

## 地域資源を活かした中心市街地商店街の活性化について —倉吉市、境港市の事例を中心として—

調査研究サブディレクター 澤田 廉 路

### 【要 旨】

地方都市の中心市街地、商店街の空洞化、衰退は全国各地で大きく深刻な問題とされている。中心市街地だけではなく平成15年度中小企業庁が行った全国の商店街を対象とした調査<sup>2</sup>では実に96.6%の商店街が停滞又は衰退していると回答している。本研究では、そのようにきびしい状態にある地方小都市の中心市街地商店街の中であって蔵を改修した商業施設「赤瓦」の展開など積極的に伝統的建造物群保存地区を活用している倉吉打吹地区と地元出身の漫画家水木しげる氏の漫画キャラクター等を活用した境港中心商店街沿いの水木しげるロード周辺地区の2箇所を研究事例の中心とする。この2地区の商店街は、日常の生活用品の消費者から観光客に対応した商店街に変容している共通点もある。そのような実態を調査した上で、観光地化した商店街のイメージとその周辺の活性化及び居住環境の評価についてアンケート調査等を実施して明らかにした。

これらの調査結果から倉吉、境港の評価される内容に違いがあるものの、いずれの取り組みも商店街の活性化に向けて成果を上げていることが明らかとなった。倉吉の歴史的な景観を活かした取り組みは「きれいさ」「憩い・潤い」といった項目で高い評価を受け、居住環境として良好な整備の方向性であるといえる。一方、境港の水木しげるロードの漫画キャラクターを使った取り組みは商店街の活性化、地域観光振興に役立っているとの評価が倉吉より高く、居住のためというよりも商店街活性化へ良い影響を与えた環境整備であるという結果が得られた。しかしながら、居住環境として、衰退していた商店街の販売額が戻り、見苦しかった空き店舗が観光土産物店として整備されて商店街再生の足掛かりをつくって、まちそのものも整備されてきた。観光客に見られることで、きれいにしたいといった意識も生まれている。

今後は「地域住民のためになっていない」等、負の評価を減らし地元の活性化のために、地域の生活を重視しながら、地元特産物の利用、活用を促す検討が必要であろう。

## 1. 研究の背景および目的と方法

### 1.1 研究の背景

地方都市の中心市街地、商店街の空洞化、衰退は全国各地で大きく深刻な問題とされている。日本商工会議所が実施した平成16年度の全国調査<sup>1</sup>では中心市街地の方向性が衰退又は変化なしの回答が7割近く、また中心市街地だけではなく平成15年度中小企業庁が行った全国の商店街を対象とした調査<sup>2</sup>では実に96.6%の商店街が停滞又は衰退していると回答している。

そのような中心市街地、商店街のきびしい状況の中で、様々な議論、提案がなされている<sup>3</sup>。地方都市ではその地方ならではの資源を使ってなんとか衰退をとめ、再活性化を図ろうとしている。伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区という）等の歴史的資源のある地域では、それらを活かして活性化を図ろうとしている。かつての中心商店街の一部が伝建地区の中にある鳥取県倉吉市でもその歴史的な景観を地域資源として活かして、賑わいを取り戻そうとしている。しかしながら、そのような

歴史的資源の乏しい地域では、別の地域資源を見出して、地域衰退の歯止めをかけようと懸命になっている。鳥取県境港市では地元出身の漫画家水木しげる氏の妖怪マンガを地域資源として見出し商店街を中心に活用することで成果をあげ、近年全国的にも注目されるようになった。

本研究では、きびしい状態にある地方小都市の中心市街地商店街の中であって蔵を改修した商業施設「赤瓦」の展開など積極的に伝建地区を活用している倉吉打吹地区と地元出身の漫画家水木しげる氏の漫画キャラクター等を活用した境港中心商店街沿いの水木しげるロード周辺地区の2箇所を研究事例の中心とする。この2箇所は地域活性化のための素材は違うものの昭和の大合併前<sup>4</sup>の倉吉町、境(港)町のそれぞれの中心商店街であり、旧国鉄の駅前近くに開けていたという共通点がある。また、この2地区の商店街は、日用品の消費者から観光客に対応した商店街に変化しているという共通点もある。そのような観光地化した商店街のイメージとその周辺の居住環境の評価を明らかにして、同じような地方小都市の中心市街地商店街の活性化のあり方を探ろうとするものである。

## 1.2 既往の研究

歴史的景観や伝建地区の町並み等の調査研究は小林らの金沢市の事例研究<sup>5</sup>や岡崎らの橿原市の事例研究<sup>6</sup>など数多くある。また、地方都市の中心市街地の研究も杉井らの富山市の事例研究<sup>7</sup>や志村らの全国の地方都市中心市街地を対象にした事例研究<sup>8</sup>など実に様々の実績が積み重ねられている。

また、鳥取県の小売業のあり方として、鳥取県の地域商業全体からの考察を当センターの千葉ディレクターが研究し、境港市における商店街と大規模店舗のあり方について地域固有の戦略策定の好例と分析されている。鳥取市の中心市街地商店街の活性化に関する考察を当センター倉持研究員が社会構造を踏まえて研究されたものがある。筆者は境港の水木しげる関連事業の経緯を踏まえて、経済効果の把握と住民の意識調査を実施しているが、今回はそれらの先行研究を踏まえて、観光地化している境港の「水木しげるロード」沿い商店街と倉吉の「赤瓦」周辺の商店街を比較しながら、地域資源を活かした商店街の活性化についての考察を行うものである。

なお、国土交通省中国地方整備局が中国地方25都市の魅力度を平成15年度に調査<sup>9</sup>を実施しているが、その調査項目を本調査では参考にした。

## 1.3 研究の目的

本研究では、まず、昭和40年代までは栄えていた倉吉市中心商店街を含む打吹地区と境港市中心商店街の現在は通称「水木しげるロード」といわれている周辺地区の交通体系他、社会基盤の変遷や人

