

○ 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2年4月～令和7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。

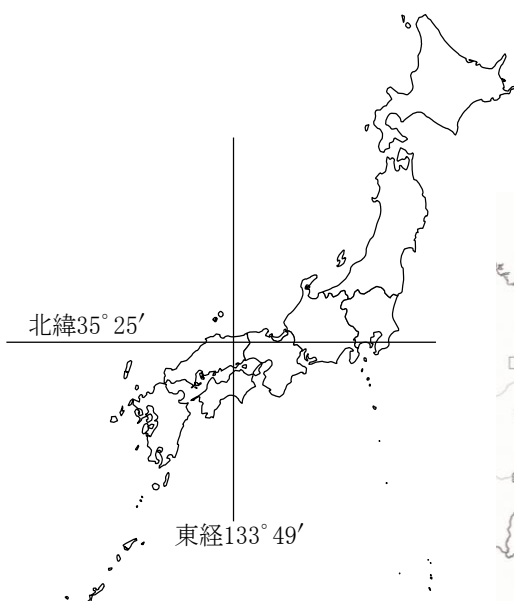
市域の総面積は272.06km<sup>2</sup>、人口は47,199人（平成31年1月住民基本台帳）であり、鳥取県で3番目の規模の都市となっている。

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14.9℃、年間降水量約2,176mm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。

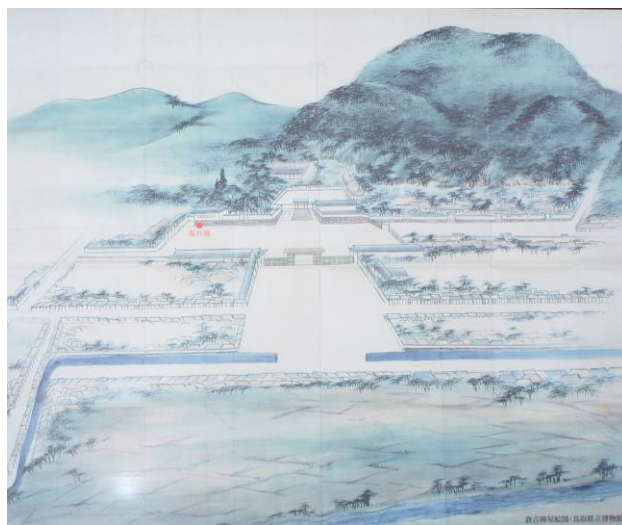
倉吉市は古くから農業が盛んに行われ、現在では主要なものとして、米、キャベツ、メロン、スイカ、二十世紀梨などが生産されている一方で、商工業の面では古くは、木綿や「稲扱千歯」（いなこきせんば）の生産で有名であり、近代以降は、養蚕業に伴う製糸業など繊維産業が盛んで、現在では、主に食品製造業、電気機械器具製造業、電子部品製造業などの産業が立地し、製造業が主な産業となっている。

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府跡、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。

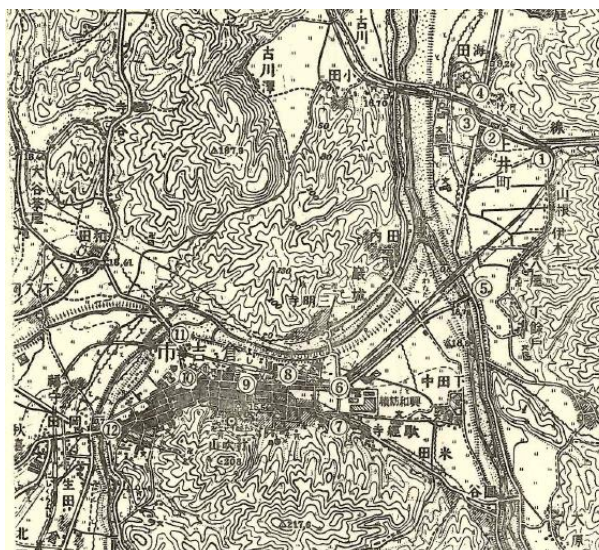
こうして、倉吉市では、歴史的なまちとしての打吹地区と交通利便性の高い駅周辺地区を中心とした都市の構造が形成された。

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。



### 【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、天井の梁と東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 RC 造 3 階建てで、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。現時点では、中心市街地の緑地空間として利用されており、隣接するラグビー場に県立美術館の建設が予定されている。

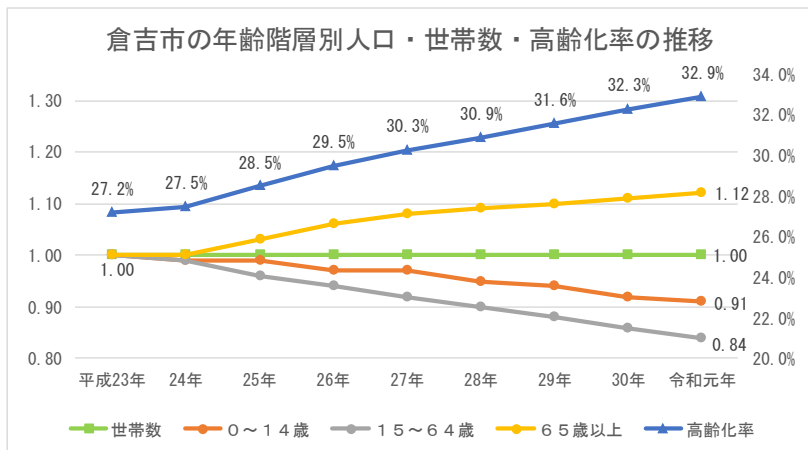
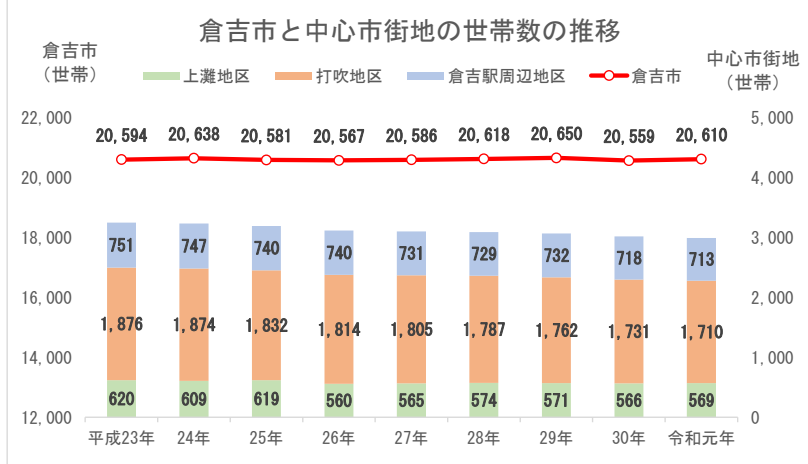
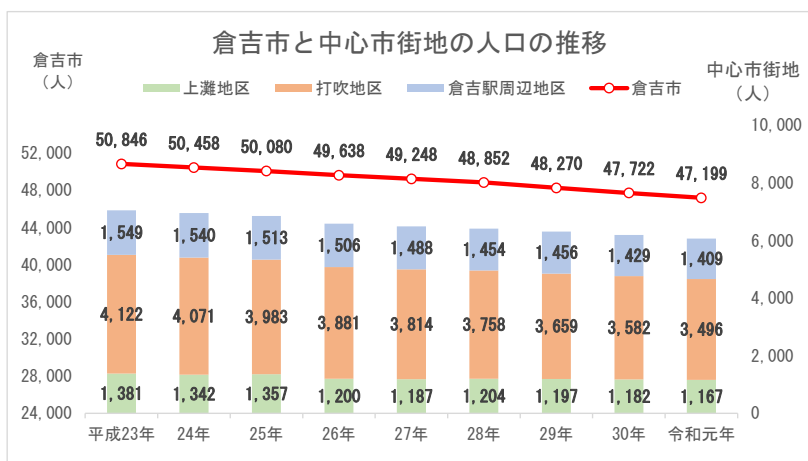


## (2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

### 1) 人口および世帯の動向

市の総人口は、平成23年から右肩下がり減少しており、令和元年の総人口は、平成23年の93%にあたる約47,200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、令和元年の総人口は平成23年の約86%にあたる約6,000人で、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右肩下がり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6%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

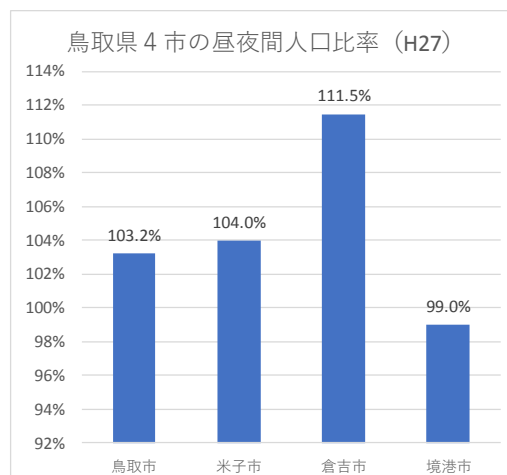
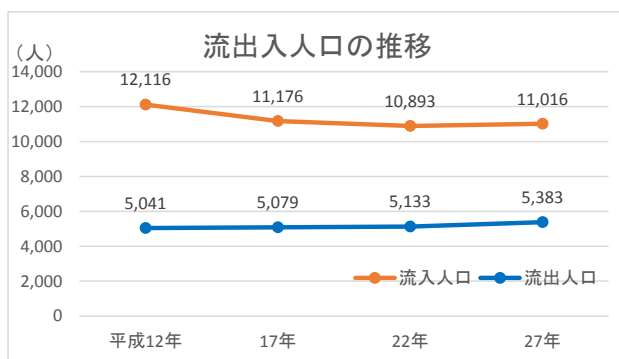
平成12年からの推移をみると、平成17年をピークに夜間人口、昼間人口ともに減少傾向にある。

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】

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12年	49,681	5,041	56,756	12,116	114.2%
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%

