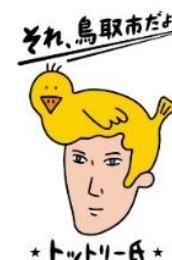


みんなで一緒に考えましょう 鳥取市の将来

～旧本庁舎等跡地の活用～



鳥取市
令和2年10月



目次

1	はじめに	.....	1
2	検討スケジュール	.....	2
3	関連計画	.....	3
4	鳥取市の現状と課題		
	(1) 対象地区の土地利用規制	.....	4・5
	(2) 財政見通し	.....	6
	(3) 人口推計	.....	7
	(4) 市民アンケートの結果	.....	8
	(5) 都市機能の立地状況	.....	9
	(6) 強み・弱み	.....	10~12
	(7) 課題	.....	13

1 はじめに

○56年もの長きにわたり、市民の皆様にご親しまれてきた鳥取市役所旧本庁舎は、老朽化が進んでいるため、解体することとなりました。

○旧本庁舎と第2庁舎が立地していた場所は、長年多くの方々にご利用され、親しまれてきた全市民の貴重な財産であると考えています。そのため、本市では、跡地の利活用を検討するに当たり、様々な方法で多くの方々に幅広くご意見を伺うべきであると考えています。

○多くの方々に親しまれるとともに、本市の活性化につながる活用策となるよう、丁寧に検討していきたいと考えていますので、**たくさんのご意見をお寄せいただきますようよろしくお願いいたします。**

2 検討スケジュール

年度	区分	時期	内容
R 2	機能	10・11月	各種団体との意見交換 ワークショップ ストリートミーティング
		2月	市民アンケート、市民からの意見提出
R 3	活用策	5・6月	各種団体との意見交換 ワークショップ ストリートミーティング
		9月	市民アンケート、市民からの意見提出
	選定	11～1月	比較・評価
		3月	跡地活用策について一定の方向性を示す

3 関連計画

第10次鳥取市総合計画(平成28年4月)

まちづくりの方向性

まちづくりの理念 「鳥取市を飛躍させる、発展させる」

めざす将来像 「いつもまでも暮らしたい、誰もがくらしたくなる、
自信と誇り・夢と希望に満ちた鳥取市」

まちづくりの目標 「地域に活気があるまち」

政策: 交流拠点となるまちづくり

施策1: 中心市街地の活性化

中心市街地と周辺地域の生活拠点が連携した魅力ある多極ネットワーク型のコンパクトな都市づくりを進める中で、都市機能と居住の集積を生かした魅力とにぎわいのある中心市街地への再生を図ります。

- ①街なか居住の推進(情報発信、空き家等ストック活用)
- ②商業の活性化(各種商業者の取組支援、空き店舗活用による創業支援)
- ③鳥取駅周辺のにぎわい創出(交流空間の創出、イベント支援)
- ④鳥取城跡周辺の観光交流の促進(復元整備・再整備、情報発信)
- ⑤遊休不動産を活用したまちづくりの推進(リノベーション、民間主導)
- ⑥魅力あるまちづくりの推進(住民・民間・行政の協働、人材発掘・育成)

鳥取市中心市街地活性化基本計画(平成30年4月)

中心市街地の活性化に関する基本的な方針

①テーマ 「集い、つながる、とっとりのまち 山陰東部の都市核づくり」

②基本方針 ◆交流による活気のあるまち ◆誰もが豊かに暮らせるまち

③エリアコンセプト

【鳥取城跡周辺地区】

「歴史・文化等を有する観光交流と、豊かな居住の舞台」

鳥取城跡等を中心とする歴史・文化、久松山を背景にした良好な景観等の資源を有する観光交流の舞台、幅広い世代の人々が安全・安心で快適に住み続けることができる舞台

・居住推進ゾーン…袋川から片原通一帯

→地域住民や大学と連携した空き家等の利活用や子育て支援機能の強化により、若年層の居住の促進

・賑わい魅力創出ゾーン【二軸周辺】

→商店街が連なる通りとその周辺の商業機能が集積したゾーンであり、既存個店の経営強化や新規開業の促進、既存ストックの利活用を通じて、賑わいや魅力を創出
また、100円循環バス「くる梨」の活用、まち歩きの推進等により回遊滞在性を強化

鳥取市都市計画マスタープラン(平成29年3月)

現状と課題

中心拠点や地域生活拠点における都市機能の集約化

・中心市街地の低密度化が進展し、高齢者等の生活利便性の低下が懸念されるため、医療・福祉、商業、行政サービス等の都市機能の集約化が必要です。

低未利用地の有効活用と再生

・空き地や駐車場などの低未利用地等の低未利用地を有効活用して、賑わいのある中心拠点へ再生することが求められています。

中心拠点の整備方針

ア) まちなか居住の促進(日常生活サービス施設の集積促進)

イ) 商店街の活性化(空き店舗の有効活用)

ウ) 高次都市機能の集積(空き家や低未利用地の利活用による都市機能の向上、少子高齢化に対応した施設の誘致)

エ) 交通環境の改善(鳥取駅へのアクセス環境の充実、交通結節点としての機能強化)

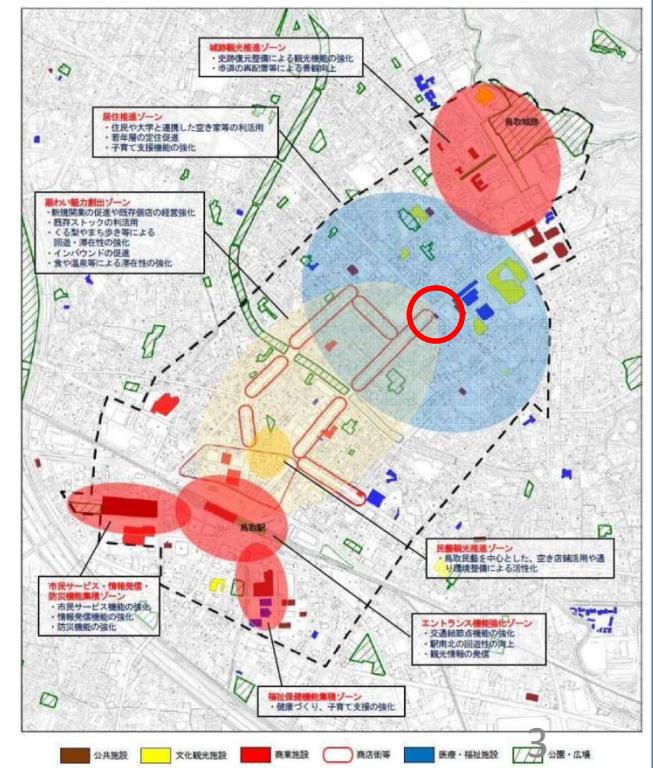
オ) 新たな賑わい空間の創出(交流空間創出のための基盤整備、鳥取城跡周辺整備、本庁舎跡地の適切な利活用)

カ) 回遊性の創出(歩行者動線の確保、バリアフリー化、コミュニティバスの運行)

