

第3回中心市街地活性化 評価・調査委員会 議事概要

日時：平成25年3月11日（月）14:00～16:00

場所：永田町合同庁舎7階 特別会議室

委員：横森座長、足立委員、関委員、田城委員、田辺委員、中井委員、三宅委員

【議事概要】

○開会

○委員の紹介

○議事1

（1）中心市街地活性化評価・調査委員会の今後の進め方について

事務局より資料1の説明

（2）産業構造審議会中心市街地活性化部会の概要

経済産業省より資料7の説明

（3）事務局からの報告

①アンケート等の調査結果

②全国リレーシンポジウムの結果報告

③中心市街地活性化に関する取組み

④中心市街地活性化基本計画と他施策との連携

事務局より資料2～6の説明

（4）中心市街地活性化の新しい方向

横森座長より資料8の説明

○各委員のコメント

（委員）

- ・シャッター街になって空き店舗が増えた場所に、介護系の居住施設を誘致するという発想の転換が必要。大規模店舗と病院、高齢者施設は似ており、いずれもこれまでは郊外に大型のものをつくるのが主流だったが、高齢化で移動が困難になることを考えると、小規模にしてまちなかへ持って来て、これまで郊外に出ていた人達を呼び込むべき。既に各地でその動きがあり、パチンコ店をグループホームに作り直した例などがある。
- ・日本は白地地区の規制が厳しくないため、大型店が出店しやすいと思う。中国では、農地転用が認められず、厳しい土地規制がなされているが、日本は規制が緩いのではないか。まちの郊外化問題を考える時、中心市街地とそれ以外の土地とは両輪で考えなければならない。

- ・土地の所有と利用を分離する良いプラットフォームをつくる必要がある。
- ・財源も大きな問題。全国には、5万人以下の市町村が約7割あるが、中心市街地活性化基本計画の認定を受けた市を見ると、大半が10万人以上の比較的大規模な市町村である。5万人以下の比較的小さな市町村に支援が出来る则认为している。

(内閣官房)

- ・白地地域の開発については、都市計画法で規制している。平成18年の改正で、1万平米以上の大規模集客施設は原則として立地できないことになった。ただし、自治体の判断により、誘致したい地域については誘致することが可能となっている。
- ・土地の所有と利用の分離については、機構を作り、行政を通して貸す仕組みをつくったが、活用されていない。商業者側の税対策等の理由から、店は閉めるがそこに住み続けるという人が多いため、なかなか分離が進まない。
- ・土地利用規制と投資区域は、分けて考えるべきではないか。市街化区域が広いので、コンパクトな市街地を目指すといっても、規制では困難。これまでは、増加する人口に対応するために市街化区域は広めに設定してあった。コンパクトなまちにするのであれば、市街化区域を縮める必要があるが、規制が定着している中で、調整区域に逆線引きすることは困難。そのため、土地利用計画では市街化区域ではあるものの、実態上、投資を抑制することによって人口密度の低い区域をつくりだし、調整区域に逆線引きできるような状況を作り出す必要がある。こういった投資政策を作り出さない限り、土地の規制をどれだけ強化しても、これまで成果が上がってこなかったように、今後も難しい。そのため、規制以外の別の方法の検討が有効と思われる。

(委員)

- ・都市計画法と農地法は一緒に考える必要があるのではないか？現在は中心市街地が市町村単位になっているが、都道府県単位での意識も必要ではないだろうか。中心市街地の活性化には、お互いに共通の認識をどう持つのか、その啓発が必要だと思う。この意識が広まらないと、何をやろうとしても前に進まない。
- ・郊外大規模店舗の時代はもうすぐ終わると思う。より注視すべきは駅ナカの問題だと思う。
- ・アンケートではあまり取り上げられていないが、公共交通は重要だと思う。今後高齢者が増える中で、高齢者でも安心して歩いて暮らせるまちを目指す必要がある。人が人を呼ぶ好循環が生まれると思うので、交通政策を考える必要がある。
- ・全国で中心市街地活性化のシンポジウムを行ったことは良かったと思う。関心が無い人が増えている中で、中心市街地に関心を持たせるという役割があったと思う。このような啓発活動は大切だと思う。

