクリエーション拠点（皆生温泉周辺）

(3) 都市機能が充実している区域、または将来的な都市機能の集積が見込まれる区域 ：③～⑥のいずれかを満たす区域

都市計画運用指針での位置づけ	本計画での設定条件	
	米子駅周辺	皆生温泉周辺
・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	③中心市街地の対象区域	③皆生温泉地区街なみ環境整備事業の対象区域
・その他	④中心市街地と一体となる区域で、将来的な都市機能の集積が見込まれる区域 →まちなかウォークラブル推進事業の対象区域 米子しんまち天満屋周辺 ホープタウン跡地 米子港活性化ゾーン 大谷町周辺 ⑤健康増進機能のさらなる集積が見込まれる区域 →東山公園 ⑥上記③～⑤を結ぶエリア →米子駅と東山公園を結ぶエリア	—

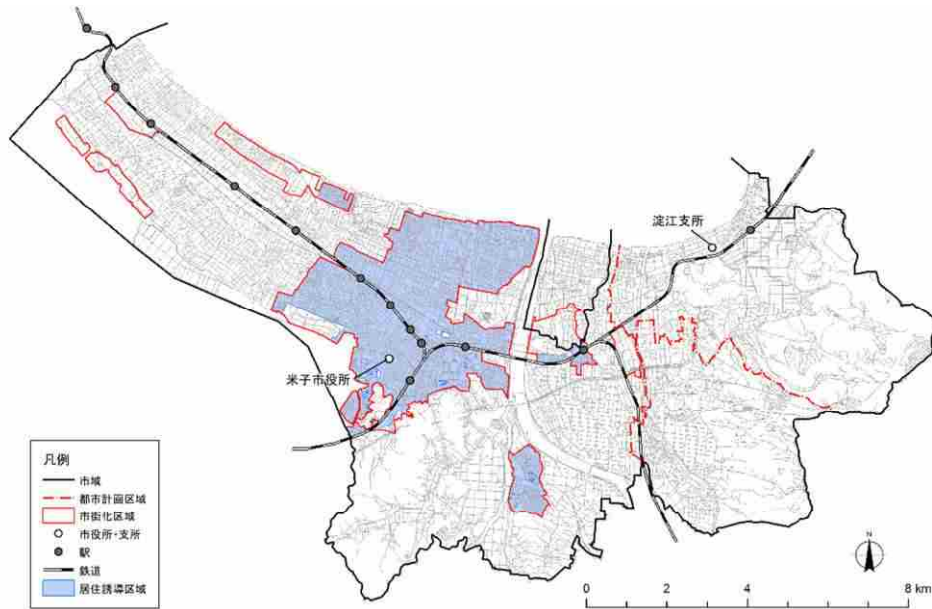
