

現本庁舎周辺地域の活性化・跡地活用に関する基本方針案

【最 終 報 告】

平成24年2月16日

現本庁舎周辺地域活性化検討委員会

1. はじめに

鳥取市においては、平成23年3月に策定した「鳥取市新庁舎建設に関する基本方針」に基づき、平成26年度中の完成に向け、効率的で質の高い行政サービス提供や災害時における対策本部機能を担う新たな市庁舎の整備に向けた取り組みが進められている。

この一環として、現本庁舎等が移転した場合における周辺地域の活性化方策、ならびに跡地活用について議論するため、平成23年5月、「現本庁舎周辺地域活性化検討委員会」（以下本委員会という。）が設置された。

本委員会は、20年後を見据えた新たな地域の姿を提案することを目標として設定し、地域の現状把握や課題の整理等を踏まえつつ、客観的な立場からの検討を行うとともに、検討経過の積極的な情報公開にも努めてきた。

この基本方針案は、委員会として今後鳥取市が現本庁舎周辺地域においてめざす方向性、および現本庁舎等の跡地活用における基本的な考え方について提案を行うものである。

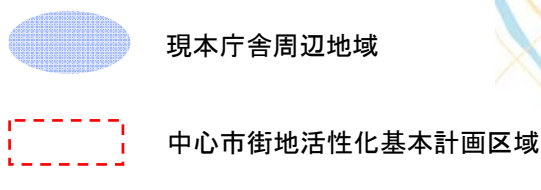
2. 区域の定義・特徴と現本庁舎等跡地に想定される機能

この方針案における「現本庁舎周辺地域」（以下本地域という。）とは、平成19年11月に策定された「鳥取市中心市街地活性化基本計画」で定める区域（210ha）のうち、袋川以北、およびその周辺とする。

本地域は、行政機関、文化施設、医療機関、学校、保育園・幼稚園などの公共公益施設、城跡等の歴史・文化的資源、商店街等の商業地、住宅地が混在しており、地域外からの施設利用があるほか、旧城下町の閑静な住宅地としての性質も併せ持っている。

本地域においては、これまでも官民による地域活性化の取り組みが進められている。しかし、個々の連携が十分に図られていないため、地域全体にその効果が波及していない。したがって、本地域の活性化を実現するためには、地域における課題を踏まえ、今後のめざす方向性を明確にしたうえで、これら既存の取り組みと新たな取り組みを連動させることが必要である。

そのため、現本庁舎等が移転した場合の跡地には、既存の取り組みとの連携を図りつつ、20年後を見据えて「地域に不足している」、あるいは「地域内外から求められている」機能を実現することが求められる。



3. 本地域における課題

本地域におけるおもな課題としては、次のとおりである。

(1) 高齢化・居住人口の減少

平成23年3月時点の居住人口は5,191人で、平成10年に比べて約13%減少しており、今後も減少が続く見込みである。また、同じく高齢化率は32.5%で、市全体の22.9%を大きく上回っており、今後も高い水準で推移する見込みである。

背景には、核家族化、車社会の進展、高い地価・家賃などを反映した「居住の郊外化」に伴う若い世代の流出や、近年、多くの民間集合住宅が建設された袋川以南の居住人口が微増傾向にあることから、本地域における民間集合住宅の建設が袋川以南ほど進まなかったことなどもあるとみられる。

(2) 小学校児童の減少

平成23年4月時点の本地域内に校区がある小学校3校を合わせた児童数は757人で、平成10年に比べて約30%減少しており、今後も減少する見込みである。背景には、高齢化・居住人口の減少に伴い、子育て世代も減少していることや、幼稚園や小・中学校等、教育施設が充実し、子育て世代にとっては魅力ある環境であるものの、そのことが十分理解されていないこと、当該世代が負担しやすい価格・家賃での住宅供給が不足していることなどともみられる。

(3) 空地・空き家の増加

平成19年の中心市街地全体の空地、駐車場等の低未利用地の面積は、平成15年に比べて約15%増加。平成21年の本地域の低未利用地は、約9.2haとなっており、特に、空地、月極駐車場が増加している。住宅地の土地価格は、平成10年に比べて約50%下落する一方で、土地代や家賃が下がっても、買い手等が見つからない実態がある。背景には、「土地代が高い」、「隣家と密接している」、「土地の形状が悪く使いづらい」、「若者や子育て世代が少ない」、「生活必需品の買い物に困る」といった理由があるとみられる。

