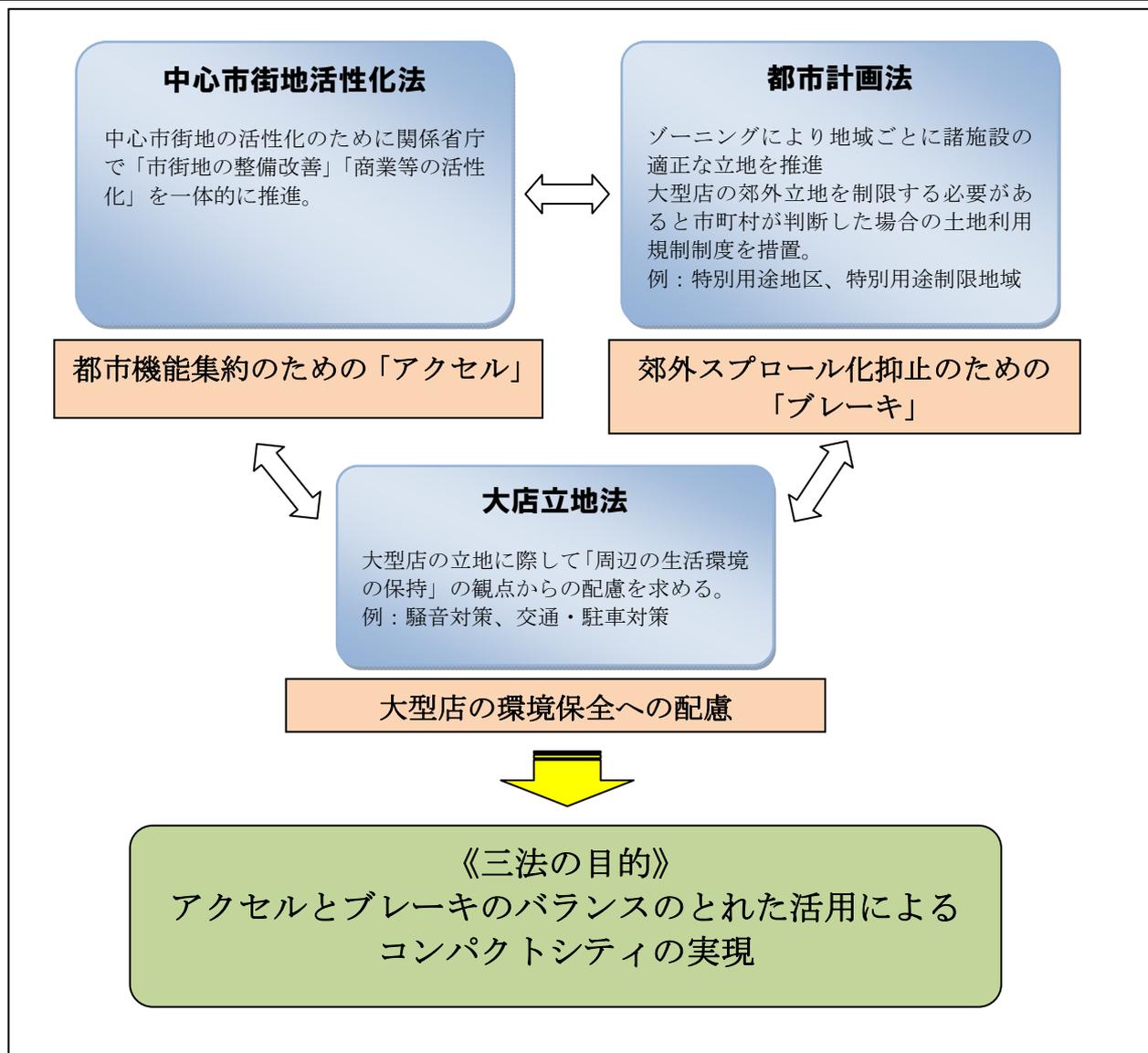


まちづくりに関する現状と課題、今後の方向性について

平成 24 年 12 月 25 日
日本商工会議所

I. 現行まちづくり3法によるまちづくりの仕組み



- 総体的には中心市街地の居住人口は増大せず、商店街の活性化も限定的である。一方、郊外へのスプロール化は依然として続いている。
- 中心市街地活性化事業に対する自治体と各地商工会議所の評価に見られる大きな差異や現行都市計画法の規制（面積、立地場所）が適用されない大型店の出店増加の問題など、まちづくりにおけるアクセルとブレーキが必ずしも有効に機能していない。
- まちづくり3法は、地方分権化も踏まえた地域の自主性を尊重し、まち全体の一体的な創造を図る枠組みに見直すべき時期に来ているのではないかと。

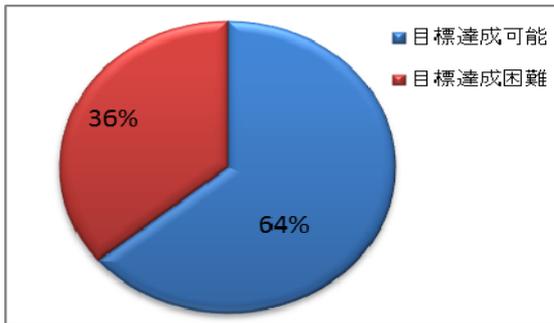
Ⅱ. 中心市街地活性化と大型店の郊外出店の現状

1. 中心市街地活性化への取り組みに対する自治体と各地商工会議所の評価

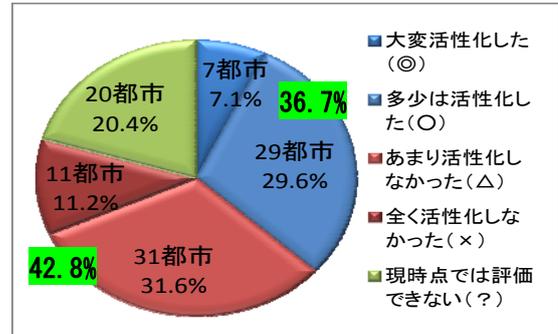
→中心市街地活性化法による取り組みが効果的とは評価できず、見直しが必要ではないか

○平成23年度末時点の認定自治体の自己評価の集計結果として、現状では取組が完了しておらず効果が現れていないものも多しとしつつも、「目標達成可能」を64%としているが、日商が各地商工会議所にヒアリングした結果では、「取り組みの成果がある」とした回答は36%にとどまっている。

①認定自治体の自己評価の集計結果
(平成23年度末時点)



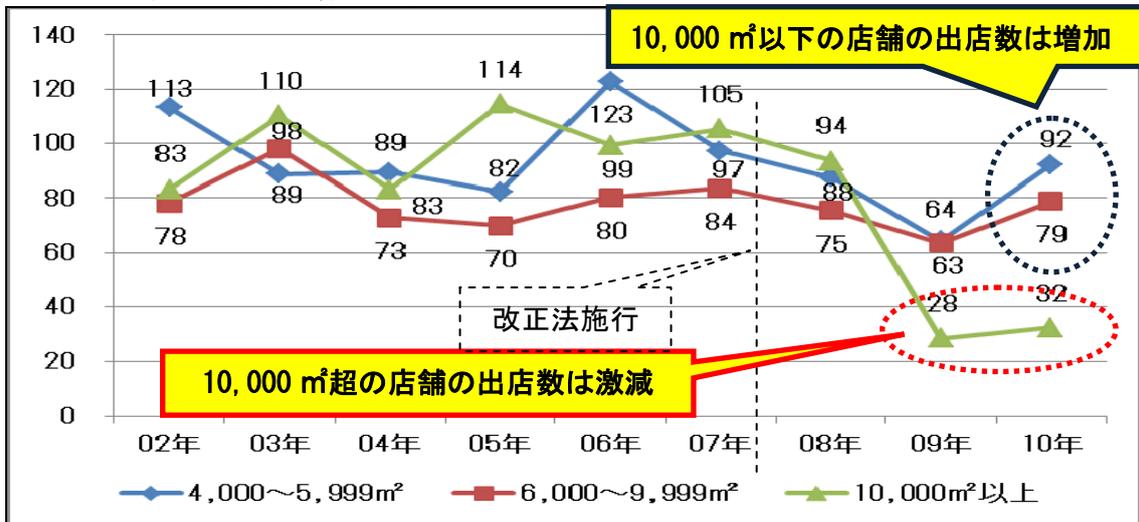
②日商ヒアリング結果



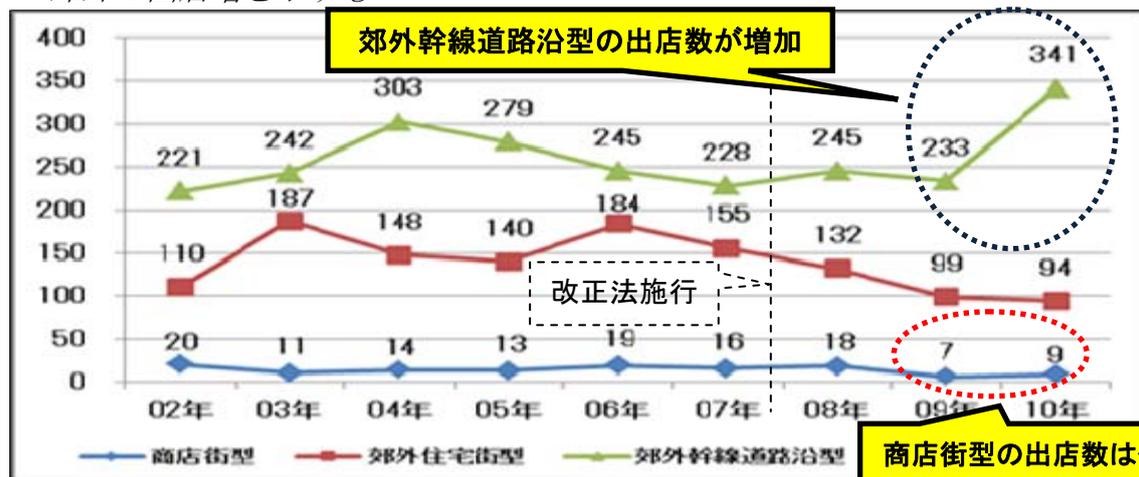
2. 店舗面積別の出店数の推移

→都市計画法による大型店の立地規制の効果は十分とはいえず、スプロール化に歯止めがかかっていないという声が多い。規制の見直しが必要ではないか

○大型店出店動向(出典「大型小売店総覧2012」「経産省 大店立地法に基づく新設届出数」)
・1万㎡以下の出店増を示すもの



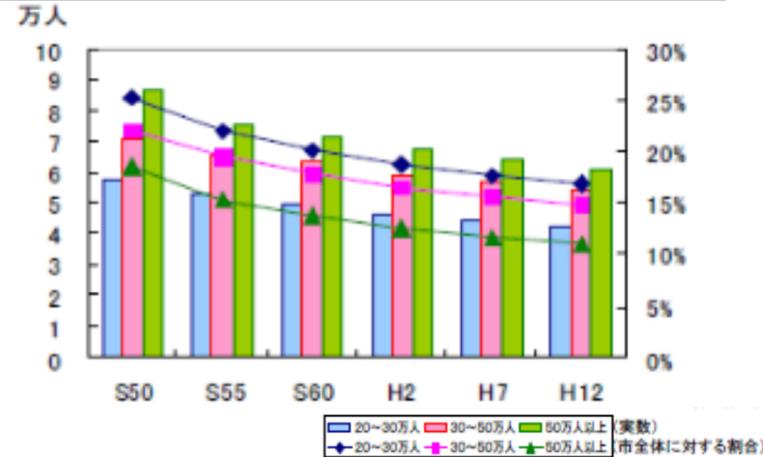
・郊外の出店増を示すもの



I. まちの現状

①止まらない中心市街地の衰退

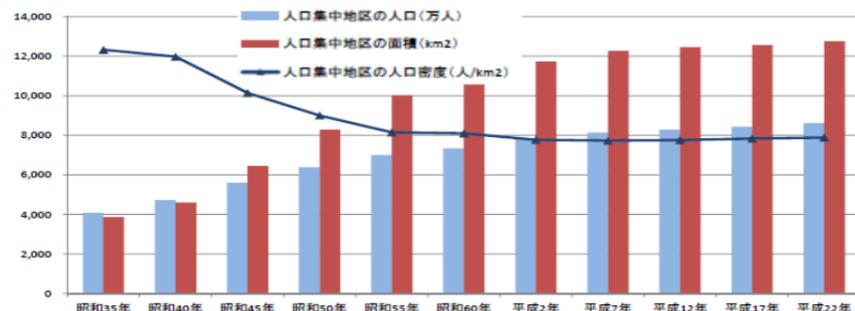
中心市街地の居住人口



出典:国土交通省「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書」
 ⇒都市規模に関わらず居住人口は減少、特に50万人以上の都市では中心市街地の人口割合が約1割に。

②進行するスプロール化

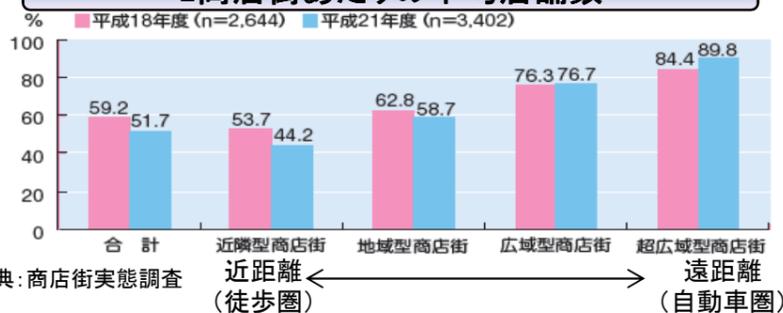
人口集中地区の推移



出典:国勢調査
 ⇒居住エリアが拡大する一方で人口密度は低下

③商店街の衰退と買物弱者の増加

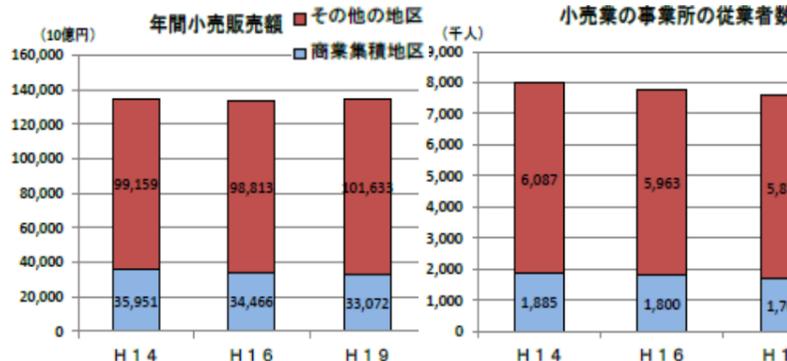
1商店街あたりの平均店舗数



出典:商店街実態調査
 ⇒徒歩圏の商店街店舗数は減少、自動車圏は増加

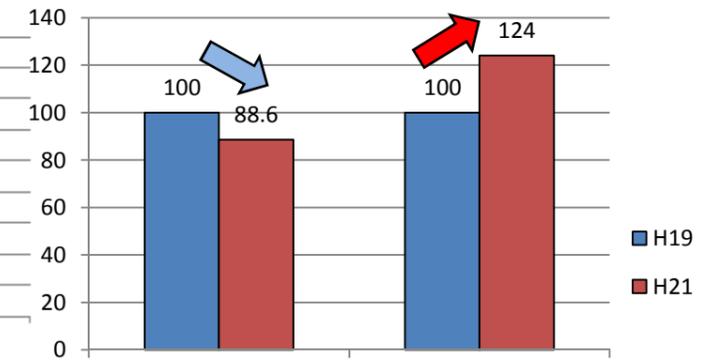
○中心市街地では、居住人口や小売販売額の減少傾向が今なお続いている。さらに、中心市街地からの大型店撤退後の空き地等も増加しており、さらなる衰退を招いている。

中心市街地の商業動向



出典:内閣府「中心市街地活性化評価・調査委員会」資料
 商業集積地区は、駅周辺型商業集積地区、市街地背景型商業集積地区の合計と設定。
 ⇒販売額は中心市街地が約8%減に対し、其他地区では約3%増。従業者数は中心市街地が約10%減に対し其他地区は3.5%減にとどまる。

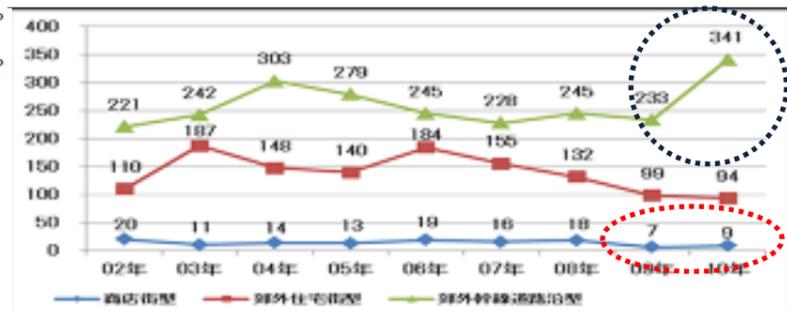
中心市街地における空き店舗等の推移



出典:経済産業省「H22大型空き店舗等調査分析事業報告書」
 ⇒大型店跡地が昨今増加。

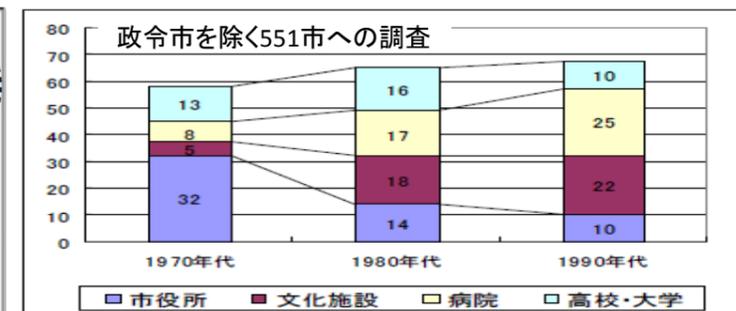
○依然として郊外、特に幹線道路沿地区への大型店立地が進行している。また、病院や文化施設等の公共公益施設の郊外移転も増加傾向にある。

大型店の立地場所別の出店状況



出典:東洋経済「大型小売店総覧2012」に基づき事務局作成
 ⇒郊外幹線道路沿型の出店が増加、商店街型は低調

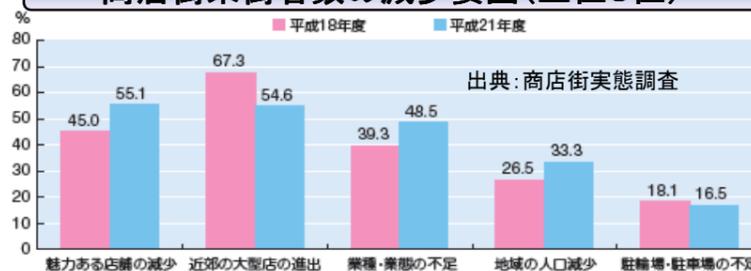
公共・公益施設の郊外移転状況



出典:国土交通省「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」
 ⇒近年、病院や文化施設の郊外移転が増加

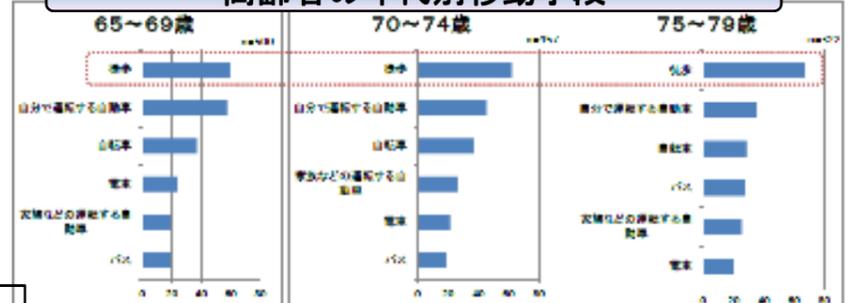
○個店の減少や魅力低下に加え、郊外大型店の進出による影響を受け商店街は苦境。
 ○高齢者の買物利便性が低下し、このままでは買物弱者が急増の恐れ。

商店街来街者数の減少要因(上位5位)



⇒店舗の魅力減少、郊外大型店の影響により商店街への来街者数が減少

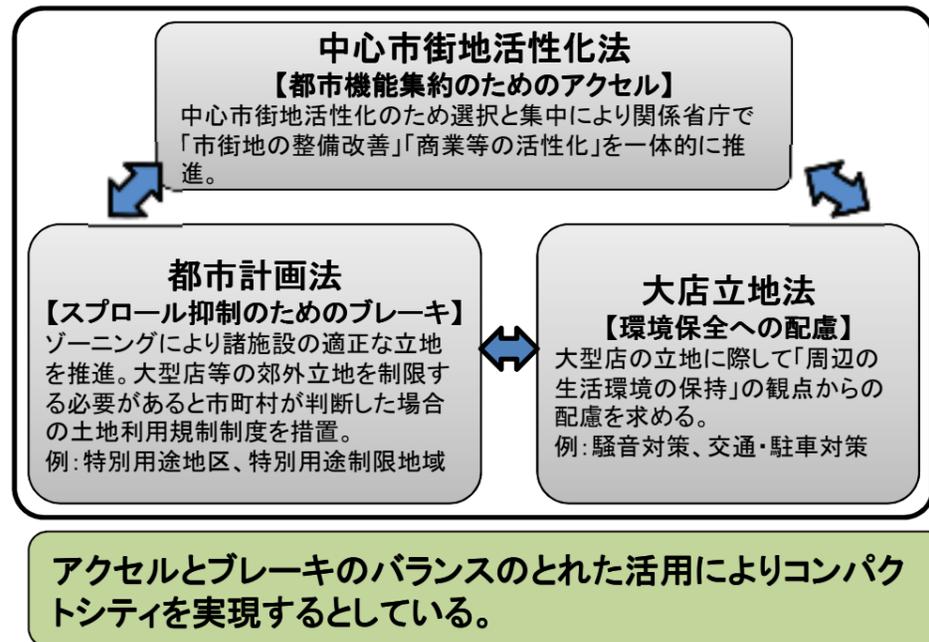
高齢者の年代別移動手段



出典:内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」
 ⇒高齢になるにつれ、自動車から徒歩へシフト

Ⅱ. まちづくり三法の課題

現行まちづくり三法によるまちづくりの仕組み



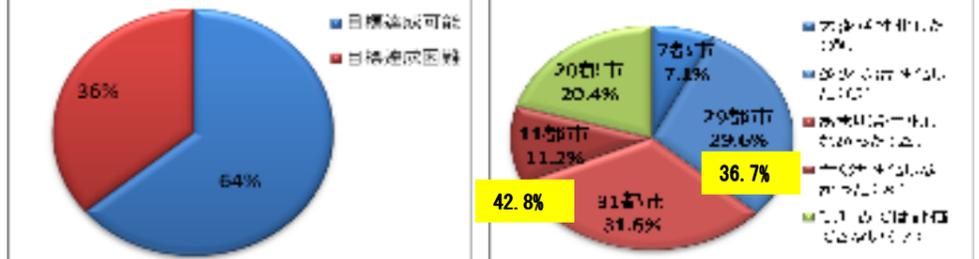
○中心市街地の居住人口は減少し、商店街も衰退傾向にある。一方、郊外へのスプロール化は依然として続いており、アクセルとブレーキが必ずしも有効に機能していない。

○まちづくり3法の各課題を早急に検証し、改善を図るとともに、まち全体の一体的な創造を図る枠組みについて検討する必要があるのではないか。

中心市街地活性化法

《中心市街地活性化への取組に対する自治体と商工会議所の評価》

①認定自治体の中間フォロー結果(内閣府) ②日商ヒアリング結果



内閣府は、自治体からの集計結果として、現状では取組が完了しておらず効果が現れていないものも多しとつつも、「目標達成可能」は64%としているが、日商が各地商工会議所にヒアリングした結果では、「取り組みの成果がある」とした回答は36%にとどまっている。

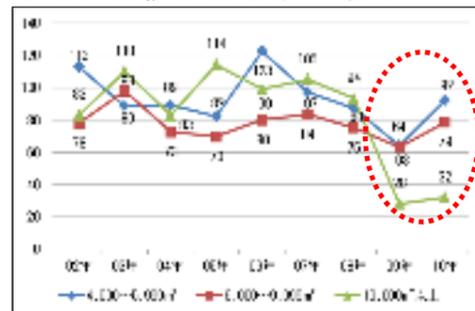
《課題》

- 先例を踏襲した類似の基本計画
- 目標に対する評価やフォローアップ内容が不明瞭
- 地域内の調整機能を果たすべき協議会が形骸化
- まちづくり推進組織が弱い等

都市計画法

《大型店の出店状況》

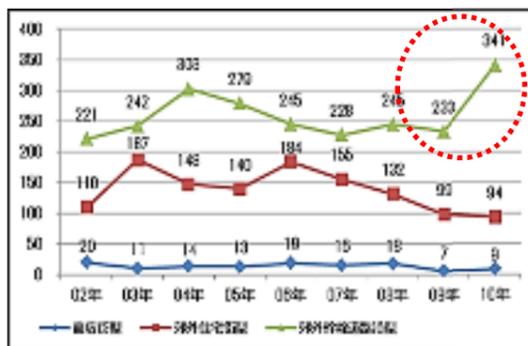
○店舗面積別出店数の推移



出典：東洋経済「大型小売店総覧2012」に基づき事務局作成

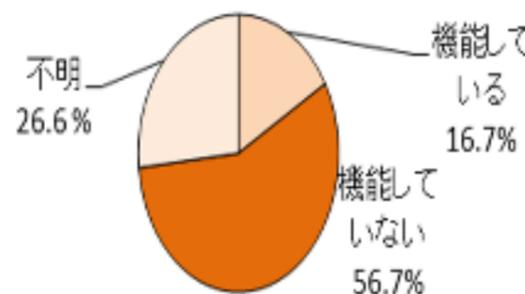
床面積1万㎡以下の郊外(特に「幹線道路沿い」)への出店が増加。

○立地場所別出店数の推移



《各地商工会議所の評価》

○床面積1万㎡超の大型店に対する出店規制や広域調整は有効に機能しているか。



日商「大型店問題に関する各地商工会議所ヒアリング結果」(平成23年実施、対象30地域)

《都市計画マスタープランとの不整合》

○市町村の都市計画マスタープランにおいて、コンパクトシティを将来都市像として明確に位置付けているか。 出典：国土交通省調査(H22.3)

	位置づけ有り+今後位置づけ		位置づけなし	その他	合計	
	位置づけ有り	今後位置づけ				
数	665	404	261	725	1,420	
割合	47%	28%	18%	51%	2%	100%

《課題》

- 郊外幹線道路沿等への大型店の出店増
- 全国一律の基準による出店規制
- 広域調整の機能不全
- 都市計画マスタープランの形骸化 等

大店立地法

《中心市街地からの大型店の撤退動向と中心市街地への影響》

撤退年	総計	中心市街地への影響		総計	
1990～94年	28	28	5.5%	300	63.3%
1995～99年	83	83	17.5%	272	57.4%
2000～04年	158	158	33.3%	219	46.2%
2005～09年	130	130	27.4%	131	27.6%
2012～12年	58	58	11.8%	13	2.7%
不明	21	21	4.4%	66	13.9%
総計	474	474	100.0%	60	12.7%
		母数		474	100.0%

大型店の撤退は、通行量減少、近接商店街の衰退、消費の域外流出等大きな負の影響を中心市街地に及ぼしている。

出典：早大・著本教授「地方都市の中心市街地における大型店撤退とその跡地利用の課題(H24)」

《大型空き店舗、空き地が再生できない理由》



民間の開発ニーズやリニューアル資金の負担が大きな理由となっている。

《課題》

- 大型店撤退後の対応についてのルール未整備
- 地域貢献活動が不十分 等

健康・医療のまちなかづくりに関する有識者・実務者会合
これまでの議論を踏まえた論点の中間整理について（素案）

平成 23 年 1 月 25 日

世界一の長寿社会を達成したわが国において、今後これまで世界でも経験がないようなスピードで高齢化が進む。その際、慢性の疾患や障害を持った高齢者が増大する。特に、都市部の後期高齢者数は大幅に増加する。これまで先行してきた地方部の高齢化は、主に施設整備で対応してきたが、都市部の高齢化は、対象となる高齢者の増加数が大きく、同様な手法での対応は困難と考えられる。まちなかの地域社会を維持することによって、高齢期の生活の質を上げ、地域の活力を維持し、尊厳ある死を迎えられる持続可能なシステムを作り上げるために残された時間は少ない。このため、官・民・学あらゆるセクターが持てるリソースを効果的に連携・集中させ、新たなシステムづくりを急ぐ必要がある。中でも、従来、情報、問題意識、解決の方向性について十分な共有が進んでいない医療分野、福祉・介護分野、住宅・都市分野の連携・融合が必要であり、そのための具体的方策を現場を重視しながら検討することが必要である。

<現状と課題整理>

- 現状では、一定以上の医療が必要になったら病院に移動していたが、これから大幅に増加する都市部の後期高齢者を、病院だけで対応することは不可能ではないか。在宅医療・訪問看護を普及させることで、病院と在宅との役割分担を図る必要があるのではないか。
- 現状では、介護が必要になったら介護を提供する施設へ移動していたが、これから大幅に増加する都市部の後期高齢者を、施設中心の介護で対応することは不可能ではないか。介護を受けながらもまちなかに住み続けられ、社会や他者とのつながりが保てるシステムを構築することが必要ではないか。
- 高齢者がまちなかに住み続けるためには、老夫婦や一人暮らしの高齢者を含め、自宅にいても病院・施設にいても同様なサービスを受けられるシステムを構築しなければならないのではないか。
- 家族を含むサービスの受け手側の意識を変えることもあわせて必要ではないか。
- 住民の健康づくりや予防が、発症者や予備軍への対応から、より早期により自主的により広範に行われ、住民の生活機能の維持向上を図るとともに、人生の最終期に迎える虚弱な期間を遅らせることは、本人の生活の質の向上、家族の負担軽減はもちろん、まちなかの地域活力の維持向上、医療・介護保険制度、国、地方の財政の持続にも貢献する。自立度を急速に落とす生活習慣病の予防政策（健康増進）を、自治体がまちづくりやコミュニティ対策など関係する分野を総動員して積極的に行う必要があるのではないか。

<顕在化している問題点>

- 在宅医療・訪問看護を普及させるための問題点
 - (1) 家庭医（在宅医）の不足。
 - (2) ハード面、ソフト面にわたるコストの負担
 - (3) 都市部での家賃・駐車場代など、高い固定費負担。
 - (4) 介護力が不足している現状では、在宅では患者の生活が成り立たないため、在宅医療・訪問看護の継続が困難。（日常生活の問題の解決が大前提。）
 - (5) 家族の負担の限界。

- 高齢者がまちなかに住み続けるための問題点
 - (1) 独居や老々介護の増加による、家族による介護力の低下。
 - (2) 現状では、介護を受けるためだけに住み慣れたまちなかを離れ、外へ出て行っている。
 - (3) サービス拠点（在宅医療・訪問看護・介護）を整備するためには、都市部の高い固定費（家賃・駐車場代など）がネックとなっている。
 - (4) 団地等が後期高齢者の終の棲家として想定された規格等になっていない。住む場所の自己決定及びその支援が適切な時期に行われていない。

- 生活習慣病の予防政策（健康増進）を行うための問題点。
 - (1) データ、エビデンスに基づく対策の大前提となる住民の健康に関する情報は、各健康保険組合が被保険者の検診データとして保有しているが、市町村が一元的に利用することが難しい。
 - (2) 健康増進による医療・介護費の削減の地域に対する効果は、マスで行わないと得られないが、個人や自治体に対するインセンティブが弱い。また、手上げ方式で参加者を募っているため、健康意識の高い人へのアプローチはできるが、アプローチすべき健康意識の低い人を取り込みができていない。
 - (3) 関係する多様な分野の存在についての認識、知見が不足し、総合行政としての具体的な取り組みができていない。

<課題解決の方向性について>

- (1) 在宅医療・訪問看護・介護等のサービス拠点をまちなかに点在（拠点のカバー圏域イメージとして在宅医療：5km圏、介護：2～3km圏）させ、複数拠点間の連携や中枢医療拠点による各拠点への支援により、地域社会が一体となっていればひとつの施設、病院として機能し、まちなか全体で高齢者を支えるシステムをつくる必要があるのではないか。
その際、担い手、受け手双方の移動手段の確保、生きがい就労、見守り等のコミュニティ形成も考慮すべきではないか。
担い手、受け手を念頭に置きつつ、有効に機能する即地的な計画づくりが必要ではないか。

- (2) 担い手、受け手、地域を結びつけ、情報の受発信、相談機能等により地域住

民に安心感を与えられる施設、空間をまちづくりの中で創出することも必要ではないか。

- (3) 住宅機能、医療機能、介護機能の複合した施設を整備するプロジェクトの推進を図るための方策を検討すべきではないか。
- (4) 新たに家庭医を育成するには時間を要するため、開業医が家庭医として在宅医療を担うよう誘導を図る必要がある。その支援として、医師会や地域で中心となっている医師への補助金と診療報酬のインセンティブによる誘導の2つの手法が考えられるのではないか。
- (5) 都市部における固定費（家賃や駐車場代など）に対する公的な支援や、都市部の空いた公共スペース（少子高齢化によって廃校となった学校跡地など）の有効活用が必要なのではないか。固定費負担が軽減することでサービスに振り向ける資金的余裕が生まれ、サービス充実にもつながるのではないか。
- (6) まちなかに住み続けるのに障害となっている規制・制度の見直し（ケアハウス、高齢者専用賃貸住宅には訪問診療・看護に入ることができるが、小規模多機能型居宅介護は施設扱いのため、かかりつけ医がいても訪問診療・看護に入れないなど。）が必要なのではないか。
- (7) 介護施設を地域へ開放をすることは、地域の介護施設への理解が深まるとともに、介護施設の高齢者が地域社会とのつながりを保つために有効と考えられる。介護施設の開放スペースに対して公的な支援を行うことは、介護施設に対してインセンティブを与え、地域社会の維持につながるのではないか。
- (8) サービス拠点をまちなかに点在させるためには、場所の確保が難しい都市部での支援（補助金や賃貸による場所提供など）や、担う人材の確保に対する支援（補助金や診療報酬によるインセンティブ）を行うことで拠点整備を促進し、急速に進む都市部の高齢化に対応する必要があるのではないか。
- (9) 都市部のシステムそのものを変えていくためには、今まで以上に市町村が主体的に関わる必要が不可欠ではないか。市町村の力で地域をプランニングするためには、市町村に必要な情報が集まる仕組みを構築する必要があるのではないか。
- (10) 「住民のアクティビティを維持向上させるまちづくり」「安心して看取りができるまちづくり」がこれからのまちづくりのパラダイムとして広く認識されるべきではないか。

健康・医療のまちなかづくりに関する有識者・実務者会合

開催	第1回 (平成21年6月3日)	第2回 (平成21年6月25日)	第3回 (平成21年7月28日)	第4回 (平成22年2月12日)	第5回 (平成22年3月25日)	第6回 (平成22年9月13日)	第7回 (平成22年9月27日)	第8回 (平成22年10月20日)	第9回 (平成22年11月12日)	第10回 (平成23年1月25日)
議事 キーワード	<ul style="list-style-type: none"> ○健康・医療・福祉について都市計画の段階からの関与が大切 ○医療施設等の導入効果を経済的に評価が可能か ○地域力を活かす新しいコミュニティ形成を図る仕掛けが必要 ○民間事業者への支援ニーズ ○高層化病院への建替による事業費捻出 ○地域医療ネットワークの機能が重要 ○住宅供給会社による賃貸料抑制 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者住宅財団を通したサブリース方式により契約 ○事業費捻出のため余剰地をURへ売却 ○民間事業者参入など柔軟な連携 ○医師間を調整する仕組み ○事業立上り時への支援 ○都市の住宅政策と医療政策の調整 	<ul style="list-style-type: none"> ○住み続けられるケアシステムや住まい ○都市政策と医療政策の早い段階からの調整 ○高齢者が外に出る仕組み ○良い事例の情報発信 ○地域医療の啓発活動 ○高齢化する開業医 	<ul style="list-style-type: none"> ○病院建替への補助(国交省:再開発) ○都心回帰の流れ ○従前病院機能が納まる床面積は必須 ○地域への影響力の測定 ○ガイドライン作成やモデル事業の検討 ○高齢者が昼間出かける仕掛け ○医療連携の必要性 	<ul style="list-style-type: none"> ○競争のなくなった商業よりも他の分野への公的支援が効果的 ○高層化によるスペース確保 ○組織横断的なプロジェクトチーム ○市が土地を貸与 	<ul style="list-style-type: none"> ○訪問看護ステーションの担い手確保 ○在宅医の確保 ○地域内での環境整備 ○賃貸料等の固定費への支援の必要 ○住む場所の確保 ○施設の立地コスト 	<ul style="list-style-type: none"> ○教育的在宅緩和ケア体制 ○医療保険制度の改正 ○在宅医療(病院、診療所、看護師、ヘルパーの協力) ○THPシステム ○診療所からの距離により在宅医療の難易度は変わる ○在宅医療支援診療所制度は大都市優遇 ○生活習慣病対策、介護予防 ○バックアップ病床、ケアシステム、在宅主治医の整備 ○在宅医療の拠点医療機関とかかりつけ医の連携 	<ul style="list-style-type: none"> ○有床診療、在宅医療、外来診療の3診療形態での地域医療 ○介護力のある生活の場の確保 ○一定規模のバックアップ病床 ○包括報酬化 ○ケア付きコミュニティの推進 ○定額介護 ○交流スペースの開放 ○配食サービス ○ネットワーク型サポートセンター 	<ul style="list-style-type: none"> ○エビデンスに基づくまちづくり ○e-wellnessシステム ○ポピュレーションアプローチ ○ヘルスリテラシーとソーシャルキャピタル ○病診・病病の連携 ○まちなかの道整備 ○レンタルサイクル、コミュニティバス ○ICカード まめパス ○“人の幸”を活かした健康づくり ○健康サービス産業 ○ICTふるさと元気事業 	<ul style="list-style-type: none"> ○病院移転の検討 ○市民との対話 ○地域との交流 ○成功事例の情報バンク ○医療福祉と都市計画の情報共有 ○住み慣れた街、地域に開かれた施設 ○増加する高齢者に対応するための効率性の観点 ○介護ヘルパーの規制緩和 ○保険者の健康データの一元化
発表①	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【岐阜市】 「岐阜駅西地区第1種市街地再開発事業」 キーワード(住宅供給会社が賃貸、福祉医療拠点整備、医療施設誘致、地元医師会調整)</p>	<p>地域福祉・生活拠点形成(病院連携)PJ</p> <p>【UR】 「①ライフタウン国領 ②桃坂コンフォガーデン」 キーワード(国領:高齢者住宅財団を通したサブリース方式契約 桃坂:余剰地をURが購入、他民間事業者参入の柔軟な連携)</p>	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【三沢市】 「街なか医療・福祉・介護施設整備事業」 キーワード(移転跡地からのシャトルバス)</p>	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【榊アール・アイ・エー:酒田市】 「中町サントウン」 キーワード(再開発事業の補助、患者サービスの観点からの現場整備)</p>	<p>【中川委員:NIRA】 「まちなか集積医療」の提言 政策提言(新しいまちづくり、まちづくりと医療政策の融合、人口移動の円滑化、まちなか集積医療のガバナンス)</p>	<p>【榊アース 秋山氏】 「訪問看護ステーションからの発信」 キーワード(在宅医療・在宅療養、訪問看護、後期高齢者、レスパイトケア、団地での暮らし、看取り)</p>	<p>【小笠原内科 小笠原氏】 「地域における病院と診療所の分担・連携」 キーワード(THP、在宅緩和ケア、がん在宅看取り)</p>	<p>【いらはら診療所 苛原氏】 「地域発信をする診療所」 キーワード(訪問・外来・入院の医療提供、地域支援、地域連携の工夫)</p>	<p>【筑波大学久野教授】 「SWC」 キーワード(e-wellnessシステム、ポピュレーションアプローチ、ヘルスリテラシーの向上、健康を中核市としたまち)</p>	<p>【栃木市】 「地域医療の再生(地域基幹病院の建設を巡る取組)」 キーワード(病院移転の検討、他事業とのコラボ、既設施設の有効利用、WIN-WINの関係、行政のおせっかい)</p>
発表②	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【秋田市】 「ホテル併設型医療モール整備事業」 キーワード(ホテル併設、著名な医療テナント、民間事業者への支援)</p>	<p>【田城座長】 「群市区医師会主導の地域医療連携の構築」 キーワード(病院連携の課題 EC3教育会話調整協力国、医療コーディネーター)</p>	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【大田原市】 「医療ビレッジ整備事業」 キーワード(まちなか保健室)</p>	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【榊アール・アイ・エー:郡山市】 「2地区一体の再開発事業」 キーワード(再開発事業の補助)</p>	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【事務局発表:大仙市、鳥取市、川口市】 キーワード(病院の隣接建替、街区連鎖型再開発、市道の廃道、容積率緩和)</p>	<p>【医療法人教友会 山本氏】 「複合型医療・療養支援事業への挑戦」 キーワード(双方向性の在宅療養支援情報システム、2013年から高齢化が加速、80歳以上は在院日数が増加、介護保険制度の見直し、地域ネットワークの形成)</p>	<p>【東大 辻委員】 「柏プロジェクト」 キーワード(介護予防の推進、地域ケア体制の整備、在宅療養支援拠点、総合的な在宅医療福祉システムの導入、コミュニティ形成研究、多次元評価尺度)</p>	<p>【こぶし園 小山氏】 「街に暮らす、町をつくるための基本サービス」 キーワード(定額介護と医療連携、配食サービス、ネットワーク型サポートセンター)</p>	<p>【岐阜市】 「医療・健康立市“岐阜”」 キーワード(ICカードまめパス、地域の健康リーダー、病診・病病連携、医師会連携バス、道の整備、自転車の利用拡大、公共交通の利用拡大、医療・健康ツーリズム、地域ICT利活用広域連携)</p>	<p>【(社)カメラア会 湖山氏】 「介護施設を利用した新しいコミュニティづくり」 キーワード(まちなかでの介護施設のあり方①制度上の問題 ②ソフト面、地域に開放されたスペース)</p>
発表③	<p>【事務局紹介:中心市街地活性化基本計画】</p> <p>1. 医療モール (1)駅前再開発ビル整備 柏市、岐阜市、尼崎市 (2)面的な再開発整備 富良野市、三沢市、山形市、大田原市 (3)民間施設整備 小樽市、秋田市</p> <p>2. 拠点病院整備 砂川市、高崎市、松江市、北九州市</p> <p>3. 医療体制整備 丹羽市、米子市</p>	<p>【大石委員】 「患者視点での医療変革」 キーワード(医師間調整、立上り支援、都市政策と医療政策の連携)</p>	<p>中心市街地における健康医療事業の事例紹介</p> <p>【丹波市】 「平日夜間及び休日診療所設置事業、地域医療循環型人材育成プログラム事業、地域医療市民講座補助金事業」 キーワード(平日夜間診療の開設、医師の人材育成、地域医療の啓発活動)</p>							<p>【雲南市】 「“人の幸”を活かした健康長寿の地域づくり」 キーワード(ICカードまめパス、“人の幸”を活かした健康づくり①自分の体に関心をもつ②仲間をつくる③環境を整備する、健康サービス産業、ICTふるさと元気事業、地域連携)</p>

