

# 鳥取駅周辺再整備に係るクローズ型サウンディング 事業概要書

令和6年11月

---

# 鳥取市について

## 人口等(R5.6.30時点)

- ・人口 182,021人
- ・世帯数 81,965世帯
- ・高齢化率 30.54%

## 歴史

- 明治22年 鳥取市制施行
- 昭和28年 15村と合併
- 平成16年 8町と合併
- 平成30年 中核市へ移行



- 鳥取市は人口約18万人、面積765.31km<sup>2</sup>
- 鳥取県の東部に位置し、日本海側に面して、日本を代表する鳥取砂丘など有名な観光地を有する。
- 平成30年に中核市へ移行し、「因幡・但馬麒麟のまち連携中枢都市圏」の中心市として圏域の発展を担う。
- 岡山、姫路からは100km、神戸、大阪、京都からは150kmの圏域にある。
- 市街地には、鳥取城跡、仁風閣、樗谿公園、県立博物館、やまびこ館、観音院庭園等、文化財、文化施設が集積。

# ■因幡・但馬麒麟のまち中枢都市圏(通称:麒麟のまち圏域)

## ■人口等(R2国勢調査)

- ・人口 253,874人
- ・世帯数 100,704世帯
- ・高齢化率 32.4%

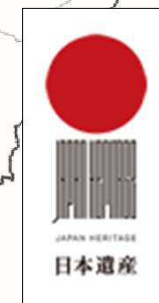
## ■歴史

◆平成30年4月  
1市5町による「因幡・但馬麒麟のまち  
連携中枢都市圏」を形成

◆令和元年5月  
麒麟のまち圏域によるストーリー  
『日本海の風が生んだ絶景と秘境－  
幸せを呼ぶ霊獣・麒麟が舞う大地  
「因幡・但馬」』が、日本遺産認定

◆令和2年3月  
香美町が加入し、1市6町による圏域を  
形成

○鳥取県東部の1市4町(鳥取市、岩美町、若桜町、智頭町、八頭町)と兵庫県北但 西部の2町(香美町、新温泉町)は、古くから一体的な生活圏を形成しており、地域に共通する歴史文化遺産「麒麟獅子舞」にちなんで、この圏域を「麒麟のまち」圏域 と銘打ち、地域の活性化を図っている。



麒麟のまち !!



# 鳥取市の拠点性

- 因幡・但馬麒麟のまち連携中枢都市圏(通称:麒麟のまち圏域)の中心市
- 麒麟のまち圏域の交通の要衝地であり、経済・観光・交流・防災の拠点

## 飛行機で

◇東京(羽田空港)～鳥取砂丘コナン空港(鳥取空港) 約70分

## 高速バスで

### 京阪神から

- ◇大阪 約2時間50分
- ◇姫路 約2時間10分

### 東京・山陽・九州方面から

- ◇東京 約12時間(夜行)
- ◇広島 約5時間30分

## 列車で

### 京阪神から

- ◇大阪 約2時間40分(特急スーパーはくと)
- ◇京都 約3時間(特急スーパーはくと)

### 東京・山陽・九州方面から

- ◇東京 約5時間(新幹線-特急スーパーはくと)
- ◇岡山 約1時間50分(特急スーパーいなば)
- ◇博多 約3時間50分(新幹線-特急スーパーいなば)