(4) 商店等の減少

平成19年の事業所数は、171社で、平成14年に比べて約34%減少、同じく販売額は5,844百万円で約42%減少している。背景には、「消費の郊外化」に伴う売り上げの低迷、店舗の老朽化、経営者の高齢化、後継者不在等により廃業する一方、店舗兼住宅である構造上、第三者に貸し出せないなどの理由から新規出店数が伸び悩んでいることなどともみられる。

(5) 来街者の回遊性の低さ

公共公益施設利用者の多くは当該施設の利用のみで、周辺施設や店舗等を利用することが少なく、地域の賑わい醸成につながっていない。背景には、各施設のテーマや利用対象が異なること、施設間の連携が十分に図られていないこと、来街者が回遊したくなるような魅力が不足していることなどがあるとみられる。

4. 本地域のめざす方向性

前述した本地域における諸課題を踏まえ、20年後の将来に向けて本地域のめざす方向性を次のとおり提案する。

(1) 幅広い世代が住む、豊かな街なか生活の舞台

「高齢化・居住人口の減少」は、地域コミュニティを持続していくうえでの最重要課題であるとともに、その他の諸課題にもつながるものである。このことを踏まえ、幅広い世代が自動車に頼ることなく、安全・安心で快適に住み続けることのできる環境づくりに重点を置くことにより、豊かな街なか生活の舞台となることをめざすべきである。

(2) 多様な歴史、文化、景観等の資源を有する、交流の舞台

観光資源となりうるような施設が多く立地していることは、本地域ならではの貴重な「資源」であり、今後のまちづくりに活かしていくべきである。このことを踏まえ、鳥取城跡等を中心とする歴史・文化や、久松山を背景にした良好な景観等の資源を活かしながら、人が集まり、回遊する環境づくりに重点を置くことにより、交流の舞台となることをめざすべきである。

5. 本地域に求められる施策・取り組みの例

前述した20年後の本地域のめざす方向性の実現に向けて、本地域に求められるおもな施策、および取り組みの例として、次のとおり提案する。

(1) 良好な住環境の拡充

高齢化・居住人口の減少が進む中で、高齢者が安心して住み続けられるとともに、新たに幅広い世代が本地域に移り住むことが可能となるための環境を整える。

【取り組みの例】

- 土地形状の改善（区画整理等）
- 低未利用地を活用した集合・戸建て住宅の整備
- 老朽建築物の改築に対する支援
- 生活関連商品等の商業施設の誘導
- 子どもや保護者等の遊びや交流の場となる子育て支援施設の整備
- デイサービスセンター※1等の居宅介護支援施設の整備
- 太陽光発電等の再生可能エネルギーの利用推進

※1 高齢者が自宅から通い、入浴・食事などの日常生活の世話や機能訓練を受けられる施設。

(2) 安全・安心な歩行環境の拡充

居住者の安全な歩行空間を確保するとともに、来街者が地域に点在する店舗や観光・文化施設等を快適に回遊することが可能となるための環境を整える。

【取り組みの例】

- 歩行者、自転車、自動車の分離の推進
- 歩道拡幅、段差解消等の道路のバリアフリー化
- 休憩スポットの整備
- 融雪装置等の設置

(3) 良好な景観の形成

鳥取城跡や久松山といった良好な景観を保全するとともに、緑豊かなまちづくりを基本に、居住者・来街者のいずれにとっても良好で魅力的なまちなみを整える。

【取り組みの例】

- 道路の美装化
- 電線類の地中化
- 道路沿い、公園、住宅地等の緑化
- 高層建築物に対する規制と誘導

(4) 安全・安心なまちづくりの拡充

居住者の日常生活における安全・安心を高めるとともに、災害に強いまちづくりを基本に、高齢化や高層建築物の増加等に対応するための体制を整える。

【取り組みの例】

- 救命・救急・消防活動機能の強化
- 防犯・防災施設の整備
- 防犯・防災活動の強化
- 災害時における要援護者支援
- 健康増進施設の整備
- コミュニティの再生による相互扶助

