

## 鳥取駅前駐車場用地の売却に係る対応について

平成25年6月7日  
景観まちづくり課

鳥取市が誘致を進めている鳥取看護専門学校(仮称)の建設用地として、県所有の鳥取駅前駐車場用地を売却するよう市から申出があったことから、鳥取市と協議を進めているところであるが、鳥取市より土地買収に係る対応方針等が示されたので、その内容について報告する。

## 1 土地買収に係る鳥取市の対応方針について(詳細は別紙1)

## (1) 駐車場の代替機能の確保について

○実態調査(5/14(火)、5/18(土))を実施し、具体的な代替機能確保を検討する。

## ①30分無料駐車場の機能確保

- ・同等機能を駅南側で提供予定です。
- ・その機能が提供できるまでの間は、既存の駅周辺の民間駐車場で対応する。  
※駅近くの民間駐車場と交渉中

## ②長時間駐車場の機能確保(別紙2 駅前駐車場調査結果)

- ・駅前駐車場の駐車台数がピークの時間帯においても、近隣民間駐車場(2カ所)にはそれを上回る空き台数がある。  
※5/14:最大駐車台数44台 空き駐車台数54台  
5/18:最大駐車台数64台 空き駐車台数121台
- ・今後も、回遊性の向上の観点から、引き続き必要な台数の検討を行う。

## (2) 買い取り価格について

○用地に隣接する路線価、周辺の地価公示及び地価調査価格等客観的な指標をもとに、近年の地価の変動等を考慮した適切な価格で買い取りたい。

(参考) H24年1月1日現在: 路線価92千円/m<sup>2</sup> (簿価は約509千円/m<sup>2</sup>)

## (3) 北口広場の市への管理移管について(別紙図面参照)

- 風紋広場、駅前広場(県道の歩道部分として利用されている部分等を除く)及びエスカレーターを含む地下連絡通路については平成26年4月を目途に管理移管を受ける。バスターミナルについては現状のままとしたい。
- 管理移管を受ける範囲の所有権移転については協議を継続する。
- バスターミナルの管理移管については、将来、機能及び形状の変更の際には協議を行う。
- 上記移管に伴う管理費については市が負担する。  
(参考) H25予算ベースの管理費: 約20,000千円

## (4) 周辺環境への影響及びまちづくり計画について

## 【周辺環境への影響】

- 土地利用にあたっては、周辺地権者や施設所有者と適切に調整を図る。
- 景観への配慮は、鳥取市景観形成審議会の意見を伺いながら進めていく予定。

## 【まちづくり計画】

- 第2期中心市街地活性化基本計画の重点施策である「鳥取駅周辺の多様な機能の活用・拡充等による賑わいの再生」の実現が可能である。
- 風紋広場を一時避難場所に指定する等防災面の有効活用を図る。

## 2 今後の県の方針

具体的な駐車場代替機能の確保の担保や、周辺環境等への配慮に対する関係機関との調整状況を見据えながら、県所有の駅前駐車場の売却を含め鳥取駅北口広場移管について、引き続き鳥取市と協議する。

