

基本的な考え方の整理

1 関連計画

- 第10次鳥取市総合計画及び第11次鳥取市総合計画**では、まちづくりの理念を「鳥取市を飛躍させる、発展させる」とし、めざす将来像を「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」としている。
- 鳥取市都市計画マスタープラン**では、既に高度な都市機能が集積している中心市街地を「中心拠点」、身近な生活サービス機能が集積している総合支所周辺などを「地域生活拠点」と定め、各拠点が提供するサービスを役割分担し、各拠点やその他の集落地をバスなどの公共交通で効率的に結ぶ「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指している。
- 中心市街地活性化基本計画**では、「集い、つながる、とっとりのまち山陰東部の都市核づくり」をテーマとし、当該地区が該当する鳥取城跡周辺地区のエリアコンセプトを、「歴史・文化等を有する観光交流、豊かな居住の舞台」としている。
- 都市計画**では、用途地域が商業地域に指定され、市民や来街者など様々な人が利用する高次都市機能の集積等による新たな賑わい空間の創出を目指しているが、**地区計画**により、宿泊施設、遊戯施設、風俗施設等を禁止している。加えて、**久松山山系景観形成重点地区**に指定し、周辺の緑や歴史的建造物等との調和を図る地区と位置付けている。

第11次鳥取市総合計画	
■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	
①誰もが自分らしく暮らし続けることができる、持続可能な地域共生のまち	
政策1	未来を創る人材を育むまちづくり
政策2	住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまちづくり
政策3	健康でいきいきと暮らせるまちづくり
政策4	人権を尊重し、ともに築く共生のまちづくり
②人が行きかい、にぎわいあふれるまち	
政策1	ビジネス環境の変化に対応した生産性の高い活力あるまちづくり
政策2	人が集う交流と連携のまちづくり
政策3	文化芸術の薫りあふれるまちづくり
政策4	快適で暮らしやすい生活環境づくり
③豊かな自然と調和して、安全・安心に暮らせるまち	
政策1	安全・安心に暮らせるまちづくり
政策2	環境にやさしいまちづくり

中心市街地活性化基本計画

- 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
- 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
- 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

【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

都市計画

■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）

■土地利用規制等

土地利用規制等	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※1	—
景観形成重点地区	久松山山系景観形成重点区域※2	—
（面積）	7,969 m ²	578 m ²

※1 尚徳地区地区計画による規制は下表のとおり

建築・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、公園、広場、グラウンド、駐車場・車庫など
建築・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

※2 久松山山系景観形成重点地区に指定（本庁舎跡地）

（景観形成の基本方針）

- ・豊かな緑と山の稜線を保全
- ・歴史的建造物、史跡、文化財等を保全
- ・建築物等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

※高さ 13mを超える建物や延べ床面積 200 m²を超える建物を建てる場合は、市に届出が必要

2 市の考え方

(1) 令和3年2月市議会定例会 提案説明（抜粋）

- 令和3年度の重点施策について
- 旧本庁舎及び第二庁舎跡地の活用

旧本庁舎と第二庁舎の解体工事について、本年夏に着工する予定であり、安全で速やかに完了できるよう取り組みます。

併せて、市民の皆様の参画のもと跡地活用策の検討を進めています。旧本庁舎と第二庁舎が立地していた場所は、全市民の貴重な財産であるという考えのもと、活用策を検討するにあたっては、市民ワークショップやアンケート調査など、様々な方法で多くの方々に幅広くご意見を伺ってきました。いただいた多くのご意見をもとに、「旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会」の議論、また議会「本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会」でのご意見・ご提言等も踏まえながら、本市の活性化につながる活用策となるよう丁寧に、そして、令和3年度中の可能な限り早い時期に、本市としての一定の方向性をお示しすることができるようスピード感を持ちながら、検討を進めます。

(2) 令和2年6月定例会 議会答弁要旨（抜粋）

●旧本庁舎等の跡地活用につきましては、令和2年3月に、市民で構成する本庁舎等跡地活用に関する検討委員会から提出された報告書に基づき、本年度から旧本庁舎等の活用策を取りまとめていくこととしております。取りまとめるに当たりましては、市民の皆様の御意見や、本年度新たに設置した旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会の議論、また、議会の御意見・御提言等も踏まえながら、解体完了を目途とする令和3年度末までに跡地活用策について一定の方向性を示すということとしております。この一定の方向性を示すということですが、市民の皆様、また議会の御意見を伺った上で、それらを集約いたしまして取りまとめて活用策をお示しするというところで考えております。

●旧本庁舎跡地は中心市街地に残されたまとまった市有地、公共用地でありまして、この活用策につきましては、市民の皆様をはじめ多くの皆様の非常に関心が高いところであります。そのようなことから、全市的な視点で将来を見据えて検討していく、このことが肝要ではないかと考えておるところでございます。

市民の皆様の中にも様々なお考え、御提案等もありまして、こういった中で機能や活用策を1つにまとめていくということはなかなか難しい状況にあるというふうに思っておるところであります。そのために、まず専門家委員会で中心市街地における位置づけ、また地区計画におきましての用途、公共施設の再配置計画、また歴史的な経過や財政状況等々、跡地活用を決定していくに当たって考慮すべき本市の諸課題、諸条件、こういったものを総合的、客観的に検討・整理をいただきたいと考えておるところであります。次に、その内容を市民の皆様にお示しさせていただいた上で、跡地に求められる機能を明らかにし、さらに、その求められる機能を実現していくため必要な具体的な活用策を決定していこうと、このように考えておるところでございます。その検討経過、また検討状況等はその都度、市民の皆様にお示ししていきながら、御理解をいただきながら、また議会の御意見・御提言等もいただきながら、一步一步着実に、後戻りしないように進んでいくということが必要であると考えておるところでございます。

可能な限りの市民合意を図っていくべきだと考えておりまして、こういった市民合意に収れんさせていくということにつきましては一定の期間を必要とすると、このように考えておるところでございます。この鳥取市にふさわしい、また多くの市民の皆様にご理解いただける、そのような活用策をお示しできるように努めてまいりたいと考えております。

