

倉吉市中心市街地活性化基本計画（素案）

令和6年10月

倉吉市

目次

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
(2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	6
(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析	20
(4) これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証	22
(5) 中心市街地活性化の課題	28
(6) 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）	29
2. 中心市街地の位置及び区域	
[1] 位置	30
[2] 区域	31
[3] 中心市街地に適合していることの説明	32
3. 中心市街地の活性化の目標	
(1) 中心市街地活性化の目標	49
(2) 計画期間の考え方	51
(3) 目標指標と数値	51
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	
[1] 市街地の整備改善の必要性	61
[2] 具体的事業の内容	61
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	
[1] 都市福利施設を整備の必要性	65
[2] 具体的事業の内容	65
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の 供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための 事業等に関する事項	
[1] 街なか居住の推進の必要性	67
[2] 具体的事業の内容	67

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	
[1] 経済活力の向上の必要性	70
[2] 具体的事業の内容	70
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の増進の必要性	89
[2] 具体的事業の内容	89
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
[1] 市町村の推進体制の整備等	92
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	97
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等	106
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	107
[2] 都市計画手法の活用	109
[3] 都市機能の集積のための事業等	110
[4] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	111
11. その他中心市街地の活性化に資する事項	
[1] 都市計画との調和等	113
[2] その他の事項	113

○ 基本計画の名称

倉吉市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体

鳥取県倉吉市

○ 計画期間

令和7年4月～令和12年3月（計画期間5年0箇月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

(1) 地域の概況

1) 倉吉市の概要

○位置、地勢及び気候

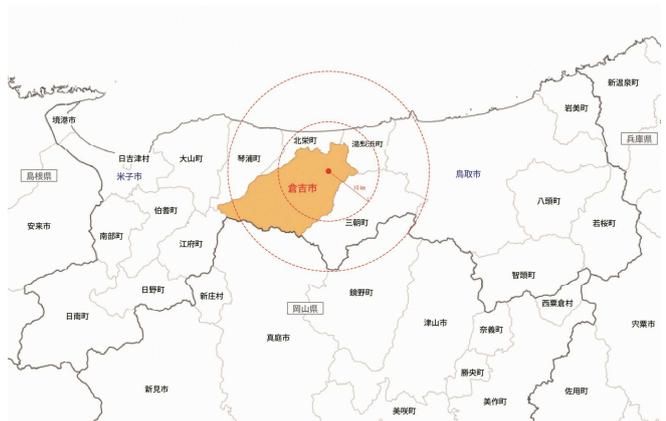
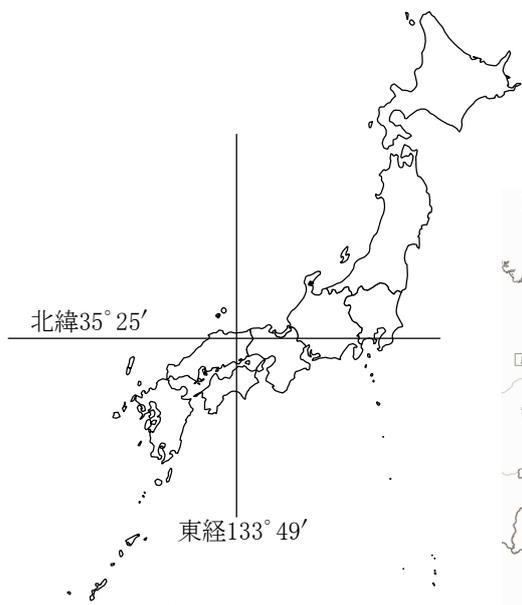
倉吉市は鳥取県のほぼ中央に位置し、県庁所在地の鳥取市までは東に約41km、県西部の中心都市米子市までは西に約53kmの距離にあり、北は北栄町と湯梨浜町、東は三朝町、西は琴浦町と江府町、南は岡山県真庭市にそれぞれ接している。

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

隣接する三朝町の津黒山を源とし、県下三大河川の1つである天神川が市北東部を南北に、日本四名山の1つである大山の東山麓を源とする小鴨川が市南西部から北東部にかけて流下しているほか、市北東部にはこれらの河川に沿うように市街地が帯状に連なっている。

倉吉市の気候は年平均約16.2℃、年間降水量約1,878mmであり、全体的に雨も積雪量も少なく、四季を通じて過ごしやすい温暖な気候となっている。（令和5年度気象庁データ）

市役所の位置(葵町 722番地)	東経133° 49′ 北緯35° 25′ 海拔24.8m
------------------	------------------------------



○倉吉市の歴史及び沿革

倉吉は、今から約 1300 年前の律令時代に伯耆国の国府（国ごとに置かれた役所）が置かれ、室町時代には伯耆守護の山名氏の拠点が置かれるなど、現在の鳥取県の中・西部の政治・経済・文化の中心的な位置を占めていた。

室町時代の後期における地元の国人南条氏による支配の後、関ヶ原の戦いを経て、米子藩の中村氏の所領となったが、中村氏の改易により天領となり、その後、安房里見氏が安房館山藩から移されたが、すぐに鳥取藩の池田氏による支配となり、以降、鳥取藩の家老によって治められた。

その後、明治維新を経て、明治 22 年に町村制が施行され久米郡倉吉町が発足し、数度の町村合併の後、昭和 28 年に倉吉市制となり、平成 17 年には東伯郡関金町を編入合併し、現在の倉吉市に至っている。

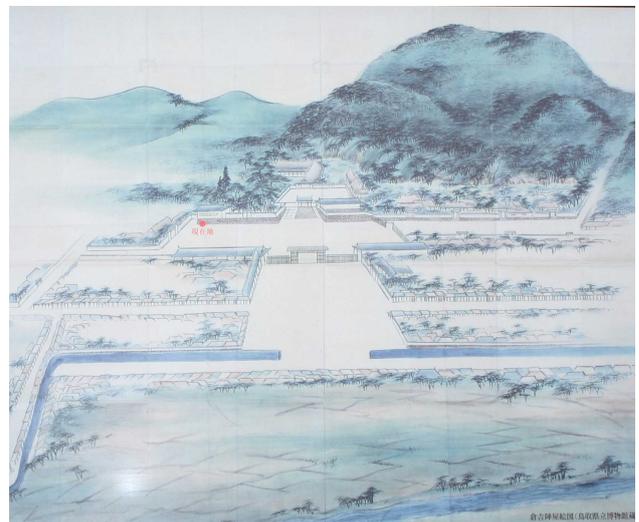
倉吉市は古くから農業が盛んに行われ、現在では主要なものとして、米、キャベツ、メロン、スイカ、二十世紀梨などが生産されている一方で、商工業の面では古くは、木綿や「稲扱千歯」（いなこきせんば）の生産で有名であり、近代以降は、養蚕業に伴う製糸業など繊維産業が盛んで、現在では、主に食品製造業、電気機械器具製造業、電子部品製造業などの産業に加え、世界的フィギュアメーカーの「グッドスマイルカンパニー」の工場が立地し、製造業が主な産業となっている。

また、観光業においては、倉吉市は市内の『日本の名湯 100 選』に選定されている関金温泉と周辺の「三朝・はわい・東郷」の 4 つの温泉地の玄関口として重要な位置を占めている。また、『美しい日本の歴史風土 100 選』に選ばれた「伯耆国の国庁跡、国分寺跡、陣屋町 倉吉の街並み」や、重要伝統的建造物群保存地区であり酒と醤油の香るスポットとして『かおり風景 100 選』に認定されている「白壁土蔵群・赤瓦周辺の街並み」、『森林浴の森日本 100 選』『日本の都市公園 100 選』『さくら名所 100 選』に選定された「打吹山・打吹公園」など、地域の魅力を活かした観光資源が豊富に存在している。また、鳥取県の名産である二十世紀梨のテーマパークである「鳥取二十世紀梨記念館」を含む交流拠点として「倉吉パークスクエア」が存在しており、倉吉市では、これらの豊富な観光資源を活かすために各観光スポットと温泉地を広域連携させる「とっとり梨の花温泉郷」の取組を実施している。さらに、倉吉市固有の歴史・文化とフィギュアやデジタルコンテンツと言ったポップカルチャーを融合させ、新たな魅力を掘り起こすことで、まち全体の活性化を図ることを目指している。

【伯耆国の国府跡】



【倉吉陣屋絵図】



2) 中心市街地の概要

○中心市街地の歴史及び沿革

倉吉市は鳥取県中部の中心都市として古くから発展してきた。まちの歴史は中世に山名氏が城下町を築いたところに始まり、室町時代の後期、地元の国人南条氏によって本格的な城下町が形成され、江戸時代は池田藩の家老の陣屋町として明治維新まで職人、商人の町として発展し、鳥取県中部の中心的なまちとして形成された。

時代は下って明治36年に山陰線として上井地区に倉吉駅が、さらに、大正元年に倉吉線として打吹地区に打吹駅が開業し、現在の打吹地区と駅周辺地区は、倉吉の拠点として発展した（昭和の終わりに倉吉線は廃止されたが、路線バスにより補完されている）。

交通の拠点としての駅が整備されたことに伴い、その後、駅を中心に市街地が急速に拡大し、大規模なショッピングセンターの開設や病院の立地など、都市機能の立地も進んだ。

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

中心市街地には、倉吉市役所をはじめとし、鳥取県中部総合事務所や国の合同庁舎等の行政施設や、JR倉吉駅とそれに複合した行政施設のほか、博物館や資料館等の歴史・文化施設、打吹山を中心とした緑の公共空間、打吹公園に立地する陸上競技場や武道館、野球場等の多様な都市機能が集積している。

【伯耆国倉吉侍屋敷町屋之図】



【交通状態観測地点：倉吉市誌】



○中心市街地の歴史的・文化的資源

【白壁土蔵群】

玉川沿いに並ぶ白壁土蔵群は、江戸・明治期に建てられたものが多く、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。

玉川に架けられた石橋や、赤瓦に白い漆喰壁の落ちついた風情のある街並みとなっている。老舗の造り酒屋、醤油屋のお店や蔵から香りが漂うことから「かおり風景100選」に選定されている。



【八橋往来^{やばせおうらい}】

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。

【打吹山^{うつぶき}】

天女伝説に由来する名前を持つこの山は、倉吉市民の心よりどころであり、「森林浴の森100選」にも選ばれた全体が原生林に覆われた自然の宝庫である山である。近年では、トレッキングコースとしての利用もあり、新たな活用もなされてきている。

【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、「さくらの名所100選」、「日本都市公園100選」に選定されている。

園内の飛龍閣は、明治37年に建築され、明治40年に皇太子嘉仁親王皇太子の宿舎として使用され、平成8年に鳥取県民の建物100選に選定、平成23年には国登録有形文化財に指定されている。

【倉吉パークスクエア】

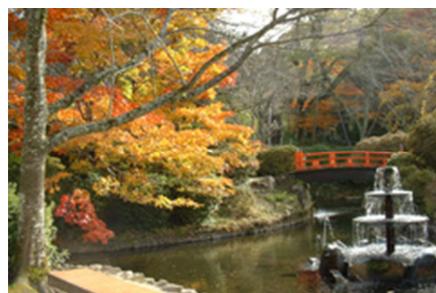
倉吉パークスクエアは、平成13年に人と文化の情報交流拠点として興和紡績倉吉工場跡地に整備された。文化・観光・娯楽などの施設で構成されており、多くの人で賑わう交流ゾーンとして市民に親しまれている。

【倉吉博物館】

倉吉博物館は、昭和49年に開館。倉吉市のシンボルである打吹山のふもと、打吹公園椿の平（つばきのなる）の東端にあり、周囲はツバキ、サクラ、スダシイなどの豊かな緑に囲まれている。展示室は美術部門と歴史部門からなり、前田寛治、菅楯彦をはじめ郷土にゆかりのある洋画家、日本画家の作品を展示している。

【倉吉歴史民俗資料館】

倉吉歴史民俗資料館は昭和57年、倉吉博物館の南側山手に建設され、開館した。当資料館は、民俗資料を研究・保存・展示すると共に、埋蔵文化財発掘調査によって出土した考古資料を研究・整理する埋蔵文化財センターとしての機能をもっている。



