

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### ● 位置設定の考え方

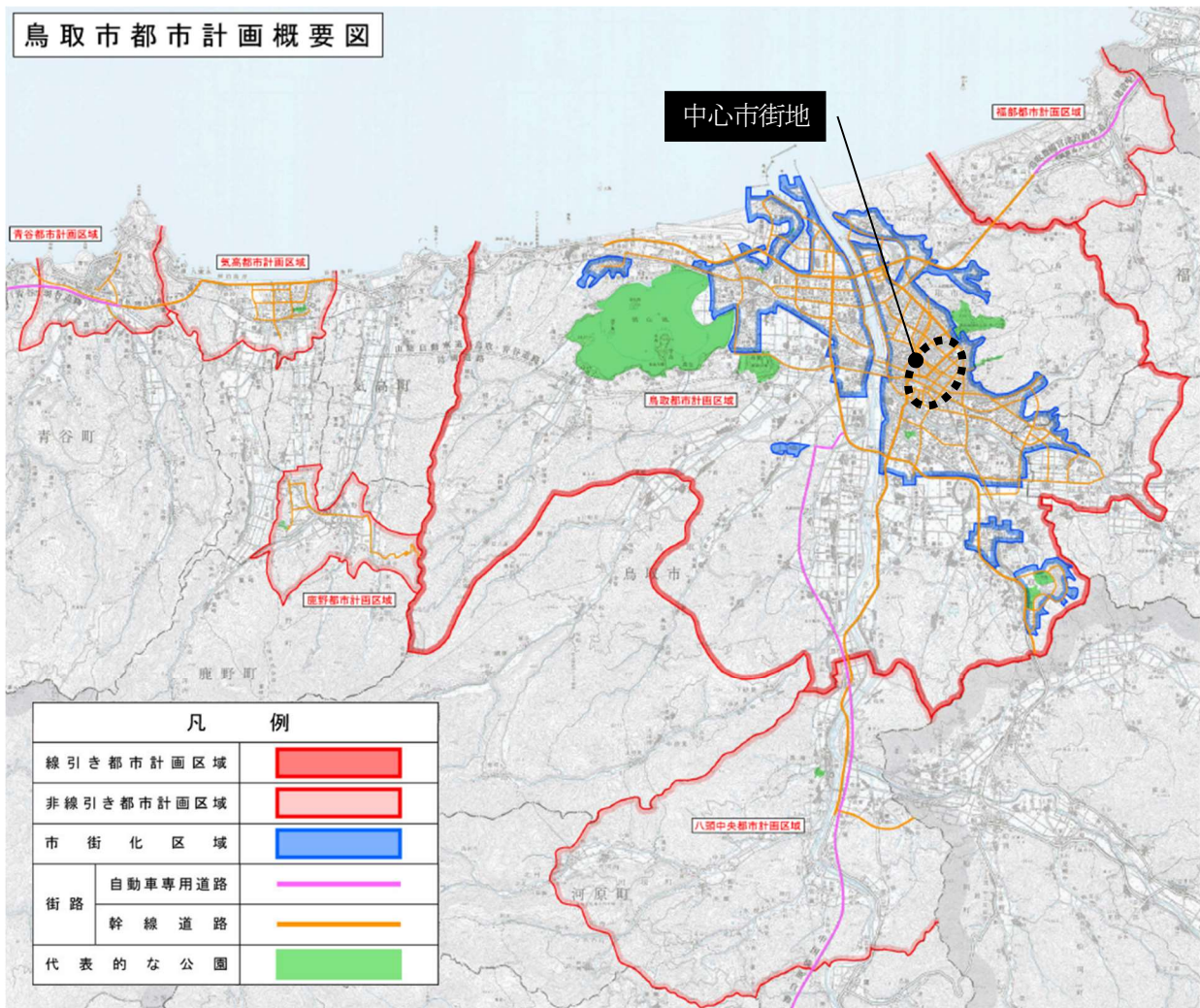
本市の市街地形成は、江戸時代に池田氏が久松山麓の鳥取城に居城し、袋川以北の地域に32万石の城下町としての造営が施されたところに端を発し、明治22年に市政が施行されてから、県都として、政治、経済、文化、教育等の中枢機能を有する県東部地域の中心として発展してきた。

さらに、大正元年に全線開通した山陰線によって、古くからの街道筋の結節点以上に、隣接した都市圏【但馬都市部（兵庫県北部）、津山都市圏（岡山県北部）、伯耆都市圏（鳥取県西部）】を結ぶ中心地となり、特に鳥取駅を中心に商業やサービスを生業に栄え、県東部を代表する中心的な市街地となってきた。

平成30年度には、鳥取県東部及び兵庫県北部の1市6町とともに因幡・但馬麒麟のまち連携中枢都市圏を形成し、現在本市の市街地には、周辺町村からの通勤・通学者が多いほか、購買流入率も高く、山陰東部圏域の中心となっている。

このような都市機能の集積や、公共交通網・道路網の現状、住民の生活パターンを踏まえ、鳥取駅から久松山周辺にかけての都市機能の集積地を重点的に活性化させることで、周辺地域への波及効果も期待できることから、当該地域を中心市街地として定めることとする。

