

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

倉吉市の市街地形成は、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、その後、江戸時代において鳥取藩の家老が治めるまちとして陣屋（倉吉陣屋）が置かれ発展してきた。時代は下って明治 36 年に山陰線として駅周辺地区に倉吉駅が、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、交通の拠点としての駅が整備されたことに伴い、駅を中心に、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み、打吹地区と駅周辺地区をつなぐ地域は、倉吉市の市街地として発展してきた。その後、昭和 60 年に倉吉線は廃止されたが、路線バスにより公共交通機能は補完され、現状に至っている。

倉吉市の市街地には、市役所等の公官庁機関や、公園、スポーツ施設、博物館等の公共施設が立地するほか、商店街、医療施設、保育園等の子育て支援施設や福祉施設等、様々な都市機能が集積し、また、伝統的な建造物である白壁土蔵群の歴史的な街並みなど、歴史・文化的にも多くの資源が集積しており、倉吉市の経済活動、都市活動などにおける中核を担っている。また、この地域は市だけでなく、人口約 9.6 万人の人口を有する中部圏域（1 市 4 町：倉吉市、湯梨浜町、北栄町、三朝町、琴浦町）における広域行政、経済、文化、生活を支える中心都市としての中心的機能を果たしている。

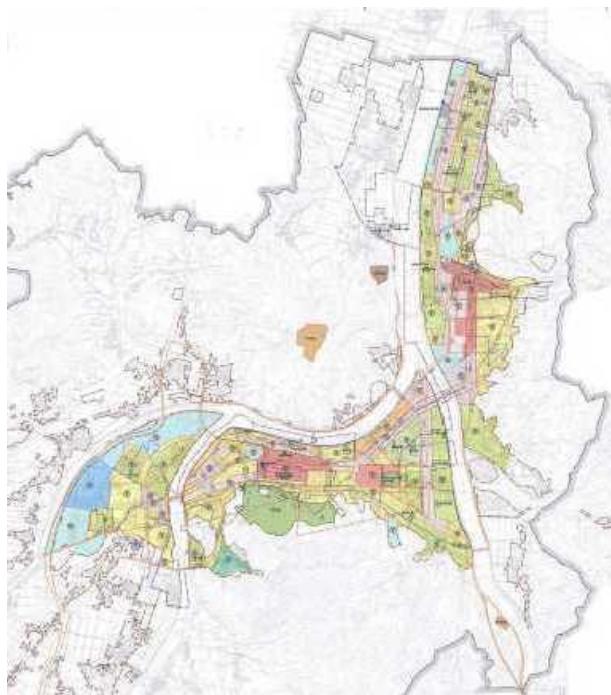
しかしながら、中部圏域、倉吉市の顔であるこれらの地域の賑わいが失われつつあることから、持続可能な都市運営を図るため、倉吉市ひいては鳥取県中部圏域への活性化の波及効果も期待できる、これらの地域を中心市街地に定めることとする。

（位置図）

倉吉市



都市計画総括図（抜粋）



[2] 区域

区域設定の考え方

歴史的なまちとして形成されてきた打吹地区と、鉄道駅等の交通利便性を生かし発展してきた駅周辺地区と、両地区をつなぐ地域であるパークスクエア・バス通り沿線地域において、商業的機能のほか多様な都市機能が集積され、また公共交通機関である路線バスが数多く運行している範囲約 198ha の区域を中心市街地活性化基本計画における中心市街地区域として設定する。