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**

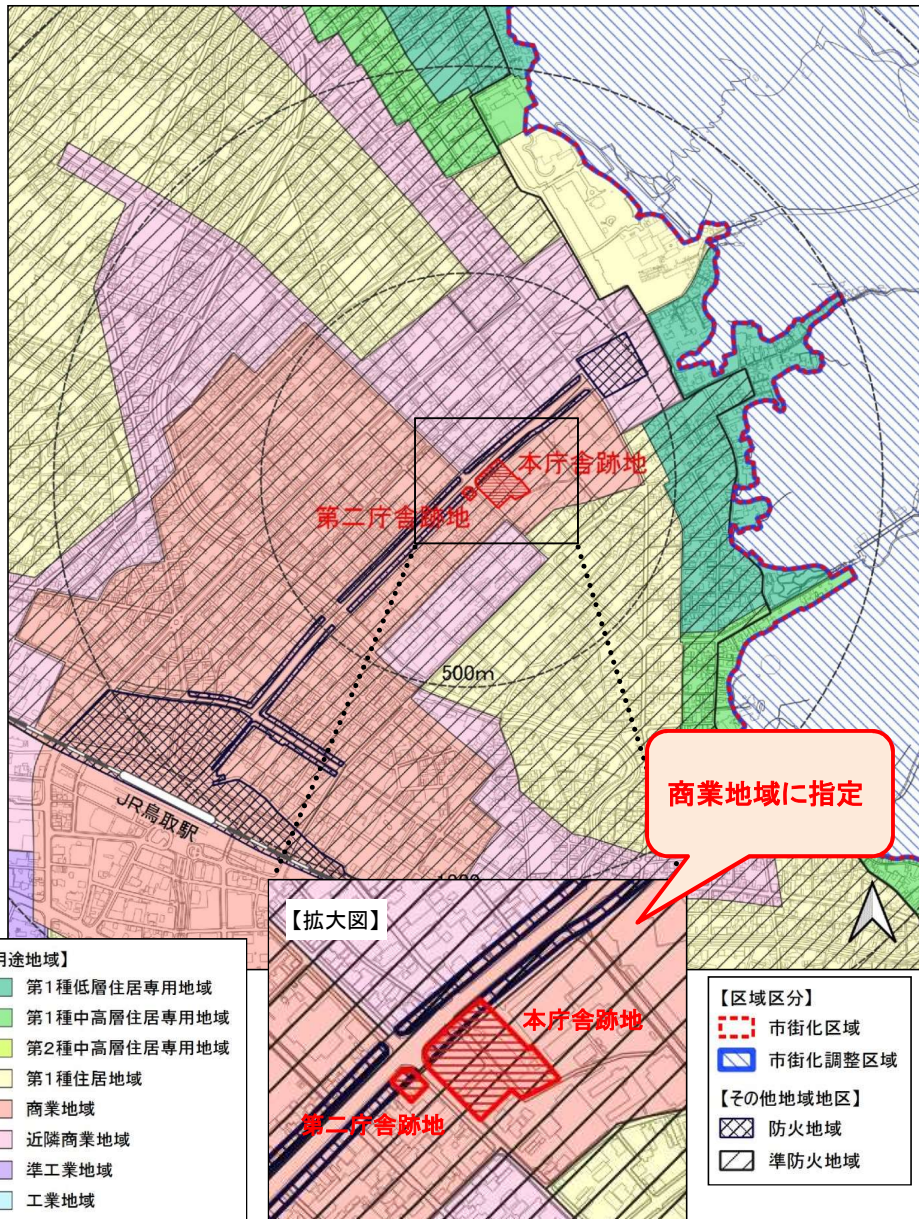
【ゾーンの設定】



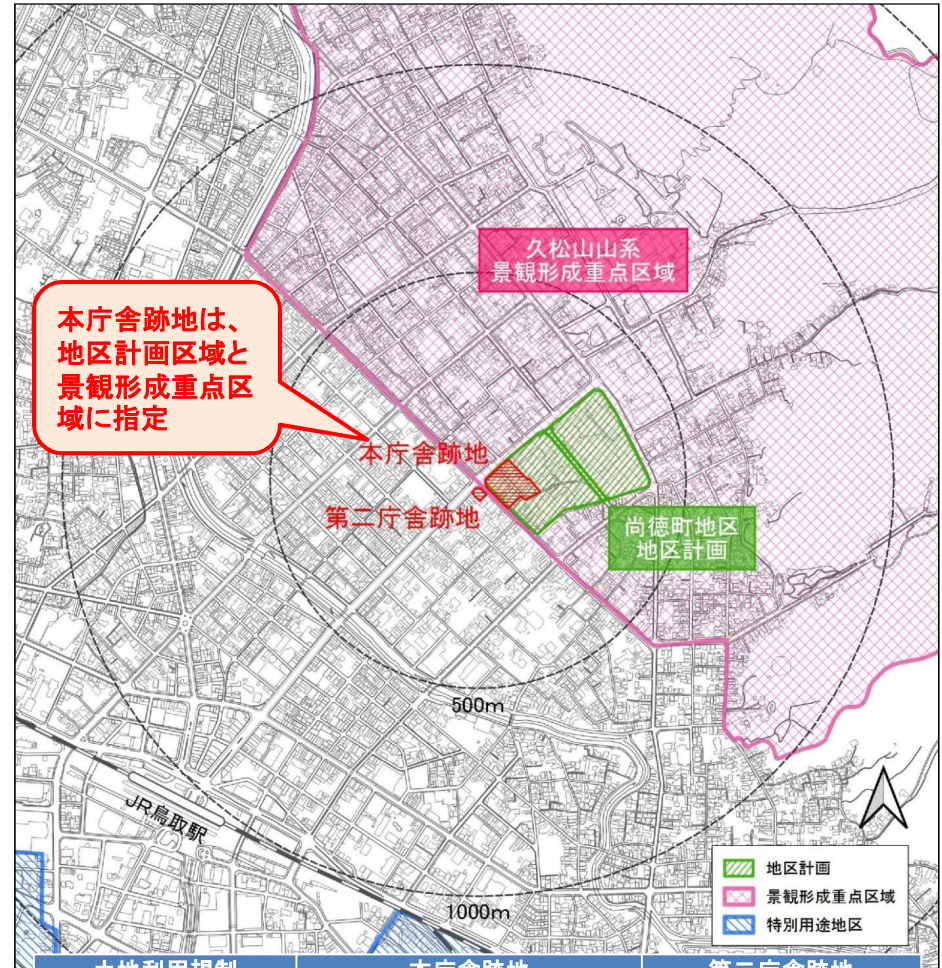
対象地区の土地利用規制

- ・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



