

今後の中心市街地活性化施策の方向性について  
(中間的論点整理)  
～参考資料集～

平成25年2月5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

# 平成23年度最終フォローアップの概要

## 1. 対象市等

- (1) 14市14計画がフォローアップを実施。  
 ※平成23年度末をもって、計画期間が満了。
- (2) 計50目標（1計画当たり平均3.6目標）の取組状況を、各市が自己評価。  
 ※計741事業。

## 2. 目標の分類

	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
平成23年度	14	10	8	5	4	3	6	50

## 3. 事業の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	<b>A 14指標（28%）</b>	<b><u>a</u> 2指標（4%）</b>
目標は未達だが、計画当初より改善	<b>B 10指標（20%）</b>	<b><u>b</u> 2指標（6%）</b>
計画当初より悪化	<b>C 14指標（28%）</b>	<b><u>c</u> 7指標（14%）</b>

# I . 中心市街地を巡る状況及び課題

## 1. 中心市街地を巡る状況

- (1) 郊外展開の流れ、モータリゼーションの進展と核の喪失
- (2) 厳しさを増す中心市街地の店舗経営環境
- (3) 「まちなか」の「ナカ」の外部化現象
- (4) 中心市街地の「非軽油」、「素通り」
- (5) 活動の広域化・拡散化と広域調整
- (6) 「車」中心のまちづくりの進展
- (7) 細分化された権利関係と土地、建物の未活用
- (8) まち全体を支える雇用の喪失、人材流出

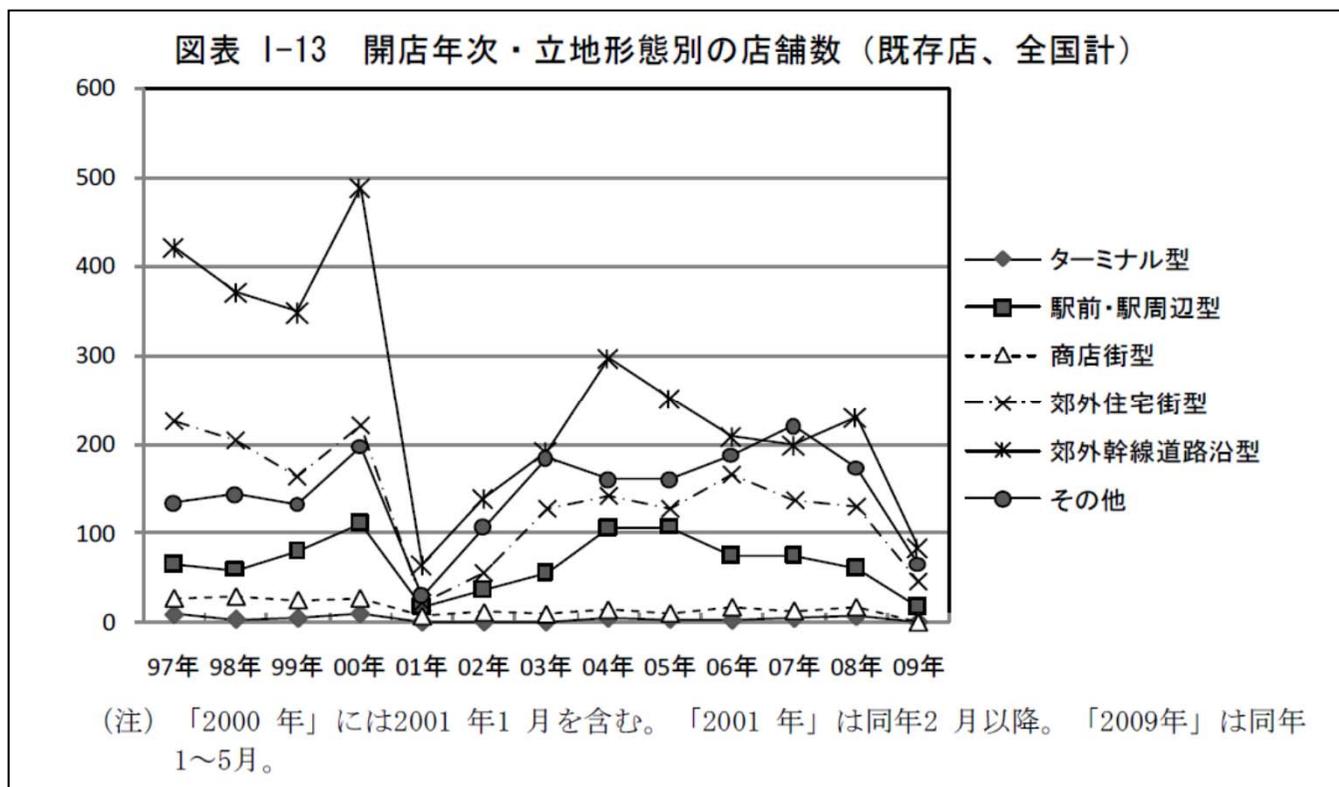
## 2. 構造的な制約・課題

- (1) 人口減少・高齢化制約
- (2) 環境・エネルギー、災害対応制約
- (3) 財政制約

# 1. 中心市街地を巡る状況

## (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

- 大型店(1,000㎡以上)の立地形態別の店舗数を見ると、年次によって開店した店舗数にばらつきはみられるものの、いずれの年次も「郊外幹線道路沿型」(いわゆるロードサイド型)、「郊外住宅街型」の店舗数が、「駅前・駅周辺型」、「商店街型」、「ターミナル型」を上回っている。



出典: 大型空き店舗等調査分析事業(平成21年度 経済産業省調査委託事業)

## 地方における公示地価と比べた家賃の水準

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

地方部と都市部の賃料と公示地価

(単位：円/坪)

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

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

出典：国交省資料

家賃：民間不動産会社のHPより。

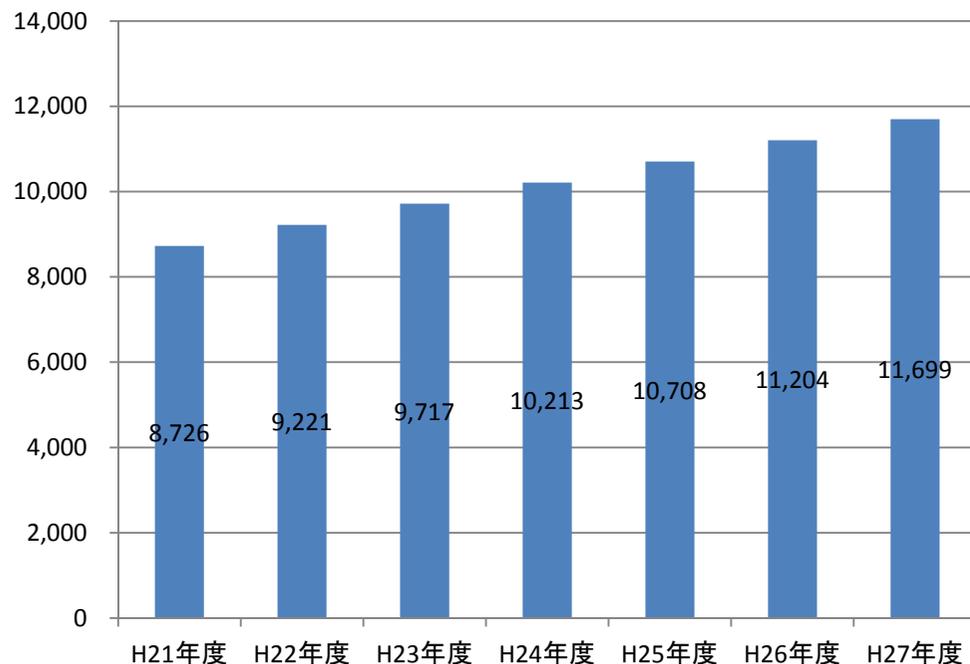
公示地価：国土交通省土地・水資源局。各市区とも、商業地域に限定し集計。

## (2) 厳しさを増す中心市街地の店舗経営環境

### ネット取引、電子商取引の進展

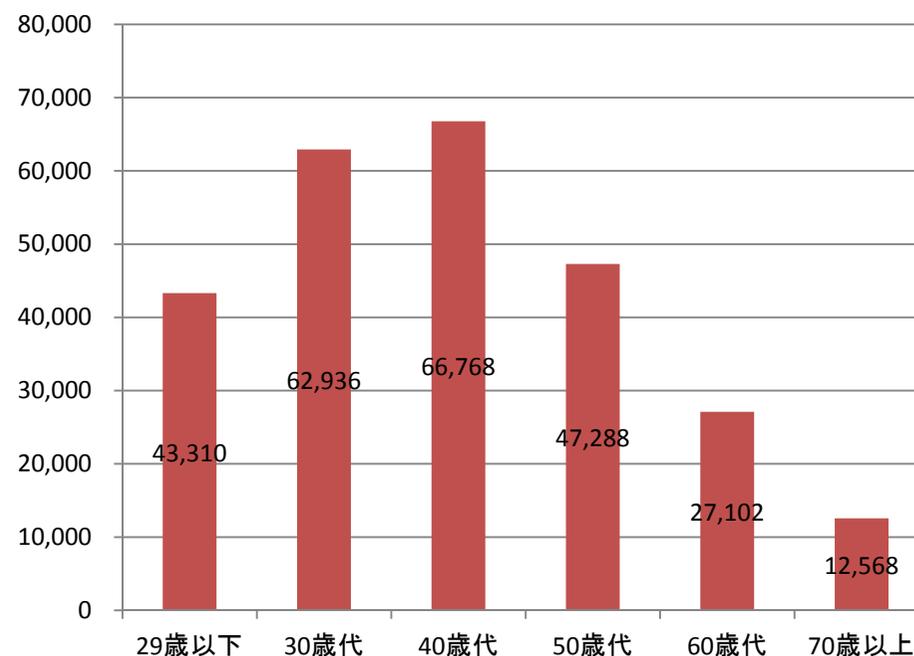
- ・ インターネットオークション市場は1兆円規模で、今後も拡大が予想される。
- ・ ネットショッピングの利用状況を世代別に見ると、30~40歳代の利用が特に多い。

インターネットオークションの市場規模(億円)



(出典)野村総合研究所「データからひもとくIT市場」

ネットショッピングの年間支出総額(円、平成19年)



(出典)総務省「ネットショッピングの状況調査」

## 大型店の撤退時期と撤退が中心市街地に与える影響

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

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

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

注：複数回答

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

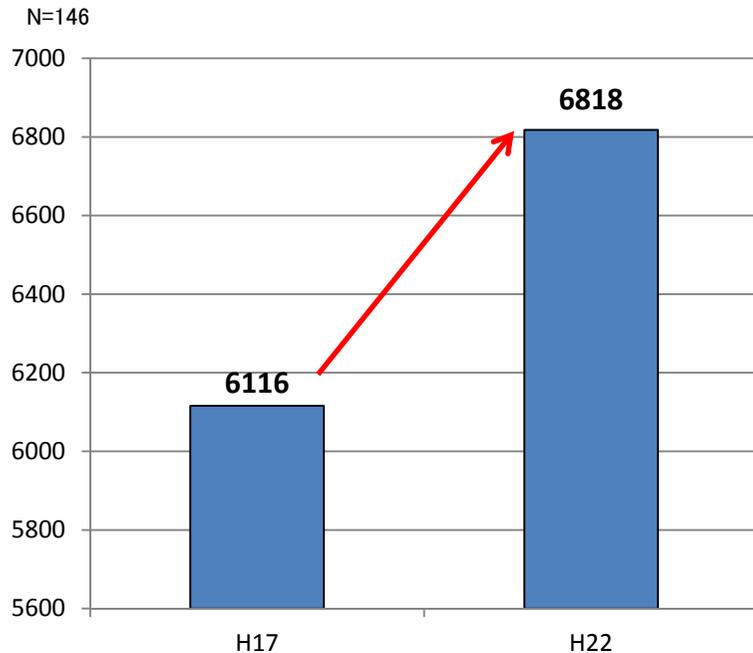
出典：箸本健二(早稲田大学)「地方都市の中心市街地における大型店撤退とその跡地利用の課題」平成24年日本地理学会発表

## 中心市街地の空き店舗の状況と地域に与える影響

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

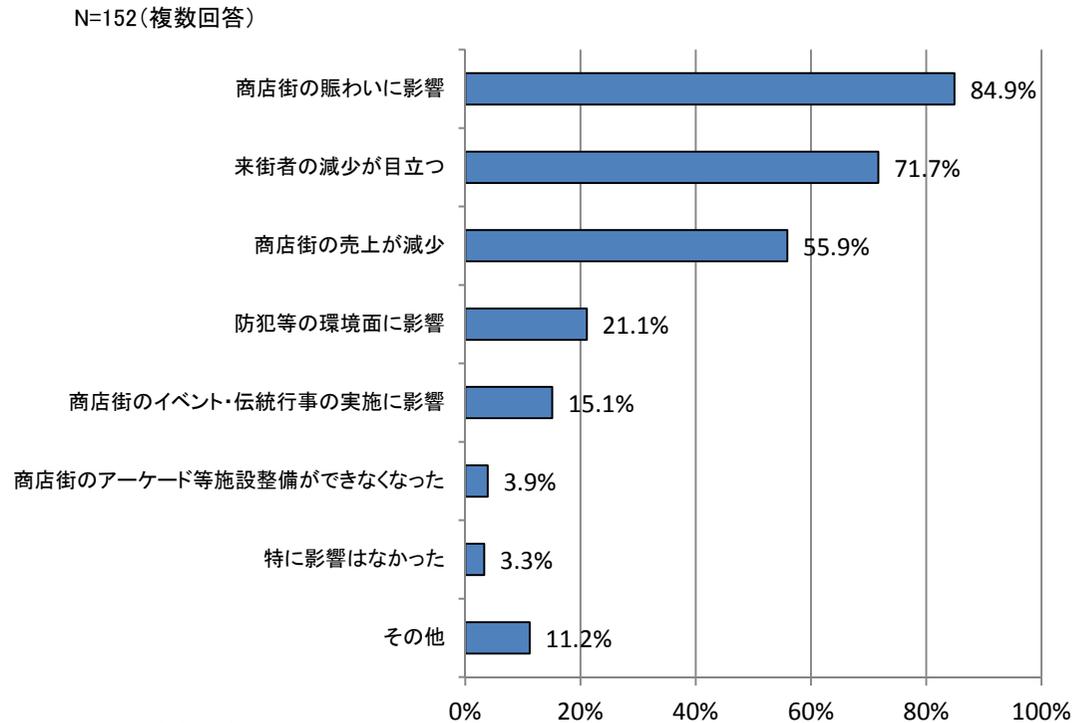
中小小売店空き店舗数推移



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

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

中心市街地の大型空き店舗や大型店舗跡の空き地が地域に与える影響



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

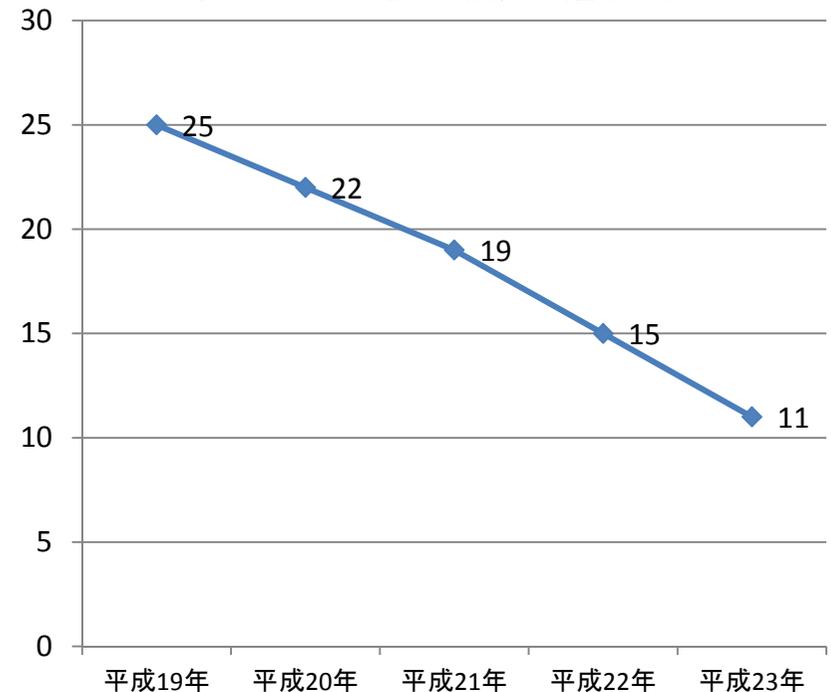
## 中心市街地における飲食・サービス業関連の状況

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

### 飲食・サービス業関連の状況

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

### 秋田市の空き店舗数の推移(店)



### (3)「まちなか」の「ナカ」の外部化現象

#### エキナカの状況

- ・ 内閣府が中活認定市に対して実施したアンケート調査によると、計画期間中に駅ビルの建設・リニューアル等があった市は36市。

#### 主な対策(予定)の内容

- ・ 駅ビルの集客をまちに回遊させる。商店街は事業戦略室などの検討組織を設置し、テナントミックスや活発な市民活動に関する取組みを進め、市はその支援を行う。
- ・ 商店街内の駅に隣接する街区の再開発に伴い、駅ビルと再開発ビルをペDESTリアンデッキでつなぎ、回遊性の向上を図る予定。
- ・ 東日本旅客鉄道株式会社と中心市街地エリア地元商業者の連携による回遊性向上のための取組の実施。
- ・ 事業主に対して、開発計画の情報提供、地元商店街の機能補完や相乗効果が得られる機能の導入、地元との連携協力や買物公園の利便性向上への貢献、地域経済等への貢献の項目についての要望を行った。

出典：H24アンケート調査(内閣府実施)

## マンション居住者

- ・ 内閣府が中活認定市に対して実施したアンケート調査によると、中活事業としてマンション等を建設した市は54市、中活エリア内の居住者の消費動向調査を実施しているのは10市。
- ・ その結果、まちなか居住の増加が中心市街地の活性化に寄与することは概ね認められるが、地域コミュニティへの不参加や中活エリア外での消費活動を指摘する声も見られる。

### マンション入居者増の効果

マンション入居者増の効果として、  
【どちらともいえない・あまり無い】と回答した例

- ・ 自治会への不参加をはじめ、コミュニティ活動への参加がない。
- ・ 大人は共働きで夜のみの在宅や、郊外に買い物に行くといったケースがよくみられるが、子供や老人は地域コミュニティに参加している。

出典：H24アンケート調査(内閣府実施)

### 消費動向調査の例

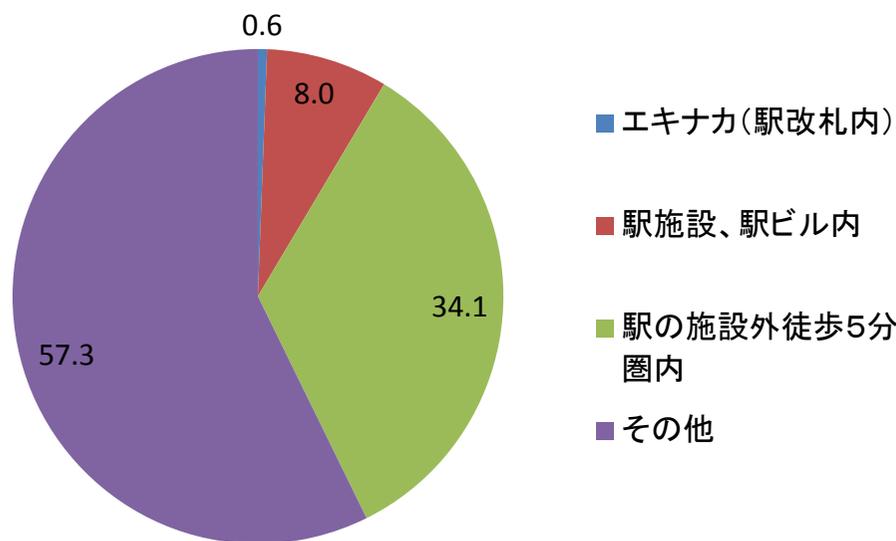
【富良野市】	買回り品	準買回り品	最寄品
中活エリア内	73.5%	59.2%	61.3%
中活エリア外	26.5%	40.8%	38.7%
【田辺市】	買回り品	準買回り品	最寄品
中活エリア内	20.7%	31.1%	16%
中活エリア外	79.3%	68.9%	84%
【盛岡市】	買回り品	準買回り品	最寄品
中活エリア内	32.7%	-	42.6%
中活エリア外	67.3%	-	57.4%