3 都市機能誘導区域の設定

3-1 ベースとなる区域

(1) 居住誘導区域内

都市計画運用指針の記載に沿って、居住誘導区域を都市機能誘導区域のベースとなる区域とします。

■居住誘導区域

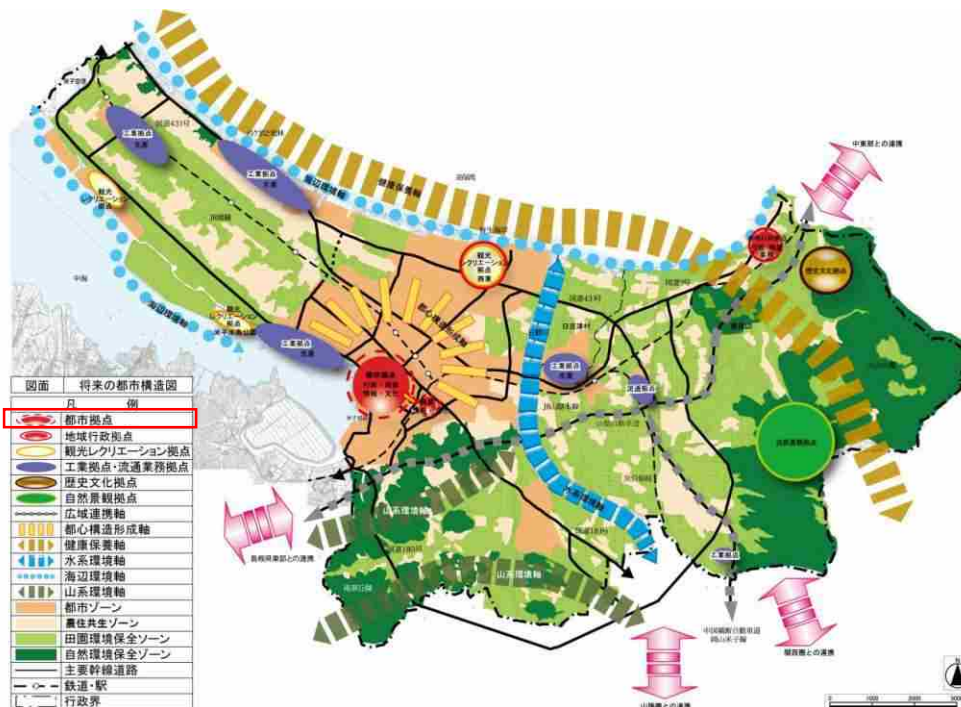


3-2 都市の拠点として位置づけられている区域

(1) 「米子市都市計画マスタープラン」の将来都市構造における拠点

「米子市都市計画マスタープラン」の将来都市構造における「都市拠点」を都市の拠点として位置づけられている区域とします。

■将来都市構造



出典：米子市都市計画マスタープラン

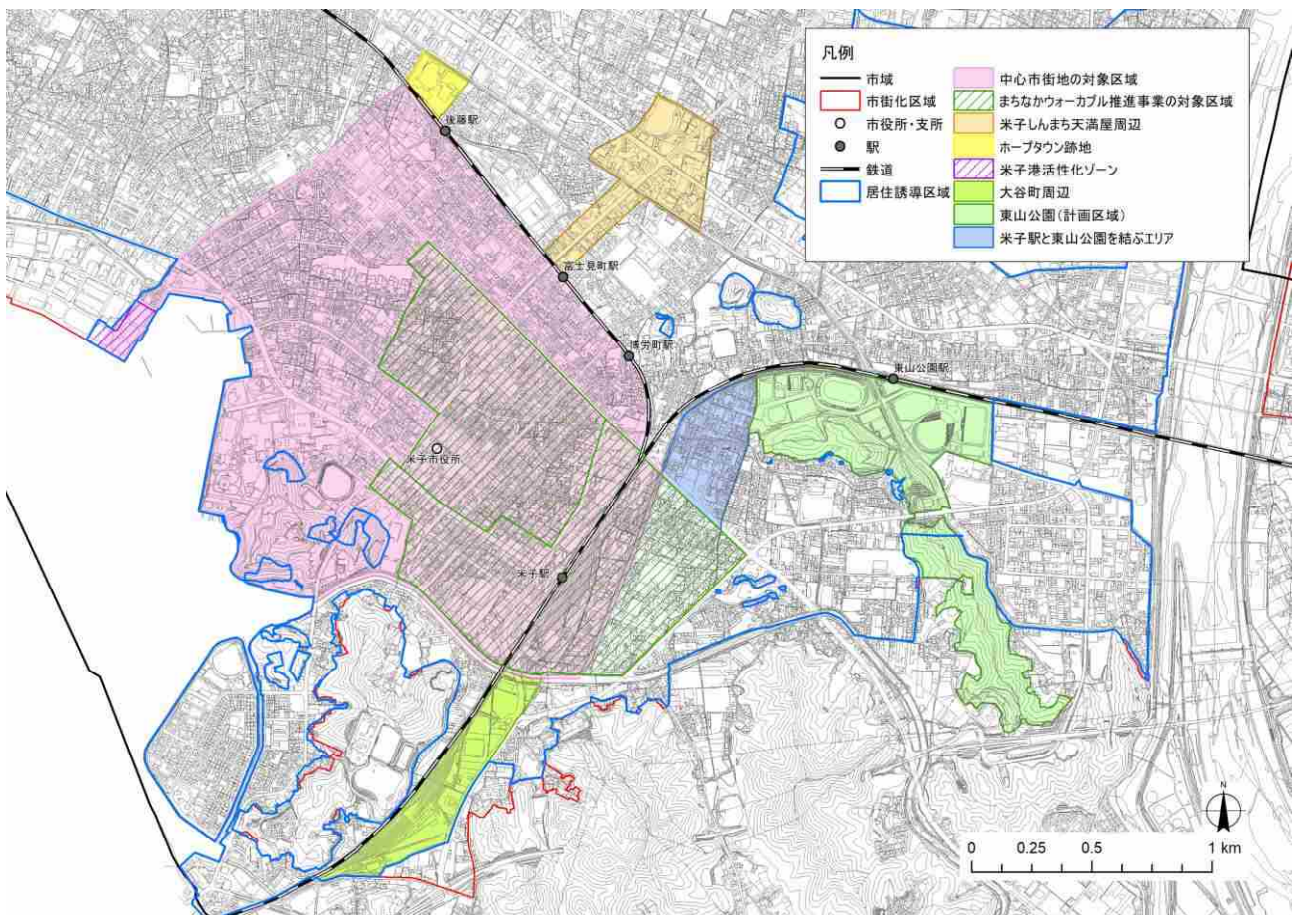
3-3 都市機能が充実している区域、または将来的な都市機能の集積が見込まれる区域