■地区計画・景観形成重点区域



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㎡

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 ～

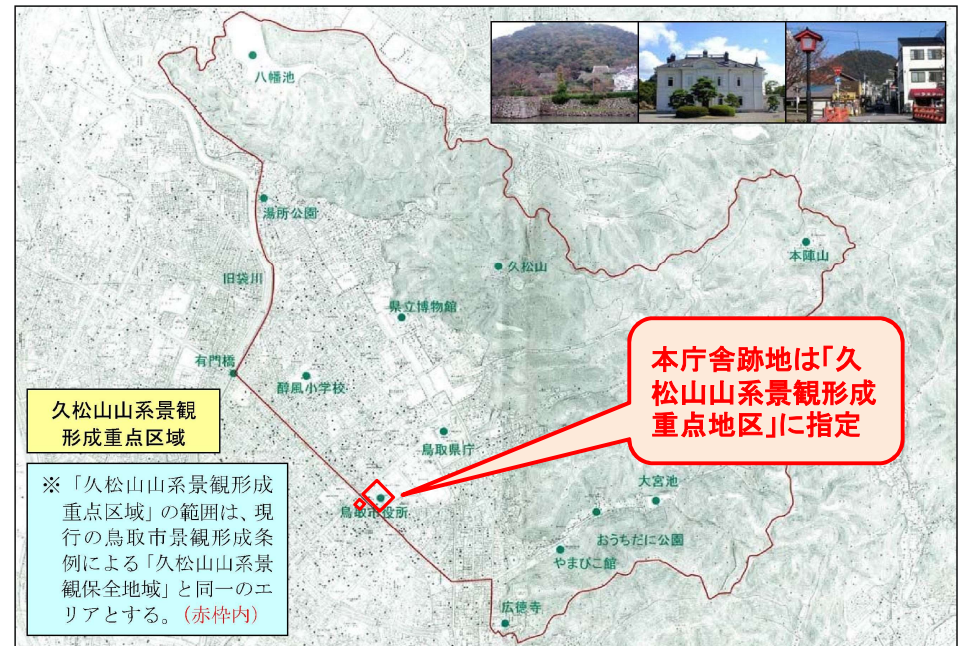
【景観形成の目標】

● 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。

