

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

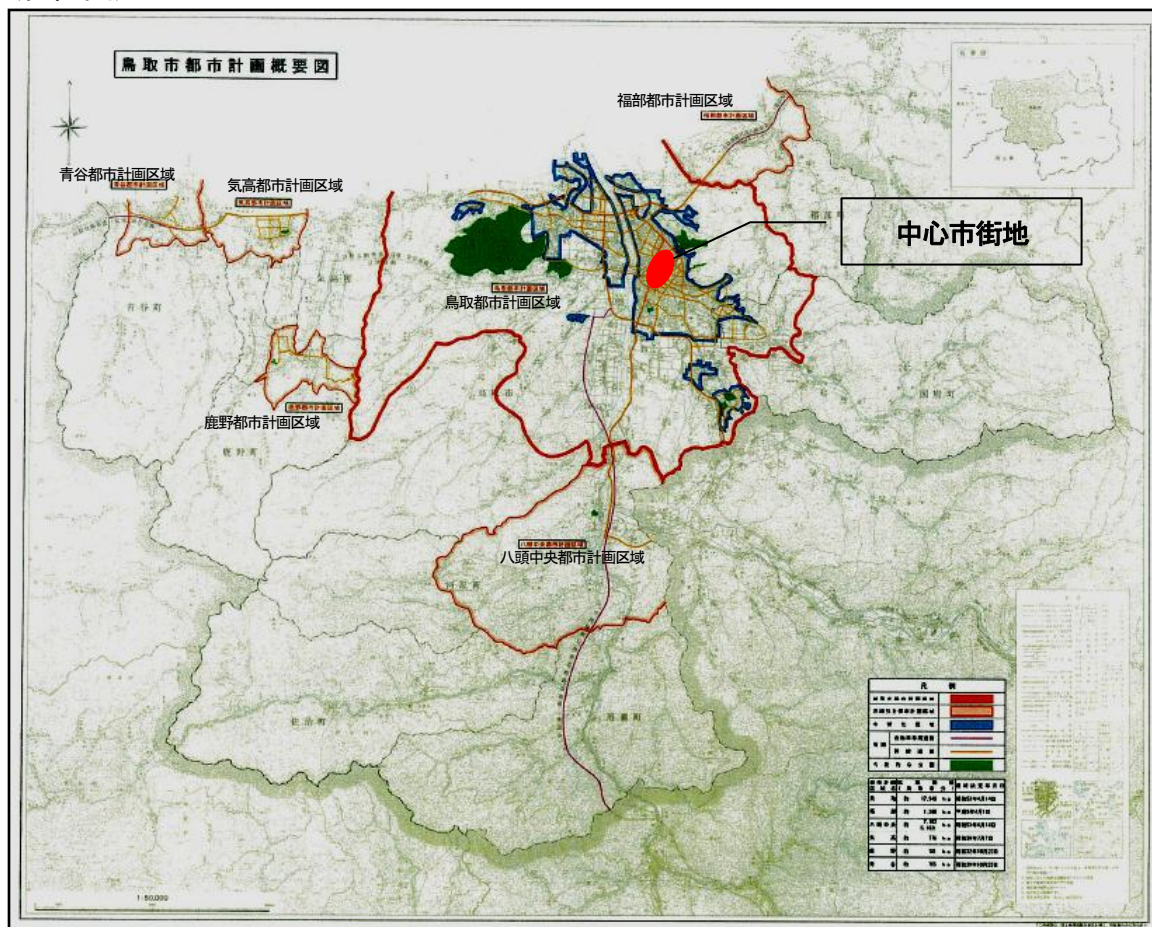
本市の市街地形成は、江戸時代の池田氏が久松山山麓の鳥取城に居城し、袋川以北の地域に32万石の城下町としての造営が施されたところに端を発し、明治22年に市政が施行されてから、県都として、政治、経済、文化、教育等の中枢機能を有する県東部地域の中心として発展してきた。

さらに、大正元年に全線開通した山陰線によって、古くからの街道筋の結節点以上に、隣接した都市圏【但馬都市圏（兵庫県北部）、津山都市圏（岡山県北部）、伯耆都市圏（鳥取県西部）】を結ぶ中心地となり、特に鳥取駅を中心に商業やサービスを生業に栄え、県東部を代表する中心的な市街地となってきた。

現在、本市の市街地には、周辺町村からの通勤・通学者が多いほか、購買流入率も高く、県東部地域の中心となっている。

このような都市機能の集積や、公共交通網・道路網の現状、住民の生活パターンを踏まえ、鳥取駅から久松山周辺にかけて都市機能の集積地を重点的に活性化させることで、周辺地域への波及効果も期待できることから、当該地域を中心市街地として定めることとする。

(位置図)



(鳥取市都市計画総括図)