【エリアコンセプト】



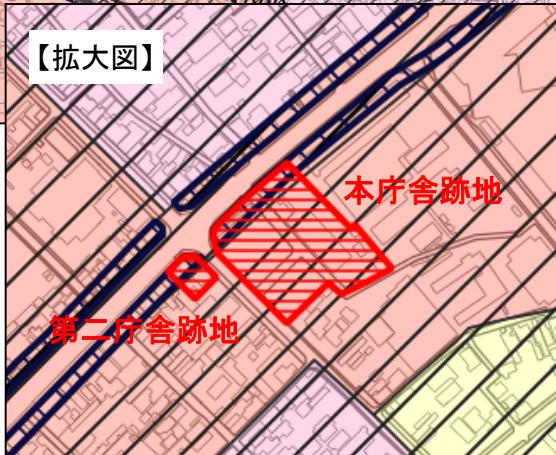
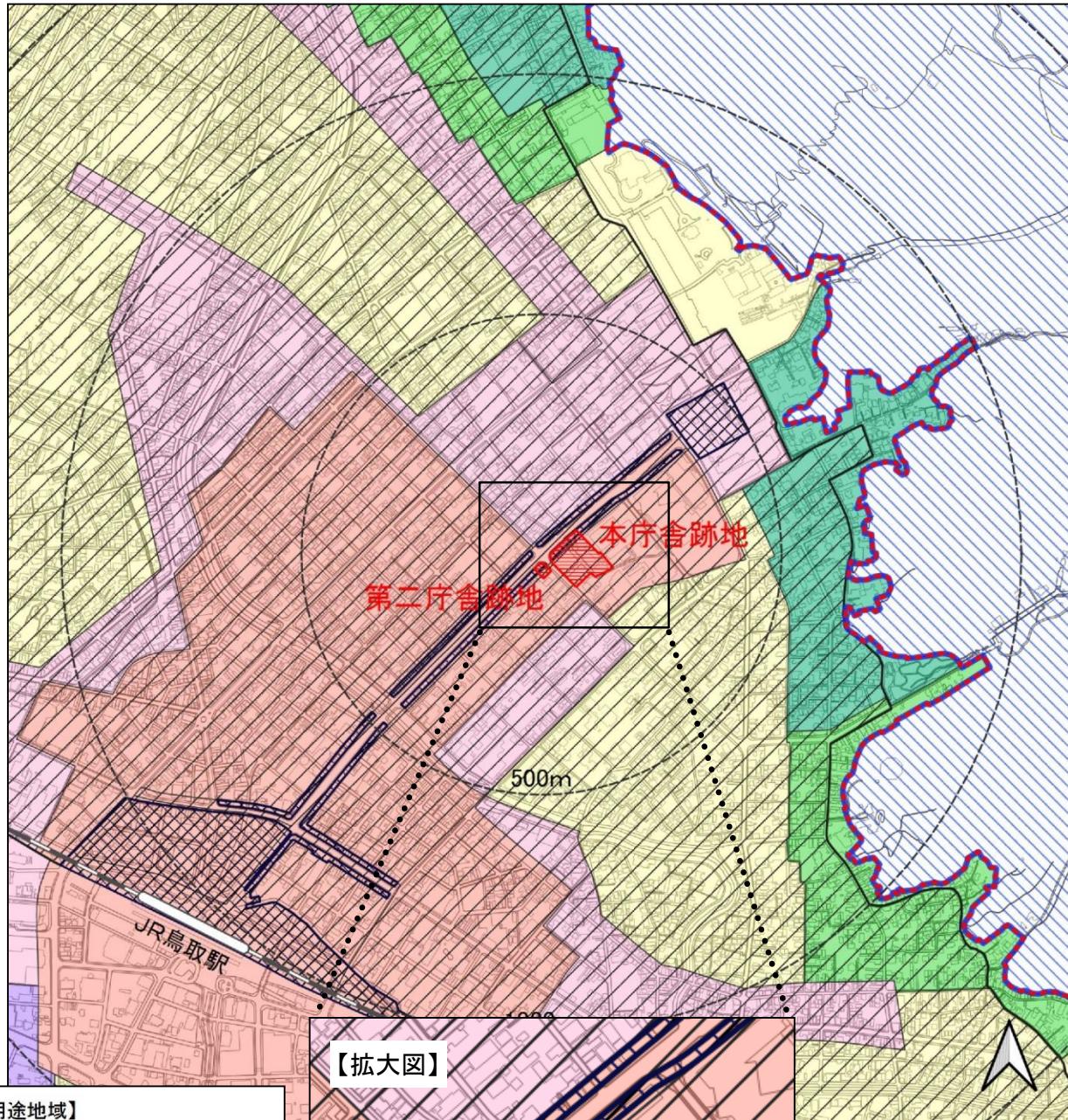
【ゾーンの設定】



4-(1)-① 対象地区の土地利用規制

- ・対象地区は、商業地域に指定され、多くの人が利用する店舗やオフィス等の集積を図る区域となっています。
- ・加えて、本庁舎跡地は地区計画や景観形成重点地区に指定され、ホテルやボーリング場などが規制され、文化的な環境・景観の形成を目指しています。

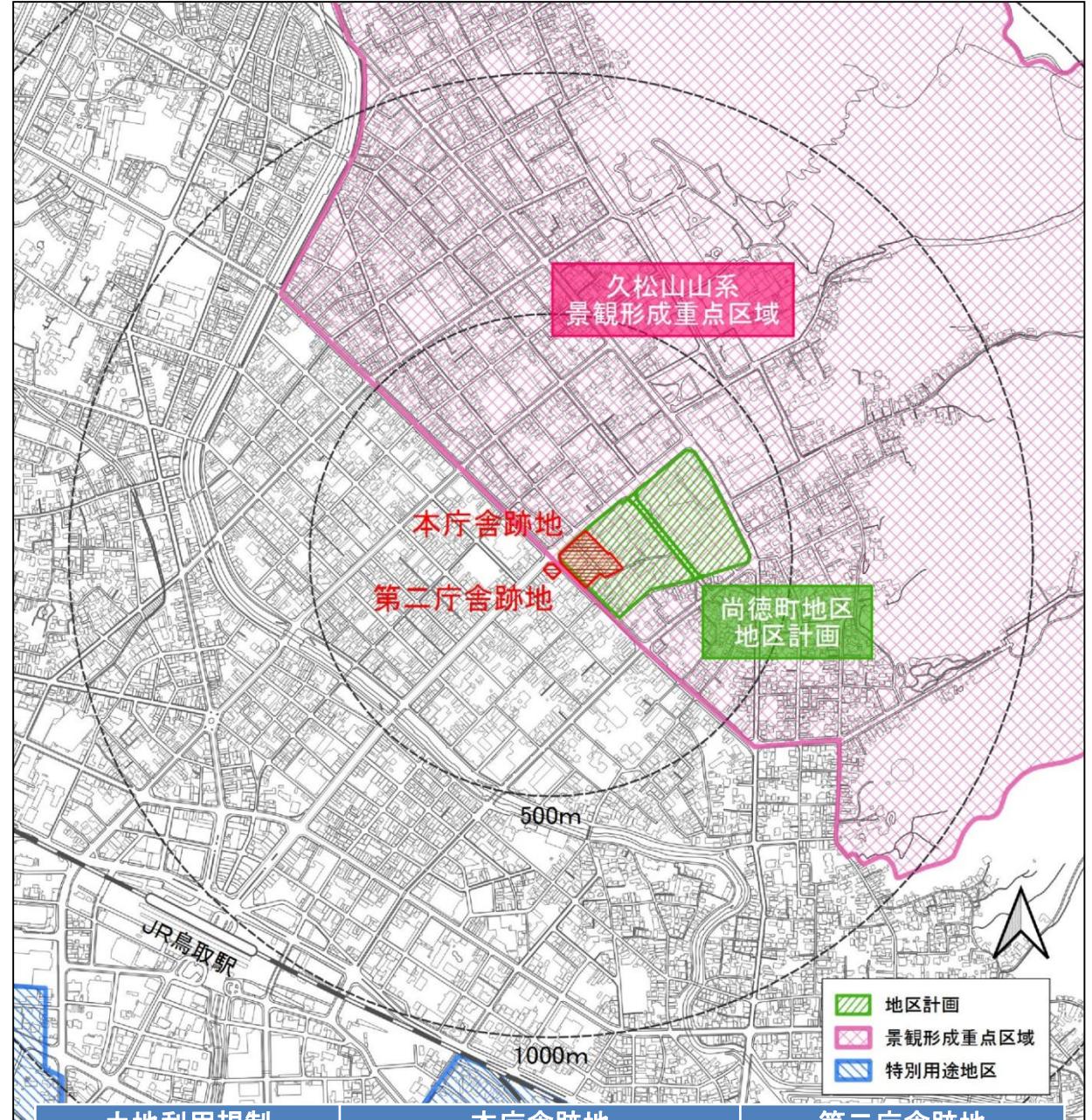
■市街化区域・用途地域・防火区域・準防火区域



- 【用途地域】
- 第1種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 商業地域
 - 近隣商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域

- 【区域区分】
- 市街化区域
 - 市街化調整区域
- 【その他地域地区】
- 防火地域
 - 準防火地域

■地区計画・景観形成重点区域



- 地区計画
- 景観形成重点区域
- 特別用途地区

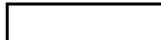
土地利用規制	本庁舎跡地	第二庁舎跡地
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建蔽率	400/80(一部500/80)	400/80(一部500/80)
防火地域	一部	一部
準防火地域	防火地域以外	防火地域以外
地区計画	尚徳町地区地区計画	—
景観形成重点地区	久松山山系景観形成重点区域	—
(面積)	7,969㎡	578㎡

4-(1)-② 対象地区の土地利用規制

■ 尚徳町地区地区計画(用途制限)

地区計画の目標: 一帯を新たなカルチャー・ゾーンと位置付け、本県の文化・芸術の振興に資すると共に、住宅・商業地については、建築物の用途の混在や敷地の細分化等による環境悪化を防止し、文化のかおり高い良好な市街地を形成、保持する。

地区計画上の地区	公共公益施設地区	商業業務地区 一般住宅地区
	商業地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの		
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
大学、高等専門学校、専修学校等		
図書館、博物館等		
神社、寺院、教会等		
公衆浴場、診療所、保育所等		
病院		
老人ホーム、福祉ホーム等		
老人福祉センター、児童厚生施設等		
巡査派出所、公衆電話所等		
床面積が150㎡以内の店舗、飲食店等		
床面積が500㎡以内の店舗、飲食店等		
上記以外の店舗、飲食店等		
事務所等		
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎		
ホテル、旅館		
ボーリング場、スケート場、水泳場		
カラオケボックス等		
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場		
客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場		
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等		
個室付浴場業に係る公衆浴場等		
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫		
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の附属車庫等を除く)		
作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場		
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場		
作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場、日刊新聞の印刷所		
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの		
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
火炎類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設		
火炎類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		
火炎類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		
火炎類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設		