(5) 公共交通の拡充

超高齢社会の到来と環境への配慮、居住者・来街者の利便性の向上の観点から、歩いて暮らすことが可能なまちへの転換に向けた公共交通の整備を進める。

【取り組みの例】

- 新規循環バス路線の整備
- 電動レンタサイクル等の地域内交通手段の整備
- カーシェアリング※2の普及

※2 自動車を複数の個人会員や会社で共有し、互いに利用する仕組み。

(6) 交流機能の拡充

本地域に求められている多様な交流機能の強化に向け、来街者や地域住民の憩いや交流の場となる施設の有効活用・整備を進める。

【取り組みの例】

- 公民館等の既存施設の有効活用
- 多世代が交流できる公園施設の整備
- チャレンジショップ等の新規創業支援施設の整備
- 市民活動支援施設の整備
- 観光交流施設の整備
- 来街者等受け入れ体制向上のための環境整備

6. 現本庁舎等が移転した場合の跡地に求められる機能とその効果

前述した本地域のめざす方向性、求められる施策を踏まえ、現本庁舎等が移転した場合の跡地に求められる機能ならびに各機能が導入されることにより期待される効果は、次のとおりである。

(1) 現本庁舎等が移転した場合の跡地に求められる機能

■多様な住民の日常生活を支える機能

【住宅機能】

幅広い世代が適切な負担で入居することができる住宅など

【住民生活サポート機能】

子育て世代や高齢者の日常生活維持に対する支援など

【商業機能（生活関連商品・特産品等）】

日常生活に必要な食料品等の販売など

【地域の安全・安心機能】

安全・安心面での住民生活に対する支援など

■幅広い世代の憩いの場・交流の機能

【交流促進機能】

市民会館・周辺施設・商店街等利用者の利便性向上や歴史文化情報の発信など

【公園機能】

幅広い世代の憩いや交流の場など

(2) 各機能が導入されることにより期待される効果

■街なか居住モデルの発信

住民の日常生活を支える機能を導入した新たな街なか居住モデルを発信することで、民間事業への波及につながる。

■本地域への居住促進

住民の日常生活を支える機能の導入により、居住環境としての魅力が高まることで、本地域への居住促進につながる。

■住民への安全・安心な生活の提供

安全・安心機能の導入により、救急・救命・防災体制等が強化されることで、住民への安全・安心な生活の提供につながる。

■生活における利便性の向上

商業機能や住民生活サポート機能の導入により、生活必需品や生活支援サービスが提供されることで、日常生活における利便性の向上につながる。

