

民間主導による公民共創まちづくりの実現に向けた意見

2021年11月18日

日本商工会議所

I. まちを取り巻く現状

都市の中心市街地は、地域住民の生活・交流の場として地域の豊かさ・アイデンティティを映し出す顔であるとともに、飲食・小売・交通・観光関連事業者など地域に根差した事業者が集積し活発に活動することで、地域の内外から稼いだ所得を地元へ分配し、新たな消費や投資を生み出す地域経済循環の中核的な役割を担っている。民間の経済活動の活性化は、行政の固定資産税等税収の増加にも大きく寄与している。

しかしながら、中心市街地においては、モータリゼーション化・大型郊外店の進出、ECの普及等による地域商業の衰退に加え、人口減少・高齢化の進展によって空き地・空き家等がスポンジのようにランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行している。さらに、こうした状況にコロナ禍の長期化が拍車をかけ、「まちの顔」とも言える百貨店等大型商業施設の撤退、飲食や交通事業者等の休業・廃業が相次ぐ等、従来から衰退が危惧されていた各地域の中心市街地は一層の苦境に追い込まれている。

都市のスポンジ化が進む一方で、コロナ前からの傾向として、交通の利便性や公共施設へのアクセスの良い中心市街地では、マンション等住居が立地し、その周辺に住民向けの飲食店やサービス業が増加する「まちなか回帰」ともいえる新たな潮流が生まれている。2021年8月に実施した日本商工会議所の「民間主導のまちづくりに関する実態調査」（以下、日商調査とする）においても、中心市街地の事業形態の長期的傾向として、住宅、飲食店、サービス業が増加していると回答した地域が、減少していたとした回答を上回っている。

また、テレワーク等の普及、二拠点居住・多拠点居住等、コロナ禍で加速した働き方や住まい方の多様化によって、地域住民の価値観・行動にも大きな変化が生じている。デジタル技術の進展で地理的な不利が解消されたことで、快適な住環境を持つ地域や地方の良さが改めて見直され、リアルの体験価値（コト消費）の再評価や関係人口の増加にみられるように、地域に積極的に関わろうとする機運が高まりを見せている。

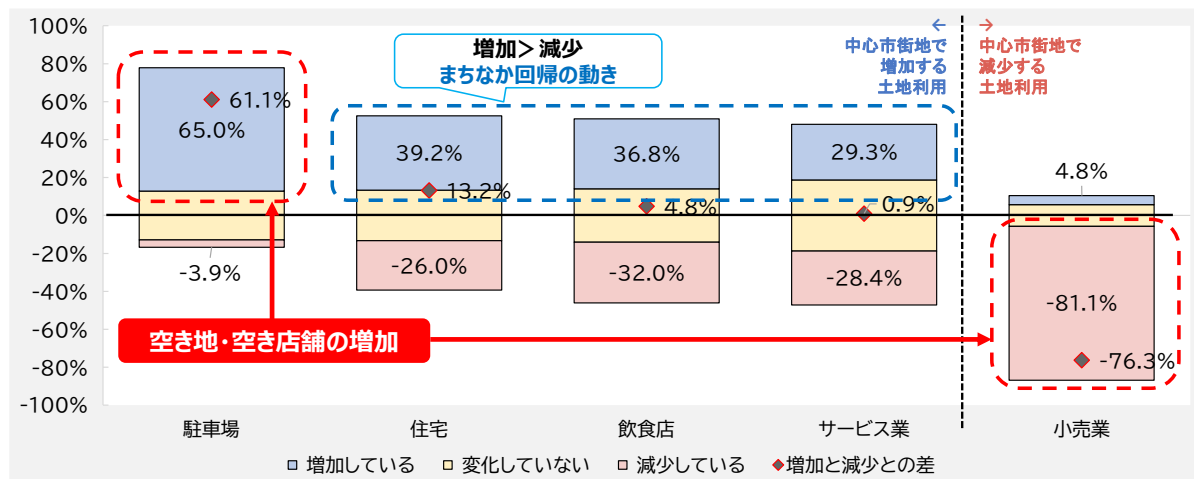
地域の行政・企業・住民が一体となって、地域の資源である人・モノ・情報を最

大限活用し、持続的に地域の魅力を創り出す「ローカルファースト」なまちづくりに向けて、「コンパクト」「ウォーカブル」「サステイナブル」を基軸とした民間主導の取り組みを大きく前進させる絶好の機会である。

図表 1 商工会議所地域の中心市街地における各事業形態の長期的傾向

各地域の中心市街地の事業形態として増加傾向にある（増加が減少を上回る）のは、駐車場、住宅、飲食業、サービス業。小売業は大幅に減少している。

※商工会議所による回答 (n=334)



II. 近年のまちづくり政策と地域のまちづくり活動の動向

国の近年の都市政策は、従来の中心市街地活性化政策に加えて、自動車中心から歩行者中心のまちへの転換を目指し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」による集約都市構造の形成（立地適正化計画や地域公共交通網形成計画）、「ウォーカブルなまちづくり」（「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出）等を展開している。

さらに、市街地等を中心に低未利用の不動産（駐車場、空き地、空き家等）が大量に発生する「都市のスポンジ化」が大きな社会問題と認識され、空き家等の管理義務の強化・除却促進、低未利用地の権利設定等の促進、所有者不明土地の国庫帰属制度の創設等の対策が導入されている。

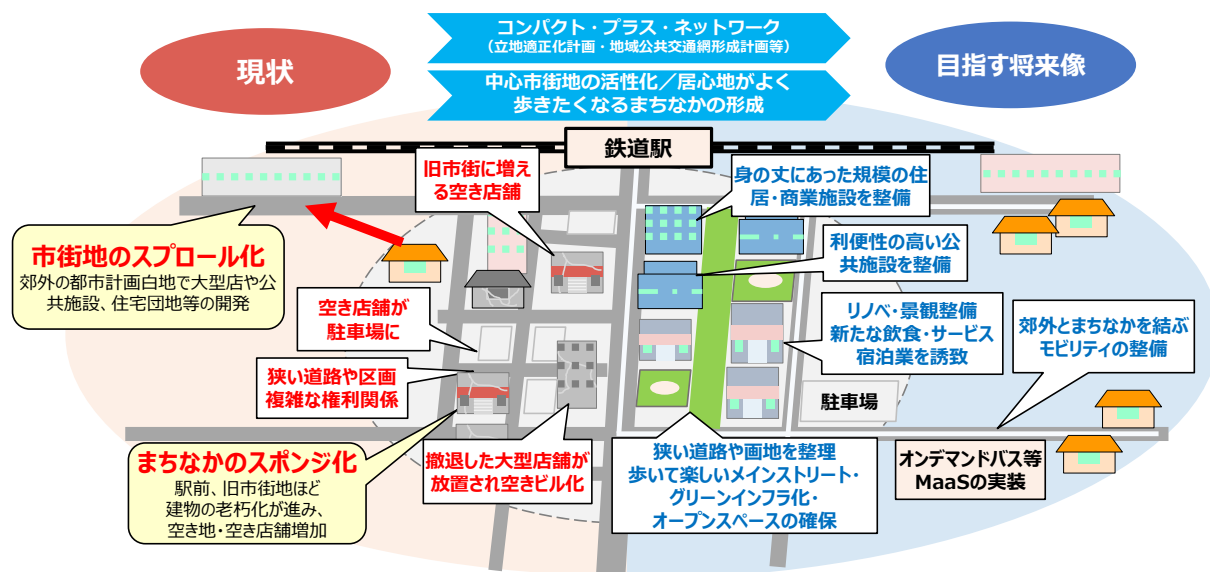
民間においても、空き地・空き店舗等の「低未利用不動産」がまちづくりの大きな障害となっている。各地の商工会議所やまちづくり会社、商店街等では、行政の支援を受けながら、創業支援や空き家バンク等多様なソフト手法を駆使し、低未利用不動産対策・中心市街地の活性化に取り組んでいる。しかしながら、依然として多くの地域では、人口流出による需要の減少、空き地・空き店舗等の増加、地価下