- ・ 各市でバラつきがあるが、購入先は中活エリア内と外で概ね半々程度。

## エキナカの消費動向

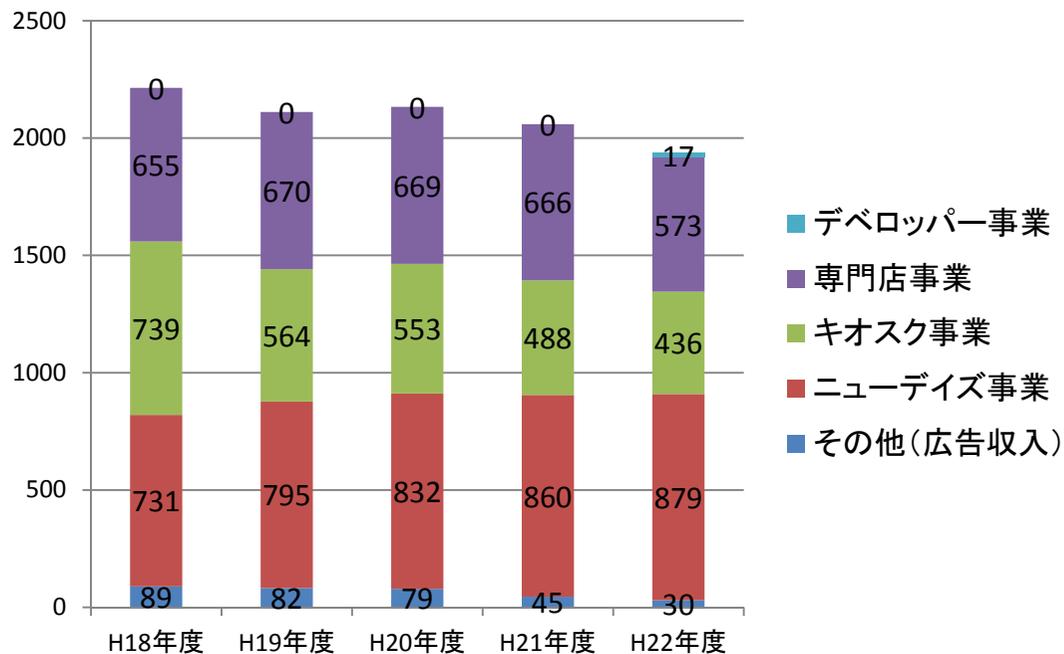
- 首都圏生活者の買物のおよそ1割はエキナカ、駅ビルなどの駅に関連する商業施設における買物が占めており、駅前まで含めると4割以上が駅周りに集中している。
- JR東日本では、エキナカの商品売上高は約2,000億円前後で推移しており、事業別に見ると、キオスクからニューデイズ(コンビニエンスストア)にシフトしている。
- 一方、青森市では、JR青森駅前を街づくりの核とする「コンパクトシティ構想」を前提に、新幹線駅の新青森駅周辺への大型商業施設の出店を規制するなど、中心市街地活性化のための新たな試みも見られる。

駅消費シェア(%、金額ベース)



(出典)JR東日本企画・駅消費研究センター  
「駅消費実態調査2009」

エキナカにおける商品売上高の推移(億円)



(出典)JR東日本リテールネット

## 産経ビジネス記事

### 「スカイツリー開業半年“足元”に光当たらず…商店街で客激減」

- ・ 首都の新たな観光名所となった東京スカイツリータウン(東京都墨田区)の“足元”にある商店街には開業後、来客の激減という皮肉な現象が起きている。
- ・ 東武鉄道によると、予想以上の来場に、開業後1年間の来場者数予測を3200万人から4400万人に上方修正した。好調の要因として、タウン内のショッピングモール「東京ソラマチ」の存在が挙げられる。
- ・ 一方、スカイツリーの近くに位置する押上駅周辺の商店街では現在、ほとんど「スカイツリー効果」はないという。東京スカイツリータウンの南側にあるおしなり商店街振興組合によると、スカイツリーの建設中はタワーの成長を見物に来る客や建設工事関係者で商店街はにぎわいを見せていたが、開業とともに客が激減した。同組合によると「客は東京ソラマチに流れ、商店街には来なくなった。来客数は感覚的に約80%減という感じだ」とのこと。休日に混雑する東京ソラマチでの待ち時間を避ける客が食事に訪れる程度だという。

押上駅周辺の商店街

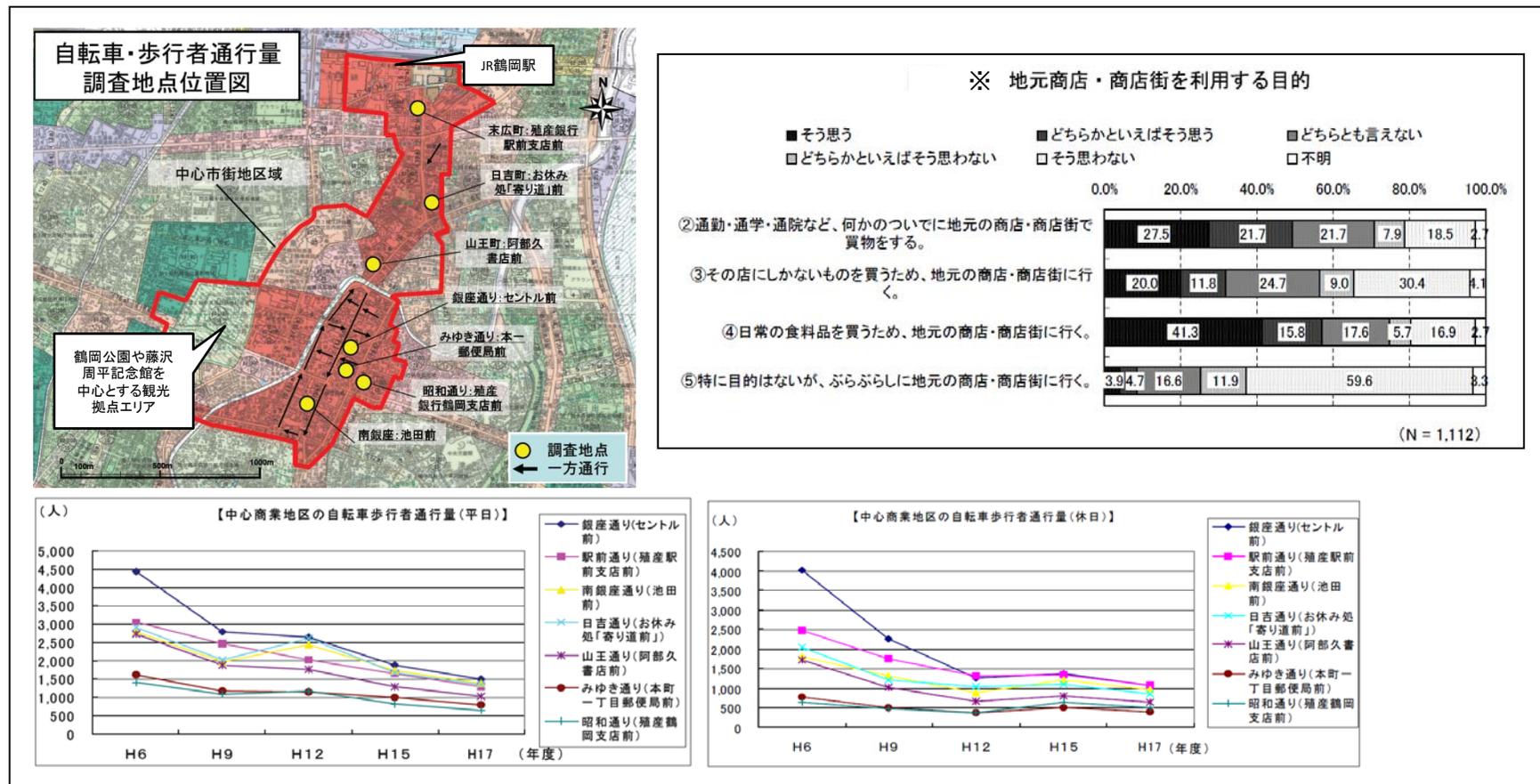


(画像)産経ビジネス・記事より引用



## (4) 中心市街地の「非経由」、「素通り」

- 観光客は中心商店街を經由しておらず、また地域住民は中心商店街を素通りしている可能性が高い。
  - ・観光拠点エリアを中心に年間26万人を超える観光客の入込がある（→歩行者通行量に波及していない）
  - ・主に通勤や通学で利用される駅の平均乗車客数は1,500人/日に満たない（→歩行者通行量とほぼ同じ）
  - ・通勤や通学の途中で商店街で買い物をする割合は半数に満たない（→日常的な通行量はあるが素通り）



出典：鶴岡市中心市街地活性化基本計画(平成20年7月9日認定、鶴岡市HP)  
 平成23年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告(平成24年3月公表、鶴岡市HP)

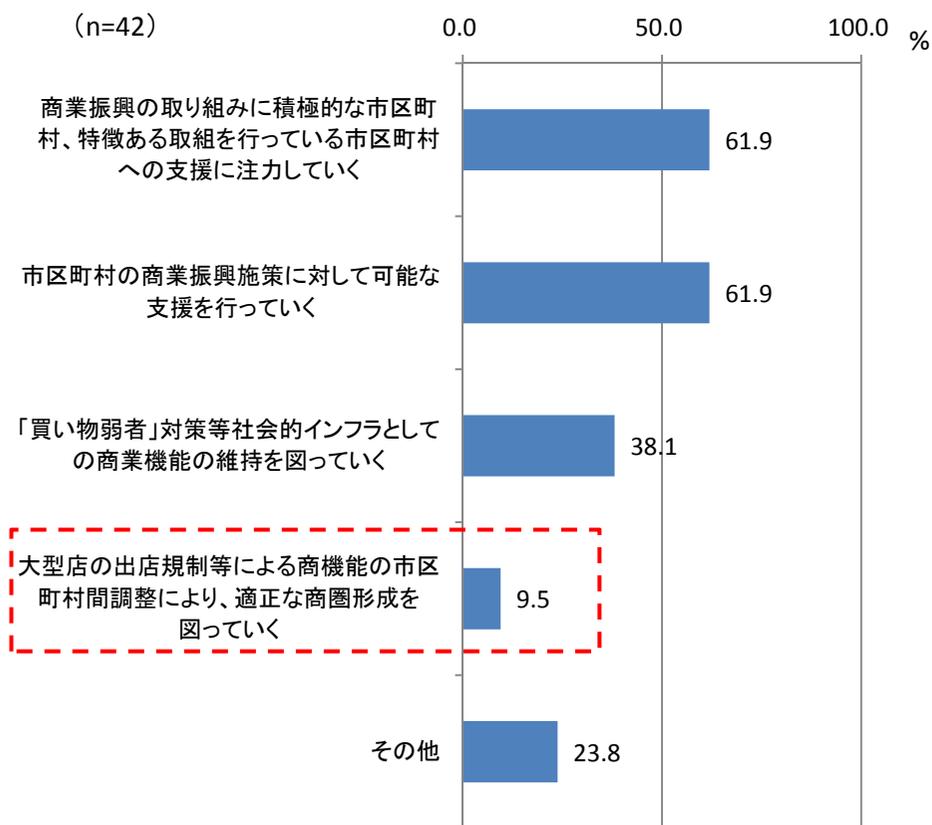
## (5) 活動の広域化・拡散化と広域調整

### 広域的観点の導入

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

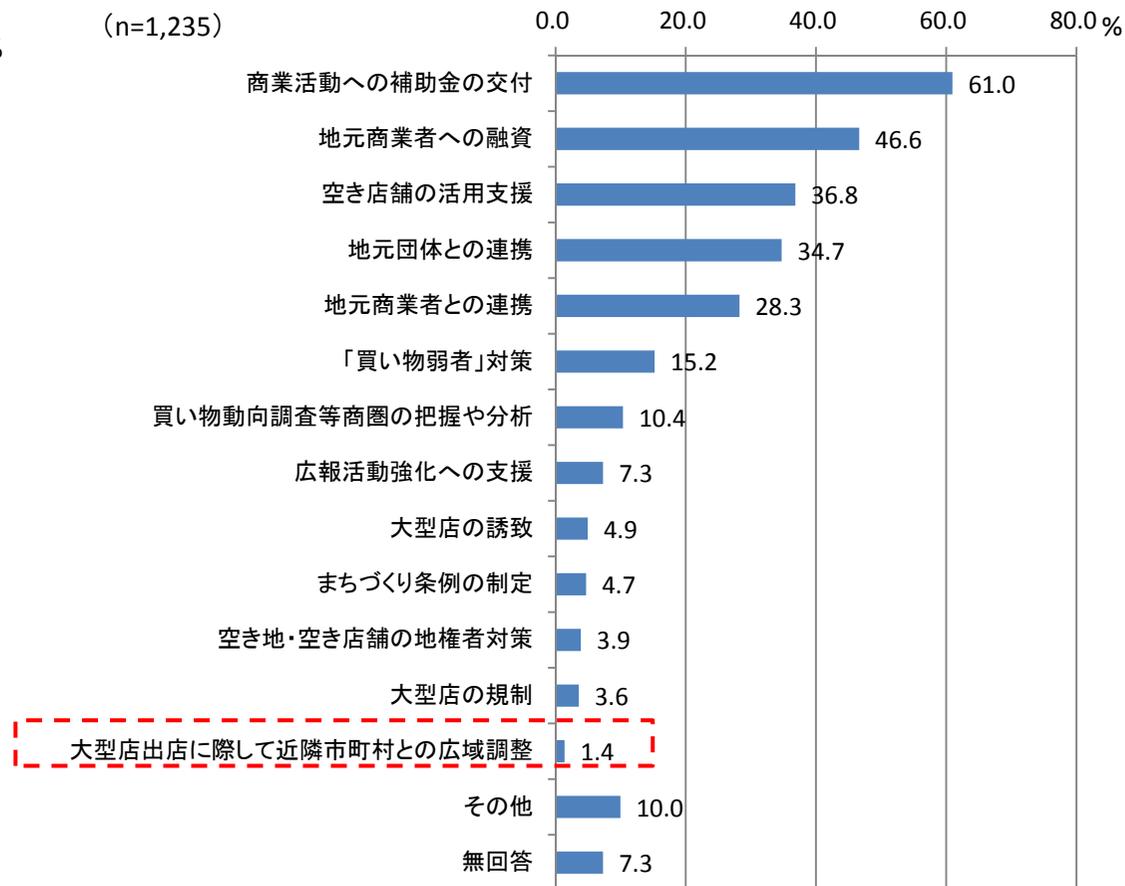
- ・ まちの外縁の拡大防止に当たっては、市域を越えた広域的な取組が重要だが、都道府県、市町村ともに、広域的な取組の動きはあまり進んでいない。

【都道府県における広域調整、広域圏への取組状況】



※ 47都道府県の産業振興関係部署またはまちづくり関係部署にアンケート調査

【市区町村における広域調整、広域圏への取組状況】

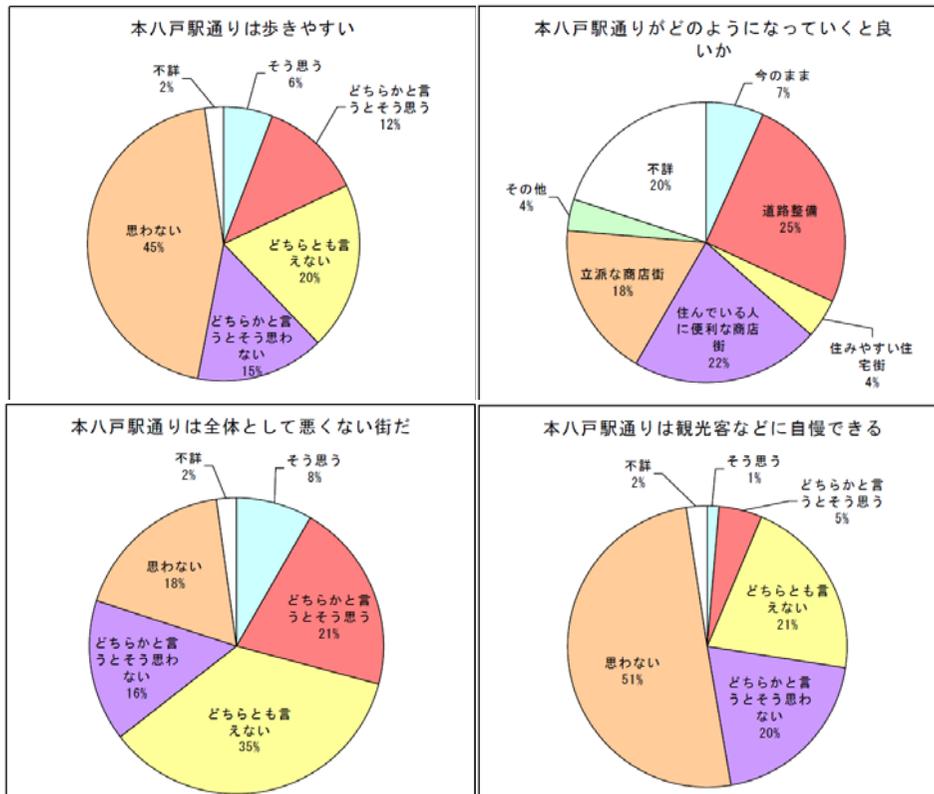


※ 1,750市区町村(東京都特別区23区含む)の産業振興関係部署またはまちづくり関係部署にアンケート調査。

## (6)「車」中心のまちづくりの進展

○「車」中心のまちづくりを見直す動きとして、歩車非分離により、回遊性のカギとなる駅からの動線が歩行者にとって安全性や魅力が乏しいケースが見られる。

- ・通勤や通学等で歩行者の通行量が多いものの、車の通行量も多く、歩行者にとって危険である。
- ・雑然とした通りは、市の玄関口としての景観上、魅力的とはいえない。
- ・地域住民も行政も課題として捉えており、将来的な環境改善の構想も固まりつつある。



【現在の本八戸駅通りの昼間と夜間のようす】

### 【本八戸駅通り】

JR八戸駅から中心市街地へと続く坂道で、主に通勤や通学に利用されているほか、玄関口からの観光客の誘導も期待される。将来的な歩車分離を視野に、通行環境の改善が検討されている。

出典：平成21年度 本八戸駅通りまちづくりアンケート調査 報告書(平成21年11月公表、八戸市HP)

