

(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	- 2 -
(1) 鳥取市リノベーションまちづくりとは	- 2 -
(2) 背景	- 2 -
(3) 構想を実現する上で今後すべきこと	- 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) 本構想の策定過程と検討委員会	- 4 -
3. 構想の方向性	- 5 -
【鳥取市第10次総合計画及び人口ビジョンより】	- 5 -
【高校生アンケートより】	- 5 -
【方向性①】	- 5 -
【方向性②】	- 5 -
4. 構想が実現したまちの姿	- 6 -
5. 構想のモデルとなるエリア	- 7 -
6. 構想を進めるための体制とそのプロセス	- 8 -
7. 構想の実現にあたっての指標	- 8 -
8. 参考	- 9 -

1. 鳥取市リノベーションまちづくりについて

(1) 鳥取市リノベーションまちづくりとは

遊休不動産・空間の利活用を通じて、本市の課題を官民協働で解決し、まちの魅力を高める新たな取り組み

【リノベーションまちづくりの基本】

- ①遊休不動産という空間資源と、潜在的な地域資源を組み合わせ使い尽くす
→今あるものを生かして新しい*コンテンツを生み出し、まちに変化をおこしていく
- ②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
→経済合理性の伴ったプロジェクトを原則、補助金に頼らず民間が自立して継続する
- ③民間が主導的にプロジェクトを起こして、行政がサポートする“民間主導の公民連携”
→人口減少や経済縮小が進む中、行政のみでまちづくりを進めることは困難

(2) 背景

本市では、生産年齢人口の流出や少子高齢化による人口減少、大型商業施設の郊外進出や宅地造成による市街地の拡大が進展している。このため、人口減少による税収減と市街地拡大による行政コストの増加を抑制しながら、今後も質の高い公共サービスを提供し続けるためには、コンパクトで効率性の高い都市づくりを進めていく必要がある。そして、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核として、その魅力を高め求心力を維持していく必要がある。

一方、中心市街地においては、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る。さらに商店等の経営者の高齢化や後継者不足もあるなか、空き店舗等の遊休不動産は増加傾向にある。シャッターの閉じられた空き店舗はそれらが連続することで、来訪者の中心市街地へのイメージの低下をもたらすなど、その存在自体が敷地のみならず周辺のエリアにも影響を及ぼしている。

【中心市街地の現状】

①遊休不動産（空き家・空き店舗等）

- ・全市軒数の 8.5%を占める
- ・低未利用地が増加傾向にある

②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。近年は横ばい
- ・袋川以北で 20 代が流出傾向
- ・全体で 30、40 歳代が流入傾向
- ・少子高齢化は全市よりも進展

③事業所、従業員数

- ・対市シェアが減少傾向

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

本市では、遊休不動産の増加を踏まえて、これらの利活用を中心市街地活性化基本計画の重点施策とし、これまで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た。しかし、利活用の実現にあたっての意思決定者は不動産の所有者（不動産オーナー）であり、その意向（貸出しへの意思、賃料設定等）は事業の成否において大きな要因となるが、個人の資産を行政主導で動かしていくことには限界もあった。

このような背景の中、近年「現代版*家守」という新たな職能が注目されている。現代版家守とは、不動産オーナーと事業者（プレイヤー）のマッチングを行うだけでなく、不動産オーナーとプレイヤーの双方に寄り添い事業を成立し継続させていく役割もっている。そして、その過程で収益を上げ、さらにまちに再投資をしていく民間まちづくり会社である。このような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上で重要であると考え、本市では平成26年よりリノベーションまちづくりを開始した。

（２）これまでの取り組みと構想策定の経緯

主に*リノベーションスクールを開催し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。

平成26年

- 3月 1日 「リノベーションシンポジウム鳥取」
- 6月 3日 「遊休不動産を活用したリノベーションまちづくり事業説明会」
- 9月 9日 「リノベーションまちづくり講座」
- 10月22日 「鳥取リノベーションまちづくり講演会」
- 11月22日
～24日 「第1回リノベーションスクール@鳥取」

