

基本的考え方

- 急速な人口減少・高齢化が見込まれる中、持続可能なまちづくりを実現するためには、中心市街地など一定の場所に都市機能が集まり、その近隣に人々が暮らす、コンパクトシティの形成が不可欠。
- 中心市街地活性化法や都市再生特別措置法等が改正され、地域の実情に応じた取り組みを支援する法制度が整備されたものの、多くの地域では、中心市街地の空き地・空き店舗の利活用が進まず取り組みが停滞。

- 空き地・空き店舗の問題は、「買物・医療等の生活機能低下による居住人口のさらなる減少」「消費の域外流出による事業活動の停滞・雇用喪失」「地方自治体の税収減による公共サービスの質の低下」等をもたらし、都市としての機能維持が困難となる。
- 空き地・空き店舗の利活用を進め、「ひと」が暮らし・働く場、「しごと」を生み出す場である「まち」づくりを早急に進めることにより、地方創生を実現しなければならない。

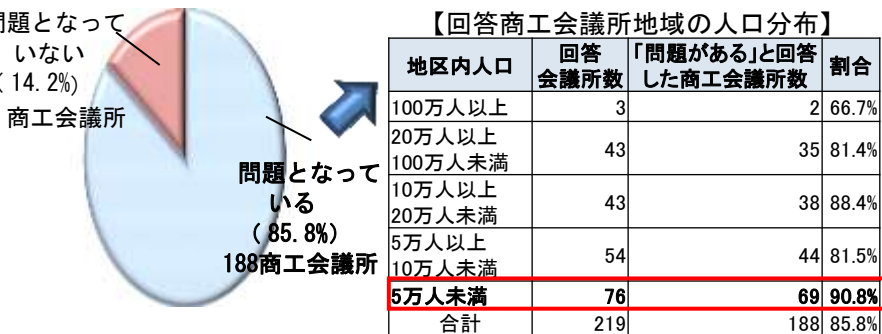
第1章 中心市街地の空き地・空き店舗の利活用促進に向けて

第1節 空き地・空き店舗はどのような状況にあるのか

1. 多くの地域で中心市街地の空き地・空き店舗の問題が顕在化

- ・人口規模に関わらず、多くの地域で中心市街地の空き地・空き店舗問題が顕在化。特に、人口5万人未満の地域では9割超で問題となっている。

中心市街地における空き地・空き店舗の問題発生状況

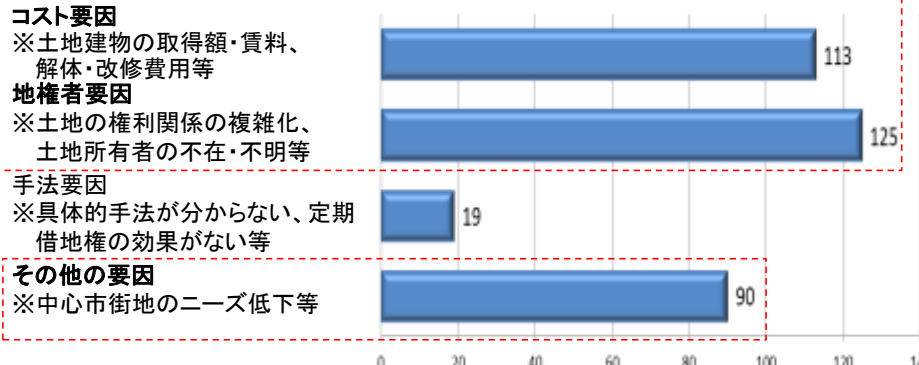


出典：日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果」（平成27年6月・n=219）

2. 空き地・空き店舗の利活用が進まない理由

- ・空き地・空き店舗の解体・改修費用等の負担、土地建物の所有者の権利調整の煩雑さ、中心市街地自体のニーズ低下等をあげる声が多い。

空き地・空き店舗の利活用が進まない理由

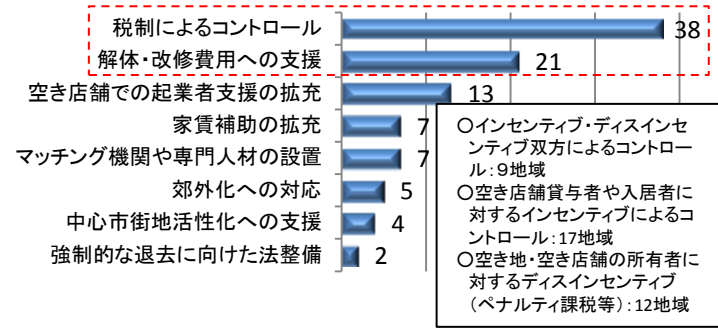


出典：日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果」（平成27年6月・n=219、複数回答）

3. 空き地・空き店舗の利活用促進のために必要な対応

- ・「税制によるコントロール」「建物等の解体・改修費用への支援」等を求める声が多い。

空き地・空き店舗の利活用促進に向け、法制度・支援策で見直すべきこと



出典：日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果」（平成27年6月・n=219）

第2節 空き地・空き店舗問題への取組事例からみる対策のポイント

《事例1：北海道富良野市》

- ～商工会議所・まちづくり会社の民主導で病院跡地をにぎわいの中心に～
- 商工会議所、まちづくり会社が主体となって、中心市街地の病院跡地を「フラノマルシェ」として開発。開発にあたっては、商工会議所が中心となり地元企業を中心に7,000万円以上の資金を調達。
- 平成27年3月に賃貸マンション等からなる「フラノマルシェ2」をオープン。賃貸マンションとして開発することにより、将来世代が建替・修繕を行う際のリスクを軽減。

