

- 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
令和7年4月～令和12年3月（計画期間5年0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。

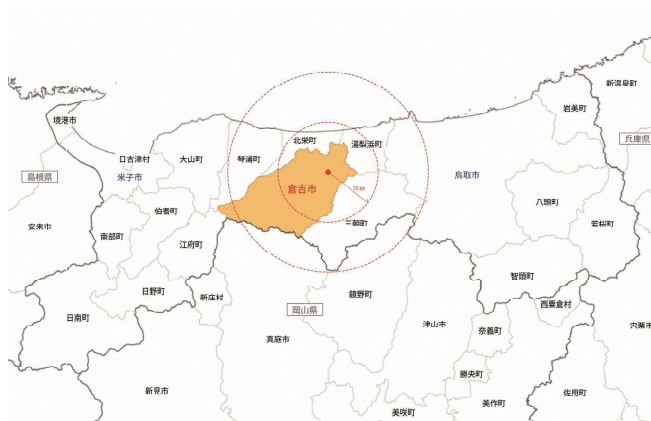
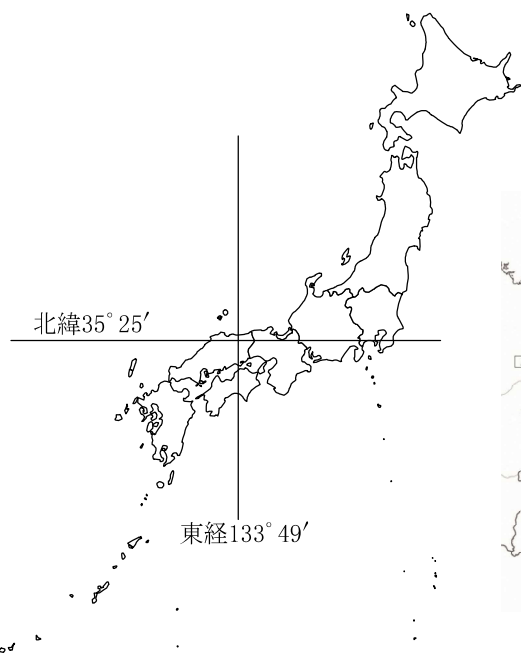
市域の総面積は272.06km²、人口は44,180人（令和6年1月末住民基本台帳）であり、鳥取県で3番目の規模の都市となっている。

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16.2℃、年間降水量約1,878mm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。（令和5年度気象庁データ）

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。

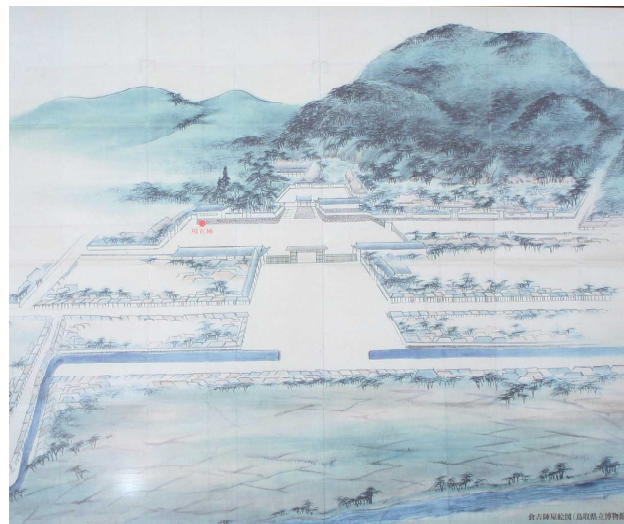
倉吉市は古くから農業が盛んに行われ、現在では主要なものとして、米、キャベツ、メロン、スイカ、二十世紀梨などが生産されている一方で、商工業の面では古くは、木綿や「稻扱千歯」（いなこきせんば）の生産で有名であり、近代以降は、養蚕業に伴う製糸業など繊維産業が盛んで、現在では、主に食品製造業、電気機械器具製造業、電子部品製造業などの産業に加え、世界的フィギュアメーカーの「グッドスマイルカンパニー」の工場が立地し、製造業が主な産業となっている。

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。また、『美しい日本の歴史風土 100 選』に選ばれた「伯耆国の国府跡、国分寺跡、陣屋町 倉吉の街並み」や、重要伝統的建造物群保存地区であり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」、『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」の取組を実施している。さらに、倉吉市固有の歴史・文化とフィギュアやデジタルコンテンツと言ったポップカルチャーを融合させ、新たな魅力を掘り起こすことで、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が、さらに、大正元年に倉吉線として打吹地区に打吹駅が開業し、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。



やばせおうらい
【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。

うつぶき
【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、「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】

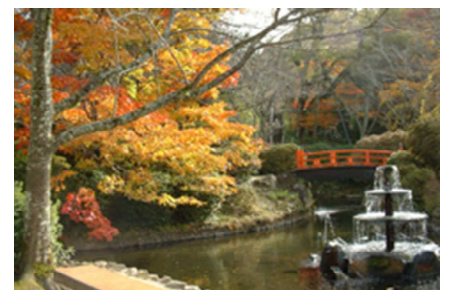
倉吉パークスクエアは、平成 13 年に人と文化の情報交流拠点として興和紡績倉吉工場跡地に整備された。文化・観光・娯楽などの施設で構成されており、多くの人で賑わう交流ゾーンとして市民に親しまれている。

【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、スダ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、菅楯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。



【赤瓦一号館】

「赤瓦一号館」は大正時代に建てられた醤油の仕込み蔵を改装した赤瓦のシンボル施設であり、天井の梁と束柱を格子状に組み合わせた五重構造の小屋組が見応えがあり、地元の文化に触れることができる。



【市役所本庁舎】

倉吉市役所本庁舎は昭和 31 年建設の R C 造 3 階建て、丹下健三の設計である。ロ字型平面の本舎に平屋建の議会堂が接続する。水平線を強調した外観、ピロティや中庭の吹き抜けの採用など、丹下健三の初期の庁舎建築の特徴をよく示している。平成 19 年 7 月に国登録有形文化財として登録された。