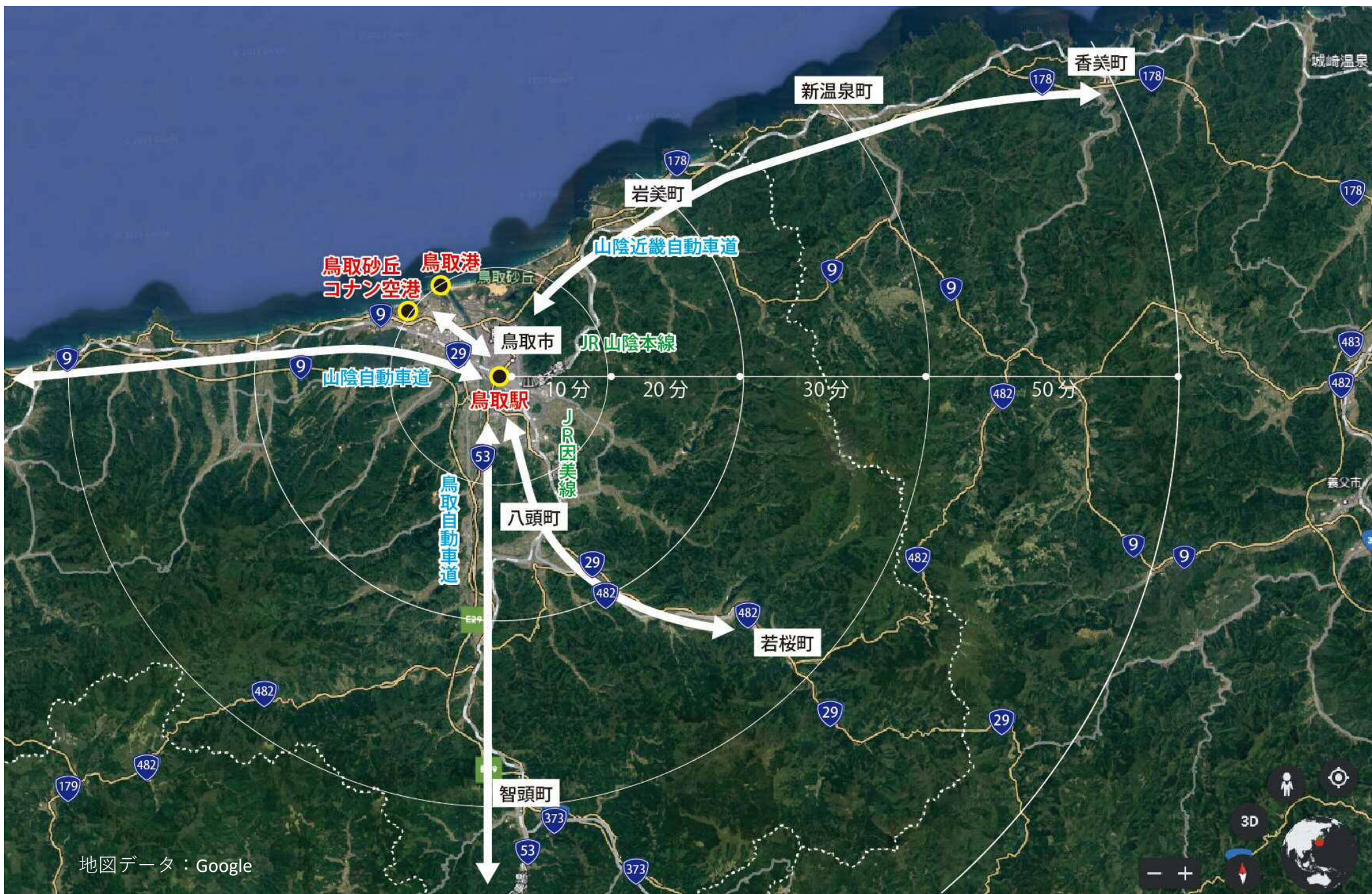
地図データ: Google





# ■ 麒麟のまち圏域の幹線道路・交通ネットワーク

次の50年へ。未来創造ステーション  
-ワクワクが止まらない、駅からはじまるミライのカタチ-





# ■鳥取駅周辺の再生について ～課題～

次の50年へ。未来創造ステーション  
-ワクワクが止まらない、駅からはじまるミライのカタチ-

○鳥取駅周辺都市改造事業(S45～S55)から約半世紀が経過するなかで、**交通施設などの老朽化や機能低下が深刻化。**

※R3鳥取駅周辺利用者アンケート調査等より



1  
・薄暗く、寂しい印象のケヤキ広場



2  
・ケヤキ広場内の喫煙スペース  
・煙、臭いなどによる環境問題



3  
・バリアフリー化未整備の地下通路  
・老朽化が進み雨天時に雨が侵入



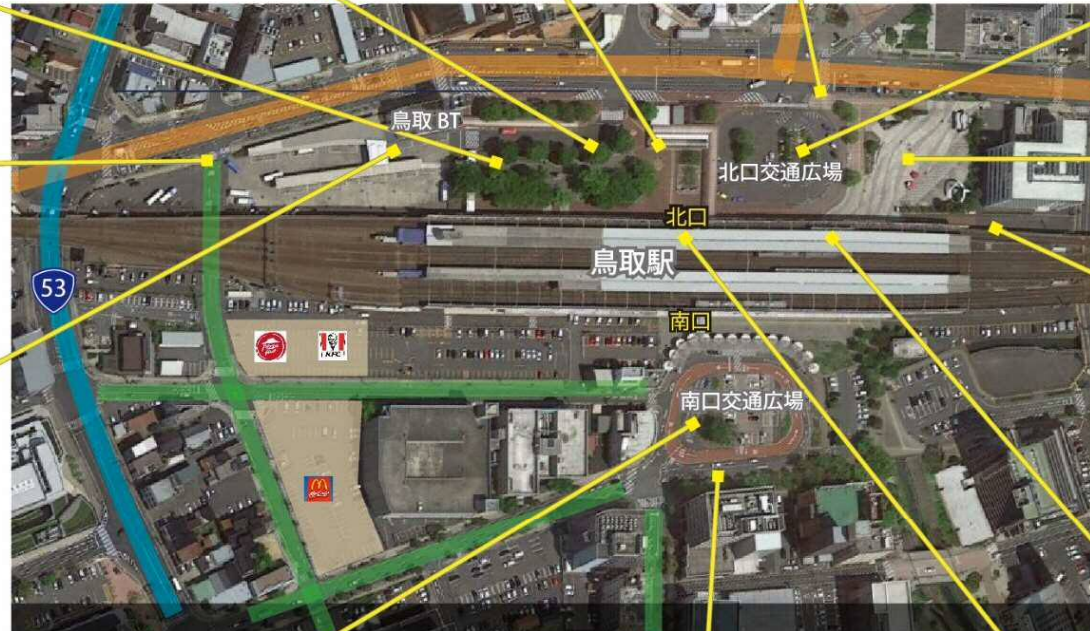
4  
・まちなかへの限られた横断歩道



5  
・自家用車の乗入とタクシー駐車場の混在による自動車交通の輻輳



14  
・バス、一般車、歩行者、自転車の動線が錯綜



6  
・老朽化が進む風紋広場  
・利活用の促進による賑わい創出



12  
・老朽化が進む鳥取バスターミナル  
・待合環境の改善



11  
・自家用車、タクシー、バスの混在による自動車交通の輻輳



10  
・高速バス乗り場の分散



9  
・狭小スペースによる案内機能不足  
[鳥取市観光案内所]



8  
・わかりづらい、利用づらい立地  
[鳥取市国際サポートセンター]



# ■鳥取駅周辺の再生について ～課題～

○完成から40年以上が経過し、施設の老朽化が進むとともに、待合環境の改善、便利で安全な利用者動線の形成、**バス運行の効率性・安全性の確保**などが求められている。



