

(案)

鳥取市リノベーションまちづくり構想

鳥 取 市

平成29年3月

目次

1. 鳥取市リノベーションまちづくりについて	- 1 -
(1) 鳥取市が進めるリノベーションまちづくりとは	- 1 -
(2) 背景	- 1 -
【鳥取市の現状】	- 1 -
【中心市街地の現状】	- 2 -
【市民意識調査等】	- 2 -
(3) これまでの取り組み	- 3 -
(4) 取り組みの成果	- 3 -
(5) リノベーションまちづくり構想の策定	- 3 -
2. 鳥取市リノベーションまちづくり構想について	- 4 -
(1) 策定趣旨	- 4 -
(2) 構想期間	- 4 -
(3) 構想の位置づけ（既存施策との関係性）	- 4 -
(4) 構想の策定過程と検討委員会	- 4 -
3. 構想の方向性	- 5 -
4. 構想で目指すまちの姿	- 6 -
5. 構想を実現するための役割とプロセス	- 7 -
6. 構想を実現するためのエリア	- 8 -
7. 構想の検証を行うための指標	- 8 -
8. 参考資料	- 9 -

1. 鳥取市リノベーションまちづくりについて

(1) 鳥取市が進めるリノベーションまちづくりとは

空き家・空き店舗など遊休不動産の利活用を通じて、市の課題を官民協働で解決しながら、まちの魅力を高めていく新たな取り組みです。

【リノベーション※1まちづくりの基本】

- 遊休不動産という空間資源を、潜在的な地域資源と組み合わせ使い尽くす
- 今あるものを活かして新たな魅力を生み出し、まちに変化を興していく
- エリアを絞って集中的に事業を行うことで、周囲に波及させていく
- 都市や地域の課題を解決する
- 民間が主導的に事業を興す “民間主導の官民連携”
- 経済合理性の高い事業を、民間が原則、補助金に頼らず自立して継続する

※1 リノベーションとは

古い建物や空間を単に改修するだけではなく、今の時代に適した新しい機能を加え再生すること

(2) 背景

【鳥取市の現状】

本市では、若者世代を中心とした市外への転出超過による人口減少（図1）、郊外での大型商業施設の進出や宅地造成による市街地の拡大が進展しています。このような状況が続くと、生活環境の質が低下するだけでなく、公共サービスの低下を招くことから、コンパクトで効率性の高い都市づくりを進めることが求められています。その中でも、中心市街地は多様な機能が集積した鳥取県東部圏域の中心拠点として、その魅力を高め求心力を維持していく必要があります。

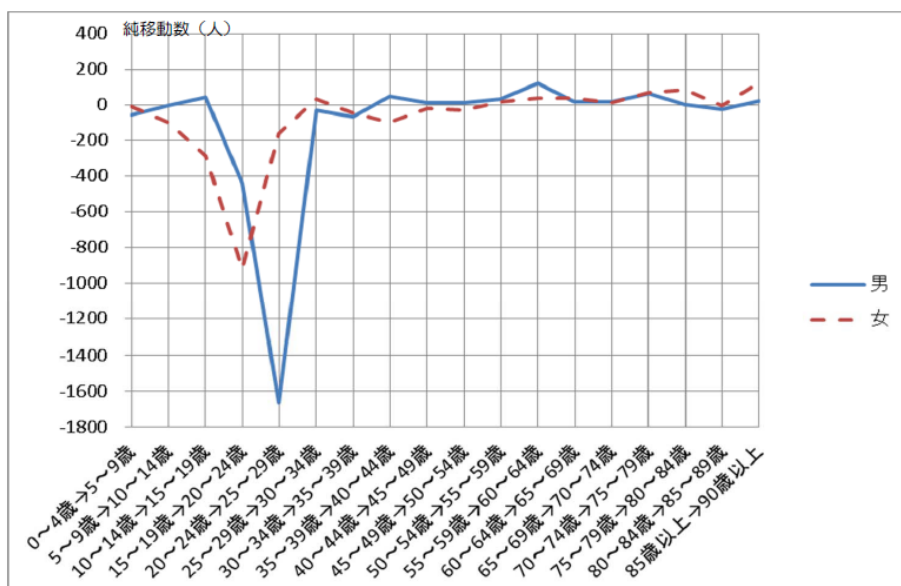


図1. 2005年→2010年の性別・年齢階級別人口移動

(資料：鳥取市人口ビジョンより抜粋、国勢調査より本市の2010年及び2005年の5歳階級別人口の差から順移動数を推計し作成したもの)

