

中心市街地の再生・活性化に向けた 公民共創まちづくりの推進

2023年5月23日

日本商工会議所

地域振興部

1. 中心市街地活性化の意義
2. 中心市街地の現状と課題
3. 民間主導・行政支援による公民共創まちづくりの推進
4. 民間資本によるまちなかへの投資喚起
5. 魅力あるまちづくりに向けた、地域企業主導型PPP/PFIの活用

1. 中心市街地活性化の意義

人口減少下のわが国において、地方都市に求められる役割とは？
中心市街地活性化政策が目指すべきゴールイメージとは？

「地方の豊かさ」と「都市の利便性」の融合

個人と地域全体のwell-being

多様性に富む
活力のある地方

地方への人の
流れの創出



地方における
「新しい資本主義」の実現

||
地方都市の再生を人口増加につなげ、
日本の持続的成長の基盤とする

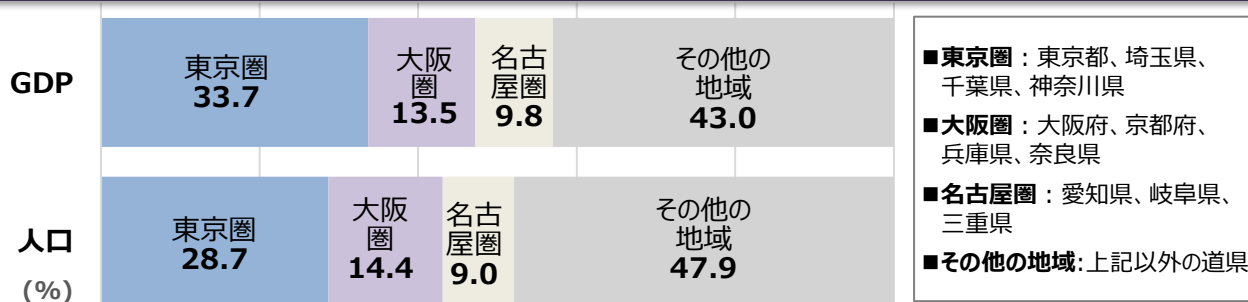
しかし、多くの地方都市の現状は…

少子化(自然減)と人口流出(社会減)→地域の利便性低下
→人手不足に拍車→地域経済の更なる低迷の悪循環が起きている

地域経済の動向①(GDPと人口、産業別成長寄与度)

- 県内総生産を地域別に集計すると、対全国GDP比で、東京圏は約3割、大阪圏・名古屋圏はそれぞれ約1割、その他の地域は約4割。
- 2014→2019年度の変化を見ると、総じて地域全体でGDPが増加しているものの、人口は東京圏に集中。
- 一方で、人口が減少する地域でも、各地域における成長ポテンシャルを活かして成長。特に、県内GDPが伸びている地域は製造業の寄与度が高い傾向にあるほか、観光や農林水産業の成長産業化により県内GDPを伸ばしている地域も存在。

<総生産(GDP)・総人口の地域別シェア (2019年)>

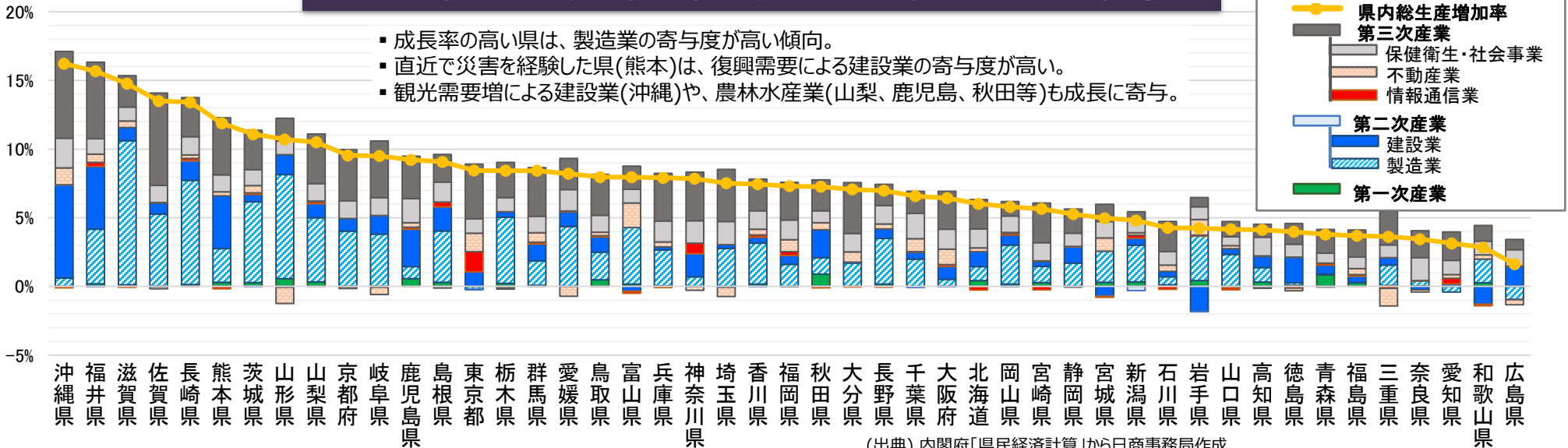


(出典) 内閣府「県民経済計算」、総務省「住民基本台帳に基づく人口」

<地域別変化率(2014年度→2019年度)>

	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他の地域	全国
GDP	+8.0%	+7.1%	+4.0%	+7.2%	+7.1%
人口	+2.2%	▲1.0%	▲0.1%	▲2.5%	▲0.8%

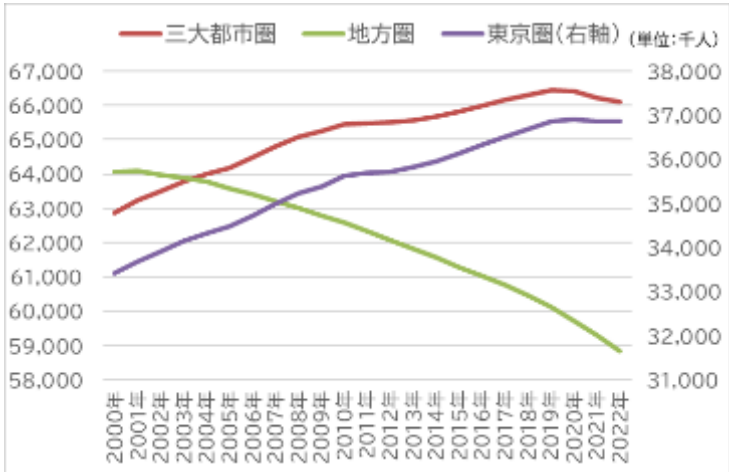
<都道府県別GDP成長率/産業別成長寄与度 (2014→2019年度)>



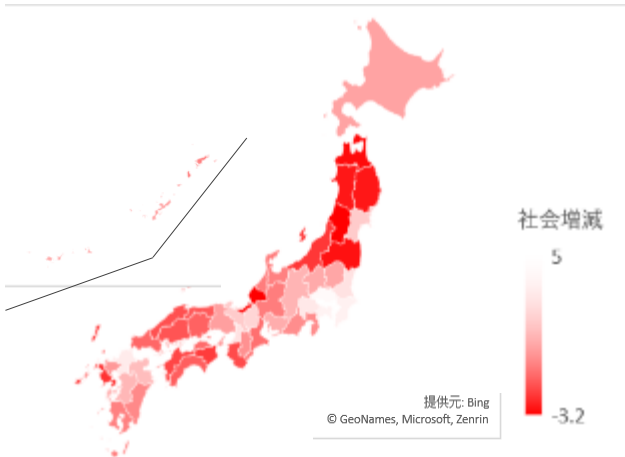
自然減・社会減が続く地方圏の人口

■ わが国は人口減少が深刻化する中、地方圏は人口減少(自然減)に加え、特に女性の東京圏への移動(社会減)が深刻な状況。

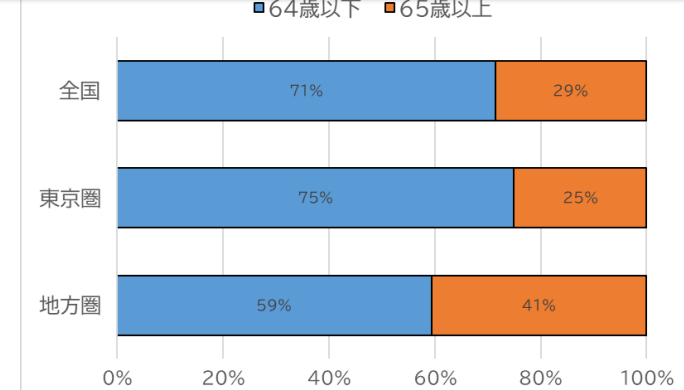
【圏域別の人口推移】



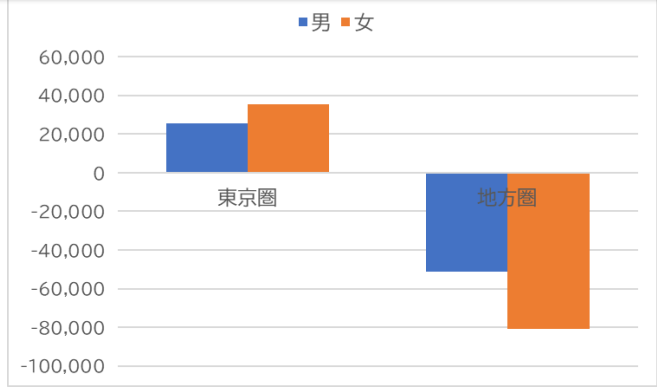
【都道府県別の社会増減】



【圏域別の人口構成比】



【男女別の社会増減】



※三大都市圏:東京圏:東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、大阪圏:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、名古屋圏:愛知県、岐阜県、三重県
 地方圏:上記以外の地域
 (出典) (左上図)「人口推計」(総務省統計局)
 (右上、左下、右下図)「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」(総務省、2022年)より事務局作成

地方圏における女性の社会減、女性の移住要因

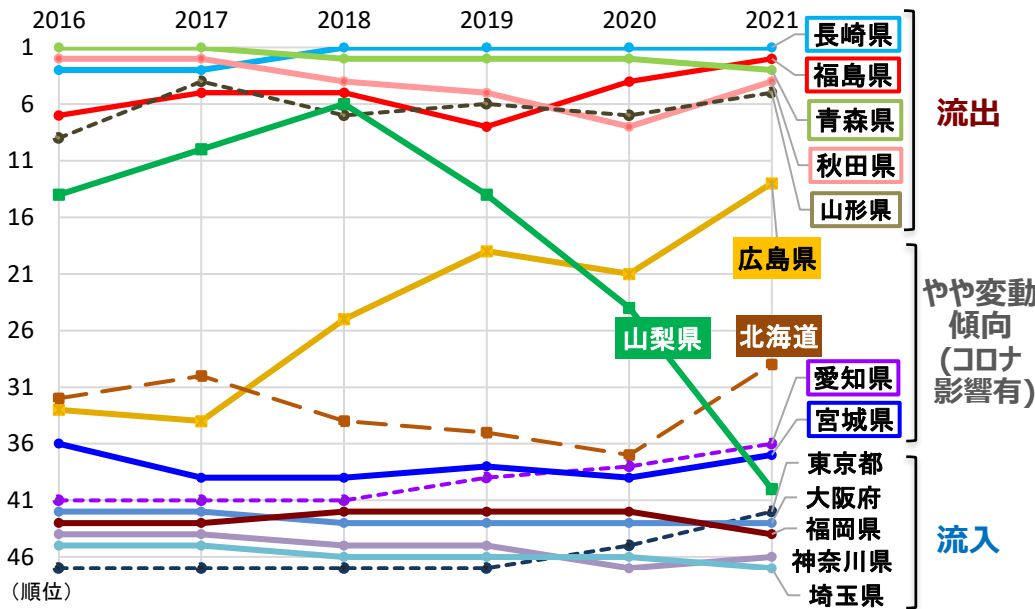
東京圏、大阪圏、福岡県を除く、多くの都道府県で女性の社会減少が続く。また、流出・流入傾向が強い都道府県は直近5年はほぼ固定化。

<女性の社会減少率ランキング(2021年・減少率が高い順)>

減少率 ランキング	都道府県	社会 増減率	16	富山県	-0.22%	33	長野県	-0.06%
1	長崎県	-0.47%	17	島根県	-0.21%	34	栃木県	-0.05%
2	福島県	-0.38%	18	香川県	-0.20%	35	群馬県	-0.03%
3	青森県	-0.37%	19	大分県	-0.20%	36	愛知県	-0.02%
4	秋田県	-0.35%	20	宮崎県	-0.19%	37	宮城県	-0.02%
5	山形県	-0.34%	21	三重県	-0.19%	38	沖縄県	-0.01%
6	岩手県	-0.32%	22	岡山県	-0.19%	39	茨城県	0.00%
7	徳島県	-0.29%	23	佐賀県	-0.18%	40	山梨県	0.02%
8	福井県	-0.29%	24	鹿児島県	-0.18%	41	滋賀県	0.10%
9	山口県	-0.29%	25	鳥取県	-0.16%	42	東京都	0.10%
10	新潟県	-0.29%	26	静岡県	-0.12%	43	大阪府	0.10%
11	岐阜県	-0.28%	27	石川県	-0.09%	44	福岡県	0.12%
12	高知県	-0.27%	28	京都府	-0.09%	45	千葉県	0.27%
13	広島県	-0.25%	29	北海道	-0.09%	46	神奈川県	0.38%
14	愛媛県	-0.24%	30	熊本県	-0.08%	47	埼玉県	0.39%
15	和歌山県	-0.23%	31	奈良県	-0.07%			
			32	兵庫県	-0.06%			

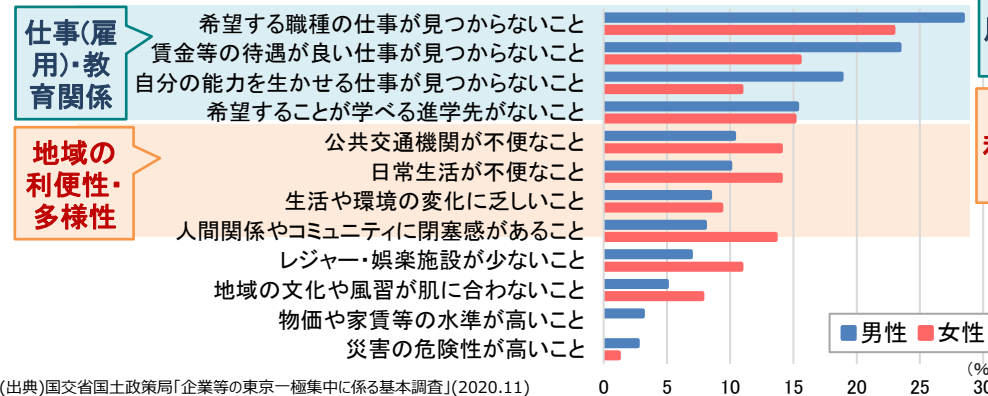
(出典)総務省「住基台帳人口調査」から日商事務局作成

<女性の社会減少率ランキング・推移(2016年→2021年)>

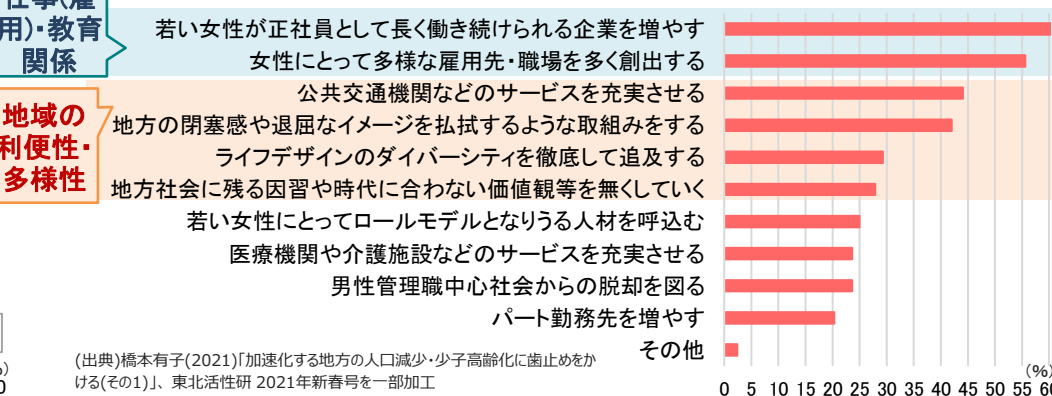


東京圏への移住要因となった地元の事情としては、仕事・進学関係の割合のほか、地域の利便性・多様性等を理由とするものが上位を占める。特に女性については、地域の利便性・多様性、職場における働きやすさを重視。流出歯止めに向け、寛容性の高い地域づくりに取り組む必要がある。

<東京圏への移住要因となった地元の事情>



<地元から転居した女性が考える女性流出に歯止めをかける条件>



(出典)国交省国土政策局「企業等の東京一極集中に係る基本調査」(2020.11)

(出典)橋本有子(2021)「加速化する地方の人口減少・少子高齢化に歯止めをかける(その1)」、東北活性研 2021年新春号を一部加工

地方では職業のミスマッチが発生

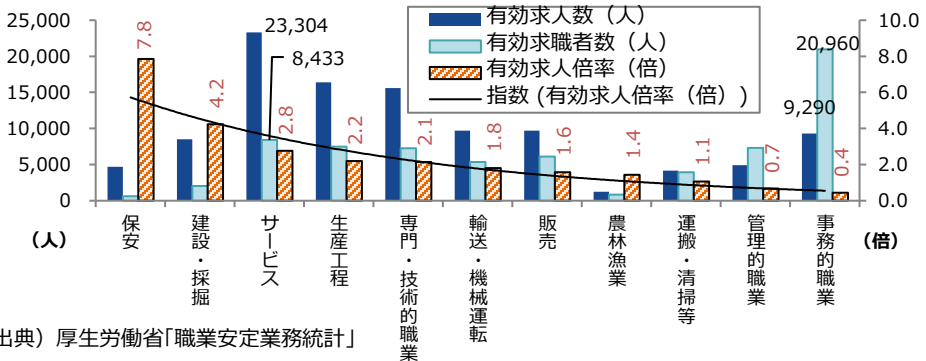
●人口流出が著しい東北地域を例にとると、職業のミスマッチが生じている。また、東京圏では過度な人口集中によって生活費の高さ・通勤時間の長さ等から負の外部性が発生し、必ずしも経済的に豊かとは言えない状況。

<都道府県別の経済的豊かさ(可処分所得と基礎支出)>

	(A) 可処分所得	(B) 基礎支出	A-B (実感的な可処分所得)
1位	富山県	東京都	三重県
2位	三重県	神奈川県	富山県
3位	山形県	埼玉県	茨城県
4位	茨城県	千葉県	山形県
5位	福井県	京都府	福井県
他	神奈川県(7位) 埼玉県(8位) 東京都(12位) 千葉県(17位)	...	埼玉県(23位) 神奈川県(26位) 千葉県(34位) 東京都(42位)

(※)Aは可処分所得の上位40%~60%の世帯(中央世帯)の額を指す (※)Bの基礎支出は、食料費、家賃+持ち家の帰属家賃、光熱水道費 (出典)国土交通省「企業等の東京一極集中に関する懇談会とりまとめ資料」

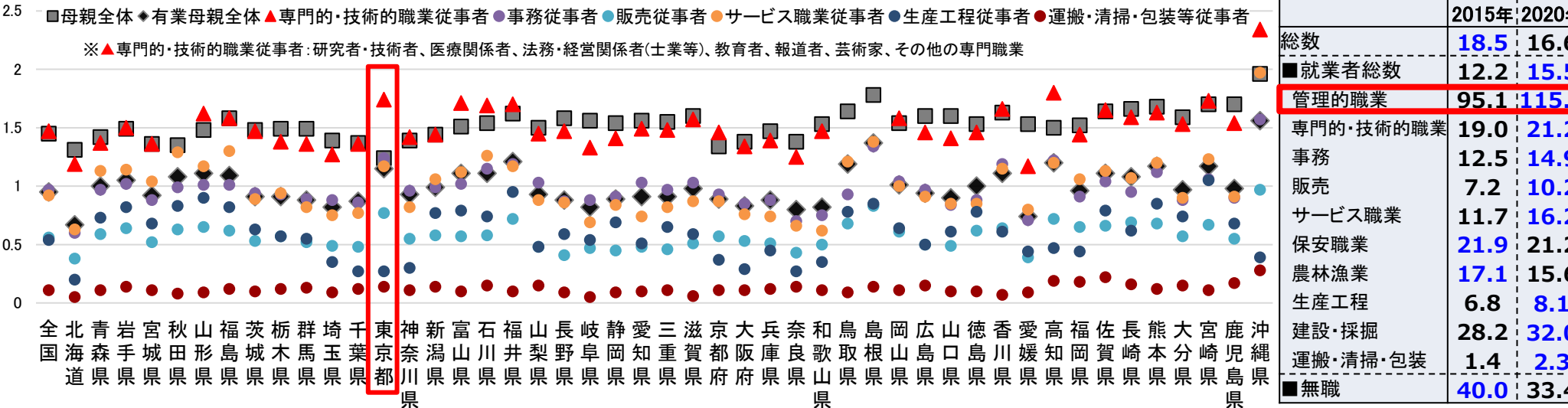
<有効求人倍率(職業間比較)(2022.9 宮城・福島・岩手県計)>



(出典)厚生労働省「職業安定業務統計」

●合計特殊出生率は、母親が有業である場合、母親全体に比べて低い。一方で、母親が専門的・技術的職業従事者である場合は、母親全体と同程度であり、東京都や一部の県では、母親全体より高い。東京の合計特殊出生率は全国に比べて低いが、有業者に関しては他県に比べて高い傾向。
●また、コロナ禍において、標準出生率は減少したが、母親が有業の場合の標準化出生率は増加。特に管理的職業従事者は大きく増加した。

