

鳥取市リノベーションまちづくり会議（12/8） 議事概要

1 日 時 平成28年12月8日（木） 18:00～20:00

2 場 所 鳥取市役所駅南庁舎地下1階第5会議室

3 出席者 計60名

一般参加者 35名

鳥取市リノベーションまちづくり計画検討委員会委員 11名

オブザーバー 鳥取市関係課、鳥取県、鳥取家守舎 7名

アドバイザー 株式会社リノベリング 2名

事務局 鳥取市中心市街地整備課 5名

4 議 事

<株式会社リノベリング嶋田代表によるレクチャー>

「リノベーションまちづくりとは」

<意見交換会>

事務局

本日は一般の方々も多くご参加いただいている。行政もいろいろな部署から来ているし、リノベーションスクールのサブユニットマスターの方、受講生の方、不動産オーナー、金融の方などおられるので、計画検討委員に限らずいろいろな方からご意見いただける場にできればと思う。それでは、この後は株式会社リノベリング代表嶋田様に進行を行っていただく。

嶋田

みなさんの会議の議事録を見て、鳥取の目指す方向性はこういったものではないかというのを10個くらい考えてみた。これから順番に提示していくが、違っていたら違うといってもらえれば良いのでご意見いただければと思う。

テーマ①「まちなかエリアの不動産を活用し働く場所をつくる」

嶋田

まず、まちなかの不動産を上手く活用して働く場所を作りたいのではないかというのが一つ目。北九州のメルカートでは、10組くらいの新たに起業したい人で、2～3万くらい家賃を払える

という人たちが10人くらい集まってリノベーションをした。この物件では不動産オーナーさんが1,800万円くらい投資したが、4年半くらいで投資回収している。また、空き地にコンテナを置いたイタリアンレストランがある。冬はめちゃくちゃ寒いのでおでん屋に変えているが。他には東京の目白通りには空き物件がないので、軒先をタダで貸してもらって店を出している。軒先だけで女性たちが自分たちで作った手作りのものを売るマーケットをしている。そして、イタリアのローマ近くのあるまちで、月に一回開催されているファーマーズマーケットがあるが、ここはイタリアで20本の指に入るファーマーズマーケットに選ばれているそうだ。店の数はそんなに多くないが、チーズやパン、野菜やワインなどのクオリティがものすごく高い。ものすごい人通りで1日いて楽しいし、お腹もいっぱいになる。車でみなさんが来ている。車で商品を運んで来て、その前に5mくらいの通路があってそこで車を置いてお店を開いている。結構広めの駐車場でマルシェをしている感じ。

こういう場所をどんどんみなさん作ったらどうか。リノベーションスクールとか関係なく。データをみたわけではないが、まちなかで働く人も減っているのではないかと思う。ものを仕入れて売るといふ物販で成り立っていたまちが、うまくいかなくなっているので、こういう新しい業態の小さいお店をはじめたい人たちが、はじめやすいような場所を、まちなかの不動産オーナーや家守が作ったらどうだろうか。やりたい人はいますか？会場の方、もしやりたい人がいたら話してもらっていいですよ。

一般参加者

私は以前鳥取に住んでいたが、今はおにぎりを売りながら旅をしている。

嶋田

どこの米ですか？

一般参加者

現地調達です。

嶋田

面白い。

一般参加者

今鳥取に四日間くらい滞在しているので、軒先でおにぎり販売をやりたい。

嶋田

不動産オーナーさんいませんか？あ、そこにおられますね。ぜひ、しばらく鳥取に住んでおにぎりを売ってもらいたい。

こういうプロジェクトは実は北九州でもやっているが、思わぬ結果を生んでいる。子育てをしているお母さんに小さいお店をやってくれる人たちが多くて、その結果まちに子どもがすごく増えた。住んでないけど、夏休みに遊びにきてくれる子が増えて、最終的には無くなりそうだったお祭りが復活した。5年か6年前に小倉祇園太鼓という由緒正しいお祭りがあったが、子どもがいなくて運営できなくなっていた。そして来年やめようかという話になったが、それと同じ時期にリノベーションまちづくりが始まって、前述のプロジェクトをバンバン打ったら、まちで働くお母さんたちが増え、まちに遊びにくる子どもたちが増え、お祭りに出る子どもたちが激増し、お祭りが復活した。

テーマ②「公共空間・公有不動産を活用するための使いやすい仕組みを作る」

嶋田

デンマークのコペンハーゲン市は公共空間を上手く使うということが政策になっている。空港にいくと、自分たちはパブリックスペースを使っているぜみたいなものが床に大きく貼ってあったりする。そこにQRコードが貼ってあって、それをスマホで読むとホームページに飛ぶ。例えば公共の道路空間に、イスとかテーブルを使って飲食店を出して良いことになっている。ネットでちょろちょろっと処理をするだけで、申請がOKになる。飲食店はいくつイスとテーブルを出すのかをカウントして報告しないとイケない。コペンハーゲン市はそれをカウントしている。今この瞬間にまちなかにベンチとチェアが何個出ているかというのをリアルタイムで出している。これをやったことによって、まちなかにものすごい人があふれている。