[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域の広さ

鳥取駅周辺地区及び鳥取城跡周辺地区の商業施設や業務、公共公益施設が集積している地区を中心として、文化教育、街なか居住、商業機能ほか多様な都市機能が集積している地区約210haを中心市街地区域とした。

(2) 中心市街地の境界

- 東側の境界は、都市計画道路大工町土居叶線
- 南側の境界は、県道秋里宮下線～イオン鳥取店
- 西側の境界は、鹿野街道～トスク西～明德小学校西～幸町棒鼻公園東
- 北側の境界は、久松公園北～鳥取西高校北～鳥取県庁北～県道若葉台東町線

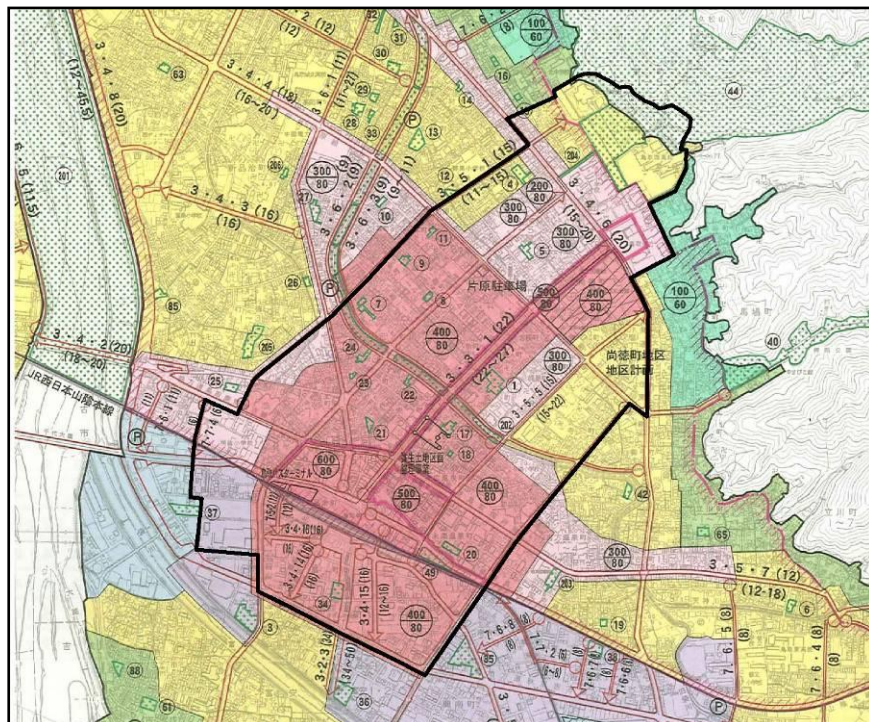
(3) 区域設定の理由

まちの成り立ちや歴史からも「鳥取駅周辺地区」及び「鳥取城跡周辺地区」は中心市街地の核である。この2地区を核とし、その2つの核をつなぐ若桜街道、智頭街道を軸とした区域を基本とし、相当数の小売商業、各種事業所が集積した商業地域・近隣商業地域を中心とした区域を中心市街地区域とする。

また、鳥取駅南側においても昭和55年の鉄道高架によって、駅北側と一体となり、各種都市機能が集積されており、総合的かつ一体的な活性化事業の推進によって、本市及び周辺地域の発展に寄与するため中心市街地とする。

なお、本区域内を運行する路線バスが「市内回り便」と呼ばれることや、100円循環バス「くる梨」が平成15年より本区域内を中心に運行され始めたことから、当該区域が中心市街地であることについては、市民共通の認識である。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

