

倉吉市中心市街地活性化基本計画（素案）

平成27年2月

倉吉市

目次

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
(2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	6
(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析	19
(4) これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証	21
(5) 中心市街地活性化の課題	23
(6) 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）	23
2. 中心市街地の位置及び区域	
(1) 位置	25
(2) 区域	26
(3) 中心市街地に適合していることの説明	27
3. 中心市街地の活性化の目標	
(1) 中心市街地の基本テーマ	42
(2) 中心市街地活性化の基本的な方針	42
(3) 中心市街地活性化の目標と取組みの方向性	42
(4) 目標指標と数値	44
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	
(1) 市街地の整備改善の必要性	55
(2) 具体的事業の内容	55
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	
(1) 都市福利施設を整備の必要性	58
(2) 具体的事業の内容	58
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	
(1) 街なか居住の推進の必要性	61
(2) 具体的事業の内容	61

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	
(1) 商業の活性化の必要性	64
(2) 具体的事業の内容	64
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	
(1) 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の増進の必要性	75
(2) 具体的事業の内容	75
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
(1) 市町村の推進体制の整備等	78
(2) 中心市街地活性化協議会に関する事項	95
(3) 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等	100
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	
(1) 都市機能の集積の促進の考え方	101
(2) 都市計画手法の活用	103
(3) 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	104
(4) 都市機能の集積のための事業等	106
11. その他中心市街地の活性化に資する事項	
(1) 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	107
(2) 都市計画等との調和	107
(3) その他の事項	108
12. 認定基準に適合していることの説明	109

○ 基本計画の名称：倉吉市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：鳥取県倉吉市

○ 計画期間：平成27年7月～平成32年3月（計画期間4年9箇月）

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) 倉吉市の概要

○位置、地勢及び気候

倉吉市は鳥取県のほぼ中央に位置し、県庁所在地の鳥取市までは東に約41km、県西部の中心都市米子市までは西に約53kmの距離にあり、北は北栄町と湯梨浜町、東は三朝町、西は琴浦町と江府町、南は岡山県真庭市にそれぞれ接している。

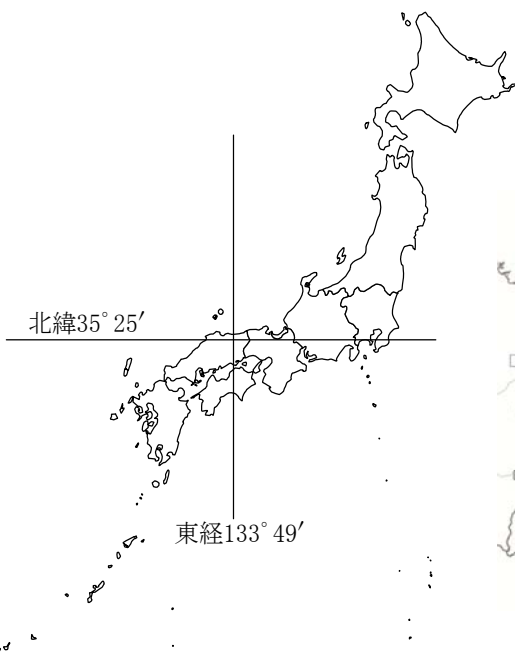
市域の総面積は272.06km²、人口は49,638人（平成26年1月住民基本台帳）であり、鳥取県で3番目の規模の都市となっている。

隣接する三朝町の津黒山を源とし、県下三大河川の1つである天神川が市北東部を南北に、日本四名山の1つである大山の東山麓を源とする小鴨川が市南西部から北東部にかけて流下しているほか、市北東部にはこれらの河川に沿うように市街地が帯状に連なっている。

倉吉市の気候は年平均約14.6℃、年間降水量約1,746mmであり、全体的に雨も積雪量も少なく、四季を通じて過ごしやすい温暖な気候となっている。

市役所の位置(葵町 722番地)

東経133°49′ 北緯35°25′ 海拔24.8m



○倉吉市の歴史及び沿革

倉吉は、今から約 1300 年前の律令時代に伯耆国の国府（国ごとに置かれた役所）が置かれ、室町時代には伯耆守護の山名氏の拠点が置かれるなど、現在の鳥取県の中・西部の政治・経済・文化の中心的な位置を占めていた。

室町時代の後期における地元の国人南条氏による支配の後、関ヶ原の戦いを経て、米子藩の中村氏の所領となったが、中村氏の改易により天領となり、その後、安房里見氏が安房館山藩から移されたが、すぐに鳥取藩の池田氏による支配となり、以降、鳥取藩の家老によって治められた。

その後、明治維新を経て、明治 22 年に町村制が施行され久米郡倉吉町が発足し、数度の町村合併の後、昭和 28 年に倉吉市制となり、平成 17 年には東伯郡関金町を編入合併し、現在の倉吉市に至っている。

倉吉市は古くから農業が盛んに行われ、現在では主要なものとして、米、キャベツ、メロン、スイカ、二十世紀梨などが生産されている一方で、商工業の面では古くは、木綿や「稲扱千歯」（いなこきせんば）の生産で有名であり、近代以降は、養蚕業に伴う製糸業など繊維産業が盛んで、現在では、主に食品製造業、電気機械器具製造業、電子部品製造業などの産業が立地し、製造業が主な産業となっている。

また、観光業においては、倉吉市は市内の「日本の名湯 100 選」に選定されている関金温泉と周辺の「三朝・はわい・東郷」の 4 つの温泉地の玄関口として重要な位置を占めている以外に、美しい日本の歴史風土 100 選に選ばれた伯耆国の国庁跡、国分寺跡、陣屋町、倉吉の街並みがあり、中でも、「重要伝統的建造物群保存地区」や、酒と醤油の香るスポットとして「かおり風景 100 選」に認定されている白壁土蔵群・赤瓦周辺の街並みのほか、「森林浴の森日本 100 選」「日本の都市公園 100 選」「さくら名所 100 選」に選定された打吹山・打吹公園など、地域の魅力を活かした観光資源が豊富に存在している。また、鳥取県の名産である二十世紀梨のテーマパークである「鳥取二十世紀梨記念館」を含む交流拠点として「倉吉パークスクエア」が存在しており、倉吉市では、これらの豊富な観光資源を活かすために各観光スポットと温泉地を広域連携させる「とっとり梨の花温泉郷」の取組みなどを通じて、まち全体の活性化を図ることを目指している。

【伯耆国の国府跡】



【倉吉陣屋絵図】



2) 中心市街地の概要

○中心市街地の歴史及び沿革

倉吉市は鳥取県中部の中心都市として古くから発展してきた。

まちの歴史は中世に山名氏が城下町を築いたところに始まり、室町時代の後期、地元の国人南条氏によって本格的な城下町が形成され、江戸時代は池田藩の家老の陣屋町として明治維新まで職人、商人の町として発展し、鳥取県中部の中心的なまちとして形成された。

時代は下って明治 36 年に山陰線として上井地区に倉吉駅（←上井駅←倉吉駅）が、さらに、大正元年に倉吉線として打吹地区に打吹駅（←倉吉駅）が開業し、現在の打吹地区と駅周辺地区は、倉吉の拠点として発展した（昭和の終わりごろに倉吉線は廃止されたが、路線バスにより補完されている）。

交通の拠点としての駅が整備されたことに伴い、その後、駅を中心に市街地が急速に拡大し、大規模なショッピングセンターの開設や病院の立地など、都市機能の立地も進んだ。

こうして、倉吉市では、歴史的なまちとしての打吹地区と交通利便性の高い駅周辺地区を中心とした都市の構造が形成された。

中心市街地には、倉吉市役所をはじめとし、鳥取県中部総合事務所や国の合同庁舎等の行政施設や、JR 倉吉駅とそれに複合した行政施設のほか、博物館や資料館等の歴史・文化施設、打吹山を中心とした緑の公共空間、打吹公園に立地する陸上競技場や武道館、野球場等の多様な都市機能が集積している。

【伯耆国倉吉侍屋敷町屋之図】



【交通状態観測地点：倉吉市誌】



○中心市街地の歴史的・文化的資源

【白壁土蔵群】

玉川沿いに並ぶ白壁土蔵群は、江戸・明治期に建てられたものが多く、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。

玉川に架けられた石橋や、赤瓦に白い漆喰壁の落ちついた風情のある街並みとなっている。老舗の造り酒屋、醤油屋のお店や蔵から香りが漂うことから「かおり風景 100 選」に選定されている。



【やばせあらい八橋往来】

八橋往来は、伯耆国の中心であった倉吉と八橋（琴浦町）を結ぶ奈良時代からの街道。

その昔、伊能忠敬もこの街道を歩いて測量を行った。国の登録有形文化財などが随所に立ち並ぶ。



【うづまき打吹山】

天女伝説に由来する名前を持つこの山は、倉吉市民の心のよりどころであり、「森林浴の森 100 選」にも選ばれた全体が原生林に覆われた自然の宝庫である山である。

近年では、トレッキングコースとしての利用もあり、新たな活用もなされてきている。



【打吹公園】

打吹公園は、皇太子嘉仁親王皇太子（後の大正天皇）が、山陰行啓されることから、造園された公園である。多種多様な桜やツツジは見事で、園内には大正天皇ゆかりの飛龍閣や小動物もおり、「さくらの名所 100 選」、「日本都市公園 100 選」に選定されている。

園内の飛龍閣は、明治 37 年に建築され、明治 40 年に皇太子嘉仁親王皇太子の宿舎として使用され、平成 8 年に鳥取県民の建物 100 選に選定、平成 23 年には国登録有形文化財に指定されている。



【倉吉パークスクエア】

倉吉パークスクエアは、平成 13 年に人と文化の情報交流拠点として興和紡績倉吉工場跡地に整備された。文化・観光・娯楽などの施設で構成されており、多くの人で賑わう交流ゾーンとして市民に親しまれている。この施設には、倉吉未来中心（コンベンションホール）、交流プラザ、ふれあい広場、歴史公園、飲食物販施設、屋外遊具、温水プール、鳥取二十世紀梨記念館等がある。



【倉吉博物館】

倉吉博物館は、昭和 49 年に開館。倉吉市のシンボルである打吹山のふもと、打吹公園椿の平（つばきのなる）の東端にあり、周囲はツバキ、サクラ、スタシイなどの豊かな緑に囲まれている。展示室は美術部門と歴史部門からなり、前田寛治、菅橋彦をはじめ郷土にゆかりのある洋画家、日本画家の作品を展示している。



【倉吉歴史民俗資料館】

倉吉歴史民俗資料館は昭和 57 年、倉吉博物館の南側山手に建設され、開館した。当資料館は、民俗資料を研究・保存・展示すると共に、埋蔵文化財発掘調査によって出土した考古資料を研究・整理する埋蔵文化財センターとしての機能をもっている。



【緑の彫刻プロムナード】

昭和 60 年 3 月に廃止された国鉄倉吉線の跡地を残したいという構想から整備された。この緑の彫刻プロムナードには、日本を代表する彫刻家の作品が多数設置され、1.8km の野外美術館としての役割を担う散歩道として、位置付けられている。