1  
・今町交差点の渋滞により、バスの進入が困難  
・バス、歩行者、自転車、一般車両の動線が錯綜



2  
・送迎車両がバスターミナル付近に路上駐車し後続車両の進行を阻害



3  
・多目的トイレが待合室の外にあり使いづらい



4  
・バスターミナルビルの老朽化  
・待合空間の改善（待合スペースとトイレが隣接）  
・キャッシュレス決済の環境整備



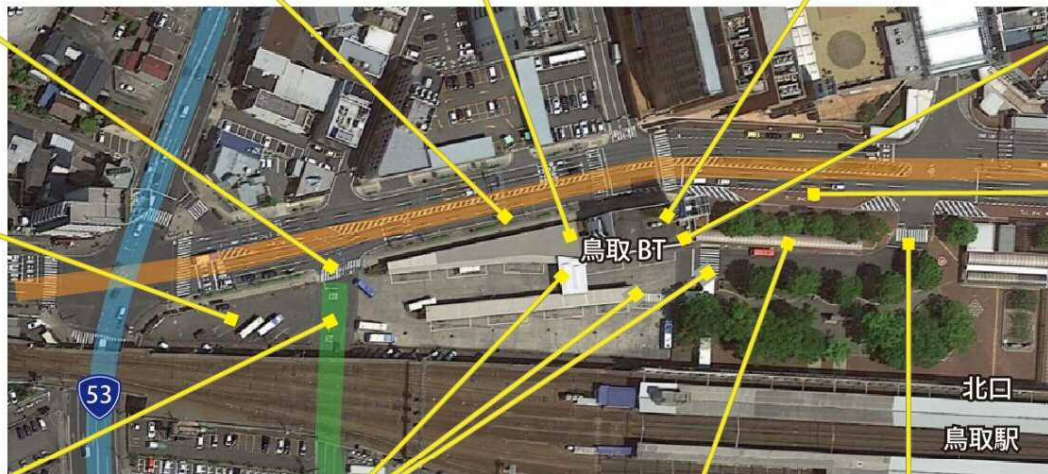
5  
・女子トイレが慢性的に混雑



6  
・高速バス乗り場が狭小なため、利便性が悪く、通行にも支障が発生



12  
・待機バスが少なく、本社からの回送が多い  
・積雪の際に除雪の集積場となり待機バスが利用できない



7  
・降車バスに一般車両が駐車し、降車に支障が発生



11  
・待機バスに停車する際に、一般車両の通行に支障が発生  
・一般車両が、バスターミナル内に進入、停車する状況が多発



10  
・ターミナル内に横断歩道が3カ所もあり、バス運行に支障が発生  
・一部アーケードが未整備



9  
・繁忙期、循環バス・観光バス乗り場が混雑し、通行に支障が発生  
・循環バス、砂丘行バスの便数が多く、バスが混雑し、わかりづらい



8  
・出口が一車線のため、左折、直進、右折車が混雑

## 【バス運行状況（R1実績）】

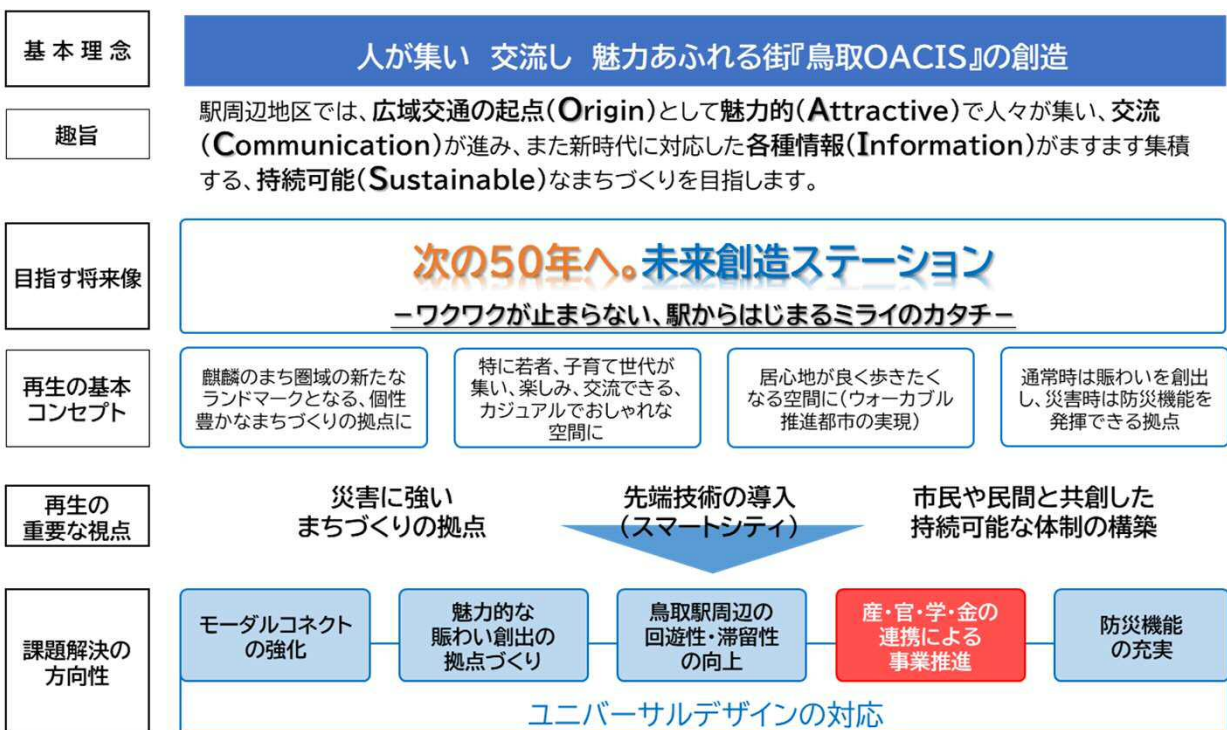
- ▶ 路線バス  
569便/日 260万人/年
- ▶ 高速バス  
46便/日 34万人/年
- ▶ 空港連絡バス  
10便/日 3万人/年
- ▶ 観光バス  
36便/日 21万人/年
- ▶ 市内循環バス  
93便/日 37万人/年



# 鳥取駅周辺再整備の背景と対象範囲

次の50年へ。未来創造ステーション  
 -ワクワクが止まらない、駅からはじまるミライのカタチ-

- 若者が暮らし続ける持続可能なまちづくりを進めるためには、山陰東部圏域のエントランスである鳥取駅周辺を再生し、中心市街地に賑わいを取り戻すことで、**地域への誇りや愛着(シビックプライド)を醸成**することが必要。
- 市民がワクワクする鳥取駅周辺に再生することで、鳥取駅を舞台に**ヒト・モノ・コトが集積し、交流の輪が人材を育成し続ける**まちづくりの好循環を生み出すための基本的な方向を示すもの。



## ▲基本計画のビジョン

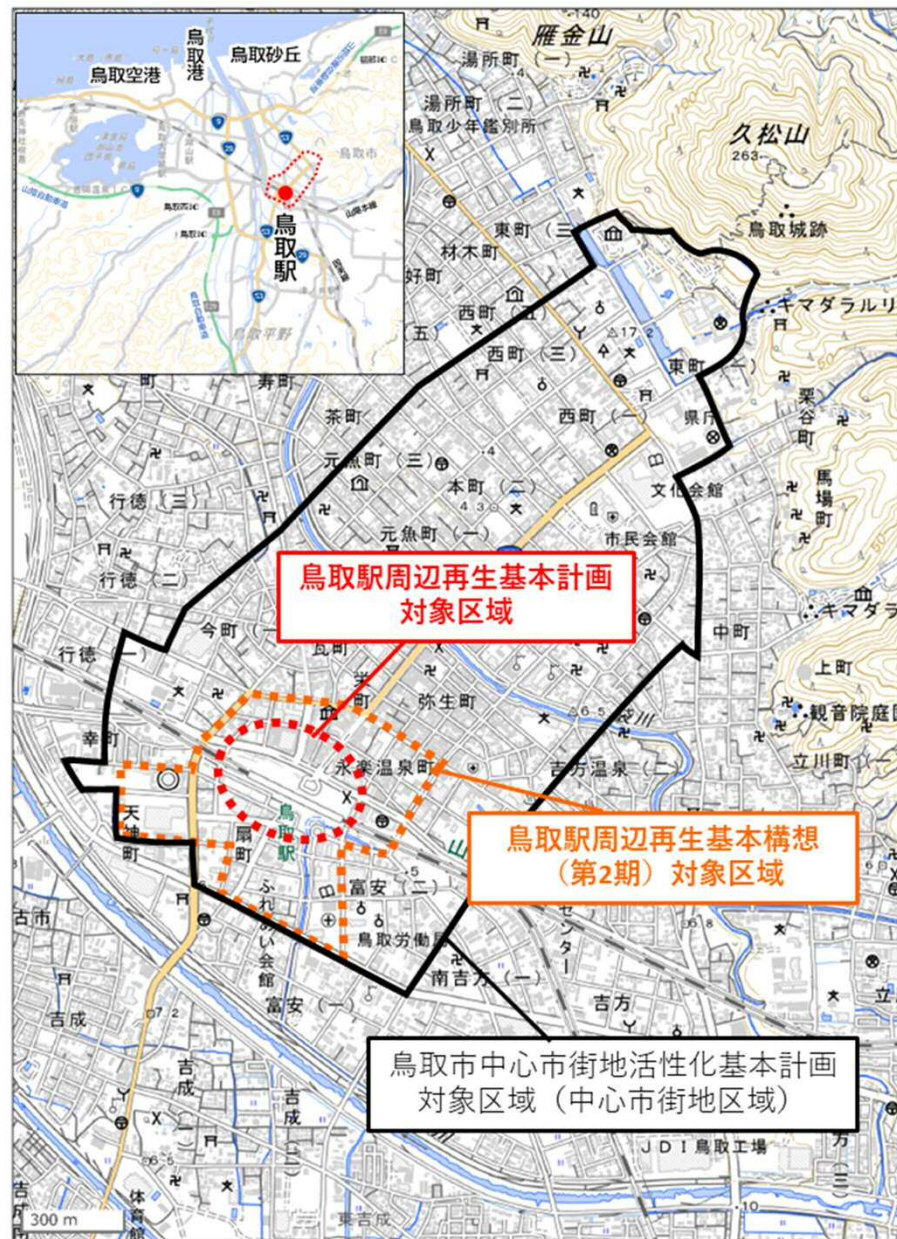


図 計画の対象範囲

出典 地理院地図ほか

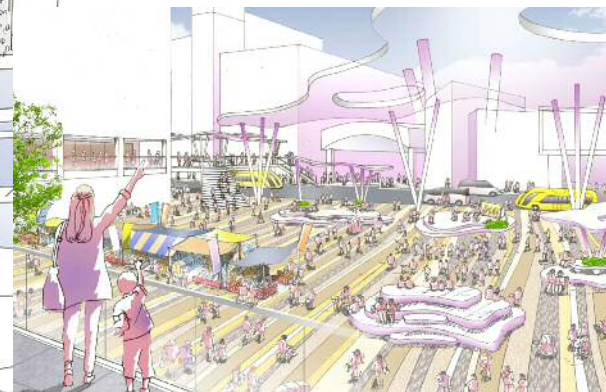


# ■鳥取駅周辺再生基本計画の策定(R6.6策定)

○「次の50年へ。未来創造ステーション」を目指す将来像として、再整備に取り組む。

## 【再生の基本コンセプト】

- 麒麟のまち圏域の新たなランドマークとなる、個性豊かなまちづくりの拠点
- 特に若者や子育て世代が集い、楽しみ、交流できる、カジュアルでおしゃれな空間
- 居心地が良く、歩きたくなる空間(ウォークブル推進都市の実現)
- 通常時は賑わいを創出し、災害時は防災機能を発揮できる拠点