<sup>1</sup> 日本商工会議所 (2004) : 『平成16年度まちづくり問題に関するアンケート調査』集計結果』 p.3。

<sup>2</sup> 中小企業庁 (2004) : 『平成15年度商店街実態調査の概要』 pp1-2。

<sup>3</sup> 平成10年に制定された「まちづくり三法」の見直しについて、国会内で議論され、平成18年5月「まちづくり三法」は改正されたが、これに伴う専門調査会(経済産業省)、アドバイザー会議(国土交通省)などが実施された。また、コンパクトシティの概念について、海道清信が「コンパクトシティー持続可能な社会の都市像を求めて」(2001)で提案し、また鈴木浩が「日本版コンパクトシティー地域循環型都市の構築」(2007)で日本の地方都市の実状にあわせた市街地再生のあり方を提案している。

<sup>4</sup> 倉吉市は昭和28年10月1日、倉吉町他1町6村が合併して、市制を施行した。境港市は昭和29年8月10日境町他2町3村が合併したが、市制の規定人口に達せず境港町となり、昭和31年4月1日になって市制がスタートした。

<sup>5</sup> 小林史彦、川上光彦 (2000) : 「居住水準を考慮した建築形態規制緩和による歴史邸町並み景観保全計画一金沢市東茶屋街における事例研究一」日本都市計画学会都市計画論文集 No.35 pp817-822、小林史彦、川上光彦、横井武志 (1999) : 「歴史的市街地における居住水準を考慮した町並み景観誘導のための建築形態規制一金沢市こまちなみ保存地区における事例研究一」日本都市計画学会都市計画論文集 No.34 pp385-390。

<sup>6</sup> 岡崎篤行、原科幸彦 (1995) : 「歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける合意形成過程に関する事例研究一橿原市今井町地区の伝建地区指定を対象として一」日本都市計画学会都市計画論文集 No.30 pp337-342。

<sup>7</sup> 杉井勇太、大村謙次朗 (2004) : 「店舗の入れ替わりからみた地方中心商店街の変容と課題一富山市を事例として一」日本都市計画学会都市計画論文集 No.39-3 pp31-36。

<sup>8</sup> 志村秀明、益尾孝祐、佐藤滋 (2002) : 「地方都市中心市街地におけるまちづくり協定の実態と役割一中心市街地再生のための協働型まちづくりの手法に関する研究一」日本建築学会計画系論文集 No.560 pp221-228など。

<sup>9</sup> 平成15年1月~3月に中国地方25都市の在住者約50名、訪問者約10名を対象に調査されている。なお、境港市は調査されていない。国土交通省中国地方整備局 (2004) : 「まちの魅力度評価評価手引き」による。

口、事業所数の減少等の状況を把握し、それぞれの商店街の販売額、来客数の推移などを明らかにする。そして、倉吉の打吹地区、境港の水木しげるロード周辺地区の商店街衰退に対処するまちづくり活動を概括し、その活動が商店街の居住環境に及ぼす評価と観光地化することに対する負の評価等を居住者、来訪者の双方に対してアンケート調査をして、それぞれの地域が評価されている点や課題とされている点を明らかにすることを主たる目的とし、今後の地方小都市の中心商店街活動のあり方や居住環境再整備の方向性の示唆を得ることもあわせて研究の目的とする。

### 1.4 研究の方法

1) 倉吉市、境港市の行政の持っている住民基本台帳等のデータ、観光入り込み客のデータ及び商業統計等のデータ分析、行政、関係団体の調査資料等の文献調査によって現在までの地域の現状推移を明らかにする。2) それらのデータをもとに行政機関、商店街の関係者の聞き取りを行い、地域データの補完をする。3) 倉吉、境港の商店街を含む周辺地域住民とその地域に訪れた来訪者に対して、実施しているまちづくり活動の評価、まちのイメージ、居住環境等についてアンケート調査を実施して、評価の内容、評価の程度等の分析を行う。

図1 倉吉市中心市街地「打吹地区」の位置



## 2. 調査対象地区の概要

### 2.1 倉吉の概要

#### 2.1.1 まちの成り立ちと人口・世帯数の推移

倉吉は古くから鳥取県中部の政治経済の中心で明治、大正、昭和30年代まで、稲扱千刃、木綿・緋等の手工業中心のまちとして栄えた。近郷の町村と昭和28年合併して、市制を施行するが人口は約5万人の横ばいで、少ない変動であったが最近では減少傾向にある。倉吉市は藩政以前からの旧中心市街地の打吹（成徳・明倫、以下同じ）地区と明治時代に国鉄の山陰本線の駅が出来て以来の上井（上井に西郷を含む、以下同じ）地区と2極化している。打吹地区は昭和60年に廃止された国鉄倉吉線に隣接し、打吹駅の約300m南側に打吹商店街はある。国鉄が廃線となり、駅もなくなり、近くにあった紡績工場も昭和61年に閉鎖されるなど都市構造の大変換があった。衰退に対処しようと古い蔵を改装した商業施設「赤瓦」の取り組み、この地域が舞台となりフランスの「アングレーム国際漫画フェスティバル」でベストシナリオ賞を受賞した「遙かな町へ」に登場する打吹商店街の探訪ツアーの取り組みなどが功を奏して、衰退も一段落し、観光入り込み客は増加している。しかし昭和30年と平成19年との打吹、上井の2地区を比較すると人口の集積率が逆転したままである。

図2 倉吉市人口推移

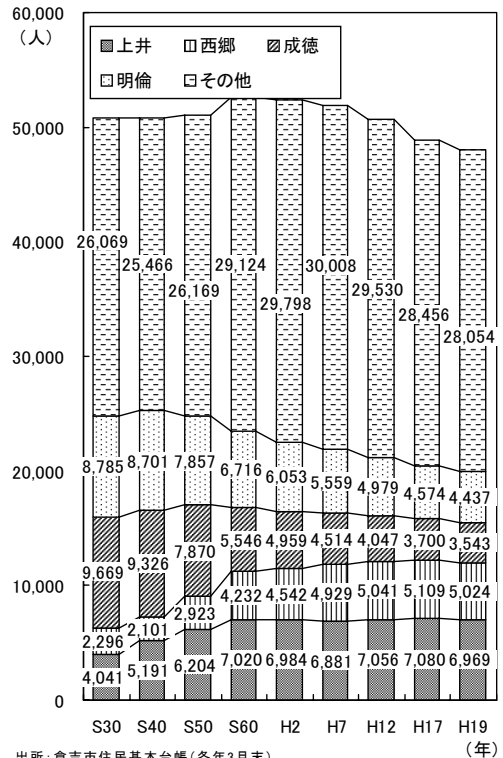


図3 倉吉市中心市街地商店街関係位置図



昭和30年打吹地区は倉吉市全人口の36.3%の18,454人で、平成19年には全人口（平成17年合併の旧関金町除く:以下同じ）の16.6%にあたる7,980人で56.8%も減少した。上井地区は昭和30年6,337人で倉吉市全人口の12.5%であったものが、平成19年には全人口25.1%の12,275人となり、2倍近い増加となっている。