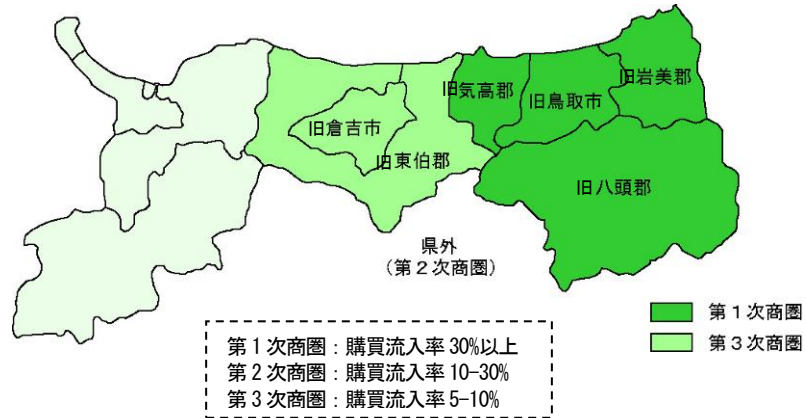
要件	説明																																																																																																																					
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①小売業（商業集積地区）の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店数の対市シェアは45.5%、年間販売額の対市シェアは24.9%を占めている。 <p style="text-align: center;">表 2-1 中心市街地の商業の対市シェア</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">鳥取市</th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店数（店）</td> <td style="text-align: center;">877</td> <td style="text-align: center;">399</td> <td style="text-align: center;">45.5%</td> </tr> <tr> <td>従業員（人）</td> <td style="text-align: center;">5,990</td> <td style="text-align: center;">1,616</td> <td style="text-align: center;">27.0%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額（百万円）</td> <td style="text-align: center;">104,677</td> <td style="text-align: center;">26,071</td> <td style="text-align: center;">24.9%</td> </tr> <tr> <td>売場面積（㎡）</td> <td style="text-align: center;">158,051</td> <td style="text-align: center;">41,720</td> <td style="text-align: center;">26.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成19年商業統計表（立地環境特性格別統計）</p> <p>②事業所の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済センサス基礎調査によると、旧鳥取市内の事業所の32.3%が中心市街地に集積し、従業員の29.4%が中心市街地で働いている。特に金融・保険業、公務のシェアが大きく、従業員数のシェアではそれぞれ約8割を占める。 <p style="text-align: center;">表 2-2 中心市街地の事業所及び従業員数のシェア</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">産業分類</th> <th colspan="2">旧鳥取市</th> <th colspan="2">中心市街地</th> <th colspan="2">対市シェア</th> </tr> <tr> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農林漁業</td> <td style="text-align: center;">40</td> <td style="text-align: center;">510</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">7.5%</td> <td style="text-align: center;">5.9%</td> </tr> <tr> <td>鉱業</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0.0%</td> <td style="text-align: center;">0.0%</td> </tr> <tr> <td>建設業</td> <td style="text-align: center;">688</td> <td style="text-align: center;">5,715</td> <td style="text-align: center;">67</td> <td style="text-align: center;">398</td> <td style="text-align: center;">9.7%</td> <td style="text-align: center;">7.0%</td> </tr> <tr> <td>製造業</td> <td style="text-align: center;">429</td> <td style="text-align: center;">11,627</td> <td style="text-align: center;">47</td> <td style="text-align: center;">745</td> <td style="text-align: center;">11.0</td> <td style="text-align: center;">6.4%</td> </tr> <tr> <td>電機・ガス・熱供給・水道業</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">458</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">18.2%</td> <td style="text-align: center;">6.3%</td> </tr> <tr> <td>運輸・通信業</td> <td style="text-align: center;">243</td> <td style="text-align: center;">4,794</td> <td style="text-align: center;">57</td> <td style="text-align: center;">1,541</td> <td style="text-align: center;">23.5%</td> <td style="text-align: center;">32.1%</td> </tr> <tr> <td>卸売・小売業・飲食店</td> <td style="text-align: center;">3,341</td> <td style="text-align: center;">24,884</td> <td style="text-align: center;">1,350</td> <td style="text-align: center;">7,352</td> <td style="text-align: center;">40.4%</td> <td style="text-align: center;">29.5%</td> </tr> <tr> <td>金融・保険業</td> <td style="text-align: center;">218</td> <td style="text-align: center;">3,184</td> <td style="text-align: center;">129</td> <td style="text-align: center;">2,516</td> <td style="text-align: center;">59.2%</td> <td style="text-align: center;">79.0%</td> </tr> <tr> <td>不動産業</td> <td style="text-align: center;">623</td> <td style="text-align: center;">1,929</td> <td style="text-align: center;">191</td> <td style="text-align: center;">634</td> <td style="text-align: center;">30.7%</td> <td style="text-align: center;">32.9%</td> </tr> <tr> <td>サービス業</td> <td style="text-align: center;">2,740</td> <td style="text-align: center;">28,662</td> <td style="text-align: center;">829</td> <td style="text-align: center;">8,486</td> <td style="text-align: center;">30.3%</td> <td style="text-align: center;">29.6%</td> </tr> <tr> <td>公務</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">4,647</td> <td style="text-align: center;">49</td> <td style="text-align: center;">3,655</td> <td style="text-align: center;">55.7%</td> <td style="text-align: center;">78.7%</td> </tr> <tr> <td>総数（全産業）</td> <td style="text-align: center;">8,424</td> <td style="text-align: center;">86,419</td> <td style="text-align: center;">2,724</td> <td style="text-align: center;">25,386</td> <td style="text-align: center;">32.3%</td> <td style="text-align: center;">29.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成21年経済センサス基礎調査</p>		鳥取市	中心市街地	対市シェア	商店数（店）	877	399	45.5%	従業員（人）	5,990	1,616	27.0%	年間販売額（百万円）	104,677	26,071	24.9%	売場面積（㎡）	158,051	41,720	26.4%	産業分類	旧鳥取市		中心市街地		対市シェア		事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	農林漁業	40	510	3	30	7.5%	5.9%	鉱業	3	9	0	0	0.0%	0.0%	建設業	688	5,715	67	398	9.7%	7.0%	製造業	429	11,627	47	745	11.0	6.4%	電機・ガス・熱供給・水道業	11	458	2	29	18.2%	6.3%	運輸・通信業	243	4,794	57	1,541	23.5%	32.1%	卸売・小売業・飲食店	3,341	24,884	1,350	7,352	40.4%	29.5%	金融・保険業	218	3,184	129	2,516	59.2%	79.0%	不動産業	623	1,929	191	634	30.7%	32.9%	サービス業	2,740	28,662	829	8,486	30.3%	29.6%	公務	8	4,647	49	3,655	55.7%	78.7%	総数（全産業）	8,424	86,419	2,724	25,386	32.3%	29.4%
	鳥取市	中心市街地	対市シェア																																																																																																																			
商店数（店）	877	399	45.5%																																																																																																																			
従業員（人）	5,990	1,616	27.0%																																																																																																																			
年間販売額（百万円）	104,677	26,071	24.9%																																																																																																																			
売場面積（㎡）	158,051	41,720	26.4%																																																																																																																			
産業分類	旧鳥取市		中心市街地		対市シェア																																																																																																																	
	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数																																																																																																																
農林漁業	40	510	3	30	7.5%	5.9%																																																																																																																
鉱業	3	9	0	0	0.0%	0.0%																																																																																																																
建設業	688	5,715	67	398	9.7%	7.0%																																																																																																																
製造業	429	11,627	47	745	11.0	6.4%																																																																																																																
電機・ガス・熱供給・水道業	11	458	2	29	18.2%	6.3%																																																																																																																
運輸・通信業	243	4,794	57	1,541	23.5%	32.1%																																																																																																																
卸売・小売業・飲食店	3,341	24,884	1,350	7,352	40.4%	29.5%																																																																																																																
金融・保険業	218	3,184	129	2,516	59.2%	79.0%																																																																																																																
不動産業	623	1,929	191	634	30.7%	32.9%																																																																																																																
サービス業	2,740	28,662	829	8,486	30.3%	29.6%																																																																																																																
公務	8	4,647	49	3,655	55.7%	78.7%																																																																																																																
総数（全産業）	8,424	86,419	2,724	25,386	32.3%	29.4%																																																																																																																

