

- 基本計画の名称：鳥取市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：鳥取県鳥取市
- 計画期間：平成30年4月～令和5年3月

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 地域の概況

(1) 鳥取市の概況

日本最大の砂丘である鳥取砂丘を有する鳥取市は、鳥取県の北東部に位置する人口約19万人の県都で、北は日本海に面し、東は岩美町及び一部兵庫県、西は三朝町及び湯梨浜町、南は八頭町、智頭町及び一部岡山県に接している。江戸時代に鳥取藩池田家32万石の城下町が造営されて以降、因幡地域における政治、経済、文化の中心として発展してきた。

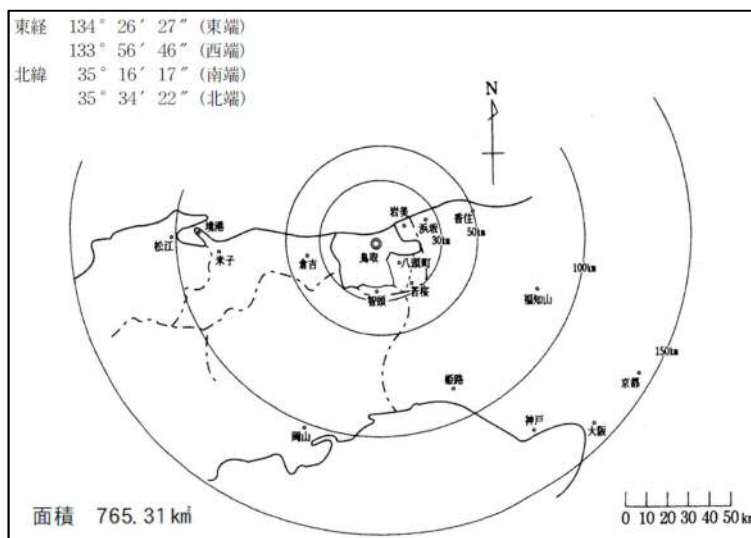
市のほぼ中央部には中国山地を源とする千代川が北流し、また河口付近には千代川の土砂と日本海からの風・波という自然環境のもとに形成された鳥取砂丘や、日本最大の池である湖山池、温泉などがあり、独特で豊かな自然環境に恵まれている。気候は、日本海型気候であり、冬季は積雪が見られるなど年間を通じて降水量が多いが、四季のうつろいが実感できる比較的温暖な気候である。こうした環境の中で生まれた、二十世紀梨、らっきょう、松葉がになどは全国的に有名な鳥取を代表する特産品である。

千代川流域から始まった市街地は、概ね半径5km円程の広がりであり、その中に空港、大学などが立地し、比較的都市機能のまとまった市街地が形成されている。

産業面では、地域産業の振興や企業誘致に積極的に取り組んでおり、第二次産業の割合が全国的にみても高く、一部企業の撤退等はあるものの電子部品・デバイス、電気機械を中心とした製造業が盛んである。また、市内には鳥取大学と公立鳥取環境大学があり、まちづくり、商業、環境等の各種事業において、市と連携して取り組んでいる。

平成16年11月1日には鳥取県東部の6町2村との市町村合併により、山陰地方で初の20万人都市となり、平成17年10月1日には特例市となった。さらには、平成30年4月1日の中核市への移行が決定し、現在、その準備を進めている。

図1-1 鳥取市の位置図



(2) 中心市街地の概況

○まちの成り立ち

本市の中心市街地は、16世紀、千代川右岸の湿地帯に面した久松山に鳥取城が築城された後、池田光政が袋川を開削して湿地帯を乾燥化、城下町が造営されて、現在の原型が形成された。以降、袋川以南の城下町周辺の人口も次第に増加し、村に属する領域にもまちなみが形成されていった。

明治維新後は、明治40年の皇太子の行啓、明治41年の山陰本線鳥取駅開業を経て、都市基盤の整備が進められた。また、明治29年に歩兵四十連隊、大正10年に高等農業学校（現・鳥取大学）等の誘致が地道に進められた後、昭和5年の都市計画区域の決定以降は、道路計画の策定、上下水道の整備など、近代都市としての基盤整備が戦前まで積極的に進められた。

戦時中の昭和18年に鳥取大震災が起これ、建物の大半が損壊した。戦後の昭和27年には鳥取大火により市街地の大部分が消失し、その復興に177.2haの土地区画整理事業が施行された。また、被災せず事業区域から外れた駅周辺においても、昭和40年代に入って土地区画整理事業が施行され、昭和55年には鳥取駅高架事業も完成した。こうして、本市の中心市街地は、比較的早い段階で、基本的な都市基盤が整備された。

○まちの都市構造

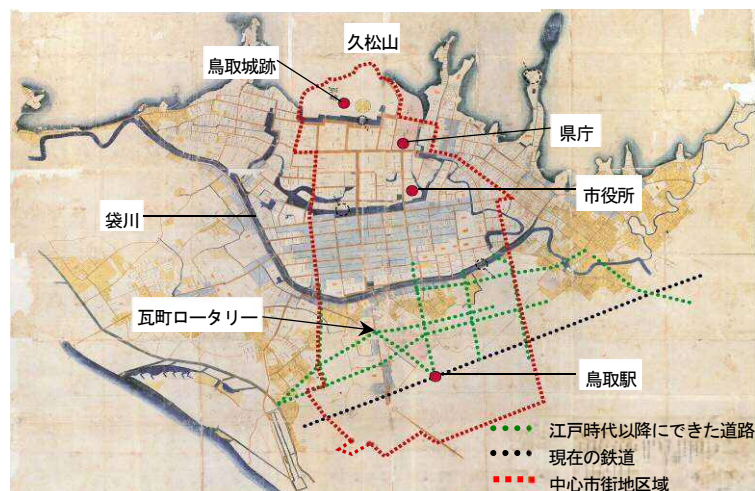
城下町鳥取は、久松山や袋川、千代川などの地理的条件のもとで形成されたものであり、市街地の複数の街路からは、ランドマークである久松山を仰ぎ見ることができる、山を眺望し借景とする景観が継承されている。久松山（鳥取城）を基点として放射状に伸び、多くの人々が行き交う街道は、現在もまちの軸としての機能を有している。

また、鳥取駅開業に伴い、近代に形成された鳥取駅周辺地区は、外部からの人やものが行き交う要衝として発展してきた。

このように鳥取駅周辺地区と鳥取城跡周辺地区がまちの二つの核であり、上方往来として特色ある智頭街道と駅からの目抜き通りである若桜街道がまちの二つの軸である、「二核二軸の都市構造」が本市中心市街地の都市構造上の特徴である。

そのほか、城下町の内外を分ける外堀の袋川や、町割などの城下町に特有の骨格が見られる。

図1-2 鳥取城下図と現在の道路、鉄道



資料：『鳥取城下全図』（1859年）鳥取県立博物館
所蔵／『鳥取NOW』2004年、64号

(3) 中心市街地の歴史・文化資源や社会資本等既存ストックの状況と有効活用

○歴史的・文化的資源、景観資源

- ・震災と大火で古い建築物の多くは失われたが、城下町の骨格と古い町名は受け継がれており、袋川以北の旧城下町地域は江戸時代の古地図を片手に歩けるほどである。
- ・仁風閣、高砂屋、五臓圓ビルなどいくつかの古い建築物が現存し、歴史・文化資源として市民に活用されている。
- ・全国初の防火建築帯の指定を受けて整備された建築群は、老朽化が進んでいるものの、現在でも若桜街道のまちなみを形成している。
- ・まちの中心を流れる袋川は、一部親水護岸が整備されており、久松山とともに中心市街地の緑の拠点となっている。
- ・中国地方屈指の多目的文化施設であるとりぎん文化会館や、童謡・唱歌とおもちゃの博物館であるわらべ館、山陰に伝わる古い民藝品をはじめ、日本全国や中国、ヨーロッパなどから収集された民藝品が多数展示されている鳥取民藝美術館は、県内、近県から多くの人々が訪れている。
- ・近年、祭りの復活や市（いち）の開催など、中心市街地での催しが頻繁に開催されている。毎年8月には、若桜街道を中心に鳥取しゃんしゃん祭が開催されており、約35万人の人出がある。

○社会資本、産業資本

- ・大火による土地区画整理事業に始まり、道路整備、鳥取駅及び周辺の連続立体交差化事業など、中心市街地の基盤整備は昭和50年代に大部分が完了している。
- ・鳥取大学、市立病院等一部の公共施設の郊外移転や、大型商業施設の撤退などが見られたが、とりぎん文化会館、わらべ館等の文化施設や大型空き店舗を活用した市役所駅南庁舎など公共施設が整備された。

[2] 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

(1) 中心市街地の現状分析

I. 人口、歩行者・自転車通行量

- 中心市街地の人口は横ばい傾向、世帯数は微増傾向にある。
- 中心市街地では市全域よりも少子高齢化が進んでおり、特に袋川以北で高齢化率が高い値となっている。
- 中心市街地の歩行者・自転車通行量は、一時は増加傾向に転じたものの、それ以降は減少傾向にある。

① 人口動態

- ・ 中心市街地の人口※は、平成 29 年 3 月末で 12,347 人と平成 15 年から横ばい傾向である。また、対鳥取市シェアは平成 29 年 3 月末で 6.5%と一定の水準を維持している。
- ・ 世帯数は、平成 15 年以降年々増加傾向であり、平成 29 年 3 月末では 6,069 世帯(1 世帯あたり約 2.0 人)となっている。
- ・ 年少人口の割合は横ばい傾向であるが、平成 29 年 3 月末現在で市全域よりも低い 11.7%となっている。
- ・ 老年人口の割合(高齢化率)は平成 25 年以降上昇し、平成 29 年 3 月末現在で市全域よりも高い 30.0%となっている。
- ・ 中心市街地の中でも、袋川以南では人口が平成 29 年 3 月末で 7,388 人と平成 15 年(6,584 人)と比較して 12.2%増加しているのに対し、袋川以北では 4,959 人と 13.8%減少している。また、老年人口の割合は、平成 29 年 3 月末現在で袋川以南が 26.7%に対し、袋川以北が 34.8%と高くなっている。

※中心市街地の人口：中心市街地区域 210ha にかかる 57 町丁目

図 1-3 中心市街地の人口、高齢化率等の推移

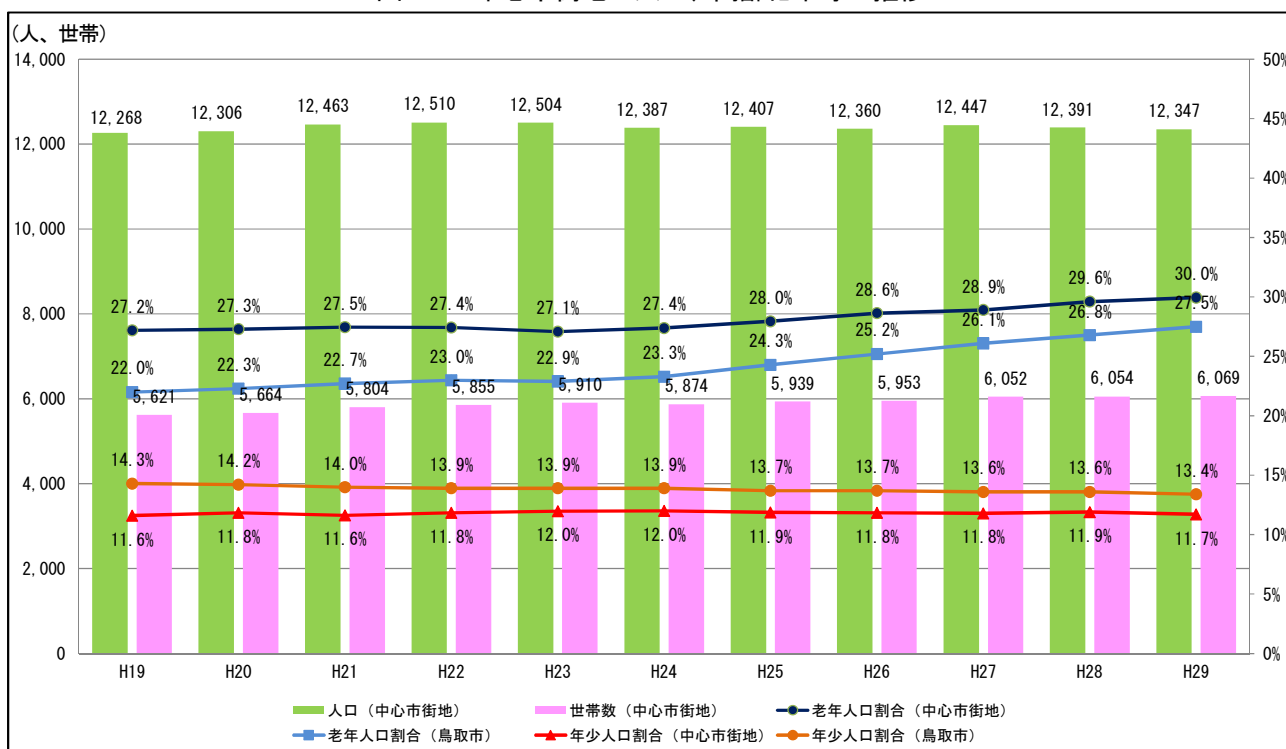


表 1-1 中心市街地の人口、世帯数等の推移

		H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
人口	中心市街地	12,334	12,363	12,225	12,163	12,268	12,306	12,463	12,510	12,504	12,387	12,407	12,360	12,447	12,391	12,347
	袋川以南	6,584	6,678	6,690	6,726	6,866	6,934	7,126	7,258	7,613	7,294	7,335	7,303	7,404	7,385	7,388
	袋川以北	5,750	5,685	5,535	5,437	5,402	5,372	5,337	5,252	5,191	5,093	5,072	5,057	5,043	5,006	4,959
	旧鳥取市	148,874	149,375	149,606	149,280	149,311	148,901	148,541	148,479	148,294	147,850	148,098	147,788	147,612	147,590	147,397
	中心市街地シェア	8.3%	8.3%	8.2%	8.1%	8.2%	8.3%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%
	鳥取市	-	-	199,263	198,480	197,927	197,054	196,110	195,568	194,871	193,774	193,582	192,660	191,772	191,152	190,139
世帯数	中心市街地	5,441	5,506	5,525	5,559	5,621	5,664	5,804	5,855	5,910	5,874	5,939	5,953	6,052	6,054	6,069
	1世帯当たりの人数	2.3	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.0	2.0
	袋川以南	3,027	3,097	3,146	3,203	3,280	3,299	3,428	3,516	3,578	3,573	3,656	3,683	3,764	3,759	3,772
	袋川以北	2,414	2,409	2,379	2,356	2,341	2,365	2,376	2,339	2,332	2,301	2,283	2,270	2,288	2,295	2,297
	鳥取市	-	-	72,060	72,752	73,742	74,249	74,759	75,496	75,996	76,225	77,085	77,578	78,099	78,677	79,121
年少人口割合 (15歳未満)	中心市街地	11.6%	11.7%	11.5%	11.2%	11.6%	11.8%	11.6%	11.8%	12.0%	12.0%	11.9%	11.8%	11.8%	11.9%	11.7%
	袋川以南	11.1%	10.8%	10.7%	10.4%	11.1%	11.6%	11.5%	11.8%	12.0%	12.1%	11.8%	11.5%	11.4%	11.6%	
	袋川以北	12.2%	12.8%	12.4%	12.1%	12.3%	12.2%	11.8%	12.0%	12.2%	11.9%	12.0%	12.4%	12.4%	12.3%	
	鳥取市	-	-	14.7%	14.4%	14.3%	14.2%	14.0%	13.9%	13.9%	13.9%	13.7%	13.7%	13.6%	13.6%	
老年人口割合 (65歳以上)	中心市街地	27.1%	27.0%	27.2%	27.5%	27.2%	27.3%	27.5%	27.4%	27.1%	27.4%	28.0%	28.6%	28.9%	29.6%	30.0%
	袋川以南	24.5%	24.2%	24.1%	24.2%	23.8%	23.7%	23.7%	23.5%	23.2%	23.6%	24.1%	25.2%	25.6%	26.4%	
	袋川以北	30.1%	30.4%	31.0%	31.5%	31.5%	31.9%	32.5%	32.8%	32.5%	32.8%	33.6%	33.6%	33.7%	34.3%	
	鳥取市	-	-	21.0%	21.4%	22.0%	22.3%	22.7%	23.0%	22.9%	23.3%	24.3%	25.2%	26.1%	26.8%	

資料：住民基本台帳（各年3月末現在）

② 歩行者・自転車通行量

- ・中心市街地の29地点における歩行者・自転車通行量は、全体的にみると減少傾向にあるが、平成25年度以降は増加傾向となっている。
- ・29地点は休日に比べて平日の通行量の方が多い。
- ・主要6地点を地点別に見ると、平日、休日ともにパレット（本通り）が増加傾向にあるが、その他の地点は減少傾向となっている。

