

(資料 3)

中心市街地の再生と空き店舗・未利用地の有効活用

和歌山大学経済学部教授
足立基浩

自己紹介

- ▶ ケンブリッジ大学大学院土地経済学研究科卒業。Ph.D(2001年)
- ▶ 国内約300か所、海外約15か国での調査をもとに、全国の街の活性化に向けて、経済学や経営学の理論と現場とをつなげるためのまちづくり論を主に研究している。
- ▶ ゼミの学生や市民とともにオープンカフェ事業を実施。自ら店員を務める。
- ▶ フランスのビジネススクールにて集中講義を実施。Euromed 客員講師(2010ー)

主要著書:

「シャッター通り再生計画(ミネルヴァ書房)」、2000円(不動産協会賞受賞)



主要著書:

- 「まちづくりの個性と価値(日本経済評論社)」、3400円

中心市街地をなぜ活性化させる必要があるのか。

その1) 効率性仮説(コンパクトシティ仮説) (青森市の試算(都市の郊外化を抑制した場合、10年で**350 億円**の節約が可能)。(鈴木浩(2008年)他)

2) 街の顔・個性としての機能を重視 (カービー&ケント論文(2010年)、足立(2010年))

3) 内需拡大に寄与 (足立論文(2010年)。地方県内で消費を2%促進した場合、県内の消費の需給ギャップが解決。

中心市街地活性化を阻害する要因(仮説の紹介)

- I. 仮説1) 日本の中心市街地の再生が苦戦しているのは、郊外型店舗、モータリゼーションが主要因である。
(反証)→イギリスを始め諸外国では必ずしもこのような現象は観測されていない。郊外店舗、中心商店街が共存しているケースもある (Ueno and Adachi(2013年))
- II. 仮説2) 中心市街地の商店街の品揃えの悪さなどのために人は寄り付かなくなった(高齢化と店舗の老朽化の問題)。
(反証)→では、資本力を強化し、品揃えを改善すればよいのでは。

- **仮説3)** 土地の流動化が著しく悪く、そのために新規店舗の参入が悪い。
- → 確かに(日本においては)土地の流動性は低い…。土地の流動性が高ければ、もともと中心部には行政機関等や病院などがあったために人は集まっていたはず。しかそのようになっていない。証券化などのテクニックもあるが、比較的都市部のみで有効であり、地方部では難しい。
- **(土地流動化率が低い状況証拠)** 日本の中心商店街のチェーン店の割合は地方都市では**3割程度**。イギリスは**7割程度**。日本では、(土地を第三者に貸さないことが前提となっているので) 後継ぎがない→店を閉める→空き店舗化。

- イギリスでは中心部の商業地に
 - 1) 流動化率の高い中心市街地の土地市場を前提に
 - 2) 強い全国型の資本(例、J.Sensbury、Marks and Spenser)を入れ
 - 3) 地元店と全国チェーン店が同じ中心部にて競合することで空洞化を防ぐことができた。

- そこで、土地問題に注目。中心市街地の再生と土地問題について考える・・・。

ところで、土地問題とは何か・・・。

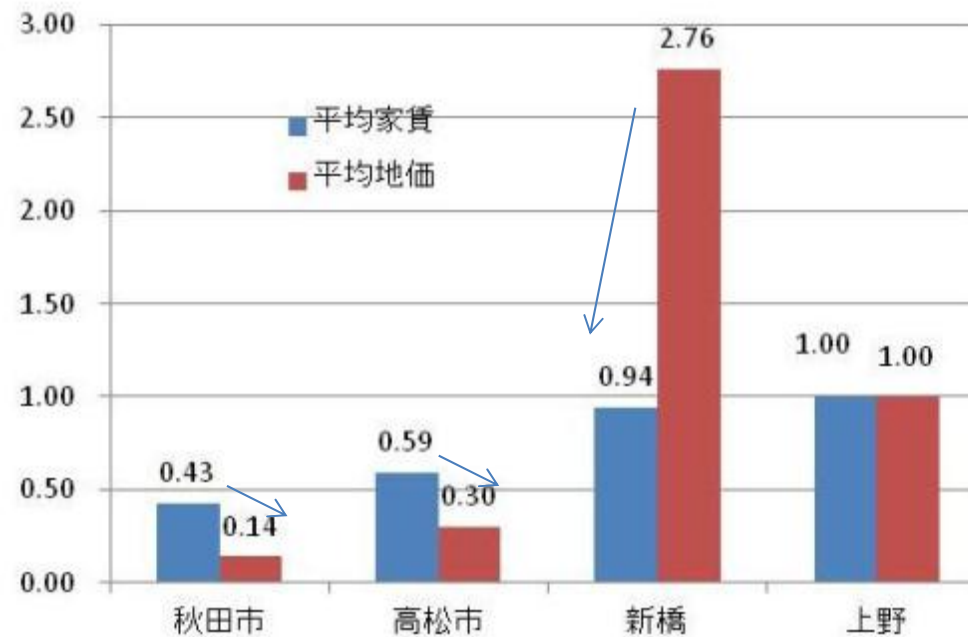
- 背景)戦後の農地改革意向、土地の所有権が分散化。民主化には成功したが、個人の**財産権**と**土地の利用権**の問題が顕在化し、所有権が重視され、利用を妨げるケースも(都市農地問題、商店街の衰退の問題)

土地の3つの矛盾

- 中心市街地には**公共性がある**。しかし、その所有者は**個人(私的)に属する**。
- 中心市街地の土地所有者は自らの**財産を最大化**するように行動するため、**活性化には必ずしも関心がない**。つまり、土地所有者が第3者にかしたがない。売りたいがない。
→ (故に)家賃は高止まりの傾向にある。

最近では1980年代後半の都市農地問題(→宅地並み課税(1992年))
借地借家法の改正など(2000年)
などを実施。

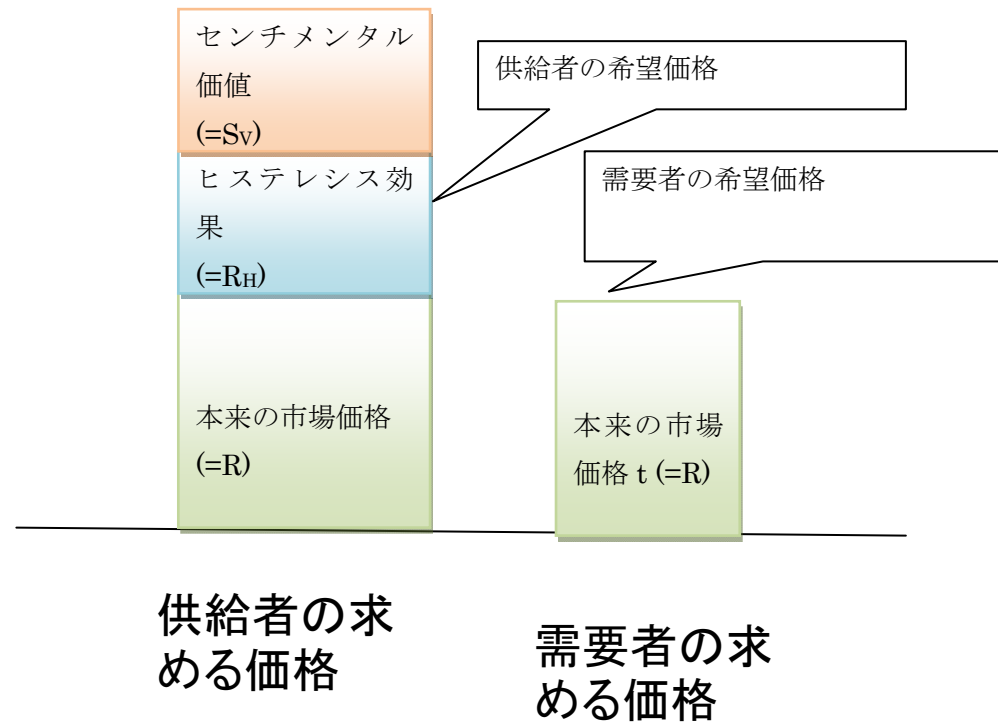
資料1 地方都市の家賃は高い状況証拠：
地価と家賃の関係性が大都市では乖離しているが、地方では
拮抗している・・（つまり、地方都市の家賃は高め）。



理論的背景)

- 1)家賃のヒステシス効果（足立、2009年）過去のボラティリティー（経験）が現在の家賃水準に影響。
- 2)家賃のセンチメンタル価値 愛着が及ぼす価値（足立、2009年）先祖代々の土地は売れない、貸せない・・・。

資料2 日本の不動産市場の需給ギャップ



では、どうしたらよいのか。

- ステップ1) 土地所有権に関する情報の把握・・・。
- ステップ2) 所有権について以下2種類に分類(ケースA, B)
 - ケースA)
 - 土地の所有権がそもそも集約されているケース(伊勢神宮、おかげ横丁(赤福が所有)、大阪府岸和田市(中心部の地権者が5人以下))和歌山市じゃんじゃん横丁(地権者1名)→再生がしやすい。
 - ケースB)
 - 土地の所有権が分散しているケース→再生が困難
- ケースAは民間ベースで再生が可能だが、ケースBは市場の失敗が発生するために、第3者の介入が必要。

- ステップ2) 具体策を実行する(ケースBについて)。
- いくつかの先進事例に学ぶ)

「再開発方式」 OR 「再開発をしないケース」

再開発方式の事例)

- 1)土地所有そのものにメスを入れたケース→定期借地法式
- 香川県高松市 定期借地権方式

-

- 再開発をしないケースの事例

1) 今ある土地を別の場所に置き換えるケース（テナントミックス）

大分県大分市 大分まちなか倶楽部

→1年半で50店舗が開業開始。

2) まちづくり会社が、店舗を購入ないし、借り上げるケース

滋賀県長浜市

→訪問客（年間8万人、1985年）→200万人（2011年）

3) 個人が協力して再開発同様の効果を狙うケース

大分県豊後高田市

→訪問客（年間2万人、2001年）→41万人（2011年）

土地制度にメスを入れたケースについて

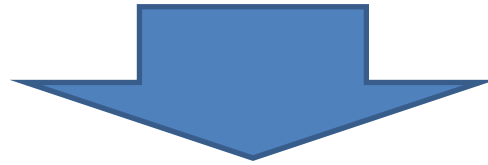
- I. 福井市 まちづくり福井
一定面積を寄付、借り上げ
- II. 新潟市新津商工会議所
最低家賃・家賃スライド制の実施
- III. 和歌山市 カフェWith
固定資産税担保 最低家賃制

事例1： 福井市(人口約27万人)の例 新栄商店街の挑戦

- 福井市：人口27万人
新栄商店街
- 戦後の闇市から整備された古い商店街で、当時は5坪弱の店舗が180店集積していた。
- かつては商店街で北嶋三郎や美空ひばりなど有名歌手を呼ぶほどに繁盛していた。
- (しかし)2009年は、随分衰退して約半分が空き店舗になっていた。
- 2009年、高齢の**地権者有志**の方が、あまりにもシャッターが多いので、なんとかシャッターを開けたいと「**まちづくり福井**」へ相談に。
- そこで・・・。

「まちづくり福井」の挑戦・・・1-2万円で土地をレンタル。そして利益は按分

- 有志の方が10店舗をまちづくり会社にほぼ無償で提供。
- まちづくり福井では、その10店舗に入る人を募集・PR。
- 2010年の6月から、**家賃1～2万円**で1年間の限定で10店舗募集し



- マッサージ2件、シルバー人材センターのサロン、福井工大ゼミ、パソコン教室、写真スタジオ、どらやき屋、ギャラリーの8件が入った・・・。
- 空いている2件を、駄菓子屋と子どもが遊べるキッズルームに利用。
- (家賃から色々な経費、店舗改装費や宣伝費を引いて、残っていれば家主に按分が可能)

シャッター通りの再生へ。



事例2：新潟市 最低家賃・家賃スライド制の実施

- 中心市街地の空き店舗解消に向け、新津商工会議所、新潟市秋葉区役所、地元不動産業者（商工会議所会員）で検討してきた補助金に頼らない空き店舗対策。
- 空き店舗でテナントを募集する際、一般的には個々の物件で異なっている家賃額に次のルールを設ける。
 - ① 新規入居時の家賃を相場よりも低額に設定する。（物件所有者が負担する維持管理コストを踏まえて設定）
 - ② テナントの営業利益に応じて翌年度の家賃を増減させる。利益が出ない場合には入居時と同額に据え置く。

家賃スライド制の契約書の例

建物質貸借契約書

貸貸人_____（以下、「甲」と言う。）と、賃借人_____（以下、「乙」と言う。）、連帯保証人_____（以下、「丙」と言う。）及び仲介業者_____（以下、「丁」と言う。）は、甲所有の後記物件の表示記載の建物（以下、「本件建物」という。）について、「家賃スライド制」による賃料算定方式に従い、次のとおり賃貸借契約（以下、「本件契約」という。）を締結した。

（賃貸借）

第1条 甲は乙に対し本件建物を次条以下の定めで賃貸し、乙はこれを借り受け、賃料を支払うことを約した。

（使用目的）

第2条 乙は、本件建物を店舗・事務所の目的で使用し、居住用等その他の用途に供しない。

（賃貸借期間）

第3条 賃貸借期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までの1年間とする。

（更新）

第4条 甲又は乙が、前条の賃貸借期間満了の6か月前までに、相手方に対し更新しない旨の通知をしないときは、本件契約は賃料を除く同一条件でさらに1年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とする。

（賃料）

第5条 本件建物の賃料（以下、「基本賃料」と言う。）は月額金 万円とし、乙は毎月末日までに翌月分を甲の指定する次の銀行口座に振り込み支払うものとする。なお、1か月に満たない賃料については、当月の日数による日割り計算とする。

銀行名 _____ 銀行 _____ 支店 普通預金

口座番号 _____

銀行預金名義 _____

ふりがな (_____)

事例3: 応益家賃システム「カフェWith」(足立ゼミ)

- 2005年～2013現在までまちづくり組織HCAと和歌山大学足立ゼミにてオープンカフェを実施
 - 組織⇒学生＋社会人の街づくりNPO 約20人
 - ネタ⇒地元料理とイベントからなるオープンカフェ
 - 資金⇒市民提案事業(和歌山市)
 - 実施時期⇒毎年春に4回、秋に20回ほど
 - 場所: 中心市街地の空きスペース(橋の上など)
 - 企画・料理は学生のアイディア。

衰退中心市街地において、学生を中心に活性化を行うのは学生にとっても都市にとっても魅力的。

土地利用に工夫・・・。

2005年、2006年→路上でオープンカフェ

2007年以降→空き店舗を「応益家賃システム」にて借り上げ営業

2007年ー2013年のカフェ「19ドリームズ」企画 応益家賃を導入(集客3000～4000人)



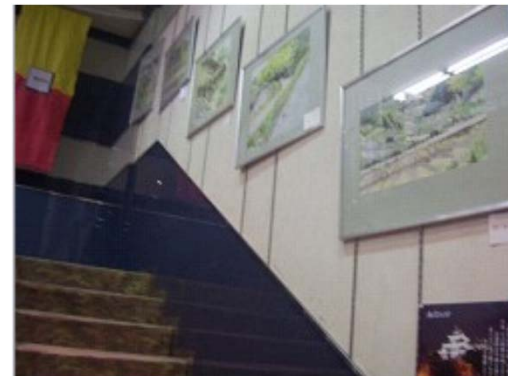
主催者情報	2007年度計画	Withの歴史	カフェニュース	お問い合わせ
WHCAの会	店舗案内	2005年度	スタッフ日記	更新情報
ぶらくり工	メニュー	2006年度	With掲示板	イベント募集
協力団体	イベント	カフェ写真	要望☆	リンク集

和歌山大学学生のカフェ「With」TOP

店内の様子



料理と店内



当日の様子 NHKカフェ(11月実施)、JA物産カフェ(11月実施)
アシックスカフェ(11月)、クリスマスカフェ(12月)、沖縄カフェ(12月)



2008年1月「裁判官」によるカフェを実施。



カフェWITHの日ごとのコンセプト(春・夏) 6/13 レトロカフェ

- 昭和をモチーフにしたカフェ
- 給食セットの販売
- 昔の遊び体験



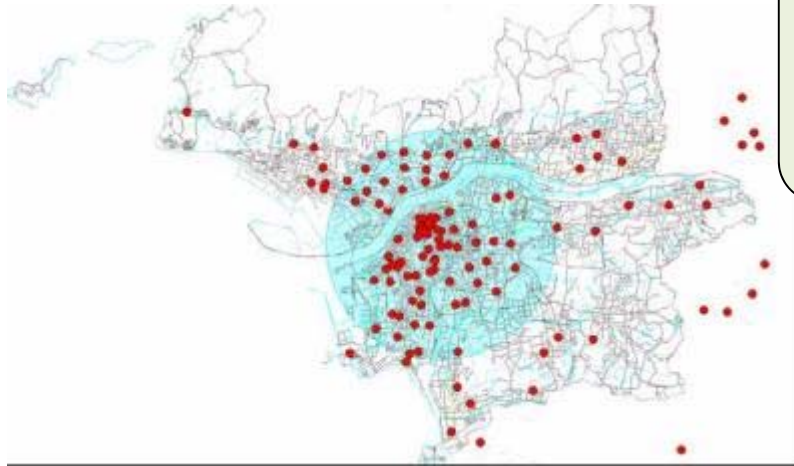
カフェWITHの日ごとのコンセプト(本番)

