

## 第2回 鳥取市リノベーションまちづくり計画（仮称）検討委員会 議事概要

1 日 時 平成28年7月19日（火） 18:00～19:30

2 場 所 パレットとっとり市民交流ホール

### 3 出席者

(1) 出席者 倉持委員長、赤山副委員長、桑野委員、池上委員、成清委員、  
田中委員、高木委員、楠委員、佐藤委員、竹本委員、赤井委員  
委員出席11名

(2) 事務局 市中心市街地整備課

中村課長、有元課補佐、川口主任、田中主事

(3) オブザーバー 鳥取県 佐々木住まいまちづくり課技師

鳥取市 綱田都市整備部長

岡垣建築指導課技師、大北建築住宅課技師

岡田都市企画課主任、藤田都市企画課主事

宮本経済・雇用戦略課係長

その他関係者

(4) 一般傍聴者 25名

### 4 議 事

<事務局より、第1回の振り返り及び今後の進め方等を説明>

#### 委員長（倉持）

今回の議題は、「描くまちの姿」にしてはどうかということで、事前に皆さんにご連絡している。なかなか「描くまちの姿」といっても、中心市街地をどうしていくとかまちなかってどこなのかということになるかもしれない。その辺りの話も重要ではあるのだが、スケジュール的にも時間が十分にあるわけではないので、ある程度そろそろ議論を絞っていく必要があると感じている。このため、まず今日は遊休不動産がまちにあるという前提を各委員に認識していただき、それをどのように活用していけばよいか、またもっと根本的な話になるが遊休不動産といっても個人の資産であるため、本来どうあるべきなのかといったところで各委員のお考えをお聞きしていきたい。

どの切り口からご意見をいただいても結構なので、例えば遊休不動産を絡めてまちをど

うしていこうか、あるいはこのような課題があるのではないか、こういうふうな見方ができるのではないかとか、お話しいただければと思っている。

#### 委員（成清）

先ほど事務局の方から人の繋がりが出来てきていると話があったが、自分も街を見ていてリノベーションの取り組みを見ている中で思うのが、やはり物件の活用だとかリノベーションスクールで物件の案件が出てきて、それを議論して実業化して進めていく取り組みの中で徐々に人を巻き込んでワークショップの中で改修を進めていったりだとか、今回のようなオープンな議論の場を作ったりだとかしていくなかで、徐々に人の輪が出来てきている。鳥取は人口規模が少ないということのもあると思うが、人の繋がりを作っていく取り組みになってきていると思う。そういったような街づくりの場をつくるのが、目指すまちの姿の一つになるのかなと思っている。

#### 委員（倉持）

ワークショップなどを進めていって人の輪が繋がっていくような形。その人の輪が繋がっていくきっかけになるのが遊休不動産の活用で、手段としてリノベーションがあるということであったと思う。

#### 委員（田中）

リノベーションにそれほど詳しくないのでリノベーションをベースとしたまちづくり計画というものに対して十分に分かっている立場ではないが、例えば遊休不動産の利活用が大前提であるとする、対局であるスクラップ&ビルドではない方向で進めるということだと思う。そうした時に、スクラップした方が良さそうに見えるものの中にはあると思っている。

それが単体なら難しいだろうが、敷地の形なども含めると、私はいくつかを一体となってスクラップした方がまちの賑わいだとか利便性だとか目指すものに近づけるのじゃないかと思うが、そのあたりはどのように気を使っていけばいいのかを参加しながら感じている。

#### 委員長（倉持）

なんでもかんでもリノベーションすればよいといったことではなく、物件によって向き不向きもあるだろうし、全体を見た時にリノベーションがあっているかどうかということもあるということだと思う。話の内容を広げてくれるご意見であった。

逆に遊休不動産の利活用を考えたときに、リノベーション以外の手法ではなくてリノベーションがいいという話だとか、そのあたりどう考えていったらいいのだろうかとかぼんやり思っていたりするが、そんな話題でもいいと思う。

### 委員（赤井）

さきほどのご意見に対してであるが、スクラップ&ビルドができる資金面での体力は実際あるのだろうか。本当にそれが良ければやられているような気がする。例えば鳥取市に凄い将来性があるとお金をかけても改修出来る見込みがあるのであれば、すでに大きな資本が入っていると思う。

現状を認識しようとしたときに、そうはなっていない現状があるということなのか、あるいはその理由はなんなのか、知りたい。

### 委員（倉持）

例えばお金を、鳥取市や物件オーナーが持っているか持っていないかという話もあるだろうし、逆に遊休不動産がなぜ遊休のままになっているのかという話で言い換えることもできる。そういう視点でお答えいただけたらいいと思う。