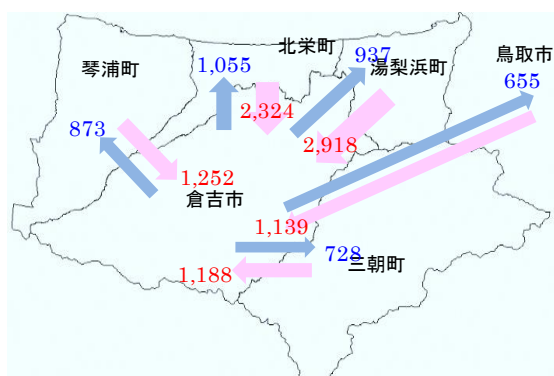
注釈：昼夜間人口比率＝（昼間人口／常住人口）×100



出典：国勢調査

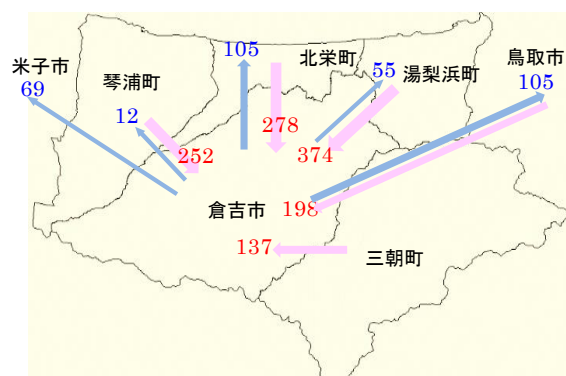
### 【通勤・通学の状況】

#### ■15歳以上の就業者数（第5位まで）



倉吉市への就業者数9,583人  
倉吉市から市外への就業者数4,951人

#### ■15歳未満を含む通学者数（第5位まで）



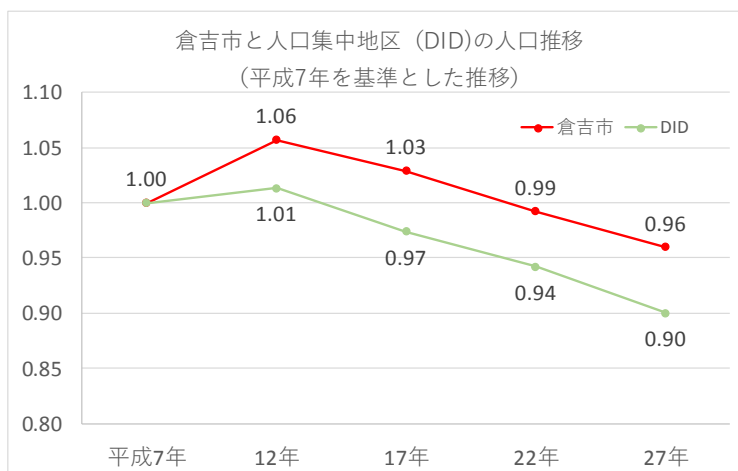
倉吉市への通学者数1,433人  
倉吉市から市外への通学者数432人

出典：平成27年国勢調査（単位：人）

## ○人口集中地区の状況

平成7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に減少している。

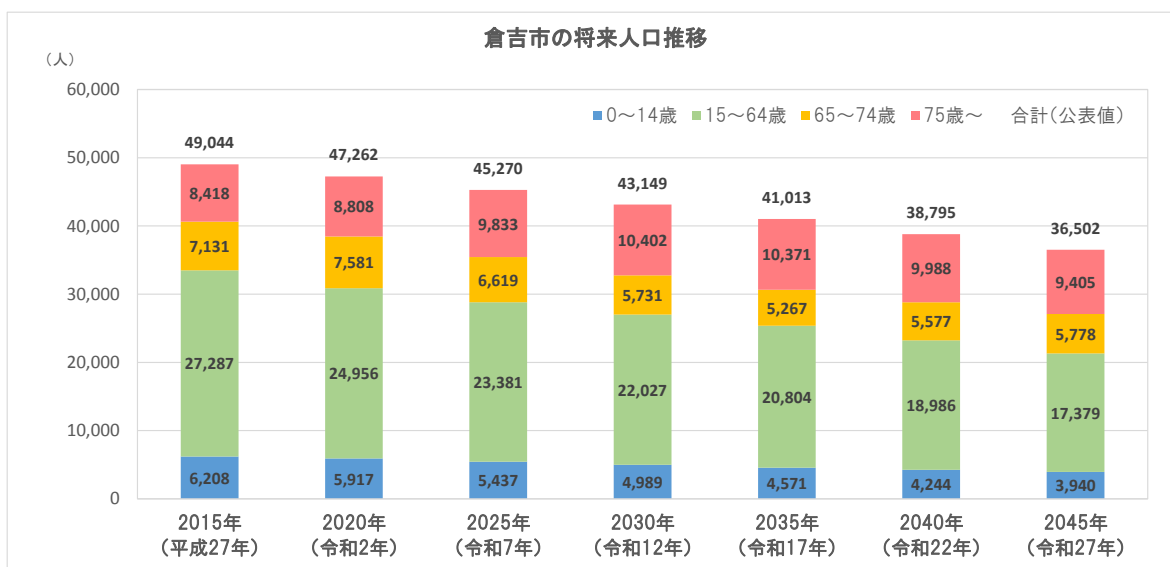
区分	倉吉市	人口集中地区 (DID)	
	人口 (人)	人口 (人)	面積 (km <sup>2</sup> )
平成7年	51,107	19,187	5.40
12年	54,027	19,441	5.95
17年	52,592	18,682	5.86
22年	50,720	18,076	5.71
27年	49,044	17,269	5.70



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、65～74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「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」より作成

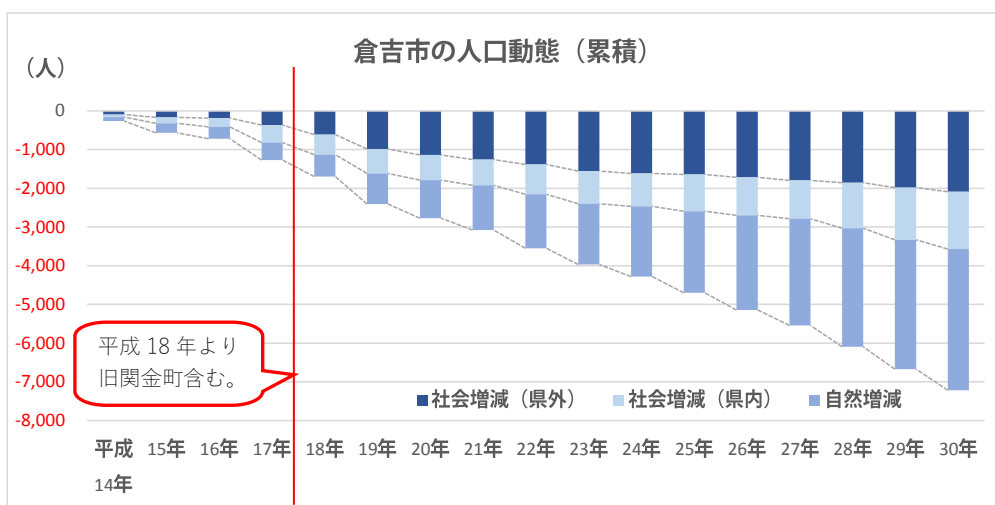
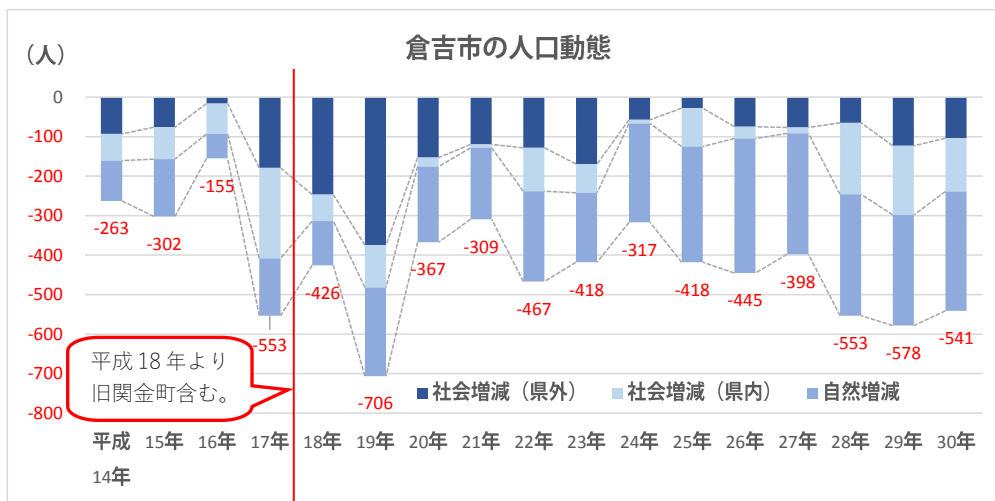


## ○人口動態、県外県内への転出入

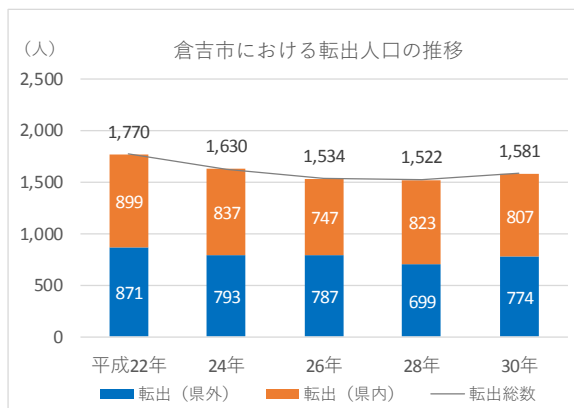
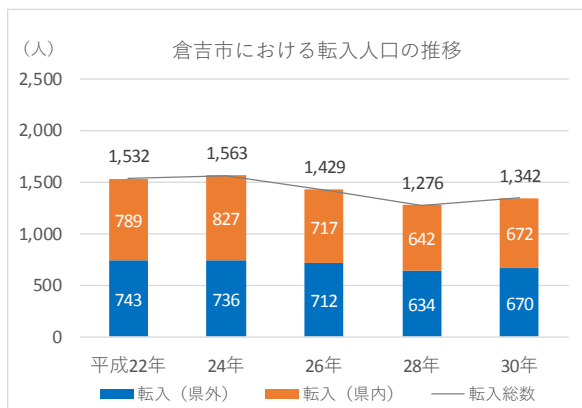
### ①人口動態

平成14年からの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っていたが、近年は社会減の数は減少している。一方、近年の人口減少は自然減の割合が非常に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。



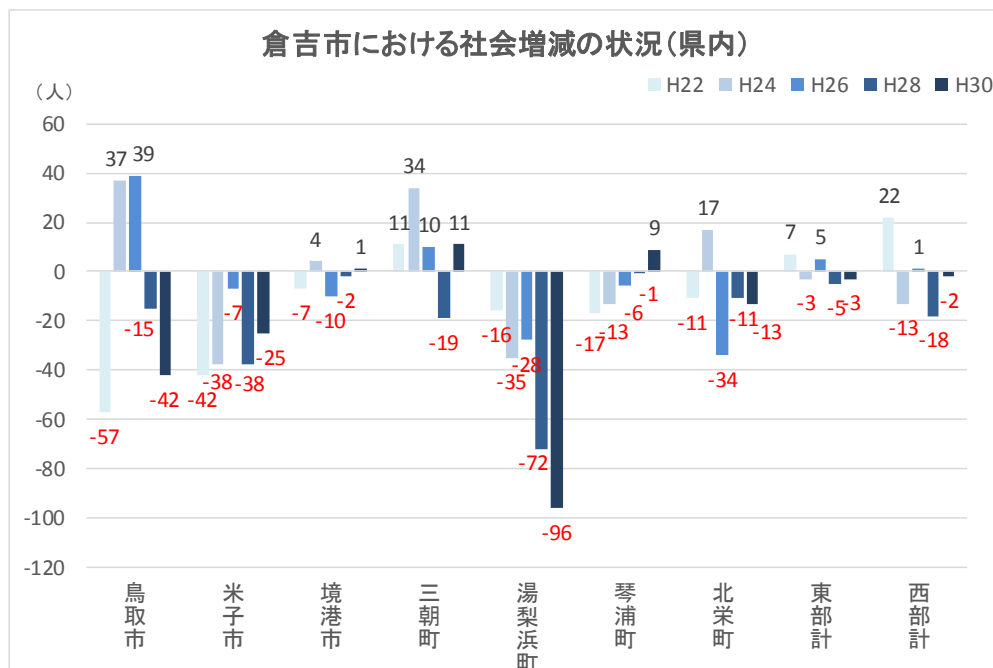
出典：倉吉市市勢要覧より作成



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

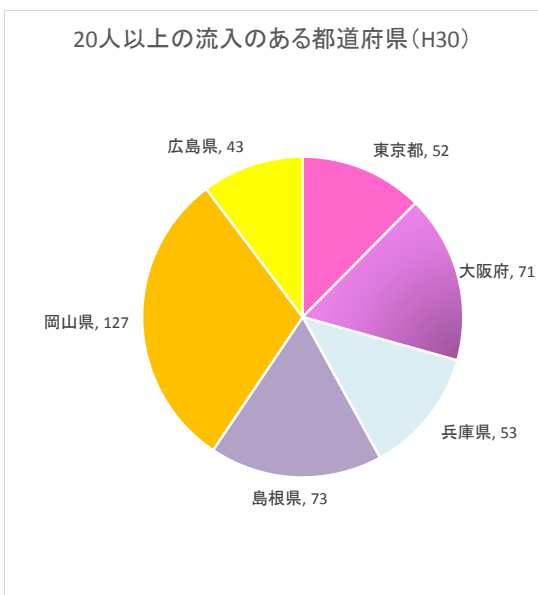
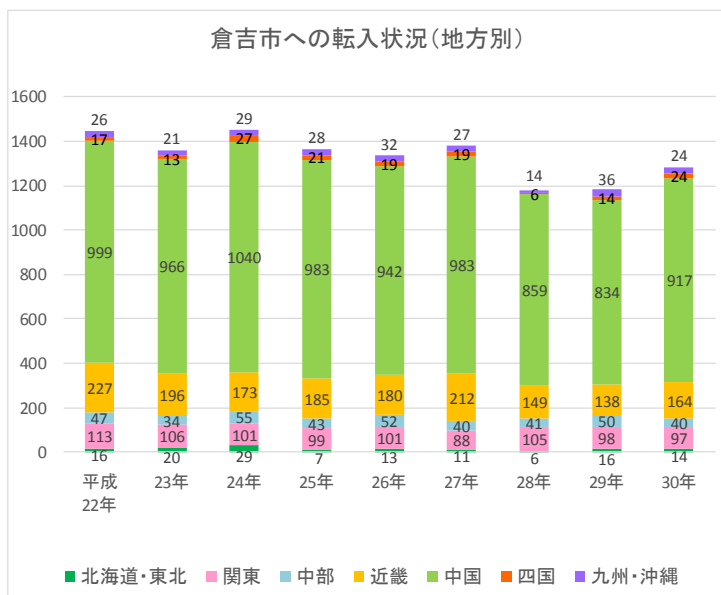
近年の社会増減の状況を県内の市町村別に見ると、特に市部では鳥取市、米子市への転出超が多く見られる。また、近隣4町（三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）の転出入については、三朝町、琴浦町からの転入超の傾向が見られる一方で、湯梨浜町や北栄町への転出超が見られる。



