

中心市街地の活性化を図るための基本的な方針

平成18年9月8日
閣議決定
平成19年12月7日
一部変更
平成21年4月24日
一部変更
平成23年10月7日
一部変更
平成26年7月25日
一部変更
平成26年12月27日
一部変更
平成28年4月1日
一部変更
平成30年3月30日
一部変更
平成31年3月29日
一部変更
令和2年3月31日
一部変更

中心市街地は、商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域である。

しかしながら、病院や学校、市役所などの公共公益施設の郊外移転等都市機能の拡散、モータリゼーションの進展、流通構造の変化等による大規模集客施設の郊外立地、居住人口の減少等中心市街地のコミュニティとしての魅力低下、中心市街地の商業地区が顧客・住民ニーズに十分対応できていないことなどにより、中心市街地の衰退が進みつつある。

中心市街地の活性化を図るための基本的な方針(以下「本方針」という。)は、中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号。以下「法」という。)第8条第1項に基づき、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割の重要性にかんがみ、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に定めるものである。

本方針に基づく施策の推進に当たっては、平成19年11月30日の地域活性化統合本部会合において了承された「地方再生戦略」の「第1 地方再生の基本的考え方」における「地方再生五原

則」に加え、令和元年12月20日に閣議決定された第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」における「まち・ひと・しごとの創生に向けた政策5原則」を踏まえ、施策に取り組むものとする。その際、ブロック別担当参事官が、中心市街地活性化のみならず、都市再生、国家戦略特区、総合特区、構造改革特区、地域再生、環境モデル都市・環境未来都市・SDGs未来都市に関する相談に一元的に対応するものとし、この体制の下でこれらの取組を一体的に実施するとともに、各府省庁における地方創生及び国土強靱化の取組と有機的に連携しながら、政府を挙げて総合的な支援を推進するものとする。

第1章 中心市街地の活性化の意義及び目標に関する事項

1. 中心市街地の活性化の意義

活性化された中心市街地は、

- ① 商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、住民や事業者へのまとまった便益を提供できること。
- ② 多様な都市機能が身近に備わっていることから、子ども・子育て世代や高齢者等にも暮らしやすい生活環境を提供できること。
- ③ 公共交通ネットワークの拠点として整備されていることを含め既存の都市ストックが確保されているとともに、歴史的・文化的背景等と相まって、地域の核として機能できること。
- ④ 商工業者その他の事業者や各層の消費者が近接し、相互に交流することによって効率的な経済活動を支える基盤としての役割を果たすことができること。
- ⑤ 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こと。
- ⑥ コンパクトなまちづくりが、地球温暖化対策に資するなど、環境負荷の小さなまちづくりにもつながること。

などから、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ことが期待される。

しかし、前文で述べたとおり中心市街地の多くの実態は、このような期待にこたえられる状態になく、我が国が人口減少・少子高齢社会を迎えている中で、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多様な都市機能がコンパクトに集積した、子ども・子育て世代や高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすい、歩いて暮らせる、にぎわいあふれるまちづくりを進めていくことが必要である。また、多くの都市で、空き地・空き家・空き店舗が時間的・空間的にランダム性をもって発生し、都市構造が低密度化する「都市のスポンジ化」というべき事象が生じている。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に大きな障害となり得るものであり、空き地等の適正管理や有効活用、発生の抑制等に向けて、適切な対策を講じる必要がある。

そのため、国、地方公共団体、地域住民及び関連事業者が相互に密接な連携を図りながら、地域が自主的かつ自立的に取り組み、国民の生活基盤の核となる中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に推進することにより、地域における社会的、経済的、文化的活動の拠点となるにふさわしい魅力ある中心市街地の形成を図ることが重要である。

その際、中心市街地の活性化は、人口減少・少子高齢化など、我が国の社会経済情勢が

大きく変化する中で、地方都市全体の活力の向上を図るための一環として捉えていくことが重要であり、地域全体の居住環境の向上、医療・福祉機能等の確保といった都市構造の再構築の取組、地域公共交通の充実、民間団体が主体となる自主的なまちづくりの取組(エリアマネジメント活動)や地域が一体となって進める商店街活性化等に関する地域再生の取組、災害に強いまちづくりなどの国土強靱化の取組、更には農業を含む地域活性化の取組等と一体となって、各施策と密接に連携して、地域活性化全体の観点から取り組むことが必要である。

2. 中心市街地の活性化の目標

中心市街地の活性化は、中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、産業資源等の地域資源や社会資本、空き地・空き家・空き店舗といった遊休資産等の既存ストック、訪日外国人旅行者の増加などのチャンスを有効活用するとともに、人口減少、少子高齢化やSociety5.0の実現に向けた未来技術等の普及といった社会経済情勢の変化と進展等に対応し、民間との連携や人材の確保・育成を強化しつつ、地域の創意工夫を活かし、令和2年3月23日に中心市街地活性化本部決定された「中心市街地活性化促進プログラム」を活用することを十分に検討しながら、地域が必要とする事業等を、総合的かつ一体的に推進することにより、地域が主体となって行われるべきものであり、これを通じて次の目標を追求すべきである。

- ① 人口減少・少子高齢社会の到来に対応した、子ども・子育て世代や高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせる生活空間を実現すること。
- ② 地域住民、事業者等の社会的、経済的、文化的活動が活発に行われることにより、より活力ある地域経済社会を確立すること。

また、同時に、中心市街地における実態を客観的に把握し、効果的かつ効率的な民間及び公共投資を実施することにより、インフラの整備・維持管理コストの縮減、各種公共的サービスの効率性の向上等を実現することも追求し得るものである。

さらに、中心市街地の活性化による効果を周辺地域にも波及させることにより、様々な地域の活性化に結びつける必要があり、ひいては国民生活の向上と健全な発展を図らなければならない。

第2章 中心市街地の活性化のために政府が実施すべき施策に関する基本的な方針

1. 政府における推進体制の整備等

内閣に設置された中心市街地活性化本部(内閣総理大臣を本部長とし、全閣僚を本部員とする。以下「本部」という。)において、施策で重要なものの企画及び立案を行うとともに、施策の総合調整を行う。さらに、法第9条第1項に定める中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画(以下「基本計画」という。)に関し、同条第10項に基づき内閣総理大臣の認定を受けた基本計画(以下「認定基本計画」という。)における進捗状況等の把握に努めるとともに、中心市街地の活性化に関する施策の見直しなども併せて実施する。

各府省庁においては、本部を中心に緊密な連携を図り、地域の自主性及び自立性を尊重しつつ、中心市街地の活性化に関する施策を効果的かつ効率的に推進する。

特に、「中心市街地活性化促進プログラム」に基づき、人の交流の活性化やSociety5.0の実現に向けた未来技術等の活用といった社会経済情勢の変化と進展等に対応した取組、まちのストックや地域資源・チャンスを活かす取組及び民間との連携や人材の確保・育成を強化する取組(以下「中活プログラムに基づく重点的な取組」という。)について積極的に支援するとともに、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、基本計画の検討段階から効果的な制度の活用を助言するなどのハンズオン支援の強化等により、より活用される制度として運用を行う。

また、経済産業局や地方整備局をはじめとする各府省庁の地方支分部局において、都道府県とも連携し、市町村の中心市街地の活性化に関する取組に対して、適切な支援や助言等を実施する。

さらに、まち・ひと・しごと創生、都市再生、国家戦略特区、総合特区、構造改革特区、地域再生、環境モデル都市・環境未来都市・SDGs未来都市、観光立国、国土強靱化等の関連する諸施策との連携を図り、これらの成果を最大限活用する。

2. 認定基本計画に基づく取組に対する重点的な支援

政府は、中心市街地の活性化を効果的かつ効率的に推進するため、認定基本計画に基づく取組に対して、重点的な支援を実施する。特に、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。

さらに、地域が地理的及び自然的特性、文化的所産並びに経済的環境の変化を踏まえながら、効果的かつ効率的に中心市街地の活性化を推進するために行う取組に対し、地域の幅広い選択が可能となるよう、様々な支援措置の整備を行い、「中心市街地活性化促進プログラム」に基づき、整備を行った支援措置の内容や効果的な活用事例の周知・助言、ハンズオン支援等を実施する。

3. 基本計画の認定基準

法第9条第10項各号に掲げる基本計画の認定基準について、具体的な判断基準は、以下のとおりとする。

① 本方針に適合するものであること。(第1号基準)

本方針のうち、以下に示す項目に定められた事項にのっとっていることをもって判断する。

a) 第1章 中心市街地の活性化の意義及び目標に関する事項

基本計画には、中心市街地の活性化を実現するための取組期間を計画期間として定めなければならない。なお、計画期間は、基本計画に記載された具体的な取組の効果が発現する時期等を考慮し、おおむね5年以内を目安に、適切に設定することとする。

b) 第2章 4. 基本計画の認定の手続

c) 第3章 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項

- d) 第9章 第4章から第8章までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項
- e) 第10章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項
- f) 第12章 その他中心市街地の活性化に関する重要な事項

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と認められること。(第2号基準)