(第1号要件続き)

③商圏

- ・旧鳥取市の第一次商圏は旧岩美郡、旧八頭郡、旧気高郡で、商圏人口は約25万人となっている。
- ・旧鳥取市への購買流入率は旧岩美郡80.8%、旧八頭郡63.6%、旧気高郡64.0%と高く、旧鳥取市への購買依存度が高い。

図2-1 旧鳥取市の市郡別商圏



資料：鳥取県中小企業団体中央会「鳥取県消費者購買トレンドリサーチ事業報告書」(平成17年3月)より作成(平成16年8月末実施の県内居住者10,000人を対象としたアンケート調査結果による。調査票回収件数は8,115件。)

表2-3 旧鳥取市への市郡別購買流入率

市・郡	旧鳥取市への購買流入率	商圏	人口(人) ※H17国勢調査	商圏人口(人) ※H17国勢調査
旧鳥取市	92.3%	1次	153,926	
旧岩美郡	80.8%	1次	25,040	
旧八頭郡	63.6%	1次	46,894	
旧気高郡	64.0%	1次	21,609	247,469
県外	16.2%	2次	-	-
旧東伯郡	7.6%	3次	64,766	
旧倉吉市	7.0%	3次	48,411	113,177

資料：鳥取県中小企業団体中央会「鳥取県消費者購買トレンドリサーチ事業報告書(平成17年3月)」より作成
 ※人口は平成17年データを合併前の市郡毎に組み替えたもの

(第1号要件続き)

④通勤・通学圏

・平成22年国勢調査「従業地・通学地集計結果」によると、鳥取市で従業・就学する15歳以上の就業者・通学者数114,193人の内、11.2%に当たる12,832人は近隣市町村及び県外の常住者であり、隣接する八頭町(4,928人)、岩美町(2,817人)、智頭町(1,140人)から多くの人が鳥取市内に通勤・通学している。