【緑の彫刻プロムナード】

昭和60年3月に廃止された国鉄倉吉線の跡地を残したいという構想から整備された。この緑の彫刻プロムナードには、日本を代表する彫刻家の作品が多数設置され、1.8kmの野外美術館としての役割を担う散歩道として、位置付けられている。



【エキパル倉吉】

エキパル倉吉は、倉吉市の新たな交流拠点として平成23年に完成したJR倉吉駅と複合された行政施設である。多目的ホールや交流ホール、物産館である「くらよし駅ヨコプラザ」、行政サービスコーナー、観光案内所等施設が設置されている。



【赤瓦一号館】

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



【市役所本庁舎】

倉吉市役所本庁舎は昭和31年建設の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。現在は、史跡の保存・継承に向けた整備を行っている。



【円形劇場くらよしフィギュアミュージアム】

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

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



【鳥取県立美術館】

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

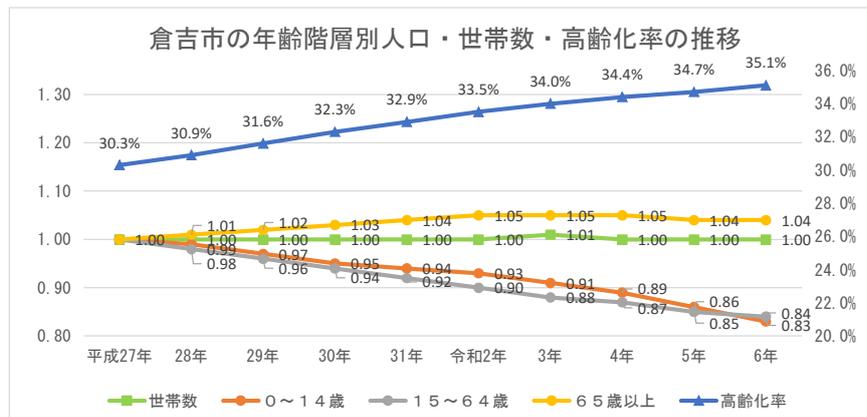
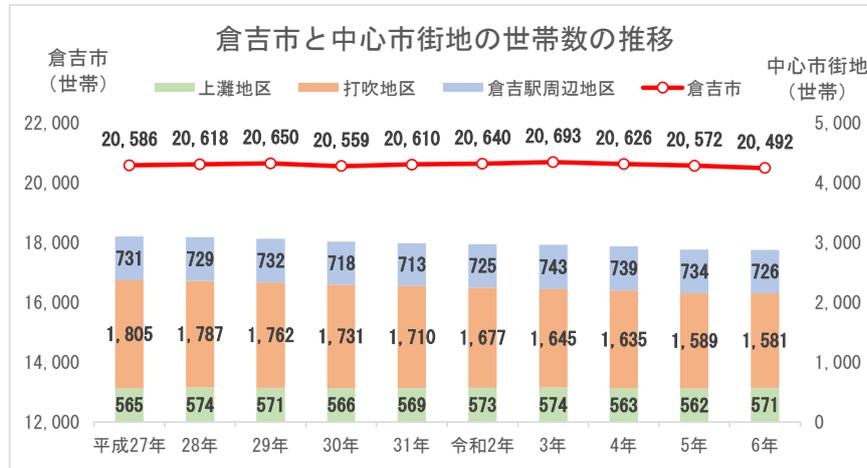
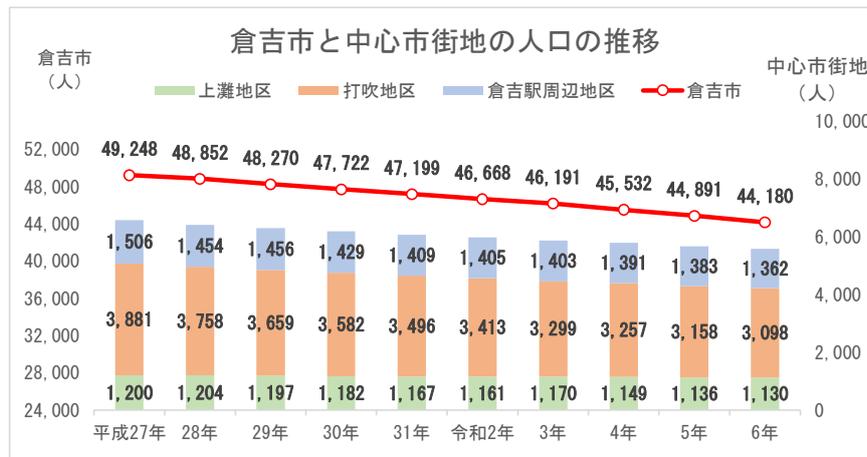


(2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

1) 人口および世帯の動向

市の総人口は、平成27年から右肩下がりに減少しており、令和6年の総人口は、平成27年の90%にあたる約44,180人となっている。中心市街地の総人口も同様に減少傾向となっており、令和6年の総人口は平成27年の約85%にあたる約5,600人で、減少傾向が強くなっている。一方、世帯数は、市では横ばい傾向にあるが、中心市街地では減少傾向にあることから、中心市街地外へ人口、世帯数が流出していると考えられる。

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



出典：住民基本台帳（各年1月）

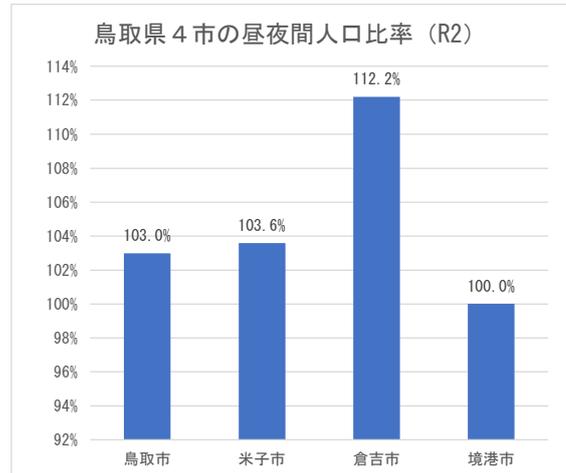
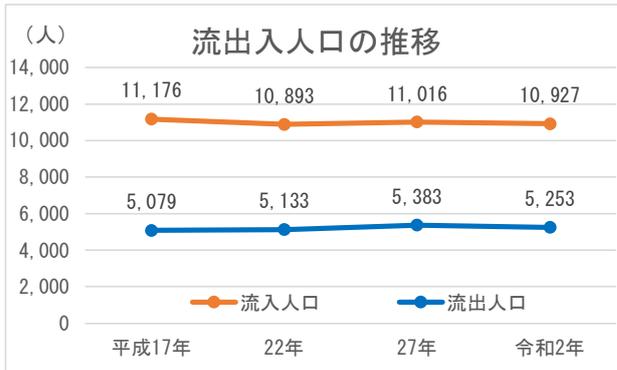
○人口の流入・流出状況

平成17年からの推移をみると、平成17年をピークに夜間人口、昼間人口ともに減少傾向にある。流入人口は概ね横ばいであり、流出人口を大きく上回っていることから、流入超過となっている。一方、倉吉市の昼夜間人口比率は鳥取県の他都市に比べて高くなっていることから、県内では就業者・通学者を多く抱える都市となっている。

【昼夜間人口比率】

区分	夜間人口 (人)	流出人口 (人)	昼間人口 (人)	流入人口 (人)	昼夜間 人口比率
平成17年	52,579	5,079	58,676	11,176	111.6%
22年	50,720	5,133	56,480	10,893	111.4%
27年	49,044	5,383	54,677	11,016	111.5%
令和2年	46,485	5,253	52,159	10,927	112.2%

