

今後の中心市街地活性化の重点課題

～新たな「まちなか再生」に向けて～

令和 6 年 3 月 2 9 日
中心市街地活性化評価・推進委員会

はじめに

中心市街地は、商業、業務、居住等の生活に関わる機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育み、各種の機能が培われてきた「まちの顔」とも言うべき地域である。

また、中心市街地活性化は、古くて新しい我が国の重要な政策課題であり、地方創生の重要課題といえるものである。

こうした認識の下、新たな“まちなかの再生”に向けて、中心市街地の役割、中心市街地活性化の意義等を示すとともに、従来の施策を継承・発展しつつ、現下の社会経済情勢等を踏まえた今後の取組の方向性について、新機軸を打ち出し、格段の取組強化を図ることが必要である。

まちづくり、商業振興等を巡る施策は、昭和49年に施行された大規模小売店舗法（大店法）による商業調整の時期を第1ステージとすると、平成10年以降の「まちづくり三法」（中心市街地活性化法（旧法）、大店立地法、都市計画法）の第2ステージの時期を経て、現在は、平成18年の中心市街地活性化法、都市計画法の改正等による「新まちづくり三法」を基軸とする第3ステージに入り、すでに18年ほどが経過しようとしている。

認定制度を創設した平成18年8月に施行された改正中心市街地活性化法（以下「改正法」という。）は、その施行後、平成26年の民間投資の喚起を図る等の制度改革を経て現在に至っているものの、認定計画に取り組む自治体は減少傾向が続いている。

足元では、未曾有の人口減少や加速する少子高齢化を背景に、中心市街地における所有者不明土地の拡大や、空き地、空き家、空き店舗の増加、地域の核となる商業施設の撤退等が進み、いわゆるシャッター街化や中心市街地の空洞化に歯止めがかかっていない状況にある。また、新型コロナウイルス感染症の影響による多様なライフスタイル形成等の社会経済情勢の変化など、中心市街地を取り巻く状況も大きく変容しており、地域によっては持続可能性を失いかねない、危機的とも言える状況が出ている。

こうした中、中心市街地の活性化に関する法律の一部改正法の附則（平成26年法律第30号）において、令和6年3月までに平成26年改正後の施行の状況について検討を加え、必要な措置を講ずることとされていることを踏まえ、法の施行状況をレビューするとともに、現下の社会経済情勢の変化に対応し、「まちの顔」とも言うべき中心市街地の更なる活性化方策について検討するため、本委員会において、これまで議論を重ねてきた。

今般、これまでの議論を踏まえ、今後の中心市街地活性化の具体的な施策等についてとりまとめを行ったところであり、今後、内閣府において、本とりまとめを踏まえ、可能なものから順次施策に反映させるよう、関係省庁とも連携を図りながら取組を推進することが望まれる。

I. 現状評価・課題

1. 現状評価

(1) 中心市街地を取り巻く状況

①概況

- 中心市街地の活性化については、国として、長年、多様な支援措置を通じ、様々なハード整備やソフト面の取組を後押ししてきたが、社会経済情勢の急激な変化等により、中心市街地の衰退に向かう状況に対しては歯止めがかかっていない。
- 地方都市の多くの中心市街地が、空き地・空き家・空き店舗等低未利用不動産の増加、にぎわいの空間としての魅力の低下、商業施設の撤退、後継者不足等による商店街の活力の低下などの課題に直面し、中心市街地の空洞化が深刻化する地方都市も見られる。
- また、まちなか再生にあたっては、民間の活力を導入するためのまちづくり人材やまちづくり会社などの基盤が何より重要となるが、まちづくりが多様化する中で十分に対応できていない状況である。
- 全国の地方自治体に対し実施したアンケート調査においても、人口20万人以上の自治体は、中心市街地が活性化していると回答（「かなり活性化している」、「若干活性化している」のどちらかに回答）した自治体が約43%に上るが、一方で自治体全体では約23%に留まっている状況にあり、約4割の自治体は中心市街地の状況が悪化していると回答している。

②まちなかの民間資本の状況

- 都市機能の中心となる公共施設は一定程度まちなかに集積する一方で、小規模な空き地・空き家・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し、周辺の事業活動への悪影響や、防災上の安全性の低下が懸念される事態につながっており、地域によっては、周辺の事業活動への悪影響も見られている。
- 時代の経過とともに、空き店舗の上階に居住していた元店主世帯の相続発生後、建物全体が空き建物化するケースや、相続人等が地元から離れ連絡の取れない状況が常態化するケースも増加している。
- 中心市街地には築数十年以上経つ民間ビル、共同店舗や個店が多く存在し、建物の老朽化が進んでいるところ、民間所有者によるリノベーションや建替えの体力が課題となっている。また、店舗等の建替え時には、耐震性や省エネ基準への適合も必要である。リノベーションや建替えを促す際には、社会課題である脱炭素化等への対応も考慮する必要がある。
- また、低未利用不動産の利活用にあたって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があり、低未利用不動産施策等の実効性が伴っていない懸念がある。

③地域経済活動の動向

- 後継者不足等により、地域経済活動の活力が低下している。また、インターネットを利用した商品・サービスの購入といったライフスタイルの変化等により、まちなかへ来街する機会が減少傾向にある。
- 少子高齢化・人口減少に加え、新型コロナの影響の長期化を受け、全国的に、地域の核となる大型商業施設の撤退が続き、その施設や跡地の利用が課題となっている。中小都市では、将来の需要動向を踏まえずに跡地利用をすると、かえって周辺地価

が下落するとの指摘もある。

- 駅周辺などのにぎわい創出に向け、まちなかの回遊等を促進するための様々なハード事業やソフト事業の取組も進行中だが、エリア全体がシャッター街化し、商業・業務等の床需要が減退している地域では、過剰投資になりかねない懸念がある。
- 他方、地域の特徴や強みを十分に把握・分析した上で、他との差別化を図りながら地域特有のポテンシャルを活かして成長している地域もある。こうした地域では、例えば、観光や農林水産業の成長産業化により県内 GDP を伸ばしたり、小規模ではあるものの、地域のコンセプトに沿ったチャレンジショップの実施や効果のある空き店舗対策の組み合わせ実施等の取組を通じて新規出店を促し、既存ストックの再利用と商業集積の再構築につなげたりする例がある。
- 製造業の国内回帰の機運の高まりや、インバウンドを含めた観光の再生等、地方に良質な雇用を生み出す動きが出てきている現状を好機と捉え、地域で生まれた生産（企業立地、観光による需要獲得等）を、地域内で分配・支出につなげ、地域経済循環を強く太くするための取組が今後必要となる。