- a) 中心市街地の活性化を実現するために必要な第4章から第8章までの事業等に関する事項が記載されていること。

地域の現状やニーズ、過去の取組の成果等から新たな事業等を必要としないと判断される事項については、その判断の合理的な理由が記載されていれば、第4章から第8章までの各章についてそれぞれ新たな事業等を記載する必要はない。

- b) a)の事業等の実施を含む当該基本計画の実施が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ることが合理的に説明されていること。

をもって判断する。

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。(第3号基準)

中心市街地の活性化を実現するために行う事業等について、

- a) 事業等の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと。
- b) 事業等の実施スケジュールが明確であること。

をもって判断する。

4. 基本計画の認定の手続

(1) 基本計画の認定申請

基本計画の認定申請は、市町村が行う。基本計画の作成に当たっては、法第9条第6項に定めるとおり、法第15条第1項に規定する中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）が組織されている場合には基本計画に定める事項について協議会の意見を、協議会が組織されていない場合には法第9条第2項第5号に掲げる事項について当該市町村の区域をその地区とする商工会又は商工会議所の意見を聴かなければならない。

基本計画の認定申請に当たって、市町村は、法第9条第9項に基づき、中心市街地の活性化に係る事業（市町村が基本計画に記載しようとする、法第9条第2項第2号から第6号までの事業）及びこれに関連する事業に関する規制について規定する法律等の規定の解釈について、関係行政機関の長に対し、その確認を求めることができる。なお、解釈について確認を求める規定が複数ある場合や、解釈について確認を求める規定に係る関係行政機関の長が分からない場合には、内閣府地方創生推進事務局を通じて確認を求めることもできる。

その際、市町村は、事業内容（当該事業が「これに関連する事業」である場合には、関連する「中心市街地の活性化に係る事業」の内容、関連すると考える理由を含む。）や解釈を確認したい規定について極力明らかにして確認を求めるものとする。

(2) 基本計画の記載事項

基本計画の記載事項は、法第9条第2項及び同条第3項で定めるとおりとする。なお、認定の申請に際し、必要に応じて、関連する資料を添付するものとする。

法第9条第3項第2号で定める中心市街地の活性化の目標を定める場合は、本方針第1章2.①及び②に掲げられた目標に従い、認定を受けようとする市町村において、市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「地方版総合戦略」という。）の目標、基本的方向等を踏まえ、当該市町村の実情に応じて、重点化等を行って設定することができる。その際、設定された目標の達成状況を的確に把握できるよう、地方版総合戦略の策定に際して設定した地域課題に対する適切な短期・中期の政策目標を踏まえ、当該市町村の実情に即した指標として、絶対値、変化率等の定量的な指標（以下「目標指標」という。）を設定するものとする。目標指標については、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、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。

加えて、目標の達成状況を、よりの確に把握するために、地域住民の意識や感覚の変化、まちのイメージ、満足度等の一義的には定量的な評価が難しい指標についても、目標指標を補完する形で、地域独自の指標として設定することも考えられる。

なお、市町村が、本方針に定める支援措置等のほか、構造改革特別区域基本方針別表第1に定める特例措置を活用する場合は、当該特例措置を記載した構造改革特別区域計画を、地域再生基本方針に定める支援措置を活用する場合は、当該支援措置を記載した地域再生計画を作成し、一括して認定を申請することができる。

(3) 関係行政機関の長の同意

内閣総理大臣が行う法第9条第12項に基づく関係行政機関の長の同意の取得については、認定による効果が生じる5.(1)に示す法に定める特別の措置及び5.(2)に示す認定と連携した支援措置が記載されている場合に、これを行うものとする。

なお、認定による効果が生じない5.(3)に示す中心市街地の活性化に資するその他の支援措置については、記載されている場合であっても、この限りではない。

また、5.(3)に示す中心市街地の活性化に資するその他の支援措置については、市町村の求めに応じて関係行政機関に対して情報提供を行う。

(4) 基本計画の認定

内閣総理大臣は、(3)の関係行政機関の長の同意を得て、法第9条第10項に基づき、基本計画の認定を行う。なお、法第9条第11項に基づき、内閣総理大臣は基本計画の認定を行うに際し必要と認めるときは、本部に対し、意見を求めることができる。

内閣総理大臣は、基本計画の認定をしたときは、遅滞なく当該市町村に通知を行う。市町村は、本通知を受けた際には、遅滞なく都道府県及び基本計画の作成時に意見を聴いた協議会又は商工会若しくは商工会議所に対して、認定基本計画の写しを送付するとともに、認定基本計画を公表する。なお、内閣総理大臣は、基本計画を認定しなかった場合においては、理由を付して当該市町村に通知する。

また、内閣総理大臣は、認定基本計画について、法第13条に基づき、基本計画の認定基準のいずれかに適合しなくなると認めるときは、その認定を取り消すことができる。

(5) 地域再生計画との連携

地域再生計画に、法第9条第2項第2号から第6号までに規定する事業及び措置（基本計画が作成されているものに限る。）であって、地域における就業の機会の創出、経済基盤の強化又は生活環境の整備に資するものに関する事項を記載することができる。

この場合において、地域再生計画の認定があったとき（作成された基本計画が、法第9条第10項各号に規定する基準に適合するものである場合に限る。）は、中心市街地活性化基本計画の認定があったものとみなす。

5. 認定と連携した支援措置等について

政府は、中心市街地の活性化に資する各種支援措置を整備するとともに、認定基本計画に基づく取組に対する重点的な支援を実施するに当たり、認定と連携した支援措置の創設に努める。その際、中活プログラムに基づく重点的な取組への積極的な支援について、配慮するものとする。また、中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に推進できるよう、ハード・ソフトの一体的な取組、官民連携の取組等について、各府省庁が緊密に連携し、各種支援措置の相乗効果が発揮されるよう努める。

(1) 法に定める特別の措置

法に定められた特別の措置のうち、基本計画の認定を受けることの他に要件を定めていないものについては、基本計画の認定を受けることにより活用することが可能となる。

また、法に定められた特別の措置のうち、基本計画の認定を受けることの他に要件を定めているものについては、その要件を満たすことにより活用することが可能となる。

(2) 認定と連携した支援措置

政府の支援措置のうち、認定と連携した支援措置は、以下に示すとおりである。

① 認定と連携した特例措置

政府の支援措置のうち、基本計画の認定を要件として、支援の対象となる、支援対象項目が拡大する、支援要件が緩和されるなどの措置を講ずるものについては、

基本計画に当該支援措置を活用する取組について記載することが必要となる。なお、当該支援措置を活用するに当たっては、別途、支援措置の要件等を満たすことが必要である。また、政府が予算上の支援を行うものについては、予算の範囲内で重点的な支援を行うものとする。

② 認定と連携した重点的な支援措置

政府の支援措置のうち、中心市街地の活性化以外にも活用が可能な支援措置で、認定基本計画と連携させて重点的な支援を実施するものについては、基本計画に当該支援措置を活用する取組について記載することが必要となる。なお、政府が予算上の支援を行うものについては、予算の範囲内で重点的な支援を行うものとする。

③ 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置

(1)及び(2)に該当しない政府の支援措置についても、中心市街地の活性化に資する取組である場合には、(1)及び(2)に掲げるものと併せて総合的かつ一体的に推進することが重要である。このため、これらの支援措置を活用する取組についても基本計画に記載することとし、効果的かつ効率的な実施がなされるよう、各府省庁は必要な支援を行うよう努めることとする。なお、広く中心市街地の活性化に資する取組として有効であるものについては、積極的に実施することとする。

6. 認定基本計画の実施状況についての評価の実施等

(1) 認定基本計画の進捗状況の把握等

① 中心市街地の活性化に向けては、基本計画の認定が目的ではなく、設定した目標に向かって着実かつ効果的に事業を実施していくことが重要である。そのためには、地域経済分析システム（以下「RESAS」という。）の活用等を通じ、地域経済や少子高齢化の状況等を踏まえた地域ごとに異なるアプローチの下、不断の事業効果の検証、改善、実施といったPDCAサイクルの確立が必要である。

このため、基本計画の認定を受けた市町村（以下「認定市町村」という。）は、認定基本計画に記載された取組の着実な実施を通じて、中心市街地の活性化が実現できるよう、計画期間中、原則毎年フォローアップ（定期フォローアップ）を行うとともに、計画期間終了後には、認定基本計画に関する最終的なフォローアップ（最終フォローアップ）を行い、それらの結果を公表するよう努めるものとする。

フォローアップに当たっては、証拠に基づく政策立案（以下「EBPM」という。）の観点からPDCAサイクルを適切に実施できるよう、認定市町村は、認定基本計画の実施状況を適切に把握するとともに、認定基本計画の目標の達成状況に関する目標指標を設定している場合には、当該目標の達成状況について、目標指標に基づき評価を行うよう努めるものとする。また、中心市街地の活性化が地域全体の活性化に結びついているかといった観点も含め多様な評価を広く検討することが重要であり、人口動態や地価動向といった基本計画の作成時に中心市街地の現状分析で用い