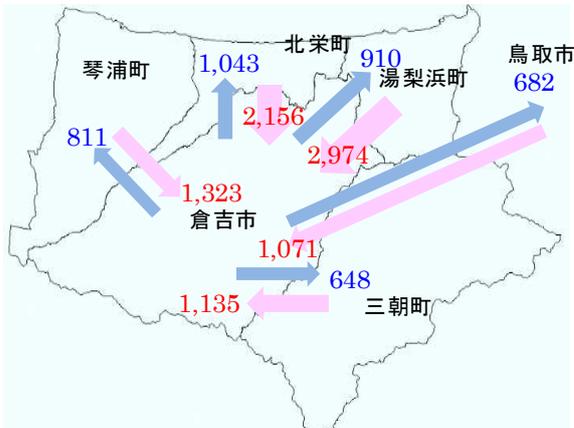
注釈：昼夜間人口比率＝（昼間人口／常住人口）×100



出典：国勢調査

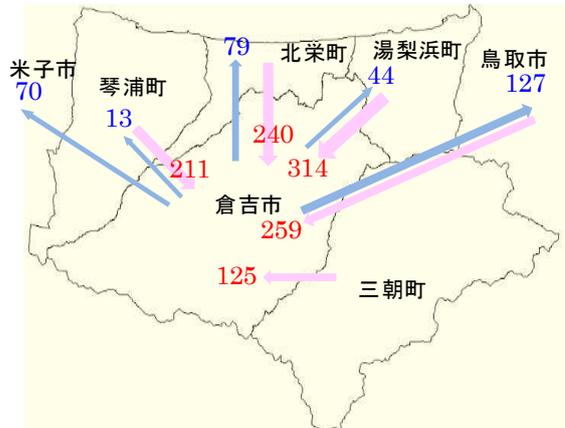
【通勤・通学の状況】

■15歳以上の就業者数（第5位まで）



倉吉市への就業者数9,445人
倉吉市から市外への就業者数4,906人

■15歳未満を含む通学者数（第5位まで）



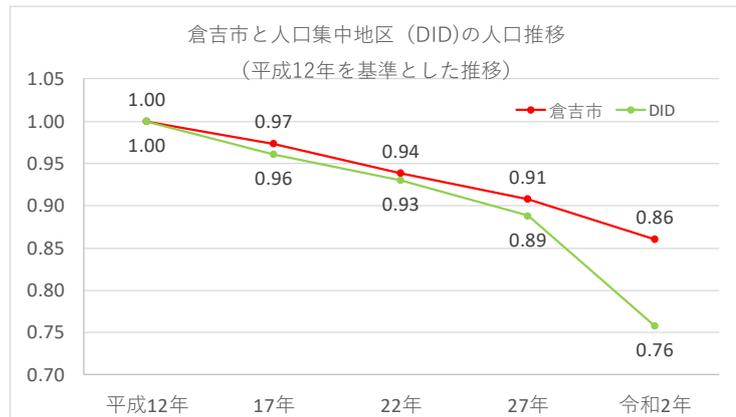
倉吉市への通学者数1,445人
倉吉市から市外への通学者数401人

出典：令和2年国勢調査（単位：人）

○人口集中地区の状況

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

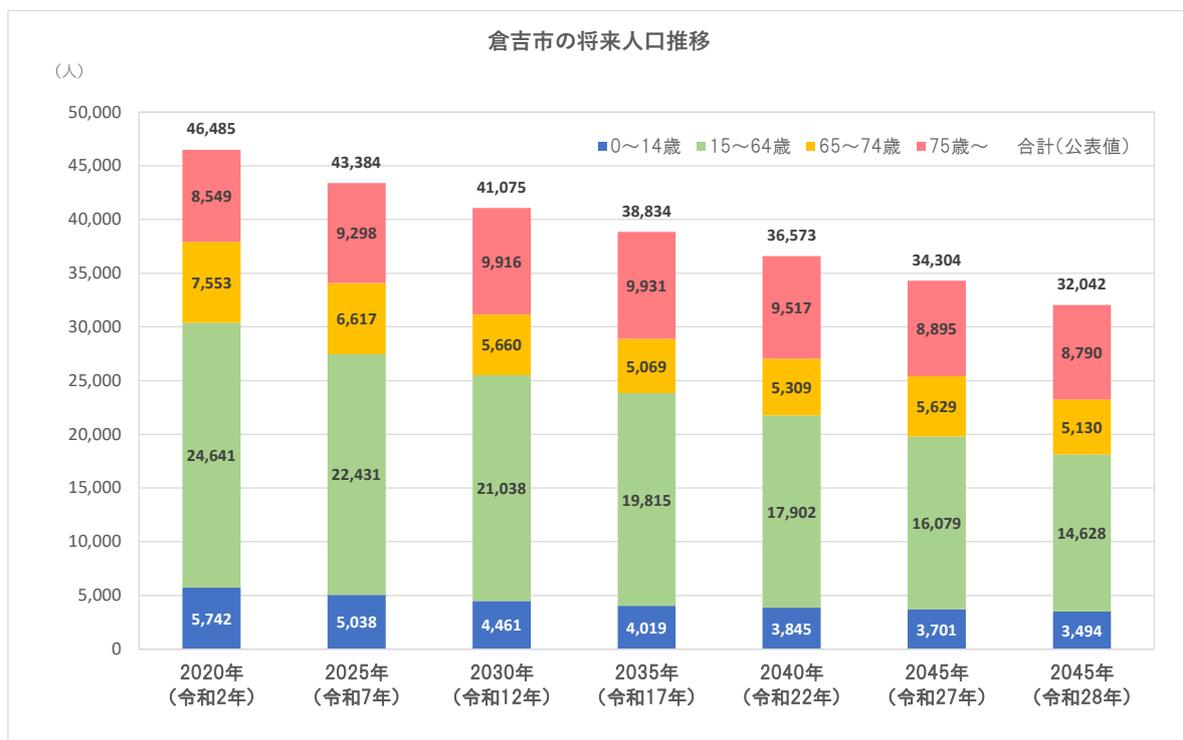
区分	倉吉市	人口集中地区（DID）	
	人口（人）	人口（人）	面積（km ² ）
平成12年	54,027	19,441	5.95
17年	52,592	18,682	5.86
22年	50,720	18,076	5.71
27年	49,044	17,269	5.70
令和2年	46,485	14,727	5.05



出典：各年国勢調査

○人口推計

倉吉市の将来人口は右肩下がり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2035年まで増加の傾向にあると推計される。



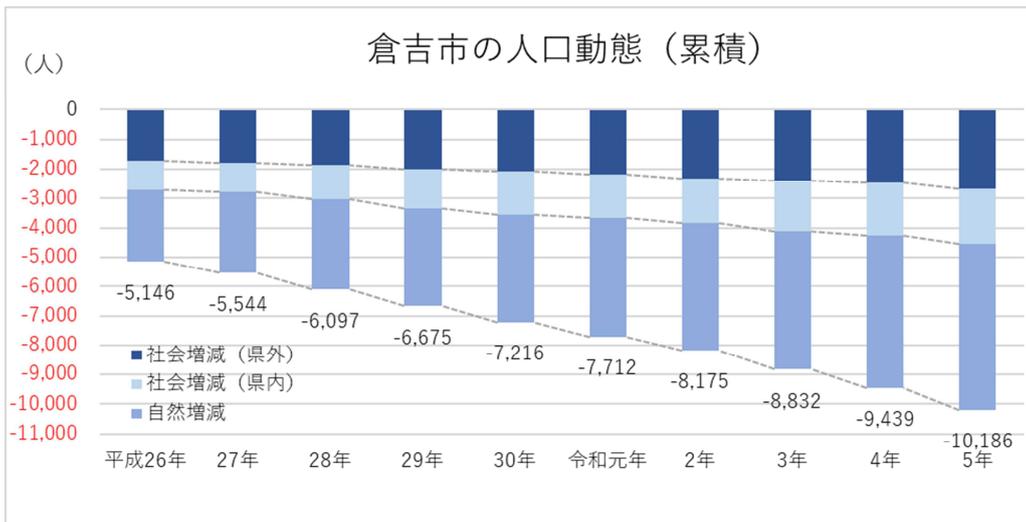
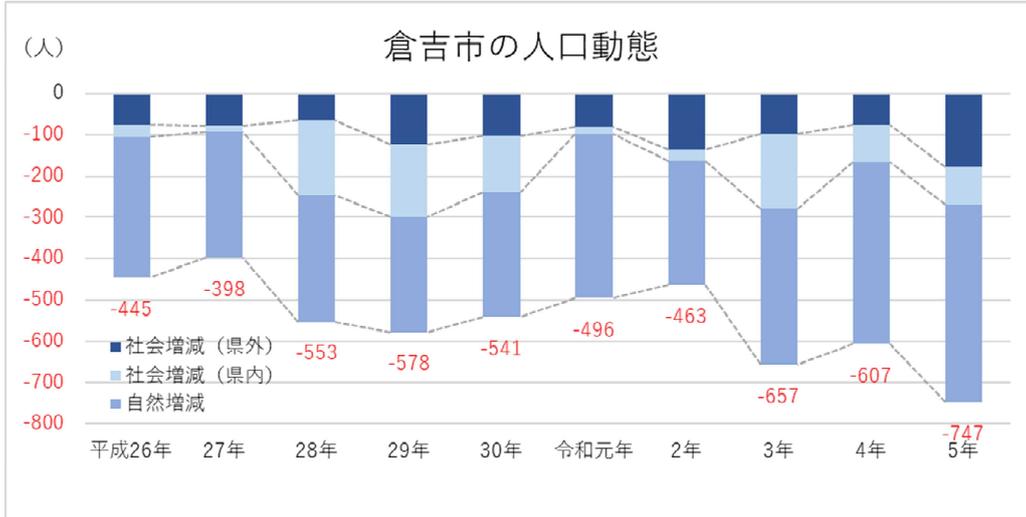
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」より作成

○人口動態、県外県内への転出入

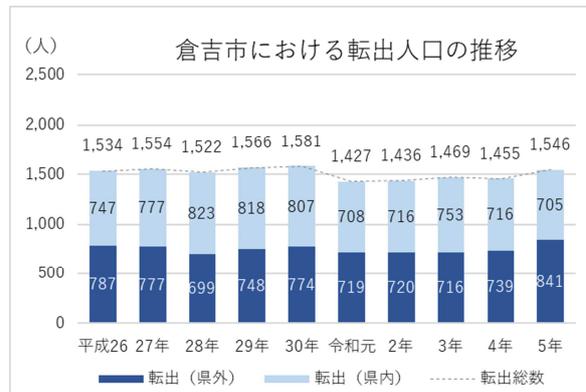
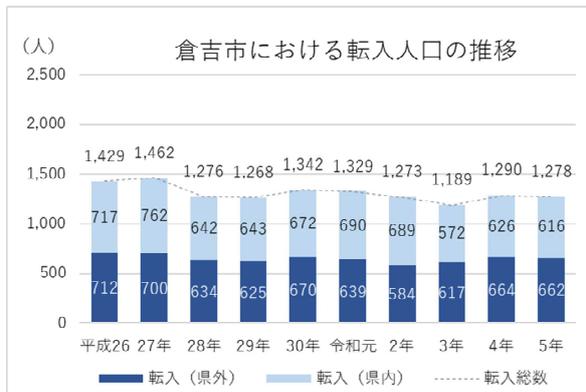
①人口動態

平成26年からの人口の社会増減をみると、令和2年と5年に、特に県外への社会減が起こっていたが、県内外合わせると近年の社会減の数は概ね横ばいの状態にある。一方で、自然減の割合は大きくなってきている。

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



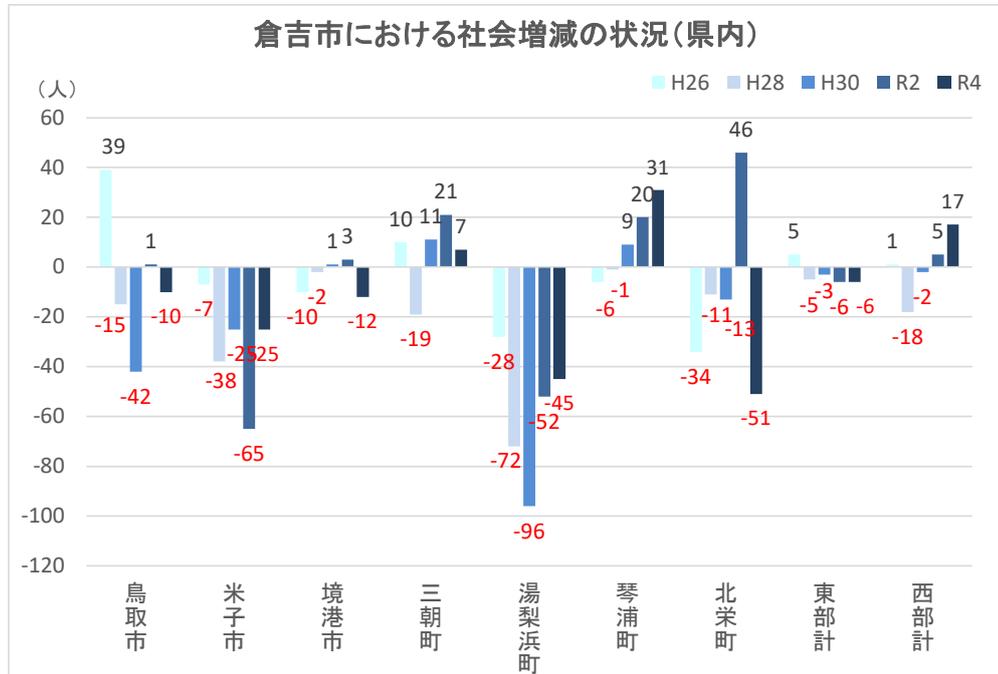
出典：倉吉市市勢要覧より作成



出典：鳥取県人口移動調査より作成

②県内他都市への転出入

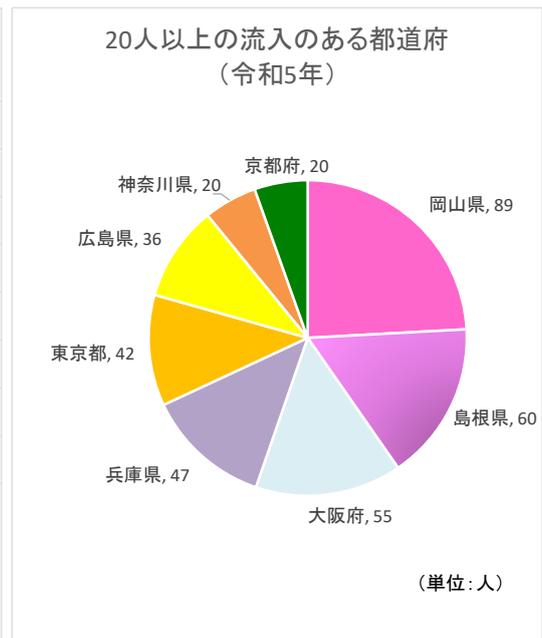
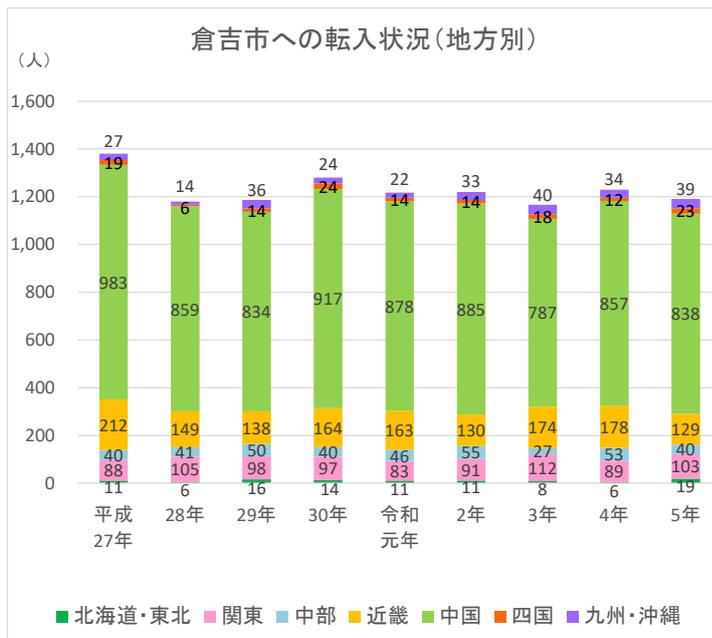
近年の社会増減の状況を県内の市町村別に見ると、特に市部では鳥取市、米子市への転出超が多く見られる。また、近隣4町（三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町）の転出入については、三朝町、琴浦町からの転入超の傾向が見られる一方で、湯梨浜町や北栄町への転出超が見られる。