【中心市街地の現状】

居住や消費の郊外化が進んだ結果、中心市街地では人口減少や少子高齢化、事業所の減少、地価の下落が進展しています。さらに商店等の経営者の高齢化や後継者不足により、空き店舗等の遊休不動産は増加傾向にあり、中心市街地の空洞化が進行しています。このため、本市では遊休不動産を活用した中心市街地の魅力向上に取り組んでいます。

①人口動態

少子高齢化が市全域よりも進展 高齢化：29.6%（H28.3時点、市全域26.8%）

②事業所、従業員数

- ・対市シェアが減少傾向 事業所数対市シェア：40.8%(H3)→32.3%(H21)
従業員数対市シェア：35.4%(H3)→29.4%(H21)

③空き家・空き店舗等

- ・H25 空き家調査による利用可能な空き家数：208軒（市全域1,713軒）
- ・低未利用地（空き地、駐車場）が増加傾向：23.36ha(H21)→24.46ha(H23)

④地価

- ・下落傾向（図2）

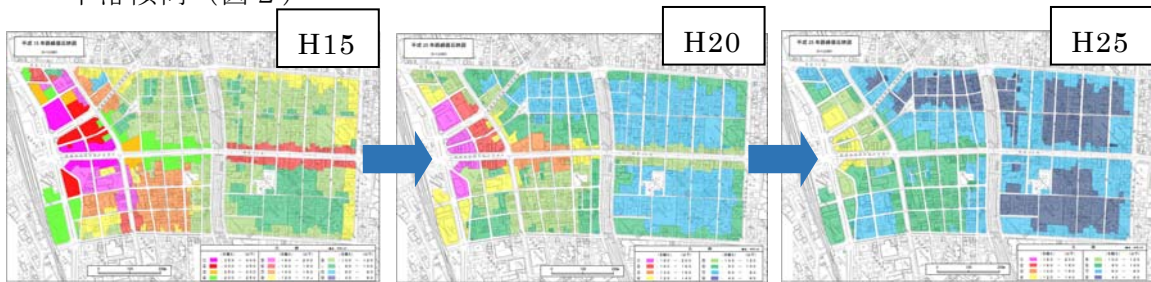


図2. 路線価の変遷（■（高）⇔■（低）、国税庁の財産評価基準書により作成）

【市民意識調査等】

市民が考える優先すべき施策等に対応する課題を抽出し、今後のまちづくりにつなげていく必要があります。その中で、特に若者を中心とした雇用・就業環境の確保など、定住対策に重点を置いた施策を展開する必要があります。

○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：最上位項目「雇用・勤労福祉対策」

若者定住対策に効果的だと思うもの：最上位項目「就職・起業支援」

○中心市街地活性化に重要なこと（市民アンケート H24 実施）

上位：「駐車場の確保」、「若者などの働く場の確保」、「魅力的な商品などを扱う店舗」

○Uターン支援登録制度における、仕事・住まい・暮らしに関する情報配信

登録者の90%以上が仕事に関する情報を希望されている

(3) これまでの取り組み

本市は、遊休不動産の利活用を促進するため、主に補助制度による新規創業・開業などへの支援に取り組んできました。しかし、事業化の成否にとっては、遊休不動産の所有者（以下、不動産オーナー）の意向（貸出しへの意思、賃料設定等）が大きな要因となりますが、行政主導での取り組みには限界もあります。そこで「現代版家守^{※2}」という新たな職能に注目しました。

本市では、現代版家守（以下、民間まちづくり会社）と、不動産オーナーが同じ目標をもって並走していく仕組みが、遊休不動産の利活用を進めるうえで重要であると考え、平成26年よりリノベーションまちづくりの取り組みを開始しました。シンポジウムを皮切りに、これまで中心市街地にて3回のリノベーションスクール^{※3}を開催し、人材育成及び事業化のきっかけ作りに取り組んできました。

※2 現代版家守とは

江戸時代に、地主に代わって家屋を管理し、店子の相談事に乗るなど、独自にまちを維持管理する「家守」と呼ばれる役割がありました。現代版家守とは不動産オーナーと事業者のマッチングを行うだけでなく、不動産オーナーと事業者の双方に寄り添い事業を成立し継続させていく役割をもち、その過程で収益を上げ、公益的な視点を持ってまちに再投資する民間まちづくり会社です。