<合計特殊出生率 母親の職業別・都道府県別(2015年)>



<母親の職業別標準出生率>

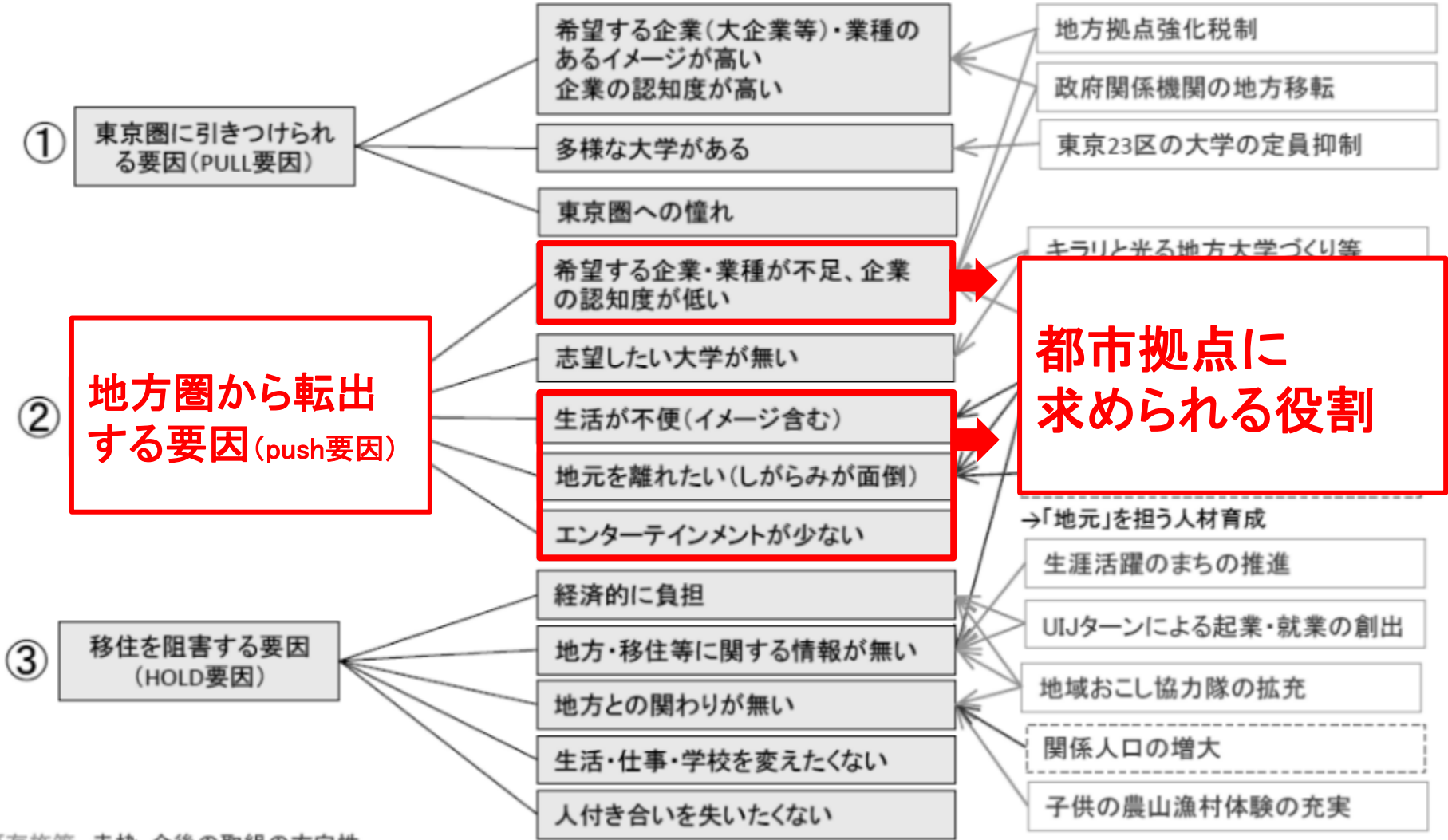
	2015年	2020年
総数	18.5	16.6
就業者総数	12.2	15.5
管理的職業	95.1	115.8
専門的・技術的職業	19.0	21.2
事務	12.5	14.9
販売	7.2	10.2
サービス職業	11.7	16.2
保安職業	21.9	21.2
農林漁業	17.1	15.6
生産工程	6.8	8.1
建設・採掘	28.2	32.0
運搬・清掃・包装	1.4	2.3
無職	40.0	33.4

※本グラフは、職業別の出生率の違いに着目するために作成したもので、合計特殊出生率は、算出式から、同質的人口の集団での比較において有効な指標であるが、都道府県や市区町村など単純な地域間の比較は、誤った解釈を導きうるため留意が必要。(天野聲南子(2020.9)「基礎研レポート」等)

(出典)厚生労働省「人口動態調査」

※標準出生率: 当該年の出生率(対1000人)に対して年齢構成の差を取り除いて標準化したもの。

地方都市に若者・女性を惹きつける都市機能



青枠: 既存施策、赤枠: 今後の取組の方向性

内閣府(2019)「第1期『まち・ひと・しごと創生総合戦略』に関する検証会中間整理」を加筆修正

若者・女性にとって魅力ある地域とは

■ 寛容性が評価されている地域ほど、若者のUターン意向が高く、ほかの要因よりも影響力が強い、との調査結果が存在。

→若い世代には都市的な暮らしが求められている。

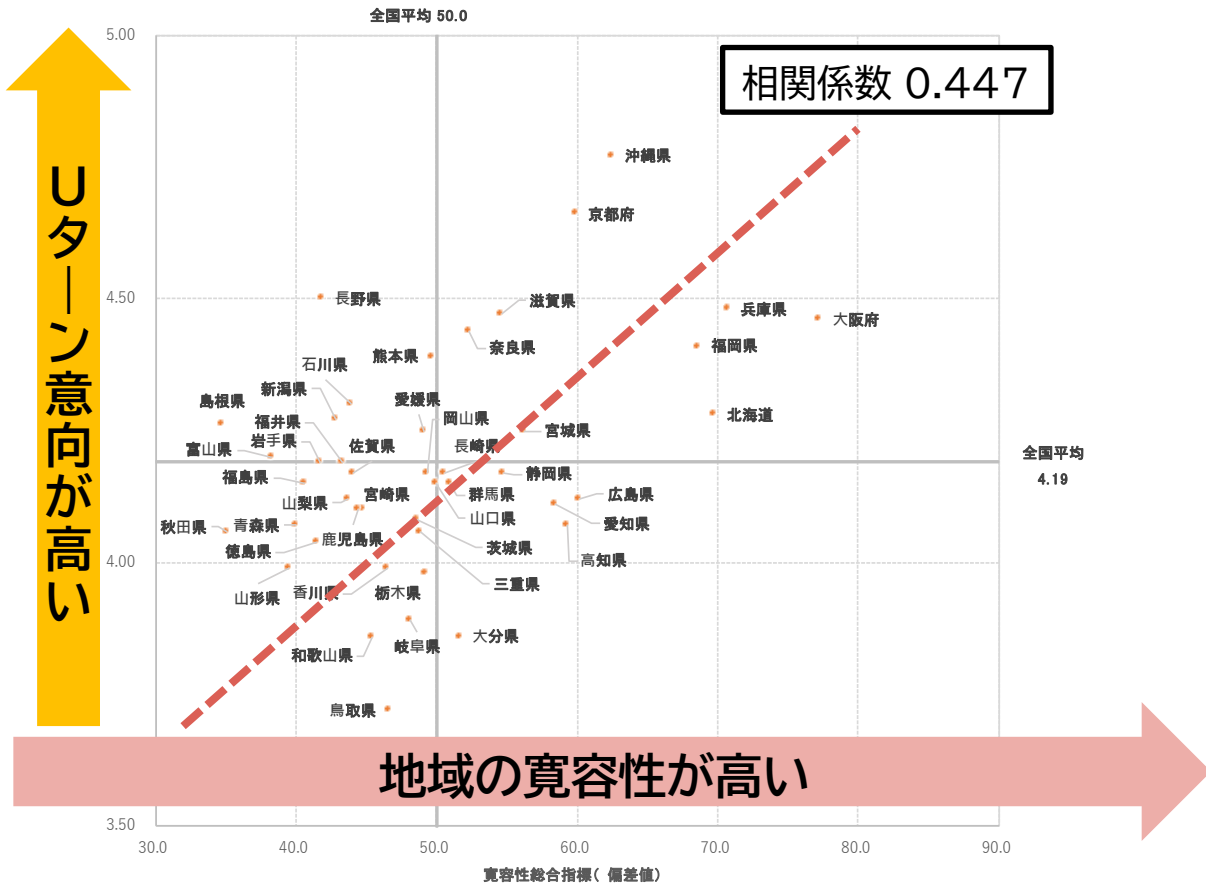
➢ 地域の寛容性と東京圏に出た若者のUターン意向との間には、強い相関関係がある



東京圏へ出ていった若者は、寛容性が低い地元には戻りたがらない

<都道府県の寛容性と出身者のUターン意向>

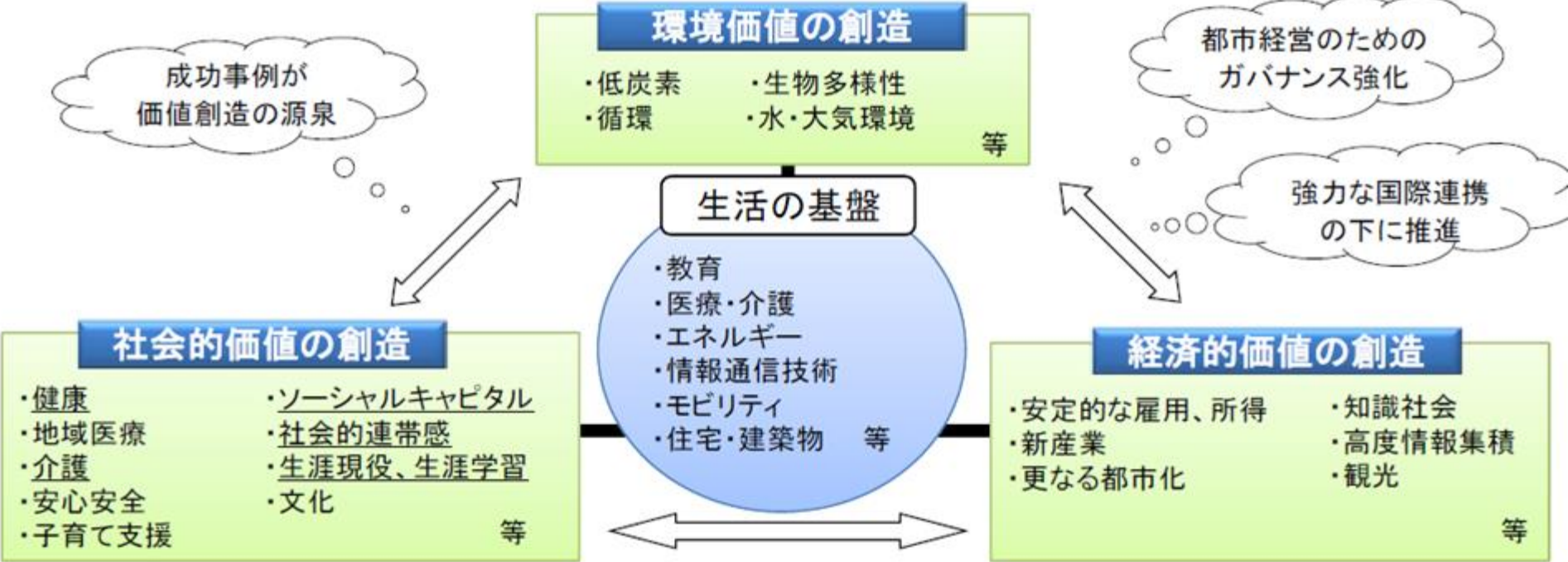
■寛容性総合指標×Uターン意向



地域の寛容性が高い

持続可能なまちづくりに向けた価値創造(環境、社会、経済)

- 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。
 ⇒ 環境 × 超高齢化対応 × 国際化 × ...
- 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



出典:内閣府(2013)「今後の中心市街地活性化施策の方向性について」

「地方都市の豊かさ」「都市の利便性」の融合イメージ

- 地域経済の好循環(生産・分配・支出の循環)を強く太くすることが、地域経済活性化のカギ。
 - 郊外における企業立地促進、観光振興等の「稼ぐ産業の集積を促進」を通じて地方に仕事を創る
 - まちなかに住居、商業、公共施設の整備・誘導、居心地よく歩きたくなる空間づくり、郊外とまちなかを結ぶ地域交通の整備を進める

人口減少下で転換点を迎えている地域

人口減少、少子高齢化による地域の持続性、安全・安心を脅かすリスク

ビヨンドコロナにおける暮らし方・働き方・消費の変化

世界の中での日本、日本の中での地域を意識

地域が目指すべきまちの姿

「地方の豊かさ」と「都市の利便性」が融合した地域経済の好循環を生み出す都市



まちなかの既存ストックの活用と建築物の脱炭素化

- 中心市街地には築数十年以上経つビル、共同店舗や個店が多く存在。
- 店舗等の建て替え時には、省エネ基準に適合することが必要に(改正建築物省エネ法)。
- 店舗等の老朽化が進む商店街は多く、リノベーションや建て替えによる脱炭素化が課題。

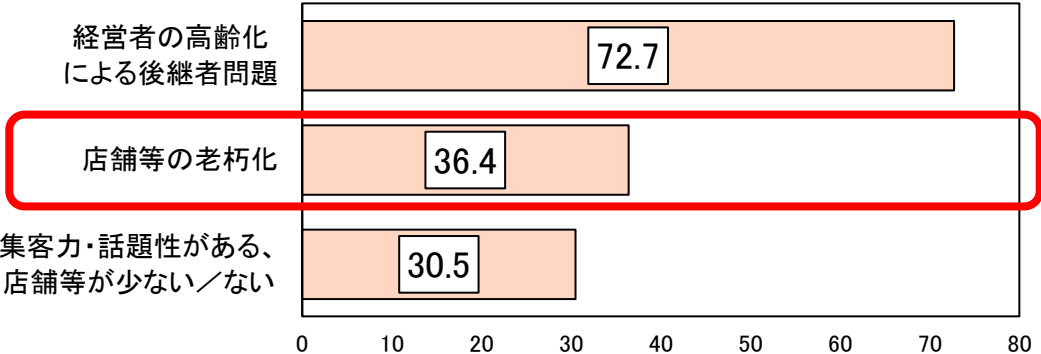
改正建築物省エネ法 (2022年)

2025年までに小規模・非住宅の建築時に省エネ基準への適合が義務付けられた。

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

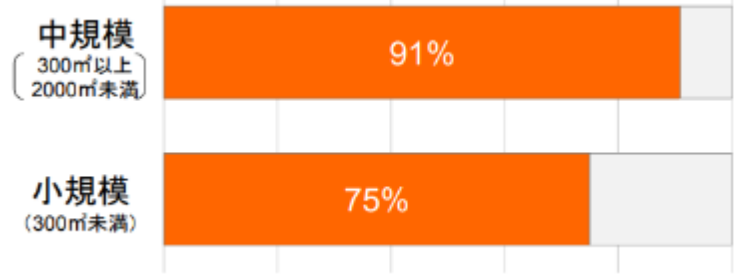
出典: 国土交通省住宅局

商店街における問題【3つまで選択・上位のみ】



出典: 中小企業庁(2022)「商店街実態調査」

建築物の省エネ基準適合率



住宅・建築物の省エネ化推進施策の例

国交省・サステナブル建築物等先導事業[木造先導型]

先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援。

- 補助対象事業者
民間事業者、地方公共団体等
- 補助額
【調査設計費】
先導的な木造化に関する費用の1/2以下。
【建設工事費】
木造化による掛増し費用の1/2以下。
(ただし算出が困難な場合は建設工事費の15%)
※ 補助額の上限は原則合計5億円
- 対象プロジェクト
下記の要件を満たす木造建築物
(公募し、有識者委員会により選定)



CLTを用いた10階建て共同住宅



木質耐火部材を用いた大規模庁舎

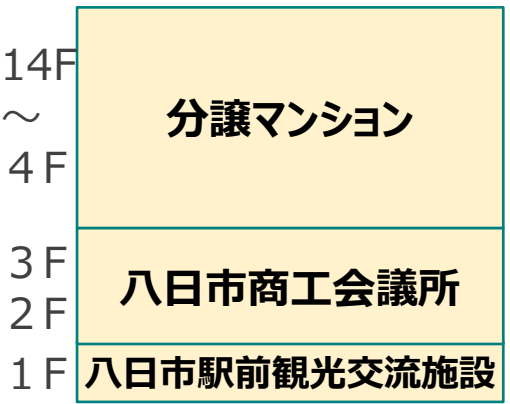
出典: 国土交通省住宅局

中心市街地への居住回帰と交流の場の創出

- 中心市街地の再開発に当たって、マンションなどの住宅と商業施設などとの複合施設が建設されている。
- 中心市街地に、生産の場で働く人の居住の場が創出され、そこに住む人たちの交流の場が創出されることで、まちのにぎわいがより一層創出される。

【シャリエ八日市駅前(滋賀県東近江市)】

- ・1階に東近江市の観光の玄関口として、様々な観光情報、市内の魅力を発信。特産品の取り扱いも行う観光交流施設、2、3階に八日市商工会議所、4～14階に中心市街地の人口増、それに伴う周辺商業施設の活性化に対応するため、分譲マンションが入居
- ・八日市駅から徒歩1分に立地



【tette(福島県・須賀川市)】

- ・撤退した百貨店跡地に、図書館や生涯学習、子育て支援、インキュベーション機能、若者・女性が集まる賑わい創出などの複合機能を有する「中心市街地活性化の中核施設」として整備。
- ・行政と建築家や設計チームを含む民間とが協働。設計にあたっては、民間のノウハウを活用することなどを行政と民間で徹底的に議論し、コンセプトの実現につなげた。
- ・その結果、施設の年間来場者数が200万人に到達。中心市街地活性化計画の目標達成に大きく寄与し、歩行者通行量は基準値の約2倍に、新規出店数も18店舗から41店舗まで増加。

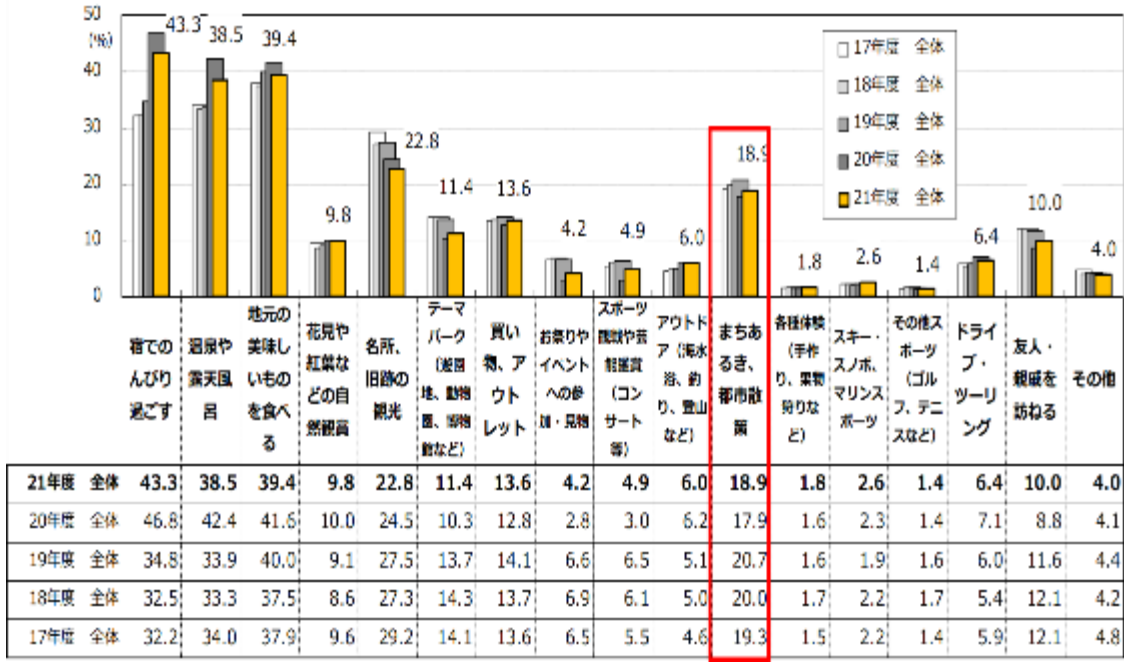


▲「等躬の庭」：民間のまちづくり会社においても、中心市街地に交流広場を整備し、にぎわいを創出

個性あるまちづくりと観光

- 歴史・文化等を生かした個性ある街並みは、観光客を惹きつける地域資源になりうる。
- ニューヨーク・タイムズ紙が選ぶ「2023年に行くべき52か所」に選出された盛岡市の場合、「まちなかを歩いて散策できる」「若い人が多く活気にあふれている」「个性的なお店がある」「よそから来た人を受け入れる雰囲気がある」等が評価されている。
- 若者や女性などにとって魅力あるまちづくりを行うことが、まち全体の魅力を高め、来訪者を増やすことにもつながる。