落といった「負の連鎖」を断ち切れておらず、商業地の地価を見ても、依然として大都市圏と地方圏との格差が拡大している。まちづくり会社等からは、人材・財政制約から継続的な取り組みが難しい、行政のまちづくりに対する認識不足、まちづくりの方針・ビジョン等が決まらない、利害関係者との調整が困難等、多くの課題が指摘されている。

コロナ禍で加速した多様な働き方・住まい方の受け皿として、これまでになく地方都市への注目が集まる中で、地域に興味を持った人々が「また訪れたい」「住んでみたい」と思える魅力あるまちづくりを早急に進める必要がある。

多くの地域がまちなか再生に苦戦する中であって、商工会議所・まちづくり会社等と行政がまちの将来像・ビジョンを共有し、地域の関係者を巻き込みながら、粘り強く低未利用不動産対策に取り組み、一定の成果を出している事例が出始めている。商工会議所やまちづくり会社等は従来から多様なソフト手法に注力してきたが、これに加え、行政・民間の連携体制を強化し、抜本的な低未利用不動産対策に着手しなければ、人口減少による都市の衰退に歯止めはかけられない。

図表 2 まちなか政策～現状と目指す将来像イメージ



出典：日本商工会議所作成

III. まちなか再生に向けて強化すべき政策の考え方

1. まちなか・中心市街地の低未利用不動産対策の重要性

低未利用不動産（空き地・空き店舗等）は景観・防犯・防災の面で市民生活に悪影響を及ぼしており、低未利用不動産を放置すれば、まちの魅力の喪失・更な

る人口流出を招く「負の連鎖（スパイラル）」に陥りかねない。

国の低未利用不動産施策の多くは地方自治体を受け皿としており、市場性の乏しい低未利用不動産の活用は行政の支援が不可欠である。しかし、2021年9月に国土交通省が地方自治体を対象に実施したアンケート¹によれば、地方自治体は、ニーズの不足や民有地を所管する立場にないとの理由から、民有の低未利用地の行ってもらいたい業務について「特になし」との回答が約6割を占めており、多くの地方自治体は低未利用不動産対策に対する関心が必ずしも高いとはいえないことが明らかになった。

一方、低未利用不動産の大半は民間用途であり、まちの魅力や人流の回復が業績に直結する民間事業者の関心は高い。日商調査によれば、低未利用不動産の利活用希望はあるが、権利関係やコスト等の問題から利活用できないと認識している商工会議所が約5割を占めており、低未利用不動産対策の重要性を巡り、行政と民間との間で大きな認識ギャップが存在する可能性がある。

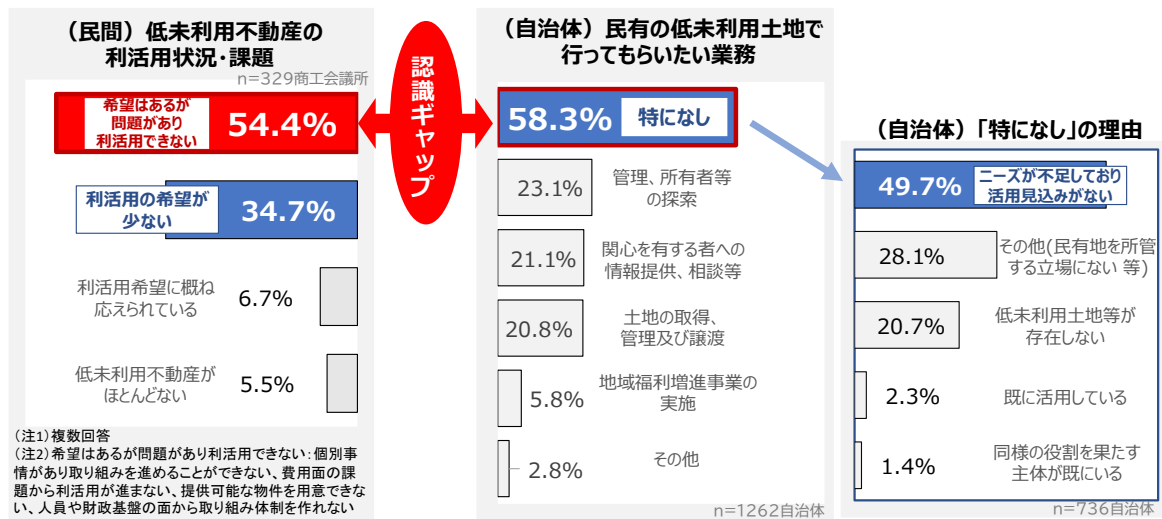
まちなか・中心市街地の低未利用不動産は潜在的な地域資源である。公的支援策を実施できる行政と、利活用意識の高い民間が一体となって低未利用不動産対策を進めることができれば、新たな店舗の増加・雇用の拡大、まちの活性化・人口の定着へとつながり、地域経済の好循環をもたらす可能性がある。低未利用不動産対策を、日本全体の発展に資する「経済活性化策」として認識し、公民共創による積極的な取り組みを進める必要がある。

図表 3 低未利用不動産対策の重要性を巡り公民の認識ギャップが存在する可能性

国土交通省の調査では、地方自治体はニーズの不足や民有地を所管する立場にないとの理由から、民有の低未利用地の行ってもらいたい業務について「特になし」との回答が約6割を占めている。

一方、日商調査では低未利用不動産の活用について「希望があるが問題があり利活用できない」と認識する商工会議所が5割を超えており、行政と民間との間で、低未利用不動産対策の重要性を巡り認識ギャップが存在する可能性がある。

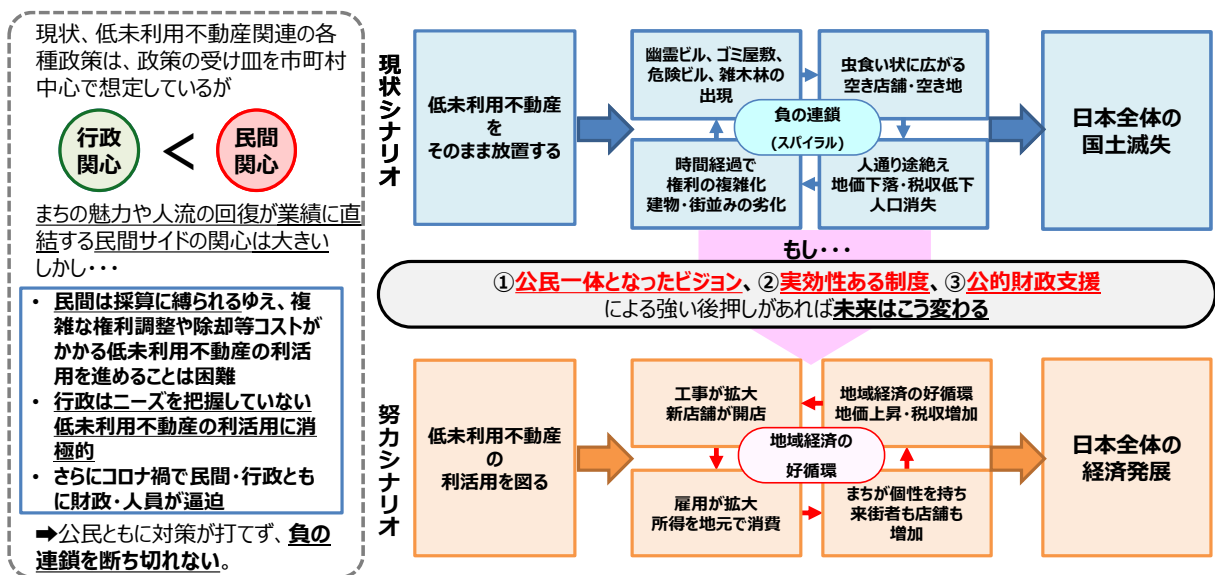
¹ 国土交通省「第43回国土審議会土地政策分科会企画部会」配布資料



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月、複数回答を再集計）／国土交通省「所有者不明土地法の見直しに向けた地方公共団体へのアンケート調査結果について」（2021年9月）を再編加工

図表 4 低未利用不動産対策を起点とした地域経済の好循環の実現

地域経済の好循環を取り戻す起点として、公民が協働して低未利用不動産を大きく動かせる実効性ある施策を講じることができれば、日本全体の発展に資する「経済活性化策」となる可能性がある。