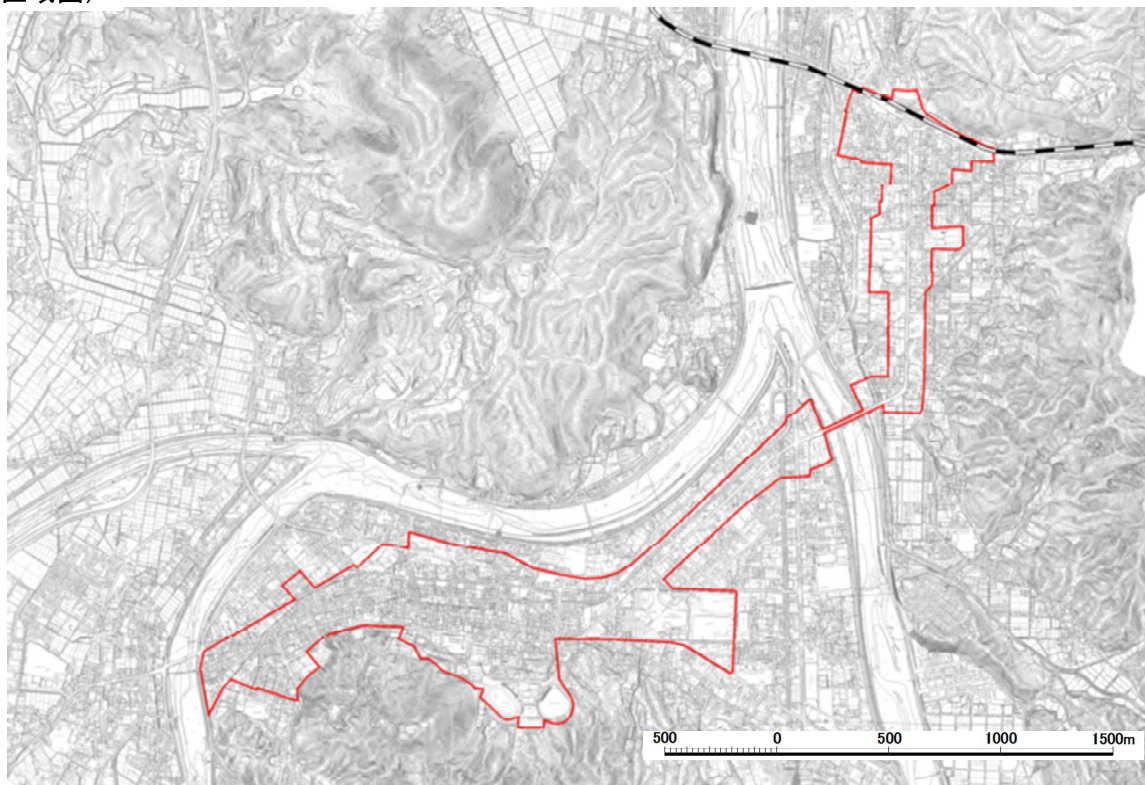
駅周辺地区は、JR 倉吉駅が鉄道・長距離バス、路線バス等の交通の拠点として機能しているほか、病院や大規模商業施設の立地、「宿泊・飲食サービス業」「情報通信業」「金融業」「医療複合サービス業」の事業所が多く集積するなど、市民の生活を支える機能が集積しており、近隣には鳥取短期大学、鳥取看護大学が立地し、鳥取県中部地域の中心都市・倉吉の広域的な玄関口としての役割を果たしている。

一方、打吹地区は、倉吉の歴史的な中心として、市役所等の行政施設、博物館や公園などの都市福利施設の立地、「卸売・小売業」や「生活関連サービス業」の事務所が多く集積するほか、白壁土蔵群（伝統的建造物群保存地区）を中心とした歴史的な街並みが本市の観光の中心的な拠点としての役割を果たしている。

また、両地区をつなぐ地域であるパークスクエア・バス通り沿線地域では、「電気・ガス・水道事業」「建設業」「運輸業」「不動産業」「学術研究、専門・技術サービス業」「金融業」の事務所の多くが集積しているとともに、鳥取県中部総合事務所、文化交流複合施設「パークスクエア」などの公共的機能が存在しており、中部圏域における中心的な機能を果たしている。

これらの区域は、人口の集積、事業所の集積、各種の都市機能の立地等の面において、倉吉市の中心であり、また各地区は相互に補完的に機能しながら倉吉市の経済社会活動をけん引する機能を果たしている。