【エキパル倉吉】

エキパル倉吉は、倉吉市の新たな交流拠点として平成 23 年に完成した JR 倉吉駅と複合された行政施設である。多目的ホールや交流ホール、物産館である「くらよし駅ヨコプラザ」、行政サービスコーナー、観光案内所等施設が設置されている。

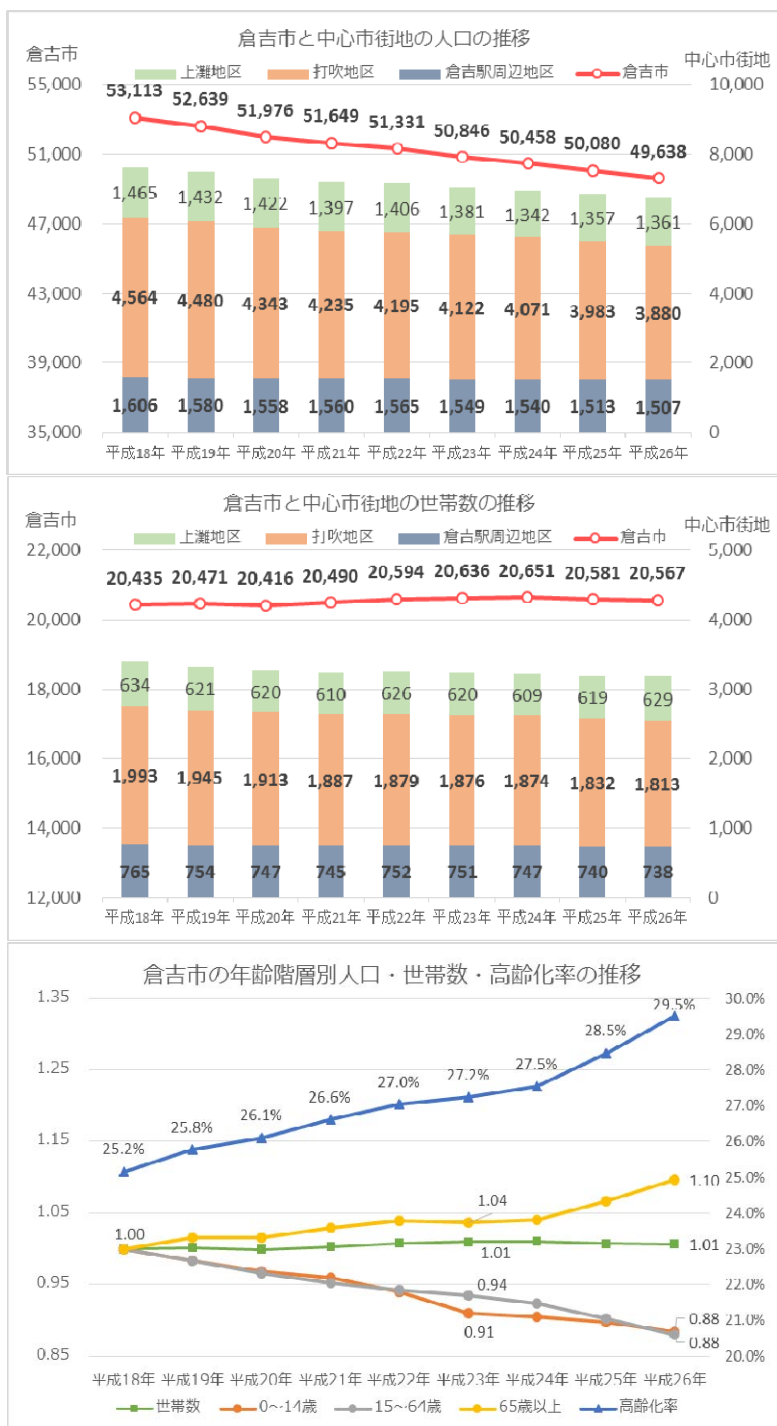


(2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

1) 人口および世帯の動向

市の総人口は、平成18年から右肩下がりに減少しており、平成26年の総人口は、平成18年の93%にあたる約49,600人となっている。中心市街地の総人口も同様に減少傾向となっており、平成26年の総人口は平成18年の約88%にあたる約6,700人となり、減少傾向が強くなっている。一方、世帯数は、市では微増傾向にあるが、中心市街地では減少傾向にあり、中心市街地では人口、世帯ともに減少している。

年齢区分別人口推移をみると、年少人口、生産年齢人口は右肩下がりに低下している一方で、65歳以上の老年人口は右肩上がりに増加している。それに伴い、高齢化率も約10年で5%近くも増加している。



出典：住民基本台帳（各年1月）

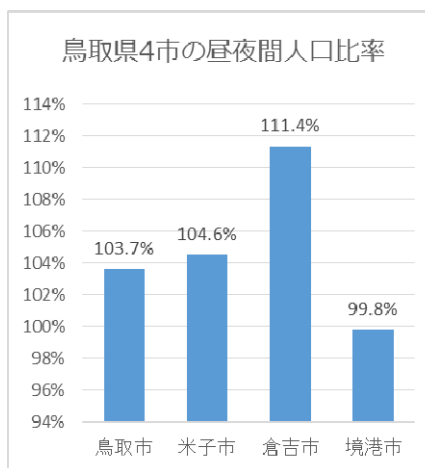
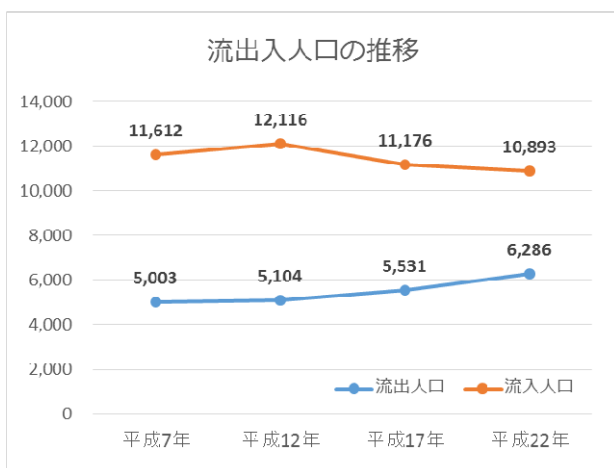
○人口の流入・流出状況

平成7年からの推移をみると、夜間人口、昼間人口ともに微減傾向にある。流入人口の減少傾向に比べて流出人口の増加傾向が強く、昼夜間人口比率の推移をみても微減傾向にあることから、就業者・通学者の流入人口が減少している。一方で、倉吉市の昼夜間人口比率は鳥取県の他都市に比べて高くなっており、県内では就業者・通学者を多く抱える都市となっている。

【昼夜間人口比率】

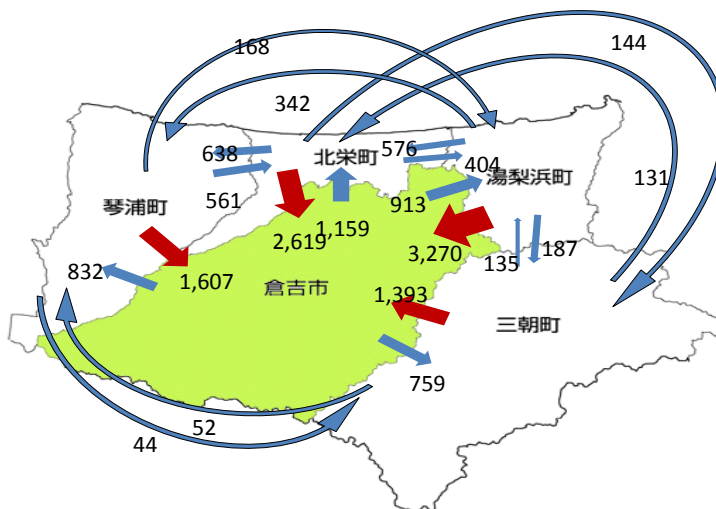
	夜間人口 (人)	流出人口 (人)	昼間人口 (人)	流入人口 (人)	昼夜間 人口比率
平成7年	51,107	5,003	57,759	11,612	113.0%
平成12年	49,681	5,104	56,756	12,116	114.2%
平成17年	52,579	5,531	58,676	11,176	111.6%
平成22年	50,720	6,286	56,480	10,893	111.4%

注釈： 昼夜間人口比率＝（昼間人口／常住人口）×100



出典：国勢調査

【通勤・通学の状況】

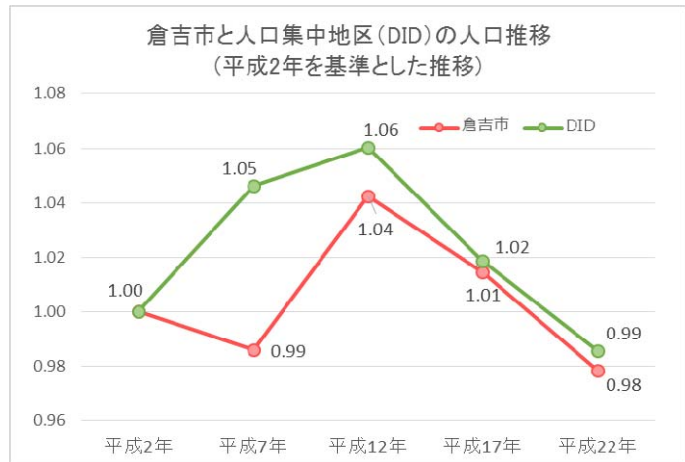


資料：平成22年国勢調査（単位：人）

○人口集中地区の状況

平成2年からの推移をみると、人口集中地区では面積は広くなる一方で、人口は平成12年をピークに右肩下がりに減少し、平成2年の人口とほぼ同規模の人口となっている。

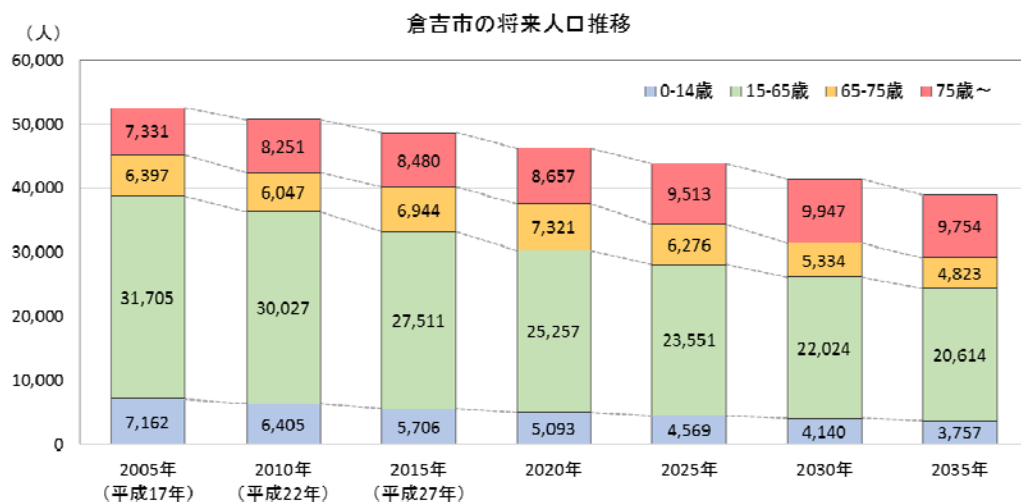
	倉吉市	人口集中地区(DID)	
	人口 (人)	人口 (人)	面積 (km ²)
平成2年	51,834	18,337	4.70
平成7年	51,107	19,187	5.40
平成12年	54,027	19,441	5.95
平成17年	52,592	18,682	5.86
平成22年	50,720	18,076	5.71



