

# 中心市街地活性化制度について

内閣府  
地方創生推進事務局

# (目 次)

1. 中心市街地活性化が必要な背景と目的
2. 中心市街地活性化制度の概要
3. 中心市街地の要件
4. 中心市街地活性化基本計画について（一般的な構成の例）
5. 中心市街地活性化基本計画の認定基準
6. 中心市街地活性化協議会について
7. 中心市街地活性化制度に期待される効果
8. 中心市街地活性化事例
9. ハンズオン支援の仕組み
10. 中心市街地活性化に関する制度の変遷

## 1. 中心市街地活性化が必要な背景と目的

# 中心市街地 = 「まちの顔」

中心市街地は、商業や居住、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、長い歴史の中で地域の文化と伝統を育んできた「まちの顔」ともいうべき地域であるが・・・

### 【背景】

- ・ 人口減少、少子高齢化
- ・ モータリゼーションの進展
- ・ 大規模集客施設の郊外立地



### （中心市街地の現状）

- ・ 空き地、空き家、空き店舗の発生
- ・ コミュニティの衰退（来街者の減少）
- ・ まち全体の経済への悪影響

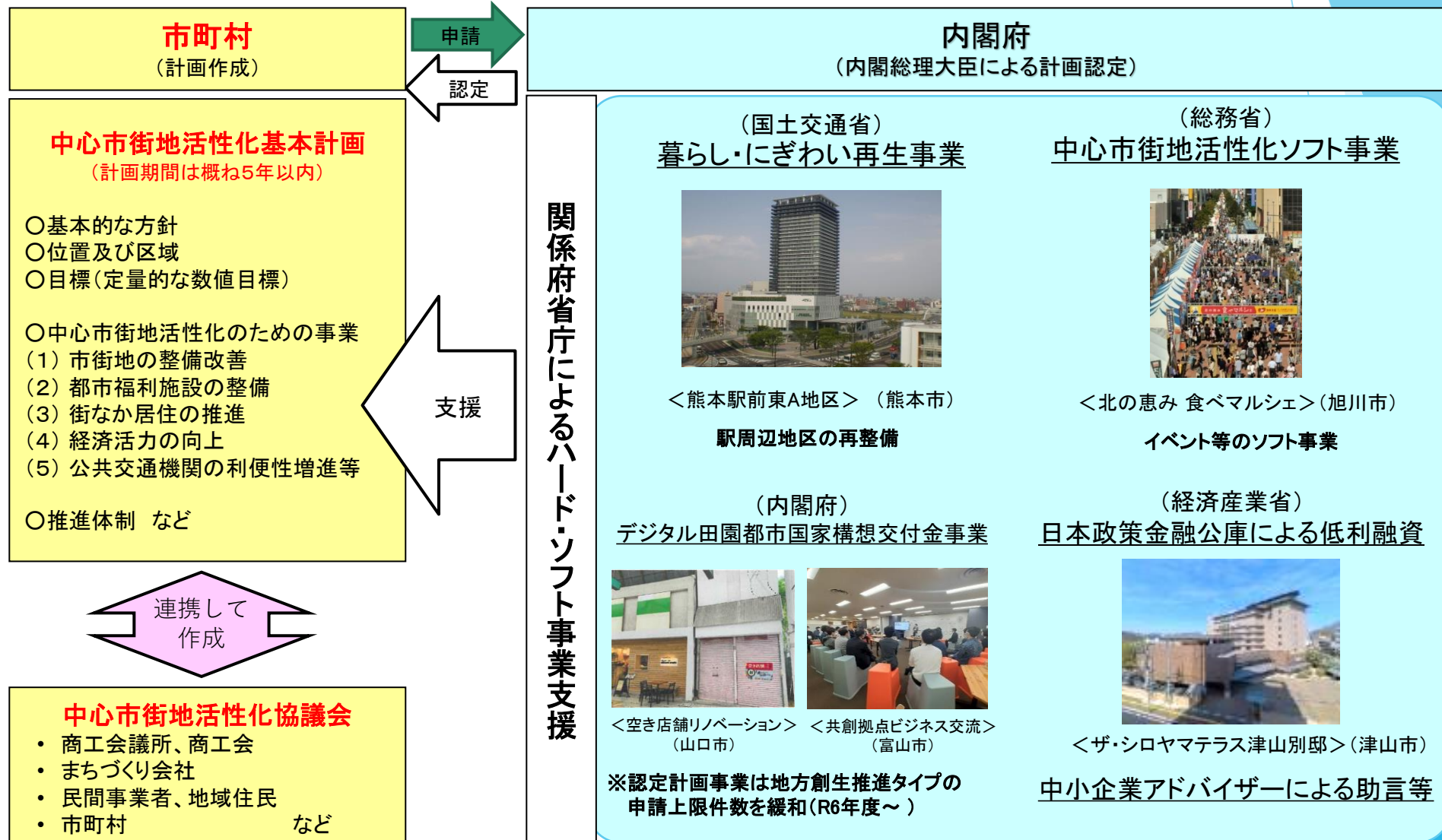
### 【目的】

コンパクトなまちづくりによる

★ **都市機能の増進**及び**経済活力の向上**を目指す

## 2. 中心市街地活性化制度の概要

- 「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、中心市街地における都市機能の増進、経済活力の向上を推進
- 市町村が、商工会議所等で構成される協議会と連携し、基本計画を作成。国の認定を受けた計画に対し、関係府省庁が連携して重点的に支援