（区域図）



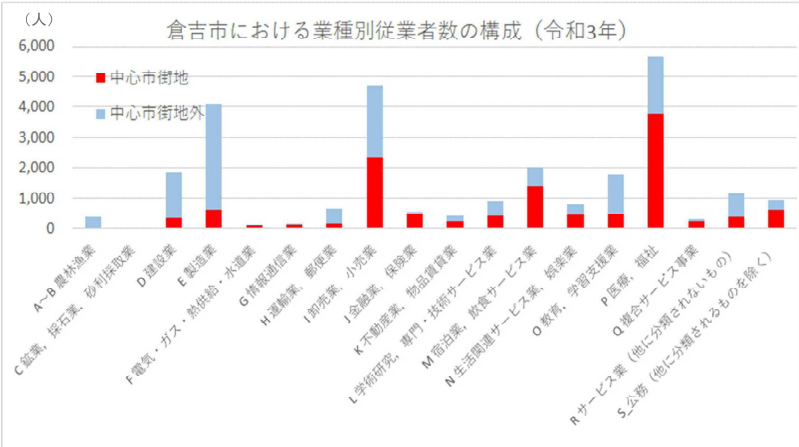
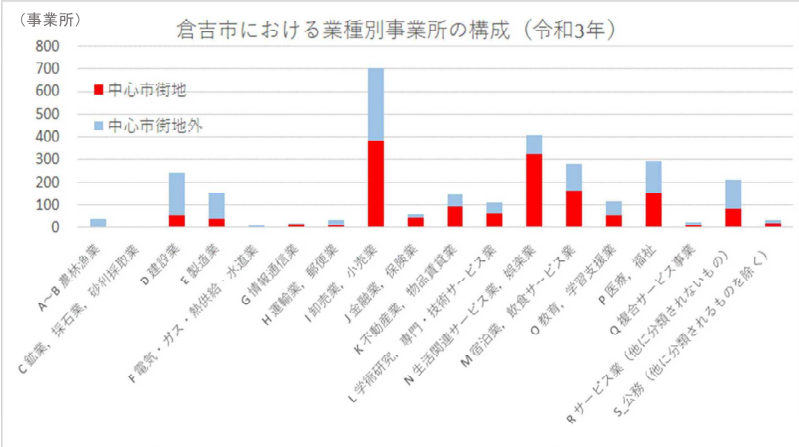
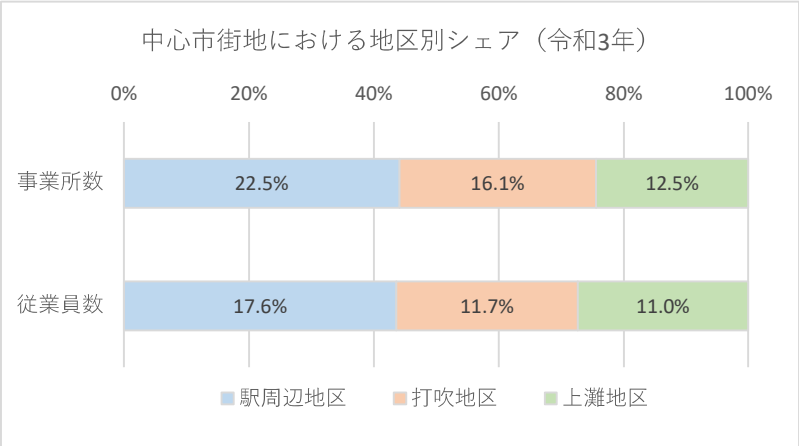
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																																														
第 1 号要件	<p>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) 小売業の集積</p> <p>中心市街地は、倉吉市の中で小売業が高密度に集積している場所である。倉吉市全体に占めるシェアは概ね横ばい傾向を示しており、倉吉市の面積 (272.06 k m²) のわずか 0.7%程度に過ぎない中心市街地に小売店舗の従業者数、商品販売額、売場面積の概ね 35%以上が集積し、事業所数は 50%を超えている。</p> <p>中心市街地を構成する 3 つの地区についてみると、事業所数、従業者数については打吹地区、商品販売額、売場面積では上灘地区に重心が置かれた集積状況となっている。</p> <p>■卸売業・小売業 (H24-R3) 集積状況の推移</p> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">区分</th><th colspan="4">卸売・小売業 (経済センサス-活動調査、H26商業統計)</th></tr><tr><th>24年</th><th>26年</th><th>28年</th><th>令和3年</th></tr><tr><td rowspan="3">事業所数 (店)</td><td>倉吉市</td><td>648</td><td>637</td><td>667</td><td>641</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>295</td><td>452</td><td>477</td><td>340</td></tr><tr><td>シェア</td><td>45.5%</td><td>71.0%</td><td>71.5%</td><td>53.0%</td></tr><tr><td rowspan="3">従業者数 (人)</td><td>倉吉市</td><td>3,729</td><td>3,757</td><td>4,033</td><td>4,242</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>1,317</td><td>1,027</td><td>1,156</td><td>1,857</td></tr><tr><td>シェア</td><td>35.3%</td><td>27.3%</td><td>28.7%</td><td>43.8%</td></tr><tr><td rowspan="3">年間商品販売額 (百万円)</td><td>倉吉市</td><td>90,186</td><td>96,196</td><td>103,559</td><td>104,715</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>12,156</td><td>38,231</td><td>40,411</td><td>38,006</td></tr><tr><td>シェア</td><td>13.5%</td><td>39.7%</td><td>39.0%</td><td>36.3%</td></tr><tr><td rowspan="3">売場面積 (㎡)</td><td>倉吉市</td><td>84,274</td><td>84,160</td><td>79,711</td><td>87,364</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>18,824</td><td>48,495</td><td>44,525</td><td>44,391</td></tr><tr><td>シェア</td><td>22.3%</td><td>57.6%</td><td>55.9%</td><td>50.8%</td></tr></table> <p>中心市街地における地区別シェア (令和3年)</p> <table><caption>中心市街地における地区別シェア (令和3年)</caption><thead><tr><th>指標</th><th>倉吉駅周辺地区</th><th>打吹地区</th><th>上灘地区</th></tr></thead><tbody><tr><td>売場面積</td><td>36.0%</td><td>20.0%</td><td>44.0%</td></tr><tr><td>年間商品販売額</td><td>27.6%</td><td>35.0%</td><td>37.4%</td></tr><tr><td>従業者</td><td>33.4%</td><td>40.8%</td><td>25.8%</td></tr><tr><td>事業所</td><td>30.3%</td><td>45.0%</td><td>24.7%</td></tr></tbody></table> <p>注) 中心市街地区域の割合に応じて算出</p>	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%	指標	倉吉駅周辺地区	打吹地区	上灘地区	売場面積	36.0%	20.0%	44.0%	年間商品販売額	27.6%	35.0%	37.4%	従業者	33.4%	40.8%	25.8%	事業所	30.3%	45.0%	24.7%
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%																																																																																										
指標	倉吉駅周辺地区	打吹地区	上灘地区																																																																																												
売場面積	36.0%	20.0%	44.0%																																																																																												
年間商品販売額	27.6%	35.0%	37.4%																																																																																												
従業者	33.4%	40.8%	25.8%																																																																																												
事業所	30.3%	45.0%	24.7%																																																																																												

