

平成 23 年度中心市街地活性化に関する制度の  
円滑な運用のための検討調査業務

リーフレット

平成 24 年 3 月

国土交通省 都市局

## ■ 活性化戦略の検討にあたってすべきこと

### STEP-1：中心市街地を2つの視点で評価

#### 視点① 個々の中心市街地固有の目標に対する自己評価

- ・都市はそれぞれに異なる特性を有しており、中心市街地に期待される役割も異なる。中心市街地の活性化において、個々の目標設定と自己評価は基本をなすものといえる。

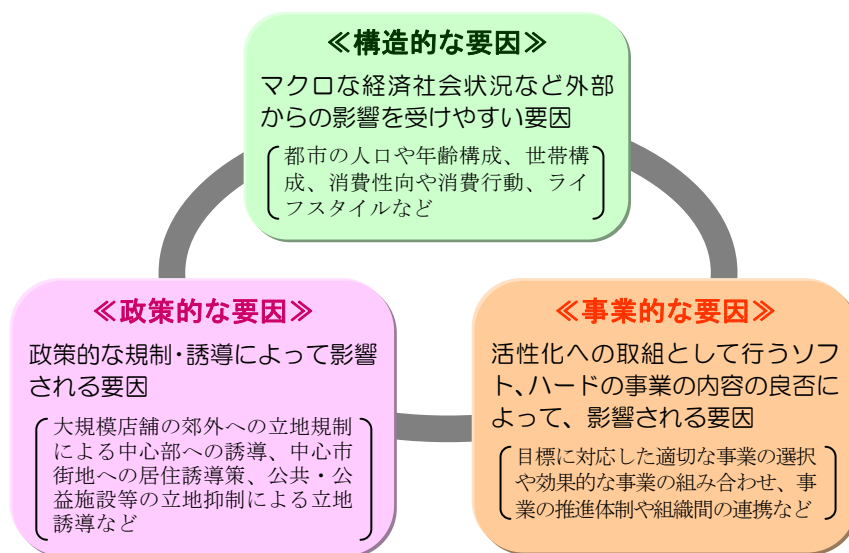
#### 視点② 共通指標による中心市街地の相対的、客観的な評価

- ・統計指標などを活用して社会動態や経済活動の状況を把握し、全国の都市における自らの都市の相対的な位置や傾向を確認することにより、自らの中心市街地の状況を客観的にとらえる。
- ・中心市街地の実態だけでなく、都市全体などより広い範囲における実態の把握や都市全体における中心市街地の相対的な状況を評価する。

### STEP-2：適切な要因分析と課題の設定

#### ○ 活性化に係る適切な要因分析

- ・活性化をとりまく構造的要因をとらえ、それを前提条件として踏まえた上で、都市の構造に影響を与える政策によるコントロールと即地的な効果の高い事業をどのように組み合わせて対応すべきであるかを分析することが重要。



都市の特性（都市規模や立地特性）による違いを考慮

中心市街地の活性化に向けた課題の設定

## (参考) 都市の人口規模や立地特性にみる特徴

### ① 小都市ほど居住人口の減少が著しくなる構造的な関係性がある

- 市町村の人口規模と人口増減率との関係を見ると、人口規模が小さいほど人口の減少率が大きくなる線形的な関係が見てとれる。
- 特に人口10万人未満の都市においては、人口増減率がほぼゼロに近い一部の例外を除いて一様に高い人口減少率を示している。また、人口10万~30万に規模の都市においても、人口が増加しているのは大都市郊外の一部の都市であり、一般的に人口減少傾向にある。
- 人口減少下における活性化の着眼点として、商業機能の集積具合(密度感)や郊外との役割分担を消費額の変動に合わせて適正化させるスピード感が重要である。

