

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

○中心市街地の事業所数および従業者数の推移

平成24年を基準とした事業所数の推移は、増減しながら概ね横ばいとなっているが、中心市街地は減少傾向を示している。また、倉吉市全体の従業者数は増減を繰り返しながら平成24年を上回っているが、中心市街地は減少傾向を示している。

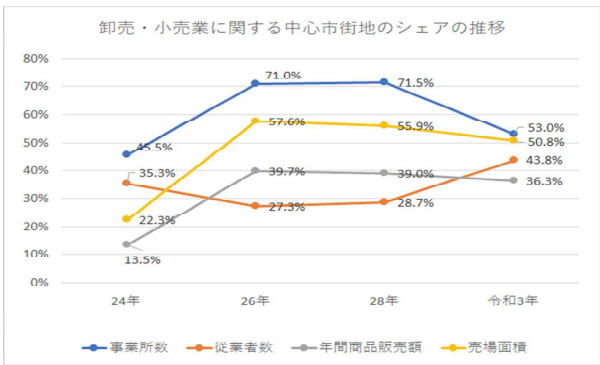


出典：経済センサス

○小売業における中心市街地のシェアの推移

市全体に対する中心市街地の主要商業集積地区のシェアは概ね横ばい傾向となっており、平成24年から令和3年の9年で、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。ただし、年間商品販売額、売場面積が減少していることから、中心市街地の小売業の弱体化の傾向がみられる。

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%



出典：商業統計、経済センサス

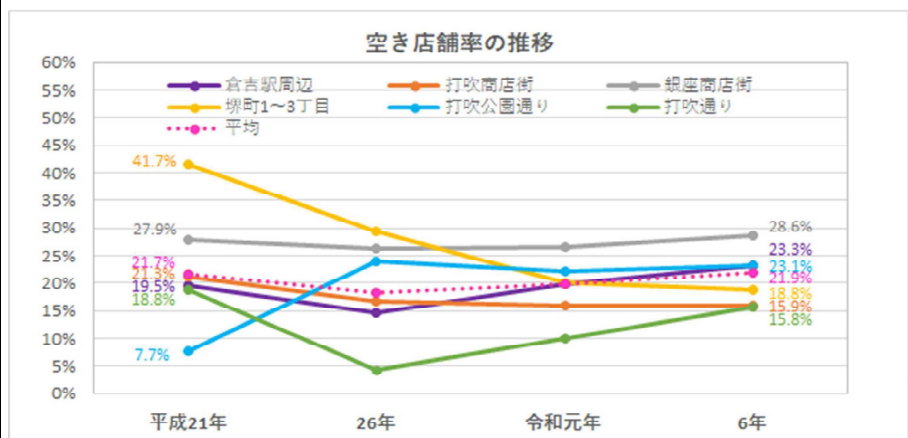
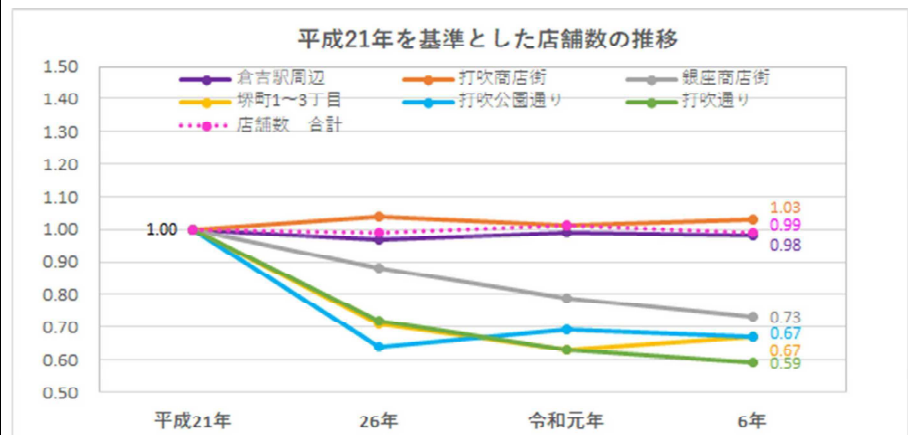
○店舗数と空き店舗率の推移