 地区計画により建てられない用途
  地区計画により例示のうち一部用途が建てられない
  用途制限によって建てられる用途
  用途制限によって建てられない用途

■ 久松山山系景観形成重点区域について

景観形成の目標・方針

【地域イメージ】

～ 市街地景観を豊かに保つ、久松山を中心とした山系風景 ～

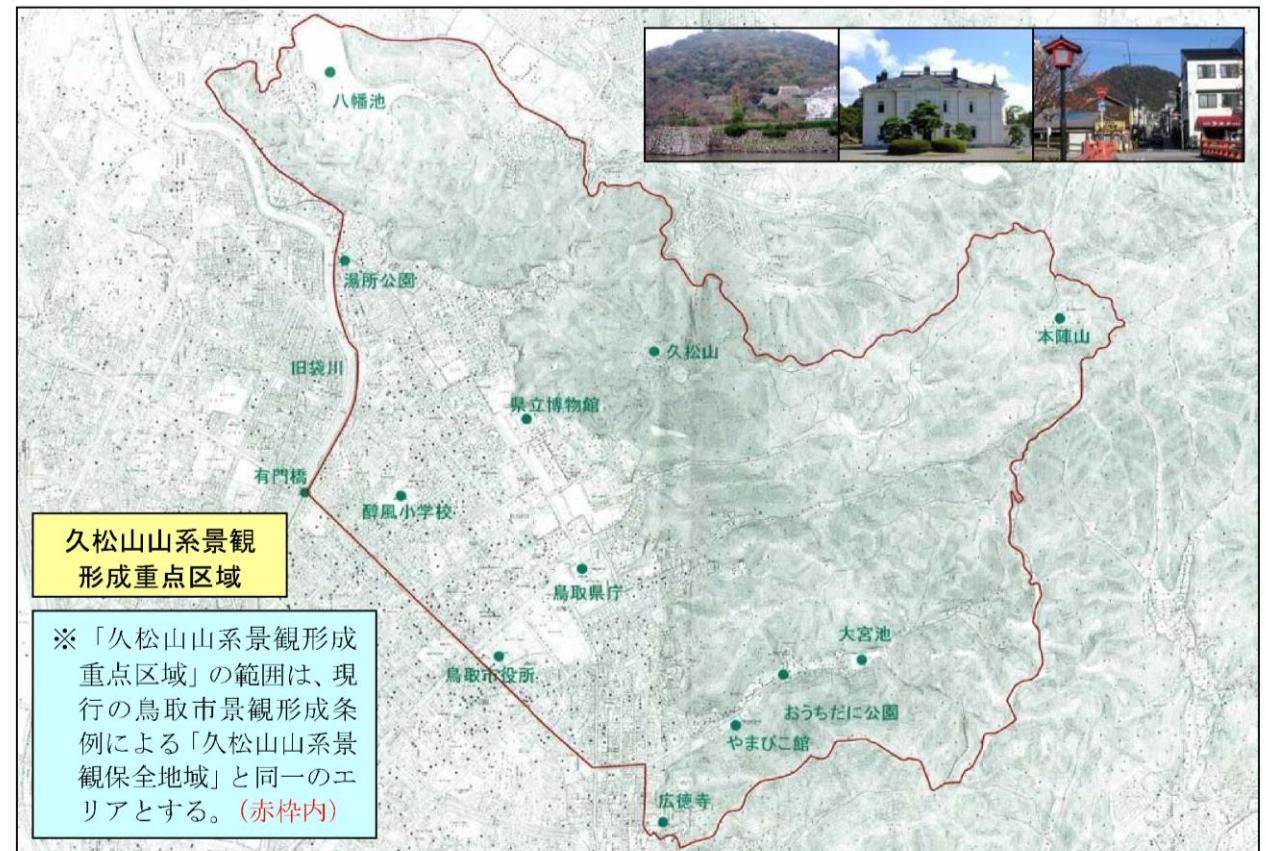
【景観形成の目標】

● 歴史・文化と自然とが調和した景観づくりを進めていくための土壌づくりとして、歴史的建造物、史跡、文化財等と一体となった自然景観の保全を図ります。

【景観形成の基本方針】

- 豊かな緑と山の稜線を保全します。
- 歴史的建造物、史跡、文化財等を保全します。
- 建築物等の色彩計画を周辺の緑に調和する落ち着いた色彩となるように誘導します。

※「久松山山系景観保全地域基本方針」(鳥取市)をもとに作成。



久松山山系景観形成重点区域

※「久松山山系景観形成重点区域」の範囲は、現行の鳥取市景観形成条例による「久松山山系景観保全地域」と同一のエリアとする。(赤枠内)

- (備考) 1. 建築物又は工作物の敷地が、図に示す基準線(赤枠)に接し、かつ景観形成重点区域の内外にわたる場合においては、当該敷地にある建築物又は工作物は、すべて景観形成重点区域内にあるものとみなす。
2. 建築物又は工作物が、景観形成重点区域の内外にわたる場合においては、当該建築物又は工作物は、すべて景観形成重点区域内にあるものとみなす。

4-(2) 鳥取市の財政見通し

出典：第10次鳥取市総合計画

歳入の見通し

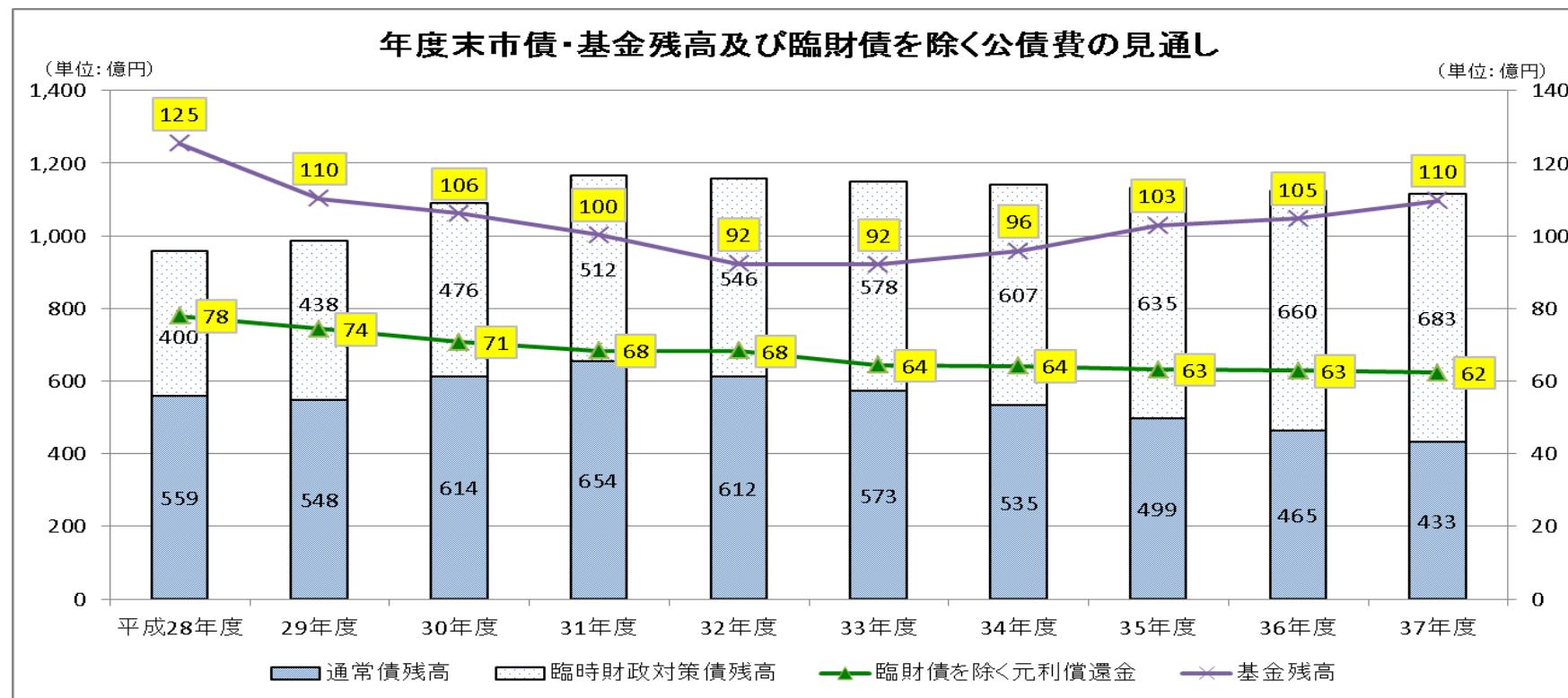
(単位：百万円)

項目	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度
市税	23,303	23,485	22,877	22,970	23,192	22,639	22,699	22,841	22,260	22,298
地方譲与税・交付金	4,595	5,565	5,565	5,565	5,565	5,565	5,565	5,565	5,565	5,565
地方交付税	23,228	22,125	23,357	23,372	23,393	24,135	24,365	24,420	24,974	25,065
国・県支出金	20,607	19,179	20,197	20,011	20,272	20,518	20,778	21,041	21,320	21,600
市債	8,267	11,494	18,902	16,039	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800
繰入金	1,578	1,874	816	985	1,205	495	495	495	495	495
その他	13,492	13,442	13,412	12,862	12,812	12,762	12,712	12,662	12,612	12,532
歳入計	95,070	97,164	105,126	101,804	94,239	93,914	94,414	94,824	95,026	95,355