■幅広い世代の交流促進

公園機能、交流促進機能、住宅機能の導入と適切なソフト面の取り組みとの組み合わせにより、多様な人と人が交わる機会が増えることで、幅広い世代の交流促進につながる。

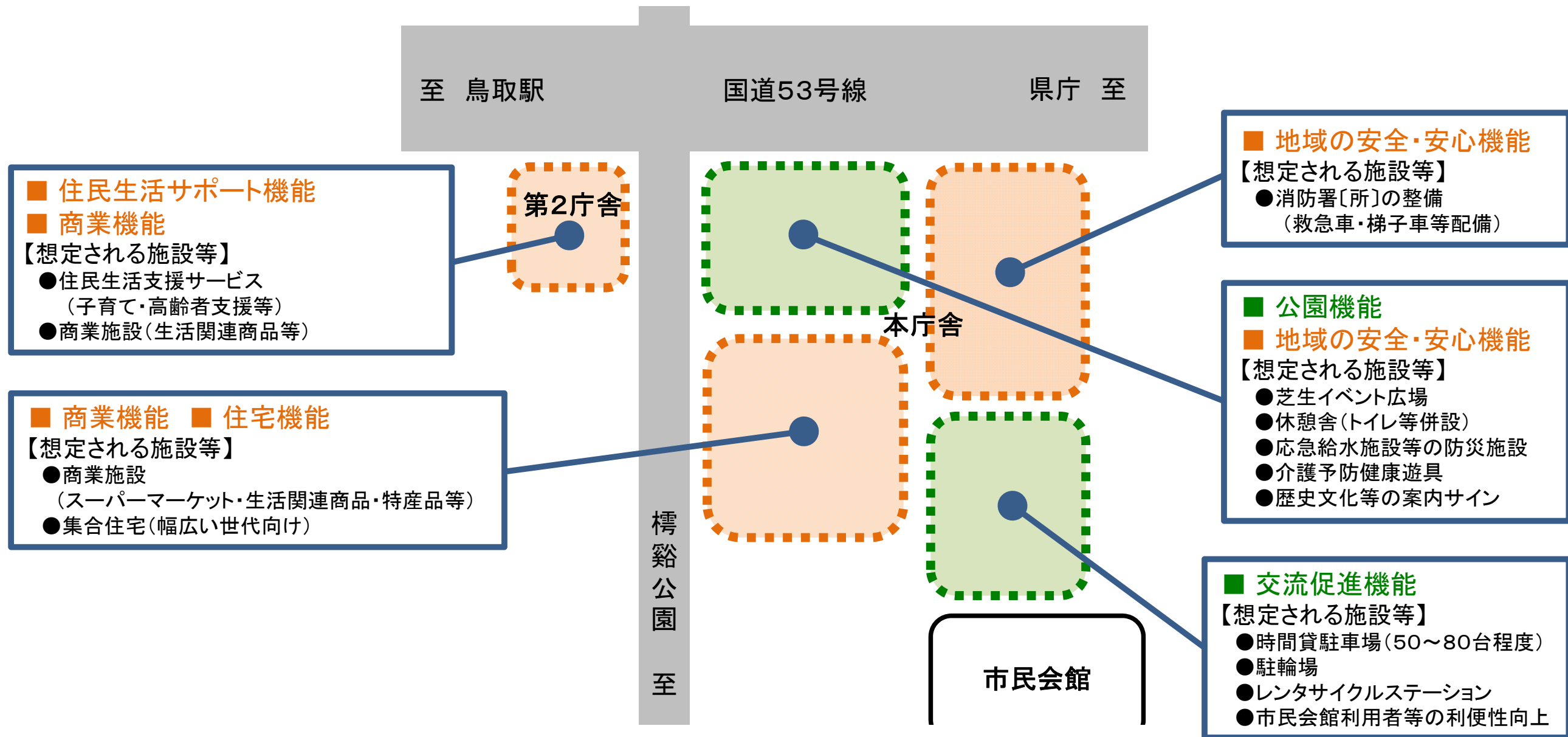
■市街地における緑の増加

公園機能の導入により、街路樹・植栽・芝生広場等の環境が整備されることで、市街地における緑の増加につながる。

7. 跡地に求められる機能の配置イメージ

■ 多様な住民の日常生活を支える機能
 ■ 幅広い世代の憩いの場・交流の機能

※本イメージは、将来の現本庁舎周辺地域に必要と見込まれる機能のうち、現本庁舎が移転した場合に跡地に導入することが最も望ましいと思われる機能・施設についての配置例として作成したものであり、事業として確定したものではない。



■ 各機能が導入されることにより期待される効果

- 街なか居住モデルの発信
- 住民への安全・安心な生活の提供
- 幅広い世代の交流促進
- 本地域への居住促進
- 生活における利便性の向上
- 市街地における緑の増加

参考資料

(1) 現本庁舎周辺地域活性化検討委員会 検討経過

開催時期		委員会	検討内容
平成 23 年	5 月 18 日	第 1 回	●ステージ 1：課題の共有（5 回） ・関連計画の整理 ・地域の現状把握 ・現状維持で向かった場合の地域の姿
	5 月 30 日	第 2 回	
	6 月 1 日	現地調査	
	6 月 29 日	第 3 回	
	7 月 15 日	第 4 回	
	8 月 9 日	第 5 回	●ステージ 2：基本方針案（中間報告）の作成（6 回） ・想定される役割、既存の取り組み ・地域の課題 ・めざす方向性 ・求められる施策 ・他都市の事例
	9 月 9 日	第 6 回	
	9 月 29 日	第 7 回	
	10 月 12 日	第 8 回	
	10 月 25 日	第 9 回	
	11 月 10 日	第 10 回	
	11 月 17 日	第 11 回	●ステージ 3：基本方針案（最終報告）の作成（5 回） ・既存施設等の現状 ・庁舎跡地に導入する機能、施設、効果、配置 ・市民意見の反映
	11 月 22 日	第 12 回	
平成 24 年	12 月 7 日	第 13 回	
	1 月 12 日	第 14 回	
	1 月 26 日	第 15 回	
	2 月 16 日	第 16 回	

