

**第3回**  
**第3期鳥取市中心市街地活性化基本計画検討委員会**  
**議事概要**

日 時：平成29年8月4日（金）15：30～17：30

場 所：市役所本庁舎6階第1会議室

出席委員：委員長、桑野副委員長、英委員、玉木委員、渡辺委員、成清委員、中村委員、木谷委員、徳田委員、山口委員、杉本委員、赤山委員、土橋委員、坂本委員

事務局：中心市街地整備課

オブザーバー：経済観光部

---

**3. 報告・協議事項**

(1) 第2回委員会議事概要（【資料1】により事務局説明）

(2) 第3期計画認定に関する国の意見等及び対応（【資料2】により事務局説明）

[委員長]ただ今の説明に関連してご意見、ご質問等があればお願いしたい。

[一 同]意見・質問なし。

[委員長]意見・質問が無いようなので何かあれば意見交換の場で受けるものとし、次の報告・議事事項を進めていく。事務局より引き続き説明をお願いする。

(3) 第3期計画素案（案）について（【資料3】、【参考資料1】【参考資料2】により事務局説明）

[事務局]7月11日に事務局が内閣府に対して計画素案説明した際に、内閣府からは「全体的方向性は良いが、どのような指標でその方向性を確認し、かつ、どういった事業でそれを目指していくのか」といったストーリーをもっと強化すべきとの意見があった。

[委員長]ただ今の説明に関連してご意見、ご質問等があればお願いしたい。

[成清委員]鳥取中心市街地活性化協議会では駅周辺の関係者と調整し事業のタマ出しを進めている状況にある。歩行者・自転車通行量を増やすための取り組みの中に、しゃんしゃん祭りや花と木の祭り、商店街の土曜夜市など、これまで長く取り組んできた事業が入っていない。これらの事業は、今後見直しやブラッシュアップを図れば有効と思われるので事業に入れておくべきと考える。その点について、事務局の意向を確認したい。

[事務局]大型イベント開催事業の中に土曜夜市やしゃんしゃん祭りは入っている。今後も新しい要素が出てくれば盛り込んでいきたいと考える。

[成清委員]道路を歩行者天国にして賑わいを創出することは、都市部での取り組み事例として新規性があると思う。鳥取の場合は歴史もあり、まちづくりという部分で見方を変えていけば、今の時代に合った新規性のある取り組みになると思う。

[中村委員]内閣府からストーリーが弱いとの報告があった。確かに現行の計画素案を確認すると、それぞれの事業の優先順位や事業同士の関わりが見えないので、ターゲットを見定めておく必要があると考える。ターゲットには「45歳未満のまち居住者」、「商業従事者」、「観光客・来街者」の3種類がある。さらに、現在のジャストターゲット以外に5年から10年先の将来的なターゲットを含めると6種類のターゲットと

なる。その6種類のターゲットに最も影響力を及ぼす事業が、優先順位が高いことになる。このような観点で見たときに、現行案では事業相互の順列が見えにくいので、それを整理する必要がある。例えば、UJIターン促進事業で一昨年大阪の大学生と懇談した際に、鳥取での就職をアピールするには年齢的に遅いように感じた。むしろ、鳥取に住んでいる中学生・高校生にまちづくりや起業者の話を聞いていただき、大学生になる前、進路を決める前にそのような機会をもつこと、すなわち未来に向けた居住者への種まきの活動が重要と考える。そのような視点がなければ、本来情報を届けるべき人に届かないのではないかと思う。まずは、ターゲットを見定め、そのニーズを把握し、こちらから誘導したいストーリーをつくった上で、事業に結び付けるといった紐付けの関係性が見えるようにしてほしい。