平成27年

- 5月28日 「鳥取リノベーションまちづくり講演会」
- 6月25日 「鳥取リノベーションまちづくり講演会」
- 7月24日
～26日 「第2回リノベーションスクール@鳥取」

平成28年

- 10月 4日 「鳥取リノベーションまちづくり講演会」
- 11月18日
～20日 「第3回リノベーションスクール@鳥取」

その結果、2つの民間まちづくり会社の設立、スクールで提案のあった物件のうち2つで事業化がなされた。また、他の民間まちづくり会社結成の兆し、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、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た。

今後、遊休不動産の利活用を通じて目指すまちの方向性を官民で共有し、鳥取市の課題の解決へ協働して取り組むため、本構想の策定を行うことにした。

（３）構想を実現する上で今後すべきこと

構想で目指すまちづくりの方向性に沿ったプロジェクトを複数生み出し、まちを面的に変えていく必要がある。そのためには、多様な民間まちづくり会社や、遊休不動産・空間を流動化させる仕組みづくり、そこで活躍するプレイヤーを生み出していくための環境づくりが課題である。

今後は、実態を踏まえて随時構想の見直しを行っていくとともに、官民連携の体制を整え具体の取り組みを進めていく。

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の構想を策定する。

(2) 構想期間

平成28年度～平成32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、まちのにぎわいづくりといった課題の克服を強力に推進することとしている。そして、その中の具体的な施策「中心市街地の活性化」において、「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」を施策の主な内容の一つとしている。

さらに、「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ている。

本構想では、これら各種の都市計画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複合的に取り組んでいくことを目指す。

なお、本構想は民間の取り組み状況、新たな取り組みの追加など、実態を踏まえ随時見直しを行っていくこととする。

(4) 本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た。委員には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、独自で遊休不動産を活用した取り組みを行い、これまで本市のリノベーションまちづくりに関わりのなかった方にも加わっていただいた。

検討委員会においては、各委員がそれぞれ公益的な視点を持って発言される中で、それを積み上げ、これまでの考え方に捉われることなく新しい視点を積極的に取り入れた構想を形づくることにした。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た。

3. 構想の方向性

【鳥取市第10次総合計画及び人口ビジョンより】

生産年齢人口の転出超過について、特に大学への進学や就職などを主な要因に10歳代後半及び20歳代の転出が際立っている。そしてこのような要因による人口減少を抑制するため、若者を中心とした定住や雇用・就業環境の確保、まちのにぎわいづくりを課題としてあげている。

【高校生アンケートより】

将来的な地元への定住意向について、「わからない」が40.4%、「将来的には地元には（鳥取）には定住したくない」が20.5%を占めている。このうち、定住したくない理由として「田舎で買い物・レジャー・交通手段など日常生活に利便性が少ない」が半数以上を占めている。

鳥取市リノベーションまちづくりでは中心市街地において、

テーマ（仮）「起業や産業創出にチャレンジ、そこにしかないコンテンツの集積」

という方向性で、遊休不動産・空間の利活用を進めていくものとする。

【方向性①】

働く場や選択肢の少なさに起因する「住み続けられない」、「帰ってこれない」状況を減らすために、特に起業や産業創出にチャレンジするプレイヤーが動きやすい環境を整える（以下具体の事例）。

- 異なる職能が集まって働くコワーキング（RMS 濱井さん）
- 営業日・営業時間帯シェア型ショップ（ホンパコ、カルマ）
- 中心市街地と周辺部をつなぐ産業（Ypub&hostel）
- 有償の小さな生活支援ボランティア（地域の高齢者など）
- 遊休不動産を利用して、初期投資を抑えながら新規出店（Trees 山根さん）
- 遊休不動産・空間を運用して稼ぎ、再投資（鳥取家守舎・まるにわ）