## (7) 細分化された権利関係と土地、建物の未活用

### 低未利用地が解消されない要因

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

#### 事例①：商業施設整備計画の頓挫

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

#### 事例②：百貨店跡地への進出計画が白紙

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

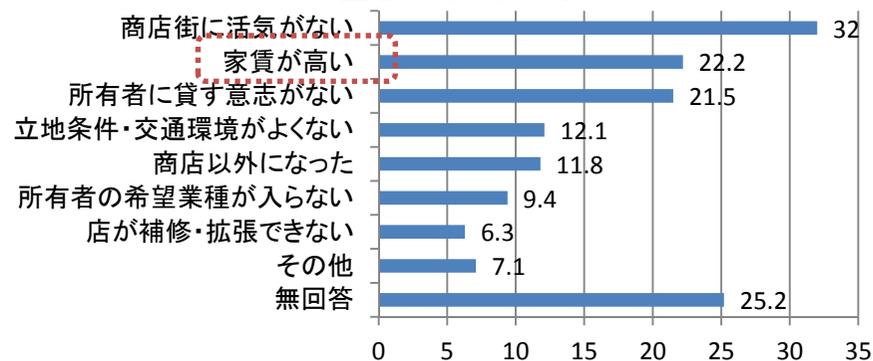
#### 事例③：再開発により商業施設が整備されるもテナントが埋まらず

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

N市における商業地域内の土地の権利関係



空き店舗が減らない理由



出典：中小企業庁 平成21年度商店街実態調査

## 中心市街地における土地の有効活用促進の例

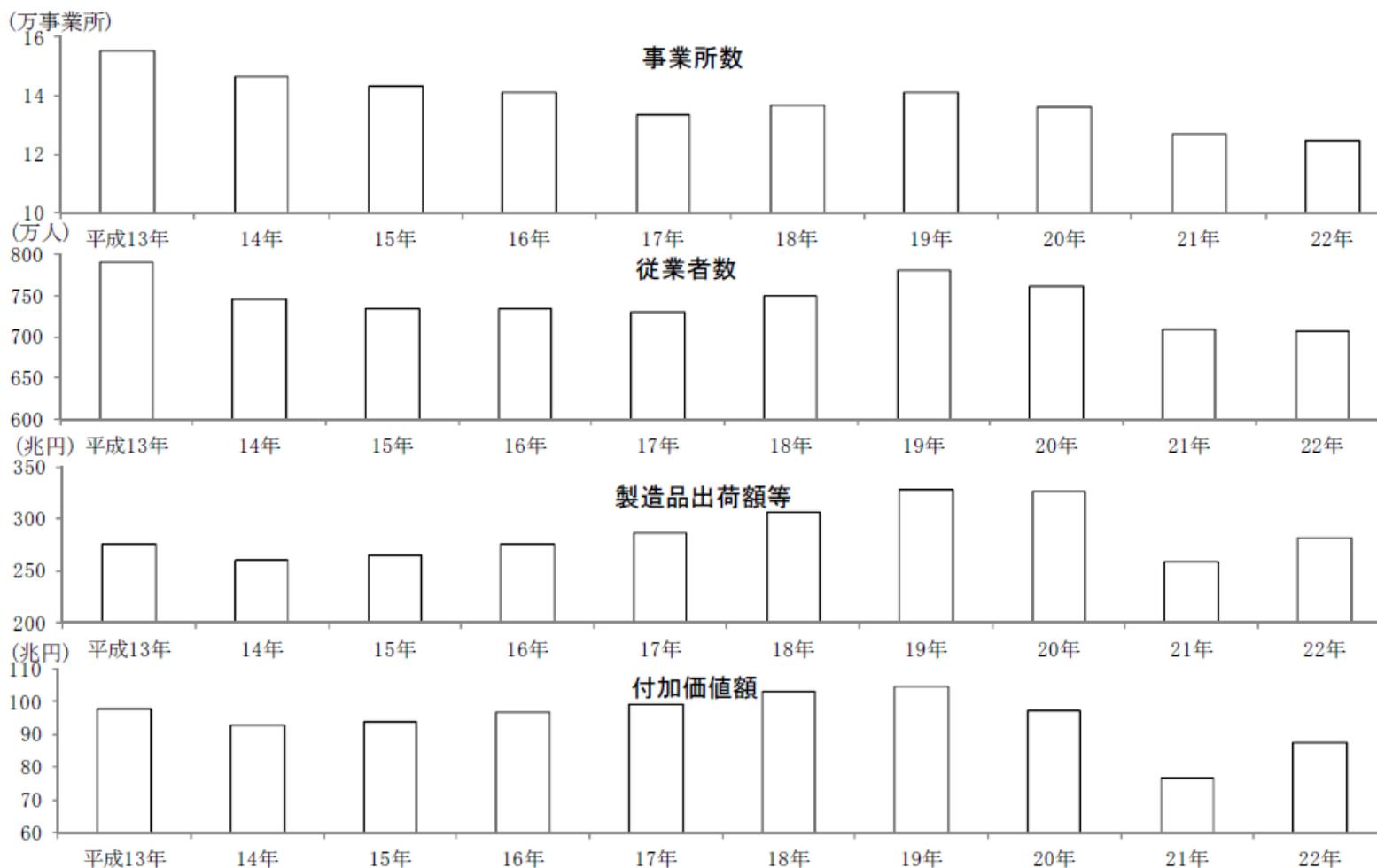
- ・ 認定基本計画に係る「土地区画整理事業」の換地計画において、都市福利施設又は公営住宅等の用に供するため、一定の宅地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができるとする特例を認めている(中活法第16条)。
- ・ 更に、「土地区画整理事業」の同意保留地について、所得税・法人税の1,500万円特別控除、不動産取得税を非課税とする特例措置が設けられている。



## (8) まち全体を支える雇用の喪失、人材の流出

### 事業所関連数値の推移

- ・ 全国の事業所数、従業者数を見ると、増加している時期も見られるものの、概ね減少で推移しており、それに伴い、まち全体を支える雇用も喪失している。



出典: 経済産業省「平成22年工業統計 産業編」

## 大都市への人口流出

- 高度成長期から継続的に地方から大都市への人口流入傾向が見られるが、直近では北関東や中部において増加から減少に転じている。が進んでいる。

都道府県別の転入超過率

		1955～72年(高度成長)	73～82年(安定成長)	83～91年(バブル)	92～97年(バブル後)	98～2004年	(%)	
北海道		▲ 5.3	▲ 1.7	▲ 3.9	▲ 0.4	▲ 1.7		
東北	宮城	▲ 5.7	2.7	1.2	2.5	▲ 0.6		
	青森	▲ 8.8	▲ 3.4	▲ 7.4	▲ 1.8	▲ 2.6		
	岩手	▲ 11.8	▲ 4.2	▲ 5.1	▲ 0.8	▲ 2.3		
	秋田	▲ 14.2	▲ 4.6	▲ 5.5	▲ 1.8	▲ 2.8		
	山形	▲ 13.1	▲ 3.5	▲ 3.4	▲ 1.2	▲ 2.4		
	福島	▲ 13.1	▲ 3.2	▲ 2.0	▲ 0.1	▲ 2.3		
北陸	新潟	▲ 11.3	▲ 3.3	▲ 3.0	▲ 0.1	▲ 1.9		
	富山	▲ 7.0	▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 0.2	▲ 1.3		
	石川	▲ 4.5	0.4	▲ 1.5	▲ 0.3	▲ 1.4		
	福井	▲ 7.8	▲ 1.7	▲ 2.0	▲ 0.8	▲ 1.7		
東京圏	東京	9.1	▲ 9.5	▲ 2.8	▲ 2.8	4.7		
	埼玉	22.6	13.8	9.4	4.0	0.7		
	千葉	16.7	16.7	8.2	2.6	1.6		
	神奈川	23.7	5.9	6.8	0.7	2.6		
北関東	茨城	▲ 4.9	7.8	4.3	2.7	▲ 1.0		
	栃木	▲ 6.3	1.3	1.8	1.6	▲ 0.1		
	群馬	▲ 6.3	1.1	0.7	0.4	▲ 0.3		
中部	山梨	▲ 10.9	▲ 1.7	2.0	1.7	▲ 0.8		
	静岡	▲ 0.2	▲ 0.6	0.2	▲ 0.2	▲ 0.6		
	長野	▲ 8.6	▲ 0.9	▲ 0.1	1.0	▲ 0.5		
中京	愛知	11.0	▲ 0.8	0.4	▲ 0.1	0.8		
	岐阜	▲ 3.0	0.8	0.2	▲ 0.2	▲ 1.5		
三重	▲ 5.3	1.0	1.9	1.9	▲ 0.5			
大阪圏・周辺	大阪	16.8	▲ 4.4	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.5		
	滋賀	▲ 2.8	8.7	5.5	4.9	2.5		
	京都	1.2	▲ 0.2	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 1.3		
	兵庫	5.2	▲ 1.9	0.6	▲ 0.4	0.7		
	奈良	3.6	14.3	7.2	4.1	▲ 2.2		
	和歌山	▲ 4.8	▲ 3.0	▲ 3.0	0.6	▲ 2.7		
	中国	広島	1.0	▲ 0.5	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 1.6	
		鳥取	▲ 9.7	▲ 0.4	▲ 2.2	▲ 0.4	▲ 0.7	
		島根	▲ 15.1	▲ 1.9	▲ 3.7	▲ 1.7	▲ 1.8	
		岡山	▲ 4.5	▲ 0.3	▲ 1.2	0.3	▲ 0.7	
四国	山口	▲ 9.2	▲ 2.1	▲ 4.0	▲ 1.5	▲ 2.1		
	徳島	▲ 12.8	▲ 2.2	▲ 2.6	▲ 0.3	▲ 1.4		
	香川	▲ 6.6	1.1	▲ 1.0	0.3	▲ 1.0		
	愛媛	▲ 11.6	▲ 2.0	▲ 3.2	▲ 1.4	▲ 1.9		
九州	高知	▲ 10.5	▲ 0.3	▲ 3.1	▲ 0.8	▲ 0.7		
	福岡	▲ 4.9	1.9	▲ 0.3	2.2	0.8		
	佐賀	▲ 17.9	▲ 3.2	▲ 3.8	▲ 0.7	▲ 2.1		
	長崎	▲ 16.2	▲ 5.6	▲ 6.6	▲ 3.7	▲ 3.5		
	熊本	▲ 13.4	▲ 0.6	▲ 2.0	0.1	▲ 0.9		
	大分	▲ 11.9	▲ 1.3	▲ 3.1	▲ 1.3	▲ 1.3		
沖縄	宮崎	▲ 12.9	0.9	▲ 4.1	▲ 0.7	▲ 2.0		
	鹿児島	▲ 17.9	▲ 1.5	▲ 3.8	▲ 0.6	▲ 1.1		
沖縄		0.0	▲ 0.2	▲ 1.9	▲ 0.0	1.3		

出典:総務省「住民基本台帳人口移動報告」(各年10月1日現在推計人口)

(注) 期間毎に各年の転入超過率を単純平均。編み掛けは98-2004年の転入超過地域

## 若者の都市への流出

- ・ 大学進学時における地域間の移動を見ると、3大都市圏以外から3大都市圏に人口が流入していることが分かる。特に東京大都市圏への流入が目立つ。

図表8 大学進学時における地域間移動による3大都市圏の転入超過数(2008年)

着地 発地	東京大都市圏			大阪大都市圏			名古屋大都市圏			3大都市圏計		
	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女
北海道	2,479	1,481	998	398	159	239	-110	-110	0	2,767	1,530	1,237
東北	11,268	6,508	4,760	383	194	189	-58	-85	27	11,593	6,617	4,976
北関東	18,443	10,502	7,941	470	230	240	-112	-94	-18	18,801	10,638	8,163
甲信越・静岡	18,594	11,224	7,370	1,536	687	849	2,001	990	1,011	22,131	12,901	9,230
北陸	2,528	1,548	980	2,169	947	1,222	200	-133	333	4,897	2,362	2,535
滋賀・和歌山	503	333	170	2,893	1,175	1,718	-357	-284	-73	3,039	1,224	1,815
中国	3,969	2,548	1,421	4,423	2,161	2,262	139	86	53	8,531	4,795	3,736
四国	2,319	1,403	916	4,058	1,995	2,063	251	158	93	6,628	3,556	3,072
九州・沖縄	7,456	4,722	2,734	2,758	1,444	1,314	442	295	147	10,656	6,461	4,195
非大都市圏計	67,559	40,269	27,290	19,088	8,992	10,096	2,396	823	1,573	89,043	50,084	38,959
東京大都市圏	-	-	-	-2,981	-2,196	-785	-5,003	-3,294	-1,709	-	-	-
大阪大都市圏	2,981	2,196	785	-	-	-	-3,555	-1,988	-1,567	-	-	-
名古屋大都市圏	5,003	3,294	1,709	3,555	1,988	1,567	-	-	-	-	-	-
3大都市圏計	7,984	5,490	2,494	574	-208	782	-8,558	-5,282	-3,276	-	-	-

単位：人

注：東京大都市圏：東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県

大阪大都市圏：大阪府・京都府・兵庫県・奈良県

名古屋大都市圏：愛知県・岐阜県・三重県

出典：文部科学省「平成20年度学校基本調査報告書」

## 2. 構造的な制約・課題

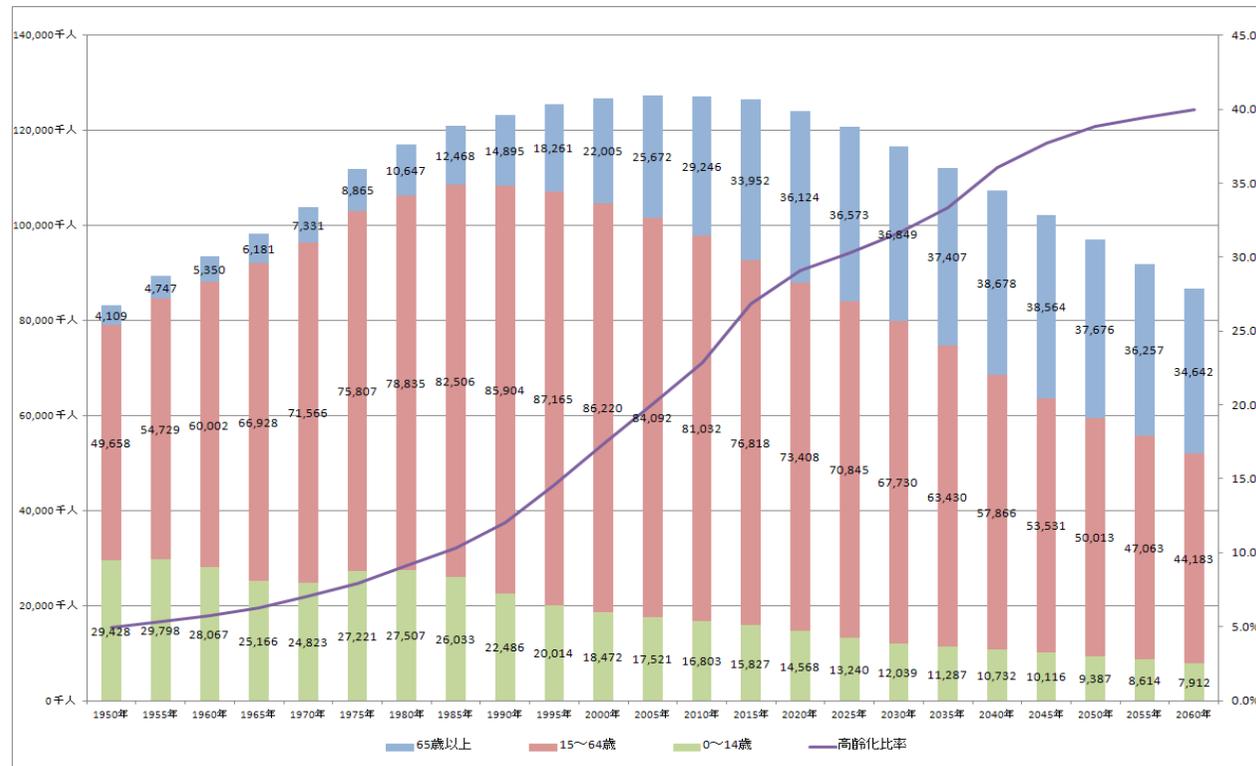
### (1) 人口減少・高齢化制約

#### 高齢化社会の進展

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

年齢(3区分)別人口および増加率(2010年以降は推計)

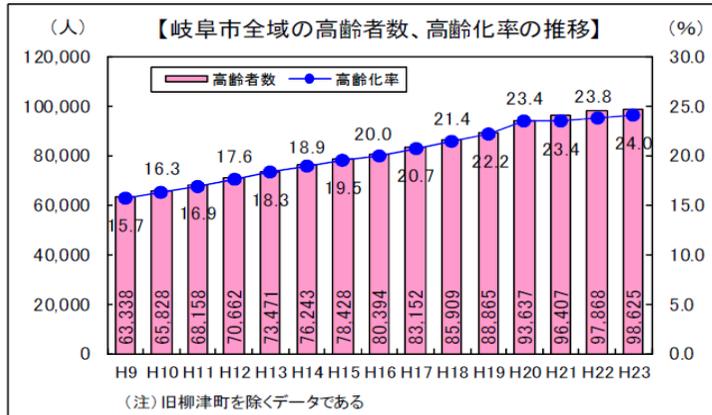


出典:総務省 国勢調査(~2010年)

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

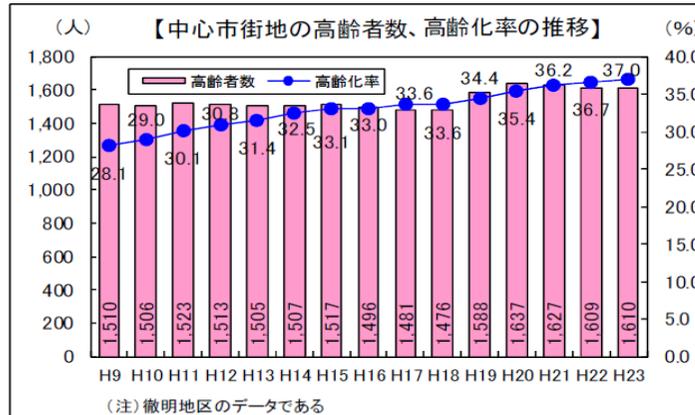
# 中心市街地における少子高齢化の状況

## 【岐阜市】



(注) 各年10月1日現在

資料：岐阜市「住民基本台帳」



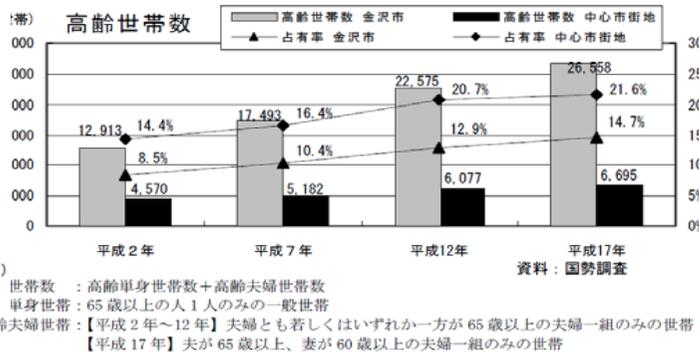
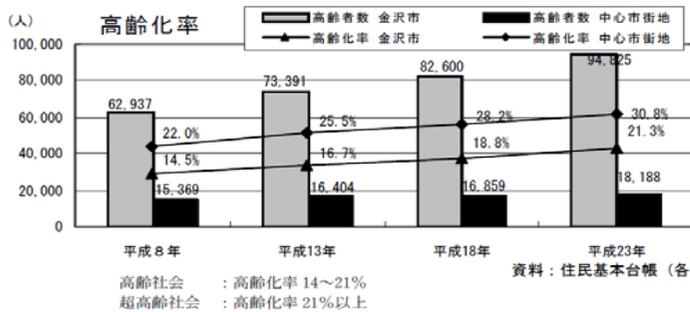
(注) 各年10月1日現在