た基礎データについては、毎年把握・蓄積し、独自に評価した上で、公表するなど、目標指標以外にもRESASの客観的・統計的なデータ等を活用し多様な評価を行うことが望ましい。

- ② 定期フォローアップに基づき、認定市町村は、認定基本計画に記載された事項と中心市街地の現状や事業等の実施状況、目標の達成状況等から判断し、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、協議会と連携して、速やかに当該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い、見直した基本計画について、再度認定の申請を行うよう努めるものとする。
- ③ 最終フォローアップにおいては、認定市町村は、目標の達成状況、事業実施前後での中心市街地の状況、市民意識の変化など、取組の実施を通じた認定基本計画の成果等について、目標の達成状況に関する目標指標に基づく評価との整合性にも留意しつつ適切に総合的な評価を実施するとともに、今後の課題について整理するよう努めるものとする。
- ④ 認定基本計画の期間終了後も効果を持続していくことが重要であることから、市町村は、目標の達成状況に関する目標指標に基づく評価等を引き続き行い、その結果を踏まえ、中心市街地の活性化に資する取組を実施するなど、PDCAサイクルを継続することが望ましい。
- ⑤ 認定基本計画の期間を終了し、再度新たな基本計画の認定申請を行おうとする市町村は、最終フォローアップの結果等を新たな基本計画に的確に反映するよう努めるものとする。また、内閣総理大臣は、認定に当たっては、その反映状況等について確認する。
- ⑥ 内閣総理大臣は、認定市町村に対し、上記フォローアップの結果を含め中心市街地の活性化の状況等について、報告を求め、その内容を公表するとともに、必要に応じて効果的な支援措置の活用による施策展開や、認定基本計画の見直し等について積極的に助言を行う。また、フォローアップ等の成果を基本計画の認定や中心市街地の活性化に関する施策の推進に活用する。
- ⑦ 内閣総理大臣は、認定基本計画における成功事例や支援措置の活用事例についての調査、分析に取り組むとともに、その結果を公表することにより、全国の中心市街地における取組を刺激し、その活性化を図る。

(2) 施策の実施状況の事後評価

政府は、中心市街地の活性化に関する施策の実施状況等について、以下により事後評価を実施する。この場合に、認定市町村の負担を軽減する観点から、各府省庁における予算執行事務体制等を活用しつつ、実績額等の把握を行うこととする。

- ① 各府省庁は、毎年度、認定基本計画に位置付けられた取組に係る所管事業に対する予算及び配分額を把握し、内閣総理大臣に報告する。内閣総理大臣は、各府省庁の報告に基づき、政府における認定基本計画に対する予算及び配分額を取りまとめ、公表する。

- ② また、認定市町村は、毎年度、認定基本計画に位置付けられた取組の実績額や進捗状況等について、内閣総理大臣に報告する。
- ③ 内閣総理大臣は、(1)②③⑥及び(2)①②の報告に基づき、政府全体の施策の実施状況等について定期的に評価を行う。なお、内閣総理大臣が、評価を実施するに当たり、定期的に情報共有等を図るための関係府省庁連絡会議を開催する場合等において、関係行政機関は、必要な協力を行うものとする。

第3章 中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項

1. 中心市街地の要件

中心市街地の活性化は、多様な市街地で推進できうるものであるが、市町村は、基本計画を作成するに当たっては、その中心の市街地が、法第2条各号の要件を満たす場合に、当該市街地を中心市街地と位置付けることとする。

- ① 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。(第1号要件)

当該市街地が存在する市町村内の他の地域と比較して、相当数の小売商業、各種事業所、公共公益施設等が密度高く集積することによって様々な都市活動が展開され、それを核として一定の商圈や通勤圏が形成されていることなどをRESASによる客観的・統計的なデータ等を活用し把握した上で、当該市町村において当該市街地が経済的、社会的に中心的な役割を担っているかをもって判断する。

- ② 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。(第2号要件)

当該市街地における低・未利用地の状況、事業者数や従業員数、小売商業の店舗数や販売額その他の都市活動に係る土地利用及び商業活動の状況・動向等をRESASによるデータ等の活用により客観的に評価し、当該市街地において衰退し、又は衰退するおそれがあると認められるかをもって判断する。

- ③ 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。(第3号要件)

当該市町村及び周辺地域の市街地の規模、配置、相互関係等の現状、総合計画、地方版総合戦略、都市計画や産業振興に関するビジョン等のまちづくりの方針等との整合性について確認し、当該市街地の活性化に取り組むことが、当該中心市街地のみならず、市町村全体やその周辺の地域の発展にも効果の及ぶものであるかをもって判断する。

2. 留意事項

市町村は、基本計画に中心市街地の位置及び区域を定めるに当たっては、以下の点に留意するものとする。

(1) 中心市街地の数

中心市街地は、それぞれの市町村の中心としての役割を果たしている市街地であり、各種施策の効果的かつ効率的な投資という観点から、中心市街地を設定しようとする場合、原則として一市町村に一区域として設定することが望ましい。

しかし、市町村の中には、市町村合併を含め、まちの歴史を通じて、社会経済的に中心的な役割を果たしている拠点地区が複数ある場合がある。こうした市町村では、複数の拠点が相互に連携し、適切な役割分担を図りつつ総合的かつ一体的に活性化を図ることが必要と考えられる場合がある。こうした場合、地域の実情を十分に勘案した上で、複数の拠点を一体の区域とみなすことができる。特に、平成の市町村合併による地域の実情に配慮するものとする。

また、同一の市町村内にあっても、地域によって異なる機能や課題を持っているなど、地域の実情により中心市街地とすべき地域を複数設定した方が適当と市町村が判断する場合は、当該複数地域の役割分担等を明確にしつつ、複数の地域ごとの基本計画を作成することも可能である。

当該市町村が周辺市町村と密接な関係を持っており、複数の市町村で連携して活性化を図る場合には、一体的に支援する。

これらの中心市街地は、RESASによる客観的・統計的なデータ等に基づき、1. の要件を満たす必要があり、作成された基本計画の内容が、認定基準に適合すると判断されるものについて、認定を行うこととなる。

(2) 中心市街地の規模等

中心市街地の規模等は、それぞれの市町村ごとに様々であると考えられるが、土地利用や諸機能の集積の実態、事業の実施範囲等の観点から、中心市街地の区域を設定するに当たっては、居住人口や都市機能等において市町村の他の地域に比べて高い密度が保持されているなど各種取組が総合的かつ一体的に実施することが可能な範囲となるよう定めなければならない。

これまで都市機能の集積がなく、今後新たに市街地として整備する地区や周辺居住者のための近隣核であり広域的な効果が見込まれない地区等を含めて広く中心市街地の区域とすることは適当ではない。

なお、区域の設定に当たっては、市町村マスタープラン（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）と適合することが求められていることを踏まえ、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づく立地適正化計画（当該計画が作成されると市町村マスタープランの一部とみなされる。）が作成されている場合は、当該計画に基づく都市機能誘導区域と整合性をもって区域を設定しなければならない。

第4章 中心市街地における土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する基本的な事項

1. 市街地の整備改善のための事業の必要性

中心市街地の空洞化の一因としては、他の地域に比べて相対的に高い地価や輻輳した権利関係を背景として、計画的な都市基盤施設の整備や建築物の更新が遅れ、モータリゼーションの進展に伴う道路、駐車場等の整備、新しい都市機能の受け皿となる土地や床の供給等の要請に十分な対応ができていないことがある。

したがって、中心市街地における市街地の整備改善を進めるに当たっては、基本計画において定められた中心市街地において、面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業、道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業その他の事業を適切に組み合わせ、積極的かつ強力に進めることが重要である。

なお、事業の選択に当たっては、低・未利用地の状況を含む土地利用の状況、都市基盤の状況、関係権利者や地域住民の意向等地域の実情や、都市計画制度上の取扱を踏まえ、事業実施者等と十分な調整を図りつつ、中心市街地の活性化の実現のために最も適切かつ実現性の高い事業手法を選択することが重要である。

2. 具体的事業の内容等

(1) 具体的事業の内容

本事項で対象となる事業としては、商業、業務、居住等の都市機能の集積及び再配置を進める面整備事業として土地区画整理事業及び市街地再開発事業、公共の用に供する施設の整備事業として道路、公園、駐車場、下水道の整備事業のほか、河川、広場、歩行空間、電線類地中化、自転車駐車場等の整備事業、連続立体交差事業、民間都市開発事業等が挙げられる。

(2) 記載事項等

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該各事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

また、認定基本計画に位置付けられた土地区画整理事業において、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めないで、保留地として定める場合には、基本計画において、土地区画整理事業と併せて整備する都市福利施設又は公営住宅等について記載する。

第5章 中心市街地における都市福利施設を整備する事業に関する基本的な事項

1. 都市福利施設を整備する事業の必要性

中心市街地の活性化を実現するためには、生活者の視点から、教育文化施設や医療施設等を含めた、多様な都市機能の集積を図ることが必要である。これら都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設は、交流人口の増大等によりにぎわいの創出に寄与するものであるが、モータリゼーションの進展や相対的に高い地価等を背景に郊外移転が進み、このことが中心市街地の衰退の一因となっている事例も見受けられる。

