

第2回 都市における業務施設・集客施設の立地のあり方に関する
分析・検討ワーキンググループ
議事概要

日時：令和7年9月8日（月）9：30 ～ 10：40

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局局議室

※事務局から資料に基づき説明がなされた後、委員をはじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

【調査・分析の観点について】

- 定量的な効果検証だけでなく、業務施設等と居住地の近接によるウェルビーイング的観点での質的效果も調査すると良いのではないかと。
- 立地誘導の効果がこれから発現するところは、定量的な結果が出ないことも想定されるため、定性的にも捉える努力をされたい。
- 定性的な分析として、関係者間がどのような人間関係で、どのようなことを実施し、何が成功したのかという過去の経緯を含めて整理し、良い事例があれば残しておくことが次のプロジェクトのヒントになるのではないかと。
- 人口減少トレンドにおいて、施設が集積している都市の方が人口減少幅が小さいという視点での評価も必要ではないかと。
- 立地誘導が図られた結果、経済的な波及効果を生み、最終的に都市の活性化繋がるという時間軸上の流れでできているため、立地誘導だけ行い、その後は市場に任せるということではなく、官民学が連携して、維持管理を含めた長い視点で都市再生の流れをチェックする仕組みが必要。そのためには、ロジックモデルをつくり、インプット・アウトプットから、最終的な活性化にどのような項目がどのような流れで繋がっているか整理すると良い。

【調査・分析内容について】

- 業務施設等の誘導により、車から公共交通にどうシフトしていくか分析されたい。
- 人口が減少する地域への民間投資ハードルは高い。人口10万人前後の都市や県内2・3番手の都市が苦戦している印象で、それらの百貨店やスーパー撤退後の跡地利用を調査すると良いのではないかと。
- 工場エリアについて、尼崎のように大都市近郊のまちなか工場が空くところと、瀬戸のように地方部のスポンジ化しているところでは、変化の機序も異なると思うため、分けて分析されると良いのではないかと。

【分析指標・手法について】

- 分析指標には、固定資産税収入だけでなく、法人税収入も入れられたい。
- 立地誘導の効果を測定する際、都市全体の指標を使い、その都市がどう変化してきたか整理する手法として、居住人口・昼間人口・滞留人口から評価をするやり方がある。また、都市の経営状況を見るために固定資産税・法人税・財政指標関係をチェックする手法や、都市機能誘導区域や居住誘導区域に立地誘導しているところとしていないところの比較分析手法もある。2時点間での相関分析では因果関係が見えないため、差の差分析で、3時点取る分析方法も検討されたい。
- スタートアップの分析指標としては、従来の経済指標だけでなく、スタートアップの企業数・支援組織数・事業承継数等も、業務施設の立地が及ぼす効果に関係があるのではないかな。
- スタートアップの分析データとして、VCから資本投資を受けている企業数や投資金額等は民間データベースを用いることで分析できるのではないかな。
- 知識系創造系企業の事業所数等も指標に加えてはどうか。
- 分析の集計単位については、自治体や誘導区域単位では範囲が広いと感じる。小さいスケールでの集計ができると数字の変化が見えやすいのではないかな。

【先行事例に関して】

- 民間進出にあたり、人口が減っているところにどう誘導していくかの検討が重要。今後調査される全国の先進事例を共有いただき、自治体施策に反映させていきたい。
- コンパクト・プラス・ネットワークにより地域の都市機能がどう変化したか調査したところ、地域交通の利用者数や歩行者数、地価などについて、計画の有無で地域間に差が出てきていることがわかっている。人口減少の負の影響を上手く抑えようとしている取組をピックアップしていただきたい。
- 医療・福祉施設は徒歩圏充足率の考え方が明確にあるが、業務施設等は大きいものをつくれれば良いというものではないため、何をどれほどつくっていくのか、先進事例調査を踏まえて明らかにされたい。

【対象となる業務施設等について】

- MICEについては、一過性の賑わいを作り出すだけでなく、ビジネスの関係が生まれ、周辺にも波及効果があるという研究が近年見られており、業務機能の集積という観点である程度の規模の自治体には重要な要素ではないかな。
- ホテルは、個人利用だけでなくビジネス利用も多く、大規模な会合や会食、小規模な展示にホテルが使われる例もあり、業務機能との相乗効果が見込まれる要素ではないかな。
- スタートアップより広い意味での創業者、飲食店や美容室等の創業者が、まちなかに立地したいという意向も増えているため、波及効果として分析できないかな。立地適正化計画等を策定している地域の方が、新規創業者が多いことが分かっているため、新規創業者が出店する際に、どのような施設があればより効果があったか等聞いてみるのも良いと思う。

【業務施設等を立地適正化計画に位置づける場合の留意点について】

- 誘導する業務施設は、地域が持続的に稼ぐための戦略を踏まえたものであることと記載されているが、特に業務支援施設は民間投資に左右され、変革スピードが速いため、行政の産業振興ビジョン等では柔軟に対応できないことも想定される。そのため、産業系のビジョンだけでなく、幅広くまちづくりビジョンに記載されたものを許容する等柔軟に適応できるよう検討されたい。

【他分野連携について】

- 単に施設集積するだけでは、賑わい・イノベーションは生まれず、施設間の連携や整備した施設をどのように有効活用するかというソフト面の取り組みが重要。エリアマネジメントのワーキンググループとも連携を取ることが、一連の施策として良いのではないかな。
- 行政と民間が連携をして、波及効果の創出を見据えたハード整備を行うことが必要。
- 業務施設がまちなかに立地しても、歩いて楽しいイメージはわきづらいため、ウォーカブル施策との連動を考えてはどうか。
- 本ワーキンググループでフォーカスしなければならないものは重点的に議論し、関連分野との連携に影響があるところは、どのような分野とどのような連携をすれば、本ワーキンググループの効果を最大限発揮できるのか、とりまとめの整理に記載できれば良いのではないかな。