

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

■目標１：積極的に住みたく暮らしたるの賑わい再生を目指す

【取組の方向性】

- 買い物や医療など日常生活を支える機能の導入・誘導や質の高い生活サービスの提供
- 若い世代の感覚にも適応した新しい居住の場の整備・提供
- 多様な人々が居心地よく時間を過ごせる環境づくり
- バリアフリーやユニバーサルデザインの推進、公共交通の利便性、快適性の向上

【内容】

倉吉においても、人口減少と高齢化が進展し、日常的な買い物やサービスを受けられる商業施設等の郊外化が進んできている。今後さらに進展する超高齢社会を見据え、倉吉市の活力を維持・向上させていく上で、中心市街地において、多様な世代の人々にとって暮らしやすい環境を整備することが極めて重要である。

このため、既存商業施設の再活性化などを含め、徒歩等によっても日常的な買い物ができる環境の充実や、医院・診療所などの日常生活を支える医療機能の充実など、生活に必要な機能の導入・誘導を進め、多様な世代の人々にとって住みやすい、質の高い生活サービスを提供できる環境を整備する。歴史的な市街地においては、空き家等のストックを有効に活用して、昔の建物の雰囲気を楽しみながら住まうことができる住宅等へのリノベーション等を支援することにより、ＵターンやＩターンを志向する若い世代の感覚にも適応した新しい居住の場を提供する。また、空き家・空き店舗に関する様々なニーズにワンストップで対応するため、分野横断的な専門家で構成される空き家活用サポートセンターを開設し、空き家・空き店舗の利活用を促進する。併せて、鳥取県立美術館の併設されたコミュニティスペース等の充実により、多様な世代・境遇の人々が居心地よく、快適に時間を過ごせる環境づくりを行うことにより、消費と交流を促す。

また、中心市街地内の交通対策、歩行者対策として、既にバリアフリー化されている観光施設（打吹回廊等）や公共施設（倉吉市役所第２庁舎）と一体となったバリアフリーやユニバーサルデザインを推進していくとともに、駅周辺地区と打吹地区とを連絡する公共交通バスの利便性、快適性の維持・向上を図るなど、誰もが安心して中心市街地を訪れ、移動できる環境を整える。

■目標２：歴史的資源とアートを活かし観光機能の向上を目指す

【取組の方向性】

- 伝統的建造物群の利活用や歴史的・文化的な資源の発掘による観光地としての魅力向上
- 鳥取県立美術館の開館を契機とした観光振興や観光ビジネスの拡大
- フィギュア、デジタルコンテンツといった次世代型観光資源の有効活用による持続的発展を図る観光地化
- 体験型観光ニーズに対応したプログラムの提供、倉吉の環境を生かした滞在型観光の推進
- 歴史的な市街地の歩行環境や交通手段の確保等、周遊滞在型の観光を行いやすい環境整備

【内容】

倉吉では、これまで打吹地区を中心に、赤瓦白壁土蔵群等の伝統的な歴史的建造物の蓄積を生か

した、歴史や文化の香る観光振興の取り組みを行い、成果を挙げてきた。地域経済が右肩あがりではない中、倉吉の活力を維持し、向上を図っていくためには、インバウンドを含めた交流人口の拡大を図る必要がある。従来の取り組みを土台として、歴史と文化によるまちづくりを草の根のように張り巡らし、掘り起し、発展させていくことにより、地域経済の活性化につながる観光・交流拠点の形成を図る。

このため、伝統的建造物群を観光・交流の拠点として利活用し、空き家・空き店舗の活用やリノベーションによる新たな集客施設を整備するとともに、潜在的な歴史的・文化的資源を発掘し、新たな視点や手法により観光資源として活用することで、一層の魅力の向上を図る。また、鳥取県立美術館の開館を契機とした観光サービスやイベント等に取り組むことで、観光振興と観光ビジネスの拡大を図る。また、体験型の観光ニーズへと対応するための多様なプログラムの提供と町家等を活用した宿泊機能の充実など、倉吉の環境を生かした滞在型観光を進め、あわせて、歴史的な市街地の歩行環境の整備（屋外ベンチや公衆用 Wi-Fi の整備等）、各観光拠点を結ぶループバスやグリーンモビリティなどの移動手段の確保、パンフレットや観光案内標識等の多言語化を進めていくことにより、外国人観光客を含めた、周遊滞在型の観光を行いやすい環境を整備する。

また、市内に国内唯一の工場を持つ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」が制作するフィギュアや、倉吉市が舞台とされるコナミデジタルエンタプライズによる「ひなビタ♪」といったデジタルコンテンツを積極的に活用するため、地域住民主体で整備された円形劇場くらよしフィギュアミュージアムなどの観光施設と連携することで活性化を図っていく。