■ 宿泊旅行の目的（複数回答／延べ宿泊旅行件数ベース）



(出典)じゃらん宿泊旅行調査2022

■ 「2023年に行くべき52か所」（NYタイムズ紙）に選出された盛岡市

・盛岡市では、大正当時のものが使われている火の見やぐらのある番屋を改修し、交流体験施設とし、カフェなどを楽しむことができるようにしているほか、歴史的な建造物である江戸時代に染物屋が集まっていた街並みの名残を残す町家を歩いて散策することができる。



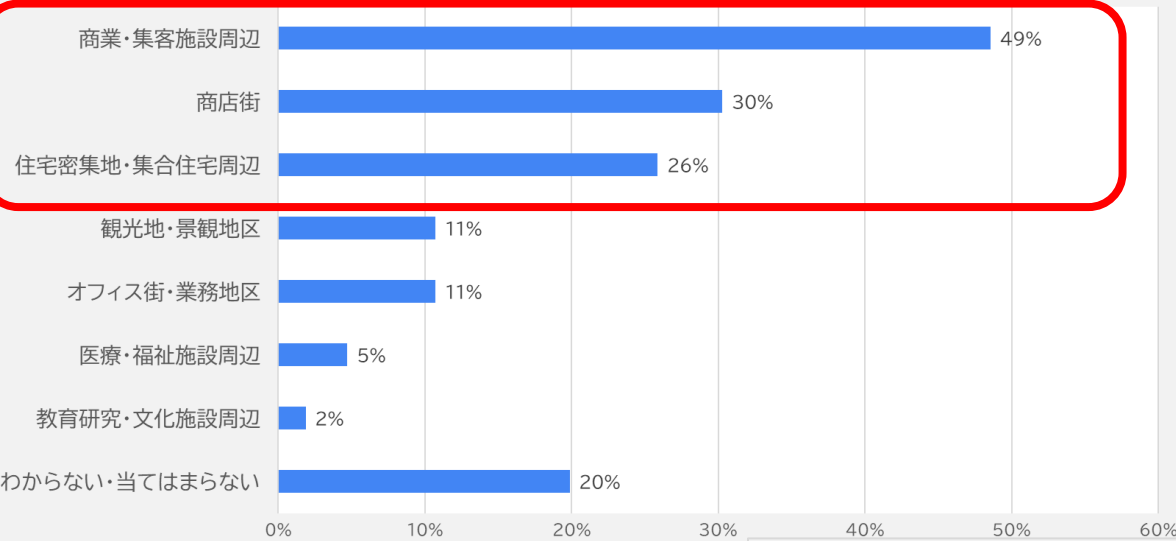
(出典)盛岡市

起業・創業の場としての中心市街地の重要性

- 開業・新規出店の多くは、商業や住宅などが集積するエリアに集中。さらに近年、海外を含め、他の地域出身者による起業・創業が増加傾向にある。
- 「起業・創業の場」として、密度の経済に加え、多様性、寛容性を有する中心市街地の重要性が一層高まっている。

直近3年の開業・新規出店が多い場所

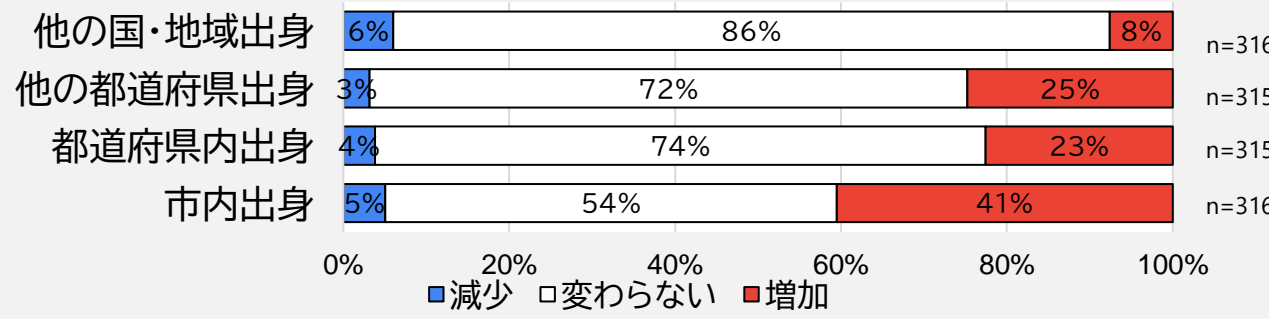
複数回答、n=317



開業・新規出店は「商業・集客施設周辺」「商店街」「住宅集積地・就業住宅周辺」といった人口密度の高いエリアに集中している

起業者の出身地の増減傾向を見ると、市内出身の増加する地域が最も多い。一方、他の地域の出身者による創業も増加している地域も存在。

直近3年間の起業者の出身地の傾向



(出典) 日商「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』(2023年3月)(商工会議所向け)」

若者がビジネスチャンスを感じる「ローカルファーストなまちなか」

- 低未利用不動産が安価に流通しており、地域の個性が磨かれ、移住者や若者を受け入れる体制が整っている地域では、移住者による小さな飲食店や雑貨店等の起業も見られる。
- 開かれた空間、寛容な受け入れ体制は、旧来の商店主とは異なる多様な人々の起業に繋がっている。

おしゃれ田舎プロジェクト（長野県小諸市）

「若い世代が出かけたくなる“まちなか”」づくりを公民連携で推進
移住や創業希望者を募集し、空き物件のリノベ等をサポート



築百年の古民家をリノベした老舗味噌店の新業態
自家製ハム・ソーセージ店



若者にも支持され東京進出（恵比寿ガーデンプレイス）

商工会議所は創業を伴走支援

移住者によるリノベーション・創業も多数
↓三重県からの移住者による蒸しパン店の例



商工会議所での出張販売→



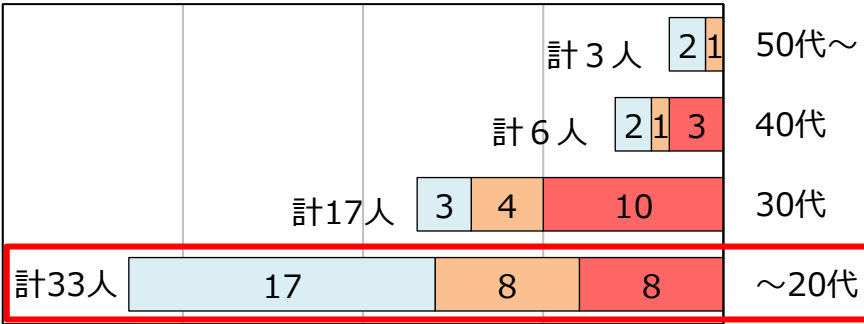
出典：おしゃれ田舎プロジェクトFB、恵比寿ガーデンプレイスHP、セイケンリノベーションFB、コモロノエトセラHP

若者や女性の起業の増加データ（長野県長野市）

長野県長野市
門前エリア

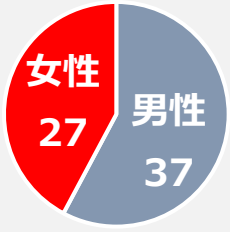
長野市でも空き物件のリノベーション・起業が連続。移住起業者のうち最も多いのは**20代女性**。

<移住者の起業時の年齢> ■ Iターン ■ Jターン □ Uターン



20代の移住・起業者のうち
半分以上が女性
(男性16人、女性17人)

<起業者全体の性別・年齢>
(地元在住の起業者5人を含む)



(参考) 各地商工会議所による創業支援の総数
47,038件（2019年度）

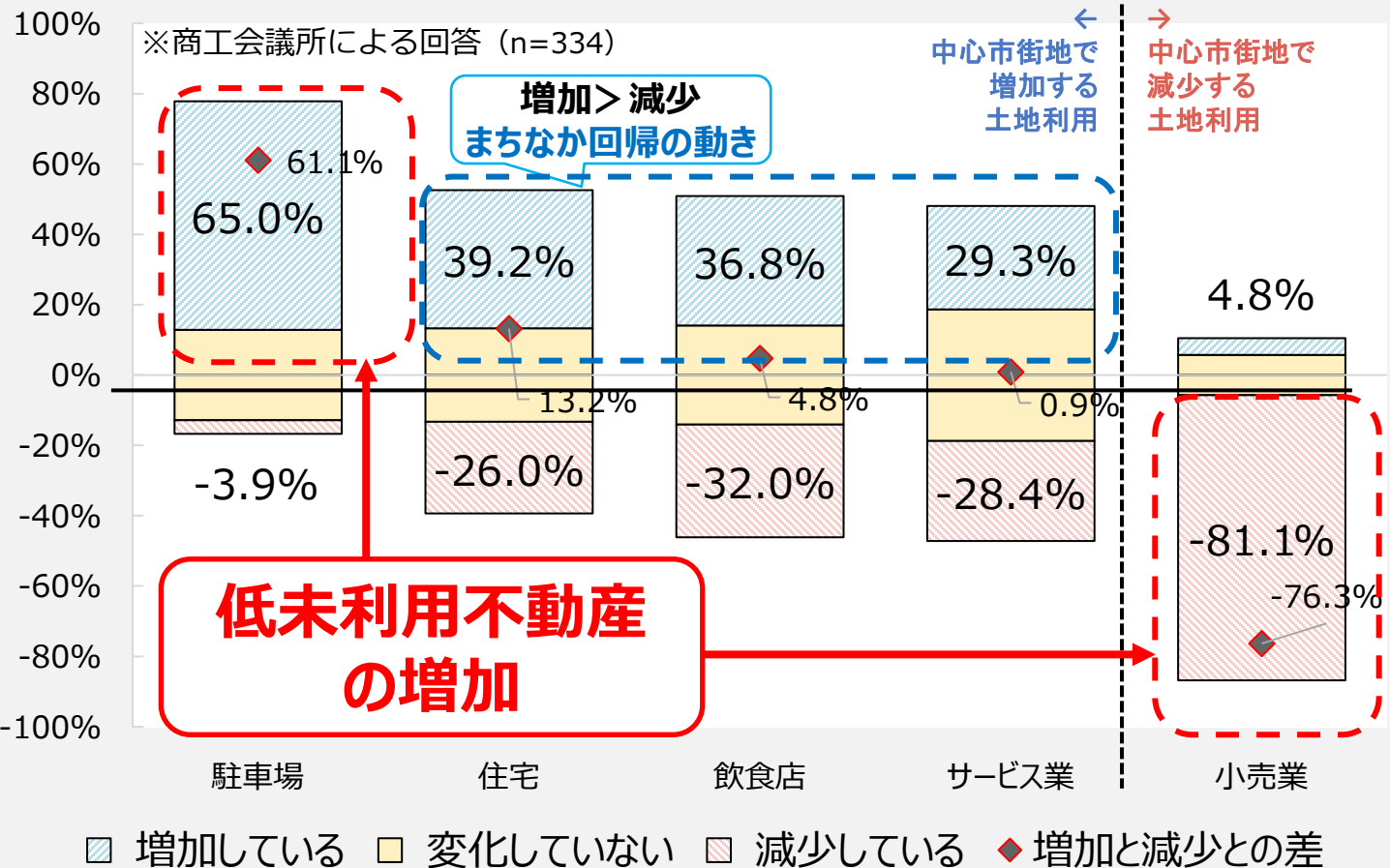
出典：箸本健二・武者忠彦(2021)『空き不動産問題から考える地方都市再生』第7章

2. 中心市街地の現状と課題

低未利用不動産の増加とまちなか回帰の兆し

■ まちなかの現状を見ると、中心市街地の新たな潮流として、低未利用不動産(空地・空き店舗等)は増加している一方、住居・飲食業・サービス業の「まちなか回帰」が見られる。

<商工会議所地域の中心市街地における各事業形態の長期的傾向>



(事例) 愛知県豊橋市
 豊橋市の再開発事業では、マンション、図書館、商業の複合施設を建設。マンションは早くも完売し、図書館の利用満足度も向上。



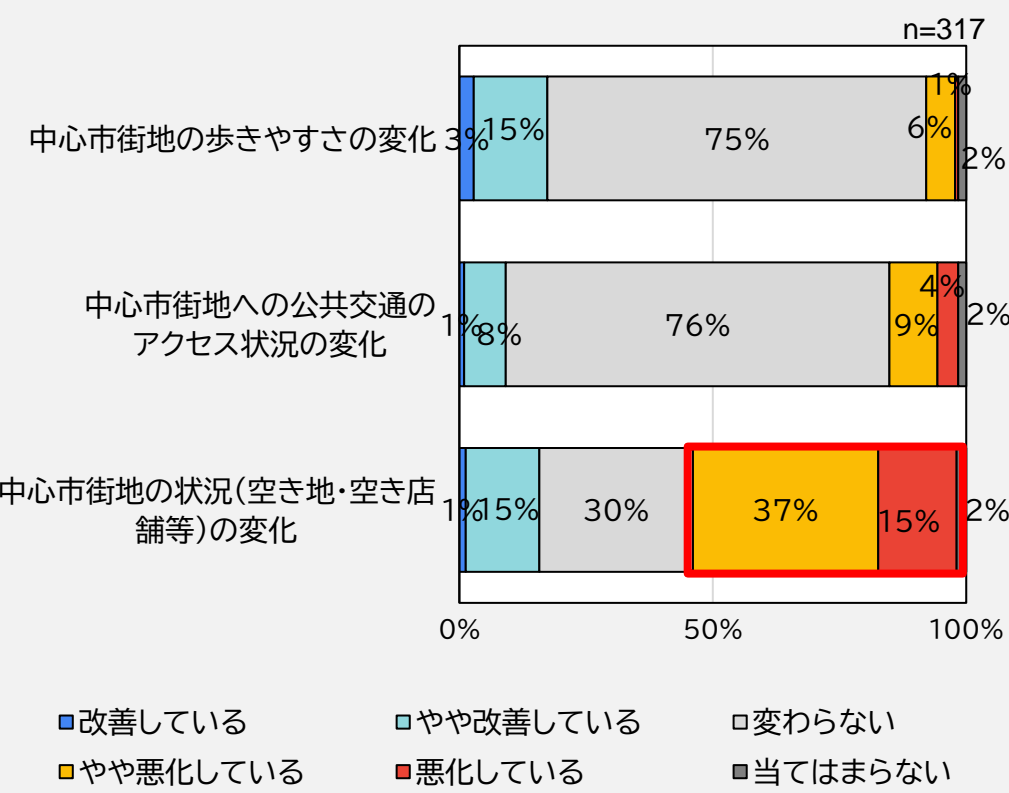
出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」2021年8月

出典：emCAMPUSホームページ(em-campus.jp)

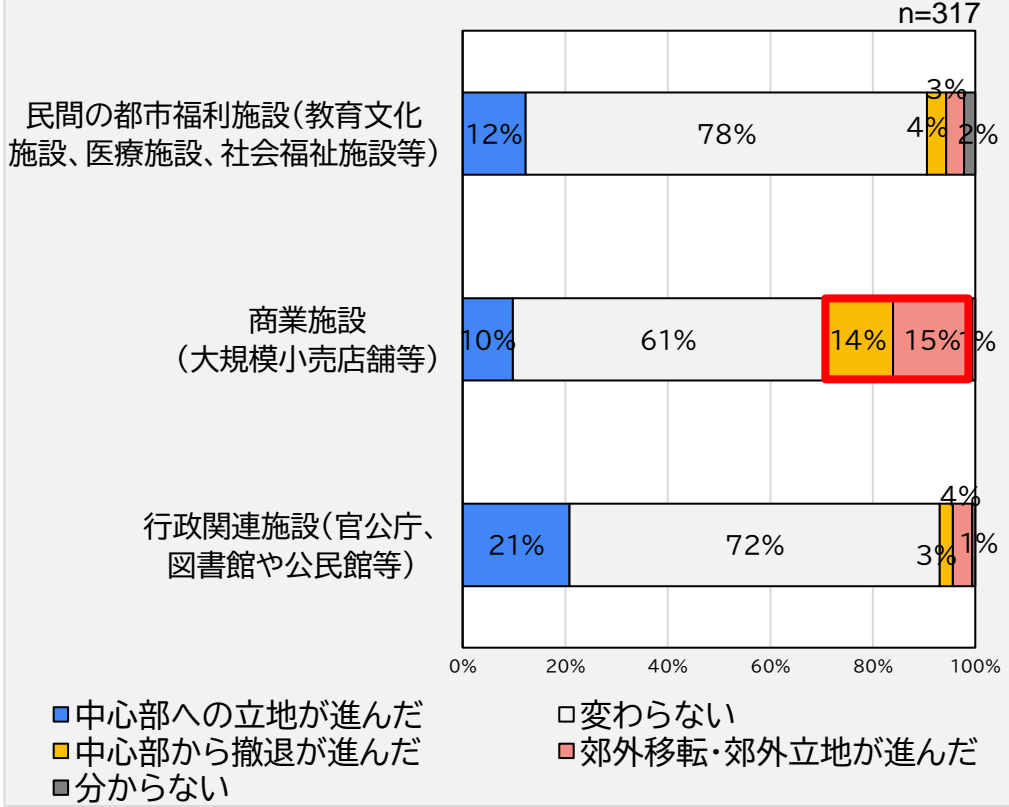
地方都市の中心市街地における都市機能の立地状況

- 日商の調査では、中心市街地は、コロナ禍の3年間で、商業施設の撤退、飲食店の廃業等による空き地・空き店舗の増加が進み、負のスパイラルがさらに加速している状況。
- 一方で、行政関連施設については、中心部への立地が進みつつある。

2019年以降の3年間ににおける中心市街地の状況



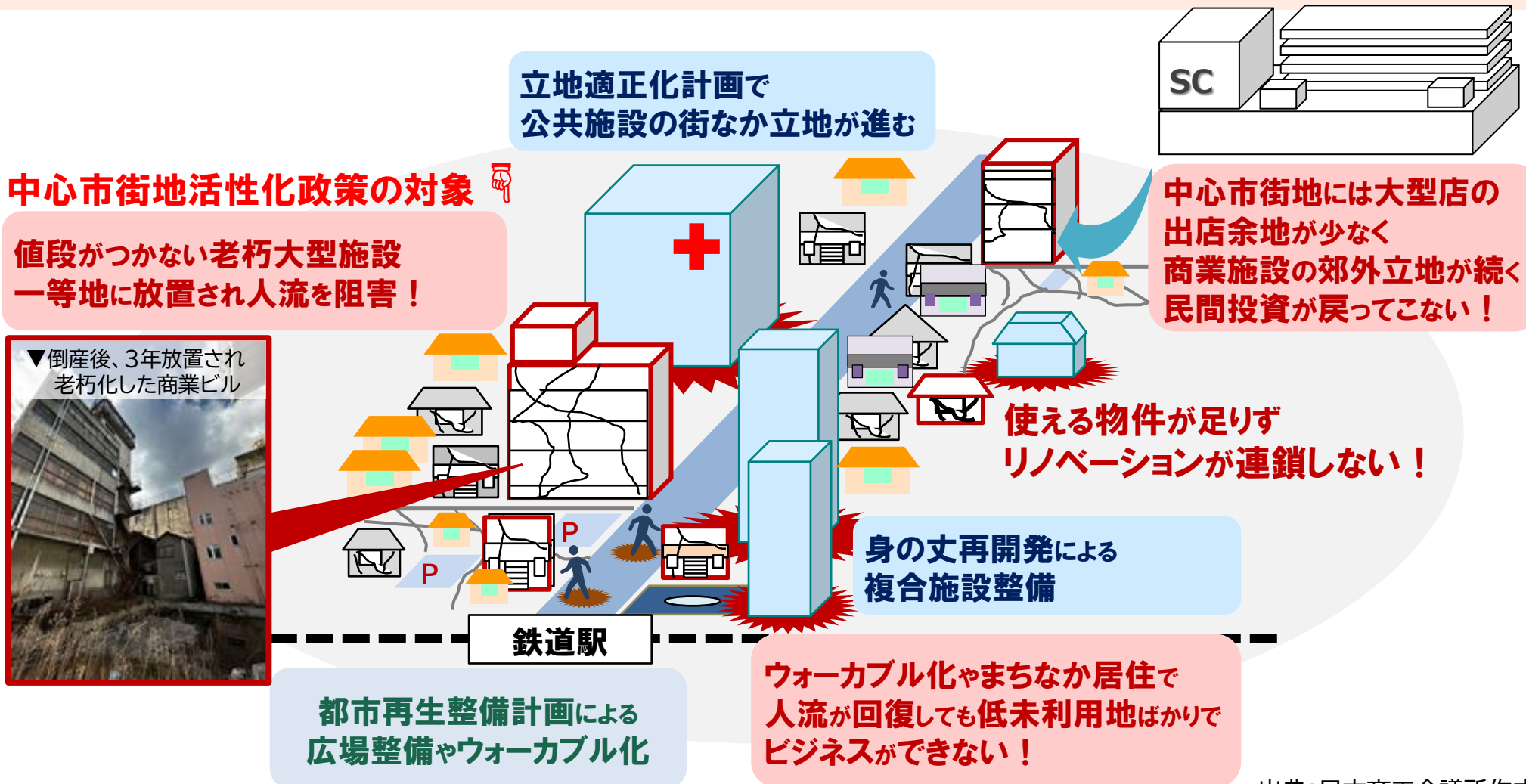
直近の10年間ににおける各施設の立地場所の変化



(出典) 日商「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』(2023年3月)(商工会議所向け)」

