

中心市街地活性化評価・調査委員会の今後の進め方について（案）

平成 25 年 3 月 11 日

内閣官房地域活性化統合事務局

1. 検討の方向

- 1) 中間的論点整理「Ⅲ. 今後の中心市街地活性化施策の基本的方向、検討課題」の精査（※資料 1－2～4 参照）
- 2) 中間的論点整理を裏付ける取組事例、データ等の蓄積
- 3) 産業構造審議会での議論を踏まえた対応

2. 進め方

今後、本委員会を 5 回程度開催し、中間的論点整理で示した検討課題に関する委員及び外部有識者の意見を踏まえつつ、平成 24 年度末認定を目指す 17 市（新規及び 2 期）における基本計画の認定運用等に関する緊急点検項目の対応状況、アンケート調査及び全国リレーシンポジウムの分析結果、産業構造審議会における議論の反映・検討を進め、6 月末を目途にとりまとめる。

その後、更に精査が必要な課題については、本委員会を適宜開催することで、検討を進める。

3. 議題

3 月 11 日 第 3 回

- (1) 中心市街地活性化評価・調査委員会の今後の進め方について
- (2) 産業構造審議会中心市街地活性化部会の概要（経済産業省）
- (3) 事務局からの報告
 - ①アンケート等の調査結果
 - ②全国リレーシンポジウムの結果報告
 - ③中心市街地活性化に関する取組み
 - ④中心市街地活性化基本計画と他施策との連携
- (4) 中心市街地活性化の新しい方向（横森座長）

5 月下旬 第 4 回

- (1) 基本計画の認定運用等に関する緊急点検項目の対応状況
- (2) 委員によるプレゼンテーション
- (3) 外部有識者からヒアリング
- (4) その他

6月上旬 第5回

- (1) 委員によるプレゼンテーション
- (2) 外部有識者からヒアリング
- (3) その他

6月中旬 第6回

- (1) 委員によるプレゼンテーション
- (2) 外部有識者からヒアリング
- (3) 産業構造審議会中心市街地活性化部会の議論の紹介
- (4) その他

6月末 第7回

- (1) とりまとめ案

今後の中心市街地活性化施策の方向性について

～計画運用に関する緊急点検項目を含む

(中間的論点整理) <概略版>

平成 25 年 2 月 5 日

中心市街地活性化評価・調査委員会

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) 市街地地価高止まり、モータリゼーション進展等による郊外展開・拡散
- (2) 厳しさを増す中心市街地の店舗経営環境
 - ～通信販売等の拡大、郊外大型店舗、エキナカ開発など
 - 「空き店舗・空地増→魅力低下、来街者減→投資減、後継者難→空き店舗・空地増」の悪循環
- (3) 「まちなか」の「ナカ」の外部化現象
 - 「エキナカ」や駅前マンション等は活性化拠点となり得るが、外部と直結すると、まちなかへ波及せず。
- (4) 中心市街地の「非経由」、「素通り」
- (5) 活動の広域化・拡散化と広域調整 →市町村単位での取組に限界も
- (6) 「車」中心のまちづくりの進展 →歩行者の回遊を阻害
- (7) 細分化された権利関係等に伴う公共空間未活用、タンスリメント欠如
- (8) まち全体を支える雇用の喪失、人材の流出など ～地域工場の縮小等

2. 構造的な制約・課題

～課題解決型のまちづくりが必要

- (1) 人口減少・高齢化制約
 - 「若者世代人口」×「出生率」の双方が低位推移する構造的状況。活動密度の希薄化、低未利用地の増大が必至。体力のあるうちにコンパクト化を進めるべき。
 - 高齢化により新規投資が抑制され、長期的まちづくりに支障。
 - 高度成長期の核家族を前提とした住宅整備等に起因し、高齢者独居世帯が急増。買い物難民も発生。
- (2) 環境・エネルギー、災害対応制約
 - 都市活動による地球温暖化、資源枯渇、生物多様性破壊など

- 東日本大震災を契機とした地域分散型エネルギー確保、人口集中部の防災等の認識の高まり

(3) 財政制約

- 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

Ⅱ. 中心市街地の機能、コンパクト・シティがもたらす効果

- ～中心市街地活性化、コンパクト・シティ化はなぜ必要か
- ～まちづくりにあたって、どのような方向性に留意すべきか
- 基礎的自治体を中心とした戦略的な活性化策構築が重要

1. 経済・社会面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 商業、行政、住居、医療等の諸機能の集積、公共交通による結節点化は、利用者の利便性向上、過去の投資の有効活用など、需給双方にメリット。
→競争力強化にもつながる重要な経済基盤
- 固定資産税などの税収増効果、財政支出の抑制効果
- 中心市街地活性化に向けた明確なメッセージ発出による民間投資誘発。
- 歴史等を背景とした文化的価値を市場化する機能
- 創業・起業、雇用創出等の場
- 地域独自のブランド形成により、大都市に依存しない、地域への富の蓄積効果 ～郊外部は大都市システム
- 公共交通や徒歩が軸のまちづくりは、滞在、交流時間を増加。

<まちづくりにあたって留意すべき方向性>

- 活動密度の向上に向け、戦略的視点に立った「スマート・シュリンク」
- 郊外農産品の「ショー・ケース」機能を通じたブランド形成
→新たなパッケージ型輸出資源等
- 高齢者向けサービスなどによる経済活性化
- 職住近接、在宅勤務、女性や高齢者の雇用環境促進等のまちづくりによる需要創出、供給力強化

2. 文化・ライフスタイル面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 城下町、宿場町等に由来し、歴史、祭礼などを承継し、景観にも富んだ中心市街地は、人々の「誇り」、コミュニティ形成の場であり、まちの「顔」。その活性化が重要。歩行者主体のまちづくりは健康増進等の効用もあり。

＜まちづくりにあたって留意すべき方向性＞

- 文化形成や景観保持は長期的措置が不可欠で、外部性を有することから、効果的な行政対応が必要。
- 「買い物をする場」としてのみならず、住民が主体的に参画する場として位置付けられると、「自分のまち」として高い求心力が発生。
- 子育て環境の充実、在宅での医療・介護などに向け、多世代の同居・「近居」や、ゆとりある住環境整備等が重要。
- 地域での出会いの場の増大による晩婚化の歯止めや女性の就労支援は、少子化の克服にもつながる。
- 職住近接、在宅勤務環境の整備、「直線的ライフスタイル」の見直し、二地域居住など、人生の長期化、一人あたり資産の増大効果を促進するライフスタイル形成は、生活の質向上に寄与。

3. 環境・エネルギー、災害対応面での機能

＜中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果＞

- 経済効率を維持しつつ、活動単位あたりの環境負荷（温室効果ガス排出量など）を抑制、削減する効果
- 防災上の観点からの市街地地域集約化などの検討

＜まちづくりにあたって留意すべき方向性＞

- ①省エネルギー、ピークカット（コンパクト化、EMS 導入、省エネ住宅等）、②化石燃料の有効利用（コ・ジェネレーションシステム、工場排熱都市利用、電気自動車基盤整備等）、③再生可能エネルギー発掘（郊外部との連動）、④資源循環（廃プラスチックを高度利用した「都市油田」等）、⑤まちぐるみの防災減災策などに向け、地域資源や先端システムを積極的に活用。
- 典型的な外部不経済性を有し、行政対応が必要。

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

～中心市街地活性化、コンパクト・シティ化のためにどうすればよいか

1. 中心市街地活性化に向けて再認識すべき重要な視点

- ～対応可能なものから、基本計画の認定運用に反映
- (1) まちの特性、類型、身の丈に見合った、戦略的な活性化
～「部分」(点) から「構造」(面) への展開

○まちの構造的特性（産業、歴史文化、人口動態、人の流れ、地域別居住状況、交通環境、市街地への認識等）や事業地点周辺部も含めた面的広がりなども踏まえた、戦略的活性化策に留意。

～「数値目標」、「実施事業」、「効果」の間の「部分」（点）方程式のみに終始しない

○長期的コスト負担も含めた「身の丈」にあった事業の選択

（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

○助成対象となる事業のみならず、「経済・社会面」（スマート・シュリンクなど）、「文化・ライフスタイル面」（住民・人間主体のまちづくり）、「環境・エネルギー、防災面」などにわたる多様な機能に十分留意した取組が重要。

（３）活性化効果の発現

○エキナカ開発、まちなか居住等でもたらされた「まちなかのパワー」をまちなかに向ける。

（４）施策間連携 ～規制改革、環境施策、農産品振興策などとの連携

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「中心市街地の設定」、「状況把握、ビジョン、目標」、「取組、事業スキーム」、「資金、財政措置、制度・規制対応」、「推進体制、担い手」などの各々のあり方

（２）重要な制度的論点

①コンパクト化、スマート・シュリンク促進に向けた制度的対応

②土地・建物の個々の権利関係と公共性

～公共空間の有効利用、所有と利用の分離、景観規制など

③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

④立地条件間の競争環境の整備

⑤受益者の主体的関わりのあり方

～土地・建物の所有者等の主体的参画促進

（３）個別重要事項

①タウン・マネジメント、地域ブランド構築など

②情報通信技術の有効活用

③国土政策的観点

④産業、雇用、人材回帰など根本的対策

（４）被災地における中心市街地活性化のあり方

○若者世代を中心に被災地からの流出がみられ、文化、祭礼などの継承

にも懸念。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。

IV. 基本計画の認定運用等に関する緊急点検項目

1. 認定対象 ～「フルセット型」のみならず「一点突破型」にも拡充

フルセット・・・「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」

2. 計画策定の動機、目的

～補助対象となるハード事業中心となっていないか

3. 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

4. 目標 ～定性的目標設定による補完など

5. 事業の範囲 ～事業メニューにこだわらない

- （１）中心市街地の有する多様な機能の発現に資する事業
～経済・社会、文化・ライフスタイル、環境・エネルギー・防災
- （２）活性化効果の発現に資する事業
～まちなかのパワーをまちなかに向ける
- （３）施策間連携に資する事業
- （４）その他

6. その他の計画認定関連事項

～認定時の留保条件設定、計画の柔軟な変更など

今後の中心市街地活性化施策の方向性について

～計画運用に関する緊急点検項目を含む

(中間的論点整理)

平成 25 年 2 月 5 日

中心市街地活性化評価・調査委員会

はじめに

- ・ 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 7 年目を迎えた現在（1 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 6 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。
- ・ 平成 23 年度末に第 1 期の計画期間が終了した 14 計画について、目標と事業進捗をみてみると、目標達成は 32%だが、計画当初より改善しているも

のも含めると５８％にのぼる。また、事業が概ね予定通り進んだものは７６％に達している。これをみると、中心市街地活性化策は、その取組による改善効果があったとみることも可能であるが、実態的には厳しい状況が続いているとの声も聞かれる。

- ・ 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、同年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．中心市街地を巡る状況及び課題」、「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．今後の中心市街地活性化施策の基本的方向、検討課題」について検証した上、「Ⅳ．基本計画の認定運用等に関する緊急点検項目」について整理し、中間的論点整理を行うこととしたい。
- ・ 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

- ・データ上の検証を引き続き進める必要があるが、以下のような指摘がなされている。

(1) 郊外展開の流れ、モータリゼーションの進展と核の喪失

- 中心市街地の高い地価、複雑な権利関係、用地確保難、活動の継続性などの点から、郊外部における住宅建設、都市機能の拡散・移転などが進展する誘因は、依然として強い。
- 車利用を中心とするライフスタイルが定着化し、駐車や購入品の積込みの容易な郊外大型店舗の集客力が高い。多様かつ魅力的な商業機能などの競争力も加わり、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。
- かつての城下町、宿場町や鉄道駅周辺などは「核」を形成しやすかったが、個別性、機動性の高い車を軸としたライフスタイルの下では、分散型、拡散型のまちが形成されやすい。

(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。
- 中心市街地における店舗の閉鎖等は、長期化すれば、まちの景観、求心力低下などに及ぼす影響も大きい。
- 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う、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。（注）
- なお、旧来の市街地への集積促進の観点から、新設された大規模な駅の周辺について、大型商業施設の出店抑制が図られている例もある。

（注）生物学者福岡伸一氏の著書「生物と無生物のあいだ」（2007年、講談社）に、「内部の内部は外部である」との章があり、細胞内の小胞体が細胞外と直接物質のやりとりをする機能をこのように表現している。

（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、広い車道、狭い歩道、立体歩道橋など、「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、高止まりした賃料などから、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。
- 特に、地方部においては、正規雇用の口が少ないとの指摘がなされている。
- 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

○日本は、多くの構造的課題に直面しているが、まちづくりや中心市街地活性化にあたっては、これらの課題、制約が集約されてあらわれてくるとされる。

○個々の点についての把握をさらに進める必要があるが、これら制約の克服を成長、発展の糧とするような、「課題解決型」のまちづくりが求められる。

(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。

○経済的な余力が残されているうちに、早急に、コンパクトなまちづくりへと切り替えていくことが必要である。

○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、高齢者独居世帯が増加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。
- 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。
- 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）
- さらに、東日本大震災における原発事故を契機に、地震が多い地学的条件を踏まえ、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、まちづくりにおけるエネルギー、災害対応の重要性、必要性が高まっている。

（注） 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

～中心市街地活性化、コンパクト・シティ化はなぜ必要か

～まちづくりにあたって、どのような方向性に留意すべきか

- 社会活動に対する多角的な視点としては、「経済」、「社会」、「環境」のいわゆる「トリプルボトムライン（注）」の考え方があるが、まちづくりに関し、文化・ライフスタイル面を切り出し、中心市街地集約やコンパクト・シティの機能、効果等について種々指摘されていることを分類、整理した。
- これらの個々の点についても、数値的把握を含めた精緻化を進めていくことが必要である。
- なお、これらの機能、効果は、中心市街地への集約等によってもたらされるもののほか、市街地一般にも期待され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。
- まちづくり、中心市街地活性化にあたっては、これらの様々な点に画一的に取り組むべきではなく、多角的視点に立ち、地域の実情に応じた形でこれらの機能、効果を引き出すことが求められる。
- いわば、戦国時代の領国経営のごとく、基礎的自治体（の長）を中心に、戦略的に活性化策を構築していくことが必要といえる。
- なお、環境・防災機能、文化機能は、経済機能とトレードオフの関係が発生する場合が考えられ、評価基準の設定など、適切な行政対応が求められる。

（注） 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・社会面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 中心市街地において、商業、サービス業、居住、行政、文化、医療・福祉、教育、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、これらを利用する人々の効率性、利便性の向上に寄与するとみられる。特に高齢者にとっての効用は高い。これは、中心市街地機能の中核といえる。
- 商品、各種サービス等の供給面においても、中心市街地への集積は、過去の投資を有効に活用できるなどのメリットが見込まれる。
- これらの需給両面にわたる中心市街地への集積効果は、日本経済の競争力強化にもつながる重要な経済基盤といえる。
- 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、効率的投資も期待される。政策投資を集中する地点とすべきではないか。
- また、地方、中央双方の政府における、中心市街地活性化に向けた取り組みが明確であると、中心市街地への民間投資を呼び込みやすい環境整備につながる。

- 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。中心市街地は、様々な文化的価値等（2. 参照）を市場化する仕組み、場ともいえる。ただし、人口減少の中、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。

- 中央―地方の視点に立つと、地域の独自性の高い中心市街地を活用したブランド形成や体制づくりに成功すると、東京や大都市に依存、経由せずに、直接各地域や海外とのネットワークを構築していくことも可能とみられ、大都市に吸い取られない富の蓄積、地域活性化への効果も期待される。

○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。

＜まちづくりにあたって留意すべき方向性＞

○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）」などの取組が求められる。

○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。

○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。

○経済活性化、少子化対応の側面からは、女性や高齢者の雇用が一層進展するような仕組みづくりが極めて重要とみられる。

（注）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。長期的、戦略的視点に立ち、費用対効果の高い地区などを選定し、都市機能等を集約、移転等を行うもの。

2. 文化・ライフスタイル面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 中心市街地は、江戸時代の城下町、街道沿の宿場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、連帯感・コミュニティ・求心力形成の場、としての役割が期待される、まちの「顔」といえる。中心市街地の活性化は、これら機能の維持増進に不可欠といえる。
- 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。
- 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。

＜まちづくりにあたって留意すべき方向性＞○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。

- 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（コミュニティ）」と「住む場（コミュニティ）」とを異にする場合が多いが、現役の勤労者が、住む場においても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。また、世代間の文化等の継承にも重要といえる。
- 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。
- 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とされる。まちなか居住においても、例えば、三世代「同居」、「近居」の進展が望ましいと指摘されている。

○また、多くの子どもの子育てが可能となるような、余裕のある住環境の整備等が、郊外部のみならず、まちなかでも、一層重要性を増している。

○少子化の克服としては、子育てや女性の就労等を円滑にする仕組みづくりなどが必要となる。また、都市部を中心とした晩婚化の是正も重要な要素であるが、各種イベントや「街コン」など、地域住民や勤務する人々の出会いの場の増大に資する取組も有効とみられる。

○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。

○現在は、「現役＝仕事」、「子供、高齢者＝地域活動」といった直線的なライフスタイルが中心であるが、今後は、例えば、長期にわたる人生を前提とした「人生多毛作」的なワーク・ライフ・バランスの構築なども望まれ、まちづくりにおいては、これらに対応したような取組みも重要と考えられる。

○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

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

○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、集約化によって、経済効率を維持しつつ、活動単位あたりの環境負荷（温室効果ガス排出量など）を抑制、削減する効果が期待される。

○また、防災上の観点から、地域によっては、人口増大とともに拡充してきた市街地地域の集約化なども、検討が必要となっている。

<まちづくりにあたって留意すべき方向性>

- 環境・エネルギー問題や防災・減災などへの対応は、あらゆる場面で想定、対処していくことが必要であり、中心市街地活性化に向けた事業の構築においても、経済・社会的な機能のみならず、これら課題への対処に最大限の配意が必要不可欠である。
- 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

～中心市街地活性化、コンパクト・シティ化のためにどうすればよいか

- 今後、中心市街地活性化のための施策を検討するにあたり、Ⅰ. Ⅱ. に示したような、中心市街地を巡る状況、構造的制約、コンパクト・シティ化の効果、まちづくりにあたっての留意点などの各事項について、数値的検証をさらに進めていくことが必要である。
- これに加えて、中心市街地活性化、コンパクト・シティ化を進めるために、次のような対応、検討が求められる。

1. 中心市街地活性化に向けて再認識すべき重要な視点

- 法令の改定などを伴わずに早急に対応することが可能なものもあり、基本計画の認定運用などにも反映させていくことが望ましい。

(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、というのが共通的状况である。
- こうした共通的状况はあるものの、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「部分」（点）の方程式のみならず、長期的な人口動態、一日の間の人の流れ、地域別居住状況、交通環境、市街地に対する認識等や、総合的なまちづくりとの整合性、事業地点周辺への波及、まちの郊外またはその中間部を含めた面的広がりなども含め、構造的な状況を踏まえた、総合的な計画策定、検証等に留意する。
- 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るべきといえる。

（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に十分留意した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１）、構造改革特区（注２）、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１）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２）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「中心市街地の設定」、「状況把握、ビジョン、目標」、「取組、事業スキーム」、「資金、財政措置、制度・規制対応」、「推進体制、担い手」などの各々のあり方について、詳細な検討が必要である。
- 経済産業省の有識者会議においても、対象とすべき「中心市街地」、地域の主体の関わり方、役割分担、推進主体の機能強化、中心市街地の経済的機能別の課題、具体的な支援策、などについて、詳細な検討が必要としている。
- 中でも、推進主体、支援策、基本計画認定については、以下のような指摘がなされている。

①推進主体

(a) 中心市街地活性化協議会など

- ・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、受益者、利害関係者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

- 政府の財政状況が厳しさを増す中、中心市街地に対する民間投資を誘発させることがますます重要となっている。
- 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。
- このほか、支援策の内容、運営等に関し、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。
- ・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。

(2) 重要な制度的論点

①コンパクト化、スマート・シュリンクに向けた制度的対応など

- 本格的な少子、人口減少社会を迎え、また、環境・エネルギー上、財政上の構造的課題を抱え、経済余力のあるうちに、まちの計画的、戦略的コンパクト化に向けた対応を促す制度を検討するべきではないか。
- 具体的には、撤退・移転・再集結する地区・施設などの設定及び移転等の誘導策、中心市街地内での建替え・リニューアルの促進、効率的な除却や跡地の有効活用などの検討である。
- また、自治体における機能集積への取組と計画認定との関係について、さらなる厳格化の必要性についても議論が必要である。

②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。

③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。
- ・広域調整のための岩手県モデル（大規模集客施設の立地に係る広域調整の判断基準）などを参考に、まちづくり条例の制定、活用を検討すべきではないか。
- ・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。

④競争環境の整備

○商業、サービス業では、様々な立地形態等がみられるが、メンテナンスを含めたインフラ整備、公共投資などの費用や、土地の有する収益力などに見合ったコスト負担など、公平な競争環境の整備の観点から、税制などを含めた議論が必要ではないか。

⑤受益者の主体的関わりのあり方

○商業者は、人通りの多いところに出店し、利益を得ることができるが、突き詰めていえば、長期的にみた場合の中心市街地活性化効果の真の経済的受益者は、その土地や建物の所有者といえる。これらの受益者がリスクをとって主体的に関与する仕組みの検討が必要ではないか。

（３）個別重要事項

①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。これらにより、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)

②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。

③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。

④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（(②参照)）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。

（４）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、中心市街地区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緊急点検項目

○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. 認定対象の想定

～「フルセット型」のみならず「一点突破型」にも拡充

○基本計画の認定の判断が、「フルセット型」にかたよっていないか。

- ・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。ただし、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。
- ・このフルセット型事業の構築要請は、ともすれば、事業メニューの固定化、小規模なまちづくりの排除などにつながってしまう可能性がある。
- ・このため、小規模なまちづくりや、特定の分野を際立たせるような「一点突破型」取組で活性化を行おうとする場合などでも認定が可能となるよう、運用を行うこととしてはどうか。
- ・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. 計画策定の動機、目的

○計画策定の動機、目的が、補助対象となるハード事業中心となっていないか。

- ・地域活性化に向けた戦略的な方針や、ニーズを踏まえ、これに見合った補助制度があれば、これを積極的に活用すべきである。しかしながら、ともすれば、補助獲得自体が目的となってしまうのではないか。
- ・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。
- ・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。
- ・また、補助対象とならないような民間施工の事業などについては、基本計画に記載されないことも多いが、中心市街地活性化に寄与するものについては、あわせて記載するとともに、実態的にも連携していくなどの対応が求められる。

3. 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）」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） 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。

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. 事業の範囲

(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、
- エキナ力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

- Ⅲ. 2. にあるような検討課題に先行的に取り組んでいるものがあれば、それら取組も計画に記載することが望まれる。
- 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、重要な課題の解決、改善に寄与するような先進的な事業、技術などについては、当該地域の特性等と関連しないものである場合も含め、これら技術等を積極的に取り込むことも必要。

6. 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、柔軟な見直しが図られるべきではないか。

〈参考 1〉 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 m²～1,500 m²）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 m²以上、特別区・指定都市は 6,000 m²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

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地区・38計画）
人口30万人以上の都市総数85の40%
- 110市のうち、都道府県庁所在地は29（47都道府県の61.7%）
- 113地区中、計画期間終了、2期未認定は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）、③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

アンケート調査結果

【１】アンケートの目的

本アンケートは「中心市街地活性化施策の中間評価に関する調査」の一環として実施したものであり、中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年 6 月 3 日法律第 92 号）が平成 18 年度に改正されてから 5 年を経過したことを踏まえ、これまでに認定した中心市街地活性化基本計画の成果検証を行うとともに、中心市街地活性化に取り組む現場の声を把握し、改めて見直しを図れる部分があるか検証を行うことを目的として実施した。

【２】実施方法及び回収結果

アンケートの実施方法は次のとおりである。

（ア）アンケート調査票の設計

認定市の状況、意見等が効率的かつ効果的に把握できることを念頭に置き、次のように調査票の設計を行った。

- ① 電子メールに添付して配布・回収すること、回答者の負担軽減及び回収後のデータ集計・分析を容易化することなどを前提に、エクセルにて調査票を作成した。
- ② 回答形式は、分析や傾向把握の観点から選択式を中心とし、市の意見を伺いたい設問については記述式とした。
- ③ 全認定市に対する設問、計画期間終了市、2 期計画認定市に対する設問の 3 部構成とした。

（イ）アンケート調査票の配布・回収手順

調査票の配布・回収手順は次のとおりである。

- ① 内閣府より認定市に対してアンケート調査実施の通知と依頼を実施。
- ② コンサルタントより調査票（エクセルファイル）を調査対象自治体担当者へ送信。
- ③ 記入方法等について担当者からの疑義があればメール又は電話にて回答。
- ④ 担当者よりメールにて調査票を返信
- ⑤ 回答方法や内容に抜け、誤り等がないか確認し、不備や疑義がある場合は担当者へメール又は電話にて確認し、補足・訂正等を実施

なお、調査票の配布・回収期間は平成 24 年 12 月 3 日～25 日である。

（ウ）アンケート調査票の回収結果

配布・回収結果は次表のとおりであり、依頼先すべてから回答を得た。

表 アンケート調査票配布・回収結果一覧

配布	回収	回収率
113 件 (うち 2 期計画継続市 8 件)	113 件 (うち 2 期計画継続市 8 件)	100% (うち 2 期計画継続市 100%)

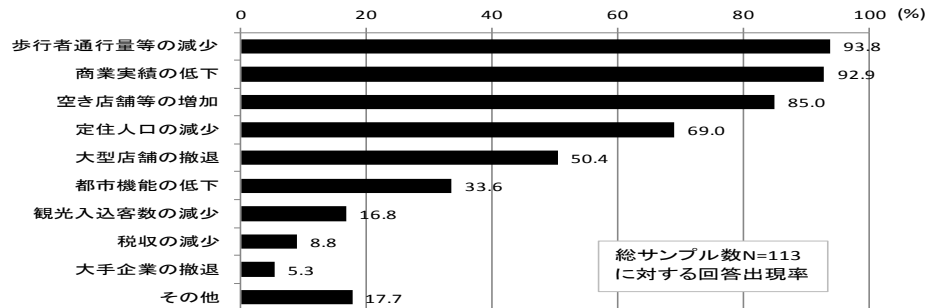
【3】集計結果

【全市共通】

【問1】中心市街地が衰退していると考えられる状況について、計画策定時に市が認識していた内容を教えてください。＜複数回答・順位付けあり＞

全体・
回答出現率

単位：％



回答順位別・
構成比

単位：％

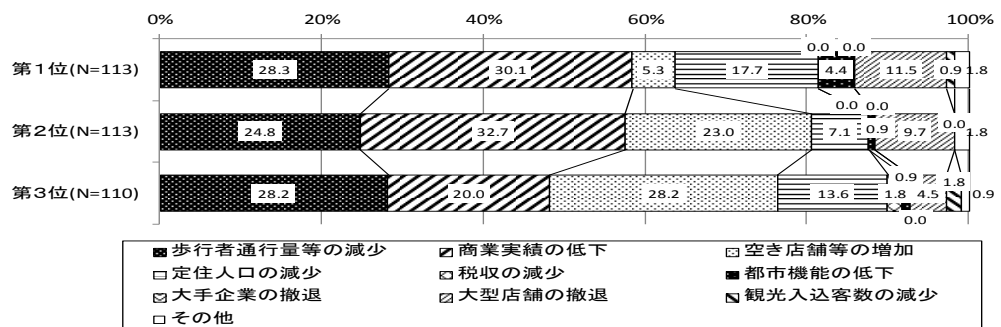


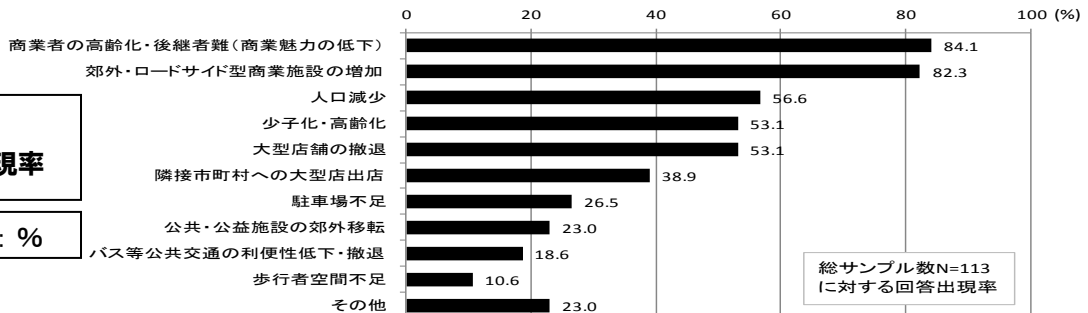
図 中心市街地衰退の要因として認定時に市が認識していた状況

【問2】中心市街地が衰退した要因について、市が考える主な内容を教えてください。

＜複数回答・順位付けあり＞

全体・
回答出現率

単位：％



回答順位別・
構成比

単位：％

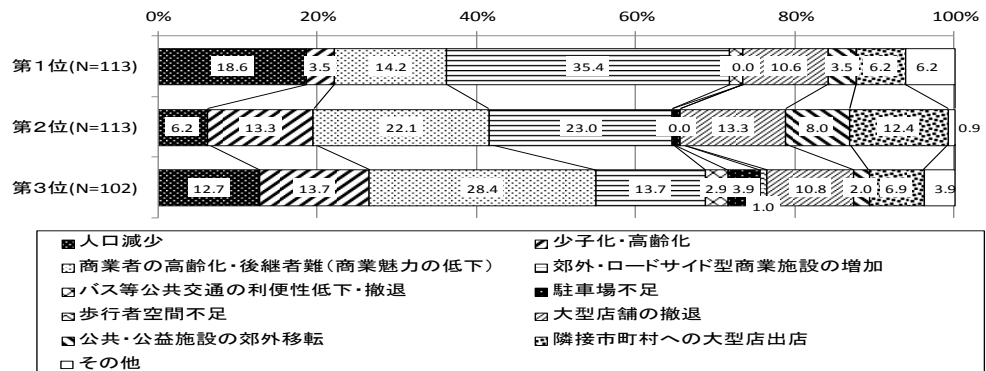


図 中心市街地衰退の要因として市が考える主な内容

【問3】基本計画の策定と認定についておたずねします。

【問3-1】中心市街地の活性化に向けて、国（内閣総理大臣）が認定する基本計画の策定が必要であると考えた主な理由（認定を受けようと思った動機）を教えてください。＜単回答＞

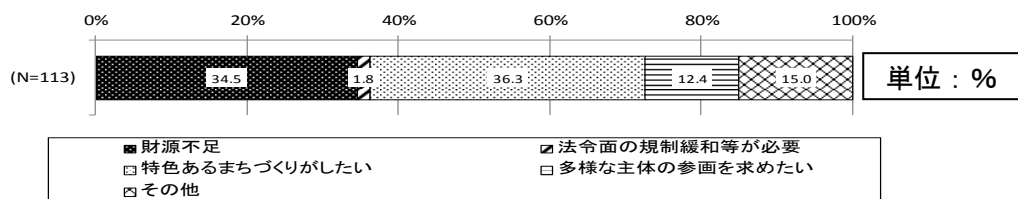


図 中活法の認定を受けようと思った動機

【問3-2】基本計画の策定から認定に至るまでのプロセスは順調に進めることができましたか。＜単回答＞

総数 113 件に対し「はい」72.6%、「いいえ」27.4%

【問4】計画期間についておたずねします。

【問4-1】計画期間をお答えください。＜数値回答＞

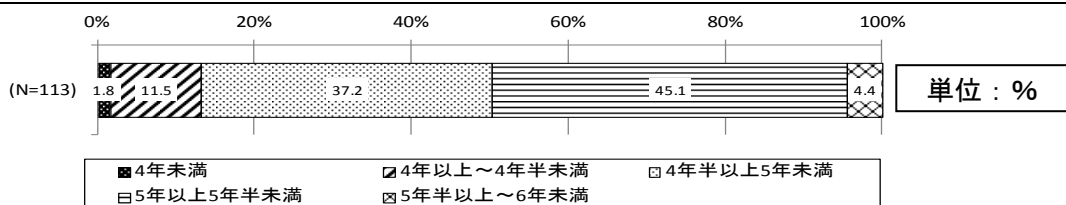


図 計画期間

【問4-2】計画期間の設定は適切でしたか。あまり適切でないとお考えの場合は、その理由と適切とお考えになる期間もお答えください。＜単回答＞

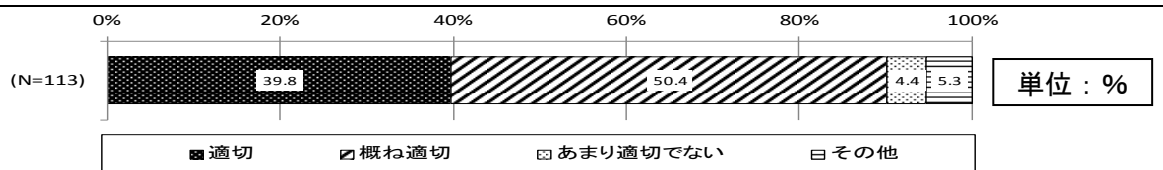


図 計画期間設定の妥当性の評価

【問5】認定エリアについておたずねします。

【問5-1】エリアの面積をヘクタール単位でお答えください。＜数値回答＞

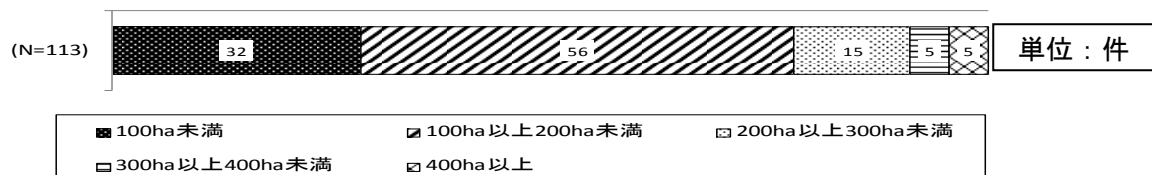


図 設定エリアの面積

【問５－２】エリアの設定は適切でしたか。適切でない（「狭すぎた」または「広すぎた」）とお考えの場合は、その理由もお答えください。また、なぜそのエリアを中心市街地のエリアと設定したのかを簡潔にお答えください。＜単回答＞

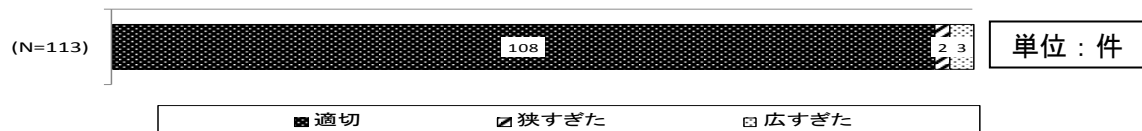


図 エリア設定の妥当性の評価

【問５－３】エリア内の主な施設（公共施設、利便施設、賑わい施設等）にはどのようなものがありますか。＜複数回答・順位付けなし＞

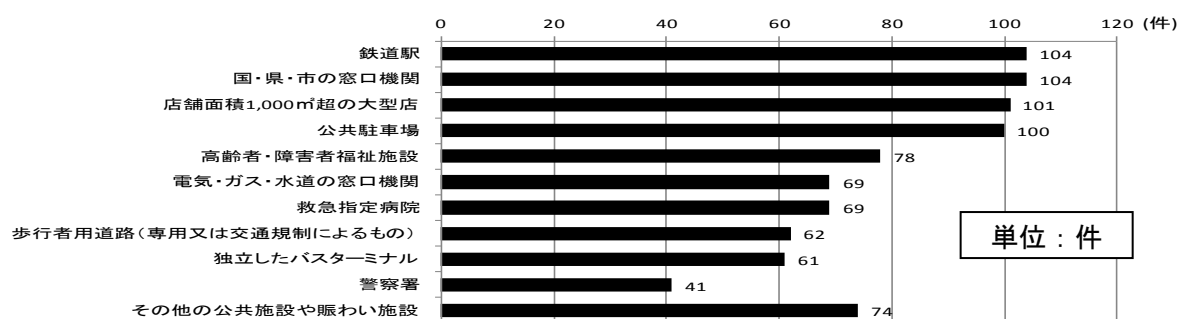
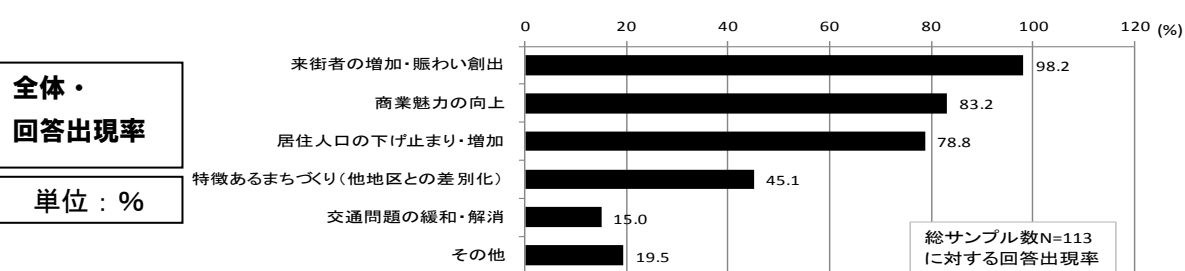


