



経済産業省

Ministry of Economy, Trade and Industry

中活法第50条に基づく 「特定民間中心市街地経済活力向上事業計画」の 経済産業大臣認定制度の概要等について

**地域経済産業グループ
中心市街地活性化室**

平成26年中活法改正時の政策意義・目的

平成26年法改正前における課題

- 少子高齢化の進展や都市機能の郊外移転により、中心市街地における商機能の衰退や空き店舗、未利用地の増加に歯止めが掛からない状況。
- 計画期間を満了した認定基本計画に係る事後評価を見ると、小売販売額や空き店舗数の指標について達成度が低かったことに加え、民間投資を喚起するためには、従来の支援措置では不十分であった。
- また、「日本再興戦略」において定められた「コンパクトシティの実現」を含め、内閣府・国土交通省等とも連携を図りつつ、民間投資の喚起を軸に推進していくことも必要。



特定民間中心市街地経済活力向上事業計画（S特）の認定制度の創設

- 民間投資の喚起を通じた中心市街地の活性化を図るため、地元住民や自治体の強いコミットメントがあり、中心市街地への来訪者を増加させるなどの波及効果が高い民間プロジェクトを経済産業大臣が認定する制度を新設。
- 従来よりも重点的に行うことで、中心市街地への民間投資を喚起。

特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の概要

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

登録免許税を減免（令和5年度末まで）

※所有権の保存登記 1,000分の2（本則1,000分の4）

所有権の移転登記 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3：0.70%※、貸付額最大7.2億円）

※日本政策金融公庫（中小企業事業）9年超10年以内の貸付利率、令和5年11月1日時点

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：19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。

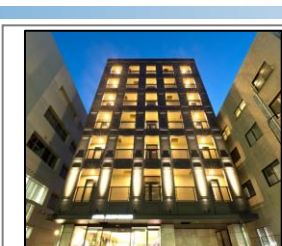
特定民間中心市街地経済活力向上(S特)事業の認定一覧 (参考) 認定: 19件



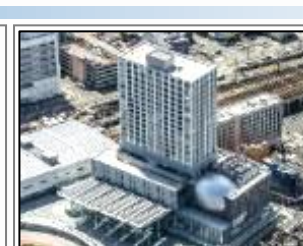
【雲南市】
『SAKURAMARUシエ整備事業』
【コトリエット】
認定: H30.4.16



【津山市】
『新津山国際ホテル建設事業』
【ザ・シロヤマテラス津山別邸】
認定: H29.6.7



【高槻市】
『ホテルアベストグランデ高槻』
認定: H30.4.16



【福井市】
『福井“色(しょく)”の玄関口整備事業』
【ハピリン】
認定: H27.8.13



【富良野市】
『フラノ・コンシェルジュ整備事業』
【コンシェルジュフラノ】
認定: H29.3.23



【八戸市】
『六日町地区複合ビル整備事業』
【Garden Terrace】
認定: H27.5.12



【周南市】
『徳山駅前地区商業施設整備事業』
【徳山DECK】
認定: R5.4.24



【姫路市】
『姫路キャスティ21コリアンブロック商業施設整備事業』
【テラッソ姫路】
認定: H27.6.12



【姫路市】
『姫路キャスティ21コリアンブロック商業施設整備事業』
【テラッソ姫路】
認定: H27.6.12



【日光市】
『小倉町周辺整備・商業施設整備事業』
【道の駅 日光街道ニコニコ本陣】
認定: H27.3.9



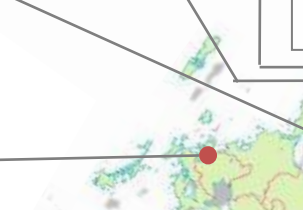
【石巻市】
『かわまち交流拠点形成に向けた商業施設整備によるまちなか活性化事業』
【いのまき元気市場】
認定: H28.10.26



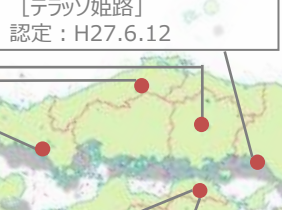
【石巻市】
『かわまち交流拠点形成に向けた商業施設整備によるまちなか活性化事業』
【いのまき元気市場】
認定: H28.10.26



