（資料４）

中心市街地活性化推進委員会設置の趣旨及び主な論点（案）

平成２５年７月３１日
内閣官房地域活性化統合事務局

１．設置の趣旨

平成１８年８月に現行の中心市街地の活性化に関する法律（以下「中心市街地活性化法」という。）が施行されてから７年が経過し、全国１１６市において基本計画が認定され、関係各省が連携して活性化に取り組んできたところであるが、中心市街地は依然として厳しい状況（空き店舗、シャッター通り）に置かれている。

このため、当事務局においては、平成２４年１０月に「中心市街地活性化評価・調査委員会」を設置し、精力的に活性化施策のあり方などについて検証を行い、平成２５年２月５日に、今後の中心市街地活性化施策の方向性についての「中間的論点整理」をとりまとめ、公表したところ。

また、経済産業省では、産業構造審議会中心市街地活性化部会において、中心市街地活性化に関する具体的施策の方向性について議論が進められ、本年６月４日に「中心市街地の再活性化に向けて（提言）」がとりまとめられたほか、国土交通省では、「都市再構築戦略検討委員会」において、人口減少、高齢化に対応した都市構造の再構築（リノベーション）のあり方について議論が進められ、本年７月１１日に「中間とりまとめ（案）」がとりまとめられたところ。

こうした中で、６月１４日に閣議決定された「日本再興戦略」では、民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を図ることが盛り込まれた。

このような議論を踏まえ、当事務局では、中心市街地活性化施策の今後の方向性と具体的な取組みのあり方を検討するため、これまでの「中心市街地活性化評価・調査委員会」を事実上発展的に再編し、実務者も含む多様な有識者からなる「中心市街地活性化推進委員会」を新たに設置し、具体的な改善施策を検討することとする。

２．主な論点（案）

①　まちの特性、類型、身の丈に見合った、戦略的な活性化

「まち」の形成・発展の経緯・歴史の上で成り立っている現在の土地利用、都市構造、居住状況、人の流れ、交通環境などのまちの特性を適切に把握した上で、身の丈に見合った独自の活性化を図るべきではないか。

その際、当該中心市街地以外の拠点的地域や、郊外部との関係などを含めて総合的な観点が必要ではないか。

②　中心市街地の有する多様な機能の発現による課題解決

中心市街地活性化は、単に商店街の活性化にとどまらず、都市のコンパクト化、コミュニティの再生、多世代交流、社会参画、健康増進、環境負荷低減、省エネルギー、防災安全性の向上などの多様な観点から、それらの社会的課題の解決と相まった形で図られるべきではないか。

③　活性化効果の発現

駅前再開発など「点」の活性化が、その周辺の市街地にも波及するよう、これを促す仕組みを検討すべきではないか。

また、まちなか居住者をまちに向かわせることで、まちの活性化効果が発現されるよう留意すべきではないか。

④ 施策間連携

特定地域再生、構造改革特区、都市再生、環境モデル都市等の施策との連携を強化すべきではないか。

都市計画法、低炭素まちづくり法、商店街活性化法、歴史まちづくり法等との連携を推進し、先進事例をモデル的に周知すべきではないか。

まちづくり関連施策と、環境・エネルギー政策、地元産品振興策、医療・福祉施策などの一体的取組を促進すべきではないか。

⑤ 中心市街地活性化スキーム

中心市街地活性化の推進主体、支援策、認定手続き、目標管理などのあり方について、検証が必要ではないか。

特に、推進主体については、中心市街地活性化協議会が実効ある形で機能するようにすべきではないか。また、まちづくり会社が自立・継続的に取り組める環境を整備すべきではないか。

支援策については、中心市街地に対する民間投資を誘発させる仕組みが必要ではないか。また、市町村の規模に応じた支援措置が必要ではないか。

⑥ 制度的論点

本格的な少子高齢化社会を迎え、財政上の構造的課題を抱え、まちの計画的、戦略的なコンパクト化に向けた対応を促すべきではないか。

計画的土地利用のため、ロードサイドの立地規制や三大都市圏における大規模集客施設のあり方についても検討が必要ではないか。

まちづくり条例の制定や活用を通じて、広域調整のための仕組みを整備すべきではないか。

細分化された土地・建物について、権利関係を調整し、有効活用を促進するためのインセンティブなどの仕組みの検討が必要ではないか。

⑦ その他

「まち」の管理・利用の調整等を担う「タウンマネジメント」の機能をどのように強化していくのか。

地域の活性化を図るツールとして、ＩＣＴの有効活用を図るべきではないか。

中心市街地活性化の担い手となる地元の「人材」育成をどのように実現していくのか。

高松丸亀町　まちづくり戦略

（資料5）

高松丸亀町商店街振興組合

丸亀町まちづくり戦略の核心

丸亀町再生計画の核心　＝「土地問題の解決」

●まちづくりは、本気で議論をすると「土地問題」に行き着く。

●土地問題ってなに？ ⇨ 土地の利用方法は個人の勝手。誰も制御出来ない。

しかも土地は他人に貸さない（一般借地権 ⇨ 既得権）

■商店街　シャッターの降りた商店を放置されると困る
■農地　休耕地を他人に貸さない
■被災地　仮設住宅すら作れない

●人口規模、民力など地域の背景に違いはあっても、全国共通の課題

●結局、土地問題を解決しない限り、何もできない。

土地の所有権と利用権の分離

■行政にはなかなか出来ない。 ⇨ 憲法にも抵触する問題（財産権の侵害）

■しかし民民の契約で実現 ⇨ コミュニティに依存

Main Menu

丸亀町再生計画

ところが・・・

本来、市中心部の土地は・・・
公共投資、民間投資ともインフラ整備の終った宝の山

だから・・・・

- 後継者を失って商売が継続できなくなってしまった
- 業種転換するパワーを失ってしまった
- 相続で細分化され、土地の有効活用が出来なくなった
- 衰退する商店街には投資が一切起こらなくなってしまった

国の制度をうまく使い「廃業支援」を行い、地権者をいったん正しく廃業させ

土地の所有と利用を分離し「まちづくり会社」という「プロ」の集団がこれを有効活用

地権者の新たな収入

自治体の新たな税収

Main Menu

高松市（地方都市）の地域背景

行政コスト（維持補修費）の比較
（なぜ中心部再生が必要か？）

現状	面積（km^2）		a	375.05
		都心地域	b	18.46
		都心地域外	c=a−b	356.59
	人口（人）[2005年（H17）]		d	418,125
		都心地域	e	97,287
		都心地域外	f=d−e	320,838
	人口密度（人/km^2）		g=d/a	1,114.9
		都心地域	h=e/b	5,270.2
		都心地域外	i=f/c	899.7
	維持補修費（億円）		j	17.3
	面積当たり（万円/km^2）		k=j/a	461.3
	1人当たり（円/人）		l=k/g	4,137.6
		都心地域	m=k/h	875
		都心地域外	n=k/i	5,127
将来	人口（人）[2028年（H40）]		o	371,000
		都心地域	p=o*e/d	82,400
		都心地域外	q=o−p	288,600
	人口密度（人/km^2）		r=o/a	989.2
		都心地域	s=p/b	4,463.7
		都心地域外	t=q/c	809.3
	都心地域における1人当たりコスト（円/人）		u=k/s	1,033
	都心地域以外における1人当りコスト（円/人）		v=k/t	5,700

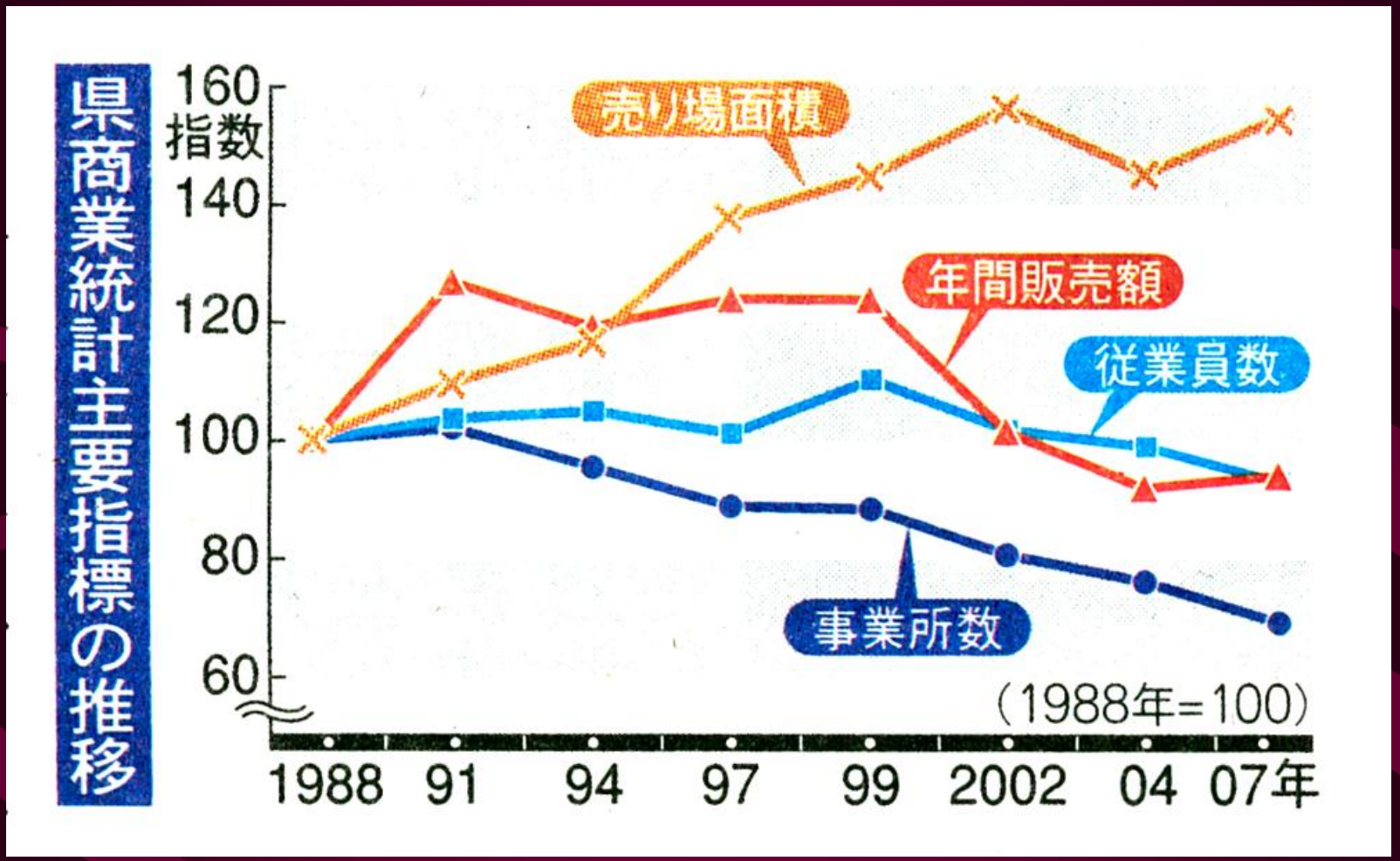
	中心部	郊外部
面積比率	5%	95%
固定資産税比率	43%	57%
行政コスト/一人	**875円**	**5127円**

市中心部は民間投資、公共投資ともすでに終わっている地域。

- 新しい都市を造るには莫大なインフラ整備費用がかかる。
- 都市をコンパクトに縮めなければ維持出来ない事は歴然！
- 郊外開発を進めれば進めるだけ、財政は悪化してゆく。

県内小売業の状況

（07年　県商業統計）



グラフから読み取れる‥‥ 税金の県外流出

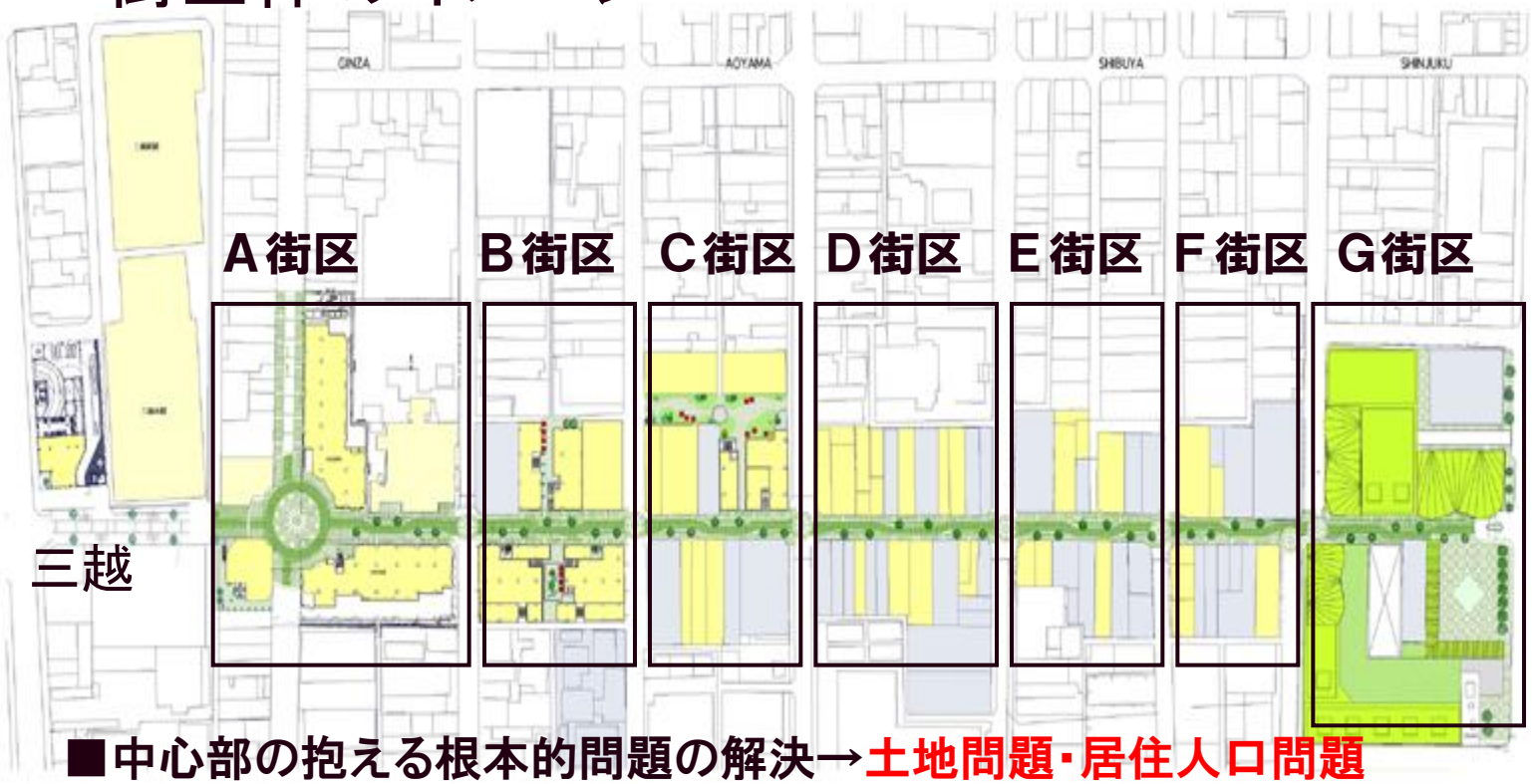
県内SC戦争　配置図

素人が見てもわかる、明白なオーバーストア

Main Menu

丸亀町　再開発計画の全容

街全体のイメージ



■中心部の抱える根本的問題の解決→土地問題・居住人口問題

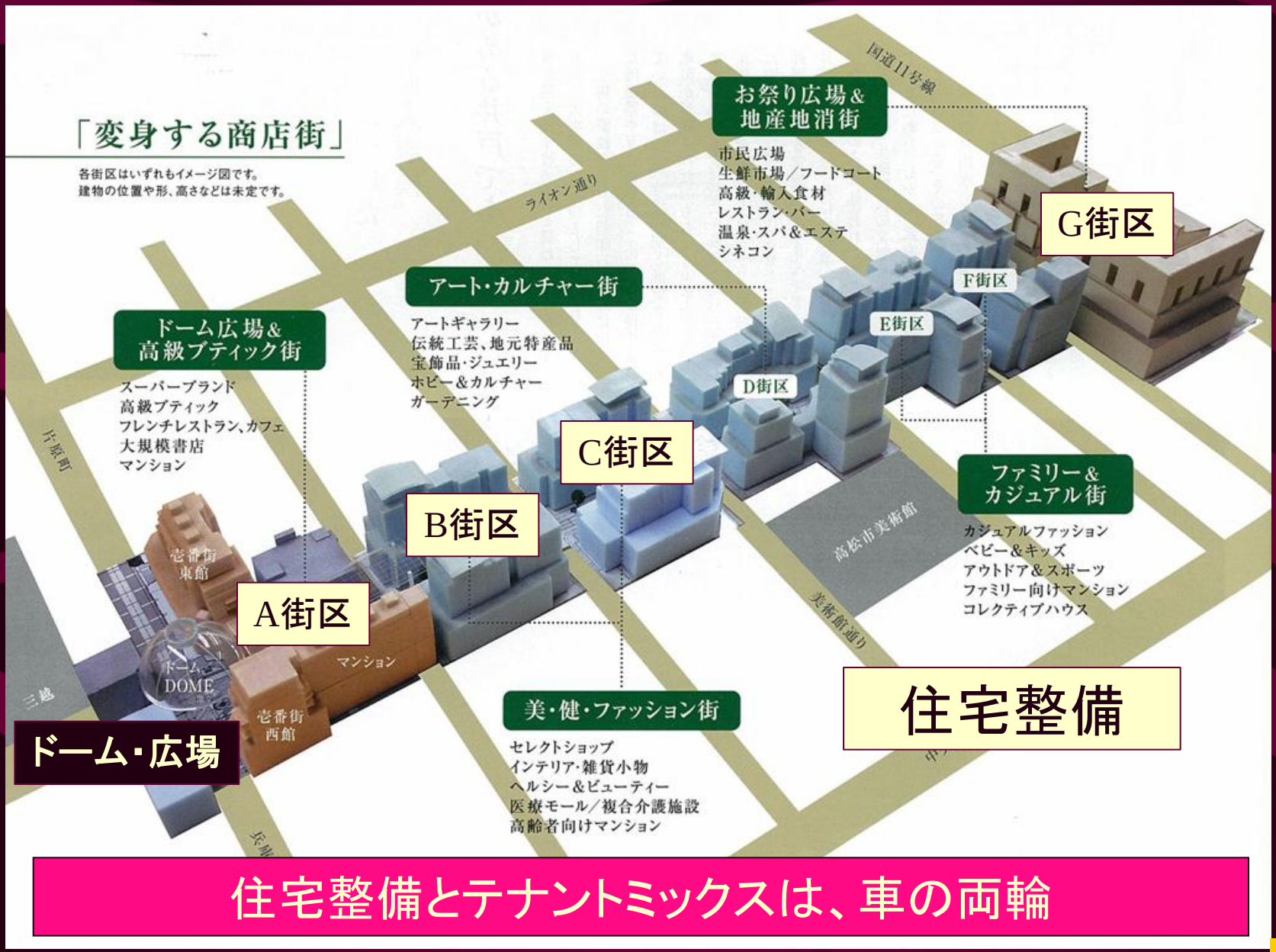
■全町を7つの街区に区切り、各街区に役割を持たせ、全体を開発

■土地の所有と利用を分離した、新しい開発スキーム

■失敗例の研究から学んだ

- ●官の事業→民間が主導権を持った開発
- ●巨大な箱物でない、面としての開発　→　身の丈にあった開発
- ●大型店に頼らない開発

街全体のイメージ



住宅整備とテナントミックスは、車の両輪

仕組み図

土地の所有と利用を分離した
市中心部の土地の有効活用

■高松丸亀町のまちづくり会社と
定期借地を活用した、再開発の仕組み

【再開発前】

- ●細分化された土地利用
- ●不合理な店舗配置
- ●老朽化した建物
- ●居住人口の減少

【再開発後】

- ●定期借地により土地の所有と利用を分離
- ●まちづくり会社が
  商業床を一体的にマネージメント
- ●地権者がリスクを負う変動地代

事業展開

丸亀町の事業展開

テナントミックスの選定基準は
生活者目線で･･･

「歳とれば丸亀町に住みたいよね！」
と言われるような街を創る。

- ■住宅整備
- ■診療所
- ■介護施設
- ■生鮮4品の市民市場
- ■子育て支援施設
- ■ドーム広場に続く市民広場
- ■ホームセンターの誘致
- ■丸亀町町営　温浴施設
- ■丸亀町町営　映画館
- ■町営まちバスの路線拡大
- ■丸亀町町営保育所
- ■丸亀町町営小学校

車に依存しない歩いて事足る街

Main Menu

開発効果

市中心部の活性化（眠っていた土地の活用）は、

新たな収入（利益）と

新たな税収を生む。

開発効果（公費投入の効果） 税収の増加 - （2）

国・登録免許税
国・法人税
国・消費税
県・不動産取得税
県・法人事業所税
県・法人県民税
県・地方消費税
市・建物固定資産税
市・土地固定資産税
市・法人市民税
市・法人事業所税

7街区完成時の税収増予想額

■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

投下された補助金に対する利回りは6%

これこそが、中心市街地活性化策の妙味！

Main Menu

地方都市再生のストーリー

中心市街地活性化は決して商店街再生だけであっては、ならない。

国の財政破綻・人口減・高齢化社会

↓

地方分権

↓

地方の自立

↓

税収確保

↓

（すでにインフラ整備の終わってる）中心市街地の活性化

↓

中心市街地活性化を阻害する要因‥‥土地問題

↓

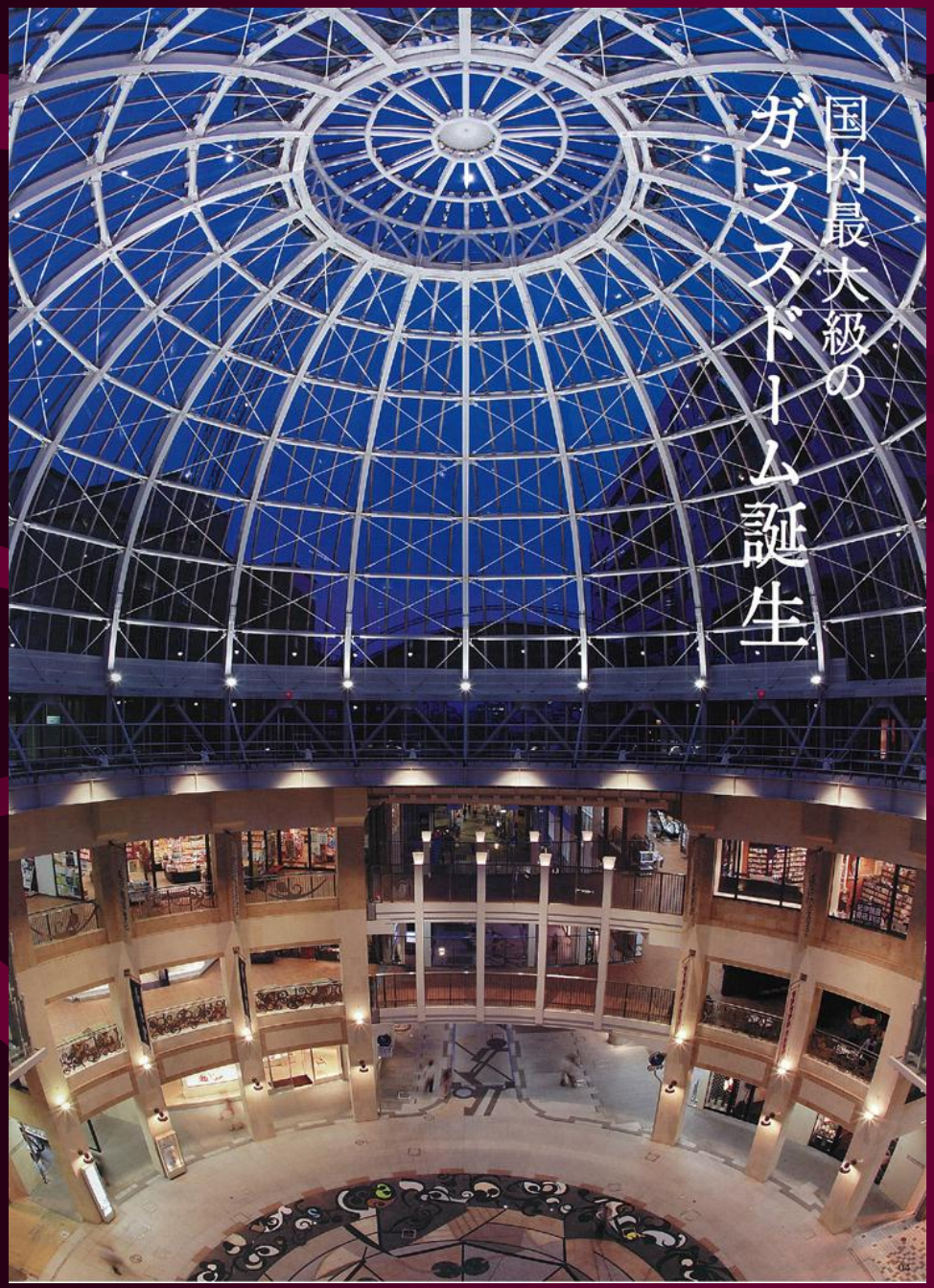
土地の所有と利用の分離（定期借地権）‥‥土地のコントロール

日本経済を荒らしまわった、「土地問題」の解決

再開発法第110条全員同意型
丸亀町は奇跡か？　No！

■「やる気」の問題ではなく、本気かどうか？

■コミュニティ、大切にしてますか？



お問い合わせ先

高松丸亀町商店街振興組合
電話　087-821-1651

高松丸亀町まちづくり（株）
電話　087-823-0001

（資料6）

地方都市における
住民のための“社会資本”整備

三宅　諭
（岩手大学）

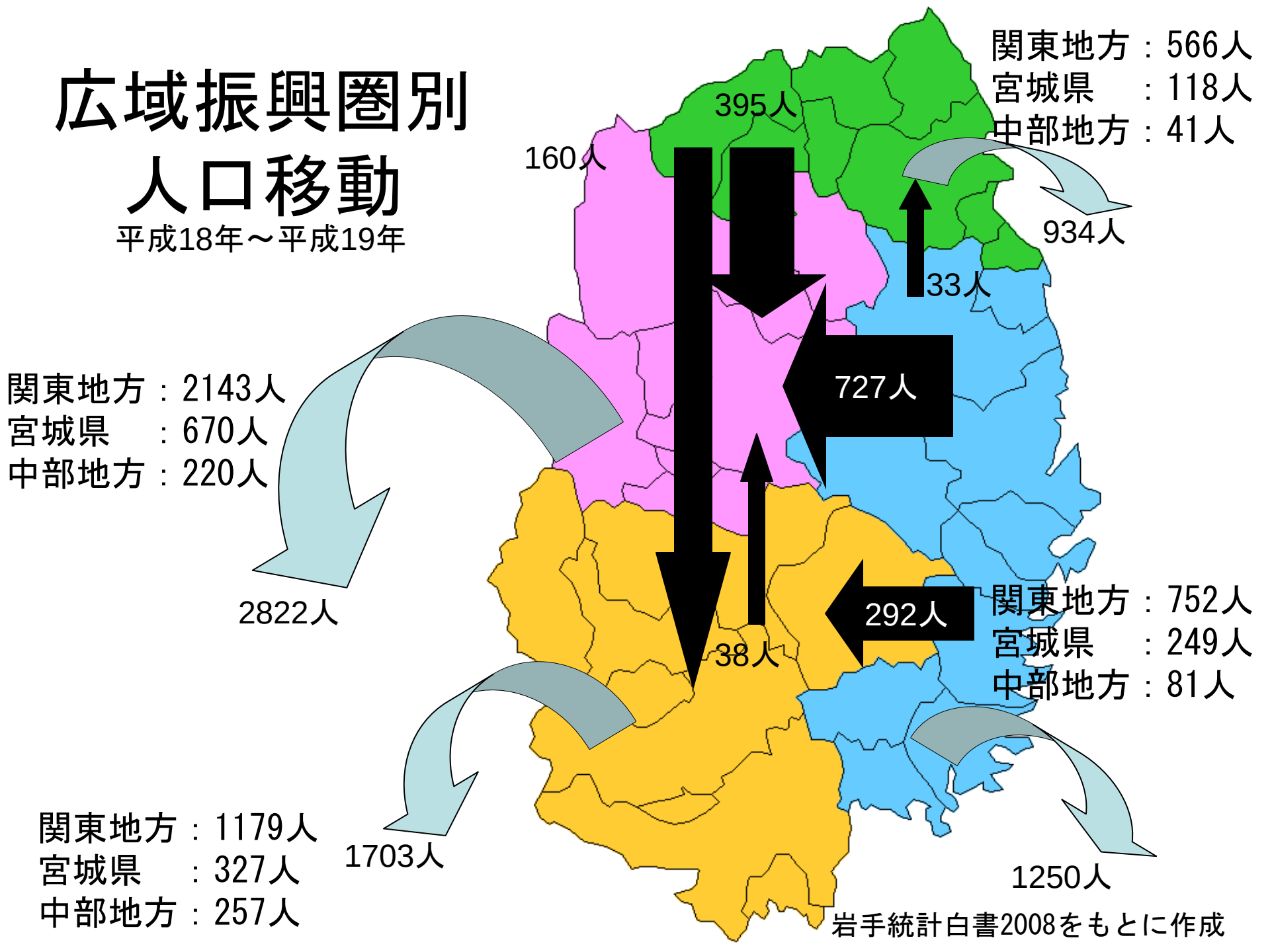
何を計画対象とするのか？

- これまでの都市計画＝成長拡大
- 成長拡大社会における質の保証
  - 1919年旧都市計画法
  - 1968年都市計画法
- 都市計画　≠　都市農村計画
  - 都市計画区域の面積だけなら地方が多い
- 社会条件の差
  - 大都市圏と地方都市で条件が異なる
  - 地方都市でも県庁所在地と小都市では異なる

