

中心市街地活性化基本計画に関する再考

[自治体へ対する本格的な伴走支援体制の構築]

2023. 05. 23

全国商店街振興組合連合会 理事長 阿部 眞一

第一部 現場で起きていること

[まちづくりの現場における様々な変化について]

1. 中活計画から都市再生整備計画への顕著な移行

中活を停止した山口県下関市ですが、現在、広域エリア(中活エリア215h)のまちづくりから観光連携に特化した小エリアのまちづくりへとシフトし、「唐戸商店街エリア」において、星野リゾートが策定する観光計画と一体的に「都市再生整備計画」で進めていく予定です。

現在、多くの都市で同様に中活計画から都市再生整備計画へと移行されています。



2. 実施される事業の小規模化・民主導による独自財源化

現在、全国各地の都市において、連鎖的に拡張しているのは、大規模な官民連携事業ではなく、民間主導による独自財源を活用したリノベーション事業等の小規模連鎖型の都市再生手法です。

また、こうした事業展開は中活のいわゆる事業実施主体としてのまちづくり会社が主導する例よりは、若年起業家による単独事業化や地域の不動産事業者による実施形態が主体化しており、中心市街地活性化基本計画による事業位置付けではなく、都市再生整備計画もしくは無計画の状況下において、実施され且つ成果を上げているのが実態です。

こうした事業展開を強力に推進する原動力となっているのが、(株)リノベリングのようなエキスパート集団による事業手法検討・財源確保策・人材の育成という総合的なプログラムによるものです。

このような手法の展開によって、多くの都市でまちづくりへの多様な人材の関わりが深まり、都市再生の大きな一助となっております。

但し、こうした小規模な民主導事業が連鎖し、大きく都市が再生を果たした事例は少なく、単発の取り組みで終了している事例も各地に散見されます。

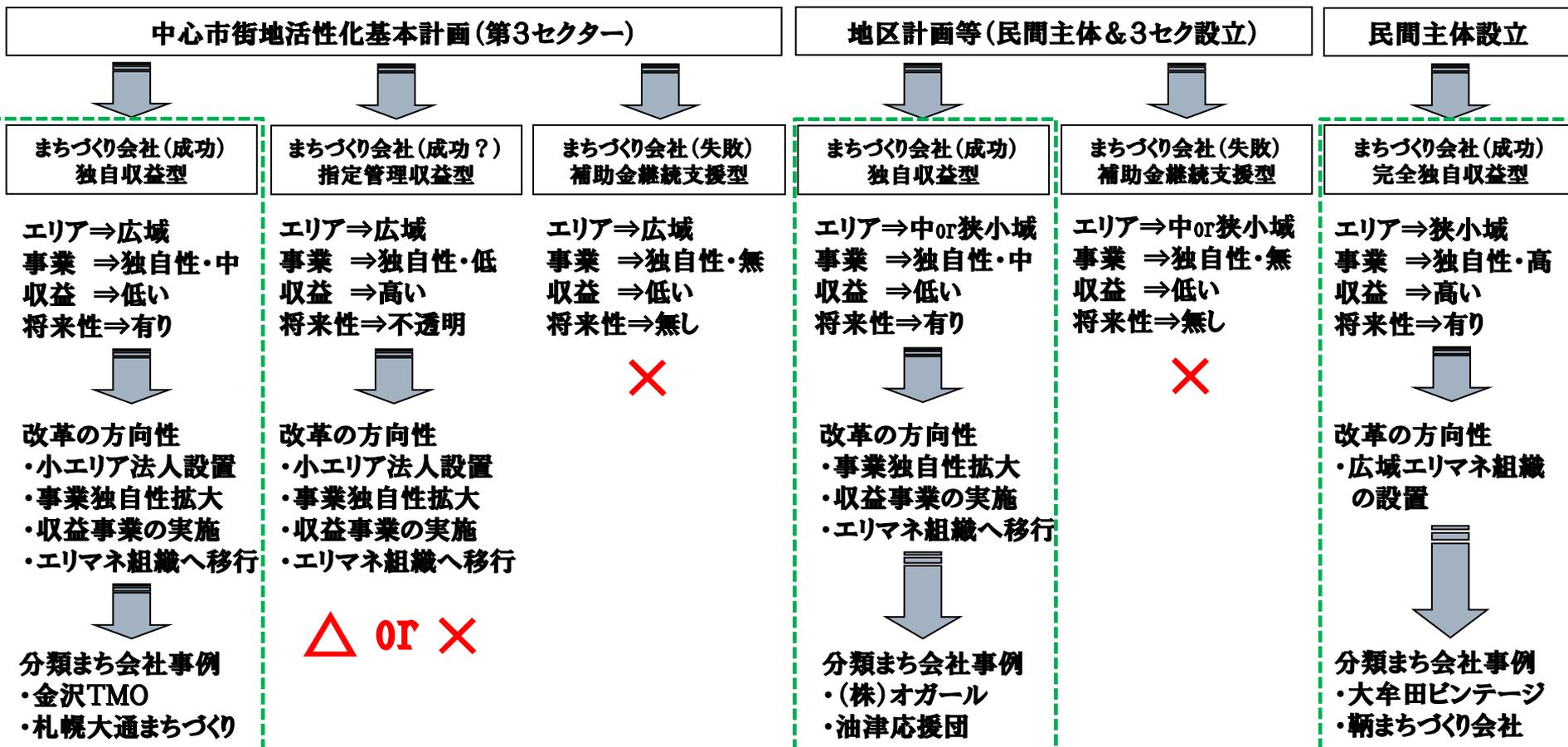
都市規模が小さな町であれば、非常に大きな流れになるこうした取り組みも、都市規模が大きくなるにつれ、埋没もしくは中心市街地のマネジメント主体者と認めてもらえない状況の中で、徐々に衰退の波に飲み込まれているのが実態です。