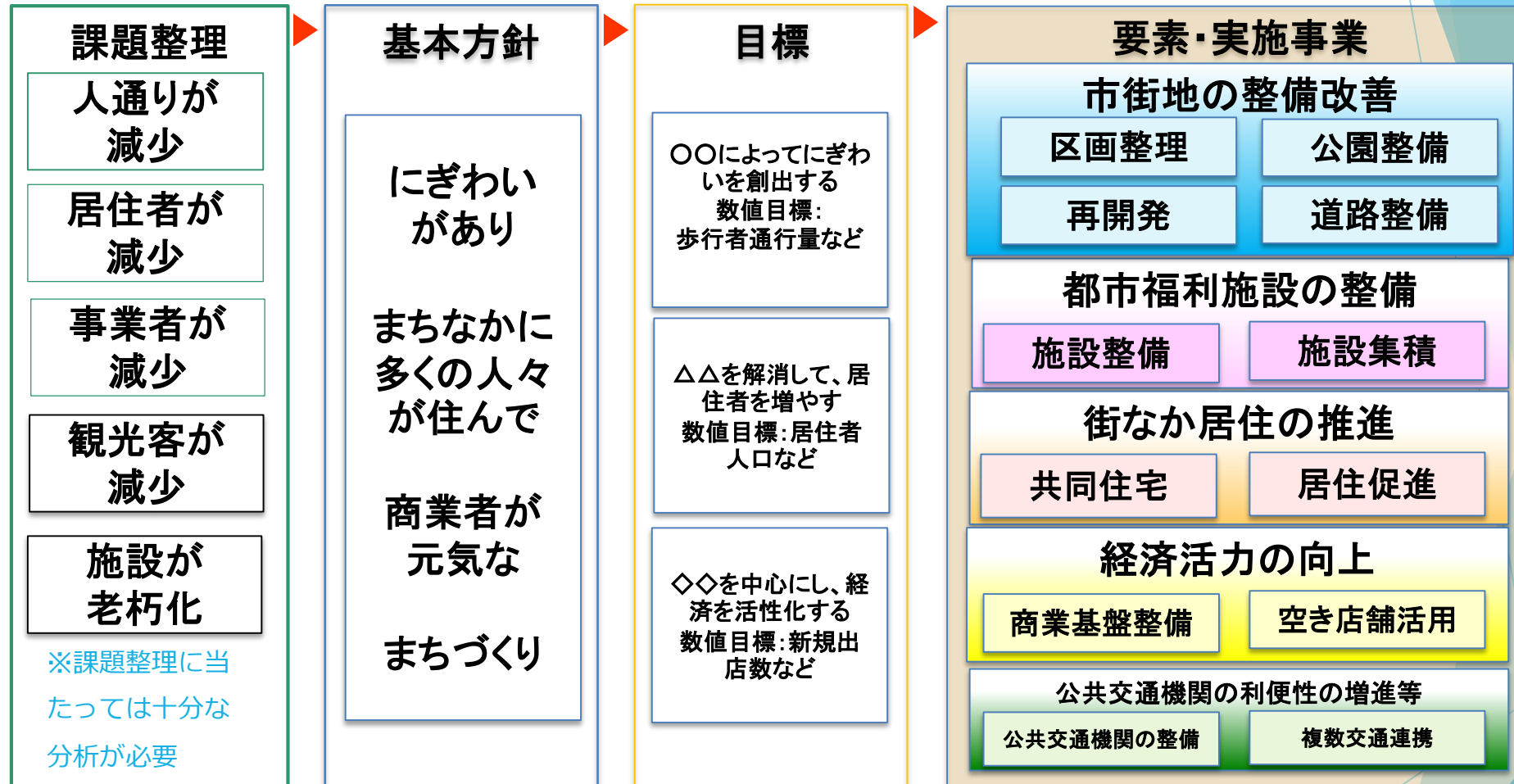


### 3. 中心市街地の要件

#### 中心市街地の要件（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. 中心市街地活性化基本計画について（一般的な構成の例）



### 中心市街地基本計画を実施するためのポイント

中心市街地のまちづくりは、地権者や商業者、市民やNPO、民間企業、交通事業者など、多くのステークホルダー（関係者）が関与するため、一体となって取り組むことが肝要である。