中心市街地活性化政策の見直しの方向性

平成 24 年 12 月 21 日
中心市街地活性化に向けた有識者会議

1. はじめに

平成 18 年夏に改正中心市街地活性化法が施行され 6 年が経過し、既に、幾つかの市の中心市街地活性化基本計画については、その計画期間（約 5 年間）が終了しつつある中、現行の中心市街地活性化政策についてその効果・有効性を検証することが必要となってきた。

このような中、経済産業省においては、本年 8 月下旬から中心市街地を訪問する全国キャラバンを展開し、全国 33 都市を訪問して、各地域の行政、商店街関係者、まちづくり会社、タウンマネージャー、NPO 等の方々との対話を進めてきたところである。

本有識者会議においては、中心市街地を取り巻く状況の変化を踏まえ、改正中心市街地活性化法を始めとする各種施策の効果を検証しつつ、全国キャラバンで伺った意見も参考に議論を重ねてきた。これまでの議論を踏まえ、中心市街地活性化政策の見直しの方向性について下記のとおりとりまとめを行う。

2. 「中心市街地活性化」の前提となる「まちづくり」

(1) 「まちづくり」と中心市街地活性化の関係

「中心市街地活性化」という言葉から思い描くイメージは、人によって異なる。ある人は「まちの顔である中心部の活性化」と捉え、別の人は「まちの中心部にある商店街の活性化」と考える。また、「まちを活性化するために、まちの外から観光客などを呼び込むこと」と考える人もおり、中心市街地活性化の意義や方向、手段等について、統一的なイメージは必ずしも共有されていない。

このため、中心市街地活性化の在り方を議論する前提として、中心市街地活性化とはそもそも何か、誰のための「中心市街地活性化」なのか、について改めて再整理することが重要である。

中心市街地活性化という言葉を経済学や法律の定義を離れて素直に読むと、これは「まちの中心部の活性化」という意味であり、これは広い「まちづくり」の一部分、一つの断面であるにすぎない。そして、「まち」の在り方は、そこに住む人（住まい手）を念頭に、住まい手のために、まず検討されるべきであり、中心市街地も「まち」の一部である以上、その主役はまず「住まい手」であるべきと考えられる。少子高齢化が進行する中で、住まい手が快適に住むことができる「まち」を形成し、これを持続することがまちづくりの基本であり、その一手法として「中心市街地活性化」があると考えられるべきである。

ただし、ここで「住まい手」を居住者と狭く捉えることは必ずしも適切でな

い。通勤・通学者のようにそのまちの外に住む人、さらには観光客などそのまちを楽しむ人も含め、「住まい手」を柔軟に理解することが必要である。

(2) 「まち」の類型と機能

一言で「まち」といっても、その規模、「まち」が歩んだ歴史、「まち」を取り巻く環境によって地域ごとに「まち」の持つ個性は異なり、住まい手が「まち」に求める機能も異なってくる。

たとえば、人口規模によってまちを商業集積を一つの切り口としておおざっぱに類型化すると、人口30万人以上の大規模な都市の場合、その中心部には百貨店などを中核とした大規模な商業集積が形成され、その都市の外の地域まで商圈として取り込んでいるケースが多い。そして、こうした大規模な都市の中核的な場所には、インキュベーター機能や地域の個性の発信（ショーケース）機能が存在し、産業の苗床とでも呼ぶべき機能を果たすこともあり得る。

人口規模が小さくなるにつれ、まちの中心部への人口の集約度合いは一般的に高まってくる。こうしたまちの中心部において中核となる機能は、大規模な商業集積というよりも、市役所、大規模病院、図書館、学校といった公共・公益的機能となるケースが多いものと考えられる。さらに、人口10万人以下の都市の場合、中心部には一定の公共・公益的機能に加えて基盤的な商機能が集約してくる。商圈が小さいので大規模都市のような大規模な商業集積が形成されることはないが、都市内の商圈を基本とする規模の、最寄品の需要に応える、いわば生活を直接支える商業集積である。

以上の類型化は都市の一つ一つについて述べたものであるが、大規模な都市の場合、一つのまちの中にこれらが複合する形で存在する。大規模な都市では人口がまち全体に比較的分散しており、大規模な商業集積が形成されている中心部のほか、一定の公共機能や小規模な商機能が集積し住まい手の生活や活動の拠点になるような場所が、そのまちの中にいくつも存在することが想定される。

また、まちは以上のような商機能、公共・公益的機能のほか、銀行などのサービス系機能、オフィスなどの業務系機能、そしてもとより住機能などが集積する多面的存在であることはいうまでもなく、これらを全体として鳥瞰しつつまちの特徴を把握していく必要がある。

ここで、英国におけるまちの中心の階層構造の把握が参考になる(※)。英国では、中心部（まち）については4つの階層が想定されており、単一の都市を越えた広域的なネットワークの中にそれぞれのまちが位置付けられている。地方の中心都市においては、中心部であっても最上位の階層に位置付けられない場合もある。政策を講ずるため階層を設定するに当たっては、高位の中心部に成長が集中することの是非や、既存の中心部がより高位の機能を果たすようになり、新しい中心部を設定することによって地域経済の機能の不足を補うべ

きかどうか、といった諸点が考慮される。こうした把握の仕方は、まちを独立したものとして認識してその担うべき機能を考える場合はもちろんのこと、ひとつの大きなまちを様々な機能の複合体として認識し、それぞれの機能ごとに展開すべき場所を考える場合にも応用が可能ではないかと考えられる。

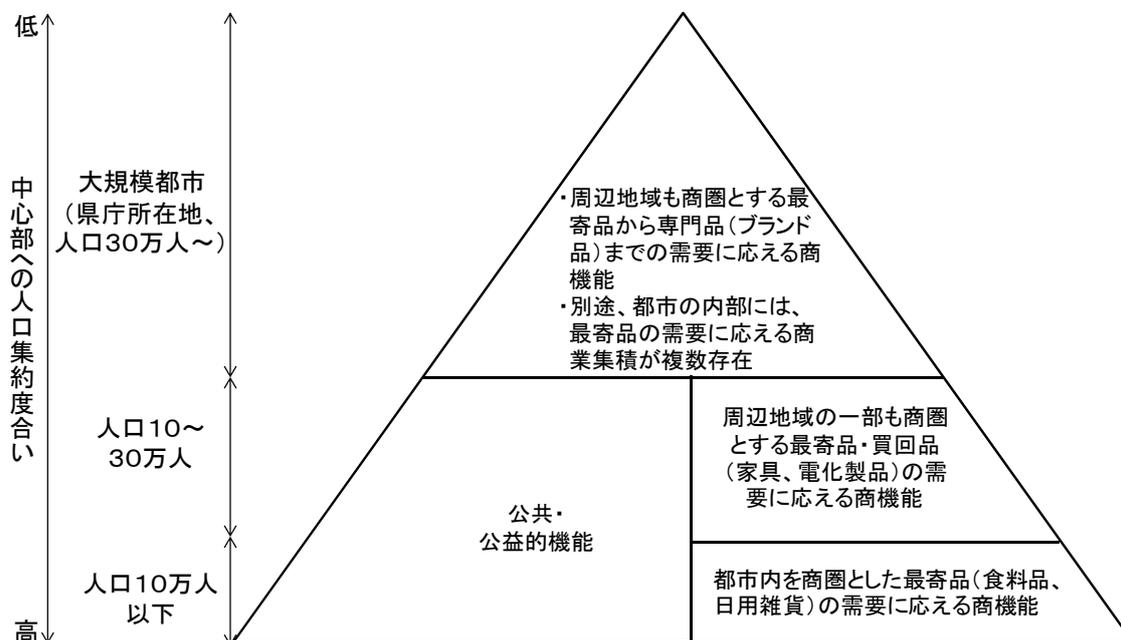
(※) なお、2012年に階層構造を規定していた Planning Policy Statement 6 (政府の都市計画の方針) は廃止された。

(参考) イギリスにおける中心市街地の階層分類

シティ(City)	タウン(Town)	ディストリクト(District)	ローカル(Local)
最高レベルの中心地。多くは広い商圏を持つリージョンセンター。	シティに次ぐもので、多くは基礎自治体レベルの中心地(1ないし複数)。農村地域では、多くが旧市街であったり、サービス拠点であることが多い。	多くは、 ・少なくとも1軒のスーパーマーケットを含む店舗群 ・銀行、レストランなどの非小売業の店舗 ・図書館などの地元の公共施設で構成されているもの。	小さな商圏を持つスーパーマーケット、新聞販売店、郵便局の支局、薬局、テイクアウト、コインランドリーなど様々な小規模店舗が集まっているもの。

出典：Planning Policy Statement 6

(参考) 日本のまちの類型と主として商機能に着目した中心部の機能 (モデル)



こうした類型化によるまちの構造の把握はあくまでもモデル的なものであり、現実のまちは時代とともに変化するものであるが、抽象的には、まちごとに、または大規模な都市においては中心部と周辺部ごとに、人口規模を一つの尺度としたいわば「階層」が存在し、それごとに機能が異なると考えることが可能である。

なお、住まい手を必ずしもそのまちの居住者のみと狭く理解すべきでないことに関連して、ここでの人口規模については、定住人口のみで捉えれば足りるわけではなく、通勤・通学者やさらには観光客といった交流人口まで念頭に置く形でその機能を把握することが適切なまちも多いと考えられる。たとえば、まちなみや歴史的資産が残るなど観光資源に恵まれるまちであれば、交流人口が多く、それぞれの階層が備えている機能も異なりうる。また、人口規模が比較的大きい場合であっても、ベッドタウン化している大都市近郊の都市の場合は、周辺都市との関係を念頭に置いた機能分化を図るなど、より広域的な目線でまちを把握することが必要な場合もある。

いずれにせよ、人口規模や取り巻く環境に応じて多様な相貌を呈するまちを把握する上で、このような類型化のアプローチは一定の有用性をもつと考えられる。その上で、まちの個性・多様性を踏まえ柔軟性を持って考えることが、まちの在り方を検討する出発点となる。

(3) まちづくりにおいて踏まえるべき事情

① 高齢化の進展

高齢化がいつそう進むにつれ、地域住民の外出手段は徒歩や公共交通機関にシフトする傾向がある。高齢者は、地域社会において日常の買い物や病院への通院などに不便を感じており、こうした高齢者が重視する「歩いて暮らせるまち」の視点、公共交通機関等を利用して必要な都市機能にアクセスできる視点を、まちづくりに当たっては重視する必要がある。

② 都市を維持するためのコスト

人口集中地区の拡大により、都市に不可欠な社会資本である道路、上下水道などのインフラ整備の範囲は拡大傾向にある。その一方で、基礎自治体の財政状況は必ずしも好転しておらず、本格的な人口減少社会が到来する中、拡散したインフラを維持した場合、住民一人あたりのインフラの管理・更新費用は大幅に増大せざるを得ない。一定の都市機能を集約することは、こうした都市を維持するための住民コストを低減させることにつながる。

また、仮に都市機能を中心部に集約し、投資を集中することができれば、自治体としても効率的に中心部から固定資産税収を確保することが可能となる。

③ まちの個性の再確認・発信

地域の住まい手が地域に愛着をもち、生き生きと活動し、その土地に長く住み続けたいと願う上で、自分たちのまちがさびれた感じになっていくのが切ない、個性を掘り起こしてこれを広く発信し、誇りと自信を取り戻したい、今後とも誇れるまちを次の世代に受け継がせていきたい、といった声が強ま

っている。このような中で、まちの個性に裏付けられた魅力を掘り起こし、創造していくことへのニーズが高まっていると考えられる。

都市の中心部にはインキュベーター機能やショーケース機能が存在するが、まちの魅力が様々な人を惹きつけることにより、交流人口が増え、こうした機能が十全に発揮され、経済が活性化されることにもつながる。

(4)「中心市街地」の位置づけ

以上のようなまちの類型、まちづくりにおいて踏まえるべき事情を踏まえ、いわゆる「中心市街地」及びその活性化の在り方について再検討する必要があるが、その場合、既述のような類型等を踏まえ、「中心市街地」のイメージを共有しておくことが、今後の議論において有益である。ただし、そもそも「中心市街地」の概念自体は必ずしも歴史的・自然発生的なものではなく、どのようなまちの部分や階層を「中心市街地」と呼ぶかは、定義の問題にすぎないことに注意する必要がある。

議論の中核となるべき「中心市街地」をいかに想定するかについては、まちづくりの受益者・主役は第一に住まい手であること、住まい手が生活において必要とする基盤的な機能が、高齢化が進む中で、徒歩か、少なくとも公共交通機関を用いて比較的容易に訪れうる場所に維持されるべきことが、今後の検討における基礎になると考えられることから、想定するまちの規模が大きくなりすぎないことが適切である。また、認定中心市街地を有するまち（107市（平成24年11月1日時点））の規模をみると、人口10万人前後の都市が39と最も多い。従って、おおむね人口10万人程度で、ある地域において一定の拠点性を有し比較的自立性の高い都市において、商機能、公共・公益的機能等が集約されるべき地域を、活性化が図られるべき「中心市街地」の典型として措定することが適当であろう。そして、この規模の都市における中心市街地の機能に対し、より大規模な都市ではたとえば交流人口の多さに対応したさらなる機能を付加し、より小規模な都市においてはより機能をコンパクト化するようなイメージで、考察することが有効であろう。

3. 中心市街地活性化政策の在り方

「中心市街地」を以上のように想定するとして、今までのところ十分にその活性化が図られているとは言い難い現状がある。既述のような高齢化の進展の中でまちの人口拡散に歯止めをかけ、各種の都市機能の集約化を図っていくことは喫緊の課題であり、各府省の連携の下、政策資源を効果的に投入することを考える必要がある。

ここで、今後の活性化政策の基本的方向性を示すと、おおむね以下の通りである。

(1) 基本的な考え方

① 住まい手が主役となりうる仕組み

まちづくりは広範囲な住まい手が受益者になるという点を公共性を有する一方で、その担い手の多くは民間事業者であるという特質を有する。しかし、個々の中心市街地活性化施策の相手方が民間事業者である場合であっても、その裨益は当該事業者のみにとどまらずまち全体に広がるべきものであり、こうした公共性・外部性が適切に確保され、評価される仕組みが工夫されることが望ましい。

また、こうした「民」と「官」が交錯し合う、新しい公共ともいえるべきまちづくりの現場において、必ずしも利害関係を持たないが、様々な立場や視点からまちの在り方を検討し、まちづくりに関連する活動を実践する地域住民、あるいはNPOのような組織（まちづくりNPOのみならず、若者や高齢者に居場所や交流の場を提供するNPOなどを含む。）が存在することにかんがみ、こうした人々の問題意識や活動を反映するような仕組みについて検討することも望ましい。

加えて、住まい手が主役であり受益者でもある「まちづくり」を持続可能なものとするためには、地域において資金が循環し、地域の中での投資・雇用の好循環が進むように配慮することが必要である。

② 地域による主体的取組・まち全体の鳥瞰

地域によって抱える課題は異なるため、まずは、各地域が主体的に自らの「まち」の実情に合った中心市街地活性化を検討し、責任をもって取組を進めることが基本である。そこではそれぞれのまちのもつ歴史的、文化的な資源等を活用しつつ、まずはオリジナリティのある活性化プランがつけられるべきである。そして、各市町村が中心市街地活性化基本計画を検討するなどの際には、まちの中心部の在り方のみを検討するのではなく、そのまちの個性・特徴を踏まえて中心部と周辺部にそれぞれの機能を設定するなど、まち全体を見渡してその中での各エリアの役割分担を明確にすることが適切である。

国としても、このような地域の主体性を重んじ、画一的なまちづくり観を押しつけることなく、各地域の実情にあった取組を評価し、支援を柔軟に提供することが求められる。その際、各地域の中心市街地活性化に向けた様々な取組を総合的に支援する観点から、関係府省が機動的に連携することが求められる。

③ 広域的観点の導入

中心市街地活性化の取組の中には、周辺都市との機能分担を図りつつ、自らのまちに必要な機能の維持・強化を図るケースもある。このため、より広域的な観点からの取組を可能とするために、中心市街地活性化政策において、

隣接市町村や都道府県の関与をどのように位置づけるのかについても検討が必要である。例えば、中心市街地活性化基本計画の作成に当たり、大型集客施設、官公署、大学・病院などの施設の立地に関し、郊外立地や市内への移転も含めた広域調整の考え方について、隣接市町村や都道府県の関与を求めることも検討する必要がある。

④ 受益と負担の明確化

中心市街地活性化は、地域のニーズを反映する形で広く地域住民の生活のために行われるものであり、その効果は広く中心市街地以外にも及ぶべきものである。従って、効果が及ぶ地域住民が、国等から投入される政策資源に対応して、当該活性化に要するコストについて一定の負担をすることが考えられる。また、活性化のための個々の施策は主として中心市街地として設定された場所に集中的に投入され、相対的には中心市街地がより大きく裨益することを踏まえると、中心市街地において事業用の資産を有する者等が一定の負担をすることも考えられる。こうしたことは、中心市街地活性化について地域が自立的に考え、主体的に行動することを促すことにつながり、ひいては、中心市街地活性化政策の成功率を高めることにもつながりうる。

なお、中心市街地において顕在化している空き店舗や未利用地の問題についても、中心市街地活性化政策の果実を享受しながら自らは活性化に貢献しないという状況があるとすれば、これを放置することは適切ではない。中心市街地活性化の高い公共性にも鑑み、こうした状況については一定の制度的な歯止めをかけることを検討すべきであるし、国や自治体としても、支援に当たっては、中心市街地活性化に地域がしっかりコミットしていることを確認する必要がある。

(2) 中心市街地の果たすべき機能

① 公共・公益的機能、居住機能

住まい手が快適に住めるまちには、生活基盤サービスを提供する行政機関、病院、福祉施設、文化施設や教育機関などの公共・公益的機能が集約されていることが必要である。また、徒歩が主な外出手段である高齢者の利便性を考えると、公共・公益的機能と併せて居住機能を中心市街地に集約することで、「歩いて暮らせるまち」を形成する視点も重要である。

※ 改正中心市街地活性化法の施行以降、認定中心市街地をみると行政機関・福祉施設の数や人口は増加傾向にあり、一定程度、都市機能の集約化が進展している。地方自治体も、公共・公益施設のまちの中心部への集中立地や中心部の居住環境の向上に高い関心を示しており、積極的な取組を進める自治体も存在する。

しかしながら、まちによっては、財政難や土地確保の問題などにより、具

体的な取組に着手できず、依然として公共・公益的機能や居住機能が分散したままの地域もある。

② 商機能

中心市街地における住まい手に対して食料品、衣料品等の最寄品を供給する機能がまずは基本となる。これに加え、中心市街地への来街者も買い物自体を目的とする場合が多く、ここで最寄品を購入する傾向があるため、こうした基盤的な商機能が集約されていることが必要である。なお、中心市街地が住まい手の生活の場であることを考えると、商機能の範囲については物販機能に限定せず、日常生活に必要な範囲の飲食・サービスを含めて幅広く捉えることが適当であるし、オフィスなどの業務系機能についても集約されていることが望ましい。

中心市街地活性化の議論においては、中心市街地の商機能の維持・強化と商店街活性化がともすると同視されて論じられる。確かに、商店街は地域での資金循環を促進する観点から商機能の重要な担い手であり、さらに住まい手に買い物の楽しみを与え、いわば中心市街地の「華」ともいえる存在であるから、新陳代謝をしつつ商店街の活性化を図ることはそれ自体重要な課題である。しかしながら、住まい手が主役であるまちづくりにおいては、商店街は中心市街地の一機能である商機能の担い手の一つとしての位置づけであり、中心市街地活性化と商店街活性化は同義ではない。他方、近年では、商店街は商機能の担い手のみならず、安心・安全や子育てなどコミュニティの担い手としての役割を果たしつつあり、この公共・公益的機能について適切な評価をすべきである。

なお、住まい手は市街地のみならず郊外にもおり、郊外の大規模集客施設については現にこうした住まい手のニーズをはじめとして、多様なニーズの受け皿になっている点も、検討において念頭に置く必要がある。

※ 改正中心市街地活性化法の施行以降も、認定中心市街地においても年間小売販売額が減少するなど、中心市街地の商機能の低下傾向に歯止めはかかっていない。例えば、商店の後継者問題や高額な家賃などの問題により、中心市街地の小売店舗の空店舗数は年々増加している。

また、大型小売店についても、経営難やチェーン店の経営統合などにより、中心市街地からの撤退が継続している。大型小売店の撤退は、消費の他地域への流出を通じて周辺商店街の衰退を招来するのみならず、跡地が未利用地となるケースもあり、中心市街地の賑わいの減退につながっている。一方で、中心市街地のエリア外や中心市街地の隣接自治体への大規模小売店舗の出店件数は近年増加傾向にある。立地場所を見ると、住居系地域には相対的に小規模店舗（店舗面積 2,001～3,000 m²）が、準工業地域には相対的に大規模店舗（同 5,001～10,000 m²）が立地し、隣接自治体の非線引き白地区域には店

舗面積を問わず幅広く大規模小売店舗が立地している。

③ 公共交通の結節点としての機能

自家用車を持たない住まい手の生活を考えると、公共交通機関によって日々の生活に必要な公共・公益的機能や商機能に容易にアクセスできるようになっていることが必要である。住まい手本位に考えると、公共・公益的機能や商機能が集約される場所に対して容易にアクセスできる場合、結果的にそうした集約の拠点を中心市街地としての実質を備えた場所となるし、また、現にそのような場所は中心市街地であることが多いであろう。

※ 多くの中心市街地は、鉄道の主要駅周辺に存するが、歴史的経緯により、昔ながらの商業集積地と鉄道の主要駅が離れているケースもある。また、中心市街地内において、商機能と公共・公益的機能が分散して立地しているケースもある。このような場合には、地元自治体やまちづくり会社がコミュニティバスを運行し、中心市街地のアクセスを大幅に改善する取組が進められている。さらに、公共交通機関がIC乗車券を活用して地域の商店との共同事業（IC乗車券で商品を購入できるシステムを構築）を実施することで、公共交通機能と商機能の連携を図る取組も見られる。

④ 雇用・産業創出機能

中心市街地は商業をはじめとして異業種が交わる場となることが多く、また、まちの顔としての性格を有し、そのまちの魅力を発信することで多くの人を惹きつけることができれば、そこが起業の場となり、雇用を生み、さらには新たな産業の苗床となって、地域経済、ひいては日本経済の活性化に貢献することができる。

※ 独自の地域資源の産業化を進め、商品の生産から販売までの機能を中心市街地に集約したり、中心市街地の空きビル等を活用してまちづくり会社や商店街がインキュベーション施設を整備し、卒業した事業者を中心市街地の空店舗で開業させる取組を進める地域もある。しかしながら、このような取組は一部の地域に留まっているのが現状である。

（3）個別の論点

① 設定すべきエリアの広さ

改正中心市街地活性化法により、中心市街地活性化基本計画に対する内閣総理大臣認定制度が導入され、「選択と集中」を図ったことで、基本計画数は632市区町村690区域から、107市110区域（平成24年11月1日時点）となった。他方で、改正により、比較的規模の大きい自治体の中心市街地が認定され、中心市街地の平均面積も拡大（改正前：123.5ha→改正後163.4ha）している。

この点、中心市街地として必要なエリアの広さは、「歩いて暮らせるまち」づくりの観点から徒歩圏が一つの目安となりつつも、商機能、公共公益的機能、住機能など、どの機能を当該中心市街地の主要機能と位置づけるかによって異なってくる。また、まちの中で複数の機能が分散しているケースもあるため、一概に中心市街地のエリアを狭めることが適切とまでは言えない。しかしながら、各種機能の集積効果をより大きくするためには、まちの規模などを勘案しつつ、極力、中心市街地もコンパクト化し、エリアを絞って活性化を図ることが効果的である。また、中心市街地活性化事業の実施に当たっては、土地問題の解決を始め関係者の合意形成が不可欠であることから、事業がコントロールできる規模、タウンマネージャー等がマネジメントできる範囲に中心市街地のエリアの広さを抑えることも重要である。さらに、一定の政策支援を前提にする場合、その支援が効果を及ぼす範囲をよく検討した上で、エリアを設定するという視点も必要であろう。

このため、中心市街地の広さを一律で限定するのではなく、例えば、

- ・一つの中心市街地の中を商機能集積エリア、公共公益的機能集積エリア、居住機能集積エリアなどに区分し、それぞれのエリアの広さは限定
- ・一つのまちに複数の中心市街地を設定

などの新たな中心市街地の設定スキームの検討が必要である。

② 推進主体

現在、中心市街地活性化の推進主体としては、中心市街地活性化協議会やまちづくり会社が存在する。

まちづくりや中心市街地活性化は多くの関係者を巻き込むため、こうした者が力を合わせるためには明確なビジョンが必要であり、これを共有する場として協議会が重要である。協議会は、商工会議所、商店街組織、地域的大型店や金融機関が参加し、商工部局のみならず都市部局を含む地元自治体とも連携し、地域のニーズを基本計画に反映するなど一定の効果をあげているが、事務局の運営費を賄う自主財源がなく専従の事務局職員がいないといった課題を抱えている。また、今後は、「民」でも「官」でもない、その間にあるNPOのような組織や地権者・地域住民組織を幅広く巻き込むことが求められる。

中心市街地活性化協議会と連携して、中心市街地活性化の具体的事業を推進するまちづくり会社は、協議会とともに中心市街地活性化の両輪であるが、自主事業により財源を確保し、新たなまちづくり事業に再投資しているまちづくり会社の取組の横展開などを通じて、その体質強化を図ることも必要である。

また、いうまでもなく行政の役割も重要である。首長の熱意、行政担当者のスキルによって、まちづくりの巧拙、中心市街地活性化の達成度には大きな差が出るとの指摘もある。さらに、中心市街地活性化は短期から長期までの明確

な目標・ビジョンの下に進められる必要があり、これらは自治体のつくるまちのビジョン等と整合していなければならない一方で、中心市街地活性化の現実の取組は様々な状況変化に柔軟に対応しなくてはならない面もあるため、まちのビジョン等がこうした変化への柔軟な対応を阻害することがあるとすれば妥当ではない。いずれにせよ、行政には、まちづくりへの熱意をもちつつ、まちづくりの主役は民間であることを踏まえてその自発性をうまく引き出すようなマネジメントを展開することが期待される。

なお、一般にまちづくりには相当の時間がかかるとの指摘があるところ、まちづくりの前提となる合意形成や、合意に基づく実施が迅速に行われることが期待されるとともに、迅速化に向けた支援についても検討すべきである。

③ まちづくり人材

中心市街地活性化のためには、個々の商店街の活性化を超えて、ゾーニングやエリアマネジメントが必要だが、各地域にはエリアマネジメントができる人材は少なく、まちづくりをコーディネートするタウンマネージャーを設置している協議会やまちづくり会社は多くはない。このため、まちづくりのノウハウを有したタウンマネージャーを養成し、職業としてタウンマネージャーを選択できるような仕組みを構築するとともに、そのスキルの向上を図ることが必要である。ここでタウンマネージャーに求められる資質としては、まちの現状を見極め、具体的な活性化プランを構想し、関係者の利害を調整する能力が基本であり、場合によってはまちの広告塔としてまちの魅力を積極的に発信するような役割も求められる。

また、タウンマネージャーに求める役割は地域によって異なるため、地域のニーズとタウンマネージャーのマッチングが円滑に行われることが効果的である。

④ 土地問題

近年、中心市街地において空き店舗や空き地が増加し、このような未利用地の存在は中心市街地活性化の阻害要因となっている。一方で、中心市街地活性化に取り組む上では一定のまとまった「種地」が必要であるが、これが容易に供給されないという事情もある。こうした土地問題が解決されない理由としては、

- ・土地の所有関係が複雑であるため、土地の利活用に当たり地権者の合意形成が難しい
- ・家賃を始め賃貸条件が合わないことがあげられている。

このような中心市街地の土地問題を解決するために、例えば、中心市街地活性化という公共目的に合わない土地所有（例：商業地に長期に亘って空店舗を

保有)などへの措置(勧告や課税など)や、公共目的に合致する土地利用については集中的に支援するなどの仕組みも検討する必要がある。また、タウンマネージャーがリーダーシップをもってタウンマネジメントを行うことが有効であり、こうした活動を支援する必要がある。

また、既に実施している郊外への大規模集客施設の立地制限のみならず、中心部に各種機能を誘導するため、市町村による地区計画や特別用途地区の設定などの積極活用が望まれる。

なお、これに関連して、中心市街地外に移転した行政機能等を行政自らが再度中心市街地に回帰させるよう誘導することができれば、様々な機能の集約を進める起爆剤となりうるとも考えられる。こうした回帰の動きが、中心市街地の土地を流動化させ、あるいは土地利用を高度化させる呼び水として機能することもあり得よう。

⑤ 大規模小売店舗との関係

改正中心市街地活性化法施行以降も、大規模小売店舗が中心市街地外や隣接自治体に立地する傾向にあり、その立地や広域的観点からの調整の在り方について、関係法令の運用実態を踏まえて、再検討する必要がある。

他方で、大規模小売店舗の立地は、それ自体として住民の利便性向上に資するものであるとともに、立地地域への雇用創出効果が見込まれる。また、中心市街地に立地した場合には近隣商店への波及効果が見込まれる。加えて、大規模小売店舗と中心市街地の商業者が協力して、たとえば大規模小売店舗にコアとなるテナントを形成するとか、共同でポイント事業を行うと行った例もみられるなど、大規模小売店舗の活力をまちの活性化に取り込む視点も重要である。さらに、大規模小売店舗はこれまで一定の地域貢献活動を行ってきたが、一層こうした活動を強化していくことが望まれる。このように、大規模小売店舗も巻き込んだ取組は、中心市街地活性化を始めとするまちづくりの一つの手法となりうることに留意が必要である。

なお、大規模商業施設を整備するに当たっては、商圈人口を踏まえた適切な商業規模の施設とすべきとの指摘もある。この点に関し、大規模小売店舗立地法については、中小小売店舗との商業調整や大規模小売店舗の退店規制を図るものではない。他方で、自治体の条例によって広域的に商業施設の立地を誘導する動き等も顕在化していることも念頭に置き、まずは本来の目的である総合的な生活環境の保持の観点から、生活環境の保持という概念のもつ射程について配意しつつ、同法がその機能を十分発揮しているかについて検証することが必要である。

⑥ 具体的な支援の在り方

これまでも、中心市街地活性化に向け予算・税制・融資などのツールを活

用して支援を行ってきたところであるが、今後、以上のようなまちづくりの在り方、中心市街地活性化の在り方を踏まえ、具体的な支援策について検討し、再構築していくことが必要である。支援策を検討するに当たっては、いうまでもないことであるが、支援の根拠、すなわち、①公共性・外部性がある取組であるがリターンが十分でないため民間事業者が自主的に取り組まないところを誘導するための支援、②事業のリスクが非常に高いため民間事業者の参入が進まないところにおいてリスクを軽減するための支援、等を明確にしつつ議論する必要がある。なお、補助金などを活用した中心市街地活性化については批判もあるところではあるが、欧米のように市民からの寄付を始めとする多様な資金調達手段がない我が国においては、引き続き、政府による補助金などによる支援は有効であると考えられる。また、厳しい要件をクリアできるところに補助金等の呼び水により投資を集中させ、成功事例を作っていくことが重要であることも事実である。

そこで、基本的な方向性としては、既存の支援策の効果検証も踏まえ、今後は、ビジネスベースで成立する事業や波及性のない事業に対して支援は行わないことを大前提に、費用対効果をみつつ、やる気のある地域がリスクを取って行う取組を支援することが適当である。この点から、ローンのように最終的には返済を求める形の支援や、土地の現物出資などを通じて、地権者を始め多様な主体が参画し、長期的に事業管理できるようなファンドによる支援などが考えられる。もっとも、中心市街地活性化として取り組まれる事業は投資回収期間を長く設定することが適切であるが、こうした事業に資金を出すことは地域の金融機関にとってはリスクが高く、一定程度国をはじめとする公的セクターが民間の金融機能を補完することも必要であろう。

支援の対象としては、まず、人材育成などのソフト面の支援が重要であり、特に長期間地域に在駐してコンサルタントを行う形での支援などが重要である。ハード整備については批判もあるが、住まい手の生活の基盤としてのみならず、地域経済を支える基盤としてもハード施設が重要な場合が存在し、また、たとえば人口10万人程度の都市では一定の政策的支援がなければこうした施設整備がそもそも行われ得ないという事情がある。従って、いかなる場合にハード整備を支援するか、収益性やリターンといった要件等についてさらなる体系化を目指しつつ、たとえば、地域の歴史的資産や地域資源を活用する事業のように、投資回収期間が長期間に亘るとともに、地域全体への波及効果や効果の持続性が見込まれる事業については、補助金による支援対象とすることもあり得よう。

なお、支援のニーズは多様であり、その調達手段の多様性を確保することも重要である。

4. 目標設定・効果検証の在り方

これまでの中心市街地活性化の目標の多くは、歩行者通行量、居住人口、小売販売額、施設利用者数など画一的であり、必ずしも地域の実情に合った目標となっていなかった。また、中心市街地の活性化には、経済的側面とコミュニティ機能の維持など社会的側面があるが、

①経済的側面については、施設利用者数や施設の売上げなど直接効果のみ目標として設定し、税収増といった地域への波及効果についての目標は設定していない

②住まい手の生活環境の改善などの社会的側面については目標が設定されるケースはほとんどない

という課題を抱えている。

このため、各地域が、地域の個性を踏まえた多様な目標を設定するとともに、税収増のような経済的波及効果や生活環境の改善などの定性的かつ社会的効果についても目標を設定し、その地域の住まい手が主体的に評価できるような形で、その効果を把握するような仕組みを構築することが必要である。この際、支援措置が上記の何を根拠として行われるのかによって、目標設定・効果検証の方法も変わってくることに注意する必要がある。

さらに、効果検証が実質的に実りの多いものとなるためには、成功・失敗に至った「プロセス」を具体的に解明することが重要である。成功に至らなかった案件であれば、効果が発現するプロセスとして事前に想定したところを何が原因でたどることができなかつたのかをよく検討し、その知見を集約することで、支援の在り方をより洗練していくことができる。

5. 終わりに

本とりまとめは、既存施策の効果を検証しつつ、中心市街地活性化政策の見直しの方向性を提示したものであり、今後、更に議論を深め、具体的に中心市街地活性化政策の再構築を進めることが必要である。

以上

中心市街地活性化政策の見直しの方向性 参考資料

平成24年12月

経済産業省商務流通保安グループ

目次

(資料3「中心市街地活性化政策の見直しの方向性(案)」との対応関係)

1. はじめに

2. 「中心市街地活性化」の前提となる「まちづくり」

(3)まちづくりにおいて踏まえるべき事情

(4)中心市街地の位置づけ

3. 中心市街地活性化政策の在り方

(1)基本的な考え方

(2)中心市街地の果たすべき機能

(3)個別の論点

1. はじめに

1. 中心市街地の商店街キャラバンについて

- 8月下旬以降、政務三役以下で全国33都市の中心市街地の商店街・商業施設を視察し、商店街・まちづくり関係者等との車座集会を開催。

○訪問都市

北海道：富良野市、旭川市、岩見沢市

青森県：青森市、弘前市

山形県：山形市、鶴岡市

新潟県：長岡市、十日町市

栃木県：日光市

石川県：金沢市

福井県：大野市

長野県：長野市、佐久市、飯田市

静岡県：静岡市、浜松市、藤枝市

愛知県：名古屋市

滋賀県：長浜市、守山市

兵庫県：明石市

山口県：山口市、下関市

香川県：高松市

愛媛県：松山市、内子町

福岡県：福岡市、北九州市

大分県：大分市、豊後高田市

宮崎県：宮崎市

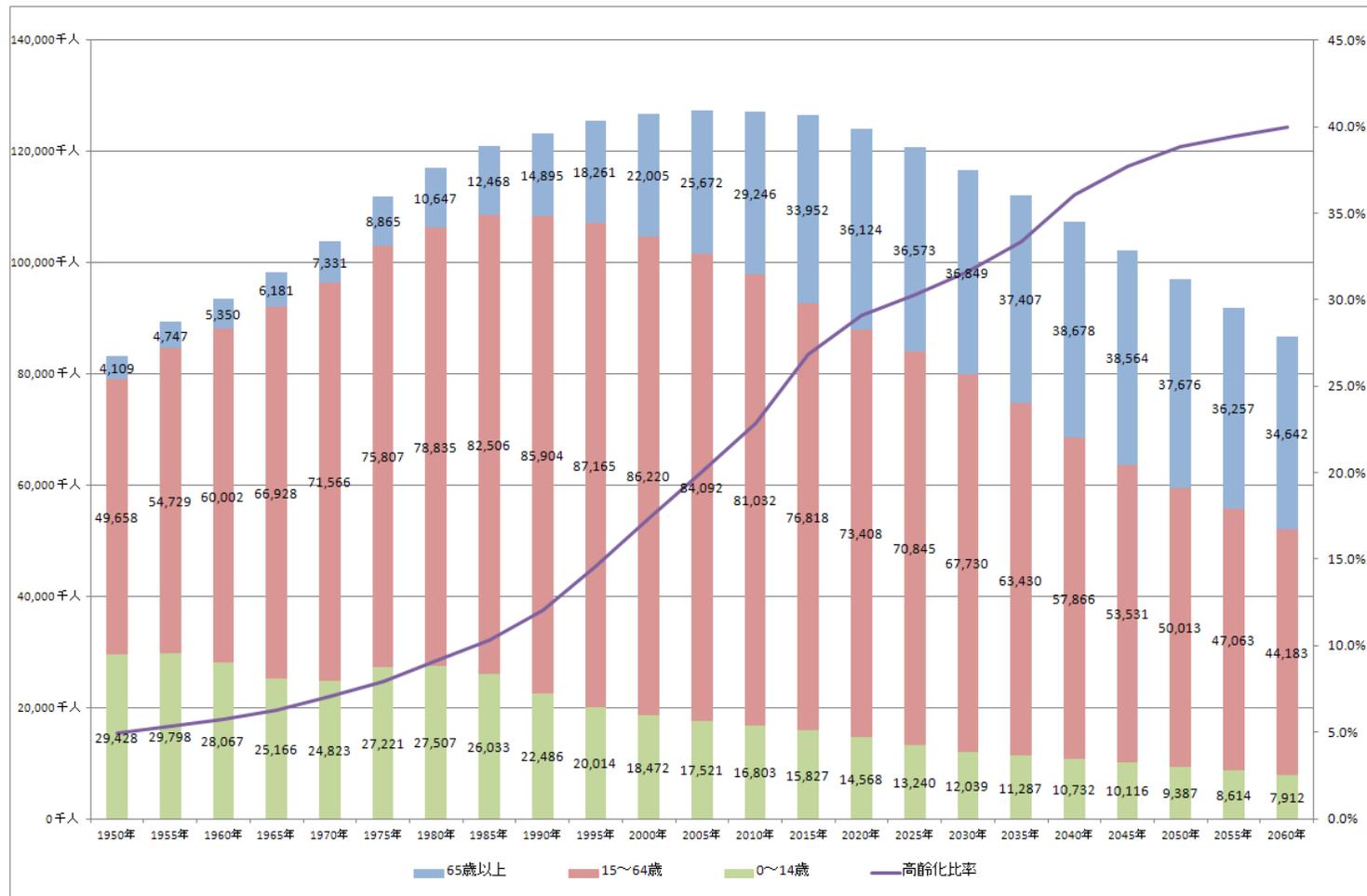
鹿児島県：鹿児島市

2. 「中心市街地活性化」の前提となる「まちづくり」
(3) まちづくりにおいて踏まえるべき事情

2-(3)①高齡化社会の進展

- ・ 2010年~2015年をピーク(2010年:128,057千人)に人口は減少傾向を示す。
- ・ 一方、65歳以上人口の比率は増加の一途をたどる。

年齢(3区分)別人口および増加率(2010年以降は推計)



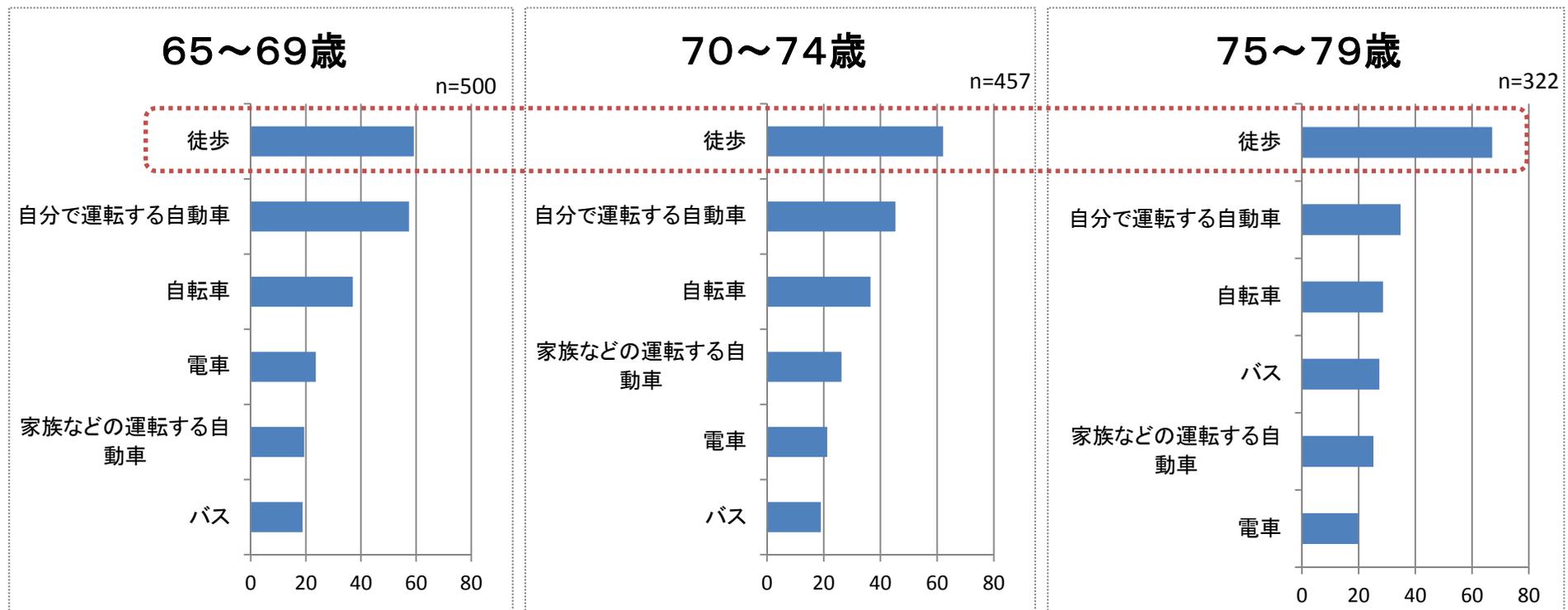
出典:総務省 国勢調査(~2010年)