11/8 国際コミュニティーカフェ

- ・花王の職員(市野さん)とイベント企画。
- ・2地点カフェで回遊性・滞留性を求める。

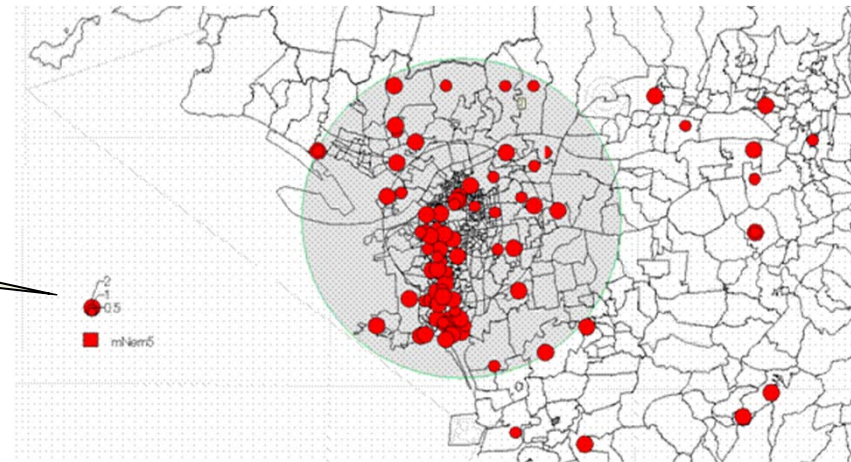


効果検証 ～広範囲から中心市街地へ集客～



GISを用いた分析(中心市街地
地カフェ)2005年
(足立研究室調査)

GISを用いた分析(2006年)
(足立研究室調査)



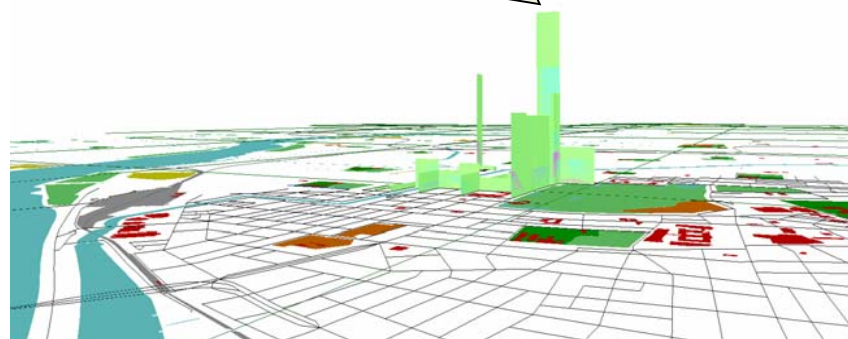
カフェの効果

回遊性に寄与

カフェ実施前

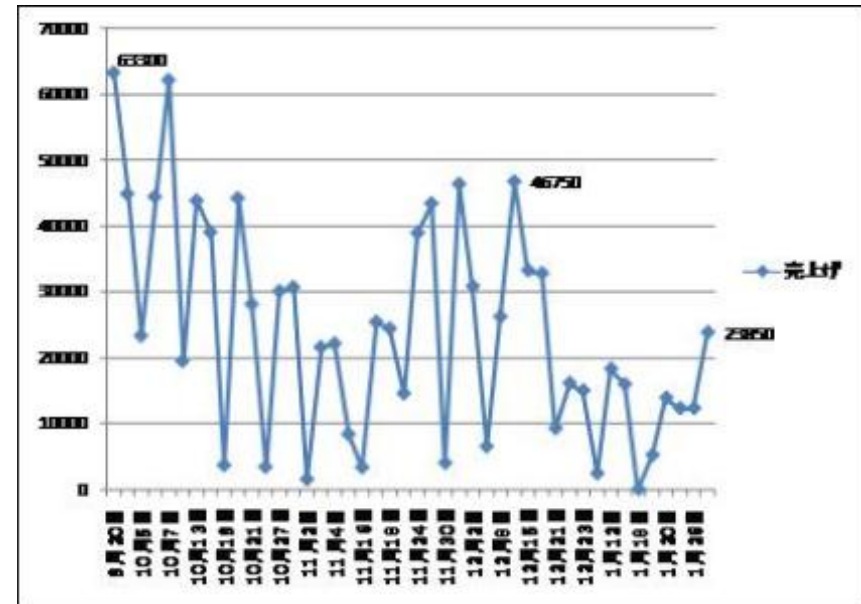


カフェ実施後(開始後:
歩行者増大)



週末営業のカフェでいくら収益があるのか・・・。

- ▶ 9月から翌年の1月までの総収益は約113万円であった。
- ▶ 1日の平均売り上げは約2万6千円(金曜日は約8千円、土曜日は約3万2千円、日曜日が3万3千円)。
- ▶ 営業コストは約3分の1。

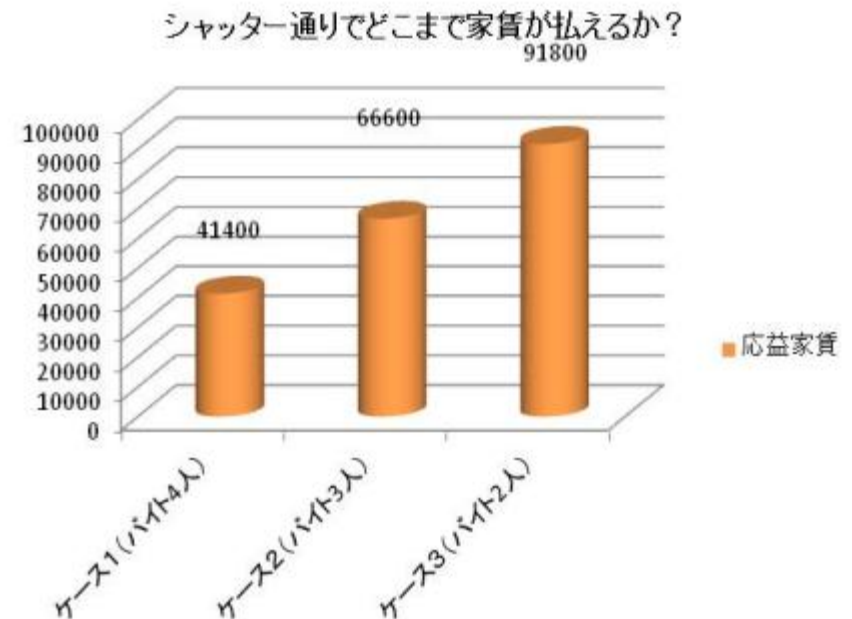


カフェWithの売り上げからみる応益制度の可能性(2012年データ利用)

- 週末営業カフェの場合（簡易シミュレーション）
 - 前提条件(月に20日程度の営業)
店舗面積 30m²
売り上げが35000円と固定
(カフェWith の平均値)
アルバイト2人から4人まで雇用
 - 予想月収:138000円~306000円
 - 応益部分を収益の3割とした場合に、
応益家賃は:41400円から91800円(経営者の所得は約8万円から約20万円)



- 結論: 家賃が10万円以上要求されると、経営は成り立たなくなる。



提案1: 応益家賃制度(家賃スライド制)の検討

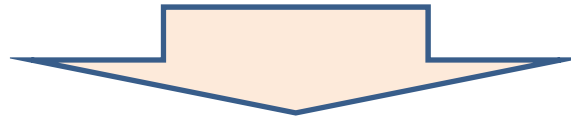
- 売り上げから予想される商店街の物件価値は30m²のケースで→300万～500万円程度の価値の可能性あり(和歌山市)。
- しかし、家主はもっと高い家賃を予想している・・。
- これが、有効利用されない理由。



- つまり、停滞市場では、家賃を調整、もしくは工夫する必要あり。

提案2: 商業地区商業促進課税(仮称)の提案

- 農地の宅地並み課税(生産緑地法の改正)1992年を参考に→商業促進課税(仮称)の提案



- 商業地として有効利用した場合→**固定資産税の減免措置**
- 商業地として有効に利用されていない場合(空き店舗の場合)→**「商業地商業促進課税(仮称)」**を支払う。
- 同時にタウンマネージャー制度を充実させ、中心市街地の総合マーケティングを行う。

おわりに

- 土地は個人の財産であるが、生産活動の場でもあるために**準公共財的な役割を担っている**。中心市街地は特に**都市の顔**としての公共性を有する。
- よって、土地を有効利用すること＝経済再生の基本、と捕らえる必要がある。
- しかし、農地や商業地においては十分な流動化が必ずしも促進されていない。
- よって、日本の法制度の枠組みで流動化を促進するのならば、土地利用者を刺激する**インセンティブが必要**である。
- その一つが**応益家賃制度**であり、**商業地区商業促進課税(仮称)**である。
- この結果、不動産の流動化が高まり**不動産投資信託市場(REIT)**なども発展する可能性がある。

参考文献

- I. Kirby, A., and Kent, T., 'The local icon: Reuse of buildings in place making', Journal of Town and City Management, 2010, 81頁を参照。
- II. Ueno,M.,and Adachi,M., 'A study of the impact of out-of-town superstores on local town centre economies in the U.K., with special reference to Japan's experience', ASRES Tokyo international conference 2013
- III. 足立基浩、「まちづくりの個性と価値」日本経済評論社 2009年
- IV. 足立基浩「シャッター通り再生計画」ミネルヴァ書房 2010年
- V. 鈴木浩「日本版コンパクトシティ」学陽書房 2007年
- VI. 西山康雄、西山八重子 'イギリスのガバナンス型まちづくり—社会的企業による都市再生'、学芸出版社、(2008年)
- VII. 「中心市街地活性化を考えるに当たっての論点 参考資料等参照 平成25年4月」 経済産業省商務流通保安グループ

•

ご清聴ありがとうございました。



「中心市街地等における商店街活性化 今後の取り組み方向性」 (資料 4)

《3つの視点 6つのテーマ》

岩村田本町商店街振興組合 理事長
佐久商工会議所 副会頭
阿 部 眞 一

1. 商業集積としての観点（主体性の観点）
2. 事業ポテンシャルとしての観点（事業性の観点）
3. 地域を構成する一員としての観点（地域性の観点）

①「地域マネジメント」

- ・商店街を一つの商業集積と見立てて、全体をマネジメント（エリアマネジメント・商店街マネジメント）に積極的にチャレンジする。
- ・商店街コンセプト、業種・業態構成を検討しテナントミックス・テナントリーシングを実施する。
＊組織・人材の確保！

②「地域マーケティング」

- ・市場細分化、ポジショニング、ターゲティングなどのマーケティング戦略を活用し地域商圈にふさわしい商業活動を実施。
- ・商店街全体の売上・利益の増加を中心課題において集客イベント・販売促進活動を実施し商業力強化を図る。
- ・業種・業態の変更、生き残る為の徹底戦略を検討！

③「地域資源活用・地域ブランドの創造と活用」

- ・地域に既にある歴史・文化・特産物・名跡などの資源を活用し、来街意欲を高め情報発信を積極的に行う。
- ・商店街資源を持つ場合にはメッセージ性を高めるためブランディングを実施する。商店街資源のない商店街にとっては、商店街キャラクターの設定など新規のイメージ構築を図ることも必要。

④「地域コミュニティ貢献」

- ・商店街の強みの一つに地域生活への細やかな対応力がある。地域住民の目線に立ち、特に買い物弱者などに目配せをして豊かな地域生活の推進に努める。
- ・事業効率以外の要素を含んだ事業形態を積極的に取り込むために、医療・健康・福祉介護・教育教養等関与し、より多様な来街動機の向上につなげる。

⑤「外部連携」

- ・地域住民のサークル活動等多様な活動主体と連携し、商店街への来街動機を増やし、来街頻度の向上や新規来街客の誘致を推進する。
- ・商店街イメージの向上や賑わいを高めるためにも農商工連携・観光産業との連携・地域教育連携等積極的に実践する。

⑥「エリアマネジメント促進支援」

- ・空き地や空き店舗等の貸与に対する固定資産税等の減免など、土地所有者に対するインセンティブを付与し、エリアマネジメントを進めやすくする。
- ・まちづくり会社の事業活動への支援や土地取得等に対する不動産取得税等の減免により、エリアマネジメントの事業実施主体であるまちづくり会社の活動基盤を強化する。

以上

(資料5)

まちの性格と中心市街地活性化

～平成22年3月末までに認定された100都市を対象に～



マネジメントオフィスHARADA+
原田弘子

計画が認定された都市を見てみると

1

- 大都市

- 人口50万人以上の都市 13計画(10都市)
- 名古屋市、浜松市、北九州市、松山市、神戸市、千葉市ほか

- 県庁所在地

- 19計画(27都市)
- 青森市、長野市、金沢市、千葉市、神戸市、松江市ほか

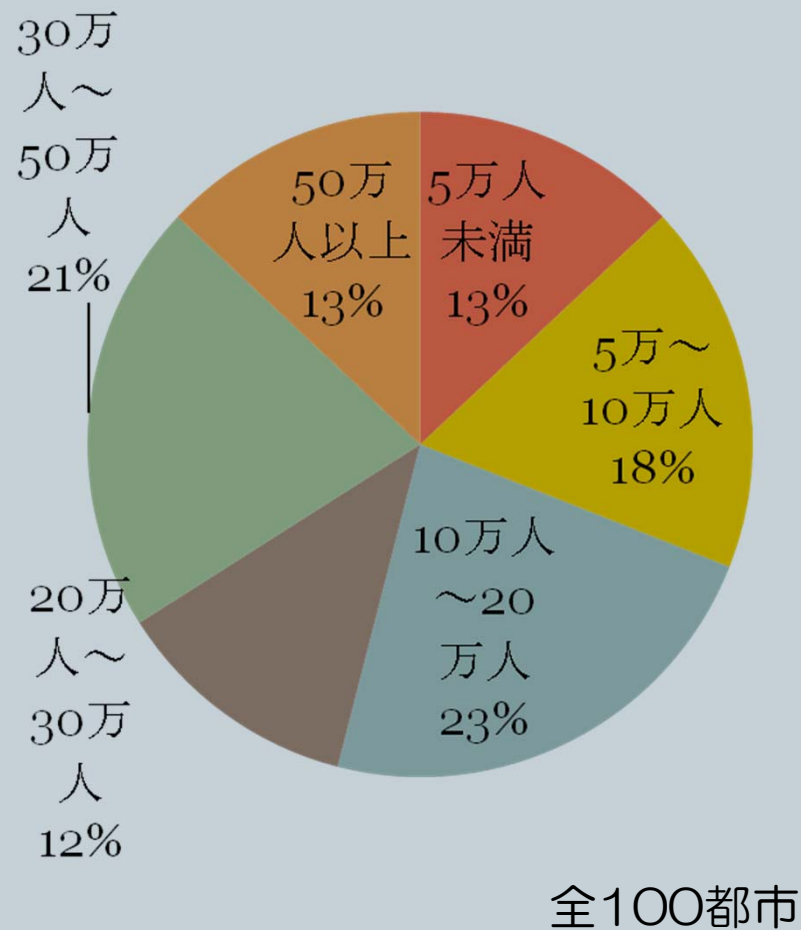
- 小規模都市

- 人口5万人以下 13計画(13都市)
- 富良野市、砂川市、大野市、府中市、四万十市ほか

計画が認定された都市の規模と目標

2

都市全体の人口



数値目標の分野

数値目標の分類	都市数
通行量	98
人口	58
商業	50
観光	29
施設利用	24
産業	8
交通	7
コミュニティ	4
環境	4

中心市街地活性化の現場(府中市)

3



借りることのできない空き店舗



わずかに活気が残る鮮魚・惣菜店

中心市街地活性化の現場(佐伯市)

4



利活用されない大型店跡地



空き店舗率は50%を超える

中心市街地活性化の現場(名古屋市)

5



大須(中区)

名古屋で最も有名な下町の商店街。
アーケード街が縦横無尽に通るが、
小さな路地もまた魅力的。



栄周辺

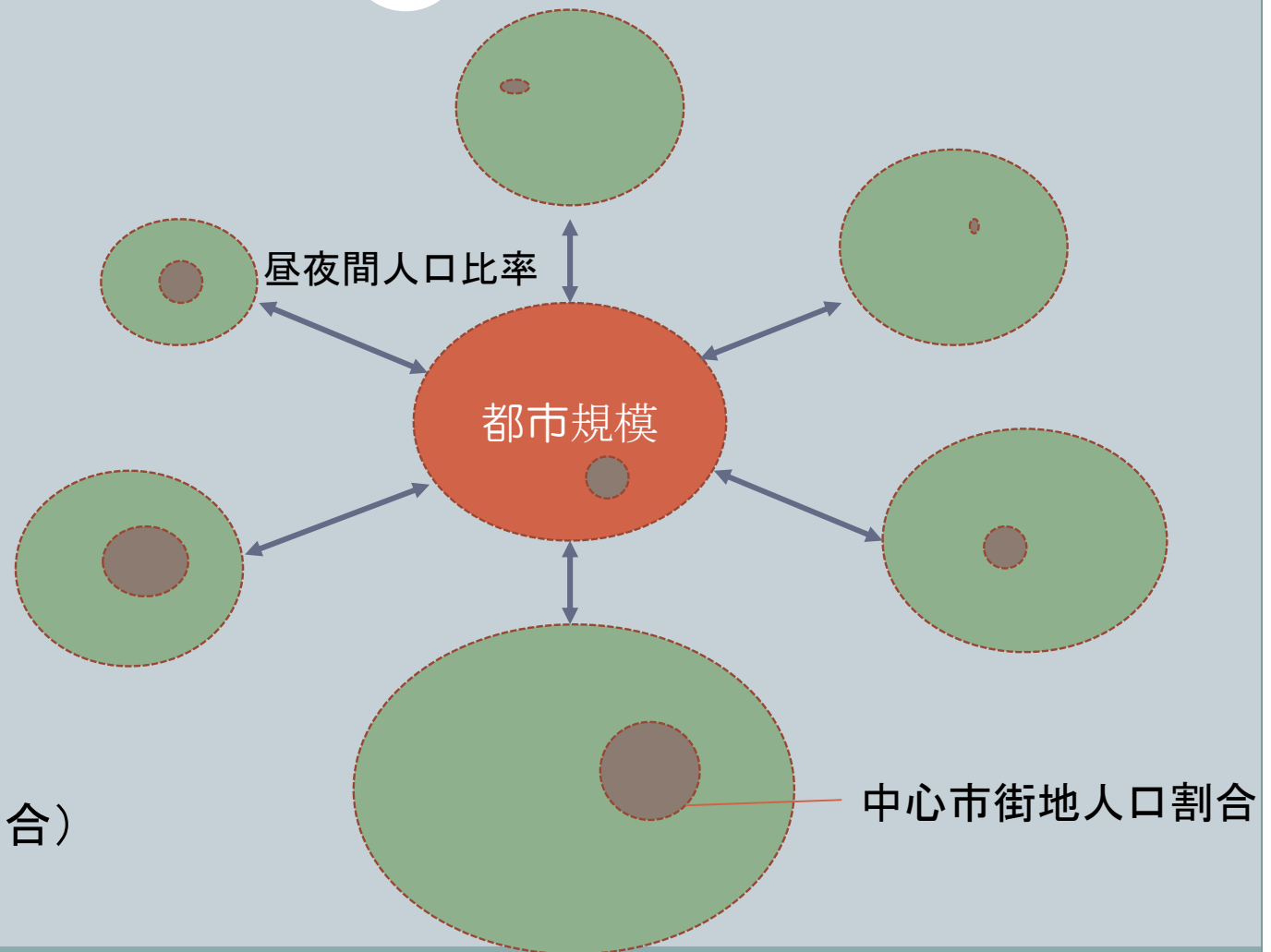
都市の性格によって 求められる中心市街地像は異なるのでは？

6

都市規模
(全市人口)