他には公園には世界中の遊具がある。それから、公園の中にケータリングカーやキッチンカーが営業してよいことになっている。営業するときにネットでレジストレーションするが、ケータリングカーの写真を撮って送らないとイケない。そしておしゃれでカワイイケータリングカーじゃないと出店できないことになっている。そのデザインコントロールを行政が行っている。なので公園に出ているケータリングカーはとてもカワイイ。

次は日本の事例だが、公園で結婚式をやっている事例。ちなみに、鳥取の方は鳥取市内で結婚式を挙げるのだろうか。衰退してしまったまちは婚礼事業者が撤退してしまったりする。福岡県内だとほとんどみな福岡市で挙げる。埼玉の人はほとんど皆東京で挙げる。1回数百万円の財が地域からキャッシュアウトしている。しかし、地元で自分たちのまちの飲食店が食事を出し、自分たちのまちのクリエイターたちが衣装を作るとかすると、そのお金は全部地域に落ちる。地域内の財の循環が作れる。新しいウェディングの産業というのは、まちなかで雇用とキャッシュを回す。こういうのは新しい産業例として考えたらよいのじゃないか。

公共空間を上手く使われたらよいと思う。こういう事例を研究し、鳥取市の公共空間を使いやすくしていけばどうか。平成27年のリノベーションスクールの際にも道路上で、夜市が行われていたと思う。あれはいつやっているのか。

事務局

土曜夜市。夏季のみ開催している。

嶋田

あの日は人がめちゃくちゃいたと思う。鳥取のまちなかに人がいないいないといっているがあの日はものすごい人がいた。あれを毎日やったらダメなのか。

歩きにくくて、コンテンツがまちなかに無いから人がこないだけ。歩きやすくなっていて、まちなかに常にコンテンツがあれば、あれだけの人がまちに来たいのじゃないかというのが、外からきた私の素直な印象。人はすごくいると思う。

誰かやりたい方はおられますか？

一般参加者

歩行者天国のときに、弥生町の中の方まで通行止めになるので、その部分でイスとかを出して外で飲めるようなことをやりたい。どっちにしても通行止めになっているので。

嶋田

私は目白通り商店会の会長になっているのだが、11月最終週にハロウィーンイベントをする。商店会がお菓子を配るのだが、まちなかに休憩できる場所が無い。ちょっと座れるところが無いので、お母さんと子どもたちはお菓子をもったらすぐ帰ってしまう。歩行者天国にでもできて、ちょっと座れるようなベンチがあればその時間はそこに滞在してくれるはずだ。そうすればそのまちなかにある今まで気づかなかったお店にも気づいて、新しいお客さんが来られるようになるかもしれない。どうせイベントを行うなら、きちんと後につながるような方策で行うべき。

一般参加者

先日大きなイベントをやったのだが、広場などでも申請の手続きだったりのシステムを皆で作っていかないといけないと思う。

嶋田

公共空間や道路が気軽に使われるシステムを作ったらどうか。鳥取すごいとなるはず。

テーマ③「浜村温泉の空き家群を活用して新しいツーリズムの産業をつくる」

嶋田

9月にイタリアに行ったのだが、イタリアの中部の古い山岳都市では、人口5,000人ほどが集まったまちが、ローマから南のあたりの山の中にたくさんある。イタリアはまだ人口増加し

ているようだが、20年位前の地震が起きた後にこれらの村はかなり被害を受けて、過疎化していったらしい。50人ほどしか住んでいないといった状態だったようだ。当時、この過疎の村を再生するために考えられたのが、この村の戸一戸をホテルの客室としたこと。まちなかに分散する宿があって、まちなかの飲食店がレセプションになっている。厨房は一個しかなくて、そこから少し離れた半径200mくらいの範囲に複数の部屋を借りたり買ったりした地元の若い人たちがホテルを経営している。公衆浴場があれば各部屋にお風呂が無くてもよいし。部屋は素泊まりできるきちんとしたクオリティのものがあ、食事は外でおいしく食べる。まちに暮らしているかのように滞在できる。これは日本にも事例があって、東京の谷中の古い木賃アパートをリノベーションしてカフェとアートのスペースにしているが、ここをレセプションにして、周りの空き家を借りて客室にしている。大きな旅館業の宿ではない。またこういうところに泊まりに来る人たちはこれまでの旅行者とは全然違うターゲットの人たちがくるようになる。

もう一つはアグリツーリズム。オリーブ畑の中に車があって、これはキャンピングカーだが、農家に泊まりに来ている。キャンピングカーで泊まりに来る人もいれば、宿泊棟があってそこに10室くらい部屋があって、オリーブ畑のど真ん中に寝泊まりできたりしながら、その周りを楽しむツーリズム。