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、近隣の中国地方および近畿地方からの転入が多く、特に、岡山県からの流入が最も多くなっている。一方、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、兵庫県について5番目に多い都道府県となっている。



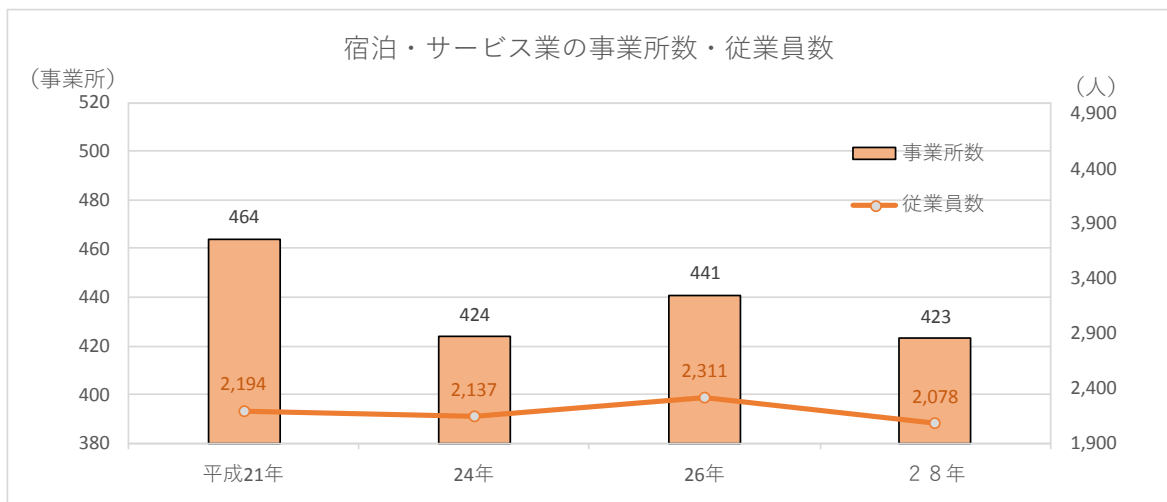
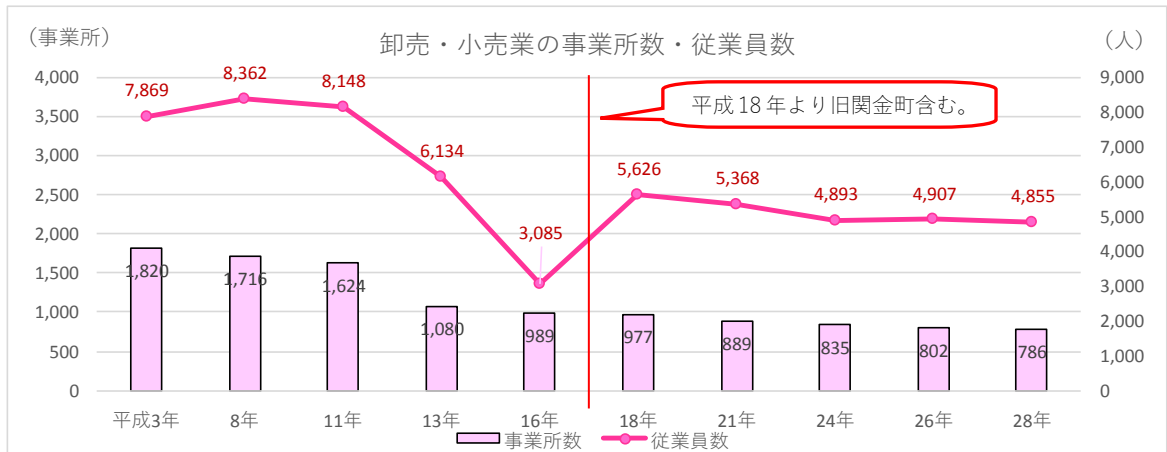
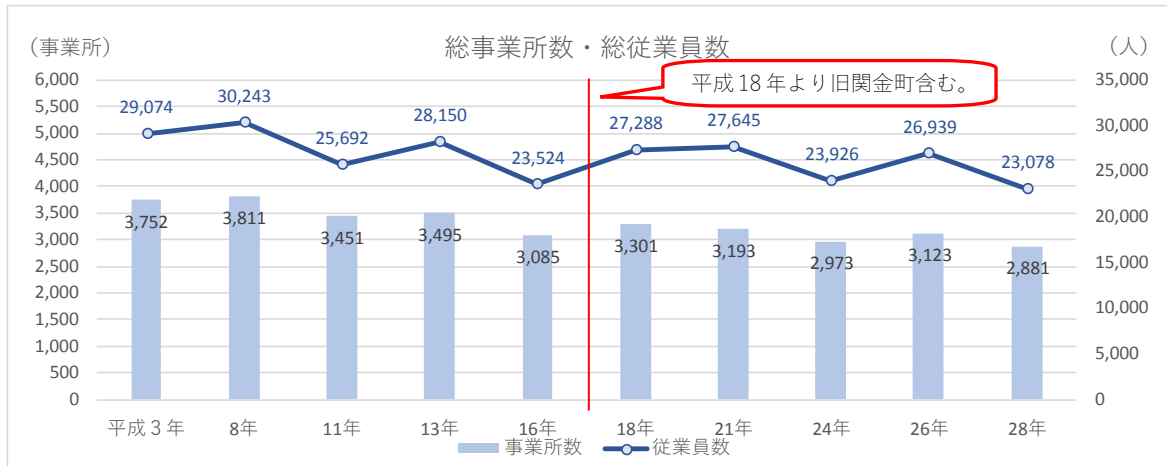
出典：住民基本台帳人口移動報告統計表より作成

## 2) 産業・経済に関する状況

### ①事業所数・従業者数

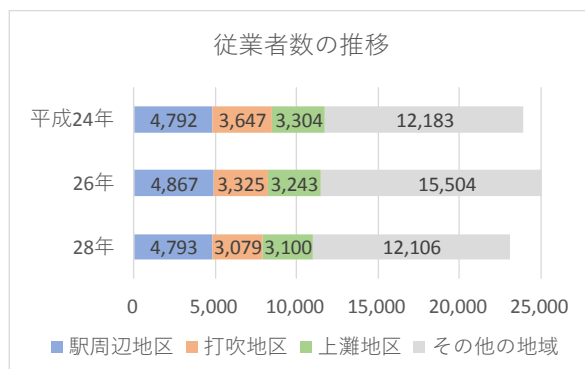
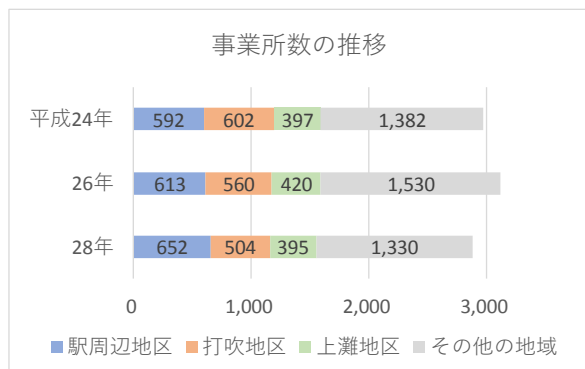
倉吉市の事業所数は減少傾向にあるが、従業者数はほぼ横ばいであり、事業所の大型化がうかがえる。卸売・小売業については事業所数・従業者数が年々減少しており、宿泊・飲食サービス業についても事業所数が増減を繰り返しながら減少し、従業者数は平成26年をピークに減少している。

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年には増加に転じている。



出典：事業所・企業統計調査（H3～H18）および経済センサス（H21～H28）

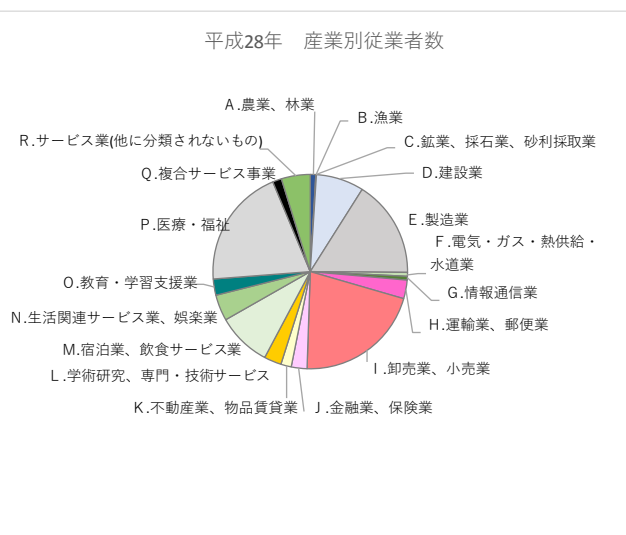
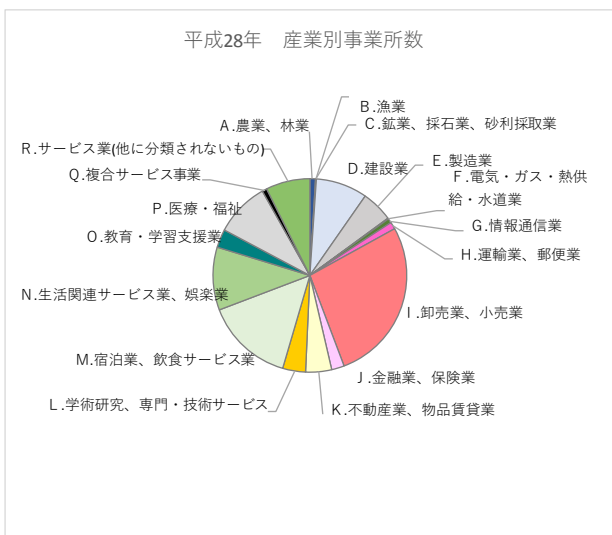
区分		平成24年	26年	28年
事業所数	倉吉市	2,973	3,123	2,881
	中心市街地	1,591	1,593	1,551
	構成比(%)	53.5%	51.0%	53.8%
従業者数	倉吉市	23,926	26,939	23,078
	中心市街地	11,743	11,435	10,972
	構成比(%)	49.1%	42.4%	47.5%



