

地域プレイヤーヒアリング総括

ヒアリング対象者一覧

令和8年7月下旬～9月上旬に実施。5エリアの地域プレイヤー 19 者にヒアリングを行った。

鳥取駅周辺エリア

- 1 地方金融機関役員 / 金融業(まちづくり分野)
- 2 経営者 / 小売業・運輸業・商工会議所
- 3 経営者 / 小売業・商店街組織会長
- 4 経営者 / 飲食サービス業・二地域居住

袋川周辺エリア

- 5 経営者 / 卸売業・宿泊事業・地域団体
- 6 経営者・住民 / 卸売業・地域団体・イベント主催者
- 7 経営者 / 飲食サービス業・移住者・リノベーション
- 8 住民 / 子育て世代・町内会長・民生児童委員
- 9 経営者 / 福祉業(高齢者福祉・児童福祉)

城跡周辺エリア

- 10 団体役員 / 観光振興・旅行代理・コンベンション誘致
- 11 経営者 / 建設業・経済団体
- 12 市民団体 / 地域振興・まちづくり
- 13 住民 / 子育て世代・任意団体代表・文化財

民藝館通り周辺エリア

- 14 経営者 / 療術業・事業者団体代表
- 15 有識者 / 高等教育機関・アート・場の運営
- 16 経営者 / プロダクトデザイン・まちづくり会社

弥生町周辺エリア

- 17 経営者 / 卸売業・小売業・事業者団体代表
- 18 経営者 / 製造業・建設業・リノベーション
- 19 経営者・アーティスト / 公衆浴場業・音楽振興

商店街の現状・工夫していること・新しい動きに関する意見

事業所数が減少傾向にある商店街。その中でも、既存のルールに捕らわれず、仲間を増やしてエリアを盛り上げようとしている商店街が存在する。また、若桜街道商店街では、若手経営者による新組織が生まれている。

商店街の現状：事業者の減少と繋がりの希薄化

・以前に比べて事業者はかなり減少してしまった。過去は、加入事業者みんなでイベントの運営を行っていたが、現在は主に組合事務局が担っている。

・コロナ禍を境に、一緒にやろうという意識はあっても一緒にできなくなり、これまで動けた方も高齢化で動けなくなったように思う。

・商店街は個人事業者が多く、イベント時は店を閉めて出ることになるため、負担とを感じる者が増えたのかもしれない。

・以前は、商店街の事業者＝物件所有者であった。所有者の高齢化に伴い、テナントを借りて事業を行う層の増加により、繋がりが希薄になっている面もある。

<得られた示唆>

・事業者の減少やコロナ禍を経て、イベント等に事業主が労力を割けなくなってきている。また、テナント入居している事業者も増加しており、これまでとは異なるフェーズを迎えている。

工夫している商店街：区域外の賛助会員という考え

・商店街振興組合の正会員になれるのは、原則、通りに面した店舗のみ。でも、通りの裏やその周辺にも、仲間になって一緒に動いてくれる事業者が居る。

・エリアを盛り上げる仲間として、賛助会員という枠を設ける工夫をしている組合も見られる。他の組合が無いエリアに移転後も賛助会員として、組合の担い手となっている事業者もある。

<得られた示唆>

・制度や従来の考え方に縛られず、柔軟な考え方で仲間を増やしている商店街もある。

新たな担い手の出現とその先の世代

・若桜街道商店街では、他の商店街と同様に組合員の高齢化が進んでいるため、スピード感を持って取組を行えるように、別組織として、50代の同世代経営者による協議会を立ち上げた。

・若桜街道活性化協議会が現在担っているのは「賑わいづくり」。イベント実施や市とともにライトアップ事業に取り組んでいる。中心層が50代であり、上手な世代交代を見据えていきたい。

