

2024年12月02日

「中心市街地活性化の必要性とその手法 -確かな 地方創生に向けて」

ー内閣府での1年間の議論を振り返りー

和歌山大学 足立基浩

本日の内容

～主に中心市街地の再生について～

- ① はじめに なぜ中心市街地を活性化させる必要があるのか？
- ② 政策の経緯（1998年～2024年現在まで）
- ③ イギリスの事例
- ④ 外部人材の活用がキーワード
- ⑤ 国内の最新事例
- ⑥ 足立ゼミ（若者外部人材のまちづくりへの参加）の事例
- ⑦ おわりに

自己紹介

- ▶ 国内約700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。

-
- ▶ 国土交通省 社会資本整備審議会 新たな都市マネジメント小委員会 委員(2014年6月～)
 - ▶ 内閣府 中心市街地活性化推進委員会 委員(2013年)
 - ▶ 経済産業省 人材育成事業 委員 (2011年～)
 - ▶ 内閣府 中心市街地活性化評価 推進委員会(2023年) 委員長
 - ▶ -----
 - ▶ 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)

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)



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)
「イギリスに学ぶ商店街再生計画(ミネル
ヴァ書房)、2400円
「新型コロナとまちづくり」晃洋書房 2021
年

なぜ中心市街地(商業地区)を活性化させる必要があるのか？

活性化賛成論

- ① 町の顔としての機能の不在により、アイデンティティが失われる。
- ② コンパクトシティ化により**財政コストのカット**が可能。
- ③ 郊外店舗では観光客は呼べない→機会費用の発生。
- ④ 中心部の再生により固定資産税の増収が期待できる。
- ⑤ **地方都市への企業誘致が進む**
- ⑥ 人口が増加する…。

活性化反対論

- ① 車社会の現在、活性化させる根拠が乏しい。
- ② **私的な土地(中心市街地)に公的な資金を投入が必要か。**
- ③ すでに、手遅れの状態…。
- ④ 財政赤字の中で余剰資金を中心市街地活性化対策にあてることは難しい。市場が解決すべき問題。
- ⑤ **市場に任せておけば、郊外開発が選ばれる。**それ自体は悪いものではない…。

- 活性化賛成論では、「コンパクトシティ論」「街の顔が必要論」が理論を重視。
- 一方、反対論には「中心市街地か、郊外かは消費者(マーケット)が決める問題。時代の流れに身をまかせるべき論・・・」との意見が多い。
- (しかし) ヨーロッパなどの成熟国は中心商店街活性化賛成論が多い。
- その理由とは・・・。

「持続可能」なまちづくり、がキーワード

- 「持続可能な都市づくり」が可能になる・・・。
- 「**持続可能な都市**」とは→
 - 地元住民だけではなく、**訪問客**も楽しめるまちづくり。
 - 無理な郊外開発はしない・・・。節約志向・。
 - **コンパクト**で、**個性的**で、観光都市になるような中心市街地は人口を維持ないし、増加するなど持続可能（EU本部）
 - **飲食・買い物を含め、公的な機能もある**中心商業地区。
 - その仕組みを維持し続けることができる「**人材**」がいる。

イギリスでは、中心市街地の活性化に成功・・・。

▶ 例： イギリス

□ → 中心市街地に中心市街地
開発の優先度を位置づけ
→ PPS4。



□ 中心市街地への投資がうな
ぎのぼりに増えている(グラフ
1参照)。

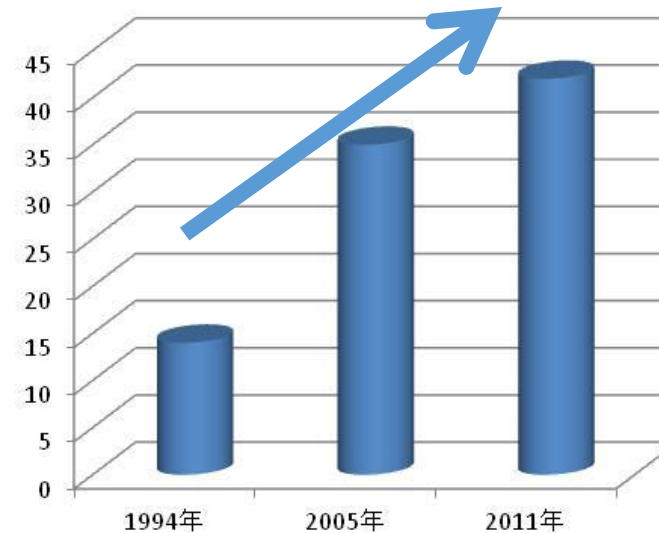
□ → 中心市街地の観光地化に
成功

□ → その結果、郊外店舗との
差別化に成功・・・。

□ その他の工夫) BID(2004年)、
TCM制度の導入。

グラフ 1

■ 商業開発の中心市街
地に対する割合



出所: BCSC 'Future of Retail Property in town out of town (2006)

日本の中心市街地政策－ これまでを振り返る

1998年－2000年 旧まちづくり3法

中心市街地活性化法、改正都市計画法、大規模小売店舗立地法

- **効果**: 2005年 産業構造審議会「人口の増減と中心市街地の小売売上高の関係」
→ 中心市街地人口 **減少** → **125都市(155都市の中で)**
- その他(中心市街地再生のための街づくりのありかたについて) → 商店数、年間販売額、事業所数、すべて **減少** → **全体の80%**