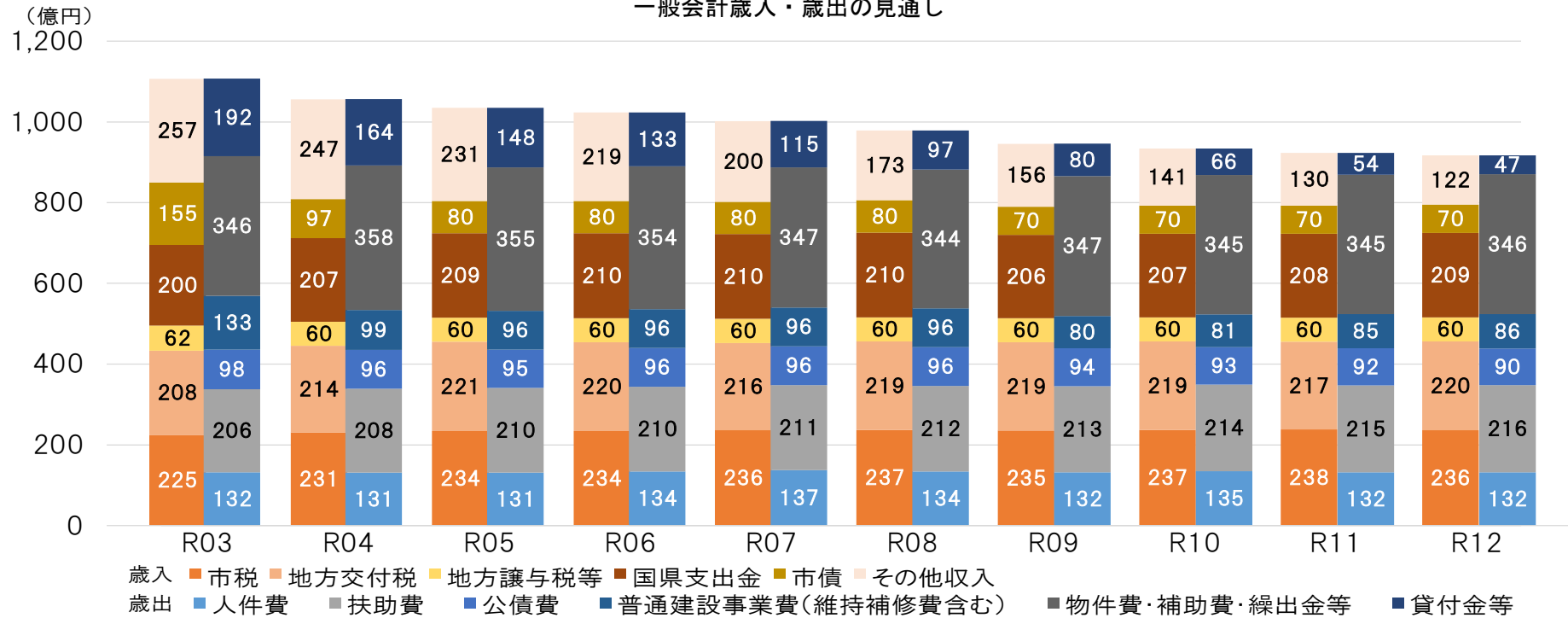


「久松山山系景観形成重点地区」内で高さが13mを超える建物や延べ床面積が200㎡を超える建物を建てる場合には、市に届出が必要です。

鳥取市の財政見通し

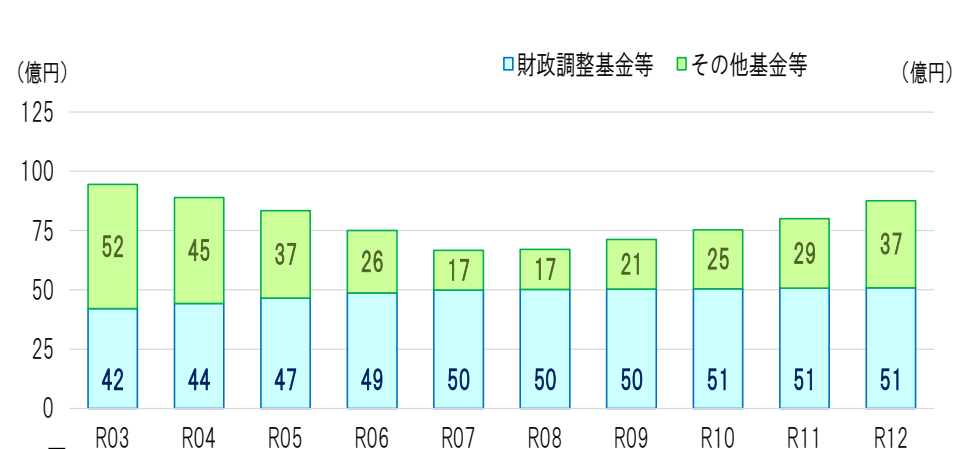
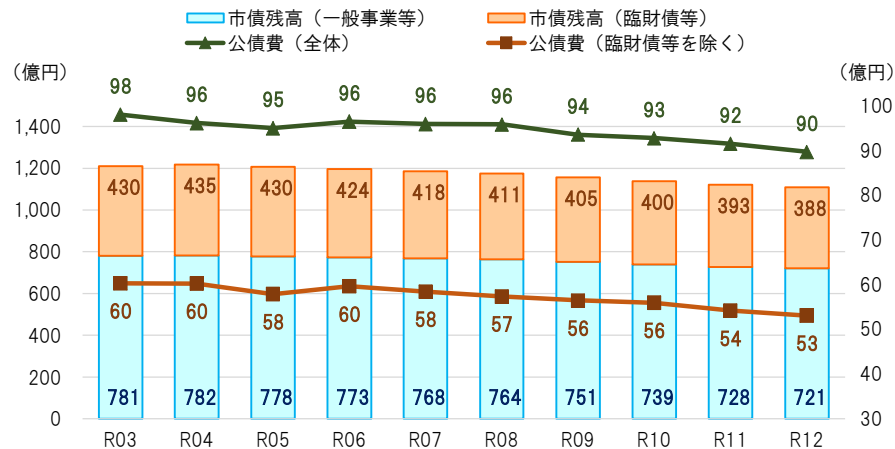
出典：第11次鳥取市総合計画