## 5. 中心市街地活性化基本計画の認定基準

### 中心市街地活性化基本計画の認定基準（法第9条）

① 基本方針に適合するものであること。

→基本方針では中心市街地活性化に必要な事項を定めています。

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 ありと認められること。

→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。

※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。

◆ 三大都市圏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必要あり。

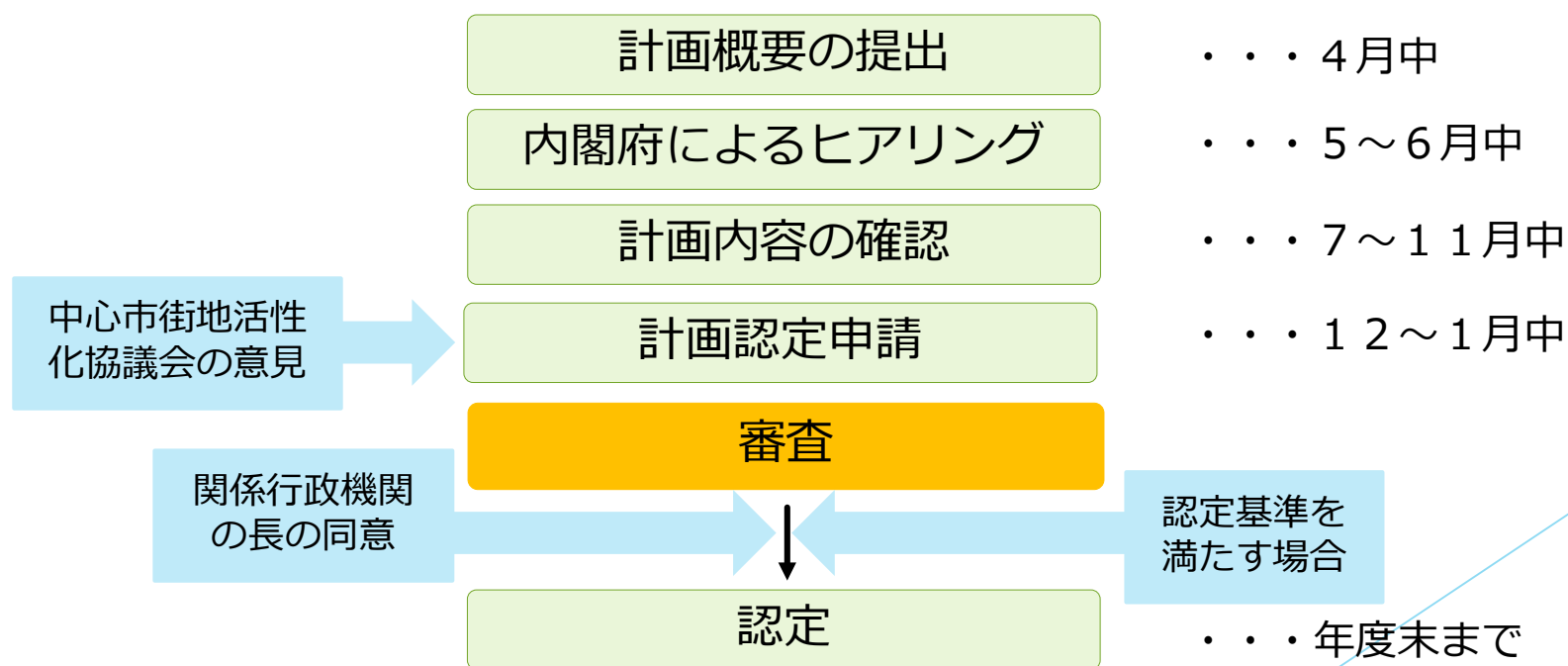
認定希望の前年度まで

## ○基本計画概要の作成

- ・統計的なデータ等の把握・分析
- ・推進体制の構築
- ・目標、達成指標・数値の設定
- ・実施予定事業の調整 等

※国の支援措置について地方支分部局等と調整が必要

認定希望の年度



## 6. 中心市街地活性化協議会について

### 中心市街地活性化協議会 (調整役)

☆まちづくり会社※ or  
☆中心市街地整備推進機構※  
(都市機能の増進を推進する者)  
まちづくりの牽引役

中心市街地のまちづくりの主体として、ハード事業を含む「ディベロッパー」的な機能を似ない、公益性と起業性を併せ持って、積極的に事業を推進する。

取組みの実効性を確保し、多様な主体の合意形成の協議の場として機能するよう多様な関係者の調整を図る。

☆商工会議所等  
(経済活力の向上を推進する者)  
商業活性化の牽引役

地域の経済活力の向上を目指し、商業の活性化を推進する。

住民

NPO

地権者

商業者

民間  
企業

交通  
事業者

行政

コンパクトなまちづくりの政策展開

その他

中心市街地活性化基本計画を作成し、コンパクトなまちづくりを強力に推進します。都市機能の適正立地と中心市街地への集中投資を図るとともに、民間投資を後押しする仕組みを構築する。

