

# 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
3	市民参画	4・5
4	関連計画	6・7
5	対象地区の土地利用規制	8～10

## 参考資料

### 鳥取市の現状と課題

(1)	財政見通し	11
(2)	人口推計	12
(3)	公共施設マネジメント	13
(4)	市民アンケートの結果	14
(5)	都市機能の立地状況	15
(6)	強み・弱み	16～18
(7)	課題	19

# 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

令和2年度

### 求められる機能の検討

令和2年10月  
～11月

跡地に求められる機能について、「①各種団体との意見交換会」「②市民を対象としたワークショップ」「③大学生や高校生などを対象としたストリートミーティング」などの手法で市民の意見を伺います。

令和3年2月  
～3月

上記①②③などで伺った意見を取りまとめ、その後、市民アンケートなどを実施して「求められる機能」に関する本市の考えをまとめていきます。



令和3年度

### 活用策の検討

令和3年5月  
～6月

令和2年度にまとめた「求められる機能」の案をもとに、活用策について上記①②③などの方法で市民の意見を伺います。

令和3年9月

伺った意見を取りまとめて、市民アンケートなどを実施して活用策を絞り込んでいきます。



### 選定

令和4年3月

活用策の案を比較・評価し、**一定の方向性**を示します。

# スケジュールのここがポイント!!!

- ☞ 令和2年度:「**求められる機能**」を検討
- ☞ 令和3年度:より具体的な「**活用策**」を検討
- ☞ そして、令和3年度中に、  
市として跡地活用策の「**一定の方向性**」を示す

# 3 市民参画

## 各種団体との意見交換会

開催日	団体名
10月 28日(水)	①鳥取市観光コンベンション協会 ②鳥取市社会福祉協議会 ③鳥取商工会議所 ④鳥取市文化財団 ⑤鳥取県バス協会 ⑥ボランティア・市民活動センター ⑦とっとり若者地方創生会議 ⑧鳥取市自治連合会 ⑨鳥取市連合婦人会 ⑩鳥取市商店街振興組合連合会

## 市民ワークショップ

開催日	会場（主な対象地域）
11月 1日(日)	鳥取市民会館（中心市街地）
11月 15日(日)	市役所本庁舎（鳥取地域）

## ストリートミーティング

開催日	対象者
10月 16日(金)	移住者
10月 23日(金)	高校生
10月 28日(水)	YEG・JC
11月 5日(木)	とっとり若者地方創生会議

# 市民参画のここがポイント!!!

- ☞ 10団体との意見交換会を開催
- ☞ 2会場で市民ワークショップを開催
- ☞ 市長と直接、意見を交わす、  
若者とのストリートミーティングを開催
- ☞ 2,000人を対象に市民アンケートを実施

# 4 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、誰もがくらしたい、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

- 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(各種事業者の取組支援、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

- ・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

#### 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活用した賑わいのある中心拠点の再生が必要

### 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)

## ■ 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、豊かな居住の舞台**

### 【ゾーンの設定】

#### 居住推進ゾーン

- ・住民や大学と連携した空家等の利活用
- ・若年層の定住促進
- ・子育て支援機能の強化

#### 賑わい魅力創出ゾーン

- ・新規開業の促進や既存個店の経営強化
- ・既存ストックの利活用
- ・くる梨やまち歩き等による回遊・滞在性の強化
- ・インバウンドの促進
- ・飲食や温泉等による滞在性の強化