### 委員（田中）

一般的な定説であると思うが、先祖代々のものであるため人にお譲りしたくないお気持ちもあるだろうし、かといって賃貸を行うのも家主としての責任が生じる、修理などで初期投資がかかるので大変だといったことがあると思う。また、細切れになった土地だったりすると2件くらいはどうにかしたいと思っていても、その間に挟まったところがどうにもしたくないといったお気持ちだと、一体としての動きがしにくいところもあると思う。

先ほど土地の価値を上げたい、下がってくるから上げたいといった話が出たが、たしかに下がってきているとは思いますが、持ってる方の中ではあまり下がっていない方もいる。売って下さってお話をしてもびっくりするような金額を提示されるということもよく聞くので、手の付けどころが見つかりにくいと感じている。

### 委員（成清）

動かない特徴というか、先ほど田中委員からお話があった全てを残して活用するだけでなく、スクラップして敷地をまとめていくことも考え方としてあると思う。

もともと鳥取のまちは、城下町で町並みが比較的整理整頓された形で出来ていると思う。他の後から出来た分も最初が比較的四角い形で建物を建てやすい土地だったと思うが、だんだんと分筆されて増築もされていって複雑化してきている。それで小さめの建物に小分けされていて、そうしたものが先ほどおっしゃるように元に戻そうと思っても間の建物が残っていると対象にならない。そういった問題もあるので非常に難しい部分もあると思うが、本来土地としては正形の元の形というのが使いやすい部分もあると思うし、すべての建物が活用するのに合理的かというところでもないと思うので、やはりそういうスクラップすることも含めた考え方を持っておくというのは必要ではないかなと、先ほどの話を

伺って思った。

#### 委員（池上）

この辺は昔とても賑わっていたこともあり、昔からの不動産オーナーは良き時代を知っているのです、その時代の家賃設定を現在でも提示されることが多いと感じている。また、そもそも貸す気がない場合もあり、このような理由で遊休不動産となっていると考えている。

街なかの遊休不動産を利活用したいと思った時に、不動産オーナーに味方になってもらうことがまず大事だと思っている。リノベーションやまちづくりといったことに理解をされている方が少ないので、まずそこをほぐして、ご理解いただければ一気に加速するのではないかと考えている。

どうしたらいいかわからないオーナーさんもきっとたくさんいるので、例えば本日のようなまちづくりの委員会等に、オーナーさんに参加いただくといったことも有効だと思う。

#### 委員（倉持）

やはりどんな物件にしてもオーナーが動こうとされない限りはなかなか動かないということだと思う。

スクラップ&ビルドについては、将来的には考えていてもまだその時期じゃないと待っているオーナーもおられると思う。時期待ちという形。これまで多くはスクラップして駐車場になり、それで街なかは建物が抜けてきたのではないかと感じている。このような駐車場があること自体いいか悪いかは別として、ただ、まちとして見た時に駐車場にするより、新しい建物を建てる方がまだいいし、さらには壊して新しい建物にする前にその前の状態で使えないか、もっと低コストで使えるならそうした方がより効率的におもしろいことに利用出来るのではないかも思っている。

新しくしっかりした建物を建てた場合、それなりのコストがかかってしまい、その投資を回収するためにテナント賃料が上昇してしまう。リノベーションでは、そうではなくて安く改修してなるべく安く入居できるような仕組みを作れば建物ももつし、駐車場にもならない。ひょっとしたら低賃料を求めている若い方や、これから発展していくことを考えている商業者の方がそこに入られることで、若者が寄り付くような場所が出来るかもしれない。

お金が無くてスクラップが出来ない状況もあるが、待っているような状況もある。その待っている状況にリノベーションを伝えていくことで、待つ間の選択肢を広げていくような形になるのかもしれない。売ろうと考えているオーナーに、賃貸へ意識を向けてもらうのは大変だと思うが、今の現状をどうするかという選択肢にリノベーションを一つ加えてもらうというのは有効ではないかなと感じる。

#### 委員（高木）

不動産オーナーの方の立場からビジネスライクに考えると、家賃を下げてでも賃貸をして、固定資産税程度を補てんしていくのが簡単でコストもかからないと思うが、それをしようとしてないのはお金の面ではなく気持ちの面が大きいと思う。昔の思い出など。この気持ちの部分動かすのは大変だと思う。そこを揺さぶることを誰がするのか。プレイヤーなのか市なのか。そこは大事なところだと思う。