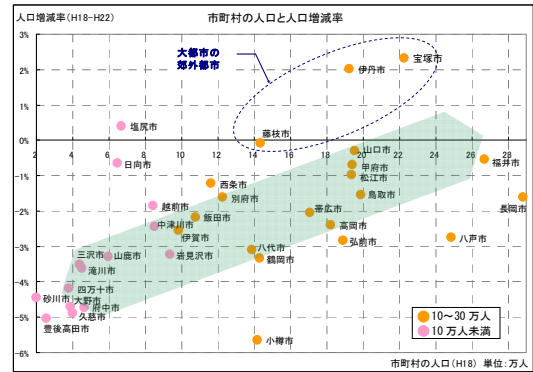


図 市町村の人口と人口増減率の関係

### ② 都市でどの程度商品が売れるかには、生産年齢人口の比率が強く影響する

- 市町村の生産年齢人口の比率と人口一人当たりの年間商品販売額との関係を見ると、一部の例外があるものの、生産年齢人口の比率が高いほど、人口一人当たりの年間商品販売額が高くなる線形的な関係が見てとれる。
- 一般に商業活力の向上(=商品販売額の増加)を目標とする際、顧客の量(人口)の増加と一人あたりの単価(一人当たりの販売額)を高くすることの二つの要素が想定される。都市の生産年齢人口の比率は、その2点目の要素に強い影響を与えることを示している。
- 商業活力の向上を目指すにあたって、都市や中心市街地といった全体の構造を見る際にはその需要側の構造(消費者の属性)を意識することが重要であることを示している。

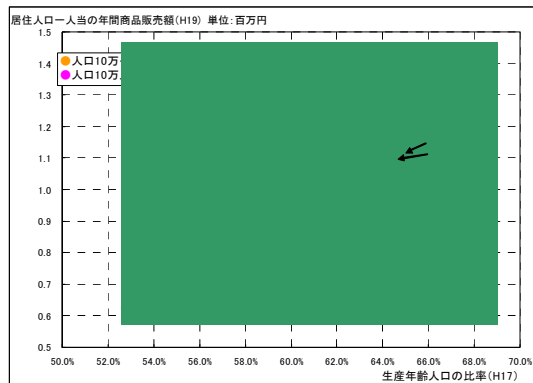


図 生産年齢人口の比率と人口一人当たりの年間商品販売額の関係

### ③ 人口を維持している都市には異なるタイプがある

- 一般には人口規模が大きな都市になるほど、経済規模や雇用創出力が高くなり自立性が高くなる。当該都市に居住している人のうち自市町村内で従業している人の割合をみると、人口規模が大きな10~30万人規模の都市の方が自市町村内での従業割合が高くなる傾向が見られる。
- 阪神都市圏の郊外都市や政令指定都市の郊外、あるいは地方の中核的な都市の郊外に位置する都市は、雇用の場を近隣に依存しつつ、居住人口を維持している都市が存在することがわかる。
- 消費者ニーズは都市の立地や人口規模により異なるため、商業機能の配置や提供するサービスの適正化が重要である。

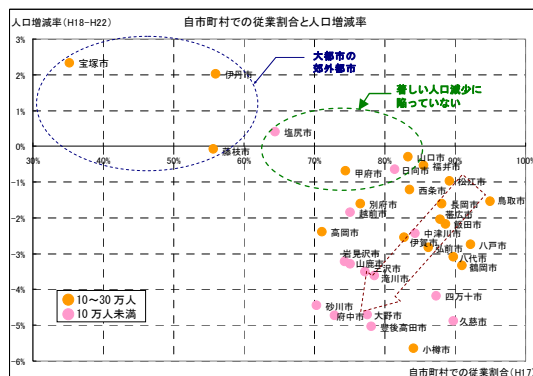


図 自市町村での従業割合と人口増減率

## ■ 都市の特性に応じた活性化戦略の着眼点と重点アプローチ

### 【活性化のための基本条件】



### 【基本条件に対する着眼点】

- ◇ 日常的な買い物や医療・福祉・教育等の基本的な生活環境の整備や雇用を確保できる環境整備
- ◇ 都市の基礎的な機能を保持するための居住人口等の維持・回復

### 《活性化戦略の重点アプローチ》

(※都市の特性に応じて、特に重点的に取り組むべき活性化戦略)