地方都市・中心市街地が直面する「都市のスポンジ化」現象

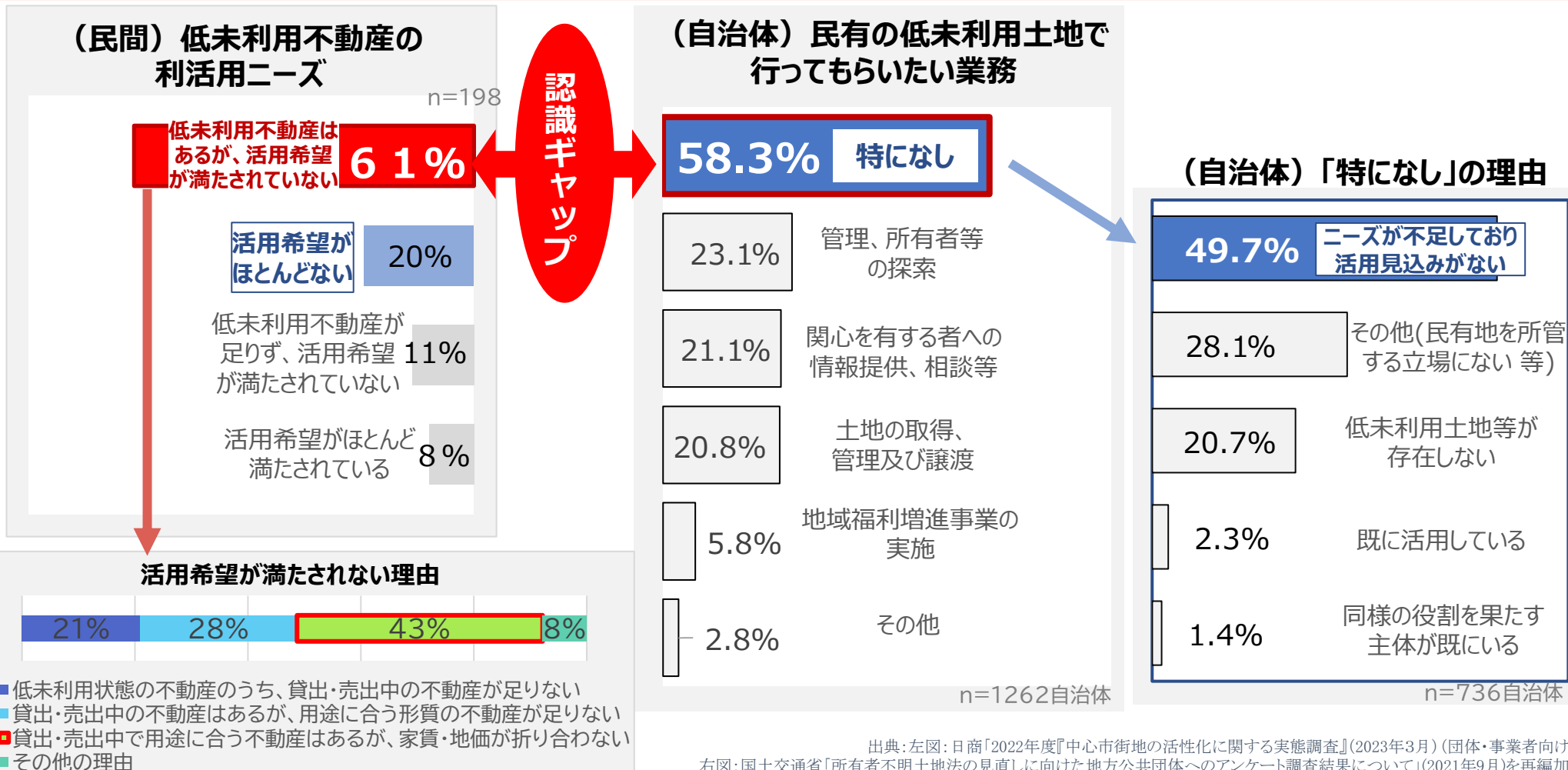
- 立地適正化計画の下、都市再生整備計画による誘導・整備は公共的施設が対象。一方、中心市街地活性化政策は主に民間の商業施設の整備・誘致を対象としてきた。
- 地方都市では、まちなかに小規模な空き地・空き店舗等の低未利用不動産が「スポンジ」のようにランダムに発生。公共施設の立地効果が近隣に波及しにくい状況が生じている。



低未利用不動産対策には民間と行政で大きな認識ギャップ

- 国の低未利用不動産施策の多くは地方自治体を受け皿としているが、地方自治体の関心は必ずしも高くない。
- 国交省調査では、低未利用地で行ってほしい業務について、地方自治体の回答は、ニーズ不足等から「特になし」が約6割を占める。一方、日商調査では、低未利用不動産の利活用希望はあるが、コスト等の問題から利活用希望が満たされないとの認識が約6割を占める。

⇒ 低未利用不動産対策の重要性を巡り、行政と民間の間に大きな認識ギャップが存在する可能性。



出典: 左図: 日商「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』(2023年3月)(団体・事業者向け)」

右図: 国土交通省「所有者不明土地法の見直しに向けた地方公共団体へのアンケート調査結果について」(2021年9月)を再編加工

地方都市・中心市街地の活性化における低未利用不動産対策の重要性

- 中心市街地の低未利用不動産は潜在的な地域資源であり、その活用は日本全体の発展に資する「経済活性化策」として公民共創による積極的な推進が必要。
- 公的支援策を実施できる行政と、利活用意識の高い民間が一体となって低未利用不動産対策を進めることができれば、新たな店舗の増加・雇用の拡大、まちの活性化・人口の定着へとつながり、地域経済の好循環をもたらす可能性がある。

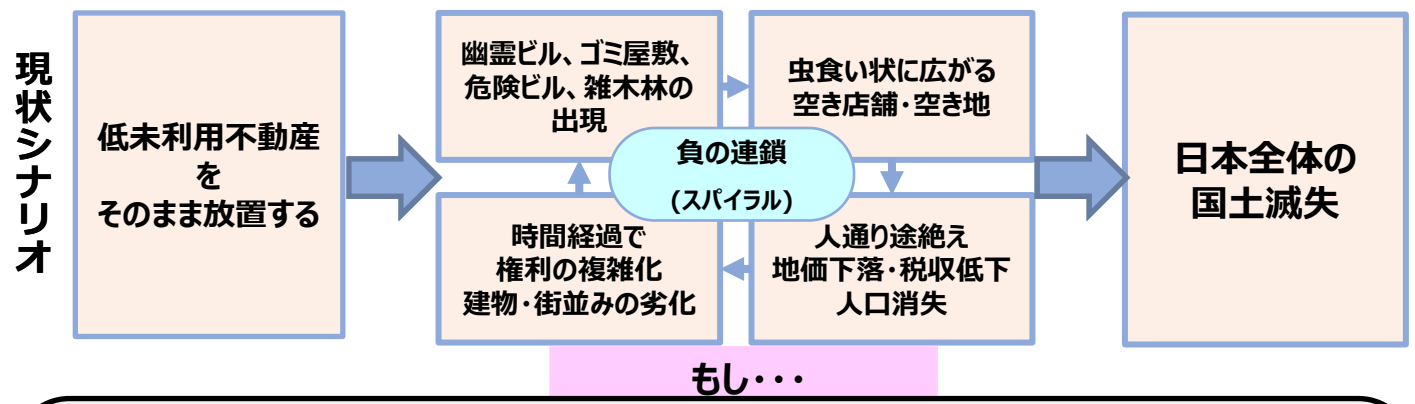
現状、低未利用不動産関連の各種政策は、政策の受け皿を市町村中心で想定しているが

行政関心 < 民間関心

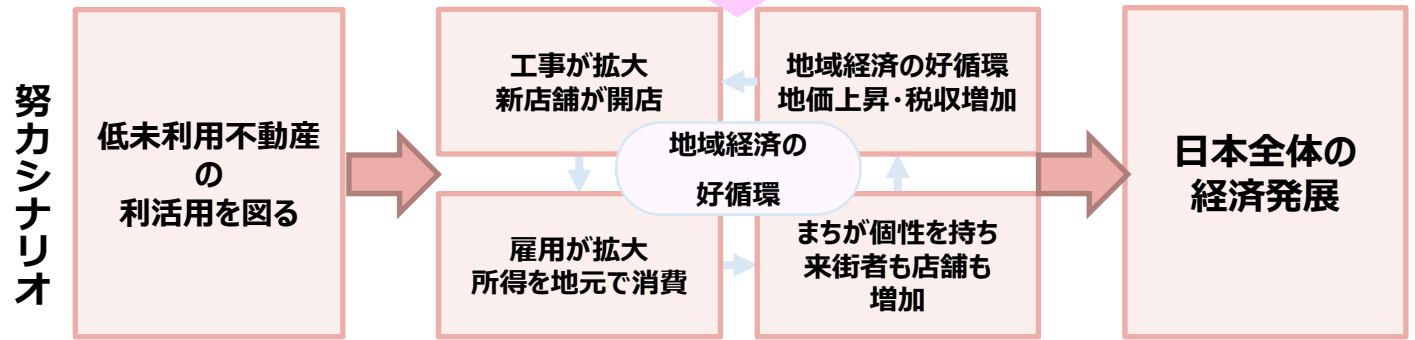
まちの魅力や人流の回復が業績に直結する民間サイドの関心は大きいしかし・・・

- ・ 民間は採算に縛られるゆえ、複雑な権利調整や除却等コストがかかる低未利用不動産の利活用を進めることは困難
- ・ 行政はニーズを把握していない低未利用不動産の利活用に手を出しにくい
- ・ 民間・行政ともに財政・人員が逼迫

➡公民ともに対策が打てず、負の連鎖を断ち切れない。



① 公民一体となったビジョン、② 実効性ある制度、③ 民間資金の呼び水となる公的支援 による強い後押しがあれば 未来はこう変わる



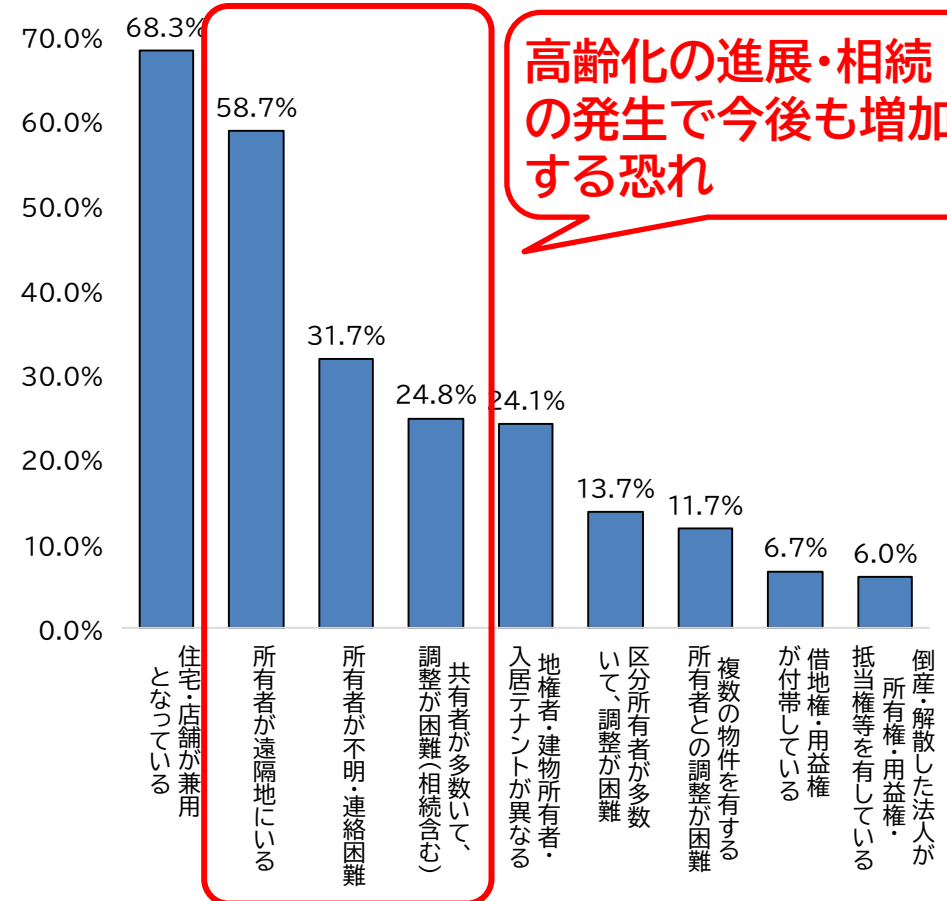
出典：各種資料を基に日本商工会議所作成

低未利用不動産(空き地・空き店舗等)の活用・再開発の壁

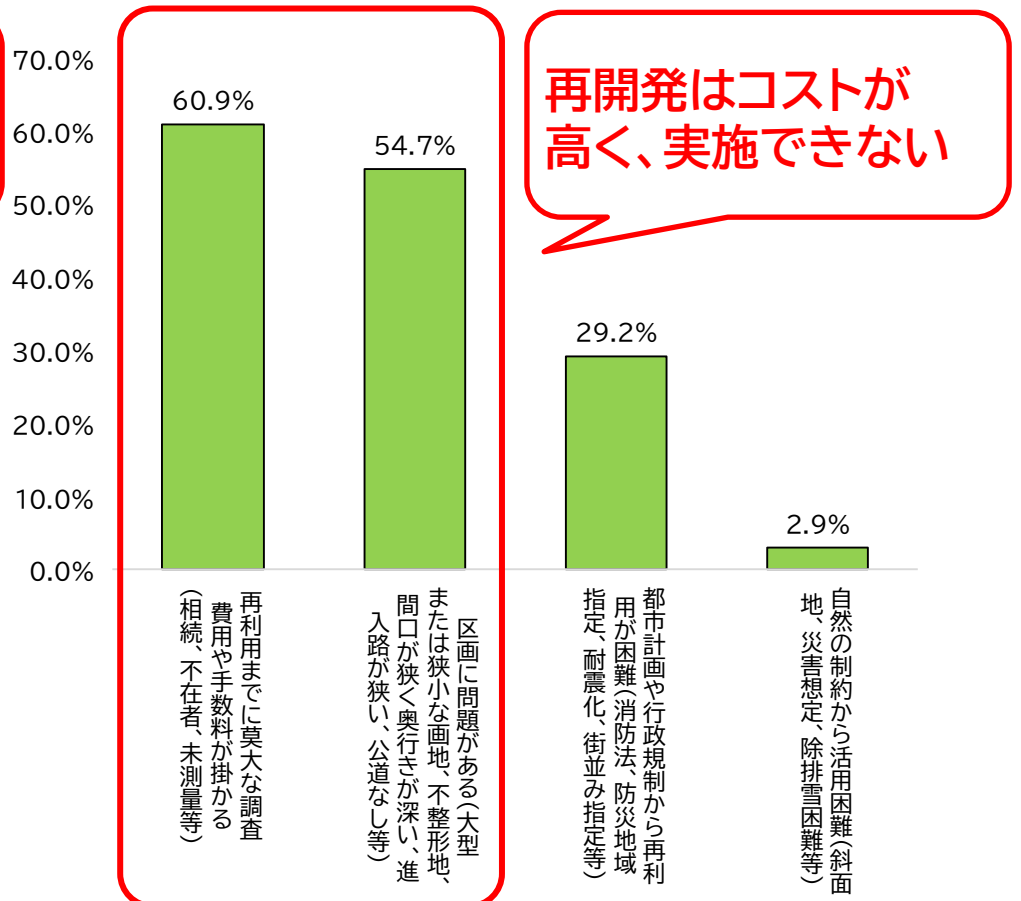
■日商調査によれば、まちづくりの障害となっている低未利用不動産は「住宅・店舗兼用」が最も多く(約68%)、続いて「所有者が遠隔地にいる」(約58%)、「所有者が不明・連絡困難」(約31%)の順に多い。

➡従来からの課題である住宅・店舗兼用に加え、管理・利活用意識の低い「不在所有者」がまちづくりの障害となっている実態が浮き彫りに。

<低未利用不動産の権利状況> (n=315, 複数回答)

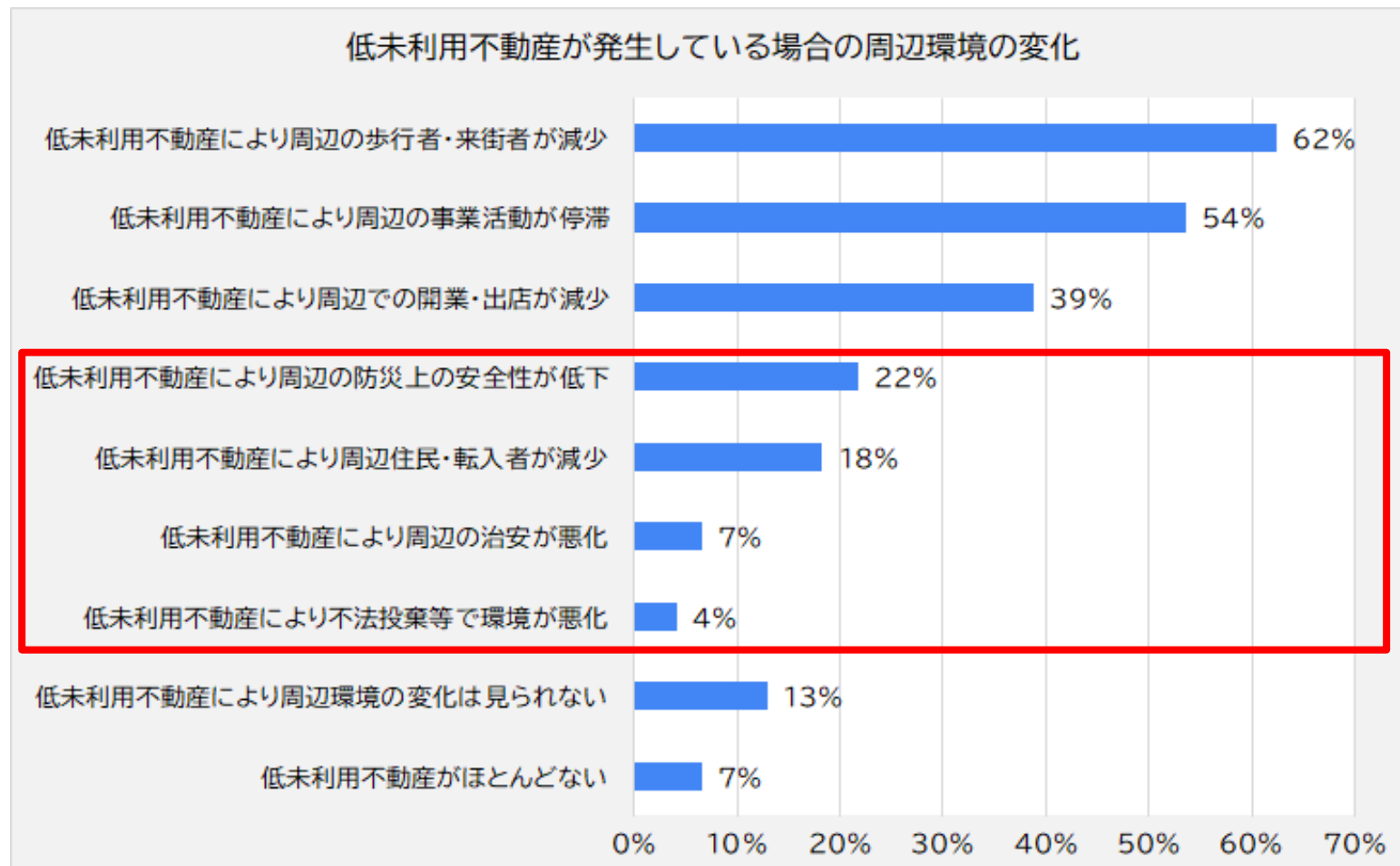


<低未利用不動産の再開発の制約> (n=274, 複数回答)



