

鳥取市長 深澤 義彦 様

旧本庁舎等跡地活用に関する報告書

旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会

「旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会」委員

【順不同・敬称略】

役職	氏名	所属
委員長	柳 年哉	公立鳥取環境大学 経営学部 教授
副委員長	福山 敬	鳥取大学 工学部 教授
委員	飯野 公央	島根大学 法文学部 准教授
委員	木田 悟史	公益財団法人日本財団 鳥取事務所 所長
委員	堤 洋樹	前橋工科大学 工学部 准教授
委員	湯口 夏史	湯口一文税理士事務所 税理士

1 はじめに

- 56年もの長きにわたり、市民の皆様が親しまれてきた鳥取市役所旧本庁舎は、老朽化が進んでおり、令和3年7月から解体工事が行われている。
- 「旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会」では、鳥取市の、「旧本庁舎と第2庁舎が立地していた場所は長年多くの方々に利用され、親しまれてきた全市民の貴重な財産であり、跡地の利活用を検討するに当たり、様々な方法で多くの方々に幅広く意見を伺う」という考えを尊重しつつ、11回にわたり議論を重ねるなど、鳥取市の活性化につながる活用となるよう検討してきた。
- この報告書は、これまでの議論及び市民の意見を踏まえながら、求められる機能とその機能を実現するための活用策について、本専門家委員会での内容を整理し報告するものである。

2 跡地活用に関する基本的な考え方

- 市民アンケートの結果等も踏まえ、主に次に掲げる活用方針となるよう検討してきた。
 - ・利用者が限定されないような活用を図る。
 - ・市の財政負担（建設費、維持費）を極力少なくする。
 - ・若者の流出抑制・定住促進につながる利用を図る。
 - ・近隣の商店街等の活性化に貢献する利用を図る。
- また、第11次鳥取市総合計画、中心市街地活性化基本計画、地区計画など、当該地区に関連する計画との整合性を図るよう検討してきた。

3 跡地活用策

(1) 提言

跡地活用にあたって、次のとおり取りまとめたので、鳥取市におかれては、一定の方向性を示すための参考とされたい。

○ アンケートの結果等からも、市民の防災力向上や防災対策に対する期待は大きい。また、本年7月、8月の大雨が本市にも影響を与えたように、近年では、毎年のように全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生している。いかなる活用を行う際でも、防災・減災機能は取り入れることとする。

○ 4つに絞り込んだ活用策の優位性や課題は次のとおりとした。

【大震災時の避難地及び復旧活動の拠点としての機能を備えた緑地公園】

既存施設競合、経済性、公共施設経営の観点で優位性が高い。

【緑地公園に併設した屋内施設（情報発信施設・ワーケーション施設等）】

集客性・回遊性が見込め、既存施設競合が避けられる可能性がある。

【市民（学生等）が自由に使える屋内施設（待つ空間・時間を使える空間）】

拠点性、回遊性が見込め、既存施設競合が避けられる可能性があると考えられるが、公共施設経営に課題を残す。

【多目的ホール】

集客性を高める可能性があるものの、経済性や公共施設経営に課題が残る。

○ これまでの議論や市民アンケートの結果においては、旧本庁舎等跡地は、オープンスペースとして活用する市民ニーズが高い結果となった。

オープンスペースは、有事ではない平常時において、例えばイベントが開催できるなど、中心市街地のにぎわい創出や憩いの場・コミュニティの場としての活用も期待できるとともに、将来、屋内施設や多目的ホール等の公共施設用地として活用することが必要になった場合のために、活用方法を変更できる可変可能な状態として保持される側面もあり将来性も期待でき、優位性が高いと考える。

(2) 附帯意見

①今後の検討

跡地活用にあたっては、中心市街地における役割、公共施設再配置計画、財政状態等々、跡地活用を決定していくに当たって、考慮すべき鳥取市の諸課題、諸条件を総合的、客観的に検討・整理されたい。

併せて、現在、鳥取市で検討されている市民会館等文化施設のあり方等も考慮し、周辺と一体となった活用となるよう検討されたい。

②検討の継続

アンケートの結果、跡地の活用策の中では、若者を中心に「建物を中心として、一部、広場とする」回答が41.3%と最も多く、建物を建設することに対する希望が少なくなかった。

屋内施設や多目的ホールを求める市民が、一定数いることから、引き続き、経済性や公共施設経営等の観点に留意しつつ、副次的あるいは、将来的な活用策として、教育・学習・芸術・文化機能、憩いの場・コミュニティ機能を充実させることを研究されたい。

