

## 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 10 万人超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。

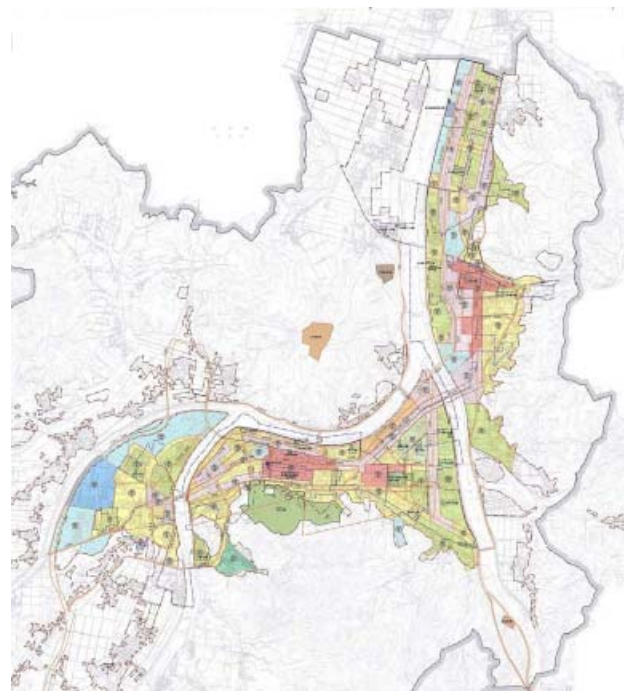
しかしながら、中部圏域、倉吉市の顔であるこれらの地域の賑わいが失われつつあることから、持続可能な都市運営を図るため、倉吉市ひいては鳥取県中部圏域への活性化の波及効果も期待できる、これらの地域を中心市街地に定めることとする。

#### (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打吹地区をつなぐ地域において、商業的機能及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195ha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。

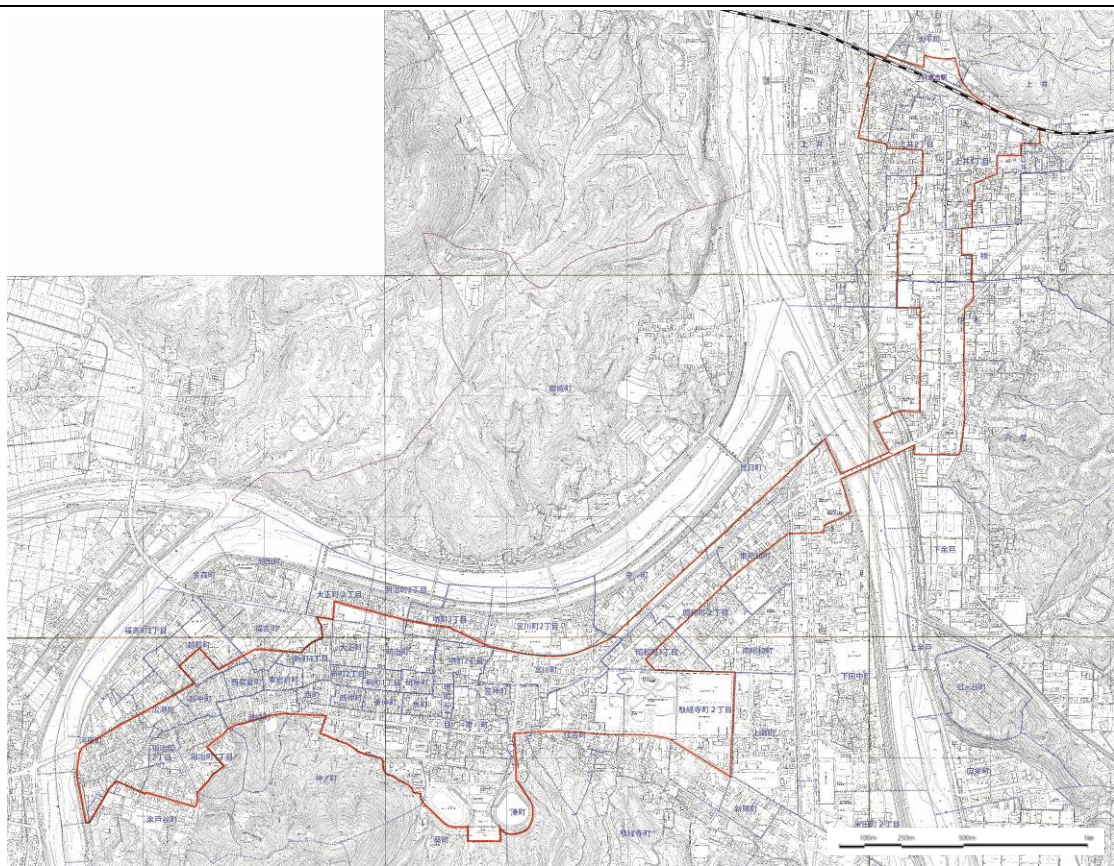
駅周辺地区は、JR 倉吉駅が鉄道・長距離バス、路線バス等の交通の拠点として機能しているほか、病院や大規模商業施設の立地、「宿泊・飲食サービス業」「情報通信業」「金融業」「医療複合サービス業」の事業所が多く集積するなど、市民の生活を支える機能が集積しており、近隣では鳥取短期大学のほか、鳥取看護大学の開学も予定されており、鳥取県中部地域の中心都市・倉吉の広域的な玄関口としての役割を果たしている。

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、これらをつなぐ地域では、「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