(1) 米子駅周辺

米子駅・米子市役所周辺に広がる「中心市街地の対象区域」を都市機能の集積がみられる区域とします。

また、将来的な都市機能の集積が見込まれる区域として、中心市街地と一体であり、大規模な商業施設や事業計画が存在する「まちなかウォークラブル推進事業の対象区域」、「米子しんまち天満屋周辺」、「ホープタウン跡地」、「米子港活性化ゾーン」、「大谷町周辺」、および健康増進機能のさらなる集積が見込まれる「東山公園」、「米子駅と東山公園を結ぶエリア」を位置づけます。

■ 中心市街地の対象区域等

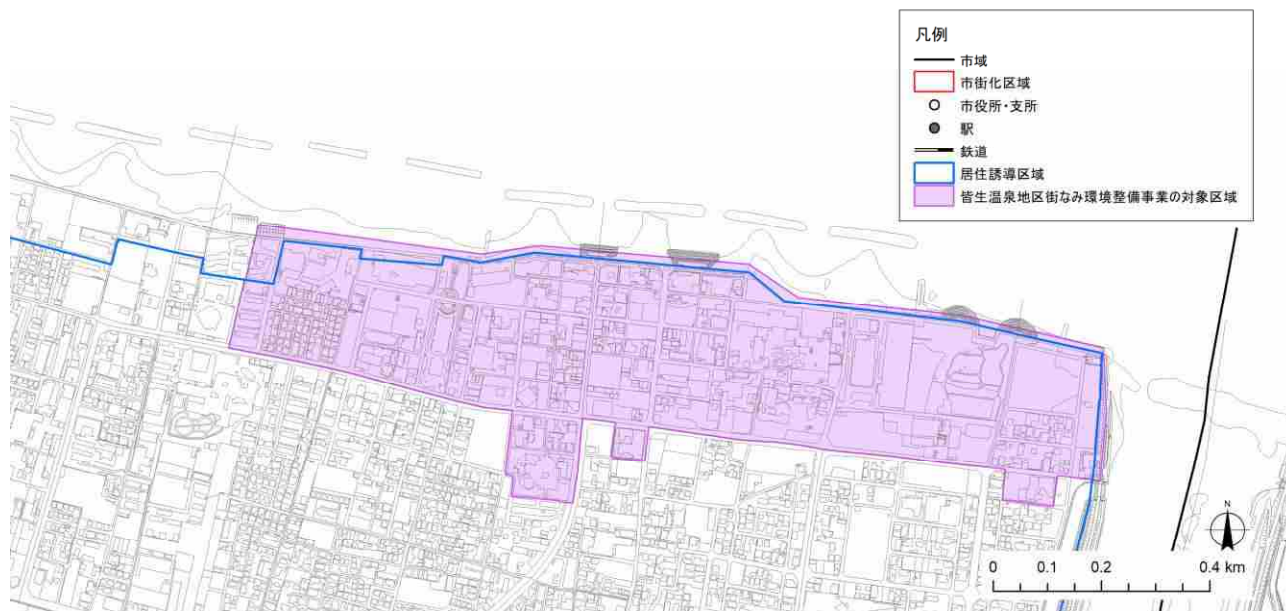


出典：米子市中心市街地活性化基本計画（平成 20 年 11 月 11 日）、市提供資料
米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項（令和 2 年 12 月 21 日、鳥取県）

(2) 皆生温泉周辺

皆生温泉周辺については、現在、ホテルや旅館などの観光機能が集積する区域において、「皆生温泉地区街なみ環境整備事業」が行われていることから、その対象区域を都市機能の集積がみられる区域として設定します。