歳出の見通し

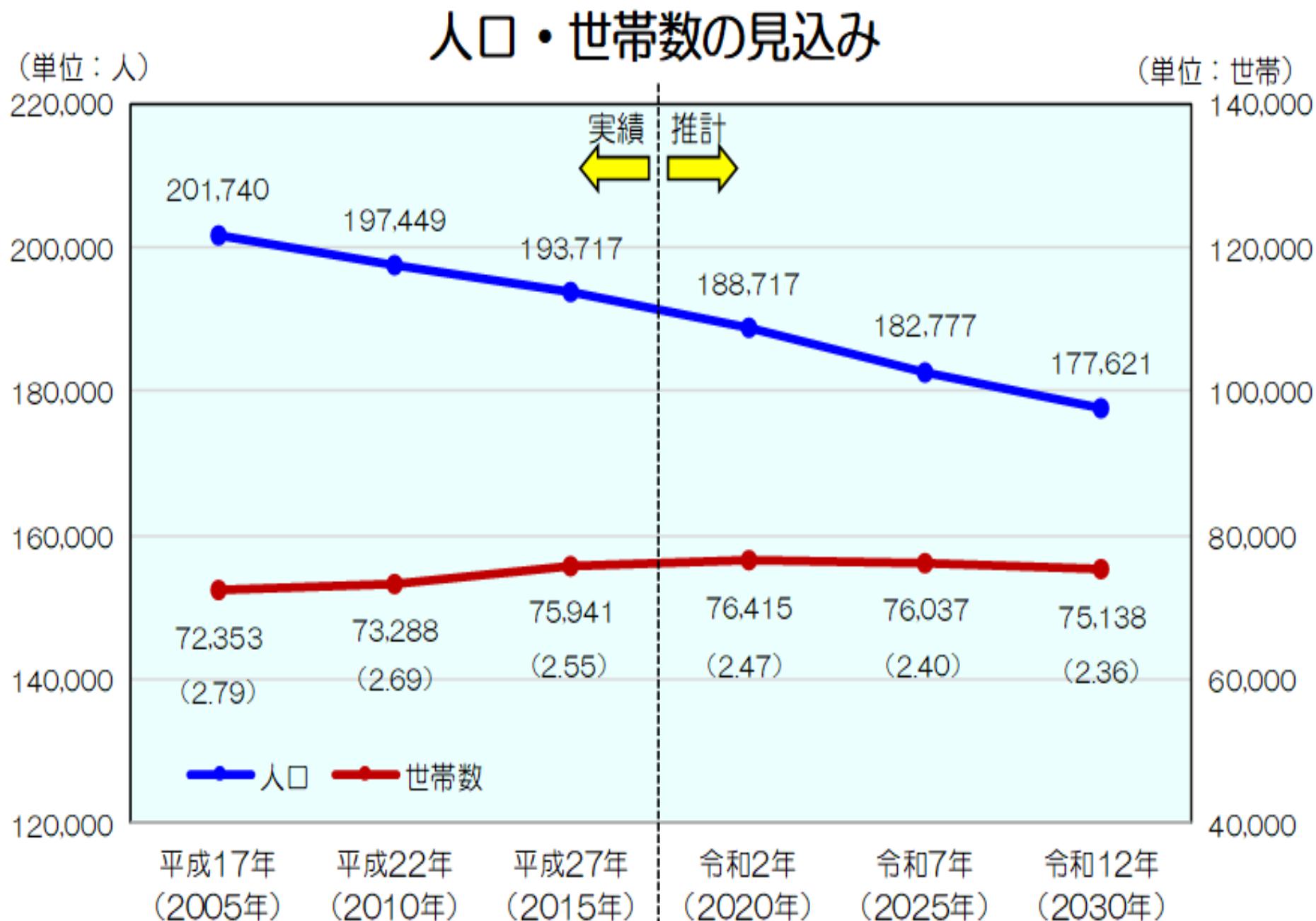
(単位：百万円)

項目	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度
人件費	11,910	11,870	12,765	12,482	12,787	12,569	12,221	12,134	12,417	12,155
物件費	10,822	10,780	11,121	11,065	11,010	10,955	10,900	10,845	10,791	10,737
維持補修費	1,325	935	935	935	935	935	935	935	935	935
扶助費	18,856	19,233	19,990	20,389	20,797	21,213	21,637	22,070	22,512	22,962
補助金・負担金等	11,225	10,561	9,881	9,818	9,782	9,413	9,407	9,234	9,315	9,267
普通建設事業費	10,837	13,250	20,461	17,637	9,188	9,188	9,188	9,188	9,188	9,188
公債費	9,971	9,834	9,505	9,501	9,732	9,569	9,724	9,714	9,700	9,674
積立金	320	360	400	400	400	479	868	1,198	690	988
繰出金	11,629	12,166	11,871	11,880	11,911	11,896	11,837	11,809	11,781	11,752
その他	8,175	8,175	8,197	7,697	7,697	7,697	7,697	7,697	7,697	7,697
歳出計	95,070	97,164	105,126	101,804	94,239	93,914	94,414	94,824	95,026	95,355



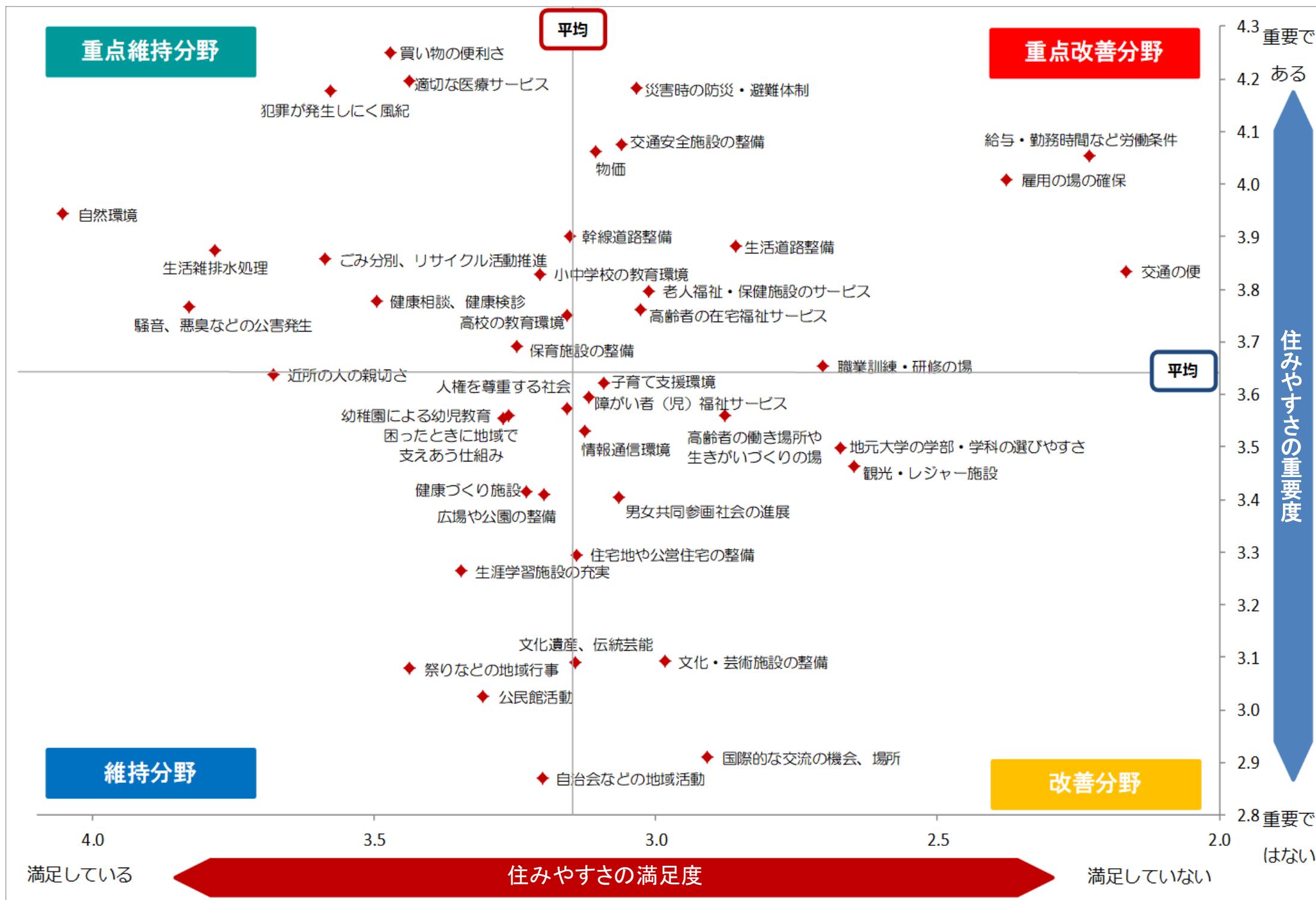
4-(3) 鳥取市の人口推計

出典：第11次鳥取市総合計画(案)