国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口』(平成24年1月推計)[出生中位(死亡中位)推計値による。(2015年~)

2-(3)①地域における高齢者の移動手段

- ・ 高齢者の外出手段は徒歩の割合がもっとも高い。高齢化が進むにつれ、自動車から徒歩や公共交通機関へとシフトする傾向にあり、高齢化社会において、歩いて暮らせる中心市街地の形成は高齢者等の生活弱者にとって重要。

高齢者の年代別外出手段



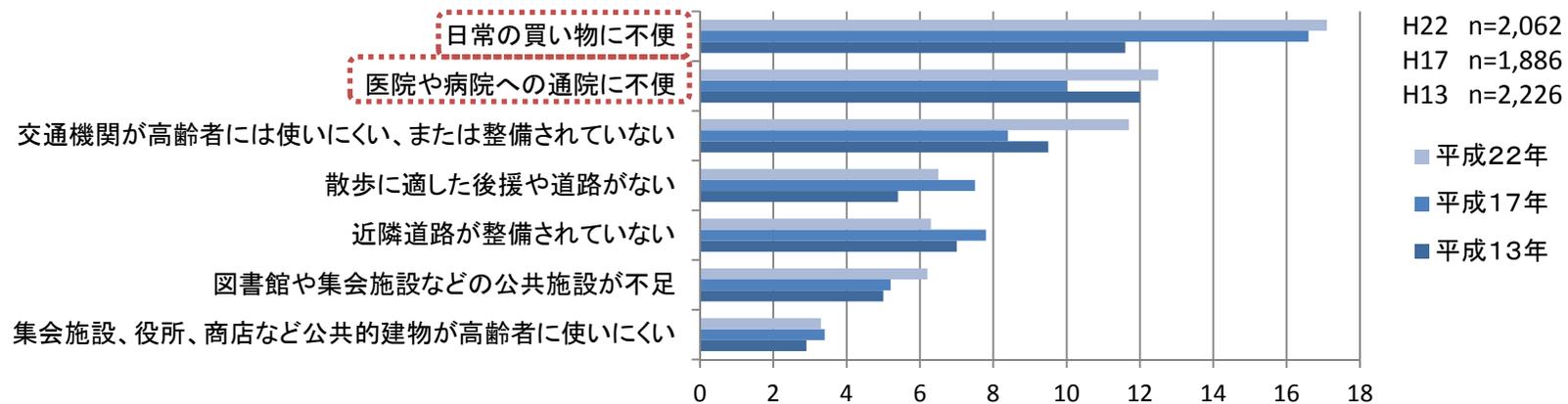
年齢層が上がるにつれて、徒歩の割合は増加、自らの運転による自動車の利用の割合は減少

出典：平成22年度 内閣府高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果

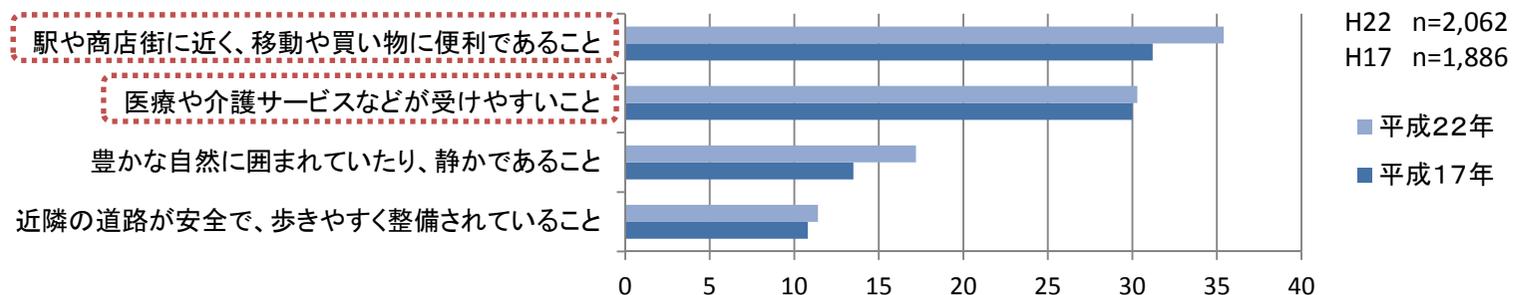
2-(3)①高齢者が地域に期待する役割

- ・ 高齢者は地域生活において「日常の買い物」、「医院や病院の通院」について不便だと感じている。
- ・ 高齢者は買い物や病院に徒歩で向かう傾向にあり、商業施設を始めとする各種機能を集約した、歩いて暮らせる生活圏の形成が必要。

高齢者が感じる地域の不便な点

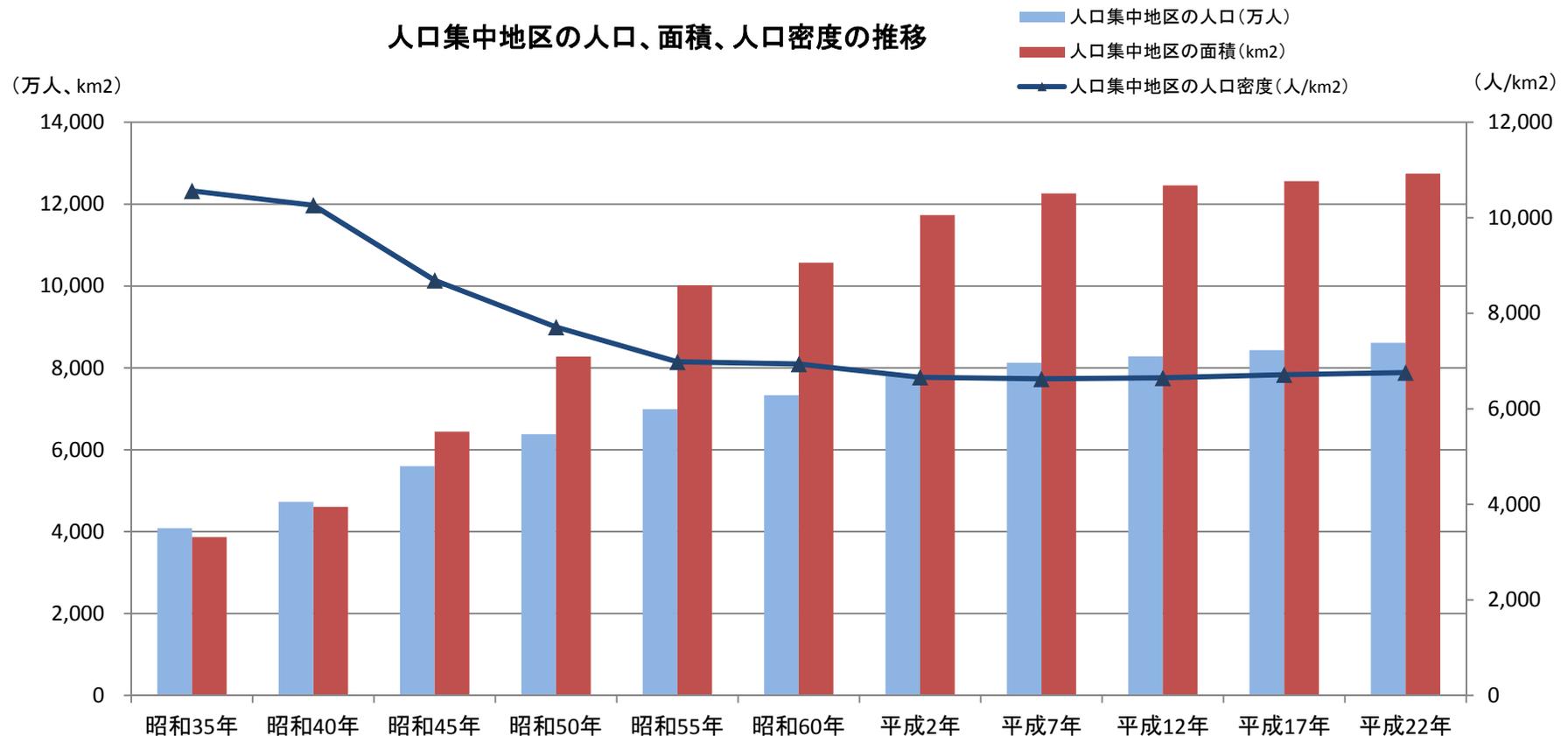


住居や住環境に関する優先度



2-(3)②人口集中地区の拡大

- 人口集中地区の面積は、平成7年頃まで急速に拡大、その後も緩やかに増加している。



※人口集中地区とは、国勢調査基本単位区(住居表示に基づく、街区、もしくは街区に準じた小区画)において、次の①②を満たす地域をいう。

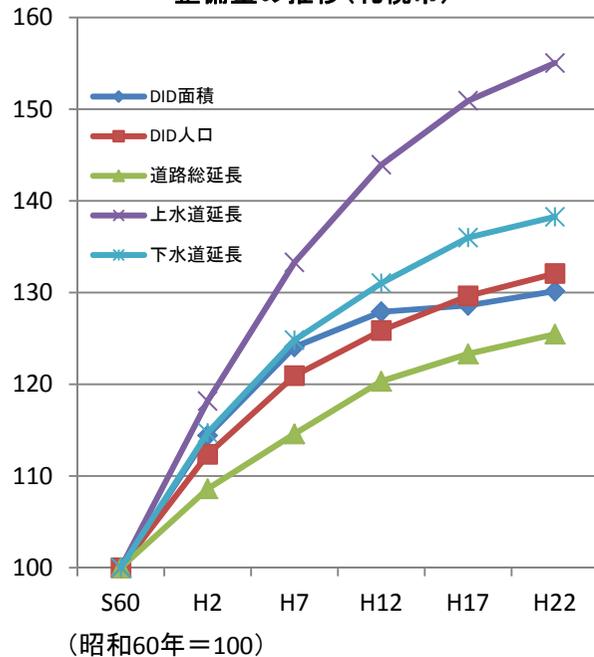
- ①人口密度が1km²当たり4,000人以上の基本単位区が市区町村の境界内で互いに隣接し、
- ②それらの隣接した地域全体の人口が5,000人以上を有する地域

出典：国勢調査

2-(3)②まちの外縁の拡大が自治体財政に与える影響

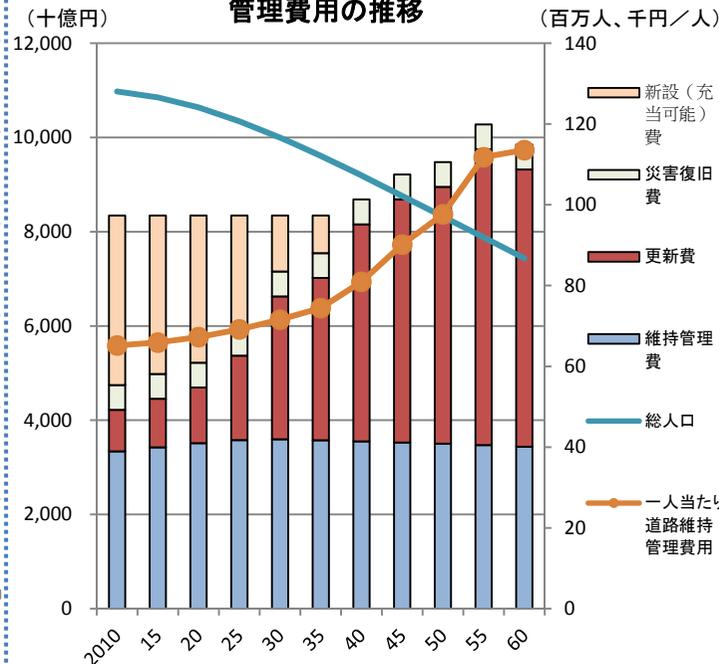
- 人口集中地区の拡大により、都市に不可欠な社会資本である道路、上下水道等のインフラが拡大。
- 今後、人口が減少する中、住民一人当たりのインフラの維持管理・更新費用は大幅な増加が見込まれ、行政コストが増大し自治体財政を逼迫する可能性。
- このような中、都市機能をコンパクトにまとめる(中心市街地活性化)ことで、都市を維持するためのコストを低減させることが必要。

人口集中地区(DID)面積の拡大と都市インフラ整備量の推移(札幌市)



出典:札幌市「主要指標長期時系列」

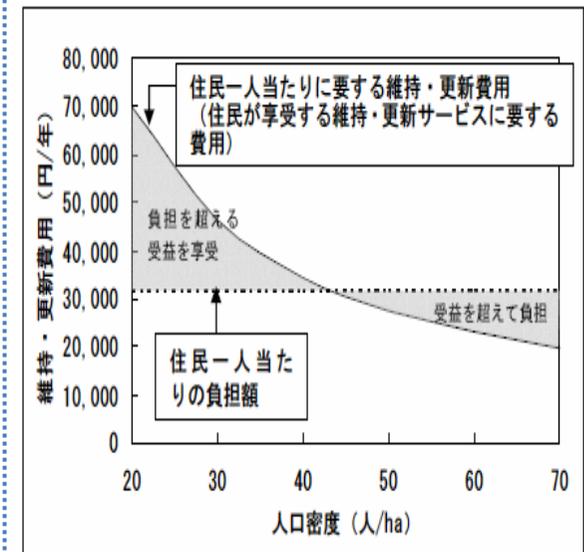
住民一人あたりの社会資本維持・管理費用の推移



注)社会資本…道路、港湾、空港、公営賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸

出典:国土交通白書2012
国立社会保障・人口問題研究所

富山市における人口密度と住民一人あたりの行政費用(維持+更新)の関係



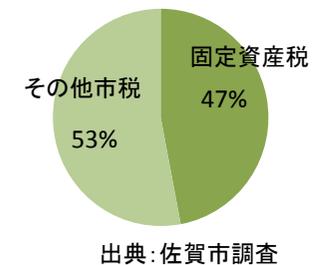
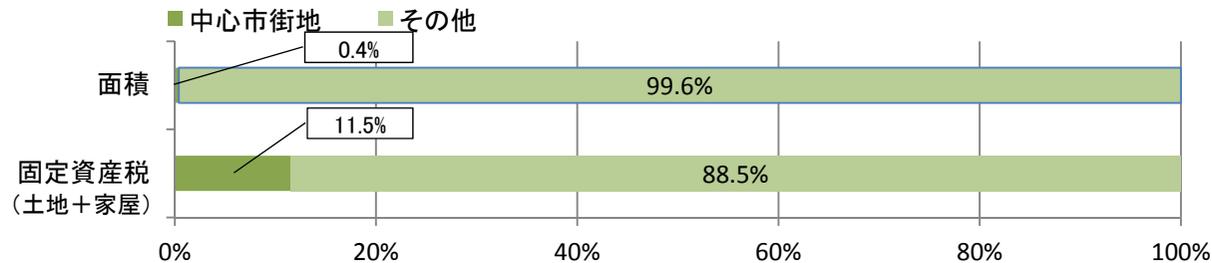
資料:コンパクトなまちづくり研究会「コンパクトなまちづくり事業調査会研究報告」2004年3月
注)維持・更新サービスに要する費用:道路、街区公園、下水道管渠に要するものを計上

出典:富山市資料

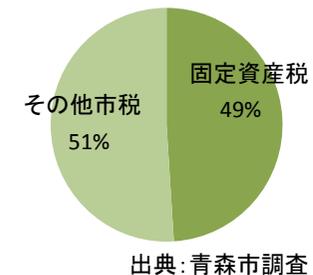
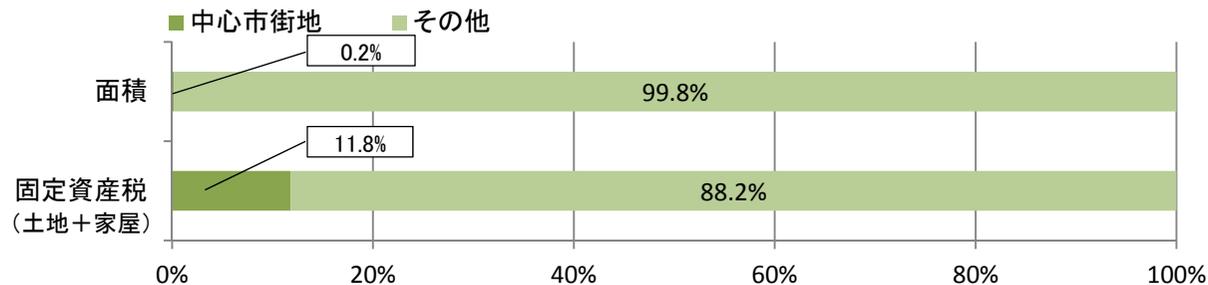
2-(3)②まち経営の観点からの中心市街地

- 中心市街地の市域に占める割合は極めて小さいが、中心市街地から得られる固定資産税収(市町村の基幹収入)の割合は大きい。
- 中心市街地に都市機能を集約させ、集中投資を図ることは、自治体のまち経営の観点からも重要。

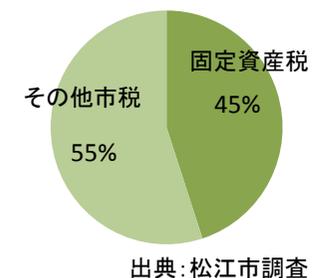
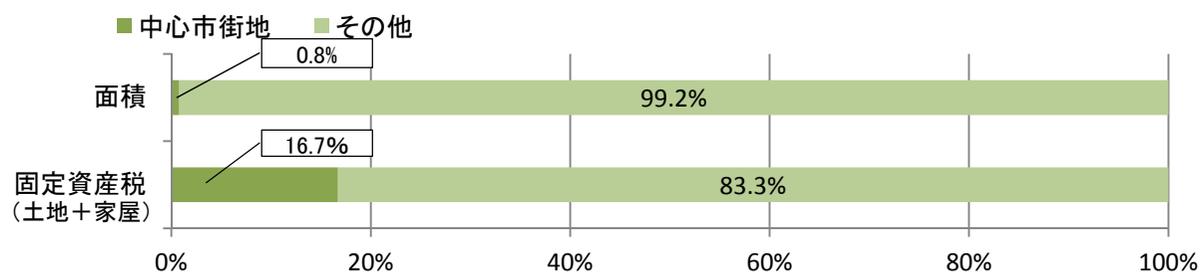
佐賀市(H19年度)



青森市(H23年度)



松江市(H22年度)



2. 「中心市街地活性化」の前提となる「まちづくり」 (4) 「中心市街地」の位置づけ

2-(4)①認定中心市街地の人口規模別分類

- 認定中心市街地を持つ107市を人口規模別に分類すると、人口10万人前後に分類される都市の数が最も多い。

【認定107市(平成24年11月1日現在)の人口規模別分類】

※107市平均：263,643人／市

人口規模	市の数	人口規模	市の数	都市名
～5万人	12	50～55万人	2	松山市、姫路市
5～10万人	22	55～60万人	0	
10～15万人	17	60～65万人	1	鹿児島市
15～20万人	12	65～70万人	0	
20～25万人	4	70～75万人	2	静岡市、熊本市
25～30万人	8	75～80万人	0	
30～35万人	5	80～85万人	2	浜松市、新潟市
35～40万人	6	85～90万人	0	
40～45万人	6	90～95万人	0	
45～50万人	4	95～100万人	2	千葉市、北九州市
		100万人以上	2	神戸市 154万人 名古屋市 226万人

該当市数が多い

2-(4)①人口規模から見た中心市街地の分析(小売吸引力等)

- 人口規模から小売吸引力指数及び市全域と中心市街地における単位面積当たりの販売額比を見たところ、
 - 小売吸引力指数では、全国平均と比べて中活認定市の値が高く、他地域を商圈に取り込んでいることがうかがえる。
 - 単位面積当たりの販売額比については、「5万人以下の都市」グループについて、特に小売り販売額における中心市街地のウエイトが大きいことがうかがえる。

【小売吸引力指数】

	中活認定市	全国
大都市	1.12	1.04
15～30万人都市	1.04	0.97
5～15万人都市	1.02	0.96
5万人以下の都市	1.05	0.90

【単位面積当たりの販売額比】

	中活認定市
大都市	51.30
15～30万人都市	41.49
5～15万人都市	82.08
5万人以下の都市	184.55

※小売吸引力指数:各市の人口1人あたりの小売販売額を県の1人あたりの小売販売額で除したものである。地域が買物客を引き付ける力を表す指標。指数が1.00以上の場合は、買物客を外部から引き付け、1.00未満の場合は、外部に流出していると見ることができる。

※市全域と中心市街地における単位面積当たりの販売額比:各市の中心市街地における単位面積あたりの小売り販売額を市域全体の単位面積あたりの小売り販売額で除したものである。

※数値は該当市の平均値。

※全国平均は、東京都、大阪府、愛知県を除いている。

(出典:平成19年度商業統計)

2-(4)②人口関係特性等から見た中心市街地を有するまちの分析

- ・ 可住地に占める中心市街地の面積では、15～30万人都市で比率が最も高い。
- ・ 中心市街地と可住地の人口密度比は、人口が少ない中活認定市ほど高くなっている。
- ・ 高齢化率は人口規模が小さくなるほど高い。また、同グループの全国平均と比べると、認定市の平均値が高い。
- ・ 昼夜間人口比率についても同グループの全国平均と比べると、認定市の方が昼間人口が多い。

【人口関係特性】

	①面積比率(%) (中心市街地/可住地)	②人口密度比 (中心市街地/可住地)	③高齢化率(%) (市全域)		④昼夜間人口比率(%) (市全域)		⑤認定エリア 面積(ha)
全国	—	—	22.84		100.00		—
中活認定市	1.20	11.69	24.73		100.37		163.46
うち大都市	1.05	8.77	22.93 (認定市)	22.07 (全市)	102.06 (認定市)	100.34 (全市)	218.02
うち15～30万人 都市	1.52	6.51	24.36 (認定市)	22.04 (全市)	98.45 (認定市)	95.10 (全市)	149.74
うち5～15万人 都市	1.27	13.29	25.71 (認定市)	23.84 (全市)	99.63 (認定市)	94.78 (全市)	125.41
うち5万人以下の 都市	1.20	23.22	28.29 (認定市)	29.53 (全市)	99.11 (認定市)	97.22 (全市)	98.54

※「人口比率」: 中心市街地の人口を市全域の人口で除したもの。中心市街地の人口は中心市街地に該当する町丁目単位の集計値を集計。(出典: 平成17年度国勢調査)

※可住地面積……総土地面積から林野面積及び湖沼面積を差し引いた面積。(出典: 国土交通省 平成22年度土地所有・利用の概況)

※「高齢化率」、「15～64歳人口率」、「昼夜間人口比率」(出典: 平成22年度国勢調査)

※数値は該当する市の平均値。

3. 中心市街地活性化政策の在り方 (1) 基本的な考え方

3-(1)①住まい手が主役となりうる仕組み

- ▶ 公的目的で人が来る施設をまちなかに置くことは重要。NPOと商店街で連携し、イベント時や夜の時間帯にも託児所を実施する取組が居住者に活用されており、子育て支援施設のような公的施設を地域の方がもっと活用出来るような仕組みがあるとよい。
- ▶ 蓄積した公的施設の運営ノウハウを全国へ展開するなど、NPOのような組織もソフト面から商店街と連携し、まちづくりに貢献できる。

※中心市街地の全国キャラバンにおける意見

NPOによる地域コミュニティ構築への貢献事例

子育てランドあ〜べ(山形県山形市)

<概要>

- ・ 大型店が撤退したビルに、子育て支援施設の拠点として託児ルームや子育てに関する相談を受ける「子育てランドあ〜べ」を設置。
- ・ 商店街の事業と連携して託児時間の延長を行ったり、託児付きの手作り講座やIT講座、子育てに関する情報提供を行っている。

<効果>

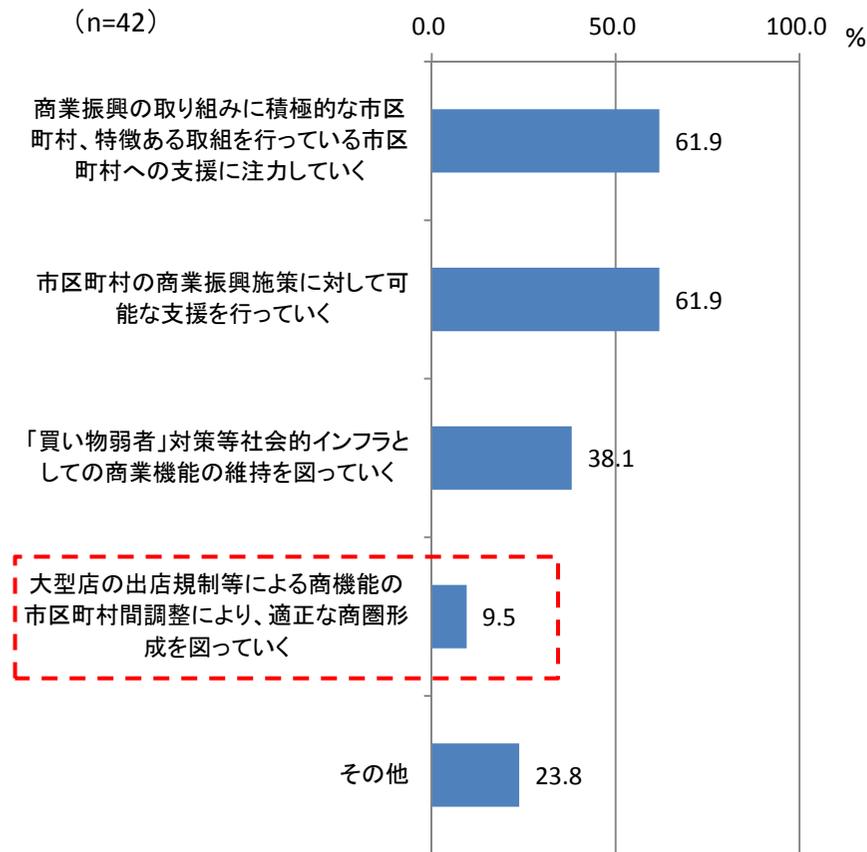
- ・ 核家族化や保育需要の増加に対応し、子育て支援施設を商店街内に整備し、商店街や地域住民のコミュニティの構築に貢献。



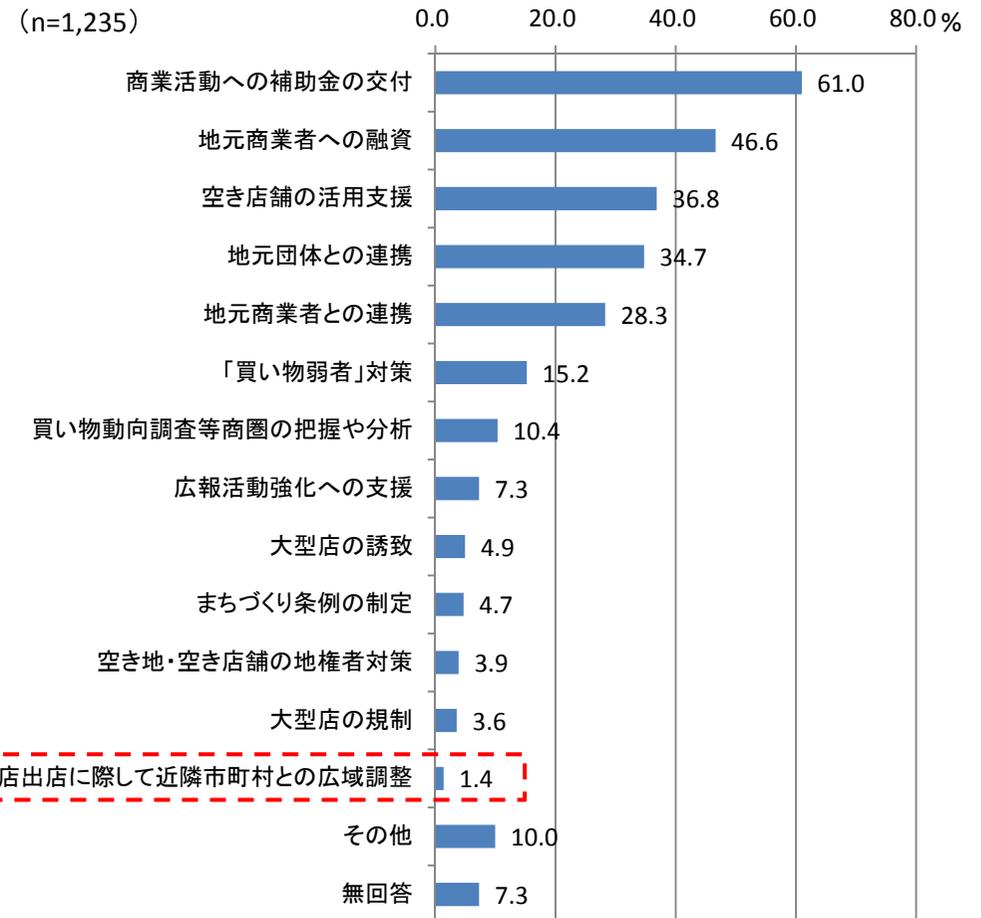
3-(1)③広域的観点の導入

- ・ まちの外縁の拡大防止に当たっては、市域を越えた広域的な取組が重要だが、都道府県、市町村ともに、広域的な取組の動きはあまり進んでいない。

【都道府県における広域調整、広域圏への取組状況】



【市区町村における広域調整、広域圏への取組状況】



※ 47都道府県の産業振興関係部署またはまちづくり関係部署にアンケート調査

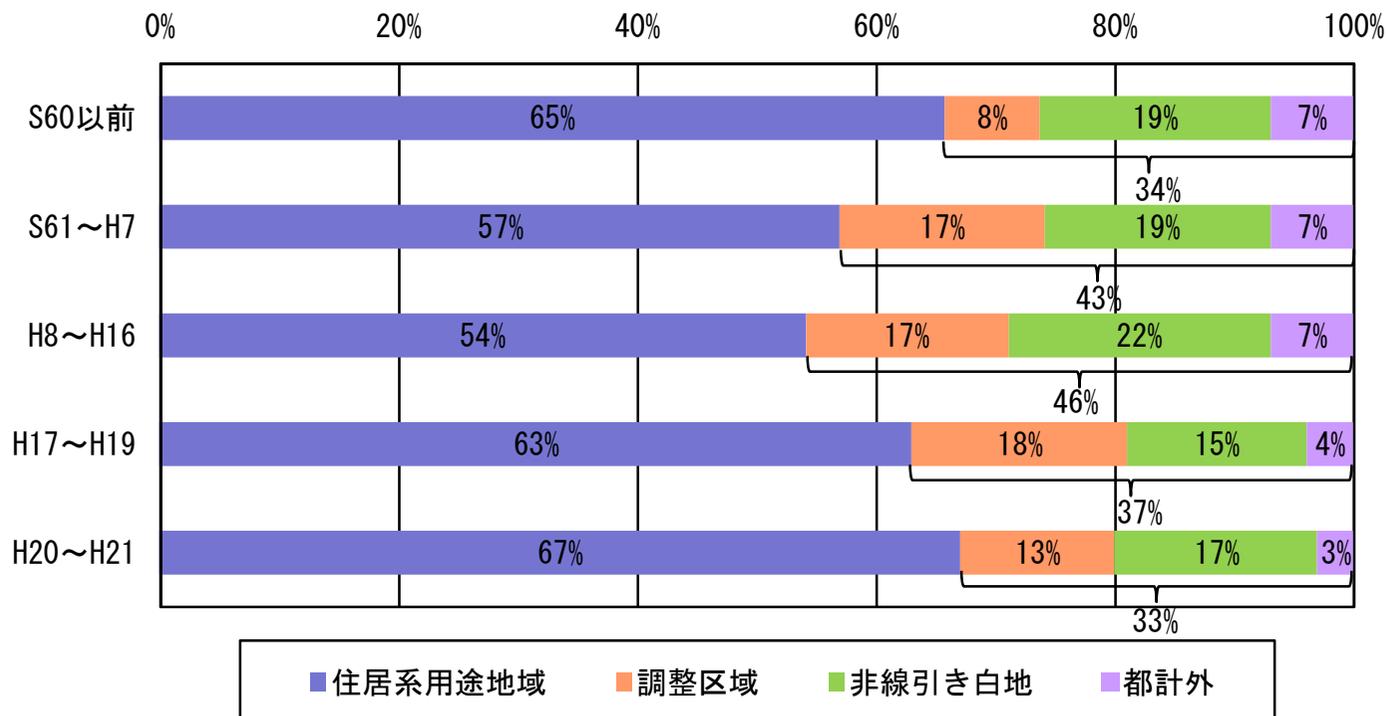
※ 1,750市区町村(東京都特別区23区含む)の産業振興関係部署またはまちづくり関係部署にアンケート調査。

3. 中心市街地活性化政策の在り方 (2) 中心市街地の果たすべき機能

3-(2)①公共公益施設の立地

- 地方圏における大規模な医療施設については、まちづくり三法の改正後、郊外立地の動きは鈍化しているものの、依然として3割程度は郊外(用途地域外)に立地。

地方圏における病院施設(延べ床面積3千㎡以上)
確認時期別立地状況

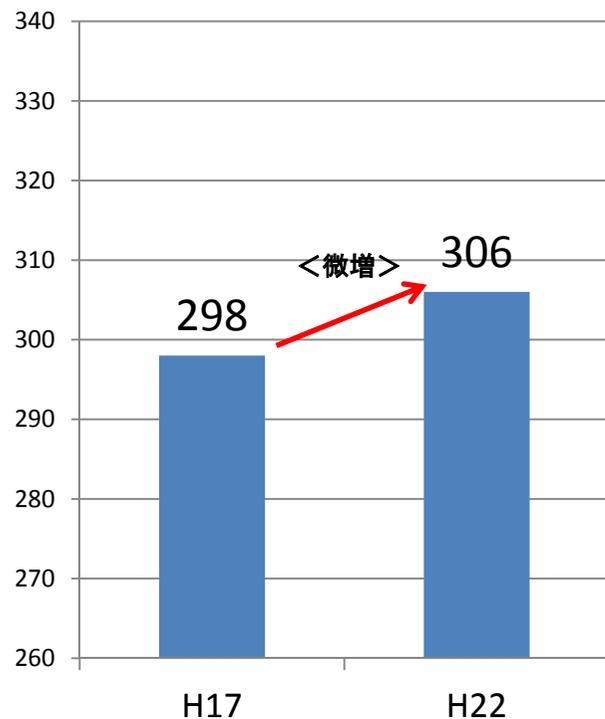


※地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。
※建築基準法上の延べ面積3,000㎡以上の病院、診療所について集計。

3-(2)①中心市街地における公共公益施設の状況

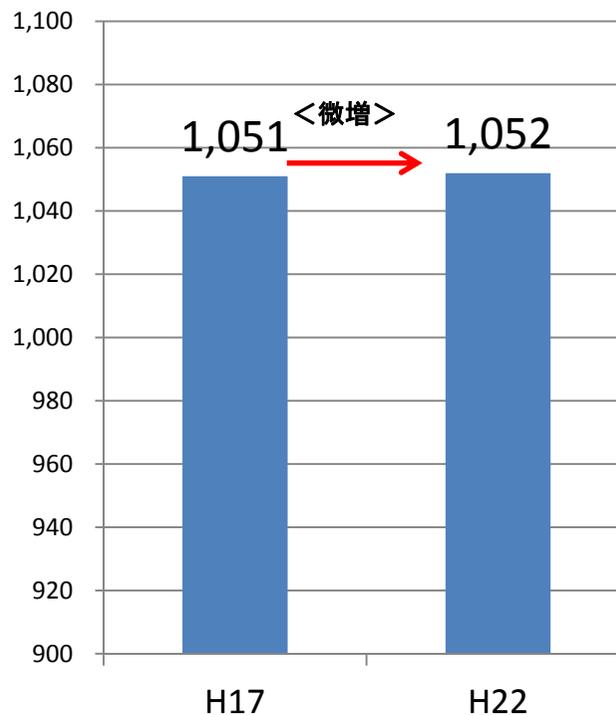
- 「改正中心市街地活性化法の認定中心市街地」における行政機関や福祉施設の数には増加傾向にあり、一定程度、都市機能の集約化が進展。

行政施設数推移 (N=47)



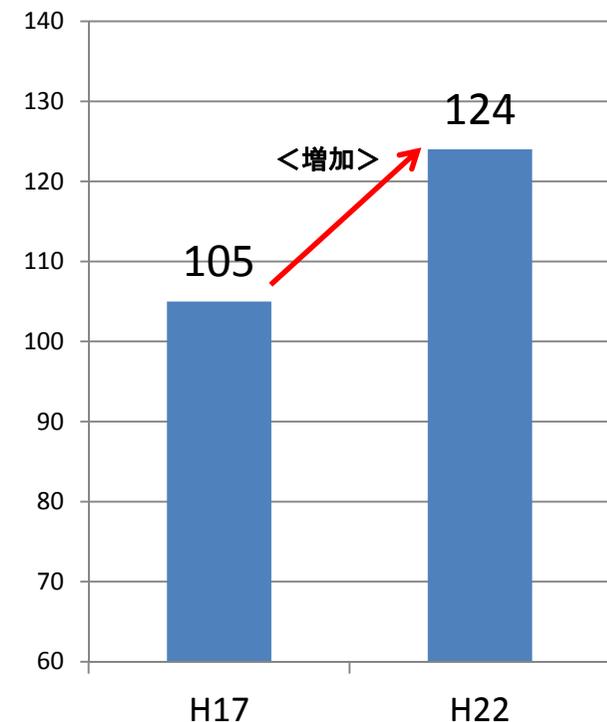
※ 行政機関とは、役場・警察・消防署・官公庁出先機関とする。

医療施設数推移 (N=29)



※ 医療施設とは、病院・診療所・歯科診療所とする。

福祉施設数推移 (N=31)



※ 福祉施設とは、児童福祉施設・老人福祉施設・障害者福祉施設・知的障害者施設・精神障害者施設・重症心身障害者施設とする。

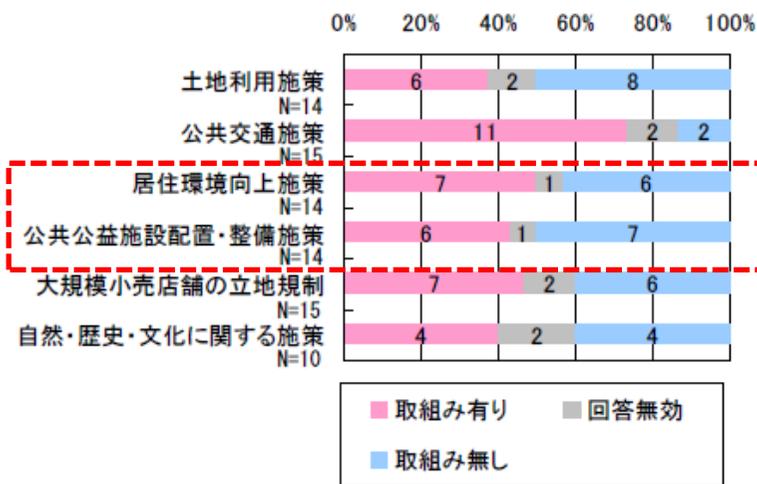
出典：平成23年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査)

※ 改正中心市街地活性化法に基づく基本計画の認定を受けている市(110区域(107市))にアンケート調査を行い、平成17年及び平成22年の数値のどちらにも回答のあった区域の数値を集計。

3-(2)①公共公益施設の集約化や住居環境向上に向けた取組

- ・東北地方のコンパクトシティに関心の高い16自治体を対象とした調査によると、都市機能集約化に向けた取組のうち、「居住環境向上施策」や「公共公益施設配置・整備」に取り組んでいる自治体は半数程度。
- ・多くの自治体は取組みの必要性は認識しながらも、財政難や土地確保の問題等から、具体的に取組めない状況にある。

図：コンパクトシティに向けた取組状況



図：住居環境向上施策に関する課題(複数回答)



図：公共公益施設配置・整備に関する課題(複数回答)



出典：国土交通省東北地方整備局

コンパクトシティ推進上の課題に関するアンケート調査より引用

・調査時期：平成20年9月上旬～中旬

・調査対象：東北6県の人口3万人以上の市町村のうち「第2回コンパクトシティ推進研究会」参加予定の16市町村

3-(2)①公共公益施設の立地(郊外から中心市街地への移転事例)

- 近年、郊外から中心市街地に公共公益施設を移転し、効果を上げている事例も存在。

事例1. 市立図書館移転 (北海道滝川市)

<概要>

- ・郊外に位置し、老朽化していた市立図書館を、平成23年11月に中心市街地にある市役所庁舎内に移転。
- ・旧館より面積が約3倍、蔵書数も約1.7倍になり、中心市街地を訪れる市民の憩いのオアシスとなっている。
- ・同フロアに商店街や個店を紹介する「まちなか情報コーナー」も設置し、中心市街地との連携を図っている。

<効果>

- ・立地環境の良さから、まちなかへの買い物や通院のついでに立ち寄れることやバス利用による来館が旧館時に比べて容易になったことから、1日あたりの入館者数が2倍以上に増加。
- ・商店街拠点づくり事業や賑わい再生ロード事業などとの連携により、賑わいの創出、回遊・滞留ルートの形成が出来つつある。



事例2. 市役所移転 (新潟県長岡市)

<概要>

- ・平成24年4月1日、全国初の「アリーナ」「ナカドマ(屋根付き広場)」「市役所・市議会」が一体となった複合施設『アオーレ長岡』がJR長岡駅前の大手通り沿いにオープン。市役所は郊外からの移転。地上4階、地下1階建て、延べ床面積3.5万㎡
- ・アリーナではコンサートやスポーツ大会、ナカドマでは特産品の展示・販売会や市民の文化活動の発表会などのイベントが開催され、市民交流の場として定着しつつある。