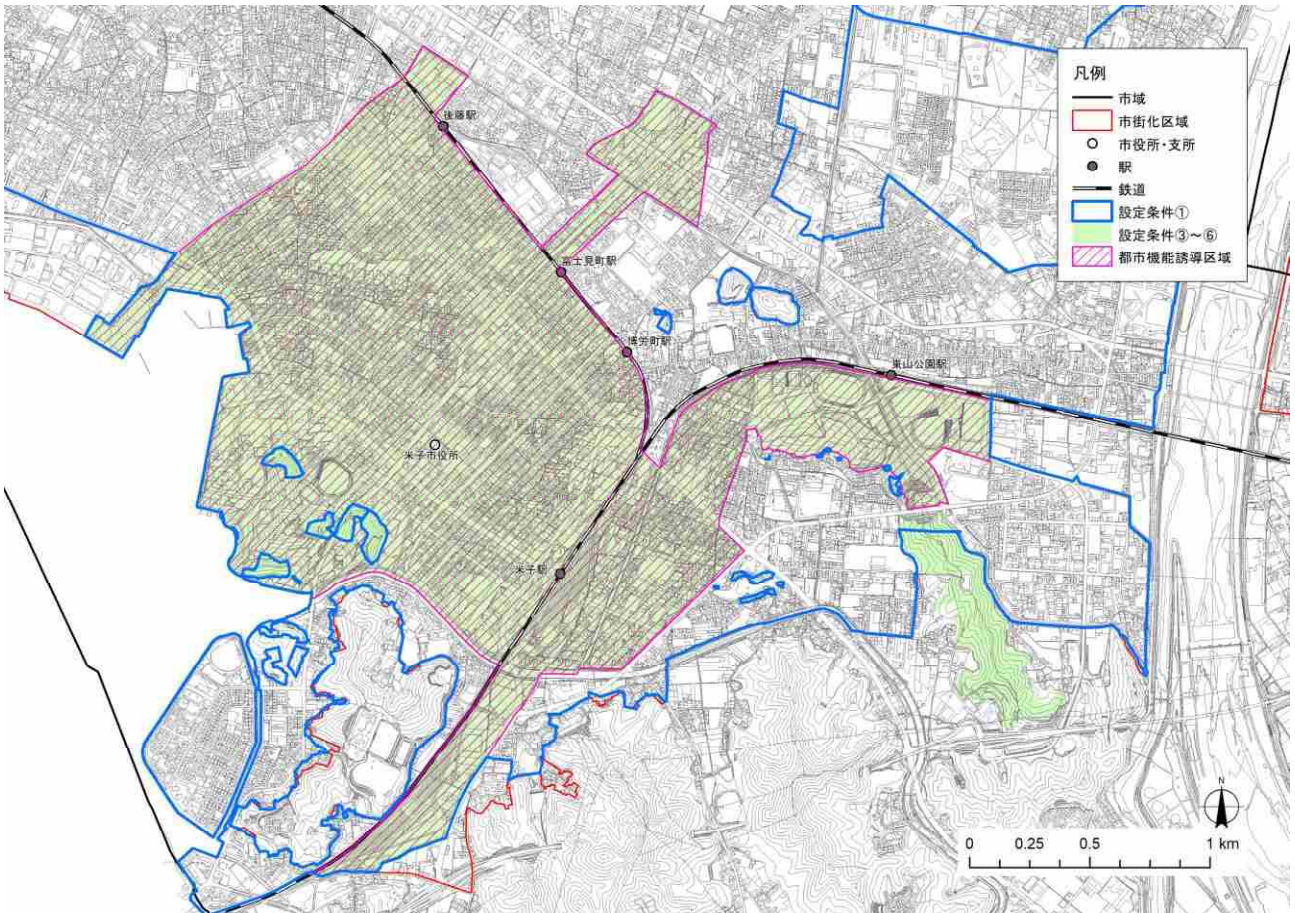
■皆生温泉地区街なみ環境整備事業の対象区域



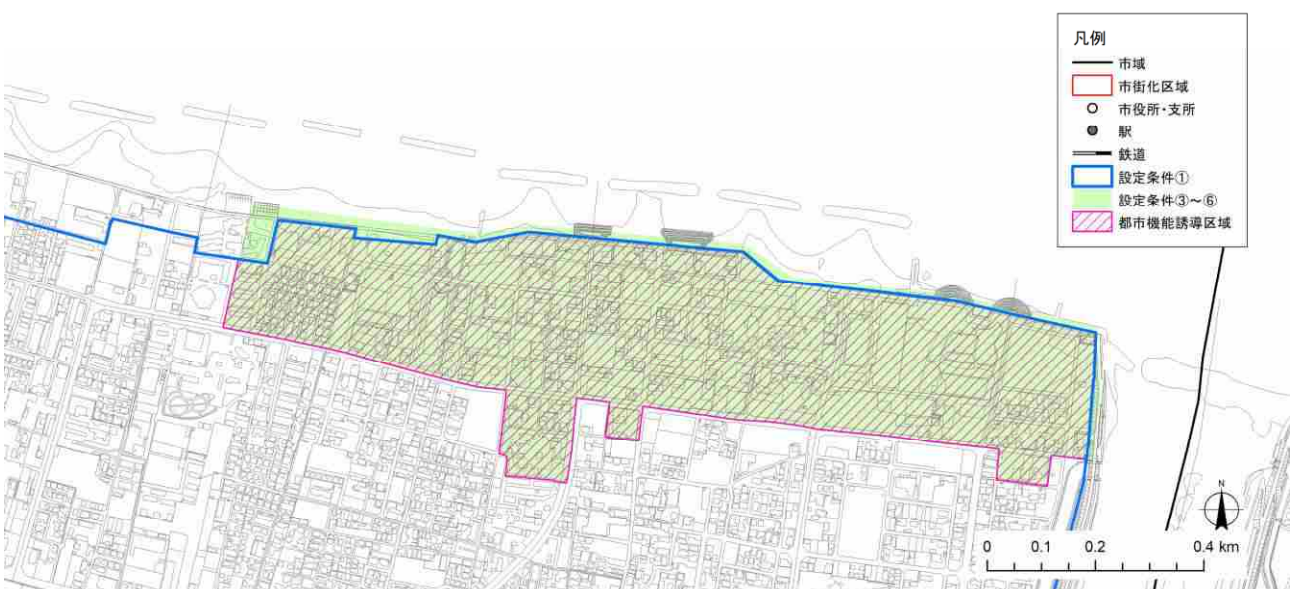
4 都市機能誘導区域

以上の検討をふまえ、「設定条件① ベースとなる区域」内にある「設定条件② 都市の拠点として位置づけられている区域」の周辺について、「設定条件③～⑥ 都市機能が充実している区域、または将来的な都市機能の集積が見込まれる区域」を「都市機能誘導区域」として以下のとおり抽出しました。