4-(4) 鳥取市民アンケートの結果

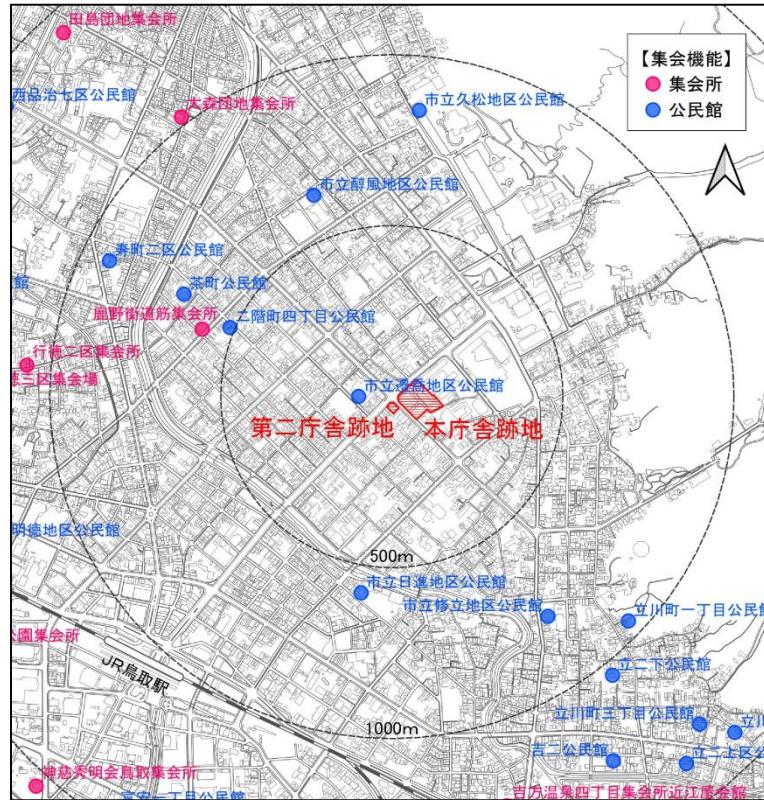
出典: 鳥取市民アンケート調査(R2.3月)



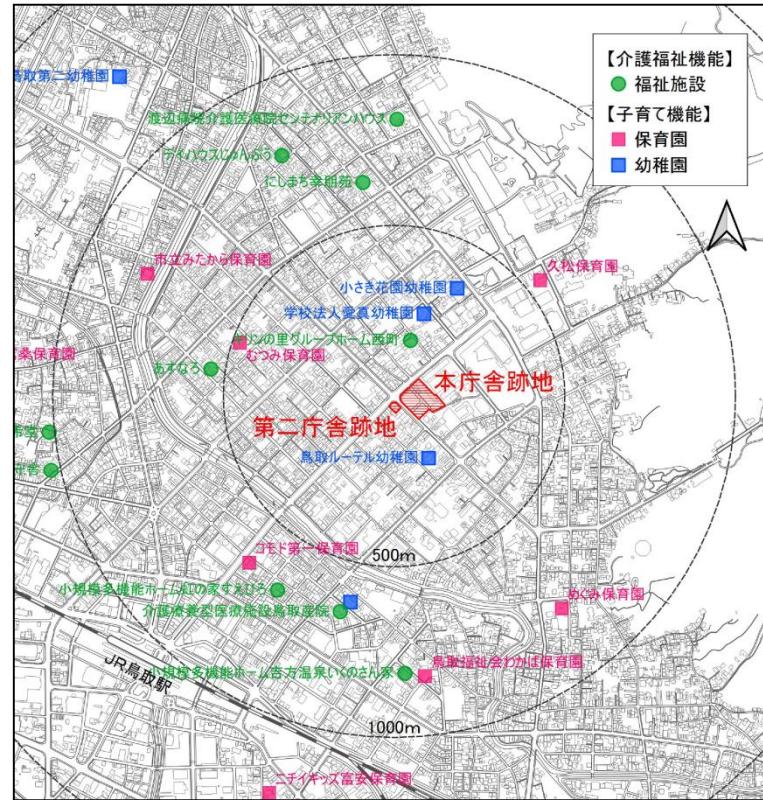
4-(5) 都市機能の立地状況

作成: 復建調査設計(株)