出典：各年国勢調査

○人口推計

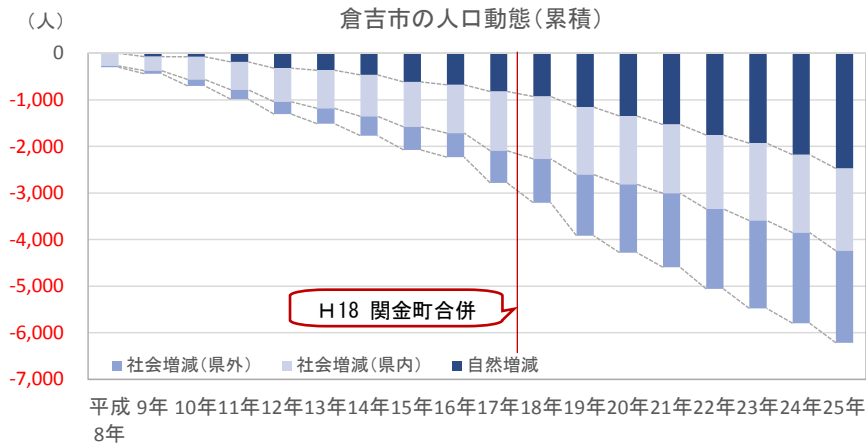
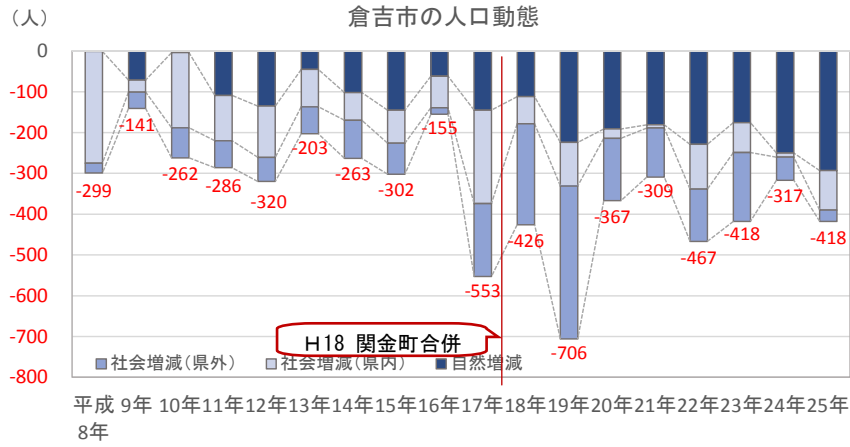
倉吉市の将来人口は右肩下がりに減少すると推計される。年齢区分別にみると、年少人口、生産年齢人口は右肩下がりに減少し、65歳以上の老年人口は、65-75歳は2020年をピークに減少し、75歳以上の老年人口は2030年まで増加の傾向にあると推計される。



出典：国立社会保障・人口問題研究所 将来人口推計より作成。

○人口動態、県外県内への転出入

平成9年から人口の社会増減をみると、平成17～19年に、特に県外への大幅な社会減が起こっていたが、近年は社会減の数は減少している。



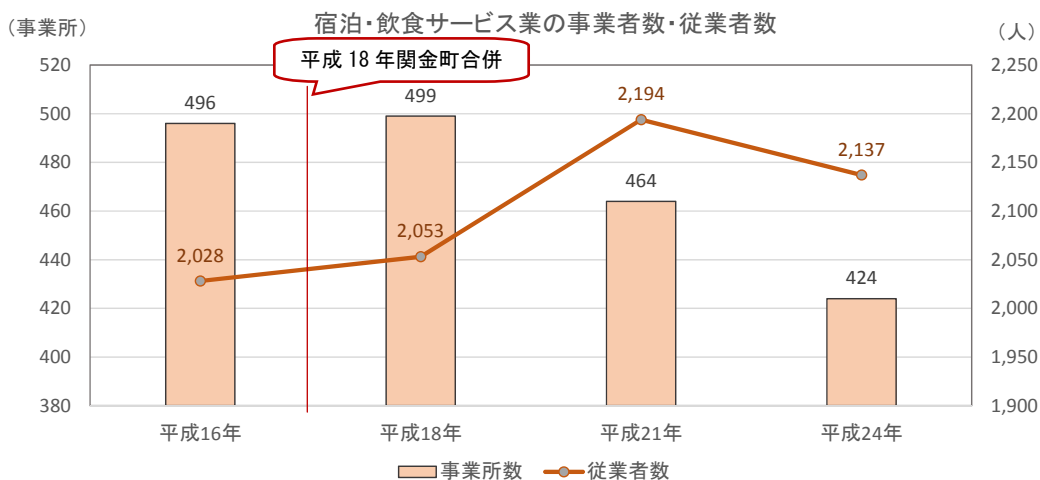
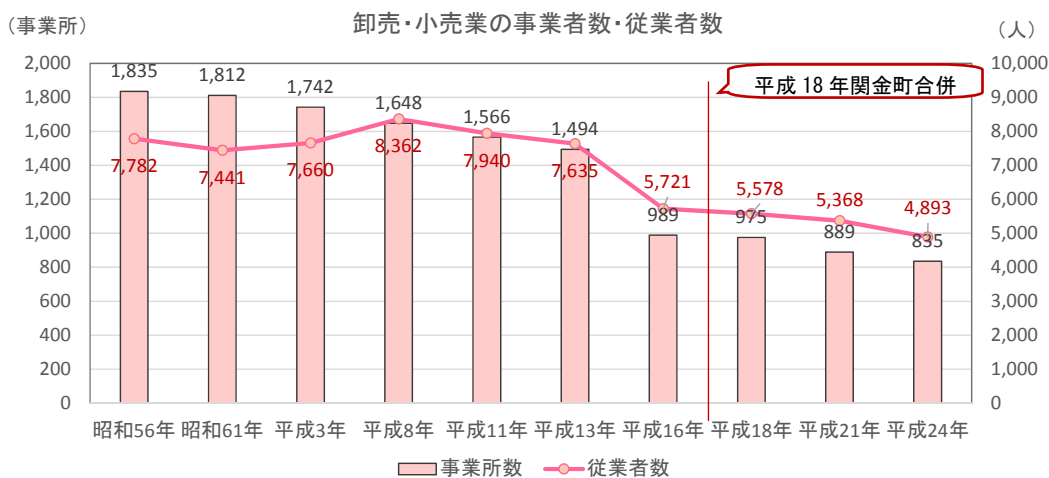
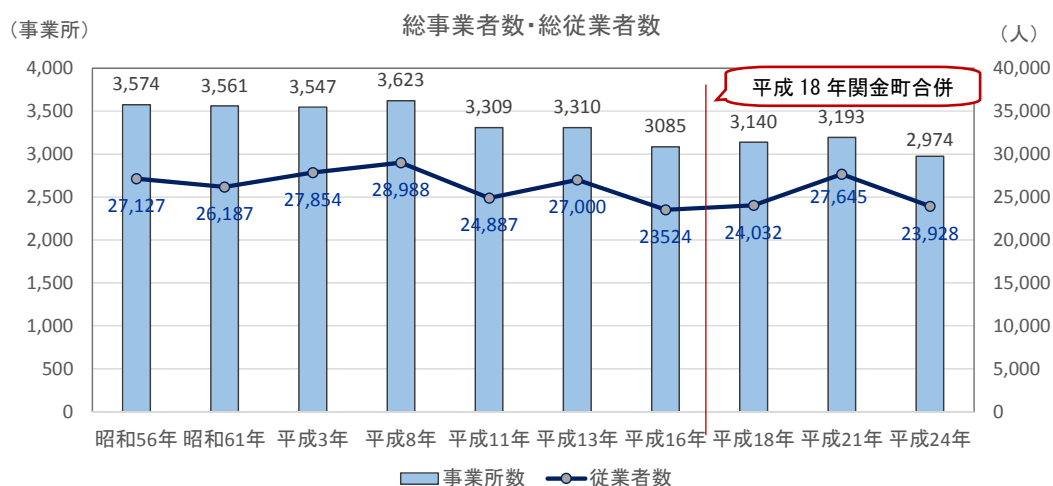
出典：倉吉市市勢要覧より作成

2) 産業・経済に関する状況

①事業所数・従業者数

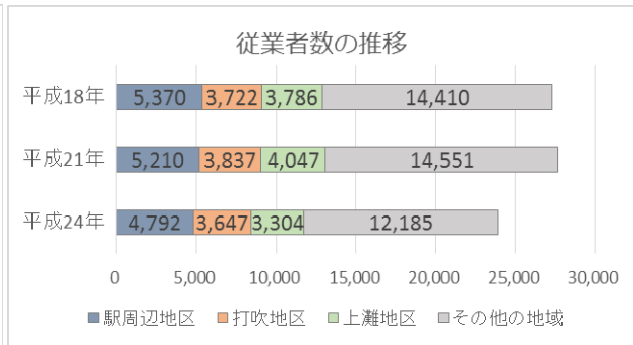
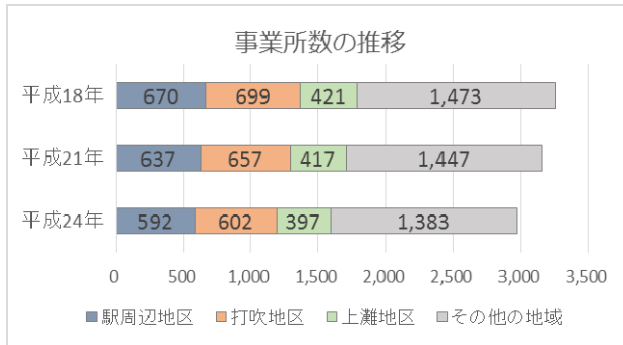
倉吉市の事業所数は減少傾向にあるが、従業者数はほぼ横ばいであり、事業所の大型化がうかがえる。卸売・小売業については事業所数・従業者数が年々減少しており、宿泊・飲食サービス業についても事業所数が近年減少し、従業者数も平成21年をピークに減少している。