2006年 「新しいまちづくり3法」体系スタート 出店規制の導入、
選択と集中の理念の導入

2006年 中心市街地活性化本部の設置

2007年 地域活性化統合事務局の設置

- 2012年月 「あたらしいまちづくり3法のレビュー」→経済産業省の「戦略的補助金」の廃止
- 2012年7月 「日本再生戦略」→内閣官房「中心市街地活性化評価・調査委員会」
- 2013年7月 「中心市街地活性化推進委員会」の設置 2006年からの一連の改革をレビュー
- 2014年 都市再生特別措置法(改正)→市町村の立地適正化計画の策定→コンパクトシティ
- 2014年 中心市街地活性化法(改正)→インパクト・波及効果のある民間投資の喚起等を図る。
→土地の所有と経営の分離
- 2018年 地域再生法一部改正 日本版 BID
- 2023年 中心市街地活性化法見直し 中心市街地活性化評価・推進委員 都市再生整備特別措置法から10年 見直し 女性の参画、制度の簡素化、外部(内部)人材の重要性などが大事
- 2024年 不動産登記法一部改正

2006年改正以降の「中心市街地活性化の状況」

富山市	事業効果が現れている	宮崎市	若干の活性化が図られた
青森市	一定程度、活性化が図られた	帯広市	賑わいが創出されたが活性化は図られていない
久慈市	かなりの活性化が図られた	砂川市	限定的に活性化が図られた
金沢市	概ね活性化が図られた	千葉市	賑わいが創出される等、活性化が図られた
岐阜市	若干の活性化が図られた	浜松市	活性化は十分に図られていない
府中市	賑わいが創出され活性化された	和歌山市	活性化に至っていない
山口市	若干の活性化が図られた	三沢市	活性化への気運が高まっている
高松市	若干の活性化が図られた	高岡市	活性化が図られている
熊本市	一定の効果があつた	福井市	活性化に至らなかった
八代市	今後の活性化に期待が持てる	越前市	若干の活性化が図られた
豊後高田市	活性化に大きく寄与できた	鳥取市	若干の活性化が図られた
長野市	一定の効果があつた	鹿児島市	若干の活性化が図られた

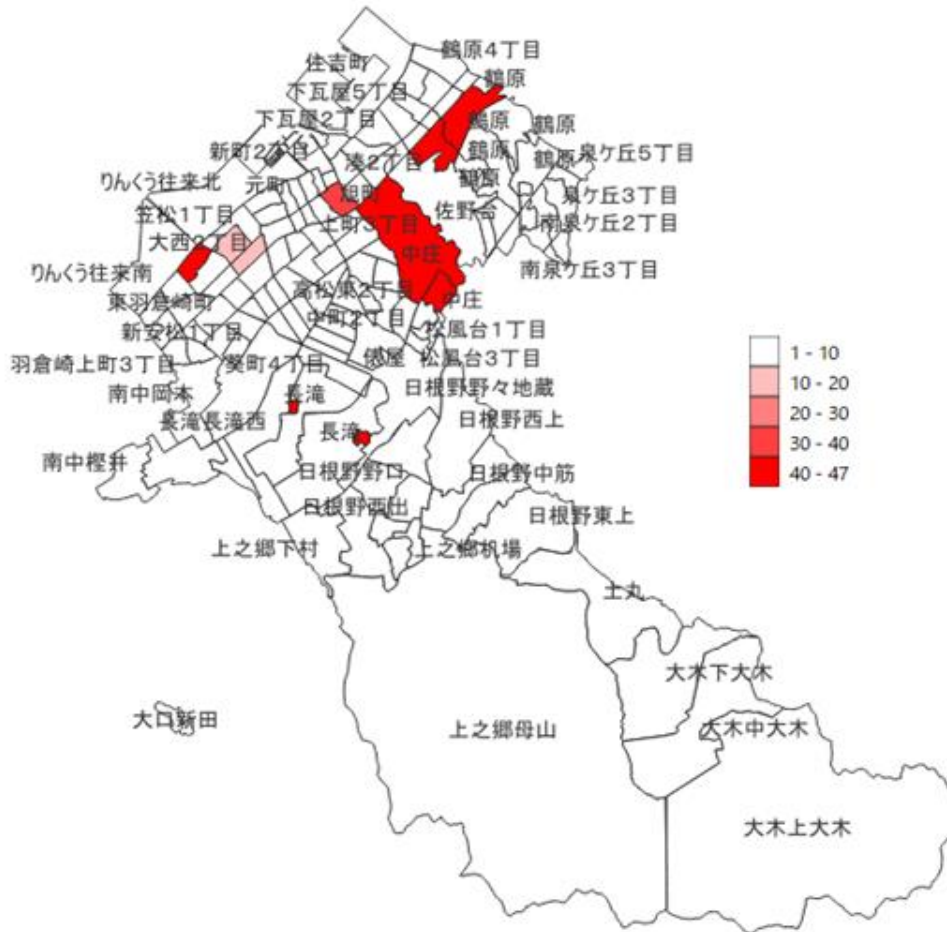
（最終フォローアップが発表されていないため三沢市は中間フォローアップで評価。）

出所：各市中心市街地活性化基本計画並びに各市認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに

関する報告、各市認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告及び首相官邸中

心市街地活性化本部ホームページ（<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/chukatu/index.html>）