出典：各種資料を基に日本商工会議所作成

2. 不動産の低未利用化の防止措置の強化

日商調査によれば、まちづくりの障害となっている低未用不動産の権利上の課題は、「住宅・店舗兼用」が約68%と最も多く、続いて「所有者が遠隔地にいる」が約59%、「所有者が不明・連絡困難」が約32%を占めている。これまで

まちづくりの障害となっていた「住宅・店舗兼用」に加えて、地域に所有者が居住していない「不在所有者」が大きな課題となっている実態が浮き彫りになった。

総務省「平成30年住宅・土地統計調査」において、在住地域別に相続・贈与を通じて他県の空き家を取得した割合をみると、東京圏在住世帯が29%、大阪圏在住世帯が18%、名古屋圏在住世帯が11%と、地方圏と比較して、他県の空き家所有者（不在所有者）の割合が高くなっている。今後、団塊世代が相続期を迎え、大都市圏に住む団塊ジュニアやその次の世代への土地・建物の相続が進めば、不在所有者による空き家が地方圏に増加し、まちづくりの大きな障害となる恐れがある。

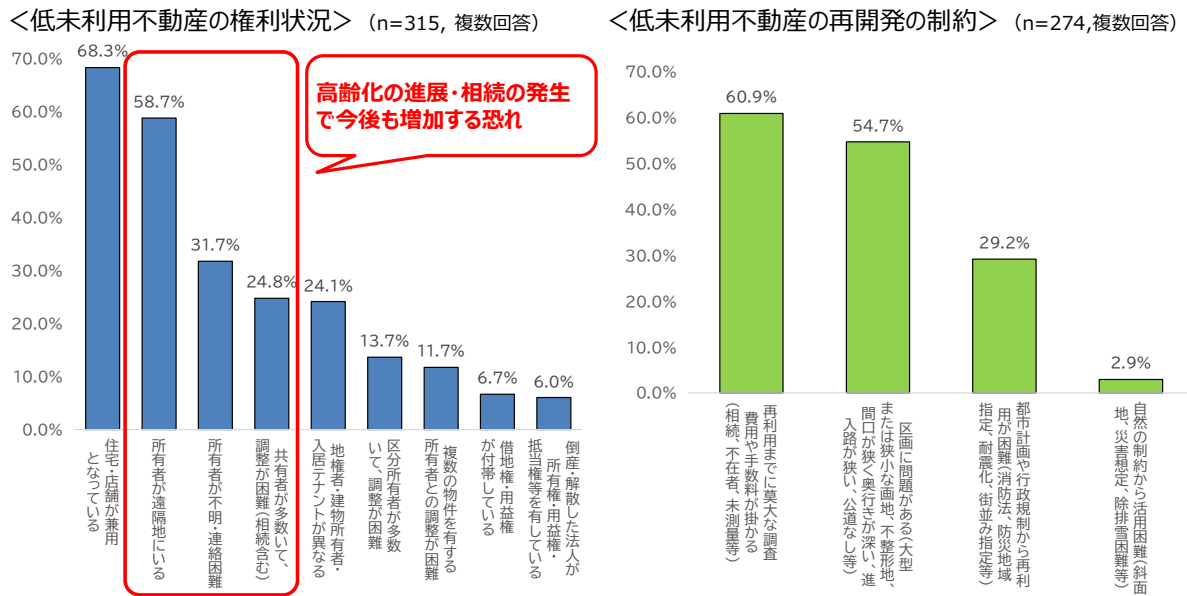
土地の適正な利用・管理を巡っては、相続した空き家等の譲渡や除却に対する支援策が講じられている他、2020年3月に土地基本法が改正され、土地所有者等の責務が明確化された。さらに、民事基本法制の改正により2024年度に相続登記が義務化される予定である。

こうした相続を契機として所有者等に管理義務を促す施策は、将来的に収益を見込める土地等であれば効果を発揮しうる。しかし、既に低未利用化した土地等については、便益より更地化等に係る費用が上回る可能性が高い。収益性の乏しい土地等は、積極的に管理・利活用しようとするインセンティブが伴わないため、相続後も低未利用のままの状態が続くことになりかねない。

低未利用不動産問題は、先送りにするほど社会全体で負うコストが増加していく。将来、低未利用化する恐れがある土地等については、いつ訪れるかわからない相続を待つことなく、より早期に譲渡・利活用を促す政策を強化すべきである。

例えば、中心市街地において、空き地・空き店舗等が増加しているエリアを行政が指定し、そのエリアにおける家屋等の譲渡所得に対する特別控除の拡充（控除上限の引き上げ、駐車場、店舗部分も控除対象とする等）や建築物の除却への補助金などにより集中支援する対策が考えられる。

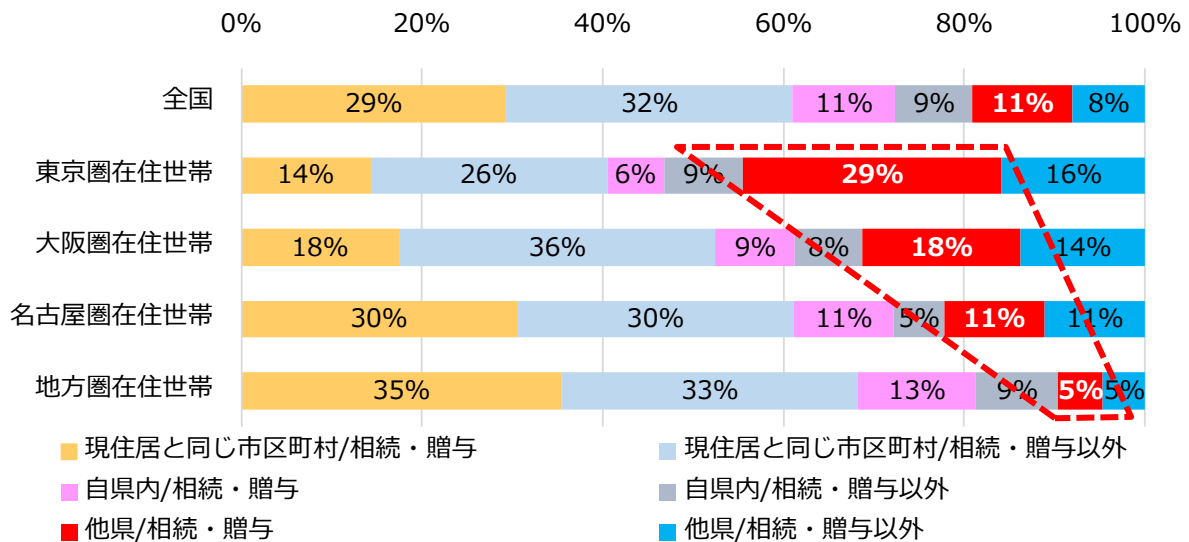
図表 5 低未利用不動産の権利状況、再開発の制約



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査(商工会議所対象)」(2021年8月)