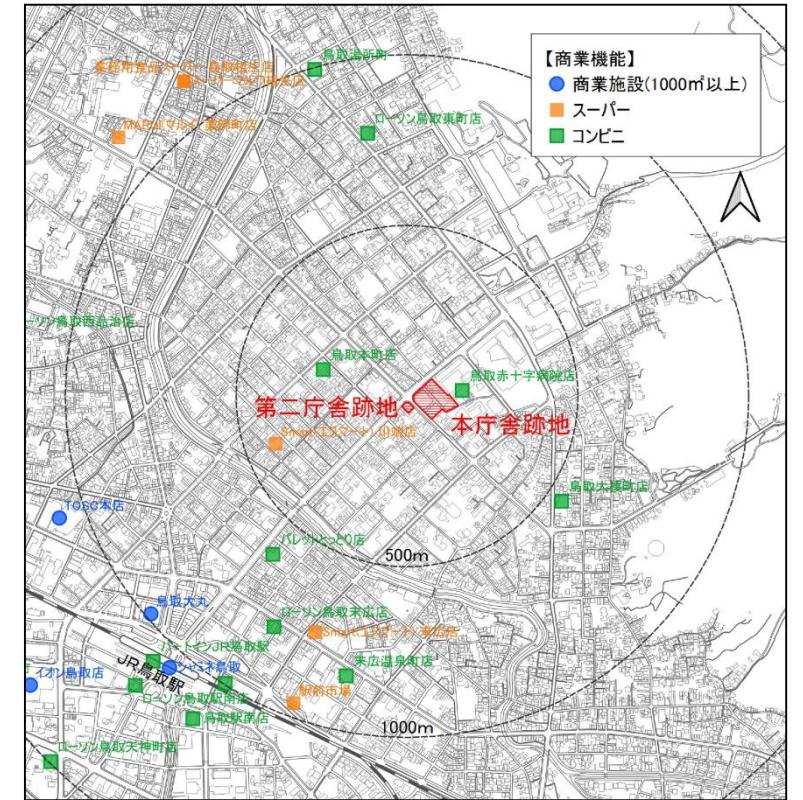
■ 集会機能



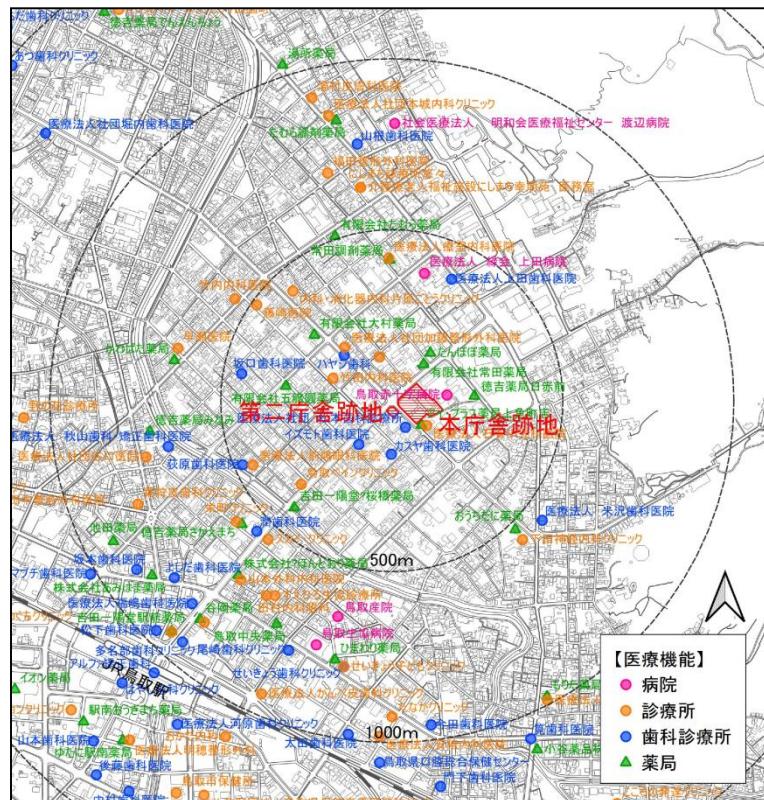
■ 介護福祉・子育て機能



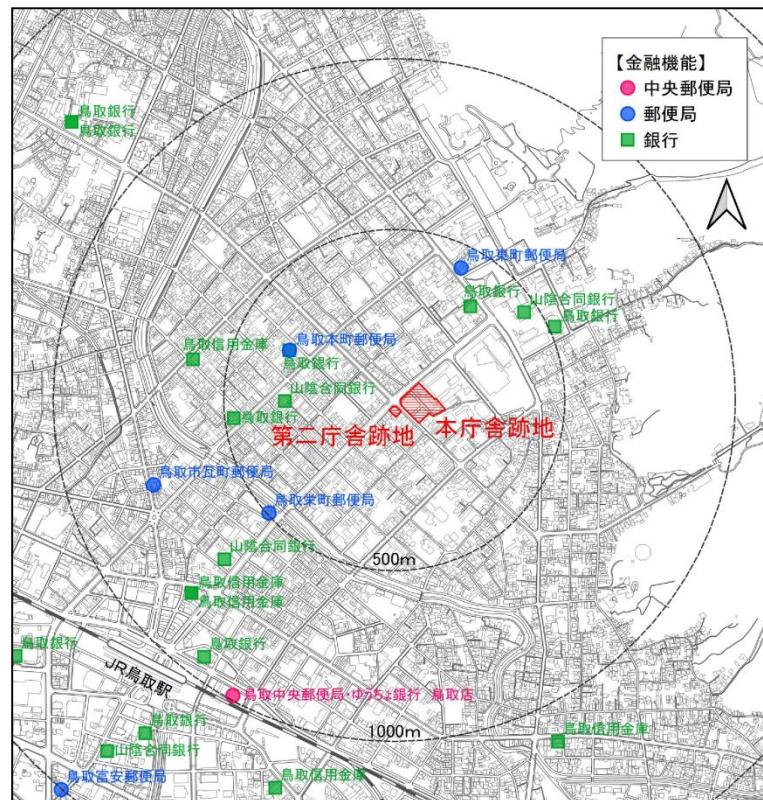
■ 商業機能



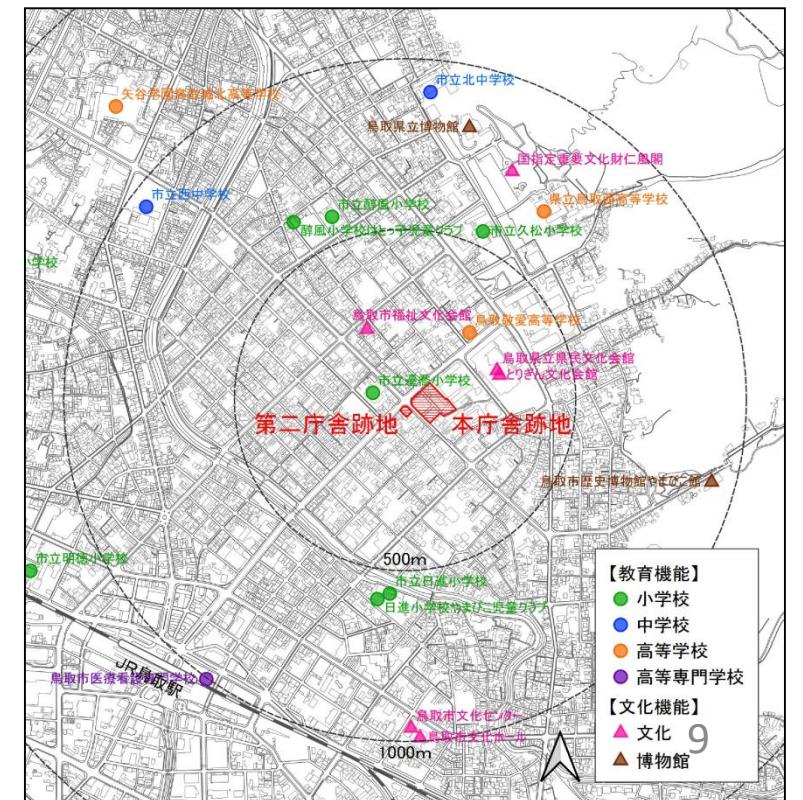
■ 医療機能



■ 金融機能



■ 教育・文化機能



4-(6)-① 鳥取市の強み・弱み

作成: 復建調査設計(株)

■ 比較対象都市の抽出

鳥取市と人口規模が類似している15都市を抽出。(鳥取市を含め16都市)

- ・人口が30万人以下の県庁所在地(12都市)
- ・中国地方の中核市等(3都市)

■ 比較対象指標

指標		鳥取市の実数	順位
—	総人口	H27 193,717 人	—
(1)	H22-H27人口増減率	H27 -1.9 %	10位
(2)	生産年齢人口率	H27 60.0 %	7位
(3)	昼夜間人口比率	H27 103.2	10位
(4)	DID人口密度	H27 5,295 人/km ²	4位
(5)	卸売業年間商品販売額	H28 2,328 億円	15位
(6)	人口当たり小売業年間商品販売額	H28 1.12 百万円	10位
(7)	観光客数	H30 7,441 千人	2位
(8)	商業地地価	H31 134,000 円/m ²	15位
(9)	人口当たり公園面積	H30 11.6 m ²	9位
(10)	公共交通利用率	H22 6.9 %	8位
(11)	人口当たり蔵書数	H30 3.5 冊	6位
(12)	重要文化財数	R2 7 件	10位
(13)	人口千人当たり病床数	H30 16.9 床	10位
(14)	人口千人当たり医師数	H30 2.8 人	12位
(15)	高齢者保健福祉関連施設 要介護(要支援)認定者数100人当たりの特別養護老人ホームの定員数	H30 9.4 人	4位

□ 上位5位以内の指標

□ 下位5位以内の指標

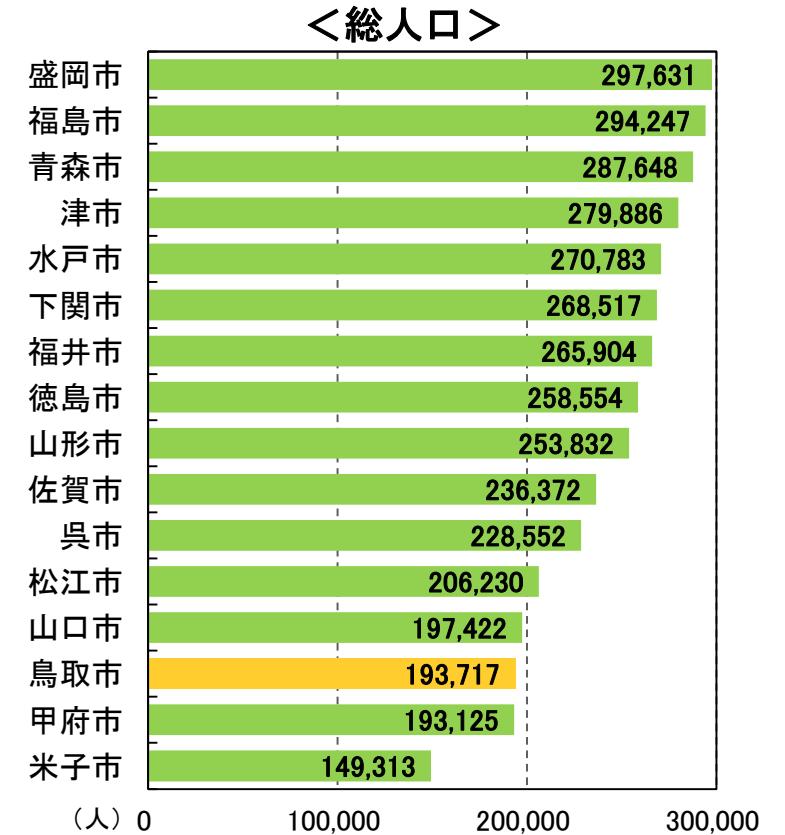
■ 鳥取市の特徴

鳥取市は、観光、福祉機能が相対的に充実し、商業が弱いといえる

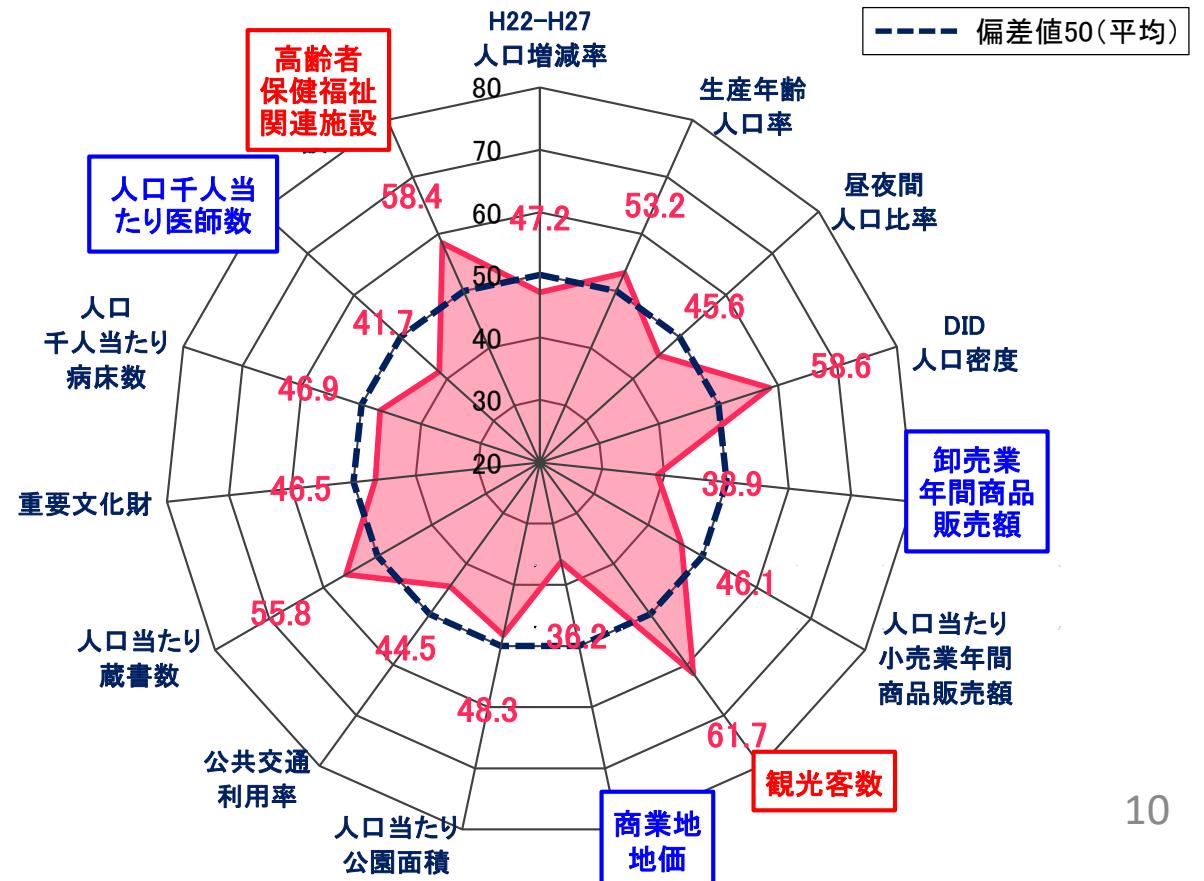
- ・鳥取市の「平成30年の観光客数」は7,441千人で、16都市の平均(5,003人)を大幅に上回っており、松江市に次ぎ2番目の多さとなっている。
- ・また、「DID人口密度」「要介護(要支援)認定者数100人当たりの特別養護老人ホームの定員数」等が5位以内の高い順位となっている。
- ・一方、「卸売業年間商品販売額」及び「商業地地価」は下から2番目と低く、商業機能の低さが顕著となっている。また「人口千人当たり医師数」も「下位5位以内の低い数値となっている。