中心市街地の市全体に対する事業者・従業者数の割合は、ほぼ横ばいであり、中心市街地においても事業所数、従業者数ともに減少している傾向にある。



出典：事業所・企業統計調査（～H18）および経済センサス（H21, 24）

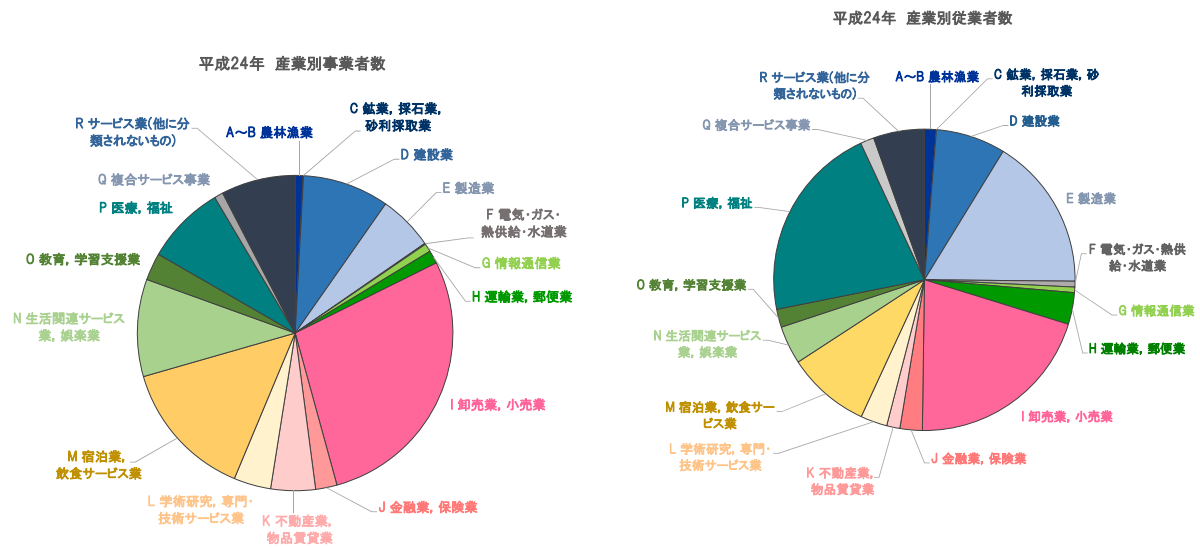
		平成 18 年	平成 21 年	平成 24 年
事業所数	倉吉市	3,263	3,158	2,974
	中心市街地	1,790	1,711	1,591
	構成比	54.9%	54.2%	53.5%
従業者数	倉吉市	26,266	26,570	23,928
	中心市街地	12,878	13,094	11,743
	構成比	49.0%	49.3%	49.1%



出典：事業所・企業統計調査（H18）および経済センサス（H21、24）

●産業構造について

事業所数は、卸売・小売業が最も多く、次いで宿泊・飲食サービス業が多くなっており、従業者数は、医療・福祉と卸売・小売業が多く、次いで建設業が多くなっている。



出典：経済センサス（H24）

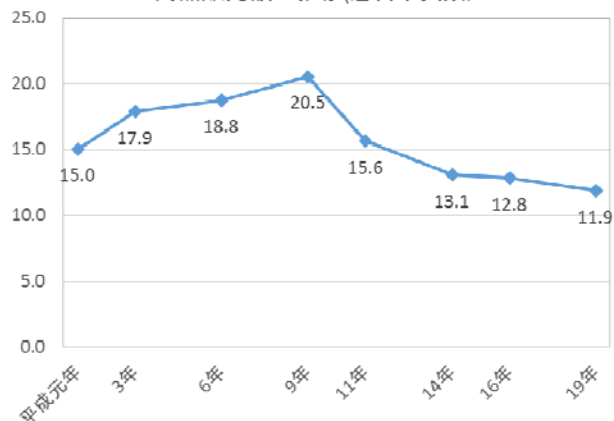
②倉吉市の主要商業集積地の店舗数・従業者数・年間商品販売額・売場面積

倉吉市の卸売・小売業年間商品販売額は、平成9年をピークに右肩下がりに減少している。その傾向は全国、鳥取県と比べると減少幅が大きい。

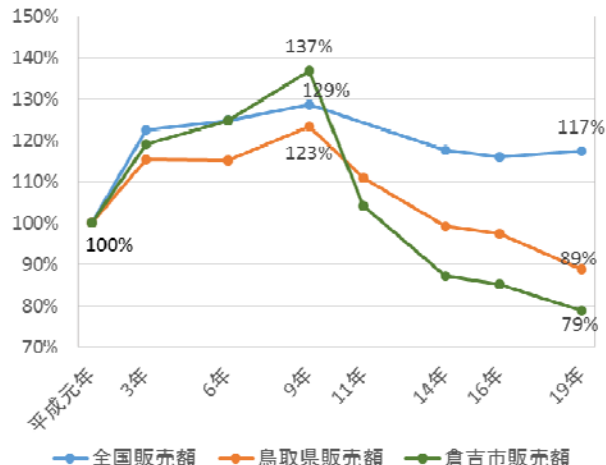
倉吉市の商業集積地（上井銀座商店街、宮川町地区、倉吉銀座商店街、打吹商店街、新町地区、昭和町・住吉町地区、倉吉サンピア周辺地区、駅前通り、倉吉パープルタウン、国道179号沿線駅南地区、国道179号バイパス沿線地区）の小売業の近年の傾向を見ると、事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積の全てが減少しており、市に対するシェアも同様の傾向となっている。

■卸売・小売業の商品販売額の推移

商品販売額の推移(倉吉市実数)



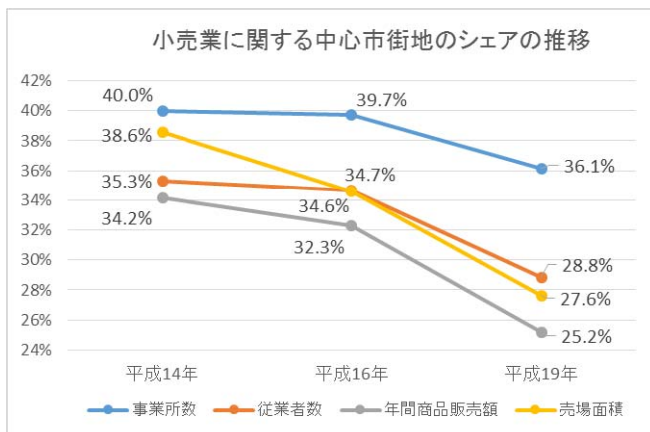
商品販売額の推移(全国、鳥取県との比較)



■小売業の集積推移

		小売業 (商業統計調査)			卸売業・小売業 (経済センサス調査)	
		平成14年	平成19年	平成19年	平成21年	平成24年
事業所数 (店)	倉吉市	826	780	776	889	835
	中心市街地	330	310	281	304	292
	シェア	40.0%	39.7%	36.1%	34.1%	35.0%
従業者数 (人)	倉吉市	4,496	3,879	4,182	5,368	4,893
	中心市街地	1,587	1,345	1,206	1,526	1,304
	シェア	35.3%	34.7%	28.8%	28.4%	26.6%
年間商品 販売額 (万円)	倉吉市	70,373	68,029	69,166	—	—
	中心市街地	24,045	21,948	17,397	—	—
	シェア	34.2%	32.3%	25.2%	—	—
売場面積 (㎡)	倉吉市	103,462	96,322	97,511	—	—
	中心市街地	39,931	33,347	26,953	—	—
	シェア	38.6%	34.6%	27.6%	—	—

注) 中心市街地地域の割合に応じて算出



■中心市街地の主要商業集積地

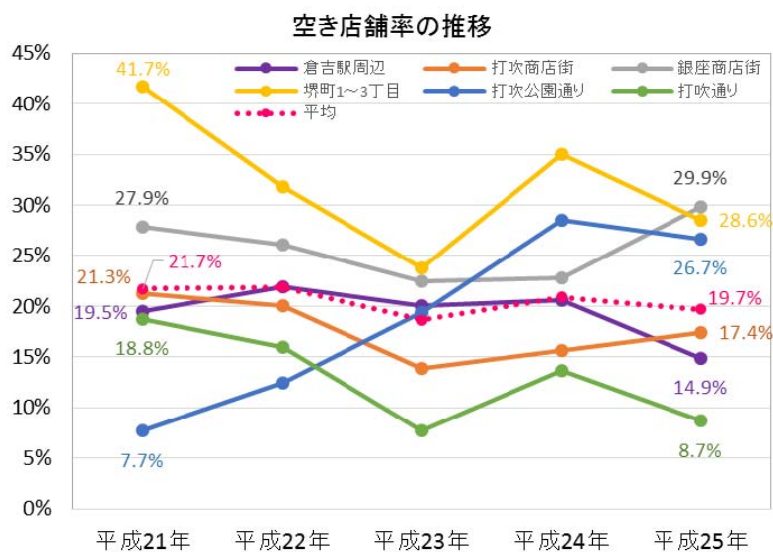
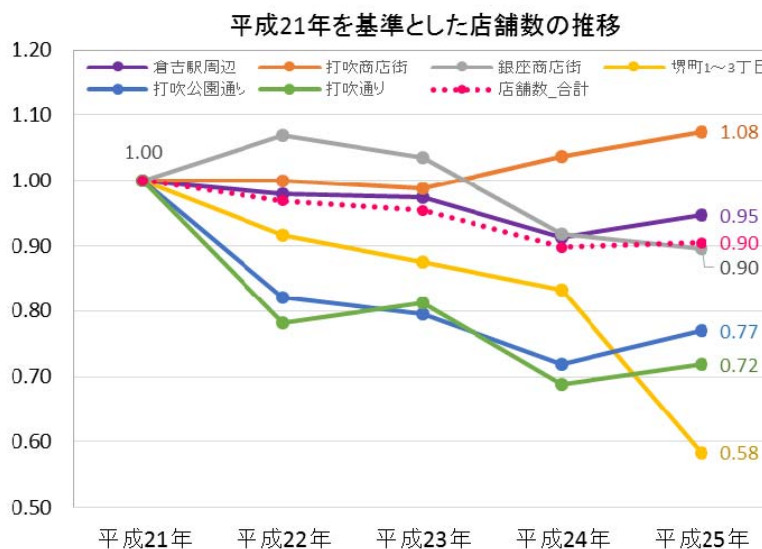
- ・ 上井銀座商店街
- ・ 宮川町地区
- ・ 倉吉銀座商店街
- ・ 打吹商店街
- ・ 新町地区
- ・ 昭和町・住吉町地区
- ・ 倉吉サンピア周辺地区
- ・ 駅前通り
- ・ 倉吉パープルタウン
- ・ 国道179号沿線駅南地区

③店舗数と空き店舗率

店舗数の推移をみると、特に集積規模の小さな地区において店舗数の減少傾向が顕著であり、商業集積の低下がうかがえる。他方、比較的集積規模の大きな商店街、地区においては、店舗数の減少は比較的軽微であるものの、いずれも15%以上の空き店舗率を示し、なかには、30%近い水準に達している地区もあるなど、商業集積の低下がうかがえる

■店舗総数（実数）

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
倉吉駅周辺	149	146	145	136	141
打吹商店街	80	80	79	83	86
銀座商店街	86	92	89	79	77
堺町1～3丁目	24	22	21	20	14
打吹公園通り	39	32	31	28	30
打吹通り	32	25	26	22	23
店舗数 合計	410	397	391	368	371