大都市圏の中心市街地と地方都市の中心市街地は同じなのか？
大都市向けの考え方が地方都市にもそのまま適用できるのか？

広域振興圏別人口移動

平成18年～平成19年



岩手統計白書2008をもとに作成

大都市を地方都市が支え、
地方都市を農山村が支える

- 日本の共通社会像は正しいのか

  成長社会（都市化社会）

  経済成長、人口増加、市街地拡大、過疎過密、格差是正、機会均等・・・

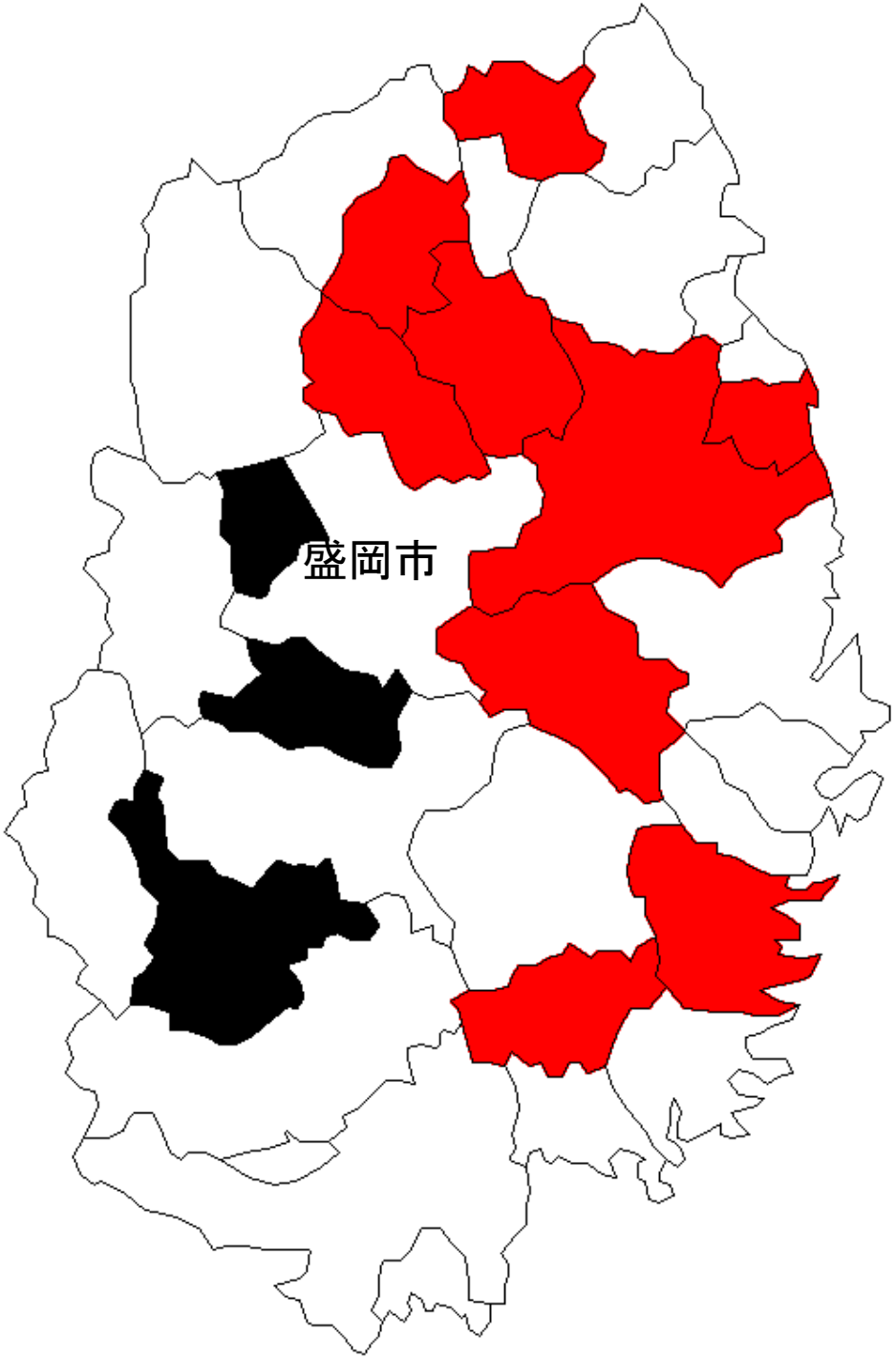
  成熟・縮減社会（都市社会）

  経済停滞、人口減少、少子高齢、空洞化、限界集落、選択と集中、相互補完、高流動性・・・

- 解決されぬ問題

  中心市街地問題、中山間地域問題、景観問題、防災問題、交通問題、人口集中・・・

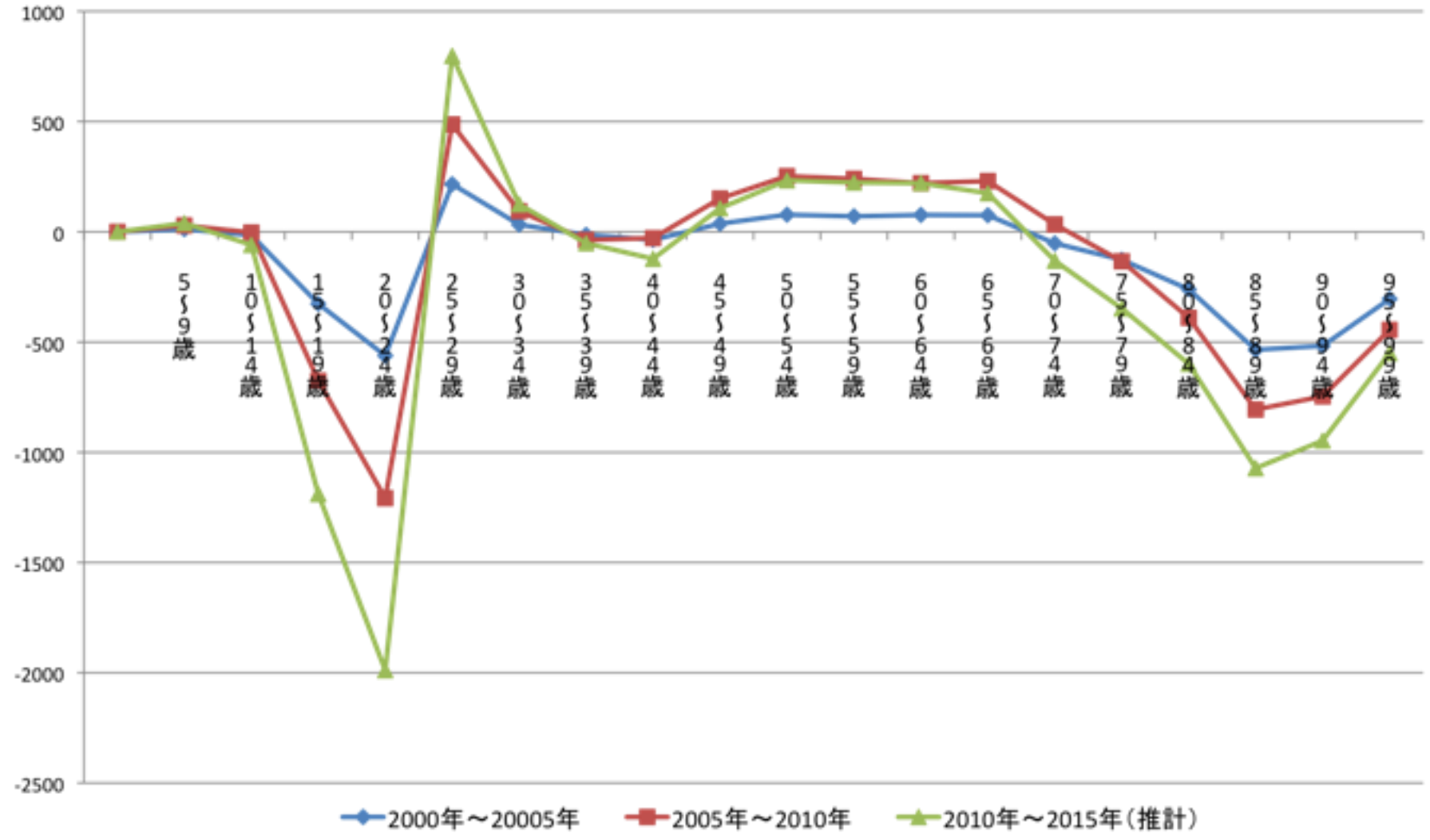
地方都市の中心市街地再生には広い視野が必要



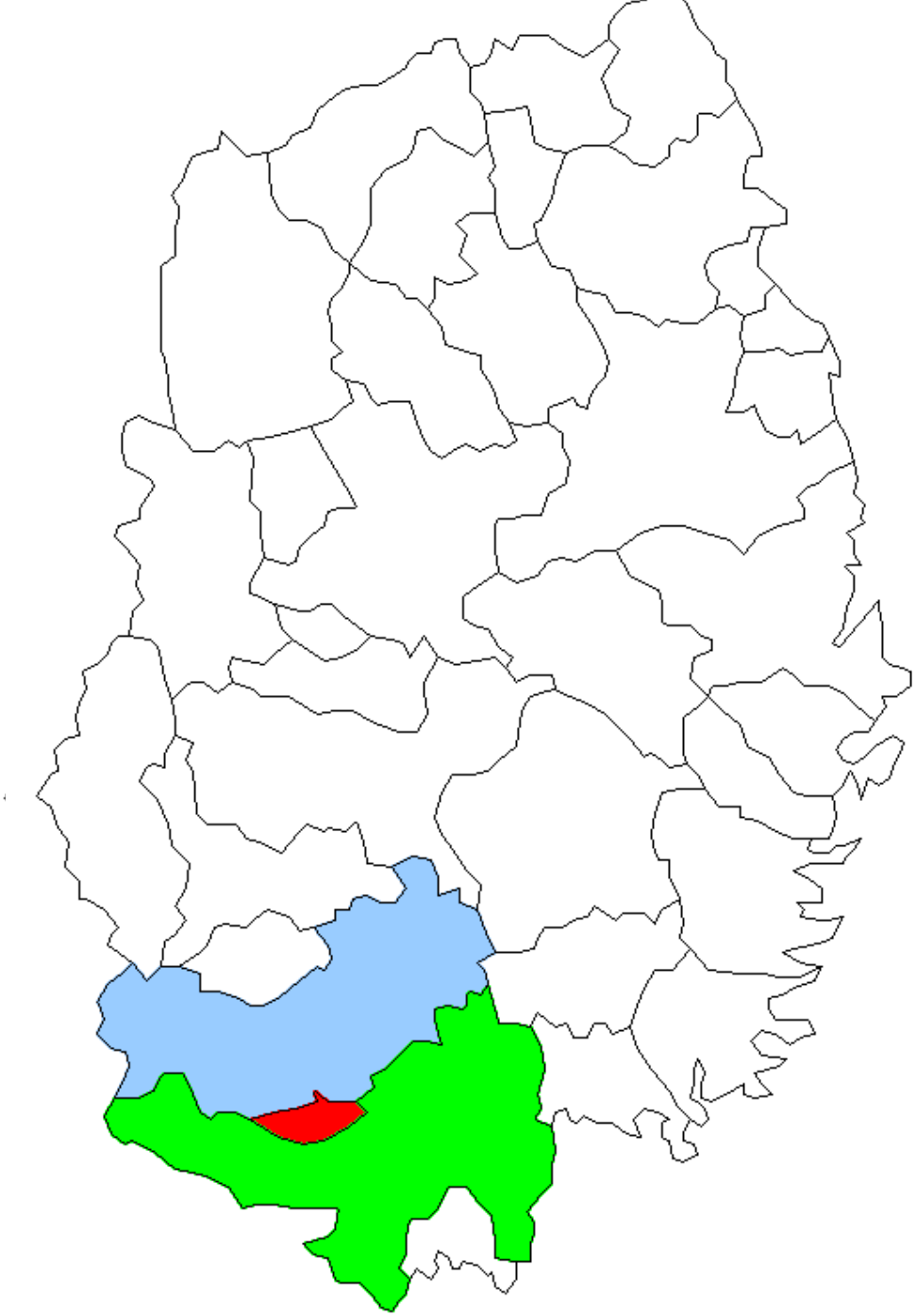
人口増減率の大きい市町村

国勢調査を基に作成
（2000年～2005年）

久慈市における人口変化（推計）



県内主要市にみる通勤等流入人口



市外の主な居住地

通勤通学

購買

購買（合併前一部のみ）

国勢調査結果をもとに作成（2000年）

盛岡市東大通商店街

図1　商店街全容図

- 岩手県盛岡市内丸、桜山界隈は通称「東大通商店街」
- 大通りの交通の便宜を図るため昭和29年に亀ヶ池の桟橋店舗として建設
- 海外からの引き揚げ者が住み着き商売の街として定着
- 県庁、市役所付近にある
- 自然豊かな池と堀に囲まれている。

対象地の概要②業種別店舗･土地情報

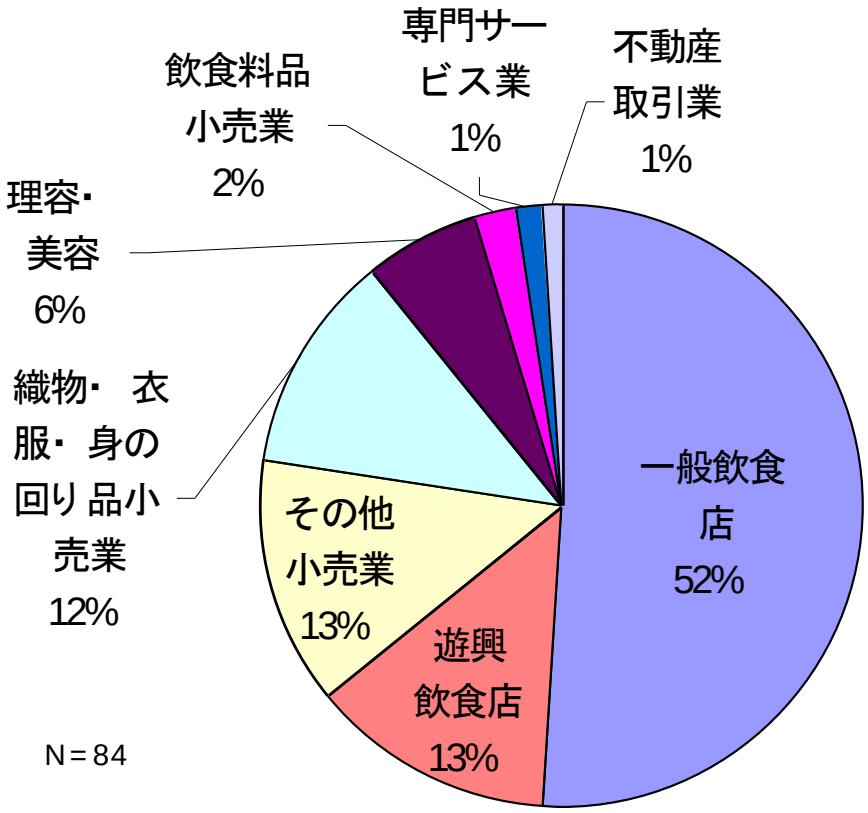


図1　業種別店舗内訳

図2　商店街の場所

業種の半数以上が飲食店

国指定史跡
都市計画では公園と定める

経営者アンケート調査のまとめ

若い新規経営者と中高年新規経営者

出店理由

「町並み・景観がよい」

⇔

魅力

「四季の移ろいが鑑賞できる」
「ゆったり感がある」
商店街の雰囲気・自然を重視

既存店舗経営者

出店理由

「官公庁に近い」

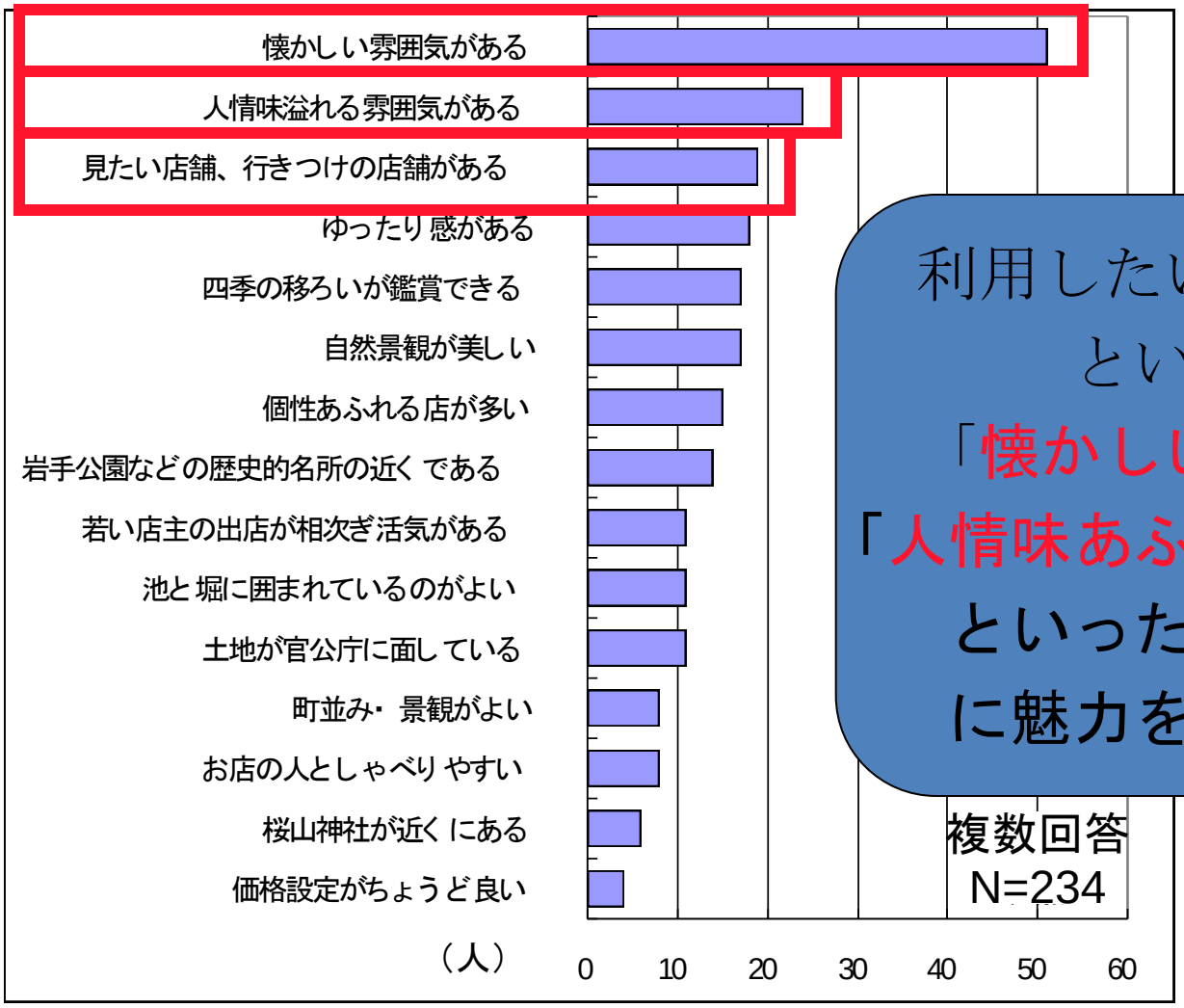
⇔

魅力

「土地が官公庁に面している」
立地条件を最も重視

新規店舗経営者が重視する出店理由は採算性を求める以外にも
商店街の雰囲気や、自然や町並み・景観も大きく影響している

利用者からみた商店街の魅力



利用したい店舗があるから
という項目より
「懐かしい雰囲気がある」
「人情味あふれる雰囲気がある」
といった商店街の雰囲気
に魅力を感じる人が多い

魅力の1位は3点、2位は2点、3位は1点と重さをつけ集計

材木町商店街

コミュニティ道路

県道から市道へ
車社会への対応
高質空間の模索

よ市

賑わいの再生
人の繋がり
週1回の市

昔の材木町商店街（提供：商店街組合）

肴町商店街の概要

- 盛岡市内の中心市街地の一部を形成
- 江戸時代から町名を受け継ぐ歴史のある商店街
- 90の店舗から形成されており、物販店中心の商店街

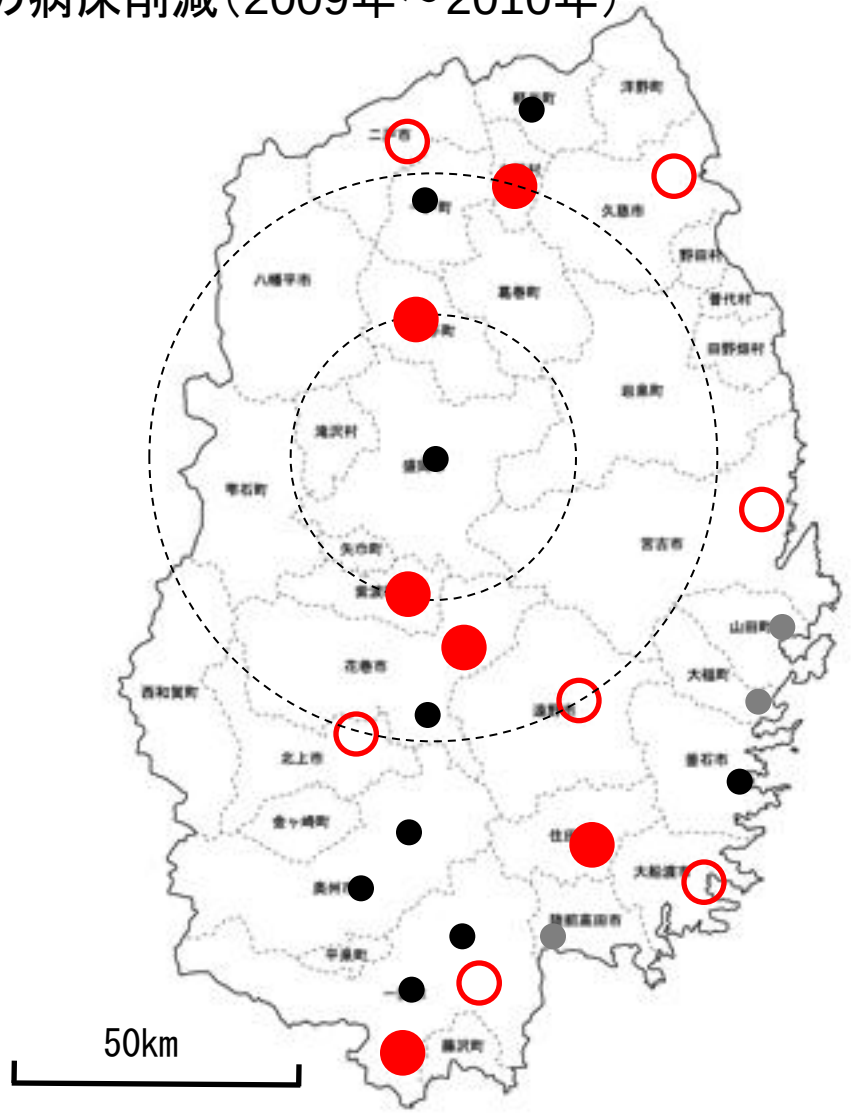
中心市街地循環バス

始発
右回り 盛岡駅東口 午前9:00
左回り 盛岡駅東口 午前9:05
料金 1回乗車 1日フリー乗車券
大人 100円 300円
子供(小学生) 50円 150円
このバス停が目印です。
右回り
左回り
盛岡駅
バスセンター
肴町商店街
でんでんむし
待ち時間15分
1周約30分
ワンコイン
（通常運賃140円）
盛岡 ぐるっと 約35分
岩手県交通㈱ TEL.019-654-2141

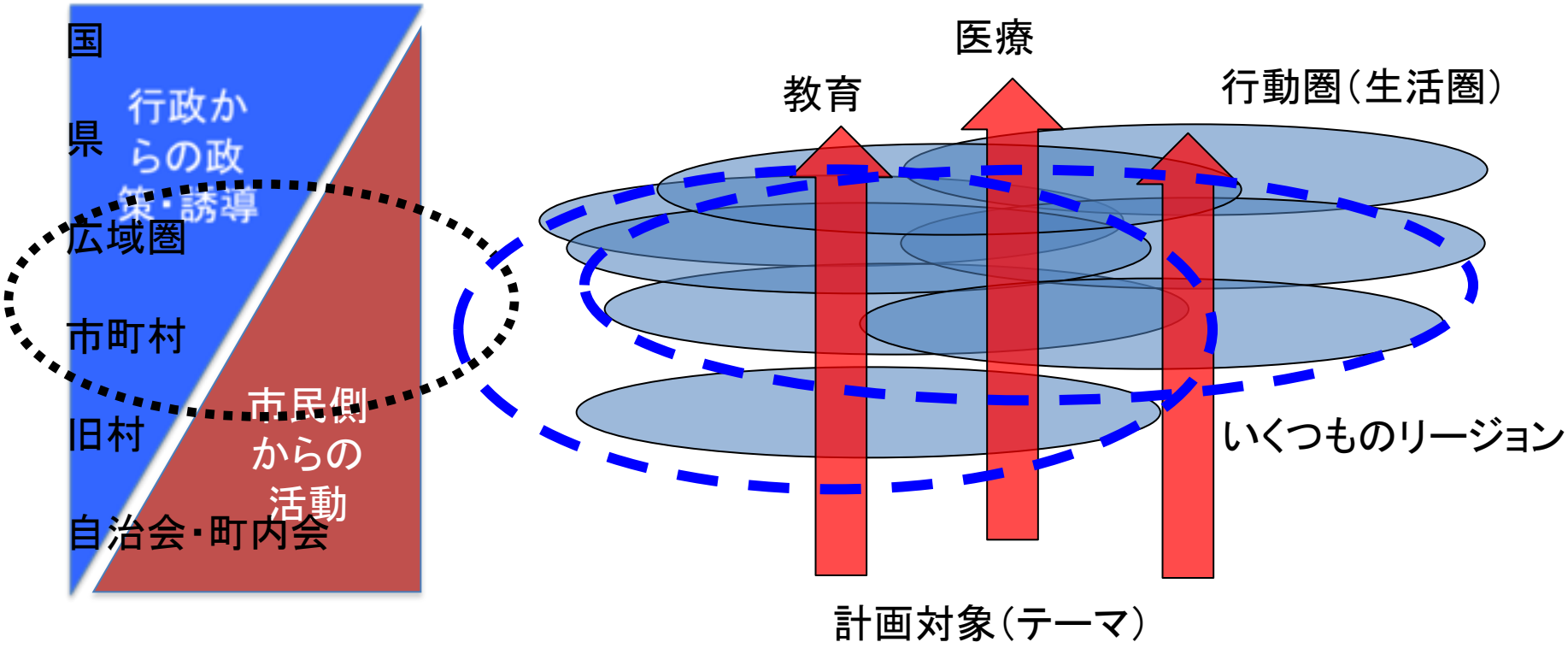
進む必要施設の統合

岩手県立病院・地域診療センターの病床削減（2009年～2010年）

	2008年時点	削減後
大船渡	489	459
中部（仮称）	452	434
宮古	387	334
久慈	342	300
二戸	300	284
遠野	221	192
千厩	194	154
高田	70	57
沼宮内	60	0
紫波	19	0
大迫	19	0
花泉	19	0
住田	19	0
九戸	19	0



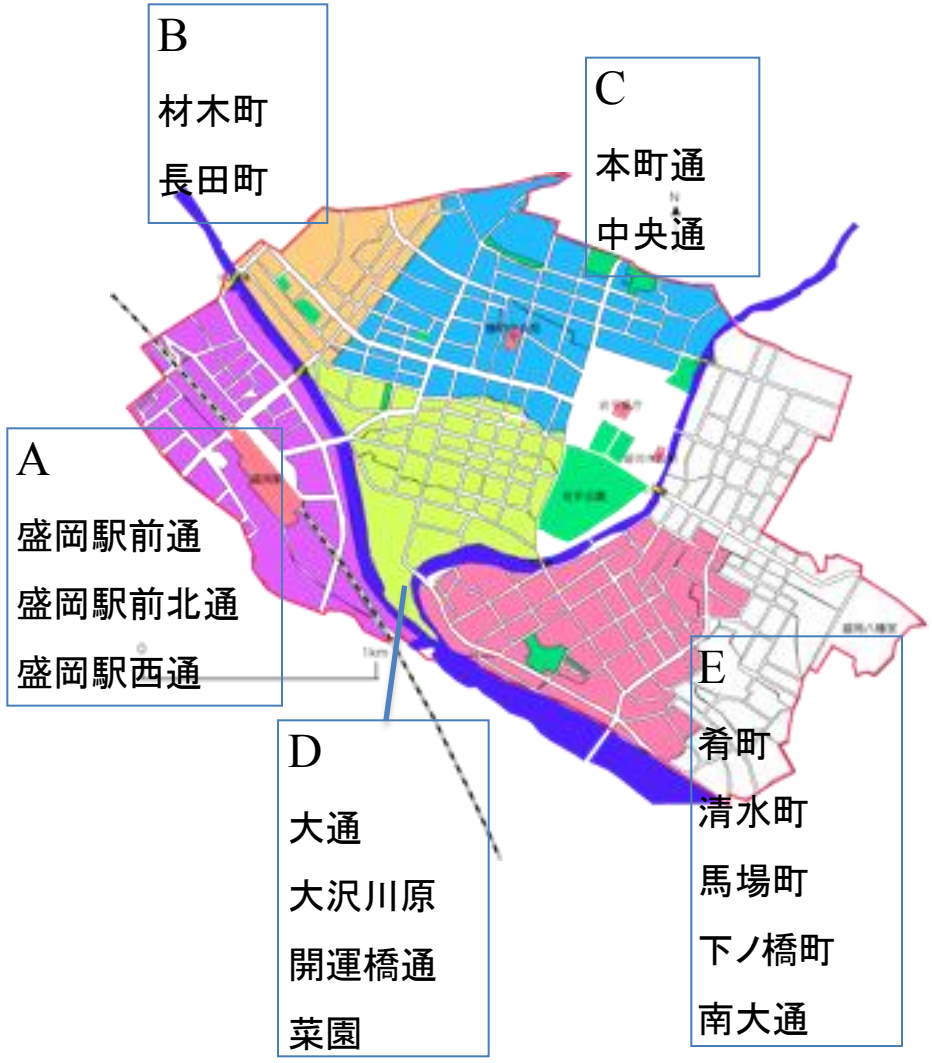
射程とするスケールは？

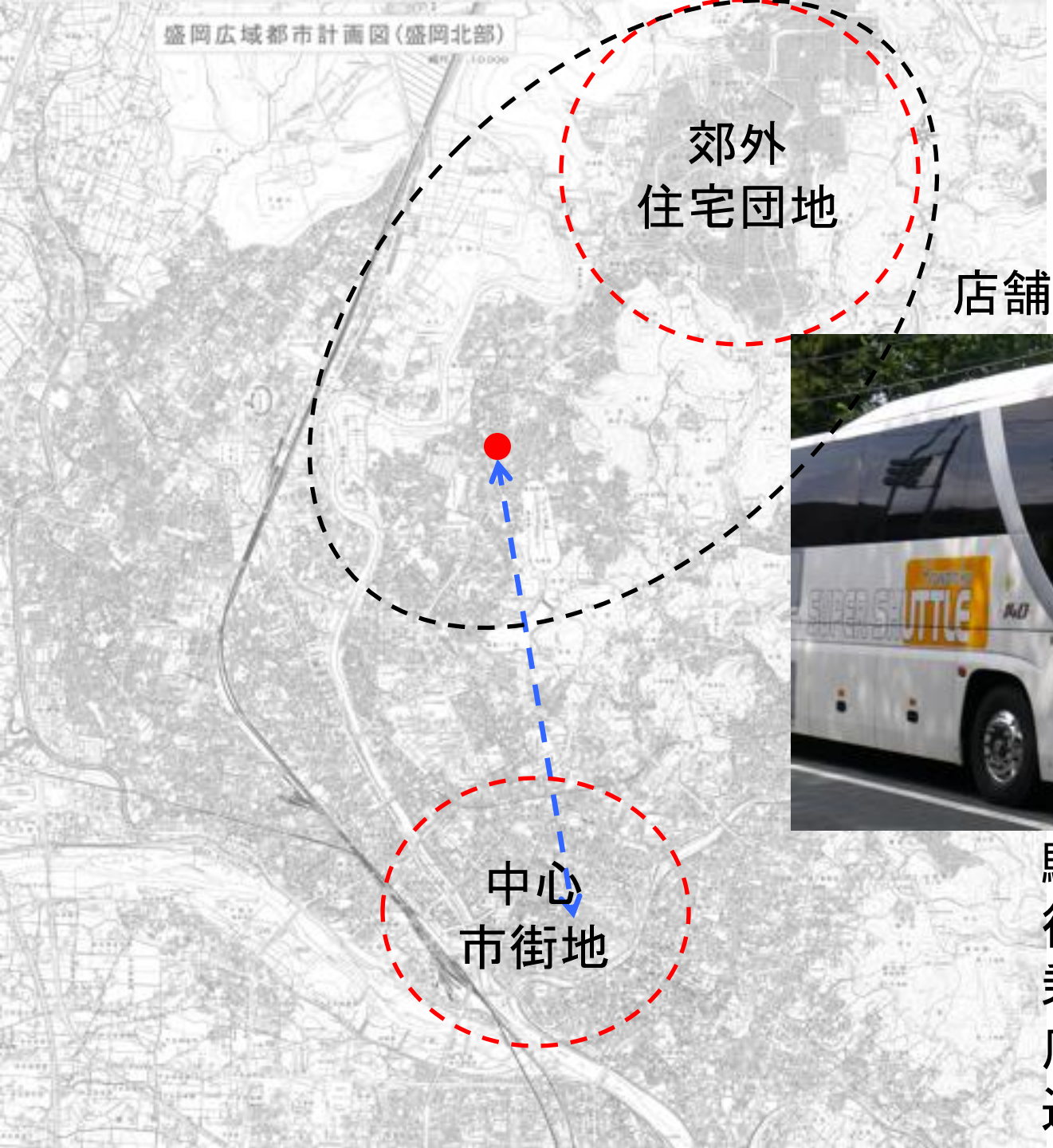


連携、分担、戦略性

高齢社会で流動性を維持できるか

- 高齢者の大半は交通弱者
- 自家用車前提による移動の制限
- 高まる公共交通への依存
  - 郊外からの交通移動＋中心市街地での徒歩移動
- 郊外戸建てからまちなかマンションへの転居
  - ライフステージによる転居促進





