

新しい時代の中心市街地活性化法の方向性

和歌山大学

足立基浩

1. 何が課題で、何を改定する必要があるのか？
2. 現在の中心市街地活性化法と都市再生整備計画
3. 中間報告（案）について
4. これまでの委員会での議論と中間報告について・。
5. まとめ

1. 何が問題で何を改正する必要があるのか？

中活法の振り返り

1998年から2000年にかけてまちづくり3法の改正

2006年にみなおし（再評価）内閣府からの認定制へ・。

2014年に一部改正

2024年に見直し

もともとは、中心市街地VS郊外地の構図。しかし、地域全体が人口減少により衰退。
「持続可能」を基軸に位置づけを見直す必要あり。

- ◆人口減少と地方の衰退。商業などの産業の衰退。
- ◆近年における中心市街地活性化法の申請件数の減少
- ◆他の法令との比較の上で中活法の「特別性」のあいまいさ。
- ◆申請から認定までの事務作業コストの増大（自治体における作業量の相対的増大）

2. 現在の中心市街地活性化法と都市再生特別措置法

都市再生特別措置法（2002年） **—都市の仕分けに関する法律—**
第10章 131条からなる。

地方都市再生の主な目的はやや規模の大きな都市の競争力の強化と、都市計画を軸とするコンパクトシティ政策の推進（2014年 立地適正化計画の追加）。

中心市街地活性化法（2014年改正法） **—にぎわい創出の法律—**

中心市街地の活性化と中心市街地の場所の定義化。特に商業施設などを含めた産業再生策支援も入る。内閣府による認定制度。中小都市にも適用されている。KPIを作成し、目標に向かって商業売り上げや歩行者交通量の改善が期待される。

都市再生特別措置法（（平成十四年法律第二十二号）

都市機能の高度化に言及

施行日：令和五年五月二十六日

（令和四年法律第五十五号による改正）

- 第一条 この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定及び都市計画の特例、都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付並びに立地適正化計画（81条）に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

第1条

この法律は、急速な少子高齢化の進展、消費生活の発展に果たす役割の重要性にかんがみ、
 近年「中心市街地」の活性化を促すこと、及び国民経済の健全な発展に寄与することを旨とし、
 中心市街地の活性化を促進し、都市機能の向上を図ることに努めることとする。

第2条

この法律による措置は、都市の中心の市街地であって、次に掲げる要件に該当するもの
 (以下「中心市街地」という。) について講じられるものとする。

一 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積してお
 り、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。(以
 下略)

新しい中心市街地活性化法に求められるもの

中活法・特措法

本来、両輪で動かすべきだが、利用者（+自治体）からすると「**どちらの方がより助成金がもらえるのか**」「**大きなインフラ整備ができるのか**」に関心がある現状。

そこで、「**既存各法との住み分け**」「**同法利用の効用の増大**」対策が必要。そして、「**2025年から2050年まで**」を見通した「**時代の変化**」に迅速に対応できる点を強調する必要性。

時代の変化への対応の例)

中心市街地における**産業の持続性**（自治体における**税収の持続性**）の視点

子育て環境などに配慮した**デジタル田園生活街**の視点

イノベーションを起こす中心市街地の視点

子育て、男女共同参画、**多様性推進**の視点

観光（商業）、環境SDGs、健康産業の推進、社会関係資本の充実

3. 中間報告（案）について

「1 中心市街地を巡る状況」

現行の改善のり大きき率な差が基本計画を振り返りつつ、中心市街地活性化基本計画の目標指標により大きな差が出ている点（人口20万人で分けた場合）。

さらに、地方自治体の3割（人口20万人以上）が中心市街地活性化制度の負担の重さ「他の支援制度が難しい」など「計画策定のメリットが作成コストを下回っている」との意見も。

さらに、人口減少、東京圏への転入超過、若者の減少などの実態と、地域を巡る土地問題、後継者問題、新産業の低迷などが問題化している点も指摘。

「Ⅱ 基本的な視点」意義について

- ① 「住民や事業者へのまとまった便益の提供」
- ② 「高齢者に暮らしやすい生活環境の提供」
- ③ 「地域の核としての機能」
- ④ 「効率的な経済活動を支える基盤」
- ⑤ 「投資の効率性の確保」
- ⑥ 「環境負荷の小さいまちづくり」

またこれに加えて地方都市に「持続可能な形で」住み続けられるような市街地形成もいっそう求められている。中心市街地の仕組みについて（各論として必要な視点）

- ① 「生活街」の視点（＝多様性、寛容性、愛着の価値（センチメンタル価値）の増大）
- ② 小規模自治体などが応募しやすいような「基本計画の簡素化」と「類似の諸制度との連携」の必要性
- ③ ウォーカブル重点エリアの設定（新設）

•

地域の課題解決について（各論）

- ① 空き店舗や空き地等低未利用不動産の有効活用などの必要性の確認
- ② 民間からの投資喚起（公民共創）
- ③ 中心市街地の類型化（立地や人口規模など）
- ④ 住まいと働く場の近接性
- ⑤ まちづくり人材の育成