あわせて、地域に立地する大学等の教育・研究機関等の知的な資源、人材の集積を生かし、市民の文化活動や生涯教育の場としての中心市街地の機能を充実させることにより、周辺地域からも日常的に人が訪れるまちとしていく。

■目標3：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

【取組の方向性】

- 小規模でも高付加価値な企業の誘致や起業の支援
- 話題性、メッセージ性、影響力のある専門家などに対する活動の場の整備・提供
- サテライトオフィス誘致を促進することによる若者等の定着や多様な人材の活躍

【内容】

倉吉の駅周辺地区、打吹地区には、市内の事業所の多くが集積し、従業者もその多くが就業している。特に、駅周辺地区については「宿泊・飲食サービス業」「情報通信業」「金融業」のほとんどの事業所が集積しており、打吹地区では「卸売・小売業」や「生活関連サービス業」「宿泊業・飲食サービス業」が多く集積している。二つの拠点は、それぞれの特性を有しながら、経済産業活動面において倉吉市の中心として機能しており、今後も、社会全体の産業構造の変化に適応しながら維持・発展していく役割が求められている。

このため、既存の業種の健全な維持を図るとともに、小規模でも高付加価値な事業活動を行う企業の誘致や、新たな成長・雇用の源泉となる起業の支援・促進を図ることにより、時代の流れを作っていく企業や、新たな働き方を求める人など、産業・経済活動を担うプレイヤーを積極的に招き寄せ、地域型の事業振興を図る。

また、鳥取県立美術館の開館を契機に、アーティスト、クリエイター、デザイナーといった、話

題性やメッセージ性、影響力のある専門家等についても、活動の場（アトリエや創作活動の場等）を整備・提供するなど、積極的にその誘致に取り組んでいく。

さらに、若い世代や女性が希望する分野の企業等のサテライトオフィス誘致を促進することによって、若者等の定着や多様な人材の活躍を図る。

（２）計画期間の考え方

本計画の期間は、主要な事業の実施とその効果の発現を考慮し、令和 7 年 4 月から令和 12 年 3 月までの 5 年間とする。

（３）目標指標と数値

○基本的な方針及び目標

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
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	目標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	中心市街地全体の人口の社会増減（人）	△25 人 (R2-R6)	+90 人 (R8-R12)
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	目標② 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	中心市街地における観光入込客数（人）	866,300 人 (R5)	1,280,000 人 (R11)
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 10.5 件／年 (R2～R5)	平均 15 件／年 (R7-R12)

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

①目標設定の考え方

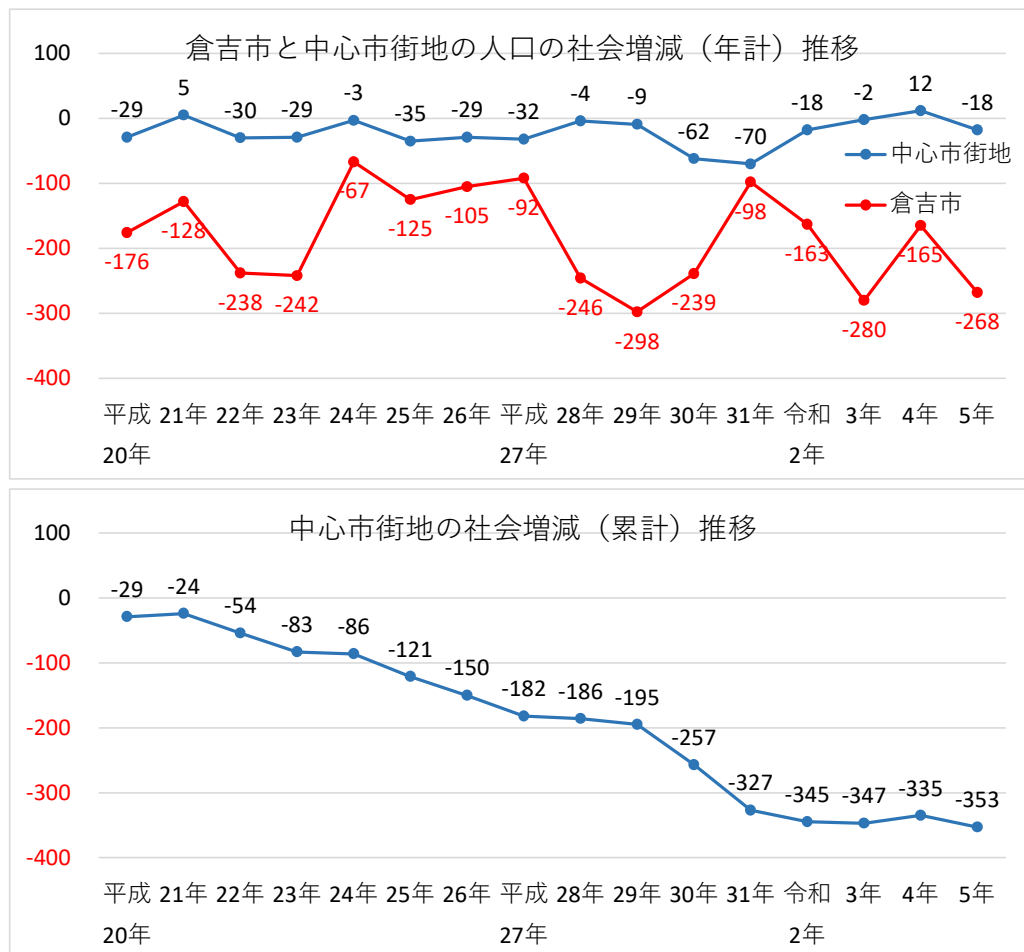
中心市街地の生活環境がどの程度向上しているのか、また居住環境がどの程度魅力的になっているのかを把握するための指標として、中心市街地の居住人口の社会増減を把握し、目標値を設定することとする。

