

中心市街地活性化評価・推進委員会の 中間論点整理について

令和5年9月
内閣府地方創生推進事務局

中心市街地活性化評価・推進委員会について

1. 趣旨

中心市街地の活性化に関する法律の附則(平成26年法律第30号)において、令和6年3月までに平成26年改正後の施行の状況について検討を加え、必要な措置を講ずることとされている。

これを踏まえ、法の施行状況をレビューするとともに、現下の社会経済情勢の変化に対応し、「まちの顔」とも言うべき中心市街地の更なる活性化方策について検討するため、内閣府地方創生推進事務局に「中心市街地活性化評価・推進委員会」を開催する。

2. 委員会の構成

<委員> 7名 【50音順／敬称略】

足立 基浩	和歌山大学副学長
阿部 眞一	全国商店街振興組合連合会理事長
落合 孝文	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業プロトタイプ 政策研究所所長・シニアパートナー弁護士
國廣 純子	一般社団法人全国タウンマネージャー協会理事
後藤 智香子	東京都市大学環境学部准教授
野澤 千絵	明治大学政治経済学部教授
宮澤 伸	日本商工会議所地域振興部長

<オブザーバー>

- 総務省(地域力創造グループ地域振興室)
- 経済産業省(地域経済産業グループ中心市街地活性化室)
- 国土交通省(都市局まちづくり推進課)

<事務局>

- 内閣府地方創生推進事務局(中心市街地活性化班)

3. 開催実績等

■第1回委員会 5月11日(木)13:30~15:30

(主な議事)

- ◇中心市街地活性化の施行状況等、地方の状況(アンケート結果)【事務局】
- ◇委員プレゼンテーション:野澤委員、國廣委員
- ◇ゲストプレゼンテーション:岐阜市、八戸市

■第2回委員会 5月23日(火)10:00~12:00

(主な議事)

- ◇委員プレゼンテーション:落合委員、後藤委員、宮澤委員、阿部委員
- ◇ゲストプレゼンテーション:泉山壘威 日本大学理工学部建築学科准教授
吉田樹 福島大学教育研究院准教授

■第3回委員会 6月2日(金)13:30~15:30

(主な議事)

- ◇ゲストプレゼンテーション:芦澤美智子 横浜市立大学国際商学部准教授
藏重嘉伸 株式会社YMFG ZONEプランニング代表取締役
- ◇中心市街地活性化の今後の議論に向けて(中間論点整理)(案)【事務局】

■第4回委員会 7月11日(火)13:30~15:30

(主な議事)

- ◇中心市街地活性化の今後の議論に向けて(中間論点整理)(案)【事務局】

※ 秋以降も委員会を開催し、年度内に、今後の方向性についてとりまとめ予定

中心市街地活性化の今後の議論に向けて
～新しい時代の「まちなか再生」～

令和5年8月29日
中心市街地活性化評価・推進委員会

中間論点整理

はじめに

- 中心市街地活性化は、古くて新しい我が国の重要な政策課題である。
- まちづくり、商業振興等を巡る施策は、昭和 49 年に施行された大規模小売店舗法（大店法）による商業調整の時期を第 1 ステージとすると、平成 10 年以降の「まちづくり三法」（中心市街地活性化法（旧法）、大店立地法、都市計画法）の第 2 ステージの時期を経て、現在は、平成 18 年の中心市街地活性化法、都市計画法の改正等による「新まちづくり三法」を基軸とする第 3 ステージに入り、すでに 17 年ほどが経過しようとしている。
- 認定制度を創設した平成 18 年 8 月に施行された改正中心市街地活性化法（以下「改正法」という。）は、その施行後、平成 26 年の民間投資の喚起を図る等の制度改正を経て現在に至っているものの、認定計画に取り組む自治体は減少傾向が続いている。
- 足元では、未曾有の人口減少や加速する少子高齢化を背景に、中心市街地における所有者不明土地の拡大や、空き地、空き家、空き店舗の増加、地域の核となる商業施設の撤退等が進み、いわゆるシャッター街化や中心市街地の空洞化に歯止めがかかっていない状況にある。また、新型コロナウイルス感染症の影響による多様なライフスタイル形成等の社会経済情勢の変化など、中心市街地を取り巻く状況も大きく変容しており、地域によっては持続可能性を失いかねない、危機的とも言える状況が出ている。
- こうした中、中心市街地の活性化に関する法律の附則（平成 26 年法律第 30 号）において、令和 6 年 3 月までに平成 26 年改正後の施行の状況について検討を加え、必要な措置を講ずることとされていることを踏まえ、法の施行状況をレビューするとともに、現下の社会経済情勢の変化に対応し、「まちの顔」とも言うべき中心市街地の更なる活性化方策について検討するため、本委員会において、これまで計 4 回の議論を重ねてきた。
- 委員会では、「中心市街地」の役割が、これまでの「消費中心の場」から「生活を充実させる場」として捉え直すべき時代に来ているとの認識の下、新しい時代の「まちなか再生」に向け、中心市街地の意義・役割を見直すとともに、現下の状況を踏まえた今後の取組の方向性について議論を進めているところである。