#### ※留意点

○まちづくり会社については、市町村からの出資比率が3%以上必要。

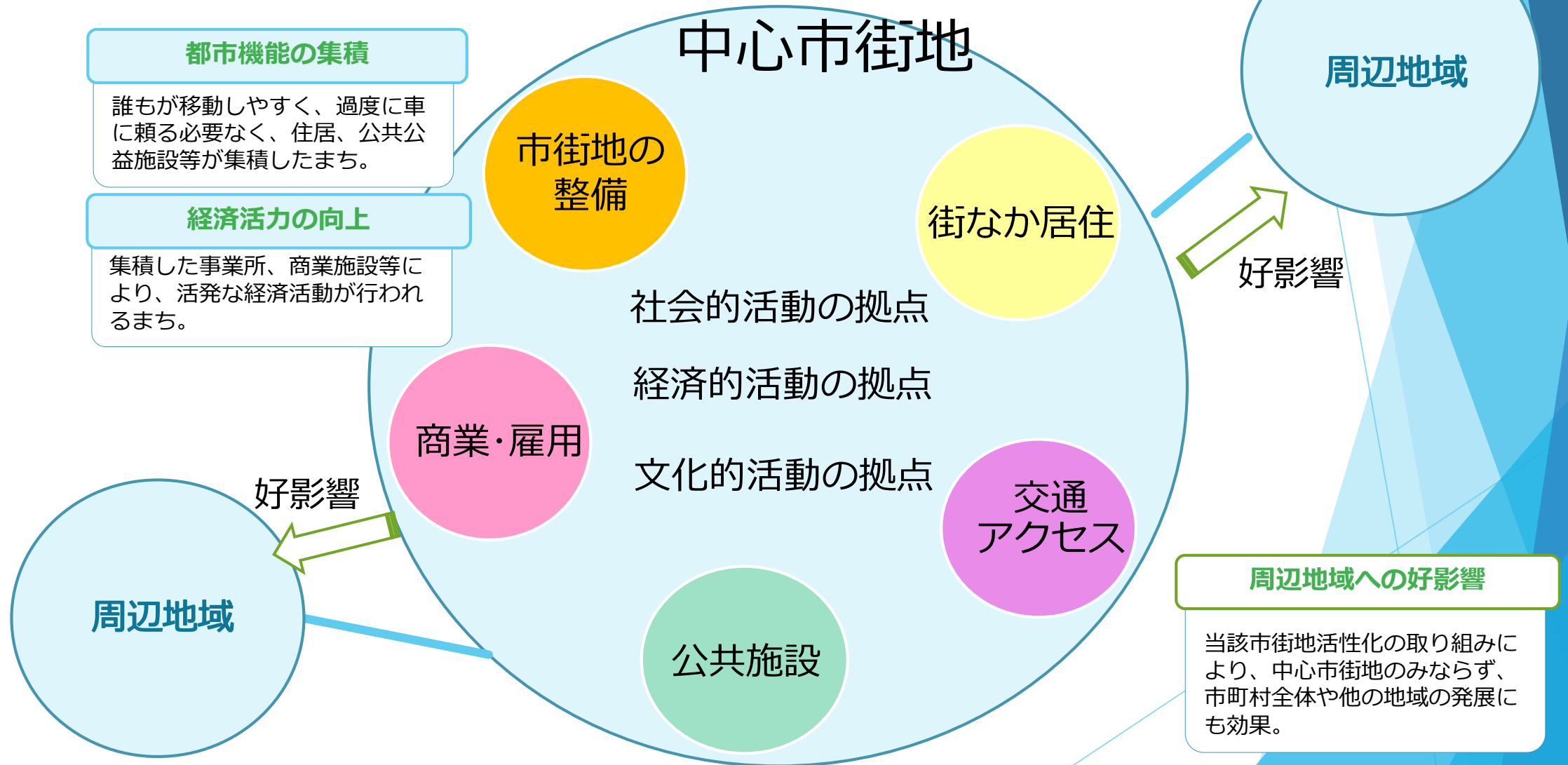
○中心市街地整備推進機構については、市町村長による法に基づく指定が必要。

☆必須構成員

## ■ まちづくり会社等の主要事業の類型

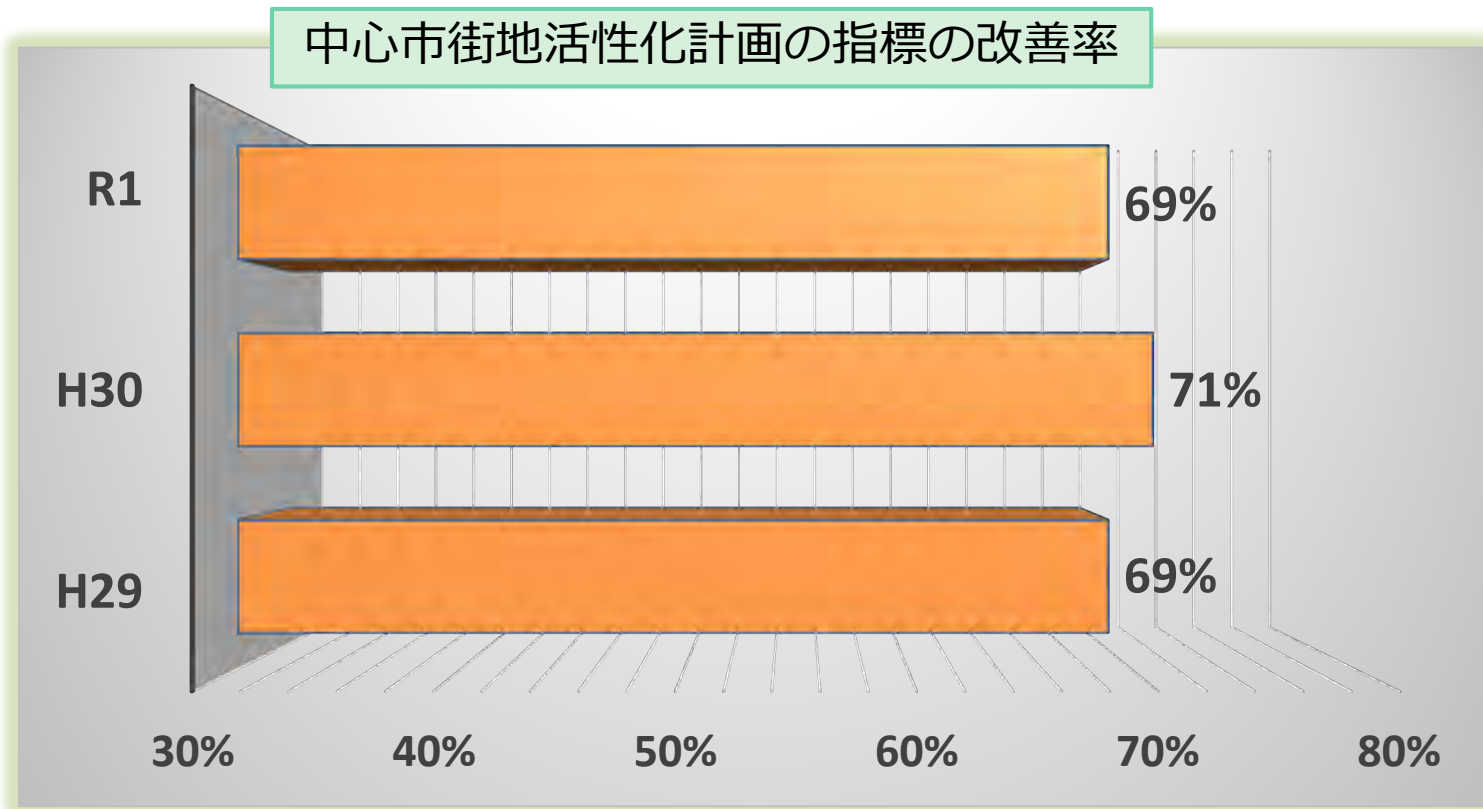
| 主な出資者の例<br><br>市町村<br>商工会議所<br>金融機関<br>民間事業者<br>商店街組合<br>鉄道会社<br>市民等 | 大分類 |                | 中分類                                          | 主な事業活動                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                      | ハード | 施設の 整備         | 施設整備事業                                       | 商業施設、住宅、福祉施設、事務所駐車場・駐輪場、街路及び広場の整備                              |
|                                                                      |     | 施設の管理運営        | 公共公益施設の管理運営事業                                | 公共施設の活用・維持管理、公共公益施設 の管理運営（指定管理者制度等）                            |
|                                                                      |     |                | 民間施設の 管理運営事業                                 | 商業施設、住宅、SOHO・オフィスビ、福祉施設及び駐車場・駐輪場の管理運営                          |
|                                                                      |     |                | 空き店舗等の 管理運営事業                                | 公的空き施設の利活用、空き店舗利用の斡旋紹介、空き店舗の再生・活用                              |
|                                                                      | ソフト | サービス・役務<br>の提供 | 地域交通・サービス関連 事業                               | コミュニティバスの運行、レンタサイクルの運用、共通駐車券、パークアンドライド、観光舟運                    |
|                                                                      |     |                | 店舗運営事業（直営）                                   | 店舗の直接運営、経営等（物販店、飲食店、サービス店、その他）                                 |