【方向性②】

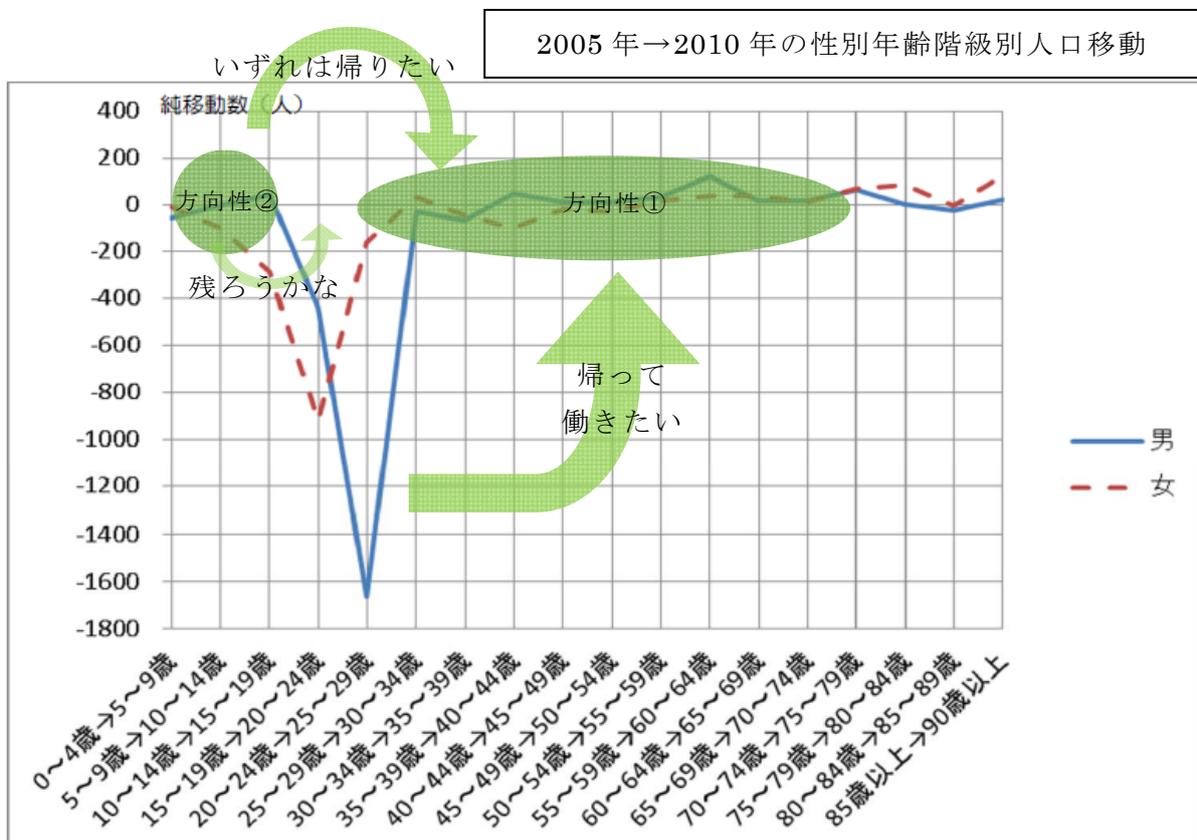
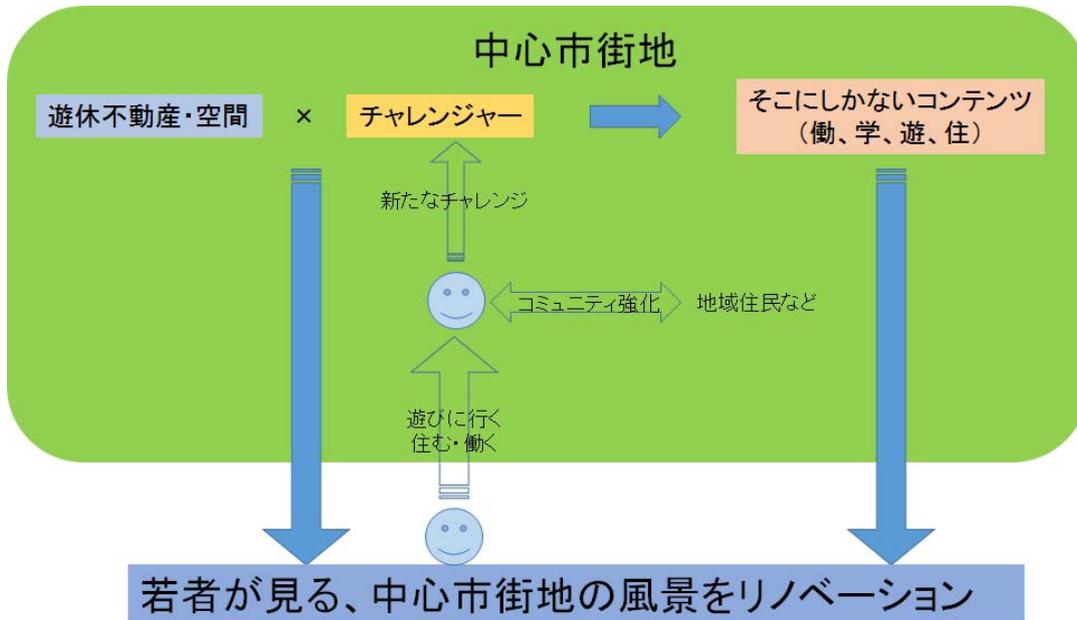
若年層に対するまちの訴求力を高めるため、徒歩圏内に収まる中心市街地の特徴を生かして、遊んだり体験したりできるそこにしかないコンテンツを集積し、コンパクトに歩いて楽しめる環境を整える。そのために、これらのコンテンツを生み出すプレイヤーが動きやすい環境を整える（以下具体の事例）。