- 今般、これまでの議論を踏まえ、中間論点整理を行ったところである。今後、引き続き本委員会で議論を深めていくが、可能なものから最大限政策に反映させるよう、関係省庁とも連携を図りながら検討を行うことが望まれる。

I 中心市街地を巡る状況

1 中心市街地を取り巻く現状

- 中心市街地の活性化については、国として、長年、多様な支援措置を通じ、様々なハード整備やソフト面の取組を後押ししてきたが、社会状況の急激な変化に歯止めがかかっていない。
- 地方都市の多くの中心市街地が、空き地・空き家・空き店舗等低未利用不動産の増加、にぎ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の課題に直面し、中心市街地の空洞化が深刻化する地方都市も見られる。
- また、まちなか再生にあたっては、民間の活力を導入するためのまちづくり人材やまちづくり会社などの基盤が何より重要となるが、まちづくりが多様化する中で十分に対応できていない状況である。
- 全国の地方自治体に対し実施したアンケート調査においても、人口20万人以上の自治体は、中心市街地が活性化していると回答（「かなり活性化している」、「若干活性化している」のどちらかに回答）した自治体が約43%に上るが、一方で全体では約23%に留まっている状況にあり、約4割の自治体は中心市街地の状況が悪化していると回答している。

<まちなかの民間資本の状況>

- 都市機能の中心となる公共施設は一定程度まちなかに集積する一方で、小規模な空き地・空き家・空き店舗等の低未利用不動産が「スポンジ」のようにランダムに発生し、周辺の事業活動への悪影響や、防災上の安全性の低下が懸念される事態につながっており、地域によっては、周辺の事業活動への悪影響も見られている。
- 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するケースや、相続人等が地元から離れ連絡の取れない状況が常態化するケースも増加している。
- 中心市街地には築数十年以上経つ民間ビル、共同店舗や個店が多く存在し、建物の老朽化が進んでいるところ、民間所有者によるリノベーションや建替えの体力が課題となっている。また、店舗等の建替え時には、耐震性や省エネ基準への適合も必要である。リノベーションや建替えを促す際には、社会課題である脱炭素化等への対応も考慮する必要がある。
- また、低未利用不動産の利活用に当たって行政と民間の間に大きな認識ギャップが存在する可能性があり、低未利用不動産施策等の実効性が伴っていない懸念がある。

<地域経済活動の動向>

- 後継者不足等により、地域経済活動の活力が低下している。また、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にある。
- 少子高齢化・人口減少に加え、新型コロナの影響の長期化を受け、全国的に、地域の核となる大型商業施設の撤退が続き、その施設や跡地の利用が課題となっている。中小都市では、将来の需要動向を踏まえずに跡地利用をすると、かえって周辺地価が下落するとの指摘もある。
- 駅周辺などのにぎわい創出に向け、「ウォークブル」をキーワードにハード事業やソフト事業の取組も進行中だが、エリア全体がシャッター街化し、商業・業務等の床需要が減退している地域では、過剰投資になりかねない懸念がある。
- 他方、地域の特徴や強みを十分に把握・分析した上で、他との差別化を図りながら地域特有のポテンシャルを活かして成長している地域もある。こうした地域では、例えば、観光や農林水産業の成長産業化により県内GDPを伸ばしたり、小規模ではあるものの、地域のコンセプトに沿ったチャレンジショップの実施や効果のある空き店舗対策の組み合わせ実施等の取組を通じて新規出店を促し、既存ストックの再利用と商業集積の再構築につなげたりする例がある。
- 製造業の国内回帰の機運の高まりや、インバウンドを含めた観光の再生等、地方に良質な雇用を生み出す動きが出てきている現状を好機と捉え、地域で生まれた生産（企業立地、観光による需要獲得等）を、地域内で分配・支出につなげ、地域経済循環を強く太くするための取組が今後必要となる。