# 鳥取駅周辺再生基本計画の策定(R6.6策定)

- 鳥取駅周辺の再生を進めるためには、公共投資のみに依存せず、民間活力の活用も視野に入れた事業を推進
- 駅前のバスターミナルや賑わい広場等の公共空間への公的投資と併せて、商業施設、住居、宿泊施設等の民間施設の誘導を図り、公共公益施設等複合的な施設整備を民間のノウハウや資金力を活かしながら事業を推進

## ▼基本計画の基本方針

基本方針	
①集約型交通ターミナル機能の再編	<ul style="list-style-type: none"><li>● 鉄道、バス、タクシー、自家用車、レンタカー、自転車などの多様な交通モード間をシームレスに乗り換えができる集約型交通ターミナルへ再編します。</li><li>● 災害、豪雪への対応や、将来的には新モビリティへの対応も可能な交通結節点を整備します。</li></ul>
②まちなかへ賑わいを滲み出す空間整備	<ul style="list-style-type: none"><li>● 若者や子育て世代が、過ごしやすく、回遊しやすい人中心の滞留空間の強化に向けて、賑わい広場や歩行者デッキなどの空間を整備します。</li><li>● 子供からお年寄りまで、市民が安心して回遊できる歩行者ネットワークを確保します。</li><li>● 地域の活動拠点や多様な人々の交流機会を創出する場として、商店街などのまちなかとの連携に配慮した空間を整備します。</li></ul>
③市民が集いたくなる利便施設・公共公益施設の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>● JRやバス利用者などの公共交通利用者が快適に過ごせる待合環境の利便性向上や市民が日常的に駅に集うライフスタイルの創出を目指し、文化施設などの公共公益施設の整備を検討します。</li></ul>
④民間の誘導・整備による多機能な複合施設の整備	<ul style="list-style-type: none"><li>● 既存施設や商店街などとの連携にも配慮しつつ、魅力ある商業機能、宿泊や住居機能、業務やイノベーション機能を備えた民間施設整備の誘導など、複合施設の整備を図ります。</li><li>● 民間投資を誘導するためには、民間の有するノウハウや資金力を最大限に活かしたPPPなどの整備手法の活用を検討します。</li></ul>



## ○基本方針別の「求められる役割」と「具体的な施策」

### 基本方針① 集約型交通ターミナル機能の再編

- 鉄道、バス、タクシー、自家用車、レンタカー、自転車などの多様な交通モード間のシームレスに乗り換えができる集約型交通ターミナルへ再編します。
- 災害、豪雪への対応や、将来的には新モビリティへの対応も可能な交通結節点を整備します。

#### 求められる役割

- 交通結節機能の強化
- 乗換のシームレス化
- 公共交通の利用促進
- 災害時の防災力強化
- 豪雪時のターミナル機能の維持
- 周辺道路ネットワークの円滑化

求められる役割を実現するための施策を以下のとおりとします。

#### 具体的な施策

- 交通結節機能の強化
  - ・バスターミナル、交通広場の再編
  - ・バス、タクシーと一般車の分離
  - ・駐車場の集約、再編
  - ・新モビリティサービスの導入
  - ・シェアリングモビリティサービスの導入
- 乗換のシームレス化
  - ・バスターミナル、交通広場の再編 ※再掲
  - ・駐車場の集約、再編 ※再掲
  - ・バスターミナル、交通広場と既存施設も含めた再編
  - ・MaaS 環境整備等による乗り継ぎの円滑化
- 公共交通の利用促進 ○災害時の防災力強化
  - ・待合環境の整備、交通情報の発信
- 災害時の防災力の強化 ○豪雪時のターミナル機能の維持
  - ・災害時の交通機能の維持、余裕スペースの確保
- 周辺道路ネットワークの円滑化
  - ・駅周辺道路の円滑化

など

※具体的な整備内容は、今後実施する各種調査結果や社会情勢等を踏まえて検討していきます。

### 基本方針② まちなかへ賑わいをしみ出す空間整備

- 若者や子育て世代が、過ごしやすく、回遊しやすい人中心の滞留空間の強化に向けて、賑わい広場や歩行者デッキなどの空間を整備します。
- 子供からお年寄りまで、市民が安心して回遊できる歩行者ネットワークを確保します。
- 地域の活動拠点や多様な人々の交流機会を創出する場として、商店街などのまちなかとの連携に配慮した空間を整備します。

#### 求められる役割

- 回遊、滞留機能の強化
- 若者や子育て世代の憩いの空間
- 多様な人々の交流機会創出
- 市街地との賑わい連携
- 祭りやイベント等の地域の活動拠点

求められる役割を実現するための施策を以下のとおり考えます。

#### 具体的な施策

- 回遊、滞留機能の強化
  - ・デッキ、平面広場等のオープンスペースの整備
  - ・オープンスペース、ベンチ等休憩施設の整備
  - ・一時避難場所の整備、帰宅困難者の受け入れ
  - ・地下通路の改良、ペDESTリアンデッキの整備
  - ・新モビリティサービスの導入
- 若者や子育て世代の憩いの空間
  - ・デッキ、平面広場等のオープンスペースの整備 ※再掲
  - ・オープンスペース、ベンチ等休憩施設の整備 ※再掲
- 多様な人々の交流機会創出
  - ・デッキ、平面広場等のオープンスペースの整備 ※再掲
  - ・オープンスペース、ベンチ等休憩施設の整備 ※再掲
- 市街地との賑わい連携
  - ・共通クーポン、イベントなどの商店街との連携
- 祭りやイベント等の地域の活動拠点
  - ・デッキ、平面広場等のオープンスペースの整備 ※再掲
  - ・オープンスペース、ベンチ等休憩施設の整備 ※再掲
  - ・一時避難場所の整備、帰宅困難者の受け入れ ※再掲

など

※具体的な整備内容は、今後実施する各種調査結果や社会情勢等を踏まえて検討していきます。



## ○基本方針別の「求められる役割」と「具体的な施策」

### 基本方針③ 市民が集いやすくなる利便施設・公共公益施設の整備

- JR やバス利用者などの公共交通利用者が快適に過ごせる待合環境の利便性向上や市民が日常的に駅に集うライフスタイルの創出を目指し、文化施設などの公共公益施設の整備を検討します。

#### 求められる役割

- 文化機能の充実
- コンベンション機能の確保
- まちづくり等の活動の場
- 教育や人材育成などの創造の場
- 地域発の新たなビジネスの創造の場
- 情報発信の充実
- 観光振興の支援
- 福祉機能の確保