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。



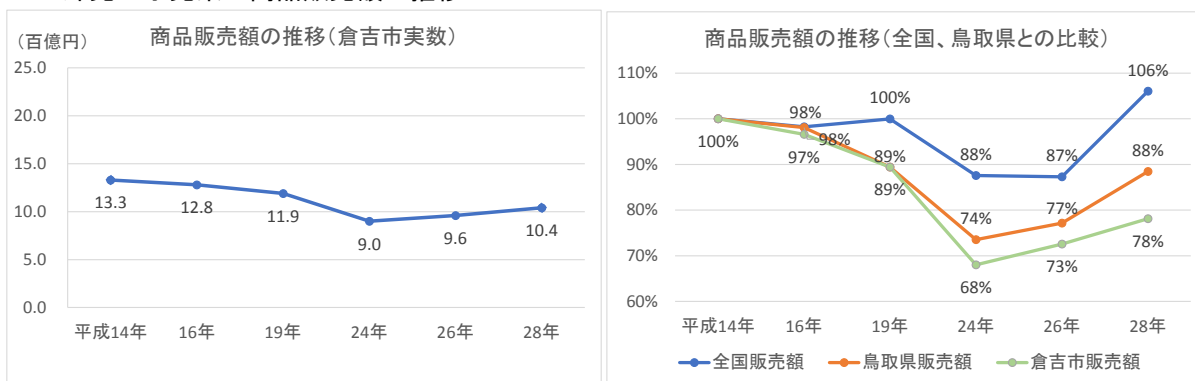
出典：経済センサス (H28)

## 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年をピークに右肩下がりに減少し、平成24年より増加傾向を示している。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、年間商品販売額、売場面積の全てが増加しており、市に対するシェアも概ね増加傾向となっている。

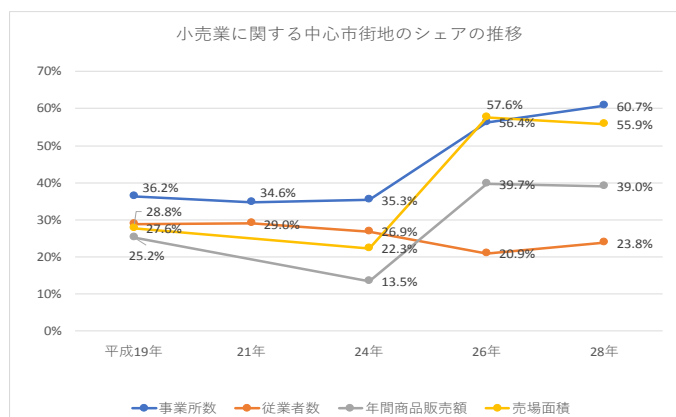
### ■卸売・小売業の商品販売額の推移



### ■小売業の集積推移

区分	小売業 (商業統計調査)	卸売・小売業 (経済センサス調査)				
		平成19年	21年	24年	26年	28年
事業所数 (店)	倉吉市	776	889	835	802	786
	中心市街地	281	308	295	452	477
	シェア	36.2%	34.6%	35.3%	56.4%	60.7%
従業者数 (人)	倉吉市	4,182	5,368	4,893	4,907	4,855
	中心市街地	1,206	1,555	1,317	1,027	1,156
	シェア	28.8%	29.0%	26.9%	20.9%	23.8%
年間商品販売額 (百万円)	倉吉市	69,166	-	90,186	96,196	103,559
	中心市街地	17,397	-	12,156	38,231	40,411
	シェア	25.2%	-	13.5%	39.7%	39.0%
売場面積 (㎡)	倉吉市	97,511	-	84,274	84,160	79,711
	中心市街地	26,953	-	18,824	48,495	44,525
	シェア	27.6%	-	22.3%	57.6%	55.9%

注) 中心市街地地域の割合に応じて算出



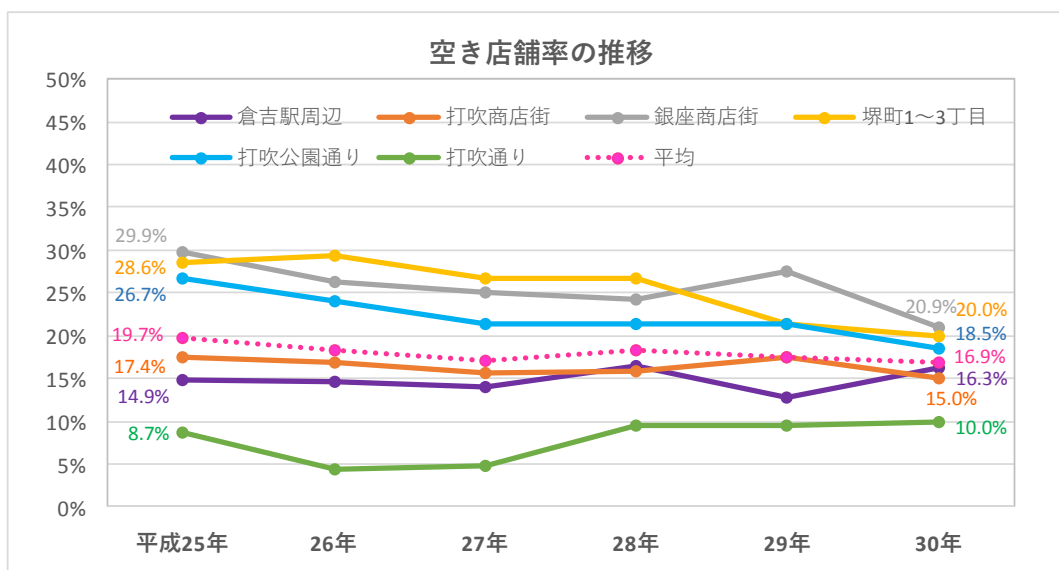
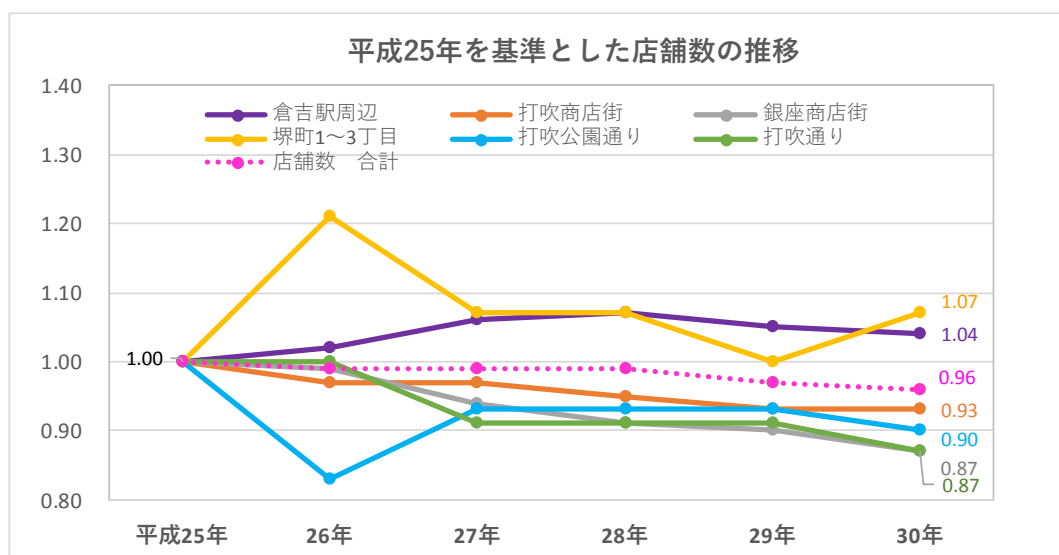
出典：商業統計 (H14～H19)、経済センサス (H21～H28)

### ③店舗数と空き店舗率

平成25年を基準とした店舗数の推移をみると、全体的には比較的軽微な減少となってきた。しかし、近年の空き店舗率の推移をみると、全体的には17%を示しているものの、なかには、20%を超える地区があるなど、商業集積の低下がうかがえる地区もみられる。

#### ■店舗総数（実数）

区分	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
倉吉駅周辺	141	144	150	151	148	147
打吹商店街	86	83	83	82	80	80
銀座商店街	77	76	72	70	69	67
堺町1～3丁目	14	17	15	15	14	15
打吹公園通り	30	25	28	28	28	27
打吹通り	23	23	21	21	21	20
店舗数 合計	371	368	369	367	360	356