<まちづくりの実施体制等の状況>

- まちづくり会社等は多岐にわたる活動を展開しているが、その多くは小規模な組織であり、地域の多様な主体をコーディネートできる人材が不足している。また、その活動は利益追求より地域課題解決の側面が強く、負債を抱えた状態からスタートする 경우가少なくない。公民連携を進めるうえで民間にリスクが偏在するようでは持続的な取組は望めない。弱体化・見直しが必要なまちづくり会社等は相当数あり、人材・財政面での支援が急務である。
- エリアマネジメントや新たな開発などまちづくり会社が行う事業には資本力が必要となる場面が多い。まちづくり会社では、経常的な運転資金は主に自主事業による収入で賄われているものの、事業拡大や新規事業の必要資金の調達先としては、補助金や自主事業による収入がメイン

となっており、それ以外の安定した資金調達先の確保が重要である。

- まちづくり会社の中には、まちづくり事業のリーダーが不在であったり、リーダーがいたとしても会計や経営を専門とする者が多かったりと、不動産取引や不動産管理を専門とする者は少ない。
- 多様化するまちづくりに対して、サポートスタッフや委嘱された専門家の知見・経験が現場レベルで十分浸透しておらず、事業推進役を含めた体制の構築までできていない状況である。
- 地方都市の商工会議所や商工会では、新型コロナウイルス感染症により、ダメージを受けた中小企業支援への対応に追われている状況にあり、まちづくりやエリアマネジメントへ時間を割ける状況にない。加えて、まちづくりを牽引する人材も不足していると思われる。
- 近年、公共空間を活用したにぎわい創出イベントの実施等、まちづくり会社等による地域価値の向上を目指すエリアマネジメント活動が出てきおり、国も地域再生エリアマネジメント負担金制度を導入して支援しているが、普及には至っていない。

2 中心市街地活性化基本計画の認定状況等

- 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。
- 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。
- 自治体からは、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・今後の方向性

(1) 意義について

- 現行基本方針では、中心市街地が果たす意義として、「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項目が掲げられている。
- しかしながら、昨今の社会経済情勢や中心市街地を取り巻く実態等を踏まえると、中心市街地の意義そのものも大きく変化してきており、特に、①地方創生、②地域経済の持続的発展、③包摂性・多様性、といった観点から再整理が必要である。

<①地方創生の観点から>

- 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年間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。
- こうした、未曾有の人口減少、加速する少子高齢化、東京一極集中の進展は、特に地方の暮らしや経済の存立そのものを脅かす「静かなる有事」である。このまま地方都市の活力が低下し、地域で暮らし続けたい、地域に戻りたいと思われる魅力が喪失すれば、地方からの更なる若者の流出を招き、それが広がれば国土全体にわたってその持続性を損ないかねない。
- 今後、人口減少の荒波は、小規模都市から、日常生活において地方の中心的な役割を担う中規模都市へと拡大することが見込まれており、地方都市の活性化は、決して先送りすることが許されない課題である。
- こうした地方都市の深刻な状況を打破するためには、まちの中心的な役割を担う「まちなか」を魅力的で持続可能なものに再生していくことが不可欠である。都市の中心部におけるいわゆるシャッター商店街に代表されるような空洞化は、経済の活性化を阻害するだけでなく、地域の伝統行事(お祭りなど)の存続等にも大きな影響を及ぼし、住民のアイデンティティに穴を空けるようなものである。
- また、地方創生のフラッグシップとして、デジタルという手段を活用

し、「都市の利便性」と「地方の豊かさ」を融合するデジタル田園都市国家構想を打ち出して政策を推進しているが、地方都市の中心市街地は、「都市の利便性」と「地方の豊かさ」の両面の潜在的ポテンシャルを有している。