【史跡大御堂廃寺跡】

史跡大御堂廃寺跡は倉吉市街地に立地する山陰地方を代表する最も古く、最大級の初期寺院跡である。現在は、史跡の保存・継承に向けた整備を行っている。



【円形劇場くらよしフィギュアミュージアム】

円形劇場くらよしフィギュアミュージアムは、国内現存最古の円形校舎を活用したフィギュアの一大展示施設である。

ユニークな外観、らせん階段、扇型の教室などの円形校舎ならではの貴重な姿や大手フィギュア制作会社の高水準の造形力を持つフィギュアの展示を楽しむことができる。



【鳥取県立美術館】

鳥取県立美術館は倉吉パークスクエア内に位置し、『とっとりの未来を”つくる”美術館』をコンセプトに 2025 年春の開館が予定されている。

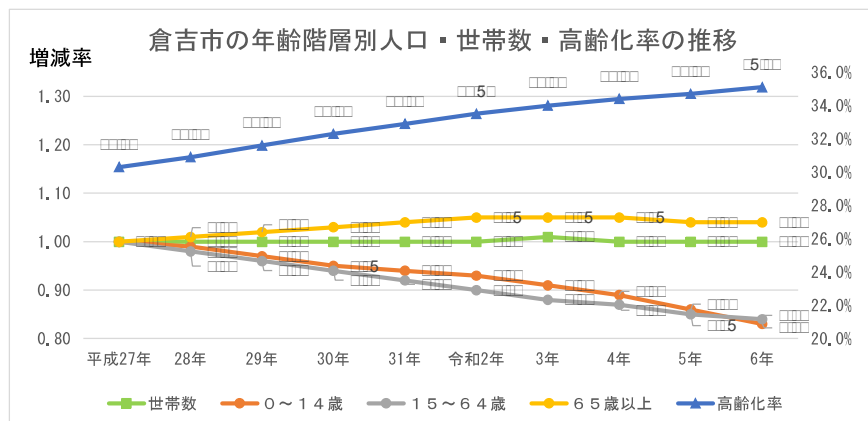
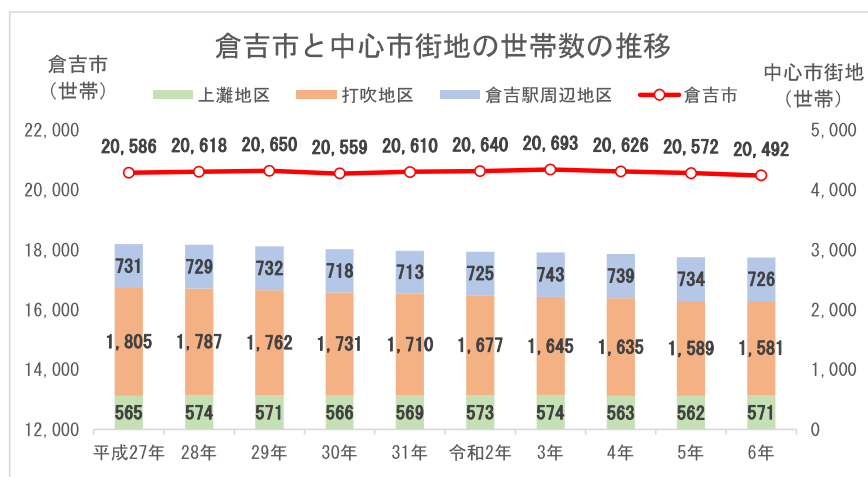
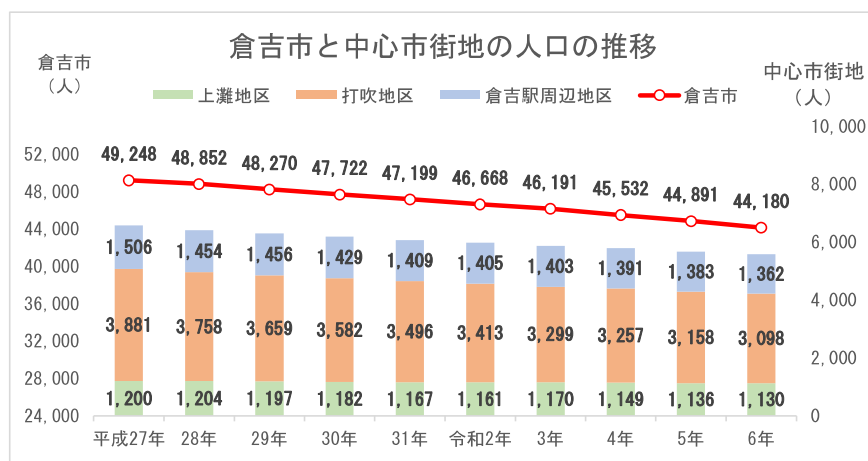


(2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

1) 人口および世帯の動向

市の総人口は、平成27年から減少しており、令和6年の総人口は、平成27年の90%にあたる44,180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、令和6年の総人口は平成27年の85%にあたる5,590人で、減少傾向が強くなっている。一方、世帯数は、市では横ばい傾向にあるが、中心市街地では減少傾向にあることから、中心市街地外へ人口、世帯数が流出していると考えられる。

年齢区分別人口推移をみると、年少人口、生産年齢人口はいずれも低下している一方で、高齢人口は増加しており、高齢化率は約10年で5%近くも増加している。



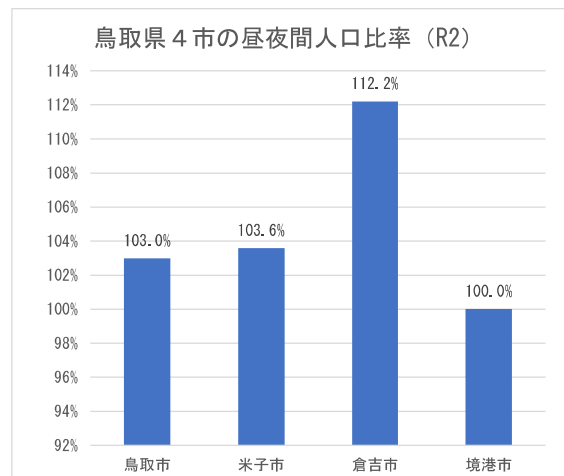
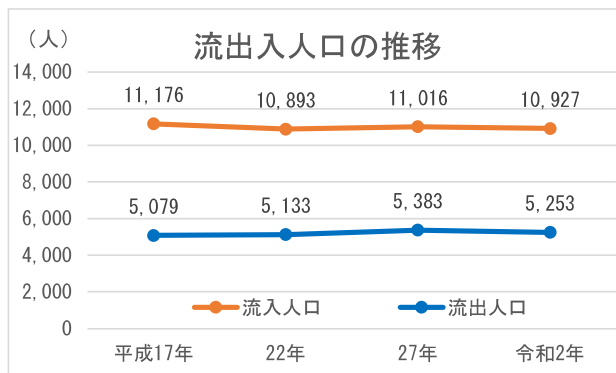
○人口の流入・流出状況

平成17年からの推移をみると、平成17年をピークに夜間人口、昼間人口ともに減少傾向にある。流入人口は概ね横ばいであり、流出人口を大きく上回っていることから、流入超過となっている。一方、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いることから、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】

区分	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17年	52,579	5,079	58,676	11,176	111.6%
22年	50,720	5,133	56,480	10,893	111.4%
27年	49,044	5,383	54,677	11,016	111.5%
令和2年	46,485	5,253	52,159	10,927	112.2%