出典：鳥取県人口移動調査より作成

③倉吉市への転入

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



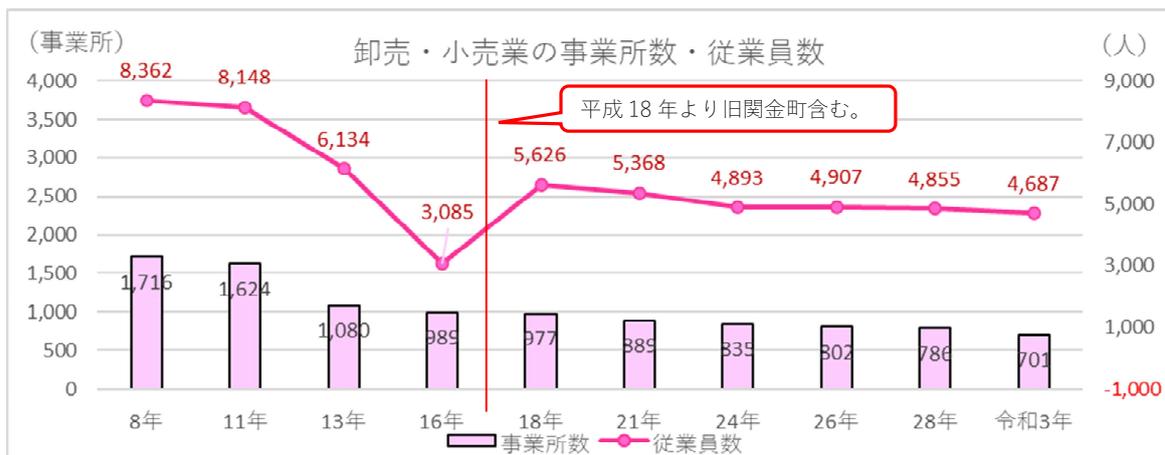
出典：住民基本台帳人口移動報告統計表より作成

2) 産業・経済に関する状況

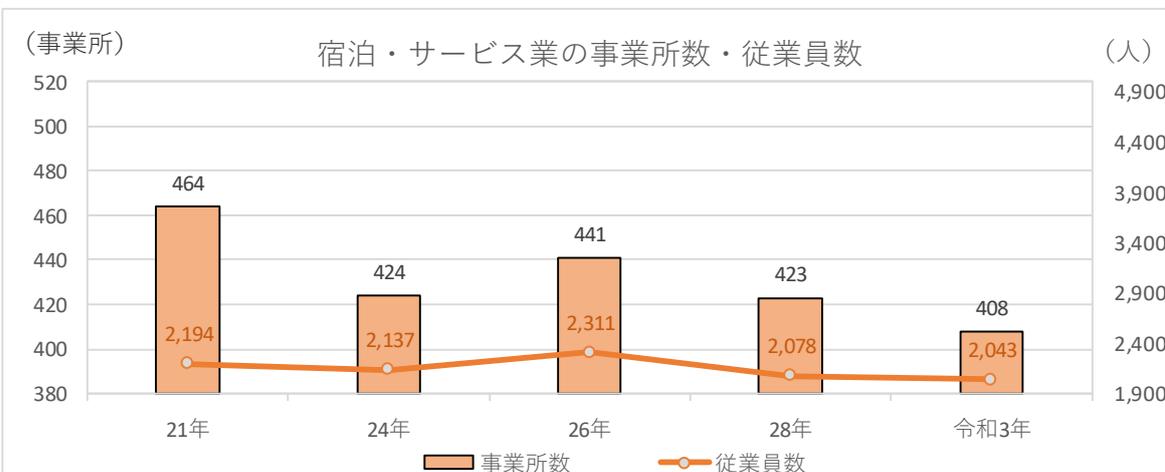
①事業所数・従業者数

倉吉市の総事業所数は増減を繰り返しながら減少しており、従業者数も概ね減少傾向にある。卸売・小売業については事業所数・従業者数が年々減少しており、宿泊・飲食サービス業についても事業所数が増減を繰り返しながら減少し、従業者数は平成26年をピークに減少している。

中心市街地の市全体に対する事業所数・従業者数の割合は、平成26年に減少したが、平成28年には増加に転じ、令和3年には再び減少に転じている。



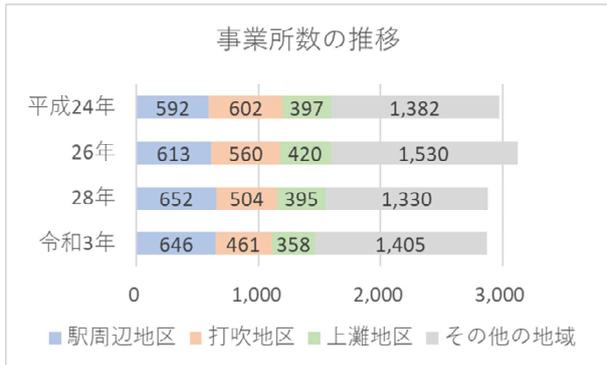
出典：事業所・企業統計調査（H8～H18）および経済センサス（H21～R3）



注) 平成18年以前の事業所・企業統計調査には宿泊・サービス業の分類なし

出典：経済センサス（H21～R3）

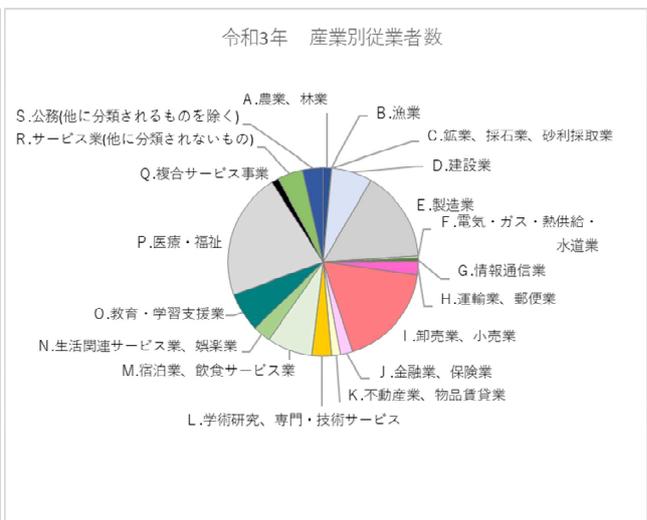
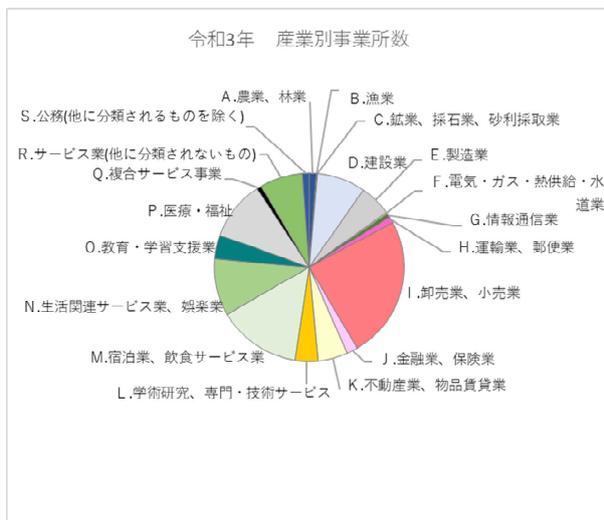
区 分		平成24年	26年	28年	令和3年
事業所数	倉吉市	2,973	3,123	2,881	2,870
	中心市街地	1,591	1,593	1,551	1,465
	構成比(%)	53.5%	51.0%	53.8%	51.0%
従業者数	倉吉市	23,926	26,939	23,078	26,461
	中心市街地	11,743	11,435	10,972	10,661
	構成比(%)	49.1%	42.4%	47.5%	40.3%



出典：経済センサス

●産業構造について

事業所数は、卸売・小売業が最も多く、次いで宿泊・飲食サービス業が多くなっており、従業者数は、卸売・小売業と医療・福祉が多く、次いで製造業が多くなっている。



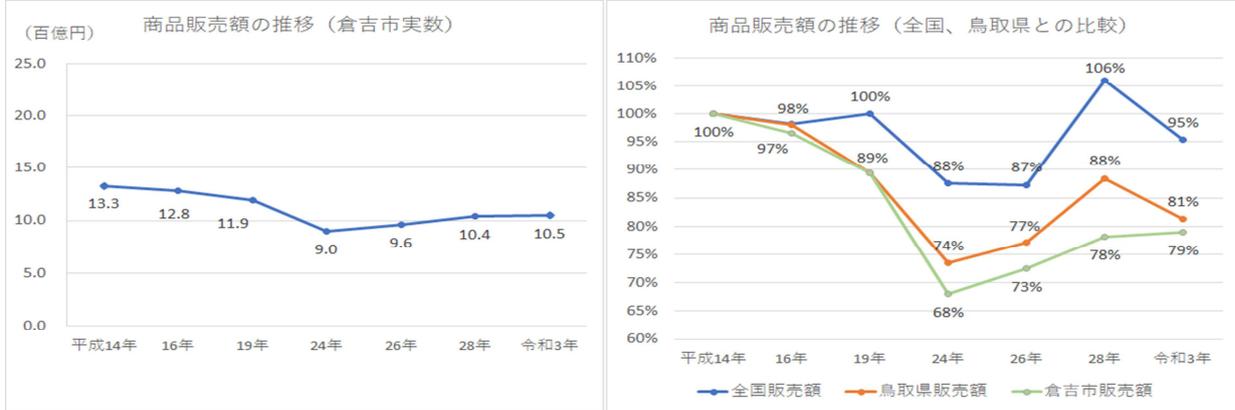
出典：経済センサス (R3)

②倉吉市の主要商業集積地の店舗数・従業者数・年間商品販売額・売場面積

倉吉市の卸売・小売業年間商品販売額は、平成14年をピークに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。

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

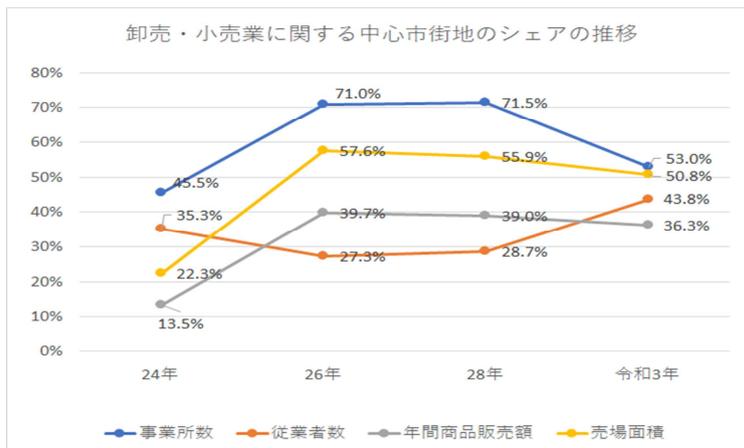
■卸売・小売業の商品販売額の推移



■卸売・小売業の集積推移

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

注) 中心市街地区域の割合に応じて算出



出典：H26 商業統計、経済センサス (H24、H28、R3)