#### ■ 周辺に、より大きな都市(母都市)が「ある」(雇用や高度な都市機能の依存)

##### ○ 生活機能充実型の活性化

- ・ 日常的に利用する医療施設、福祉機能の充実により暮らしやすい環境を整備
  - ・ 住みやすい住宅の整備により住宅地としてのブランド性を向上
  - ・ 最寄品等にターゲットをおいた商業機能を充実
- 上記による居住人口の定着により、各種サービスの提供等、最低限の都市活動を維持できる人口規模を確保

#### ■ 周辺に、より大きな都市(母都市)が「ない」

##### ① 自立機能充実型の活性化

- ・ 日常的に周辺都市に対して雇用の場や都市機能を依存することが難しい状況では、居住や商業、業務、文化等の機能を総合的に充実させる必要がある
- ・ エリアを限定して集中的に投資を行い、都市基盤の整備、自律性を高める機能の導入、景観形成を一体的に行うなど、居住、商業等の諸機能の集積を図ることが考えられる
- ・ 基幹的な産業の存在などによって雇用が安定的に確保されている場合には、居住環境の充実により、人口の流出を抑制することも重要

##### ② 交流人口拡大型の活性化

- ・ 地域固有の資源を生かした観光地としての環境整備などを行うことにより魅力を高め、観光客や来訪者等の交流人口の増加を図る
- ・ 交流人口の増加により地域での消費が拡大することにより、地域の既存産業の活性化、新規ビジネスの増加の誘発、それによる雇用拡大やIターン、Uターン等の居住人口増加も期待される

活発な都市活動を  
生み出す多様な  
事業所等の集積

都市生活の利便性、  
快適性を高める公共公益  
機能、公共交通の充実

### 中核的都市

#### 【基本条件に対する着眼点】

- ◇集約型の都市構造への再編
- ◇商業機能から現状のニーズに対応した土地利用（居住、医療、福祉、文化等）への機能更新
- ◇都市圏の行政、経済、社会の中心として魅力を感じられる機能集積の形成

#### 《活性化戦略の重点アプローチ》

##### ○ 都市構造を再編する施策の実施

- ・条例等を活用した郊外部における商業立地の規制強化（大規模集客施設の立地ビジョン策定と運用、特定用途制限地域の活用、線引きの導入等）
- ・中心部への定住促進のための施策の実施（助成金の交付や情報提供、マッチングシステム等）
- ・中心市街地における公共交通システム・サービスの充実（LRTの導入や回遊バス等の運行等）
- ・土地の流動化促進のための施策の実施（定期借地権の活用促進やサブリース、土地の証券化推進に向けた施策の実施等）  
など

##### ○ 中心部の魅力を向上する事業の重点的な実施

- ・中心部の回遊性の向上（歩行者環境整備や回遊の中心となる広場の整備等）
- ・中心部の魅力を高める施設の導入（先端的な文化施設や商業施設の導入等）
- ・官民連携による「新しい公共」を支える多様な担い手の形成（街のコーディネーターや目標設定、協力体制の構築、公共的なサービスの提供主体の育成等）  
など

## ■ 成功事例の概要

### 小都市／事例

### 日向市

#### ○独立した都市圏を形成

- ・日向市周辺には延岡市（人口約 11 万人）以外に大きな都市はない。
- ・また、広域交通基盤は JR 日豊本線と国道 10 号のみとなっている。
- ・昭和 39 年に日向・延岡新産業都市の指定を受けて以来、宮崎県における唯一の港湾工業都市として発展し、産業基盤がしっかりしている。
- ・市域の 78% は森林であり、平野部は中心市街地周辺に限られているため、都市の郊外部への拡大は地勢的に難しい状況。
- ・これらの立地特性から比較的、独立した都市圏を形成。

