

庁内関係課ヒアリング総括

ヒアリング対象課一覧

・令和8年7月13日(月)から22日(火)にかけて、鳥取市役所内の中心市街地関連施策の所管課8部局20課にヒアリングを実施。

企画推進部

- 1 創生企画課 / 市政に係る総合企画および調整
- 2 文化交流課 / 文化行政の総合調整および推進

市民生活部

- 3 地域振興課 / 移住定住の促進、中山間地域の振興
- 4 協働推進課 / 市民との協働および市民活動など

福祉部

- 5 長寿社会課 / 高齢者福祉の総合企画および調整
- 6 障がい福祉課 / 障がい者福祉

健康こども部 こども家庭局

- 7 こども未来課 / 児童福祉(手当・助成関係)
- 8 幼児保育課 / 児童福祉(子育て施設関係)

健康こども部 鳥取市保健所

- 9 健康づくり推進課 / 市民の健康づくり

経済観光部

- 10 経済・雇用戦略課 / 商工業の振興
- 11 企業立地・支援課 / 企業誘致、起業・創業、育成及び高度化
- 12 観光・ジオパーク推進課 / 観光開発振興の推進

都市整備部

- 13 都市企画課 / 都市計画、景観形成
- 14 交通政策課 / 運輸及び交通施策の企画立案
- 15 まちなか未来創造課 / 中心市街地活性化、駅周辺再整備
- 16 河川公園課 / 河川の新設・改良・維持管理、公園、緑地
- 17 道路課 / 道路の新設、改良、維持管理
- 18 建築指導課 / 建築基準法関連事務、開発行為の許可等

教育委員会事務局

- 19 教育総務課 / 教育委員会に関する事務の管理
- 20 文化財課 / 文化財の保護、調査、保存活用、復元整備

<備考>

・全18回実施 こども未来課と幼児保育課は合同実施。まちなか未来創造課は事務局として全ヒアリングに参加。

民間投資の誘導に向けた条件整備の必要性

それぞれの施策分野における民間投資を誘導するためには、現在の構造的課題を把握する必要がある。ヒアリングにより、「空き家の利活用」・「市場競争原理の排除」・「事業者支援」に関連した課題が浮き彫りとなった。

中心市街地における「空き家の利活用」

・空き家対策には、予防 → 管理・保全 → 利活用または除却 という段階がある。入口である「予防」について啓発が必要。

・倒壊した場合に周囲に危険を及ぼす可能性がある「危険空き家」の除却に対する支援制度は、中心市街地での活用事例がほぼ無い。

・基本的には市場に任せるのが原則であり、行政は市場に載らない空き家の流通・利活用・除却を促すことが仕事。

・鳥取市が「流通しにくい空き家の不動産情報」を県内外に周知するために設置している「空き家情報バンク」に中心市街地の物件掲載依頼があることは稀。

・所有者の意識として、土地柄から資産価値が十分にあり、いざとなれば民間不動産会社に依頼することで、すぐに売却可能と考えているのではないかな。

・古くからの小規模な住居も多く、単体では市場価値が小さいため、市場に載りにくい。隣接する物件とまとめられると、市場に載る可能性もあるが、現時点では郊外を開発する方が事業性が高い。

<得られた示唆>

・エリアとしては、市場原理が働きやすい区域であるが、物件規模と取りまとめの労力に対する経済合理性が低く、民間投資が進まない。

「市場競争原理の排除」が起きている (ケーススタディ:鳥取城跡エリア)

・いわゆる観光名所と呼ばれる地では、民間事業者が駐車場や店舗で収益を上げようとするが、城跡周辺ではその動きが見られない。

・周辺の公設駐車場が協調して無料となっている。また、既存の民間駐車場は、月極駐車場がほとんど。

<得られた示唆>

・良かれと思って無料駐車場を整備することが、かえって民間投資を遠ざけてしまう場合もある。

支援制度の分布に偏りがある「事業者支援」

・魅力ある中心市街地となるには、民間事業者の活動が欠かせない。市役所においては、中心市街地で新たに取り組まれる事業を支援する制度を関連部局がそれぞれで用意している。

・現行の支援制度を並べてみると、「帯に短し襷に長し」であり、民間事業者から見ると使い勝手が良いとは言えない。

・以前はチャレンジショップなどのチャレンジを応援する仕組みがあった。これから行うのであれば、税制優遇措置・規制緩和などによる補助金に頼らない誘導施策も検討の余地がある。

