

# 中心市街地活性化促進プログラム

令和 8 年 3 月 24 日  
中心市街地活性化本部決定

## < はじめに >

中心市街地の活性化に関する法律の一部を改正する法律の附則(平成 26 年法律第 30 号)に基づき、中心市街地の活性化に関する法律の施行状況、今後の制度運用の改善等に関する事項について検討を行う「中心市街地活性化評価・推進委員会」では、これからの中心市街地活性化の意義や方向性について議論し、「今後の中心市街地活性化の重点課題～新たな「まちなか再生」に向けて～(令和6年3月)」において、新たな時代のまちなか再生に必要な重点的な分野や目標期限を迎える「中心市街地活性化促進プログラム(以下「本プログラム」という。)」を改定することが提言された。

地方創生の「基本構想」では、中心市街地を含め、地域の核となるまちを育てていくということが位置付けられ、「地方創生に関する総合戦略」(令和7年 12 月 23 日閣議決定)においては、地域の多様な主体と連携して市町村が目指すべき地域の個性をいかした都市像を踏まえた認定基本計画を策定し、関係府省庁が重点的に支援するとともに、国はローカルファースト(まちなか再生を含め、地域内における持続可能な経済循環の促進)等の観点から本プログラムを令和7年度中に改定し、伴走支援や好事例の横展開等の推進を図ることが位置付けられた。

これらを踏まえ、中心市街地の更なる活性化に向けて、全国の中心市街地における現状や再認識すべき役割、重点的な取組等について改定を行ったところであり、改定した本プログラムをもとに、より効果的に中心市街地活性化施策を推進していただきたい。

## I 本プログラム策定の基本的な考え方

中心市街地は、商業や業務、居住、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育み、各種の機能が培われてきた「まちの顔」とも言うべき地域である。

この中心市街地を活性化させるための中心市街地活性化制度については、平成18年の制度創設から152市4町296の計画が策定（令和8年2月現在）されているが、この間に、地域の人口減少や若者の流出、空き店舗・空きビル等の遊休資産の拡大が進む一方、情報通信技術の急激な発展や訪日外国人旅行者の増加、多様なライフスタイル形成等の社会経済情勢の変化もみられる。

このような中で、中心市街地について、商業機能等の都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけるという対策と併せて、多様な都市機能がコンパクトに集積し、魅力がありにぎわいあふれるまちづくりを推進する対策に、「地方創生」の観点からも、さらに力点を置くという視点で活性化に取り組んでいくことが必要である。

また、子ども・若者・女性・高齢者等の多様な人が暮らし・働く場、交流する場としての「包摂性・多様性」、「地域経済の持続的発展」に向けて郊外等とも連携した地域経済をけん引する拠点としての機能等が期待されるなど、その変化に応じたまちづくりが必要となっている。

その中で、中心市街地活性化制度は、大都市型の市街地のほか、中小都市における商店街の活性化など、様々な地域の活性化に対応できる制度であり、本制度を活用する自治体においては、地域の実情に応じた計画策定及び事業の実施により、中心市街地の活性化に取り組んでいるところである。

中心市街地は、既に重点的な投資が行われ、交通等の利便性の良いところも多く、「まちの顔」として地域の活性化のために極めて重要なエリアであり、事業を推進する担い手を確保しつつ、そのストックを活かして必要な再投資を行い、地域のエリア価値を高め、期待される役割を果たす地域としていくことが必要である。

このため、本プログラムをもとに、今日の社会経済情勢の変化と進展等を踏まえた、自治体等が行う「IV. 重点的な取組」の各取組に対し、積極的に支援を行っていくとともに、自治体等のより効果的な活用を促進することで、中心市街地の活性化による地方創生を強力に推進していく。

また、自治体においても、本プログラムをもとに、中心市街地の現状を踏まえ、中心市街地の役割を再認識しつつ、積極的に中心市街地の活性化に取り組んでいただくとともに、計画実施中の自治体においても地域の実情に応じて施策を追加するなど、より効果的に取り組んでいただきたい。

## II 中心市街地の現状認識と役割

### 1. 中心市街地を取り巻く社会経済情勢の変化と進展

我が国の総人口は、2008 年をピークに減少傾向にあり、この間、生産年齢人口の減少と高齢化の進行も続いている。加えて、地方から地域の中心都市に、その中心都市から東京圏へと人口が移動する状況となっており、東京圏への人口集中が止まらず、東京圏への転入超過は特に 10 代後半、20 代の若者が占め、地方都市においては、人口減少、少子高齢化、若者の流出が進展しており、コミュニティの衰退の懸念も拡大している。

また、モータリゼーションの進展による大規模集客施設の郊外立地やネットショッピングの普及等に伴う小売業等商業機能の低下により、全国的に、地域の核となる百貨店の撤退が続き、その施設や跡地の利用が課題となっている。

さらに、多くの都市で、空き地・空き家・空き店舗が時間的・空間的にランダムなかたちで発生し、都市構造が低密度化する「都市のスポンジ化」というべき事象が発生している。特に空き店舗の発生は後継者不足や店舗等の老朽化等が原因となっている。

一方で、地域の食や景観、歴史、文化芸術、スポーツ等の地域資源に対する海外からの評価は着実に高まっており、訪日外国人旅行者数は過去最高を記録するなど増加しており、訪日外国人旅行者6人の消費額が定住人口1人あたりの消費額に匹敵するという試算もあるなど、経済効果は大きいものとなっている。また、情報通信技術の高度化や働き方改革によるテレワーク等の柔軟な働き方の進展など、住民のライフスタイルに変化が生じ、中心市街地の中には、女性や若者が起業し、空き家や空き店舗を活用してカフェやコミュニティスペース等を運営するなど、働く場、自己実現する場としている例も出てきている。

さらに、一部の郊外の大規模商業施設について、地域の人口減少やネット通販の普及などにより撤退する事例も見受けられ、このような地域では、中心市街地が活性化の取組によっては再び求心力を高めていく可能性もある。

### 2. 社会経済情勢の変化と進展を踏まえた中心市街地の役割

中心市街地は、「まちの顔」とも言うべき地域である。すなわち、長い歴史の中で、商業・公共サービス等の多様な都市機能が集積されてきた地域の核となる重要な地域である。このため、過去の投資の蓄積を活用しつつ、各種の投資を集中することによって、投資の効率性が確保できる地域でもある。

更には、上述のような社会経済情勢の変化と進展を踏まえれば、都市機能の無秩序な拡散を防止し、地域の判断を反映させながら都市機能の適正立地を確保するなどの

都市政策の観点から、地域全体をどのように維持・発展させていくかという検討を十分に行った上で、地域における中心市街地のあり方を考えつつ、次のようなことを考慮すべきである。

第一に、人口減少時代に対応して、小売業の生き残りを図るといった視点にとどまらず、若者、特に女性の定着・移住の施策の受け皿にもなることで、若者・子育て世代・高齢者等の多世代が、安心して歩いて暮らすことができる環境を提供するという役割を認識する必要がある。地域住民等が愛着を持ち、それぞれの「居場所」のある「まちなか」をつくり上げる先に地方都市のあるべき姿が実現するという「包摂性・多様性」の観点が求められる。