<効果>

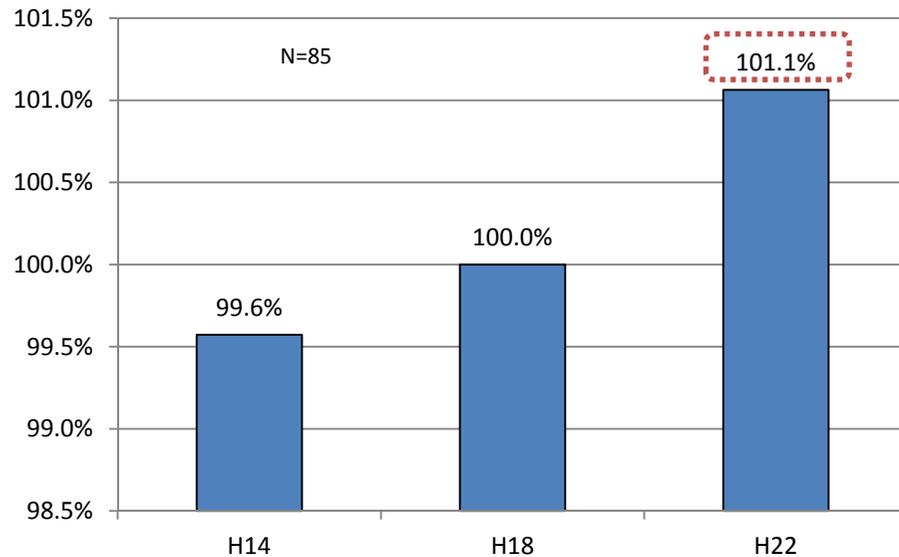
- ・オープン半年で88万人が来場。(長岡市発表)
- ・「長岡のイメージが良くなった」「中心市街地に出かけるようになった」「まちがにぎやかに楽しくなった」との声。(長岡市アンケート調べ)
- ・駅前地区の商店街では空き店舗が急速に減少した。(長岡市)



3-(2)①居住機能(まちなか居住人口の増加)

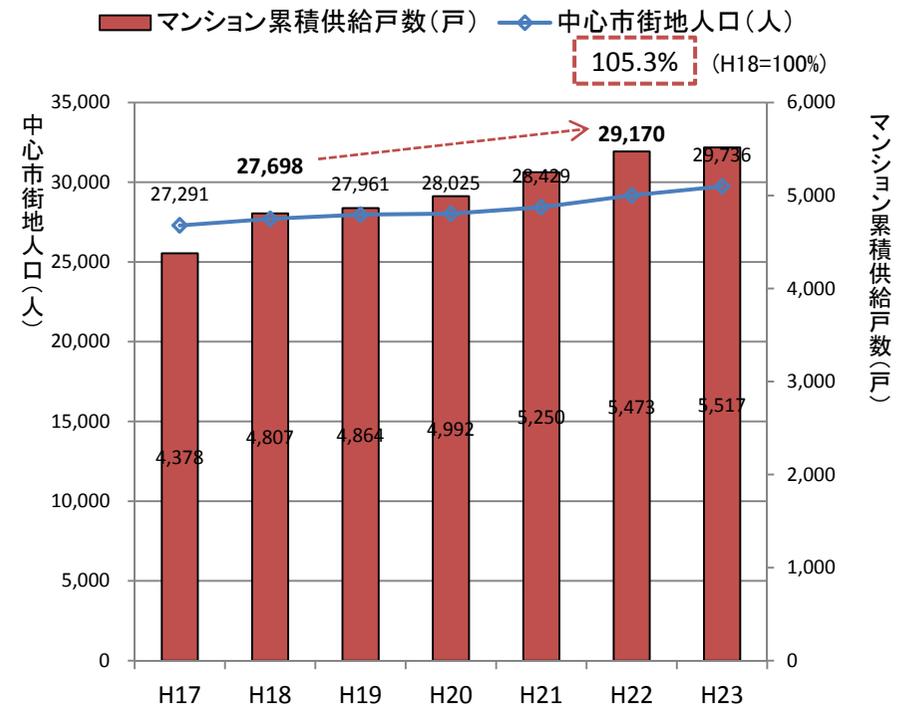
- ・ 中心市街地のエリア内のまちなか居住人口は増加傾向を示している。
- ・ 例えば、鹿児島市では、まちなか居住施策の推進により、近年中心市街地の居住人口がより顕著に増加している。

中心市街地の人口の推移
(H18=100%)



出典: 住民基本台帳
注) 改正中心市街地活性化法の認定地域で、H14、H18、H22のいずれの人口も把握できた85の自治体

鹿児島市中心市街地の人口とマンション戸数の推移



●鹿児島市におけるまちなか居住施策

- ・ 市街地再開発事業2地区で271戸の住宅供給
- ・ 優良建築物等整備事業1地区で50戸の住宅供給
- ・ 特定優良賃貸住宅1件24戸

出典: 国交省資料より

3-(2)①居住機能(中心市街地への人口の集約に向けた取組)

- ・ まちなか居住人口の増加のために中心市街地における住宅整備は重要。
- ・ 再開発で整備した都市型住宅への入居率は100%であり、中心市街地全体の人口も増加。
- ・ 住宅とともに、商業施設や医療施設も一体的に整備することで、賑わいを創出。

住宅等複合施設を整備した事例(香川県高松市)

平成19年度より高松丸亀町商店街C街区においてテナントミックス店舗・医療施設・オフィス・住宅の整備を実施。

平成22年10月には、医療施設がオープンし、施設利用者が無料で巡回型の「まちバス」を利用できる等の取組も実施。

丸亀町では街区毎に分けて開発する小規模連鎖型の再開発を推進。アーケード・商業ビル・ドーム・広場・街路が一体となった、快適で魅力ある商業空間として一新された。

<経済産業省の支援>

第一種大規模小売店舗立地法の特例
戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金

<国土交通省の支援>

民間都市開発推進機構による
民間都市開発事業

<事業の効果>

・C東街区(12戸)、C西街区(30戸)住宅部分は完売。

・同時期に周辺で、民間事業者の都市型住宅建築の動きもあり。

→まちなか居住の推進に寄与。中心市街地の定住人口も増加

・A街区に続きB・C街区と再開発ビルが完成したこと、新たに整備された店舗に魅力的なテナントが配置。

→周辺部では平日・休日ともに5万人を超える集客力を持ち、中心部の通行量も増加

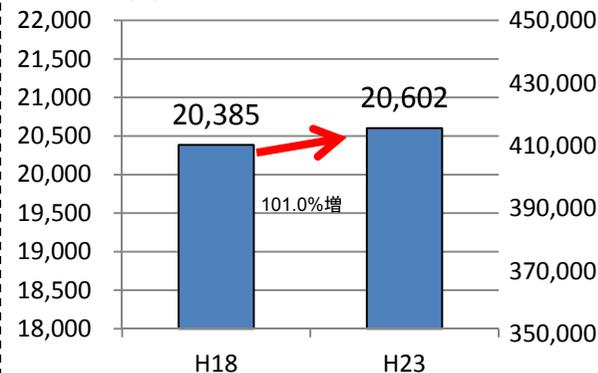
【丸亀町再開発計画概要図】



【平成24年4月 高松市中間フォローアップ報告書より抜粋】

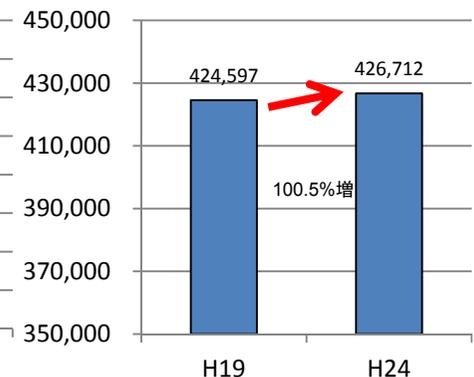
※データは基準値と直近数値比較

中心市街地の定住人口推移
(人)



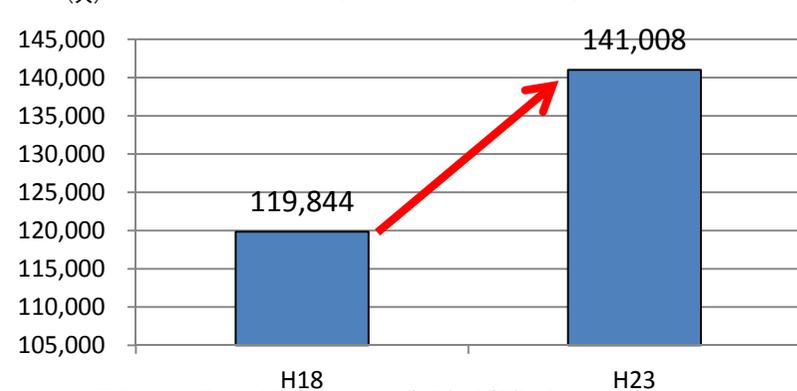
中心市街地 調査方法:住民基本台帳
調査時点:各年度3月末

全市人口



高松市全域 調査方法:住民基本台帳
調査時点:各年度4月1日

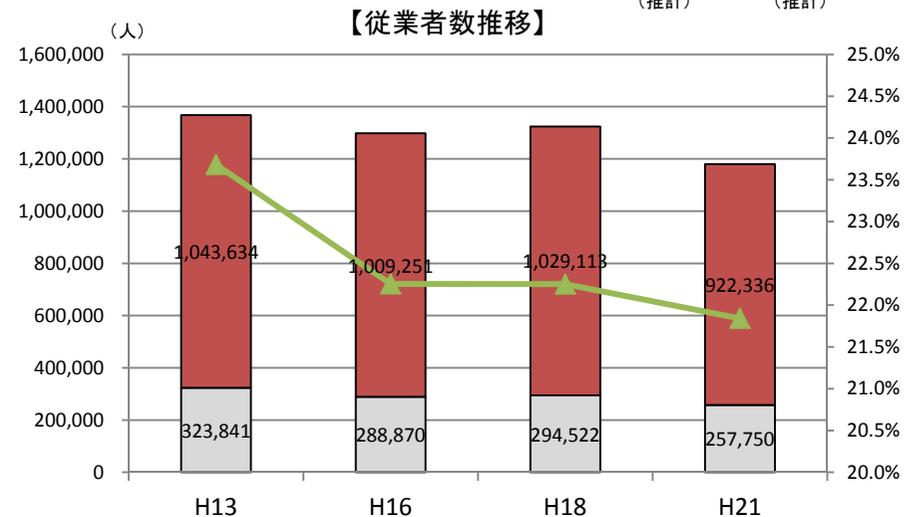
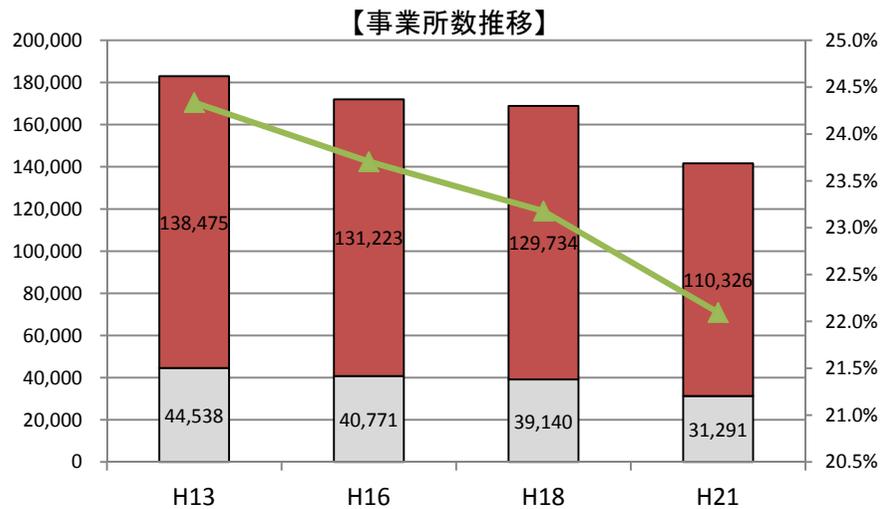
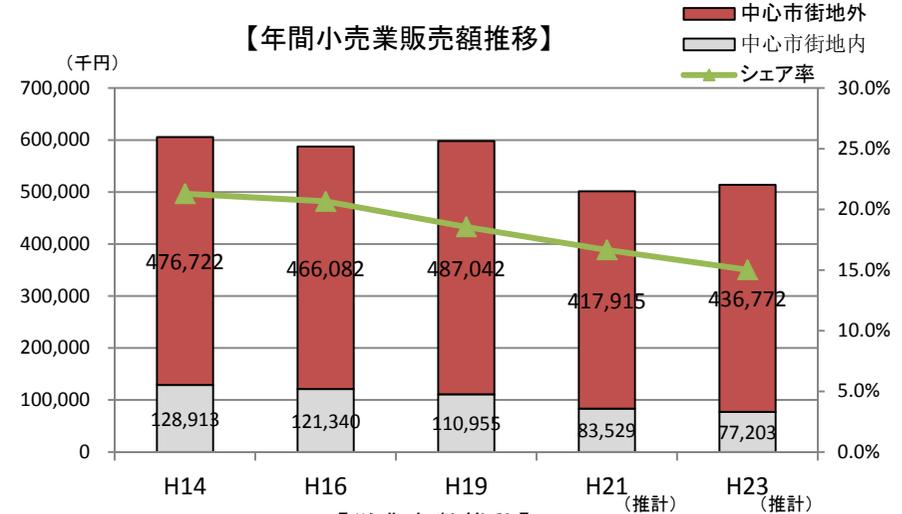
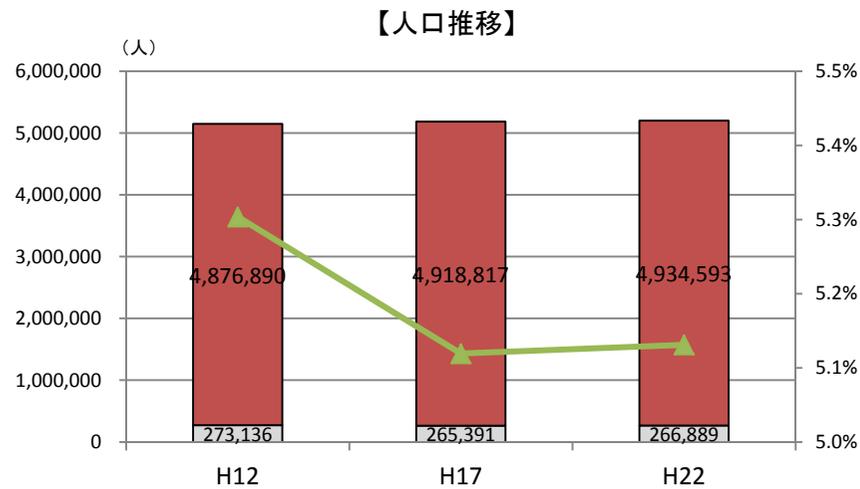
中央商店街歩行者通行量推移
(人)



調査方法:休日の中央商店街15地点の歩行者(自転車を含む)
調査月:各年10月(休日)

3- (2) ②商機能(中心市街地の商機能の低下傾向)

- 計画期間が終了した14市14地域の改善状況を分析したところ、中心市街地の「人口」は増加しているものの、その他の数値は減少傾向にある。特に、「年間小売販売額」、「事業所数」は中心市街地外と比べて減少率が高い。



出典:平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「中心市街地活性化施策の効果分析事業」(経済産業省委託調査事業)

※ 事業所数・従業者数については、事業所・企業統計及び経済センサス基礎調査から、「卸売業、小売業」「不動産業、物品賃貸業」「学術研究、専門・技術サービス業」「宿泊業、飲食サービス業」「生活関連サービス業、娯楽業」「医療、福祉」「サービス業(他に分類されないもの)」に含まれる業種を中分類単位で事業所数及び従業者について集計を行ったもの。

3- (2) ②商機能(中心市街地におけるコミュニティを支える機能)

- ・ 地域において人々のネットワークやコミュニケーションが希薄になる中、中心市街地においても地域コミュニティの共助機能等の強化による地域の活性化が重要。
- ・ このためには、あらためて地域コミュニティの有する多様な機能を見直し中心市街地の中で取り込んでいくことが重要。
- ・ こうした機能はこれまで商店街等の地域の組織が支えてきているが、今後の中心市街地活性化の中でいかに維持・強化していくのかが課題。

(地域コミュニティの多様な機能の例)

●子育て支援

保護者間のコミュニケーション、ネットワークの強化等

●高齢者の支援

高齢者と社会とのコミュニケーションの強化による
生きがいの創出等

●伝統・文化の継承

祭礼を通じた世代を超えたコミュニケーション等

●教育

社会の現場と直結した地域住民による教育の実践等

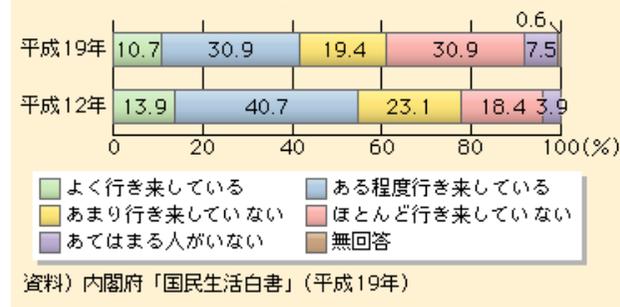
●防犯・安全

警察、自治体、商店街等が一体となった地域ぐるみの
防犯活動等

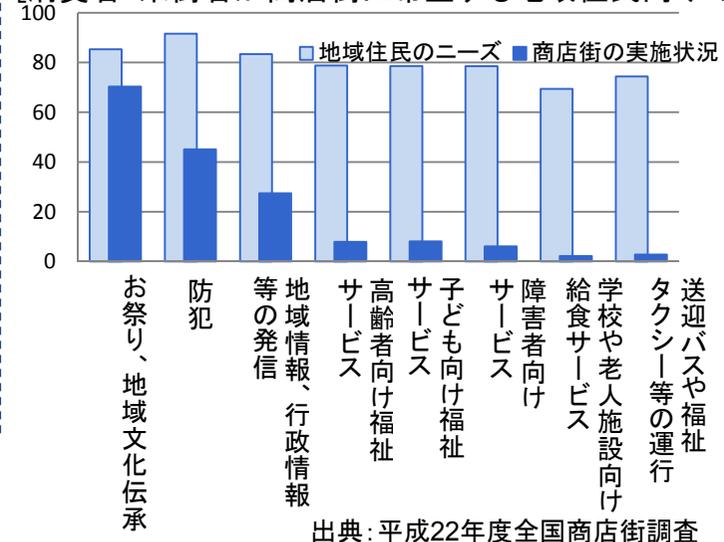
●環境美化

地域住民を中心とした街の環境美化運動等

[近所づきあいの程度]



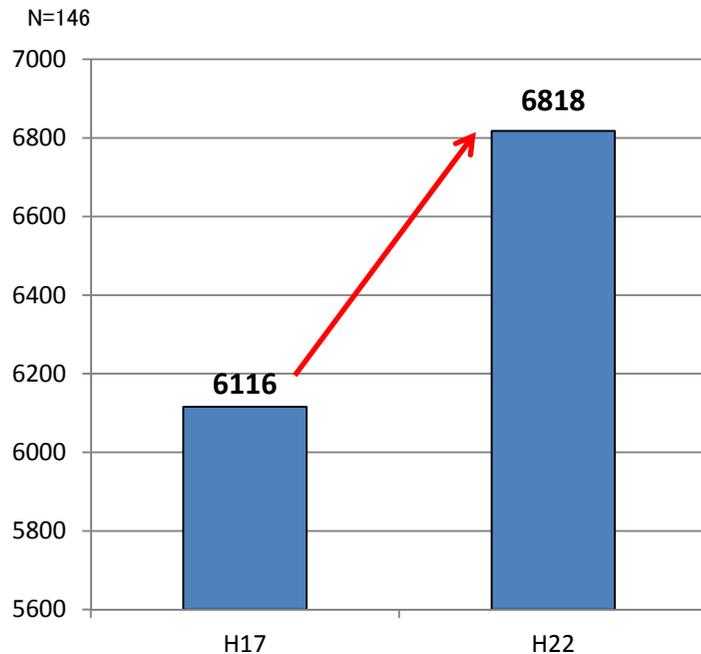
[消費者・来街者が商店街に希望する地域住民向けの取組み]



3- (2) ②商機能(中心市街地の空き店舗の状況と地域に与える影響)

- ・ 中心市街地の中小小売店の空き店舗数は増加傾向にあり、中心市街地の空洞化が懸念される状況。
- ・ 大型の空き店舗や空き地は地域に負の影響を与えている。

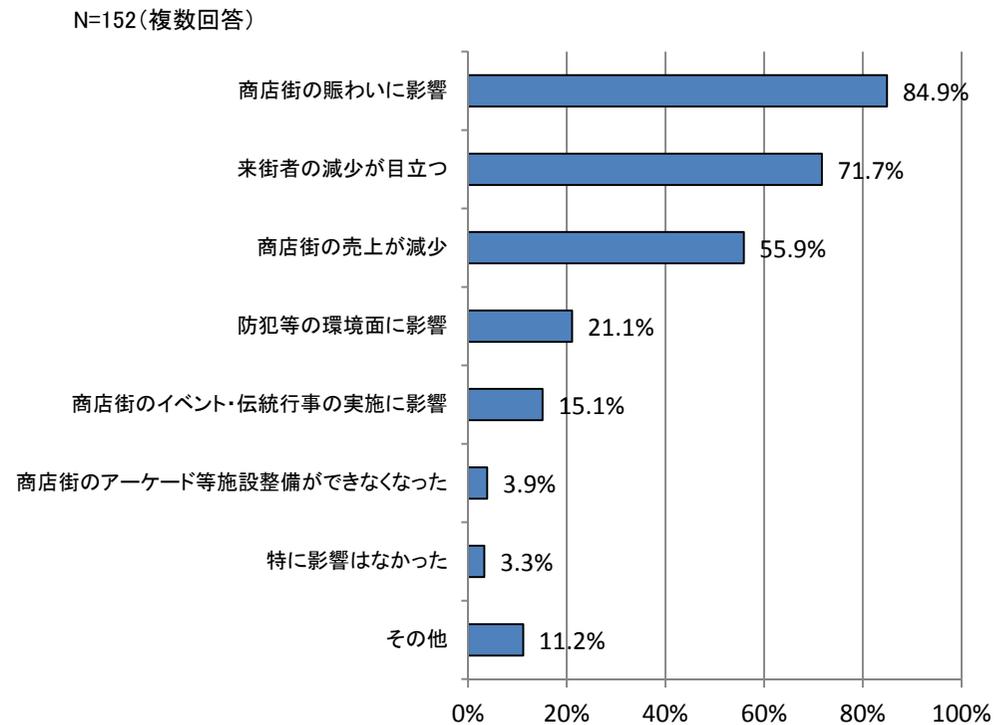
中小小売店空き店舗数推移



注) 当事業において実施したアンケートのうち、旧中心市街地活性化法に基づく基本計画を策定している市区町村(690区域(632市区町村))と改正中心市街地活性化法に基づく基本計画の認定を受けている市(108区域(105市))において平成17年及び平成22年の数値のどちらにも回答のあった市区町村(146市区町村)の空き店舗数を集計。

出典: 平成23年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省)

中心市街地の大型空き店舗や大型店舗跡の空き地が地域に与える影響

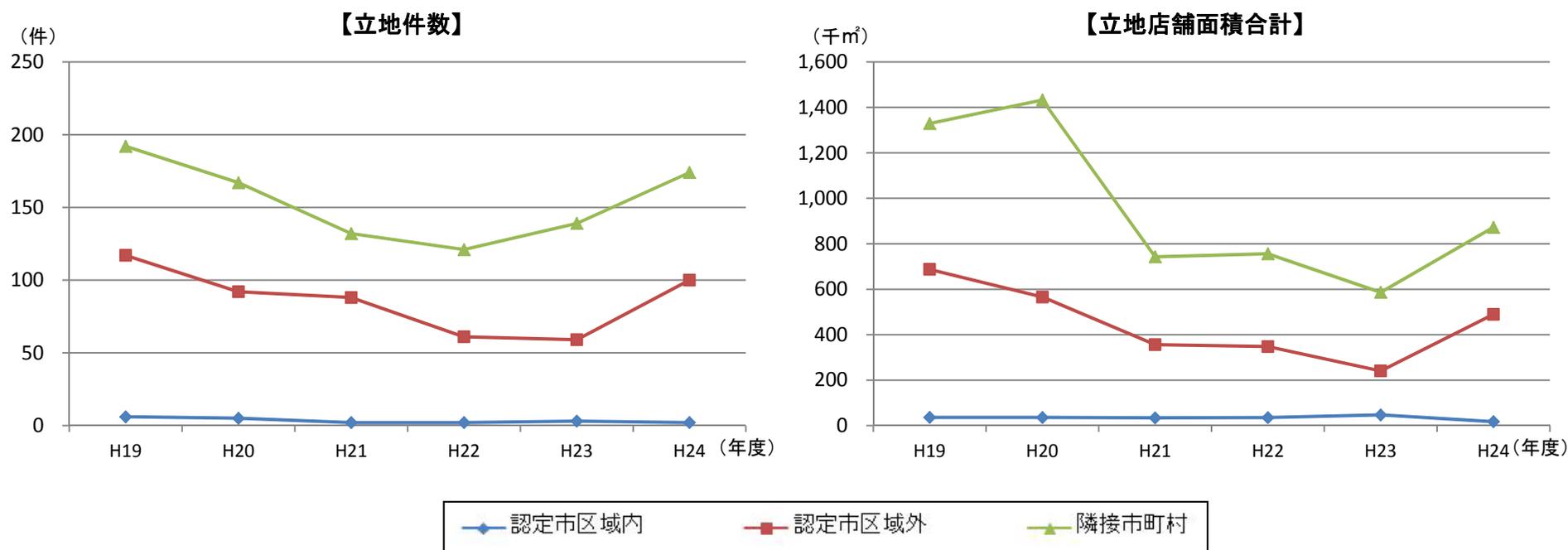


出典: 経済産業省委託調査(平成23年度中心市街地における大型空き店舗等遊休不動産の活用に係る調査・研究事業)

3- (2) ②商機能(中心市街地内外への大規模小売店舗立地動向)

- ・ 認定中心市街地内における大規模小売店舗の出店状況は低調に推移。
- ・ 認定市の中心市街地外及び隣接市町村における出店状況は近年減少傾向にあったが、平成24年度に増加に転じた。

認定中心市街地の区域内・区域外・隣接市町村別にみた大規模小売店舗の立地動向



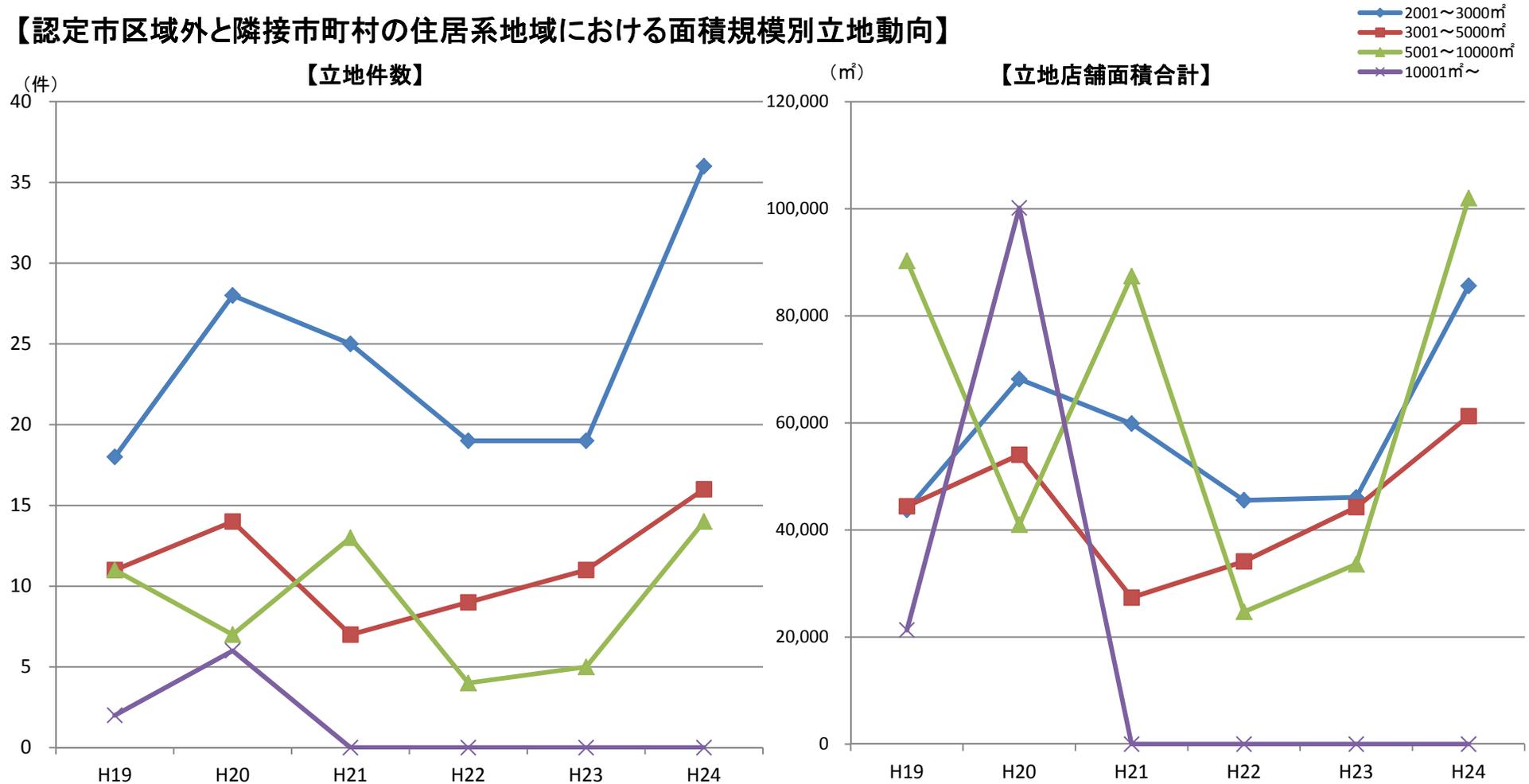
出典： 大規模小売店舗立地法に基づく届出数より中心市街地活性化基本計画認定市110市とその隣接する市町村の出店推移を自己集計
認定市の認定区域・認定区域外及び認定市の隣接市町村を届出の住所から集計した。

※ 2,000㎡を超える大規模小売店舗の新設日について集計。

3-(2)②商機能(住居系地域への大規模小売店舗立地動向(店舗面積規模別))

- 認定市の中心市街地外と隣接市町村の住居系地域においては、小規模店舗(2,001㎡~3,000㎡)の出店件数が多い。

【認定市区域外と隣接市町村の住居系地域における面積規模別立地動向】



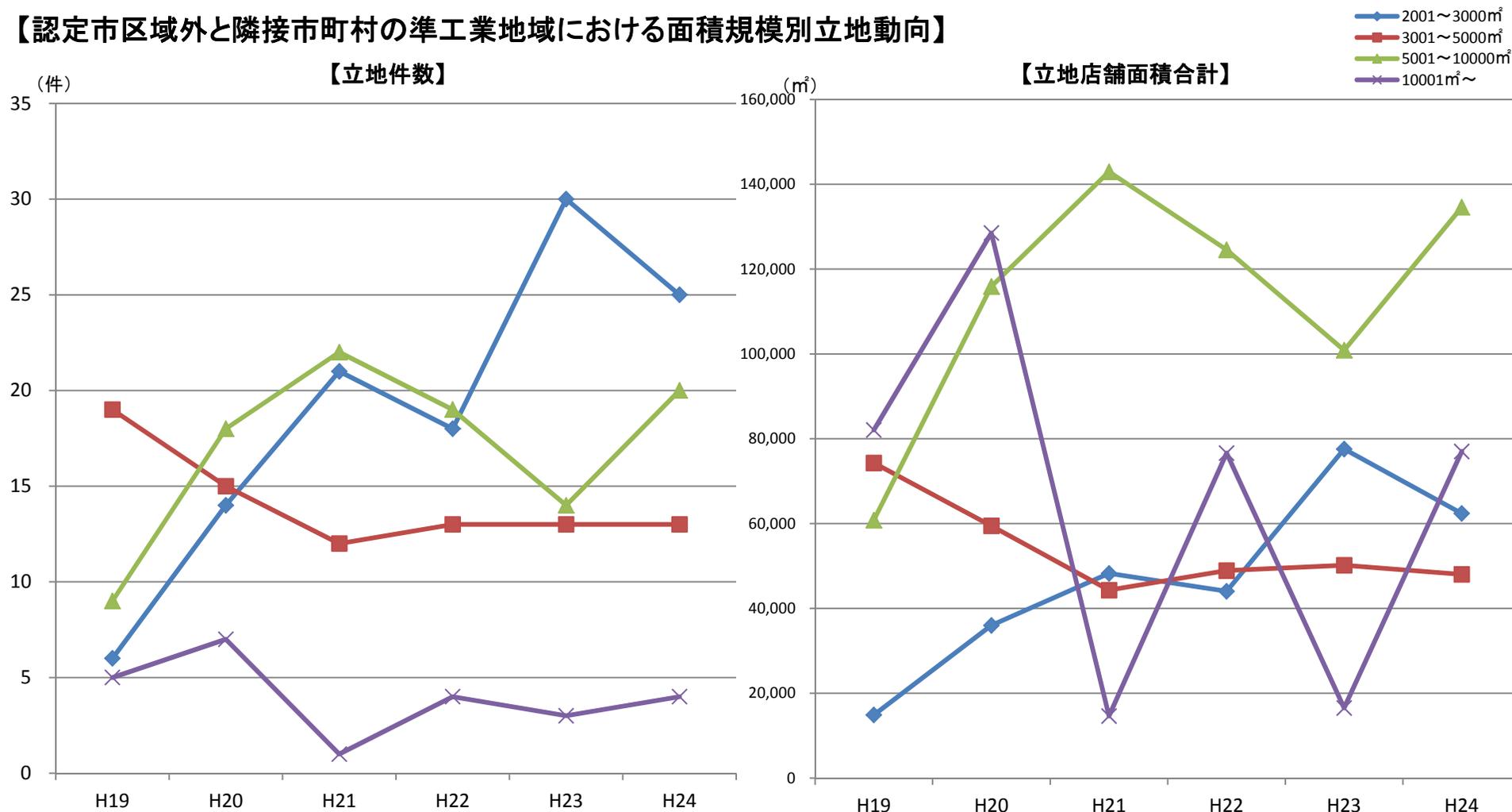
住居系地域： 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、第一種低層・中高層住居専用地域、第二種低層・中高層住居専用地域

出典：平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査)
 大規模小売店舗立地法に基づく届出数より出店推移を集計
 ※ 2,000㎡を超える大規模小売店舗の新設日について集計した。

3-(2)②商機能(準工業地域への大規模小売店舗立地動向(店舗面積規模別))

- 認定市の中心市街地域外と隣接市町村の準工業地域においては、相対的に大規模店舗(5,001㎡~10,000㎡)の店舗の出店面積が多い。

【認定市区域外と隣接市町村の準工業地域における面積規模別立地動向】

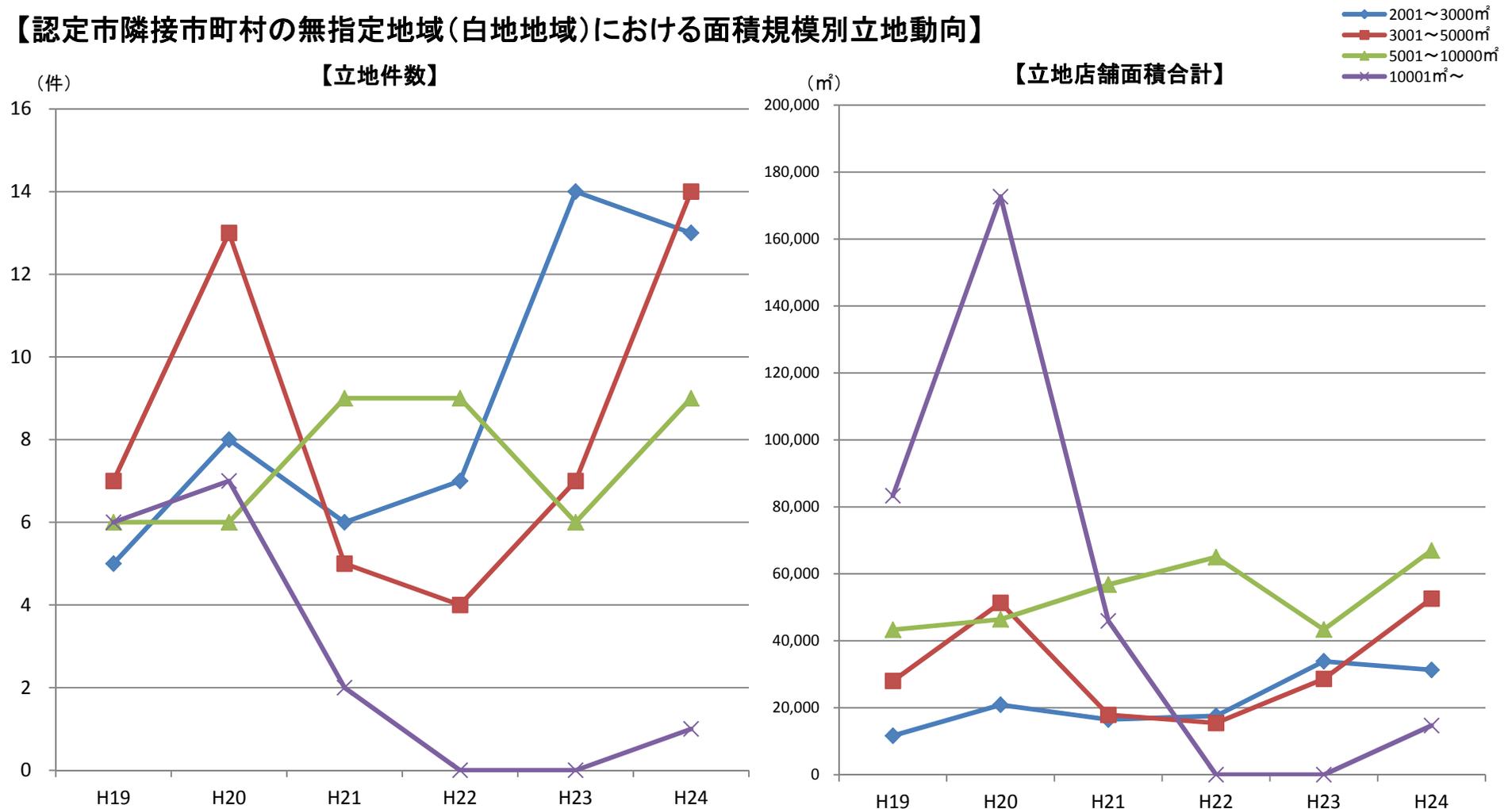


出典：平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査)
 大規模小売店舗立地法に基づく届出数より出店推移を集計
 ※ 2,000㎡を超える大規模小売店舗の新設日について集計した。

3-(2)②商機能(非線引き白地地域への大規模小売店舗立地動向(店舗面積規模別))

- 認定市隣接市町村の無指定地域(白地地域)においては、店舗面積を問わず幅広く大規模小売店舗が立地している。

【認定市隣接市町村の無指定地域(白地地域)における面積規模別立地動向】



出典：平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査)
 大規模小売店舗立地法に基づく届出数より出店推移を集計
 ※ 2,000㎡を超える大規模小売店舗の新設日について集計した。

3- (2) ③公共交通の結節としての機能(エリア内外の公共交通網整備事例)

- ・ 公共交通網を整備することは中心市街地のにぎわい増進に資する。
- ・ 金沢市では中心市街地内の複数の商業集積地(活性化事業実施地域)をコミュニティバスで連結させ、まちづくり会社の事業との連携などにより、利便性を高めている。

コミュニティバス路線の充実を図り乗客数が増えた事例 (石川県金沢市)

<概要> 金沢市「ふらっとバス事業」
 平成10年度から取組開始。順次運行ルートを増設し、平成20年度に4つ目のルートを開設。市の玄関口である「金沢駅」、商業集積地である「武蔵が辻」、「香林坊」と住宅地とを結ぶ循環バスの運行により、公共交通が充実したまちづくりを推進。
 (国の支援: 地域公共交通活性化・再生総合事業等(国土交通省))

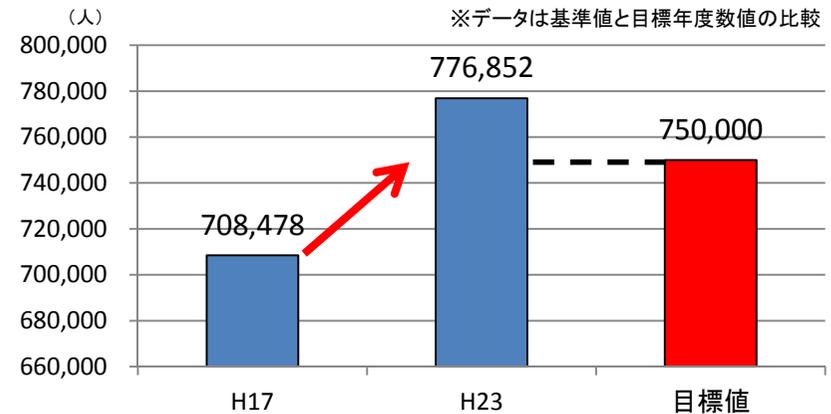
金沢商業活性化センター(まちづくり会社)「まちバス事業」
 無料バス運行実験を経て平成20年度より、路線バスとして有料運行を開始。金沢駅と商業集積地を結ぶルートを実行。「交通ICカード活用事業」(中心商業地での買い物金額に応じたポイントサービス)による利用促進など、市の「ふらっとバス事業」と連携した取組を行い、中心市街地内のバス移動の利便性を高めている。

- <事業の効果>**
- ・ 乗車賃は100円と利用しやすい運賃設定。
 - ・ 駅と商業集積地を結ぶ新たなルート開設。
 - ・ 子供料金導入や、市の事業と連携した共通回数券の新設、ポイントサービス等の利用促進事業を実施。
- 基本計画の目標である「金沢ふらっとバスの乗車人数」の数値も増加し、目標を達成
 →まちバスの乗車人員も平成24年6月には、運行開始以来の総乗客数が100万人を突破
 →バス利用者の増加により、回遊性が増し、結果として中心市街地の通行量も増加



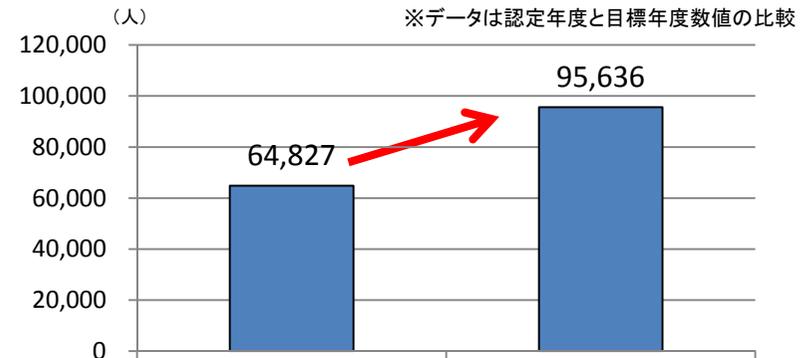
【平成24年6月 金沢市最終フォローアップ報告書より抜粋】

金沢ふらっとバスの乗車人員



調査方法: 全ルートの乗車人員実績調査
 調査時点: 各年度末

主要商業地の休日の歩行者・自転車通行量



調査方法: 中学生以上の歩行者(自転車は歩行者に含む)を調査員がカウント
 調査時点: 各年10月

3-(2)④ 雇用・産業創出機能

- ・ 独自に保有する地域資源を商業化する取組や新規事業化支援を実施する事例も存在。

事例1. 歴史文化や伝統的ものづくりの商業化(岡山県倉敷市)