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。

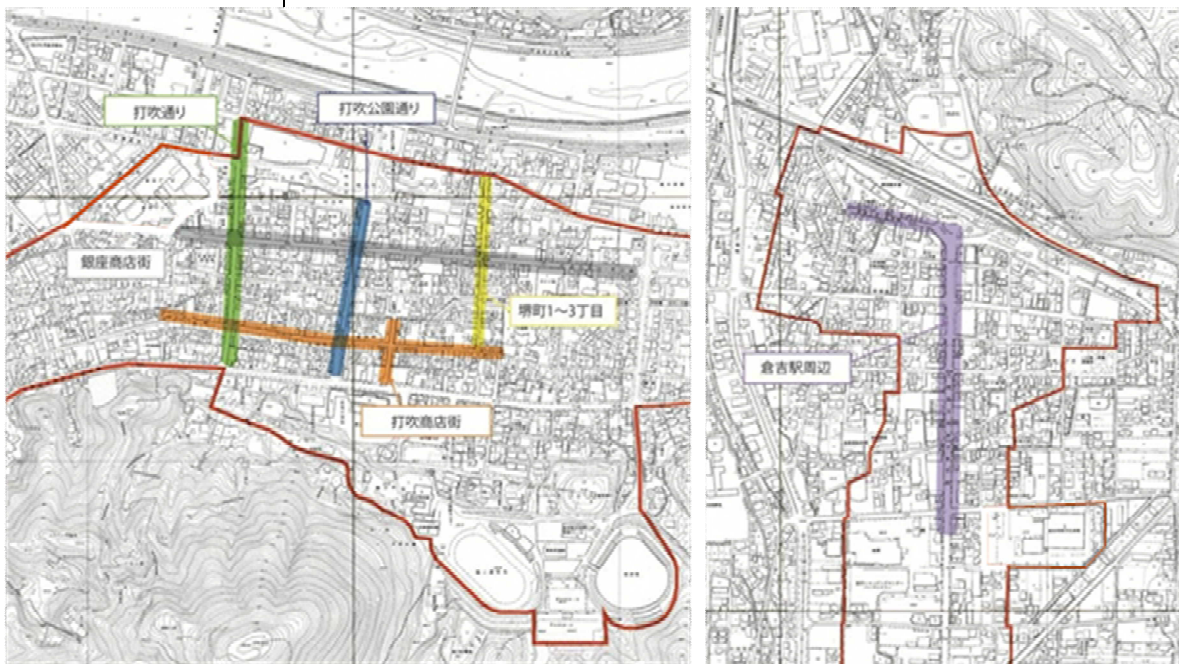
■店舗総数と空き店舗数 ()は内数

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)