第二に、「都市の利便性」と「地方の豊かさ」両面のポテンシャルを持つ「まちなか」を魅力あふれるものとするのが地方創生の重要課題であるとする「地方創生」の観点を重視したまちづくりを進めていく必要がある。都市のスポンジ化などの様々な課題を踏まえ、多様な都市機能、生活機能及び経済機能を提供してきた役割を再認識し、民間の力も取り入れながら、これらの機能の維持・高度化を図っていかなければならない。

第三に、歴史・文化等を有し、一定の官民ストックが集積して効率的な再投資が可能となる「まちなか」の再生を最優先に考える「地域経済の持続的発展」の観点から、地域経済をけん引する拠点及び創業拠点としての役割を再認識すべきである。このため、訪日外国人旅行者の増加など時代の変化を捉えつつ、地域が誇る歴史や文化芸術、スポーツ、観光資源や特色ある農林水産物などの地域資源を活かして、地域価値の向上や新たな産業創出・創業等により稼ぐ力を向上させることが重要である。その際、広域的な視点から周辺地域や大都市圏と連携することで、中心市街地の外からの需要を取り込む一方、周辺地域への波及効果も及ぼすという視点を持って、地域の稼ぐ力の核としての役割を果たしていくことが重要である。そのためには、場合によっては中心市街地の特に重点的な地域に投資を行いつつ、中心市街地の活性化に取り組むことも検討すべきである。

### 3. 多様な中心市街地への制度の有効活用

中心市街地活性化制度は、大都市部の市街地のほか、中小都市や人口の少ない街の商店街等、様々な地域の活性化に対応でき、認定を受けた場合、大規模な事業から小規模な事業まで、特別の財政支援等を受けることができ、地域特有のポテンシャルを活かして、創意工夫をこらしながらハード・ソフト一体的にまちづくりを実施することが可能である。また、複数の拠点を一体的な区域とみなすことや、同一の自治体において複数の区域を設定できるといったように柔軟な対応が可能であり、本制度を活用する自治体においては、地域の実情に応じた計画策定及び事業の実施により、中心市街地の活

性化に取り組んでいるところである。

一方で、これまでの活用実績は限定的であり、本制度が活用されず中心市街地の衰退が進んでいる地域も見られる。これは、本制度が多様な地域で活用できることや多様な支援策の活用方策が十分に認識されていないことなどによる面もあることから、国として、自治体への周知やアドバイスを強化していくことが必要である。

### Ⅲ 本プログラムの基本的な視点

#### i) 目指すべき地域の個性をいかした都市像を踏まえた計画をつくり、取組を効果的に進める

地域資源を活かした個性ある多様な「まちの顔」である中心市街地を創出するために、地域の多様な主体が横断的なまちづくりの議論を行い、目指すべき都市像を踏まえた計画を作成し、取組を進めていく。

#### ii) リノベーション等まちのストックを活かす

特に、中心市街地で増大している空き店舗・空きビルの活用や低未利用資産の活用、既存の店舗の再活性化など、まちのストックを活かす。

#### iii) 起業・創業によるチャレンジの場とイノベーション創出環境を形成する

ビジネス交流・共創拠点施設の整備、学生や若い世代をまちなかに呼び込む取組による活性化などイノベーション創出環境の形成を行う。

#### iv) 多様な人を包摂する生活・暮らしの場として充実させる

子ども・若者・女性・高齢者等の多様な人が安心して暮らせるまちづくりや若者・女性の地域定着、関係人口の創出、社会経済情勢の変化等に対応した戦略に取り組む。

#### v) 中心市街地と郊外との連携などの地域経済の好循環・相乗効果でまちの付加価値を高める

訪日外国人旅行者の増加などのチャンスを活かすとともに、民間企業等と連携した活性化の取組やまちづくりを担う人材育成と事業の推進を担う人材確保の取組を強化する。

#### vi) 中心市街地活性化制度の効果的な活用を促進する

地域における多様な市街地の実情に応じた支援を行い、成果を得るとともに、自治体や関係者により積極的に活用されるよう周知を行う。

## IV 重点的な取組

### 1. 目指すべき地域の個性をいかした都市像を踏まえた計画をつくり、取組を効果的に進める

地方創生を実現するためには、多様な世代が地域に愛着を持ち、それぞれの地域の個性をいかし、地域の核となる「まちの顔」である中心市街地を育てていくべきである。

そのためには地域住民、地域経済団体、民間事業者、NPO、地域金融機関、地域交通事業者といったまちづくりの関係者間で目指すべき中心市街地の在り方(理念)を共有し、こうした関係者が情報交換や濃密な議論を行うことで、密接な相互連携を図り、認定基本計画においては、目指すべき地域の個性をいかした都市像を踏まえた基本的な方針を設定し、効果的かつ効率的に取組を進めていかなければならない。

なお、目標については、基本的な方針に基づく目標設定を行うとともに、認定基本計画に記載された取組が目標の達成に寄与しているかを的確に把握できるよう、目標指標については、それらの取組との関係が明確になるよう設定する必要がある。目標の達成が難しいと判断されるなど必要と認められる場合には、計画期間中においても、中心市街地活性化協議会と連携して、速やかに認定基本計画について目標達成に資する事業の追加・変更等の見直しを行うことが求められる。

また、中心市街地の活性化のために行われる様々な取組が、総合的かつ一体的に進められるようにするため、市町村の行政担当部局間の連携を密に図ることが必要である。

これらの点を踏まえ、下記の事項に重点的に取り組むこととする。

#### 1) 地域の個性をいかした認定基本計画をつくる

個性ある地方創生を実現するには、住民一人一人が、地域に愛着を持ち、それぞれの個性や特性をいかしながら主体的に考え、選択・行動できる力が育まれるような人づくりを行うとともに、自然環境や文化資源など、それぞれの地域の特性をいかすことが必要である。

基本計画の作成においては、地域における「個性」を重視し、創意工夫による自らの“強み”や“特性”をいかした地域課題を解決する取組を促進する計画にすることが重要である。

#### 2) 地域の多様な主体と連携する

中心市街地活性化に当たっては、地域の多様な主体に幅広く参画してもらうために地域に設置される中心市街地活性化協議会が一定の役割を果たしている。民間

事業者との一般的な合意形成のみならず、さらなる民間投資を誘発するためには、土地・建物等の不動産に関連する事業等を含めた目指すべき都市像を議論することも必要であることから、自治体に対して、地域の金融機関、デベロッパー、仲介業者、宅建業者など地域の多様な主体との連携を図り、専門分野の知識を共有する場として、積極的に中心市街地活性化協議会を活用しながら計画づくりをしていく必要がある。

【1-2-1】[関係事業者が情報共有を行う場の設置や市民への積極的な情報提供を行い、多様な主体を巻き込んでプロジェクトを推進する取組\[官民連携まちなか再生推進事業\]](#)

【1-2-2】[3つの金融機関が共同出資することで立ち上げたまちづくり会社が、各金融機関の情報を活かして、空き店舗活用などにぎわい創出を図る取組\[地域の持続的発展のための中小事業者等の機能活性化事業\(※2\)\]](#)

【1-2-3】[大学や民間企業と連携しながら、地域課題の共有とその解決を図る取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

※1.[ ]書きは、活用当時の支援措置であり、今後の支援措置の活用については記載していない(以下同じ)。

※2.現在は廃止

### 3) 目標指標を効果的に設定し運用する

基本的な方針に基づき、認定基本計画に記載された取組が目標の達成に寄与するかどうか、的確に把握することができる目標指標を設定する必要がある。中心市街地内でも特に重点的に活性化したい区域がある場合に、その区域に集中的な投資を行うため、目標指標の設定に際して、その区域に限った目標指標を設定することを可能とする。