#### ● 位置図



## [2] 区域

### ● 区域設定の考え方

#### (1) 区域の広さ

鳥取駅周辺地区と鳥取城跡周辺地区の商業施設や業務、公共公益施設が集積している地区を中心として、文化、教育、居住、商業機能ほか多様な都市機能が集積している地区約210haを中心市街地区域とした。

#### (2) 中心市街地の境界

- 東側の境界は、都市計画道路大工町土居叶線
- 南側の境界は、県道秋里吉方線～イオン鳥取店
- 西側の境界は、鹿野街道～トスク本店西～明徳小学校西～幸町棒鼻公園
- 北側の境界は、久松公園北～鳥取西高校北～鳥取県庁北～県道若葉台東町線

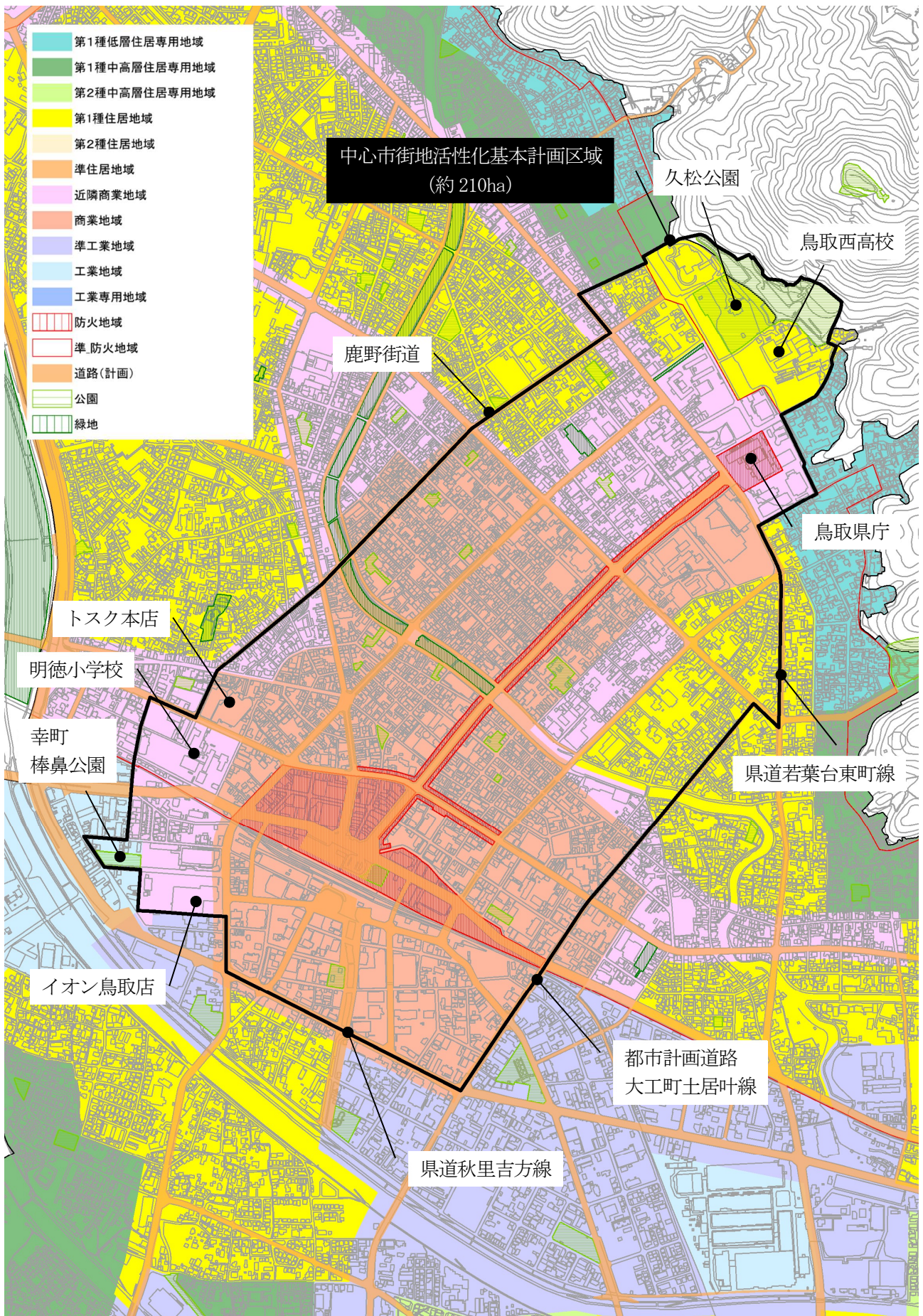
#### (3) 区域設定の理由

まちの成り立ちや歴史からも「鳥取駅周辺地区」と「鳥取城跡周辺地区」は中心市街地の核である。この2地区を核とし、その2つの核をつなぐ若桜街道、智頭街道を軸とした区域を基本とし、相当数の小売商業、各種事業所が集積した商業地域・近隣商業地域を中心とした区域を中心市街地区域とする。

また、鳥取駅南側においても昭和55年の鉄道高架によって、駅北側と一体となり、各種都市機能が集積されており、総合的、一体的な活性化事業の推進によって、本市と周辺地域の発展に寄与するため中心市街地とする。

本区域内を運行する路線バスが「市内回り便」と呼ばれることや、100円循環バス「くる梨」が平成15年より本区域を中心に運行され始めたことから、当該区域が中心市街地であることについては、市民共通の認識である。

