

第4回 中心市街地活性化評価・推進委員会

議事要旨

■日時:令和5年7月11日(火) 13時30分～15時30分

■場所:永田町合同庁舎7階特別会議室(対面)及びMicrosoft Teams(オンライン)

■出席委員:足立委員長、阿部委員、落合委員、國廣委員、後藤委員、野澤委員、宮澤委員

■議事次第

1. 開会

2. 議事

(1)中間論点整理案について事務局からの説明

(2)質疑応答・意見交換

委員等から主に以下の発言があった。

(委員)

- 現下の中心市街地の意義・役割への認識を示し、低未利用不動産を活用していくことの重要性に言及することによって、方向性が明確に分かるようになった。
- 現状の公共施設を居心地の良い空間として開いていく可能性について示唆できると良い。その意味で、第2回委員会でも触れたが、「サードプレイス化」のような場づくりへの行政の関与を促す場合は、「公共施設のオープン化」や「公共施設のサードプレイス化」という表現が適当である。
- 中心市街地活性化基本計画の作成にあたっては、中心市街地活性化協議会の設立等、民間事業者等との調整を含めた計画策定プロセスが自治体にとって負担感があるのだろうと認識している。これまで合意形成に至らなかった自治体の話を聞いてきた。このような合意形成がまとまらない地域にこそ第三者による中間支援が必要であり、地域の合意形成や計画策定の前段階から外部の人材が関与できる仕組みがあるとよい。
- 低未利用不動産の活用促進については、事業メニューを分かりやすく提示できると良い。非常に多くの所有者不明等の不動産を抱える市街地では、調査を実施してもゴールが見えない、実績が出る見込みがないなどの理由で、消極的な姿勢からなかなか取組に繋がらない実態がある。既存の支援制度でも活用可能なものがあると聞いており、その周知が必要ではないか。

(委員)

- 若者や女性が地方から東京等の大都市へ流出することの問題意識や地方都市の役割を取り上げたということは、今までにない視点であり、地方にとっても心強く感じるであろう。これまでの中心市街地活性化制度においては、若者や女性は「高齢者等」の「等」に含まれ表に出ることが少なかった印象である。このように明確に打ち出すことは、地域における持続可能性向

上に向けて必要なことであり、地方創生の観点からも重要である。

- いまボトルネックとなっているのは、低未利用不動産の増加である。この人口減少社会で、地方都市のまちなかで、民間が単独で対応できる問題かというところではない。ここで必要なのがまさに公民連携であり、まずは公民連携でボトルネックを取り除き、そこから民間の力を引き出していくことで、持続可能な実施体制、好循環の再構築につながっていく。
- 基本計画に係る仕組みの大胆な見直しの部分は、何をすれば自治体にとって一番良いのかということについて、今後、具体的に示していくポイントになる。
- 合意形成については、それがないと地域で何もできないとか、まちづくりのプロセスの1つであるはずが、合意することが目的かのように取り扱われるという声もあり、商工会議所の中でも問題となっているところ。まちづくり全体の中での合意形成もちろんあるが、もっと小さな単位で合意できるところから始めてみようとか、小規模連鎖型とでもいうべき、そういう考え方や仕組みも必要かもしれない。

(委員)

- まちづくりリノベーションと低未利用不動産の活用促進について、今後の方向性として位置づけてもらったのは良いこと。空家等対策の推進に関する特別措置法との運用面における連携も盛り込んでよいのではないかと感じた。例えば、中心市街地の中で空き家、空き店舗が多いエリアをいわゆる「空き家特区」のような区域に指定した上で、市町村長が指定する法人が空き家の掘り起こしや所有者へのアプローチ等を行うことなど、中心市街地活性化に資する施策として発展させることも検討できるのではないかと。
- まちなか再生を担う実施体制の強化について、デジタルの視点を追加してはどうか。地方の中小企業や小売店舗がデジタルを使いこなしているかというところ、そうではないことが多いと思っている。高機能なシステムを導入するよりも、活用方法のレクチャーや悩み解消といったようなきめ細やかな支援をすることで、全体のボトムアップにつながるのではないかと。デジタル技術は効率的に経済を回していくためのツールにもなるので、地域 DX とかデジタル関係の支援組織や支援体制みたいなものがあってもよいのではないかと。
- 基本計画に係る仕組みの大胆な見直しの部分で、都市再生制度との連携強化について記載があるが、空き家対策関係部局やそこが所管する支援施策との連携も入れてよいのではないかと。中心市街地の活性化においては、ハード整備だけではなく、空き店舗を含む空き家等の対応も本当に進めていかないと、中心市街地を根本的に更新できないと考えている。
- 所有者不明や共有者多数の不動産については、個人情報等の問題もあるため、後にまちづくり会社等へ引き継ぐまでの間、最初は行政がやるしかない。中心市街地活性化制度と絡めて、行政がやらざるを得ないという状況にもっていないと、こうした不動産は結局動かない。行政に対してただ不動産を動かさなさいと言うだけでは酷だから、サポートしていく必要がある。そこで、立地適正化計画や都市再生整備計画にはないけれども、中心市街地活性化基本計画ならばというものがあれば動かしてもらえないのではないかと。

- 公共交通の活用に関する部分について、「人々の移動のしやすさ」だけでなく、「街の回遊性の創出」も入れた方が良く考えている。中心市街地を、単に直線的に移動するのではなく、楽しく回遊するために様々なモビリティを使っていくということもあってよいと考えている。

(委員)