求められる役割を実現するための施策を以下のとおり考えます。

#### 具体的な施策

- 文化機能の充実
    - ・候補案：図書機能、展示機能、ホール機能
  - コンベンション機能の確保
    - ・コンベンション施設の導入
  - まちづくり等の活動の場
    - ・インキュベーション施設、まちなかキャンパスなどの導入
    - ・公民学連携によるまちづくりプラットフォームの導入
  - 教育や人材育成などの創造の場
    - ・子育て施設(一時預かり所、学習スペースなど)の導入
    - ・社会参加機能の導入
    - ・インキュベーション施設、まちなかキャンパスなどの導入 ※再掲
  - 地域発の新たなビジネスの創造の場
    - ・インキュベーション施設、まちなかキャンパスなどの導入 ※再掲
  - 情報発信の充実 ○観光振興の支援
    - ・統合型情報発信施設の整備
  - 福祉機能の確保
    - ・社会参加機能の導入
- など

※具体的な整備内容は、今後実施する各種調査結果や社会情勢等を踏まえて検討していきます。

### 基本方針④ 民間の誘導・整備による多機能な複合施設の整備

- 既存施設や商店街などとの連携にも配慮しつつ、魅力ある商業機能、宿泊や住居機能、業務やインノベーション機能を備えた民間施設整備の誘導など、複合施設の整備を図ります。
- 民間投資を誘導するためには、民間の有するノウハウや資金力を最大限に活かした PPP などの整備手法の活用を検討します。

#### 求められる役割

- 商業(収益)機能の確保
- 来街意欲の喚起や来街促進
- 宿泊や住居機能による拠点性強化
- 集客性の向上
- まちなかへの経済波及、循環
- 駐車場等の収益機能の確保

求められる役割を実現するための施策を以下のとおり考えます。

#### 具体的な施策

- 商業(収益)機能の確保
    - ・スーパーや百貨店、コンビニ、カフェ、飲食などの導入
    - ・マンション、ホテルなどの導入
  - 来街意欲の喚起や来街促進
    - ・スーパーや百貨店、コンビニ、カフェ、飲食などの導入 ※再掲
  - 宿泊や住居機能による拠点性強化
    - ・マンション、ホテルなどの導入 ※再掲
  - 集客性の向上 ○まちなかへの経済波及、循環
    - ・スーパーや百貨店、コンビニ、カフェ、飲食などの導入 ※再掲
    - ・マンション、ホテルなどの導入 ※再掲
    - ・駐車場の集約、再編
  - 駐車場等の収益機能の確保
    - ・駐車場の集約、再編 ※再掲
- など

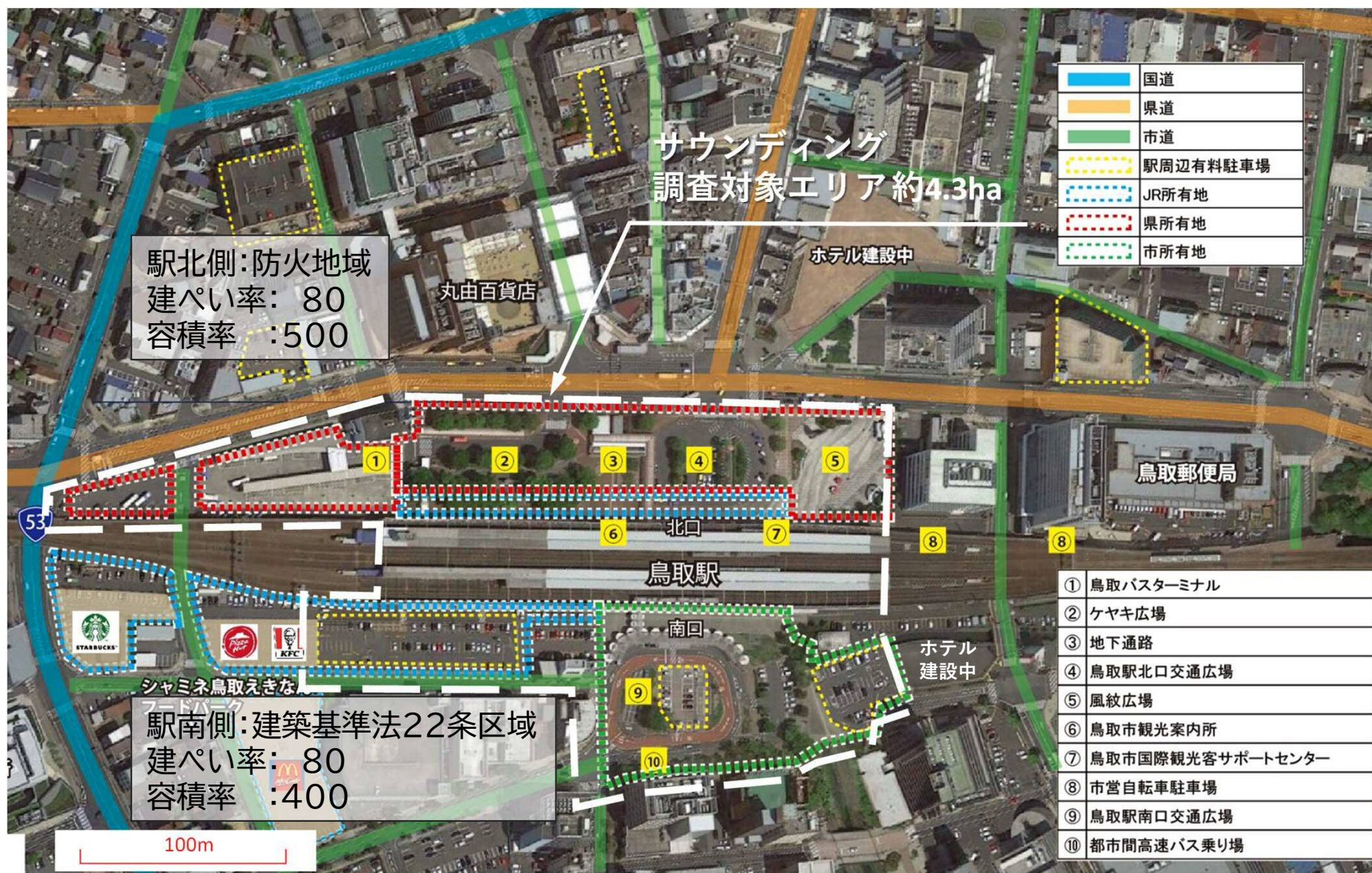
※具体的な整備内容は、今後実施する各種調査結果や社会情勢等を踏まえて検討していきます。