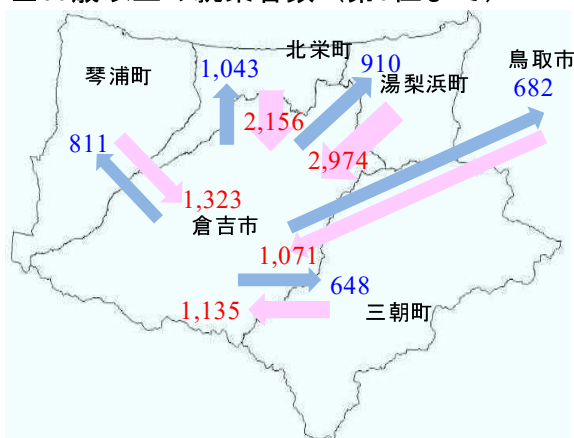
注釈：昼夜間人口比率＝（昼間人口／常住人口）×100



出典：国勢調査

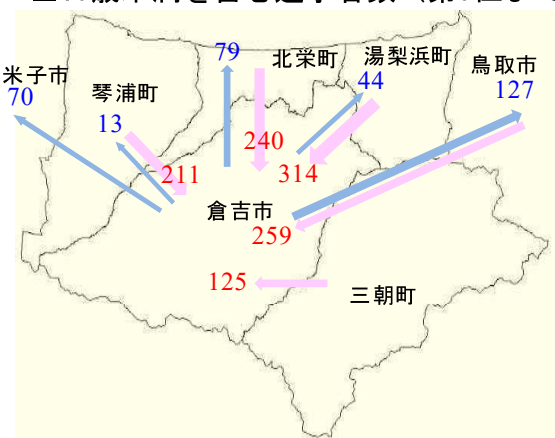
【通勤・通学の状況】

■15歳以上の就業者数（第5位まで）



倉吉市への就業者数9,445人
倉吉市から市外への就業者数4,906人

■15歳未満を含む通学者数（第5位まで）



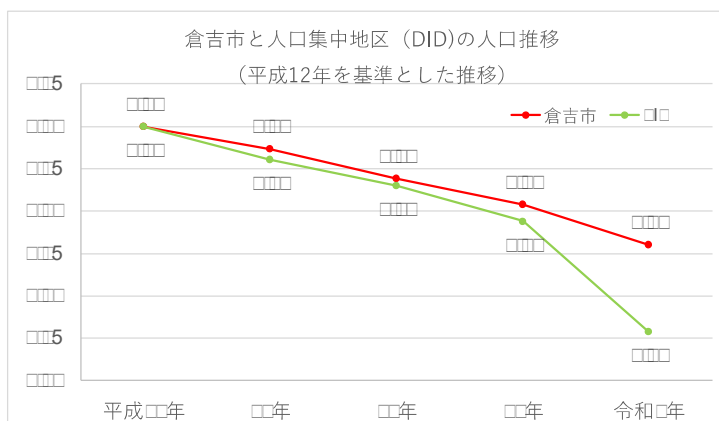
倉吉市への通学者数1,445人
倉吉市から市外への通学者数401人

出典：令和2年国勢調査（単位：人）

○人口集中地区の状況

平成12年からの推移をみると、人口集中地区の面積及び人口は平成12年をピークに右肩下がり減少している。

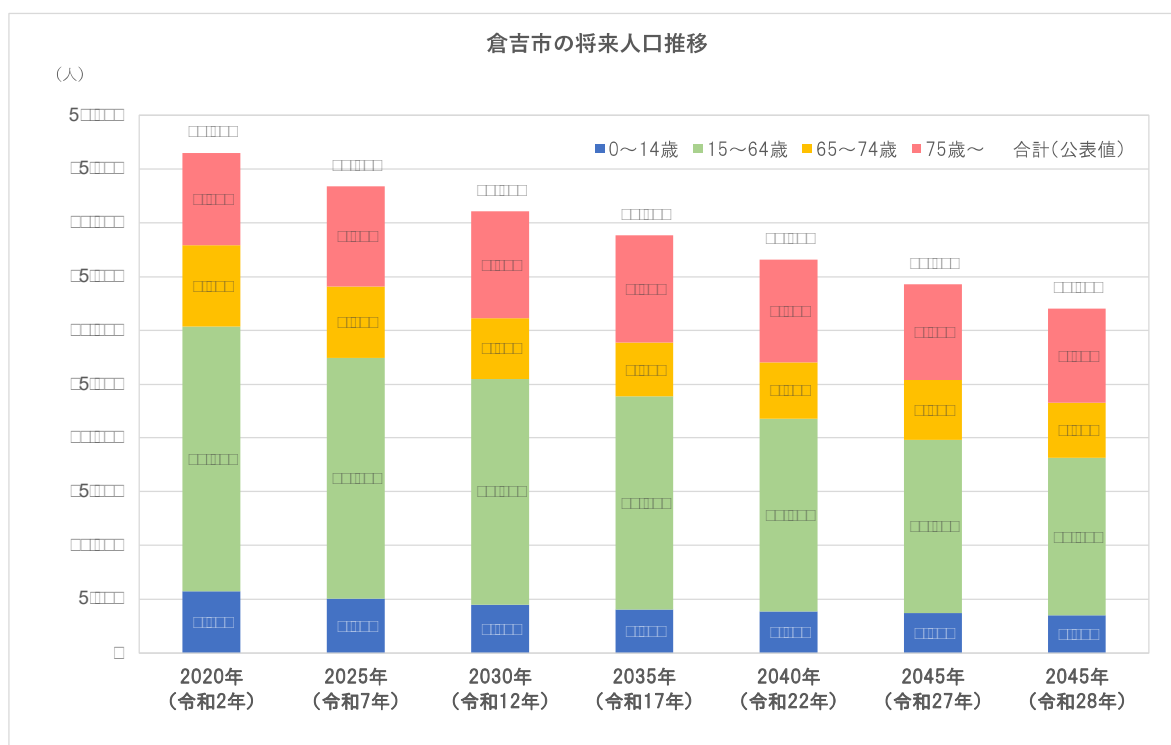
区分	倉吉市	人口集中地区（DID）	
	人口 （人）	人口 （人）	面積 （km ² ）
平成12年	54,027	19,441	5.95
17年	52,592	18,682	5.86
22年	50,720	18,076	5.71
27年	49,044	17,269	5.70
令和2年	46,485	14,727	5.05



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減少し、65歳以上の老年人口は、65～74歳は2020年をピークに減少し、75歳以上の老年人口は2035年まで増加の傾向にあると推計される。



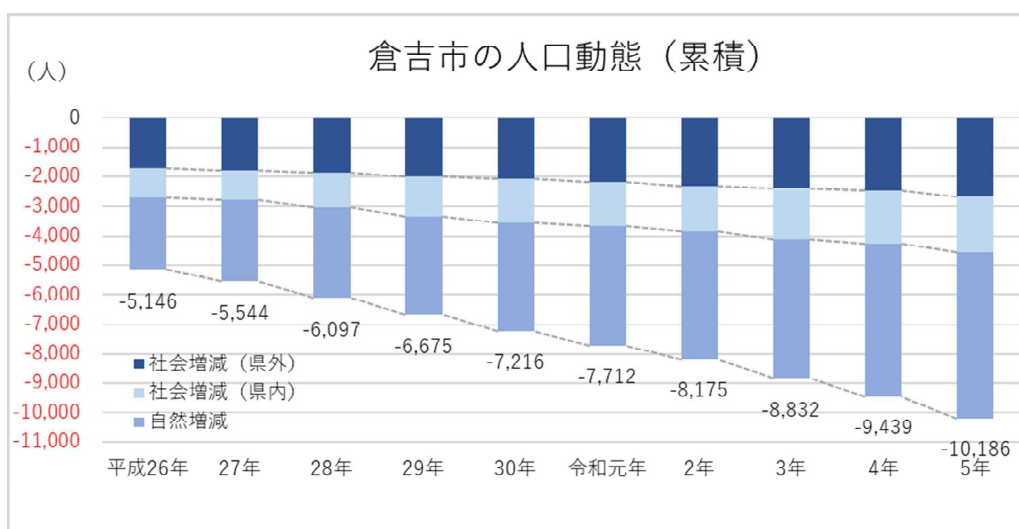
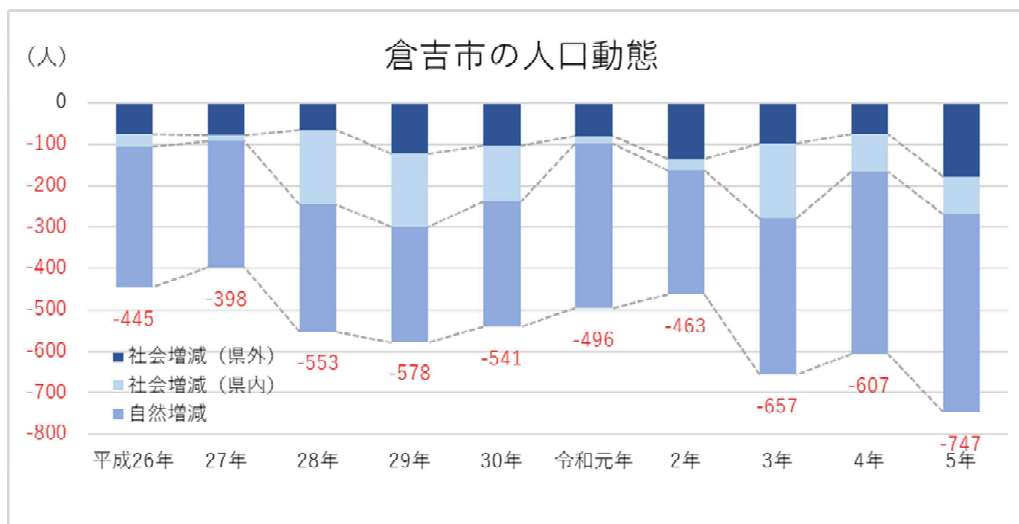
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」より作成