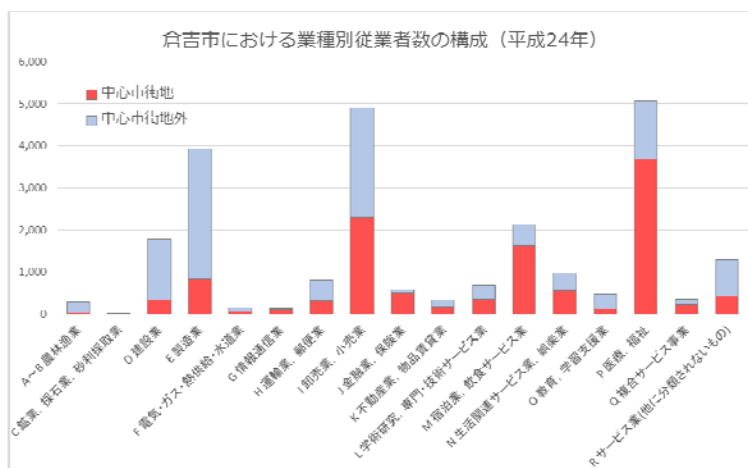
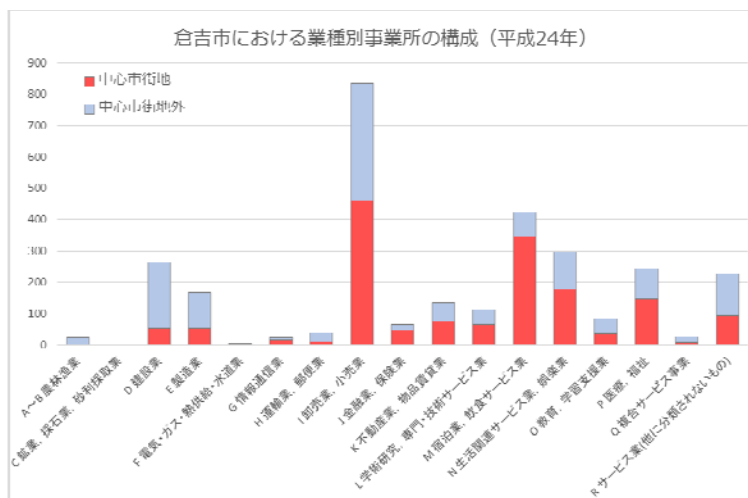
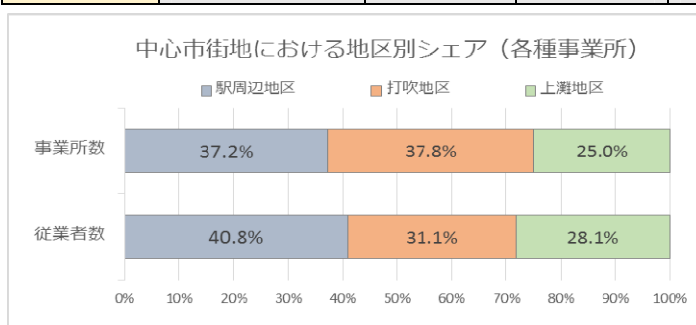
| 要件  | 説明   |             |                 |                 |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
|---|--|-------------|-----------------|-----------------|-------|-------|-----------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-----|--------|--------|--------|---|---|-------|--------|--------|--------|---|---|-----|-------|-------|-------|---|---|-------------|-----|---------|--------|--------|---|---|-------|--------|--------|--------|---|---|-----|-------|-------|-------|---|---|----|---------|------|------|-----|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------------|-------------|-----------------|-------------|-----|-----|-------|--------|--------|---------|----|-----|-------|-------|-------|----|----|-----|-------|---------|----|-----|-------|-------|-------|----|-----|-------|-------|------|----|----|-----|-----|-----------|----|-----|-------|-------|------------|---|----|-----|-------|------|----|-----|-------|-------|-----------|----|-----|-------|-------|--------------|----|-----|-------|-------|
| <p><b>第1号要件</b></p> <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><b>(1) 小売業の集積</b></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徐々に低下しているものの、倉吉市の面積（272.06k㎡）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25%以上が集積し、事業所数は35%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、事業所数については打吹地区、従業者数、商品販売額、売場面積では駅周辺地区に重心が置かれた集積状況となっている。</p> <p><b>■小売業（H14-19）および卸売業・小売業（H21-24）集積状況の推移</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">小売業<br/>(商業統計調査)</th> <th colspan="2">卸売業・小売業<br/>(経済センサス調査)</th> </tr> <tr> <th>平成14年</th> <th>平成16年</th> <th>平成19年</th> <th>平成21年</th> <th>平成24年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">事業所数<br/>(店)</td> <td>倉吉市</td> <td>826</td> <td>780</td> <td>776</td> <td>889</td> <td>835</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>330</td> <td>310</td> <td>281</td> <td>304</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td>シェア</td> <td>40.0%</td> <td>39.7%</td> <td>36.1%</td> <td>34.1%</td> <td>35.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">従業者数<br/>(人)</td> <td>倉吉市</td> <td>4,496</td> <td>3,879</td> <td>4,182</td> <td>5,368</td> <td>4,893</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>1,587</td> <td>1,345</td> <td>1,206</td> <td>1,526</td> <td>1,304</td> </tr> <tr> <td>シェア</td> <td>35.3%</td> <td>34.7%</td> <td>28.8%</td> <td>28.4%</td> <td>26.6%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">年間商品<br/>販売額<br/>(万円)</td> <td>倉吉市</td> <td>70,373</td> <td>68,029</td> <td>69,166</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>24,045</td> <td>21,948</td> <td>17,397</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>シェア</td> <td>34.2%</td> <td>32.3%</td> <td>25.2%</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">売場面積<br/>(㎡)</td> <td>倉吉市</td> <td>103,462</td> <td>96,322</td> <td>97,511</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>39,931</td> <td>33,347</td> <td>26,953</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>シェア</td> <td>38.6%</td> <td>34.6%</td> <td>27.6%</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 中心市街地区域の割合に応じて算出</p> <div style="text-align: center;"> <p>中心市街地における地区別シェア（小売業）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>倉吉駅周辺地区</th> <th>打吹地区</th> <th>上郷地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所</td> <td>38.1%</td> <td>53.3%</td> <td>8.6%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>44.6%</td> <td>41.0%</td> <td>14.8%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額</td> <td>52.2%</td> <td>31.4%</td> <td>16.4%</td> </tr> <tr> <td>売場面積</td> <td>46.8%</td> <td>41.9%</td> <td>11.3%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p><b>■中心市街地における商業集積地ごとの小売業の集積状況（平成19年）</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>集積地名</th> <th>事業所数<br/>(店)</th> <th>従業者数<br/>(人)</th> <th>年間商品販売額<br/>(万円)</th> <th>売場面積<br/>(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倉吉市</td> <td>776</td> <td>4,182</td> <td>69,166</td> <td>97,511</td> </tr> <tr> <td>上井銀座商店街</td> <td>28</td> <td>106</td> <td>1,234</td> <td>2,057</td> </tr> <tr> <td>宮川町地区</td> <td>13</td> <td>76</td> <td>963</td> <td>1,014</td> </tr> <tr> <td>倉吉銀座商店街</td> <td>57</td> <td>204</td> <td>2,376</td> <td>5,624</td> </tr> <tr> <td>打吹商店街</td> <td>53</td> <td>146</td> <td>1,412</td> <td>2,630</td> </tr> <tr> <td>新町地区</td> <td>20</td> <td>43</td> <td>249</td> <td>754</td> </tr> <tr> <td>昭和町・住吉町地区</td> <td>24</td> <td>174</td> <td>2,858</td> <td>3,045</td> </tr> <tr> <td>倉吉サンピア周辺地区</td> <td>7</td> <td>25</td> <td>462</td> <td>1,285</td> </tr> <tr> <td>駅前通り</td> <td>32</td> <td>140</td> <td>2,178</td> <td>1,820</td> </tr> <tr> <td>倉吉パープルタウン</td> <td>28</td> <td>182</td> <td>4,180</td> <td>6,073</td> </tr> <tr> <td>国道179号沿線駅南地区</td> <td>19</td> <td>110</td> <td>1,485</td> <td>2,651</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 中心市街地区域の割合に応じて算出</p> <p style="text-align: right;">出典：商業統計調査</p> |             |                 | 小売業<br>(商業統計調査) |       |       | 卸売業・小売業<br>(経済センサス調査) |  | 平成14年 | 平成16年 | 平成19年 | 平成21年 | 平成24年 | 事業所数<br>(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<br>(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<br>販売額<br>(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<br>(㎡) | 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% | — | — | 項目 | 倉吉駅周辺地区 | 打吹地区 | 上郷地区 | 事業所 | 38.1% | 53.3% | 8.6% | 従業者数 | 44.6% | 41.0% | 14.8% | 年間商品販売額 | 52.2% | 31.4% | 16.4% | 売場面積 | 46.8% | 41.9% | 11.3% | 集積地名 | 事業所数<br>(店) | 従業者数<br>(人) | 年間商品販売額<br>(万円) | 売場面積<br>(㎡) | 倉吉市 | 776 | 4,182 | 69,166 | 97,511 | 上井銀座商店街 | 28 | 106 | 1,234 | 2,057 | 宮川町地区 | 13 | 76 | 963 | 1,014 | 倉吉銀座商店街 | 57 | 204 | 2,376 | 5,624 | 打吹商店街 | 53 | 146 | 1,412 | 2,630 | 新町地区 | 20 | 43 | 249 | 754 | 昭和町・住吉町地区 | 24 | 174 | 2,858 | 3,045 | 倉吉サンピア周辺地区 | 7 | 25 | 462 | 1,285 | 駅前通り | 32 | 140 | 2,178 | 1,820 | 倉吉パープルタウン | 28 | 182 | 4,180 | 6,073 | 国道179号沿線駅南地区 | 19 | 110 | 1,485 | 2,651 |
|   |  |             |                 | 小売業<br>(商業統計調査) |       |       | 卸売業・小売業<br>(経済センサス調査) |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
|   |  | 平成14年       | 平成16年           | 平成19年           | 平成21年 | 平成24年 |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 事業所数<br>(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<br>(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<br>販売額<br>(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<br>(㎡)   | 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%           | —     | —     |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 項目  | 倉吉駅周辺地区  | 打吹地区        | 上郷地区            |                 |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 事業所   | 38.1%  | 53.3%       | 8.6%            |                 |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 従業者数  | 44.6%  | 41.0%       | 14.8%           |                 |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 年間商品販売額   | 52.2%  | 31.4%       | 16.4%           |                 |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 売場面積  | 46.8%  | 41.9%       | 11.3%           |                 |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 集積地名  | 事業所数<br>(店)  | 従業者数<br>(人) | 年間商品販売額<br>(万円) | 売場面積<br>(㎡)     |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 倉吉市   | 776  | 4,182       | 69,166          | 97,511          |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 上井銀座商店街   | 28   | 106         | 1,234           | 2,057           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 宮川町地区   | 13   | 76          | 963             | 1,014           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 倉吉銀座商店街   | 57   | 204         | 2,376           | 5,624           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 打吹商店街   | 53   | 146         | 1,412           | 2,630           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 新町地区  | 20   | 43          | 249             | 754             |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 昭和町・住吉町地区   | 24   | 174         | 2,858           | 3,045           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 倉吉サンピア周辺地区  | 7  | 25          | 462             | 1,285           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 駅前通り  | 32   | 140         | 2,178           | 1,820           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 倉吉パープルタウン   | 28   | 182         | 4,180           | 6,073           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |
| 国道179号沿線駅南地区  | 19   | 110         | 1,485           | 2,651           |       |       |                       |  |       |       |       |       |       |             |     |     |     |     |     |     |       |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |             |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |       |       |       |       |       |                     |     |        |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |             |     |         |        |        |   |   |       |        |        |        |   |   |     |       |       |       |   |   |    |         |      |      |     |       |       |      |      |       |       |       |         |       |       |       |      |       |       |       |      |             |             |                 |             |     |     |       |        |        |         |    |     |       |       |       |    |    |     |       |         |    |     |       |       |       |    |     |       |       |      |    |    |     |     |           |    |     |       |       |            |   |    |     |       |      |    |     |       |       |           |    |     |       |       |              |    |     |       |       |