いままでの旅行と旅の目的が変わってきていて、ヨーロッパや欧米から来る両行客や、日本人もものすごく成熟してきた。いわゆるガイドブックに載っている観光地に行くのじゃない。出雲大社に向かいながら、日本海の村々を旅するツーリズム。こういうのはもしかしたら鳥取の新しい産業になるのじゃないかなと少し思った。

一般参加者

見ていると全部やりたくなってくる。浜村出身で今回リノベーションスクールに申し込んでいる。ホテルに囲い込みの結果がいまの状態になっているので、分散してやるさきほどのスタイルは十分可能だと思うし、リソースがたくさんあるのでそれをなんとか掘り起こして活用していきたい。個人ベースでも頑張りたいと思う。

嶋田

そのときに建築業法とか旅館業法とか規制の問題があるので、それを安全性とか衛生面を確保した上でどう緩めるかというのを自治体レベルで検討した方がよい。

鳥取家守舎（高藤）

今、浜村温泉では外の人に来て入れるお風呂が無い。

嶋田

誰か作りましょう。お金をとって温浴にしてしまうと公衆浴場法の規制がかかるようだ。1回緩めてはどうか。やりたいという民間の方がいるならそれを後押しする、やれる方法を考えていく。これまでのお金を出すではなくて。

一般参加者

浜村で小さい銭湯がたくさんある。これが入れないのは行政というよりは、町内会レベルでの縛りだと思う。誰が掃除するとか、町内会でチケットもらってないと入れないとか。

一般参加者

浜村も4つ5つあるのだが、外部から入られるとなるといろいろと心配しないといけないことがあるので、今こういう状態になっている。以前は入れたので、入れたらいいとは思っているのだが。

嶋田

長野のある温泉では、木造3階建てとかの廃業した旅館が大量にある。そこには外湯があって、小さい温泉集落の中の狭い範囲に10カ所くらい外湯があって、外から来た人たちが入れるようになっている。そこにはお湯を守る、差配する湯守という人たちがいる。権利をもっているところしか温泉を引き込めないのですが、そこで廃業した旅館をリノベーションしてゲストハウスをやっている人がいて、お湯を引き込める権利は持っていないのだが、外湯があるからお客さんは外湯に入って泊まることができる。

そのような仕組みを考えないといけなくて、いまみたいなことの一つ一つが物事を動かしにくくしている課題。それをどうやったら解決できるかということ、ここに挙げて解決していくことが大事。それがこの場なのだと思う。

テーマ④「市内と周辺の農業生産品をまちなかで消費できる仕組みと農家とレストランをつなぐ新たな飲食業態を生み出す」

嶋田

今、沼津で超オシャレ八百屋をやっている人がいて、伊豆半島の無農薬農家の野菜を売ってまちなかの飲食店で使われている。これは横浜にある飲食店だが、埼玉の農地が耕作放棄地になったりして、そういう農地を何か所か借りて、かなりの広さの農地に、少量多品種で栽培している。それを自分たちがやっている飲食店で使っている。そして一部は横浜の他の飲食店に降ろす。農協を通していないので、昨日摘んで今日、今朝摘んで今晚、レストランに並ぶ。すごく新鮮でただただおいしい。農家の人たちの手取りも高い。スーパーで一個100円で売られているトマトは農家が農協に降ろすときには一個10円くらい。その間の中間の流通があって、最後に食卓に並ぶのに100円となる。でも農家が飲食店に直接卸せば100円になる。そういうように、

農と飲食業をもう一度編集して繋ぎ合わせ、新たな産業を作るというのはいろいろなまちのリノベーションまちづくりで行っている。私も東京の豊島区にて、全国の生産者の人たちが作った野菜・肉・魚を直接仕入れて料理を出している。

テーマ⑤「まちなかと周辺の不動産を活用して、リノベーションによる新しい居住環境とコミュニティをつくる」

嶋田

いわゆるカスタマイズ賃貸のようなもの。自分で好きなように内装を作っていいような賃貸受託を作って、鳥取の人たちの住まいの環境を楽しくする。すでに鳥取でもやっている事例もある。

鳥取家守舎（山根）

まちなかで来年早々しようかと考えている。

嶋田

マンションをお持ちの不動産オーナーはいらっしゃるか。

一般参加者

少し脱線するかもしれないが、まちなかや中山間両方に共通することだと思うが、小学校・保育園・幼稚園の徒歩10分から15分圏内の空き家はゼロにするように持って行ってほしい。まず空き家がどのくらいあるかを把握する。不動産業をやっているが、すごくいい住環境だと思う。例え駅とか鉄道が無くても、小学校の近くであれば家賃との調和がとれて不動産の事業ができる。だから空き家対策でも特に、小学校・保育園・幼稚園の近隣の空き家をゼロにするということを行政目標にしてほしい。ただし、行政は目標を設定する。その手段としては補助金等を使うのではなくて、例えば講習会とかで家主としてどうふるまえば良いかのノウハウを伝える講習会をするのが良いのではないかと思う。お金を単純に使うのじゃなくて、そういうやり方がよいのじゃないかと、この場を借りてお伝えさせていただいた。