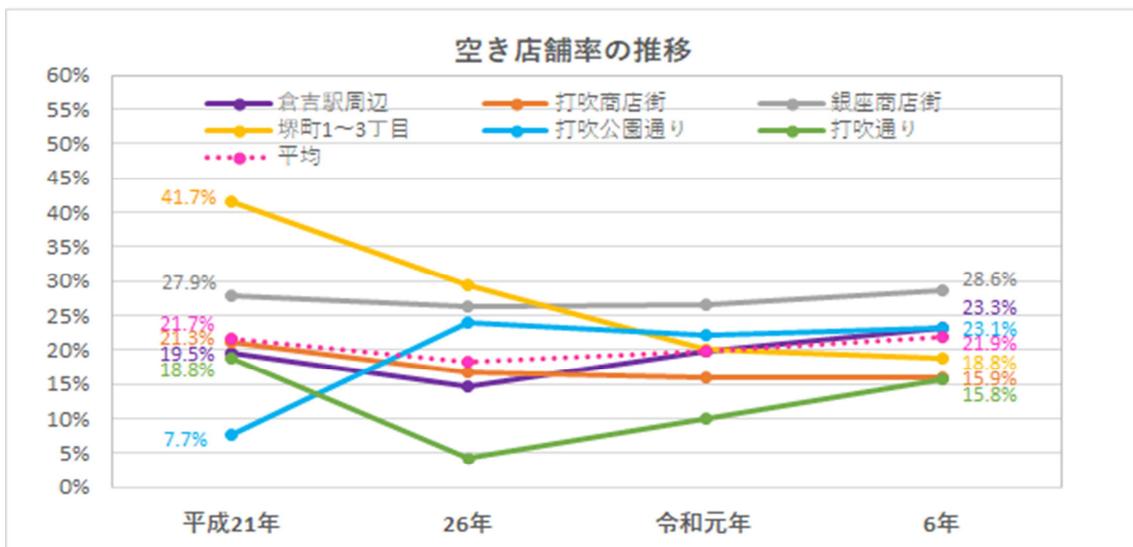
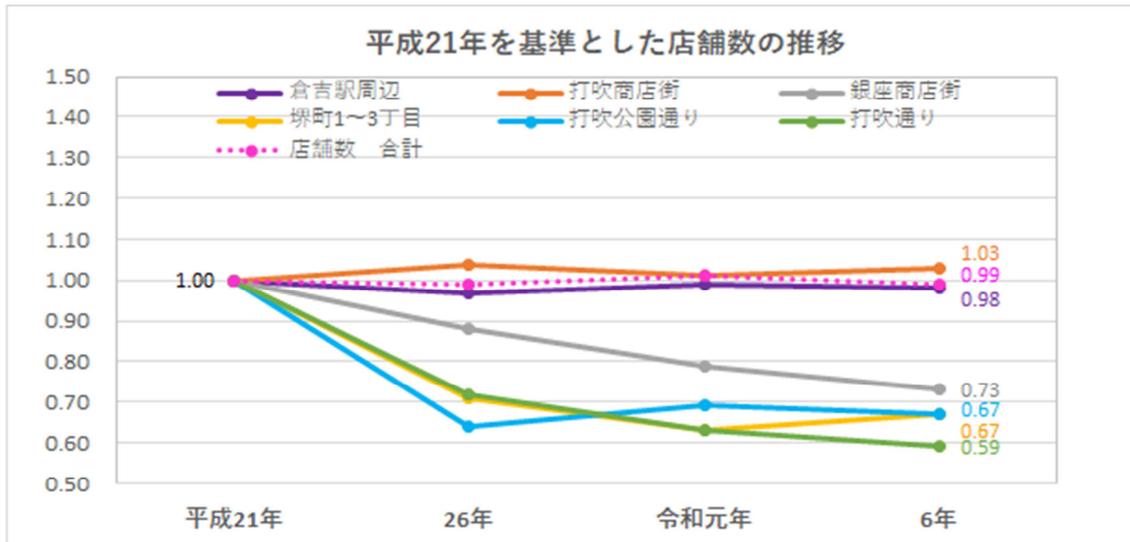
③店舗数と空き店舗率

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

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

■店舗総数と空き店舗数 ()は内数

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



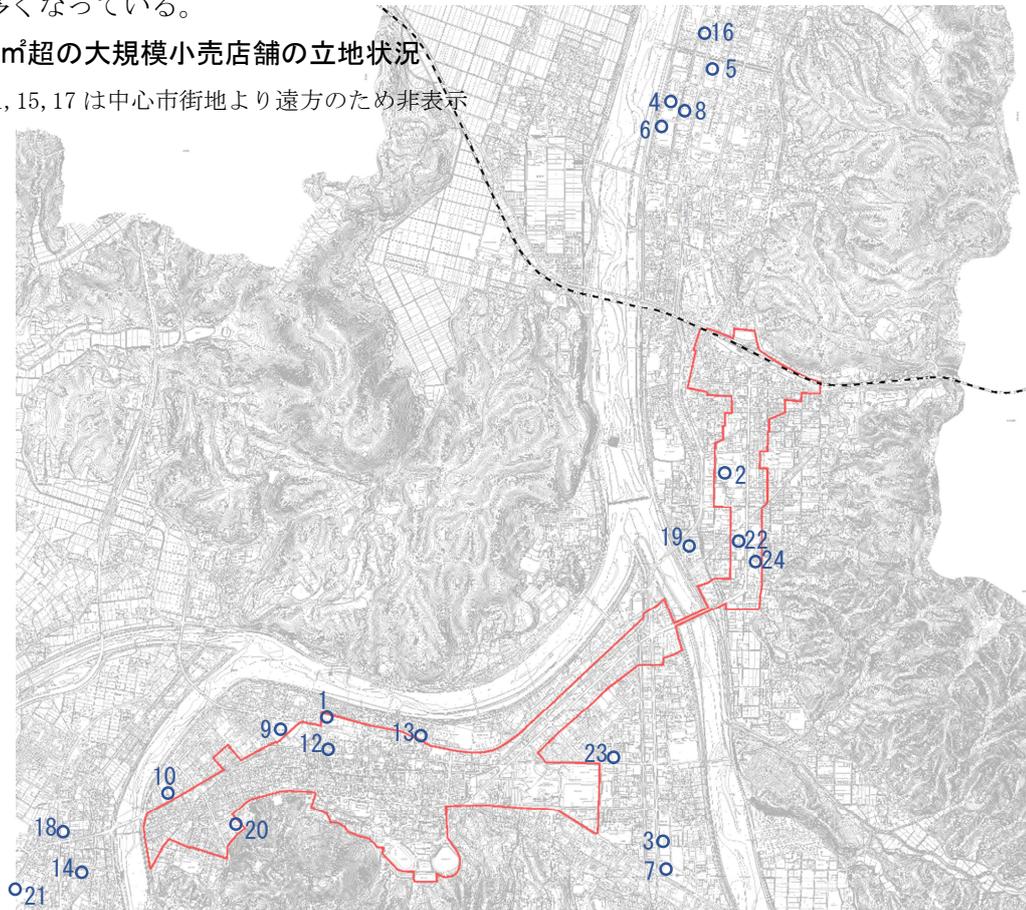
出典：倉吉市空き店舗調査

④大規模小売店舗

中心市街地及びその近接地には、食料品スーパーや家具店等、日用品販売の大規模小売店舗が多数立地している。特に1万㎡超の大型の生活食料品スーパーが立地していることで、他地域からの利用も多くなっている。

○1,000㎡超の大規模小売店舗の立地状況

※店舗11, 15, 17は中心市街地より遠方のため非表示



○倉吉市の大規模小売店舗一覧（※は中心市街地内に立地する店舗）

出典：大型小売店舗総覧

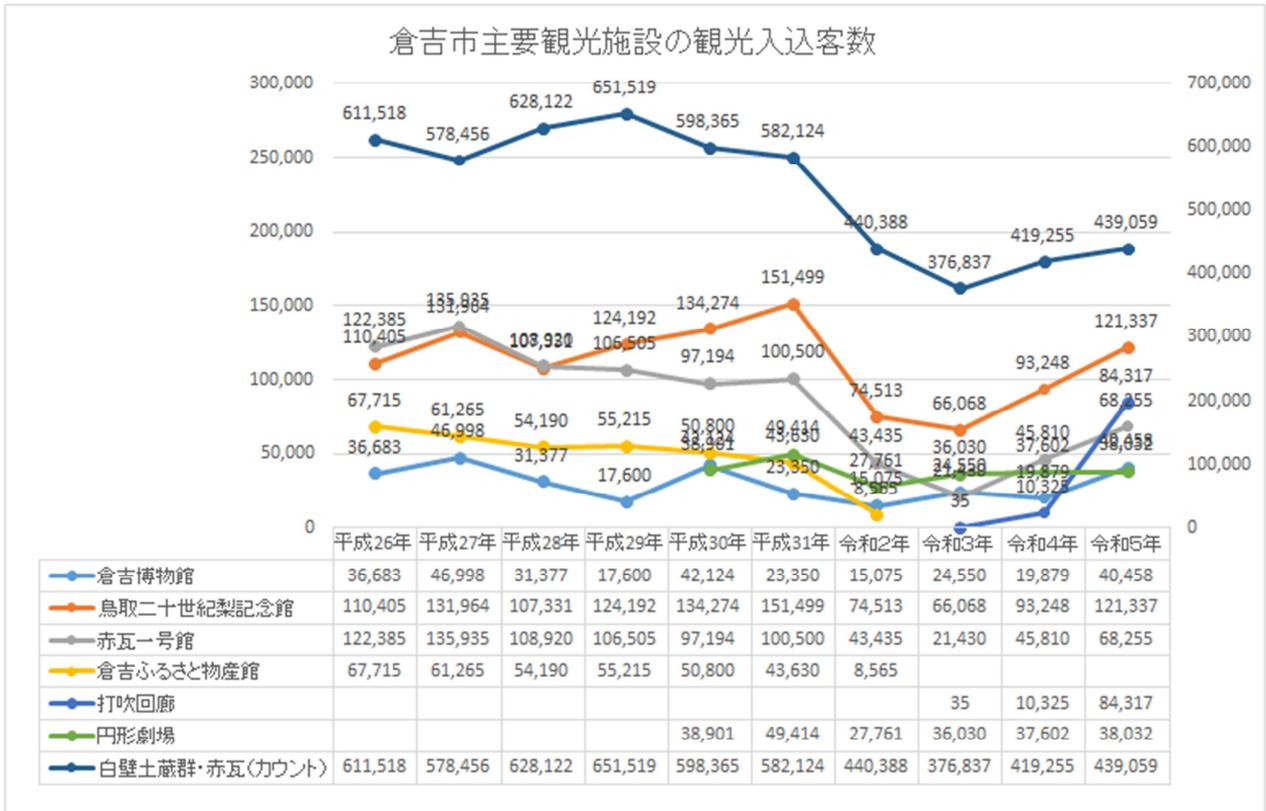
店舗名	住所	店舗面積	開設年月
1 マルワ倉吉（旧ダイエー）※	大正町 2-61-2	15,684 ㎡ ※延床面積	1983.10
2 倉吉ショッピングセンターパープルタウン※	山根 557-1	11,377 ㎡	1981.11
3 スーパーホームセンターいない 倉吉中央店本舗	下田中町 947-2	9,823 ㎡	1998.11
4 ホームプラザナフコ倉吉北店	河北町 128-1	4,994 ㎡	2011.12
5 東宝河北 PLAZA	福庭町 2-88	3,753 ㎡	1994.12
6 ラ・ムー倉吉店	福吉町 1365-1	2,847 ㎡	2011.04
7 スーパーホームセンターいない 倉吉中央店・園芸ペット館	米田町 2-54-1	2,211 ㎡	1998.11
8 100万満ポルト倉吉本店	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 丸合西倉吉店	生田 348-1	1,200 ㎡	1998.07
16 TSUTAYA 倉吉店	清谷町 2-47	1,184 ㎡	1999.04
17 ジュンテンドー西倉吉店	生田 350	1,063 ㎡	1993.11
18 ダイレックス西倉吉店	西倉吉町 19-5	1,727 ㎡	2017.04
19 ドラッグコスモス上井店	伊木 274	1,703 ㎡	2018.03
20 ザグザグ倉吉南店	鍛冶町 1-2971-2	1,313 ㎡	2020.09
21 ドラッグコスモス西倉吉店	秋臺 170-1	1,484 ㎡	2021.07
22 ドラッグストアウエルネス八屋店	八屋 195-1	1,202 ㎡	2021.10
23 ドラッグストアコスモス南昭和店	南昭和町 66	1,501 ㎡	2022.06
24 ザグザグ倉吉八屋店	八屋大通 159-1	1,434 ㎡	2022.07