外部との関係
(昼夜間人口比率)

内部での位置づけ
(中心市街地人口割合)



都市の分類例

7

グループ (都市数)	都市名
大都市衛星都市 (10 都市)	伊丹市、守山市、小城市、高槻市、宝塚市、奈良市、石岡市、藤枝市、大野市、柏市
地方中心都市 (32 都市)	山形市、酒田市、福島市、福井市、松江市、長岡市、沼津市、長野市、飯田市、上田市、高松市、秋田市、甲府市、高崎市、和歌山市、岐阜市、鳥取市、盛岡市、姫路市、弘前市、宮崎市、豊田市、大垣市、大分市、富山市、帯広市、直方市、八戸市、大田原市、白河市、金沢市、帯広市
地方拡散型都市 (29 都市)	佐伯市、岩見沢市、丹波市、唐津市、下関市、倉敷市、大村市、石巻市、尼崎市、川越市、掛川市、諫早市、滝川市、越前市、日向市、中津川市、大津市、十和田市、鶴岡市、稚内市、青森市、久慈市、山口市、八戸市、久留米市、西条市、別府市、上越市 (高田地区)、豊橋市
小規模都市 (3 都市)	砂川市、富良野市、四万十市
地方中核都市 (11 都市)	千葉市、神戸市 (新長田地区)、新潟市、静岡市 (清水地区)、静岡市 (静岡地区)、浜松市、鹿児島市、熊本市 (熊本地区)、北九州市 (小倉地区)、北九州市 (黒崎地区)、熊本市 (植木地区)
地方集中型都市 (14 都市)	遠野市、塩尻市、田辺市、三沢市、伊賀市、山鹿市、駿河市、小樽市、米子市、豊後高田市、沖縄市、長浜市、高岡市、府中市
大都市 (1 都市)	名古屋市

→昼間人口少なく、高齢化率低い。
小売販売額増加傾向

→中心市街地の人口割合低く、昼間人口多い
人口に対して小売販売額大きい

→中心市街地の人口割合低く、
昼夜間人口にあまり差なし

→中心市街地の人口割合極めて高く、
高齢化率が高く、小売減少幅大きい

→人口多く、中心市街地の人口割合が極めて
低い。人口に対して小売販売額大きい。

→人口規模が少なく、中心市街地の人口割合
が比較的大きい。

都市の性格と活性化の目標

8

- それぞれの都市グループはすべて通行量の増加を目標指標のひとつとして採用しているが、それ以外の活性化の目標指標は、人口増加／商業活性化／観光活性化／コミュニティ・都市機能強化の4つの視点が中心を占め、それぞれの都市によってウェイトが異なる。
- なお、小規模都市、大型都市以外のグループでは、商業の活性化を強く志向し、商業関連指標の増加と人口増加を同時に目標とする割合が高かった。
- 人口が減少傾向にある現代において、人口、経済活動とも都市間競争が激化している。差別化による生き残りや、都市の多様性を考えた場合、人口や商業だけを目標指標にすることはその効果の面からも疑問である。
- 都市の生き残りのためには、他都市との差別化を図る機能強化やブランド形成はもちろん、雇用や観光開発など、さまざまな政策を関連付け、都市経営の視点から総合的に、中心市街地の活性化に取り組む必要があると考える。

中活取り組みの背景

9

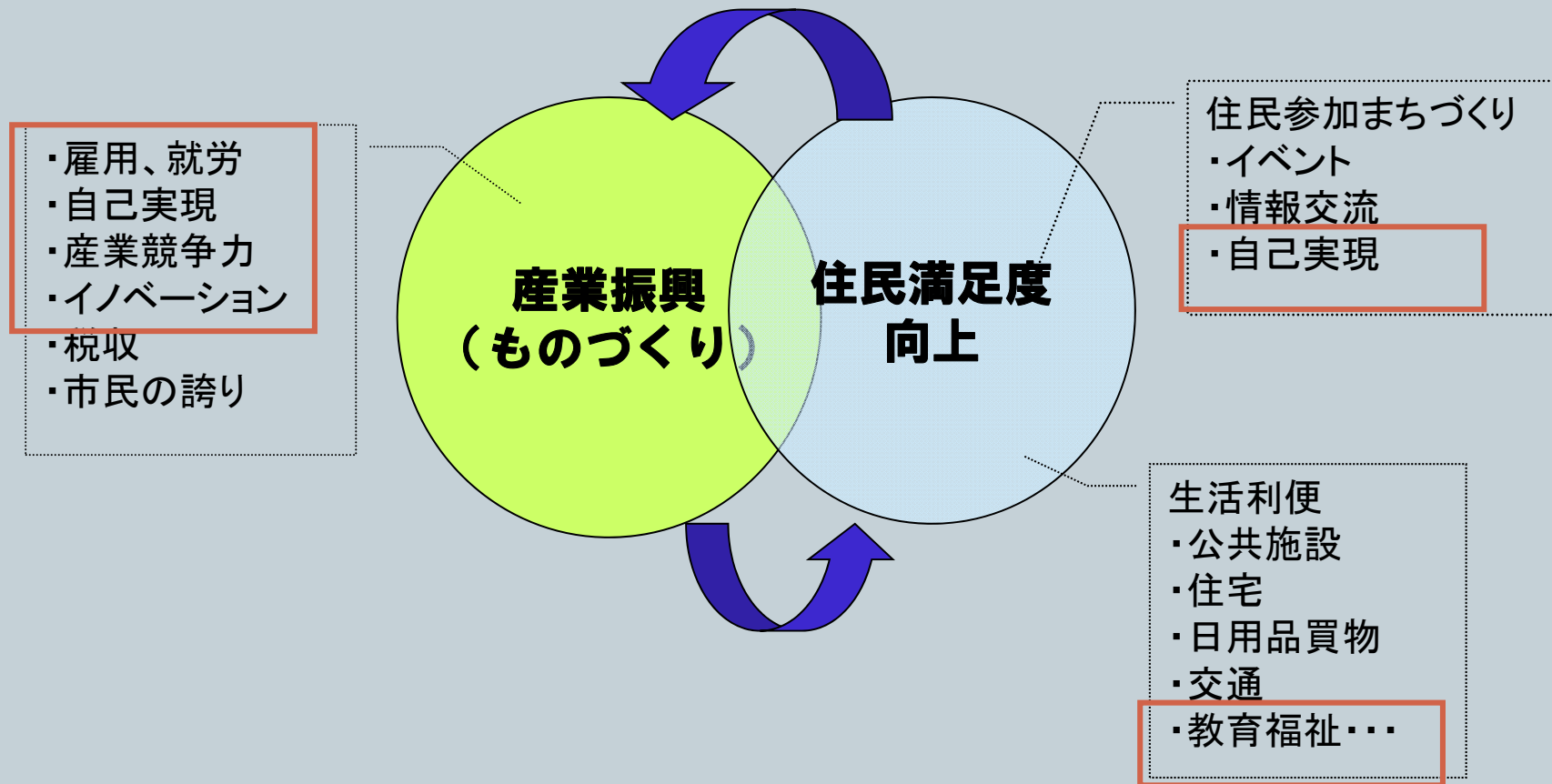
	都市1	都市2	都市3	都市4	都市5	都市6	都市7	合計
有効回答都市数	5	18	19	2	6	10	1	61
1. 全市の人口の減少						10.0%		1.6%
2. 全市の地域コミュニティの衰退		5.6%	5.3%					3.3%
3. 全市の高齢者の生活不便								
4. 全市の観光客数の減少								
5. 全市の産業・経済の衰退				50.0%	16.7%		100.0%	4.9%
6. 全市的な自然環境の破壊								
7. 都市の郊外化による都市基盤施設の維持・整備費の増加		5.6%	5.3%					3.3%
8. 中心市街地の人口の減少	20.0%	72.2%	57.9%	50.0%	33.3%	60.0%		55.7%
9. 中心市街地の都市機能の衰退	40.0%	27.8%	31.6%		50.0%	30.0%		31.1%
10. 中心市街地の空地・空き家・空き店舗増加	40.0%	61.1%	52.6%	50.0%	16.7%	50.0%		49.2%
11. 中心市街地の歴史や景観の破壊			10.5%			10.0%		4.9%
12. 中心市街地の住宅の不足			5.3%					1.6%
13. 中心市街地の道路の不足		5.6%						1.6%
14. 商店街における通行量の減少	20.0%	88.9%	57.9%	100.0%	100.0%	50.0%		67.2%
15. 商店街の個店における売上の減少	40.0%	27.8%	31.6%	50.0%	50.0%	60.0%		37.7%
16. その他	60.0%	5.6%	10.5%		33.3%	20.0%	100.0%	18.0%

2011年秋、福島を除く認定市(97)に対しアンケート調査

新しい中心市街地像ではなく、過去の中心市街地への回帰をイメージ？

府中市の取り組みの背景

10



府中市の中活の流れ

11

Phase1

計画策定・リーディング事業

- ・小中一貫校開校
- ・「恋しき」再生

Phase2

中活協議会の活動

- ・多様なソフト事業
- ・市民、企業の参加促進

Phase4

民間による事業開発

- ・建物リノベーション、移住促進
- ・製品開発

Phase3

民間組織の立ち上がり

- ・まちづくり活動の活発化
- ・NPO法人や任意組織の設立、協働

都市の性格に応じた商機能のあり方検討

12

府中市と隣の福山市では、環境、資源が異なり、
求められる商業機能が異なる

(例)

- ・ 小規模都市 生活インフラとしての商業/福祉サービスとしての商業
- ・ 中核都市 郊外大型店との住み分け、都市間競争
- ・ 国際競争都市 国際競争

それぞれの市場の中で業態革新が起こる⇒新商業の成長

成長を目指さない価値観

* 既存店の保護ではなく、新しい商業の誘致・誘発 ⇒「仕事」の創出

* 福祉サービスとしての商業：人口密度と人口当たり商業面積などモデル検討の必要性

佐伯市の取り組みの背景(2008年当時)

13

人口減少

高齢化

市域拡大

経済の冷え込み



コンパクトシティ志向



地域資源活用



中心市街地活性化



観光業強化



商店街を活性化したいのではなく、まちの核をつくり、都市機能の集約を図りたい

運用上の課題

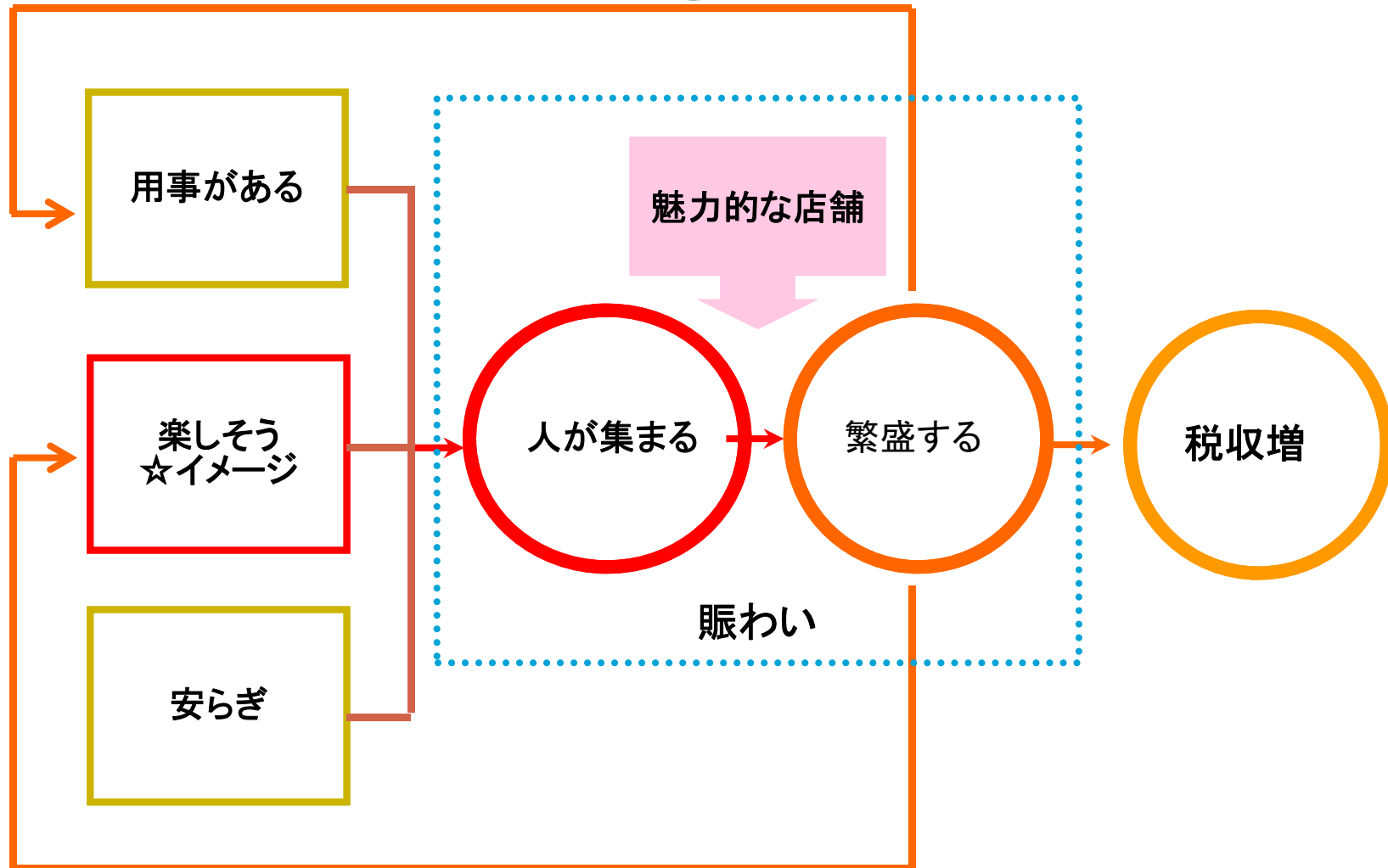
14

- 目標指標の選択
 - 通行量と販売額の関係性は見いだせない(*)
- 事業数、事業分野
 - 2種類の大型事業の必要性、4分野の活性化事業
- 協議会の位置づけ
 - 市民の合意を担保する仕組みであり、法人格を持たない
- まちづくり会社及び推進組織の経営強化
 - 都市の形態や目指す方向によって組織や経営手法は異なるはず
- 認定のインセンティブ<郊外開発のメリット
 - 中心市街地は不動産の流動性が低い
 - 隣接都市の郊外開発

*「中心市街地活性化基本計画における目標指標の特徴と達成状況」伊藤伸一、海道清信(2012)

通行量と売り上げ

15



英国TCM取り組みのきっかけと方向性

16

都市	Gravesend	Crawley	Reading	Alton
きっかけ	大型SCの開業	英国自治体監査委員会レポート ・市のサービスの質が低い ・民間との交流が少ない	無秩序な開発による都市の荒廃	・小売業の流出 ・「まちが死んでいる」との指摘
当初の目的	大型SCとの共存	民間とのパートナーシップ	計画的開発	「いつも何か起きているまち」
現在のテーマ	・再開発 ・観光開発	・教育 ・ビジネスサポート	・地域経済牽引 ・投資誘発	・住民の健康 ・コミュニティ活性化
第1段階	ニーズ調査		再開発	まちの資産発掘
第2段階	歩行環境整備		BID (Business Improvement District)	コミュニティの連携強化
中心組織 (事務局)	市政府	市政府	レディングCIC UK	AIM (非営利有限責任会社)

4都市共通の取り組み
イベント／マーケティングツール／環境整備／産業振興

2008年9月調査

中心市街地活性化の成果のある側面

17

商店街活性化
商業の活性化

+

郊外開発の抑制
都市機能の集約

中心市街地活性化

- * 100を超える自治体が郊外に大規模集客施設を作らないと決めた
日本の地方都市郊外は、「日本らしさ」の重要な要素のひとつ
- * 郊外開発の圧力を考えると、地方自治体が主体的に選択しにくい
- * 地方都市は人々の多様な暮らしを実現するための、選択肢のひとつでもある

(資料 6)