● 区域図



[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																																																																																																																																									
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>① 小売業（商業集積地区）の集積</p> <p>商店数の対市シェアは43.9%、年間販売額の対市シェアは24.5%を占めている。</p> <p>表2-1 中心市街地の商業の対市シェア</p> <table border="1" data-bbox="470 477 1422 723"> <thead> <tr> <th></th> <th>鳥取市</th> <th>中心市街地</th> <th>対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店数（店）</td> <td>585</td> <td>257</td> <td>43.9%</td> </tr> <tr> <td>従業員（人）</td> <td>4,594</td> <td>1,267</td> <td>27.6%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額（百万円）</td> <td>91,668</td> <td>22,469</td> <td>24.5%</td> </tr> <tr> <td>売場面積（㎡）</td> <td>147,540</td> <td>36,833</td> <td>25.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成26年商業統計表（立地環境特性別統計）</p> <p>② 事業所の集積</p> <p>経済センサス基礎調査によると、鳥取市内の事業所の26.0%が中心市街地に集積し、従業員の23.4%が中心市街地で働いている。特に、金融・保険業と公務は、従業員数の対市シェアがそれぞれ約7割を占めている。</p> <p>表2-2 中心市街地の事業所と従業員数のシェア</p> <table border="1" data-bbox="470 1070 1422 1794"> <thead> <tr> <th rowspan="2">産業分類</th> <th colspan="2">鳥取市</th> <th colspan="2">中心市街地</th> <th colspan="2">対市シェア</th> </tr> <tr> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農林漁業</td> <td>88</td> <td>852</td> <td>3</td> <td>33</td> <td>3.4%</td> <td>3.9%</td> </tr> <tr> <td>鉱業</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.0%</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>建設業</td> <td>773</td> <td>5,989</td> <td>54</td> <td>311</td> <td>7.0%</td> <td>5.2%</td> </tr> <tr> <td>製造業</td> <td>580</td> <td>12,142</td> <td>47</td> <td>399</td> <td>8.1%</td> <td>3.3%</td> </tr> <tr> <td>電機・ガス・熱供給・水道業</td> <td>16</td> <td>473</td> <td>3</td> <td>22</td> <td>18.8%</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>運輸・通信業</td> <td>260</td> <td>5,011</td> <td>53</td> <td>1,546</td> <td>20.4%</td> <td>30.9%</td> </tr> <tr> <td>卸売・小売業・飲食店</td> <td>3,600</td> <td>25,072</td> <td>1,226</td> <td>6,485</td> <td>34.1%</td> <td>25.9%</td> </tr> <tr> <td>金融・保険業</td> <td>225</td> <td>2,898</td> <td>120</td> <td>2,192</td> <td>53.3%</td> <td>75.6%</td> </tr> <tr> <td>不動産業</td> <td>596</td> <td>1,794</td> <td>168</td> <td>514</td> <td>28.2%</td> <td>28.7%</td> </tr> <tr> <td>サービス業</td> <td>3,400</td> <td>34,710</td> <td>792</td> <td>6,780</td> <td>23.3%</td> <td>19.5%</td> </tr> <tr> <td>公務</td> <td>121</td> <td>5,000</td> <td>45</td> <td>3,683</td> <td>37.2%</td> <td>73.7%</td> </tr> <tr> <td>総数（全産業）</td> <td>9,660</td> <td>93,944</td> <td>2,511</td> <td>21,965</td> <td>26.0%</td> <td>23.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成26年経済センサス基礎調査</p> <p>表2-3 中心市街地の事業所と従業員数のシェア（公務を除く、民間事業所のみ）</p> <table border="1" data-bbox="470 1888 1422 2033"> <thead> <tr> <th rowspan="2">産業分類</th> <th colspan="2">鳥取市</th> <th colspan="2">中心市街地</th> <th colspan="2">対市シェア</th> </tr> <tr> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総数（全産業）</td> <td>9,018</td> <td>83,668</td> <td>2,323</td> <td>17,764</td> <td>25.8%</td> <td>21.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成28年経済センサス活動調査</p>		鳥取市	中心市街地	対市シェア	商店数（店）	585	257	43.9%	従業員（人）	4,594	1,267	27.6%	年間販売額（百万円）	91,668	22,469	24.5%	売場面積（㎡）	147,540	36,833	25.0%	産業分類	鳥取市		中心市街地		対市シェア		事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	農林漁業	88	852	3	33	3.4%	3.9%	鉱業	1	3	0	0	0.0%	0.0%	建設業	773	5,989	54	311	7.0%	5.2%	製造業	580	12,142	47	399	8.1%	3.3%	電機・ガス・熱供給・水道業	16	473	3	22	18.8%	4.7%	運輸・通信業	260	5,011	53	1,546	20.4%	30.9%	卸売・小売業・飲食店	3,600	25,072	1,226	6,485	34.1%	25.9%	金融・保険業	225	2,898	120	2,192	53.3%	75.6%	不動産業	596	1,794	168	514	28.2%	28.7%	サービス業	3,400	34,710	792	6,780	23.3%	19.5%	公務	121	5,000	45	3,683	37.2%	73.7%	総数（全産業）	9,660	93,944	2,511	21,965	26.0%	23.4%	産業分類	鳥取市		中心市街地		対市シェア		事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	総数（全産業）	9,018	83,668	2,323	17,764	25.8%	21.2%
	鳥取市	中心市街地	対市シェア																																																																																																																																							
商店数（店）	585	257	43.9%																																																																																																																																							
従業員（人）	4,594	1,267	27.6%																																																																																																																																							
年間販売額（百万円）	91,668	22,469	24.5%																																																																																																																																							
売場面積（㎡）	147,540	36,833	25.0%																																																																																																																																							
産業分類	鳥取市		中心市街地		対市シェア																																																																																																																																					
	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数																																																																																																																																				
農林漁業	88	852	3	33	3.4%	3.9%																																																																																																																																				
鉱業	1	3	0	0	0.0%	0.0%																																																																																																																																				
建設業	773	5,989	54	311	7.0%	5.2%																																																																																																																																				
製造業	580	12,142	47	399	8.1%	3.3%																																																																																																																																				
電機・ガス・熱供給・水道業	16	473	3	22	18.8%	4.7%																																																																																																																																				
運輸・通信業	260	5,011	53	1,546	20.4%	30.9%																																																																																																																																				
卸売・小売業・飲食店	3,600	25,072	1,226	6,485	34.1%	25.9%																																																																																																																																				
金融・保険業	225	2,898	120	2,192	53.3%	75.6%																																																																																																																																				
不動産業	596	1,794	168	514	28.2%	28.7%																																																																																																																																				
サービス業	3,400	34,710	792	6,780	23.3%	19.5%																																																																																																																																				
公務	121	5,000	45	3,683	37.2%	73.7%																																																																																																																																				
総数（全産業）	9,660	93,944	2,511	21,965	26.0%	23.4%																																																																																																																																				
産業分類	鳥取市		中心市街地		対市シェア																																																																																																																																					
	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数																																																																																																																																				
総数（全産業）	9,018	83,668	2,323	17,764	25.8%	21.2%																																																																																																																																				