また、フォローアップにおいて、自治体が意欲的に高い目標を設定したことにより目標を達成できなかった場合を考慮し、基準値から目標値の幅の8割を超えている場合の「概ね目標達成」という評価区分を追加する。

### 4) 計画期間において目標の達成に資する事業を選定する

認定基本計画の目標指標について、目標達成ができなかった要因として、事業内容の見直しや調整に時間を要したなど、事業の遅延又は未着手により、計画期間内に効果が発現しなかったことなどが挙げられている。これらを踏まえ、計画策定段階

で、真に効果的な計画となるよう、目標設定を踏まえた支援施策の活用による施策展開等を行う。計画期間の途中においても、計画変更により、目標の達成に資するような支援措置の追加等の工夫をすることが重要である。

また、例えば、計画策定段階では詳細なコンセプトまで固まっていなかったとしても、計画期間中の検討結果を反映して、商店街で統一感をもたせたデザインで店舗のリノベーションを行うなど、計画期間中においても、新たな活性化を図る取組の検討やそれに伴う事業の追加を、積極的に行うことが効果的である。

#### 5) 市内の様々な部局と連携して効果的に取組を進める

中心市街地活性化制度は、まちづくりの方向性に沿って、各府省庁の様々な支援措置を活用しながら、ハード施策とソフト施策を組み合わせ、一体的にまちづくりを推進していくものである。

中心市街地活性化に資するその他支援措置についても、市町村の行政担当部局間の連携を密に図り、認定基本計画に取り入れるなど、中心市街地活性化制度と併せることで相乗効果を生み、より効果的かつ効率的な施策展開を行っていくことが重要である。

#### 6) 地域におけるビジョンづくり

例えば、統一感のある景観とするなどの商店街におけるリノベーションのコンセプトや駅周辺の整備方針、中心市街地の将来像などについて、デザイン等を作成しながら地域住民で若い世代なども交え、外部人材も活用しつつ行う検討を支援し、商店街におけるリノベーションのための中心市街地活性化の支援策を活用するなどして取り組んでいくことも効果的である。

【1-6-1】[リノベーションスクールを通じて、課題解決及び活力とにぎわいのあるエリアの再生を目指すビジョンを策定し、空き店舗等を活用したリノベーションまちづくり等に支援を行う取組\[社会資本整備総合交付金\(都市再生整備計画事業\)、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【1-6-2】[関係事業者が情報共有を行う場の設置や市民への積極的な情報提供を行い、多様な主体を巻き込んでまちなかのビジョン策定とその推進をする取組\[官民連携まちなか再生推進事業\]](#)

## 2. リノベーション等まちのストックを活かす

空き地・空き家・空き店舗等の発生により都市構造が低密度化する「都市のスポンジ化」は、居住や都市機能の誘導・集約の取組効果を減殺し、コンパクトなまちづくりの実現などの障害となり得るものである。特に、空き店舗の増加は、いわゆるシャッター街化を引き起こすなど商店街の更なる衰退を招くものである。このため、歩行者を増やす取組と併せて、空き店舗の解消、空きビルの再生、様々な用途としての空き家の再生、暫定的な利用も含めた空き地の活用、既存建物のリノベーションなど、これまで投資されてきたまちの既存ストックの機能を活かす取組が効果的である。その際、不動産を含めたまちの空間を総合的に活用すること、不動産の所有と利用を分離することの視点を考慮することが必要である。

これらの点を踏まえ、下記の事項を重点的に取り組むこととする。

### 1) 空き店舗対策の強化・空きビル等の活用

空き店舗対策については、起業・創業のためのリノベーションにしっかりと対応できる助成制度とするよう自治体において現行制度を十分に活用して取り組むことが必要である。その際、特に、にぎわいを生み出すため、ニーズを把握した上で店舗等をマッチングし、リノベーションへの支援を行うことや専門家の相談対応等を通じてリノベーションを行うことが効果的である。

なお、店舗等のマッチングは空き店舗見学会の開催等を通じて行うことも効果的な場合がある。また、商店街に子どもが集まる広場や、大学生などの若者や住民が自由に使える場など交流拠点等の施設が混在することがにぎわいの創出に効果的である。

空きビル等については、起業の際に利用できるインキュベーション施設として活用することや、撤退後の大型商業施設を、図書館や交流施設、子育て支援施設といった市民サービス機能と商業機能などの複合施設等として活用することが効果的である。

事業の機運醸成や担い手の育成に当たっては、実在する遊休不動産の事業化を検討するプログラムを行うことなどが効果的である。

事業の実施に当たっては、地域に根付いたまちづくり事業者を参画させるとともに地域の金融機関と連携するなど、民間の資金や経営のノウハウを活用して取り組むことが効果的である。

**【2-1-1】まちづくり事業者が地域の金融機関と連携した民都機構のファンド事業等を**

活用して空き店舗等を取得等し、リノベーションを行い、創業希望者にサブリースする取組[デジタル田園都市国家構想交付金、マネジメント型まちづくりファンド支援事業]

- 【2-1-2】中心市街地のエリア価値を高めるため、まちづくり会社が低未利用不動産をリノベーションし、創業希望者のサポートをする取組[新しい地方経済・生活環境創生交付金、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【2-1-3】まちづくり会社がまちなかの低未利用不動産の登録サイトを運用し、現地見学会や専門家への相談対応も含めたマッチング支援を行うとともに、空き店舗対策の助成について、ニーズや地域の特色に合わせ、補助率や上限額を拡大し、効果的に支援を行っている取組[中心市街地活性化ソフト事業]
- 【2-1-4】創業希望者のニーズに合わせた空き店舗ツアーによるマッチング支援や新規出店者への支援を併せて行うとともに、周辺環境のストリートデザイン事業による改善との相乗効果を図る取組[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【2-1-5】国の支援制度を活用し、大型商業店舗の空きビルを外国人観光客向けの多言語対応の宿泊施設・飲食店や若者支援施設・健康関連施設等として整備する取組[地域・まちなか商業活性化支援事業補助金(中心市街地再興戦略事業)のうち先導的・実証的事業(※2)、特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に係る経済産業大臣認定、社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業)]
- 【2-1-6】空き店舗対策として、地域コミュニティスペースの設置も含めた支援を行っている取組[中心市街地活性化ソフト事業]
- 【2-1-7】空き店舗の貸し手と借り手のマッチング支援をするとともに、経営相談で必要とされた新規出店に要する改装工事費、賃借料の一部を補助する取組[中心市街地活性化ソフト事業]
- 【2-1-8】遊休不動産を活用した集客イベントに併せ、遊休不動産及びリノベーション物件の内覧会を行って遊休不動産の事業化の機運醸成を図る取組[中心市街地活性化ソフト事業]
- 【2-1-9】空き店舗を活用して遊び場や保育施設を整備し、子ども・子育て世帯が安心して暮らせるまちなかをつくる取組[デジタル田園都市国家構想交付金、新しい地方経済・生活環境創生交付金、子どものための教育・保育給付交付金、子ども・子育て支援交付金]

【2-1-10】[空き店舗対策にノウハウのある外部人材を活用し、リノベーションまちづくりを推進する取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

※1.[ ]書きは、活用当時の支援措置であり、今後の支援措置の活用については記載していない(以下同じ。)