図 エリア内の主な施設

【問６】計画で目指す活性化の内容と目標についておたずねします。

【問６－１】計画で目指す活性化の内容にはどのようなものがありますか。＜複数回答・順位付けあり＞



回答順位別・構成比

単位：％

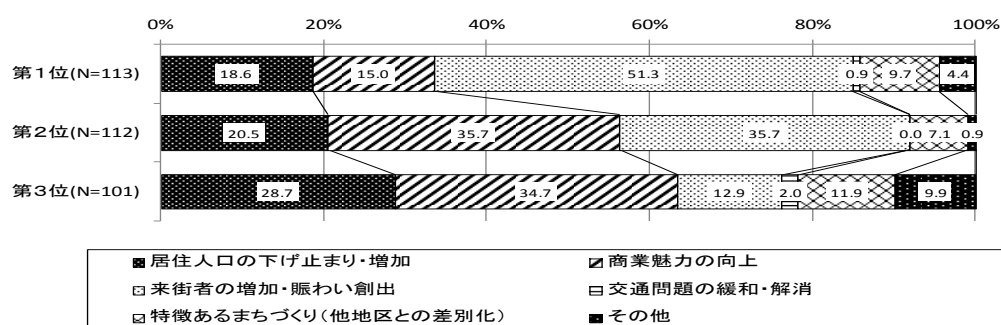


図 計画で目指す活性化の内容

【問６－２】目標指標の総数はいくつですか。もし指標の性格別に分けられる場合は、それぞれこの数もお答えください。なお、参考指標は除いてください。＜数値回答＞



図 目標指標の総数

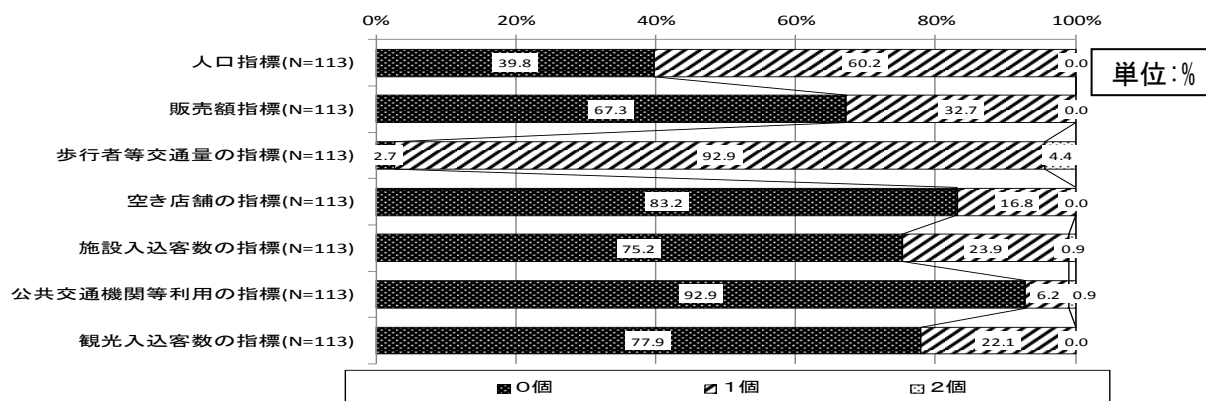


図 設定指標別にみた目標指標の数

【問６－３】目標指標をどのようにして決定したのかを簡潔にお答えください。＜自由回答＞

【主な回答例】

- ①「現状分析に基づき適切な指標（例えば歩行者通行量等）を設定した」等の内容→約 5 割
- ②「市民にとってわかりやすく、継続的に取得しやすい指標を選定した」等の内容→約 4 割
- ③旧法、上位計画、関連計画等の指標を「受け継いだ」「整合を図った」等の内容→約 1 割

【問６－４】目標指標の数は適切でしたか。適切でない（「少なすぎた」または「多すぎた」）とお考えの場合は、その理由もお答えください。＜単回答＞

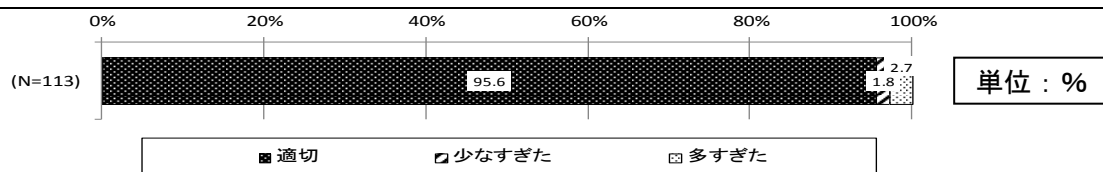


図 目標指標の数の設定に対する評価

【問６－５】目標指標の項目は適切でしたか。適切でない（「一部適切であったが、一部適切でなかった」または「全く適切でなかった」）とお考えの場合は、その理由もお答えください。＜単回答＞

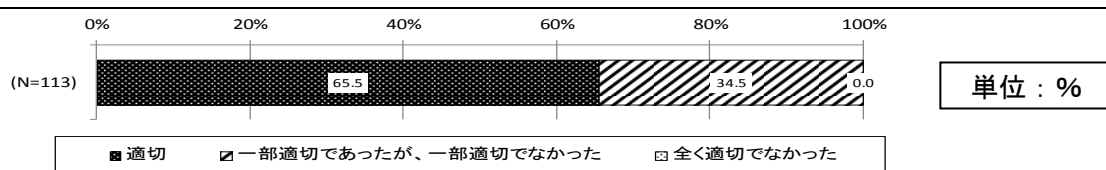


図 目標指標の項目の設定に対する評価

【問 7】市民意見の収集と反映についておたずねします。

【問 7-1】計画認定後も市民意見に関する調査を実施されていますか。＜単回答＞

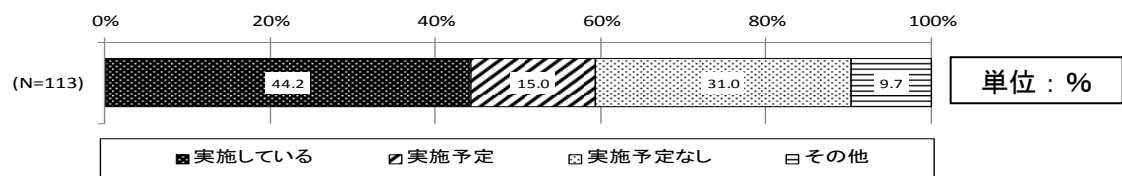


図 計画認定後における市民意見に関する調査の実施状況

【問 7-2】調査を実施された場合、それらの市民意見を計画への程度反映されましたか（される予定ですか）。＜単回答＞

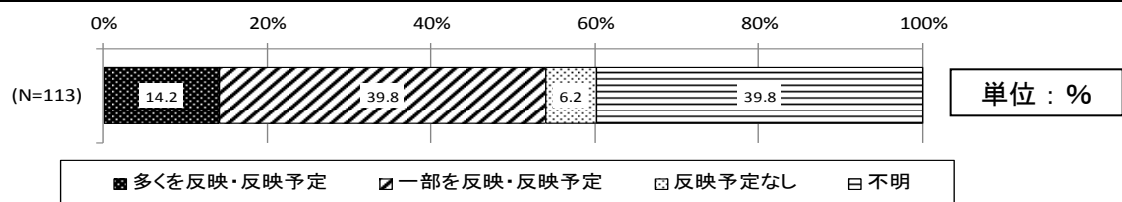


図 市民意見の計画への反映状況

【問 7-3-1】中心市街地活性化の取組に対して、市民の理解や満足を得られているとお考えでしょうか。その理由もお答えください。＜単回答＞

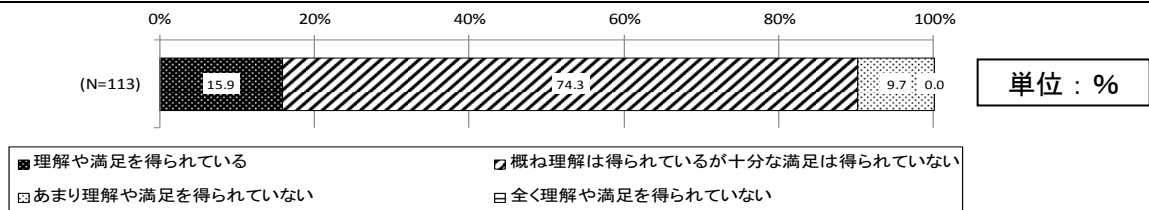


図 中心市街地活性化の取組に対する市民の理解や満足に対する認識

【理解や満足を得られていると回答した主な理由】

- ・「設定した指標が改善を示している」「活性化の取り組みやその成果に対するアンケート等の調査結果が良い」

【理解や満足度が不十分と回答した主な理由】

- ・「主要事業の遅れが原因」「事業者の自助努力の不足により商業魅力の向上が図られていない」

【問 7-3-2】計画実施にあたり市民との関係で問題点や課題等があればご記載ください。＜自由回答＞

【主な回答】

- ・中心市街地活性化の意義を市民に広く理解してもらうことが難しい
- ・エリア内に多くの商店街、自治会等が存在しており、それらが連携して事業企画・実施する体制に至っていない
- ・土地区画整理事業が中心市街地活性化基本計画のベースにあるため、事業の進捗、施行期間、地権者の同意などの調整が必要

【問8】計画を変更しましたか。変更した場合はその理由も併せてお答えください。

<複数回答・順位付けなし>



図 認定計画の変更の有無と変更内容

- ・「実施時期の変更」の主な理由は事業の進捗遅れ
- ・「支援措置の変更」の主な理由は、「事業が具体化したため新たに支援措置を活用」「事業の見直しにより支援措置の要件からはずれたため取り下げ」

【問9】協議会についておたずねします。

【問9-1】年間の開催回数を年度ごとにお答えください。<数値回答>

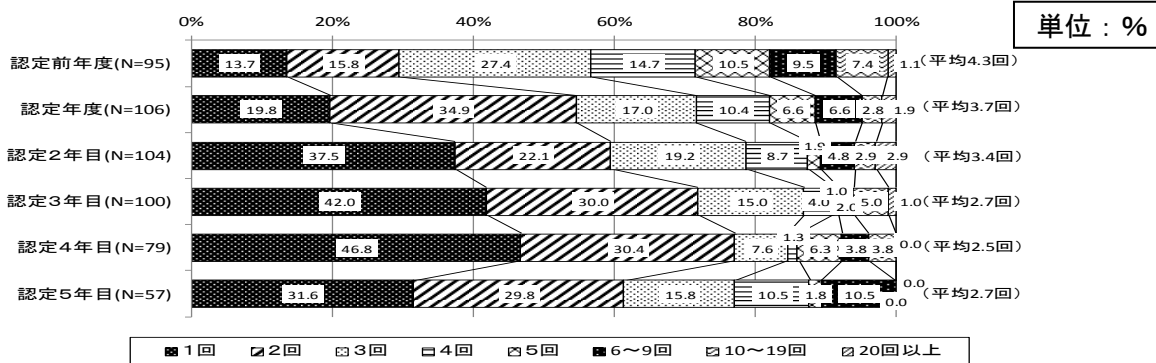


図 年度別にみた協議会の開催回数

【問9-2】活動状況についてどのように評価されますか。<単回答>

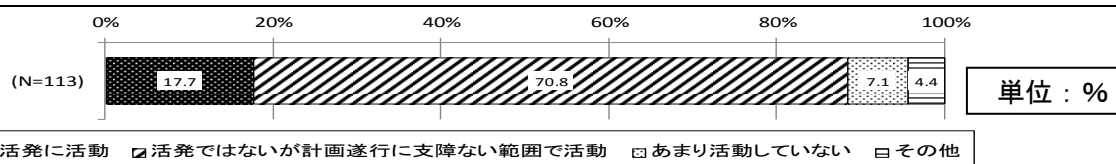
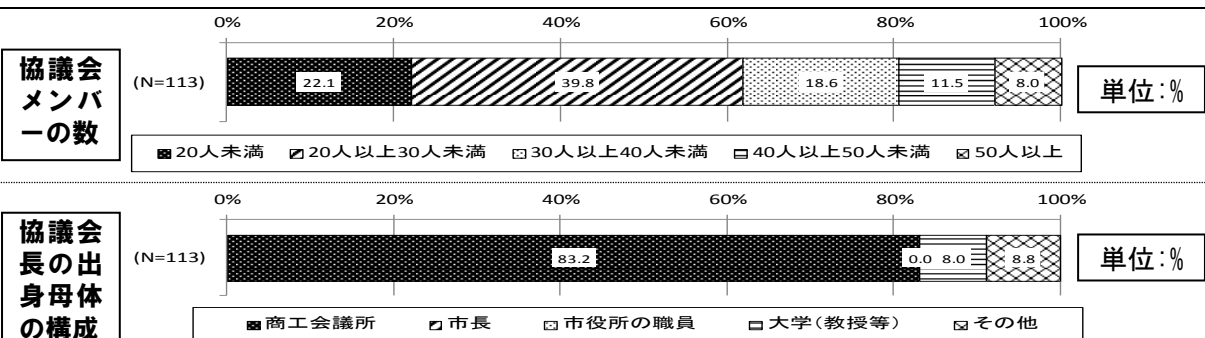


図 協議会の活動状況に対する評価

【問9-3】協議会の機能・運営体制等をお答えください。<数値回答及び自由回答>



【協議会の主な活動内容の回答】

- ・ 中心市街地活性化基本計画の策定・推進に係る協議、調整（最も基本的な活動内容）
- ・ 協議会が主体となって実施している事業の連絡・調整（空き店舗対策やイベント開催など）
- ・ セミナー、勉強会、見学会といったメンバーの研さんのための取り組み など

【協議会の運営に関する課題の回答】

- ・ 関係者間の情報共有
- ・ 他の団体や関連団体との連携
- ・ メンバーの招集（組織が大きく招集が難しい）
- ・ 財源の確保 など

【問１０】まちづくり会社についておたずねします。

【問１０－１】まちづくり会社は設立されていますか。設立されている場合、メンバー構成もお答えください。＜単回答及び回答＞

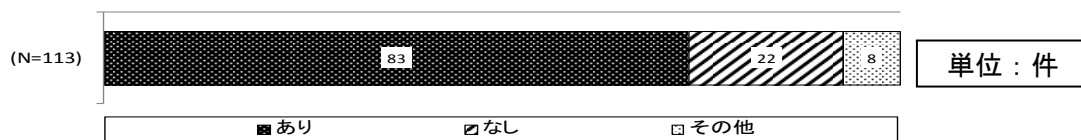


図 まちづくり会社の設立の有無

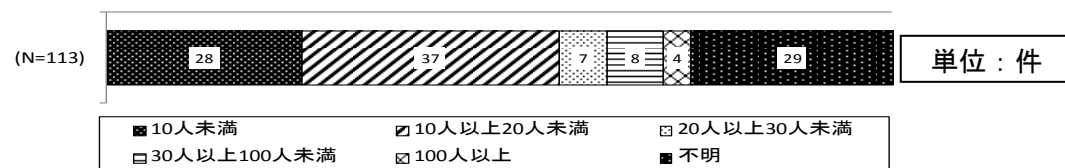


図 まちづくり会社のメンバー総数

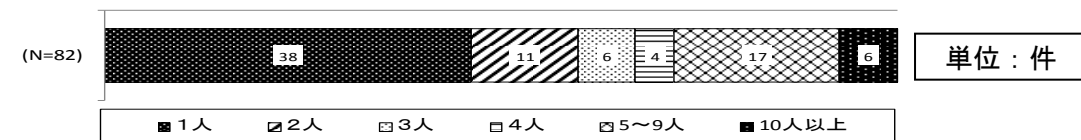


図 まちづくり会社に含まれる協議会メンバーの数

【問１０－２】設立されている場合、活動内容及び運営に関する課題を簡潔にお答えください。＜自由回答＞

【まちづくり会社の活動内容の主な回答】

- ・ 賑わい空間やまちなか拠点施設等の管理・運営（市からの委託事業、単独事業含む）
- ・ まちづくりに関する調査、研究、助言
- ・ 不動産管理
- ・ 観光情報等の収集・発信
- ・ 各種イベントの企画・開催 など

【まちづくり会社の運営上の課題の主な回答】

- ・ 安定した収益基盤（財源）の確保
- ・ 人材の確保・育成（特に若手） など

【問１０－３】 中心市街地整備推進機構の指定の有無についてお答えください。指定している場合はその組織名もお答えください。＜単回答及び自由回答＞
総数 113 件に対し「指定している」28 件、「指定していない」85 件

【問１０－４】 指定されている場合、活動内容及び運営に関する課題を簡潔にお答えください。＜自由回答＞
【活動内容の主な回答】 ・ 公共駐車場等の管理業務 ・ 空き店舗活用に係る業務 ・ まちづくりに関する情報発信、セミナー等のソフト事業 など

【問１１】 中活法に対する要望等についておたずねします。
【問１１－１】 旧法において基本計画を策定していましたか。「1. はい」の場合は旧法と比較したメリット・ディメリット等を、「2. いいえ」の場合は現行法では基本計画の認定を受けて旧法では策定しなかった理由を、それぞれ簡潔にお答えください。＜単回答及び自由回答＞
総数 113 件に対し「はい」102 件、「いいえ」11 件
【「はい」と回答した市からの、旧法と比較したメリットの主な回答】 ・ 重点的な支援と手厚い予算措置により実効性が担保されるようになった ・ 具体的な数値目標を定めることによって効果検証がしやすくなった ・ 採択のハードルが上がった分、成果が出しやすくなった ・ 推進機構や中活協の組織化によって主体間の連携体制が組みやすくなった ・ 民間事業も含めた総合的なまちづくりができるようになった 【ディメリットについての主な回答】 ・ 認定基準がシビアになった ・ 計画推進やフォローアップのための事務量が多い 【「いいえ」と回答した市からの、現行法では基本計画の認定を受けて旧法では策定しなかった理由の主な回答】 ・ 計画策定に至るまでの熟度不足 ・ 中活計画の必要性に対する気運が高まった時期が新法の適用期間だったため

【問１１－２】 現行法制度及び中心市街地活性化基本方針に対する要望があれば、その理由とあわせてお聞かせください。＜自由回答＞
【主な回答】 ・ 長期事業となる場合の期間延長など、柔軟な軌道修正の容認 ・ 都道府県の役割の明確化と関与の増大 ・ 地域の実情や特性に即した、画一的でない自由度の高い制度の構築 など

【問１１－３】 支援制度に対する要望があれば、その理由とあわせてお聞かせください。＜自由回答＞
【主な回答】 ・ 民間事業者への直接支援（補助）」の導入、 ・ 戦略補助金の復活かそれに代わる補助金の組み立ての導入

【問１２】中心市街地活性化やまちづくりに関連する事業や取組みについておたずねします。

【問１２－１－１】計画期間内において中活事業としてマンション等を建設しましたか。

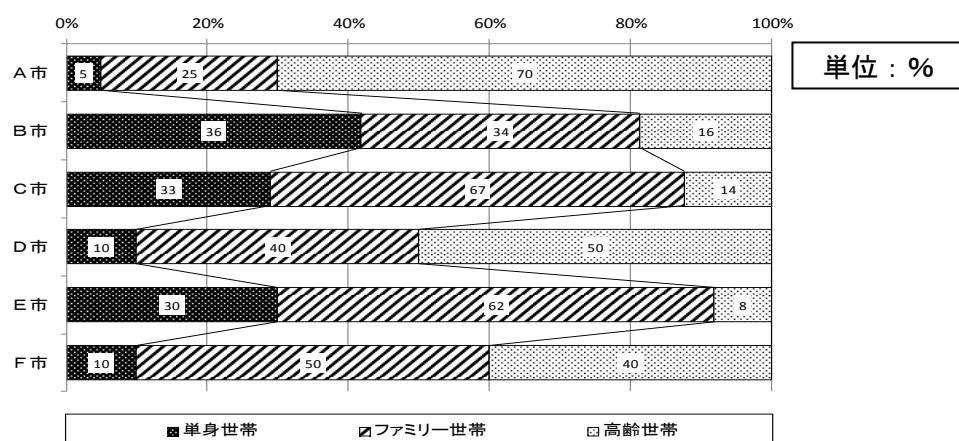
＜単回答＞

総数 113 件に対し「はい」 47.8%、「いいえ」 50.4%、「不明」 1.8%

【問１２－１－２】マンション入居者の属性に関する調査は実施していますか。実施した場合はその結果を添付して下さい。＜単回答＞

総数 113 件に対し「はい」 10.7%、「いいえ」 87.5%、「不明」 1.8%

【入居者の属性内訳】



【問１２－１－３】マンション入居者の増加は、街の賑わいに効果があると思いますか。

＜単回答＞

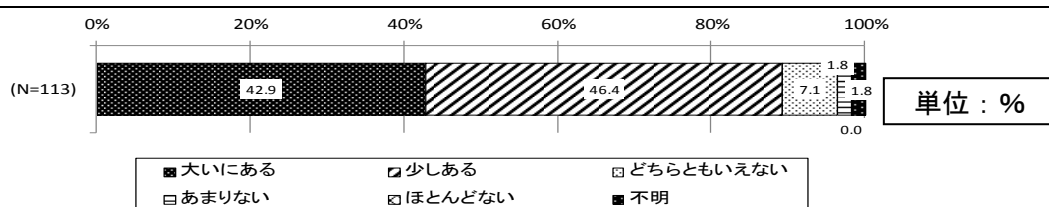


図 マンションの入居者の増加が街の賑わいに効果があると思うか

【問１２－１－４】その理由は何ですか。＜複数回答＞

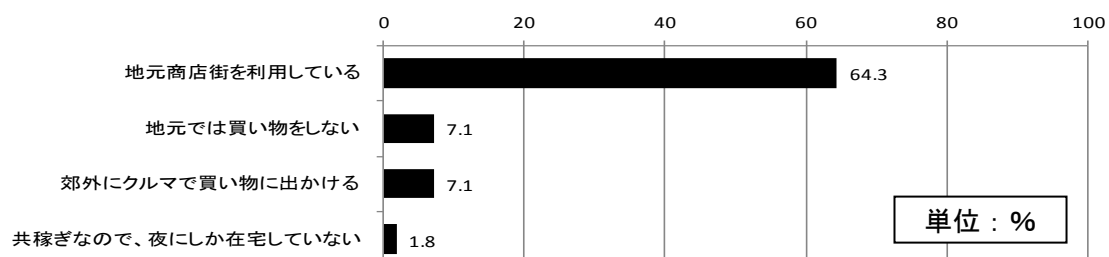


図 マンション入居者の増加が街の賑わいに効果があると思う理由

【問１２－２】中心市街地エリア内に居住する方の買い物の動向に関する統計調査資料があればお答えください。＜単回答及び数値回答＞

総数 113 件に対し「資料あり」16.8%、「資料なし」82.3%、「不明」0.9%

【購入品目別にみた中心市街地エリア内外別の購入者比率（数値回答のあった 18 市について）】

品 目	買回品		準買回品		最寄品		贈答品	
エリア	内	外	内	外	内	外	内	外
最大 (%)	73.5	99.0	73.0	98.0	91.6	99.0	77.7	99.0
最小 (%)	1.0	10.1	2.0	16.0	1.0	8.4	10.0	9.0
平均 (%)	31.3	57.2	30.9	55.0	44.6	52.5	49.4	46.8

【問１２－３－１】コンパクトシティ（都市機能を集中させた街、歩いてくらせる街、その他これに類する街）について、貴市におけるコンパクトシティの理念及び定義についてお答えください。＜自由回答＞

- ・都市規模により定義や概念は様々であるが、比較的規模が大きく公共交通網が機能している都市では、中心市街地を中心核として周辺に小規模な地域核を複数配置し、これらを公共交通ネットワークで連絡する「多角連携型」或いは「重層構造」のまちづくりを目指しているケースが多い。
- ・規模が小さい都市では中心市街地内やその周辺に都市機能を集約し、いわゆる「歩いて暮らせるまち」を指向するケースが多い。

【問１２－３－２】コンパクトシティを目指す街づくりにおける効果として、３つの観点からお伺いします。＜自由回答＞

各視点について比較的多くみられた回答を列挙すると次のとおりである。

（１）経済面について

- ①インフラ整備、維持管理費の縮減
- ②民間投資やマンション整備等に伴う税収の増加
- ③交流人口の増加に伴う経済の活性化 など

（２）環境面について

- ①自動車から公共交通や自転車等への転換による温室効果ガスの削減
- ②再開発ビルやマンション屋上への太陽光パネルの設置など、再生可能エネルギーの活用など

（３）社会文化面について

- ①高齢者、障害者、子育て世代など人的交流の促進
- ②安心して歩けるまちなど、安心・安全なまちづくり
- ③歴史的街並みの復活・保存 など

【問１２－４－１】計画期間内において、中心市街地エリア内に駅ビルが建設されたり、大幅な増築又は大幅なりニューアルをされましたか、又は、今後される予定はありますか。＜単回答＞

総数 113 件に対し「はい」31.9%、「いいえ」67.3%、「不明」0.9%

【問１２－４－２】前問で「1. はい」とお答えの場合、駅ビルが建設されることによって、近隣の商店街に対して何か対策を講じましたか、または講じる予定はありますか。対策の内容または対策を講じなかった理由もお答えください。 ＜単回答及び自由回答＞
総数 113 件に対し「はい」 27.8%、「いいえ」 72.2%
【対策の主な内容】 ・都心軸の整備や公共交通の充実などによる「回遊性の向上」策の実施 ・空き店舗対策や共同でのイベント実施などの近隣商店街への支援策 【対策を講じなかった主な理由】 ・中心商店街とは棲み分けができている（競合しない） ・商店街については（駅ビル建設に関わらず）別途の支援措置がある ・駅ビルの建設は中心市街地全体としてまちの魅力向上につながると認識している
【問１２－５】中心市街地のエリア内で、個々の事業の実施のみに捉われず、各事業の連携や事業効果をエリア全体に波及させるために、何か工夫をされていることがあればお聞かせください。＜自由回答＞
取り組みの具体的な内容は様々であるが、事業を推進するための下部組織や専門組織を立ち上げ、市民、商業者、その他事業者などの多様な主体を連携させて事業展開しているケースが多くみられる。 また、物理的な回遊性向上施策として、まちなか巡回バスの運行や案内サインの整備などを進めている例もみられる。
【問１２－６】物販業と飲食業の動向について、中心市街地のエリア内での顕著な動き（過去と比べ、飲食業と比較して物販業の売上が下がっている等）が分かる統計データがあれば、お示しください。＜自由回答＞
物販、飲食とも一部を除き売り上げは減少基調にあるとの回答が多い。 また、物販店が撤退した後に飲食店が開業するケースが多く、飲食業の割合が高まる傾向にあるとの回答も多い。
【問１２－７】街づくりを担う人材育成について、貴市が講じる取組事例（財政支援等）があればお聞かせください。＜自由回答＞
【主な取組事例】 ・タウンマネージャーの設置費について経産省の戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金を活用し、市も補助金を一部負担 ・歴史まちづくりの意識啓蒙・人材育成として「ガイド研究会」を立ち上げ、実施主体である NPO 法人に対して助成を実施 ・商工会議所を通じて家賃や改装費に対する補助を実施 ・エリアマネジメント支援事業に対して事業費の 2 分の 1 を補助 ・セミナー、講演会、勉強会等の開催に対して事業費の 3 分の 2（限度額 10 万円）を補助 ・委員会活動によって生まれた団体が自主的に「まちおこし（まちづくり）」活動をする場合、施設使用料を減免

【問１２－８】 中心市街地エリア内の商店街で土地・建物を有効に活用していない場合に、土地・建物の所有者等に何らかの負担を課す、あるいはインセンティブを与えるなどの方策を講じることについて、市の考えがあればお聞かせください。
<自由回答>

多くの市が負担を課すことに対しては慎重である。具体策を検討した市も見受けられるが実現化はしていない。

インセンティブについては賛意が高く、具体的な対策を講じている例はまだ少ないものの、一部で開業支援、まちなか居住に対する助成、資産売却に伴う経費への支援などの対策が講じられている。

【問１２－９】 公共交通の利便性や充実性の向上に関する対策を講じていますか。講じている場合、その内容についてご記載ください。<単回答及び自由回答>

総数 113 件に対し「はい」 89.4%、「いいえ」 10.6%

【対策の主な内容】

- ①コミュニティバス、まちなか巡回バス等の運行。路線拡充
- ②パーク・アンド・ライドの実施
- ③IC カードの導入、回数券の割引率の見直し、高齢者無料乗車証の発行
- ④ノンステップバスの導入やバリアフリー対策の推進
- ⑤駅前広場、交通広場の整備 など

【問１３】 中心市街地活性化基本計画認定後の運用について、設定した目標指標の数値目標を達成することばかりに執着してしまい、各事業の連携や事業効果をエリア全体に波及させるための取組が希薄になりがちであるという考えについて、貴市の意見をお聞かせください。<自由回答>

市によって賛否が分かれるが、「目標数値を達成させることはエリア全体に効果を波及させることに他ならない」と前向きにとらえる意見や、「行政が実施する事業については目標達成はある程度担保されるが、民間事業が社会経済情勢に左右され担保されないことが問題」といった指摘もみられた。

【問１４】 中心市街地活性化に関する事について、意見があればご記載ください。
<自由回答>

【主な回答】

- ・活性化している状態とはどのような状態なのか、目的を明確にすべき
- ・持続性や発展性の観点からは住民、事業者、NPO 等の地域が主体となった取り組みが重要
- ・収益性が低い事業ばかり取り組んでいては新たな事業展開が出来ないので、まちづくり会社が新たな事業に取り組みやすい事業制度を望む
- ・中心市街地活性化は民間投資が行われてこそ実現するため、さらなる規制緩和や支援措置を望む など

【計画期間終了市】

【問 1 5】1 期計画が終了した市におたずねします。（対象 1 6 件）

【問 1 5－1】1 期計画により中心市街地の活性化は図られましたか。貴市からのご意見をお聞かせください（個別目標ではなく全体として）。＜単回答＞

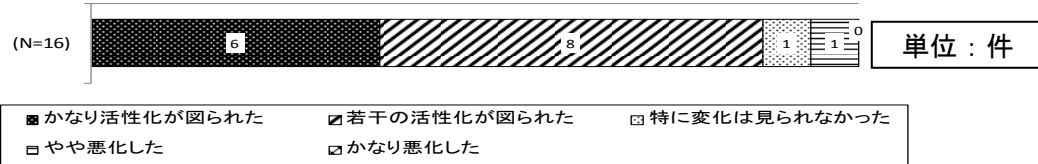


図 1 期計画の終了で中心市街地の活性化は図られたか（市の意見）

【問 1 5－2】1 期計画により中心市街地の活性化は図られましたか。協議会からのご意見をお聞かせください（個別目標ではなく全体として）。＜単回答＞

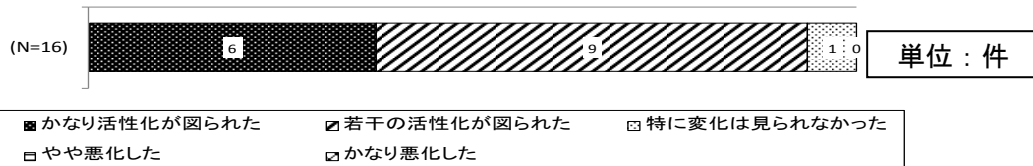


図 1 期計画の終了で中心市街地の活性化は図られたか（協議会の意見）

【問 1 5－3】再開発時等における土地・建物権利関係者との権利交渉・調整はスムーズに解決できましたか。＜単回答及び自由回答＞

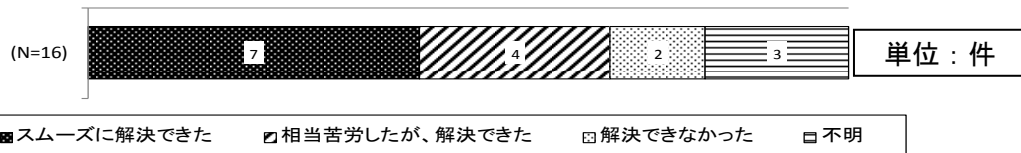


図 再開発時等において土地・建物権利関係者との交渉・調整はスムーズに解決できたか

【「スムーズに解決できた」の成功要因】

- ・権利者に対し、時間をかけ、丁寧に説明したことにより理解を得ることができた。
- ・権利者が再開発事業に向けた勉強会等により、個々の意向を尊重しつつ綿密な意見交換を行い、十分な期間をかけて合意を形成した。
- ・ディベロッパーが調整を行った。

【問 1 5－4】中心市街地内の商店街の空き店舗の中で、住宅化している空き店舗はどのくらいありますか。概ねの割合をお示しください。＜数値回答＞

【回答結果】※ 9 件未回答

0 % = 1 件、3 % = 1 件、5 % = 1 件、20 % = 2 件、25 % = 1 件、48.6 % = 1 件

【問 1 5－5】郊外や隣接都市に大型ショッピングセンター（SC）が立地し、中心市街地の活性化に相当程度のマイナス影響を受けたことはありませんでしたか。
大型SCの立地があった場合（「2.」又は「3.」の場合）はSCと中心市街地との直線距離もお答えください。＜単回答及び数値回答＞

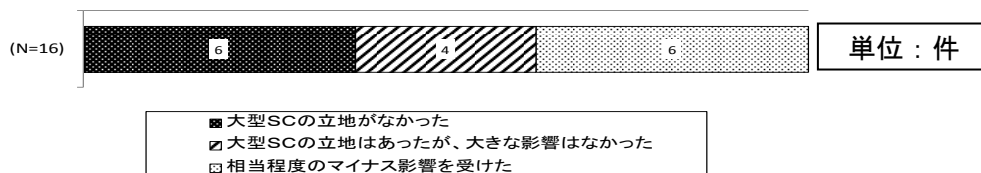


図 郊外や隣接都市に大型ショッピングセンターが立地し、中心市街地活性化にマイナス影響を受けたか

【問 1 5－6】計画事業実施に対し、商店街等の理解・協力は得られましたか。得られた場合（「1.」又は「2.」の場合）は成功要因を、「3.」の場合はその理由を簡潔にお書き添えください。＜単回答及び自由回答＞

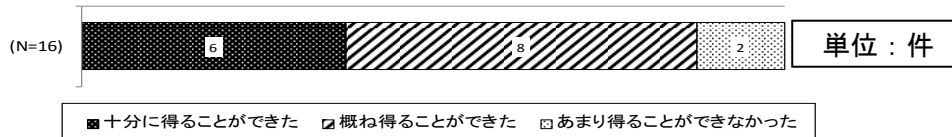


図 計画事業実施に対し商店街等の理解・協力は得られたか

【理解・協力を得ることのできた要因の主な回答】

- ・中心市街地活性化に向けた計画事業の実施に当たっては、中心商店街等の意向を十分に踏まえた事業計画と実施体制となるよう留意したことに加え、商店街等との事業推進に際しての中心市街地活性化に向けた方向性と認識が共有できていたため。
- ・商工会議所会頭をはじめ、商店会会長等商業団体の関係者に中心市街地活性化協議会に参画してもらい、十分な意見交換を行いながら協議会の運営を図ったため。

【理解・協力をあまり得ることができなかった要因の主な回答】

- ・百貨店跡地の再生に関しては、集客への核施設という観点から同意されていたが、その他の事業については、基本的には商店街とは無関係という認識だったと感じている。

【問 1 5－7】2期計画に移行しなかった市におたずねします（移行した市は【問 1 6】へ進んでください）。2期計画に移行しなかった主な理由は何ですか。＜単回答及び自由回答＞

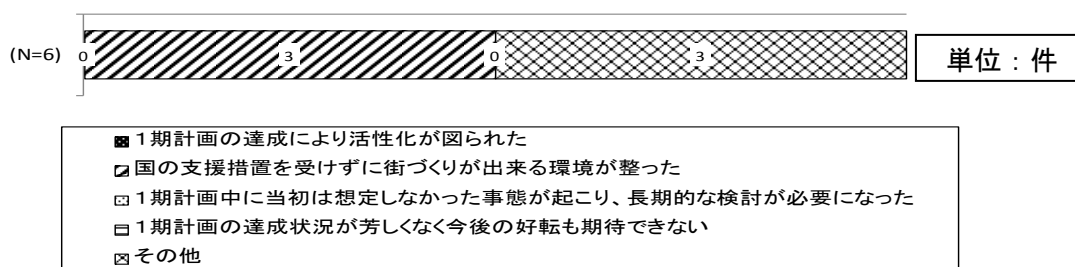


図 2期計画へ移行しなかった主な理由

【問 1 6】2 期計画に移行した市におたずねします。(対象 8 件)