嶋田

私が住んでいる豊島区の雑司ヶ谷に区立目白小学校という学校があるのだが、学習院大学が目の前にあって、なぜか進学校ということになっている。目白小学校に子どもを通わせたい教育ママがたくさんいるのだが、そこは家賃がすごく高い。

また、北九州市小倉の中島というエリアに、工場労働者達がたくさん住んでいたまちがある。木造の長屋とかがたくさん空き家になったようなまち。そこに10年くらい前からマンション開発が起き始めた。不動産の価値がかなり下落してきたので、地元のマンション業者が賃貸マンシ

ョンを建てた。そうすると、すごい高齢化していたまちだが、幹線道路沿いにマンションが建ったのでファミリー世帯が住み始めるようになった。そうすると廃校寸前だった小学校の生徒数が少し増え、さらに小学校の学力が少し上がった。たまたま私立の中学校に受験するような子どもたちが少し増えた。そうしたらなんと、その小学校が有名小学校になり、その小学校に通わせたい人たちが住みたいまちになった。リノベーションの住宅政策を教育と重ね合わせるとすごく効果が高いと思う。もし鳥取のまちなかで小学校の統廃合などがあったとしたら、その周辺エリアは教育コンテンツでリノベーションするべき。そしてもし廃校になって空く施設があるのだったら、そのエリアの課題を解決するような使い方を民間にしてもらうのが良いと思う。

田中委員

久松山側の方で遊休不動産があまり無い気がする。

高木委員

その辺りに住んでいる。実際、空き家はたくさんあると思うが市場には出ていない。それをどうもっていくかだと思う。実際、実家は空き家だが物がたくさんあるし、片付ける労力や時間、お金も無くてそのままなところがある。

嶋田

お片付けWSにてぜひお片付けをしていただいて、ファミリーが住める形にリフォームして快適な状況にして賃貸マーケットに出すとどうだろう。それでヒットするなら周りの人たちが一気に動く。

鳥取家守舎（高藤）

今まさに瓦町の物件をリノベーション中で、見学受付中。

嶋田

セルフリノベでファミリーが住める賃貸住宅いいと思う。実はアメリカだと古い建物からもってきた、日本だと廃材としてほとんど捨てられてしまうようなものが、中古の建材として売られている。そのマーケットがちゃんとあって、リビルディングセンターといったものがある。

鳥取家守舎（高藤）

やろうと思っている。空き家をどう活用するかという話もあるが、その中でも全ての建物が使えるわけじゃなくて解体しなければならない建物もある。そういったときに今までの解体だと重機で一気に壊してしまっていたが、手で丁寧に壊してリサイクルしてそれを販売するということが計画している。そうすると何が起こってくるかというと、地域の高齢者の方の雇用にもつながるのではないかと考えている。中古建材なので釘を抜いたり洗ったりといったことをしないとい

けないので、そういうことを地域の人の仕事にしながら、中古建材を集めて売るという事業をやっていると思っている。

嶋田

すごい。せひやっていただきたい。

韓国で斜面地にへばりついている住宅地が空き家だらけになっているというまちがある。以前の政権のときに、ソウル市内何10カ所で再開発の計画がされていた。それが、政権が交代してすべてとん挫した。住民をほとんど退去させた上で再開発が中止になったので、ゴーストタウンのようなまちがたくさんある。それらの空き家を壊すのじゃなくて、一戸一戸地域の高齢者に教えたりしながら、DIYでリノベーションしてそのまちの人たちの仕事にしながら再生して、もう一回不動産マーケットに出していくことをやっている人がいて面白かった。これは福祉政策になると思う。

テーマ⑥「新たなファイナンススキームをつくる」

嶋田

リノベまちづくりのファイナンスの現状は、まず自分達4人とかで10万円づつとか出し合っで会社を作る。なので設立資本金は40万円だったりする。それでリノベーションプロジェクトをやるのだが、500万円とか普通にかかる。そのときに銀行にいきなり行っても貸してくれない。そういったときに、例えば小倉で家守会社を始めたときの話だが投資家ではなく篤志家みたいな人たちがいる。北九州家守舎のときは、小倉のまちのために頑張るので出資してくださいとそういった人たちに伝えて出資してもらった。商店街に古くから根ざして商売をやっている不動産オーナーの人たち。まちの顔みたいな人たち。小倉のために若い人たちが頑張るならお金出すよと。それを集めてプロジェクトをやった。そういったお金が半分以上あって借り入れするとかしかやり方が無い。そして、ほとんどの場合が不動産オーナーから安い賃料でお借りした物件に500万とかの投資をする。担保価値が無いものだから、銀行としては評価しづらい。そしてサブリース先の事業者がほんとに家賃が払えるのかどうかというのも、銀行チェックはしないといけないが、その事業者というのは主婦が起業した人たちとかだったりする。なのでプロジェクトを評価しようがない。ほとんどの場合は、普通株式とか優先株式だけで事業を始めるしかできない。なのでリノベーションプロジェクトや家守会社の立ち上げ期にはファイナンスの課題がたくさんある。

