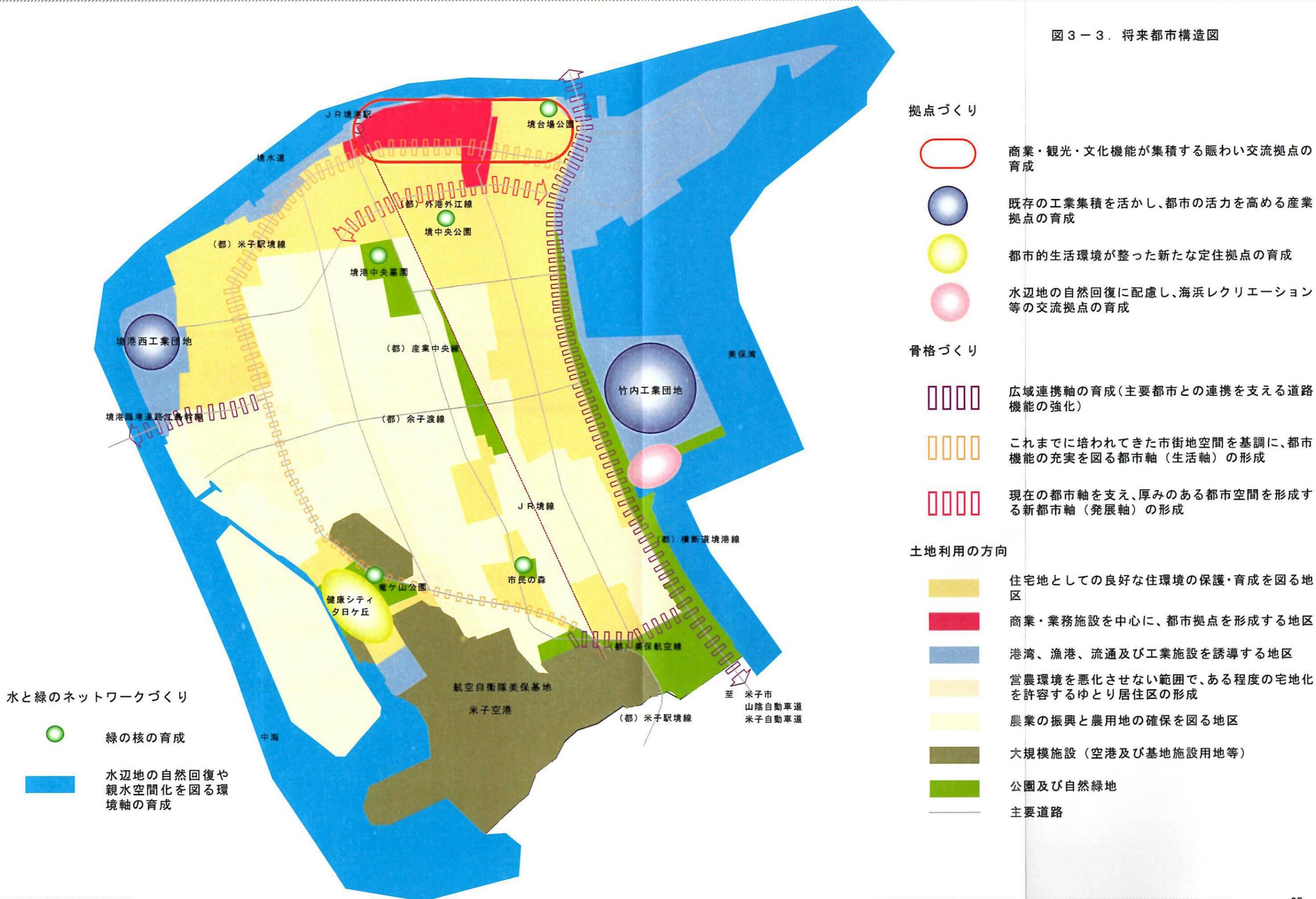


図3-3. 将来都市構造図



## IV. <sup>ま</sup> <sup>ち</sup> 都市づくりの方針（全体構想）

1. 土地利用の方針
2. 都市施設の整備方針
3. 自然環境の保全及び都市環境形成の方針
4. 都市景観形成の方針
5. その他の都市整備の方針

# 1. 土地利用の方針

## 1) 概 況

本市の土地利用は、市域が平坦な地形であるため、農用地と宅地の占める割合が高く、ともに約3割弱程度で、山林はごく僅かです。

土地利用の推移をみると、農用地（中海干拓地の農地が増えたことにより平成2年に一時農用地が増加しています。）、山林及び原野等の自然的土地利用の減少傾向に対し、宅地、道路等の都市的土地利用が拡大しています。都市的土地利用の拡大は、農用地や山林等の緑地を中心に行なわれており、市域の貴重な自然緑地の保全や計画的な市街地の形成を図ることが必要とされています。