大学生が不動産業者との共同調査(2024年 5月、6月) 空き家の所有権の実態を把握して→利活用を図る。



- ◆ 団地（一団の住宅群）の総数70か所。約500の物件を調査。
- ◆ この中から空き家を割り出し（ガスメーターの状態など）→空き家調査→データマップの作製。
- ◆ この地区は1970年代以降に空き家になった可能性があり、家屋そのものが古くなっている。不動産登記も十分にされていないケースがある。
- ◆ この地域では、多くが空き家となっており、**空き家率は10.7%**である（全国平均の2倍）。**築年数は46.7年。**
- ◆ また、相続の発生は9%であり、**売買は38%、贈与は2%**程度であった。
- ◆ 取引はされているものの、それほど活発ではなく取引されていない家屋については、今後もされない可能性がある。手紙を送付したが、約30%が宛名不明で戻る。
- ◆ 団地としての再生、またある程度リノベーションをしたうえでの賃貸→売却だとマーケット性はある。
- ◆ しかし、リスクも伴うために、リスクとリターンを勘案したうえでの意思決定が求められる。

商店街が元気なイギリスでは・・。

- 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・。
 - 4) そして、**TCM(タウンセンターマネージャー)**の存在は大きい。
- 直接事例→ ロンドン郊外のケント州

事例 : イギリス ロンドン郊外 ダードフォード市の中心市街地 (2011年)

- ダードフォード市(人口約85000人)の中心市街地活性化。
- イギリスでは日本と異なり
 - 1) 中心市街地への投資優先策 (PPS4) が導入(1996年)
 - 2) BID (ビジネス改善地区への課税: 現在大阪府が負担金という形で導入を検討)(2004年)
 - 3) TCM (タウンセンターマネージメント) が導入 (1991年)
- されている。

Dardford市の位置

http://en.wikipedia.org/wiki/File:Kent_UK_location_map.svg



ダートフォード市の中心市街地

店舗数: 260

合計店舗面積: 72,000 m²

レストラン総数: 15,000 m²

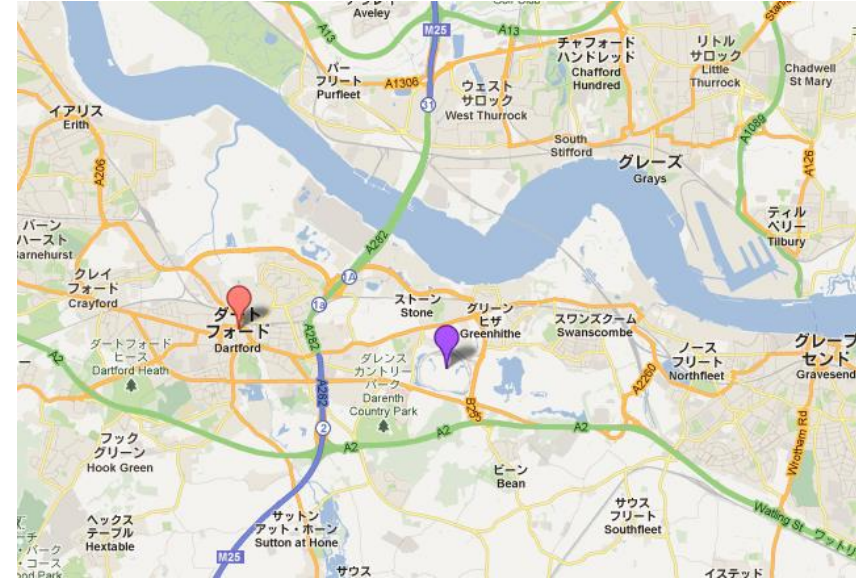
(Town Centre Survey、2007年),

面積 約300ヘクタール



郊外型大型小売店舗 ブルーウォーター (1999年3月にオープン、約40,000m²)

- ダートフォードには中心部から約4キロ離れた場所にBluewater (郊外型小売店舗)がある。
- 約40,000m²の店舗面積、150店舗の出店。



2011年 ダードフォード市中心市街地におけるアンケート調査結果 サンプル197

歩行者アンケート来訪者が中心市街地に来た目的 やはりショッピングが多い。

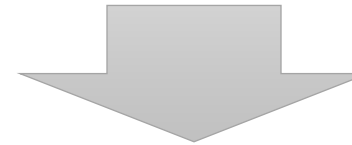
中心市街地に来た目的	%
ショッピング	60.0%
ビジネス関連	6.4%
その他	6.3%
その他（金融機関のみ）	0.9%
その他（友人と会う）	1.8%
その他（ぶらぶらと歩く）	14.5%
その他(観光)	0.9%
無回答	10.0%
総計	100.0%

- ◆ショッピング目的が最も多い(60%)。続いて「ぶらぶら歩く」(14.5%)となっている。
- ◆「無目的でも時間がすごせる」が多い(14.5%)のが特徴的。
- ◆歩行環境を守るマーケティングの重要性 ATCMなどを含め専門家が指摘。

商店街のどの店で買い物をしたのか・・・。
 全国チェーン店で回遊して地元の独立店で買い物する人が多い

訪れた店舗の種類	割合
J.セズベリーのみ	12.70%
(+他店)	(4.1%)
プリマークのみ	21.80%
(+他店)	(12.6%)
その他(飲食)	3.60%
その他(飲食、コスタ)	2.79%
その他(飲食(マクドナルド))	5.50%
その他(食料品)	0.90%
その他(食料品)	0.90%
その他(食料品(アスタ))	2.80%
その他(衣類(バートン))	0.90%
その他(衣類)	1.80%
その他(靴)	0.90%
その他(雑貨(WHSmith))	0.90%
その他(本屋など)	0.90%
その他(ブーツと飲食)	2.80%
その他(ペットショップ)	0.90%
その他(チャリティショップ)	1.80%
その他(ネイルサロン他)	0.90%
無回答	37.20%
合計	100%