#### 委員（倉持）

経済的な理由ではなく心理的な理由だというご指摘。例えば空き家の話で、壊すと近隣の目が気になるし、空き家であることをあまり言ってほしくないなど、ご近所付き合いのなかでの心理的な理由のために物件が動かないことも多々あるようだ。恐らくそれと同じで、遊休不動産が動かないのはお金の問題ではなく心理的な問題があると。そこを誰がどう動かしていくのかという問題提起だと思う。

#### 委員（佐藤）

今までの話の中で遊休不動産の動かない理由に、オーナーさん側の貸す気がないだとか、高い時代の家賃設定でいつか借りてもらえるだろうと待っている状態という話もあった。

これまで実際に取り組んできたリノベーションスクールでは、オーナーより物件を提供していただける段階まで市がお膳立てをしていて、そこにどのような事業を起こすかを、鳥取市以外の方も含めて計画を立てていって実事業化することができた。このリノベーションスクール自体はやっていくことに意味があって、今後も続けていく方向でいいのではないかと個人的には思っている。ただ、実際にリノベーションスクールに提供された物件の内、事業化されたものは多分2割弱であったと思う。この割合をもっと引き上げていくことでリノベーションスクール以外の部分でも物件が動いていくといった動きにつながるのかなと思っている。

そのうえで何が必要なのかを考えると、働く場そのものをこの中心市街地に増やしていくことと思っている。目指すべき姿として働きやすいことが1つあると思うし、小さな起業がしやすい状況を作っていけたらいいと思っている。例えばインキュベーションであったりとか、後押し出来るような規制の緩和や補助などがあればいいのではないかと考えている。

#### 委員（倉持）

リノベーションスクールの提供物件の掘り起しを主として担っていたのは市の都市整備部であったと思う。物件の掘り起しでオーナーと交渉される際に、例えば中々理解していただくのが大変だったと思うが、実体験的な話を二、三ご紹介してもらえたらと思う。

#### オブザーバー（谷口\_市前担当者）

まずは街歩き等で目視で空き家かどうかを判断し、手紙や電話をかけていった。そして、話を聞いていただけるようであれば、伺った上でご説明して提供をお願いした。

提供に至らなかった場合では、例えば、昔のままの高い家賃で設定されている場合があった。また、不動産屋が取り扱っていない物件はかなり状態が悪いことが多く、そういった物件については提供をお願いしても、オーナーより「状態が悪いので使用に耐えない」と主張されて断られることもあった。また、空いているように見えても一部分を使っているという状況で断られることもあった。

### 副委員長（赤山）

最初にスクラップ&ビルドの話があったが、私も何が何でも全部リノベーションという考えではない。ただ、今回の計画は仮称ではあるが、リノベーションまちづくり計画と名前があがっている。リノベーションまちづくりをどう定義するか考えていこうといったことだと思う。

一般的にリノベーションとは、古い建物を改修して別の用途に使っていくといった意味で捉えられている。しかし、これまで取り組んだリノベーションスクールで経験したことは、人づくりというか人の関係の中で得られるものがあった。その関係の中で、この建物はリノベーションしなくてもそのまま使えばいいと判断したらそのまま使えばいいし、全部スクラップして新しくして建てるのも、一部スクラップして増築するのも、それぞれの方向の中で決めていけばいいと思っている。今回のリノベーションまちづくり計画はそういった大きな枠の中で考えていってもいいのではないかと思う。

リノベーションまちづくりを、ただ単に遊休不動産を利活用することとするのは何か違うと感じていて、人の関係の中でたまたまその結果に行きついているという形だと思う。

### 委員（倉持）

もう少し広い視点で、手法はリノベーションだけではないし、スクラップ&ビルドもある。ただ、全体としては1つの方向性があるといったことと考えてよろしいか。

先ほど佐藤委員から働く場として起業しやすい街なかの方がいいといった発言があったが、それはリノベーションで物件を活用する上での一つの方向性でもあると思う。遊休不動産を利活用することを前提として話を進めているが、このようなもう少し働く場がほしいとか、こういう要素があった方がよいといったご意見がいただければと思うが。

### 委員（桑野）

どのレベルで議論したらいいのか。どういう中心市街地が望ましいかといったときに、人の繋がりがあるところがいいし、働けるところがいい、賑わいがあるところがいい、持続可能で・・・といくらでも出てくると思う。リノベーションまちづくり計画という枠組みの中でどういう議論をしたらいいのかがよく分からない。

原案を求めているわけではないが、例えばどんな議論をしたらいいのかヒントが欲しい。住むところ、働くところが欲しいと言い出すと、いくらでも出て来てそのレベルでの議論なのか。既にいくつか遊休不動産の目星があって、それをどうにかしようとしているのか。どのエリアにあってそれらの連携をどう考えるというレベルの話なのか。どのレベルで議論していくのか。