図 1-4 中心市街地 29 地点及び主要 6 地点における歩行者・自転車通行量の推移（平日・休日）

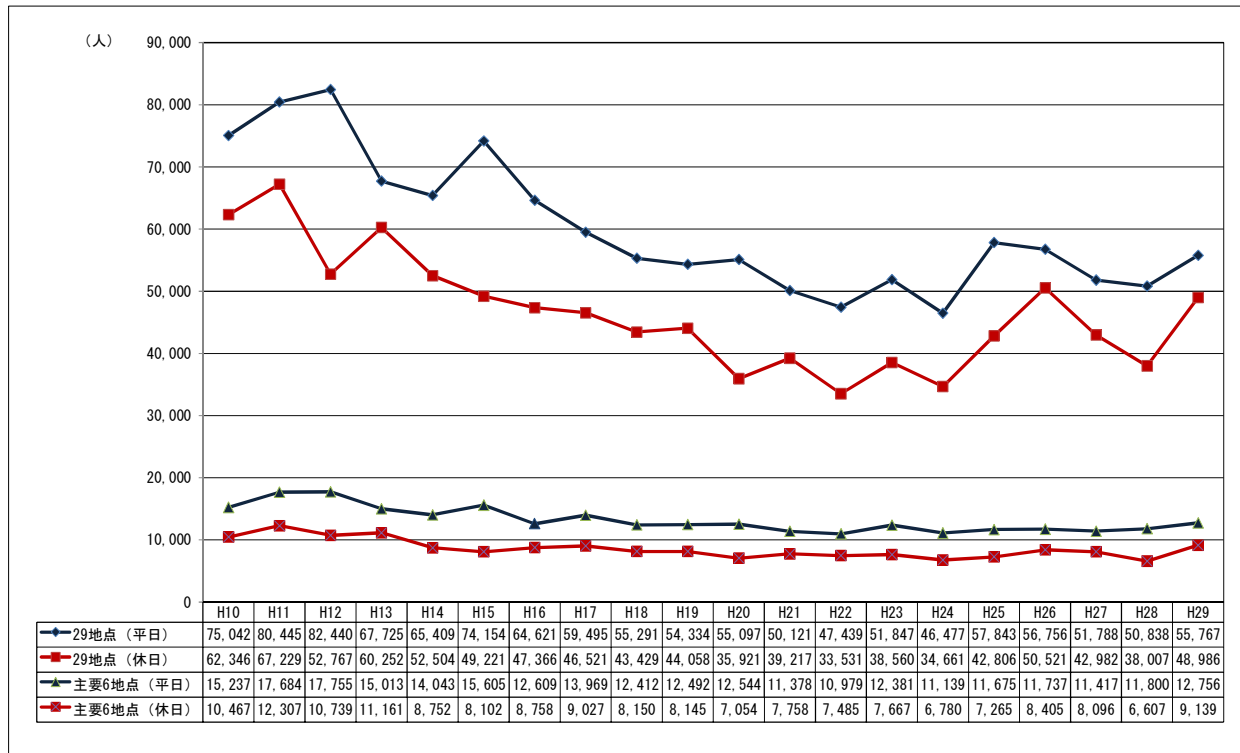


図 1-5 中心市街地主要 6 地点における歩行者・自転車通行量の推移（平日・休日）

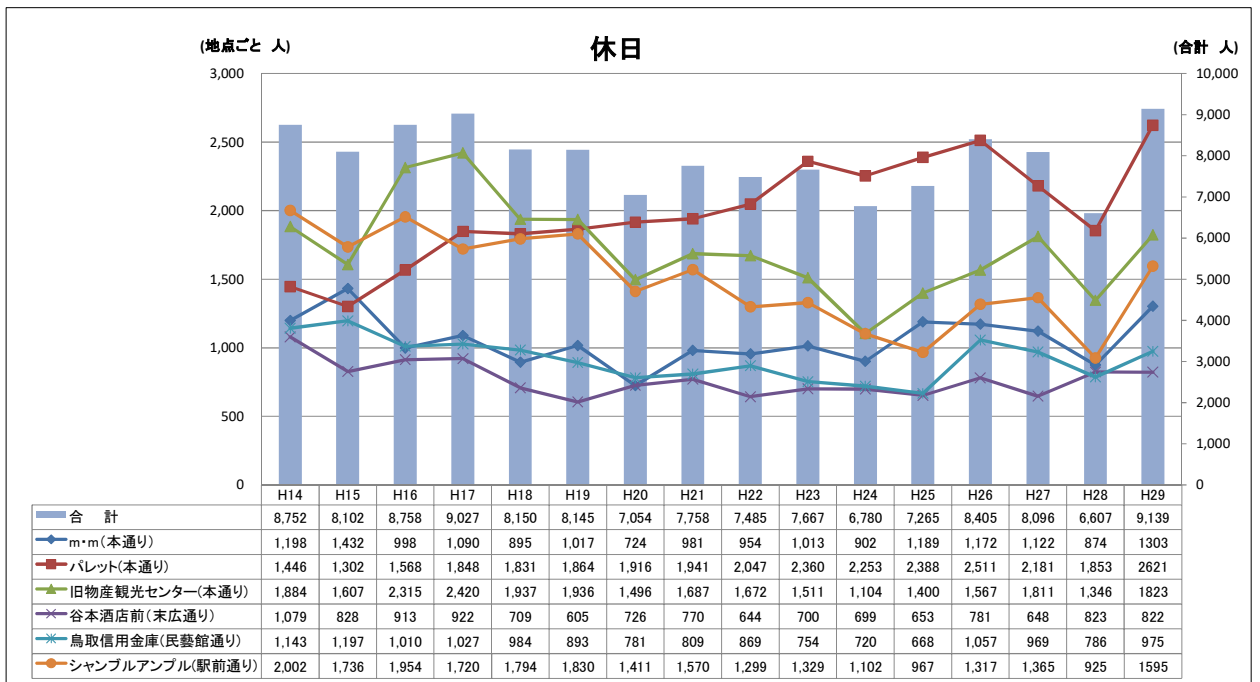
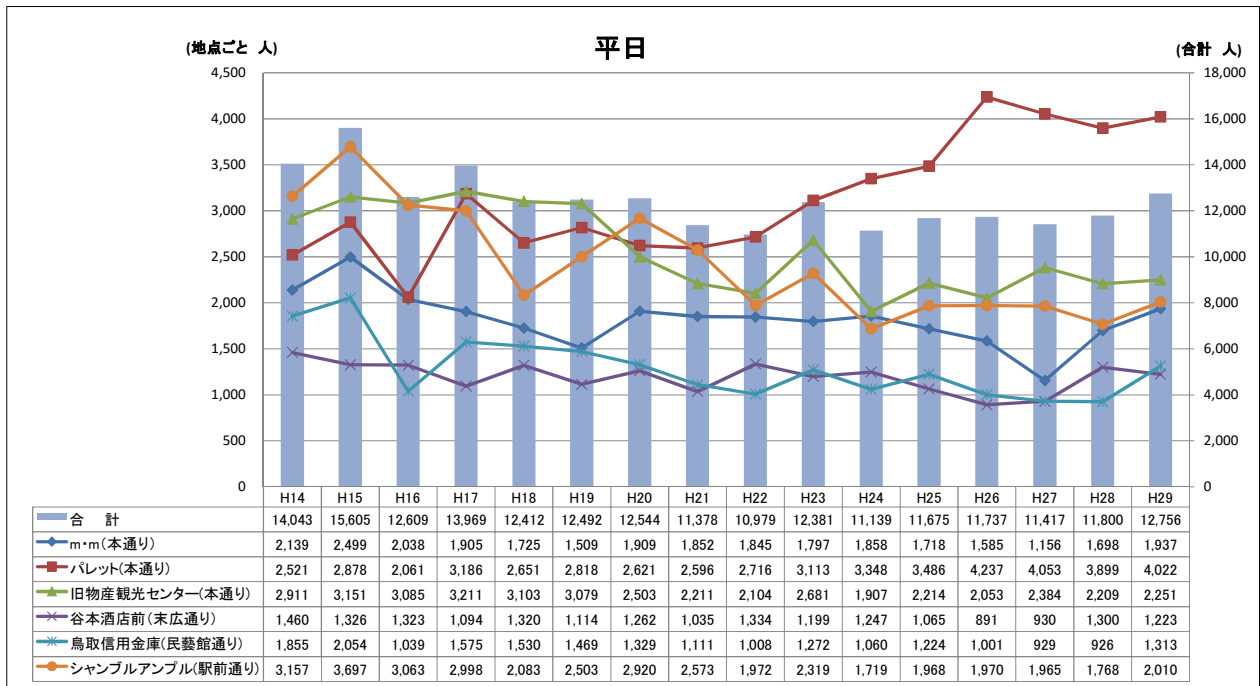
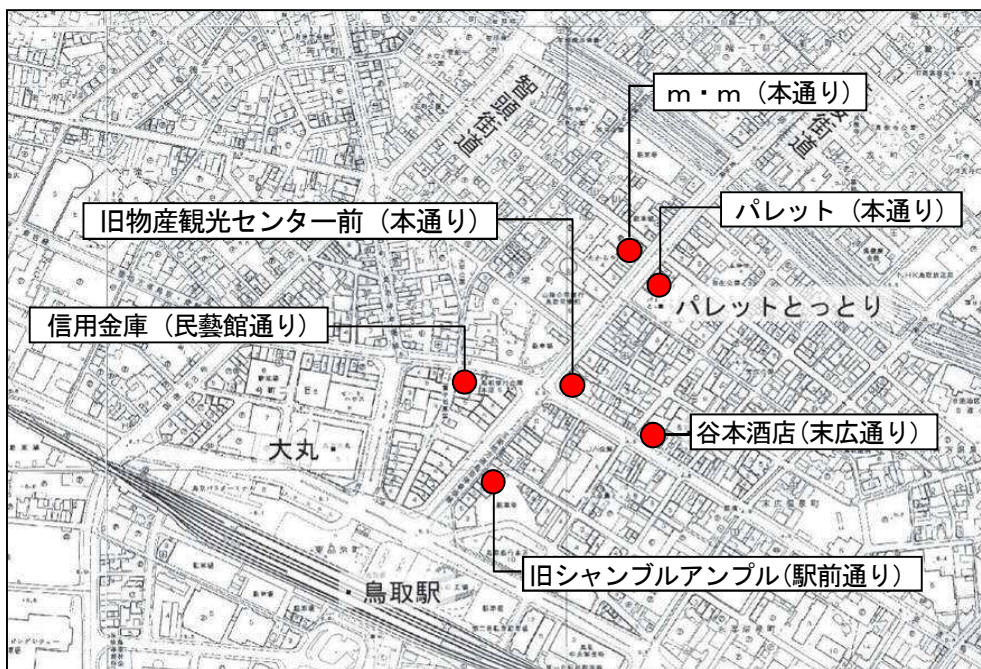


図 1-6 歩行者・自転車通行量の調査箇所（主要 6 地点）



資料：鳥取商店街連合会「通行量調査結果報告書」より作成

※平成 24 年までは、平日：7 月または 8 月の木曜日、休日：8 月の日曜日

平成 25 年以降は、平日：10 月または 11 月の木曜日、休日：10 月または 11 月の日曜日

Ⅱ. 経済活動

① 商業

- 中心市街地の事業所数や商店数、年間販売額、鳥取市に占める割合等、全体的に減少が続いている。
- 空き店舗数は増減があるものの高止まりしている。

A. 事業所

- ・ 鳥取市の事業所数は平成 3 年、従業員数は平成 8 年をピークに減少傾向となっている。中心市街地においては、事業所数、従業員数が年々減少しており、平成 26 年の鳥取市に対するシェアは事業所数 26.0%、従業員数 23.4%となっている。
- ・ 産業分類別に見ると、中心市街地には「卸売・小売業、飲食店」、「金融・保険業」、「不動産業」、「サービス業」、「公務」の事業所、従業員の数が多い。また、鳥取市シェアでは、「金融・保険業」、「公務」の事業所数、従業員数の割合が特に高くなっている。

表 1-2 産業分類別事業所数と対市シェア

	H3			H8			H13			H18			H21			H26		
	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合
農林漁業	46	7	15.2%	37	7	18.9%	41	3	7.3%	38	3	7.9%	68	3	4.4%	88	3	3.4%
鉱業	10	0	0.0%	8	0	0.0%	3	0	0.0%	3	0	0.0%	4	0	0.0%	1	0	0.0%
建設業	1,054	106	10.1%	1,122	108	9.6%	1,048	109	10.4%	906	78	8.6%	912	67	7.3%	773	54	7.0%
製造業	1,108	135	12.2%	986	100	10.1%	738	71	9.6%	617	52	8.4%	619	47	7.6%	580	47	8.1%
電気・ガス・熱供給・水道業	17	1	5.9%	14	1	7.1%	16	1	6.3%	13	1	7.7%	16	2	12.5%	16	3	18.8%
運輸・通信業	255	50	19.6%	259	47	18.1%	267	55	20.6%	229	60	26.2%	281	57	20.3%	260	53	20.4%
卸売・小売業、飲食店	4,904	2,055	41.9%	4,712	1,914	40.6%	4,395	1,753	39.9%	4,018	1,530	38.1%	3,929	1,350	34.4%	3,600	1,226	34.1%
金融・保険業	237	138	58.2%	248	142	57.3%	241	134	55.6%	220	119	54.1%	237	129	54.4%	225	120	53.3%
不動産業	391	106	27.1%	403	105	26.1%	431	96	22.3%	520	137	26.3%	676	191	28.3%	596	168	28.2%
サービス業	3,340	1,056	31.6%	3,473	1,031	29.7%	3,514	1,024	29.1%	3,336	846	25.4%	3,361	829	24.7%	3,400	792	23.3%
公務（他に分類されないもの）	124	36	29.0%	129	37	28.7%	136	42	30.9%	127	46	36.2%	125	49	39.2%	121	45	37.2%
総数（全産業）	11,486	3,690	32.1%	11,391	3,492	30.7%	10,830	3,288	30.4%	10,027	2,872	28.6%	10,228	2,724	26.6%	9,660	2,511	26.0%

表 1-3 産業分類別従業員数と対市シェア

(単位：人)

	H3			H8			H13			H18			H21			H26		
	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合	鳥取市	中心市街地	割合
農林漁業	313	68	21.7%	387	77	19.9%	398	25	6.3%	336	27	8.0%	892	30	3.4%	852	33	3.9%
鉱業	60	0	0.0%	41	0	0.0%	9	0	0.0%	15	0	0.0%	15	0	0.0%	3	0	0.0%
建設業	8,272	909	11.0%	9,989	845	8.5%	9,616	861	9.0%	7,524	462	6.1%	6,993	398	5.7%	5,989	311	5.2%
製造業	25,227	1,994	7.9%	23,209	1,468	6.3%	18,932	1,372	7.2%	17,112	1,543	9.0%	14,442	745	5.2%	12,142	399	3.3%
電気・ガス・熱供給・水道業	606	38	6.3%	513	40	7.8%	610	27	4.4%	480	23	4.8%	467	29	6.2%	473	22	4.7%
運輸・通信業	4,937	1,498	30.3%	5,091	1,506	29.6%	4,418	1,145	25.9%	4,422	1,200	27.1%	5,136	1,541	30.0%	5,011	1,546	30.9%
卸売・小売業、飲食店	24,729	9,666	39.1%	27,298	9,822	36.0%	27,136	8,416	31.0%	26,634	8,007	30.1%	27,733	7,352	26.5%	25,072	6,485	25.9%
金融・保険業	3,681	2,692	73.1%	4,421	3,453	78.1%	3,489	2,622	75.2%	2,949	2,199	74.6%	3,305	2,516	76.1%	2,898	2,192	75.6%
不動産業	936	435	46.5%	1,044	479	45.9%	955	302	31.6%	1,091	386	35.4%	2,025	634	31.3%	1,794	514	28.7%
サービス業	23,774	8,618	36.2%	27,467	8,712	31.7%	28,890	8,567	29.7%	30,488	7,280	23.9%	33,068	8,486	25.7%	34,710	6,780	19.5%
公務（他に分類されないもの）	4,352	2,970	68.2%	4,680	3,112	66.5%	4,799	3,349	69.8%	4,936	3,474	70.4%	5,051	3,655	72.4%	5,000	3,683	73.7%
総数（全産業）	96,887	28,888	29.8%	104,140	29,514	28.3%	99,252	26,686	26.9%	95,987	24,601	25.6%	99,127	25,386	25.6%	93,944	21,965	23.4%

図 1-7 事業所数の推移

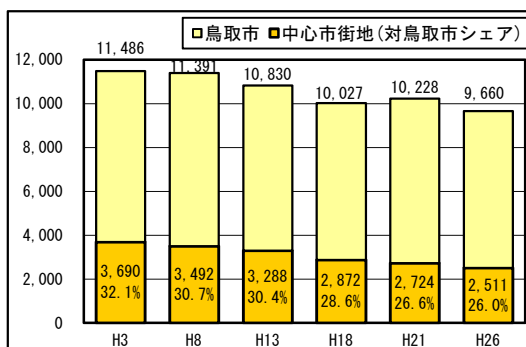
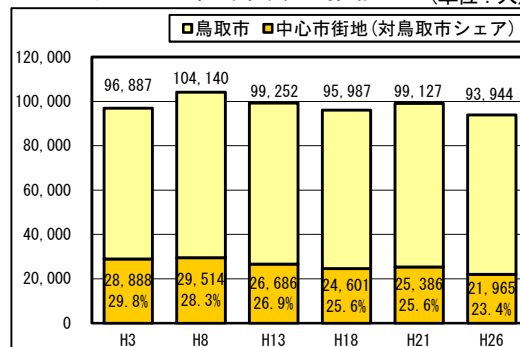


図 1-8 従業員数の推移 (単位：人)



資料：平成 18 年までは、事業所・企業統計調査、平成 21 年以降は経済センサス基礎調査

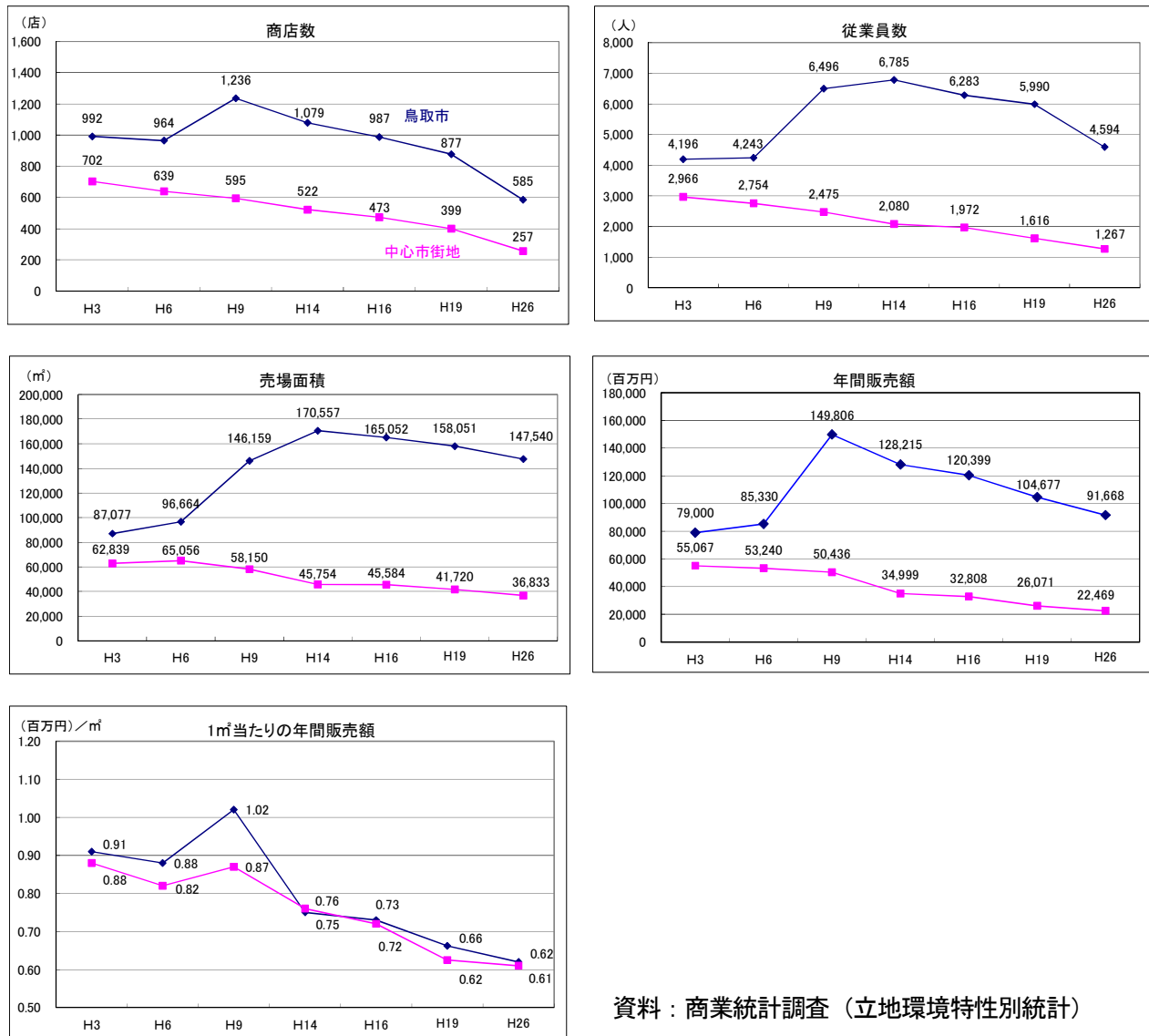
* 事業所・企業統計調査と経済センサス基礎調査は、集計方法が異なるため、単純比較できない。

B. 小売業（商業集積地区※）

- ・市内の商業集積地区の小売業は、大型小売店舗の郊外での出店ラッシュの影響により、商店数、従業員数、売場面積、年間販売額等のすべての項目において、平成9年に大幅に上昇したが、商店数と年間販売額は平成14年から、売場面積と従業員数は平成16年から減少が続いている。
- ・中心市街地では、商店数、従業員数、売場面積、年間販売額等のすべての項目において減少が続いている。
- ・平成26年における市全体の年間販売額は中心市街地の4倍以上になるが、1㎡当たりで見ると約62万円/㎡で、中心市街地とほとんど変わらない。

※商業集積地区＝小売店が近接して30店舗以上あるひとまとまりの商店街等で、ショッピングセンター等も含む。また、ショッピングセンターのテナント等も1店舗とする。

図1-9 小売業（商店街）の推移

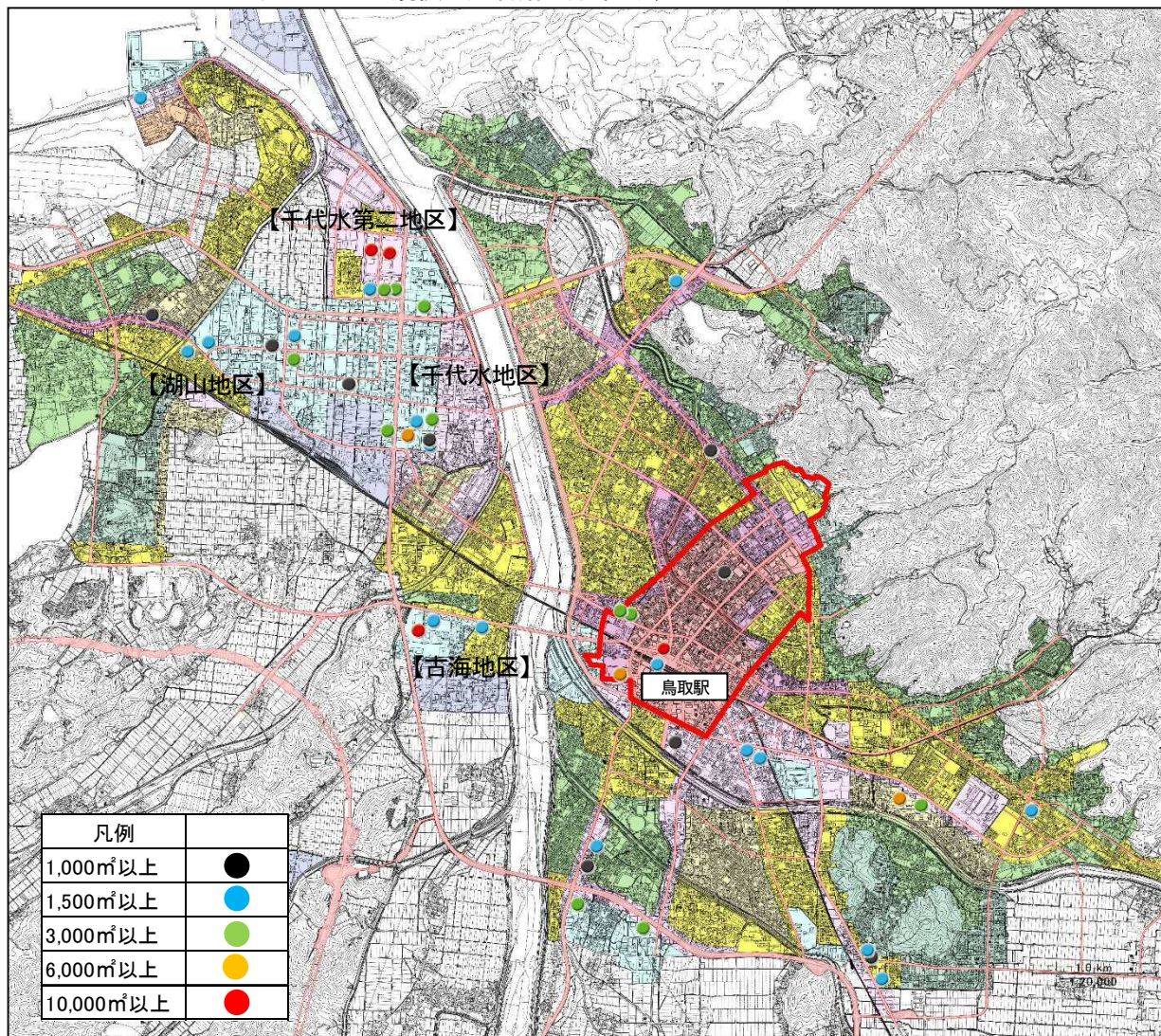


資料：商業統計調査（立地環境特性格別統計）

C. 大型小売店舗

- ・大型小売店舗は、昭和40～50年代に中心市街地への出店が続いたが、平成に入り閉店が相次いだ。平成以降は郊外への進出が続き、その多くは、湖山地区、千代水地区、国道沿いに分布している。

図1-10 大規模小売店舗の分布 (1,000㎡以上)