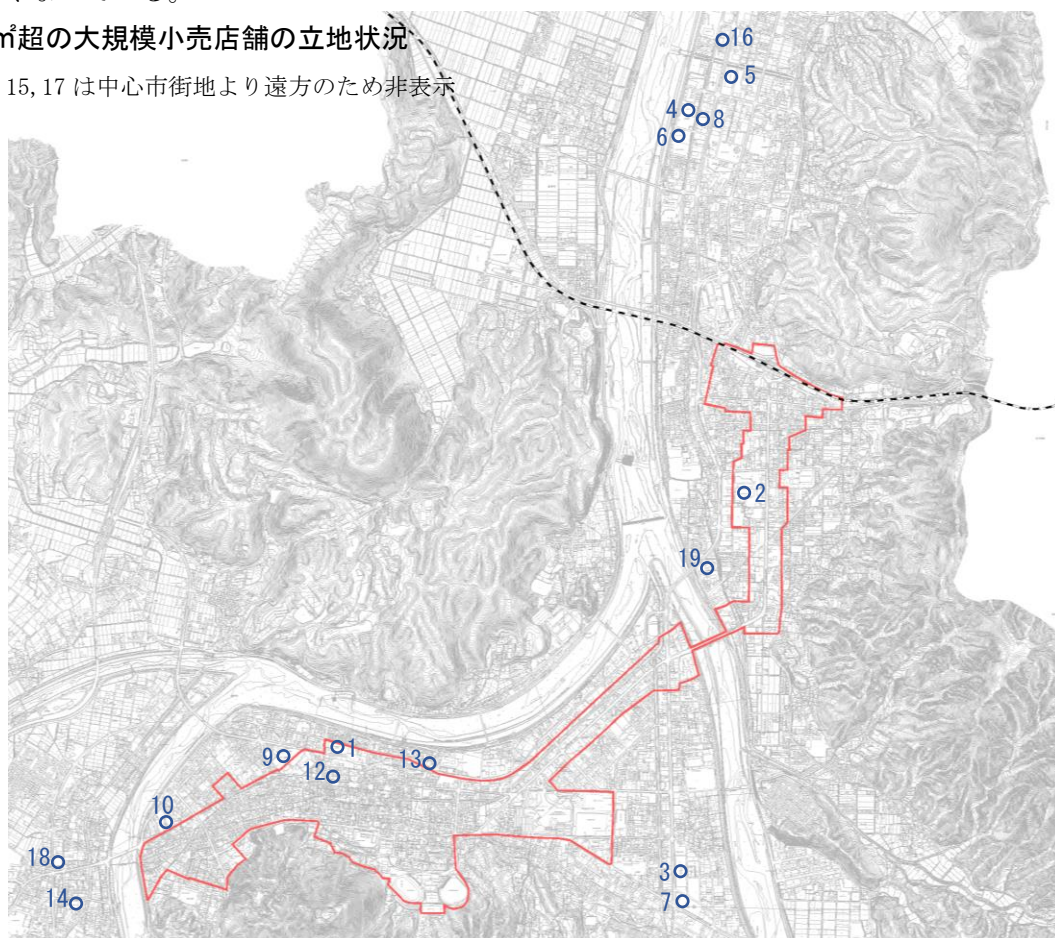
出典：倉吉市 平成30年度空店舗調査

#### 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

※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）

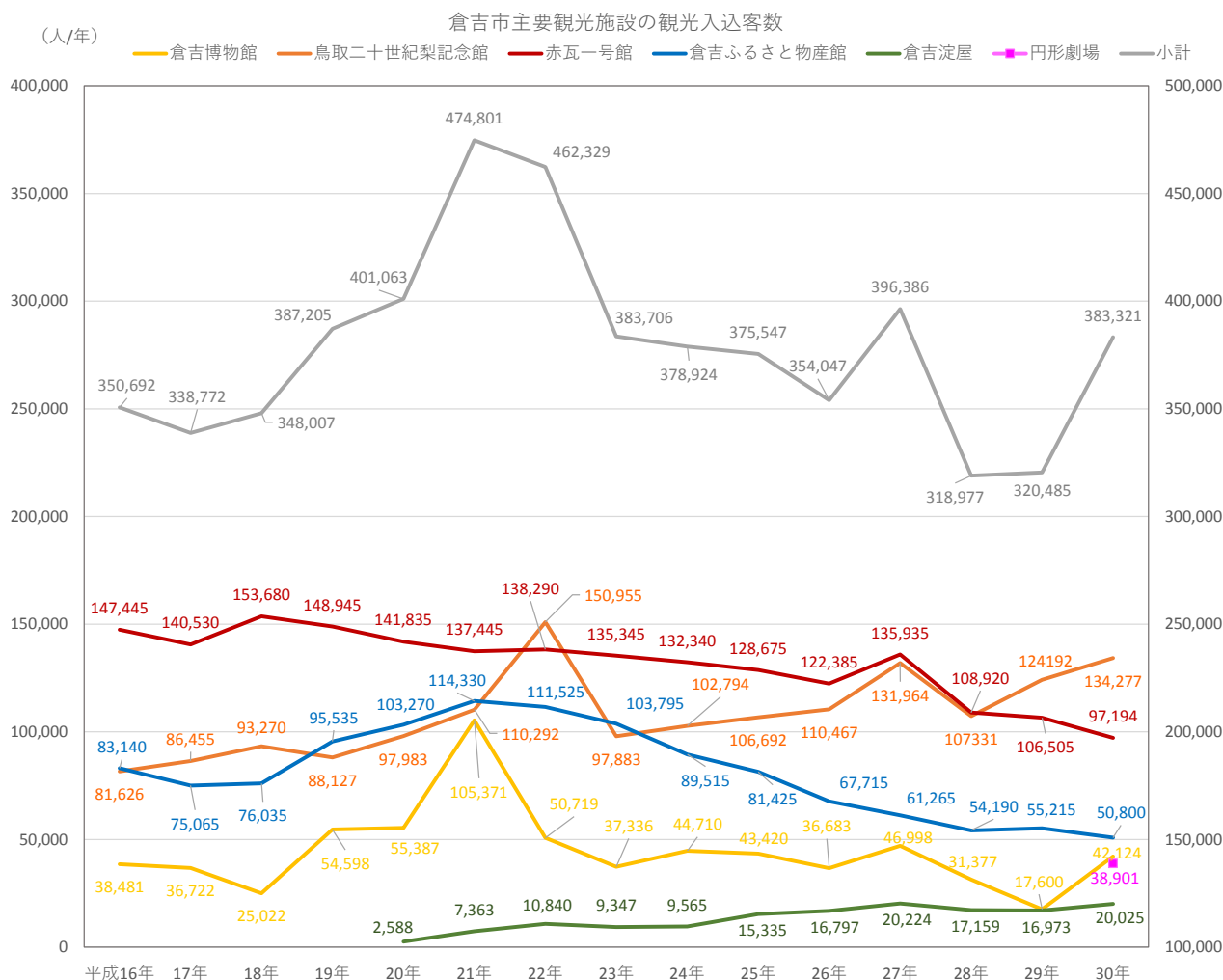
出典：大型小売店舗総覧

	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	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	T O O 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町	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	丸谷西倉吉店	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

## ○観光

倉吉市の主要観光施設の入込客数を合計した総数については、平成21年のピークを境に減少傾向を示していたが、近年は増減を繰り返しながらも増加に転じている。しかし、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ると、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(人)	平成30年 入込客数(人)
倉吉博物館	仲ノ町 3445-8	文化・歴史	43,420	42,124
鳥取二十世紀梨記念館	駄経寺 198-4	文化・歴史	106,692	134,277
赤瓦一号館	新町1丁目 2441	産業観光	128,675	97,194
倉吉ふるさと物産館	仲ノ町 210	産業観光	81,425	50,800
倉吉淀屋	東岩倉町 2280-3,4	産業観光	15,335	20,025
円形劇場 くらしのミュージアム	鍛冶町1丁目 2971-2	産業観光	-	38,901



出典：倉吉市による各施設へ調査



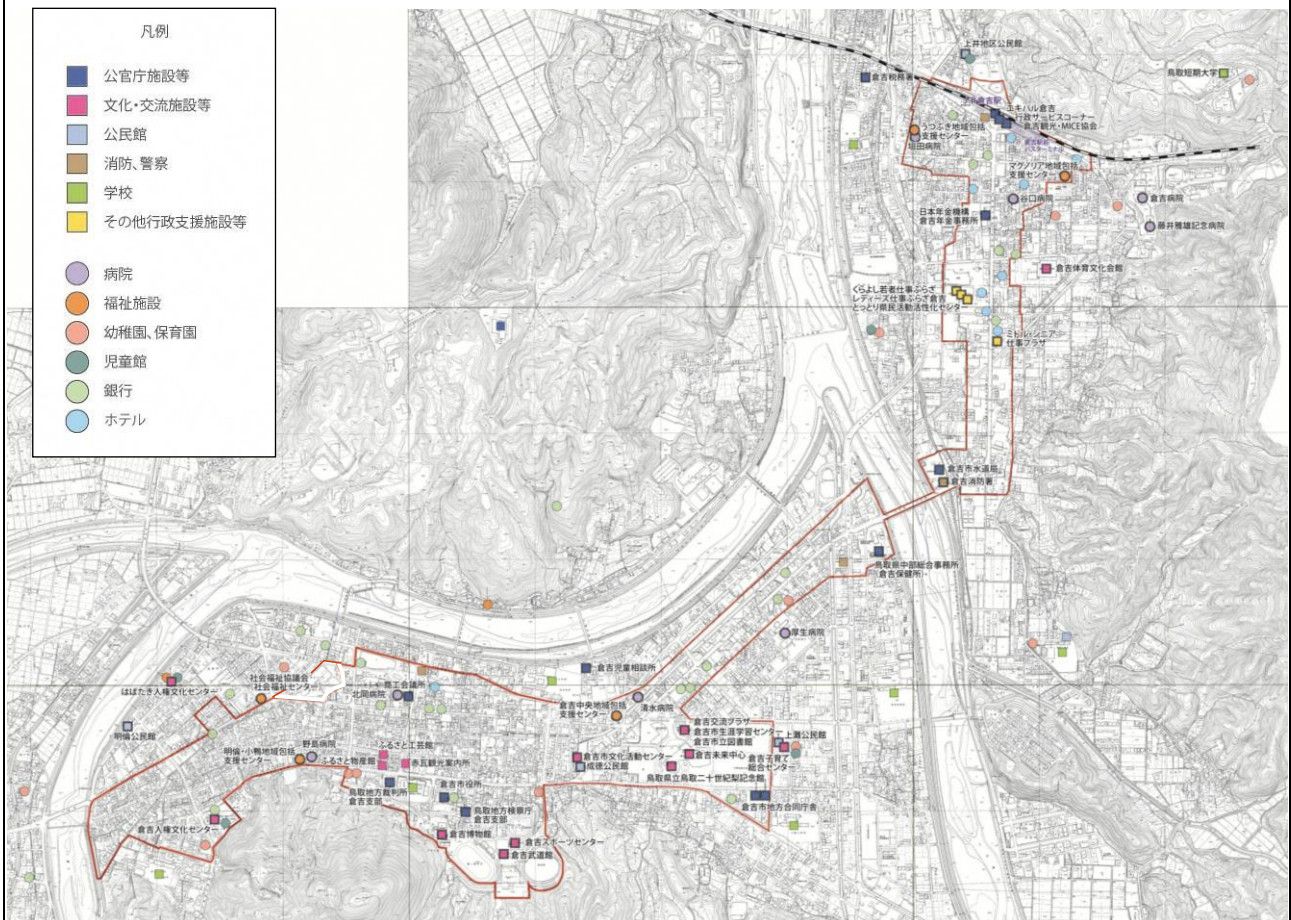
### 3) 都市機能

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。

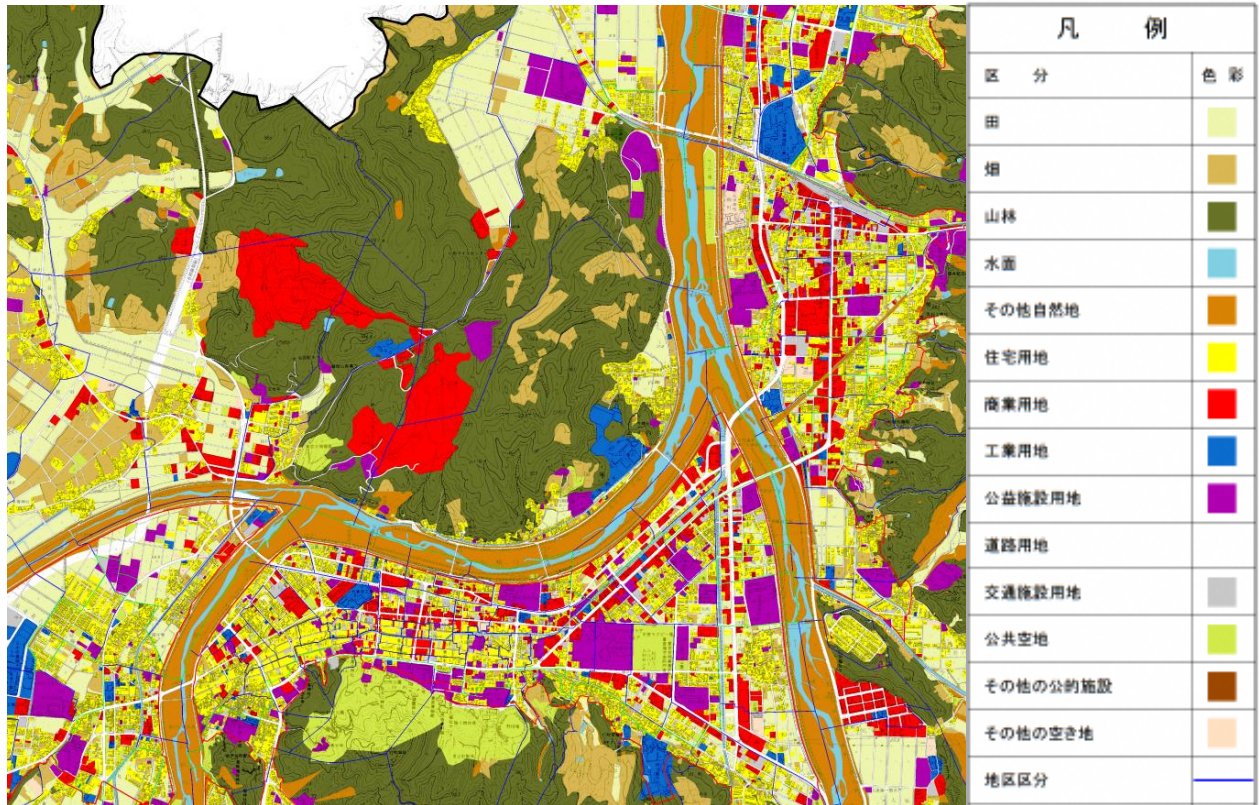
一方、打吹地区は長い歴史の中から発展し、市役所等の行政機関、文化・スポーツ施設等の公共公益施設が多数集積していることに加えて、伝統的建造物群等の歴史的な資源をいかした観光施設等が数多く集積しているなど、駅周辺地区とは異なる役割を果たしている。また令和2年1月には市役所第2庁舎が同地区内に新たに整備されるなど活動の継続化が図られている。