（２）各種事業所の集積

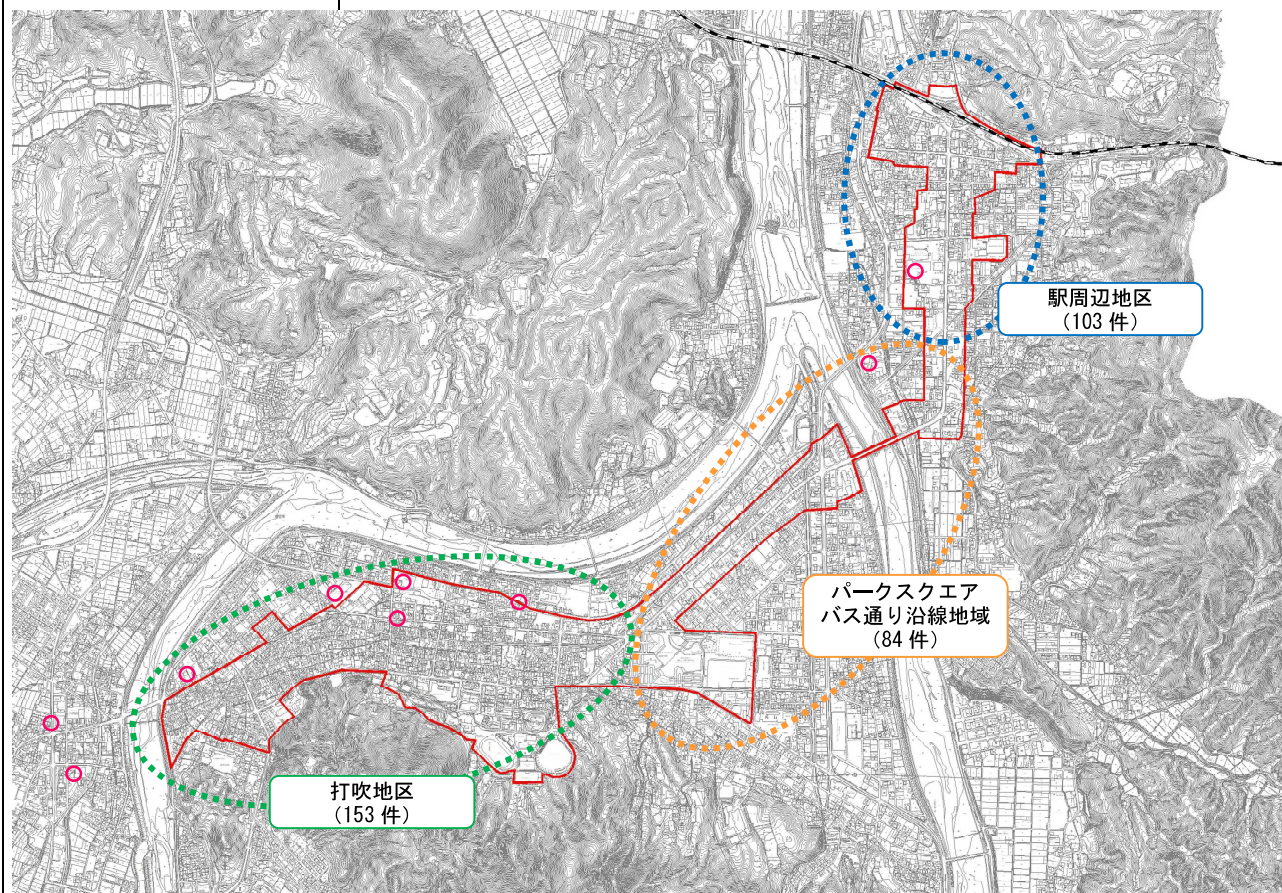
中心市街地には、倉吉市の総事業所および従業者の半数が集積している。業種別に見ると、卸売業・小売業が最も多いが、従業者では医療・福祉が多い。中心市街地の構成比を見ると、事業所では宿泊業・飲食サービス業、金融業・保険業および情報通信業等の都市型産業における中心市街地の割合が高く、従業者では、加えて医療・福祉における割合が高くなっている。