|                                                                      |     |                | イベント企画 運営事業                                  | イベント、催事、祭りの開催、各種教室・ 講座等の開催                                     |
|                                                                      |     |                | 情報発信 広告宣伝事業                                  | 広告宣伝の掲出、広告宣伝の代行（広告代 理）、情報発信・提供（含む広報）、観光エー ジェント                 |
|                                                                      |     |                | 調査・データ収集・情報提供事業                              | 各種調査の実施、データ集計分析加工、マー ケット情報の提供                                  |
|                                                                      |     |                | 事務業務等 受託事業                                   | 行政、民間からの事務業務受託、調査研究委託等                                         |
|                                                                      |     |                | 人材育成 中間支援事業                                  | 人材育成支援（生涯学習、ボランティア育成、企業支援等）、中間支援（タウンマネージャー 派遣、NPO市民活動支援等）、人材派遣 |
| 地域づくり まちづくり 関連事業                                                     |     |                | まちづくり計画調査、事業推進、事業コーディネート、合意形成支援、歴史・景観・街並の 保存 |                                                                |
| 販売促進等 事業                                                             |     |                | 地域特産品の開発、クレジットカード発行、地域通貨・ポイントカード発行           |                                                                |
| その他の事業                                                               |     |                | 防災・防犯活動、清掃、地域の緑化（アドプト制度等）                    |                                                                |