【問 1 6－1】2 期計画に移行した理由は何ですか。＜単回答＞

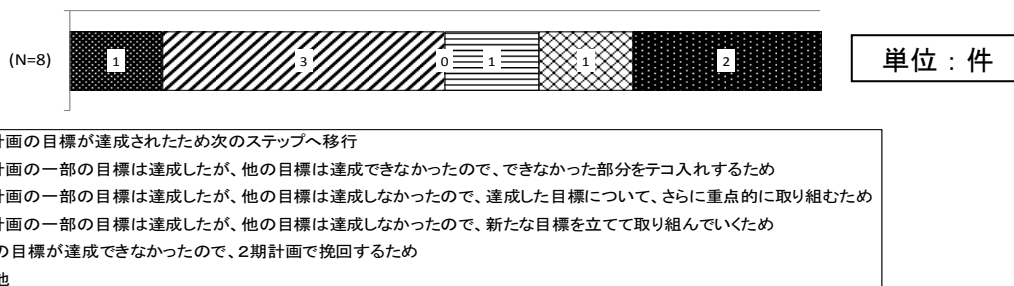


図 2 期計画へ移行した理由

【問 1 6－2】エリア、目標指標、計画期間で 1 期計画から変更したものがあれば、具体的な内容と変更理由を簡潔にお答えください。＜単回答及び数値回答＞

（１）エリアについて

総数 8 件に対し「変更した」 1 件、「変更していない」 7 件

（２）目標指標について

総数 8 件に対し「変更した」 5 件、「変更していない」 3 件

【目標を変更した理由】

「取り組み効果をより適切に反映するため」、「把握が困難・不適切であった指標を適切なものに変更した」など

（３）計画期間について

総数 8 件に対し「変更した」 7 件、「変更していない」 1 件

【計画期間を変更した理由】

「目標達成のため、効果の発現される期間を 5 年と見込んだため」など

中心市街地活性化に関する法律における条項別活用調査の集計結果

資料3

【1】調査の目的

「中心市街地活性化施策の中間評価に関する調査」の一環として、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年6月3日法律第92号）が平成18年度に改正されてから、各認定市におけるその法律に掲げる特例措置や認定における優遇措置のある支援措置等の活用状況を確認することを目的として実施した。

【2】実施方法

条項別調査の実施方法として、実績報告書を活用して調査した。実績報告書とは、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針（基本方針）において、市町村は、毎年度、認定中心市街地活性化基本計画に位置付けられた取組について、実績額や進捗状況等を報告することとされており、市町村から提出していただいている報告書である。今回の調査では、この実績報告書を用いて、中心市街地活性化基本計画に位置付けている「（1）法に定める特別の措置支援措置」、「（2）① 認定と連携した特例措置」及び「（2）② 認定と連携した重点的な支援措置」の活用状況を集計した。

【3】集計結果

（1）法に定める特別の措置

摘 要	所 管	件 数	備 考
土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例	国交省	0	法第16条
路外駐車場についての都市公園の占有の特例	国交省	0	法第17条
中心市街地公共空地等の設置及び管理	国交省	0	法第18条、第19条
事業用地適正化計画の認定の特例	国交省	0	法第20条
中心市街地共同住宅供給事業	国交省	11	法第22条～第34条
地方住宅供給公社の設立の要件に関する特例	国交省	0	法第35条
大規模小売店舗立地法の特例 （第一種大規模小売店舗立地法特例区域）	経産省	31	法第36条、第37条
独立行政法人中小企業基盤整備機構の行う商業活性化業務	経産省	0	法第38条、第42条
中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地 活性化事業計画の主務大臣認定	経産省	62	法第7条第7項、第40条
特定商業施設等整備事業に係る特定民間中心市街地 活性化事業計画の主務大臣認定	経産省	2	法第7条第8項、第40条、第42条
中小企業信用保険法の特例	経産省	0	法第43条
地方税の不均一課税に伴う措置	総務省 経産省	1	法第48条
都市型新事業に係る特定民間事業計画の主務大臣認 定	経産省	0	法第7条第9項第1号
独立行政法人中小企業基盤整備機構の行う都市型新 事業立地促進業務	経産省	0	法第38条
共通乗車船券	国交省	0	法第39条

中心市街地食品流通円滑化事業に係る特定民間事業計画の主務大臣認定	農水省	0	法第7条第9項第2号、第44条、第45条
乗合バスの利用者の利便の増進のための事業に係る特定民間事業計画の主務大臣認定	国交省	0	法第7条第9項第3号、第46条
貨物運送効率化事業に係る特定民間事業計画の主務大臣認定	国交省	0	法第7条第9項第4号、第47条
認定市町村への援助等（中心市街地活性化本部に対する提案）	内閣府	1 ※	法第14条
中心市街地整備推進機構の指定	—	28	法第51条～第54条

(2)① 認定と連携した特例措置

摘 要	所 管	件数	備 考
社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）	国交省	763	
民間都市開発推進機構による民間都市開発事業の支援	国交省	3	
社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）	国交省	62	
社会資本整備総合交付金（都市再生土地区画整理事業）	国交省	7	
都市開発資金（用地先行取得資金（中心市街地活性化促進用地））	国交省	0	
社会資本整備総合交付金（都市・地域交通戦略推進事業）	国交省	3	
社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業） 地域自主戦略交付金（暮らし・にぎわい再生事業）	国交省	85 0	
街なか居住再生ファンド	国交省	5	
戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金	経産省	184	
中心街再生事業における低利融資 （企業活力強化貸付（企業活力強化資金））	経産省	2	
中小小売商業高度化事業の用に供する土地を譲渡した際の譲渡所得の特別控除	経産省	1	
中心市街地活性化ソフト事業	総務省	516	
中心市街地再活性化特別対策事業	総務省	6	

(2)② 認定と連携した重点的な支援措置

摘 要	所 管	件数	備 考
社会資本整備総合交付金（道路事業（区画））	国交省	24	

社会資本整備総合交付金(道路事業) 地域自主戦略交付金(道路事業)	国交省	71 1	
社会資本整備総合交付金(道路事業(街路))	国交省	84	
社会資本整備総合交付金(都市公園等事業) 地域自主戦略交付金(都市公園)	国交省	7 0	
社会資本整備総合交付金(下水道事業、都市水環境整備下水道事業)	国交省	14	
社会資本整備総合交付金(みなとまち活性化支援)	国交省	0	
社会資本整備総合交付金(河川事業) 地域自主戦略交付金(河川事業)	国交省	3 0	
社会資本整備総合交付金(住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業) 地域自主戦略交付金(住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業)	国交省	1 0	
社会資本整備総合交付金(住宅市街地基盤整備事業) 地域自主戦略交付金(住宅市街地基盤整備事業)	国交省	0 0	
社会資本整備総合交付金(バリアフリー環境整備促進事業)	国交省	0	
都市開発資金(都市環境維持・改善事業資金)	国交省	0	
社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)	国交省	26	
社会資本整備総合交付金(住宅市街地総合整備事業)	国交省	5	
社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業) 地域自主戦略交付金(地域住宅計画に基づく事業)	国交省	74 0	
まちづくり計画策定担い手支援事業	国交省	0	
中心市街地商業活性化診断・サポート事業	経産省	5	
中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業	経産省	24	
都市環境改善支援事業	国交省	6	

注:「件数」は、平成24年3月31日時点の集計
(暫定件数のため、今後の精査により数に変更する可能性あり)
※:内閣府が受理し、回答した文書提案の件数
(このほか、口頭による提案、要望等についてはその都度、適宜対応している。)

平成 25 年 3 月 11 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

※【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】
- ⑥ 行政は人の流れは作ることができても、個々の店舗に引き込むことはできない。
【久慈市】

2 中心市街地活性化の意義

- ① まちの中心部のにぎわいがなければ、周辺部のにぎわいもない。【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ということは、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】

- ⑦ コンパクトな都市づくりは、単に小さくするということではなく、中身を濃くするということだ。【長岡市】
- ⑧ 活性化というのは、人が歩いていること、人の声がすること。【久慈市】

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」（≡アーバンティニー）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」というものではなく、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」にしていけることが大切。
【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】
- ⑭ まちなかに溶け込んで市民に愛される市役所にするため、行政機能をまちなかに分散させ、市民が使うスペースと一体にした。【長岡市】
- ⑮ コンパクトに都市をつくるには土地利用の集約化、新しい文化を創造することが必要。【福井市】

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】
- ⑧ 「結の故郷（ゆいのくに）」というブランドキャッチコピーで、中心市街地、歴史、農産物を情報発信することで、まちづくりに取り組んでいる。【大野市】

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 ライフスタイルのブランド化は、住んでいる人達が生活していることがカッコいいものを見つけること。【福井市】
- ⑦ 郊外にでていったものを再整備するなかで、まちなか居住に結び付けていきたいと思う。【岐阜市】

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】
- ⑥ 高齢化時代に求められるまちの雰囲気は、人間のにおいのするまちでなければいけないだろうと思う。【岐阜市】

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】
- ③ 新幹線は人を吸い上げていくもので人を連れて来ない。交通が発達するとパワーがある所に吸収されてしまう。【福井市】

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に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】

- ⑫ 中心街ならではの一体感のあるモールになるのが、まちなかの商店街である。集まることの本来の楽しさ、群れるということがいかに楽しいかをアピールできる商店街にしていなければならぬ。【岐阜市】
- ⑬ 大型商業施設にあって中心市街地に欠けているものは、移動する際の楽しみ、そしてまちの一体感ではないか。【久慈市】

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 住んでいる人がイベントに受動的に参加するのではなく能動的に企画し、参画することがにぎわいを生んでいくと思う。【大野市】

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 Oppotunity」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】

16 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】

17 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】

18 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】

19 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】

中心市街地活性化に関する取組み ～第3回中心市街地活性化評価・調査委員会～

平成25年3月11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

広域的な見地による特定大規模集客施設の適切な地域への誘導

【岩手県の例】

特定大規模集客施設の立地の誘導等に関する条例（平成19年12月18日公布）

◆ 届出書の提出

特定大規模集客施設（床面積6,000㎡超の集客施設）を新設しようとする者は、知事への届出が必要

（注）届出をせず、又は虚偽の届出をした者は20万円以下の罰金

◆ 縦覧・意見聴取等

ア 知事は、届出の概要を告示するとともに、届出書を縦覧

イ 届出者は、立地市町村等で説明会を開催

ウ 知事は、立地市町村の長及び隣接市町村の長等から意見を聴取

（注）関係市町村の住民等は、届出の内容について意見を述べることができる

◆ 県意見通知（届出から6か月以内）

知事は、聴取した意見の内容を踏まえ、特定大規模集客施設立地誘導審議会の意見を聴いた上で、必要な場合、届出者に対し意見を通知

【宮城県の例】

宮城県特定大規模集客施設の立地の誘導等によるコンパクトで活力あるまちづくりの推進に関する条例（平成21年3月13日公布）

床面積の合計が10,000㎡超又は店舗面積の合計が6,000㎡超の特定大規模集客施設の新設や増改築等を行う場合は、知事への届出が必要

【山梨県の例】

大規模集客施設等の立地に関する方針（平成22年1月1日施行）

床面積の合計が6,000㎡超の大規模集客施設等の新設や増改築等を行う場合は、知事への届出が必要

人材育成

社団法人全国市街地再開発協会（再開発協会）、財団法人区画整理促進機構（促進機構）等では、中心市街地活性化に関する人材育成や情報提供のためのセミナーや講演等を開催している。

人材育成や情報提供のためのセミナーや講演等を開催。

再開発セミナー

のご案内

〔講演内容〕

- 平成19年度市街地再開発事業等の新規制度・拡充とこれからのありかた
- 市街地更新にあわせたまちの魅力づくり「施設」の多様性とまちづくり制度の役割
- 香川県高松市「高松丸亀町商店街」のまちづくり
- 街なか居住再生ファンド及び債権保証制度とその活用事例

近年、全国の出会場で、まちの魅力を最大限に引き出すべく、市街地再開発事業等の新規制度・拡充とこれからのありかた等を模索していただき、また実際に現場に参画しながらまちづくりを推進している事例を報告し、事業推進にあたり重要なポイントとなる内容を中心に講演いたします。

〔開催日時等〕

日 時： 平成19年8月7日（火） 午後13時30分より17時10分
（受付は13：00より内いれます。）

会 場： 江戸 町東京 3階「牡丹」

〒105-0002 東京都港区芝公園2-9-20 電話：03-5430-7219

主催：社団法人 全国市街地再開発協会



組織名	名称等
再開発協会	研修会・セミナー・現地視察会
促進機構	中心市街地活性化講習会
UR都市機構、 MINTO機構、再開 発協会、促進機構	全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議 (※4団体が事務局を補助)

専門家派遣事業

独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）、社団法人全国市街地再開発協会（再開発協会）、財団法人区画整理促進機構（促進機構）では、専門家を無料で派遣するなどして、中心市街地活性化に関する人的支援を行っている。

組織名	概要	期間・回数	金額
UR都市機構	URまちづくり支援専門家の派遣 ※URのまちづくり支援業務(コーディネート)の一環として、専門家がUR職員と協同して現地で課題に応じたアドバイス等を実施	原則3回以内	無料
再開発協会	街なか居住再生ファンドスキーム活用のためのアレンジャー派遣	3回以内	無料
促進機構	街なか再生専門家派遣 ※中心市街地活性化に関連する助言等 * 区画整理関係についても同様に専門家派遣を実施	最長2泊3日	無料



新規事業支援

長野県長野市では、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している。

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しており、3年を目処に自立と中心市街地への出店を促している。

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、独立を目指している。



行政・NPO・市民・専門家・企業等各主体が協働したまちづくり

【長浜市 (株)黒壁の例】

明治時代に第百三十銀行長浜支店として建築され、『黒壁銀行』『大手の黒壁』の愛称で親しまれていた建物の保存と中心市街地活性化の拠点として、民間企業より8名の有志が集い、長浜市の支援により、昭和63年4月、第3セクター株式会社が設立した。

黒壁は、ガラスショップ、工房、ギャラリー、ガラス美術館、レストランなど10館（長浜市内）を直営。グループ館として黒壁まちづくりに参画する20館と共に、街の求心力を高め、理念の拡大と充実が『ガラス工芸とまちづくりを融合させた総合文化サービス業』を創生した。



(株)黒壁

■ 本物の追求

“作る・見せる・体験する”という複合的な事業展開と「ガラス以外は置かない」というこだわりに加え、従業員の積極的な海外留学などの人材育成が、集客力の強さの一つの要因となっている。

■ 地元の財産を活用

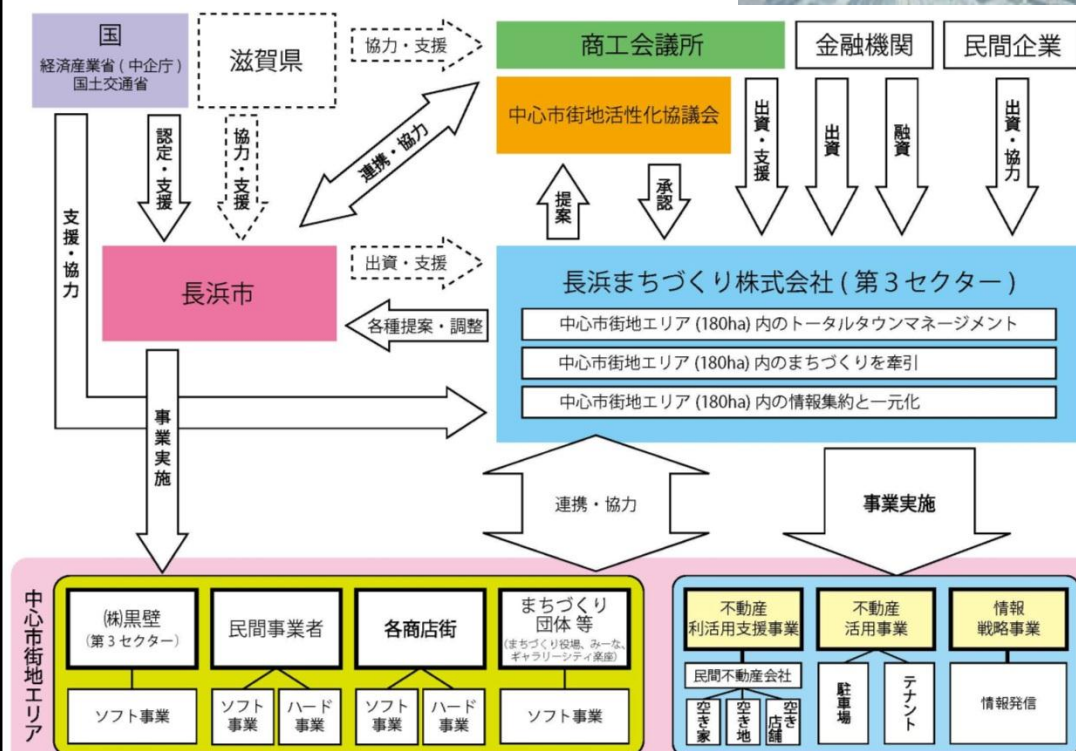
黒壁を含めた16社が500万円ずつ出資し、空き店舗支援など遊休不動産活用会社、(株)新長浜計画を設立した。別会社の設立による経営分離による企業努力により、黒壁創立時代より空き店舗を含めて180軒がリニューアルし、黒壁の景観と調和している。

■ 地元の人材を活用

1996年に開催された『秀吉博覧会』でコンパニオンを努めたシルバー世代が閉幕後に『プラチナプラザ』（空き店舗での物販）を開店した。“シルバー磨いてプラチナに”を合言葉に、40人が5万円ずつ出資し独立採算の経営を行っている。

出典:(株)黒壁のHPより抜粋

まちづくりの推進体制



出典:長浜まちづくり会社のHPより抜粋

中心市街地活性化基本計画と 他施策との連携事例

事例① 帯広市の事例 ……総合特区制度、環境モデル都市

事例② 豊田市の事例 ……総合特区制度、環境モデル都市

事例③ 津山市の事例 ……地域再生制度、構造改革特区制度

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

事例①

第2期帯広市中心市街地活性化基本計画の事業概要【計画期間 平成25年4月～30年3月】

街なか居住の促進により、
居住人口の増を図る

既存ストックの活用によるにぎわい創出と魅力づくりにより、
来街者、歩行者の増を図る

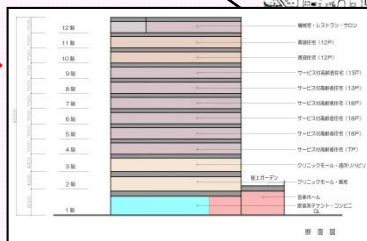
かいこう ○開広団地再整備事業（①）

老朽化した団地を、高齢者向けの居住・サービス施設、賃貸住宅や商業施設などへと再整備をする。



○西2・9西地区優良建築物等整備事業（②）

金融機関が入っていた大型ビル跡地（更地）に、居住施設、商業施設、高齢者向けサービス施設を備えるビルを整備する。



新規整備事業（②）や商店街におけるイベント等（事業連携）により、にぎわいの創出を図る。

○まちなか居住プラットフォーム事業（⑥）

市が、市民の居住ニーズを事業者に提供する。
また、空き地・空き店舗等の情報を市民に提供。

○図書館・とかちプラザ利活用事業（⑦）

イベント等の実施のほか、近隣文化施設や書店とも連携した講演会や展示会を開催。



既存ストックの利活用により居住環境を高めることで（波及効果で）居住増を図る。

商業ゾーン

○帯広まちなか歩行者天国事業（③）

商店街や市民団体が一体で、定期的にイベント等を実施。



目標	指標	現況値	目標値(H29FY)
街なか居住の促進により、居住人口の増を図る。	街なか居住者数	2,817人 (H23FY)	3,100人
既存ストックの活用によるにぎわい創出と魅力づくりにより、来街者、歩行者の増を図る。	歩行者通行量(平日)	22,905人 (H24FY)	24,000人

○他施策との連携

北海道フードコンプレックス
国際戦略総合特区

（帯広市食産業振興協議会）
農業と食品産業との連携拠点の1つ

環境モデル都市

コンパクトなまちづくりや環境負荷の少ない交通体系が進展した社会
（まちなかの賑わい再生）



第2期豊田市中心市街地活性化基本計画の事業概要【計画期間 平成25年4月～30年3月】

活力とにぎわいの創出

都心を先進環境技術の集約の場として位置づけ、環境先進都市としての魅力創出による中心市街地の活性化を目指す。

目 標	指 標	現況値(H23)	目標値(H29)
活力と にぎわいの創出	平日歩行者通行量	72,230人	73,820人
	休日歩行者通行量	63,094人	65,970人
	居住人口	12,715人	13,140人

事例③

津山市中心市街地活性化基本計画の事業概要

【計画期間 25年4月～30年3月】

他施策との連携

津山市地域雇用創造計画 (地域再生 平成24年6月認定)

歴史・文化等の地域資源を活用した産業振興のため、地元企業や求職者の能力向上を促進させるセミナー等を実施。

- 屋台村整備事業において人材を育成。
- 周辺商店街の空き店舗に出店を促すための人材を育成。
(実践型地域雇用創造事業を活用)

くにとぶろく うまし国濁酒特区 (構造改革特区 平成18年11月認定)

- 農家民宿等における濁酒の提供のための製造要件の緩和。
- つやま地域産品まつりにおいて、濁酒の関連商品が展示販売。

人が集い賑わいを感じる「まち」

①屋台村整備事業

津山の食肉文化を活かした料理やB級ご当地グルメを提供できる場を整備。



屋台村イメージ図

③まちなかシネマ実証実験事業

アルネ・津山内の音楽文化ホールで映画館運営の事業化に向けた実証実験を実施。

②つやま地域産品まつり

地域産品の展示販売、情報発信及び販路拡大に資するイベントを実施。



まちなかシネマ

人が暮らしやすいと感じる「まち」

④サービス付き高齢者向け住宅等整備事業

高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設及び多目的ホールを兼ね備えた複合施設を整備。



ヘルスカフェレストランイメージ図

⑤養護老人ホーム整備事業

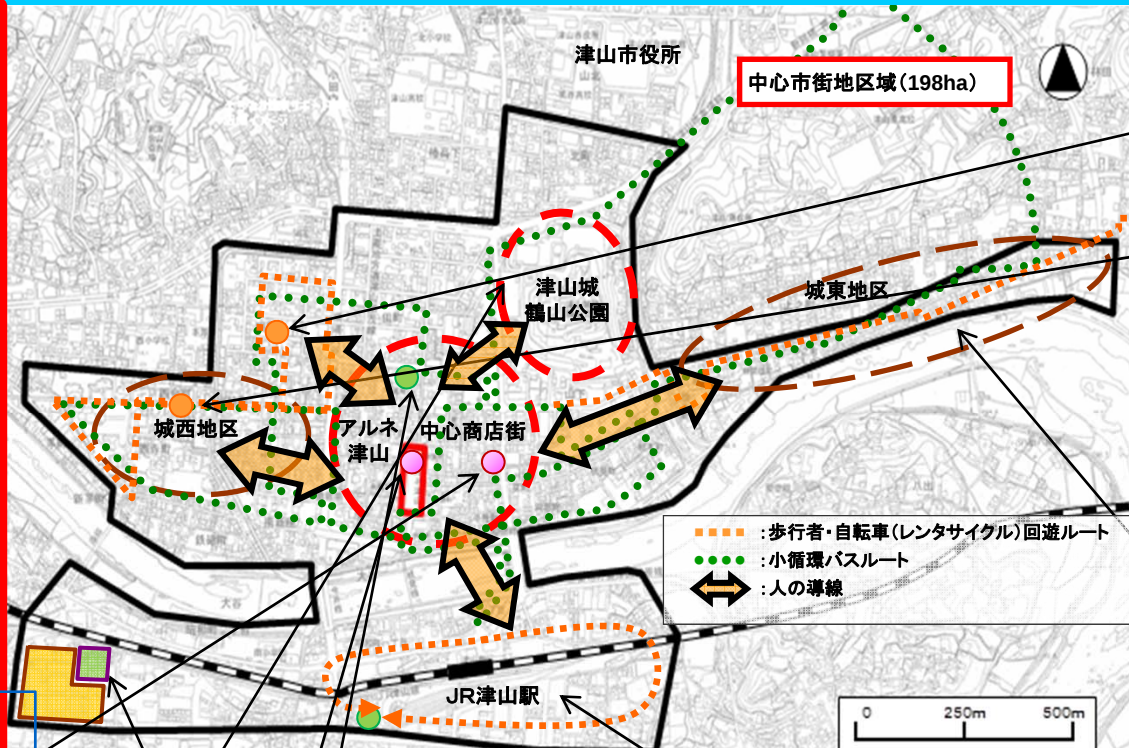
中心市街地外にある老朽化した養護老人ホームを中心市街地に移転整備。

⑥津山駅北口広場整備事業 小循環バス運行促進事業

津山駅前北口広場を整備、中心市街地内にコミュニティバスを循環。



コミュニティバス



歴史文化を感じる「まち」 楽しむ「まち」

⑦武家屋敷活用事業

歴史上価値の高い武家屋敷建造物を保存・再生。
さくしゅう

⑧作州民芸館整備事業

作州民芸館の敷地内で、イベント等に利用可能な広場を拡張。



作州民芸館

⑨街並保存対策事業

出雲街道「城東町並保存地区」の町家の修理、修景及び復旧



城東町並保存地区

目標	指標	現況値	目標値
人が集い賑わいを感じる「まち」	歩行者自転車通行量 (平日・休日の平均)	8,712人 (H24)	9,200人 (H29)
人が暮らしやすいと感じる「まち」	人口の年間社会 動態平均	▲16人 (H23)	±0人 (H29)
歴史文化を感じる 「まち」楽しむ「まち」	歴史文化関連施設 利用者数	176,508人 (H23)	197,000人 (H29)

産業構造審議会 中心市街地活性化部会 委員名簿

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 井 勲	福岡地所株式会社 代表取締役社長
石 飛 善 和	島根県商工会連合会 会長
石 原 武 政	流通科学大学 商学部特別教授
大 西 隆	東京大学大学院 工学系研究科都市工学専攻教授
大 西 洋	株式会社三越伊勢丹ホールディングス 代表取締役社長
岡 田 元 也	イオン株式会社 取締役兼代表執行役社長
小 出 宗 昭	富士市産業支援センター f-Biz センター長
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
関 幸 子	一般社団法人震災復興ワークス 理事長
高 橋 はるみ	北海道知事、全国知事会農林商工委員会 委員長
田 辺 隆一郎	八王子商工会議所 会頭
中 野 豊	一般財団法人日本不動産研究所 理事 コンサルタント部長
夏 目 智 子	全国地域婦人団体連絡協議会 事務局長
古 沢 由紀子	読売新聞東京本社 編集委員
水 野 創	株式会社ちばぎん総合研究所 取締役社長
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
横 森 豊 雄	関東学院大学 経済学部教授

中心市街地活性化政策の見直しに当たっての論点（案）

1. 見直しに当たっての視点

（１） 現行の中心市街地活性化政策の評価

- 平成 18 年の中心市街地活性化法の改正により、商機能を軸とした活性化から、商機能のみならず公共・公益的機能や住機能等が集約された生活空間の形成に政策を大きく転換し、「コンパクトでにぎわいあふれるまちづくり」を支援。その結果、中心市街地の居住人口や行政・福祉施設数が増加するなど一定の成果を上げている。
- しかしながら、中心市街地の事業所数や年間小売販売額は依然として減少しており、日常の買い物や病院への通院に不便を感じる高齢者は増加傾向にある。このような中、平成 23 年度に基本計画の期間が終了した 14 市においては、目標達成率が約 3 割にとどまっている。

（２） 見直しに当たっての考え方

- まちづくりに当たっては、そこに住む人（住まい手）が快適に住むことができる「まち」を形成することが基本。高齢化の進展に加え、持続可能な自治体財政の確保の観点を踏まえると、引き続き、コンパクトで歩いて暮らせるまちづくりの必要性には何ら変わりがない。
- また、各種機能がコンパクトにまとまり、様々な業種が交錯しあうまちこそ、その個性に裏付けられた魅力を発信することが可能となる。そして、その魅力により様々な人を惹きつけることにより、交流人口が増え、様々な産業が生まれ、経済が活性化されることにもつながる（「にぎわいあふれるまち」の実現）。
- このため、現行政策の評価を踏まえ、平成 18 年改正法以降の活性化の取組が「コンパクトでにぎわいあふれるまち」を実現する上で適切なものであったか検証しつつ、中心市街地活性化政策のあり方を見直すこととする。

（３） 各府省連携

- 中心市街地活性化に当たっては、商機能のみならず、幅広い都市機能の集約と強化が必要である。このため、政策の見直しに当たっては、内閣府、国土交通省、総務省を始めとする関係府省と一体となった検討が不可欠である。

2. 主要論点例

(1) 中心市街地のあり方

① 政策のターゲットとする中心市街地

○平成18年の法改正により、基本計画に対する内閣総理大臣認定スキームを導入。結果として、基本計画数は632市区町村690区域から、110市113区域に大きく減少。改正法に基づく基本計画の多くは、人口規模が大きい都市（人口10万人以上の都市が約7割）。

○高齢化の進展を踏まえると、人口規模を問わず、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都市機能が集約した中心市街地が形成されることが適切。実際に、人口数万人程度の小都市においても中心市街地活性化に取り組んでいる事例も存在。このため、人口の少ない都市も含めて、「気軽に」中心市街地活性化に挑戦できるような仕組みが必要ではないか。

② 中心市街地の圏域設定

○平成18年の法改正により、中心市街地の平均面積が拡大（改正前：123.5ha→改正後：161.9ha）。広範囲なエリアを中心市街地として設定することにより、もはやコンパクトなまちづくりと言えないケースも存在。

○中心市街地として必要なエリアの広さについては、都市の人口規模や如何なる都市機能を中心市街地の主要機能として位置づけるかによって異なるため、一般的にエリアを狭めることが適当かどうかについては議論があるところである。しかしながら、高齢化社会を踏まえた「歩いて暮らせるまち」づくりを実現する観点からは、機能別の集積エリア（※）の活用も含め、徒歩圏を一つの目安としてコンパクト化を進めることを基本として、検討を進めるべきではないか。

※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。

(2) 住まい手が主役となったそれぞれのまちの個性を活かす取組の推進

○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置かれる状況を踏まえ、まち全体を鳥瞰した上で、まち全体のプランと整合のとれた中心市街地活性化策を検討し、責任をもって取組を進めることが基本である。

○他方、平成18年改正法は、中心市街地活性化の取組として、「市街地の整

備改善」、「都市福利施設の整備」、「居住環境の改善」、「商業の活性化」の全てを求めており、結果として、地域の実情にあった活性化を阻害している可能性がある。

- また、まちが活性化を進めるに当たっては、まちの個性・特徴を踏まえて、中心市街地とそれ以外の区域との間で適切な機能分担を設定することが必要であるが、機能分担は進んでいるとは言えない状況である。
- 各地域においても、中心部にランドマークとして大規模施設を整備するなどの取組が多く、従来型の中心市街地活性化から脱し切れていない傾向にある。
- このため、国、地域の双方が画一的なまちづくり観から脱し、各地域の実情にあった取組を評価・促進できるような仕組みを構築する必要があるのではないか。その際、自治体のみならず、住まい手の発意による活性化の取組も可能とする仕組みも必要ではないか。

(3) 中心市街地の機能のあり方

① 広域的な視野も含めた都市機能の一層の集約や配置

- 中心市街地活性化の取組の中には、自らのまちに必要な機能の維持・強化について検討・実現する上で、周辺都市との機能分担を図りつつ進めることが適切なケースもある。しかしながら、周辺都市との連携が不十分なため、効率的な機能集約が図れない事例も存在。
- このため、大規模集客施設、病院、介護施設等の立地に関し、隣接市町村や都道府県の関与による広域調整の考え方に基づく商機能を含む都市機能の集約の仕組みが必要ではないか。
- また、少子高齢化社会が進展する中、中心市街地に求められる機能も変化。子育て施設や高齢者向けの居住施設などの都市機能の一層の配置や、買い物弱者対策など時代の変化を踏まえた施策を講ずることも必要ではないか。

② 中心市街地の特徴を活かした新産業

- 現行の中心市街地活性化法では、「都市型新事業」として中心市街地のインキュベーション機能を位置づけているが、活用実績はなく空文化。各種機能が集積する中心市街地が有する新産業の苗床としての可能性を引き出すことができないか。

(4) 空店舗・未利用地の活用促進

- 近年、中心市街地において空店舗・未利用地が増加し、まちのにぎわいの阻

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現状がある。これらの背景としては、地権者の合意形成が困難、家賃等の賃貸条件が合わないこと等があげられている。

○このため、例えば、地区計画や特別用途地区の設定等による土地の有効利用や未利用地の集約等による空店舗・未利用地の活用方策を検討することが必要ではないか。

○その際、中心市街地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から、アメリカの BID（※）の手法も参考にしてはどうか。

※BID（Business Improvement District）

州法に基づく特別行政区。BID の指定により、地区内の不動産には通常の不動産税に加え負担金を徴収。当該負担金を財源として地区内不動産の資産価値の維持向上のための各種事業を実施。

（５）大規模小売店舗と地域商業の共存関係の構築・強化

○大規模小売店舗の立地は、それ自体として住まい手の利便性向上に資するものであるとともに、雇用創出効果や近隣事業者への波及効果が見込まれる。このため、大規模小売店舗の中心市街地への立地や地域貢献の一層の促進等を通じて、その活力を中心市街地に取り込むことが必要ではないか。

○なお、平成１８年の法改正以降も、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あり方について、関係法令の運用実態を踏まえて、再検討する必要がある。その際、まちづくり三法の一翼を担う大規模小売店舗立地法について、周辺地域の生活環境の保持の観点から、同法がその機能を十分に発揮しているかについて検証することが必要である。

（６）まちづくりの推進主体の機能強化・まちづくり人材の育成

○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が、協議会が形骸化しているとの批判があるとともに、協議会やまちづくり会社には自主財源や専従の職員が少ないといった課題も存在。地権者や地域住民組織の協議会への巻き込みやまちづくり会社の体質強化を始め、どのように推進主体の機能強化を図っていくことが適切か。

○また、中心市街地活性化に不可欠なエリアマネジメントを担えるタウンマネージャーは引き続き少数。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仕組みをどのように構築すべきか。

(7) 具体的な支援と目標設定のあり方

○上述した中心市街地活性化に向けた各種課題を解決するため、①支援の根拠（公共性、外部性、リスク等）、②支援の対象（ハード・ソフト事業）、③支援の手法（補助金、出資、税制等）を整理した上で、どのような支援策を再構築することが適切か。

○これまでの中心市街地活性化の目標の多くは画一的であり、必ずしも地域の実情に合った目標となっていなかった。このため、地域の個性を踏まえた多様な目標設定を求めるとともに、税収増のような経済的波及効果や住まい手の視点に立った生活環境の改善などの社会的効果についても目標として設定すべきではないか。

中心市街地活性化政策の見直しに
当たっての論点(案)
参考資料

平成25年2月

経済産業省商務流通保安グループ

目次

(資料5「中心市街地活性化政策の見直しに当たっての論点(案)」との対応関係)

1. 見直しに当たっての視点

2. 主要論点

(1) 中心市街地のあり方

(2) 住まい手が主役となったそれぞれのまちの個性を活かす
取組の推進

(3) 中心市街地の機能のあり方

(4) 空店舗・未利用地の活用促進

(5) 大規模小売店舗と地域商業の共存関係の構築・強化

(6) まちづくりの推進主体と機能強化・まちづくり人材の育成

(7) 具体的な支援と目標設定のあり方

1. 見直しにあたっての視点

＜１＞平成18年まちづくり三法見直しの概要

平成18年の中心市街地活性化法の改正の背景と概要

中心市街地活性化法改正の背景

- ①意欲的に中心市街地活性化に取り組む市町村を重点的に支援する仕組みが未整備
- ②地域の発意による自主的な取組を促す仕組みが未整備
- ③多様な都市機能の集積促進や生活空間整備の観点からの支援措置が不十分
- ④大規模小売店舗の郊外立地が進展

中心市街地活性化法の改正

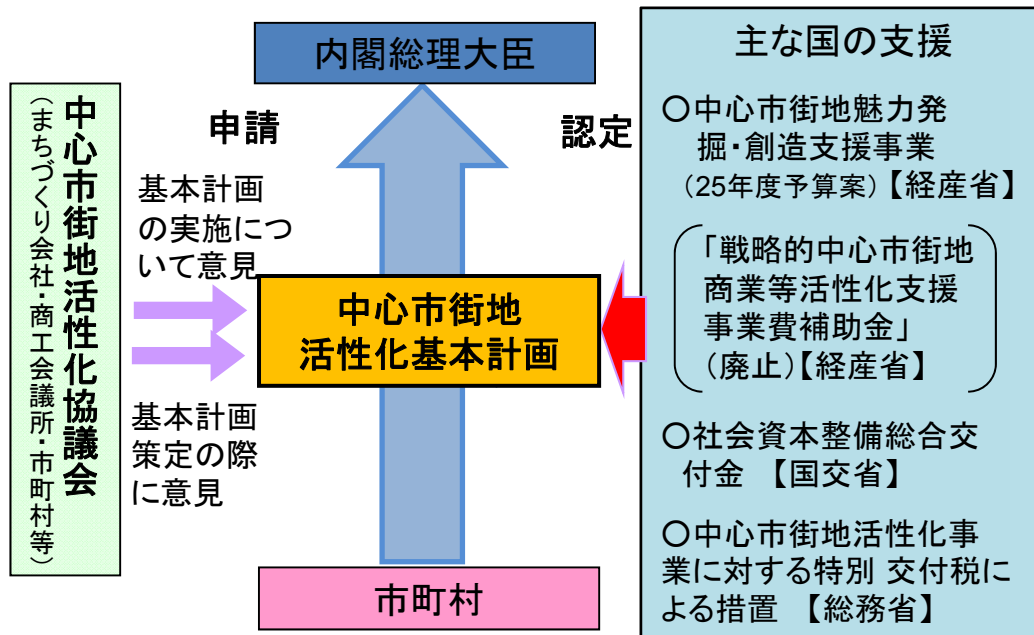
- ①基本計画に対する認定制度の導入： 内閣総理大臣による基本計画の認定制度を創設し、中心市街地活性化に意欲的に取り組む市町村を「選択と集中」により重点的に支援。
- ②中心市街地活性化協議会の法制化： まちづくり会社、商工会議所や地権者を始め多様な主体が参画し、基本計画の策定・実施に積極的に関与する協議会を法制化。
※全国で154の協議会が設立（平成24年11月現在）
- ③公共公益施設の集積促進・まちなか居住の推進： 公共公益施設の集積促進や民間の多様な住宅供給事業を財政・金融面から支援。
- ④大規模小売店舗立地法の特例： 認定中心市街地において、大規模小売店舗の出店手続きを実質的に撤廃。