#### ○都市機能の集積を活かした、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりへの期待

- ・日向市は、公共施設などの生活利便施設が比較的コンパクトに中心市街地にまとまっている。
- ・駅を中心に中心市街地と周辺市街地を結ぶコミュニティバスの運行や生活バス路線の確保に向けた補助金交付などにより、中心市街地に立地する各施設への交通利便性を確保。
- ・市全体では人口が減少するなかで、駅前立地を活かした高層マンションなどの影響により人口が増加している。
- ・また、地方都市の動向と同様に、大型店舗の郊外立地が進む中で、中心市街地での商品販売額が増加したり、店舗数の減少傾向に下げ止まりがみえる。また、コミュニティバスの利用者数が順調に推移するなど、中心市街地の活性化に向けた芽がみられる。
- ・さらに、土地区画整理事業と商業集積を一体的に整備する事業（上町地区集積区域整備事業）の推進により、歩いて暮らせるまちづくりの実現に期待ができる。
- ・コミュニティバスの運行や生活バス路線の確保に向けた補助金交付、街なかでの高層マンション建設、集積区域整備事業等、中活計画に位置付けられている事業を着実に実施することで、中心市街地の活性化に成果をあげていると思われる。



中心市街地に集積する公共・公益施設



順調に推移するコミュニティバスの年間利用者数



#### ○市民参加によるまちづくりへの期待

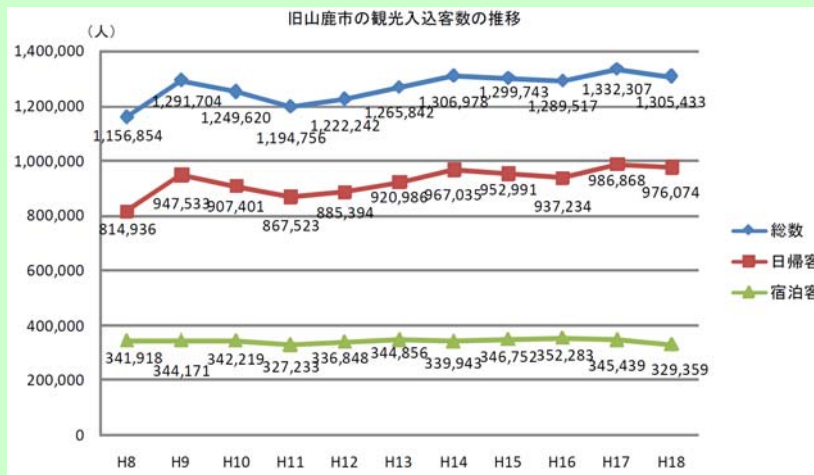
- ・中心市街地で実施した公共事業を契機に、行政だけでなく、商業関係者や市民もまちづくりに対する関心を持ち、活性化に向けた様々な取り組みが主体的に行われており、ハード面だけでなく、地域に根ざしたソフト面での活性化についても期待ができる。

○「観光」に特化したまちづくりによる中心市街地活性化への期待

- 山鹿市は、郊外を中心とした店舗の出店、それによる中心市街地の空き店舗の増加や年間販売額の減少、市全体に比べて中心市街地の方が人口の減少率が高いなど、中心市街地の活性化に向けて困難な状況がみられるが、中心市街地活性化基本計画に位置付けられている事業の一環として温泉プラザ山鹿（旧名称：プラザファイブ）が平成22年3月に再オープンし、中心市街地に居住する住民が日用品を購入できる環境は確保されている状況である。
- 一方、中心市街地には多くの観光客を呼び寄せる観光資源に恵まれており、年間130万人が訪れている。この点において他の認定市に比べると活性化に向けて取り組むべき方向性ははっきりしており、中活計画自体もその点を考慮して各種事業に取り組んでいることから、観光を主体とした取り組みのサンプルとして望ましいと考えられる。



さくら湯 山鹿灯籠民芸館 八千代座・夢小蔵 大宮神社燈籠殿 千代の園酒造



(出典：山鹿市中心市街地活性化基本計画より)