店舗間無料送迎バス

駐車場無料
待ち時間は店内
乗り心地良い
店舗前に着く
途中停車なし

“行政区域”から“リージョン”へ

■いつものリージョン

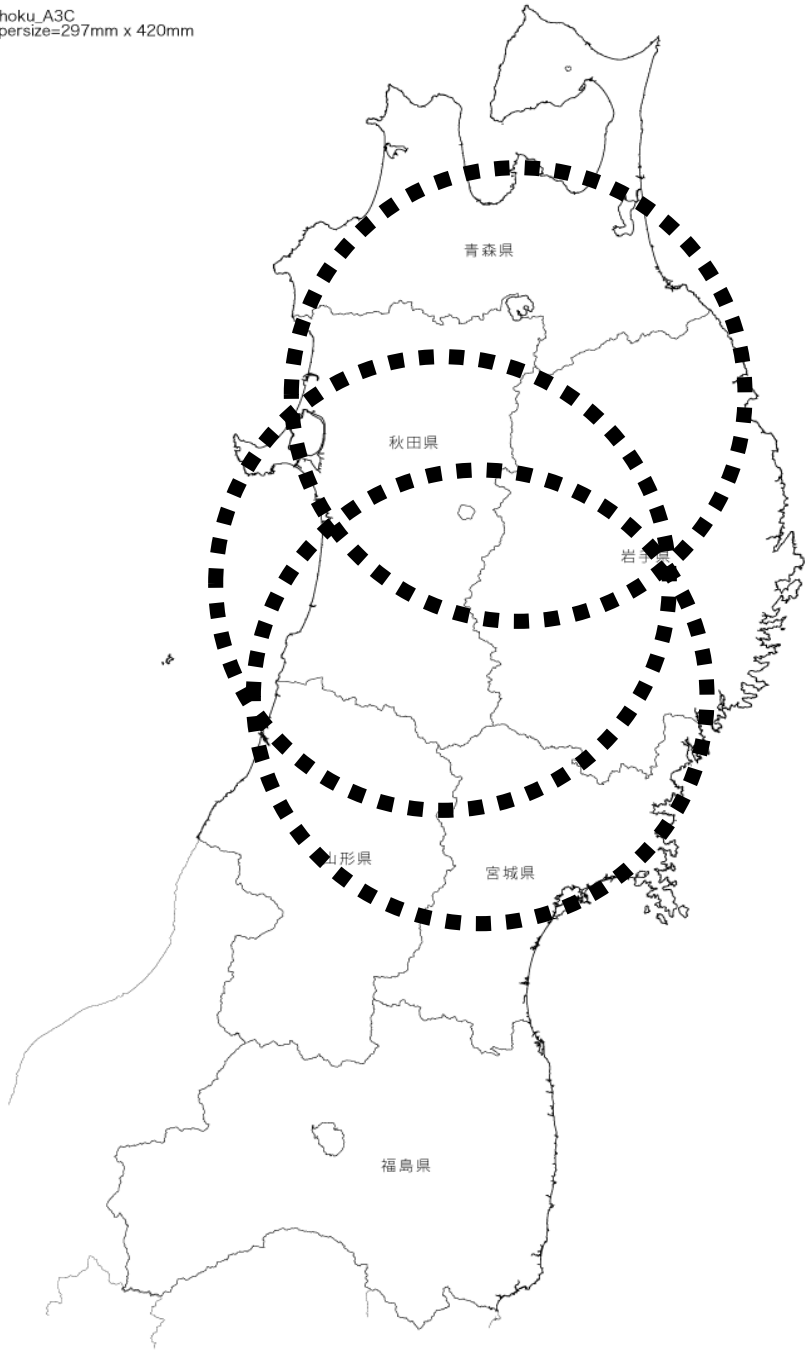
1）シティリージョン

2）集落リージョン

3）中心市街地リージョン

4）県リージョン
（地方間競争）

戦略的計画の旗振り



物理的な空間計画の次は何か

- “地域再生”か？
  - 対症療法だけでなくプログラム、マネジメントを
  - それでも近代都市計画手法か？
- 文化圏など広域的戦略へ
  - リージョンによる相互補完（役割分担か連携か）
- コミュニティの再評価
  - 減り続ける定住人口
  - 潜在人口の発見を
- 物差しの変化
  - 人口、経済から環境、エネルギーか？
  - QOLの物差しとは？

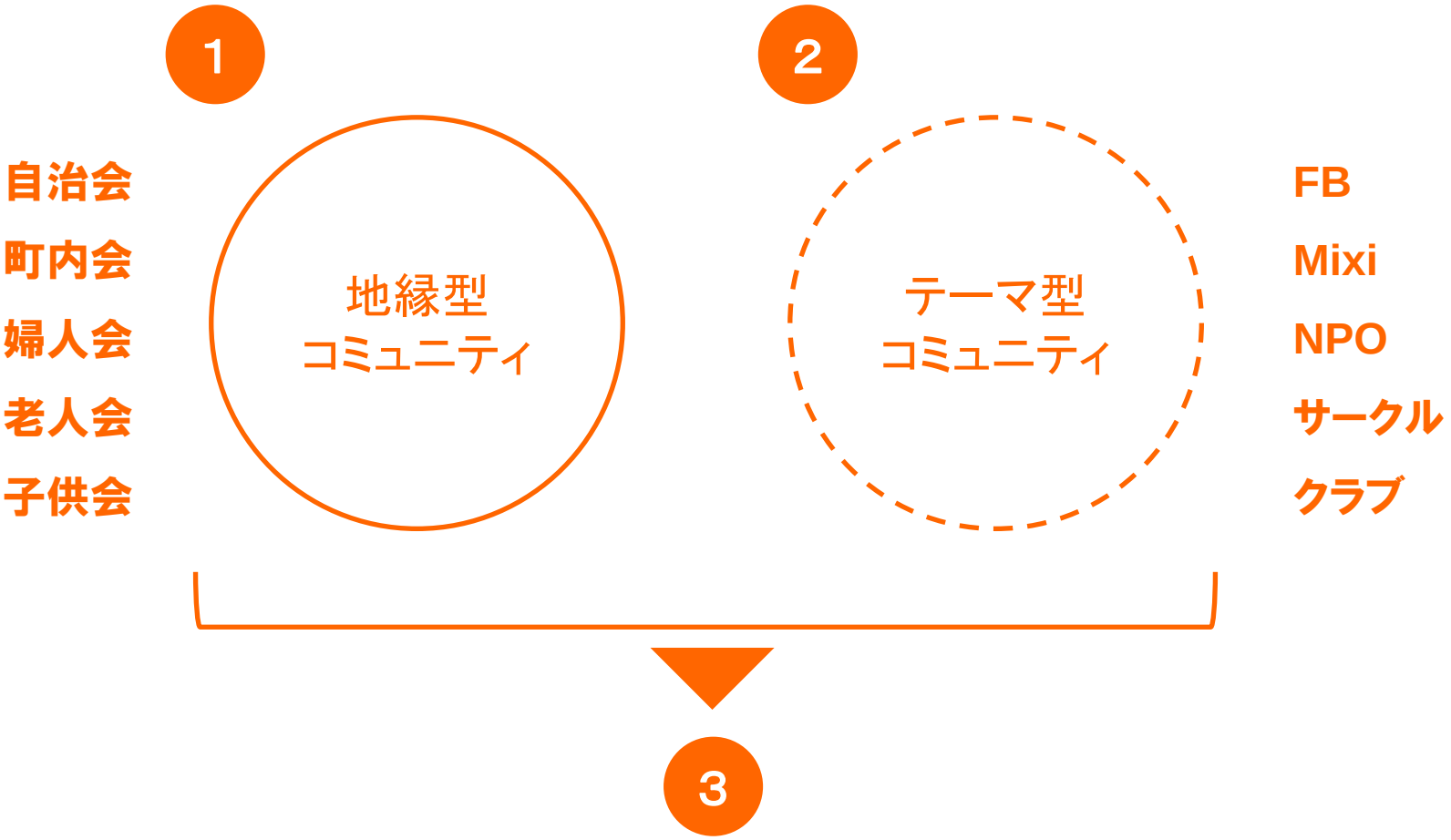
（資料7）

studio-L

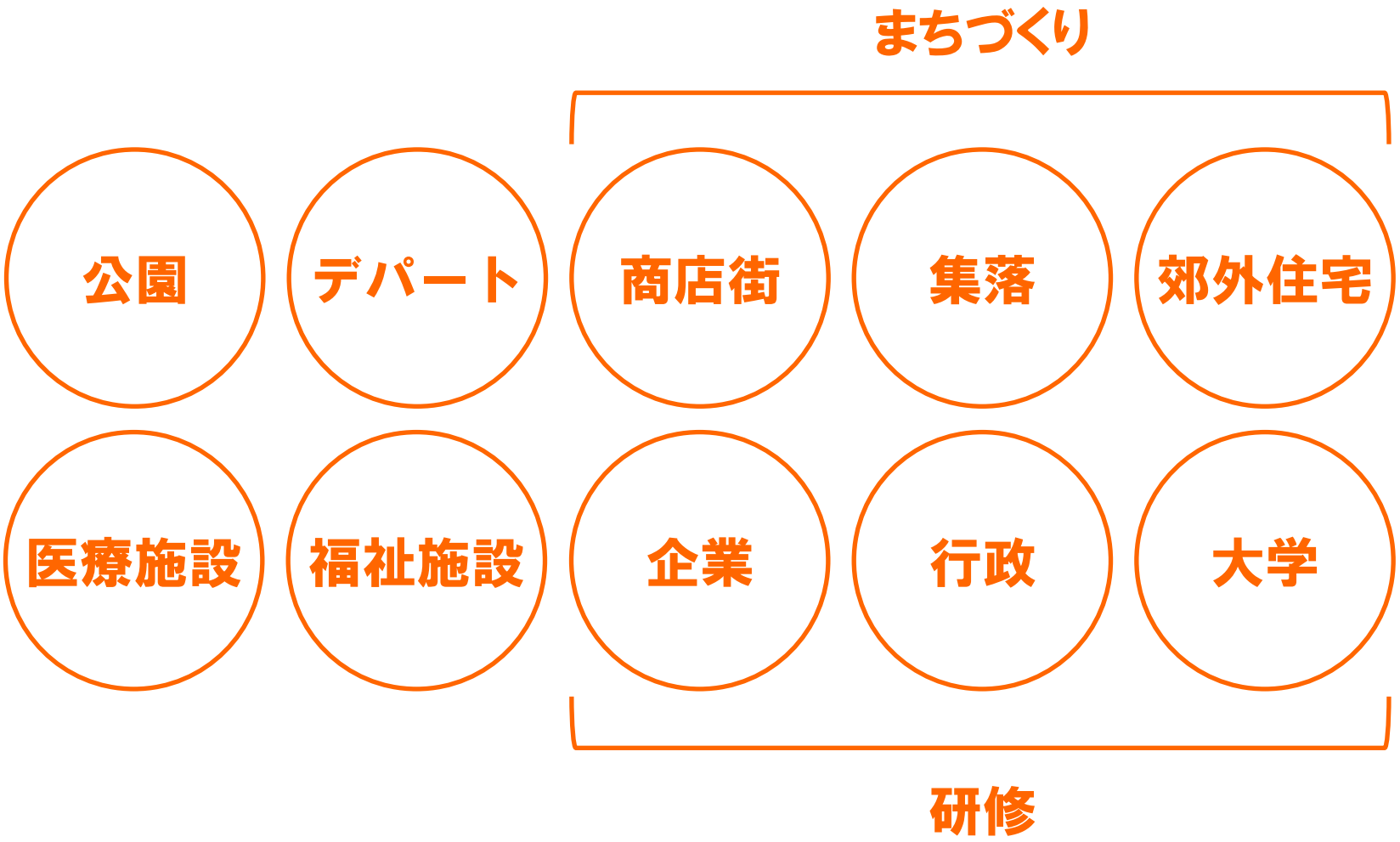
Community Empowerment by Design Thinking

コミュニティデザインについて

山崎 亮 @ studio-L


1
2
自治会
町内会
婦人会
老人会
子供会
地縁型
コミュニティ
テーマ型
コミュニティ
FB
Mixi
NPO
サークル
クラブ
3

コミュニティデザインのフィールド

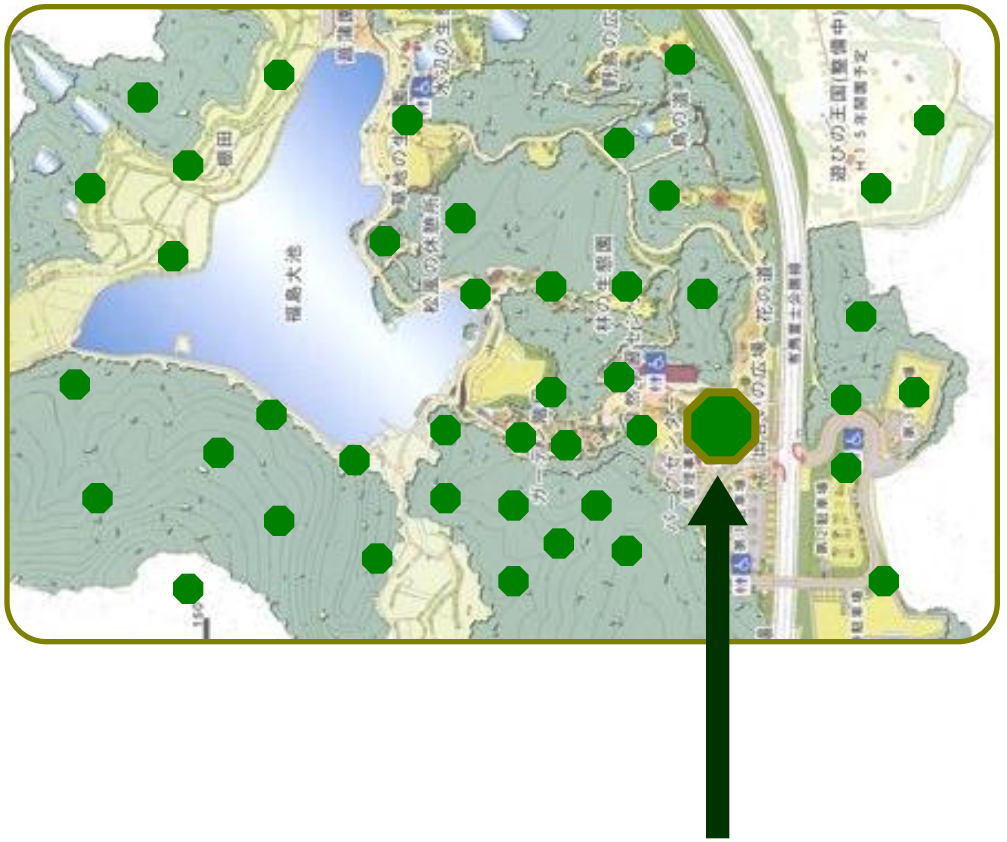


2001-2007

有馬富士公園

（兵庫県）

有馬富士公園



林の道づくり

水辺の生き物ウォッチング

たこづくりたこあげ

マクロ探検隊

◆ 年間来園者の変遷

（人）

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
4月	14,600	50,210	54,030	62,550	74,990
5月	69,320	50,470	55,300	56,050	88,130
6月	36,180	34,320	46,880	43,140	60,500
7月	25,170	33,670	41,600	38,260	46,714
8月	29,530	47,510	40,150	42,300	54,956
9月	42,400	60,520	44,460	45,380	65,590
10月	49,300	69,530	63,610	63,540	77,150
11月	47,760	51,670	49,190	56,600	74,530
12月	21,410	26,890	28,940	31,520	23,460
1月	18,390	24,030	30,260	31,650	33,730
2月	20,140	27,600	37,930	30,960	35,430
3月	37,940	39,050	46,630	45,530	60,360
計	**412,140**	**515,470**	**538,980**	**547,480**	**693,530**

（平成17年3月15日現在）

2009-2010

マルヤガーデンズ

（鹿児島県）

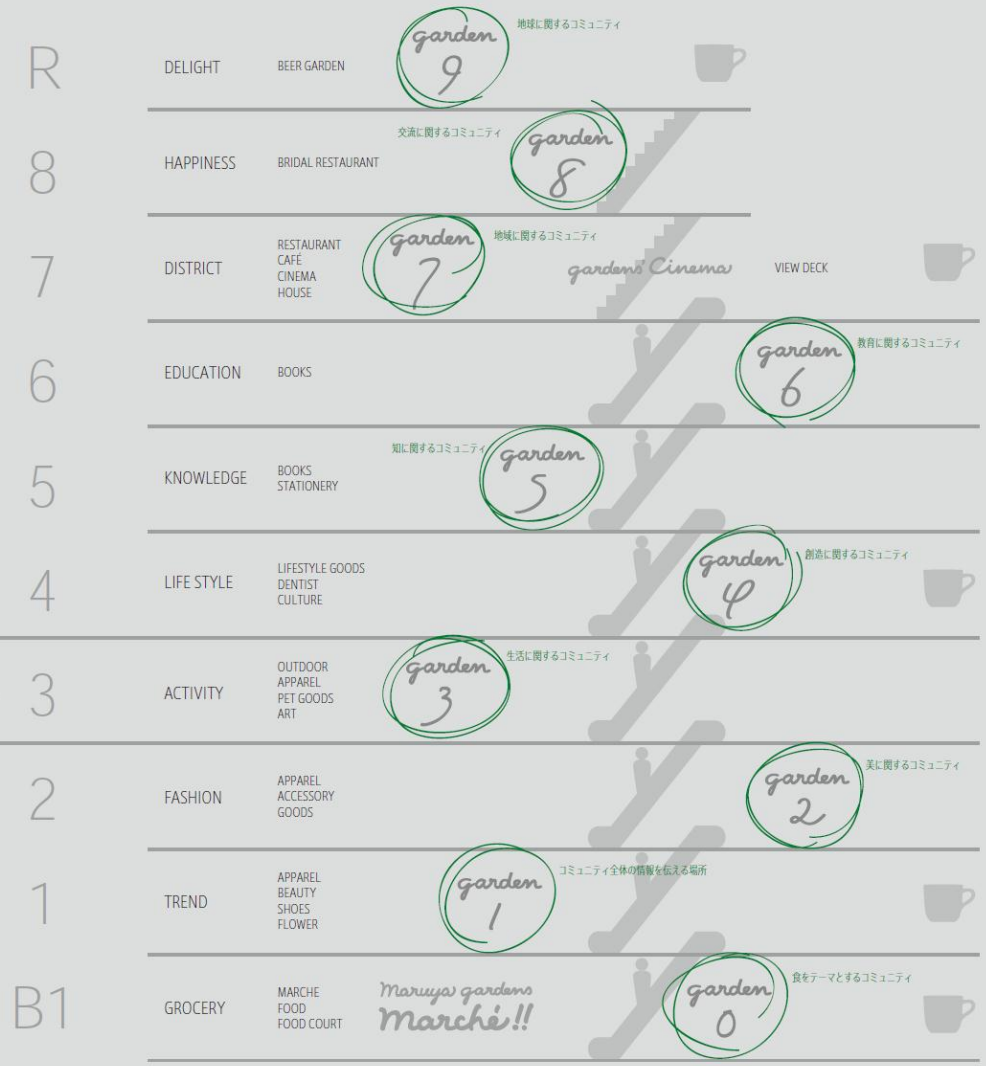
Maruya gardens

Community（集まる場所）
Department（百貨店）
Unitement　（すべてをつなぐ）

つくろう、新しい鹿児島を。人と人とが、もっと自由につながり合える場所を。鹿児島·天文館に、かつてどこにも存在しなかった、まったく新しい空間が生まれます。マルヤガーデンズ ー 百貨店のようでありながら、「ガーデン」と呼ばれる10のギャラリーを持つこの場所は、いわば「買い物集会所」。ショッピングを楽しむ。マルシェで夕飯の食材を買う。ガーデンで開催されるワークショップに参加する。あるいは、自分たちの手で展覧会をひらく。様々なカタチでこの場所と関わりながら、新たな発見や感動に出会うことができるのです。マルヤガーデンズは、デパートメントストアではありません。そもそもDepartmentとは、「部門」や「課」という意味の言葉。私たちがめざすのは、独立したお店の集合体ではなく、お客様、お店、ガーデンすべてをつなぐことで、ひとつの意志を発信できる場所。人と人、人とモノ、モノとコト。すべてが有機的につながり合い（=Unite）、この館を覆う緑のように、葉を茂らせ、茎を伸ばし、成長を続けながら、みんなが自然と集まる場所でありたいと思うのです。つまり、Departmentではなく、Unitement。あなたと誰かを、あなたと何かをつなぐ場所。創造の空気にあふれ、つねに新しい何かを生み出す可能性を秘めた場所。マルヤガーデンズとUniteすることで、あなたの毎日はきっと、少しずつ変わりはじめる。あなたが変わることで、ここに新しい風が吹き、次なる刺激や出会いが生まれるはずです。デパートメントから、ユナイトメントへ。新しい鹿児島を、あなたと一緒に歩きはじめます。

Maruya gardens Parking

www.maruya-gardens.com



LACOSTE

2010-

延岡駅周辺整備プロジェクト

（宮崎県）

有馬富士公園
延岡駅周辺
来園者
延岡
延岡駅前
萩町
ハイツ山下
今山大師寺
山下町2
山楽茶屋
今山八幡神社
万平苑
マルマンハイツ
ヤマダビル
円照寺
延岡駅前局
ホテルルートイン延岡駅前
エブリン
ビジネスホテルくどう
ココレッタ延岡
栄町
幸町二丁目
焼肉丸丸日の出店
木村ビル
中華料理月勝亭
100 m
(C)Yahoo Japan

どこで、どの団体が、いつ、どんなことをするのか。

駅周辺のどこで活動するかを話し合う。

2012-

福山市まちなか再生計画

（広島県）

F-Net

福山市役所の若手職員

第1回ワークショップ

F-Netメンバーへの前日研修

F-Netメンバーによるテーブルワーク

yes,andで会場が笑顔に

参加者によるワークの発表

社会実験

2012.12.15 Sat.

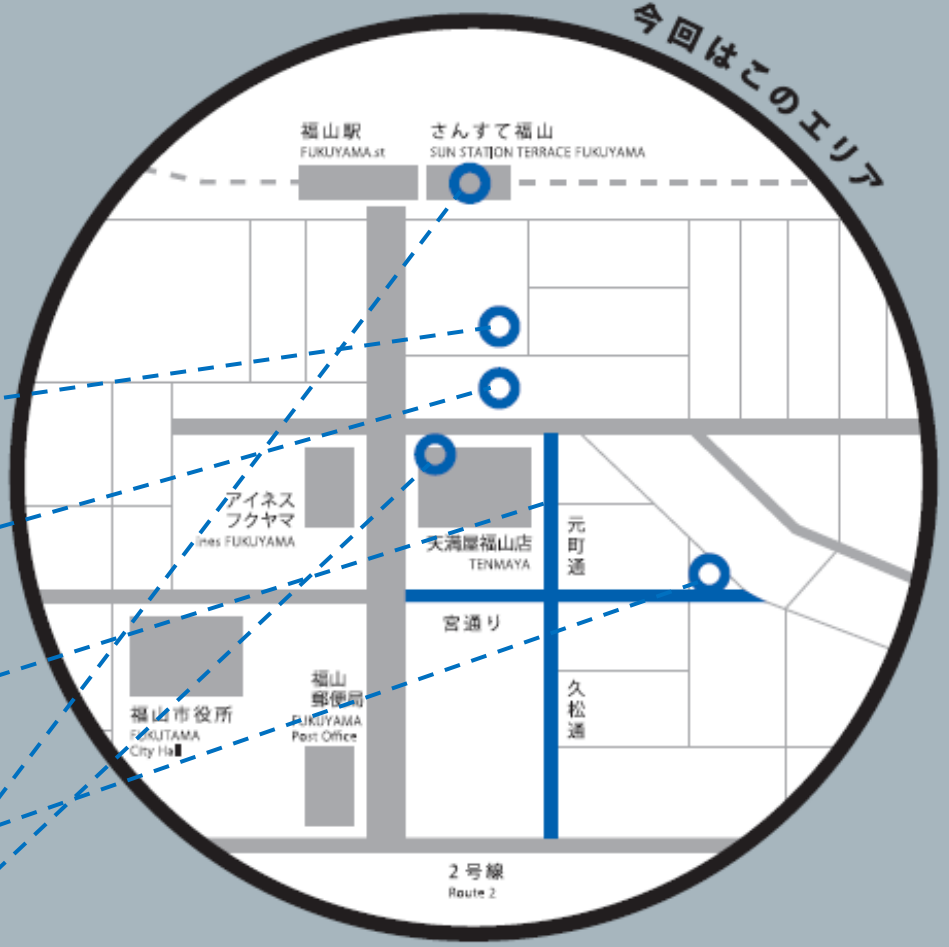
空き店舗チーム

大型施設チーム

通りチーム

広場チーム

情報発信チーム



フクノワ
FU KU no WA

空き店舗チーム

カネモリ駐車場
まちかどの聞き屋さん

コーヒー 100円
紅茶 100円
ココア 100円
ビール 300円
日本酒 300円

大型施設チーム

2011-

観音寺まちなか再生計画

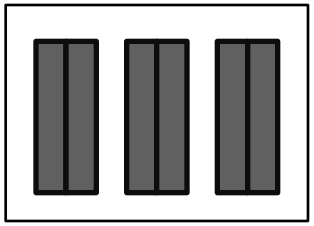
（香川県）

JUN
家屋解体します
喜井組

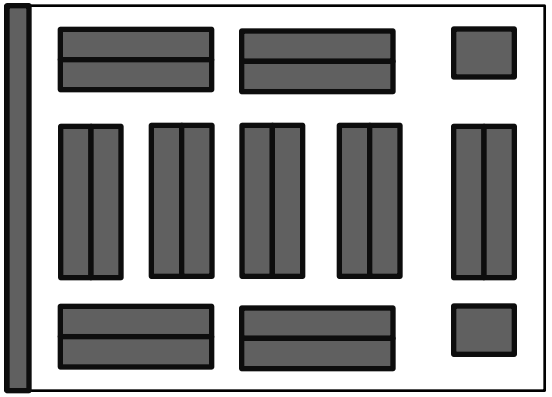
店のなかに店がある。

下着屋　＋　ケーキ屋

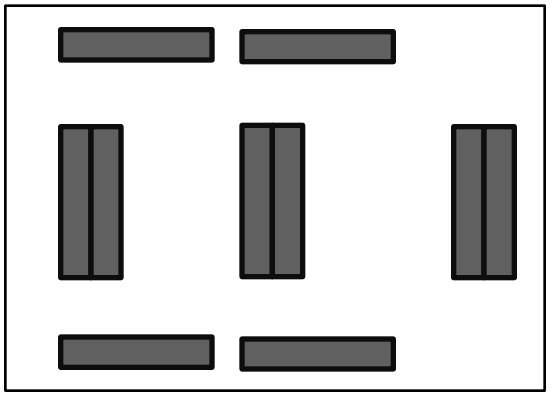
店のなかに店がある。



1945年

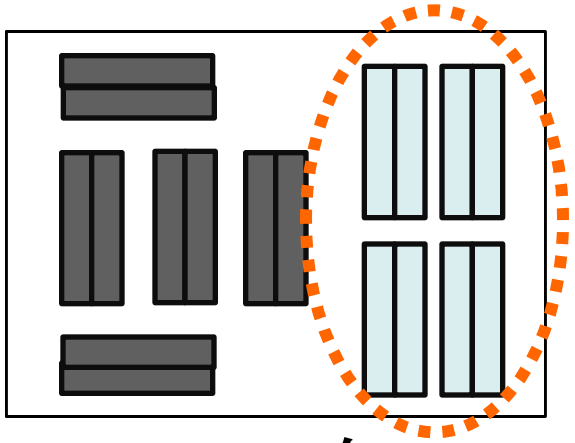


1970年



2000年

新たな業種



2012年

SoftBank LTE 17:34 70%

今宵もはじまりました(^.^)/~~~

投稿する 写真

固定された投稿を表示

岩崎 由美
昨日 19:50

今宵もはじまりました♪(´▽｀)
高知県の大月町!!
仲間に入るかも(#^.^#) — **濵田 竜也**さんと**ピノッキオ**にいます。

いいね！37件 コメント7件 73人が既読

いいね！ コメントする

久保 俊哉
昨日 19:36 場所: 北海道札幌市

ニセコから札幌に戻りました！！！そして、今宵もはじまりました！20年

地域が盛り上がり始めたこと

観音寺発、世界初!?

～わが街、観音寺の情報発信番組ついに開設～

『乾杯』からはじまる、
史上初の宴会型番組

毎月、第一&第三　水曜日・20：00～　USTREAMにて無料で視聴可！

今宵
もはじまりました
Kanonji
USTREAM TV

Re:born.K

アドレスはコチラ！

http://www.ustream.tv/channel/今宵tv

・地元の人が立ち上がる場合は幸せ

・誰も立ち上がらない地域をどうするか

・地域の人間関係における力学

・コミュニティデザイナーを育てること

・よそ者の領分

・地域に入り込みすぎない

・ソフト面のプロが動くための予算

→日南市の木藤さんに期待

（油津商店街、4年間、月90万円）

（資料８）

中心市街地活性化推進委員会

当面のスケジュール（案）

７月３１日　　第１回
〇委員会設置の趣旨と主な論点案
〇委員によるプレゼンテーション

８月３０日　　第２回
〇委員によるプレゼンテーション
〇各省における取組み

９月下旬　　第３回
〇委員によるプレゼンテーション
〇平成２４年度最終フォローアップ報告

１０月下旬　　第４回
〇これまでの議論を踏まえた論点整理

１１月下旬　　第５回
〇とりまとめ案骨子

１２月中旬　　第６回
〇とりまとめ案

中心市街地活性化施策について
～参考資料集～

平成25年7月31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

第1章　中心市街地活性化制度の変遷

第1期（昭和49年～平成12年）

大規模小売店舗法（大店法）による規制

S49．３　大店法施行（百貨店法廃止：許可制→届出制、消費者利益の保護を明示）

規制強化

S53．２　小売問題懇談会報告（小売商業の調整、中小小売商業の振興策を提言）

S54．５　改正大店法施行（第２種（500㎡～1500㎡）を調整対象に追加、勧告期間の延長等）

S57．１　大型店問題懇談会報告（大型店の出店抑制策、中小小売業の振興策等を提言）

S57．１　大店法運用強化（事前説明指導、届出自粛指導を当面措置）

規制緩和

S61．４　前川レポート「国際協調型経済への産業構造の転換」（内需拡大を宣言）
S63．12　新行革審答申（流通に係る規制緩和）
Ｈ２．４　日米構造問題協議中間報告（大店法の運用適正化）

Ｈ２．５　大店法運用適正化（調整期間の短縮（規定なし→１年半以内）等）

Ｓ２．６　日米構造問題協議最終報告（大店法の運用適正化）

Ｈ４．１　改正大店法施行（商調協の廃止、地方独自規制の適正化等）

Ｈ６．５　２年後の見直し（1000㎡未満の原則調整不要等）

政策転換

Ｈ７．１　ＧＡＴＳ発効（経済上の需要を考慮したサービス供給者数の制限等の禁止）
Ｈ７．12　行政改革委員会「規制緩和の推進に関する意見」（大型店と中小店の商業調整の見直し）
Ｈ８．６　米国がＷＴＯ二国間協議を要請（「大店法は需要を勘案した流通サービス業者数の制限」と主張）
Ｈ９年度　規制緩和推進計画（閣議決定）（大店法の見直し）
Ｈ９．12　産構審・中政審合同会議中間答申（大店法の廃止、まちづくり三法の制定）
Ｈ10．２　まちづくり三法（改正都市計画法、大店立地法、中心市街地活性化法）が通常国会で成立

H12．６　大店法廃止（大店立地法施行：商業調整の廃止）

第2期 （平成12年～平成18年）

大規模小売店舗法（S49～H12）の廃止

中小小売業者との商業調整の廃止。

日米構造協議（平成2年2月）

いわゆる「まちづくり三法」の制定等

大規模小売店舗立地法（H12～）

大型店の立地に際して、「周辺の生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

（配慮事項）

- 交通渋滞・安全確保への対策
- 騒音対策
- 廃棄物の保管、処理対策　等

中心市街地活性化法（H10～）

中心市街地の活性化のために8府省庁で**「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」**を一体的に推進。

都市計画法の改正によるゾーニング（土地利用規制）（H10～）

地域毎に大型店の適正な立地を実現。

大型店の郊外立地を規制する必要があると市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置。（特別用途地区、特定用途制限地域）

平成18年大幅改正

第3期（平成18年～現在）

「まちづくり三法」の見直し

1.「中心市街地活性化法」の主な改正内容（平成18年8月22日施行）

1）基本法的な位置づけ
　総合的に活性化策を進める必要性から、基本法的な性格を持つ名称に変更する。
2）国の体制等の強化
　内閣総理大臣を本部長とする中心市街地活性化本部を設置して関係省庁の連携・調整を図り、施策の総合的な推進体制を整える。
3）総合的推進体制の整備
　TMOを発展的に改組し、中心市街地活性化協議会を新たに設置（法定化）。
4）意欲的な中心市街地への支援拡充
　市街地の整備改善、都市福祉施設の整備、まちなか居住の推進、商業の活性化、公共交通機関の利便性増進など、補助事業の実施等の支援を重点的に行う。

2.「都市計画法」等の主な改正内容（平成19年11月30日施行）

都市計画法・建築基準法の改正により、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模集客施設（延べ床面積1万㎡超の店舗、飲食店、劇場、映画館、展示場等）の立地調整の仕組みを適正化することで、郊外への都市機能の拡散を抑制。