○観光

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

■観光入込客数（単位：人）

注）空欄はデータ無し



出典：倉吉市による各施設へ調査

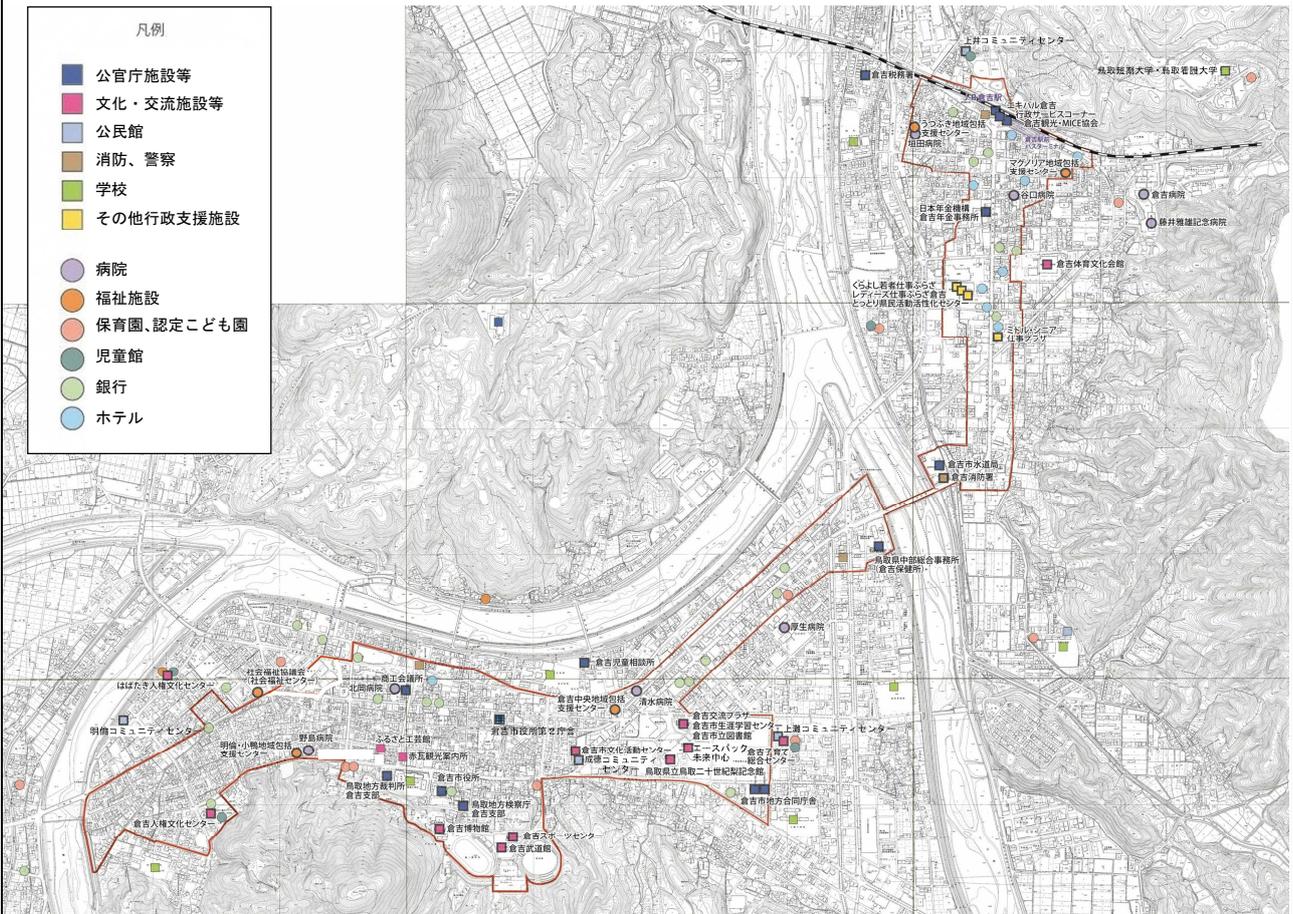
3) 都市機能

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。

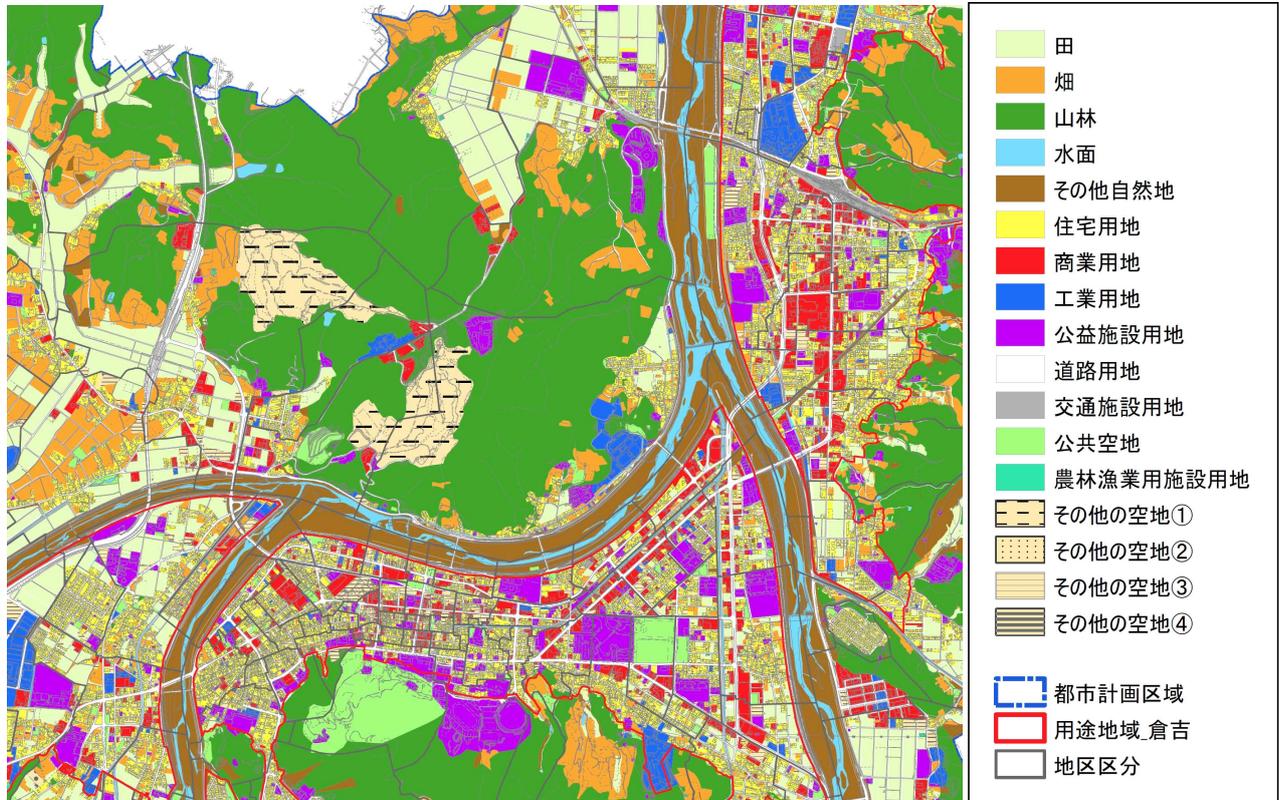
一方、打吹地区は長い歴史の中から発展し、市役所等の行政機関、文化・スポーツ施設等の公共公益施設が多数集積していることに加えて、伝統的建造物群等の歴史的な資源をいかした観光施設等が数多く集積しているなど、駅周辺地区とは異なる役割を果たしている。また令和2年1月には市役所第2庁舎が同地区内に新たに整備されるなど活動の継続化が図られている。

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

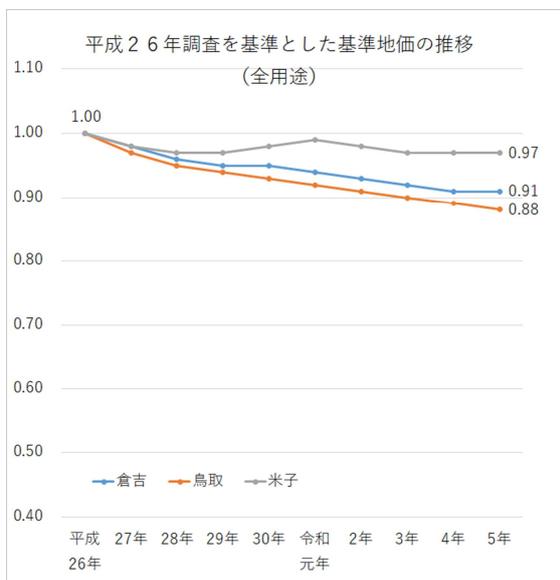
駅周辺地区は、倉吉駅を起点として、主要幹線道路沿道に商業施設が集積し、その周りに住宅用地が広がっている。打吹地区は市役所をはじめとした公共施設が多く集積しており、昔ながらの商業用地と住宅用地が混在している。敷地規模と建物規模については、打吹地区は敷地割・建物規模が小さいのに対して、駅周辺地区及び上灘地区は敷地規模と建物規模が大きい。



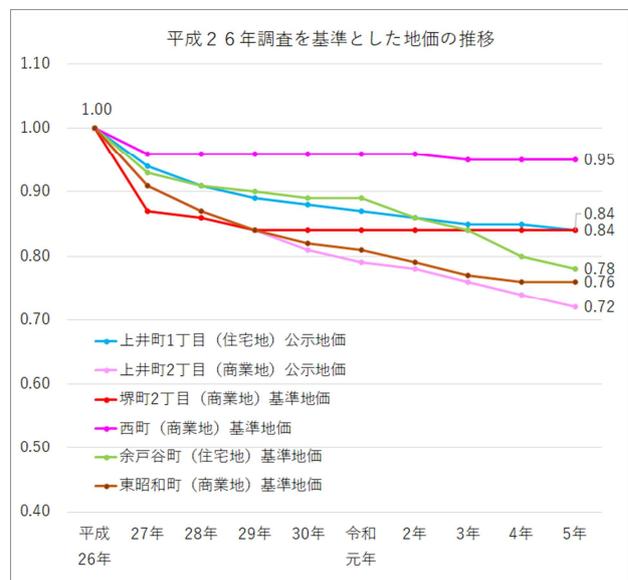
出典：令和元年度鳥取県都市計画基礎調査（土地利用現況図）

○地価

鳥取県調査による地価の推移をみると、平成26年を基準にして、米子市は概ね横ばいとなっている。一方、倉吉市、鳥取市は右肩下がりの減少が続き、令和5年には平成26年の約9割まで低下している。平成26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7割まで下がっている地点もあり、下落幅が大きい。



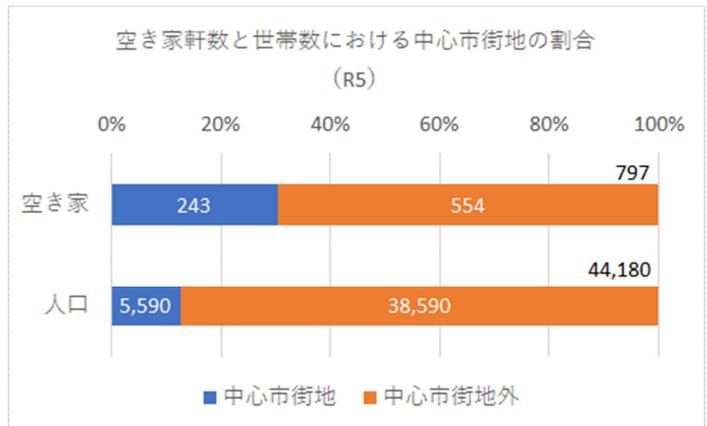
出典：各年 標準地価



出典：各年 標準地価および公示地価

○空き家の立地状況

令和6年1月末時点では、倉吉市の空き家は797戸となっており、その約30%の243戸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（44,180人）に対する中心市街地の人口（5,590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。