④まちづくりの実施体制等の状況

- 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り、地域の多様な主体をコーディネートできる人材が不足している。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スタートする 경우가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組は望めない。弱体化等に伴う見直しが必要なまちづくり会社等は相当数あり、人材・財政面での支援が急務である。
- 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、それ以外の安定した資金調達先の確保が重要である。
- 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ったり、リーダーがいたとしても会計や経営を専門とする者が多かたりと、不動産取引や不動産管理を専門とする者は少ない。
- 多様化するまちづくりに対して、サポートスタッフや委嘱された専門家の知見・経験が現場レベルで十分浸透しておらず、事業推進役を含めた体制の構築までできていない状況である。
- 地方都市の商工会議所や商工会では、新型コロナウイルスが5類に移行し、地域の経済活動などが活性化しつつある中で、多様化する地域の課題に対応するための人手不足感が出てきているという指摘もあり、また、まちづくりを牽引する人材も不足していると思われる。
- 近年、公共空間を活用したにぎ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行われており、国も地域再生エリアマネジメント負担金制度を導入して支援しているが、期待されていたような普及には至っていない。

(2) 中心市街地活性化基本計画の認定状況等

- 基本計画の認定を受ける自治体数は、平成23年の107件をピークに、令和5年4月

時点では 53 件（52 自治体）まで減少しており、特に、計画を初めて作成する自治体の減少が顕著である（令和 3 年度 2 件、令和 4 年度 1 件）。

- 人口規模別では、平成 18 年以降、人口 20 万人以上の自治体はその 5 割が認定を受けて取組を実施しているが、人口 20 万人未満の自治体は約 6 %に止まっている。
- 計画期間を終了した認定中心市街地活性化基本計画の目標指標の改善率（計画当初の基準値より改善した指標が占める割合）は、新型コロナウイルス感染症拡大前は概ね 6～7 割の水準で推移していたが、新型コロナウイルス感染症拡大以降は大きく低下している。
- 全国の自治体を対象としたアンケートでは、自治体の約 3 割は、中心市街地活性化制度の今後の活用意向を持っている。
- 自治体からは、中心市街地活性化制度を活用する理由として、「国のハンズオン支援を受けられる」、「財政上の支援を受けたい」といった声がある一方で、制度を活用しない理由としては、主に「基本計画策定の負担が大きい」、「認定を受けなくても他の支援制度を活用できるなど、財政上のメリットが少ない」、「人材確保が難しい」、「財源確保が難しい」等の声が挙げられている。

2. 今後に向けた課題

- 新しい時代の「まちなか再生」に向けて、既存の対策に甘んじることなく、抜本的な対策を講じていくことが必要であり、その検討に当たっては、地方都市においても活発な投資が行われるようリスクマネジメントを念頭に置いた『公民共創』や、民間資本によるまちなかへの投資喚起が図られる視点が重要である。
- また、地方都市の人口規模や大規模都市圏との距離、更には地域の地理的条件等によって中心市街地の置かれた状況もさまざまであり、計画認定のあり方やまちづくりの担い手をはじめとして活性化に向けた取組を考えるに当たっては、こうした中心市街地の状況に応じて考えていくことも必要である。
- 政府においては、「中心市街地」は、地方都市、ひいては我が国の持続可能性を高める基盤であるとの認識の下、各制度との重複や役割分担を精査しつつ、都市政策、商業政策のみならず、地域再生制度をはじめとする地方創生関連の支援策を含めて、必要なあらゆる支援策が望まれる。

(1) まちづくりリノベーション・低未利用不動産の活用促進

- 中心市街地における空き店舗の改修やリノベーションについては、これまでも各地域において、国の行政機関、都道府県・市町村等の自治体による支援事業を活用しながら取り組まれてきているが、特に地方都市における中心市街地の空き店舗等の状況は依然として深刻である。
- 将来に向けて中心市街地活性化を図っていく上で、公共施設等の活用をはじめ、民間の活力を活かした取組が不可欠であることから、まずは関連施策と連携し、低未利用不動産の掘り起こし、利活用を図り、流動化させていく視点が重要である。
- 併せて、まちづくりリノベーションや老朽化施設の改修・利活用等の支援を進めるとともに、未利用不動産の所有者等へのアプローチをはじめ、複雑化する権利関係への対応、民間のポテンシャルの掘り起こしや関係主体への支援方策等、全国の事例等の背景を含め検証し、解決手法の方策を講じることが必要である。
- また、事前防災の観点からも老朽化した施設のリノベーション等が有効な場合もあることから、防災まちづくりの一環として取組を進めていくことも必要である。

(2) 地域経済の持続可能な好循環の再構築

- 地域に暮らし続けたい、戻りたい、新たに住みたいと思うためには、地域の経済的価値の向上が必須条件であり、地域所得の維持・向上、域内消費・経済の好循環を促進することが重要である。
- 例えば、製造業等の域外から稼ぐ産業の地方立地や観光業の振興、百貨店等の地域の核となる商業機能の維持、地方におけるイノベーション創出など「地方に仕事をつくる」取組や、スタートアップ支援、地域通貨・ポイント等のサービス又はシステムのデジタル実装による地域活性化など、地域経済の持続可能な好循環に資する支援策を講じていくことが重要である。
- 一方で、地域内における循環だけでは人材や企業のノウハウが停滞し、やがてまちなかの衰退を招くおそれもあることから、都市部の人材や最新の技術、ノウハウに目を向けるとともに、まちづくりを担う専門人材の活用や他の地域での事例をはじめとして、必要に応じて連携や導入を図るなど、一定の交流を行うという視点も重要である。

(3) まちなか再生を担う実施体制の強化

- まちなか再生を図るためには、地域の実情に応じて、地域のデザインや関係者間のコーディネートなど、地域の多様なステークホルダーを巻き込んだ推進体制の強化を図っていくことが必要である。
- 行政、商工会議所・商工会、まちづくり会社、外部人材等の役割を整理しつつ、まちづくりをトータルコーディネートできるまちづくり人材の発掘・育成のための面的伴走支援、地方の都市開発や地域 DX 促進に対するノウハウ支援、中間支援者のネットワーク構築や外部人材が働きやすい環境づくり、資金調達時の信用性担保の課題への対応、LABV 等新しい PPP/PFI の促進等、まちなか再生を担う事業の実施体制等を一層強化する方策を講じていくことが重要である。
- また、担い手については、学生のインターンの活用や、若手経営者による取組により、できるだけ早くから若者に対しまちなかの再生に携わる機会を提供し、地元への愛着の醸成やまちなかの新たな可能性を引き出すことも重要である。
- なお、まちなか再生に向けた地域の課題の整理等に当たっては、地域に知識・経験等を有する者があれば実施体制等において適切に連携を図りつつ、適任者がいないなどの場合は、様々な支援制度の活用をはじめ、外部からの専門人材を積極的に登用することも有効である。

(4) 基本計画に係る仕組みの大胆な見直し

- 全国の地方自治体が取り組みやすくなるよう、基本計画の認定の仕組みそのものを、実情を踏まえつつ大胆に見直していくことが重要である。
- 上記(1)～(3)における支援策の充実を図ることと併せて、地域再生、都市再生等の他の制度等との連携強化を図りつつ、基本計画の簡素化、区域設定や KPI 設定のあり方の見直し等を検討すべきである。
- なお、基本計画の作成に関しては、市町村の総合計画、地方版デジタル田園都市国家構想総合戦略や都市計画マスタープランなどに中心市街地活性化に関する項目を記載している場合には、既存の計画内容を最大限引用・活用することにより、基本計画の作成にかかる負担の軽減を促すことも必要である。

