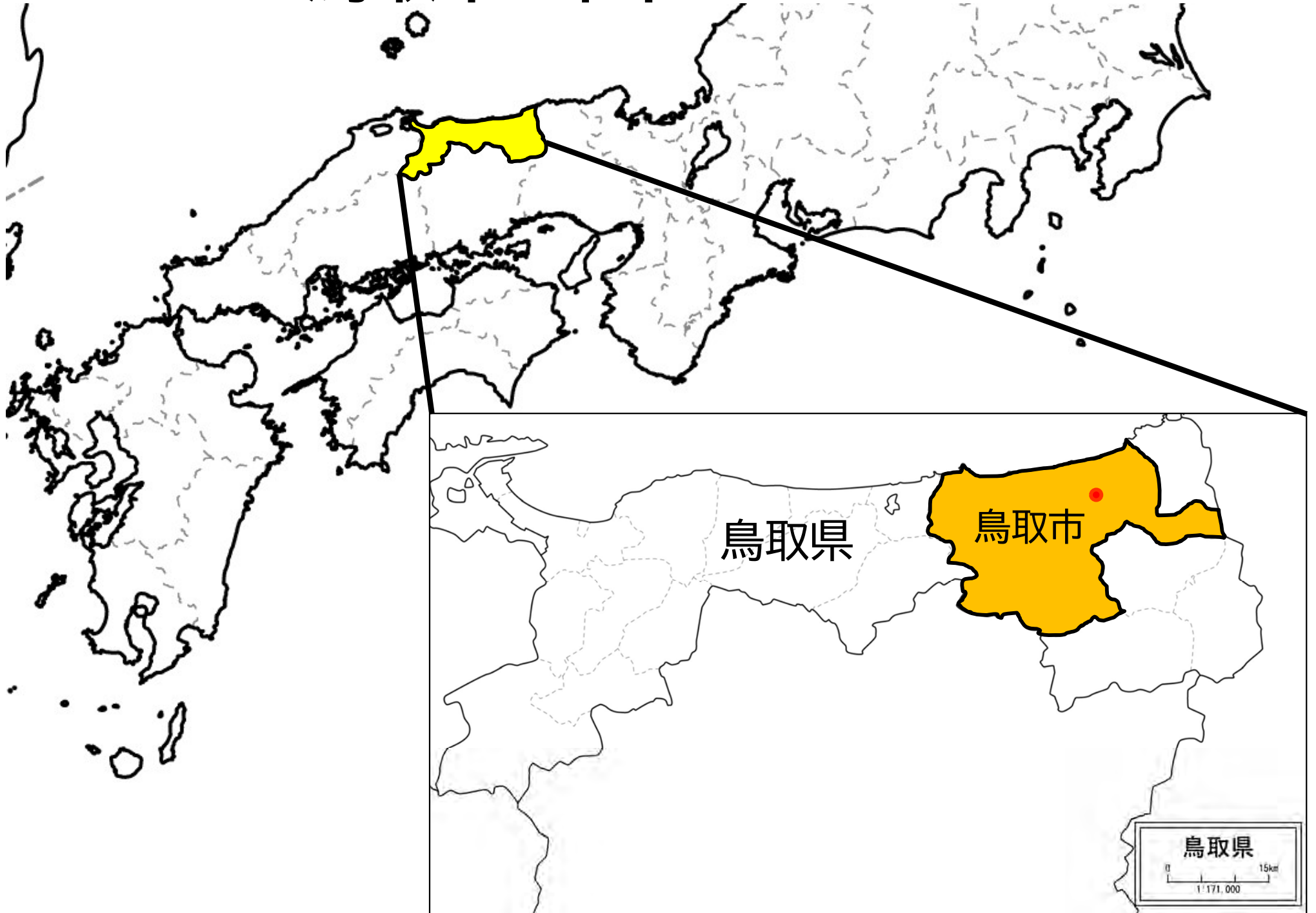


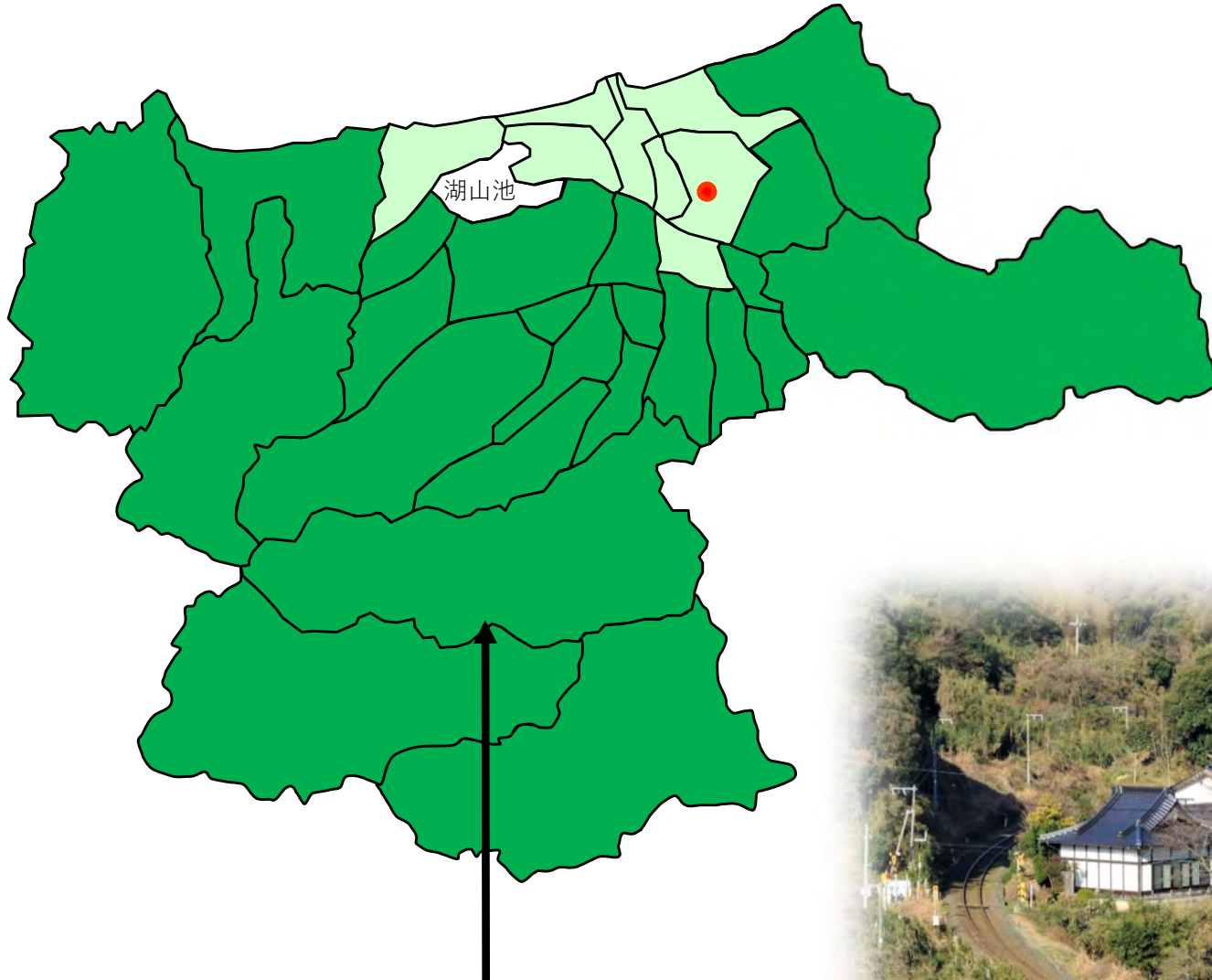
鳥取市の 中心市街地活性化と リノベーションまちづくりに ついて

鳥取市 都市整備部
まちなか未来創造課

鳥取市の位置について



鳥取市について



中山間地域

面積約 92% 人口約 45%

総面積 765.66 km²

森林面積 547.05 km² (約7割)
※H30年度時点

人口 180,123人(R6.3末)