・協議会には加入していないが、若桜街道商店街には、意欲のある30代・20代の若手事業者もいる。必ずしも一緒に動く必要はなく、彼らのサポート役にもなれたらよい。

<得られた示唆>

・従来の組合組織に加入しつつも、新組織を若手が立ち上げた商店街も出てきた。加えて、その下の世代のサポート役も担う動きがある。

民間が投資する条件とエリアで成り立つ事業に関する意見

まちなかでも、一定規模以上の企業による投資が必要なエリア と 個人事業で動かすことができるエリアがある。
また、エリアで成り立つと思われる事業に関しても多くの意見が寄せられた。

投資の規模が必要なエリア・企業のまちなか投資への示唆

・大規模な再開発のようなまちづくりの手法は、半端な額の資金投入ではできず、鳥取には数百億円を投じられる会社はない。

・駅周辺のビルや防火建築帯の建物の活用は、それなりの規模の投資となる。個人や規模の小さい会社は、投資に見合うリターンが見えないと、リスクを取りにいけない。

・地域貢献したい地元企業はいるが、自らまちなかに投資して事業を行うことは、ハードルが高い。プロスポーツへの協賛金のように、エリアの挑戦者を応援するような仕組みがあると面白いかもしれない。

<得られた示唆>

・まちなかへの企業の投資を促すために、どういったことが考えられるのか。商工団体を通じて企業と対話をしてみてはどうか。

個人のチャレンジで動くエリア・少し背中を押してほしい

・駅周辺では難しいと思うが、少し離れたエリアでは空き店舗を使って、無名の新人でもチャレンジができる。空き店舗の改修費は多少なりとも生じるため、多少の助成金などバックアップがあればよい。

・移住してカフェを開業したが、他の20代・30代の若手経営者と同様に、貯金を切り崩し、銀行からも借り入れをした。定年退職後に退職金も貯蓄もある人と若手では、チャレンジのハードルが全く違う。

・維持コストをかけると事業が成り立たない。裏に居宅を構える「住み開き」で固定費を減らして運営している。

<得られた示唆>

・小さなチャレンジの集積で活性化を目指すエリアがあっても良いのではないか。庁内ヒアのとおり、支援制度再編と合わせて検討を。

ヒアリング対象者がエリアで成立すると考える事業

・自分のエリアでは、昼間の商売が難しく、観光や仕事による宿泊客をターゲットに、地元食材を振る舞うことで活性化を狙うことを考えている。

・駅から離れると、物販はかなり難しい。まちなかに残るのは宅急便で送れないもの。例えば、ホットコーヒー、体験、楽しい雰囲気、店主が個性的といったお店ではないか。

・若い人たちは、遊びに使うお金が減っているのではなく、行く場所や視点が違う。例えば、アルコールを伴わない遊び方への変化。そういった潮流を見極めればまちなかでも商売がまだできる。

<得られた示唆>

・地方で成り立つ事業、鳥取市ならではの事業とは何か。時代の変化も踏まえつつ、エリア毎に異なる活性化戦略の検討が必要。

【参考】公衆浴場の事業性について

・人件費や物価が高騰するなか、入浴料は国の物価統制令に基づき県が上限値を定めている。補助金交付や固定資産税の減免などもいただいているが、施設の老朽化に伴い、設備投資も必要となる一方で、短期での投資回収が見込めず、経営の難しさを感じている。

・温泉は鳥取の財産だから無くしてはいけないと思っているが、個人経営の公衆浴場がほとんどであり、あれこれ言われてもできることは限られている。できる限り頑張ろうと思うが、これほど採算が合わない事業は、引き継いでくれる人がいないと思う。