ICTを活用したまちづくり

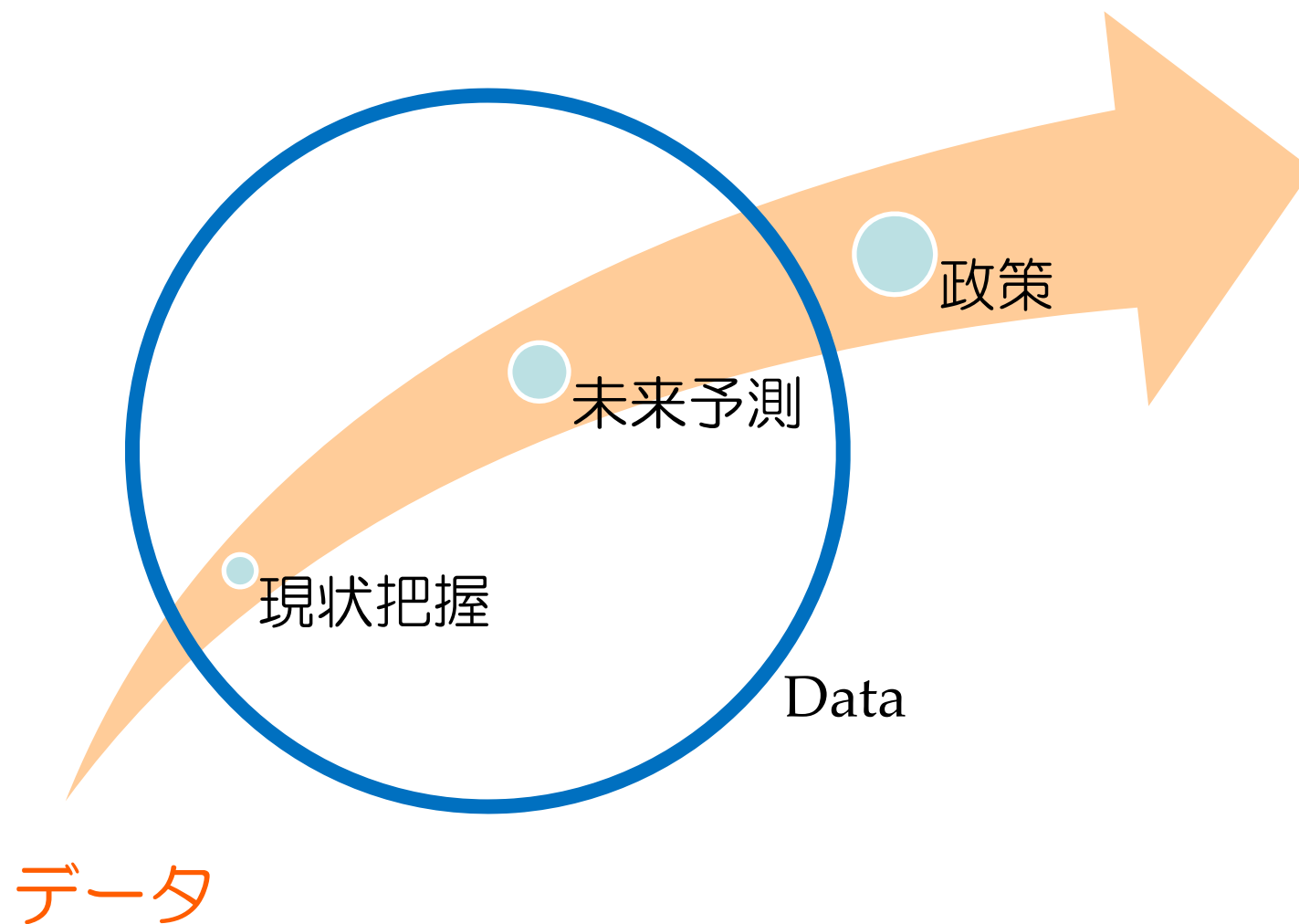
東京大学先端科学技術研究センター

森 川 博 之

2013.08.30



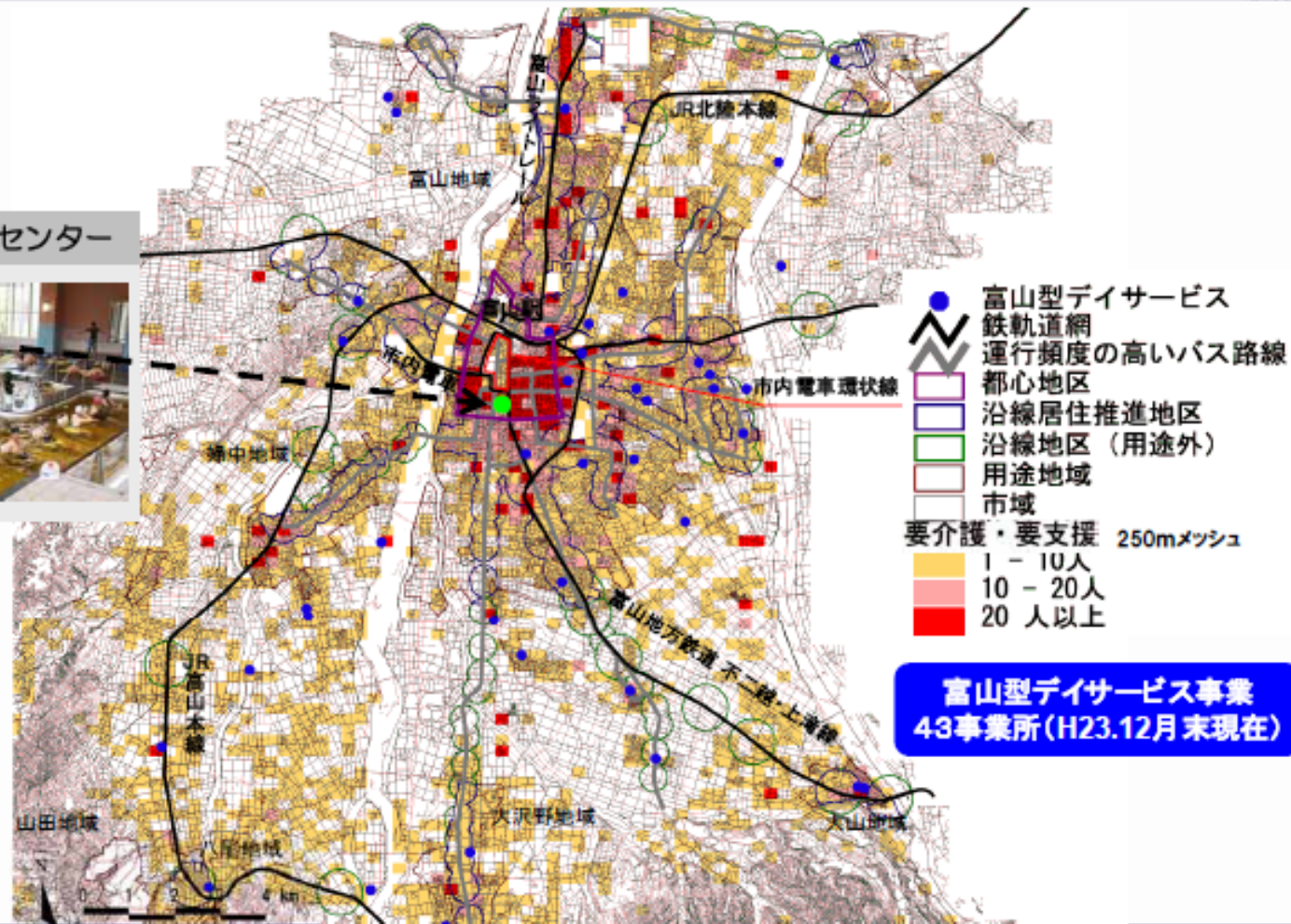
中心市街地活性化



要介護・要支援認定者の分布(H23)



角川介護予防センター



富山型デイサービス事業
43事業所(H23.12月末現在)

ソーシャルキャピタルあふれる持続可能な付加価値創造都市を目指して

ECO-FUTURE CITY TOYAMA

-9-

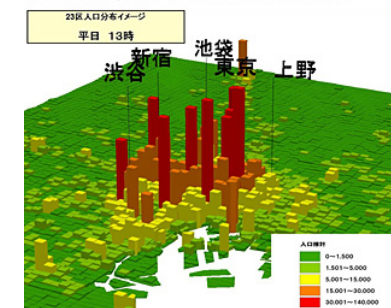
出典：総務省ICTを活用した街づくりとグローバル展開に関する懇談会

- 携帯電話事業者の通信履歴情報を利用
- Telefonica: Smart Steps
 - » 新事業ユニット“Telefonica Dynamic Insights”を設立
 - » ドイツ，イギリス，ブラジルでサービス提供
- AirSage
 - » 米国の携帯通信ログのアグリゲータ
 - » 位置情報：5 terabytes/day
- ドコモ：モバイル空間統計
 - » 非識別化处理・集計処理・秘匿処理
 - » 人口変動調査，帰宅困難者数推計



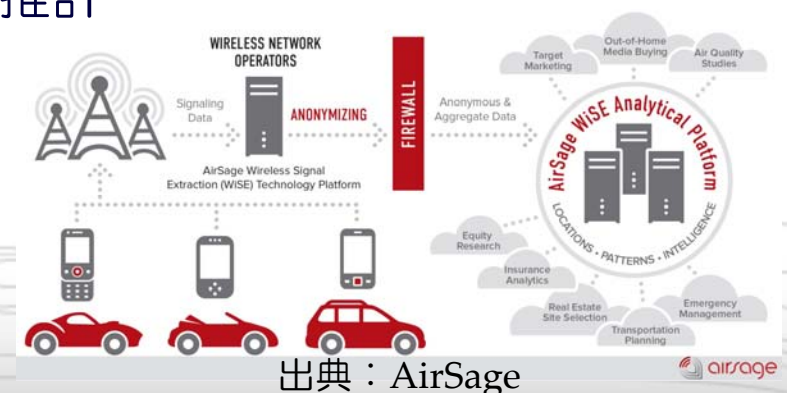
出典：Telefonica

モバイル空間統計イメージ：東京23区周辺の人口分布

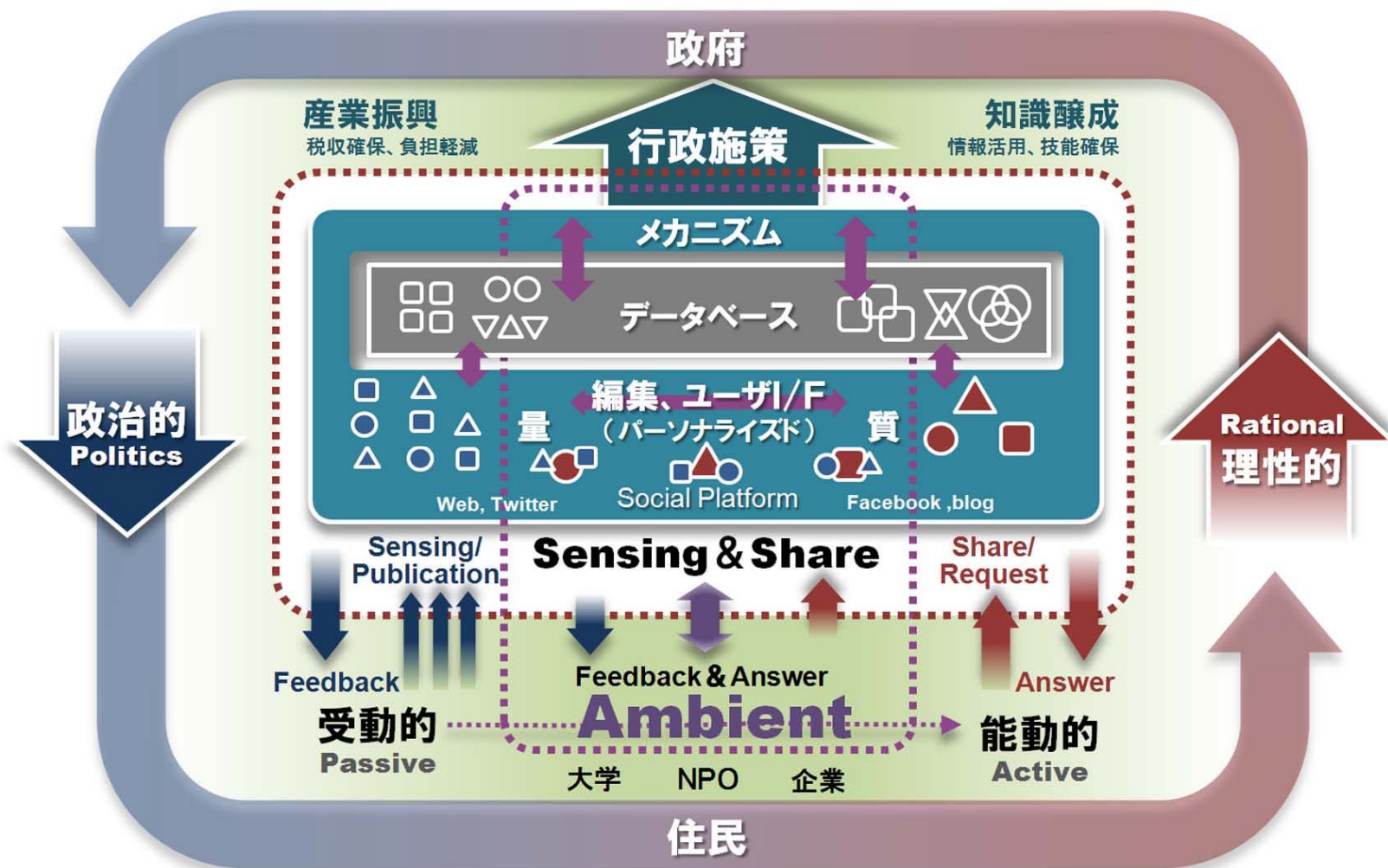


出典：NTTドコモ

行動履歴 ×
都市計画・商圈分析・防災



出典：AirSage



情報流

出典：東京大学アンビエント社会基盤研究会都市環境WG

まちづくりの観点

交通

健康医療

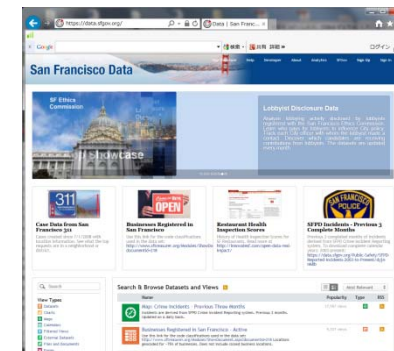
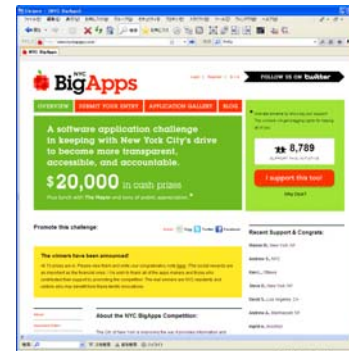
観光：地域愛

観光：地域活性化

事例	鎌ヶ谷市 ヒアリハット	尼崎市 自治体サービス	NHK長野 撮るしんサイト	富士宮やきそば B級グルメ
街ペルソナ (汎用的・象徴的)	市民参加の安心安全まちづくり	自治体が推進する健康プロモーション	地元住民と観光客の写真自慢が地域を広報	ご当地グルメによる広域ネットワーキング
情報流 自治体→住民/ALL 住民→自治体/ALL	市民の体験と、自治体統計事故情報の融合	自治体提供の数字をみて市民が自らの体をチェック、保健師の指導もあり	投稿写真	まちおこしのノウハウ@ポータル、広報情報、励まし@Facebook
情報発信者	市民 自治体	腎臓機能低下をアラートする数字を自治体提供 市民自身がアラーム	地元住民と観光客	NPOキーマン 自治体職員
流通範囲	市内	市内	全国、全世界	全国
リターン	交通事故数減少 道路整備予算効率化	透析患者減少 医療費予算削減 (一人500万/年)	観光客誘致	まだこれから
収集方法	Webマップ	Web閲覧&チャート表	Web投稿	SNS ポータル
継続性・循環	事故数減少の結果の継続性	透析患者減少&医療予算削減の結果の継続性	風景そのものの継続性	これから 素材と料理のNW化など応用

情報流の事例

出典：東京大学アンビエント社会基盤研究会都市環境WG



- 行政が有する膨大なデータの公開と連携
- サードパーティがデータを加工・編集
- 地域の課題解決・市民生活の向上
- 場

オープンデータ

従来：個別把握

都市活動・環境情報 ダイナミックデータ

- ヒト・モノ
の変化
- ・人流
 - ・交通流
 - ・物流
 - ・水流
 - ・気流など
- 環境
の変化
- ・CO2・炎・煙・洪水
 - ・気圧などの自然現象、人工現象、など

