

# 現本庁舎周辺地域の活性化・跡地活用に関する基本方針案

## 【中間報告】

平成23年11月17日

### 現本庁舎周辺地域活性化検討委員会

※本方針案【中間報告】は、今後の現本庁舎周辺地域活性化検討委員会における調査・検討と幅広い市民の意見等を踏まえ、内容の充実・具体化を図ったうえで、最終的に基本方針案として鳥取市に提出することを前提とする。

## 1. はじめに

鳥取市においては、平成23年3月に策定した「鳥取市新庁舎建設に関する基本方針」に基づき、平成26年度中の完成に向け、効率的で質の高い行政サービス提供や災害時における対策本部機能を担う新たな市庁舎の整備に向けた取り組みが進められている。

この一環として、現本庁舎等が移転した場合における周辺地域の活性化方策、ならびに跡地活用について議論するため、平成23年5月、「現本庁舎周辺地域活性化検討委員会」（以下本委員会という。）が設置された。

本委員会は、20年後を見据えた新たな地域の姿を提案することを目標として設定し、地域の現状把握や課題の整理等を踏まえつつ、客観的な立場からの検討を行うとともに、検討経過の積極的な情報公開にも努めてきた。

この基本方針案は、委員会として今後鳥取市が現本庁舎周辺地域においてめざす方向性、および現本庁舎等の跡地活用における基本的な考え方について提案を行うものである。

## 2. 区域の定義・特徴と現本庁舎等跡地に想定される機能

この方針案における「現本庁舎周辺地域」（以下本地域という。）とは、平成19年11月に策定された「鳥取市中心市街地活性化基本計画」で定める区域（210ha）のうち、袋川以北、およびその周辺とする。

本地域は、行政機関、文化施設、医療機関、学校、保育園・幼稚園などの公共公益施設、城跡等の歴史・文化的資源、商店街等の商業地、住宅地が混在しており、地域外からの施設利用があるほか、旧城下町の閑静な住宅地としての性質も併せ持っている。

本地域においては、これまでも官民による地域活性化の取り組みが進められている。しかし、個々の連携が十分に図られていないため、地域全体にその効果が波及していない。したがって、本地域の活性化を実現するためには、地域における課題を踏まえ、今後のめざす方向性を明確にしたうえで、これら既存の取り組みと新たな取り組みを連動させることが必要である。

そのため、現本庁舎等が移転した場合の跡地には、既存の取り組みとの連携を図りつつ、20年後を見据えて「地域に不足している」、あるいは「地域内外から求められている」機能を実現することが求められる。



### 3. 本地域における課題

---

本地域におけるおもな課題としては、次のとおりである。

#### (1) 高齢化・居住人口の減少

平成23年3月時点の居住人口は5,191人で、平成10年に比べて約13%減少しており、今後も減少が続く見込みである。また、同じく高齢化率は32.5%で、市全体の22.9%を大きく上回っており、今後も高い水準で推移する見込みである。

背景には、核家族化、車社会の進展、高い地価・家賃などを反映した「居住の郊外化」に伴う若い世代の流出や、近年、多くの民間集合住宅が建設された袋川以南の居住人口が微増傾向にあることから、本地域における民間集合住宅の建設が袋川以南ほど進まなかったことなどがあるとみられる。

#### (2) 小学校児童の減少

平成23年4月時点の本地域内に校区がある小学校3校を合わせた児童数は757人で、平成10年に比べて約30%減少しており、今後も減少する見込みである。背景には、高齢化・居住人口の減少に伴い、子育て世代も減少していることや、幼稚園や小・中学校等、教育施設が充実し、子育て世代にとっては魅力ある環境であるものの、そのことが十分理解されていないこと、当該世代が負担しやすい価格・家賃での住宅供給が不足していることなどがあるとみられる。

#### (3) 空地・空き家の増加

平成19年の中心市街地全体の空地、駐車場等の低未利用地の面積は、平成15年に比べて約15%増加。平成21年の本地域の低未利用地は、約9.2haとなっており、特に、空地、月極駐車場が増加している。住宅地の土地価格は、平成10年に比べて約50%下落する一方で、土地代や家賃が下がっても、買い手等が見つからない実態がある。背景には、「土地代が高い」、「隣家と密接している」、「土地の形状が悪く使いづらい」、「若者や子育て世代が少ない」、「生活必需品の買い物に困る」といった理由があるとみられる。

#### (4) 商店等の減少

平成19年の事業所数は、171社で、平成14年に比べて約34%減少、同じく販売額は5,844百万円で約42%減少している。背景には、「消費の郊外化」に伴う売り上げの低迷、店舗の老朽化、経営者の高齢化、後継者不在等により廃業する一方、店舗兼住宅である構造上、第三者に貸し出せないなどの理由から新規出店数が伸び悩んでいることなどがあるとみられる。