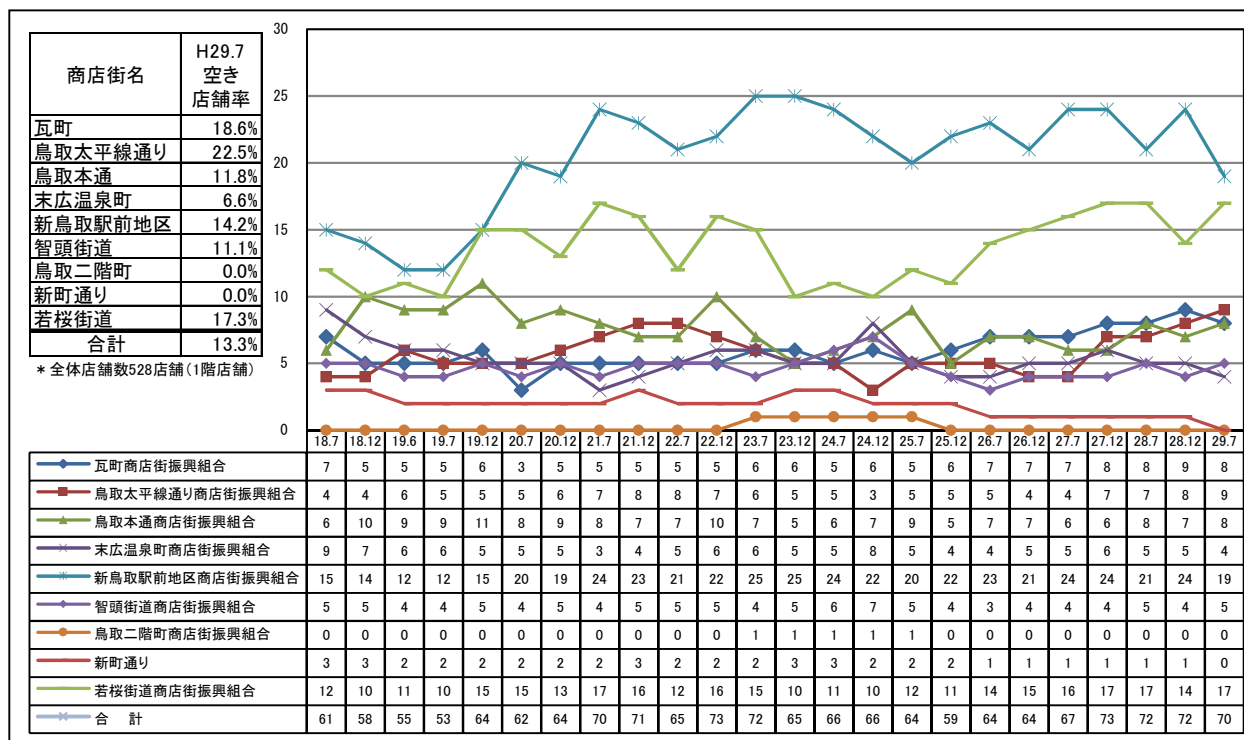


資料：鳥取市

D. 空き店舗

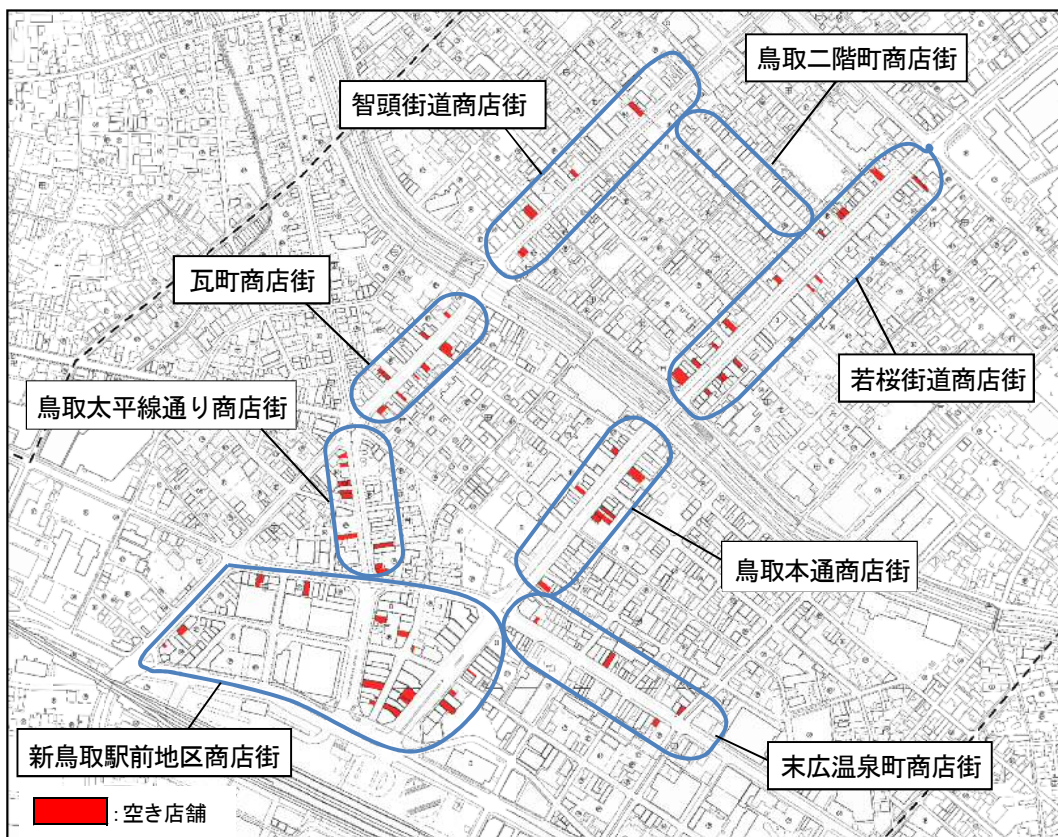
- ・中心市街地の主要9商店街の空き店舗数は、平成22年12月の73店舗をピークに各種の取り組みにより、平成25年12月には59店舗まで減少したが、その後は増加し高止まりしている。
- ・平成29年7月時点の空き店舗率は全体で13.3%となっている。個別では末広温泉町、鳥取二階町、新町通り（注）を除く商店街で10%以上の高い比率になっており、最も高い鳥取太平線通りでは22.5%となっている。

図 1-11 商店街別空き店舗の推移



資料：鳥取市中心市街地活性化協議会 注：新町通商店街は、振興組合が解散（平成 20 年度）

図 1-12 商店街と空き店舗の分布（平成 29 年 7 月現在）



資料：鳥取市中心市街地活性化協議会

※空き店舗は上記商店街振興組合及び商店会区内の 1 階店舗をカウントした。（非組合員店舗含む）

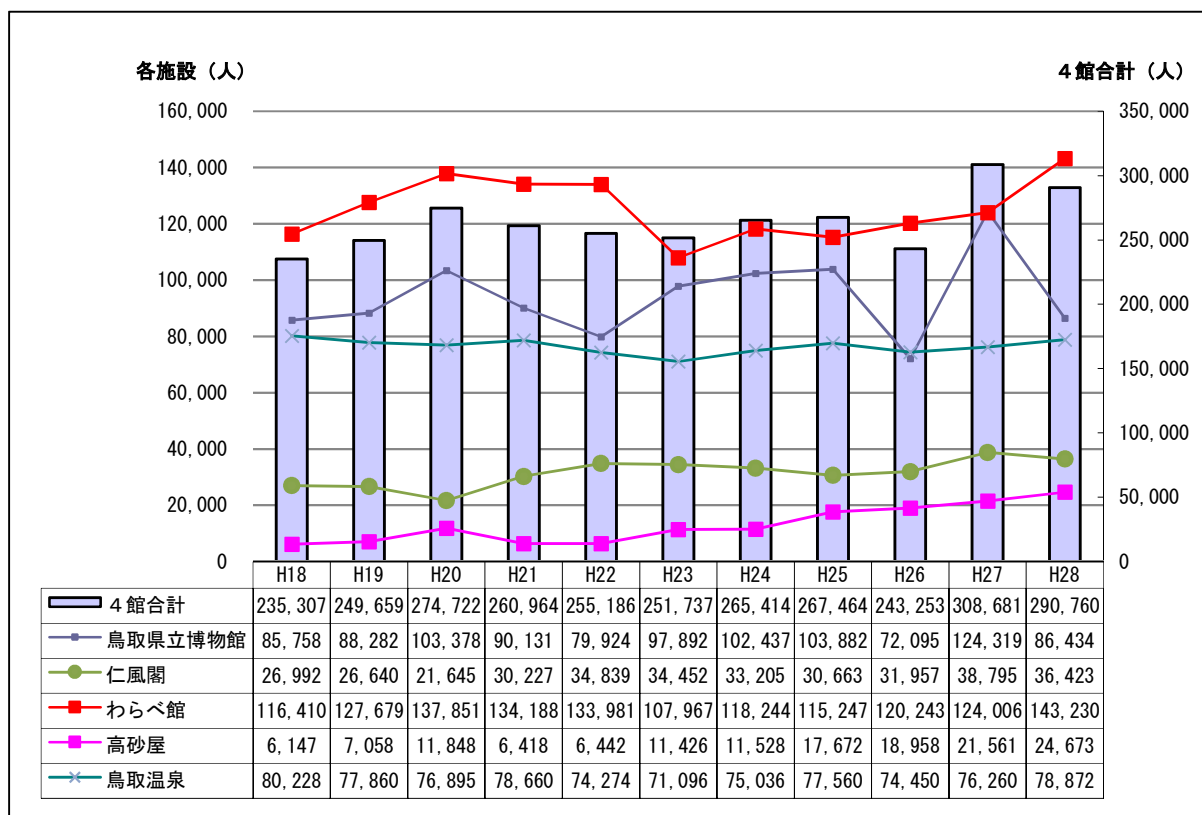
※空き店舗は、民家・空き地を含んでいない。

※かつて商売をしていて閉店している状態のものをすべて空き店舗としてカウントした。また、賃貸の意向のない店舗もカウントしている。

② 観光

- 中心市街地の主な文化施設等への年間入込み客数は、4館（鳥取県立博物館・仁風閣・わらべ館・高砂屋）合計では平成18年の235,307人以降、増減を繰り返しながら平成27年には308,681人、平成28年は290,760人となっている。
- 中心市街地の文化施設等の中で、最も年間入込み客数が多いのはわらべ館である。平成24年以降は増加傾向で、平成28年は143,230人となっている。
- 鳥取温泉の年間入込み客数は、平成18年に8万人を超えたが、平成23年には71,096人にまで減少した。その後は、増加傾向となっており、平成28年は78,872人となっている。

図1-13 中心市街地の主な文化施設等の年間入込み客数



※4館合計は、鳥取温泉を除く4館。

※仁風閣は、平成20年に大規模修復を行ったため、入込み客数が大きく減少している。

※わらべ館は、平成23年に展示リニューアルの改修工事により休館したため、入込み客数が大きく減少している。

- ・本市で最も入込み客数が多い施設は「道の駅清流茶屋かわはら」で、次いで鳥取砂丘である。代表的な観光名所である鳥取砂丘では、平成28年に約129万人の入込み客があった。平成18年6月には「砂の美術館」がオープンし、平成24年4月には世界初となる砂像の常設展示施設として再スタートした。
- ・鳥取自動車道が平成25年3月に全線開通し、大きな集客力を持つ観光地と中心市街地との連携（中心市街地への誘導）がますます重要になっている。また、観光客の多くが自家用車で訪れることから、自家用車の受け入れ体制の強化が課題となっている。

図1-14 鳥取市内の主な観光施設等の分布と年間入込み客数



資料：鳥取市

※ () 内は平成28年入込み客数 (単位：人)

Ⅲ. 都市機能

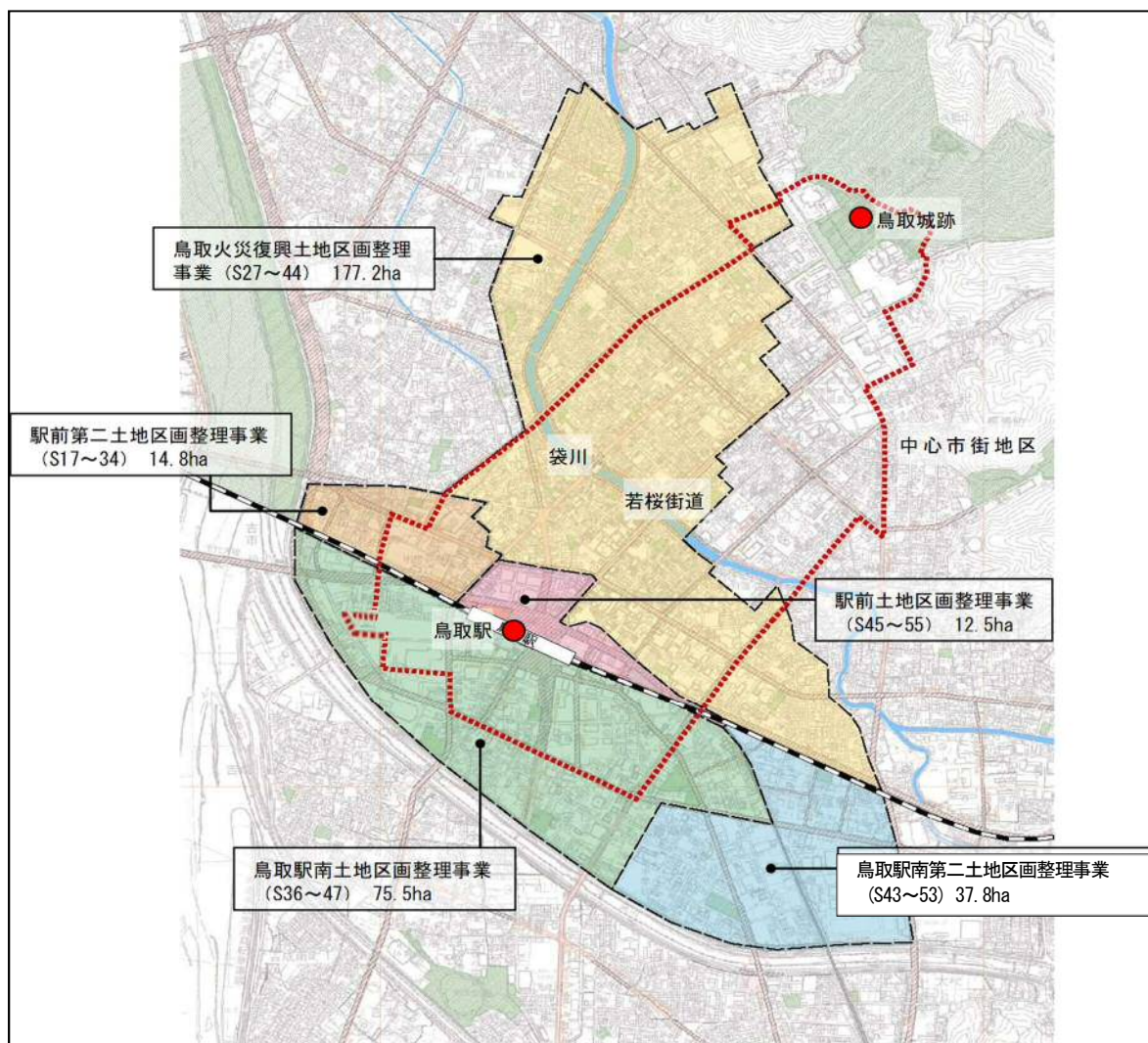
① 土地利用

- 比較的早い段階の昭和 55 年で土地区画整理事業が完了しており、道路や街区等の都市的な基盤整備が進んでいる。
- 老朽化した建物や空き地等の低未利用地が増加し、地価は下落している。このような背景を受け、中高層の民間集合住宅の建設が進み、平成 21 年度以降は動きがなかったが、平成 26 年度以降に 2 棟建設された。

A. 土地区画整理

- ・昭和 27 年の鳥取大火で現在の中心市街地のほとんどが焼失し、火災復興事業として 177.2ha の土地区画整理事業が施行された。また、被災せず事業区域から外れた駅周辺においても、昭和 40 年代に土地区画整理事業が施行され、鳥取市の中心市街地は、比較的早い段階で、基本的な都市基盤が整備された。
- ・大火後、全国で初めて防火建築帯の指定を受けて建設された建築群は、築後 60 年を経過し、老朽化しているものの、現在でも若桜街道のまちなみを形成している。

図 1-15 中心市街地の土地区画整理事業の状況

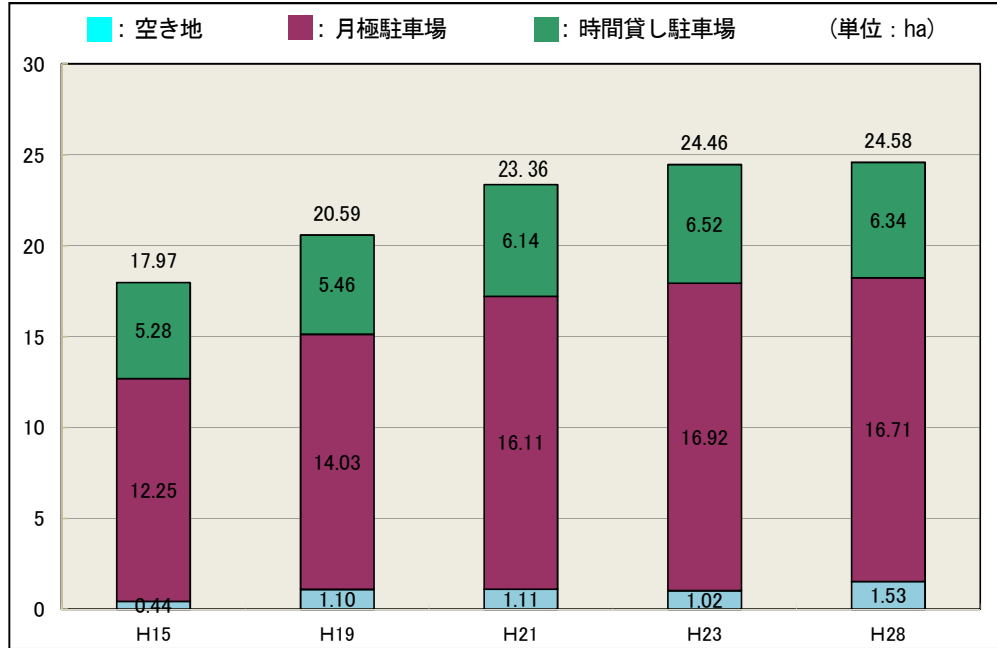


資料：鳥取市

B. 空き地等

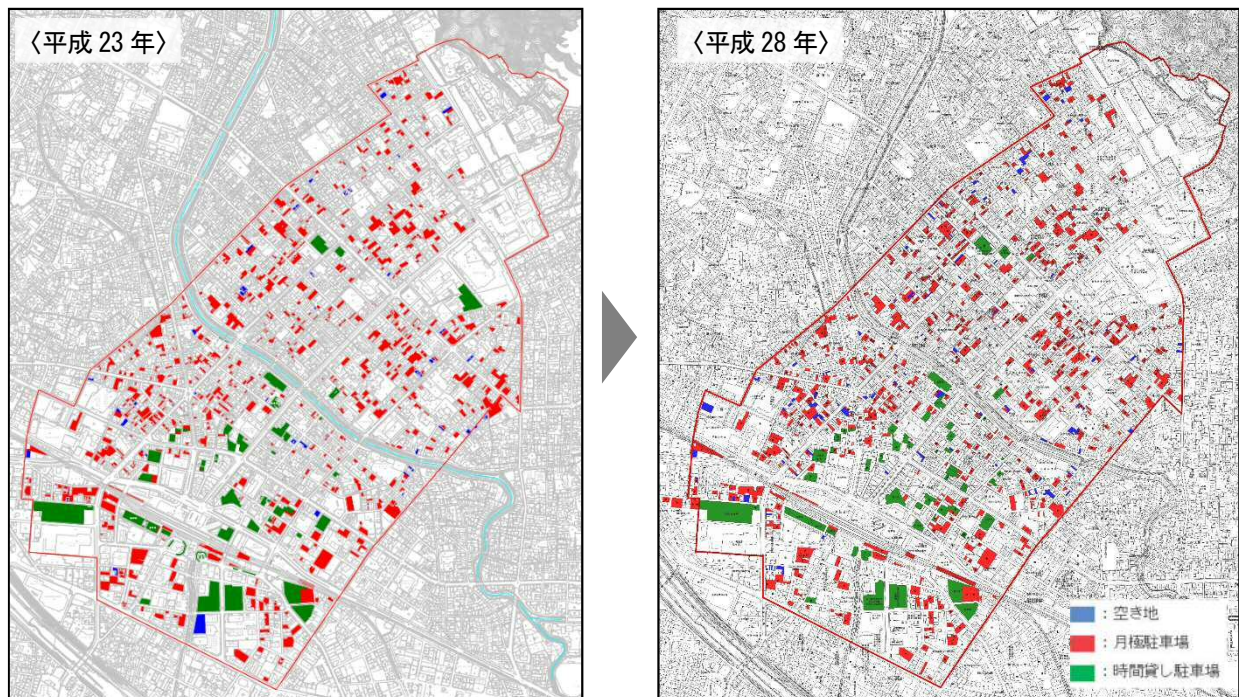
- ・ 中心市街地の空き地、駐車場等の低未利用地は、徐々に増加している。平成 28 年と平成 23 年を比較すると、駐車场面積は 5 年間で 0.39ha 減少 (1.7%減少)、空き地は 0.51ha 増加 (50.0%増加) している。
- ・ 平成 28 年の分布図を見ると、空き地は今町、行徳付近で増加が見られる。
- ・ 時間貸し駐車場は駅周辺に集中している。

図 1-16 空き地、駐車場の面積



※調査区域：平成 15 年と平成 19 年は旧計画区域 165ha、
平成 21 年以降は、2 期計画区域 210ha

図 1-17 空き地、駐車場の分布



C. 地価

- ・中心市街地の地価は下落が続いている。最も高い栄町の公示地価は、平成29年には13.7万円/㎡で、平成19年（26.9万円/㎡）の50.9%まで下落している。