従来：GIS, 各種BIM

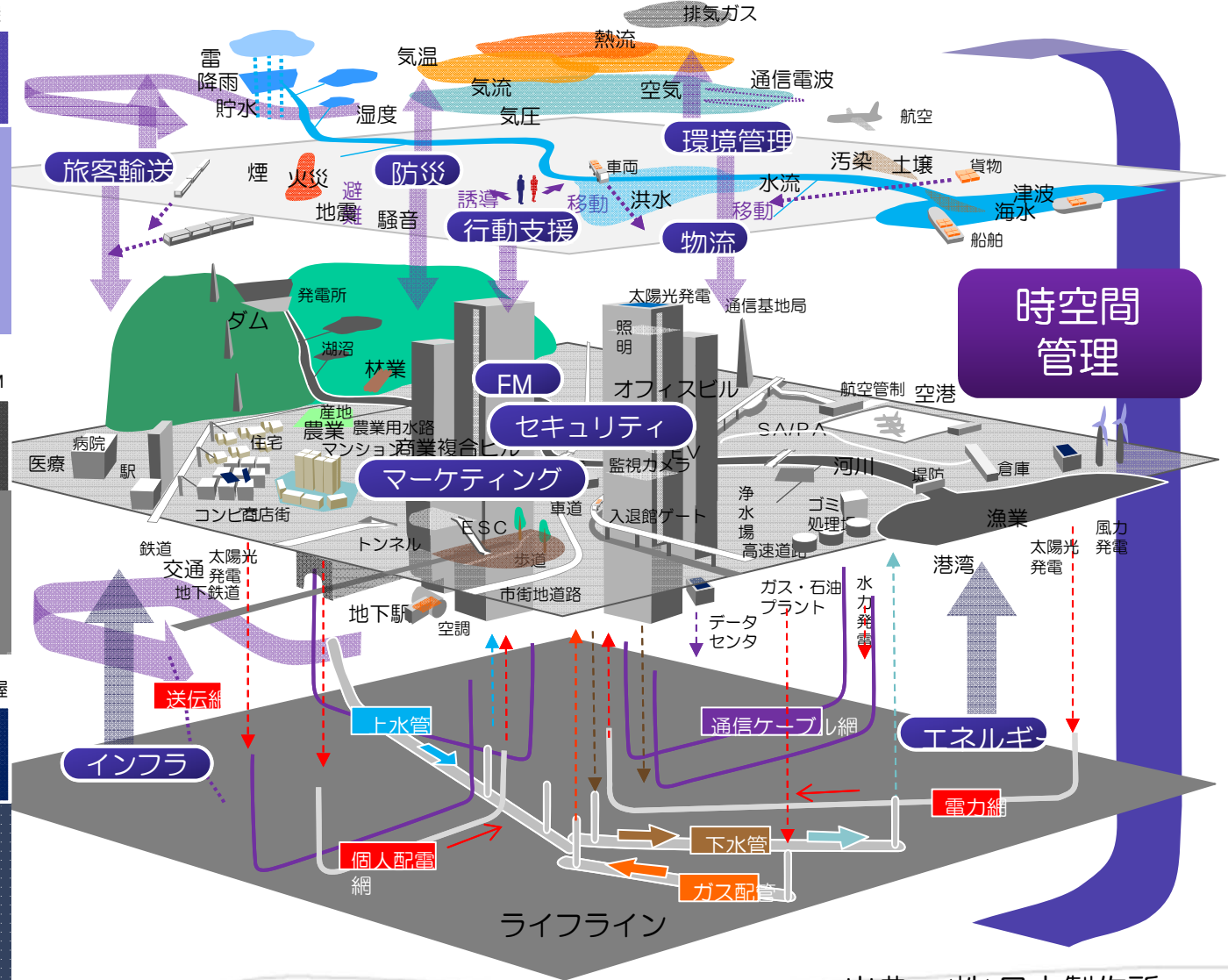
都市空間情報 スタティックデータ

- 管轄・業態
- ・公共
 - ・民間
- 地理・状態
- ・地上/地下
 - ・屋内/屋外の各種構造物と設備

従来：個別把握

社会インフラ情報 スタティック&ダイナミック

- インフラ
構造・設備
- ・電力網
 - ・ガス網
 - ・上下水道網
 - ・回線網
 - ・電流
 - ・ガス流
 - ・上下水流、など



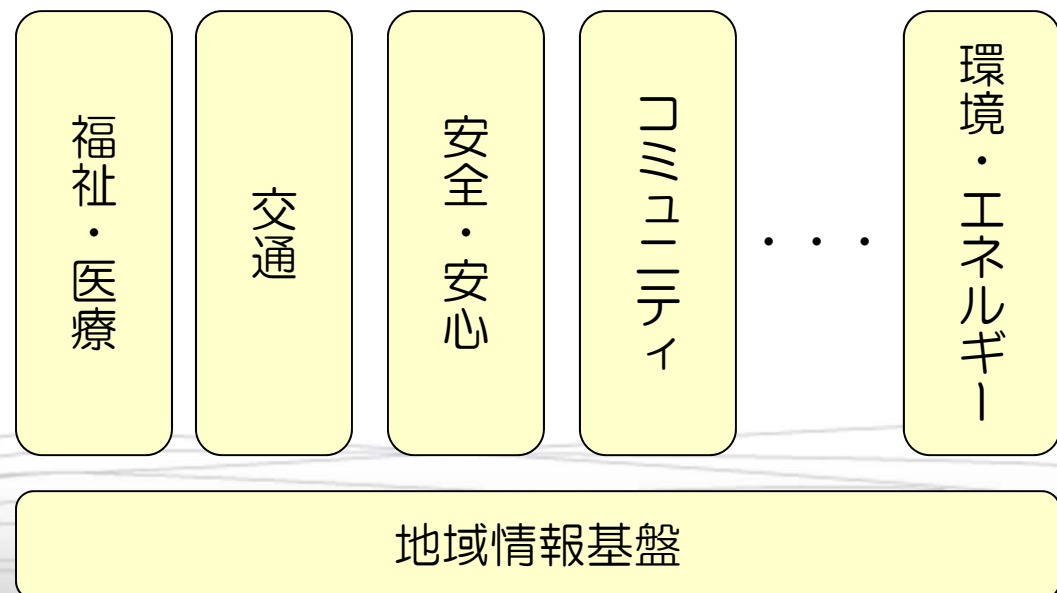
出典：(株)日立製作所

横連携



- 地域情報基盤
 - » ヘルスケア, 福祉, 交通, 安全, コミュニティ, 教育, 農業, 環境・廃棄物処理, エネルギー, 水, パブリックセーフティーなどの横連携
- 縦割りの補助金や行政制度のパッケージ化
 - » スクールバス ⇒ 福祉バス, オンデマンドバス, 運送...

地域情報基盤



- ・渋滞情報
- ・車両位置情報
- ・運転者等の個人的情報
(意図、嗜好等)

情報の収集・分析・加工

- ・公共交通と連携した経路誘導
- ・交差点制御、駐車場誘導
- ・人に優しいシームレスな情報提供
- ・都市設計へのフィードバック

情報のセンシング

制御・情報提示

都市内移動は徒歩、自転車、小型モビリティ

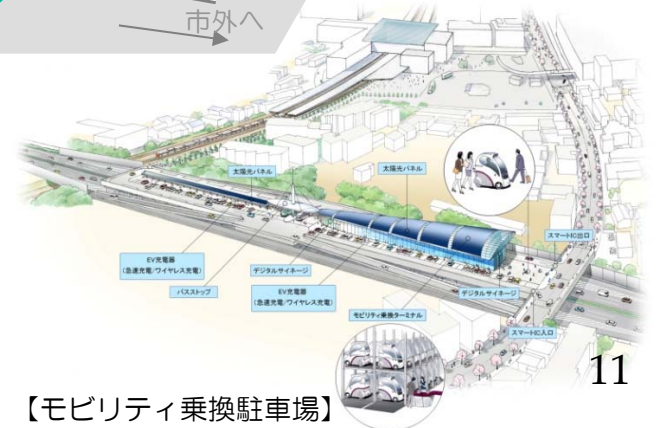


出典：東京大学アンビエント社会基盤研究会都市環境WG

モビリティ



【公園と一体化した超小型自動車・PMの集配センタ】



【モビリティ乗換駐車場】

産業構造審議会
「中心市街地活性化部会」
提言（概要）

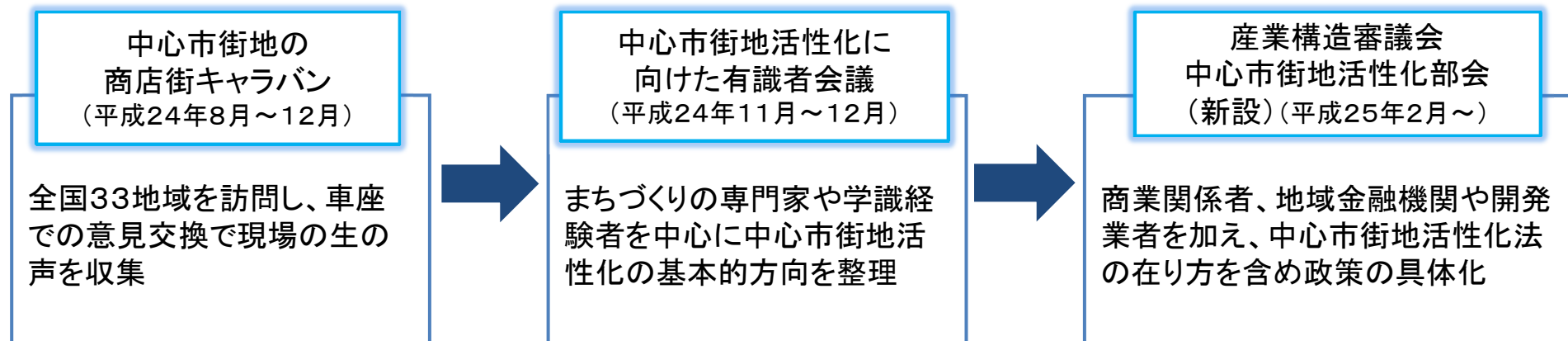
平成25年8月
経済産業省

目 次

(頁)

経済産業省の政策の見直しに向けた検討状況・・・・・	2
1. 中心市街地の現状の評価と課題	3
(1) 平成18年改正法の理念	
(2) 活性化目標の達成度合い	
(3) 以上の状況を生んだ原因	
(4) 今日のまち・中心市街地を取り巻く課題	
2. 政策の必要性和方向性	8
(1) 中心市街地活性化に改めて取り組むことの必要性	
(2) 中心市街地活性化に国が引き続き関与することの必要性	
(3) 中心市街地活性化政策の基本的な方向性	
3. 具体的施策の方向性	10
(1) 中心市街地への投資の活性化・円滑化	
(2) 地域の実情に合った機能の集約	
(3) 市町村を越える取組	

経済産業省の政策の見直しに向けた検討状況



【産業構造審議会 中心市街地活性化部会 委員名簿】

(部会長) 大西 隆	慶應義塾大学大学院 政策・メディア研究科特別招聘教授、日本学術会議会長	田 辺 隆一郎	八王子商工会議所 会頭
浅 見 泰 司	東京大学大学院工学系研究科教授、空間情報科学研究センター長	中 野 豊	一般財団法人日本不動産研究所 理事 コンサルタント部長
阿 部 眞 一	岩村田本町商店街振興組合 理事長	夏 目 智 子	全国地域婦人団体連絡協議会 事務局長
石 井 敏	福岡地所株式会社 代表取締役社長	古 沢 由紀子	読売新聞東京本社編集局教育部 次長
石 飛 善 和	島根県商工会連合会 会長	水 野 創	株式会社ちばぎん総合研究所 取締役社長
石 原 武 政	流通科学大学 商学部特別教授	村 木 美 貴	千葉大学大学院 工学研究科建築・都市科学専攻教授
大 西 洋	株式会社三越伊勢丹ホールディングス 代表取締役社長	森 民 夫	長岡市長、全国市長会 会長
岡 田 元 也	イオン株式会社 取締役 兼 代表執行役社長 グループCEO	横 森 豊 雄	関東学院大学 経済学部教授
小 出 宗 昭	富士市産業支援センター f-Biz センター長	(オブザーバー)	
西 郷 真理子	株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク 代表取締役	内閣府 地域活性化推進室	
関 幸 子	一般社団法人震災復興ワークス 理事長	国土交通省 都市局	
高 橋 はるみ	北海道知事、全国知事会農林商工委員会 委員長	総務省 自治行政局	
		中小企業庁	

1. 中心市街地の現状の評価と課題①

(1) 平成18年改正法の理念

- ①「生活空間としての中心市街地」の再生
 - ・居住機能・公共公益機能等の追加
 - ・都市計画手法を通じた郊外の大規模集客施設の立地適正化
 - ・大型店の中心市街地への立地誘導 等
- ②地域の意見の集約
 - ・中心市街地活性化協議会の創設
- ③国の支援の選択と集中
 - ・中心市街地活性化本部の創設
 - ・基本計画の内閣総理大臣認定制度の導入

まちづくり3法の概要

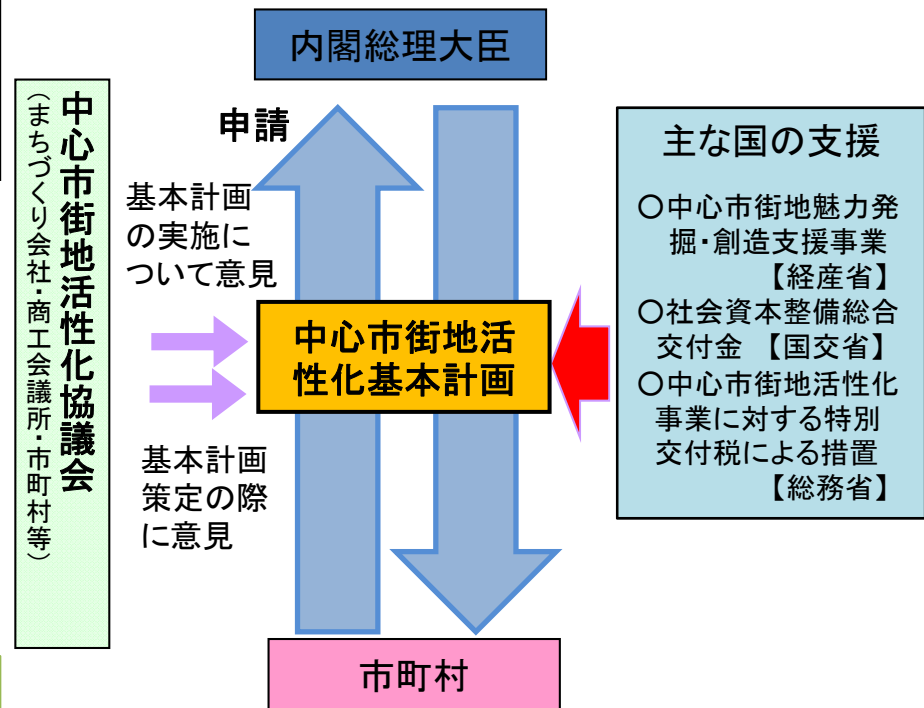
中心市街地活性化法(H10制定H18改正)
【内閣府、経産省、国交省、総務省等】

大規模小売店舗立地法(H12制定H18指針改定)
大型小売店の立地に際して、「周辺の生活環境の保持」(渋滞、騒音等)の観点からの配慮を求める。
【経産省】

都市計画法(H18改正)
大規模集客施設を含む各種都市機能の適正立地を求める。
【国交省】

改正中心市街地活性化法の概要

平成25年3月末時点で、118地域(115市)を認定



1. 中心市街地の現状の評価と課題②

(2) 活性化目標の達成度合い

①「生活空間として中心市街地」の再生

- ・基本計画認定市における計画全体での目標達成率は約3割程度
- ・取組開始時よりも上回った指標は約6割

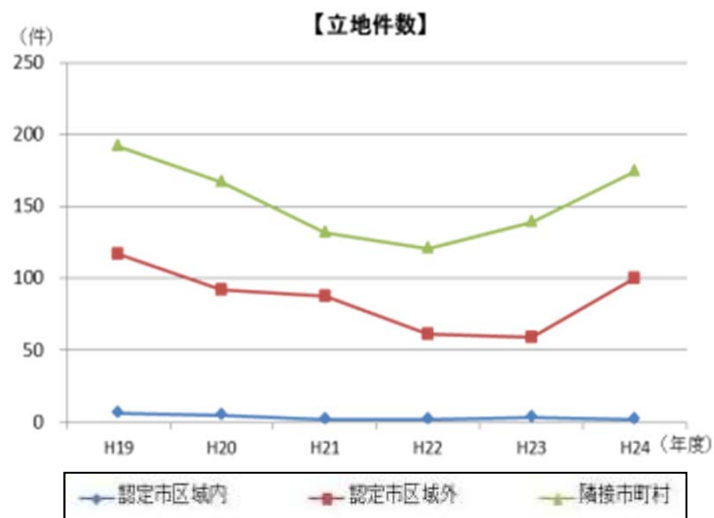
ア) 居住機能、公共公益機能

- ・まちなか居住人口、行政・福祉施設数は増加するも、福祉施設は郊外立地が圧倒的に多いなど、都市機能の集約は不十分

イ) 商機能

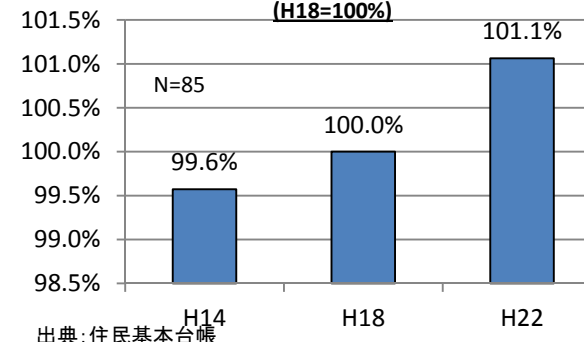
- ・法に基づく取組には一定の下支え効果はあり
- ・大型店の郊外出店は依然活発で、中心市街地の求心力回復は不十分

認定中心市街地の区域内・区域外・隣接市町村別にみた
大規模小売店舗の立地動向

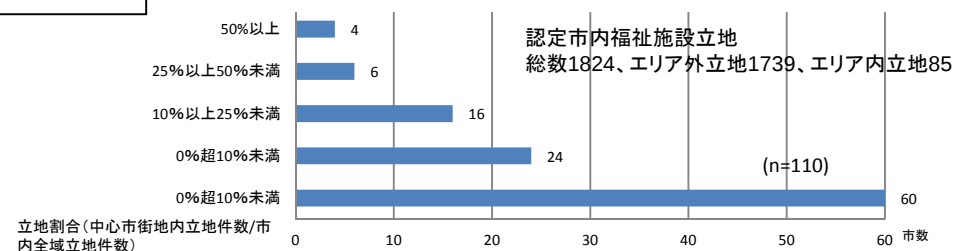


出典：大規模小売店舗立地法に基づく届出数より中心市街地活性化基本計画認定市110市とその隣接する市町村の出店推移を自己集計認定市の認定区域・認定区域外及び認定市の隣接市町村を届出の住所から集計した。
※2,000㎡を超える大規模小売店舗の新設日について集計。