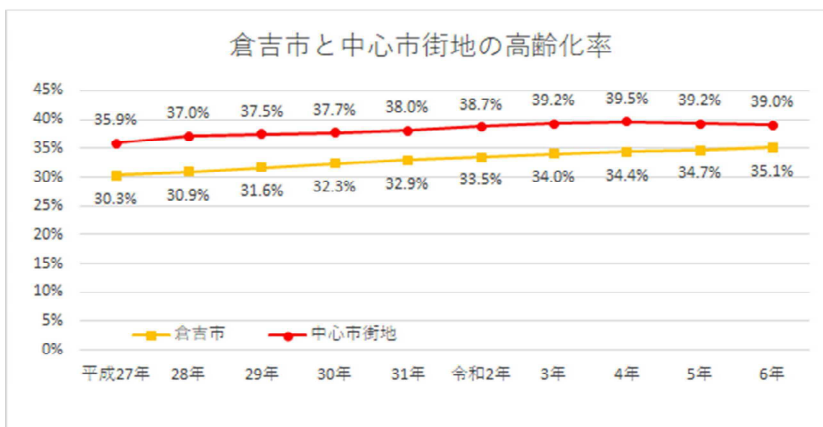
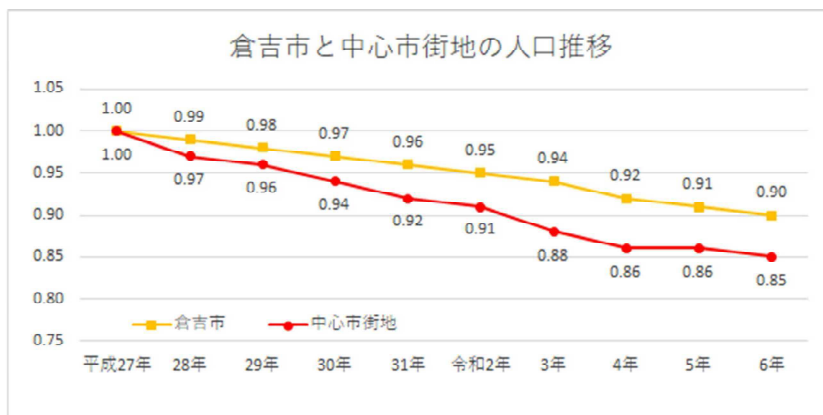
出典：倉吉市空き店舗調査

■空き店舗調査実施図（商店街および商業集積のある主要な通り）



○人口減少、高齢化の状況

平成 27 年を基準にした人口の推移をみると、倉吉市の人口減少傾向より中心市街地の減少傾向は著しく、令和 6 年では、倉吉市の 10% の減少幅に対して、中心市街地では 15% の人口減少が起きている。また高齢化率も中心市街地の高齢化率は約 39% と人口減少と同様に倉吉市に対して顕著な傾向となっている。



■倉吉市および中心市街地の人口（実数）と高齢化率

区分	倉吉市		中心市街地	
	総人口	高齢化率	総人口	高齢化率
平成27年	49,248人	30.3%	6,587人	35.9%
28年	48,852人	30.9%	6,416人	37.0%
29年	48,270人	31.6%	6,312人	37.5%
30年	47,722人	32.3%	6,193人	37.7%
31年	47,199人	32.9%	6,072人	38.0%
令和2年	46,668人	33.5%	5,979人	38.7%
3年	46,191人	34.0%	5,797人	39.2%
4年	45,532人	34.4%	5,677人	39.5%
5年	44,891人	34.7%	5,677人	39.2%
6年	44,180人	35.1%	5,590人	39.0%

出典：住民基本台帳（各年1月）

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

(1) 上位計画における位置づけ

○倉吉市総合計画（令和3年3月）

第12次倉吉市総合計画においては、基本目標、施策、取組方針を以下のとおりとしている。

基本目標1の「地域資源を最大限に活かして躍動するまちづくり」では、「(2) 企業が持つ特性・特色を活かした商工業の振興」という施策を掲げ、今後の取組方針として、「倉吉駅周辺から打吹地区にかけての中心市街地区域内において、さまざまな分野の専門家の意見を反映させながら、空き店舗、空き家、未利用の土地等も活用するなかで、小規模でも高付加価値な企業の誘致や創業の支援を行い、多種多様なビジネスが活性化したエリアをつくります。また、伝統的建造物群などの歴史的資源、ポップカルチャー、倉吉博物館、鳥取県立美術館（令和7（2025）年春開館予定）などの地域資源を繋ぎ、レトロ&クールにアートの視点を加えた新たな価値を創造し、賑わいを再生するとともに、多様な人々が居心地よく過ごせる市街地をつくります。」を示している。

また、「(5) 地域資源を活かした観光の振興」という施策を掲げ、今後の取組方針として、「赤瓦・白壁土蔵群の重要伝統的建造物群保存地区の伝統ある町並み（レトロ）とアニメなどのポップカルチャー（クール）を融合した、“レトロ&クールツーリズム”に、芸術（アート）を加えてさらに推進し、ここにしかない観光地を作り上げます。また、食事（グルメ）や文化などの地域資源を磨き上げるとともに、飲食店、土産物店、体験施設、町屋や古民家などを活用したゲストハウスなどの宿泊施設をエリア内に設け、観光客は電気自動車や電動自転車などのグリーンスローモビリティで移動、観光する周遊滞在型の観光地を作ります。」を示している。