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) 土地利用

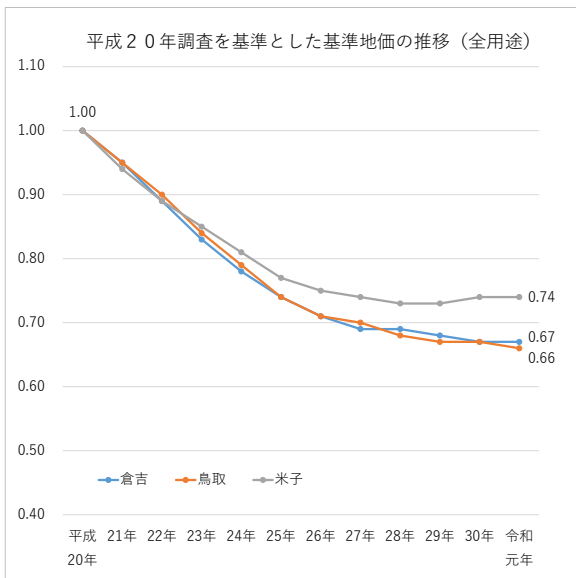
駅周辺地区は、倉吉駅を起点として、主要幹線道路沿道に商業施設が集積し、その周りに住宅用地が広がっている。打吹地区は市役所をはじめとした公共施設が多く集積しており、昔ながらの商業用地と住宅用地が混在している。敷地規模と建物規模については、打吹地区は敷地割・建物規模が小さいのに対して、駅周辺地区及び上灘地区は敷地規模と建物規模が大きい。



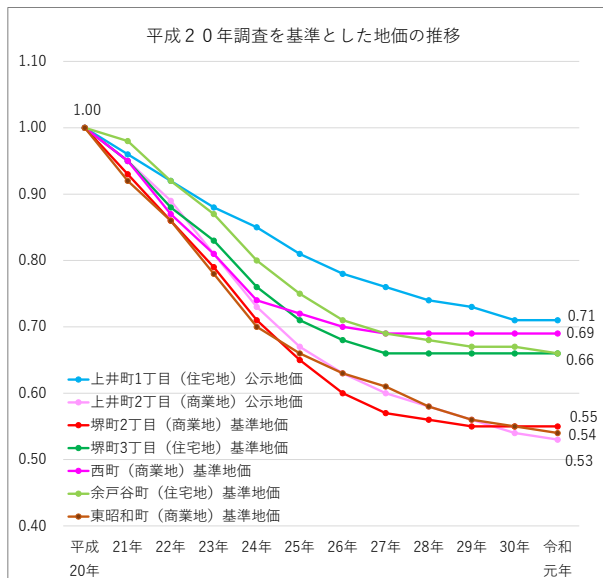
出典：平成 26 年度鳥取県都市計画基礎調査（土地利用現況図）

#### ○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 20 年を基準にして右肩下りりの減少が続き、令和元年には平成 20 年の約 7 割まで低下している。平成 20 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おり、特に商業地は 6 割以下まで下がっている地点もあり、下落幅が大きい。



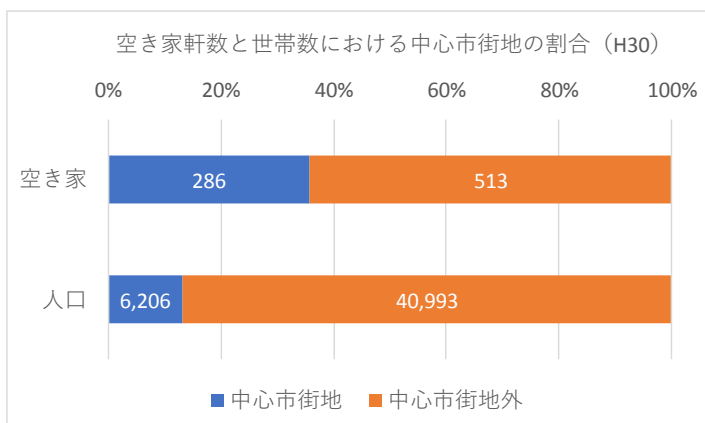
出典：各年 基準地価



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 30 年時点では、倉吉市の空き家は 799 戸となっており、その約 36%の 286 戸超が中心市街地に立地している状況となっている。倉吉市の人口（47,199 人）に対する中心市街地の人口（6,206 人）の割合が約 13%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、住民基本台帳（H31 年 1 月末現在）

### 5) 交通

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 300 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。

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 1,800 人、年間推計約 65.7 万人（定期利用者約 20.4 万人、定期外利用者約 45.3 万人）の利用者がおり、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
1 関金線	21	20	41
2 ハークスエア線	6	6	12
3 市内線	4	3	7
4 広瀬線	8	8	16
5 高城線	7	8	15
6 北谷線	6	5	11
7 社線	10	10	20
8 栄線	3	4	7
9 北条線	9	9	18
10 橋津線	17	16	33
11 松崎線	7	7	14
12 赤碓線	12	12	24
13 上井・三朝線	19	17	36
14 三朝線	11	13	24
15 穴鴨線	5	5	10
16 小河内線	1	1	2
17 横田線	3	3	6
合計	149	147	296

出典：バス時刻表（平日）より集計（令和元年 10 月現在）

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	341	219	1,240	1,800
年間推計	124,465	79,935	452,600	657,000

出典：バス事業者の平成 30 年度乗降調査に基づく倉吉市の推計値

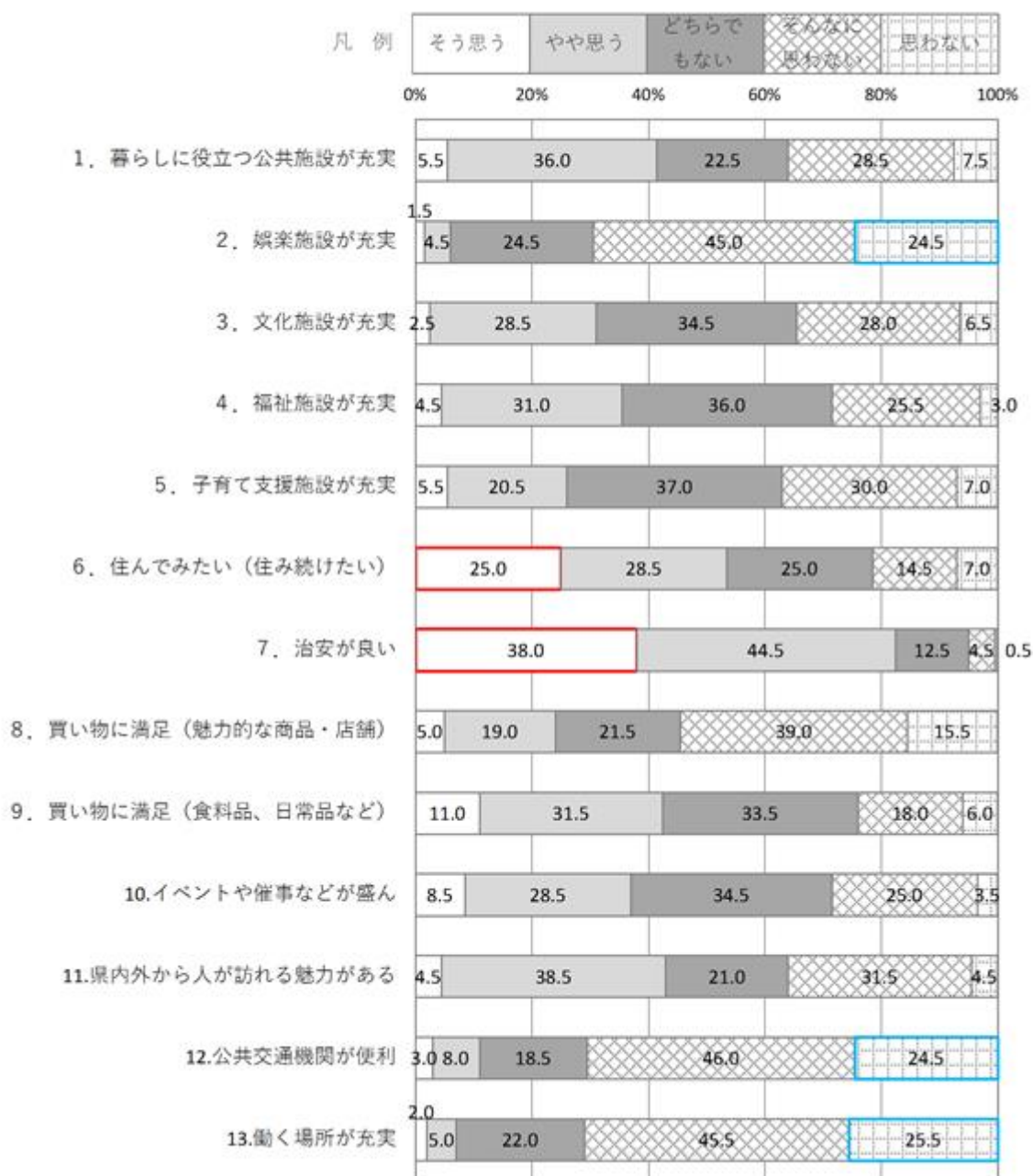
(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

①中心市街地に関するアンケート（令和元年11～12月実施、対象約2,000人）

令和元年11月～12月に市民アンケートを実施したところ、現在の中心市街地の印象は、「治安が良い」、「住んでみたい」等住環境に関する満足が見える結果となる一方、「娯楽施設の充実」や「公共交通機関の便利」、「働く場所が充実」などへの不満が多い結果となった。

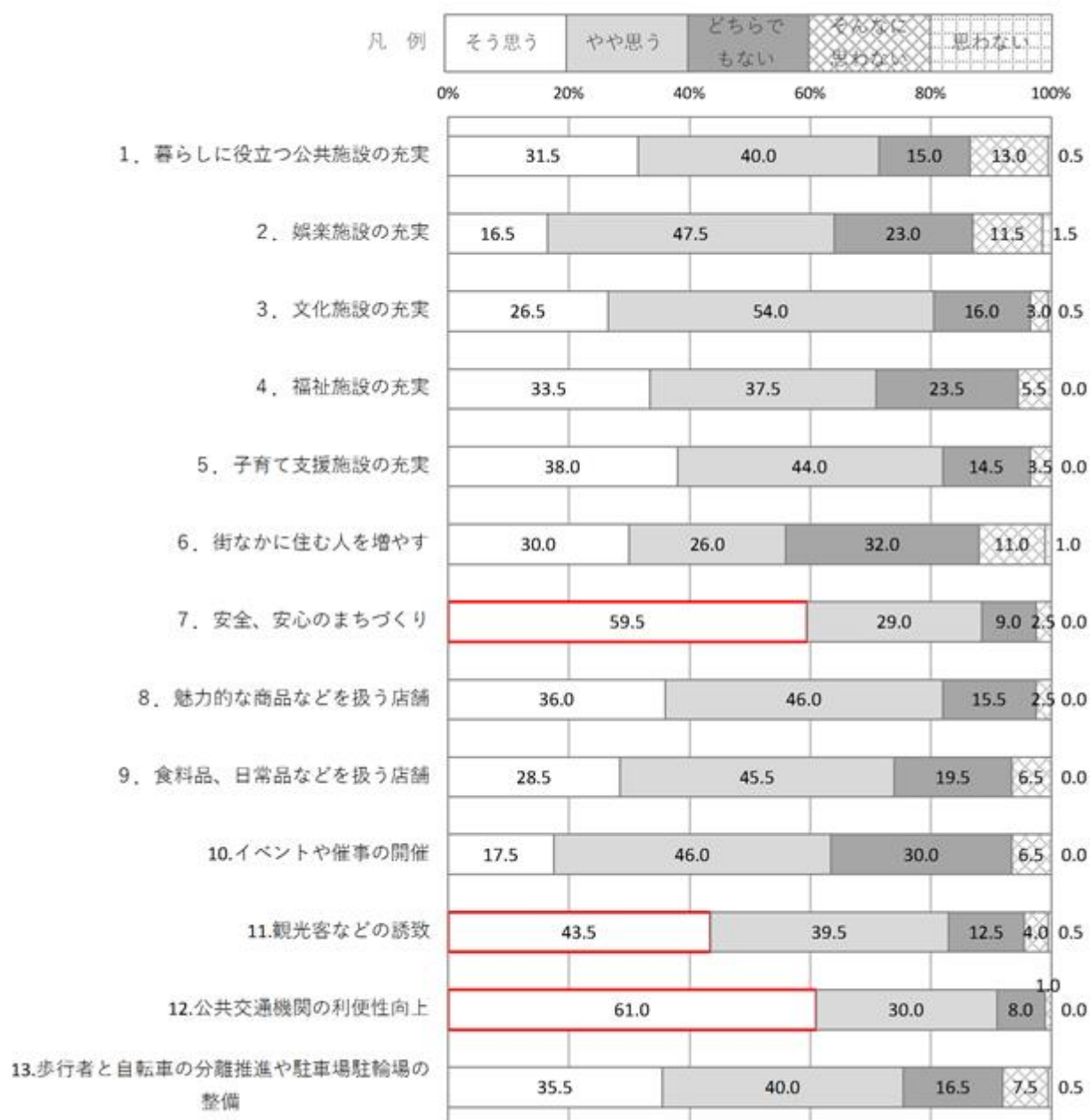
今後、中心市街地を活性化するためには、「公共交通機関の利便性向上」、「安全・安心のまちづくり」、「観光客などの誘致」が重要であるという意見が多数あり、住む人の安全・安心や利便性が感じられるとともに、観光客が訪れやすい環境づくりの必要性が示された。