- 全体としては検討すべき視点は網羅されつつあるとは思ふものの、今後、実際に進めていくにあたっては、抜本的に産業自体を立て直していくことも踏まえながら、まちづくりを行っていかなければならない。少しの支援だけで今の状況を簡単に逆転できるようなものでもない。これまでの取組を超える、より大きな取組につながるような論点整理に繋がると良い。
- 商業、交通、その他地域における様々な機能が、中心市街地にうまく接合するように、都市を設計し直すということも重要である。「まちなか」というのも、それだけ見るとあくまでひとつの都市での中心部ということになるのだが、広域の経済圏の中での役割も整理し、「まちなか」に産業が集まって人が住んで仕事や生活の必要に施設があって・・・という状況につながるよう施策をうまく連携できるようになれば良い。
- まちなか再生を担う実施体制の強化について、「国等からの出資」という記述がある。出資もそうだが、補助金といったものも信用担保につながる。何らかの形で国等が関与していることが大事になる。
- 支援メニュー自体は既に色々なものがあるが、うまく使われ切れていない印象がある。そもそもどういう選択肢があって、どういうことができることになっているのかというのを示していくこと自体も有益であると感じている。
- 中心市街地活性化のプロセスにおける合意形成がうまくいかないという点については、事例が明らかになっていないことが原因の1つであるように感じた。成功事例と失敗事例を取り上げて、見える化をしていくことが重要である。
- 以前に私からプレゼンしたが、まちなかに投資を誘発し、市街地の再開発にあたってお金が回っていく仕組みはやはり重要である。地域全体や周辺の産業も含めてお金が回っていく状態を確保していくことが重要であり、今後、検討できればよい。

(委員)

- この中間論点整理をベースとして、今後、さらに深掘りしていく材料としては良いのではないかな。
- まちなか再生を担う実施体制の強化について、行政というのは「経済で稼ぐ」という点については不得手であると感じている。しかし、産業や経済を支えていかなければならないし、地域経済を循環させていかなければならない。そこで、まちづくり会社やタウンマネージャーが知恵を出したり取り組もうとしたりするものの色々な規制とかに阻まれてしまう、というのが現状であると認識している。民のウェイトをもっと上げてもらいながら、そのなかでの行政の役割を明確にした方が良いのではないかな。実際のところ、地方を支えるのは、商工会議所、商工会、まちづくり会社であり、そうしたことを後半の委員会でも取り上げられれば良いと思っている。

- 中心市街地活性化において平等性の問題は必ず出てくる。中心市街地だけ取り上げると、周りの市町村や郊外とのバランスが取れない、というものである。中心市街地を活性化させることで郊外にも好影響をもたらすということ、中心市街地だけでなく郊外のこともきちんと考えているということが理解いただける説明が必要になってくる。例えば、中心市街地で固定資産税を稼ぎ、それを郊外に波及させるという説明もあるかもしれない。

(委員)

- そもそもこの委員会が設けられた理由の根底には、中心市街地活性化制度を今まで以上に利用してもらうにはどうしたらよいか、といった問題意識があると認識している。民間の意見を踏まえながら市町村が基本計画を作成し、国の認定を受けるとともに、関係府省庁が連携して様々な支援を行うという立派な制度がある一方で、年々、認定を受ける自治体が減少している。そういった現実を改善することを目的にスタートし、その中で、あらためて中心市街地活性化の意義を見直すための議論をしているものと認識している。
- 中心市街地は全国にあり、各地域の再生のために、いわば地方創生の一丁目一番地である。中心市街地においては、地方都市の中心地として、ビジネスが行われ、産業が発達し、そうした中で女性や若者が働き、又は働きたいと思う。そうすること自体が、まさに地方創生につながっていくところであり、それが中心市街地活性化制度の根本に含まれていると考える。これは、立地適正化計画はじめ他の計画には含まれていない、中心市街地活性化が持つ本質的なものである。したがって、中心市街地活性化においては、産業・経済の再生の意義を明確に打ち出す必要があると考えている。
- まちなか再生を担う実施体制の強化については、中心市街地活性化の現場からはその強化を重視する声が多い。もちろん公民連携も重要だが、中心市街地活性化制度を使いながらどのような形で民間の力を活かしていくのが重要である。その中で、商工会議所・商工会やまちづくり会社の位置づけも重要になる。
- 基本計画に係る仕組みの大胆な見直しについては、これが肝の部分と考えており、ここがしっかりすると、中心市街地活性化制度を利用する自治体も増えるものと考えている。例えば、自治体の中には、中心市街地活性化基本計画は使い勝手が悪い、立地適正化計画との違いがわからない、あるいは立地適正化計画だけやれば十分ではないか、などの認識があるかもしれない。一緒に同じ方向を見ながら取組を進めていけるようにすれば良いのではないか。中心市街地活性化制度がより利用される余地はあるものと考えている。
- 今後も、委員会の議論は非常に重要である。一方で、土地の権利関係等の問題は、中心市街地活性化制度の議論だけで包括できるわけではないので、全体的な法制度を踏まえた上での検討になると考える。

(委員)

- 全体的な構成や内容としては、今回、事務局が提示されたもので概ね良いのではないかと。

- 中心市街地の役割については、「これまでの『消費の場』から『生活を充実させる場』として捉え直す」とされているが、中心市街地の活気が失われるようになるまでは、『消費の場』だけではなかったはずで、文化を育む場や人とのつながりが生まれたりする場でもあったはずである。したがって、この部分については、修正の必要があると考える。

3. 事務連絡

4. 閉会