図1-18 中心市街地の地価の推移

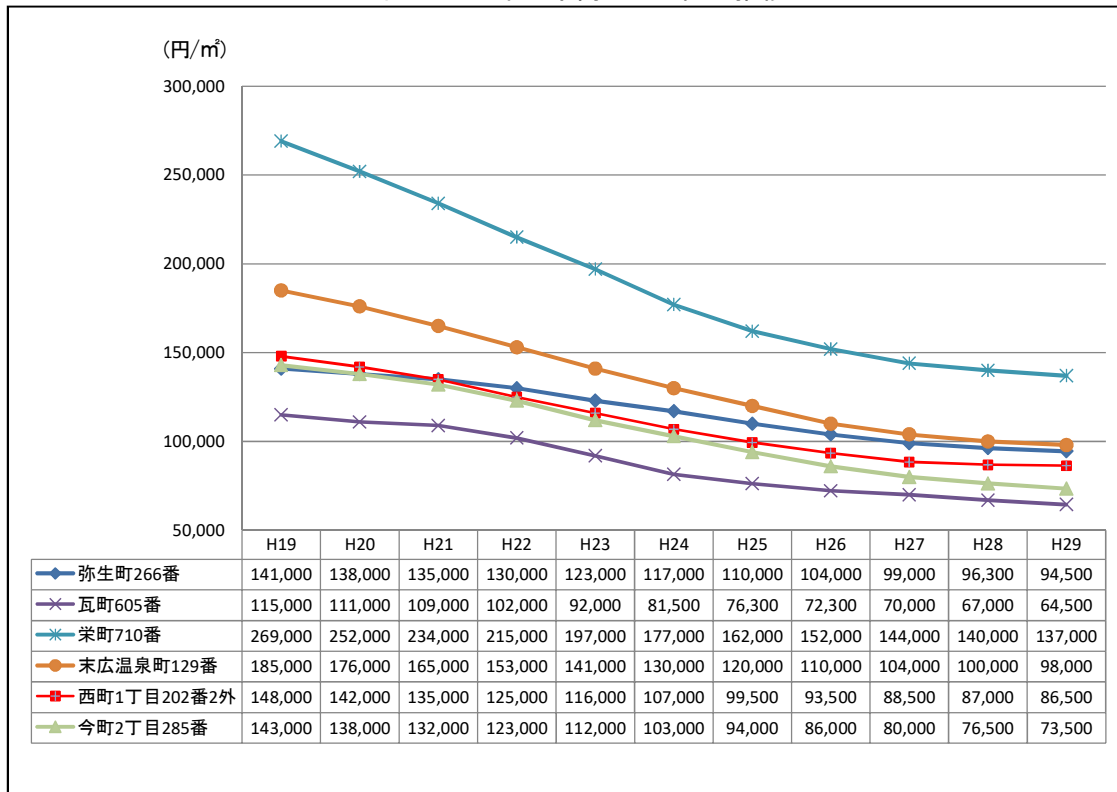
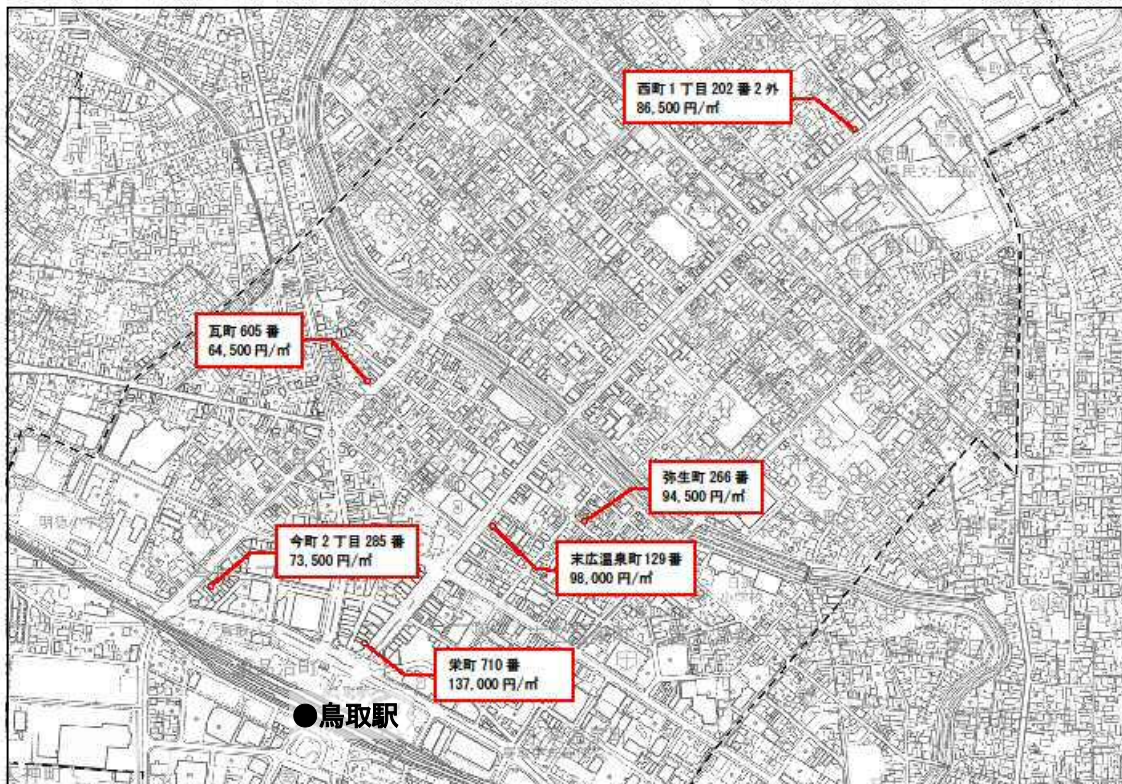


図1-19 中心市街地の地価(平成29年)



資料：国土交通省「地価公示」

D. 民間集合住宅建設状況

- ・中高層の民間集合住宅（7階以上）の建設は、昭和50年代後半から始まり、平成8年頃から増え始め、現在は中心市街地とその周辺に38棟（1,979戸）が完成している。
- ・特に、袋川付近、永楽温泉町、駅南地区に多い。
- ・平成21年度以降しばらく建設がなかったが、平成26年度、平成28年度に各1棟の建設があった。

図1-20 中心市街地及び周辺の中高層の民間集合住宅（7階以上）の分布

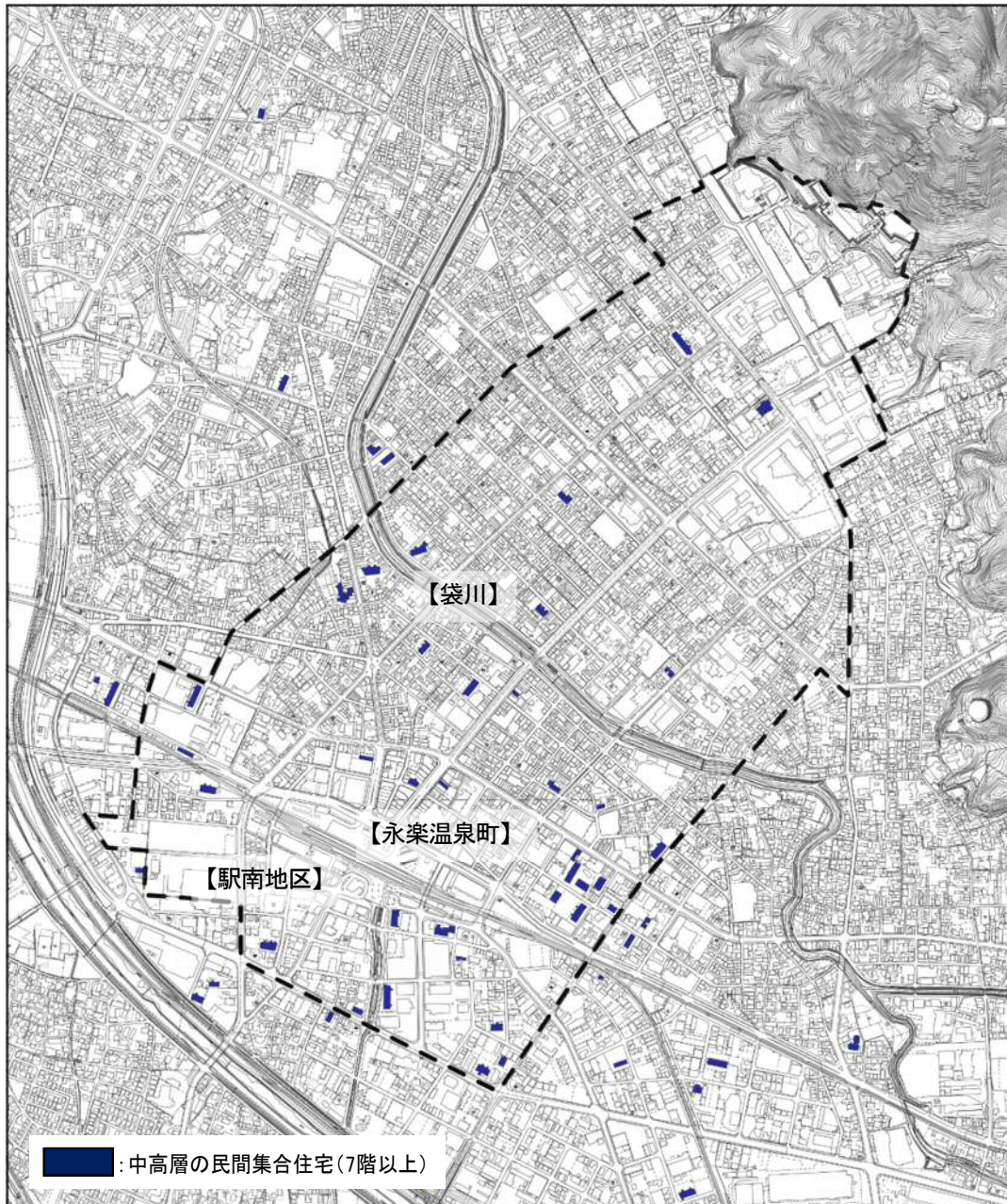


表1-4 中心市街地内における中高層の民間集合住宅の建設推移

年度	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	計
件数	3	0	1	2	1	1	5	3	1	0	3	3	2	0	0	0	0	0	1	0	1	27
戸数	168	0	27	96	64	64	226	154	63	0	168	205	138	0	0	0	0	0	63	0	40	1,476

資料：鳥取市

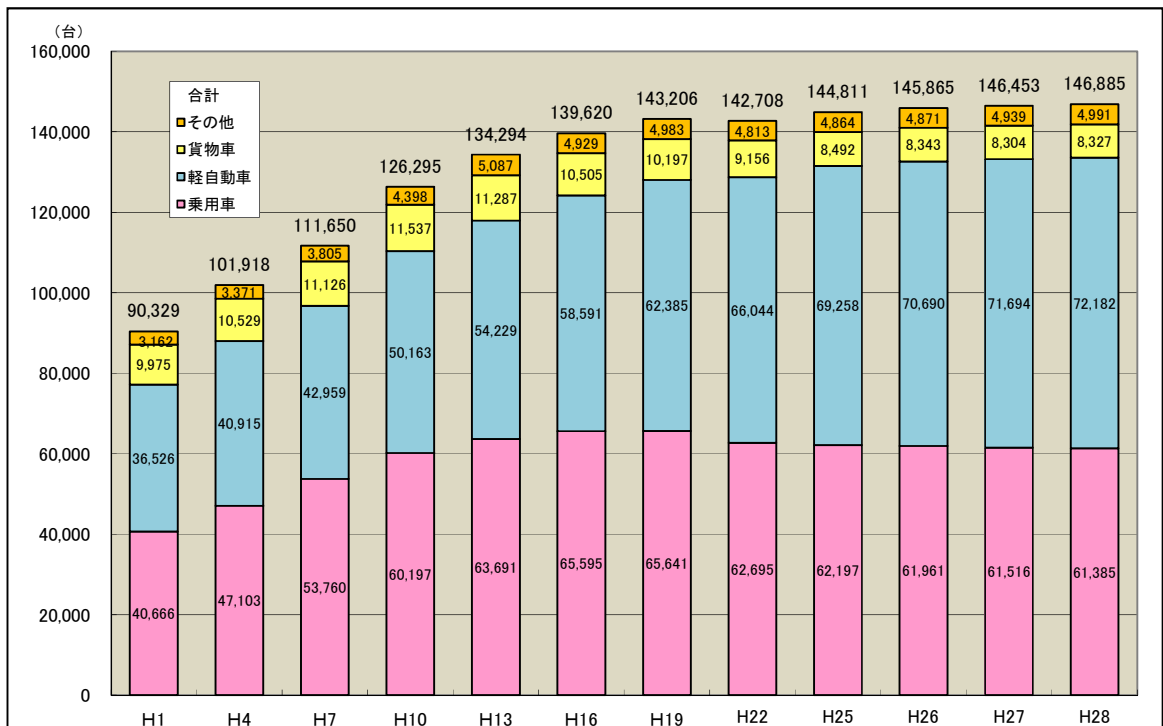
② 交通

- 自動車登録台数は平成 19 年まで年々増加し、平成 22 年は減少するが、平成 25 年以降は微増の傾向にある。なお、軽自動車の登録台数は伸び続けている。1 世帯当たりの自動車保有台数は全国的にも高い。
- JR 鳥取駅乗降者数や路線バスの利用者数は低迷しているが、100 円循環バス「くる梨」は利用者数を伸ばしている。

A. 自動車保有台数

- ・本市（旧町村部含む）の平成 28 年自動車登録台数は約 14.7 万台で、27 年前の平成元年（9 万台）から約 1.6 倍に増加している。特に軽自動車の登録台数が伸びており、平成 28 年は約 7.2 万台で、27 年前の 2.0 倍となっている。
- ・1 世帯当たりの乗用車保有台数（軽乗用車含む）は 1.43 台で、中国地方の他都市及び全国値に比べて高い数値となっている。

図 1-21 鳥取市の自動車登録台数（旧町村部含む）



資料：鳥取運輸支局データより作成

※その他：乗合、特殊、小型二輪

表 1-5 1 世帯当たりの乗用車保有台数

	自家用乗用車
鳥取市	1.43
米子市	1.36
松江市	1.35
山口市	1.38
岡山市	1.26
広島市	0.96
姫路市	1.22
鳥取県	1.45
全国	1.06

資料：一般財団法人自動車検査登録情報協会
『都市別の自家用乗用車の普及状況』

※数値は平成 28 年 3 月末

B. 公共交通

- ・中心市街地にはJR鳥取駅があり、駅前にはバスターミナルが設置されている。
- ・JR線では鳥取駅の利用者が年々落ち込んでいたが、平成27年度以降増加に転じている。また、平成7年度に整備された郊外の鳥取大学前駅では、平成21年度から平成25年度までほぼ横ばい傾向であったが、平成26年度から減少に転じている。
- ・バスターミナルを起点とした路線バス網は放射状に広がっており、旧町村地域と中心市街地を結んでいる。路線バスの利用者数は、平成26年度まで年々減少していたが、平成27年度には路線の追加（日本交通：JR鳥取駅～公立鳥取環境大学間スクールバス）により増加に転じている。
- ・東京をはじめ、関西や中国地方の主要都市と本市をつなぐ高速バスや特急列車が運行されており、周辺地域における交通の要衝となっている。
- ・中心市街地内を運行する100円循環バス「くる梨」は、平成16年度に本格運行を開始して以降、順調に利用者を延ばしている。平成25年度に緑コースが新設されたことにより、利用者が大幅に増加し、平成28年度は38.2万人となっている。
- ・鳥取駅高架下の市営駐輪場、市営片原駐車場ではレンタサイクルが利用でき、「くる梨」とともに中心市街地の移動手段（二次交通）を充実させている。

図1-22 JR主要駅乗降者数

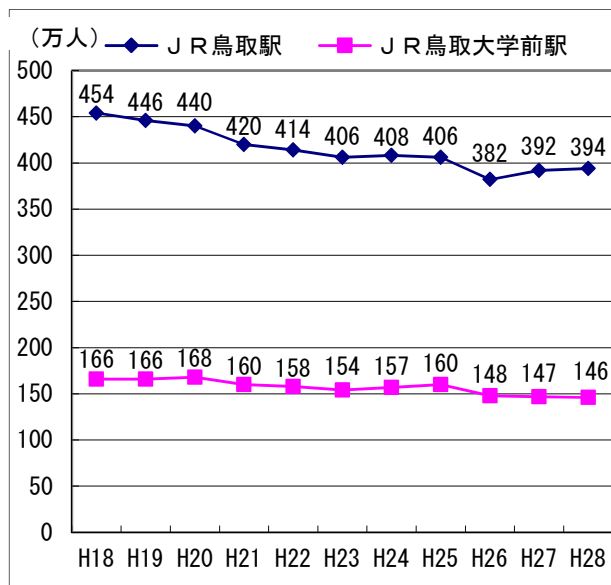


図1-23 市内路線バス利用者数

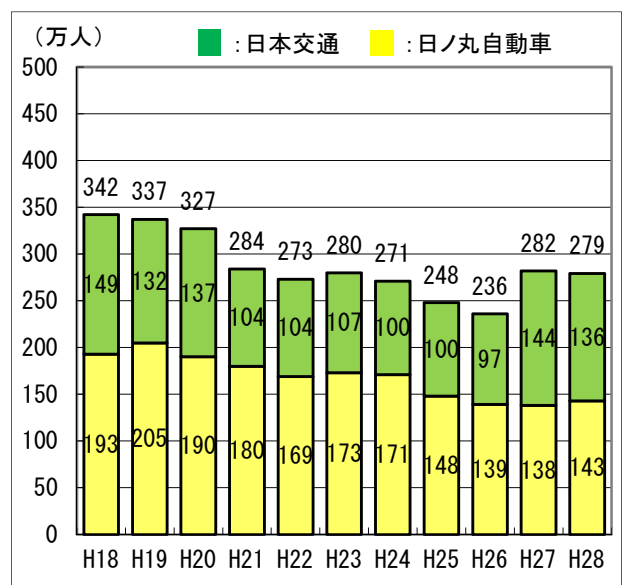


表 1-6 鳥取駅、バスターミナル発着の公共交通の運行本数

公共交通	種類	路線名	運行本数 (単位: 本)			
			平日		土・休日	
			発 (上り)	着 (下り)	発 (上り)	着 (下り)
バス	路線	日ノ丸自動車(株)運行分	177	178	135	133
		日本交通(株)運行分	155	160	92	92
		ループ麒麟獅子	0	0	12	12
		市内循環バス「くる梨」 (赤コース)	31	31	28	28
		市内循環バス「くる梨」 (青コース)	31	31	28	28
		市内循環バス「くる梨」 (緑コース)	31	31	28	28
	高速	鳥取～東京 (日ノ丸・日本交通・京浜急行バス)	1	1	1	1
		鳥取～広島線 (日ノ丸)	2	2	2	2
		鳥取～福岡線 (日ノ丸・日本交通)	1	1	1	1
		鳥取～神戸・大阪線 (日本交通)	21	20	21	20
鳥取～京都線 (日本交通・JR)		3	3	3	3	
鳥取～姫路線 (日ノ丸・神姫バス)	4	4	4	4		
鉄道	普通	山陰本線	35	35	34	34
		因美線	20	19	20	19
	快速	とっとりライナー (鳥取～米子・出雲市駅間)	5	7	5	7
		快速 (鳥取～浜坂・城崎温泉)	3	4	2	4
	特急	スーパーおき (鳥取～米子～新山口駅間)	2	1	2	1
		スーパーまつかぜ (鳥取～米子～益田駅間)	7	7	7	7
		はまかぜ (鳥取～大阪駅間)	1	1	1	1
		スーパーはくと (倉吉・鳥取～京都駅間)	6	6	6	6
		スーパーいなば (鳥取～岡山駅間)	6	6	6	6

資料：公共交通事業者提供資料 (平成 29 年 10 月時点)

図1-24 市内バス路線図



図1-25 100円循環バス「くる梨」利用状況

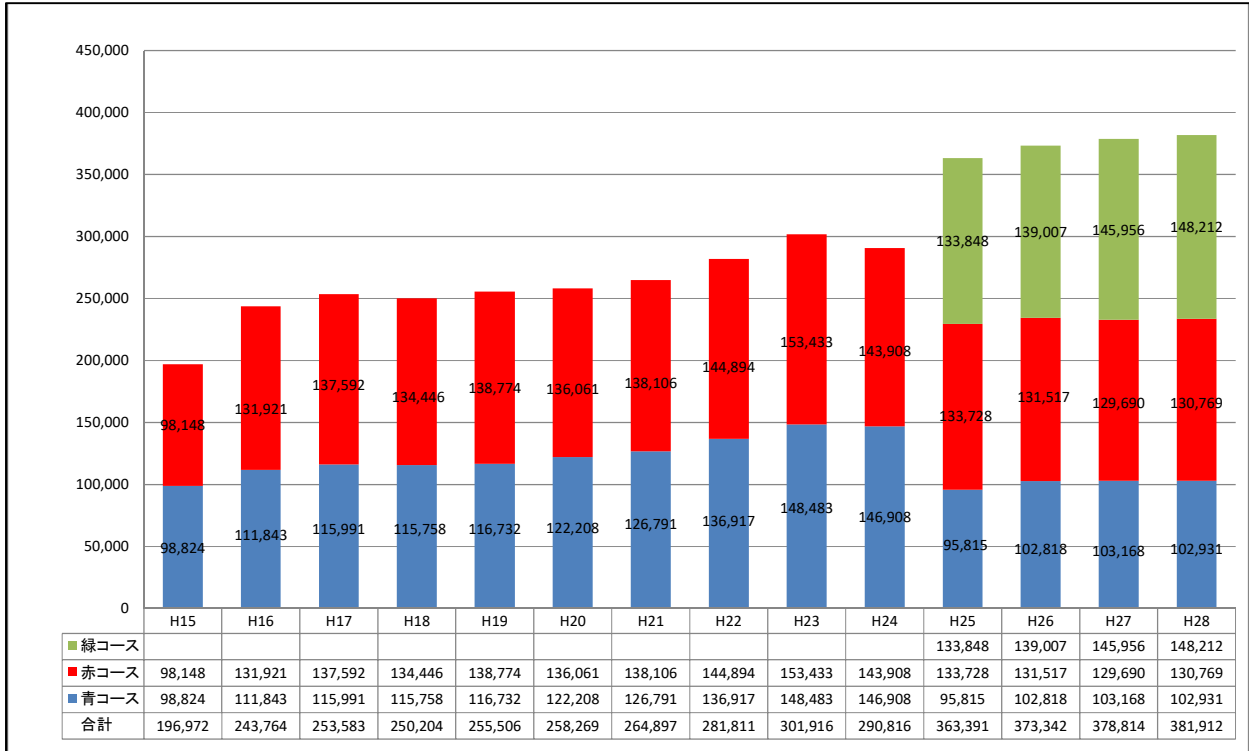
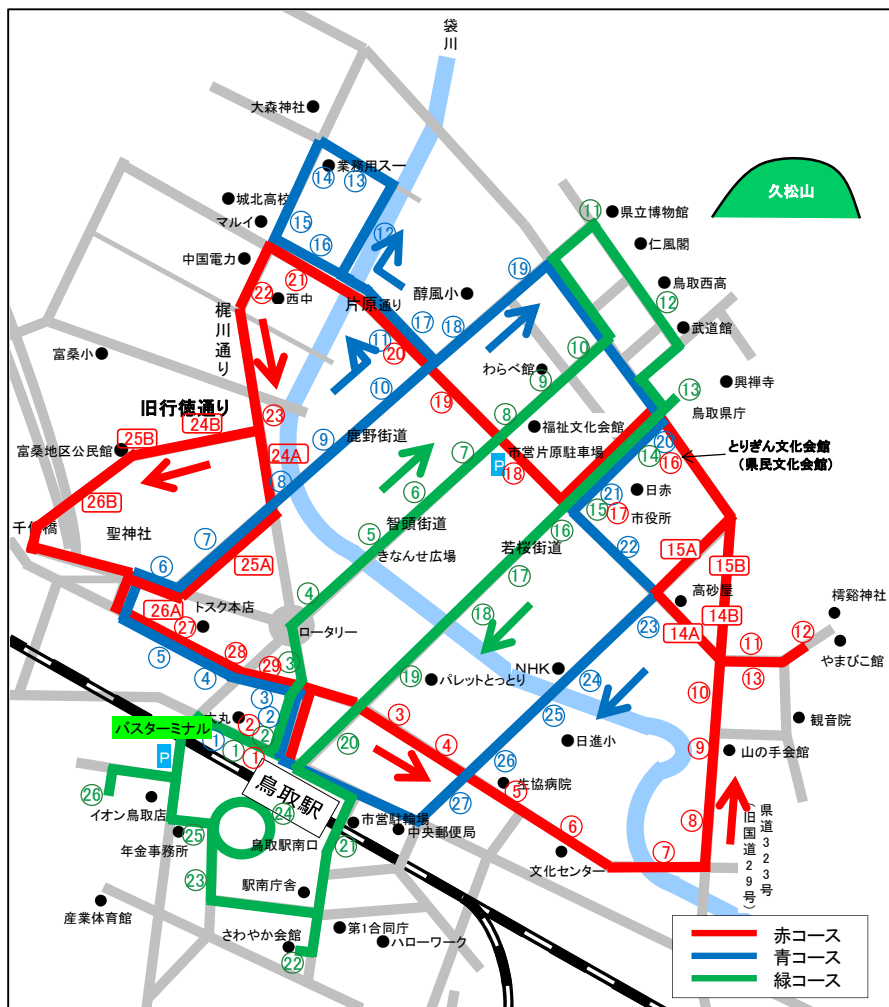