抽出理由	都道府県	市	総人口(人)
県庁所在地	青森県	青森市	287,648
	岩手県	盛岡市	297,631
	山形県	山形市	253,832
	福島県	福島市	294,247
	茨城県	水戸市	270,783
	福井県	福井市	265,904
	山梨県	甲府市	193,125
	三重県	津市	279,886
	島根県	松江市	206,230
	山口県	山口市	197,422
	徳島県	徳島市	258,554
	佐賀県	佐賀市	236,372
中国地方	鳥取県	米子市	149,313
	広島県	呉市	228,552
	山口県	下関市	268,517

出典: 国勢調査(平成27年)



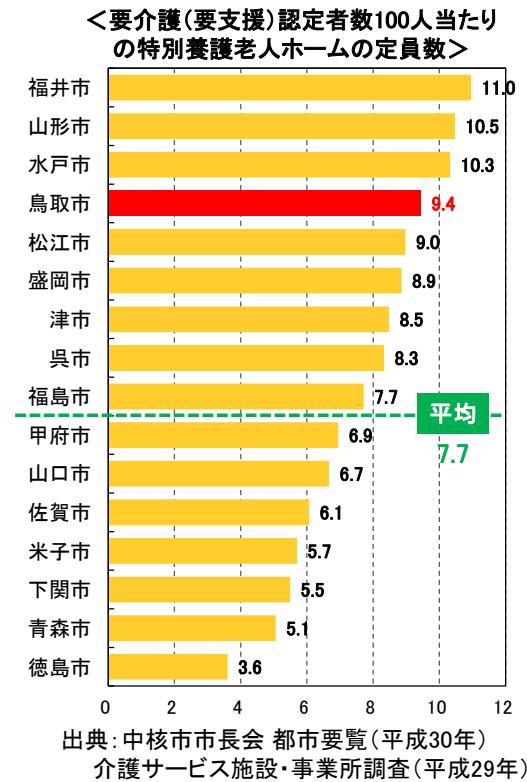
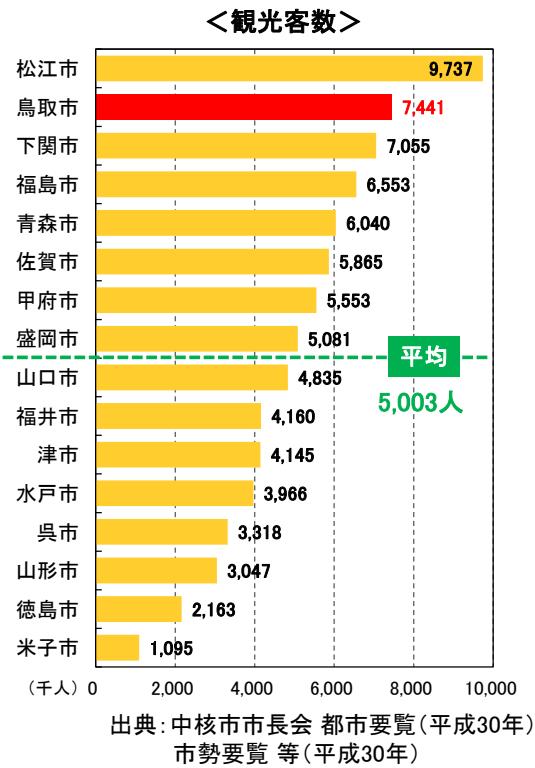
＜鳥取市のレーダーチャート(偏差値)＞



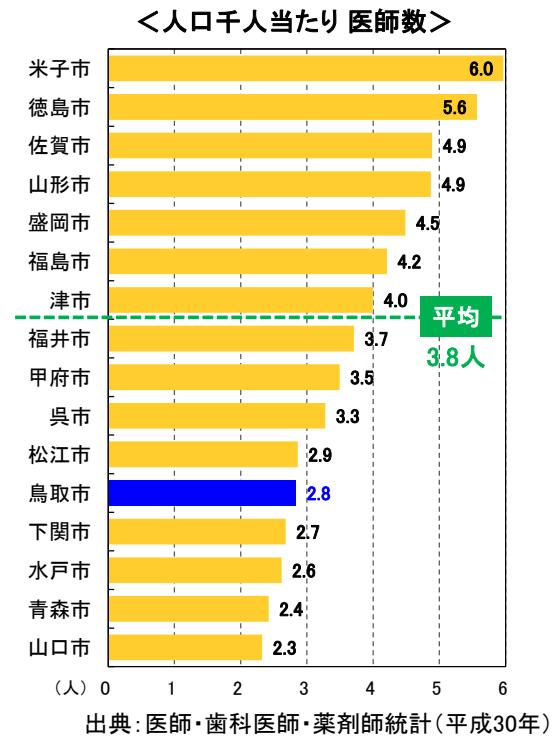
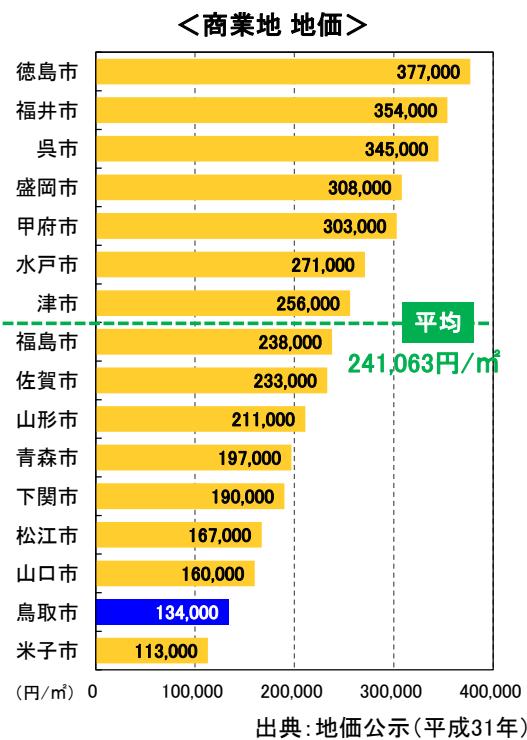
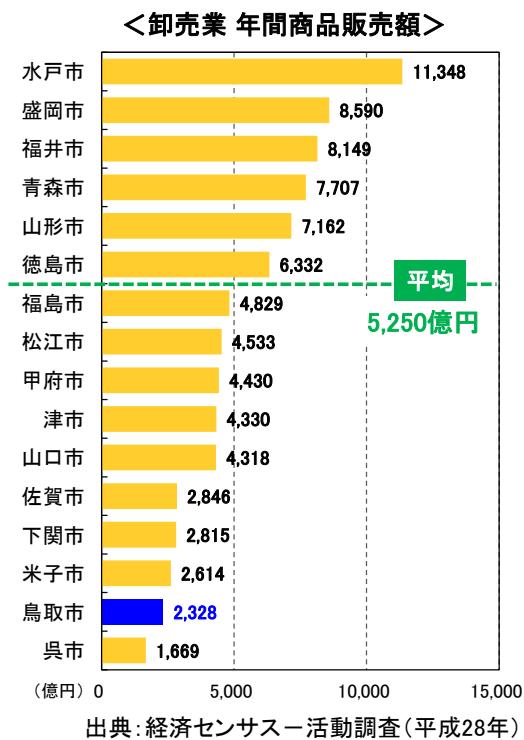
4-(6)-② 鳥取市の強み・弱み

作成: 復建調査設計(株)

