

第1回鳥取市リノベーションまちづくり会議

日時： 平成31年1月30日（水）16：30～17：30

場所： 鳥取市役所本庁舎4階第4会議室

出席： 鳥取市リノベーションまちづくり会議“第1回会議参加会員名簿”参照

○議事内容

<4. 情報共有及び意見交換>

(1) 中心市街地エリアにおける各種動きについて

(事務局)

まちの状況をマップに沿って説明する。色分けしてあるのは中心市街地の地価を表している、青色は地価が低い箇所、黄色は地価が高い箇所を示している。最近民間の動きがある箇所を図示している。

まず、市と鳥取大学が共同しているプロジェクトについて説明する。現在、遷喬地区の高齢化が進んでおり、若い方にもっと地域に入ってほしいと地元の方は思っておられる。一方で、実はこの地区に住みたい若者も多くいる。そこで、大学と協力して空き家を調査し、空き家を使って何かできないかと考えており、何年間かいろいろやっていきたいと思っている。

次に、民藝館通りについてだが、ここは最近トワイライトエクスプレス瑞風で注目されているエリアである。ここのあるオーナーから、ぜひ自分の物件をリノベーションまちづくりに使ってほしいと市に依頼があり、まちづくり会社まるにわに状況をお伝えして、活用を考えてもらっている。

また、九州に住んでおられた方が、リノベーションスクールを機に鳥取に移住してこられ、立ち飲みバーを始められた。近辺の景色も変わってきており、良い取り組みと感じている。

Y Pub&Hostel TOTTORI が、鳥取県東部で最初のゲストハウスとしてオープンしている。店員の方が鳥取のまちなかに詳しく、店舗立地が鳥取の玄関口にあるため、来られた方をまちに案内していただいているという良い循環が作れている。横に2件物件が空いており、家守舎が関わっておられる。1件は飲み屋ができる予定で、もう1件はシェアオフィスにする予定とのこと。ここの人の流れも変わっていくものと思われる。

大丸軒下等を活用して山陰三ツ星マーケットがすごく頑張っておられる。イベントは一過性のものが基本だが、山陰三ツ星マーケットはほぼ月1で定期開催しておられる。デザインも意識しておられて、まちの景色を作っていると感じる。代表者も周りの事業者等とコミュニケーションを取り、事業ベースで自立しようと運営されている。

何十年も使われてないビルにリノベーションスクールの受講生がバーを開かれたが、そのビルの3階を市が借り上げて居住体験施設としてオープンした。飲み屋街にある居住体験施設は珍しく、問い合わせも増えており、稼働率が期待できるのではないかと思う。

また、郵便局の前に洋服屋ができ、若い人の流れが作られつつあると感じる。

最後に、風紋広場については今までイベントでしか使われていなかったが、理容師やカレー屋などの店舗が出ており、イベントだけではなく日常的なまちの風景を作ってくれるので、非常に良い取り組みだと思っている。一定のルールは必要だが都市環境課も応援したいということで今議論をしている。このような店舗が増えることで、まちの風景が変わっていくのではないかと思う。

(2) 現在進行中の官民連携プロジェクトについて

【民藝館通り観光まちづくりプロジェクト】

(中心市街地活性化協議会)

民藝館通りには民藝美術館などがあるが、トワイライトエクスプレス瑞風の立ち寄りが昨年度始まり、それをきっかけに鳥取の民藝や文化に触れてもらいながら楽しんでいただこうということで、平成29年10月に地元の民藝美術館の方や駅前商店街の方を中心に鳥取民藝観光まちづくり協議会が設立された。その中で、空き店舗を活用してエリアの魅力を高めたいという思いを持っていたところで、その当時駅前周辺のエリアリノベーションに取り組みうと一般財団法人まるにわが動き始めておられたので一緒になりコラボレーションすることで取り組みが始まったものである。

