

## 中心市街地活性化促進プログラム

令和 2 年 3 月 23 日  
中心市街地活性化本部決定

### < はじめに >

「まち・ひと・しごと創生基本方針 2019」(令和元年6月 21 日閣議決定。以下「基本方針」という。)において、「全国の中心市街地における社会・経済状況の変化を踏まえ、国の中心市街地活性化制度を活用する認定市町村における中心市街地を中心に、多世代が暮らし、働く場づくりなど、将来を見据えた再生を図る取組を支援するため、関係省庁の連携した取組の強化を図る「中心市街地再生促進プログラム(仮称)」を本年度中を目途に策定する。」とされている。

これを受けて、中心市街地の活性化に向けて、人口減少・少子高齢化の進行に伴う若者の流出やコミュニティ衰退への懸念拡大、小売業等商業機能の低下、空き地・空き家・空き店舗・空きビル等の遊休資産の拡大(スポンジ化)といった厳しさを増す社会経済情勢に対応した、重点的に取り組むべき課題や具体的な方策等について、必要な検討を行うため、「中心市街地再生方策検討会」を設置し、令和元年9月より4回にわたり議論を行ったところである。

「第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」」(令和元年 12 月 20 日閣議決定。以下「総合戦略」という。)においては、「「中心市街地再生促進プログラム(仮称)」(2019 年度内に策定)に基づき、人の交流の活性化や若者の地域定着、新技術の活用などの取組や、空き店舗対策の強化や空きビル・空き家の活用などまちのストックを活かす取組を支援する。また、地域の歴史・文化・景観の活用や外国人観光客の増加といった地域資源とチャンスを活かしたまちづくりの取組を支援する。さらに、民間企業等との連携を強化するとともに、中心市街地活性化制度が一層効果的に活用されるよう、市町村のニーズを踏まえ、計画検討段階から効果的な制度の活用を助言するハンズオン支援の強化などを図る。」とされている。

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。)は、基本方針や総合戦略を踏まえ、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、五つの視点による重点的な取組等を整理したものである。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 10 年以上が経過し、145市2町236の計画が策定（令和2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が増加する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あわせて、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、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、若者・子育て世代・高齢者等の多世代が暮らし・働く場、交流する場、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。さらに、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、様々な課題に対応できる制度であるが、活用されず中心市街地の衰退が進んでいる地域もみられる。

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、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、本プログラムを策定し、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、まちの活性化による地方創生を強かに推進していく。

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るが、65 歳以上人口は増加をたどっている。加えて、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 代の若者が占めており、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通販の普及等に伴う小売業等商業機能の低下により、小売業の年間販売額こそ緩やかな増加傾向であるが、かつて中心市街地のシンボルであった百貨店の店舗数及び販売額はピーク時よりほぼ半減している状況となっている。また、近年では、比較的規模が大きな都市の百貨店が閉店するケースが相次ぐなど、地方百貨店の減少が進行している。

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、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8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ている。さらに、一部の郊外の大型商業施設について、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の再認識

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。

第二に、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する必要がある。この点、引き続き、住民や事業者に対しまとまった便益を提供していくためには、民間の力も取り入れながら、これらの機能の維持・高度化を図っていくことが重要である。

第三に、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、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、認定を受けた場合に、大規模な事業から小規模な事業まで、様々な特別の財政支援等を受けることができる。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で設定が可能といったように柔軟な対応が可能であるが、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。

このように、活用実績が低い理由として、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 プログラムの基本的な視点

### i) 社会経済情勢の変化と進展等に対応した戦略に取り組む

多世代が安心して暮らせるまちづくりや若い世代の地域定着、関係人口の創出、未来技術の活用による活性化などの社会経済情勢の変化等に対応した戦略に取り組む。

## ii) 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) 地域資源とチャンスを活かす

歴史や文化などの地域資源を活かすとともに、訪日外国人旅行者の増加、働き方の変化などのチャンスを活かす。

## iv) 民との連携や人材の確保・育成を強化する

民間企業等と連携した活性化の取組を強化等するとともに、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。