このことにかんがみ、中心市街地における居住者等の共同の福祉又は利便のため必要な施設を、都市の中核的機能を担う「都市福利施設」として基本計画に記載し、その整備を推進することが必要である。

2. 具体的事業の内容等

(1) 具体的事業の内容

本事項で対象となる事業としては、教育文化施設（学校、図書館等）、医療施設（病院、診療所等）、社会福祉施設（高齢者介護施設、保育所等）等の整備事業が挙げられる。

また、国、地方公共団体、中心市街地整備推進機構等が設置する、認定基本計画に土地区画整理事業と併せてその整備が位置付けられた都市福利施設（認定基本計画において定められた中心市街地の区域内の住民等の共同の福祉又は利便のため必要な施設に限る。）の用に供するため、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めず、保留地として定めることができる。

(2) 記載事項

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業により整備される都市福利施設の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

第6章 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の中心市街地における住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業に関する基本的な事項

1. 街なか居住の推進のための事業の必要性

人が住んでいるということは、まちが成り立つ基本的な条件であることから、中心市街地ににぎわいを取り戻すためには、街なか居住の推進を図ることが極めて重要である。

このため、中心市街地について、公共公益施設や商業施設等の集積を図り、暮らしやすい生活空間としての整備を進めるとともに、中心市街地における、多様な居住ニーズ

に対応した住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等を基本計画に記載し、積極的に推進することが必要である。

2. 具体的事業の内容等

(1) 具体的事業の内容

本事項で対象となる事業としては、補助制度、交付金制度等を活用して公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅等の整備を行う事業、補助、ファンド等を含めた多様な手法を活用して街なか居住にふさわしい民間の優良な住宅整備を行う事業、これらと一体として行う居住環境の向上のための事業等が挙げられる。

また、認定基本計画に土地区画整理事業と併せてその整備が位置付けられた公営住宅等の用に供するため、法第16条に規定する土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例を活用し、一定の土地を換地として定めず、保留地として定めることができる。

なお、法において規定される中心市街地共同住宅供給事業については、詳細を(3)に記載する。

(2) 記載事項

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(3) 中心市街地共同住宅供給事業

① 趣旨

中心部における居住人口の回復を図ることは、市街地内の余剰空間が有効利用されないことによる投資効率の悪化への有効な対策と考えられ、中心部における居住人口が回復し、他の都市機能の需要が高まることによって、多様な都市機能の集積した市街地の形成につながると見込まれる。また、高齢者等にとっても利便性の高い暮らし方を提供できることから、街なか居住促進策の充実強化を図ることが重要である。

中心市街地共同住宅供給事業は、街なか居住に資する民間事業者等による優良な共同住宅供給事業について、市町村長による認定制度を創設し、当該認定を受けた共同住宅供給事業に対して各種支援措置を設け、中心市街地における優良な住宅の供給を促進していくものである。

また、地方住宅供給公社による中心市街地共同住宅供給事業の促進に関する業務の特例を設け、居住環境の良好な住宅供給についての豊富なノウハウ・事業経験や公的機関としての信頼性を有効に活用し、街なか居住の推進を図ることが期待される。

② 事業の要件

中心市街地共同住宅供給事業を行う者は、法第22条第2項に掲げる事項を記載した計画を作成し、法第23条の認定基準に基づき、市町村長の認定を受ける必要がある。なお、地方公共団体の補助に係る中心市街地共同住宅供給事業により建設された住宅の家賃又は価額については、法第31条に定める事項を遵守しなければならない。

また、地方住宅供給公社の業務の特例については、法第33条の定めるところによる。

③ 記載事項

中心市街地共同住宅供給事業を活用するに当たり、基本計画においては、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

第7章 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業その他の中心市街地における経済活力の向上のための事業及び措置に関する基本的な事項

1. 経済活力の向上のための事業及び措置の必要性

中心市街地において形成されている商店街等の商業集積が、ワンストップショッピングの利便性やアメニティ機能の向上といった消費者及び住民のニーズにこたえるためには、中心市街地における商店街等の商業集積において、広く面的展開を視野に入れた多様な規模、業種及び業態の店舗構成・店舗配置を計画的に実現することや、その事業展開を支える各種の商業基盤施設を整備することなどに積極的に取り組む必要がある。また、当該市町村における商業の配置に関する総合的な検討と他の関連施策の活用状況等を踏まえ、他の取組と一体的に経済活力の向上を図ることが重要である。

実施事業の選択に当たっては、商圈及び地域としての購買力の見通し、現に立地している小売商業者の延床面積、商業集積の業種構成・店舗配置、当該商業集積が地域において果たしている役割及び今後の果たすべき役割、当該地域における新たな事業のシーズやそれへのニーズ等を市場調査やアンケート等を通じて可能な限り定量的な客観性をもつて的確に把握することが必要である。

また、関係事業者や地域住民の意思を尊重しつつ、中心市街地の活性化の実現のために最も適切であり、実現性の高い事業を地域の実情に合わせて選択し、集中的に実施することが重要である。その際、地域の特性に応じて多様な事業等を組み合わせ、それらが一体として相乗効果を生み出すように行うことが必要である。

2. 具体的事業及び措置の内容等

(1) 具体的事業及び措置の内容

経済活力の向上のための事業等には、中心市街地における中核的な商業施設、商業

基盤施設の整備、地域全体の望ましいテナントミックスの実現、子育て支援、介護、教育等を通じた地域コミュニティの活性化に寄与する空き店舗の活用、既存店舗・商店街のリニューアル、新業態・新サービスの開発や製配販のネットワークの構築、電子商取引の導入促進、商店街等の情報化、効率的な物流システムの構築等の多様な事業等が考えられる。その中で、いかなる事業を行うかについては、地域の自主的かつ自立的な判断の下、総合的な観点から決定されなければならない。

法において経済活力の向上のための事業及び措置として規定されているものは、①中小小売商業高度化事業、②特定商業施設等整備事業、③民間中心市街地商業活性化事業、④大規模小売店舗立地法の特例措置等であるが、これらの他に地域の主体的な取組が、幅広く基本計画に盛り込まれることが望ましい。

なお、特定民間中心市街地活性化事業若しくは特定民間中心市街地経済活力向上事業として中小小売商業高度化事業若しくは特定商業施設等整備事業を実施しようとする場合又は民間中心市街地商業活性化事業を実施しようとする場合には、協議会における協議を経て、経済産業大臣に認定の申請をすることとなるが、その際、協議会における協議の結果、多数の賛同を得ていることが望ましい。

(2) 記載事項

基本計画には、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業及び措置について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該各事業及び措置の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(3) 中小小売商業高度化事業

① 趣旨

中心市街地における中小小売商業の活性化のための取組が、従来、a) 個々の商店街ごとの活性化努力にとどまり、複数の商店街による広域的な中小小売商業の発展に必ずしも結びついていないこと、b) 専ら基盤整備などの周辺事業にとどまり、中小小売商業としての競争力の根幹である業種揃え・店揃えの最適化に関する取組が不十分であったこと、c) 主に事業を営む中小小売商業者を中心とした取組であり、地権者等との連携が不十分であったこと、d) まちの様々な事業主体との連携が不足していたことなどを踏まえ、商業者を取り巻く様々な関係者との連携の上に立った、意欲的な中小小売商業者による業種構成・店舗配置、基盤整備及びソフト事業を総合的に推進し、周辺地域への波及効果の認められる商店街等中小小売商業の高度化を通じた中心市街地のにぎわい回復に資する取組を戦略的かつ重点的に促進するものである。

② 事業の要件

中心市街地の活性化に関する法律施行令（平成10年政令第263号）第12条及び経済

産業省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則（平成18年経済産業省令第83号）第12条及び第13条に定めるところによる。

③ 記載事項

基本計画には、中小小売商業高度化事業の実施予定者と協議の上、設置する施設又は設備の概要、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

なお、地権者の協力を得ることについては、空き店舗対策として喫緊に実施するに当たり重要であるとともに、中心市街地のにぎわい回復を図る上で、土地利用の高度化やまち全体のテナントミックスを進める必要性等の視点においても重要である。

(4) 特定商業施設等整備事業

① 趣旨

中心市街地における経済活力の向上のためには、消費者に対する多様なサービスの提供の観点から、様々な小売商業の集積とともに公益施設等の都市機能の増進を促進することが重要である。その場合、専門性の高い中小規模の店舗が集積するのみでなく、大型店や各種の公益施設を含めた多様な都市機能の増進を促すことにより、中心市街地全体としての魅力の向上を図ることが有効である。

このような認識の下、特定商業施設等整備事業は、地域のイニシアティブと創意工夫をもって大型店を含んだ商業集積の中に商業基盤施設又は相当規模の商業施設の整備を行うことにより、中心市街地全体の魅力向上とにぎわい創出を目的とするものである。