## (2) 各種事業所の集積

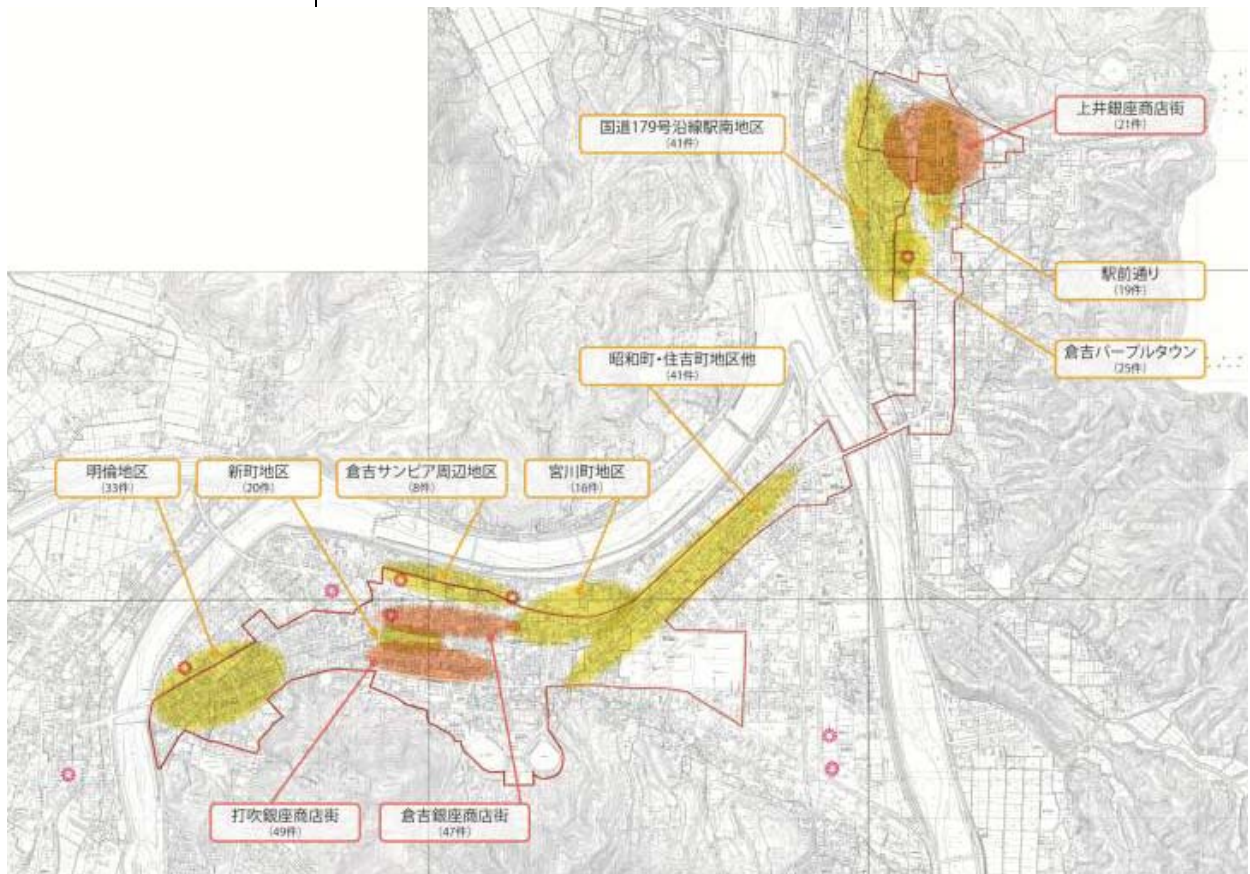
中心市街地には、倉吉市の総事業所および従業者の半数が集積している。業種別に見ると、卸売業・小売業が最も多いが、従業者では医療・福祉が多い。中心市街地の構成比を見ると、事業所では宿泊業・飲食サービス業、金融業・保険業および情報通信業等の都市型産業における中心市街地の割合が高く、従業者では、加えて医療・福祉における割合が高くなっている。