※自治体による準工業地域における大規模集客施設の立地制限を基本計画の認定要件とする措置も導入。

改正中心市街地活性化法の仕組み

中心市街地活性化法の概要

平成24年11月末時点で、121計画(110市)を認定



まちづくり3法の概要

中心市街地活性化法
【内閣府、経産省、国交省、総務省等】

大規模小売店舗立地法

大型小売店の立地に際して、「周辺の生活環境の保持」(渋滞、騒音等)の観点からの配慮を求める。【経産省】

都市計画法

大規模集客施設を含む各種都市機能の適正立地を求める。【国交省】

現行の戦略補助金による支援事例

○リンゴ並木周辺商業施設等整備事業【長野県飯田市】

市のシンボルであるリンゴ並木周辺の空店舗を活用し、飲食店や物販などの複合商業施設を整備。



○松文産業工場跡地整備事業【山形県鶴岡市】

商店街に近接した工場跡地を活用し、新たに映画館を整備。地元出身の作家(藤沢周平)原作の映画等も上映。映画の半券を商店街の割引サービス券として利用できる仕掛けも実施。



平成18年 都市計画法改正と大店立地法指針改定

都市計画法の改正

- ①大規模集客施設の立地規制： 商業系以外の用途地域※及び白地地域における大規模集客施設立地制限を導入。地域において、都市計画手続きを通じた適正な立地を確保。
※第二種住居地域、準住居地域、工業地域
- ②開発許可制度の見直し： 市街化調整区域における大規模計画開発を原則不可とし、郊外開発を抑制。
また、市街化区域及び市街化調整区域を問わず、開発許可が不要であった医療施設・社会福祉施設・学校についても開発許可申請を義務付け。
- ③広域調整手続きの充実： 市町村が用途地域の変更等の都市計画決定を行う場合、都道府県知事が、関係市町村の意見を求めることが可能に。広域的な視点から、県が調整を図る仕組みを導入。

大規模小売店舗立地法の指針改定

- ①大型店の社会的責任： 地域活動への協力、防災・防犯への対応、退店時における早期の情報提供等の取組を、業界団体のみならず個々の事業者が自主的に積極的に行うことを期待する旨、前文に記載。
- ②必要駐車台数： 大規模小売店舗にサービス施設等が併設されている場合には、当該併設施設の面積や集客力を考慮して、併設施設を含めた必要駐車台数を整備することが望ましい旨記載。
- ③大型店の設置者は併設施設の騒音、廃棄物、悪臭、防犯に関しても配慮

(参考)大規模集客施設の立地について

○平成18年の都市計画法等の改正(平成19年11月30日施行)において、大規模集客施設の立地に関し以下のような措置を実施。※大規模集客施設: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。

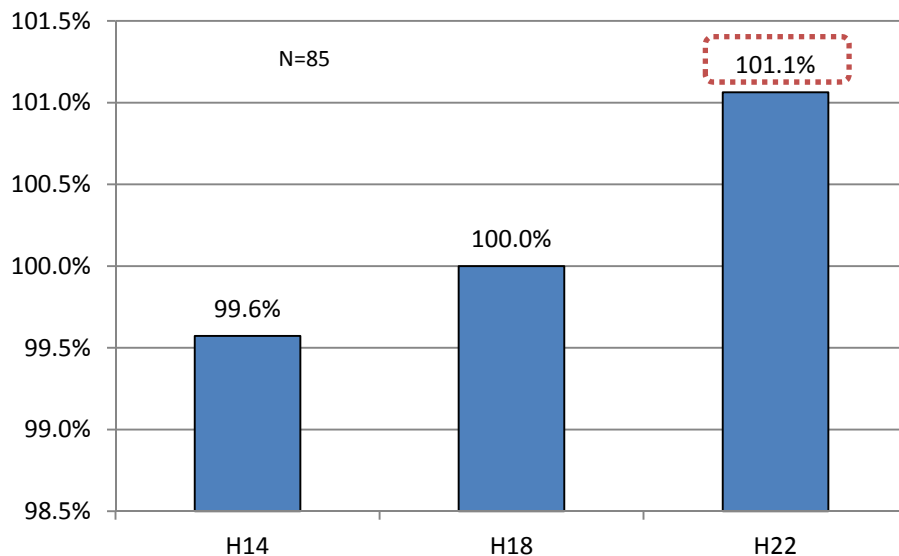
区 域		改正前	改正後
用途指定のある地域 (市街化区域等)	第二種住居地域	制限なし	原則立地不可 ただし、市町村による用途を緩和する地区計画決定により立地可能
	準住居地域		
	工業地域		制限なし ただし、中心市街地活性化基本計画の認定を受けるためには、特別用途地区を活用した大規模集客施設の立地制限を行うことが必要(三大都市圏・政令指定都市は除く)
	準工業地域		
	商業地域 近隣商業地域		制限なし
用途指定のない地域	市街化調整区域	原則立地不可 ただし、スプロール化の生じる恐れがない計画的な大規模開発は都道府県知事の許可を受けて可能	原則立地不可 ただし、市町村が定めた地区計画に適合する開発は許可(大規模開発の許可制度から地域事情に柔軟に対応できる地区計画制度へ一本化)
	非線引都市計画区域・ 準都市計画区域 の白地地域	制限なし	原則立地不可 ただし、用途地域の指定により立地可能 また、非線引都市計画区域は用途を緩和する地区計画決定でも立地可能

＜2＞現行の中心市街地活性化政策の成果とその評価

中心市街地の居住人口の推移

- ・ 認定中心市街地のエリア内の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。

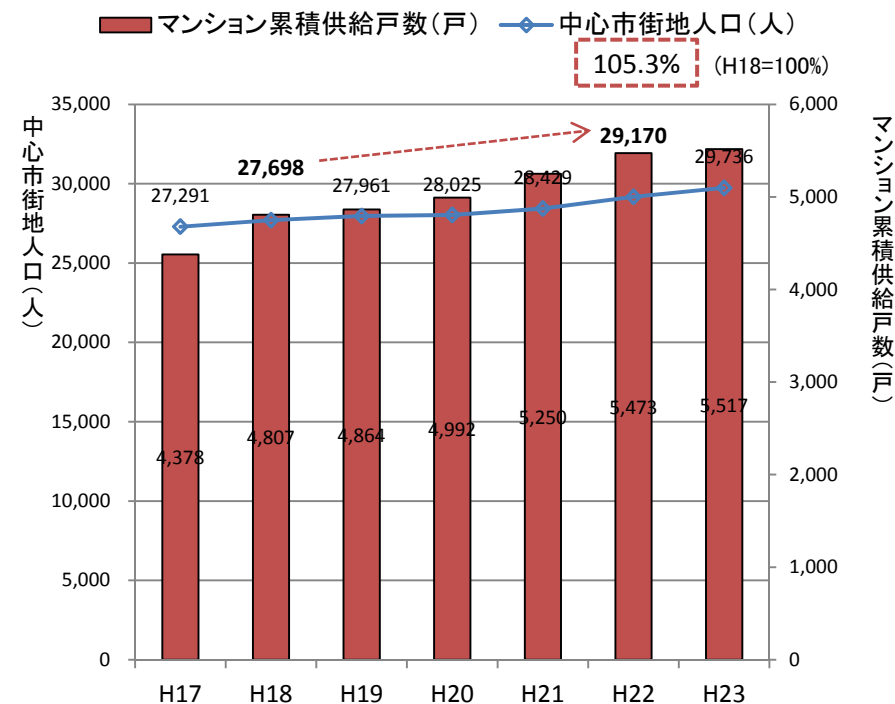
認定中心市街地の人口の推移
(H18=100%)



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

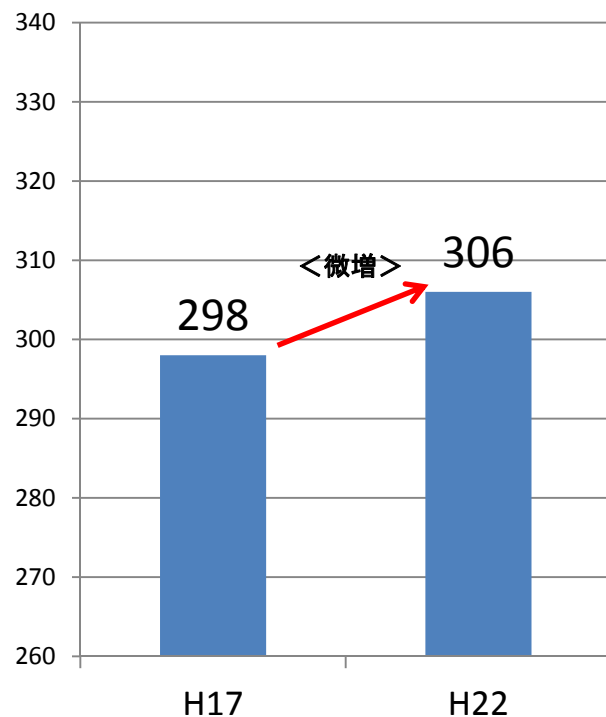
- ・ 市街地再開発事業2地区で271戸の住宅供給
- ・ 優良建築物等整備事業1地区で50戸の住宅供給
- ・ 特定優良賃貸住宅1件24戸

出典: 国交省資料より

中心市街地における公共公益施設の状況

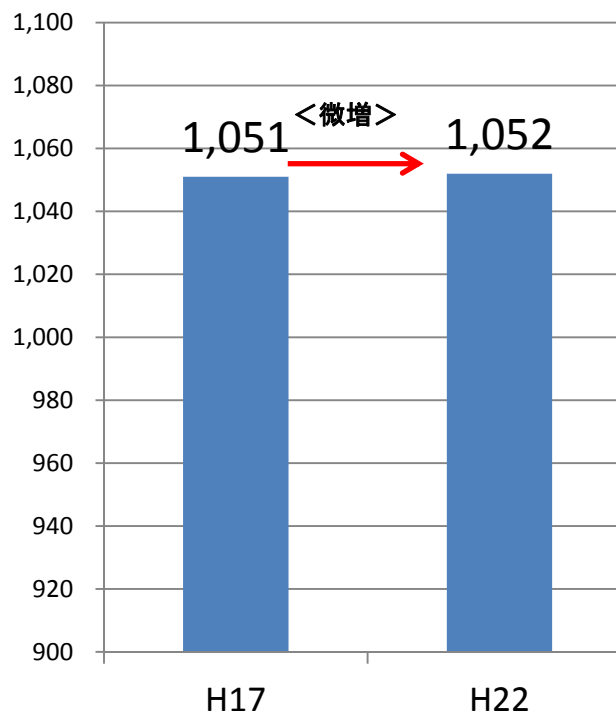
- 「改正中心市街地活性化法の認定中心市街地」における行政機関や福祉施設の数が増加傾向にあり、一定程度、都市機能の集約化が進展。

行政施設数推移 (N=47)



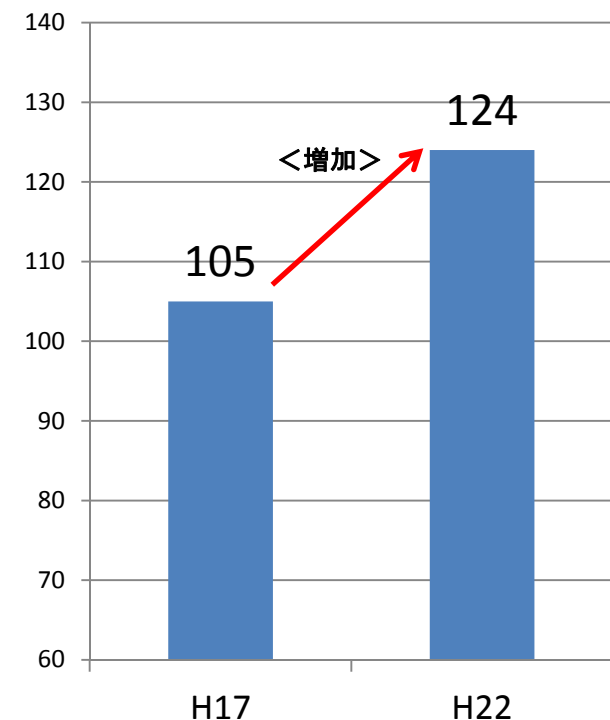
※ 行政機関とは、役場・警察・消防署・官公庁出先機関とする。

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。

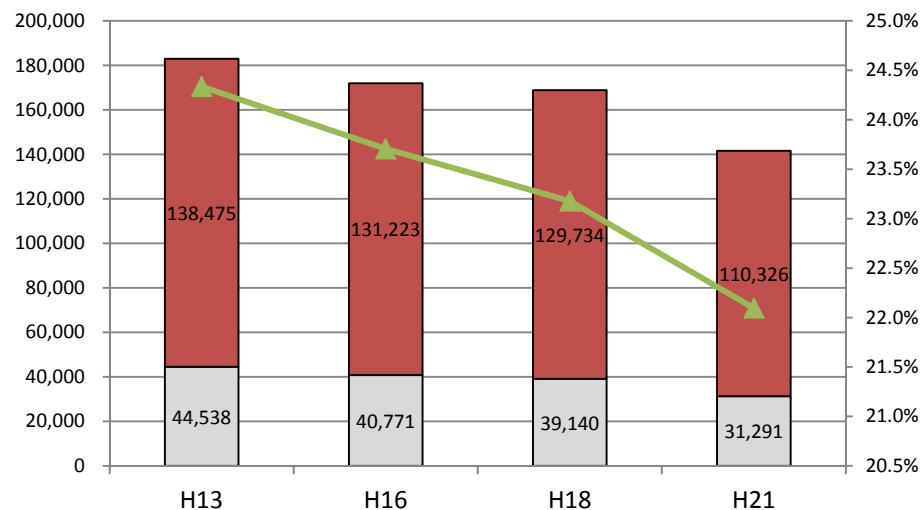
出典：平成23年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査)

※ 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。

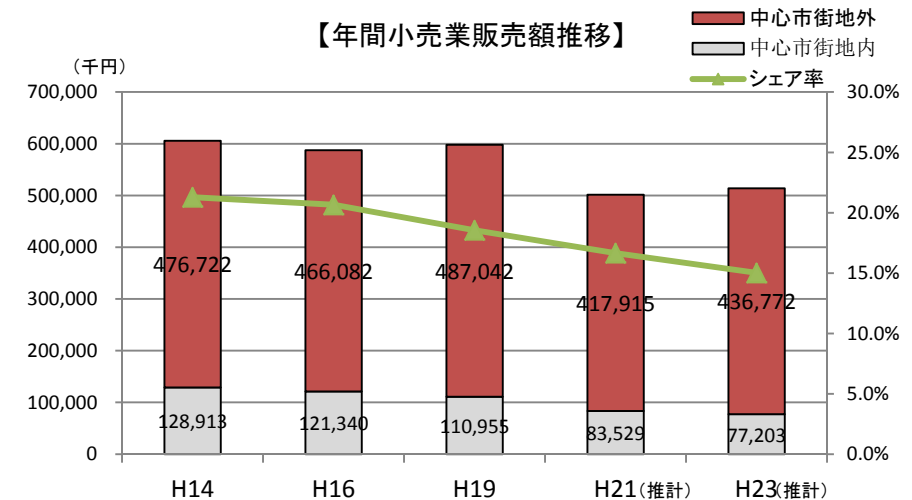
中心市街地における商機能等の状況

- ・23年度で基本計画の期間が終了した14市を分析したところ、中心市街地の「年間小売販売額」、「事業所数」、「従業者数」は、中心市街地外と比べて減少率大きい。

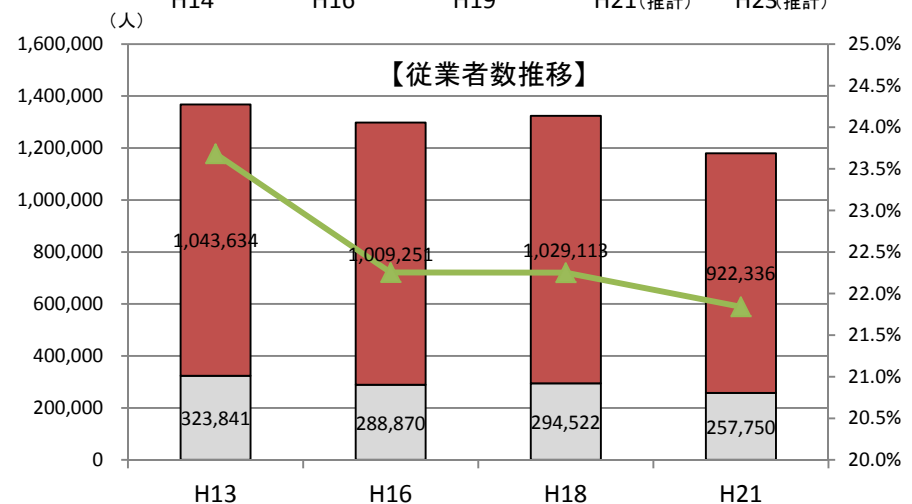
【事業所数推移】



【年間小売業販売額推移】



【従業者数推移】



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)

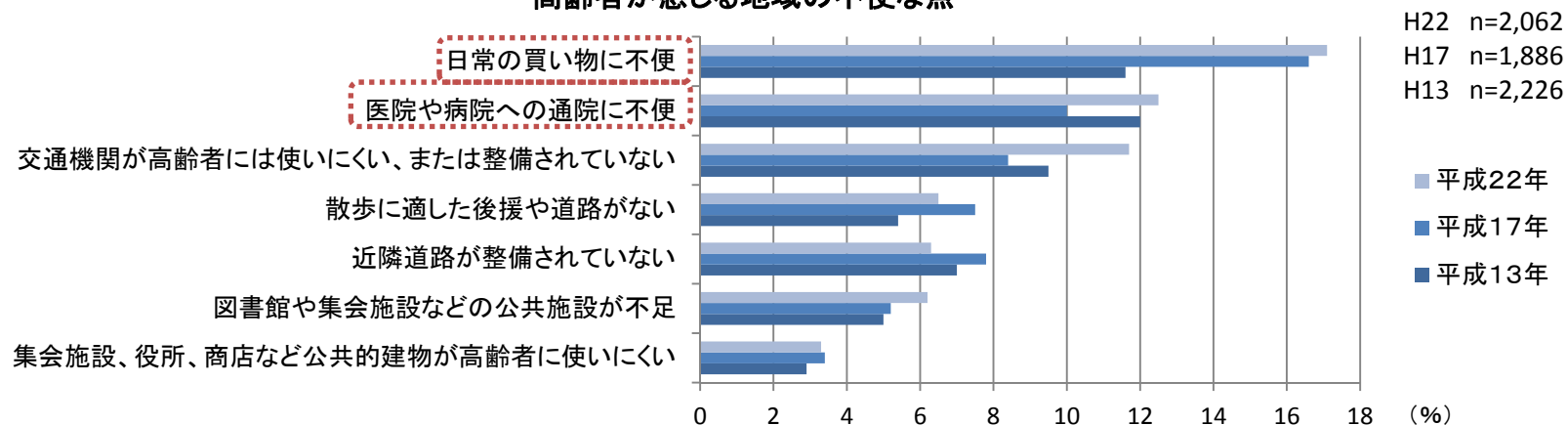
※ 事業所数・従業者数は、事業所・企業統計及び経済センサス基礎調査から、「卸売業、小売業」「不動産業、物品賃貸業」「学術研究、専門・技術サービス業」「宿泊業、飲食サービス業」「生活関連サービス業、娯楽業」「医療、福祉」「サービス業(他に分類されないもの)」について集計を行ったもの。

高齢者が地域に期待する役割(高齢者が感じる日常生活の不便さ)

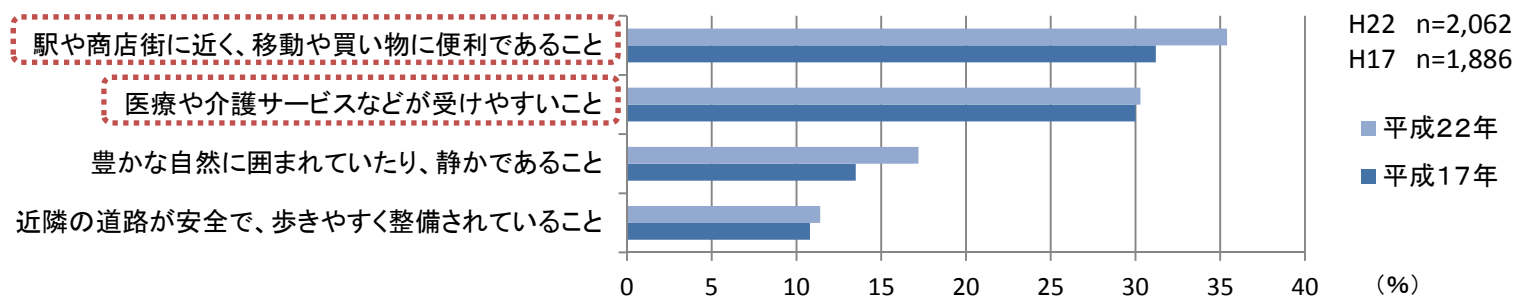
- ・ 高齢者は地域生活において「日常の買い物」、「医院や病院の通院」について不便だと感じており、その割合は増加傾向。
- ・ 高齢者は買い物や病院に徒歩で向かう傾向にあり、商業施設を始めとする各種機能を集約した、歩いて暮らせる生活圏の形成が必要。

※現在、全国で買い物難民は、約910万人と推計されている(農水省調べ)。
(買い物難民とは、最も近い店舗までの距離が500m以上で自動車を持たない人。)

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



中心市街地活性化基本計画の評価

【基本計画最終フォローアップ結果】

- 平成23年度末をもって計画期間が終了した14計画(14市※)、計50目標(平均3.6目標)の取組状況(計741事業)を各市が自己評価を実施。

その目標達成率は約3割にとどまっている。

※帯広市、青森市、千葉市、富山市、高岡市、金沢市、長野市、浜松市、宝塚市、和歌山市、府中市、熊本市(熊本)、八代市、豊後高田市

【目標分類】

	通行量	居住人口等	施設入込数等	販売額等	公共交通機関利用	空き店舗等	その他	計
設定数	14	10	8	5	4	3	6	50
目標達成数	2	1	5	1	2	1	4	16
目標達成率	14%	10%	63%	20%	50%	33%	67%	32%

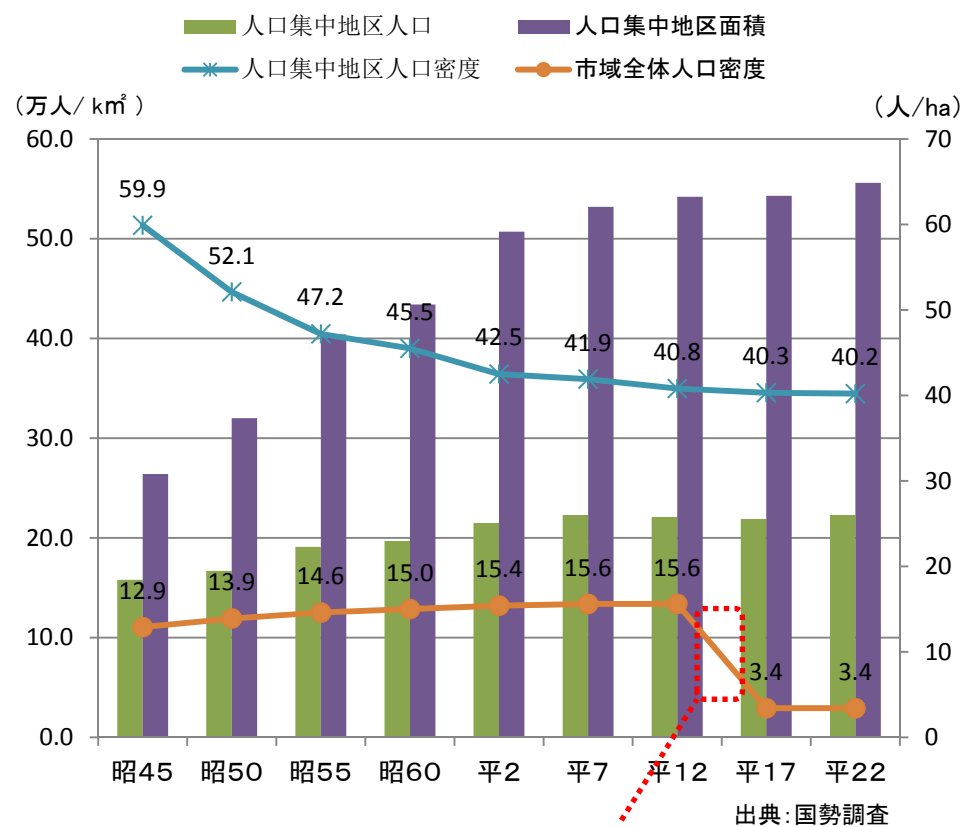
【事業進捗度と目標達成見通し】

	取組進捗は概ね予定どおり	取組進捗は遅延等
目標達成	A: 14指標(28%)	a: 2指標(4%)
目標は未達だが、計画当初より改善	B: 10指標(20%)	b: 3指標(6%)
計画当初より悪化	C: 14指標(28%)	c: 7指標(14%)

(参考)持続可能な自治体財政の確保の観点からのまちづくりの必要性-1(富山市の事例)

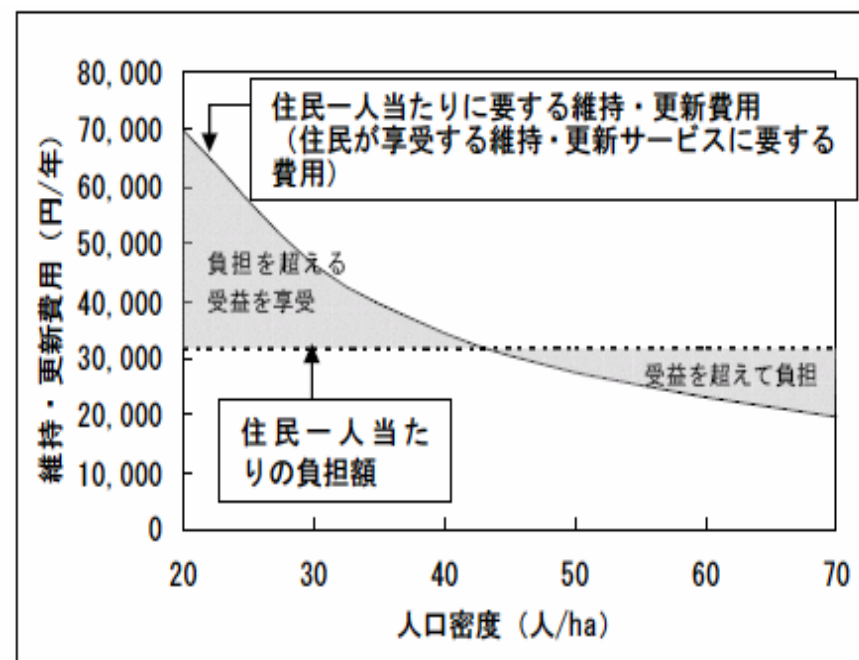
- ・ コンパクトシティに積極的に取り組んでいる富山市においても、人口集中地区が拡大し、人口密度が低下。
- ・ 人口密度が低下すると、住民一人あたりの行政費用が増加。

富山市における人口密度の推移



市の合併

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

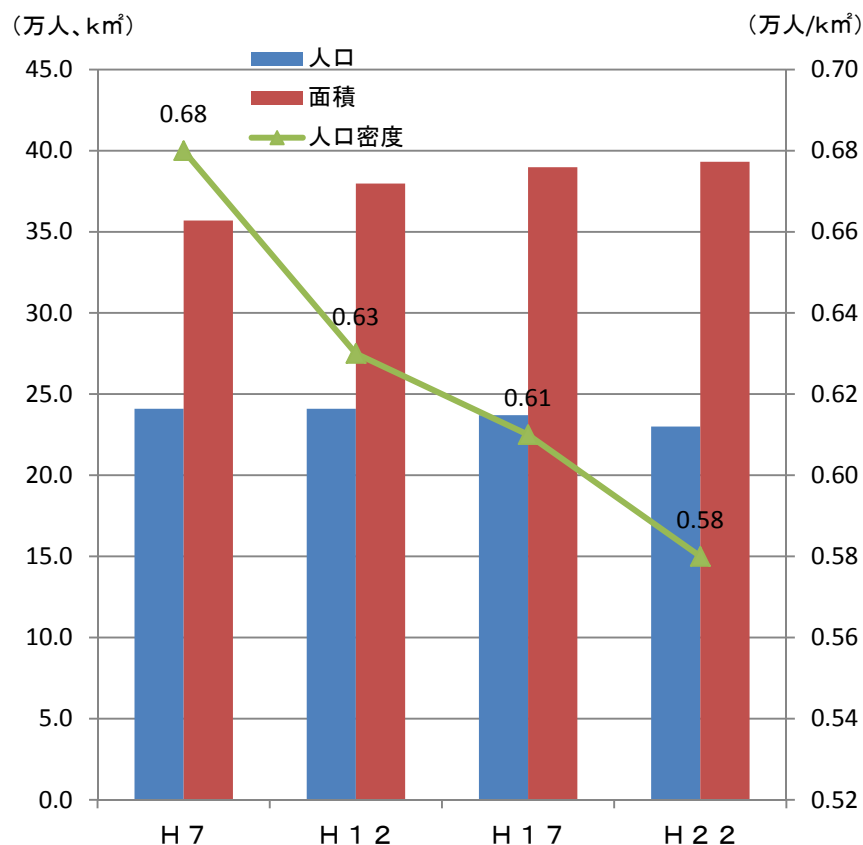
(注) 維持・更新サービスに要する費用: 道路、街区公園、下水道管渠に要するものを計上

出典: 富山市資料

(参考)持続可能な自治体財政の確保の観点からのまちづくりの必要性-2(青森市の事例)

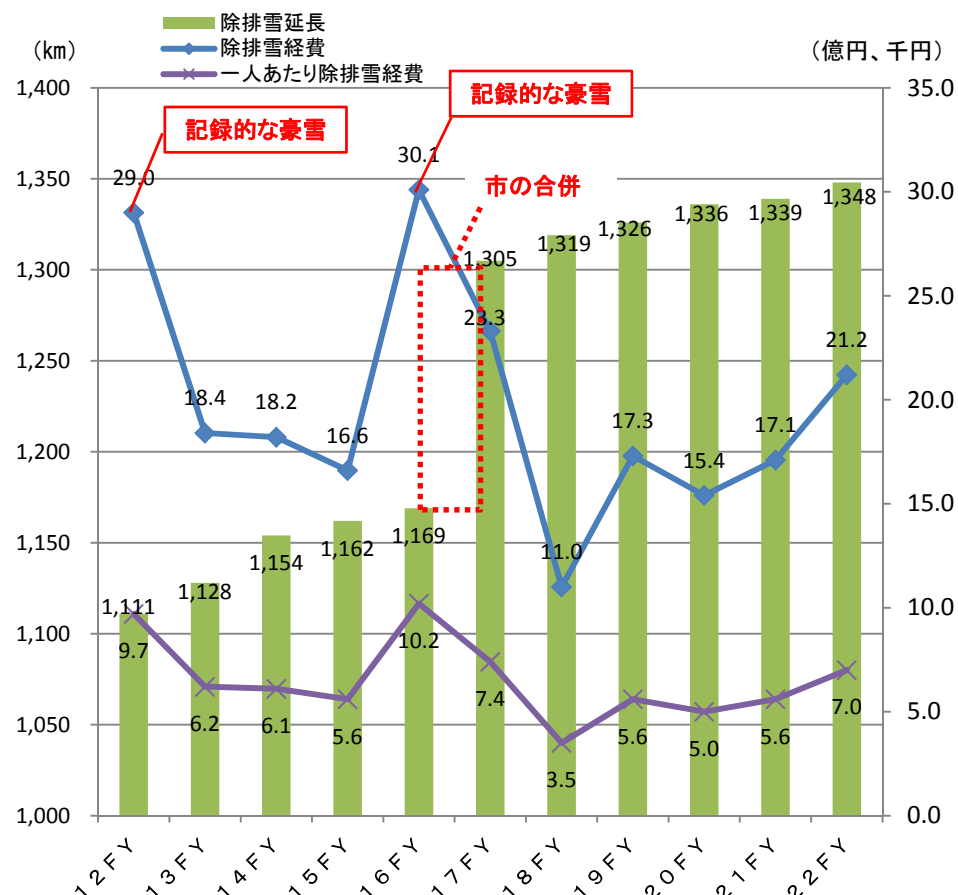
- コンパクトシティに積極的に取り組む青森市においても、人口集中地区が拡大し、人口密度が低下する中、積雪量にもよるが、除排雪道路の延長により、住民一人当たりの除排雪経費が増大。

青森市における人口集中地区人口
及び面積の推移



出典:国勢調査

青森市における除排雪延長と除排雪経費



出典:青森市資料

2. 主要論点

(1) 中心市街地のあり方

＜１＞政策のターゲットとする中心市街地

中心市街地活性化基本計画の認定状況(110市 113地域 121計画)

北海道	旭川市、小樽市、岩見沢市、富良野市、稚内市、北見市、滝川市 帯広市【終了】、砂川市【終了】	滋賀県	大津市、守山市、長浜市
青森県	青森市【二期】、弘前市、八戸市、三沢市、十和田市	京都府	福知山市
岩手県	盛岡市、遠野市、久慈市	大阪府	高槻市
宮城県	石巻市	兵庫県	神戸市(新長田)、尼崎市、明石市、伊丹市、丹波市、姫路市 川西市、宝塚市【終了】
秋田県	秋田市、大仙市	奈良県	奈良市
山形県	山形市、鶴岡市、酒田市、上山市	和歌山県	田辺市、和歌山市【終了】
福島県	福島市、白河市	鳥取県	鳥取市、米子市
新潟県	新潟市、長岡市、上越市(高田)	島根県	松江市
茨城県	石岡市	岡山県	倉敷市、玉野市
栃木県	日光市、大田原市	広島県	府中市【終了】
群馬県	高崎市	山口県	山口市、下関市
埼玉県	川越市	香川県	高松市
千葉県	柏市、千葉市【終了】	徳島県	—
東京都	—	愛媛県	松山市、西条市
神奈川県	—	高知県	高知市、四万十市
山梨県	甲府市	福岡県	北九州市(小倉・黒崎)、久留米市、直方市、飯塚市
富山県	富山市【二期】、高岡市【二期】	佐賀県	小城市、唐津市
石川県	金沢市【二期】	長崎県	諫早市、大村市
福井県	福井市、越前市、敦賀市、大野市	熊本県	熊本市(熊本【二期】・植木)、山鹿市、八代市【終了】
長野県	長野市【二期】、飯田市、塩尻市、上田市	大分県	大分市、豊後高田市【二期】、別府市、佐伯市
岐阜県	岐阜市【二期】、中津川市、大垣市	宮崎県	宮崎市、日向市、日南市
静岡県	静岡市(静岡・清水)、藤枝市、掛川市、沼津市、浜松市【終了】	鹿児島県	鹿児島市
愛知県	名古屋市、豊田市、豊橋市、東海市	沖縄県	沖縄市
三重県	伊賀市		

平成24年11月30日現在

平成18年改正前後の中心市街地を有する市町村の人口規模別分布の比較

- 平成18年法改正前は、中心市街地を有する市町村のうち、人口10万人以下の市町村の割合は約7割。改正後は、逆に、約7割が10万人以上の市となっている。

改正前の中心市街地

人口規模	市の数
～5万人	351
5～10万人	139
10～15万人	58
15～20万人	29
20～25万人	21
25～30万人	20
30～35万人	12
35～40万人	12
40～45万人	8
45～50万人	9
50～55万人	4
55～60万人	3
60～65万人	5
65～70万人	3
75～80万人	1
85～90万人	1
100万人以上	14
総計	690

71%



改正後の認定中心市街地

人口規模	市の数
～5万人	13
5～10万人	22
10～15万人	17
15～20万人	12
20～25万人	5
25～30万人	8
30～35万人	6
35～40万人	6
40～45万人	7
45～50万人	4
50～55万人	2
60～65万人	1
70～75万人	2
80～85万人	1
95～100万人	2
100万人以上	2
総計	110