一般会計歳入・歳出の見通し



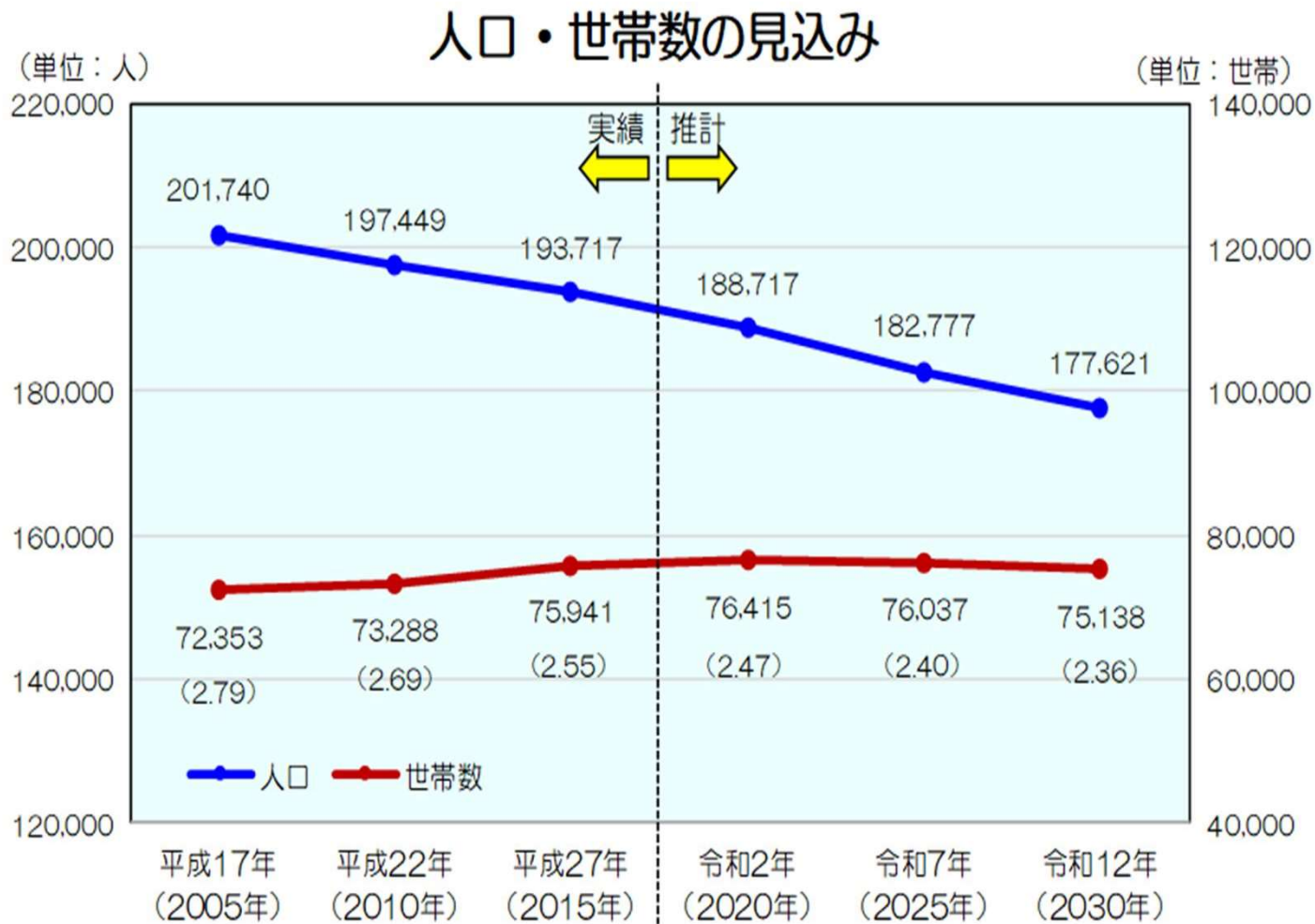
市債残高、公債費の見通し

基金残高の見通し



鳥取市の人口推計

出典：第11次鳥取市総合計画



「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めます。

次世代の負担軽減

～積極的にスリム化～

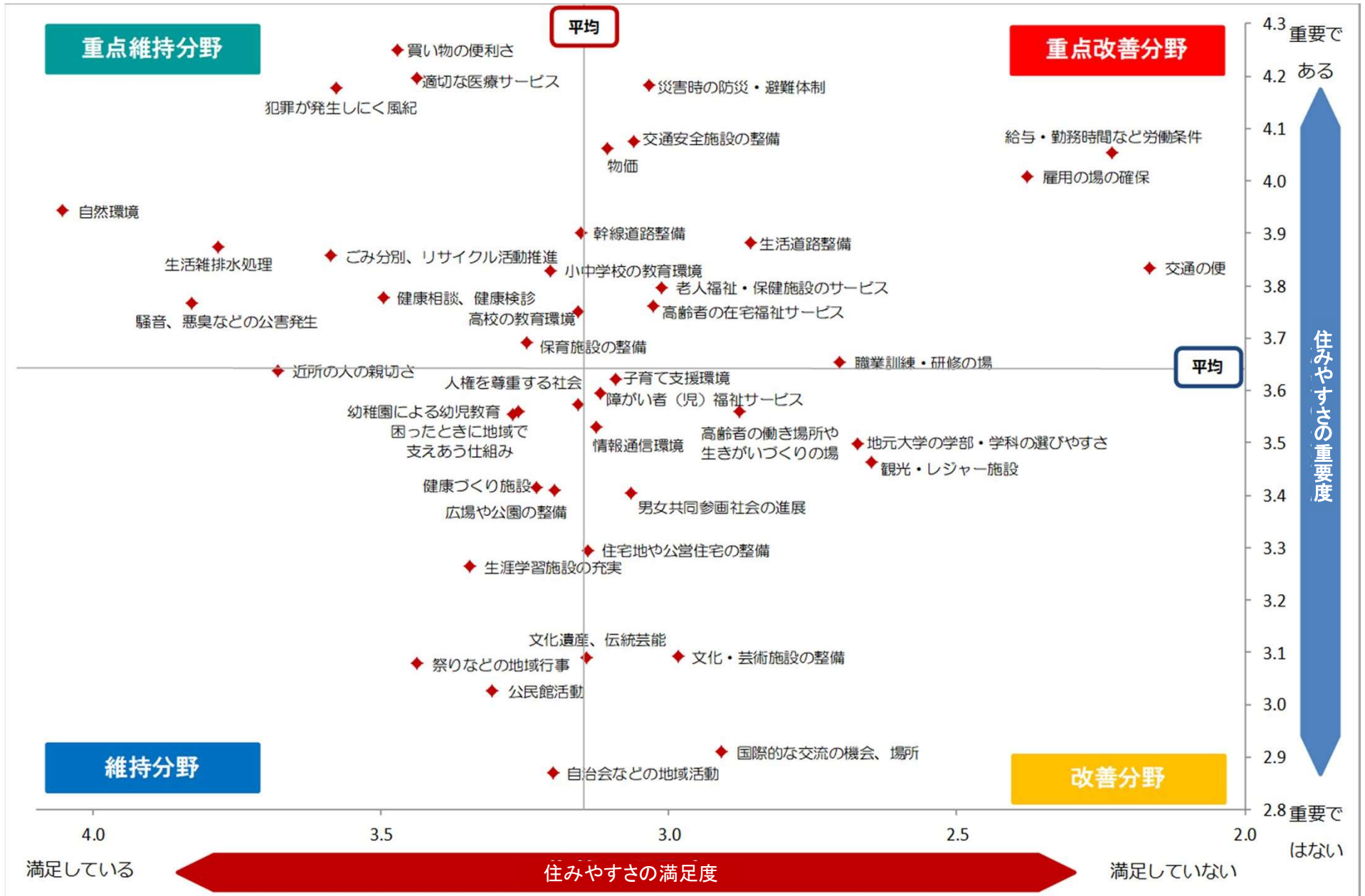
中長期的な視点で公共施設にかかる生涯経費(ライフサイクルコスト)を圧縮し、次世代へ過度な財政負担をかけません。