この目標では、暮らしやすい生活環境や質の高い居住機能の整備などにより、多様な人が快適に暮らすことのできるまちを目指しているため、新たな居住環境の提供や生活サポート機能の質を高める事業の実施が、今現在暮らす人の満足度の向上だけでなく、移住者や定住者を増やすことへと繋がり、その成果が居住人口の社会増減となって現れると考え、中心市街地全体の居住人口の社会増減の累計を指標として設定することとする。

⇒**中心市街地全体の人口の社会増減**

②数値の動向

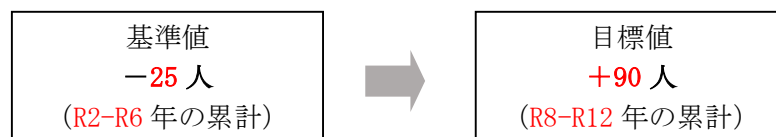
中心市街地の最近 10 年の期間での傾向を見ると、平成 30 年、平成 31 年の社会減が特に大きかったが、令和 2 年は社会増になるなど、年による偏差も大きい。中心市街地の社会増減を累計値としてみると、社会減の減り幅は抑えられているが、流出超が続く傾向が見られる。



出典：各年住民基本台帳（N-1 年 2 月～N 年 1 月の集計値）

③目標数値の設定

⇒令和 2 年から令和 6 年までを基準とし、令和 8 年から令和 12 年までは社会増減の累計を+90 人と設定する。



令和 2 年から令和 6 年までの社会増減の累計は△25 人と、従前に比べ減少が抑えられ、第 2 期計画での取組の成果が現れている。しかし、さらなる中心市街地活性化の取組を行わなければ、人口の流出超は続くと予想される。

これらを踏まえ、社会減に歯止めをかけるため、令和 2 年から令和 6 年までの累計の社会減△25 人を基準値とし、目標値は令和 8 年から令和 12 年までの累計の社会減を+90 人とする。

拠点的な生活・居住環境の整備、強化だけでなく、中心市街地の商業や業務活動の機能強化や拠点整備と併せて、生活環境の整備や居住環境の整備を面的に図ることにより、地区全体として暮らしやすいまちを形成し、居住空間としての快適性、魅力向上に繋げることができるよう、目標達成を目指すこととする。

④目標数値達成のための事業について

ア リノベーション等による居住推進

打吹地区をはじめとした中心市街地の空き家等をリノベーションし、住居として活用してもらうため、相談窓口の設置や住宅整備費用の助成などを通じて、Uターン、Iターン等による市外、県外からの若年層を中心とした移住を進め、中心市街地の居住者増を図る。

○リノベーションによる居住の推進につながる事業

- ・移住者を対象に住宅を整備する費用の助成等を行う「リノベーション居住進事業」
- ・行政、地権者、不動産事業者の共同により既存空き家の有効活用策を実施する「既存ストック活用居住推進地域連携事業」
- ・空き家・空き店舗に関する多様な問題をワンストップで相談を受けられる組織を整備し、空き家・空き店舗の利活用を促進する「空き家相談センター（仮）運営事業」（新規）

■増加の見込み

リノベーション居住推進事業 61人

※毎年5世帯程度のリノベーションを見込む

下記の通り、移住の実績から移住世帯の平均世帯人員を算出する

- ・令和元～5年度の5か年で移住定住者住宅取得支援補助金を利用した実績：37世帯、91人
⇒ 移住世帯の平均世帯人員：2.46人/世帯
- ・5世帯 × 2.46人 × 5年 = 61人