### 委員（倉持）

進め方としては、議論いただいた中で出てくるキーワードを拾っていく形になると考えている。ただリノベーションまちづくりという仮称からも、注目しているのは遊休不動産であることは間違いない。そのため今回の議題では遊休不動産という縛りを設定させていただいた。一方、ここだけに絞ってしまっていて議論が盛り上がらないのも好ましくないで、縛りを広げたり閉じたりしながら進めていくイメージ。その中で、最終的に目指したい部分としては、遊休不動産にリノベーションで取り組んでいく際に、どのような課題があって、それをどのように解決していくのか、こういった体制でそれを乗り越えていくのか、そのような話がこの先にあると思っている。ただ、取り組みの先に目指すものが見えていないと、目の前の課題を設定しにくいので、その先の部分の議論を今回設定した次第だ。

おっしゃるように、様々なレベルで議論して論点が散らばってしまうことを、これ以上やってもしょうがないとなってくると、もう少し論点をしぼって遊休不動産にフォーカスして議論を進めることもありうると思っている。みなさんからは、そういう問題提起もしていただければと思う。

### 委員（桑野）

計画を立てたりとか将来どういうまちにしたいかを話す前に、まずは制約条件が何かを考えるべきだと思う。遊休不動産を利活用すると言っても、どれくらいの遊休不動産があるのが前提になる。一個を使ってなのか、複数を連携させてなのか、いつまでの期間にとか、そのような制約条件なしで議論をしていくのは良くないと思うし、それらが実際わかっていない。

### 委員（成清）

制約条件ということではないが、リノベーションスクールが始まってからいい動き、いい流れにもなってきていると思う。先ほど物件オーナーさんが物件を出しにくいという話があったが、鳥取家守舎などが関わって、リノベーションスクール案件以外の物件でも、実事業化した事例が増えてきていると思う。このようにリノベーションスクールよりも、さらに一歩進んで玉が転がり始めたような状況があると思っている、その延長上に鳥取市のリノベーションまちづくり、あるいは鳥取の中心市街地のあるべき姿が見えてくるのではないかと思う。制約ではなくて今の状況を見ることで先が見える部分もあると考えてい

る。

リノベーションスクールを経験していない委員もおられるので、鳥取家守舎の方に伺いたいのだが、2年ほど前から今に至るまで、最近の状況とか変化だとか、あるいは課題など、見えてきたことがあればお聞かせ願いたい。

### オブザーバー（高藤）

遊休不動産のオーナーが物件を貸したがるらないことについては、やはり貸さないといけない理由とかメリットが分からないということだと思う。このため、我々としてはまずは良い事例をたくさんつくって、さきほどの話でも出ていた待っている・迷っている状態のオーナーに働きかけていく必要があると思っている。

また、物件を提供することに否定的なオーナーがおられる一方で、前向きに提供してくれるオーナーもいる。そのようなオーナーに対して、まずはリノベーションの活動を進めていけばいいのかなと感じている。ネガティブな考えの人を変えていくよりも、既にポジティブな考えの人に対してアプローチして良い事例をたくさん作った上で、迷っている人の心を引き付けていく順番の方がいいのではないかと感じている。

### 委員（成清）

私から見ても、良い見本が最近一つ一つ作られて増えてきていると思う。見本となるお店なり場所が出来れば、そこにはどんな人でも行くことが出来るので、自然と目にすることになる。そういったところから広がっていくのではないかと思う。そして、前向きなオーナーに協力してもらいながら、いい事例を増やしていくというような方向性がいいのかなと考えている。

課題をたくさん言っても、それ自体では前に進んでいけないと思うので、リノベーションスクールの案件としてホンバコやまるにわが動いているので、このようなところから成果や今後期待しうる効果を考えて、今後のあるべき姿を議論するのがいいのではないかと思う。

### 委員（倉持）

これは議論の進め方として、桑野委員のアプローチはある種の制約条件、周辺の要素を決定してリングを狭めた中でやっていくということだと思うし、成清委員のアプローチは、今ある事例、出てきた事例の中の良い部分を抽出して将来的な見通しを立てるという話だと思う。それぞれ逆のアプローチと言った方がいいか。

ただ成清委員の言われる、先を見通すには、恐らくこれまでのリノベーションの取り組みで出てきた課題やメリットの整理が必要になる。それはいずれ必要だと私も思っているが、どのタイミングでそのあたりの議論になるかは、またご意見いただければと思う。



## 委員（成清）

議題である目指すべきまちの姿に戻したいが、これはいい動きだと思う事例が2つある。一つはホンバコで、遊休不動産の中でも比較的家賃が下がっている物件を探してきて、事業化を通して、物件オーナーやまちの方、鳥取家守舎、若手のプレイヤーやその提案が繋がっていった。このような繋がりや案件は今後もっともっと出てきてほしいと思う。