|      |       | 平成 19 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：H18 事業所・企業統計調査および H21, 24 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



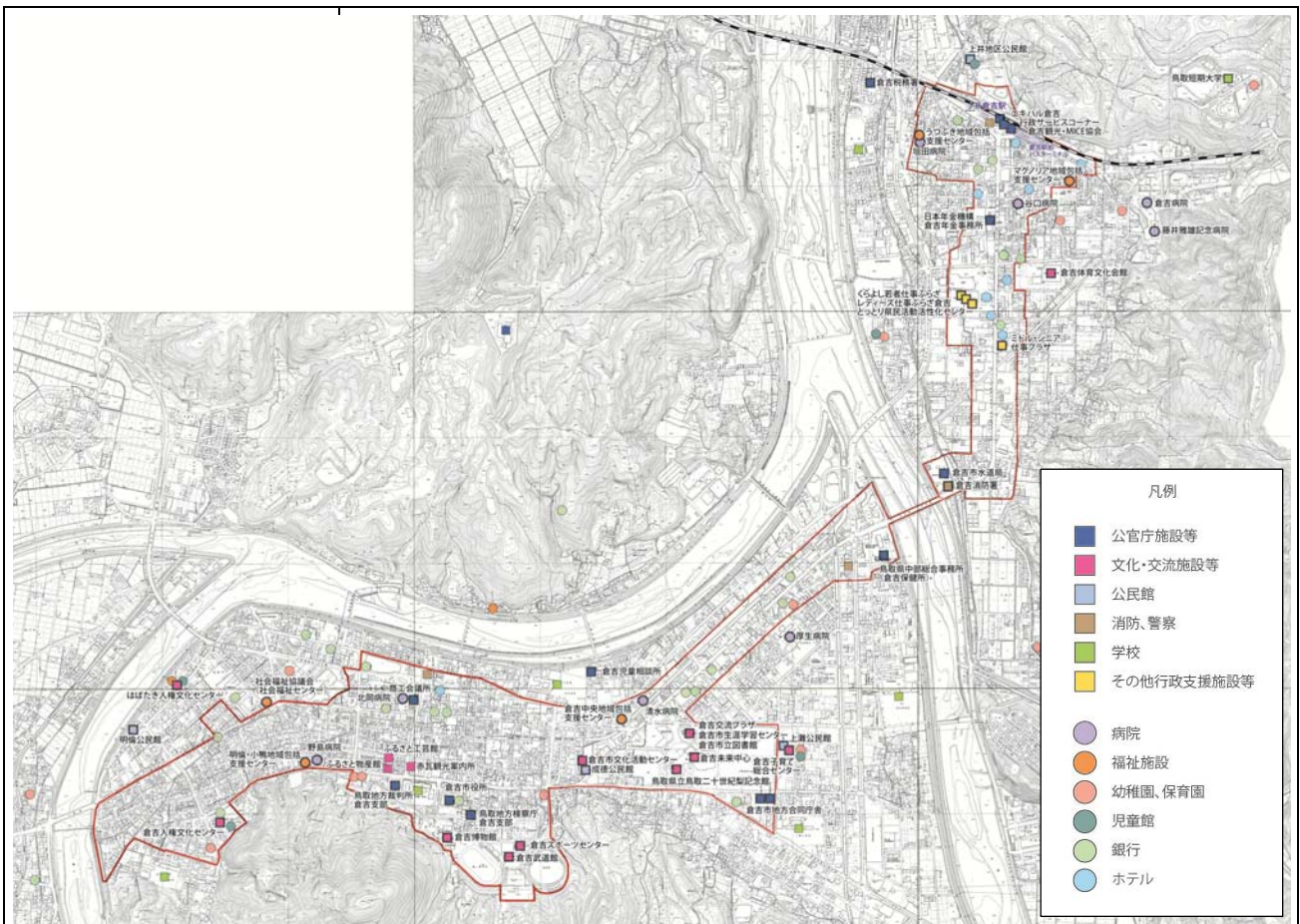
(3) 都市機能の集積状況

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

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。





| 路名       | 本数 |    |    | 路線名    | 本数  |     |     |
|----------|----|----|----|--------|-----|-----|-----|
|          | 上り | 下り | 計  |        | 上り  | 下り  | 計   |
| 関金線      | 17 | 16 | 33 | 北条線    | 9   | 9   | 18  |
| 関金山口線    | 5  | 5  | 10 | 橋津線    | 16  | 16  | 32  |
| パークスクエア線 | 6  | 6  | 12 | 松崎・北方線 | 7   | 7   | 14  |
| 市内線      | 5  | 3  | 8  | 赤碕線    | 14  | 14  | 28  |
| 広瀬線      | 7  | 7  | 14 | 上井～三朝線 | 17  | 16  | 33  |
| 高城線      | 11 | 12 | 23 | 三朝線    | 15  | 14  | 29  |
| 北谷線      | 9  | 10 | 19 | 穴鴨線    | 5   | 5   | 10  |
| 社線       | 7  | 7  | 14 | 小河内線   | 1   | 1   | 2   |
| 栄線       | 3  | 3  | 6  | 計      | 154 | 151 | 305 |