イ 高齢者に対応した住宅等の整備

中心市街地にある旧工場跡地において、くらしよし居住環境整備事業を展開し、設備のとのった利便性の高い住宅の提供により居住者の増加を見込む。

○高齢者に対応した住宅等の整備につながる事業

- ・くらしよし居住環境整備事業

■増加の見込み

くらしよし居住環境整備事業 54人 ※第2期計画と算出方法は同じ

下記の通り、倉吉市と中心市街地の高齢人口の割合から、中心市街地外からの流入人口となる入居者数を算出する。

- ・倉吉市 高齢人口 (R6.1 住民基本台帳)：15,495人
- ・中心市街地 高齢人口 (R6.1 住民基本台帳)：2,144人 (倉吉市高齢人口の約13.8%)
- ・入居定員70人 × 入居率90%※ = 63人の入居者数を見込む
⇒入居者のうち、中心市街地以外からの入居者数は全体の約86.2%と見込む=54人
※事業希望者へのヒアリングによる

ウ 居住者を支援する事業の実施や生活サービスの充実

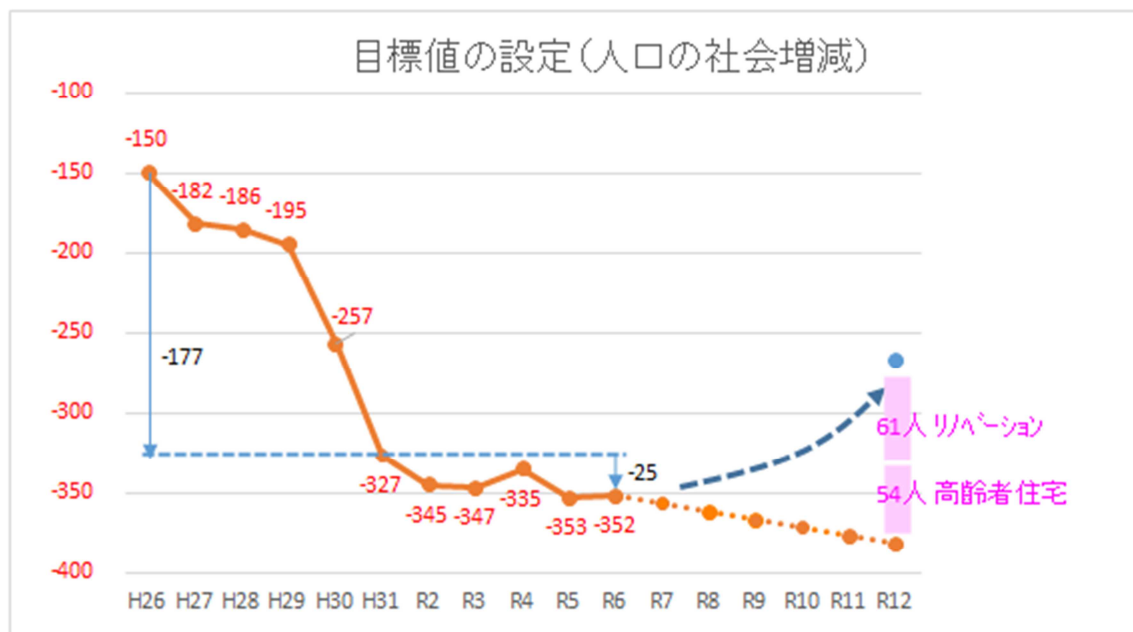
民間事業者等と協力しながら、多様な事業を実施することにより居住者の支援や生活サービスの充実を図る。

○居住者の支援や生活サービスの充実につながる事業

- ・鳥取県立美術環に併設のホールやギャラリー等を活用し、各種交流イベント等を行う「鳥取県立美術館活用事業」（新規）
- ・新たに設立されたまちづくり会社が実施する地域向けコミュニティイベントを行う「打吹回廊活用事業」

以上、ア、イ、ウの事業の実施等により、過去実績からの社会減の想定（△25）から、事業効果を積み上げて115人の増加を見込み、目標を達成する。

$$\begin{aligned} & -25 \text{ (過去実績から推測する減少)} + 115 \text{ (増加見込み)} \\ & = +90 \text{ (目標値：5年間の累計の社会増減+115)} \end{aligned}$$



