

(案)

鳥取市リノベーションまちづくり計画
(仮称)

鳥 取 市

平成29年3月

目次

1	現状と課題、市民意識.....	- 2 -
	鳥取市.....	- 2 -
	中心市街地.....	- 2 -
2	リノベーションまちづくりとは.....	- 3 -
3	鳥取市におけるリノベーションまちづくりの経過.....	- 3 -
	【これまでの取り組みと成果】.....	- 3 -
	【今後の課題】.....	- 3 -
4	鳥取市リノベーションまちづくり計画について.....	- 4 -
	(1) 策定趣旨.....	- 4 -
	(2) 計画の位置づけ（既存計画との関係性）.....	- 4 -
	(3) 計画検討委員会.....	- 4 -
5	鳥取市リノベーションまちづくりで目指すまちのビジョン.....	- 5 -
	○働.....	- 5 -
	○遊、学.....	- 5 -
	○住.....	- 5 -
6	リノベーションまちづくりを加速させるキーパーソン.....	- 6 -
7	鳥取市の今後の取り組み（※必要に応じて見直しを行う）.....	- 7 -
	(1) 具体の取り組みとスケジュール.....	- 7 -
	(2) 計画実現の目安となる指標.....	- 7 -
8	参考.....	- 8 -

1 現状と課題、市民意識

鳥取市

【現状】

①人口動態

- ・平成 17 年頃をピークに減少傾向。
- ・20～30 歳で流出傾向。

②人口集中地区

- ・拡大傾向にあり、市街地の郊外拡散が続いている。

③遊休不動産（空き家・空き店舗等）

- ・実態調査によると 1,899 軒（H25）。

【将来展望の基礎となる市民意識（市民アンケート H26 実施）】

○優先すべき施策

- | | | |
|---------|-----|-----------|
| 3 5 項目中 | 1 位 | 雇用・勤労福祉対策 |
| | 2 位 | 高齢化対策 |
| | 3 位 | 若者定住対策 |

○若者定住対策に効果的だと思うもの

- | | | |
|---------|-----|---------|
| 2 1 項目中 | 1 位 | 就職・起業支援 |
| | 2 位 | 企業誘致 |
| | 3 位 | 子育て支援 |

中心市街地

【現状】

①人口動態

- ・昭和 40 年頃から減少傾向であり、対市シェアが下がっている。
- ・近年は袋川以北で減少、以南で増加傾向があり、全体として横ばい。
- ・袋川以北で 20～30 歳が流出傾向。
- ・全体で 30～40 代が流入傾向。
- ・少子高齢化は全市よりも進展。

②事業所、従業員数

- ・対市シェアが減少傾向。

③遊休不動産（空き家・空き店舗等）

- ・160 軒（H25）以上存在し、全市軒数の 8.5%を占める。
- ・低未利用地が増加傾向にある。

④地価の下落

- ・下落傾向が続いており、自主財源の減少要因の一つとなっている。

【中心市街地活性化に重要なこと（市民アンケート H24 実施）】

- | | | |
|---------|-----|---------------|
| 1 7 項目中 | 1 位 | 駐車場の確保 |
| | 2 位 | 若者などの働く場の確保 |
| | 3 位 | 魅力的な商品などを扱う店舗 |

2 リノベーションまちづくりとは

- 今あるものを生かして新しい使い方をしてまちを変えていく
- 遊休不動産という空間資源と、全体的な地域の資源を組み合わせ使い尽くす
- 民間は都市・地域経営課題をビジネスとして、プロジェクトを起こし解決していく
- 民間が主導的にプロジェクトを起こして行政がこれを支援する“民間主導の公民連携”
- 行政はそれを補助金ではない形で後押しする

3 鳥取市におけるリノベーションまちづくりの経過

【これまでの取り組みと成果】

平成 26 年度より、主にリノベーションスクールを通じて人材育成及びプロジェクトの立ち上げに取り組んできた。その成果として民間まちづくり会社（家守事業者）の設立や、スクール提案のあった 9 物件のうち 2 つの提案で実事業化がなされた。この他、5 つが実事業化に向けて継続中である。

また、スクール案件に触発された遊休不動産オーナーによる実事業化、他の民間まちづくり会社結成の兆し、まちに関わる人の新たなネットワークの形成など、様々な成果があった。