[木谷委員] 駅前の子会で言ったが、現在、鳥取駅前のたくみ割烹店に年間3000人近いインバウンド（香港、台湾等）が来店している。免税カウンターを設ける話もあったが、最近の外国人旅行者はショッピング目当てで免税店を回るのではなく、レンタカーや個人単位で旅をする傾向にある。仁風閣に聞き取りしてみても、その傾向は同様であり、これをどう捉えるかが重要である。もちろんバス観光もあるが、全体的にインバウンドが非常に少ないと感じる。また、スマホの普及などにより時代は非常に速いスピードで進んでいるので、IT等の活用を踏まえながら計画していくべきと考える。一般市民の買い物や街なかのイベント等に関する強化施策についても力を入れてほしい。

[英 委員] 商店街を含めて個店の力が弱いと、回遊性や消費活動の面で結果が出ない。そうした中で、個店を後押しするようなIT・IoT化を含めた取り組みが必要であり、これによって個店が力をつけ、結果として売り上げにつながっていく。また、計画書には、魅力のあるスポットづくりに関する内容が多く、個店をつくる施策が抜け落ちている。施策的に最も遅れているのは商店街なので、そのような点にメスを当ててもらいたい。また、鳥取は中心市街地を雨に濡れることなく歩けるのが特徴である。全国的にアーケードが撤去されていく状況の中、鳥取市の中心市街地は唯一アーケードが整備されている地域なので、これを「鳥取らしさ」として売り込むことも重要である。ハードがあることによってソフトも生かされるといった点で考えれば、国から見ても形あるものになると思うのだが、ソフトばかり並ぶと事業として弱い感じがする。

[徳田委員] どのようにすれば若年層を市街地に誘導できるのかが重要な課題である。市、県ともに企業誘致に取り組んでいると思うが、その武器の一つとして子育て世代の社員、県外からの社員に対して、街なかの空き家をリフォームし、それを貸し出すといった仕組みを構築すれば、自ずと子育て世代の若年層が市街地に入っていけるようになる。

[英 委員] 駅南のアーケード計画は無くなったのか。

[事務局] はい。

[桑野委員] 鳥取市は鳥取砂丘を有していることもあり、人口規模に比べて観光客が多いと思う。しかし、その一方で、中心市街地に観光客が少ない第一の理由として、鳥取市は中継地であり宿泊する観光地ではないことがあげられる。外国人や関西からの観光客

も増えているが、それは道路が整備されたからであり、関西圏は日帰りエリアとなっている状況にある。また、宿泊する場合は、鳥取市内ではなく近隣の温泉地や松江方面となる場合が多く、外国人旅行者についても同様の傾向にある。このため、滞在時間が限られていて、ピンポイントでどこかで昼食を食べ、街なかを歩くことなく次の観光地に行ってしまう。よって、中心市街地の観光客の回遊性を高めるには細かい施策を講じても効果は乏しく、まずは宿泊客を増やすような施策を打たなければならないと考えている。今回の計画に組み込まれていない新たな視点として「宿泊客を増やすような施策」があげられる。鳥取にある強み、例えば、市内でも温泉が出るとか、単純に観光客を増やすのではなく、どのようにすれば観光客に泊まっていただけるのかといった施策をホテル、飲食店、店舗等が連携して組み立てていくことが重要である。

[成清委員]鳥取市の場合、中心市街地以外の周辺地域にも、多くの魅力的な場所が回りきれないくらいある。ただし、鳥取市を旅行の中継地として考える観光客は、そのような場所には行かない状況にある。鳥取には子育て世代や年配でも楽しめる自然、歴史文化資源がたくさんあるので、中心市街地以外の地域と連携し情報発信することによって滞在時間を増やしていけば、中心市街地での宿泊客は現在よりも増えると思う。

[中村委員]最近流行っている旅行の傾向として民泊があり、その専門サイトにAirbnbがある。民泊とは、宿泊客に対して空き部屋や空き家を提供する仕組みのことであり、貸す側は価格を自由に設定でき、借りる側はその町に住んでいる気分を味わえるという点がメリットとしてあげられる。しかし、鳥取でサイトを検索すると、個人の住宅は出てこずホテルのみ出てくるため、実際の民泊利用者は少ない状況にある。民泊運営には様々な課題があるものの、中心市街地の空き屋をまずは民泊サイトで検索し宿泊することによって、旅行者に住んでいる気分を味わっていただける。これは鳥取の観光の面白い過ごし方になるのかもしれない。決して大きな施設ではなく、小さな施設からトライアルすることも重要である。