(参考) 財産評価審議会で答申された価格: 273,952,500円

## 【参考】駅前駐車場の用地の経緯(別紙3)

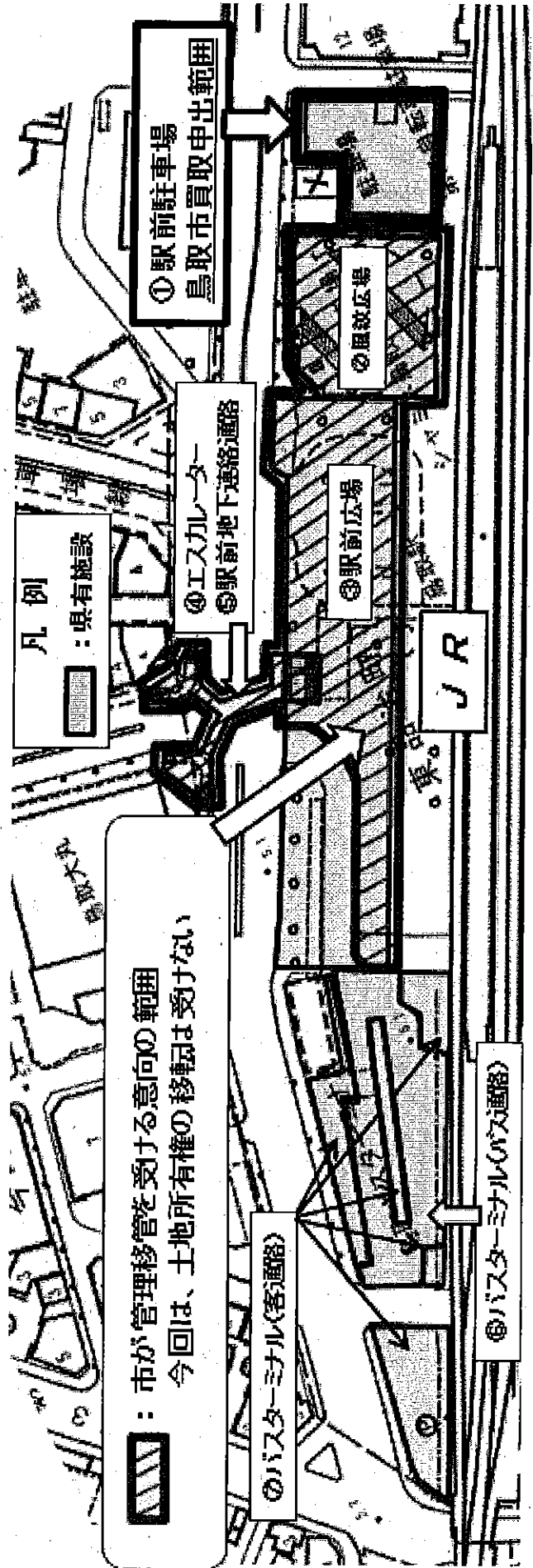
(別紙図面)

# 鳥取駅北口広場で鳥取市が管理移管を受ける意向の範囲

平成25年6月7日  
景観まちづくり課

【駅北口広場の施設概要 (県所管)】

施設	所管	区分	面積 (㎡)	備考
① 駅前駐車場	景観まちづくり課	普通財産	1, 720.61	買取申出
② 風紋広場	緑豊かな自然課	行政財産	2, 394.84	管理移管を受ける
③ 駅前広場	道路企画課	道路区域	7, 890.00	一部を除き管理移管を受ける
④ エスカレーター			160.50	管理移管を受ける
⑤ 駅前地下連絡通路	交通政策課	普通財産	395.30	管理移管を受ける
⑥ バスターミナル (バス通路)			2, 176.68	管理移管を受けない
⑦ バスターミナル (客通路)			2, 013.20	管理移管を受けない
	計		16, 751.13	



(仮称) 鳥取市医療看護専門学校用地の取得について

1 はじめに

本市における医療看護専門学校誘致の取組は、平成24年2月の市議会において、鳥取県東部14病院からなる鳥取県病院協会東部支部から看護・医療専門学校の誘致についての陳情があり、これが全会一致で採択されたことから始まりました。

この陳情は、看護師が大幅に不足し、ときに病棟閉鎖や集約を余儀なくされ、病院の運営が困難となっている状況や、理学療法士などの病院の機能を維持する上でなくてはならない人材を確保するために市外・県外を奔走している状況から、近い将来地域医療が崩壊するのではないかという各病院の強い危機感を背景としたものとなっています。

本市としても、こうした状況を踏まえ、平成24年7月には、一定規模以上の病院関係者、看護関係者、鳥取大学、鳥取県など実質的な関係者により「看護師等養成機関の新たな設置検討会」を立ち上げ、現場の目線により看護師不足の抜本的解決策について検討を行っていただいた結果、学校規模や設置が必要とされる学科を示された上で、新たな看護師等養成所の誘致を求める提言書の提出を受けました。

その後、この提言書を基に、「看護師等養成所設置準備委員会」を設置し、同委員会で議論した上で、誘致法人の公募、選考等を行った結果、看護・医療系専門学校の運営において優れたノウハウを有する学校法人大阪滋慶学園と誘致に向けた協議を進めることとなりました。

本年4月28日には、本市は、当該学校法人と(仮称)鳥取市医療看護専門学校の設置に関する基本協定を締結し、本市への看護医療専門学校の設置に向け、今後一層取組を進めることが確認されたところです。