# 民間活力の導入に向けた検討

## 【サウンディング調査対象エリア】

○下図の範囲(白破線)内での施設整備鳥取駅再整備・管理運営等に対して、民間事業者様の参画意向を伺う





# ■ サウンディングの対象施設

目指す将来像の実現に向けて、駅に集う人のワクワクがとまらない鳥取駅周辺の再整備に取り組みます。

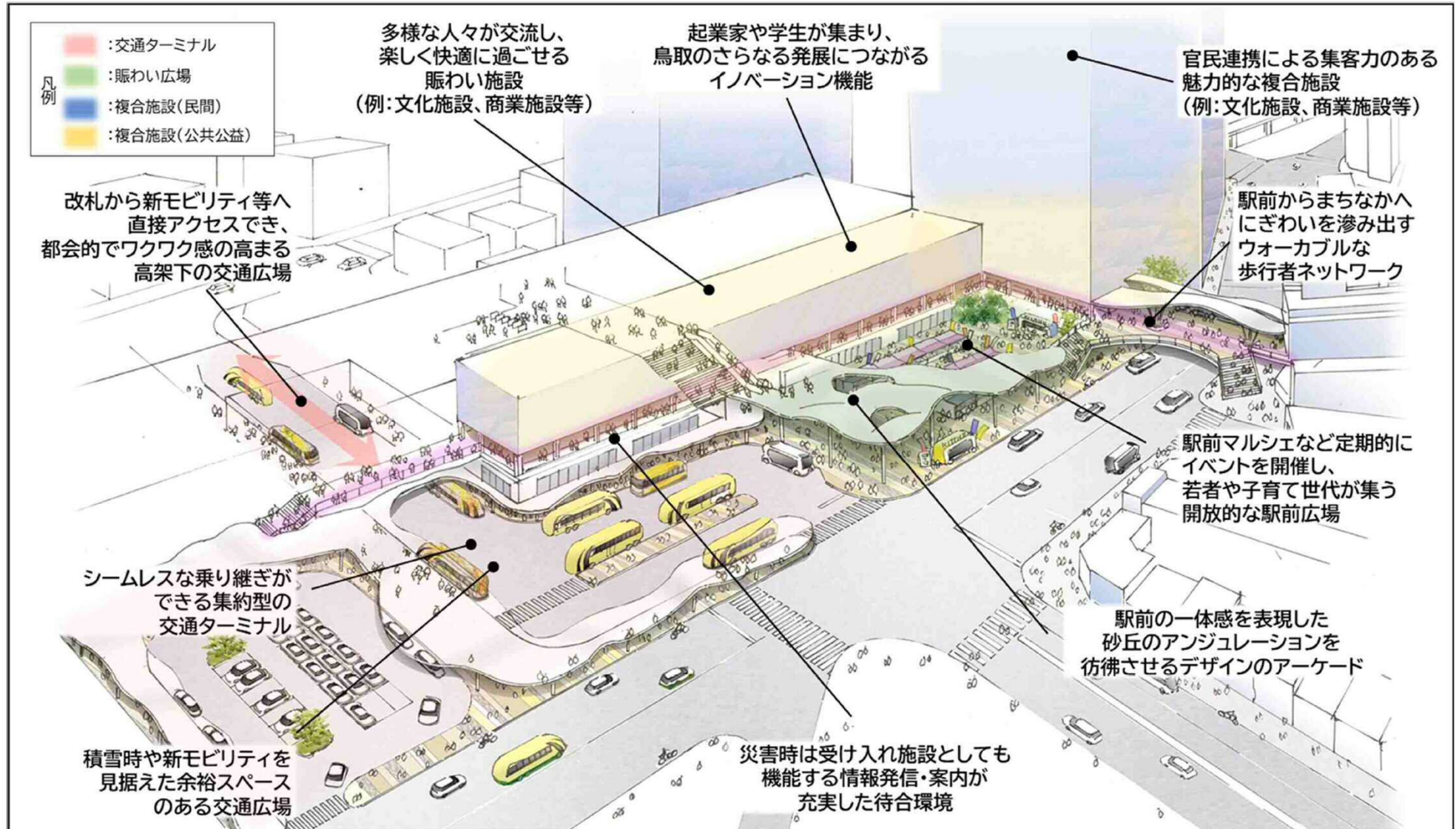


図 鳥取駅周辺の再整備のイメージ

(イメージパースは目指す姿が実現した一例であり、取組の方向性を示すものです。今後、関係者間で協議・調整の上、実現に向けて進めていきます。)

※ 「アンジュレーション」とは、波のうねりや波動、地表の起伏のことを意味します。







手法例	公共が建物を整備・保有し、民間収益機能が入居			LABV Local Asset Backed Vehicle	コンセッション方式	民間事業者が建物を 整備・保有し、公共機 能が入居
	PFI(BTO) Build Transfer Operate	DBO Design Build Operate	従来手法・個別発注			
スキーム(例)						
概要	<p>SPCに対し設計・建設業務を一括発注する。資金調達はSPCが行う。整備後、民間収益企業が入居し、賃貸料を支払う。</p>	<p>民間企業グループとの基本協定に基づき、設計・建設、維持管理・運営業務をそれぞれ契約もしくは一括契約する。資金調達は市が行う。整備後、民間収益企業が入居し、賃貸料を支払う。</p>	<p>設計業務や建設業務などを個別に仕様書に基づいて発注する。整備後、民間収益企業が入居し、賃貸料を支払う。</p>	<p>土地所有者、民間事業者などが現物出資を行い、共同企業体を組成する。共同企業体が企画・設計・建設・維持管理・運営を主体的に行い、民間企業と市の関係性は「発注者」と「受注者」ではなく「事業パートナー」となる。</p>	<p>市が整備発注を行い、所有権を持ちながら、SPCが運営権を設定・運営権対価を支払う。民間収益企業は施設に入居し、SPCに対して費用を支払う。</p>	<p>市や土地所有者は借地料を受領し、土地を貸す。SPCが施設を整備・保有し、公共公益機能や民間収益企業が入居する。</p>
公共公益施設と民間施設の連携	<p>市は施設整備・発注の段階で、民間収益企業を一体的に募集する事例を有する。公共公益施設の利用者をターゲットとした民間収益事業の検討が可能であり、施設全体の賑わい創出に向けて民間企業同士で一体的な検討が可能な手法。</p>	<p>PFIと同様に、民間企業グループと民間収益企業を一体的に募集する事例を有する。PFIと同様に、施設全体の賑わい創出に向けて民間企業同士で一体的な検討が可能な手法。</p>	<p>施設の整備と民間収益企業の募集が別となり、施設が開業するまでに一体的な賑わい創出を企画・調整することは一般的には難しい。</p>	<p>事業パートナー同士が協力して、共同事業体として公共公益施設と民間施設の整備を企画・実行するため、最も連携が深められる手法。</p>	<p>従来手法と同様に、施設の整備と民間収益企業の募集が別となり、施設が開業するまでに一体的な賑わい創出を企画・調整することは一般的には難しい。</p>	<p>SPCが市が求める公共公益施設の仕様を満たす必要がある。市とSPCのコミュニケーションを円滑にして事業検討を進める必要がある。</p>



# 複合施設の機能・規模

【調査表】  
 問4：公共公益施設の有無が参画意欲に与える影響

複合施設	公共公益施設	公益機能	文化的機能	候補案： 図書機能、展示機能、ホール機能
			子育て機能	子育て施設(一時預かり所、 学習スペースなど)の導入
			福祉機能	社会参加機能の導入
			イノベーション機能	インキュベーション施設、まちなか キャンパスなどの導入
			賑わい機能	まちづくりマネジメント 機能
	情報案内機能	統合型情報発信施設の整備		
	-----			
	民間施設	賑わい機能	商業(収益)機能	スーパーや百貨店、コンビニ、カ フェ、飲食などの導入
			宿泊・住居機能	マンション、ホテルなどの導入
			駐車機能(施設利用)	駐車場の集約、再編