1）大規模集客施設立地の適正化
2）広域調整の仕組みの創設
3）公共公益施設の中心市街地への誘導

3.「大規模小売店舗立地法」の主な改正内容

1）業界ガイドラインの作成等による事業者の社会的責任を強化
2）大規模小売店舗併設サービス施設を対象施設に含める

「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律」の概要

（平成18年8月22日施行）

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関する基本理念の創設、市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣による認定制度の創設、支援措置の拡充、中心市街地活性化本部の設置等の所要の措置を講ずる。

1.「中心市街地の活性化に関する法律」へ題名変更

2. 基本理念・責務規定の創設

○ 中心市街地活性化についての基本法的性格を踏まえ**基本理念**を創設
○ 国、地方公共団体及び事業者の**責務規定**を創設

3. 国による「選択と集中」の仕組みの導入

○ **中心市街地活性化本部**（本部長：内閣総理大臣）の創設
　↳基本方針の案の作成、施策の総合調整、事業実施状況のチェック＆ レビュー　等
○ 基本計画の**内閣総理大臣の認定制度**
　↳法律、税制の特例、補助事業の重点実施　等

4. 多様な関係者の参画を得た取組の推進

○ 多様な民間主体が参画する**中心市街地活性化協議会**の法制化

※「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止

第2章　現行施策の概要

1．中心市街地活性化法の概要

【目　　的】少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進。
【基本理念】地方公共団体、地域住民及び関連事業者が相互に密接な連携を図りつつ主体的に取り組むことの重要性にかんがみ、その取組に対して国が集中的かつ効果的に支援を行う。

基　本　方　針

中心市街地活性化本部（本部長：内閣総理大臣、構成員：全閣僚）が案を作成し、閣議決定

地域ぐるみの取組

（例）中心市街地活性化協議会
（まちづくり会社・商工会議所・市町村・民間事業者・地域住民等）

基本計画への意見

中心市街地活性化基本計画
＜市町村が作成＞

- ○基本的な方針
- ○位置及び区域
- ○目標（定量的な数値目標）
- ○計画期間（概ね5年以内）
- ○中心市街地活性化のための事業
- ○フォローアップ
- ○推進体制　　等

認定申請

認　定

内閣総理大臣による認定制度

内閣総理大臣
協議
同意
関係行政機関の長

認定計画の実施等について意見

認定中心市街地活性化基本計画

認定基本計画への重点的な支援

市街地の整備改善	・都市再生整備計画事業（従来のまちづくり交付金事業）※（交付率・提案事業枠の拡大）
都市福利施設の整備	・暮らし・にぎわい再生事業※ ・中心市街地共同住宅供給事業※
まちなか居住の推進	・街なか居住再生ファンド
商業の活性化等	・中心市街地魅力発掘・創造支援事業 ・中心市街地活性化ソフト事業

※社会資本整備総合交付金を活用して支援

2.「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」の概要

○　政府が実施すべき施策とともに、基本計画の認定基準や実施状況についての評価等、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針を、中心市街地活性化本部で作成し、平成18年9月8日に閣議決定した。
（平成23年10月7日一部変更）　http://www.kantei.go.jp/jp/singi/chukatu/kankeihourei.html

1. 中心市街地の活性化の意義及び目標

・人口減少、少子高齢社会を迎えている中で、高齢者にも暮らしやすいコンパクトなまちづくり
・環境負荷の小さなまちづくりにもつながる

2. 中心市街地の活性化のために政府が実施すべき施策に関する基本的な方針

○政府における推進体制の整備

（本部において、施策の企画･立案、総合調整、進捗状況の把握。
関連施策･各府省の緊密な連携、地方支分部局での適切な助言、等）

○認定を受けた基本計画の取組に対する重点的な支援、認定と連携した支援措置の創設･充実

○基本計画の認定基準

基本方針に適合するものであること　など
・定量的な数値目標を設定〔人口、歩行者通行量、事業所数、年間小売販売額など〕
・計画期間は、概ね5年以内を目安とする。

○基本計画の実施状況についての評価の実施等

・進捗状況の把握
・認定計画に係る予算、配分額、実績額等の把握、政府全体の施策の実施状況の評価

3. 中心市街地の位置及び区域

○中心市街地の要件、数など

→　原則的には1市町村に1区域。地域の実情により、複数存在する場合も考えられる。

4. ～8. 各種事業等の推進

（市街地整備、教育･医療･福祉等都市福利施設の整備、街なか居住の推進、商業の活性化　など）

9. 4 から8 までの事業等の総合的かつ一体的推進

○推進体制の整備

→　市町村の行政担当部局の連携。中心市街地活性化協議会の設置。(事業の実施者に加え、地権者、地域住民、行政等多様な者の参画)

○基本計画に基づく事業･措置の一体的推進、住民等様々な主体の巻き込み

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置

○都市機能の集積の促進の考え方

→　都市機能の無秩序な拡散を防止。認定に際しては、集積のための取組や周辺の開発状況等を踏まえ判断。

○都市計画手法の活用

→　集積促進のため、地区計画等を活用。地方都市では、準工業地域で大規模集客施設に係る特別用途地区等が決定される場合に認定。

11. その他中心市街地の活性化に関する重要な事項

・実践的、試行的な活動等により、厳選された事業による計画を策定。
・都道府県で、必要な体制整備。市町村との意見交換。市町村への支援、助言を実施。

３．中心市街地の要件

中心市街地活性化法による措置は、都市の中心の市街地であって、次に掲げる要件に該当するものについて講じられる。（法第２条）

○　当該市街地に、**相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積**しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。

○　当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、**機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる**市街地であること。

○　当該市街地における**都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切**であると認められること。

4. 中心市街地活性化協議会の概要

1. 協議会の役割

・市町村が作成する基本計画、認定基本計画の実施等について、市町村に意見を述べることができる。（法第15条第9項）
・市町村が基本計画を作成する際の意見聴取　（法第9条第5項）
・民間事業者が事業計画を作成する際の協議　（法第40条第1項）

2. 協議会のしくみ

設置者（必須構成員）

【都市機能の増進】

・中心市街地整備推進機構
又は
・良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社（まちづくり会社）

【経済活力の向上】

・商工会又は商工会議所
又は
・商業等の活性化を図る事業活動を行うことを目的として設立された公益法人又は特定会社

中立的な立場で協議会に参加

・協議により規約を定め、共同で協議会を組織
・協議会を組織した旨を公表

（事業者のみ）協議会を組織するよう要請

参加要請

参加の申出

任意構成員

・当該中心市街地において市町村が作成する基本計画に記載された事業（改正中活法第9条第2項第2号から第6号までに規定する事業）を実施しようとする事業者

・認定基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者

・当該中心市街地をその区域に含む市町村

（デベロッパー、商業関係者、地権者、市町村等）

5. 大規模小売店舗立地法の特例措置

中心市街地における
大型店の退店跡地問題の深刻化

特区全国展開の実現
（H17.10構造改革特別区域推進本部決定）

中心市街地への大型店の
誘致を支援

第一種特例区域の創設

（法第36条）

○**認定中心市街地のみ**で設定可能。

○大型店の新設・変更等の届出、事業者による説明会等も不要とし、**規制の実質的な撤廃**。

○区域指定時の地域住民等からの意見聴取、第二種との選択制、区域内での生活環境への配慮努力義務規定の導入等により、周辺住民にも配慮。

第二種特例区域の創設

（法第55条）

○**中心市街地全域**で設定可能。

○構造改革特別区域と同様に、8ヶ月の新設制限の不適用、添付書類等の簡素化等**出店手続の大幅な簡素化**を実現。

○構造改革特別区域は、特段の手続なく引き続き特例措置が適用。

6. 都市計画法等の一部改正について
（大規模集客施設等の立地規制に関する改正：平成19年11月30日施行）

広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模集客施設（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）等の立地を地域が適正に判断できることとするため、都市計画法等を改正。

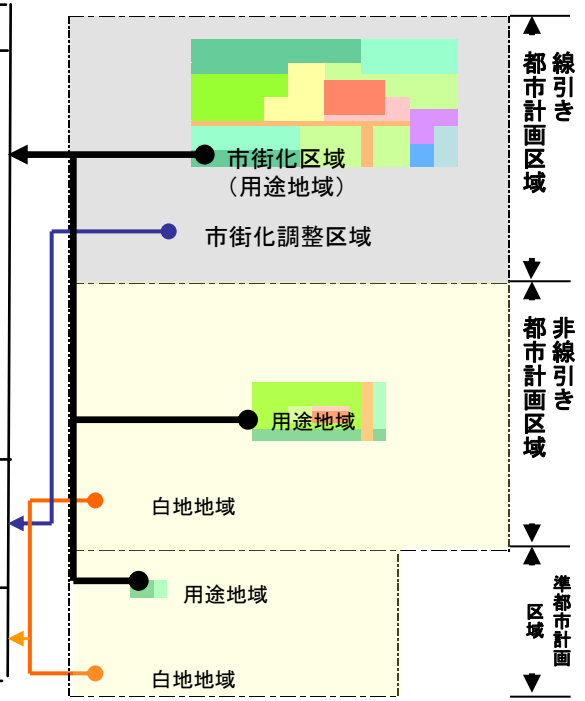
○ 市街化区域、用途地域における立地規制
　大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、現行の6から3へ限定。

○ 非線引き白地地域等における立地規制
　非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の白地地域では大規模集客施設は原則立地不可。

○ 用途を緩和する地区計画制度の創設
　上記により規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地も認めうる新たな地区計画制度（開発整備促進区）を創設。

○ 開発許可制度の見直し
　市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とする。

改正前（店舗）			改正後	
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左	用途地域
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域		
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000㎡超不可	第一種住居地域		
	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は　用途を緩和する地区計画決定により立地可能	
		準住居地域		
		工業地域		
		近隣商業地域	制限なし	
		商業地域		
		準工業地域		
	用途地域の変更又は地区計画（再開発等促進区）決定が必要	工業専用地域	同左	
原則不可 ただし、計画的大規模開発は許可 （病院、福祉施設、学校等は開発許可不要）		市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可 （病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。）	
制限なし		非線引き都市計画区域 準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については　用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能	



大規模集客施設：　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。

7. 準工業地域における大規模集客施設の立地規制

中心市街地の活性化を図るための基本的な方針（抄）

第10章　中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項

2. 都市計画手法の活用

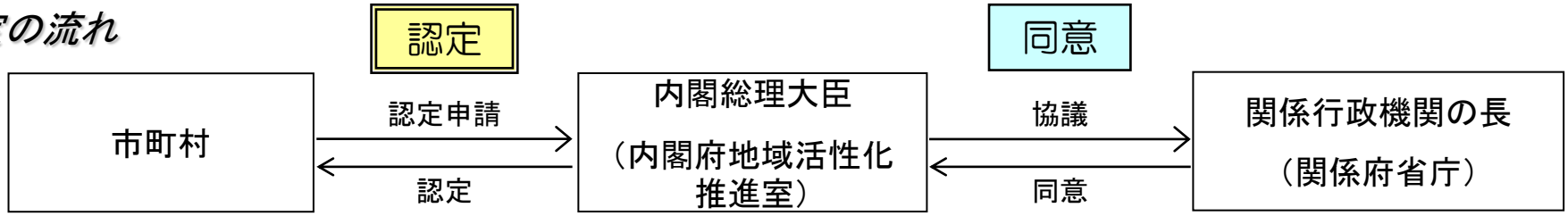
準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設（＊1）が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏（＊2）及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。また、三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区等を活用するものとする。

＊1 「大規模集客施設」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(わ)項に掲げる建築物をいう。

＊2 「三大都市圏」とは、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）に定められた都市整備区域のことをいう。

8. 中心市街地活性化基本計画の認定基準

認定の流れ



○認定基準

① 基本方針に適合するものであること。
→基本方針の該当部分に適合した内容であることが必要

② 当該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。
→基本計画の目標の達成のために必要な事業が記載されていることが必要
＜留意事項＞
・計画期間内に目標を達成するために、個々の事業がどの程度寄与するかを説明

③ 当該基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。
→以下の点で判断
・事業等の主体が特定されているか、特定される見込みが高いこと
・事業等の実施スケジュールが明確であること

○認定の時期：構造改革特区制度の認定等と併せ、年3回（6月末、11月末、3月末）で運用。

9. 認定を受けた市及び認定計画数：116市・140計画（平成25年7月現在）

北海道	帯広市※、砂川市、滝川市、小樽市、岩見沢市、富良野市、稚内市、北見市、旭川市、函館市
青森県	青森市※、三沢市、弘前市、八戸市※、十和田市
岩手県	久慈市、盛岡市、遠野市
宮城県	石巻市
秋田県	秋田市、大仙市
山形県	鶴岡市、山形市、酒田市、上山市
福島県	白河市、福島市
新潟県	新潟市、長岡市、上越市(高田)、十日町市
茨城県	石岡市
栃木県	大田原市、日光市
群馬県	高崎市
埼玉県	川越市
千葉県	千葉市、柏市
東京都	ー
神奈川県	小田原市
山梨県	甲府市
富山県	富山市※、高岡市※
石川県	金沢市※
福井県	福井市※、越前市、大野市※、敦賀市
長野県	長野市※、飯田市、塩尻市、上田市
岐阜県	岐阜市※、中津川市、大垣市
静岡県	浜松市、藤枝市※、静岡市(静岡・清水)、掛川市、沼津市
愛知県	豊田市※、名古屋市、豊橋市、東海市、安城市
三重県	伊賀市
滋賀県	大津市※、守山市、長浜市
京都府	福知山市
大阪府	高槻市
兵庫県	宝塚市、神戸市(新長田)、尼崎市、伊丹市、丹波市、姫路市、川西市、明石市
奈良県	奈良市
和歌山県	和歌山市、田辺市
鳥取県	鳥取市※、米子市
島根県	松江市※
岡山県	倉敷市、玉野市、津山市
広島県	府中市※
山口県	山口市、下関市、周南市
香川県	高松市※
徳島県	ー
愛媛県	西条市、松山市
高知県	四万十市、高知市
福岡県	久留米市、北九州市(小倉・黒崎)、直方市、飯塚市
佐賀県	小城市、唐津市
長崎県	諫早市、大村市
熊本県	熊本市(熊本)※、八代市、山鹿市、熊本市(植木)
大分県	豊後高田市※、大分市※、別府市、佐伯市
宮崎県	宮崎市、日向市、日南市
鹿児島県	鹿児島市※
沖縄県	沖縄市

※印は2期計画の認定を受けた市
下線は計画期間終了の市

10. 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

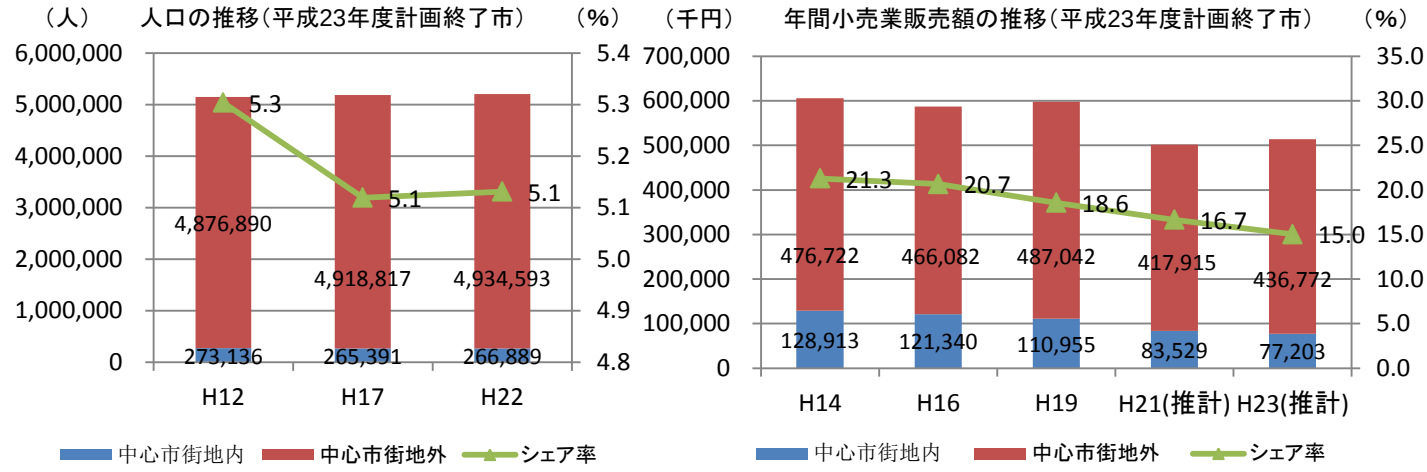
	取組進捗は概ね予定どおり	取組進捗は遅延等
目標達成	**Ａ １４指標（２８％）**	**ａ ２指標（４％）**
目標は未達だが、計画当初より改善	**Ｂ １０指標（２０％）**	**ｂ ２指標（６％）**
計画当初より悪化	**Ｃ １４指標（２８％）**	**ｃ ７指標（１４％）**

第3章　中心市街地をめぐる現状と課題

1. 中心市街地の状況について

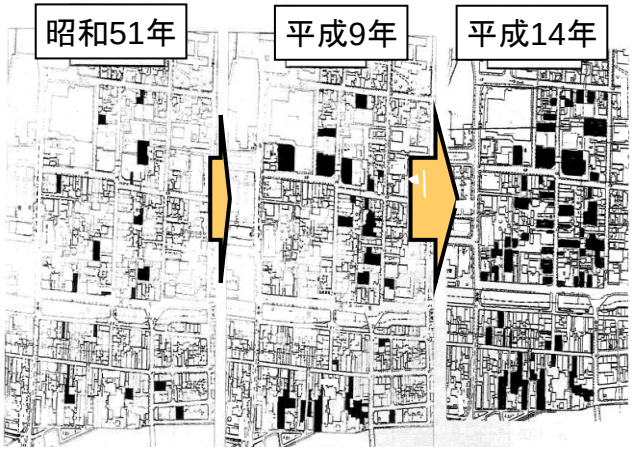
○ 中心市街地をめぐる現状は、全体として依然厳しい傾向。居住人口、商業販売額が減少。
○ 大規模商業施設は工場跡地や郊外立地が増加。病院や社会福祉施設等も郊外立地（市街化調整区域等）が増加。

中心市街地の居住人口や販売額は減少

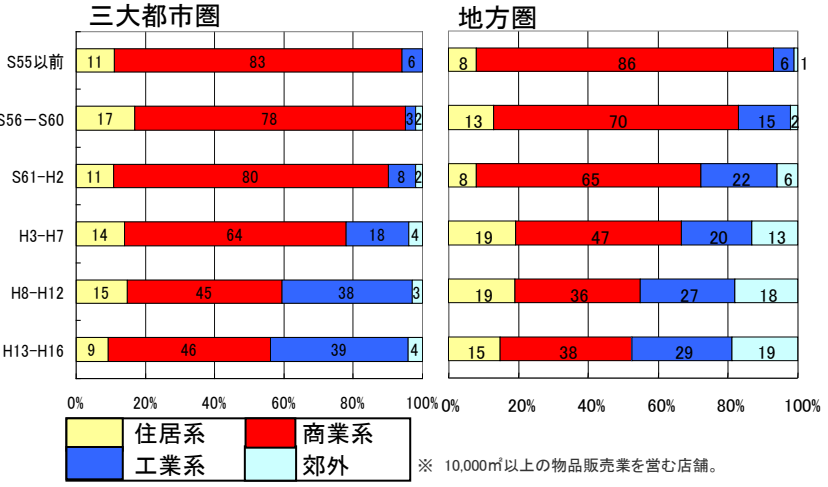


出典：平成24年度中心市街地商業等活性化支援業務「中心市街地活性化施策の効果分析事業」（経済産業省委託調査事業）

中心市街地の空き地等が増加

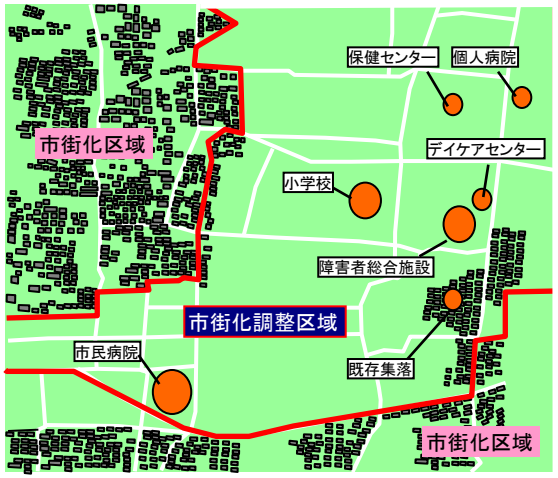


大規模店舗の立地状況



※ 10,000㎡以上の物品販売業を営む店舗。

公共公益施設の郊外化のイメージ

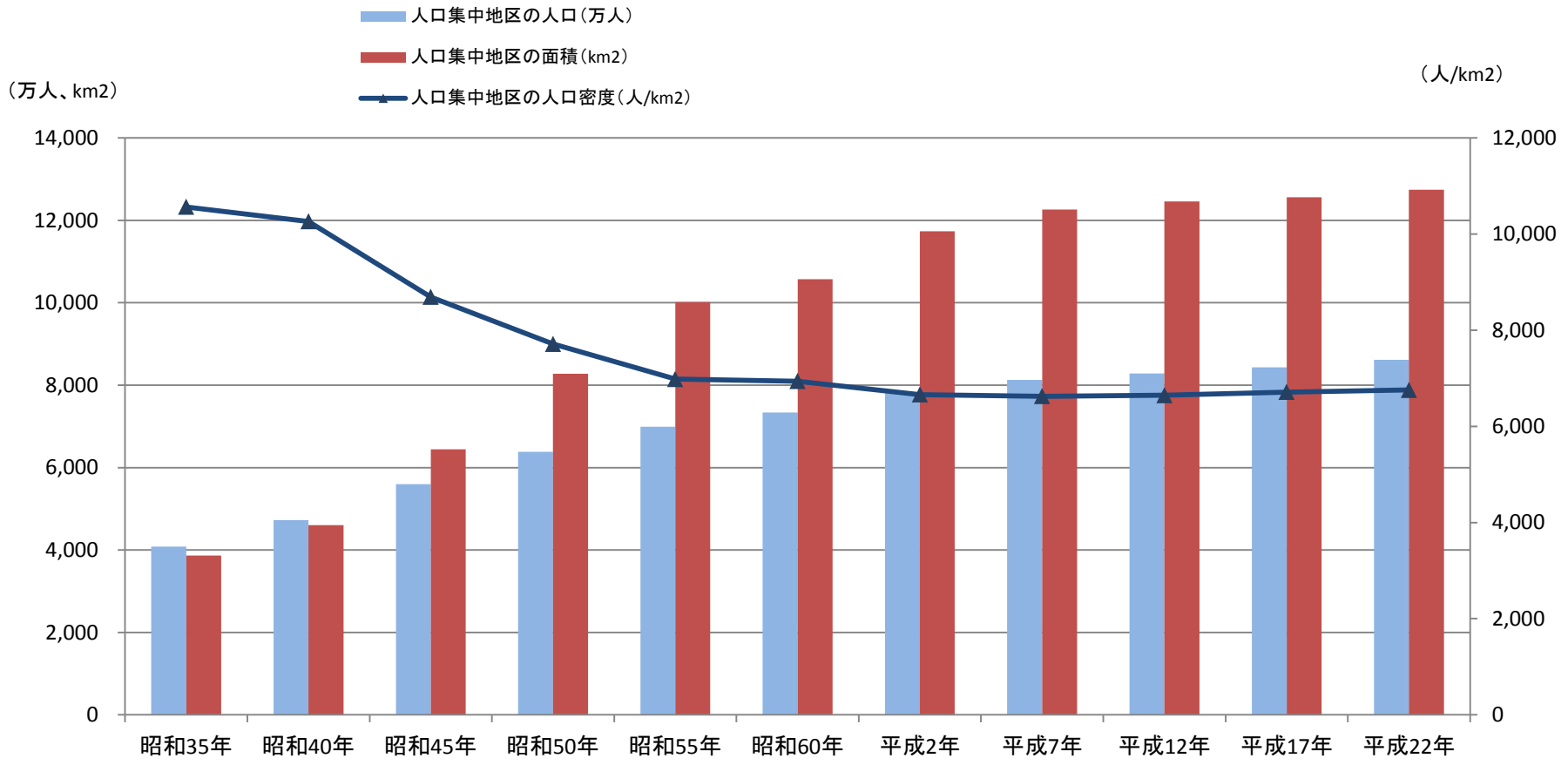


「シャッター通り」となった商店街

2. 人口集中地区の推移

人口集中地区の面積がその人口の伸びよりも増して増加している。

➡ **居住エリアが拡大し、都市のスプロール化と人口密度の低下が進んでいる。**



出典：国勢調査

※人口集中地区とは、国勢調査基本単位区において、次の①②を満たす地域をいう。
①人口密度が1km2当たり4,000人以上の基本単位区が市区町村の境域内で互いに隣接し、
②それらの隣接した地域の人口が5,000人以上を有するこの地域

3. 中心市街地の経済的位置づけ

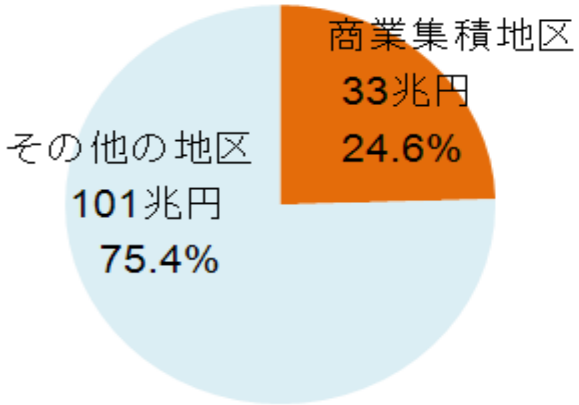
小売販売額、小売商店数は全体の約1／4を占めるとともに、従業員数では171万人の雇用を支える

➡ **中心市街地は、地域経済を支える大きな存在である。**

小売販売額

（単位：百万円、％）

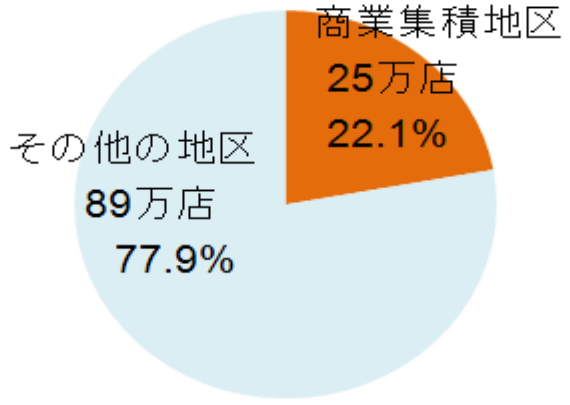
	販売額	比率
商業集積地区	33,072,136	24.6%
その他の地区	101,633,312	75.4%
小売業計	134,705,448	-



小売商店数

（単位：店、％）

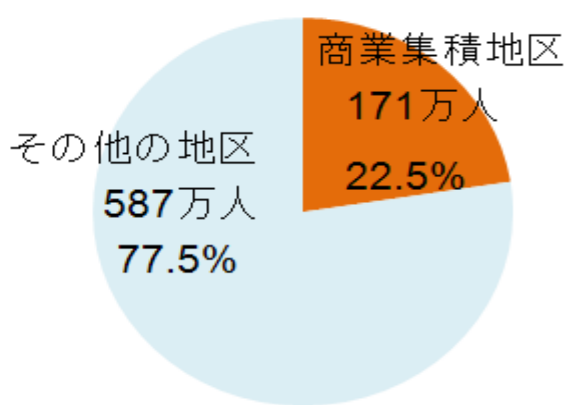
	商店数	比率
商業集積地区	251,820	22.1%
その他の地区	886,039	77.9%
小売業計	1,137,859	-



従業員数

（単位：従業員数、％）

	販売額	比率
商業集積地区	1,705,603	22.5%
その他の地区	5,873,760	77.5%
小売業計	7,579,363	-



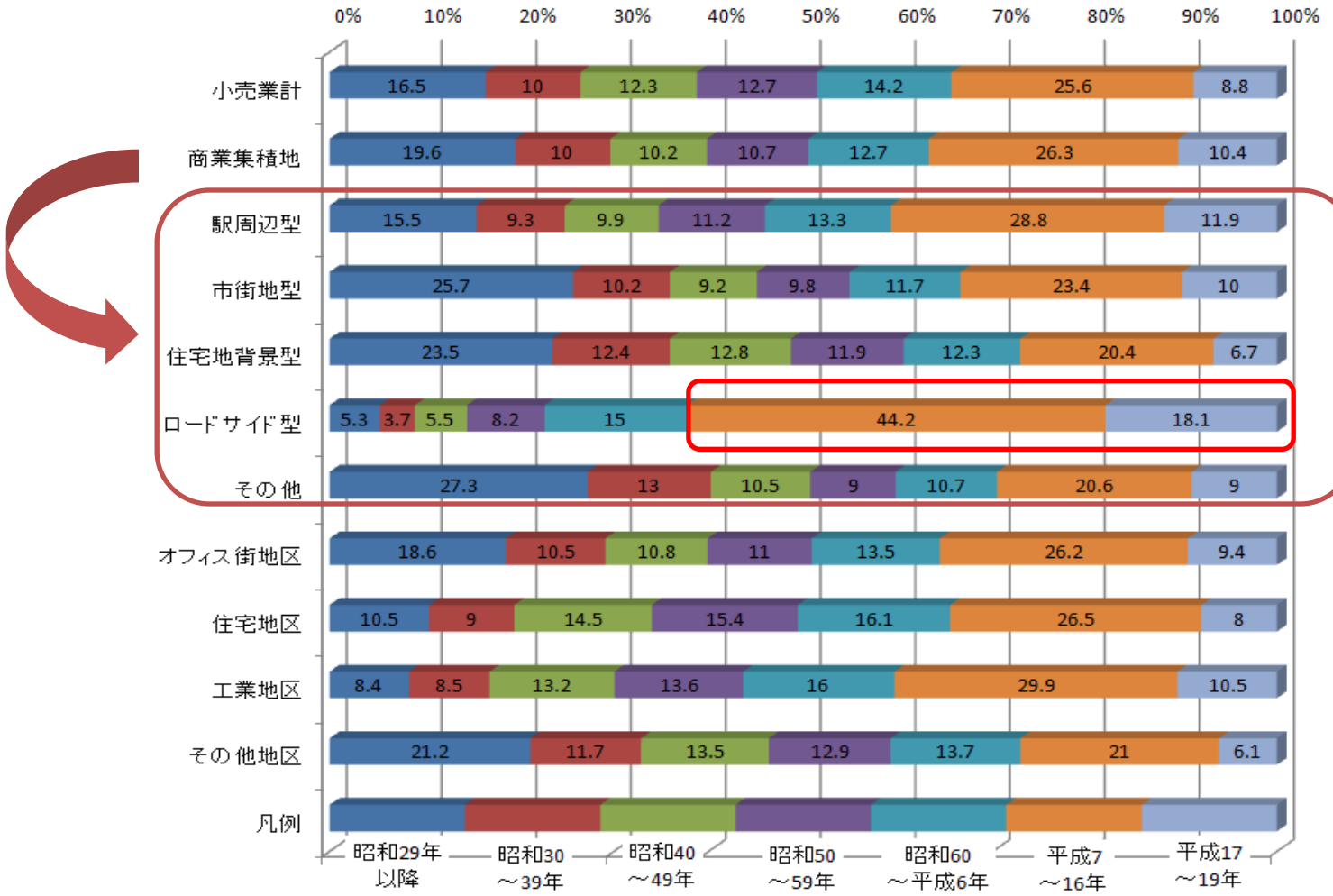
※商業集積地区は、駅周辺型商業集積地区及び市街地背景型商業集積地区の合計とした。