図1-26 100円循環バス「くる梨」路線図



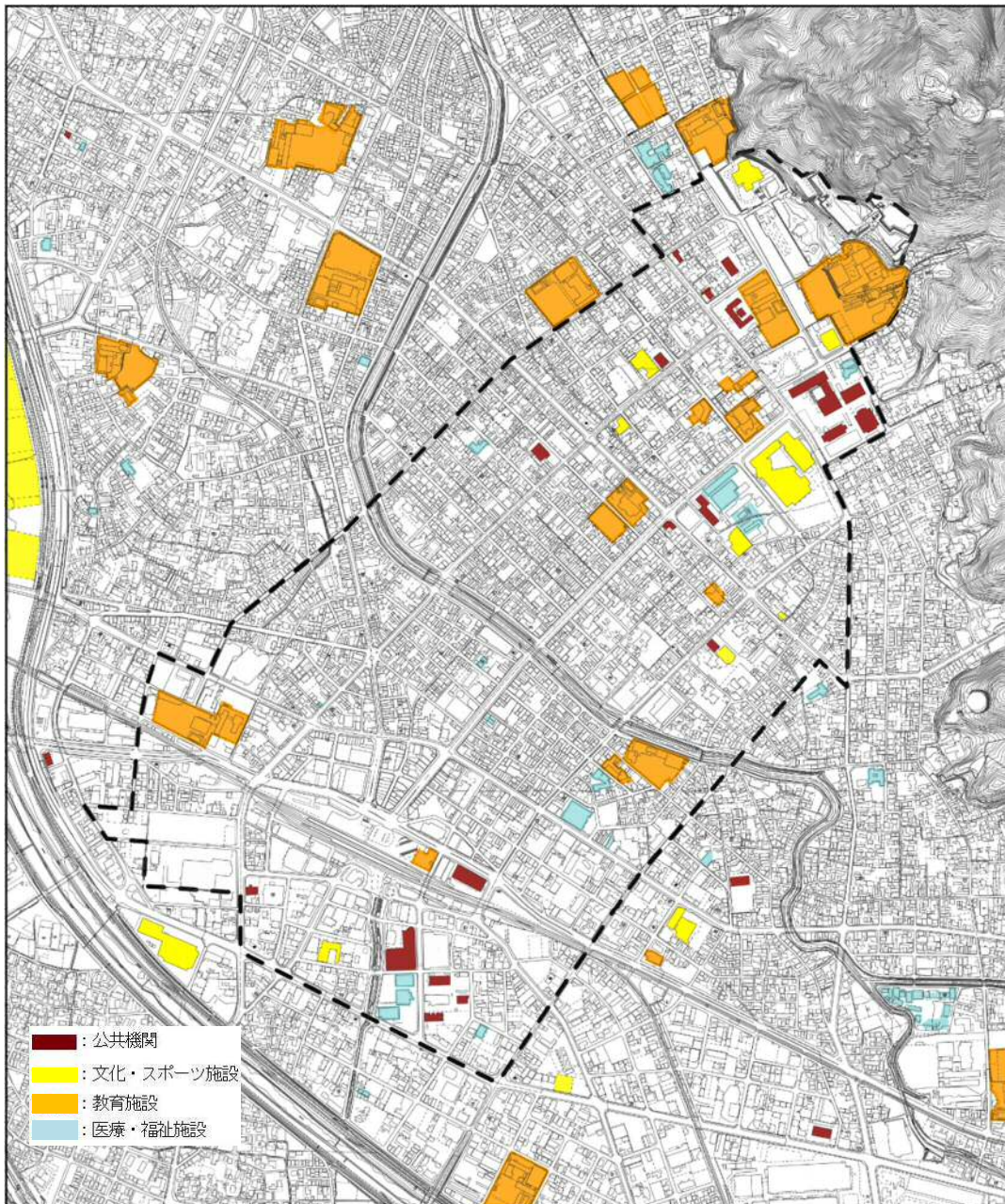
③ 都市施設等

●中心市街地の主な公共公益施設は、鳥取城跡周辺と鳥取駅の南側に集中している。商業施設は袋川以南の駅周辺に多く分布し、歴史文化資源は旧城下町を取り囲むように分布している。

A. 公共公益施設

- ・中心市街地には、鳥取市庁舎、鳥取県庁舎、国関係庁舎、とりぎん文化会館等、市、県、県東部地域の主要施設が多く立地し、総合病院も2病院が立地している。また、鳥取赤十字病院の建替整備、市役所新本庁舎の移転整備、中核市移行に伴う保健所整備などが進められている。
- ・教育機関では高校が2校、小学校が4校あるが、中学校は区域外である。平成27年には鳥取駅前に鳥取市医療看護専門学校が開校している。

図1-27 公共公益施設の分布

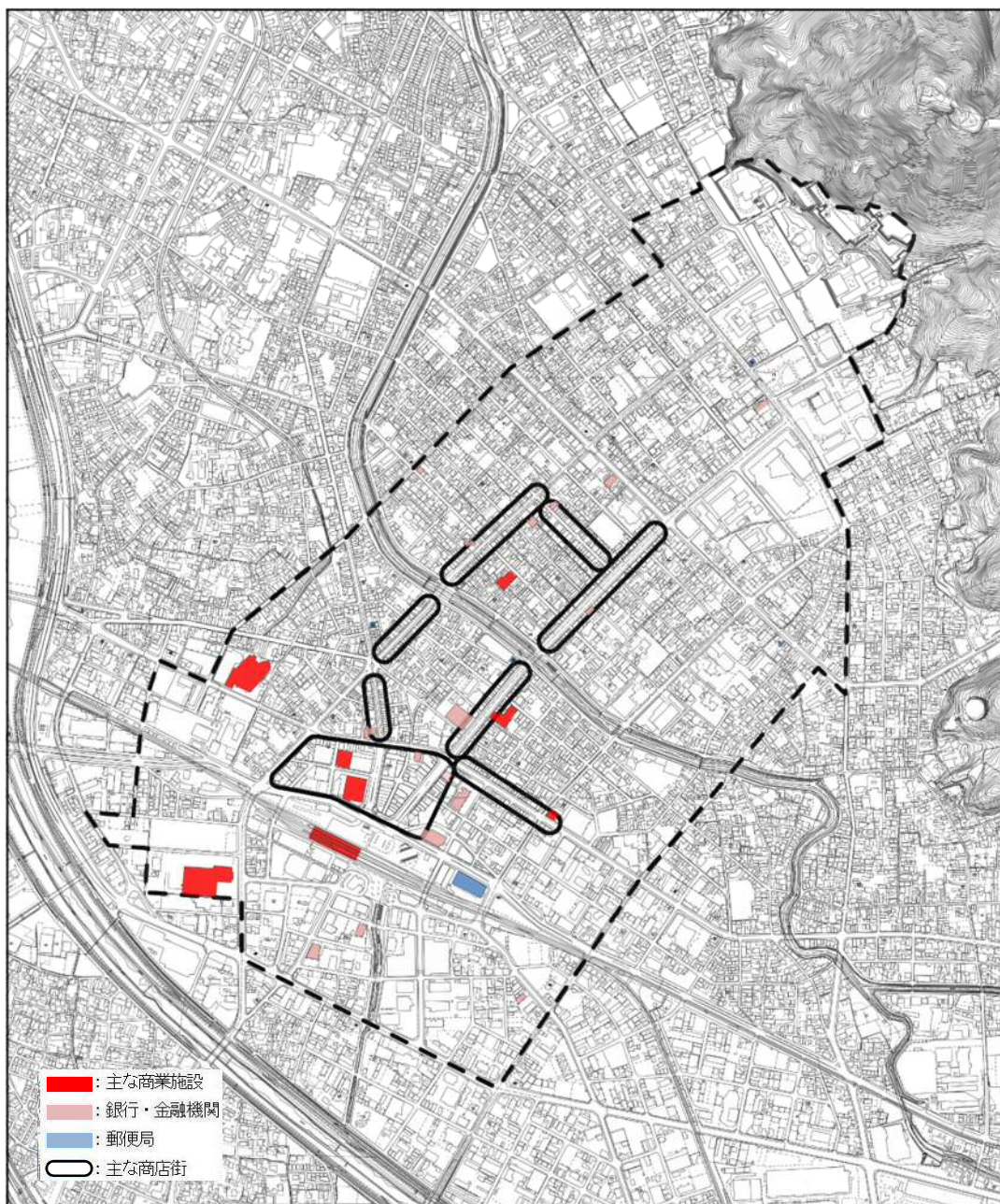


資料：鳥取市市勢要覧、鳥取県ホームページ

B. 商業施設

- 鳥取駅前、若桜街道、智頭街道周辺に商店街が形成されている。
- 3,000 m²以上の大型小売店舗は中心市街地に3店舗あり、駅周辺に分布している。
- 生鮮品を扱うスーパーマーケットは5店舗あるが、袋川以北にはわずか1店舗となっている。
- 銀行等の金融機関は駅周辺と若桜街道沿いに多く見られる。

図 1-28 商業施設等の分布



資料：鳥取市

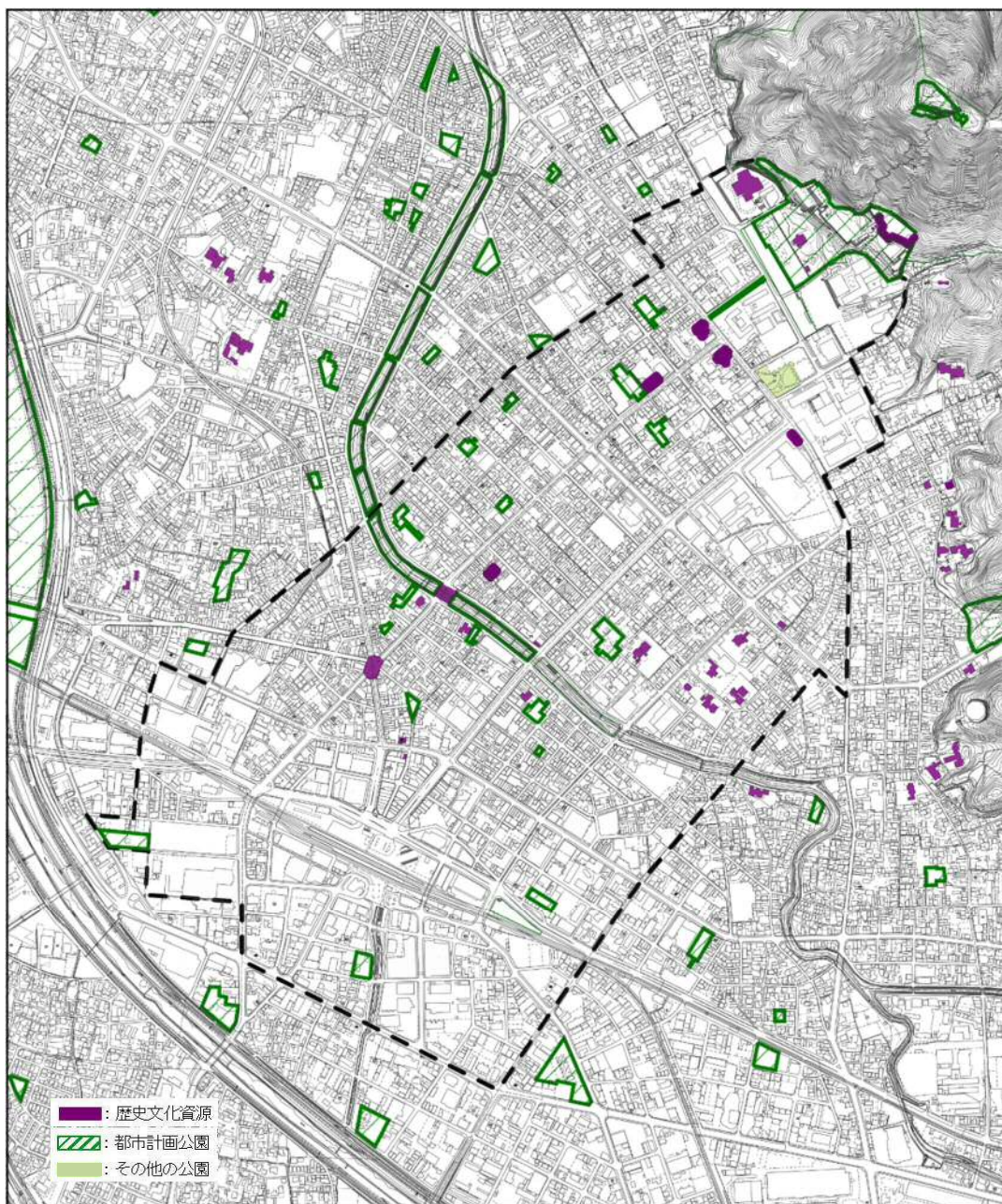
C. 地域資源・公園

- ・ 中心市街地には久松山と袋川があり、景観的なランドマークや憩いの場として、市民に親しまれている。
- ・ 都市計画公園が 20 ヶ所整備されているが、市全体と比較し、中心市街地の居住人口 1 人当りの公園・緑地の面積は少ない。
- ・ 社寺などの歴史文化資源は旧城下町を取り巻くように立地している。

表 1-7 公園・緑地の供用面積

	中心市街地	市全体
公園・緑地供用面積 (ha)	9.74	196.72
居住人口 1 人当りの面積 (㎡)	7.9	10.3

図 1-29 地域資源・公園の分布



資料：鳥取市

[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析

中心市街地の活性化に関する地域住民のニーズ等の把握のため、2期計画中に実施した以下のアンケート調査等に関して整理を行った。

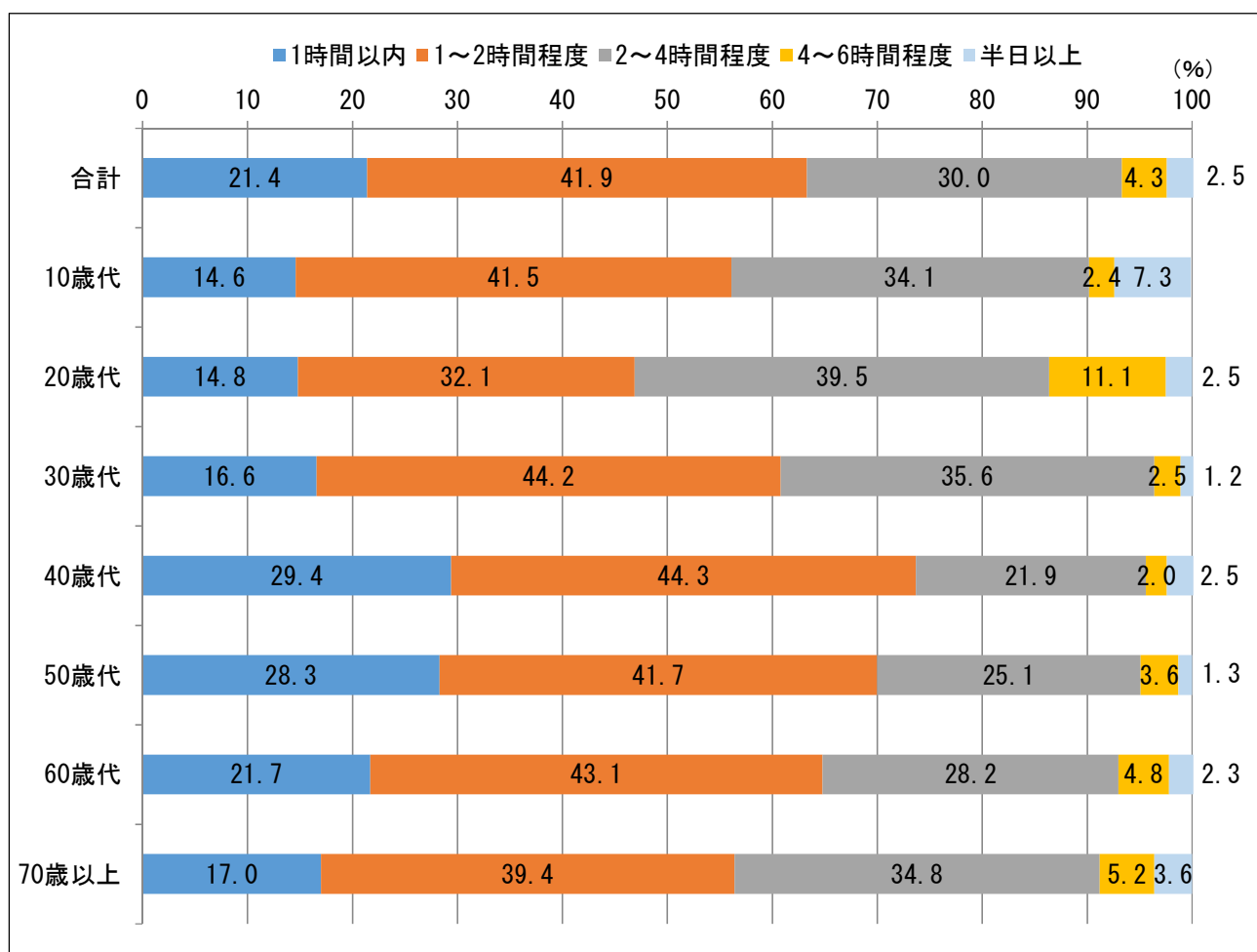
- (1) 鳥取市中心市街地活性化に関する郵送アンケート調査（平成29年2月実施）
- (2) とっとり若者地方創生会議

(1) 鳥取市中心市街地活性化に関する郵送アンケート調査

- ・調査期間：平成29年2月13日（月）～2月28日（火）
- ・調査対象者：満15歳以上の市民4,000人
- ・回収数：1,461枚（回収率：36.5%）

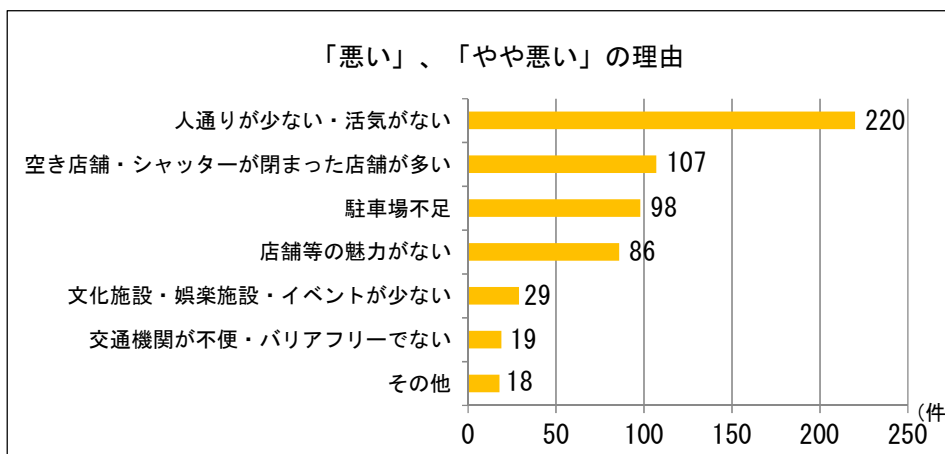
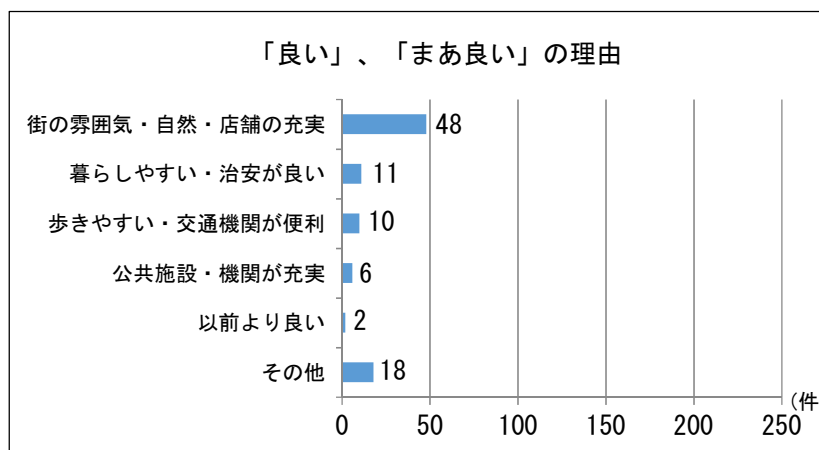
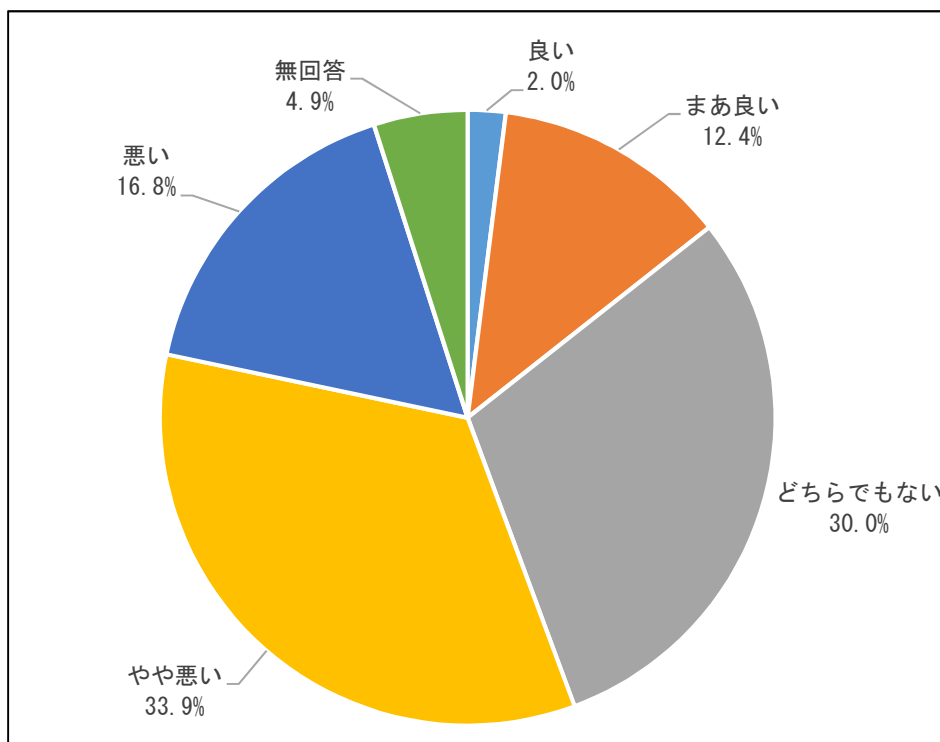
① 中心市街地に出かけた場合の平均的な滞在時間