(第1号要件続き)

### ③ 通勤・通学圏

令和2年国勢調査「従業地・通学地による人口・就業状態等集計」によると、鳥取市で従業・就学する15歳以上の就業者・通学者数104,633人のうち、11.4%にあたる11,899人は近隣市町村及び県外の常住者であり、隣接する八頭町(4,296人)、岩美町(2,546人)、智頭町(961人)から多くの方が鳥取市内に通勤・通学している。

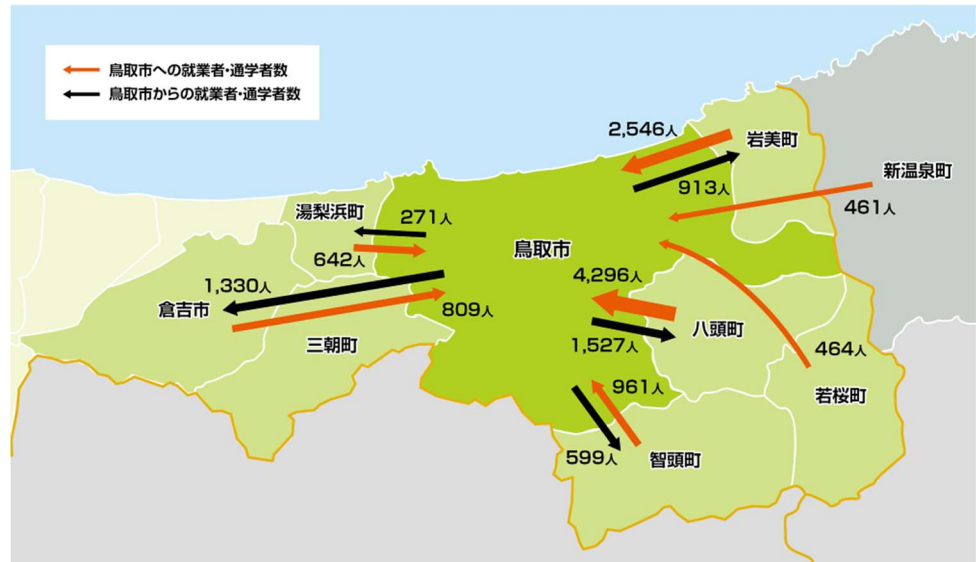


図2-1 鳥取市の居住地別従業者数

資料：令和2年国勢調査

### ④ 都市施設の集積

中心市街地には、市役所、県庁、国の出先機関等の公共機関や、県内でも有数の規模であるとりぎん文化会館等の文化施設、病院、高齢者施設、幼稚園、商業施設等の主要な都市施設が見られ、大学、病院等一部が郊外に移転したものの、多くは中心市街地に集積している。

表2-4 主な公共公益施設（中心市街地）

分類	施設名	設置者
公共機関	鳥取第一地方合同庁舎	国
	鳥取第二地方合同庁舎	国
	鳥取地方検察庁	国
	鳥取年金事務所	特殊法人
	鳥取労働局	国
	ハローワーク鳥取（鳥取公共職業安定所）	国
	鳥取地方裁判所	国
	鳥取県庁（本庁舎・議会棟）	県
	鳥取県警察本部	県
	鳥取市役所（本庁舎・駅南庁舎）	市

(第1号要件続き)