図表 6 在住地域別 空き家の所在地/取得方法

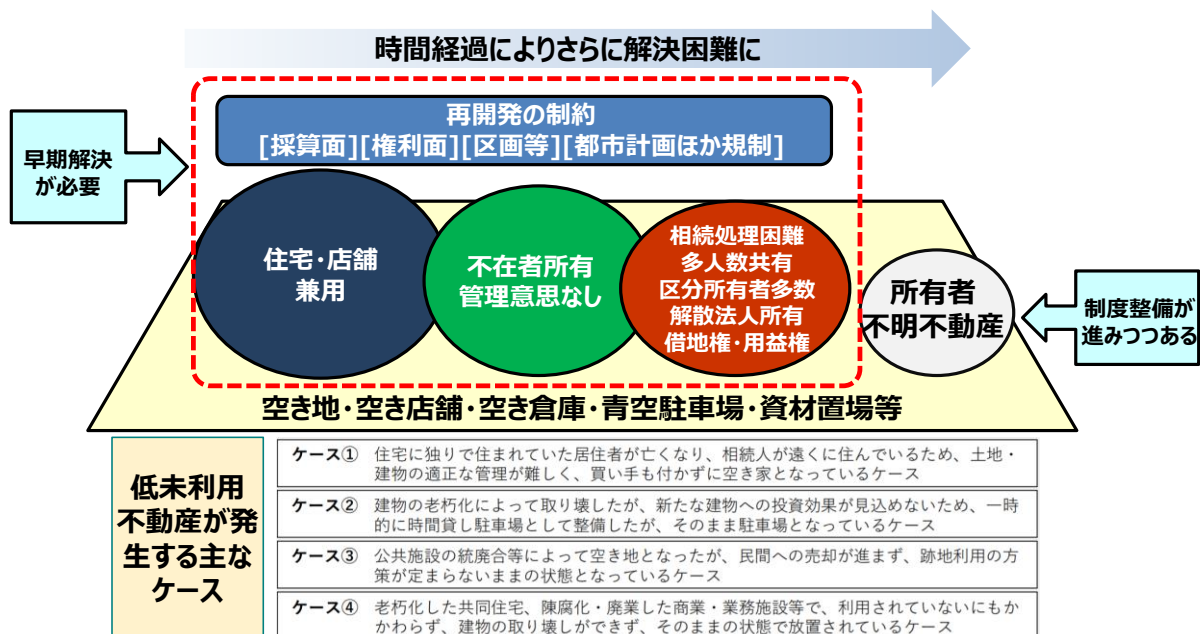
三大都市圏に在住の世帯は、相続・贈与を通じて「他県に所在する空き家」を取得している割合が高い傾向にある。地方圏に住む親世代の住居を大都市圏に住む子供世代が相続し、そのまま空き家化している可能性が高いと推察される。



出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

図表 7 低未利用不動産は早期解決が必要

低未利用不動産問題は、先送りにするほど社会全体で負うコストが増加するため、できるだけ早い段階から低未利用化を防ぐ措置が必要となる。



出典：（上図）各種資料を基に日本商工会議所作成／（下図）国土交通省「小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン」

3. 低未利用不動産対策の強化

（1）民間発意による市街地整備の推進

土地の利用・管理に関心を持たない所有者に対して、地域のまちづくり会社等からは、固定資産税の見直し等一定の規制をかけるべきとの意見が多く寄せられている。こうした意見を踏まえ、地域再生法に基づく商店街支援策において、居住実態がないと確認され、行政から勧告された建築物については固定資産税の住宅用地特例を対象外とすることができる措置²が講じられている。しかし適用に際しては、相当の期間を定め利活用を要請、勧告を行う必要がある等、行政には慎重な運用が求められている。

より積極的に取り組むためには、行政による一定の法的強制力を持つ手法として市街地整備手法の活用が考えられる。市街地整備手法は、高度経済成長期の大規模開発で活用された手法であるが、人口減少が続き、地価が下落している事業収益性の低い地方都市で活用するには地域の実態に即したスキームが求められる。

近年の地方都市における市街地整備手法の活用事例を見ると、まちづくり会社等によるリノベーションや創業支援等のエリアマネジメント活動と連携しながら、公民でビジョンを共有し、戦略的に市街地整備手法を活用する取り組みが出始めている。

² 地域再生法第17条の14（商店街の活性化に関する認定市町村の援助等）

実際、日商調査においても、「換地・権利交換を伴う事業への組み入れ」が低未利用不動産対策に高い効果が得られたとの声が寄せられている。しかしながら、従来の市街地整備手法は、一定規模の面積の確保や保留床・保留地の処分益による事業成立性が求められるため、収益性が乏しいうえに、除却や権利調整等に莫大な費用を要する低未利用不動産対策で活用するにはハードルが高く、普及には至っていない。

国は、地方自治体が地域の実情に応じて市街地整備手法を活用できるように優良事例や柔軟な運用指針を示すとともに、「空間再編賑わい創出事業」³のように土地区画整理事業の要件緩和等を行っている。低未利用不動産対策において市街地整備手法をより積極的に活用できるように、「空間再編賑わい創出事業」のような柔軟な市街地整備手法の更なる拡充が必要である。例えば、面積要件の更なる緩和、施設整備要件の撤廃、補助率引上げ・老朽建物の除却への助成等財政支援を強化することが考えられる。

また、空間再編賑わい創出事業を活用するためには、市町村が作成する立地適正化計画に事業を記載する必要がある。立地適正化計画の作成に際して、民間から提案・協議できる場としては、「市町村都市再生協議会」⁴が措置されているが、現行の制度では、同協議会の「組織することができる者」に商工会議所は含まれていない。

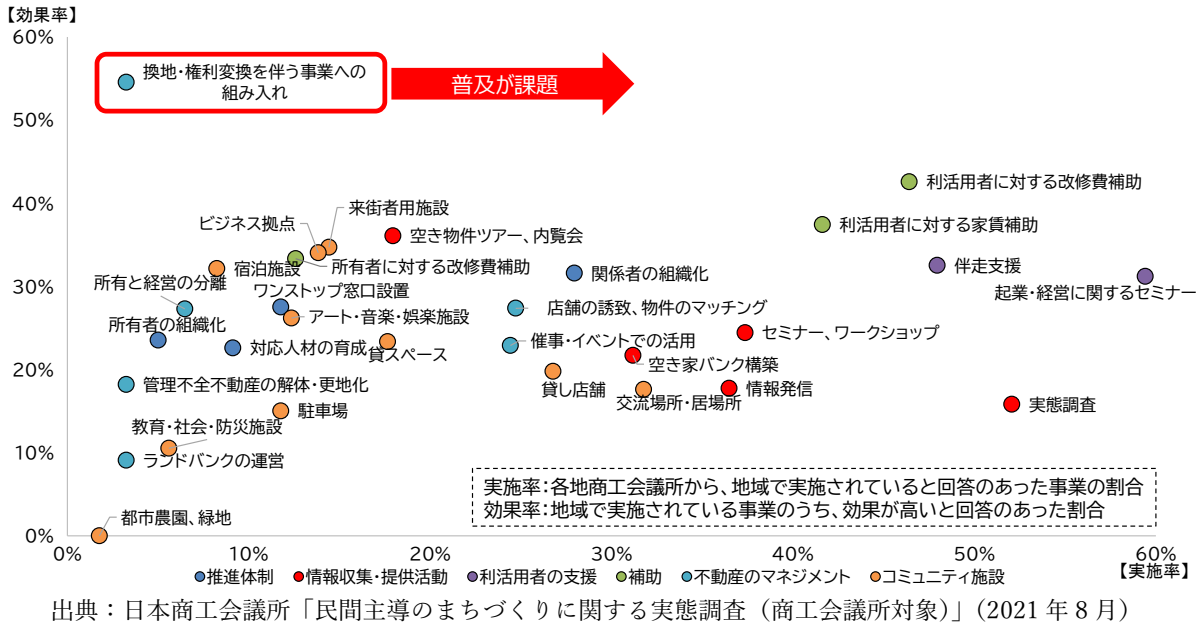
低未利用不動産対策として、戦略的に市街地整備手法を活用するためには、地域の利活用ニーズをよく知る民間からの提案機会を充実・強化する視点が求められる。そのため、中心市街地活性化協議会と同様に、市町村都市再生協議会を「組織することができる者」に地域の総合経済団体である商工会議所を加えることを検討すべきである。

なお、まちづくり政策の多くは行政向けで民間には複雑でわかりにくいとの指摘がある。民間によるまちづくりに関する提案力の向上を図る観点から、民間を対象としたまちづくり施策のワンストップ相談窓口の設置や、地域の実情にあわせて施策をコーディネートできる専門家派遣制度の創設も必要である。

³ 空間再編賑わい創出事業：立地適正化計画において都市機能誘導区域での土地区画整理事業の実施を位置づけ、事業計画において誘導施設整備区を定めることで、計画的に、空き地等の集約・再編（整形化）が可能