平均的な滞在時間は、「1～2時間程度」が最も多く41.9%、次いで「2～4時間程度」が30.0%となっている。年代別では「20歳代」は「2～4時間程度」が最も多く、その他の年代は「1～2時間程度」が最も多くなっている。「40歳代」、「50歳代」においては、「1時間以内」が「2～4時間程度」を上回る結果となっている。



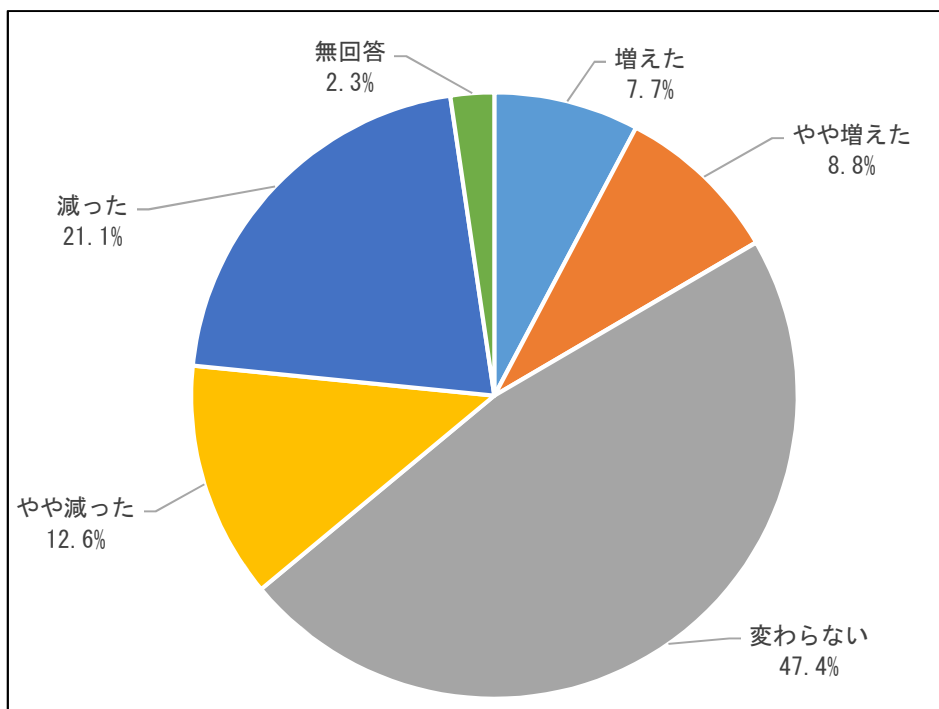
② 中心市街地の現在の印象

中心市街地の現在の印象では、「悪い」と「やや悪い」を合わせると 50.7%で、「良い」と「まあ良い」を合わせた 14.4%と比較すると大きく上回っている。「悪い」、「やや悪い」の理由としては、「人通りが少ない・活気がない」(220 件) が最も多く、次いで「空き店舗・シャッターが閉まった店舗が多い」(107 件) が多くなっている。



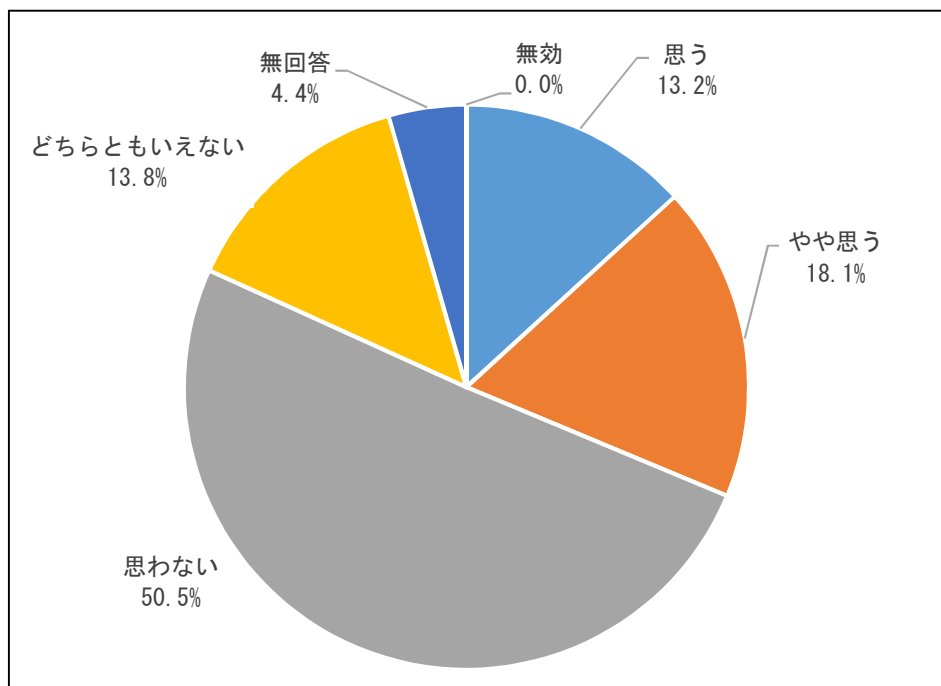
③ 中心市街地に出かける機会

中心市街地に出かける機会について5年前と比べて増えたかという問いに対し、「減った」と「やや減った」をあわせると33.7%で、「増えた」と「やや増えた」をあわせると16.5%を大きく上回った。



④ 中心市街地の居住のニーズ

中心市街地に住みたいと思うかという問いに対し、「思わない」が50.5%を占めた。一方、「思う」、「やや思う」も全体の約3割を占めた。

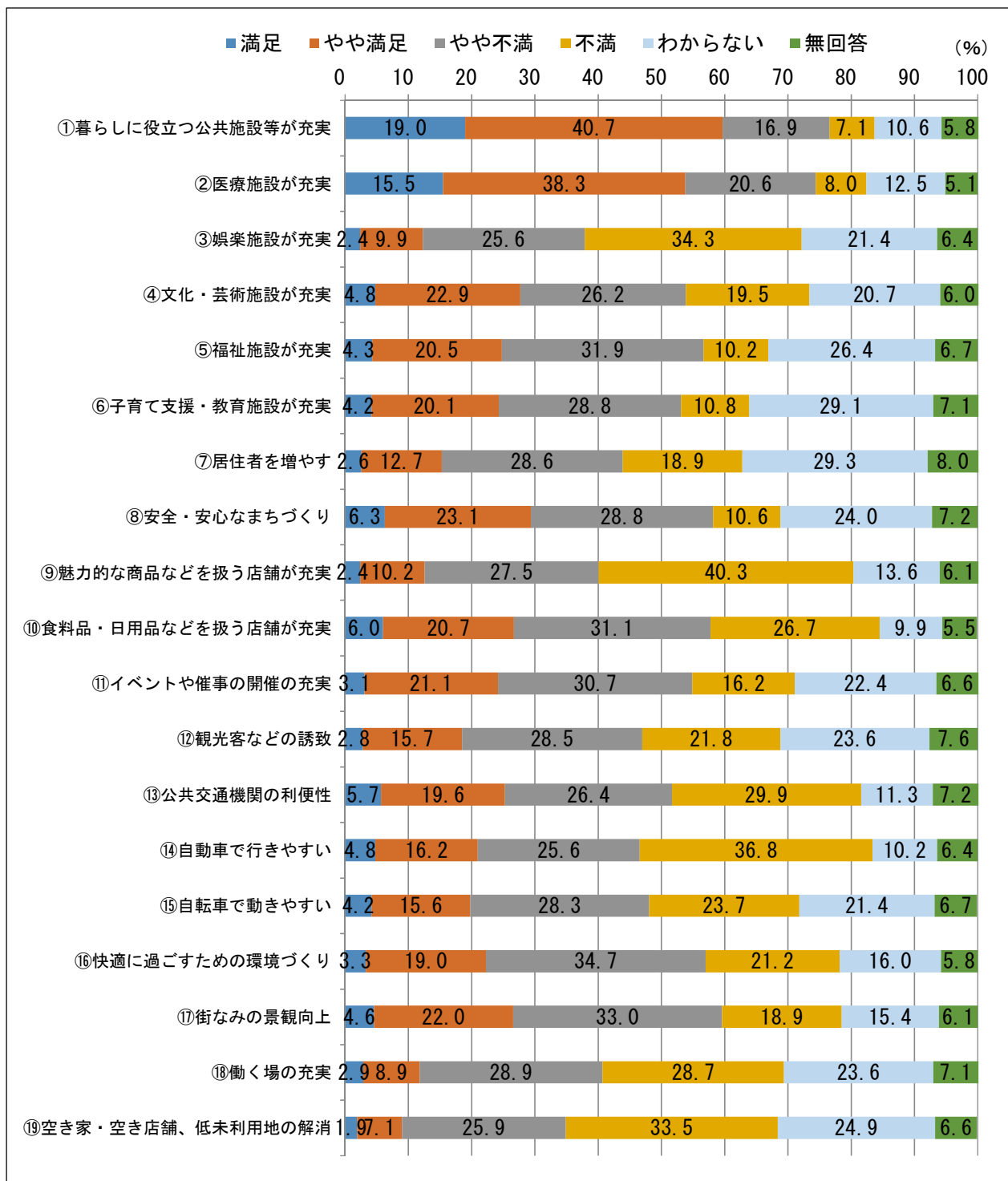


⑤ 中心市街地の満足度（現在の満足度）

中心市街地の現在の満足度では、19設問中、17設問で「不満（「やや不満」含む）」が「満足（「やや満足」含む）」を上回る数値となっている。

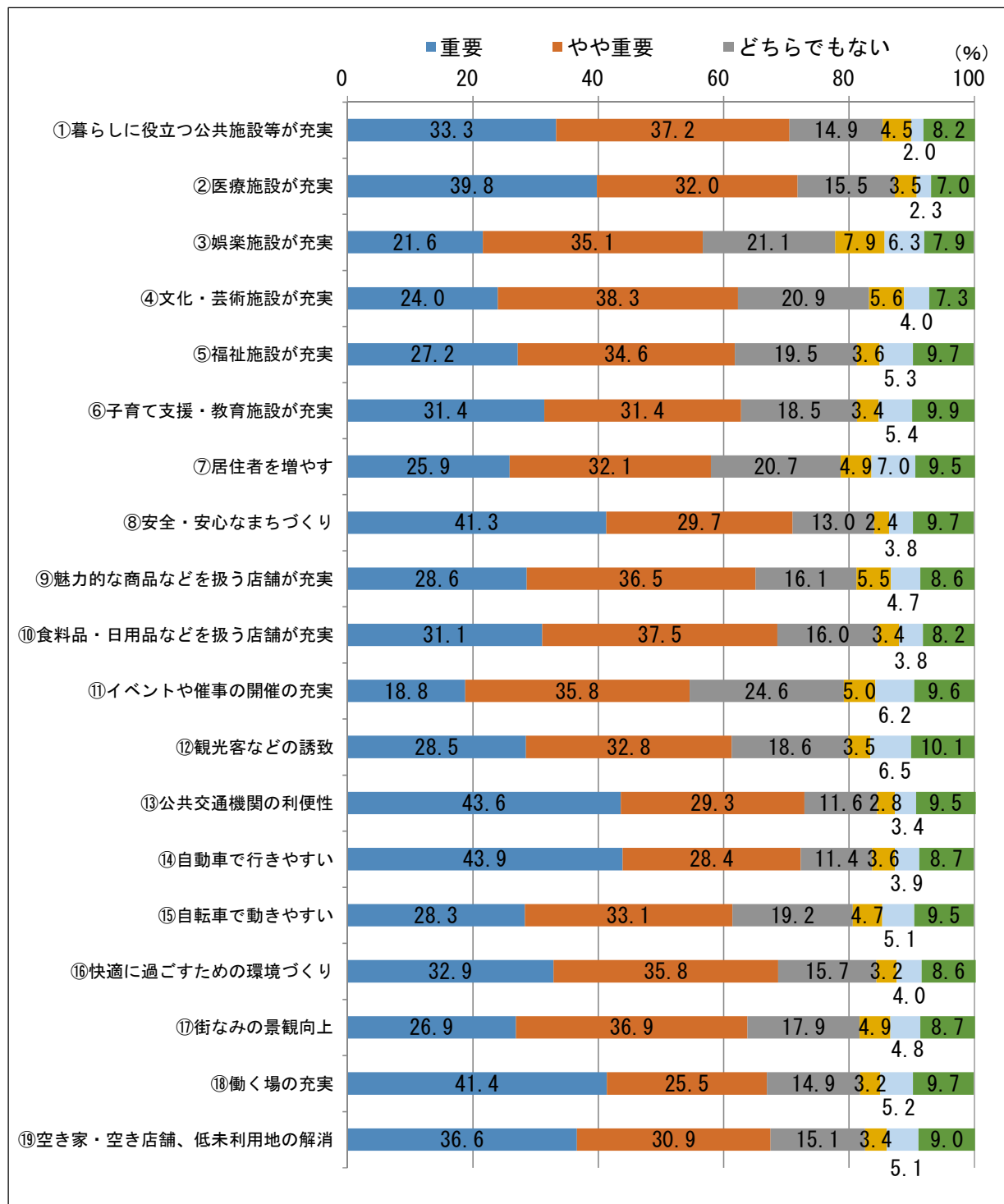
「不満（「やや不満」含む）」から「満足（「やや満足」含む）」を引いたポイント差で見ると、「⑨魅力的な商品などを扱う店舗が充実」が55.2ポイント差で最も大きく、「空き家・空き店舗・低未利用地の解消」が50.4ポイント差、「娯楽施設が充実」が47.6ポイント差と続く。

一方、「満足（「やや満足」含む）」が最も多かったのが「①暮らしに役立つ公共施設等が充実」で59.7%、次に「②医療施設が充実」で53.8%であった。



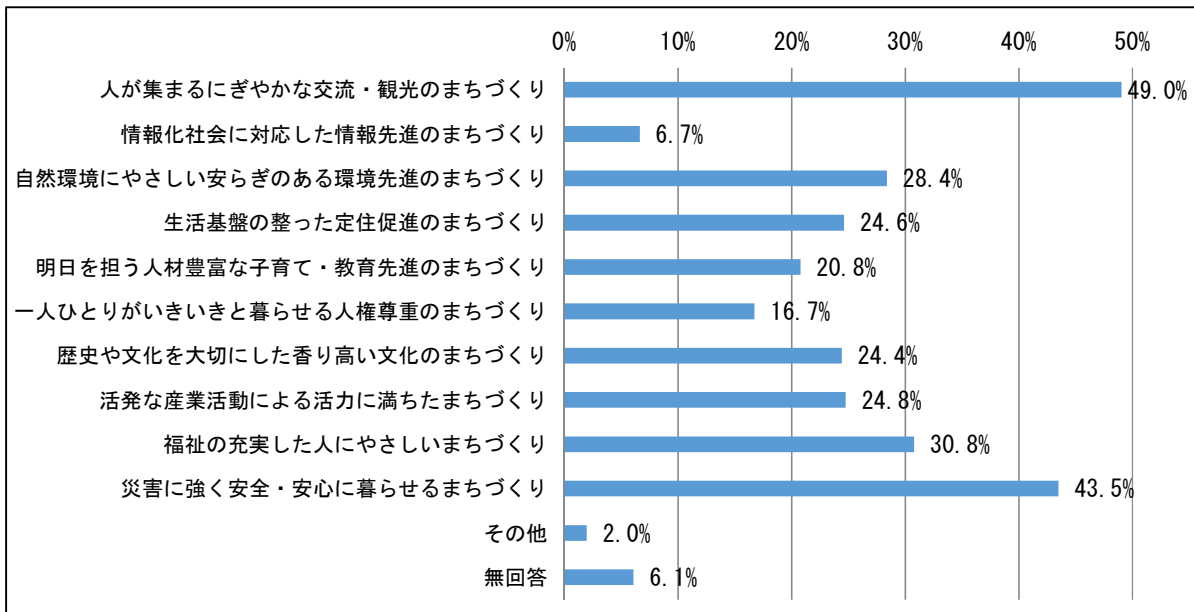
⑥ 中心市街地活性化の満足度（今後の重要度）

今後、中心市街地を活性化するために重要なことでは、「重要」と「やや重要」をあわせた割合で見ると、項目別の上位から「⑬公共交通機関の利便性」(72.9%)、「⑭自動車で行きやすい」(72.3%)、「②医療施設が充実」(71.8%)、「⑧安全・安心なまちづくり」(71.0%)の順となっている。



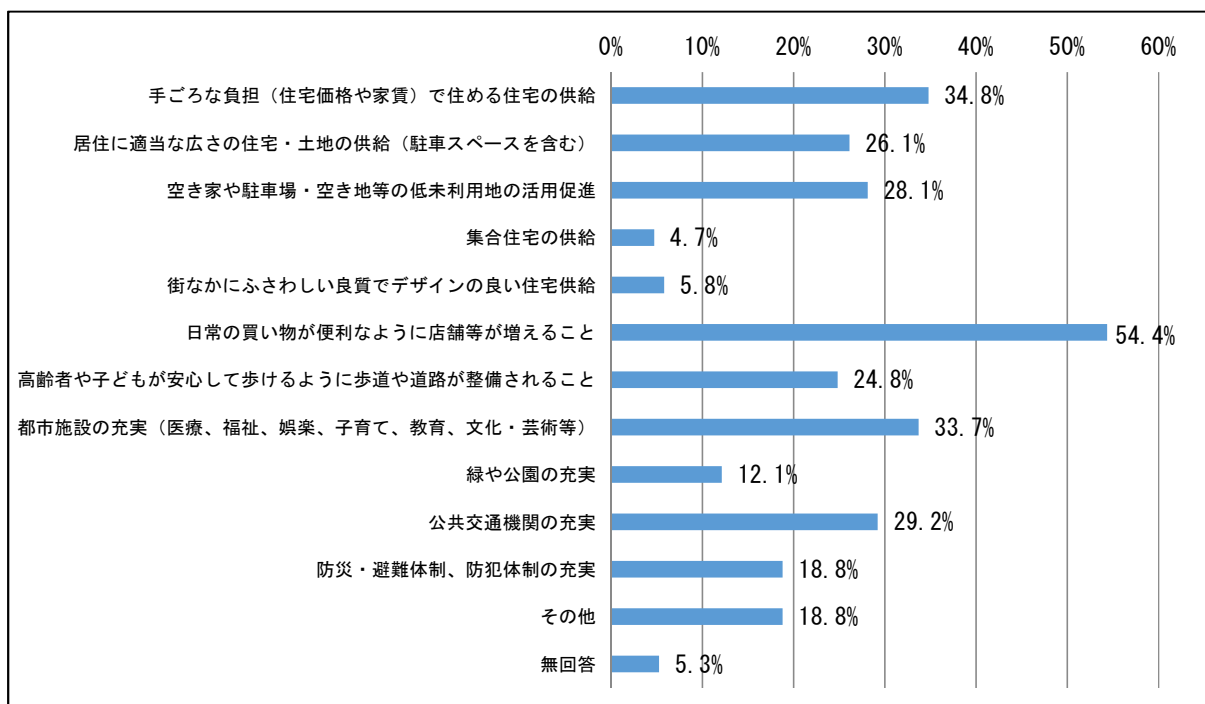
⑦ 今後のまちづくりの方向性

中心市街地の今後のまちづくりの方向性で最も多かったのが「人が集まるにぎやかな交流・観光のまちづくり」で49.0%、次いで「災害に強く安全・安心に暮らせるまちづくり」43.5%、「福祉の充実した人にやさしいまちづくり」30.8%の順となっている。



⑧ まちなか居住が進むために必要だと思われること

中心市街地への居住（まちなか居住）が進むために必要だと思われることで最も多かったのが「日常の買い物が便利になるように店舗等が増えること」で54.4%、次いで「手ごろな負担（住宅価格や家賃）で住める住宅の供給」で34.8%、「都市施設の充実（医療、福祉、娯楽、子育て、教育、文化・芸術等）」33.7%の順となっている。



⑨ 自由記述

中心市街地に関する自由記述では、以下に示す内容の特徴ある意見が寄せられている。

【商店や集客施設】

たまに市内に出ても閉まっている店が多くみられます。空いている建物を利用して、活気ある街づくりを期待しています。

やはり子育てです。もう少し子どもと遊べる所があれば・・・と思います。雨が降ると遊ぶ所が限られるので、室内で遊べる所が増えたら良いと思います。あと、空き家を利用して、リノベーションして、雑貨屋さんが増えたりすると行く機会が増えそうです。

観光が重要なのはわかっていますが、中心市街地で暮らしていく上で買い物をするのが、不便になってきています。マーケットが少なくなったり、商店が減って選択肢がなくて困ります。車も運転できなくなってくると郊外の商業施設に行くのも不便になるので身近にあるといいなと思います。

【駐車場や自動車利用】

どうしても車で移動することが多く、中心市街地に人が集まらないのは駐車場が有料であることも原因のひとつだと思います。地価が高いので中々難しいと思いますが広くて入りやすい無料の駐車場があれば行きやすいと思います。