68%

出典：平成22年国勢調査

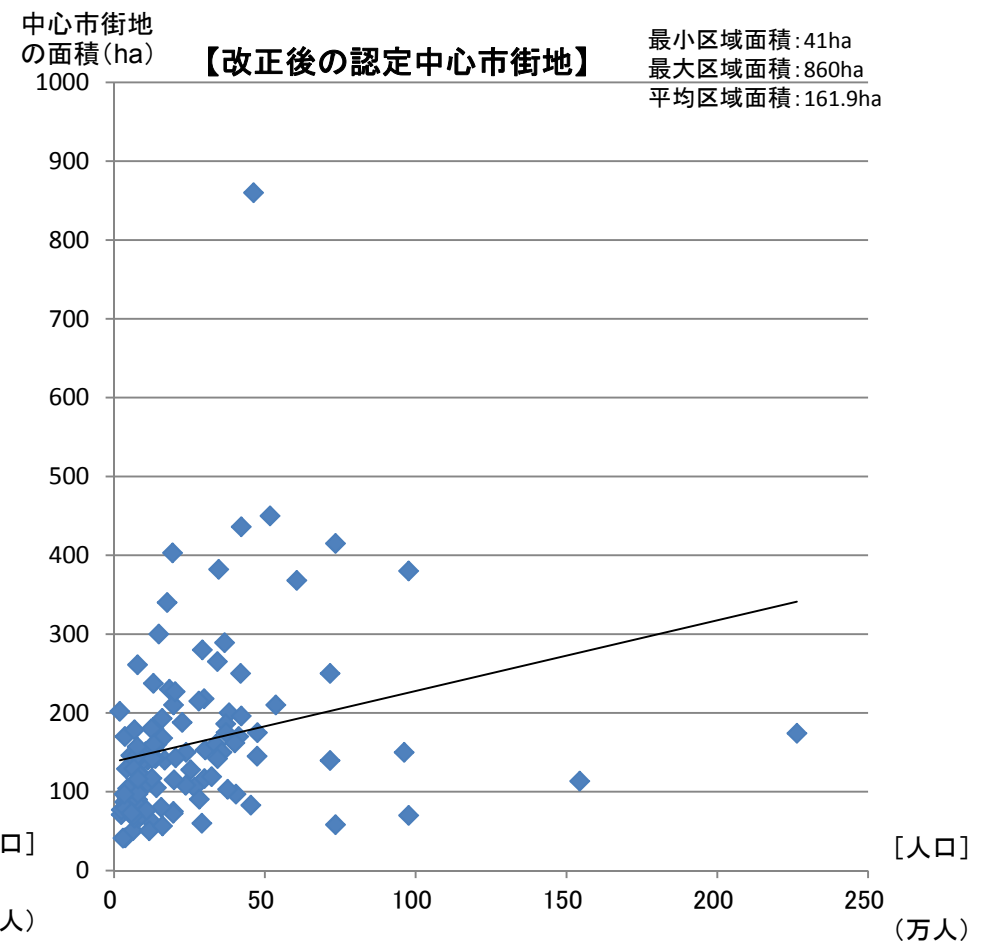
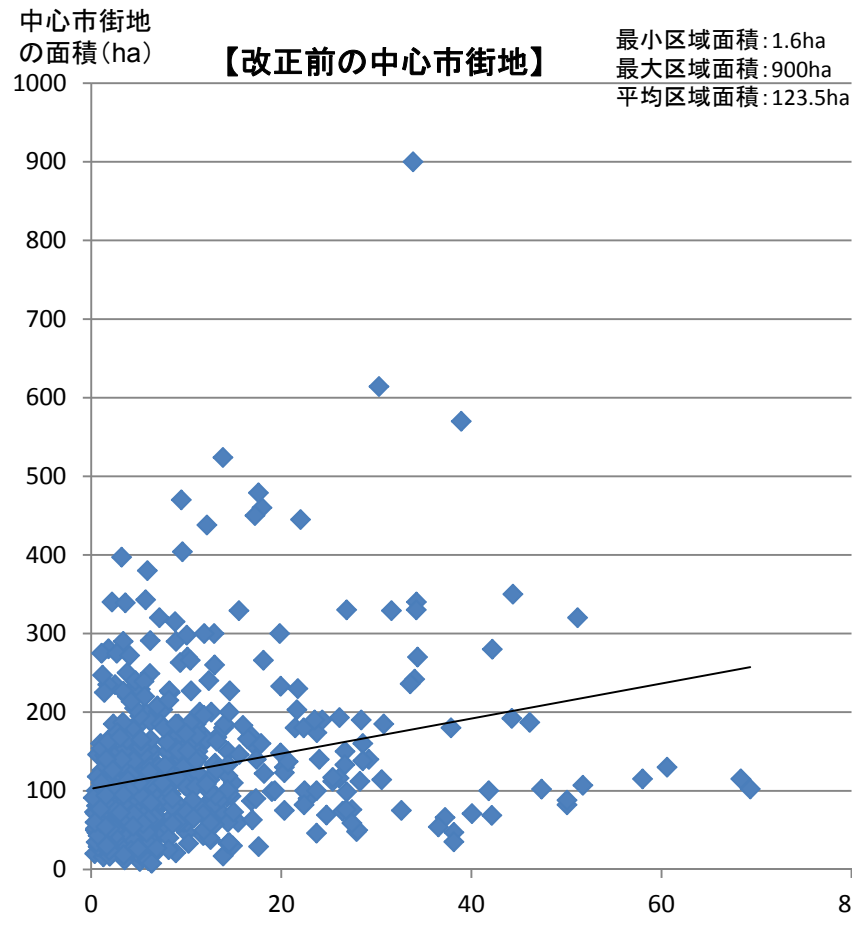
※改正法の認定市は平成24年12月時点。

出典：平成12年国勢調査

＜2＞中心市街地の圏域設定

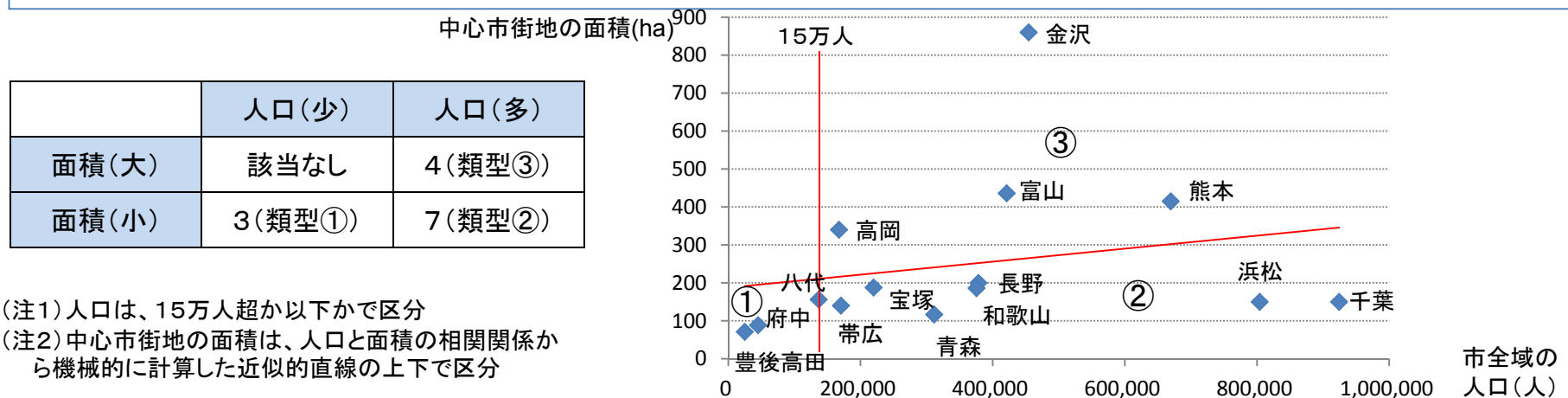
中心市街地の面積と人口分布

- ・ 平成18年法改正前に策定された基本計画数は632市区町村690区域であったが、法改正により、基本計画に対する内閣総理大臣認定制度を導入し、認定を受けたのは110市113区域。
- ・ 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。



中心市街地の面積と人口規模による分析-1

- ・23年度を以て基本計画の期間が終了した都市(14都市)について、中心市街地の面積と当該都市の人口規模に応じて、3類型に分類。
- ・人口が多い都市について、中心市街地の面積が大きい都市(類型③)と小さい都市(類型②)で比較すると、中心市街地の面積が小さい都市(類型②)の方が、「基本計画に記載している指標の伸び率(指標伸張度)」、「中心市街地内の人口の増加率」のいずれも大きく、「中心市街地内の事業所数・従業者数の減少率」は小さい。



	指標伸張度	人口		事業所数		従業者数	
		H22/H17 増加率		H21/H18 増加率		H21/H18 増加率	
		中心市街地内	市全域	中心市街地内	市全域	中心市街地内	市全域
①【人口(少)面積(小)】	1.17	96.2%	95.3%	83.9%	86.6%	87.9%	91.5%
②【人口(多)面積(小)】	1.35	103.9%	99.8%	81.4%	84.4%	93.7%	90.2%
③【人口(多)面積(大)】	1.21	98.7%	100.0%	79.3%	83.3%	79.1%	88.4%

(注1) 指標伸張度: 基本計画に記載している各指標(平均3指標)につき、23年度の実績値が基本計画策定時の基準値からどの程度伸びたかを計算し、当該伸び率を全指標合算した上で、指標数で除した値。

(注2) 事業所数・従業者数は、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)」について集計を行ったもの。

中心市街地の面積と人口規模による分析-2

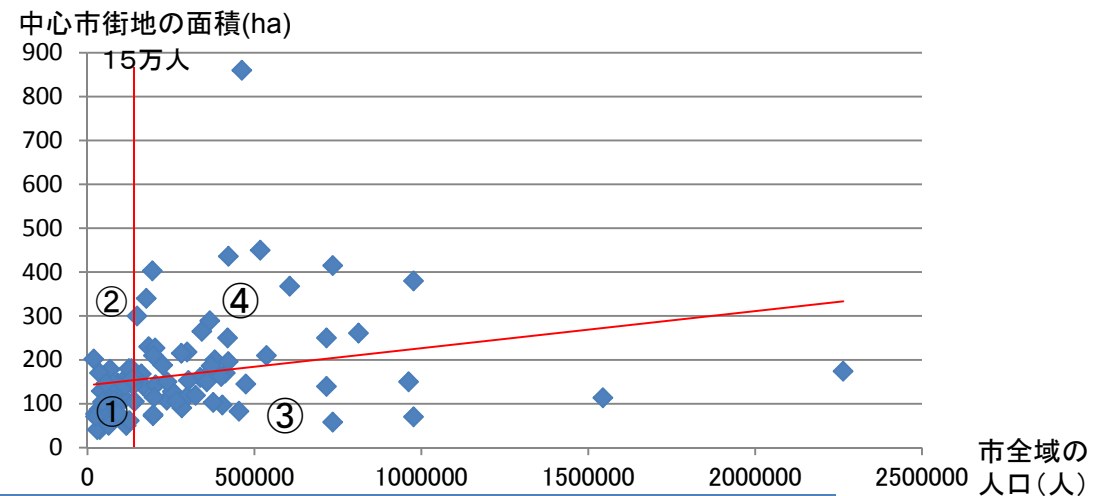
- ・基本計画認定後3年間経過した都市(92都市)について、中心市街地の面積と当該都市の人口規模に応じて、4類型に分類。
- ・人口が多い都市について、中心市街地の面積が大きい都市(類型④)と小さい都市(類型③)で比較すると、中心市街地の面積が小さい都市(類型③)の方が、「基本計画に記載している指標の伸び率(指標伸張度)」が大きく、「小売・卸売業等の事業所数・従業者数の増加率(減少率)」が大きい(小さい)。

※人口が少ない都市については、中心市街地の面積が大きい都市(類型②)の方が実績が上がっているものの、そもそも人口が少ない都市においては、都市ごとの中心市街地の面積にはそれほど差がない。

	人口(少)	人口(多)
面積(大)	9(類型②)	25(類型④)
面積(小)	31(類型①)	27(類型③)

(注1)人口は、15万人超か以下かで区分

(注2)中心市街地の面積は、人口と面積の相関関係から機械的に計算した近似的直線の下で区分



	指標伸張度	経済センサス(24/21)					
		小売・卸売		宿泊・飲食		全事業所	
		事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
①【人口(少) 面積(小)】	1.06	0.91	0.93	0.93	0.97	0.94	0.97
②【人口(少) 面積(大)】	1.12	0.95	0.97	0.94	0.96	0.98	1.02
【全 市 (人口15万人未満)】		0.90	0.92	0.93	0.97	0.94	0.97
③【人口(多) 面積(小)】	1.14	1.05	1.06	0.93	0.96	0.94	0.97
④【人口(多) 面積(大)】	1.12	0.92	0.93	0.89	0.93	0.89	0.91
【全 市 (人口15万人以上)】		0.92	0.93	0.92	0.96	0.94	0.97

(注1)指標伸張度:基本計画に記載している各指標(平均3指標)につき、23年度の実績値が基本計画策定時の基準値からどの程度伸びたかを計算し、当該伸び率を全指標合算した上で、指標数で除した値。

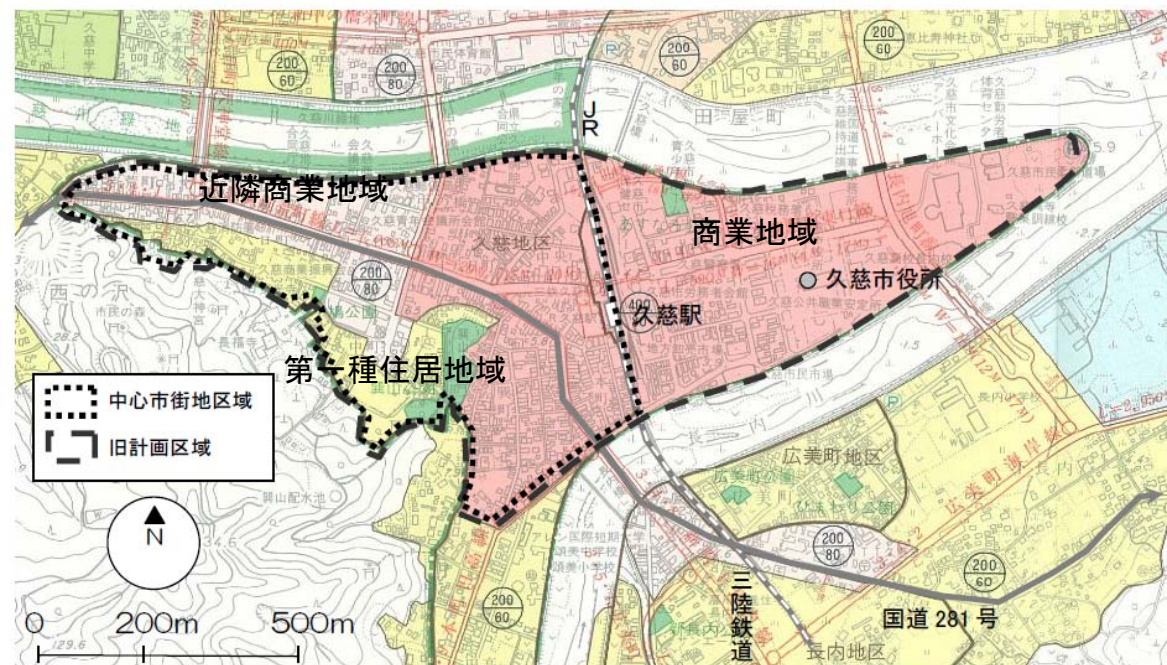
(注2)経済センサスの数値は、中心市街地を含む市域全体の値

中心市街地を狭めて成功した事例(久慈市)

- ・中心市街地の区域について、平成18年法改正前の基本計画においては72.2haに設定していたが、改正法に基づく基本計画では41.4haに絞り込み。
- ・その上で、にぎわい創出のための事業(地域産品の発信施設等)や、安心・快適な生活空間づくりに関する事業(中心市街地の外に住む住民が中心市街地内に住宅等を新築する際の建設費の一部助成等)を集中的かつ効果的に実施。
- ・結果として、設定した指標は3つとも改善。目標との関係でも2つの指標が達成している。

目標	指標伸張度 (対基準値)	指標伸張度 (対目標値)
商品販売額	113.6%	105.6%
歩行者・自転車通行量	134.2%	102.9%
定住人口に係る社会増減数	144.4%	28.6%

- 指標伸張度(対基準値): 基本計画に記載している目標につき、23年度の実績値が基本計画策定時の基準値からどの程度伸びたかを計算した値。
- 指標伸張度(対目標値): i)の基準値を目標値にしたもの。
- 定住人口に係る社会増減数: 転出と転入を相殺した人口増減(死亡と出生については考慮せず)



72.2ha

47%減

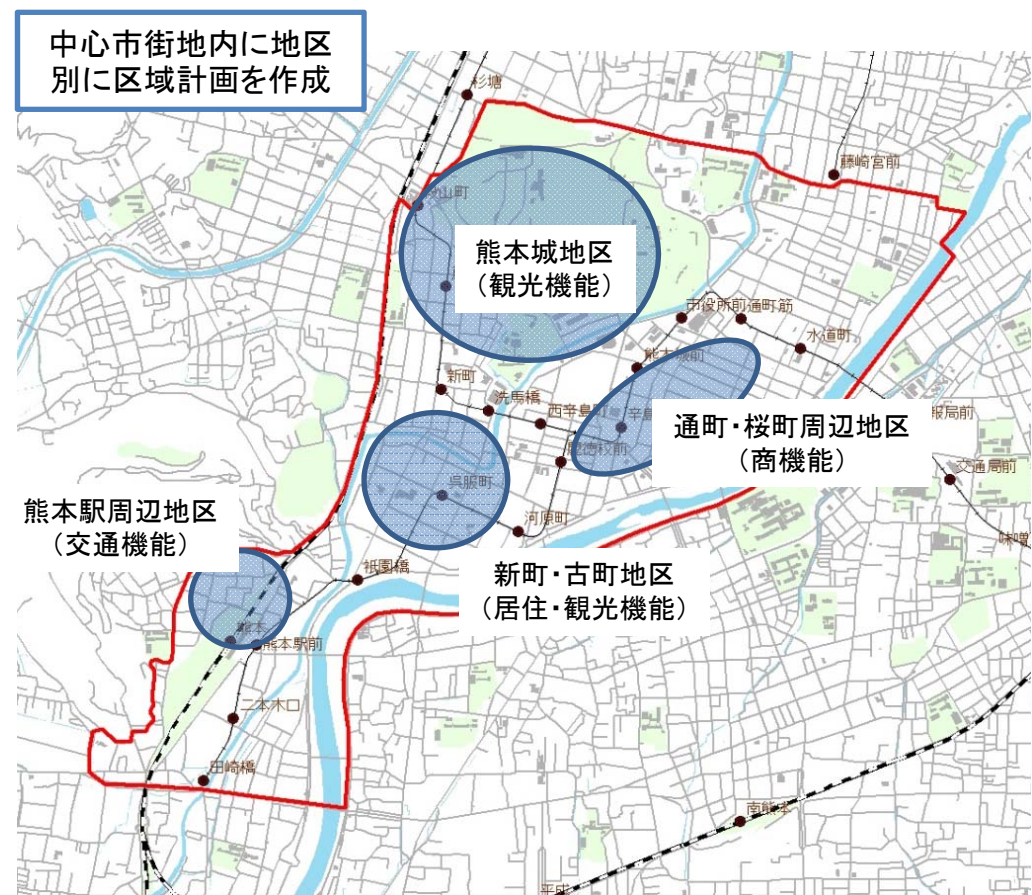
41.1ha

中心市街地内で機能分担することで成功した事例(熊本市)

- ・熊本市の中心市街地の面積は415haと認定中心市街地の中では広い。
- ・しかしながら、中心市街地内の地区別に、「地区別区域計画」を作成(基本計画に記載)しており、地区別に重点的に整備する機能を設定している。
- ・結果として、設定した指標は3つとも改善。目標との関係でも2つの指標が達成している。

目標	指標伸長度 (対基準値)	指標伸長度 (対目標値)
中心市街地の商店街歩行者・自転車通行量	103.3%	94.0%
熊本城年間入園者数	192.5%	159.0%
市電の年間利用者数	111.3%	109.9%

- i) 指標伸長度(対基準値): 基本計画に記載している目標につき、23年度の実績値が基本計画策定時の基準値からどの程度伸びたかを計算した値。
- ii) 指標伸長度(対目標値): i) の基準値を目標値にしたもの。



(2) 住まい手が主役となったそれぞれのまちの個性 を活かす取組の推進

現行中心市街地活性化法における基本計画の課題

- ・ 現行の中心市街地活性化法では、「市街地の整備改善のための事業に関する事項」や「都市福利施設を整備する事業に関する事項」、「住宅の供給のための事業に関する事項」、「商業の活性化のための事業及び措置に関する事項」等について、基本計画に定めるべき事項として一律に求めているところ。
- ・ こうした現行法の枠組みが、地域の実情にあった活性化の取組を阻害している可能性がある。

A市の事例

<国からの指摘>

「商業の活性化」の項目が不十分との理由から、商業施設の整備を追加するよう指摘

<市の対応とその結果>

空きビル活用を取組を捻出・提示するも認められず、計画認定を断念。市民の声を取り入れつつ、市独自の計画を策定する方針へ

B市の事例

<国からの指摘>

目標値が低く設定されているとの理由から、計画に掲載する事業数を増やすことにより目標値の底上げを図るよう指摘

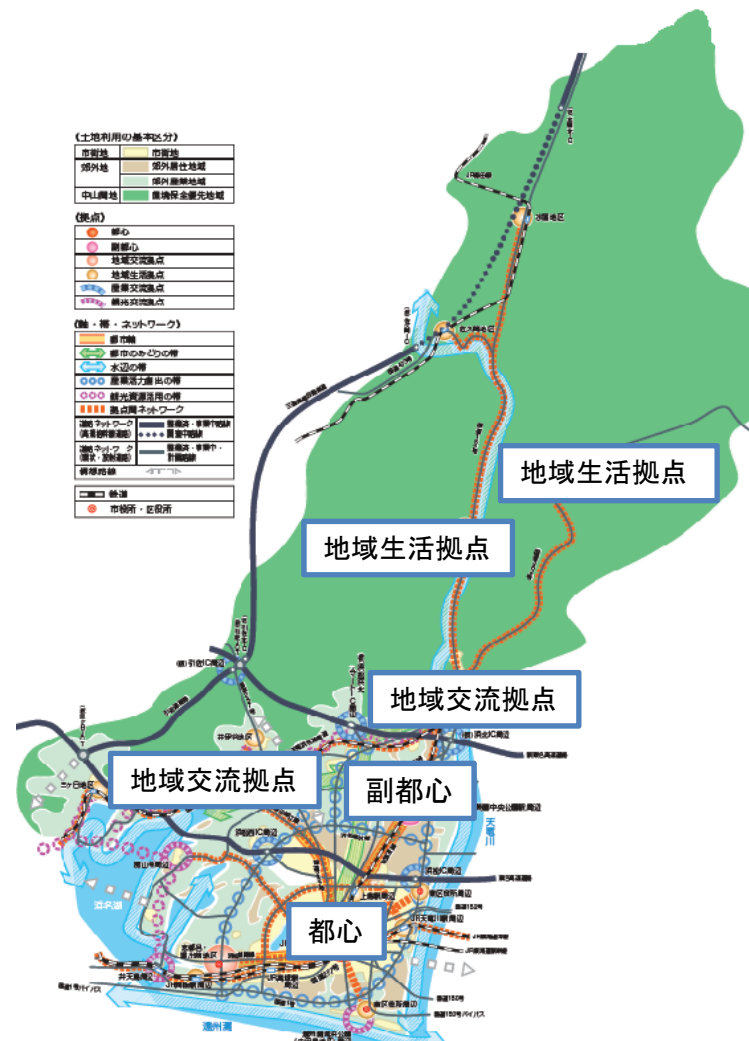
<市の対応とその結果>

認定を受けるため、無理をして事業数を盛り込んだ結果、財政が追いつかず、実行段階で苦慮

周辺部も含めた機能分担を進めている事例（浜松市）

- ・浜松市では、都市計画法に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画マスタープラン）において、市民の様々な生活行動に応じた都市機能の集積を促進する拠点として都心、副都心、地域交流拠点、地域生活拠点等を設定。（認定中心市街地は都心にあたる。）

拠点名	内容
都心	都市の中心として、商業・業務、学術・文化、居住、情報、娯楽、行政などの高次な都市機能の集積を図り、市内外の多くの人が集いにぎわう拠点
副都心	都心を補完する多様な都市機能の集積を図り、多くの人々が集う拠点
地域交流拠点	地域の中心として、一定の都市生活が満たされる都市機能を地域特性に応じて集積し、地域の中心となる拠点
地域生活拠点	身近な生活サービスなどの機能を地域に応じて集積し、市民の日常生活の拠り所となる拠点

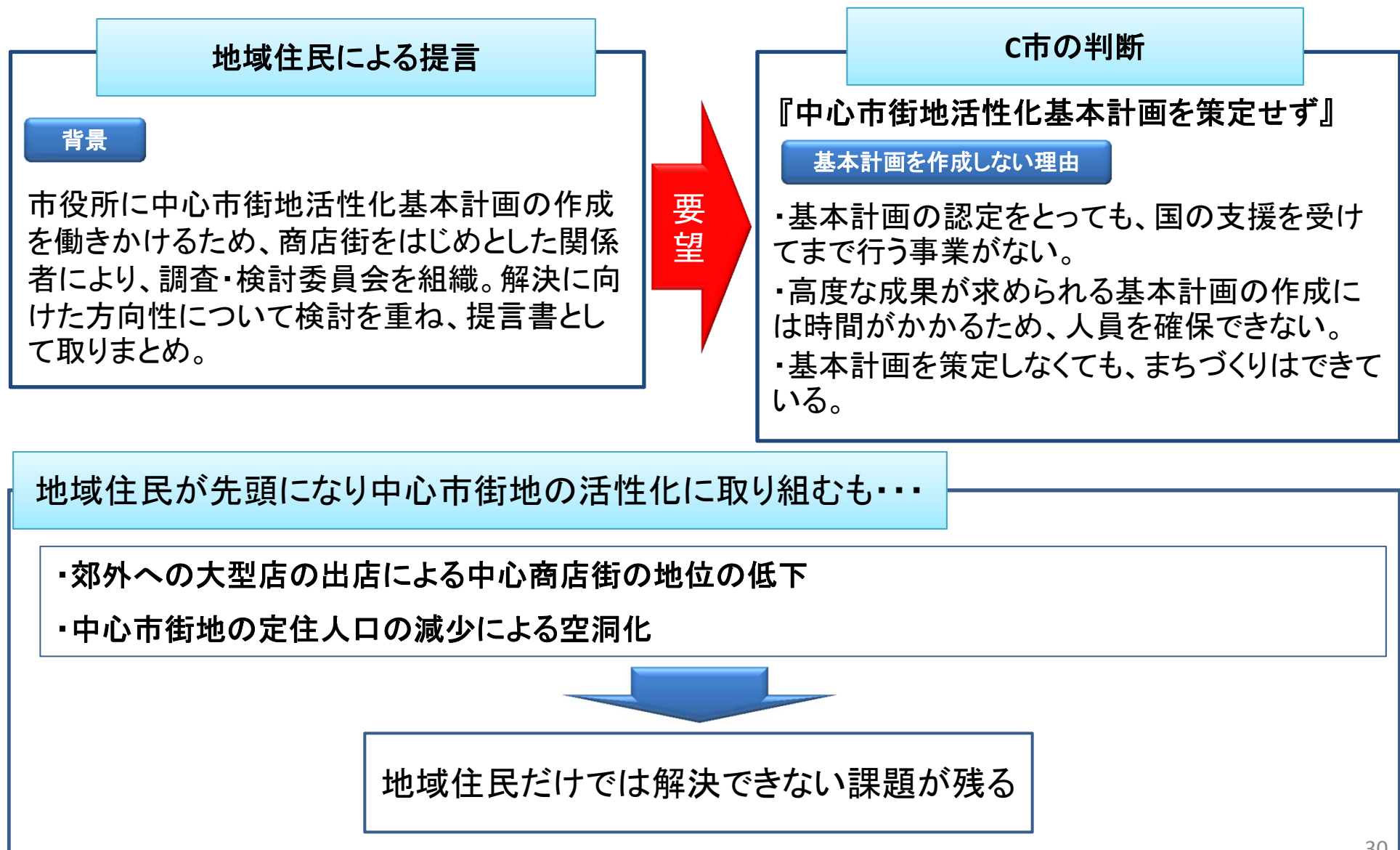


※中心市街地活性化基本計画においても、都市計画マスタープランと整合性をとる形で、以下を明記。

- ・市内各拠点において、生活利便機能や地域の特色ある文化機能を集約。
- ・にぎわい創出に係る高次な機能は、中心市街地に集約。
- ・中心市街地と各地域の連携分担により、市域全体の利便性向上を実現。

住まい手の発意による活性化の取組の必要性

- ・地域住民が中心市街地活性化に期待しても、市の動きが鈍い事例も存在。



(3) 中心市街地の機能のあり方

＜１＞広域的な視野も含めた都市機能の一層の集約や配置

周辺都市との連携により都市機能を集約化した事例

- ・ 周辺都市と連携することにより、効率的に都市機能の集約を図る事例も存在。

■医療

事業名	休日夜間急患診療所
中心市	飯田市
連携先	松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下篠村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村
事業内容	圏域内の中核的医療機関(飯田市立病院)の機能確保を図り、各病院、診療所及び関係医療機関の連携体制を強化し、圏域が有する医療資源が効率的に運用される体制の充実を図る。
実施期間	平成21～25年度
役割分担	【飯田市】診療所の設置と管理 【連携先】円滑な運営の支援

■交通

事業名	コミュニティバスの運行
中心市	米子市、松江市
連携先	安来市、境港市、旧東出雲町
事業内容	通勤や通学、通院等の利便性を高めるため、市境や県境を跨いだコミュニティバスを運行する。
実施期間	平成21～25年度
役割分担	【松江市】境港市の都市機能を利用するため、コミュニティバスを運行 【安来市】米子市の都市機能を利用するため、コミュニティバスを運行 【旧東出雲町】松江市の都市機能を利用するため、コミュニティバスを運行

広域的観点から商業集積を図るための自治体の取組事例(福島県)

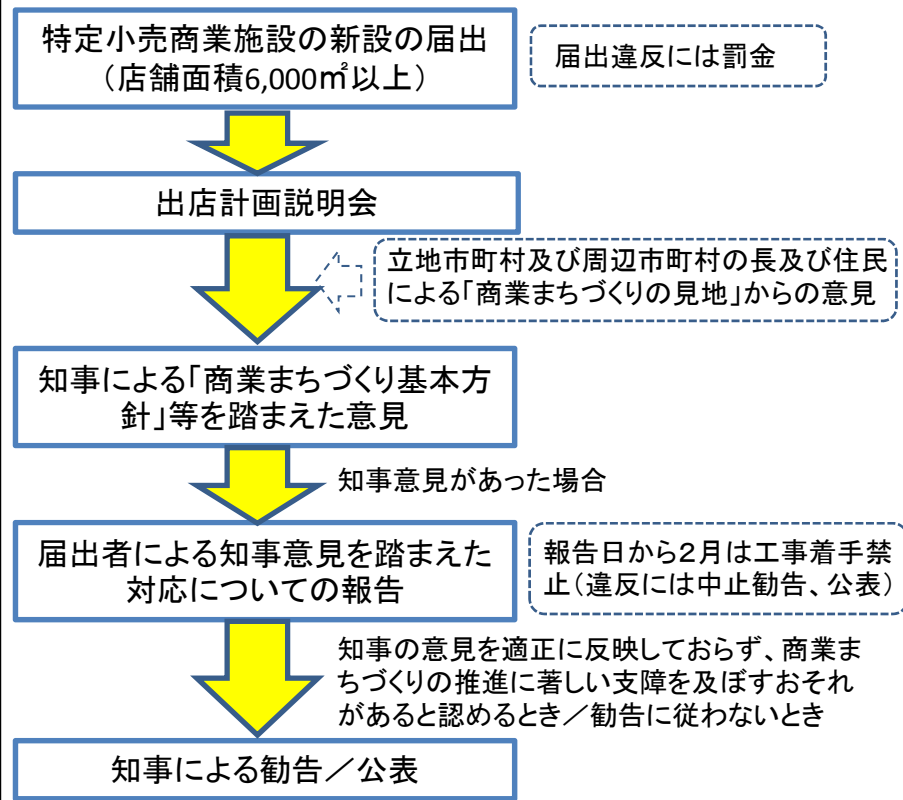
■福島県「福島県商業まちづくりの推進に関する条例」(平成18年10月条例施行)

※商業まちづくり: 持続可能な歩いて暮らせるまちづくりの推進と調和した小売商業施設の立地その他の商業に係る活動

○商業まちづくりの推進の観点から、商業集積を図る必要がある市町村に特定小売商業施設(店舗面積6,000㎡以上)の立地を誘導するための条例。知事は、特定小売商業施設の新設に当たり、特定地域への立地誘導の観点から意見を述べることができる。

○加えて、当該施設の設置者に対しては、「地域貢献活動計画」の作成、毎年度の実施状況の報告を求めている。

特定小売商業施設の出店手続



商業まちづくり基本方針のポイント

7つの生活圈ごと(県内の地域ごと)に人口や都市機能が集積され、商業の集積を図る必要がある市町村への立地を促進。

1. 誘導する市町村(以下の要件をすべて満たす市町村へ立地を誘導)

- ① 県の新長期総合計画等において商業を集積させる方針を明記していること
- ② 中心市街地活性化法第9条に規定する基本計画を定めていること、又は、基本方針に基づく基本構想を定めていること
- ③ 都市計画法に規定する用途地域のうち商業地域又は近隣商業地域があること
- ④ 福島県消費購買動向調査において広域型商圏都市又は地域型商圏都市に分類されていること
- ⑤ 国勢調査の人口集中地区(DID)があること
- ⑥ 鉄道やバスなどの公共交通機関等の結節点があり周辺の市町村からのアクセスが容易であること

2. 誘導する地域(上記市町村において、以下の優先順位に基づく地域へ立地を誘導)

- ① 中心市街地内の商業地域又は基本構想で定める特定小売商業施設を誘導する地域内の商業地域
- ② 中心市街地内の近隣商業地域又は基本構想で定める特定小売商業施設を誘導する地域内の近隣商業地域

中心市街地におけるまちなか居住の推進

- ・中心市街地における優良な共同住宅供給を支援することによって、まちなか居住の推進を図り、中心市街地の活性化に寄与。

○中心市街地共同住宅供給事業

- ・・・市町村長が認定した計画に基づく事業に対して地方公共団体が補助する場合、当該地方公共団体に対して国がその費用の一部を補助。

【事業要件】

優良な住宅を10戸以上供給
(延べ床面積の1／2以上が住宅)
敷地面積が概ね500㎡以上
地階を除く階数が3階以上
耐火建築物または準耐火建築物等

【補助対象】

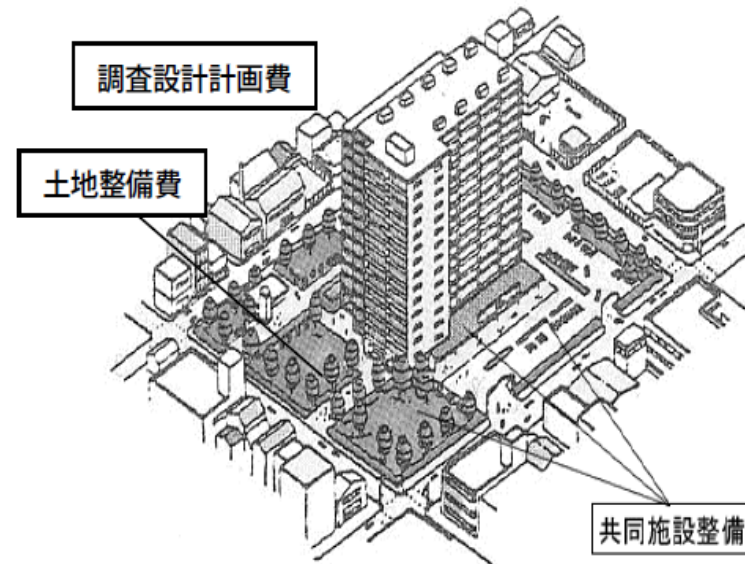
- ・調査設計計画費
- ・土地整備費
- ・共同施設整備

【施行者等】

- ・地方公共団体、都市再生機構 (補助率1／3)
- ・地方住宅供給公社、民間事業者等 (補助率2／3以内; 国1／3・地方公共団体1／3)

◇税の特例

- ①優良な賃貸住宅を建設する場合の特例措置：所得税の割増償却
- ②優良な住宅の用に土地等を譲渡する場合の特例措置：所得税の課税繰延



出典：公益社団法人全国市街地再開発協会ホームページより

中心市街地における高齢者居住の推進に関連した施策-1

- ・少子高齢化の中、コンパクトシティを実現するためには、まちなか居住を促進するという観点から、中心市街地エリア内での高齢者住宅の整備の推進が重要。

1. 「暮らし・にぎわい再生事業(社会資本整備総合交付金の内数)」国土交通省

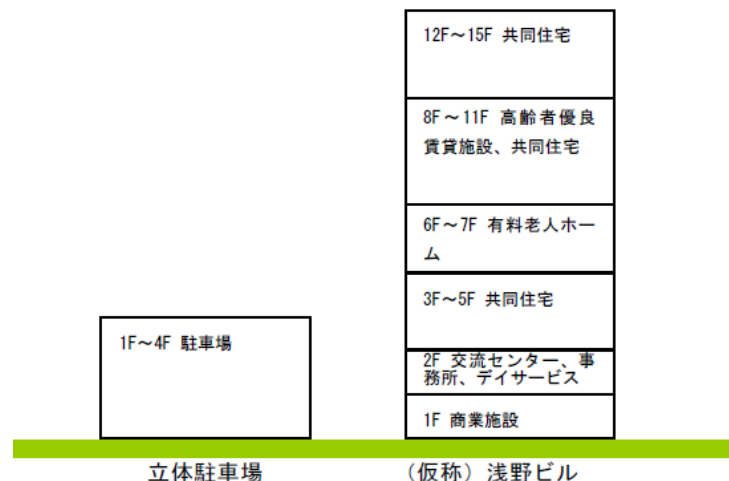
中心市街地において、公益施設(医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、地域交流施設等)を含む建築物の整備等を支援