■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。

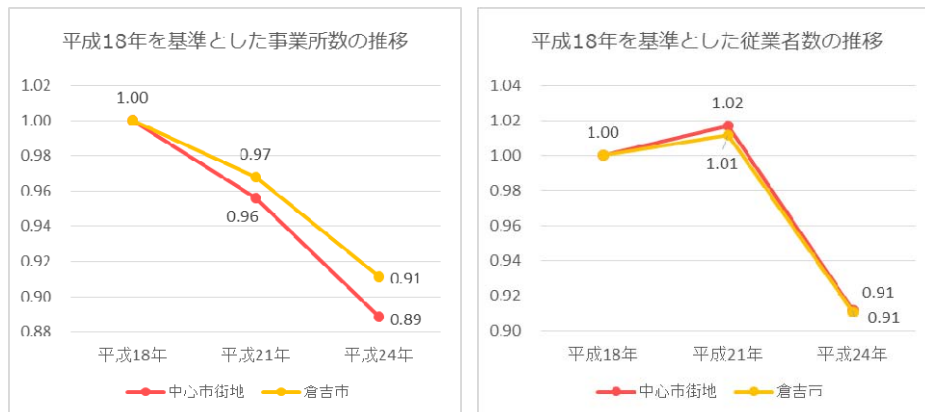


## 第2号要件

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

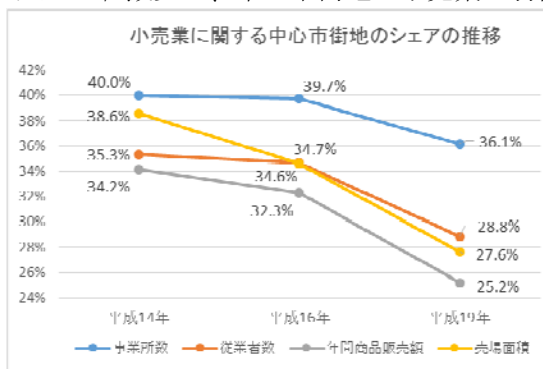
事業所数の推移は、平成18年を基準とすると右肩下がり減少し、倉吉市の減少率に対しても中心市街地の減少傾向は強くなっている。また、従業者数は倉吉市の傾向と同様の推移となっており、平成21年からの減少傾向が顕著にみられる。



出典：事業所・企業統計調査（平成18年）および経済センサス（平成21年、24年）

## ○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減少傾向となっており、平成14年から平成19年の5年で、事業所数は約4%、従業者数は6%、年間商品販売額は9%の減少となっている。特に、売場面積は右肩下がり11%減少し、中心市街地の小売業の弱体化が進んでいる。



## ■小売業（平成14-19年）および卸売・小売業（平成21-24年）集積状況の推移

|                           |       | 小売業<br>(商業統計調査) |        |        | 卸売業・小売業<br>(経済センサス調査) |       |
|---------------------------|-------|-----------------|--------|--------|-----------------------|-------|
|                           |       | 平成14年           | 平成16年  | 平成19年  | 平成21年                 | 平成24年 |
| 事業所数<br>(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<br>(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<br>販売額<br>(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<br>(m <sup>2</sup> ) | 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) 中心市街地区域の割合に応じて算出

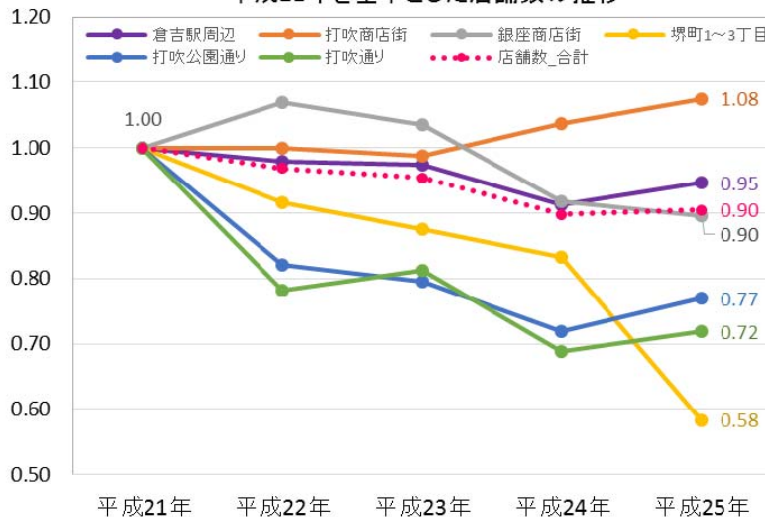
### ○店舗数と空き店舗率の推移

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、活性化の取組みが必要な状況となっている。

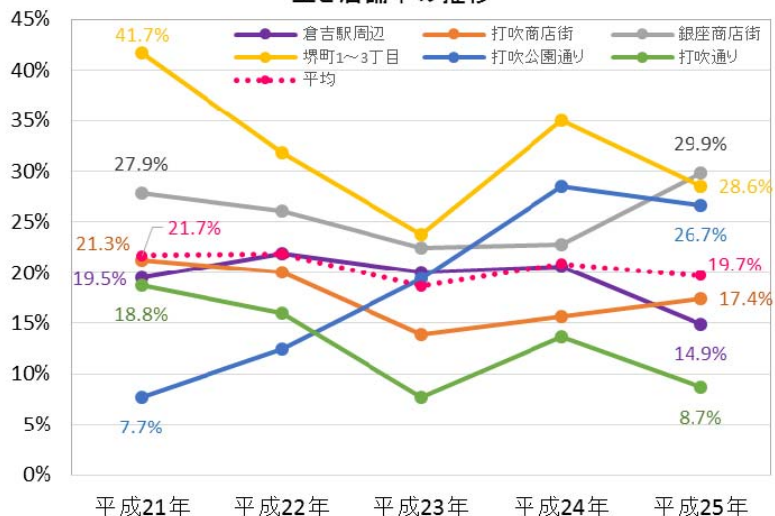
### ■店舗総数（実数）

|         | 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    | 2     | 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   |