【出典：H19 経済産業省商業統計を編集】

4. 特性地区別、開設年代別にみた事業所数の割合

ロードサイド型の事業所は、平成7年以降に開設されたものが多い。（62．3%）
一方、駅周辺型や市街地型の事業所は、平成6年以前に開設されたものが約6割を占める。

➡ **経済活動の拠点が郊外地域にシフトしている。**

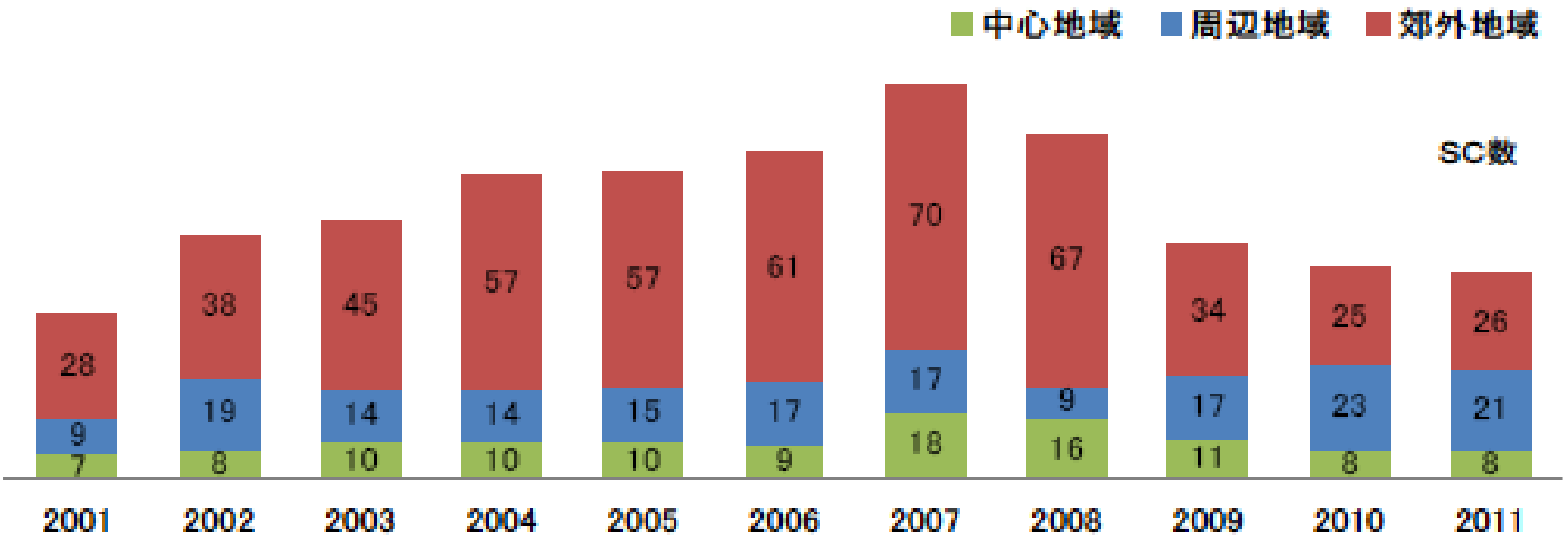


出典：商業統計調査

5. ショッピングセンターの立地分布

直近の2011年（平成23年）では中心地域（中心市街地）の立地は約15%

➡ **周辺地域や郊外地域への出店が圧倒的に多い。**



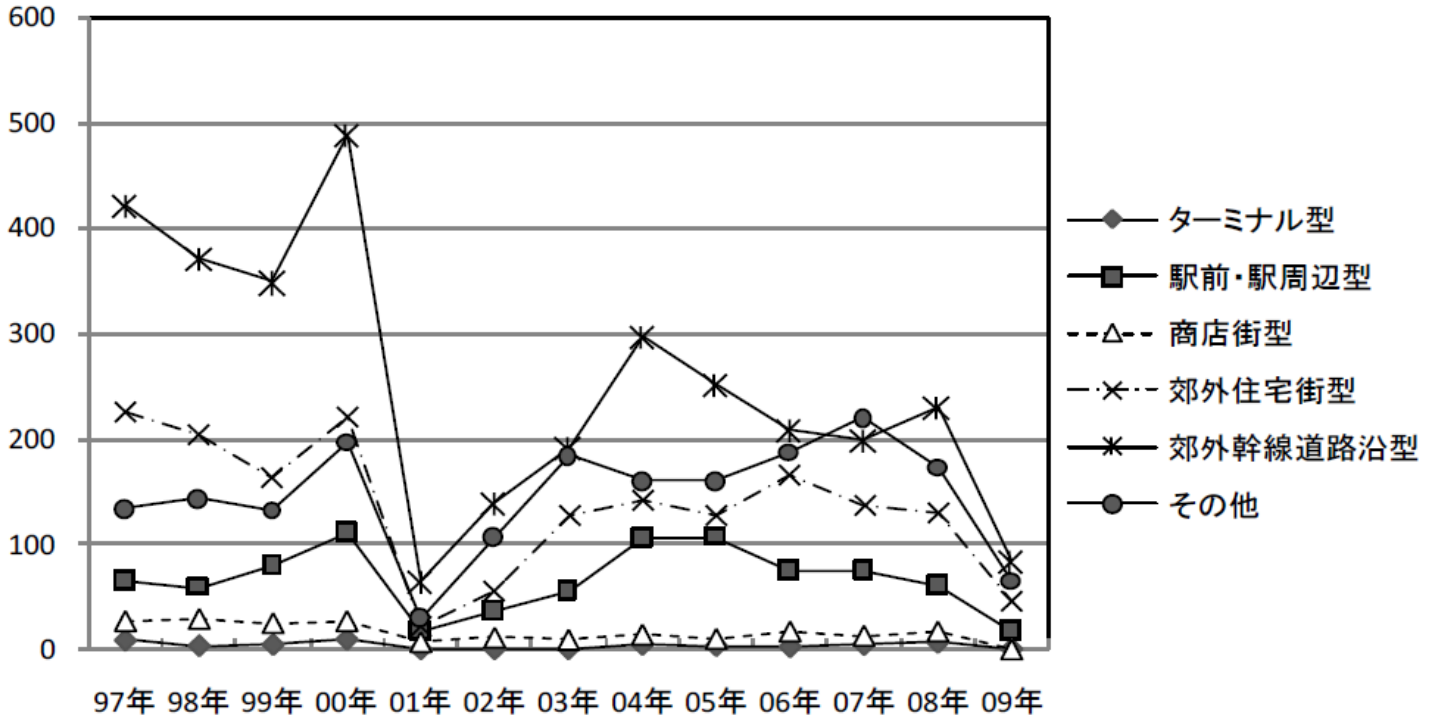
出典：日本ショッピングセンター協会

※地域の定義
中心地域：当該市・町・村の商業機能が集積した中心市街地
周辺地域：中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域
郊外地域：都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

6. 郊外展開の流れ

・ 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。

図表 I-13　開店年次・立地形態別の店舗数（既存店、全国計）



（注）「2000 年」には2001 年1 月を含む。「2001 年」は同年2 月以降。「2009年」は同年1～5月。

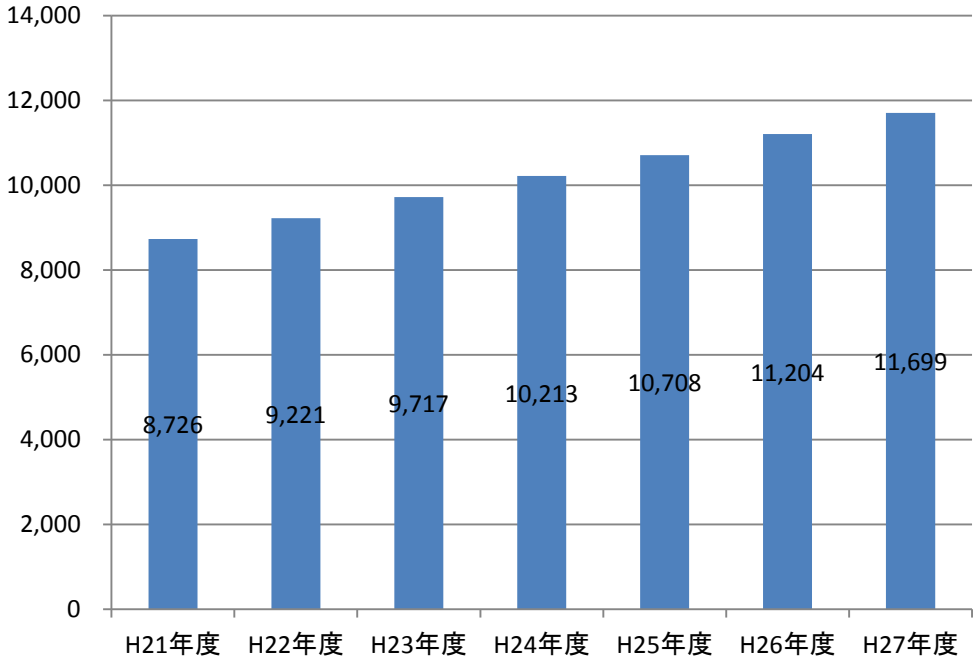
出典：大型空き店舗等調査分析事業（平成21年度　経済産業省調査委託事業）

7. 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

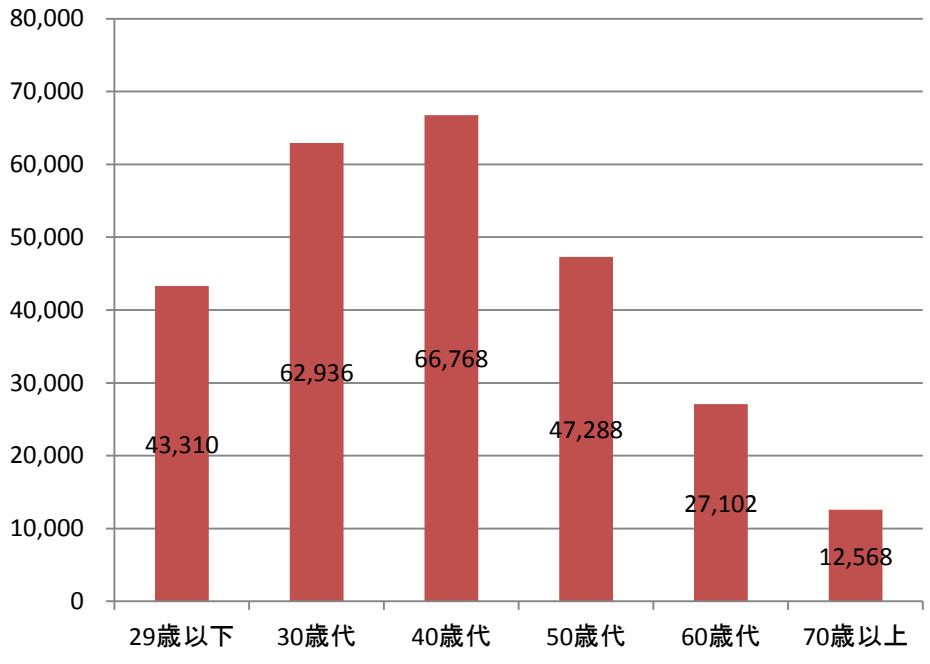
- インターネットオークション市場は1兆円規模で、今後も拡大が予想される。
- ネットショッピングの利用状況を世代別に見ると、30~40歳代の利用が特に多い。

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

- 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　注：複数回答	474	100.0%

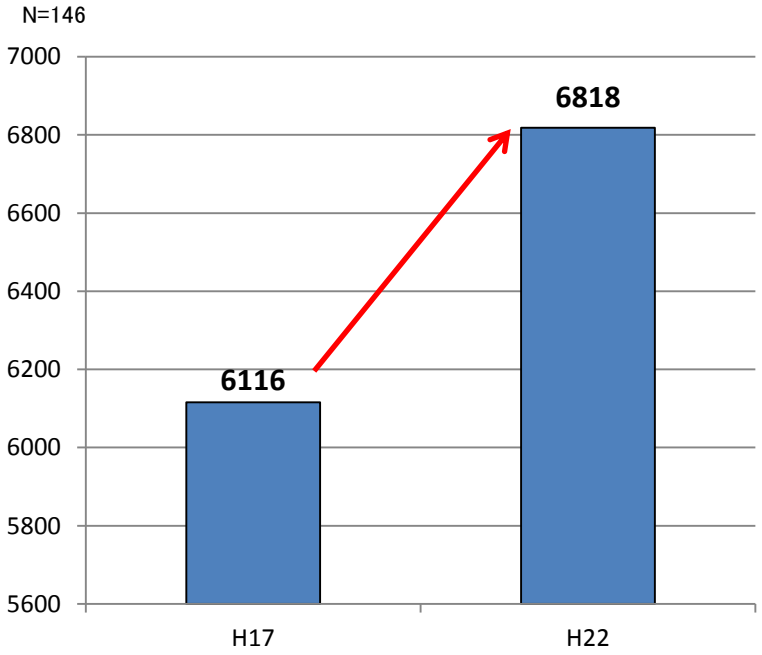
※　売場面積1,500㎡以上を大型店とする。
中心市街地は各市町村が中心市街地と認識している範囲とする。
人口20,000人以上の市町村を対象にアンケート調査（うち、大型店の撤退があると回答した285市町村）

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

- 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。

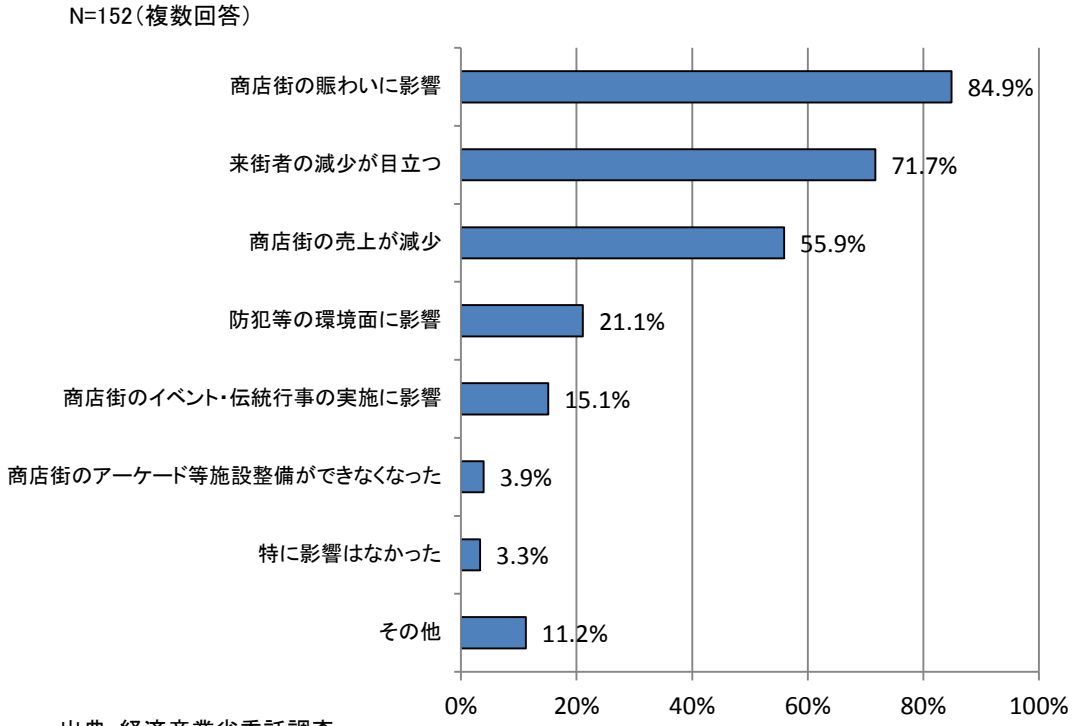
中小小売店空き店舗数推移



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。

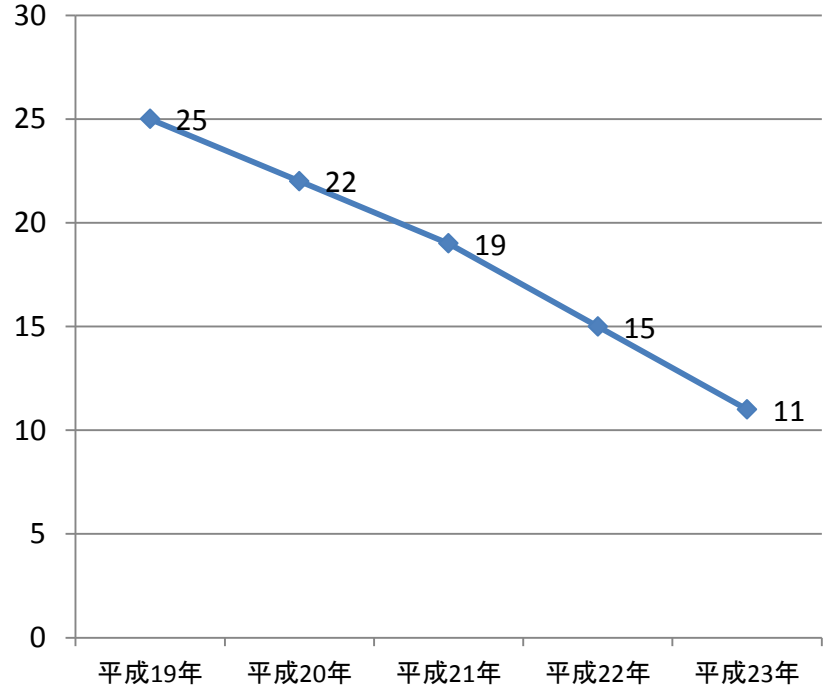
※ なお、「小売販売額」関連の目標を設定しているのは37市、うち当初より改善（見込みを含む）しているのは4市のみ。

- 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（平成18年）	33,804（平成23年）	改善
久留米市	サービス・飲食業のシェア	%	33.8（平成19年）	41.7（平成23年）	改善
尼崎市	サービス業等事業所数	件	1,112（平成18年）	1,134（平成23年）	改善
白河市	小売業及び一般飲食店事業所数	事業所	203（平成20年）	187（平成23年）	悪化
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（平成18年）	2,290（平成23年）	改善

秋田市の空き店舗数の推移（店）



8.「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デスト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、地域コミュニィ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

・自治会への不加入をはじめ、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%

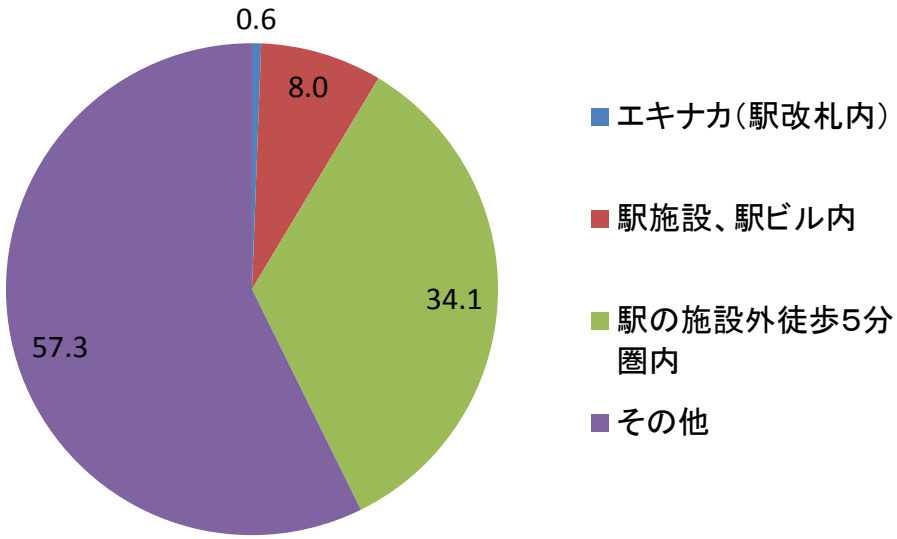
【盛岡市】	買回り品	準買回り品	最寄品
中活エリア内	32.7%	－	42.6%
中活エリア外	67.3%	－	57.4%

・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

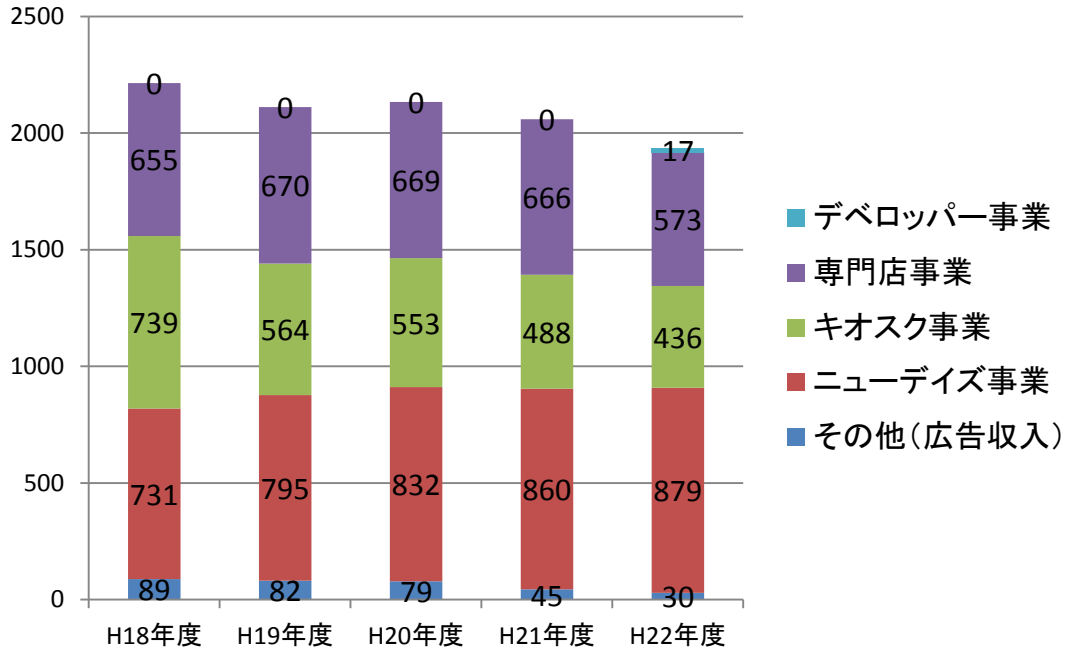
- 首都圏生活者の買物のおよそ1割はエキナカ、駅ビルなどの駅に関連する商業施設における買物が占めており、駅前まで含めると4割以上が駅周りに集中している。
- JR東日本では、エキナカの商品売上高は約2,000億円前後で推移しており、事業別に見ると、キオスクからニューデイズ（コンビニエンスストア）にシフトしている。
- 一方、青森市では、JR青森駅前を街づくりの核とする「コンパクトシティ構想」を前提に、新幹線駅の新青森駅周辺への大型商業施設の出店を規制するなど、中心市街地活性化のための新たな試みも見られる。

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」

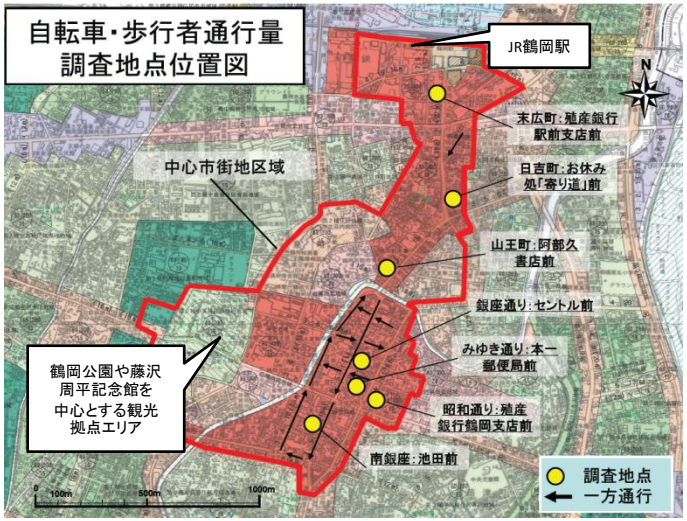
エキナカにおける商品売上高の推移（億円）

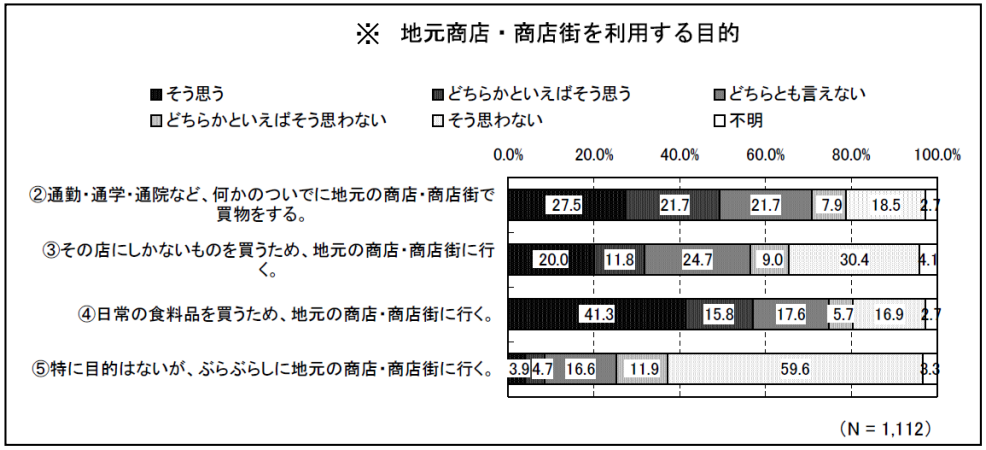


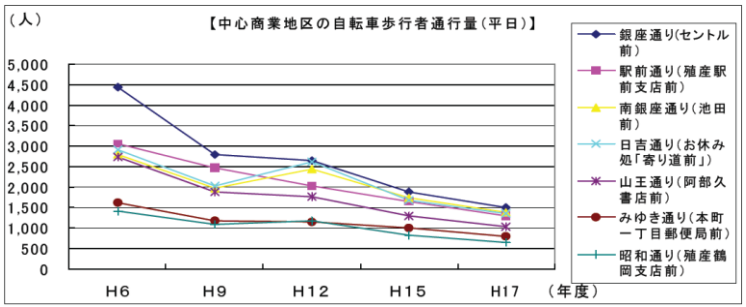
出典：JR東日本リテールネット

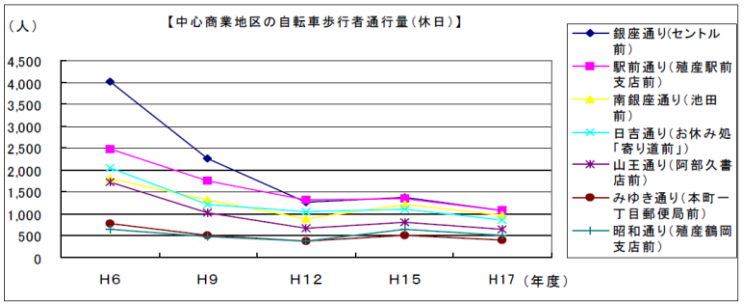
9．中心市街地の「非経由」、「素通り」

〇観光客は中心商店街を経由しておらず、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）









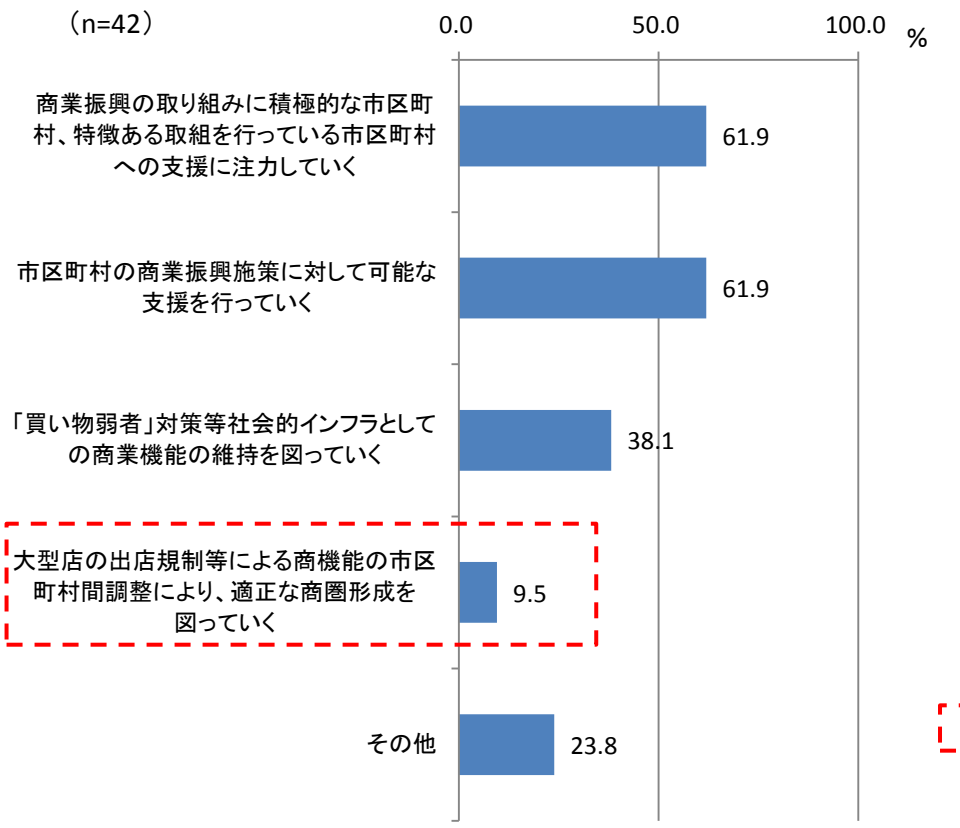
出典：鶴岡市中心市街地活性化基本計画（平成20年7月9日認定、鶴岡市HP）
平成23年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告（平成24年3月公表、鶴岡市HP）

10. 活動の広域化・拡散化と広域調整

広域的観点の導入

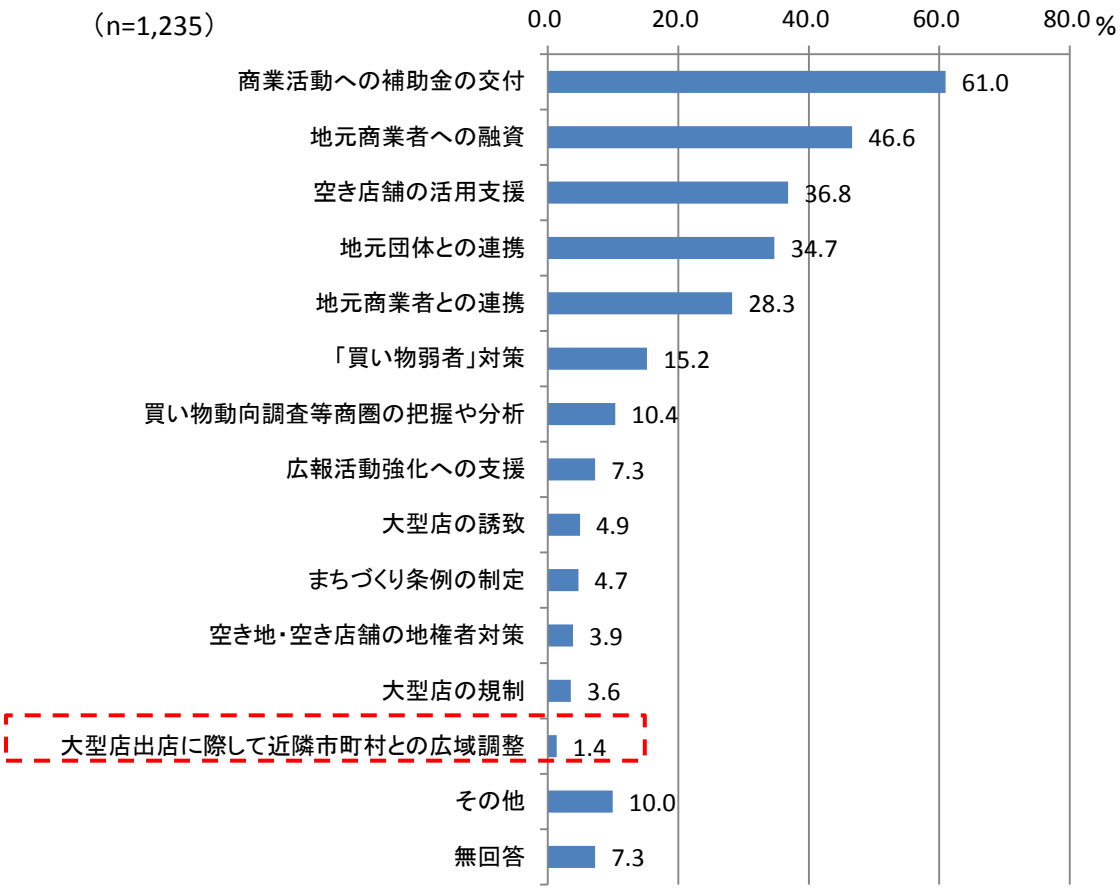
・ まちの外縁の拡大防止に当たっては、市域を越えた広域的な取組が重要だが、都道府県、市町村ともに、広域的な取組の動きはあまり進んでいない。

【都道府県における広域調整、広域商圏への取組状況】



※ 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、広域商圏への取組状況】

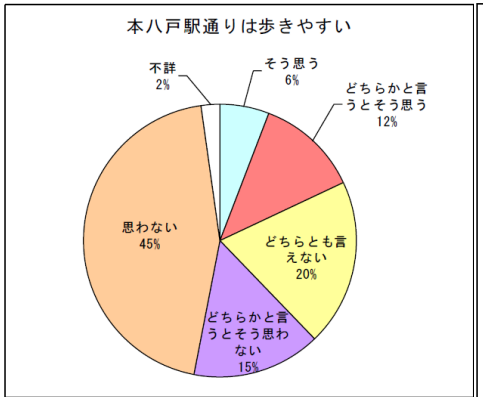


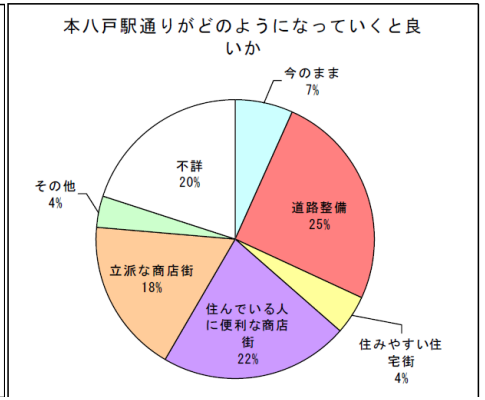
※ 1,750市区町村（東京都特別区23区含む）の産業振興関係部署またはまちづくり関係部署にアンケート調査。