2) 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

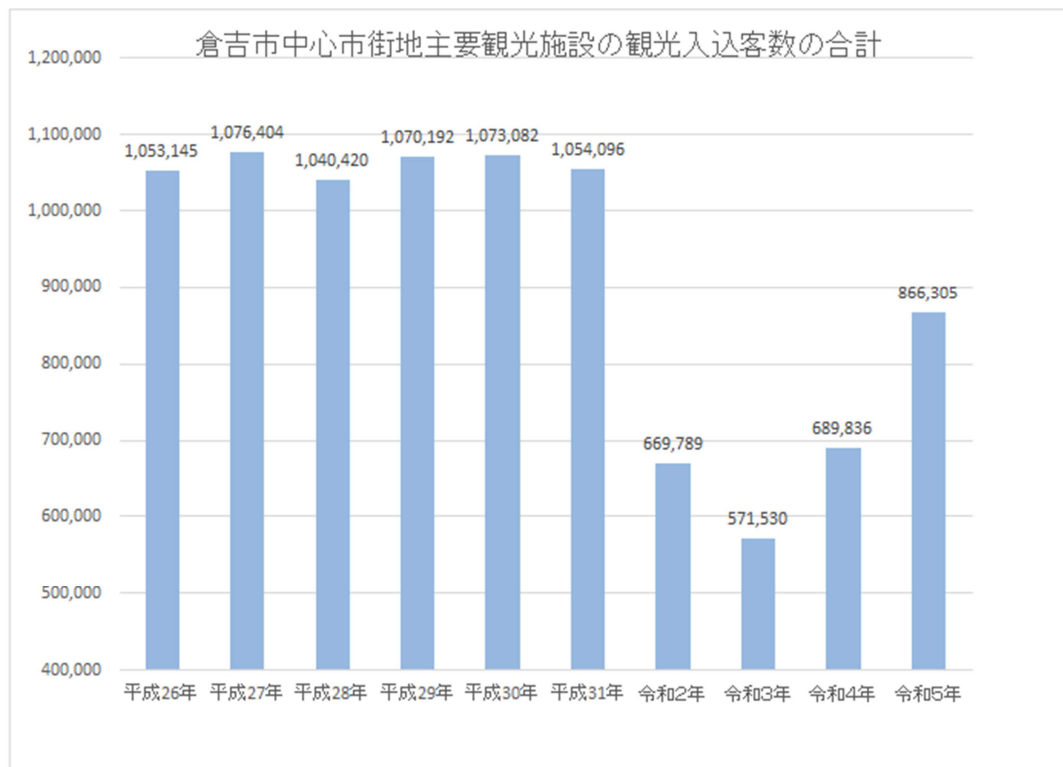
①目標設定の考え方

中心市街地に観光客などの訪問者がどの程度訪れるのか、また周遊し、滞在しているのかを把握するための指標として、中心市街地に立地する主要な観光施設を対象とした「入込客数」を把握し、目標値を設定することとする。中心市街地内の観光12施設（倉吉博物館、赤瓦一号館、倉吉ふるさと工芸館、鳥取二十世紀梨記念館、エキパル倉吉観光案内所、倉吉白壁土蔵群・赤瓦観光案内所、第53 第横綱琴櫻記念館、町屋清水庵、打吹回廊、円形劇場くらしフィギュアミュージアム、白壁土蔵群・赤瓦（カウント）、鳥取県立美術館）への入込客数をもってこれを把握する。

⇒ 中心市街地における観光入込客数

②数値の動向

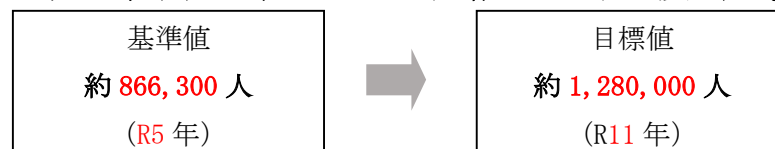
倉吉市中心市街地の主要観光施設（鳥取県立美術館を除く 11 施設）の入込客数については、近年は約 106 万人前後で増減を繰り返していたが、令和 2 年に新型コロナウイルス感染症の拡大により急激に減少した。その影響は令和 5 年度まで継続しており、コロナ禍以前までは回復していない状況にある。