#### 鳥取駅周辺地区

市民サービス・  
情報発信・防災  
機能集積ゾーン

#### 福祉保健機能集積ゾーン

歴史・文化等を  
有する観光交  
流、豊かな居  
住の舞台

#### 鳥取城跡周辺地区

#### 民藝観光推進ゾーン

エントランス機能  
強化ゾーン

#### 城跡観光推進 ゾーン

■ 公共施設 ■ 文化観光施設 ■ 商業施設 ■ 商店街等 ■ 医療・福祉施設 ■ 公園・広場



# 関連計画のここがポイント!!!

👉 めざす将来像は・・・

「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」

👉 旧本庁舎跡地のエリアコンセプトは・・・

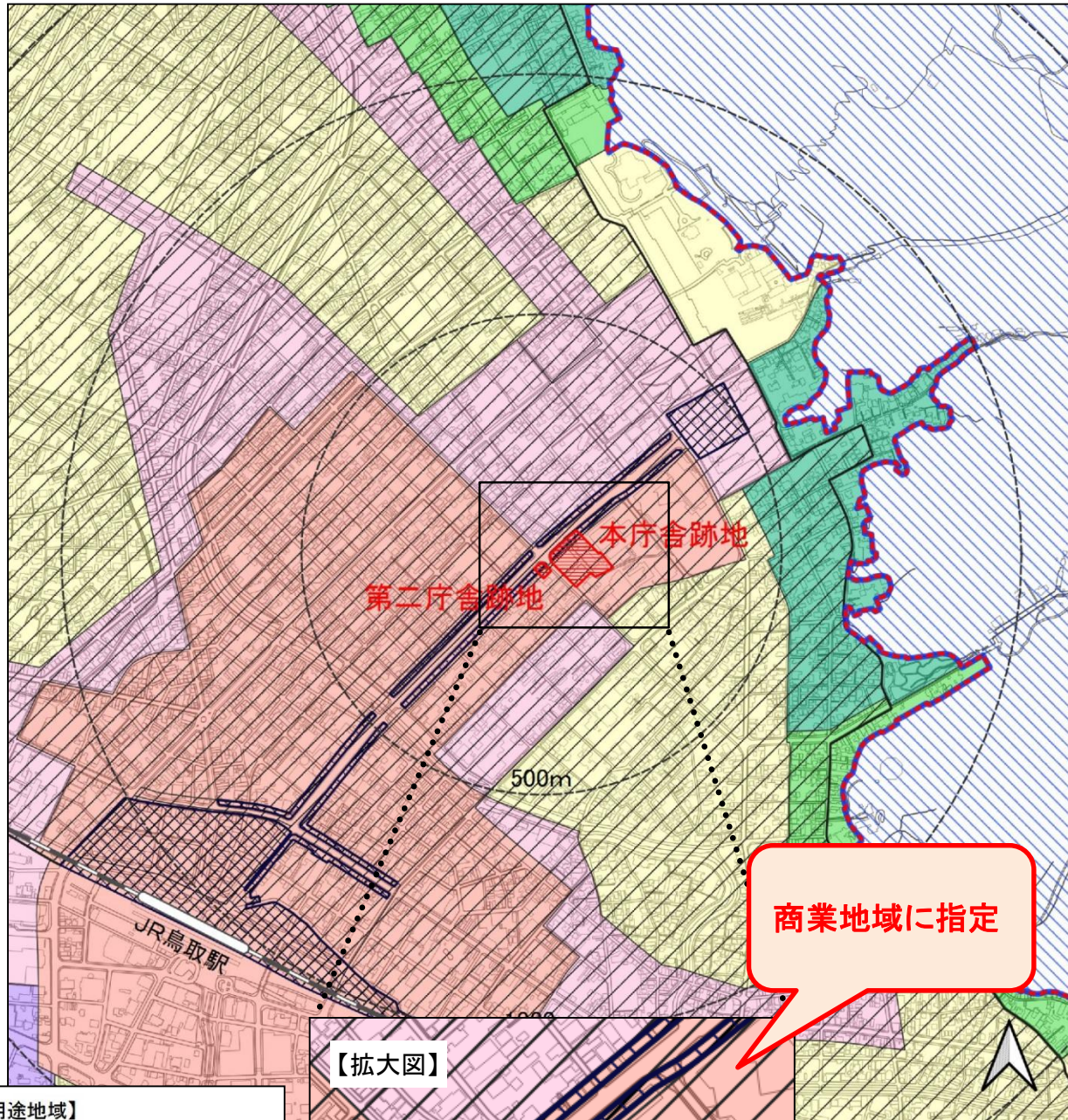
歴史・文化等を有する

観光交流、豊かな居住の舞台

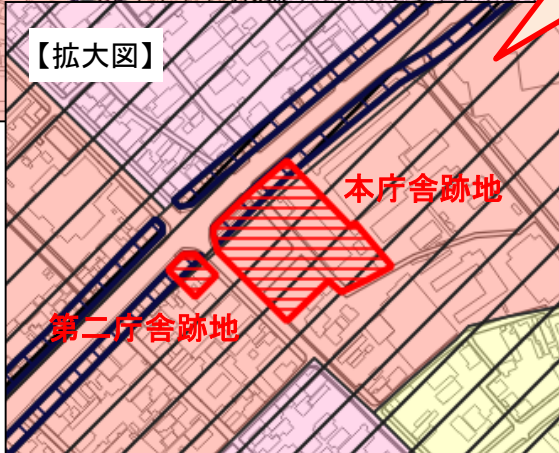
# 5-(1) 対象地区の土地利用規制

- ・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、ホテルやポ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

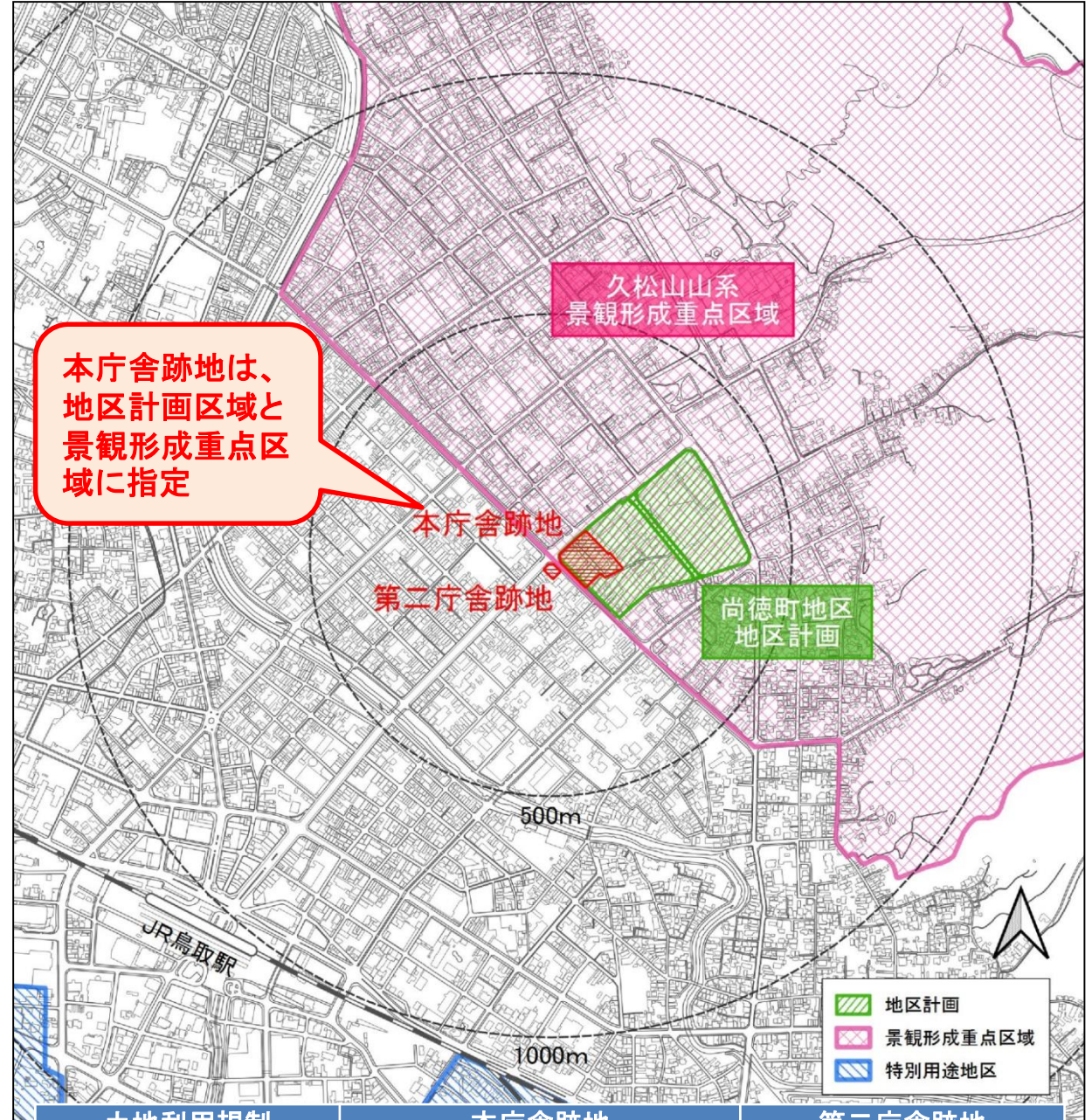


- 【用途地域】
- 第1種低層住居専用地域
  - 第1種中高層住居専用地域
  - 第2種中高層住居専用地域
  - 第1種住居地域
  - 商業地域
  - 近隣商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域



- 【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



本庁舎跡地は、地区計画区域と景観形成重点区域に指定

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㎡

# 5-(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)

【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、文化のかおり高い良好な市街地を形成、保持する。

整備できるもの  ○	住宅、マンション 教育施設(幼稚園～大学) 文化施設(図書館、博物館など) 医療施設(病院、診療所など) 福祉・厚生施設(老人ホーム、福祉センターなど) 商業施設(各種店舗、飲食店など) 事務所、オフィス 劇場、映画館など 公園、広場、グラウンド、駐車場など
整備できないもの  ×	宿泊施設(ホテル、旅館など) 遊戯施設(ボウリング場、パチンコ店など) 風俗施設(キャバレー、ナイトクラブなど) 営業用倉庫 自動車整備工場、その他工場

## ■ 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。



本庁舎跡地は「久松山山系景観形成重点地区」に指定

※「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)