3. まちづくり会社の形骸化&弱体化

下図は現存する全国のまちづくり会社について、その設立状況から活動するエリアや事業性・収益性・将来性等において、分類したものです。

中活から組成された多くのまちづくり会社が形骸化・弱体化している状況にある中、地区計画に付随されたり、計画とは関係なく完全民間主体で設立された組織等は非常に健全です。

こうした健全な組織に関しては、事業目的がより明確化されています。



4. 多様化するまちづくりへの対応が遅延するサポート組織等

まちづくりをサポートすべき主要な各組織の現状は、関係者等へのヒアリングから次のような状況にあると考えます。

【中小機構・まちづくり支援部】

多様化するまちづくりへ対して、サポートするスタッフ及び委嘱された専門家の知見・経験が現場と乖離しかけている。そのため、関係する地域が思うように再生しない状況にある。

現状では、都市再生に向けた戦略立案までのサポートは困難な状況にある。

【地域の商工会議所・商工会】

地方都市の会議所や商工会では、新型コロナウイルス感染症により、ダメージを受けた中小企業支援への対応に追われている状況にあり、まちづくりやエリアマネジメントへ時間を割ける状況にない。加えて、まちづくりを牽引する人材も存在しないと思われる。

【(株)全国商店街支援センター】

支援メニューを含め、効果的な支援が実施出来ている状況にはないと思われる。

点的な支援がメインで本来実施すべき面的な支援が行なえていない。

【よろず支援拠点】

大都市圏では、商工会議所やBIZ系組織とのバッティングにより、訪問件数や対応件数等の数値目標達成が主体化し、案件毎の深掘りまでは行なわない状況にある。

また、地方都市ではまちづくりのような組織型支援ではなく、あくまでも個店支援が主流。

上記のように、各地域にはまちづくりを支援する様々な組織は存在していますが、地方都市の各自治体がサポートを依頼できるレベルで機能している状況にはないと考えます。

5. 将来的な人口減少(税収減少)への対応方法に苦慮する現状

以下は、福島県いわき市における人口減少シュミレーションです。(いわき市人口ビジョン)
この表から、40年後のいわき市における市税収入505億(令和3年度決算)の中で多くを占める市民税(200億)が半減する恐れがあります。

こうした将来予測を加味した総合的なまちづくり計画の立案を今後、進めていく必要があり、これまでとは、別次元の支援体制が求められているのが現場の実情です。



一人の後期高齢者を支える生産年齢人口

第二部 中活はどのような都市規模を想定するのか？

[都市規模からターゲットを分類する必要性]

1. 都市規模と観光要素により、まちづくりは劇的に変化する！

都市規模やその都市に主たる観光要素(外貨獲得手段)が存在するか否かにより、まちづくりや都市経営は劇的に変化します。

中活はこうした都市規模において、どのレベルの都市を担い、どのレベルは都市再生整備計画等へシフトさせるのか、ある程度の選択が必要であると考えます。

都市規模	現在及びこれからの状況
①大都市圏	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は今後も活発に行なわれる。・行政、民間ともに資金的に大きな課題がない。
②中規模都市圏(50万未満) 観光要素有り	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は中、小規模開発程度まで。・観光要素を含めた総合的な戦略立案は可能な状況。
③中規模都市圏(50万未満) 観光要素無し	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は官民連携以外は難しい状況。・都市のフレーム再構築(ランドデザイン等)が必要な状況。
④小規模都市圏(10万未満) 観光要素有り	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は小規模事業に限定される。・想定以上に多様な人材が関わるケースが散見される。
⑤小規模都市圏(10万未満) 観光要素無し	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は個別店舗やリノベ程度に限られる。・都市再生整備計画立案の要望が高い。
⑥過疎都市圏(1万未満) 観光要素有り	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は古民家活用やリノベ程度に限定される。・観光まちづくり計画の策定程度に限定される。
⑦過疎都市圏(1万未満) 観光要素無し	<ul style="list-style-type: none">・民間による投資は空き家や古民家活用に限定される。・総合的なまちづくり計画の策定は難しい状況にある。