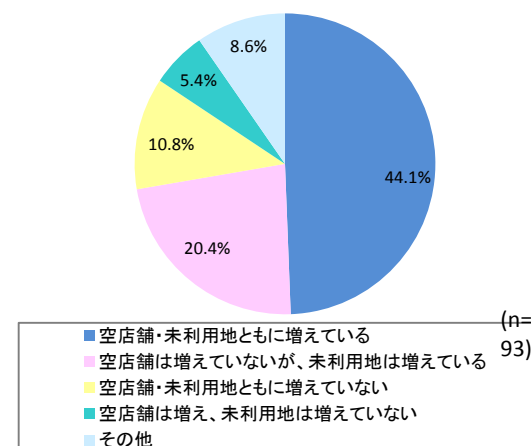
中心市街地の人口の推移
(H18=100%)



新規立地した福祉施設のうち中心市街地に立地した割合



認定市の中心市街地における空き店舗・未利用地の状況



出典：平成24年度実施 経済産業省アンケート調査
※調査対象：中心市街地活性化基本計画認定110市
(うち、93市からの回答結果より作成)

1. 中心市街地の現状の評価と課題③

(2) 活性化目標の達成度合い

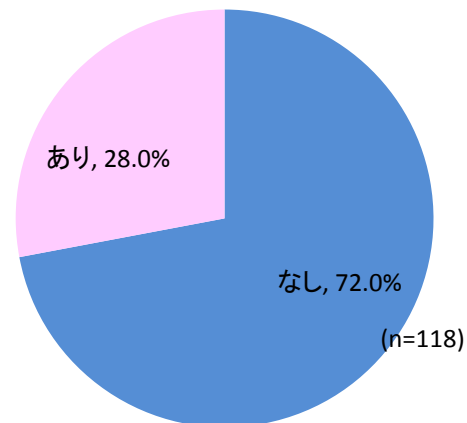
② 地域の意見の集約、協議会組織の活性化

- ・協議会は全ての認定市で組織。しかし、活動基盤は脆弱で議論が形骸化しているとの指摘あり。

③ 中心市街地活性化にチャレンジする市町村の数

- ・法に基づく取組は、改正前671市区町村から115市に減少
- ・特に、10万人未満の小さなまちの数が486から36に大きく減少

協議会事務局専従職員の有無



出典：中心市街地活性化協議会へのアンケート調査
(平成24年度経済産業省委託調査事業)

中心市街地活性化基本計画の策定・認定状況

<改正前>

人口規模	策定市町数	割合
50万人以上	20	3%
30～50万人	38	6%
10～30万人	127	19%
10万人未満	486	72%
計	671	

※人口規模は平成12年国勢調査を基に分類。

<平成18年改正以降>

人口規模	認定市数	割合
50万人以上	11	10%
30～50万人	22	19%
10～30万人	46	40%
10万人未満	36	31%
計	115	

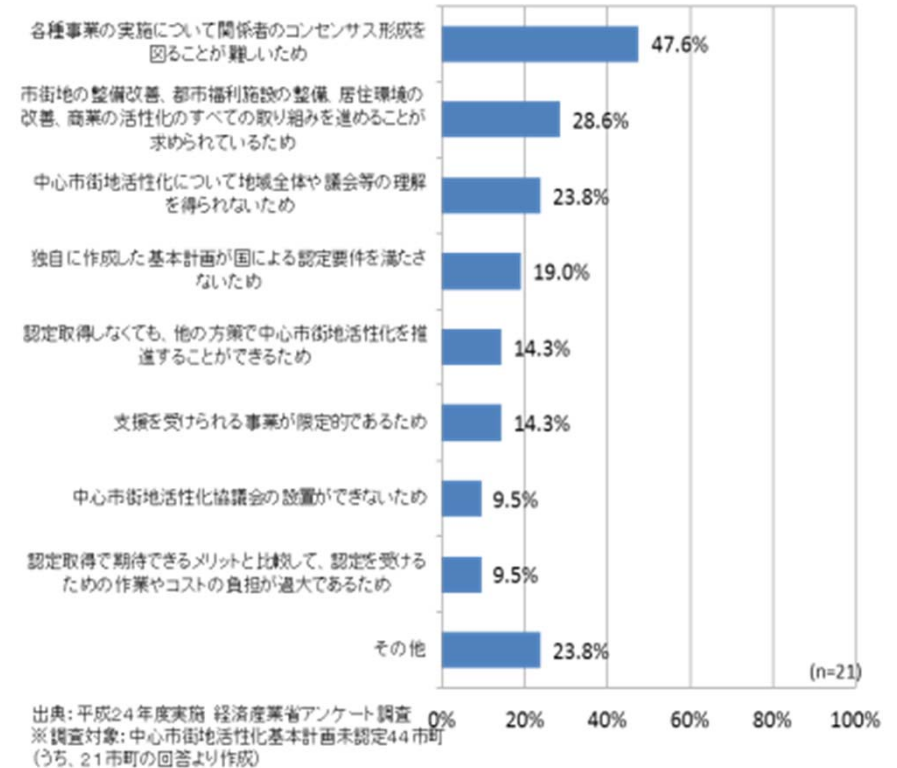
※人口規模は平成22年国勢調査を基に分類。
※計画数は平成25年4月1日現在。

1. 中心市街地の現状の評価と課題④

(3) 以上の状況を生んだ原因

- ①理念の共有不足
中心市街地活性化の重要性が全国の関係者に十分に共有されていない
- ②住まい手が主役であるという目線の弱さ
自治体・事業者の論理が先行
- ③中心市街地外の住まい手等の支持の不足
郊外の住まい手に中心市街地が自らにも裨益するという意識が乏しい
- ④施策の厚みの不足
中心市街地以外に使える予算等によって相当の措置が可能
- ⑤基本計画に規定すべき4つの要素の充足に係る課題
小さいまちが取り組むにはハードルが高い。5年の計画期間では成果を出し切れない。

認定を受けていない市町が基本計画の認定申請を行わない理由



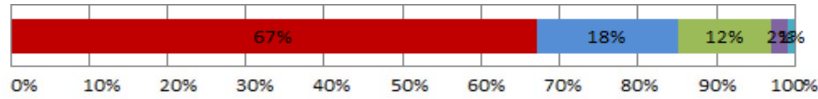
1. 中心市街地の現状の評価と課題⑤

(4) 今日のまち・中心市街地を取り巻く課題

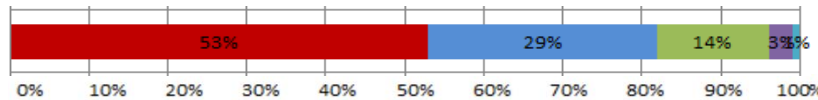
①急速に進む人口減少・高齢化

中心市街地の居住環境に関する意識調査

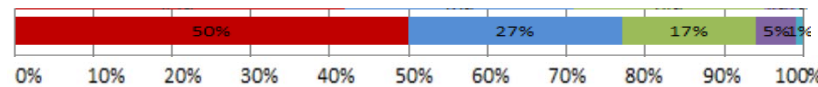
医療施設が充実している(将来の重要度)



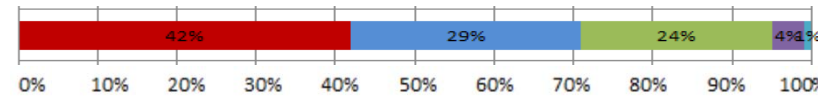
歩きやすい道路の整備(市街地整備状況)(将来の重要度)



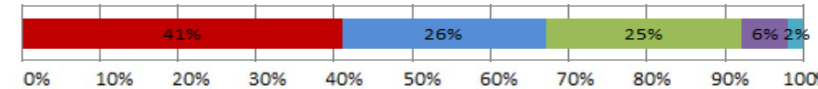
福祉施設が充実している(将来の重要度)



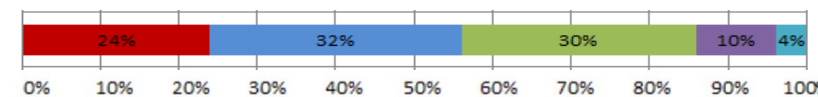
教育・文化施設が充実している(将来の重要度)



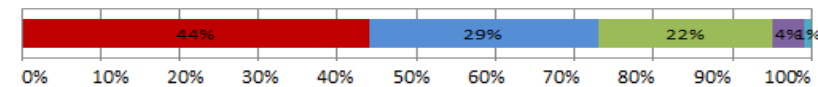
働く場所が近い(将来の重要度)



歴史・文化的な環境がある(将来の重要度)



通勤通学に便利(将来の重要度)



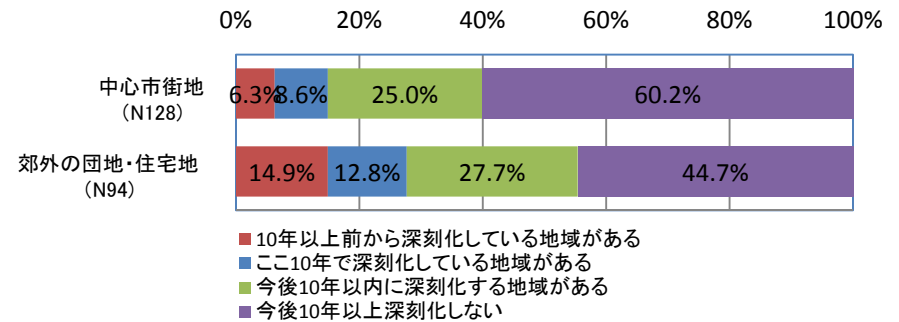
■重要 ■やや重要 ■どちらとも言えない ■あまり重要でない ■重要でない

出典:平成23年11月に府中市が実施した中心市街地住民意識アンケートの結果より引用
※満20歳以上の市民1000人を対象に調査を実施。うち有効回答数337件。

②まちなかの商機能の衰退等による買い物弱者の増加

買い物弱者問題の深刻度

(東北地方の自治体に対するアンケート)

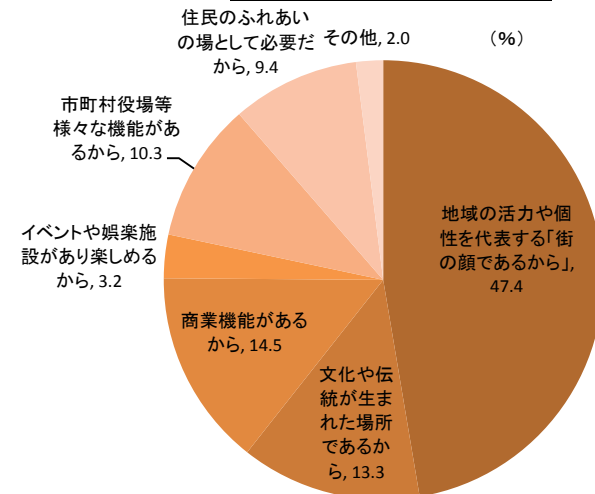


出典:東北電力(株)、(財)東北活性化研究センター「東北における市街地コミュニティの賑わい創出に関する調査・研究報告書」(2011年)
※新潟を含む東北7県の全市町村へのアンケート、127市区町村から回答(回収率47%)
・中心市街地:市街地の中でも、地域の中心となる中央業務地区。人口が集中し、商業・行政機能が充実している地域。
・郊外の団地・住宅地:中心市街地とは連続していない未利用地において計画的に開発され、比較的年代が近く、家族構成が類似している世帯が動じにある程度まとまって入居した住宅密集地

③拡散したまちのインフラ維持コストの増大

④まちの顔としての中心市街地の重視

中心市街地が必要である理由



平成22年度中心市街地に関する県民意識・消費行動調査(新潟県)

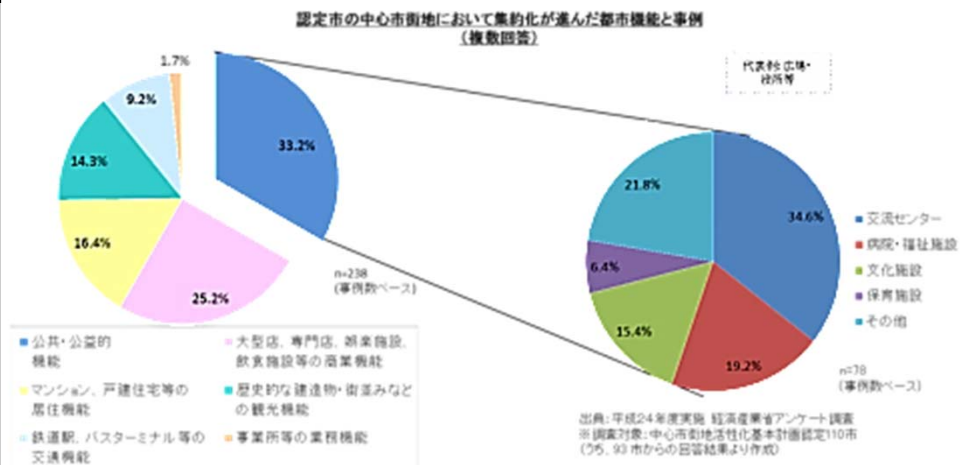
2. 政策の必要性と方向性①

(1) 中心市街地活性化に改めて取り組むことの必要性

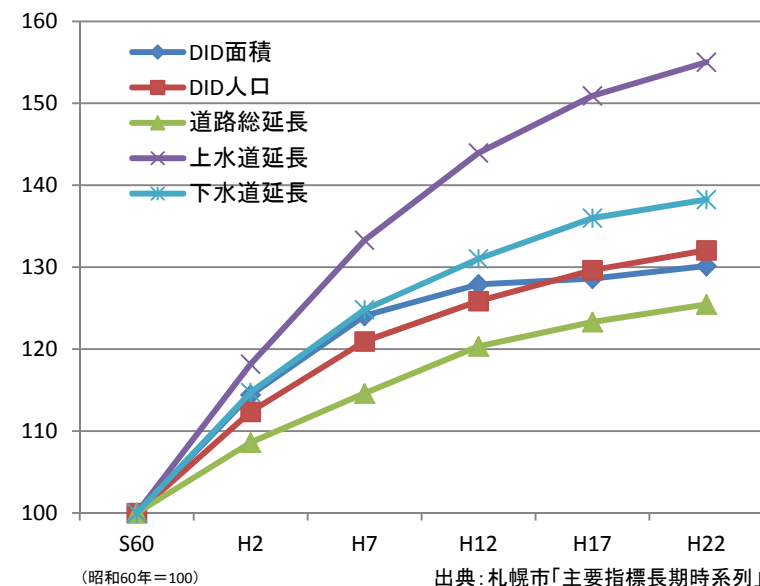
- ① 中心市街地は地域の住まい手の生活を支える機能を効率的に提供可能。
 - ・中心市街地には既存のストックが残存し、多くは公共交通の結節点に位置。
 - ・人口規模に応じて、身近な機能が集積した「歩いて暮らせるまち」から高度な機能が集積した「歩いて回遊できるまち」まで、効率的に整備可能。
- ② 郊外化に歯止めをかけ、コンパクトシティを実現するためには中心市街地が相対的に魅力を増すことが必要。
 - ・地方財政の観点からは、現在の郊外化の状況は持続可能性なし。まちなか投資が進むことで税収も増加。
- ③ まちの魅力、品格の再生と発信、これを通じたコミュニティの再生の重要性。

(2) 中心市街地活性化に国が引き続き関与することの必要性

- ① 人口減少、高齢化は国全体の課題。地方都市の衰退によって顕在化している生活弱者の問題は国として放置できず。
- ② まちの魅力の発掘・発信は、地域資源や地域のライフスタイルのブランド化を通じて一つのまちを越えた付加価値をもたらす。



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)



2. 政策の必要性と方向性②

(3) 中心市街地活性化政策の基本的な方向性

- ①理念の共有・浸透
- ②民間が力を発揮しやすい環境作りと行政との協働
- ③中心市街地外の住まい手への便益の拡大 ⇒ 郊外の住まい手が中心市街地から便益を受けていないという批判への対応
 - ・幅広い住まい手を念頭に、高度な集積を中心市街地に、住まい手の日常的な需要に応える機能をより身近なところに、分散的に配置することを認める。
 - ・中心市街地においては、地域の個性を活かしたより特徴ある集積を形成。
 - ・公共交通機関の整備・維持による中心市街地に対するネットワークの確保。
- ④個々のまちの実情への配慮・個性の尊重 ⇒ 小さなまちをはじめ幅広い市町村が中心市街地活性化に挑戦できる枠組みへ
 - ・既存ストックの活用の可能性を前提に、新たな集積を図る機能は必要性・緊急性の高い一部にとどめるなどの取組も容認。

＜中心市街地の活性化に関する法律＞

(中心市街地)

- 第二条 この法律による措置は、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(以下「中心市街地」という。)について講じられるものとする。
- 一 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。
 - 二 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。
 - 三 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。

(基本計画の認定)

第九条

- 2 基本計画においては、次に掲げる事項について定めるものとする。
- 一 中心市街地の位置及び区域
 - 二 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項
 - 三 都市福利施設を整備する事業に関する事項
 - 四 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業に関する事項(地方住宅供給公社の活用により中心市街地共同住宅供給事業を促進することが必要と認められる場合にあっては、地方住宅供給公社による中心市街地共同住宅供給事業の促進に関する業務の実施に関する事項)
 - 五 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項
 - 六 第二号から前号までに規定する事業及び措置と一体的に推進する次に掲げる事業に関する事項
 - イ 公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業
 - ロ 特定事業

3. 具体的施策の方向性①

(1) 中心市街地への投資の活性化・円滑化

① フィールドの整備

○ 中心市街地の圏域設定

- ・徒歩圏を基本として設定すべき。更にその中で重点的にプロジェクトを行う区域を設定し、地域が一丸となる態勢整備を前提に、「特区」的位置づけを付与。施策を集中的に投入。

○ 空き店舗・未利用地の活用

- ・地権者、利用者・取得者に対する税制措置等による誘導や、所有と利用の分離・定期借地権の活用の促進。
- ・まちづくり会社に法的位置づけを与えつつ、まちづくり会社に地権者と空き店舗等利用希望者のマッチング、既存店舗の再配置・集約等の機能を担わせる。

