

第1回 中心市街地再生方策検討会  
議事要旨

日 時：令和元年9月26日（木）10:00～12:50

場 所：永田町合同庁舎 特別会議室

出席者： 五十嵐 克也 日本商工会議所地域振興部長  
座長 飯盛 義徳 慶応義塾大学総合政策学部教授  
後藤 智香子 東京大学先端科学技術センター特任講師  
関 幸子 株式会社ローカルファースト研究所代表取締役

オブザーバー

地方創生推進室次長

地方創生推進事務局参事官

総務省地域力創造グループ地域振興室長

経済産業省地域経済産業グループ中心市街地活性化室長

国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室長

ゲストスピーカー

西本 伸顕 ふらのまちづくり株式会社代表取締役社長

古川 康造 高松丸亀町商店街振興組合理事長

1. 開会

2. 冒頭挨拶

海堀事務局長より、冒頭の挨拶があった。

3. 委員紹介

4. 座長選出

座長として飯盛委員が選出された。

5. 議事

(1) 事務局より配付資料の説明

(2) 意見交換

①プログラム策定の背景及び基本的な考え方について、委員等から主に以下の発言があった。

(委員)

中心市街地の役割を明確に認識しておく必要がある。その際は、中心市街地だけではなく、ローカル、郊外も含め、その地域の自治体なら自治体、広域なら広域といった全体最適の中で考えていく必要がある。

(委員)

中心市街地の活性化に関して、郊外への大型店の出店に係る影響は多大である

ため、このような土地政策の議論とあわせて、活性化といった産業政策を行うことが必要である。

(事務局)

中心市街地のあり方や地域の役割について、社会情勢の変化に応じて見直す必要があり、自治体が判断していく必要がある。自治体による活性化の取組は国がしっかり支援していかなければならない。

(委員)

支援制度について、自治体から見るとわかりにくいことから、自治体へわかりやすく周知をし、かつ、利用して頂くことが必要である。

(委員)

なぜ、中心市街地に、国として予算を投入するなど支援をしていかなければならないのかを明確にする必要がある。

(委員)

支援方策に関するものだけではなく、目標を達成できなかった要因を解明していくことも必要である。

(委員)

中心市街地は、以前はいろいろな機能があって、空間としても楽しく商売としても稼げる場所であったが、郊外化によりその役割が薄れてきていた。しかし、最近では、高齢化により歩いて暮らせるまちづくりへの意識が高まってきており、この流れの中で、中心市街地にもう一度この役割と魅力をしっかり担わせることを国から自治体に対し宣言し、あわせてプログラムを策定し中心市街地を再生させていくといった国の方向性も示し、連携した支援メニューを充実させていくことが重要である。

(委員)

空き店舗の解消について、一個人やリーダーシップでは商店街全体の解消は到底無理であるため、これを制度的にスムーズに可能となるよう規制緩和をして頂きたいと考える。具体的には、空き店舗や有効活用できていない未利用地については、稼げる土地で稼いでいないということが地域にとってマイナスとなっていることを、不動産資産の観点からオーナーや不動産関係者に知ってもらうと同時に、活用していないことへのペナルティとして、そこに投資する人に譲渡しなければならないといったことをスムーズにできるよう規制緩和して頂きたい。核となる中心部ぐらいは、土地の所有と利用の分離や特区制度など活用して土地の有効活用をしていく、まさにこれが真のエリアマネジメントであり、このようなエリアマネジメントできる規制緩和と投資できるお金がセットで展開できる制度にして頂きたい。

(委員)

地域の開発について、野放図にやっていると逆効果であることから、自治体が規制をかけられるような方向性は重要であり、これから検討してもよいと考える。また、空き店舗等について、利用しない人の責任といった所有者の責任というものもある程度はあると考える。

(委員)

各地域で核となっていた保育園をまちの真ん中に集約して新しく建設する計画について住民から大反対を受けていた事例もあるので、地域にあるべき施設とまちなかにこそ必要な施設といった役割分担を示すべきではないかと考える。

②重点的な取組と支援策について、委員から主に以下の発言があった。

(委員)

現在の中心市街地の規模は大きすぎるため、消費者が購買をするという機能が多様化している中で、中心市街地のあり方を規模の問題で再度見直していく必要がある。空き店舗を埋めるような個別の戦略ではなくて、規模を見直して一定程度のゾーニングの中で、商業機能、住宅機能といった様々な機能を入れながら、全体的な交通網を含めて最適なボリュームのチェックというものを診断事業として、地域をよく知っている民間企業と連携して行ってはどうか。まずは地域の規模の最適化であり、その中で足りない機能について議論すべきではないかと考える。このようなことに予算を付け、プログラムとして展開していったらどうか。