低未利用不動産の増加により社会的損失も発生

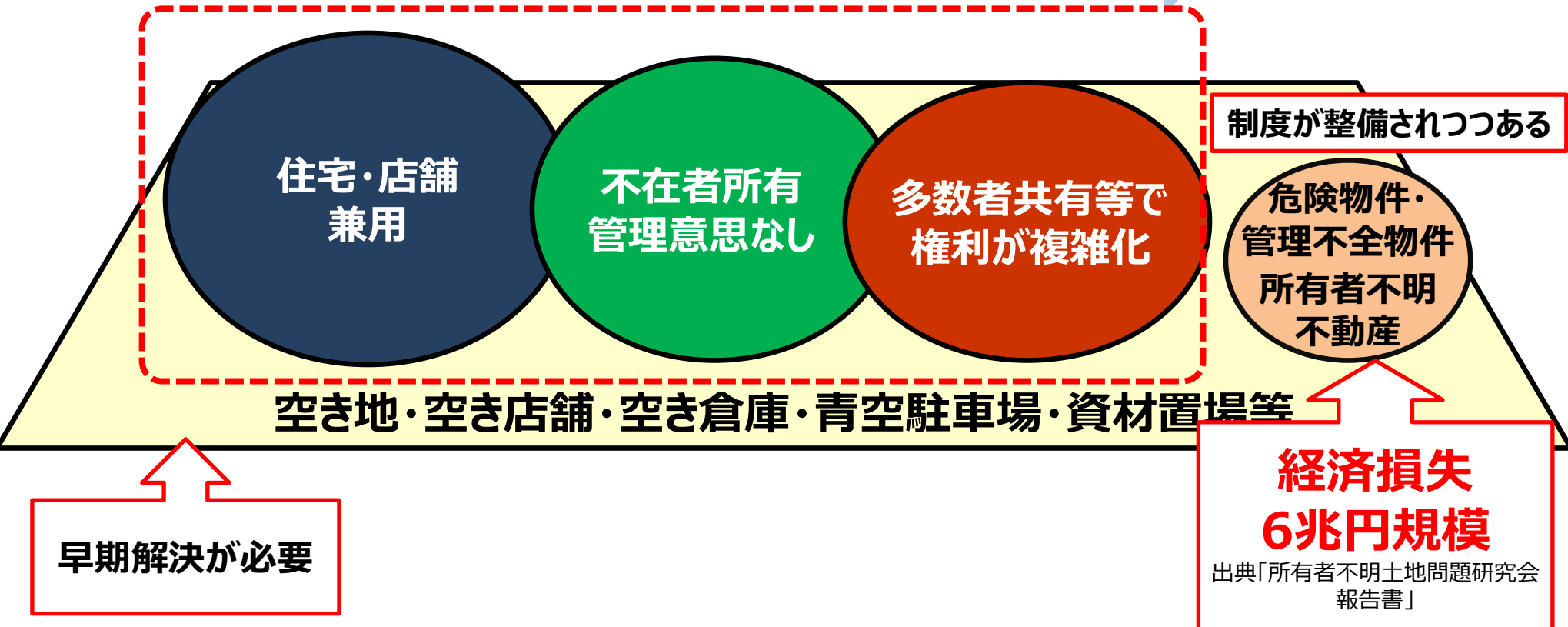
- 低未利用不動産の増加は、周辺の事業活動への悪影響のみならず、防災上の安全性の低下など社会的な損失も発生させる。
- 低未利用不動産対策は、経済的メリットのみではなく、社会的にも大きなメリットがある。



より早期の低未利用不動産対策が必要

- 低未利用不動産は、相続等により権利関係が複雑化、管理・利活用が困難となる傾向がある。
 →先送りにするほど、社会全体で負うコストが増加。
- 低未利用化する恐れがある不動産は、相続を待つことなく、より早期に譲渡・利活用を促す政策（不動産譲渡益にかかる税制優遇、老朽建物の除却後の固定資産税等優遇、建物の除却費補助等）の強化が必要。

時間経過によりさらに解決困難に



出典：各種資料を基に日本商工会議所作成

都市再生整備計画と中心市街地活性化基本計画との連携

- 都市再生整備計画による誘導・整備は公共的施設が対象。一方、中心市街地活性化基本計画は主に民間の商業施設の整備・誘致が対象。
- **両計画とも都市の中心部の活性化を目指しており、公共施設・民間施設を一体的に整備するため、施策の連携が必要。**
 - 指定区域の整合性：都市機能誘導区域は複数指定が可能だが、中心市街地活性化基本計画は1都市に1区域が原則
 - ハード整備とソフト支援の連携強化（低未利用不動産対策の推進、エリアマネジメントを担うまちづくり会社等への支援強化、専門家の参画促進等）
- **ただし、民間主体でまちづくりを行う中心市街地活性化協議会のプロセス**は今後も活かすべき。

(参考)都市再生政策の概要と中活政策との比較

行政計画	都市再生整備計画	中心市街地活性化基本計画
所管省庁	国土交通省	内閣府、経済産業省、国土交通省、総務省 等
主たる目的	拠点への都市機能の誘導とその周辺への居住誘導 (中心市街地を含めた都市の複数の拠点地域における公共公益施設やインフラの整備等を推進)	中心市街地における主として商店街の活性化を図る
概要	都市の再生に必要な公共公益施設の整備等 対象:自治体/自治体が支援する民間事業	中心市街地の商業の活性化 対象:認定区域内の民間事業
支援措置の例	社会資本整備総合交付金	地域商業機能複合化推進事業、 中心市街地活性化ソフト事業
主な補助対象	地方自治体	民間事業者・商店街振興組合
協議会	市町村都市再生協議会	中心市街地活性化協議会
区域数	中心市街地を含めて平均4区域	原則1区域
事例	①街路事業、道路事業、公園整備等(都市再生整備計画事業) ②一定の教育・文化・福祉施設等の誘致への補助制度(都市構造再編集中支援事業) ③再開発による共同住宅等の整備(市街地再開発事業・優良建築物等整備事業) ④沿道店舗等の1階部分の開放・公共空間化や広場整備に対する支援(ウォークブル推進事業)	①集客の核となる商業関連施設の整備 ②市の観光施策と連携した商店街の回遊性を高めるための魅力あるテナントミックス施設などの整備 ③中心市街地の賑わい創出、経済活性化等に効果のあるイベント等の実施 ④空きビルの公益施設等への改修支援
作成自治体数	470※立地適正化計画	52

**行政計画
官民協力**

**公共事業
中心**

**公共施設
公共空間**

**民間提案
行政支援**

**民間事業
中心**

経済

地域における低未利用不動産の活用に向けた取り組み状況

■ 行政が実施する市街地整備手法は、一定の法的強制力があり、複雑な権利調整が必要な低未利用不動産対策としても高い効果が得られたとの声が寄せられているが、財政的なハードルが高く、普及に至っていない。

➔ 小規模・短期間・連鎖的な市街地整備手法（低コストで着手しやすい小規模なエリアからはじめ、段階的・連鎖的に広げていく柔軟な仕組み）の強化と民間のまちづくり会社等による需要創出活動との連携が必要。

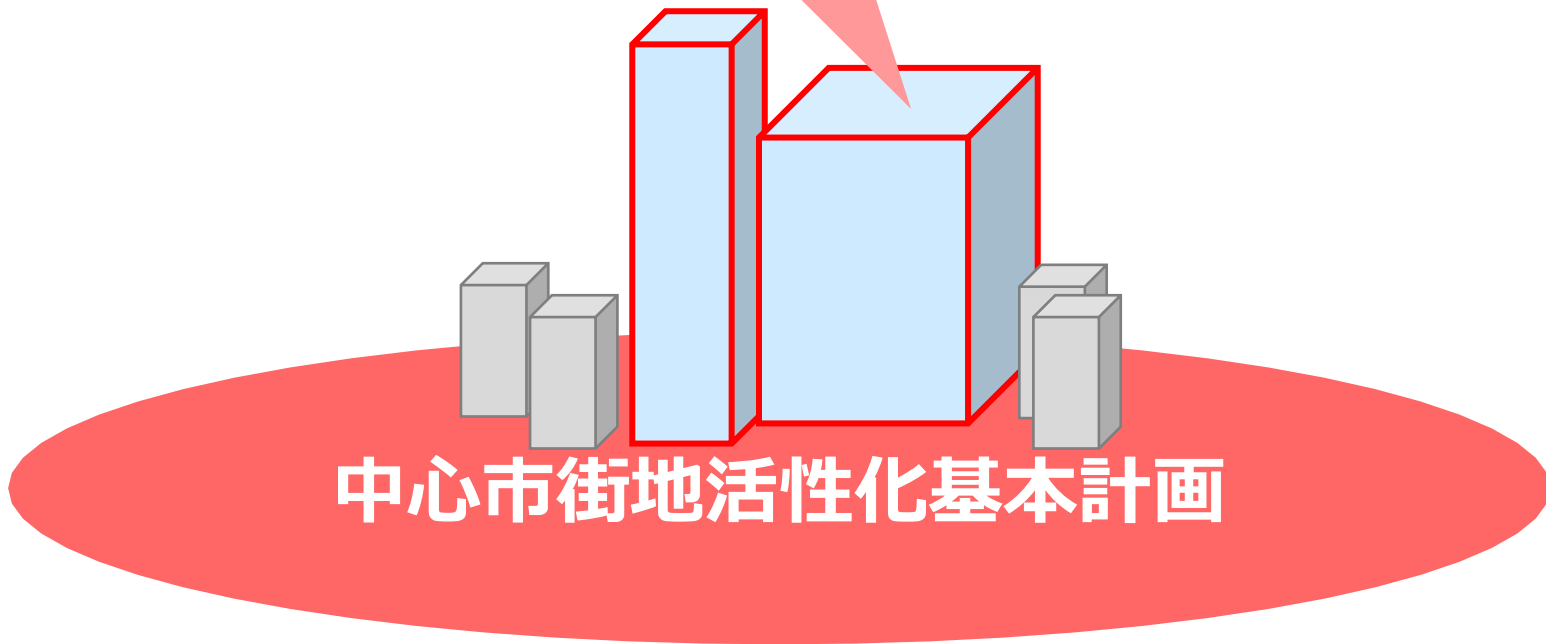


出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月）

- 中心市街地活性化基本計画に基づいて行われる民間事業には、国が認定し、重点的に金融支援・税制優遇する制度がある。
- しかし、①前提となる中活計画の認定がハードルが高く、②地方都市には対象となる施設の規模が大きいため、適用件数が少ない。
→都市再生政策との連携、人口減少を見据えた要件緩和が必要。

特定民間中心市街地経済活力向上事業

各種の施設整備のうち、**大規模な事業**に対し、土地・建物にかかる**登録免許税の軽減**等を措置。



(参考)特定民間中心市街地経済活力向上事業

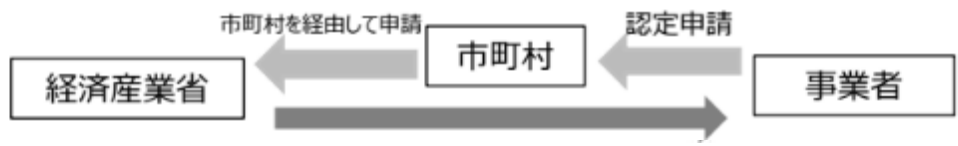
経済産業大臣が認定する商業施設整備事業の認定スキーム

※中活計画に基づく事業であって特に経産大臣の認定を得たもの

中心市街地活性化基本計画に基づき、

- ①意欲的な目標を掲げ (年間来訪者数が、中心市街地の居住人口の4倍以上等)
- ②中心市街地の経済活力を向上させる波及効果があり

③地元からの強いコミットメントがある
 民間商業施設整備プロジェクトに対して
 経済産業大臣が認定し、税制優遇・低利融資等の支援を実施。



- **税制優遇**
 土地・建物の所有権の保存及び移転登記の際の
登録免許税を1/2に減免 (令和4年度末まで)
※令和5年4月1日以後の移転登記の際の登録免許税は、1,000分の13 (本則 1,000分の20)
- **低利融資**
 日本政策金融公庫からの**低利融資**
(特利3 : 0.30~0.65%, 貸付額最大7.2億円)
※認定中心市街地の卸・小売り業者に対する支援の特利3は、貸付額最大7,200万円

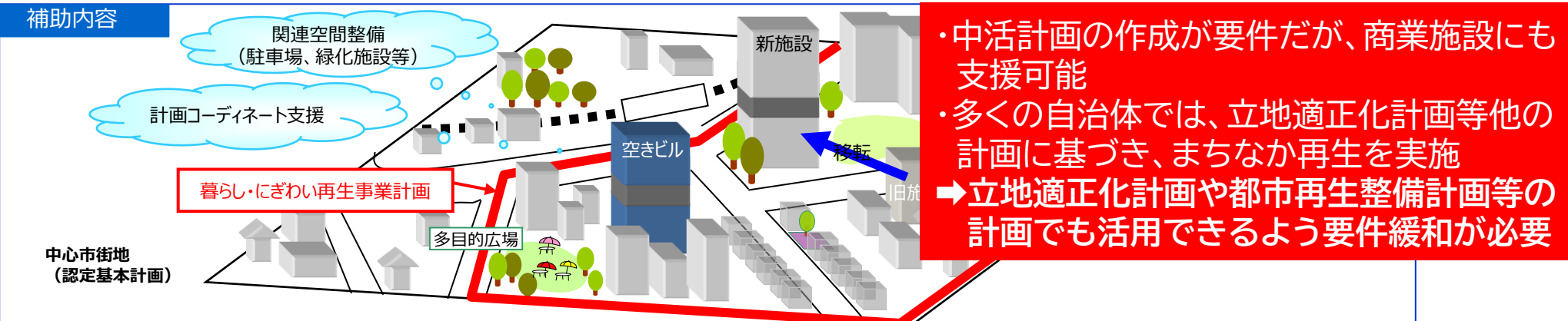
特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経産大臣認定要件

認定実績 : 18件

- ① **意欲的な数値指標を達成することが、当該事業の事業計画に照らして十分に見込まれること (以下のいずれか)。**
 - 「年間来訪者数」が、中心市街地の居住人口の4倍以上であること。
 - 「年間売上高」が、中心市街地の年間小売商品販売額の1%以上であること。
 - 「年間平均雇用人数」が、50人以上であること。
- ② **中心市街地及び周辺地域の経済活力を向上させる波及効果があること。**
 - 来訪者、就業者又は売上高の増加が、事業実施区域に止まらず、当該事業実施区域を含んだ中心市街地及びその周辺地域に対して、どのような形で寄与するか説明されていること。
- ③ **地元住民等の強いコミットメントがあること (以下のいずれか)。**
 - 当該市町村から当該事業に要する経費の相当部分について負担が行われていること。
 - 当該市町村の議会において、当該事業を推進すべきである旨の決議がなされていること。
 - 当該事業実施区域の地権者から当該事業者に対し、安価な地代での土地の貸付けが行われていること。
 - 当該中心市街地の相当数の住民、商業・サービス業者から、当該事業者が出資、貸付け又は寄附を受けていること。
- ④ **当該市町村に都市再生特別措置法に係る立地適正化計画 (※) がある場合は、これに適合していること。**
(※) 立地適正化計画 : 居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能の誘導により、コンパクトシティ化を推進する計画。

(参考)暮らし・にぎわい再生事業による施設整備支援【国土交通省】 32

中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。



・中活計画の作成が要件だが、商業施設にも支援可能
 ・多くの自治体では、立地適正化計画等他の計画に基づき、まちなか再生を実施
 →立地適正化計画や都市再生整備計画等の計画でも活用できるよう要件緩和が必要

都市機能まちなか立地支援

公共公益施設の整備に対し、補助

(エレベーター・駐車場等の共同施設整備費、賑わい交流施設の整備費に補助)

空きビル再生支援

空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修に対し、補助

(改修工事費、共同施設整備費、賑わい交流施設の整備費に補助)
 (スーパ-から生涯学習センターへのコンバージョン)

賑わい空間施設整備

多目的広場等の公開空地の整備に対し、補助

(整備イメージ)

- ### 対象施設
- ① 認定基本計画への位置付け
 - ② 地階を除く階数が原則として3階以上※1 ※2
 - ③ 耐火建築物等又は準耐火建築物等※1 ※2
 - ④ 地区面積（敷地面積及び当該敷地に接する道路の面積の1/2の合計）が1,000㎡以上等を満たすものであること※2

- ### 施行者
- 地方公共団体
 - 都市再生機構
 - 中心市街地活性化協議会
 - 民間事業者等

国費率

1/3
 公益施設の割合が高い（1/10以上）等の一定の要件を満たす場合は、2/5

※1 三大都市圏及び政令指定都市を除く地域では、②の要件を適用せず、③の要件は、空地の整備等により周辺市街地への延焼を防ぐための代替措置がなされることをもって足りる。
 ※2 複数の小規模な暮らし・にぎわい再生事業を連鎖的に実施する場合であって、各施設の地区面積の合計が概ね1,500㎡以上等の要件を満たす場合は、②～④の要件を適用しない。 出典：国土交通省

(参考)都市構造再編集中支援事業【国土交通省】

■「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する**公共公益施設の誘導・整備**、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等
国費率：1/2（都市機能誘導区域内等）、45%（居住誘導区域内等）

商業施設は支援対象外
→まちなかの活性化のため、商業施設にも支援できるよう、拡充が必要

対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業 等

【提案事業】
事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】
住居移転支援、元地の適正管理 等

<民間事業者等>、<都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限り。）>

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

一民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいづれが低い額を補助金の額とする。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

一ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づき条例の区域を画定、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、または市街化区域を市街化調整区域に編入した市町村の当該編入した市街化調整区域から、居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



3. 民間主導・行政支援による公民共創まちづくりの推進

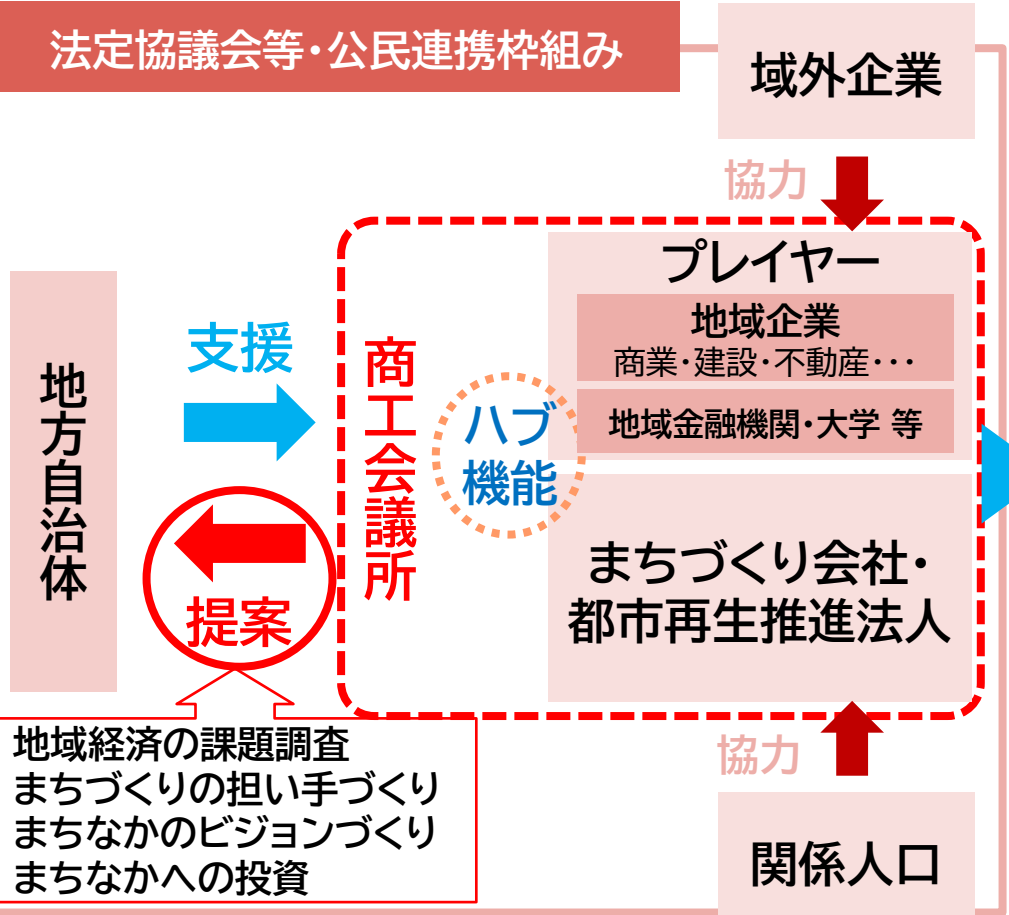
- **行政、商工会議所、まちづくり会社のビジョン共有、各主体の役割の明確化・機能強化が必要**
 - **行政の役割**: 民間ニーズを踏まえた支援メニューの整備、地域交通の整備(MaaS、公設民営の推進等)、まちなか居住の推進、企業(オフィス、研究開発拠点含む)や商業施設等のまちなか誘致等
 - **商工会議所の役割**: 公民連携のハブ機能(ビジョンによる地域の合意形成、行政への提言、プレイヤーの発掘・登用等)、経営支援機関としての役割の発揮(まちなか創業等の経営支援等)
 - **まちづくり会社の役割**: 小さな地区ごとの実働部隊としてのエリアマネジメント機能の発揮
 - **支援機関の役割**: 第三者によるコーディネート・専門家との橋渡し(例:UR等による専門家派遣制度)

民間主導・公民連携まちづくり拠点として活動する商工会議所

- 中心市街地への投資が持続的に行われている都市では、ビジョンに賛同するまちづくりのプレイヤーが活動しやすい環境が整っている。
- 商工会議所は、多様なプレイヤーが活動するプラットフォームの役割を担い、プレイヤーが活動しやすい環境整備のために、自治体への提案・調整の窓口となっている。

地域の主体が連携してリスクを分担

空間の活用・エリアマネジメントを実施



- ### まちづくりのビジョンを共有
- 「多様で寛容なまち」、「歩いて楽しいまちなか」
「若者がビジネスチャンスを感じる空間」
- #### 重点エリアの公有地で行うこと
1. 公共空間を広く開放
 2. 地域主導型のPPP/PFIで親しまれる場づくり
- #### 重点エリアの民有地で行うこと
3. 低未利用不動産の再活用で賑わい創出
→ リノベーション、換地、除却等
 4. 身の丈の市街地整備
→ 除却や減築、小規模な区画整理や再開発

- 商工会議所の調査・提言をもとに、都城市では、百貨店跡地の再生方針を決定し、都市再生整備計画を国交省に提出。
- 公と民の連携により、(1)図書館等の公共複合施設、(2)民間の宿泊・商業複合施設を中心市街地の百貨店跡地に集約・整備する事業を実施。また、施設整備と連携したイベントを中心とした取組みにより、賑わいを創出。

にぎわい、くらしと交流の場
(大丸百貨店跡地)

官民連携の取組み

- 複合公共施設
 - ・子育て世代活動支援センター (移転)
 - ・市民健康センター (移転)
 - ・バス待合所
 - ・交流活動センター
- まちなか広場 (屋根付多目的広場)
- 民間施設立地支援事業 (官民連携)