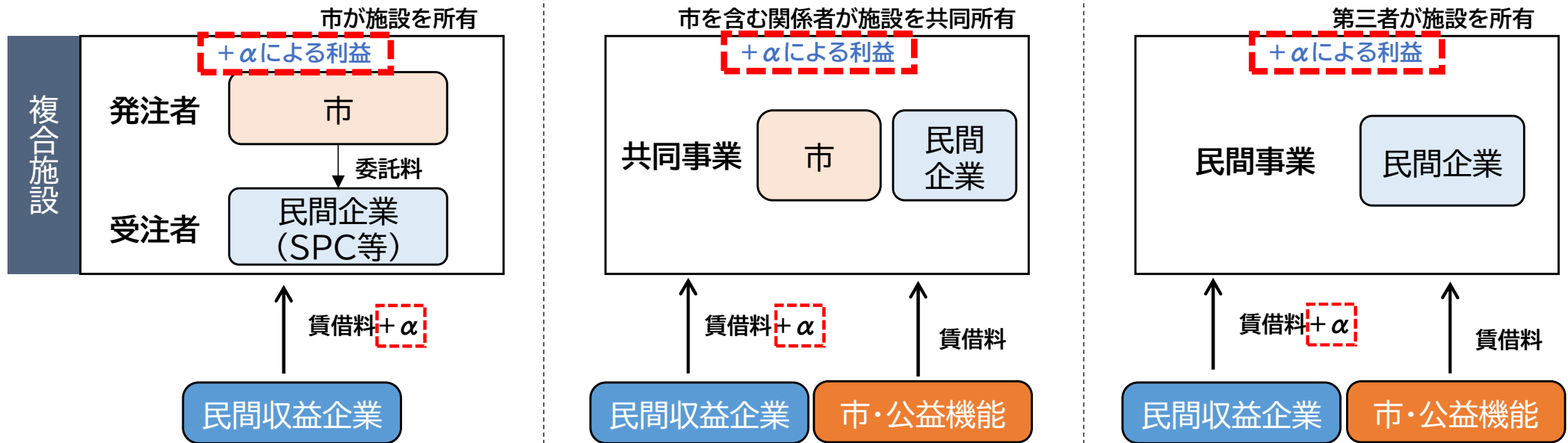
【調査票】  
 問1：民間収益事業の内容  
 問2：駅周辺への波及効果  
 に向けた取組  
 問3：駐車場



# ■事業継続の考え方(案)

【調査表】  
問2: 駅周辺への波及  
効果に向けた取組

複合施設の当初想定を上回る利益が  
出た場合、駅周辺再整備へ活用する

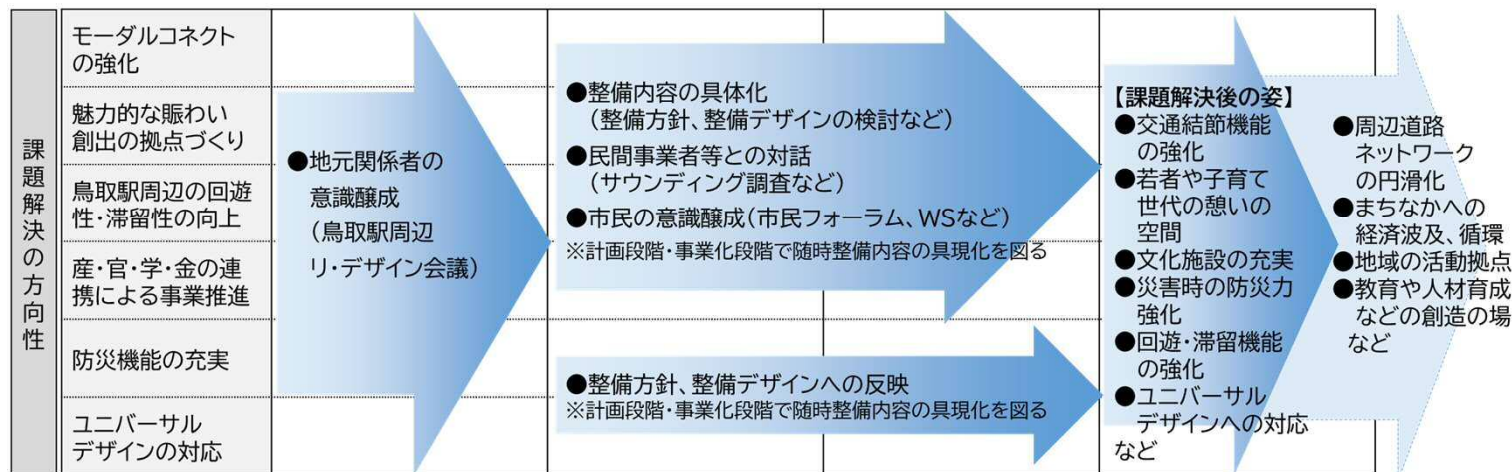
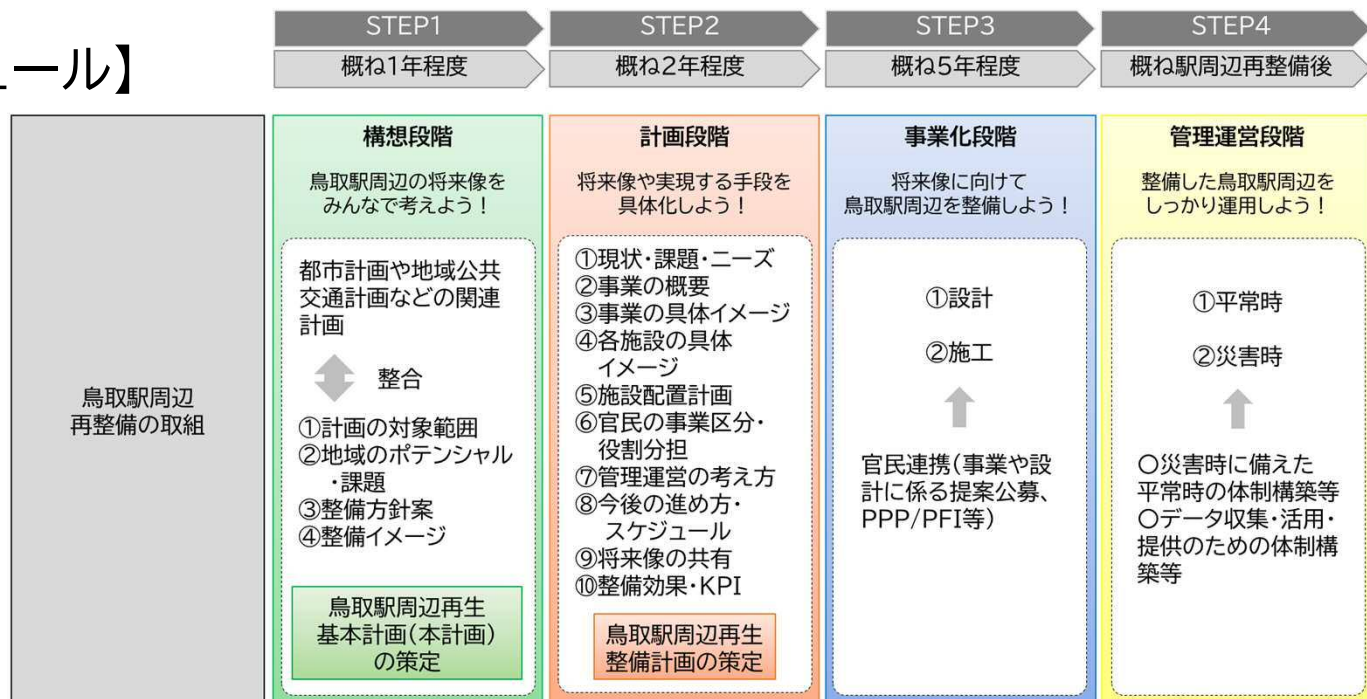


※ +  $\alpha$  は当初想定を上回る利益が出た場合に還元されるイメージ



# 民間活力の導入に向けた検討

## 【事業スケジュール】



※今後策定する整備計画や整備手法に応じて、整備の内容・時期、それに伴う事業効果の発現時期などが変わってきます。引き続き、社会情勢等にも留意しながら、市民、事業関係者の意見を踏まえ、再整備を進めていきます。