平成21年を基準とした店舗数の推移

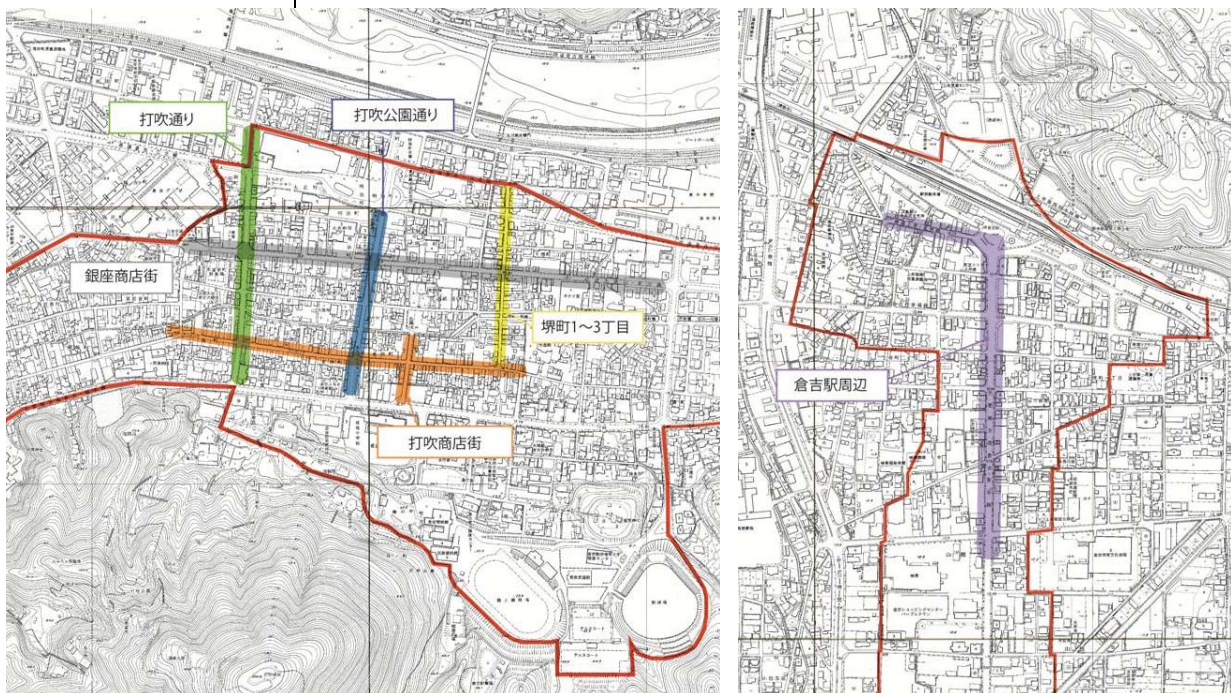


空き店舗率の推移



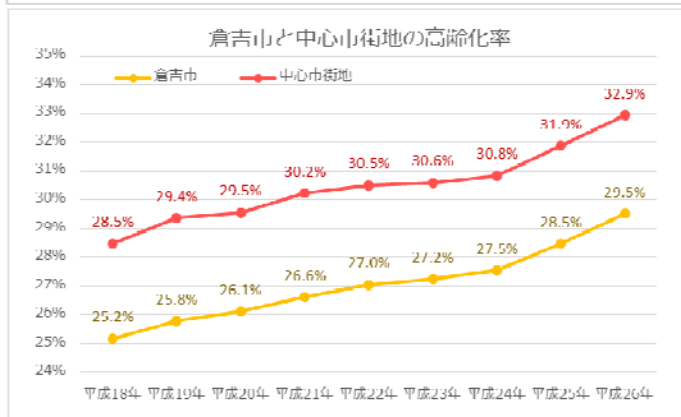
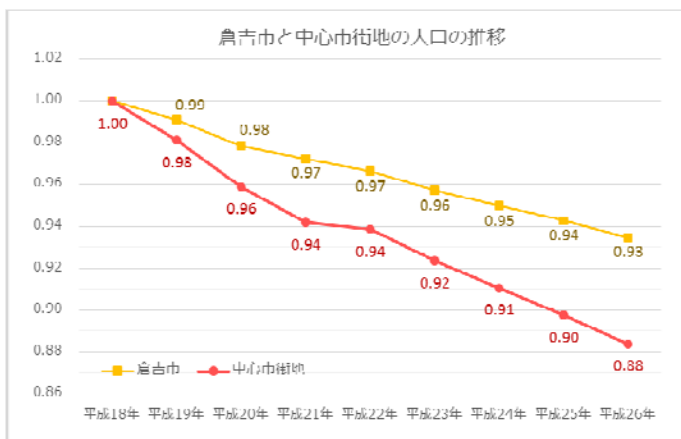
出典：倉吉市 平成25年度空店舗調査

■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18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、平成26年では、倉吉市の7%の減少幅に対して、中心市街地では倍近い12%の人口減少が起こっている。また高齢化率も中心市街地の高齢化率は約33%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

|         | 倉吉市    |       | 中心市街地 |       |
|---------|--------|-------|-------|-------|
|         | 総人口    | 高齢化率  | 総人口   | 高齢化率  |
| 平成 18 年 | 53,113 | 25.2% | 7,635 | 30.9% |
| 平成 19 年 | 52,639 | 25.8% | 7,492 | 31.8% |
| 平成 20 年 | 51,976 | 26.1% | 7,322 | 2.1%  |
| 平成 21 年 | 51,649 | 26.6% | 7,192 | 32.8% |
| 平成 22 年 | 51,331 | 27.0% | 7,166 | 33.1% |
| 平成 23 年 | 50,846 | 27.2% | 7,052 | 33.3% |
| 平成 24 年 | 50,458 | 27.5% | 6,952 | 33.6% |
| 平成 25 年 | 50,080 | 28.5% | 6,853 | 34.8% |
| 平成 26 年 | 49,638 | 29.5% | 6,748 | 36.0% |

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と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

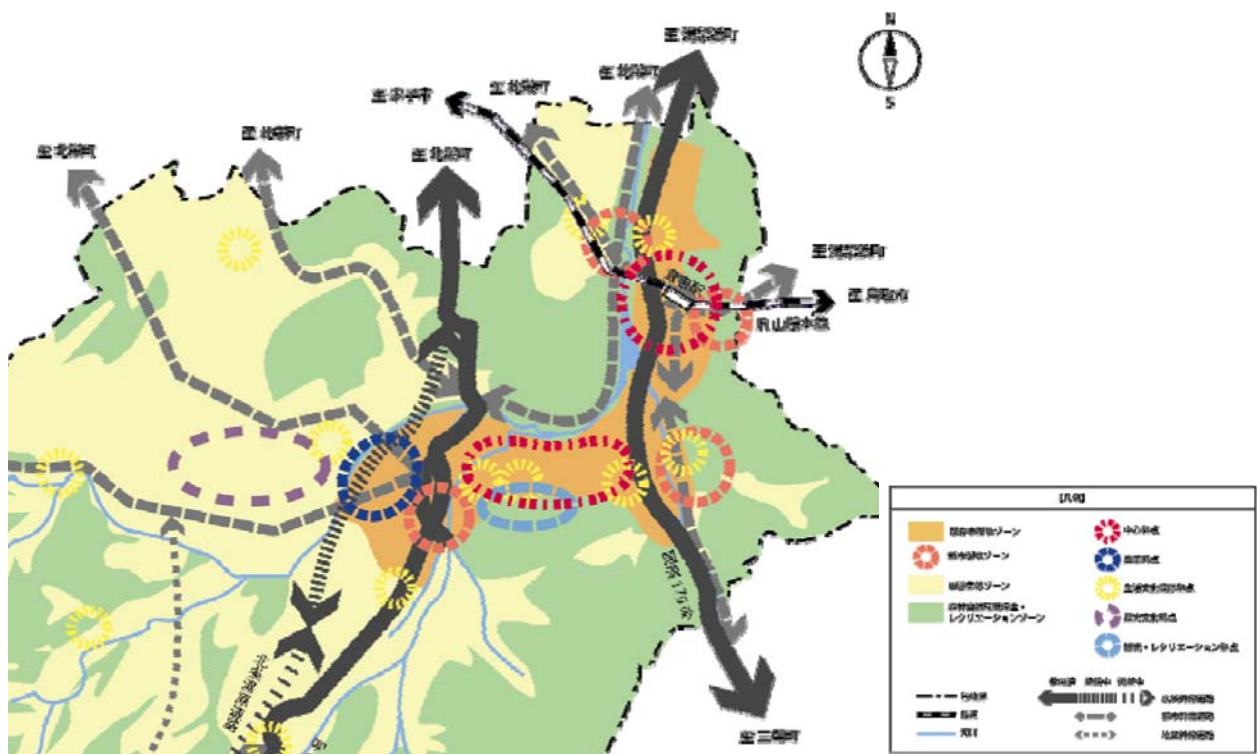
### (1) 上位計画における位置づけ

#### ○倉吉市総合計画（平成23年3月）

第11次倉吉市総合計画においては、倉吉駅周辺地区や、打吹・上灘地区は「中心拠点」に位置付けられている。

基本目標4の「安全・安心で快適に暮らせるまち」では、「だれもが愛着を感じ、住み続けたいと思えるまちをつくる」を方針の一つとし、「にぎわいのあるまちなかを再生する」という施策を掲げ、「買い物客はもとより、観光客を含めた来訪者がたびたび訪れてみたくなるような、歩いて楽しい快適で魅力的な街並みが形成されているとともに、たくさんの人たちが行き交い、交流を深める場として、活気とにぎわいのある中心市街地となっています。」と中心拠点地区の目指すべき姿を示している。