図2-2 鳥取市の居住地別従業者数 資料：平成22年国勢調査

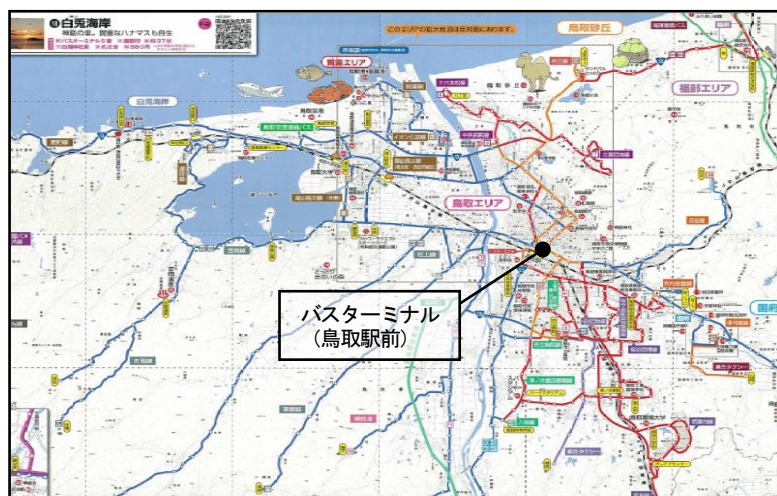
⑤都市施設の集積

・中心市街地には、市役所、県庁、国の出先機関等の公共機関や、県内でも有数の規模であるとりぎん文化会館等の文化施設、病院、高齢者施設、幼稚園、商業施設等の主要な都市施設が見られ、大学、病院等一部が郊外に移転したものの、多くは中心市街地内に集積している。

⑥公共交通の集中

・山陰で最も乗車人数の多い鉄道駅である JR 鳥取駅 (406 万人/平成23年) が中心市街地内に位置し、また鳥取駅前には主要路線バス、市内循環バス、観光ルートバス等の集結するバスターミナルがあり公共交通の要衝となっている。

図2-3 市内バスルートマップ



資料：社団法人鳥取県バス協会「鳥取バスマップ」(HPより)

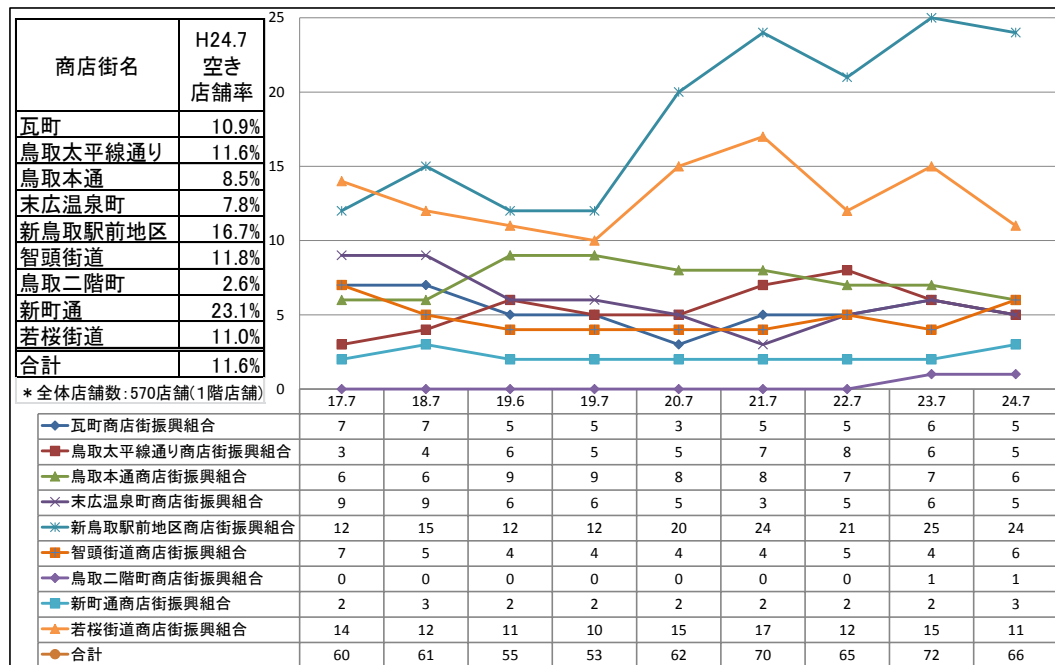
第2号要件

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

①空き店舗の目立つ商店街

・中心市街地の主要商店街の空き店舗数は合計で66店舗あり、賑わいの中心である駅周辺や主要路線の沿線に空き店舗が目立つ状況となっている。

図2-4 商店街別空き店舗の推移



資料：鳥取市中心市街地活性化協議会

注1：新町通商店街は、振興組合が解散（平成20年度）

注2：平成19年6月は、1期計画の基準値

②小売業（商業集積地区）の低迷

・平成9年と平成19年を比較すると、中心市街地は全項目で減少しており、対市シェアも全項目で落ち込んでいる。売場面積では平成9年から13.4ポイント減少の26.4%にまで落ち込んでいる。

表2-4 中心市街地の商業の対市シェア推移

項目	年次	鳥取市	中心市街地	対市シェア
商店数（店）	H9	1,236	595	48.1%
	H19	877	399	45.5%
従業員数（人）	H9	6,496	2,475	38.1%
	H19	5,990	1,616	27.0%
年間販売額 （百万円）	H9	149,806	50,436	33.7%
	H19	104,677	26,071	24.9%
売場面積（㎡）	H9	146,159	58,150	39.8%
	H19	158,051	41,720	26.4%