【唐津市】
『新天町パティオ街区再開発事業』
【KARAE】
認定: H30.4.16



【熊本市】
『SAKURA MACHISクエア整備事業』
【SAKURA MACHI Kumamoto】
認定: H31.4.4



【高松市】
『大工町ものづくり育成店舗整備事業・大工町立体駐車場整備事業』
【讃岐おもちゃ美術館】
認定: R3.3.16



【掛川市】
『東街区商業集積整備事業』
【We+138ストア】
認定: H27.9.3



【掛川市】
『東街区商業集積整備事業』
【We+138ストア】
認定: H27.9.3



【川越市】
『旧鶴川座再生・利活用事業』
【Hatago Coedoya】
認定: H31.4.4



【小田原市】
『旧ベルジュ新規建物建設事業』
【トザンイースト】
認定: H27.6.17



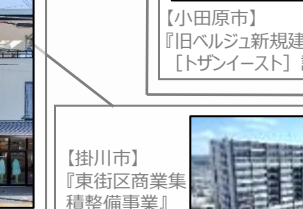
【小田原市】
『旧ベルジュ新規建物建設事業』
【トザンイースト】
認定: H27.6.17



【小田原市】
『旧ベルジュ新規建物建設事業』
【トザンイースト】
認定: H27.6.17



【小田原市】
『旧ベルジュ新規建物建設事業』
【トザンイースト】
認定: H27.6.17



【小田原市】
『旧ベルジュ新規建物建設事業』
【トザンイースト】
認定: H27.6.17



【小田原市】
『旧ベルジュ新規建物建設事業』
【トザンイースト】
認定: H27.6.17



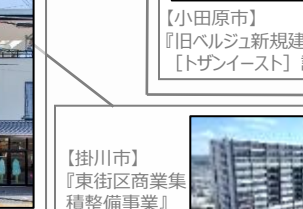
【高松市】
『大工町ものづくり育成店舗整備事業・大工町立体駐車場整備事業』
【讃岐おもちゃ美術館】
認定: R3.3.16



【高松市】
『大工町ものづくり育成店舗整備事業・大工町立体駐車場整備事業』
【讃岐おもちゃ美術館】
認定: R3.3.16



【長浜市】
『生活文化創造拠点整備事業』
【湖のスコレ 他】
認定: H31.4.4



【長浜市】
『生活文化創造拠点整備事業』
【湖のスコレ 他】
認定: H31.4.4



【藤枝市】
『藤枝駅南口開発B街区複合施設整備事業』
【ホテルオーレ、オーレ藤枝】
認定: H27.11.6



【具体的取組①】中心市街地活性化（S特認定）の事例（福井県福井市）



＜事業の背景＞

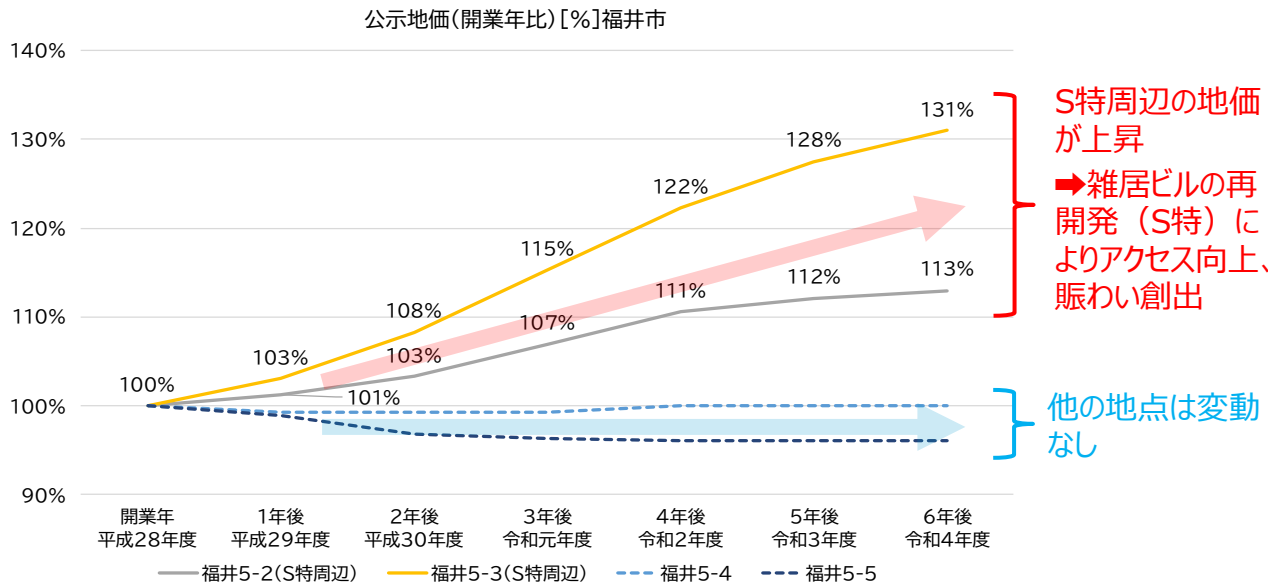
福井市の中心市街地は、商業、業務、居住など多様な都市機能の集積地であり、JR福井駅を中心とした種々の交通結節点の機能を有する一方で、中心市街地の人口、事業者数、従業者数、商品販売額ともに減少傾向が続いていた。