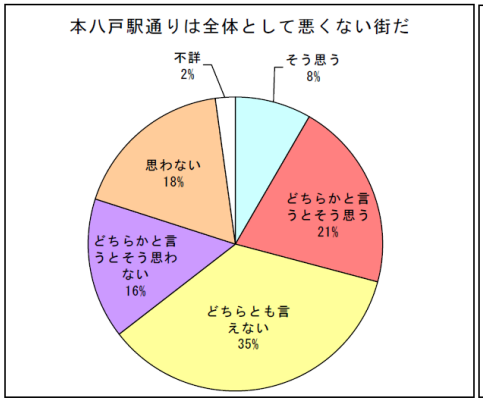
出典： 平成23年3月「中小商業の現状と課題の分析及び対応の可能性に関する調査研究事業」（中小企業庁）

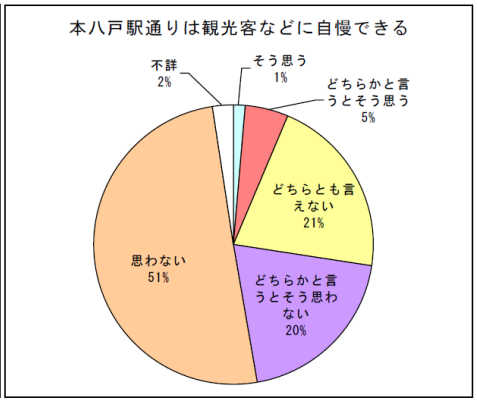
11.「車」中心のまちづくりの進展

○「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）

12. 土地、建物の有効活用

低未利用地が解消されない要因

・ 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

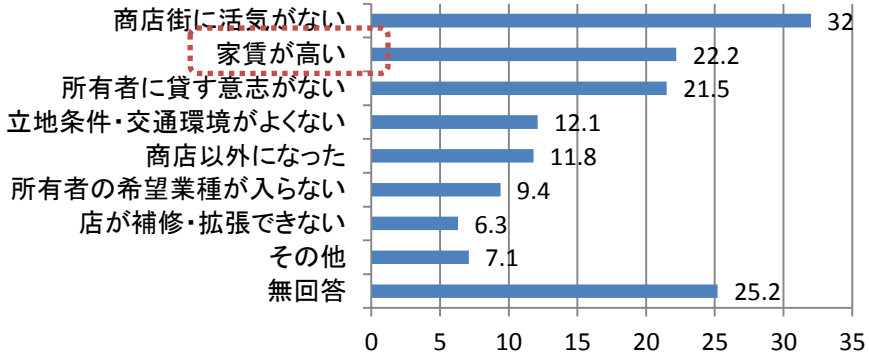
平成13年に閉店したB市の旧百貨店跡地を再開発し、中心市街地活性化の起爆剤として別の大手百貨店誘致を計画したものの、地権者の意見がまとまらずに交渉が長期化。その間に当該百貨店の業績が悪化し、出店計画が白紙になった。

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

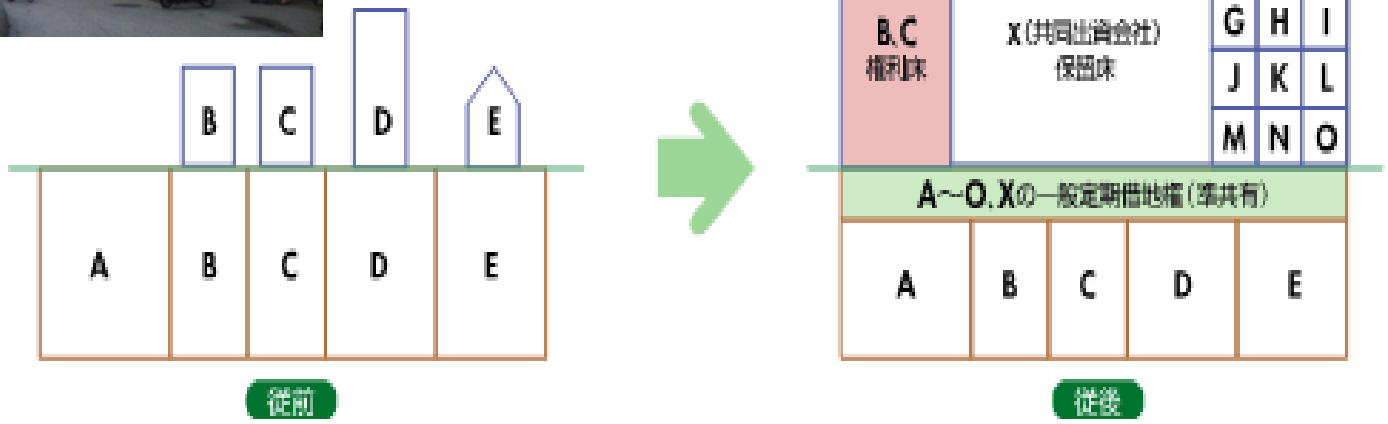
空き店舗が減らない理由



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所有と利用を分離した有効活用

・ 高松丸亀町では、まちづくり会社と定期借地を活用した、再開発の仕組みを導入。



【再開発前】
●細分化された土地利用
●不合理な店舗配置
●老朽化した建物
●居住人口の減少

【再開発後】
●定期借地により土地の所有と利用を分離
●まちづくり会社が
　商業床を一体的にマネージメント
●地権者がリスクを負う変動地代

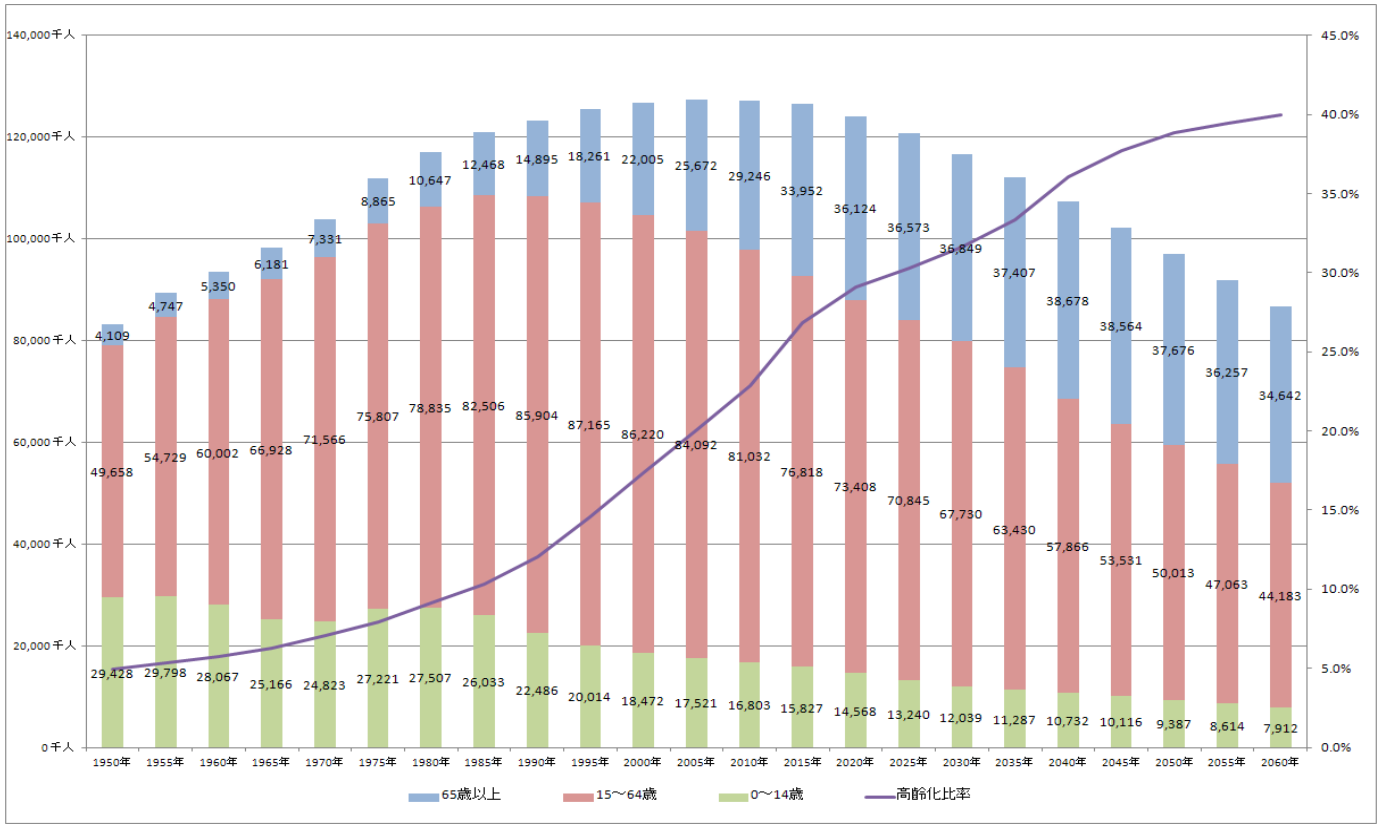
出典：高松丸亀町商店街振興組合

13. 人口減少・高齢化制約

高齢化社会の進展

- 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。

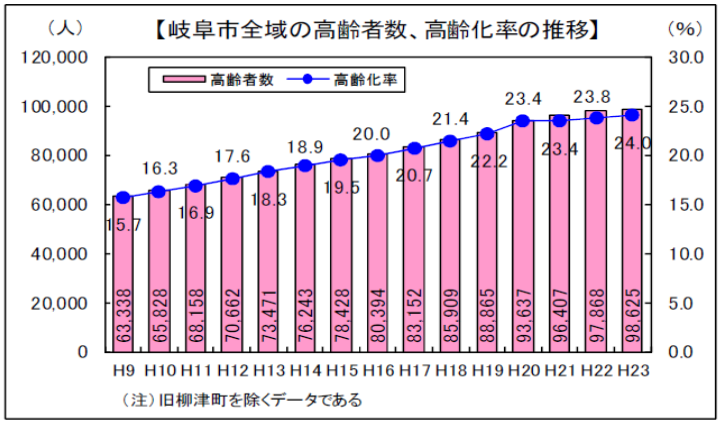
年齢（3区分）別人口および増加率（2010年以降は推計）



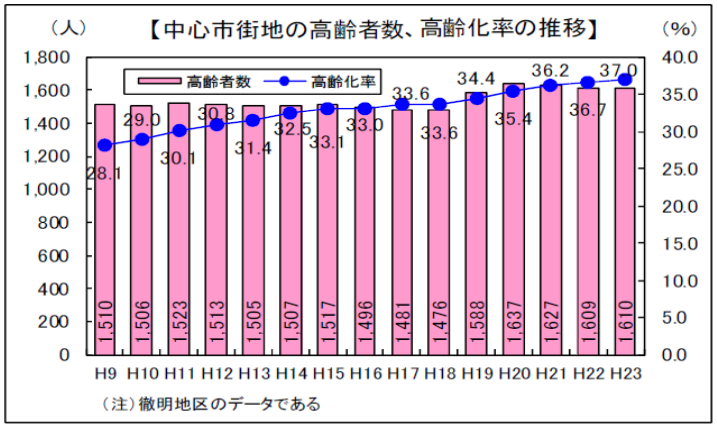
出典：総務省　国勢調査（～2010年）
国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口』（平成24年1月推計）[出生中位(死亡中位)]推計値による。（2015年～）

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」

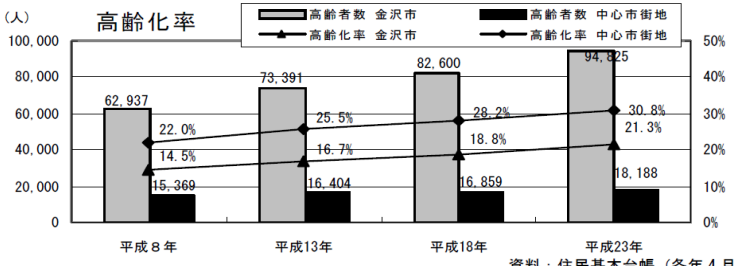


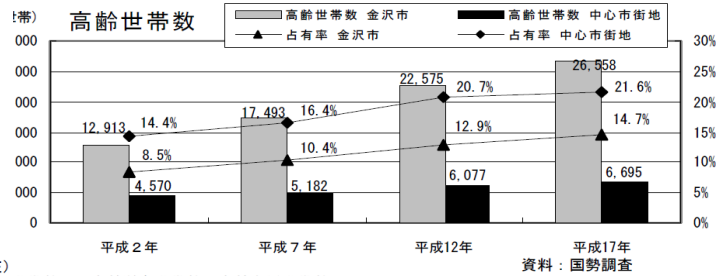
（注）各年10月1日現在　　資料：岐阜市「住民基本台帳」

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】





高齢社会　：高齢化率 14～21%
超高齢社会　：高齢化率 21%以上

資料：住民基本台帳（各年４月１日現在）

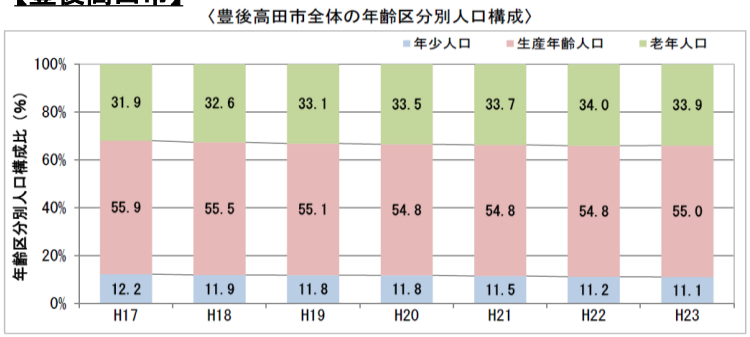
世帯数　：高齢単身世帯数＋高齢夫婦世帯数
単身世帯：65 歳以上の人１人のみの一般世帯
高齢夫婦世帯：【平成２年～12 年】夫婦とも若しくはいずれか一方が 65 歳以上の夫婦一組のみの世帯
【平成 17 年】夫が 65 歳以上、妻が 60 歳以上の夫婦一組のみの世帯

資料：国勢調査

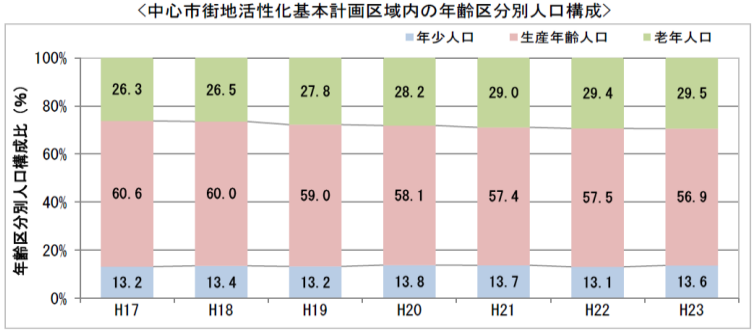
金沢市の高齢化率については、市全体が21.3%であるのに対し、中心市街地では30%を超えており、その率も年々高くなっている。

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】



（住民基本台帳より：各年４月１日時点）



（住民基本台帳より：各年４月１日時点）

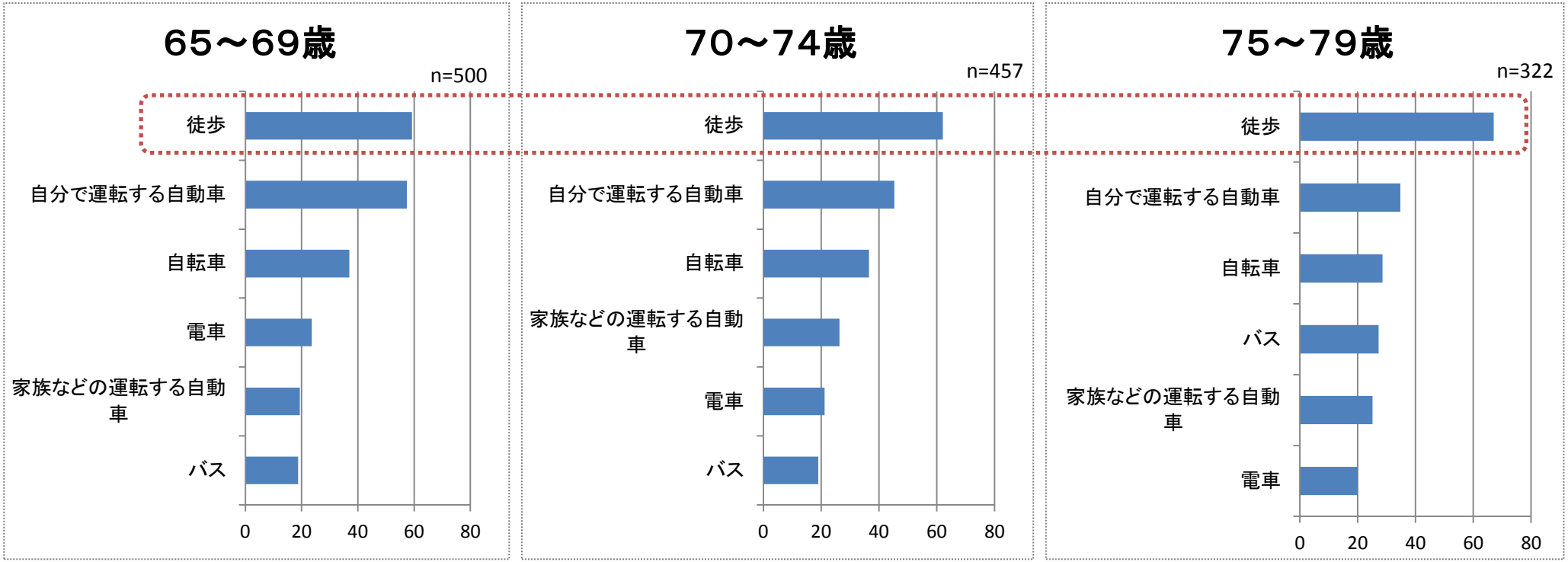
豊後高田市では、平成17 年度から平成23年度にかけて、年少人口の構成比が、中心市街地では平成23年は上昇に転じたものの、市全体では低下傾向にあり、少子化が進んでいる。

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

- 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



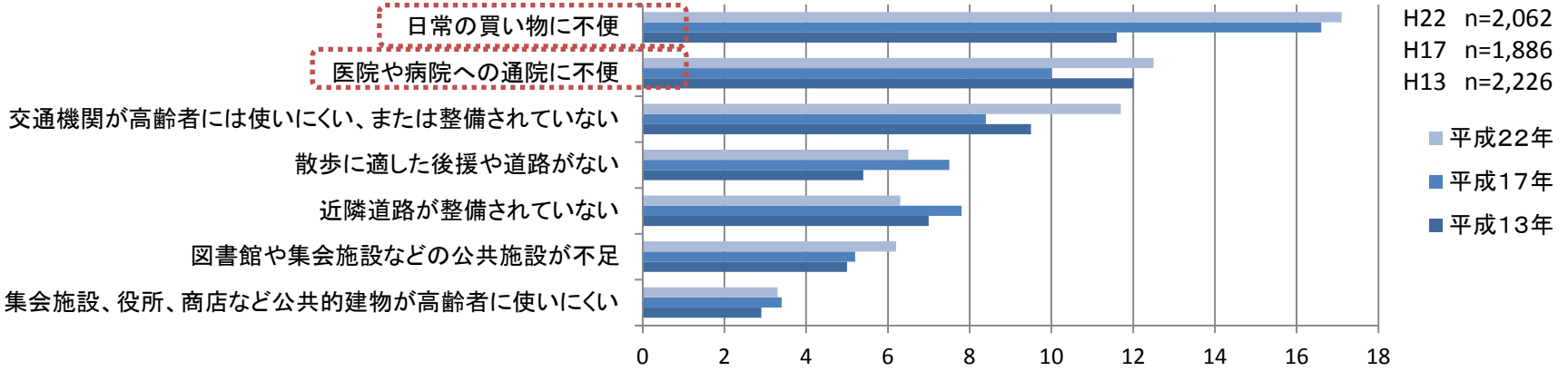
年齢層が上がるにつれて、徒歩の割合は増加、自らの運転による自動車の利用の割合は減少

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

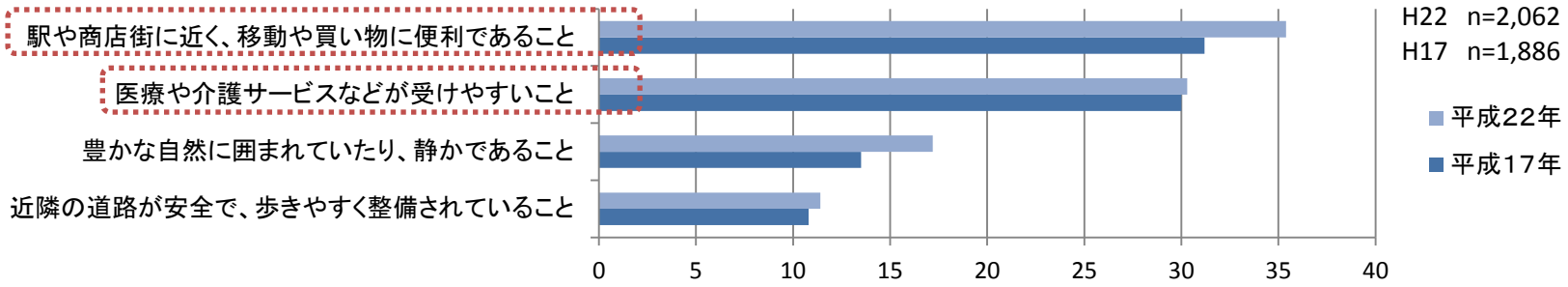
高齢者が地域に期待する役割

- 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。

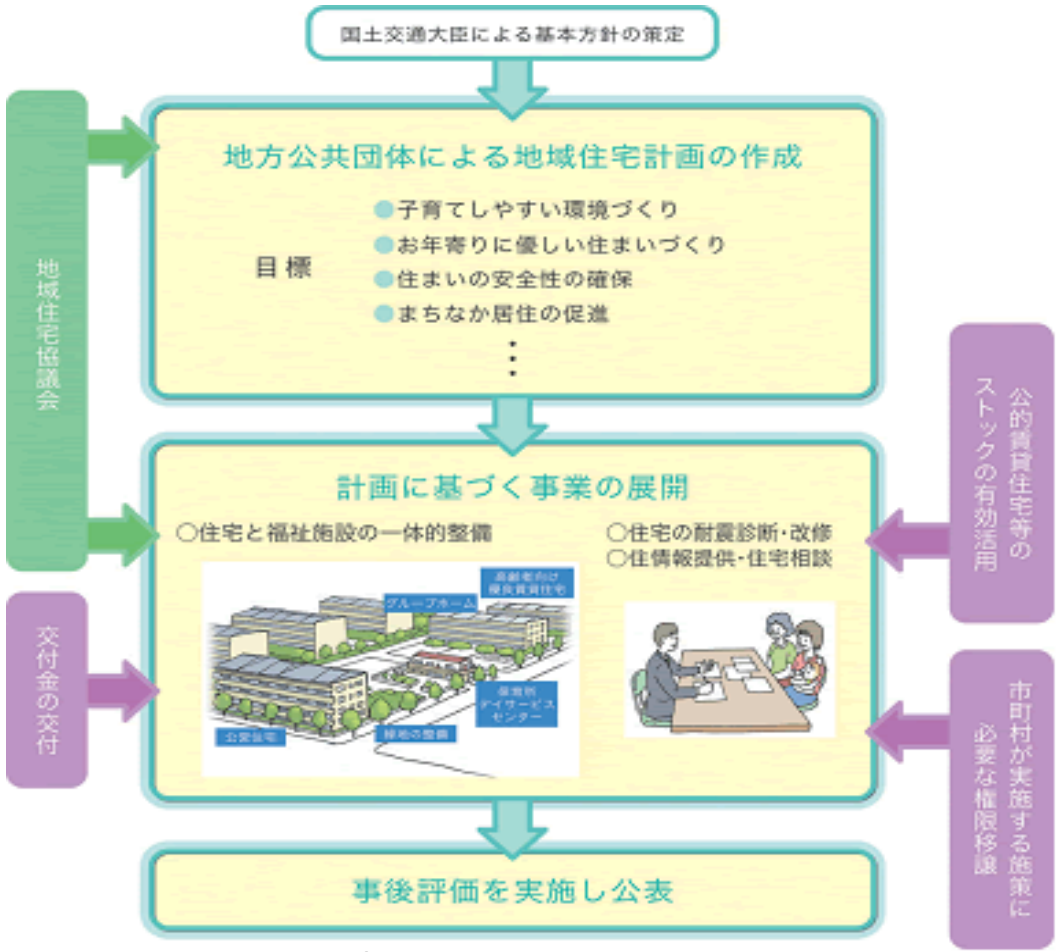
大田原市（栃木県）

○ 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

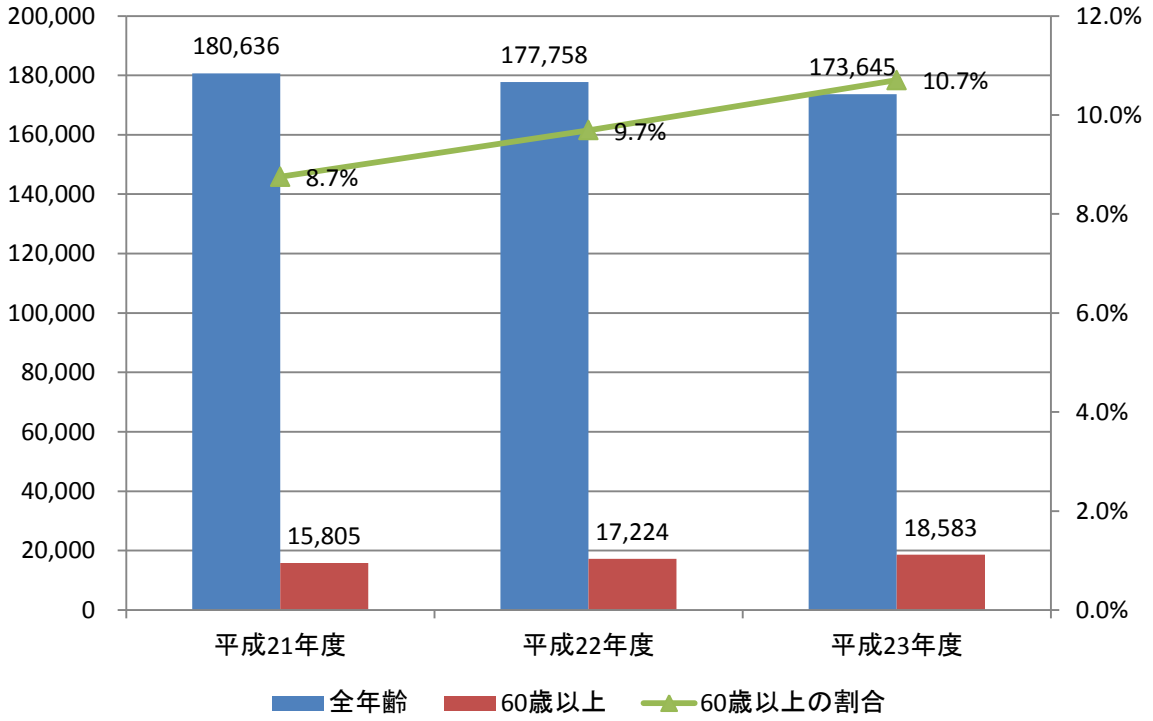


出典：国土交通省

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）

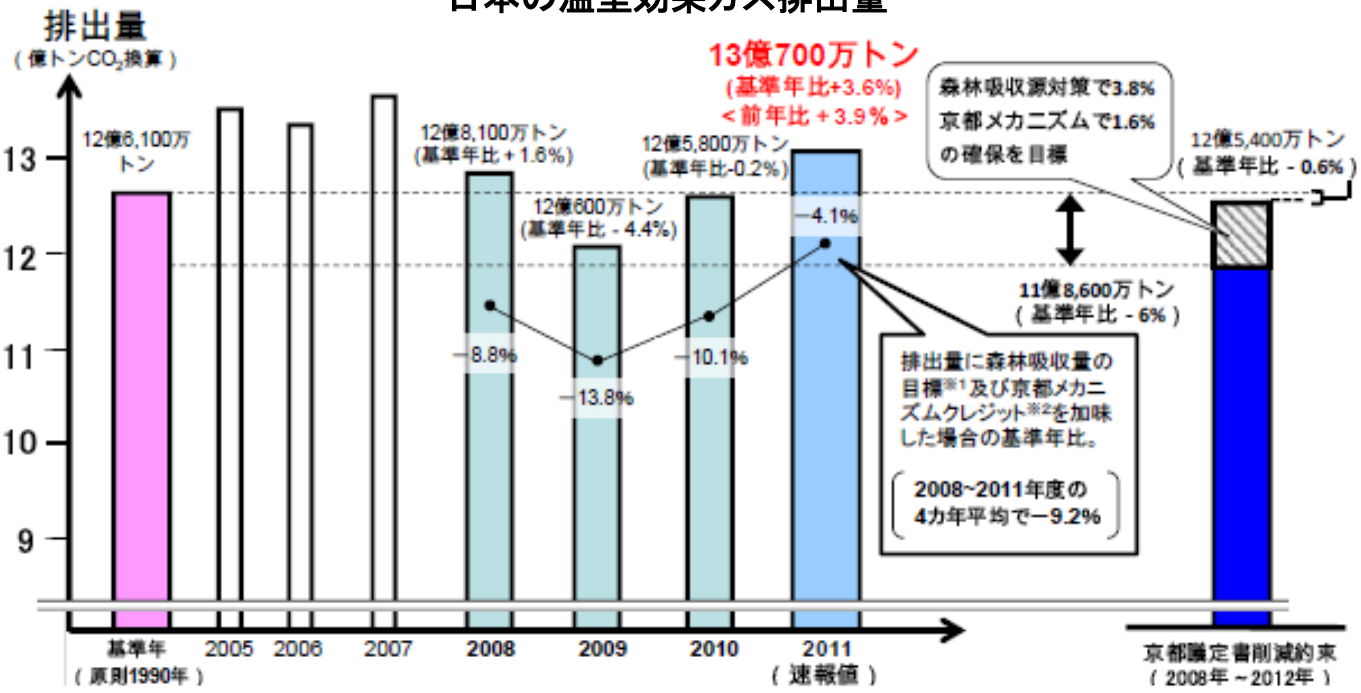
画像：東京アカデミーHPより引用

14. 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。

日本の温室効果ガス排出量



※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）

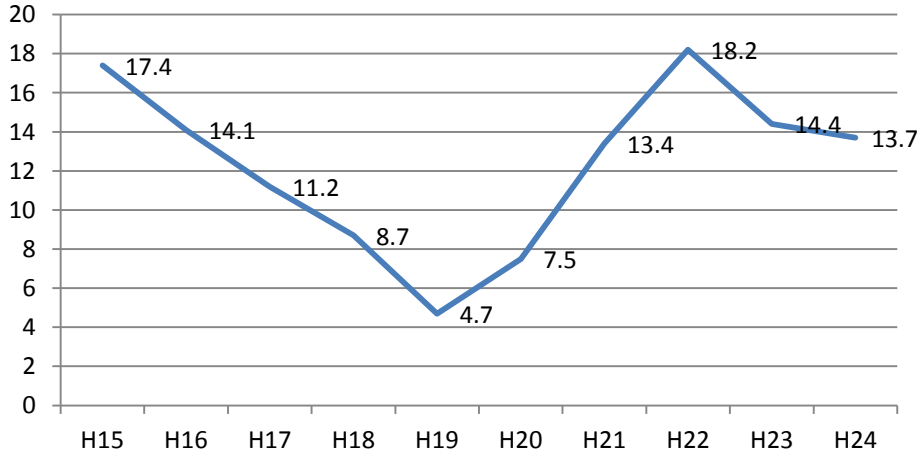
出典：国立環境研究所「温室効果ガスインベントリ報告書」

15. 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%
下水道管きょ	約2%	約7%	約19%
港湾岸壁	約5%	約25%	約53%