## 7. 中心市街地活性化制度に期待される効果



# 中心市街地活性化基本計画による実績

関連事業が概ね予定通り完了している場合においては、  
約 7 割の指標（歩行者通行量・新規出店数等）が改善



## 8 . 中心市街地活性化事例

# 街なかでの共同住宅施設（CCRC）の建設

中心市街地に位置する駅近隣に建設された、CCRC拠点施設。幅広い世代の人々が入居することで、新たなコミュニティの形成と街なか居住促進の役割が期待される。



5～17階の住居部分が分譲マンションとして60戸販売。  
(入居者は約120名、平均年齢61歳)

**CCRCとは...**⇒ (Continuing Care Retirement Community)

高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生涯学習や社会活動等に参加するような共同体

## 建物概要

5～17階

分譲住宅（60戸）

4階

歯科

美容クリニック

アロマサロン

事務所

3階

病院

美容クリニック

2階

金融機関

暮らしの保健室

事務所

交流スペース

カフェ

1階

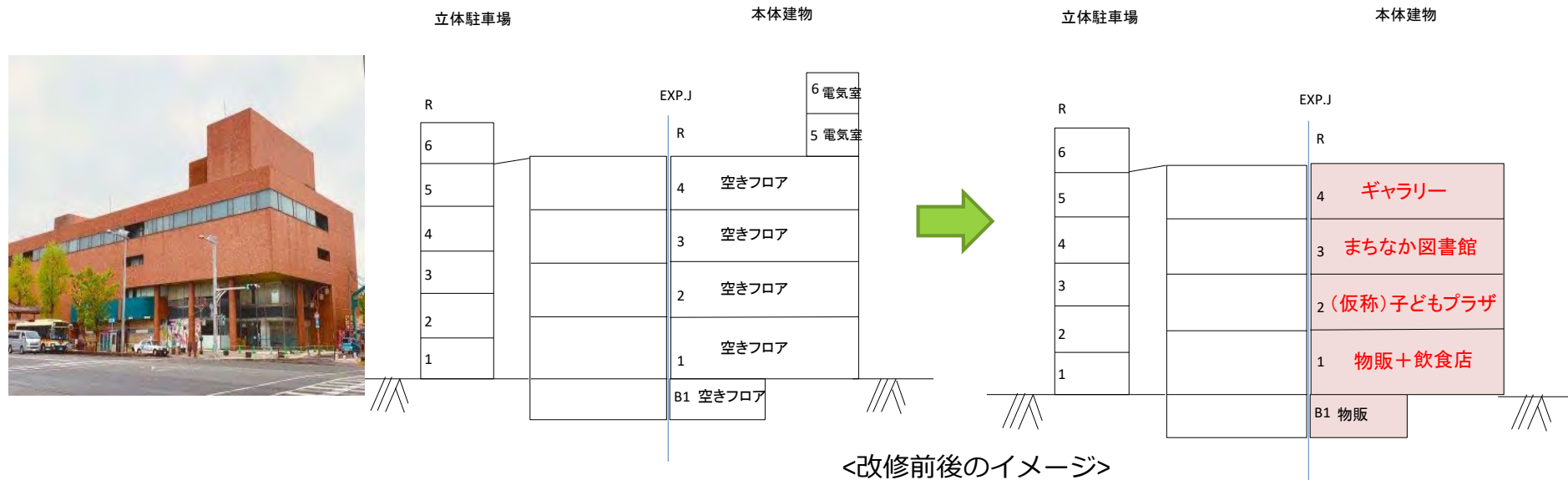
金融機関

金融機関

薬局

# 空きビルの活用

デパートが閉店した空きビルをビルまるごと改修し、若者の集うカフェや魅力的な店舗を誘致



# 駅ビルの再開発

旧徳山駅ビルの解体跡地に、民間活力導入図書館、市民活動支援センター、飲食施設等から構成される複合施設を整備