- もとより、人口減少、少子高齢化、東京一極集中といった課題は、我が国の国土構造、社会経済構造の課題そのものであり、まちなかを再生すれば、これらの課題が解決されるというものではないが、「まちなか」が魅力的なものとならなければ、地方都市の再生もままならないことを再認識すべきである。

<②地域経済の持続的発展の観点から>

- 地域に暮らし続けたい、戻りたい、新たに暮らしたいと人々が思うためには、地域における人々の所得の維持・向上は必須条件である。人々の所得と生活をこれまで支えてきた中心市街地の「まちなか再生」は、グローバル経済の中で厳しい競争にさらされている我が国が生き残り、持続的に発展していくために必要不可欠な取組である。
- 中心部への投資の観点からも改めて中心市街地の意義を見直すべきである。イギリスでは、中心市街地の投資先としての再利用こそが、都市としての「持続可能性」を高めると考えられている。歴史・文化があり、すでに一定の官民ストックの集積が見られる「まちなか」を核として地域を再生させていくことは、最小限の投資で地域のエリア価値を高め、税収の増加にもつながる正のスパイラルをもたらすものである。
- 中心市街地の低未利用不動産は、潜在的な地域資源である。また、中心市街地は、官民のストックが集積するのみならず、広域的な交通結節点であり、地域全体の発展を牽引する役割が期待されている。
- こうした潜在的ポテンシャルを有する中心市街地を再生することは、地域経済の持続可能性を確保し、地方都市及びその周辺地域、ひいては我が国全体の発展に資すると考えられる。

<③包摂性・多様性の観点から>

- 人々がまちに求める機能の多様化や中心市街地の魅力の低下により、郊外に居住する若い世帯が中心市街地に足を向けなくなっている。子どもの時代に中心市街地での思い出や経験がないまま大人になると、中心市街地に愛着を持つきっかけがなくなり、その状況が世代を超えて固定化する恐れがある。
- 国際的に見た場合、日本はOECD諸国の中で「社会的孤立」の割合が高いが、一方で、中心市街地の中には、女性や若者が起業し、空き家や空き店舗を活用してカフェやコミュニティスペース等を運営するなど、働く

場、自己実現する場としている例もある。

- 中心市街地は、これまで築き上げられた地域のアイデンティティの中心として、これからも地域住民が愛着を持ち、子ども、若者、女性、高齢者など多様な人々の居場所としての役割を果たすことが期待される。

(2) 中心市街地の目指すべき方向性（「まちなか再生」に向けて）

- (1) の意義を踏まえ、「まちなか再生」にあたっては、時代の変化に的確に対応していく必要がある。
- 「中心市街地」の役割自体、これまでの「消費中心の場」から「生活を充実させる場」として捉えるべき時代が来ている。また、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の形成も一層求められている。
- 地方圏における女性の社会減が続いているが、仕事の有無や働きやすさの問題のみならず、女性ほど地域の利便性や多様性を重視する傾向が見られる。また、寛容性の高い地域ほど若者の U ターン志向が強く、若い世代は都市的な暮らしも求めており、地方都市にはこうした機能を備えることも大事である。
- 上記も踏まえて、今後の「まちなか」の目指すべき方向としては、以下のような視点で考えていく必要がある。
 - ・「地方都市の豊かさ」と「都市の利便性」の融合により、地域経済の好循環を図り、個人・地域の well-being を高め、「デジタル田園生活街」を実現する視点
 - ・多様性・寛容性を高め、子ども・若者・女性・高齢者など多様な人を包摂し、まちへの愛着をわきおこす視点
 - ・とりわけ、若者や女性を惹きつける都市機能（エンタメ・文化等）を創り出す視点
 - ・都市デザインやプレイスメイキング、まちなかの緑等を通じた居心地のいい公共空間を形成する視点
 - ・公共交通や新しいモビリティの活用等により、人々の移動のしやすさやまちの回遊性を確保する視点
 - ・起業・イノベーションを起こす視点
 - ・社会課題の解決に向けた環境 SDGs を推進する視点
 - ・観光（商業）、健康産業の推進等、社会関係資本の充実を図る視点
 - ・地域の強み・特性を活かす「ローカルファースト」の視点
- 中心市街地活性化については、これまで様々な取組を進めてきたが、時代の変化とともに中心市街地の役割も変化しつつある。上記のような今日的な意義・目指すべき方向性を踏まえて、改めて、政府においても政策体系にしっかりと位置づけていくべきである。