<概要>

- ・ 空き家となっていた歴史的建造物を施設整備し、倉敷帆布やジーンズ加工会社などの地域製品のメーカー、流通販売等の会社が入居。
- ・ 若手ものづくり職人やアーティストに場を提供するデザインミュージアムも設置。
- ・ 地域の優良企業や衣料、小売業など生産・加工・流通販売を営む事業者を誘致し、倉敷の伝統的なものづくり商品の販売やその体験工房など、独自の地域資源を商業化し、中心商店街と連携している。



事例2. 中心市街地と一体となった新規創業支援(長野県長野市)

<概要>

- ・ まちづくり会社が、中心市街地の空きビルを活用し、新規創業者用の事業スペースを格安な料金で提供。
- ・ インキュベーションマネージャー(中小企業診断士)や商工会議所経営指導員が連携し、実践に則した形で事業展開を総合的に支援。3年を目処に自立と中心市街地への出店を促す。
- ・ これまで、ソーイング用品販売(店頭及びインターネット販売)業や就職活動支援業等について創業を志した事業者が独立し、中心市街地の空き店舗で開業。
- ・ 現在も、ソフトウェア開発業者や飲食店経営者らが入居し、独立を目指す。

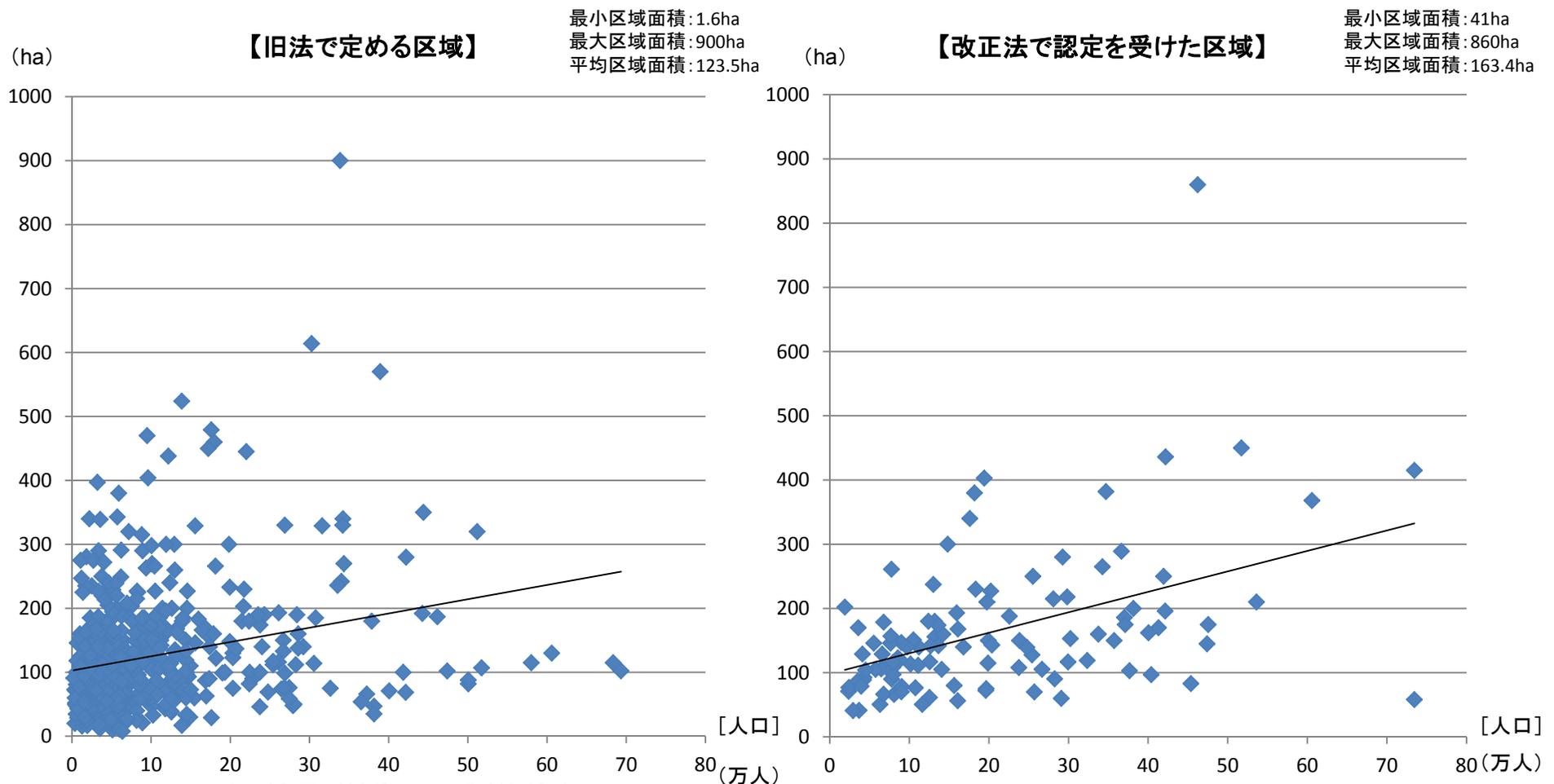


3. 中心市街地活性化政策の在り方 (3) 個別の論点

3-(3)①設定すべきエリアの広さ

- 基本計画に対する内閣総理大臣認定制度を導入し、「選択と集中」を図ったことで、基本計画数は632市区町村690区域から、107市110区域となった。※
- 改正により、比較的規模の大きい自治体の中心市街地が認定され、これに伴い、中心市街地の平均面積も拡大。

※平成24年11月1日時点



3- (3) ② 土地問題 (低未利用地が解消されない要因)

- ・ 低未利用地は所有関係が複雑な場合があるため、合意形成が難しく、事業を実施するための準備に時間を要し、事業機会を逸するケースも存在。(事例①、事例②)
 - ・ また、賃貸条件が合わないことも低未利用地が解消されない要因のひとつ。(事例③)
- 低未利用地の所有者と利用者(希望者)との合意形成を円滑にするためには、両者にメリットのある土地利用制度の提示と両者の架け橋となる「人」の存在が必要。

事例①: 商業施設整備計画の頓挫

A市中心市街地の旧百貨店跡地周辺に商業施設を整備する計画であったが、事業者側と地権者側との合意協議がまとまらずに計画具体化が遅れ、予定していた複数の飲食テナントが市内の他地区に出店を決めたため、計画が中止された。

事例②: 百貨店跡地への進出計画が白紙

平成13年に閉店したB市の旧百貨店跡地を再開発し、中心市街地活性化の起爆剤として別の大手百貨店誘致を計画したものの、地権者の意見がまとまらずに交渉が長期化。その間に当該百貨店の業績が悪化し、出店計画が白紙になった。

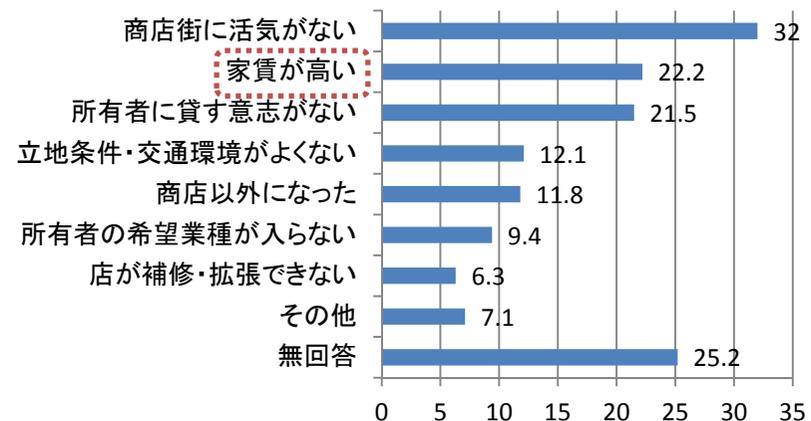
事例③: 再開発により商業施設が整備されるもテナントが埋まらず

平成22年にC市中心市街地の再開発により商業施設が整備されたが、地権者とテナント料で折り合いがつかず、1階フロアの3区画が空き店舗のままグランドオープンした。

N市における商業地域内の土地の権利関係



空き店舗が減らない理由



出典: 中小企業庁 平成21年度商店街実態調査

3- (3) ② 土地問題(地方における公示地価と比べた家賃の水準)

- ・ 中心市街地の空き店舗解消ための課題の一つが家賃の高さ。
- ・ 一方、大都市に比べ地方では、公示地価と比べると、比較的家賃が高い水準にある。

地方部と都市部の賃料と公示地価

(単位：円/坪)

家賃		秋田広小路		高松丸亀町		東京					
						新橋		赤坂見附		上野御徒町	
最低		2,296	38%	3,223	54%	9,422	157%	8,265	138%	5,992	100%
最高		8,027	33%	7,263	29%	18,681	76%	18,926	77%	24,647	100%
平均		4,685	46%	6,083	60%	14,088	140%	13,865	138%	10,077	100%
公示地価		秋田市		高松市		港区				台東区	
	最低	17,490	2%	108,570	11%	2,910,600		304%	957,000		100%
	最高	653,400	3%	1,435,500	6%	25,278,000		111%	22,737,000		100%
	平均	229,680	7%	512,820	15%	10,541,850		313%	3,371,940		100%

※ 家賃の比率は上野御徒町を、公示地価の比率は台東区を100%とした場合のもの。

出典：国交省資料

家賃：民間不動産会社のHPより。

公示地価：国土交通省土地・水資源局。各市区とも、商業地域に限定し集計。

3- (3) ② 土地問題 (大型店の撤退時期と撤退が中心市街地に与える影響)

- 中心市街地からの大型店撤退時期のピークは、2000年～2004年。要因は、大手百貨店、量販チェーンの経営破たん。次いで、2005年～2009年。要因は、産業再生機構によるダイエー再建、百貨店、量販チェーンの経営統合による店舗網再編。
- 大型店の撤退は、通行量減少、近接商店街の衰退、消費の域外流出といった負の影響を中心市街地に与えている。

撤退年	総計	
1990～94年	26	5.5%
1995～99年	83	17.5%
2000～04年	158	33.3%
2005～09年	130	27.4%
2012～12年	56	11.8%
不明	21	4.4%
総計	474	100.0%

中心市街地への影響	総計	
中心市街地の通行量減少	300	63.3%
撤退跡地に近接する商店街の衰退	272	57.4%
消費の郊外・他自治体への流出	219	46.2%
税収の減少	131	27.6%
治安の悪化	13	2.7%
雇用問題の発生	66	13.9%
その他	60	12.7%
母数	474	100.0%

注: 複数回答

※ 売場面積1,500㎡以上を大型店とする。

中心市街地は各市町村が中心市街地と認識している範囲とする。

人口20,000人以上の市町村を対象にアンケート調査(うち、大型店の撤退があると回答した285市町村)

3- (3) ② 土地問題 (大型店撤退後の跡地の現況)

- 大型店撤退後の跡地は、食品スーパーや専門店、公共施設などに利用されているケースが多いが、3割程度は空き店舗や空き地のままであり、有効利用されていない。
- その理由としては、民間の開発ニーズの問題や老朽化によるリニューアル資金の負担などがあげられる。

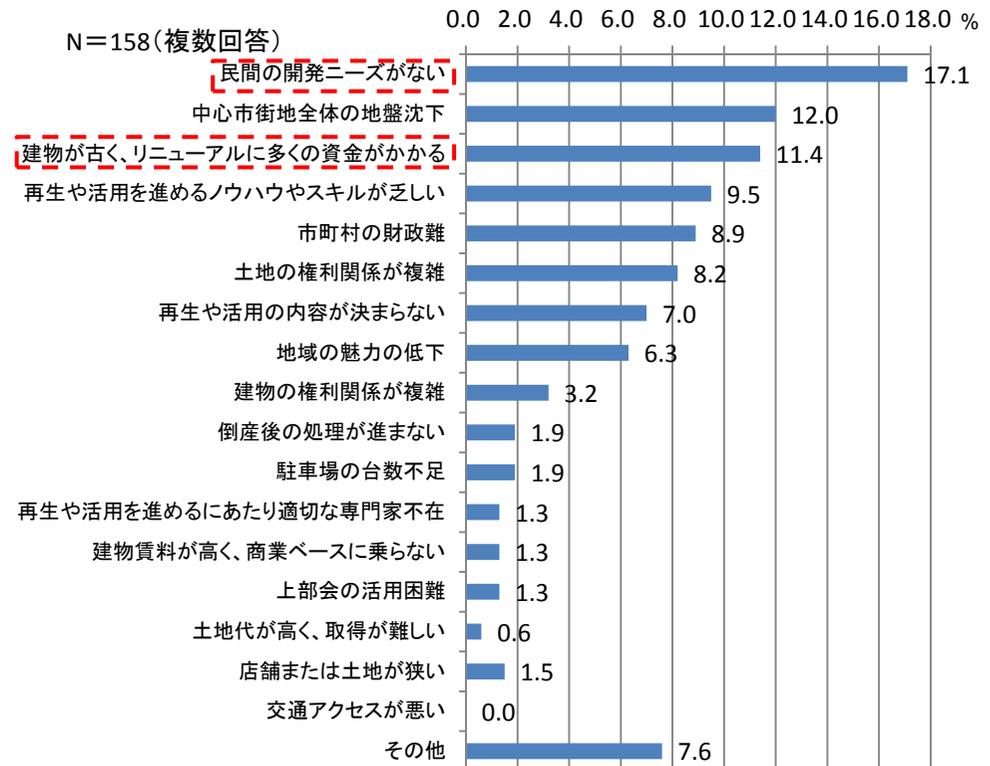
【大型空き店舗及び跡地の現況】

跡地の現況	総計	
百貨店	9	1.9%
総合スーパー	20	4.2%
食品スーパー	64	13.5%
ディスカウントストア	16	3.4%
専門店	82	17.3%
遊技場	34	7.2%
公共機関	55	11.6%
イベントスペース	23	4.9%
ベンチャーマーケット	3	0.6%
商店街・NPO等の活動拠点	17	3.6%
オフィス	30	6.3%
集合住宅	45	9.5%
空き店舗	81	17.1%
空き地	61	12.9%
駐車場	40	8.4%
その他	103	21.7%
母数	474	100.0%

※ 撤退跡地は空き店舗、空地(更地)の双方を含む。
 売場面積1,500㎡以上を大型店とする。
 中心市街地は各市町村が中心市街地と認識している範囲とする。
 人口20,000人以上の市町村を対象にアンケート調査
 (うち、大型店の撤退があると回答した285市町村)

出典: 著本健二(早稲田大学)、平成24年日本地理学会発表
 「地方都市の中心市街地における大型店撤退とその跡地利用の課題」

【大型空き店舗及び跡地が再生されない(できない)理由】



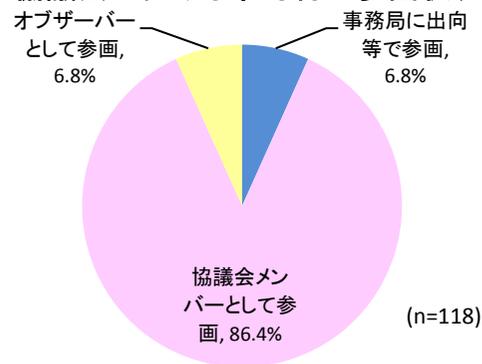
※ 大型空き店舗等調査を全国1,733市区町村に対してアンケート調査を実施。回収数は1,258市区町村。

出典: 経済産業省委託事業「平成23年度中心市街地商業等活性化支援業務(中心市街地における大型空き店舗等遊休不動産の活用に係る調査・研究事業)」

3- (3) ④ 推進主体(中心市街地活性化協議会において望ましいメンバー構成)

- ・ 地元市町村は、事務局への出向や、協議会のメンバー、オブザーバーという形で協議会に参画。
- ・ 多くの協議会では、住民組織やNPO、地権者とは必要に応じて連携を進めているが、地権者や地域住民組織が協議会のメンバーとして参加することの必要性が認識されている。

協議会における市町村の参画状況



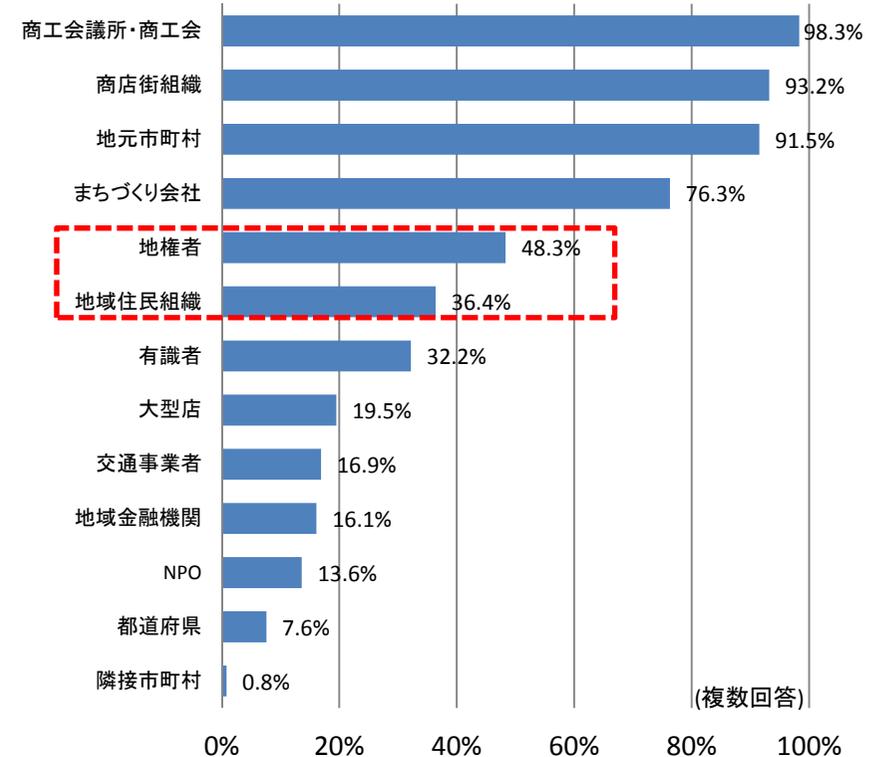
<住民組織、NPOとの連携事例>

- ・ 民間事業実施時に、自治会代表者、住民が参画し、事業実施者と実施エリア住民のコンセンサス形成を行う。(米子)
- ・ NPO法人と空店舗の活用で連携。(大田原、別府)
- ・ 子育て関係、消費者団体、防犯関係などのNPOとの連携。(松山、日向)
- ・ 大学生と連携し、エリア内商店街のコンセプト策定事業を実施。(青森)
- ・ 自治会を通じて、町並み景観整備事業を実施。(福知山)

<地権者との連携事例>

- ・ 空き店舗情報の発信について連携。(青森)
- ・ ソフト事業の開催場所の提供に協力を得ている。(大仙)
- ・ 再開発事業者として参画。(大田原、上越高田、大垣)
- ・ 集積区域整備事業において事業者及び地権者参加し、街区ごとの協議会を開催。(日向)

協議会に必要なと考えられる主体

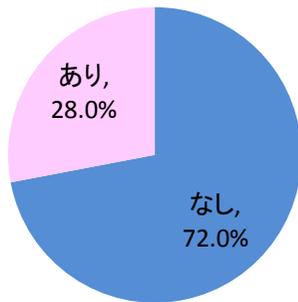


出典: 中心市街地活性化協議会へのアンケート調査
(平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査事業))

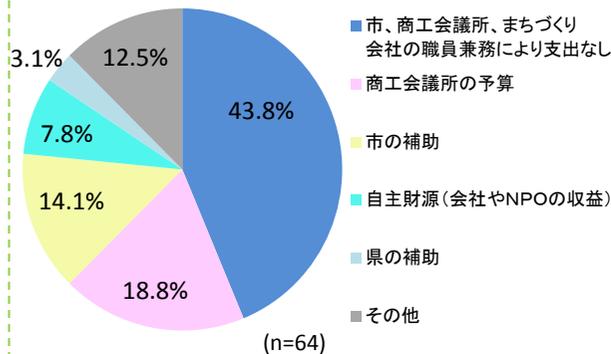
3- (3) ④ 推進主体(中心市街地活性化協議会の財務基盤)

- ・ 協議会事務局で、専従の職員を配置しているのは4分の1程度。市や商工会議所の職員が兼務又は派遣で事務局機能を担う場合には人件費を支出する必要がないが、行政の補助金を活用するケースもある。
- ・ 協議会の活動財源として、会費や協賛金を持つケースもあるが、県や市、商工会議所による支援や国の戦略補助金を利用するなど、多くは自主財源を持たない。

事務局専従職員の有無



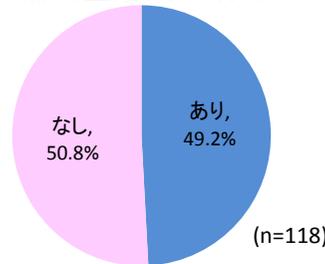
事務局職員の人件費の工面



事務局で自主財源を持つ事例

- <会費を徴収している協議会>
石巻、上山、会津若松、日光、大田原、川越、小田原、金沢、富山、明石、山口、四万十、日向
- <協賛金を集めている協議会>
明石、堺、田辺、周南

補助金活用の有無

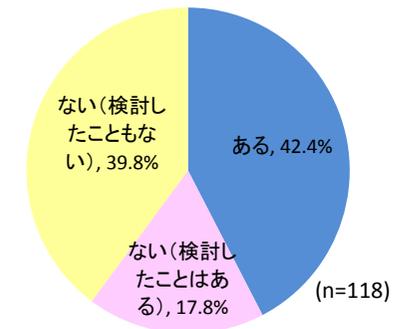


<活用実績のある補助金の内容>

- ・ 市の協議会運営補助金・商工会議所の補助金
- ・ まちづくり推進機構※の補助金
- ・ 民間まちづくり活動促進補助金(国土交通省)
- ・ 戦略補助金(事務局支援)(経済産業省) 等

※市や会議所、会員で運営するNPO

戦略補助金(事務局支援)の活用実績



<戦略補助金(事務局支援)に対する協議会からの評価>

- ・ 国の支援により事務局の信用度が増す効果。
- ・ 地域で予算が組めない中、補助金を用いたタウンマネージャーの設置により、事業が実現。
- ・ 協議会立ち上げの当初から利用できて便利。
- ・ 支援期間が3年間では不足なので、計画期間中は継続してほしい。
- ・ 申請手続きが予想以上に煩雑。
- ・ 補助金の使途と事後報告で求められる内容がリンクしない。

5- (2) ③ 推進主体(まちづくり会社①)

- まちづくり会社の中には、公共公益空間の活用や商業施設等民間施設の整備を通して、事業の展開や管理運営を行い、収益源を得ているものもある。

事例1. 大津

㈱まちづくり大津「公園を活用したオープンカフェ事業」

- 琵琶湖岸の公園内に立地する飲食施設をまちづくり会社が整備するにあたり、市の許可を得て、公園の使用料を払い、オープンカフェ事業を開始。
- 本事業を始めとする収益事業で得た利益の一部は地域のまちづくり活動に還元されている。

<体制>

従業員数:7名(常勤3、非常勤4) 資本金:4,800万円

出資構成:市21%、商工会議所10%、地元企業40%

金融機関9%、一般市民10%、他に商店街関係者等が出資

<特徴>

- 設立の際に設立準備会を設置し、説明を行った結果、関係者からの理解が得られ、予想以上の出資を得て設立後の事業推進も円滑化。
- オープンカフェ事業については市と連携・協力し、都市公園法等、建築に係る各種法令に及び手続き面の指導の支援を受けた。



事例2. 豊田

豊田まちづくり㈱「商業施設の管理運営」

- 大型店の閉店後のビルに専門店街を整備し、80店以上のテナントを誘致して区画の賃貸借を行っている。
- 来街促進のため、加盟駐車場の統一システムと加盟店利用者へ駐車料金の一定時間無料サービスを提供。加盟駐車場事業者と加盟店から利用料を得ている。
- その他、レンタルサイクル、チャレンジショップ、警備業、ショッピングカート共同利用事業等を実施。

<体制>

従業員数:40名(常勤24、非常勤10、契約社員6)

資本金:4億9,090万円

出資構成:市64%、商工会議所10%、トヨタ自動車4%

金融機関4% 他

<特徴>

- 関係者間の連携のため、月一回「まちなか宣伝会議」が開かれており、市のいくつかの再開発事業を一体となって実施するための意思決定に会議の存在が役立っている。



5- (2) ③ 推進主体(まちづくり会社②)

- 一部のまちづくり会社では、事業実施にあたっての関係者間の調整やイベント等のコミュニティビジネス、防犯や情報発信といったソーシャルビジネスを実施。

事例3. 長浜

長浜まちづくり(株)「関係者事業コーディネート」

- ・中心市街地のエリアマネジメントの推進が事業の目的。活性化の中心的役割を担う組織として官民一体となって設立。
- ・商工会議所、まちづくり関係者、市、事業主体、地権者といったステークホルダーに対し、事前調整、折衝等綿密に実施。
- ・具体的にはエリア内事業候補地の抽出と、事業計画および事業主体への側面支援(調整業務)。

<体制>

従業員数:5名(常勤4、非常勤1) 資本金:7,200万円
出資構成:市42%、商工会議所14%、
他に金融機関、民間事業者等で44%

<特徴>

- ・市や地元金融機関から出資を受けているまちづくり会社がトータルマネジメントを推進することで、地域の関係主体が地元金融機関から融資を受けやすくなったり、事業の調整において地権者から理解が得られやすい。
- ・出資者の限定することにより、意思決定の迅速化を企図。



事例4. 秋葉原

秋葉原タウンマネジメント(株)「地域との連携を通じた安全・安心の創出」

- ・殺傷事件を契機とし、まちづくり会社が事務局となって地域パトロールを実施。
- ・来街者の利便性向上のため、コインロッカー自動販売機を設置運営。その売上は会社運営の貴重な財源となる。
- ・また、区道を活用したエリアマネジメント広告事業にも取り組んでいる。

<体制>

従業員数:6名 資本金:6,490万円、
出資構成:千代田区46.2%、企業等53.8%

<特徴>

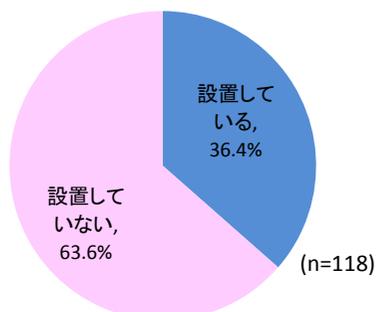
- ・地域に特化したエリアマネジメントを実施するまちづくり会社として全国的に著名。実施事業の内容や目的など、海外のBIDと類似。
- ・区の支援を受けて立ち上げたことから官民の連携が充分取れている。



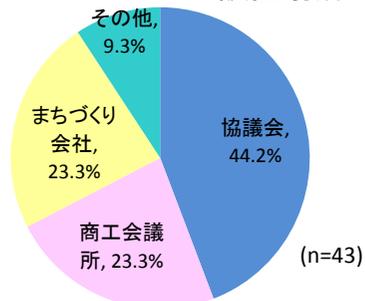
3-(3)④まちづくり人材(タウンマネージャーの設置状況)

- 基本計画の認定を受けた地域で、タウンマネージャーを設置しているのは全体の約4割。その設置場所は、協議会が4割強、商工会議所とまちづくり会社がそれぞれ2割強となっている。
- タウンマネージャーには大型店をはじめ、民間企業の出身者が登用されることが多く、タウンマネージャーの報酬は市町村や、商工会議所、国の支援に頼っている状況。
- タウンマネージャーには、中心市街地活性化の方向性やエリアマネジメントを始め、中心市街地活性化の中心的役割が期待されている。

タウンマネージャー設置の有無

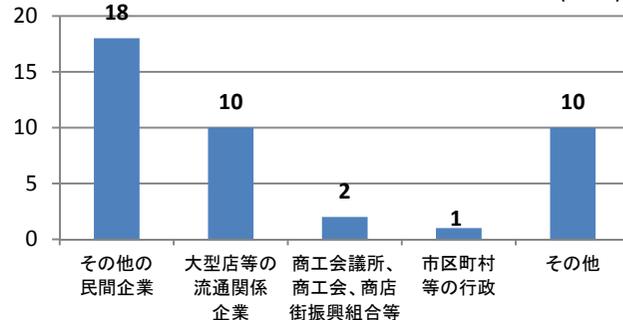


タウンマネージャー設置場所

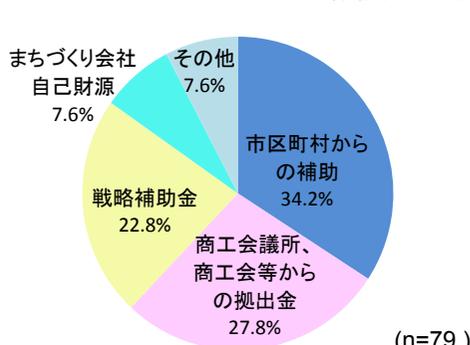


出典：中心市街地活性化協議会へのアンケート調査
(平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査事業))

タウンマネージャーの前職 (n=41)

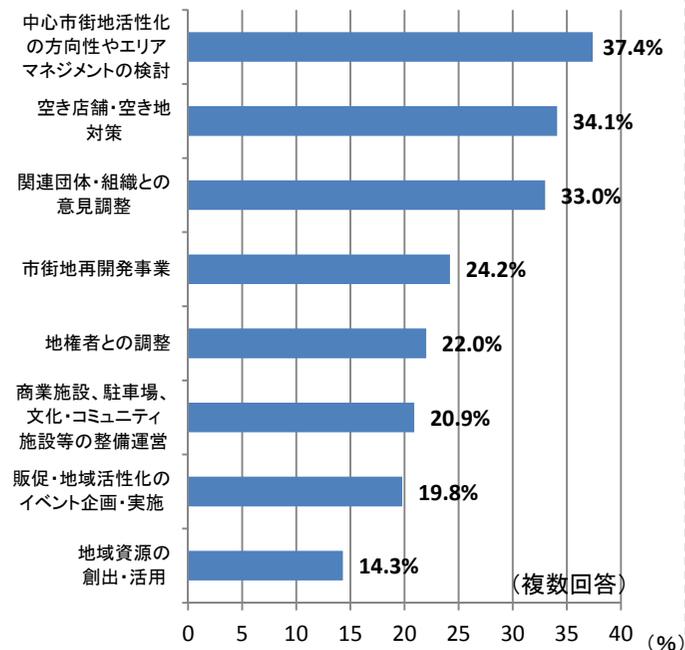


タウンマネージャーの報酬の原資



(n=79)

タウンマネージャーの担当業務



出典：H22年度中心市街地活性化協議会支援センターアンケート調査より経済産業省作成

中心市街地活性化に向けた有識者会議メンバー

(50音順)

(座長)

大西 隆 東京大学大学院 工学系研究科都市工学専攻教授

(委員)

浅見 泰司 東京大学 空間情報科学研究センター教授

阿部 眞一 岩村田本町商店街振興組合 理事長

石原 武政 流通科学大学 商学部特別教授

梶川 融 太陽ASG有限責任監査法人 総括代表社員

西郷 真理子 株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク
代表取締役

篠原 一博 一般社団法人日本ショッピングセンター協会 専務理事

野口 比呂美 NPO法人 やまがた育児サークルランド 代表

NPO法人 子育てひろば全国連絡協議会 副理事長

原田 弘子 マネジメントオフィスHARADA 代表

日野 二郎 株式会社まちづくり松山 代表取締役

三村 優美子 青山学院大学 経営学部教授

村木 美貴 千葉大学大学院 工学研究科建築・都市科学専攻准教授

森 民夫 長岡市長

全国市長会会長

今後の中心市街地活性化施策の方向性について

(中間的論点整理 (案))

平成 24 年 12 月 25 日

中心市街地活性化評価・調査委員会

- ・まちづくり、商業振興等を巡る施策については、昭和 49 年に施行された大規模小売店舗法（大店法）による商業調整の時期を第一ステージとすると、平成 12 年以降の「まちづくり三法」（中心市街地活性化法（旧法）、大店立地法、都市計画法）の時期を経て、現在は、平成 18 年の中心市街地活性化法、都市計画法の改正等による「新まちづくり三法」を基軸とする第三ステージに入っているといえる。
- ・平成 18 年 8 月に施行された改正中心市街地活性化法は、施行後 10 年以内に施行状況を検討の上、所要の措置を講ずることとされている。
- ・施行後 6 年を迎えた現在（12 月末）までに、110 市町・113 地区において基本計画の認定がなされたが、計画期間は 5 年程度であることから、計画期間終了を迎える地区が生じてきている。直近の 1 年で 16 地区が計画期間終了を迎え、そのうち 8 地区が 2 期目の計画認定を受けている（累計の認定計画は 121）。また、24 年度末に終期を迎える地区のうち、2 期目を目指す地区が 12 程度予定される。さらに、25 年 4 月からの新規認定を目指す自治体も 7 程度見込まれている。このように、今後も、2 期目への移行、新規申請などで多くの計画認定申請が見込まれる。
- ・加えて、改正法施行後、少子高齢化進展の明確化、平成 23 年 3 月の東日本大震災を契機とする環境・エネルギー問題の先鋭化など、中心市街地を取り巻く状況の変化もみられる。
- ・こうしたことから、内閣官房地域活性化統合事務局では、中心市街地の状況や活性化施策のあり方などについて幅広く検証することとし、平成 24 年 10 月 9 日の鹿児島を皮切りに全国 21 か所で「リレーシンポジウム」を開催するとともに、10 月 16 日には、本委員会を設置し、検討を開始したところである。
- ・一方、経済産業省においても、平成 24 年 8 月下旬から全国 33 都市で全国

キャラバンを展開したが、さらに11月8日には「中心市街地活性化に向けた有識者会議」での検討を開始し、4回にわたる集中的な検討を経て、12月18日に「中心市街地活性化政策の見直しの方向性」をとりまとめたところである。この中では、さらに検討を深める必要性を掲げている。

- ・ 本委員会においては、第1回委員会以降の指摘や中心市街地活性化・全国リレーシンポジウム等における議論、さらには、経産省有識者会議とりまとめなどを踏まえ、「Ⅰ. 中心市街地をめぐる状況及び課題」、「Ⅱ. 中心市街地の機能、コンパクト・シティがもたらす効果」、「Ⅲ. 中心市街地活性化施策の基本的方向、検討課題」について整理した上、「Ⅳ. 中心市街地活性化法の運用」について検証し、中間的論点整理を行うこととしたい。
- ・ 地域活性化統合事務局では、論点整理に関し、その方向性を踏まえ、運営等に係るものは、可能なものから今後の認定事務等に反映させることが望まれる。
- ・ さらに検討を深め、中心市街地活性化施策のあり方などについて具体的検討を進めていくことが必要である。
- ・ その際、経済産業省における継続的検討やその他の検討などとも相互に歩調をとり、中心市街地活性化施策にそれらの成果を最大限に反映させることが重要である。

I. 中心市街地を巡る状況及び課題

1. 中心市街地を巡る状況

(1) 郊外展開の流れ

- 中心市街地の高い地価、複雑な権利関係、用地確保難、活動の継続性などが見られる。
- 車利用を中心とするライフスタイルが定着化し、駐車施設の利便性、多様かつ魅力的な商業機能集約などによる集客力を背景に、新たに整備された道路沿いや工場跡地などにおいては、大型店舗の立地が依然として進展しやすい。

(2) 厳しさを増す中心市街地の店舗経営環境

- 通信販売、ネットオークションなどの個人間取引等の拡大により、店舗における物販へのマイナスの影響は大きいといわざるをえない。
- 加えて、上記(1)の各施設・機能の郊外展開や、下記(3)の「エキナカ」の商業施設の発展などにより、旧来の中心市街地の商業環境は、相対的に厳しくなっている。
- 中心市街地の大型店舗、スーパーや、病院などの都市機能の閉鎖、移転等がなされると、人の流れが途絶え、周辺の店舗への連鎖的影響が避けられない。
- 下記(7)のような状況もあり、空き店舗のままの状況で放置されているケースもある。
- 「空き店舗・空地増→まちの魅力低下→来街者減→経営難、投資減、後継者難→空き店舗・空地増」の悪循環(負の外部効果)が断ち切れなくなっている。
- 一方、飲食・サービス業関連の目標を設定している認定市の多くが当初よりも改善しており、比較的健闘している。まちの活性化における「食」やこれを媒介とした人々のつながり、コミュニティの形成の機能が高まっているのではないか。

(3) 「まちなか」の「ナカ」の外部化現象

- 駅と直結した「エキナカ」の商業施設などの進展は、中心市街地への外部からの来訪者の増大が期待されるが、ともすれば、当該商業施設内で人の流れがとどまってしまい、駅周辺の既存の商業地域にとっては、従前に比し売上減などの影響が発生する可能性がある。
- 駅前マンションなどの整備は、中心市街地の居住者増が期待されるが、ともすれば、これら居住者は、便利な公共交通機関や車によって、沿線外部の地域や郊外部と交流し、周辺のまちとの関係が希薄なままとなるおそれがある。
- このように、まちなかに活性化した拠点が生まれても、これが細胞内の小胞体のように、独立した空間を形成し、これが外部と直接つながることで、まちなかの活性化につながっていないような状況も生まれてきているのではないか。
- なお、新たにできた駅周辺について、大型商業施設の出店抑制が図られている例もある。

(4) 中心市街地の「非経由」、「素通り」

- 住居や各施設等の郊外展開、車利用発達により、旧来の城下町や鉄道駅前等を核とした中心市街地を経由しない人の流れが形成されやすい。
- 通勤などで中心市街地の駅を利用する場合も、遠距離通勤等の時間的制約などがあると、駅周辺のまちは「素通り」されてしまい、賑わいに繋がらない場合も生じる。

(5) 活動の広域化・拡散化と広域調整

- モータリゼーションの進展等に伴い、活動範囲が広域化、拡散化しており、計画的土地利用についても広域的取組が必要となってきた。
- 中心市街地活性化は、市町村単位での取組が中心となっており、その範囲内で計画的な土地利用を推進しようとしても、隣接自治体での対応方針との齟齬がみられると、計画的土地利用の実効性が損なわれる可能性がある。関係市町村や都道府県の役割について議論が必要である。

(6) 「車」中心のまちづくりの進展

- モータリゼーションを背景に、まちづくりが車の流れを中心に形成されがちで、歩行者や自転車などにとっては、「動きにくいまち」となり、こうした場合には人々のまちでの回遊を阻んでいる可能性がある。

(7) 細分化された権利関係と土地、建物の未活用

- 商店街においては、個々の土地、建物の権利関係が細分化されているケースが多いことなどから、全体的なタウン・マネジメントに取り組みにくい状況がある。
- 経営者の高齢化・後継者不足、土地所有者の値上がり期待などから、中心市街地の土地や建物の有効活用、更新などが阻害されるケースがみられる。
- 閉店した元店舗において、店舗の奥や2階で居住が継続している場合などでは、通りに面した公共性の高いところであっても、店舗等として有効な利用がなされにくい場合も多い。

(8) まち全体を支える雇用の喪失、人材の流出など

- 産業の国際競争の激化等に伴い、地域に立地した工場等の閉鎖、海外移転、従業員削減などが進展すると、地域の人口の社会減、高齢化が進行しやすい。こうした場合、関連する商業、サービス機能の需要が減少するとともに、地域を支える人材が不足していくとみられる。
- 中心市街地周辺地域を故郷とする人々も、大学進学や就職により地域を離れ、それ以降戻ってこない現象がみられる。また、優秀な人材の流出が進んでいるとの声が聞かれる。

2. 構造的な制約・課題

(1) 人口減少・高齢化制約

- 「若者世代人口」×「出生率」の双方が低下、低位推移することにより、長期的、構造的に人口減少、高齢化が進展している。
- 若者が集中する都市部では「出生率」が低く、事態は深刻といえる。
- これまで、日本が経験したことのない、構造的な人口減少社会を迎え、都市部、郊外を問わず、活動密度の希薄化、土地・建物・団地の空き地、空き家、不良資産の増大が必然的に進行していくとみられる。
- 地域を需給双方で支える「人口」が減少することは、中心市街地活性化の大きな制約となりえる。
- 高齢化の進展は、新たな投資、事業活動の継続等にとって抑制的に働くと考えられ、長期的な視点に立ったまちづくりに支障をきたす可能性がある。
- 都市部においても、核家族を前提とした住宅、ニュータウンが多く、

その場合、子供が独立すると必然的に高齢者のみの、さらには、高齢者独居世帯が急増していくとみられる。

○いわゆる「買い物難民」が増加しており、対応が必要である。

○一方、少子化については、一人当たりの資産の増加効果が期待される。また、個々人の視点に立てば、長寿命化に伴い、いわば「人生多毛作」的なライフスタイルへの展開が期待される。こうしたメリットの発現が促進されるまちづくりの視点も重要といえる。

(2) 環境・エネルギー、災害対応制約

○都市などにおける人々の各種活動においては、エントロピー増大の自然則の下、大量のエネルギーを必然的に要するとともに、利用資源、活動領域の拡大などを通じ、地球温暖化、資源枯渇、生物多様性破壊など、環境への影響が懸念される。

○まちづくりにあたっては、こうした外部性を有する環境・エネルギー問題と調和し、持続的発展が可能となるよう、最大限の努力が求められる。(注1)

○さらに、東日本大震災における原発事故を契機に、地域分散型のエネルギー確保や人口集中部の防災、減災など、従来にも増して、まちづくりにおいて、エネルギー、災害対応の重要性、必要性が高まっている。

(注1) 政府においては、平成20年に、低炭素社会への転換を目指し、高い目標を掲げて先駆的な取組にチャレンジする都市を「環境モデル都市」として、13都市選定している。また、平成24年には、都市・交通の低炭素化、エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るべく、「都市の低炭素の促進に関する法律」が施行された。

(3) 財政制約

○公共施設等の更新投資の増加が見込まれ、高齢化に伴う社会保障等の増大ともあいまって、地方財政を強く圧迫するおそれがある。

○拡大した郊外部の行政負担増、疲弊する中心市街地からの税収減なども大きな課題になっている。

○今後、引き続き、厳しい財政事情が継続することが見込まれる中、公共インフラ更新時の財政負担等を考慮すれば、多くの地域では、公共公益施設等の都市機能の集約化(コンパクト・シティ化)が強く求められる。

(4) 制約をめぐる視点

- 上記(1)～(3)のような制約については、単に後ろ向きに防御的にとらえるのみならず、課題解決に資する新たな産業、技術開発、雇用等につなげ、成長の原動力としていく視点も重要といえる。

Ⅱ. 中心市街地の機能、コンパクト・シティがもたらす効果

- いわゆる「経済」、「社会」、「環境」の「トリプルボトムライン（注2）」の考え方などをもとに、中心市街地集約やコンパクト・シティの機能、効果について多角的に整理した。
- なお、これらの機能、効果は、中心市街地集約等によってもたらされるもののほか、市街地一般に共通するものも含まれるが、人口減少下においては、一般に、集約化された地区において機能・効果が一層発揮されるとみてよいのではないか。