人口密度 約235人/km²

年間平均気温 15.2℃

年間降水量 1931.3mm

年間日照時間 1669.9時間



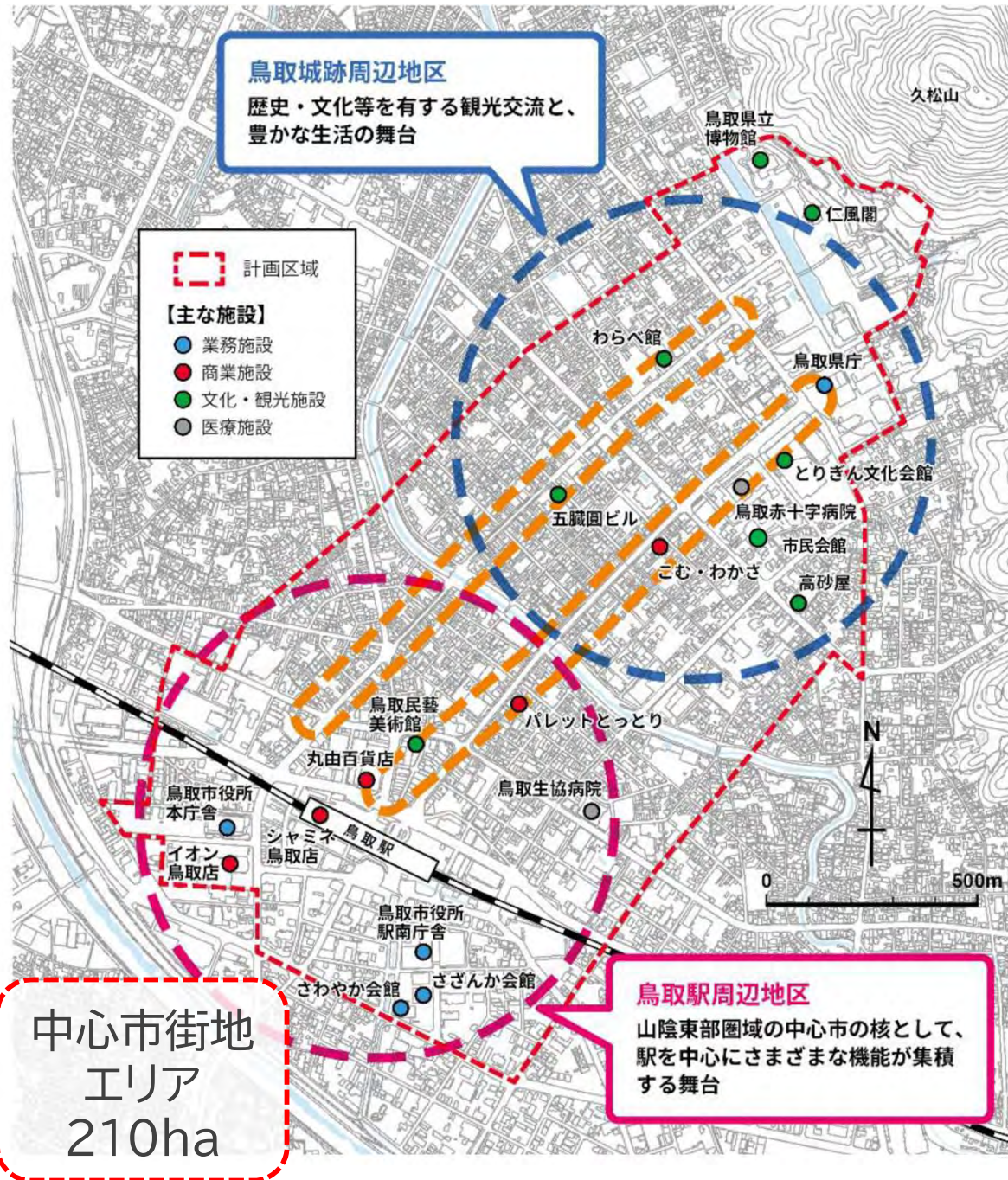
鳥取市の魅力

こんな自然に囲まれた生活もできる。

ある程度の利便性がある「まちなか」に
住んでも車で15分ほどで
自然と触れ合うことができる。



鳥取市の中心市街地について



16世紀 鳥取城築城

明治41年 鳥取駅開業

昭和18年 鳥取大震災

昭和27年 鳥取大火

昭和53年 鉄道高架

鳥取城跡周辺地区と

鳥取駅周辺地区の

「二核」

若桜街道と

智頭街道の