Ⅱ. 基本的な方向性

1. 中心市街地活性化の意義

- 現行の基本方針では、中心市街地が果たす意義として、「住民や事業者へのまとまった便益の提供」、「高齢者等に暮らしやすい生活環境の提供」、「地域の核としての機能」、「効率的な経済活動を支える基盤」、「投資の効率性の確保」、「環境負荷の小さいまちづくり」の6項目が掲げられている。
- こうした方針の下、昨今の社会経済情勢や中心市街地を取り巻く実態等を踏まえると、中心市街地の意義には「地方創生」、「地域経済の持続的発展」、「包摂性・多様性」といった観点も必要であると考えられることから、今後、中心市街地活性化に取り組むに当たっては、これらの意義に対応する施策や取組を再構築していくことが重要である。

(1) 地方創生の観点

- 我が国の人口は、現在の1億2千万人から、2070年には約8,700万人まで減少し、生産年齢人口（15～64歳）は、ピーク時の1995年と比べ、2070年には概ね半減する見込みである。東京圏への転入超過数は概ね年間10万人程度で推移するなど、地方から大都市への人口流出に歯止めがかからない状況である。特に、東京圏への転入超過数の大半を10代後半・20代の若者が占めており、大学等への進学や就職がそのきっかけのひとつと考えられる。
- こうした、未曾有の人口減少、加速する少子高齢化、東京一極集中の進展は、特に地方の暮らしや経済の存立そのものを脅かす「静かなる有事」である。このまま地方都市の活力が低下し、地域で暮らし続けたい、地域に戻りたいと思われる魅力が喪失すれば、地方からの更なる若者の流出を招き、それが広がれば国土全体にわたってその持続性を損ないかねない。今後、人口減少の荒波は、小規模都市から、日常生活において地方の中心的な役割を担う中規模都市へと拡大することが見込まれており、地方都市の活性化は、決して先送りすることが許されない課題である。こうした地方都市の深刻な状況を打破するためには、まちの中心的な役割を担う「まちなか」を魅力的で持続可能なものに再生していくことが不可欠である。都市の中心部におけるいわゆるシャッター商店街に代表されるような空洞化は、経済の活性化を阻害するだけでなく、地域の伝統行事（お祭りなど）の存続等にも大きな影響を及ぼし、住民のアイデンティティに穴を空けるようなものである。
- また、地方創生のフラッグシップとして、デジタルという手段を活用し、「都市の利便性」と「地方の豊かさ」を融合するデジタル田園都市国家構想を打ち出して政策を推進しているが、地方都市の中心市街地は、「都市の利便性」と「地方の豊かさ」の両面の潜在的ポテンシャルを有している。もとより、人口減少、少子高齢化、東京一極集中といった課題は、我が国の国土構造、社会経済構造の課題そのものであり、地方都市の「まちなか」を再生すれば、これらの課題が解決されるというものではないが、まちなかが魅力的なものとなることが地方都市再生の第一歩、地方創生の重要課題となることを再認識すべきであり、中心市街地の担うべき役割は非常に大きい。

(2) 地域経済の持続的発展の観点

- 地域に暮らし続けたい、戻りたい、新たに暮らしたいと人々が思うためには、地域における人々の所得の維持・向上は必須条件である。人々の所得と生活をこれまで支えてきた中心市街地の「まちなか再生」は、グローバル経済の中で厳しい競争にさらされている我が国が生き残り、持続的に発展していくために必要不可欠な取組である。
- 中心部への投資の観点からも改めて中心市街地の意義を見直すべきである。イギリスでは、中心市街地の投資先としての再利用こそが、都市としての「持続可能性」を高めると考えられている。我が国においてもSDGsに配慮しつつ、歴史・文化を有し、すでに一定の官民ストックの集積が見られる「まちなか」を核として地域を再生させていくことは、最小限の効率的な再投資を可能とし、地域のエリア価値を高め、税収の増加にもつながる正のスパイラルをもたらすものであり、最優先に考えるべきである。
- 中心市街地の低未利用不動産は、潜在的な地域資源である。また、中心市街地は、官民のストックが集積するのみならず、広域的な交通結節点として人の移動による回遊性向上等により、地域全体の発展を牽引する役割が期待されている。こうした潜在的ポテンシャルを有する中心市街地を再生することは、地域経済の持続可能性を確保し、地方都市及びその周辺地域、ひいては我が国全体の発展に資すると考えられる。

(3) 包摂性・多様性の観点

- 人々がまちに求める機能の多様化や中心市街地の魅力の低下により、郊外に居住する若い世帯が中心市街地に足を向けなくなっている。子どもの時代に中心市街地での思い出や経験がないまま大人になると、中心市街地に愛着を持つきっかけがなくなり、その状況が世代を超えて固定化するおそれがある。
- 国際的に見た場合、日本はOECD諸国の中で「社会的孤立」の割合が高いが、一方で、中心市街地の中には、女性や若者が起業し、空き家や空き店舗を活用してカフェやコミュニティスペース等を運営するなど、働く場、自己実現する場としている例もある。
- 地域住民が世代を超えて愛着を持ち、子ども、若者、女性、高齢者など多様な人々の居場所として包摂性や多様性を有する居心地の良いまちなかの空間を作り上げる先に地方都市の本来あるべき姿が実現すると言える。中心市街地にはそうした役割を果たすことが期待される。

2. まちなか再生に当たっての基本的な視点

- 1. の意義を踏まえ、「まちなか再生」に当たっては、時代や社会経済の変化を踏まえつつ、以下に掲げる視点のもとで、対応していくことが必要である。

◎まちの現状や課題、歴史・文化等を踏まえ、必要に応じ外部の人材・ノウハウ等を取り入れて新陳代謝を図りつつ、地域の個性や商業・業務・居住等の機能、まちなかのストックを重視し、地域の強み・特性を活かして新たな魅力を生み出すイノベーションを志向する視点

- ◎中心市街地の位置づけを、従来の端的な物やサービスの消費を中心とする場から、エンタメ等の文化を有し、世代を超え、人の交流や多様な体験・経験により Well-being を高めることのできる、**生活を充実させる場**へと転換する視点
- ◎中心市街地において意欲のある若者や女性の様々なチャレンジを可能とし、子どもが成長する過程で地元での活躍をイメージでき、地域への愛着を湧き起こす包摂性や多様性にあふれた**都市のアイデンティティの中心**とする視点
- ◎行政がまちなかの再生の基盤づくりとして公共投資を重点的・集中的に行うとともに、地域資源を有効活用しながら、地域の担い手が自主的にまちづくりに関わることでその先の**民間投資の誘発**へと繋げる持続的発展を実現する視点
- ◎歴史的背景等により中心市街地以外の拠点がある場合や郊外部に観光業・農林業等の特性を有する場合は積極的に中心市街地との連携を図るとともに、必要に応じて大都市等との連携により「**Win-Win**」の体制構築を図る視点