出典：国土交通省

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。

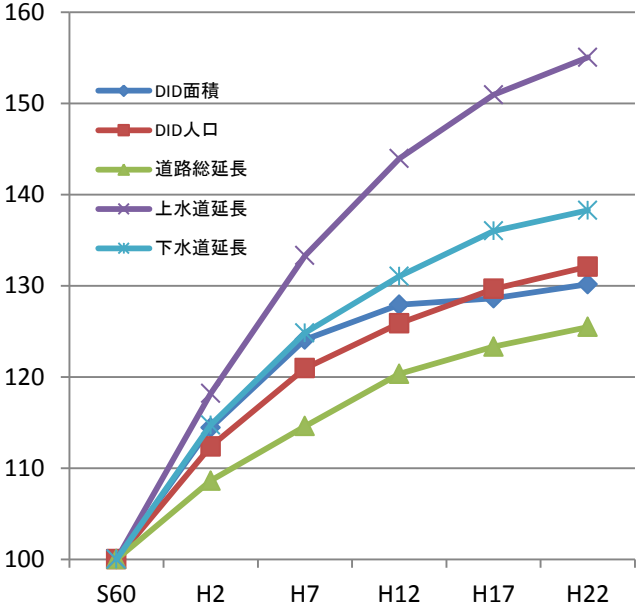
国土交通白書（平成23年度）

○ 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。

まちの外縁の拡大が自治体財政に与える影響

- 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。

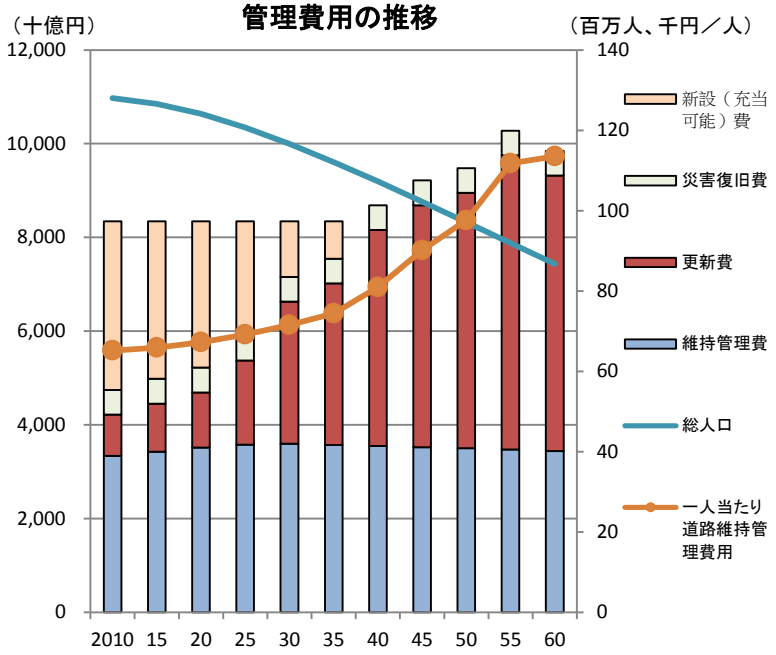
人口集中地区（DID）面積の拡大と都市インフラ整備量の推移（札幌市）



（昭和60年＝100）

出典：札幌市「主要指標長期時系列」

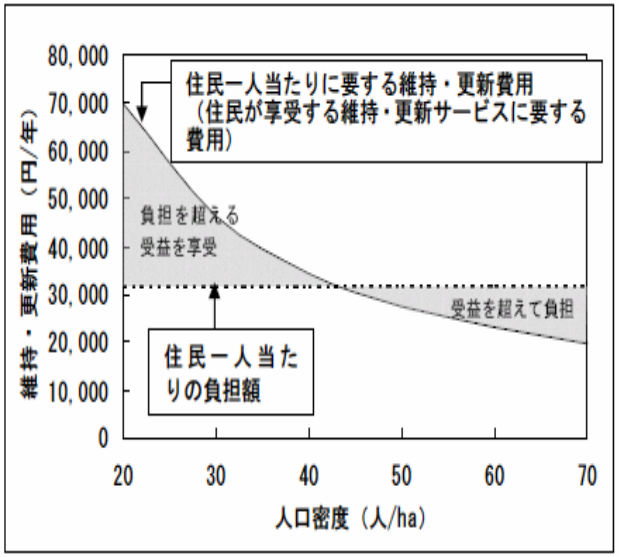
住民一人あたりの社会資本維持・管理費用の推移



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



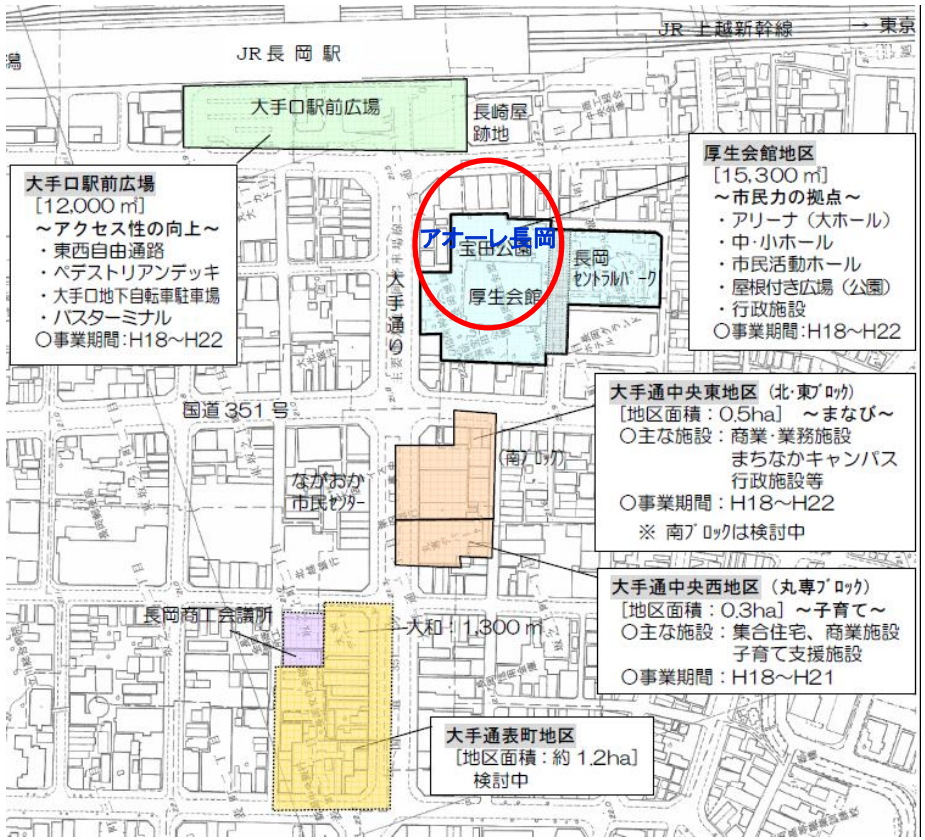
資料：コンパクトなまちづくり研究会「コンパクトなまちづくり事業調査会研究報告」2004年3月
注）維持・更新サービスに要する費用：道路、街区公園、下水道管渠に要するものを計上

出典：富山市資料

16. 経済・社会的機能

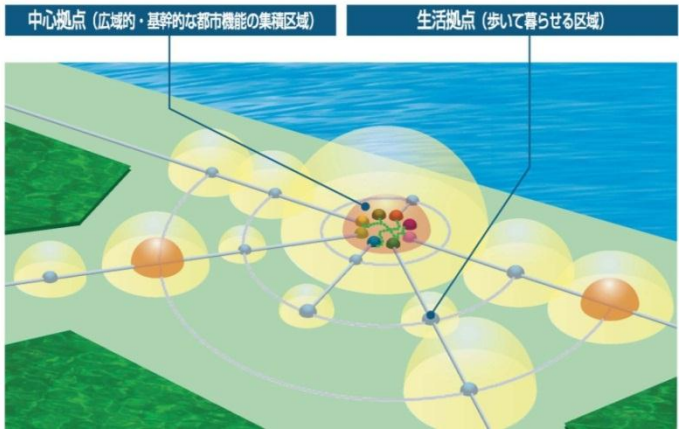
事例1:新潟県長岡市

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』

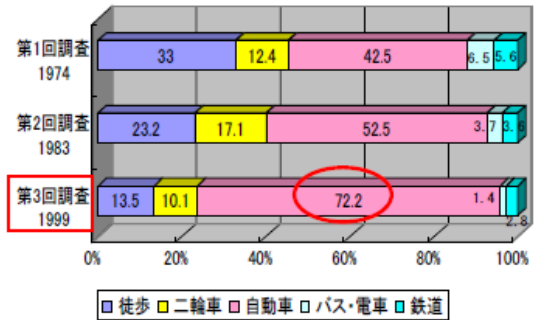


出典:長岡市HP　コンパクトな都市のイメージ

事例2：富山県富山市

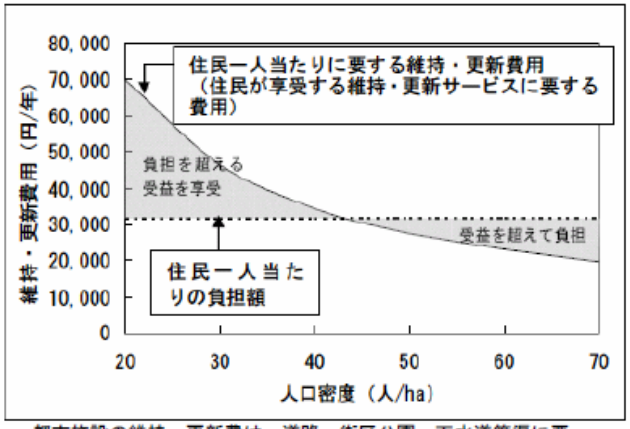
公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり」を目指し、公共交通の利便性向上、賑わい拠点の創出、まちなか居住の推進

■ 全目的分担率



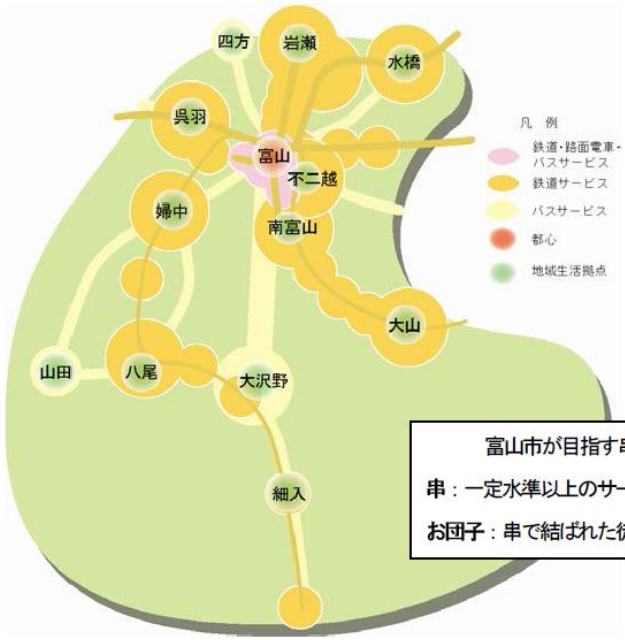
（資料：富山高岡広域都市圏第３回パーソントリップ調査）

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～



富山市が目指す串とお団子の都市構造
串：一定水準以上のサービスレベルの公共交通
お団子：串で結ばれた徒歩圏

出典：富山市都市マスタープラン

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。

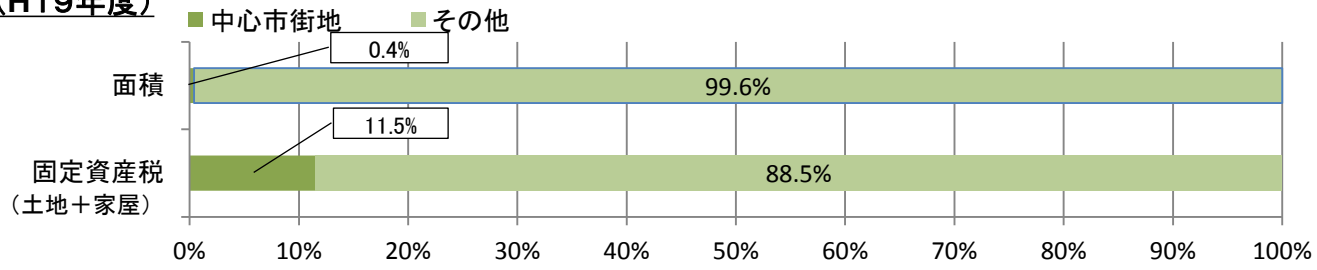
出典：八戸市提供

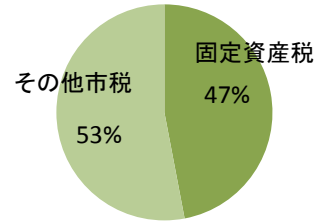
出典：八戸屋台村HP

経営の観点からの中心市街地

・　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。

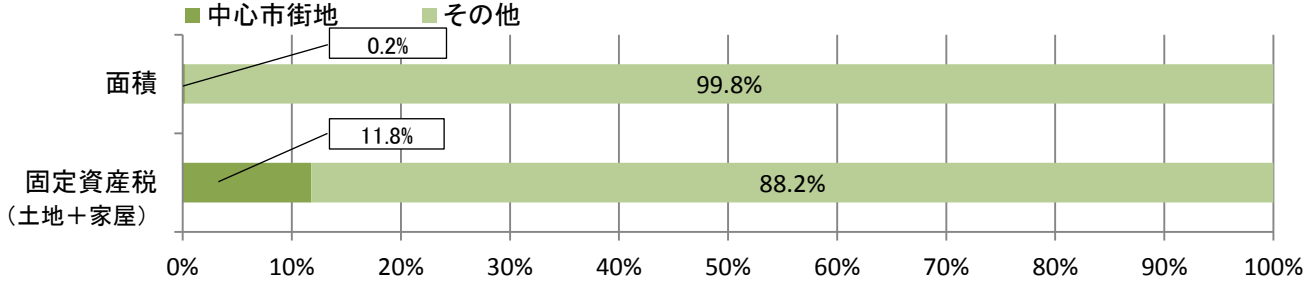
佐賀市（H19年度）

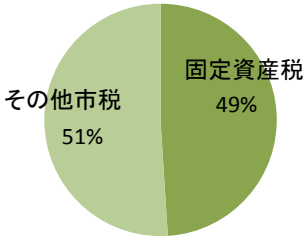




出典：佐賀市調査

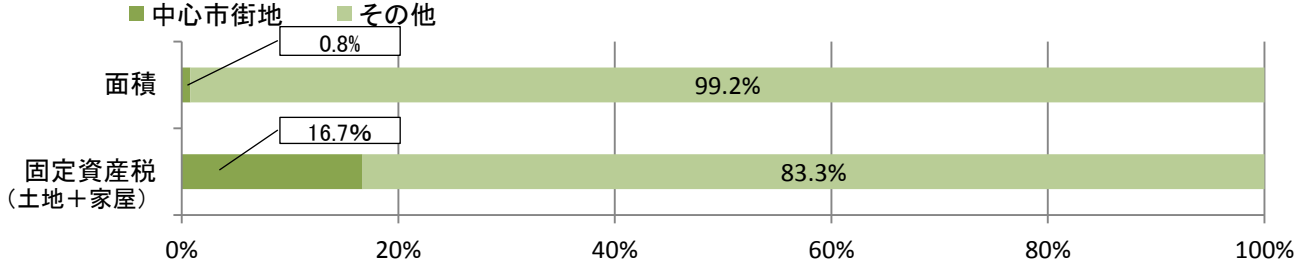
青森市（H23年度）

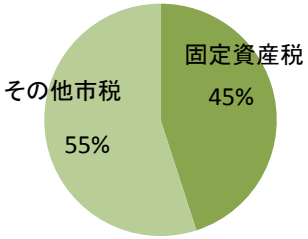




出典：青森市調査

松江市（H22年度）



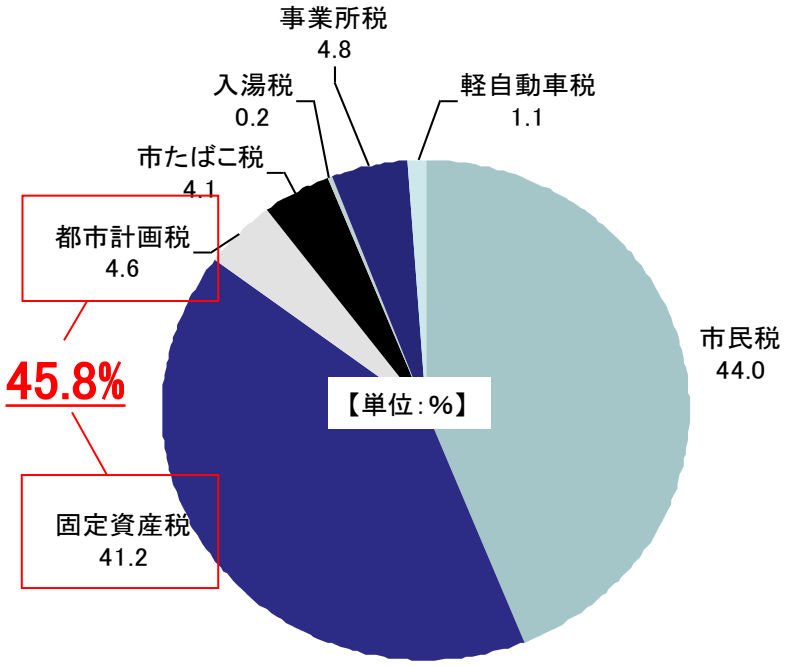


出典：松江市調査

① 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%
うち中心市街地	0．4%	22．3%
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

② 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）

北海道新聞　2011年（平成23年）7月2日（土曜日）

最高路線価 富良野横ばい

マルシェ効果、市街地活気

旭川、名寄 前年下回る

札幌国税局が1日発表した2011年分の路線価で、上川管内では富良野税務署の最高路線価が横ばい、一方、旭川中、旭川東、名寄の3税務署の最高路線価は前年を下回った。管内最高額の旭川中税務署の「旭川市2の8、平和通」は2年連続減となった。（五十嵐知彦、上村英生）

「旭川市2の8、平和通」は前年比5%減の1平方㍍当たり19万円。格好だ。ただ、6月にビル全体で2千人の雇用が生まれる。このため、市内の不動産鑑定士は「人が中心部に集まり、周辺店舗にも経済効果が生まれる」とし、今後の下落率は縮小するとみている。

旭川東税務署内の最高路線価はJR旭川四条駅に近い「旭川市4の18、4条通」で、同4%減の4万8千円。下落率は0・2ポイント広がった。

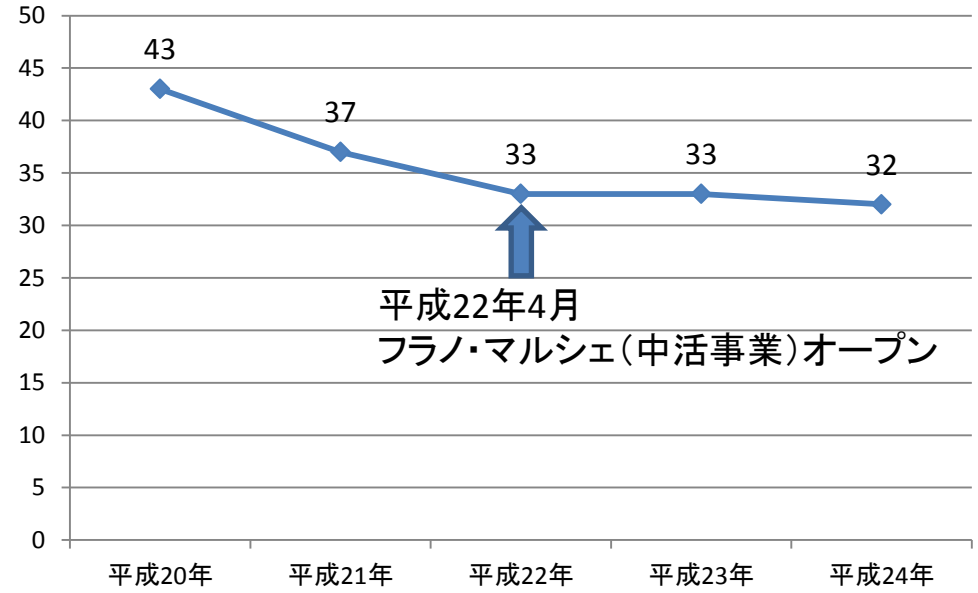
富良野税務署内は「富良野市日の出町、東5条通」で、前年と同じ3万3千円だが、前年までの最高路線価だった「富良野市日の出町、相生通」を抜いた。市内の不動産業者は「東5条通り沿いに複合商業施設フラノ・マルシェが昨年4月にできて年間46万人が利用し、その北側で第2次再開発が進んでいることと、富良野経済が安定しているため」と口をそろえる。ただ、東日本大震災後は市外からの出店の動きは止まっているという。市の原正明経済部長も「まさに中心市街地活性化基本計画に基づいてマルシェができ、数値に出た」と喜ぶ。

名寄税務署管内は商業地の中心の「名寄市西3の南6、駅前通」で同7・1%減の2万6千円だった。

路線価は1月1日時点の主要な道路に面した1平方㍍当たりの土地評価額。相続税や贈与税などの算定基準となる。

路線価が横ばいだった富良野市日の出町の東5条通り。正面奥がJR富良野駅

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

・ 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産品のメーカー、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。

17. 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

守山市歴史文化まちづくり館
（愛称：守山宿・町家“うの家”）

昭和ロマン蔵とボンネットバス

○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」におけるソフト・イベントの事例

- 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。

【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

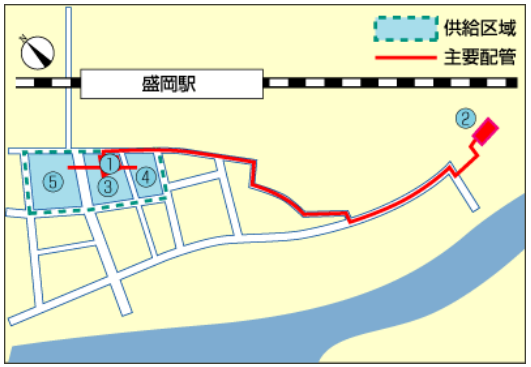
出典：【街コン定義】：wikipedia、【開催情報】：全国街コン公式サイト「街コンジャパン」 http://machikon.jp

18. 環境・エネルギー、災害対応面での機能

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。

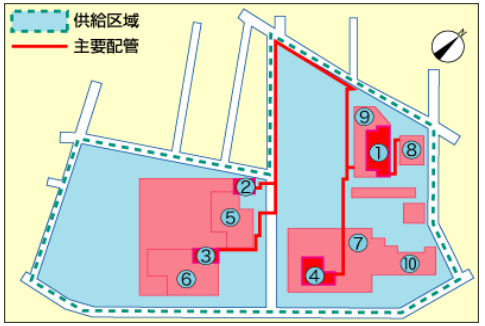


1.主プラント
2.未処理下水プラント
3.盛岡地域交流センタービル
4.岩手朝日テレビビル
5.いわて県民情報交流センタービル

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。



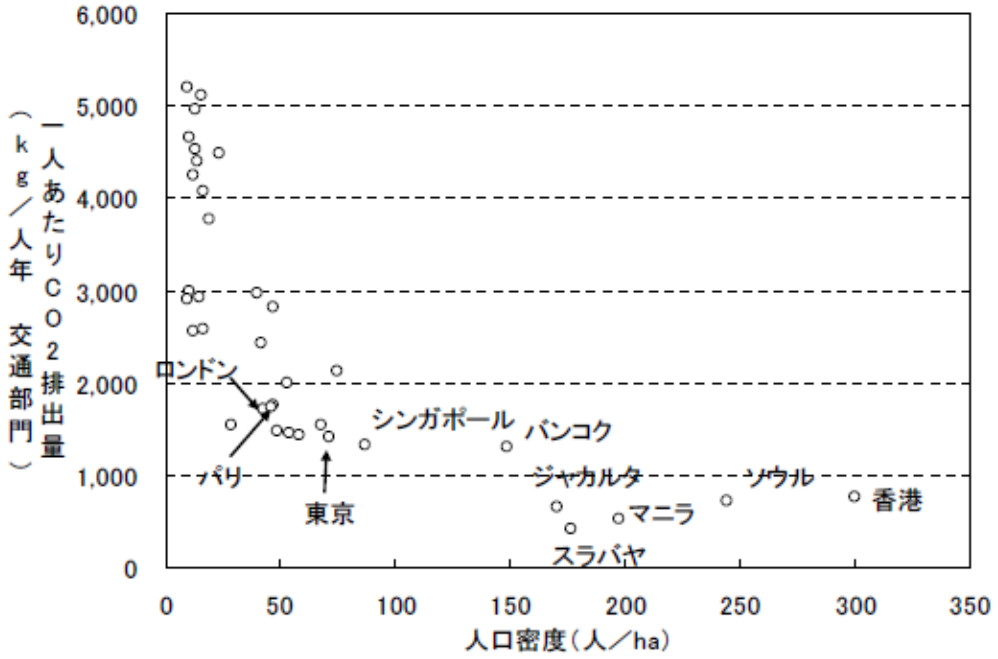
1.第1プラント
2.第2プラント
3.第3プラント
4.第4プラント
5.東京住友ツインビルディング西館
6.東京住友ツインビルディング東館
7.東京ダイヤビル5号館
8.新川K・Tビル
9.東京電力銀座制御所
10.隅田リバーサイドタワー

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＞

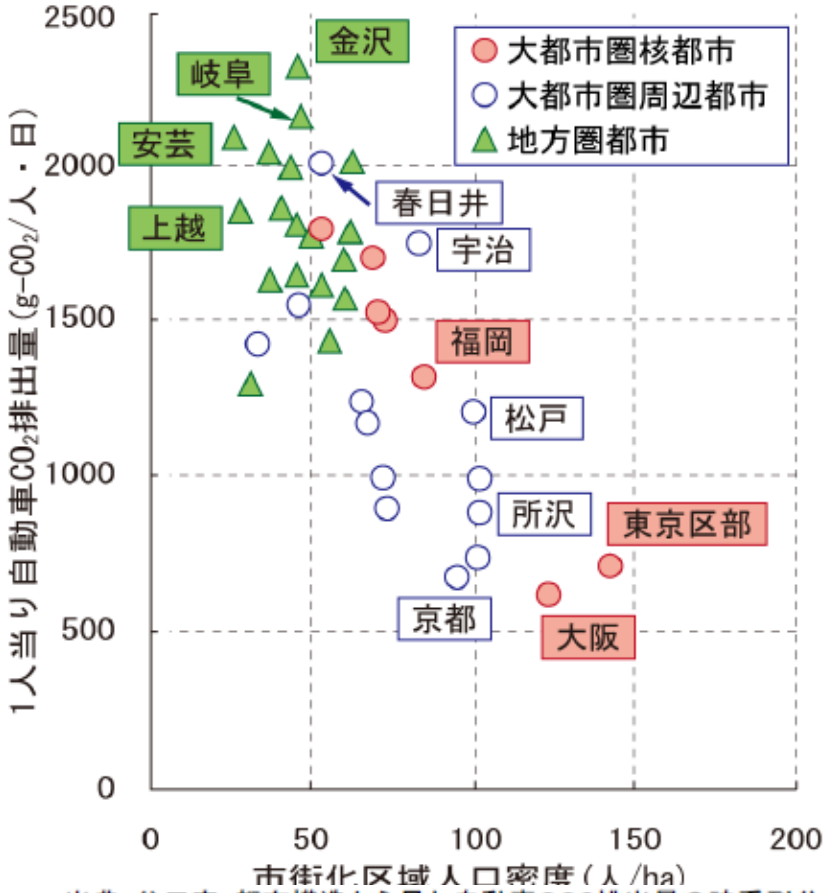


※1　CO2排出量は、筆者らのデータの収集、処理方法で、World Bankが作成

※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＞

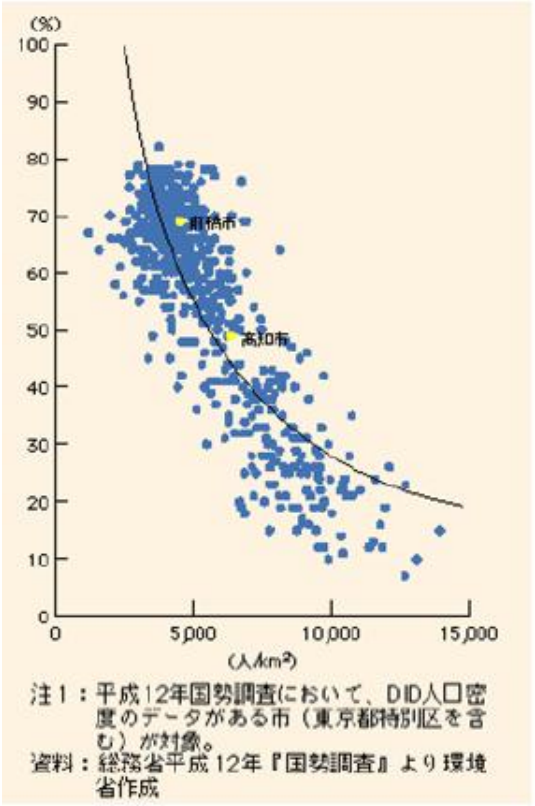


出典：谷口守：都市構造から見た自動車CO2排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

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。

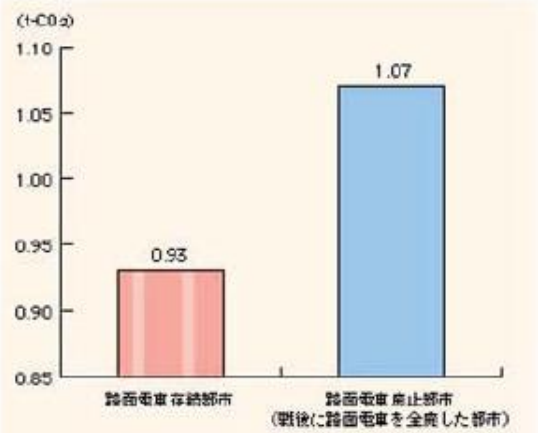
＜自動車依存率とDID人口密度＞



注１：平成12年国勢調査において、DID人口密度のデータがある市（東京都特別区を含む）が対象。
資料：総務省平成12年『国勢調査』より環境省作成

出典：平成18年度環境白書

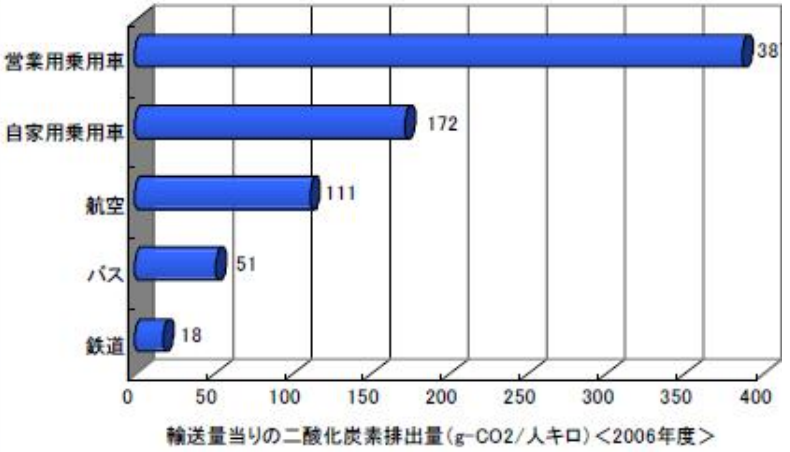
＜県庁所在地における運輸旅客部門CO2排出量＞



注：１．県庁所在地のうち、東京都区部、大阪市など地下鉄に移行した都市は除く。
２．CO_2は1999年のデータ
資料：国立環境研究所『市町村における運輸部門温室効果ガス排出量推計手法の開発および要因分析』より環境省作成