② 事業の要件

a) 実施地域

事業の実施地域については、一定の商業集積が見られ、公共公益施設が一つ以上存在し、さらに、電車、バス等の公共交通機関による来訪が可能な地域であることが必要である。

b) 施設の内容

整備する施設は、商業基盤施設又は相当規模の商業施設である。商業施設については、整備する施設の延床面積が原則5百平方メートル以上であることが必要である。また、商業基盤施設については、周辺の小売業者の顧客その他の地域住民の利便の増進又は周辺の相当数の小売業者の業務の円滑な実施に資するものであることが必要である。ただし、事業を実施する地域の人口規模等からみて、適当な規模の施設とすることが重要である。

③ 記載事項

基本計画には、特定商業施設等整備事業の実施予定者と協議の上、整備する施設の概要、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(5) 民間中心市街地商業活性化事業

① 趣旨

中心市街地の商業の活性化に際しては、魅力ある商業施設の整備をはじめとしたハード面の取組だけでなく、にぎわいを生み出すイベントの開催や、まちの個性を発見するための研修の実施、多くの来訪者を惹き付ける街並みづくりに向けた地域の関係者間の調整などといった、ソフト面の取組を実施することも有効である。

そこで、小売業の顧客の増加や小売事業者の経営の効率化を図るソフト事業を経済産業大臣が認定することとし、資金調達を円滑化するなどの支援を通じて民間活力が十分に発揮される環境整備を推進する。認定を受けた民間事業者（法第42条第1項に規定する認定民間中心市街地商業活性化事業者）には、中心市街地の商業の活性化の担い手として、ソフト事業を通じて積極的に情報発信や関係者コーディネート等に取り組むことが期待される。

② 事業の要件

上記趣旨に照らして適切な事業内容と事業主体であるとともに、事業等の実施スケジュールが明確であることをもって判断する。

③ 記載事項

基本計画には、民間中心市街地商業活性化事業の実施予定者と協議の上、当該事業の概要、必要性、それぞれの計画において記載すべき事項その他留意事項等をそれぞれ記載するものとする。

(6) 大規模小売店舗立地法の特例措置

① 趣旨及び措置の概要

商業機能の郊外移転等を背景とした中心市街地の疲弊が進む状況にかんがみ、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「大店立地法」という。）の新設又は変更の手續等を緩和することを通じ、中心市街地における大規模小売店舗の立地を促進し中心市街地の商業等の活性化を図る必要がある。

このような観点から、法に基づき以下の三種類の特例措置を活用することができる。

a) 第一種大規模小売店舗立地法特例区域（以下「第一種特例区域」という。）

第一種特例区域は、認定基本計画において定められた中心市街地（以下本項において「認定中心市街地」という。）において大店立地法の新設又は変更の際の届出自体を不要とする等により、大店立地法の手續を実質的に適用除外と

するもの（法第37条、第38条関連）である。

b) **第二種大規模小売店舗立地法特例区域**（以下「**第二種特例区域**」という。）

第二種特例区域は、全国を中心市街地において、大店立地法の新設又は変更の際の届出書類の簡素化や8か月の実施制限を適用除外とする等の大店立地法の手続の簡素化を図るもの（法第65条関連）である。

c) **認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に記載された大規模小売店舗**（以下「**認定特例大規模小売店舗**」という。）

認定特例大規模小売店舗は、認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に定める所在地に新たに大規模小売店舗が出店する場合に、第一種特例区域と同様の特例を適用するもの（法第58条関連）である。

手続としては、民間事業者が市町村経由で経済産業大臣に認定を申請し、経済産業大臣が都道府県知事に協議し同意を得る。同意に際しては、都道府県が公告・縦覧を行い住民等が意見表明を行う。

第一種特例区域及び第二種特例区域については、区域のみを指定するのに対し、認定特例大規模小売店舗においては、特例を受ける時点で大規模小売店舗の設置者や立地場所が特定されているため、地域住民等の同意が円滑に得られるようになると期待される。

② **特例区域を定めるに当たっての留意点**

a) **特例措置の対象となる区域の考え方**

本特例措置の活用にあたっては、都道府県と市町村の密接な連携の下、特に大型空き店舗等に大規模小売店舗の迅速な誘致が必要な場合において、周辺生活環境の保持への影響も勘案しつつ、都道府県及び政令指定都市（以下本項において「都道府県等」という。）が、認定中心市街地又は中心市街地の全部又は一部を特例区域として定めることが必要である。その際、特例区域の広さや定める区域の連続性を問わないほか、認定中心市街地においては第一種特例区域と第二種特例区域を混在して指定することも可能である。

b) **地域住民等の意見への配慮**

大店立地法の運用主体である都道府県等が特例区域を定める際には、法（第37条等）に基づき、地域住民等の意見の提出を求めること等としているが、その際、中心市街地の活性化に期待される効果や周辺生活環境の保持に配慮する事項等を含め地域住民等が適切な判断を行い得るような情報を提供するとともに、地域住民等の意見に配慮した上で特例区域を定めることが重要である。

c) **市町村からの要請に対する配慮**

都道府県は、法（第37条第5項等）に基づき市町村から特例区域を定めるよう要請があったときは、その内容を十分に検討することが必要である。また、当該要請に応じることができない場合には、その理由等について市町村に通知することが望ましい。

③ 認定特例大規模小売店舗の留意点

大規模小売店舗の立地により新たな渋滞の発生が予測される場合等には、関係する地方公共団体や道路管理者、公安委員会において都市計画の見直しや付加車線の設置、信号設置、信号現示の調整等が必要となる場合もあるので、設置者は、予め十分な調査・予測を行うよう努めるとともに、道路管理者、公安委員会などの関係機関との間で関連する法令に係る所要の調整を行うことがあり得ることに留意しなければならない。

また、都道府県は、必要に応じて認定特例大規模小売店舗についての説明会の開催等を求めることができるため、設置者は、住民等の理解が十分に得られるような説明をするよう努めることが必要となる場合があり得ることに留意しなければならない。

④ その他の留意事項

認定基本計画の計画期間が終了した場合又は法第13条に基づき基本計画の認定が取り消された場合には、都道府県等は、当該基本計画に係る認定中心市街地内に定められた第一種特例区域の変更又は廃止の必要性について速やかに検討することが必要である。

また、市町村が本特例措置を活用しようとする場合であって、基本計画作成時に、都道府県に要請する予定がある場合等においては、その旨又はその概要を基本計画に記載することが望ましい。

第8章 第4章から第7章までの事業及び措置と一体的に推進する次に掲げる事業に関する基本的な事項

1. 公共交通機関の利用者の利便の増進を図るための事業

(1) 事業の必要性

中心市街地について、人の往来を活発化させ、活気にあふれたまちづくりを進めるためには、公共交通機関による中心市街地へのアクセスの利便性の向上、中心市街地内の移動の利便性の向上が不可欠である。都市機能の集積によりにぎわいの回復を図るためには公共交通機関の果たす役割は重要であり、誰もが利用でき、交通渋滞の緩和や環境負荷の軽減にも寄与する鉄道、地下鉄、新交通システム、バス、路面電車等の公共交通機関の利便性の向上を図る必要がある。

(2) 具体的事業の内容等

① 具体的事業の内容

具体的に想定される事業は次のとおりであるが、これらの事業に取り組むに当たっては、それぞれの中心市街地の規模や構造、交通体系等に即して、最も効率的で使いやすい交通システムを選択して整備することが望ましい。

a) 鉄軌道

鉄軌道については、効率的な公共投資や事業採算性に留意しつつ、地下鉄、新交通システム等の新線建設、延伸、高速化、車両の改善や、貨物鉄道の旅客線化等を図るとともに、LRTの導入（走行空間の整備、低床式車両の導入等）を進め、また、パークアンドライド等の導入に必要な駐車場等の整備を図るなど、ハード面の事業を推進していくことが重要である。

さらに、利用者の利便性の向上に資する運行ダイヤの改善や、共通乗車券、一日乗車券等割引乗車券の充実・普及等によるソフト面の改善を促進することも重要である。

b) バス

バスについては、地域の多様なニーズにきめ細かく対応したハード、ソフト両面での取組を促進することが必要である。具体的には、バスベイの整備をはじめとするバスの走行環境の改善やパークアンドバスライド等の導入に必要な駐車場等の整備、バスの運行情報を提供することによりバスの利便性を高めるバスロケーションシステムの導入のほか、BRTの導入（走行空間の整備等）、低床バス車両の導入、地域のニーズに対応するために車両や運賃、路線等を工夫したコミュニティバスの導入、既存の路線の運行時間帯の拡大や運行回数の増加、鉄道や他のバスとの乗継ぎのための時刻の調整等の取組について、地域の実情に即して的確に組み合わせることで推進することにより、利用者の利便の増進を図ることが重要である。

c) 交通ターミナル、複数の交通機関の連携

鉄道駅、バスターミナル等の交通ターミナルは、鉄道と鉄道、鉄道とバス等公共交通機関相互の結節点であるとともに、駅前広場や交通広場を含む空間として「まちの顔」としての機能も有しており、中心市街地の活性化を図るためには、その整備と機能の高度化を推進する必要がある。このため、連続立体交差事業、橋上駅舎等駅の大規模改良によるターミナルの機能強化、ターミナル内のエレベーター、エスカレーター等の整備、段差の解消や利用者への案内情報提供機能の充実を図るとともに、複数の交通機関で利用可能な共通乗車船券の導入等により、交通結節点の機能強化や乗継ぎ抵抗の軽減による利用者の利便性の向上等の事業を推進することが重要である。