分類	施設名	設置者
公共機関	鳥取消防署東町出張所	一部事務組合
	鳥取中央郵便局	民
	鳥取商工会議所	民
文化・スポーツ施設	とりぎん文化会館	県
	鳥取市民会館	市
	鳥取県立図書館・公文書館	県
	鳥取市立中央図書館	市
	鳥取県立博物館	県
	わらべ館	県・市
	城下町とっとり交流館「高砂屋」	市
	鳥取市武道館	市
	県民ふれあい会館（生涯学習センター）	県
	鳥取市福祉文化会館	市
	市民活動拠点アクティブとっとり（さざんか会館内）	市
医療・福祉施設	鳥取赤十字病院	民
	鳥取生協病院	民
	鳥取産院	民
	鳥取県東部歯科医師会休日急患歯科診療所	民
	鳥取市総合福祉センター（さざんか会館）	市
	障害者福祉センター（さわやか会館）	市
	高齢者福祉センター	市
	鳥取市中央包括支援センター（市役所本庁舎1階）	市
	久松保育園	公設民営
	むつみ保育園	民
	コモド第一保育園	民
	コモド第三保育園	民
	教育施設	鳥取愛真幼稚園
小さき花園幼稚園		民
鳥取第一幼稚園		民
鳥取ルーテル幼稚園		民
久松小学校		市
遷喬小学校		市
日進小学校		市
明德小学校		市
鳥取西高等学校		県
鳥取敬愛高等学校		民

資料：鳥取市市勢要覧、鳥取県 Web サイト等

(第1号要件続き)

### ⑤ 公共交通の集中

山陰で最も乗車人数の多い鉄道駅であるJR鳥取駅（380万人/令和3年）が中心市街地に位置し、また鳥取駅前には主要路線バス、市内循環バス、観光ルートバス等の集結するバスターミナルがあり公共交通の要衝となっている。