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～

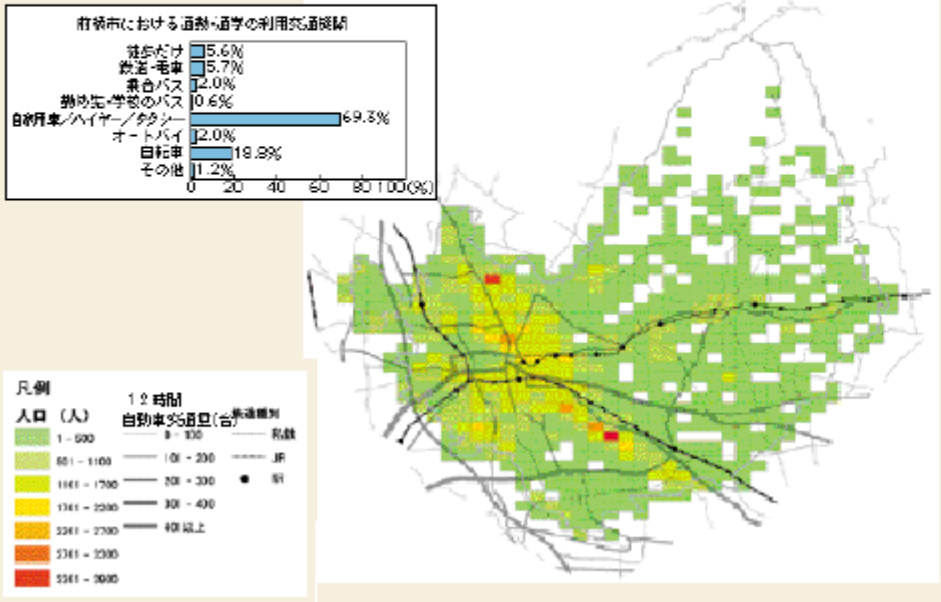
・　面積と人口がほぼ同じ規模である前橋市と高知市を例に見ると、低密度の市街地が広がっている前橋市では、自動車の依存率が高い。運輸旅客部門の１人当たり年間CO2排出量を比較すると、高知市の0.87トンに対し、前橋市では1.21トンと、約4割多くなっている。

＜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%**

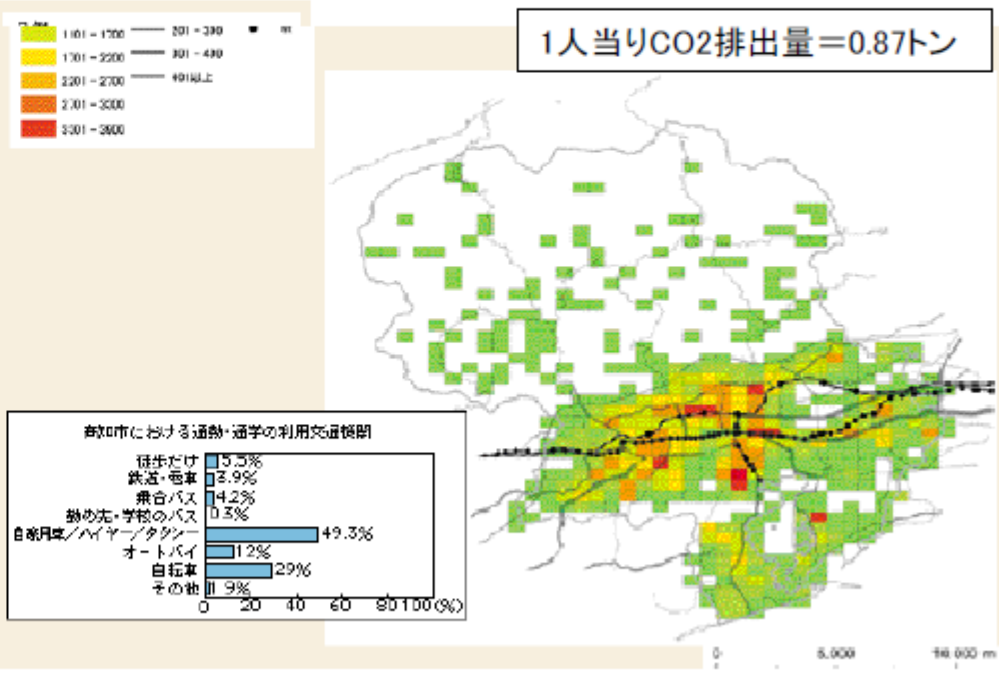
1人当りCO2排出量＝1.21トン



◆高知市の例

・可住地面積割合＝**39%**

1人当りCO2排出量＝0.87トン



※1　1人当りCO2排出量は運輸旅客部門のみ

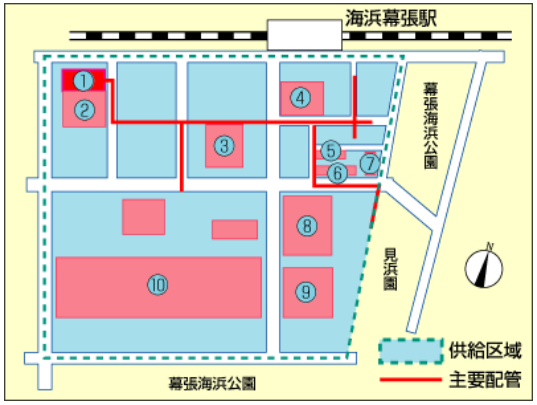
出典：平成18年度環境白書

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。

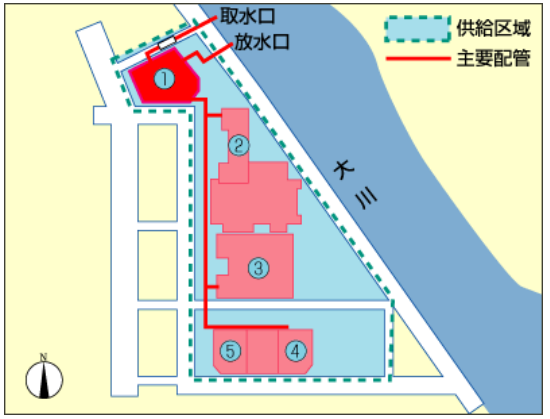
・熱源機器は、ガスボイラー、吸収式冷凍機、ターボ冷凍機、電動ヒートポンプ、水蓄熱槽で構成。コジェネを採用し、排熱蒸気を有効利用。また、ヒートポンプの熱源水には河川水を利用。



出典：大阪市

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。

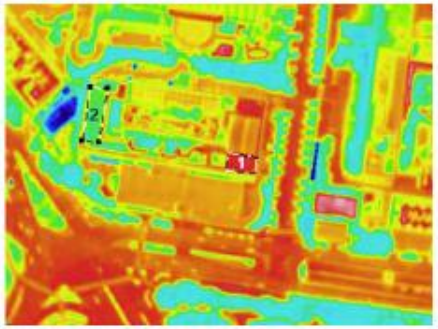


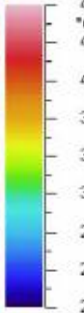
出典：小樽市

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。

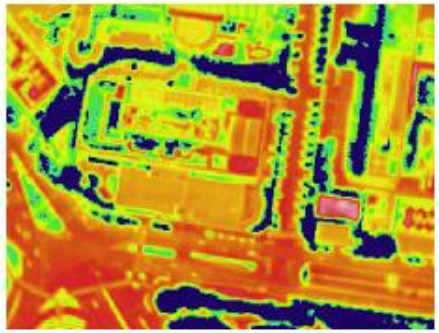
【普通画像】
中央合同庁舎第３号館（国土交通省屋上庭園）の空中写真です。
建物面積のおよそ３割が緑化されています。
屋上部の右側に見えるのは太陽電池パネルです。





【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箇所の部分は、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。

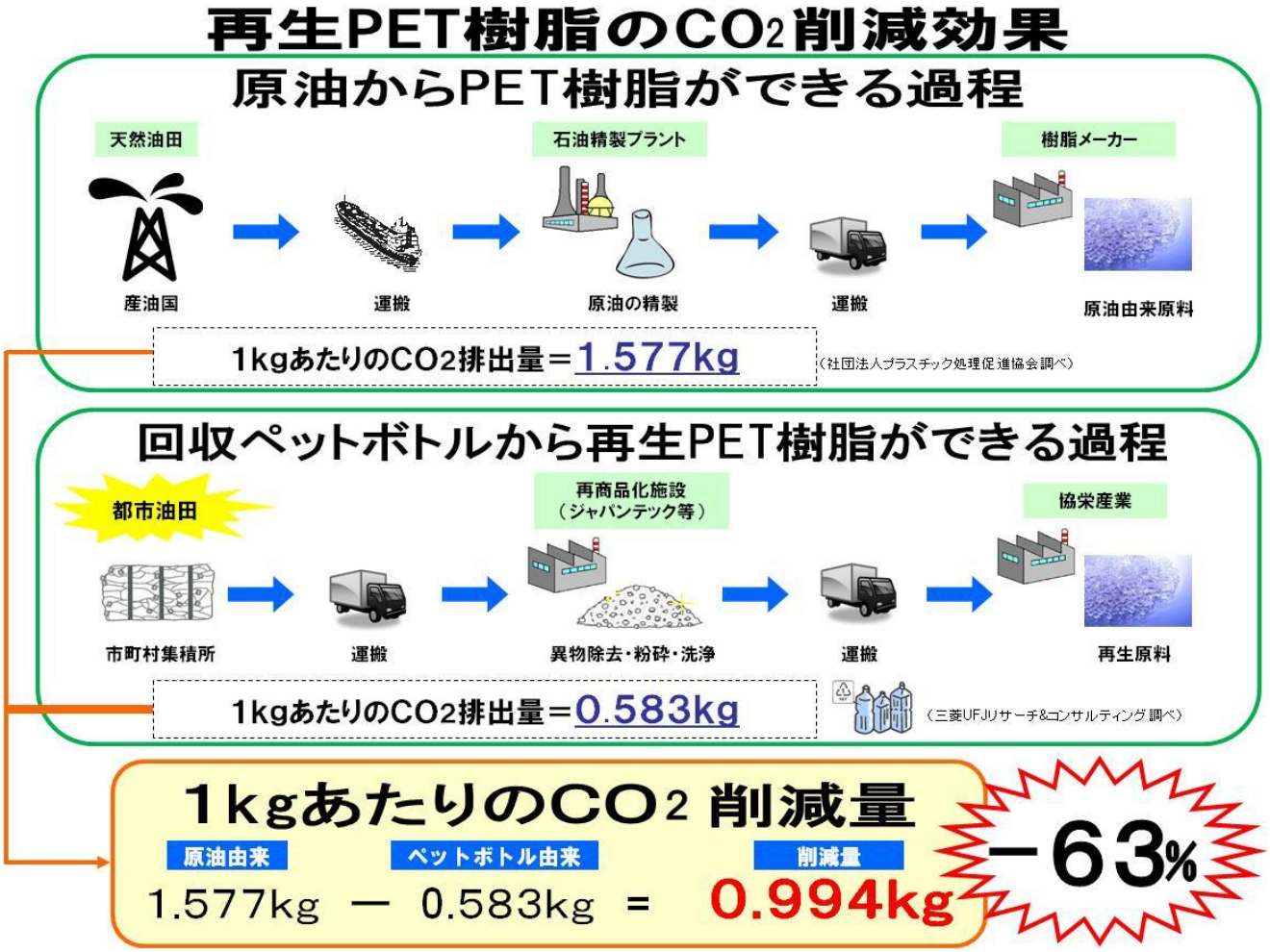


【サーモグラフィ２】
左図の黒く塗りつぶした部分は、上図のうち、気温（32℃）より低い箇所を抽出したものです。
地上の緑地や屋上緑化などのうち、高木などによって日陰となる部分では、表面温度が気温よりも低くなっています。

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。



出典：協栄産業株式会社

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

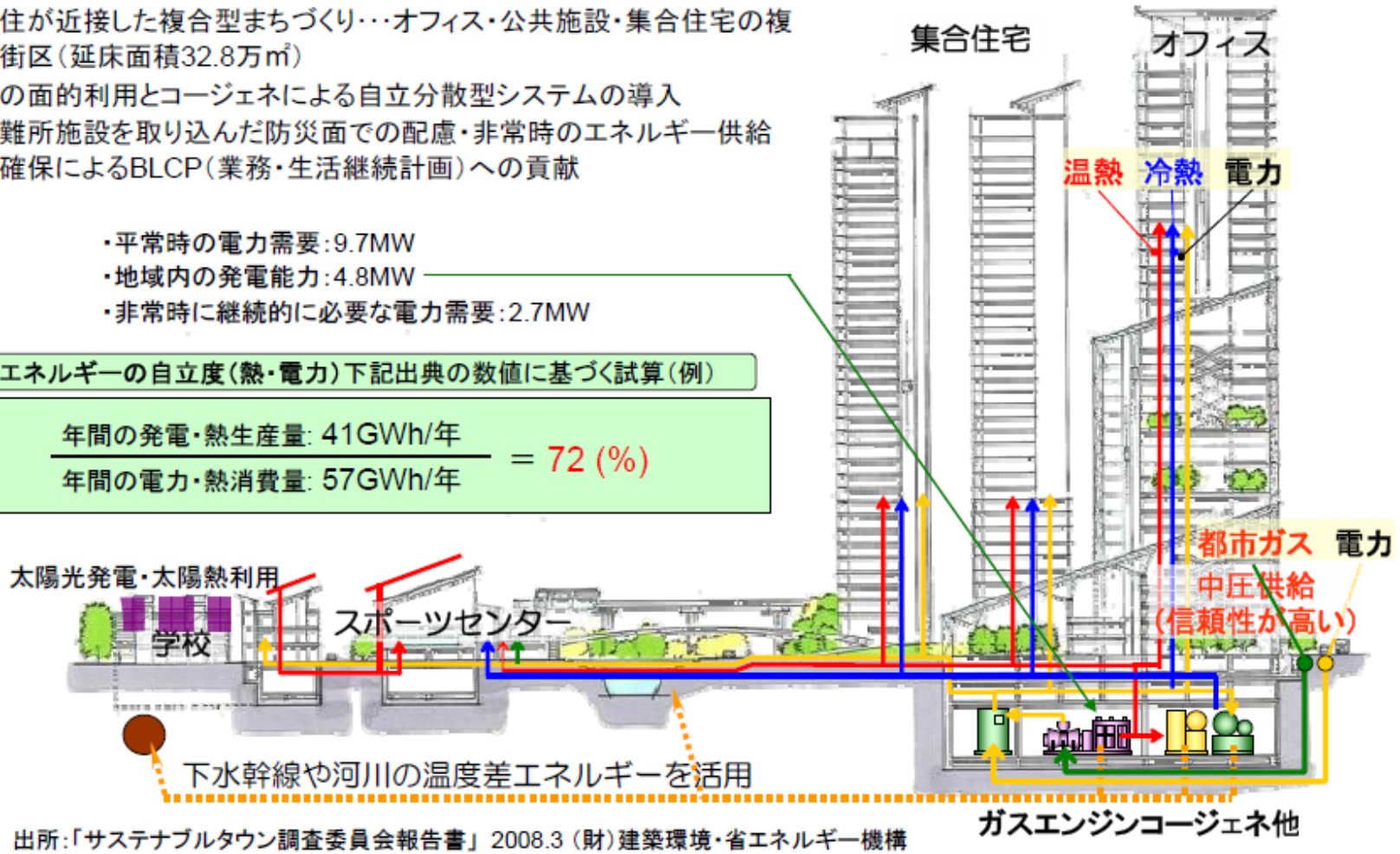
ケーススタディ（新規面開発）　試算例

- 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

19. 施策間連携

国・地方一体となった地域活性化の取組

都市機能の増進による地域活性化

◎都市再生（63地域）
（本部設置：H13.5、法施行：H14.4）

都市再生による国際競争力の向上、
防災機能の確保等の推進
・都市再生緊急整備地域
(63地域、最終指定：H24.1)
・特定都市再生緊急整備地域
(11地域、最終指定：H24.1)
【支援策】
・税制措置
（所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・都市計画税）
・財政措置
（社会資本整備総合交付金（国）、都市安全確保計画策定事業費補助金、
都市安全確保促進事業費補助金（国））
・金融措置（民都機構による金融支援）

◎中心市街地活性化
（本部設置：H18.8、法施行：H10.7）
（計画認定140件、最終認定：H25.6）
中心市街地における都市機能・経済活力の増進

【支援策】
・財政措置
（社会資本整備総合交付金（国）、
中心市街地魅力発掘・創造支援事業（経）、
中心市街地活性化ソフト事業（総））

規制改革を軸に据えた地域活性化

◎総合特区（44地域）
（本部設置：H23.8、法施行：H23.8）
包括的・先駆的な地域のチャレンジに対して、
総合的に国が支援

○国際戦略総合特区(7地域、最終指定：H23.12)
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

○地域活性化総合特区(37地域、最終指定：H25.2)
地域資源を最大限活用した地域力の向上

【支援策】
・規制の特例措置
・税制措置
（法人税（特別償却/投資税額控除、所得控除）、所得税（出資に係る所得控除））
・財政措置（各省予算の重点活用、推進調整費）
・金融措置（利子補給金）

◎構造改革特区
（本部設置：H14.7, 法施行：H14.12）
（計画認定1,206件、最終認定：H25.6）
地域を限定した規制改革の実施による構造改革の推進

【支援策】
・規制の特例措置

その他の特定政策課題への対応

◎地域再生（本部設置：H15.10, 法施行H17.4）
（計画認定1,640件、最終認定：H25.6）
地域経済活性化、雇用機会創出等、地域の自主的・自立的な取組を支援
【支援策】
・財政措置（地域再生基盤強化交付金）
・金融措置（利子補給金）

○特定地域再生
（計画認定5件（上記内数）、最終認定：H25.6）
全国の地域に共通する重要な政策課題を国が指定し重点的に支援
【支援策】上記に加え、
・税制措置（所得税（株式譲渡益控除等））
・財政措置(特定地域再生事業費補助金)
・地方債の特例（国庫補助対象の除却を対象）

◎環境未来都市（閣議決定：H22.6）
（11都市、最終選定：H23.12 ）

◎環境モデル都市
（首相施政方針：H20.1、本部決定H25.3 ）
（20都市、最終選定：H25.3）
低炭素化（環境モデル都市）、環境、超高齢化対応等に優れた持続可能な都市（環境未来都市）
【支援策】・財政支援（先導的モデル事業費補助金）
※「環境モデル都市」(低炭素都市)の中から「環境未来都市」を選定するものとして統合

◎近代化産業遺産等世界遺産登録
（閣議決定：H24.5）
稼働中の産業遺産等を、世界遺産登録に向けて推薦する手続等、新たな枠組みを整備

（注） □ は、法定施策(5本部)。( )は 、平成25年7月1日時点。

20. 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）			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）	
中心市街地整備推進機構 （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）	まちづくり会社 （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	及び	商工会又は商工会議所 （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	公益法人又は特定会社 （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

21. 推進体制（まちづくり会社①）

・ 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

㈱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㈱ 「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。

21．推進体制（まちづくり会社②）

・　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㈱「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㈱「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。

22. 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

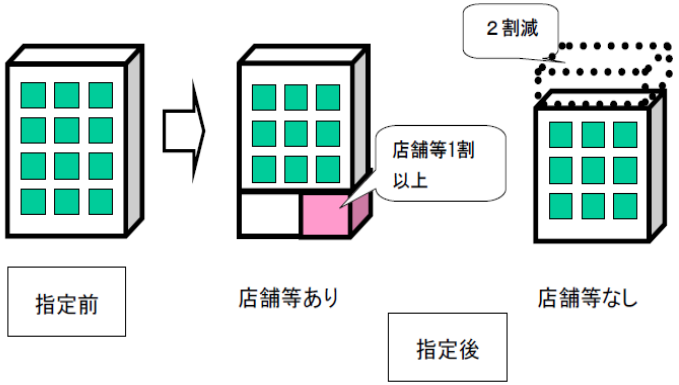
23. 特別用途地区を活用したまちづくりの事例

<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

店舗等あり	専用住宅	専用住宅
○ 建築可	○ 建築可	× 建築不可

出典：三鷹市

<東京都三鷹市>

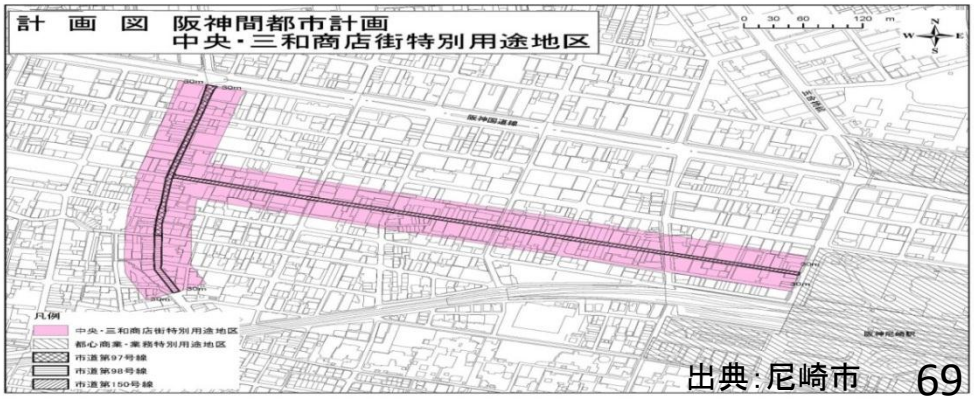
特別住工共生地区に関する条例の概略　　告示日：平成16年11月2日

特別住工共生地区						
内　容	1．活力ある活動環境を創造するため、別に定める工場等の建築を認める。 2．居住環境を保護するため、必要な用途の制限、構造制限等を行う。					
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）	第四種（大沢六丁目）
用途地域 ※各用途地域の一部	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	第一種中高層 住居専用地域
指定容積率	８０％	２００％	８０％	２００％	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．食料品製造業 4．印刷・同関連産業 5．化学工業 6．プラスチック製品製造業 7．金属製品製造業 8．一般機械器具製造業 9．電気機械器具製造業 10．輸送用機械器具製造業 11．精密機械器具製造業 12．自動車整備業 13．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．電気機械器具製造業 6．精密機械器具製造業 など既存施設の用途		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	1．事務所（１，５００㎡以下） 2．金属製品製造業 3．輸送用機械器具製造業 4．学術研究施設 など既存施設の用途
制限する用途	①マージャン屋、ぱちんこ屋等 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	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。
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

24. 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。

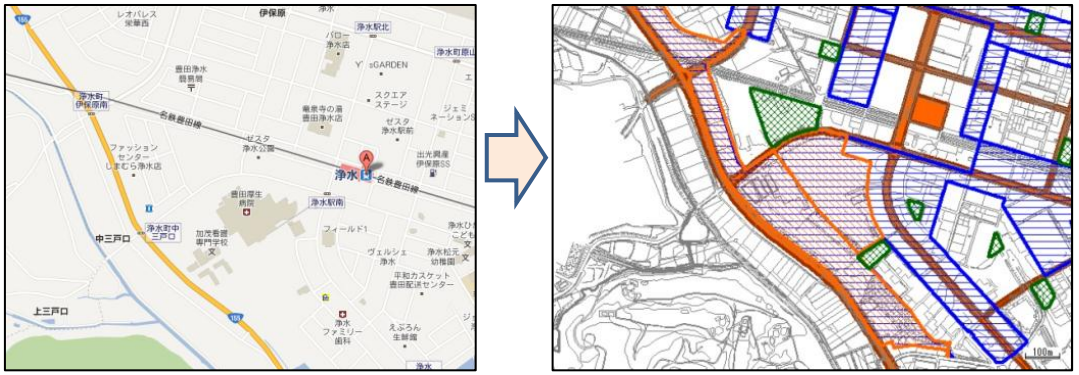
＜愛知県豊田市＞

○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

25. 中心市街地活性化に向けた人材活用

内閣官房地域活性化統合事務局 「地域活性化伝道師」派遣制度

事業概要

活性化に向けた具体的な取組を行う地域に対して、地域興しのスペシャリスト（地域活性化伝道師）を紹介。
現地の産・学・官に対し、地域活性化伝道師による現地指導・助言を行う。

地域活性化伝道師登録数、実績及び活用方法

○地域活性化伝道師登録数：３０４名（平成２５年４月１日現在）
※事務局HP（http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/ouentai.html）において公開
分野別登録数（重複を含む）

1. 地域産業・イノベーション・農商工連携	2. 農・林・水産業	3. 観光・交流	4. 環境	5. まちづくり	6. 地域コミュニティ・集落再生	7. 地域医療、福祉・介護、教育	8. 地域交通・情報通信
95人	43人	109人	15人	136人	53人	15人	13人

○平成２４年度実績：地域活性化伝道師（延べ１３名）を全国１２地域に複数回派遣
※参考URL（http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/siryou/pdf/h24houkokusho.pdf）
○活用方法：①各自治体及び団体等が、課題解決への取組みに適した伝道師を選び、任意に招へいや相談を行う。
②地域活性化統合事務局が、「総合コンサルティング支援」の一環として、取組熟度が相当程度高く、支援する意義が特に高いと判断される場合に、予算の範囲内で地域活性化伝道師を当該地域へ派遣する。

モデル地域における指導内容イメージ

①地域のリーダーの育成
地域活性化伝道師の講義を受け、取組の立ち上がり段階における実行プランの企画、取組の実施体制の構築を後押し。

②取組の実施段階
実行プランに基づく取組を実施拡大していく上で必要となる人員を確保し、スキルアップ研修などの実施を後押し。

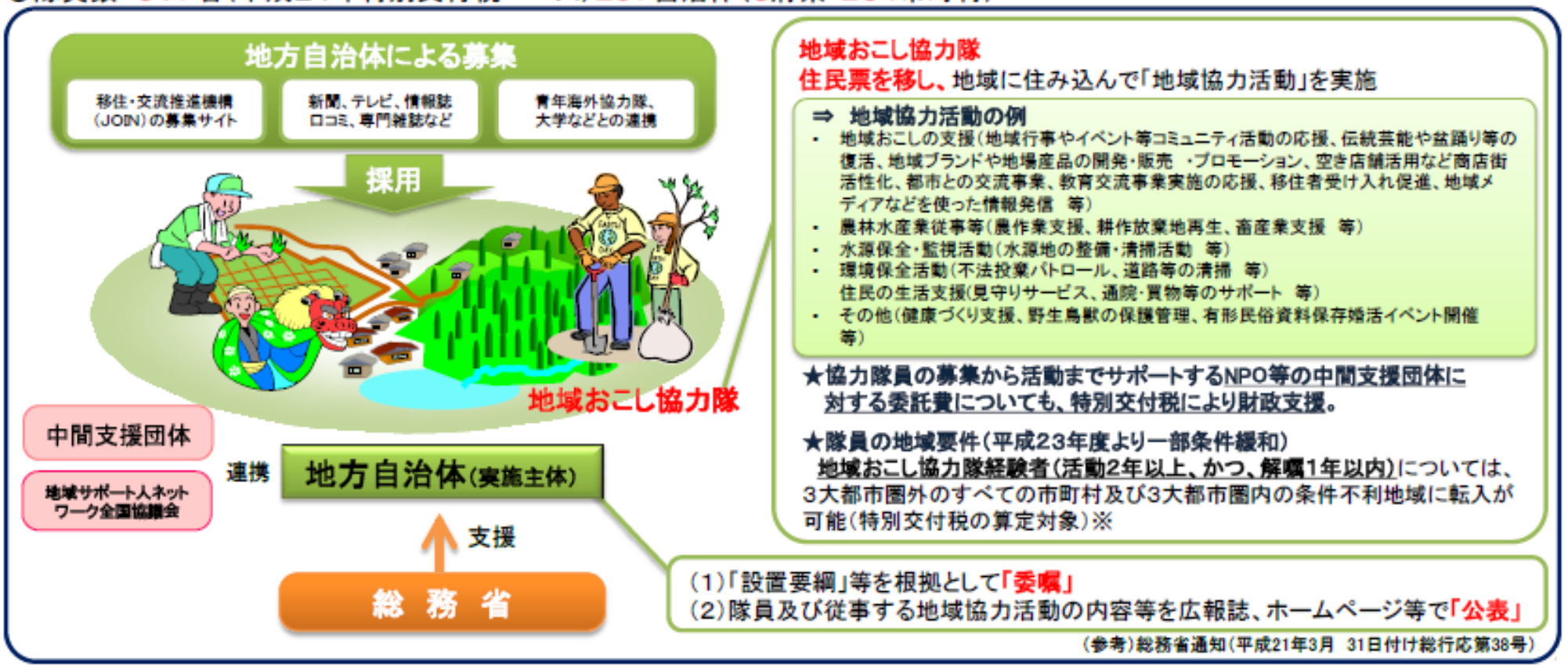
③取組の事業化段階
地域リーダーが中心となって、地域の産学官連携で商品開発を進め、事業化に必要な経営や広告・宣伝のノウハウを伝授。

④販路拡大・雇用創出
マーケティング・販路拡大の支援を実施することにより、地域の新たな産業として定着。これがモデルとなり、地域間連携により、広域的に波及。

地域の成長力強化・雇用創出に資するよう、これを担う地域人材力の強化について地域活性化伝道師が切れ目なく支援

総務省 「地域おこし協力隊」

○地方自治体が、都市住民を受け入れ委嘱。地域おこし活動の支援や農林漁業の応援、住民の生活支援など「地域協力活動」に従事してもらい、あわせてその定住・定着を図りながら、地域の活性化に貢献。
○総務省による支援
・財政支援（特別交付税） 隊員1人につき400万円上限（＝報酬等（上限200万円）+活動費（上限200万円））、
:対象経費＝隊員の「活動」に要する経費、隊員の「定住」「起業」「就農」等の支援に要する経費
自治体1団体あたり200万円上限
:募集に係る経費
・その他 隊員の募集や研修、マネジメント等の面で地方自治体をサポート
○期間 概ね1年以上最長3年 ＊3年を超える場合は特別交付税による支援は受けられないが活動継続は可能
○隊員数 617名（平成24年特別交付税ベース）207自治体（3府県・204市町村）



※ 特別交付税措置の対象として、原則として、転入地の地方自治体は、隊員がこれまで一定期間（2年以上）地域おこし協力隊として活動し、かつ、解嘱から1年以内であることを解嘱状等により確認できた場合に限るものとする

出典：総務省

国・地方一体となった地域活性化の取組

都市機能の増進による地域活性化

◎都市再生 （63地域）
（本部設置：H13.5、法施行：H14.4）

都市再生による国際競争力の向上、
防災機能の確保等の推進
- ・都市再生緊急整備地域
  (63地域、最終指定：H24.1)
- ・特定都市再生緊急整備地域
  (11地域、最終指定：H24.1)

【支援策】
- ・税制措置
  （所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・都市計画税）
- ・財政措置
  （社会資本整備総合交付金（国）、都市安全確保計画策定事業費補助金、都市安全確保促進事業費補助金（国））
- ・金融措置（民都機構による金融支援）

◎中心市街地活性化
（本部設置：H18.8、法施行：H10.7）
（計画認定140件、最終認定：H25.6）

中心市街地における都市機能・経済活力の増進

【支援策】
- ・財政措置
  （社会資本整備総合交付金（国）、中心市街地魅力発掘・創造支援事業（経）、中心市街地活性化ソフト事業（総））

規制改革を軸に据えた地域活性化

◎総合特区（44地域）
（本部設置：H23.8、法施行：H23.8）

包括的・先駆的な地域のチャレンジに対して、総合的に国が支援

○国際戦略総合特区（7地域、最終指定：H23.12）
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

○地域活性化総合特区（37地域、最終指定：H25.2）
地域資源を最大限活用した地域力の向上

【支援策】
- ・規制の特例措置
- ・税制措置
  （法人税（特別償却/投資税額控除、所得控除）、所得税（出資に係る所得控除））
- ・財政措置（各省予算の重点活用、推進調整費）
- ・金融措置（利子補給金）

◎構造改革特区
（本部設置：H14.7, 法施行：H14.12）
（計画認定1,206件、最終認定：H25.6）

地域を限定した規制改革の実施による構造改革の推進

【支援策】
- ・規制の特例措置

その他の特定政策課題への対応

◎地域再生（本部設置：H15.10, 法施行H17.4）
（計画認定1,640件、最終認定：H25.6）

地域経済活性化、雇用機会創出等、地域の自主的・自立的な取組を支援

【支援策】
- ・財政措置（地域再生基盤強化交付金）
- ・金融措置（利子補給金）

○特定地域再生
（計画認定5件（上記内数）、最終認定：H25.6）

全国の地域に共通する重要な政策課題を国が指定し重点的に支援

【支援策】上記に加え、
- ・税制措置（所得税（株式譲渡益控除等））
- ・財政措置(特定地域再生事業費補助金)
- ・地方債の特例（国庫補助対象の除却を対象）

◎環境未来都市（閣議決定：H22.6）
（11都市、最終選定：H23.12 ）

◎環境モデル都市
（首相施政方針：H20.1、本部決定H25.3 ）
（20都市、最終選定：H25.3）

低炭素化（環境モデル都市）、環境、超高齢化対応等に優れた持続可能な都市（環境未来都市）

【支援策】・財政支援（先導的モデル事業費補助金）

※「環境モデル都市」(低炭素都市)の中から「環境未来都市」を選定するものとして統合

◎近代化産業遺産等世界遺産登録
（閣議決定：H24.5）

稼働中の産業遺産等を、世界遺産登録に向けて推薦する手続等、新たな枠組みを整備

（注） □ は、法定施策(5本部)。( )は 、平成25年7月1日時点。