《事例2：長野県長野市》

- ～専門知識・ノウハウを持つ民間企業との連携による効果的なマッチングとマネジメント～
- 民間事業者が、活用可能な物件を掘り起こし、クリエイター等と連携して「空き家見学会」を実施。物件にまつわるストーリーを紹介する等、参加者に利活用イメージを持ってもらうための工夫を実施。
- 利活用者が改修費用を全額負担する仕組みとし、継続的な事業プランを持つ優良な入居者確保に繋げている。

《事例3：高知県四万十市》

- ～商工会議所・行政・商店街が一体となった空き店舗対策～
- チャレンジショップとして出店している期間中、出店者と商工会議所・行政・商店街等が毎月アドバイザー会議を開催し、出店者の経営指導や独立に向けた支援を包括的・継続的に実施。
- チャレンジショップからの独立開業にあたっては、商店街振興組合が地権者（出店先）とのマッチングを行うことで、補助金等に依存することなく独立開業する手助けをしている。

《事例4：佐賀県佐賀市》

- ～「空き地」にコンテナを配置し地域交流拠点を創出～
- 街なかで増加する空き地等を借地して、中古コンテナ6基を配置し、市民交流スペースや読書スペース、チャレンジショップ等として活用。
- コンテナを配置したエリアに回遊性が生まれたことから、周辺の空き店舗対策を本格的にスタート。補助金等を活用し、月2～3万円という低廉な家賃を設定。

《事例5：福岡県飯塚市／宮崎県都城市》

- ①福岡県飯塚市 ～まちづくり会社が空き店舗対策をトータルで実施～
- まちづくり会社が土地・建物所有者や不動産事業者と定期的にランドオーナー会議を実施し、具体的な空き店舗対策を検討。
- ②宮崎県都城市 ～地域でまちづくりプランを共有し、推進人材を招聘～
- 商工会議所・行政・市民ワークショップが連携し、「まちなか活性化プラン」を策定し、空き地・空き店舗の利活用等を推進するために必要な人材像を共有。
- 人材選定委員会を組成し、市民公開のもとで審査のうえ、人材（タウンマネージャー）を選定。平成27年8月1日付で、商工会議所と同者が業務委託契約を締結。

第3節 空き地・空き店舗の利活用促進のために必要なことは何か

1. 利活用に向けた地域のコンセプトと推進体制づくり

○地域のステークホルダー(商工会議所、事業者、市民、行政等)が、空き地・空き店舗の利活用を含むまちづくり・中心市街地活性化のコンセプトを策定し、行政・商工会議所・事業者等が一体となって、その実現に向けた取り組みを実行する体制(まちづくり会社等)を整備することが必要。

(1) コンセプトづくりにあたって考えるべきこと

- ①まち全体(中心部・周辺部・郊外部)のエリア戦略の中での中心市街地の位置づけ
- ②まち全体でのコンセプトの共有
- ③多様なステークホルダーのニーズとボトルネックの把握

(2) コンセプトを推進する体制づくり

○空き地・空き店舗利活用の「初動」「計画」「運営」の各段階に応じた体制整備が必要。

2. コンセプトの実現を後押しする仕組みづくり

○空き地・空き店舗の利活用促進に向け、「コスト要因(固定資産税、賃料、解体・改修費用等の負担)」「地権者要因(所有者情報の明確化、不明・不在所有者への対応)」「その他の要因(中心市街地のニーズ低下等)」のボトルネックを解消するための仕組みが必要。