- 思いっきり遊び回れる官民の遊休空間（まるにわ&バードハット）
- 子どもが学べる鳥取新作民藝（民藝美術館木谷さん）
- アーティストインレジデンス（ことめや&旧横田医院赤井さん）
- DIY ワークショップ（づかづか高藤さん）
- 買い食いしながら川のほとりを散策（花見橋）
- 空き地や駐車場を使って青空読書（今井書店高木さん）
- カスタマイズ賃貸住宅を住み開く（ミドリビ梶谷さん）
- 認知症カフェ、高齢者サロン（竹本・金谷さん）
- ストリートの隠れた魅力を掘り起こす（林拓磨さん）

4. 構想が実現したまちの姿

前述のプレイヤーが中心市街地で活躍することで、そこにしかない「働、遊、学、住」といったコンテンツを増やしていく。そして、そのようなプレイヤーたちやコンテンツを通して中心市街地を見ることで、中心市街地の「風景をリノベーション」し、若い人たちの感性に響かせることで、交流人口の増加や将来的な鳥取市（中心市街地）への居住意向の向上につなげる。

また、若い人たちがまちと関わっていくことで、多様な世代や人々とコミュニケーションが生まれ、コミュニティが強化される。



5. 構想のモデルとなるエリア

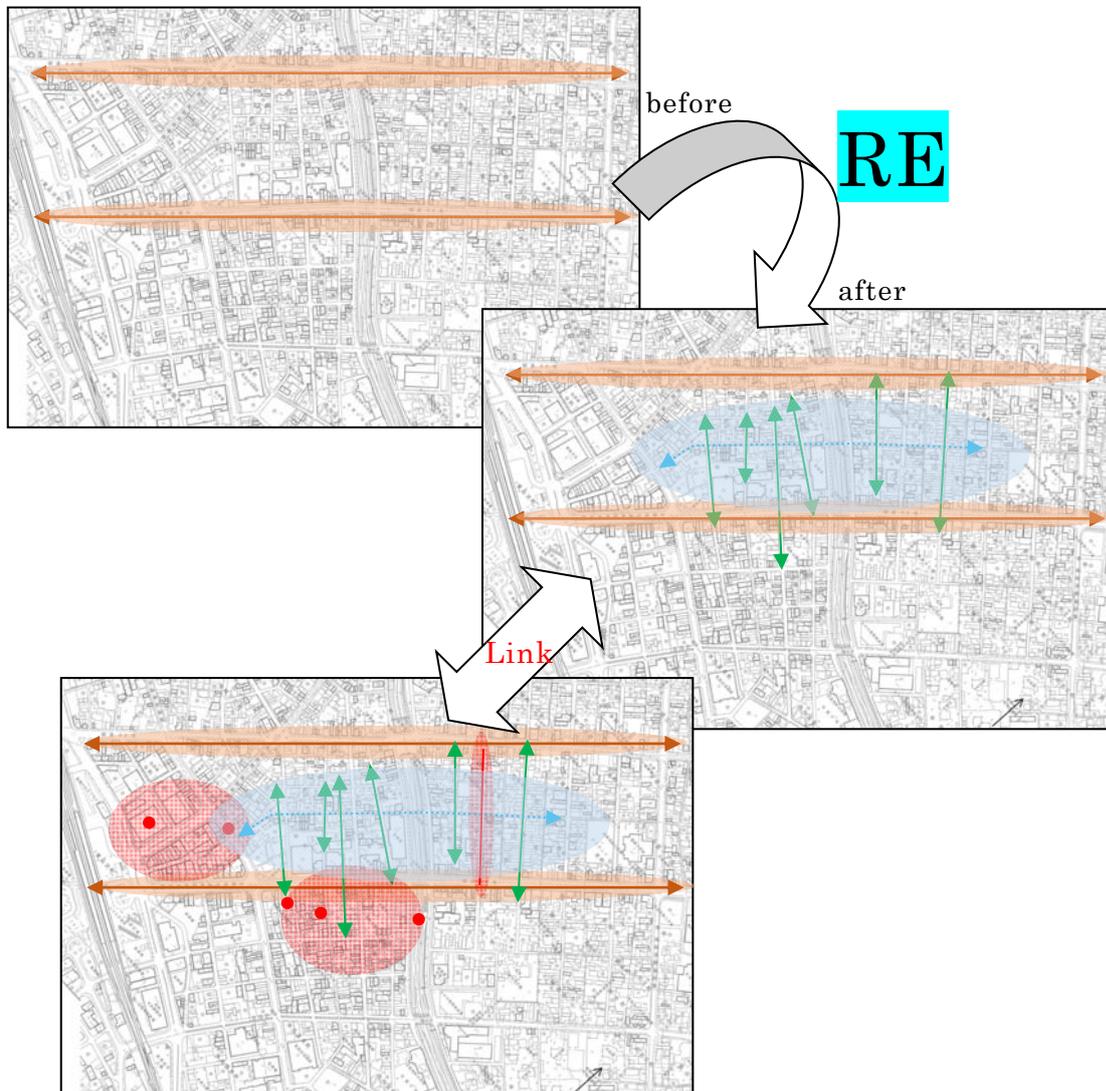
鳥取市リノベーションまちづくり構想で目指すまちを実現していくにあたっての、モデルとなるエリアを「花見橋通り」周辺のエリアとして、取り組みを進めていく。

★花見橋通りのポテンシャル

- ◇ 駅から中心市街地エリアの学校・幼稚園等を結ぶ導線
- ◇ メインストリートから一本入った家賃断層帯にある
- ◇ 流れに沿った方向は一時停止線があり、車の交通量が少なく歩きやすい
- ◇ 鳥取のシンボル久松山を望む

若桜街道と智頭街道という二つのメインストリートの中央に位置する花見橋通りの周辺から重点的に取り組みを行う。そこから東西に面的に波及させ「二核二軸」を強化していく。