一方、二つ目の鳥取大丸の屋上のまるにわプロジェクトでは、家賃の下がっているというより、どちらかというともちの中心、あるいはメインの通りの百貨店であり、そのような遊休不動産を活用することを通して、既存のまちの大きな動きを担っている。百貨店というまちの中で大きなポジションを占めている物件で、若手の提案が採用されていて、非常に期待出来るプロジェクトだと思っている。

鳥取の場合は、家賃が下がっているだけではなくて、まちのど真ん中の所にも切り込んでいていろいろな人が繋がっていくことが起こっている。小さい物件と、メインの凄く目立つ大きなところを、様々な人が繋がりながら事業化していけるということが今後の姿としてあるのかなと思う。

## 委員（竹本）

中心市街地には、福祉関係の事業所は実はたくさんある。デイサービスであるとかケアハウスもあるし、通いから入所施設、高齢者の支援や子育てといった施設までいろいろとある。

そういった中で今の時代に求められているのは、地域力というか高齢化している人たちが自身で、自分たちのまちで小さな居場所をつくっていくということだと考えている。分かりにくいかもしれないが高齢者の方の居場所となる小さなサロンのようなところを作っていくことが、逆に子育て世代のお母さん呼び込むことに繋がったり、例えば簡単にご飯が食べれるところや、人が集まってお茶をするような機会をつくったりとか、そういったソフト面での取り組みを小さくまちの中でやっていくことで、人の流れが出来ていくこともあると思う。高齢で一人暮らしになって人との繋がりが消えていくといった場合に、そういう場所があることによってもう少し頑張ろうって思うことにもつながってくる。私たちはいつも高齢者支援の目線で見ないが、逆にそういった取り組みで広い世代の人に波及する、効果を与えていっていると感じている。

前回の会議でもお話ししたが、お金をかけて直していい方法もあるとは思いますが、既存の誰かの家でもよいし、使っていないお店でもいいしそういったところで色んなところで仕掛けていく、後押ししていく取り組みもこれからはいいのではないかなと思う。来年の4月から鳥取市も介護予防の拠点などに予算をつけていくような動きも出ている。それに、認知症カフェといった、月に1回とか週に1回とか本人、家族、支援者などが集まって、お茶を飲んで1時間や2時間楽しい時間を過ごすような取り組みも広がってきている。こういう取り組みもまちの風景を変えていくような企画になるのではないかなと思っている。

あと街中に住んでいる人たちで色々な小さな困りごと、例えば家の電球を自分で変えられないとか、庭の草取りがしんどいから出来ないというような形の小さな悩み事や困りごとを、住民さん同士の繋がりでここに来れば誰かに相談できるし、それを肩代わりするような有償の小さな生活支援ボランティアなどの動きも出てくるといいと感じている。

### 委員（倉持）

福祉目線での課題というか論点を提供いただいたと思っている。個人的には新鮮というか、ひょっとすると都市計画とかでもフォローされているのかもしれないが、小さな居場所を作っていく目線っていうのは、それが逆に現場レベルで有効だって話をいただいたと思う。提案としても面白いのではないかと思う。

### 副委員長（赤山）

松江の方にシェアオフィスをしておられる方がいて、地域活動をやろうと思って始めたわけではなく、ただ自分の居場所が欲しい、小さな居場所が欲しくて、ある物件をシェアオフィスとして改修された。そして、それに賛同された方、例えば会社を持っておられる人が机一つ身一つの支店といった形で、現在は7人が安いお金でシェアしている。それぞれの家賃は直接大家さんに入るので収入はないが、その繋がりの中で事業を拡大していく考えを持っておられる。

そして、それに共鳴された鳥取の印刷会社の方が自分のところもなにかやりたいということで、自分の会社の一角を作ってコワーキングスペースを始められた。それを印刷会社の中ということで、印刷等の機械やカッティングマシーンを置いたりしたことで、デザイナーがそこに集まってきて一つのコミュニティが出来たりしている。福祉の話でもあったが、福祉をテーマとしたコワーキングなりシェアオフィスなどもあると思う。このような活動を気軽にされている方を見て、私はこれらが目指すまちの姿でもあるのではないかなと感じた。

### 委員長（倉持）

いちいち大がかりな仕掛けで向かうのではなく、やろうと思ったら動きやすい環境があるというイメージか。

### 副委員長（赤山）

そうですね。たまたまその方は知り合いの家具屋さんが場所を提供してくれて、改修や家具の提供もしてくれてという非常に良い面があったのだが、場所や人によってはそれがなかなか得られないこともあると思うので、その辺も行政の方の手立てでフォローしていきける環境ができればと思う。