（注2） 事業活動を、「経済」の側面のみでなく、「環境」と「社会」という側面からも評価しようという考え方。なお、平成23年には、「新成長戦略」に基づき、環境・超高齢化対応等に向けた、人間中心の新たな価値を創造する都市を「環境未来都市」として、11都市を選定している。

1. 経済・社会的機能

- 中心市街地において、商業、サービス業、居住、医療・福祉、教育、行政、オフィスなどの経済・社会的な諸機能をコンパクトに集積させることで、人々の活動の効率性、利便性の向上に寄与するとみられる。これは、中心市街地機能の中核といえるのではないか。
- 構造的な人口減少社会を迎える中、活動密度の向上、効率化に向け、戦略的、長期的視点に立った「スマート・シュリンク（注3）」などの取組が求められる。
- 中心部に機能の集約した市街地を形成し、中心部と周辺郊外部とを結ぶ公共交通の整備により、中心部への人の流れの形成を促進し、ヒト、モノの結節点とすることが、全体としての効率的な交通体系を形成する。
- 中心市街地の活性化により、固定資産税などの税収増効果が期待される。また、コンパクト化による財政支出の抑制効果が期待される。政策投資を集中する地点とすべきではないか。
- 中心市街地周辺は、歴史等を背景とした観光機能を有することも多く、来街者からの観光収入等が期待される。ただし、地域間での競争は激化が予想される。
- 経済が低迷する中、中心市街地は、創業・起業の場、中小企業や個人の活躍の場、雇用創出の場などとしての機能が期待される。
- 公共交通や徒歩を軸に据えたまちづくりは、車利用の場合と比べ、アル

コールを含む飲食機能等の需要を増すとともに、人々のまちでの滞在、交流時間の増加をもたらす。物販機能の経済環境が厳しさを増す中、中心市街地の機能として飲食機能の重要性が相対的に向上しているのではないか。

- 職住近接、在宅勤務等の環境整備、まちづくりは、時間的制約が軽減されるなどの効果を通じ、需要拡大、労働力掘起しなど地域経済活性化に寄与するとみられる。
- 郊外農村部での農産品や特産品にとって、中心市街地は、いわば「ショー・ケース」としての役割を有していることから、中心市街地と郊外部が経済的に連携し、総体としての地域ブランド形成効果が期待される。
- 地域ブランドの形成に向けた様々なネットワーク構築、ノウハウ蓄積等は、それ自体が新たなパッケージ型の経済・輸出資源等として位置づけられる。
- また、高齢者向けサービスなどによる経済活性化も考えられる。

(注3) 少子高齢化という社会の脆弱性進行と自然の力の増大が同時に進行していく時代に、国土と社会をしなやかにして余裕を持たせるための戦略であり、「かしこい凝集」を意味している。

2. 文化・ライフスタイル面での機能

- 歴史的背景等を有する中心市街地は、まちの「顔」としての機能が高く、歴史、文化、祭礼を継承する地、地域コミュニティ形成、連帯感形成などの役割が期待される。
- 中心市街地は、江戸時代の城下町、街道沿の商人町等や鉄道駅周辺を核として形成されている場合が多く、歴史、文化、祭礼などがしみ込んだ、地域の人々の「誇り」の場、求心力形成の場、となり得る。
- みち筋やまち並、建築物、川や橋、さらには城郭などが織りなす景観が、居住者、来訪者にもたらす効果も大きい。
- 文化性の形成やまちの景観保持などは、長期的、継続的な措置が不可欠であり、外部性を有することから、効果的な施策実施が行政に求められている。

- 日々まちを歩き回ることや社会参画などが、健康増進や豊かな人間性の維持といった効果をもたらすことも重視されてきている。
- 中心市街地は、住民からみた場合、「買い物をする場」としてのみならず、様々な活動に自ら主体的に参画する場、「自分のまち」として位置付けら

れると、高い求心力を発するのではないか。

- 「働く場」と「住む場」を異にする勤め人なども含め、人々が住む場においてコミュニティを形成し、そのまちづくりや祭礼、行事などにも主体的に関与したりすると、まちの活力が自ずと高まるのではないか。
- まちでの買い物、まち歩きは、コミュニケーション形成の場ともなりえる。顧客を名前で呼ぶことなどで成功した地域スーパーの例もある。
- 街コンの活発化など、まちを出会いの場としてとらえる動きが求心力を呼んでいる。

○超高齢化対応等に向けた、人間中心の新たな価値を創造する都市を構築することが必要である。

○少子・高齢化社会の到来において、子育て環境の充実、在宅での医療・介護などのためにも、多世代交流のライフスタイルが望ましい。まちなか居住においても、例えば、三世代「同居」、「近居」の進展が望まれるのではないか。

○一方、職住近接、在宅勤務環境の整備などは、まちに滞在する時間、機会の増大などを通じ、生活の質の向上、コミュニティ形成などに寄与するとみられる。

○人口減少の中で一人当たり資産の増加が見込まれ、例えば、「二地域居住」により、都市部と郊外部の双方に特徴的な活動拠点、居住環境を形成するなど、長期間化する人生における生活の質の向上が期待される。

3. 環境・エネルギー、災害対応面での機能

～取組事項、対応事例等は下記参照

○環境・エネルギー制約に対しては、総合的、多面的な取組みが不可欠であるが、コンパクト・シティ化、集約化による効果が期待される。

○中心市街地活性化に向けた事業の構築においては、経済・社会的な機能のみならず、環境・エネルギー問題や防災・減災などへの寄与を意識することが求められる。

○日本の温室効果ガス排出量のうち、89.7%がエネルギー起源の二酸化炭素排出であり（2011年度速報値）、低炭素とエネルギー問題は密接不可分といえる。

○対応に当たっては、再生エネルギー掘起しなど地域資源を最大限に活用することは論を待たないが、これに加え、高効率なコジェネレーション

システムなど、最先端の技術、システムを積極的に地域に取り込むなど、人々が集積する市街地において、象徴的に取り組むことが求められる。

○環境・エネルギー、防災対応等は、外部不経済性を伴い、行政対応が必要といえる。

【環境・エネルギー、防災面での機能への対応項目及び事例】

①省エネルギー、ピーク・カットなど

- ・まちの構造をコンパクトにすることにより、使用エネルギーの総量を抑制。
- ・公共交通を軸としたシステムや、徒歩、自転車を積極的に位置づけるまちづくりも、エネルギー総量の抑制に寄与。
- ・エネルギー・マネジメント・システム（EMS）、スマート・グリッドなどを市街地エリアのビル、住宅、エリアなどに導入するとともに、時間帯によるエネルギー単価の差別化などにより、まちぐるみでエネルギー使用の節減、ピーク・カットに寄与。
- ・建築物の材質、構造や設備・家具等を省エネ型に切り替える。
- ・窓際の緑化、雨水の打ち水への活用など、日々の活動、生活様式の積重ねも重要。

②化石燃料の有効利用

- ・エネルギー需要が高い市街地エリアにおいて、地域ぐるみでコ・ジェネレーション・システムや効率的な燃料電池の導入が進展すると、化石燃料のエネルギー効率の増加に寄与。
- ・都市部周辺の工場排熱等の有効利用も、状況によっては、大きな効果が期待される。
- ・電気自動車などの利用環境整備も、化石燃料の有効利用に寄与。

③再生可能エネルギーの利用、創出促進

- ・市街地においても、太陽光エネルギーの利用促進等が効果的。
- ・郊外部における、地域特性に根差した再生可能エネルギー利用と連携することなどにより、効果的・効率的な成果が期待される。

④非エネルギー起源の低炭素化

- ・市街地緑化の促進など。

⑤資源循環、廃棄物活用

- ・都市部で発生する廃電化製品などからレアメタルを抽出することは、希少金属の確保にも寄与。～「都市鉱山」
- ・石油由来の廃プラスチックは、廃バイオマスと分離した上で、高度リサイクル、カスケード利用、熱源利用等を適切に行えば、低炭素化に寄与するとともに、希少な石油資源の節減にも寄与。～「都市油田」
- ・バイオマス資源についても、安易に熱源利用するのみならず、地域の取組みにより、木質製品へのリサイクルを優先するなどのカスケード利用を推進し、資源の効果的利

用・循環を図ることが重要。

⑥自然共生

- ・緑地帯、ビオトープの整備、湧水の活用やみつばちプロジェクトなど、まちと自然を結びつける取組促進がみられる。

⑦分散型エネルギー体制の整備

- ・災害時対応として、地域分散型エネルギー供給体制の整備が期待される。

⑧防災、減災都市の形成

- ・人口の集中する都市部における防災・減災対応は、緊急の課題であるとともに、費用対効果の面でも効果的。

Ⅲ. 今後の中心市街地活性化策施策の基本的方向、検討課題

1. 中心市街地活性化に向けて再認識すべき重要な視点

(1) まちの特性、類型、身の丈に見合った、戦略的な活性化

～基本計画の「部分」(点)から「構造」(面)への展開

- 日本の中心市街地の多くは、①江戸時代までの城下町、宿場町、港町、門前町などの人口集積地、②明治以降の鉄道駅からの動線、などを核として形成された「繁華街」、「市街地」である。これが、都市機能の拡散、自動車の発達などに伴い影響を受け、衰退している、というのが一般的状況である。
- こうした共通の状況はあるものの、まちは、形成経過、地理的条件、人口規模、地域資源、文化、産業、土地利用、交通環境などにおいて多様な特性を有し、また、それら特性は、中心市街地、周辺部、郊外部、地域外との関係、日々の動きなど立体的、構造的に形成される。
- 活性化にあたっては、これらのまちの「構造」を十分に踏まえた、戦略的な取組が必要である。
- 数値目標、実施事業、効果の間の「方程式」のみならず、地域の人の流れ、市街地に対する認識等の状況や、総合的なまちづくりとの整合性なども含め、構造的、総合的な計画内容の検証等に留意する。
- 個々の事業及びその効果の「部分」(点)のみならず、中心市街地を取り巻く「構造」や、まちの郊外またはその中間部を含めた面的広がりを視野に入れた対応、事業構築等が必要である。
- また、「身の丈」を越えた事業は、後年度の負担や賃料の増加などを招くおそれも強く、さらに、構造的な少子高齢化制約を踏まえ、かつての繁栄の回復を期待するばかりの取組などには十分注意すべきといえる。

(2) 中心市街地の有する多様な機能の発現による課題解決

- 中心市街地の活性化にあたっては、「経済・社会面」、「文化・ライフ

「タイル面」、「環境・エネルギー、防災面」などにわたる多様な機能が十分に発現される取組が重要といえる。

○助成対象となる事業のみならず、Ⅱ. に記載したような、スマート・シュリンクの取組み、住民の主体的参加の促進によるまちへの求心力形成、環境・防災機能等への取組みなどについても、基本計画にあわせて位置づけていくことが望まれる。

①経済・社会面の機能

～コンパクト・シティ化、スマート・シュリンクの推進など

→Ⅱ. 1. 参照

②文化・ライフスタイル面の機能

～住民主体、人間中心のまちづくり

→Ⅱ. 2. 参照

③環境・エネルギー、防災機能の機能

→Ⅱ. 3. 参照

(3) 活性化効果の発現

～まちなかのパワーをまちなかに向ける

○さまざまな取組や事業活動により、中心市街地の居住者増、拠点施設の活性化が進展している。

○しかしながら、Ⅰ. 1. (3) でみたように、ともすればこれらのパワーがまちに向かわないような場合がある。

○まちなか居住によるまちの活性化（にぎわい）効果は、①「まちなか居住人口」×②「個々の居住者がまちへと向かう率」で概括できるが、①のみならず②についても向上するよう留意が必要である、

○エキナカ開発等による集客力増加効果が、駅周辺の市街地などにも波及するよう、これを促す仕組み、事業などの構築に配慮することも必要ではないか。

○特別用途地区の活用など制度を工夫して、地域に合った効果的な取組を進めるべきである。

(4) 施策間の連携

○特定地域再生（注4）、構造改革特区（注5）、都市再生、環境モデル都市等の地域活性化施策との連携を促進していく。また、総合特区、環境未来都市などに指定された都市については、その活用、連携も求

められる。

- また、都市計画法、低炭素まちづくり法、商店街活性化法、歴史まちづくり法等との連携を推進し、先進事例をモデル的に周知することなども進めるべきである。
- さらには、現場の声を踏まえ、まちづくり関連施策と、環境・エネルギー施策、地元産品振興策、医療・福祉施策などの一体的取組を促進するなど、縦割毎の施策実施に陥りがちな点を除去するよう、努めていくべきである。

(注4) 少子高齢化、地域資源の有効活用など特定課題への対応に向けた地域の取組について、地域再生支援制度を上乗せ支援。まちにおける高齢化対応や地域資源を活用した環境・エネルギー対応等について連携が可能。

(注5) 構造改革の突破口として、規制等を規定する本則を保持したまま、まず特定の自治体地域において、社会実験的に特例措置を講じるもの。中心市街地における規制特例等に向けた適用が期待される。

2. 今後の重要な検討課題

(1) 中心市街地活性化スキーム

- 活性化スキームを構成する「ビジョン、目標」、「取組、事業」、「資金スキーム、制度・規制対応」、「推進体制」などの各々のあり方について、詳細な検討が必要である。
- 推進主体たる中心市街地活性化協議会、まちづくり会社などについても、包括的な検討が必要であるが、例えば、以下のような指摘がなされている。
 - (a) 中心市街地活性化協議会
 - ・ 会員構成、事務局体制、事業予算の不備などにより、活動が形骸化していないか。これに伴い、関係者とのネットワーク形成、ノウハウ蓄積などが十分になされていないのではないか。
 - ・ 基本計画の内容等を真に協議する体制となっているか。
 - ・ 必要に応じて、課題解決のための専門機関の活用を図るべきでないか。
 - ・ 土地や建物の所有者などが主体的に参画することが必要ではないか。
 - (b) まちづくり会社
 - ・ まちづくり会社が自立・継続的に取り組める環境整備が重要ではな

いか。

(2) 支援策

- 資金スキームや制度面に対する支援策について、関係省庁を中心に、詳細な検討が求められる。
- また、支援策の内容、運営等に関しては、以下のような指摘がある。
 - ・個人、中小企業業態の創業・開業、後継者難対策等の支援が必要。
 - ・現場の声を踏まえ、まちづくり関連施策と、環境・エネルギー施策、地元産品振興策、医療・福祉施策などの一体的取組を促進するなど、縦割毎の施策実施に陥りがちな点を除去していくべき。
 - ・工場誘致と同様に、誘導策としての中心部進出企業への補助金、税減免等を検討すべきではないか。
 - ・中心市街地の活性化に資するアイデアを公募し、優れたものに対し助成する仕組みを導入すべき。
 - ・市町村の規模に応じた支援措置が考えられないか。
 - ・支援措置について、アーケード等の共同施設のみならず、個々の店舗建物の老朽化対策に対して適用できないか。

(3) 土地・建物の個々の権利関係と公共性

- 中心市街地の公共性と個々の権利関係の調整等のため、以下のような点の議論が必要と考えられる。
 - ・公共性の高い地域における空き地・空き店舗の有効活用を促進するための、税制、助成制度などを含めた制度上の対応。
 - ・権利が細分化された地区全体のマネジメントを推進するための制度的対応（所有と利用の分離など）。
 - ・景観などの地域らしさを維持し、魅力を向上する上でのルール（コード）の形成、これを遵守させる仕組み。

(4) 計画的土地利用のための規制・助成、広域調整等に関する検討

- 計画的土地利用に関して、次のような指摘がなされている。
 - ・より強力な立地規制（特にロードサイドの規制）が必要ではないか。
 - ・三大都市圏における大規模集客施設のあり方についても検討が必要ではないか。
 - ・大店法立地法における大規模小売店舗に対する措置は、生活環境面からの観点に限定されており、いわゆる商業調整のためのものではないことに留意が必要。

(5) タウン・マネジメント、地域ブランド構築など

○地域活性化の成功事例を踏まえ、次のような取組が重要とする指摘がなされている。

- ・コンパクト・シティに向けたスマート・シュリンクのデザイン、ルールを構築。
- ・市街地と郊外部などが一体となって、地域文化、地場産品、風土に根差した魅力ある業種、業態、市街地公共空間を形成。圏域全体で濃密なネットワークを形成するとともに、地域相互間の構造を「ツリー構造」から地域が相互に協力しあう「セミラチス型」へと変換。これらより日本独自の個々の地域の「ライフスタイルのブランド化」、産業化を図る。
- ・実施スキームとしては、住民や地元企業が中心となった「まちづくり会社」を推進主体とし、タウン・マネジメントとして、所有と経営の分離等の権利調整や資金調達等を推進。
- ・これらのノウハウ等を含めた地域活性化システムは、海外展開も可能。(COOL JAPAN)

(6) 基本計画及びその認定、検証

○基本計画の内容、構成、認定等に係る面については、引き続き検証しつつ、可能なものについて、IV. のような運用見直しを行っていく。

○今後とも検討が必要な論点として、以下のような指摘がなされている。

- ・中心市街地の範囲について、どのようにとらえるべきか。
- ・PDCA サイクルによる検証は引き続き重要。効果検証に当たっては、覆面調査など、真の意見を引き出せるような工夫も必要ではないか。

(7) 情報通信技術の有効活用

○情報通信技術については、以下のような活用方策が指摘されている。

- ・物流や経営合理化等の汎用性への活用。
- ・少子高齢化制約、環境・エネルギー制約等への対応基盤。
- ・地域ネットワーク、コミュニティの濃密化ツール。
- ・中心市街地、商店街活性化として、スマートフォン、タブレット型端末へのリアルタイム情報（特売情報など）の配信や、バーチャル空間（江戸時代の復元ストリートビューなど）の表示など。

(8) 国土政策的観点

- 日本の人口が総体として構造的に減少し、かつ、地方部から大都市部への人口流出傾向が継続する一方、中心市街地の継続的活性化のためには、圏域人口の集積度の向上・維持などが必要とみられる。
- 地方都市から大都市への人口流出をくいとめる「人口ダム」機能をどのような地域にどのように形成していくかなど、国土政策的観点からの検討が必要である。

(9) 産業、雇用、人材回帰など根本的対策

- 市街地活性化、まちづくりを需給両面で支える人口、人材を地域に保持、回帰させるため、以下のような様々な指摘がある。
 - ・地域独自のライフスタイルを背景とした産業形成、市場化（(5)参照）が重要。
 - ・観光その他の地域資源の最有効活用等を通じた中心市街地の活性化には、地元の人材育成・活用が不可欠。手厚い支援策を講じるべきではないか。これにより、若者の地元回帰を促進するべき。
 - ・基礎となる雇用、産業等の確保策、企業誘致策は依然として重要ではないか。
 - ・年少期からの地域祭礼参加など、ふるさと意識の醸成も重要。
 - ・高度人材を惹きつける拠点としても、大学、行政、医療機関、企業などの役割が重要。

(10) 被災地における中心市街地活性化のあり方

- 東日本大震災の被災地のまちづくり、中心市街地活性化等について、次のような指摘がなされている。
 - ・被災地は、市街地拡大、少子高齢化、環境エネルギー問題など、日本が抱える課題について、時間を早回りして直面しているような状況。その対応は今後の日本全体にとっても重要であり、国際的ブランドにもなる。
 - ・若者世代を中心に被災地からの流出がみられ、特に放射能の影響を受けている地域では深刻。文化、祭礼などの継承においても懸念。
 - ・まちへの求心力を維持、増大させるためにも、被災地の中心市街地の活性化に向けた取組が必要。
 - ・ハード事業を核とした補助の大きい事業に目がいきがちであり、ソフト面を含めたまちづくりの観点が希薄になるおそれがある。「復旧」段階から「復興」段階へと進んできており、今後を見通した戦略的、

計画的取組みの促進が重要。

- ・被災地の中心市街地は、もともと人口減少地域であり、身の丈に合った復興が必要。
- ・被災地では、環境、エネルギー問題への対応に強い関心がある。
- ・被災地に係る「中心市街地活性化基本計画」の認定に当たっては、中心市街地地域の厳格な線引きを不要とするなど、柔軟な配慮が必要。

IV. 基本計画の認定運用等に関する点検項目

○以上の論点を踏まえると、認定運用等に関し、当面、以下のような点検が必要ではないか。

1. 基本計画の認定基準

○基本計画の認定の判断が、過度に補助対象となるハード事業中心となっていないか。

- ・基本計画の認定要件の一つが、「当該基本計画の実施が当該市町村における中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること」（法9条7項2号）となっている。これを受け、基本方針においては、原則として、法定5事業（市街地整備、都市福利施設整備、街なか居住、商業活性化、公共交通・特定事業）の全ての実施を求めているが、新たな事業等を必要としない理由がある場合はその限りではないとしている。
- ・しかしながら、数値目標は、経済規模縮小の中であっても、現状を上回ることが求められ、これに伴い、過度に「ハード事業」中心となりがちではないか。
- ・また、例えば、市としては様々な中心市街地活性化策に取り組んでいる場合であっても、認定によって補助事業の嵩上げがあるような核となるハード事業がない場合には認定申請を行わない、といったことになっていないか。
- ・今後、認定申請案件のほか、計画期間が終了したが2期計画の認定申請を行っていない地区、未認定の人口概ね30万人程度以上の市や道府県庁所在市、東日本大震災の被災市などについても、検証が必要ではないか。

2. 基本計画の構成

～「部分」（点）のみならず「構造」を踏まえた戦略的対応

○中心市街地を取り巻く構造的状況（人口規模、歴史的成りたち、地理的条件、地域資源、地区別の居住・世帯等状況、年齢構成、長期的な

人口の社会動態、昼夜間の人の流れ、人々のまちに向かう意識、交通状況、土地利用、商店街地区における権利関係、周辺の地域との関係等々)を把握し、基本計画に記載し、戦略的対応の判断材料としていくことが求められる。

○また、こうした構造自体を変えていく視点も重要であり、構造的状況に関する数値、定性的目標設定等をさらに進めることも有効ではないか。

- ・基本計画の構成は、当該地域の基本状況を踏まえ、居住者数、来街者数、売上高、空き店舗率などの「数値目標」を設定した上で、その実現のために数多くの「事業」（再開発事業、施設設備、イベント実施など）を計画し、当該各事業による「効果」（〇〇人増等）を積み上げ、目標を達成しようとするものとなっている。
- ・取組のフォローアップも、各事業の進捗状況及び目標の達成状況の検証を中心としている。
- ・このような運用は、事業や数値目標の達成状況を「PDCA サイクル（注6）」の観点から検証するため、必要かつ効果的な方法であるとみられる。
- ・しかしながら、ともすれば「目標」と「事業」、「効果」の関係の検証作業に集中するあまり、その中心市街地の基本的な構造や全体的なまちづくり計画などとの関係が希薄となり、いわば「部分」（点）の計画に陥るものも生じるおそれがあるのではないか。
- ・まちの特性、個性が十分に反映されていない、他の計画に類似した計画策定、認定作業となっていないか。

○単に、中心市街地の区域を特定した上で、そこに重点的に支援を投入すればよいということではなく、まちづくり全体の中で、中心市街地の位置付けを考え、どうしていくかを考えるべきではないか。

○中心市街地以外の地域における対応なども連携していくことが必要ではないか。

（注6） 事業活動における生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進める手法の一つ。Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Act（改善）の4段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善する。

3. 事業、取組

(1) 中心市街地の有する多様な機能の発現に資する事業の盛込み

- 中心市街地集約が有する「経済・社会面」、「文化・ライフスタイル面」、「環境・エネルギー、防災面」などにわたる多様な機能が十分に発現される取組が重要といえる。
- このため、中心市街地の活性化にあたっては、助成対象となる事業のみならず、スマート・シュリンクの取組み、住民の主体的参加の促進によるまちへの求心力形成、環境・防災機能等への取組みなどについても、基本計画にあわせて位置づけることが求められる。

→Ⅱ. 参照

(2) 活性化効果の発現に資する事業の盛込み

～まちなかのパワーをまちなかに向ける

- 例えば、まちなか居住の増加によるまちの活性化（にぎわい）効果を高めるため、「個々の居住者がまちへと向かう率」が向上するような事業も基本計画に位置付けることができないか、検討が必要である、
- エキナカ開発等による集客力増加効果が、駅周辺の市街地などにも波及するよう、これを促す仕組み、事業などを基本計画に位置付けることができないか、検討が必要といえる。

(3) 施策間連携に資する事業の盛込み

- 以下のような施策連携について、可能なものについて、基本計画に盛り込むことを検討。
 - ・特定地域再生、構造改革特区、都市再生、環境モデル都市等の地域活性化施策との連携。
 - ・総合特区、環境未来都市などに指定された都市について、その活用、連携。
 - ・都市計画法、低炭素まちづくり法、商店街活性化法、歴史まちづくり法等との連携。
 - ・まちづくり関連施策と、環境・エネルギー施策、地元産品振興策、医療・福祉施策などの一体的取組。

(4) その他

- まちの特性、構造的状況を踏まえた「身の丈」にあった事業構築が重要。
- 「今ある地域資源を活かす」、「地域の独自性を踏まえる」ことが必要。
- さらに困難、かつ、重要な課題に対応するため、先進的な事業、技術に目を向け、これを積極的に取り込むことも必要。

4. 目標

- 目標設定について、以下のような指摘を踏まえた対応を個々に検討してはどうか。
 - ・数値目標の設定は重要かつ必要であるが、定性的目標を補完的に設定することも必要ではないか。
 - ・数値目標は、統計上の制約もあることを踏まえた対応が必要ではないか。
 - ・例えば、居住人口の増を目標とした場合、その数値上の増減ばかりが重視され、個々の居住者がまちに向かっているか否かなどの質的な検証も重要ではないか。
 - ・居住人口のみならず、まち全体からみた中心市街地、郊外、隣接市町村の相互動態も検証する必要があるのではないか。
 - ・中心市街地活性化策の効果を都市経営の観点(税収増等)から捉えることも必要ではないか。
 - ・経済圏人口の社会増は、地域の実力を総合的に示す重要な指標ではないか。

5. その他の計画認定関連事項

- 認定された基本計画は、「100%問題なし」とするものではなく、市町村と国との間で、今後の取組に当たって留意すべき事項などについての認識を共有化すべきではないか。
- 認定された基本計画については、中心市街地の区域、計画期間、目標値を含め、事業内容の変更等の状況変化に応じて、柔軟な見直しが行われるべきではないか。

〈参考〉 中心市街地活性化施策の検証と運用状況

1. 中心市街地活性化施策の経緯

(1) 大規模小売店舗法の施行と廃止

- 中小企業小売業者の保護、小売業の正常な発展を目的として、大規模小売店舗法（以下「大店法」という。）が昭和49年3月に施行。
- 昭和54年5月には、改正大店法が施行し、第二種大規模小売店（500㎡～1,500㎡）を調整対象に追加する等の規制を強化。
- ※ 第一種大規模小売店（3,000㎡以上、特別区・指定都市は6,000㎡以上）
- しかしながら、昭和60年代以降の内需拡大、規制緩和、日米構造協議等を背景に、平成4年1月の改正大店法施行において、商業活動調整協議会（大型店の新設・増設を調整）を廃止する等の規制を緩和。
- 平成12年6月に大店法廃止 ⇒ 「大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」という。）」施行。

(2) 「まちづくり三法」の制定

- 大店法の廃止に合わせ、「まちづくり三法」を制定。
 - ・「大店立地法」の制定（平成12年）
 - ・「中心市街地活性化法」の制定（平成10年）
 - ・「都市計画法」の改正（平成10年：大型店の郊外土地規制を措置（特別用途地区、特別用途制限地域））

(3) 「まちづくり三法」の見直し

- 「中心市街地活性化法」の改正（平成18年）
 - ・国の体制強化 ⇒ 中心市街地活性化本部の設置、国の認定制度を創設
 - ・推進体制の整備 ⇒ 中心市街地活性化協議会を法制化
 - ・公共公益施設の集積促進・まちなか居住の推進
- 「都市計画法」の改正
 - ・大規模集客施設が立地可能な用途地域の見直し（6地域→3地域）
 - ・非線引き都市計画区域内等における大規模集客施設の立地は原則不可
- 「大店立地法」の指針改定
 - ・認定市において、大規模小売店舗の出店手続を実質的に撤廃

- ・大規模小売店舗併設サービス施設を必要駐車台数の算定に追加

(4) その後の「中心市街地活性化法」の改正

- 義務付け・枠付けの廃止の観点から「地域主権改革一括法」による改正
- ・目標設定の努力義務化
- ・市町村が、特定民間中心市街地活性化事業計画の認定申請を主務大臣経由で送付する場合の意見添付義務について、意見がある場合に限定

2. 改正中心市街地活性化法の運用状況

(1) 全体の状況

- 認定計画数は、110市113地区121計画（平成24年12月末現在）。
- 110市のうち、3市で2地区の計画認定 ～静岡、北九州、熊本
- 110市のうち、人口30万人以上が34市（37計画）
人口30万人以上の都市総数85の40%
- 110市のうち、道府県庁所在地は29（46道府県の63%）
- 113地区中、計画期間終了、2期末認定は8地区
帯広、砂川、千葉、浜松、宝塚、和歌山、府中、八代
- 113地区中、計画期間終了、2期認定は8地区
富山、青森、岐阜、高岡、金沢、長野、熊本(熊本)、豊後高田
- 認定市が多い都道府県は、①北海道（9市）、②兵庫県（8市）、③青森県（5市）、④静岡県（5市）。一方、認定市が全くないのは、東京都、神奈川県、徳島県の三都県。
- 町村レベルで認定を受けた事例は、熊本県植木町（合併により現在は「熊本市（植木地区）」）のみ。

(2) 計画期間及び目標（指標）

- 計画期間
計画期間は、「中心市街地の活性化を図る基本的な方針」（平成18年

9月8日閣議決定)において「おおむね5年以内を目安」に市町村が設定することとなっており、多くの計画(約83%、121件中100件)が4年半～5年半で設定している。

【計画期間別件数】

～4年：2件、4年～4年半：13件、4年半～5年：35件、
5年～5年半：65件、5年半～：6件

○ 目標(指標)の設定

各計画とも複数の目標(指標)を設定しており、平均すると2.96目標。ただし、平成22～24年度新規認定計画16計画の平均目標設定数は2.06目標と減少傾向が見られる。

【目標(指標)数別計画件数】

2指標：40件、3指標：53件、4指標：24件、5指標：4件

○ 設定されている目標(指標)の内訳

各計画に設定されている目標(指標)のうち、最も多いのは「通行量」であり、居住人口等、施設入込数等なども比較的多い。一方、空き店舗数や公共交通機関利用を設定しているケースは比較的少ない。

【目標(指標)数別計画件数】

歩行者通行量等：123件、居住人口等：75件、年間小売販売額等：37件、
空き店舗数等：19件、施設入込数等：63件、公共交通機関利用：12件、
その他(事業所数等)：26件

(参考資料1)

中心市街地をめぐる現状と課題

～第2回中心市街地活性化評価・調査委員会～

平成24年12月25日

内閣官房地域活性化統合事務局

内閣府地域活性化推進室

目次

1. 今後の中心市街地活性化基本計画認定に当たっ
てのフローチャート図
2. 中心市街地における「水」と「緑」の事例
3. 中心市街地活性化協議会の活動状況
4. 商店街のハード面支援措置例
5. 提案型事業への支援例
6. 中心市街地活性化に向けた人材への支援例
7. 中心市街地における土地の有効活用促進策の例
8. 中心市街地活性化による税収効果
9. 中心市街地における少子高齢化の状況
10. 少子化に伴う学校の統廃合の事例
11. ケア付高齢者向け住宅の整備計画の事例
12. 中心市街地における医療機能の整備計画の事例
13. 公共インフラ更新時における地方の財政負担
14. ネット取引、電子商取引の進展
15. 中心市街地における飲食・サービス業関連の
状況
16. 特別用途地区を活用したまちづくりの事例
17. 沿道における用途規制の事例
18. エキナカの状況
19. 「トリプルボトムライン」の概念
20. 高齢者向けサービスによる活性化の事例
21. 高齢者の活躍による活性化の可能性
22. 排熱を利用したまちづくり
23. 中心市街地における公共交通
24. 国土政策と中心市街地活性化

2. 中心市街地における「水」と「緑」の事例

福井県大野市「御清水」

大野市は水の町として知られており、地下水が豊富で、湧水池が中心市街地のいたるところにある。

なかでも泉町の「御清水(おしょうず)」は、越前大野城が建つ亀山の東麓の湧水帯にある清水の一つで、かつて城主の飯米をとぐのに用いられたことから、敬意を表して「御清水」あるいは「殿様清水」と呼ばれており、環境省名水百選にも選ばれている。



御清水

三重県津市「創造ファーム」※非認定市

津市では、商店街振興組合の女性部によって、平成8年から、店舗移転によって生じた中心商店街の空き地95坪を無償で借り受け、ラベンダー等の草花を植える取組みが実施されている。

また、地元高校の美術部OBにより、隣接の建物の壁面に、花畑が描かれるなど、地域主体の取組みとなっている。なお、この壁画は、10か月かけて各商店のシャッターにも連続画として描かれた。

さらに、このスペースでは、音楽会・映写会・ガーデンパーティー等のイベントも開催されている。

この取組みにより、中心商店街が、「歩いて楽しく、目にも美しいまち」として、魅力ある空間となっている。



(画像)たてまち商店街
女性部HPより引用

創造ファーム

3. 中心市街地活性化協議会の活動状況

○ 基本計画の目標達成率が高い市では、中心市街地活性化協議会で個別テーマごとに部会を設けるなど、積極的な取組を行っている。

豊後高田市 中心市街地活性化協議会

【協議会の概要】

設立日：2006年10月2日

都市機能増進：豊後高田市観光まちづくり株式会社

経済活力向上：豊後高田商工会議所

【協議会の活動状況】

総会：年2回開催

部会：2部会

（各部会、年2回開催）

【基本計画3指標の評価】

2指標が目標達成

※年間観光入込客数、高齢者交流施設入込客数

1指標が計画当初より改善。

※観光客滞在時間

熊本市 中心市街地活性化協議会

【協議会の概要】

設立日：2006年12月26日

都市機能増進：株式会社まちづくり熊本

経済活力向上：熊本商工会議所

【協議会の活動状況】

総会：年1回開催

部会：4部会

（各部会、年3回開催）

【基本計画3指標の評価】

2指標が目標達成

※熊本城年間入園者数、市電の年間利用者数

1指標が計画当初より改善。

※歩行者・自転車通行量

府中市 中心市街地活性化協議会

【協議会の概要】

設立日：2007年9月26日

都市機能増進：府中市まちづくり振興公社

経済活力向上：府中商工会議所

【協議会の活動状況】

総会：年2回開催

部会：4部会

（各部会、年1～2回開催）

【基本計画4指標の評価】

2指標が目標達成

※歩行者・自転車通行量、商業集積地域の店舗数

1指標が計画当初より改善。

※商業集積地域の商店の質

中心市街地活性化協議会の構成員

○ 中心市街地活性化協議会は、「都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者」及び「経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者」が、中心市街地ごとに、運営に関し必要な事項等を規約に定め、共同で組織する。

さらに、基本計画に記載された事業を実施する事業者、地権者や地域住民の代表者、行政等の多様な主体も構成員として参加可能。

1. 協議会を組織することができる構成員(法第15条第1項)

① 都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者(1つ以上)		及び	② 経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者(一つ以上)	
中心市街地整備推進機構 (例) 財団法人柏市都市振興公社、NPO法人別府八湯 等 ※ 市町村長による指定(中活法第51条)	まちづくり会社 (例) 甲府中央まちづくり株式会社、株式会社まちづくり長野、新長田まちづくり株式会社、川西都市開発株式会社		商工会又は商工会議所 (例) 柏商工会議所、別府商工会議所、甲府商工会議所、長野商工会議所	公益法人又は特定会社 (例) 株式会社神戸ながたTMO、川西能勢口振興開発株式会社



2. 協議会に参加することができる構成員(法第15条第4項)

① 基本計画に記載された事業を実施する者	② 中心市街地において土地・建物等を所有する地権者、地域住民の代表者、まちづくりNPO等認定基本計画及びその実施に関して密接な関係を有する者	③ 市町村、その他公共サービスの提供者
----------------------	--	---------------------

4. 商店街等のハード面支援措置例

- これまで、商店街等の個店の老朽化対策等ではなく、アーケード改修、ファサード(通りに面した外装部分)整備等に対して、補助金による支援を講じた事例がある。
- ただし、個店の改修に対する支援は行っていない。

大分市(アーケード改修)



(画像)Wikipediaより引用

北九州市(アーケード改修)



(画像)Wikipediaより引用

川越市(ファサード整備)



(画像)Wikipediaより引用

5. 提案型事業への支援例

技術開発、研究協力等の分野においては、提案等を公募した上で、優良な提案を採択の上、補助金を交付するという助成措置が設けられている。

経済産業省 「グローバル技術連携支援事業」

○ 事業概要

中小企業者等の共同体が技術流出防止等を図りながら、海外展開を目指して行う新製品・技術的課題の明確な新技術の試作品開発と、当該試作品開発の成果に係る販路開拓の事業を助成。試作品開発を伴わない販路開拓のみの事業は補助対象外。

○ 補助対象者

本事業にて試作品開発に取り組み、かつ、日本国内に本社及び開発拠点を有する中小企業者。ただし、大企業、大学、試験研究機関等の参画は可能。

○ 補助金額及び補助率

補助率は、補助対象経費の2/3以内。補助限度額は、1事業当たり5,000万円。最長3年間の申請可。

(独)新エネルギー・産業技術総合開発機構 「提案公募型開発支援研究協力事業」

○ 事業概要

開発途上国の研究開発能力の向上と技術導入と普及を図ることを目的に、研究開発又は実用化に必要な技術開発について、相手国と機動的・弾力的に研究協力を実施する提案公募型の事業。

○ 研究期間及び研究開発費

年間の助成対象経費上限を7,000万円(1事業年度あたり)とし、提案者の資格次第で助成率(大企業:1/2、その他:2/3)を乗じた金額を助成額とする。

大企業への助成額上限は3,500万円、その他への助成額上限は4,666万6千円。消費税は対象外。事業期間は最長2年間(2事業年度)。

6. 中心市街地活性化に向けた人材への支援例

中小企業基盤整備機構 「中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業」

- 中心市街地の活性化に関して悩みを持つ中心市街地活性化協議会に対して、実務知識、ノウハウを持つアドバイザーを派遣する制度。
- アドバイザーに支払う金額を3日間(基本計画認定地域は5日間)無料。
- ※ アドバイザー派遣は最大でも60人・日まで。
- 活用事例
豊田市、鳥取市、直方市

(株)全国商店街支援センター 「商店街の現地マネージャー育成事業」

- 現地に常駐して商店街を構成する事業主や地域のNPO法人などとコミュニケーションをとりながら、商店街のビジョンを描き、具体的な計画づくりの実践に取り組める「現地マネージャー」を育成する。(毎年2件採択)
- ※ 1件あたりの育成する現地マネージャー(3名~5名)
- 育成事業費
3名: 上限7,350千円
4名: 上限9,800千円
5名: 上限12,250千円
- 活用事例
柏市、篠山市

(株)全国商店街支援センター 「商店街の次世代リーダー育成塾(チャレンジ商人塾)事業」

- 商店街の内部人材を重点的に育成する地域を指定し、商店街の次世代リーダー育成塾を運営し、当該地域の商店街人材を発掘・育成する。(毎年4件を採択)
- 申請者は商店街の次世代リーダー育成塾(チャレンジ商人塾)を運営し、塾生のネットワークを構築して情報交換をする場を作り、活性化の機運を高める。
- 育成塾の開催に係る費用を委託費として支給: 上限2,000千円
- 活用事例
岡崎市

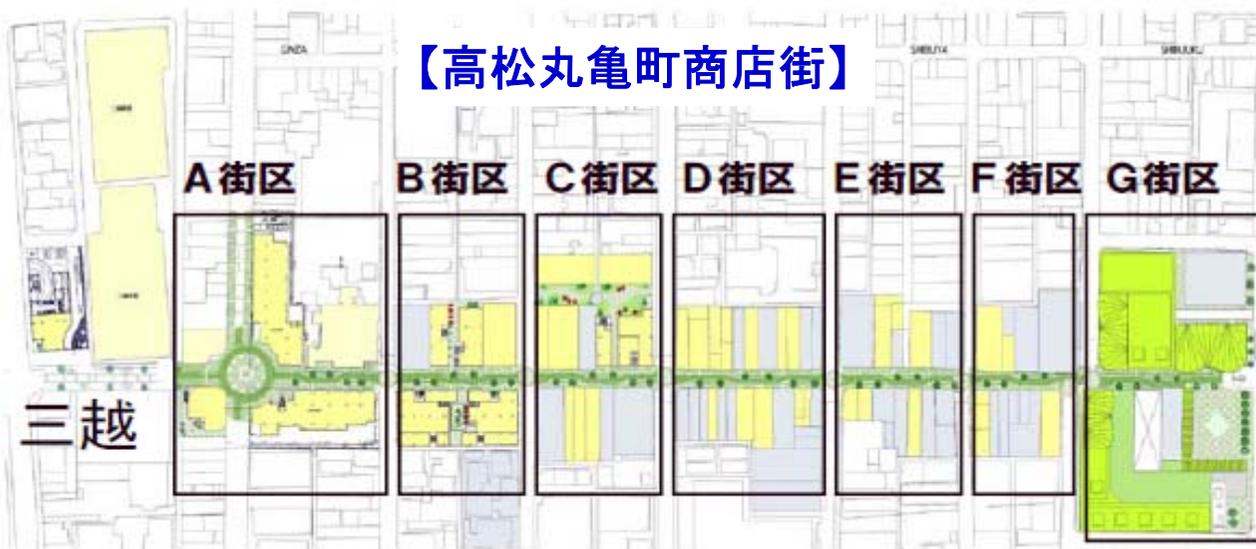
7. 中心市街地における土地の有効活用促進策の例

- 認定基本計画に係る「土地区画整理事業」の換地計画において、都市福利施設又は公営住宅等の用に供するため、一定の宅地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができるとする特例を認めている(中活法第16条)。
- 更に、「土地区画整理事業」の同意保留地について、所得税・法人税の1,500万円特別控除、不動産取得税を非課税とする特例措置が設けられている。



8. 中心市街地活性化による税収効果

① 高松市中心市街地活性化の取り組みによる開発効果(税収の増加)



高松市の税収の増加例 [建物の固定資産税]

(A街区) 建物

開発前 400万→開業後 3600万 (3200万円の増加)

(B・C街区) 建物

開発前 428万→開業後 3740万 (3312万円の増加)