- 中心市街地での買い物 どのような店を訪問したか→
- ◆大型スーパー(J. セズベリーなど)も多く中心市街地に立地。
- ◆全体の5.4%がセズベリーとプリマークの両方を訪れている。
- ◆大型店が個別店舗と空間的に連携し、集客し、回遊させる仕組み・・・。



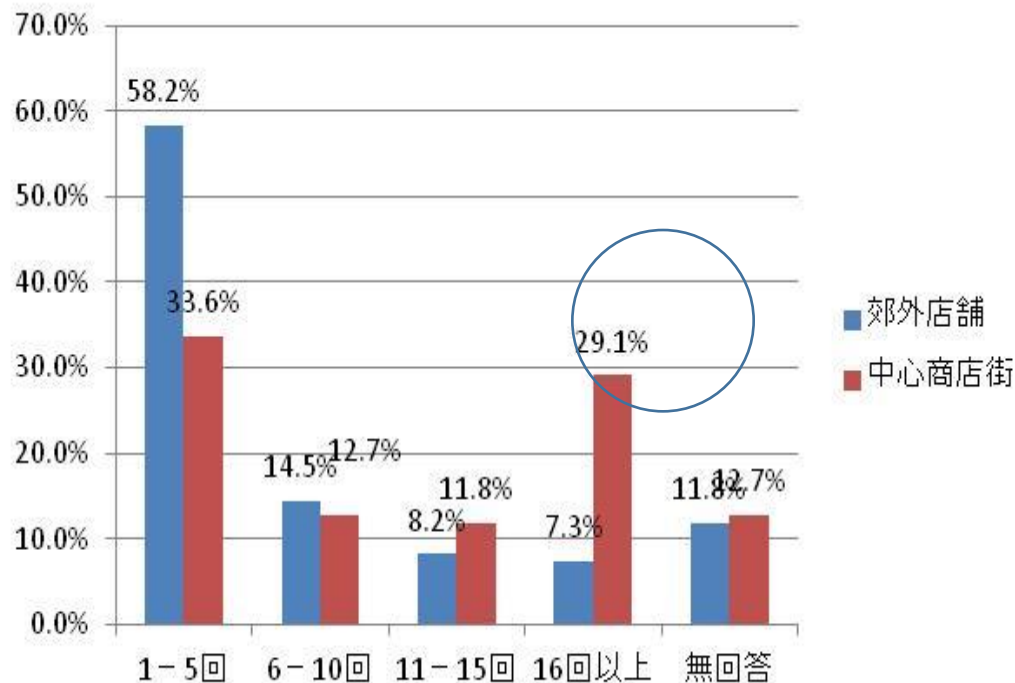
- ◆中心市街地に十分買い物が楽しめる空間配置がなされている。
- ◆TCMが分析・・・。

中心市街地までの交通手段は…。 **徒歩**が中心（周辺の商圈を獲得）

交通手段は？	%
徒歩	38.2%
車	23.6%
公共交通機関	22.7%
自転車	3.6%
その他	1.8%
無回答	10.0%
合計	100.0%

- ◆ **徒歩が38%**でトップ。車利用(23.6%)が比較的少ない。
- ◆ **公共交通機関が22.7%**となっており、徒歩と公共交通機関、自転車を合計すると約7割近い人が車以外の手段で中心市街地に来ている
- ◆ また、近隣からの利用が多い商店街となっている。

郊外型店舗と中心商店街の訪問回数 近くで買い物＝商店街が圧勝！



- 数回しか訪問しないと考えられる「1ヶ月に1回～5回」は郊外店が58%、**中心商店街が33.6%**。
- 中心市街地に16回以上(1ヶ月に)訪れる人々は29.1%に対し、郊外店は7.3%と**4倍程度の差**が開いている。
- つまり、中心市街地は「**ちょっと近所へ買い物へ**」の意味合いが強い商業空間となっている。
- 郊外店舗は週末に少し買い物へ行く程度の頻度と考えられる。