- A) 賑わいの拠点づくり 住民参加 町の居場所づくり
- B) 未利用不動産利用＋リノベーション 流動化の促進
- C) 地域商業経済の活性化、アクセス向上 イノベーションの創出
- D) 官民連携の対策強化 国等からの出資 タウンマネージャー

4. これまでの委員会での議論と中間報告について・。

あらためて＝「理念」が重要

今回の中間論点で重要なのはこうした各制度的枠組みと中心市街地活性化法の明確な役割分担の把握と、ほかの制度で不足している中活法の視点、なぜ中心部への投資が地域の持続可能性・税収の持続可能性を促進するのか、ポストコロナの社会における「新たな役割」の付加が必要と考える。

イギリスでは、PPG6（1993年＝中心地での投資が優先される）その後、再導入されたPPS7は、歴史的に何度も再開発・投資がなされてきた「中心市街地の投資先としての再利用」こそが、いたずらな郊外開発を抑制し、都市としての「持続可能性」を有していると定義化。中心部の再生を優先させ、中心部に空地や空き家がない場合のみに郊外開発の開発も認可する「シーケンシャルアプローチ」を採用。しかし、日本ではこうした中心部と郊外地の位置づけは、都市計画法外の「農地法適用地」の地権者の権利を阻害するために難しい。よって、これまでの「都市計画法の枠組み」に「インセンティブ付与型」の政策を行う形で対応が望まれる。

その2) 政策インセンティブの付与

地域所得の維持・向上は地域に住み続けるためには必要な条件。

近年、特に地方の都市ニーズが増している中心市街地のリノベーション創出地区としての、産業再生「健康・観光（商業）・環境」などの支援。

引き続き、規制緩和策（エリアマネジメント団体との連携＝規制緩和）、助成金（商店街のアーケード対策など）などが必要（特に小規模自治体の持続性のため）。

細かい点について

第41条、第8条11などの再検討

さらに、地域再生法（BID法）と商店街振興組合法 22条との連携（急増するアーケード改修、撤去に関する課題に対応）

第39条 機構の行う商業活性化・都市型新事業立地促進業務

第40条 略

第41条 道路の占用の特例

2 道路管理者は、前項第一号の道路の区域（以下この条において「特例道路占用区域」という。）を指定しようとするときは、あらかじめ、市町村の意見を聴くとともに、当該特例道路占用区域を管轄する警察署長に協議しなければならない。

警察署長との協議の
簡素化

8条

九 第四号から前号までに規定する事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項

十 中心市街地における都市機能の集積の促進を目的とする事業の推進に関する基本的な事項

十一 特定民間中心市街地経済活力向上事業の中心市街地への来訪者又は中心市街地の就業者若しくは小売業の売上高の増加の目標の設定に関する事項

目標に関する簡素化

の追求

基本的

(さらなる具体案 (秋以降議論か))

- 旧百貨店の空きビルや商店街地区に「リノベーション」を軸とした投資 (観光地、商店街地区) を促した場合、もしくは空地の商業等への有効利用を促進した場合には特典 (減税措置、公開空地利用等の規制緩和、助成金) などをつけるなどがその一例である。一部空き地の地方公共団体による確保 (ポケットパーク化 (緑地化) など) も検討する必要性。
- 自治体の規模別での認定要件、KPIの設定 (例: 人口5万人規模の自治体にはKPIは〇〇を特に設定、ないし必要としない) 。

各論目標：各委員からの個別意見の整理

地域内資金循環の推進（ローカルファースト）

空地空き家対策 空間利用促進減税の創設 有効活用した場合の減税措置。民間団体による「投資」インセンティブの付与。

既存施設公開空地・道路の活用

危険空き家、所有者不明空地の緑地化促進（ファンドを創設して対策費に充てる）

健康増進（ウォーカブルの地区の特別指定とその推進）

環境にやさしい素材の利用。CO₂削減（既存施設の活用、公園の整備など）

地域のエネルギー政策の支援（地域内エコによる電力を強化した場合の支援）

人口5万人以下の都市に対して、サステイナブル要件を満たした場合は助成金を特例で出す。

市街地の道路の緑地化、歩道化への支援金の創出

市街地再生タウンマネージャーへの支援（商工会議所との連携）

多様性の推進（子育て、老若男女に資する施策の支援）

多様性促進支援にむけて エリアマネジメント団体への規制緩和策の実施。

地方大学など高等研究機関との連携支援 学び、イノベーションの促進（イノベーションが生まれやすい構造（女性や子供も利用しやすい都市構造の支援）

教育機関との連携 空き校舎などを使って大学のリスキリングなどを実施した場合の施設への固定資産税の減免措置

5. まとめ

- ◆従来は、商業のソフト支援は中活法、ハード事業、道路の整備、駐輪場は国交省というすみわけが存在。しかし、立地適正化計画（都市再生特別措置法）等により「（この補助金は）目的を工夫すればこんな風にソフト事業にも使える（可能性あり）」の理解が自治体側で急増→このあたりの法律のすみわけ、交通整理を厳格化、ないしは法律間の横串化。
- ◆地方の人口10万人以下の都市については、評価の軸を変えるなど。中心市街地活性化法をもっと使いやすくする・・・。
- ◆役所の本音＝「なんで中活法なの」から「こんな特例があるなら中活法を利用しようかな」へ。

ご清聴ありがとうございました。