[杉本委員]鳥取市内の空き地・空き家の価格は相当下がっている状況にある。郊外の住宅地との価格差はほとんどなく、駅南方面に比べそれ以下の価格設定になっている。物件が出てくれば、若い世代に循環できるが、数が少ないため循環できていない。昔、人口が増えていく過程において労働者や若い世代への住宅施策として雇用促進住宅があった。しかし現在、若い人を街なかに戻そうと思えば、少しずつの小さな動きではなく大きな動きが必要である。自然発生的に若年世代をまちに呼び込もうとする場合は、後押しが必要である。例えば、空き地に若者向けの集合住宅を建てるなど個別具体的なテーマを作らなければならない。また、目標の中に「安全安心に活動できる生活環境づくり」とあるが、どういった意味での安全安心なのか、鳥取らしさとしてどこにポイントがあるのか不明である。「鳥取らしさ」とあるが「らしさ」の定義とは何なのか。鳥取らしさが見えにくいので、その点をもう少しクローズアップしなければならない。滞在・回遊・消費活動についても、滞在させるために現在何が足りないのか、どのような工夫がいるのか、それらに関する強化ができていない。現在の計画書では、そのような点が見えないし、肝心なところが抜け

落ちているように思う。

[成清委員] 若者世代を受け入れたいと思っても受け皿が足りない。その対策として、空き家状況を把握するのも一つだが、オフィスビルを住居用集合住宅にコンバージョンすることも施策として考えられる。その点について意見を伺いたい。

[杉本委員] 空きビルは市内にたくさんあり、オーナーも利用に苦慮している。オフィスビルを住居用集合住宅にコンバージョンする際の最も重要な課題は費用対効果である。コンバージョンに必要な費用に対して、都会では投資に対する収益設定ができるが、鳥取の場合は家賃を高く設定できないため投資の判断が難しい。それがネックとなり、空きビルを持て余している状況にある。また、これは自然淘汰的には進まないため、民間が行う事業としては不向きであり、若者の定住促進を後押しする事業として展開する必要がある。いずれにせよ、ビル仕様を居住仕様に変更するためには相当の費用を要するが、鳥取の場合だと家賃収入等の収益の面で費用対効果が得られにくい。

[成清委員] 物件はあるが収支バランスが合わないということを理解できた。それでは、リノベーションへの費用を安価にする方法は何かないか。

[赤山委員] 店舗を住宅にリノベーションした事例として、鳥取家守舎リノベ賃貸住宅「ミドリビ」があげられる。事務所でも用途変更などの課題はあるが、可能な物件はある。それをどのように施策に結び付けていくのかを考えることが重要である。

[渡辺委員] 参考資料2(3)の「②年間売上額（小売り・サービス関連）」で事業番号3から8の6事業はどれも同じような内容に見える。結果を求めるとすれば、具体的な掘り下げが必要である。例えば、1期、2期計画で空き店舗が埋まったとあるが、それで良いのではない。それがどう成功したのか、必要なところに必要な店が開かれたのかを検討しなければいけない。また、マーケット調査や経営セミナーなどはどの項目でも必要なことであるため、8事業は分けずに繋がりをもって進めていく必要がある。将来性を見据えた経営力強化は必要であるが、色々な視点がある。例えば、売り上げを伸ばすには時代に合った商売をしていかないと難しく、業態を変えるのであれば、不足する内容が何なのか、商圈のことまで考える必要がある。売り上げは経営力として重要なことであるため、きちんと報告していくスタイルが重要である。その上で、どこが強化されて、どのような実績ができたかを把握しないと過去の繰り返しとなる。