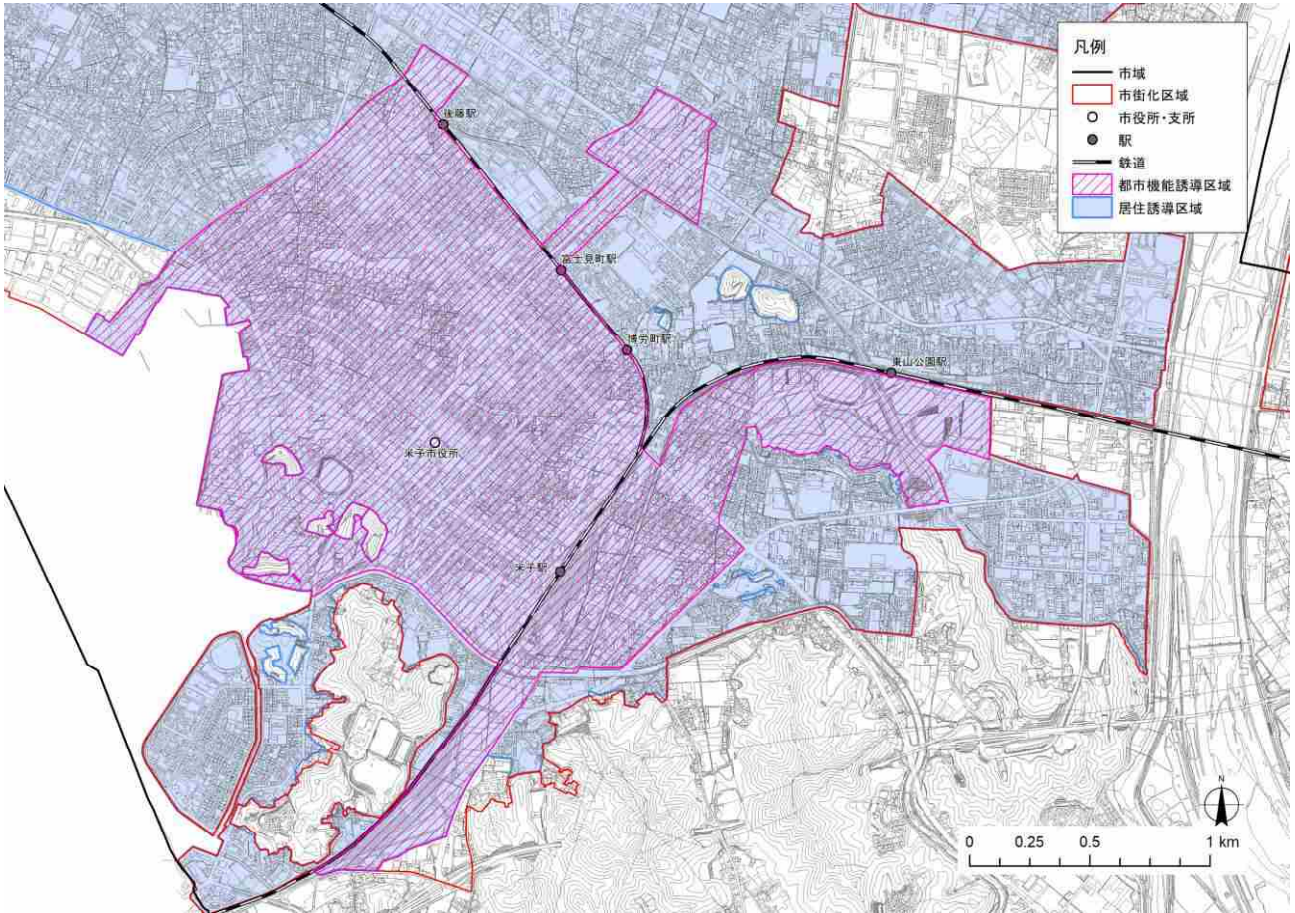
■都市機能誘導区域の設定根拠（米子駅周辺）



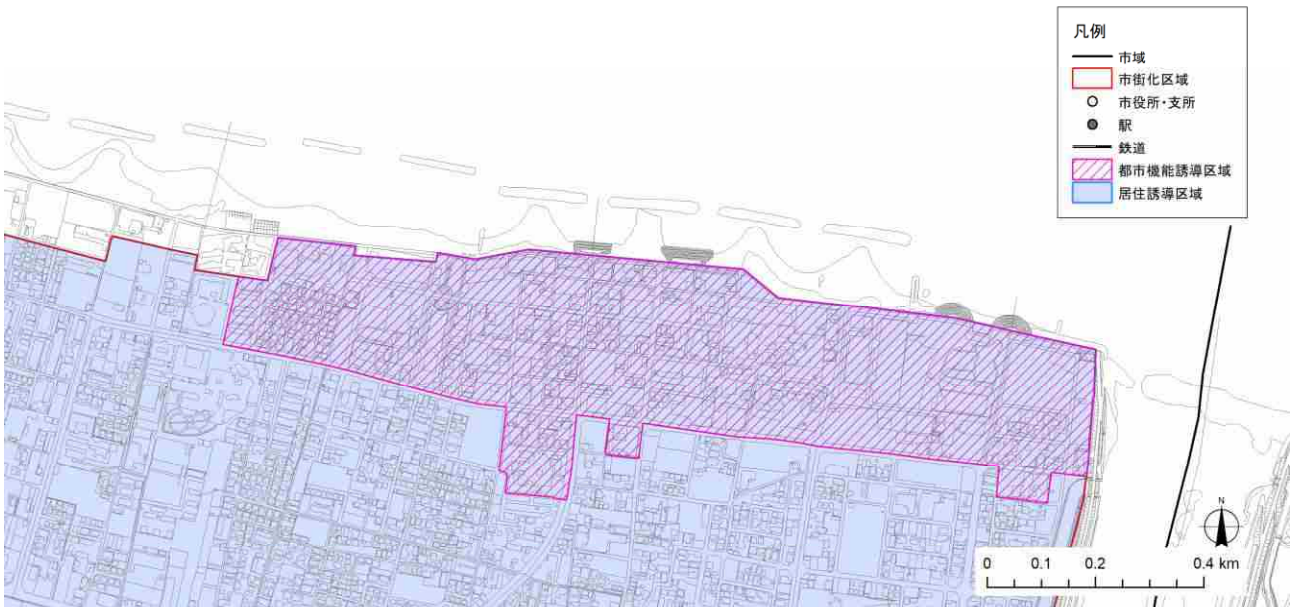
■都市機能誘導区域の設定根拠（皆生温泉周辺）



■都市機能誘導区域（米子駅周辺）



■都市機能誘導区域（皆生温泉周辺）



■ 準都市機能誘導区域の設定

1 基本的な考え方

本計画では、米子駅周辺の中心市街地と皆生温泉周辺に「都市機能誘導区域」を設定していますが、これらの区域の設定基準には満たないものの、地域内の拠点として既存の都市機能の維持等を図るべき区域が存在しています。これらの区域について、本市独自に「準都市機能誘導区域」として設定することとします。