また、これまでに市民から提案された多くの活用策についても、市政推進や政策立案の際の参考にされたい。

③今後の運用

活用策決定後は、その活用策を遅滞なく実現できるよう努められたい。一方で中・長期的な観点で、目まぐるしく変化する社会経済情勢や多様化する市民ニーズに的確に呼応することを考えなければならない。

また、活用する際は、民間の資金・ノウハウを積極的に取り入れるなど、市民・民間と一緒にした取り組みに期待する。

その際、「鳥取市らしさ」をキーワードとして、鳥取市の魅力が発揮できる、鳥取市ならではの運用方法も検討されたい。

④合意形成の重要性

平成30年度に設置された「本庁舎等跡地活用に関する検討委員会」から、「多くの市民から幅広く意見を伺うこと」や「プロセスの途中で適宜、市民や議会へ情報提供を行うこと」が提案されており、本専門家委員会と鳥取市においては、この提案を尊重しながら議論を進めてきた。

市として、今後においても、様々な施策を検討する場面で、今回同様に市民から幅広く意見を伺うとともに、市民への情報提供を積極的・適時に行う方法・方針を大切にされたい。

4 検討の経過

(1) 機能の絞り込み【令和2年度】

ステップ1

ストリートミーティング、各種団体との意見交換会、市民ワークショップ等を開催し、市民参画により、幅広い様々な意見を伺い、そのすべての意見を17の機能に分類した。

①防災・減災、②教育・学習、③芸術・文化、④医療・福祉、⑤健康増進、⑥コミュニティ、⑦娯楽・レジャー、⑧オープンスペース、⑨業務、⑩飲食、⑪居住、⑫金融・サービス、⑬商業、⑭行政、⑮観光・コンベンション、⑯交通、⑰宿泊

経緯 市民からいただいたすべての意見を、標準産業分類表や第11次鳥取市総合計画を基に、市民にとってイメージが湧きやすい、平易な言葉を使いながら、17の機能に分類した。

ステップ2

その後、専門家委員会で議論し17機能を12機能に絞り込み、市民2,000人を対象にアンケート調査を実施した。

①防災・減災、②教育・学習、③芸術・文化、④医療・福祉、⑤健康増進、⑥憩いの場・コミュニティ、⑦娯楽・レジャー、⑧オープンスペース、⑨ビジネス、⑩生活基盤充実、⑪観光・コンベンション、⑫交通

経緯 機能を絞り込むため、業務機能と飲食機能を集約しビジネス機能とした。さらに、金融・サービス機能、商業機能、居住機能、行政機能を集約し生活基盤充実機能とした。また、宿泊機能は地区計画により規制されているため検討しないこととし、最終的に12の機能に絞り込んだ。

ステップ3

市民アンケートの結果等から、次のA～Eの5つの機能に絞り込んだ。

- A 教育・学習・芸術・文化機能
- B 医療・福祉・健康増進機能
- C 憩いの場・コミュニティ機能
- D 娯楽・レジャー機能
- E オープンスペース機能

なお、いかなる活用を行う際でも、防災・減災機能は取り入れることとした。

経緯 アンケートの結果で回答が多かった、防災・減災、教育・学習、芸術・文化、医療・福祉、健康増進、憩いの場・コミュニティ、娯楽・レジャー、オープンスペースについて活用策を検討することとした。併せて、類似機能である教育・学習機能と芸術・文化機能を教育・学習・芸術・文化機能に、医療・福祉機能と健康増進機能を医療・福祉・健康増進機能に集約し、最終的に5つの機能に整理した。また、いかなる活用を行う際でも、防災・減災機能は取り入れることとした。なお、今回検討しないこととした4つの機能（ビジネス、生活基盤充実、観光・コンベンション、交通機能）については、副次的・将来的な活用策として引き続き検討することとした。

(2) 活用策の絞り込み【令和3年度】

ステップ4

絞り込んだ5つの機能を基にワークショップ、専門家委員会で、様々な活用策を議論・検討した。そして、自由記載も含め次の21の活用策の選択肢を選定し、市民2,000人を対象にアンケートを実施した。

経緯 ワークショップで各班の意見として取れんさせた活用策と、専門家委員会で提案した活用策に、自由記載を加えた21の機能別活用策に整理した。なお、選択肢としなかったワークショップでの意見は別冊にまとめ、アンケート回答の際の参考とすることとした。