また、打吹地区の平成19年高齢化率は倉吉市全体の25.7%を大きく超える32.7%で、旧中心市街地に高齢者世帯が残され、上井地区に若い世帯が世帯分離した構図が読みとれる。「赤瓦」等の設立、商業活動の展開がはじまった平成10年以後も打吹地区は人口減少、高齢化が進んでいる。

### 2.1.2 商店街事業所・販売額等の推移

経済産業省商業統計（以下、単に商業統計という）から、倉吉市全体と打吹地区にある商店街の事業所数、年間売上額の推移を「赤瓦」が営業前の平成6年と平成16年を比べると、倉吉市全体では事業所数、販売額の減少はなく増加しているが、平成9年と比べると事業所、販売額も16%の減少である。

表1 倉吉市商店街事業所数等の推移

商店街		平成6年	平成9年	平成14年	平成16年
倉吉市全体	事業所数	378	518	452	434
	従業者	1,745	2,584	2,529	2,171
	販売額(百万円)	30,668	48,124	40,610	40,233
宮川町	事業所数	36	38	24	24
	従業者	171	148	107	110
	販売額(百万円)	2,698	2,673	1,375	1,348
倉吉銀座	事業所数	117	79	66	65
	従業者	527	326	303	249
	販売額(百万円)	9,646	5,430	3,399	3,099
打吹商店街 (本町通り)	事業所数	55	71	55	54
	従業者	135	160	140	149
	販売額(百万円)	1,267	1,500	1,442	1,382

出所：経済産業省 商業統計

表2 打吹商店街・「赤瓦」周辺業種別事業所数

業種	打吹商店街(伝建地区除く)		「赤瓦」周辺・伝建地区		計		増減	
	H10	H19	H10	H19	H10	H19		
小売業	食料品	4	3 (0)	4 (1)	4 (4)	8 (1)	7 (4)	▲1 (5)
	土産物	0	5 (5)	0 (0)	3 (3)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
	酒類	3	2 (1)	1 (0)	1 (1)	4 (0)	3 (2)	▲1 (2)
	衣類生活雑貨	27	18 (1)	5 (0)	7 (0)	32 (0)	25 (1)	▲7 (1)
	自転車・家電	1	0 (0)	1 (0)	1 (0)	2 (0)	1 (0)	▲1 (0)
	薬・化粧品	1	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	▲1 (0)
	書籍・文具等	0	1 (0)	1 (0)	1 (0)	1 (0)	2 (0)	1 (0)
	時計・眼鏡・カメラ	2	1 (0)	3 (0)	2 (0)	5 (0)	3 (0)	▲2 (0)
その他小売	5	3 (0)	5 (0)	4 (1)	10 (0)	7 (1)	▲3 (1)	
飲食業	5	6 (0)	9 (1)	12 (3)	14 (1)	18 (3)	4 (4)	
旅館	1	1 (0)	1 (0)	1 (0)	2 (0)	2 (0)	0 (0)	
理容・クリーニング	3	1 (0)	7 (0)	9 (0)	10 (0)	10 (0)	0 (0)	
その他	7	8 (0)	10 (0)	10 (4)	17 (0)	18 (4)	1 (4)	
計	59	49 (7)	47 (2)	55 (16)	106 (2)	104 (23)	▲2 (25)	

出所：住宅地図 地元関係者の聞き取りで補完。( )内は地元土産物等の販売店数

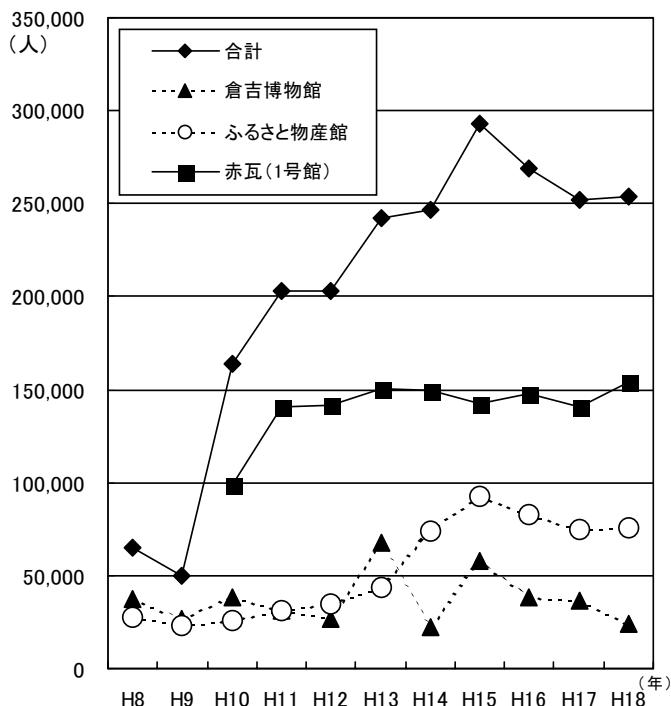
る。「赤瓦」のある東仲町、西仲町を中心とする打吹商店街は事業所数が平成9年の71カ所から平成16年の54カ所と76%に減少し、販売額は15億円から13億8千万円へ8%減少したが、平成6年との比較では9%の増加である。同じく、打吹(成徳)地区の倉吉銀座商店街の事業所は117事業所から65事業所へ44.5%減少し、販売額も約96億円から約31億円へと67.9%も減少している。このような商店街の落ち込みがある中、「赤瓦」周辺の打吹商店街は落ち込みが少なく、平成6年に対しては販売額が9.1%増加しており、衰退が止まり、賑わいがでてきていることが伺える。