※2.現在は廃止

2) 空き家等、低未利用資産の活用

低未利用になっているストックについて、不動産の所有と利用の分離の活用や、リノベーションやマッチングへの支援などを行い、再生していくことで、既存ストックを有効に活用していくことが重要である。特に、空き家については、こうした取組により地域のコミュニティ施設などの交流拠点、子育て支援や介護の場、学生寮や古民家を活かした宿泊施設として再生するなどの活用が効果的である。

空き地についても、統一的な景観の店舗の整備や仮設の施設を設置するなどして店舗や交流拠点などとして活用したり、店舗付き住宅を整備して再生したりするなどの取組が効果的である。このほか、空き地を防災拠点とするなど、安心・安全なまちづくりに活かすことも考えられる。

【2-2-1】[産官学等で連携して空き家等を活用し、学生寮や宿泊施設を整備している取組\[社会資本整備総合交付金\(住宅確保要保護者専用賃貸住宅改修事業\)、公営賃貸住宅家賃対策調整補助金、空き家対策総合支援事業\]](#)

【2-2-2】[空き家バンクの運営による売り手と買い手のマッチング、密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路再編を行う取組\[「空き家対策に要する経費に関する調」の特別交付税措置\]](#)

【2-2-3】[大学と連携して、空き地でコンテナを活用し、若者目線でのまちなか再生などを促す取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【2-2-4】[低未利用になっていた土地に統一的な店舗を整備している取組\[社会資本整備総合交付金\(都市公園・緑地等事業\)\]](#)

3) 既存施設の活用

使われていない施設だけでなく、効果を早期に発現させるためにも、稼働している店舗等をより活かすためリノベーションを行い、魅力的なまちなみをつくとともに、更なる稼ぐ力を向上させるなど、既存施設の活用による活性化が効果的である。その際、例えば、統一感のあるコンセプトによる改修や景観に配慮した改修など、まち

と調和した効果的な取組を支援する仕組みとすることが重要である。また、後継者不足への対応が必要となっているほか、商品やサービスのブラッシュアップも効果的である。

【2-3-1】[和風の町家の維持・保全や町家以外の建物等の町家風外観形成の整備への支援を行っている取組〔都市構造再編集中支援事業〕](#)

【2-3-2】[まちなかの既存店舗の外装改修への支援を行っている取組〔中心市街地活性化ソフト事業〕](#)

【2-3-3】[空き店舗等を活用したリノベーションまちづくり等に支援を行う取組〔社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）、中心市街地活性化ソフト事業〕](#)

【2-3-4】[伝統工芸品や伝統産品などの優れた職人の技を観て、体験することができる店舗を創出している取組〔中心市街地活性化ソフト事業〕](#)

#### 4) 遊休公的不動産の活用

廃校舎などの遊休公的不動産について、例えば子育て支援施設や社会教育施設、地域資源を活かした活性化のための施設として活用するなど、地方公共団体の貴重な財産である遊休公的不動産を有効に活用することが重要である。

【2-4-1】[旧校舎を活用して、地域文化資産の磨き上げを行う拠点としてにぎわいを創出している取組〔地方創生推進交付金、地方創生拠点整備交付金、デジタル田園都市国家構想交付金〕](#)

【2-4-2】[廃校舎を活用し地域資源の展示施設を整備した取組〔地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金（中心市街地再興戦略事業）のうち、先導的・実証的事業（※2）〕](#)

※2.現在は廃止

#### 5) 不動産の所有と利用の分離

空き店舗や低未利用地の活用に当たっては、店舗立地の新陳代謝を促進し、消費者のニーズにあったサービスの提供につなげる観点から、不動産の売買や交換を伴わず、定期借地・定期借家制度を活用して、不動産の利用権を取得し、店舗を改修・改築しテナントを誘致するといった不動産の所有と利用の分離を図ることが効果的である。その際、事業の実施に当たって、地域に根付いた民間事業者を参画させるとともに地域の資金を活用するなど、民間の資金や経営のノウハウを活用して取り

組むことが効果的である。

【2-5-1】[商店街の複数の不動産の利用権を集約し、土地所有と運営を分離することで、商店街全体を1つの商業施設のようにして活性化を図る取組](#) [[社会資本整備総合交付金\(市街地再開発事業等\)](#)、[中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の主務大臣認定](#)]

【2-5-2】[まちづくり事業者が空き店舗等を取得等し、リノベーションを行い、創業希望者にサブリースすることで商店街の建物の更新を促進する取組](#) [[デジタル田園都市国家構想交付金](#)、[マネジメント型まちづくりファンド支援事業](#)]

### 3. 起業・創業によるチャレンジの場とイノベーション創出環境を形成する

地域の強み・特性をいかして新たな魅力を生み出すイノベーションを志向する視点は、中心市街地活性化に必要な要素である。多様な人々が偶発的に交流するまちなかは、地域のイノベーション推進にあたっての重要なエリアである。

産学官民のビジネス交流・共創拠点施設、スタートアップ支援施設等を整備することにより、起業・創業の機会を創出することに加え、単に施設を用意するだけではなく、コミュニケーションを促す状況を作る人材やネットワークの確保が必要である。特に都市部の企業、大学生といった若者との交流は、今後の地域活性化に寄与することが期待される。

また、中心市街地内の開かれた空間、寛容な受け入れ態勢のある地域においては、移住者や若者を受け入れる体制を整えることに適しており、多様な人々に活躍のチャンスを提供し、移住者等による小さな飲食店や雑貨店等の起業も可能となる。

加えて、情報通信技術の高度化や働き方改革の進展を背景として、テレワーク等の柔軟な働き方が普及することにより、働く場所の制約がなくなることで、関係人口の創出・拡大が期待される。ワークスタイルの変化やライフスタイルの変化といった働き方改革の推進による機運の高まりについても、働く場の提供を通じて、中心市街地の活性化につなげることが可能である。

このほか、Society5.0の実現に向けた未来技術は、モノやサービスの生産性・利便性を飛躍的に高めるとともに、新しいサービスを生み出し、新たな雇用を創出するなど産業や生活などの質を高める力があり、地域を一層豊かで魅力あるものとし、それが人を呼ぶ好循環を生み出す起爆剤となり得るものであることから、積極的に活用することが必要である。

これらの点を踏まえ、下記の事項を重点的に取り組むこととする。

## 1) 起業・創業を促進する取組

地方に、新たなイノベーション・エコシステムや産業集積を生み出していくためには、エコシステム等形成の中核となる産学官民のビジネス交流・共創拠点施設を整備して、県内外のビジネスパーソン等地方に熱意あるイノベティブな人材を呼び込む、まちなかにスタートアップ支援施設を整備してセミナー等の開催による起業サポートをするといった取組が効果的である。

交流が自然に生まれる環境作りにおいては、単に施設を用意するだけでなく、コミュニケーションを促す状況を作るコミュニケーターの介在によって偶発的な交流が促進され、コミュニケーターには、それぞれの属性が集まるコミュニティをつないでいく役割が求められる。

また、情報通信技術の高度化によるワークスタイルの変化や、働き方改革の進展によるライフスタイルの変化等を活かして、コワーキングスペースの設置やサテライトオフィスの誘致など、地域で働き暮らせる環境の整備や関係人口の創出・拡大などの施策を推進し、地方への移住や地域での雇用創出につなげていくことが重要である。