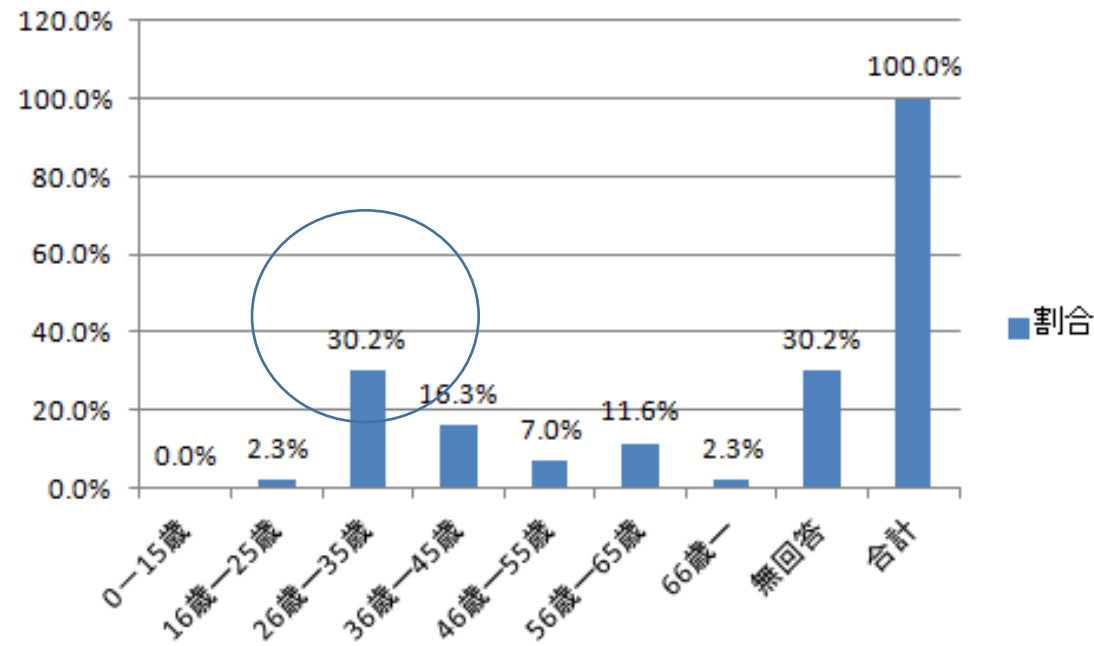
店舗の種類 まちの中心部には飲食店、レストランが多い…。

店の種類	数
レストラン	11
食品販売	2
衣類	2
花屋	2
家具屋	2
チャリティ	2
不動産関係	3
美容院	2
その他	9
合計	35

- 飲食店、レストランが多い。
- 商店街全体の店舗数も表の構成に比例しており、イギリスの中心部はゆったり過ごせる環境が整っている。
- 飲食店の市街地での人気、マーケティングについてTCMが分析(ホーシャム市のケースなども)。

店舗店員の年齢構成

中心市街地で、若者にビジネスの可能性を提供



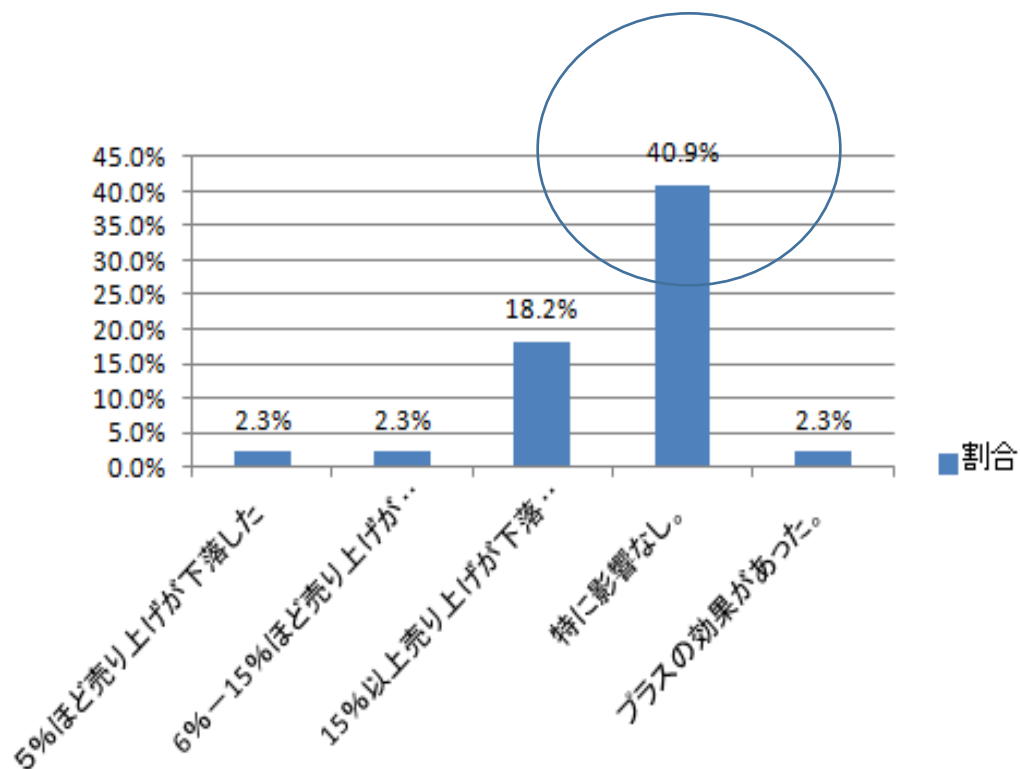
◆最頻値は26歳～35歳であつた。

◆日本と比較して非常に若い

ー日本の場合50代以上が86%、商店街実態調査報告書ー

郊外型大型小売店の出店で売り上げはどのように変化したのか？

—郊外型の大型店舗に負けていない商店街—



- ◆「売り上げが落ちた」が**全体の20%**程度。
- ◆一方で、「郊外店の存在が中心市街地に**影響していない**」との答えが最も多い(**40.9%**)。
- ◆郊外店の存在が、中心街の店舗にプラスに影響したとの意見もある(2.3%)
- ◆郊外店舗の影響はプラスに出ている(→特急が停車する要因に。また住宅誘致が進んだ: ケント市役場職員)

イギリスの都市政策の特徴

土地に対しての執着が弱い

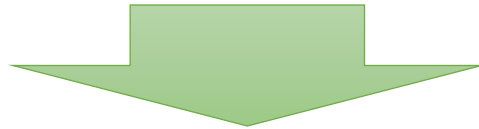
- ◆ 中心市街地商店街区は「徒歩で来る客層」が最も多い→やや小域の経済圏を構成している点が伺える。
- ◆ 商品の品揃えも多く、ブランドショップなどもある→日本の地方都市の商店街と大きく異なる。
- ◆ 郊外店舗は1週間に一度程度、日用品を購入する場所。中心部は買回り品 (Bulky goods) 購入の場。
- ◆ 若い店主が多い→第3者に物件を貸すことが一般的(土地の流動化率が高い)