### 2.1.3 まちづくり活動、商店街の業種変容と入り込み客数

人口の減少、高齢化の進展はあるが、平成10年12月の伝建地区の選定告示を見越して、平成9年に空き家になっていた蔵を改修して商業施設、株式会社

「赤瓦」を設立させ、平成10年5月に「赤瓦1号館」を伝建地区の中心にオープンさせて、その後も連携店を含めて「赤瓦11号店」まで増やし、打吹商店街周辺に観光入り込み客を確実に増やしている。しかし「赤瓦」設立前より「打吹公園だんご」の販売店、「土蔵そば」の店があるものの観光客を対象

図4 倉吉打吹地区観光入り込み客数の推移



出所：倉吉市

とした商店街ではなく、地区の居住者を対象にした商店街であることが平成10年3月発行の住宅地図からもわかる。最新の平成19年3月発行の住宅地図と比較した業種変容は表2のとおりである。なお、打吹地区の観光入り込みを、赤瓦1号館、ふるさと物産館、倉吉博物館の3施設のレジ通過者（博物館は入館者）で推計すると約5万人だったものが赤瓦オープン後の平成10年163,443人、平成11年203,101人、平成14年246,621人、平成15年292,964人、平成16年269,066人、平成17年252,317平成18年254,737人と「赤瓦」オープン前の5倍以上になっており、これ以上の観光客の入り込みがあったと推計される。

伝建地区の建物を活かした商業施設、景観整備や歴史的な建物を活かしたイベント、探訪ツアーなども絡ませた地道な活動の成果によってこの地区への訪問者は確実に増えている。

## 2.2 境港の概要

### 2.2.1 まちの成り立ちと人口・世帯数の推移

境港市の商店街は、明治35年に米子から境港まで国鉄境線が開通したことから、境港駅からお台場に通じる町筋に商店が発生し、次第に店舗を増やしながら発展を遂げてきた。本町商店街をはじめ、松ヶ枝町、(中町)銀座、中町新道と連なる4商店街によって構成され、境港市の商業の中心として明治、大正、昭和と繁栄してきた。

昭和29年に6町村が合併して境港町ができ、さらに昭和31年に人口約3万3千人で市制を施行する。その後、昭和50年代後半の3万7千人台まで境港市全体では微増するものの、昭和60年以降はほとんど変わらない状態であるが、中心市街地内の人口減少率は大きい。

これは、昭和47年の境水道大橋、昭和49年の中浦水門開通で賑わいが生じたが、

図5 境港市「水木しげるロード周辺地区」の位置

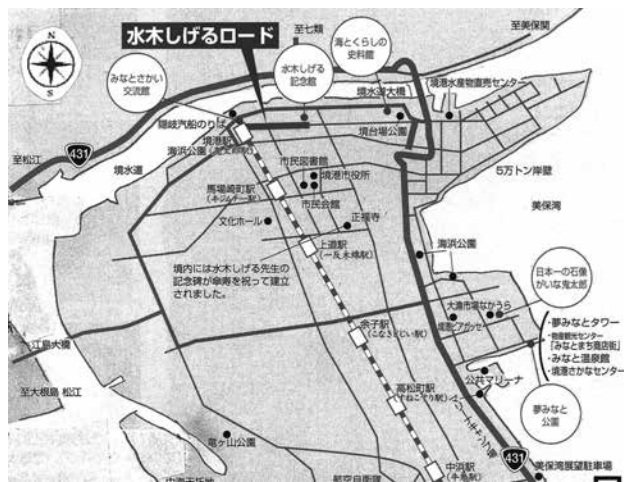


図6 境港市中心市街地商店街関係位置図



昭和60年の国道バイパスや平成5年の高速道直結は逆にロードサイドや郊外への人口流出を促した。また、昭和57年の水産物卸売市場の移転も中心商店街の衰退を加速させた。その結果、昭和40～50年をピークに中心商店街の売上げ額も減少し、閉鎖する店舗が増加し、衰退の一途をたどった。

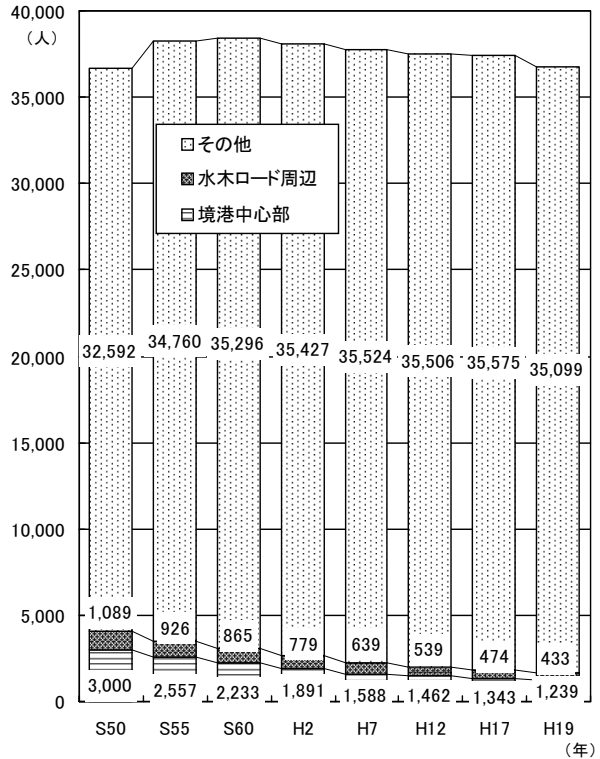
具体的には、昭和50年境港市全人口36,681人に対し中心部（水木しげるロード周辺9町）4,089人は11.1%の比率で、平成19年3月末には同じく36,771人に対し1,672人、構成比率4.5%しかなく境港の中心商店街では約30年間で6割も人口減少している。また、平成19年3月末の境港市全体の高齢化率が23.4%なのに対し中心商店街は33.7%と高齢化の進展も高い。

### 2.2.2 商店街事業所・販売額等の推移

商業統計から、境港市全体と水木しげるロード周辺にある商店街の事業所数、年間売上額の推移を見てみると、平成6年と平成16年を比べて、境港市全体では事業所数は163事業所から84事業所へ激減し、販売額も約142.5億円が約48.3億円へと66.1%も大幅に減少した。

