

鳥取県境港市・水木しげるロードに活性化の期待

～多彩な行事と風情 軸に～

日本不動産研究所 鳥取支所
不動産鑑定士 向井 伸

境港市は人口約36,000人。鳥取県の北西端、弓浜半島の北部に位置し、北に島根半島を隔て、美保湾・中海・境水道と三方を海に囲まれた港町である。昭和31年4月に市制が施行され、総面積28.67平方キロメートル、地勢は砂州であるため、ほとんどが平たん地である。

昭和26年に重要港湾、昭和48年に特定第3種漁港に指定され日本海側有数の漁港として発展し、かつては水揚げ量日本一を誇ってきた。まぐろ、かにの水揚げが多く、平成25年の水揚げ量は13万トン台で、全国3位である。また、環日本海時代を目指し、中国、韓国、ロシア等との交易拠点として環境整備が進められ、企業誘致や国際交流に力を入れている。

対照的な商業地

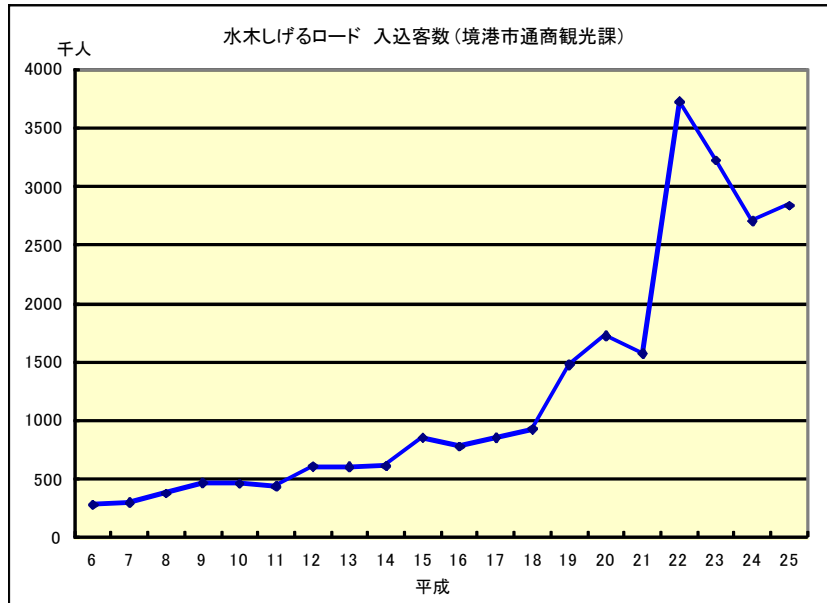
境港市の中心市街地の商業中心は、①水木しげるロードと、②スーパー「パティオ」を核とする元町地区。それぞれ①「標準地 5-1（大正町）」と②「基準地（県）5-1（元町）」があり、過去の地価推移は別表のとおりである。

地価公示・地価調査の推移(円/㎡)

平成	西暦	①大正町	②元町
5年	1993年		115,000
7年	1995年		110,000
9年	1997年		105,000
11年	1999年	70,000	93,000
13年	2001年	68,200	82,000
15年	2003年	61,000	71,000
17年	2005年	55,000	56,700
19年	2007年	54,000	50,000
21年	2009年	54,000	42,500
23年	2011年	56,000	35,000
25年	2013年	55,000	29,000

(国土交通省・鳥取県)

①は観光型の商業地で、「水木しげるロード」の始発点となる JR 境港駅前の大正町にあり、地価は概ね横ばいを維持している。「水木しげるロード」は年間の観光入込み客数は、平成 25 年 280 万人と順調である。平成 24 年 5 月には平成 5 年のオープン以来の通算で 2,000 万人を突破し、名実ともに山陰を代表する観光地に成長している。



一方、②の元町地区は、地元消費者をターゲットにした商業地域で、モータリゼーションの進展等に伴って、郊外幹線道路沿いの店舗、竹内団地の大型店舗等へ顧客を奪われている。全国の地方中小都市の中心市街地の地価推移と同様に地価は長期的な下落傾向が続き、未だ下げ止まる気配は見られない状況にある。

現在の水木しげるロードは、元々明治 35 年頃から、境港駅からお台場に通じる町筋に発展し、繁栄したが、昭和 50 年以降、交通体系の変化、商店主の高齢化などにより閉店する店が続出した。平成元年頃、賑わい回復のための活性化策の議論で、有識者の提言がきっかけとなり「鬼太郎」「妖怪」をテーマにした「水木しげるロード」構想がまとまった。



「JR 境港駅前」



「元町地区」

有数の観光スポット

当初は、観光客を対象としたものではなく、地域住民を商店街に誘い込む事業として整備したものであるが、そのユニークな発想がマスコミに多く取り上げられ、また、NHK ドラマ「ゲゲの女房」の効果で一躍有名となり、その結果、多くの観光客が訪れる有数の観光スポットへ育っていった。

境港駅前に今年 9 月、平成 28 年冬の開業を目指し、12 階建のホテルが着工した。従来、観光客は短時間で帰ってしまうケースが多かったが、今後は、隠岐、出雲、大山等有名観光地の回遊の一翼になり、更なる観光客誘致に期待がかかる。

6 月の「まぐろ祭り」、7 月の「みなと祭り」、「妖怪ジャズフェスティバル」と楽しい行事も多い。また、港町の風情は、境水道沿いに発展し、独自の雰囲気があり、長時間散策しても飽きないものである。他にも、「夢みなと公園」、「海とくらしの資料館」、「べた踏み坂（江島大橋）」と見どころも多く、是非一度訪れて、長時間滞在してほしい街である。



「べた踏み坂（江島大橋）」

「水木しげるロード」の賑わいは、まだ地域の一部に限られているが、これを起点に、今後、境港市全体の活性化に繋がることが期待される。

以上