「久松山山系景観形成重点地区」内で高さが13mを超える建物や延べ床面積が200㎡を超える建物を建てる場合には、市に届出が必要です。

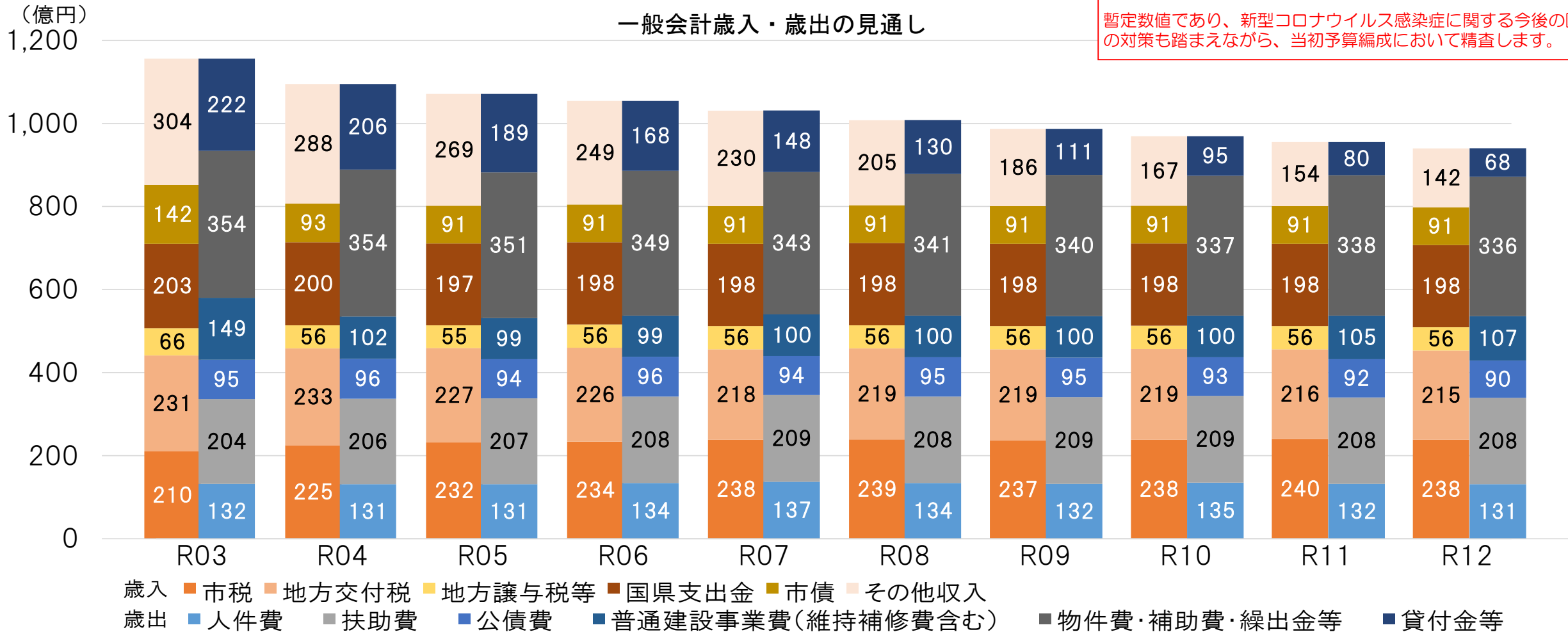
# 土地利用規制のここがポイント!!!

- ☞ **商業地域に指定**され、多くの人を利用する  
店舗やオフィス等の集積を図る区域
- ☞ 地区計画や景観形成重点地区に指定され、  
**文化的な環境・景観の形成**を目指す
- ☞ 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、  
**文化のかおり高い良好な市街地**を形成、保持

# 参 考 資 料

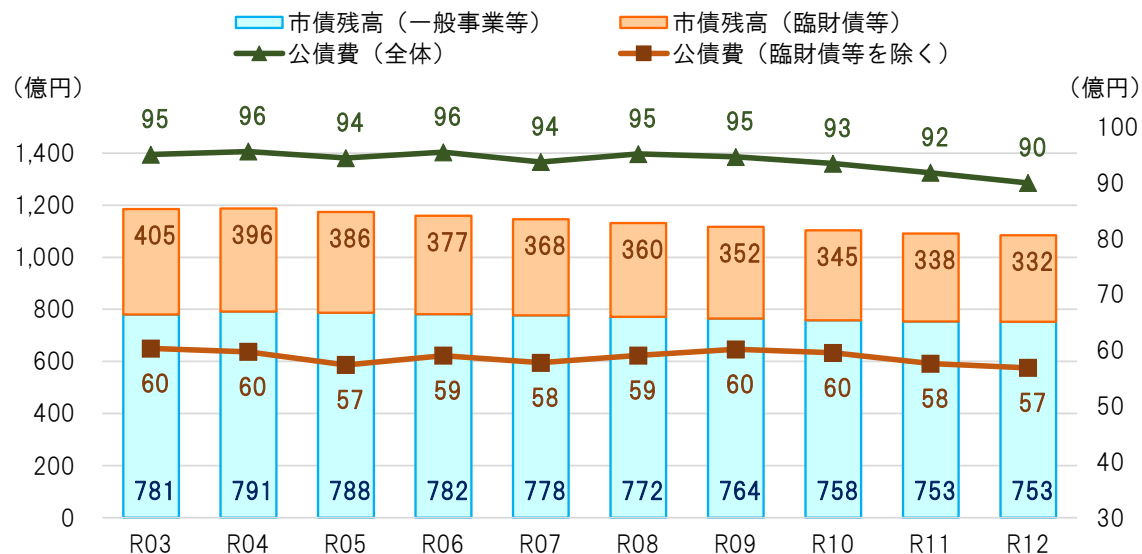
※このページ以降には、鳥取市の財政見通しや人口推計、市民アンケートの結果等をまとめています。