しかし、「水木しげるロード」の中心である松ヶ枝町商店街は事業所数が26事業所から27事業所へと微増し、販売額は約10.6億円から約10.1億円と4.5%の僅かな減少にとどまった。同じ境港中心商店街でも「水木しげるロード」から離れ、妖怪オブジェが整備されていない銀座中町を含む元町・新道商店街は63事業所から44事業所へ減少し、販売額は約9億円から約3.5億円と61.1%も大きく減少している。既に新道の

図7 境港市人口推移



出所：境港市住民基本台帳(各年3月末)

表3 境港市商店街事業所数等の推移

商店街		平成6年	平成9年	平成14年	平成16年
境港市全体	事業所数	163	196	96	84
	従業者	714	897	398	359
	販売額(百万円)	14,249	16,964	5,893	4,829
松ヶ枝町	事業所数	26	24	30	27
	従業者	77	70	90	94
	販売額(百万円)	1,056	855	1,057	1,009
本町	事業所数	55	33	16	13
	従業者	171	86	63	32
	販売額(百万円)	2,179	934	486	317
元町・新道 (銀座中町含む)	事業所数	63	64	50	44
	従業者	367	375	245	233
	販売額(百万円)	9,003	8,592	4,347	3,503

出所：経済産業省 商業統計

表4 水木しげるロード沿い業種別事業所数

業種	大正町		松ヶ枝町		本町		中町		計		増減	
	H11	H19	H11	H19	H11	H19	H11	H19	H11	H19		
小売業	食料品	1	2(1)	4(1)	8(4)	1	1(1)	1		7(1)	11(6)	4(5)
	土産物	3(3)	3(3)	3(3)	3(3)	1(1)	3(3)			7(7)	9(9)	2(2)
	酒類	1	1(1)	2(1)	2(1)					3(1)	3(2)	0(1)
	衣類生活雑貨	1	1(1)	2(1)	2(2)	7	5(3)	4	3	14(1)	16(6)	2(5)
	自転車・家電	1	1	2		1	1			4	2	▲2(2)
	薬・化粧品			2		3	2			5	2	▲3(3)
	書籍・文具等			2	2(1)	1				3	2(1)	▲1(1)
	時計・眼鏡・カメラ					1	1(1)	1	1	2	2(1)	0(1)
	その他小売	2	2	4	3(3)	3(1)	2(1)	1		9(1)	6(4)	▲3(3)
飲食業	2	5	7	8	5	4			15	17	2(0)	
旅館	5	5							5	5		
理容・クリーニング			2	2	1	2	2	1	5	5		
その他	4(1)	5(3)	4	6	3	2(1)		1	11(1)	14(4)	3(3)	
計	20(4)	25(9)	34(6)	36(14)	27(2)	24(10)	9	6	90(12)	91(33)	1(21)	

出所：境港市通商課（ ）内は水木しげる関連グッズ等の販売店数

銀座中町は商店もほとんどなく商店街として形成されていないと考えられる。

### 2.2.3 観光地化する商店街の業種変容と入り込み客数

境港市は、商店街活性化の一つとして、JR境港駅から商店街を貫く通りをシンボルロードとして道路整備する計画をたて、この計画に境港出身の漫画家水木しげる氏の漫画キャラクターのブロンズ像設置を平成3年12月に盛り込み、まず平成4年度に6体の漫画キャラクターのブロンズ像を完成させた。平成4年の6体につづき、平成5年の妖怪ブロンズ像17体を追加し200mの間に合計23体設置して、平成5年7月に水木しげるロードがオープンした。反対者が多い中で、最初に賛同した松ヶ枝町、そして大正町に賛同者も増えるが観光対応を考え始めるのは平成10年5月の水木しげるロード振興会発足以降で、境港市役所通商課の平成11年3月、平成19年3月の調査をまとめると水木しげるロード沿い商店街の店舗構成は表4ようになる。

事業所数の総数では大きな変化がないが水木しげるロード事業開始当初からブロンズ像が多く並んだ大正町、松ヶ枝町で店舗が増えている。水木しげるロード事業のない中町、整備が最後になった本町でも店舗数は減った。業種内容は薬・化粧品、衣類等の郊外的大型スーパー、ロードサイドショップで安売りされる生活用品の店が減った一方で土産物、食料品店が微増した。

しかし、店舗の数字の大きな変化は取り扱い商品である。括弧内の数字が示す水木しげる関連グッズを取り扱う店舗は12店から33店へ増加している。パン、せんべい、饅頭などを人気マンガの妖怪に似せて製造販売したり、お酒の瓶を人気の妖怪の型にするほか、マンガの入ったTシャツ、携帯電話のストラップ等の小物にマンガキャラクターを使用するなどして従来の業種の延長線上で販売している。飲食業では船員相手の夜のスナックは減って、昼間のレストラン、土産物店に変わっている。「水木」、「鬼太郎」等マンガキャラクターの名を冠する店舗数も7から14へ、平成11年から19年の間に倍増している。境港の中心商店街は地域生活密着型から水木ワールドの観光地型の商店街へすっかり様変わりしているといえる。

もともと観光客の入り込みがほとんどなかった商店街の通りにカウントセンサーを取り付け、統計



を取り始めた水木しげるロードの整備当初平成6年の1年間の観光入り込み客は281,720人、それが境港で博覧会のあった平成9年が467,572人、着ぐるみの漫画キャラクター鬼太郎が水木しげるロードを歩きだした平成14年には614,555人、水木しげる記念館開館の平成15年には854,474人、平成18年には926,909人となって図8のとおり段階を追って増加し全国的にも注目される観光地となっている。

### 3. アンケート調査による居住環境の評価

衰退していた倉吉、境港の商店街がそれぞれの地域資源を活かして観光地化してきたことで、どのような居住環境の評価を受けているのか、今後の活動、整備の方向性の示唆を得るために訪問者・居住者に対して、以下のとおりアンケート調査を実施した。