市街化区域（1,093 ha）の土地利用構成比を示したのが図4-1であり、宅地、道路等の都市的土地利用は約8割強を占め、農地や山林等の緑地及び未利用宅地は、約2割弱程度となっています。なお、人口の定着化等を促進するため、竜ヶ山周辺の面的整備を行うものとし、近年飛地の市街化区域を設定しています。

宅地の利用状況は、JR境港駅の東側に商業地が形成され、工業地は美保湾に面する地区及び境港西工業団地に配置されており、それらの後背地に住宅地が形成されています。

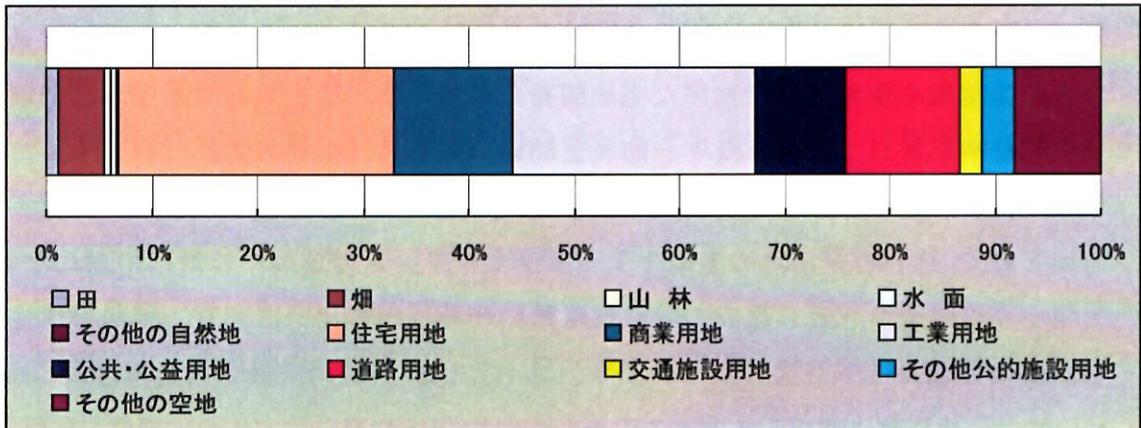
市街化調整区域における土地利用は、農用地が主体であり、JR境線以東及び主要地方道米子境港線沿線に集落地や防衛施設等の施設が立地しています。

表4-1. 主要な土地利用の推移

区分	年	昭和60年		平成2年		平成6年		平成12年	
		面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
農用地		785.2	33.8	868.1	34.0	852.6	29.7	812.9	28.3
田		198.3	8.5	173.3	6.8	170.1	5.9	154.1	5.4
畑		586.9	25.3	694.8	27.2	682.5	23.8	658.8	22.9
山林		49.0	2.1	49.2	1.9	48.0	1.7	47.0	1.6
原野		13.3	0.6	12.9	0.5	12.6	0.4	3.9	0.1
水面・河川		2.0	0.1	2.0	0.1	2.0	0.1	0.0	0.0
宅地		672.3	29.0	704.4	27.5	722.0	25.2	744.9	25.9
住宅		394.4	17.0	431.6	16.9	443.9	15.5	459.0	16.0
工場		167.0	7.2	170.0	6.6	177.7	6.2	183.0	6.4
その他		110.9	4.8	102.8	4.0	100.4	3.5	102.9	3.6
公園・緑地		55.3	2.4	67.2	2.6	67.4	2.4	62.7	2.2
道路		159.3	6.9	176.5	5.2	190.7	6.7	209.7	7.3
その他		583.6	25.2	677.7	28.2	969.7	33.8	994.2	34.6
合計		2,320.0	100.0	2,558.0	100.0	2,865.0	100.0	2,875.3	100.0