⁴ 市町村都市再生協議会：都市再生整備計画、立地適正化計画の作成や実施に必要な協議を行うため、市町村毎に設置することができる法定協議会

図表 8 各地域における低未利用不動産対策の実施状況と効果

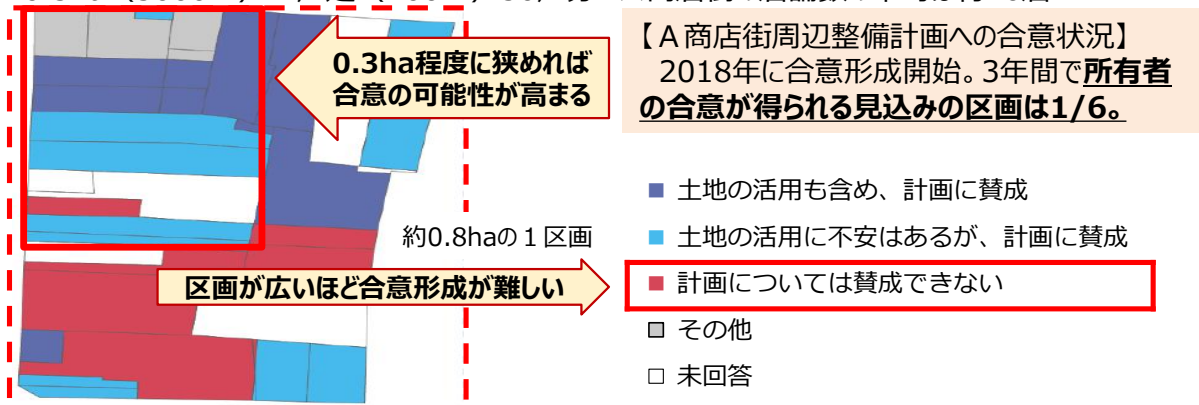


図表 9 市街地整備の検討事例、土地区画整理事業の収支イメージ

低未利用不動産対策として市街地整備手法を活用する場合、合意形成・権利調整の困難さから、施行面積を狭め、合意が必要な地権者の数を限定する等の対応が求められる。また、市街地整備手法においては、地価が下落している地方圏の場合、保留地・保留床の処分金を十分確保できないため、行政による財政支援の拡充等の対応が不可欠となる。

＜市街地整備の検討事例＞

0.5ha (5000㎡) = 戸建 (100㎡) 50戸分 ※商店街の店舗数の平均は約40店

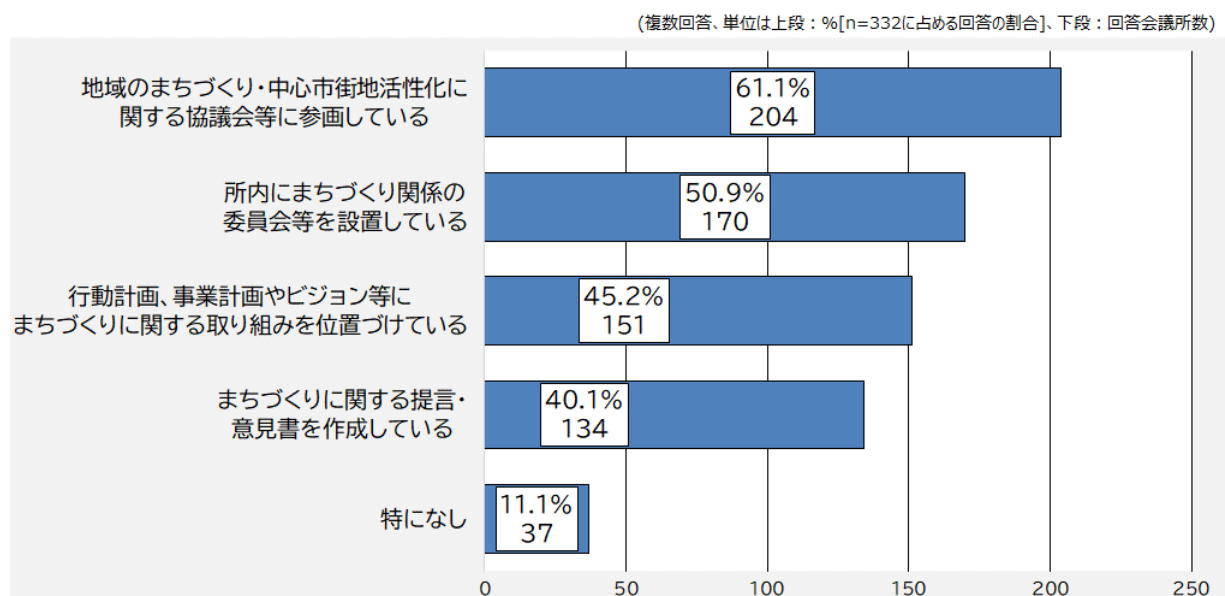


＜土地区画整理事業の場合の収支イメージ＞

収入	支出
地価と共に下落 保留地処分金	調査設計費
	移転移設補償費
負担金	事業費
補助金	公共施設等整備費
	借入金利子・事務費

出典：各種資料を基に日本商工会議所作成

図表 10 各地商工会議所のまちづくり活動の状況



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月）

（２） 面的整理を推進する組織（ランドバンク）への支援強化

日商調査によれば、低未利用不動産の活用に向けた課題として権利面の複雑さ、莫大な調査費用、区画の問題等の制約等を指摘する声が多く寄せられている。

所有者の管理意識が希薄な低未利用不動産の再利用と区域の魅力向上には、隣地統合や換地等の区画整理や老朽家屋のリノベーション等の手法を組み合わせた面的整理が必要になる。

面的整理に取り組む先行事例として、一部の自治体では、宅地建物取引業者、司法書士、行政書士等が参画する「ランドバンク」を組織し、空き家・空き地の所有者に対して寄付または低廉売却を促し、解体・整地・転売等により一体整備を行うことで、低未利用不動産を有効活用しようとする取り組みが始まっている。

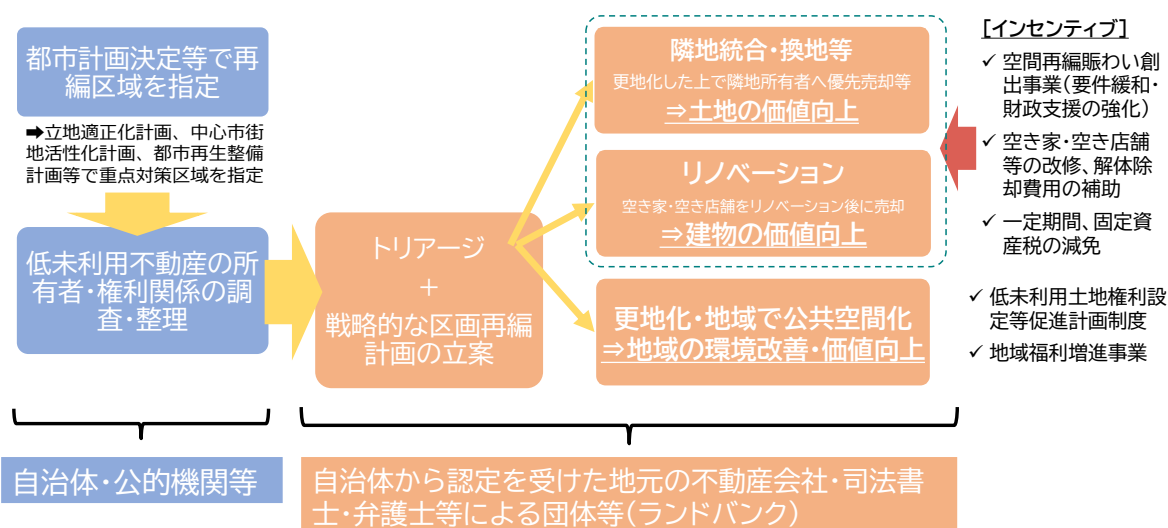
地域にとって低未利用不動産の面的整理を早期かつ簡便に処理し、再利用につなげる効果は極めて大きい。特に専門人材が乏しい地方都市において、民間ニーズを汲み取りながら、土地の面的整理を強力に推進する専門性の高い組織が必要とされる。所有者不明土地法の見直しに伴い制度化が予定されているランドバンクについては、住民からの相談を受け、様々な事情を抱えた民有地を扱うことになるため、行政からの認定等による信用付与が必要である。