※跡地活用を検討する際の参考にしてください。

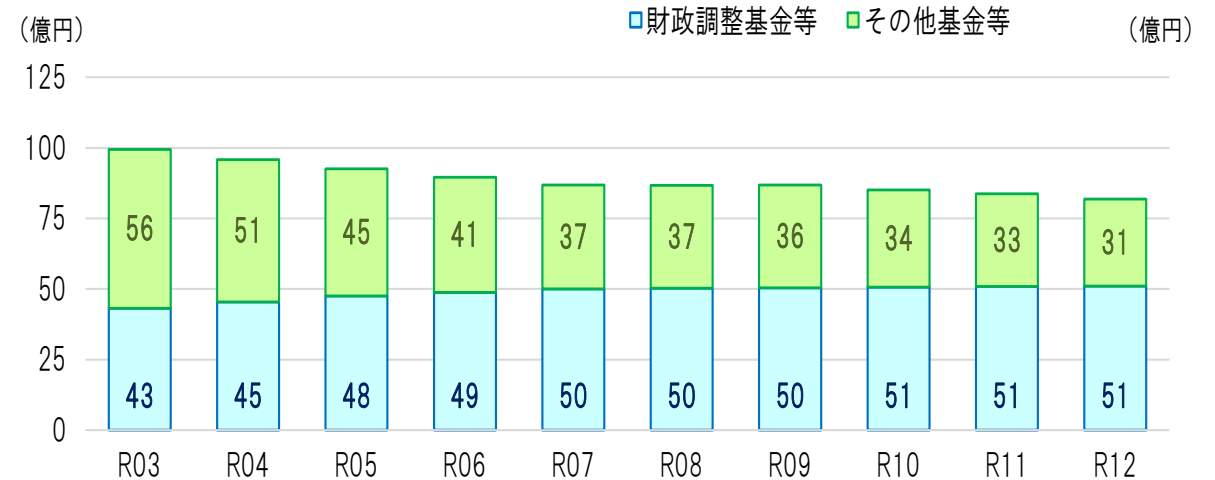


暫定数値であり、新型コロナウイルス感染症に関する今後の国の対策も踏まえながら、当初予算編成において精査します。

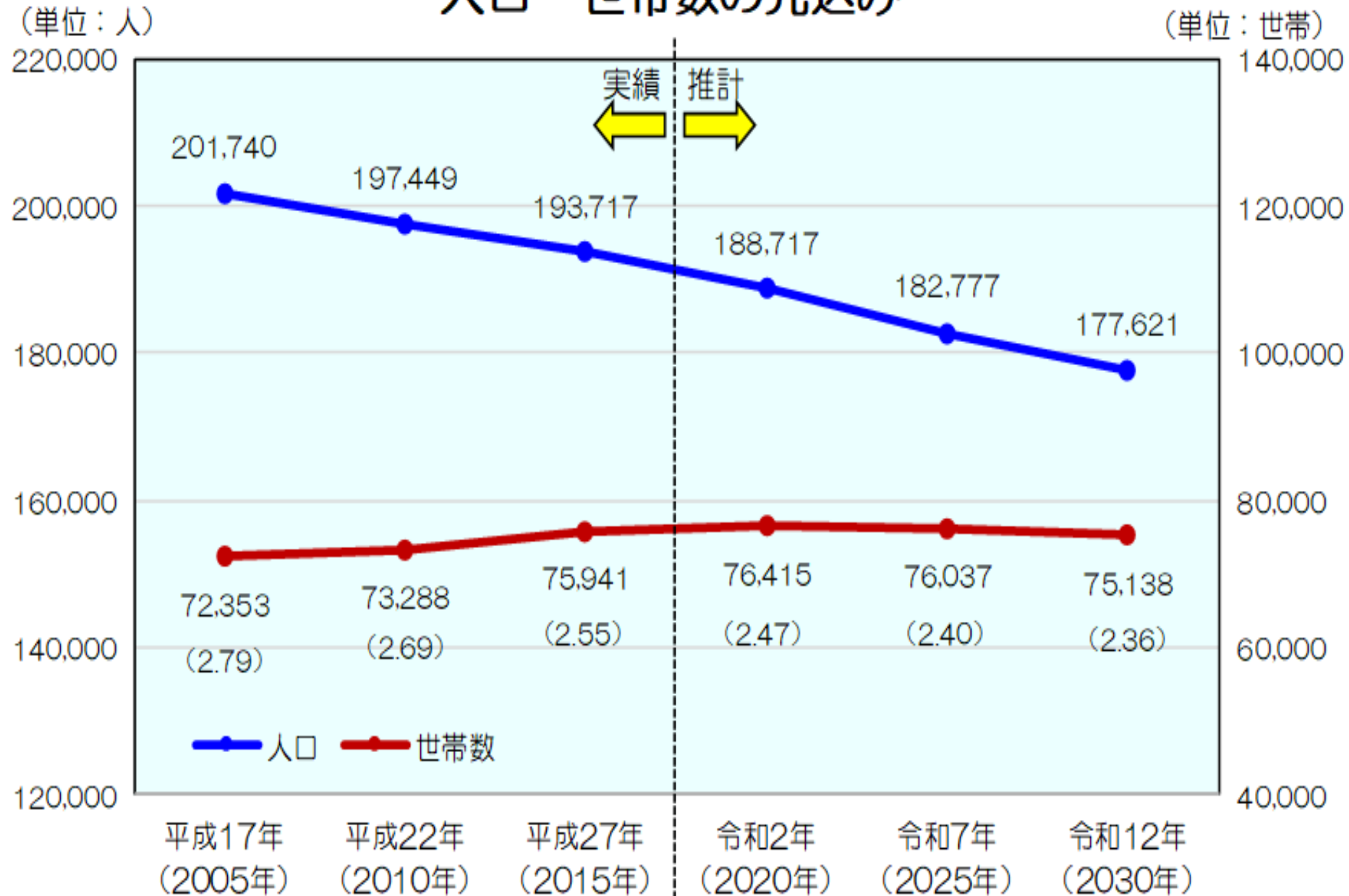
市債残高、公債費の見通し



基金残高の見通し



## 人口・世帯数の見込み



## 「鳥取市公共施設の経営基本方針」の3本柱

### 公共サービスの維持・向上 安全・安心な市民生活

～建物維持ではなく、  
サービスの提供を重視～

現在の建物用途にとらわれず、市民ニーズや時代にあった施設への転換やサービス提供者の変更など柔軟な取組でサービスの維持・向上を図ります。

～安全・安心が第一～

安全性の確保された公共施設を市民に提供し、安全で安心な市民生活・活動を支えます。限られた財源の中でも適切な施設管理に取り組みます。

### 次世代の負担軽減

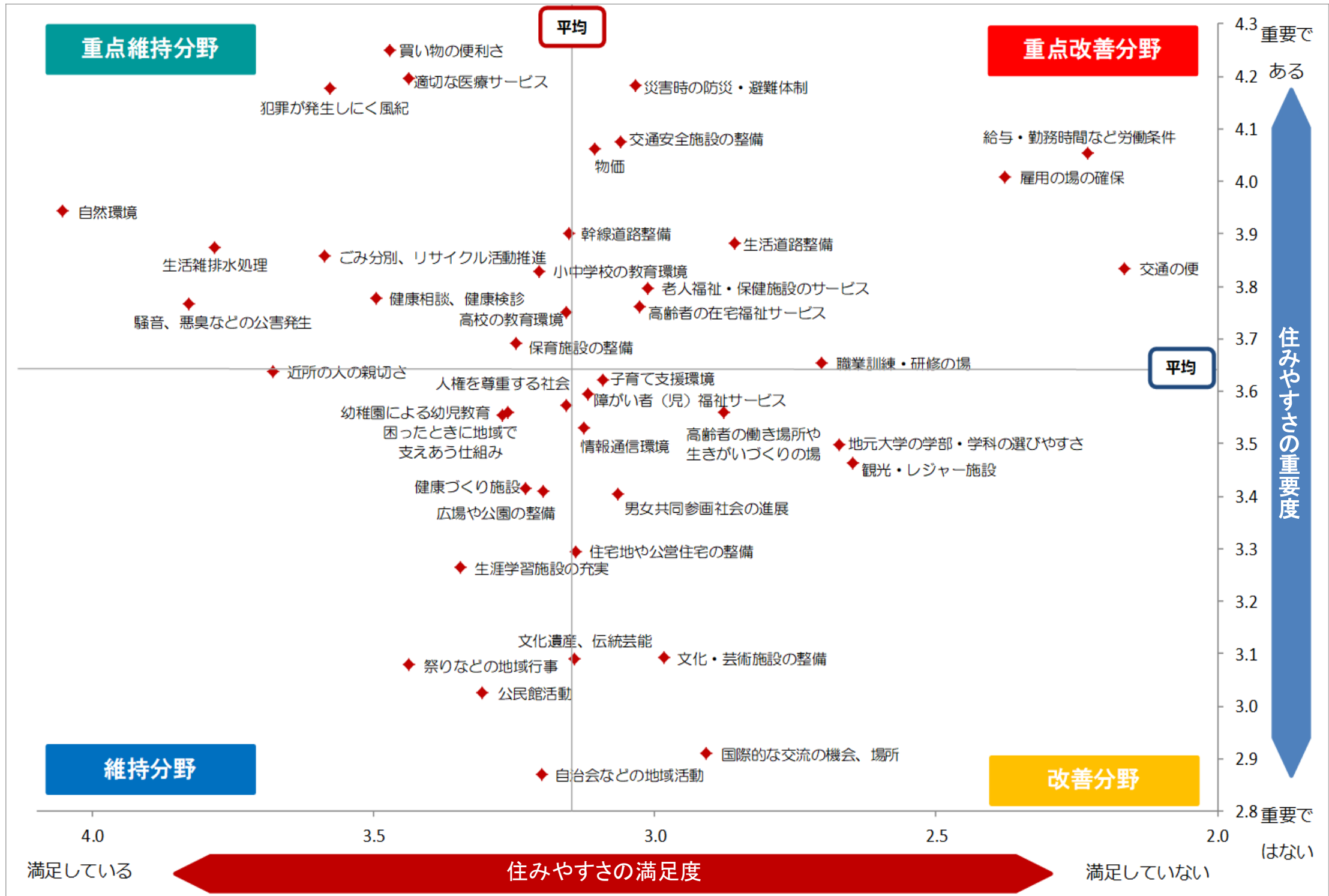
～積極的にスリム化～

中長期的な視点で公共施設にかかる生涯経費(ライフサイクルコスト)を圧縮し、次世代へ過度な財政負担をかけません。



人口推計や財政見通しをふまえ、40年間(2054年度・令和36年度)で市が保有する施設量の**約29%を削減**する目標を設定！







## ■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
(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 <sup>2</sup>	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 7,630 千人	2位
(8)	商業地地価	H31 134,000 円/m <sup>2</sup>	15位
(9)	人口当たり公園面積	H31 13.1 m <sup>2</sup>	7位
(10)	公共交通利用率	H22 6.9 %	8位
(11)	文化施設数	H31 16 か所	5位