「二軸」

「二核二軸の都市構造」

鳥取市中心市街地の各種スポットについて

鳥取城跡



袋川沿線



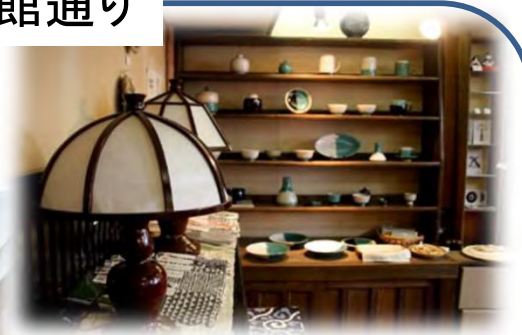
若桜街道



真教寺公園



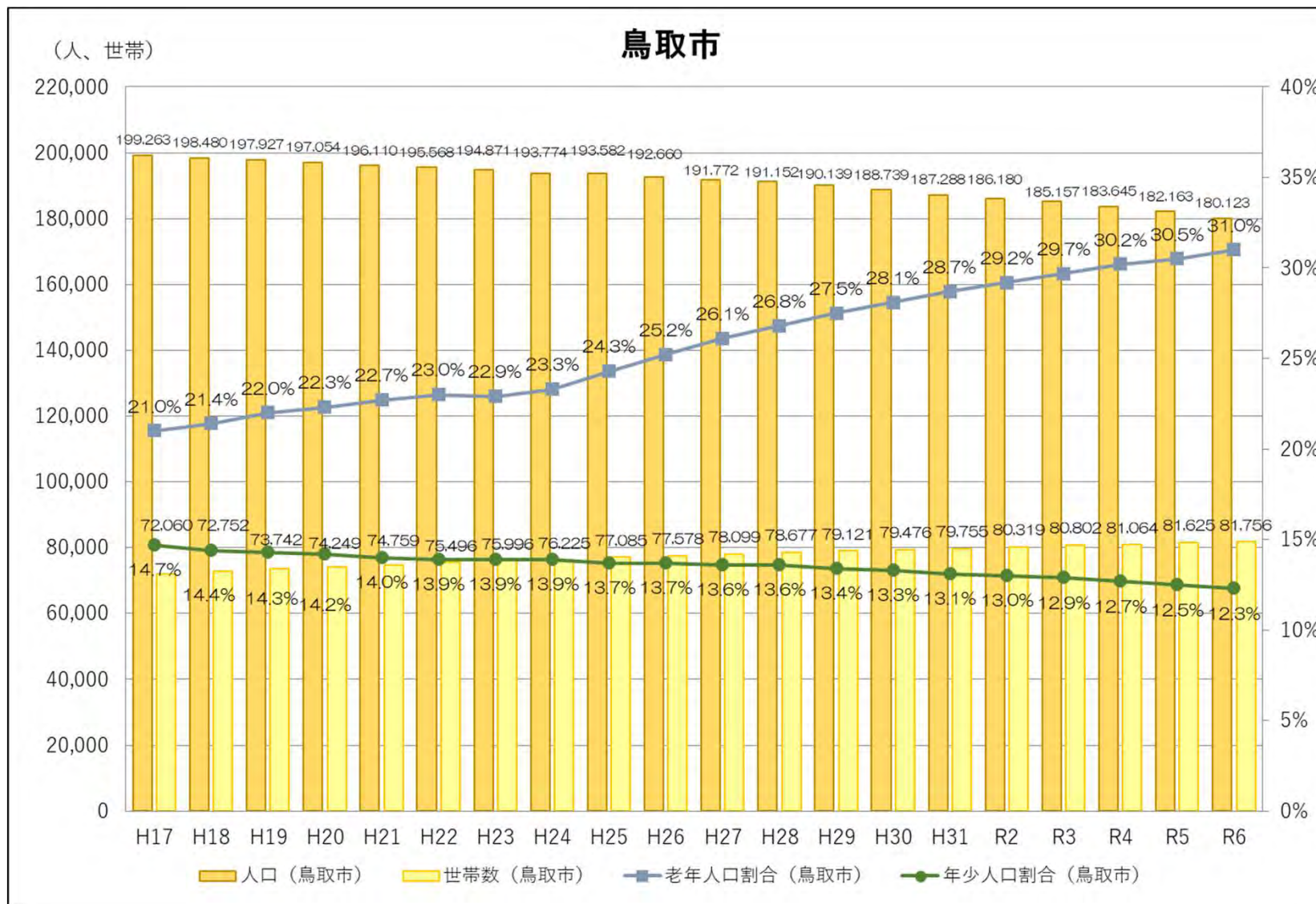
民藝館通り



中心市街地の現状

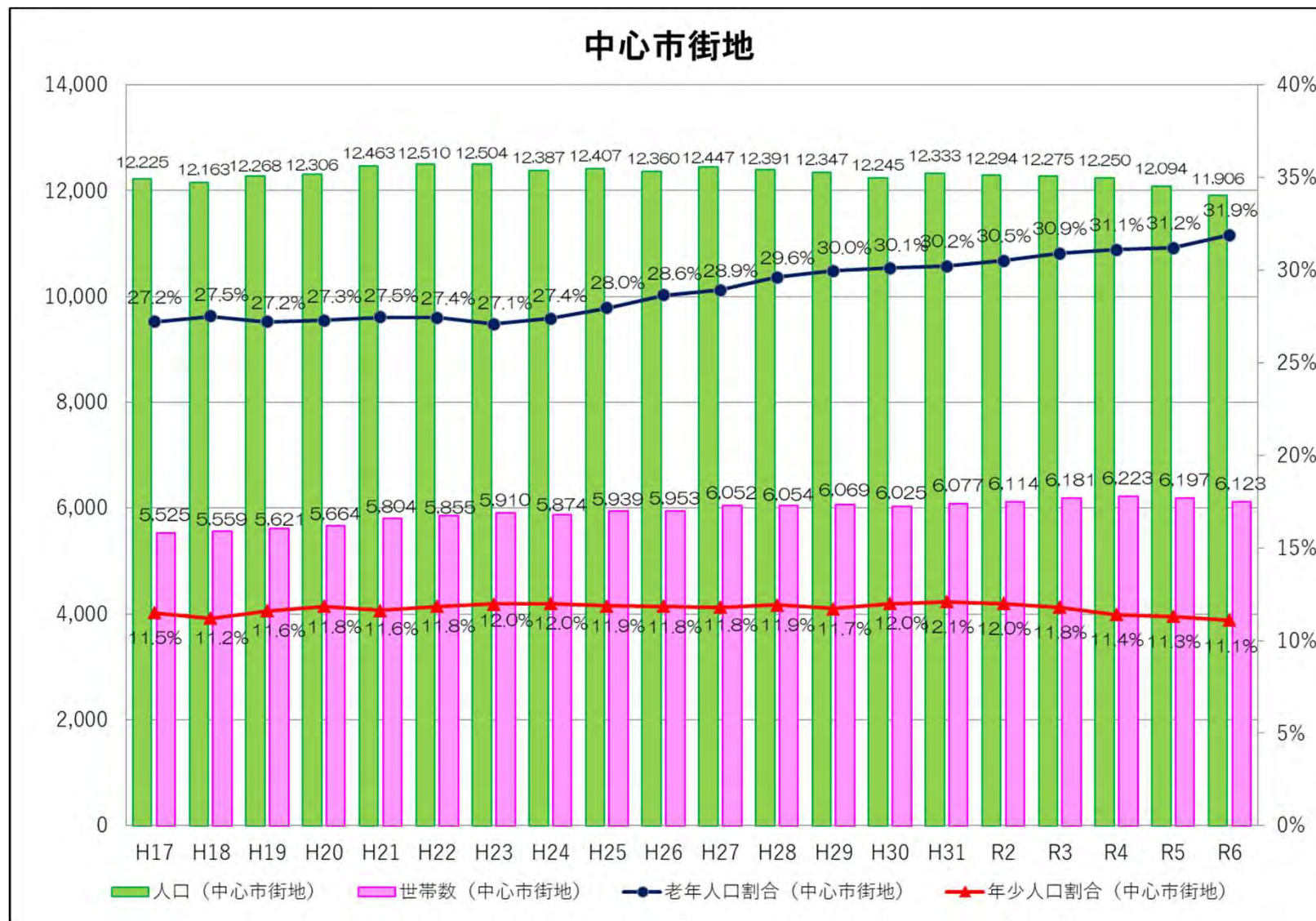
1. 人口減少傾向、少子・高齢化の進展
2. 事業所の減少
3. 遊休不動産(空き家・空き店舗等)の状況
4. 地価の下落

1. 人口動態(各年3月末時点)