## v) より活用される仕組みにする

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仕組みとする。

# IV 重点的な取組

## 1. 社会経済情勢の変化と進展等に対応した戦略に取り組む

中心市街地をめぐる社会経済情勢の変化を踏まえ、まち・ひと・しごと創生の取組との連携を図りつつ、若者・子育て世代・高齢者等の多世代が安心して働き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。特に、人口減少が進行しているなかでは、いかに世代間のバランスを取り、コミュニティで支え合う仕組みをつくれるかということが重要である。

また、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り、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されることが期待される。

加えて、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、下記の事項に重点的に取り組むこととする。

### 1) 多世代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入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まちづくり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。

【1-1-1】駅ビルをにぎわい交流複合施設として整備した取組[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)、中心市街地再活性化特別対策事業]

【1-1-2】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)]

【1-1-3】中心市街地内で地域医療を支える老朽化した病院の新築移転を行った取組[社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業)、都市機能立地支援事業、医療提供体制施設整備交付金]

【1-1-4】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[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(効果促進事業))]

※[ ]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といった公共空間を活用し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。

(ハード的な取組)

- 【1-2-1】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)、中心市街地再活性化特別対策事業]
- 【1-2-2】市民交流を促進する交流拠点施設を整備する取組[中心市街地再活性化特別対策事業、社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業、都市再生整備計画事業)]
- 【1-2-3】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)]
- 【1-2-4】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[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業、土地区画整理事業)]  
(ソフト的な取組)
- 【1-2-5】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]
- 【1-2-6】世界遺産を活用し新たな観光産業の創出や回遊性の向上、宿泊客の増加を図る仕掛けづくりの取組
- 【1-2-7】アートによる来街者を増加させるためのアーティストインレジデンス活動への支援を行っている取組
- 【1-2-8】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]
- 【1-2-9】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[中心市街地活性化ソフト事業]
- 【1-2-10】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]

### 3)若者の地域定着

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が重要である。

また、小学校・中学校・高等学校において、身近なまちの魅力や地域資源、地域の産業等への理解を深める学習を通じて、地域に誇りを持つ人材の育成や若者の

地域定着を図ることが効果的である。

【1-3-1】空き店舗を活用してまちなかに学生の交流拠点を整備している取組[中心市街地活性化ソフト事業]

【1-3-2】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

#### 4) 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。

【1-4-1】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

#### 5) 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、タイヤの検討、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。

【1-5-1】まちなかの回遊性向上を図るコミュニティサイクル(シェアサイクル)の貸出しを行っている取組[中心市街地活性化ソフト事業]

#### 6) 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。

【1-6-1】まちなかで食の市場(マルシェ)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]

【1-6-2】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

【1-6-3】中心市街地地域外で行われ、中心市街地の活性化に相当程度寄与する取組

## 2. 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あわせて、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) 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あたっては、店舗立地の新陳代謝を促進し、消費者のニーズにあったサービスの提供につなげる観点から、不動産の売買や交換を伴わず、定期借地・定期借家制度を活用して、不動産の利用権を取得し、店舗を改修・改築しテナントを誘致するといった不動産の所有と利用の分離を図ることが効果的である。その際、事業の実施にあたって、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。

【2-1-1】不動産の所有と利用の分離の活用による取組[市街地再開発事業補助金、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金]

※[ ]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) 空き店舗対策の強化

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である場合がある。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。さらに、低層のスーパーマーケットなどある程度規模が大きい空き店舗について、リノベーションなどを行い活用することも効果的である。

【2-2-1】空き店舗となっている町家や古民家の再生に対し、改修や活動の両面から支援を行っている取組

【2-2-2】空き店舗ツアーと新規出店者への支援をあわせて行っている取組[中心市街地活性化ソフト事業]

【2-2-3】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]

【2-2-4】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

## 3) 空きビル等の活用

空きビル等を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。

【2-3-1】大型商業店舗空きビルを多機能複合型ビルに再生した取組[地域未来投資促進事業費補助金(まちなか集客力向上支援事業)、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]