- ◆ 中心市街地商店街区は郊外店との十分な差別化がなされている。
- ◆ マーケティングを外部の視点で行う組織がある。
- ◆ 郊外型大型小売店の出店により、中心市街地商店街経済がこうむるダメージはあまり観測されていない。

では、イギリスの経験をどこまで参考にできるのか・・・。

- イギリスと日本の特に重要な相違点：
- イギリスのようなPPG6(現在PPS4)が必要であるが、そのためには都市計画法の大幅な改正が必要である(すぐには難しい)。
- イギリスではTCM(Town Centre Manager)という専門家人材組織の発達している。



- さしあたり、日本では「中心市街地における人材育成・組織活用の方
向性」が必要。

再開発→「活性化」の事例

定期借地権の利用

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
- 商店街をリニューアル。土地は買収せずに定期借地方式で・。
- 再開発後、固定資産税が900%増加。



この事例の特徴

外部人材をうまく活用していた。

- こうした企画を立案、実行するリーダー的存在がいた。
- 商店街組織を中心に、幅広い外部人材をそろえた（法律の専門家、都市開発の専門家、都市計画の専門家（小林重敬 横浜国立大学名誉教授など）、中心市街地問題の専門家）
- こうした外部人材を集める資金的余裕と、効率的な助成金の活用。
- 様々なリスクヘッジが可能に。