<得られた示唆>

・関連部局が所管する支援制度の棚卸とスクラップ&ビルド。加えて、補助金以外の切り口による誘導策の検討が必要ではないか。

「誰が担うのか」の検討の必要性

地域の担い手が「まちづくり」を支えてきたが、地域ごとに世代交代の進捗に差がある。また、行政による直接的な継続関与は、人事異動の兼ね合いもあり難しい面がある。

担い手の減少や不在による課題の顕在化

・公園は地域住民による愛護会により守られてきた。担い手の高齢化や地域コミュニティの希薄化により、手入れが行き届かない公園もじわじわ増え始めている。

・専従を置いている商店街振興組合は限られている。多くの組合が通常業務でもひっ迫しており、体制的に稼ぐ・店を増やすといった企画を行うことが難しい状況にある。

<得られた示唆>

・人口減少や少子高齢化の進展等により、担い手が不足することで、維持や新たな試みをするのが困難な事例が、顕在化している。

新たな担い手が現れている事例

・組合員の高齢化が著しい商店街において、若手経営者による団体が組成され、活動が活発化している事例がある。

・福祉分野に関心を持ち、ともに活動いただける企業の増加を感じている。

<得られた示唆>

・既存の担い手による活動が難しくなるなか、新たな担い手が現れている事例もある。

行政を主体としない事例について

・鳥取市の新たな拠点「カトカミ」では、専門性の高い「起業・創業」の相談対応を民間委託し、クオリティの維持を狙っている。

・一部中山間地域で実施している地域版空き家バンクのように、空き家の把握などを地域団体に補助・委託する手法は、理想的かもしれない。担い手となる団体を育成するといったことも考えてみたい。

<得られた示唆>

・行政は予算措置を行い、民間主体の取組を支援する形とすることで、クオリティの維持や地域の実情に合った事業とすることを狙う試みも始まっている。

公共施設の活用について

・公共施設等の整備事業は、完成がゴールではない。その後の管理を誰が担うのか、どのように活用するかが肝要である。

・低未利用となっている公共空間の活用に対しては、積極的な予算措置が困難であり、一定のルールの基、自ら使い倒してくれる民間主体の巻き込みが必要。

<得られた示唆>

・公共施設の活用においては、管理運営をどのような体制とするのか、どのようにすれば活用してもらえるかについてデザインが必要。

ゾーニングの必要性

グランドデザインを検討する上では、二核二軸以外にもまちの重要な機能を担っているエリアや通りがあることに着目する必要がある。上位・関連計画との整合性を図りながら、適切なゾーニングの検討を。

より細やかなゾーニングによる刷新を

・これまでの中心市街地の活性化は、二核二軸という決まった骨組みがあり、そこに何となくゾーニングをしてきたように思う。もう少し細やかに現状を見る必要があるのではないか。

・二核二軸は都市構造であるため、そこに戦略を乗せるというよりも、ゾーニング＝エリアごとの方向性を出すということが必要。

・二核二軸に長年縛られているとも考えられる、刷新感も必要かもしれない。柔軟な発想が求められる。

<得られた示唆>

・地域プレイヤーのヒアリング結果や空間分析の結果を踏まえて、これまでの発想に縛られない柔軟なゾーニングの検討を。

ゾーニングの際の留意点について

・地区（公民館）単位でのまちづくりが行われており、熱量が高い分野も地区によって異なる。また、隣接地区同士での連携した取組の有無もそれぞれであるため、ゾーニングの際に留意が必要。

・策定中の立地適正化計画では、中心市街地区域を「都市機能誘導区域」、周辺を「居住誘導区域」とする予定である。ゾーニングを行う際は、その趣旨と矛盾が生じないように留意してほしい。

<得られた示唆>

・上位関連計画との整合を図りつつ、地区ごとの特性にも配慮したグランドデザインとなるように留意。

まちなか居住の推進の必要性

庁内の11課より、同じ論点での意見が寄せられた「まちなか居住の推進」。エリアの居住ニーズは高く、「物件さえあれば」という声が多かった。また、コンパクトシティ推進などの視点でも施策推進の必要性が示された。

「移住希望者」などの居住ニーズについて

・本市への移住者の居住先は主に賃貸物件であるため、旧市域エリアへの移住が多い。まちなかへの移住は、「良い物件さえあれば」という状況だが、ニーズにあった物件が少ない。