#### 3.1 アンケートの実施状況

##### 1) 倉吉市

###### ①訪問者

調査時期：平成18年7月下旬～8月上旬

調査対象：倉吉打吹地区県外訪問者 打吹地区内の6施設<sup>10</sup>（土産物店、喫茶、飲食施設）

調査方法：調査票配布・留め置き後訪問回収

配布枚数：6施設 各30枚 計180枚 回収103枚（内6枚を無効）計97枚

###### ②居住者

調査時期：平成18年8月上旬～8月下旬

調査対象：打吹（成徳・明倫校区）地区約1,300世帯の原則世帯主記入

調査方法：自治公民館長直接配布・直接回収

配布枚数：配布数1,109枚（回収率50.7%）回収562枚（内8枚無効）計554枚集計

##### 2) 境港市

###### ①訪問者

調査時期：平成18年2月中旬～2月下旬

調査対象：境港市訪問県外者 水木しげるロード周辺、境港市魚売り市場

調査方法：質問票聞き取りアンケート方式

回収枚数 水木しげるロード周辺 39枚 境港市魚売り市場 28枚 計67枚

###### ②居住者

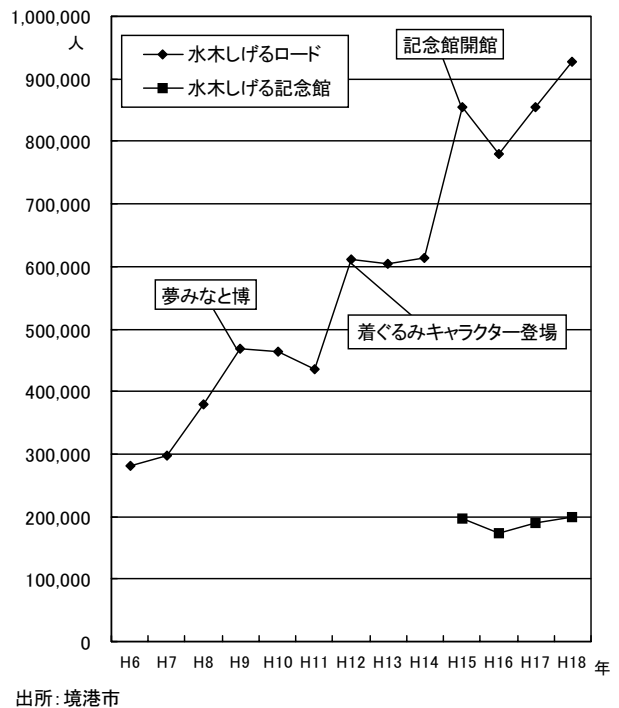
調査時期：平成18年2月中旬～3月上旬

調査対象：旧境町（大正町～中町）地区約900世帯の原則世帯主記入

調査方法：自治会長直接配布・直接回収

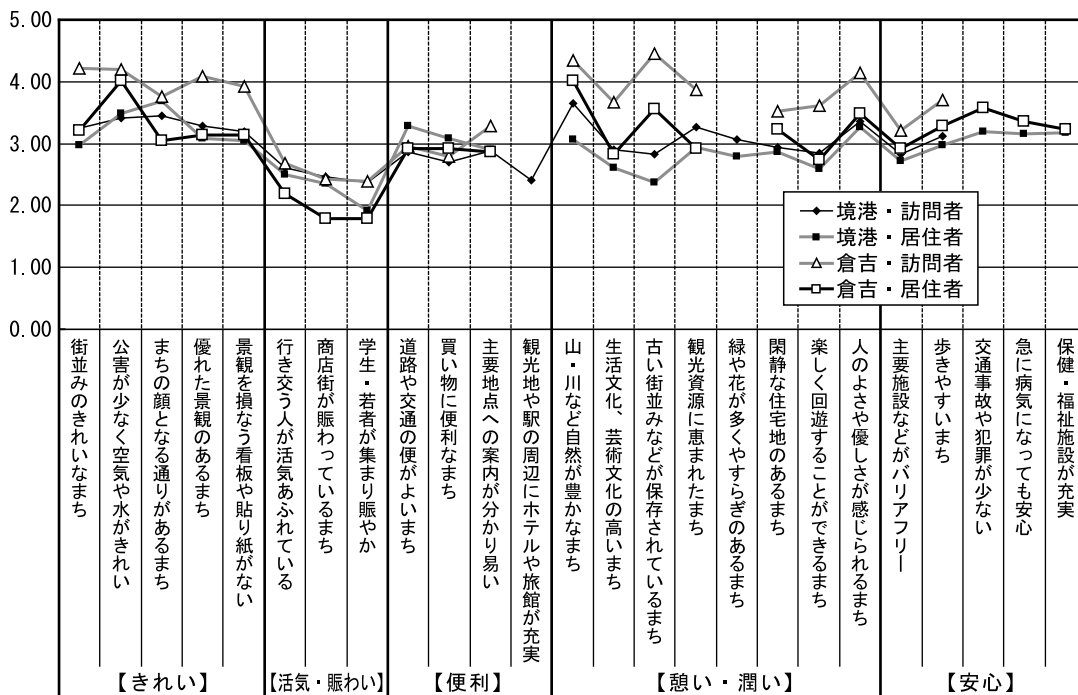
配布枚数：配布数809枚（回収率43.8%）回収354枚（内16枚無効）計338枚集計

図8 水木しげるロード観光入込客の推移



<sup>10</sup> 赤瓦1号館（土産物店）、土蔵そば、赤瓦5号館（喫茶久楽）、赤瓦10号館（カフェ和気）、赤瓦6号館（桑田醤油店）、餅しゃぶ町屋清水庵（飲食施設）の打吹商店街の6箇所。

図9 倉吉・境港中心市街地のイメージと居住環境評価（訪問者・居住者別）



### 3.2 居住環境の評価方法と内容

まちの魅力を①きれいさ②活気・賑わい③便利さ④憩い・潤い⑤安全・安心 について4～6項目質問を用意し、訪問者、居住者による5段階（そう思う5、ややそう思う4、普通3、ややそう思わない2、そう思わない1）の評価で実施した。これは、平成15年1月に国土交通省中国地方整備局が中国地方25都市で実施した項目、評価点に準じている。

また、倉吉市では「赤瓦」等の伝建地区周辺の取り組みについて、境港市では「水木しげるロード」整備等、水木しげる関連事業の評価についても同様の5段階評価を併せて実施した。