＜対象地域＞認定中心市街地活性化基本計画の区域

＜補助率＞1／3（公益施設の割合が高い(1/10以上)等一定の要件を満たす場合は嵩上げ(2／5)）

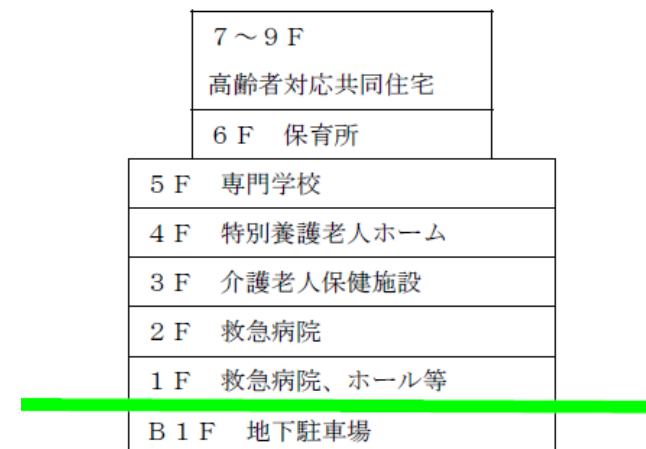
福岡県北九州市 浅野三丁目1番地区

中心部への病院の移転新築により人の流れの活性化したことを受け、駅周辺の平面駐車場など低未利用地だった場所に、社会福祉施設と共に高齢者優良賃貸施設等の共同住宅を整備。都市福利施設の充実と街なか居住の促進を図る。



福島県福島市 早稲町地区

市内に不足していた夜間救急医療施設を整備し、併せて高齢者対応住宅等の医療・福祉施設を整備。医療と介護が連結した住空間を創造し、中心市街地での暮らしやすさと医療サービスの貢献、街なか居住の促進や中心市街地の賑わい、活性化を図る。



中心市街地における高齢者居住の推進に関連した施策-2

2. 「高齢者等居住安定化推進事業」(24年度予算額355億円)国土交通省・厚生労働省

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき登録された「サービス付き高齢者向け住宅」の建設・改修費に対し、国が民間事業者・社会福祉法人・医療法人等に直接補助。

＜対象となる条件＞「サービス付き高齢者向け住宅」※として登録されていること。

＜補助率・補助額＞建設費の1/10 改修費の1/3 国費上限100万円/戸

※制度は平成21年度の法改正により、改正前の「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」「高齢者向け優良賃貸住宅」の3つの類型が、「サービス付き高齢者向け住宅」の制度に一本化。



出典:国土交通省・厚生労働省
パンフレットより

(参考)「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」を創設。都道府県知事への登録制度で、国土交通省・厚生労働省の共管。

○サービス付き高齢者向け住宅の供給支援(税制、融資)

税制 : 所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置

融資 : 1. 住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和

2. 家賃の前払金について、民間金融機関のリバースモーゲージ融資(住宅融資保険法の特例)

＜2＞中心市街地の特徴を活かした新産業

中心市街地の特徴を活かした新産業の創出事例-1

- ・ 地域資源や高齢者の力を活かし、中心市街地で新たな事業に取り組む事例も存在。

事例1. まち並みや歴史・文化を活かした新規事業(岡山県倉敷市)

<概要>

- ・ 空き家となっていた古民家を、カフェやアトリエ、ギャラリー、居住施設などへと再生。
- ・ 古民家の再生は地域住民や空き家への移住者の手で行い、再生作業を通して、コミュニティの形成や地域の魅力の再発見につなげている。
- ・ これまで10軒を超える再生を行い、70人以上の移住者を招き入れている。

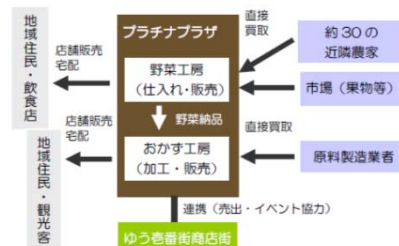


事例2. 高齢者が主体となった新規事業(滋賀県長浜市)

<概要>

- ・ 55歳以上の高齢者が出資し合い、任意団体プラチナプラザを設立。
- ・ 商店街の空き店舗を活用し、農産物販売所や手作り総菜・弁当販売、リサイクルショップ、喫茶店などの事業を実施
- ・ 空き店舗4店舗を開業し、23名の雇用を創出

事業の仕組み



中心市街地の特徴を活かした新産業の創出事例-2

- 中心市街地の空きビルや、遊休公共施設を活用した起業支援の事例も存在。

事例3. 空きビルを活用した 起業支援(岩手県盛岡市)

＜概要＞

- 地元の若手実業家などで構成されるMORIOKA3Ringsが、地権者に代わって家屋を管理する役割を担う「家守」の取組を開始。1階と7階にしかテナントが入っていないビルにSOHOを設置して起業支援事業を展開。
- 美容院などの個人事業を始めたいというニーズに応えるために、少額の初期投資で起業ができるように小規模なレンタル・スペースを設定する方式を採用。
- 所在エリアの特性を把握し、それに合った業種、業態の事業者の募集を行い、ファッションの中心地区でブティック、美容院などまちなかで仕事をしたいという事業者で埋まっている。



ブースレンタルの形で運営される美容室



SOHO事務所

事例4. 廃校を活用した企業誘致 (兵庫県養父市)

＜概要＞

- 定住人口が減少する地域において、市が中心となり廃校となった小中学校に企業を誘致し、雇用を創出して地域コミュニティを再生。小学校の校舎・体育館を、酢を中心とした調味料の製造工場に改造。約20名の雇用を創出。
- 本事業では、土地は市が地権者と賃貸借契約を結んだ上で一括して企業に貸与し、建物は無償貸与する形で実施。



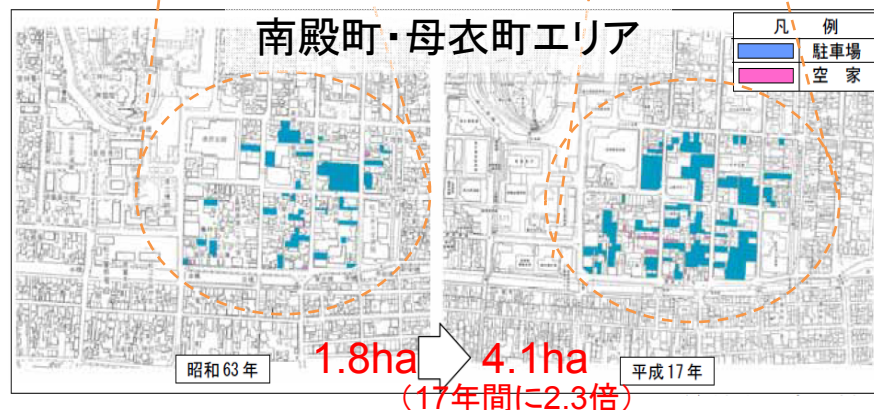
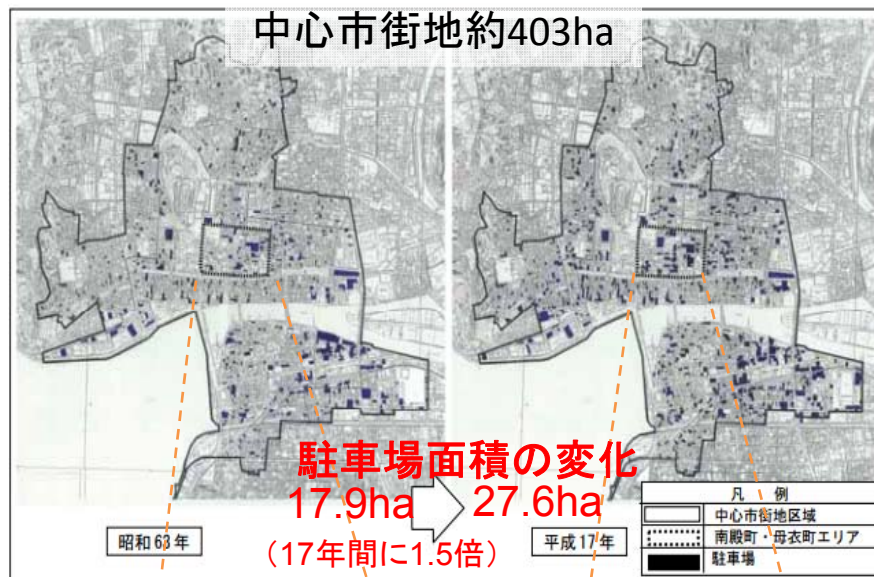
旧体育館に設置された醸造タンク

(4) 空店舗・未利用地の活用促進

未利用地の現況と問題点

- 未利用地は増加傾向。未利用地の活用の際としての課題としては、土地の細分化、地代等の金銭的負担、地権者との合意形成が困難等があげられる。

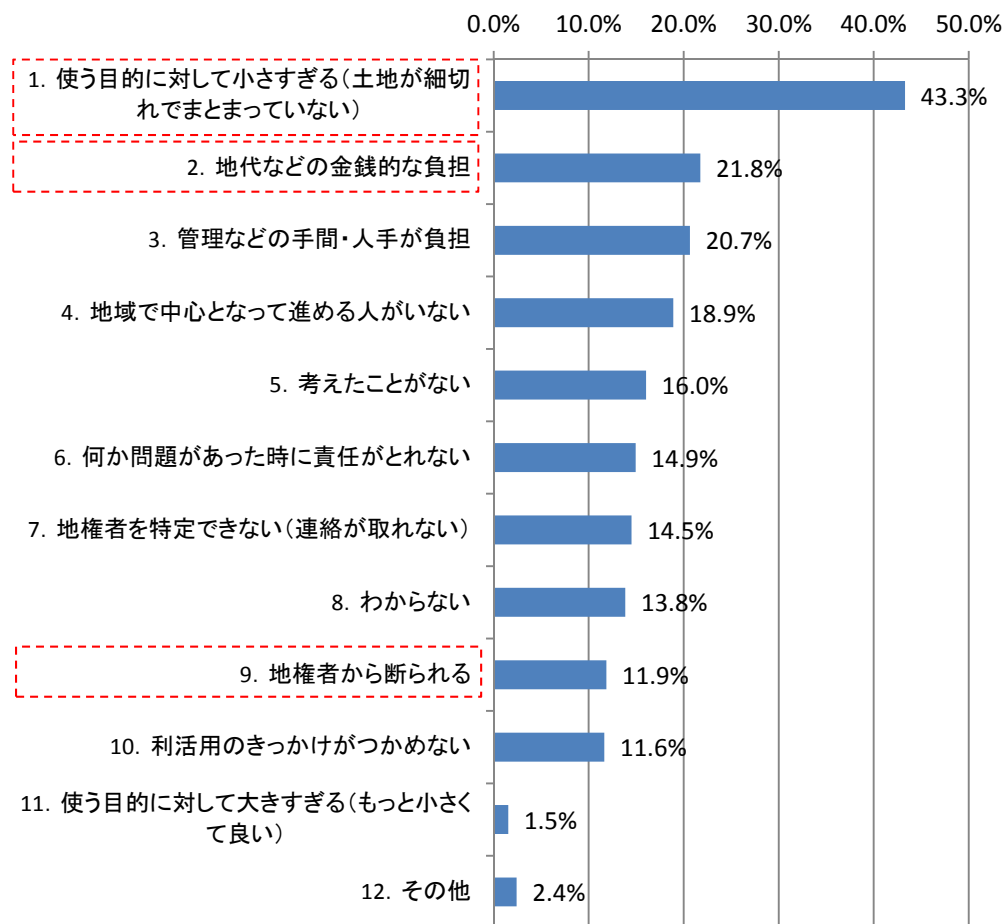
中心市街地における低未利用地の状況



駐車場、空家・空店舗面積の変化

出典：松江市中心市街地活性化基本計画

空地等の活用の際としての問題 (N=455)



※調査対象地区内に居住する世帯または営業する事業所に対するアンケート

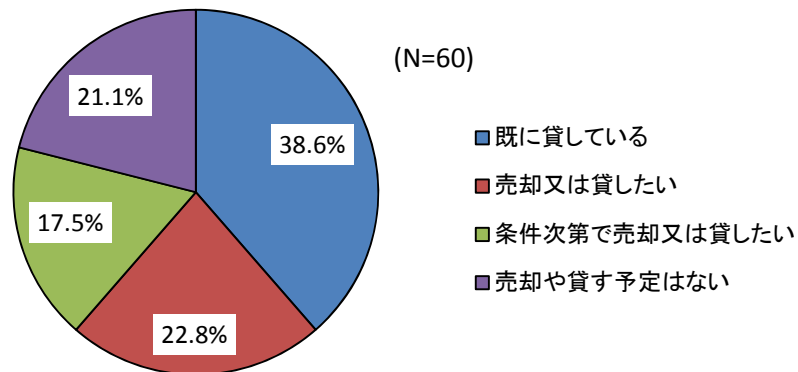
出典：国土交通省 国土交通政策研究所(2012年)

「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」42

未利用地の活用促進の阻害要因

- ・未利用地の所有者の多くは、当該未利用地を売却又は賃貸してもよいと考えている。しかしながら、地元経済の停滞、まち全体としての魅力不足、地権者の土地利用に関するノウハウ不足等により、利用が進まない。

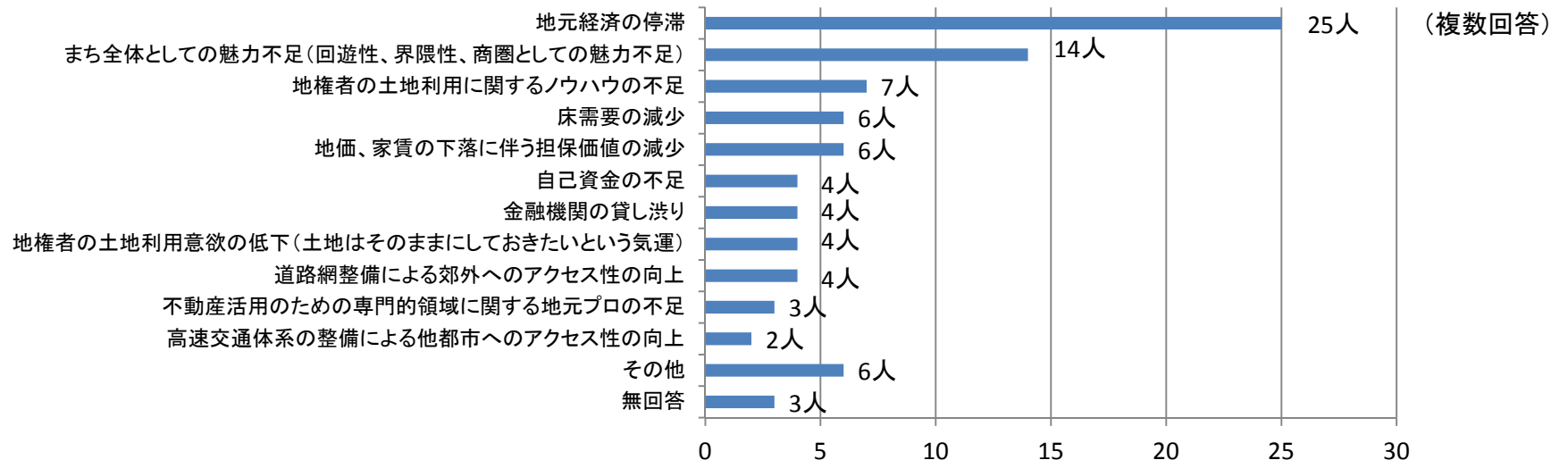
【今後10年以内での売却・賃貸の意向】



出典：国土交通省 国土交通政策研究所
「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」を編集

【中心市街地に存在する低未利用地の土地利用転換が進まない理由】

※対象：中心市街地活性化基本計画区域内の空き地及び土地所有者

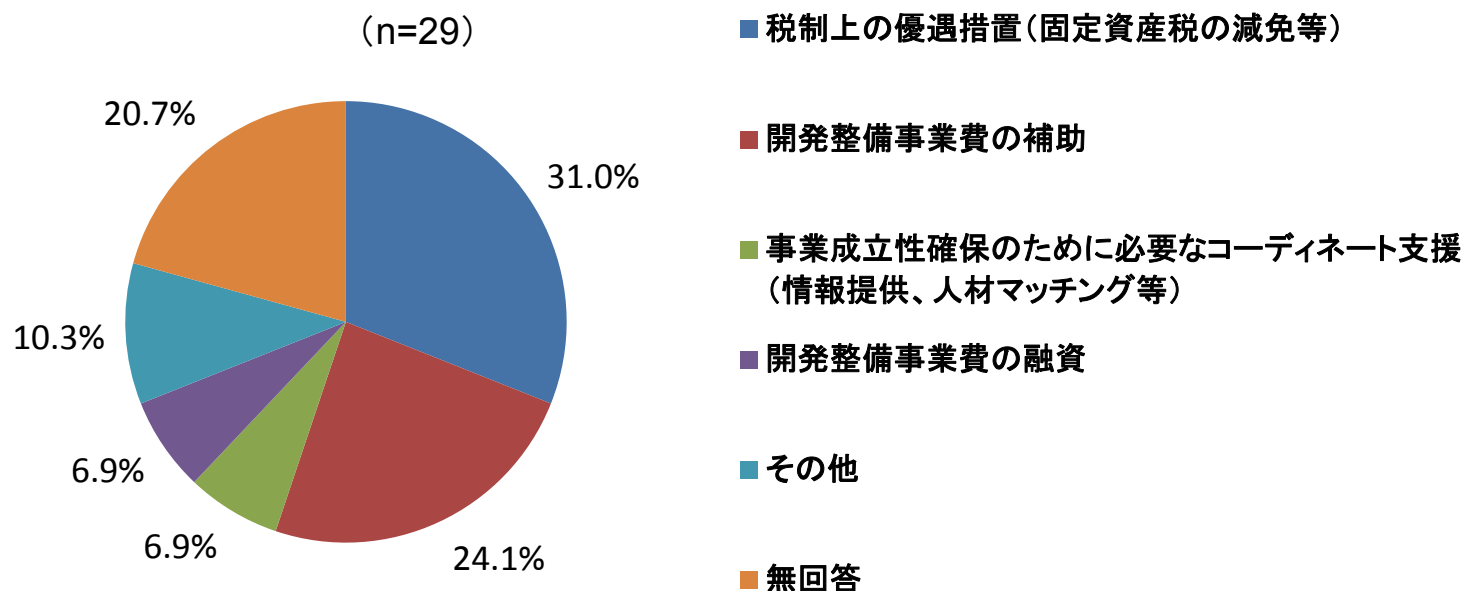


出典：秋田市「中心市街地低未利用地実態調査に関する土地所有者アンケート」(平成21年) 43

未利用地の活用促進にあたっての支援ニーズ

- ・未利用地の所有者は、活用にあたって、固定資産税の減免等税制上の優遇措置、開発整備事業への補助などを期待している。

【所有地について土地利用を転換とした場合、期待される行政の支援】



秋田市「中心市街地低未利用地実態調査に関する土地所有者アンケート」
※対象: 中心市街地活性化基本計画区域内の空き地及び土地所有者

都市計画手法を活用したまちづくりの事例

- ・特別用途地区の設定や地区計画を活用して、街並みの形成を図る事例が存在。

事例1. 特別用途地区の設定 中央・三和商店街特別用途地区(兵庫県尼崎市)

<概要>

- ・特別用途地区を設定し、物販や飲食を中心とした商業の集積を進めるために、商店街の通りに接している敷地において、建築用途を制限。

<建築が制限される用途例>

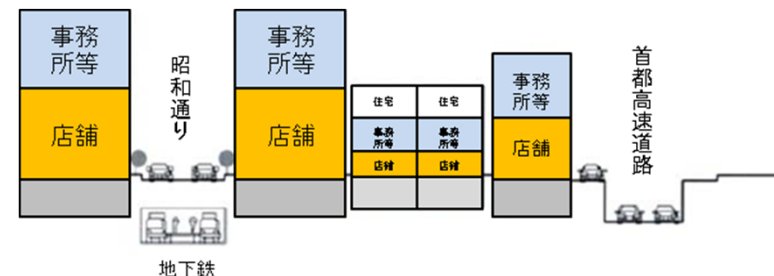
- ・1階部分が住宅又は共同住宅で商店街の通りに面するもの
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・工場、作業所(ただし、食品製造業など売場を兼ねるものを除く。)
- ・風俗施設 他



事例2. 地区計画を活用したまちづくり 銀座地区計画(東京都中央区)

<概要>

- ・地区計画制度を活用し、前面道路の幅員等による建築物の容積率の制限緩和や壁面の後退措置などを講じ、一定規模以上の商業店舗等(敷地面積300㎡以上の建築物で一階が商業用途に限定)の開発の誘導を図り、都心の商業地域にふさわしい街並みの形成を推進。



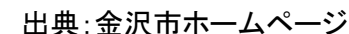
- ・ 金沢市では、「金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例」を制定し、それに基づく低未利用地の集約や空き家等の利活用に向けた施策によってまちなかへの定住を促進。
- ・ その結果、中心市街地の定住人口に係る社会動態が改善傾向。

まちなか低未利用地活用促進費補助（平成20年～）

まちなか空地活用促進奨励金（平成22年～）

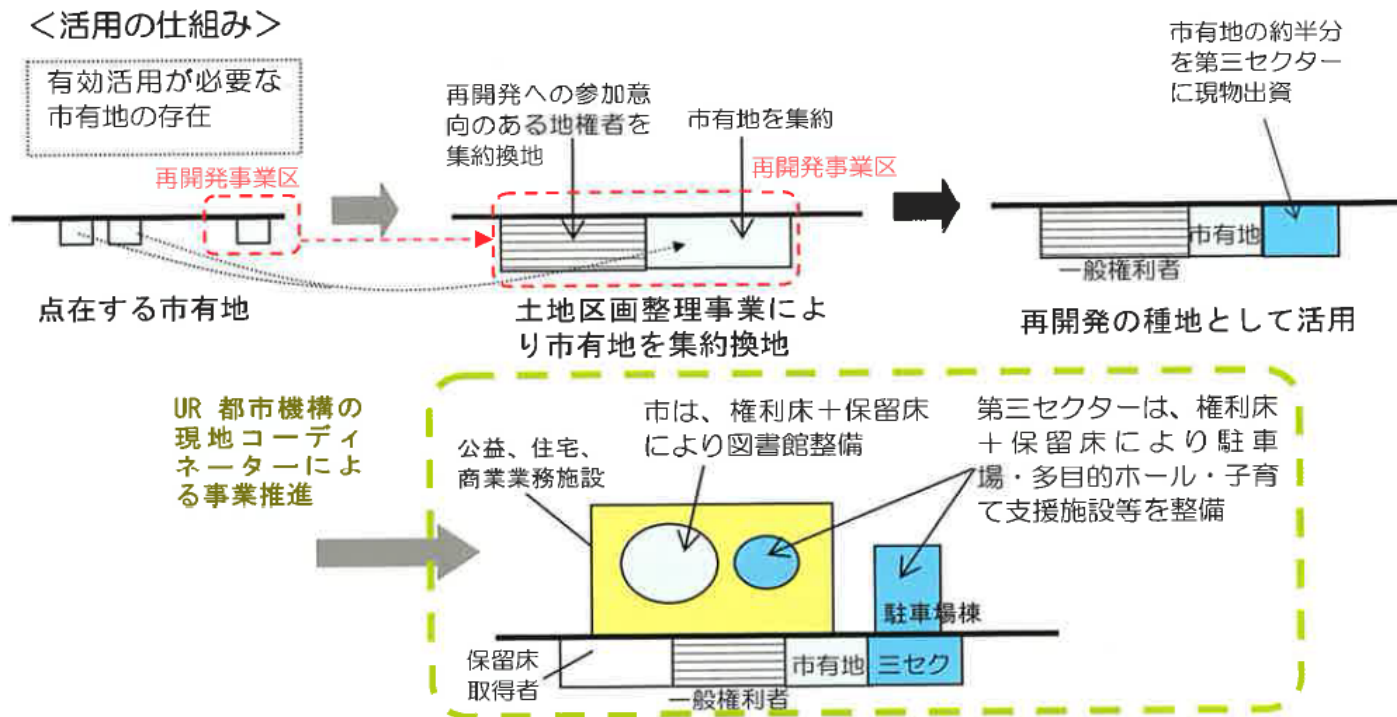
譲渡所得金額相当額の3%(30万円限度)

- ・まちなか住宅建築奨励金
- ・まちなか空家活用促進補助金
- ・まちなか住まい共同計画作成支援費
- ・まちなか中古分譲マンション改修費補助金
- ・まちなかマンション購入奨励金



未利用地活用事例【土地集約】(山口県防府市)

- ・市有地が点在していたところ、区画整理と再開発の一体的施行により、市有地と地権者の土地を集約、権利変換により公益施設(図書館、多目的ホール)を整備した。



＜活用の特徴＞

- ・土地区画整理事業により分散した市有地を集約
- ・再開発の種地として市有地の一部を権利変換、残りは公益施設用地として活用
- ・「戦略的中心市街地中小商業等活性化事業補助金」の活用
 - (株)周防夢座(まちづくり会社)の行うテナントミックス事業への直接補助
(保留床取得費、共用部分工事費 計4億5百万円(うち2億7千万円補助))
- ・UR都市機構のコーディネーター派遣により、関係者の総合調整、事業ノウハウ提供、身の丈にあった事業計画作成が実現

未利用地活用事例【マッチング】(千葉県柏市)

- ・所有者と利用者のマッチングを行うことにより未利用地の活用を促進。

カシニワ制度

オープンスペース(低未利用地)を貸したい人と利活用したい人が、市が仲介する「カシニワ情報バンク」、一般公開可能な個人の庭、地域の庭を市に登録する「カシニワ公開」、及びカシニワ登録者に対する助成制度により、緑の保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っている。

＜カシニワ情報バンク＞

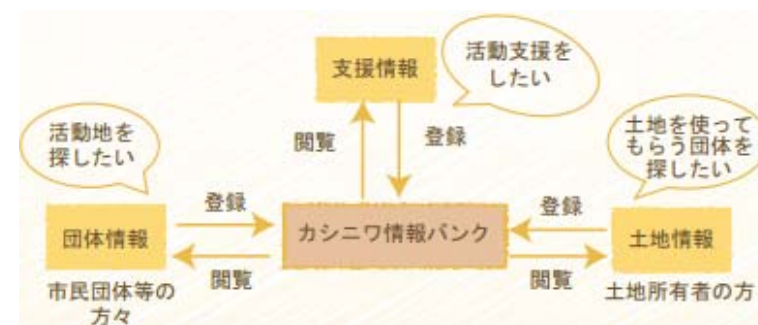
オープンスペースを所有する土地所有者と、利活用したい市民団体等をマッチングさせる仕組みである。市は双方の情報をHP等で提供し、仲介を行っている。
※平成23年3月時点で約20件のマッチングが成立している。

＜カシニワ公開＞

地域のオープンスペースや個人の庭を登録することで、一般の人に公開できる仕組みである。
※平成23年3月時点で約40件の登録がある。

＜カシニワ制度登録者への助成制度の概要＞

区分	対象	内容	上限 助成率	助成金 限度額
資格取得等助成	カシニワ制度登録者	資格の取得にかかわる受講料、講習会参加費等	総額の 4分の3 以内	1万円
基盤整備費等助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者	植栽・ベンチ・トイレ等の設置・撤去		150万円
活動費助成	カシニワ制度に登録している市民団体等	消耗品、施設借上費、広報費等		100万円
固定資産税等相当額助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者	固定資産税、都市計画税等		50万円



出典: 柏市ホームページより

自治体独自の課税によりまちづくり財源を確保した事例(宮崎県宮崎市)

地域コミュニティ税

【概要】

(背景)

- ・少子高齢化が急速に進む中、町内会などの地縁団体への住民の加入率が低下するなど、地域コミュニティの希薄化が進み、多様化する地域の課題に「地域コミュニティ」として解決することが困難な状況にあった。
 <町内会加入率:平成17年 67.8% → 平成22年59.4%>
- ・このため、地域コミュニティの課題を解決するための独自財源を確保するため、法定外目的税の導入について、平成18年の市町村合併を契機に検討を開始し、平成21年4月から導入された。

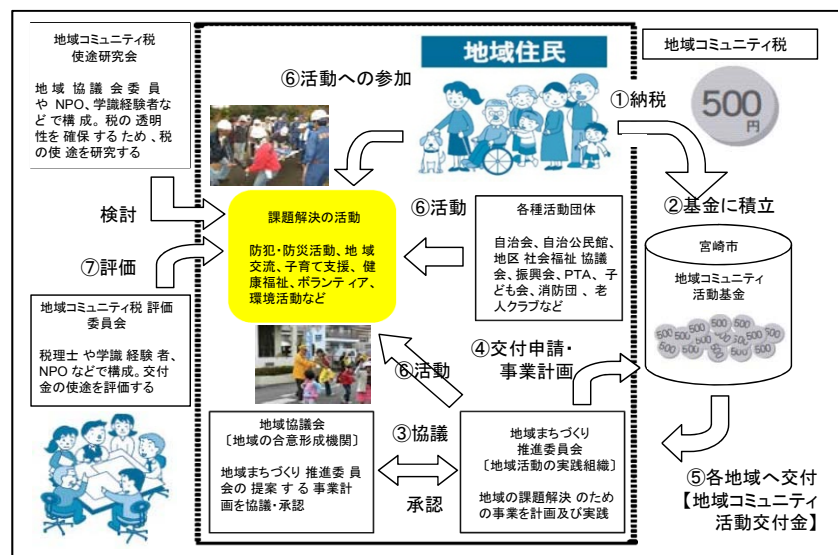
(制度概要)

<実施期間>:平成21年4月～平成23年3月

<具体的内容>

- ・納税義務者(約16万人)に対する市民税に均等超過課税(500円/年・人)。税込(約8,000万円)を地域活動の実践組織である、「地域まちづくり推進委員会」に全額交付し、各地域で取り組む課題解決活動(防犯・防災など)の資金とする制度。

【参考】:地域コミュニティ税の流れ(宮崎市作成資料より引用)



選択納税制度を活用してまちづくり財源を確保した事例(千葉県市川市)

市民活動団体支援制度

【概 要】

(背 景)

・ハンガリーの「パーセント法(所得税の1%を納税者の意思に基づき市民団体の活動支援に使用する制度)」を参考に、「市川市納税者が選択する市民活動団体への支援に関する条例(1%支援制度)」を制定。

(制 度 概 要)

＜実施期間＞:平成17年4月～(現在も実施中)

＜具体的内容＞

・本制度は、ボランティア団体やNPOなどの活動に対して、市民が支援したい団体を選び、市民税納税額の1%相当額(団体の事業費の2分の1が上限)を交付できる制度。

(参 考)平成24年度実績

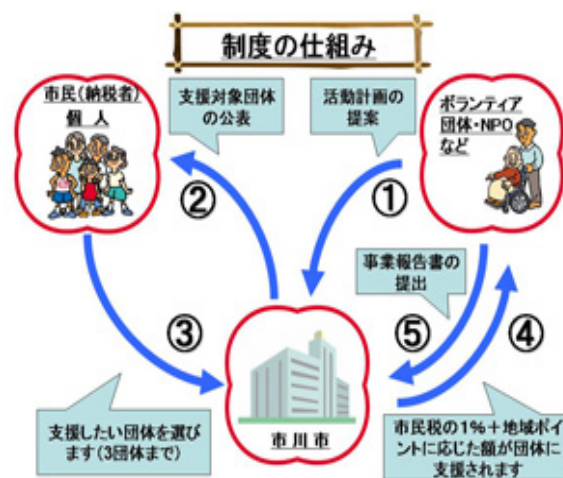
○市民からの選択届出

・届出総数 7,930人

・届出総額約16,000,000円(1人あたり約2,000円)

○交付団体数:133(うち、まちづくり関係 12)

例)市川駅周辺の清掃・美観維持活動や街路樹のLED装飾の導入 等



(市川市ホームページより)

(参考)海外制度比較

	イギリス	アメリカ	日本
中心市街地に関わる 区域概念	中心市街地(タウンセンター)(Town Centres) 主要ショッピングエリア(近隣住民が利用する小さな商店街は除く。)を中心とする地域で、地方自治体が設定。定められた用途(商業施設、レジャー、オフィス、芸術・文化施設等)が中心の地域。 タウンセンター(Town Centres)あるいは中心部(Centres)と呼ばれる地域には、シティセンター、タウンセンター、ディストリクトセンター、ローカルセンターが含まれる。※1	BID (Business Improvement District) 州法に基づく特別行政区。BIDの指定により、地区内の不動産には通常の不動産税と別に追加的に負担金を徴収。それを財源として地区内不動産の資産価値の維持向上のため、各種事業が行われる。市街地活性化のための資金調達システムとして機能。現在、NY市だけで、67のBIDが存在。米国内には1300以上のBIDが存在すると言われる。※4	中心市街地 市町村の中心において、都市機能の集約及び経済活力の向上という役割を果たしている、中心市街地活性化基本計画で定めたエリア。 107市110区域が法認定。
中心市街地活性化に関わる 制度運営 ○運営組織	タウンセンターマネジメント組織 (Town Centre Management) 中心市街地全体のマネジメント組織であり、メンバーは、地方自治体、警察、小売商業者、飲食店、地元大企業、金融機関、輸送機関、地権者、デベロッパー、各種医療機関、弁護士・会計士、大学、NPO、地域住民団体など。英国内には600以上のTCM組織が存在(2007年2月現在)。※2	BIDの運営組織 地権者、住民、事業者、行政などで構成される地域管理組合。市議会がBIDの承認を行い、正式に設立した時点で理事会を意思決定機関とするNPOにより事業運営が進められる。	中心市街地活性化協議会 中心市街地活性化基本計画の策定に関与するとともに、基本計画に基づく事業実施を始め中心市街地活性化に必要な事項を協議するための法律に基づく組織。
○タウンマネージャーに関わる概念	タウンセンターマネージャー (Town Centre Manager) 中心市街地活性化のコーディネーター役。タウンセンターマネジメント組織に設置され、雇用者は自治体であるケースが多い。	制度として、タウンマネージャーに位置づけられているものはない。 NY州など一部の地域では、ディストリクトマネージャーという事業執行責任者を有給で雇用している例もある。※5	タウンマネージャー 中心市街地活性化のコーディネーター役。まちづくり会社や商工会議所の職員がタウンマネージャーを務めているケースが多い。雇用者は、中心市街地活性化協議会、まちづくり会社などのケースが多い。
○財源調達の仕組み	タウンセンターマネジメントの財源確保の仕組み (英国式BIDの導入) フリーライダーの排除、継続的・安定的な財源の確保、受益と負担の明確さ、負担金設定の自由度、資金調達の多様性保証といった観点から、アメリカのBIDの財源確保策を参考に2001年より導入。 BIDが設立されるのは、市街地には限定されない。現在、174地区で創設(2012年11月20日現在)。※3	BIDの財源確保の仕組み 地区内の資産所有者(事業者のみならず居住者も対象)から一般的には、自治体当局が負担金を徴収。管理組合自身に集金をさせる州もある。徴収した負担金は、BIDの市街地活性化事業のために活用。※6	中心市街地活性化の事業推進の財源 ・社会資本整備交付金、戦略補助金など国が財政的に支援。 ・地域によっては地方自治体による財政的支援もあるが、中心市街地活性化のための独自財源はない。 ・民間開発に対する政府系機関による出資および低利融資制度がある。

参考: ※1 NPPF(National Planning Policy Framework)

※2 南方建明「イギリスにおけるタウンセンターマネジメントと小売開発規制」

※3 「失敗に学ぶ中心市街地活性化」英国BIDsホームページ

※4 「米国の中心市街地再生」JNY市ホームページ、中小企業白書2006年版

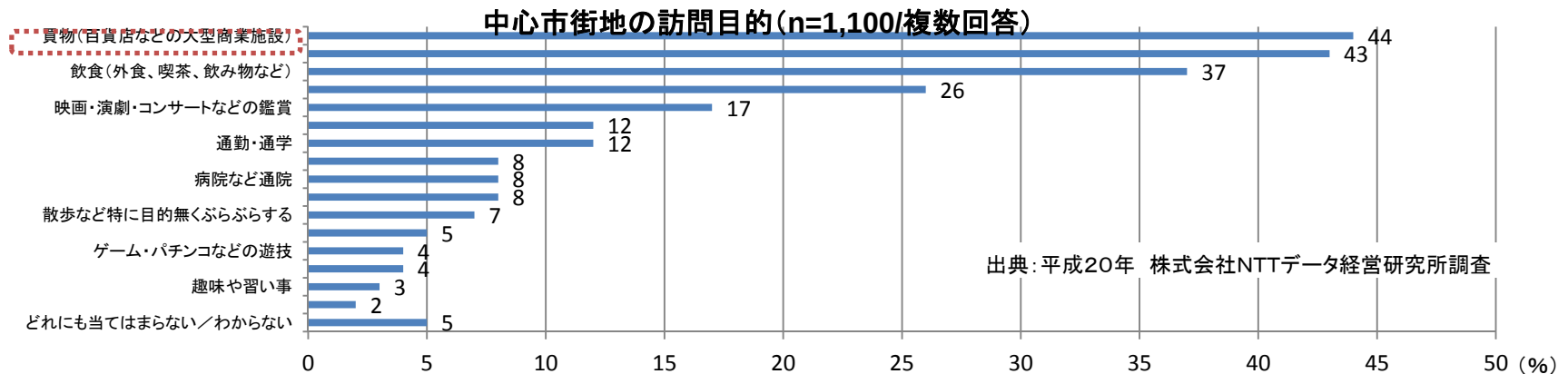
※5 産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会合同会議 保井美樹発表資料(2004年11月)