出典：倉吉市による各施設への調査

③目標数値の設定

⇒令和 5 年を基準とし、令和 11 年には 41.3 万人増の 128 万人と設定する。

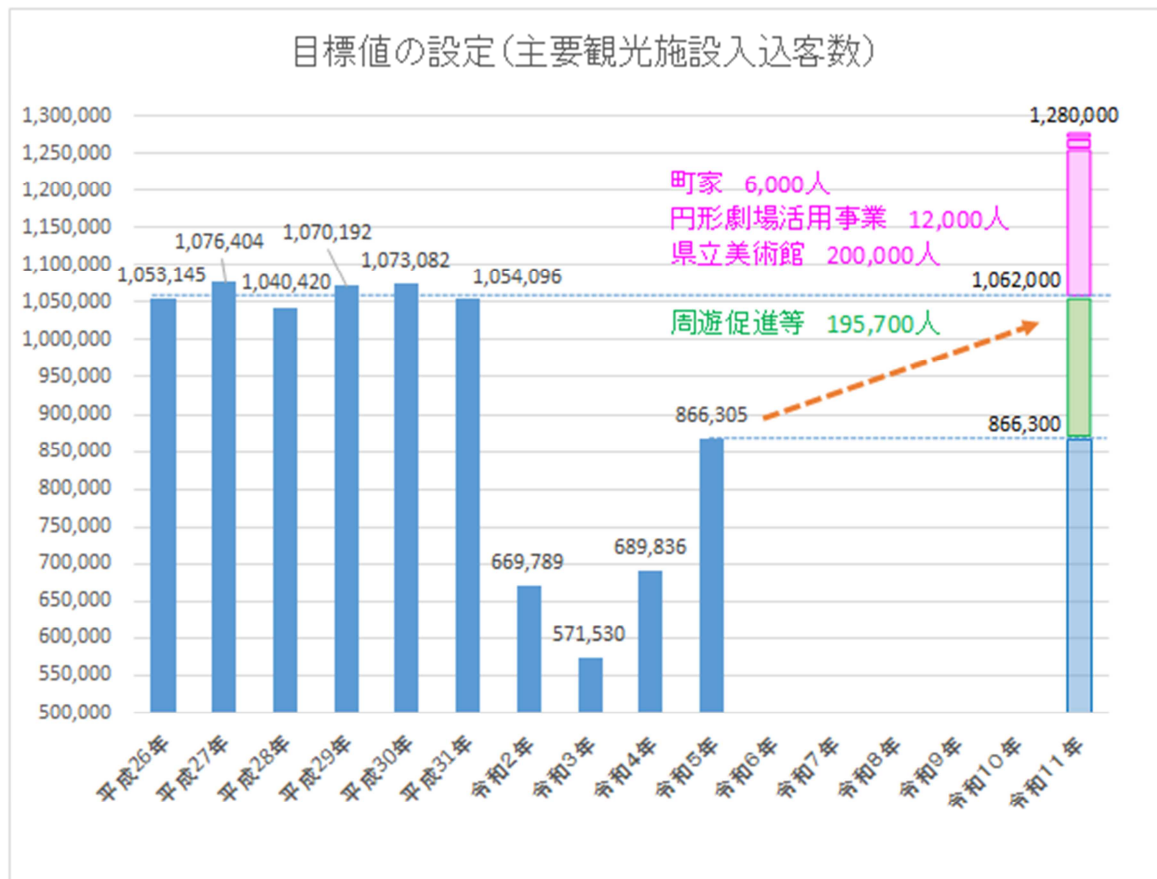


倉吉の主要な観光施設の入込客数を通じて、中心市街地への観光客の来訪状況の概略を把握することが可能である。

現状の主要観光施設（11 施設）の入込客数において、新型コロナウイルス感染症の拡大による影響を受ける前にあたる平成 31 年以前の観光入込客数の水準に戻すこととし、加えて、各種施策の展開により、約 128 万人を目標に設定する。

このため、今後は、新たに整備された主要観光施設（鳥取県立美術館：令和 7 年 3 月開館）により中心市街地の観光客を増加させると同時に、現状の各施設の魅力向上にも取り組む。ま

た、歴史的建造物群保存地区以外のエリアも含めて、倉吉の歴史的・文化的な市街地の資源をより広く捉え、観光の拠点づくりを進める。加えて、各観光施設を結ぶ新たな周遊モビリティの導入を進めることにより、観光エリアの周遊性も高め、観光等による滞在時間を増加させるような、観光地としての総合的な魅力を高める取り組みを行っていくことにより、目標達成を目指すこととする。



④目標数値達成のための事業について

ア 歴史的資源・建造物を活用した新たな観光施設の整備、既存施設の改修

中心市街地に位置する町家等の歴史的資源を活用し、宿泊拠点を整備することで、観光入込客の滞在時間を確保する。

倉吉に現存する歴史的資源や文化財である「倉吉淀屋」や「小川家」を活用した各種イベント開催事業を行う。

今後、倉吉市では、鳥取県や民間事業者等と協力しながら、多様な事業を実施することにより観光客のサービスの充実を図る。

○新たな観光客創出につながる事業

- ・民間事業者が実施する国内現存最古の円形校舎を活用し整備した商業施設を活用した各種イベントを実施する「円形劇場くらしフィギュアミュージアム活用事業」

- ・民間事業者が実施する未利用古民家を活用した宿泊施設整備「倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業」
- ・歴史的資源や文化財を活用した各種イベントを実施する「倉吉淀屋活用事業」、「小川家活用事業」

■増加の見込み

倉吉の歴史的資源を活用したまちなみ活性化事業 約 6,000 人

- ・小川家、高多家にそれぞれ宿泊施設として、11 部屋ずつ整備予定。
- ・主に 2 名の利用で、40%の利用率を想定とする。
- ・11 部屋 × 2 施設 × 2 人 × 365 日 × 40% = 6,424 人／年