2 駅前駐車場用地を最適地として選定した理由

(1) 基本的な考え方

看護医療系の学校を公立で新規に設立するためには、その設立費用のみならず、その運営においても継続的な経費が発生し、今後将来にわたる負担を公費で賄うこととなり、適切ではありません。

また、鳥取県病院協会東部支部から本市への陳情においても、公立での学校設置は否定的な見解が示されています。

そのため、本市では、当初から、看護医療系学校の誘致のための取組を進めてきました。

看護医療系専門学校の誘致にあたっては、本市の誘致に係る支援措置の考え方を示した上で、平成24年10月から約1か月間、本市への進出意向を伺うアンケート方式により公募を実施しました。

このアンケートに対して、本市への進出に興味があると回答した法人は3法人のみであり、さらに、設置に係る事業概要書を提出された法人は2法人のみという状況でした。

この2法人について、12月20日に開催した第3回鳥取市看護師等養成所準備委員会において、法人の経営状況、看護・医療系専門学校の経営実績等について総合的な評価を行った結果、学校法人大阪滋慶学園が交渉を進める法人として選考されました。

この専門学校の本市への設置に当たっては、同法人より鳥取駅周辺での学校経営の希望が示されていたところですが、貴県が所有する鳥取駅前駐車場（鳥取市東品治町103-2）の用地が、学生の通学や実習病院へのアクセスの利便性において学校の用地として適切であり、優先順位が高いという意向が示されています。

さらに、本市としましても、当該用地は、公共交通機関の利用促進や中心市街地の賑わいづくり等の観点から、2次的な効果も期待され、専門学校用地として最適地であると判断しております。

## (2) 本市の考え方（法人の意向も同様）

以下の観点から当該用地を最適地と考えております。

- ・公共交通ターミナルの近接地であり、公共交通の利用により学生が通学しやすく、かつ主要な実習病院等へ比較的短時間で移動できること。
- ・駅周辺を拠点として、専門的な知識を有する看護・医療系学生による公衆衛生（感染症対策、予防接種等）、介護予防、生活習慣病予防などの地域貢献活動が期待できるとともに、アクセスの良さを活かして、各地域への活動の展開が容易となること。また、このような活動を、近接の市の担当部局（中央保健センター、中央地域包括支援センター等）と連携しながら、効果的に実施することが可能であること。
- ・非常勤教員を始めとする教育指導者が講義等のために学校を訪れる際にも、交通の利便性が高いこと。
- ・施設を看護協会などの看護・医療系団体の研修の場として幅広く利用いただく場合にも、参加者のアクセスが良いこと。

- ・学生が地域でのボランティア活動に参加する際にも、各地域への移動が容易であること。
- ・利便施設（銀行、郵便局、商店街、コンビニ等）が周辺地に整い、学生の利便性が高いこと。

※なお、学校法人大阪滋慶学園は、既存のいずれの看護・医療系専門学校についても駅の近隣地で学校を運営されており、その優れた運営実績に基づき、本市において駅前駐車場用地を最適地と選定されたことを、本市も高く評価しています。

※また、医療看護専門学校の誘致は、次の点から非常に効果が高いものと考えています。

#### ①地域医療

- ・看護師を始めとするリハビリ系の医療人材の地元育成により、これら医療・看護系人材の確保が容易となり、地域医療の維持・向上が期待できること。

#### ②学生・保護者

- ・看護師養成施設の受け皿が充分でなく、県外に流出していた若者、また、理学療法士、作業療法士、言語聴覚士などのリハビリ系養成施設が地元にないため、これらの国家資格を取得するために、市外・県外に行かざるを得なかった若者に、地元で学び、地元就職を拓くものであること。
- ・地元での資格取得・就職機会の付与により、保護者の経済的負担が大きく軽減できること。

#### ③地元雇用・経済

- ・法人側で、学校の設置に当たって、地元雇用、地元業者の活用を方針としており、雇用、経済的効果が期待できること。
- ・新たな医療看護専門学校の設置により、学生・教職員や学校の消費活動に伴う持続的な経済的効果が期待できること。
- ・費用対効果の点でも、地元での就学、就職等による保護者の負担軽減、医療体制の充実、経済効果等の大きな効果が期待できます。