資料：岐阜市「住民基本台帳」

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

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

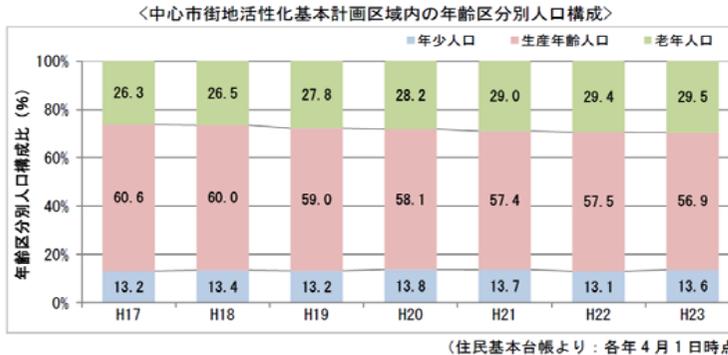
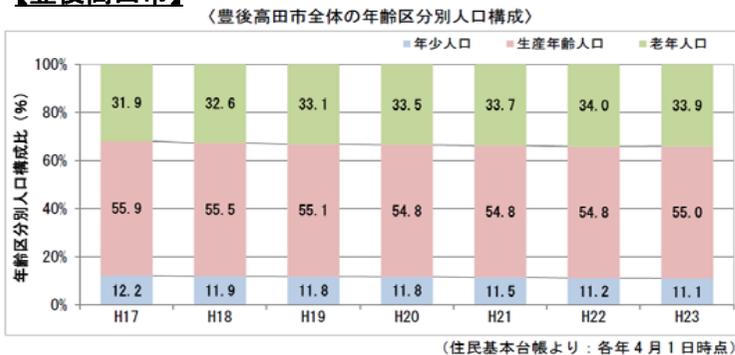
## 【金沢市】



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

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

## 【豊後高田市】



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

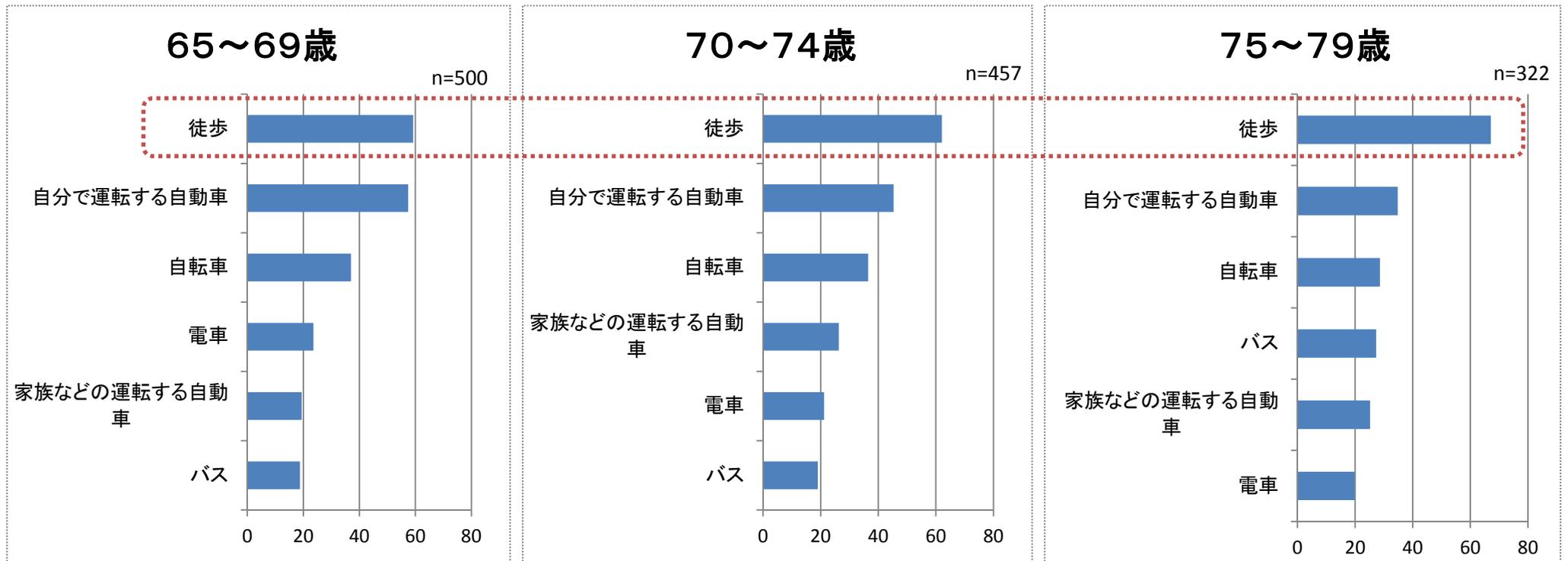
一方、老年人口の構成比は、市全体、中心市街地ともに上昇傾向にあり、高齢化が進んでいる。

## 地域における高齢者の移動手段

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

高齢者の年代別外出手段



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

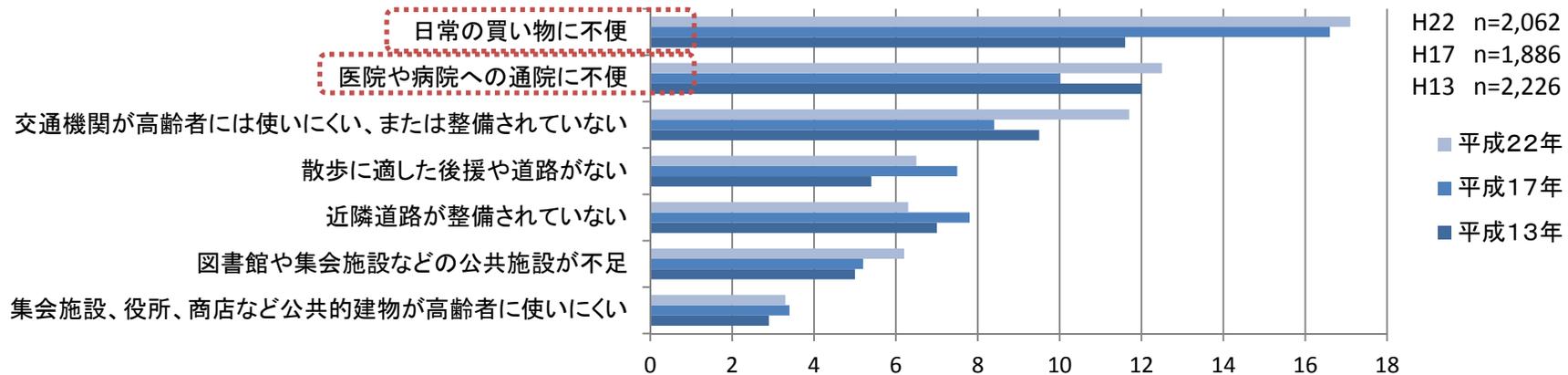
出典：平成22年度 内閣府高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果

## 高齢者が地域に期待する役割

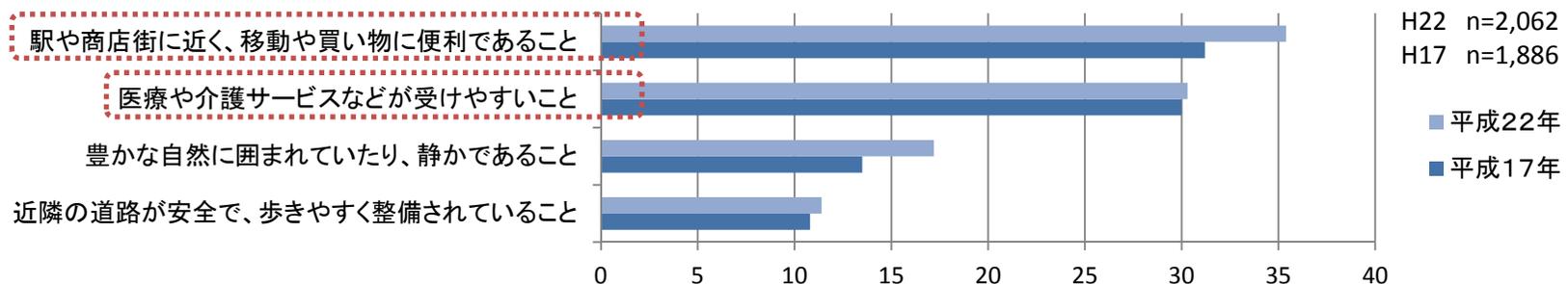
※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

高齢者が感じる地域の不便な点



住居や住環境に関する優先度



出典：平成22年度 内閣府高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果

## ケア付高齢者向け住宅の整備計画の事例

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

### 大田原市(栃木県)

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

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

#### 【支援措置】

社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)を活用予定。

### 地域住宅交付金の概要



(出典)国土交通省

## 少子化に伴う学校の統廃合の事例

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

名古屋市立笹島小学校・笹島中学校  
(小中一貫教育校)



(画像) 笹島小学校・笹島中学校HPより引用

## 高齢者向けサービスによる活性化の事例

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

シニアファッションショー(京都市)



(画像)産経新聞・記事より引用

### 産経新聞・記事 「シニアファッション市場」

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

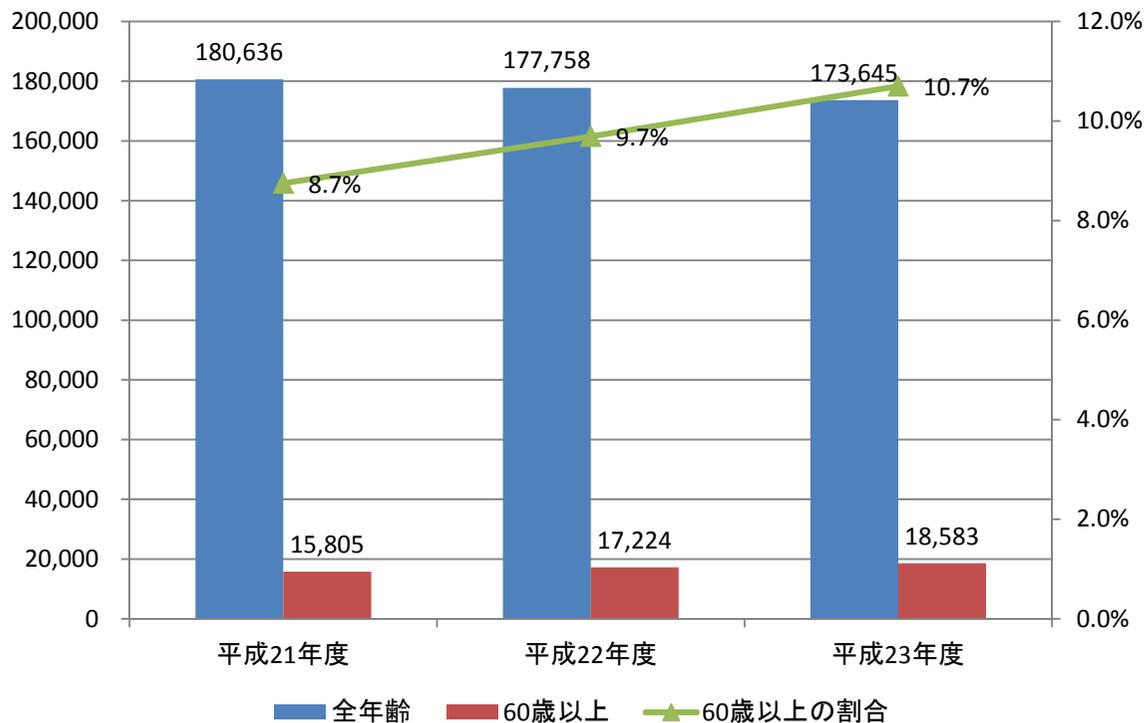
### 日本経済新聞 「サービス業総合調査」

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

## 高齢者の活躍による活性化の可能性

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

大学通信教育(私立)における  
60歳以上高齢者の推移



(出典)文部科学省「平成24年度`学校基本調査」

司法試験、公認会計士試験における  
高齢者の出願状況

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

百貨店空ビルへの学習施設の入居例  
(ヴィサージュ、金沢市)

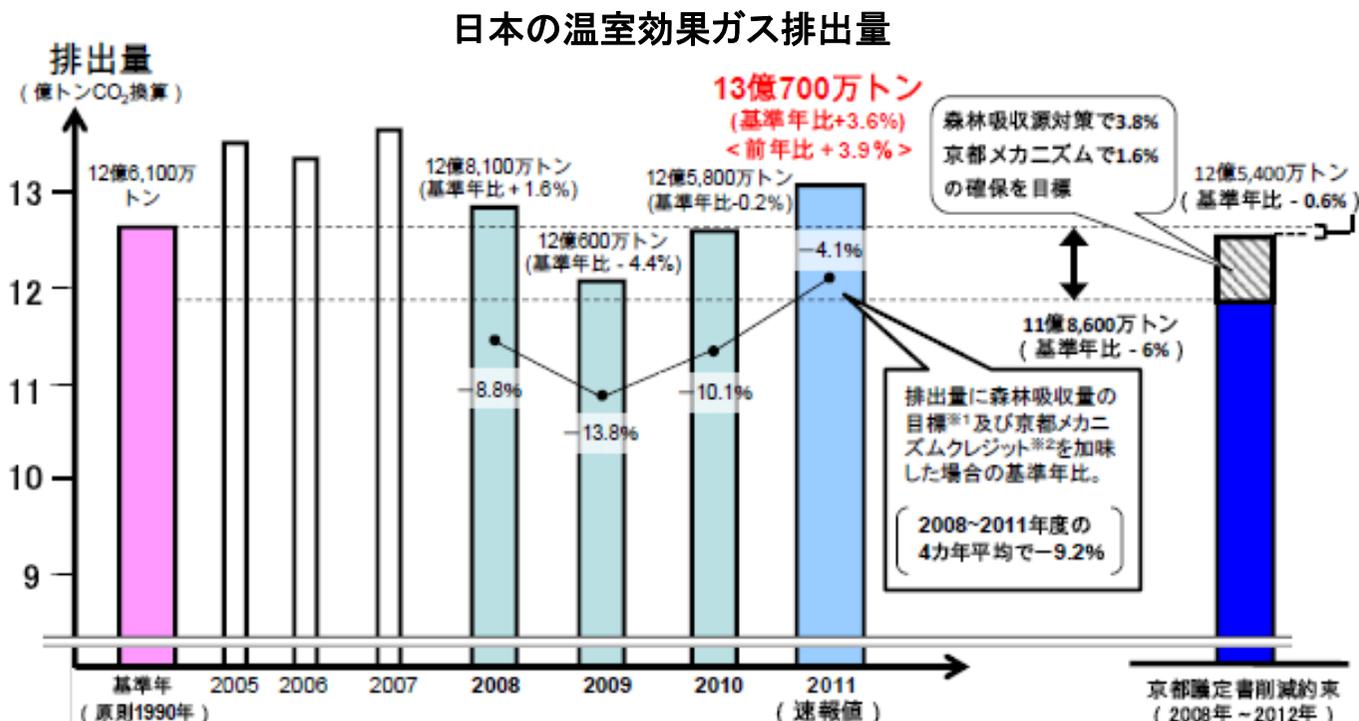


(画像)東京アカデミーHPより引用

## (2) 環境・エネルギー、災害対応制約

### 温室効果ガス排出量の推移

- 2011年度の日本の温室効果ガス(二酸化炭素等)排出量は、東日本大震災の影響等により製造業の生産量が減少する一方、火力発電の増加によって化石燃料消費量が増加したことなどから、前年度比3.9%増の13億700万トンとなっており、環境への影響が懸念される。



※1 森林吸収量の目標 京都議定書目標達成計画に掲げる基準年総排出量比約3.8% (4,767万トン/年)

※2 京都メカニズムクレジット

政府取得 平成23年度までの京都メカニズムクレジット取得事業によるクレジットの総契約量 (9,755.9万トン) を5か年で割った値

民間取得 電気事業連合会のクレジット量 (「電気事業における環境行動計画 (2009年度版~2012年度版)」より)

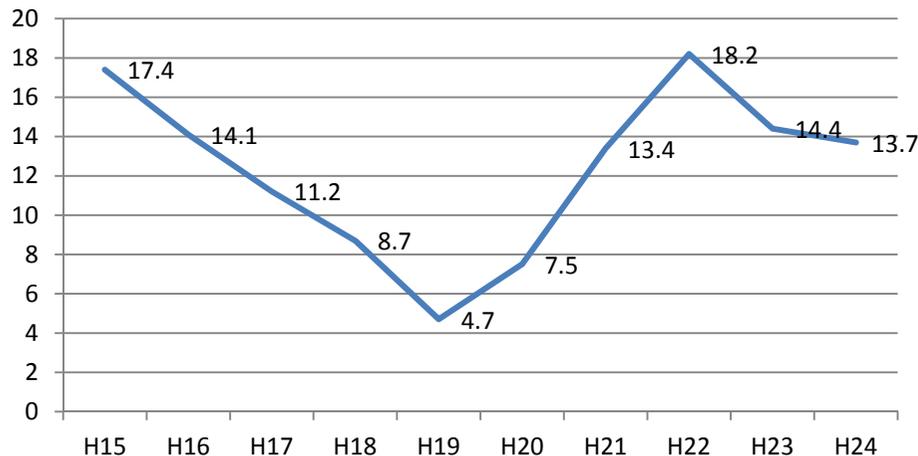
出典: 国立環境研究所「温室効果ガスインベントリ報告書」

### (3) 財政制約

#### 公共インフラ更新時における地方の財政負担

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

地方財政の財源不足額(兆円)



(出典)総務省

建設後50年以上経過したインフラの割合

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

(出典)国土交通省

#### 国土交通白書(平成23年度)

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

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

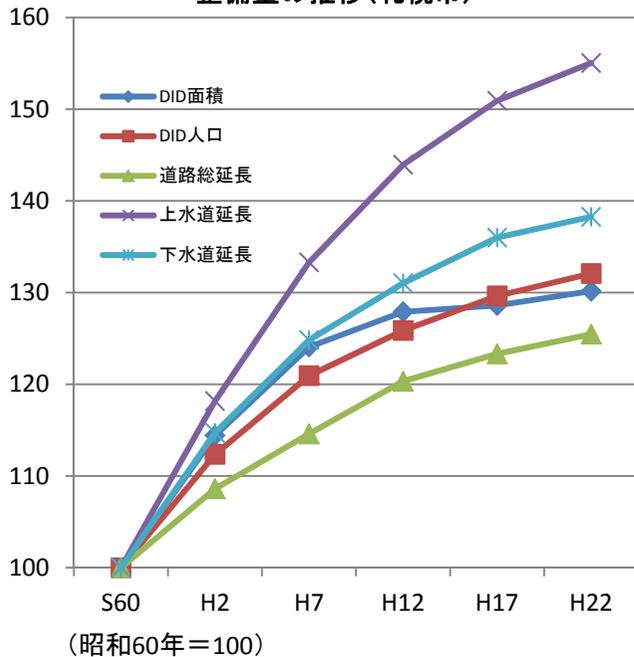
- 人口区分による比較に依れば、人口規模が小さくなればなるほど、現在の投資額に対する将来の更新額の割合が大きくなっていく傾向。