○ 生活利便施設の整備：関係府省が連携していっそう立地誘導等に取り組む。

○ 郊外投資

- ・既存の都市計画ツールを用い、市町村がまずは自らの判断で中心市街地活性化と整合的な都市計画を構築すべき。
- ・大型店の影響は行政区域を越えるため、広域での連携の緊密化に取り組むことが必要。

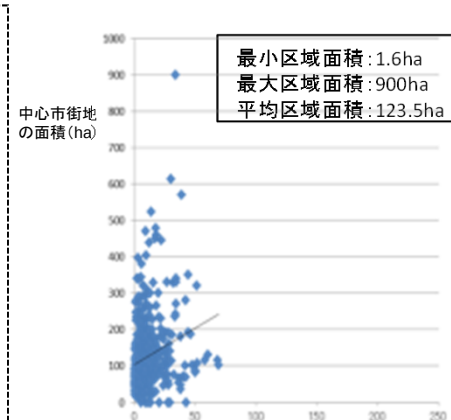
○ まちなか創業の環境整備

- ・観光資源、伝産品や農産品などの発信力を強化。

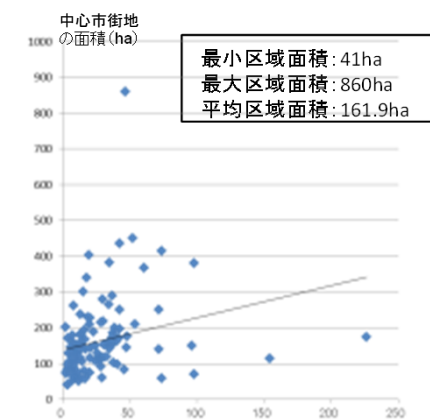
○ その他の環境整備

- ・公共交通機関の維持・強化、道路占用許可をはじめとする規制の弾力的運用。

【改正前の中心市街地の圏域分布】

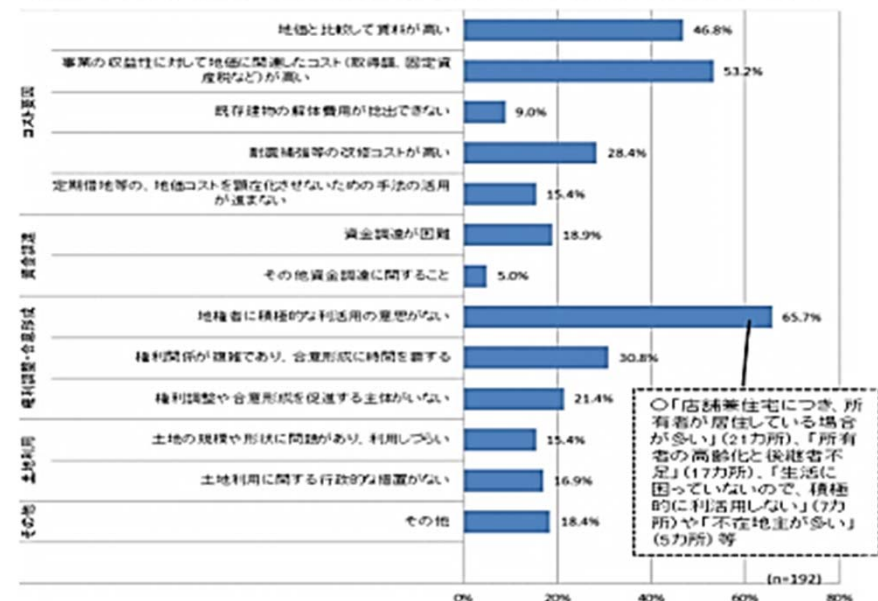


【改正後の認定中心市街地の圏域分布】



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」（経済産業省委託調査事業）

中心市街地の空き店舗・未利用地が活用されない理由



出典：平成24年度実施 経済産業省アンケート調査

※調査対象：日本商工会議所の会員である514商工会議所（うち、201の商工会議所から回答を得た）ただし、上記グラフについては無回答を除去。

3. 具体的施策の方向性②

②担い手のあり方

○住まい手

- ・計画策定にあたり市町村や協議会による住まい手を対象とした説明会の開催等により、「住まい手」のニーズやアイデア等を集約する仕組みが不可欠。

○市町村

- ・首長のリーダーシップの下、横断的な取組を求める。
- ・計画期間を10年まで容認(定期的なフォローアップを実施)。
- ・ノウハウの乏しいまちには専門家を長期にわたって派遣。

○協議会

- ・市町村への計画策定等の提案権を付与。構成員は自ら主体的に事業を行う。

○まちづくり会社

- ・法的位置づけを与え権利調整や資金調達を行いやすくし運営基盤の強化にも繋げる。
- ・公共性を伴う事業を実施する場合の税制優遇や自主財源確保のための支援も検討。

○民間の経済主体

- ・民間投資を促すような規制緩和や環境整備を検討すべき。

○商店街

- ・個店の魅力を高め、新陳代謝を進めるべく、新たなビジネス創出を手助けするインキュベーション機能の強化に向けて支援を検討。

○大型店等

- ・中心市街地への立地促進のため、大店立地法の手続のさらなる緩和。
- ・大型店、チェーン店の地域貢献を促すための仕組みや中心市街地への影響を減らすため大型店等の退店時の手続等を整備。大型店と商店街が連携して行う地域貢献事業の支援。

③資金供給の円滑化

- 出資・ファンドによる支援につき、中小機構、民間都市開発推進機構等の仕組みの実績等を検証しつつあり方を検討。

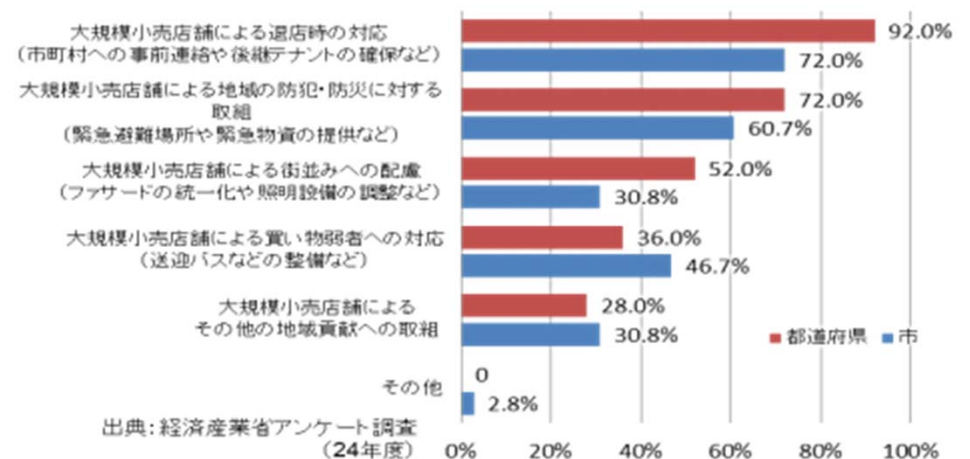
- 補助金については、まちづくり会社による空き店舗等のマッチング、大型店と商店街の連携、商業施設のダウンサイジング等の支援を検討。

- 独自財源の確保のため、住まい手や地元企業の参画による資金調達の仕組みを検討。法定外目的税の活用。

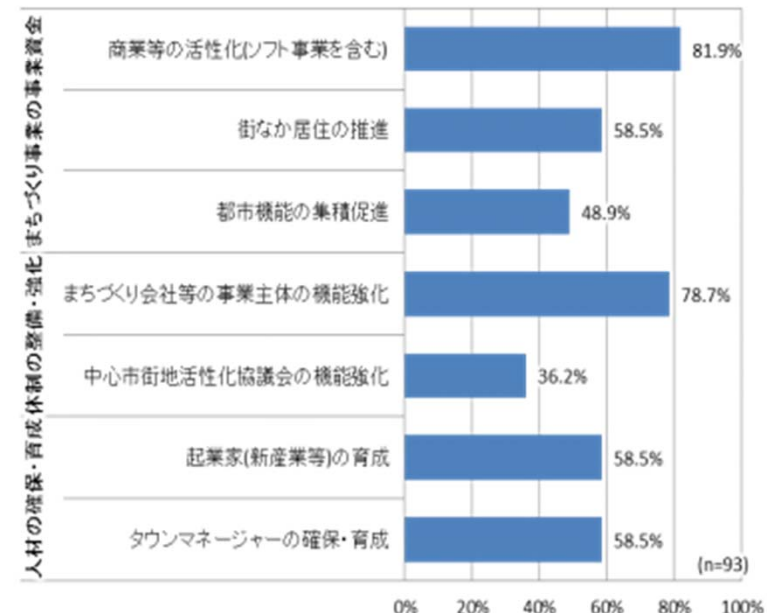
④まちづくり人材の充実

- タウンマネジャーを職業として確立。また、他の分野で育っているデザイナーやクリエイター等をまちづくりに引き込みネットワーク化。

自治体が大規模小売店舗に期待する取組



認定市において資金が必要とされる施策



出典: 平成24年度実施 経済産業省アンケート調査
 ※調査対象: 中心市街地活性化基本計画認定110市
 (うち、93市からの回答結果より作成)

3. 具体的施策の方向性③

(2) 地域の実情に合った機能の集約

①集積の要件の緩和・複数の拠点設定の容認

- ・合併市等を念頭に、複数の中心核が存在する場合を踏まえ、一都市一中心市街地主義を緩和。

②既存ストックを前提とした取組の促進

- ・既存ストックの有効活用を前提にした整備を広く容認。

③目標における「質的向上」の重視

- ・人口減少・高齢化時代にあっては量的拡大には限界があり、住民満足度等で測る質的向上を重視。

④中心市街地活性化の3つのモデル

- ア) 総合型、
- イ) 相互補完型
- ウ) 生活拠点型

の3類型を新たに中心市街地活性化法に位置づけ、市町村の身の丈に合った認定スキーム、支援策を検討。

⑤買い物弱者支援

- ・市街地政策の範疇では対応できない場合も多いため、地域コミュニティの担い手としての商店街の活性化や交付税等を活用した市町村の支援が適当。

(3) 市町村を越える取組

①市町村相互間の連携

- ・関係市町村との機能分担を盛り込んだ「相互補完型」モデルの検討。

②都道府県の役割

- ・市町村から都道府県への広域連携の媒介要望権能の付与を検討。
- ・市町村から都道府県への都道府県のまちづくりに関連する政策に対して中心市街地活性化の観点から意見具申する権能の付与を検討。

③都市計画の運用・都市計画との整合性

- ・郊外投資のコントロールやまちなか投資の誘導に向けて既存の都市計画手法がよりいっそう活用されるように、基本計画において自治体の都市計画の活用方針を明記。
- ・都道府県マスタープランをはじめとする都市計画を機動的に見直し、中心市街地活性化との整合性の確保。

中心市街地活性化の3つのモデル

<総合型>

既存ストックを活用しつつ取り組む対象を限定することを認める類型

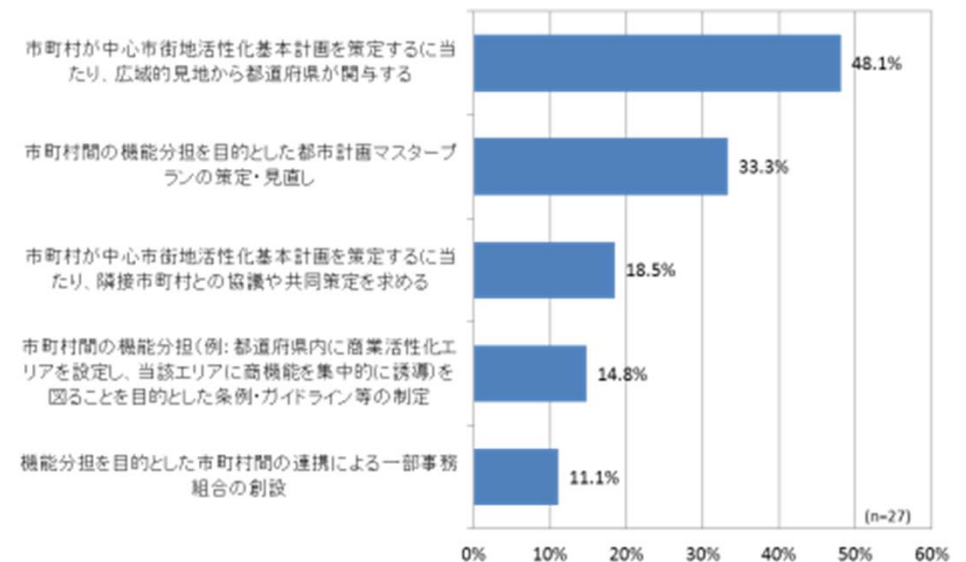
<相互補完型>

同一市町村内外の複数の集積拠点で機能分担しつつ、全体として中心市街地活性化に必要な要素を満たす類型

<生活拠点型>

生活に必要な機能の集積に特化して取り組む類型

都道府県による中心市街地活性化に向けた広域的な取組状況



出典: 平成24年度実施 経済産業省「都道府県向けアンケート調査 (27都道府県回答結果より作成)」

都市再構築戦略検討委員会について

平成25年8月30日
国土交通省都市局

1－①. 都市再構築戦略検討委員会について

○ 「都市再構築戦略検討委員会」（委員長：奥野信宏 中京大学理事）（平成25年4月設置）については、7月11日までに計7回の委員会を開催し、7月31日に中間とりまとめを公表。

【開催経過】

第1回 (4月9日)	今後の進め方等 ・我が国の都市を巡る現状 ・基本的な論点
第2回 (4月23日)	地方都市① 現状と課題 ・専門家からのプレゼンテーション ・PRE(公的不動産)の活用
第3回 (5月15日)	地方都市② ケーススタディ ・地方公共団体からのプレゼンテーション
第4回 (5月28日)	地方都市③ 今後の方向性
第5回 (6月17日)	大都市圏① 大都市の国際競争力 ・大都市の国際競争力の現状 ・専門家からのプレゼンテーション
第6回 (6月25日)	大都市圏② 大都市の諸課題 ・大都市の諸課題（大規模な高齢者数の増加等） ・専門家からのプレゼンテーション
第7回 (7月11日)	これまでの議論の整理(中間とりまとめ)

【委員一覧】

○ 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
○ 奥野 信宏	中京大学理事
小澤 吉則	一般財団法人長野経済研究所調査部長
岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
正田 寛	太田商工会議所会頭
辻 琢也	一橋大学大学院法学研究科教授
辻 哲夫	東京大学高齢社会総合研究機構教授
寺島 実郎	一般財団法人日本総合研究所理事長
根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
藤木 正和	三協立山株式会社代表取締役社長
藤沢 久美	シンクタンク・ソフィアバンク代表
村木 美貴	千葉大学大学院工学研究科教授
藻谷 浩介	株式会社日本総合研究所調査部 主席研究員
若林 資典	みずほ銀行産業調査部長

(敬称略、50音順、○印は委員長)

1-②. 都市再構築戦略検討委員会：中間取りまとめの概要

地方都市

大都市（中心）

大都市（郊外）

2040年の姿：人口の減少、生業・家業のない孤立した高齢者の増加

- 人口が急激に減少
- 高齢者数の増加は大都市に比べて小幅



拡大した市街地に高齢者を中心とした住民が点在して居住することになり、生活機能の低下、地域経済・活力の衰退のおそれ

- 人口は比較的維持
- 郊外部を中心に高齢者（特に85歳以上）が大幅に増加



国内市場の縮小に伴い、国際競争力が低下するおそれ



医療・介護が需要超過に陥るとともに、生きがいを失った高齢者の孤立化が進展するおそれ

まちづくりの目標：快適な暮らしと活力ある経済活動が営まれるまち

- 健康・快適なライフスタイルを送ることができるまち
- 人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が営まれるまち
- 財政面を含め持続可能な都市経営が可能なまち



集約型の都市構造が必要

- 世界から情報・人材・資金が集まるまち
- オンだけでなくオフの魅力あふれるまち

- 高齢者が地域の中で何らかの役割を持ちながら生きがいを持って健やかに暮らせるまち
- たとえ弱っても地域の中で暮らし続けることのできる地域包括ケアと連携したまち