＜事業の概要＞

福井らしさを創造・発信・体験できる拠点形成を目指し、福井駅西口の商業施設跡地を再開発し、県都の玄関口となる複合施設「ハピリン」を整備。S特認定は、再開発ビルの一部空き床を取得し、郷土料理や地酒を振る舞う飲食店や観光物産館等、観光客をターゲットにした施設を整備したものの。

＜波及効果＞

- S特施設を含む駅前の再開発により、周辺商業エリアの来街者数・売上高が増加。
- 再開発が呼び水となり、新規出店店舗や民間投資による開発も増加したため、施設周辺の地価も上昇した。

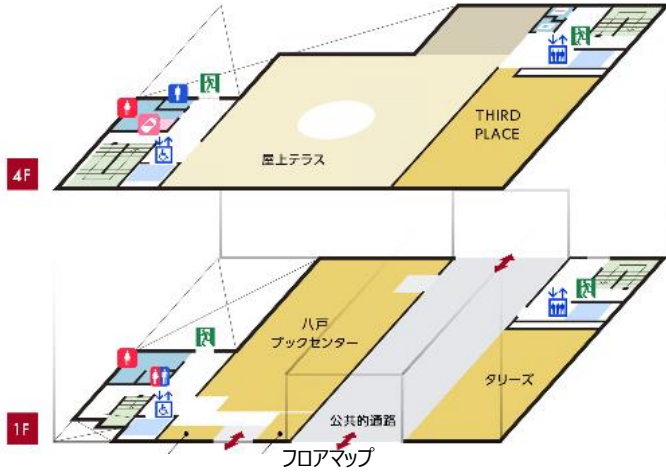


(出典) 三菱総研 令和4年度産業経済研究委託事業 (人口減少下における持続可能な地域経済への移行に向けた調査事業) 報告書 (令和5年3月) より作成

【具体的取組②】中心市街地活性化（S特認定）の事例（青森県八戸市）



ガーデンテラス外観



1F ブックセンター



4F サードプレイス（飲食店）

＜事業の背景＞

八戸市の中心市街地は、郊外型ショッピングセンターの進出や、中心市街地から大型店等が撤退したことにより、歩行者量も減り、中心市街地は衰退傾向にあった。

＜事業の概要＞

地元の事業者が、地域に不足していた機能を補完し、学生やビジネスパーソン、子育て世代などが利用しやすい施設として、飲食・物販テナントやオフィスからなる商業基盤施設を整備。また、集客・回遊の拠点として、周辺店舗への出店を促進することにより、空き店舗の解消及び賑わいの創出を図る。多くの路線バスが通るバス停に隣接していることから、交通センターとしての機能を有することで市内全域からの誘客の拠点とする。

＜波及効果＞

- 施設整備により、まちなかの通りをつなぐ導線ができたことで回遊性が向上。S特施設整備後、周辺の歩行者通行量が増加した。
- また、文化交流施設「はっち」、美術館等と相互に連携・回遊を促すため、S特施設を含め施設間を連携させるプログラムを実施。美術館等の公共施設利用者も増加しており、中心市街地全体の回遊性向上に寄与している。

	S特事業 来訪者数 (人)	達成率 (%)	S特事業 売上高 (千円)	達成率 (%)
目標値 (開業5年後)	339,900	102%	231,000	49%
目標値 (開業1年後)	309,000	112%	210,000	54%
実績 (開業1年後)	345,871	-	113,008	-