注) 固定資産税概要調書より

図4-1. 市街化区域の土地利用構成比

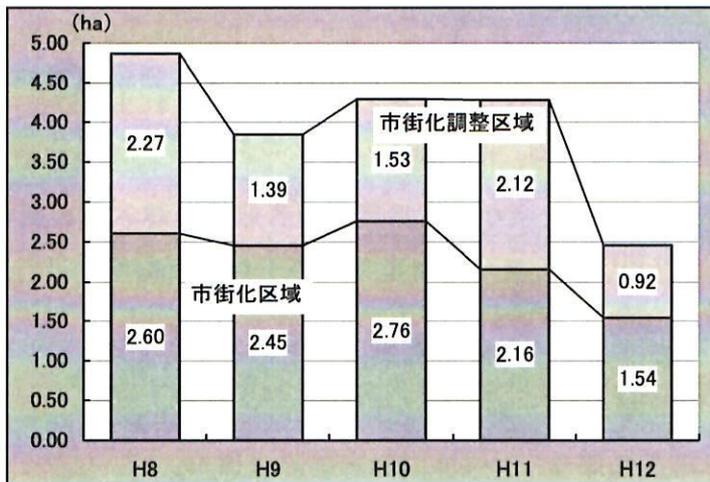


注) 平成9年度都市計画基礎調査を基本に、財ノ木 (28.8ha) を除外

このような地形的・歴史的要因によって形成された本市の土地利用上の問題点は、次の事項が指摘されます。

① 市街化調整区域への農地転用の進行

図4-2. 年次別農地転用状況



多自然型居住地域として、自然と開発が共生したまちづくりが求められているなかで、市街地の再構築や需要に対応した基盤整備の難しさなどから、新たな住宅需要・開発需要等に対しては、近年沈静化傾向を見せているものの、市街地内外において農地等への宅地開発が進行しています。

本市固有の自然環境の良さを生かしながら持続可能なまちづくりに向け、開

発と保全とを調和させ、都市基盤整備の整った開発と同時に効率的な自然環境の保全・活用への誘導が求められており、特に、次の2点に留意する必要があります。

- 多様化するライフスタイルに適合した計画的なまちづくりを実現するため、健康シティタロヶ丘整備を推進しており、新たな住宅需要等については、当該地区等への定着化を誘導
- 既存集落や幹線道路沿道等の開発動向が活発な地区、既存宅地や農地が混在した土地利用が不安定な地区等における、計画的な開発コントロールが必要な地区については、不良な街区の環境の形成を防止するため、原則として開発を抑制（鳥取県開発審査会基準の遵守）

## ②既成市街地内の市街地環境の悪化

既成市街地内の都市基盤整備の遅れから、<sup>きょうあい</sup>狭隘道路を中心とした市街地形成（古くからの集落地や農地への無秩序な宅地開発の進展）や木造密集地（外江地区や境港漁港後背地を中心として分布）など、防災上問題のある地区が形成されています。このような住環境の悪化などにより、中心市街地の人口空洞化が進行しています。また、中心市街地としての商業・業務地の整備やモータリゼーションの進展への対応の遅れなどから、大型小売店舗やサービス施設の幹線道路沿いへの進出を招いており、中心市街地における商業地の魅力低下が進行しています。さらに、計画的に整備された境港西工業団地については、住宅地に隣接していることから、公害防止や周辺住宅地の住環境を保護しつつ、工業地としての機能拡充が必要とされています。

このため、コンパクトな市街地形成を誘導するとともに、住環境の改善、都市機能を高めるなどの既成市街地の再構築が必要とされています。

## ③用途地域指定と実際の土地利用との乖離<sup>かいり</sup>

用途地域の指定は、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るため、土地利用上の区分を行い、都市施設及び市街地開発事業との有機的な関連のもとに、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するものです。

本市の場合、用途地域の指定趣旨との乖離については、次のことが指摘されます。

- 都市施設（主に道路）の整備の遅れ等から、中心商業地としての高度利用や都市機能の更新が進まず、都市機能の低下や安全な市街地環境の育成策の導入が必要
- （都）外港外江線の整備にともない、住居系から商業系への土地利用転換の進行が見られ、住宅地との共存対策のあり方の検討

このため、各地域の将来像を明確にした土地利用対策の導入が望まれています。

## 2) 基本的な考え方

21世紀の都市づくりの基盤となる土地利用については、長期的な視点に立って、自然と都市が共生する土地利用を基本に、地域の特性を活かしつつ、総合的かつ計画的に行います。