## まちの外縁の拡大が自治体財政に与える影響

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

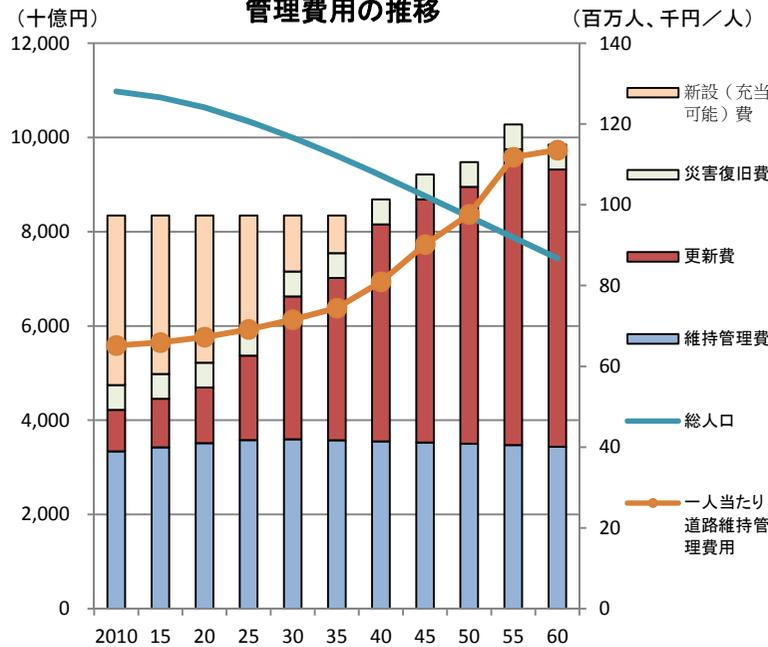
- 人口集中地区の拡大により、都市に不可欠な社会資本である道路、上下水道等のインフラが拡大。
- 今後、人口が減少する中、住民一人当たりのインフラの維持管理・更新費用は大幅な増加が見込まれ、行政コストが増大し自治体財政を逼迫する可能性。
- このような中、都市機能をコンパクトにまとめる(中心市街地活性化)ことで、都市を維持するためのコストを低減させることが必要。

人口集中地区(DID)面積の拡大と都市インフラ整備量の推移(札幌市)



出典:札幌市「主要指標長期時系列」

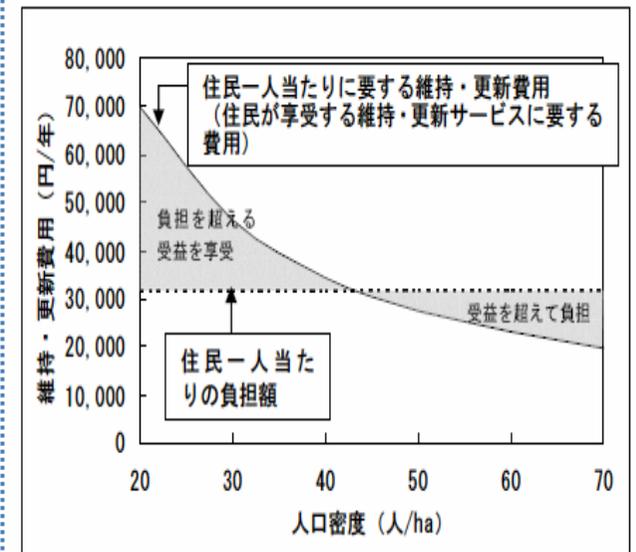
住民一人あたりの社会資本維持・管理費用の推移



注)社会資本…道路、港湾、空港、公営賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸

出典:国土交通白書2012  
国立社会保障・人口問題研究所

富山市における人口密度と住民一人あたりの行政費用(維持+更新)の関係



資料:コンパクトなまちづくり研究会「コンパクトなまちづくり事業調査会研究報告」2004年3月

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

出典:富山市資料

## Ⅱ. 中心市街地の機能、コンパクト・シティがもたらす効果

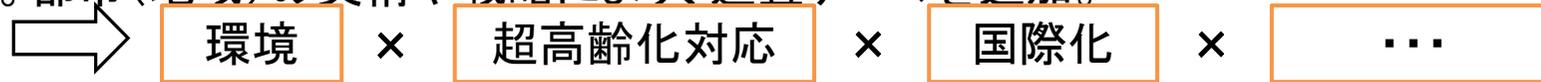
### ○「トリプルボトムライン」の概念

1. 経済・社会的機能
2. 文化・ライフスタイル面での機能
3. 環境・エネルギー、災害対応面での機能

# 「トリプルボトムライン」の概念

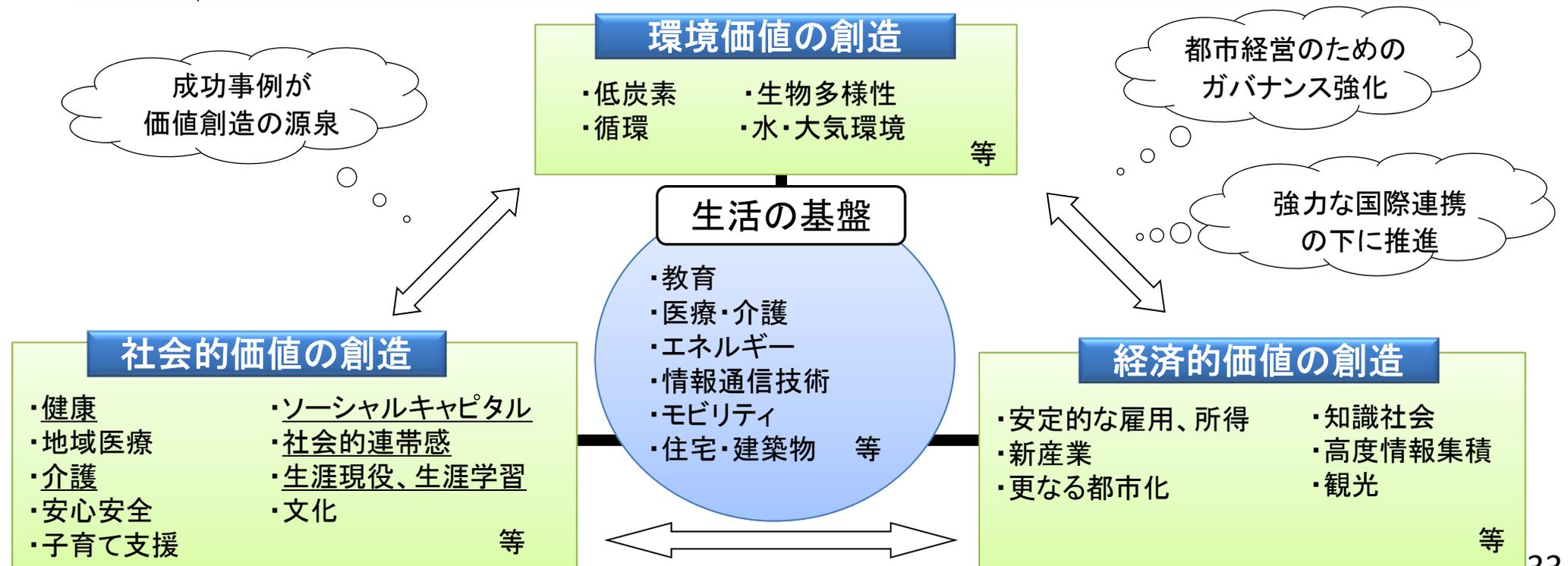
○環境価値、社会的価値、経済的価値の創造により、「誰もが暮らしたいまち」・「誰もが活力あるまち」を実現。人々の生活の質を向上。

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



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

⇒ 自律的、持続可能な社会経済システム構築



# 1. 経済・社会的機能

## 事例1:新潟県長岡市

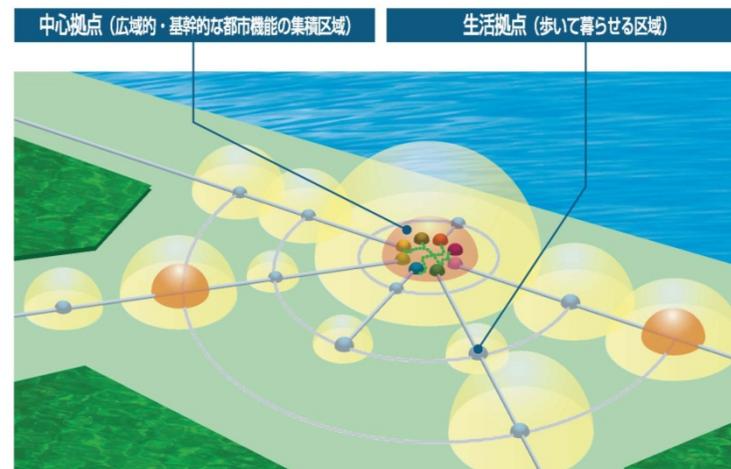
市役所機能のまちなか回帰と公共施設の集積による公共サービスの提供により、コンパクトなまちづくりを推進



出典:長岡市作成資料



市役所と市民ホールの複合施設『アオーレ長岡』

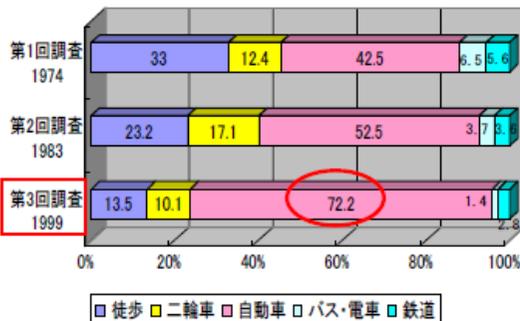


出典:長岡市HP コンパクトな都市のイメージ

## 事例2: 富山県富山市

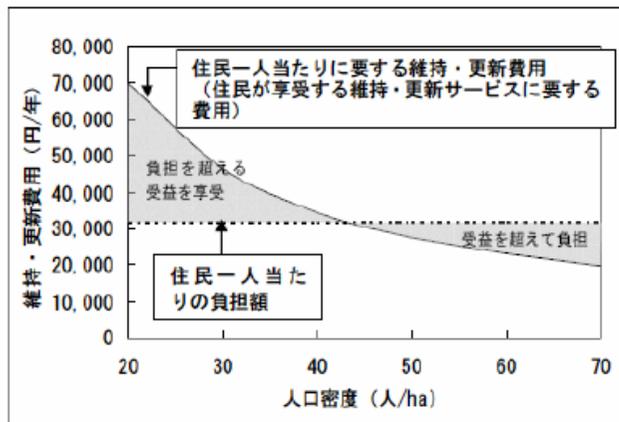
公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりを目指し、公共交通の利便性向上、賑わい拠点の創出、まちなか居住の推進

### ■ 全目的分担率



(資料：富山高岡広域都市圏第3回パーソントリップ調査)

富山市における人口密度と住民一人当たりの行政費用(維持+更新)の関係



都市施設の維持・更新費は、道路、街区公園、下水道管渠に要するものを計上。

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

富山市が目指す都市のかたち  
～公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり～



富山LRTの整備



市内電車の環状線化

## 事例3:青森県八戸市

### 【八戸屋台村「みろく横丁」】

#### ●地元食材の提供と郷土料理のPR

地元八戸の食材を用いた郷土料理等を市民や観光客へ提供し、営業開始から3年間で百万人を突破等し、多くの市民及び首都圏を初めとする観光客が訪れ、中心市街地の賑わいを創出している。

#### ●若手起業家の育成

3年間を一つのサイクルとして、起業家出店の場を提供することで、経営ノウハウや技術力を実際に営業しながら向上させることができ、自主開業へつなげることで、地域活性化を図っている。

#### ●日本初の環境対応型屋台村

建材は再生品を使用、割り箸を再生し、生ごみも肥料へリサイクルする廃棄物を出さない環境に配慮した屋台村として、中心市街地の空き店舗対策に取り組んでいる。



出典:八戸市提供



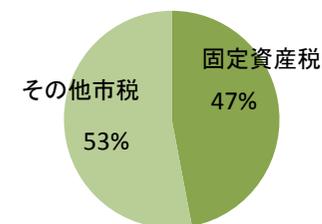
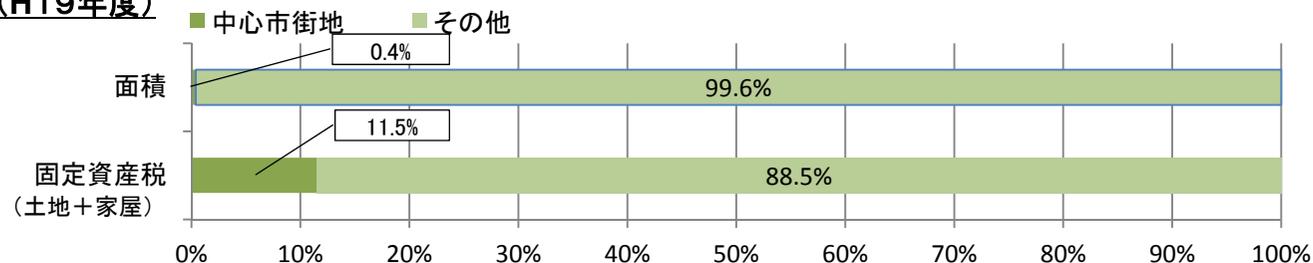
出典:八戸屋台村HP

## 経営の観点からの中心市街地

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

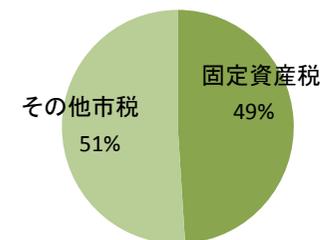
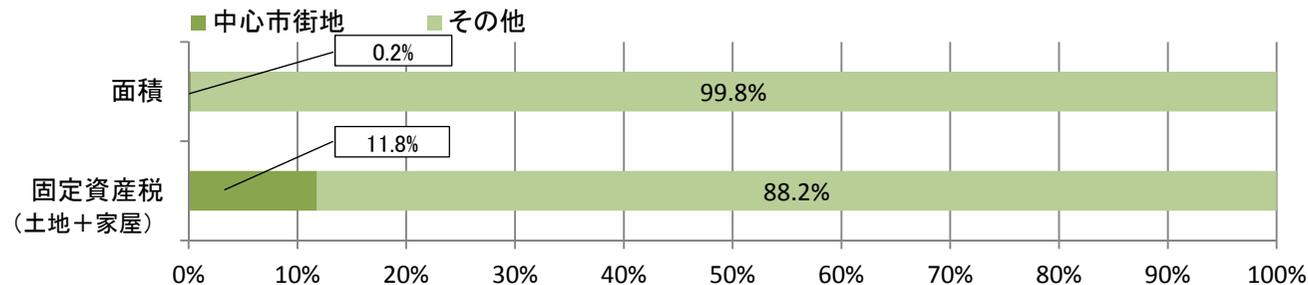
- ・ 中心市街地の市域に占める割合は極めて小さいが、中心市街地から得られる固定資産税収(市町村の基幹収入)の割合は大きい。
- ・ 中心市街地に都市機能を集約させ、集中投資を図ることは、自治体のまち経営の観点からも重要。

### 佐賀市(H19年度)



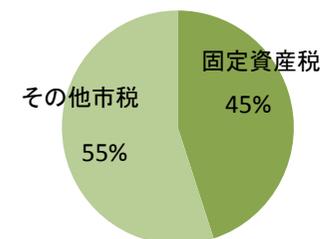
出典: 佐賀市調査

### 青森市(H23年度)



出典: 青森市調査

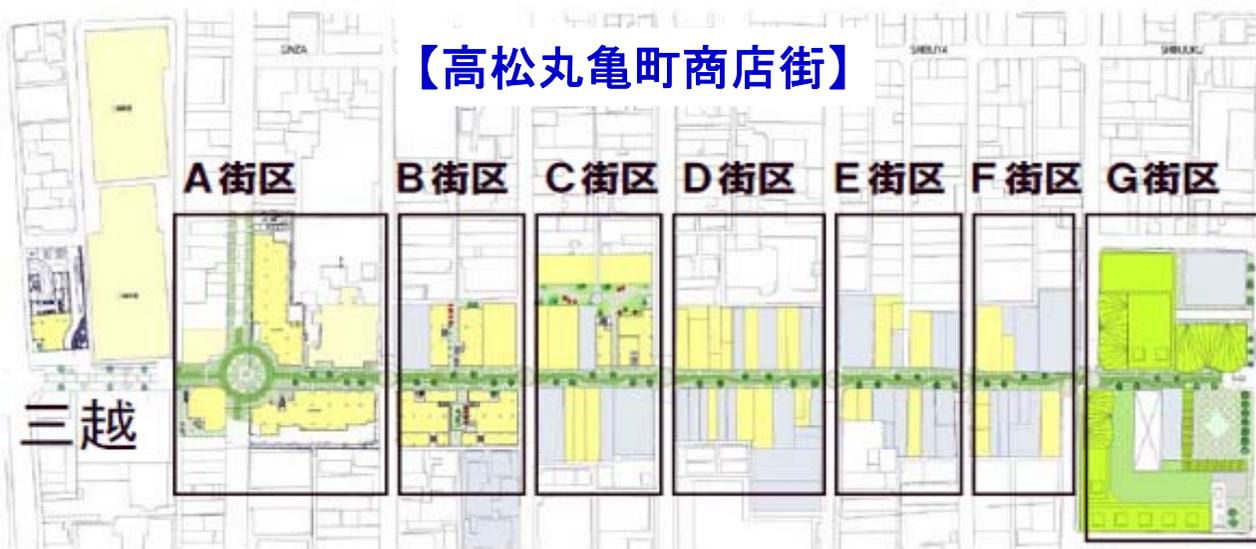
### 松江市(H22年度)



出典: 松江市調査

# 中心市街地活性化による税収効果

## ① 高松市中心市街地活性化の取り組みによる開発効果(税収の増加)



### 高松市の税収の増加例 [建物の固定資産税]

(A街区) . . . . . 建物

開発前 400万→開業後 3600万 (3200万円の増加)

(B・C街区) . . . . . 建物

開発前 428万→開業後 3740万 (3312万円の増加)

### 7街区完成時の税収増加予想額

■ 国 60,900万円 / 年

■ 香川県 16,485万円 / 年

■ 高松市 22,024万円 / 年

合計 99,409万円 / 年

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

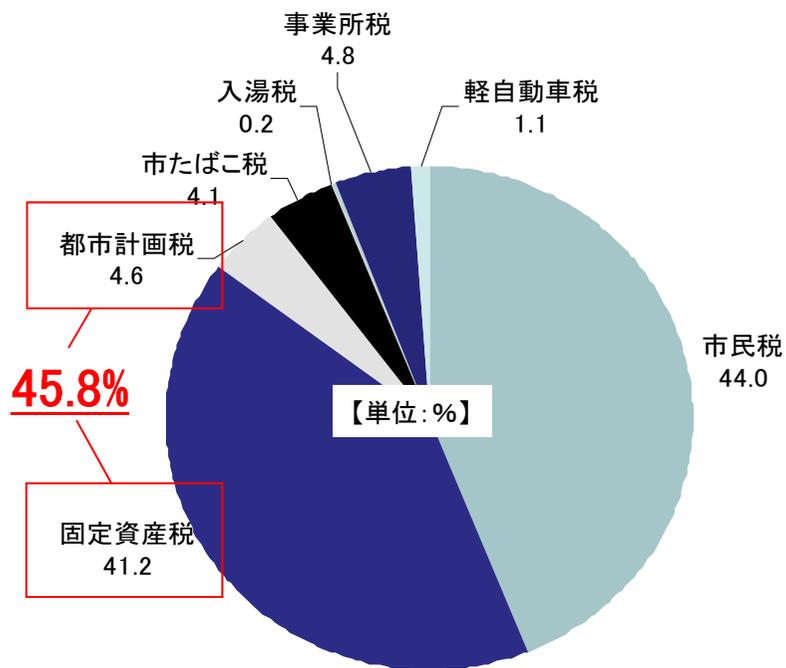
市：建物固定資産税・土地固定資産税・法人市民税・法人事業所税

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

## ② 富山市における財政面からみた中心市街地活性化の意義

### ■ 税収の内訳

富山市の市税の内訳  
(平成24年度当初予算)