(委員)

規制緩和が行われた金融庁の地域商社制度を活用するなど、資金に関しては地域の銀行と密な連携ができるような仕組み、例えばプラットフォーム、マッチングの場をつくるのが重要である。また、あわせてその受け皿となる地域まちづくり会社をしっかりとつくり、連携させていくことが重要である。

(委員)

まちづくりについて、まちの価値を高めることが重要であり、民間主導のまちづくりをどうやって進めるべきか。そのためには地域ビジョンを明確化あるいは共有化し、まちを経営させる視点を持たせるという考え方の部分、また、民間の挑戦を後押しする仕組みをつくり、まちづくりに民間参画をビルトインさせていくということが必要である。具体的には、民間のまちづくり意欲を引き出すため、まちづくり会社等に対する市町村の出資要件の削除や空き地、未利用地の活用等に関する優遇措置、まちづくりに挑戦する民間を資金面等で支えるため、PPP/PFIの手法を優先的に検討すべきという国からの指導、新たな施策を積極的に活用し既存施策を見直すため、地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用促進のほか、民間の関与度合いに応じた補助率のかさ上げをするなどインセンティブが働くようにすることが必要である。また、地域に根付いている事業者はその地域の全部を知

っており、その事業者の意見を聞くことにより、それがそのまちの適した方向性の一つとなり得るとの意見もあり、第2期の地方版総合戦略の策定も始まるが、そういったところに民間の事業者の意見が取り入れられるような仕組みにして頂きたい。地域そのもののリノベーションをもっと進めるべきであり、これらについて何らか取り入れてもらえるようお願いしたい。

(委員)

小売業だけで中心市街地は成り立っておらず、商業でない住民の人たちの自由な活動の場がもっとまちなかに増えればと考える。そういう場があることによっていろいろな活動が生まれ、また、周りの商業施設へも波及する。商業の活性化と同時に、様々な暮らす場としての魅力を高めるような施設が必要と考える。

(委員)

佐賀市の事例ではコンテナを活用し空き地を広場にし、子ども達が集まる空間としている。空き家、空き地について、ただ店を入れるのではなく、これらの価値をもう一回見直して、このような交流拠点などにしていくのも新しいイノベーションな見方だと考える。

(委員)

今までだと、商店街にびっしり店を並べようという考え方があったが、今のニーズは、何もなくお母さんと子どもが自由に使える便利な場所が必要とされている。そのような地元のニーズをくみ取っていくと中心市街地の機能としての最優先事項が時代とともにモノからコトに変わってきていることがわかる。また、最近、誰でも入れ長時間滞在できるといった図書館を中心市街地の起爆剤としている。このような家からまちなかに人が動き出す仕掛けと、同様の仕掛けであるイベントなどと組み合わせて、人が交流する機能の強化ということも是非やって頂きたい。

(委員)

石巻の事例のように、国の支援メニューを同時期に連携して使えるようにして頂きたい。その方が効率的な予算の使い方と効果が非常にしやすい形になると考えられる。また、国の予算について、単年度ではなく複数年度にして頂きたい。継続した投資がないと、自治体の来年度予算への不安があると同時に、民間と足並みがそろわないため、是非見直して頂きたい。

(委員)

豊田市では、公共の土地の使用料を減免してTMO、まちづくり会社に貸し出し、TMO、まちづくり会社がカフェを経営して利益を得ているものがあり、そのカフェには人が集まり、更には外国人も集まり、これを利用してインフォメーションセンターを設置し市の魅力をPRしている。このような単なるコーヒーを飲むだけではなく人が集まりPRもできるといったwin-winの関係を少しでも作れる取組

を広めていってもよいと考える。

(委員)

まちづくりをする上で、最後の最後は誰がやるのかという問題に必ずなるため、まちづくり人材の確保育成は大きな役割と考える。大学と何らかの連携をするというのは大学としてもありがたいし、地域側にとっても学生側にとっても大きなメリットがある。東京に居る大学生は地域の活性化に関心を持つ人たちが増えてきており、活躍の場を作ってあげることも一つのポイントである。そうすることで、地域の担い手になったり関係人口の増大に繋がっていくこともあり、人材の育成確保も非常に大事なポイントである。

(3) ゲストスピーカーからの取組事例紹介

富良野市における取組事例の紹介があった。

高松市における取組事例の紹介があった。

6. 事務連絡

今回は、令和元年10月11日(金)16:00~18:30。

以上