※3 リノベーションスクールとは

県内外から集まった受講生と国内で先駆的な取り組みを行っている講師が一丸となり、中心市街地の遊休不動産を対象にした「物件の事業化」について、事業計画を3日間かけて作成し、最終日には不動産オーナーに向け公開プレゼンテーションを行います。スクール終了後は、各提案のブラッシュアップを重ねて、事業化に向け取り組んでいきます。

(4) 取り組みの成果

2つの民間まちづくり会社が設立され、リノベーションスクール対象物件のうち2物件の事業化がなされました。また、スクール案件に影響を受けた不動産オーナーによる遊休不動産の事業化、他の民間まちづくり会社設立の兆しや、まちに関わる人の新たなネットワークの形成などがなされました。

(5) リノベーションまちづくり構想の策定

これまでの取り組みを踏まえ、今後は遊休不動産の利活用を通じた取り組みの方向性を官民で共有し、方向性に沿った複数の事業を連鎖的に展開していくことで、面的な効果を生み出していくことが必要です。またそのためには、官民連携でそれぞれの役割にもとづく具体の取り組みを進めていく必要があります。鳥取市はリノベーションまちづくり構想（以下、構想）の策定を通じてより一層の取り組みを推進していきます。

2. 鳥取市リノベーションまちづくり構想について

(1) 策定趣旨

鳥取市リノベーションまちづくりを都市政策と位置付け、遊休不動産・空間の利活用を通じて目指すまちの方向性、官民協働で推進していくプロセス、取り組みを行うエリア等を定めた構想を策定します。

(2) 構想期間

平成29年度～平成33年度

(3) 構想の位置づけ（既存施策との関係性）

「第10次鳥取市総合計画」の重点施策である「鳥取市創生総合戦略」では、人口減少の抑制に向けて、若者を中心とした定住や雇用・就業環境の確保、まちの賑わいづくりといった課題の克服を強力的に推進することとしています。その中の具体的な施策「中心市街地の活性化」においては、「リノベーション手法を用いた遊休不動産の再生・活用によるまちの魅力向上」を主な取り組みの一つとしています。

「第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画」ではリノベーションまちづくりを「街なか居住を推進するための事業」及び「商業を活性化するための事業」の一つとして位置付け、居住や働く場の創出につなげることをしています。

構想では、これら各種の施策等との調和を図りつつ、より具体的な推進プロセスを定めることを目的としており、その取り組みは中心市街地で事業を展開しながらも、本市の課題解決と中心市街地の活性化について複合的に取り組むことを目指します。

(4) 構想の策定過程と検討委員会

本構想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の委員で構成する検討委員会を設置しました。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取り入れるため、独自に遊休不動産を活用した取り組みを行っておられる方にも委員として加わっていただきました。

検討委員会においては、各委員がそれぞれの分野を活かして、公益的な視点を持って発言される中で、構想を形づくることにしました。また、委員会は公開で行い一般参加者やパブリックコメント等による意見も反映しました。

3. 構想の方向性

本市では、若者が進学等の際に県外へ転出した場合、働く機会等の問題によりそのまま県外に留まるといった傾向があります。そのような方々が「帰ってきたい」と思う際に、それが実現しやすくなるよう「働ける（特に起業や産業創出にチャレンジしやすい）環境づくり」をしていきます。また、若者たちの思い出に残る（将来的に鳥取市へ「住み続けたい」、「帰ってきたい」につながる）ような、歩いて楽しめる中心市街地となるように、「遊べる」、「体験（学べる）できる」、「居住できる」などそこにしかない魅力を増やしていきます。

【「働」「遊」「学」「住」に関するイメージ】

本市の中心市街地では、リノベーションスクールによる物件の事業化に加え、市民が独自に遊休不動産を活用し、すでに様々な「働」「遊」「学」「住」を実現しています（以下は一例）。これらは働き方の選択肢や、所得、雇用、交流人口の増加につながるとともに、若者をはじめ様々な世代が楽しめる魅力を中心市街地に生み出しています。