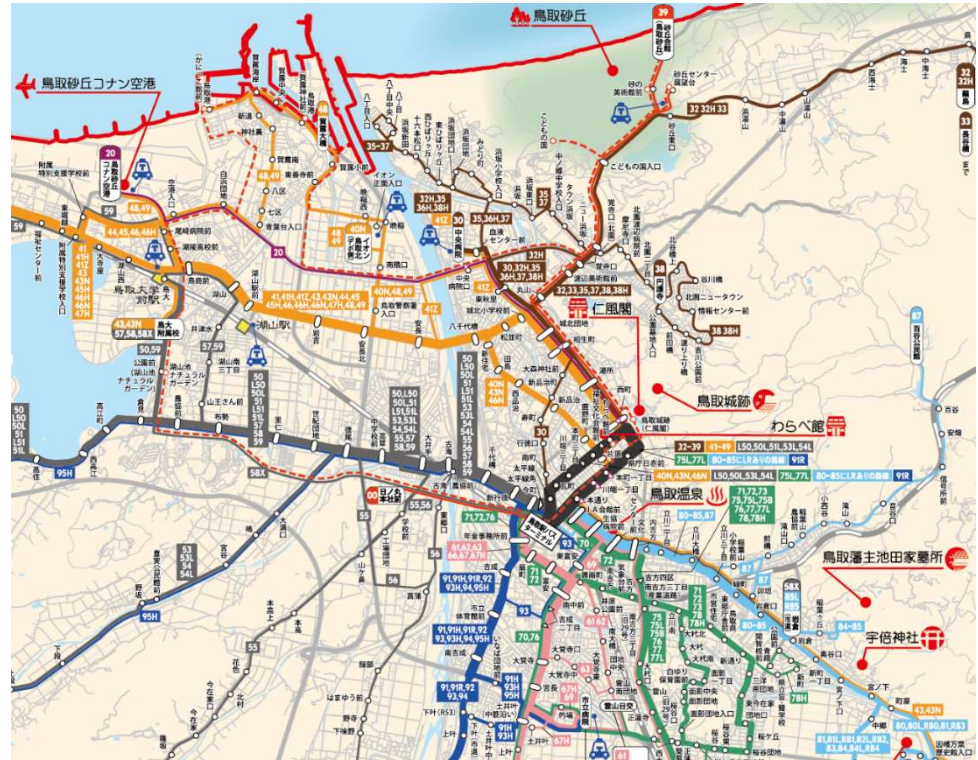


図2-2 鳥取市中心部バス路線図

資料：鳥取県東部圏域バスマップ（鳥取県東部地域公共交通活性化協議会作成）

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

① 空き店舗の目立つ商店街

中心市街地の主要商店街（7か所）の空き店舗数は令和3年7月時点で合計で72店舗あり、賑わいの中心である駅周辺や主要路線の沿線に空き店舗が目立つ状況となっている。

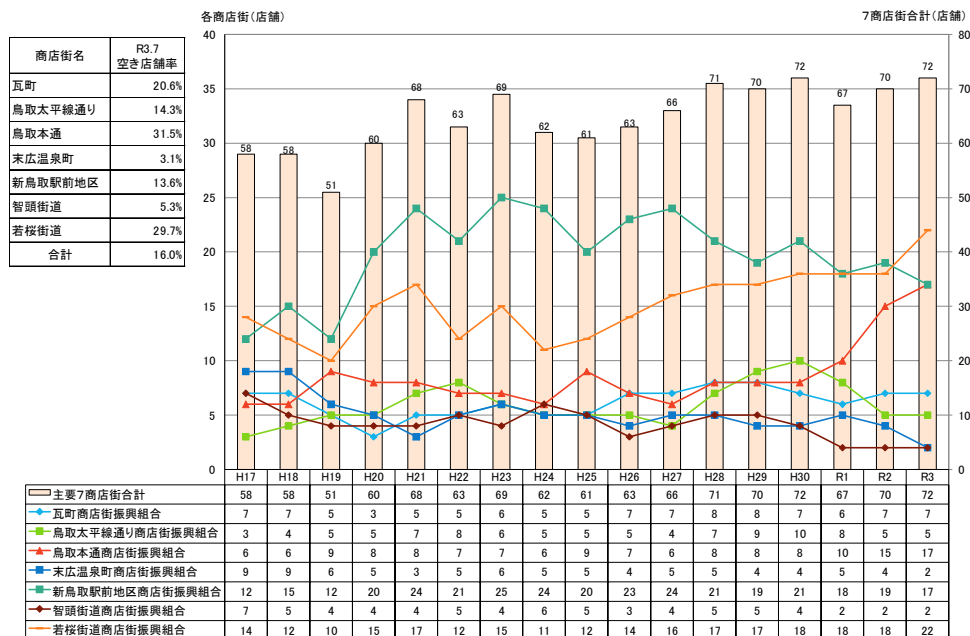


図2-3 商店街別空き店舗の推移

資料：鳥取市中心市街地活性化協議会

② 小売業（商業集積地区）の低迷

平成16年と平成26年を比較すると、中心市街地は全項目で減少しており、対市シェアも全項目で減少している。

表2-5 中心市街地の商業の対市シェア推移

項目	年次	鳥取市	中心市街地	対市シェア
商店数(店)	H16	987	473	47.9%
	H26	585	257	43.9%
従業員数(人)	H16	6,283	1,972	31.4%
	H26	4,594	1,267	27.6%
年間販売額(百万円)	H16	120,399	32,808	27.2%
	H26	91,688	22,469	24.5%
売場面積(m <sup>2</sup> )	H16	165,052	45,584	27.6%
	H26	147,540	36,833	25.0%

資料：平成26年商業統計（立地環境特性別統計）



(第2号要件続き)

### ③ 事業所の集積の低下

平成3年から平成26年の事業所数、従業員数の対市シェアをみると、事業所数が32.1%から26.0%で6.1ポイント減少、従業員数では29.8%から23.4%で6.4ポイント減少している。

(単位：事業所)

(単位：人)

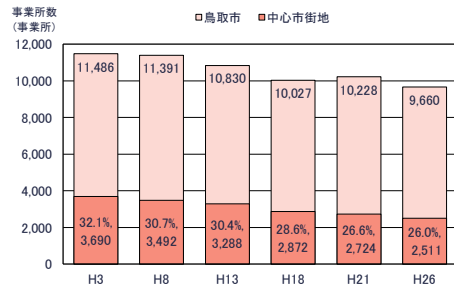


図2-4 事業所数の推移

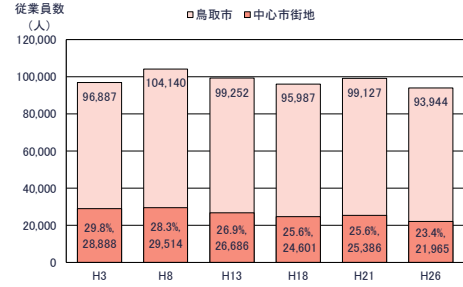


図2-5 従業員数の推移

\*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。

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

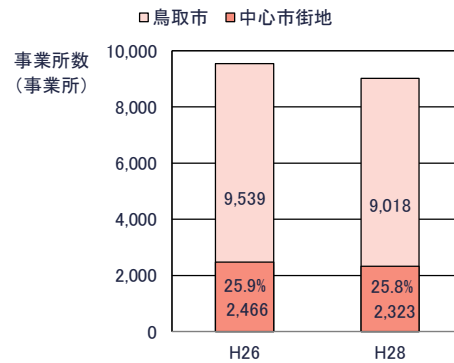


図2-6 事業所数の推移 (公務除く)

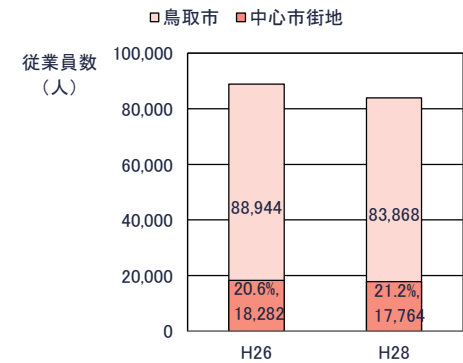


図2-7 従業員数の推移 (公務除く)

資料：平成26年は経済センサス基礎調査、平成28年は経済センサス活動調査

(第2号要件続き)