民藝というイメージが高いイメージがあるかもしれないが、民藝について若い世代の人に体感していただいたり学んだりする機会を作ろうということから始めて、去年のゴールデンウィークに旧吉田医院の前庭を使って、一日限りのバーを出現させたり、夏にかけて民藝やエリアの歴史を学ぶような勉強会を若い世代の人と一緒にいった。そうした中、通りにあった一つの空き店舗の所有者から鳥取市にお声がけがあり、その場所の具体的活動を考えることに発展していった。まるにわのメンバーと勉強会に参加して下さった20~30代のメンバーが中心となり、そこに、民藝観光まちづくり協議会と連携する形で、鳥取市や鳥取市中心市街地活性化協議会がサポートする形をとってプロジェクトチームを組んで進めている。8月にはその物件を使わせてもらい鳥取市が主催の空き家会議をしたり、10月には20代のブロガーさんを迎えて民藝まちづくりをどう発信していくかということを考えるトークイベントを開催したりして、エリアや物件について参加型で考える場を設けてきた。この物件は手前が店舗と倉庫の3階建て、奥が住居で5階建てになっているが、現状では物件に住みながら仲間と集まれるサロンのような空間にして、まちなかならでは新しいライフスタイルで生活を送りたいといった方や、お店をやってみたいというような方も出てき始めており、現在具体的に使うためにどんな改修が必要かを明確にし、建物の現況調査や設計を皆さんで行っているという状況である。

【遷喬地区】

(事務局)

既存ストック活用居住促進地域連携事業を実施しており、平成30年2月に遷喬地区の5町内で実施した。平成30年10月には残りの21町内を調査し、現在集計中である。結果は3月24日開催の空き家会議で発表する予定にしている。今のところ、調査では302世帯から回答を得られ98人の方が何らかの協力ができるということで連絡先をいただいている。

また、遷喬地区内で約140件の空き家の情報が寄せられており、今後今回のデータ調査チップを活用し、利活用につなげていく予定にしている。

(3) 投融資制度の開始について

(鳥取銀行)

これまで鳥取市が中心となって進めてこられた鳥取市リノベーションまちづくり構想に我々金融機関も賛同し、鳥取銀行と鳥取信用金庫の鳥取県東部に本店を置く金融機関でこの活動を盛り上げていこうということで一緒にプロジェクトを進めてきた。予定通り2月1日に8,000万円のファンドを組成する。投資期間は4年間で、この資金を4年間で溶かしていくという形になる。

それに加えて、併設の既に運用を開始している鳥取市まちづくり融資のメニューも拡充させていただいた。一社あたり3,500万円まで、期間は10年、金利は0.5%で、中心市街地で起業や第二次創業を行う人たちや新しい分野に挑戦していく人たちを応援する金融としての下支えをご準備させていただく。人口が減少し余っていく不動産を、もう一度新しい意味をつけて魅力的な街にしていく取り組みを、金融機関としても応援していきたいと思っている。ご活用と幅広い広報をお願いしたい。

(事務局)

我々行政もこの取り組みのビジネスの延長線上にあるまちづくりで、ただ行政としては不得意な面もあるので、今回銀行に参加いただいたというのはとても画期的なことである。融資や投資といった表面上のことはあるが、事業者が現れた時に、事業計画を銀行と一緒に作り、我々もまちづくりの意味をそこに重ねていくことができるので、今後も協力していきたいと思う。

(4) 今後の会議の進め方について

(事務局)

現在、民藝館通りと遷喬地区で先ほどご説明したプロジェクトをしており、それぞれを主体の事業者が頑張っておられる。また、このようなチームを増やしていけたらと思っている。今日も一般の方がいらしているが、例えば智頭石油はカーシェアリングをしておられる。シェアリングエコノミーということで、新しく不動産事業に乗り出そうとされており、色々と

ころで展開する中でも特に若い人に住んでもらえるようにと相談があり、これまで銀行と一緒にあって検討しているところである。

あと、今日はストロベリーフィールズにも来ていただけており、ライブハウスをまちなかにも実現したいということで頑張っておられる。ライブハウスは若い人が利用するもので、消費ではなく体験するものなのでまちなかにあったら良いと思う。ぜひ頑張ってください。応援していきたい。

このように、事業者がおられた時に、プロジェクトチームを作り、やっていけたらと思っている。今後こういった形が良いか、皆さんと一緒に検討していけたらと思っている。

(事務局)

本日用意していた議題は全て終了した。リノベーションについては皆さんの力でまちづくりをしていただいて、行政はサポートに徹するというふうに考えている。この会議は何かを決定していくというものではなくて、自由に意見を言いながら物事を前に進めていくという会議にしたいと思っているのでよろしくお願いいたします。

<質疑応答>

(家守舎)

まちづくりファンドの仕組みの説明やどんなメリットがあるかなど詳しく教えていただきたい。

(鳥取銀行)