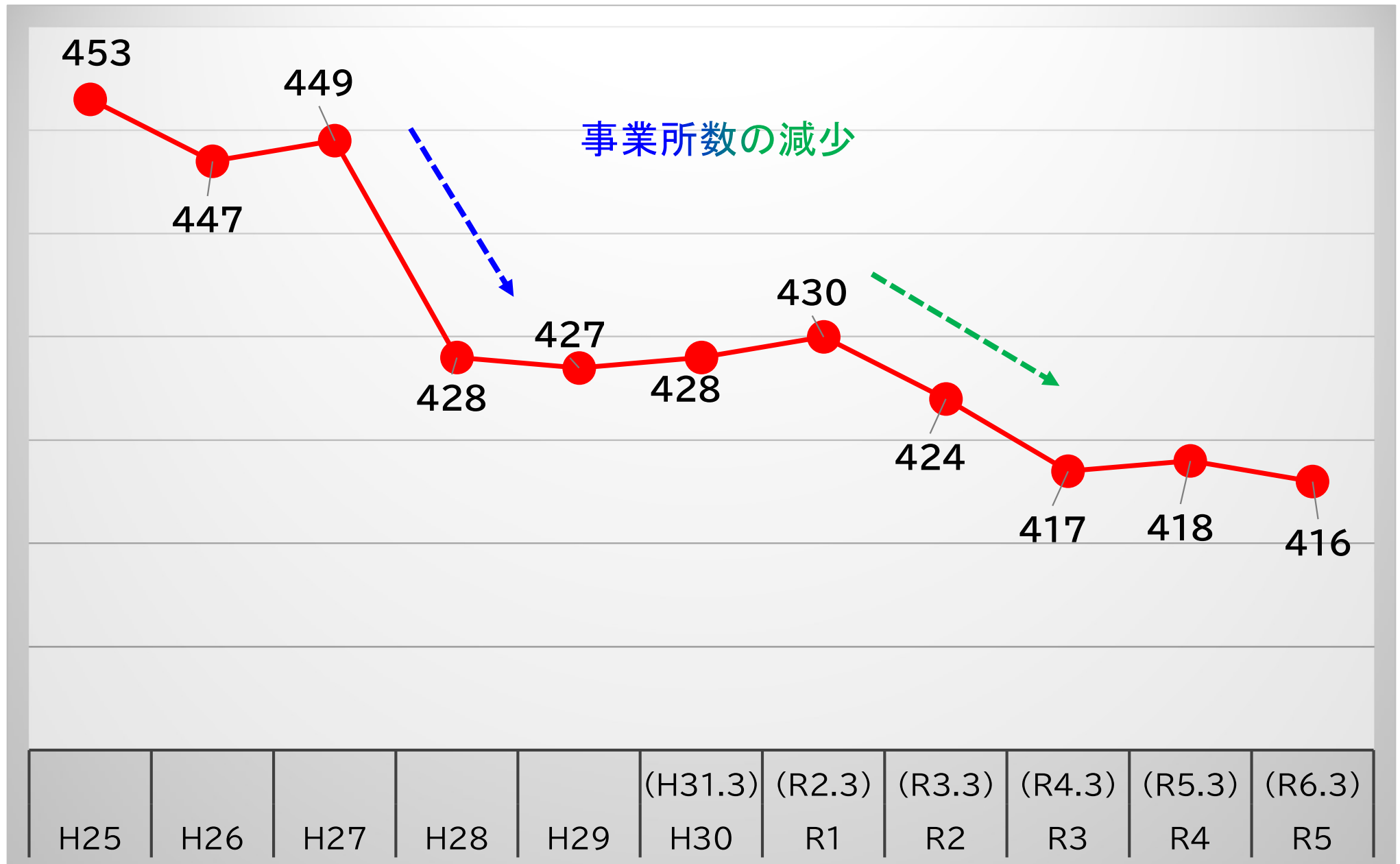
鳥取市全体の人口、世帯数、高齢化率及び年少人口割合の推移

1. 人口動態(各年3月末時点)



中心市街地の人口、世帯数、高齢化率及び年少人口割合の推移

2. 事業所の減少



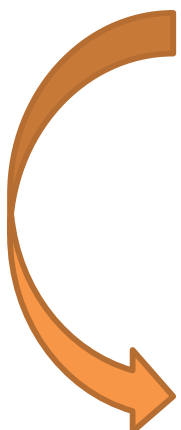
中心市街地内7商店街の事業所数

3. 遊休不動産(空き家・空き店舗等)の状況

◆中心市街地内の空き家数は減少傾向

370軒 [H30年度調査]

※鳥取市全体の空き家戸数4,797件



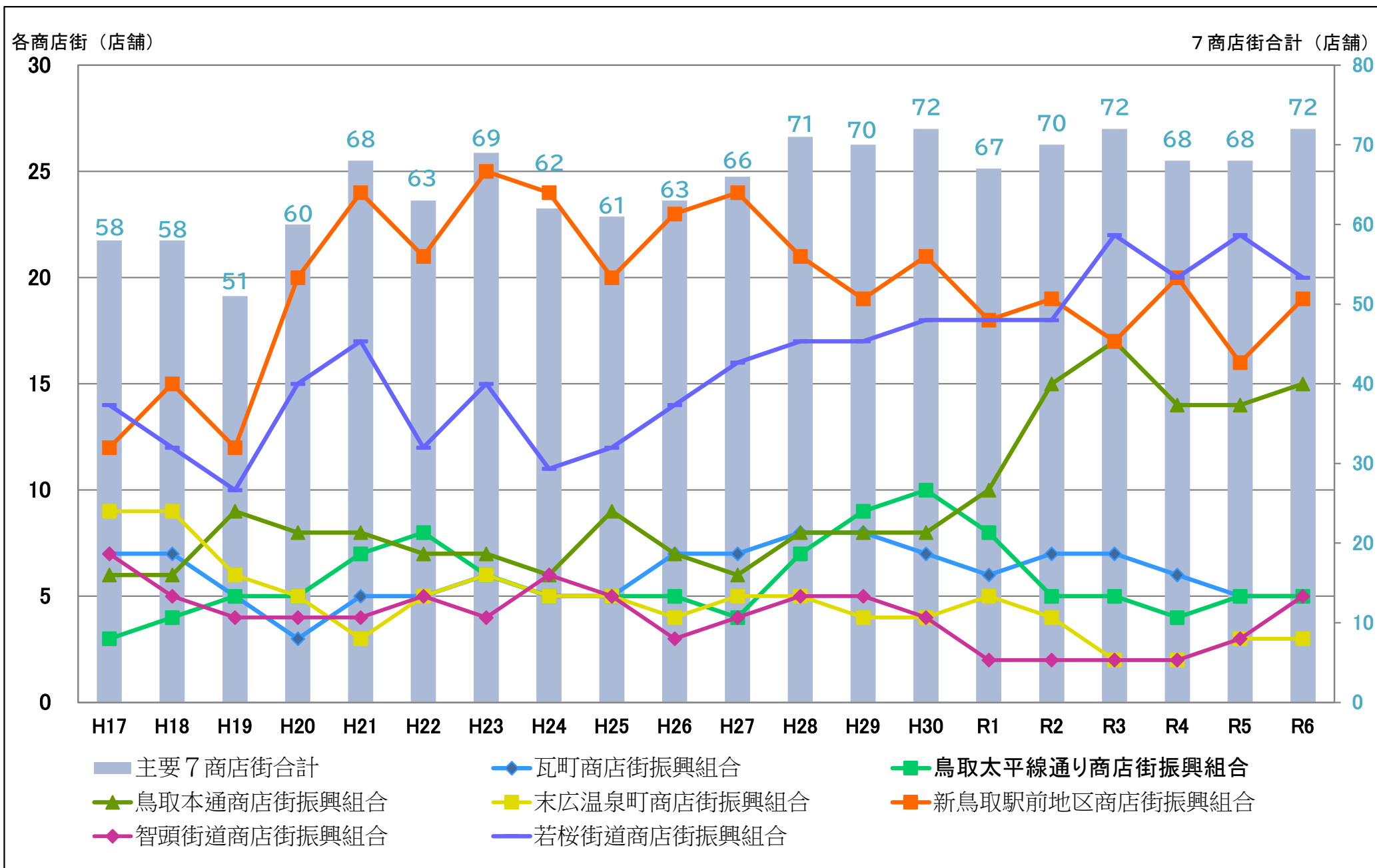
359軒 [R5年度調査]