2 中心市街地活性化の枠組みについて

(1) 基本計画について

- 市町村が商工会議所・商工会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ものの、一方で、基本計画の策定団体は減少傾向にある。
- このため、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、制度の弾力的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。
- 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ある。
- 目標指標については、居住人口や歩行者の増減を追求すること自体、人口減少下の状況に合っておらず、人口減少を前提にした現実的な指標を設定していくことが必要である。

(2) 中心市街地活性化基本計画と都市再生整備計画

- 都市再生特別措置法は、「都市機能の高度化」及び「都市の居住環境の向上」を図り、併せて、立地適正化計画に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化等を図るものであり、いわば、都市の仕分けを主目的とした仕組みである一方、中心市街地の活性化に関する法律は、中心市街地における「都市機能の増進」及び「経済活力の向上」を総合的、一体的に推進することを図るものであり、いわば民の投資を喚起しながら「にぎわいの創出」を主目的とした仕組みである。
- 現在、多くの地方自治体が、中心市街地活性化基本計画を策定せず、公の視点を中心とする都市再生整備計画や関連する立地適正化計画のみを作成している。本来、これらの計画は両輪で動かすべきだが、それぞれの計画で重複する部分が多く、また、地方自治体では、どちらの方がより助成金をもらえるのか、という観点から比較し、あえて中心市街地活性化基本計画を策定するメリットを感じていないことにあると考えられる。
- もとより、地方都市の活性化は一朝一夕でなるものではなく、それぞれステージがある。例えば、基盤が整っていない地域であれば、衰退した段階から自立・軌道に乗せていくためには、まずは公共投資を中心とした基盤整備のフェーズが必要となるが、そこで終わるのではなく、民

の投資を喚起してにぎわいに繋げていくといったステップが必要となる。

- このように都市再生と中心市街地活性化の役割分担を整理しつつ、中心市街地活性化基本計画の記載方法の工夫を含めた連携の強化、それに応じた必要な支援策の整理を行っていくことが必要である。
- また、都市再生との連携はもちろんのこと、地域の基盤となる地域再生や地域交通との連携を図っていくことも重要である。

(3) 中心市街地と郊外との連携

- これまでの中心市街地活性化制度を振り返れば、元々は中心市街地 vs 郊外地の構図で取り組まれてきたが、未曾有の人口減少と地方の衰退といった時代の変化に鑑みると、もはや上記のような構図で一律に捉える時代ではない。
- 地域によっては、例えば、郊外部に産業拠点が立地され、そうした人口を「まちなか」に取り込んでいくなど、中心部と郊外部が Win-Win となることを見据えた検討が必要である。

Ⅲ 新しい時代の「まちなか再生」の基本的方向、検討課題

- Ⅱの基本的な視点を踏まえ、新しい時代の「まちなか再生」に向けて、既存の対策に囚われることなく、抜本的な対策を講じていく必要がある。
- その検討に当たっては、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』や、民間資本によるまちなかへの投資喚起が図られる視点が大事である。
- また、地方都市の人口規模や大規模都市圏との距離、更には地域の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ある。
- 政府においては、「中心市街地」は、地方都市、ひいては我が国の持続可能性を高める基盤であるとの認識の下、各制度との重複や役割分担を精査しつつ、都市政策、商業政策のみならず、地域再生制度をはじめとする地方創生関連の支援策を含めて、必要なあらゆる支援策を検討していくことが望まれる。

方向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

- 中心市街地活性化を図る上で、公共施設等の活用をはじめ、民間の活力を活かした取組が不可欠であることから、低未利用不動産を掘り起こし、利活用を図り、流動化させていく視点が重要である。
- まちづくりリノベーションや老朽化施設の改修・利活用等の支援を進めるとともに、未利用不動産の相続関係の整理をはじめ、民間のポテンシャルの掘り起こしや関係主体への支援方策等、全国の事例等を検証しつつ、解決手法の方策を検討すべきである。

