

第4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12月4日（木）16:00～17:00

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。

【業務施設等の立地誘導による効果について】

- モデル事例分析について、市全域として誘致の取組をしている結果、市全域の法人税均等割に変化があり、居住誘導区域内人口や都市機能誘導区域内地価のいずれか又は双方で改善傾向が示されたとあるが、なぜまちなかに誘導する必要があるのかを記載されたい。モデル都市の分析があるからこそ、まちなかに誘導した方が市町村にメリットがあるということや、市全域ではなくまちなかへの誘導施策を強化することで、効果をよりまちなかに吸引できるということが示されると良い。
- まちなかは地価が上昇しているため、地価が高いところに様々な施設が立地する方が、固定資産税収入が上がるということも自治体のメリットの一つ。
- 今回の調査分析を科学的に立証していくためには、事例収集を更に進める必要がある。そのためには、今回の方針やまちづくりの健康診断を各自治体が行うだけでなく、その結果を国にフィードバックし、データを蓄積していく必要がある。蓄積されたデータを再度分析すると、まちなかへ誘導したことによる効果やまちなかでなくても発現する効果の区別が出来るようになる。現時点では科学的に十分に立証できていない事項については、今後続けていくと効果が見えてくるという書きぶりにすると良いのではないか。
- モデル事例において、駅周辺の求心性の変化の指標として、流入流出の変化が記載されているが、非線引き都市と線引き都市の広域的な調整をどうするかという点に関わるため、記載方法は検討されたい。

【立地誘導に関する留意事項】

- 自治体間の広域連携について、例えば、隣接する線引き自治体と非線引き自治体の境にアリーナやスタジアム等ができると、インフラ負荷に加えて、都市構造にも大きな影響を及ぼすため、自治体同士の調整が難航することが想定されることから、都道府県の役割が非常に重要。
- イノベーションの観点で、ライフサイエンス系のラボがまちなかに集積するというニーズは世界的に高まっている。そのため、今回まちなかに誘導すべき施設の例として研究所が含まれたことは非常に重要なポイント。一方で、ウェットラボ等安全性に配慮が必要な研究所もあるため、今後の展開として、安全レベルによって立地誘導先の検討が必要ということを備忘的に記

載してはどうか。

- アリーナやホテル、MICE 施設を誘致すると、オーバーツーリズム等一時滞在者が地方都市に急激に発生することが懸念されるため、一時滞在者に対する対策を初期段階から検討した方が良いのではないか。

【立地誘導の効果検証について】

- まちづくりの健康診断について、現状市町村ごとで実施していると思うが、今後、都市圏での成果や課題を見ていく必要があるのではないか。
- 今後の課題にて、オープンデータの活用だけでなく民間データの活用も重要との記載があり、各自治体でのデータ分析も必要だが、国が分析をして自治体に展開してもらえると良いのではないか。
- 新たな取り組みを進めるにあたり、1度の失敗で再挑戦できないような大きなハドルがないよう、トライアンドエラーをしても良いという環境づくりをされたい。その際、失敗事例も重要なノウハウであるため、失敗の背景や理由を定性的に整理し、情報共有する仕組みづくりをされたい。

【今後の課題について】

- これまで集積を図ってきた都市機能に加えて、新たに業務施設等がまちなかに立地することで生まれる相乗効果によってまちなかの活気が高まるという地域のビジョンが描けることが大事。こうした絵姿を地域で共有しながら、民間がまちなかにオフィスを構えたいと思ってもらえるような誘導を連動させていくことが重要。
- 商工会議所が実施した、地域の中堅・中小企業の投資動向に関する調査をみても、企業が拠点を構える理由として、従業員確保の観点が上位に挙がる。職場の周辺エリアに商業や飲食、医療などが集積し、快適に暮らせる・働く環境があるということは、企業経営にもプラスに寄与する。このため、そこで働く人・暮らす人のイメージを踏まえつつ、例えば、相対的に高いまちなかの固定資産税にどう目配せするのか、また、増大する初期投資のコスト・リスクを低減させるようなインセンティブをどうメリハリをつけて措置していくのか等、都市内・都市間でバラバラにならないよう、立地適正化の意図も踏まえた政策の解像度を上げていくことが必要。
- 地方都市では、人口減少の影響もあって、食料品などの生活必需品を扱うような小売をはじめとした商業機能の立地が非常に厳しく、採算が悪化する中で撤退・廃業が相次いでいる。まちなかで働く人にとって、こうした基礎的な商業機能は不可欠であり、業務施設と商業施設の複合化も含め、相乗効果を意識したインセンティブ設計ができると良いのではないか。その際、行政だけでなく民間の声も聞ける仕組みをビルドインし、官民がビジョンを共有しながら進めていけるような環境づくりが重要。
- 地方都市では中小ビルの老朽化が進んでおり、まちなかの景観・魅力を棄損させる一因にもなっている。このため、こうした老朽化ビルのリノベーション等を促すインセンティブのあり方も検討が必要ではないか。

○若者の地方離れに対して、地元の大学や高校等と情報連携し、魅力的な新しい企業とマッチングするような仕組みづくりをし、産業界だけでなく、教育・研究との橋渡しをすると、新たな展開に繋がり得るのではないか。