### 3.3 居住環境の評価

#### 3.3.1 きれいさ

「街並みのきれいさ」は倉吉で訪問者4.21 居住者3.22、境港では訪問者3.25 居住者2.97と倉吉の街並みのきれいさは評価が高い。「優れた景観がある」でも倉吉が訪問者4.08 居住者3.14と訪問者の評価が極めて高い。境港は、訪問者3.28、居住者3.08で平均的評価である。

「まちの顔となる通りがある」は、倉吉の訪問者3.76 居住者3.05、境港の訪問者は3.45、居住者は3.68で、倉吉の訪問者評価が高く、境港は居住者評価が高い。

「景観を損なう看板、貼り紙がない」でも倉吉の訪問者評価は3.92と高く、「公害が少なく空気や水がきれい」でも4.21と、倉吉は「きれいさ」で高い評価を得ている。

#### 3.3.2 活気・賑わい

この評価は倉吉、境港とも低いが中国地方25都市調査でも評価が低く、倉吉、境港と同規模の3～5万都市の「商店街が賑わっている」の訪問者の平均値は2.1であるが、境港の訪問者2.47、倉吉の訪問者2.42で相対的には健闘しているといえる。居住者の評価は倉吉で低く1.78、境港は2.35である。「行き交う人が活気あふれている」は倉吉の訪問者2.68、居住者2.20。境港の訪問者2.61、居住者2.50。

「学生など若者が集まり賑やかなイメージ」でも倉吉の訪問者2.42、居住者1.78で居住者の評価が低く、その傾向が倉吉で顕著である。

### 3.3.3 便利さ

「道路や交通の便が良い」は高速道路に近い境港の居住者3.29がやや高いが、境港に他都市から来た訪問者は2.86の評価でそれほど高くない。倉吉は訪問者2.95 居住者 2.93で平均的評価である。「買い物物の便利さ」も倉吉の評価は高くないが訪問者2.79、居住者 2.93で倉吉で唯一、居住者評価が訪問者を上回る項目だった。地区内の大型店などで閉鎖されたものもあるが、スーパーや日用品の買物ができる商店もあることが居住者の評価となっていると考えられる。

### 3.3.4 憩い・潤い

「古い街並みなどが保存されているまち」4.46、「山・川など自然が豊かなまち」4.34、「観光資源に恵まれたまち」3.87、「人のよさが感じられるまち」4.15、「生活文化、芸術文化の高いまち」3.66、「楽しく回遊できるまち」3.61と倉吉の訪問者はこの項目を非常に高く評価をしている。

倉吉の居住者も「古い街並みなどが保存されているまち」3.56、「山・川など自然が豊かなまち」4.01、などと高い評価をしているが訪問者より0.3～0.9ほど低めの評価である。「楽しく回遊できるまち」は倉吉の訪問者3.61、居住者2.73で、境港は訪問者2.84、居住者2.60で居住者評価がいずれも訪問者を下まわっている。

「閑静な住宅地のあるまち」でも、倉吉は訪問者3.53、居住者3.23と境港の訪問者2.94、居住者2.87に比べて評価が高く、観光地した地域ではない居住の場としての良い評価を受けている。

### 3.3.5 安全・安心

訪問者の項目は2項目で、「歩きやすいまち」倉吉3.70、境港3.13、「主要施設などがバリアフリー化されているまち」倉吉3.21、境港2.82だが、この項目も居住者のそれぞれ倉吉3.29、2.93、境港2.92、2.72を上まわる。

居住者のみの評価「交通事故や犯罪が少ない」は倉吉3.52、境港3.20。「急に病気になっても安心」は倉吉3.36、境港3.16と比較的安全・安心できる住環境も評価されているといえる。

写真1 観光客で賑わう境港「水木しげるロード」周辺



写真2 観光客が散策する倉吉市「赤瓦」周辺



### 3.4 「打吹地区」「水木しげるロード」の取り組み評価

#### 3.4.1 活性化への評価

倉吉では歴史的地域資源である「伝建地区の玉川沿いの白壁土蔵群、赤瓦等の取り組み」が、境港では「水木しげるロード、水木しげる記念館等の取り組み」が地域活性化に資する取り組みかどうかの評価も行った。この取り組みについても訪問者の評価が居住者に比べて全般的に高い。

「地元商店街活性化に役立っている」の評価では境港の訪問者3.71に対して居住者は3.35、倉吉の訪問者3.44に対し居住者は2.75と訪問者評価が高い。「業務・商業活動に良い刺激を与えた」の評価は倉吉の訪問者3.65、境港の訪問者3.75に対し居住者は倉吉3.03、境港3.48である。

「地域の観光振興に役立っている」の評価は倉吉の訪問者4.06、境港の訪問者4.05に対し居住者は倉吉3.66境港4.07で境港の居住者は水木しげるの事業に対して高い評価をするようになっている。

#### 3.4.2 負の評価

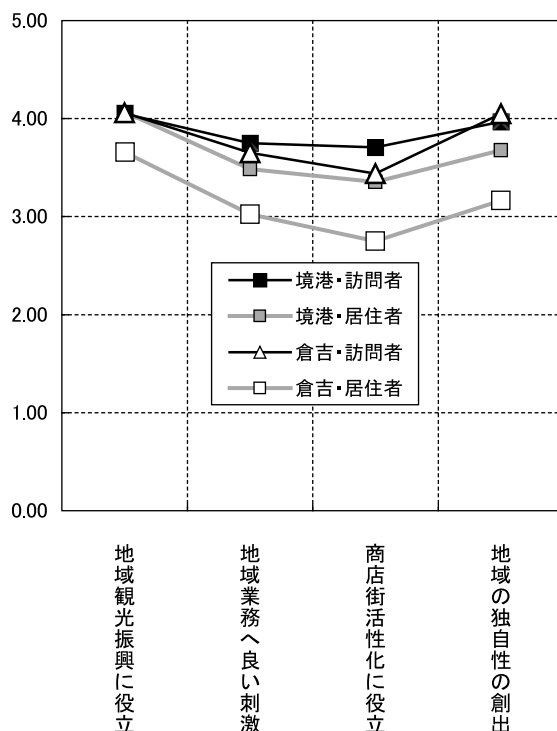
訪問者がこれらのまちづくりの取り組みに対して「公費、私費の無駄遣い」であるとする負の評価は倉吉2.12、境港2.25であるが、地元居住者は倉吉2.87、境港2.60と倉吉は地元の評価が厳しい。これは、「観光地化して生活のテンポが変わった」倉吉2.16に対し、境港2.29、「観光客中心で地元住民のためになっていない」倉吉2.72に対し、境港は2.97で観光客の入り込み増が大きく観光地化していることの裏付けともいえる。しかしながら、「観光客が増えて見られるのがいやだ」は、倉吉2.26、境港2.18で、倉吉の方が若干嫌悪感があるといえる。