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

■ 中心市街地周辺の商業集積地区及び大規模小売店舗の立地状況



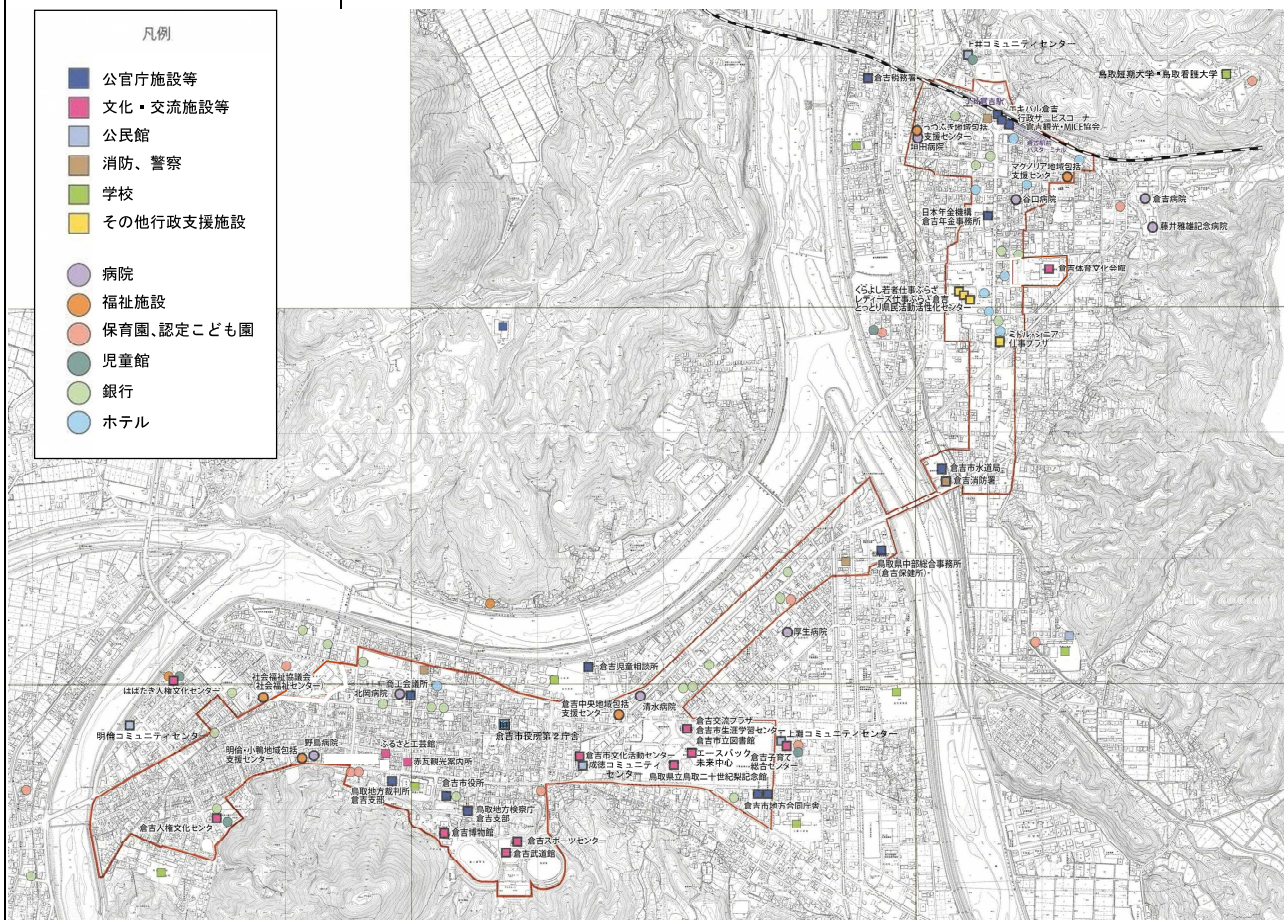
(3) 都市機能の集積状況

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み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あるパークスクエア・バス通り沿線地域では、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) 交通の状況

J R 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、上下線合わせて約 290 本のバスが運行されており、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。



路線名	本数			路線名	本数		
	上り	下り	計		上り	下り	計
1 関金線	21	20	41	10 橋津線	16	17	33
2 パークスエフ線	7	7	14	11 松崎線	7	8	15
3 市内線	2	1	3	12 赤碕線	12	12	24
4 広瀬線	8	8	16	13 上井・三朝線	19	17	36
5 高城線	7	6	13	14 三朝線	11	13	24
6 北谷線	6	5	11	15 穴鴨線	2	3	5
7 社線	7	10	17	16 小河内線	1	0	1
8 栄線	3	4	7	17 横田線	4	5	9
9 北条線	9	9	18	合計	142	145	287

出典：日交及び日ノ丸バス時刻表（平日）より集計

■拠点的な複数の地区によって形成される一体的な中心市街地

中心市街地を形成する３つの地区のうち、駅周辺地区と打吹地区は、人口分布や事業所の立地等において、ともに倉吉市の中で際立った集積を形成している。

駅周辺地区は、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。ＪＲ倉吉駅は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。周辺には、バス路線と直結した商業施設「パープルタウン」が立地し、自らが運転して自家用車を利用することが難しい高齢者の生活を支える利便性の高い商業施設として利用されている他、ホテルや飲食店等、市民の日常を支える都市機能が集積している。また大規模な病院や、大学等の文教施設等もその周辺に立地している。

他方、打吹地区は歴史的に鳥取県中部エリアの拠点として発展し、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。加えて、伝統的建造物群等の歴史的な資源を活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性格の中心としての役割を果たしている。

また、倉吉駅周辺地区と打吹地区の間をつなぐ地域であるパークスクエア・バス通り沿線地域には、図書館や記念館、交流施設等で構成される大規模な文化複合施設「パークスクエア」が立地し、倉吉市の中心となる文化施設等の集積が見られる。

このように、拠点となる駅周辺地区と打吹地区の二地区を含んだ３つの地区で構成される中心市街地では、性格の異なる地区がそれぞれに機能しつつも、相互に機能を補完しながら中心市街地としての機能を果たしている。