整備前



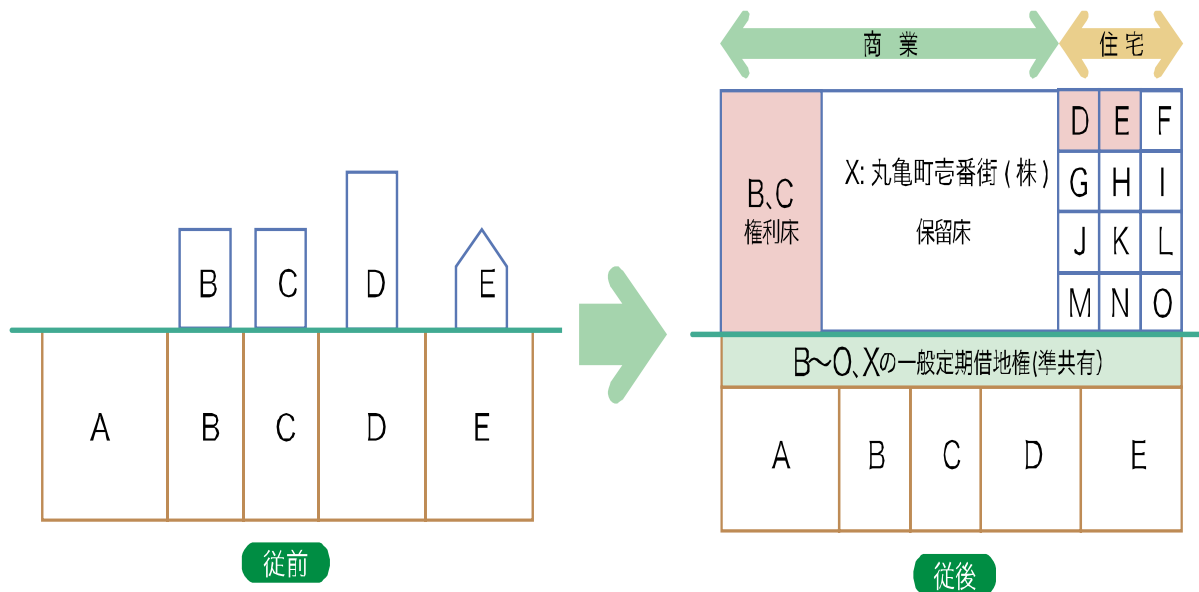
整備後



社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）【国土交通省】  
中心市街地再活性化特別対策事業 【総務省】

# 商店街の再開発

まちづくり会社が土地所有者と個別に定期借地契約を締結し、複数の土地を集約。商店街全体をひとつのショッピングセンターのようにデザインルールを統一



# 既存店舗の活用

中心市街地における店舗の内外装工事等を重点支援

改装前



改装後



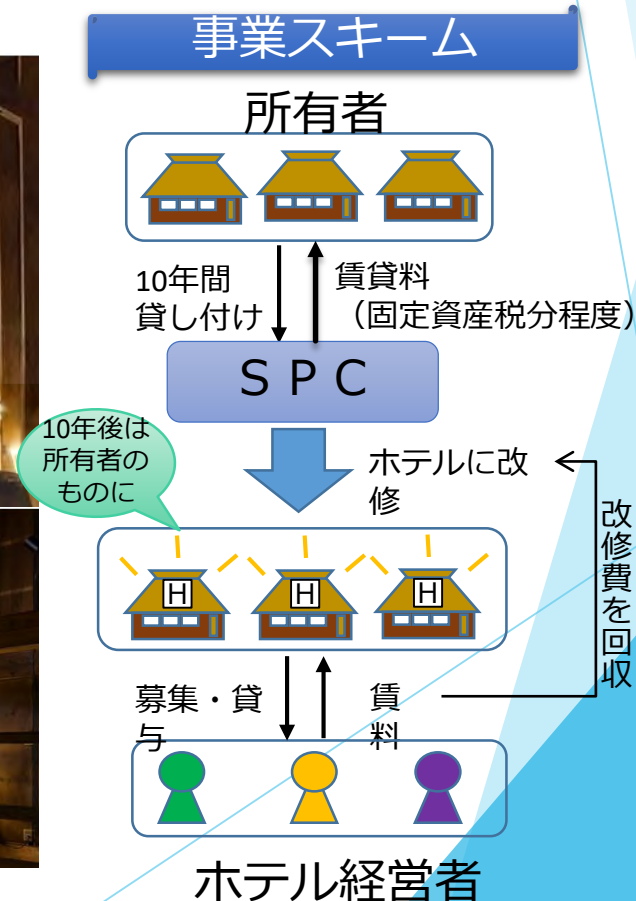
## 空き地の活用

大学と連携して、空き地にコンテナハウス等を設置し、多世代交流スペースを整備。若者目線によるまちなか再生のためのイベント等を、周辺住民の参加により実施



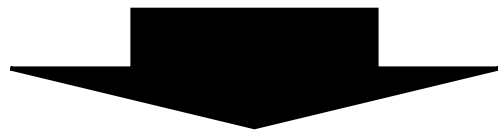
# 古民家への再投資

不動産を証券化するなどの資金流動化を目的とした特定目的会社により、古民家群を一括して借り上げてホテルに改修し、地域の歴史資源を活かして観光産業を創出



## 9. ハンズオン支援の仕組み

## 令和2年3月、中心市街地活性化促進プログラムを策定



人口減少や若者の流出、遊休資産の拡大などの社会経済情勢の変化を踏まえて、重点的な取組を示すとともに、既存制度の活用促進、国として積極的な支援（ハズオン支援＝アドバイス等の伴走支援）に取り組んでいく。