例えば事業オーナーの場合でも、内装設備や運転資金が加わってきて、このプロジェクトが何個も起こっていくとその篤志家みたいな人たちにいつまでも頼ることはできなくなる。なので例えばだが、みなさんのまちでファンドみたいなものを作って、ここに優先株式を入れる。そして、銀行はなかなか事業性のチェックをしにくい、小さい地方銀行が事業の一個一個に目利きができ

るスタッフを雇うのは至難の業でもあるので、そこを行政が制度的に支援して制度維持する。今はクラウドファンディングもあるし、例えばクラウドファンディングでお金を集めきったら融資するなど。クラウドファンディングでお金を集めるというのは、すごく人間性をチェックされる。この人は信用できるとか、PR力がある人たちが、ちゃんと100万とか200万とか集めきっている。あのお金を集めきれぬ人たちは、事業を成功させる確率が高いと思う。そこをあわせて新しいファイナンスのスキームを作ったらどうか。

佐藤委員

確かにリノベーションに対するファイナンスは非常に難しく、担保価値が低いし、使う方も初めて起業される場合が多い。リスクととらないといけないけど、とりにくい現状もある。これをアイデアとして考えてみたいと思う。

嶋田

補助金に頼らずに、民間で資金を回すファイナンスの仕組みを考えないと動いていかないと思うし、これがあるとリノベのプロジェクトがどんどん生まれていくと思う。

テーマ⑦「ストリートをおもしろく使い倒す」

嶋田

小倉魚町で、もともとアーケードがあってこれを撤去した。このとき撤去費用として3,000万円かかった。この組合には資金が無かったので、仕方なく補助金を入れたが、補助金は2,000万円だったので残り1,000万円は組合が借金しないとイケない。作るものに借金するなら良いが、無くなるものに借金する。どうやって返すということになる。元々アーケードについていた照明器具に、毎年ちょうど100万円くらい電気代を支出していた。それがちょうど30店舗の組合費が年間100万円くらいだった。なので組合費は全て電気代に消えて終わりでメンテナンスもできないという状態だったのだが、アーケードを撤去したのちも組合を解散せずにその組合費100万円を10年間集め続けてはどうかという話になった。そうすると100万円ずつ毎年プールできるから、それを返済にあてていくという美しい話ではあったが、問題は中のテナントが変わることだ。昔の人が作ったアーケードを撤去するための費用を、新しく店を開いた人たちが肩代わりなんてするはずがない。なのでそれをあてにしなくても、ちゃんとお金を稼いで返済する仕組みを作った方がいいのではということで提案したのが、路上を使うということ。通りをマネジメントするまちづくり会社を作って、アーケードを取って、道路を公園にリノベーションにして、その上でマルシェとか夜の飲み屋ができるようにする。それをやることで、ここで上がった収益をまちづくり会社が稼いで、それを組合に払って、それによって組合がお金を返していく仕組みを作った。それをやるのにいろいろな法的な枠組みを検討したが、最終的には国

家戦略特区に指定される方法をとった。国家戦略特区に指定されて、路上をいろいろなことに活用してよいという申請をして認定された。そしてこれを始めた途端に何が起きたかという、周りの飲食店の売上げが倍になった。夜の売上げが倍。

なので公共の道路を上手く使うと周りの店の売上げが必ず上がる。なぜ銀座でお店を出すかという、そのまちに来て人々が歩きやすいからそれによって周りのその日の売上げが上がる。鳥取はもうやっているの、あれをもう少し日常的にどこかでやって実験とかしてみてもどうか。さきほどのお話しにもでてきたが、若桜街道の横筋の道路はどこが所管か。市？県？

一般参加者

若桜街道・本通りは国道だが、脇道は市道。それを警察の権限で全部止めている。

嶋田

その日だけ市は管理者としてイス・テーブルを出していいよとしてはどうか。

一般参加者

それはどこに申請すれば良い？

一般参加者

この場合、道路占有と道路使用どちらになるのか。占有か使用かで判断が分かれる。

一般参加者

先日、使用者として同じような案件で許認可をとったのだが、鳥取市の場合は使用だった。道路使用になって、なおかつこれは県の方に委任しているので、県の方が担当していた。

嶋田

北九州の場合は、先ほどのことをやって県警と仲良くなった。県も警察も応援している。安全で防犯にもいいまちになっていくということで、上手く足並みを揃えてやっている。北九州のサンロードでクロージングパーティをやっていたときは、県警の担当者呼んで見に来てもらっていた。

テーマ⑧「女性が起業する場をつくる」

嶋田

これは結構いろいろなまちのリノベーションスクールで、出てくるテーマ。主婦が子育てもしながら自分たちのできる範囲で何か仕事を作り出せる場がほしいという声がある。鳥取ではどうだろうか。