固定資産税・都市計画税の地域別内訳(H24年度)

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

※償却資産分は含まず

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

中心市街地の活性化に**集中投資**

(出典)富山市

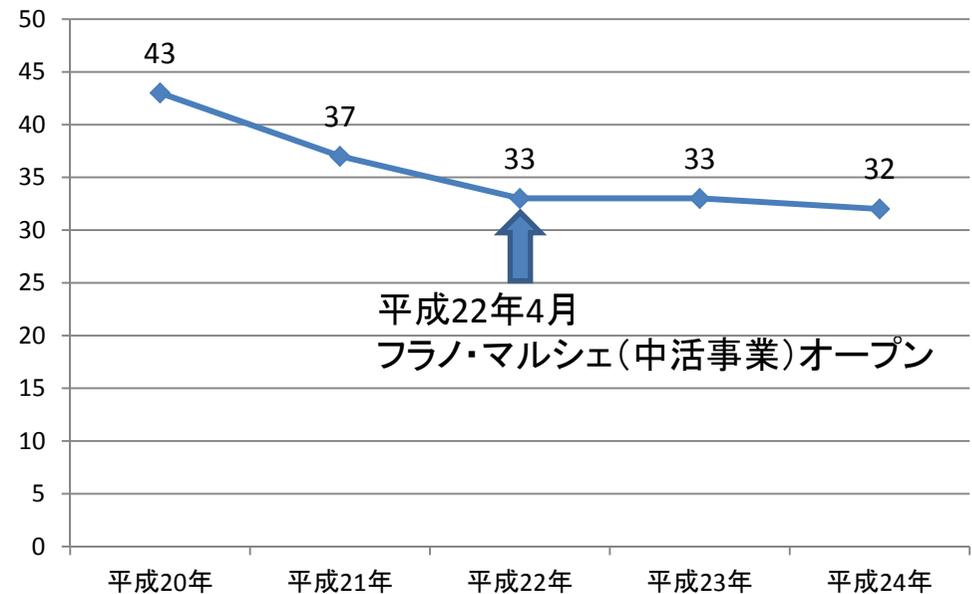
### ③ 富良野市の中心市街地活性化による地価への影響

- 富良野市では、中心市街地活性化事業である「複合商業施設フラノ・マルシェ」に多数の利用者が訪れるなどの経済効果で、低下傾向にあった最高路線価がおおむね横ばいで推移している。

北海道新聞(平成23年7月22日付)



富良野市の最高路線価(中心市街地)の推移(単位:千円)



## 中心市街地における医療機能の整備計画

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

### 大田原市(栃木県) 個人診療所を集積する 「医療ビレッジ」の整備

- 中心市街地あった医療機関は医師の高齢化などのために廃院が相次いでいた。一方で、中心市街地は、暮らしやすい生活環境の改善等により居住者の高齢者率が高いことから、医療、福祉、介護等の機能の集積が求められていた。
- そこで、街なかに不足が見られるようになった個人診療所を集積する「医療ビレッジ(複数の開業医が同居)」を整備する事業を計画。

### 直方市(福岡県) 郊外の総合病院を 中心市街地内へ移転

- 中心市街地内には、個人診療所や社会福祉施設等が点在してものの、総合医療施設が存在せず、市民アンケートでも総合病院が強く望まれていた。
- そこで、郊外の総合病院をJR駅の隣へ改築移転する事業を計画。



(画像)直方病院HPより引用

### 大仙市(秋田県) 中心市街地内にある総合病院を 中心市街地内で改築

- 中心市街地内にある総合病院は、狭隘であり、かつ、施設の老朽が著しいため、高齢化の進展等に伴う医療・福祉の充実に現状では応えられない状態となっており、総合病院の改築が喫緊の課題となっていた。
- そこで、新病棟を郊外に改築移転するのではなく、中心部の大型小売店舗跡地に改築移転する事業を計画。

## 雇用・産業創出機能

※経済産業省「中心市街地活性化政策の見直しの方向性・参考資料」から引用

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

### 事例1. 歴史文化や伝統的ものづくりの商業化(岡山県倉敷市)

#### <概要>

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



### 事例2. 中心市街地と一体となった新規創業支援(長野県長野市)

#### <概要>

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



## 2. 文化・ライフスタイル面での機能

### 歴史的景観の維持・活用を踏まえたまちづくりの事例



○滋賀県守山市では、旧中山道や歴史的街並みなどの名所・旧跡を有機的に結ぶ「歴史回廊ネットワーク」を形成。  
○「中山道の街並み整備事業」として、地区計画等に適合した修景整備に助成を行い、歴史的な建造物や守山宿らしい風情ある景観を保全・再生し、環境形成を図る。



○大分県豊後高田市では、「昭和の夢町三丁目館(昭和ロマン蔵北蔵)」「旧大分合同銀行整備事業(昭和の町展示館)」などの整備をはじめ、昭和時代の商店街をモチーフとした店舗の修景事業が進むとともに、昭和にちなんだ様々なイベントが催されるなど、観光客誘致に効果を上げている。

出典: 内閣府地域活性化統合事務局「中心市街地活性化基本計画の実施状況に関する市町村からの報告について」(H23・22年度)

## 「まち」におけるコミュニケーションの事例

- ・ 街コン(=街ぐるみで行われる大型の合コンイベント)。
- ・ 一般的な合コンと異なり、参加者は規模の大きいものでは3000名弱にもなる。
- ・ 近年、全国各地で開催され、「出会いの場創出」と「地域活性化」が融合したイベントとして注目を浴びている。



【街コンポータルサイトにおける開催情報数】  
(H25.1.10)

都道府県	情報数	都道府県	情報数	都道府県	情報数
北海道	25	山梨県	5	徳島県	3
青森県	9	長野県	19	香川県	11
岩手県	11	岐阜県	24	愛媛県	8
宮城県	19	静岡県	64	高知県	5
秋田県	3	愛知県	85	福岡県	45
山形県	9	三重県	25	佐賀県	3
福島県	17	滋賀県	14	長崎県	7
茨城県	23	京都府	55	熊本県	8
栃木県	5	大阪府	218	大分県	7
群馬県	9	兵庫県	114	宮崎県	9
埼玉県	61	奈良県	11	鹿児島県	11
千葉県	59	和歌山県	7	沖縄県	12
東京都	687	鳥取県	8		
神奈川県	165	島根県	2		
新潟県	5	岡山県	17		
富山県	8	広島県	24		
石川県	8	山口県	7		
福井県	6				
				計	1,957

- ※街コンの開催では、民間事業者だけでなく、自治体による主催や共催もある。
- ※会場となる飲食店を指定する形が多いため、地域の事業者との協働による地域活性化効果が見込まれる。
- ※一般的に男性参加者の比率が多く、女性参加者の集客に工夫が必要な場合が多い。
- ※街コン情報のポータルサイトでは、全国で2,000件弱の情報が掲載。

出典:【街コン定義】: wikipedia、【開催情報】: 全国街コン公式サイト「街コンジャパン」<http://machikon.jp>

## 二地域居住の現状と将来志向調査

・ 平成16年12月実施「都市住民に対する二地域居住の実態・ニーズ把握のためのアンケート調査」

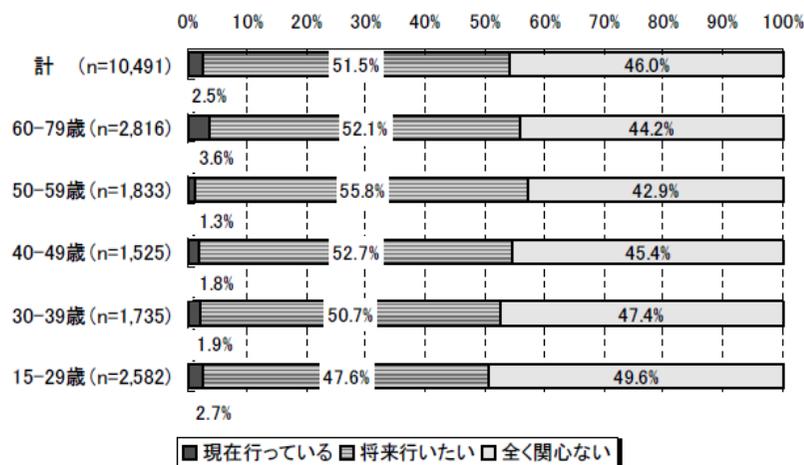
・ 二地域居住の定義：

「二地域居住」とは、都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

・ 都市の定義：中核市の要件の一つとなっている「人口30万人以上」の都市（東京特別区を含む）

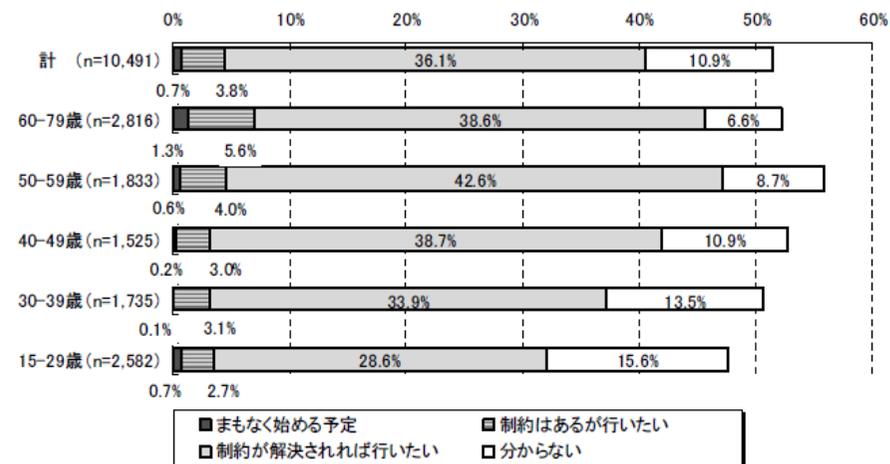
二地域居住を「現在行っている」という回答者の割合は、全体で2.5%となっている。また、「将来行いたい」という回答者は、半数を超えている。

図表 1 年齢区別の二地域居住の状況



二地域居住を「将来行いたい」という回答者について、その意向の程度を、全回答者に占める割合でみると、各世代とも「制約が解決されれば行いたい」という回答者が最も高い割合を占め、40%程度となっている。また、「制約はあるが行いたい」という回答者の割合は、高齢世代ほど高くなっている。

図表 2 二地域居住希望者の将来意向

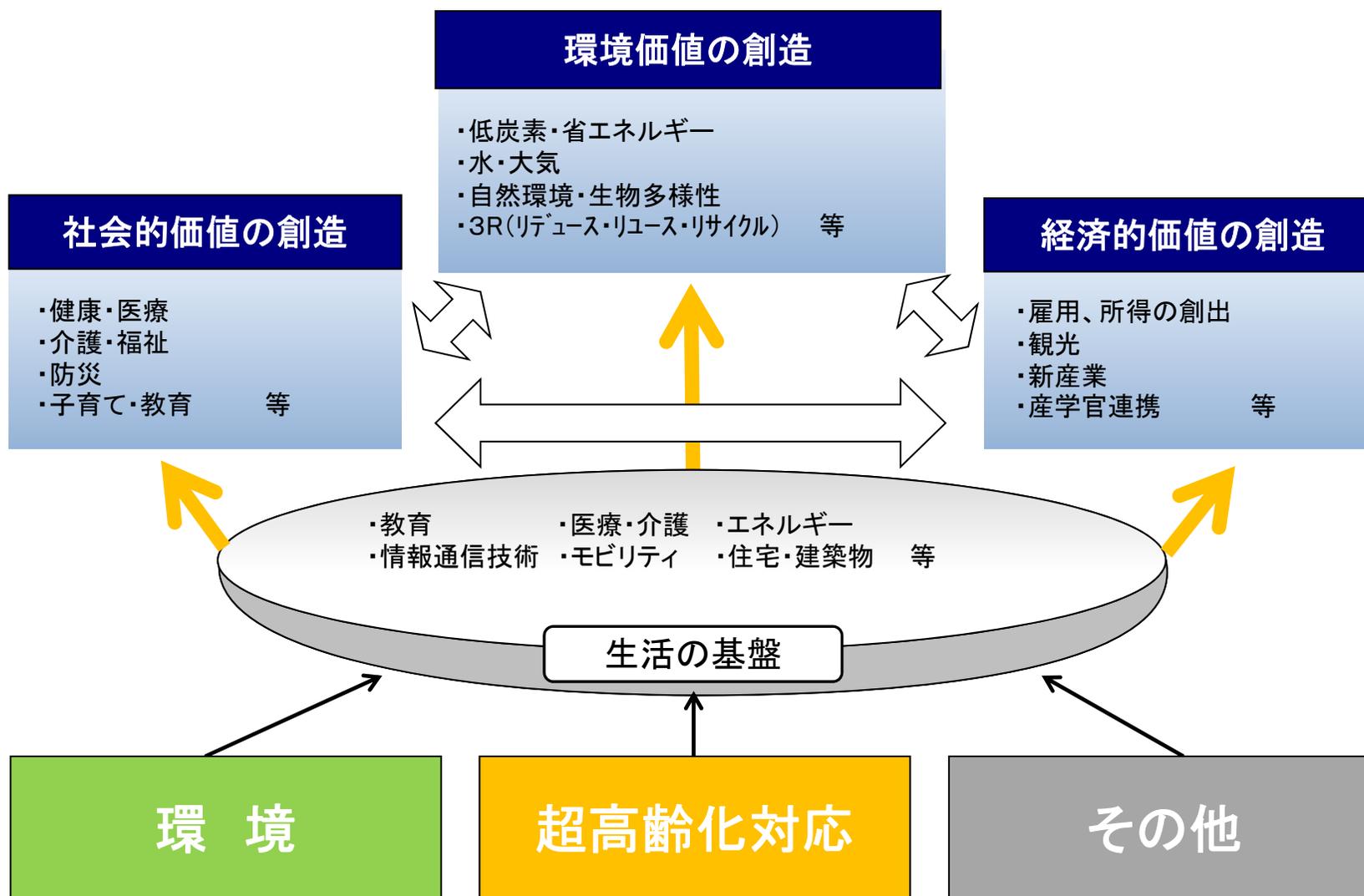


出典：国土交通省国土計画局総合計画課「『二地域居住』に対する都市住民アンケート調査結果と『二地域居住人口』の現状推計及び将来イメージについて」(H17.3.11)

### (3) 環境・エネルギー、災害対応面での機能

#### 環境未来都市の理念

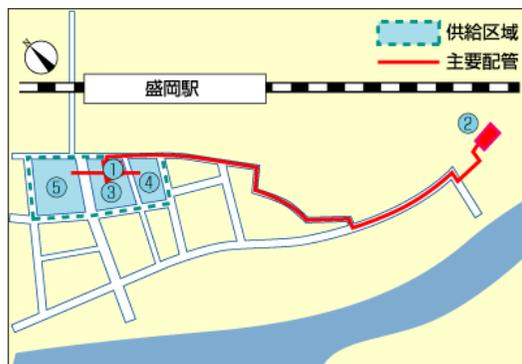
～環境・超高齢化対応等に向けた、人間中心の新たな価値を創造する都市～



## 排熱を利用したまちづくり

### 排熱を産業施設に供給している例 「盛岡市都市拠点総合整備事業」

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



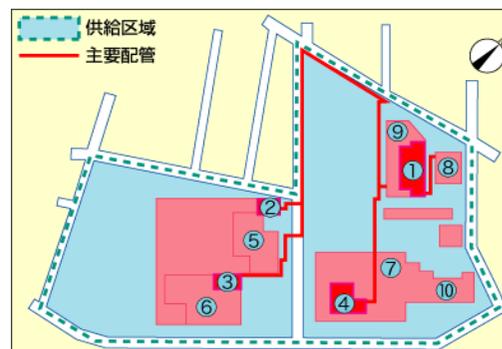
- 1.主プラント
- 2.未処理下水プラント
- 3.盛岡地域交流センタービル
- 4.岩手朝日テレビビル
- 5.いわて県民情報交流センタービル