【3-1-1】[産学官民のビジネス交流・共創拠点施設を整備して、市内外のビジネスパーソン・若手起業家・学生等との交流の促進、新たなビジネス創出を図る取組](#) [社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等)、地方創生推進交付金、デジタル田園都市国家構想交付金、新しい地方経済・生活環境創生交付金、中心市街地活性化ソフト事業]

【3-1-2】[まちなかにスタートアップ支援施設を整備してセミナー等の開催による起業サポートをする取組](#) [地方創生加速化交付金、地方創生推進交付金、新しい地方経済・生活環境創生交付金、沖縄振興特別推進市町村交付金、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)]

【3-1-3】[コワーキングスペースの運営・活用を通じて交流の場を創出し、起業家や起業希望者のコミュニティ形成と新規起業数の増加を目指す取組](#) [デジタル田園都市国家構想交付金]

【3-1-4】[市が商工会議所や地元金融機関等と連携して個別指導やセミナーなどの創業支援を実施する取組](#) [中心市街地活性化ソフト事業]

【3-1-5】[ITを軸にした人材育成、起業支援、企業誘致を進める取組](#) [デジタル田園都市国家構想交付金、中心市街地活性化ソフト事業]

【3-1-6】[空きオフィスの視察、5G環境を整備した施設体験のツアーを実施し、首都](#)

圏のICT企業等をターゲットとしたサテライトオフィスの誘致を図る取組[中心市街地活性化ソフト事業]

【3-1-7】空き店舗活用促進のためのワークショップの開催やリノベーション店舗開設の実証実験の実施、経営体験の支援をする取組[地方創生推進交付金]

【3-1-8】改修費・付帯設備費や商品開発費など起業支援や経営革新支援を行う取組[新しい地方経済・生活環境創生交付金]

※1.[ ]書きは、活用当時の支援措置であり、今後の支援措置の活用については記載していない(以下同じ。)

## 2) 学生や若い世代をまちなかに呼び込む取組の推進

まちなかの再生に当たり、企業や大学と連携し、学生や若い世代をまちなかに呼び込み、活動・交流する機会や場所を提供することにより、ビジネス交流や学生の学びの場づくりを行うことが効果的である。企業と学生の交流会や起業体験を実施したり、駅前施設をサテライトキャンパスとして活用し、学生を対象とした即戦力育成を図ったりする取組が重要である。

また、地元や東京圏の大学等との連携や、アトリウム空間といったイベントなどを自発的に行える空間や若者のニーズにあった多様で楽しく活動したくなる環境の整備、女性を意識した働く場づくりなど、若い世代がまちなかで活動する機会を創出することにより地域に定着することを図る取組も重要である。

【3-2-1】イベントなどを自発的に行える空間や若者のニーズにあった多様で楽しく活動したくなる環境づくりなど、若い世代がまちなかで活動する機会を創出し、地域に定着することを図る取組[中心市街地活性化ソフト事業]

【3-2-2】ビルの空きフロア等を活用し、まちづくり活動に携わる学生に対し交流の機会や場の設定、多目的スペースとして商店街との連携を図る取組[都市構造再編集中支援事業]

【3-2-3】まちなかで企業と学生の交流会や企業体験の実施、駅前施設をサテライトキャンパスとして活用し、学生を対象とした即戦力育成を図る取組[デジタル田園都市国家構想交付金]

【3-2-4】全国の若者に共感されるまちの魅力をアナログ・デジタルの両面で体感してもらう取組[デジタル田園都市国家構想交付金]

【3-2-5】旧庁舎跡地を活用し、若者と地域が連携してまちの魅力を高める取組[中心市街地活性化ソフト事業]

### 3) 未来技術の活用

観光関連サービスの高度化、若い世代の働く場づくりと関係人口の創出、キャッシュレス決済の導入、アプリを用いた中心市街地における回遊性向上に向けた取組など、5G・AI・IoT等の未来技術の活用による中心市街地の活性化に取り組むことが重要である。

【3-3-1】[観光関連サービスの高度化、デジタルマップを用いた中心市街地における回遊性向上に向けた取組\[都市構造再編集集中支援事業\]](#)

【3-3-2】[5G環境を活用した、若者等に魅力的な企業等のサテライトオフィスの誘致を促進する取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

## 4. 多様な人を包摂する生活・暮らしの場として充実させる

中心市街地をめぐる社会経済情勢の変化を踏まえ、若者・子育て世代・高齢者等の多世代が安心して働き、活躍しながら暮らしていける魅力的なまちづくりを進めていく必要がある。商業や観光だけではなく、交流の場、子育ての場、教養の場、医療・福祉の場など、子ども・若者・女性・高齢者等の多様な人が、安全・安心で、気軽に向かうことができる居心地の良いまちなかを目指すことが求められる。

地方への新しい人の流れをつくるためには、交流人口の増加による域内消費の拡大や将来的な居住者の増加等に資する域外の人との交流を促進する必要がある。

多様な人々が訪れ、交流し活力を生む「まち」をつくるためには、地域が誇る歴史や文化、観光資源や特色ある農林水産物など地域資源を最大限に活かして活性化を図り、地域の魅力を高めることが必要である。

地域で集客力のある施設から中心市街地の特に重点的に活性化を図る必要がある地域への回遊性の向上など、交通面での工夫により、にぎわいの創出を図る取組が重要である。道路・公園・広場・沿道建物等の修復・利活用による居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成に向けた取組が効果的である。

これらの点を踏まえ、下記の事項を重点的に取り組むこととする。

### 1) 多様な人が安心して働き暮らしていけるまちづくり

①子育て支援施設や高齢者対応施設等の複合施設、居住施設と公益施設等の一体的な施設、図書館や市民活動支援施設等のコミュニティ施設の整備により、子育て世代が安心して暮らし働くことができ、高齢者が多世代交流により健康で活躍しながら暮らし続けることができるまちづくりや、②医療・福祉・商業等の都市サービス

機能の集積、駅前で託児や生活物資の購買などができる通勤する方が住みやすいまちづくり、③コンパクトで歩いて暮らせる生活空間の実現やまちなかへの居住の推進など、地域の特性にあった、働きやすい魅力的なしごと場や住民が交流するコミュニティが形成された、安心して働き暮らしていけるまちづくりに取り組むことが重要である。

- 【4-1-1】[遊びや学びを通じて子どもが生きる力を育み成長できる環境づくりや、子育て家庭を支援する取組\[デジタル田園都市国家構想交付金、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【4-1-2】[商店街内における遊び場や保育施設の整備や乳幼児を連れた外出を支える交通サービスの導入といった、子ども・子育て世帯が安心して暮らせるまちなかをつくる取組\[デジタル田園都市国家構想交付金、新しい地方経済・生活環境創生交付金、子どものための教育・保育給付交付金、子ども・子育て支援交付金\]](#)
- 【4-1-3】[居住施設と公益施設等を一体的に整備した取組\[社会資本整備総合交付金\(暮らし・にぎわい再生事業\)\]](#)
- 【4-1-4】[まちなかへの移住者や共同住宅を建設する事業者への支援によるまちなか居住の推進を図る取組\[都市構造再編集中支援事業\]](#)
- 【4-1-5】[多様な人が集うにぎわい交流複合施設を整備した取組\[都市構造再編集中支援事業、デジタル田園都市国家構想交付金、社会資本整備総合交付金\(暮らし・にぎわい再生事業\)、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【4-1-6】[スタートアップ、食文化、子どもの生きる力を相互に連携させ、世代を超えた多様な挑戦ができる場を創出する取組\[社会資本整備総合交付金\(都市再生整備計画事業\)、新しい地方経済・生活環境創生交付金\]](#)
- 【4-1-7】[中心市街地内で地域医療を支える施設を整備した取組\[地方創生推進交付金\]](#)
- 【4-1-8】[外国人市民との共生を推進している取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【4-1-9】[移住定住促進に向けた交流会の開催、情報発信をするとともに、住宅取得費用の補助を行うことで定住を促進する取組\[デジタル田園都市国家構想交付金\]](#)