(12)	スポーツ施設数	H31 79 か所	1位
(13)	人口当たり蔵書数	H31 3.6 冊	6位
(14)	重要文化財数	R2 7 件	10位
(15)	人口千人当たり病床数	H31 17.0 床	10位
(16)	人口千人当たり医師数	H30 2.8 人	12位
(17)	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	H31 9.6 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

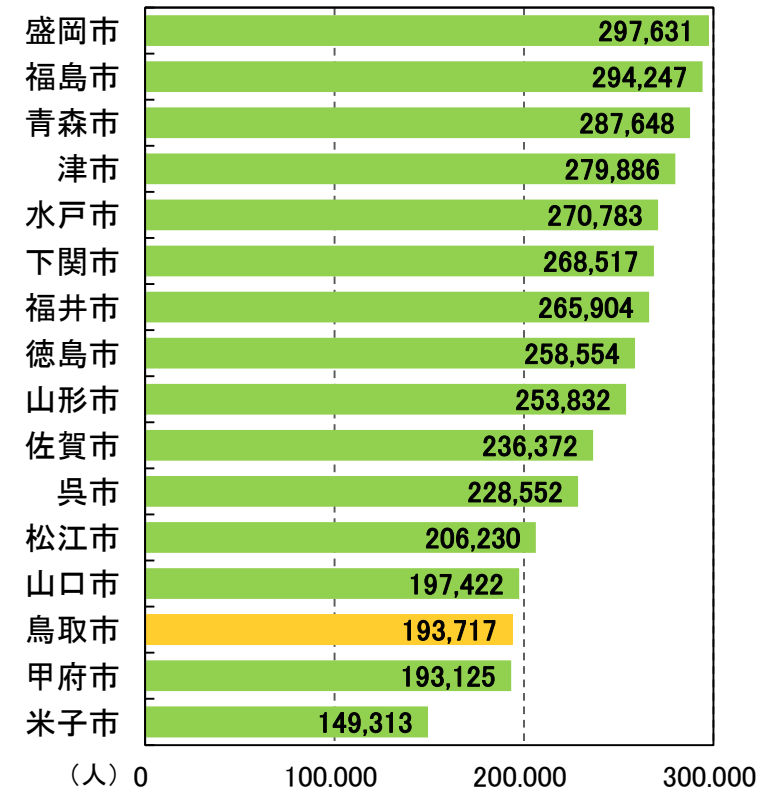
鳥取市は、観光、文化、スポーツ、福祉機能が相対的に充実し、商業が弱いといえる。

- ・鳥取市の「平成30年の観光客数」は7,630千人で、16都市の平均(5,043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。
- ・鳥取市の「スポーツ施設数」は79か所で、16都市の平均(27か所)を大幅に上回り、第1位となっている。
- ・また、「DID人口密度」、「文化施設数」、「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」は各々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。

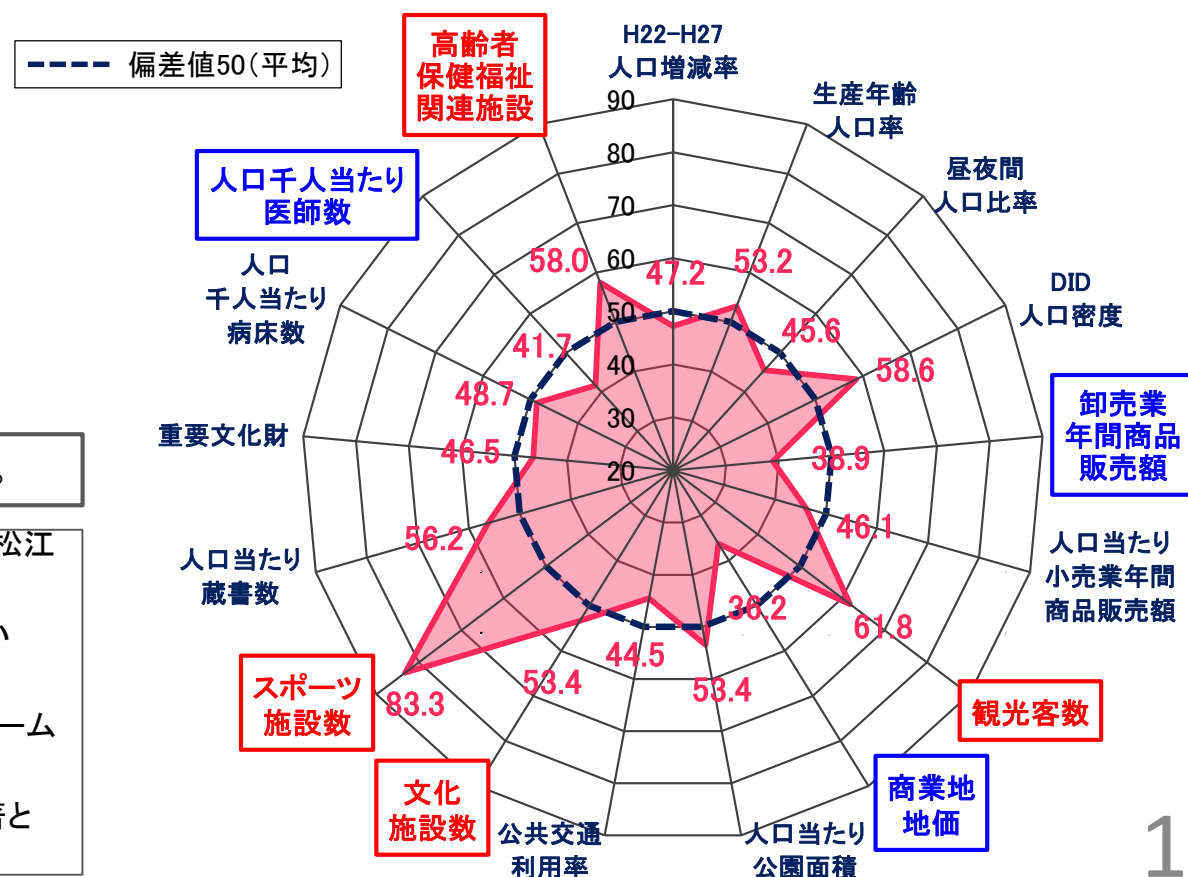
抽出理由	都道府県	市	総人口(人)
県庁所在地	青森県	青森市	287,648
	岩手県	盛岡市	297,631
	山形県	山形市	253,832
	福島県	福島市	294,247
	茨城県	水戸市	270,783
	福井県	福井市	265,904
	山梨県	甲府市	193,125
	三重県	津市	279,886
	島根県	松江市	206,230
	山口県	山口市	197,422
	徳島県	徳島市	258,554
	佐賀県	佐賀市	236,372
中国地方	鳥取県	米子市	149,313
	広島県	呉市	228,552
	山口県	下関市	268,517