第三部 中活リスタートに向けた重要な修正ポイント

[どのポイント修正が重要となるか！]

1. 地方都市の再生を目指した本格的な伴走型支援

ここまで、現場で起きている様々な内容から、都市規模別に中活がどの範囲を目指すべきか等について述べてまいりましたが、結果的に一番重要な施策は伴走型支援だと考えます。

そのため、経産省(中企庁)・中小機構・日商・全振連(支援センター)等が個別に実施する支援方法を抜本的に見直し、本格的な伴走支援体制を共同で再構築する必要があります。

その上で、以下のような支援メニューを設けるで、多くの自治体を救済し、且つ地域再生も加速させることが出来ると考えます。

【本格的な伴走型支援・中活支援パッケージメニュー】

- ・商店街再生計画の策定(行政連動)支援
- ・ウォークابل都市、パークPFI等公共空間利活用と都市再生整備計画の立案支援
- ・まちづくり会社、組織等の都市再生推進法人の指定に向けたサポート
- ・ウォークابل都市を目指した都市デザインの検討支援
- ・各種リノベーション事業の立案支援と資金調達の手法指導支援
- ・小規模、中規模程度の開発事業に関する計画策定と事業化支援
- ・DX関連に関する各種サポート
- ・出店サポートセンターの運営(新規開業サポート、テナントリーシング等)支援
- ・駐車場関連事業(共通駐車券、ICカード事業、駐車場経営等)の実施サポート
- ・各種情報発信事業、各種イベント事業の企画・運営サポート
- ・各種調査事業のデジタル化支援(AIカメラの活用・通行量調査、市民アンケート)
- ・各種データマーケティング事業の実施と地域商業再生への活用支援

2. 地方都市の再生を目指した本格的な伴走型支援（広域モデル事業）

また、都市間で広域的に取り組むことで、効果が最大限に発揮できる以下のような事業を
中活広域連携モデル事業として展開していく事も視野に入れていくべきだと考えます。

【広域展開を検討すべき連携モデル事業】

1) テナントリーシング事業

地方都市の商店街やまちづくり会社等が単独で展開を図る事が難しい有力テナントのリーシングを
地方都市でも実現出来るように、まずは全振連加盟商店街エリアに現存する空き店舗（有力なテナ
ント物件）を全国規模でデータベース化します。

その上で、首都圏を中心に有力テナントへ対するリーシング事業を包括展開します。

加えて、地方都市の百貨店や大型店舗と個別商店街組織やまちづくり会社が連携し、地方都市版
の新たな地方都市広域リーシング組織を組成していく事へもサポートを展開します。

2) データマーケティング事業

都市の再活性に向けた現状分析や新たな戦略立案には、商業・金融・交通・来街者等、様々な
データを複合的に分析することが重要となります。

そのため、以下のようなデータを取得出来る環境を構築、分析を実行します。

なお、データの秘匿性を担保するため、地方都市へ公開する内容には制限を持たせ、運用管理は
本部扱いとします。

- ・国等が推進してきたキャッシュレス決済関連データ
- ・交通系ICカードの利用者動向データ
- ・大型店、チェーン店等が保有する各種データ
- ・駐車場運営会社等が保有する各種データ

3) 地域PAY事業

現在、各地域別を実施している地域PAYのサービスを包括システムとして構築し、各地域へ安価に
提供できるサービスを展開します。

最終的には地域のまちづくり会社や商店街組織の新たな収益モデルといたします。

3. 補助金交付から出資へ(資金調達時の信用性担保)

第一部の3項にて、ご説明したように中活認定をベースとして設立された多くのまちづくり会社は、その多くが形骸化・弱体化している状況にあります。

しかしながら、そのような会社も地域において存在価値が全く無いわけではなく、事業を含め、抜本的な見直しを進め、再起動する必要があります。

なお、再起動する段階においては、地元金融機関等の連携をより強化し、事業資金調達をより円滑に行なっていけるような方向付けが必須となります。

そのため、一定に精査する必要がありますが、信用性担保のための国(中小機構等)からの出資を検討頂くことが最良であると考えます。

現在は様々な補助金・補助事業において、サポートを行なっていますが、長期的な会社の経営を考えた場合には、信用担保としての出資が最も有効な支援だと考えます。

事業に対する補助金・補助事業 < 国からの出資