### (1) コンパクトな市街地形成

無秩序な市街地の外延的拡大を防止し、コンパクトな市街地形成を図るため、今後の市街地への編入は、原則として計画的市街地を対象とします。

市街化調整区域においては、原則として市街化を抑制します。なお、既存集落及びその周辺においては、営農環境の保護を図りながら、自然環境と調和のとれたある程度の宅地化を許容し、ゆとりとうるおいのある田園環境の保護・育成を図ります。

## (2) 地域の特性に応じた計画的な土地利用の推進

住宅地、商業地、工業地及び集落地など各地域の土地利用特性を基本に、市域内の計画的な土地利用の実現を図ります。

市街地については、防災上の改善を図るとともに、今までに蓄積した社会資本ストックを活用しつつ環境改善のための都市基盤整備、用途に応じた再構築を図り、個性的な市街地空間を形成するものとします。特に、中心市街地については、中心拠点としてふさわしいにぎわい空間の育成、臨海部については、港湾・漁港及び工業機能等の育成による交流拠点づくり、さらには計画的に整備された良好な住環境の保護を図ります。

市街地周辺部については、開発許可制度の適切な運用や、地区計画制度の導入等により良好な地区環境を育成します。

その他の地区については、自然緑地の保全に努めるとともに、レクリエーションや自然に親しむ場としての活用を目指します。また、農地は、食糧供給のための土地資源として保全・活用し、農業集落と調和のとれた良好な田園環境を育成するものとします。

## 3) 整備方針

### (1) 市街地の配置方針

市街地の配置については、将来の都市イメージや都市構造、並びに将来フレームとの整合を図りつつ、無秩序な市街地の拡大を防止し、コンパクトな市街地形成を促進するものとし、次のとおりとします。

- 良好な市街地環境の育成を図るべき地区である現行市街化区域については、原則として市街地として位置づけます。
- 市街化調整区域において、計画的整備が進められた誠道町及び幸神町については、良好な住環境が形成され、市街化区域への編入条件を備えています。しかしながら、市街地整備対策よりも現在の良好な住環境を保護する対策が求められていることから、市街化調整区域における地区計画の導入を促進していきます。
- 市街化区域に隣接する渡地区については、市街地のにじみ出し傾向が見られ、土地利用コントロールや区画道路整備が必要とされています。このため、市街地整備手法が明確になった時点で、市街化区域への編入の必要性を検討していきます。
- その他の地区については、建ぺい率や容積率などの形態規制の適正な運用などにより、地区の実情に対応した良好な環境を保護・育成します。

表 4 - 2 . 市街地規模の見通し

区 分 \ 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
市街化区域人口 (人)	24, 570	24, 471	24, 111	24, 900	25, 000
市街化区域規模 (ha)	1, 070	1, 122	1, 093	1, 103	1, 103
可住地人口密度 (人/ha)		46. 5	45. 8	47. 3	47. 5