融資と出資の2つの形態でのお金の出し方を併存している。融資というのは一般的に、一度お金を貸し付けてから分割して返していくという手法になるが、まちづくりファンドは出資という形で優先株を取得させていただく方法で、その対価としてお金を渡すというお金の出し方である。基本的に投資期間は1社あたり10年間を資本として計上することができ、10年以内に元本の返済を求めることがないという形のファンドの組成の仕方をしている。一般的にリノベーションというのは装置産業という側面がある。また、ビジネスを立ち上げる時には軌道に乗るまで時間がかかるといった側面がある。そこを資本ということでお金をいれることによって、元本の返済を猶予しながらビジネスの安定まで資本という形で一緒になってやっていけるという金融のあり方である。詳しい条件などは、1社ごとにセッティングさせていただくことになるので、金融条件として金利は公表していないが、一般的な上場をしてIPOをするから何倍も儲かりますといった主旨のものではなく、まちの魅力が光輝くまで、我々として返済を求めずにやっていくという形になる。10年後に元本償還期限が来るので、リファイナンスをするといった金融のあり方である。

あと意義になるかもしれないが、負債と資本と貸借対照表では表現されているが、負債は借入で資本の部分は経営に近いところをお願いしたい。口を出すわけではないが、主義や思想を共存しながら鳥取市などと支援をしているプロジェクトの効果が見えやすくなっていくのではと期待している。

(家守舎)

では、具体的な数字はその都度ということか。

(鳥取銀行)

はい。ただ、ファンドとしての収益としては極力求めないこととなっている。そのため、このファンドを運営することによって金融機関が収益を上げる構図というのを極小化するような形で組成している。

(鳥取県)

要綱上では、プロジェクトチームを設置できるという表現になっている。事務局から民藝館通りや遷喬地区といった課題としているところにプロジェクトチームを作っていたらという説明があったが、そのほかにもこんなことをやってみたらとか、チャレンジしたらということが出てくると思う。具体的に何かやりたいことについてどのようにプロジェクトチーム設置までもっていくかの手続き論や土台作りのイメージがあれば教えていただきたい。

(事務局)

明確な境目はまだなく、感覚でやっているところもある。皆さんで共有して応援していただけるプロジェクトだろうと思っている。まず大前提は、主で動いていただける民間事業者がいるということで、そういった方が現れた時にまちづくり的な意義を付加できるのであれば良いと思っている。

(鳥取県)

まちの中で色々な活動をしている方などをPTとして吸い上げながら連携してやっていくのかという線引きなのか、推薦などそのあたりのやり方がわかってくると具体的に繋ぎやすいのかなと思う。

(一般参加者)

今現在、一年半くらい活動しており、出店店舗もおかげさまで107店舗にエントリーしていただいている状況である。今までは、事務局として皆さんと協力していたが、利益をこれからも落とし込みながら、まちづくりを強化したいということで、発展的解散をして、自立していくこととなった。これからは更に今日聞かせていただいたようなまちぐるみのもっと人が呼べるような活動を、具体的にしていきたいなとは思っている。活動しながらも不自由な点というのもあるので、それをまとめ、改善していけたら良いなと思っている。これからは中心市街地ばかりではなくて私たちがいろんなところに出て観光をPRし、中心市街地にきていただくというようなことで進めていきたいと思うのでよろしくお願いしたい。

(鳥取県)

今後もリノベーションまちづくり会議を緩やかに進めていくということだが、リノベーションまちづくりに向かうビジョンについて、個人的には民間も官公庁もどこか向かう先があってそこに向かって色々な道筋に向かうということが必要になると思っている。そういったビジョンは今後作られるのか、または作るとしたらどのようなビジョンを作るのか

教えてほしい。

(事務局)

28年度にそのビジョンを作ろうとしたが難しかった。民間事業者は自分のモチベーションを持ってやっているということが第一にあり、まちのためにやっているというのは二番目だと思う。そこに伴走するのがまちづくりである。そうでないと事業が成り立たないと思う。こちらがビジョンを作ってそこに向かっていければ良いが、こちらが言えばしてくれるというものでもないなのでそのあたりは難しいし、まちづくりはいろいろな人がいろいろな動きをするものである。なので、何か固まったものを示すのは難しいということで28年度にはまちをこうしていくというビジョンが作れなかった。ただその中で楽しい暮らしができるように自分たちがまちを作っていくというのは共通認識だと思いそこは盛り込んだ。福山市はビジョンを作り、動かされようとしており、それが鳥取市でもできるのかもしれないが、私が担当として個人的に思っていることは、皆さんが動かれていく中で、もしかしたらその先になんともなく見えてくる可能性はあるが、ではそれを待つのかというのがある。あと鳥取県からのご意見でもあるが、プロジェクトチームの一つとして、課題抽出を行い、広い視野で課題を考えていくようなものがあったとしても良いのではないかと思っている。そうしたレベルでビジョンを考えてもいいのではないかと思う。