- 「働」○場所をシェアして、異なる職能を持つ人々が集まって働く
→個人事業であっても、能力を補いながら働くことができる
- 営業日・営業時間帯で店舗をシェアして出店する
→出店費用が抑えられ、小さな起業が行いやすい
- 遊休不動産・空間の運用で収益を上げる
→小さく収益を上げながら、まちを変えていく
- 「遊」○ゲストハウスで中心市街地と周辺部の人の行き来を生む
→安価で泊まりやすく、地域住民との交流や周辺地域へのつなぎの役割を持つ
- ビル屋上を市民の憩いの場に
→子どもが遊べる空間が生まれている
- カフェやショップ等の集積による通り一帯のリノベーション
→若者に人気のあるお店を集積している
- 空き地や駐車場を使って思い思いの時間を楽しむ
→読書や卓球など、遊休空間を活かして余暇を楽しむ
- 「学」○旧医院にて鳥取新作民藝を子どもが実際に触れて学ぶ
→親子連れが楽しみながら民藝に触れる機会を提供する
- 旧病院・旅館を使った滞在型芸術活動
→芸術活動を軸に世代や国を超えて多様な交流を生んでいる
- ワークショップで家の改修を学ぶ
→子どもから大人まで、家の改修を体験しながら学べる
- まち歩きで中心市街地の魅力を伝える
→中心市街地の魅力的な場所や人へ、来訪者を案内する
- 「住」○自分好みの壁紙や内装にした賃貸住宅をまちに開く
→壁紙や床板などを自分好みに改修し、住みながらイベント等を開催
- 認知症カフェ、高齢者サロン
→高齢者と多世代の人々との交流が生まれ、居住環境が向上する

4. 構想で目指すまちの姿

楽しい暮らしを自ら作り出していけるまち

中心市街地に活動者（起業者、事業者、イベント企画者、居住希望者など）が集まり、不動産オーナーや市民の協力の元、遊休不動産を使ったそこにしかない「働」「遊」「学」「住」を作ります。

「働」・・・場所・時間をシェアした働き方、手軽な出店、副業にチャレンジできる
「遊」・・・若者や親子連れ、地域住民が歩いて楽しめる空間
「学」・・・芸術、文化、歴史、DIY、まちの魅力など学び体験できる
「住」・・・自分好みの暮らし、仲間との共同生活、地域住民との交流

また、若者や市民がこのような活動者と関わることで自らのライフスタイルにあった「楽しい暮らしを自ら作り出していける」といった意識の醸成につながり、世代、職種など立場に関わらず参画するまちづくりが進んでいきます（以下、具体例）。



具体例①「旧店舗兼住宅をブックカフェに」

旧店舗兼住宅を、本で人と人がつながるブックカフェにリノベーションした。

開店前から有志で掃除や改修施工、本箱の作成などを行った。そして、これらの参加者の中から開店後のスタッフや常連客が現れるとともに、新たなコミュニティが生まれていった。



具体例②「百貨店屋上を親子で遊べる憩いの場に」

活用頻度が低かった老舗百貨店の屋上を、クラウドファンディングによる資金調達によって市民自らが芝生化などを行った。現在は、様々な分野の有志が集まり民間まちづくり会社を結成し、百貨店と連携しながら、屋上を含む周辺一帯の空間を魅力ある公共空間へリノベーションする活動を開始した。