○人口動態、県外県内への転出入

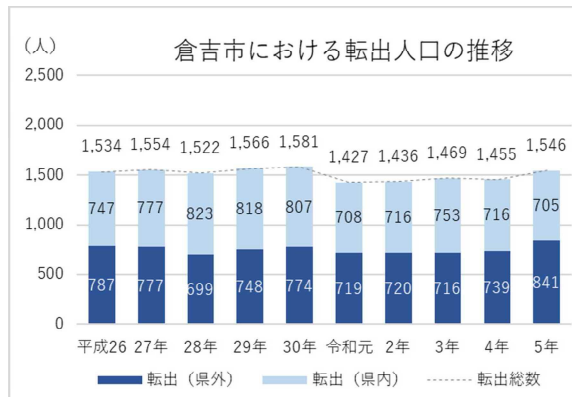
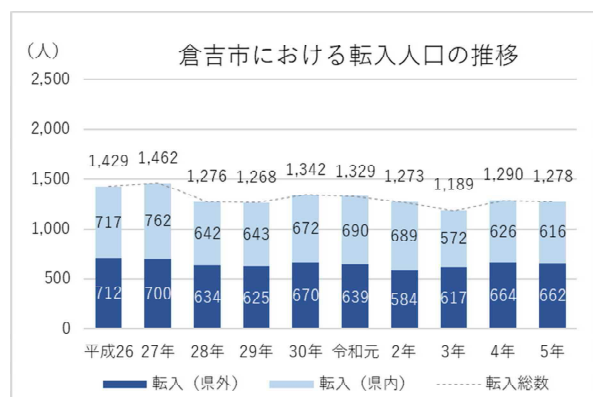
①人口動態

平成26年からの人口の社会増減をみると、令和2年と5年に、特に県外への社会減が起こっていたが、県内外合わせると近年の社会減の数は△100人～△300程度で推移している。一方で、自然減の割合は大きくなってきている。

また、転出入の移動人口については、転出および転入に関しても、県外、県内はほぼ同規模の移動が見られる。



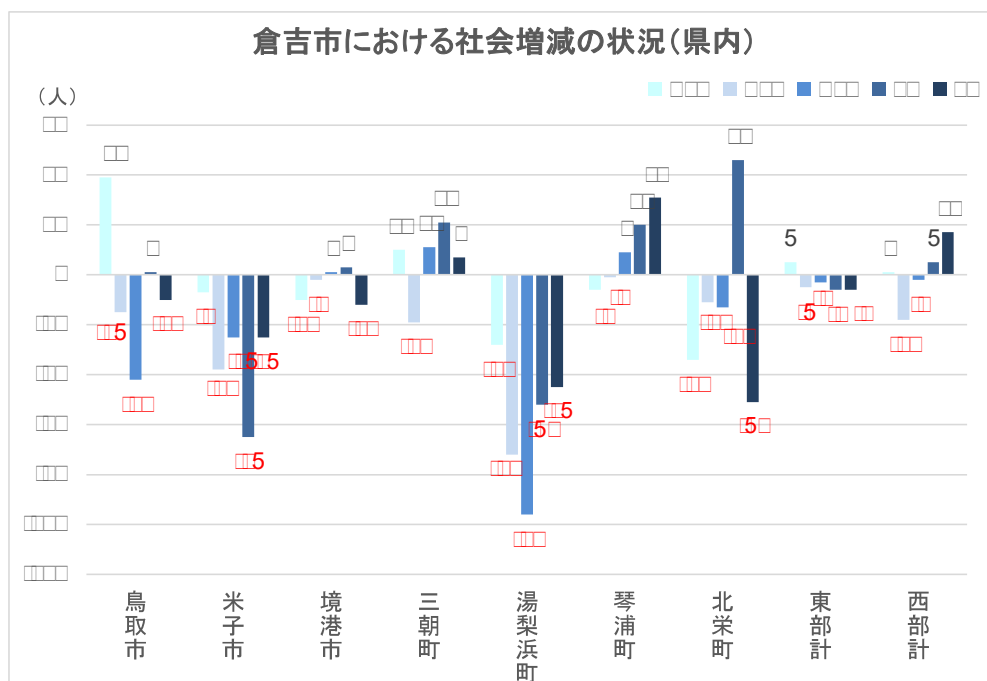
出典：倉吉市市勢要覧より作成



出典：鳥取県人口移動調査より作成

②県内他都市への転出入

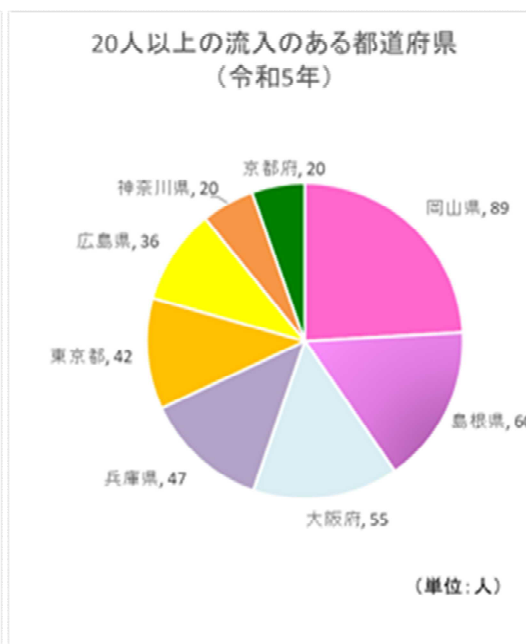
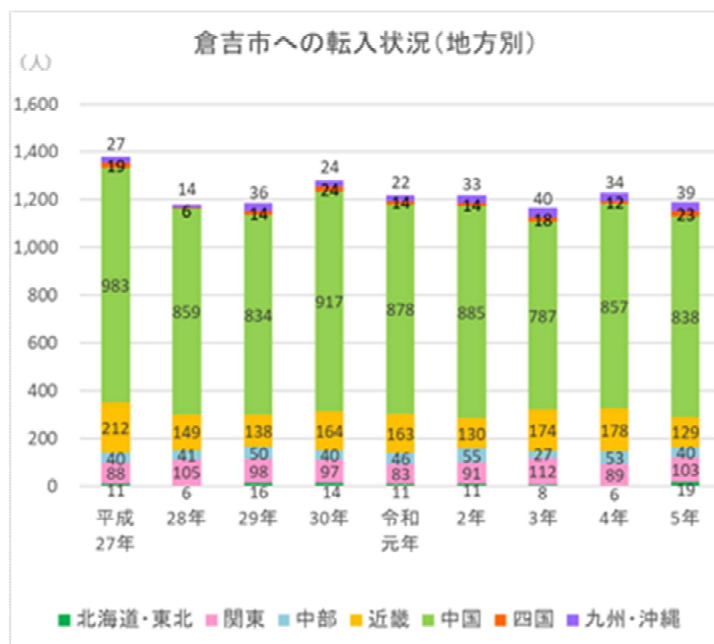
近年の社会増減の状況を県内の市町村別に見ると、特に市部では鳥取市、米子市への転出超が多く見られる。また、近隣4町（三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）の転出入については、三朝町、琴浦町からの転入超の傾向が見られる一方で、湯梨浜町や北栄町への転出超が見られる。