<得られた示唆>

・温泉を生かしたまちづくりを検討する場合は、他の既存事業者へのヒアリングも必要ではないか。

遊休不動産(空き家・空き店舗)に関する意見

そもそも「物件が出ない」エリアと「物件はあるが動かない」エリアが明確に分かれている。

遊休不動産の有無はエリアによって全く異なる

比較的少ないエリア

鳥取城跡周辺: 空き家が少ない。物件所有者が手を離さないため、入れ替わりも少ない。

鳥取駅周辺: 物件があまり出ず、出ても家賃が高い。

比較的多いエリア

袋川周辺: 空き家だと思われる家が非常に多い。空き店舗も若桜街道・智頭街道沿いに多くある。

弥生町周辺: 空き店舗が多くあり、どちらかというとも増えているように感じる。

所有者が動かない理由の推測

所有者単独の理由

・現時点で空き家・空き店舗となっていることに困っておらず、貸したり、売ったりしなくても、生活に支障がない。

・そのまま利活用できる状態ではなく、貸せる状態にするにしても解体するにしてもお金がかかるので、手が出せない。

隣接物件との兼ね合い

・防火建築帯は隣と繋がっているため、自分のところだけを変えられない。

状況を把握する仕組みがなく、動いた事例はすべて属人的

・空き家の把握は「全然できていない」。どのようにしていったらよいのかも分からない。

・高齢化の進展に伴い、空き家予備軍が増えていると思うが、実態まではわからない。

<ヒアリングで把握できた「物件が動いた事例」は総じて属人的>

- ・使おうと思った物件が、たまたま知り合いの不動産業者の親戚の物件だった。
- ・空き店舗を購入したところ、隣の物件所有者から直接売りたいと話があった。その結果、2件、3件と次々所有することとなった。
- ・物件所有者と、もともと繋がりがあったので活用できた。
- ・地域や団体の世話役から紹介してもらった。

<得られた示唆>

・活性化の手段として、遊休不動産の活用が有効だと思われるエリアとそうでないエリアがある。

・実際に遊休不動産を活用している者からのヒアリングでは、不動産会社の仲介で活用に至った事例が少なかった。

※中心市街地活性化協議会や民間まちづくり会社による、不動産会社が関わっていない遊休不動産の所有者と事業者のマッチング事例もある。

つなぎ役の重要性とエリアマネジメントに関する意見

地域の「つなぎ役」が失われつつあり、その必要性が複数の者から語られた。また、エリアマネジメントについても多くの意見が寄せられている。

失われつつある「つなぎ役」とその必要性

・自身が今の物件に入居して事業をすることができているのは、商店街の世話役がつないでくれたから。空き店舗の情報を持っていて、その所有者と話をしてくれた。

・サポートする人がいたときは、店舗の循環が起きていた。現在は、高齢化に伴って、当時のつなぎ役が動くことは困難となっている。

・かつては地域につなぎ役の方がいた。地元の人が繋いでくれないと物件を貸してくれない人も少なくない。

・相談できるつなぎ役の必要性を強く感じる。エリアごとにいても面白いと思う。自分は繋いでもらって今がある。

・エリアに相談できる相手があるとよい。「あの商店に行けば色々教えてくれる」「大家を紹介してくれる」といったことが見えていただけでも十分に助かると思う。

<得られた示唆>

・かつてのつなぎ役は循環を促していた。いわゆるエリアマネジメント機能が失われつつあるなかで、次のつなぎ役を誰がどう担うのか。

エリアマネジメントを巡る様々な意見

・まずは情報が集まる人と場所を把握することからではないか。

・自分がイメージするエリアマネジメントは、成功している少し上の世代が、兄貴分として下の世代を引っ張るような感じ。

・エリアの入居者をコントロールしない方が良いと思う。バラエティに富むかは狙ってできるものだろうか。また、マネジメント組織も複数あっていいと思う。

・テナントリーシングのような考えで、入ってほしい事業者を誘致するような動きも必要ではないか。

・住んでいるエリアなので、マネジメントを自分がやってみたい。

・組織が一定規模の収益源を確保することで、まちづくりを継続的に進めるようにする必要がある。

・「このエリアが好きだ」という想いが大切。パッションが大切な要素であり、「全部平等に」という話では削がれてしまう。そういった意味で、民間主体で行う必要があると思う。