#### (5) 来街者の回遊性の低さ

公共公益施設利用者の多くは当該施設の利用のみで、周辺施設や店舗等を利用することが少なく、地域の賑わい醸成につながっていない。背景には、各施設のテーマや利用対象が異なること、施設間の連携が十分に図られていないこと、来街者が回遊したくなるような魅力が不足していることなどがあるとみられる。

## 4. 本地域のめざす方向性

---

前述した本地域における諸課題を踏まえ、20年後の将来に向けて本地域のめざす方向性を次のとおり提案する。

### (1) 多様な世代が住む、豊かな街なか生活の舞台

「高齢化・居住人口の減少」は、地域コミュニティを持続していくうえでの最重要課題であるとともに、その他の諸課題にもつながるものである。このことを踏まえ、多様な世代が自動車に頼ることなく、安全・安心で快適に住み続けることのできる環境づくりに重点を置くことにより、豊かな街なか生活の舞台となることをめざすべきである。

### (2) 多様な歴史、文化、景観等の資源を有する、交流の舞台

観光資源となりうるような施設が多く立地していることは、本地域ならではの貴重な「資源」であり、今後のまちづくりに活かしていくべきである。このことを踏まえ、鳥取城跡等を中心とする歴史・文化や、久松山を背景にした良好な景観等の資源を活かしながら、人が集まり、回遊する環境づくりに重点を置くことにより、交流の舞台となることをめざすべきである。

## 5. 本地域に求められる施策・取り組みの例

---

前述した20年後の本地域のめざす方向性の実現に向けて、本地域に求められるおもな施策、および取り組みの例として、次のとおり提案する。

### (1) 良好な住環境の拡充

高齢化・居住人口の減少が進む中で、高齢者が安心して住み続けられるとともに、新たに多様な世代が本地域に移り住むことが可能となるための環境を整える。

#### 【取り組みの例】

- 土地形状の改善（区画整理等）
- 低未利用地を活用した集合・戸建て住宅の整備
- 老朽建築物の改築に対する支援
- 生活関連商品等の商業施設の誘導
- 子どもや保護者等の遊びや交流の場となる子育て支援施設の整備
- デイサービスセンター※1等の居宅介護支援施設の整備
- 太陽光発電等の再生可能エネルギーの利用推進

※1 高齢者が自宅から通い、入浴・食事などの日常生活の世話や機能訓練を受けられる施設。

### (2) 安全・安心な歩行環境の拡充

居住者の安全な歩行空間を確保するとともに、来街者が地域に点在する店舗や観光・文化施設等を快適に回遊することが可能となるための環境を整える。

#### 【取り組みの例】

- 歩行者、自転車、自動車の分離の推進
- 歩道拡幅、段差解消等の道路のバリアフリー化
- 休憩スポットの整備

■融雪装置等の設置

(3) 良好な景観の形成

鳥取城跡や久松山といった良好な景観を保全するとともに、緑豊かなまちづくりを基本に、居住者・来街者のいずれにとっても良好で魅力的なまちなみを整える。

【取り組みの例】

- 道路の美装化
- 電線類の地中化
- 道路沿い、公園、住宅地等の緑化
- 高層建築物に対する規制と誘導

(4) 安全・安心なまちづくりの拡充

居住者の日常生活における安全・安心を高めるとともに、災害に強いまちづくりを基本に、高齢化や高層建築物の増加等に対応するための体制を整える。

【取り組みの例】

- 救命・救急・消防活動機能の強化
- 防犯・防災施設の整備
- 防犯・防災活動の強化
- 災害時における要援護者支援
- 健康増進施設の整備

(5) 公共交通の拡充

超高齢社会の到来と環境への配慮、居住者・来街者の利便性の向上の観点から、歩いて暮らすことが可能なまちへの転換に向けた公共交通の整備を進める。

【取り組みの例】

- 新規循環バス路線の整備
- 電動レンタサイクル等の地域内交通手段の整備
- カーシェアリング※2の普及

※2 自動車を複数の個人会員や会社で共有し、互いに利用する仕組み。

(6) 交流機能の拡充

本地域に求められている多様な交流機能の強化に向け、来街者や地域住民の憩いや交流の場となる施設の有効活用・整備を進める。

【取り組みの例】

- 公民館等の既存施設の有効活用
- 多世代が交流できる公園施設の整備
- チャレンジショップ等の新規創業支援施設の整備
- 市民活動支援施設の整備
- 観光交流施設の整備
- 来街者等受け入れ体制向上のための環境整備