一般参加者

最近、娘が一歳になったが待機児童になっていて、妻がサラリーマンであるが育児休暇の延長をしなければならないという状態。働きたいけど預ける場所が無いとか、起業を含めてだと思いが、働く場と育児・保育とかをセットでまちなかで考えないといけないと感じた。

嶋田

鳥取大丸の屋上は保育所にならないのか？

一般参加者

井の一番に考えている。

嶋田

それは真面目に検討すべきことかもしれない。あそこはとても安全だ。

一般参加者

そうすれば芝も園庭になるし。

嶋田

それは市と県、銀行が働きかけて、鳥取市民みんなの問題として考えようみたいなことをしてはどうだろう。

一般参加者

不動産オーナーさんにも賃料が入る。今屋上の一部屋がちょうど休憩室になっている。

嶋田

使わせてもらえるのだったら、この中でそこを託児所とかにしてみればどうか。別に認可保育園にする必要は無いし。それはテーマとして考えてみてはどうか。喫緊の課題。しかも将来的には子どもは少なくなるので、保育園を新しく作る必要は無い。

鳥取家守舎（高藤）

鳥取県は子育て王国、待機児童ゼロとうたってなかったか。

一般参加者

集計の仕方か。

一般参加者

おそらく、空いてるところがあって、身近な園ではなくてもそちらにってもらったら良いという話だと思う。

一般参加者

数字上、計算上ということか。送り迎えが遠くなる？

一般参加者

そうだ。わずかだが実際2カ所に送っている人もいる。

嶋田

弾力化もいっぱいなのか。保育園は弾力化によって、定員より少し多めに受け入れるような設備の設計をしているはず。

一般参加者

もう一つ、保育士の数もあるかもしれない。

嶋田

主婦の方がそのときだけ臨時で保育士になるとか、そういう制度を考えてもいいんじゃないだろうか。リノベーションと子育て政策は重ね合わせて考えると良いと思う。これはテーマとして継続的に、市、県、大丸、銀行で検討してはどうか。

テーマ⑨「質の高い教育の機会をつくる」

嶋田

さきほどの学校周辺の空き家をゼロにしようというのは目標としていいんじゃないかと思うが、佐賀の空き地にコンテナを置いてこれまで子どもが一切来なかったまちが子どもであふれかえったという事例がある。他は最近、空き地を畑にして、そこがまちの人たちのコミュニティの場所になり、そこで子どもたちも体験みたいなことができたりして、しかもおいしいものが食べれるといった、都市型の菜園みたいなのがよくある。そうじゃなくても英会話教室とか、子どもの託児のスペース貸しをするとか、教育という切り口で遊休不動産を上手く使って、そういう機

会に恵まれているまちなので、この町に住みたい、しかも学校もいいみたいな戦略の立て方はあるかもしれない。

一般参加者

県外から来てみて、都市部だと保育園だと迷惑施設ということで拒否反応を示されることがあると思うが、この鳥取市のいいところとして思うのは、鳥取だとそれが無い気がする。子どもの声でうるさい、とかあまり聞かない気がする。大人が受け入れているのではないかと思う。

テーマ⑩「水辺の空間をおもしろく使い倒す」

嶋田

沼津では静かな海辺の別荘地をリノベーションみたいなことがあったが、日本海は荒波過ぎたので、事例の写真は川にした。川を面白く使いたい人。

一般参加者

因幡三街道物語という団体がある。因幡三街道というのは若桜街道、鹿野街道、智頭街道という昔からの鳥取のメインストリートであるこれらの三つの通りを使ってまちづくりをしていこうという活動をしている。その中で、三つの街道を串刺しにする形で、袋川が通っている。その袋川を使って去年、面白いことをやろうということで、7月7日午後7時に全国一斉乾杯というイベントがあるが、それをしたりした。他には、昔袋川は物資の輸送のルートだったので、その思い出を現代に蘇らせようということで、袋川に木船を渡してそこでコーヒーを飲んでもらおうということをやった。すごく好評を博したイベントで、これからも継続してやっていければと思っている。

嶋田

鳥取の水辺は使いやすい？

一般参加者

袋川はヘドロが多い。あれをきれいにしないことには、どれだけ水辺を使っても快適かどうかということには疑問が残る。草も直ぐに生えていくので、そこを皆で管理していくということも求められると思う。

嶋田

上手く使って管理していく仕組みを作らないといけない。そうすると水はきれいであった方がよいということになって、行政も泥を少しさらってくれるかもということになるかもしれない

まずは上手く使うことをしないと。陸地側で何かできるスペースはあるの？

一般参加者

全ての川岸にはないが、あそこは桜並木になっていて、そこを一段降りて川の土手のところに幅3～4m程度のちょっとしたスペースがある。そこでマルシェとかできるのじゃないかという意見もあるので、いろいろなことができると思う。

嶋田

川辺は県？

田中委員

川辺は県でのり面は市だったと思う。船で行き来する際の許可はいらぬはずだ。

赤山委員

商工会の青年部で立ち上げた事業に、因幡のお袋市というのがあって、それは駅前のアーケードのところで朝市をやっている。なぜお袋市かということ、元々は袋川のところに朝市を出そうという計画だったのがいろいろな経緯があって場所が変わったものだ。