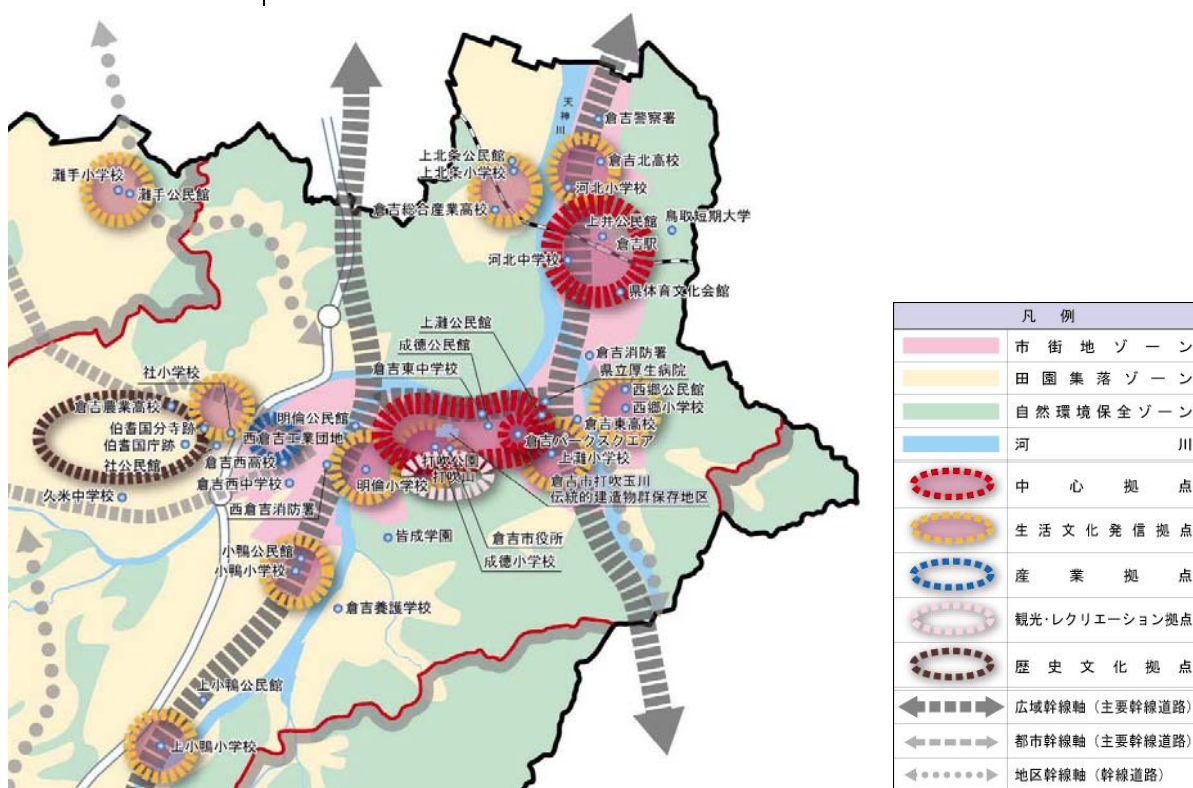
また、計画では地域資源のブランド力の向上による産業の活発化、地域主体のまちづくりの展開、歴史や文化の保全、快適で安全な生活環境の整備などの目標を進めることとしている。また、分野横断的な戦略プロジェクトでは定住の促進を目指し、若者や子育て世帯、高齢者が住み続けたいまちづくりを進めることとしている。さらに、基本姿勢としては、持続可能な地域社会の確立のため、重要性や緊急性などによりまちづくりを行う「選択と集中を基調としたまちづくり」が掲げられている。



### ○倉吉都市計画マスタープラン（平成20年7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。

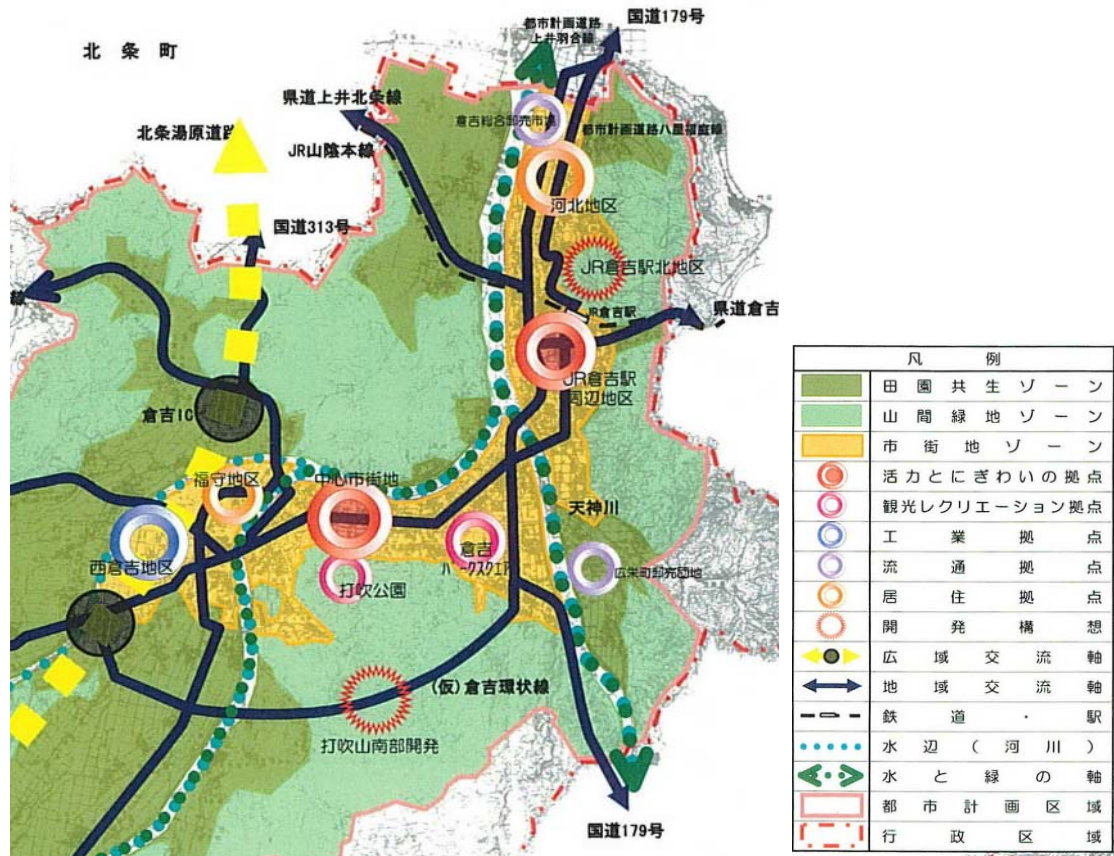
「河北地域」に位置づけられている倉吉駅周辺地区は、「人が行き交うまちづくり」を目標とし、コンパクトな市街地の形成と駅周辺の交通拠点形成に対応した商業集積や県中部の中心都市にふさわしい都市機能の誘導を図るとともに、若者の定住促進化によるコミュニティの維持を図ることとしている。また「中央地域」に位置づけられている打吹地区からパークスクエアを含む地域は、伝統建造物群保存地区を資源とした観光まちづくりを推進し、観光拠点形成に対応した商業集積の誘導を図るとともに、県中部の中心都市にふさわしい都市機能の整備・拡充により生活空間拠点として効率的でコンパクトなまちを目指すこととしている。