・単身の移住希望者が増加傾向にあり、大きな家・土地を求めなくなった。また、都市部からの移住者は車を使わないため「まちなか」がよいという声が増えている。

・まちなかのマンションの個室を活用した「お試し移住体験住宅」は、常に予約でいっぱい、利用者の5割程度が実際の移住に至っている。

・二地域居住で拠点・住まいを持ちたい方に「まちなかにこういう物件がある」と相談できるところができると需要はあると思う。

<得られた示唆>

・移住希望者等からの居住ニーズは高いエリアにも関わらず、実際に住むことができる物件が少ないために、機会喪失が起きている。

コンパクトシティ推進などの視点

・有利な財源を活用するため、立地適正化計画など各種計画との整合性を確保していくことが必要。

・中山間地域で、高齢者施設に入るほどではないが、免許を返納するなどして困っている方を中心市街地に呼べる施策が必要ではないか。

・空き家が増えたことを踏まえ、大学生に低廉な家賃で貸し出す仕組みを地域で検討できないかという声もある。

・公共交通があり、買い物も歩いて行けるほか、病院もある。その意味では中心市街地が唯一の場所ではないか。

・まちなか居住を推進する施策が少ないことが課題。人が住んでいないと商店街も活性化が進まない。

・遊休不動産を活用した事業化を考えるプログラムで「まちなか居住」をテーマに取り上げた際、「まちじゅう学生寮」や「まちなか二地域居住拠点」が提案された。

<得られた示唆>

・コンパクトシティ推進施策や持続可能なまちづくりに向けた施策としても、まちなか居住の推進は重要である。

駐車場施策の方向性の議論・検討の必要性

庁内では12課から意見があったが、不足しているという声や平日は困っていないという声に加えて、中心市街地への来街者の主な移動手段は自家用車であるという声上がる。前述の無料化の弊害に関する意見もあり、議論・検討が必要。

庁内で挙がっている様々な声

・中心市街地はとにかく駐車場が問題である。来街者の多くは車で来られるため、駐車場ありきでないと難しいと思う。

・中心市街地で行きたいお店には、駐車場がない場合がある。鳥取では車が必須であり、特に子育て世代のニーズがある。

・オフィス誘致で「駐車場はどこかにないか」と聞かれるが提示できる場所がほとんどない。駅前の月極も限られる。

・5年、10年先には城跡に集客力を持ったコンテンツが揃う時が来る。マイカーの受け皿と提供できるサービスの充実が課題。

・平日は特段困っておらず、特定の行事の際にのみ不足することが分かっている。

<得られた示唆>

・来街者の多くは車で中心市街地に訪れ、ドアツードアを求めているが完全な実現は困難。
・現状でも平日のニーズには十分対応できていると思われる一方で、休日のイベント時の駐車場不足も事実。

公設駐車場の無料化による弊害

・無料駐車場が多いエリアでは、民間が駐車場を整備するインセンティブが働かない。

・施設に用事が無い人が駐車してしまうため、本来の利用者が駐車できない。その対策として有料化したいという気持ちもあるが、反響の大きさが予想される。

<得られた示唆>

・公設駐車場が無料であることには弊害もある。

整備の方向性に関する意見

・中心市街地に大きな駐車場を設けるのはリスクがあり、収益も上がらないのではないかと。郊外に置いて公共交通で回す形はどうか。

・ウォーカブルなまちなかという視点に立つと、目的地まで歩く距離を稼ぎ、その過程で消費を促す考えもある。ドアツードアで駐車場を作る発想とは逆の理論である。

・中心市街地では大きな駐車場用地の確保が困難。立体・地下駐車場まで想定が必要となり、事業費が膨らむのではないかと。

<得られた示唆>

・様々な考え方がある。民間側の意見も確認したうえで、議論を深めてはどうか。

防火建築帯の出口戦略検討の必要性

鳥取大火後に構築された防火建築帯は、築 70 年を越えている。老朽化が進んでおり、出口戦略の検討が必要。

防火建築帯の行く末について

・グランドデザインでは、防火建築帯の行く末に触れなければならないのではないかな。

・防火建築帯は単体では事業が成立せず、受益者負担も生じるため、どうにかするのであれば、若桜街道全体での機運醸成が必要。

意見として挙がったもの

・どこかをモデル的に建て替えてはどうか。実現に至らなかったが、かつての戎町プロジェクトのように、1階部分はオフィスや店舗、2～4階は居住階、そして若者世代向けに手頃な価格帯にするのが良いのではないかな。