- なお、フォローアップは未実施のため、事業の進捗状況や効果については確認が必要であるが、今後の動向として、温泉プラザ山鹿に隣接して、由緒ある建築物である「さくら湯」を平成24年10月末の完成に向けて工事が進められており、商業施設と観光施設の相乗効果により、中心市街地の活性化が図られることが期待できる。



H24年10月末に完成予定の「さくら湯」のイメージ

温泉プラザ山鹿配置図

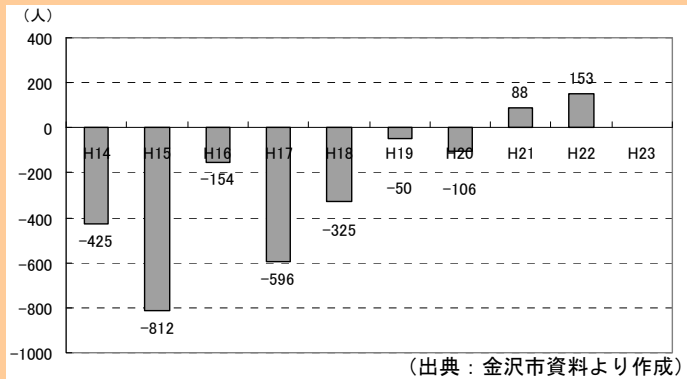
先行開業した温泉プラザ (H22年3月)

○まちなか定住促進事業の実施による定住人口の増加

- ・平成 10 年度に、まちなかにおける新築戸建て住宅の取得に対する支援として「まちなか住宅建築奨励金」を創設し、平成 13 年 4 月には「金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例」を制定し、まちなか区域における各種住宅取得支援を実施している。
- ・これらの支援等により中心市街地における人口の年間社会動態（転入者－転出者）は、平成 21 年に初めて増加に転じ、平成 22 年も増加傾向を示すとともに伸び率が大きくなっているといった成果が見られる。

■中心市街地活性化基本計画で掲げる人口の年間社会動態に関する目標と実績

基準年	基準値
H14～18 の平均	▲462
目標年	目標値
H19～23 の合計	プラスに



■定住促進事業支援制度の実績

まちなか住宅建築奨励金	
H10.4～H22.2 実績	746 戸認定
まちなか共同住宅建設費補助	
H13.4～H22.2 実績	508 戸認定
まちなかマンション購入奨励金	
H18.4～H22.2 実績	125 戸認定

○コミュニティバスの運行による中心市街地における公共交通不便地域のモビリティ向上

- ・中心市街地における公共交通不便地域において、循環型コミュニティバスを運行することで、不便地域の交通利便性の向上を図るとともに、公共交通優先のまちづくりを推進している。
- ・平成 20 年 11 月から新たに長町ルートを加え、3 ルートから 4 ルートに拡充したり、新型バスの導入など、中心部における交通利便性の向上に向けた取り組みにより、平成 21 年の利用者は目標値を超えており、市民のまちなかの移動手段として順調に定着している。

■コミュニティバスの年間利用者数の推移



○商業機能の適正な配置に向け立地誘導施策の実施

- ・都市全体で適正な商業環境形成の実現に向けて、平成 14 年 4 月に「金沢市商業環境形成指針」を施行し、既存の商業集積や地域特性に基づきながら市域（市街化区域）を商業環境形成の観点から 7 種類の区域設定を行い、中心市街地、都心軸沿道及び地域拠点における商業機能の立地誘導を行っている。
- ・同年同月には「金沢市における良好な商業環境の形成によるまちづくりの推進に関する条例」を施行し、指針の考え方をまちづくりに反映させている。市、市民、事業者の責務を示し、1,000 ㎡以上の集客施設の建築等を行おうとする事業者は、事前に市と協議することを義務付けている。

■商業環境形成に向けたゾーニング



(出典：金沢市商業環境形成指針)





平成 23 年度中心市街地活性化に関する制度の円滑な運用のための検討調査業務

平成 24 年 3 月

発 行	国土交通省 都市局 まちづくり推進課
連絡先	〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3
電 話	03-5253-8111(代表)
F A X	03-5253-1589