[英 委員] 空き店舗ができる状況をどのように捉えるかについて我々はよく話をしている。空き店舗が生じるのは、まちが成長する過渡期として捉えれば、それは決して悪いことではない。その店の必要性が無くなったのに、そこに無理やり力を注ぐのはおかしい訳で、これは成長段階であると物事を考えていかないといけない。「街が衰退していく」と考えて計画を立てると「成長段階の過渡期」として捉えるのでは結果は大きく違う。私はそのように捉えている。てっとり早く消費活動を強くしたいのであれば、強力な核テナントに来てもらおうと早い。そういうことも大事だと思っている。

[山口委員] 45歳未満の子育て世代支援において、最も重要な点は、安心して子どもを預けられる施設があるかどうかである。中心市街地に不足している施設は保育施設であ

り、街なかに住んでいながら街なかの保育園に預けられない実態がある。例えば、街なかに住むメリットとして、「街なかに住めば必ず近隣の保育園に入所できる」などのポイント制を導入し1ポイントが加算されるなど思い切った施策がほしい。また、UJIターンで来られた人には、保育園の優先入所が約束されるといった施策を目玉にする必要がある。わらべ館の前に「福祉文化会館」があるが、メッセージ性の高いわらべ館の近隣施設の中に「子育て支援施設」や「保育園」を整備するなど、街なかの保育施設の充実について大きく掲げてほしい。

[杉本委員]保育所だけでなく、学童保育の充実も必要である。

[桑野委員]私も空き店舗が生じるのは成長段階の過渡期であるとの考えに同意見である。ショッピングセンターはどこも概ね1周400mとなるように整備されており、店の配置も大体決まっている。すなわち、顧客の行動パターンに合わせて400mで完結するように計画されているようで、中心市街地も本来そうあるべきと考える。しかし、現状では中心市街地の広範囲の中に人を増やそうとしているようだが、実際には端から端まで回るのは非現実的である。それよりも中心市街地の中に1周400m程度のショッピングセンターが複数あり、それが子ども・大人などターゲットの異なるエリアであれば更に効果的である。そのためには、空き店舗の数・規模を調べ、周辺の活用と合わせてターゲットを絞ったエリア分けをしていくことが重要である。また、中心市街地の中に小さなショッピングセンターをたくさん整備するイメージで店舗を誘致していくのが効率的と考える。

[委員長]事務局では具体的な数値や課題の把握は既にされていると思うので、課題に対して具体的な内容を示してほしい。それにより、実際に取り組むべき内容がイメージしやすくなると思う。しかし、参考資料1を見ると課題点についてどれも抽象度が高く、突き詰めていくと課題から外してもよいものや世間的に言われている課題が挙げられているように思える。例えば、「地域コミュニティの維持・充実」は課題としてはテーマが大きすぎる。現状の地域コミュニティとは何かを突き詰めて整理すればもう少し課題が見えてくるのではないか。空き家の活用にしても、中心市街地内で利用できる空き屋は少ないものの、それらを活用しても本当に効果があるのか疑問が残る。そうではなく、モデル的に活用することや拠点的にやるようにするというのであればわかりやすくなる。また、空き店舗を店舗として埋めるのか居住空間に変えるのか、どこかで線引きをしなければならない。空き店舗を居住地にするとすれば、商業地が減少するので、そこでにぎわい創出しようとしても物理的に面積が減るため不利になる。一方、街なか居住を進める中で商業地を作ることは相反する。都市部であれば高層の居住地にすることができるのだが。このため、鳥取市はどのエリアで居住や商業振興を行うのかという具体的な課題を整理し、事業と繋げることでイメージされやすくなると思う。

[杉本委員]中心市街地の小中学校区の人口統計や変動状況について確認したい。

[事務局]明德校区と日進校区は増加傾向にあるが、遷喬校区と久松校区が減少気味の状況にある。

[杉本委員]明德校区や日進校区のようにマンションが建設されている地区が人口増の傾向にあることがわかった。また、先程の安全安心のテーマについて、もう少し絞り

込んでほしい。安全安心といっても若年層子育て世代に向けた保育園や学童保育、片親でも充分育てる環境があるなど、鳥取市としてどのような点をアピールするのか考えてもらいたい。