ランドバンク組織を効果的に機能させていくためには、所有者の探索や利活用希望者とのマッチング機能にとどまらず、様々な機能が求められる。まちづくり会社等地域の利活用ニーズを把握している者の参画による情報ハブ機能、権利関係の整理・利害調整、建物の解体・撤去、整地等を担う法的・物的クリアランス機能等が求められる。

こうした高度・専門的な機能を実現するためには、再開発プランナー、土地区画整理士、土地改良換地士のような区画の整理統合に関する専門性の高い人材の参画による市街地整備手法の活用、老朽建物のリノベーションや解体・除却費用の補助、解体後の一定期間の固定資産税の減免措置、ランドバンクが一時的に取得した土地等に対する不動産取得税・登録免許税の軽減等強力なインセンティブが必要となる。

なお、先行する米国のランドバンクは、収入の大半は公的な助成金で占めており、不動産の売却収入では事業は成り立っていない。我が国でもランドバンクの運営に対して税制や補助金等による十分な財政支援が必要である。

図表 11 低未利用不動産の価値向上に向けた手法・担い手イメージ



出典：日本商工会議所まちづくり・農林水産資源活用専門委員会：明治大学野澤千絵教授 講演資料を参考に日商再編加工

4. デジタル基盤の整備を通じたまちづくりの推進

現在、各地で進められているスマートシティ構想は、デジタル技術の実装を通じて、まちが直面する様々な課題の解決に資することで、分散型社会の実現に寄与すると期待されている。

例えば、人流・交通・気候・災害等に関するデジタル基盤の整備を通じて、空き家対策、インフラや施設の立地・維持管理、人口と公共交通の関係把握等、都市構造の可視化・シミュレーションが可能となり、地域の特性に応じた最適なまちづくり計画の立案、地域住民の合意の促進等が期待される。

また、まちの中心部と郊外、都市間を結ぶモビリティ・MaaSの実装による円滑な人流・物流の実現、地域の見守り支援サービスによる安心・安全なまちの実現、エネルギーや上下水道等の管理、災害発生時におけるセンサーによる災害個所の早期検知等も、新しい公共サービスとして期待される。

こうしたスマートシティの実現に向けては、サービスの基盤となる5G通信環境の早期全国展開、地域に開かれた形での行政のデジタル化が必要となる。

行政のデジタル化については、特定のITベンダーによる「ベンダーロックイン」を回避するため、データ基盤・システムの標準化・共通化が不可欠である。

また、地域が抱える課題をオープンに発信し、サービスの設計段階から、地元のスモールビジネスやベンチャーを巻き込む等、地場産業の育成の視点が重要である。こうした地域に開かれたサービス環境を実現するためには、「相互運用」

「データ流通」「拡張容易性」を備えた「都市 OS」の実装について、国が主導的な役割を果たす必要がある。

デジタル技術の活用が想定されている地域課題については、交通、エネルギー、農林水産業、医療・福祉、教育、防犯、防災等多岐にわたるが、地域住民の生活を支える地域商業のデジタル化についても積極的に支援する必要がある。

例えば、コロナ禍で賑わいを失った商店街等の再生に向けて、地域通貨やポイントカードから得られる購買情報等の分析によるデジタルマーケティングを支援する等が考えられる。

5. 都市の再生・魅力向上を後押しする措置

戦後から高度成長期にかけて、わが国の都市は、急激な人口増加・人口流入に対応できる受け皿として、住宅や商業施設等を量的に充足することが求められてきた。このため、都市開発に際して、その地域の歴史・文化等のアイデンティティは置き去りにされ、行政主導のもとで、必要な機能・水準を満たす観点から「合理的・画一的なまちづくり」が進められてきた。

しかし、経済社会が成熟し、人口減少・超高齢化社会を迎えた今、わが国のまちづくりのあり方は大きな転換期を迎えている。

地域経済の縮小に直面する地方都市圏においては、地域資源（自然・歴史・文化・農林水産等）の活用、観光振興、創業の促進、関係人口の創出、地域住民の交流・シビックプライドの醸成等を通じて地域経済好循環の確立や地域の魅力向上に取り組む一方、高度成長期に整備された建物や公園、街路等の老朽化・陳腐化、複雑な権利関係に縛られ放置されたままの空き地・空き店舗等が都市の再生・魅力向上の障害となっている。

また、経済の牽引役が期待される大都市・中核都市圏では、国際競争力の強化・高度な都市機能の集積を目指す一方、過度な人口集中による通勤ラッシュ・交通渋滞の常態化、大規模災害発生時の過密住宅対策や、交通・エネルギー等インフラの麻痺・寸断による帰宅困難者対策、事業継続リスク等多くの課題を抱えている。

都市の再生・魅力向上の実現には、人口規模や地域特性に即したハード・ソフト両面での対策が必要である。地域の課題・実情に応じて最適な手法を選択できるよう、支援策の拡充が必要である。

(1) 地域経済の好循環の実現・まちの魅力向上に資する措置

- ① 廃業や撤退後放置されたままの商業施設、役割を終えたアーケード等の解体費用への支援、除却後の土地に係る固定資産税について一定期間の軽減
- ② 歴史的・文化的資産等を有するまちなみの再生・活性化への支援（リノベーション、古民家活用、歴史的景観の維持、オープンスペース整備、無電柱化、景観と調和した道路整備等）
- ③ 空き地・空き店舗の利活用希望者に対する創業支援（家賃負担軽減やリノベーションに対する補助・金融支援）
- ④ まちの拠点施設等（庁舎、スポーツ施設、図書館、福祉施設、文化施設、公園等）整備における、地域企業を核とした PPP/PFI の推進
- ⑤ 関係人口拡大に向けたワーケーション施設、サテライトオフィスの設置促進
- ⑥ 地域福利増進事業の使用権設定期間の延長、対象事業の拡充（防災関連施設等の追加）

(2) 国際競争力の強化・高度な都市機能の集積を後押しする措置

- ① 都市再生緊急整備地域、国家戦略特区の特例等に基づく都市再生プロジェクトの積極的な推進
- ② 国際競争力の強化に向けた、道路・鉄道・港湾・空港整備による交通・物流ネットワークの強化
- ③ 木密地域等密集市街地の不燃化の推進（建替え、斜線制限や日陰規制の緩和、無電柱化の一体的推進・除去への助成、除却への助成、市街地整備手法を活用した共同建替え、延焼遮断帯の確保等への支援）
- ④ 老朽マンション、団地、ニュータウンの再生・耐震化、解体撤去の促進（区分所有法の見直し、容積率緩和等）
- ⑤ コロナ禍で加速した新しい働き方・住まい方への対応、過密な都市構造の改善に向け、大都市圏における土地利用の更なる高度化と都市計画の柔軟な運用の促進
- ⑥ 暫定利用の青空駐車場やビル屋上等の空きスペースや公開空地等を活用したまちの賑わい創出事業への助成制度の創設
- ⑦ 物流を考慮した建築物の設計・運用の周知、物流の効率化・高度化に資する荷捌きスペース・駐車場の確保、渋滞対策の促進

- ⑧ まちづくりを通じた官民連携による無電柱化の推進（容積率の割増等による都市開発制度の活用・低コスト化の推進、財政的措置の拡充等）
- ⑨ 災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進に向けたインセンティブの拡充
- ⑩ 企業が集積する地域における帰宅困難者対策等、防災・減災体制構築への支援
- ⑪ 土地所有権放棄制度、所有者不明不動産管理人制度等に係る費用負担の低額化等による実効性の確保、今後3年以内に施行される相続登記の義務化に関する国民への十分な周知および相談体制の強化
- ⑫ 所有者不明土地・建物の解消に向けた不動産登記法の見直し（相続登記等の申請の義務化、新たな職権的登記の創設等）を踏まえた特例措置の創設（職権的登記に対する登録免許税の免除、相続登記にかかる登録免許税の負担軽減措置）

6. まちの価値を向上させる社会資本整備の促進

人口減少に向かうわが国においては、多様な魅力や資源を有する地域同士が連結し、地方・都市間の人・モノ・情報が双方向で行き交う多核連携型の国土構造への転換が求められている。社会資本整備とまちづくりを一体的に行うことで、災害に強いまちづくり、人流・物流の円滑化による地域のにぎわい創出、観光需要の地域間格差の是正等が期待されることから、以下の社会資本整備等の促進および関連する事業者への支援強化が必要である。