もし袋川でするなら上と下で落差があるので、その状態ですると面白いなと思う。

鳥取家守舎（高藤）

桜の季節からとか、皆が楽しい、いいシーズンにイベント的にちょっとずつ始めたらどうかと思った。

赤山委員

桜の時期は桜まつりをやっている。きなんせ公園から。

嶋田

小さく始めたらどうか。船とか浮かべたりして。川辺楽しいかもみたいな。周辺の不動産の価値がガラッと変わるかもしれない。

その他、ご自由に発言してください。私はこうしたいと思ってたんですけどみたいな。無ければ終わろうと思う。

一般参加者

パレットを使う際の値段の設定が分かりにくい。ホームページを見ても何と何があるのかどこからどこまでなのかとかすごく分かりにくい。例えば、フォームか何かにしていただいて、すぐ値段が算定できて、他と比べて、そこで申込ができるように、すべての施設がそうであつたら

よいと思う。まちなかで弥生公園を使う際には公園協会だと思うが、いろいろな手続きがあって引っかかりたりするのだが、電気を借りる際に、いま借りるのかよみたいな感じで頭を下げ出してもらったりみたいなことがあるので、そういった公共の施設の手続きについては使いやすくする方法をとってもらいたい。

嶋田

それは構想に書いて解決していけばどうか。公共施設は確かに申請が分かりにくいと思う。それが一元的に管理されて使えるようなインターフェースや窓口になっているような、公共施設が使いやすい仕組みを作るというのは大事だと思う。

一般参加者

さきほど、コペンハーゲンで公園に世界中の遊具があるという事例の紹介があったが、あれはずっと思っていて、まちなかのそこら中に遊具があればいいなと思っている。まちなかは僕らは歩いていて楽しいんだが、子どもは全然楽しくないみたいで、なかなか行きたがらない。まるでわとか駅前のケヤキ広場とか、管理が大変かもしれないが子どもが遊ぶための遊具をDIYで有志で作ってくれて言ったら作る人はたくさんいると思う。維持管理も皆で回してやろうよというような仕組みが作れると思うし、僕はそれをぜひやりたいと思う。まちなかに子どもが遊んでいいよというスペースをたくさんあふれさせたいし、そういうメッセージを発信するといいなと思っている。

嶋田

確かアメリカにそういう仕組みがあったと思う、公園とか学校とかに遊具を作りたいというのをネットでアップすると、それを作ってくれる人たちを集めていついつ皆で作らしようというようなDIYをするためプラットフォームの仕組みがある。そういう仕組みを作ったらどうか、まちなかに子どもたちが遊ぶための仕組みを皆で作るみたいな。

赤山委員

今回のまちづくり計画は当初から叩き台無しで進めてきたが、なかなか形にならないことがあってブレイクスルーみたいなことが必要なんじゃないかということがあり、市役所の方で具体的な叩き台を作られた。ただ、今のところ楽しいそうなものにはなっていて、もちろんそれが無いと話が進まないのが必要なのだが、今回嶋田さんのいろいろな話を聞いてみなさんも楽しいとかワクワクするようなことを思われたと思う。なのでそれをどのように計画に盛り込んでいくかということが重要なのではないかなと思う。

そこで嶋田さんにお聞きしたいのだが、レクチャーの中で鳥取のまちなかに欠けているものは何かとか、どんな人とか、ターゲットだとか、年代とか職業とか、スモールエリアをどう設定するかという話があったと思う。他の地域のまちづくり計画の事例も踏まえて、そのあたりをどこ

まで具体的に計画の中に設定していくべきなのかというのが、私自信もよく分かっていないところがある。あくまでも今回の場合は市役所が策定するという状況の中で、それをどこまでやっていったらよいのかというところのご意見を聞きたい。

嶋田

今日、市民のみなさんからたくさん、やりたいことの見解が出た。これらが作り上げる全体像で、まちがどのような未来になるのだろうかということを、一度市で考えてみたらどうだろうか。それをどこら辺のエリアでやるのか、今あるものを活かして新しい使い方をするので、使われていない空間がたくさんあるところが良い。まちなかのどのあたりに空き家が多いとか、どのあたりに使われていない公共施設が多いとか、どのあたりの河川の流域だったら使えそうな川岸があるかとかというのを薄く網掛けして、このあたりじゃないかという仮説を立ててみたらどうか。そして、その辺りの不動産オーナーに当たっていく。そしてリノベーションスクールの案件にする。そして不動産オーナーさんが出てきてくれて、物件を提供してくれて、事業ができればそこが重点的に攻められるエリアになる。そのあたりを攻めまくっていたらどうか。そうすると周りの不動産オーナーは動かされると思う。仮説を立ててみて、実際にやって検証していく。