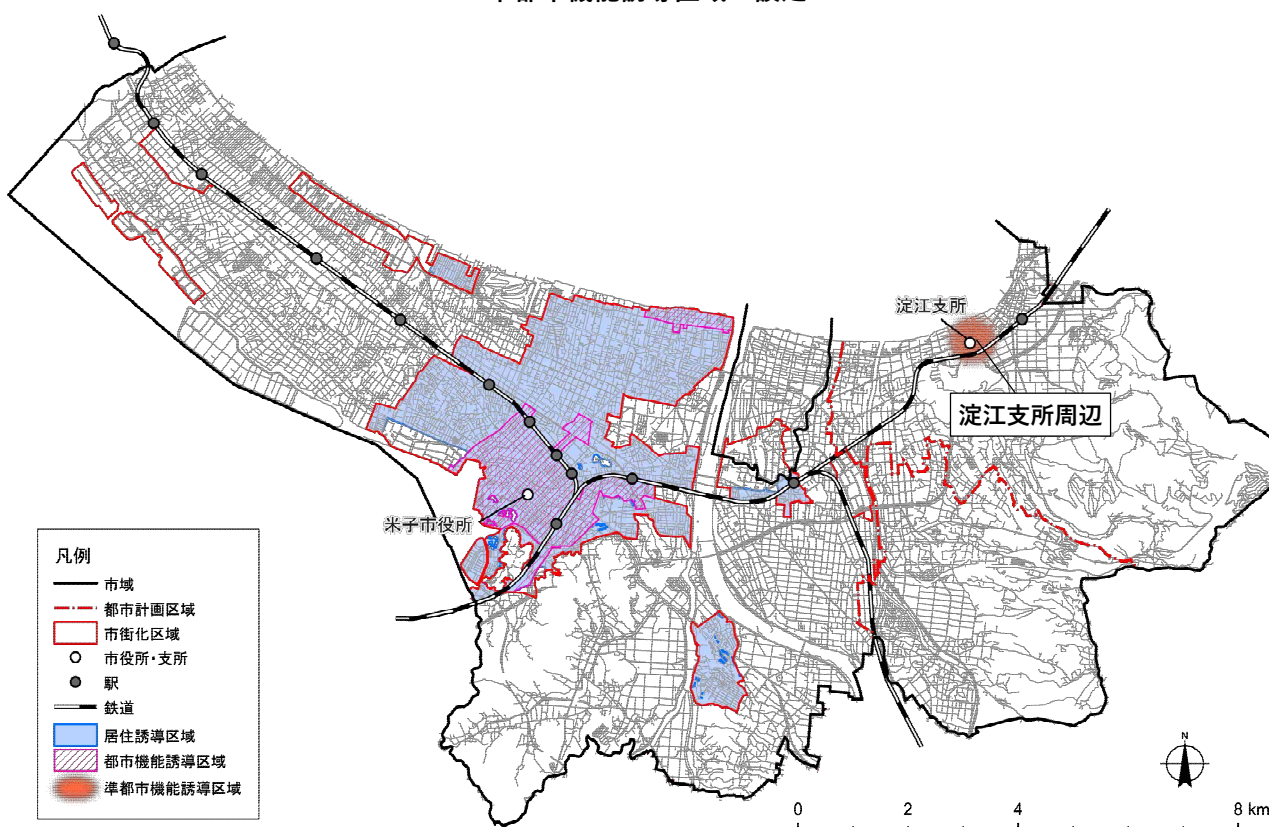
・準都市機能誘導区域：

「都市機能誘導区域」に比べて、既存の都市機能が限定され、公共交通の利便性は劣るものの、一定の都市機能の集積を有し、それらの維持・充実を図るべき区域

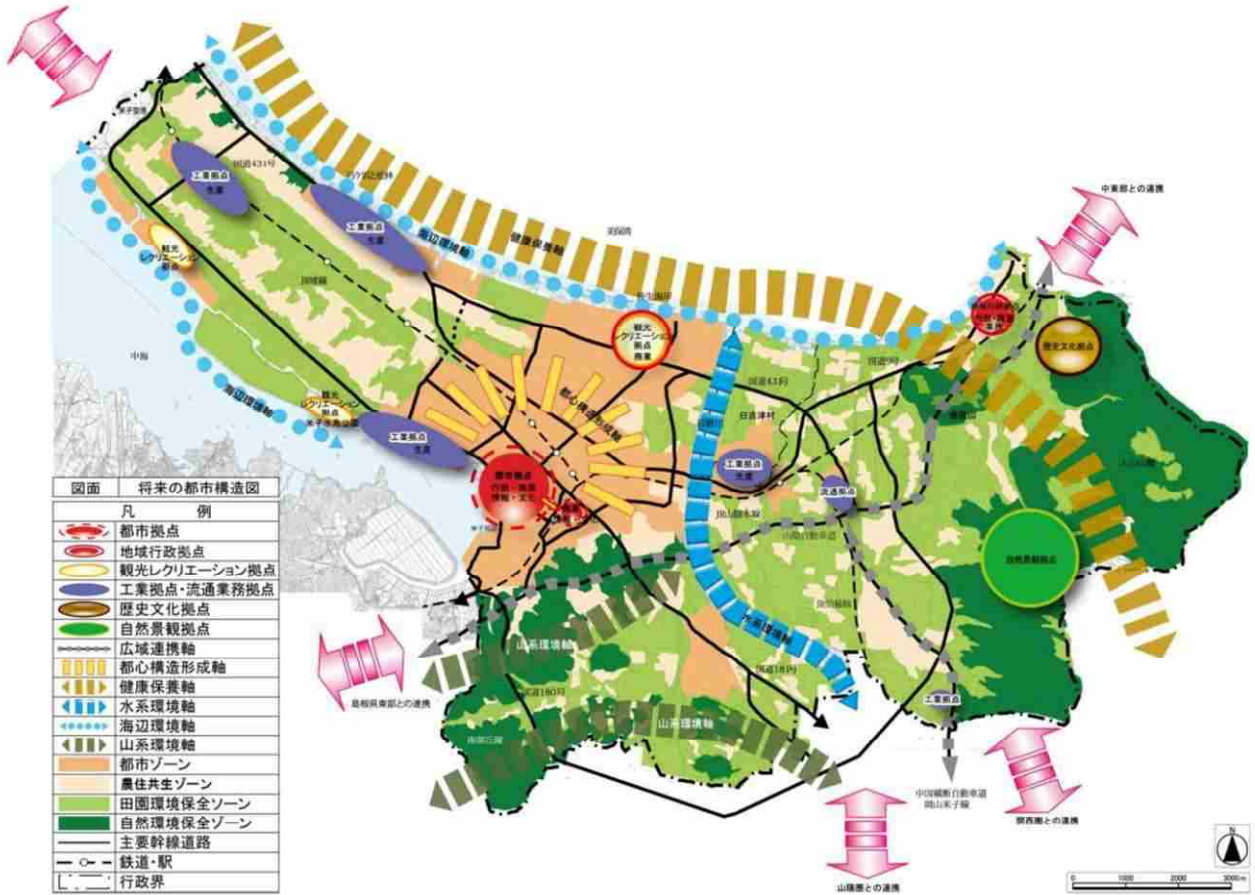
2 準都市機能誘導区域の設定

準都市機能誘導区域については、「米子市都市計画マスタープラン」の将来都市構造（次ページ参照）で地域行政拠点として位置づけられた「淀江支所周辺」を位置づけます。

■ 準都市機能誘導区域の設定



■将来都市構造（参考）



出典：米子市都市計画マスタープラン

3 準都市機能誘導区域で維持すべき都市機能

準都市機能誘導区域である淀江支所周辺において維持すべき都市機能については、「米子市都市計画マスタープラン」での位置づけをふまえ、下表のとおりとします。

■準都市機能誘導区域で維持すべき都市機能

米子市都市計画マスタープランでの位置づけ	維持すべき都市機能
・公共公益施設が集積し、市民生活を支える淀江支所周辺に位置する拠点	行政機能