※鳥取市全体の空き家戸数4,207件

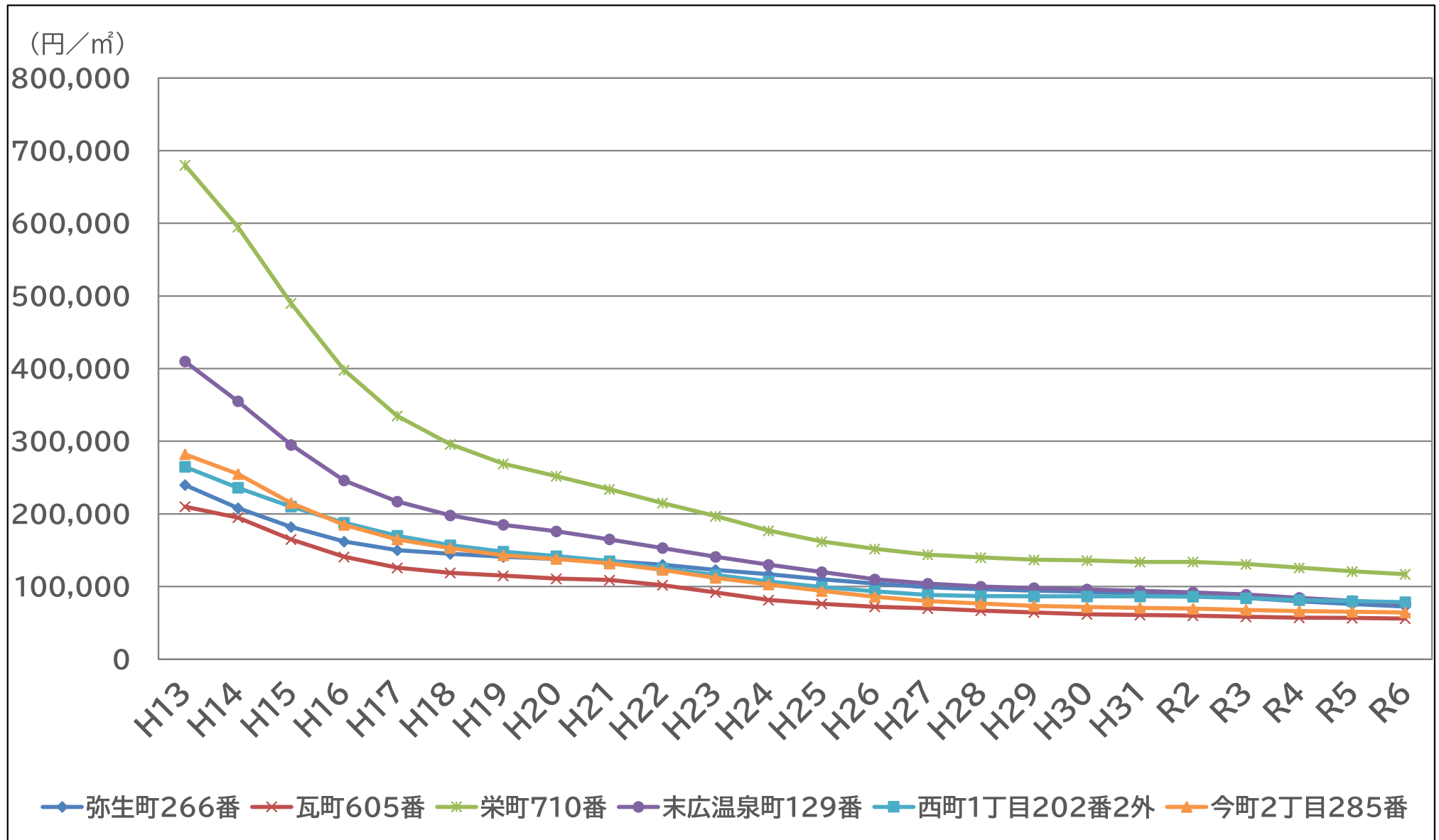
<空家対策計画の担当課による空家等の件数が減った要因>

調査員自体の目視判定レベルが高くなったことありますが、調査時に建物や敷地内が整理、管理されていたり、リフォームや倉庫として利用している様子が伺えたことなど、生活感が感じられ、空家等の対象外(空家等ではないと判断)としたケースが多かったもの。