出典：鳥取県人口移動調査より作成

③倉吉市への転入

倉吉市への転入状況を見ると、近隣の中国地方からの転入が最も多く、次いで近畿、関東地方の順となっている。なお、近隣地方圏からの転入が多い傾向にあるなか、東京都からの転入も多く、岡山県、島根県、大阪府、兵庫県に次いで5番目に多い都道府県となっている。



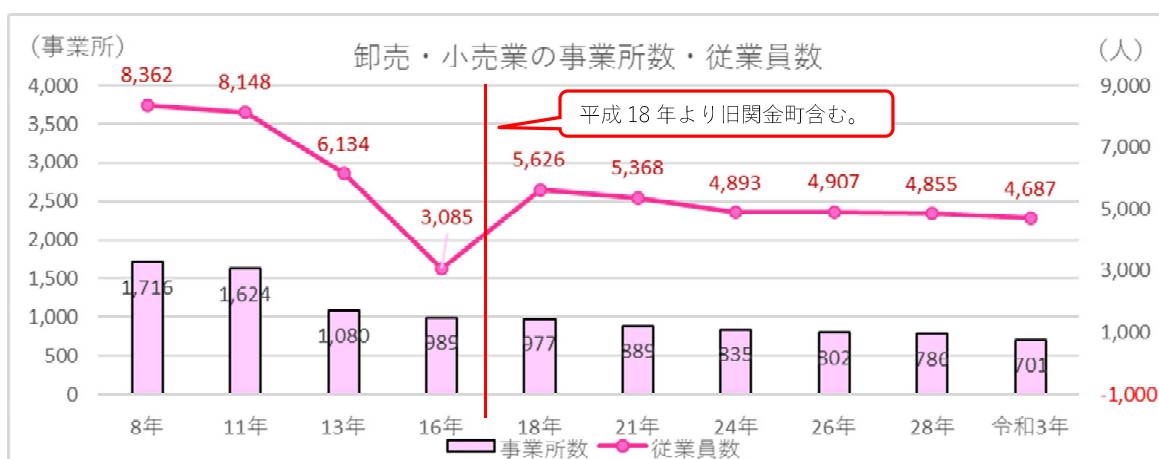
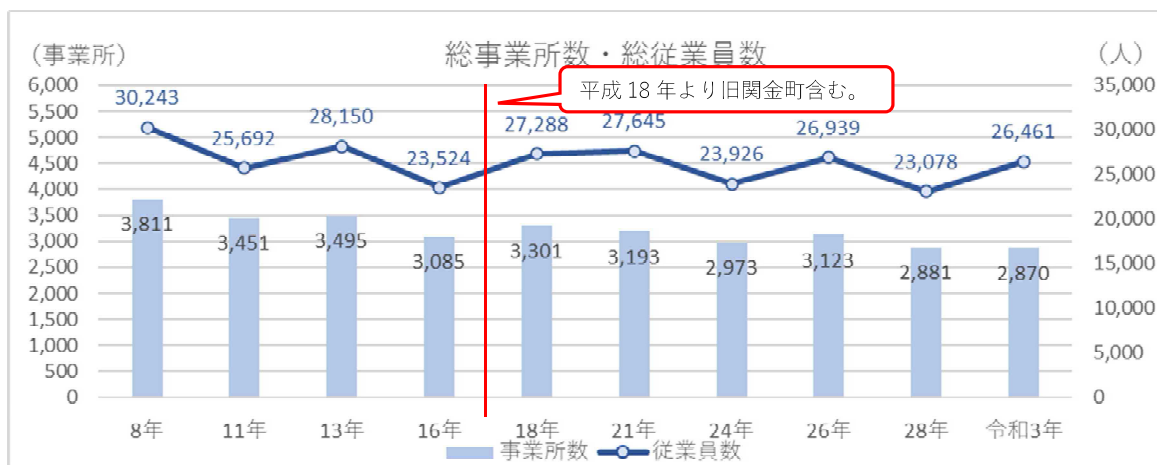
出典：住民基本台帳人口移動報告統計表より作成

2) 産業・経済に関する状況

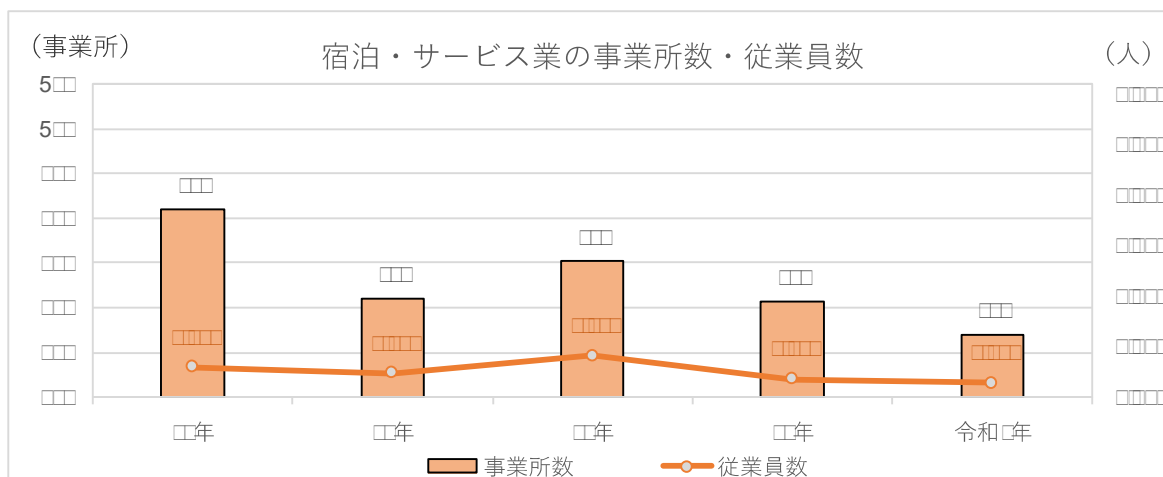
①事業所数・従業者数

倉吉市の総事業所数は増減を繰り返しながら減少しており、従業者数も概ね減少傾向にある。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増減を繰り返しながら減少し、従業者数は平成 26 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所数・従業者数の割合は、平成 26 年に減少したが、平成 28 年には増加に転じ、令和 3 年には再び減少に転じている。