※1.[ ]書きは、活用当時の支援措置であり、今後の支援措置の活用については記載していない(以下同じ)。

## 2) 人の交流の活性化

地域の魅力を高め、観光や文化交流、イベントの開催などにより域外からの来街者や宿泊客の増加を図るなど、地域と多様に関わる関係人口の創出・拡大に取り組むほか、民間企業が一定期間地域で仕事をする「ワーケーション」の活用や東京圏の大学・大学生と連携して若い世代を呼び込む取組などにより、地方への新しい人の流れをつくるといった人の交流の活性化が重要である。

その際、観光客が訪れる魅力的な空間や利便性があり複合的な機能を持つ施設といった、受け皿となる交流拠点を整備することが重要である。

また、併せてゆとりとにぎわいのある歩行空間を創出する等、公共空間を活用したにぎわいづくりを図るほか、まちの魅力を高めるイベントの開催、域内消費を拡大させるための取組などを行うことが重要である。

【4-2-1】[地域と多様に関わる関係人口の創出・拡大、ワーケーションの活用や東京圏の大学・学生と連携して若い世代を呼び込む取組\[新しい地方経済・生活環境創生交付金、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【4-2-2】[自然景観やアクティビティを活用して交流活性化につながる拠点施設を整備した取組\[社会資本整備総合交付金\(都市再生整備計画事業\)、デジタル田園都市国家構想交付金、中心市街地再活性化特別対策事業\]](#)

【4-2-3】[歩道にテーブルやイスを設置するなど歩道空間を有効活用して市民の居場所を創出する取組\[道路の占用の特例\]](#)

【4-2-4】[年間を通じた駅前でのイベントの開催に対し補助している取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【4-2-5】[商店街団体等が行うイベントの開催を中心市街地に集積するとともに、開催費用の補助率や上限を見直し、効果的に補助している取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【4-2-6】[市民交流を促進する交流拠点施設を整備するとともに回遊性の向上を図る取組\[社会資本整備総合交付金\(暮らし・にぎわい再生事業\)、社会資本整備総合交付金\(都市再生整備計画事業\)、都市構造再編集中支援事業、地方創生推進交付金、中心市街地再活性化特別対策事業\]](#)

【4-2-7】[文化・芸術や交流・にぎわいの拠点となる施設を整備し、まちへの回遊性の向上を図る取組\[社会資本整備総合交付金\(暮らし・にぎわい再生事業\)、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【4-2-8】[官民協働で検討し、駅周辺におけるくつろぎや交流する場を整備した取組](#)

### [中心市街地再活性化特別対策事業]

- 【4-2-9】整備した道路空間を有効活用した様々なイベントの開催に対し補助している取組[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【4-2-10】市民活動拠点を整備し、市民活動の支援などを行いにぎわい創出する取組 [社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画)、まちづくり交付金(※3)、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【4-2-11】再開発により商業・業務・学校等の整備を行い、にぎわい創出及び防災機能向上を図る取組[社会資本整備総合交付金(住環境整備事業-市街地再開発事業)、都市構造再編集中支援事業]

※3.類似の支援措置に改変

### 3) 地域資源の活用

地域の歴史や文化・芸術・スポーツ、景観、産業資源などの地域資源を徹底的に磨き、これらの地域資源を最大限に活用し、建物の外観の改修等による個性や統一感を有する良好な景観づくりや、観光資源などをさらに際立たせる地域の一体的な空間の整備や仕掛けづくりなどにより、特色のあるまちとして活性化することが重要である。特に地方都市においては、都市的環境の整備と地域資源を活かしたまちづくりの二面的な取組が効果的である。

さらに、文化財である歴史的建造物の保存修理や城など地域のランドマークを軸とした景観づくりにより地域の魅力を向上させることも効果的である。

また、地域資源等に関して域外への情報発信を強化し、にぎわいの創出を図ることも効果的である。その際、共同で情報発信を行うなどの取組が効果的である。

このほか、アリーナなどの大規模集客施設を軸に地域のスポーツチームと連携して市民のシビックプライドを醸成する企画や地域資源を活かしたパスポートの作成などにより、回遊性の向上を図ることも効果的である。

- 【4-3-1】地域の歴史や文化、景観、産業資源などの地域資源を最大限に活用し、建物の外観改修等による個性や統一感を有する良好な景観づくり、観光資源を際立たせる空間をつくる取組[都市構造再編集中支援事業、社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)]
- 【4-3-2】景観条例等により地域の歴史や文化・景観を維持しながら居住用住宅の新築・改築に助成を行っている取組[中心市街地活性化ソフト事業]

- 【4-3-3】駅前市街地の整備と歴史的資源である町家のゲストハウスとしての整備と  
いった二面性のあるまちづくりを行っている取組[社会資本整備総合交付金  
(市街地再開発事業等)、商店街・まちなかインバウンド促進支援事業(※2)、  
地域未来投資促進事業費補助金(※2)]
- 【4-3-4】歴史的な街並みの保全を行うとともにその景観を活用し新たな観光産業の  
創出や回遊性の向上、観光客の増加を図る仕掛けづくりの取組[国宝重要  
文化財等保存・活用事業費補助金(伝統的建造物群基盤強化事業)、中心  
市街地活性化ソフト事業]
- 【4-3-5】歴史的建造物や古民家を活用し宿泊施設を整備した取組[空き家対策総合  
支援事業]
- 【4-3-6】地域のランドマークである城を軸としたメインストリートを再整備し、にぎわい  
創出イベントを実施する取組 [社会資本整備総合交付金(都市再生整備計  
画事業)、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【4-3-7】地域の文化資源の活用や、ゆかりのあるデジタルコンテンツと連携した情報  
発信等により、地域の魅力向上や地域活性化を図っている取組[中心市街  
地活性化ソフト事業]
- 【4-3-8】美術館という地域資源を活用した建築ツアー等のイベント及び美術や地域  
の魅力を発信している取組[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画  
事業)、都市構造再編集中支援事業、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【4-3-9】アートを軸に来街者の増加や回遊性の向上を目指す取組 [国際文化芸術  
発信拠点形成事業、デジタル田園都市国家構想交付金、中心市街地活性  
化ソフト事業]
- 【4-3-10】音楽のあるまちの地域交流拠点として音楽ホールを改修し、様々な音楽イ  
ベントを開催することで来訪者を誘引し、まちなかのにぎわいを創出する取  
組[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)、社会資本整備総  
合交付金(暮らし・にぎわい再生事業)、舞台芸術等総合支援事業、中心  
市街地活性化ソフト事業]
- 【4-3-11】スポーツを軸にまちの魅力を発信するとともに、まちなかのにぎわいを創出  
する取組[社会資本整備総合交付金(都市公園・緑地等事業)、社会資本  
整備総合交付金(都市再生整備計画事業)、まちづくり交付金(※3)、中心  
市街地再活性化特別対策事業、中心市街地活性化ソフト事業]
- 【4-3-12】絶品グルメをプロモーションしている取組[中心市街地活性化ソフト事業]

