

# 鳥取市リノベーションまちづくり構想

～楽しい暮らしを自らつくり出していけるまち～

鳥 取 市

平成29年3月

(令和4年3月改訂)



## 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) 構想策定までの取り組み	- 3 -
(4) 取り組みの成果	- 4 -
(5) リノベーションまちづくり構想の策定及び推進	- 4 -
2. 鳥取市リノベーションまちづくり構想について	- 5 -
(1) 策定趣旨	- 5 -
(2) 構想期間	- 5 -
(3) 構想の位置づけ	- 5 -
(4) 構想の策定過程	- 5 -
3. 構想の方向性	- 6 -
4. 構想で目指すまちの姿	- 7 -
5. 構想を実現するための役割とプロセス	- 8 -
6. 構想の検証を行うための指標	- 9 -
7. 構想を実現するための先行エリア	- 10 -
8. 資料	- 11 -

# 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し、行政がこれを支援する“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】

学生のライフイベントの時期で進学・就職等による増減はあるものの、依然として20歳代の世代（以下、若者とします）を中心とした県外への転出超過による人口減少（図1）や、宅地造成等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、生活環境や公共サービスの質の低下を招くことが懸念されるため、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都市機能が集積する本市の中心拠点として、その魅力を高め求心力を引き続き維持していく必要があります。

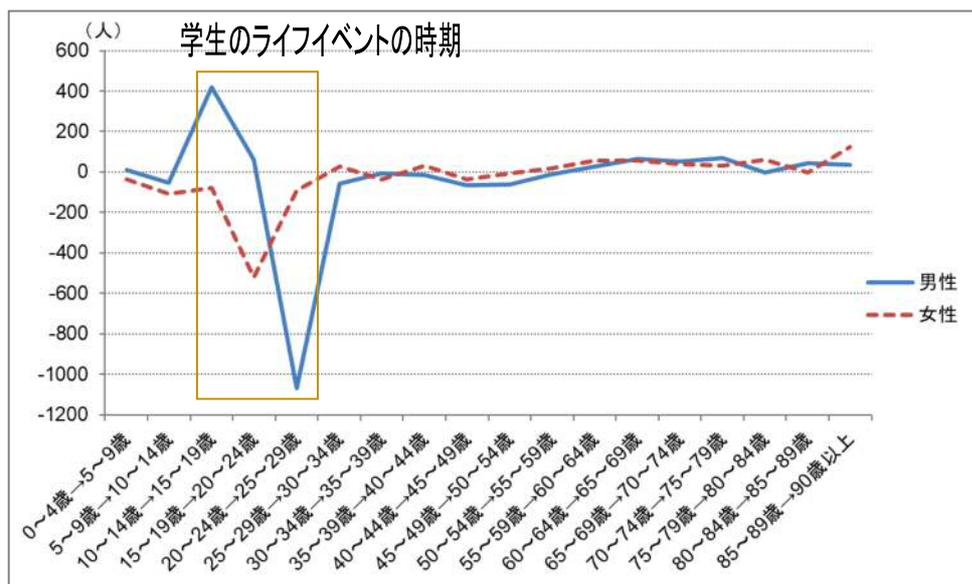


図1. 2010年→2015年の性別・年齢階級別人口移動

(出典：鳥取市人口ビジョンより)

## 【中心市街地の現状】

構想を策定した平成29年と比べてもなお、中心市街地では少子高齢化、事業所の減少、地価の下落が進展しています。さらに、空き店舗等の遊休不動産は依然として増加傾向にあり、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の利活用を通じて、中心市街地の魅力向上を図る取り組みを進めています。

### ①人口動態（住民基本台帳より）

少子高齢化が市全域よりも進展

高齢化率：29.6%（H28.3時点、市全域26.8%）→30.9%（R2.3時点、市全域29.3%）

### ②事業所数（8商店街の事業所数推移）

事業所数は減少傾向

事業所数：477件（H27.7）→455件（H29.7）→458件（R2.3）→450件（R3.3）

### ③空き家・空き店舗等

・まちなかの空き家数 ※空き家数は増加している

：370軒（市全域4,797軒）（H30調査）

・商店街の空き店舗数 ※空き店舗は横ばい傾向

70件（H29.7）→62件（R1.3）→68件（R2.3）→69件（R3.3）

・低未利用地（空き地、駐車場）（R2低未利用地調査より）

：23.36ha（H21）→24.83ha（H23）→23.38ha（R2）

※市庁舎の移転により大規模駐車場がなくなったため横ばい傾向だが、空き地は増加している

1.53ha（H23）→2.43ha（R2）

### ④地価

・下落傾向が更に拡大している（図2）



図2．路線価の変遷（国税庁の財産評価基準書により作成）

路線価（単位：千円/㎡）： ■高（400～350）～ ■低（60～40）

## 【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。アンケートでの意見等を踏まえ、雇用・就業環境の確保など、若者の定住対策に重点を置いた施策を引き続き展開する必要があります。

### ○鳥取市民アンケート調査より（令和元年実施）

・住みよいまちにするため優先すべき施策

- 上位：「高齢化対策」、「若者定住対策」、「雇用促進・働き方改革」
- ・若者定住対策に効果的だと思うもの
- 最上位項目「就職支援」

- 中心市街地の活性化についての意見を把握するアンケート調査より(令和3年実施)
- ・中心市街地の鳥取駅周辺地区において、維持・整備・充実すべきと思われる施設  
上位：「駐車場」、「商業施設（大規模小売店舗（デパート、ショッピングセンターなど）」、「娯楽施設」
- 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（R4.3時点）の86%以上が仕事に関する情報を希望されている。

### （3）構想策定までの取り組み

本市は、遊休不動産の利活用を進めるため、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、事業化にあたっては、遊休不動産の所有者（以下、不動産オーナーとします）の意向（貸出しへの意思、賃料設定等）が大きな要因となるため、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<sup>※2</sup>」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します）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4回のリノベーションスクール<sup>※3</sup>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、店子の相談ごとに乗るなど、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（以下、起業者、事業者などを事業オーナーとします）のマッチングを行うだけでなく、不動産オーナーと事業オーナーの双方に寄り添い事業を成立し継続させていく役割を持ち、その過程で収益を上げ、公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。リノベーションまちづくりの取り組みとして本市の中心市街地では4回開催し、1回につき3物件、計12物件の事業計画が検討されました。

#### (4) 取り組みの成果

リノベーションスクールの取り組みをきっかけとし、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の対象である12物件のうち4物件の事業化がなされました。また、リノベーションスクール物件以外でも、投融資制度の創設により5物件が事業化されています。さらに、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及び推進

これまでの取り組みを踏まえ、引き続き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さらに進めていく必要があります。本市はリノベーションまちづくり構想（以下、構想）の策定を通じて高まった、民間主導で事業を行うという意識の啓発を図りながら、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

鳥取市のリノベーションまちづくりを都市政策と位置付け、遊休不動産の利活用を通じて目指すまちの姿、官民協働で推進していくプロセス、取り組みを先行的に行うエリア等を示す構想を策定します。

### (2) 構想期間

平成29年度～令和8年度（10年間）

※まちづくりは短期間で成果がでるものではないため、5年ごとに現状に合わせた見直しを行うこととし、構想期間は10年に延長する。

### (3) 構想の位置づけ

「第11次鳥取市総合計画」の重点施策である「第2期鳥取市創生総合戦略」では、転出超過が著しい若年層の人口増加対策は、将来の人口構成にも大きな影響を与える最重要課題と捉え、就職が理由と思われる若年層の都市部への流出の流れを変え、本市への定住を促進するとともに、子どもを持ちたいという希望をかなえる施策を一層強化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、「遊休不動産のリノベーションなど既存ストックの活用を図り、官民が一体となった取組による魅力とにぎわいのある中心市街地への再生」に取り組んでいます。

「第3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「回遊・滞在による経済活力の向上のための事業」及び「若年層のまちなか暮らしの促進のための事業」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としています。

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

当初の構想策定にあたっては、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。

改訂にあたっては期間の延長と構想策定後5年経過した際の数値の比較、構想策定後の取り組みを記載するなど、最新のデータに更新しております。

### 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、雇用・就業環境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、構想策定5年経過後もその傾向は変わっていません。転出者が「帰ってきたい」と思われたときには、それが実現しやすくなるよう「働ける（特に起業などにチャレンジしやすい）」環境づくりをしていきます。また、特に若者や子どもたちにとっても思い出に残る（将来的に鳥取市への「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す取り組みを継続して実施していきます。

#### 【「働」「遊」「学」「住」に関するイメージ】

本市では、リノベーションまちづくりをきっかけとした遊休不動産の事業化や、これらとは別に市民が独自に遊休不動産等を活用しています（以下の○は一例）。これらは中心市街地に新たな魅力を生み出しており、本構想ではこれらを一例としてさらなる魅力を中心市街地に増やしていくことに取り組みます。

「働」○空き室をシェアして、異なる職能を持つ人々が集まって働いている

→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している

→出店費用が抑えられ、起業が行いやすい

○公共空地などにキッチンカーを出店している

→チャレンジしやすい環境で、まちに賑わいが生まれる

○シェアオフィスで場所に縛られない働き方ができる

→県外からのテレワーク等、ワーケーション人材の新たな拠点に

「遊」○若者に人気のあるカフェやショップなどを通り一帯に集積している

→若者を中心市街地に呼び込む

○ゲストハウスで旅行者と地域住民との交流や周辺地域へつなぐ役割をはたす

→中心市街地と周辺部の人の行き来を生む

○ビル屋上を市民が憩える、イベント等が行える場になっている

→市民が集い、子どもが遊べる場がある

「学」○民藝関連のイベント等で、親子連れが楽しみながら実際に触れて学んでいる

→文化に触れる機会を提供する

○空き施設を使った滞在型芸術事業が行われている

→芸術に触れる機会や、世代や国を超えて多様な交流を生む

○子どもから大人まで、ワークショップで家や店舗の改修を体験している

→市民自らが改修に関わることで、お店やまちへの愛着につながる

○まち歩きで中心市街地の魅力的な場所や人へ、来訪者を案内している

→中心市街地の魅力を発信する

「住」○空き家をリノベーションしたり、自分好みにカスタマイズして住んでいる

→新しい住み方のニーズに応えるとともに、若者の居住が実現

○高齢者サロン、認知症カフェに地域の高齢者が集っている

→高齢者と多世代の人々との交流が生まれ、住みやすい環境に

## 4. 構想で目指すまちの姿

構想では“**楽しい暮らしを自らつくり出していけるまち**”を目指します。

事業オーナー、不動産オーナー、民間まちづくり会社が協力し、前述の方向性に一例で示した魅力を中心市街地に作り出していきます。

- 「働」・・・起業や副業などを行いやすい、働き方の選択肢を増やす
- 「遊」・・・若者や親子連れなどが楽しめる、人の行き来を生む
- 「学」・・・芸術、文化、歴史、まちの魅力など学び体験できる
- 「住」・・・若者が居住する、多世代が交流する

また、市民がこれらの取り組みを後押ししながら関わっていくことで、「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楽しめるまちづくりが進んでいきます（以下、具体例）。

### 具体例①「空きビルをワークスペース&シェアハウスに」

民間まちづくり会社(株)まるにわにより雑貨販売店舗兼住宅をコワーキングスペース、シェアハウスへリノベーション。マーチングビルとして2021年4月オープンした。学生の活動拠点やワーケーションの拠点としても活用されており、まちなかの新たな交流拠点に。  
※とっとりまちづくりファンド及び鳥取市まちづくり融資案件



### 具体例②「やってみたいをはじめる、チャレンジの場へ」

鳥取大丸5階がトトリプレイスとして2020年4月にリニューアル。一部をプレイヤーズマーケットとして販売店を持たないフリーランスの作家や個人事業者の新たなチャレンジの場を設置している。運営者は以前から大丸軒下を利用したマーケットも開催し、まちに賑わいを創出している。



### 具体例③「市民の憩う居場所としての公共空間活用」

鳥取駅前の風紋広場を賑わいのある広場空間にするため公民連携による日常的な広場活用について2019年に実証実験を行い、公共空間活用の検討を行った。現在はイベントの開催や定期的にキッチンカーが出店するなど活用が行われている。



これらの取り組みを重ねることで、様々な方が「働ける」、また若者や子どもたちが「遊べる」「学べる」「住める」中心市街地が変わっていき、雇用、所得、交流人口が増加するとともに、若者が居住地域住民と関わっていくことでコミュニティが強化され、居住環境も向上していきます。

また若者や子どもたち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

構想を実現するためには、リノベーションまちづくりに関わる市民(プレイヤー)が、それぞれの役割を実行していく必要があります。

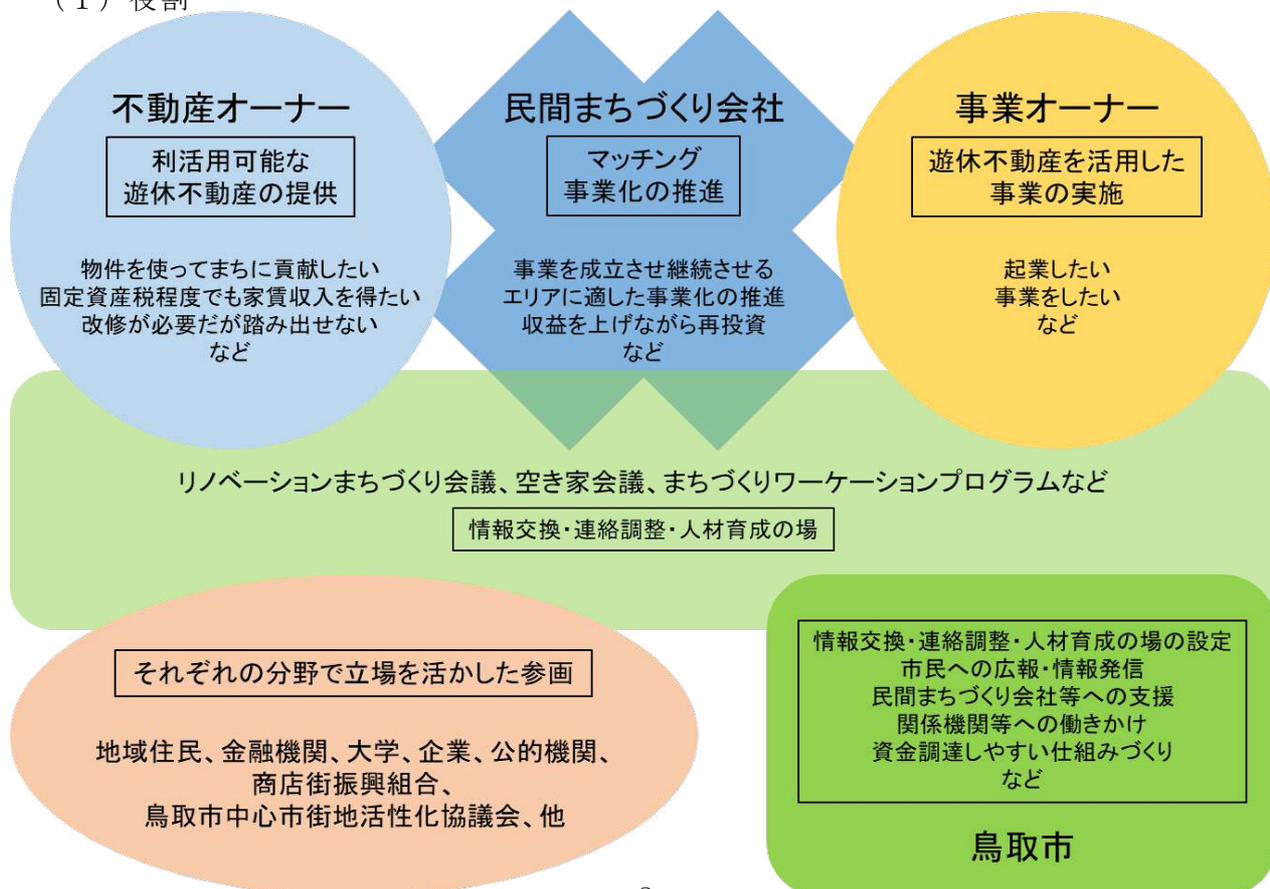
不動産オーナーは利活用可能な遊休不動産の提供を行い、事業オーナーがそれらを活用し事業を行います。また、民間まちづくり会社は、不動産オーナーと事業オーナーのマッチングなどを行い、一緒に事業化を推進します。本市では遊休不動産マッチング制度を創設しており、相互のマッチングの強化を図っていきます。

その他のプレイヤーは、それぞれの立場を活かした参画を行います。例えば、地域住民や商店街振興組合によるまちづくりの機運の醸成、金融機関による事業化支援、大学による調査研究などが想定されます。またこれら以外にも、事業化の際には資金集めへの協力や、改装などへの参加を通じた立ち上げ支援、さらには事業化後であっても利用者となって応援するなど、さまざまな関わり方があります。リノベーションまちづくりは、誰もがまちづくりを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。

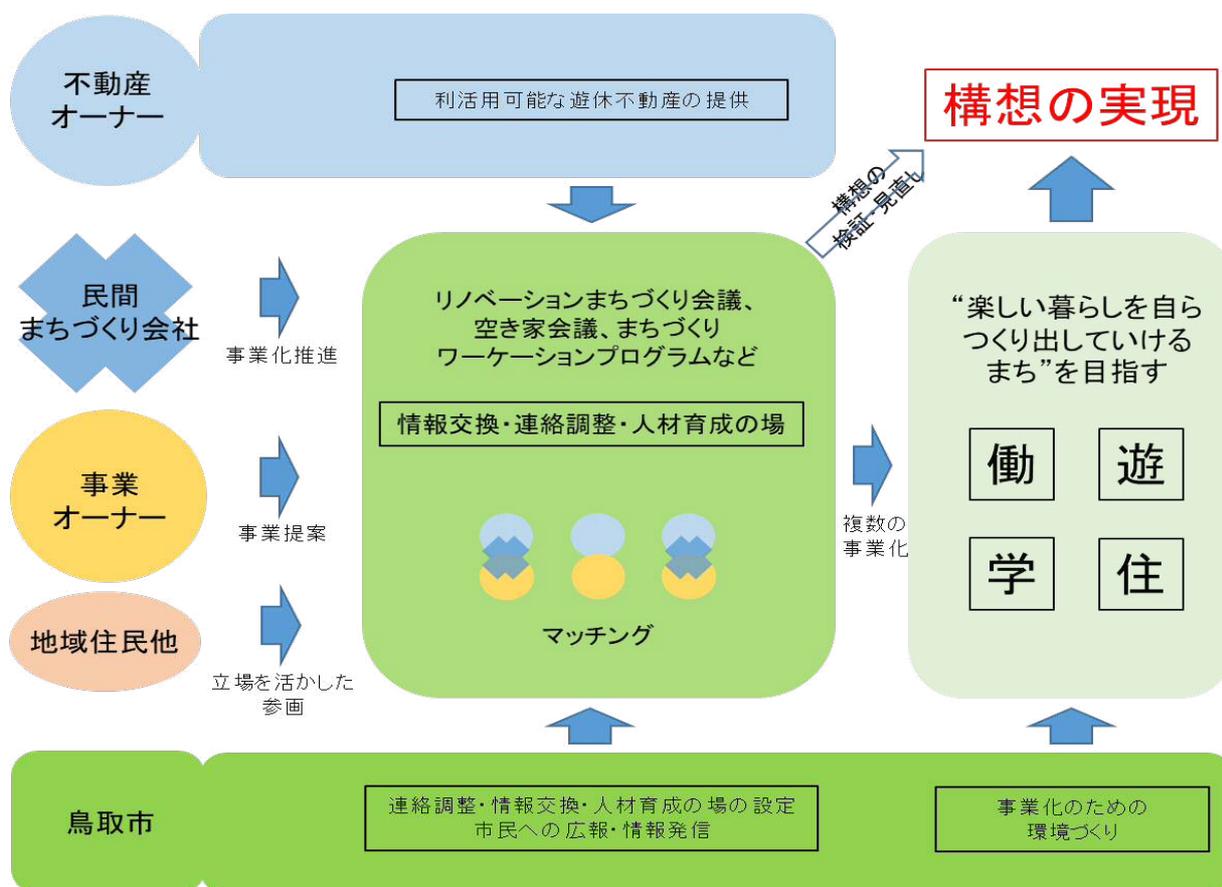
そして、鳥取市(行政)は、プレイヤーが動きやすい環境づくりを行うとともに、まちづくりのプレイヤーの一人として、市民と協働して取り組みを進めていきます。

なお今後の鳥取市の具体的な取り組みとして、リノベーションまちづくりに関する情報交換、連絡調整、構想の検証や見直しを行うために、プレイヤーの集まる場「リノベーションまちづくり会議」や「空き家会議」を開催していきます。また、構想改定後はまちづくりワーケーションプログラムという、県外の人材も取り入れながら実在の物件を対象に事業計画案を組み立てる取り組みを実施し、遊休不動産の活用にも力を入れていきます。

### (1) 役割



(2) プロセス



6. 構想の検証を行うための指標

①リノベーションまちづくりでは、遊休不動産を活用した事業化を通じて、構想で目指すまちの姿を実現します。このため、構想期間の取り組みの進捗状況を検証するための指標として、以下の数値を設定します。

構想に関連した事業化数（遊休不動産利活用件数） 15件（3件/年）

H29～R3実績：11件（H29～R3）達成率73%

②リノベーションまちづくりが構想期間終了時（平成33年度）にエリアに与えた効果の指標として、以下の数値を設定します。

「7. 構想を実現するための先行エリア」付近における歩行者・自転車通行量 5%増

H29～R3実績：総数 69,247（H28）→82,113（H30）→60,919（R3）H28比88%

本通商店街 6,108（H28）→4,645（H30）→4,085（R3）H28比67%

駅前商店街 3,596（H28）→3,706（H30）→2,705（R3）H28比75%

【補足】

個別の事業が直接的に生み出す効果（雇用、所得、来訪者数など）や、複数の事業化を行うことによる周辺エリアに与える効果（②のほか、交流人口、家賃など）については、今後も検証を行っていきます。

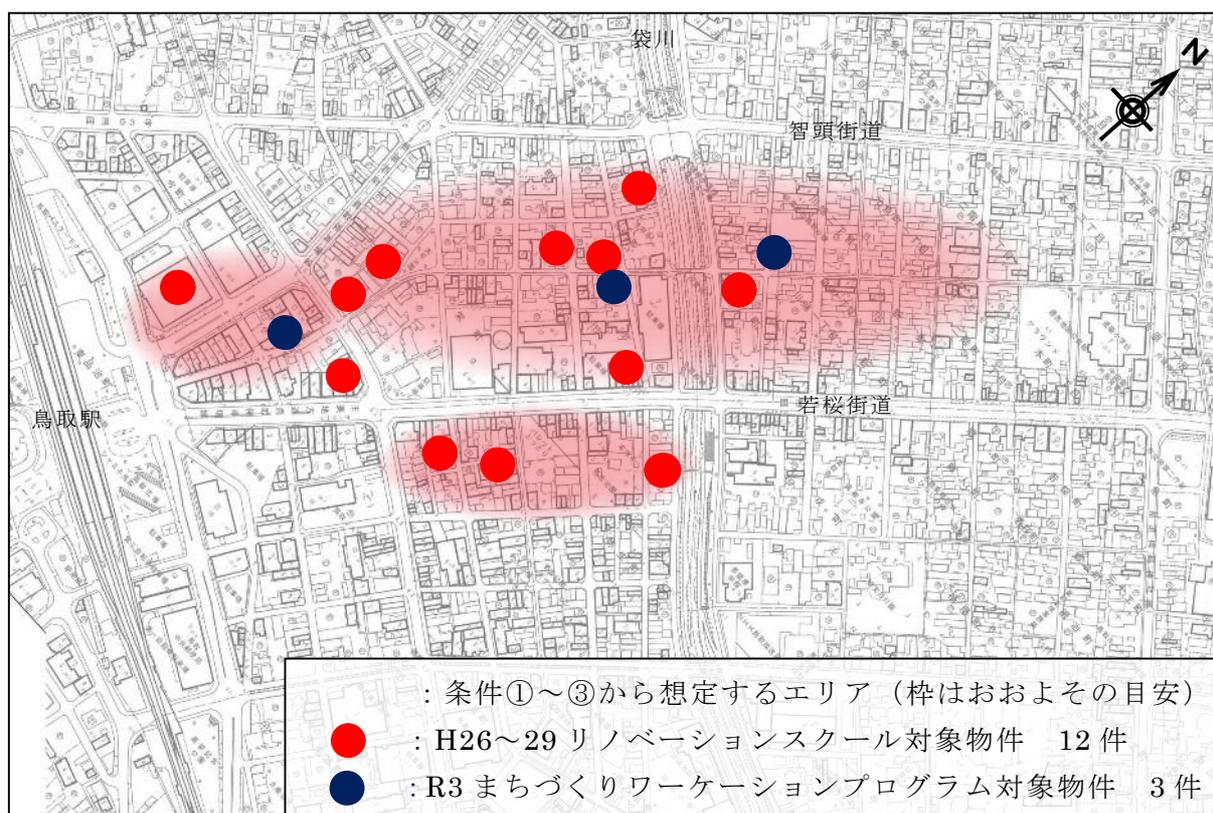
構想期間中には社会経済活動に多くの影響を与えた新型コロナウイルス感染症の流行もあり、事業化達成率は73%、歩行者通行量も当初数値より12%減少しているため、今後も継続して取り組む必要があります。

## 7. 構想を実現するための先行エリア

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、相乗効果を出すことで、エリアとしての変化が生じて、その効果がまち全体に広がっていきます。

このため、構想ではまずは以下の要素①～③の、いずれかを備えた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
- ②方向性である「若者や子どもたちが歩いて楽しめる」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）、若者の歩行者の通行が比較的あるエリア
- 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



### 【補足】

上記のエリアで先行的に事業化を行い、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。

※構想延長期間内においてもエリアの変更は行わず、引き続き上記エリアで実施をしていきます。

## 8. 資料

---

- (1) 構想策定経過
- (2) 構想検討委員会名簿
- (3) 構想検討委員会等議事録
- (4) 構想（案）市民政策コメント意見一覧
- (5) 構想別冊「まちの未来の話をしよう」
- (6) 構想策定後5年間で実施した取り組み（2017年～2021年）

鳥取市リノベーションまちづくり構想  
平成29年3月  
(令和4年3月改訂)

鳥取市 都市整備部 中心市街地整備課  
〒680-8571 鳥取市幸町 71 番地  
TEL : 0857-30-8331  
E-mail : shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp  
※リノベーションまちづくりについて  
のお問い合わせはこちらへ