[赤山委員]事業の中に「防火建築帯の老朽化対策」とあるが、具体的にどのような内容を想定しているのか。防火建築帯を対策する際は、木造がくっついていたりすると、全体の法規が絡み改修や建替えが進まない場合がある。

[事務局]防火建築帯については、2期計画に戎町の共同建て替えを事業のひとつとして載せていたが進捗がない。具体的な施策までは検討できていないが、かなり前から老朽化に対する調査を進めているのでメニューとして掲げている。

[赤山委員]防火建築帯の老朽化対策はインパクトが非常に高いが、コスト大である。また、鳥取県では県全体で住宅の耐震化・耐震改修を進めており、今後空き家の耐震改修が進めば、人への貸出しも行いやすくなり安全安心にもつながる。

[委員長]これまで発言されていない委員の方にも意見・感想をお聞きたい。

[土橋委員]資料3(P.8)に「2期計画で効果が不十分であった主要な施策の継続」とあるが、不十分であれば具体的な施策が必要である。また、課題が抽象的に羅列してあるようにも感じるし、ひとつひとつ解決する方法を考えていかなければ前に進まないと感じた。

[玉木委員]目標を達成するための事業等(参考資料2)の中で「中心市街地の形成をめざす」というくくりで様々な事業が掲載してあるが、そもそも事業数そのものも多く、しかも抽象的である。また、これらの事業が中心市街地を活性化する上で適切なのかと疑問を感じている。「②年間売上額(小売り・サービス関連業)」を達成するための事業として「新規創業・開業支援事業」が掲載してあるが、これは中心市街地で行うべき事業ではないと思う。また、事業の羅列により、たくさんやっていますよといった逆の効果になっているように個人的には思う。

[坂本委員]市の計画を作成する際に目標値が掲げられるが、目標達成のために何をすべきか、事務局として現在取り組んでいる施策は何なのかといった点を踏まえ、県・市レベルの施策を全て洗い出し、それを目標に併せて当て込んでいく作業が必要になる。多分、事務局は現在その作業中であり、各々の事業を各指標目標に合わせて振り分け中の状況にあるように思う。しかし、そのような作業が委員の皆さんの感覚と合っていないため、事業が羅列しているように見えているのだと感じる。子育ての面においても、安全安心といった具体的な内容が事業名に入ってくるから見えにくい。それぞれの事業には目標があるわけで、事業の目標と目標値が見えてくれば、事業と施策がリンクするので、丁寧に資料化することにより事業に関する具体的な意見が出てくると思う。

[経済観光]参考資料2の「②年間売上額(小売り・サービス関連業)」に掲載してある事業の内、3~9までを担当しているが、既存の事業を当て込むだけではなく、もう少し具体的な目標値で分かりやすくする必要があったと感じた。

[委員長]3期計画を進めていく上で、大きな目玉事業が無いことがネックになっているようである。例えば、五臓園ビルのように民間建物に対して市がバックアップし、それを目玉事業にしたいのか、あるいは市として取り組みたい目玉事業があるの

かといった点がわからない。今回の委員会では広く意見をいただき、境目を作らず議論してきたが、そのあたりが明確になればアイデアが出やすい状況になる。仮に民間で何か可能性が高そうな事業があれば、それを出していただいて、ぜひとも進めるべきだと声を集めるだけでもかなり前向きな議論になると感じている。他にご意見が無ければ進行を事務局にお返したい。

#### 4. その他

[事務局]計画書作成にあたり、今回の委員会で指摘のあったストーリー性や指標等に関する意見を踏まえた上で、庁内にて議論を深めていきたいと考えている。また、細かい箇所は事務局で作成したいと考えている。なお、次回委員会の開催日は9月の第1週または第2週で調整させていただきたい。その後、10月の第1週頃に委員会を開き、パブリックコメントに向かう予定である。

(以上)