再開発をしないで「活性化」の事例 リノベーション

- 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。

（内部人材:テナントミックスの専門家がいた）

- 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）

（商店街組織の外部から人材をと要した＝株式会社黒壁）

- 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）

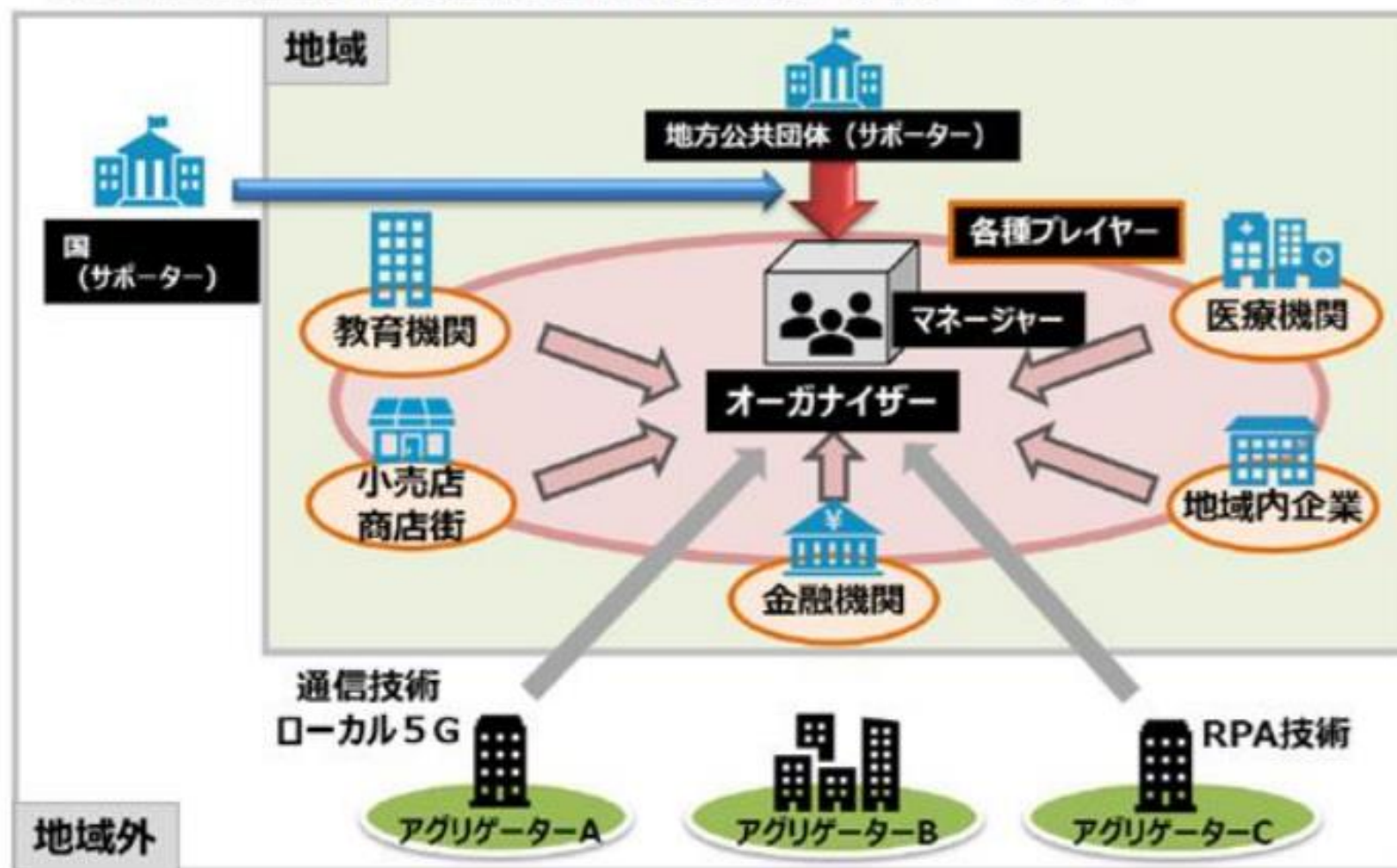
（おもちゃ博物館は県外から誘致した）



ところで、最近話題のMaps+Oとは何か？

- マネージャー(Manager) : 地域の持続的 発展に取り組む中核的な人材
(地域内人材と 地域外人材が連携する場合を含む)
- アグリゲーター(Aggregator) : 広域で複 数の地域に、地域の持続的発
展に資する製品 又はサービスを 供給する地域外法人
- プレイヤー(Player) : マネージャー及び オーガナイザーに対し、協力・連
携する地域 内外の法人(又は人材)・
- サポーター(Supporter) : 地域の持続的発 展に取り組む人材・組織への
支援を行う地方 公共団体又は国
- オーガナイザー(Organizer) : マネー ジャーが所属する組織であり、アグ
リゲー ター及びプレイヤーと連携 する主体であり、サポーターの支援先
である 取組の中心的な役 割を担う 地域内法人。

＜地域の持続的発展に向けた体制（イメージ）＞



参照 [MAP's+Oを考える | 株式会社マインズ・アイ \(minds-eye.co.jp\)](https://minds-eye.co.jp/)

外部人材の活用

外部人材活用による商店街の活性化に必要なのは、・

- ①商店街の個別問題のみではなく全体を俯瞰できる機能を外部人材が持つこと（**トリアージ機能**）
- ②商店街支援の伴奏支援では、外部人材は「アドバイザー」の位置に徹し、商店街の再生そのもののメンバーになってはいけない点（**サポート役**）、・
- ③具体的な策を提示しながらも、地域との距離感が程よい地域の外部人材（「商工会議所職員や行政の職員」などの活用も必要である点、
- ④何か具体策を「**とりあえず 実行**」することを促す人材の存在。

外部人材活用：岩手県紫波郡紫波町 日詰商店会（人口3万人、商店街店舗 40店舗、事務局無し。ただし、まちづくり会社「よんりん舎」あり）

日詰商店街における、外部人材を活用した主な事業活動は、2020年に商店主・地域住民の5名により始まった「**日詰みらいプロジェクト**」。

- コロナ禍による商業へのダメージが大きいことを危惧した有志が、他の店舗を巻き込み、コロナ禍でも可能な野外カフェ「日詰おさんぽカフェ」を企画・実施。

- おさんぽカフェには、コロナ禍にも関わらず300人が集まり、予想を超える売上を記録した。このイベントは、好評のため定期的に開催されることとなり、春には**300人**だった来客が、**1年間で1000人**を超える成果を生み出すこととなった。人口約3万人の紫波町では、大きなインパクトを持った事業である。



<https://www.bing.com/images/search?view=detailV2&ccid=2maWl4F1&id>

外部人材には活動への助言だけではなく、方向性の「診察」をしてもらう。

- ◆外部人材による「商品ディスプレイ方法」「情報発信方法」などを教わる。→複数店舗のリーフレット、商店街のマップづくりがスタート。開業したい人&レジェンドとの交流を促進(外部人材がつなぐ)
- ◆高い危機感や行動力の高い有志が集まり、活動をさらに進めるために外部人材を受け入れて成果を出す、という、活動のブラッシュアップがうまく行われ、プレイヤー同士の連携が進んできたことがわかる。
- ◆ただし、複数の異なる課題、課題に対応した取組みのラインナップ、継続して取組む体制といったロードマップにあたる整理が十分行われていない。
- ◆どのような課題があり、どのような順序で、どのような外部人材を活用して、課題解決やエリア価値の向上につなげるのかを、外の目から「診断」してもらうステップが必要である。



事例3: 地元の若い外部人材

商店街の「外部人材」＝若者・大学生の参加
「**カフェWith**」(足立ゼミ)

- 2005年～2024年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

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)