3. 中心市街地活性化の施策の基本的方向性

2. の基本的な視点を踏まえ、今後の中心市街地活性化の施策に当たっては、以下の事項を新機軸として掲げ、これらの基本的な方向性のもとで取り組むことが必要である。

(1) ローカルファーストによるまちなか再生の推進

- 地方都市における中心市街地活性化の取組は、地方創生を実現する最も重要な手段の1つである。地域の実情に即した様々な創意工夫を可能とするべく、市町村の規模や財政力等、自治体を取り巻く事情に応じて様々な自治体において取組が実施され、地域の強みや特性を活かしながら、地域の持続可能な好循環を生み出していくことが望ましいことから、支援・インセンティブの充実・強化と相まって、中心市街地活性化制度の合理化・柔軟化を図ることを通じて、ローカルファースト（まちなか再生を含め、地域内における持続可能な経済循環の促進）の取組の促進につなげていくことが必要である。

(2) 中心市街地活性化に即した特別な支援の充実・強化

- 公民共創のまちなか再生を進めるためには、中心市街地の実情や課題に即した特別な支援の充実・強化を図ることが必要である。既に様々な支援が講じられている一方で、デジタル田園都市国家構想による「都市の利便性」と「地方の豊かさ」の融合など新たな施策の推進も必要となっており、各種制度の活用状況等を踏まえつつ、地域の課題や実情等に応じ、かつ時代背景に即した中心市街地活性化に関する特別な支援の充実強化に向けて不断の取組を進めていくことが必要である。

(3) 民間の専門人材の積極的な活用を通じた伴走型・牽引型の取組の強化

- 中心市街地活性化においては、地域における自治体や民間団体等の創意工夫による取組が期待される一方で、必要に応じて、優良事例等の把握や横展開も含め、国による伴走型の支援や、さらには地域の実情に応じて民間の専門人材等が連携して先導的に支援を行うなどの牽引型の支援で取組を強化していくべきである。そのため、

専門人材の活用強化等による面的伴走支援の体制構築やそのための人材育成の強化を図りつつ、こうした支援体制の下で地域の取組を促進するとともに、自治体の機運醸成、意識の変化を促すことが必要である。

(4) 地域共通課題に対応する優良事例のモデル化と水平展開の促進

- 地方都市における中心市街地を取り巻く課題は、地域の実情に応じて多様である一方、全国的な観点で見れば低未利用不動産の活用をはじめとして地域に共通する課題も多い。まちなかの商店街や商業施設のリノベーションや起業・創業に係る取組等、既に課題解決に向けた相当数の取組が進められており、これらのうちの優良事例に蓄積されたノウハウ等を水平展開していくことで、他の地域の課題解決につながる事が重要である。これらの地域共通課題に対応する優良事例をわかりやすくモデル化し、水平展開の強化・徹底を通じて、中心市街地活性化に取り組む自治体の裾野を拡充する必要がある。

(5) 関連制度を所管する省庁等との制度間連携

- 空き家・空き地の問題など、全国的に顕在化した課題については、既に関係省庁・関係部局による取組が進められているところ、中心市街地活性化の観点から、こうした関連施策との連携が非常に重要となっていることから、国を中心としたさらなる連携体制の構築や自治体内でも関連部署間の連携強化を図るとともに、この重要課題に対する中心市街地活性化の特色ある取組の推進について検討することが重要である。

Ⅲ. 中心市街地活性化の具体的な施策

1. ローカルファーストを実現する地域の創意と取組を支える仕組み

(1) 地域の創意を後押しする特別の支援・インセンティブ措置の拡充・強化

① 計画要件の大幅緩和によるソフト・ハード両面からの支援の強化

- 現行の中心市街地活性化制度では、暮らし・にぎわい再生事業、中心市街地活性化ソフト事業等、ハード・ソフトの両面の支援が用意されており、こうした主要な支援策を活用するためには中心市街地活性化基本計画の認定を受けることが必要である。しかしながら、計画作成の負担やマンパワー不足から、実質的に支援措置の活用が困難な自治体が存在する。
- このため、現行の基本計画の認定に係る制度運用を見直し（後述(3)参照）、計画作成に関する作業負担の軽減、認定要件の緩和等の制度の合理化を行うことにより、中心市街地活性化に取り組みやすくすることにより、認定による支援制度の活用機会を広げ、ソフト・ハード両面の支援強化を図ることが必要である。

② デジタル田園都市国家構想交付金の活用強化

- 地域における中心市街地活性化の取組の中には、デジタル田園都市国家構想交付金を効果的に活用し、地域の創意工夫をこらした空き店舗の改修やリノベーション、個性的で地域の特徴となる店舗等の運営、さらには雇用創出に関わる取組が実施されるなど、取組の幅や裾野が広がっている。
- また、公民共創を図る観点から、民間投資を促進するための支援強化を図るとともに、中心市街地の個人商店等の担い手不足や経営効率化に向けた地域全体でのDX

化の支援など、デジタル田園都市国家構想交付金について中心市街地関連の活用との連携が強化されるような取組を進めていくべきである。

③インセンティブ等については活用実績の積み重ねにより不断に拡充・強化を検討

- 中心市街地の活性化を促進するためには、現行、暮らし・にぎわい再生事業や中心市街地活性化ソフト事業等、ハード・ソフトの両面からの支援があり、様々な取組で活用されているが、将来のまちなか再生を取り巻く状況を踏まえれば、中心市街地の実態や課題に応じた特別な支援策やインセンティブを拡充・強化していくことが不可欠である。
- このため、現行の支援措置の活用促進を通じた成果や実績の蓄積等を着実に進めるとともに、中心市街地を取り巻く課題に即した特別な支援の拡充・強化に継続的に取り組んでいくことが必要である。引き続き、内閣府においては、関係省庁とも必要に応じて連携に努め、様々な支援措置の活用促進を図りつつ、将来に向けて、ニーズの把握やまちなか再生に必要な特別な支援について不断に拡充・強化を検討するべきである。
- そのためにも、支援措置の活用事例について、顕在化していた課題や解決に至るまでの背景や経緯、あらましなどを体系的にわかりやすく整理し、優良事例をモデル化して他の市町村に積極的に横展開を図るなど、さらなる中心市街地活性化の促進に向けた取組を行うことが肝要である。
- また、まちなか再生を実現するに当たっては、衰退しつつある地域を元気であった状態へ戻すというような水準ではなく、積極的にまちなかへ先進的な要素（技術、人など）を取り込むことも重要である。その意味で、例えば新産業としてのITビジネスやアート、クリエイティブ、イノベーションに関するものの導入など、その地域ならではの、地域性に富んだ事業等を取り入れることも有効と考えられる。国においては、そのような具体的なモデル事業を政策的にピックアップし、併せて、民間事業者等がそれに関連する事業等を行う場合に適用可能な一定のインセンティブを用意するなどの対応が必要となる。
- なお、将来的には、事業等の進捗に対応して、一定の定量的な基準をクリアした場合に、次のステージに進むに当たって適用可能となるインセンティブを用意するなど、中心市街地の活性化を段階的に推進するような支援も有効と考える。