### 3. 駐車場の代替機能の考え方

- ・現在、この駐車場は、長時間駐車と、送迎のための一時利用の両方の機能を果たしていると考えており、その双方について対応するため、現地調査等を

実施しました。

- ・まず長時間駐車については、駅前駐車場の駐車台数がピークに達した時点においても周辺民間駐車場にはそれを上回る空き台数があり、この駐車場が整備された後に周辺に立地した他の駐車場で必要な台数が確保されている現状がございます。ただし、市としては駅周辺の回遊性の向上を目指していることも踏まえ、今後も追加で必要な台数の検討を行って参ります。
- ・また、一時利用の機能については、同様の機能を駅南側で今後提供していく予定としております。その機能が提供できるまでの間は、既存の周辺民間駐車場で同様の機能を導入いただくなどの措置を行い、本駐車場の果たしている機能を途切れなく提供できますよう準備を進めております。

#### 4 周辺環境に与える影響

- ・この土地を利用するにあたっては、建設者と共に、周辺地権者、施設所有者と適切に調整を行って参りたいと考えます。
- ・また、交通面については、県警と事前の意見交換を始めており、十分な対応を行う想定でおります。
- ・さらに、この鳥取駅前には景観上特段の位置づけがあるものではありませんが、できるだけ景観に配慮した内容としていただけるよう、鳥取市の景観形成審議会の意見を伺いつつ進めたいと考えており、既に5月28日の鳥取市景観形成審議会において第一回の報告を行ったところ、計画に対する異論はありませんでした。

#### 5 買い取り価格の考え方

- ・用地に隣接する相続税路線価、周辺の地価公示及び地価調査価格等客観的な指標を基に、近年の地価の変動等を考慮した適正な価格での譲渡をお願いしたいと考えております。

#### 6 まちづくりの観点

- ・2次的な効果となりますが、駅前への560人規模の医療看護専門学校の設置により、駅前周辺に賑わいが創出されるとともに、学生・教職員の駅周辺での消費活動やイベント等への参加により、中心市街地の活性化が期待できます。また、公共交通機関の利用促進が図られ、公共交通の維持・向上が期

待できます。

- ・その結果、第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画の重点施策である「鳥取駅周辺の多様な機能の活用・拡充等による賑わいの再生」の実現と、鳥取駅周辺再生基本計画の目指す駅周辺の回遊性の向上、及び官民連携による賑わいの創出が図られます。
- ・医療看護専門学校の新設は「多様な機能の拡充」に資するものであり、駅前太平線・鳥取駅・医療看護専門学校を繋ぐ空間である駅前広場及び風紋広場を、今後、市が引き続きその機能及び用途に沿って一体的に適切に管理することにより、回遊性の向上を高めていきたいと考えております。
- ・この方針については、既に5月22日の中心市街地活性化協議会の運営委員会で報告しているところであり、今後も協議を重ねながら、適切な管理と中心市街地活性化への有効な利用を図って参ります。
- ・なお、駅北口広場の移管を受けた後は、市民及び駅周辺利用者の設置ニーズが高い公衆トイレを、公園の付属施設として風紋広場に設置することを検討してまいります。