#### ④ 歩行者・自転車通行量の減少

中心市街地の20地点における歩行者・自転車通行量の平成25年度以降の推移をみると、平日・休日とも横ばいから微減傾向となっている。

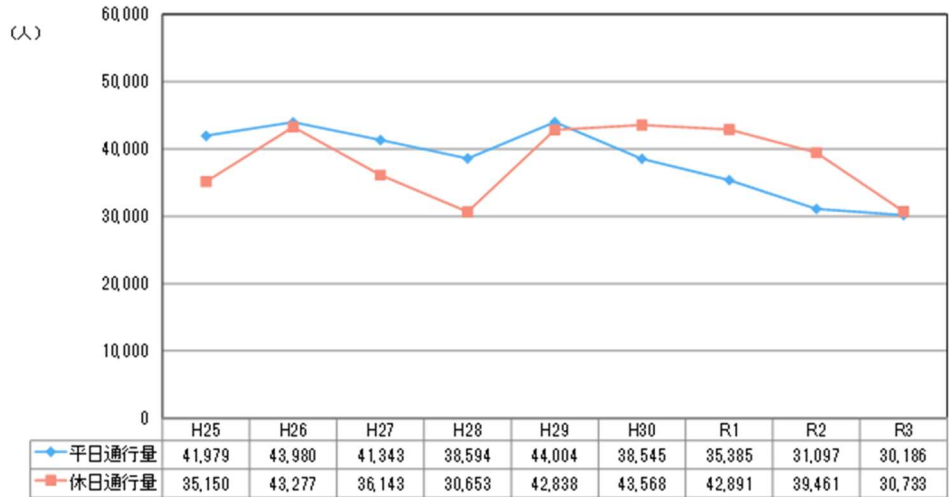


図2-8 中心市街地の20地点における歩行者・自転車通行量

資料：鳥取市商店街連合会「通行量調査結果報告書」

#### ⑤ 地価の下落

中心市街地の各地点において、地価は大きく下落している。中心市街地で最も高い栄町710番の令和4年公示地価は、平成19年の46.8%にまで落ち込んでいる。

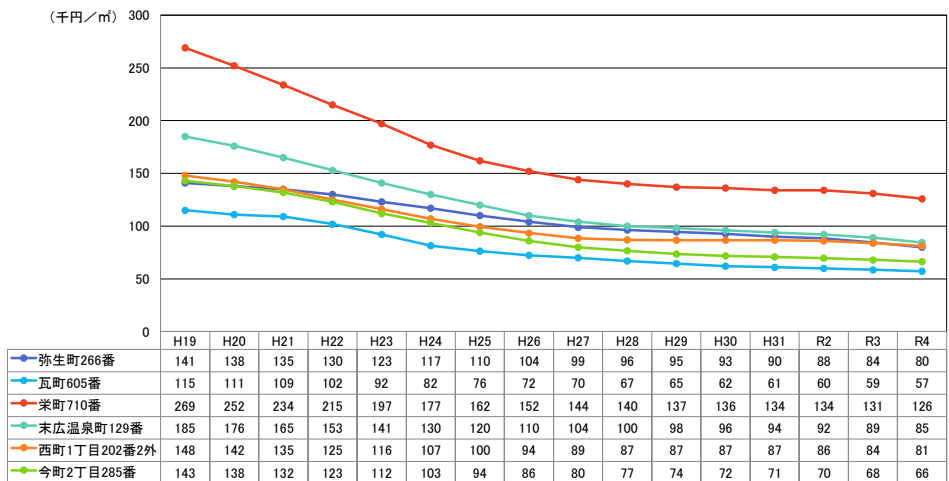


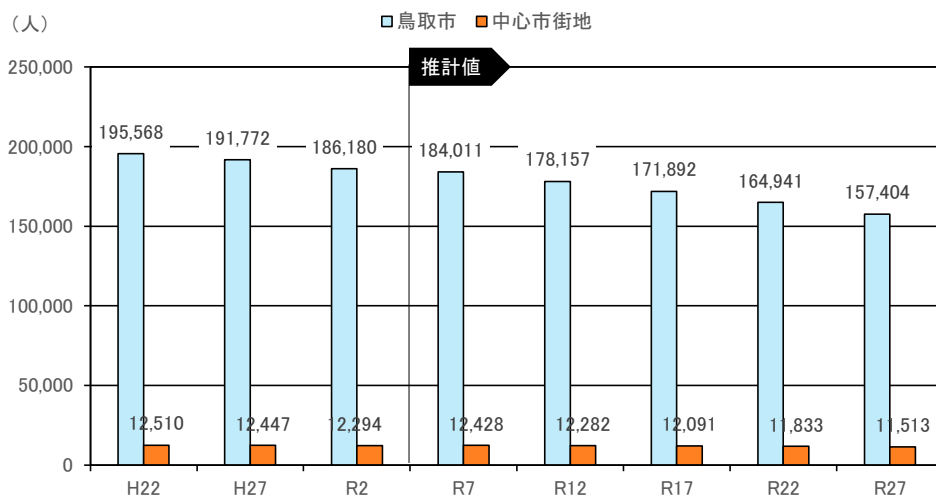
図2-9 中心市街地の地価の推移

資料：国土交通省「地価公示」

(第2号要件続き)

### ⑥ 人口の減少

中心市街地の人口は、近年はほぼ横ばいで推移している。しかしながら、本市の人口は令和2年3月末時点では186,180人（住民基本台帳人口）となっているが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年には157,404人まで減少するとされており、中心市街地においても現在の人口を今後も維持していくことは困難であると予測される。