④特定民間中心市街地経済活力向上事業の利用拡充

- 平成 26 年度の中心市街地の活性化に関する法律の改正により創設された特定民間中心市街地経済活力向上事業については、これまで 19 件の経済産業大臣認定（以下「S特認定」という。）の実績があり、民間投資の喚起を通じた中心市街地活性化を図ることにより、S特認定計画に基づく施設の年間来訪者数、年間売上高及び年間雇人数などの目標については、一定の成果が見られる。
- S特認定の適用対象が基本計画の内閣総理大臣認定を受けた市町村に限られる（2階建である）こともあり、絶対数が限られるという制度的制約はあるが、S特認定においても、現下の社会経済情勢を踏まえた認定要件の見直しや計画の申請事務の簡素化等を通じて、一定の活用促進を図る。

⑤地域金融機関との連携によるファンド制度活用の促進

- 一部の地域においては、（一財）民間都市開発推進機構のまちづくりファンド支援業

務を活用し、地元の金融機関と連携して中心市街地にある空き店舗のリノベーションやサブリースを行うなど、地域の課題解決に資する民間まちづくり事業を支援する例があり、こうした制度を活用することは地域特性によっては有効であることから、その活用を促進することも中心市街地活性化の一助となり得る。

- また、地域の金融機関には、地方創生に力を入れて取り組むところも少なくなく、中心市街地活性化に取り組むに当たっては、民間事業者の事業運営を中心とした実施体制維持・強化のため、積極的に連携を図ることが重要である。

(2)外部人材の積極的活用など、まちなか再生の担い手の確保・活用強化

①自治体の取組段階に応じた外部専門人材の派遣等の促進

- 中心市街地の活性化に取り組んでいない市町村の中には、中心市街地活性化施策を理解し取り組む意欲もある一方で、具体的な行動に移すための推進力に乏しい市町村もある。
- こうした自治体に対しては、客観的な視点でまちなかの課題の整理ができ、その対応策等の知識・経験を有する専門人材を外部から登用することが有効であることから、内閣府においては、関係省庁とも必要に応じて連携しつつ、中小機構をはじめとする各種団体の専門人材派遣制度の周知徹底を図るとともに、外部人材を活用した優良事例の横展開の強化・徹底を図るべきである。

②国によるハンズオン支援強化、中小機構等との連携による人材派遣支援の推進

- ①の対応に併せ、市町村は、国（内閣府）によるハンズオン支援を積極的に利用することも必要である。内閣府においては、現地視察における課題となるポイントの把握や課題への対応に関する助言、若しくは適宜オンラインによるリモート対応を併用するなど、きめ細やかなサポート体制を構築し、さらなるハンズオン支援の強化を図るべきである。
- また、優良事例の水平展開も引き続き重要であるが、その際には、結論部分の紹介に止まることなく、どのような課題があり、その内容に即しどのようなアプローチを行ったのか、きちんと課題解決のプロセスが分かるものとしていくことが重要である。
- なお、各市町村が必要とする人材については、国においてこれまで実績を有する中小機構等と連携し、各地域の課題等に的確に対応する人材の派遣等を実施できるようにすることも重要である。

③まちづくり人材の育成及び面的伴走支援体制の強化

- 地域においては、中心市街地において抱える課題が多様化しているところ、現行の伴走支援は国や各種団体ごとに実施主体が分かれており、それぞれ個別に対応するなど、極めて不合理な状態となっている。このような支援方法のままでは効果的な実施が見込めないことから、これを抜本的に見直し、本格的な伴走支援体制を構築する必要がある。
- このため、地域全体を俯瞰して本質的な課題を発見し、関係者の合意形成や持続可能な実施体制の整備をサポートできる総合的なコーディネーターが不足する現状から、民間企業等で培った経験等を有する者をターゲットとして人材の育成を目的とした育成プログラムを創設することが必要である。
- なお、当該プログラムの構成に当たっては、地域の関係者を巻き込みながら、エリ

ア全体の戦略を立てつつ、それを実行することにより、エリアの価値や魅力を高めていくような取組が必要と考えられる。また、中小機構を核に、初期段階から専門人材が地域に入り込み、組織の作り方や資金調達の方法をはじめ、課題の整理やその解決に向けた取組を行うなど、面的な伴走支援を行うことが重要である。

④まちなか再生を担うキープレイヤーのネットワーク創設、相互の研鑽・交流促進

- 中心市街地活性化を多角的、重層的に推進するためには、各地域のステークホルダーが自ら各種の知見やノウハウ等の情報を発信・共有し、互いに地元還元する仕組みが必要である。継続的に中心市街地活性化に取り組んでいる市町村を中心に、まちづくり会社、商工会・商工会議所、商店街組合、市町村職員等のうち、各地域でキーパーソンとして活動する地元の担い手が連携し、自律的に研鑽・交流・育成に取り組むネットワークの形成を図るべきである。
- 当該ネットワークにおいては、外部専門人材等との積極的な連携を図るものとし、有用な知識・経験等が効果的に波及するよう配慮すべきである。また、当該ネットワークの運営に当たっては、ある程度軌道に乗るまでの間は、内閣府がその事務手続き及び各種連絡調整等を行うことが望ましい。

⑤取組初期段階の自治体について外部人材活用を促すための位置づけを検討

- これまで、中心市街地における活性化の取り組みが進んでいなかった自治体においては、新たな認定基本計画作成の初期段階では、積極的に外部専門人材を登用することにより、合理的に課題解決を図ることが望ましいことから、制度運用上の重要な留意点として専門人材派遣制度の周知や外部人材活用事例などの周知の徹底を図るべきである。
- また、すでに中心市街地の活性化に取り組んでいる市町村においても、これまでの取組の継続に加え、新たな視点による活性化のアイデアや課題解決策のアドバイスなどを求められるメリットもあることから、上記と同様の対応が疎かにならないようにすることが望ましい。
- さらには、市町村が作成する基本計画の認定の前後に関わらず、内閣府においては、例えば、中心市街地における空き店舗対策等の場面において、空き店舗等の活用に関する一定の実績を有する専門人材による対応が円滑に実施できるよう、専門人材の派遣等を可能とするスキームを考案するとともに、その活用を促進するための周知徹底を図るべきである。
- なお、地域における専門人材の活用が効果的なものとなるようにするには、あらかじめ建築、都市計画或いは地域活性化等の学術的、実践的な知識・経験を有する者が望ましく、それらの能力を考慮した人材の確保が重要である。