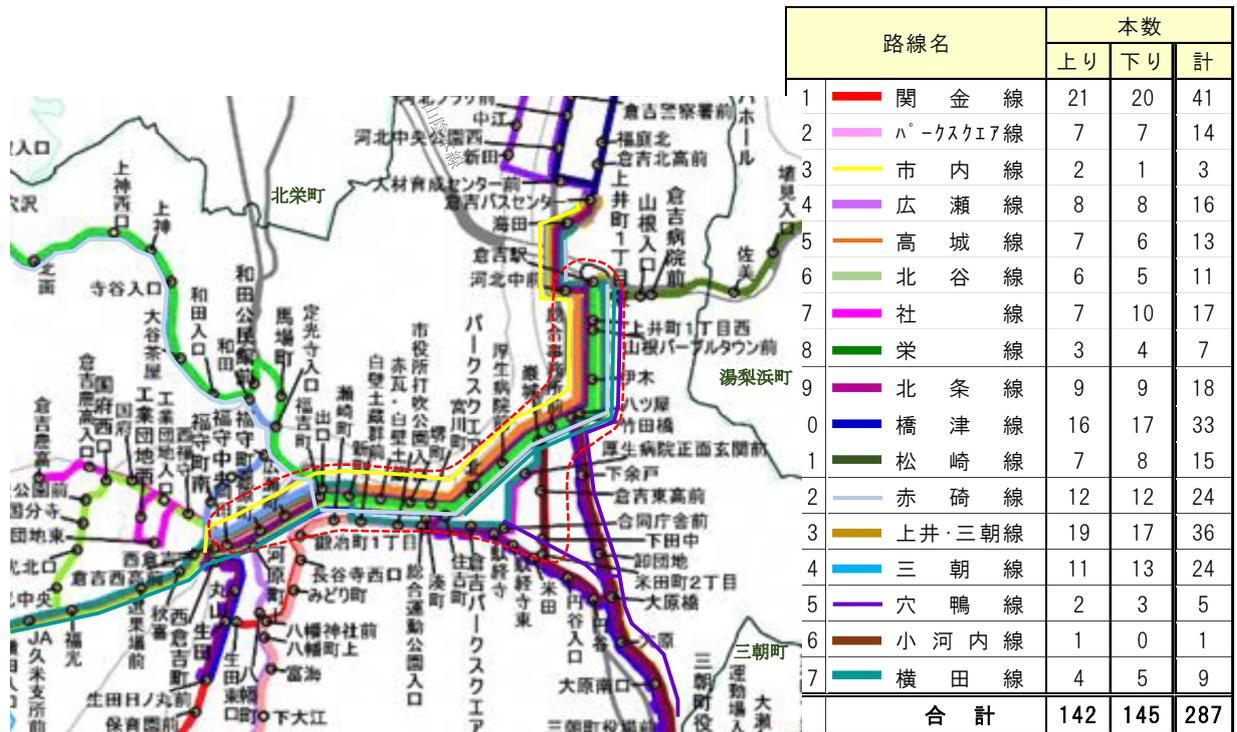


出典：倉吉市空き家調査、住民基本台帳（R6年1月末現在）

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290本のバスが運行されており、自動車利用が移動の中心を占める倉吉市においても、交通手段としてバス交通が一定の役割を果たしている。



出典：日交及び日ノ丸バス時刻表（平日）より集計

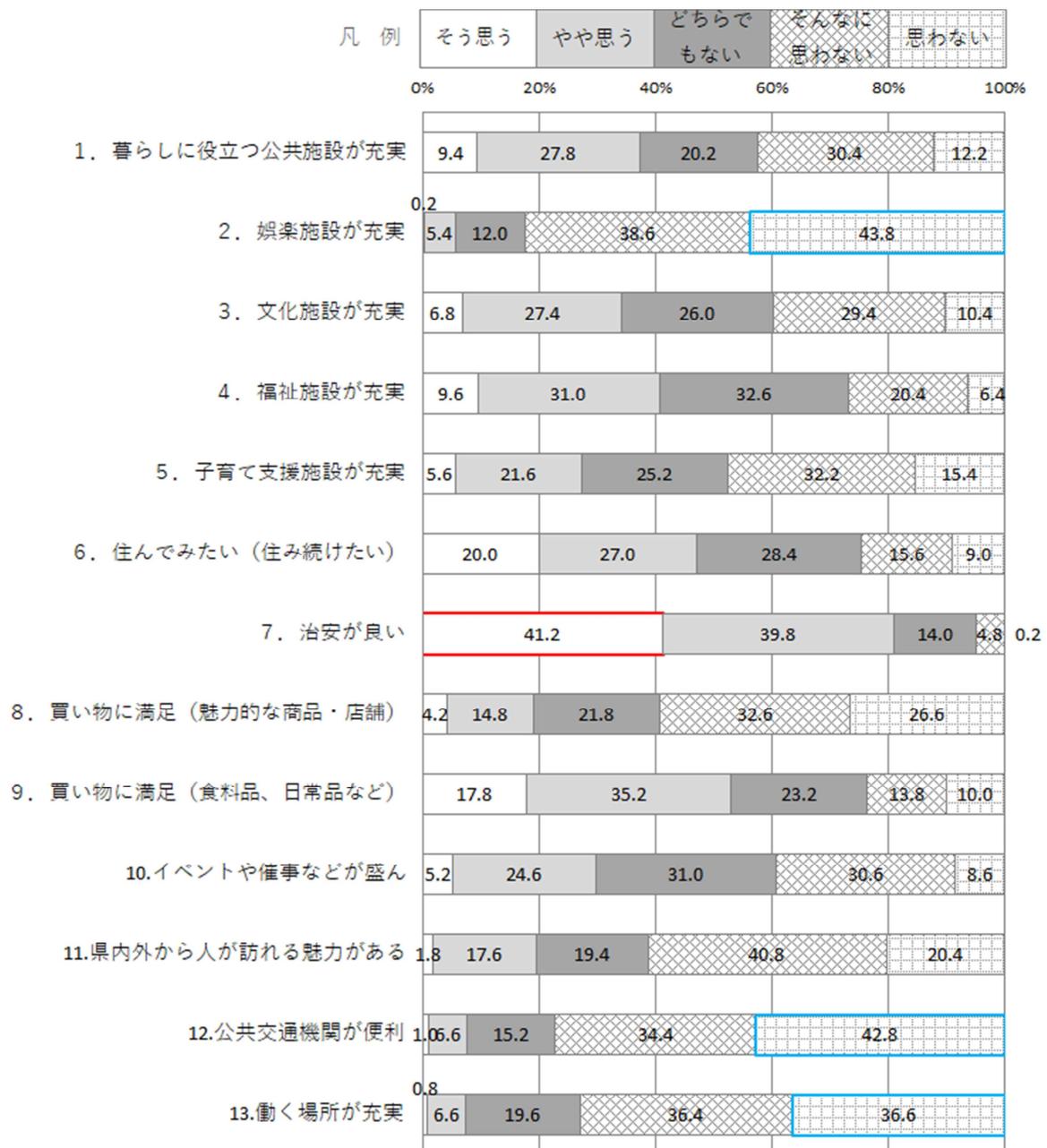
(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

①中心市街地に関するアンケート（令和6年7～8月実施、対象約2,700人、回答500人）

令和6年7月～8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」という印象が強い。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。

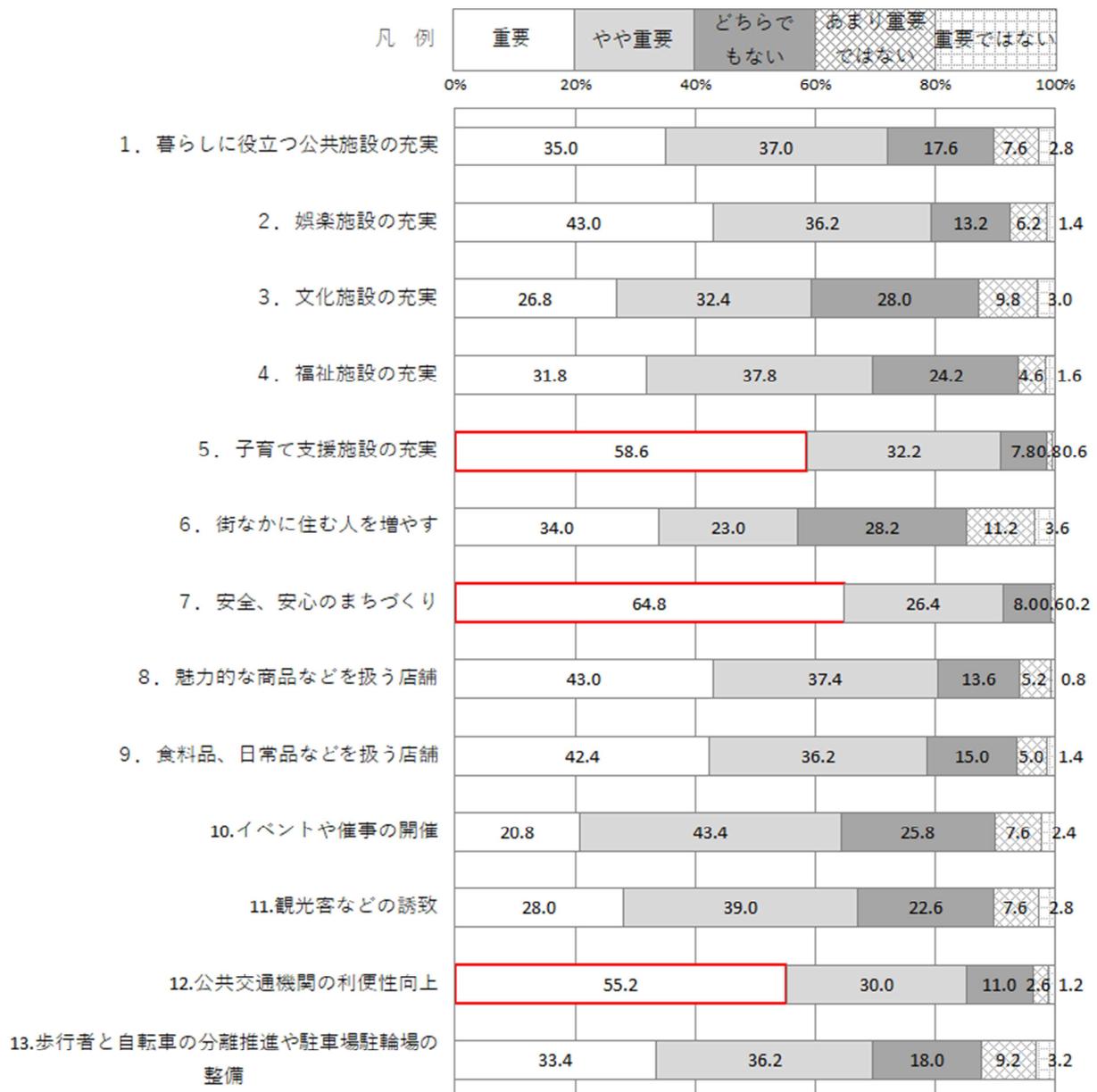
今後、中心市街地を活性化するためには、「子育て支援施設の充実」、「安全・安心のまちづくり」「公共交通機関の利便性向上」が重要であるという意見が特に多く、便利であり、かつ、住む人の安全・安心が感じられる環境づくりの必要性が示された。