百貨店跡地を複合施設化



整備や関連事業の結果、コロナ禍でも

歩行者量 **1.4** 倍に増加
(2011年→2022年)

中心市街地の空き店舗率が大幅に改善

27.6%→**20.5%**
(2017年→2022年)

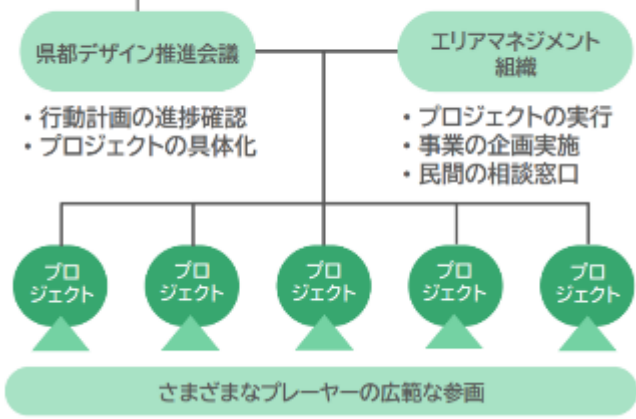
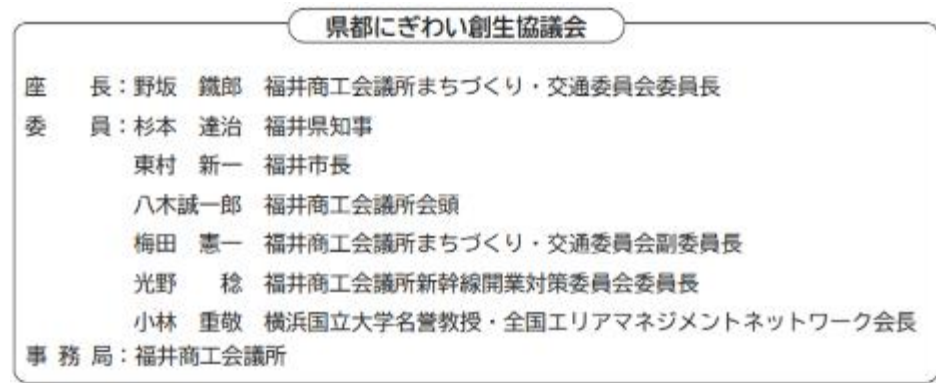
市民アンケート結果によると、

45.8%が
中心市街地が「活性化してきている」と回答
※2018年(施設整備前)は、10.2%

【事例】福井商工会議所 | 連携体制構築とまちのビジョンづくり

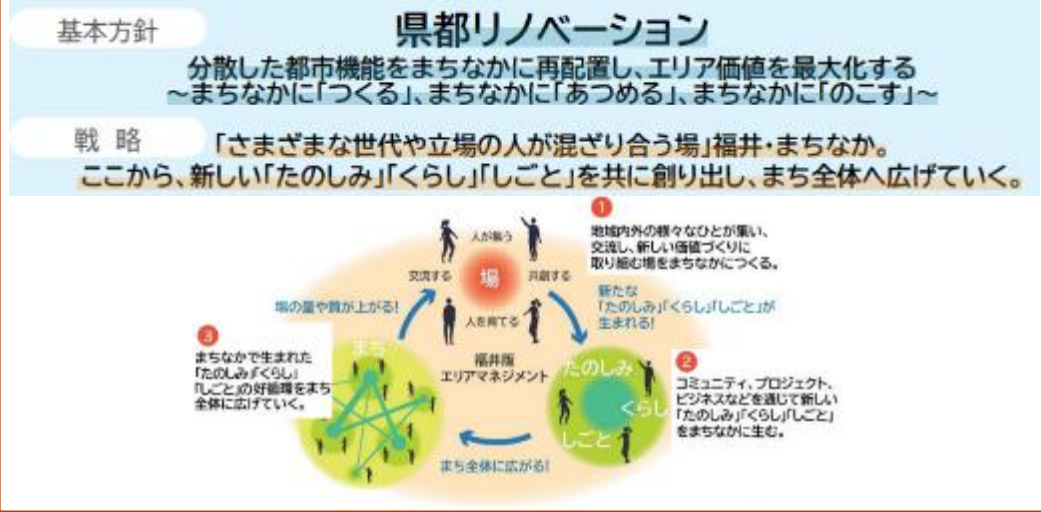
- 福井市では、商工会議所による提言を基に、同所が事務局を担い、県・市等と構成する「県都にぎわい創生協議会」を設置。
- 協議会では、**2022年に「県都グランドデザイン」を策定**。実行部隊としては協議会の下に「県都デザイン推進会議」を設け、エリアマネジメント組織(まちづくり会社)・行政・民間等が実施するプロジェクトの進捗を確認。
- さらに、ビジョンに基づき、**県と市が出資し、5年間で総額24億円のファンド事業を創設**。ビジョンの実現に向け、**中心市街地におけるリノベーション・施設整備を促進している**。

県都にぎわい創生協議会の体制

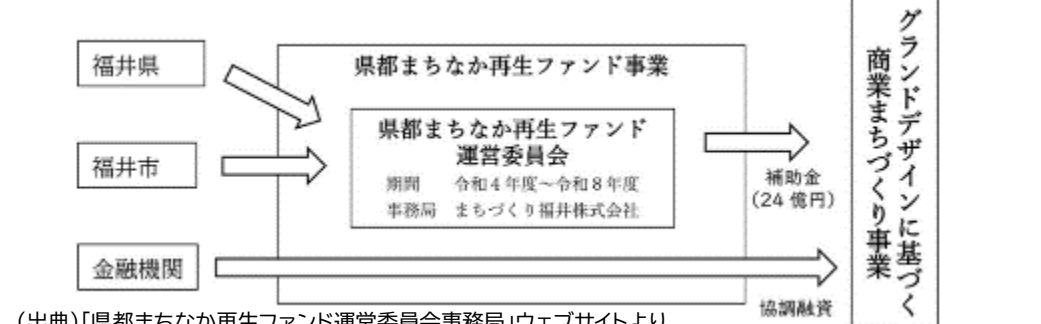


(出典) 県都にぎわい創生協議会「県都グランドデザイン(概要版)」より日商事務局一部編集

県都グランドデザインの考え方



「県都まちなか再生ファンド」のスキーム図



(出典)「県都まちなか再生ファンド運営委員会事務局」ウェブサイトより

【事例】姫路商工会議所 | 民間発意によるウォーカブルなまちづくり

- 姫路市では、市が公表した駅前再開発の素案に対して、商工会議所をはじめ商店街連合会、まちづくり団体など、それぞれの団体が考える将来像を作成し、市に代案として提言した。
- こうした民間の提案に動かされた市が、意見集約の場が設置。まちなかの活動主体となるNPO、学生、専門家等の意見を取り入れ、ウォーカブルなまちなみを整備。地価上昇が続くなど、大きな成果を上げている。



姫路市による提示案への対案を作成するため、商工会議所内に専門家を含めたワーキングチームを編成し、市への提言を作成

姫路商工会議所 姫路駅周辺整備特別委員会
議員企業（印刷会社、不動産会社、設計会社ほか）、専門家等からなる委員会を編成

市の素案に対し、商工会議所を含む各種団体から駅前開発の代案を提示。
官民協議の上、現在の駅前広場が整備された。

商工会議所、商店街等からの提案を受け、市が協議会を設置
↓
全国有数のウォーカブルなまちづくりが実現



姫路商工会議所案



姫路市（素案）

出典：姫路商工会議所資料より作成

(参考)都市再生特別措置法施行規則(省令)の改正

■ 商工会議所は、地域のまちづくり活動において大きな役割を果たしていることを踏まえ、まちづくりにおける市町村と商工会議所との連携を促進する。

改正①

都市再生整備計画に事業を位置付けることができる者に「商工会議所」を追加

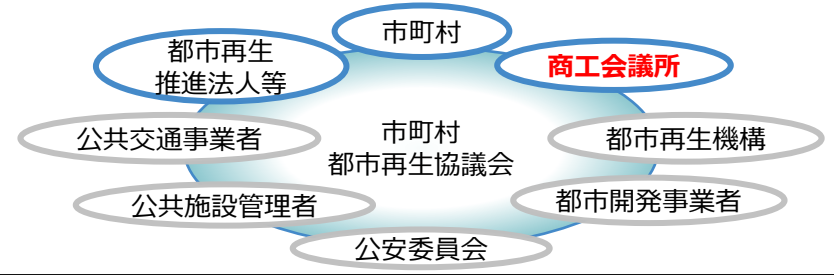
都市再生整備計画には、市町村の事業のほか、特定非営利活動法人等の事業を位置付けることができることとされているところ、**商工会議所の事業を都市再生整備計画に位置付けることができる**ことを明確化する。

※公共公益施設の整備等のハード事業のほか、ハード事業に伴って行われる調査や説明会の実施等のソフト事業の双方を記載可能。

改正②

市町村都市再生協議会を組織することができる者に「商工会議所」を追加

市町村や都市再生推進法人等の者は、都市再生整備計画や立地適正化計画の作成等に関し必要な協議を行うため、市町村都市再生協議会を組織することができることとされているところ、**商工会議所も、当該協議会を組織することを可能とする。**



- ①：協議会を組織できる者 ○ ※赤字は本改正による追加
- ②：①の者が必要があると認める場合に、協議会構成員に追加することができる者 ○

令和5年3月末 公布
令和5年4月1日 施行

4. 民間資本によるまちなかへの投資喚起

民間資本によるまちなかへの投資喚起

民間投資の呼び水としての公的マネーが必要

- 民間単独ではリスクが高い事業への行政支援の強化
 - 民間発意の小規模・連鎖的な街並み整備の推進、複雑な権利調整や除却等コストがかかる老朽施設(撤退した百貨店、アーケード等)の除却・減築・リノベーションへの支援等
 - 中心市街地において、空家対策特措法、所有者不明土地法、改正建築物省エネ法等の低未利用不動産対策を、重点的に取り組む政策的インセンティブ(税制、予算等)の付与

大規模小売店舗立地法等による立地アセスメント機能

- 現行制度では、生活環境への配慮を審査しているが、地域の商業売上高への影響など地域経済全体の活性化に寄与する視点が必要。
- まちなかへの商業施設の誘致インセンティブを検討すべき。

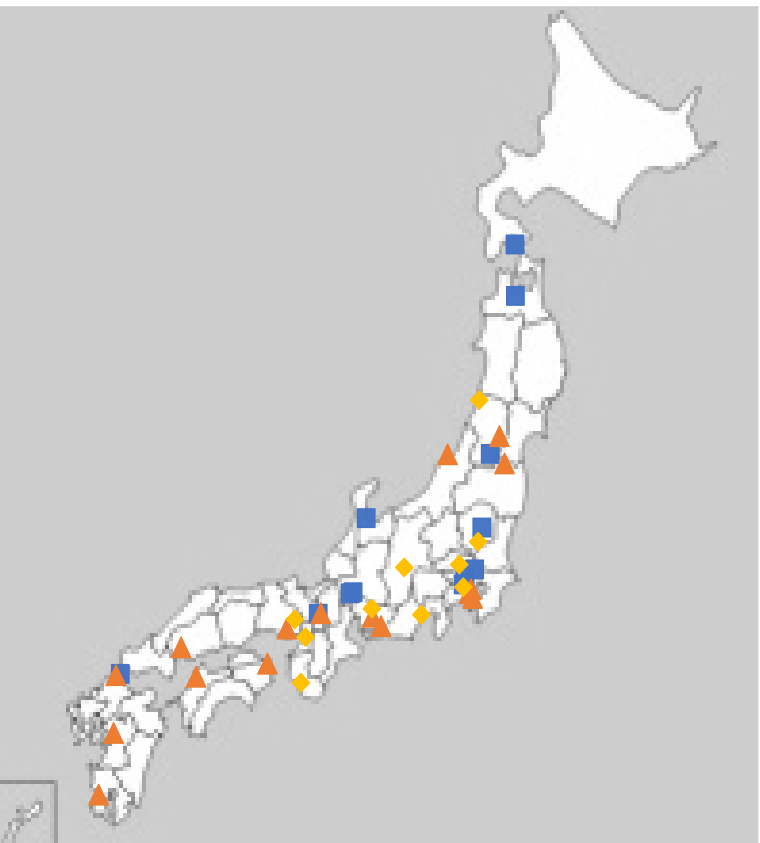
エリアマネジメントを担う民間資本の強化、専門家の参画促進

- まちづくり会社等の経営基盤の強化
 - まちづくり会社等への出資インセンティブ(例:ちいさな拠点税制、エンジェル税制等)
 - まちづくり会社等による国の認定を受けた事業計画に対する支援措置(民都機構等による低利融資、不動産取得税・登録免許税・固定資産税・法人税等〔例:都市再生促進税制〕)
- タウンマネージャー、不動産・建築分野等の専門人材確保への支援
 - 地域に密着してプロジェクトを組成し、官と民の連携をはじめプロジェクト全体をコーディネートできる専門人材の参画促進

人口減少に応じた中心市街地の再構築

- 商業の苦境やコロナ禍の影響を受け、全国的に百貨店等の大型店舗の撤退が続き、跡地利用が課題。
- 中小都市では、将来の需要動向を踏まえないまま跡地を利用すると、かえって周辺地価が下落するとの指摘がある。
 - ➡人口減少時代においては、小規模な街並み整備、除却によるオープンスペース化や減築など需要減少を見据えた「身の丈」の市街地整備による中心市街地の再構築が重要。

2019年以降の百貨店等の閉店状況



■ 2019年 ▲ 2020年 ◆ 2021年

出典：報道等をもとに日商作成

小規模で連鎖的な街並みの整備 (福島県会津若松市・七日町通り)

駅前百貨店が全て撤退

まちづくり
会社

出資金、補助金等を用いて、
周辺の街並みの修景や
レトロ化を継続

平日の人通りが0だった街並み
2019年には
来街者**30万人**超へ



出典：会津若松商工会議所資料、新会津風土記(左図)

大型施設の除却と減築による更新 (長崎県・諫早市)



2005年に大型店が撤退し、商工会議所内に設置した協議会で対応を検討。その結果、商店街組合が施設・土地を取得、補助を受けて**施設を除却し、4階建から3階建に減築**。調査をもとに不足業種を誘致した。

年間売上額は**10億円**程度で**黒字**を維持
テナントの家賃も7000円/坪に抑制し、各店の定着を促進

出典：経済産業省資料、箸本健二・武者忠彦(2021)『空き店舗問題から考える地方都市再生』第5章、諫早商工会議所

【事例】北海道富良野市 | 地域の公民が総力を挙げたまちなかへの投資

■ 市中心部の病院移転に伴う市の再開発計画に対し、**商工会議所を中心**にまちづくりビジョンの代案を策定。実働部隊のまちづくり会社を通じ、実現に向けた身の丈再開発や公民連携でのエリアマネジメント等、戦略的なまちづくりを連鎖的に展開。

富良野市の現状と課題

- ✓ 観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響が限定的だった。
- ✓ 市街地の拡大・郊外化に加え、2007年の**街なかの病院移転**、2016年の**百貨店の閉店**で中心市街地の更なる衰退が懸念されていた。

まちづくりの経緯

- 2006年 富良野駅前地区再開発 (地図中①)
- 2007年 **中心市街地から病院が移転**
- 2008年 **「ループ・フラノ構想」を市に提出**
 - ✓ 商工会議所・まちづくり会社が田舎と都会の良さを持つまちづくりのビジョンを提言。
 - ✓ 若者がビジネスチャンスを感じる「ローカルファースト」な空間づくりを推進。
- 2010年 **フラノマルシェ事業 (地図中②)**
 - ✓ 病院の跡地利用によりまちの滞留拠点を創出 (市がまちづくり会社に土地を貸し、建設)
- 2015年 **ネーブルタウン事業(東4条街区地区再開発③)**
 - ✓ まちづくり会社が施行する再開発により商業・住宅・福祉の複合施設を建設
- 2016年 **百貨店が撤退**
- 2016年 **フラノコンシェルジュ事業 (④)**
 - ✓ まちづくり会社による、百貨店撤退後の空きビルのリノベーション事業
- 2016年 ⑤サンライズパーク事業 (市が駐車場を整備)
- 2022年~ **東5条3丁目地区再開発事業 (予定、⑥)**

まちづくり会社を中心とした事業



2019年までの6年間の中心部の地価上昇率は**31%**
 まちなかの歩行量は約**1.4倍**、小売業は**13店**増加

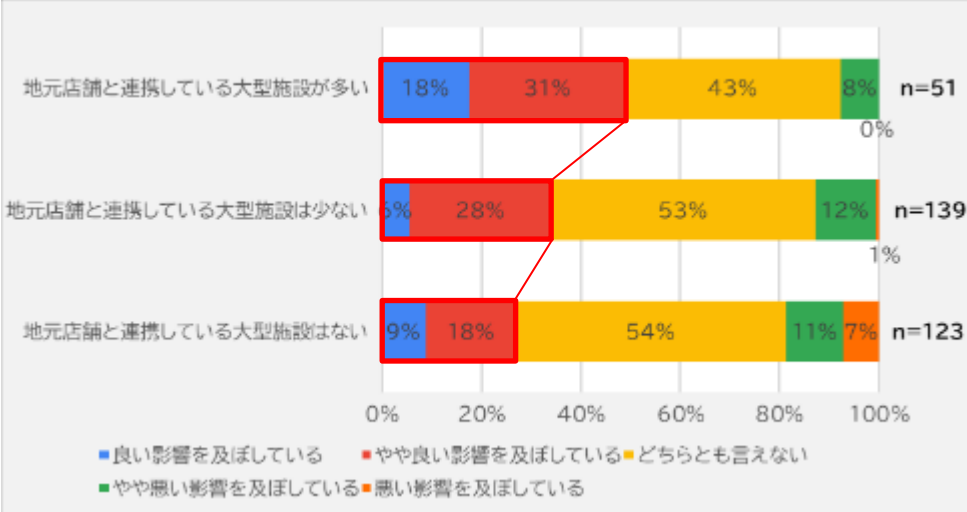
出典：国土交通省都市局市街地整備課資料、富良野市資料

大型店舗と地元店舗との連携による効果

- 日商調査によれば、大型小売店舗と地元店舗の連携によって、地域経済に全体に対して良い影響を及ぼす傾向がみられる。
- 少子高齢化、人口減少が進む中で、都市の利便性確保の観点から、商業機能をはじめとした民間施設についても郊外から中心部への誘導施策の強化が必要。

<地域経済全体に対する大規模小売店舗との立地の影響>

- 地元店舗と大規模小売店舗との連携が行われているほど、地域経済全体に良い影響を及ぼす傾向

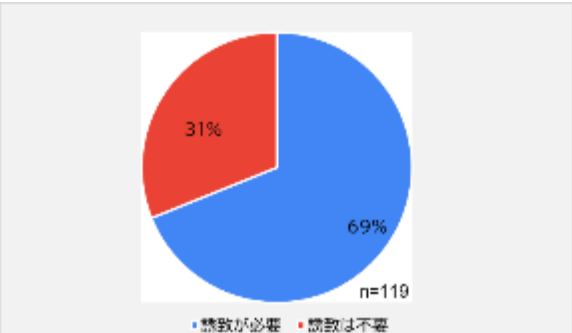
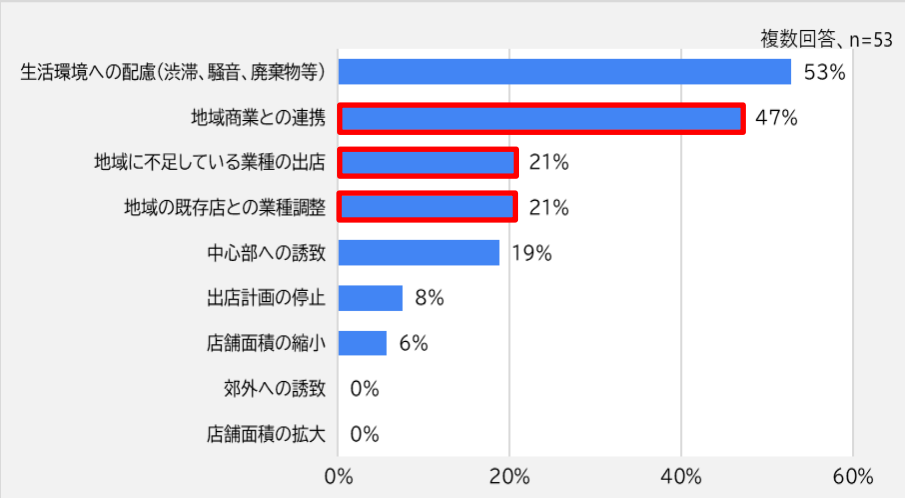


<中心部への大型施設の誘致の必要性>

- かつてのように大型施設は郊外に誘致するのではなく、大型施設を都市の中心部に誘致する必要があるという考え方が広まっている。
- 都市の利便性確保のため、中心部に消費拠点である大型施設を誘致し、中心部にある地元店舗と連携することで波及を図っていく必要がある。

<大規模小売店舗の立地に対する意見の内容>

- 生活環境への配慮に次いで、地域商業との連携、地域に不足している業種の出店、地域の既存店との業種調整など、地域経済全体への影響を考慮することを求める意見が多くなっている。



(出典)日商「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』(2023年3月)(商工会議所向け)