【具体的取組③】中心市街地活性化（S特認定）の事例（埼玉県川越市）

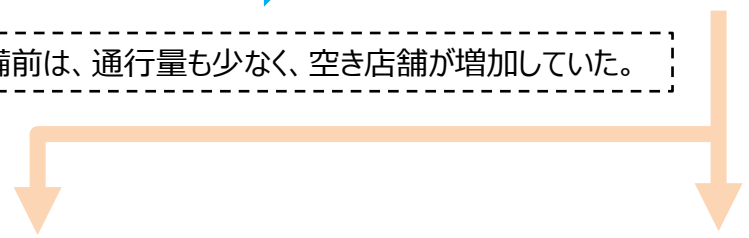


S特整備前：旧鶴川座外観



S特整備後：Hatago Coedoya外観

S特施設の整備前は、通行量も少なく、空き店舗が増加していた。



1階 フードコート（縁結び横町）



2階～3階 宿泊施設

縁結び横町には若い世代から人気のある飲食店を誘致し、宿泊施設には、ラウンジやテラスなどを設置。観光客が寛ぎやすい空間を整備。

＜事業の背景＞

川越市の中心市街地は、北部に位置する観光・文化拠点と、南部に位置する鉄道3駅が近接した商業拠点に観光客などが集まり、中間となる結節地域には、来街者が少なく商店街の衰退が続いていた。

＜事業の概要＞

結節地域にある旧鶴川座（芝居小屋）の跡地を活用し、北部と南部をつなぐ、来街者の新たな集客拠点を整備。1階にフードコートを備えたドミトリータイプの宿泊施設「Hatago Coedoya」を開業。結節地域になかった機能を整備することで、若い世代やインバウンドの呼び込みを図る。

＜波及効果＞

- 観光の拠点となる施設を整備したことで、来街者が増加。
- 若い世代の観光客が増加したことで、周辺商店街での売り上げも増加。新規出店も相次ぎ、空き店舗数の減少に寄与している。

指標名	単位	開業年	2021年度	2022年度	効果
		2020年度			
地元商店街の売上	百万円	147	242	—	開業年比 164.6%
空き店舗数	件	82	75	—	開業年比 -7件
観光客数	千人	3,850	3,920	5,509	開業年比 143.1%

特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の課題と解決に向けた方向性①

● 特定民間中心市街地経済活力向上事業活用の促進

- ・ 中心市街地活性化基本計画の申請・認定数の減少に伴い、S特計画の申請・認定数も減少。第6回委員会にて示されたとおり、基本計画申請の簡素化や認定の緩和が検討されており、その効果としての申請・認定数の増加に繋げていきたい。
- ・ 他方で、そもそもとして、特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の意義をはじめ、申請する自治体が中心市街地活性化の必要性や、基本計画を策定する意義、メリットを感じられる仕組みの再定義・発信を合わせて行うことが必要。

● 特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の要件見直し

- ・ 制度創設当初は、中心市街地活性化基本計画において、大規模な商業施設等を含めた再開発事業が多く計画に盛り込まれていたことから、S特認定の要件である、「意欲的な目標（年間来訪者数、年間売上高、年間平均雇用数）」や「波及効果」等の目標等を掲げやすかった。
- ・ 近年は、必ずしも大規模な商業施設が求められていない地域も多く、中・小規模の商業施設の整備による低未利用地の活用を促す制度が求められている。
- ・ 従って、地域に必要とされる、「身の丈に合った」中・小規模の施設整備により、中心市街地における賑わいの創出を図るため、S特認定の「意欲的な目標」の要件緩和について検討を行う。
※なお、「意欲的な目標」は基本方針に掲げられている。

特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の課題と解決に向けた方向性②

● 特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の申請の簡素化

- ・ 土地の取得や施設整備を伴うことから、地権者との調整に時間がかかるケースや、昨今の資材価格の高騰などにより、事業実施にあたり不透明な要素が多く、申請までこぎ着けられないケースや、計画策定に時間を要することを含め、申請まで相当な時間を要しているケースが多い。
- ・ まちづくりには関係者間の合意形成や持続可能な実施体制の整備をサポートするなど、地域の立て直し・再構築を担う総合的なコーディネート役を担える人材が必要であり、そのような人材の育成・確保を進め、地域における計画策定の円滑化を図る。
- ・ 加えて、内閣府の取り組む、計画検討段階から効果的な制度の活用を助言するハンズオン支援や、中小企業基盤整備機構／中心市街地活性化協議会支援センターの取り組むアドバイザー派遣等との連携を図るとともに、計画申請の様式や記載内容の必要な見直しを行う。

● 支援策の検討

- ・ 特定民間中心市街地経済活力向上事業計画を含め、中心市街地活性化法に掲げる各種計画を策定・実施するために活用できる支援策について、中活法以外のまちづくり関係施策も参考に、計画策定・申請、事業実施のフェーズに応じた体系の整理を行うとともに、リーチが及んでいない必要な支援策を把握することが必要。
- ・ 引き続き、基本計画・特定民間中心市街地経済活力向上事業計画等の申請・認定の増加に資する必要な支援策について検討を行う。