実現に向けた戦略

- 人口密度の維持
- 都市機能の集約立地の推進

- 高度外国人材の安心で快適な生活環境の実現
- 世界に魅力を発信し、人や情報を惹きつける都市の実現

- 高齢者が出かけやすく、生きがいを感じられるまちづくり
- 効率的な医療福祉サービスを提供しやすい都市構造の実現

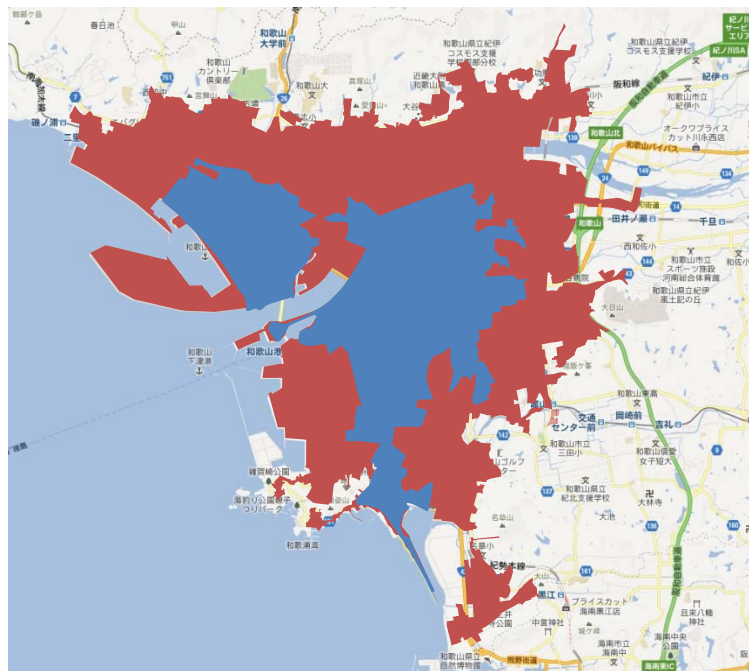
2-①. 地方都市の現状と課題

地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

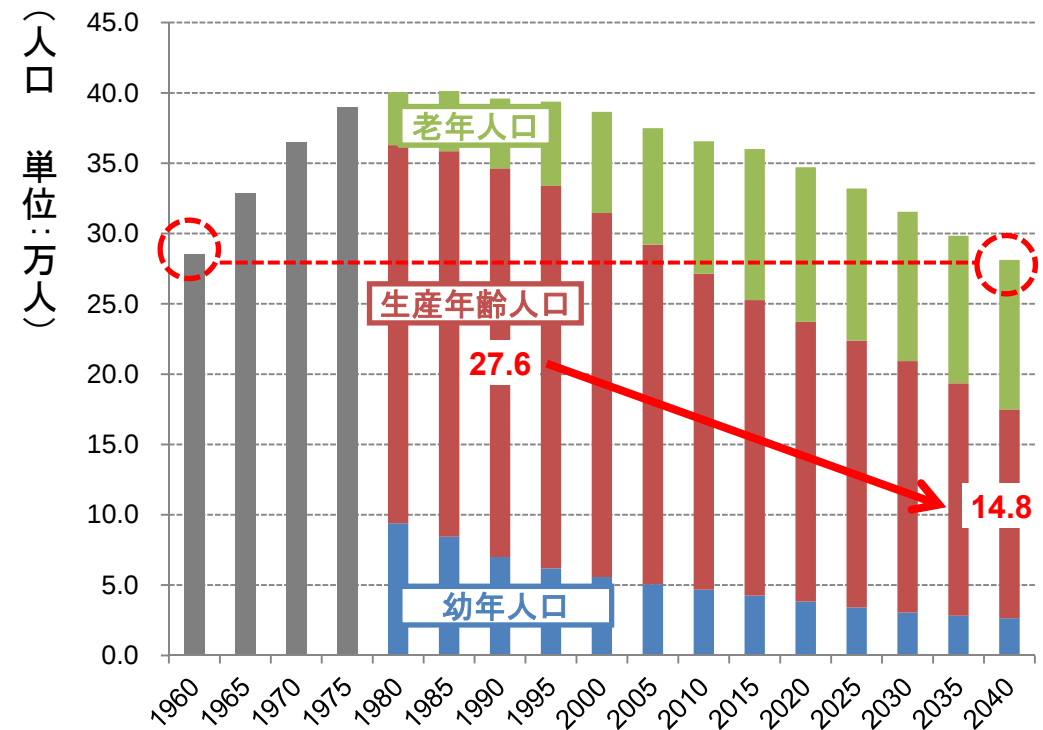
- ・ 急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・ 住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・ 厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

(和歌山県和歌山市)



出典: Google マップ

1960年DID
2005年DID
約3倍



出典: 国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

2-②. 委員の主なご意見(地方都市)

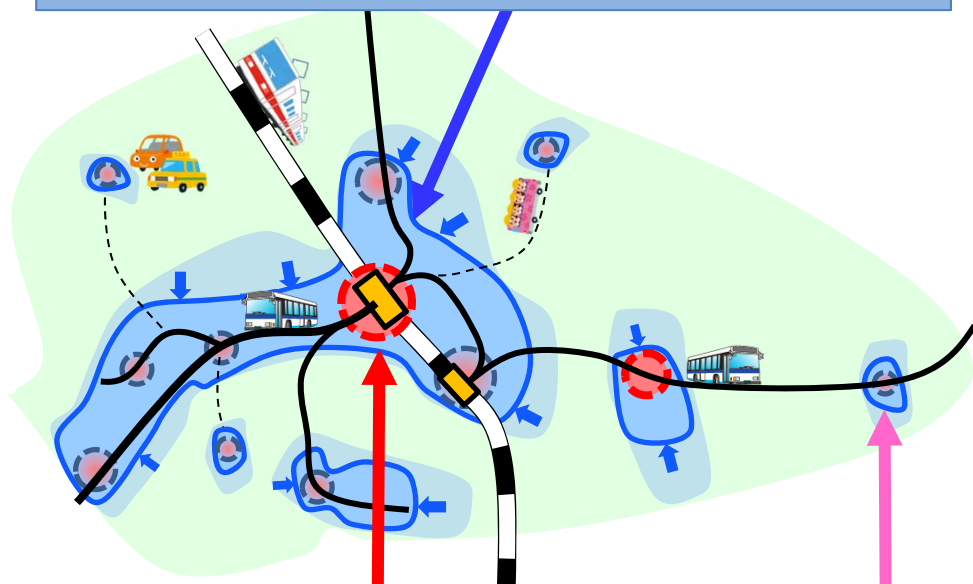
- 高齢者の社会参加、健康の維持を図るためにも、「歩いて暮らせるまちづくり」、「歩くことを促すまちづくり」が重要であり、そのためにもコンパクトシティ化を進める必要。
- その際には、中心市街地だけに目を向けるのではなく、時間をかけて一定のエリアに居住を誘導していく、都市機能を配置するといった都市構造そのものを再構築することが重要。
- 国は「二つの次元でのコンパクト化」の促進を宣言し、地方公共団体の取組みを後押しすべき。
 - 人口密度を維持するための集住等の促進
 - 多くの公共機能や都市機能を、人口密度が高くインフラが整備され公共交通もあるエリアに集中
- 今後、高度成長期に集中的に作ったインフラが集中的に老朽化することから、
 - 公共施設を圧縮し、余剰となった不動産は民間利用を促進すべき
 - 公共サービスを提供するために必要となるインフラの量を引き下げる「省インフラ」が重要。
 - 公共施設の廃止に対する補助金、低未利用の建物への課税強化等により、建物の取り壊しを促進すべき。
- コンパクトシティ化に向けては都市計画の仕組みが必要であり、住宅の立地誘導、医療・福祉・商業など都市機能の配置の計画づくりが必要。
- 市街地と郊外部の価格差を埋めるためにも、税制・金融措置を講じることが必要であり、土地利用制度と税制・金融のセット化により、住宅・都市機能の立地を誘導すべき。
- 市街地の空き地、空き家については、有効利用しないことが不利になるような仕組みとするとともに、土地をまとめる事業に対する支援を検討すべき。

2-③. 地方都市に関する施策の方向性

○都市における一定の人口密度を維持することで、医療、福祉、買物といった生活サービスの提供が維持されるよう、集約型の都市構造に向けた戦略を構築

- ・ 国は、都市の現状、今後の見通しや課題を明確にし、今後の都市のあり方を示すことが必要
- ・ 地域は、必要な都市機能を明確にしたビジョンを民間の意見も吸い上げながら作成する必要

ある程度の人口密度を維持
(全ての人を集めることを目指す訳ではない)



都市機能(医療、福祉、商業等)の
計画的な配置を推進

○人口密度の維持に向けた戦略

- ・ 住宅立地、住み替えを促す仕組みの構築(土地利用計画制度と誘導策のリンク)
- ・ 空き地の緑地活用等の支援

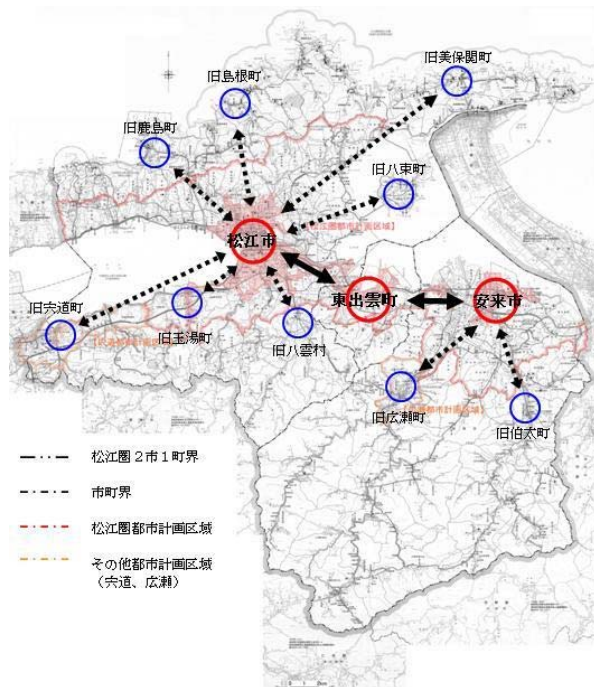
○都市機能の計画的な配置に向けた戦略

- ・ 都市機能の計画的な配置(空き地の集約化・空きビルの活用、除却)と、民間事業者による都市機能の整備に対する税財政・金融支援
- ・ 公的不動産(学校・公民館・公有地等)の有効活用の促進

目指すべき都市構造＝集約型の都市構造

多極ネットワーク型

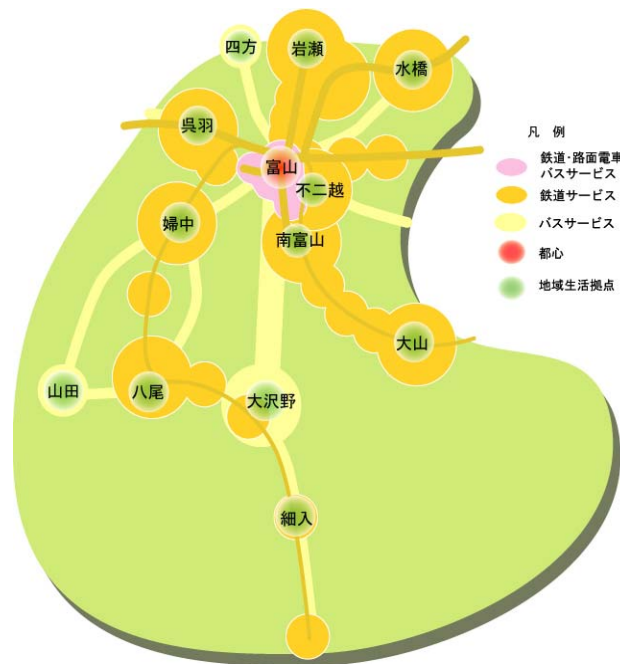
合併前の旧町村中心部を地域拠点として、中核拠点とネットワークで結ぶまちづくり



島根県都市計画マスタープラン

串と団子型

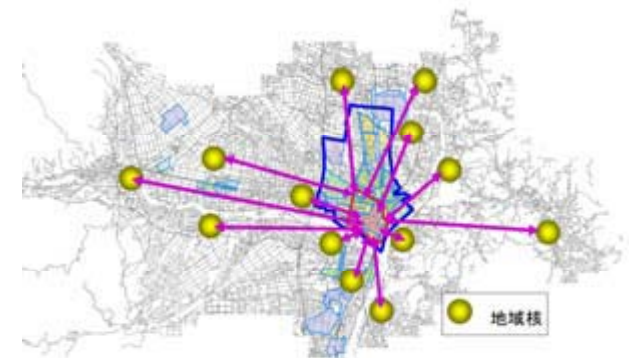
徒歩圏を団子とし、一定水準以上のサービスレベルの公共交通を串として団子をつなぐような、公共交通を軸としたまちづくり



富山市資料

あじさい型

交通結節点であり多くの拠点機能の整っている都市の核と、都市内の各地区（生活圏）が連携したまちづくり



北上市資料

3-①. 大都市の現状と課題

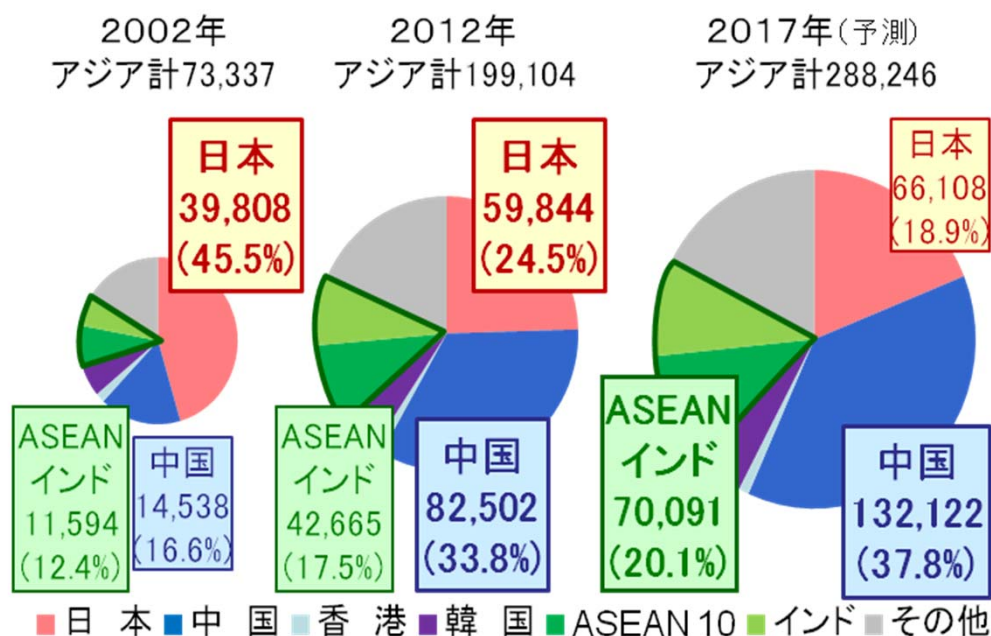
大都市の現状と課題

○東京などの日本の大都市では、

- ・ 極東に位置しており、国際企業にとっては、香港やシンガポールと比べて地理的に不利
- ・ アジア諸国の経済成長に伴い、優良な大市場としての魅力が相対的に低下
- ・ 郊外を中心に高齢者数が著しく増化し、福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる懸念

という状況にある。

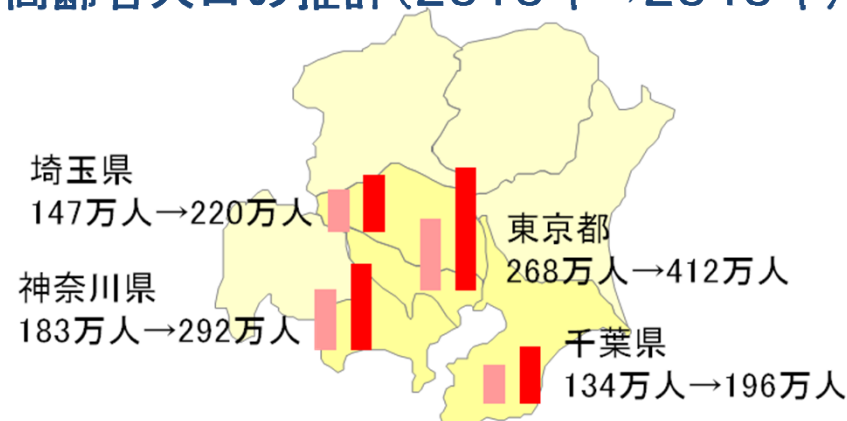
アジア市場における日本のプレゼンス



(億米ドル)

(出典) IMF「World Economic Outlook」

高齢者人口の推計(2010年→2040年)



	増加数	増加率
東京圏	約388万人	53.0%
名古屋圏	約90万人	36.8%
関西圏	約138万人	32.7%
その他	約303万人	19.6%

※「東京圏」: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
「名古屋圏」: 愛知県、三重県、岐阜県
「関西圏」: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。

(出典) 国立社会保障・人口問題研究所
「日本の地域別将来推計人口」

3-②. 委員の主なご意見(大都市)

- マーケットとの距離を考えれば、東京は香港、シンガポールに比べて不利。それを補うだけのメリットをつくり出していくことが重要。
 - 国全体として「アジアの統括拠点にならなければ」という渴望感、危機感に欠けている。世界に評価されるまちづくりを進める必要。
 - 世界都市ランキングでは、ニューヨーク、ロンドンについて、トロントの評価が高い。自然環境と調和した居住環境の素晴らしさ、知的資本の集積等が評価されており、参考にすべき。
 - 日本では、中央リニア新幹線により、大都市同士が結ばれ、数千万の人口を有する圏域が1時間内でつながる。こうした経済ゾーンを形成して競争力を発揮していく、といった魅力的なシナリオを発信することも重要。
-
- 大都市郊外部では、高齢者の数が急速に増加するため、医療体制への影響は地方よりも深刻。まず、公共交通も活用した歩いて暮らせるまちをつくることにより未病化を推進する必要。
 - 在宅医療、在宅介護をまちづくりに取り込むことにより、高齢者が在宅で社会的な繋がりを持ち、人との交流を持ちながら老いていくことができる体制が重要。

3-③. 大都市に関する施策の方向性

- 都心部における国際競争力強化や、郊外部における高齢者増への対応に向けて、エリア全体としての施策を展開。

大都市における主な課題

国際競争力の強化

- ・国際的な求心力の発揮
- ・高度外国人材の生活環境改善
- ・シティセールス

高齢者数増への対応

- ・増加する医療介護需要への対応
- ・高齢者の健康・生きがいの増進

安全・安心の確保

- ・インフラや建築物の老朽化対策
- ・大規模地震等災害対策

持続可能性の確保

- ・自然環境の維持
- ・環境負荷の低減

エリアの特性を踏まえ

大都市都心部

○わが国の大都市に情報・ヒト・カネが集まるようにするための取組み

- ・規制緩和、税、金融等による個別民間開発に対する支援に加えて、圏域全体として必要な機能を整備・配置
- ・高度外国人材の生活環境改善のため、まちづくりの一環として外国語対応の医療施設、教育施設の整備等を推進
- ・日本の弱みとされている自然災害リスクに対応するため、防災施策を着実に実施し、その成果を対外的にアピール
- ・わが国都市を選択することのメリットや魅力をアピールする官民共同のシティセールスの実施を支援

大都市郊外部等

○高齢者が著しく増加する中で、未病化を図り、安心して生きがいを持って暮らせるようにするための取組み

- ・激増する医療介護需要に対応し、効率的な医療・福祉サービスを提供するため、既存ストックを活用しながら医療・福祉機能の望ましい配置を推進
- ・高齢者の閉じこもりを防ぎ、歩行を促す環境整備等を支援
- ・高齢者が生きがいを感じられるよう、高齢者の就労環境の整備等を支援