### ○倉吉都市計画区域 都市計画区域マスタープラン

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、中心市街地は市街地ゾーンに位置し、駅周辺地区と打吹地区は、6つの拠点のうち「活力とにぎわいの拠点」に位置づけられ、倉吉パークスクエアは「観光レクリエーション拠点」に位置付けられている。2つの拠点を核として、地域特性を活かし、都市基盤の整備を促進することにより、土地の有効・高度利用を図りつつ、魅力ある商業地の形成を図ることが進められている。打吹地区は、歴史的資源を活かした商業環境を整備する地区、駅周辺地区は集積機能、施設との連携の充実化を図るとともに、県内外に情報を発信する拠点として機能の拡充、環境整備を重点的に図る地区と位置づけられている。





○定住自立圏構想／中心市宣言（平成 21 年 3 月）、鳥取県中部定住自立圏共生ビジョン（平成 23 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。

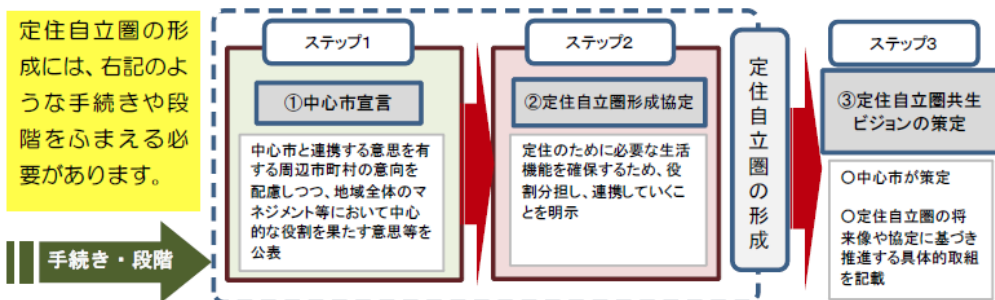
定住自立圏構想における本市の中心市宣言では、「定住自立圏の形成を目指す中心市として定住自立圏の構築を掲げ、近接する 4 町を始め、人口定住のため連携する意思を有する自治体などとともに、結び付きと機能の強化により関係を緊密にし、共通課題の解決を図り、地域全体の維持・発展に向け、さらに積極的な各種サービスを提供していくことにより、安心して暮らせる圏域の形成、均衡ある発展と一体化を目指す」と宣言されている。

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（住み続けたくなる要素）」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（住みたくなる要素）」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係る手続きの流れ



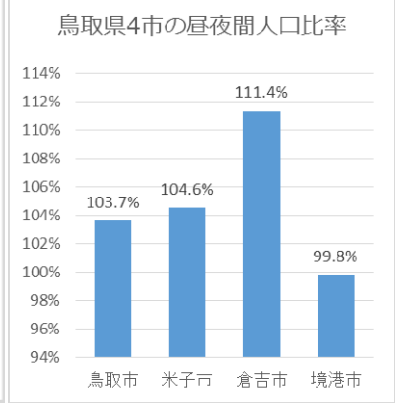
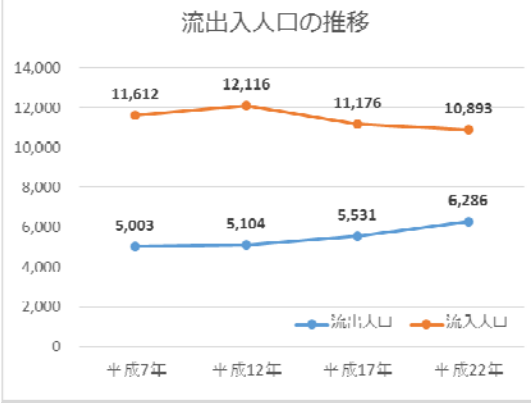
(2) 周辺市町村への波及効果

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 111.4%と流入超となっている。市外からの流入人口は総従業者・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。

市外からの流入人口のうち、最も多いのは湯梨浜町で近隣 4 町からの流入が多いが、鳥取市や岡山県、島根県の他都市からの流入も見られ、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。

|         | 夜間人口<br>(人) | 流出人口<br>(人) | 昼間人口<br>(人) | 流入人口<br>(人) | 昼夜間<br>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 %     |

出典：国勢調査



平成 22 年の就業者・通学者の流入割合（15 歳以上） ※不詳は含まず

|    |           |          | 就業者    | 通学者    | 合計     |
|----|-----------|----------|--------|--------|--------|
| 市内 |           |          | 67.4 % | 55.4 % | 66.0 % |
| 市外 | 県内<br>他都市 | 湯梨浜町     | 10.1 % | 11.2 % | 10.2 % |
|    |           | 北栄町      | 8.0 %  | 9.6 %  | 8.2 %  |
|    |           | 琴浦町      | 4.5 %  | 9.1 %  | 5.0 %  |
|    |           | 三朝町      | 4.3 %  | 4.6 %  | 4.4 %  |
|    |           | 鳥取市      | 3.5 %  | 5.3 %  | 3.7 %  |
|    |           | その他県内他都市 | 1.5 %  | 3.8 %  | 1.8 %  |
|    | 県外        | 岡山県      | 0.0 %  | 0.03 % | 0.4 %  |
|    |           | 島根県      | 0.1 %  | 0.8 %  | 0.2 %  |
|    |           | その他他県    | 0.1 %  | 0.1 %  | 0.1 %  |
|    | 合計        |          |        | 32.6 % | 44.6 % |

出典：国勢調査