◆中心市街地内の空き店舗数



4. 中心市街地の地価の推移



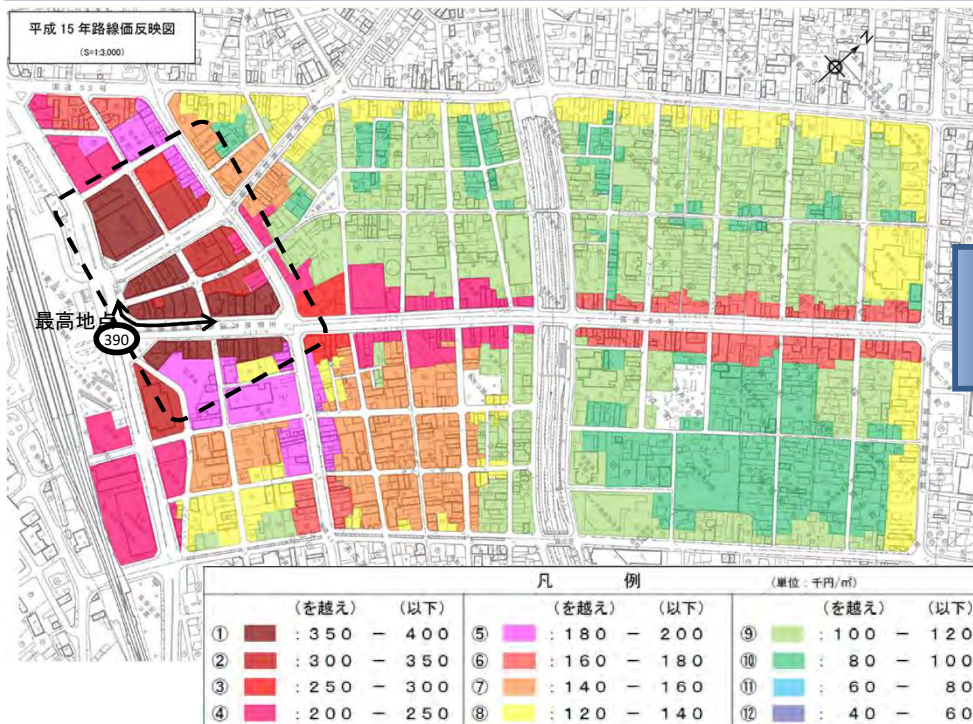
資料: 国土交通省「地価公示」
調査基準日: 各年1月1日

エリアの現状＜中心市街地の地価・路線価＞

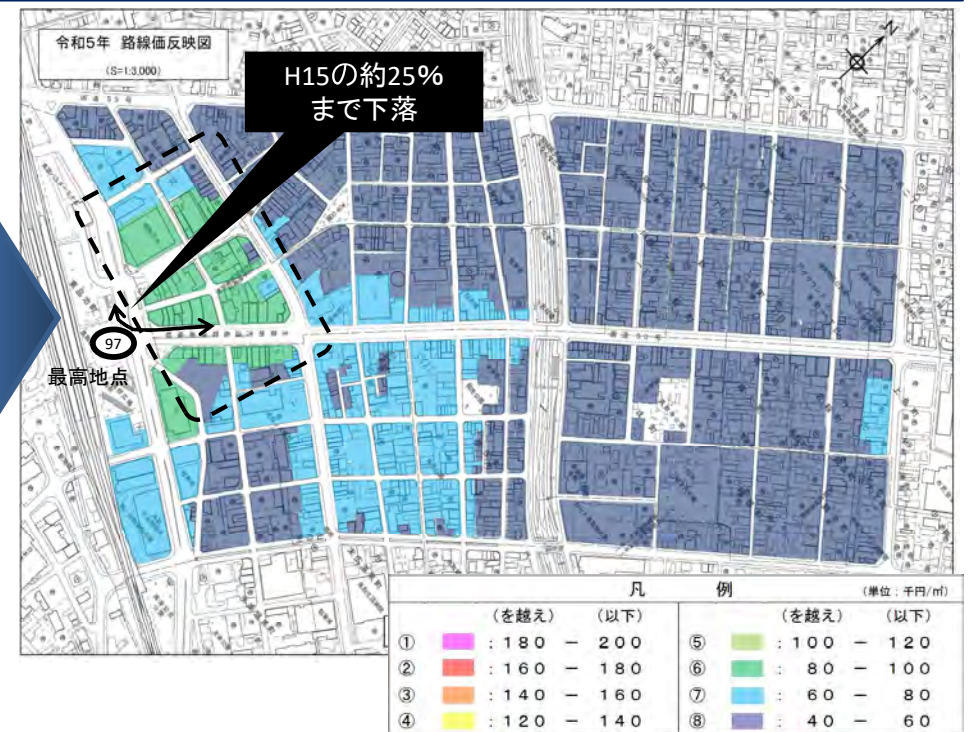
- 路線価は中心市街地全体にわたって下落。最も路線価の高い駅前のエリアでは、20年間で約25%まで下落。
 ☞ 地価の下落による遊休不動産の活用意欲の低下等を防ぐため、駅前エリアの価値向上が求められる。

中心市街地における路線価の下落

平成15年路線価反映図



令和5年路線価反映図



※路線価: 国税庁の財産評価基準書による (鳥取市中心市街地活性化基本計画関連データ集)

鳥取市の中心市街地活性化への取り組み

内閣府認定 中心市街地活性化基本計画(第4期)



○計画期間

令和5年4月～令和10年3月

○目的

中心市街地の活性化に関する法律に基づき、
少子高齢化、消費生活の変化等への対応
中心市街地における都市機能の増進及び
経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進

○過去の認定状況

- ・第1期計画期間平成19年11月～平成25年3月
- ・第2期計画期間平成25年 4月～平成30年3月
- ・第3期計画期間平成30年 4月～令和 5年3月

○リノベーションまちづくり事業

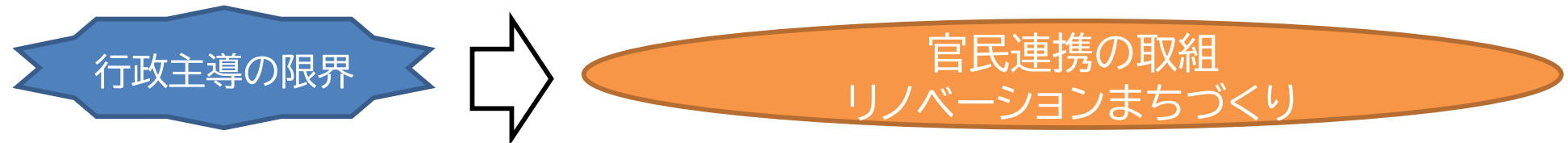
平成26年度～(第2期計画から)

16

中活計画主要事業:リノベーションまちづくり推進事業

<行政主導の事業>

- ・公 共 事 業 →財源の縮小により、多くのハード整備は困難
- ・補助金による誘導 →予算の制限、活用不足、補助金依存(自立性の確保)



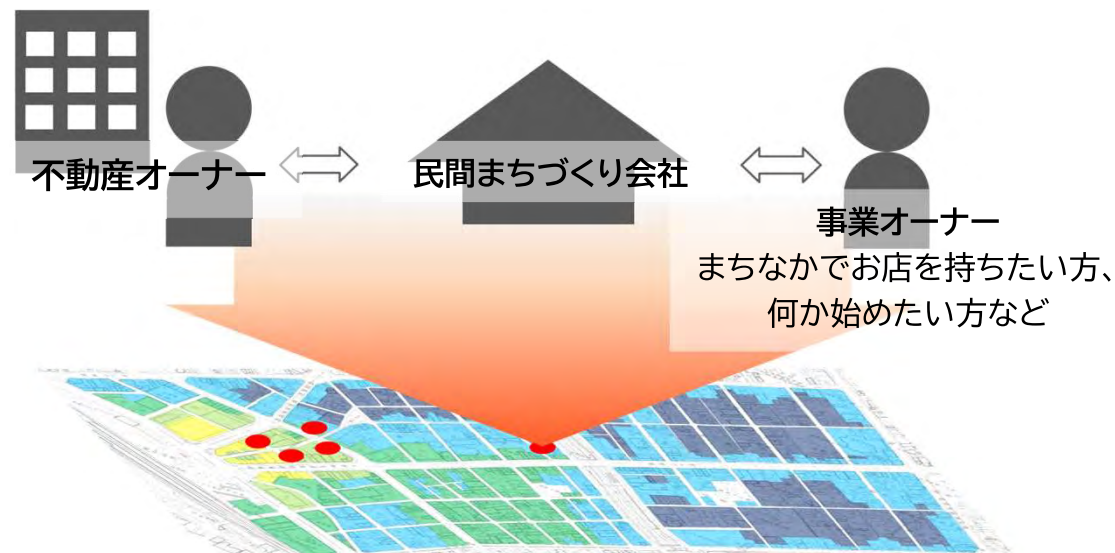
<鳥取市が進めるリノベーションまちづくり>

生活するために必要な機能が既に集積されている中心市街地において、
空き家・空き店舗などの遊休不動産の利活用を通じて、まちの課題を官民協働で解決しながら、魅力向上を図るもの