出典: 国勢調査(平成27年)

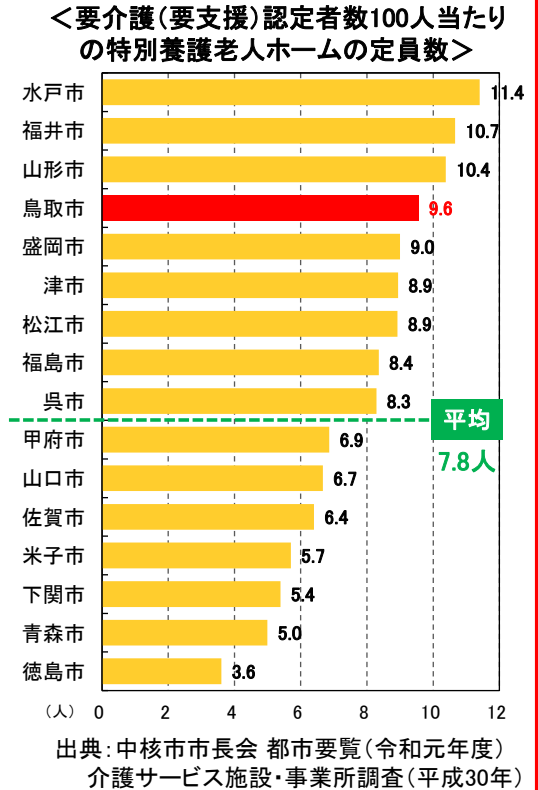
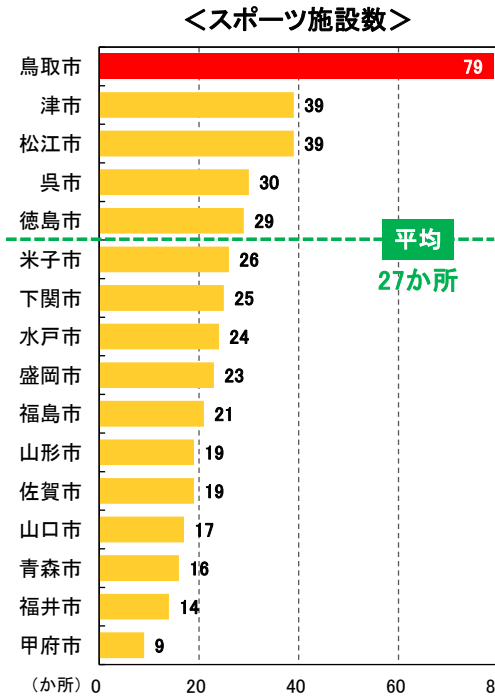
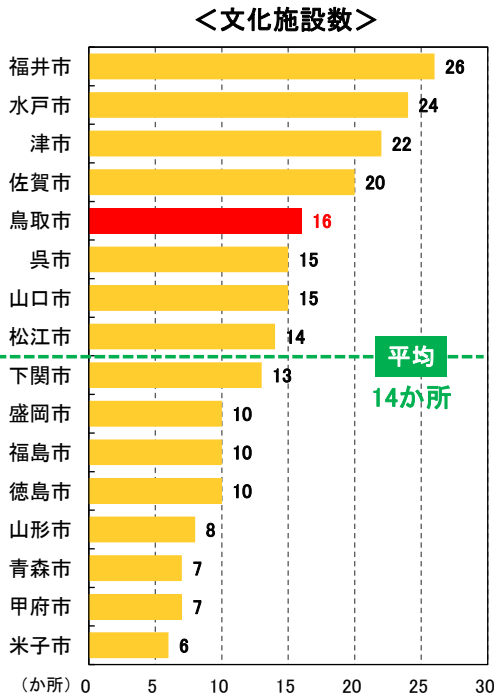
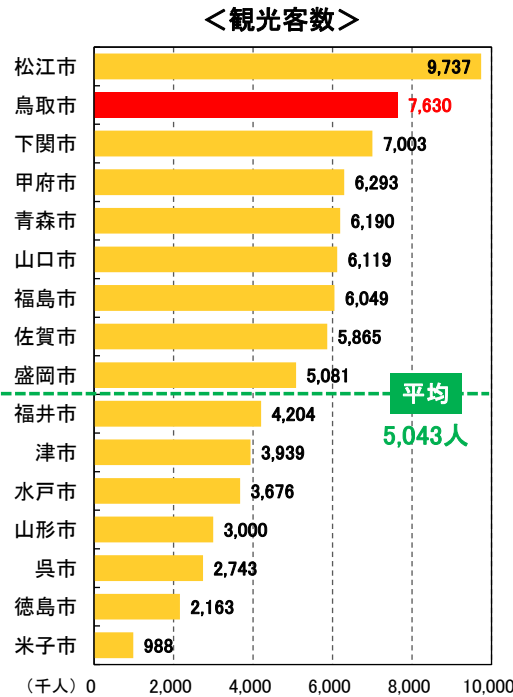
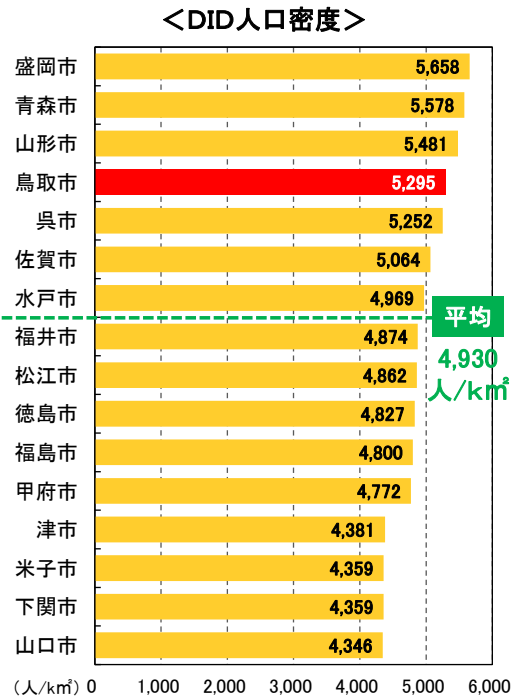
### <総人口>



### <鳥取市のレーダーチャート(偏差値)>



鳥取市が上位5位以内の指標



出典: 国勢調査(平成27年)

