

中心市街地活性化の今後の議論に向けて
(中間論点整理)

令和5年6月〇〇日
中心市街地活性化評価・推進委員会

I 中心市街地を巡る状況

1 中心市街地を取り巻く現状

- 我が国の人口は、現在の1億2千万人から、2070年には約8,700万人まで減少し、生産年齢人口(15~64歳)は、ピーク時の1995年と比べ、2070年には概ね半減する見込みである。
- 東京圏への転入超過数は概ね10万人程度で推移するなど、地方から大都市への人口流出に歯止めがかからない状況である。特に、東京圏への転入超過数の大半を10代後半・20代の若者が占めており、大学等への進学や就職がそのきっかけのひとつと考えられる。
- このように人口減少・地方から若者の人口流出が進展する中、中心市街地が直面する課題として、空き地・空き店舗等低未利用不動産の増加、賑わいの空間としての魅力の低下、商業施設の撤退、後継者不足等による商店街の活力の低下などが挙げられる。
- 加えて、スマートフォンやインターネットを利用した商品・サービスの購入といったライフスタイルの変化等により、まちなかへ来街する機会が減少傾向となっている。
- 自治体へのアンケートでは、人口20万人以上の自治体では、活性化していると回答した自治体は43%に上るが、全国では約23%に止まっている。

2 法施行状況等

(1) 基本計画について

- 基本計画の認定を受ける自治体数は、平成23年の107件をピークに、令和5年4月時点では53件(52自治体)まで減少しており、特に、計画を初めて作成する自治体の減少が顕著である(令和3年度2件、令和4年度1件)。

人口規模別では、平成18年以降、人口20万人以上の自治体はその5

割が認定を受けて取組を実施しているが、人口 20 万人未満の自治体は約 6 %に止まっている。

- 計画期間を終了した認定中心市街地活性化基本計画の目標指標の改善率（計画当初の基準値より改善した指標が占める割合）は、新型コロナウイルス感染症拡大前は概ね 6 ～ 7 割の水準で推移していたが、新型コロナウイルス感染症拡大以降は大きく低下している。

(2) 地方の声

- 全国の自治体を対象としたアンケートでは、自治体の約 3 割は、中心市街地活性化制度の今後の活用意向を持っている。
- 中心市街地活性化制度を活用する理由として、「国のハンズオン支援を受けられる」「財政上の支援を受けたい」といった声がある一方で、制度を活用しない理由としては、主に「基本計画策定の負担が大きい」、「認定を受けなくても他の支援制度を活用できるなど、財政上のメリットが少ない」、「人材確保が難しい」、「財源確保が難しい」等の声が挙げられている。

Ⅱ 基本的な視点

1 中心市街地活性化の意義について

- 現行基本方針では、中心市街地が果たす役割として、「住民や事業者へのまとまった便益の提供」、「高齢者等に暮らしやすい生活環境の提供」、「地域の核としての機能」、「効率的な経済活動を支える基盤」、「投資の効率性の確保」、「環境負荷の小さいまちづくり」の 6 項目が整理されている。
- 足元では、コロナ禍等により、基本計画の認定状況や目標指標の改善率は厳しい状況が見られるが、比較的大きな市での取組は着実に進み、賑わいを取り戻すなど一定の成果は見られるのではないかと。一方で、自治体の人口規模や地域の特性に応じて、まちづくりも多様化しており、それに対して十分な対応ができていないのではないかと。
- 中心市街地の役割は、「消費の場」よりは、むしろ「生活を充実させる場」として捉えるべきであり、例えば以下のような点も考えられるのではないかと。

- ・人々が居住し、生活を営み、歴史・文化を担う場
 - ・多様性・寛容性を高め、高齢者・子ども・若者・女性など多様な人を包摂するとともに、まちへの愛着をわきおこす場
 - ・多様な人がやりたいことを実現できる場、起業・イノベーションの場
- 中心市街地の活性化を図る上では、今後、以下のような視点が大事ではないか。
- ・「地方都市の豊かさ」と「都市の利便性」が融合した地域経済の好循環を生み出し、個人・地域の well-being を実現する視点
 - ・成長と環境を両立させる、21 世紀的なニーズ（観光、環境、健康等）を実現する持続可能な中心市街地の視点
 - ・地域の強み・特性を活かす「ローカルファースト」の視点
- 中心市街地を活性化していくことは、持続可能な地域社会を構築するとともに、東京一極集中の是正を図る地方創生・デジタル田園都市国家構想実現の観点から重要ではないか。