さらに、基本目標5の「災害に強く、快適で潤いのあるまちづくり」では、「(24) 都市と自然・歴史・文化が調和した拠点連携型のまちづくりの推進」という施策を掲げ、今後の取組方針として、「倉吉駅周辺や成徳・明倫地区などの中心市街地を中心拠点と位置づけ、多様な都市機能を集約し、利便性を高めます。また、コミュニティセンターを地区の拠点として、生活基盤の維持・拡充に努めます。」を示している。

○デジタル田園都市国家構想の実現に向けた第2期倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和6年3月策定）

令和6年3月に策定した倉吉市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、基本目標に「仕事を増やし、安定した雇用を創出する」「人と人が繋がり、新たな人の流れをつくる」「子どもを産み育てやすい環境をつくる」「一人ひとりが輝き、魅力的な地域をつくる」を掲げており、具体的な施策、重要業績指標（KPI）を以下のとおり設定している。

<基本目標 1> 仕事を増やし、安定した雇用を創出する

【数値目標】

目標：新規進出企業の累計数

0 件⇒ 5 件（累計）（令和 3 年度～令和 7 年度）

【具体的な施策と重要業績評価指標（K P I）】

ア. 農畜水産業の推進

イ. 企業が持つ特性・特色を活かした商工業の振興

指標（出典）	現状値	目標値（R7）
市内の空き店舗数（市内の空き店舗数（＝既存空き店舗数＋新規入居店舗数－退去店舗数））	71 件	65 件
企業の投下固定資産額（累計）（企業立地促進補助金を利用して増設した施設・設備の投下固定資産額）	12,134 百万円 (H28～R2 累計)	2,800 百万円 (累計)
中心市街地全体の社会増減 (倉吉市中心市街地活性化基本計画において定める市中心市街地区域内における人口の社会増減数)	▲177 人	0 人
中心市街地における創業事業者数 (倉吉市中心市街地活性化基本計画において定める市中心市街地区域内における創業事業者数)	6.8 件／年	10.0 件／年
EC サイト利用満足度（利用者の 10 段階評価平均値）	0	7.5

ウ. 安定した雇用の維持と確保

指標（出典）	現状値	目標値（R7）
倉吉管内有効求人倍率（求職者に対する求人数の割合（ハローワーク倉吉管内））	1.22 (R2, 9)	2.00
新規進出企業の累計数 (新たに市内に立地した製造業事業所の累計数)	6 件 (H28～R2 累計)	12 件 (累計)
企業誘致及び規模拡大による新規雇用者の累計数 (市内への新たな進出及び既存の市内の事業所の規模拡大に伴い増加した雇用者の累計数)	423 人 (H28～R2 累計)	15 人 (累計)
チャレンジショップ出店者数 (チャレンジショップに新規に出店した者の数)	39 件	45 件
デジタル教育事業を受講したのちデジタル関連の仕事を受けた人数（同）	0 人 (R4)	15 人（累計）

<基本目標 2> 人と人が繋がり、新たな人の流れをつくる

【数値目標】

目標：県外からの年間移住者数

232 人（令和元年度）⇒ 300 人（令和 7 年度）

【具体的な施策と重要業績評価指標（K P I）】

ア. 地域資源を活かした観光の振興

指標（出典）	現状値	目標値（R7）
市内観光入込客数 (観光のために倉吉市を訪れた人の数)	1,262,729 人 (R1)	1,500,000 人
赤瓦・白壁土蔵群入込客数（白壁土蔵群観光案内所に設置のカウンタセンサー(アウト)の通過人数)	568,184 人 (R1)	670,000 人
観光宿泊者数（市内宿泊施設の宿泊者数）	101,264 人 (R1)	120,000 人
関金温泉利用者数（関金温泉施設に入浴した人の数）	121,834 人 (R1)	140,000 人
農家民泊宿泊数（農家民泊の受入人数）	1,441 人 (R1)	5,500 人