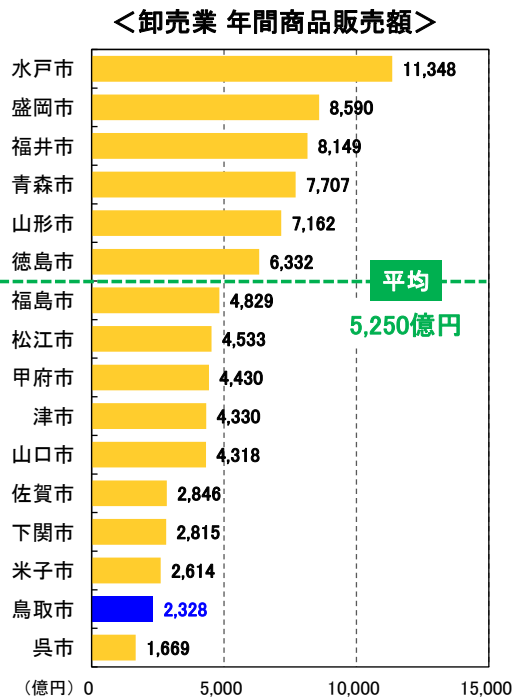
出典: 中核市市長会 都市要覧(令和元年度) 市勢要覧等(平成30年)

出典: 中核市市長会 都市要覧(令和元年度) 公共施設状況調査(H30年)等

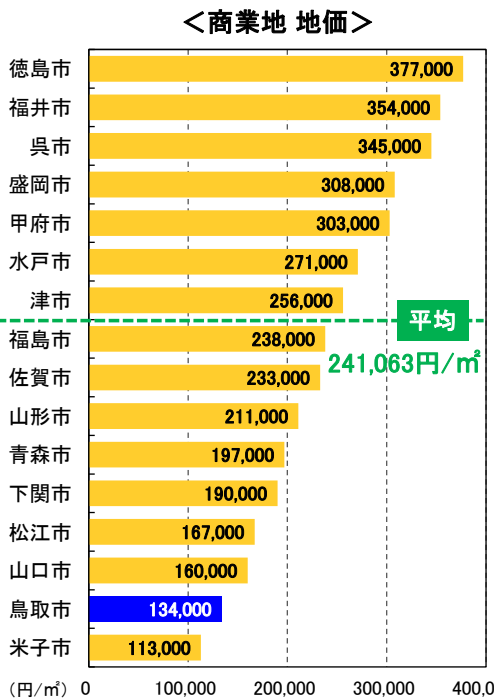
出典: 中核市市長会 都市要覧(令和元年度) 公共施設状況調査(H30年)等

出典: 中核市市長会 都市要覧(令和元年度) 介護サービス施設・事業所調査(平成30年)

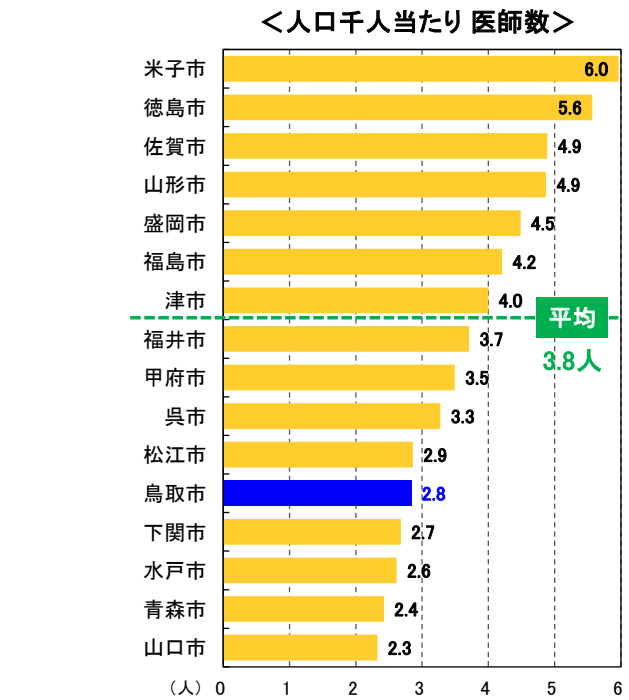
鳥取市が下位5位以内の指標



出典: 経済センサスー活動調査(平成28年)

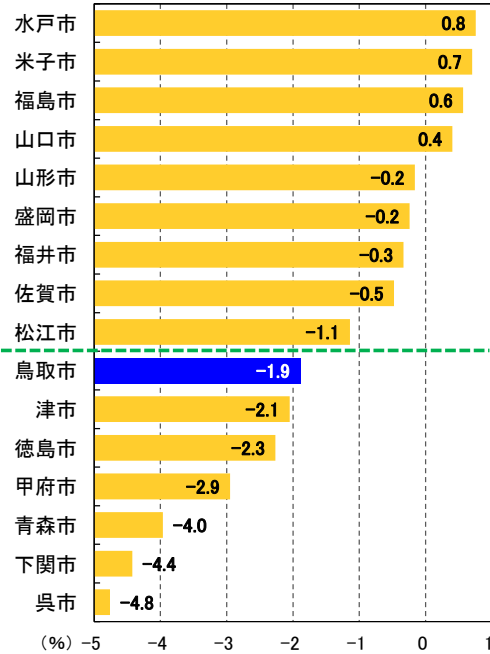


出典: 地価公示(平成31年)



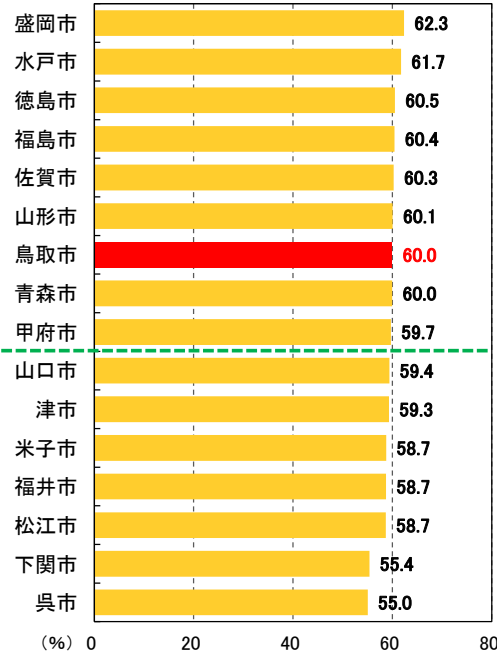
出典: 医師・歯科医師・薬剤師統計(平成30年)

<H22-H27 人口増減率>



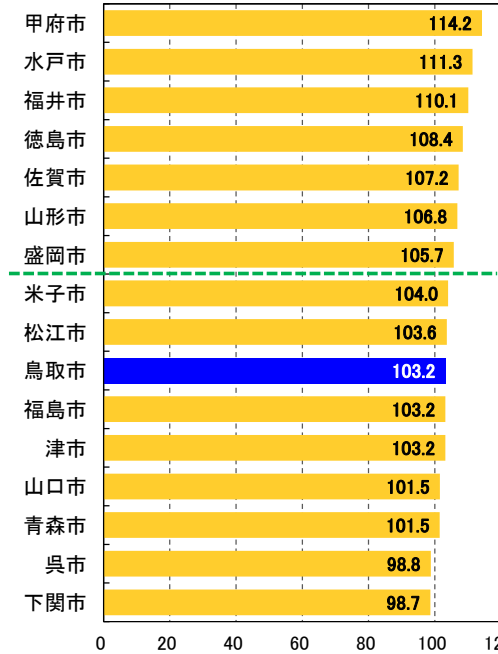
出典: 国勢調査(平成27年)