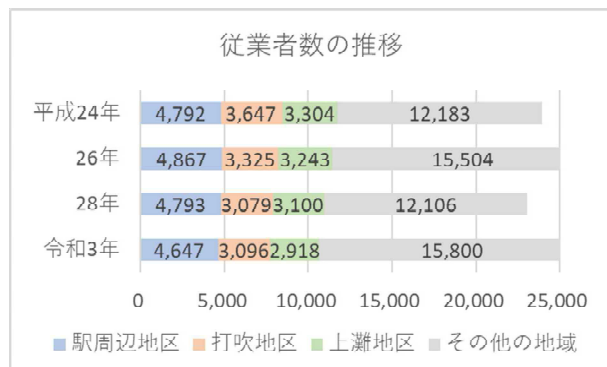
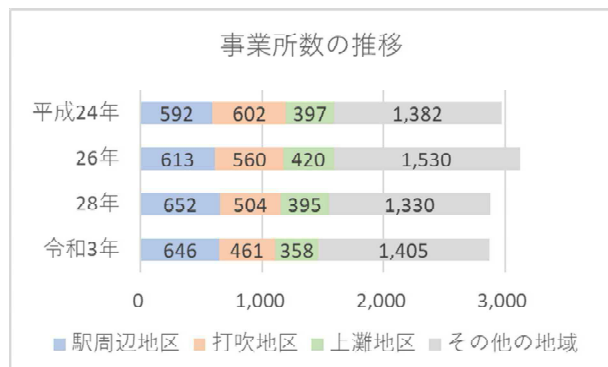
出典：事業所・企業統計調査（H8～H18）および経済センサス（H21～R3）



注）平成 18 年以前の事業所・企業統計調査には宿泊・サービス業の分類なし

出典：経済センサス（H21～R3）

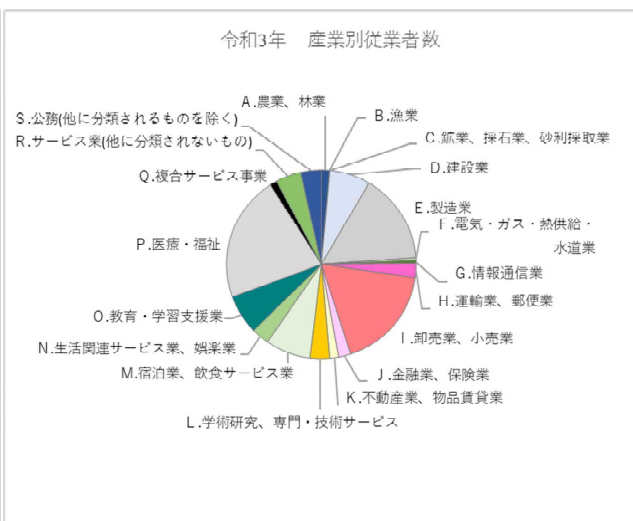
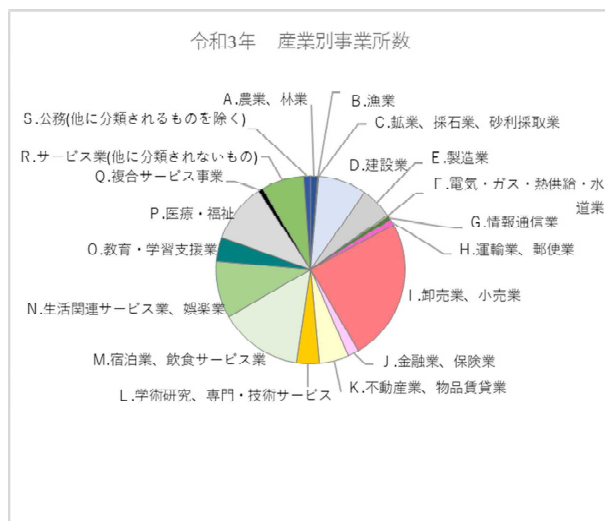
区 分		平成24年	26年	28年	令和3年
事業所数	倉吉市	2,973	3,123	2,881	2,870
	中心市街地	1,591	1,593	1,551	1,465
	構成比(%)	53.5%	51.0%	53.8%	51.0%
従業者数	倉吉市	23,926	26,939	23,078	26,461
	中心市街地	11,743	11,435	10,972	10,661
	構成比(%)	49.1%	42.4%	47.5%	40.3%



出典：経済センサス

●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、卸売・小売業と医療・福祉が多く、次いで製造業が多くなっている。



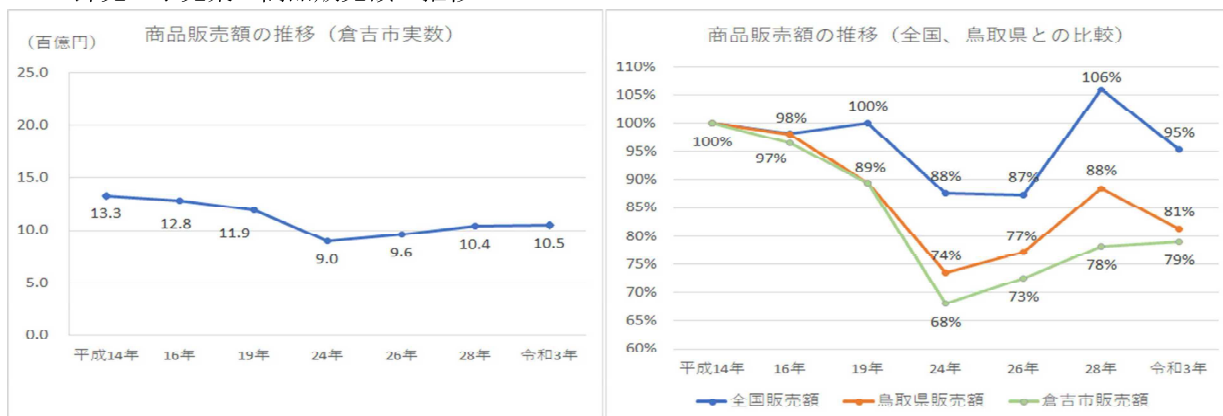
出典：経済センサス (R3)

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14年をピークに減少傾向にあったが、平成26年より増加に転じている。その傾向は全国、鳥取県と比べると減少幅が大きい。

倉吉市中心市街地の小売業の近年の傾向を見ると、従業者数のみ増加しており、事業所数、年間商品販売額、売場面積は減少している。市に対するシェアも概ね減少傾向となっている。

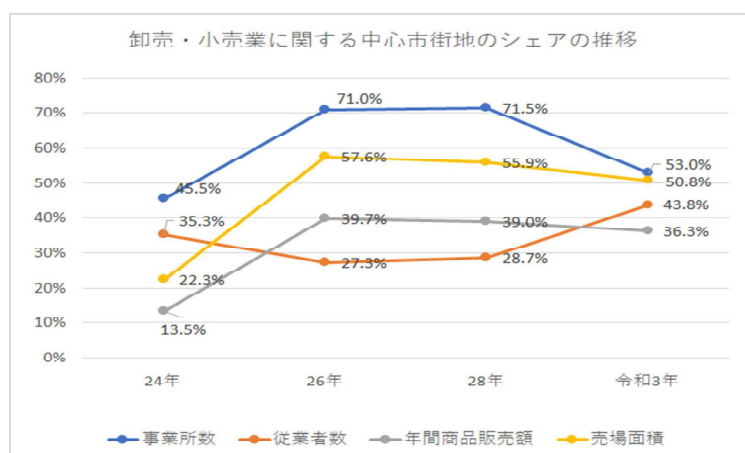
■卸売・小売業の商品販売額の推移



■卸売・小売業の集積推移

区分		卸売・小売業 （経済センサス活動調査、H26商業統計）			
		24年	26年	28年	令和3年
事業所数 （店）	倉吉市	648	637	667	641
	中心市街地	295	452	477	340
	シェア	45.5%	71.0%	71.5%	53.0%
従業者数 （人）	倉吉市	3,729	3,757	4,033	4,242
	中心市街地	1,317	1,027	1,156	1,857
	シェア	35.3%	27.3%	28.7%	43.8%
年間商品販売額 （百万円）	倉吉市	90,186	96,196	103,559	104,715
	中心市街地	12,156	38,231	40,411	38,006
	シェア	13.5%	39.7%	39.0%	36.3%
売場面積 （㎡）	倉吉市	84,274	84,160	79,711	87,364
	中心市街地	18,824	48,495	44,525	44,391
	シェア	22.3%	57.6%	55.9%	50.8%