その鳥取市の印刷会社さんも、会社としては改修など特段なにもしていない。ただ、机

といすを置いてコワーキングスペースということで、みなさん一緒にやりましょうと声掛けて動きだされている。そういった、それぞれの得意分野をベースにして増えていけばと思っている。

### 委員長（倉持）

今のお話は今までの話と共通する部分が凄く多くて、誰かが無理に引っ張るのではなく、動きたい人が動いていける環境がいいということだと思う。その動きやすい環境を作るにあたってどうすればいいのかという問題定義も含んでいると思うが、それは前半で議論があった、オーナーさんが仕組みを知るといった部分とも関連していると思う。

個人的に今いただいた話でまとめたいと思ったが、それはどういうまちの姿といえいいのかいい言葉が思いつかない。有力な柱になりそうだと思うのだが、どなたか今の話をいい方向にまとめていただけるとありがたいが。関連する話として話を補完してもらってもいい。

### オブザーバー（高藤）

先ほどから何回か話に出てきている、まさにわプロジェクトも規模は違うが、似たような話だと思っている。まさにわプロジェクトは、もともとは鳥取大丸から屋上を何とかしてくれと頼まれたわけではなく、鳥取市から頼まれたわけでもなく、まさにわ屋上プロジェクトを勝手に立ち上げて、大丸に提案をしている事業で、ようはお節介みみたいなものだ。我々も鳥取家守社と名乗っているが、家守とは江戸時代の長屋を管理していた人のことで、家守みみたいな活動をしていた人は、このリノベーションまちづくりみみたいなのが起こる前からまちの中にはたくさんいたと思う。お節介なおばちゃん、おじさんみみたいな人はたくさんいた。それを今なんとなくカッコいい言葉でまとめていっているが、まちの中にお節介で始めていろんなことやる人とか、さっきの赤山委員の話もそうだが、面白そうとか、居場所を作るためとかそういう活動がまちを楽しくするのではないかなと感じている。この計画とどうそれを関連づけるかは別として、お節介な街づくり、さっき福祉の話もあったが電球を変えたり草むしりしたりもなんとなく関連付けられるのではないかと思う。

それと、今回の全体の流れとして、あまりにもリノベーションスクールとかリノベーションって言葉に引っ張られているような感じがしている。リノベーションと言うのは一つの手段にすぎない。もっと自由にせつかくこれだけ様々な委員の人が集まっているので、リノベーションという言葉にとらわれない、アイデアなどを聞きたいと個人的に思った。

### 委員（赤井）

今話を聞いて思いついたが、リノベーションは人の繋がりを作るって事だが、福祉の話とかコワーキングの話とか自分が何かやろうと思ったらできる場所みみたいな話だったと思う。興味があることは人それぞれ違うとっていて、リノベーションのガンガン作るの

が好きな人もいれば、ちょっと困ったことがあれば自分の技術でサポートするだとか、話しているのが好きとか、いろいろな人がいると思う。そういう細かく分かれている人のニーズというか考えていること、あるいはそれぞれが考えている、デザインみたいなもの、あるいはデザインの素材を集める場所、集まる場所みたいなものができたらいいと思う。

### オブザーバー（本間）

まちはいろいろな方向のベクトルがあるから面白いのであって、行政主導で一つの方向にまとめようとは考えていないと思うが、そのベクトルが動きやすいように泳ぎやすいようになればいいと思う。

さきほど赤井委員が言われたのもそういうことだと思う。なにかやりたい、誰かやりたいと言った時に、それをお金だけじゃなくて、いろいろな人の気持ちが集まるような、加速するような場所があればいいと思う。みんながやりたいことをやれる場所であればいいと思う。それを後押ししてくれるような仕組みや計画を今回はつくればいいと考えている。

### 委員長（倉持）

だいぶまとめに近づいたかなと思う意見を言っていただけだと思う。

### 委員（佐藤）

第1回の委員会で課題としてプレイヤー不足といった話をしたと思う。今、鳥取県が女性企業家を応援するプロジェクトを起こしていて、その関係で先日、話を聞く機会があったのだが、これから起業したいとか今すでに企業に向けて動き出しているとか、女性の方だけでもたくさんおられた。このことから、プレイヤー自体はいいのではなく出会えてない、プレイヤーが単に見えていないのではないかと改めて思った部分もある。