<生産年齢人口率>



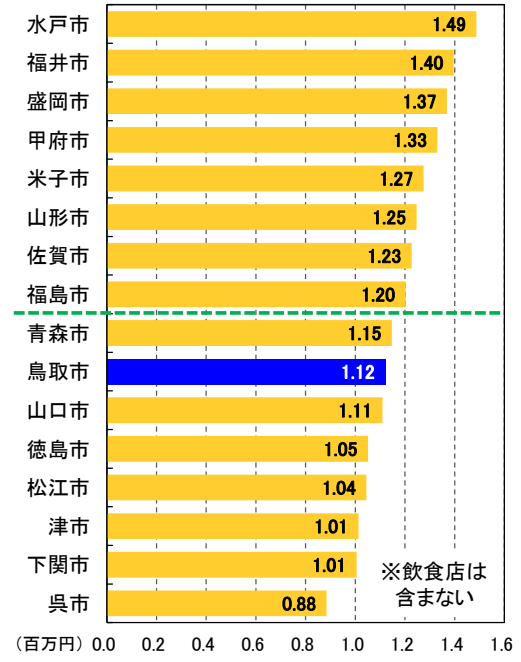
出典: 国勢調査(平成27年)

<昼夜間人口比率>

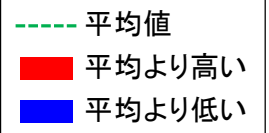


出典: 国勢調査(平成27年)

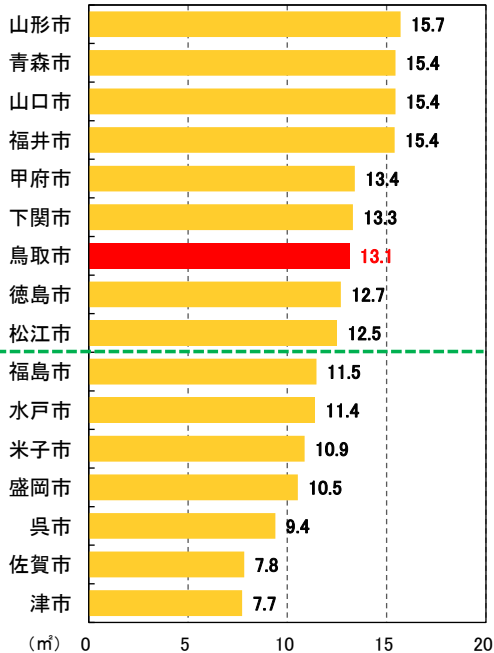
<人口当たり 小売業年間商品販売額>



出典: 経済センサス-活動調査(平成28年)

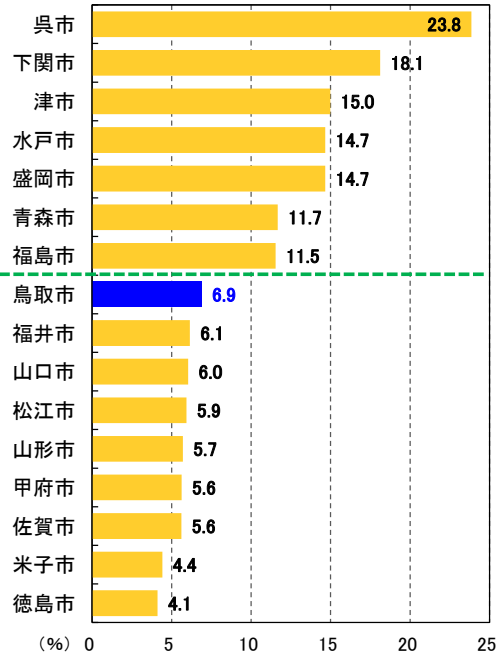


<人口当たり 公園面積>



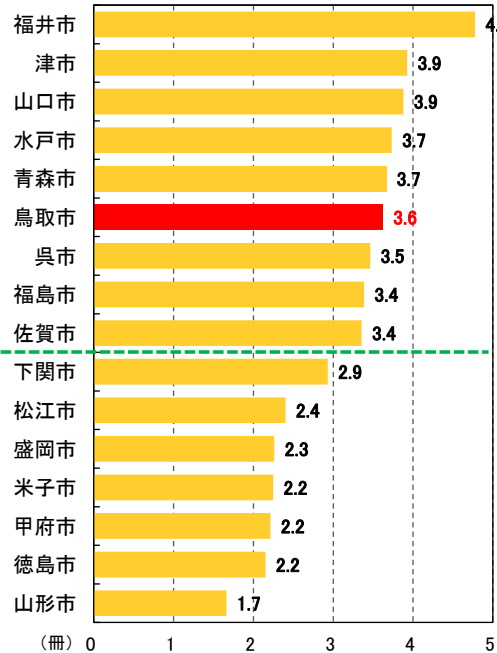
出典: 中核市市長会 都市要覧(令和元年度) 市勢要覧 等(平成31年)

<公共交通利用率>



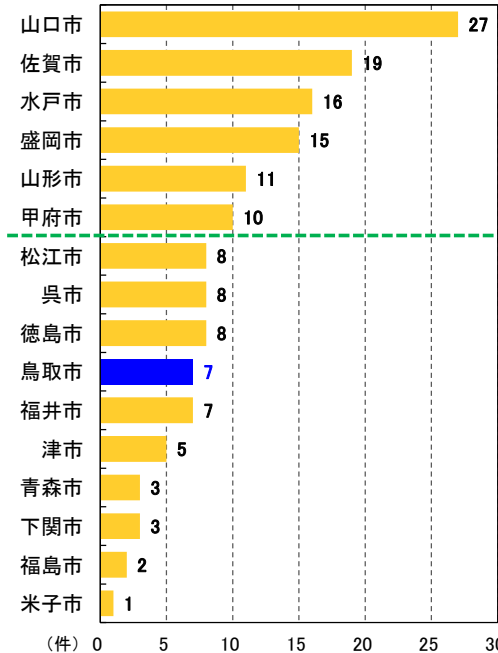
出典: 国勢調査(平成22年)

<人口当たり 蔵書数>



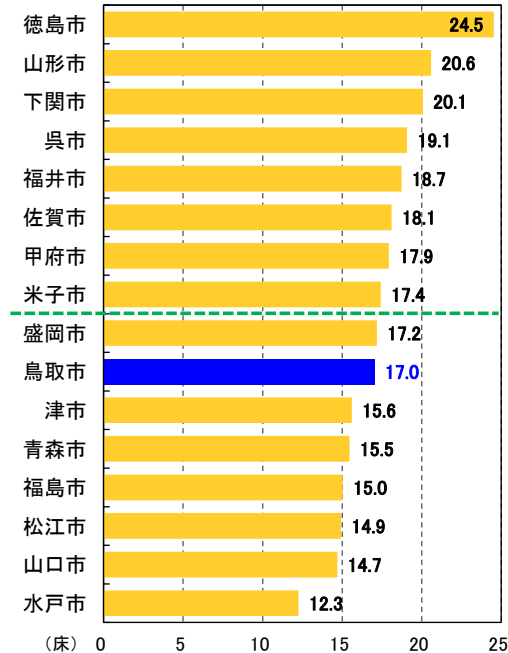
出典: 中核市市長会 都市要覧(令和元年度) 市勢要覧 等(平成31年)

<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(令和元年)

# 6-(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