資料：平成19年商業統計表（立地環境特性別統計）

(第 2 号要件続き)

③事業所の集積低下

・平成 3 年から平成 21 年の事業所数、従業員数の対市シェアをみると、事業所数が 40.8%から 32.3%で 8.5 ポイント減少、従業員数では 35.4%から 29.4%で 6 ポイント減少している。

図 2-5 事業所数の推移

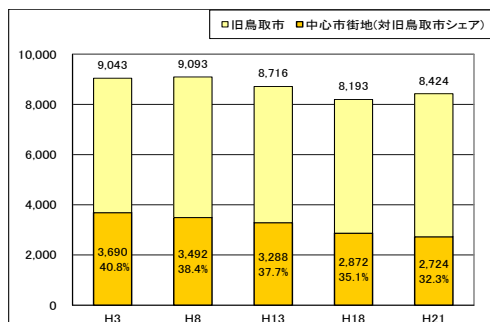
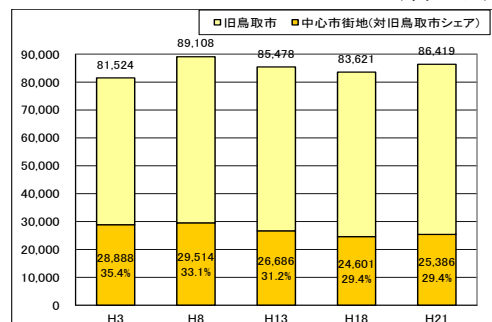


図 2-6 従業員数の推移 (単位：人)

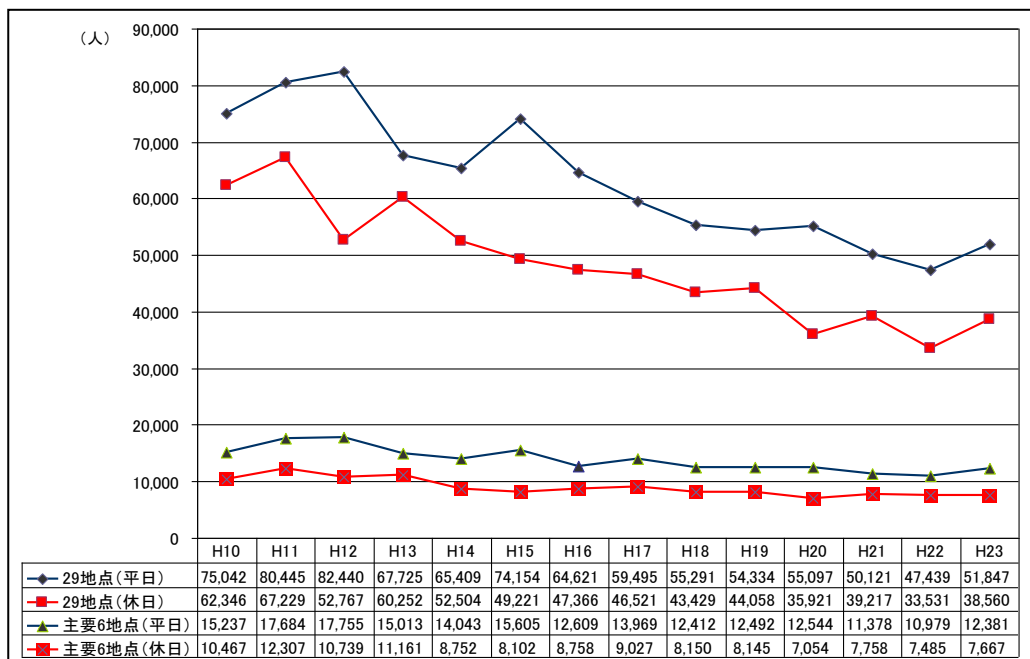


資料：平成 18 年までは事業所・企業統計、平成 21 年は経済センサス基礎調査

④歩行者・自転車通行量の減少

・平成 23 年の中心市街地 29 地点における歩行者・自転車通行量の合計は、減少傾向にあり、平日は平成 10 年の 69.1%、休日は 61.8%に減少している。中心市街地 6 地点についても同様に減少傾向にあり、平日は 81.3%、休日は 73.2%に減少している。