- ① コロナ禍で苦境に立たされている地域公共交通事業者への継続支援、廃業危機にある地域鉄道の支援策である「上下分離」の導入促進、地方自治体への財政支援の強化
- ② 災害に備えた道路、鉄道、港湾等重要インフラの点検強化、老朽化したインフラの更新促進
- ③ 地域産業の発展・地域経済の活性化の基盤となる道路・鉄道交通網等の整備促進、単純な B/C（費用便益比）にとらわれない評価手法の確立
- ④ 社会資本整備に対する国民の理解促進に向けたインフラのストック効果の見える化・見せる化、インフラツーリズムの推進
- ⑤ 分散型エネルギーインフラ構築の推進（地域特性に即した再生可能エネルギー、エネルギーマネジメントシステムの導入促進等）
- ⑥ グリーンインフラを活用した自然共生地域づくりの推進（官民連携による都

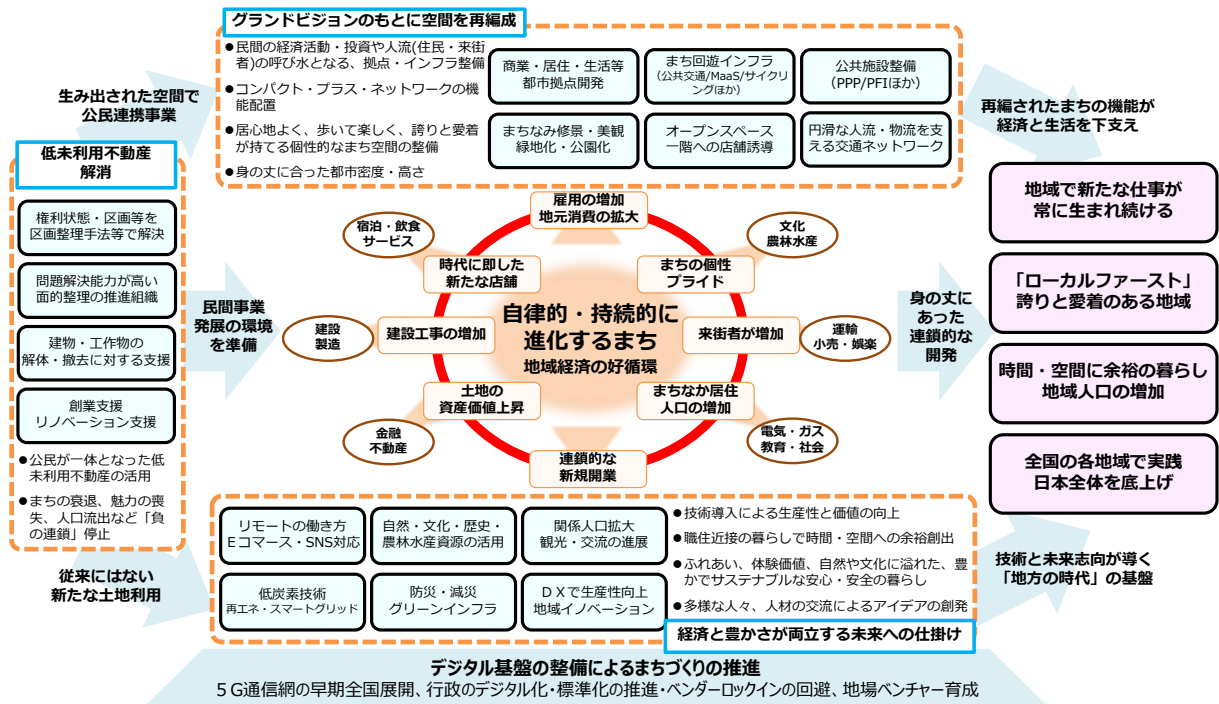
市の屋上・壁面の緑地化、中心市街地の緑地活用の促進)

- ⑦ インフラ整備のスピードアップのための円滑な公共用地取得の促進
- 公共性・合理性を実現する収用手続き等の積極活用（新たな第三者機関の設置による 80%・3 年ルール⁵の徹底、都市計画事業認可方式の活用）
 - 官民連携による用地取得の加速（用地取得業務の民間活用の推進、行政の用地職員の人材育成への支援強化）
 - 用地取得における不公平感の解消（新たな損失補償制度の検討・創設、補償金受領による介護保険料等増額の是正、収用に係る譲渡所得の特別控除の拡充）
 - 所有者不明土地対策の実効性向上（民事法制改正関連施策の周知啓発、相続登記に係る登録免許税等の軽減措置、登記手続きの簡素化、登記情報の最新化等）
 - 土地所有者等に対する土地の適正な利用・管理に関する責務（登記等権利関係の明確化、境界の明確化）についての周知啓発、地籍調査の早期執行

図表 12 ポストコロナに求められるまちづくりの方向性

人口減少・都市のスポンジ化による「負の連鎖」を断ち切ることで、多様な産業活動・住民活動の連鎖による地域経済の好循環が各地域で生まれ、日本全体の底上げに寄与する。

⁵ 国土交通省平成 15 年 3 月 28 日付通達「事業認定等に関する適期申請について」



出典：日本商工会議所作成

IV. エリアマネジメント活動の推進

1. 公民連携によるまちづくり体制の構築促進

近年、行政・民間企業・地域住民が連携し、公共空間の運営・各種イベントの開催等まちの賑わいを創出する活動を通じて、地域価値の向上を目指すエリアマネジメント活動が活性化している。エリアマネジメント活動は、商工会議所、まちづくり会社、商店街、NPO等がオーガナイザーとなり、行政のサポートや、地権者や商店主など様々なステークホルダーの協力を得ながら展開されている。

エリアマネジメント活動は、公益性・公共性が高く、地域の課題解決に貢献していることから、国は都市再生政策において行政と民間との連携を重視し、都市再生推進法人⁶の導入など、まちづくりに民間の参画を促す制度を積極的に打ち出している。

都市再生推進法人は年々増加しているものの、全国で75団体にとどまる（令和2年10月末現在）。日商調査によれば、商工会議所地域内のまちづくり会社等の9割近くが都市再生推進法人の指定を受けていない状況にある。

国は、引き続き、公共空間の活用推進、エリアマネジメント団体等の活性化等に向けて、「官民連携まちなか再生推進事業」のように行政と民間が連携したま

⁶ 都市再生推進法人：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりの中核を担う法人として、市町村が指定する

ちづくりを一層推進するとともに、まちづくり会社等の活発な事業活動を後押しする環境を整備することが求められる。

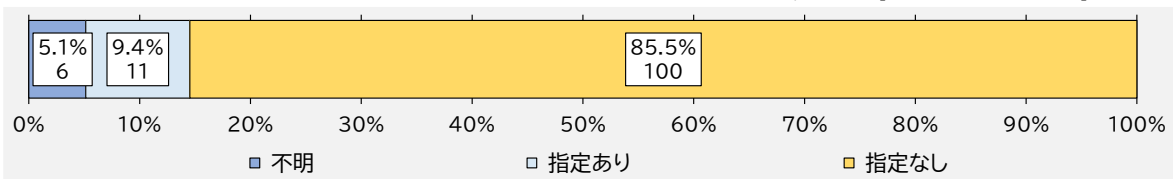
また、地方自治体においては、都市再生推進法人等を積極的に活用するとともに、民間からのまちづくりの相談や提案についてワンストップで対応する体制を構築するなど、地域の総力を挙げてまちづくりに取り組むべきである。

商工会議所・まちづくり会社等においては、地域が目指すべき将来像として、長期性・継続性を持ったビジョンを打ち出すとともに、ビジョンの実現に向け、公民連携によるまちづくりの推進役を担うことが期待される。

地域の目指すビジョンには、地域資本の経済活動に着目し、地域の人・モノ・情報を最大限活用することで、地域の魅力・価値を高め、地域経済の好循環を促す「ローカルファースト」の考え方を掲げることが、地域のステークホルダーを巻き込むために重要となる。