<主な意見等>

- ・ 中心市街地の民有地は、相続の発生に伴う不在地主化などに伴い本来期待される役割を果たさないまま塩漬けになるなど、流動性が著しく低下している。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ある。
- ・ 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。
- ・ 老朽化施設の除却をはじめ、アーケードや街路灯等の撤去に資する支援が必要ではないか。
- ・ 空き家対策の関係省庁・部局との連携強化が重要である。特に、改正空き家特別措置法と運用面で連携し、中心市街地内での空き家特区の指定や推進法人による掘り起こし等、空き家所有者へのアプローチ策の検討が必要ではないか。

方向②：地域経済の持続可能な好循環の再構築

- 地域に暮らし続けたい、戻りたい、新たに住みたいと思うためには、地域の経済的価値の向上が必須条件であり、地域所得の維持・向上、域内消費・経済の好循環を促進することが重要である。
- 例えば、製造業等の域外から稼ぐ産業の地方立地や観光業の振興、地方におけるイノベーション創出など「地方に仕事をつくる」取組や、スタートアップ支援、地域通貨等デジタルを活用した地域活性化など、地域経済の持続可能な好循環に資する支援策を検討すべきである。

<主な意見等>

- ・ 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いくことを考える必要があるのではないか。
- ・ 地域の核となる百貨店等の撤退が大きな課題となっている。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。
- ・ まちに新たな活力をもたらす新規創業、イノベーションの創出環境の形成などにも力を入れるべきである。
- ・ 都市間で広域的に取り組むことで効果が最大限発揮できる事業(テナントリーシング、データマーケティング、地域デジタル通貨)については、広域連携事業として展開していくことも検討すべきである。

方向③：まちなか再生を担う実施体制の強化

- 地域の実情に応じて、地域のデザインや関係者間のコーディネートなど、地域の多様なステークホルダーを巻き込んだ推進体制の強化を図っていくことが必要である。
- 行政、商工会議所・商工会、まちづくり会社、外部人材等の役割を整理しつつ、まちづくりをトータルコーディネートできるまちづくり人材の発掘・育成のための面的伴走支援、地方の都市開発や地域DX促進に対するノウハウ支援、中間支援者のネットワーク構築や外部人材が働きやすい環境づくり、資金調達時の信用性担保の課題への対応、LABV等新しいPPP/PFIの促進等、まちなか再生を担う事業の実施体制等を一層強化する方策を検討すべきである。

<主な意見等>

- ・ 自治体やまちづくり会社等への本格的な面的伴走支援体制を構築すべきであり、そのための様々な支援メニューを検討すべきである。
- ・ 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が必要である。
- ・ 従来補助制度に加え、国等からの出資は、特に中長期的な観点で、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ある。
- ・ 都市コーディネータ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ある。
- ・ 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べきである。
- ・ 地域企業主導型の PPP/PFI の普及・促進、LABV 等の新しい方策を検討していくべきである。

※LABV (Local Asset Backed Vehicle) :

自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が出資して作った事業体公共施設と民間の収益施設を複合的に整備しマネジメントする手法。

方向④：基本計画に係る仕組みの大胆な見直し

- 全国の地方自治体が取り組みやすくなるよう、中心市街地活性化の認定の仕組みそのものを、実情を踏まえつつ大胆に見直していくことが重要である。
- 上記方向①～③における支援策の充実を図ることと併せて、都市再生制度等との連携強化を図りつつ、基本計画の簡素化、区域設定やKPI設定のあり方の見直し等を検討すべきである。

<主な意見等>

- ・ 事務負担を抑えた簡潔な基本計画の作成を可能とするよう制度を見直すべきである。
- ・ 都市再生制度をはじめとする諸制度との棲み分けを明確化し、それに対応した制度の見直しを行うべきである。
- ・ 認定要件・KPI 等の設定にあたっては、人口規模に応じた柔軟な対応を可能とするよう制度を見直すべきである。
- ・ 中心市街地エリアの設定に関しては、地域の実情に応じて「まちづくり再生」の効率的な取組として必要最小限の範囲を設定するべきである。できる限り、ウォークアブルな範囲とすることが望ましい。