<得られた示唆>

・意見が分かれた分野もあるが、情報の把握・収益性の確保・エリアへの想いを持った民間主体が必要といった意見が寄せられた。

回遊動線とエリア間の分断解消に関する意見

駅からそれぞれの「まちのエリア」へのアプローチに対する意見が多数。また、袋川周辺には夜間回遊の兆しがあることが示された。

駅周辺から先へ流れないという指摘

- ・多くの県外からの来街者は、駅周辺から弥生町にたどり着けない。鳥取に来て駅前だけ見て終わったらもったいない。
- ・駅前の若桜街道はチェーン店が多いので、地域色が好きな人はサンロードや末広温泉町商店街の店に行く。
- ・駅周辺に来る人は出張のビジネス客も多いと思われる。この層をどうやって「まち」へ導くかが課題。

若桜街道以外にも人流を

- ・サンロードへの人流増を考えると、駅周辺再整備では、地下道を潰して横断歩道2本となる方がありがたい。現在は、若桜街道かバードハットの両サイドに人が流れがちだと感じている。
- ・駅周辺再整備の流れから、太平線が取り残されるという危機感がある。二核二軸の都市構造と言いながら、智頭街道は現在そこまで意識されていないのではないか。

目的地と情報発信の必要性

- ・ぶらぶらするには目的地が要る。目的になる店を作り、その間に工芸品の店などがあって立ち寄ってもらう導線が作れると良い。
- ・まちなかにどれだけの店があるか、駅に着いた人がそれを知る手段がほとんどない。

袋川周辺の夜間回遊性の向上

- ・以前と比べて、袋川周辺に寄るお店が増えた。駅側から帰る途中について「はしご」してしまう。
- ・以前は最後の一軒立ち寄って帰る形であったが、そこからさらにもう一軒寄れる流れになっている。川端には隠れ家的な行きたくなるような店が増えた。
- ・遷喬地区に住むメリットの一つは、歩いて飲食に出れるエリアであること。

エリアの役割分担に関する示唆

- ・夜の世界は末広・弥生町側が担い、昼は駅前・本通り側が担っていると思う。活性化を図るにしても、いきなり末広や弥生町を昼の集客に振り向けるのは現実的ではない。エリアごとに適切な役割がある。

<得られた示唆>

- ・多くの者が、駅からまちなかへ人流を作る必要があると指摘している。
- ・袋川周辺は、知る人ぞ知る回遊性が生まれつつある。
- ・エリアで役割を分担しつつ、それぞれのエリアの目的地化をどのようにデザインするのか、どのように情報を伝えるのか検討が必要。

地域交通などに関する意見

地域の交通(駐車場・観光バス・MaaS)に関する意見も多く寄せられた。

自家用車での来街者向け駐車場について

・まちを歩いて欲しいが、公共交通の現状を考えれば、ここまでは車で来る人がほとんどなので、駐車場整備が必要である。単純な延べ台数だけでなく、分かりやすさや利便性を含めた配置を考えてほしい。

・駅周辺と郊外のショッピングモールの何が違うのかを考えると、実際に歩く距離は変わらないと思う。明確な差は駐車場が「有料か無料か」である。

・城跡周辺には、皆が車で来るので駐車場が必要。旧市役所跡地を観光駐車場などに有効活用できないか。また、県立博物館の駐車場がどこか分からず、よく県外の人が迷っているのを見かける。

・城跡周辺の休日やイベント開催時の駐車場不足を解決するため、『akippa(15分単位で貸せる駐車場シェアアプリ)』の普及を図ったが活用が進んでいない。

観光バスに厳しいまちなか

・城跡周辺は、観光バスをお堀端に1台しか止められない。また、待機場所がエリア内になく、旅行会社に立ち寄り先を断られてしまう。

・駅周辺も観光バスが止まらない。

公共交通などをMaaSでつなげよう

・JR とバスの乗り継ぎが少し不便。ダイヤ調整で工夫できないか。

・若桜街道から県庁までをまっすぐ結ぶLRT(Light Rail Transit:低床式車両の活用などによる軌道式交通システム) のような基幹軸を1本通し、そこから枝を出す形の方がよいと思う。