イ. 移住定住・交流の促進

指標 (出典)	現状値	目標値 (R7)
年間移住者数 (県外から本市へ移住した人数)	232 人 (R1)	300 人
移住・定住促進ホームページのアクセス数 (本市の「移住定住支援サイト」を閲覧した回数)	194,344 P V (R1)	236,000 P V
婚活イベントのカップル成立率 (同)	32% (R1)	35%

<基本目標 3> 子どもを産み育てやすい環境をつくる

【数値目標】

目標：合計特殊出生率

1.62 (平成 27 年度) ⇒ 1.75 (令和 7 年度)

【具体的な施策と重要業績評価指標 (K P I)】

ア. 子育て支援の充実

イ. 生きる力を育む学校教育の充実

<基本目標 4> 一人ひとりが輝き、魅力的な地域をつくる

【数値目標】

目標：地区コミュニティセンター事業に参画した地域住民の人数

58,048 人 (令和元年度) ⇒ 70,000 人 (令和 7 年度)

【具体的な施策と重要業績評価指標 (K P I)】

ア. 市民と協働したまちづくりの推進

イ. 文化・芸術活動の振興

ウ. 豊かで健やかな長寿社会の実現

エ. 健康づくりの推進

オ. 人権尊重の確立と男女共同参画社会の実現力、生活地域を一体化する公共交通ネットワークの充実

<横断的目標 1> 自治体 DX で実現するスマートな倉吉市

【具体的な施策】

住民の利便性の向上と自治体業務の効率化に向けた自治体 DX の推進

<横断的目標 2> リアルとデジタルの相互利用による暮らしやすさと活力の創出

【数値目標】

目標：オンラインコミュニティの参加者数

200 人 (令和 7 年度)