円形劇場くらしフィギュアミュージアム活用事業 約 12,000 人

第 2 期で目標としていた年間 54,000 人の来場を達成するため、整備主体と中心市街地活性化協議会が連携することにより誘客を目指す。

- ・現在の入込客数（R5）：41,794 人
- ・第 2 期目標（年間 2.8%増を 5 年間）（H31）47,303 人 × (1.028)⁵ = 約 54,000 人
→ 54,000 - 41,794 = 12,206 人

イ 歴史的な街並みの整備など観光地としての環境整備・魅力向上の取り組み

今後、倉吉市では、民間事業者等と協力しながら、下記の様な事業を実施することにより観光地としての環境整備・魅力向上を図る。

○観光地としての環境整備・魅力向上につながる事業

- ・倉吉の観光を支えてきた既存の伝統的建築物群保存地区の修景事業の維持・更新に取り組む「歴史的景観整備事業」
- ・自家用車、観光バス等で来訪する観光客の利便性、快適性を向上する「観光駐車場整備事業」
- ・行政、観光協会、交通会社の共同により実施する「まちなか観光促進事業」
- ・鳥取県立美術環に併設のホールやギャラリー等を活用し、各種交流イベント等を行う「鳥取県立美術館活用事業」（新規・再掲）
- ・観光地点を接続するモビリティを導入し、エリア一体での観光客の周遊・滞在を促す「倉吉市周遊滞在型観光地モビリティ事業」（新規）

■増加の見込み

鳥取県立美術館への来館者 約 200,000 人

※鳥取県立美術館整備基本構想による利用見込み

観光エリア周遊促進ほか 約 193,700 人

これらの施策を前項の施設整備とあわせて実施していくことにより、観光地としての魅力が高まり、また倉吉を来訪するリピーターの増加につながることから、さらなる観光入込客数の増加が見込まれる。

以上、ア、イの事業の実施等により、41.3 万人の増加を見込み、目標を達成する。

$$866,300 \text{ 人（基準値）} + 413,700 \text{ 人（増加見込み）} \geq 1,280,000 \text{ 人}$$

3) 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

①目標設定の考え方

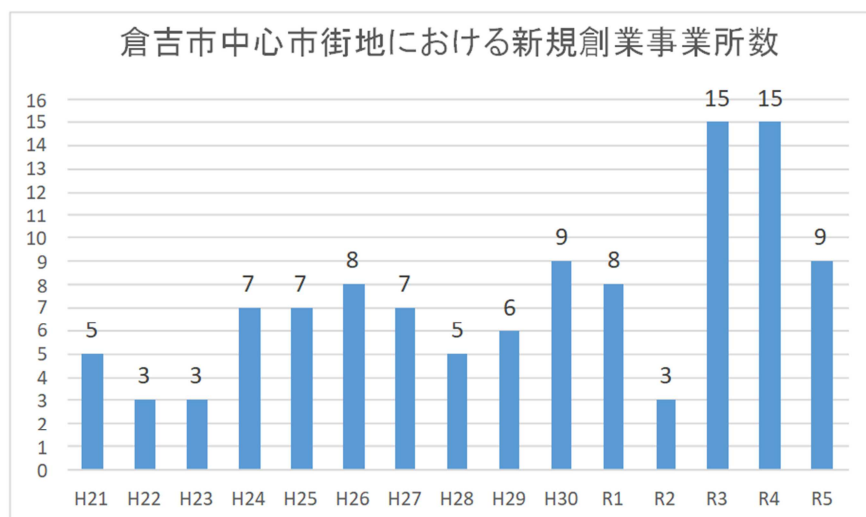
中心市街地において、新たな事業活動がどの程度生まれているのかを把握するための指標として、「中心市街地における創業事業所数」を把握し、目標値を設定することとする。

この目標では、既存業種の健全な維持に加え、倉吉の産業や経済をけん引していくことのできる新しい事業活動や新しい動き、流れを生み出し、産業・経済の視点から倉吉の独自性の確立や活性化を図ることを目指しているため、小規模でも高付加価値な企業の誘致や起業支援、またそれらの新しい流れや動きを生み出すことのできるプレイヤーを支援、誘致するための環境整備などの事業の実施が、新たな事業活動の創出や集積につながり、ひいては、既存業種の事業活動への刺激となり活性化につながるとともに、その過程で既存の空き店舗等の活用が推進されるものと見込まれる。これらの新たな事業活動の動きは、創業する事業所数の増加となって現れると考え、毎年経年で把握することのできる、商工会議所が把握している中心市街地における創業事業所数を指標として設定することとする。

⇒**中心市街地における創業事業所数**

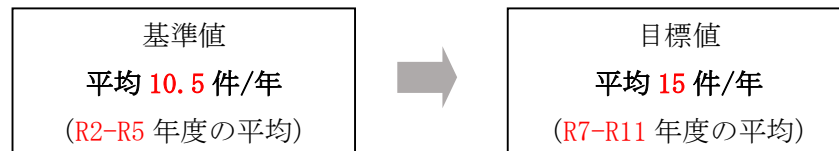
②数値の動向

中心市街地における創業事業所数は、件数のばらつきはあるものの増加傾向にあり、平成 21 年度から平成 25 年度の 5 年間で創業件数の平均は 5 件/年であったが、令和元年度から令和 5 年度の 5 年間で平均は 10 件/年であった。



