

第1回中心市街地活性化評価・推進委員会

**中心市街地活性化の更なる活性化に向けて**  
**～硬直化した街なかストックの活用に向けた前提条件の整理への支援策～**

2023.5.11

明治大学政治経済学部教授  
野澤 千絵

# 人口規模に合わなくなった広すぎる中心市街地のコンパクト化

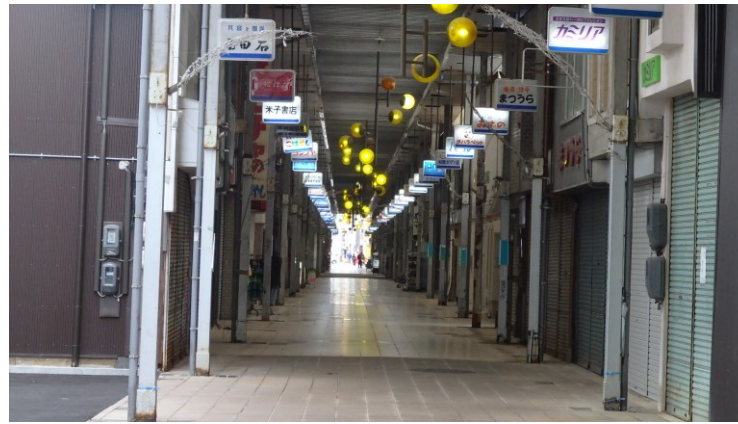
- 長年、補助金等を活用して様々なハード整備やソフト面の取り組みを続けてきたが、シャッター街化はさらに深刻化している地方都市も見られる
- 近年：駅周辺などのにぎわい創出・「ウォークブル」をキーワードにハード整備の取り組みも進行中
- すでにエリア全体がシャッター街化し、都市全体で人口減少が進む中で、以前よりも商業・業務等の床需要がさらに減退



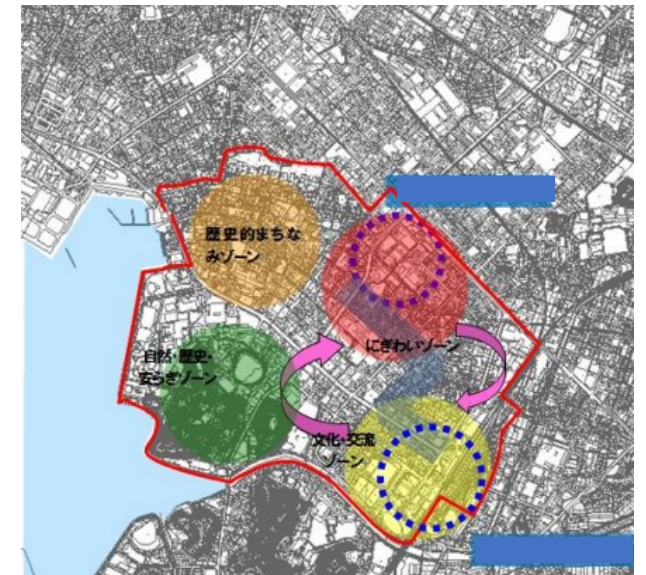
- ✓ こうした都市では、売上、歩行者の増減を追求すること自体、人口減少下の時代の状況にあっていないのではないか
- ✓ 中心市街地自体のコンパクト化・ゾーニング見直し・用途変更の推進への後押しなど、これまでとは異なる取り組み・支援策の枠組みが必要ではないか



↑2011年、認定された中心市街地活性化基本計画に基づき、経済産業省の補助金を活用し、アーケード撤去、市道に芝生を敷き道路の芝生舗装・美装化、照明・モニュメント・ベンチ等の設置、蔵の改装などを実施したが空き店舗化しているエリア  
(2022年3月撮影)



中心市街地にある複数の商店街がシャッター街化



某市中心市街地活性化基本計画（新計画）の区域  
平成27年12月（平成27年11月認定）

# 相続発生に伴う所有者問題で硬直化した街なかストック + 時代のニーズに合わない区画・敷地規模

- 時代の経過とともに、空き店舗の上階に居住していた元店主世帯の他界・相続発生後、建物全体が空き建物化。相続人等は地元にはいないケースも増加しており、昔に比べて、地域全体の意思判断能力が低下
- 中小企業庁の令和3年度商店街実態調査報告書（資料5のP45）によると、「所有者に貸す意思がない」34.8%、「家賃の折り合いがつかない」29.2%など、店舗所有者側の意識により空き店舗問題が改善に向かわない
- 空き店舗や空き地など街なかにストックは多くあるが、時代のニーズに合わない区画形状、敷地規模が大きすぎる場合、リノベーションに相当のコストがかさむ、あるいは狭小すぎてニーズに合致しないため、活用・更新が進まない
- 古い街ほど土地・建物の権利関係が複雑化しており、その解決にも時間・手間・コストがかかるため、活用・更新が進まない
- 長屋形式の空き建物を解体したくても、隣地との調整が必要となり、その解決にも時間・手間・コストがかかるため活用・更新が進まない



相続発生で地元にはいない所有者が増加（M市）



閉店した狭小の Snackbar 等の  
空き建物が連続した街なか  
（S市）



壁を共有した空き建物が  
連続した商店街（Y市）



←町並みに調和するよう修  
景されたが、空き建物化  
（K市）



間口が狭く奥行が長く敷地規模が大ききな空き建物・空き地が多い商店街（I市）

# これからの中心市街地活性化への支援策に必要な視点

## 【これまで】

- 公的な空間・公共公益施設等の整備への財政支援、空き店舗の活用としてチャレンジショップ・多目的スペース・サテライトオフィス・創業支援拠点等の誘致・開設、様々な調査分析活動、専門人材の派遣、創業支援、イベント開催の財政支援等が中心。
- 中心市街地活性化像の主な指標：人口、来街者、売上、歩行者（にぎわい）、空き店舗数等



## 【これから】

- 人口減少を前提にした現実的な中心市街地像や指標の設定
- 中心市街地の商業エリアのコンパクト化、シャッター街の区画再編・用途転換の促進
- 空き建物が面的に増えて硬直化した街なかの「民有地」を使える・動かせる不動産にするための支援策の充実  
= **街の再生・再編や開発余地を生み出すための「前提条件」の整理への支援策の構築**
  - ・時代の経過とともに複雑化した土地・建物の権利関係の調査・所有者等の探索の支援
  - ・相続発生後に建物全体をとりあえず置いてある空き不動産の所有者等を探索・アプローチし、活用に向けた「掘り起こし」活動への支援
  - ・街なかで所有者不明化した土地・建物への支援策の検討（※特にマンパワー不足の小規模市町村への専門的・技術的な支援が必要）