また、これらの取り組みに対し「地域の自己満足に過ぎない」とする負の評価は境港2.66、倉吉2.39であるが、これは境港の方が地元住民自らが楽しんでいると訪問者にみられている結果ともいえる。負の評価ではないが「生活者もまちを楽しめるようになった」の評価が境港3.07、倉吉2.84であり、事実、境港の居住者の多くが観光地化している状況を楽しめるようになったと答え、その傾向が倉吉よりも強いことを示している。

#### 3.4.3 訪問者と居住者の評価の乖離性

中心商店街の活性化の活動に対する独自性についての評価を聞いたところ、訪問者が居住者に比べて高い評価をしており、倉吉では訪問者4.05に対して居住者3.16と評価差が大きい。境港は訪問者3.97に対し居住者3.68である。倉吉では訪問者の評価がかなり高いが、地元で普通に見られる歴史的景観を活かした取り組みに対して、居住者はそれほど高い評価ではない。倉吉では活性化の取り組みに対して、訪問者と居住者の評価の乖離が境港より大きい。

図10 倉吉・境港活性化への評価（訪問者・居住者別）



#### 4. まとめ

本研究は衰退した地方小都市の中心商店街をどのように再生すれば良いか、その地域活性化活動のあり方や居住環境整備の方向性を検討したものである。鳥取県倉吉市と境港市の2地区の事例を中心にその実態を把握し、訪問者、居住者の評価をアンケート調査した結果から検討してみると、次のようにまとめられる。

全国各地の少子高齢化に先駆けて、今回調査対象にした倉吉、境港の商店街を含む2地区は人口減少、少子高齢化が昭和40年代以降急速に進展していたが、観光客に対応した商店街に変化することで、ようやくその衰退の度合いが鈍り、観光客の増加に伴って空き家の有効利用による事業所増も一部に見られるようになっている。

両地区の衰退を止めたいとするその取り組みとその中心にある商店街の居住環境の評価は、共通の傾向を示すものもあるが取り組み内容や地域の歴史的背景、立地環境の違いなどから相違点もみられる。観光客が増加している境港の水木しげるロード沿い商店街、倉吉の打吹商店街のいずれにおいても、「活気・にぎわい」の評価が他の項目に比べて非常に低く、中でも倉吉の居住者の評価の低さが目立っている。

相対的に訪問者の評価が居住者に比べて高いが、古い街並みなど優れた景観に対する評価は倉吉の訪問者が極めて高い。山、川などの自然環境も含めた居住地の周辺環境の「きれいさ」「憩い・潤い」といった項目で高い評価を受けているが訪問者と居住者間に評価差の乖離が見られる。これは、日頃見慣れた景観の良さなど居住者には、あたり前のことでなかなか気づきにくいことの影響と思われる。

訪問者が評価した項目は地元住民にとっても、快適な生活するに相応しいものである。倉吉の中心市街地である打吹地区の維持、再生のために、倉吉の持つ歴史的資産や自然環境の活用は今後の整備方向として重要であることがあらためて今回の調査で明らかになった。

また、境港の水木しげるロードでは、地元出身の漫画家水木しげる氏の妖怪漫画のキャラクター等のブロンズ像を並べた通りを整備したことで「まちの顔となる通りがある」との評価を受けているが、この項目は居住者が訪問者に上まわったものであった。境港の水木しげるロード整備はハードな環境整備よりもむしろ漫画キャラクターを使ったイベントを絡ませたソフトなまちづくり整備活動といえる。しかしながら、その活動により多くの観光客を呼び込み、そのことで、衰退していた商店街の販売額が戻り、見苦しかった空き店舗が観光土産物店として整備されて商店街の再生の足掛かりをつくって、まちそのものも整備されてきている。

いずれの取り組みも観光客を増加させ、商店街の売上額を下げ止め、増加に転じさせて、「地域観光振興に役立つ」の高い評価となって、居住者にもその実感のあることが明らかとなった。

その一方で、「観光客中心で地元住民のためになっていない」と負の評価する居住者が倉吉、境港とも商店街と少し距離のある地域居住者に多く見られた。これは自由意見欄にあった「整備されて、活性化しているのは一部の地区だけだ。」の記述が示すように、取り組み成果を直接享受出来ていない不満、一部地区への羨望とも受け止められる。

以上の結果から倉吉、境港の評価される内容に違いがあるものの、いずれの取り組みも商店街の活性化に向けて成果を上げていることが明らかとなった。倉吉の歴史的な景観を活かした取り組みは「きれいさ」「憩い・潤い」といった項目で高い評価を受け、居住環境として良好な整備の方向性であるといえる。一方、境港の水木しげるロードの漫画キャラクターを使った取り組みは商店街の活性化、地域観光振興に役立っているとの評価が倉吉より高く、居住のためというよりも商店街活性化へ良い影響を与えた環境整備であるという結果が得られた。

今後は「地域住民のためになっていない」等、負の評価を減らすため、地域の実態を商店街周辺まで拡大して調査し、地域活性化のまちづくり活動のさらなる内容検討を他の地方都市の事例を参考にして深めていきたいと考えている。

## 【参考文献】

- 倉吉市.1980.『倉吉商家町並保存対策調査報告書』倉吉市.  
.1985.『昭和59年度住宅建設事業調査報告書』倉吉市.  
国土交通省中国地方整備局：<http://www.cgr.mlit.go.jp/>(2007年8月まちの魅力度評価)  
(財)とっとり政策総合研究センター.2005a.『境港市消費動向調査報告書』  
.2005b.『TORCレポートNo.26』  
.2006.『TORCレポートNo.27』
- 境港市.1984.『境港の昔と今』境港市.  
境港市.2001.『境港市四十五年史』境港市.  
鈴木浩.2007.『日本版コンパクトシティー地域循環型都市の構築』学陽書房