《現在の中心市街地の状況についての印象》



出典：令和6年倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査

《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》

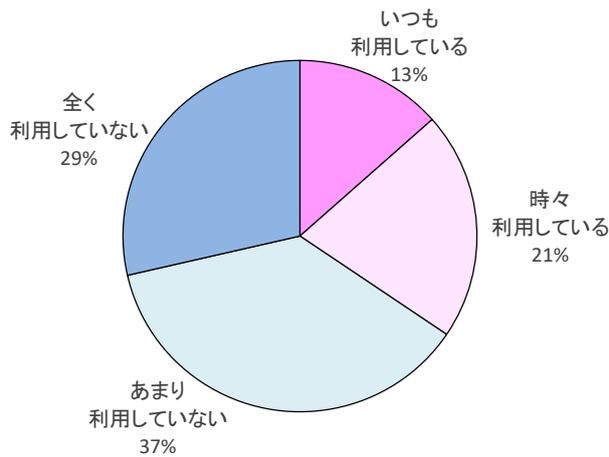


出典：令和6年倉吉市中心市街地活性化に関するアンケート調査

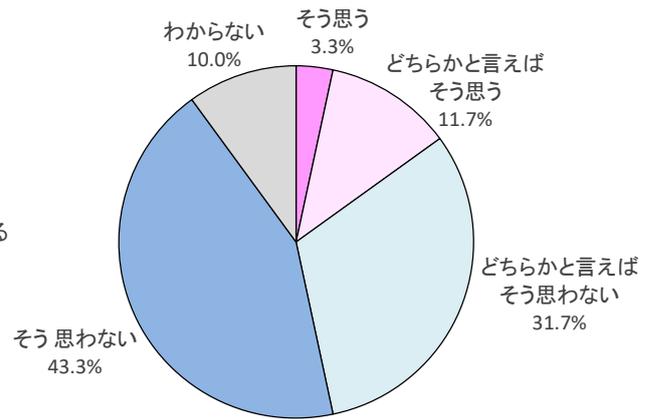
②令和5年度倉吉市民意識調査（令和5年4月～6月、対象約2,500人、回答957人）

令和5年4月～6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、35%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、75%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：令和5（2023）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5年6月8日に、鳥取看護大学・鳥取短期大学の学生29名と市長が意見交換を行いました。学生からは「大学帰りに駅周辺で楽しめる場所、無料で勉強できる場所がほしい」「バスやJRでICカードが使えるようにしてほしい」という意見があった。また、就職に関する話題では、「リモートで旗ら得る環境を整えば、都会の企業でも倉吉で働ける魅力になるのでは」「職場の風通しや雰囲気の良さが就職先の決め手になる」という意見があった。
- ・令和6年2月11日に、倉吉市に移住された方々と市長が意見交換を行いました。参加者からは、「ある程度長期期間で滞在し、地域や偉業と交流ができるお試し住宅のプランがあってもいいのでは」「倉吉で暮らす外国の方のために、外国語対応の情報発信の強化を」「倉吉を活気づけたいと思っている移住者がもっと意見交換できる機会を」といった意見があった。

④関係機関からの要望・提言

（倉吉商工会議所から意見を頂く予定）

（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。

令和2年3月には、2期計画の認定を受け、「みんなが進める復興と福高～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～」をテーマに、「①みんなで積極的に住みたくなる暮らしの賑わい再生を目指すまち」「②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」「③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」の方針のもと、中心市街地の活性化に向けた取組の更なる推進を図ってきた。

第2期計画の主要事業と進捗状況は以下のとおりである。

- ・小川家整備活用事業では、令和3年11月3日に庭園「環翠園」が一般公開され、新たな賑わいの創出が期待されたが、新型コロナウイルス感染予防のため受入を週末に限定するとともに事前予約制としており入館者数が伸びてきていない状況である。
- ・倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業では、小川家住宅及び高多家住宅の建物調査及び宿泊事業に向けての基本設計を終えており、令和7年5月より改修工事に着手した。令和8年春のグランドオープンを目指し、オープン後を見定めた観光コンテンツの造成を検討する。
- ・第1期計画時に整備した施設を活用する打吹回廊活用事業及び円形劇場くらしフィギュアミュージアム活用事業では、新型コロナウイルス感染症の影響によりイベントが実施出来なかったり、県外からの観光客はもとより、県内・市内からの来訪も途絶えたりと、思うような活用が出来なかった。令和5年5月からは新型コロナウイルス感染症が第5類感染症へ移行され、誘客イベント等の実施が出来るようになり、観光客は徐々に回復している状況にある。
- ・パークスクエア・バス通り沿い線地区暮らし・にぎわい再生事業では、新設する鳥取県立美術館に併設する各種交流イベント等に活用できるホールやギャラリーの整備が進んでおり、令和7年3月に開館予定となっている。

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
みんな積極的に住みたくなる暮らしの賑わい再生を目指すまち	目標① みんな積極的に住みたくなる暮らしの賑わい再生を目指すまち	中心市街地全体の人口の社会増減(人)	△177人 (H26-R1)	±0人 (R2-7)	△25人 (R2-6)	未達成
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	目標② 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	中心市街地における観光入込客数(人)	383,300人 (H30)	421,400人 (R6)	304,985人 (R5)	未達成
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	目標③ 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創業事業所数(件/年)	平均6.8件/年 (H27-30)	平均10件/年 (R2-R6)	平均10.5件/年 (R2-R5)	達成

■2期計画の個別事業の進捗状況（令和6年度末見込）

事業分類	事業番号	みんなで積極的に住みたく暮らしの再生を目指すまち	歴史的資源とポータルチャームを活かすおもしろい向上を目指すまち	多種多様なビジネスが活性化し地域の発展を目指すまち	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	●			市道住吉町円谷町線歩道改修事業	倉吉市	実施中
	3		●		歴史的景観整備事業	倉吉市、建物所有者	実施中
	4	●			駅北通り線整備事業	鳥取県	実施中
	5	●			うつぶき散歩道線整備事業	倉吉市	未着手・未実施
	6		●		観光駐車場維持活用事業	倉吉市	実施中
	7		●		「鳥取県立美術館から白壁土蔵群・赤瓦・明倫エリアまでの回遊策」調査検討事業	倉吉市	実施中
都市福利施設の整備	8	●			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	完了
	9		●		倉吉未来中心周辺環境整備事業	倉吉市	完了
	10	●			打吹公園整備事業	倉吉市	実施中
	11		●		県指定文化財維持管理事業	県指定文化財保有者	実施中
	12		●		鳥取県立美術館整備推進事業	鳥取県	完了
	13	●			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
居住環境の向上	14	●			住民運営のサロン事業	倉吉市	実施中
	15	●			介護保険地域支援事業（介護予防教室、認知症予防教室など）	倉吉市	実施中
	16	●			リノベーション居住推進事業	倉吉市	実施中
	17	●			放課後児童クラブ運営	倉吉市	実施中
	18	●			くらしよし居住環境整備事業	民間事業者	未着手・未実施
	19	●			既存ストック活用居住推進地域連携事業	民間事業者、倉吉市	未着手・未実施
経済活力の向上	20		●		倉吉打吹まつり	倉吉打吹まつり実行委員会	実施中
	21		●		倉吉ばえん祭	倉吉ばえん祭実行委員会	実施中

経済活力の 向上	22		●		倉吉春まつり	倉吉春まつり振興会	実施中
	23	●			くらよし女子駅伝	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
	24		●		倉吉博物館特別展ほか展示会	倉吉市	実施中
	25		●		倉吉天女音楽祭	倉吉天女音楽祭実行委員会	実施中
	26			●	地域の暮らしを支える商店街づくり事業	倉吉市	実施中
	27		●		倉吉ひなビタ♪応援団加盟店連携おもてなし事業	倉吉ひなビタ♪応援団	実施中
	28			●	倉吉市中心市街地活性化協議会運営事業	倉吉商工会議所	実施中
	29			●	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
	30			●	「倉吉銀座商店街振興組合活動拠点整備事業」調査研究事業	倉吉銀座商店街振興組合	未着手・未実施
	31			●	倉吉銀座商店街振興組合活動拠点整備事業	倉吉銀座商店街振興組合	未着手・未実施
	32			●	倉吉駅周辺チャレンジショップ整備事業	上井商工連盟、倉吉市中心市街地活性化協議会	未着手・未実施
	33			●	「地域住民学生向け商業複合施設整備事業」調査研究事業	(株)アナログ	未着手・未実施
	34			●	地域住民学生向け商業複合施設整備事業	(株)アナログ	未着手・未実施
	35			●	古民家リノベーション事業（クラフトビール製造販売）	倉吉ビール(株)	完了
	36		●		SUN×IN 未来ウォーク	NPO 法人未来	実施中
	37		●		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
38		●		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	
39		●		ひいな祭りくらよし	倉吉ライオンズクラブ	実施中	

経済活力の 向上	40		●		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
	41		●		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
	42		●		河原町地蔵盆祭り	河原町地蔵祭り実行委員会	実施中
	43		●		かっさま祭	かっさま夏祭実行委員会	実施中
	44		●		せいとく祭	成徳地区振興協議会	実施中
	45		●		長谷の観音市	長谷の観音市実行委員会	実施中
	46	●			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
	47			●	地域産業活性化推進事業	倉吉市	未着手・未実施
	48			●	倉吉市制度融資事業	倉吉市	実施中
	49		●		ポップカルチャーによる観光客等誘致促進事業	倉吉市	実施中
	50		●		観光音声ガイドサービス	倉吉市	完了
	51			●	倉吉銀座春まつり	倉吉銀座商店街振興組合	実施中
	52			●	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
	53		●		「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
	54		●		倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業	(株)赤瓦、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
	55		●		小川家整備活用事業	小川記念館財団	実施中
	56		●		倉吉淀屋活用事業	倉吉市	実施中
	57		●		円形劇場くらよしフィギュアミュージアム活用事業	(株)円形劇場、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中
58		●		打吹回廊活用事業	(株)打吹回廊、倉吉市中心市街地活性化協議会	実施中	

	59		●		まちなか観光促進事業	倉吉市、倉吉観光MICE協会	実施中
	60			●	既存ストック活用起業推進地域連携事業	(株)打吹回廊、倉吉銀座商店街振興組合	未着手・未実施
公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進	61	●			夕夜間時間帯のバス運行事業	バス事業者	実施中
	62	●			地域公共交通確保維持改善事業	バス事業者	実施中
	63	●			倉吉花回廊構想推進事業	上灘地区振興協議会	未着手・未実施
	64	●			広域路線バス路線維持事業	バス事業者	実施中
	65	●			生活交通路線維持対策事業	バス事業者	実施中

(5) 中心市街地活性化の課題

第1期及び第2期中心市街地活性化基本計画の取り組みが実施され、9年5ヶ月が経過した。中心市街地活性化に資する各種施設整備やソフト事業を実施したものの、平成28年の鳥取県中部地震及び令和2年初旬から発生した新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、中止や延期となった事業もあり、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 人口減少及びコミュニティの衰退

生産年齢人口の減少により、今後地域経済の活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。また、高齢化率の上昇による、地域の共助機能・防災力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対策が必要である。

課題2 観光来街者数の伸び悩み

新型コロナウイルス感染症による大きな打撃を受け、観光等による来訪者も伸び悩む傾向にある。また、依然として、日帰り観光客や他地域に宿泊した立ち寄り旅行客が多く、市内の滞在時間が短いため観光消費額の増大に繋がっていない。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とともに、中心市街地における宿泊者数の増加や周遊性の向上に向けた対策を講じ、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 地域の担い手となる新規創業者数の確保

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、空き家・空き店舗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

美術館のある新たなまちの市街地活性

～歴史とアートを巡る賑わい創出～

鳥取県立美術館の開館を契機に、多彩な芸術と倉吉市固有の歴史・文化を巡り、体感するまちづくりを目指し、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、人が周遊・滞在し、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、暮らしよい活気と賑わいのある中心市街地。

②活性化の基本的な方針

i) 積極的に住みたくなる暮らしの賑わい再生を目指すまち

生活環境の整備、新たな居住スタイルを楽しめる移住定住支援、多様な主体が支え合う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) 歴史的資源とアートを活かし観光機能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、ゆっくりと周遊・滞在し、倉吉ならではの歴史的資源や生活文化、芸術を体験し、楽しめる環境を整備し、インバウンドを含めた観光入込客数や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・継承を図るとともに、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。