注）中心市街地区域の割合に応じて算出



出典：H26 商業統計、経済センサス（H24、H28、R3）

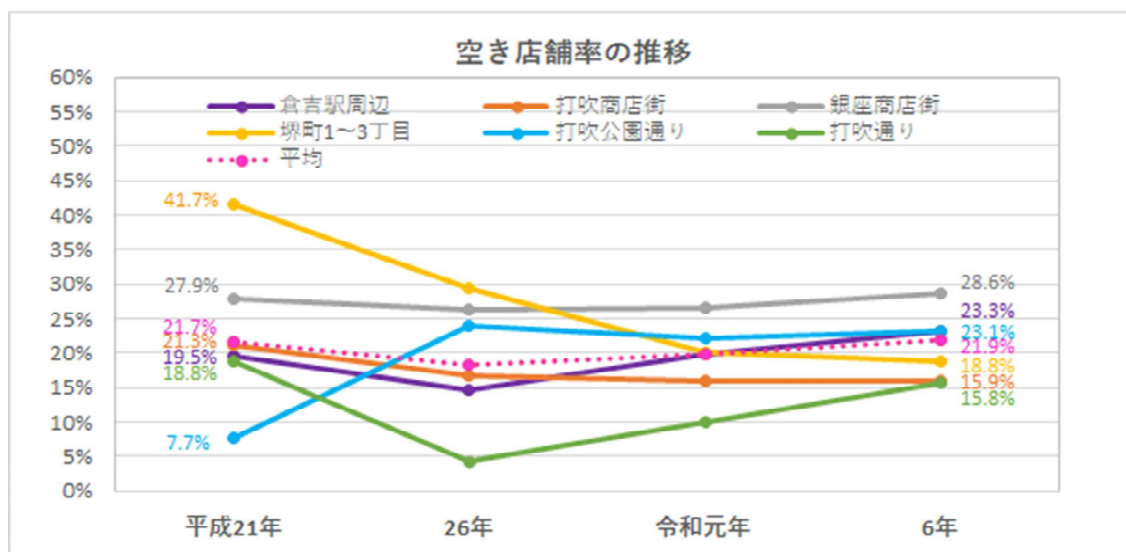
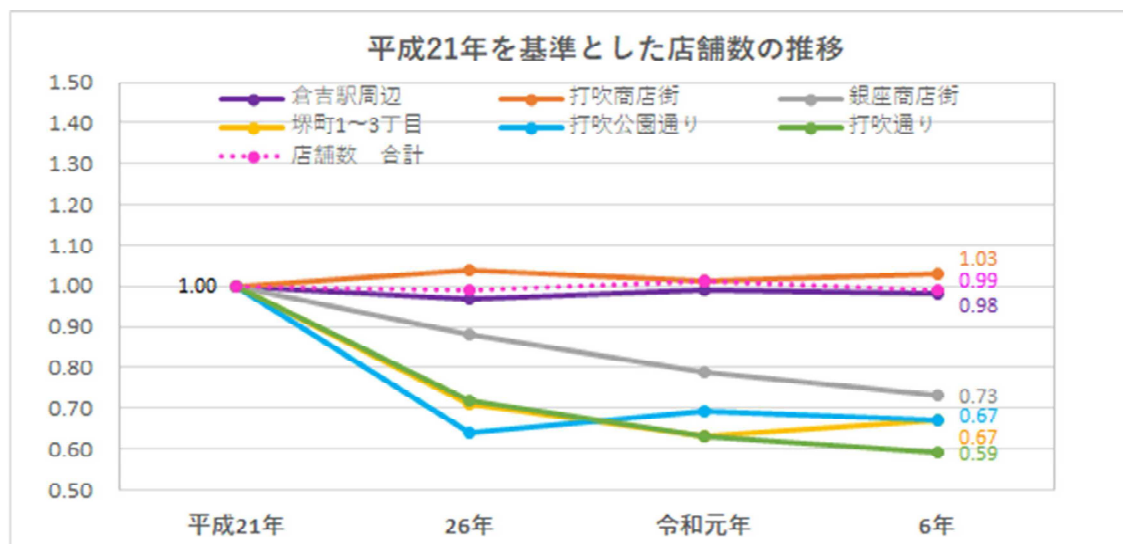
③店舗数と空き店舗率

平成21年を基準とした店舗数の推移をみると、倉吉駅周辺、打吹商店街は横ばい傾向にあり、その他の商店街については減少傾向を示していたものの、近年は減少率が低下しつつある。

また、近年の空き店舗率の推移をみると、平均的には22%程度を示しており、近年は横ばい、または微増傾向にある。

■店舗総数と空き店舗数 ()は内数

区分	平成21年		26年		令和元年		6年	
	店舗総数	空き店舗	店舗総数	空き店舗	店舗総数	空き店舗	店舗総数	空き店舗
倉吉駅周辺	149	(29)	144	(21)	147	(29)	146	(34)
打吹商店街	80	(17)	83	(14)	81	(13)	82	(13)
銀座商店街	86	(24)	76	(20)	68	(18)	63	(18)
堺町1～3丁目	24	(10)	17	(5)	15	(3)	16	(3)
打吹公園通り	39	(3)	25	(6)	27	(6)	26	(6)
打吹通り	32	(6)	23	(1)	20	(2)	19	(3)
店舗数 合計	410	(89)	368	(67)	358	(71)	352	(77)