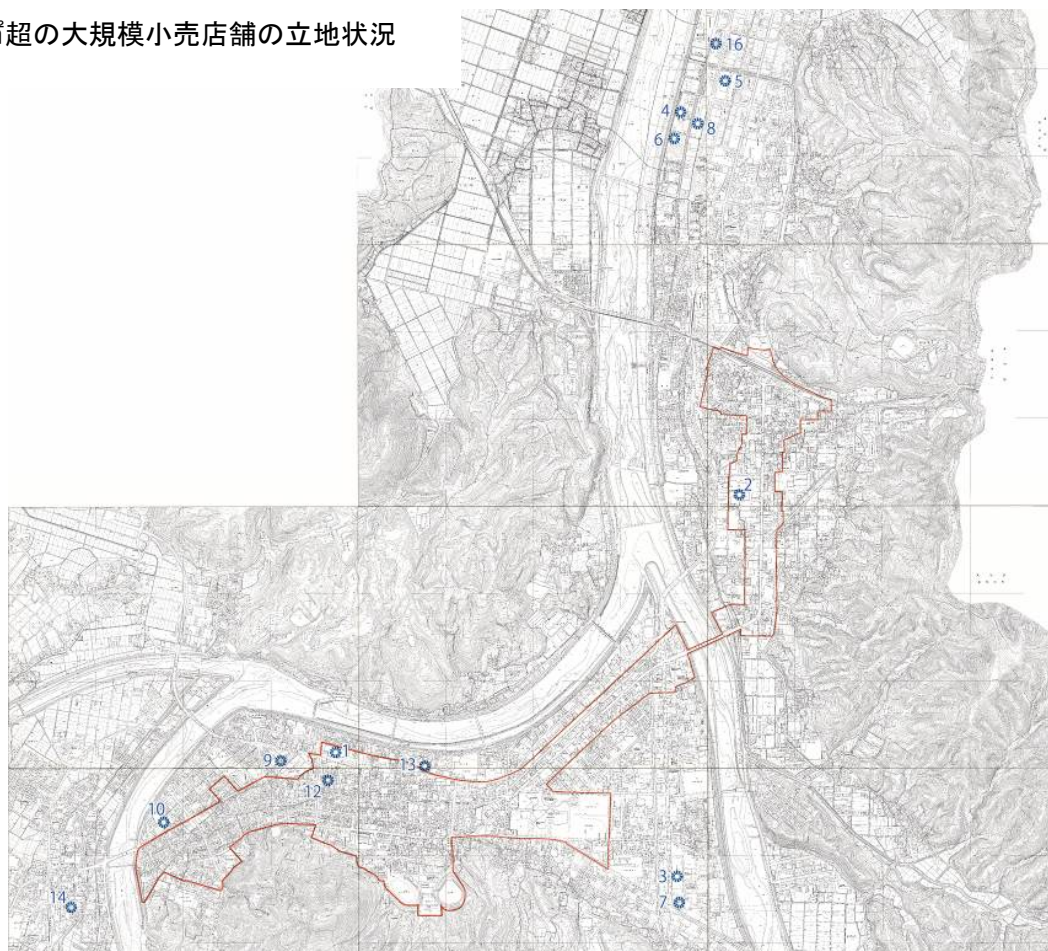


出典：倉吉市 平成25年度空店舗調査

④大規模小売店舗

中心市街地及びその近接地には、食料品スーパーや家具店等、日用品販売の大規模小売店舗が多数立地している。特に1万㎡超の大型の生活食料品スーパーが立地していることで、他地域からの利用も多くなっている。

○1,000㎡超の大規模小売店舗の立地状況



○倉吉市の大規模小売店舗一覧（※は中心市街地内に立地する店舗）

出典：大型小売店舗総覧

	店舗名	住所	店舗面積	開設年月
1	マルワ倉吉(旧ダイエー)※	大正町 2-61-2	15,684 ㎡ ※延床面積	198.10
2	倉吉ショッピングセンターパープルタウン※	山根 557-1	11,377 ㎡	1981.11
3	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店本館	下田中町 947-2	9,823 ㎡	1998.11
4	ホームプラザナフコ倉吉北店	河北町 128-1	4,994 ㎡	2011.12
5	東宝河北 PLAZA	福庭町 2-88	3,753 ㎡	1994.12
6	ラ・ムー倉吉南店	福吉町 1365-1	2,847 ㎡	2011.04
7	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店・園芸ペット館	米田町 2-54-1	2,211 ㎡	1998.11
8	100 満ボルト倉吉本店	河北町 162	2,150 ㎡	2005.10
9	ラ・ムー倉吉店	河北町 125-1	2,144 ㎡	2006.10
10	ハウジングランドいない倉吉西店	河北町 1696-1	1,938 ㎡	1993.09
11	ヤマダ電機テックランド倉吉店	清谷町 2-143	1,467 ㎡	2013.03
12	家具センター加納※	大正町 1075	1,458 ㎡	1980.04
13	本内家具店	堺町 3-38	1,368 ㎡	1978.09
14	東宝ストア西倉吉店	西倉吉町 13-5	1,341 ㎡	1991.03
15	丸合西倉吉店	生田 348-1	1,200 ㎡	1998.07
16	TSUTAYA 倉吉店	清谷町 2-47	1,184 ㎡	1999.04
17	ジュンテンドー西倉吉店	生田 350	1,063 ㎡	1993.11

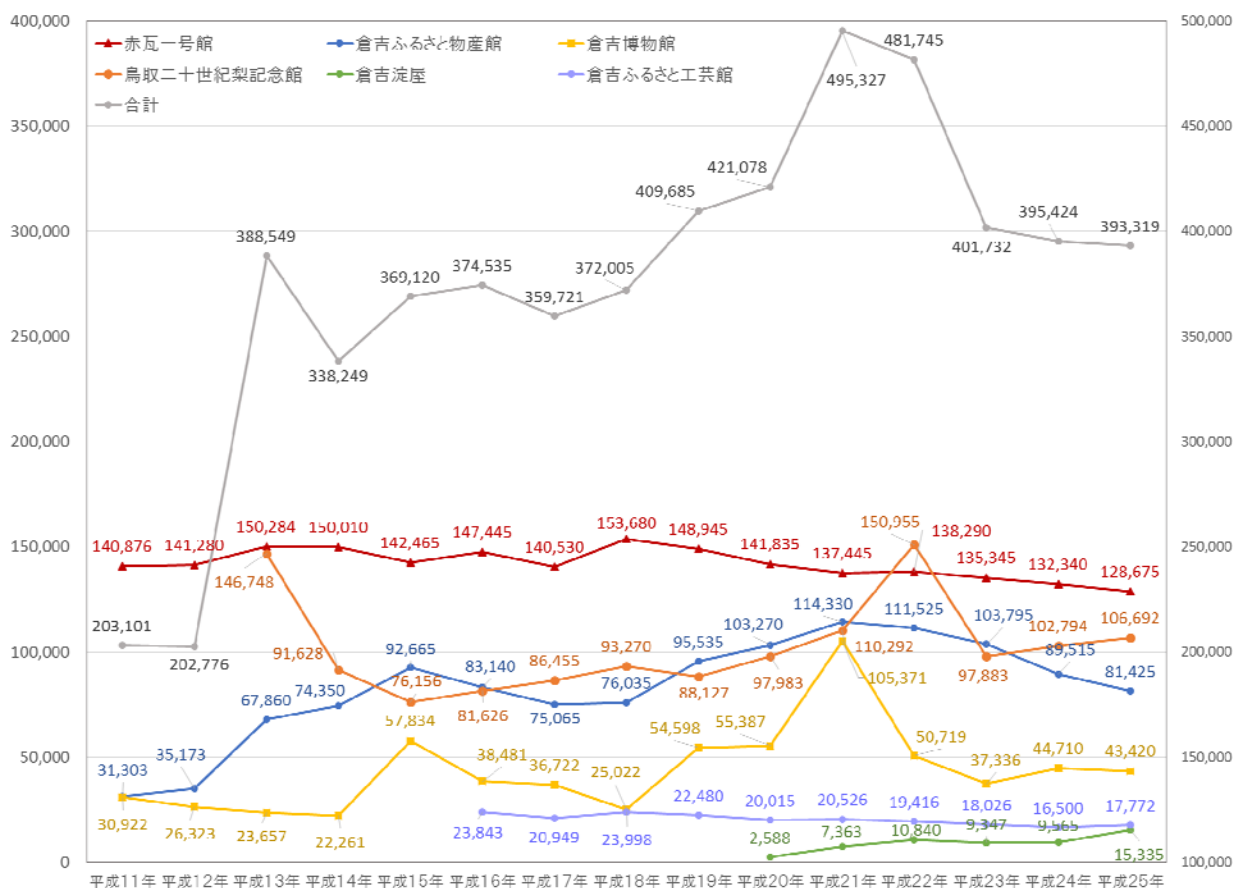
○観光

倉吉市の主要観光施設における入込客数は、大きな変動を繰り返しながらも増加しつつあった平成20年度までに対して、平成21年度以降は一貫して減少を続けており、倉吉の観光の象徴の一つである赤瓦一号館への来訪者が減少を続けていることとあわせて考えても、観光の衰退傾向がみられる。

施設名	住所	施設分類	平成25年 入込客数
倉吉博物館	仲ノ町 3445-8	文化・歴史	43,420 人
鳥取二十世紀梨記念館	駄経寺町 198-4	文化・歴史	106,692 人
赤瓦一号館	新町1丁目 2441	産業観光	128,675 人
倉吉ふるさと工芸館	東仲町 2606	産業観光	17,772 人
倉吉ふるさと物産館	仲ノ町 210	産業観光	81,425 人
倉吉淀屋	東岩倉町 2280-3,4	産業観光	15,335 人

(人/年)