## ■鳥取駅周辺のポテンシャル

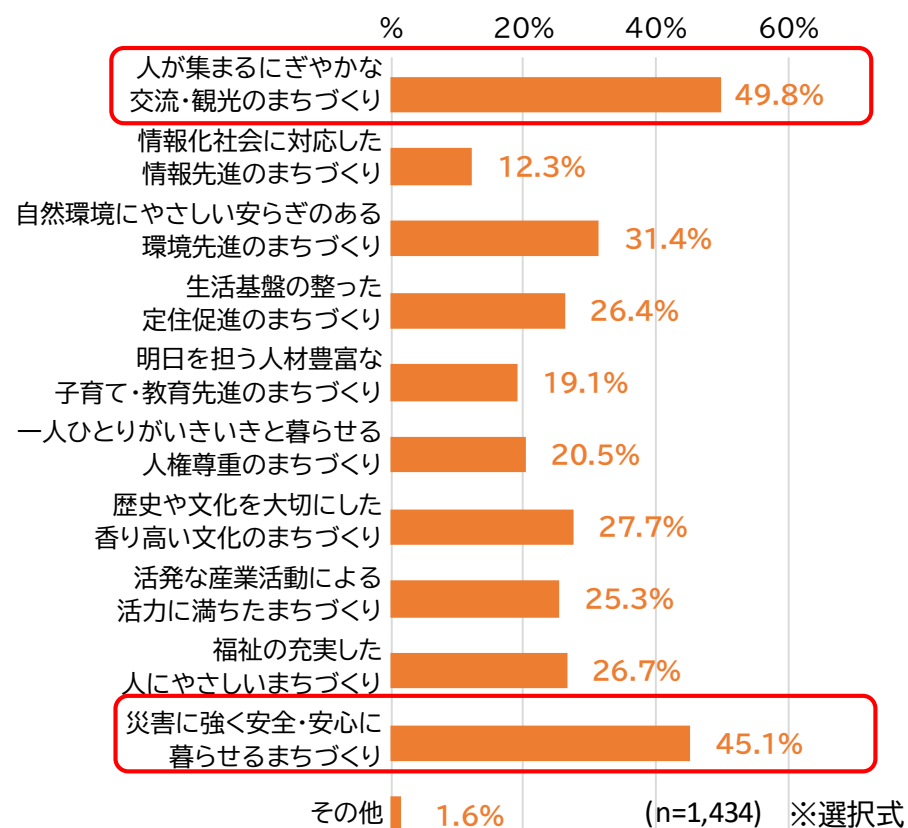
- 鳥取駅周辺は国道や**山陰最大のターミナル駅**(年間乗降者数380万人/令和元年)、山陰東部圏のバスターミナルなど、多様な交通モードが集積する**交通拠点性**を有している。
- 鳥取砂丘・コナン空港や国の重要港湾「鳥取港」、日本を代表する観光地「鳥取砂丘」へのアクセス性から**鳥取県のゲートウェイ**となっている。
- 日本一の山城「鳥取城跡」や、国重要文化財「仁風閣」、民藝美術館、全国で唯一、県庁所在地に湧く「鳥取温泉」など、**観光地として高いポテンシャル**を有している。



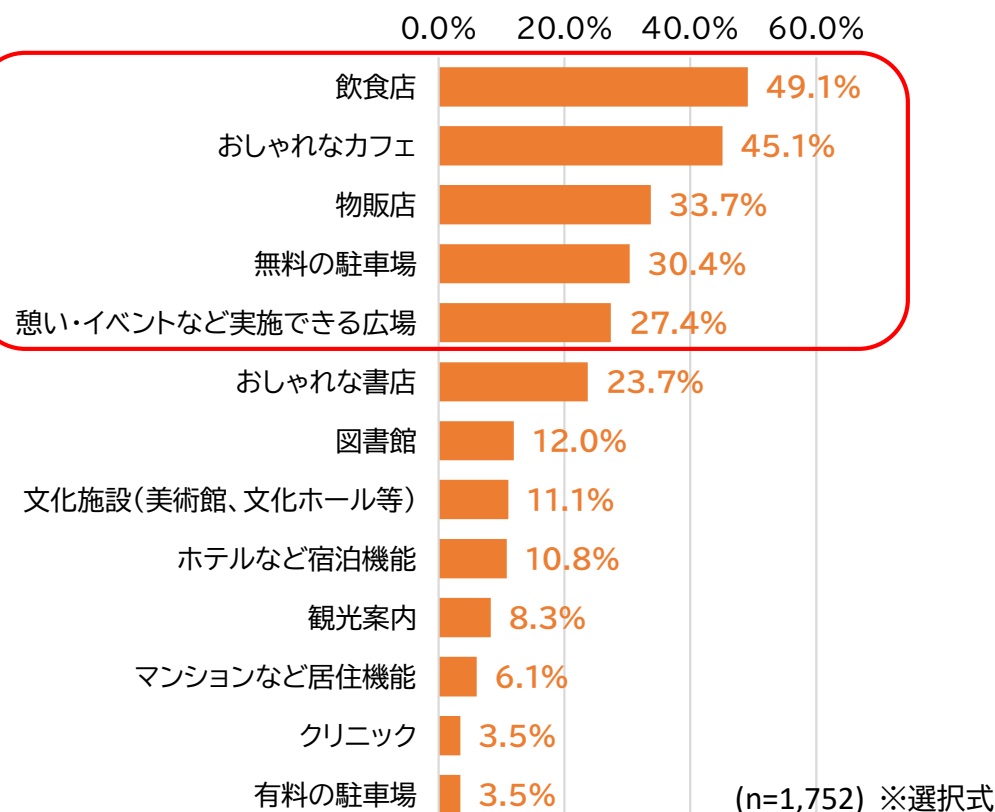


# ■鳥取駅周辺の市民ニーズ

- 市民からは、今後のまちづくりの方向性として「人が集まるにぎやかな交流・観光のまちづくり:49.8%」や「災害に強く安全・安心に暮らせるまちづくり:45.1%」などを要望する声が多い。
- また、中心市街地活性化について取り組むべきこととして、**娯楽・宿泊施設、文化・芸術、商業施設など賑わい拠点機能の整備**や、**持続可能な利便性の高い交通サービス**の提供が求められています。
- 駅利用者からは**飲食店やおしゃれなカフェ**などを求める声が多いです。



▲ 鳥取市の今後のまちづくりの方向性  
出典 鳥取市中心市街地活性化に関する調査(令和4年3月)



▲ 図 鳥取駅周辺に求める機能  
出典 鳥取駅周辺憩いと賑わい創出実証事業アンケート(令和6年3月)

## ■若者や子育て世代を対象にしたワークショップの実施

### 実施目的

鳥取市在住の若者等を対象に「どのようなライフスタイルを送りたいのか」という切り口から課題の抽出を行うとともに、その解決に資する「鳥取駅周辺に必要な機能・施設」を導き出し、整備計画に反映させることを目的に実施。

### 主な内容

- ワークショップ : 学生～若手社会人、子育て世代のそれぞれに対して実施
- アンケート調査 : ワorkshopでの意見や結果を踏まえ、若者等を対象に実施
- ヒアリング調査 : 駅周辺の施設等を利用している若者等に対して実施

### スケジュール

令和6年度

7月～8月：参加者募集

9月：第1回WSの実施

11月頃：アンケート調査、ヒアリング調査の実施

12月頃：調査結果を踏まえて第2回WSの実施  
報告会の実施







鳥取市 都市整備部 まちなか未来創造課

担当:筒井・河上・河毛

電話:0857-30-8331

Email:machinakamirai@city.tottori.lg.jp