⑥多様な主体に幅広くまちづくりに参画してもらうための組織づくりの強化

- 中心市街地活性化に当たっては、多様な主体に幅広く参画してもらうために地域に設置される中心市街地活性化協議会が一定の役割を果たしている。民間事業者との一般的な合意形成のみならず、さらなる民間投資を誘発するためには、土地・建物等の不動産に関連する事業等を含めた将来的なまちなかの在り方を議論することも必要であることから、自治体に対して、地域の金融機関、デベロッパー、仲介業者、宅建業者等との連携を図り、専門分野の知識を共有する場として、積極的に中心市街地活性化協議会を活用することを促すべきである。

- 併せて、上記のような民間事業者が一定程度アクセスを可能とする開かれたデータベース等を構築するなど、地域の取組を促進するための方法について検討することが望まれる。

(3) 計画認定制度を大幅に見直し、ローカルファーストに適した仕組みへ

① 認定要件の大幅な運用緩和

- 基本計画の認定基準のうち「基本計画の実施が当該市町村における中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること。」(第2号基準)においては、平成26年における基本的な方針の改訂において「地域の現状やニーズ、過去の取組の成果等から新たな事業等を必要としない」と判断される事項については、その判断の『合理的な理由』が記載されていれば、第4章から第8章までの各章についてそれぞれ新たな事業等を記載する必要はない。」と緩和されたところである。
- しかしながら、ここでいう『合理的な理由』の判断においては、これまで自治体が厳格な制度と捉えかねない運用がなされており、実際は市町村の規模の違いなどによる事業規模やニーズに応じた柔軟な運用がなされてこなかった状況があることから、改めて、市町村の規模によらず使いやすい運用がなされるよう、自治体によって課題への取組を集中的に行えることや、課題に対する長期的な取組の視点などを勘案しつつ、その運用を見直すべきである。

② 基本計画作成に要する作業負担の大幅軽減

- 現行の認定申請マニュアルに沿って基本計画を作成した場合、平均で150頁から200頁程度の分量となり、作成するに当たり、市町村担当者に過大な負担となっている。特に冒頭部分の「地域の概況」や「地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析」等は法律上の記載要件ではないにもかかわらず、計画全体に占める割合も大きく、負担となる主な要因と考えられることから、当該部分の運用を改善し、記載を任意とするべきである。
- また、基本計画の変更認定についても、事務手続きの負担から、変更手続きが後手に回ることなどにより、民間投資の機運醸成等の契機を逃すことの無いよう、自治体との調整を前広に行うとともに、変更内容によっては申請手続きの簡略化が可能となるような検討を行うべきである。

③ 中心市街地の区域・目標指標の設定に関する考え方の柔軟化

- 中心市街地の区域の設定については、各種施策の効果的かつ効率的な投資という観点から、原則として一市町村に一区域として設定することとされているが、市町村合併を含め、まちの歴史を通じて、社会経済的に中心的な役割を果たしている拠点地区が複数あり、複数の拠点が相互に連携し、適切な役割分担を図りつつ総合的かつ一体的に活性化を図ることが必要と考えられる場合には、地域の実情を十分に勘案した上で、複数の拠点を一体の区域とみなすことができることとされているところであり、今後も地域の事情に応じた柔軟な対応を促すため、改めて複数区域の設定に関し運用の周知徹底を図る必要がある。
- 他方、中心市街地の区域については、基本計画に係る多様な事業等をすべて含む区域としようとするため、その設定が比較的広くなりがちであるが、事業効果が少なくなるおそれがあることから、当該区域の中でさらに核となる比較的小規模な地域を設定し、そこに重点的な支援を行うような仕組みを検討すべきである。

- また、目標指標の設定に当たっては、必ずしも事業効果の積み上げで設定することになじまないものもあることから、これまで推奨されてきた数量の増減を評価するいわゆる「積み上げ型」に加え、特に複合的な要因となる歩行者通行量、居住人口等の比較的指標数値の大きいものについては一定期間の伸び率等を評価するいわゆる「トレンド型」による指標設定の推奨に加え、地域の実情を踏まえた指標設定を可能とするなど、柔軟な対応を図ることが重要である。

(4) 国・市町村の連携体制を新設し、自治体の取組意欲を喚起・醸成

①「中心市街地活性化プラットフォーム（仮称）」の創設、自治体間交流・横展開

- 現在、中心市街地活性化促進プログラムに基づき実施されている市町村に対するハンズオン支援については、希望する自治体に対する個別接触による伴走支援が中心としたものとなっており、市町村の様々な声やニーズを発掘するには不十分なものと見受けられる。併せて、市町村の主体的な取組情報を発信する機会に乏しく、自治体では他地域で実践されている事業や取組の内容を参考にできていないと考えられることから、自治体間の交流・連携の環境が整備されていない状態にあると言える。
- このため、中心市街地の活性化を促進するためには、国（内閣府）及び市町村の連携体制を確立し、自治体の取組意欲を喚起・醸成するための基盤が必要であることから、「中心市街地活性化プラットフォーム（仮称）」を創設し、基本計画の認定に興味・関心を持つ自治体の掘り起こしを行い、中心市街地の活性化への機運醸成と実践事例の横展開を強力に推進する必要がある。
- また、プラットフォームの機能としては、自治体に対して伴走型のサポートができることやワンストップ窓口とすることなどのほか、有能な行政職員の教育・育成の場とすることなどが考えられるが、そのためには関係府省庁が連携し、一体的、総合的な関連制度の情報提供等を図るなど、円滑かつ効果的な対応を可能とする体制の構築が求められる。
- なお、上記プラットフォームの運営においては、自治体間の情報交換等に加え、基本計画の作成等に向けて実効性があるものとするため、行政関係者だけではなく民間の専門人材の柔軟な関与が重要と考えられることから、その登用も含めた制度設計に配慮するべきである。

②一定規模の自治体には国が個別に働きかけ、意欲を喚起し取組自治体の裾野を拡大

- 中心市街地活性化の取組の進捗や担い手の状況は各地域において様々であり、地域の実情や取組の段階に応じて、必要な支援や働きかけなどの対応を工夫する必要がある。また、中心市街地活性化に取り組んでいない市町村の中には、中心市街地活性化施策の重要性を十分に認識できていなかったり、関係者のまちづくりに対する意識の醸成が不十分であったりする地域があると考えられる。
- このような地域に対しては、取組自治体の裾野拡大に向けて、内閣府において当面、人口 20 万人未満の意欲のある自治体*を対象として、働きかけやヒアリング、取組の積極的な促進に資する情報提供や助言を行い、潜在的な中心市街地活性化の需要等の掘り起こしを行うべきである。

*人口 20 万人以上の市においては、50%以上の市がすでに 1 度は中心市街地活性化に取り組んでいる。
(内閣府調べ)