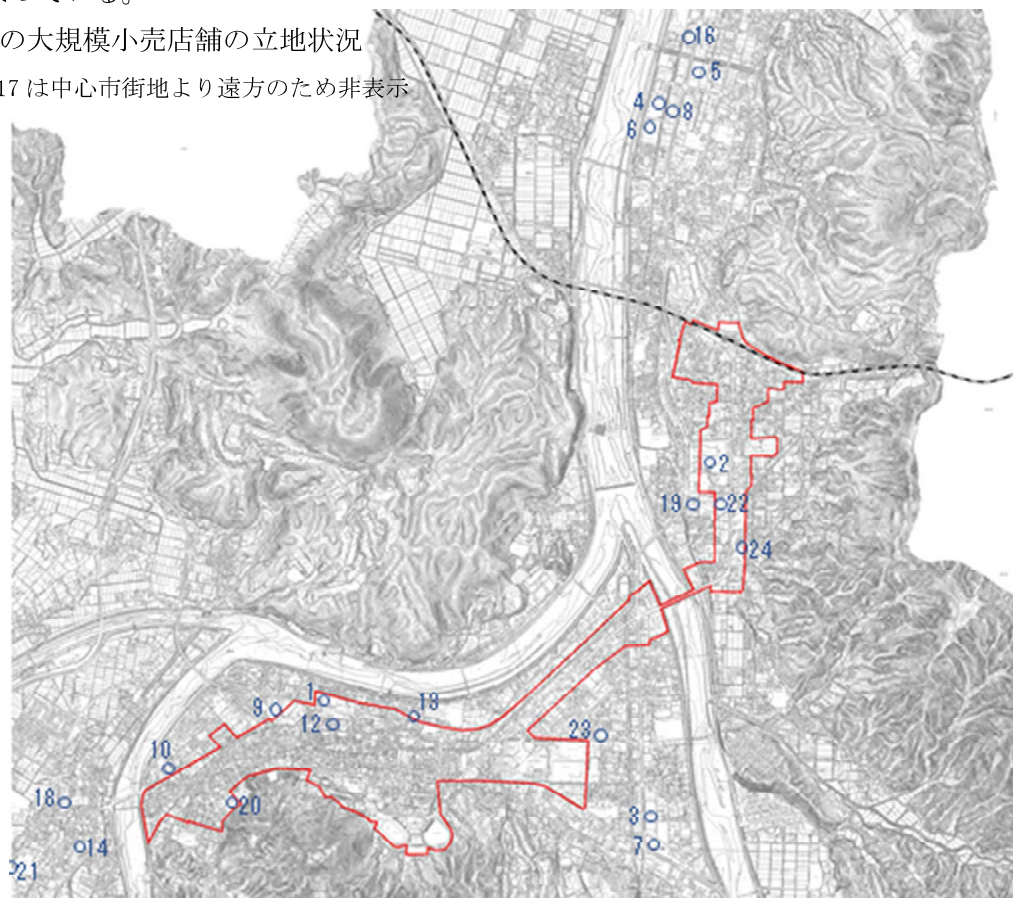
出典：倉吉市空き店舗調査

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

※店舗11, 15, 17は中心市街地より遠方のため非表示



○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

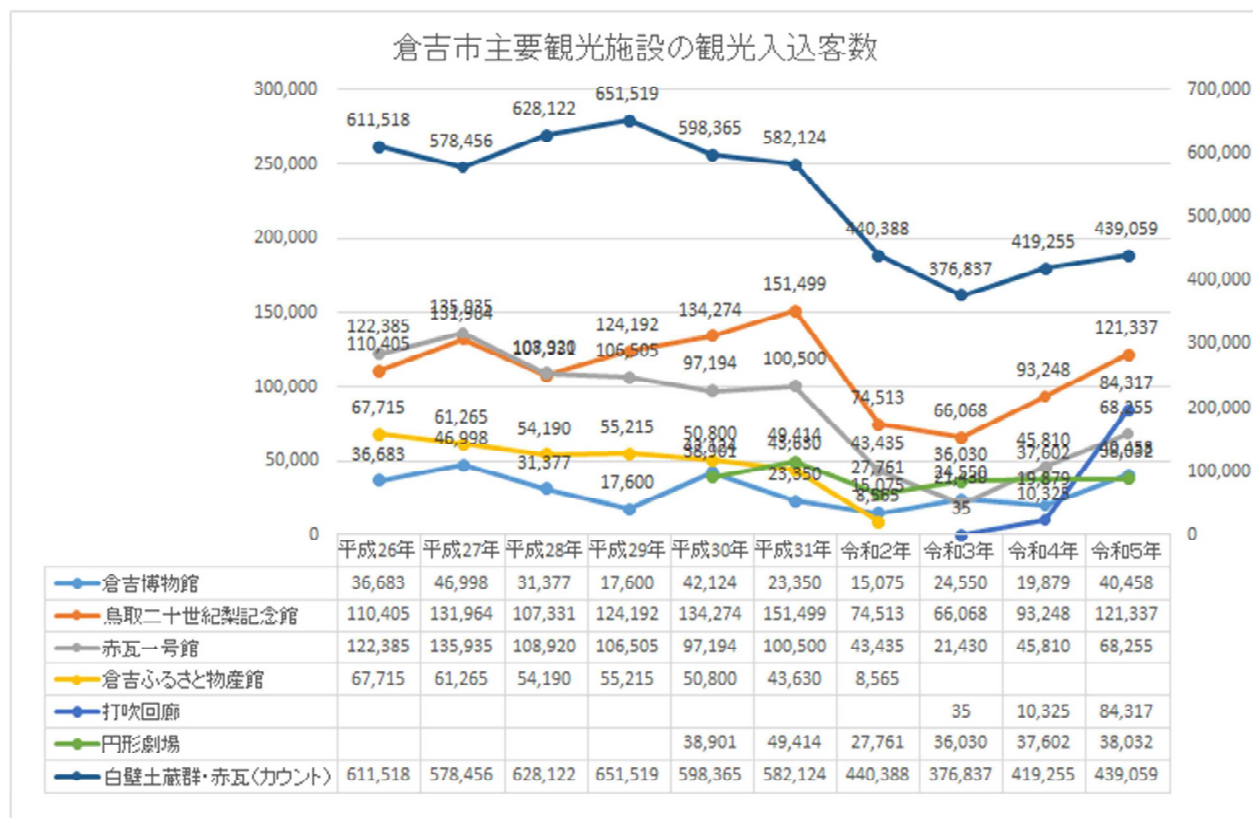
	店舗名	住所	店舗面積	開設年月
1	マルワ倉吉（旧ダイエー）※	大正町 2-61-2	15,684 ㎡ ※延床面積	1983. 10
2	倉吉ショッピングセンターパープルタウン※	山根 557-1	11,377 ㎡	1981. 11
3	スーパーホームセンターいない 倉吉中央店本舗	下田中町 947-2	9,823 ㎡	1998. 11
4	ホームプラザナフコ倉吉北店	河北町 128-1	4,994 ㎡	2011. 12
5	東宝河北 PLAZA	福庭町 2-88	3,753 ㎡	1994. 12
6	ラ・ムー倉吉店	河北町 125-1	2,847 ㎡	2006. 12
7	スーパーホームセンターいない 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・ムー倉吉南店	福吉町 1365-1	2,144 ㎡	2011. 05
10	ハウジングランドいない倉吉西町	河原町 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
18	ダイレックス西倉吉店	西倉吉町 19-5	1,727 ㎡	2017. 04
19	ドラッグコスモス上井店	伊木 274	1,703 ㎡	2018. 03
20	ザグザグ倉吉南店	鍛冶町 1-2971-2	1,313 ㎡	2020. 09
21	ドラッグコスモス西倉吉店	秋喜 170-1	1,484 ㎡	2021. 07
22	ドラッグストアウェルネス八屋店	八屋 195-1	1,202 ㎡	2021. 10
23	ドラッグストアコスモス南昭和店	南昭和町 66	1,501 ㎡	2022. 06
24	ザグザグ倉吉八屋店	八屋大通 159-1	1,434 ㎡	2022. 07

○観光

倉吉市の主要観光施設の観光入込客数を合計した総数については、平成31年までは概ね横ばい傾向を示していたが、令和2年に新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により大幅に減少した。その後は、増減を繰り返しながらも増加に転じているが、コロナ禍以前にまでも回復出来ていない状況にあり、観光の衰退傾向がみられる。

■観光入込客数（単位：人）

注）空欄はデータ無し



出典：倉吉市による各施設へ調査