注) 人口密度：可住地面積は、既成市街地278ha、新市街地248haの計526haとして算出

平成17年見通し：第4回線引き見直し資料

平成17年縮小区域：財ノ木（航空機の進入路の直下に位置する防衛施設用地28.8ha）

平成17年拡大区域：昭和町及び潮見町の公有水面埋め立てによる工業地10.2ha

平成22年見通し：市街化区域への定着化を促進し、平成17年程度の市街地人口を想定



(2) 土地利用の方針

本市の土地利用の実体や計画要因等を考慮しながら、土地利用区分及び地域イメージを設定し、将来の土地利用方針を次のとおりとします。

□. 土地利用区分及び地域イメージ

土地利用区分		地域のイメージ
住宅地	専用住宅地	低層住宅を中心に、専用住宅地として良好な住環境を保護・育成する地区
	一般住宅地	商業施設や家内工業施設との共存を図りつつ、主として住宅地としての環境を保護・育成する地区
商業地	中心商業地	市の中心地としてふさわしいにぎわい形成と、商業・業務、観光、公共公益、文化施設等の集積を図る地区
	近隣商業地	中心商業地を補完し、生活利便施設等のある程度の商業集積を誘導する地区
工業地	工業地	工業施設及び関連産業施設を誘導する地区
	軽工業地及び沿道サービス施設用地	食料品、水産加工関連及びその他の軽工業施設を配置する地区及び沿道サービス施設を誘導する地区
	流通業務地区	流通業務施設を配置する地区
	港湾・漁港関連施設用地	荷揚場等の港湾・漁港関連施設用地
その他の施設用地	主要文教厚生施設	学校等の教育施設、病院や研究所等が立地する地区
	公園・レクリエーション地	大規模な公園・緑地やその他のスポーツレクリエーションの利用を図る地区
	供給処理施設用地	処理施設等が立地する地区
	その他大規模施設用地	空港及び防衛施設用地が立地する地区
ゆとり居住区	営農環境の保護・育成に配慮しつつある程度の宅地化を許容し、ゆとりある田園住宅地として育成する地区	
農地	集落の活性化にも配慮しつつ、農業の振興と農地の確保を図る地区	
自然緑地	貴重な緑地空間の保全及び自然環境の保全を図る地区	

住宅地

◇専用住宅地

専用住宅地は、低・中層住宅を中心とした住宅専用の地区で、低層住宅や中高層の共同住宅の立地している地区、立地の可能性のある地区並びに計画的に開発された住宅地を位置づけるものとします。これらに該当する地区は、JR境線と国道431号との

間に広がる地区、鉄道以西の都市計画道路内浜中央線沿道周辺、及び健康シティタロケ丘などで、次の視点から住環境の保護・育成を図っていきます。

- 計画的に開発された住宅地については、健康シティタロケ丘をモデルとして、良好な住環境を維持するための地区計画や緑地協定・建築協定等の導入を促進します。
- 誠道町や幸神町の、市街化調整区域の面的整備地区については、計画内容を担保するための地区計画の導入を促進します。
- その他の地区については、昔ながらの農家住宅と都市型住宅が多く、農地などの緑を比較的多く残していることから、これを有効に活用しながら生活道路や身近な公園・広場等の生活関連施設の整備を推進します。

#### ◇一般住宅地

一般住宅地は、中心商業業務地区の周辺地区で、住宅地としての土地利用を主体とする地区とし、入船町及び湊町周辺地区を位置づけます。

また、専用住宅地の幹線道路沿いで、沿道サービス施設の混在化が見込まれる地区、工業地に隣接するなど、専用住宅地としての環境の確保が困難な地区は、一般住宅地として位置づけます。

これらの地区のうち、狭隘道路を中心とした住宅地については、防災面に配慮した都市づくりの誘導を図ります。

### 商業地

#### ◇中心商業地

中心商業地は、都市計画道路境港停車場岬町線沿いに、駅前から東側に広がる商業関連施設のある程度集積する地区を位置づけます。この地区は、鉄道及び港湾の交通拠点施設を核とする商店街を中心に商業地が形成されていますが、郊外型大規模店舗等の隣接市への進出により近代化への対応が必要とされています。このため、鬼太郎に会える街として「水木しげるロード」や「水木しげる記念館」、港・船舶に関する展示などの「みなとさかい交流館」等の整備展開との連携を密にし、地域全体に歩行者空間やストリートファニチャーなどを整備し、中心地区にふさわしいにぎわい空間を育成します。さらに、既存の公共・公益サービス機能、商業・業務機能、文化・交流等に関する機能の拡充を図り、境港市の陸・海の玄関口としてふさわしい商業環境や、景観形成を図るなどの拠点整備を推進していきます。

#### ◇近隣商業地

近隣商業地は、中心商業業務地に隣接し、これらの機能を補完する地区として元町地区周辺を位置づけます。

また、JR境港駅西側を西部市街地の生活拠点として位置づけ、親しみと潤いのある都市空間や活気あふれる商業施設等を充実させ、JR境港駅東側と一体となる魅力ある商業地を育成します。

## 工業地

### ◇工業地

工業地は、木材関連企業や水産関連企業等の集中立地している境港西工業団地及び昭和地区を位置づける他、今後の新規企業立地用地として整備された竹内工業団地に配置します。

境港西工業団地や竹内工業団地については、境港FAZ計画と整合性ある企業誘致など、都市の活力を高める産業拠点地区として育成していきます。なお、境港西工業団地については、隣接する住宅地への環境に配慮しつつ、新たな都市活動の拠点機能を拡充するなど計画的な土地利用を推進します。