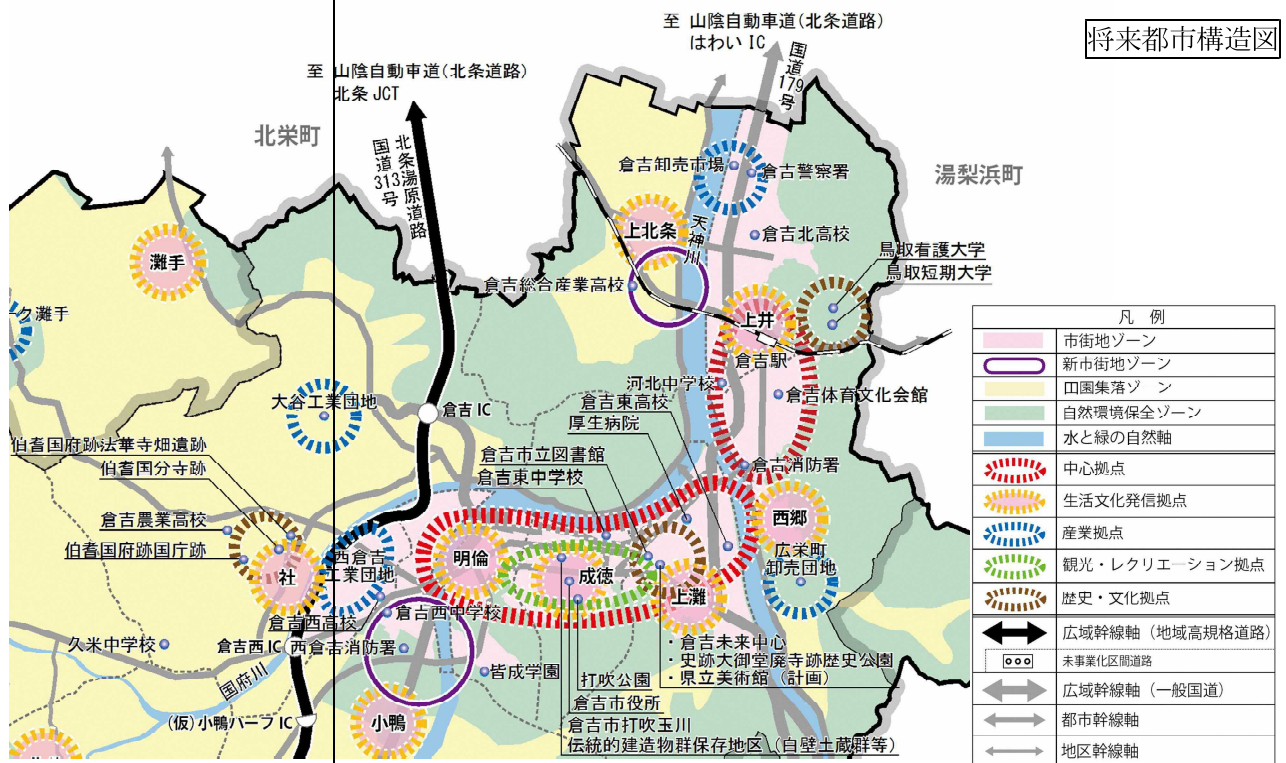
【具体的な施策と重要業績評価指標 (K P I)】

バーチャル倉吉を通じた関係人口創出とデジタル教育の推進

○倉吉都市計画マスタープラン（平成 30 年 2 月）

都市計画マスタープランにおいて中心市街地は市街地ゾーンに位置付けられ、都市構造の5つの拠点のうち「中心拠点」に位置づけられている。

「河北地域」に位置づけられている倉吉駅周辺地区は、「人が行き交うまちづくり」を目標とし、倉吉駅周辺を中心に誰もが容易にアクセスでき、人が行き交うにぎわいのあるまちを目指すとともに、落ちついた雰囲気のある居住環境を守るとともに、交流拠点にふさわしい商業集積の計画的な誘導を図ることとしている。また「中央地域」に位置づけられている打吹地区からパークスクエアを含む地域は、「懐かしさと季節を感じるまちづくり」を目標とし、日常生活が地域内で完結する生活空間の形成を目指すとともに、打吹玉川地区の白壁土蔵群や民家の街なみを活かした観光まちづくりの推進、季節ごとに変化をみせる打吹山の自然や景観を活かした「緑の環境」づくりを進めることとしている。