まちなかでイベントを行ってくださるのはありがたいが、駐車スペースが不十分だと思う。タイムパーキングもあるが、台数に限度もあり、何か所も駐車場を求めてグルグルするはめになると、中心市街地へ行く事をやめようと思ってしまう。まずは人が集まりやすい環境をつくるべきだと思う。

【公共交通・自転車】

ニューヨークでは、バスの乗り換えが簡単に出来ました。

鳥取も良い具合に碁盤の目のように道が続いているので、可能ではないかと思います。

同一料金で一回だけ乗り換え自由ということであれば利用しやすくなります。

9号線、29・53号線の国道の市街地入り口あたりに駐車場をつくって、路線バスで入ってきてもらうという案はどうでしょうか。くる梨バスの運行状況がもう少し分かりやすいとありがたい。

公共交通機関が充実していれば高齢者が自家用車を利用することが少なくなり、外に出る回数も増えると思う。難しい問題ではあるが公共交通機関を利用することは中心市街地の活性化にもつながると思う。

【イベントや地域活動】

駅前にある屋根付き道路は最高のイベント場所だと思います。以前、サンロードは雨漏りがして傘をさして歩いていましたが現在はきれいになっています。バードハットは若者のイベント、サンロードは熟年者のイベントなど、年間計画が立てられる良い場所だと思います。高額な予算（税金）をかけてつくられたものも多いに利用してほしいと思います。

他県から引っ越してきました。仕事の関係で鳥取に住むことになりましたが、非常に過ごしやすい街です。しかし友達が出来ません。市でも多くのイベントを開催していただいておりますが、他県から来た人達で仲良くできるイベントをもっと多くつくってくれば、住みやすくなると思います。本当に鳥取は良い所ですので是非よろしく願いいたします。

【福祉・健康・雇用】

人口は減少していくと思うし、高齢化、少子化は止まらないと思うので、そういった未来が来ても持続的に公共サービス等を供給できる様にコンパクトな街づくりをしていったら良いのではないかと思います。

税収も減少していくと思うので、少ない税収でも管理できるように、必要のない施設を少なくしたり、管理しやすい道路、設備をつくるなどが必要だと思う。

都市化をめざすのは限界があると思うので、子育てしたくなる環境や年金だけで安心して暮らせる街づくりなど、鳥取の自然や安全さを活かした方が良いと思います。個人的には『人生の最後は鳥取で過ごしたい』と思われるくらい高齢化を逆手にとって、元気なお年寄りが活躍できる街も見たいです。

(2) とっとり若者地方創生会議

鳥取市では、地方創生の取り組みの中心である若者の定住やまちの賑わいづくりについて、若者の視点を活かすとともに、若者との協働によるまちづくりを進めていくため、「とっとり若者地方創生会議」が設置されている。平成29年3月23日にはとっとり若者地方創生会議成果発表会が開催され、以下に示す提言書が提出された。

■提言内容

今後、とっとり若者地方創生会議の活動を円滑に行い、かつ有意義なものにするためには、より明確なミッションを提示し、意欲のあるメンバーを募るとともに、政策企画課のみならず、複数の課や市の関連団体との連携をとりながら、事業に取り組むことが望ましい。平成28年度の活動を通じて得た実感をもとに、来年度以降のとっとり若者地方創生会議の活動として、以下のテーマとミッションを提案する。

◆テーマ

鳥取市への若者の移住定住を目標に、

- ①県内の大学および専門学校等の学生と鳥取市の大人とのつながりの機会を創出する
- ②県内の大学および専門学校等の学生が鳥取市に対して愛着を感じることで創出する機会を創出する

◆ミッション

- ①学生が企画する学生と鳥取市で暮らす／働く大人をつなぐイベントの定期的な開催

鳥取市でも、学生と大人をつなぐことを目的としたイベントは多数開催されているが、そのようなイベントへの参加は敷居が高いと感じる学生も多い。平成28年度に開催した「カフェ de トーク」は、そのような学生も参加しやすいように「食事を囲み、ざっくばらんに話す」イベントにすることによって、参加者全員から「またこのようなイベントがあれば参加したい」との回答を得る満足度の高いイベントとなった。鳥取市の事業であるとっとり若者地方創生会議でこのようなイベントを開催することによって、学生が鳥取市で暮らす／働く大人に出会い、その生の声を聞くことができる機会を創出することができる。

- ②中心市街地における若者の活動人口を増加させる方策を考案する

平成28年度のとっとり若者地方創生会議で実施した定性調査等において、鳥取市には「若者向けのお店が少ない」「遊ぶ場所がない」などの声を多数得た。このような声がかかれる背景にはそもそも若者がまちなかのお店や遊び場を「知らない」ということが考えられる。そこで次年度の会議では、若者にまちなかを歩いてもらうような方策を中心市街地活性化協議会および中心市街地整備課等の関係団体と連携をして、考案していくことを提案する。

- ③県外出身の学生に、若者目線の鳥取の新しい楽しみ方を提案する

また、まちなかにかぎらず鳥取市全体の魅力を「知らない」ということも考えられる。そこで次年度の会議では、県外出身の学生を対象とした鳥取の新しい楽しみ方を発掘し、それに基づいたバスツアーなどを、鳥取・因幡観光ネットワーク協議会等と連携して企画することを提案する。

[4] これまでの中心市街地活性化に対する取り組みの検証

本市では、旧中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画を平成10年度に策定した。平成15年度には、取り組みを検証するとともに見直しを行い、平成16年3月に平成15年度改定版基本計画を策定した。その間にも、全国的に地方都市を取り巻く環境は厳しさを増し、本市の中心市街地においても、若年層の人口流出、事業主・住民の高齢化、経済の低成長に伴う雇用や消費の停滞等が見られた。

このような状況の中、平成18年のまちづくり3法の改正を受けて「鳥取市中心市街地活性化基本計画」（1期計画）を策定し、平成19年11月に中心市街地活性化法に基づく内閣総理大臣の認定を受けた。この1期計画では、「住みたいまち」、「行きたいまち」、「ふるさとを感じるまち」の実現を基本的な方針として、鳥取駅周辺、鳥取城跡周辺の2つの核と、それらをつなぐ若桜街道、智頭街道の2つの軸（二核二軸）の都市構造を踏まえたまちづくりを念頭に、中心市街地の活性化に取り組んできた。

平成25年3月には、2期計画の認定を受け、「街なか居住の推進」と「賑わいの創出」を基本的な方針に、1期計画における「二核二軸の都市構造を踏まえたまちづくりの展開」を踏襲しつつ、方向性の明確化により取り組みの一層の推進を図ってきた。

（1）第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画の概要

- 計画期間 平成25年4月～平成30年3月
- 区域面積 約210ha
- テーマ 「住みたい 行きたい ふるさと鳥取 いなほのくに 因幡国の都市核づくり」
- 基本的な方針と目標

<基本的な方針>

・街なか居住の推進

ふるさとの自然、歴史、文化などを身近に感じるとともに、日常の生活サービスを徒歩圏内に充実させ、コミュニティの維持を図ることにより、幅広い世代が自動車に頼ることなく暮らすことのできる中心市街地の形成を目指す。

・賑わいの創出

自然、歴史、文化などの地域資源を保全・活用・発信するとともに、多様な人、物、情報が行き交う拠点や仕組みを整備することにより、賑わいと魅力が創出される中心市街地の形成を目指す。

基本的な方針	活性化の目標	目標指標	基準値	目標値
街なか居住の推進	街なか居住の推進	中心市街地の居住人口（社会増減数）	77人 （平成18～23年度の平均）	社会増減をプラスにする （平成25～29年度の平均）
賑わいの創出	賑わいの創出	主要10地点歩行者・自転車通行量【平日】	13,229人/日 （平成24年）	14,000人/日 （平成29年）
		主要10地点歩行者・自転車通行量【休日】	9,377人/日 （平成24年）	9,900人/日 （平成29年）
		新規開業数	17.7店舗 （平成21～24年度の平均）	20店舗 （平成25～29年度の平均）

（2）事業の進捗状況

本市では、合計60事業を計画し、平成29年度までに完了または実施中が55事業、未着手は5事業であり、事業の実施率は92%となっている。

■ 2期計画掲載事業一覧表

事業分類	活性化の目標		【合計】	平成29年度までに完了または実施中	未着手
	街なか居住の推進	賑わいの創出			
市街地の整備改善	3	10	13(10)	8	2
都市福利施設の整備	2	4	6(5)	5	0
街なか居住の推進	11	3	14(11)	11	0
商業の活性化	2	29	31(30)	27	3
公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進	4	4	8(4)	4	0
【合計】	22	50	72(60)	55	5

※活性化の目標が重複している事業有り。（）内が実事業数。

■ 2期計画の個別事業の進捗状況（平成29年度末見込）

事業分類	事業番号	街なか居住の推進	賑わいの創出	事業名	事業主体	進捗状況	
市街地の整備改善	1		●	鳥取駅南口交通広場整備事業	鳥取市	完了	
	2		●	公共サイン整備事業	鳥取市	完了	
	3		●	市道駅前太平線空間整備事業	鳥取市	完了	
	4	●	●	市道扇幸町1号線整備事業	鳥取市	実施中	
	5		●	風紋広場トイレ整備事業	鳥取市	完了	
	6		●	市道今町3号線道路整備事業	鳥取市	完了	
	7	●	●	市道弥生橋通り整備事業	鳥取市	実施中	
	8	●	●	市道山の手通り整備事業	鳥取市	実施中	
	9		●	観光用駐車場整備事業	鳥取市	未着手	
	10		●	扇町駐車場（仮称）整備事業	鳥取市	未着手	
都市福利施設の整備	11		●	パレットとっとり市民交流ホール運営事業	鳥取商工会議所	実施中	
	12	●		鳥取赤十字病院整備事業	日本赤十字社	実施中	
	13	●	●	街なか子育て支援事業	鳥取本通商店街振興組合・（社）地域サポートネットワークとっとり	実施中	
	14		●	医療看護専門学校設置・運営事業	学校法人大阪滋慶学園	実施中	
	15		●	ふれあいホール運営事業	中国電力	実施中	
街なか居住の推進	16	●		街なか居住者支援事業	鳥取市	実施中	
	17	●		既存ストック活用支援事業	鳥取市	実施中	
	18	●		戎町地区防火建築帯共同建替事業	若桜街道戎町地区建設準備組合	実施中	
	19	●	●	住まいネットワーク事業	鳥取市・鳥取県宅地建物取引業協会	実施中	
	20	●		コーポラティブハウス普及支援事業	鳥取市	完了	
	21	●		低未利用地住宅転換事業（定期借地権利用促進事業）	鳥取市	完了	
	22	●		U・J・Iターン促進事業	鳥取市	実施中	
	23	●	●	街なか居住アドバイザー派遣事業	鳥取市	実施中	
	24	●	●	リノベーションまちづくり事業	鳥取市	実施中	
	25	●		まちづくり協議会運営事業	各地区まちづくり協議会	実施中	
	26	●		街なか居住体験施設運営事業	（株）ケイティー	実施中	
商業の活性化	27		●	空き店舗対策事業	鳥取市	実施中	
	28		●	新規創業・開業支援事業	鳥取市	実施中	
	29		●	鳥取市商業振興補助事業	鳥取市	実施中	
	30		●	チャレンジショップ事業	鳥取市・鳥取商工会議所	実施中	
	31		●	大型イベント開催事業	各実行委員会・鳥取商店街連合会	実施中	
	32		●	中心市街地活性化イベント支援事業	鳥取市・鳥取市中心市街地活性化協議会	実施中	
	33		●	市道駅前太平線賑わい空間活用事業	新鳥取駅前地区商店街振興組合	実施中	
	34		●	鳥取市中心市街地活性化協議会タウンマネージャー設置事業	（財）鳥取開発公社・鳥取市中心市街地活性化協議会	実施中	
	35		●	鳥取城跡大手登城路復元整備事業	鳥取市	実施中	
	再掲	●	●	リノベーションまちづくり事業	鳥取市	実施中	
	36		●	若桜まちなか生活利便拠点整備事業	若桜街道戎町地区建設準備組合	未着手	
	37		●	駅前サンロード活性化事業	新鳥取駅前地区商店街振興組合	実施中	
	38		●	駅前賑わい創出空間事業	民間事業者等	未着手	
	39		●	街なか観光拠点整備事業	鳥取市	未着手	
	40		●	学生街なか拠点整備事業	鳥取市	実施中	
	41		●	若桜街道商店街活性化事業	若桜街道商店街振興組合	実施中	
	42		●	鳥取本通商店街活性化事業	鳥取本通商店街振興組合	実施中	
	43		●	鳥取民藝美術館運営事業	（財）鳥取民藝美術館	実施中	
	44		●	街なか情報発信事業	鳥取市	実施中	
	45		●	コンベンション誘致・支援事業	鳥取市	実施中	
	46		●	商店街アーケードLED照明導入促進事業	鳥取市	完了	
	47	●		鳥取まちおこし隊活動支援事業	鳥取商工会議所	実施中	
	48	●	●	パレットとっとり運営事業	鳥取本通商店街振興組合	実施中	
	49		●	智頭街道商店街活性化事業	智頭街道商店街振興組合・街づくり（株）いちろく	実施中	
	50		●	五織園ビル運営事業	街づくり（株）いちろく	実施中	
	51		●	因幡の手づくりまつり	鳥取大学・鳥取環境大学・鳥取短期大学・智頭街道商店街振興組合	実施中	
	52		●	文化観光施設等運営事業	（財）鳥取市文化財団・（財）鳥取童謡・おもちゃ館	実施中	
	53		●	観光ボランティアガイド事業	鳥取市・観光ボランティアガイド友の会	実施中	
	54		●	袋川環境整備事業	袋川をはぐくむ会	実施中	
	55		●	植物工場を核とする空き店舗等活用型鳥取モデル事業	鳥取市雇用創造協議会	完了	
	56		●	川端界隈活性化事業	川端界隈活性化協議会	実施中	
	公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進	再掲		●	市道駅前太平線賑わい空間活用事業	新鳥取駅前地区商店街振興組合	実施中
		57	●	●	EV（電気自動車）シェアリング事業	智頭石油（株）	実施中
		58	●	●	100円循環バス「くる梨」運行事業	鳥取市	実施中
59		●	●	レンタサイクルステーション整備事業	鳥取市	実施中	
60		●	●	市営駐輪場運営事業	鳥取市	実施中	

■未着手の事業の要因等

・観光用駐車場整備事業

事業用地の確保ができていない。鳥取城跡大手登城路復元整備など鳥取城跡周辺の整備とあわせて、観光客等の駐車場の確保が課題となっており、引き続き用地の確保に努める。

・扇町駐車場（仮称）整備事業

鳥取駅南側に市役所本庁舎が移転することが決まり、今後の需要や民間事業等の動きを踏まえた計画の検討を行うことが必要となっている。引き続き事業着手に向けて整備内容の精査や関係機関等との調整を図っていく。

・若桜まちなか生活利便拠点整備事業

平成23年度に調査設計業務を実施し、事業地元地権者の間で協議が進められてきたが、合意が得られておらず、事業着手が困難な状況となっている。

・駅南賑わい空間創出事業

鳥取駅南側に市役所本庁舎が移転することが決まり、今後の駅周辺のまちづくりの方向性や民間事業等の動きを踏まえ、民間事業者や中心市街地活性化協議会などと連携して検討を行っている。

・まちなか観光拠点整備事業

事業用地の確保ができていない。鳥取城跡大手登城路復元整備などとあわせた鳥取城跡周辺の魅力向上が課題となっており、引き続き用地の確保に努める。

(3) 目標指標の達成状況

■ 2期計画の数値目標の実績

(平成29年3月時点の最新値)

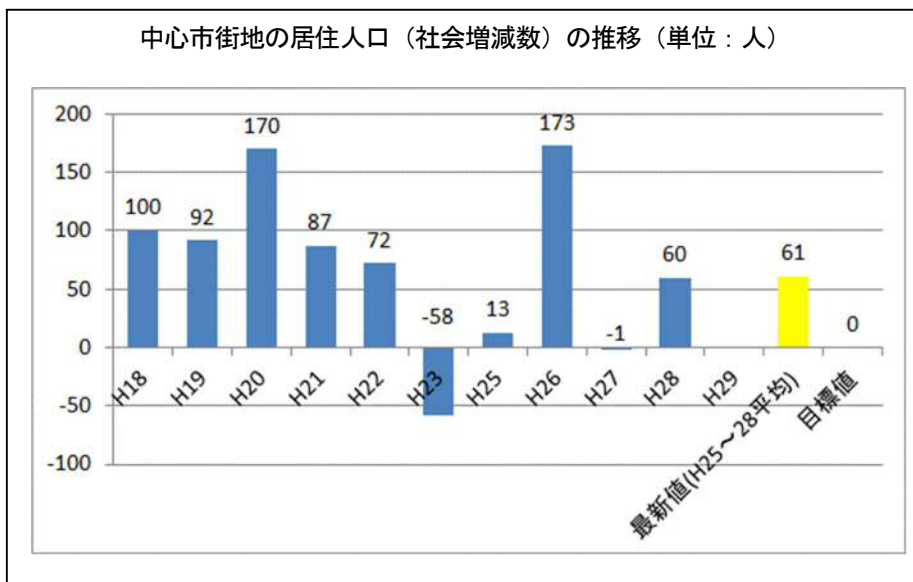
活性化の目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	見通し
街なか居住の推進	中心市街地の居住人口 (社会増減数)	77人 (平成18～23年度の平均)	社会増減をプラスにする (平成25～29年度の平均)	61人 (平成25～28年度の平均)	①
賑わいの創出	主要10地点歩行者・自転車通行量【平日】	13,229人 (平成24年)	14,000人 (平成29年)	18,547人 (平成29年)	①
	主要10地点歩行者・自転車通行量【休日】	9,377人 (平成24年)	9,900人 (平成29年)	16,432人 (平成29年)	①
	新規開業数	17.7店舗 (平成21～24年度の平均)	20店舗 (平成25～29年度の平均)	24店舗 (平成25～28年度の平均)	①

<取り組みの進捗状況と目標達成に関する見通しの分類>

- ① 取り組み(事業等)の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ② 取り組みの進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③ 取り組みの進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④ 取り組みの進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

① 街なか居住の推進

■ 中心市街地の居住人口(社会増減数)



年	人/年
H18～H23	基準値 平均 77
H24	-
H25	13
H26	173
H27	-1
H28	最新値 (H25～H28年度の平均) 61
H29	
H25～H29	目標値 平均をプラスにする

※調査方法:住民基本台帳を基に中心市街地の転入・転出を集計

※調査月:平成28年4月～平成29年3月

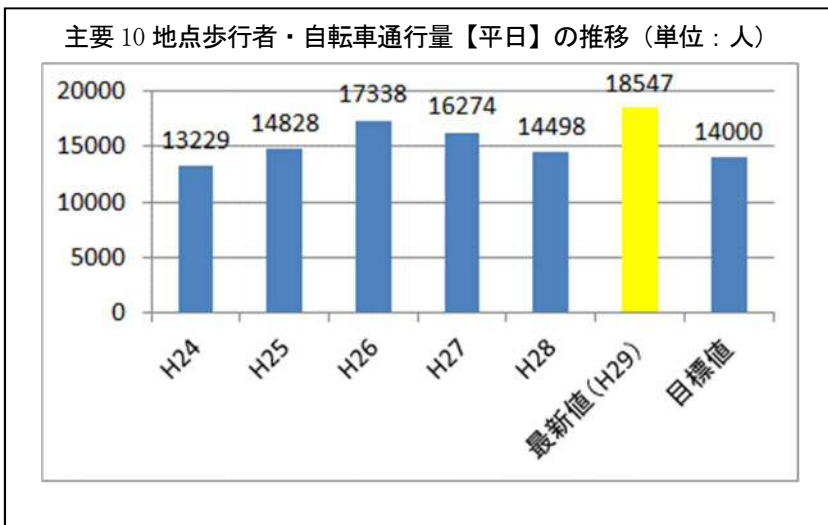
※調査主体:鳥取市

※調査対象:中心市街地内の転入・転出

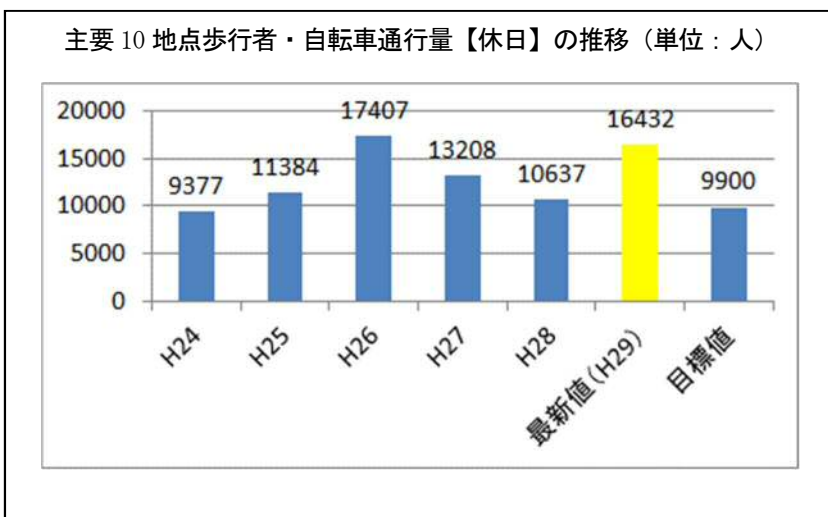
民間集合住宅の建設が居住人口の社会増に大きく影響した。「住まいに関する総合相談窓口（住まいネットワーク事業）」の相談業務を通じて、引き続き「既存ストック活用支援事業」や「まちなか居住体験施設」の周知・広報に努める。また、都市部をターゲットに「すごい！鳥取市ワーホリ！」と銘打った鳥取暮らし体験事業が本格稼働しており、移住定住に一定の成果を上げているUJIターン促進事業などと連携した取り組みを行っている。さらに、リノベーションまちづくり事業による遊休不動産等の掘り起こしや利活用を進めており、これらの事業を通じて、中心市街地への居住の魅力や快適性についての発信を行い、居住につなげていく。上記取り組みの推進により、目標達成は可能であると見込まれる。

② 賑わいの創出

■主要 10 地点歩行者・自転車通行量【平日】、【休日】



年	人
H24	基準値 13,229
H25	14,828
H26	17,338
H27	16,274
H28	14,498
H29	最新値 18,547
H29	目標値 14,000



年	人
H24	基準値 9,377
H25	11,384
H26	17,407
H27	13,208
H28	10,637
H29	最新値 16,432
H29	目標値 9,900