※令和7年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」による推計値

図2-10 中心市街地の人口の推移

資料：令和2年までは住民基本台帳人口（各年3月末現在）

<p>第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>① 総合計画における位置付け(第11次鳥取市総合計画 令和3年4月)</p> <p>令和3年4月に策定した第11次鳥取市総合計画では、めざす将来像を「いつまでも暮らしたい、誰もが暮らしたくなる、自身と誇り・夢と希望に満ちた鳥取市」とし、その実現のためのまちづくり目標として、「誰もが自分らしく暮らし続けることができる、持続可能な地域共生のまち」、「人が行きかい、にぎわいあふれるまち」、「豊かな自然と調和して、安全・安心に暮らせるまち」を掲げている。その中で中心市街地の活性化を図ることとしており、具体的な施策、KPIを以下のとおり設定している。</p> <p>&lt;具体的な施策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①まちなか居住の推進</li> <li>②商業の活性化</li> <li>③鳥取駅周辺のにぎわい創出</li> <li>④遊休不動産を活用したまちづくりの推進</li> <li>⑤魅力あるまちづくりの推進</li> </ul> <p>&lt;KPI&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の居住人口（社会増減数）…5年間の平均をプラスにします。（R3～7年度）</li> <li>・ 中心市街地における歩行者・自転車通行量（平日・休日）…平日：20,900人、休日：20,900人（R7年度）</li> </ul>
--	--

## ② 都市計画マスタープランにおける位置付け(鳥取市都市計画マスタープラン 平成29年3月改訂)

既に高度な都市機能が集積している中心市街地を「中心拠点」、身近な生活サービス機能が集積している総合支所周辺などを「地域生活拠点」と定め、各拠点が提供するサービスを役割分担し、各拠点やその他の集落地をバスなどの公共交通で効率的に結ぶ「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指している。

この中で、中心市街地を次のように位置付けている。

- ・ 中心市街地を「中心拠点」として位置付け、市域の中心として、行政中枢機能・福祉・子育て・商業・業務・医療・金融・教育・文化などの多様な高次都市機能の集積と新たな文化・産業の創出及びそれらが市域全域に波及するための環境づくりを進め、賑わいと活気ある山陰地方をリードする中核市としての「求心力」を高めます。
- ・ 市域内外の人々が活発に交流する中心拠点として、公共交通の高いサービス水準を維持します。また、全市民が利用する高次都市機能の維持・充実と長期的な視点に基づく居住の促進を図り、高い人口密度を維持します。

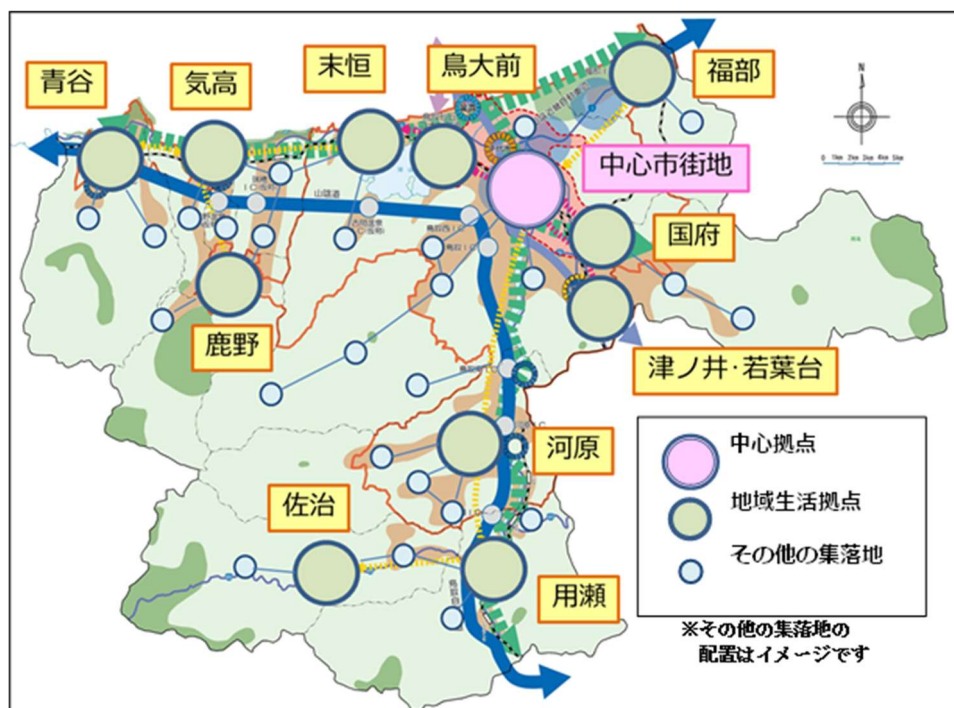


図2-11 「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の概念図

(第3号要件続き)

### ③ 中心市街地活性化の周辺への波及効果

中心市街地は、道路、公園、文化、教育、福祉、行政、交通機関等の多種多様な既存インフラやストックを有しており、厳しい財政事情の続く中で、効果的な投資を行うためにも、既存ストック等を最大限、有効活用することが必要である。

また、中心市街地の経済活動の増進により、税収の増加が見込まれ、市域全体を管理するコストを安定的に賄うことができ、周辺地域を含めた本市全域の活力の維持・向上につながる。

さらに、本市中心市街地は、県東部をはじめ但馬地方における要衝として、多様な都市機能が集積しており、住民の活動において欠かせない地域となっていることから、中心市街地の活性化によってもたらされる更なる利便性・各種サービスの向上などの効果は、市内外に波及するものである。