【事例】長崎県佐世保市 | まちなかの大型店と商店街の相乗効果

- 長崎県佐世保市の中心市街地には、4つの商店街が存在。最大の商店街には大手スーパーや百貨店が入店。さらに5つ目の商業集積として、**大型複合施設が建設され、商店街とは徒歩5分の距離に立地**。商店街と大型施設が協議会を組織し、商品券事業やWi-fi設置、スマホ決済を共同実施。
- 商店街沿いのボウリング場を改装したオフィスビルには、佐世保市が補助制度により人材派遣会社を誘致するなど、**大型店、誘致企業がまちなかに集中**。
- 同協議会には、まちづくり団体が組織され、中心市街地での創業支援やリノベーションによるサブリース事業を実施。同団体は中心市街地での創業キャンプも企画し、**20人定員のところ40人が応募。実際に4人が創業に至るなど、大型店と商店街の相乗効果がみられる**。

商店街と大型店がまちなかに立地 出典:「SASEBO CORE 6」JHP



出典:「タケウチ建設」JHP

商店街沿いには誘致企業



複合施設
徒歩5~10分



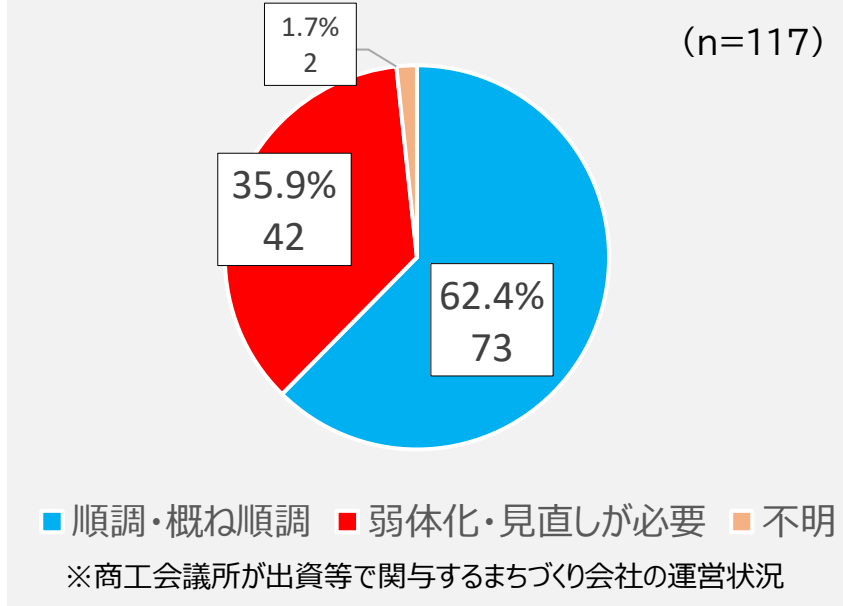
<対照的な都市の例>

- 郊外で企業立地が進み、中心市街地でも再開発ビル(マンション)が完成したが、1階テナントが埋まっていない。
- 一方、市は郊外に大型商業施設の誘致を進め、出店が決定している。

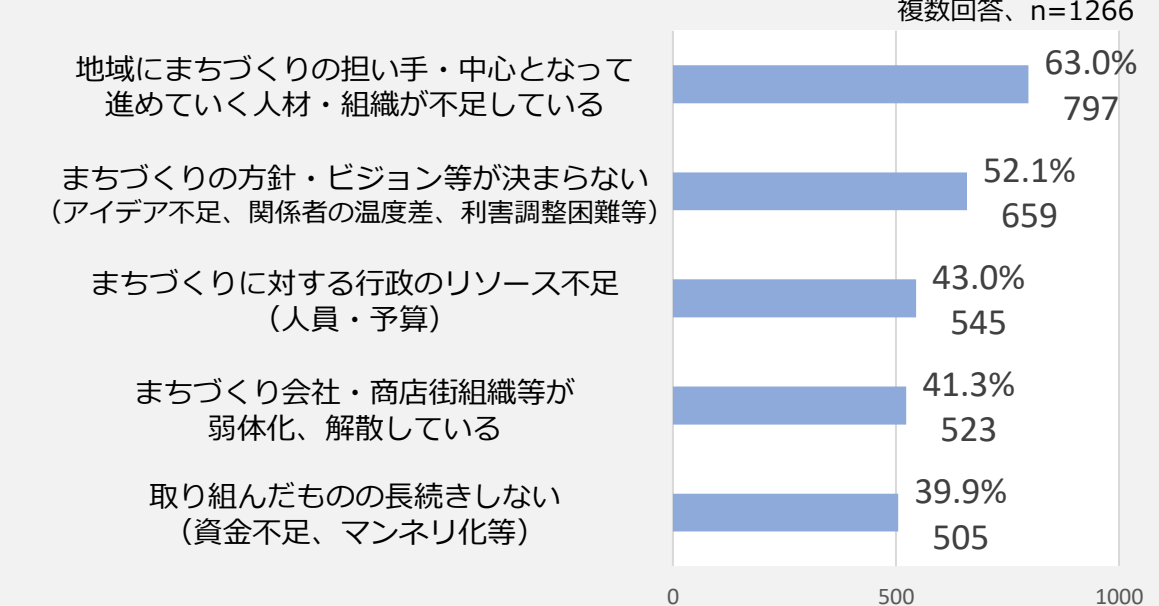
民間のまちづくり活動の基盤強化(人材確保・財務基盤強化)

- まちづくり会社等は多岐にわたる活動を展開しているが、その多くは小規模な組織であるため、地域の多様な主体をコーディネートできる人材が必要。また、その活動は利益追求より地域課題解決の側面が強く、負債を抱えた状態からのスタートである場合が少なくない。
- 公民連携を進めるうえで民間にリスクが偏在するようでは持続的な取り組みは望めない。日商調査では、弱体化・見直しが必要なまちづくり会社等が約36%に上る等、人材・財政面での支援が急務。
- ➡【人材確保】地域内外の「応援団」を巻き込める仕組みが必要(地域おこし協力隊等地域外からの人材支援の継続・強化、地域内でのまちづくり人材の共有・活用に対する支援制度の創設等)。
- ➡【財務基盤強化】指定管理者制度等に加え、民間の「志ある資金」の供給を促す仕組みが必要(まちづくり会社等への出資に係る所得控除制度の創設、クラウドファンディング手数料等への支援等)。

<まちづくり会社等の運営状況>



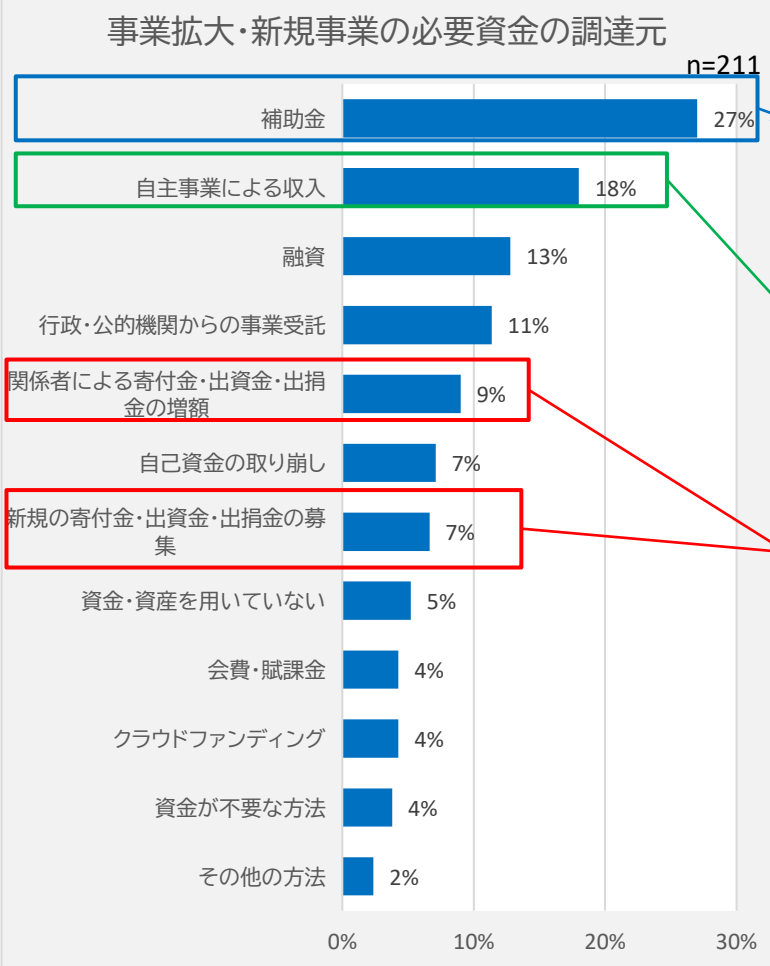
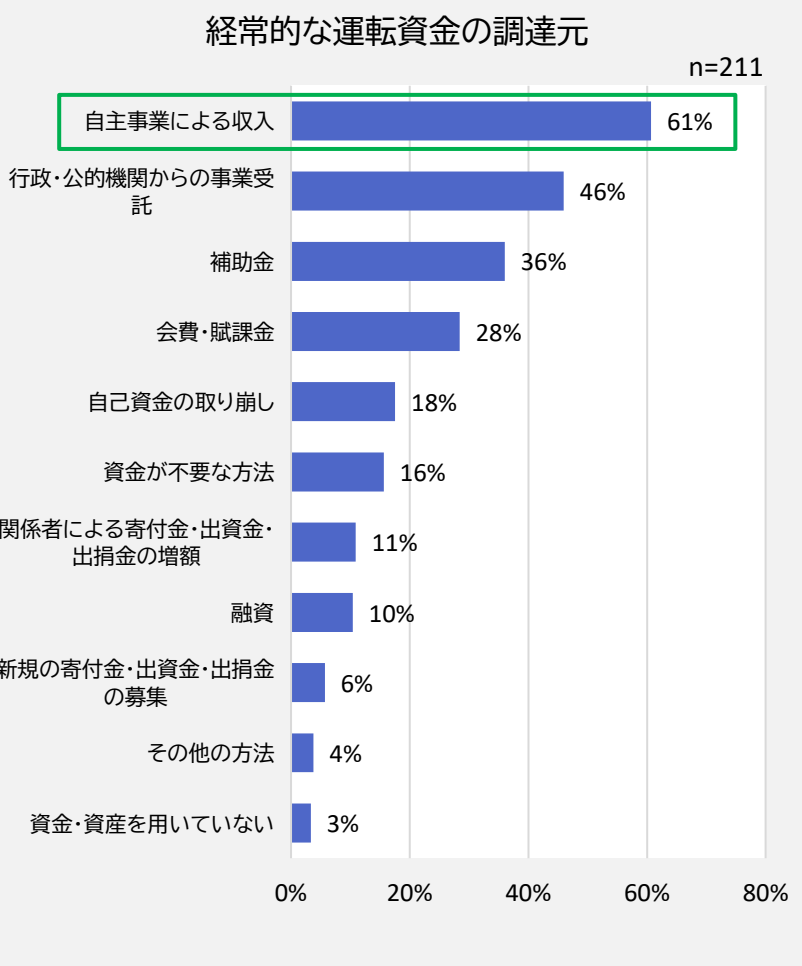
<地域におけるまちづくり活動・関係者等に関する課題(上位5項目抜粋)>



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査(左：商工会議所対象、右：まちづくり会社等対象)」(2021年8月)

まちづくり会社の経営基盤強化

- エリアマネジメントや新たな開発などまちづくり会社が行う事業には資本力が必要となる場面が多い。
- まちづくり会社では、経常的な運転資金は主に自主事業による収入で賄われているものの、事業拡大や新規事業の必要資金の調達先としては、補助金や自主事業による収入がメインとなっており、関係者や新規の寄付金・出資金・出捐金の増額は少なくなっている。
- 地域経済活性化のために、まちづくり会社への支援を行いたい人、まちづくり会社による独創性ある新規事業、事業拡大のために、まちづくり会社等への出資インセンティブが必要。



資本としては大きいですが、挑戦的な事業などには活用しづらい

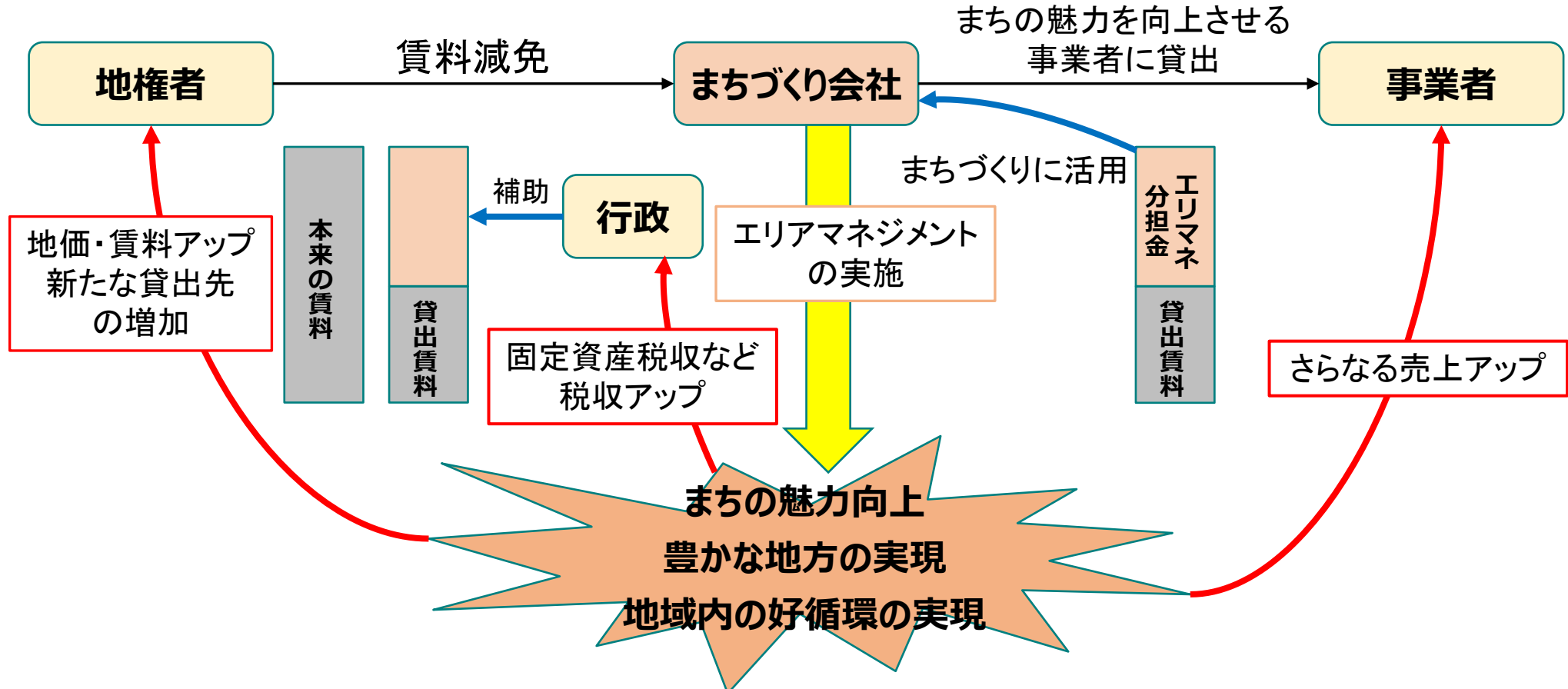
経常的な運転資金にも活用されており、新規事業・事業拡大のための資金としては小さい

経営基盤の強化が図られるとともに、自由な経営により独創性ある事業を行うことが可能に

(出典) 日商「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』(2023年3月)(団体・事業者向け)」

エリアマネジメント活動の財源

- 近年、公共空間を活用した賑わい創出イベントの実施等、まちづくり会社等による地域価値の向上を目指すエリアマネジメント活動が活性化。
- 公益性・公共性が高いエリアマネジメント活動に対して、国は、活動財源支援策として、地域再生エリアマネジメント負担金制度を導入しているが、普及には至っていない。
- 民間主導、行政支援の観点から、例えば地権者がまちづくり会社に土地を貸出す際に賃料を減免し、まちづくり会社が本来の賃料で事業者に貸し出し、減免分との差額をエリアマネジメントに活用する場合には、地権者に対して、行政が減免分の補助を行うなど、行政支援の拡充によるまちづくり会社の経営基盤の強化が必要。



【事例】大船渡市におけるエリアマネジメントの取組

- 大船渡市では、大船渡駅周辺地区の復興まちづくりにあたって、津波からの防災性の向上と賑わいある商業・業務機能の集積を図るとともに、将来にわたり継続して魅力あるまちづくりを進めていくため、まちづくりの関係者が連携して、エリアマネジメントに取り組んでいる。
- 市有地の貸付料金を減額し、借地人がその減額分の一部をエリアマネジメント分担金として、エリアマネジメントを担う(株)キャッセン大船渡に拠出。(株)キャッセン大船渡は、エリアマネジメント分担金を活用して、エリアにとって価値ある事業を展開し、まちを育てる活動を行う。

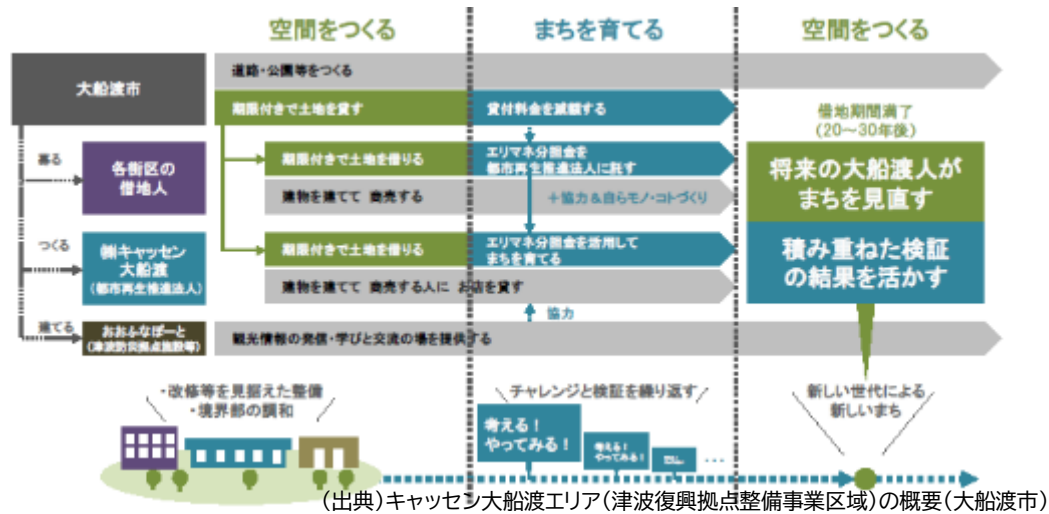
対象エリアと借地人



街区	機能	借地人
①	ファクトリーショップ(菓子)	企業
②	商店街(飲食、サービス)	まちづくり会社
③	ホテル	企業
④	商店街(飲食、物販、サービス)	商店街組合
⑤	商店街(飲食、物販、サービス)	まちづくり会社
⑥	大型店舗(スーパー、ホームセンター等)	企業
⑦	(検討中)・・・海の活用、交流文化を育む波止場	まちづくり会社
⑧	ワイナリー、ものづくり施設	まちづくり会社
⑨	水産加工場	企業

(出典)「復興庁 復興推進委員会(第29回)」株式会社キャッセン大船渡提出資料

エリアマネジメントの仕組み



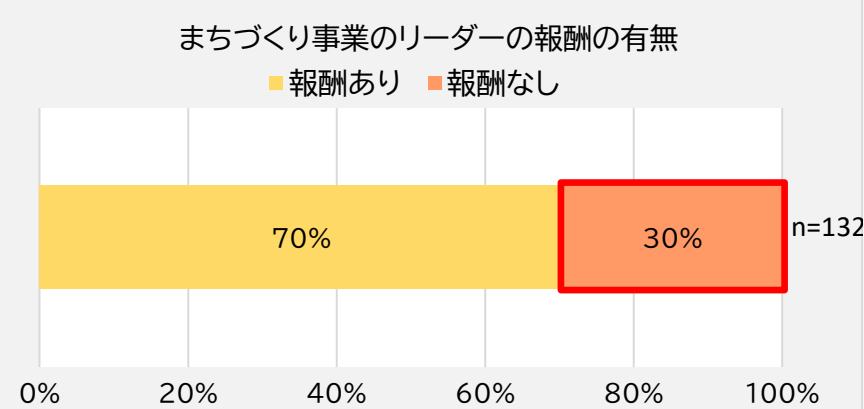
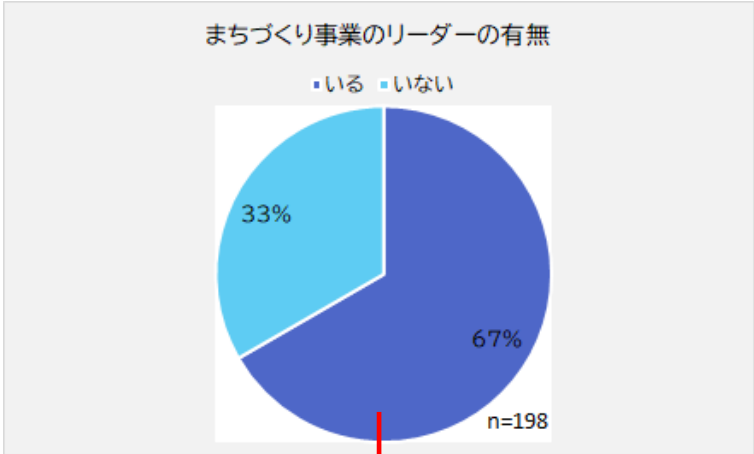
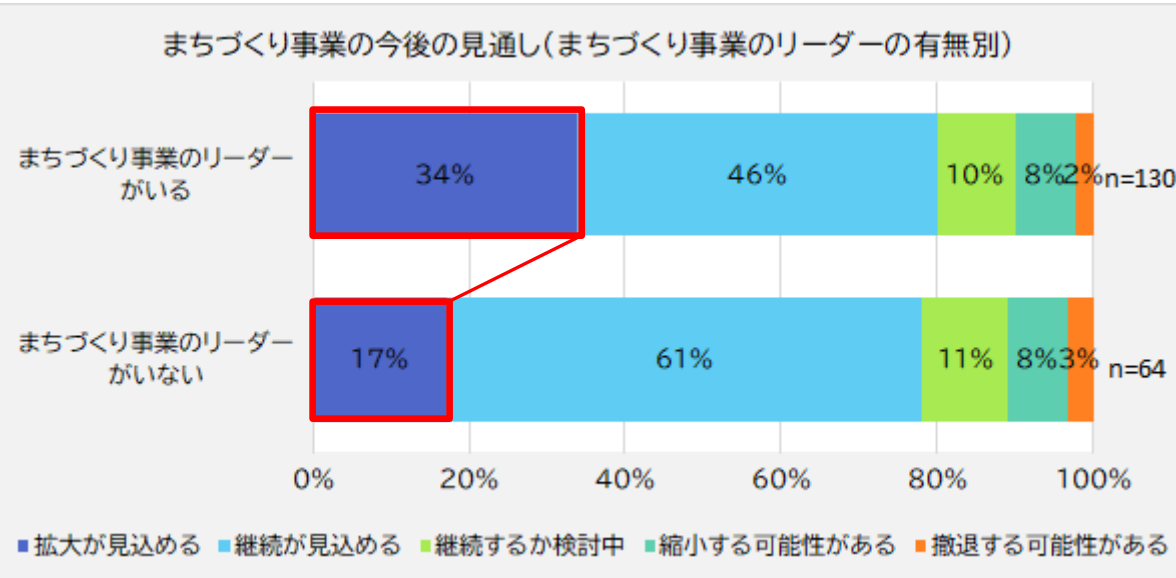
(出典)キャッセン大船渡エリア(津波復興拠点整備事業区域)の概要(大船渡市)