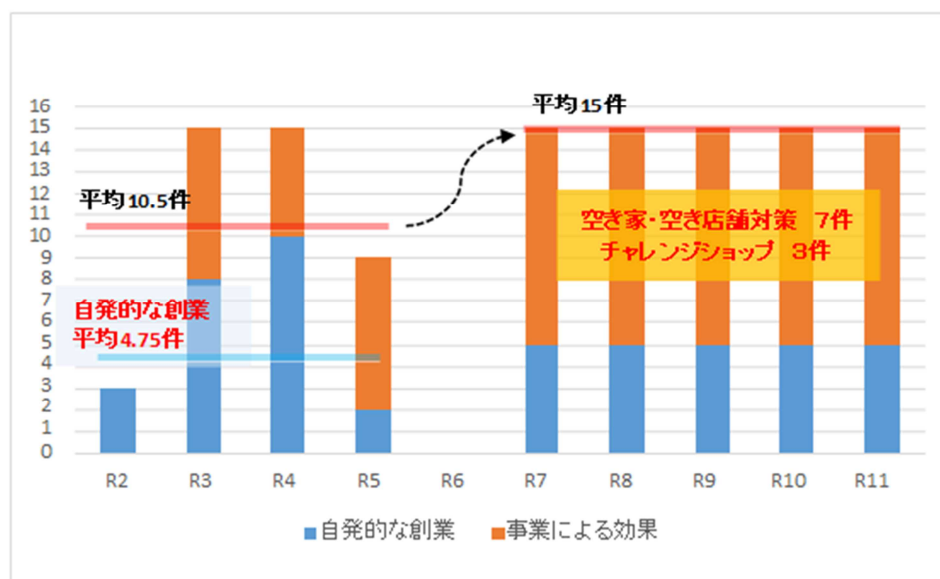
③目標数値の設定

⇒令和 2 年度から令和 5 年度を基準とし、令和 7 年度から令和 11 年度の平均件数を約 1.4 倍の 15 と設定する



中心市街地の事業所の総数が右肩下がり減少しているなか、多少の変動はあるものの、活性化の取組を行わない場合にも、年間5件程度の創業件数があるため、令和7年度以降も同程度の新規創業が予測される。これを踏まえ、目標値は令和2年度から令和5年度の平均を基準として、1.4倍増の年10件程度の水準となることを目途とし設定する。

また、創業件数を増やすだけでなく、規模が小さくてもまちにとって価値のある事業活動や、その動きを生み出すことのできるプレイヤーを誘致できるよう、あわせて活動の場の整備もしながら、新たな息吹の生まれる事業活動や地区の特性にあわせた事業活動の発展につながるよう、目標達成を目指すこととする。



④目標数値達成のための事業について

ア 空き家・空き店舗利活用支援

分野横断的な専門家で構成される空き家・空き店舗対策組織による支援や空き家・空き店舗等をリノベーションし、事務所、店舗等として活用するための改修費用の補助等の実施により、新規事業者による起業を促進する。

○空き家・空き店舗利活用につながる事業

- ・空き店舗等を活用した店舗の設置を支援する「地域の暮らしを支える商店街づくり事業」
- ・まちづくり会社と地元商店街が連携し空き店舗等をリノベーションし、新規出店を促進する「既存ストック活用起業推進地域連携事業」
- ・空き家・空き店舗に関する多様な問題をワンストップで相談を受けられる組織を整備し、空き家・空き店舗の利活用を促進する「空き家相談センター運営事業」(新規・再掲)

■増加の見込み

空き家・空き店舗対策事業 年間7件

イ チャレンジショップによる起業支援

新規に事業を始めたい人を対象に、中心市街地内において最長1年間、安い賃料で空き店舗を貸し出すことで、起業へのハードルを下げ、新規の出店を促す。

○起業支援につながる事業

- ・新規独立開業者に対し、低家賃でのテナントの貸し出し、経営指導等を行う「チャレンジショップ事業」
- ・空き店舗等を活用した店舗の設置を支援する「地域の暮らしを支える商店街づくり事業」（再掲）
- ・タウンマネージャーを設置し、起業支援、民間事業の掘り起こしを行う「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」

■増加の見込み

チャレンジショップ運営事業 年間3件

以上、ア、イの事業の実施等により、1年間で10件の増加を見込み、目標を達成する。

10件（増加見込み）＋自発的な新規創業5件 ≧ 15件／年（5か年における年間目標値）