また、その整備に当たっては、中心市街地への人や物の流れを考慮しつつ、駅前広場や交通広場に加え、公共公益施設、商業施設等も有する多機能化・高度化された施設として、一体的な整備を図ることが効果的である。

② 記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそ

れぞれ記載するものとする。

2. 特定事業及び措置の内容

(1) 中心市街地における都市型新事業を実施する企業等の立地の促進を図るための施設であって、相当数の企業等が利用するためのものを整備する事業

① 趣旨

都市型新事業は、中心市街地に集まる個人消費者や事業者などのニーズに対応した商品・サービスの提供を行う事業である。具体的には、a)最終消費財の製造・加工の事業、又は、b)パッケージソフトウェアやマルチメディアソフト等のコンテンツ産業に属する事業、デザイン業等のように、物に体化された形態でサービスが提供される事業であり、商業機能の活性化の一翼を担うものとして期待される。

このため、経済活力の向上と併せて、都市型新事業を実施する企業等の立地を促進し、中心市街地における活発な事業活動の展開を図ることが有意義である。

上記a)及びb)の事業を営む事業者への支援に加えて、本事業は、都市型新事業の円滑な展開により経済的な波及効果が相当程度見込まれる施設の整備を行うものであり、賃貸等の形態により相当数の事業者の利用に供される事業場施設、事業の展開を支援するための共同研究施設、産学連携支援施設、インキュベータ、情報交流施設、展示・販売施設等を対象とする。

② 事業の要件

a) 施設の機能

整備する施設は、都市型新事業を実施する事業者が入居して事業展開スペースとして利用する機能（賃貸型事業場等）、新商品・新役務に係る研究開発等を促進する機能（共同研究施設・産学連携支援施設等）、研究開発や事業化を支援する機能（インキュベータ等）、市場の動向やニーズ把握を行う機能（情報交流施設等）又は需要者との接触を通じて新事業展開を促進する機能（展示・販売施設等）を有する施設である。

b) 施設の規模

整備する施設の規模は、おおむね5事業者程度以上の利用が可能となるものであることが必要である。

c) 事業主体

本事業は、組合による実施、共同事業形態等の民間事業者の協力・連携の下での実施、地方公共団体等の公的主体と民間事業者の協力・連携による実施、地方公共団体等の公的主体による実施、市街地整備等を実施する主体による実施等、中心市街地の活性化に即した事業を実施できる主体及び事業形態によって行われる必要がある。

d) 中心市街地の特性の活用

中心市街地及びその周辺に存在する事業者や研究機関、事業者支援機関等、

当該中心市街地の有する人や組織のポテンシャル、技術的蓄積等を適切に活用する事業である必要がある。

③ 記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(2) 中心市街地食品流通円滑化事業

① 趣旨

青果店、鮮魚店等の食品小売業は、消費者の身近な存在であり、日々の食生活を支えるという重要な役割を担っており、ワンストップショッピング等食品の購買の利便に関する消費者ニーズの変化、高齢化の進展等社会構造の変化等の中で、地域の特徴に応じ、消費者の視点に立った諸機能の充実が求められている。

本事業は、商店街に分散する食品小売店の集積や既存食品小売市場のリニューアル等、中心市街地における食品商業集積施設を効果的に整備することにより、消費者の食品に関する購買の利便を確保するとともに、地域の中小食品小売業の発展を通じて中心市街地の活性化に資するものである。

② 事業の要件

本事業は、食品小売店の集積効果により消費者利便の確保と食品小売業の活性化を図るものである。

このため、整備する施設については、食品小売業者の店舗が5店舗以上集積し、生鮮食品（青果、鮮魚又は食肉をいう。）の小売業者の店舗が存在する施設である必要がある。また、当該施設における食品の小売の事業を主たる事業として行う者の店舗数の割合が3分の2以上であり、当該施設と駐車場、休憩所等の消費者利便施設が一体的に整備されている必要がある。

③ 記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(3) 乗合バスの利用者の利便の増進のための事業

① 趣旨

中心市街地内外の移動手段として身近かつ一般的な公共交通機関として大きな

役割を果たしているバスの運行頻度の改善等バスサービスの向上は、中心市街地の活性化に大きく資するものである。

このような観点から、運行系統ごとの運行回数の増加を特定事業として定め、これを促進するため、国土交通大臣の認定を受けた場合には、法第56条の規定により、運行系統ごとの運行回数の増加に係る道路運送法（昭和26年法律第183号）上の運行計画の変更について、事後の届出で足りることとする。

② 事業の要件

法第7条第11項及びこれに基づき特定事業を定める国土交通省令において、その全部又は一部の区間が中心市街地に存する路線に係る一般乗合旅客自動車運送事業について、運行系統ごとの運行回数を増加させることを特定事業として定めている。

法に基づく特定事業としてこの運行回数の増加を行うに当たっては、次の要件に適合していることが必要である。

- a) 中心市街地内の商業施設等を利用しやすくするため、運行回数の増加を行おうとする運行系統の周辺の商業施設の営業時間、時間帯ごとの施設利用客の多寡等に配慮すること。
- b) それぞれの地域における実情を踏まえ、運行回数の増加により中心市街地を含めた地域におけるバスサービスが全体として利用者の利便性を高め、かつ、調和がとれたものとなるようにすること。
- c) バスサービスと鉄道等他の公共交通機関との連絡の円滑化に配慮することにより、交通サービス全体として利用しやすいものとする。

③ 記載事項

基本計画には、原則として、計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(4) 貨物運送効率化事業

① 趣旨

中心市街地において、共同集配施設を整備し共同で集貨又は配送を行う事業を推進し、中心市街地内の交錯輸送を排除することにより貨物の輸送の効率化を図ることは、流通機能の向上を通じて中心市街地の活性化に大きく資するものである。また、これにより、トラック走行台数が減少することに加え、貨物運送効率化事業を行う者をはじめとする関係者が連携して、渋滞対策、駐車対策等と協調して事業を実施することにより、交通渋滞の緩和や環境負荷の低減等による中心市街地内の交通環境の改善と地域住民の生活環境の改善を通じて、中心市街地の活性化に資する

ことも期待される。このような観点から、共同集配施設を整備し、中心市街地において共同で集荷又は配送を行う事業を特定事業として定め、これを促進する。

② 事業の要件

貨物運送効率化事業は、中心市街地からの貨物の集荷又は当該中心市街地への貨物の配達を継続して行う一般貨物自動車運送事業者又は第一種貨物利用運送事業者（以下「既存運送事業者」という。）の集荷又は配達業務を効率化するための事業である。すなわち、共同集配を行うための施設を設置した上で、この施設を活用して複数の既存運送事業者の集配業務を効率化するため、共同集配事業を行うものである。

a) 実施場所

共同集配事業が行われる地域は、当該中心市街地において、営業用貨物自動車による交錯輸送が著しいことにより、貨物の運送の効率化を図ることが適切であると認められる地域とする。

共同集配のための施設を整備する事業が行われる地域は、中心市街地の区域の外であっても差し支えない。

b) 事業主体

法第7条第11項第4号イに規定する施設を整備する事業者と同号ロに規定する共同集配事業を行う事業者は、同一主体でも、異なる主体でも差し支えない。なお、事業の円滑な実施の観点から、事業実施に当たり許認可等を要する場合には、許認可等に係る関係法令等を所管する行政機関等との十分な調整を図ることが必要である。イとロが異なる主体の場合は共同で特定民間中心市街地活性化事業計画を申請することとする。

ロに規定する事業を行う事業者は、既存運送事業者の全部又は大部分の集配を集約し、積合貨物の運送を行う必要がある。

c) 施設

イに規定する施設は、必ずしも自動仕分けコンベア等高度な物流機器を備えている必要はなく、共同集配事業を実施するために中心市街地から集荷された貨物の仕分け又は当該中心市街地への貨物の配達に必要な仕分けを行うことができる施設及び規模を備えていれば足りる。

③ 記載事項

基本計画には、原則として、現在実施中又は計画期間内に実施を予定している事業について、中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性を記載するとともに、当該事業の種類、実施主体、おおむねの位置又は区域、実施時期等をそれぞれ記載するものとする。

(5) 特定民間中心市街地活性化事業や特定民間中心市街地経済活力向上事業として行う

特定事業に係る協議会における協議

特定民間中心市街地活性化事業又は特定民間中心市街地経済活力向上事業として特定事業を実施しようとする場合には、協議会における協議を経て、主務大臣に認定の申請をすることとなるが、その際、協議会における協議の結果、多数の賛同を得ていることが望ましい。