※調査方法：鳥取商店街連合会に調査実施を委託。11月の平日1日において調査。該当地区内10地点において、9：00～19：00まで調査員が数取器により計測し、把握する。

※調査月：平成29年11月

※調査主体：鳥取市商店街振興組合連合会

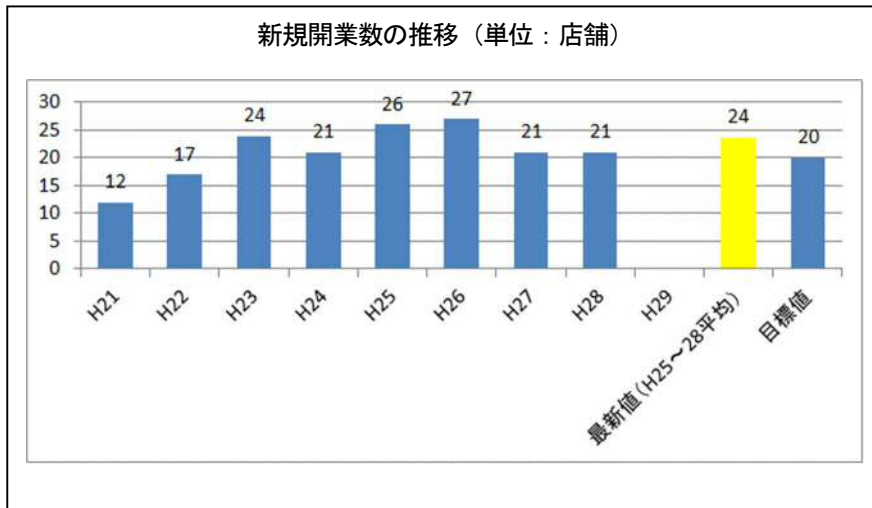
※調査対象：中心市街地内10地点における歩行者および自転車

「市道駅前太平線賑わい空間活用事業」、「パレットとっとり運営事業」、「100円循環バス「くる梨」運行事業」等の主要事業、中心市街地に立地する文化観光施設等の一定の効果があった。

また、平成 27 年度オープンした子育て支援センター「すぺーすコモド」には平日に多くの親子が来場しており、周辺の測定地点での通行量も増加している。平成 29 年度は「すぺーすコモド」も設置箇所となっている「まちなかベビーカー設置事業」を引き続き実施しており、子育て世代の中心市街地の回遊につなげていくほか、「とっとり歩き愛です」などのまち歩き、さらには「まちなか砂像展示」などの回遊性を高める事業、「リノベーションまちづくり事業」による新たな魅力の創出などによって、通行量の増加につながる取り組みを展開している。

上記取り組みの推進により、目標値を達成した。

■新規開業数



年	店舗/年
H21 ～ H24	基準値 平均 17.7
H25	26
H26	27
H27	21
H28	最新値 (H25～H28 年度の平均) 24
H29	
H25 ～ H29	目標値 平均 20

※調査方法：鳥取市中心市街地活性化協議会が調査を実施。商店街区域にある建物は毎月、その周辺区域にある建物は9月と3月に調査。1階部分の新規開業件数を目視により確認のうえ集計し、把握。

※調査月：平成28年4月～平成29年3月

※調査主体：鳥取市中心市街地活性化協議会

※調査対象：中心市街地商店街振興組合地区および周辺区域

「空き店舗対策事業」等の主要事業は一定の利用があり、目標値を上回っている。今後も引き続き、新規開業者による店舗改修や商店街の販売促進活動への支援、また、「リノベーションまちづくり事業」によって、空き店舗などの遊休不動産の掘り起こしや事業者とのマッチングをより積極的に進めていく。さらに、「チャレンジサポート事業」などによる、起業者の開業支援を行い、将来的な新規開業へつなげていく取り組みを行っていく。

上記取り組みの推進により、目標達成は可能であると見込まれる。

(4) 事業の検証

個々の事業を「市街地の整備改善」、「都市福利施設の整備」、「街なか居住の推進」、「商業の活性化」、「公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進」の事業分類ごとに評価を行った。

① 市街地の整備改善

【事業の成果】

- ・鳥取駅前太平線に開閉式の大屋根と芝生広場のある空間（バード・ハット）を整備し、商店街との官民連携によるイベントを開催することにより年間約6万2千人の来街者があった。中心市街地に新たな魅力が加わり、賑わい創出につながっている。
- ・鳥取駅南側では、交通広場の整備により、鳥取駅とバス、タクシー、一般車両のアクセス性が改善されるとともに、市道扇幸町1号線の整備により歩行者の安全性や利便性、回遊性が向上し、商業施設のオープンとの相乗効果により、賑わい創出につながっている。また、鳥取駅南口駐車場と鳥取駅南口ロータリー駐車場の整備により、利用が年間約38万1千台あり、自家用車で訪れる来街者の利便性が向上した。
- ・案内・誘導サインや公共トイレの整備により、中心市街地を回遊する来街者の利便性が向上した。

【課題等】

- ・未着手の事業が2事業、完成が平成30年度以降となる事業が3事業ある。
- ・「中心市街地の人通りが少ない、活気がない」という市民意識を踏まえ、都市機能の充実や観光交流等の促進により来街者を増やすとともに、経済活力の向上を促す基盤整備が求められている。

【新たな状況】

- ・中核市への移行とあわせて連携中枢都市圏の形成を目指しており、山陰東部圏域の中心としての拠点性を高めるための都市基盤の整備、交通結節点としての機能強化が求められている。

【今後の方向性】

中心市街地の魅力と来街者の利便性の向上、民間投資の拡大につながる基盤整備を促進するとともに、施設間の連携を強化し、賑わいが中心市街地全体に波及する仕組みづくりに取り組むことが必要である。

② 都市福利施設の整備

【事業の成果】

- ・ホールや子育て施設、鳥取医療看護専門学校の整備・運営により、交流機能、子育て機能の充実、若年層の来街者の増加につながった。
- ・パレットとっとりふれあいホール周辺の歩行者通行量が増加したほか、パレットとっとり市民交流ホールの利用者が年間約1万6千人、鳥取医療看護専門学校の学生が560人（定員）と来街者の増加や集客効果につながっている。

- ・鳥取赤十字病院の整備や鳥取医療看護専門学校の開校により、地域医療の維持・充実に寄与するとともに、居住促進にもつながっている。

【課題等】

- ・少子高齢化の進展を踏まえ、安全・安心に暮らせる生活環境とともに、子育て環境のさらなる充実が求められている。
- ・中心市街地の「人通りが少ない、活気がない」という市民意識を踏まえ、都市機能の充実により来街者を増やす取り組みが求められている。

【新たな状況】

- ・中核市への移行とあわせて連携中枢都市圏の形成を目指しており、山陰東部圏域の中心として拠点性を高めるため、都市機能等さまざまな機能を充実させる必要がある。

【今後の方向性】

健康づくり・子育て、公共サービスなどの都市機能、交流機能、防災機能等をさらに充実させることにより、中心市街地の居住の魅力と利便性・快適性の向上、また、来街者の増加や集客効果の周辺への波及に取り組むことが必要である。

③ 街なか居住の推進

【事業の成果】

- ・UJIターン促進事業により、平成25～28年度に中心市街地に91人の移住定住者があり、居住人口の社会増に一定の成果を上げた。
- ・中心市街地での住まいの総合相談窓口の設置や定住体験施設の運営などにより、市外からの定住希望者に対し、中心市街地の居住に関する情報や居住体験の機会を提供した。
- ・リノベーションまちづくり事業により、若者を中心として、まちづくりや空き家等を活用した居住に対する関心も高まっており、中心市街地への転入の動機づけとなっている。

【課題等】

- ・中心市街地では少子高齢化が市全域と比べて進展している。特に鳥取城跡周辺地区ではその傾向が顕著に見られるとともに、居住人口も大きく減少しており、新たな対応が求められている。
- ・まちなか居住者支援事業や既存ストック活用支援事業など各種支援制度の利用は低調であり、空き家、低未利用地などの利活用があまり進んでいない。
- ・少子高齢化の進展とともに、地域コミュニティ機能の低下が懸念されている。

【今後の方向性】

中心市街地では少子高齢化が市全域と比べて進展していることを踏まえ、地域の活力やコミュニティ機能の充実のため、空き家などを活用した戸建て住宅への居住ニーズの対応、子育て環境の充実など、特に若年層を対象とした居住促進に重点的に取り組んでいく必要がある。

④ 商業の活性化

【事業の成果】

- ・パレットとつとりが年間約 62 万人、五臓圓ビルが約 3 万 1 千人の入館者を数えた。また、中心市街地活性化イベント支援事業で約 2 万 9 千人、市道駅前太平線賑わい空間活用事業で約 6 万 2 千人、わらべ館、仁風閣も年間を通じたイベント開催等により、合わせて約 17 万 2 千人の集客があった。年間を通じて多様なイベントが継続的に実施されることにより、中心市街地の集客増につながっている。また、主催者に対する支援等を通じて中心市街地活性化の取り組みを担う人材の育成につながっている。
- ・空き店舗対策事業、新規創業・開業支援事業等の成果により、新規開業数は年間 20 店舗以上で推移している。
- ・個性的な店舗の新規開業、民間まちづくり会社が主体となったりノバージョン手法による空き店舗の利活用により、中心市街地の新たな魅力の創出につながった。
- ・本通商店街のアーケード整備、川端通りの老朽化したアーケード撤去等による通り環境の改善、商店街アーケードLED照明の導入促進などにより、商店街等に新たな魅力が加わった。
- ・インターネット、電子メール、紙媒体、ヒトによる案内と、幅広い手段による継続的な中心市街地の情報提供の仕組みが加わったことにより、中心市街地の魅力の発信につながっている。

【課題等】

- ・イベント等による集客効果が一時的であり恒常的な賑わいにつながっていない。
- ・新規開業数は増加したものの廃業する店舗も多く、商店街の空き店舗数は増加傾向にある。
- ・事業所数や従業員数、小売の年間販売額等、地価は減少し続けている。
- ・廃業の要因として収益低下、経営者の高齢化と後継者の不在が考えられる。

【新たな状況】

- ・鳥取城跡大手登城路の復元が完了する予定であり、その活用を通じて、市民の憩いの場として、また観光資源としての魅力向上を図る必要がある。

【今後の方向性】

一定の新規開業はあったものの廃業する店舗も多い。廃業の要因の一つとして、売場面積あたりの年間販売額が減少し続けていることから、収益の低下が考えられる。このため交流人口の拡大とあわせて、回遊・滞在性を高めその効果を消費に波及させる取り組みを強化する必要がある。特に既存個店の経営強化や事業承継への支援、新規開業の促進を行うことで、来街する目的となるような個性ある魅力を創出する。

⑤ 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進

【事業の成果】

- ・100 円循環バス「くる梨」の路線を増設したことにより利用客数が年間約 38 万人に達し、来街者や居住者の利便性が高まるとともに、回遊性の向上につながっている。

- ・レンタサイクル利用台数は一カ月当たり約 160 台、駐輪場利用台数は一日当たり約 100 台を数え、中心市街地における利便性、回遊性の向上が図られたとともに、来街者の魅力向上につながっている。
- ・市道駅前太平線の歩道空間に椅子、テーブル等の休憩施設を設置し、歩行者が憩える滞在空間を設けることで、イベントなどで来街者が滞在する際の利便性向上につながっている。

【課題等】

- ・少子高齢化の進展によって、自家用車に依存しない移動手段としての、利便性の高い公共交通機関の充実が求められている。
- ・公共交通と組み合わせたまちなか周遊ルートなど、来街者の回遊性を高めるための活用が不足している。

【新たな状況】

- ・中核市への移行とあわせて連携中枢都市圏の形成を目指しており、山陰東部圏域の中心として拠点性を高めるため、さまざまな機能の充実とともに、公共交通機関の機能強化が求められている。

【今後の方向性】

100 円循環バスの路線の見直し等により各交通手段や各主要施設間との連携を強化し、公共交通の利便性の充実を図りながら、市民の移動手段はもとより来街者の回遊性向上に向けて取り組む必要がある。

(5) 定性的評価

○住民の意識

平成 24 年と平成 29 年に実施した市民アンケート調査の結果を比較すると中心市街地の印象について、「悪い」、「やや悪い」との回答が増加した (44.4→50.7%)。「悪い」、「やや悪い」の理由として、「人通りが少ない・活気がない」、「空き店舗・シャッターが閉まった店舗が多い」などが多く挙げられた。また、「5 年前と比べて中心市街地に出かける機会が増えたか」の問いに対しては、「減った」、「やや減った」と答えた人が 33.7%で、「増えた」、「やや増えた」の 16.7%を大きく上回った。目標指標は最新値では達成しているものの中心市街地の賑わいが市民の実感として感じられておらず、訪れたいくなるような魅力や活気も十分でないことがうかがえる。

居住に関しては、中心市街地に住みたいと思うかという問いに対し、「思う」と「やや思う」をあわせた割合 (31.3%) が前回調査時の割合 (24.9%) と比べて増加した。近年の民間集合住宅による転入傾向から、中心市街地への居住に対するニーズは高まっていると考えられる。

○中心市街地活性化協議会の意見

鳥取市中心市街地活性化協議会では、鳥取市をはじめ経済団体や大学等の関係機関で構成するタウンマネジメント会議等を定例で開催し、基本計画掲載事業の進捗状況等について情

報共有を図るとともに、推進における課題やその対応方策について検討を行い、中心市街地活性化の総合調整を図ってきた。計画期間内における各事業の推進については、事業運営支援や事業設計を行い、賑わいの創出に向けては、新規創業者等による空き店舗活用の促進やイベント開催支援に取り組んだ。また、計画における重点施策の実現を図るため、新たな事業開発を目指した調査や実証等を行っている。

前計画のフォローアップに関する報告における、中心市街地活性化協議会の意見を以下のとおり整理する。

<平成 25 年度>

平成 25 年度の基本計画の進捗については、各種数値目標を達成することができており、当協議会で調査を行った新規開業の状況としても、徐々に若い世代や特色のある業種、不足業種の出店が増えてきており、基本計画は概ね順調に進捗していると考ええる。

<平成 26 年度>

平成 26 年度の基本計画の状況については、各種数値目標を達成することができており、計画掲載事業が中心市街地の活性化に対して効果的に実施されていると捉えられる。商店街振興組合等により拠点施設や通り環境が整備され、施設入館者数の堅調な伸びやイベント開催による大規模集客が実現されている状況も見受けられ、基本計画は概ね順調に進捗していると考ええる。

<平成 27 年度>

平成 27 年度の基本計画の状況については、各種数値目標を達成することができており、計画掲載事業が中心市街地の活性化に対して効果的に実施されていると捉えられる。商店街振興組合等により拠点施設や通り環境が整備され、加えて若手の民間事業者によるリノベーションまちづくりの動きが活発化している状況も見受けられ、基本計画は概ね順調に進捗していると考ええる。

<平成 28 年度>

平成 28 年度の基本計画の状況については、各種数値目標を達成することができており、計画掲載事業が中心市街地の活性化に対して効果的に実施されていると捉えられる。商店街振興組合等では整備された拠点施設や通り環境を活用したソフト事業を活発に行っており、中心市街地の賑わいや商業振興につながっている。また、鳥取市のリノベーションまちづくり構想が策定されるとともに、民間事業者によるリノベーション事業が顕在化しており、基本計画は概ね順調に進捗していると考ええる。

[5] 中心市街地活性化の課題

地域の現状に関する統計的なデータ及び地域住民のニーズ等の分析、第2期計画における取り組みの検証と今後生じる新たな状況などを踏まえ、主な課題を次のとおり整理する。

① 恒常的な賑わいの創出

2期計画目標「賑わいの創出」の目標指標である「主要10地点歩行者・自転車通行量（平日・休日）」は、平成29年度時点で目標値を上回っている。計画期間中の通行量推移と計測地点ごとの増減を分析すると、大型イベントがその周辺地点での通行量に大きく影響を及ぼしている。また、市民意識においては「人通りが少ない・活気がない」が中心市街地の印象が良くないことの一歩の理由となっている。これらのことから、恒常的な賑わいといった点では不十分であり、そのことが市民意識にも反映されたものと考えられる。

以上の点から新たな課題である恒常的な賑わいの創出のため、鳥取駅周辺の拠点性の向上や、鳥取城跡等の地域資源を活用したまちなか観光の振興、市民活動等の推進により、交流人口の拡大を図る必要がある。

現状等	課題
(統計的なデータ) ●日常的な通行量の不足	●恒常的な賑わいの創出 ・鳥取駅周辺の拠点性の向上 ・地域資源を活かしたまちづくりの推進 ・交流人口の拡大
(地域住民のニーズ等) ●中心市街地に出かける機会が減少 ●中心市街地の印象が良くない ・人通りが少ない、活気がない ●人が集まる賑やかな交流・観光のまちづくりが求められている	

② 経済活力の再生

2期計画目標「賑わいの創出」の目標指標である「新規開業数」は、平成28年度時点で目標値を上回っている。一方で、一定の新規開業があるにもかかわらず、空き店舗数は増加傾向となっている。売場面積あたりの年間販売額が減少していることから、廃業などによる事業所等の減少が、新規開業による増加よりも上回っていると考えられる。市民意識においては、中心市街地の印象も「悪い」、「やや悪い」が過半数を占めており、その理由の上位は「空き店舗・シャッターが閉まった店舗が多い」、「店舗の魅力がない」となっている。さらに中心市街地区域の地価は下落し続けている。これらのことから、中心市街地の経済活力が低下していると考えられる。

以上の点から新たな課題である経済活力の再生のため、鳥取駅周辺の交通結節点としての機能強化や、まち歩き等の推進、既存個店の経営強化や新規開業の促進による魅力の創出を進める。これらの取り組みにより、来街者の回遊・滞在性を高め消費を拡大し、経済活力の向上を図る必要がある。

現状等	課題
(統計的なデータ) ●事業所数・商店数の減少 ●小売の年間販売額及び売場面積あたりの年間販売額の減少 ●空き店舗の増加 ●地価の下落	●経済活力の再生 ・来街者の回遊・滞在性の向上 ・既存個店の経営強化、新規開業の促進、空き店舗の利活用による魅力の創出 ・消費の拡大
(地域住民のニーズ等) ●中心市街地に出かける機会が減少 ●中心市街地の印象が良くない ・空き店舗・シャッターが閉まった店舗が多い ・店舗等の魅力がない ●人が集まる賑やかな交流・観光のまちづくりが求められている	

③ 多世代の交流

2期計画目標「街なか居住の推進」の目標指標である「中心市街地の居住人口（社会増減数）」については、平成28年度時点で目標値を上回っている。要因としては、UJIターン促進事業などによる移住・定住者の積極的な受け入れや、低未利用地等への民間集合住宅の建設の効果が大きい。一方で、既存ストックの活用等による居住の推進については、各種居住支援制度の利用は低調であり、空き家の利活用が進まない状況となっている。居住人口の自然減を民間集合住宅への転入で相殺している現状から、空き家の数は今後もさらに増加すると考えられる。また、中心市街地の少子高齢化は市全域よりも進展している。特に鳥取城跡周辺地区の居住人口は減少しており、高齢化率も高くなっている。さらには、少子高齢化等による地域コミュニティ機能の低下も懸念される。市民の居住に関連する意識調査においては、「中心市街地に住みたいと思う」という割合が前回調査時と比べて増加している。近年の民間集合住宅による転入傾向から、中心市街地への居住ニーズは一定程度存在すると考えられる。なお、空き家バンクへの借り手からの相談などでも、中心市街地の賃貸・売買物件を求める問い合わせがある。

以上の点から新たな課題である、多世代の交流による活気ある中心市街地を形成するため、市全域と比べ少子高齢化が急速に進んでいる中心市街地においては、特に子育て世代を含む若年層の居住促進を図る必要がある。そのためには特に、空き家等の利活用（戸建て住宅を求めるニーズにマッチさせる）、子育て環境・地域コミュニティ機能の充実、安全・安心に暮らせる生活環境づくりや生活利便性の向上に取り組む必要がある。

現状等	課題
(統計的データ) ●少子高齢化の進展、地域コミュニティ機能の低下 ●鳥取城跡周辺地区の居住人口の減少 ●空き家、低未利用地等の増加傾向	●多世代の交流 ・若年層（子育て世代を含む）の居住促進 ・子育て環境・地域コミュニティ機能の充実 ・安全・安心に暮らせる生活環境づくり ・生活利便性の向上 ・空き家・低未利用地等の利活用促進
(地域住民のニーズ等) ●まちなか居住が進むために重要なこと ・日常の買い物が便利になる ・都市施設の充実（医療、福祉、娯楽、子育てなど） ●災害に強く安全・安心に暮らせるまちづくりが求められている	

[6] 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

（1）中心市街地活性化の基本方針

2期計画の検証を踏まえた新たな課題として恒常的な賑わいの創出、経済活力の再生、多世代の交流などがあげられる。

また、新たな状況として、本市は中核市への移行とあわせて、山陰東部圏域における「連携中枢都市圏」の形成を目指しており、本市はその中心市としての役割が求められている。さらには市役所本庁舎の移転や鳥取城跡周辺整備も予定されている。

これらを踏まえ、本計画では広域から様々な人々が集うことで、地域や世代がつながり、賑わいや活力、交流のある、山陰東部の都市核としての中心市街地を目指すため、基本方針を次のとおり設定する。

① テーマ

集い、つながる、とっとりのまち 山陰東部の都市核づくり

② 基本方針

◆交流による活気のあるまち

自然、歴史、文化など鳥取らしさをいかした観光交流や、地域交流を通じて、活気にあふれる中心市街地の形成を目指す。

◆誰もが豊かに暮らせるまち

これからのまちを担う若者が、暮らし働き交流することを通じて、さまざまな世代の人々が豊かでいきいきと暮らすことができる中心市街地の形成を目指す。

③ エリアコンセプト（地区別の方向性）

鳥取駅周辺地区

「山陰東部圏域の中心市の核として、駅を中心にさまざまな機能が集積する舞台」

山陰東部圏域の中心市の核としての役割を担い、交通結節点である駅を中心として、都市機能や交流機能、防災機能などさまざまな機能が集積し、人々が行き交う舞台

鳥取城跡周辺地区

「歴史・文化等を有する観光交流と、豊かな居住の舞台」

鳥取城跡等を中心とする歴史・文化、久松山を背景にした良好な景観等の資源を有する観光交流の舞台、幅広い世代の人々が安全・安心で快適に住み続けることができる舞台

エリアコンセプト

