一般財団法人日本不動産研究所 ⑧

全国 市街地の変遷

――昭和の記憶から次代へ

鳥取県米子市 活性化の鍵は中心市街地

県内第二の商業都市

米子市は鳥取県西部に位置する人口約15万人の、鳥取市に次ぐ県内第二の規模を有する商業都市。鳥取池田藩の家老荒尾氏が城代として米子城に入城した城下町である。山陰道と出雲街道が交わり、中海の水運が利用可能な交通の要衝として発達し、米子湊に廻船が出入りし、城下町の外堀を兼ねた加茂川沿いには、商家の豪邸が立ち並んだ。江戸時代の商業中心地は、京橋を中心とした地域(灘町、立町)で、問屋、船宿、料理屋などが軒を連ねた。

駅前と角盤町地区

1912(明治45)年に山陰線が開通すると、交通の拠点は米子駅に移り、京橋を中心とした地域は衰退し、昭和から平成以降の商業中心地は米子駅前と角盤町を中心とした地域へ移行した。最近の地価水準などの動きは次の通りである。

①角盤町1丁目 デパートの高島屋があり、長く米子市最高価格地だったが、最近は米子駅前に抜かれた。16年にやよいデパートが閉店し、高島屋も営業時間が午後6時まで短縮され、衰退は著しい。

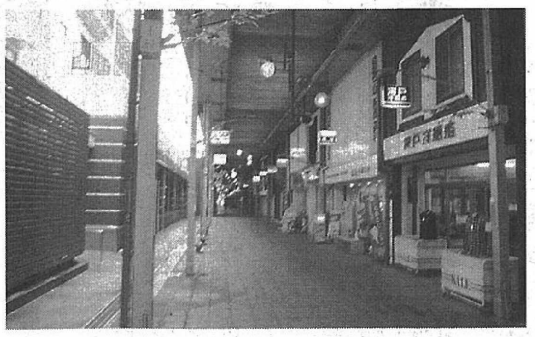
②米子駅前 事務所、店舗等の立ち並ぶ商業地域だったが、最近ではビジネスホテル、居酒屋などが目立ち状況も変化。鉄道、バス、タクシーが交通体系の中心である。

③商店街(本通、元町サンロード) ①と②の中間に位置し、地価水準は低いものの、中心市街地として重要な位置を占める。空き店舗が多くなり、最近では高齢者住宅の立地が目立ってきている。

いずれの地域も地価水準の下落、衰退は激しく、原因は交通体系の変化による①事務所機能と②店舗機能の縮小と考える。

①事務所機能は東京、大阪、広島などの大都市に事務所が集中し、地方に分散になっている。

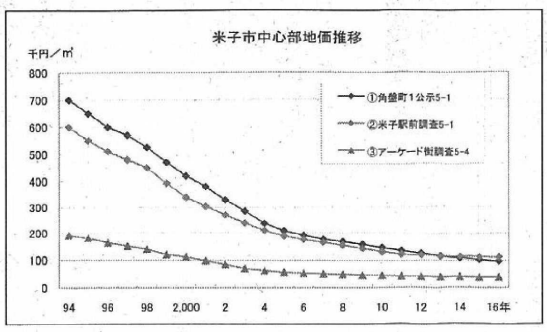
米子市のような中小都市の中心市街地では事務所、店舗両者の機能縮小が影響し合っており、地域の衰退は一層激しくなっている。



現在の米子市中心部。㊤高島屋 ㊥米子駅前通り ㊦アーケード商店街の様子

事務所、店舗とも機能縮小で地価下落

コンパクトシティ化急務に



高齢者の増加に対応

車を運転できない高齢者が増加すること、衰退したとはいえ中心部に医療、介護、行政、公共交通の社会インフラが充実していることを考えると、中心市街地活性化を核とした中心部の充実は不可欠である。高齢者の生活が困難となるようでは、都市経営は成り立たない。今後の行政には、コンパクトシティへの転換、中心市街地活性化の充実がより一層期待される。

(日本不動産研究所鳥取支所、不動産鑑定士・向井伸)

②店舗機能は車社会の発達により、中心部から郊外に店舗が分散化(例えば大型店舗の郊外立地)し、中心市街地での空洞化、空き店舗の増加が目立つようしていた営業所、出張所が不要になったことである。交通の発達に加え、最近では、IT技術の進化の影響が大きい。