そのうえで、赤山副委員長のお話に関連して、コワーキングは都心部みたいに家賃の高いエリアではない鳥取に、はたして必要なのだろうかとかこれまで疑問に思ってきた。しかし実際に起業家予備軍の方々の話を聞いていると、仲間を探しているとか自分に足りないリソースを補っているような人や、その人に出会える機会を凄く欲しておられると感じた。そういった意味で、家賃をただ安くするだけの意味ではないコワーキングのようなものがまちなかにあれば、起業を考える人の意識をまちなかに向けさせるモチベーションに成り得るのかなと思ったところだ。

今の段階でまだ具体的に詰めていくものではないと思うが、先ほどから出ている何かしたい人が集まる場所作りが、最初にお話しした働きやすいといった事にも繋がると思うし、いい方法ではないかと思う。

### 委員（桑野）

同じ意味合いのことであるが、確かに行政主導で何かするとなると、住民側からこれを

してほしい、あれをしてほしいといったニーズばかり言われることにもなると思うが、1人1人を見るとこんな事も出来るといったシーズも結構あると思う。ニーズとシーズをたくさん出して一つのところで情報をまとめる。

いまいろいろな情報はあるが、いろいろなところに情報が拡散されているから、結局自分はこんなことに参加したいとか、自分はこんなことができるといった時にその情報がうまくマッチング出来ない。なのでニーズとシーズがうまくマッチング出来るように一か所に情報をまとめて、それが鳥取市の中心市街地で実現出来ると言うのであれば、非常に持続可能なまちになるのではないかと感じた。

### 委員長（倉持）

情報の収集の部分。収集をもう少しやっていってニーズとシーズをマッチングしていくのが、ある種良い環境を作っていくうえでも必要だというご意見だった。

もう1点あったのが情報の発信の部分。リノベーションスクールの仕組みであったりとかそれに限らずいろいろな多様な手段があって、それを発信して共有すればするほど例えばオーナーさんの選択が増えたりする、これもハードルを下げていくことになる。やりたいことがやれるような街的な形で、議論の流れが出来ているという風を感じているが。

### 委員（赤井）

そこにプラスして少しだけでもまちの事を考えるというか、ニーズとシーズだけではなくて、少しだけ公共というかパブリックに対する意識をみなが持てるようになっていったらいいと思っている。計画を作る時も、もちろん場づくりとかも大事だが、ヴィジョンというか意識を高めるような要素も必要かと思う。

### 委員長（倉持）

人々の動きの中に何でも自由にやるのではなくて、ちょっと公共を考えるとといった意識をもって街の中では動いて欲しい。その公共的な部分をどのように理解してもらうかといった場合に、この計画がその役割を果たすことになるという理解でよいか。

### 委員（赤井）

そうですね。そして、そこから派生してくる仕組みとか、仕組み作りにも繁栄できると思う。まちに対する意識を一つだけでも持つような人がたくさんいる街はいいなと思う。

### 委員（田中）

市街地での働く場所や人口は、移動手段が関係してくると思う。今だと自動車で郊外へ出勤されたり、市街地へ出勤されたりってことがあると思うが、まちの為に公共性を考えるのであれば、バスを利用したりだとか自転車や徒歩だとかいう形がある。鳥取は車社会

だから車が必要とよく言われるが、車で乗り入れないライフスタイルを提案して発信することによって、なんとなく駐車場を借りないといけないから駅前には会社を出しにくいといった、そういうイメージを払拭することが必要なのかなと思ったりもする。実際にそういうライフスタイルの方に焦点をあてて、その人の1日を追って、こういう風にやれば出来るといったことを情報として発信してはどうかと思う。

#### 委員（楠）

私はイベントをよくやっているが、そのうちの一つに、年一回、60店舗ほど全て手作りもののお店が入って、1日だけで約2000人近く来られるイベントがある。このようなものを遊休不動産で出来たらいいと思う。ただ、飲食はその日に儲けれるが、手作りものは時間がかかるし物も高いのに儲けがない。飲食とは違うそういった部分の難しさがあるため、そこをバックアップできる場所があればすごく良い。

できるなら毎週あってもよいと思っている。そういうところでさらにライブとか、いろいろなものをまとめていって、お金ではなくつながりのようなものが作れる、そのような場があったらいいと思う。

#### 委員（倉持）

人の繋がりの方面でもヒントが上がってくると、いろいろな効果とか影響があると思う。

大体一通りご意見を伺って、そしてかなり方向性も出てきていると思う。先ほど、一つにまとめるのは無理としても、やりたいことが出来るまちにしていこうじゃないかという意見があった。そしてそこに少し公共的な街的な考えを入れ込んでいく。これが今回の計画で目指す1つの方向性として見えてきていると思う。