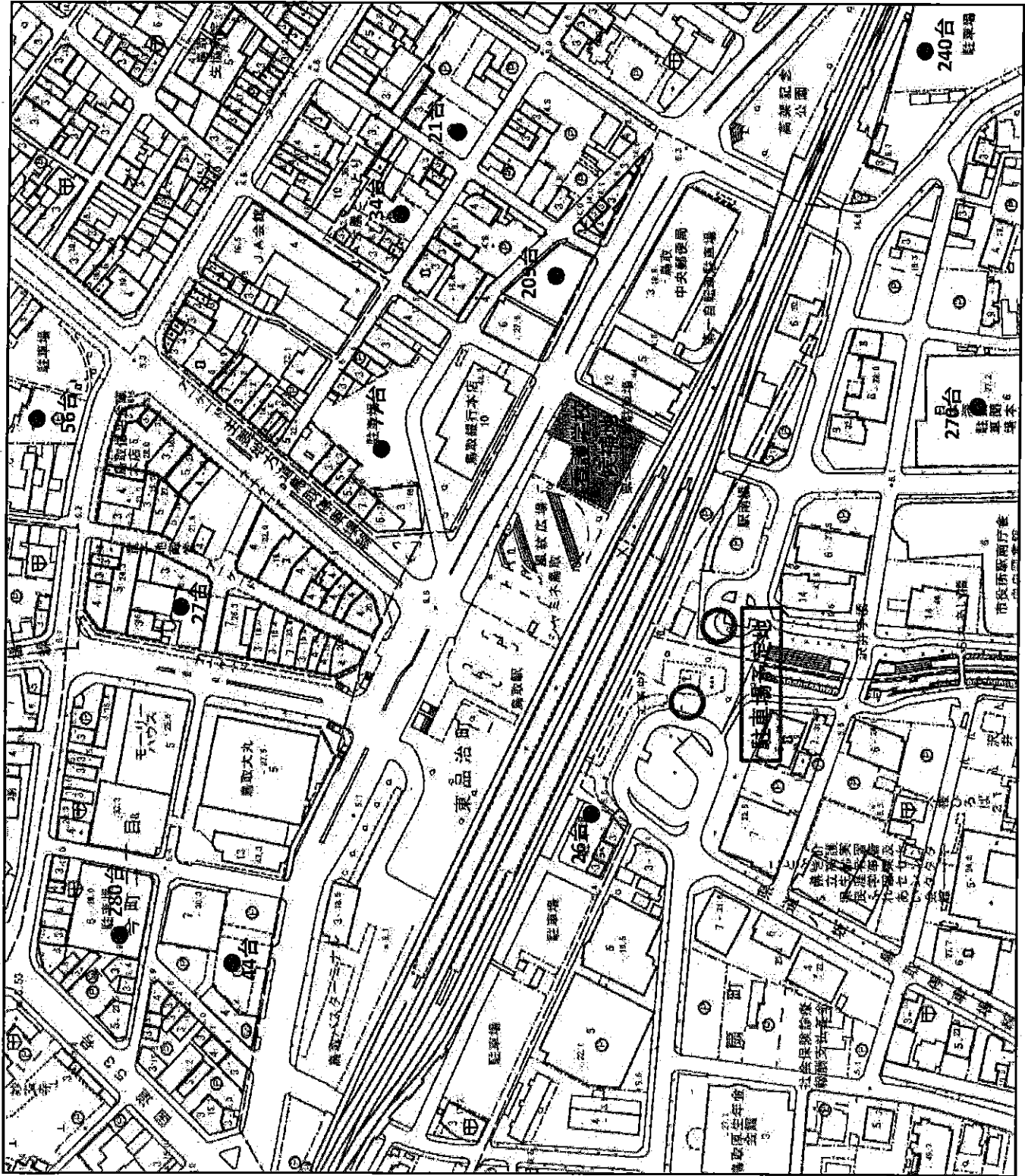
## 7 防災上の位置づけ

- ・駅北口広場（風紋広場・駅前駐車場）及び駅前駐車場は、県の防災計画の位置づけは無いとお聞きしております。
- ・鳥取市地域防災計画においても、現時点では、駅北口広場及び駅前駐車場は一時避難場所もしくは広域避難場所には指定されておりませんが、移管後に風紋広場を市の公園として一時避難場所に指定する等、防災面での有効活用も図って参ります。また、看護学校に対し、災害時における一時避難場所の提供に関する協定締結を提案していきたいと考えています。