(2) 現本庁舎周辺地域活性化検討委員会 委員名簿

(順不同、敬称略)

役職	団体名等	委員名
委員長	(財)とっとり地域連携・総合研究センター ディレクター	千葉 雄二
副委員長	鳥取大学地域学部地域政策学科 准教授	山下 博樹
委員	公募委員	松本久美恵
〃	公募委員	小谷 邦子
〃	公募委員	濱本 有美
〃	鳥取市自治連合会 会長	池原 範雄
〃	鳥取市自治連合会 副会長	廣田 哲夫
〃	鳥取市企画推進部 部長	松下 稔彦
〃	鳥取市経済観光部 部長	杉本 邦利
〃	鳥取市防災調整監	堀 哲男
〃	鳥取市都市整備部 部長	大島 英司

(3) 現本庁舎周辺地域活性化検討委員会 設置要綱

(名称)

第1条 この会の名称は、「現本庁舎周辺地域活性化検討委員会」（以下「委員会」という。）という。

(目的)

第2条 「鳥取市新庁舎建設に関する基本方針」に基づき、現市役所本庁舎及び第2庁舎跡地の有効活用について、市民の意見を踏まえつつ、平成23年度のできるだけ早い時期に具体的な地域活性化の方針を取りまとめるうえ、鳥取市に対して意見具申を行う。

(委員会の構成)

第3条 委員会は、有識者、住民代表、商業者、公募委員、行政関係者等の中から市長が委嘱する者をもって組織する。

2 委員会には、参考人を置くことができる。

(検討事項)

第4条 委員会は、第2条の目的を達成するため、次の事項について、検討を行う。

(1) 現本庁舎周辺地域の活性化方策

中心市街地の二核の一つである「鳥取城跡周辺地区」の特性を活かした新たな具体的活性化方策に関すること。

(2) 現本庁舎及び第2庁舎跡地利用の基本方針

周辺地域の活性化を図るため、文化芸術、居住、防災の観点を含めた基本方針に関すること。

(3) その他、目的達成に関すること。

(役員)

第5条 委員会に、次の役員を置く。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 1名

(役員を選任)

第6条 役員は、委員会において委員の互選により選出する。

(委員の任期)

第7条 委員の任期は、委嘱の日から平成24年3月31日までとする。

(役員職務)

第8条 委員長は、委員会を代表し会務を総理する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代理する。

(会議)

第9条 委員会の会議は、鳥取市都市整備部長が招集する。

2 会議の議長は、委員長がこれにあたる。

3 委員会は、代理を含む構成員の半数以上の出席により成立する。

- 4 議事は、代理を含む出席構成員の過半数により決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
- 5 委員会に、関係行政機関等の職員または委員長が必要と認める者の出席を求めることができる。

(会議の公開)

第10条 委員会の会議は、公開を原則とする。ただし、出席委員の3分の2以上が必要と認めたときは、非公開とすることができる。

(事務局)

第11条 委員会の事務局は、鳥取市都市整備部中心市街地整備課が担当する。

(有効期間)

第12条 この要綱の有効期間は、第7条に定める役員任期が終了するまでとする。

(補則)

第13条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は委員会が定める。

附 則

この要綱は、平成23年5月13日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年12月9日から施行する。

(4) 現本庁舎・第2庁舎敷地の概要

区分	本庁舎	第2庁舎
敷地面積	7,969.17㎡	577.82㎡
用途地域	商業地域	商業地域
	尚徳町地区地区計画 公共公益施設地区 (一部商業業務地区)	
建ぺい率※1	80%	80%
容積率※2	300%	400%
防火地域※3	準防火地域	準防火地域

※1 敷地面積に対する建築面積(建坪)の割合のこと。

※2 敷地面積に対する建築延べ面積(延べ床)の割合のこと。

※3 市街地の火災の危険を低減するために定められる地域。

(5) 現本庁舎・第2庁舎敷地図