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！

鳥取市民アンケートの結果

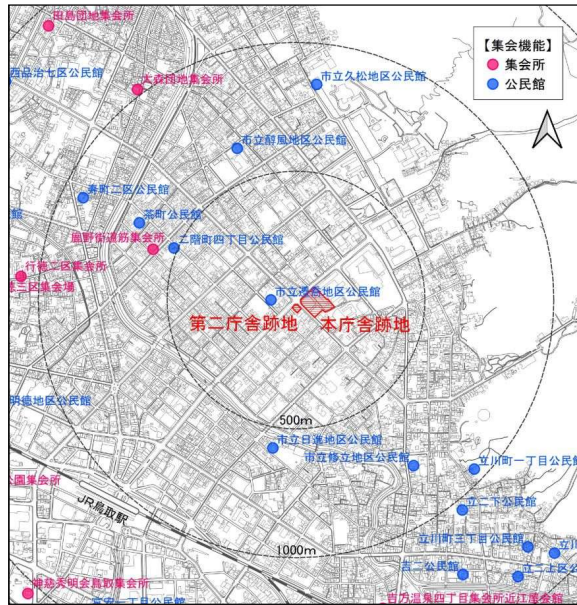
出典：鳥取市民アンケート調査（R2.3月）



都市機能の立地状況

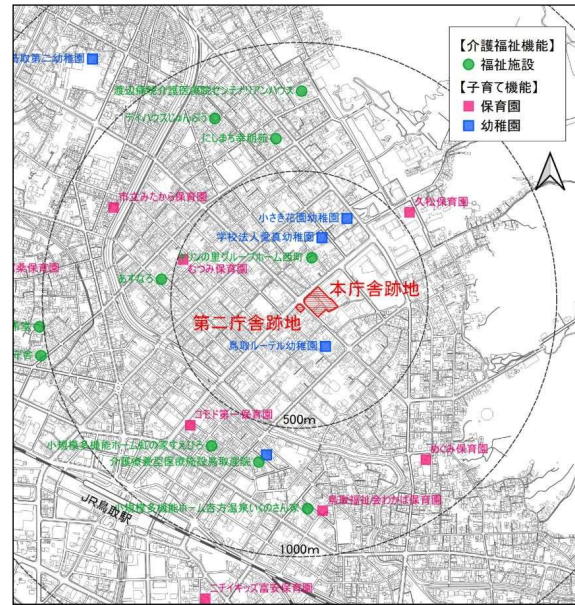
出典:国土地理院

■集会機能



出典:国土地理院

■介護福祉・子育て機能



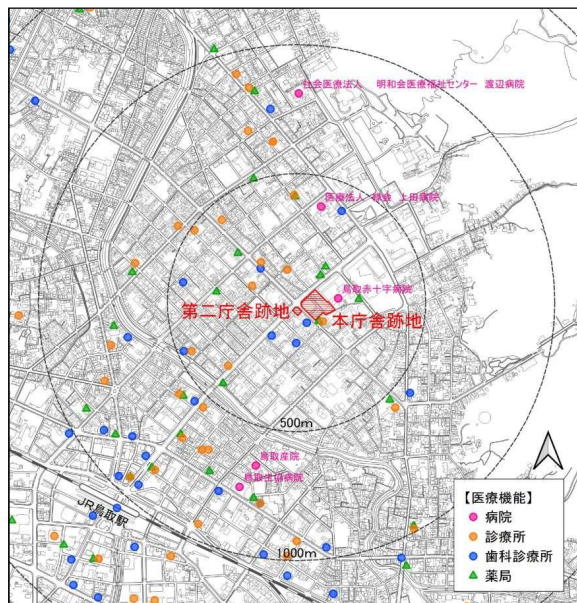
出典:国土地理院

■商業機能



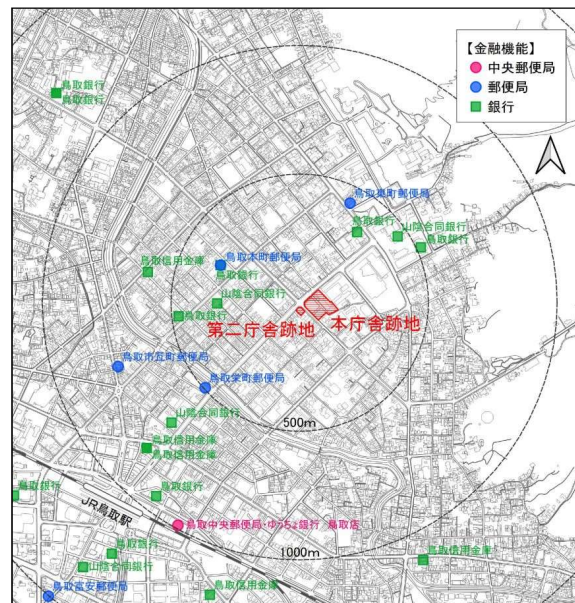
出典:国土地理院

■医療機能



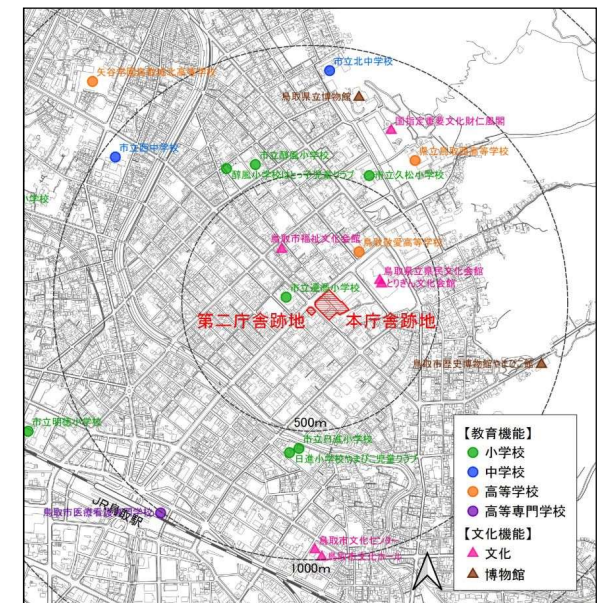
出典:国土地理院

■金融機能



出典:国土地理院

■教育・文化機能



出典:国土地理院

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
(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 7,630 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	H31 13.1 m ²	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