(6) 道路の占用の許可基準の特例措置

① 趣旨

本制度は、市町村又は認定基本計画に基づく事業を行う者が、道路等の公共空間を活用することで、まちの回遊性・にぎわいを高めるための事業が行えるようにするための特例措置の一つであり、市町村の活性化施策の選択肢を増加させることで、中心市街地の活性化に資するものである。

② 措置の内容

道路法上、道路を占有しようとするときは、道路管理者の許可を受けなければならないとされているが、当該許可に際しては、道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないもの（以下「無余地性」という。）などの基準に適合する場合にのみ、道路管理者は許可を与えることができるものとされている。

そこで、認定基本計画に記載された施設等の道路の占有であり、道路管理者が施設等の種類ごとに指定した道路の区域に設けられる施設等であるなどの要件に該当する場合において、当該認定基本計画の期間内に限り無余地性の有無にかかわらず、道路管理者が当該施設等の占有に係る許可をすることができる旨規定するとともに、道路管理者が特例の適用を可能とする道路の区域を指定するに際して、当該道路を管轄する警察署長への事前協議、道路管理者が指定した道路の区域及び施設等の種類についての公示義務についても規定し、中心市街地の活性化を進めることとする。

③ 留意点

道路の占有に係る許可権限は道路法（昭和27年法律第180号）上、道路管理者に与えられており、また道路の占有の際に併せて必要となる道路の使用許可の権限は道路交通法（昭和35年法律第105号）上、警察署長に与えられていることにかんがみ、道路の占有許可に係る事項を定める際には、道路管理者及び都道府県公安委員会の同意を得ることに留意しなければならない。

第9章 第4章から第8章までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項

1. 推進体制の整備

(1) 市町村の推進体制の整備等

基本計画に基づく各種の事業等を円滑かつ確実に実施するため、基本計画を作成す

る段階やそれぞれの準備段階から、これに関わる市町村、地域住民、地域経済団体、民間事業者、NPO、地域金融機関、地域交通事業者等、様々な関係者が情報交換や濃密な議論を行い、密接な連携を図ることが必要である。また、市町村の行政担当部局間の連携のみならず、必要に応じ民間事業者、有識者、地域住民等の理解と参画を得ることも重要であり、民間連携の体制の整備に努め、継続的に活動を行っていくことが必要である。

なお、男女共同参画の視点も踏まえて、地域住民等の理解と参画を得ていくことが重要である。

さらに、国の支援措置を有効に活用し、都道府県による広域的観点からの助言等を得つつ、中心市街地の活性化を効果的かつ効率的に推進するため、基本計画の作成や認定基本計画の実施に当たっては、国や都道府県とも密接な連携や調整を図ることが重要である。

(2) 中心市街地活性化協議会の設置

中心市街地の活性化を図るためには、都市機能の増進を図る事業等を実施する者や経済活力の向上を図る取組を行う者だけではなく、地権者や地域住民等の多様な主体が参画し、活発な議論を交わしつつ、それぞれが相互に連携し、共通の理念の下に主体的かつ積極的に取り組むことが重要である。

このため、都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者及び経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者が、中心市街地ごとに、協議により、運営に関し必要な事項等を規約に定め、共同で協議会を組織することができる。さらに、協議会には地権者や地域住民、行政等の多様な主体も構成員として参加できるほか、協議会の構成員以外の者に対しても、必要な協力を求めることができる。

協議会は、多様な構成員が議論を行い、地域独自の考えを実行に移すべく、その意見調整を図ることによって、中心市街地の活性化に向けた取組の実効性を確保するなど、中心市街地の活性化を推進する上での中心的な役割を担うものである。

協議会は、基本計画の案の作成に向けた協議を自ら積極的に行うことや、市町村に対して参加を要請し、基本計画の案や認定基本計画の見直しの提案を行うための協議を積極的に行うなどの意欲的な取組が期待される。

また、協議会については、都市再生特別措置法及び地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく協議会との構成員の一部共通化や合同開催などにより、計画策定等に当たって綿密な連携を図ることが望ましい。

① 協議会の構成員

a) 協議会を組織することができる構成員

協議会は、下記の(i)及び(ii)に掲げる者の双方が、それぞれ一以上参画し、協議の上、規約を定めることにより、共同で組織することができる。

(i) 都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者

- ア 中心市街地整備推進機構
- イ 良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社等
- (ii) 経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るのにふさわしい者
 - ア 商工会又は商工会議所
 - イ 商業等の活性化を図る事業活動を行うことを目的として設立された一般社団法人若しくは一般財団法人又は特定会社

b) 協議会に参加することができる構成員

協議会は、その運営を安定化させ、確度の高い成果を追求し、中心市街地の活性化のトータルコーディネーターとしての有効な機能を果たすために、a)に示す協議会を設立することができる者に加え、以下に示すような者が自ら協議会に申出を行い参加する、あるいは協議会の参加の要請に基づき参加するなど、地域の多様な関係者の参画が図られなければならない。

- (i) 基本計画に記載された事業を実施する事業者
- (ii) 中心市街地において土地・建物等を所有する地権者、地域住民の代表者、NPO等、認定基本計画及びその実施に関して密接な関係を有する者
- (iii) 当該中心市街地をその区域に含む市町村、その他公共サービスの提供者

なお、上記に示すものはあくまで例示であり、基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者が、協議会の構成員として加えるよう協議会に申し出た場合、その申出について、正当な理由がなければ拒むことができない。

また、協議会は、関係行政機関、独立行政法人中小企業基盤整備機構、一般財団法人民間都市開発推進機構、その他の組織等に対して、必要があると認めるときには、資料の提供、意見の表明等の協力を求めることができる。

② 協議会の役割

協議会は、市町村が基本計画を作成しようとする際に、基本計画に定める事項について意見を述べることができる。また、協議会は、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についても、市町村に対し意見を述べることができる。なお、市町村が基本計画の認定の申請を行う際に、協議会が存在する場合には、その意見及び対応について示した資料を添付するものとする。

また、協議会は、民間中心市街地商業活性化事業、特定民間中心市街地活性化事業及び特定民間中心市街地経済活力向上事業を実施しようとする者の事業計画について、中心市街地における当該事業の位置付け、必要性、有効性、実効性等について協議を行い、事業実施者に対し協議の結果を伝えなければならない。

③ 協議会における留意事項

協議会の実効性を高める観点から、協議会を組織するに当たり、以下の事項に留意する。

- a) 協議会における意見調整を円滑に進める観点から、まちづくりについて専門的なノウハウを有するタウンマネージャーや専属の職員を配置するなど、協議会の組織体制の強化を図るよう努めること。
- b) 協議会における運営の透明性、公平性、実効性を確保する観点から、事務局の体制、協議事項、協議手続、協議結果の公表方法、会計等の取扱等を規約に定めるよう努めること。

2. 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

中心市街地の活性化を図るため、第4章から第8章までに掲げる事業等について、総合的かつ一体的に推進し、生活空間としての中心市街地の魅力向上を図ることが重要であることから、市町村は、基本計画を作成するに当たり、以下に掲げる点を考慮し、それぞれの内容、方向性等について基本計画に記載する。

① 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

基本計画の作成に当たり、EBPMの観点から、市町村は地域の現状等に関する統計的なデータや地域住民のニーズ等をRESAS等によって客観的に把握し分析することが必要である。

また、このニーズ等に基づき中心市街地の活性化を効果的かつ効率的に推進するために、地域が必要とする取組を重点的かつ集中的に実施することが必要である。

② 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

市町村は、地域の現状や地域住民のニーズ等をRESAS等によって客観的に把握し分析した上で、中心市街地の活性化を進めるために必要な第4章から第8章までに掲げる事業等を基本計画に盛り込み、総合的かつ一体的に推進することが必要である。このため、これら事業等が互いに連携して相乗効果を生み出すよう、それぞれの事業の実施区域、実施時期、実施方法等について、基本計画の作成段階から、当該事業者や地権者、地域住民といった様々な利害関係者、必要な許認可等に係る関係法令等を所管する行政機関等との十分な調整を図ることが必要である。

全体として、住民等様々な主体の参加・協力を得て地域ぐるみで取り組むことが重要である。

また、市町村は、法第5条の「国の施策と相まって、効果的に中心市街地の活性化を推進するよう所要の施策を策定し、及び実施する責務を有する」という責務規定にかんがみ、協議会への参加を要請された場合はこれに積極的に応じるとともに、協議会からの意見を尊重することが重要である。

第10章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項

1. 都市機能の集積の促進の考え方

人口減少・少子高齢社会を迎えている中で、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市

の既存ストックを有効活用しつつ、地域が適切に判断し、病院や文化施設等の都市機能の適正立地を確保し、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを実現していくことが必要である。

また、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に大きな障害となり得る都市のスポンジ化にも適切な対策を講じる必要がある。