一般参加者

私は中山間地域で空き家対策で動き回っているが、公用申請にて法務局にて登記簿謄本を取っているいろいろ見ている。そういうことをやって、例えば小学校の周りの空き家が多そうなエリアを片っ端から法務局調査をかける。行政としてテーマを設定しておいて、しかし解決は民間にまかせるという形は取りようがあると思う。

ところで、少し遡った話になるが先ほど大丸の屋上で保育園ができるかという話があった。そこを少し突っ込んでお尋ねしたいのだが、児童福祉法では保育に欠ける子という概念なので、ご両親の都合で保育園の定員は考えられないと思うが、仮に保育に欠ける子を一定数カウントして、さらに転落防止措置をとったところで、行政手続き法上の審査基準としてどの辺りをクリアすれば良いのか。例えば保育園として社会福祉法人を作りましようとしたときに、行政手続き法上の審査基準に合致できるか。通せるのか。ご存知の方はおられるか。

事務局

いまいまお答えすることができないが、研究してみたいと思う。

嶋田

必ずしも保育園である必要は無いと思う。大丸屋上で子どもたちが一定時間過ごせる環境があって、お母さんが働けるっていうことが目的なので保育園じゃなくて良いと思っている。それをみなさんで考えてみてはどうか。

桑野委員

起業したい人がいて、それを支援する仕組みを作るというのはよく分かるが、実際の世の中を見た時に起業して成功する人はわずかで、失敗する人はたくさんいる。私も鳥取に来て3年になるが、同じところにお店が入ってつぶれてと繰り返しているのをよく見る。

リノベーションをするときに、持続可能性といった意味での支援の仕方や、あるいはお店の努力の仕方、失敗した事例に見る足りなかったこととか、何か共通項はあるか。

嶋田

はっきりとは無いが、例えば「皆でホンバコに行こう」という話だと思う。みんなで応援して、食べに行こうとか、買いに行こうとか、それしかないと思う。

鳥取家守舎（高藤）

家守の意味合いがそうだと思う。

嶋田

私はそう思う。私なら自分が携わったプロジェクトで起業した人のところには絶対食べに行く。毎日行けないが、行けば物は買うし、食べるし飲む。それしかないし、そうじゃ無ければナショナルチェーンに負ける。鳥取の市民のみなさまが、自分たちのまちでやっている事業者たちに意識してお金を落とさない限り、ナショナルチェーンに行くと思う。

一般参加者

今日の時間の前に、地域エネルギーのイベントに参加していたのだが、森の木をまちでなんとか使ってもらおう仕組みを作ろうということを話し合った。一方、この会では、さきほど都市というのは人類の発明であり、食料自給圏とエネルギー自給圏という話があった中で、例えばホンバコだと一番苦しいのは電気代だと言われている。夏は暑いし冬は寒くて、簡単に始めるのはすごくいいんだけど、そこも面倒を見れるようなリノベーションだといいいのではないかと。中古の財を使ってでももう一枚窓を付けるとか、最初になそこをやることで、もう少しあの支出を抑えられたりだとかができるかもしれない。100円稼ぐよりも、100円出ないようにする方がすごく簡単だし快適になると思う。

薪ストーブを入れて、なんとか使ってみたいなといった飲食店さんがあれば、一緒にタダで導入できるスキームを作ってやっていきたいと思っている。同じ金額を払うにしても地域にお金が落ちた方がいいと思うので、持続可能性という意味で発言させてもらった。

嶋田

すごく良いと思う。リノベーションスクールのセルフリノベーションコースで、木造のボロボロの空き家の長屋をリノベーションしたのだが、一部屋だけ超高性能なエネルギー効率になるよ

うに、高气密、高断熱のセルフリノベをした。それをやると冬場に太陽光であっためられた空気を使って昼間に屋内を暖めて、太陽光で発電された電力が蓄電されて、夜家に帰ってきたら寝るまでの間の照明とパソコンと携帯の充電ができるくらいの電力を貯められるし、冬は暖房がいらぬ。そのリノベーションをするのに、間伐材を使えばよいし、もっと言うと木材をエネルギー源として使うと、輸入置換が起きるので生活コストはかかりつつも鳥取のまちなかから財が流出しないことになるので、産業としては意味がある。

例えば空き家を超高気密・高断熱にリノベーションして快適に暮らせるようにすれば、電気代が安い生活ができる。それは家賃が高くても成立する。さらには、同じような手法で宿泊用の部屋としてリノベーションすれば、みなさんが家として貸す家賃より宿として貸す家賃の方が賃料が取れると思う。東京の一泊も鳥取の一泊もほとんど変わらない。住宅の家賃はこんなに開きがあるのに宿代はほとんど変わらない。なので新しいツーリズムの産業とエネルギーの産業は重ねあわせてやると相当意味があると思う。そういうことを戦略として考えたらいかがか。

今回のようなみなさんから出ている一つ一つの意見と、それをやりたいという人たちの行動を起こせるような政策・戦略を作って、だから実現するというようなビジョンを作ってみたらよいと思う。