

第5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10月2日（月）13時30分～15時30分

■ 場所：内閣府永田町合同庁舎特別会議室（対面）及び Webex（オンライン）

■ 議題：

- （1）まちづくりリノベーション・低未利用不動産の活用促進
- （2）地方自治体との連携強化（実践事例の横展開に向けた環境づくり）

■ 議事概要

- （1）まちづくりリノベーション・低未利用不動産の活用促進

- 事務局より、「空き店舗の改修・リノベーションの促進」「空きビル再生とにぎわい空間創出」「まちなか既存ストックを活かした起業・創業支援」「空き家の活用や街中居住の促進」等について、資料に沿って説明が行われた。
- 意見交換における主な発言は以下のとおり。
 - 現状を変えていくためには、不動産業者、行政、自治体首長などを惹きつける魅力的な支援策やインセンティブを発信することが重要。
 - 不動産の利用について中心市街地でどのようなことができるかについては、国土交通省等の土地問題を扱う部局との連携が必要。
 - まちの活性化については、首長の考え方によって自治体ごとに違いが生じる。中心市街地活性化を、いかに地方創生や地方分権の文脈に即したものとしていくかが重要。
 - 事例を紹介し横展開する際には、地域が抱えていた課題や背景、ビジョンまで伝わるようにしないと、受け手はその事例を自分たちのまちに置き換えて成果につなげることは難しい。また、空き家問題は、「中心市街地が繁栄すれば地価や資産価値も上がり、結果として空き家も埋まる」という、いわば当たり前の流れをつくっていくことも重要ではないか。
 - 商店街のアーケードは、撤去後のビジョンがある場合には支援があるべき。アーケードが支障となり、まちの活性化のアイデアがある若者に遊休不動産の活用を促すことができない。また、中心市街地にある撤退後の百貨店やショッピングセンターの解体費用も、今後重要な問題になる。
 - 遊休不動産対策については、情報のデータベース化と見える化が重要。また、相続人等の所有者に処分や利用の意思がない場合、こうした不動産については、売却価格の

低さ等の事情から経済原理が働きづらくなりがちで、民間事業者が介入しづらい。したがって、自治体や地元のまちづくり団体等がマッチングを主導できるようにしていく必要があり、併せて、事務の面でも相続関係の登記や権利処理、建物の解体等、様々な必要な手続について標準化・雛型化するなどの対応も必要。

- 事例を自治体に横展開する際は、ノウハウを有する自治体がどのように対策しているか示さないと効果的な周知につながらない。事例はある程度は蓄積されているので情報提供の方法を工夫することが重要。また、低未利用不動産に関する取組は面的に何年もかけてやるものであることも伝わるようにすることが重要。ふるさと財団や中小機構なども含め、様々な支援があることも伝わる見せ方にすべき。空きビル再生は、民間主導で取り組んでいる事例もあるので、そういった事例を発信することも必要。
- 事例や支援措置を自治体等が効果的に活用するには、地元の自治体や商店街の関係者だけでなく、専門性や経験を有する民間の専門人材を課題整理役として位置づけることが大事。各地域が外部専門人材を活用するためには、まずは外部専門人材の存在を知らないと手段として選択することが難しい。外部専門人材の周知も必要。
- 社会福祉法人が空き家を活用して、高齢者や障害のある方、子育て世代や若者など、多世代多文化を育む施設を運営する事例もあり、こうした包摂性・多様性の観点に対応した事例ももっと広げていくべき。
- 空き地・空き店舗の利活用促進のために必要な対応として、解体・改修費用への支援を挙げる声が多い。土地の再生や更新のための計画の策定や、それに対する支援がまず必要。土地の再編、リノベーション、解体等、多岐にわたる内容を総合調整できる団体の設立や、それに対する支援も必要。
- 民間の需要と行政の施策との連携については、民間と行政のどちらが起点となるかは地域によって違う。事例を横展開するのであれば、自治体が起点となる事例だけでなく民間が起点となる事例もストックしておく必要がある。従来事例の発信は、民間がどのようにして自治体にアプローチしたらよいかかわからないものが多い。また、交付金制度や民都機構の融資等については、制度上の制約やハードルも含めて、民間にもわかりやすいかたちで情報を出してほしい。
- 個別的なリノベーションを進めても、面的に広がっていかない。人口減少や地方経済の衰退がここまで進んでいる状況下では、大胆な仕組みが必要。
- 中心市街地活性化は、民間の需要をどのように喚起するかが重要。デベロッパーや不動産業者へのアプローチや、リノベーション等を促す支援も重要。

(2) 地方自治体との連携強化（実践事例の横展開に向けた環境づくり）

- 事務局より、「地方自治体等との情報共有・連携を取り巻く課題」「地方自治体間の連携の強化の必要性」「地方自治体等への情報共有・連携の方向性」等について、資料に沿って説明が行われた。

- 意見交換における主な発言は以下のとおり。
- 個別の分野・テーマに精通した人材はいるが、地域の実情を分析・理解した上でそれに対応した総合的なコーディネートができる人材はなかなかいない。そうした人材をどのようにして育成していくかが課題。
- 事例等の情報連携においては、情報の受け手は、結果よりも、その成果に至るまでの具体的なプロセスを聞きたい。
- プラットフォームで情報連携を強化するというのであれば、従来の自治体間の連携でありがちなメールマガジンや定例レポートにとどまらず、コミュニティとしての要素をより前面に押し出してもらいたい。
- 中心市街地活性化に意欲的な自治体は現状かなり少ない。意欲的な自治体を増やしていくためには、今回のプラットフォームのように、様々な自治体が一同に会するような場が必要。また、現状では自治体職員がどう動いたかという情報が共有されにくい。中心市街地活性化に取り組む自治体同士で情報交換をしていることもあるが、それがなかなか表に現れてこない。そうした状況を改善する工夫が必要。
- 情報の一元化については賛成であるものの、民間事業者もそうした情報へアクセスしやすくしてもらいたい。
- プラットフォームをつくるとしても、それをいかにして利用してもらうかが重要。問題意識を持ち自発的に活用する自治体がそれほど多くないというのであれば、そこに至るまでのモチベーションやインセンティブについてよく検討すべき。

以上