【2-3-2】百貨店の閉店に伴う空きビルを複合施設として再生する取組

## 4) 空き家の活用

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などを行い、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、宿泊が可能なゲスト

ハウスとして再生するなど、有効に活用していくことが効果的である。

【2-4-1】空き店舗となっている町家や古民家の再生に対し、改修や活動の両面から支援を行っている取組(再掲)

#### 5) 低未利用資産の活用

低未利用になっている建物や土地について、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。また、空き地について、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。

【2-5-1】低未利用になっていた土地に茅葺の古民家をイメージした統一的な店舗を整備している取組[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)]

【2-5-2】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(再掲)

#### 6) 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。

【2-6-1】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

【2-6-2】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[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)]

【2-6-3】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

## 7) 公的遊休不動産の活用

廃校舎などの公的遊休不動産について、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公的遊休不動産を有効に活用することが重要である。

【2-7-1】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)〕

## 3. 地域資源とチャンスを活かす

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。

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う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。

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) 地域資源の活用

地域の歴史や文化、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、建物の外観の改修による個性や統一感のある景観づくりや、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、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。

- 【3-1-1】歴史的建造物や古民家を活用しギャラリーや交流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)]
- 【3-1-2】地域の歴史的なまちなみに配慮した修景整備を行っている取組[社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)]
- 【3-1-3】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[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)](再掲)
- 【3-1-4】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]
- 【3-1-5】地域の産業資源を強化するとともに、近隣の風景に合わせた日本庭園等の整備を行う取組
- 【3-1-6】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、地域未来投資促進事業費補助金]
- 【3-1-7】文化財である歴史的建造物の保存修理を行っている取組[国宝重要文化財等保存・活用事業費補助金]
- 【3-1-8】夜景の魅力向上を図るため観光施設のライトアップや街路灯等の整備を行っている取組[景観まちづくり刷新支援事業]
- 【3-1-9】花街文化等の数多くの地域資源を活用した体験ツアーやこれらの観光情報を広くプロモーションしている取組
- 【3-1-10】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活性化を図っている取組
- 【3-1-11】地域資源である絶品グルメをプロモーションしている取組
- 【3-1-12】地域の文化資源をまちづくりに活かし情報発信することなどにより地域の魅力を高める取組
- 【3-1-13】地域資源である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]
- 【3-1-14】世界遺産を活用し新たな観光産業の創出や回遊性の向上、宿泊客の増加を図る仕掛けづくりの取組(再掲)

※[ ]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) 訪日外国人旅行者の増加に対応した取組

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が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。

【3-2-1】回遊性向上のための外国語に対応したまち歩きガイドの育成などを行っている取組[中心市街地活性化ソフト事業]

## 3) ワークスタイルやライフスタイル等の変化に対応した取組

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。

【3-3-1】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(再掲)

## 4. 民との連携や人材の確保・育成を強化する

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、地域の特性を活かして域外から稼ぐことが重要である。

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) 地域経営の発想からの取組

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。

【4-1-1】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〕

【4-1-2】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

※〔 〕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。

【4-2-1】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を設置する取組

【4-2-2】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

### 3)「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成に向けた官民連携のビジョンづくり等

多様な主体によるイノベーションの創出や地域消費の活性化を図り、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、街路・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。

【4-3-1】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を行っている取組

### 4)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。

【4-4-1】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(再掲)

【4-4-2】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  
[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業、土地区画整理事業)]  
(再掲)

### 5)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り、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が効果的である。

### 6)PPP/PFIの積極的な活用促進

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。



【4-6-1】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

#### 7)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活かしつつ、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。

【4-7-1】販路拡大を図る地場産品等の宣伝販売等を行う観光情報センターを整備した取組[社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)]

### 5. より活用される仕組みにする

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、地域の特色を活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、本制度の活用は全国の市のうち2割程度にとどまっており、また、自治体の目標指標の達成度合いをみると、用地取得や民間事業の完了の遅延等により、達成率は3割程度となっている。なお、事業が概ね完了したと自治体が評価した指標に限ってみると6割程度の指標が改善する等の成果を上げている。