・まちの区画が比較的整っているので、自動運転エリアを決めて、遠隔管理する形が作れると思う。

・AIオンデマンド交通は、利用者が増えれば実用化の可能性はあるのではないか。

・シェアサイクルが導入され、多くのステーションが設置されているので、便利になった。

その他の意見

・城跡周辺の住宅街には、歩いて行ける距離にスーパーがないので、地域の高齢者は移動販売車のおかげで一人暮らしを続けることができている。

・弥生橋通りは、交通量が意外と多く、店舗などの前に路上駐車があることもあり、歩行者にとって安心して歩きにくい道だと思う。

・バス停や通りから店が遠い位置にあると学生が来にくいと考え、出店場所を選んだ。

<得られた示唆>

- ・市役所庁内ヒアリングでも挙がっていた内容が、地域プレイヤーからも挙げられた。
- ・空間特性分析の結果も考慮しながら、理想的かつ実現可能な状態の検討を。

公共空間と公共施設に関する意見

中心市街地に限った話ではないが、多くの地域プレイヤーが関心を寄せている。また、中心市街地内の公共空間・公共施設に対する意見に加え、「意外と緑が少ない」という意見も寄せられた。

公共施設再編をめぐる意見

・減らすものをピックアップしない限り余力資金は生まれない。どの施設を廃止しても何かしら批判はある。必要なのは「壊す勇氣」。

・公共施設統廃合に本気で取り組まないと、やるべきことにお金が回らなくなる。

・部活やサークル活動を行うことができる「場所がない」という声がある。部活の地域移行も伴って、場所探しには皆が苦慮している。施設の総量を減らしつつも、必要な機能の確保を。

駅周辺の公共空間について

・バードハットは場所の性格上、酒類の提供が難しく、大きな音が出せないといった問題がある。こうしたことから、自身が主催するイベントは、バードハットから風紋広場へ場所を変更した経過がある。

・バードハットと風紋広場は「なんだかんだ言って人が集まりやすいところ」。

・駅周辺再整備の工事で風紋広場が使えなくなり、新しい広場ができるまでの間、既存のイベントをどこで受け止めるのか考える必要がある。

とりこいぱーくについて

・普段の利用はまだまだ少ないように見える。

・近接飲食店の専用駐車場になっているという見方もある。

・どのように使えばいいのか難しい。お弁当を広げて食べるにしても、周りから丸見えである。見てもらいたい活動が前提だろうか。

・若桜街道で実施しているイベントの会場の一つとして、地域の子どもたちも巻き込んで、積極的に活用することを検討している。

意外にもまちなかには緑が少ない

・鳥取市は郊外の自然が豊かだが、市街地に緑が少ないと感じている。

・まちなかにアスファルトを剥がしてでも緑を入れたい。街路樹は維持管理コストも高く非現実的。小さな植栽を増やす方向性ではないか。

・海外を含め、いろんな町を見てきたが、存在感のある規模の緑豊かな公園が中心市街地に一つもないのが不思議。

・太平公園に関して、管理が大変だということで、5年ほど前に大きな木が伐採された。住民も落ち葉の掃除が大変と言っていたが、伐採後に公園に対する愛着が一気に減退した。

<得られた示唆>

- ・必要な機能は確保したうえでの「未来への投資に向けた」公共施設再編の推進が求められている。
- ・低未利用な公共空間については、官民連携で「使い倒す」方法の検討を進めてはどうか。
- ・ウォーカブル推進の観点でも、緑被率の向上が求められるのではないかな。