図表 13 商工会議所地域におけるまちづくり会社等の都市再生推進法人の指定状況

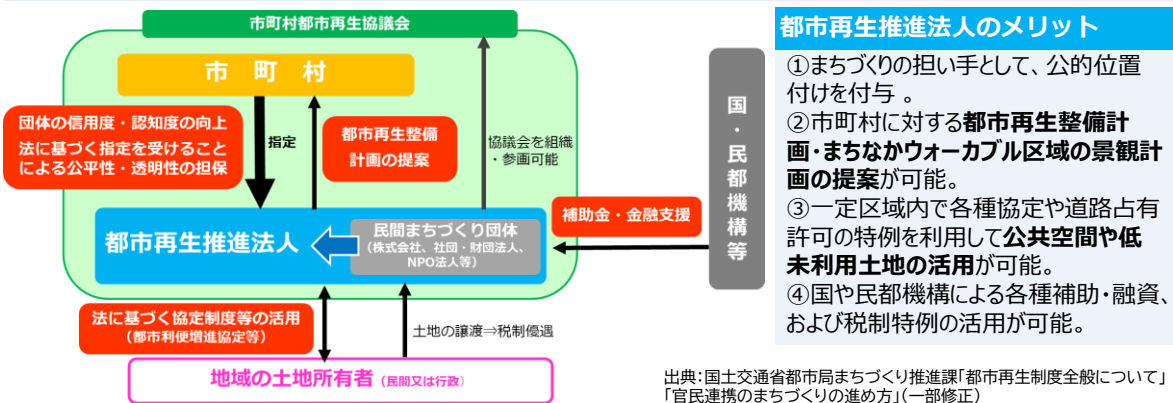
<まちづくり会社の都市再生推進法人指定状況> (単位は上段：％、下段：会議所数, n=117[まちづくり会社等設立地域])



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月）

(参考) 都市再生特別措置法「都市再生推進法人」とは

- 都市再生法に基づき、市町村が団体・会社等をまちづくりの担い手として指定する制度。都市再生整備計画を審議する協議会の組織、計画の提案、空間利用を進める協定制度の活用、各種補助・融資・税制特例の活用が可能。



都市再生推進法人のメリット

- ①まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与。
- ②市町村に対する都市再生整備計画・まちなかウォークアブル区域の景観計画の提案が可能。
- ③一定区域内で各種協定や道路占有許可の特例を利用して公共空間や低未利用土地の活用が可能。
- ④国や民都機構による各種補助・融資、および税制特例の活用が可能。

出典：国土交通省都市局まちづくり推進課「都市再生制度全般について」「官民連携のまちづくりの進め方」(一部修正)

2. 民間のまちづくり活動の基盤強化

(1) 人材獲得・育成

人口減少期を迎えるわが国のまちづくりは、都市空間を使いこなし、地域の価値の向上を目指す「エリアマネジメント」が重視される。エリアマネジ

メントの主体は民間であり、国のまちづくり政策でも民間の積極的な参画を促している。

一方、日商調査によれば、まちづくり会社等の運営基盤の弱体化・見直しが必要との回答が約36%に上っている。まちづくり会社等からは、活動を進める際の課題として、担い手不足を指摘する回答が最も多く寄せられている。

まちづくり会社等の多くは小規模な組織であり、多岐にわたる活動を担うためには地域の多様な主体を巻き込み、コーディネートできる中核人材が必要となる。加えて、近年では、行政の補完的な役割が期待されているため、都市計画・行政との連絡調整、地域の利害関係者との合意形成など、高いコミュニケーション能力と専門知識を持つ人材の重要性も増している。また、SNSほかの情報発信や各種事業のデジタル化が不可欠であり、DXを担う人材の獲得・育成が急務となっている。

こうしたまちづくり会社等の多岐にわたる活動を人材面から支援するため、地域おこし協力隊等地域への人材支援の継続・強化や、特定地域づくり事業協同組合制度のような地域のまちづくり人材の共有・活用に対する支援制度の創設等が考えられる。

図表 14 まちづくり活動で求められる人材

まちづくり活動は多岐にわたり、地域内外の多様なプレイヤーを巻き込み、コーディネートできる中核的な人材が必要となる。地域の実情をよく知る人材が必要となるが、国の地域おこし協力隊を活用し、外部人材を登用する事例もでてきている。

また、都市計画等の専門分野やDXのような新しい地域課題解決手法に対応するため、新しい視点・構想をもたらす人材の確保が求められている。地域内外の「応援団」を形成するため、積極的な関係人口の創出が必要となる。



出典：日本商工会議所作成

(2) 財務基盤の強化

民間が担うエリアマネジメント活動は、利益追及よりも地域課題解決の側面が強く、いわば負債を抱えた状態からのスタートである場合が少なくない。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り組みは望めない。

エリアマネジメント活動を支える多様な民間資金として、金融機関等による資金のほか、市民および企業からの寄付、ファンド、社会的責任投資やクラウドファンディングなどのような「志ある資金」の供給を一層促す仕組みづくりが必要である。

例えば、支援者側に対しては、まちづくり会社等への出資者に対する所得控除の創設、担い手に対してはクラウドファンディングの手数料等に対する助成のような新たな支援を行うことが考えられる。

公的資金には、民間資金を補完する役割が求められる。初期費用を十分に調達できないものの収益化の見込みがあるまちづくり事業、短期的には収益を確保できないものの地域にとって重要な事業、例えば不動産が低未利用である原因を除去したり、空間利用の転換・縮小を図ったりする事業等には公的支援が不可欠である。

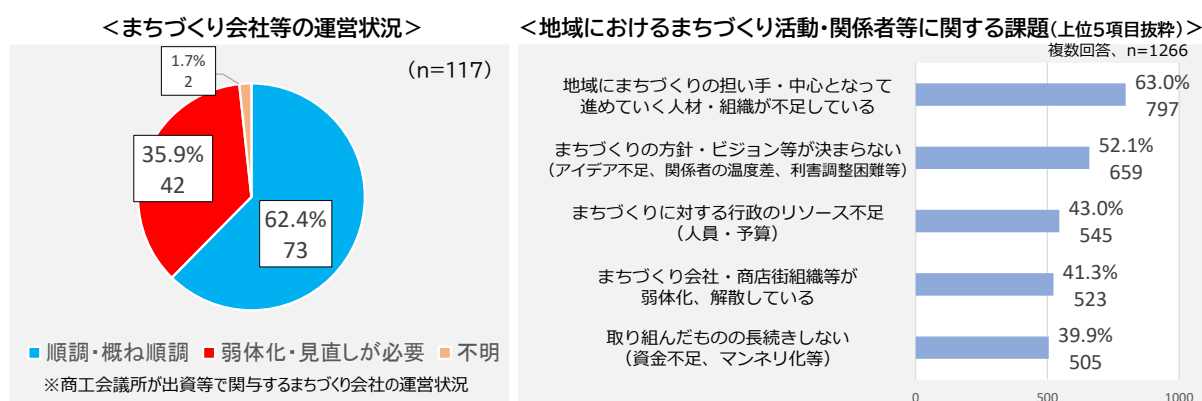
各種事業への補助制度に加え、地域企業を核とした PPP/PFI、指定管理者制度の推進、民間資金の呼び水となる官民ファンドからの出資等、まちづくり会社等が事業を創出・継続できる環境の整備が必要である。また、2018年に創設された「地域再生エリアマネジメント負担金制度（日本版 BID）」

の普及拡大に向け、市町村が関係者と連絡調整を積極的に行う等、行政の主導的役割が期待される。

図表 15 商工会議所地域におけるまちづくり会社・団体の設立・運営状況

まちづくり会社等の運営状況について、「順調・概ね順調」と回答した地域が約62%を占める一方、約36%の地域では「弱体化・見直しが必要」と回答している。

地域におけるまちづくり活動・関係者等に関する課題については、中核人材・組織の不足が最も多く（63%）、続いて、まちづくりの方針・ビジョン等が決まらない（約52%）等の声が寄せられている。



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（左：商工会議所対象、右：まちづくり会社等対象）」（2021年8月）

以上