2 中心市街地活性化の仕組みについて

- 市町村が商工会議所やまちづくり会社等の意見を聴きながら総合的な計画を策定し、内閣府が認定・各省庁が所管する補助制度等で支援する現行の認定制度は、各種取組を総合的に進める上で一定の機能を果たしてきた部分もあるのではないか。
- 一方で、基本計画の策定団体は減少傾向にあることから、小規模市町村を含め、市町村が中心市街地活性化に取り組みやすくなるよう、制度の適切な運用に留意しつつ、基本計画の簡素化等を行う必要があるのではないか。
- 中心市街地活性化基本計画と都市再生整備計画が適切な役割分担を果たしながら連携するなど、都市再生・地域再生・地域交通との連携といった環境整備が必要ではないか。
- 中心市街地と郊外をこれまでのように対立関係と捉えるのではなく、連携を見据えた取組も必要ではないか。
- 中心市街地の区域設定については、ウォークブルな範囲を念頭に地域の実情に応じて設定するなど、重点的・効果的な事業実施に向けた検討が必要ではないか。

3 地域の課題解決に向けて

- まちなかの賑わい拠点・場づくり、空き地・空き店舗等低未利用不動産の有効活用等、地域の直面する課題にきめ細かな対応を検討していく必要があるのではないか。
- その際、地方都市においても活発な投資が行われるようリスクマネジメントを念頭に置いた『公民共創』の視点や、民間資本によるまちなかへの投資喚起が図られることが大事ではないか。
- 人口規模や地理的条件等によって中心市街地の捉え方を分けて考えることが必要ではないか。
- 地域の実情に応じた課題解決に向けて、地域のデザインや関係者間のコーディネートなど、多様化するまちづくりのサポート力を高めることが必要不可欠ではないか。

Ⅲ 中心市街地活性化に向けた施策の検討課題について

- Ⅱの基本的な視点を踏まえ、各制度との重複や役割分担を精査し、まちなかの活力向上につなげるための議論を進め、制度運用の改善や各種支援策が効果的に講じられるよう検討していく必要があるのではないか。

<賑わいの拠点づくり・場づくり関連>

- 住民参加によるプレイスメイキング等により、都市の成功に必要な人々を魅了する目的地を創ることができるのではないか。
- 多様な人々にとっての「まちの居場所」づくりや、人々が世代を超えて愛着を持つような取組が必要ではないか。

<低未利用不動産の有効活用関連>

- シャッター街となっている民間が所有する土地・建物の流動化を図るとともに、土地利用の転換や中心市街地のコンパクト化にむけた議論が必要ではないか。
- 既にある資産を有効利用する観点から、空き家・空き地・空き店舗等の低未利用不動産を活用して魅力を高めていく、まちづくりリノベーションを進めて行くことが重要ではないか。

<地域商業・経済の活性化、アクセス向上関連>

- 地域商業機能の維持は重要であり、ソフト事業を促進する方策や、事業承継を円滑に進めて行くことを考える必要があるのではないか。
- 老朽化した商業施設の改修・利活用等を図る必要があるのではないか。
- 地方におけるイノベーション創出や、中心市街地と連携した郊外における企業立地促進等を通じた雇用の創出が大事ではないか。
- 居心地よく歩きたくなる空間づくりと併せて、縮小均衡でない地域公共交通の再構築を通じた郊外とのアクセスの向上が大事ではないか。

<官民連携した実施体制の強化関連>

- 自治体への本格的な面的伴走支援体制を構築すべきではないか。そのための様々な支援メニューを検討すべきではないか。
- 地元金融機関等との連携を強化し、まちづくり会社等が事業資金の調達をより円滑に行うことができるようにすること必要ではないか。
- 国等からの出資は、中長期的な観点で、まちづくり会社や地域の中小企業の信用性担保に有効ではないか。
- タウンマネージャー等まちづくり人材の育成、商業関係者や自治体等による官民連携した実施体制の強化等の基盤づくりが重要ではないか。
- 人材確保や事業の実施に必要な財源を確保するため、まちづくり会社の収益事業を積極的に認めていく必要があるのではないか。