・旧島根銀行ビルは、鳥取大火を食い止めたモニュメントでもある建物。一定の規模があり、建物もしっかりしていると思われるので、活用が考えられるかもしれない。

・建て替えが進むと高さ・意匠がばらばらになり鳥取の印象が大きく変わる懸念がある。保存の観点から景観形成の重点区域に位置づけるという考え方もあり得るのではないかな。

<得られた示唆>

- ・若桜街道の防火建築帯は、個人の資産でもあり、鳥取市中心市街地を象徴するまちなみの一つでもある。
- ・防火建築帯の出口戦略を検討していく必要がある。

屋内で子どもと過ごせる場所・中高生の居場所の必要性

小さな子どもを抱える子育て世代から届いている声として、子どもと過ごせる全天候型施設のニーズが大きいことが挙げられた。また、駅周辺再整備に係る学生を対象とした意見集約においては、居場所の確保のニーズが大きい。

小さな子どもを抱える子育て世代のニーズ

・公園は多くあるが、これほど暑い日や雨天時に体を動かして遊べる場所がない。小さいお子さんを連れた方から非常によく出る意見。

・遊び場等がまちなかに集約してくると居住の面からも呼び込みやすくなる。雨天であればわらべ館が定番。

・ほとんどの子育て世代は車で移動するため、駐車場問題を解消しないことには屋内の遊び場を作るにしても難しい。逆に既存の庁舎等の中に遊ぶところがあれば、駐車場もあるため遊びに来やすい。

・県外では子育て支援センターの部分を市が委託し、屋内の遊び場と併設する手法が取られている事例が複数ある。委託の部分で一定の資金を出せるため成立するのではないか。

中高生の居場所について(駅周辺再整備の検討より)

・気軽に休憩できるスペース、自習スペースがほしい。

・汽車やバスの待ち時間を潰せる場所がほしい。ちょっとした作業ができるスペースがあるといい。

・市民が交流しあえるスポットがほしい。

・同じ趣味や悩みを共有できる場があるといい。

・コンパクトでいいので、スポーツスポットがほしい。

<得られた示唆>

・子どもや中高生の居場所について、駅周辺再整備の複合施設の機能、まちなかでの機能分散の検討が必要。

その他のグランドデザイン策定に係る配慮の必要性

他の意見として、施策の効果を市域全体や圏域全体に波及させていくことや、中心市街地への観光客の呼び込みに関するものが寄せられた。また、誰もが暮らしやすい・安心して暮らし続けることができるまちづくりの必要性が示された。

活性化の効果を広域に波及させるという視点

・大きな投資である駅再周辺整備や城跡保存整備による活性化の効果を、中心市街地全体はもとより、市域全体、ひいては麒麟のまち圏域にも、波及させていくという視点が必要。

・市民の多くが中心市街地圏域外に住んでいるため、活性化する目的や意義をより明確に示せると良い。

<得られた示唆>

・中心市街地圏域外の住民等にとっても、意義がある・わかるグランドデザインの策定とする必要がある。

まちなかへの観光誘客について

・砂丘は非常に集客力がある一方、中心市街地には呼び込めおらず、通過型観光となっている点が、従来からの最大の課題。

・城跡では仁風閣・ビジターセンターの整備、三階櫓を次の大きなアクションと位置づけ、そこを目標とした民間投資が進むことが理想。

・民藝やリノベーションまちづくりといった、本市ならではの地域資源を生かした観光まちづくりの視点も大切。

<得られた示唆>

・中心市街地やその近郊で相次ぐ宿やホテル立地の流れを生かし、まちなかへの観光誘客の推進を。

健康づくりにつながる・誰もが暮らしやすい・安心して暮らし続けることができるまちづくり

・これからのまちづくりは、当事者へのヒアリングを通じて、ユニバーサルデザインやバリアフリーといった考え方を取り入れる必要がある。

・若者が来るまちも良いが、誰もが年を取るのだから、高齢者が活躍できるまちでなければ、安心して暮らし続けることができないと思う。

・健康づくりのために、運動の啓発や歩くきっかけづくりに取り組んでいるので、「歩きたくなるまちづくり」という視点があるとよい。

<得られた示唆>

・上記のような視点も意識してグランドデザインの策定が必要。