倉吉市主要観光施設の観光入込客数



出典：倉吉市による各施設へ調査

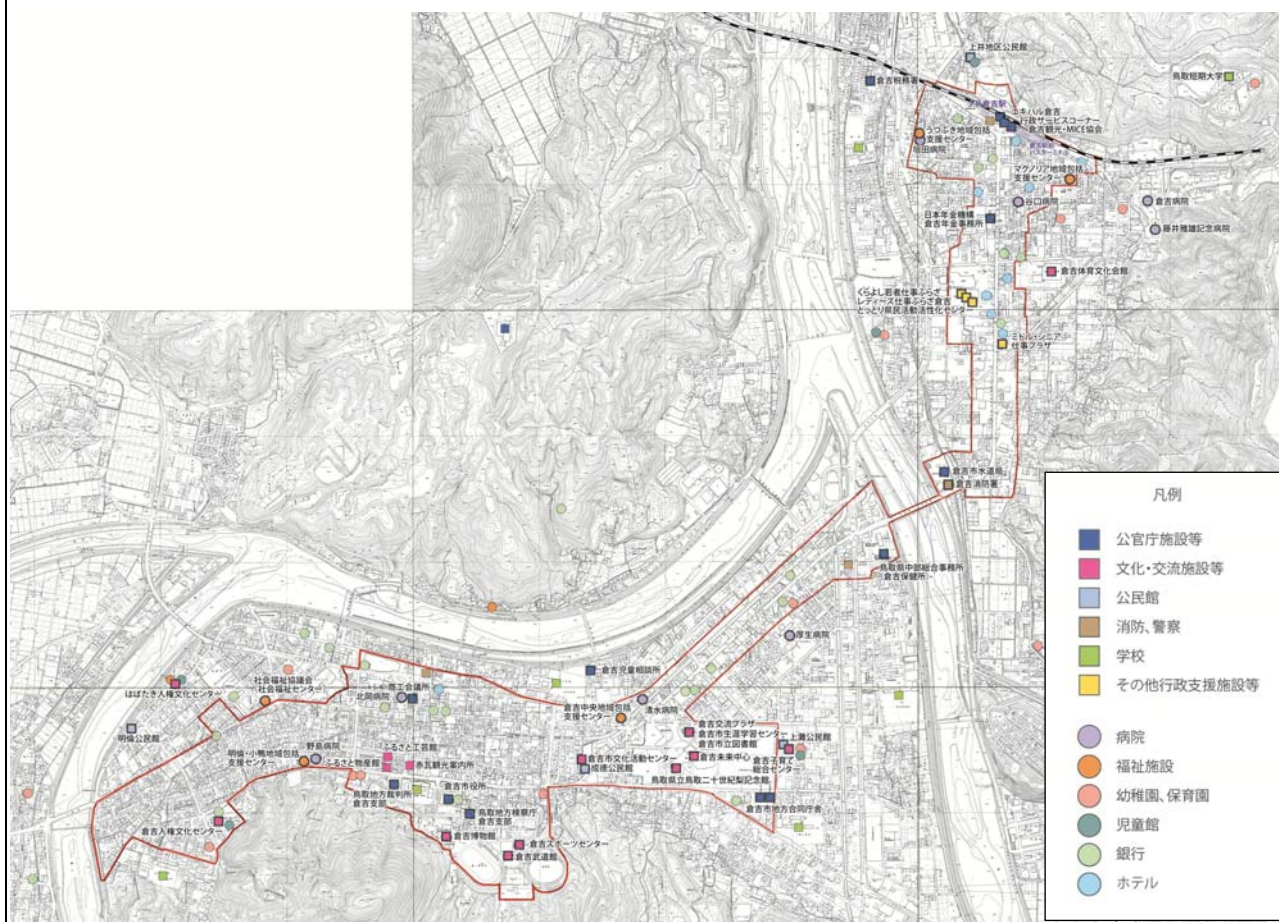
3) 都市機能

行政機関等の公共施設、病院や子育て支援施設等の医療・福祉施設、文化・スポーツ施設、教育施設等、各種の公共公益機能が中心市街地に集積していることに加え、金融機関やホテルなど、都市の中心性を示す指標とも捉えられる民間施設に関しても、高い集積がみられる状況にある。

駅周辺地区は、交通の拠点であるJR倉吉駅の改良と一体に交流ホールや観光案内所、行政サービスコーナーなどが一体化された複合公共施設「エキパル倉吉」が整備されたことにより、鳥取県中部地域の中心都市・倉吉の広域的な玄関口としての役割を果たしているとともに、複合商業施設「パープルタウン」の施設内やその周辺に複数の公共的機関が集積するほか、ホテル、商業施設、飲食店等が集積している。

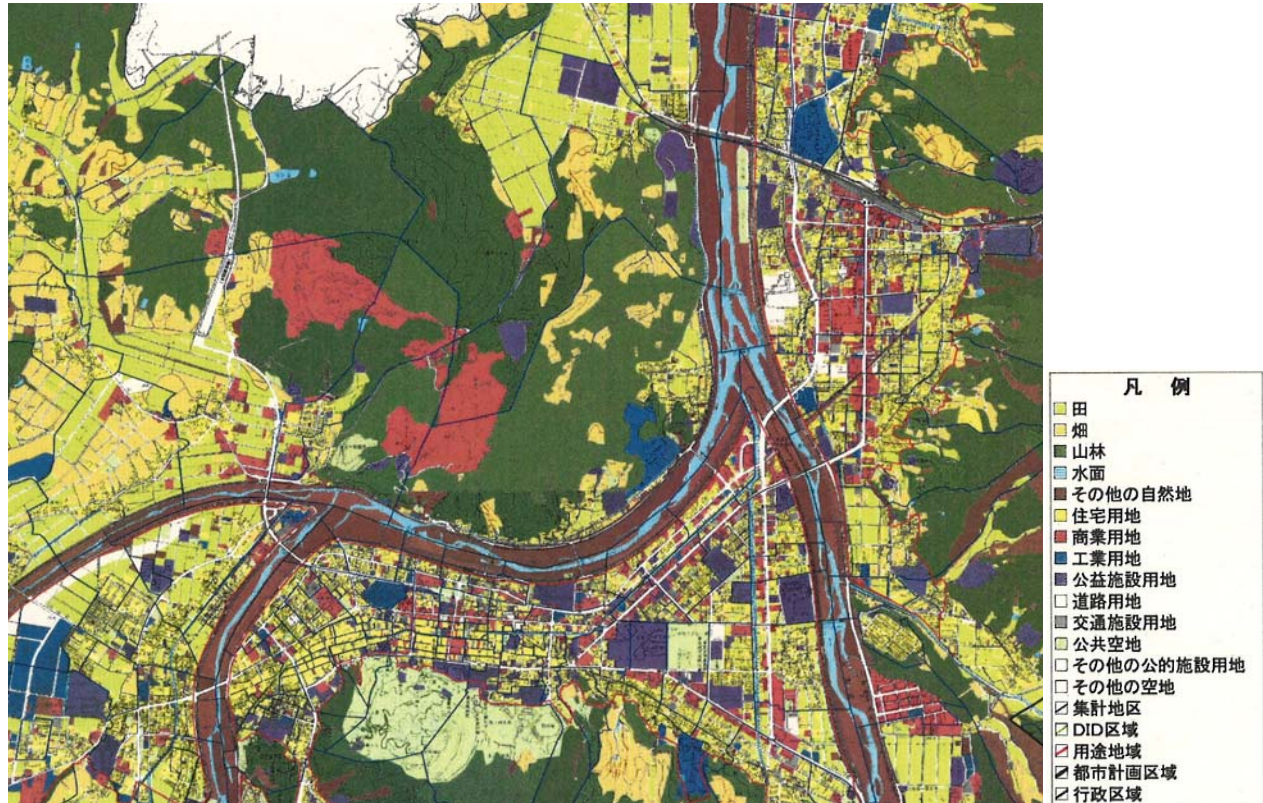
一方、打吹地区は長い歴史の中から発展し、市役所等の行政機関、文化・スポーツ施設等の公共公益施設が多数集積していることに加えて、伝統的建造物群等の歴史的な資源をいかした観光施設等が数多く集積しているなど、駅周辺地区とは異なる役割を果たしている。

また、両地区をつなぐ地域では、地方公共団体である鳥取県の中部の出先機関である中部総合事務所や、市立図書館、二十世紀梨記念館、交流施設等で構成される文化交流複合施設「パークスクエア」が存在している。



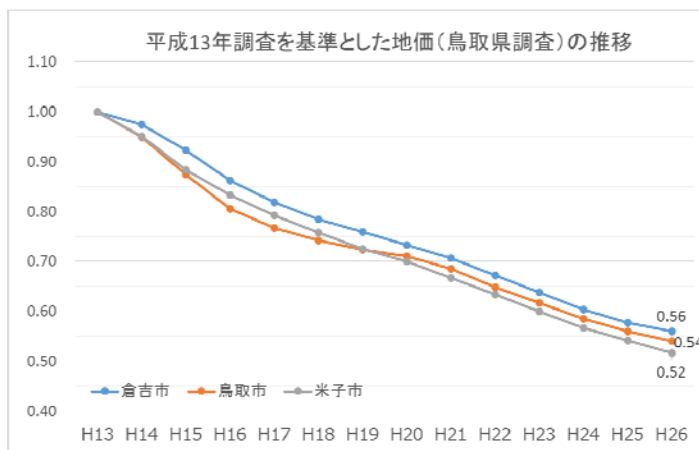
4) 土地利用

駅周辺地区は、倉吉駅を起点として、主要幹線道路沿道に商業施設が集積し、その周りに住宅用地が広がっている。打吹地区は市役所をはじめとした公共施設が多く集積しており、昔ながらの商業用地と住宅用地が混在している。敷地規模と建物規模については、打吹地区は敷地割・建物規模が小さいのに対して、駅周辺地区及び上灘地区は敷地規模と建物規模が大きい。

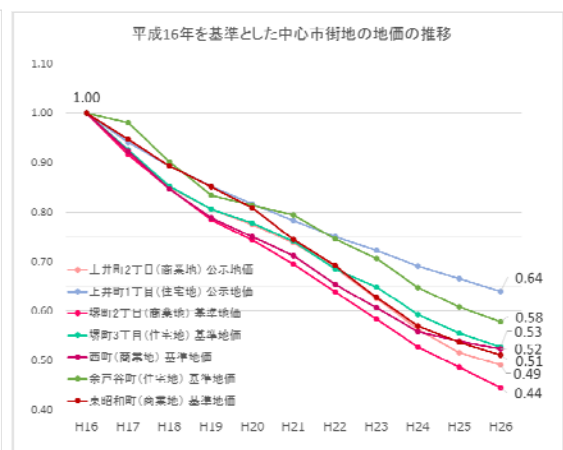


○地価

鳥取県調査による地価の推移をみると、県内3都市ともに平成13年を基準にして右肩下がり減少が続き、平成26年には平成13年の約6割まで低下している。平成16年を基準にした倉吉市の中心市街地の地価の推移をみても同様に下落が続いているが、特に商業地は5割以下まで下がっている地点もあり、下落幅が大きい。



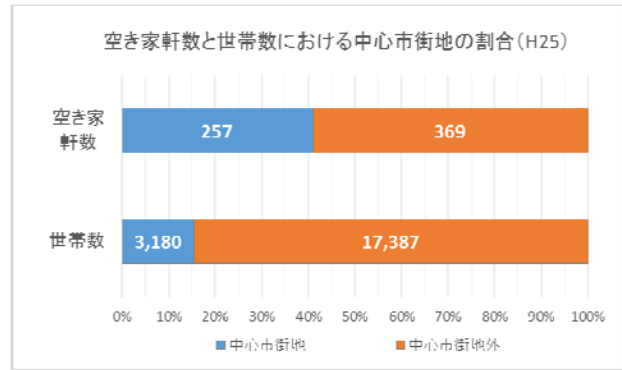
出典：各年 基準地価



出典：各年 基準地価および公示地価

○空き家の立地状況

平成 25 年時点では、倉吉市の空き家は約 630 戸となっており、その約 40%の 250 戸超が中心市街地に立地している状況となっている。倉吉市の世帯数（20,567 世帯）に対する中心市街地の世帯数（3,180 世帯）の割合が約 15%であることから、中心市街地における空き家の集積は顕著と言える。



出典：倉吉市空き家調査、及び住民基本台帳（H26）

5) 交通

JR 倉吉駅と多数の路線バスや長距離バスが乗り入れるバス交通の拠点が一体化した交通結節点を擁する。倉吉市内では多数の路線でバスが運行されており、特に倉吉駅から打吹地区の間は路線が集中している。これにより、中心市街地内では日中でも 5～10 分の間隔でバスが運行されるなど、公共交通の利便性は高い。

倉吉駅から西倉吉までの中心市街地を通る路線は 17 路線、上下線合わせて計 300 本以上のバスが運航されており、自動車利用が移動の中心を占める倉吉市においても、交通手段としてバス交通が一定の役割を果たしている。