《現在の中心市街地の状況についての印象》



出典：R1 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2,000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》

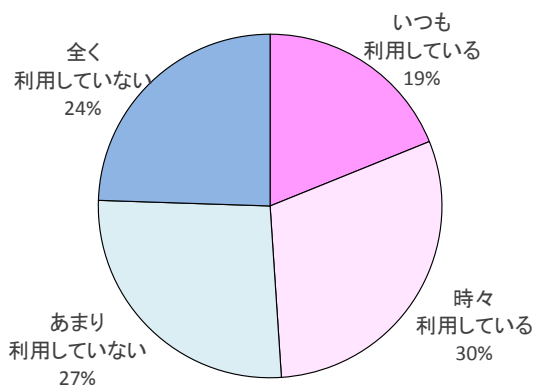


出典：R1 倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査（市内の約 2,000 人対象）

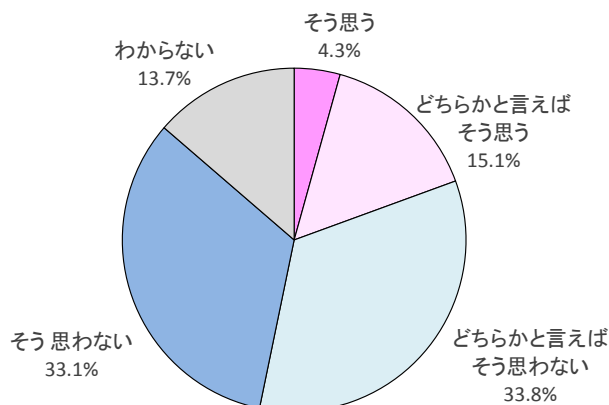
②令和元年度倉吉市民意識調査（令和元年 5 月、対象約 2,500 人）

令和元年 5 月に倉吉市民の生活実態や問題意識・市の政策についての満足度を把握し、今後のまちづくりの方針や施策の展開の参考にするための意識調査のなかで、倉吉駅を中心とした上井地区（倉吉駅周辺地区）や成徳・明倫地区（打吹地区）についての利用実態や満足度について調査をしたところ、駅周辺地区や打吹地区の「商店街の利用状況」は、49%の市民が定期的に利用している一方で、「買い物のしやすさや魅力」については、67%の市民が否定的な回答をしている。

《日頃から上井地区や成徳・明倫地区の商店街を利用しているか》



《上井地区や成徳・明倫地区の商店街は買い物しやすく魅力があるか》



出典：2019年度倉吉市民意識調査・報告書（市内の約2,500人対象）

### ③市民意見交換会

- ・令和元年7月6日に若者の声を市の政策に反映させることを目指し、鳥取看護大学・鳥取短期大学の学生たちと行政、市議会議員によりグループディスカッション形式で意見交換を行いました。その中で「公共交通の充実」「娯楽施設の充実」「魅力の情報発信策の充実」を求める声が多かった。
- ・令和元年8月24～25日に全国公募による大学生により、コンテスト形式で中心市街地の活性化プランについてのグループ検討、発表が行われた。その中で、「四季折々の観光おもてなし策」「空き家を活用した民泊施設整備」「子ども主体のまちづくり」「VRを活用した未来型観光案内の検討」といった意見が出たところである。

### ④関係機関からの要望・提言

- ・倉吉商工会議所からは、観光振興支援、観光客にわかりやすい道路案内や観光案内の整備、くらしよしフィギュアミュージアム、打吹回廊との連携、商店街通りへの市役所第2庁舎移転後の賑わい創出、空き店舗、空き家、空き地の活用推進、倉吉駅周辺の活性化についての要望を受けている。
- ・中心市街地活性化特別委員会からは、平成28年鳥取中部地震からの復興の総仕上げ、賑わい創出のための具体的エリアマネジメントの実施、案内標示等による観光客の滞在時間の延長と、観光消費の増加、市役所第2庁舎の稼働に合わせ、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた商店街通り周辺の整備についての提言を受けている。

#### (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。

その後、平成 27 年 6 月に第 1 期中心市街地活性化基本計画を策定し、「みんなで作る活気とにぎわいの場、暮らしよい元気な中心市街地」を基本テーマとしながら、「①安全・安心で快適に暮らせる生活中心のまちづくり」「②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」「③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」の方針のもと各種事業を展開してきた。前期計画の主要事業と進捗状況は以下のとおりである。

- ・施設整備（小川記念館整備事業）等のハード事業による賑わいの再生が計画の主要事業となっていたが、平成 28 年 10 月 21 日に発生した鳥取中部地震等の影響もあり事業進捗が遅れたとともに、活性化を持続・加速させるためのハード及びソフト事業の展開が認定期間のうち後半に集中した関係で、事業効果を出していくためには時間が限られ、計画策定当初に期待していた成果を得ることができなかった。
- ・小川記念館整備事業は、本事業のために設立した財団法人により平成 27 年度に調査事業を実施し平成 28 年度から事業実施に向け動き出し始めていた矢先に、鳥取中部地震による被災等、不測の事態が連鎖し、事業進捗に遅れをきたしている。
- ・倉吉駅前ファーマーズマーケット整備事業は、JA 鳥取中央により平成 27 年度に調査事業を実施し、平成 28 年度から事業パートナーの公募作業に入っていたところであるが、鳥取中部地震により JA 管轄の既存の JA 支所が損傷し建て替えが急がれたため事業候補地へ支所を先んじて建設されたことに伴い、事業構想の再構築に時間を要している。
- ・平成 29 年度地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金（中心市街地再興戦略事業）を活用し実施した「円形校舎活用事業」にて整備した「円形劇場くらしフィギュアミュージアム」、及び平成 30 年度地域商業自立促進事業（支援事業）を活用し実施している「旧ナショナル会館跡地整備事業」にて整備している「打吹回廊」については整備後、時間も経過しておらず効果を上げるに達する状況ではなく、施設運営における課題抽出に注力してきたところである。

#### ①基本的な方針及び目標達成状況

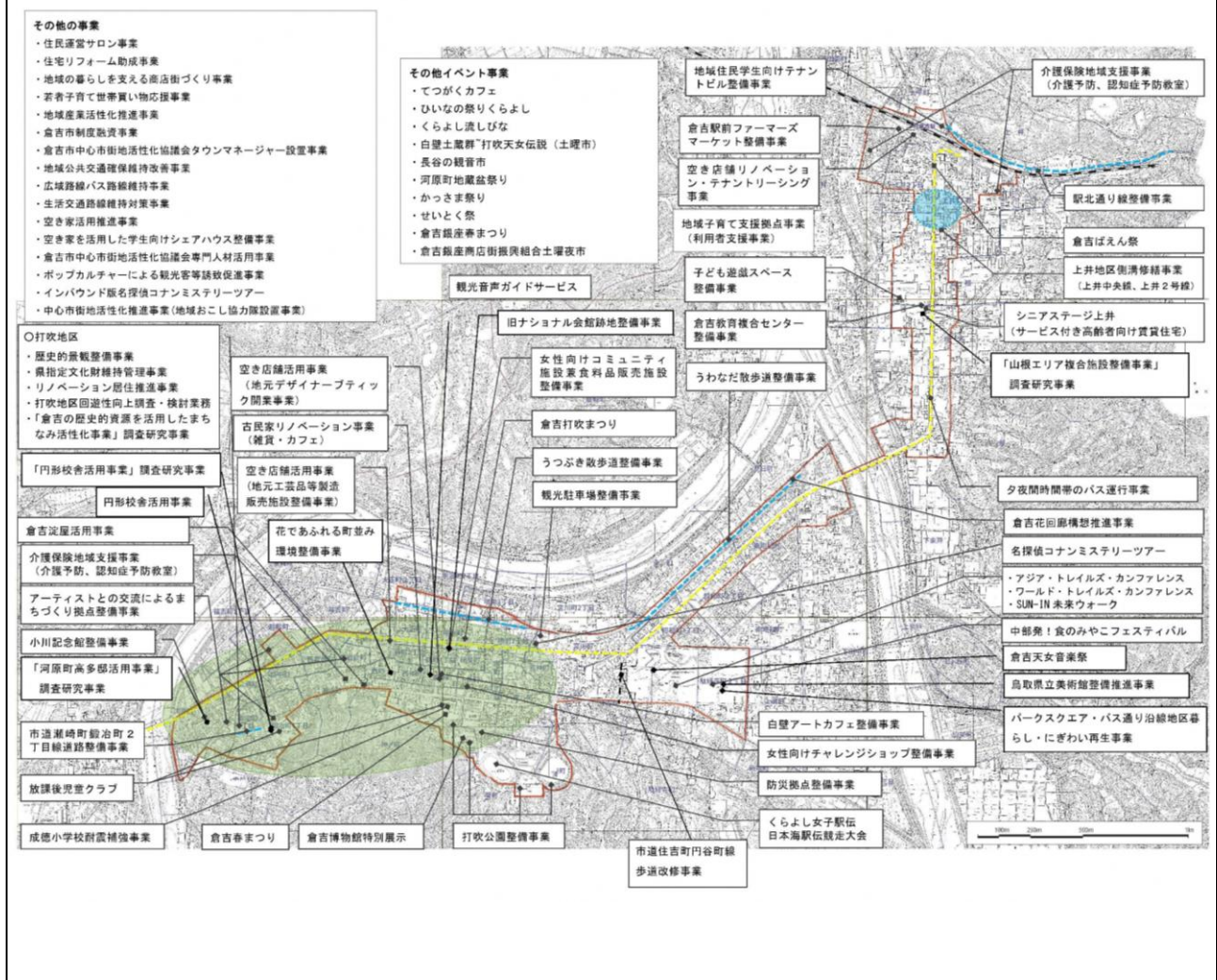
基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	達成状況
安全・安心で快適に暮らせる生活中心のまちづくり	目標① 誰もが持続的に住みたくなる暮らしやすい生活環境を備えたまち	中心市街地全体の人口の社会増減 (人)	△121 人 (H21-26)	±0 人 (H27-32)	△145 人 (H27-31)	未達成
みんなで積極的に住みたく暮らした賑わい再生を目指すまち	目標② 歴史的・文化資源を活かした回遊型観光のまち	中心市街地における観光入込客数 (人)	375,500 人 (H25)	421,400 人 (H31)	344,420 (H30)	未達成
生活文化の薫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	目標③ 小規模でも高付加価値な事業活動を創出するまち	中心市街地における創業事業所数 (件/年)	平均 5 件/年 (H21-25)	平均 8 件/年 (H27-31)	平均 6.8 件/年 (H27-30)	未達成

## ②事業の進捗状況

本市では、合計 92 事業を計画し、令和 2 年度までに完了あるいは実施中の事業が 82 事業、未着手の事業は 10 事業であり、事業の実施率は 89.1%となっている。