<手段> リノベーション手法による遊休不動産の利活用

<基本> 事業収支を組み立てる民間自立型まちづくり

<目標> 建物単体のみではなくエリアの価値を高める



まちに新たなコンテンツを作り出し、まちの魅力を高めていく



RENOVATION SCHOOL
@TOTTORI

これまでの取り組み

2013

2014

- 2014年3月リノベーションシンポジウム鳥取を開催
- 第1回リノベーションスクール開催(H26年度)
3件中2件が事業化(ホンバコ、necco70)
- 家守会社『鳥取家守舎』設立
(その後本業多忙のため解散)



2015

- 第2回リノベーションスクール開催(H27年度)
3件中1件が事業化
- スクールをきっかけに家守会社『まるにわ』設立
現在は株式会社まるにわとして活動中



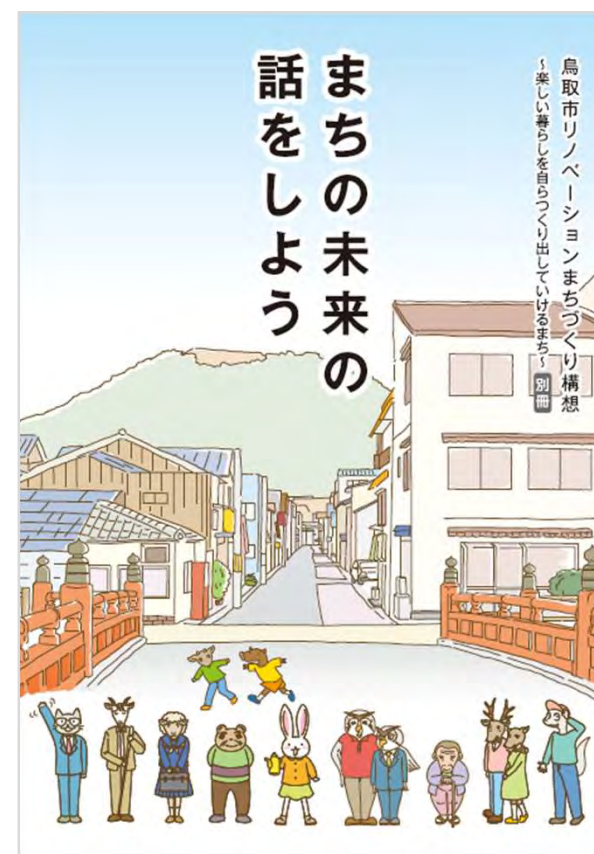
2016

- 第3回リノベーションスクールを開催(H28年度)
3件中1件が事業化(サハラ)
- 鳥取市リノベーションまちづくり計画(仮称)
検討委員会開催
- 2017年3月鳥取市リノベーションまちづくり構想策定



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



2017

- 空き家会議vol.1「働」(2017.9.1開催)
- 第4回リノベーションスクールを開催(H29年度)事業化なし

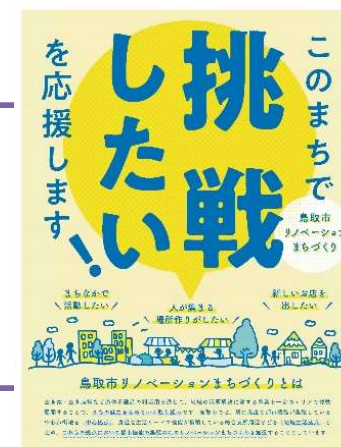


2018

- 空き家会議vol.2「学」(2018.8.31開催)
- 空き家会議vol.3「遊」(2018.12.1開催)
- 第1回鳥取市リノベーションまちづくり会議(2019.1.30開催)
- 空き家会議vol.4「住」(2019.3.24開催)
- 2019年3月 まちなか遊休不動産活用マッチング制度を創設

2019

- 第2回鳥取市リノベーションまちづくり会議(2018.1開催)
- まちづくり投融资制度 3件事業化



鳥取市 鳥取銀行 鳥取信用金庫

とっとりまちづくりファンド & 鳥取市まちづくり融資



鳥取市リノベーションまちづくりとは

空家・空き店舗など遊休不動産の利活用を通じて、地域の課題解決に資する事業を一定のエリアで複数展開することで、まちの魅力を高めていく取り組みです。鳥取市では、既に高度な都市機能が集積している中心市街地を「中心拠点」、身近な生活サービス機能が集積している総合支所周辺などを「地域生活拠点」と定め、これらの拠点において都市機能の集積のためリノベーションまちづくりを推進することとしています。



投融資対象	対象者	起業・創業、第二創業、新分野進出する法人・個人事業主 ※但し、ファンドについて個人事業主は対象外
	対象事業	遊休不動産のリノベーションなどの施設整備に関わる事業を原則として、働・遊・学・住などに関連するコンテンツを整備・運営するもののうち、先駆的、独創的、ニッチ的かつまちの魅力向上に資する事業
	対象地域	鳥取市の定める「鳥取市都市計画マスタープラン」の以下の地域 ・中心拠点(中心市街地) ・地域生活拠点(総合支所周辺等)

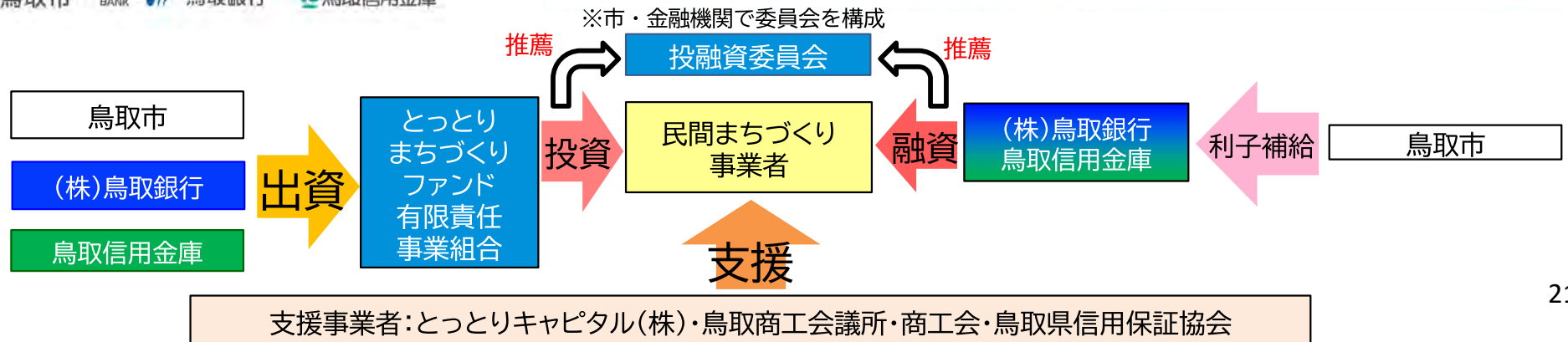
鳥取市まちづくり融資

商品名	鳥取市まちづくり融資～リノベーション創業型～
取扱期間	2018年11月1日～2026年3月31日
取扱金融機関	株式会社鳥取銀行、鳥取信用金庫
融資形態	証書貸付
資金使途	運転資金・設備資金
融資金額	3,500万円以内
融資期間	1年以上10年以内(元金据置1年以内を含む)
融資利率	年0.500%(変動金利)
返済方法	元金均等返済
保証人	必要に応じて法人代表者のみ徴求
担保	必要に応じて
保証料率	0.45%～1.90%(鳥取県信用保証協会保証付の場合)