【今後の課題】

今後はスクールに依存せずより恒常的な取り組みがなされていく段階へのステップアップを目指す必要がある。そのためには複数の民間まちづくり会社が結成され、プレイヤー予備軍と遊休不動産をマッチングしながら、事業性のあるプロジェクトが複数生み出されていくことが課題である。

このための鳥取市の具体の取り組みとして、不動産オーナーへの啓発、プレイヤー候補者の掘り起こし、民間まちづくり会社における資金調達を補う金融支援策などを行うことで民間まちづくり会社をサポートする。また、関連する規制や、公共空間・施設の利用についても、可能な限り柔軟な対応を行うことで民間事業者を後押ししていく。

また、リノベーションまちづくりの取り組みをより広めながら、鳥取市目指すまちの実現に向けて官民協働で取り組んでいく必要がある。

4 鳥取市リノベーションまちづくり計画について

(1) 策定趣旨

リノベーションまちづくりにて、官民協働で目指すまちの方向性を定める。

◆行政においては

市が、民間に寄り添い協働していくための計画

◆民間のみなさんにおいては

特に不動産オーナー、プレイヤー及びその予備軍、民間まちづくり会社、その他まちに関わる方に対して、リノベーションまちづくりの方向性を示す計画

(2) 計画の位置づけ（既存計画との関係性）

本市では第10次鳥取市総合計画の中でリノベーションまちづくりを、中心市街地活性化のための重点施策と位置付けている。

なお、中心市街地では中心市街地活性化基本計画に基づきハード・ソフト両面での施策を展開しているが、リノベーションまちづくり計画では、特に「民間主導」という点に重点をおき、民間に行政が寄り添い、「民間主導の公民連携」にて取り組んでいく姿勢を示す計画となる。

(3) 計画検討委員会

本計画の策定にあたっては建築、不動産、金融、福祉、商業、芸術、大学など様々な分野から委員を選定し、計画検討委員会を構成した。なお、これまで本市が取り組んできたリノベーションまちづくりに捉われない、柔軟なアイデアをいただくためにも、あえてリノベーションスクール等に直接的な関わりのなかった方々にも委員に加わっていただいた。

また、会の進行にあたっては、市が計画等のたたき台を示し、それに対し意見を頂戴するといった従来型のやり方でなく、各委員がそれぞれ公益的な視点をもった一プレイヤーとして発言される中でそれを積み上げてゼロから計画を形づくり、パブリックコメント等により市民のご意見も頂戴しながら計画を策定した。

5 鳥取市リノベーションまちづくりで目指すまちのビジョン

市街地の郊外拡散や自主財源の減少を抑制し、今後も持続的な自治体経営を行う上で、中心市街地のエリア価値を高める取り組みは重要な課題である。また、補助金などをベースにしたまちづくりから、稼ぐことによる持続的な民間自立型のまちづくりに転換していく必要がある。

このため、鳥取市はリノベーションまちづくりの手法を用いて、中心市街地に「働、遊、学、住」に関連した、新しいコンテンツを生み出すための民間プロジェクトを後押ししていく。

なお、4つの要素について、特に以下の点に注力していく。

○働

起業、産業の創出にチャレンジできるまち

鳥取市で転出超過傾向のある15～30歳代の年齢層で、その中でも起業や産業の創出を志す層をターゲットに、チャレンジしやすいまちとなることを目指す。

○遊、学

まちの空間資源を使い倒し、体験して遊び、学べるまち

空き家・空き店舗といった建物だけではなく、空き地・駐車場などの低未利用地、さらには公共空間も含めて使いながら、体験し遊び学べる取り組みが行いやすいまちを目指す。

○住

住みたい人が入りやすいまち

居住環境の向上とともに、居住希望者が入りやすい体制を、地域住民と一緒に形成していけるまちを目指す。

上記に代表される取り組みを通じて、市民がまちと関わる機会を増やしていくことで、「自分事として関わる、作っていくことができる」というまちのファンを増やししながら、中心市街地の交流人口及び居住人口の増加につなげていきたい。