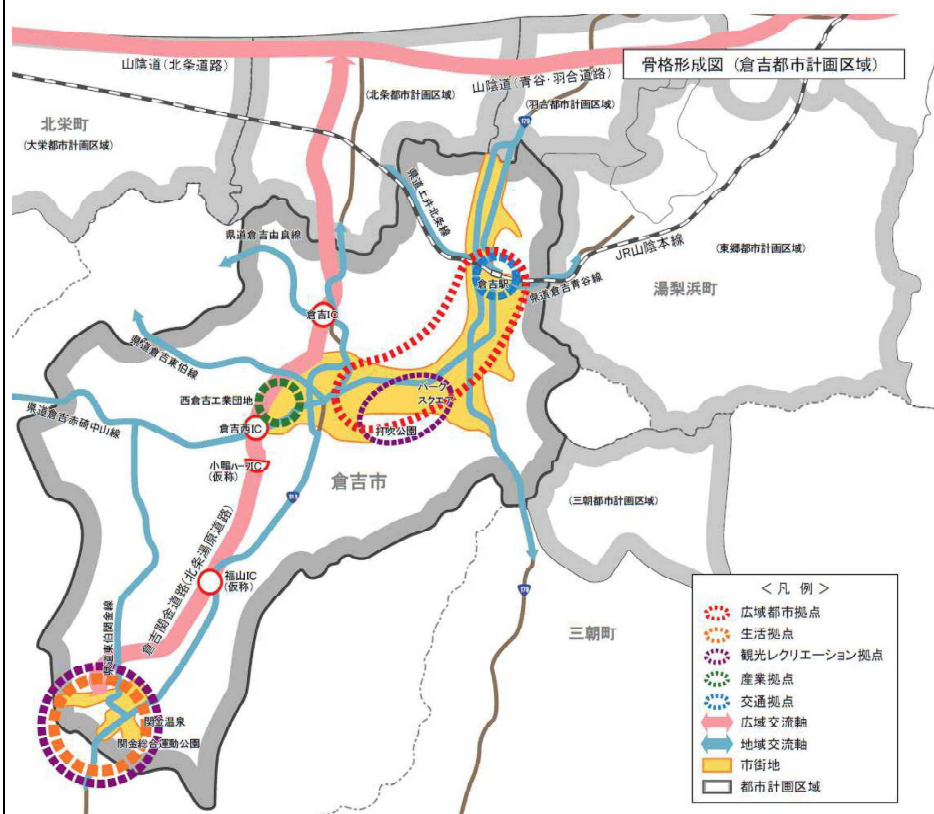


○倉吉都市計画区域 都市計画区域マスタープラン（令和 6 年 3 月）

倉吉都市計画区域都市計画区域マスタープランにおいて、中心市街地は「広域都市拠点」に位置付けられ、特に、パークスクエア、打吹公園等は「観光レクリエーション拠点」に位置付けられている。

また、中心市街地に関する都市づくりの目標は、「子どもからお年寄りまで、多様な世代が安心して暮らせるようにするため、中心市街地において各世代のニーズに合わせた住宅の供給、居住環境の整備を図る。」、「本区域の玄関口である JR 倉吉駅周辺と白壁土蔵群等の観光施設が多い打吹地区周辺とを連絡するバス等の公共交通の利便性、快適性の維持・向上を図り、外国人観光客を含む誰もが安心して訪れることのでき

る中心市街地を創出する。」、「中部圏域における広域行政、生活、経済、文化を支える中心として、広域的視点に立ち、行政、医療・福祉、研究・文教、産業機能や交流機能の確保など都市機能の維持・強化を図る。」、「中心市街地を始めとする市街地においては、空き家・空き地・空き店舗などの既存ストックを有効に活用し、医療・福祉、商業、居住など生活に必要な機能を適切に誘導する。」が示されている。

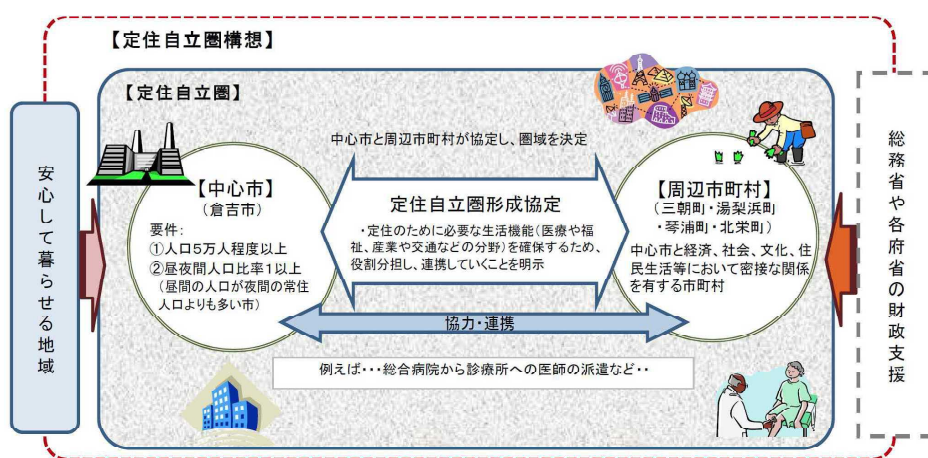


○定住自立圏構想／中心市宣言（平成 21 年 3 月）、第 3 次鳥取県中部定住自立圏共生ビジョン（令和 2 年 3 月）

鳥取県中部圏域は、中心的な役割を担う本市とその周辺にある４町（三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）で構成されており、県内では、コンパクトな自立圏域を目指す「小規模中心型」に位置付けられている。本圏域は、１市４町で定住自立圏を形成し、互いに役割分担・連携を行いながら、定住自立圏の圏域全体で人口の「定住」に必要な都市機能と生活機能を確保するとともに、圏域の地域資源を有効に活用して、「自立」に必要な経済基盤を培い、圏域全体の魅力の向上と活性化を図ることにより、圏域における定住を促進し、持続可能な圏域社会を構築することを目的としている。