③情報の一元的発信やまちなか再生モデル都市の面的取組や効果をパッケージで発信

- 内閣府では、ホームページなどにより中心市街地活性化に関する情報発信を行っているが、一定の情報の掲載はあるものの、質や量、あるいは構成として必ずしも市町村担当者等の利用のしやすさや興味・関心に適うものとは言えないことから、中心市街地に関連する幅広い情報について誰が見ても分かりやすいように、情報の集約・一元化及び再整理などの改善を行うべきである。
- 情報の発信においては、例えば、取組の過程の中で地方の行政担当者がどのように動いたかが分かるものとするのが重要であり、リーダー的存在、理想の担当者像などの紹介を含め、積極的なプロモーションも効果的と考えられる。
- また、中心市街地活性化の1つの特徴として、民間事業者との合意形成や行政による民間発意の後押しがあるが、そういった場面の参考となるよう、民間事業者もアクセス可能なものとする必要がある。
- なお、①のプラットフォームの構築に関連し、情報の集約・一元化という意味では、専門人材の活動を含む地域の取組における好事例の情報等がしっかりと受け継がれるようにすることも重要である。

(5) 中活法[※]体系以外の関連制度との制度間連携の強化（制度所管部局との連携等）

※中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）

- 空き家対策、所有者不明土地を含む低未利用不動産の流動化対策については、中心市街地活性化に資するよう、制度の棲み分けや役割分担等を踏まえつつ可能な限り関連制度の活用や好事例等についてパッケージ化して横展開を図るなど、制度間連携を強化するあり方について、内閣府において検討を行うことが求められる。
- 令和5年12月13日に施行された改正後の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「改正空家法」という。）の第7条の規定に基づき、中心市街地の活性化に関する法律第2条に規定する中心市街地であって、一定の条件を満たす区域^{【※】}を空家等活用促進区域に位置付けることが可能となったことから、今後は、空き家対策等の制度所管部局と連携し、中心市街地における空家等及びその跡地の活用に関する取組状況の把握や、それらを踏まえ可能となる対応について検討していくことが求められる。

【※】当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域

- また、中心市街地が抱える重要な懸案である開かれた不動産の情報について、登記情報に併せ相続関係等の情報も含めたデータベースによる“見える化”が必要である。既存の空き家・空き地バンクの活用について制度所管部局との連携を図るとともに、自治体独自の取組の推進やそれらとの連携、運用改善、民間の不動産関連企業との連携や見える化などについて、制度間連携の強化を図る必要がある。
- 併せて、デジタル田園都市国家都市国家構想交付金の活用促進をはじめ各種交付金等との連携、地域再生制度や都市再生制度など地方創生に関連する施策との連携を図り、支援策の充実を図ることが必要である。また、中心市街地の活性化を図る際には、地域公共交通のリ・デザインや駐車場の配置の適正化等にも配慮し、地域の実情に応じて連携を図ることも必要である。

2. 新たな時代のまちなか再生に必要な重点的な分野

- 中心市街地が抱える課題は地域ごとに異なるが、共通する課題も多い。その解決のためには、各地域において置かれた現状を的確に把握し、明確なビジョンを持って重点的・集中的な対応を行うことが必要であり、そのような取組を促進することが重要である。例えば、既に十分な課題整理等を行い、比較的強い推進力を有する地域においては、地域における「個性」を重視し、創意工夫による自らの“強み”や“特性”を活かした地域課題を解決する取組を促進することが重要である。
- 一方で、未だ十分な課題整理等が行われておらず、比較的推進力が弱い地域においては、全国的に共通する課題等への対応をモデル化することにより、課題に応じた効果的な解決策の横展開を可能とするなど、一定の地域のポテンシャルに応じたローカルファーストの取組を促進することが必要である。
- 具体的に、今後のまちなか再生に必要と考えられる重点的な分野として、以下のような分野について対応をモデル化しつつ、横展開を図ることが必要である。

(1) まちなかの商店街や商業機能のリノベーション等の民間の取組の後押し

- まちなかのストックを活かすため、商店街や商業施設における空き店舗の改修やリノベーションについては、各種の支援措置等を活用しつつ、積極的に取り組むことが必要である。特に、にぎわいを生み出すため、若手を中心としたやる気ある創業希望者のニーズを把握した上で店舗等をマッチングし、民間事業者の取組への支援を行うことが効果的である。店舗等のマッチングについては、低未利用不動産のバンク登録による情報提供、空き店舗見学会の開催や専門家の相談対応等を通じて行うことも有効である場合がある。
- 空き店舗や低未利用地の活用にあたっては、店舗立地の新陳代謝を促進し、消費者のニーズにあったサービスの提供につなげる観点から、不動産の売買や交換を伴わず、定期借地・定期借家制度を活用して、不動産の利用権を取得し、店舗を改修・改築しテナントを誘致するといった不動産の所有と利用の分離を図ることが効果的である。その際、事業の実施にあたっては、地域に根付いたまちづくり事業者を参画させるとともに地域の金融機関と連携するなど、民間の資金や経営のノウハウを活用して取り組むことが有効である。併せて、商店街の複数の不動産の利用権を集約し、所有と運営を分離するなどの商店街再生の取組も有効である。空きビル等の再生による商業機能の維持や子育て施設等の支援施設の創出も効果的であると考えられる。
- また、地域内外から多くの人が行き交う商店街におけるアーケードの撤去や改修等の施設の老朽化対策は、商店街の印象のみならず、来街者の安全安心に大きな影響を与える重要な課題であることから、まちづくり政策や都市政策、さらには地方創生政策の観点による事業の一つの対応として現行の支援措置が活用できるよう国と自治体により事業内容の工夫・調整を行うべきである。
- 今般の地方都市における相次ぐ百貨店閉店をはじめとする商業施設、商店街の建物の撤去などニーズが顕在化しつつあり、建物を存置することによる中心市街地活性化への影響は計り知れないことから、国において支援策を講じるべきである。

(具体的な主な取組例)

- ・地域の信用金庫と連携したまちづくり事業者が民都機構のファンド事業を活用しリノベーションした空き店舗等を借り受け、創業希望者にサブリースする取組

- ・中心市街地のエリア価値を高めるため、まちづくり会社が低未利用不動産をリノベーションし、創業希望者のサポートをする取組
- ・まちづくり会社がまちなかの低未利用不動産の登録サイトを運用し、現地見学会や専門家への相談対応も含めたマッチング支援を行う取組
- ・創業希望者のニーズに合わせた空き店舗ツアーによるマッチング支援と周辺環境のストリートデザイン事業による改善との相乗効果を図る取組
- ・国の支援制度を活用し、大型商業店舗の空きビルを外国人観光客向けの多言語対応の宿泊施設、飲食店等にリノベーションする取組
- ・商店街の複数の不動産の利用権を集約し、土地所有と運営を分離することで、商店街全体を1つの商業施設のようにして活性化を図る取組