鳥取市が上位5位以内の指標



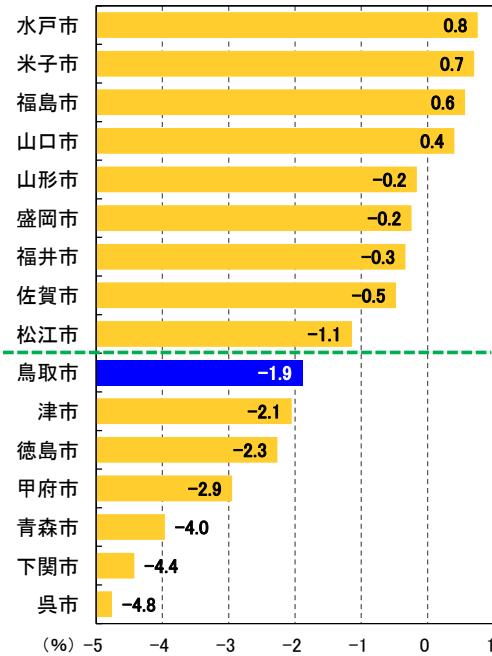
鳥取市が下位5位以内の指標



4-(6)-③ 鳥取市の強み・弱み

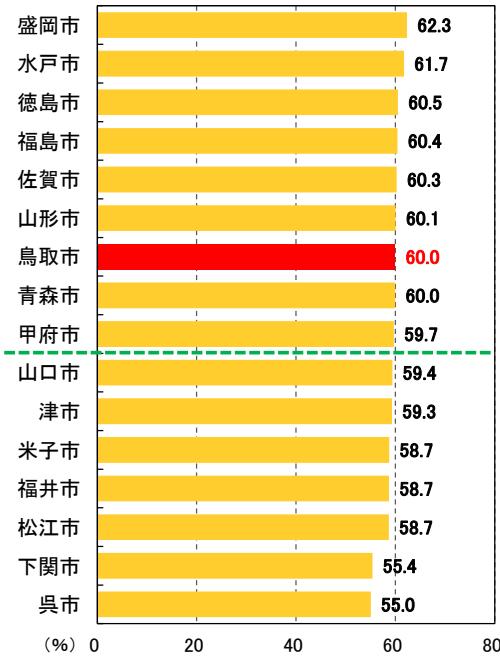
作成: 復建調査設計(株)

<H22-H27 人口増減率>



出典: 国勢調査(平成27年)

<生産年齢人口率>



出典: 国勢調査(平成27年)

<昼夜間人口比率>



出典: 国勢調査(平成27年)

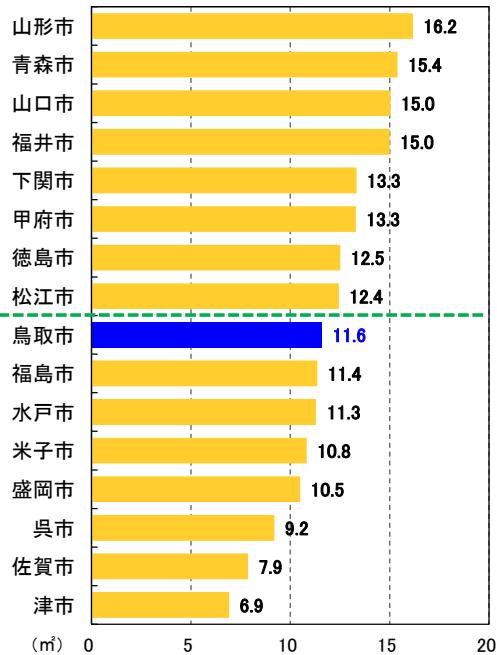
<人口当たり小売業年間商品販売額>



出典: 経済センサス-活動調査(平成28年)

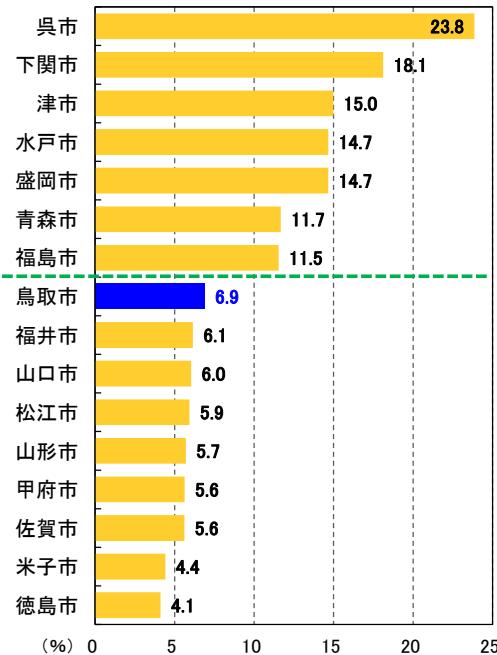


<人口当たり公園面積>



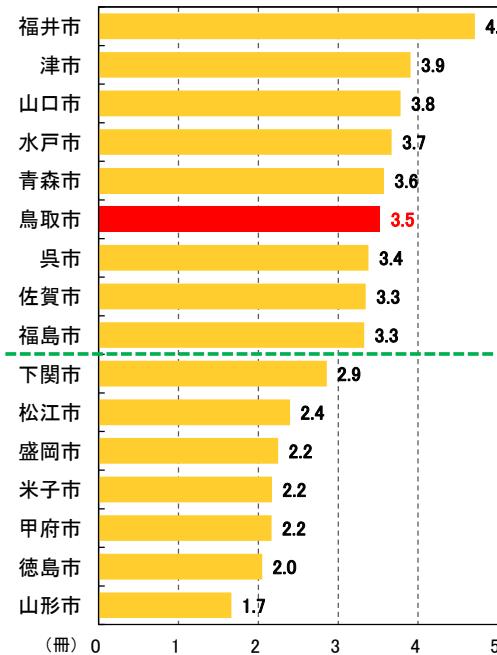
出典: 中核市市長会 都市要覧(平成30年) 市勢要覧等(平成30年)

<公共交通利用率>



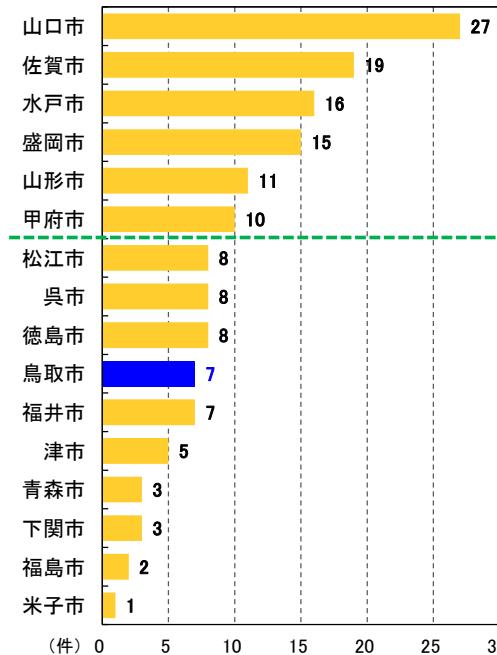
出典: 国勢調査(平成22年)

<人口当たり蔵書数>



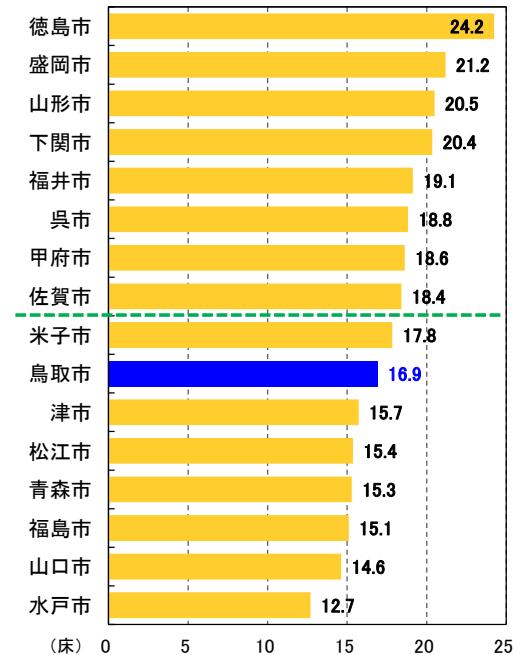
出典: 中核市市長会 都市要覧(平成30年) 市勢要覧等(平成30年)

<重要文化財数>



出典: 文化庁 国指定文化財等データベース (令和2年6月現在)

<人口千人当たり病床数>



出典: 医療施設調査(平成30年)

4-(7) 鳥取市の課題

部 局	課 題
総務部	財政、公共施設更新
税務・債権 管理局	税の減収
人権政策局	人権尊重社会づくり、男女共同参画
危機管理部	危機管理体制の強化、防災意識の高揚、災害に強いまちづくり
企画推進部	人口減少、地方創生、広域連携、シティセールス、高等教育環境及び教育機会の充実、情報通信技術
市民生活部	コミュニティ活動、地域の魅力・活力づくり、中山間地域振興、移住定住促進、関係人口拡大
環境局	再生可能エネルギーの活用、自然環境維持、ごみ減量化
福祉部	高齢化、医療と看護の連携、障がい者支援、医療費抑制
健康こども部	少子化、子育て支援の充実、健康づくり・増進、医療の確保
経済観光部	地域経済再生、雇用創出、人材確保、観光振興
農林水産部	担い手育成、新規人材確保、地産地消、鳥獣被害対策
都市整備部	中心市街地活性化、持続可能な地域公共交通、都市基盤の整備、身近な緑化推進
下水道部	下水道整備、公衆衛生の向上や生活環境の改善
教育委員会	未来を作る人材育成、ふるさと愛を育む教育、生涯学習、学校・体育・文化施設の維持・管理・運営