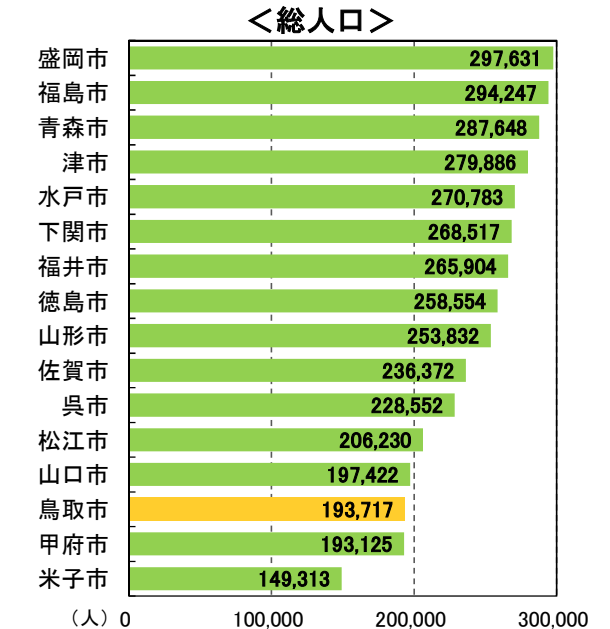
■ 鳥取市の特徴

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。

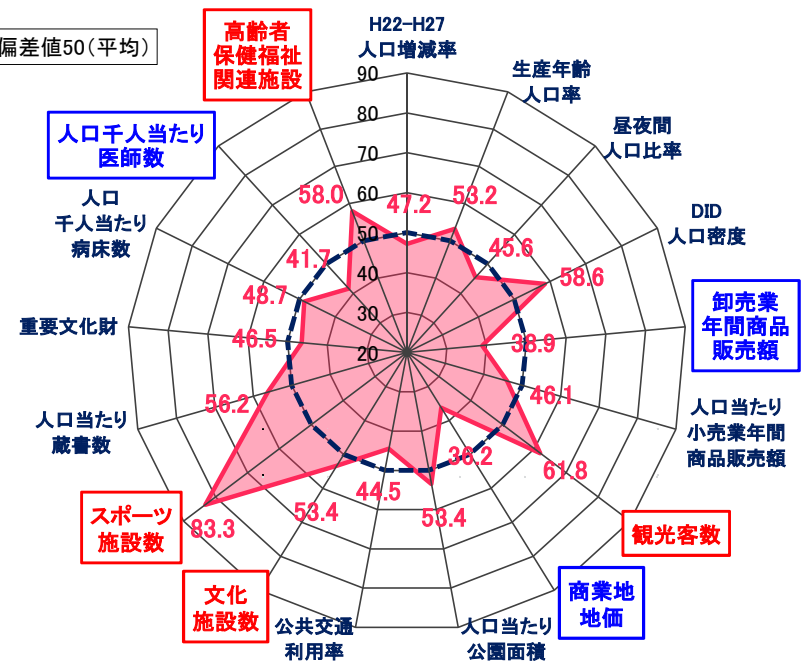
- ・鳥取市の「平成30年の観光客数」は7,630千人で、16都市の平均(5,043人)を大幅に上回っており、松江市に次ぎ2番目の多さとなっている。
- ・鳥取市の「スポーツ施設数」は79か所、16都市の平均(27か所)を大幅に上回り、第1位となっている。
- ・また、「DID人口密度」、「文化施設数」、「要介護(要支援)認定者数100人当たりの特別養護老人ホームの定員数」は各々5位以内の高い順位となっている。
- ・一方、「卸売業年間商品販売額」及び「商業地地価」は下から2番目と低く、商業機能の低さが顕著となっている。また、「人口千人当たり医師数」も下位5位以内の低い数値となっている。

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)