具体例③「まちを意識する高校生」

事例①や②がきっかけとなり、これらに参加した高校生が、楽しい暮らしを自ら作っていく大人たちに刺激を受けてまちへの意識や関わりを深めていった。

若者がまちに関わり、若者の目線で思い描くまちを自ら作りだそうと、活動を続けている。

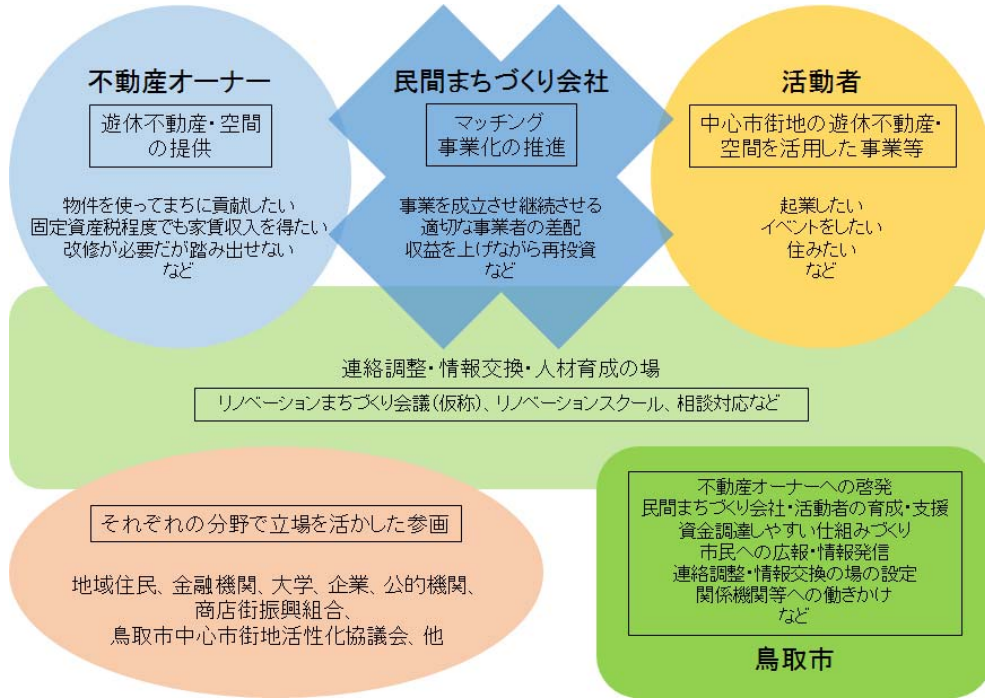
これらの取り組みを重ねることで、

- 様々な事業が展開されることによる、雇用創出や産業振興
 - 多様な人々と地域住民との交流が生まれることによる、コミュニティの強化
 - 遊休不動産が有効に利活用されることによる、生活環境の充実やまちの魅力向上
- が実現されるとともに、若者や転出者にとっても自らが関わった思い出に残る、また楽しそうなまちとなり、将来的な居住意向の向上とそれが実現できる鳥取市へと変わっていきます。

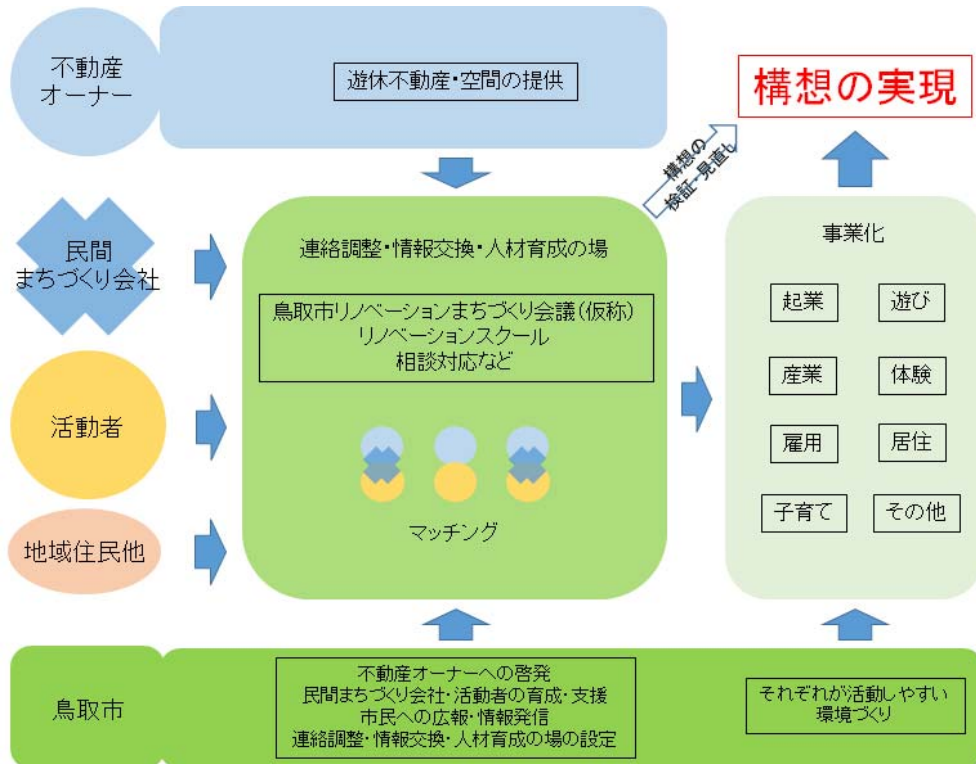
5. 構想を実現するための役割とプロセス

不動産オーナー、民間まちづくり会社、活動者、行政、またそこに関わる人々が、連携しながらそれぞれの【役割】を持ち協働して取り組むことで、構想が実現します。鳥取市リノベーションまちづくりは、誰もが自分ごととして参画できる市民が主役のまちづくりです。また今後は、遊休不動産と活動者のマッチングを一層促進するため、連絡調整や情報交換、人材育成のための場を様々な形態で設けていきます。