図 2-7 中心市街地の歩行者・自転車通行量の推移



資料：鳥取商店街連合会「通行量調査結果報告書」

※通行量は中心市街地 29 地点の合計

※平日：7 月または 8 月の木曜日、休日：8 月の日曜日

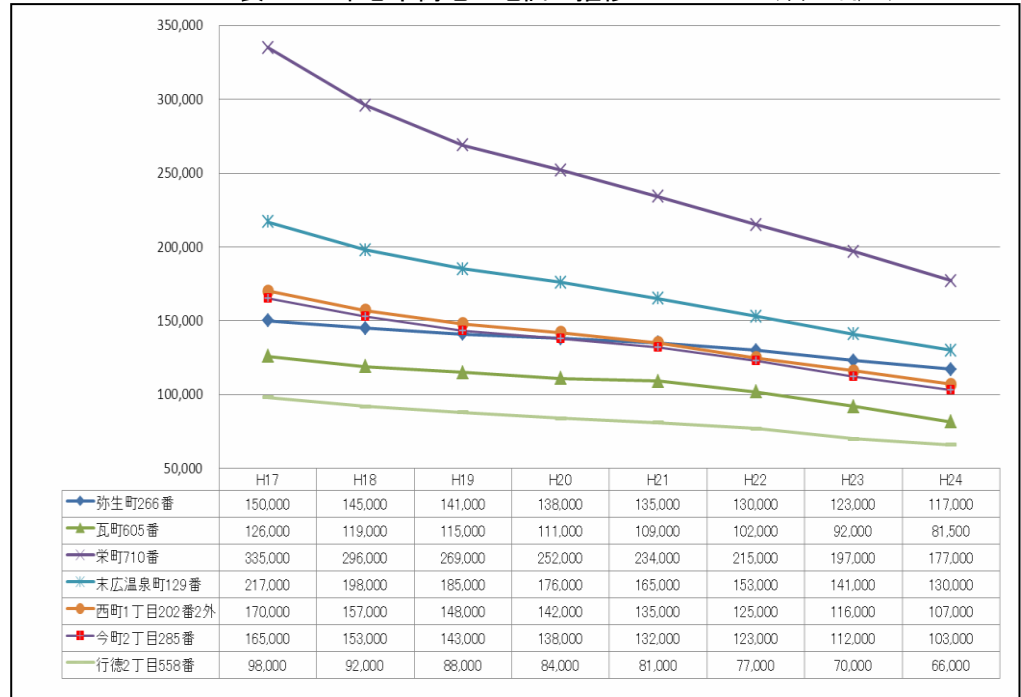
(第2号要件続き)

⑤地価の下落

- ・ 中心市街地の各地点において、地価は大きく下落している。中心市街地で最も地価の高い栄町710番の平成24年地価は、平成17年の52.8%にまで落ち込んでいる。

表2-5 中心市街地の地価の推移

(単位：円/㎡)



資料：地価公示価格

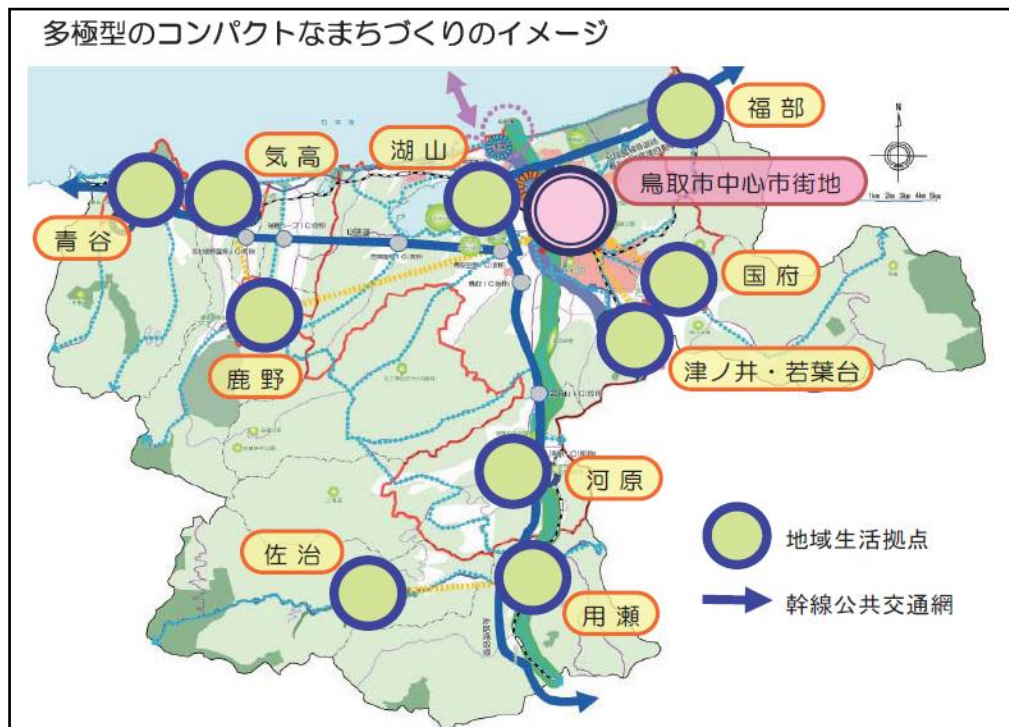
第3号要件

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総合計画における位置付け(第9次鳥取市総合計画 平成23年5月)