倉吉市で運行するバス路線の利用者のうち中心市街地における乗降客数は、一日合計 2,000 人超あり、定期利用者は約 18.6 万人、定期外利用者は約 58.9 万人、年間推計約 77.5 万人超の利用者があり、生活を支える主な移動手段となっている。



路線名	本数		
	上り	下り	計
関 金 線	17	16	33
関 金 山 口 線	5	5	10
パークスクエア線	6	6	12
市 内 線	5	3	8
広 瀬 線	7	7	14
高 城 線	11	12	23
北 谷 線	9	10	19
社 線	7	7	14
栄 線	3	3	6
北 条 線	9	9	18
橋 津 線	16	16	32
松 崎・北 方 線	7	7	14
赤 碓 線	14	14	28
上 井～三 朝 線	17	16	33
三 朝 線	15	14	29
穴 鴨 線	5	5	10
河 内 線	1	1	2
計	154	151	305

乗降客数	定期利用者 (学生)	定期利用者 (大人)	定期外 利用者	合計
一日合計	317	193	1,614	2,124
年間推計	115,705	70,445	589,110	775,260

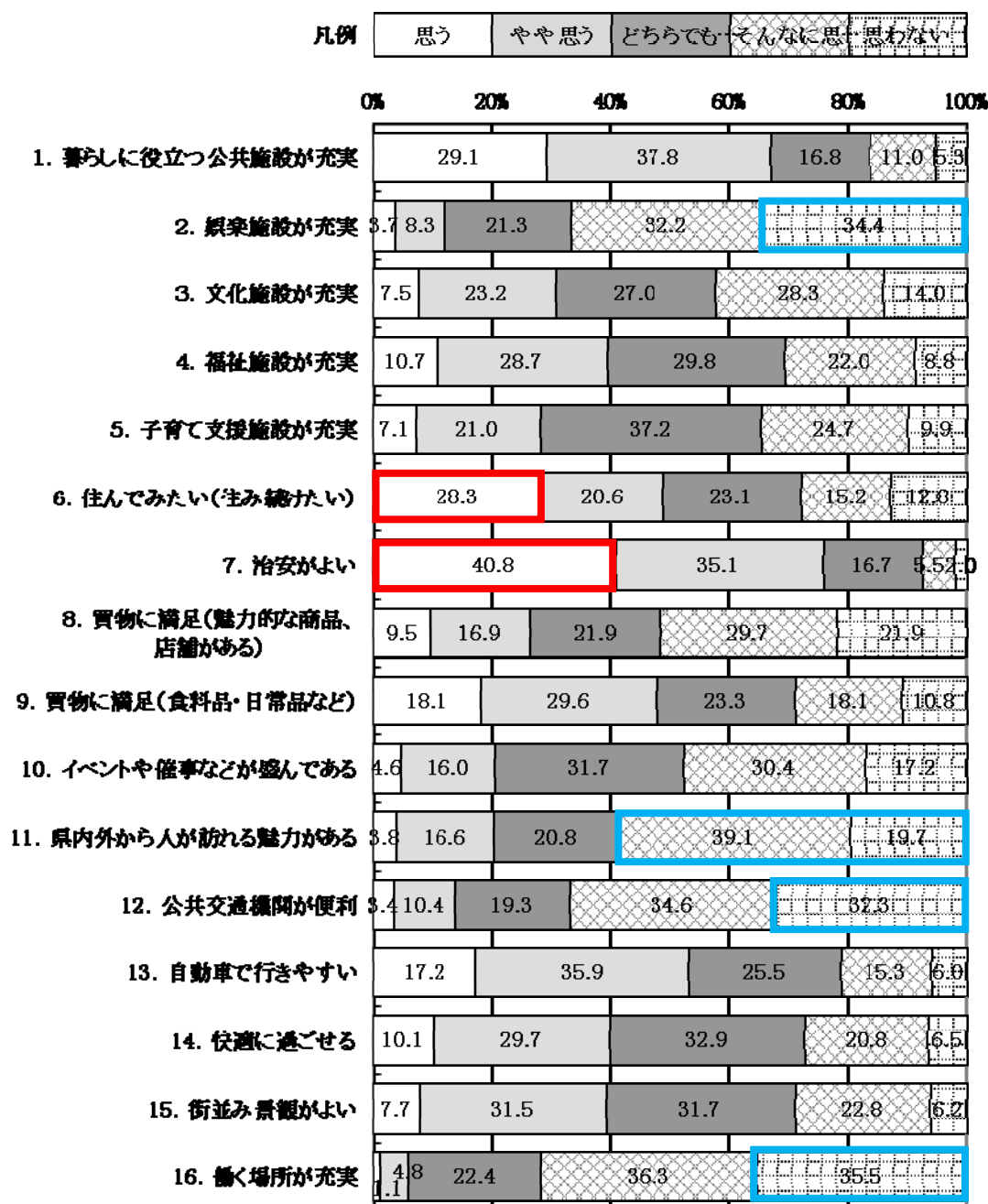
出典：倉吉市によるバス事業者への調査

(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

平成26年6月～7月に市民アンケートを実施したところ、現在の中心市街の印象は、「治安」等住環境に関する満足が見える結果となる一方、「働く場所の充実」や「娯楽施設の充実」、「公共交通機関の利便性」などへの不満が多い結果となった。また、「県内外から人が訪れる魅力」に関しても否定的な意見が多く、中心市街地の魅力不足が指摘された。

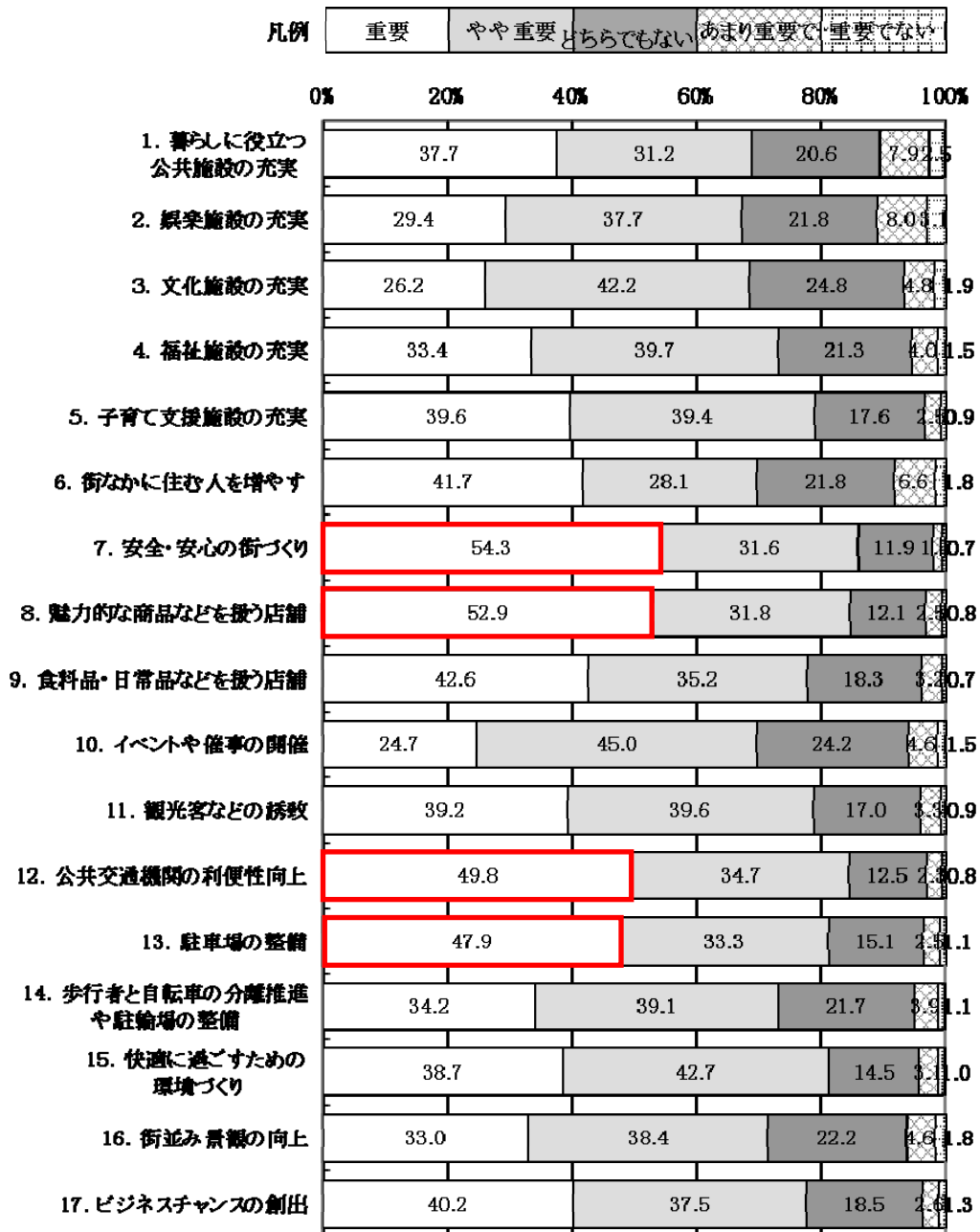
今後、中心市街地を活性化するためには、「安全・安心のまちづくり」「魅力的な商品を扱う店舗」「公共交通機関の利便性向上」「駐車場の整備」が重要であるという意見とともに、「快適に過ごすための環境づくり」が重要であるという意見も多数あり、まち自体を楽しむことができる面的な環境づくりの必要性が示された。