(出典)一般社団法人日本熱供給事業協会

### 排熱を住宅に供給している例 「東京都中央区新川地区」

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



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

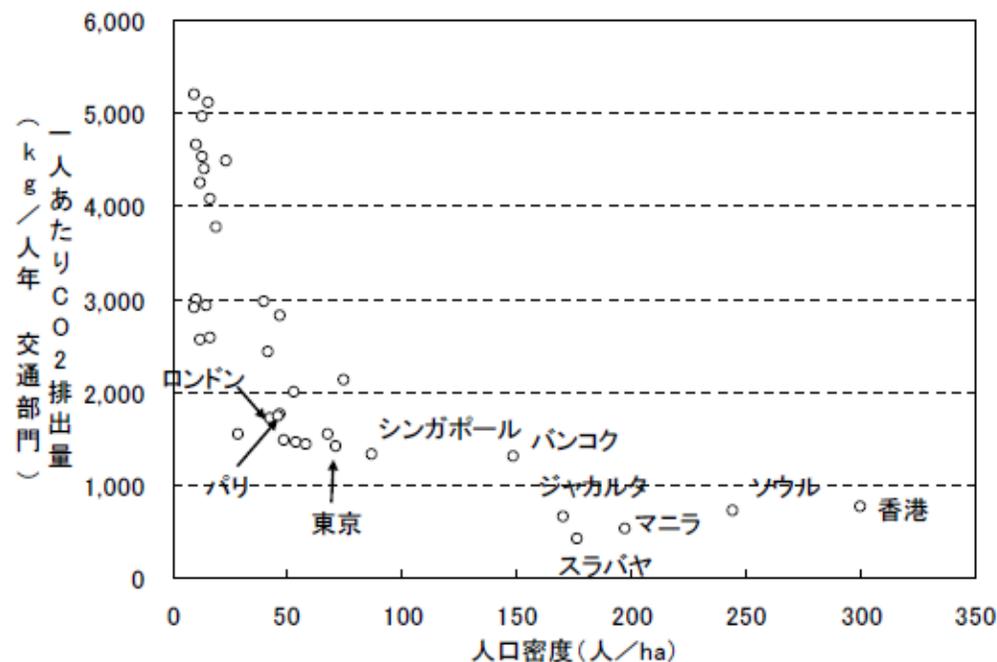


(出典)一般社団法人日本熱供給事業協会

## 都市構造とCO2排出量の関係 ～都市の集約性との関係～

- 人口密度が高くなると交通部門のCO2排出量が小さくなる傾向にあり、都道府県別の傾向よりも明確である。

＜世界各国の都市における人口密度と1人当りCO2排出量の関係＞

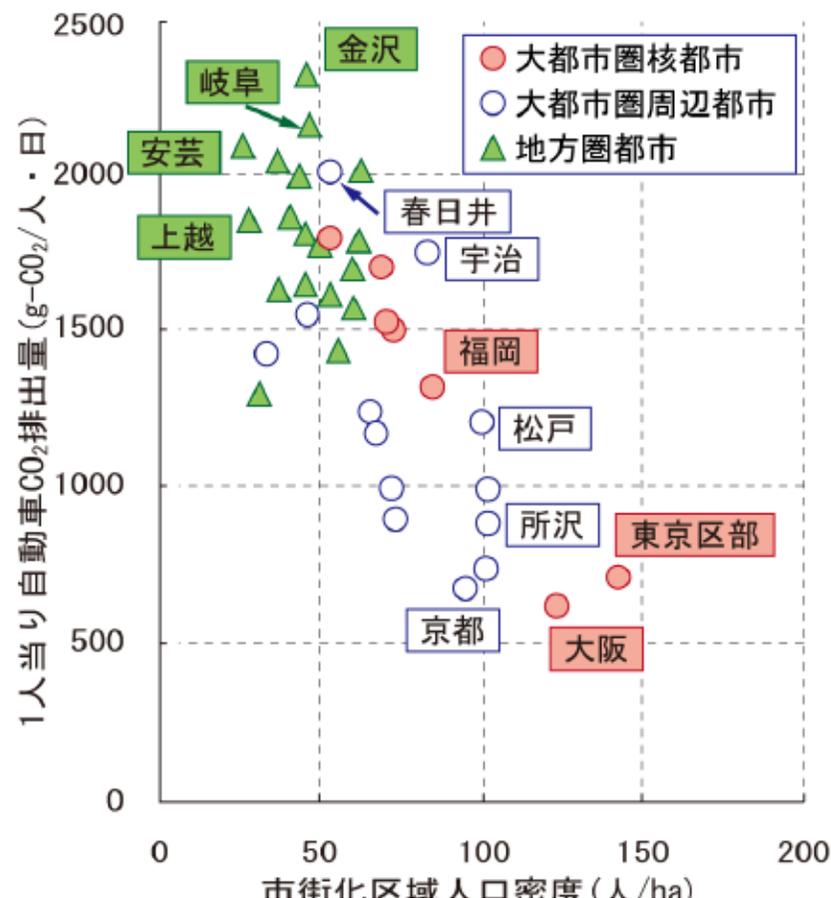


※1 CO2排出量は、筆者らのデータの収集、処理方法で、World Bankが作成

※2 データは1990年

出典:P.Newman, J.Kenworthy: Sustainability and Cities, 1999

＜我が国の諸都市における人口密度と1人当りガソリン消費量の関係＞

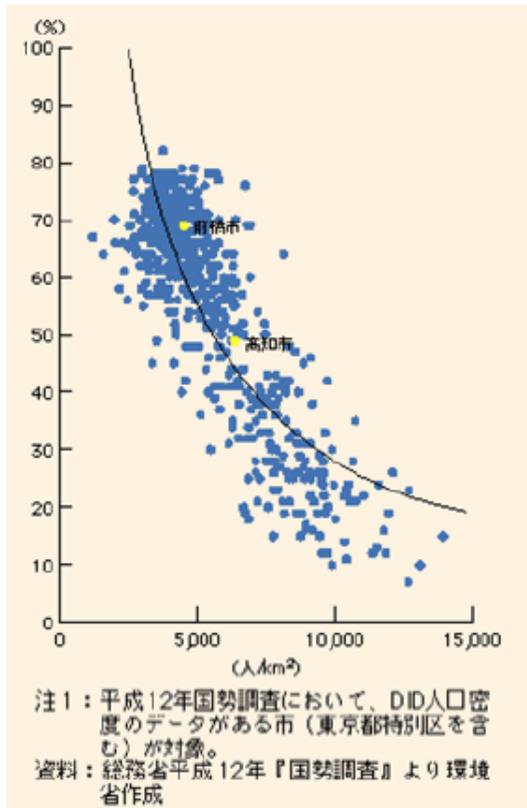


出典:谷口守:都市構造から見た自動車CO2排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

## 都市構造とCO2排出量の関係 ～利用交通手段～

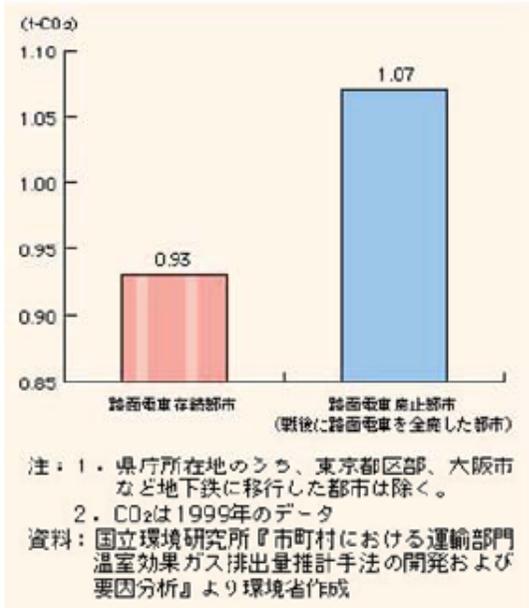
- ・ DID人口密度の低い都市において自動車の依存率が高い。
- ・ 路面電車を廃止した都市は、存続している都市に比べ、1人当たりCOが約15%多い。
- ・ 公共交通機関を利用した方が単位輸送量当りのCO2排出量が小さい。

＜自動車依存率とDID人口密度＞



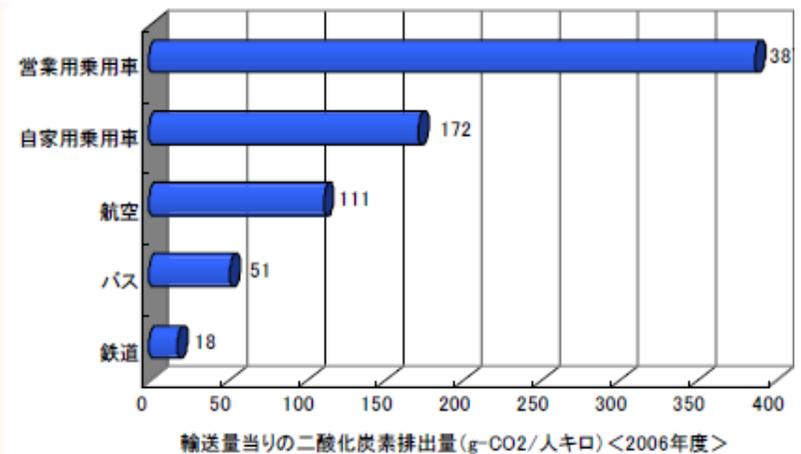
出典：平成18年度環境白書

＜県庁所在地における  
運輸旅客部門CO2排出量＞



出典：平成18年度環境白書

＜輸送量当りのCO2排出量(旅客輸送)＞



出典：国土交通省資料

# 都市構造とCO2排出量の関係 ～都市の形状～

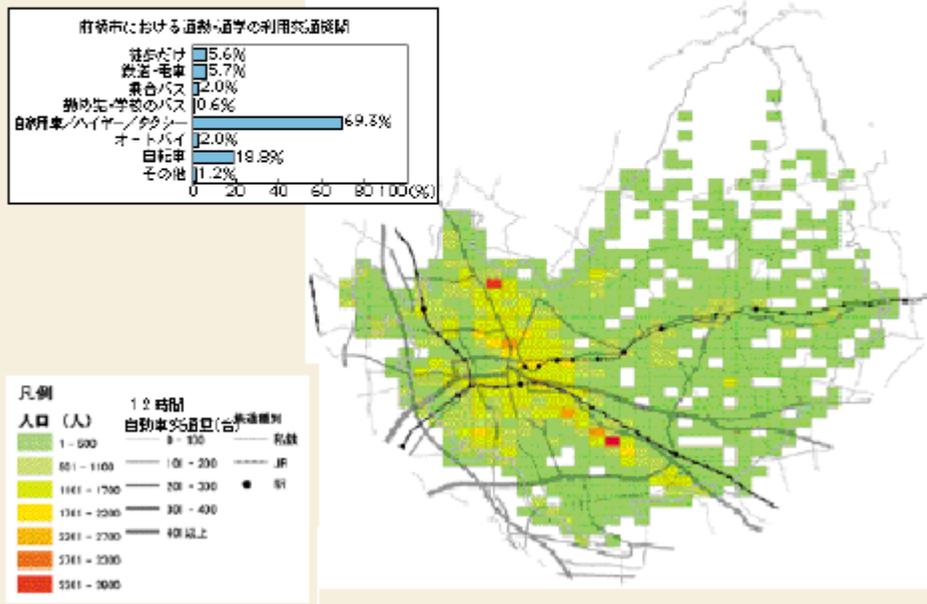
- 面積と人口がほぼ同じ規模である前橋市と高知市を例に見ると、低密度の市街地が広がっている前橋市では、自動車の依存率が高い。運輸旅客部門の1人当たり年間CO2排出量を比較すると、高知市の0.87トンに対し、前橋市では1.21トンと、約4割多くなっている。

## <都市の形状と輸送機関分担率の関係>

### ◆前橋市の例

・可住地面積割合 = **85%**

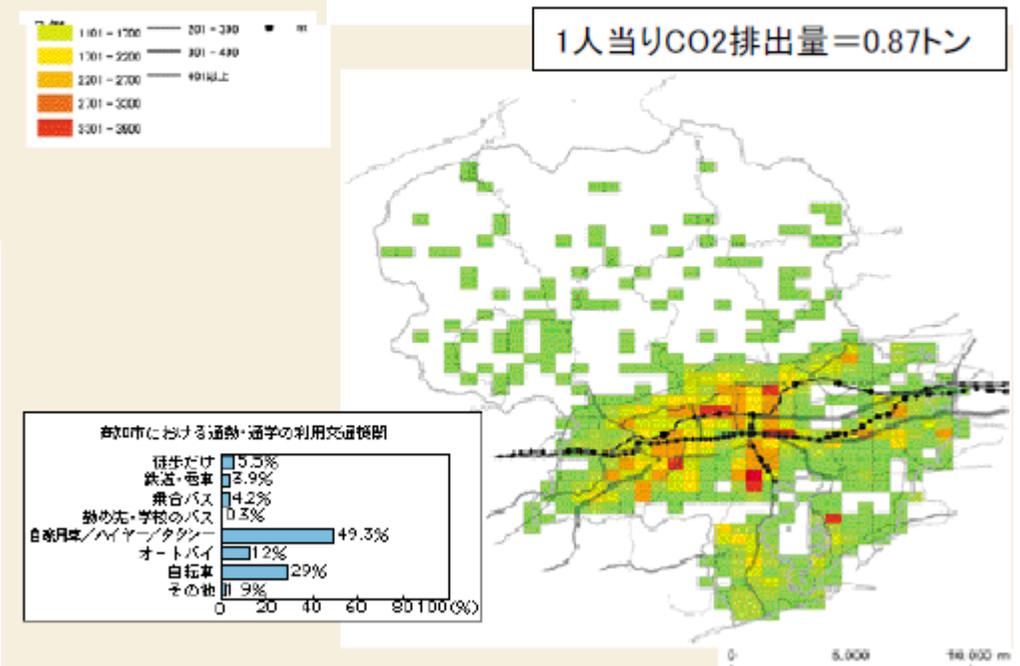
1人当たりCO2排出量 = 1.21トン



### ◆高知市の例

・可住地面積割合 = **39%**

1人当たりCO2排出量 = 0.87トン



※1 1人当たりCO2排出量は運輸旅客部門のみ

出典:平成18年度環境白書

## 取組事項、対応事例など ～化石燃料(コジェネ)の有効利用～

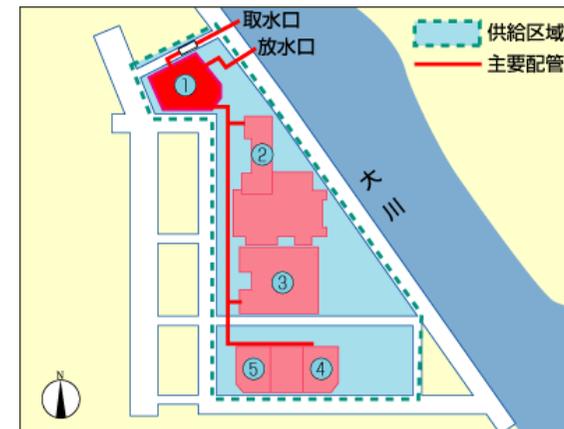
### 天満橋一丁目地区(大阪府大阪市)

- ・「水と緑の複合都市」OAP(大阪アメニティパーク)において、河川水を利用した熱供給事業を実施。
- ・熱源機器は、ガスボイラー、吸収式冷凍機、ターボ冷凍機、電動ヒートポンプ、水蓄熱槽で構成。コジェネを採用し、排熱蒸気を有効利用。また、ヒートポンプの熱源水には河川水を利用。



### 小樽ベイシティ地区(北海道小樽市)

- ・ガスタービン及び蒸気タービンによる最大出力16,700KWのコンバインド発電能力を持っており熱需要に応じ蒸気タービンからの抽気蒸気を取り出す。温熱は抽気蒸気と補助ボイラーで、冷熱は抽気蒸気による吸収式冷凍機とターボ冷凍機で供給を行う熱電併給システム。



# 取組事項、対応事例など ～非エネルギー起源の低炭素化～

- 国土交通省屋上庭園では、屋上緑化の有無によって、屋上のタイル面の表面温度に平均で11.2℃の差が見られた。
- 屋上緑化は平成19年までに全国で194ha施工された。東京ドーム約40個分に相当。

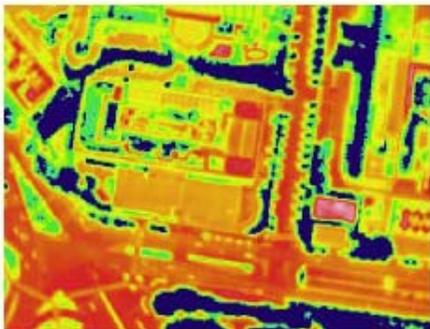


**【普通画像】**  
 中央合同庁舎第3号館（国土交通省屋上庭園）の空中写真です。  
 建物面積のおよそ3割が緑化されています。  
 屋上部の右側に見えるのは太陽電池パネルです。



**【サーモグラフィ1】**  
 建物屋上の最高温度：47.6℃  
 建物屋上の最低温度：29.8℃  
 屋上のタイル面（黒枠線で囲んだ部分1）の表面温度の平均が44.5℃であるのに対して、屋上緑化の芝生部（黒枠線で囲んだ部分2）の表面温度の平均は33.3℃でした。その差は、11.2℃です。

なお、画面中の表面温度が低くなっている（23℃程度）2箇所部分は、資材の材質（金属製の倉庫や建築資材）の放射率が低いため、実際より温度が低く表示されています。



**【サーモグラフィ2】**  
 左図の黒く塗りつぶした部分は、上図のうち、気温（32℃）より低い箇所を抽出したものです。  
 地上の緑地や屋上緑化などのうち、高木などによって日陰となる部分では、表面温度が気温よりも低くなっています。



出典)国土交通省資料

取組事項、対応事例など ～資源循環、廃棄物活用～

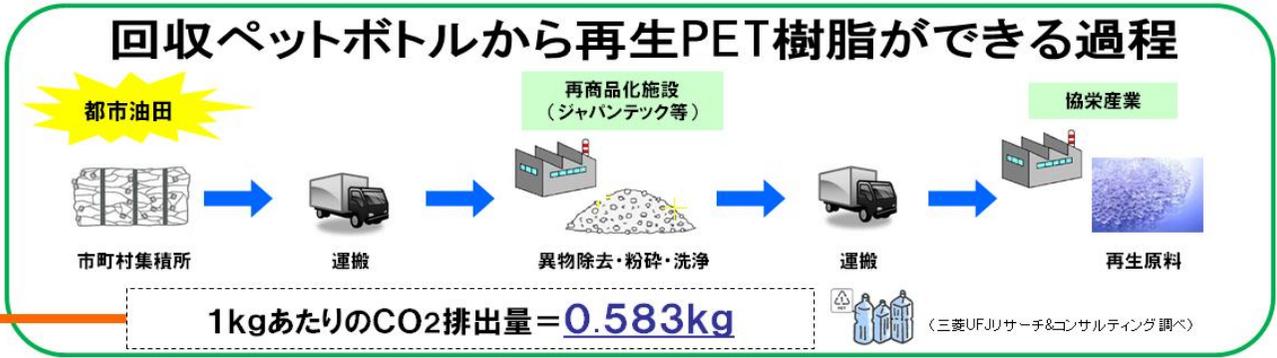
- 石油由来の廃プラスチックを、廃バイオマス(生ゴミ、廃材、古紙等)と分離し、素材特性に応じて高度にリサイクル、燃源利用することは、化石燃料の節減、CO2排出削減に寄与。
- 集積度の高い都市部での廃プラスチック循環は、「都市油田」として注目されている。

### 再生PET樹脂のCO2削減効果

#### 原油からPET樹脂ができる過程



#### 回収ペットボトルから再生PET樹脂ができる過程



**1kgあたりのCO2削減量**

原油由来	ペットボトル由来	削減量
1.577kg	0.583kg	<b>0.994kg</b>

**-63%**

(出典)協栄産業株式会社

## 取組事項、対応事例など ～自然共生～

### ・水辺遊歩道ネットワークの形成事業 (滋賀県守山市(認定市))

中心市街地を流れる守山川、丹堂川、金森川において水辺遊歩道を整備するほか、丹堂川、金森川においてホタルが自生できるような護岸整備を行う。また、遊歩道にはところどころに市民が休憩できる小さな公園を整備する。



写真出典：  
滋賀報知新聞

### ・仙台みつばちプロジェクト (宮城県仙台市(非認定市))

仙台ミツバチプロジェクトは、環境指標生物であるミツバチを通じ仙台の環境と生態系を感じながら、仙台の環境保全や魅力ある街づくりを進めるもの。

ミツバチの生育環境を支えるための屋上緑化・蜜源や菜園づくりにも取り組み、それらの活動を通じ街との共生をすすめる。

## 取組事項、対応事例など ～防災、減災都市の形成～

- 熱の面的利用とコージェネによる自立分散型システムにより、地域の防災・減災性の向上やBLCP(Business and Living Continuity Plan:業務・生活継続計画)に貢献

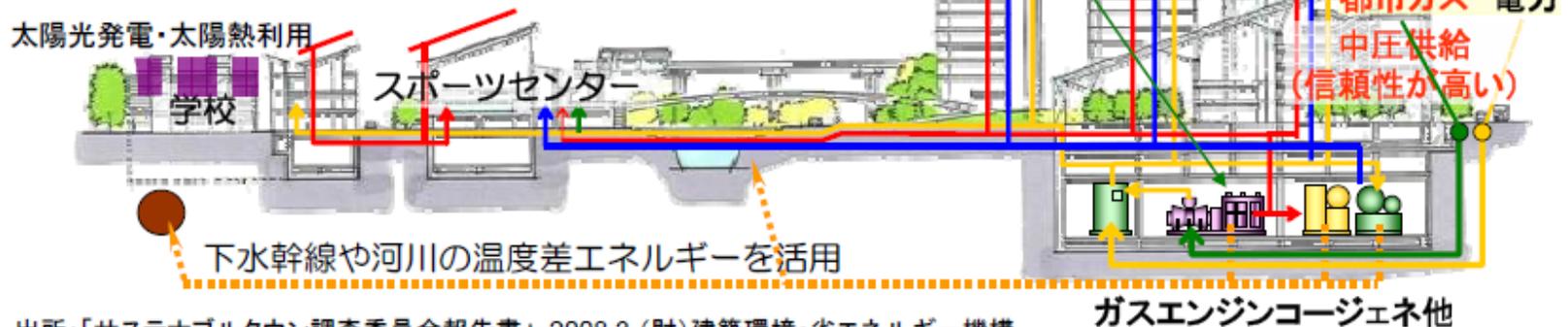
### ケーススタディ(新規面開発) 試算例

- 職住が近接した複合型まちづくり…オフィス・公共施設・集合住宅の複合街区(延床面積32.8万㎡)
- 熱の面的利用とコージェネによる自立分散型システムの導入
- 避難所施設を取り込んだ防災面での配慮・非常時のエネルギー供給の確保によるBLCP(業務・生活継続計画)への貢献