※6 産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会商業部会合同会議 保井美樹発表資料(2004年11月)、「エリアマネジメント-地区組織による計画と管理運営-」

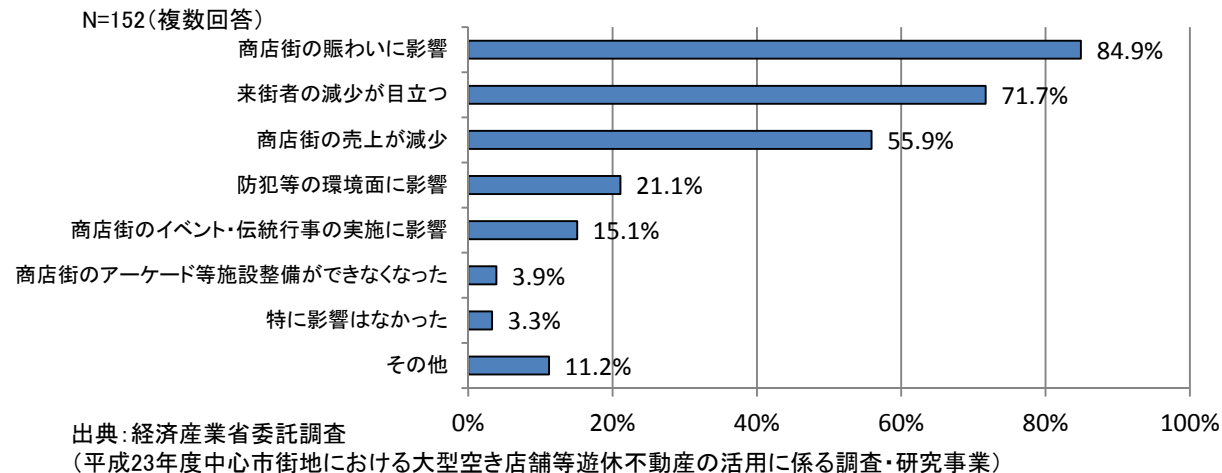
(5)大規模小売店舗と地域商業の共存関係の構築・強化

中心市街地において大規模小売店舗が果たす役割

- ・中心市街地における大規模小売店舗は、単体でも集客力を持ち、まちの賑わいの中心としての機能を果たしている。



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

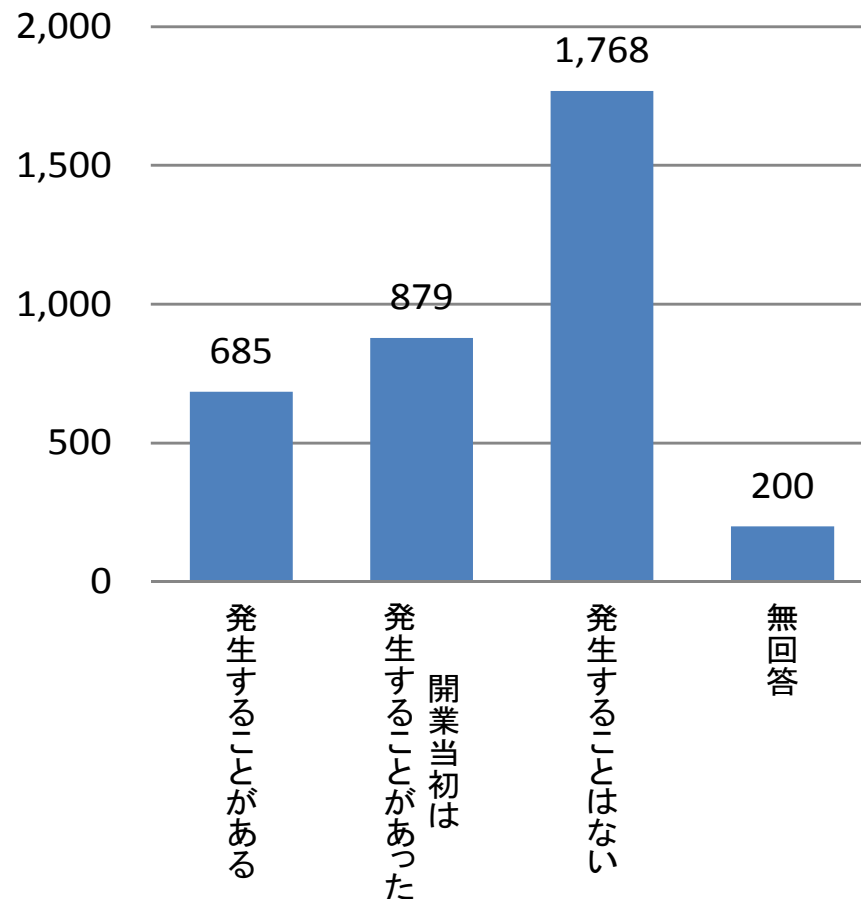


現行大規模小売店舗立地法の運用状況について

- ・駐車待ちの状況をみると、「発生することはない」との回答が約5割を占め、駐車待ちによる渋滞は大きな問題とはなっていない。
- ・また、周辺からの騒音に関する苦情についても、「ない」との回答が大半となっている。

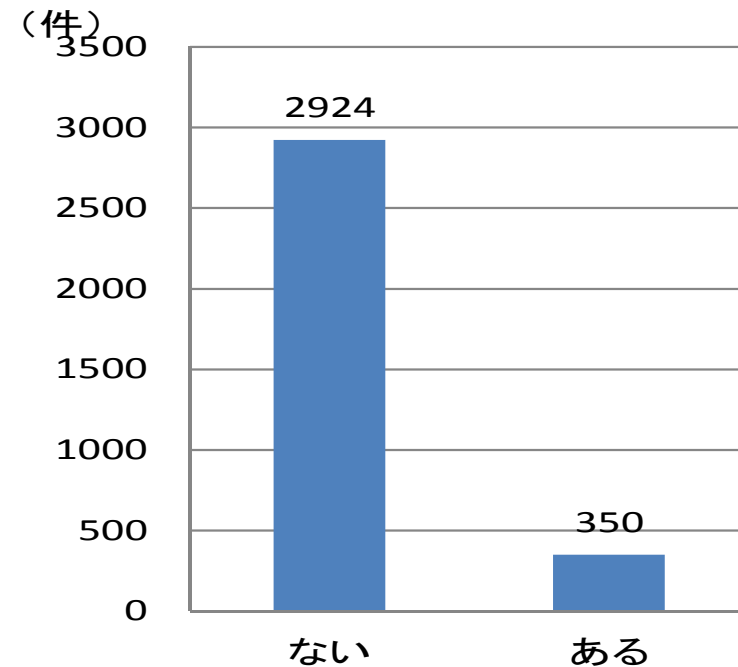
駐車場入庫待ちの発生状況

N=3532



周辺からの騒音に対する苦情

N=3283



出典:平成21年度大規模小売店舗周辺生活環境影響調査
※調査対象:店舗面積1000㎡超の大規模小売店舗20,906(有効回収率19.1%)

大規模小売店舗立地法の特例措置（制度概要と活用実績）

- 改正中心市街地活性化法で創設された「大規模小売店舗立地法（大店立地法）の特例措置」は、中心市街地への大規模小売店舗の迅速な立地促進により、中心市街地の商業等の活性化を図ることが目的。
- 特例区域は都道府県又は政令指定都市が指定するため、政令指定都市を除く市町村においては、特例区域の指定主体である都道府県との協議が必要。
- 特例区域には、第一種と第二種が存在。それぞれ、特例区域設定後の事業者の手続を撤廃又は大幅に軽減。

第一種特例区域（手続の撤廃）

<指定可能地域>

認定中心市街地内

<適用時点>

特例区域指定の公告日

<手続の流れ>

- ①新規出店等を計画
- ②都道府県又は政令指定都市への大店立地法の届出
- ③住民説明会の開催
- ④市町村及び住民等の意見提出
- ⑤都道府県の意見提出
- ⑥上記④・⑤への対応
- ⑦新規出店等を実施

※赤字箇所が
特例の効果で
省略される

【第一種特例区域の活用実績】

	市の数	地区数
区域指定	23	61
うち特例に基づき出店	14	17
※制度利用出店率	60.9%	27.9%

第二種特例区域（手続の大幅な軽減）

<指定可能地域>

中心市街地内（認定の有無によらない）

<適用時点>

特例区域指定の公告日

<手続の流れ>

- ①新規出店等を計画
- ②都道府県又は政令指定都市への大店立地法の届出
→添付書類の簡素化
- ③住民説明会の開催
- ④市町村及び住民等の意見提出
- ⑤都道府県の意見提出
- ⑥上記④・⑤への対応
- ⑦新規出店等を実施

※赤字箇所が
特例の効果で
簡素化および
省略される

【第二種特例区域の活用実績】

	市の数	地区数
区域指定	13	26
うち特例に基づき出店	11	13
※制度利用出店率	84.6%	50.0%

大規模小売店舗立地法の特例措置(事例 県と政令指定都市の運用の違い)

- ・ D県は、特例区域について厳格な独自の基準を設定・運用しており、今以て指定を行っていない状況。
- 政令指定都市でない県内E市は、特例措置が活用できないため、望む効果が得られず。
- 政令指定都市である県内F市は、自ら特例区域を指定し、大型商業施設の誘致に成功。

D県「大規模小売店舗立地法特例区域の運用について」(抄)

○第一種大規模小売店舗立地法特例区域 (運用基準)

- ア 当該区域の全域が都市計画上の商業地域であること。
- イ 当該区域に現に空き店舗又は大型店が立地できる遊休地が存在し、そこに迅速に大型店を誘致することにより中心市街地の活性化を図るための緊急性があると認められること。
- ウ イに該当しない場合には、具体的な事業計画が出てくる前に第一種特例区域の指定は行わない。

○第二種大規模小売店舗立地法特例区域 (運用基準)

- ア 当該区域の全域が都市計画上の商業地域であること。
- イ 認定中心市街地以外の地域に指定する場合は、過去の市町の中心市街地活性化計画等により中心市街地としてさだめられたことのある区域内であること。
- ウ イの場合、具体的な事業計画が出てくる前に第二種特例区域の指定は行わない。



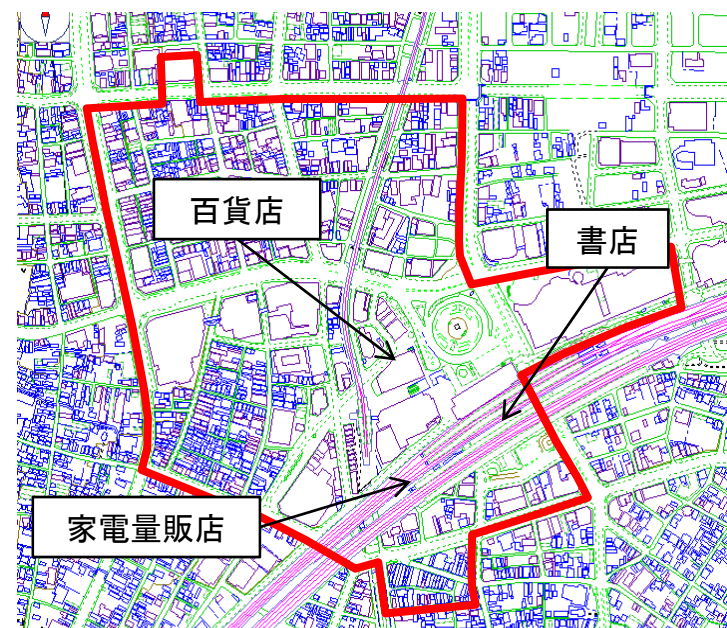
E市(政令指定都市でない)

市は、商業者に手続簡素化というメリットを提示することにより、他市よりも優先的に自らの中心市街地に大型商業施設を立地してもらい、且つ既存店の撤退も防止したいと考えているが、県の運用基準により特例区域の指定が行われず、市が期待する効果が得られていない。

F市(政令指定都市)

県の運用基準に左右されることなく、自ら特例区域を指定。結果として、中心市街地に大型商業施設の誘致に成功。

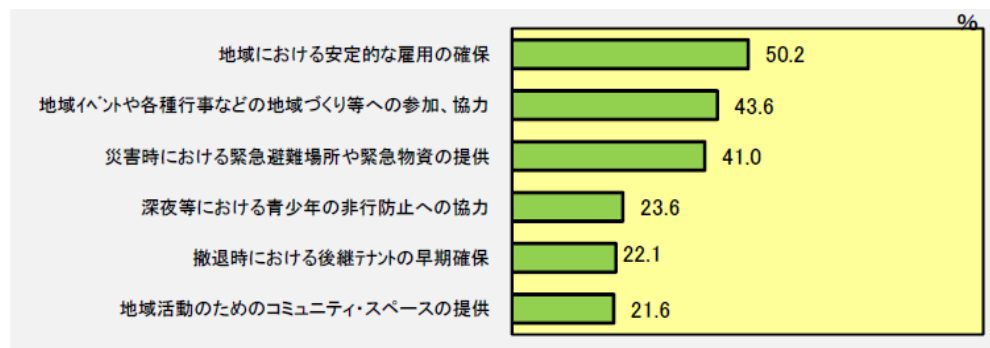
F市の特例区域と大型商業施設の出店状況



大規模小売店舗による地域貢献活動状況

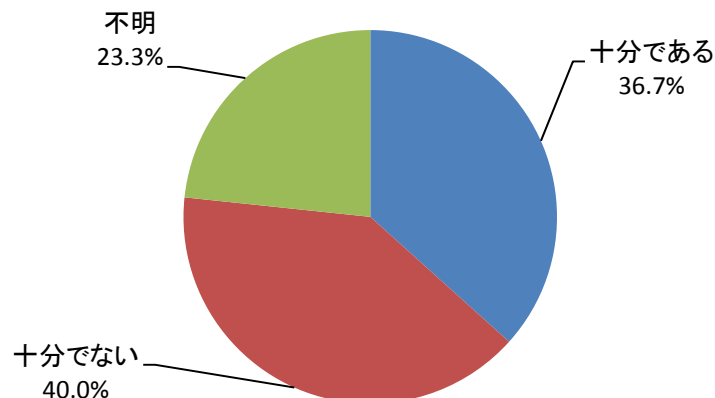
- ・住民の大規模小売店舗が望む地域貢献としては、「雇用の確保」、「地域イベント等の地域づくりへの参加」や「災害時の緊急避難場所等の提供」が高い。
- ・商工会議所からみた大規模小売店舗の地域貢献活動への認識は、「十分である」、「十分でない」がともに4割程度。
- ・約4割の都道府県等のエリアにおいては、共同イベントや共同販促を中心に、大規模小売店舗が地域貢献活動を実施。

大型小売店舗に求められる地域貢献の取組(複数回答 n=1455)



出典: 北海道 平成22年度道民意識調査

大規模小売店舗の地域貢献活動について(複数回答 n=30)



出典: 平成24年日本商工会議所 大型店に関する調査結果より引用

大規模小売店舗の取組事例の種別(n=57)

地域貢献	都道府県	政令指定都市	合計	割合 (%)
共同イベント	19(6)	6	25	43.9
共同販促	15(1)	5	20	35.1
共同広告・情報発信	10(1)	1	11	19.3
共同駐車場・共通駐車券	2	2	4	7.0
連絡バス	2	0	2	3.5
電子マネー	5	0	5	8.8
共通商品券	4(1)	2	6	10.5
共同配送	2	0	2	3.5
商店街への出店	1	1	2	3.5
共同事業	4(2)	2	6	10.5
協議会等の設立	5(1)	4	9	15.8
清掃・美化	1(1)	0	1	1.8
防犯活動	1(1)	0	1	1.8
その他	5(2)	2(1)	7	12.3

出典: 九州経済産業局

平成23年度大型店の立地に対応した中心市街地等活性化に関する調査をもとに作成

※都道府県・政令指定都市アンケート調査(岩手県・宮城県・福島県のぞく)

※()は、うち自治体が定めたガイドライン等に基づく場合。

小売関係業界団体による独自の地域貢献ガイドラインの策定状況

- 中心市街地活性化法での責務規定、大規模小売店舗立地法の指針の改定を踏まえ、小売関係業界団体は独自の「地域貢献ガイドライン」を策定し、独自の取組を促進。

業界団体の独自の地域貢献ガイドラインの策定状況と策定内容

	策定期間	ガイドラインへの規定項目					フォローアップ状況	備考
		祭り、地域イベントへの参加	地元商工会議所等への協力	地場製品の販売促進	防災	退店時対応		
日本百貨店協会	平成18年11月	○ 祭り、地域イベントへの参加	○ 地元商工会議所、商店街組合への加入	○ 地場製品の販売促進	○ 地域防災への協力	○ 早期情報提供、後継店舗の紹介	平成19年に実施。	
日本ショッピングセンター協会	平成19年1月	○ 伝統産業、伝統文化等への協力	○ 地方経済団体との意見交換	○ 地産地消への協力等	○ 災害時の防災拠点としての役割	○ 早期情報提供、後継店舗の紹介	平成19年、平成21～23年に実施。	平成21年には「地域貢献大賞」を創設し顕彰を実施。
日本チェーンストア協会	平成19年2月	○ 祭り、地域イベントへの参加	○ 地方経済団体への情報提供	—	○ 地域の防犯、防災訓練への積極的参加	○ 可能な限りの早期の情報開示	—	
(参考) 日本フランチャイズチェーン協会	平成19年	—	○ 地方自治体主催の意見交換会への協力	—	○ 災害時の帰宅困難者支援	—	策定後、毎年実施。	

大規模小売店舗の撤退時期と撤退が中心市街地に与える影響

- ・大規模小売店舗立地法は、周辺地域の生活環境保持(渋滞・騒音等)が目的。
- ・中心市街地からの大規模小売店舗の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。
- ・大規模小売店舗の撤退は、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%

※ 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)「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」平成24年日本地理学会発表

大規模小売店舗の撤退時における対応状況

- ・大規模小売店舗の撤退が中心市街地に与える影響が大きいことから、撤退時に自治体への事前連絡等を行う大規模小売店舗も存在。

大規模小売店舗の撤退時の取組

小売関係業界団体による地域貢献に関するガイドラインにおいては、退店時の対応について以下のような対応が望ましいとされている。

日本チェーンストア協会:

「地域商業者等との連携・協働のためのガイドライン」

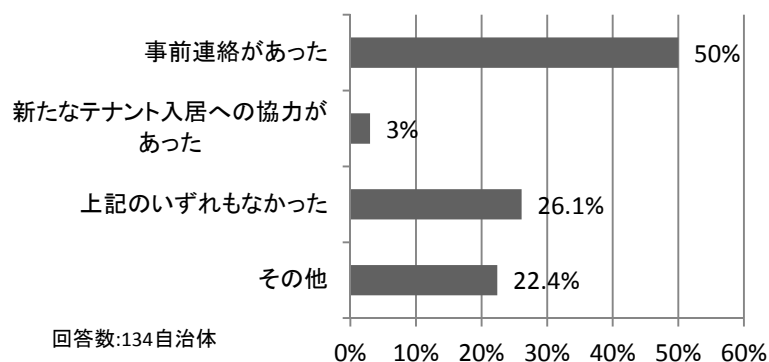
- ① 撤退(退店)に関する情報を可能な限り早い時期に開示し、撤退(退店)に至った事情等を地元関係者に十分説明すること。
- ② パート等従業員の再就職に関する相談及び後継テナントの手当てに関し適切に対応すること。
- ③ その他必要と考えられる事案について適切に対応すること。

日本百貨店協会:「百貨店の地域貢献活動について」(ガイドライン)

8. 退店・撤退時の対応

- ① 退店・撤退にあたっては、その時期やその後の対応策について、可能な限り早期に地域住民、自治体など関係先に情報提供を行う。
- ② 地域住民の買物の利便性が損なわれないよう、地権者等の協力を得て、後継店の確保について可能な限り努める。
- ③ 離職者の再就職や配置転換等従業員の雇用確保に配慮する。
- ④ 店舗を閉鎖する場合には、取引先企業の経営が悪化しないよう、店舗閉鎖情報の早期提供や後継店への紹介などに努めるとともに、建物の管理を徹底し、環境や景観の悪化を招かないよう配慮する。

大規模小売店舗の撤退時における対応 【市町村へのアンケート】



出典:平成23年度経済産業省「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」報告書

大規模小売店舗の撤退時の対応として期待されている事項

福島県「地域貢献活動ガイドライン」

- ・撤退時期やその後の対応策等について、可能な限り早期に情報提供を行う。
- ・設置者と核テナント事業者等が協力して、後継店や大型店承継者を確保する。
- ・従業員には、離職者の再就職や配置転換を円滑に行う。
- ・大型店として利用する建物を建築する際には、撤退時の再利用に留意する。

北海道「大規模集客施設の立地に関するガイドライン」

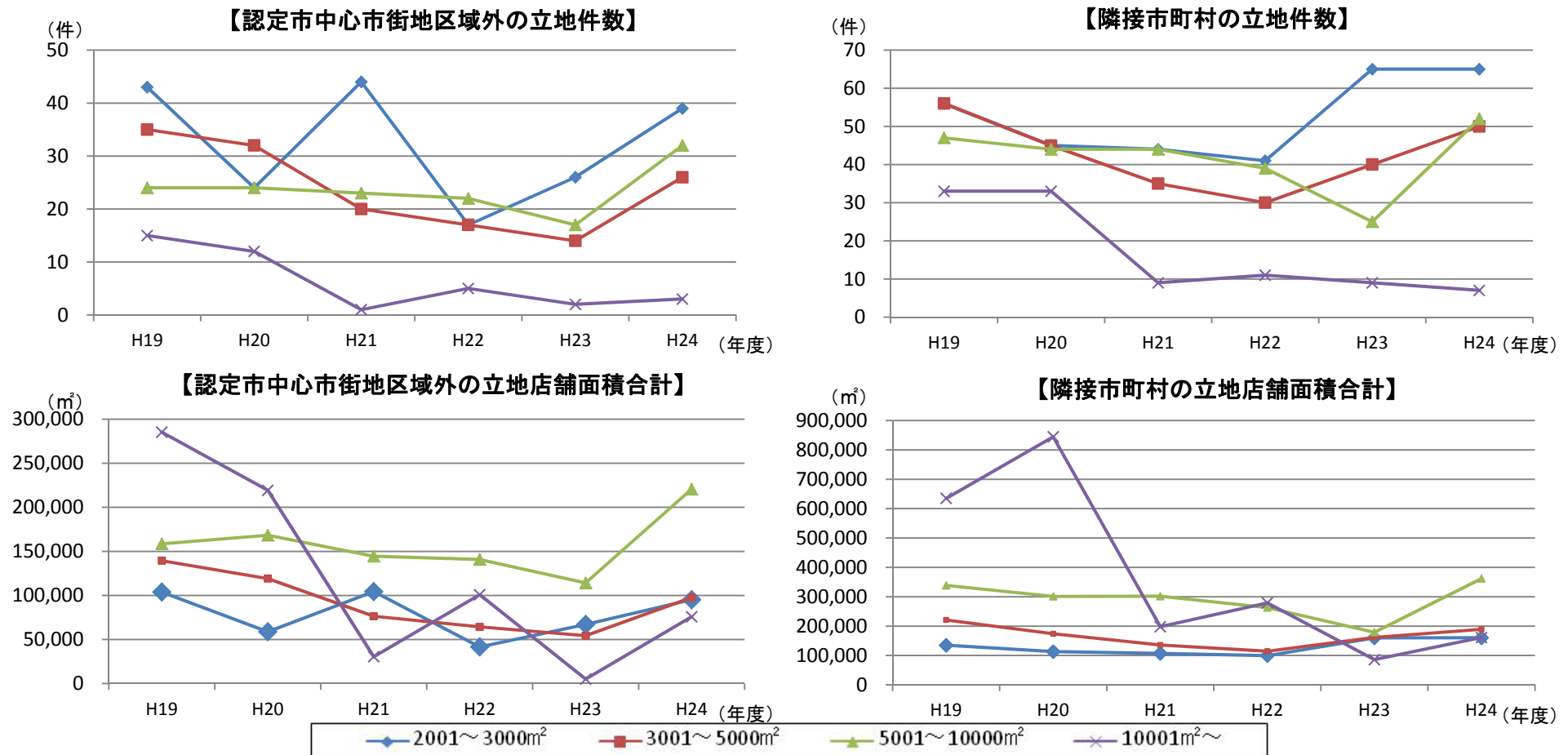
- ・撤退やその後の対応策について、早い段階で、十分な情報提供を行う。
- ・取引先企業への店舗閉鎖情報の早期提供や後継店への紹介に努める。
- ・設置者とテナントが一致団結して、キーテナントを含めた後継店舗等の早期確保に努める。
- ・離職者の再就職や配置転換が円滑に進むよう十分努める。

出所:福島県「地域貢献活動ガイドライン」(2006年)、北海道「大規模集客施設の立地に関するガイドライン」(2006年)より作成。

中心市街地外への大規模小売店舗立地動向(店舗面積規模別)

- ・店舗面積の規模別に見ると、認定市の中心市街地外及び隣接市町村においては、2,001～3,000㎡、5,001～10,000㎡の店舗の出店件数が多い。

店舗面積規模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立地している用途地域別に集計した。

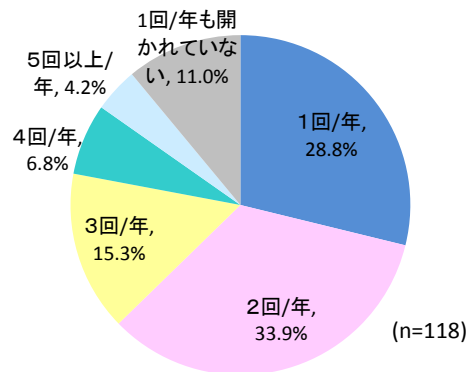
※ 2,000㎡を超える大規模小売店舗の新設日について集計。

(6)まちづくりの推進主体の機能強化
・まちづくり人材の育成

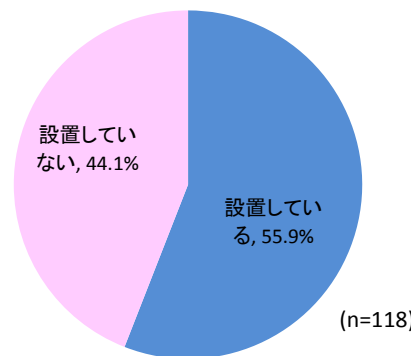
中心市街地活性化協議会の活動状況

- 多くの協議会は年に数回開催され、その過半数が分科会や専門部会を設置。分科会等を設置している協議会の約3割は、分科会等において、個別の課題について年5回以上の頻繁な議論を行っている。
- 多くの場合、協議会本体は基本計画の進捗管理や策定に関する意見の集約が行われる場として機能。分科会等は、目標達成に向けた協議、事業間の連携、新事業の提案、事業の実施など、基本計画を構成する個別事業を巡る課題解決の場として機能。

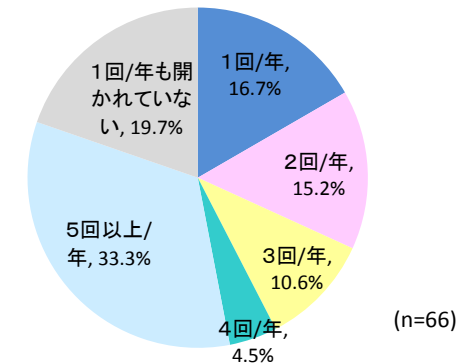
協議会の開催状況



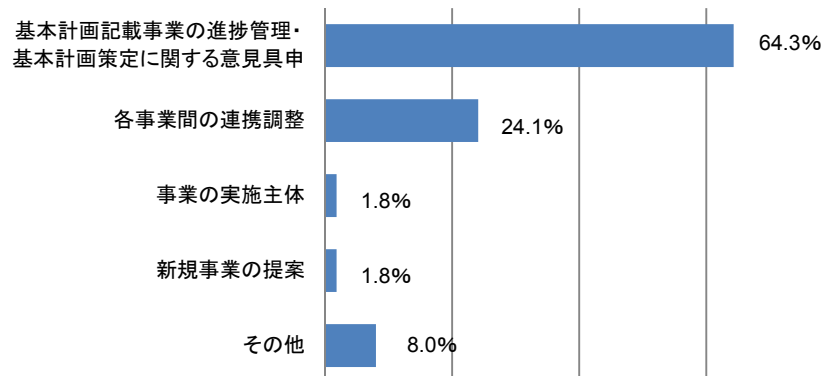
分科会・専門部会の設置状況



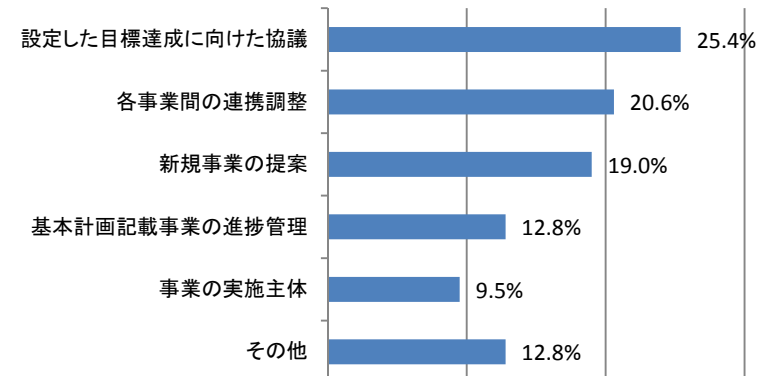
分科会・専門部会の開催状況



協議会の役割 (n=112)



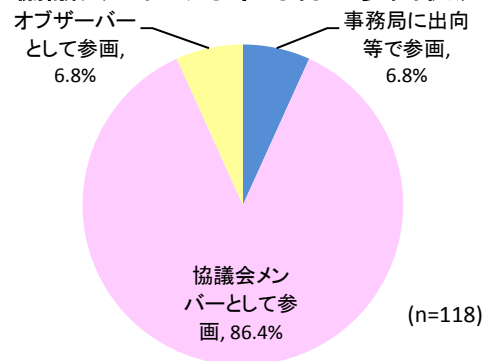
分科会・専門部会の役割 (n=63)



中心市街地活性化協議会のメンバー構成

- ・ 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



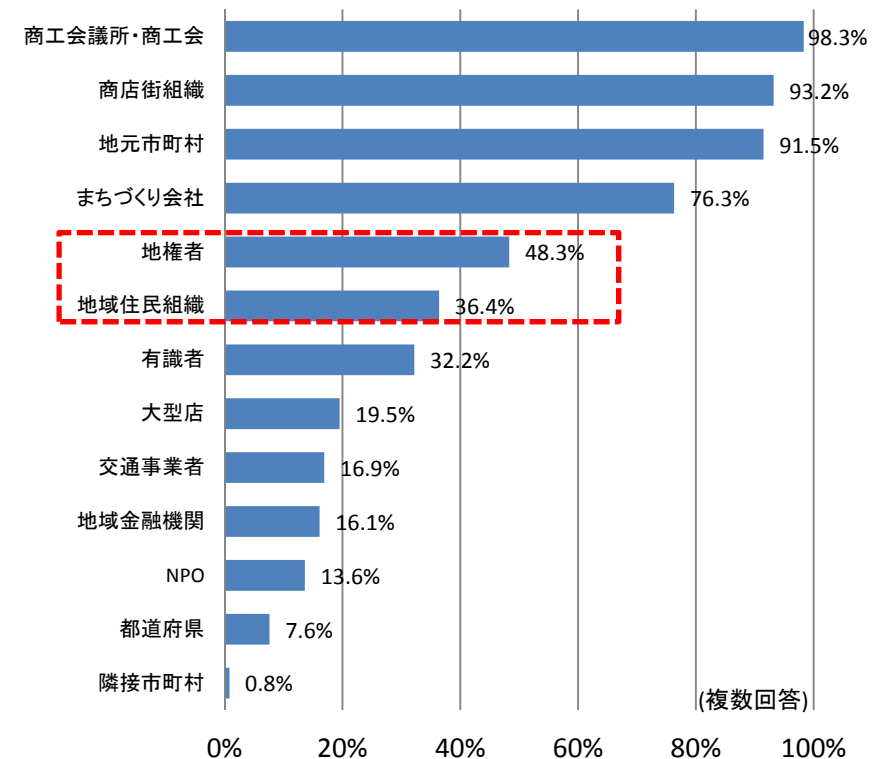
<住民組織、NPOとの連携事例>

- ・ 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法人と空き店舗の活用で連携。(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)

協議会に必要だと考えられる主体

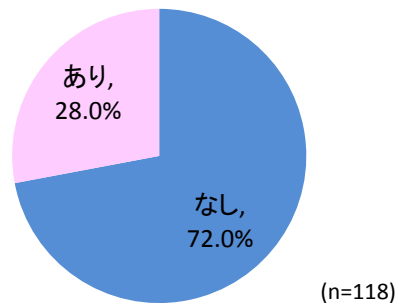


出典: 中心市街地活性化協議会へのアンケート調査
(平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査事業))

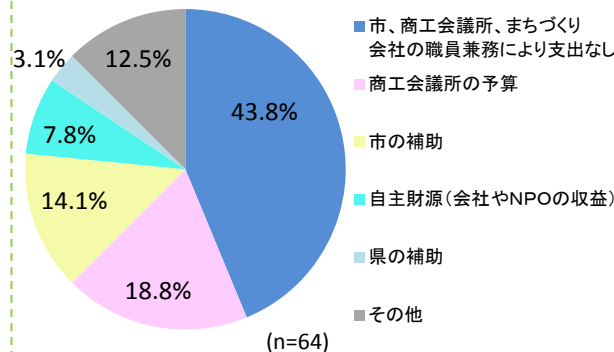
中心市街地活性化協議会の経営基盤

- ・ 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

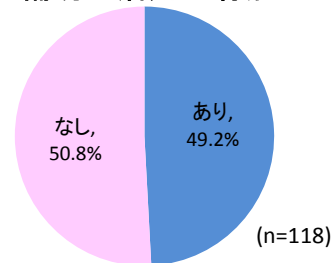


事務局で自主財源を持つ事例

＜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

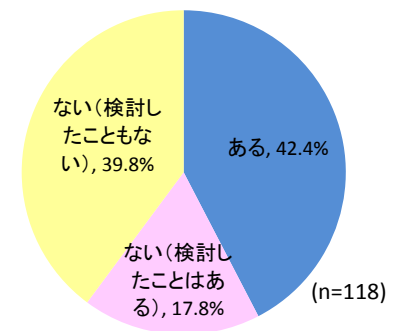


＜活用実績のある補助金の内容＞

- ・ 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。

まちづくり会社について

- ・まちづくり会社とは、公共施設・商業施設等の整備・運営、防犯・防災や地域コミュニティの活性化を図るための事業、行政や地権者といった関係者間の調整等といった、まちづくりに必要で一定の公共性をもった事業を各地域において展開する主体。法律に基づく組織ではないが、多くの場合、市町村、商工会議所や地元金融機関から出資を受けて設立。

ふらのまちづくり株式会社「ふらのマルシェ事業」

- ・空き地となっていた病院跡地に、農産物直売所やスーベニアショップ、スイーツカフェ、テイクアウトショップ、駐車場から成る複合施設「ふらのマルシェ」を整備し、かつて来院していた市民や観光客が立ち寄れる場を提供。

<体制>

従業員数：23名（常勤10、非常勤13） 資本金：8,350万円
出資構成：市1%、商工会議所1%、商店街4%、金融機関11%
企業等80%、市民等3%

<特徴>

- ・全国的に高いブランドイメージを持つ地域資源を活かしたテナント構成にし、地元産の商品にこだわった。
- ・軽食以外の食事スペースを設けず、観光客の周辺商店街の飲食店への誘導を図るなど、商店街との役割分担を図った。
- ・民間主導で取り組み、地元企業を中心に出資を集めて地域住民、商業者等のコンセンサスを得ながら事業を進めてきた。

<効果>

- ・中心市街地への年間来訪者数
整備前：約80,000人 → 整備後
(1年)：約450,000人



株式会社金沢商業活性化センター「まちバス事業」

- ・無料バス運行実験を経て、平成20年度より100円という利用しやすい運賃で路線バス運行を開始。金沢駅と中心市街地内の商業集積地を結ぶルートを実行。
- ・「交通ICカード活用事業」(中心部での買い物額に応じてバス用のICカードにポイントを付与)による利用促進など、中心市街地全体の賑わい確保に寄与。

<体制>

従業員数：8名（常勤） 資本金：4,600万円
出資構成：市50%、商工会議所5%、商店街・商業者32%
大型店等9%、金融機関4%

<特徴>

- ・最初の運行実験により、事業のニーズや実現可能性を確認。
- ・バス停名を商業、観光施設名としわかりやすくしたり、車内アナウンスや表示を6カ国語対応にするなど、地元住民のみならず、県外者や外国人の目線も取り入れてサービスを強化。
- ・商業関係者や公共交通機関関係者、行政が参加する連絡会議を設置し連携を図っている。