とっとりまちづくりファンド

ファンド概要	名称	とっとりまちづくりファンド 有限責任事業組合
	設立日	2019年2月1日
	ファンド運用期間	2033年1月31日まで
	ファンド総額	8,000万円
	出資者(組合員)	鳥取市、株式会社鳥取銀行、鳥取信用金庫
	資金使途	設備資金
	投資形態	対象企業が発行する株式の取得
	投資規模	1社に対する投資上限額は原則2,000万円
	投資期間	1社に対する投資期間は原則10年

※審査の結果により、ご希望に添えない場合がありますのであらかじめご了承ください



2020

- まちづくり投融资制度 2件事業化
- 空き家会議vol.5「住&働」

MARCHING.bldg



2021

- 空き家会議vol.6「住&働+学」※YouTube公開(2022.2.1～公開中)
- **まるにわ主催のまちづくりワーケーションプログラムを開催**
3件中2件が事業化(不真面目商店、Monte)
- 鳥取市リノベーションまちづくり構想期間延長
(H29～R8の10年間)



2022

- 令和4年度まちづくり会議開催(2022.10.31開催)
- 2022まちづくりワーケーションプログラム開催
2件中1件が事業化、1件活用検討中(リラクゼーション、体験施設等活用予定)
- 空き家会議vol.7「空き家調査報告会」開催(2023.3.25開催)

2023



- 2023まちづくりワークショッププログラム開催
公共空間(袋川沿線)の利活用についても検討実施。



2024

- Kari巢Mai(まちなか居住体験施設)移転
- 空き家会議開催
- 2024まちづくりワークショッププログラム開催



リノベーションまちづくり構想の方向性

「働」「遊」「学」「住」

- 様々な働き方や起業など、
チャレンジしやすい環境づくり
- 遊べる、体験できる(学べる)
コンテンツを作り出していく
- 住み続けたい、帰ってきたいなど、
多様な暮らし方を実現できるまちへ

目指すまちの未来

“楽しい暮らしを自らつくり出していけるまち”



事業オーナー、不動産オーナー、民間まちづくり会社、
行政の官民が協力し、新たな魅力を中心市街地に作り出していく

構想を実現するための役割

不動産オーナー

利活用可能な
遊休不動産の提供

物件を使ってまちに貢献したい
固定資産税程度でも家賃収入を得たい
改修が必要だが踏み出せない
など

民間まちづくり会社

マッチング
事業化の推進

事業を成立させ継続させる
エリアに適した事業化の推進
収益を上げながら再投資
など

事業オーナー

遊休不動産を活用した
事業の実施

起業したい
事業をしたい
など

リノベーションまちづくり会議、空き家会議、まちづくりワーケーションプログラムなど

情報交換・連絡調整・人材育成の場

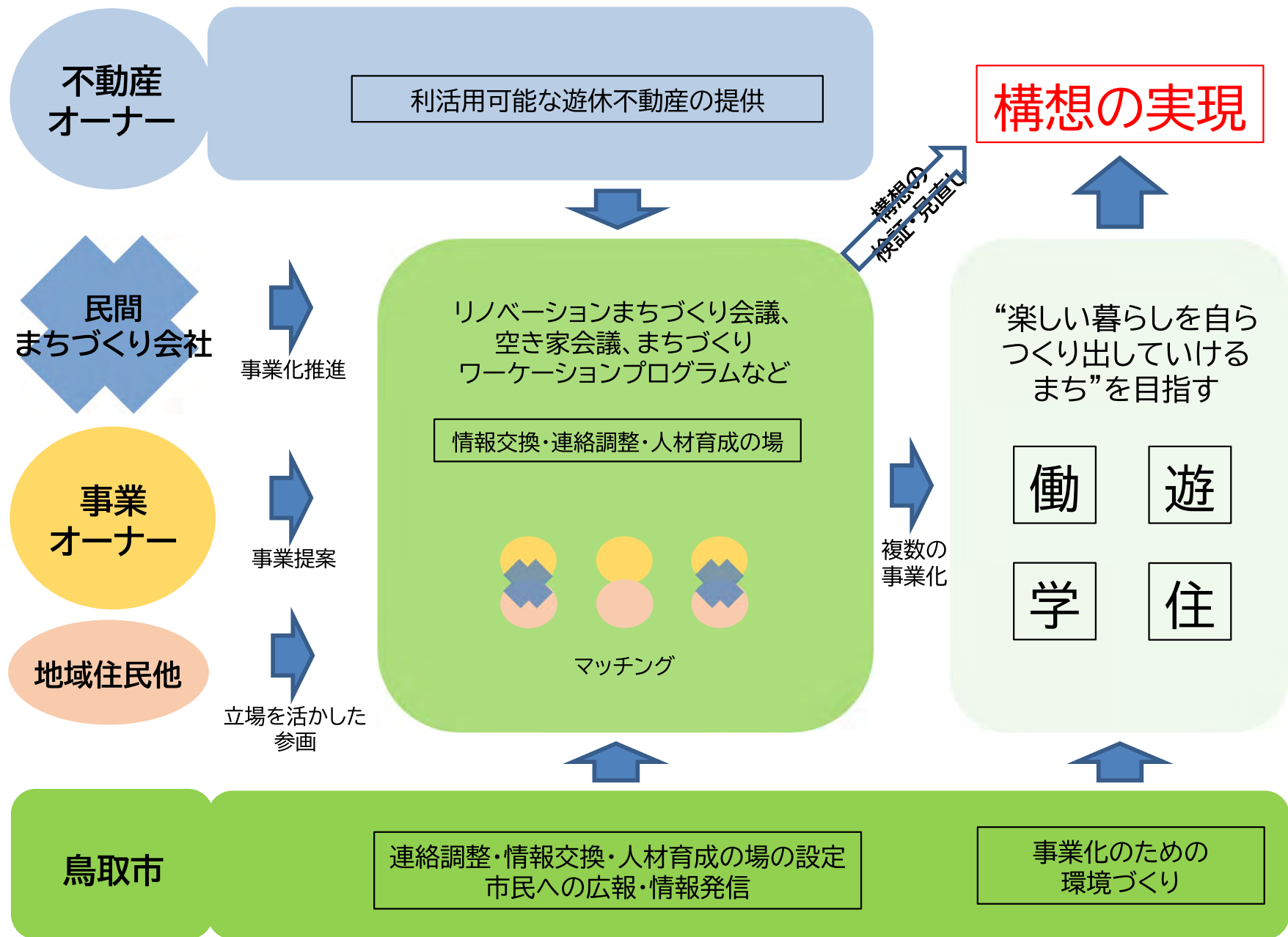
それぞれの分野で立場を活かした参画

地域住民、金融機関、大学、企業、公的機関、
商店街振興組合、
鳥取市中心市街地活性化協議会、他

情報交換・連絡調整・人材育成の場の設定
市民への広報・情報発信
民間まちづくり会社等への支援
関係機関等への働きかけ
資金調達しやすい仕組みづくり
など

鳥取市

構想を実現するためのプロセス



まちの未来の
話をしよう

ご清聴ありがとうございました