【役割】



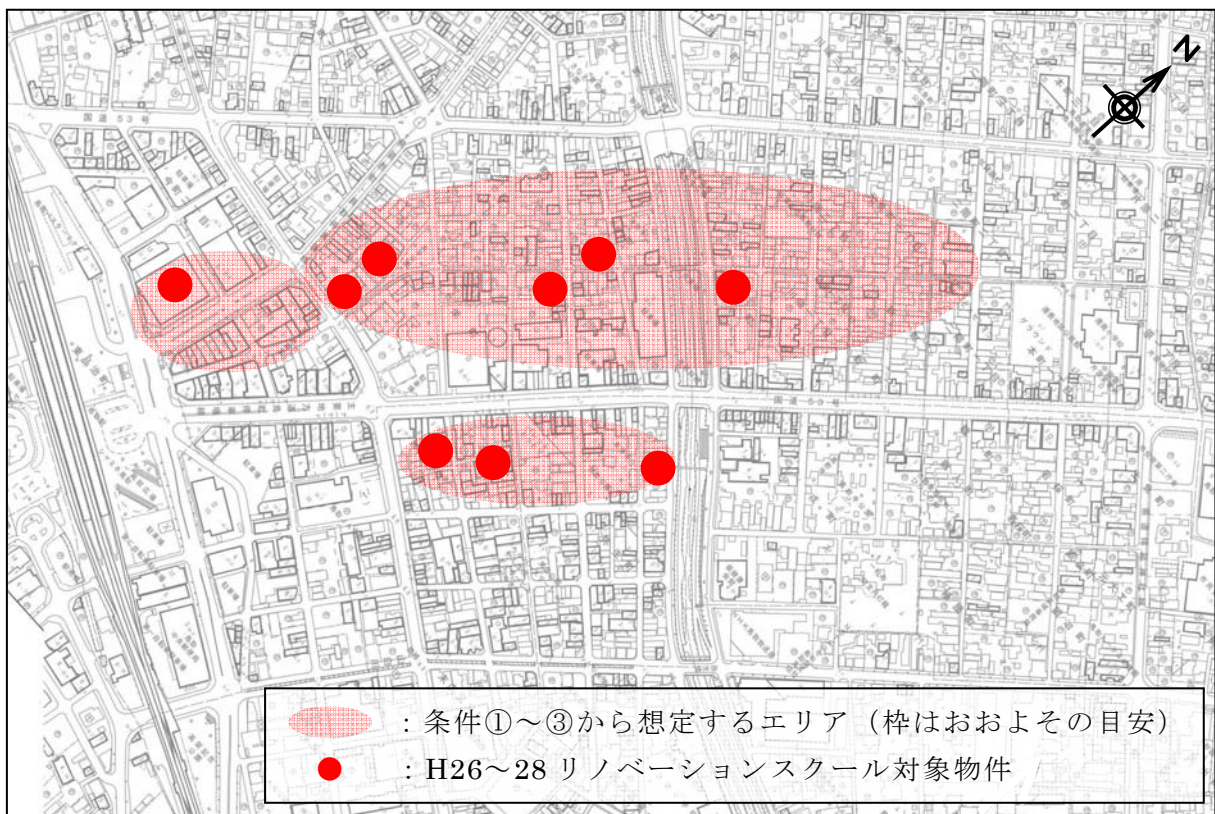
【プロセス】



6. 構想を実現するためのエリア

一定のエリアで不動産オーナーと民間まちづくり会社が協力し、地域の状況を踏まえながら複数の事業化を行い相乗効果を持たせることで、目に見える変化が生じエリアの魅力の向上につながっていきます。このため、構想ではまずは以下の要素①～③のいずれかを持つエリアでの集中した取り組みを想定しています（※これらのエリア以外での独自の取り組みを妨げるものではありません）。

- ①方向性である「若者が歩いて楽しめる」といったコンセプトから、歩きやすく（車の通行量が少なく）、若者歩行者の通行が比較的あるエリア
- ②過去のリノベーションスクール対象物件周辺や、すでに独自の取り組みが行われているエリア
- ③事業化が実現した際、そこを通行する人々の印象に大きな変化を興しやすいことと、またその事業が継続していくためにも、路線価が比較的低くなっているエリア



上記のエリアで先行的に取り組みを行い、他のエリアにも面的に広げていくことを目指します。なお、エリアは今後の実際の取り組みを進める中で、実態や地域の状況を踏まえながら随時見直しを行っていきます。

7. 構想の検証を行うための指標

構想に関連した以下の数値を指標として、構想の検証・見直しを行っていきます。

- 遊休不動産利活用件数
- 民間まちづくり会社設立数

8. 参考資料

- (1) 鳥取市リノベーションまちづくり構想検討委員会名簿
- (2) 委員会議事録

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