鳥取駅周辺  
時間貸し駐車場分布図

※収容台数20台以上を抽出

- 既存駐車場
- 新設(改修)駐車場





## 駅前駐車場調査結果

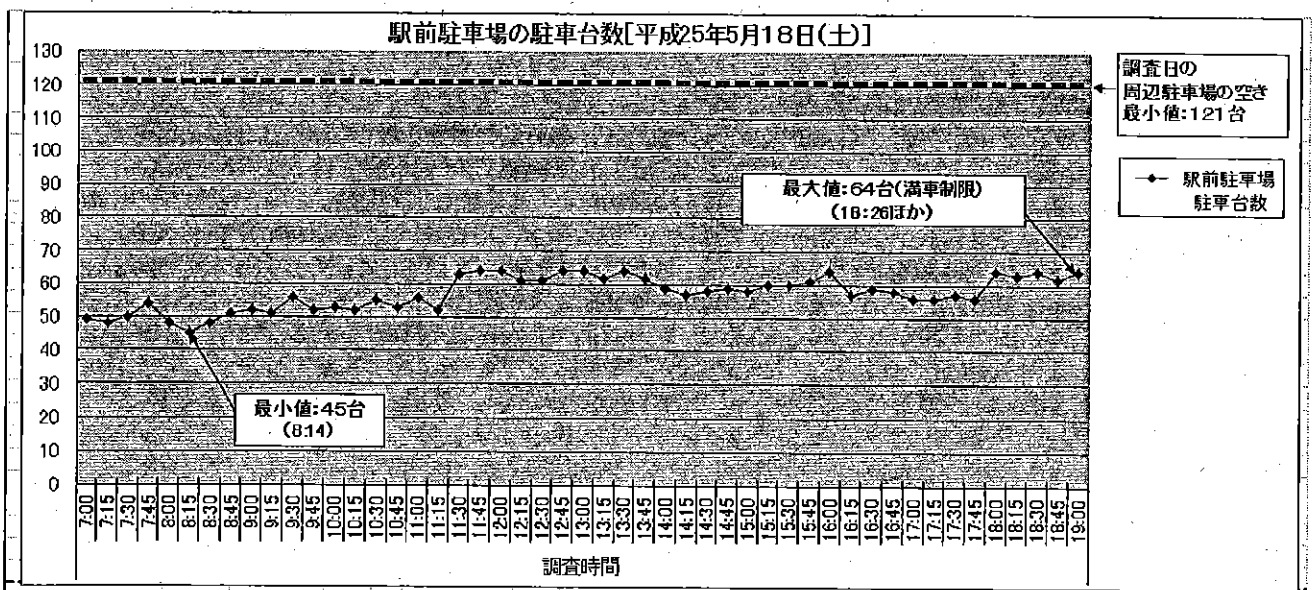
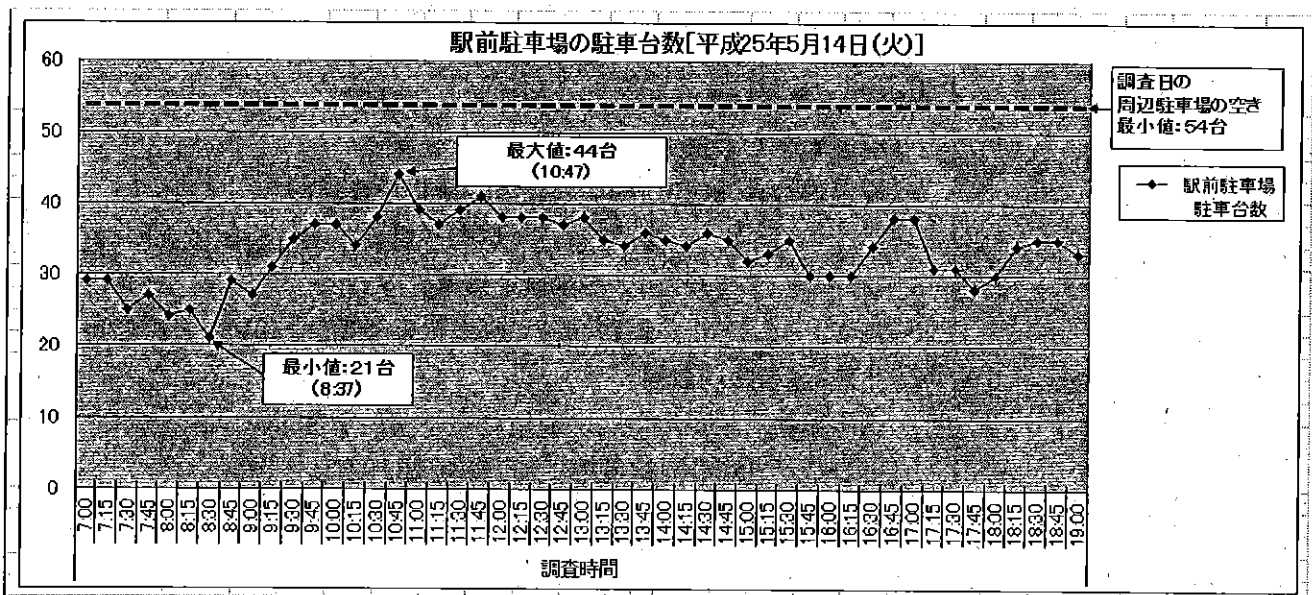
平日の5月14日(火)と休日5月18日(土)に実態調査