### ■1 期計画掲載事業一覧表

事業分類	活性化の目標			【合計】	令和 2 年度までに完了または実施中	未着手
	誰もが持続的に住みたく暮らしやすい生活環境を備えたまち	歴史的・文化資源を活かした回遊型観光のまち	小規模でも高付加価値な事業活動を創出するまち			
市街地の整備改善	6	3	0	9	8	1
都市福祉施設の整備	5	3	0	8	7	1
街なか居住の推進	8	0	0	8	8	0
経済活力の向上	9	28	23	60	52	8
公共施設の利便性の向上、その他	6	1	0	7	7	0
【合計】	34	35	23	92	82	10





■1 期計画の個別事業の進捗状況（令和2年度末見込）

事業分類	事業番号	誰もが持続的に住みやすくなる暮らしやすい生活環境を備えたまち	歴史的・文化資源を活かした回遊型観光のまち	小規模でも高付加価値な事業活動を創出するまち	事業名	事業主体	進捗状況
市街地の整備改善	1		●		歴史的景観整備事業	倉吉市、建物所有者	実施中
	2	●			市道瀬崎町鍛冶町2丁目線道路整備事業	倉吉市	完了
	3	●			上井地区側溝修繕事業	倉吉市	完了
	4	●			市道住吉町円谷町線歩道改修事業	倉吉市	未着手 未実施
	5		●		歴史的景観整備事業	倉吉市、建物所有者	実施中
	6	●			駅北通り線整備事業	鳥取県	実施中
	7		●		観光駐車場整備事業	倉吉市	完了
	8	●			うつぶき散歩道線整備事業	倉吉市	完了
	9	●			うわなだ散歩道線整備事業	倉吉市	実施中
都市福祉施設の整備	10	●			パークスクエア・バス通り沿線地区暮らし・にぎわい再生事業	鳥取県	実施中
	11	●			打吹公園整備事業	倉吉市	実施中
	12		●		倉吉淀屋活用事業	倉吉市	実施中
	13	●			成徳小学校耐震補強事業	倉吉市	完了
	14	●			防災拠点整備事業	倉吉市	完了
	15		●		県指定文化財維持管理事業	県指定文化財保有者	実施中
	16	●			地域子育て支援拠点事業（利用者支援事業）	倉吉市	未着手、 未実施
	17		●		鳥取県立美術館整備推進事業	鳥取県	実施中
街なか居住の推進	18	●			住民運営のサロン事業	倉吉市	実施中
	19	●			介護保険地域支援事業（介護予防、認知症予防など）	倉吉市	実施中
	20	●			空き家活用推進事業	倉吉市	実施中
	21	●			リノベーション居住推進事業	倉吉市	実施中
	22	●			住宅リフォーム助成事業	倉吉市	完了
	23	●			シニアステージ上井（サービス付高齢者向賃貸住宅）	(有)メディカルケア米子	完了
	24	●			放課後児童クラブ運営	倉吉市	実施中
	25	●			空き家を活用した学生向けシェアハウス整備事業	学生シェアハウス整備実行委員会	完了

経済活力の 向上	26	●		小川記念館整備事業	一般財団法人 小川記念館財団	未着手、 未実施	
	27	●		倉吉駅前ファーマーズマーケット整備事業	鳥取中央農業協同組合	未着手、 未実施	
	28		●	アーティストとの交流によるまちづくり拠点整備事業	明倫まちづくり合同会社	未着手、 未実施	
	29		●	倉吉打吹まつり	倉吉打吹まつり実行委員会	実施中	
	30		●	倉吉ばえん祭	倉吉ばえん祭実行委員会	実施中	
	31		●	倉吉春まつり	倉吉春まつり振興会	実施中	
	32	●		くらしよ女子駅伝	倉吉市、一般財団法人鳥取陸上競技協会、新日本海新聞社	実施中	
	33		●	倉吉博物館特別展ほか展示会	倉吉市	実施中	
	34		●	倉吉天女音楽祭	倉吉天女音楽祭実行委員会	完了	
	35			円形校舎活用事業	(株)円形劇場	完了	
	36		●	小川記念館整備事業	一般財団法人 小川記念館財団	完了	
	37	●		倉吉駅前ファーマーズマーケット整備事業	鳥取中央農業協同組合	完了	
	38	●		女性向けコミュニティ施設兼食料品販売施設整備事業	(株)チュウブ	完了	
	39			●	地域住民学生向けテナントビル整備事業	(株)アナログ	実施中
	40			●	アーティストとの交流によるまちづくり拠点整備事業	明倫まちづくり合同会社	完了
41			●	白壁土蔵アートカフェ整備事業	クラッカス企画合同会社	未着手、 未実施	
42			●	女性客向けチャレンジショップ整備事業	(株)FAR EAST (設立予定)	未着手、 未実施	
43			●	倉吉市中心市街地活性化協議会 タウンマネージャー設置事業	倉吉商工会議所	完了	

経済活力の 向上	44		●	倉吉市中心市街地活性化協議会 タウンマネージャー設置事業	倉吉商工会 議所	実施中	
	45		●	倉吉市中心市街地活性化協議会 タウンマネージャー設置事業	倉吉商工会 議所	実施中	
	46		●	倉吉市中心市街地 活性化協議会専門人材活用事業	倉吉商工会 議所	完了	
	47	●		子ども遊戯スペース整備事業	倉吉市山根 エリアまち づくり事業 協議会  パープルタ ウン株式会 社	実施中	
	48	●		倉吉教育複合センター整備事業	倉吉市山根 エリアまち づくり事業 協議会  中部都市企 画株式会社 他	実施中	
	49		●	倉吉市	打吹地区回遊性向上調査検討業務	倉吉市	完了
	50		●	旧ナショナル会館跡地整備事業	倉吉銀座商 店街振興組 合  株式会社チ ュウブ	実施中	
	51		●	空き店舗リノベーション・テナン トリーシング事業	(株)リノーベ ーションスク ール（設立 予定）	未着手、 未実施	
	52		●	空き店舗活用事業（地元工芸品等 製造販売施設整備事業）	さのここ （設立予 定）	未着手、 未実施	
	53		●	古民家リノベーション事業 （雑貨・カフェ）	(株)コミュニ カ（設立予 定）	未着手、 未実施	
	54		●	空き店舗活用事業（地元デザイナ ーブティック開業事業）	(株)コミュニ カ（設立予 定）	実施中	
	55		●	小川記念館整備事業	一般財団法 人 小川記 念館財団	実施中	
	56		●	名探偵コナンミステリーツアー	名探偵コナ ン鳥取ミス テリーツア ー実行委員 会	完了	
	57		●	アジアトレイルズ カンファレンス	WTC 実行委 員会 （鳥取県 NPO 法人未 来）	完了	

経済活力の 向上	58		●		ワールド・トレイルズ カンファレンス	WTC 実行委 員会 (鳥取県 NPO 法人未 来)	完了
	59		●		SUN×IN 未来ウォーク	NPO 法人未 来	実施中
	60		●		中部発!食のみやこ フェスティバル	中部発!食 のみやこフ ェスティバ ル事務局	実施中
	61		●		日本海駅伝競走大会	一般財団法 人鳥取陸上 競技協会、 新日本海新 聞社	実施中
	62	●			てつがくカフェ	鳥取短期大 学	実施中
	63		●		ひいな祭りくらよし	倉吉ライオ ンズクラブ	実施中
	64		●		くらよし打吹流しびな	倉吉打吹ラ イオンズク ラブ	実施中
	65		●		白壁土蔵群～光の回廊～打吹天 女伝説まつり (土曜夜市)	白壁土蔵イ ベント実行 委員会	実施中
	66		●		河原町地蔵盆祭り	河原町地蔵 祭り実行委 員会	実施中
	67		●		かっさま祭	かっさま夏 祭実行委員 会	実施中
	68		●		せいとく祭	成徳地区振 興協議会	実施中
	69		●		長谷の観音市	長谷の観音 市実行委員 会	実施中
	70			●	地域の暮らしを支える商店街 づくり事業	倉吉市	実施中
	71	●			若者子育て世帯買い物応援事業	民間事業者 (協賛店)	実施中
	72			●	地域産業活性化推進事業	倉吉市	実施中
	73			●	倉吉市制度融資事業	倉吉市	実施中
	74			●	倉吉市中心市街地活性化協議会 タウンマネージャー設置事業	倉吉商工会 議所	実施中
	75			●	倉吉市中心市街地活性化協議会 専門人材活用事業	倉吉商工会 議所	完了
	76		●		ポップカルチャーによる観光客 等誘致促進事業	倉吉市	完了

経済活力の 向上	77		●		インバウンド版名探偵コナンミステリーツアー	名探偵コナン鳥取ミステリーツアー実行委員会	完了
	78			●	中心市街地活性化推進事業 (地域おこし協力隊設置事業)	倉吉市	実施中
	79		●		観光音声ガイドサービス	倉吉市	完了
	80		●		「円形校舎活用事業」 調査研究事業	(株)円形劇場 倉吉市中心市街地活性化協議会	完了
	81		●		「河原町高多邸活用事業」 調査研究事業	建物所有者 倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
	82	●			「山根エリア複合施設整備事業」 調査研究事業	倉吉市山根エリアまちづくり事業協議会 倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
	83			●	倉吉銀座春まつり	倉吉銀座商店街振興組合	実施中
	84			●	倉吉銀座商店街振興組合 土曜夜市	倉吉銀座商店街振興組合	実施中
85		●		「倉吉の歴史的資源を活用した まちなみ活性化事業」 調査研究事業	(株)赤瓦 倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中	
公共交通機 関の利便性 の増進及び 特定事業の 推進	86	●			夕夜間時間帯のバス運行事業	バス事業者	実施中
	87	●			地域公共交通確保維持改善事業	バス事業者	実施中
	88	●			倉吉花回廊構想推進事業	上灘地区振興協議会	実施中
	89	●			広域路線バス路線維持事業	バス事業者	実施中
	90	●			生活交通路線維持対策事業	バス事業者	実施中
	91	●			夕夜間時間帯のバス運行事業	バス事業者	実施中
	92		●		花であふれる町並み 環境整備事業	倉吉市	実施中

## (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の取り組みの実施後、第1次中心市街地活性化基本計画の取り組みが実施されて4年6ヶ月が経過した。その間、中心市街地活性化に資する施設整備を実施したものの、平成28年の鳥取県中部地震の影響等により賑わいの低下が続き、当初期待していた成果を得ることができず、その対策は喫緊の課題となっている。

### 課題1 持続的な活性化を図るための人口およびその構造

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。そのため区域内の人口を維持するとともに、年代別の人口の増減傾向についても適宜分析し対策することが必要である。

### 課題2 観光産業の伸び悩み

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伸び悩み傾向にある。そのため、従来からある観光施設及び新たに整備された観光施設の双方について活用策を実施する中で来訪者の増加を目指すとともに、中心市街地における宿泊数の増加に向けても適宜対策を講じ、区域内における滞在時間の延伸を図る中でより多くの施設来訪者を確保する必要がある。

### 課題3 都市型産業の衰退

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。そのため、空き店舗空き家を活用した新規創業に対する対策が必要である。

## (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

#### みんなで進める復興と福高

#### ～レトロとクールの融合により新たな活気とにぎわいの溢れるまち～

近い将来に予想される人口構造のほか観光産業、新規創業などによる都市型産業等を活性化させていくため、倉吉市固有の歴史・文化とフィギュア・デジタルコンテンツといった新たな資源を融合し、県中部地域の玄関口という特性を活かしつつ、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) みんなで積極的に住みたく暮らしたる賑わい再生を目指すまち

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) 歴史的資源とポップカルチャーを活かし観光おもてなし力の向上を目指すまち

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、観光目的での宿泊者数の増加及び消費の拡大へとつながるまちを目指す。

#### iii) 多種多様なビジネスが活性化し地域の商業活動の発展を目指すまち

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。