

商店街政策、都市政策に関する国の動き

平成29年12月21日
福島県商工労働部商業まちづくり課

新たな商店街政策の在り方検討会

- 商店街を取り巻く環境は、人口減少、少子高齢化等の外部要素、経営者の高齢化、人手不足等の内部要素の両方から大きく変化し、小売事業所数は近年大きく減少しているなか、商店街の多くは、衰退を感じ、問題点を意識しながらも、自ら対策を講じるには至っていない。
- 一方、国や地方自治体による財政的支援には限界があるため、従来の政策手段とは別の、民間主導の商店街再生、カネからチエへの転換など、新たな政策の在り方を検討することが必要。

(平成28年12月19日(月)～平成29年6月7日(水)までに5回の議論)

新たな商店街政策の在り方検討会 中間取りまとめ(平成29年7月)

今後の政策の方向性

- かつての商店街は、買い物の場などの理由でにぎわっていたが、大型店やインターネット通販など、買い物の形が多様化し、人の流れも変化。
- これからの商店街政策を考える上では、**今の商店街をかつての姿に戻すのではなく、商店街を利用する新しい意味をつくる**ことが必要。

■商店街の空間としての再評価

- ・**歴史や文化、伝統の中心を担ってきた空間として再評価**し、コミュニケーションをつくる場としての新しい価値を与える。

■まちづくりとの連携

- ・単に商品やサービスを提供する場ではなく、**住民が集うまちの拠点**。
- ・商店街を経験していない**若い世代とのコミュニケーションの必要性**。
- ・**既存のまちの資源を最大限に活かす**。

■資産所有者の責任

- ・資産所有者には、まちづくりの主体として責任と誇りを持って商店街に携わり、商店街をつくっていける環境づくりが必要。
- ・**新たに商店街で事業を始める若者などに合った賃貸条件を設定**し、資産を活用してもらうことで、新陳代謝をもたらすことを期待。

■個店対策

- ・来街者が減った要因で最大は「魅力ある店舗の減少」。大型店、インターネットの普及により**魅力的な個店がなければ商店街に行く理由はない**。
- ・地域住民とのコミュニケーションを通じた品揃え(地域密着型)、地域資源を活用したその地域ならではの**個性的な品揃え(観光客向け)**への改善など。

■空き店舗対策

- ・空き店舗の増加は商店街の魅力を損ない、個店の集積によるメリットを失わせるため、**商店街の競争力を保つためには空き店舗の解消が必要**。
- ・テナントミックスサポートマネージャー、外部の建築家・コンサルタント、NPO法人・社会福祉法人と連携した空き店舗対策。
- ・民間主導、公民連携を基本とした**民間プロジェクトとしての遊休不動産のリノベーション**。
- ・商店街組織やまちづくり会社、地元不動産会社等による**空き店舗所有者の高齢化を考慮した契約の仲介**。
- ・空き家バンクなどを活用した**空き店舗情報の積極的な発信、若い人材のチャレンジショップの整備**。

■支援のあり方

- ・平等な支援ではなく、商店街の必要性・役割等について合意できており、**自ら手を挙げ、役割を果たすべく取り組んでいく商店街を重点的に支援**。
- ・商店街の類型(生活支援型、エリア価値向上型、観光型(外需獲得型))、規模(大、中、小)、ステージ(初動・助走期、成長期、安定期)にあった適切な支援。
- ・自治体は商店街に人が集まるような土地利用(用途の設定や道路整備)や施設配置(行政機関、病院等)にし、商店街が競争力を持てる環境にする。
- ・まちづくり会社など、商店街を含めた地域を活性化していく組織を積極的に活用し、**支援対象は従来組織だけでなく、個店同士の連携体などにも広げる**。
- ・商店街が活動していく上で必要となる基本的な情報を整理してフォーマット化するほか、**専門家を活用したソフト支援も必要**。
- ・金融機関には金融支援だけでなく、地域内外のネットワークを活用し、商店街と人・モノ・情報をマッチングさせることを期待。

都市計画基本問題小委員会

- 人口減少等が進む中、持続可能な都市構造の実現のため、誘導手法の導入・活用によりコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進。
- 他方、多くの都市では、空き地・空き家が時間的・空間的にランダムに発生するなど、「都市のスポンジ化」と言うべき事象が顕在化。都市の拡大を前提に開発コントロールを基調とする現行制度は、不作為への対応には限界。
- このため、社会資本整備審議会に「都市計画基本問題小委員会」を設置し、都市計画に関連する様々な課題を把握・整理し、対応策を検討。



(平成29年2月15日(水)～平成29年7月12日(水)までに7回の審議)

都市計画基本問題小委員会 中間取りまとめ「都市のスポンジ化」への対応 (平成29年8月)

都市のスポンジ化への対応の必要性

コンパクトシティ政策を推進する上で、都市全体にランダム性をもって発生する「都市のスポンジ化」が重大な支障となっている。

都市のスポンジ化がもたらす課題

- 都市の低密度化 ⇒ 生活利便性の低下、行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化。
- 空き地・空き家等の大量発生 ⇒ 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大。
- 中心部における土地の低未利用 ⇒ 都市全体の機会損失、郊外への需要流出。



発生したスポンジ化への対応のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、対策が必要。

対策の視点と留意点

- 都市計画でスポンジ化を講じる公共性 ⇒ 近隣の外部不経済の回避、土地の有効活用による社会的効率の達成、市場機能の回復。
- 都市計画制度の役割 ⇒ インフラや既存ストックの有効活用や機能維持など、時間軸を管理段階に伸長したアプローチが必要。
⇒ 都市の現状と将来的に持続可能な姿を正しく市民に伝えることも重要。
- 都市計画制度の課題 ⇒ 線引きだけでは、ランダムに発生するスポンジ化に対しては、十分に対応できない。
⇒ 開発規制による土地の使い方のコントロールから、「利用しないこと」を含む使われ方のマネジメントへ。

施策の具体的な方向性

- コンパクト・プラス・ネットワーク政策とスポンジ化施策をどう重ねがけするか。
- まずは政策的に重要な区域を中心に検討し、周辺エリアに広げていく。
- 空き地等の市場性や利用価値の有無によって対策を検討。
- 即地的対策として、①空き地の適正管理、有効利用の促進、②土地・建物の利用放棄等が起きにくい環境整備に大別。
- 土地・建物の積極的な利用の確保には、規制ではなく、正しい情報を提供し、人の行動を変容させるナッジ型のアプローチの検討も必要。

(1) 現に発生したスポンジ化への対応方策

- ①市場性がある場合の後方支援(金融支援、広報等)、②土地等の媒介や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用(隣地統合等)、③土地・建物の利用放棄等への行政の働きかけの手法の導入(休廃止時の事前届出等)、④暫定利用の積極的な評価。

(2) スポンジ化の発生に備えた予防策

- ①契約的手法の導入(行政が当事者となった住民・事業者との協定締結等)、②まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進(地域住民、民間団体等による都市計画の実現に寄与する活動を認定・支援等)。