このため、中心市街地活性化制度が、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及び周知

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た支援施策とするよう努めるとともに、活用方法についてわかりやすく周知を行う。

#### 2)多様な市街地の活性化に対応できることの周知

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。このようなこと

を周知し、中心市街地の活性化を促進する。

【5-2-1】中心市街地活性化基本計画において、複数の区域を設定している事例

### 3) 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、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。また、ハンズオンにより迅速な計画策定を支援し、認定に向けた調整を速やかに行っていくものとする。

さらに、持続的な取組を推進するための、地域で行われる、まちづくりに興味を持つ民間企業や地域住民等の参画を促しマッチングを行うなどのタスクフォースやプラットフォームに対しても、ハンズオン支援を行う。

### 4) 目標指標の効果的な設定・運用

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。

### 5) 計画期間中の事業追加等

認定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、支援施策の活用による施策展開等に関することや、計画期間の途中においても、計画変更による支援措置の追加等の工夫をするといった目標達成に向けたアドバイスの強化を図る。

また、自治体においても、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。

## 6) 成功事例等の横展開

全国の中心市街地における取組を刺激するため、成功事例や制度の活用事例の調査・分析、横展開の強化を図る。

## 7) 親しみやすいネーミングによる施策展開

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6年度: 70% (令和2年度: 59% (過去5か年平均))

# 中心市街地活性化促進プログラム

「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」に基づき令和2年3月に策定  
「第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」」においても位置付け

## プログラムの基本的な考え方

### 中心市街地活性化の必要性

✓ 中心市街地は「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。そのストックを活かして期待される役割を果たすことが必要

### 中心市街地活性化促進プログラムの狙い

✓ 現下の情勢に即した「重点的な取組」を示し、国の支援を積極的に行っていくことで中心市街地の活性化を促進する

✓ アドバイスの強化等により、より多くの自治体における現行制度の効果的な活用を促進することで、中心市街地の更なる活性化を図る

重点的な取組：中活プログラムに基づく重点的な取組について、積極的に支援する（中心市街地の活性化を図るための基本的な方針（閣議決定））

### 1. 社会経済情勢の変化と進展等に対応した戦略

〔 多世代が安心して暮らせるまちづくりや若い世代の地域定着、関係人口の創出、未来技術の活用等 〕

○ 駅ビルをにぎわい交流施設として整備  
○ まちなかに学生の交流拠点を整備  
○ 5Gを活用したサテライトオフィスの誘致 等



### 2. まちのストックを活かす

〔 空き店舗・空きビルや低未利用資産、既存店舗の再活性化など、まちのストックを活かす 〕

○ 空き店舗対策の効果的な助成  
○ 大型商業店舗の空きビルの再生  
○ 既存店舗の外装改修への支援 等



### 3. 地域資源とチャンスを活かす

〔 歴史・文化等の地域資源や、外国人旅行者の増加・働き方の変化などのチャンスを活かす 〕

○ 歴史的建造物や古民家の活用  
○ 地域資源の活用  
○ 外国語に対応したガイドの育成 等



### 4. 民との連携や人材の確保・育成を強化する

〔 民間企業等との連携強化やまちづくりを担う人材の育成・確保 〕

○ 地域経営の観点からの商店街活性化の取組  
○ 遊休不動産活用のためのコーディネーターの設置  
○ 収益施設と融合したPark-PFIの活用 等



※無断転載・複製禁止

### 5. より活用される仕組みにする〔 地域における多様な市街地の実情に応じた支援を行い、より積極的に活用される仕組みとする 〕

○ 多様な市街地の活性化に対応できることの周知  
○ 制度が一層効果的に活用されるよう、効果的な制度の活用を助言する等のハンズオン支援の強化  
○ 平成の市町村合併による地域の実情に配慮し、複数の区域でも活用できること等の周知