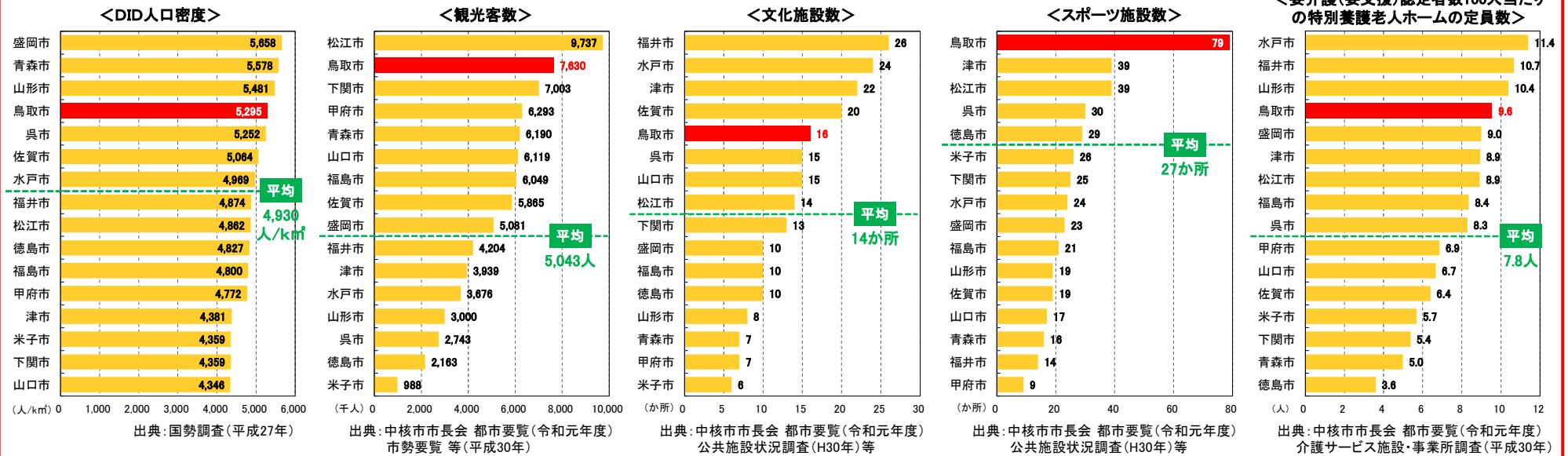
＜鳥取市のレーダーチャート(偏差値)＞



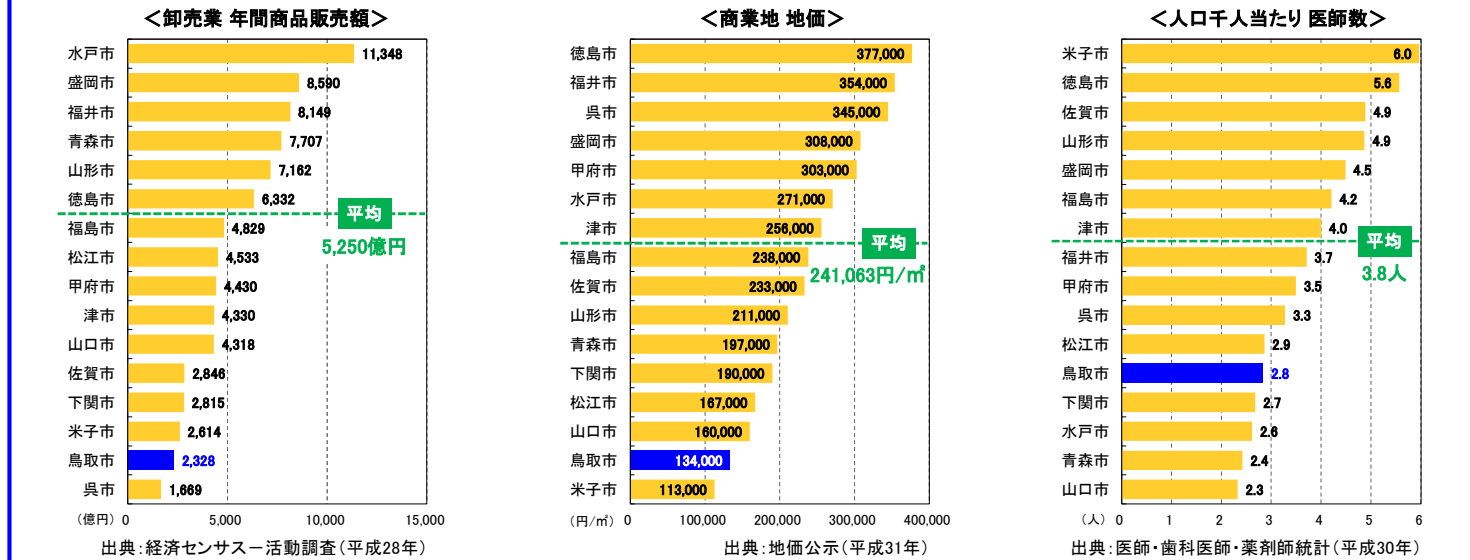
鳥取市の強み・弱み

作成: 復建調査設計(株)

鳥取市が上位5位以内の指標

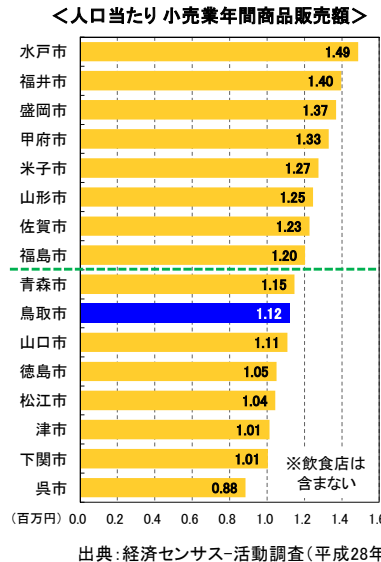
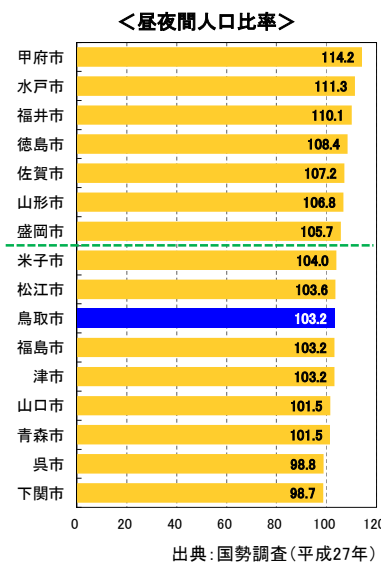
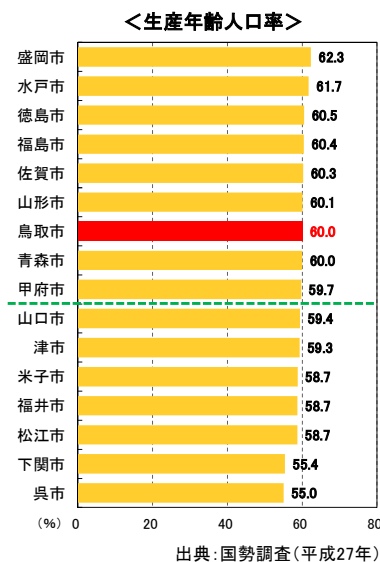
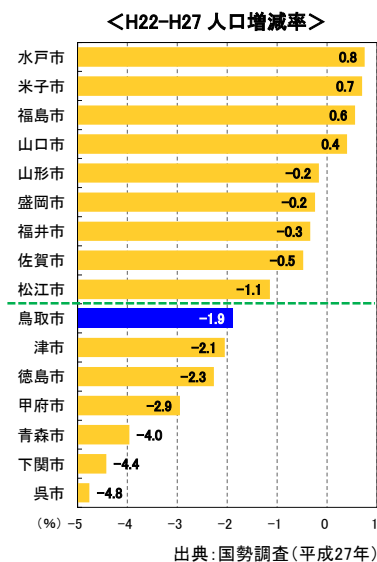


鳥取市が下位5位以内の指標



鳥取市の強み・弱み

作成: 復建調査設計(株)



--- 平均値
■ 平均より高い
■ 平均より低い