## 6. 現本庁舎等が移転した場合の跡地に求められる機能

前述した本地域のめざす方向性、求められる施策を踏まえ、現本庁舎等が移転した場合の跡地に求められる機能として、次のような機能を複合的に取り込んだ施設が望ましい。

### (1) 住民の日常生活を支える機能

#### ■住宅機能

多様な世代が手ごろな値段で入居することができる住宅など

#### ■高齢者福祉機能

高齢者の日常生活維持に対する支援など

#### ■商業機能（生活関連商品）

日常生活に必要な食料品等の販売など

#### ■健康増進機能

市民の体力・健康づくりや交流の場など

#### ■地域の安全・安心機能

安全・安心面での住民生活に対する支援など

### (2) 住民や来街者の憩いの場・交流の機能

#### ■市民活動支援機能

市民活動団体等の活動促進や交流の場など

#### ■観光交流機能

地元情報等の発信や市民と観光客との交流の場など

#### ■公園機能

居住者や来街者の憩いや交流の場など

### ■最終報告に向けて

本委員会は、中間報告で提示した跡地に求められる機能について、さまざまな要素を考慮のうえ、最も望ましいと思われる機能・施設のあり方を最終報告において提案する。なお、検討にあたっては、「類似施設等の利用状況」、「現本庁舎・第2庁舎敷地の利用条件」、「新たに導入する機能・施設の要件」、「新たな機能・施設の導入による効果」、「実施主体・財源・手法」、「中間報告に対する市民の意見」等の要素を考慮する。

## 「6」に関連する他都市における参考事例

### 【住宅機能の事例】

#### アーバンビレッジ岩見沢（北海道岩見沢市）

市場の跡地を再開発し、1階に公益施設（岩見沢市ワークプラザ）と音楽スタジオ、2階以上に賃貸住宅を整備。学生からファミリー層、高齢者まで幅広い年齢層が入居している。「岩見沢市ワークプラザ」は、高齢者等の求職活動の拠点として、また、貸館利用による会議や講習会の開催などにより、多くの一般市民が利用。

■敷地面積：2,998㎡



### 【高齢者福祉機能の事例】

#### こうやまち壺号館（鳥取県米子市）

地権者等が事業を行うための特別目的会社を設立。トータルな介護ケア、バランスのとれた食事の提供により、24時間体制でサポートが受けられる適合高齢者専用賃貸住宅。1階に小規模多機能事業所（デイサービス・訪問介護・ショートステイ）が入居。

■敷地面積：1,871㎡



## 【商業機能の事例】

### マルシェ中市（山口県山口市）

大型店が撤退し、建物解体により更地となっていた商店街に面した空地、及び隣接する築400年の伝統的町家を活用。空地は広場とそれを囲むように商業施設を整備し、生鮮食料品店や飲食店が入居している。

■敷地面積：2,654 m<sup>2</sup>



## 【健康増進機能の事例】

### 京都市健康増進センター（京都府京都市）

市民が自己の年齢や体力に応じて、より安全で効果的に健康づくりを行える施設。南保健センターや診療所が入居するほか、浴室サウナ、トレーニングルーム、プール、ランニングデッキ等を完備している。

■敷地面積：4,362 m<sup>2</sup>





## 【地域の安全・安心機能の事例】

### ながおか市民防災センター（新潟県長岡市）

平常時は全天候型の子どもの遊び場、災害時はボランティア等の活動支援や、緊急物資の一時集積場所としての機能を持つ施設。交流広場、授乳室、おむつ替室、防災関係展示、屋根付き広場（全天候型広場）を完備している。消防庁舎や防災公園が隣接。

■敷地面積：5, 186 m<sup>2</sup>



## 【市民活動支援機能の事例】

### 廿日市市市民活動センター（広島県廿日市市）

旧広島県西部自治会館を活用し、市民活動団体等の活動・交流の拠点施設として整備。会議室、情報スペース等、ミーティングルーム、研修室、ワーキングスペース、貸し事務室等を完備している。

■敷地面積：2, 571 m<sup>2</sup>



## 【観光交流機能の事例】

### 阿波おどり会館（徳島県徳島市）

阿波おどりの保存・伝承、通年型・滞留型の新たな観光拠点施設として整備。阿波おどりの実演や歴史紹介、県内観光地の情報発信や物産展示・販売を行っている。最上階は眉山ロープウェイ山麓駅舎となっている。

■敷地面積：1,570㎡



## 【公園機能の事例】

### 青葉公園（静岡県静岡市）

市道青葉通り線の中央分離帯を幅18m、長さ520mの緑地帯として整備。さまざまなイベントに対応する空間として、「大道芸ワールドカップ」や冬季のイルミネーション等が開催されている。水や光を利用した動きのあるモニュメントが並ぶ。

■敷地面積：6,571㎡