そして、それではそこに行くためにどうするのかと言った時に、今現状取り組んできた話であったり、これまでやってきた内容であったり、他都市の話が入るかどうかわからないが、どんな課題がそこにあって何がそれを阻害してるのかとか、あるいはこんなブレイクスルーの仕方があるんじゃないかとか、可能性も見えていくことになるのが次回以降の議論になると思う。そのあたりの逆にこんな議論も必要なのではないかと、あればご意見いただきたい。

#### 委員（赤井）

計画自体がどんなものになるのかとか、形とか。

#### 副委員長（赤山）

エリアの話も今後していく必要がある。

#### 委員（赤井）

ビジョンだけなのか、具体的にこういう組織を作ろうとか、すごく細かいところまでいくのか、どこまでやるのか、それをここで考えるのか、行政の方たちが考えるのか少し分からない。

### 委員長（倉持）

その点については、案を見ながら話すやり方が一番議論を進めやすいのかって気がしているんで、そろそろたたき台のようなものが示されながら議論を進めることになるんじゃないかと思っている。

特に、鳥取市はリノベーションもそうだが、リノベーション以前の個々の遊休不動産の活用という部分の蓄積がすごく凄く大きなまちだと思っているので、逆に今度そういう蓄積から得られる課題だとか手法なり考え方なりを活かさない手はないと思っているので、それを上手に出しながら議論を進められたらと考えている。補足はあるだろうか。

### オブザーバー（本間）

10年くらい昔からいろいろな古い建物を改造して、お店などを作ってきた。それは別にリノベーションって名前がついていたわけではなく、ちゃんとしたテナントが借りれない人たちといったら失礼だが、家賃を10万・15万払えない人が、5万・3万くらいのテナントを探そうとした時に必然的にボロボロな家だったり、壊す寸前で好きにしていっていった物件を扱ったのが最初だった。例えば、ある女の子がカフェを一人で始めようとしたときは、家賃は5万をギリギリ払えるかどうかといった状況だった。最初は不動産屋を訪れても、店舗で5万というと笑われるような感じではあったが、ようやく見つけて1人で始めた。そこが今や従業員を5人ほど雇っており、小さなカフェでも年間1万人くらいのお客さんが来てくれる。1日40人くらいのお客さんが来てくれる。そうやって小さな1つ1つの集積が今に至っていると思う。

そして、最近になってリノベーションという言葉、名前がついてやりやすくなったなど思う。名前が付くと凄く動きやすくなるってことを実感していた。ボロボロの物件を改造してお店を作っているというのではなくて、リノベーションをしますと言うと、呼び名が付くと皆がなんとなく呑み込んでくれやすくなったと感じている。

裏を返せば、リノベーションって言葉が鼻につく人いると思うが、せっかくいい波が来ているし、風が吹いてきたから使えばいいと私は思っていて、自分たちがこうやったら面白い街になるのではないかと、こうやったらいい暮らしができるのではないかとというアクションの追い風に、今なっていると思う。それを今回、市が計画にしようとしているので、お互いいいところ取りになるような動きならばと、今回参加させてもらっている。リノベーションという言葉が付いているが、建築だけの話ではないと思う。

### 副委員長（赤山）

さきほど次回への方向性について、たたき台とかの話も出たがそれはどう考えているか。

#### **オブザーバー（本間）**

民間のそれぞれがやりたいことを持ち寄って、それを計画にするのがいいと思っていて、鳥取市がやりたいことを探るのではなく、民間がこういうことをやりたいから、鳥取市は後押ししてほしい、というスタンスで作っていけばいいよと考えている。

#### **委員（倉持）**

大体時間も良い頃合いなので、貴重なご意見もたくさん頂けたと思っている。実は議題の中で市民ワークショップ実施計画についてということがあがるが、これは計画そのものを広げていく、そのような位置づけでいいのだろうか。もしくは計画の途中段階で、共有するためのワークショップという位置づけか。

#### **事務局（田中）**

計画策定にあたって、委員の中に限らず他の市民の声を抽出するといったようなワークショップを4回程度開催出来るようにしている。議論の流れの中で、必要に応じて事務局の方で開催する予定である。

#### **委員長（倉持）**

例えば具体的なニーズを掘り起こしたほうがいいのか、そういうことがあればそういったワークショップを開催したほうがいいのかということだと思う。さきほど赤井委員の発言に関連するが、計画を落とし込んでいくレベル感がある程度共通理解してからの実施になると感じた。

それでは今日の進行としては以上になるので事務局の方にお返りする。

#### **事務局（中村）**

熱心なご議論をいただいた。今回の内容につきましては、第3回に向けて事務局で整理したいと思う。それから議事録はHPにて公開する予定にしている。