自治体への働きかけを強化

# ハンズオン支援メニュー①

課題例①) そもそも策定の手順等がわからない

→ 基本計画策定段階からの自治体へのアドバイス

- ・ 基本計画策定の手順等でのきめ細かな情報提供
- ・ 計画書における各項目の記載に関する情報提供



## ハンズオン支援メニュー②

課題例②) 計画策定を担う人材の育成が進まない、ノウハウがない

→ 現地での知見の提供等

- ・ 専門家の派遣
- ・ 各省庁担当者と現地にて勉強会・意見交換等



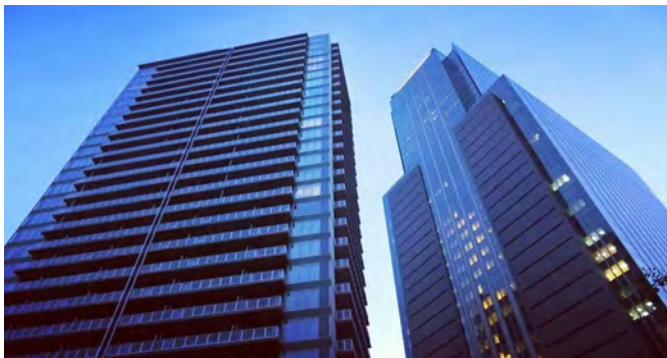
## ハンズオン支援メニュー③

課題例③) 既存資源の活用方法等、具体的な事業のアイデアがない

→ 中心市街地活性化協議会等への支援

- ・ 協議会に対する情報提供
- ・ 民間企業や地域住民に対する情報提供

→ 自治体の状況に即した優良事例の紹介



## 10. 中心市街地活性化に関する制度の変遷

# 中心市街地活性化に関する制度の変遷（1）

1974年(昭和49年)

## 大規模小売店舗法

大規模小売店舗の事業活動を調整することにより、その周辺の中小小売業者の事業活動の機会を適正に保護し、小売業の正常な発展を図る目的で制定

➤ 制定後、大規模店舗の出店にあたっては、地元中小企業との商業調整が行われてきたが、モータリゼーションの進展、消費生活の変化等の社会経済情勢により、新行革審答申及び日米構造協議などの国内外の環境の変化に応じ、中小小売業者との商業調整は行わないこととなり、**2000年（H12年）に廃止**されることとなった。

## ○大規模小売店舗法の廃止に伴うまちづくり三法の一つとして中心市街地活性化法が制定

### いわゆる「まちづくり三法」の制定等

趣旨：空洞化の進行している中心市街地の活性化を図ること、まちづくりの観点から大規模店舗の立地規制などを可能にする「改正都市計画法」、大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境の保持の観点から配慮を求めること、3つの法律いわゆる「まちづくり3法」が制定され、従来の商業調整にかわる新たな枠組みへと転換

1998年(平成10年)

## 中心市街地活性化法

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。  
中心市街地活性化基本計画を策定した上で、各種事業所管大臣に提出することで支援が講じられることを定める。

1998年(平成10年)

## 都市計画法の改正によるゾーニング（土地用途規制の強化）

地域毎に大型店の適正な立地を実現。

市町村が地域の実情に応じて、大規模小売店の立地可能地域を指定。（特別用途地区、特定用途制限地域）

※特別用途地区・特別用途制限地区を市町村が柔軟に設定可能（例：大規模小売店出店立地の可否を色分け可能）

2000年(平成12年)

## 大規模小売店舗立地法

大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

（配慮事項） (1)交通渋滞・安全確保への対策 (2)騒音対策 (3)廃棄物の保管、処理対策 等

# 中心市街地活性化に関する制度の変遷（2）

2006年(平成18年)

## 「中心市街地活性化法」の改正

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、また地域が一体的にまちづくりを推進するため、以下の措置を講じることとした。

①中心市街地活性化について内閣府が一元的に対応をするため、中心市街地活性化本部を設置するとともに、総理大臣による計画の認定を行う。

②中心市街地活性化協議会を法制化することで、多様な関係者がまちづくりに参画し取組の実現を図る。

③従来の「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」に加えて、「まちなか居住の推進」や「都市福利施設の整備」等の支援措置を追加することにより、総合的かつ一体的にまちづくりを推進する。

### 【背景及び目的】

まちづくり三法の制定以降も、地方都市を中心に中心市街地の衰退が深刻化し、公共公益施設や大規模商業施設などの都市機能の無秩序な拡散が進む等の、様々な問題が生じた。

そのため、既存の社会資本ストックを有効に活用しつつ、都市機能を集約したコンパクトなまちづくりへと転換することが必要とされた。

2007年(平成19年)

## 都市計画手法（全面施行）

大規模小売集客施設が出店することができる用途地域を原則、商業地域、近隣商業地域、準工業地域の3地域に限定するなど、都市計画区域内外におけるゾーニングの強化を図る。

さらに、準工業地域において大規模集客施設の立地を抑制する特別用途地区を指定することを、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針に定める。（三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市）