5つの機能	活用策
A 教育・学習・芸術・文化	①小学校統廃合用地 ②若者の学習拠点 ③環境・防災学習の場 ④市営駐車場に併設した避難所生活体験施設 ⑤美術館（展示機能、市ゆかりの文化人をたたえる機能等） ⑥多目的ホール ⑦市民ギャラリー ⑧歴史・文化の発信の場 ⑨その他【自由記載】
B 医療・福祉・健康増進	⑩【自由記載】
C 憩いの場・コミュニティ	⑪市民（学生等）が自由に使える屋内施設（待つ空間・時間を使える空間） ⑫緑地公園に併設した屋内施設（情報発信施設・ワーケーション施設等） ⑬その他【自由記載】
D 娯楽・レジャー	⑭【自由記載】
E オープンスペース	⑮イベント広場（出店しやすい工夫をした市場） ⑯カフェ併設広場 ⑰緑地公園 ⑱庭園 ⑲大震災時の避難地及び復旧活動の拠点としての機能を備えた緑地公園 ⑳体験型防災公園 ㉑その他【自由記載】

(3) 活用策の評価【令和3年度】

ステップ5

アンケート結果等を基に、専門家委員会で議論し、A～Eの機能・①～⑭の活用策を次の3つの機能、4つの活用策に絞り込み、それらを下表「活用策の評価基準」に沿って評価した。活用策の取りまとめは、**3 跡地活用策**のとおりである。

- A-⑥「教育・学習・芸術・文化機能」を充実するための、多目的ホール
- C-⑪「憩いの場・コミュニティ機能」を充実させるための、市民（学生等）が自由に使える屋内施設（待つ空間・時間を使える空間）
- C-⑫「憩いの場・コミュニティ機能」を充実させるための、緑地公園に併設した屋内施設（情報発信施設・ワーケーション施設等）
- E-⑬「オープンスペース機能」を充実させるための、大震災時の避難地及び復旧活動の拠点としての機能を備えた緑地公園

経緯 アンケートの結果を踏まえ、回答数が多かった4つの活用策に絞り込んだ。なお、回答数4位のイベント広場は緑地公園に併合することとした。

【活用策の評価基準】

評価項目		評価基準	
大項目	小項目		
ア	全市民が利用することができる活用	全市民が利用することができる活用	
イ	にぎわい 創出・地域活性化への貢献	㉞拠点性	若者の流出抑制・定住促進につながる活用
		㉟集客性	市内・外から多くの人を惹きつけることができる活用
		㊱回遊性	中心市街地の他の施設や資源と連携して、回遊性を創出することができる活用
		㊲既存施設競合	既存施設との競合や、民業圧迫が懸念されない活用
ウ	財政負担の軽減	㊳経済性	市の財政負担を極力少なくする活用
		㊴柔軟性	将来の市民ニーズ、社会情勢の変化等に的確に呼応し、柔軟に利活用できる活用
エ	関連計画との整合性	㊵周辺環境との調和	周辺の歴史・文化環境と調和し、地域の魅力を高めることができる活用
		㊶公共施設経営	40年間で、施設面積約29%削減を目標とする公共施設経営への貢献が期待できる活用
		㊷創生総合戦略との関連	鳥取市が掲げる「ひとづくり」「しごとづくり」「まちづくり」の推進が期待できる活用

(4)「旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会」会議開催経過

回	開催日	主な審議内容
1	R2.5.25	<ul style="list-style-type: none"> ・活用策検討プロセス ・活用策検討スケジュール ・鳥取市の計画・現状・課題
2	R2.8.3	<ul style="list-style-type: none"> ・提示する市の基本情報 ・求められる機能の市民意向把握
3	R2.12.25	<ul style="list-style-type: none"> ・市民参画による跡地活用に関する意見 ・市民アンケート
4	R3.3.23	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの結果 ・「求められる機能」の選定（案）
5	R3.4.1	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な考え方の整理 ・「求められる機能」の選定（案）
6	R3.5.19	<ul style="list-style-type: none"> ・市民ワークショップ
7	R3.7.1	<ul style="list-style-type: none"> ・市民ワークショップ ・市民アンケート ・比較・評価項目
8	R3.7.15	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケート
9	R3.8.26	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケート ・活用案の比較・評価 ・旧本庁舎等跡地活用に関する報告書
10	R3.9.2	<ul style="list-style-type: none"> ・活用策の比較・評価 ・旧本庁舎等跡地活用に関する報告書
11	R3.9.29	<ul style="list-style-type: none"> ・旧本庁舎等跡地活用に関する報告書