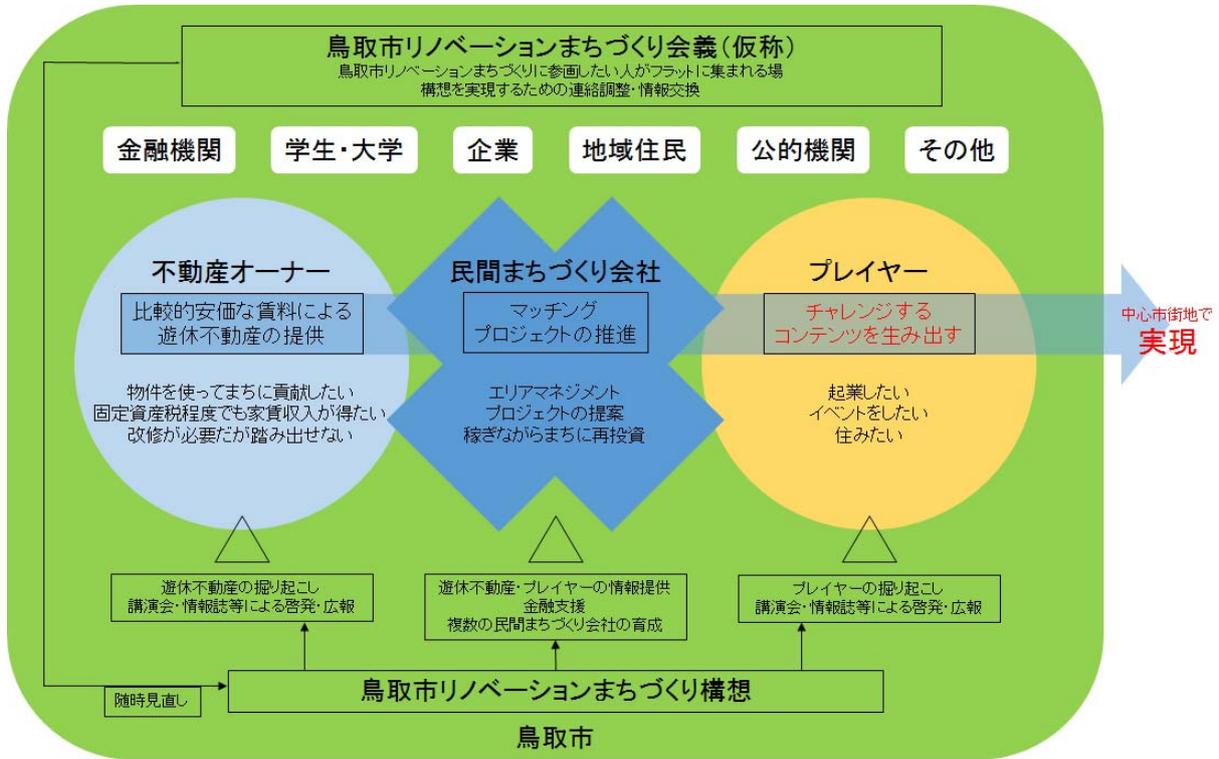
また、周辺で進行中のスクール案件（●）や、すでに独自の取り組みを行っているまちの方々と連携しながら、中心市街地全域へ波及させていく。



6. 構想を進めるための体制とそのプロセス

鳥取市リノベーションまちづくり構想の基づき、鳥取市と複数の民間まちづくり会社、不動産オーナーがそれぞれの「役割」を実行し、中心市街地でプレイヤーがチャレンジしやすい環境を作っていく。また、民官、世代、職種、住民などの立場に関係なくできることをする。

なお、構想を実現するために、実践者とフラットに協議を行う場「鳥取市リノベーションまちづくり会義（仮称）」を設け官民連携で、具体の取り組みを行っていく。



7. 構想の実現にあたっての指標

構想に関連した、以下の項目を数値として示していく。

- 遊休不動産利活用件数
- 雇用数
- 講演会等への不動産オーナー参加数
- 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