【調査結果】

- ・両日とも周辺民間駐車場には駅前駐車場の最大駐車台数を上回る空き台数がある。

5/14: 最大駐車台数 44台、空き台数 54台

5/18: 最大駐車台数 64台、空き台数 121台



鳥取駅前駐車場用地の整備までの経緯について

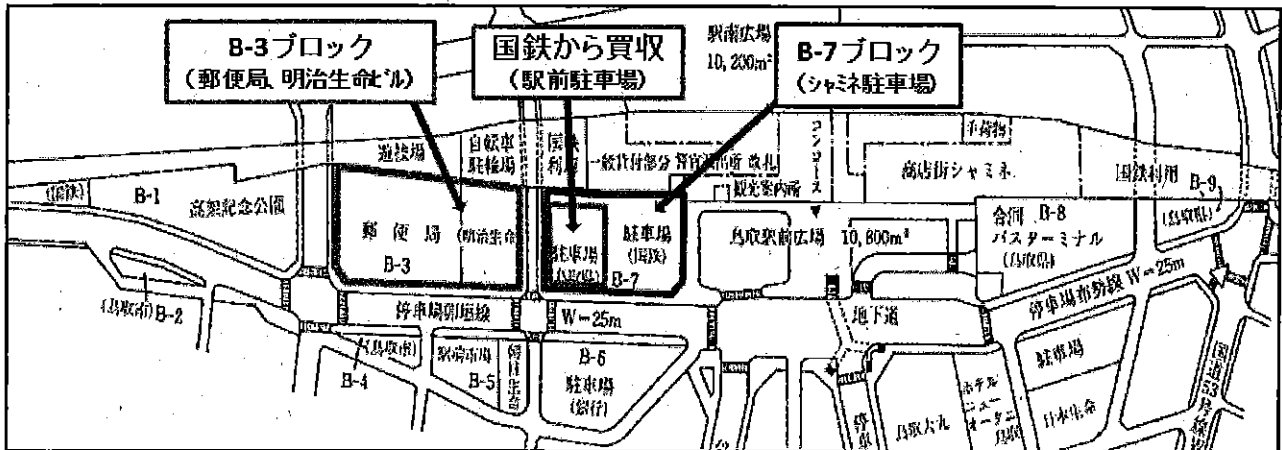
平成25年6月7日  
景観まちづくり課

鳥取駅前駐車場用地は、旧国鉄用地を昭和59年4月に取得したものであり、鳥取駅高架事業に伴い住民の方に協力してもらうことで確保した公共用地ではありません。その経緯は次のとおりです。

【経緯】

昭和44年11月19日	鳥取駅高架事業及び鳥取駅前都市改善事業実施に関する知事への要望 【要望者】鳥取商工会議所鳥取駅高架特別委員会 委員長 米原 穰他2団体 【要望内容】公共駐車場の確保 (300台、9千㎡)
昭和46年 9月29日	国鉄残用地の利用計画に関する知事への要望 【要望者】鳥取商工会議所 会頭 米原穰 【要望内容】・B-3ブロックに公共有料駐車場を設置 (B-3ブロック：現郵便局及び明治安田生命ビル用地) ・B-7ブロックを郵便局用地とする (B-7ブロック：現駅前駐車場及び風紋広場用地)
昭和54年度	B-3ブロックを県が取得 ・湖山貨物基地等用地との交換により国鉄から取得 [ B-7ブロックは国鉄用地 (シャミネ駐車場) として存置 ]
昭和58年度	暫定駐車場開設 ・B-3ブロックの一部 (現明治安田生命ビル用地) に開設
昭和59年 4月11日	駅前駐車場開設 ・B-3ブロックの一部 (県暫定駐車場用地) を明治生命へ売却 ・B-7ブロックの一部 (国鉄用地) を県駅前駐車場用地として買収

【鳥取駅周辺用地図】昭和59年4月11日時点



※B-1からB-9が旧国鉄残用地として駅前に換地されたもの