- ・土地の所有と利用の分離は難しい。自治体の役割というよりは、国の役割と感じている。農地と都市計画区域とを一緒に考えていかなければならない。難しいだろうが、土地を有効利用していない地権者に対する罰則規定の検討も可能だろう。有効利用していない地権者をどのように動かすかが今後の課題。外から見れば、中心市街地は公共だが、当事者の商店主にとっては店をどうするかは家族の問題。そこにどうメスを入れるのかを考える必要がある。
- ・中活問題を考える上では、マクロを考える必要がある。産業の疲弊と中心市街地の疲弊は強い相関関係がある。地域の産業集積と中心市街地の活性化をリンクさせないといけない。地方都市では、例えば観光地である城郭に隣接する形で駐車場を整備するが、そうすることで、観光客はその周辺を回遊することがなくなってしまい、結果として周辺の商店街が疲弊してしまうということがある。
- ・ヨーロッパでは、一定の区域内は自家用車の乗り入れを禁止しており、そこからは歩いてまちに来てもらうという政策をとっている。非常に不便であり、日本では難しいだろうが、そうすることで中心市街地に回遊性が生まれている。不便さが中心市街地の活性化につながっている。こういったことを啓発することも大切で、その点はヨーロッパのまちづくりを見習っても良いだろう。
- ・日本の中心市街地の区域は大きいと感じている。歩ける範囲を考えると半径 500 メートル、100 ヘクタールが適当だろうと思う。
- ・土地利用の規制についての権限は市町村にあるが、個々に規制しても効果が薄い。何らかの広域的な調整をすべきであり、広域調整が機能しなければ、市町村に権限を委譲しても効果が出ない。土地利用規制は、国が一律規制をして、緩和させたい部分は市町村の権限で緩和するような方向でなければ分権下では機能しない。
- ・全国どこの中心市街地も活性化が必要とする一方で、同じように農村も活性化が必要であるとして様々な施策が行われている。郊外も然り。そういった中で、なぜ中心市街地の活性化が重要なのかについて、説得力がある議論が必要だろう。他の活性化とどう差別化するかについての議論が必要だと思う。買い物、流通、医療、福祉機能などを別々に考えるのではなく、商業機能と医療・福祉機能が一緒に存在することで生まれる価値など、新しい視点が要るだろう。
- ・現在、厚生労働省は基礎自治体を強く意識しており、地域包括ケアの分野において、医療と介護以外にも、住まい、生活、暮らしをテーマにしており、顔が見える関係を築くことを目指している。その観点で見ると、都道府県は大きすぎるため、顔が見える関係は築けない。
- ・基礎自治体は、総合計画、都市計画、住宅部門と医療、福祉の部門との連携をとる必要がある。都市計画や中心市街地を考える時、福祉の分野も巻き込んで計画を立てるべきである。比較的規模が大きな自治体であれば、自前で計画を策定することもでき

るだろうが、5万人以下の自治体には、専門家を派遣したり、イージーオーダーで計画を立てる等、工夫をする必要がある。

- ・自治体の職員は、中心市街地の活性化を常に頭に置いておくべきだと思う。今後はそれぞれの都市が中心市街地の再生に相当のエネルギーを注ぐべき。
- ・住民が2つのまちを比較する時、中心市街地を見て比較しているように思う。中心市街地に来ない人であっても、自分が住むまちの中心市街地が寂れるのは寂しいと感じる。住民のまちへの愛着は、中心市街地の活性化と密接に結びついていると感じている。
- ・イギリスでアンケートを行ったことがあるが、その際、まちの新陳代謝が良いという感想を持った。店舗の雰囲気は変わらないが、中身のソフトがどんどん変わるため、時代のニーズに合った商店構造になっていた。そうすれば郊外型店舗と対抗できると思う。一方、日本では30年前の商店構造とあまり変わっていない。
- ・広域の視点は重要。市町村が行うアンケート調査は市町村の住民が対象だが、より広域にアンケートを行うと違う結果が得られると思う。
- ・広域的な計画をつくる際には、ゼロサム的な枠組みではうまくいかないだろう。中心市と周辺市町村が、片方を活性化させると片方の元気がなくなってしまうという関係では、配分論の問題になってしまい、支持が得られない。広域計画を誰かがア prioriに決定することは適切ではない。ア prioriに決められるものがあるとすれば、それは例えば低炭素なまちを目指すならどうすれば良いか、といった全く別の視点を持つてくる必要がある。商業や行政等、単独の機能で見ていると、ゼロサムの枠組みからは出られない。
- ・中心市街地活性化に関する制度は整っているが、あまり活用できていないのではないか。経済は行政の仕事ではないと考えている自治体職員が多いと思う。道路部局は道路が出来れば良いと考え、買収された店のことなどは考えていない。
- ・中心市街地が疲弊する要因の一つに、中心市街地内の人材が育っていないことがあると思う。人材育成に力を入れるべき。
- ・行政はスピード感が無い。スピード感を持って取り組まなければ、少子化、高齢化、中心市街地の疲弊などはどんどん進行してしまう。
- ・中心市街地活性化の認定にもっとメリットを持たせたい。多くの自治体が目指せるように支援制度の魅力的な目玉商品を考えたい。

(内閣官房)

- ・都市機能としての商業機能と、面的な広がりを持ったまちの中心部をどうするかという事は、別の問題として考えなければならない。中心市街地を活性化させる理由は、都市機能としての商業機能を満たすためだけでは説明できない。二つは分けて考えな

ければならない。

○事務局より今後のスケジュールについて説明

以 上