7街区完成時の税収増加予想額

■ 国 60,900万円 / 年

■ 香川県 16,485万円 / 年

■ 高松市 22,024万円 / 年

合計 99,409万円 / 年

国：登録免許税・法人税・消費税
 県：不動産取得税・法人事業所税・
 法人県民税・地方消費税

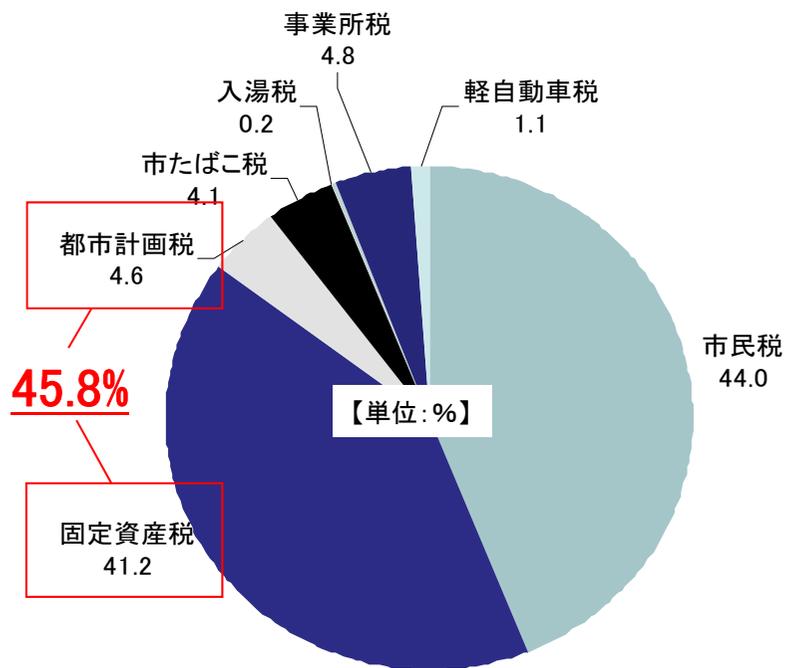
市：建物固定資産税・土地固定資産税・
 法人市民税・法人事業所税

(出典)高松丸亀町商店街振興組合・高松丸亀町まちづくり株式会社公表資料より抜粋

② 富山市における財政面からみた中心市街地活性化の意義

■ 税収の内訳

富山市の市税の内訳
(平成24年度当初予算)



固定資産税・都市計画税の地域別内訳(H24年度)

	面積比	固定資産税+都市計画税
市街化区域	5.8%	74.1%
<u>うち中心市街地</u>	<u>0.4%</u>	<u>22.3%</u>
上記以外	94.2%	25.9%

※償却資産分は含まず

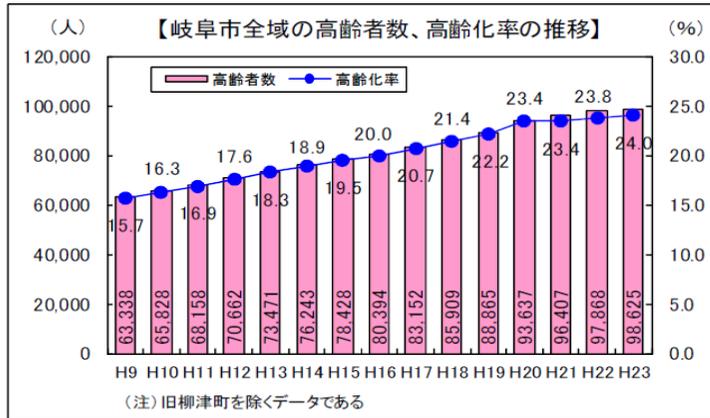
活発な経済活動により、
大きな税収を生んできた都心の活力が、大きく低下しはじめている

中心市街地の活性化に**集中投資**

(出典)富山市

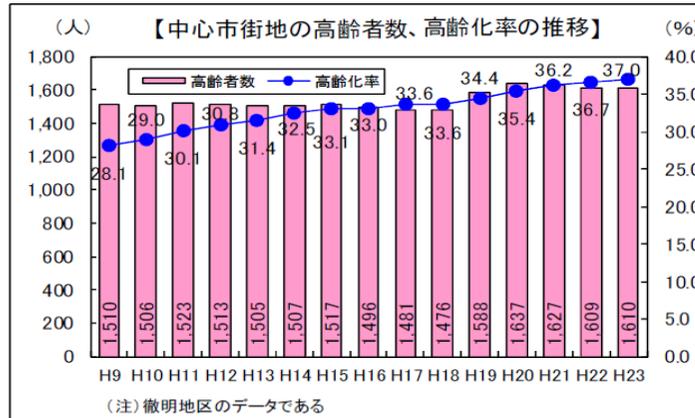
9. 中心市街地における少子高齢化の状況

【岐阜市】



(注) 各年10月1日現在

資料: 岐阜市「住民基本台帳」



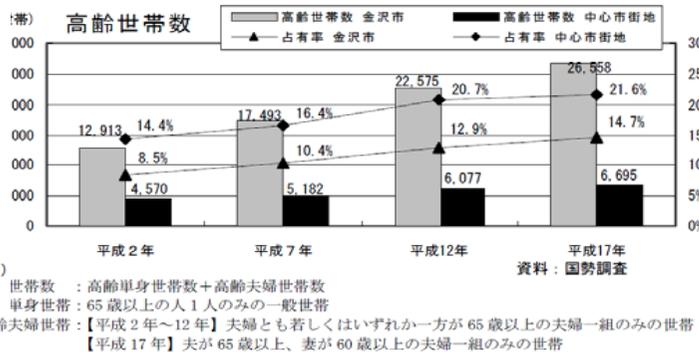
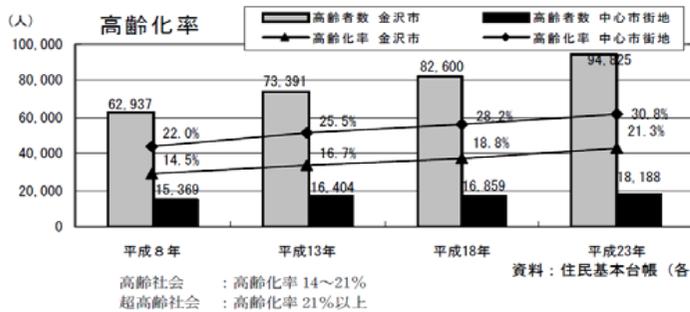
(注) 各年10月1日現在

資料: 岐阜市「住民基本台帳」

岐阜市は、平成9年から平成23年にかけて、市全域において、高齢者数、高齢化率とも増加。

一方、中心市街地では、高齢化率は市域全体の1.5倍程度とかなり高いものの、その伸びは鈍化しており、高齢者数は近年減少傾向にある。

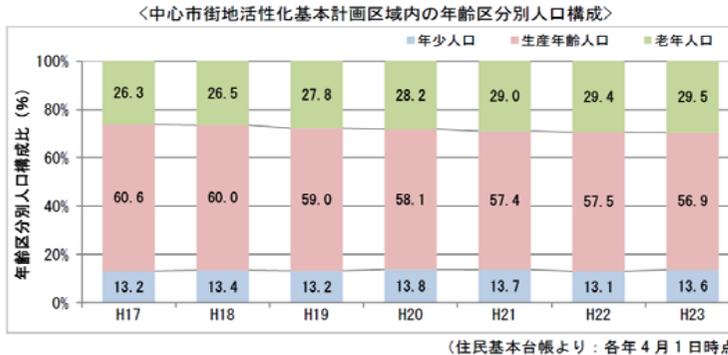
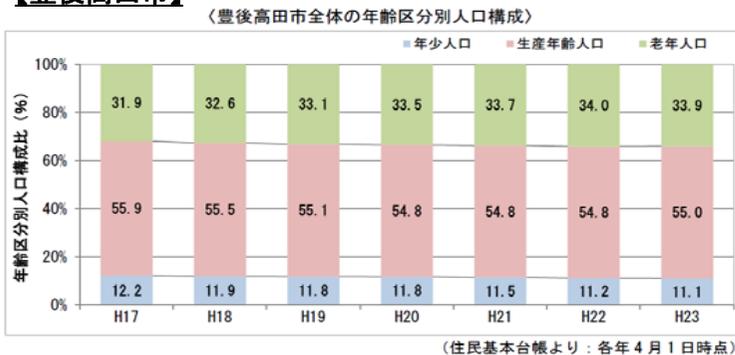
【金沢市】



金沢市の高齢化率については、市全体が21.3%であるのに対し、中心市街地では30%を超えており、その率も年々高くなっている。

高齢世帯数については、市全体及び中心市街地ともに増加しており、全体の世帯数に占める割合も増加している。

【豊後高田市】



豊後高田市では、平成17年度から平成23年度にかけて、年少人口の構成比が、中心市街地では平成23年は上昇に転じたものの、市全体では低下傾向にあり、少子化が進んでいる。

一方、老年人口の構成比は、市全体、中心市街地ともに上昇傾向にあり、高齢化が進んでいる。

10. 少子化に伴う学校の統廃合の事例

- 少子化の影響で、小中学校の児童・生徒数は減少傾向にある。
- 名古屋市では、都心部にある小学校(新明小学校、六反小学校)を統合し、笹島中学校と同一敷地に校舎を整備する事業を中心市街地活性化基本計画に掲げており、公立校としては初の中小一貫教育を実施することで、教育環境の充実を図っている。

名古屋市立笹島小学校・笹島中学校
(小中一貫教育校)



(画像) 笹島小学校・笹島中学校HPより引用

11. ケア付高齢者向け住宅の整備計画の事例

○ 地域住宅交付金は、地方公共団体の自主性と創意工夫を活かし、住宅の整備や居住環境整備など、地域の暮らしをトータルに支援する新しい制度であり、同制度を活用した高齢・福祉の住まいづくりとして、ケア付高齢者向け住宅の整備に取り組む計画が存在している。

大田原市(栃木県)

○ 中心市街地の人口減少に歯止めをかけ、高齢世帯や子育て世代にとって利便性が高く、安心、安全に暮らせるよう整備を推進し、幅広い世代が中心市街地での居住に回帰していくよう誘導することが求められていた。

○ そこで、中央通り地区再開発ビルの中に、市営住宅、ケア付高齢者住宅、分譲マンションを整備し、まちなか居住を推進する計画。

【支援措置】

社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)を活用予定。

地域住宅交付金の概要



(出典)国土交通省

12. 中心市街地における医療機能の整備計画の事例

○ 認定基本計画において、都市福祉施設の整備に取り組む事例として、街なか医療の低下を食い止めるための計画は複数存在している。

大田原市(栃木県)
個人診療所を集積する
「医療ビレッジ」の整備

○ 中心市街地あった医療機関は医師の高齢化などのために廃院が相次いでいた。一方で、中心市街地は、暮らしやすい生活環境の改善等により居住者の高齢者率が高いことから、医療、福祉、介護等の機能の集積が求められていた。

○ そこで、街なかに不足が見られるようになった個人診療所を集積する「医療ビレッジ(複数の開業医が同居)」を整備する事業を計画。

直方市(福岡県)
郊外の総合病院を
中心市街地内へ移転

○ 中心市街地内には、個人診療所や社会福祉施設等が点在してものの、総合医療施設が存在せず、市民アンケートでも総合病院が強く望まれていた。

○ そこで、郊外の総合病院をJR駅の隣へ改築移転する事業を計画。



(画像)直方病院HPより引用

大仙市(秋田県)
中心市街地内にある総合病院を
中心市街地内で改築

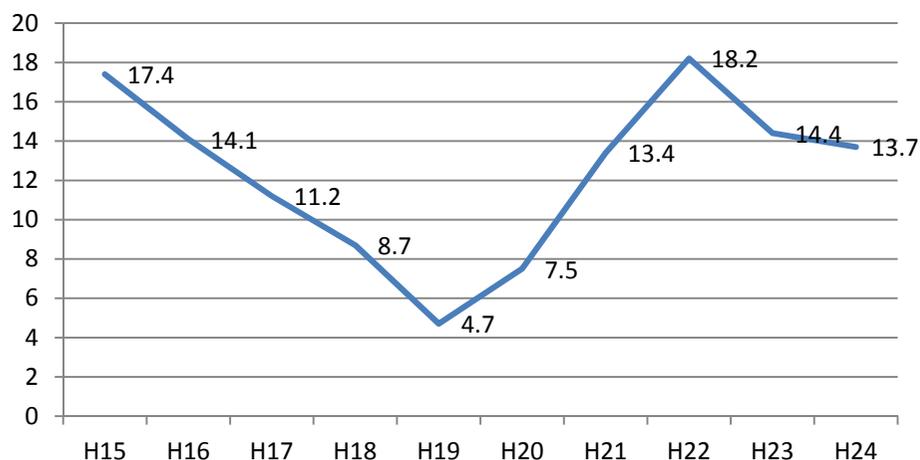
○ 中心市街地内にある総合病院は、狭隘であり、かつ、施設の老朽が著しいため、高齢化の進展等に伴う医療・福祉の充実に現状では応えられない状態となっており、総合病院の改築が喫緊の課題となっていた。

○ そこで、新病棟を郊外に改築移転するのではなく、中心部の大型小売店舗跡地に改築移転する事業を計画。

13. 公共インフラ更新時における地方の財政負担

- 地方財政の財源不足額は、平成20年秋のリーマンショック以降に上昇に転じ、大幅に悪化しており、平成24年度は13.7兆円の財源不足となる見込み。
- 今後、高度経済成長期に整備された公共インフラの維持管理・更新費の増大が見込まれ、地方財政に与える影響が懸念される。

地方財政の財源不足額(兆円)



(出典)総務省

建設後50年以上経過したインフラの割合

	平成22年度	平成32年度	平成42年度
道路橋	約8%	約26%	約53%
排水機場・水門等	約23%	約37%	約60%
下水道管きよ	約2%	約7%	約19%
港湾岸壁	約5%	約25%	約53%

(出典)国土交通省

国土交通白書(平成23年度)

- 高度経済成長期に公共インフラが集中的に整備されたことから、今後急速に老朽化し、維持管理・更新費の増大が見込まれる。
- 将来的に公共施設・インフラ資産の維持管理・更新費が、現在の投資総額を上回る。
- 厳しい財政制約の中でインフラ整備を図る上で、「選択と集中」が必要となる。

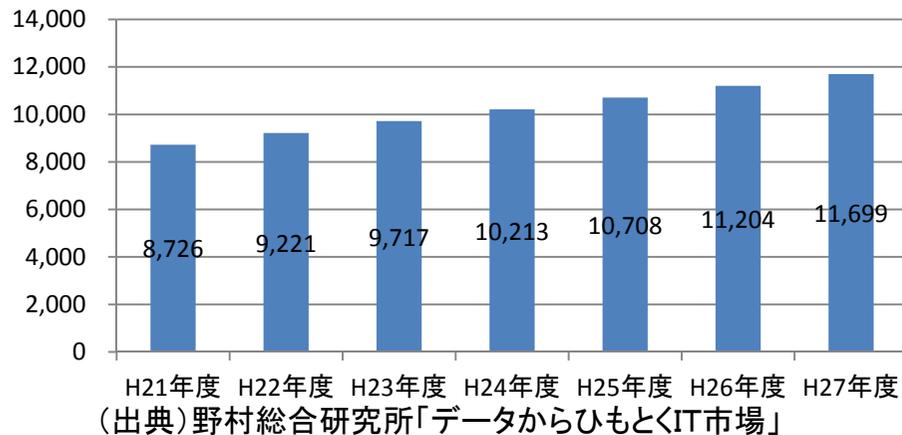
公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の比較分析に関する調査結果(平成24年3月、総務省)

- 人口区分による比較に依れば、人口規模が小さくなればなるほど、現在の投資額に対する将来の更新額の割合が大きくなっていく傾向。

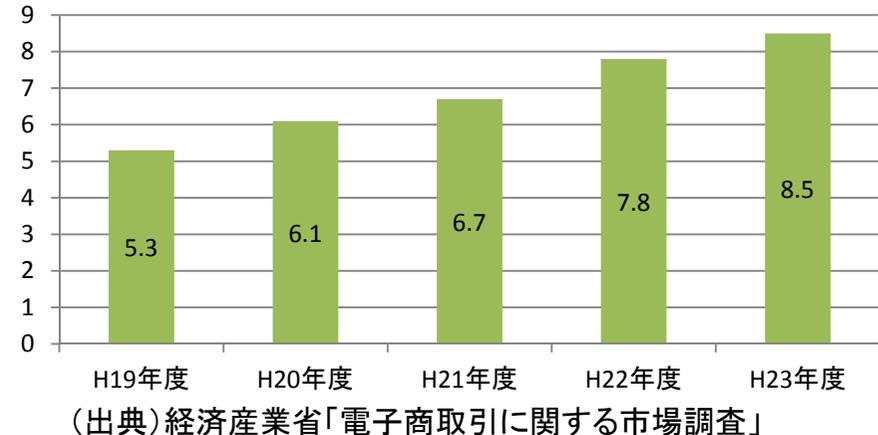
14. ネット取引、電子商取引の進展

- インターネットオークション市場は1兆円規模で、今後も拡大が予想される。
- ネットショッピングの利用状況を世代別に見ると、30~40歳代の利用が特に多い。
- 電子商取引(EC: Electronic commerce)は、年々増加傾向にあり、平成23年の市場規模は8.5兆円(前年比8.6%増)。電子商取引化率も上昇傾向にあり、平成23年には2.83%に上昇。

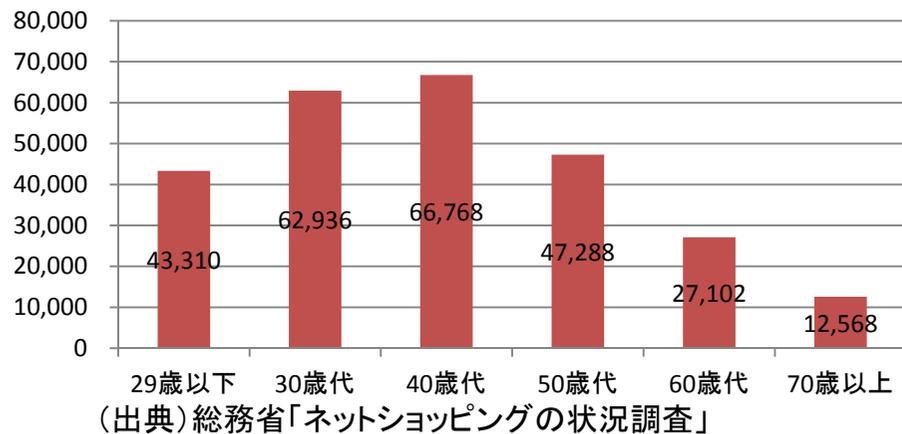
インターネットオークションの市場規模(億円)



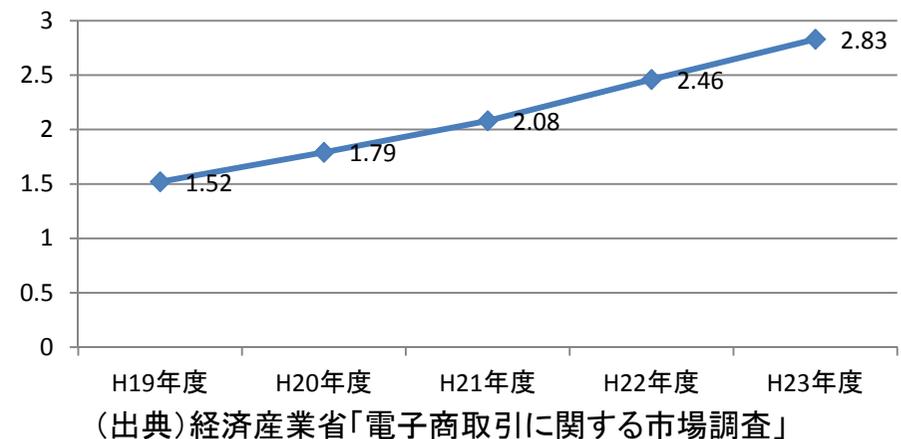
電子商取引の市場規模(兆円)



ネットショッピングの年間支出総額(円、平成19年)



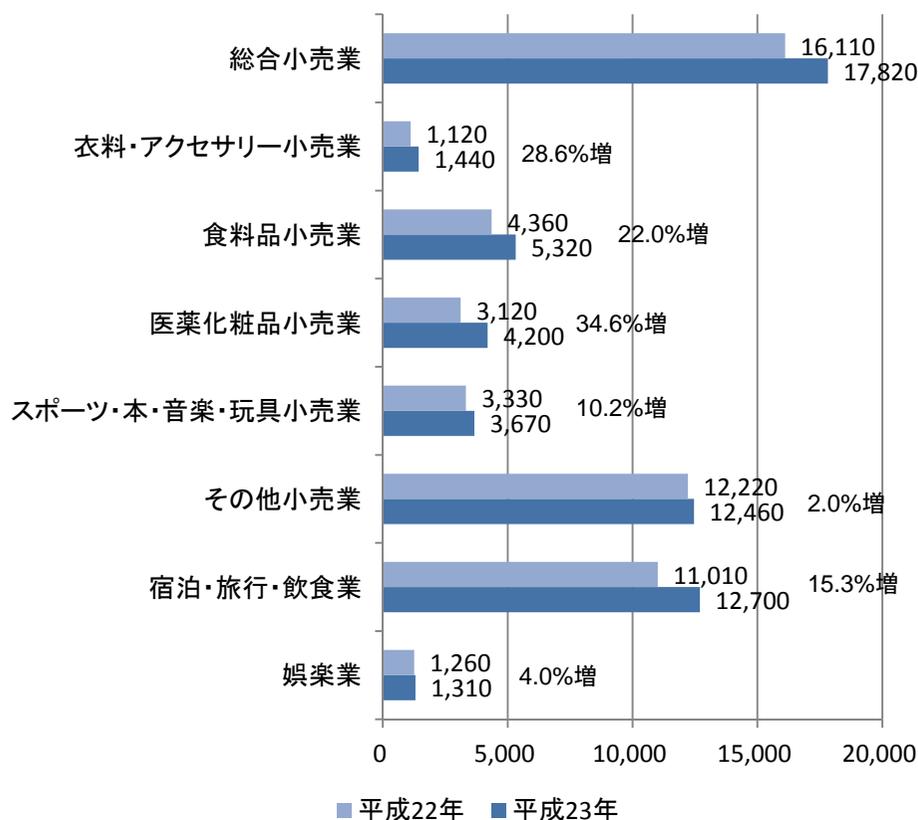
電子商取引化率の推移(%)



電子商取引の業種別動向

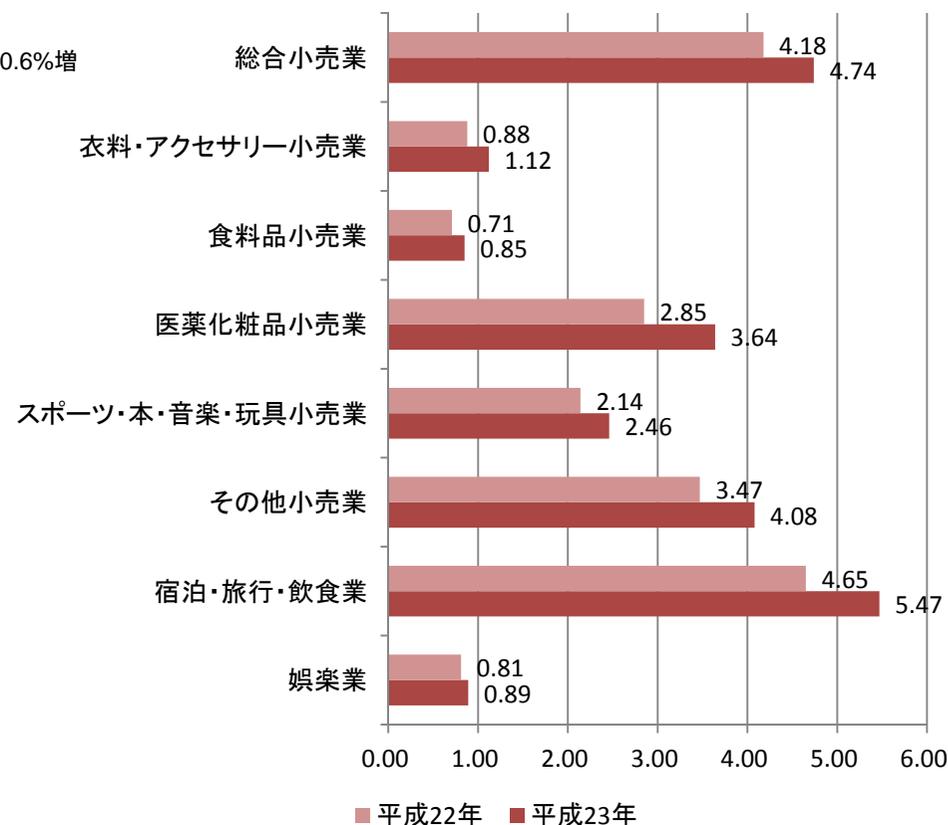
- 平成23年は、全ての業種で前年に比べて市場規模が増大している。
- 特に、小売業のうち、医薬化粧品小売業、衣料・アクセサリー小売業、食料品小売業においては、対前年比20%以上の伸びを示している。
- また、全ての業種において、電子商取引化率は上昇している。

電子商取引市場規模の業種別動向(億円)



(出典) 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

電子商取引化率の業種別動向(%)



(出典) 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

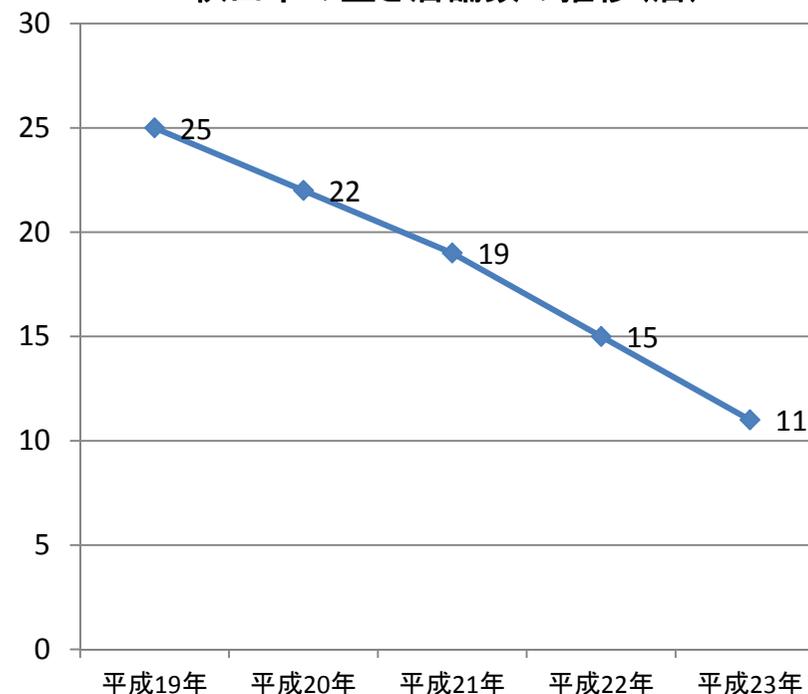
15. 中心市街地における飲食・サービス業関連の状況

- 認定中心市街地基本計画の中で、「飲食・サービス業」関連の目標を設定しているのは5市、うち当初より改善（見込みを含む）しているのは4市。
- ※ なお、「小売販売額」関連の目標を設定しているのは37市、うち当初より改善（見込みを含む）しているのは4市のみ。
- 秋田市のように、空き店舗対策（融資あっせん、補助）の実施により、飲食店を中心に空き店舗が解消されている例（対平成19年度比で▲14店）も見られる。

飲食・サービス業関連の状況

市町村名	指標	単位	当初	現況	当初比
新潟市	第3次産業従業者数	人	32,691	33,804	改善
			(平成18年)	(平成23年)	
久留米市	サービス・飲食業のシェア	%	33.8	41.7	改善
			(平成19年)	(平成23年)	
尼崎市	サービス業等事業所数	件	1,112	1,134	改善
			(平成18年)	(平成23年)	
白河市	小売業及び一般飲食店事業所数	事業所	203	187	悪化
			(平成20年)	(平成23年)	
川越市	卸売・小売業、飲食業、サービス業の事業所数	事業所	2,268	2,290	改善
			(平成18年)	(平成23年)	

秋田市の空き店舗数の推移(店)

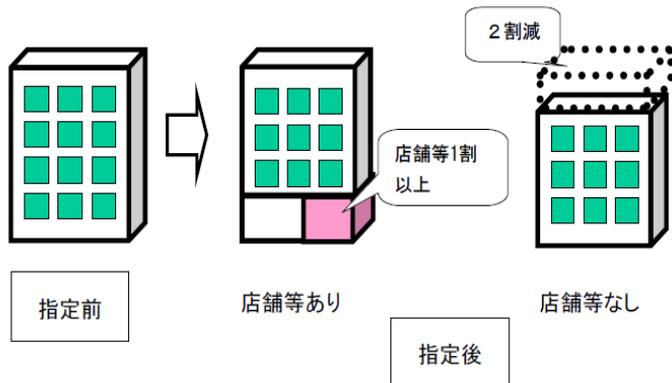


16. 特別用途地区を活用したまちづくりの事例

<東京都三鷹市>

- 特別商業活性化地区(平成16年3月30日条例制定)
- 1. 店舗、事務所等の建物の立地環境の保全を図り、狭小敷地の住居専用住宅の建築を制限するため、住居専用住宅の用途に供する建築物について、敷地面積による制限を行う。(近隣商業地域に指定)
- 2. 活力ある活動環境を創造するため、床面積の一定割合以上を別に定める併設用途に限定する。
- 3. 居住環境を保護するため、必要な用途の制限を行う。

★ 併設用途の設置イメージ



★ 近隣商業地域における最低敷地面積のイメージ



- 店舗等あり ○ 建築可
- 専用住宅 ○ 建築可
- 専用住宅 × 建築不可 (出典)三鷹市

<東京都三鷹市>

特別住工共生地区に関する条例の概略

告示日：平成16年11月2日

特別住工共生地区					
区 分	第一種(野崎一丁目)		第二種(上連雀一丁目)		第三種(中原三丁目)
	第一種低層住居専用地域	準住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
指定容積率	80%	200%	80%	200%	200%
緩和する用途	1. 事務所(ただし第一種低層住居専用地域では3,000㎡以下) 2. 設備工事業 3. 印刷・同関連産業 4. 一般機械器具製造業 5. 食料品製造業 6. 印刷・同関連産業 7. 化学工業 8. プラスチック製品製造業 9. 金属製品製造業 10. 一般機械器具製造業 11. 電気機械器具製造業 12. 精密機械器具製造業 13. 自動車整備業 14. 学術研究施設 など		1. 事務所(1,500㎡以下) 2. 設備工事業 3. 印刷・同関連産業 4. 一般機械器具製造業 5. 電気機械器具製造業 6. 精密機械器具製造業 など既存施設の用途		1. 金属製品製造業 2. 一般機械器具製造業 3. プラスチック製品製造業 4. 印刷・同関連産業 5. 設備工事業 6. 精密機械器具製造業 など既存施設の用途
制限する用途	① マンション屋、ばちんこ屋等 ② 店舗面積 3,000㎡を超える商業施設		左記①、②は用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。		左記①は用途地域に係る建築基準法上の規定により建築できない。 ②店舗面積 3,000㎡を超える商業施設
構造制限等	耐火建築物又は準耐火建築物、壁面後退、防音壁の設置、作業場開口部の遮音性確保、三鷹市まちづくり条例に基づく手続き遵守など				

(出典)三鷹市

<兵庫県尼崎市>

- 中央・三和商店街特別用途地区
- 対象区域内の商店街に面した土地における建築物の用途制限(風俗施設、遊戯施設、住宅(1階部分)、工場、倉庫等)を行い、商店街として商業環境を保全・維持。



(出典)尼崎市 22

17. 沿道における用途規制の事例

- 特別用途地区制度としての大規模集客施設制限地区(床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等対象(平成19年11月施行)については、117市137地区で策定(平成23年3月末時点)。
- それ以前から、沿道地区における特別用途地区の活用等が図られている例もある。

<愛知県豊田市>

- 浄水国道沿道サービス特別用途地区 **(H11. 3. 29条例制定)**
国道155号沿道地区において、以下の立地規制を実施。
①客席200㎡以上の劇場等、②原動機使用の床面積3,000㎡以上の工場施設、③飲食店等、④床面積3,000㎡以上の学校、病院、図書館、遊戯施設等

※用途地域：準工、決定面積：14.0ha



(出典)豊田市



<大阪府岸和田市>

- 特別業務地区第2種 **(S49. 4. 1条例制定)**
国道26号線沿道の準工業地域において、用途地域の制限を強化。
【立地制限】：学校、図書館、病院、診療所、ホテル、旅館、劇場、映画館、演芸場、観覧場、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等。

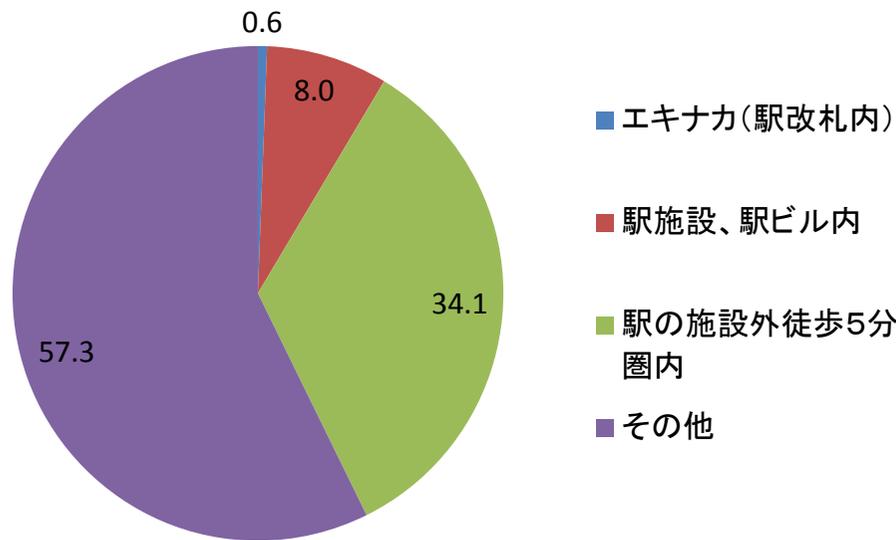
※用途地域：準工、決定面積：67.0ha

(出典)岸和田市

18. エキナカの状況

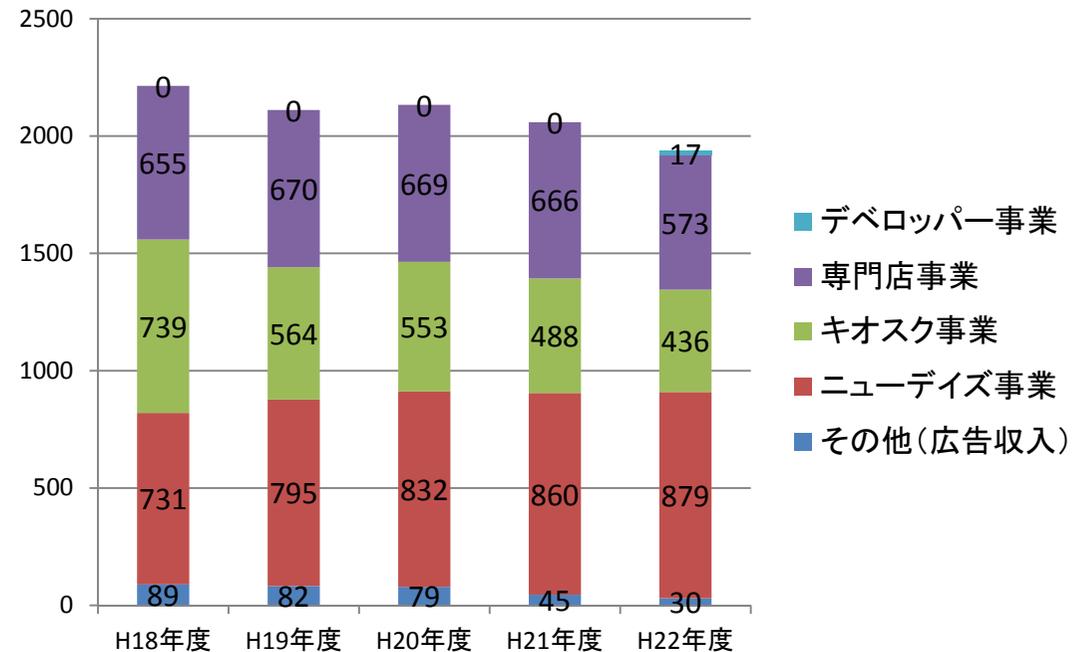
- 首都圏生活者の買物のおよそ1割はエキナカ、駅ビルなどの駅に関連する商業施設における買物が占めており、駅前まで含めると4割以上が駅周りに集中している。
- JR東日本では、エキナカの商品売上高は約2,000億円前後で推移しており、事業別に見ると、キオスクからニューデイズ(コンビニエンスストア)にシフトしている。
- 一方、青森市では、JR青森駅前を街づくりの核とする「コンパクトシティ構想」を前提に、新幹線駅の新青森駅周辺への大型商業施設の出店を規制するなど、中心市街地活性化のための新たな試みも見られる。

駅消費シェア(%、金額ベース)



(出典)JR東日本企画・駅消費研究センター
「駅消費実態調査2009」

エキナカにおける商品売上高の推移(億円)

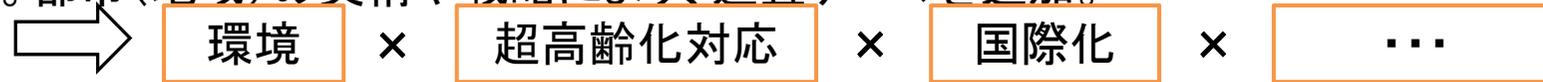


(出典)JR東日本リテールネット

19. 「トリプルボトムライン」の概念

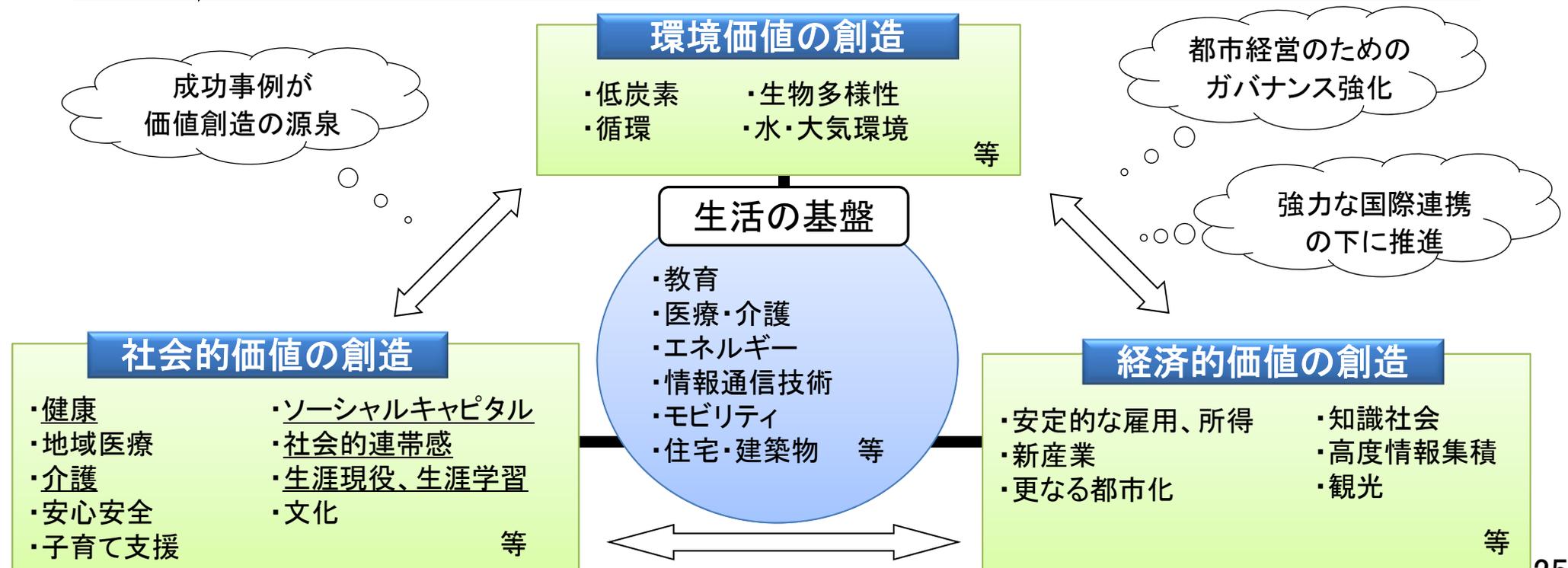
○環境価値、社会的価値、経済的価値の創造により、「誰もが暮らしたいまち」・「誰もが活力あるまち」を実現。人々の生活の質を向上。

○環境と超高齢化対応は必須のテーマ。海外とのネットワークによる強力な国際連携の下で実施。都市(地域)の実情や戦略により、適宜テーマを追加。



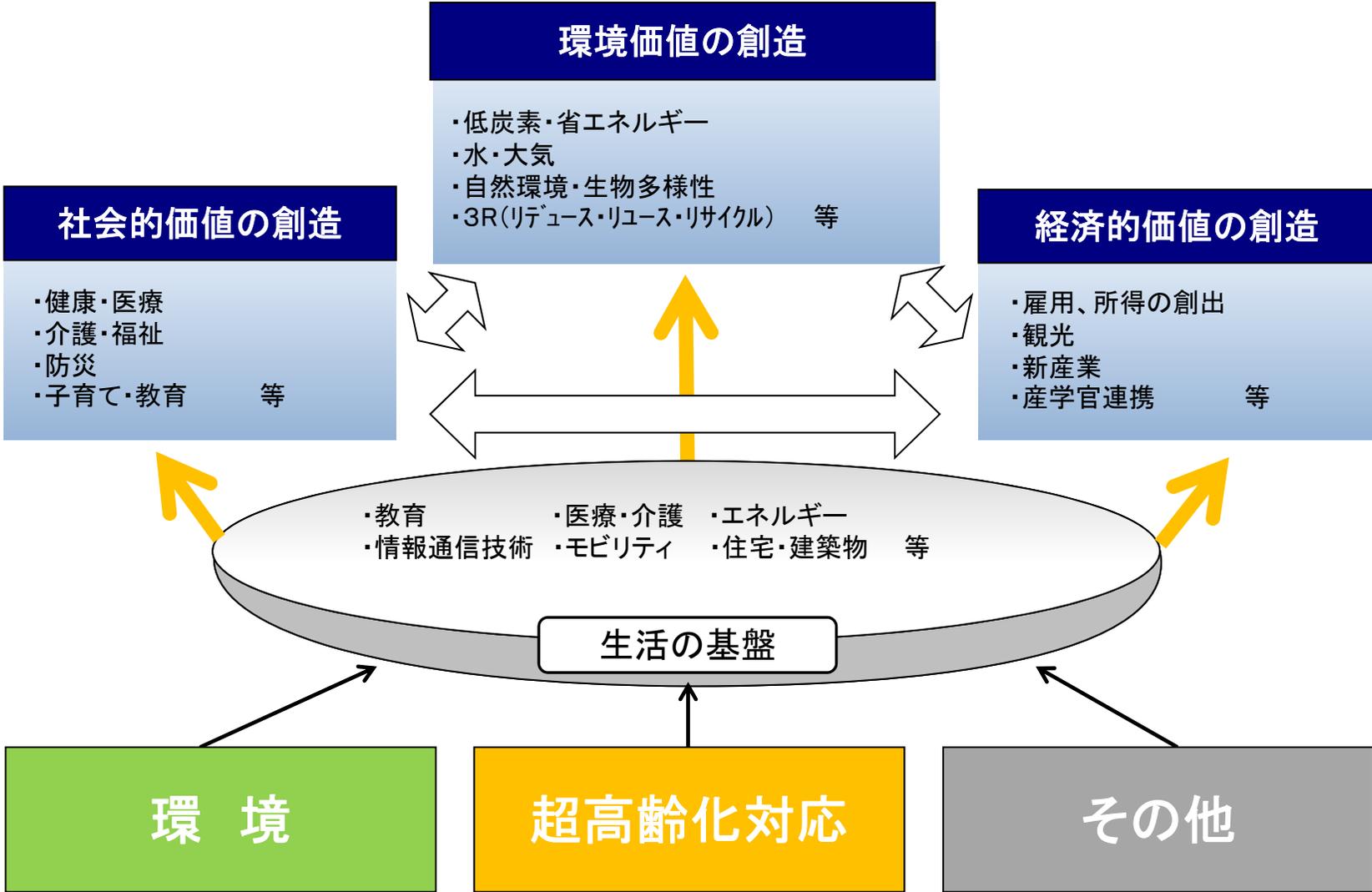
○生活の基盤としての教育、医療・介護、エネルギー、情報通信技術等に関する社会経済システムへの適用のための研究開発、社会実践を集中実施。