《現在の中心市街地の状況についての印象》



出典：H26 倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査（市内の約4000人対象）

《今後、中心市街地を活性化するために重要だと思われるもの》



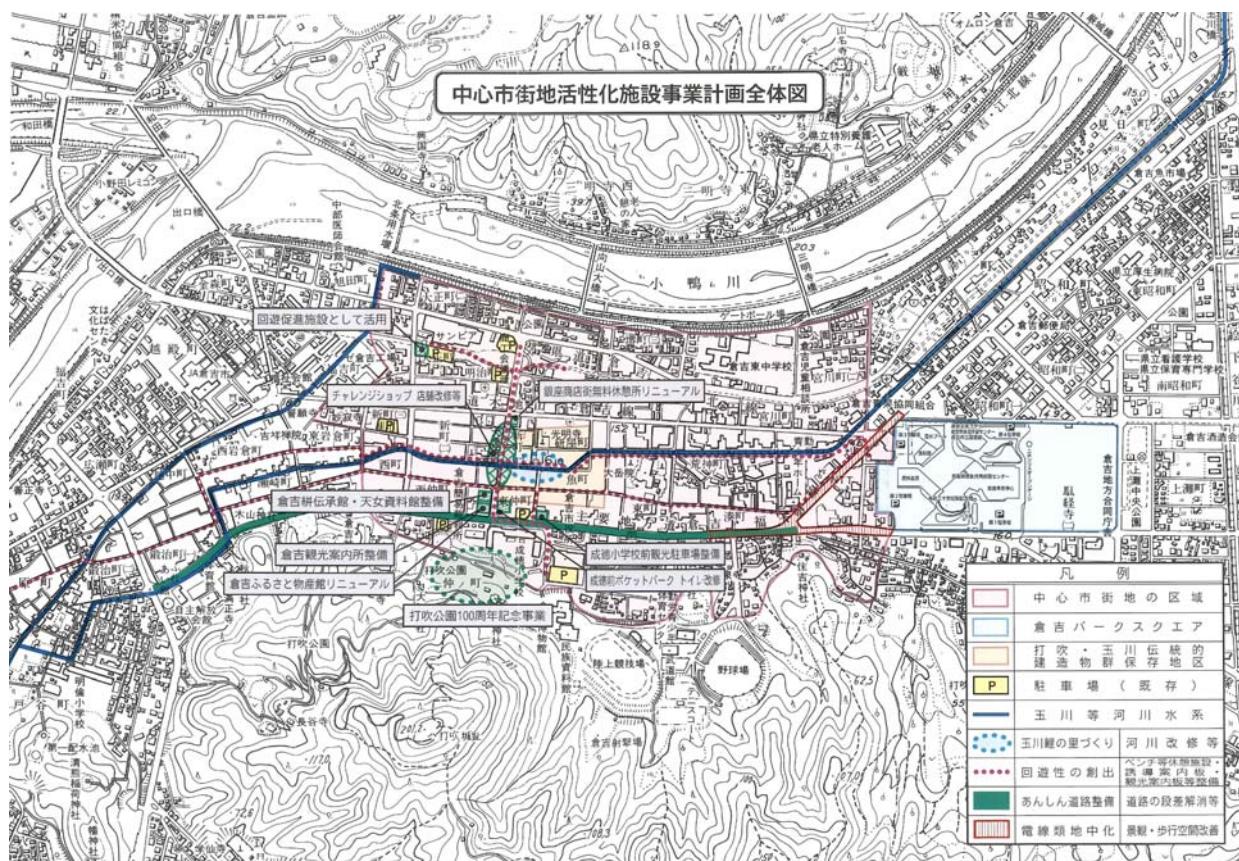
出典：H26 倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査（市内の約 4000 人対象）

(4) これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

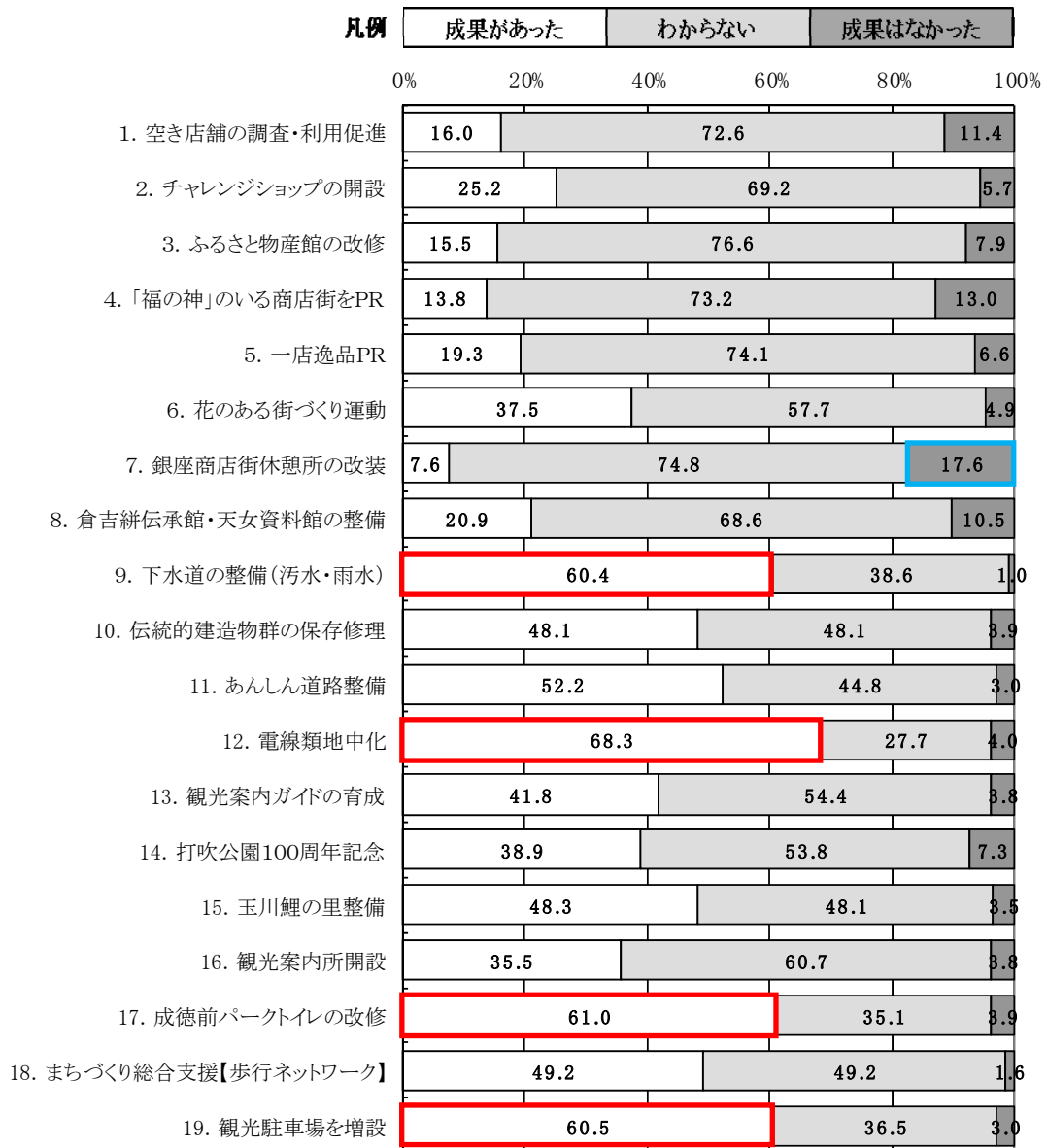
倉吉市は、法に基づかない計画として、独自に平成14年中心市街地活性化基本計画を策定し、打吹地区の一部である成徳地区を中心とした区域において、「古い街並みの保存活用と観光資源を活かした回遊性の創出」を整備テーマにし、観光や商業の活性化、および快適な生活環境整備を中心とした事業を実施してきた。

商店街の活性化に関しては、空き店舗活用としてチャレンジショップの開設や、観光客の誘導の取組みとして物産館の改修、資料館の整備等の8事業を実施し、新たな起業促進や回遊性の向上等、一定の効果につながったものの、商店街の連携や運営体制の確立、活動の継続性について課題が残った。観光資源の活用に関しては、観光案内所の設置やトイレの改修、観光駐車場の増設の施設整備から、観光ガイドの育成等のソフト整備等の8事業を実施し、快適な施設整備に関しては一定の成果が出たものの、情報発信や地域の連携、管理運営体制には課題が残った。生活環境整備に関しては、主軸の道路沿線の電線類の地中化や、下水道整備等の施設整備に関わる5事業を実施し、街並み景観や歩行空間の改善がなされた。

計画事業に関する市民の評価として、本年度実施した市民アンケートの結果からは、電線類の地中化等の景観整備やチャレンジショップの開設等についての認知度が高く、効果についても高く評価されている一方で、観光に関する事業（PR活動や施設整備、改修等）については、認知度が低く、効果への評価も低いものも多く見受けられる状況となっている。倉吉への観光客は宿泊客が少なく滞在時間が短い等の課題があるほか、近年では、観光客数にも減少の傾向が見られるなど、地域の活性化のための新たな取り組みが必要とされる状況となっている。



《旧中心市街活性化計画の事業の成果について》



出典：H26 倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査（約 4000 人対象）

(5) 中心市街地活性化の課題

既にみたように、独自の計画による中心市街地取り組みが実施されてほぼ10年が経過したが、中心市街地をめぐる衰退の状況は深刻さを増している。その対策は喫緊の課題となっている。

第一点目は、人口およびその構造を巡る問題である。生産年齢人口の減少により、今後急速に経済生産力が低下することが懸念されることに加え、高齢者の増加にともなう福祉需要もますます増大する見通しがある。また、高齢化率の上昇による、コミュニティの弱体化も懸念される。

二点目は、観光産業の伸び悩みである。倉吉では、従来から、歴史的建造物群の活用による景観整備や観光振興に力を注いできたが、いまだ主要産業として成長するところまでには至らず、観光等による来訪者も減少傾向にある。

三点目は、都市型産業の衰退である、人口減少や生産年齢人口の減少、店舗立地の大型化と郊外化などにより、中心市街地の卸売業・小売業等、商業機能の低下が著しいだけでなく、宿泊・サービス業等の都市型サービス産業にも停滞の傾向がみられる。さらに、中心市街地では、建築物の老朽化が進み、空き家や空き店舗が増加するなど、防災・防犯上の問題が顕著になりつつある地区もみられる。

中心市街地は、倉吉市の産業・経済・社会的な中心として重要な地区であり、その再生は倉吉市によって喫緊の課題である。今後は、多様な人々にとって生活しやすい環境づくりを図ることにより、若年層をはじめ、市外からの居住者の転入等、定住人口の増加を図るだけでなく、歴史的な環境をいかした観光地としての一層の魅力向上を図ることにより、交流人口の増加を図る必要がある。また歴史的な建築物をはじめとする、既存のストックを有効に活用していくこと等により、今後の都市型産業振興の流れを作っていく必要があり、基本計画の策定を通じて、将来へむけての中心市街地再生の目標の共有と、戦略的な視点にたった、効果的な事業の実施計画を立案する必要がある。

(6) 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

①中心市街地の基本テーマ

「みんなでつくる活気とにぎわいの場、暮らしよい元気な中心市街地」

倉吉市固有の歴史・文化、県中部地域の玄関口という特性を活かし、地域のやる気と創意工夫のもとで個性豊かな商業活動や新たな起業が活発に展開され、地域経済が着実に循環するまちとして、居心地がよく、歩いて楽しく、暮らしよい活気とにぎわいのある中心市街地。

②活性化の基本的な方針

i) 安全・安心で快適に暮らせる生活中心のまちづくり

生活の場としての環境の整備、新たな居住スタイルを楽しめる居住の場の提供、楽しく交流できる環境づくりを行うことにより、お年寄りが不便さや孤独を感じずに暮らすことができ、また子育て世代にとっても快適に住むことができる、更には市外や県外からもその環境に魅力を感じて新たな移住者・定住者が増え続けるような生活環境を備えたまちを目指す。

ii) 生活文化の薫る歴史的な街並みを活かした観光・交流拠点のまちづくり

倉吉を訪れる観光客をはじめとする訪問者が、ゆっくりと徒歩で回遊し、倉吉ならではの生活文化を体験しながら滞在を楽しめる環境を整備し、消費の拡大へとつながるまちを目指す。

iii) 都市型産業の育成やビジネス創出へとつながるまちづくり

中心市街地における産業・経済活動の健全な維持を図るとともに、将来の倉吉の産業・経済の高付加価値化、ブランド化、独自性の確立や個性化へとつながる新たな息吹とするため、新たな事業活動等の起業、誘致を推進するまちを目指す。