

第3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10月22日（水）16:00～17:15

場所：中央合同庁舎3号館3階総合政策局AB会議室

※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。

【調査指標・分析について】

- 業務施設集積の効果が見いだせた事例、見だしづらい事例があり、効果発現に時間がかかるところもあるため、業務機能の集積が目標に対してどの程度達成されたかや新規創業数等という中間指標があると良いのではないかな。
- バルセロナを対象とした論文では、企業が集約されると新しいビジネスが生まれ、その影響範囲が1km程度という論文も出ているため、国内外のエビデンスを収集・整理することも有効ではないかな。
- 人口増減の指標を取り上げることは合理的だと思うが、商業従事者が減少している一方でテレワークを含む新しい働き方の増加等と打ち消し合っている可能性もある。特に減少基調の都市では効果が見えづらいため、短期的に変化のある指標を使うことが有効な場合もあり、全国一律の指標でなくてもよいのではないかな。
- 従業者がどれくらい増えたかを職業別で見ると解像度が高まって良いのではないかな。例えば地方都市で不足しがちな技術職や専門職が増えた等、人口よりは比較的早く効果が現れるのではないかな。
- 稼ぐ力の観点で、住民税等地域住民の所得が上がったことに連動する指標を取ってみると何か見えてくるものがないかな。
- 賑わい創出の観点で、エリアマネジメントの活動数や参画団体数・多様性を調査し、指標とすることで、活動が活発化しているという効果も見られるのではないかな。また、地域住民視点での効果把握や、創業向けイベントの実施件数、マッチング件数、産業創出数等を見ると、人口集積に繋がる先行指標として、短期的な効果を見ることができるのではないかな。
- 地方都市では、働く場・生活の場としてのまちなかの磁力が低下しており、結果的に投資先としての魅力が落ちているという実態があるため、業務施設等の新たな都市機能集積によって生まれる経済効果やシナジーへの期待は非常に大きい。例えば、魅力ある雇用の場が生まれれば、賃金にも影響し、その結果、消費の場となるまちなかへの波及効果も生まれるのではないかな。
- 定量的評価に加えて、自治体ヒアリングで得た機能間の相乗効果についてのエピソードを集めていくことも効果の補強として良いと感じた。

- 都市機能誘導区域の中で、今回対象とした業務施設・業務支援施設・集客施設は、今まで誘導施設に入っていなかったが、成功事例もいくつか見られるため、自治体にメニューを示すという意味でかなり有効。これらの施設を新たに誘導施設として入れることへの価値を導き出せるエビデンスを揃えられたい。

【自治体での施策に対する効果検証指標や取組について】

- 効果分析している指標として、職住比率があるが、海外事例を参考とした指標であるため、自治体内で最適かどうかは継続的に把握している。また、短期的な指標としては、まちなかの居心地の良さを測る指標を見ており、滞在時間がポイントとなることがわかってきた。
- 効果指標については、自治体内で各分野にまたがるため、連携をしていくことが必要。
- 中心市街地については地価の指標等を立地適正化計画見直しの中で位置づける予定。一方で、鉄道沿線等の郊外拠点での指標設定が悩ましいため、各拠点に自治体職員が入り込んで、それぞれの地区でのビジョンづくりをしている。今後、ビジョンを踏まえた指標設定の検討も必要と考えている。

【まちづくり健康診断の活用について】

- 短期的な情報収集には限界があるため、継続的にデータを収集し、その傾向を把握し続けるということが重要。
- まちづくり健康診断の中には、共通指標と地域独自指標が必要。全国との比較をするために共通指標が必要であり、地域独自のビジョンや政策とのマッチング度合いを評価するためには地域独自指標が必要。
- まちの健康診断表である指標と改善指導の2つがあると考え。指標を示すだけだと、どのように使って良いかわからないため、指標をどう活用し、PDCAを回し、どのタイミングで実施すると効果が見えてくるのか、ナラティブアプローチも改善指導には有効だと考えるため、整理されたい。
- 最終的に、施設のあり方を検討するときの出口戦略として、何を目指してこのような議論をしてきたのかということは最後にまとめてもらえると使い方を議論するときに良いのではないかな。

【調査を踏まえた今後の方策について】

- テレワークやコワーキングから地域の産業発展に繋げていくための展開が重要。地域全体レベルでのトータルビジネス支援が有効。
- テレワークやコワーキングスペースなどの手軽なところから来訪してもらい、まちの良さを感じ、業務施設の立地に繋げるという流れが重要であり、そのためには、まちの魅力を高める飲食店や公共交通等の利便性を高める施策を行政としてやる必要がある。まちの魅力向上には民

間投資も非常に重要であるため、公共と民間の連携した施策をどのように行うかが非常に重要。

- 地方都市において、単一用途施設ではニーズが限定的であるため、業務施設、業務支援施設、集客施設のミクストユースが必要。各都市では、行政や民間が連携を図りながら、どのような集積を図るかというビジョンをつくると思うが、その際に、商圈分析のようなターゲットエリアの分析を業務施設でも行っても良いと感じた。
- 拡散・老朽化した業務施設をまちなかに誘導していくという観点では、建替えやリノベーション等の新陳代謝によって価値を上げるエリアを定めて、それを支援できる指標があると良いと考える。