⇒ 自律的、持続可能な社会経済システム構築



環境未来都市の理念

～環境・超高齢化対応等に向けた、人間中心の新たな価値を創造する都市～



20. 高齢者向けサービスによる活性化の事例

- シニアファッション市場規模は3兆円とも言われている。
- サービス業の収益回復のけん引役として、シニア需要が注目されている。
- 青森県八戸市では、中心市街地にある「八戸ポータルミュージアム」(はっち)において、月1回の頻度でファッションショー、ミニコンサート等を開催(はっちカフェ)。

シニアファッションショー(京都市)



(画像)産経新聞・記事より引用

産経新聞・記事 「シニアファッション市場」

- 60代以上のシニア世代の女性は、2,000万人超の規模で、おしゃれへの関心も高く、市場規模は3兆円近いとの試算もある。
- 通販会社がシニア女性向けのカatalogを創刊したり、百貨店では専用フロアを設けたりするなど、シニア女性を取り込もうとさまざまな動きが広がっている。

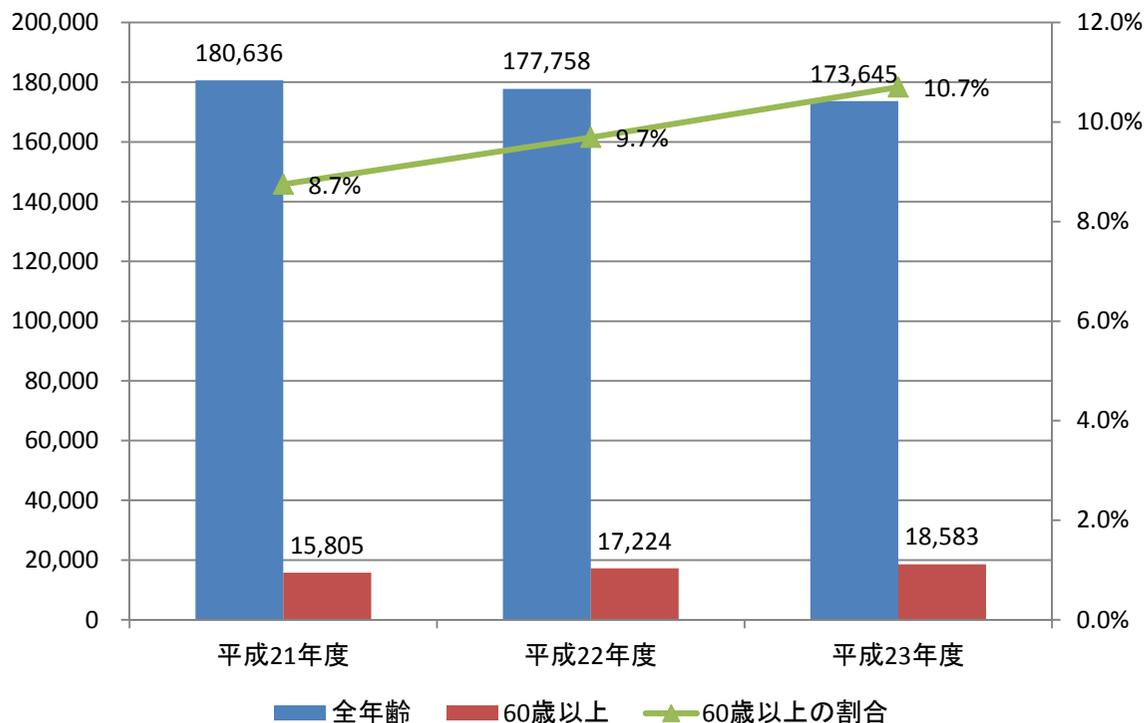
日本経済新聞 「サービス業総合調査」

- 平成24年度の見込み
 - 1)介護などを含めた在宅(訪問)サービス:11.4%の増
 - 2)有料老人ホーム:7.6%の増
 - 3)家事支援:6割弱の増
- 今後、高齢者向け以外にも、シニア向けサービスを拡充する。

21. 高齢者の活躍による活性化の可能性

- 大学通信教育(私立)における高齢者(60歳以上)の割合は増加傾向にある。
- 司法試験、公認会計士試験についても、高齢者が積極的に出願している。

大学通信教育(私立)における
60歳以上高齢者の推移



(出典)文部科学省「平成24年度`学校基本調査」

司法試験、公認会計士試験における
高齢者の出願状況

		出願者(人)	合格者(人)
司法試験 予備試験	60歳以上	557	3
	合計	9,118	219
	60歳以上の割合	6.1%	1.4%
公認会計士 試験	60歳以上	178	0
	合計	17,894	1,347
	60歳以上の割合	1.0%	0.0%

百貨店空ビルへの学習施設の入居例
(ヴィサージュ、金沢市)

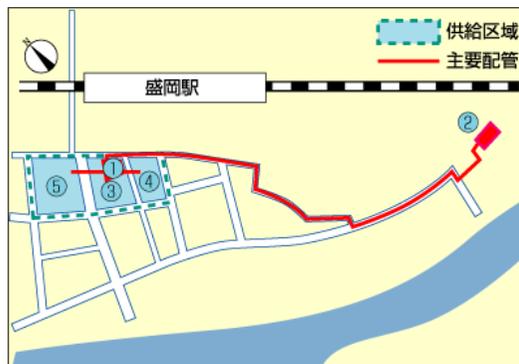


(画像)東京アカデミーHPより引用

22. 排熱を利用したまちづくり

排熱を産業施設に供給している例 「盛岡市都市拠点総合整備事業」

○ 岩手県盛岡市では、盛岡駅西口地区で下水処理水等を熱源として温水や冷水をつくり、周辺の建物に供給する地域熱供給事業が行われている。



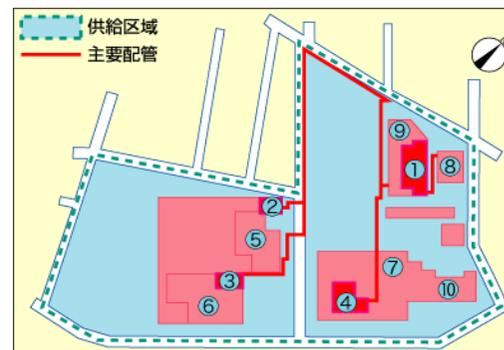
1. 主プラント
2. 未処理下水プラント
3. 盛岡地域交流センタービル
4. 岩手朝日テレビビル
5. いわて県民情報交流センタービル



(出典)一般社団法人日本熱供給事業協会

排熱を住宅に供給している例 「東京都中央区新川地区」

○ 隅田川沿いの倉庫・工場跡地を一新し、超高層オフィスビル化した地区において、変電所排熱と大型電算ビルの冷房排熱を有効活用した「蓄熱式ヒートポンプシステム」を導入(昭和63年供給開始)。主な供給先はオフィスビルと住宅。給湯用再熱ヒートポンプにより住宅102戸への給湯を行っている。



1. 第1プラント
2. 第2プラント
3. 第3プラント
4. 第4プラント
5. 東京住友ツインビルディング西館
6. 東京住友ツインビルディング東館
7. 東京ダイヤビル5号館
8. 新川K・Tビル
9. 東京電力銀座制御所
10. 隅田リバーサイドタワー



(出典)一般社団法人日本熱供給事業協会

23. 中心市街地における公共交通

バスを活用したまちづくり(岐阜市)

- 岐阜市では、バスを活用した「人も元気、まちも元気」なまちづくりを推進中。
- 平成23年から「岐阜市型BRT(Bus Rapid Transit: 連結バス)清流ライナー」を2台導入し運行。
- 「中心市街地」と「地域活性化総合特区」(健康長寿社会を創造するスマートウェルネスシティ総合特区)を組合せ、BRT導入に係る諸手続の簡素化等を実現。

岐阜市型BRT: 清流ライナー



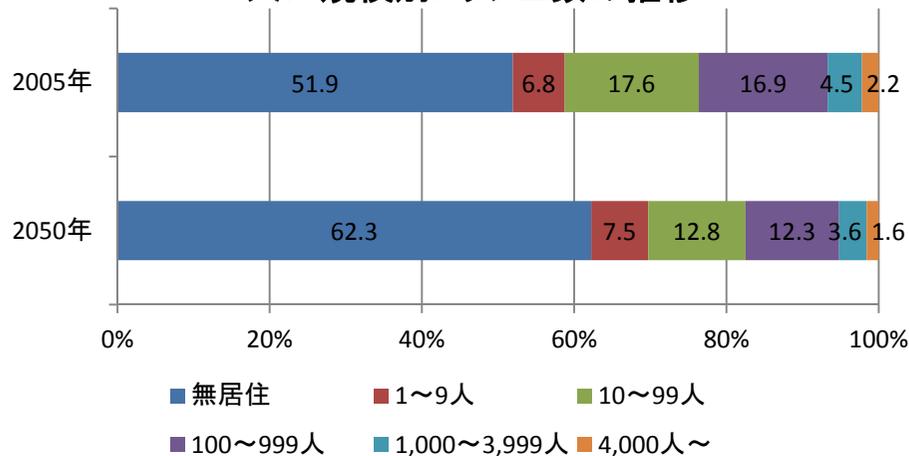
※長さ約18m、定員130名

(画像)岐阜市HPより引用

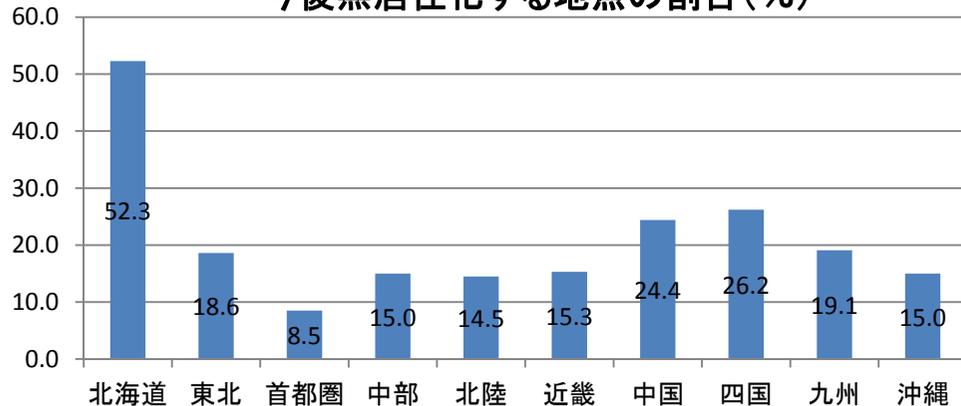
24. 国土政策と中心市街地活性化

- 国土交通省「国土審議会」の資料によれば、2005年は国土の約5割が居住地域となっているが、2050年にはその割合が約4割に減少することから、約2割の地域が無居住化するとされている。
- 総務省「定住自立圏構想」では、都市と地方が支え合う「共生」の考え方を具体化することにより、地方圏の人口流出を食い止めるダム機能の確保を目指している。

人口規模別メッシュ数の推移

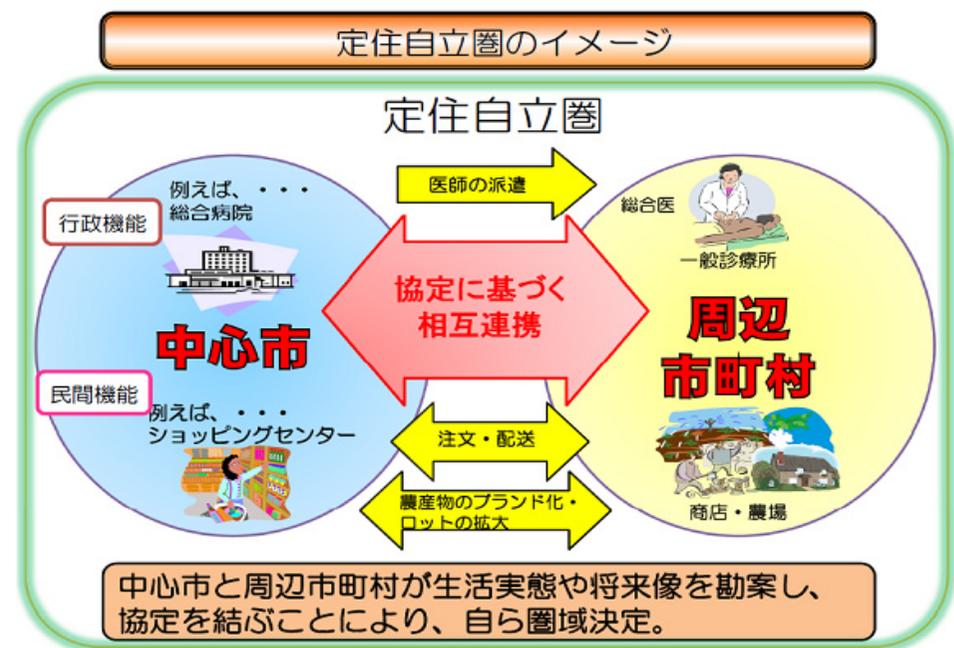


今後無居住化する地点の割合(%)



(出典)国土交通省「国土審議会」資料

定住自立圏のイメージ



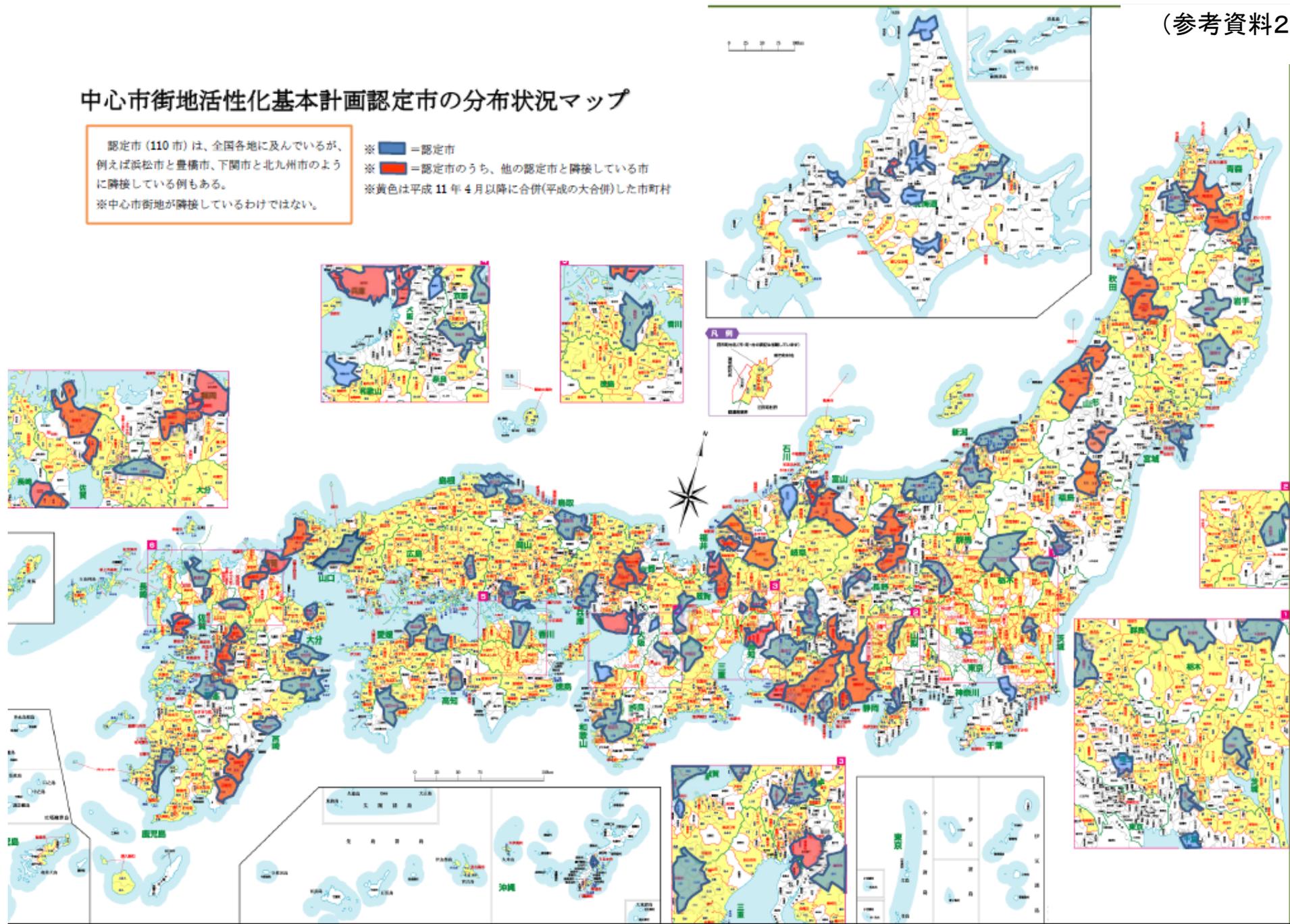
- 5~10万市中心の圏域「定住自立圏」
 - 中核市・特例市中心の圏域「高度定住自立圏」
- ↓
- 「核となる市が地域の生活を食い止める」

(出典)総務省「定住自立圏構想」

中心市街地活性化基本計画認定市の分布状況マップ

認定市(110市)は、全国各地に及んでいるが、例えば浜松市と豊橋市、下関市と北九州市のように隣接している例もある。
※中心市街地が隣接しているわけではない。

- ※ ■ = 認定市
- ※ ■ = 認定市のうち、他の認定市と隣接している市
- ※ 黄色は平成11年4月以降に合併(平成の大合併)した市町村



(参考資料3)

中心市街地活性化基本計画の人口規模別認定状況

都道府県	市(区)	人口	種別	認定状況
神奈川県	横浜市	3,697,006	政令指定都市、県庁所在地	×
大阪府	大阪市	2,677,375	政令指定都市、県庁所在地	×
愛知県	名古屋市	2,266,693	政令指定都市、県庁所在地	○
北海道	札幌市	1,911,600	政令指定都市、県庁所在地	×
兵庫県	神戸市	1,542,128	政令指定都市、県庁所在地	○
福岡県	福岡市	1,492,254	政令指定都市、県庁所在地	×
京都府	京都市	1,472,578	政令指定都市、県庁所在地	×
神奈川県	川崎市	1,439,164	政令指定都市	×
埼玉県	さいたま市	1,235,428	政令指定都市、県庁所在地	×
広島県	広島市	1,181,410	政令指定都市、県庁所在地	×
宮城県	仙台市	1,060,877	政令指定都市、県庁所在地	×
福岡県	北九州市	971,788	政令指定都市	○
千葉県	千葉市	963,508	政令指定都市、県庁所在地	○
東京都	世田谷区	885,492	特別区	×
大阪府	堺市	842,426	政令指定都市	×
新潟県	新潟市	811,386	政令指定都市、県庁所在地	○
静岡県	浜松市	797,033	政令指定都市	○
熊本県	熊本市	737,687	政令指定都市、県庁所在地	○
神奈川県	相模原市	719,709	政令指定都市	×
東京都	練馬区	717,570	特別区	×
岡山県	岡山市	712,727	政令指定都市、県庁所在地	×
静岡県	静岡市	712,369	政令指定都市、県庁所在地	○
東京都	大田区	696,439	特別区	×
東京都	足立区	685,542	特別区	×
東京都	江戸川区	674,282	特別区	×
千葉県	船橋市	611,889	中核市	×
鹿児島県	鹿児島市	607,203	中核市、県庁所在地	○
東京都	八王子市	581,385		×
埼玉県	川口市	563,299	中核市	×
東京都	杉並区	550,538	特別区	×
東京都	板橋区	536,305	特別区	×
兵庫県	姫路市	536,300	中核市	○
愛媛県	松山市	517,181	中核市、県庁所在地	○
栃木県	宇都宮市	514,626	中核市、県庁所在地	×
大阪府	東大阪市	507,616	中核市	×
兵庫県	西宮市	484,702	中核市	×
千葉県	松戸市	480,886		×
岡山県	倉敷市	477,651	中核市	○
大分県	大分市	476,544	中核市、県庁所在地	○
千葉県	市川市	469,472		×
東京都	江東区	468,056	特別区	×
石川県	金沢市	463,351	中核市、県庁所在地	○
広島県	福山市	462,114	中核市	×
兵庫県	尼崎市	450,264	中核市	○
東京都	葛飾区	440,275	特別区	×
長崎県	長崎市	439,016	中核市、県庁所在地	×
東京都	町田市	427,473		×
愛知県	豊田市	421,381	中核市	○
富山県	富山市	421,294	中核市、県庁所在地	○
香川県	高松市	420,326	中核市、県庁所在地	○
神奈川県	藤沢市	416,756		×
神奈川県	横須賀市	413,302	中核市	×
岐阜県	岐阜市	412,243	中核市、県庁所在地	○
大阪府	枚方市	406,931	特例市	×

千葉県	柏市	404,350	中核市	○
宮崎県	宮崎市	402,343	中核市、県庁所在地	○
大阪府	豊中市	391,536	中核市	×
長野県	長野市	379,867	中核市、県庁所在地	○
愛知県	一宮市	379,108	特例市	×
愛知県	豊橋市	375,194	中核市	○
愛知県	岡崎市	374,218	中核市	×
群馬県	高崎市	371,641	中核市	○
東京都	品川区	369,314	特別区	×
和歌山県	和歌山市	367,359	中核市、県庁所在地	○
奈良県	奈良市	364,498	中核市、県庁所在地	○
大阪府	吹田市	360,194	特例市	×
大阪府	高槻市	355,543	中核市	○
北海道	旭川市	350,546	中核市	○
埼玉県	川越市	346,538	中核市	○
埼玉県	所沢市	342,310	特例市	×
高知県	高知市	341,740	中核市、県庁所在地	○
滋賀県	大津市	340,454	中核市、県庁所在地	○
群馬県	前橋市	337,512	中核市、県庁所在地	×
東京都	北区	333,512	特別区	×
福島県	いわき市	330,273	中核市	×
埼玉県	越谷市	328,486	特例市	×
福島県	郡山市	328,119	中核市	×
東京都	新宿区	326,708	特別区	×
秋田県	秋田市	321,797	中核市、県庁所在地	○
沖縄県	那覇市	319,309	県庁所在地	×
東京都	中野区	313,660	特別区	×
三重県	四日市市	307,220	特例市	×
愛知県	春日井市	306,916	特例市	×
福岡県	久留米市	301,998	中核市	○
岩手県	盛岡市	300,062	中核市、県庁所在地	○
青森県	青森市	295,957	中核市、県庁所在地	○
兵庫県	明石市	290,657	特例市	○
福島県	福島市	284,055	県庁所在地	○
三重県	津市	282,980	県庁所在地	×
新潟県	長岡市	279,845	特例市	○
山口県	下関市	276,328	中核市	○
茨城県	水戸市	269,748	特例市、県庁所在地	×
福井県	福井市	266,066	特例市、県庁所在地	○
徳島県	徳島市	263,546	県庁所在地	×
山形県	山形市	254,275	特例市、県庁所在地	○
佐賀県	佐賀市	236,663	県庁所在地	×
青森県	八戸市	235,609	特例市	○
兵庫県	宝塚市	228,235	特例市	○
島根県	松江市	207,719	特例市、県庁所在地	○
新潟県	上越市	201,153	特例市	○
静岡県	沼津市	198,159	特例市	○
兵庫県	伊丹市	197,395		○
山梨県	甲府市	196,306	特例市、県庁所在地	○
山口県	山口市	195,725	県庁所在地	○
鳥取県	鳥取市	195,720	特例市、県庁所在地	○
青森県	弘前市	181,241		○
富山県	高岡市	174,051		○
北海道	帯広市	168,532		○
岐阜県	大垣市	160,612		○
長野県	上田市	158,548		○
兵庫県	川西市	156,095		○
宮城県	石巻市	149,042		○
鳥取県	米子市	148,207		○

静岡県	藤枝市	143,030		○
長崎県	諫早市	139,901		○
山形県	鶴岡市	134,254		○
沖縄県	沖縄市	132,212		○
福岡県	飯塚市	130,631		○
熊本県	八代市	130,582		○
北海道	小樽市	129,535		○
佐賀県	唐津市	125,550		○
北海道	北見市	124,250		○
大分県	別府市	123,227		○
滋賀県	長浜市	122,815		○
静岡県	掛川市	115,416		○
愛媛県	西條市	111,298		○
愛知県	東海市	109,930		○
山形県	酒田市	108,948		○
長野県	飯田市	103,947		○
三重県	伊賀市	95,301		○
長崎県	大村市	91,433		○
北海道	岩見沢市	88,783		○
栃木県	日光市	87,531		○
秋田県	大仙市	86,314		○
福井県	越前市	84,798		○
岐阜県	中津川市	80,019		○
茨城県	石岡市	78,087		○
京都府	福知山市	79,471		○
滋賀県	守山市	77,987		○
和歌山県	田辺市	77,749		○
栃木県	大田原市	76,821		○
大分県	佐伯市	75,341		○
福井県	敦賀市	67,654		○
長野県	塩尻市	67,625		○
兵庫県	丹波市	66,525		○
青森県	十和田市	65,148		○
福島県	白河市	63,369		○
岡山県	玉野市	63,117		○
宮崎県	日向市	62,654		○
福岡県	直方市	57,361		○
宮崎県	日南市	56,333		○
熊本県	山鹿市	54,145		○
佐賀県	小城市	44,783		○
北海道	滝川市	42,772		○
広島県	府中市	41,311		○
青森県	三沢市	40,842		○
北海道	稚内市	37,720		○
岩手県	久慈市	36,244		○
高知県	四万十市	35,432		○
福井県	大野市	34,230		○
山形県	上山市	32,886		○
岩手県	遠野市	28,723		○
北海道	富良野市	23,831		○
大分県	豊後高田市	23,485		○
北海道	砂川市	18,641		○

※人口：推計人口(統計年月日：平成24年9月1日～11月1日)

※対象：人口30万人以上の全市及び人口30万人未満の県庁所在地・認定市

平成12年12月21日現在

中心市街地活性化 全国リレーシンポジウム における主な意見（暫定版）

※【〇〇市】＝〇〇市におけるシンポジウムでの意見

1 中心市街地の現状

- ① 財政が豊かなまちだからといって、中心市街地が賑わっているというわけではない。【大垣市】
- ② 自動車の普及、大型店舗の郊外立地、少子高齢化—この3点が、中心市街地の元気が損なわれた大きな要因だと思う。【旭川市】
- ③ 市民が郊外に目を向けてしまったということは、現実である。【青森市】
- ④ モータリゼーションの発展等により郊外が発展し、ニーズ調査を行う度に中心市街地の満足度が低い結果が出ている。【高岡市】
- ④ 日本における中心市街地活性化の区域は広すぎる。広すぎるために、その分、エリア人口が多くなったとしても、取組の効果が発現しにくい。【藤枝市】
- ⑤ 地方都市全体で人口減少、高齢化が進んでいる中で、居住環境や都市インフラの検証が必要。【金沢市】

2 中心市街地活性化の意義

- ① まちの中心部ににぎわいがなければ、周辺部ににぎわいもない。【川越市】
- ② 中心市街地の活性化の効果は、現在の中心市街地の区域内にとどまるものではなく、将来の市民生活全般にも関わっている。中心市街地の活性化の取組に当たっては、そのような面についても、区域外の市民に説明していくべきである。【富山市】
- ③ 今後、人口減少、経済縮小の中で、住民税等の税収減が見込まれる中、相対的に、固定資産税の構成比が増加する。
固定資産税については、面積上は狭い中心市街地からの税収が大きな割合を占めている。
中心市街地に集中投資をすることに対し、不公平感と抱く市民もいるが、最も税収が大きい地域に集中投資をすることは、税収の確保、都市経営の視点で見ると重要な切り口。これにより、周辺地域における事業の財源につながる。
【富山市・川越市】
- ④ 単に、税収（消費税）だけをとらえれば、大型店の出店を認めるべきだったかもしれない。【長野市】
- ⑤ 中心市街地の活性化は、行政と民間との連携や民間が主体となって取組を進めることが必要。【金沢市】
- ⑥ 中心市街地は時代とともに位置が移動している。現在の中心市街地がどこであるかを正確に確認し、確定させることが大事。そして、確定させた場所に人・物・金を誘致させること。街づくりで一番必要なのは人と人とのつながりである。つなが

りを重視し、つながりを通じて、そのつながりが「資源」となり、街づくりが良い方向に進んでいく。【川西市】

3 中心市街地活性化の方向性(全般)

- ① 中心市街地の持つ「多様性」、「賑わい」、「交流」といった「都市性」(≡アーバンニティー)が重要である。【青森市】
- ② まちの3要素は、「音」・「匂い」・「光」である。【盛岡市】
- ③ まちが100あれば、方策も10ある。「これをやれば、どんなまちでも活性化する」というものはなく、その街に合った方策が必要である。【川越市】
- ④ 中心市街地の活性化には、中心市街地の認知度向上が重要。【大垣市】
- ⑤ 地域のPRには「物語」が必要である。【盛岡市・長野市】
※熊野古道も、徒に1人で歩けば、ただの山道。そこに「物語」を不可するコーディネートが重要。
- ⑥ 自分の育った街に住み続けたいと思ってもらえることが重要。【川越市】
- ⑦ 各地域に散らばっている資源を「線」にし、更に「面」にしていくことが大切。【旭川市】
- ⑧ 郊外との差別化、中心市街地の強みをどう活かすかが課題。【青森市】
- ⑨ 昼間のあり方だけでなく、夜間のあり方の必要性。【盛岡市】
- ⑩ 広域拠点性の向上を目標にすることは大切。都市間競争ではあるが、ある地域の中心都市と周辺都市が適正な機能分担をすることは今後重要になってくる。【藤枝市】
- ⑪ 「人によるサービス」こそが、中心商店街らしいサービスではないか。例えば、観光を始めとして、周辺地域とどう結び付いていくかが課題。【青森市】
- ⑫ 「尖った企画」には思い入れの深いリピーターが付く。先進的な取組を実験的に繰り返していくことも重要である。【鹿児島市】
- ⑬ 一般公共として、歴史やインフラ等の観点からも中心市街地の役割を重視すべきである。郊外のショッピングセンターよりも様々な面で魅力を向上させる必要がある。【金沢市】

4 中心市街地活性化の方向性(地域資源の活用)

- ① 「地域資源」とは、市民が誇れるものである。
「古くて古きものが滅び、古くて新しきものこそ栄える」のように、単に新しいものを作るだけでなく、既存の物を活用する、あるいは過去をよみがえらせるということが重要。【盛岡市】
- ② 既にある地域資源を重視し、活用すべき。【旭川市・青森市・川越市・長野市】
- ③ 中心市街地の魅力を高めるために、歴史・文化資産等の既存の資源を活かす景観整備を行っている。【高岡市】
- ④ 中心市街地にある資源のポテンシャルはあるものの、相互の連携が不足している印象がある。観光客等をまちなかでアテンドする際に特に痛感する。(例：商店街の開店時間)【青森市】

- ⑤ まちのリピーターになってもらうためには、食べ物や歴史（魅力のあるもの）がなければならない。多くの人が中心市街地の外部から訪れてこなければ、賑わいの持続は難しい。【大垣市】
- ⑥ 今後の高齢化等による社会保障費等の増加を考えれば、「既存資源を活かす」、「コンパクトシティを目指す」ということは不可避な状況。この点を行政がブレないことが大切。【高岡市】
- ⑦ 行政、商業者、若者等の活性化に向けた取組がつながっている現状こそが「地域資源」ではないか。【青森市】

5 取組内容(居住)

- ① 交流人口やそこに居住する人を増やすことが大事。マンションや高齢者住宅、子育て支援センターの整備など、核を作っていくのが中活の仕事。【諫早市】
- ② まちなか居住は重要。人がいなければ、どうしようもない。【盛岡市】
- ③ 定住化が必要である一方、なかなか難しい課題でもある。【高岡市】
- ④ 『職』が鍵になると思っている。定住化促進には働き口も大切。【高岡市】
- ⑤ 潜在的に地域に埋もれているネットワークの掘り起こしが定住促進につながる。【藤枝市】

6 取組内容(少子高齢化対応)

- ① 少子化対策として、学校給食の無料化なども一案。【川越市】
- ② まち中に、こどもを連れて来やすい場所や、子供の居場所を作るよう、取り組んだ。【盛岡市】
- ③ 高齢化をポジティブに考え、100歳まで健康に暮らせる街づくりが必要。【川越市】
- ④ 元気な高齢者（アクティブシニア）が快適に過ごせるような都市整備も、「まちなか再生」の1つの手法だと思っている。【高岡市】
- ⑤ 人口減と買物難民の増加は、将来確実に訪れる事象。行政は20年先を見据えたまちづくりを行ってほしい。【旭川市】

7 取組内容(交通)

- ① 世界的な潮流からみれば、LRT（Light Rail Transit）を活かしたまちづくりはヨーロッパでは主流になっている。【藤枝市】
- ② 中心市街地に駐車場を設けて、観光客の回遊性を高めるべき。【長野市】

8 取組内容(商業)

- ① 個店の魅力を向上させる取組や、映画館等と連携した販促の取組・イベント等を模索、実施している。【鹿児島市】

- ② 商店街がただの物販だけではなく、食べる楽しみや、人間の生活につきまとうものにちゃんと対応できれば、にぎわいは失われない。【諫早市】
- ③ 合併したあと、まちがひとつという意識になるには非常に時間がかかる。まずまちに入って行きやすい環境をつくことが重要。それとともに冷え込んでしまった商業関係の方々はどうやって火をつけていくかを考える必要があり、そのために知恵を出したり、支援したりしないといけない。【諫早市】
- ④ 便利さではショッピングモールに敵わないので、商店街には個性ある店が求められるが、その反面、個性的な品ぞろえではあまり売れないという面もある。
【大垣市】
- ⑤ 商店街が元気になれば観光も活気づく。そのために、地域住民と商店街と観光がお互い協力し合って街づくりを行うことが重要であり、それぞれが「縦割り」で取り組むのではなく、「横割り」で取り組むことが非常に重要である。【豊後高田市】
- ⑥ 毎月開催される「元気ハツラツ市の日」は、付近のショッピングモール（アクアウォーク）の売り上げも10%増。【大垣市】
- ⑦ まちなかににぎわいが戻ったとしても、店に立ち寄ってお金を使ってくれなければ商業の活性化に結び付かない。行政と商店がいがみ合っていないといけない。意識を共有化し、魅力ある店づくりの支援が重要。【旭川市】
- ⑧ 百貨店は、増床よりも、周辺の空き店舗活用を考えるべき。【長野市】
- ⑨ 日本商工会議所の活動について、市民レベルに周知するため、講演会スタイルの情報発信を各地の商工会議所と連携して行ってほしい。【川越市】
- ⑩ 商業及び商店における都市文化が一つの転換期にある。行政、民間ともに知恵を出し合って、自ら更新していく流れを作ることが必要。【金沢市】
- ⑪ 個人プレイでまちづくりの取組をするのは限界があり、商店街だけでなく組織を立ち上げて、街ぐるみで取り組む姿勢が必要である。そこで、新しい力が生まれ育つ。【川西市】

9 取組内容(イベント)

- ① まちには700年も続くお祭りがある。祭りはひとつのバロメーターなのでこれを行政ではなく市民のみなさんが盛り上げていく、そういう本気度をどこまであげられるかが問われている。【諫早市】
- ② ハードからソフトへの移行が重要。【長野市】
- ③ 商店街だけではなく、地域住民と一体のイベントを開催すべき。イベントを通じて、新たなコミュニティが形成される。【長野市】
- ④ 大型店の出店を食い止めただけでは不十分で、商店街自身が一過性でないイベントを開催し、外来者を増やすことが重要。【長野市・守山市】
- ⑤ 一過性のイベントなら広告代理店等に依頼してもいいが、継続的なイベントであれば失敗してもいいから身内だけでやるべき。過程が大事である。【守山市】
- ⑥ 幼稚園児や小学校低学年を巻き込んだイベントにすれば、その親に加えて祖父祖母も呼びこめるのがよい。【大垣市】
- ⑦ 「バル」などのイベントでは、その日に儲けるためのイベントではなく、販売促進につながるものであるということを商店主に理解してもらうのに苦労した。
【守山市】

- ⑧ 「食」については、B級グルメ等以外にも、農業体験や食育など、広がりの可能性があり、今後更に活用を検討すべき。【鹿児島市】
- ⑨ 楽しみも大切。キレイ過ぎても住みづらい。娯楽という要素もまちには必要だと思う。【高岡市】

10 空き地・空き店舗対策

- ① 地権者との調整にはかなり労力がかかる。空き店舗をなかなか貸してもらえない。【大垣市】
- ② 空き店舗や空き地の課題もあるが、空き家については個人情報保護の制約があり、流動化していない。行政の積極的な関与が欠かせない。【盛岡市】

11 取組主体(地域主体・共同)

- ① 街の付加価値は、地域住民がつくるものである。【川越市】
- ② 官民一体でまちづくりに取り組んできた。成果は昭和の町をブランド化できたことである。【豊後高田市】
- ③ コンパクトシティは行政だけでは取り組めない。地域住民、民間との『共同』が必要。【高岡市・長野市・藤枝市】
- ④ まちを活性化させるためには市民が動かなければならない。そして市民を動かすのは地元への愛着＝センチメンタル（愛着）価値である。【守山市】
- ⑤ 商店街などの駅前空間は公共空間である（アーケードに国費や市費が投入されているため）。そのため、地権者には、自らもその公共的役割を担う必要があるということ認識してほしい。【大垣市】
- ⑥ 沖縄は市民力で厳しい時代を乗り越えてきた。「民」は大きな力を持っており、民間のサポーターズクラブが、横断的活動をしている。【豊後高田市】
- ⑦ 民間を当てにし過ぎると、撤退時のリスクが大きい。【長野市】
- ⑧ 地域のグループづくりを進めるために行政の支援が必要。【鳥取市】
- ⑨ 大規模な再開発だけで活性化を図る時代ではない。行政と民間の協力により品質を高める街づくりが重要。【金沢市】
- ⑩ 市の取組として、商店街には市はお金を一切出していない。その代わりに人材を送っている。市はお手伝いをするだけにとどまり、市の活性化は街のみんなで考える仕組みを構築している。【川西市】

12 取組主体(若者・学生)

- ① まちの賑わいに感度が高いのは女性や若者であり、その活躍の場の提供やアイデアの取り込みのための施策が必要である。【鹿児島市】
- ② 学生を積極的に中心市街地に巻き込むべきである。
中心市街地には、サラリーマンとは異なる、多様な仕事、時間の過ごし方に触れる機会があふれている。

それらを学ぶことは学生の成長にもつながるし、学生が中心市街地に興味を持つきっかけにもなり、活性化にもつながる。【富山市】

- ③ 「市の顔」としての復権を目指し、舞台装置、記憶装置としての機能を取り戻すためには「人」が重要である。特に、学生には若い力がある。人が人を呼ぶ工夫が必要。【青森市】

13 取組主体(タウンマネージャー)

- ① まちの資源は「人」でありその「活動」である。その観点で、TMOは「Total Movement Opportunity」とも考えられる。他地域の取組みを簡単に真似できるものではなく、関わる主体の「姿勢」が問われる。【盛岡市】
- ② タウンマネージャーは、市民と行政の橋渡しが役割。外部地域から来たタウンマネージャーが地域に溶け込むためには、ステップや時間が必要。【藤枝市】
- ③ 市長のリーダーシップが重要。市長こそが「タウンマネージャー」である。
【藤枝市・守山市】

14 取組主体(地域外)

- ① 中心市街地以外の周辺地域からの意見や知恵を活かしていくことが重要。周辺部の活性化により、中心市街地への訪問数も増加する。【藤枝市】

15 取組主体(人材育成)

- ① まちなかの賑わいを創出するために、一部の関係者だけが計画づくりをするのではなく、リーダーを任命し、地域振興における「観光地域づくりプラットフォーム」を形成し、街が一体となって取り組むことが重要である。【豊後高田市】
- ② 中心市街地の活性化に関して、能力ある人間を見抜く眼力が重要である。確かに、能力ある人間にも限界はあるが、そのインフォーマルな財産がカギとなる。
【盛岡市】
- ③ 任せてみることが大事。多久市では援助はするけど、口は出さない方針でやっている。肩書きや役職より、やる気のある人を巻き込むべきである。【豊後高田市】

11 中心市街地活性化協議会

- ① 「中心市街地活性化協議会」において、計画策定当初から課題や目標を共有してきたことが、市民の自発的な活動につながっている。【鹿児島市】

12 まちづくり会社

- ① まちづくり会社が（経営面でも）自立できるスキームが急務である。【盛岡市】

- ② 行政に頼らず、街づくり会社だけで利益を上げている。【豊後高田市】

13 支援措置

- ① コミュニティづくり、そして人材育成のチャンスはどう作るか、そしてまちづくり会社への支援や補助、この3つをとくにお願いしたい。中心市街地活性化の重要性を鑑みるとそれが大事だと考える。【諫早市】
- ② 国の制度（補助金）を上手に活用して中心市街地活性化事業を行うことがよい。
【藤枝市】

14 取組効果の検証

- ① 賑わい創出のために、覆面調査などを実施している。【鹿児島市】