6 リノベーションまちづくりを加速させるキーパーソン

リノベーションまちづくりでは以下のような不動産オーナーとプレイヤーを、民間まちづくり会社（家守事業者）が協力しながらマッチングします。それによって遊休不動産の利活用と起業や居住が同時に実現されるとともに、民間まちづくり会社は転貸や施工、プロデュース、直営事業を行って収益を上げます。こうして補助金に頼らない事業性の伴った民間自立型のまちづくりが自走していきます。

鳥取市はこのような不動産オーナー、プレイヤーの掘り起こしに取り組むとともに、複数の民間まちづくり会社の結成に取り組みます。そして、これらのキーパーソンに対して部署横断的にサポートしていきます。

不動産オーナー

- ・相場より家賃を下げてでも活用したい
- ・固定資産税程度でも家賃収入が得たい
- ・不動産業者へ相談すると古いので改修が必要と言われるが、踏み出せない
- ・物件でまちが楽しくなるようなことができれば良い

プレイヤー（まちで何かしてみたい人！）

※以下は委員会での発言等を踏まえた一例です

- ・カフェをはじめたい
- ・シェアハウス、ゲストハウスを経営したい
- ・シェアハウスに住みたい
- ・まちなかで暮らしてみたい
- ・DIYで欲しい暮らしを自分で作りたい
- ・認知症カフェをやりたい
- ・時間単位で場所を借りて物販したい
- ・コワーキングスペースが欲しい
- ・事業を立ち上げるために仲間を探している
- ・鳥取市に移住したい
- ・高齢者が気楽に立ち寄れる場所を作りたい
- ・駐車場を使ってイベントを行いたい

民間まちづくり会社

- ・事業で得た利益をまちに再投資
- ・楽しいまちにしたい、まちへの思いがある
- ・空き家管理サービスをしたい
- ・不動産流通に乗っていない物件の情報がほしい
- ・プレイヤー募集中

7 鳥取市の今後の取り組み（※必要に応じて見直しを行う）

（1）具体の取り組みとスケジュール

- 不動産オーナーへの啓発、エリアリノベーション
- 遊休不動産とプレイヤーの可視化、マッチング支援、融資制度
- リノベーションスクールを利用した人材育成及びスクールからの卒業
- リノベーションまちづくり会議（仮称）の開催

平成 29 年度

- ①遊休不動産やプレイヤー候補の情報を収集し、調査研究、家守事業者やマッチングを支援する人員を配置する
- ②モデル的に行うエリアを選定し、住民や不動産オーナーとともに将来目指したいエリアのコンセプトを検討
- ③家守事業者への金融支援制度の検討
- ④人材育成のためのリノベーションスクールの継続開催
- ⑤次年度以降のリノベーションスクールの在り方の検討
- ⑥市民（不動産オーナー等）への啓発
- ⑦リノベーションまちづくり会議を開催

平成 30 年度

- ①指定エリアの物件の抽出を行うとともに、エリアコンセプトに沿うプレイヤー候補者の掘り起こしを行う。
- ②検証を踏まえたリノベーションスクールの開催
- ③遊休不動産やプレイヤー候補の情報を収集し、調査研究やマッチング
- ④市民（不動産オーナー等）への啓発
- ⑤リノベーションまちづくり会議を開催

平成 31 年度

- ①遊休不動産やプレイヤー候補の情報を収集し、調査研究やマッチング
- ②市民（不動産オーナー等）への啓発
- ③リノベーションまちづくり会議の開催
- ④検証による計画の見直し

平成 32 年度

- ①遊休不動産やプレイヤー候補の情報を収集し、調査研究やマッチング
- ②市民（不動産オーナー等）への啓発
- ③リノベーションまちづくり会議の開催

（2）計画実現の目安となる指標

- 関連する遊休不動産活用件数、雇用数、相談件数 etc
- 民間まちづくり会社設立数

8 参考

- (1) 計画広報用パンフレット
- (2) 鳥取市リノベーションまちづくり計画策定委員会関係者名簿
- (3) 策定過程
- (4) 委員会議事録
- (5) 用語集
- (6) データ集（中心市街地関連、リノベーションスクール関連）

鳥取市リノベーションまちづくり計画
平成 29 年 3 月
編集・発行
鳥取市 都市整備部 中心市街地整備課
〒680-8571 鳥取市尚徳町 116 番地
TEL : 0857-20-3276
E-mail : shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp