

令和2年2月3日

瀬戸市議会議長 長江 秀幸様

都市活力委員長 高桑 茂樹

都市活力委員会 行政視察報告書

本委員会は行政視察を実施しましたので、下記のとおり報告いたします。

記

1 視察期間・行程	令和2年1月14日(火)～令和2年1月15日(水) 詳細は別紙のとおり
2 視察先	鳥取県鳥取市
3 視察項目	鳥取市リノベーションまちづくり構想について
4 視察者及び随行者	委員長 高桑茂樹 副委員長 浅井寿美 委員 西本 潤 宮菫 伸仁 富田 宗一 馬嶋みゆき 池田 信子 山田 治義 白井 淳 事務局 今井 美穂
5 その他	

## 鳥取市リノベーションまちづくり構想について

1 事業の目的及び経緯	<p>鳥取市では、古い建物や空間を単に改修することだけでなく、今の時代に適した新しい機能を加え再生することで、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を目的としていた。</p> <p>近年、10歳代後半及び20歳代の世代を中心とした若者が、県外への転出超過による人口減少や、郊外への大型商業施設の進出や宅地造成等による市街地の拡大が進展していた。</p> <p>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、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た。その中でも、中心市街地は多様な都市機能が集積する中心拠点として、魅力を高めて求心力維持していく必要性が求められていた。</p>
2 事業の概要及び事業費	<p>平成29年度～令和3年度の5か年計画の事業。</p> <p>「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、人口減少の抑制にむけて、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に推進する。</p> <p>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、まちの魅力向上へ取り組む。</p> <p>第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画では、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と位置付け、居住や働く場の創出につなげる。</p> <p>これらの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、中心市街地で事業を展開しながら、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すとしていた。</p> <p>事業費</p> <p>リノベーションまちづくり構想策定費 約1,300千円</p> <p>リノベーションスクール 約6,000千円(1回あたり)</p> <p>リノベーションまちづくり講演会(シンポジウム)約50千円</p> <p>空き家会議 約50千円(1回あたり)</p>

<p>3 事業の効果</p>	<p>鳥取家守舎 LLC (合同会社) と一般社団法人まるにわの 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た。</p> <p>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の広がりへととなった。</p>
<p>4 事業の現時点での課題及び今後の方向性</p>	<p>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る。転出者が「帰ってきたい」と思われたときには、実現しやすくなるよう「働ける (特に起業などチャレンジしやすい) 環境づくりをしていく。</p> <p>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していくことを考えていた。</p>
<p>5 主な質疑・応答</p>	<p>Q: リノベーションまちづくりの中で、「現代版家守会社」はどのように運営されたのか。</p> <p>A: パブリックマインドを持った民間まちづくり社会として、「まちで活動する人を後押し」「鳥取駅周辺のエリア価値の向上」などをめざし、起業家とその周辺物件とのマッチングや、事業への投資を行った。</p> <p>Q: リノベーションスクールは、今後どのように取り組んでいくのか。</p> <p>A: リノベーションの勉強、企画、プレゼンを行い、実事業化を目指し、これまでに 4 回実施してきた。</p> <p>しかし、新規の民間プレイヤー発掘や非流通物件の掘り起こし、オーナーのパブリックマインドの醸成が課題である。</p> <p>現在は、リノベーションスクールとしてリノベーションまちづくり会議を行っている。</p> <p>Q: 鳥取駅前の賑わい創出は、どのように実現させたのか。</p> <p>A: リノベーションまちづくりの一環で、大丸百貨店前の商店街道路に年間 5 万人を集客させることを想定した。</p> <p>主な財源として、合併特例債 1.2 億円を充てた。</p>

<p>6 考察 (所感・本市への提言等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>・江戸時代より、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る。「現代版家守制度」では不動産オーナーと事業者オーナーのマッチングを行うだけでなく、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、公的な視点を持って再投資を行い、収益を上げることを目的に、鳥取家守舎 LLC（合同会社）と一般社団法人まるにわの2つの民間まちづくり会社が設立されていた。このことは、歴史的背景や人口減少の激しさなど、本市と条件は違うものの、大変評価できる。 また、市民意識の醸成をも考えていたところは、本市も参考にすべきと考える。</p> </li> <li> <p>・リノベーションスクール対象物件（中心市街地）12件のうち、4件を実事業化しており、山陰地方の人口減少地域においては、頑張っていると感じた。 本市は、名古屋市をはじめ近隣市には、人口増の消費地域を持っており、鳥取市をヒントにリノベーションまちづくりの可能性はあると考える。</p> </li> <li> <p>・2日目の現地視察先として伺った、鳥取駅前商店街の空き家を利用した（株）AKARI BROWNINGクラフトビール専門のビアバーでは、まちづくり投融資制度（補助金からファイナンスへ）のとっとりまちづくりファンドの第1号認定を受けた。その時の起業者の「補助金を利用して数年で行き詰ってしまうより、ファンドから借り入れて、返済していくことで、覚悟ができる」との考えは、本当に自立していく熱意が伝わった。本市でも、これからは、「補助金からファンドへ移行すべきである」と、多数の委員から意見が出されていた。</p> </li> </ul>
<p>7 その他 (特記事項等)</p>	