鳥取市では、一極集中型の都市ではなく、中心市街地と地域生活拠点を有機的に結ぶ多極型のコンパクトなまちづくりを進めている。この中で、まちづくりを支える都市の姿として、中心市街地を次のように位置づけている。

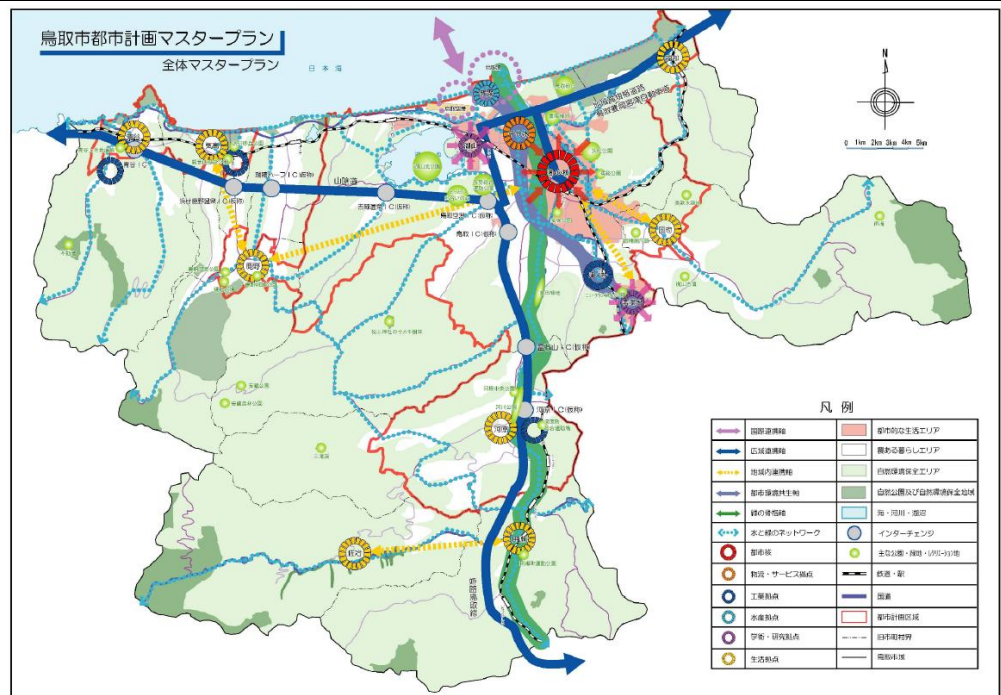
「中心市街地は、行政、居住、商業、医療、福祉、交通、歴史文化、教育などの高度な都市機能が集積した、鳥取市並びに鳥取県東部圏域の中心核です。行政機能や商業機能の集積を活かし、二核二軸(鳥取駅周辺・鳥取城跡周辺の二核とそれを結ぶ若桜街道・智頭街道の二軸)の都市構造を踏まえた、新しい時代に対応する中心市街地の再生を進めます。」



②都市計画マスタープランにおける位置付け(鳥取市都市計画マスタープラン 平成18年5月)

「将来都市構造として、市街地においては、これ以上の市街地機能の拡大・拡散を抑制し、効率的な中心部の市街地機能を強化して、環境保全に優れた品格と個性のあるコンパクトな市街地(コンパクトタウン)へ転換することが必要です。この考え方にもとづき、鳥取駅周辺市街地と旧城下町を「都心核」として、商業・業務・文化教育・都心居住・サービスほか多様な都市機能集積を行い、賑わいと活気において山陰の中核都市としての「求心力」を高めます。

また、市域内外の人々が活発に交流できるアクセス環境の整備を推進するとともに、新たな文化・産業の創出及びそれらが市域全域に波及するための環境づくりを進めます。」



③中心市街地活性化の周辺への波及効果

中心市街地は、道路、公園、文化、教育、福祉、行政、交通機関等の多種多様な既存インフラやストックを有しており、厳しい財政事情の続く中で、効果的な投資を行うためにも、既存ストック等を最大限、有効活用することが必要である。

また、中心市街地の経済活動の増進により、税収の増加が見込まれ、市域全体を管理するコストを安定的に賄うことができ、周辺地域を含めた本市全域の活力の維持・向上に繋がる。

さらに、本市中心市街地は、県東部をはじめ但馬地方における要衝として、多様な都市機能が集積しており、住民の活動において欠かせない地域となっていることから、中心市街地の活性化によってもたらされる更なる利便性・各種サービスの向上などの効果は、市内外に波及するものである。