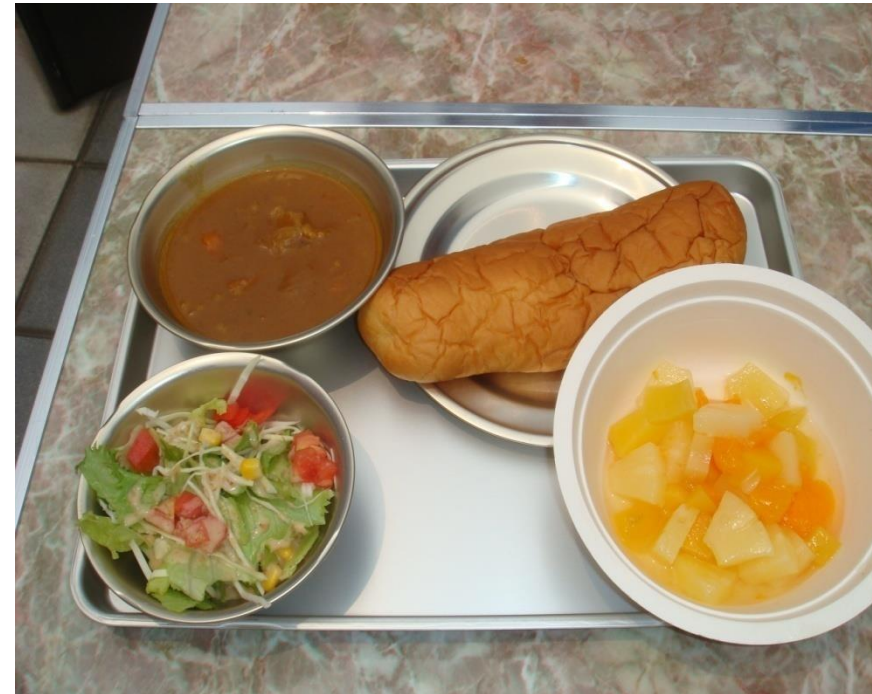


2008年1月「裁判官」によるカフェを実施。



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



2013年11月には学生が結婚式を商店街で企画・・・。

商店街 元気でハッピー

和大生が企画

和歌山大学の学生たちが運営する和歌山市のぶらくり丁商店街内の「Cafe With」で17日、20～70歳代の3組が結婚式を挙げた。商店街活性化を目的に企画し、希望者を募り、親の反対や再婚などで挙式していない夫婦が応募。家族や友人、商店街を行き交う人たちに祝福されたカップルたちは、幸せな笑顔を見せた。（综合編集）

カフェは、地域再生や街づくりなどを研究する同大経済学部の足立基浩教授の学生らが2005年にオープンした。毎年期間限定で飲食を提供し、多彩な催しを開いてきた。今年は、「たくさん人を集め、商店街の良さを再発見するきっかけをつくりたい」と、誰もが幸せな気分になれる結婚式に目玉とした。

学生たちは、ぶらくり丁

ぶらくり丁 婚

20～70代3組 買い物客ら祝福

体を祝いムードにしようとして、近隣の200店舗を訪問して協力を要請。応募したカップルと打ち合わせを重ねながら、商店街を巡って衣装やケーキ、余興などの協力を呼びかけて手作りの式を準備した。



多くの人に見守られながら、宣誓する横口さん夫妻（和歌山市で）

この日、挙式したカップルのうち同市土人の横口敏彦さん（ひんごうさん）はぶらくり丁内で出会い、46年前の11月に結婚。当時は家族の反対もあって式を挙げなかった。今回、結婚式の写真のない母にウェディングドレスを着てほしいと、長女が協賛。この日、ブライドロードに設けられたパージンロードに登場した横口夫妻は、家族や知人、南紀客たちが見守る中、人前での宣誓やケーキに入刀すると大きな拍手が起った。文子さんは「挙式できることは夢にも思わず、パージンロードに立つと涙があふれた。敏彦さんは「ぶらくり丁に夫婦で来るのは10年ぶり。懐かしさと幸せが胸いっぱいになった」と感動した様子だった。

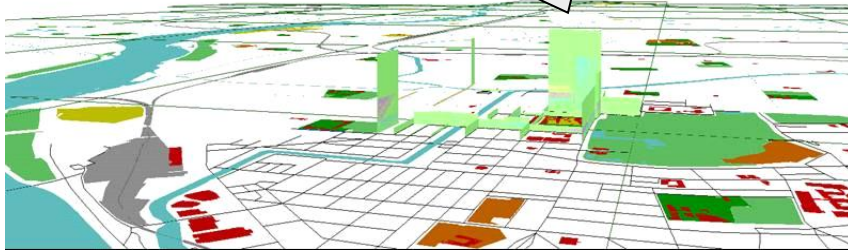
学生代表の梅田貴正さん（うめだきまさ）は「商店街内外の人々が力を結集してくれたので、行き交う人が一緒に祝いたくなる式になりました」と笑顔を見せた。



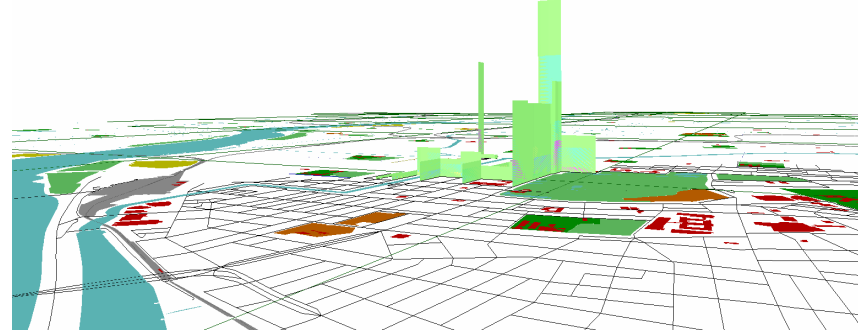
カフェの効果

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)



実は身近にいる、頼れる外部人材

- 大学生 高校生
- 地元の市民グループ（商店街振興組合、建築士会、観光協会、市民グループ）
- そして、専門家人材（こちらは派遣してもらう・）。
- そのための「**さきだつもの**づくり戦略」。

おわりに

- イギリスでは中心市街地が元気である。
- その理由は、**土地の新陳代謝**とそれを**総合マネジメントするTCMの存在**。
- 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＝地域の経済再生、と捕らえる必要がある。
- しかし、日本の土地は「財産」としての位置づけが強く、十分な流動化が必ずしも促進されていない。そこでこうした知識にたける**外部人材・専門家**などによる支援が必要・。
- 所有者不明の土地は、危険物件については行政が借り上げ**更地・公園**として整備する必要がある。またこうした利用については、**都市計画、行政手続きなどの専門家**の支援が必要。
- もちろん、民が**主**としつつも、**公民連携が前提**。
- 土地の利用を高度化すれば、地方の経済成長率は改善し、人口は増える可能性がある・・。

ご清聴ありがとうございました。