(事務局)

新たなビジョンは作ろうと思えば作れるが、今は中心市街地活性化基本計画の第3期目が始まったばかりなので、まずは基本計画の中で物事を進めるというのが一つだと思う。一方で駅周辺の再活性化という思いも市長にあるので、そのあたりは新たな考え方を取り入れながら、まちづくりを当面は考えていくことになると思う。

(議員)

遷喬地区で育っていまだに住んでいる。地域的なことを少しだけお話しすると、リノベーションという言葉がまだまだ浸透していなかったり上手に説明できる人がいなかったりして、一文字違いだがいノベーションに関することに抵抗を示す人がいたりするので、そこは刷新ではなく利活用だということが上手に伝わればうまく行くのではないかと思う。

空き家になったり空き地になったりしたものの、以前の情報とかをお探して見つからない場合、来ていただければわかる範囲で協力できるのでご相談いただきたい。

(一般参加者)

最初に少しご挨拶させていただく。先ほど田中さんからお話があったが、我々は不動産やシェアハウスに取り組もうと思っている。今後、油だけだと難しいと予想されるので、カーシェアリングなども展開して、シェアというのを一つのテーマにしようと考えている。ここで住宅という一つのプラットフォームが出来れば、そこにカーシェアやレンタル車を入れることが出来たり、燃料も弊社のものを使ったりして、弊社の事業につながると思い、そういったプラットフォームを作れば総合的に会社の利益につながるのではないかと思っている。そういった会社の多角的なことをしつつ、シェアハウスというものに注目したのは、鳥

取にはシェアハウスはあまり数がなく、シェアという文化が広がる中、シェアハウスを通じて鳥取に新しい魅力的な住居を提供し、そのうえで、地域の空いている遊休不動産を活用することによって、地域起用として地域に貢献を果たすとして今回取り組んでいる。

中心市街地に空き物件があり、我々も活用させていただきたいと思っているが、実はハード面に問題がある。例えば、建築図面がなかったりして取り組もうとしたがかなり難しかった物件などがあつた。今後、難しいかもしれないが、ある程度の規制緩和がうまくできるようになれば動かせる物件も増えてくるのではないかと思う。

(議員)

一つお知らせをさせてほしい。鳥取市空家等対策計画のパブリックコメントが始まった。これまで毎回応募しており、ようやく来たかという感じで、国の有利な財源を活用できるの皆さんの後押しになるかなと思う。行政がやると2分の1、民間がやると3分の1ということで、対策の中で盛り込まれる部分はまだ決まっていないが、形になればと思う。

(鳥取県)

先ほどのビジョンの話で、ビジョンは民間の方も含めて集まって活動する中でできていくという認識はしている。ただ、改めて聞きたいのは緩やかな目標として何を目指しているのかということである。このエリアの賑わいなのか、それすらも皆さんからにじみ出てくるもの、市民の皆さんが賑わいを推していなければやらないということなのか、大前提として、賑わいを作っていくましようというのがベースになるのか。それすらないとどうすればいいのかとなると思う。大前提としてそれを目的にやっているのですと言っただけならば、みんなで賑わいをつくる方法を考えましようというところに寄り添えるのかなと思うが、今それがないのでその目標というのがつかみにくいというのがあつて、何となくでもいいので示していただけるとベクトル合わせが我々も市民の皆さんもしやすいのではないかと思う。

(事務局)

そのあたりは中心市街地活性化基本計画の中で大まかに定めている。それを全ての事業に当てはめると、またこれも良くないのでそういうことにとられることなく、事業が何であれそれなりに支援していく体制が必要と考えている。

袋川より北側はどちらかというと居住、南側が賑わいや商業振興ゾーンという具合に昔から言われているので、基本的にはそういった観点をあまり崩さないようにしたい。また皆さんと相談しながらやっていきたい。

(建築士会)

中心市街地活性化基本計画もそうだが、鳥取市リノベーションまちづくり構想で決めた方針がベースかと思う。その中で、最終的には年度計画の中でまちづくり会議を開きますよということを示してあるので、ビジョンに代わるベースであると私は思っている。見せ方や表現の仕方だとも思う。

(事務局)

それでは時間になりましたのでこれで終了したいと思います。皆さん、ありがとうございました。