ボトルネック解消のために必要な対応

① 老朽店舗の解体・更地化に係る助成制度の創設

○空き店舗や老朽化店舗の解体・更地化を希望する所有者に対し、地方自治体が解体費用等を助成する制度の創設が必要。更地化した場合は、3年間は売却できず、その間は、公的な土地利用(公園や緑地指定等)に供するか、地方自治体が借り上げる仕組みとする。

② 商業地区において空き地・空き店舗を利活用した所有者に対する税制優遇措置の創設

○国は、商業地区において、一定期間(10年間程度)内に空き地・空き店舗を利活用した所有者に対し、改修費用の一部補助や税制上の軽減措置等を講じることが必要。

③ 地籍整備の促進による土地基盤情報の明確化

○平成27年3月末時点の全国の地籍調査進捗率は、約51%。人口集中地区(人口5,000人以上かつ人口密度40人/haの地区)では約24%にとどまる。
○地籍調査は、自治事務として地方自治体を実施するが、調査人員不足等により調査が停滞。

○国は、地籍調査に係る民間の専門人材の積極的な活用促進や地籍調査関係予算の拡充等により、調査を推進することが必要。

④ 登記制度の活用促進による土地・建物の所有者情報の明確化

○不動産登記法では、相続登記手続きの実施期限は明示されておらず(申請義務がない)、相続未登記による相続人(空き地・空き店舗の所有者)の特定が難航。
○相続登記手続きの際に必要な被相続人の住所証明書類(住民票、戸籍の附票等)の保存期間は、住民基本台帳法施行令に基づき、5年間とされているが、相続時に当該書類が存在せず登記手続きが停滞するケースが発生。

○国は、所有者不明の空き地・空き店舗の利活用促進に向け、以下の措置を講じることが必要。
・相続開始後、一定期間内に相続登記した場合の相続税の一部控除や登録免許税の軽減
・被相続人の住所証明書類の保存期間を閉鎖戸籍類の保存期間(150年間)と統一

第2章 中心市街地以外の土地利用について

第1節 中心市街地以外の土地利用について考えるべきこと

- 地方自治体による郊外(市街化調整区域等)を含めた土地利用構想の構築と同構想を踏まえた地区ごとの整備計画等の策定。
- 地方自治体による条例の活用を通じた土地利用コントロールの推進。
- 都道府県等による広域的な土地利用調整を柱とする行政システムの構築。

第2節 地域の視点に立った中心市街地以外の土地利用の考え方

- 地方都市における郊外部の土地利用については、中期的な視点と長期的な視点に基づく対策に区分し、官民一体となって検討することが必要。
- 中期的な対策(主としてまちづくり会社等の民間事業者が対応すべきこと)
 - ・空き家バンクの創設による情報発信・マッチング、民間主体のリノベーションによる空き家の利活用、住居から福祉施設等への転用やNPO法人等へのレンタル等
- 長期的な対策(主として行政が対応すべきこと)
 - ・郊外部の道路や上下水道等の公共インフラの縮小、団地等の中心市街地への集約移転等

第3節 地域一体的な土地利用の実現に向けて残された課題

- 郊外農地を維持しつつ、都市機能のコンパクト化を推進するため、国は、農業振興地域の整備に関する法律と都市計画法の一部を統合し、一体的に運用する制度を構築することが必要。
- 上記制度に基づき、中心市街地活性化法において、地方自治体が農地を含むより広い区域の概念を設け、一定年限を区切ったうえで、重点的にコンパクトシティ化を図る区域を構想・設定。

参考 諸外国(英・独)における土地利用の考え方

1. イギリスにおける土地利用の考え方

- 郊外型の大規模開発事業者に対し、中心市街地への影響調査を義務付け。当該影響調査を行ったうえで、郊外型の大型店の立地許認可を検討する仕組み。
- 大型店が出店する際に、中心市街地への立地を最優先に検討する仕組み。
- 土地の所有権は個人に属するが、開発権は地方自治体に帰属。所有地を第三者に貸与するシステムを構築。
- 中心市街地の商店街による土地利用に関する徹底した差別化戦略の実施。

2. ドイツにおける土地利用の考え方

- Fプラン(土地利用計画:建築用途、広域交通用地等を指定)、Bプラン(地区詳細計画:建物の位置、通路等を指定)による土地利用コントロール
- 大型店の立地区域を中心地区に制限。郊外立地の場合における取扱品目の制限等