等

(2) 起業・創業によるチャレンジの場とイノベーションの創出環境の形成

- 中心市街地では、低未利用不動産が比較的安価に流通しており、まちの既存ストックを活かし、空き店舗等の活用促進により起業・創業のためのリノベーションに取り組んだり、経営体験をしたりすることが効果的である。開かれた空間、寛容な受け入れ態勢のある地域においては、移住者や若者を受け入れる体制を整えることに適しており、多様な人々に活躍のチャンスを提供し、移住者等による小さな飲食店や雑貨店等の起業も可能となる。
- また、産学官民のビジネス交流・共創拠点施設を整備したり、スタートアップ支援施設を整備したりすることにより、起業・創業の機会を創出することも重要である。併せて、まちなかの再生に当たり、企業や大学と連携し、学生や若い世代をまちなかに呼び込み、活動・交流する機会や場所を提供することにより、ビジネス交流や学生の学びの場づくりを行うことも有効である。さらには、空きビル等を活用して、都市圏の企業等のサテライトオフィスを誘致することも有効である。

(具体的な主な取組例)

- ・産学官民のビジネス交流・共創拠点施設を整備して、県内外のビジネスパーソン等との交流の促進、新たなビジネス創出を図る取組
- ・まちなかにスタートアップ支援施設を整備してセミナー等の開催による企業サポートをする取組
- ・空き店舗活用促進のためのワークショップを開催やリノベーション店舗開設の実証実験を実施、経営体験を支援する取組
- ・空き店舗を活用し、まちづくり活動に携わる学生に対し交流の機会や場の設定、多目的スペースとして商店街との連携を図る取組
- ・まちなかで企業と学生の交流会や企業体験の実施、駅前施設をサテライトキャンパスとして活用し、学生を対象とした即戦力育成を図る取組
- ・空きオフィスの視察、5G環境を整備した施設体験のツアーを実施し、首都圏のICT企業等をターゲットとしたサテライトオフィスの誘致を図る取組

等

(3) 子ども・若者・女性・高齢者等の多様な人を包摂する生活・暮らしの場としての充実

- 中心市街地を多様な人々を包摂する場とするためには、「そこに行くだけの理由」となる“地域の個性”を伸ばすことが重要である。商業や観光だけではなく、交流の場、子育ての場、教養の場、医療・福祉の場など、子ども、女性、高齢者や障がい者も含め、安全・安心で、気軽に向かうことができる居心地の良いまちなかを目指すことが必要である。
- 都市、地域、個人の Well-being を実現するためには、都市鉄道、幹線バスなどの“枝の交通”と地域のコミュニティで支えるオンデマンド交通や新型モビリティなどの“葉の交通”の有機的な連携、接続が不可欠である。地域交通はまちなかの「魅力的な空間やコンテンツ」と組み合わせ、交流を促し、暮らしを支援する機能を有するものとすることが重要である。

(具体的な主な取組例)

- ・地域の歴史や文化、景観、産業資源などの地域資源を最大限に活用し、建物の外観改修による個性・統一感ある景観づくり、観光資源を際立たせる空間をつくる取組
- ・地域と多様に関わる関係人口の創出・拡大、ワーケーションの活用や東京圏の大学・大学生と連携して若い世代を呼び込む取組
- ・イベントなどを自発的に行える空間や若者のニーズにあった多様で楽しく活動したくなる環境の整備、女性を意識した働く場づくりなど、若い世代がまちなかで活動する機会を創出し、地域に定着することを図る取組
- ・観光関連サービスの高度化、キャッシュレス決済の導入とデータ連携による消費促進の分析等の取組、アプリを用いた中心市街地における回遊性向上に向けた取組
- ・遊びや学びを通じて子どもが生きる力を育み成長できる環境づくりや、子育て家庭を支援する取組
- ・乳幼児を連れた外出、保育園・塾などの保護者代行送迎など、暮らしや旅行を支える交通サービスを導入する取組

等

(4) 中心市街地と郊外との連携

- これまでの中心市街地活性化制度を振り返れば、元々は中心市街地 vs 郊外地の構図で取り組まれてきたが、未曾有の人口減少と地方の衰退といった時代の変化に鑑みると、もはや上記のような構図で一律に捉える時代ではない。
- 地域によっては、例えば、郊外部に産業拠点が立地され、そうした人口を「まちなか」に取り込んでいくなど、中心部と郊外部が Win-Win となることを見据えた検討が必要である。
- また、特に商店街や商工会議所等においては、郊外や大都市など、中心市街地の域外のノウハウやマンパワー、個性のある積極的な若者等を取り込んだりする交流や地域経済の好循環、相乗効果をさらに生み出す活動など、外の力を借りることへの意識の変容、発想の転換が必要であり、国や市町村においては、今後そういった観点の取組に対する制度設計や支援策の強化が重要である。

○中心市街地と近接する駅前等の交通結節点については、郊外とを結ぶ重要な交通拠点であることから、地域の実情に応じて連携の強化を図ることも重要である。

(具体的な主な取組例)

- ・電子地域通貨を導入し、商店街等における地域内での消費を促進する体制の構築、中心市街地の新規出店・起業の促進を図るとともに、地域外からの消費を呼び込む取組
- ・近隣市町が連携し観光地域づくり法人を立ち上げ、まち歩きや情報発信等、観光客をまちなかへの誘導を図る取組

等

おわりに

現在、令和2年3月策定の中心市街地活性化促進プログラムにおいて、重点的な取組等を整理し、当該プログラムの成果を測るための評価指標について令和6年度を目標年度として定めているが、内閣府においては、上記ⅠからⅢまでの内容を踏まえ、中心市街地活性化促進プログラムを抜本的に改定し、引き続き関係省庁と連携し、必要な措置を講じることが肝要である。

また、これに併せて、基本的な方針や認定申請マニュアルの見直しについても、令和6年度から運用するために必要な事項があれば速やかに反映するなど、適宜必要に応じた改定を進めることを求める。

中心市街地活性化については、これまで様々な取組を進めてきたが、時代の変化とともに中心市街地の役割も変化しつつある。また、世界に目を向けると中心市街地を最優先とした規制がなされている例もある。本提言を踏まえた取組を着実に進めつつ、長期的には、そのような海外における制度も念頭に置きつつ、施策の在り方を検討していくことも重要である。中心市街地活性化は地方創生における重要課題であるとの認識の下、政府において、今日的な意義や基本的方向性を踏まえ、改めて政策体系にしっかりと位置づけ、格段の取組強化を図っていくべきである。

中心市街地活性化評価・推進委員会 委員

- ◎ 足立 基浩 和歌山大学副学長
- 阿部 眞一 全国商店街振興組合連合会理事長
- 落合 孝文 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業
プロトタイプ政策研究所所長・シニアパートナー弁護士
- 國廣 純子 一般社団法人全国タウンマネージャー協会理事
- 後藤 智香子 東京都市大学環境学部准教授
- 野澤 千絵 明治大学政治経済学部教授
- 宮澤 伸 日本商工会議所地域振興部長

(五十音順、敬称略)
※ 委員長◎