通常地代	エリアマネジメント分担金	自主事業	地代
	キャッセン大船渡に拠出	各借地人が自社の自主事業に活用	
			販売促進費
			エリア全体の販売促進事業 ex)クーポン付きパンフレットの発行など
			宣伝広告費
			エリア全体のPR事業 ex)メディア広告、街区共通webページ
			イベント運営費
			年2回の全体イベントなど
			利便性増進施設整備費
			公共空間に掲出する案内サイン、ベンチなど回遊性と魅力向上のための施設整備
			景観保全費
			良質な空間を保つための展開 ex)道路清掃、花植えなど
			研修費
			街区横断による若手人材育成など
			管理費、間接経費
			事務局運営など

(出典)「復興庁 復興推進委員会(第29回)」株式会社キャッセン大船渡提出資料より事務局作成

タウンマネージャー等専門人材確保の必要性

- タウンマネージャーなどのまちづくり事業のリーダーがいる場合には、いない場合に比べて今後の事業の拡大が見込める割合が高くなるなど、タウンマネージャーなどの存在がまちづくり会社の事業に与える役割は極めて大きい。
- 一方、まちづくり会社にまちづくり事業のリーダーがいる割合は約7割に留まっており、そのうちの約3割は報酬なしでの契約となっている。
- まちづくり会社によるタウンマネジメントを推進し、地域経済好循環に資するまちづくりを進めていくためにも、タウンマネージャーなどのまちづくり事業のリーダーに対する支援を強化していくべき。



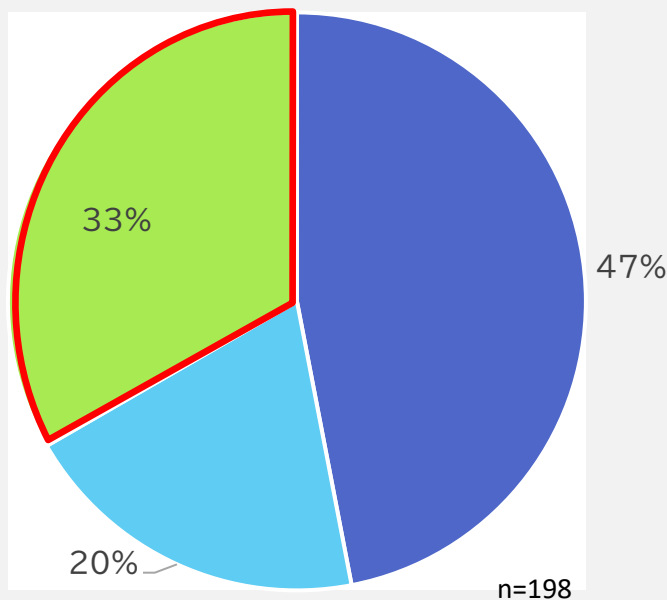
(出典) 日商「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』(2023年3月)(団体・事業者向け)」

低未利用不動産活用に向けた士業等専門家との連携

- まちづくり会社の中には、まちづくり事業のリーダーが不在であることもあり、リーダーがいたとしても、その専門分野は会計や経営が多く、不動産取引や不動産管理を専門としている者は少ない。
- 実際の低未利用不動産の活用にあたっては土地家屋調査士や宅建業者、建築士などの専門家の協力が不可欠であり、専門家との連携を支援する制度を創設し、より活発な取引を促進すべき。

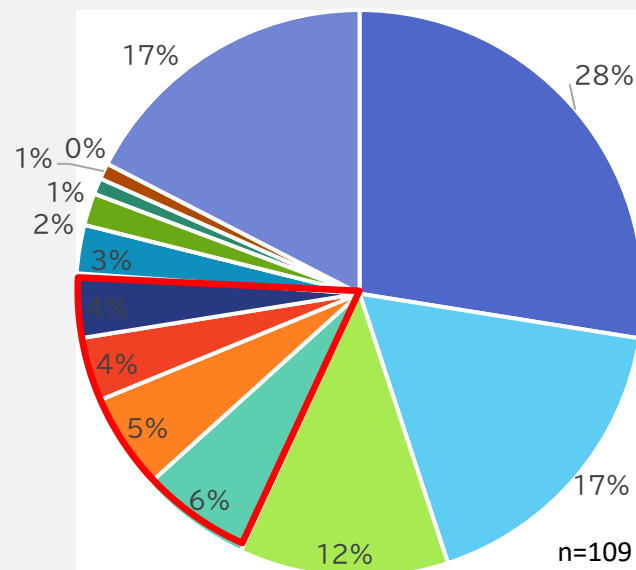
まちづくり会社におけるまちづくり事業のリーダーの契約・報酬の有無

■ 報酬ありで契約している ■ 報酬なしで契約している ■ 該当する人はいない



まちづくり事業のリーダーの専門分野

■ 経営・マーケティング ■ 会計・事務 ■ 都市計画・都市デザイン
 ■ 建築計画・建築設計 ■ 地域メディア関係 ■ 不動産取引(売買・仲介)
 ■ 不動産管理 ■ 接客・サービス ■ 不動産開発・建設
 ■ デザイン・Web等 ■ 教育 ■ 医療・福祉
 ■ その他



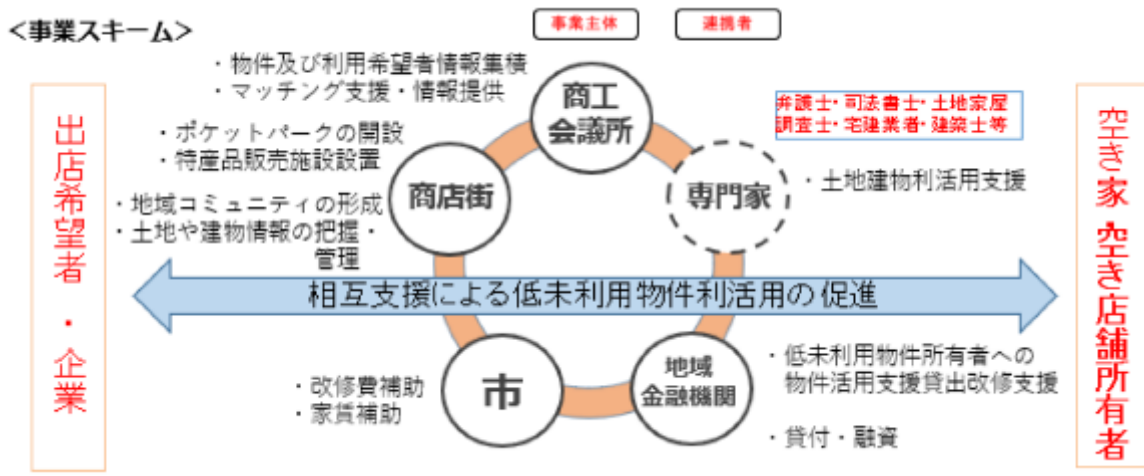
【事例】焼津商工会議所におけるランドバンク事業

- 焼津商工会議所では、地元商店街・地域金融機関・行政等が一体となって、商店街の低未利用土地等の利活用を促進するためにランドバンク事業を実施。
- 商店街の空き店舗24件のうち、11件に貸す意思があり、うち1件は、リノベーション費用の見積もり等を経て具体的な話に進展。
- 最終的な物件の取引にあたっては、土地家屋調査士や宅建業者、建築士などの専門家の協力が不可欠ではあるが、専門家にとって、ビジネスとして成立しづらいいため、専門家からの積極的な参画は得られていない現状。

【焼津駅前通り商店街の現況】



【焼津商工会議所ランドバンク事業の事業スキーム】



(出典) 焼津商工会議所「令和4年度地域において所有者不明土地対策に取り組む法人の普及に向けたモデル調査実施結果報告書」

地域企業主導型のPPP/PFI(ローカルPFI)の取組みが不可欠

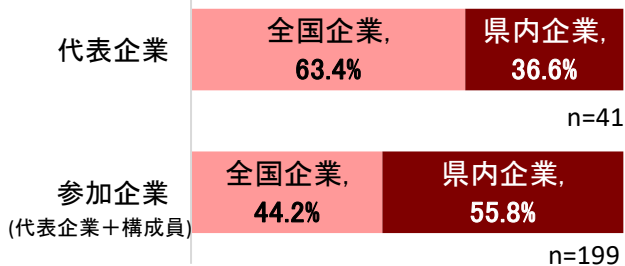
- PFI事業の実施に際し、民間の創意工夫を活用し、事業コストの削減が前提。
 - スケールメリットを生かしやすい大企業が有利
 - 地元に根差して創意工夫をもって提案したい地域企業が参画しづらい状況
 - 地域経済が縮小傾向に陥ることが懸念される**
- 地域企業がPFIに携わることにより、地域内雇用の維持・拡大、地域における幅広い産業(中間部門、金融、運送、飲食・小売り業等)への好影響、利用者ニーズに応じ、地域に根差したきめ細やかな対応が可能、災害時の速やかな復旧作業の実現といった、**事業コスト削減以上のメリット**が存在。
- 国が積極的に地元企業を育成する観点が必要。中長期的に地方の小規模自治体においても、いっそう地域主導型のPPP/PFIを活用できるよう、以下のような国の積極的な支援策が必要ではないか。
 - ・プラットフォームや勉強会を通じた、自治体・地元企業に対する**ノウハウ共有、専門家の派遣、参画促進等**
 - ・代表企業・構成企業の**市内本社割合を指定**
 - ・入札時において地域経済に対する貢献度等を**評価点に加算**

PPP/PFIをとりまく現状と課題

- PPP/PFIは潜在的に大きな可能性があり、国を挙げた推進が行われているものの、PFI事業における地元企業の参画率（受注率）の低さ等から、「PPP/PFI=これまで地元企業が受託してきた仕事を、都市部の大手企業が奪うもの」という声も存在。
- こうしたイメージ・懸念により、PPP/PFIは事業拡大の上昇スパイラルに入っていない状況。

PFI事業における地域企業の参画実績

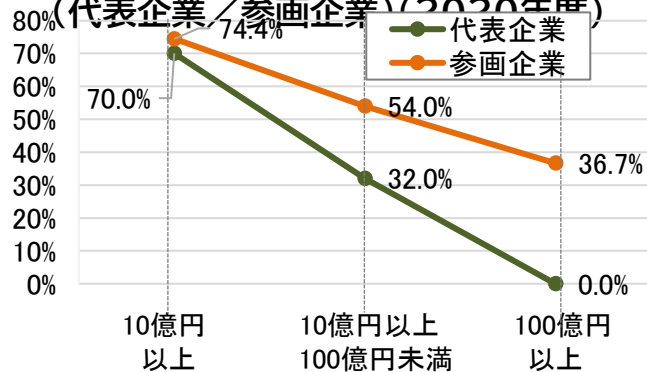
【PFI事業に対する県内企業の割合】 (2020年度)



全国企業：当該都道府県以外に所在する企業
 県内企業：当該都道府県内に本社を有する企業

(出典)内閣府2022.6「令和2年度PFI事業における地域企業の参画状況」を事務局再編加工

【案件規模別の県内企業率の推移】 (代表企業/参画企業)(2020年度)



特に小規模な自治体の地域事業者の間では、「PPP/PFI=これまで地元企業が受託してきた仕事を、都市部の大手企業が奪うもの」という声もある



事例
 【各地商工会議所の声】

近年、市は大規模な包括的民間委託やPFI事業を実施しているが、**地域企業との対話等がなく、発注情報がHPにいつの間にか掲載され、地域外の大企業が受注している状況。**

この状況を懸念する会員企業からの声を受け、商工会議所では、建設部会でPFIの勉強会を開始。今後、行政に対して働きかけを行っていく予定。

PFI法における概念

【民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律】

この法律は…(略)…効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する**低廉かつ良好なサービスの提供**を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

PFIは「低廉」であることが前提

スケールメリットを生かしやすい大企業が有利

地域活性化に向けて、創意工夫をもって提案したい**地域企業が参画しづらい状況**に

この状況が続けば、**地域企業が受託してきた仕事が地域外の企業に流れることで、地域経済が縮小傾向に陥ることが懸念される**

地域企業が参画するメリット・効果と必要な視点

- 地域企業がPFIに携わることにより、災害時の速やかな復旧作業の実現、地域内雇用の維持・拡大、地域における幅広い産業（中間部門、金融、運送、飲食・小売り業等）への好影響、新たな地域ポテンシャルの発掘等といった、VFM(Value for Money)を超えるのメリットが存在。
- 現行制度の見直し等により、小規模自治体がやりたいと思え、地域企業が参画したいと思えるような仕組みや工夫が必要ではないか。

地域企業がPFIに参画することの重要性・効果

〔 地域企業がPFIに参画することで、VFM以上のメリットが存在。 〕

地域企業が参画するPFI事業で発揮された効果等

災害時対応

- ▶ 大型台風発生時、地域事業者が台風通過翌日から施設で営業できるよう、**倒木処理等に迅速に対応**した（茅ヶ崎市）

地域の雇用

- ▶ 地域企業がPFI事業を受注したことで、**通年での雇用拡大**につながった。（釧路市）

新たな地域ポテンシャルの発掘

- ▶ 道の駅運営事業を受託した地域企業が、他の地域企業と**新たな商品を開発**したり、**地域観光情報を発信**。売上増のほか、道の駅への商品出店に向けて**新たに起業する企業**が出る等の効果が出ている。（京丹波町）

（出典）総務省2020.3「地域企業の参画によるPPP/PFI導入に関する事例調査研究」等

地域企業主導型のPPP/PFI(ローカルPFI)の取組みが不可欠

〔 地域経済の好循環に向け、小規模自治体がやりたいと思え、地域企業が参画したいと思えるようなPFI事業の仕組みや工夫が必要。例えば、品確法(※)の基本理念に示されているような**地域企業を育成する概念**や、**VFM以外を評価**する等といった工夫が必要。 〕

「ローカルPFI」の実現に必要な観点・工夫

地域企業を育成する観点

- ▶ プラットフォームや、勉強会を通じた、地域企業に対する**ウハウ共有、参画促進**

制度上の工夫

- ▶ 代表企業・構成企業の市内本社割合を指定
- ▶ 将来的な権限移行等を見据えた**地域企業の育成を参加要件化**
- ▶ 入札時において地域経済に対する貢献度等を評価点に**加算**

国の支援

- ▶ 地域企業の参画促進・育成について、**国による新たな制度設計の検討**や、好事例の横展開等を通じた地方公共団体等に対する**支援を強化**

（※）【公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）】（基本理念）公共工事の品質は、地域において災害時における対応を含む社会資本の維持管理が適切に行われるよう、地域の実情を踏まえ地域における公共工事の品質確保の**担い手が育成され、及び確保**されるとともに、災害応急対策又は災害復旧に関する工事等が迅速かつ円滑に実施される体制が整備されることにより、将来にわたり確保されなければならない。

事例 市有地と民有地を一体整備するLABV事業(山口県山陽小野田市)

山陽小野田市は、小野田商工会議所が入る市有施設の建替えに際し、近隣の銀行所有の支店の移転を含めて一体整備を計画。民間の事業提案を基に、エリア全体の開発に展開する。

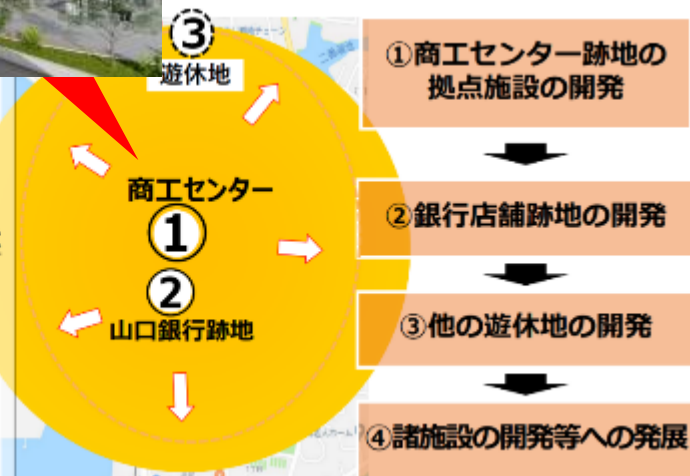
市、商工会議所、銀行は、今後の公共・民間施設の再整備に際し、「単なる拠点の開発」ではなく、「エリアの視点」に立って、地域課題の解決に資する開発が必要との認識で一致。



予想図

市が土地を提供、建替え費用は事業者が出資する「官民協働開発事業体」が事業を実施。

商工センター利活用事業をリーディングプロジェクトとし、中長期的には、市内の他の市有地や民間遊休地活用に連鎖的な事業を生み出す展開を想定している。



LABV (Local Asset Backed Vehicle : 官民共同開発事業体)

- PPP手法の1つで、地方自治体等が公有地を現物出資し、民間からの出資金とあわせて事業体（官民共同開発事業体）を組成する事業手法。
- 一般的なPFIでは公共施設が対象となるが、LABVでは複数の公有地に公共施設だけでなく民間収益施設なども組み合わせた複合的な開発・マネジメントを行うことが可能。

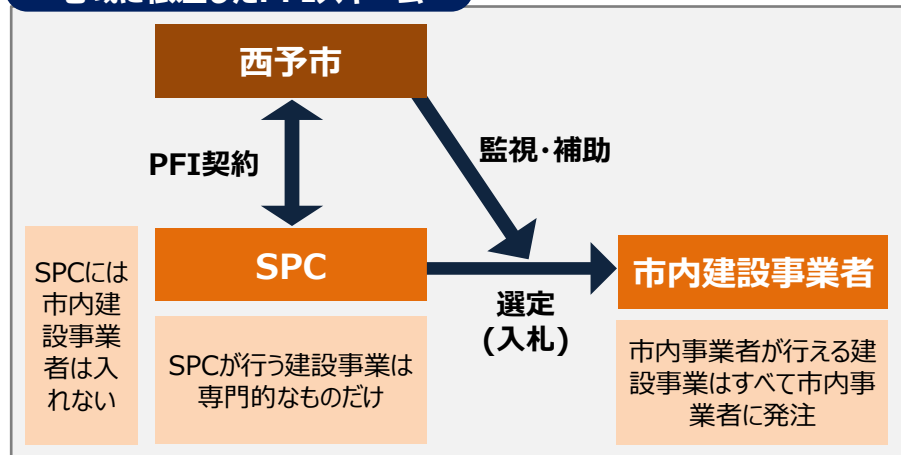
事例 地域に根差した新たなPFIスキームの実施(愛媛県西予市)

【卯之町 はちのじまちづくり事業】

愛媛県西予市では、市内への誘客などを目指す中心市街地再開発事業において、市街地整備から運営までをPFI手法で実施する「卯之町はちのじまちづくり事業」に取り組む。

事業の実施に際しては、市が、四国内企業を中心に構成されるSPCとPFI契約を締結。整備事業等のうち、市内事業者が行える建設事業については、市の監視・補助のもと、都度事業者をSPCが選定するスキームを採用。地域事業者の参入によるまちづくりの相乗効果や、市内経済の好循環を目指している。

地域に根差したPFIスキーム



※卯之町はちのじまちづくり事業：JRの駅舎や空き店舗等の民間施設、重要伝統建造物保存地区等を対象にして広域を整備するもの。包括的なエリアマネジメントの視点でまちづくりを進めることで、それぞれのエリア整備・公共施設整備において、地域の魅力を最大限に発信することを目的としている。