定住自立圏構想における本市の中心市宣言では、「定住自立圏の形成を目指す中心市として定住自立圏の構築を掲げ、近接する４町を始め、人

また、定住自立圏共生ビジョンでは、生活機能の強化、結びつきやネットワークの強化、圏域マネジメント能力の強化を視点とし、「暮らし良さ（住み続けたいとなる要素）」を感じられる生活基盤の整備と地域資源の連携・活力による「魅力（住みたいとなる要素）」の創出により、定住の促進を図るとしている。



定住自立圏の形成には、右記のような手続きや段階をふまえる必要があります。

ステップ1

①中心市宣言

中心市と連携する意思を有する周辺市町村の意向を配慮しつつ、地域全体のマネジメント等において中心的な役割を果たす意思等を公表

ステップ2

②定住自立圏形成協定

定住のために必要な生活機能確保するため、役割分担し、連携していくことを明示

ステップ3

③定住自立圏共生ビジョンの策定

○中心市が策定

○定住自立圏の将来像や協定に基づき推進する具体的取組を記載

定住自立圏の形成

手続き・段階

倉吉市への周辺地域から計約 1.1 万人の通勤・通学者が流入しており、昼夜間人口比率は 112.2%と流入超となっている。市外からの流入人口は総就業者・通学者の 3 割以上を占めており、特に通学者の 4 割以上が市外からの流入者となり、若者の流入が多くなっている。

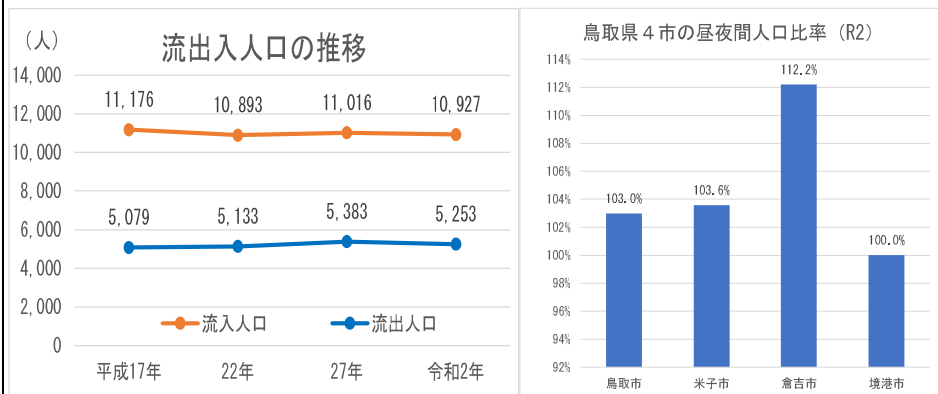
47

広域的な吸引力を有していることから、活性化による周辺市町村への波及効果も大きいと考えられる。

【昼夜間人口比率】

区分	夜間人口 (人)	流出入口 (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

令和2年の就業者・通学者の流入割合（15歳以上） ※不詳は含まず

区分			就業者	通学者	合計
市内			61.2%	50.4%	60.1%
市外	県内 他都市	三朝町	4.0%	3.9%	4.0%
		湯梨浜町	10.5%	9.9%	10.4%
		北栄町	7.6%	7.5%	7.6%
		琴浦町	4.7%	6.6%	4.9%
		鳥取市	3.8%	8.1%	4.2%
		その他の県内他都市	1.9%	7.9%	2.5%
	県外	岡山県	0.5%	0.1%	0.5%
		島根県	0.2%	0.9%	0.2%
		その他の他県	0.2%	0.3%	0.2%
	計		33.3%	45.4%	34.5%
流入合計			94.5%	95.8%	94.6%

出典：国勢調査