【4-3-13】[盆梅によるイベントを開催するとともに、観光施設を安価に周遊でき特典も受けられるパスポートの発行を行っている取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【4-3-14】[地域特有の水辺空間を整備・活用し、にぎわいを創出する取組\[防災・安全交付金\(都市公園・緑地等事業\)、復興交付金、官民連携まちなか再生推進事業、中心市街地再活性化特別対策事業、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

※2.現在は廃止

※3.類似の支援措置に改変

#### 4) 交通面での利便性や回遊性の向上

地域で集客力のある施設から中心市街地の特に重点的に活性化を図る必要がある地域への回遊性の向上や公共性を有する交通手段であるシェアサイクルの普及・促進、案内板の強化、高齢者等が安全で安心して回遊できる循環バスの整備、ダイヤの検討、歩きやすく休息ができる場所や地域の駐輪ニーズに応じた駐輪場の整備など、交通面での工夫により、にぎわいの創出を図る取組が重要である。特に、複数の公共交通や宿泊等の交通以外のサービスを一括で提供する MaaS といった新たなモビリティサービス等について、導入を試みている民間企業等と連携しながら検討を行うことやデジタル技術の活用により地域交通の利便性向上を図る地域交通 DX を推進することにより、中心市街地の活性化に効果的に活用されることが期待される。

【4-4-1】[まちなかの回遊性向上を図る地域の実情に応じた交通手段を導入している取組 \[地域公共交通確保維持改善事業、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

#### 5) 居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成

多様な主体によるまちの個性の創出と質や価値の向上を図り、官民の投資の誘発等につなげていくためには、官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、道路・公園・広場・沿道建物等の官民の既存ストックの修復・利活用等による居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成に向けた取組が効果的である。

【4-5-1】[沿道における高質な空間を活かした、人が滞留・活用する空間の形成に向け、官民が連携して検討・整備・にぎわい創出イベントを行っている取組\[社会資本整備総合交付金\(都市再生整備計画事業\)、都市構造再編集中支援事業、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【4-5-2】[歩道にテーブルやイスを設置するなど歩道空間を有効活用している取組](#)[[道路の占用の特例](#)]

【4-5-3】[多様な主体を巻き込んで大通りの歩行者天国化など公共空間の利活用を進める取組](#)[[官民連携まちなか再生推進事業](#)]

## 5. 中心市街地と郊外との連携などの地域経済の好循環・相乗効果でまちの付加価値を高める

地域の「稼ぐ力」を高めるといふ地域経営の観点から、実際に地域において活動を行う民間事業者との官民協働や民間事業者の主体的なまちづくりの取組の推進により、自治体の枠組みを超えた戦略を進めることが必要である。また、多様化、複雑化する地域の課題に対応していくためには、地域に暮らす人々や、商工会議所などの経済団体、NPO、民間企業、金融機関、教育機関等多様な主体が、地域の目線から当事者意識を持って、地域の担い手として自ら積極的に中心市街地の活性化に関する取組に参画、活躍し、地域の資源を大切に有効活用しながら、地域の実情に応じた内発的な発展を実現させることが重要である。

さらに、人口減少が進み、地域の消費市場が縮小していくなかで、地域経済を強くするためには、地域の特性をいかして域外から稼ぐことが重要である。

また、訪日外国人旅行者の増加によるインバウンド需要の取り込みは、地域を活性化させる原動力となるものであることから、このような交流人口を大幅に増やし得る機会を中心市街地の活性化につなげるよう、地域住民と旅行者の双方にとって魅力ある地域づくりを進めるとともに、その地域の魅力を効果的に発信していくことが重要である。

併せて、客観的な視点でまちなかの課題の整理ができ、その対応策等の知識・経験を有する専門人材を外部から登用することが重要である。

これらの点を踏まえ、下記の事項を重点的に取り組むこととする。

### 1) 地域経営の発想によりまちの付加価値を高める取組

地域に根付いている民間企業等が、当事者意識を持って地域の担い手としてまちを経営するという意識でにぎわいの創出等につながる取組を行うことが、持続的に地域の発展に取り組んでいくために必要である。このため、民間企業等が、地域経営の発想から、主導的に自己資金の投入やクラウドファンディングによる資金調達、ある一定のエリアでの店舗の出退店の条件付けといったルール形成などを自ら積極的に取り組むことにより、地域の稼ぐ力の向上を図ることが重要である。

その際、自治体においても、企画立案の段階から官民連携による協議やビジョンづくりの場を構築することを通じて、民間企業等の提案に十分耳を傾け、民間企業等が主体的にまちづくりの取組が行えるような環境づくりを行うとともに、中心市街地を活性化させることで、固定資産税などの税収を増加させ更なる活性化の財源として活用する効果を狙うといった地域経営の視点での投資や環境づくりを行うことが重要である。

【5-1-1】[地域経営の観点からの商店街の活性化に関する事業に支援を行っている取組\[中心市街地再活性化特別対策事業、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【5-1-2】[まちづくり会社による地域経営の事業に支援を行っている取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【5-1-3】[まちづくり会社、商店街振興組合等が、駐車場事業や賃貸住宅の不動産収入等の収益をもとにイベントを行い、にぎわい創出を図る取組\[社会資本整備総合交付金\(優良建築物等整備事業\)、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【5-1-4】[まちづくり会社や金融機関と連携した創業者支援を通じ、にぎわいの創出を図る取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

※1.[ ]書きは、活用当時の支援措置であり、今後の支援措置の活用については記載していない(以下同じ)。

## 2) 中心市街地と郊外との連携など広域的な役割への取組等

中心市街地において、周辺地域の特産品のアンテナショップでの販売や周辺地域の魅力の情報発信も行うイベントを開催するなど、中心市街地と周辺エリア一帯で相乗的な効果を発揮するといった広域的な視点による周辺地域への波及効果も含めた取組を行うことが効果的である。

また、中心市街地区域外で行われる施策について、中心市街地の活性化に相当程度寄与するものについても取り組んでいくことができるものとする。特に市町村に加え、商店街や商工会議所等においても、郊外や大都市の大学との連携など、中心市街地の域外のノウハウやマンパワー、個性のある積極的な若者等を取り込んだりする交流や地域経済の好循環、相乗効果をさらに生み出す活動など、外の力を借りることへの意識の変容、発想の転換が重要である。

【5-2-1】[電子地域通貨を導入し、商店街等における地域内での消費を促進する体制の構築、中心市街地の新規出店・起業の促進を図るとともに、地域外からの消費を呼び込む取組\[地方創生推進交付金\]](#)

- 【5-2-2】[近隣市町が連携し観光地域づくり法人を立ち上げ、まち歩きや情報発信等、観光客のまちなかへの誘導を図る取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【5-2-3】[食と音楽のイベントを開催し、地域資源も活用しながら地域周辺も含めた魅力を広く情報発信している取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【5-2-4】[中心市街地区域外で行われ、中心市街地の活性化に相当程度寄与する取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【5-2-5】[まちなかで市場を開催し、地域周辺も含めた魅力を広く情報発信している取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)
- 【5-2-6】[地域の実情に応じた交通手段を確保し、郊外と中心市街地を結ぶ取組\[文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光推進事業補助金、地域公共交通確保維持改善事業\(地域公共交通確保維持事業\)\]](#)
- 【5-2-7】[郊外の大学等と連携し、地域課題の解決を図る取組\[社会資本整備総合交付金\(市街地再開発事業等\)、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