<効果>

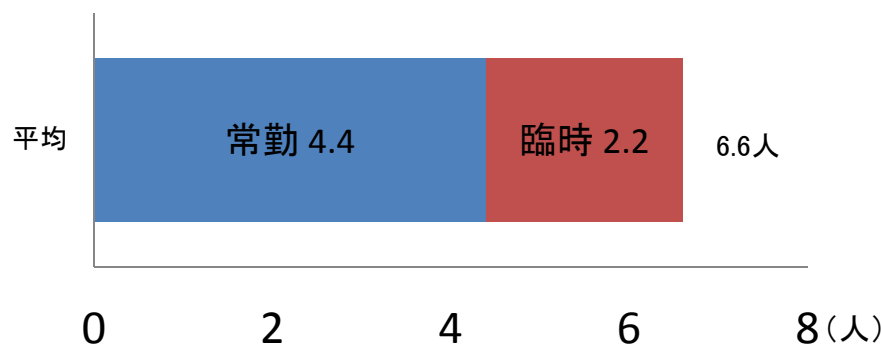
- ・年間利用者が22万人にのぼり、黒字経営を確保。
- ・バス利用者の増加により、回遊性が増し、結果として中心市街地の通行量も増加。(平成19年度：64,827人 → 平成23年度：95,636人)



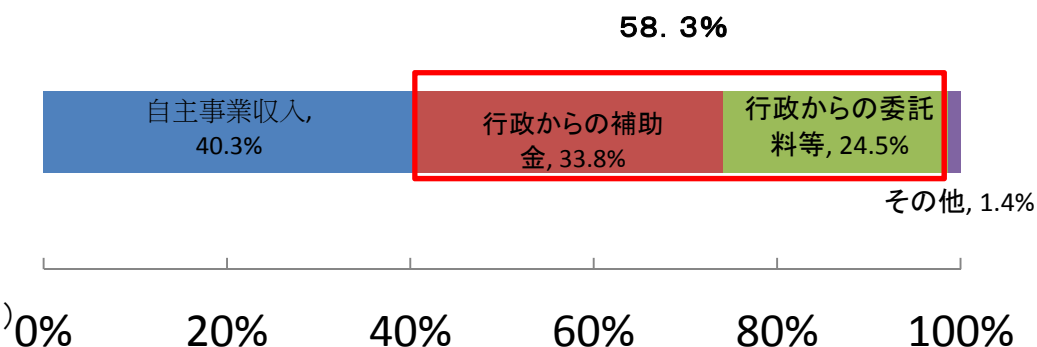
まちづくり会社の財源調達に係る状況

- ・平成19年以降に設立されたまちづくり会社の現状をみると、職員は平均6.6人、収入は平均5,800万円と小規模である。
- ・その収入源の内訳をみると、「行政からの補助」と「行政からの委託料等」が約6割を占めている。

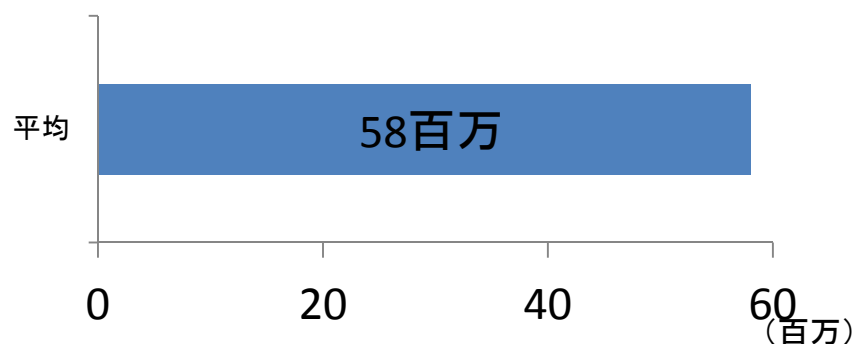
職員数



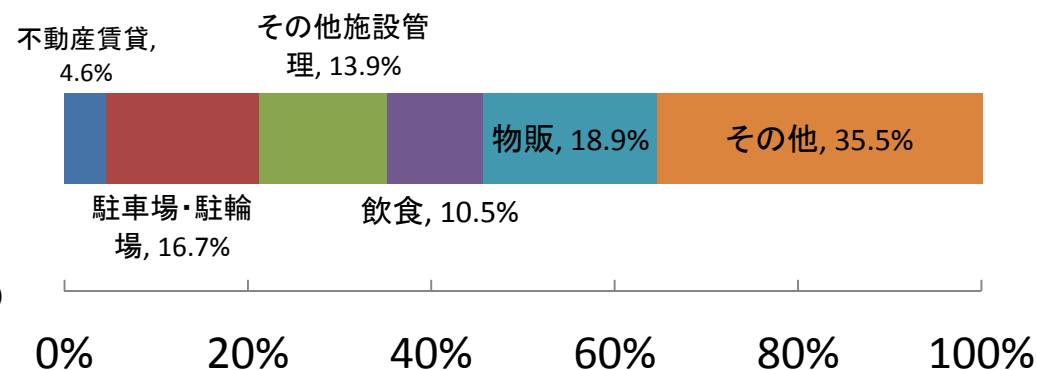
収入源の内訳



収入



自主事業収入の内訳

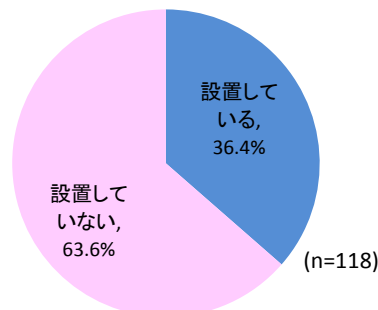


出典:平成24年度 経済産業省「まちづくりの取組を担う組織・団体のあり方に関する調査・研究事業」 報告書より引用

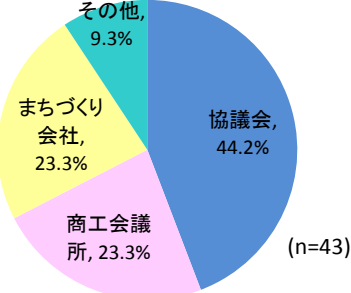
タウンマネージャーの設置状況とその役割

- 基本計画の認定を受けた地域で、タウンマネージャ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

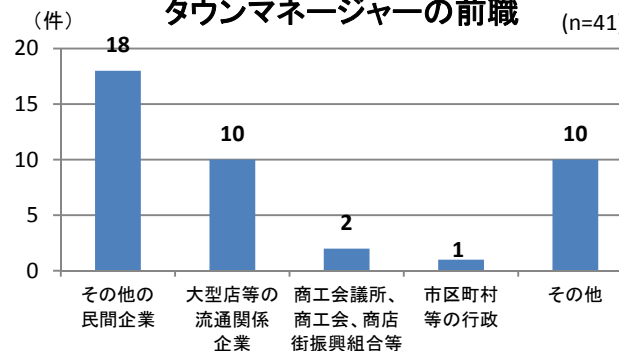


タウンマネージャー設置場所

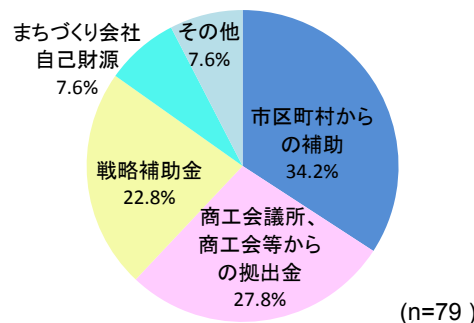


出典：中心市街地活性化協議会へのアンケート調査
(平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「情報収集・分析・提供事業」(経済産業省委託調査事業))

タウンマネージャーの前職

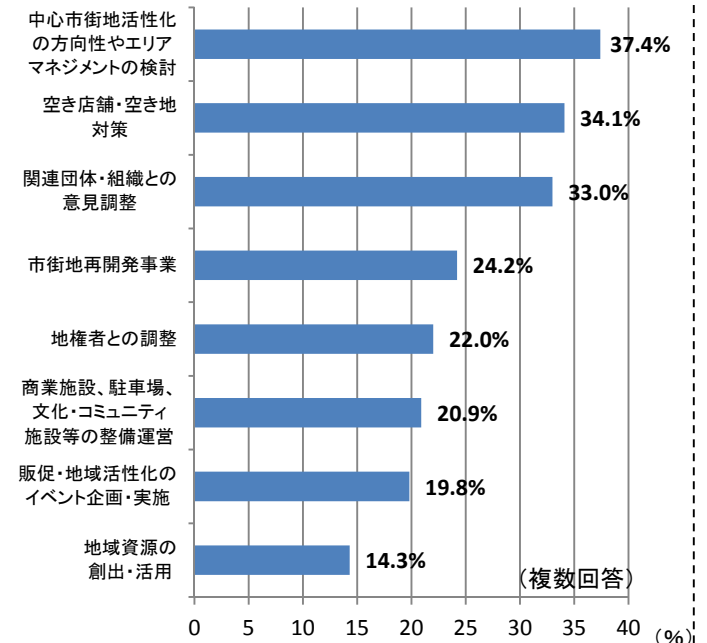


タウンマネージャーの報酬の原資



(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

(7) 具体的な支援と目標設定のあり方

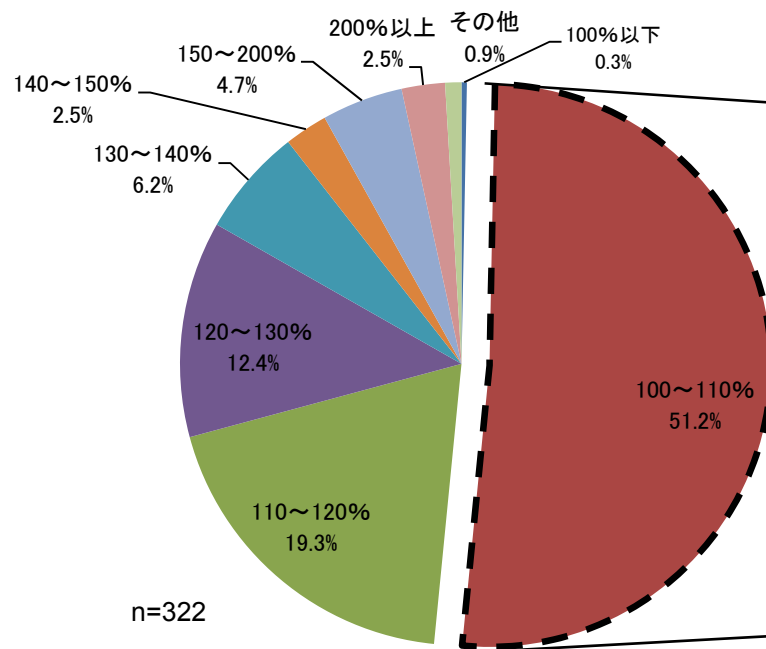
中心市街地の活性化に向けた経済産業省の支援の概要

	支援措置	対象者	内容	備考
予算	中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金	まちづくり会社 等	1. 中心市街地魅力発掘事業 ①まちの魅力掘り起こし調査支援 ②専門人材活用支援 2. 中心市街地魅力創造事業 ○先導的・実証的な取組支援	平成24年度補正予算案 平成25年度予算案
	委託事業	民間事業者	①市町村やまちづくり会社が行う中心市街地活性化の取組に対する専門家派遣 ②中心市街地活性化に取り組む人材育成	—
融資	日本政策金融公庫による融資 (20年以内)	民間事業者	①中心市街地等の事業者の設備・運転資金 ②中心市街地の商業施設・商業基盤施設の整備事業に係る設備・運転資金	—
出資	中小企業基盤整備機構による出資	第3セクター	商業基盤施設	新規出資 停止中
税制	国税・地方税の軽減措置	民間事業者	①施設整備に係る特別償却 ②中心市街地における不動産取得税、固定資産税の不均一課税に対する減収補填措置	一部を除き 廃止
法律上の 特例	大店立地法の特例	—	都道府県が指定した特例区域においては、法の手続きが実質的に撤廃又は簡素化	—
	大規模集客施設の立地制限	—	三大都市圏及び政令指定都市以外の都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設(1万㎡超)の立地の制限が行われる場合に基本計画を認定	—

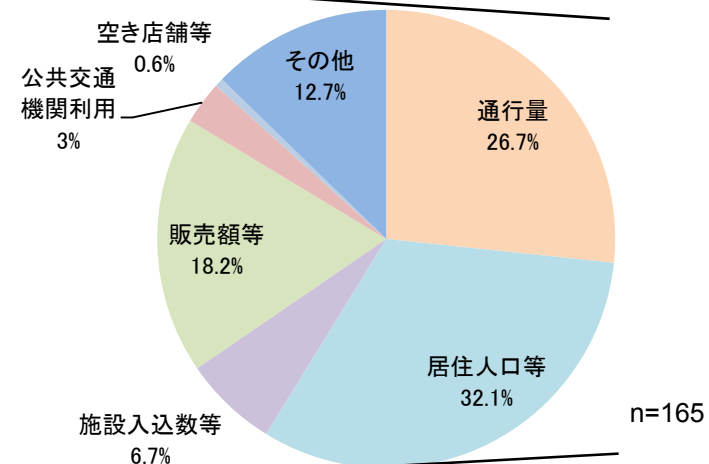
目標設定の在り方-1(目標の水準)

- 平成23年度末時点で計画認定(1期)を受けた110計画(107市、110地域)、計322目標について、設定した目標値増加率の水準を見たところ、(※)
 1) 目標値の基準値からの増加率の平均は134.2%となっている。
 2) そのうち、100～130%の増加を掲げた目標が全体の80%以上を占めている。
 3) また、100～110%までの増加を掲げた目標が51%と最も多くを占めている。
 4) 100～110%の目標内容の割合を見ると、「通行量」と「居住人口等」で約6割を占めている。

【基本計画の目標値増加率】



【100～110%(全体の51%)の目標内容の割合】



※ 基本計画作成時に設定した目標値の、基準値からの増加率を比較。(参考値として基本計画に設定されている「参考目標」を含む。)
 ※ 目標値を基準値の100%以下に設定したのは、参考目標のうちの1つのみ。(居住人口等)

目標設定のあり方-2(目標の種類)

- ・ 定量的な目標だけではなく、「商店の質」という定性的な目標を住民アンケート調査を用いて評価する取組事例あり。
- ・ 各市が独自に設定する目標値には、設定する目標水準にバラツキが見られるため、全国統計などの一律かつ客観的に評価ができる目標を併せて活用していくことも必要ではないか。

【定性的な目標設定の事例(広島県府中市)】

[計画目標]

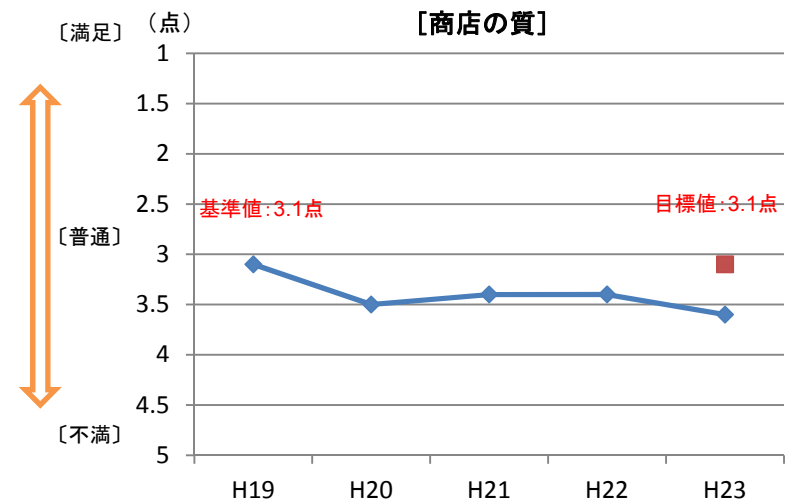
- ・「歩行者・自転車通行量」
- ・「商業集積地域の商店の数」
- ・**「商業集積地域の商店の質」**
- ・「人口動態(社会動態)」

[「商店の質」目標設定の考え方]

市民意識調査で同市に住み続けたい理由について、「生活の便利さ」が上位になっており、これを維持するために商店の数だけではなく、質の維持・向上を図る必要があると考え設定。

[評価方法]

中心市街地エリア内の住民アンケート(年1回)を市が実施。



【今後検討すべき目標の種類】

○定性的な目標の例

生活環境(暮らしやすさ、子育てのしやすさ、買い物のしやすさ等)、コミュニティ(世代間交流、地域間交流等)、文化等

○全国統計などの一律かつ客観的に評価ができる目標の例

固定資産税収入等の税金関係、雇用者数、出生数(厚生労働省医療施設調査)

産業構造審議会 中心市街地活性化部会の検討スケジュール（案）

2月15日 第1回

○論点案

3月上旬 第2回

○委員によるプレゼンテーション

○外部有識者からヒアリング

3月下旬 第3回

○委員によるプレゼンテーション

○外部有識者からヒアリング

○内閣府「中心市街地活性化・評価調査委員会」の議論の紹介（内閣府）

○第1回・第2回の議論の整理案

4月上旬 第4回

○これまでの議論を踏まえた「論点整理案」

4月下旬 第5回

○とりまとめ案骨子

5月 第6回

○とりまとめ案

中心市街地活性化の新たな方向

関東学院大学教授
横森豊雄

立地別商店数の推移[平成14(2002)～19年(2007)]

商業集積地区全体では小売業合計の-12.5%を上回る-14.6%を記録しているが、商業集積地区を細分すると、駅周辺型、市街地型、住宅地背景型、その他、が軒並み減少しているのに対して、**ロードサイド型は8.7%も増えている**。また、工業地区はわずかな減少にとどまっている。

	19年商店数	対14年比(%)
小売業計	1,137,859	▲12.5
商業集積地区	427,463	▲14.6
駅周辺型	150,855	▲12.8
市街地型	100,965	▲16.9
住宅地背景型	122,016	▲20.0
ロードサイド型	40,001	8.7
その他	13,626	▲19.1
オフィス街地区	90,536	▲4.4
住宅地区	339,839	▲14.3
工業地区	65,438	▲0.6
その他地区	214,583	▲11.4

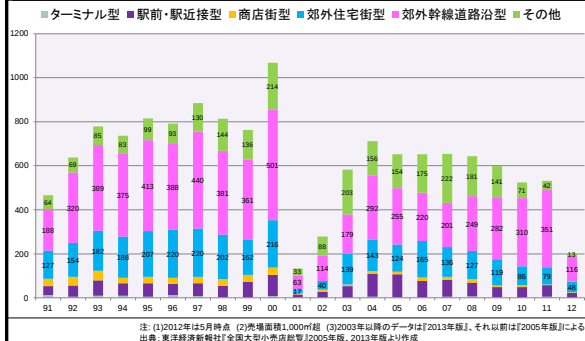
商業集積地区とは**商業地域及び近隣商業地域**であって、商店街を形成している地区をいう。概ね一つの商店街を一つの商業集積地区とする。一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業を営む事業所が近接して30店舗以上あるもの

(資料)経済産業省『我が国の商業』平成21年版、2009年。

2

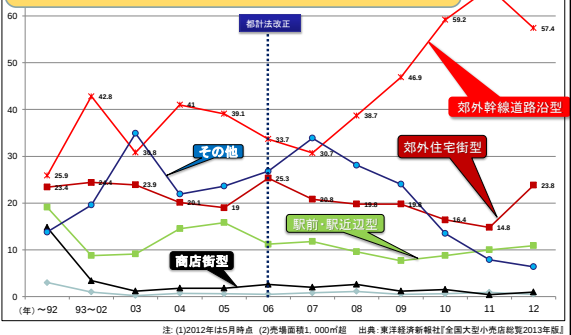
大型小売店の開店年次・立地形態別店舗数(1991～2012)

大型小売店は90年代初頭から急増し、93年頃から年800店規模で開店している。2000年代は開店ペースは少し落ちているが、年600店規模で開店している。立地形態別では郊外幹線道路沿型の大型小売店は、1990年代、2000年代とも一貫して多数を占めている。



大型小売店の立地形態別割合(開店年次別・既存店)

大型小売店は2007年以降、郊外幹線道路沿型が急速に増加、2007年は30.7%であったが、2011年は倍以上の66%に達している。大店法規制緩和期に当たる1993～2002年の42.8%を大きく上回っている。



線引き廃止で農地転用急増

- 2004年5月、香川県内の都市計画区域から、線引きがなくなった
- 「開発を抑制」する市街化調整区域が、開発のできる「白地の都市計画区域」となった
- 旧調整区域の農地転用許可申請は04年5月後半から05年3月までの1か月平均で、前年比約3倍に増加し、74.1件、563アールになった
- 旧調整区域では、幹線道路沿いで、アパートなどの住宅系、店舗や遊戯場（パチンコ店）などの事業系の農地転用が急増した

『全国農業新聞』 2005/10/21 5

線引き廃止で農地転用急増

- 調整区域からはずれて**白地**の都市計画区域となった
- 農地法の農地転用基準では、農振農用地区域でも**国県道沿い**は、優良農地として原則転用不許可の「甲種農地」扱いがはずれる
- 転用許可相当第3種農地**扱いとなった
- 地方分権に関連して、農地転用基準が法定化され、県独自の事情に即した柔軟な運用ができず、**自動的に**転用許可相当となってしまう

『全国農業新聞』 2005/10/21 6

大型空き店舗等のある自治体数(都市圏・人口規模別)

単位 (件、%) (複数回答)	全体 (0)	営業中の大型店舗がある (1)	大型空き店舗がある (2)	大型店舗の空き地がある (3)	いずれもない (4)
全体	H23 1,258 100.0	794 63.1	127 10.1	70 5.6	432 35.1
	H21 1,638 100.0	832 50.8	152 9.3	73 4.5	762 46.5
	H19 1,271 100.0	704 55.4	128 10.1	65 5.1	549 43.2
三大都市圏	H23 424 100.0	324 76.4	30 7.1	23 5.4	95 22.4
	H21 507 100.0	359 66.9	36 7.1	17 3.4	158 31.2
	H19 416 100.0	293 70.4	36 8.7	22 5.3	119 28.6
地方圏	H23 834 100.0	470 56.4	97 11.6	47 5.6	347 41.6
	H21 1,131 100.0	493 43.6	116 10.3	56 5.0	604 53.4
	H19 855 100.0	411 48.1	92 10.8	43 5.0	430 50.3
5万人未満	H23 598 100.0	240 40.1	29 4.8	11 1.8	340 56.9
	H21 856 100.0	268 31.3	39 4.6	15 1.8	578 67.5
	H19 635 100.0	210 33.1	25 3.9	13 2.0	418 65.8
～10万人未満	H23 119 100.0	111 93.3	22 19.3	15 12.6	5 4.2
	H21 141 100.0	115 81.6	25 17.7	13 9.2	21 14.9
	H19 116 100.0	102 87.9	25 21.6	13 11.2	10 8.6
～30万人未満	H23 88 100.0	83 94.3	34 38.6	18 20.5	1 1.1
	H21 92 100.0	83 90.2	40 43.5	24 26.1	3 3.3
	H19 75 100.0	71 94.7	29 38.7	14 18.7	2 2.7
30万人以上	H23 29 100.0	28 96.6	11 37.9	3 10.3	1 3.4
	H21 32 100.0	27 84.4	12 37.5	4 12.5	2 6.3
	H19 29 100.0	28 96.6	13 44.8	3 10.3	0 0.0

※全体欄の件数は回答自治体数であり、複数回答のため、比率の合計が100%を超えます。

経済産業省「中心市街地における大型空き店舗等活用不動産の活用に関する調査」研究事業報告書(平成24年)

中心市街地の大型店舗・空き店舗・空き地の数

単位 (店・ヶ所、%) (複数回答)	全体 (0)	営業中の大型店舗 (1)	大型空き店舗 (2)	大型店舗の空き地 (3)
全体	H23 2,140 100.0	1,958 91.5	121 5.7	61 2.9
	H21 1,929 100.0	1,705 88.4	144 7.5	80 4.1
	H19 1,066 100.0	1,020 95.7	29 2.7	17 1.6
三大都市圏	H23 783 100.0	729 93.1	33 4.2	21 2.7
	H21 1,074 100.0	938 87.3	92 8.6	44 4.1
地方圏	H23 1,146 100.0	976 85.2	111 9.7	59 5.1
	H21 279 100.0	252 90.3	22 7.9	5 1.8
・5万人未満	H23 335 100.0	291 86.9	30 9.0	14 4.2
	H21 306 100.0	281 91.8	13 4.2	12 3.9
・～10万人未満	H23 251 100.0	209 83.3	29 11.6	13 5.2
	H23 258 100.0	195 75.6	41 15.9	22 8.5
・～30万人未満	H21 339 100.0	276 81.4	36 10.6	27 8.0
・30万人以上	H23 231 100.0	210 90.9	16 6.9	5 2.2
	H21 221 100.0	200 90.5	16 7.2	5 2.3

経済産業省「中心市街地における大型空き店舗等活用不動産の活用に関する調査」研究事業報告書(平成24年)

大型商業施設進出支援事業（浜松市）

- 支援措置名及び支援期間
中心市街地活性化ソフト事業（平成19年度から平成23年度）
- 事業開始・完了時期 平成19年度から平成23年度
- 事業概要
進出する大型商業施設の出店者などに対し初期投資である内装工事費の2分の1（最大5億円）の補助と、固定資産税（償却資産）、事業所税の不均一課税（進出から5年間）を行うことにより商業核となる大型商業施設を誘致する。
- 目標値・最新値 目標値（就業人口 150人増） 実績値（就業人口 343人増）
- 達成状況
3件の商業施設の進出により、343人の就業人口の増加が図られ、目標値を達成することができた。
- 達成した（出来なかった）理由
本事業のインセンティブ制度により中核の大型商業施設の進出を促進することができたため。
- 計画終了後の状況（事業効果）
商業核の誘致により、就業人口の増加が図られた。

浜松市中心市街地活性化基本計画フォローアップ最終報告

（参考）自治体独自の税制を活用した取組 **浜松市の事例**

・固定資産税及び事業所税を軽減、中心市街地の低未利用地の利活用や老朽化した建物の建て替えを促進するとともに中心市街地への新規出店と大型商業施設の立地を促進。

	固定資産税（家屋）の軽減	固定資産税（償却資産）の軽減	事業所税の軽減
＜制度概要＞	1階に集客やビジネスの促進に繋がる事業用のスペースを新増設する場合、固定資産税（家屋）の軽減を行い、中心市街地における業務機能と賑わいのある街づくりを促進。	進出する大型商業施設の出店者などに対し、固定資産税（償却資産）の軽減を行い、商業核となる大型商業施設を誘致する。	進出する大型商業施設の出店者などに対し、事業所税の軽減を行い、商業核となる大型商業施設を誘致する。
＜対象要件＞	・認定中心市街地区域内の重点的整備地区及びその周辺で、 ・地上3階以上の耐火建築物に1階が集客やビジネスの促進に繋がる事業用のスペースを新増設すること。	・認定中心市街地区域内の大型商業施設進出支援区域で、 ・1,000㎡以上の大規模小売店舗を新設した場合や、店舗として1,000㎡以上の増改築等を行う場合、または6ヶ月以上商業活動に使用されていない建物で1,000㎡以上の店舗面積で小売業を開始する場合等。	同左
＜軽減割合＞	初年度～3年度まで：1/3 4年度～5年度まで：1/2	初年度～3年度まで：1/3 4年度～5年度まで：1/2	同左
＜活用実績＞	平成15年度から平成23年度まで57件に適用され商業空間を多数形成。	3件の大型商業施設の進出を実現（ビックカメラ浜松店、谷島屋浜松本店、遠鉄百貨店新館）	同左
＜事業効果＞	認定計画期間内に42軒48店舗の新規進出が図られた。	343人の就業人口を増加	同左
＜支援措置＞	なし（浜松市独自）	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）	同左

経済産業省「中心市街地活性化施策の現状と課題」平成24年

⑥—4 大規模小売店舗立地法の特例措置（事例①市の施策との併用事例）

- ・中心市街地に大規模小売店舗の出店を促すため、特例区域の設定と併せて、他の促進策を講じる事例も見受けられる。
- ・また、認定中心市街地活性化区域外への出店抑制策を講じる事例も見受けられる。

○特例区域設定と併せて講じている出店（建替・改修）促進策

	高崎市	岐阜市	豊田市	浜松市
対象者	大規模小売店舗（中心市街地活性化基本計画区域内で1,000㎡超）の事業者	商店街団体等、又は商店街団体等から推薦を受けた出店者	奨励金交付対象事業者（※1）	大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）の受業者
補助条件	大規模小売店舗の新規立地、既存小売店又は建替・増設による立地など	大型定食店（1,000㎡超）の全額又は一部の定食店舗で新たな事業を奨励	商業サービス誘致重点エリア（※2）での事業運営	大型商業施設進出支援区域（※3）での大型小売店舗の新設
補助額	新たに取得した土地、建物、償却資産に係る固定資産税、都市計画税及び事業所税相当額	賃借物の賃借料の1/3（その他の補助金がある場合は、合わせて1/2以内）（限度額8万2千円）	固定資産税、都市計画税及び事業所税相当額（限度額2億円）	新規出店、変更に伴う内装工事費の1/2（限度額8億円）
特例区域への出店（建替・改修）状況	出店なし	2店舗出店（第一種特例区域）	出店なし	3店舗出店（第一種特例区域）

※1 奨励金交付対象事業者とは、1,000㎡以上の店舗面積を有する豊田市商業振興策で定められた業種（小売業、飲食店、学校教育等）を含むものをいふ。

※2 商業サービス誘致重点エリアとは、中心市街地活性化基本計画区域内（豊田市駅前2丁目、店舗約47haのエリア）をいふ。

※3 大型商業施設進出支援区域とは、中心市街地活性化基本計画区域内（浜松駅前2丁目、店舗約47haのエリア）をいふ。

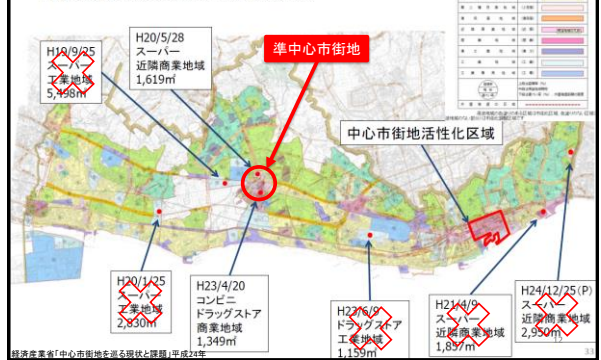
○特例区域設定と併せて講じている中心市街地活性化基本計画区域外への出店（建替・改修）抑制策

- ・特別用途地区の設定はしていないが、市の方針として建築審査会で郊外型の大規模集客施設の立地を認めていない。（豊田市）
- ・久松市において「特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」を制定し、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限。また、市単独において「特定大規模集客施設の立地の誘導等に関する条例」を制定し、床面積合計が6,000㎡を超える特定大規模集客施設の設け、増改築等を行う場合に届出させている。（久松市）

経済産業省「中心市街地を巡る現状と課題」平成24年 出典 平成24年度中心市街地商業等活性化支援策（「情報収集・分析」関係事業）（経済産業省委託調査事業） 5-4

③ 中心市街地内外の大規模小売店舗の立地状況（A市の事例）

【A市の用途地域と大規模小売店舗立地事例】



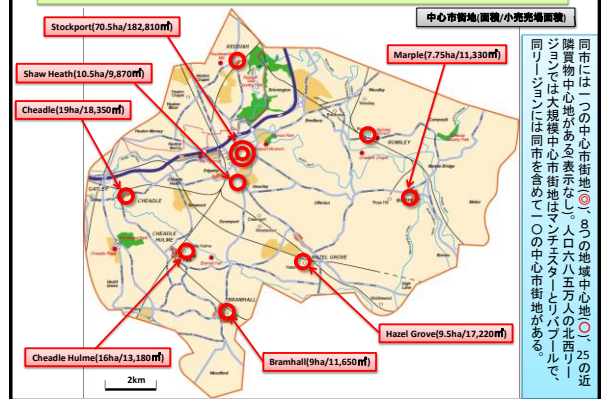
経済産業省「中心市街地を巡る現状と課題」平成24年

イギリスの中心市街地の階層性

- **大規模中心市街地 (City Centre)**
都市計画 (デベロップメント・プラン) では最上位の中心市街地で、州 (リージョン) といった広域的な階層に位置づけると、広域中心地 (リージョナルセンター) と呼ばれる。規模がきわめて大きく、広い商圏を持つ。
- **中心市街地 (Town Centre)**
大規模中心市街地の次に位置づけられる中心市街地で、州内にある通常規模の地方自治体の中心地がこれにあたる。買回品と専門品を販売する200店以上の店舗で構成される。
- **地域中心地 (District Centre)**
100店以上の最寄品と買回品を販売する商店で構成されるが、最低一つのスーパーマーケットあるいはスーパーストアがある。銀行などの金融機関、レストラン、図書館等の公共施設がある。商圏人口は2万~5万人である。
- **近隣中心地 [Local (shopping) Centre]**
周辺地域住民の需要に応える20店~40店の商店があり、小規模スーパーマーケット、薬局、簡易郵便局、コンビニエンスストア等がある。商圏人口は約1万人である。

13

ストックポート市(人口28万人)における中心市街地



PPG 6: Town centres and Retail developments

- 1.10 デベロップメント・プランを策定する際に、地方自治体は新規開発のニーズを考慮した後、新規小売開発用地の選定に際しては、逐次的接近法 (sequential approach) を採用すべきである。開発用地を選定する地方自治体とデベロッパーの両者は、重要な中心市街地施設の開発を中心市街地から離れた場所で考える場合には、その前に、あらゆる中心市街地のオプションの可能性を徹底的に評価したことを示せるようにしなければならない。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 4.13 総床面積2,500m²以上のすべての小売開発申請は、以下の事項に関する証明が必要である。
- 一申請者が立地選択と適当な代替地の利用可能性について、逐次的接近法 (sequential approach) をとったかどうか。
- 一中心市街地や近隣商店街、村への経済的影響の可能性。これには最近完成した施設や未決定の計画許可の累積効果に関する考慮が含まれる。
- 一交通手段の選択によるそのアクセシビリティで、異なった交通手段で来る消費者の割合の評価。
- 一商圏全体の移動パターンの変化の可能性。そして適切な場合には、
- 一重大な環境的影響。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 1.11 逐次的接近法の採用が意味するのは、第一優先順位は、それに適した用地および転用に適した建物がある中心市街地内の用地であるべきだということである。これに次ぐのが中心市街地の端*4の用地で、その次がディストリクトセンターとローカルセンターである。ようやく最後が中心市街地外の用地だが、そこは多様な交通手段の選択によってアクセスできる場所ではない。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 1.15 このようなアプローチは、多くの人を誘引するすべての中心市街地施設、すなわちオフィス、公共施設、娯楽施設、レジャー施設などにも適用しなければならない。これらの施設はシティセンター、タウンセンター、ディストリクトセンターに立地すべきである。健康センター、図書館分室、自治体の出張所、小学校、パブ、レストランなどの小規模施設はローカルセンターに誘致すべきである。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 3.4 経験が示しているように総床面積50,000㎡以上のリージョナルショッピングセンターは広範囲に大きな影響を与え、最も近くの主要買物地区には深刻な害をもたらしている。
- 3.5 大抵のリージョンで、このような大規模なショッピングセンターが、現存中心市街地の活力と成長力に悪影響を及ぼさず、新たに新店できる余地はありそうもない。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 4.17 地方自治体はまた、都市農村計画指令1992によって、以下のような特別申請の場合には大臣に通告するように要請されている。
 –それらが1万㎡以上の小売総床面積を内容とする場合。
 –その規模や性格、立地により、デベロップメント・プランの方策及び案件の実施に重大な影響を与える場合。
- 4.18 このような手続きによって、環境大臣は彼自身が決定を下すために、申請に強制介入（コールイン）できるようになるが、申請すべてが強制介入されるわけではないし、通常はその案件が地域を越えた重要性を持つ場合にのみ、行われることになるだろう。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 中心市街地の端(Edge-of-centre)とは、主要買物地区から買物のために簡単に歩いていける距離内(200~300メートル)の立地場所のことで、店舗同様中心市街地にも役立つ駐車施設を備えており、一つの移動で幾つかの目的を果たすことができる立地場所である。仕事やレジャーといった目的だと、中心市街地の端はもっと遠いかもしれない。なぜならその定義は人々がどれだけ歩くつもりがあるかによるからである。オフィスの立地では駅あるいは公共交通の乗り継ぎ地点から500メートルの地域かもしれない。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- 中心市街地はシティセンター、タウンセンター、及び伝統的なサバーバンセンターを網羅する一般的な用語である。そこでは多様な施設とサービスが提供され、地域社会と公共交通両方の中心としての機能を果たしている。
- ローカルセンターは普通、一般食料品店、新聞販売店、小規模郵便局などから成り立つ小さな最寄品の商業集積で、薬局、美容院、その他の小規模店を含むものもある。

PPG 6: Town centres and Retail developments

- ロンドンや他の大都市の都心地域の外側では、主要買物中心地が中心市街地の役割を果たすのが一般的で、ディストリクトセンターがこれを補完している。ディストリクトセンターはディストリクトショッピングセンターとも呼ばれる商業集積で、中心市街地とは別のものである。ここには最低一つの食料品スーパーマーケット或いはスーパーストアがあり、銀行や住宅金融組合、レストランなどの非小売サービスが受けられる。