### ◇軽工業地及び沿道サービス施設用地

軽工業地及び沿道サービス施設用地は、沿道サービス施設や軽工業系施設が多数立地している国道431号沿道地区、及び外江地区の主要地方道米子境港線沿道地区、並びに蓮池などの地区周辺を位置づけます。

### ◇流通業務地及び港湾・漁港関連施設用地

国際貿易港としての機能強化を図るため、外港昭和南地区及び外港竹内地区等に貨物パースや物流支援施設用地を整備するとともに、境水道に面する地区や外港中野地区を、流通業務地及び港湾関連施設用地として位置づけます。また、境港は輸入促進地域の拠点港湾として位置づけられており、輸入促進基盤整備事業として、外港竹内南地区に物流支援施設の立地が計画されており、計画内容を担保すべく用地を確保していきます。

## その他の施設用地等

### ◇主要文教厚生施設用地

主要文教厚生施設用地は、学校等の教育施設及び病院等の立地する地区として、各地に現在分布する施設を位置づけます。また、少子・高齢社会への移行に配慮し、各施設規模に留意しながら、地域のふれあいを促進する福祉・交流施設等への活用などを検討していきます。

### ◇公園・レクリエーション地

各地に整備されている公園の他、良好な樹林地や農地の活用を図り、都市林や市民農

園などの永続性を担保した公園を確保していきます。

また、竹内工業団地の南側の公共マリーナ周辺地区は、新時代に対応するレクリエーション開発整備が展開されており、この地区をレクリエーション施設用地として位置づけ、周辺の公園・緑地と一体となる海浜レクリエーション地の形成を図っていきます。さらに、中浜港も市民スポーツ広場や親水護岸と一体的となったレクリエーション地として活用していきます。

#### ◇ゆとり居住地区

渡地区や主要道路沿いの市街化調整区域に形成されている低密度市街地及び集落地については、ゆとり居住区として位置づけます。この地区は、自然環境と調和のとれたある程度の宅地化を許容しつつ、良好な居住環境の整備に努めるものとし、生活道路や上下水道等の生活基盤施設、地域交流の場となる農村広場等の整備を、地区計画の導入を促進しながら進めていきます。また、現在の良好な環境を保護・育成するため、ゆるやかな土地利用規制（建ぺい率・容積率の建築規制等）の導入を検討していきます。

#### ◇農地及び集落地

市街地周辺の農地は、今後とも食糧の安定供給を図るための土地資源として、また市街地周辺の貴重なオープンスペースとなっていることから、集落の活性化に配慮しつつ、農業の振興と農地の確保を図る地区としてその保全に努めます。

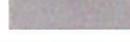
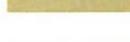
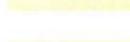
#### ◇自然緑地

市街地周辺の自然緑地は、市街地近景における貴重な島状緑地としての機能を果たしており、観光・レクリエーションの場としてだけでなく、自然探索の場、そして都市の自然環境形成のうえからも保全すべき区域であることから、これらを積極的に保全していきます。



図4-4. 土地利用方針図

【凡例】

-  低層住宅を中心に、専用住宅地として良好な住環境を保護・育成する地区
-  ある程度の業務施設との共存を図りつつ、主として住宅地としての環境を保護・育成する地区
-  市の中心地としてふさわしいにぎわい形成と、商業・業務、観光、公共公益、文化施設等の集積を図る地区
-  中心商業地を補完し、生活利便施設等のある程度の商業集積を誘導する地区
-  工業施設及び関連産業施設を誘導する地区
-  食料品、水産加工関連及びその他の軽工業施設を配置する地区及び沿道サービス施設を誘導する地区
-  流通業務施設を配置する地区
-  荷揚場等の港湾・漁港関連施設用地
-  学校等の教育施設、病院や研究所等が立地する地区
-  大規模な公園・緑地
-  スポーツレクリエーションの利用を図る地区
-  処理施設等が立地する地区
-  空港及び防衛施設用地が立地する地区
-  営農環境の保護・育成に配慮しつつある程度の宅地化を許容し、ゆとりある田園住宅地として育成する地区
-  集落の活性化にも配慮しつつ、農業の振興と農地の保全を図る地区
-  緑地空間の保全及び自然環境の保全を図る地区
-  広域幹線道路
-  地区幹線道路
-  鉄道・駅
-  市街化区域