- 平常時の電力需要: 9.7MW
- 地域内の発電能力: 4.8MW
- 非常時に継続的に必要な電力需要: 2.7MW

エネルギーの自立度(熱・電力)下記出典の数値に基づく試算(例)

$$\frac{\text{年間の発電・熱生産量: 41GWh/年}}{\text{年間の電力・熱消費量: 57GWh/年}} = 72(\%)$$



出所:「サステナブルタウン調査委員会報告書」2008.3(財)建築環境・省エネルギー機構及び東京ガス

### Ⅲ. 今後の中心市街地活性化施策の基本的方向、検討課題

1. 中心市街地活性化に向けて再認識すべき重要な視点
2. 今後の重要な検討課題

# 1. 中心市街地活性化に向けて再認識すべき重要な視点

## [中心市街地活性化]

- ・中心市街地活性化基本計画の認定により、中心市街地における都市機能の増強と経済活力の向上を支援。

### 【例】公共交通を軸とした活性化（富山市）

- ・路面電車の環状線化
- ・便数の増加
- ・利便性向上により市街地再開発が誘発
- ・駅周辺を中心に活性化
- ・新幹線開業に合わせ、大規模な交通網整備等を実施予定



富山ライトレール(セントラム)

## [地域再生]

- ・地域の自主的・自立的な取組による地域経済活性化、雇用機会創出等の地域再生を推進するため、地方公共団体作成の地域再生計画を国が認定し、府省横断的に交付金等により支援。

### 【例】「昭和の町」づくり計画（大分県豊後高田市）

- ・観光サービスを企画・提供する人材の育成により、**中心市街地**の街並みの“古さ”を逆手にとった「昭和の町」づくりに取り組む。



## [都市再生]

- ・都市の再生により、国際競争力の強化、魅力向上を図るため、都市再生プロジェクト、民間都市開発プロジェクト、大規模災害時の安全確保策を推進。

### 【都市再生緊急整備地域の例】「名古屋市」

- ・豊かな公共空間等を活用しながら都市のモビリティを高める。
- ・モビリティ産業に関わる企業・人材や、文化交流を支える都市機能の集積を促進する。
- ・高い国際競争力を発揮する世界的先進地区の形成を図る。



### 各施策の連携

- ・各種施策の一体的活用による中心市街地活性化の効果的取組。

### 特定地域再生制度の創設

- ・郊外型団地再生等全国共通の課題（特定政策課題）への重点的取組。
- ・補助金、利子補給金、税制特例による支援。
- ・構造改革特区制度との連携。

平成24年  
9月：改正構造改革特区法施行  
11月：改正地域再生法施行

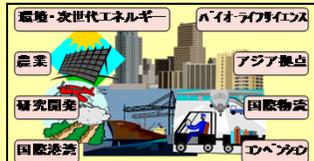
## [総合特区]

- ・総合特別区域の指定等により、産業の国際競争力の強化や地域の活性化を総合的に支援（規制の特例措置、税制・財政・金融上の支援措置）。

### 2つのパターンの「総合特区」

#### ①国際戦略総合特区

我が国の経済成長のエンジンとなる産業・機能の集積拠点の形成



#### ②地域活性化総合特区

地域資源を最大限活用した地域活性化の取組による地域力の向上



## [構造改革特区]

- ・国の規制を地域を限定して改革することにより、構造改革を進め、地域の活性化を推進。

### 【例】どぶろく特区

- ・「どぶろく」の製造免許の要件緩和の特例など、地域資源、多彩な人材等を活用し都市との交流拡大を図るとともに、地域に根ざした新たな起業を促進する。



## [環境未来都市]、[環境モデル都市]

### <環境未来都市>

- ・環境や超高齢化等の課題に対する成功事例を国内外に普及展開→需要拡大、雇用創出、国際的課題解決力を強化。

### <環境モデル都市>

- ・低炭素社会に向け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」として選定し、地域モデルを構築。



## 2. 今後の重要な検討課題

### 中心市街地活性化協議会の活動

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

#### 豊後高田市 中心市街地活性化協議会

##### 【協議会の概要】

設立日：2006年10月2日

都市機能増進：豊後高田市観光まちづくり株式会社

経済活力向上：豊後高田商工会議所

##### 【協議会の活動状況】

総会：年2回開催

部会：2部会

（各部会、年2回開催）

##### 【基本計画3指標の評価】

2指標が目標達成

※年間観光入込客数、高齢者交流施設入込客数

1指標が計画当初より改善。

※観光客滞在時間

#### 熊本市 中心市街地活性化協議会

##### 【協議会の概要】

設立日：2006年12月26日

都市機能増進：株式会社まちづくり熊本

経済活力向上：熊本商工会議所

##### 【協議会の活動状況】

総会：年1回開催

部会：4部会

（各部会、年3回開催）

##### 【基本計画3指標の評価】

2指標が目標達成

※熊本城年間入園者数、市電の年間利用者数

1指標が計画当初より改善。

※歩行者・自転車通行量

#### 府中市 中心市街地活性化協議会

##### 【協議会の概要】

設立日：2007年9月26日

都市機能増進：府中市まちづくり振興公社

経済活力向上：府中商工会議所

##### 【協議会の活動状況】

総会：年2回開催

部会：4部会

（各部会、年1～2回開催）

##### 【基本計画4指標の評価】

2指標が目標達成

※歩行者・自転車通行量、商業集積地域の店舗数

1指標が計画当初より改善。

※商業集積地域の商店の質

## 中心市街地活性化協議会の構成員

- 中心市街地活性化協議会は、「都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者」及び「経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者」が、中心市街地ごとに、運営に関し必要な事項等を規約に定め、共同で組織する。  
さらに、基本計画に記載された事業を実施する事業者、地権者や地域住民の代表者、行政等の多様な主体も構成員として参加可能。

### 1. 協議会を組織することができる構成員(法第15条第1項)

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



### 2. 協議会に参加することができる構成員(法第15条第4項)

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

# 推進体制(まちづくり会社①)

※経済産業省「中心市街地活性化に向けた有識者会議」資料を引用

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

## 事例1. 大津

### 株式会社まちづくり大津「公園を活用したオープンカフェ事業」

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

#### <体制>

従業員数:7名(常勤3、非常勤4) 資本金:4,800万円

出資構成:市21%、商工会議所10%、地元企業40%

金融機関9%、一般市民10%、他に商店街関係者等が出資

#### <特徴>

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



## 事例2. 豊田

### 豊田まちづくり株式会社「商業施設の管理運営」

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

#### <体制>

従業員数:40名(常勤24、非常勤10、契約社員6)

資本金:4億9,090万円

出資構成:市64%、商工会議所10%、トヨタ自動車4%  
金融機関4% 他

#### <特徴>

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



## 推進体制(まちづくり会社②)

※経済産業省「中心市街地活性化に向けた有識者会議」資料を引用

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

### 事例3. 長浜

#### 長浜まちづくり(株)「関係者事業コーディネート」

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

#### <体制>

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

#### <特徴>

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



### 事例4. 秋葉原

#### 秋葉原タウンマネジメント(株)「地域との連携を通じた安全・安心の創出」

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

#### <体制>

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

#### <特徴>

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



## 提案型事業への支援策

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

### 経済産業省 「グローバル技術連携支援事業」

#### ○ 事業概要

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

#### ○ 補助対象者

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

#### ○ 補助金額及び補助率

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

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

#### ○ 事業概要

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

#### ○ 研究期間及び研究開発費

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

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

## 商店街等のハード面支援措置例

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

大分市(アーケード改修)



(画像)wikipediaより引用

北九州市(アーケード改修)



(画像)wikipediaより引用

川越市(ファサード整備)



(画像)wikipediaより引用

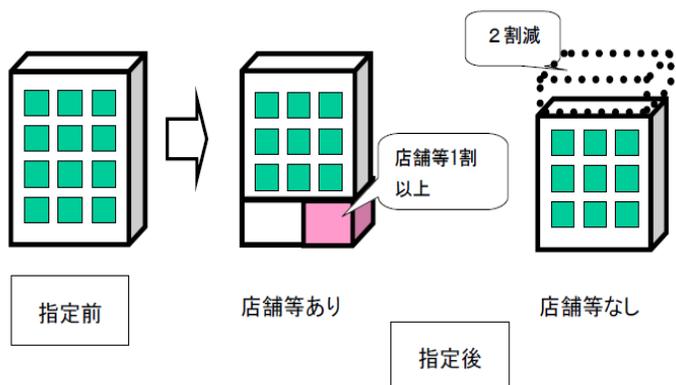
# 特別用途地区を活用したまちづくりの事例

## <東京都三鷹市>

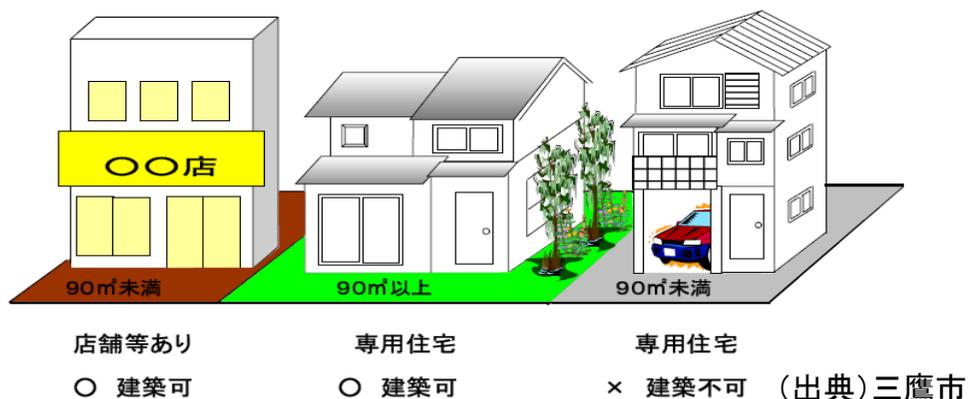
○ 特別商業活性化地区(平成16年3月30日条例制定)

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

★ 併設用途の設置イメージ



★ 近隣商業地域における最低敷地面積のイメージ



## <東京都三鷹市>

特別住工共生地区に関する条例の概略

告示日：平成16年11月2日

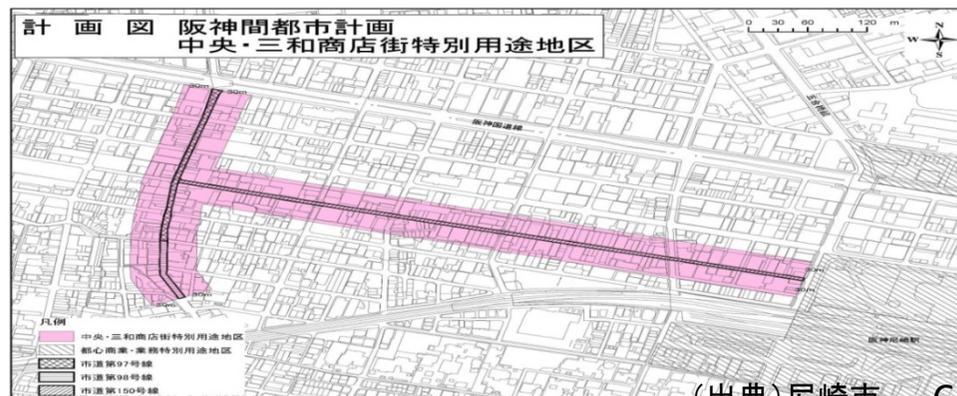
特別住工共生地区					
区 分	第一種(野崎一丁目)		第二種(上連雀一丁目)		第三種(中原三丁目)
	第一種低層住居専用地域	準住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
指定容積率	80%	200%	80%	200%	200%
緩和する用途	1. 事務所(ただし第一種低層住居専用地域では3,000㎡以下) 2. 設備工事業 3. 印刷・同関連産業 4. 一般機械器具製造業 5. 食料品製造業 6. 印刷・同関連産業 7. 化学工業 8. プラスチック製品製造業 9. 金属製品製造業 10. 一般機械器具製造業 11. 電気機械器具製造業 12.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

(出典)三鷹市

## <兵庫県尼崎市>

○ 中央・三和商店街特別用途地区

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



(出典)尼崎市

# 沿道における用途規制の事例

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

## <愛知県豊田市>

### ○浄水国道沿道サービス特別用途地区 (H11. 3. 29条例制定)

国道155号沿道地区において、以下の立地規制を実施。

- ①客席200㎡以上の劇場等、②原動機使用の床面積3,000㎡以上の工場施設、③飲食店等、④床面積3,000㎡以上の学校、病院、図書館、遊戯施設等

※用途地域：準工、決定面積：14.0ha



(出典)豊田市

## <大阪府岸和田市>

### ○特別業務地区第2種 (S49. 4. 1条例制定)

国道26号線沿道の準工業地域において、用途地域の制限を強化。

【立地制限】：学校、図書館、病院、診療所、ホテル、旅館、劇場、映画館、演芸場、観覧場、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等。

※用途地域：準工、決定面積：67.0ha

## 中心市街地活性化に向けた人材への支援例

### 中小企業基盤整備機構 「中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業」

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

### (株)全国商店街支援センター 「商店街の現地マネージャー育成事業」

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

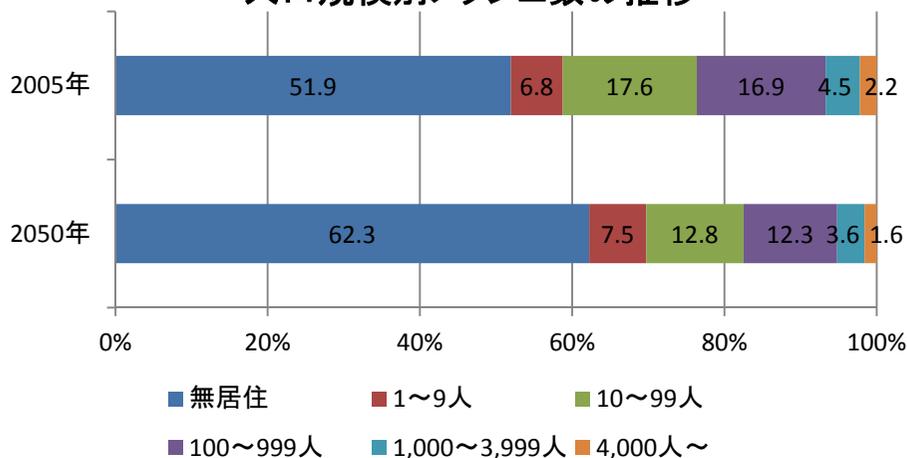
### (株)全国商店街支援センター 「商店街の次世代リーダー育成塾(チャレンジ商人塾)事業」

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

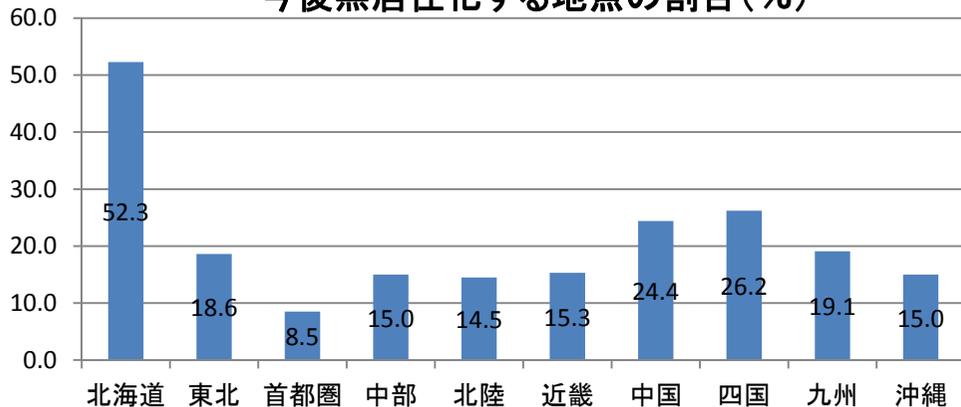
# 国土政策と中心市街地活性化

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

人口規模別メッシュ数の推移

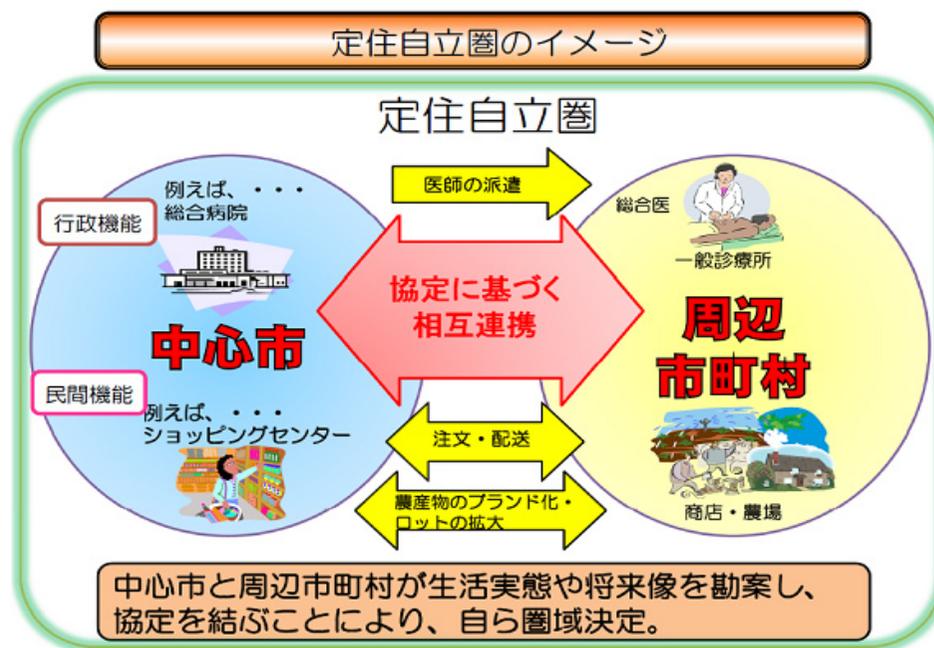


今後無居住化する地点の割合(%)



(出典)国土交通省「国土審議会」資料

定住自立圏のイメージ



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

(出典)総務省「定住自立圏構想」

## IV. 基本計画の認定運用等に関する緊急点検項目

# 今後の中心市街地活性化基本計画の構成

## 従来の手順

### 基本的な方針(法9条3項1号)

- ・ 位置付け
- ・ 現状分析
- ・ 課題
- ・ 基本理念

### 位置及び区域(法9条2項1号)

- ・ 位置
- ・ 区域

関係性の把握

### 目標(法9条3項2号)

- ・ 目標  
例) 歩行者通行量、施設入込客数、小売販売額 等

数値目標を設定

この関係の検証に注力

### 事業及び効果(法9条2項2号～6号)

- ・ 市街地の整備改善に関する事業
- ・ 都市福祉施設の整備に関する事業
- ・ まちなか居住推進に関する事業
- ・ 商業の活性化に関する事業
- ・ 公共交通機関の利便性の増進及び一体的に推進する事業

原則として「フルセット型」

## 改善の方向

### 中心市街地を取り巻く構造の把握

- ・ 人口規模、動態
- ・ 歴史的成り立ち
- ・ 地理的条件
- ・ 地域資源
- ・ 地域別居住状況
- ・ 昼夜・平日休日の人の流れ
- ・ 交通状況
- ・ 中心市街地との関わり
- ・ 土地権利関係
- ・ まちの主要産業
- ・ 周辺地域との関係 等々

これらに関する改善目標を検討

### 目標設定の補完

- ・ 目標  
例) 居住者のまちとの関わりなどの定性的目標

フルセット型主義の見直し(一点突破型活性化など)

### 新たな事業の盛り込み

- ・ 多様な機能(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)の発現に資する事業
- ・ 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
- ・ 施策間連携に資する事業  
～周辺農産物のショーケース機能 など