### 3) 訪日外国人旅行者の増加への対応など域外需要の取り込み

地域の特性に応じ、生産性が高く、稼ぐ地域を実現するためには、各地域がそれぞれの特性をいかしつつ、域外から稼げる高付加価値の発掘とその販路の開拓など、海外を含め、域外から稼ぐ取組を行うことが重要である。

特に、増加している訪日外国人旅行者によるインバウンド需要を、中心市街地の活性化に活かすための取組が効果的である。その際、和風のまちなみや地域固有のまちなみを活かすなど、地域資源を大切にしながら活性化に取り組むとともに、地域住民の暮らし・環境に配慮しつつ、訪日外国人旅行者が買い物をしやすく楽しめる環境の整備、外国語ガイドの育成や集客力のある観光拠点等からまちなかへの回遊性の向上を図り、観光需要を取り込むことが重要である。

- 【5-3-1】[販路拡大を図る地場産品等の宣伝販売等を行い、ビジネス化及びブランド力向上を図る取組\[新しい地方経済・生活環境創生交付金\]](#)
- 【5-3-2】[インバウンド需要に対応した受入環境整備の取組\[地方創生推進交付金、デジタル田園都市国家構想交付金\]](#)
- 【5-3-3】[客船の誘致及び歓迎をすることで地域経済の活性化を目指す取組\[中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

### 4) PPP/PFIの積極的な活用促進など民間企業等との積極的な連携

地域の課題を解決させるために、積極的に自治体と民間企業等が密接な連携をしていくことが重要である。その際、東京圏などの地域外の企業等について、マッチング等の取組を行っていくことも効果的である。

特に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用するPPP/PFI手法により、収益施設と公共施設の融合的整備や庁舎、公営住宅、教育文化施設、公園といった公共施設等の建設、維持管理、運営などについて、自治体が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる場合もあることから、地域企業と連携し、積極的にPPP/PFI手法を活用していくことが効果的である。

【5-4-1】[収益施設と融合した公園の整備にあたり Park-PFI\(公募設置管理制度\)を活用する取組\[社会資本整備総合交付金\(都市公園・緑地等事業\)\]](#)

【5-4-2】[PPP\(公民連携\)事業により公共施設跡地に「医療・福祉・健康」をテーマとした官民連携の複合施設を整備した取組\[地方創生推進交付金\]](#)

#### 5) 人材の確保・育成の強化

地域の課題を「自分ごと化」できる民間まちづくり人材の確保・育成を強化するとともに、事業の推進のため、中心市街地活性化のコーディネーターなどの担い手の確保が重要である。その際、必要に応じ全国から中心市街地の活性化を担うコーディネーターを公募するなど外部人材の登用も視野に入れつつ、持続的・自立的なまちづくりを推進する取組が効果的である。特に地方の中小都市における人材、経験、ノウハウの不足に対応した、学び合いの機会の拡大、人材ネットワークの強化を図る取組に加え、その人材が持続的に活動できるよう事業主体として組織的に取り組むことが効果的である。

【5-5-1】[遊休不動産の活用のための専門的な知見を持ったコーディネーター等を活用する取組\[新しい地方経済・生活環境創生交付金、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【5-5-2】[中心市街地のコーディネーターによる会議等の活動を支援している取組\[中心市街地再活性化特別対策事業、中心市街地活性化ソフト事業\]](#)

【5-5-3】[専門家派遣を通じたエリア価値向上に向けた人材育成の取組\[中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業\(※3\)\]](#)

【5-5-4】[まちづくりの担い手の育成・裾野拡大を図る取組\[デジタル田園都市国家構想交付金、新しい地方経済・生活環境創生交付金\]](#)

※3.類似の支援措置に改変

## 6. 中心市街地活性化制度の効果的な活用を促進する

中心市街地活性化制度は、様々な特別の財政支援等を受けることができ、有効に活用することによって、地域の特色をいかしたにぎわいあふれるまちづくりを行うことが可能であり、このようなまちづくりを行うことによって、各地域ひいては我が国全体の発展に重要な役割を果たすものであるとともに、地方創生の一翼を担うものである。

しかしながら、これまで人口 20 万人以上の市のうち、半数以上が中心市街地活性化基本計画の認定を受けたことがある一方で、「人材確保」や「制度の認識不足」等の理由から、本制度の活用は人口 10 万人以上～20 万人未満の市では3割程度、人口 10 万人未満の市では1割程度にとどまっている。中心市街地活性化基本計画の活用を希望する自治体も中小規模の市町が多くを占め、地方創生の一つの手法として本制度を活用した中心市街地活性化が引き続き重要である。

このため、中心市街地活性化制度が、ローカルファーストに適した仕組みとなり、人口 20 万人未満の自治体も含めて多くの自治体に活用されるよう、また、効果的かつ効率的に運用されるよう、下記の点について取り組むこととする。

### 1) 自治体のニーズへの対応

中心市街地活性化制度は、大都市型の市街地のほか、中小都市の市街地や地域資源の活用によるまちの活性化など、多様な市街地の活性化に対応できるものである。また、市町村合併を行った市町村では複数の市街地の活性化のための計画を策定できるなど、計画策定についても柔軟に対応できるものである。

中心市街地活性化に関する支援施策が、自治体に、今後さらに効果的に活用されるとともに、制度がより効果的に運用されるよう、それぞれの中心市街地の現状を踏まえ自治体のニーズに対応し、ローカルファーストに適した支援施策とするよう努める。

### 2) ハンズオン支援

自治体の計画検討段階や計画実施中においても施策の効果をより発揮させるために、自治体に赴き、現地踏査や関係者との意見交換を通じて効果的な施策の活用をアドバイスするなどハンズオン支援の強化を行う。地域の特性をいかし、目指すべき都市像を踏まえた認定基本計画の策定に向け、目標指標が効果的に設定・運用されているか、新たな活性化を図る取組の検討やそれに伴う事業の追加といった

目標達成に向けたアドバイス等を行うことで、自治体の迅速な計画策定、計画変更、及びフォローアップを支援する。

### 3) 成功事例等の横展開

各地域の多様なステークホルダー間の交流・連携及び情報の発信・共有の場として立ち上げた「中心市街地活性化プラットフォーム」において、全国の中心市街地における取組を刺激するため、地域の実情に応じた成功事例や制度の活用事例等の情報提供の機会を設けることで、中心市街地の活性化への機運醸成及び実践事例の横展開を強力に推進し、ステークホルダーのネットワーク形成や相互の研鑽・交流促進を行う。

施策の展開にあたっては、若者をはじめとする幅広い世代の人々が、中心市街地活性化施策に取り組んでいただけるよう、例えば「まちかつ」など親しみやすくわかりやすいネーミングやデザイン、SNSなどを活用して施策を展開し、多くの人々に中心市街地活性化施策が理解され馴染みのある施策となるよう工夫を行う。

## V 本プログラムにおける業績評価指標

本プログラムの実施による成果を総合的に測るため、下記の指標及び目標値を設定する。

指標：計画期間を終了した認定中心市街地活性化基本計画の目標指標の改善率

目標値：令和12年度：70%