市町村は、地域の判断を反映させながら、公共公益施設等の街なかへの立地、街なか居住の推進、土地利用規制を活用した民間開発のコントロール等を進め、自らその実現に対し取り組んでいくことが必要となる。特に中心市街地の活性化の取組を行う一方で、周辺部の開発を容認すると、中心市街地で空き家・空き地等が発生するなど、効果的かつ効率的な活性化の推進が図られない。認定に際しては、中心市街地の活性化の取組についてその実効性を確認するため、都市機能の集積のための取組状況や周辺における民間開発のコントロールの取組状況等の市町村の状況を考慮し、判断することとする。

2. 都市計画手法の活用

中心市街地における都市機能の集積を図るためには、都市計画手法を活用することにより、都市機能の適切な立地誘導やそのための環境整備等を図ることが有効である。

具体的には、商業・業務等多様な都市機能の集積を促進するため、高度利用地区等を活用して土地の有効利用を誘導するとともに、必要に応じて市街地再開発促進区域等の積極的な手法を活用すること、居住人口の増加等を誘導しつつにぎわいと住環境の調和を図るため、地区計画等を活用して住宅に係る容積率の特例や立体的な用途制限等を行うこと、来街者の増加に寄与する魅力的な街並みの形成等を行うため、景観地区や地区計画等を活用して建築物の用途や形態等の調和を図ることなど、地域の実情等に応じた都市計画手法の活用が考えられる。

また、立地適正化計画を作成することにより、居住機能を居住誘導区域に誘導するとともに、医療、福祉などの生活サービス機能を都市機能誘導区域に誘導することが考えられる。さらに、必要に応じて、特定用途誘導地区の活用により、医療など特定の用途に限って容積率の緩和や用途緩和を行うことが考えられる。

特に公共交通の結節点においては、多くの人々にとって交通利便性が高い場所であることから、多様な機能を複合的に集積する土地利用を誘導することが望ましい。また、駐車需要に適切に対応するため、駐車場整備地区の活用が考えられる。

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、地方都市において、準工業地域に大規模集客施設（*1）が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられることから、三大都市圏（*2）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場合について、基本計画の認定を行うものとする。また、三大都市圏及び政令指定都市においても、必要に応じて、特別用途地区等を活用するものとする。

なお、特別用途地区等の活用に当たっては、土地利用の方針に関する地域の理解を高

めるため、市町村マスタープラン等の都市計画の上位計画において、準工業地域に係る特別用途地区等の指定方針等をあらかじめ明らかにしておくことが考えられる。

また、特に、中心市街地の活性化のために郊外の大規模集客施設の立地を抑制する一方で、近隣の市町村で地域雇用創出等のために大規模集客施設を郊外に誘致するなど、市町村間の政策の違いによって中心市街地の活性化に取り組む政策効果が限定的になる場合もあることから、大規模集客施設の立地について適切な誘導が図られるよう、必要に応じ広域的観点から市町村相互の整合性確保と連携促進を図るための助言等を求めるなど、都道府県と連携を図ることも重要である。

*1「大規模集客施設」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(か)項に掲げる建築物をいう。

*2「三大都市圏」とは、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)に定められた既成市街地、近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)に定められた既成都市区域、近郊整備区域及び中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)に定められた都市整備区域のことをいう。

3. 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

中心市街地の活性化を推進するためには、都市機能の適正立地を図るとともに、都市機能の街なかへの立地を支援する各種の措置を活用し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、都市機能の街なかへの集積を促進していくことが必要である。

また、都市のスポンジ化対策を推進するため、空き地等の適正管理や有効活用、発生の抑制等に向けて、適切な対策を講じる必要があり、平成30年7月に施行された改正都市再生特別措置法等で創設された各種制度(低未利用地土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定等)の活用を図ることが考えられる。

4. 基本計画に記載すべき事項等

基本計画には、中心市街地における都市機能の集積やそれに伴う投資の重点化等に関する方針と併せて、それを実現するための措置及び必要な第4章から第8章までに掲げる事業等のうち都市機能の集積に資するものを再掲し、それらの総合的かつ一体的推進の方法について記載するものとする。

第11章 特定民間中心市街地経済活力向上事業の中心市街地への来訪者又は中心市街地の就業者若しくは小売業の売上高の増加の目標の設定に関する事項

1. 目標設定の意義

特定民間中心市街地経済活力向上事業は、地域住民や市町村の強いコミットメントがあり、かつ経済効果の高い民間プロジェクトに対して、経済産業大臣が認定した場合に重点的な支援を講じるものである。限られた政策支援を重点化するに相応しい事業に絞り込んで、予算措置の拡充、税制措置の創設、低利融資措置の創設、地元が望む場合には大規模小売店舗立地法の特例措置の創設などの政策支援を集中させることで、中心市街地への民間投資を強力に喚起していくことが必要である。

こうした中心市街地の活性化の起爆剤となる民間プロジェクトは、中心市街地の経済活力の向上（来訪者、就業者、売上高のいずれかで評価）を相当程度増加させることを目指して実施されなければならない。また、こうした目標を達成する成功率を高めるための取組が併せて実施されなければならない。

2. 「相当程度増加」の判断基準

特定民間中心市街地経済活力向上事業の目標は、以下の二つの要件をともに満たすものとして設定されなければならない。

(1) 意欲的な数値指標

以下のいずれかの指標を達成することが、当該事業の事業計画に照らして十分に見込まれること。

- ① 「年間来訪者数」が、中心市街地の居住人口の4倍以上であること。
- ② 「年間売上高」が、中心市街地の年間小売商品販売額の1%以上であること。
- ③ 「年間平均雇用人数」が、50人以上であること。

(2) 周辺地域の経済活力を向上させる波及効果

来訪者、就業者、売上高の増加が、事業実施区域に止まらず、当該事業実施区域を含んだ中心市街地及びその周辺地域に対して、どのような形で寄与するかが明確であること。

3. 「相当程度増加」の成功率を高めるための取組

設定した目標を達成する成功率を高め、中心市街地の活性化の成果をあげるためには、民間事業者や地域住民などの多様な主体が相互に連携して中心市街地の活性化に向けて取り組んでいく環境が整備されていることが必要である。そのため、目標の達成は、以下の5つの要件を満たすものとして実現されなければならない。

(1) 地域住民や市町村の強いコミットメント

以下のいずれかのような形で、当該中心市街地の関係者や当該市町村の強いコミットメントが示されている必要がある。

- ① 当該事業実施区域の地権者から当該事業者に対し、安価な地代あるいは当該事業の収益に連動する地代によって土地の貸付けが行われていること。
- ② 当該中心市街地の相当数の住民、商業・サービス業者から、当該事業者が出資、貸付け又は寄付（いずれも現物を含む。）を受けていること。
- ③ 当該市町村から当該事業に要する経費の相当部分について貸付けが行われていること。
- ④ 当該市町村の議会において、当該事業を推進すべきである旨の決議がなされていること。
- ⑤ その他、上記と同等以上の強いコミットメントを、当該中心市街地の関係者や当該市町村が行っていると認められること。

(2) 地権者の同意

事業の確実な実施に万全を期すため、当該事業実施区域内的の地権者全員の同意を得られる見通しがなければならない。（再開発事業など、法律で地権者全員の同意が不要とされている場合はその定足数。）

(3) 中心市街地活性化協議会の同意

申請は、協議会の協議を経て行われることになるが、協議会としても事業計画や目標設定について同意していなければならない。

(4) 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画との適合

認定市町村が立地適正化計画を作成している場合においては、特定民間中心市街地経済活力向上事業は、立地適正化計画で商業機能の集積を図る都市機能誘導区域とされている区域内で実施されなければならない。

(5) 中心市街地への波及

当該事業者は自治体や商店街等と連携し、中心市街地の経済活力の向上（来訪者、売上高等の増加）をより一層効果的なものとする取組を当該事業の実施に合わせて行わなければならない。

第12章 その他中心市街地の活性化に関する重要な事項

1. 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

基本計画に掲げる事業等については、実践的・試行的な活動に裏打ちされるなど、厳選されたものとする必要がある。

さらに、各種事業等の計画の作成及び実施に当たっては、その効果を高めるため、地域の歴史的・文化的な資源の活用、快適な歩行者空間の確保、美しい都市景観の創造等に留意するとともに、定期借地権の活用、円滑な土地取引の促進のための取組、イベントとの連携等様々な創意工夫に努めることが重要である。

2. 都市計画等との調和

基本計画に基づく各種の事業等については、都市計画が定められている場合には都市計画に適合して行われる必要がある。

このため、基本計画も、都市計画及び市町村マスタープラン（市町村マスタープランの一部とみなされる立地適正化計画が作成されている場合は、当該計画を含む。）に適合するとともに、地域公共交通網形成計画との調和が保たれている必要がある。

また、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく市町村計画をはじめ、他法令に基づく種々の計画との調和を図ることも必要である。

3. 環境・エネルギー等への配慮

中心市街地及び周辺地域における各種事業等の計画及び実施に当たっては、良好な環境の保全、交通の安全と円滑の確保等に影響がないよう配慮することが重要である。

また、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）に基づく低炭素まちづくりは、都市機能の集約化等によってエネルギー総量を抑制することで、環境負荷（温室効果ガス排出量など）を抑制、削減するものであり、こうした取組との連携も必要である。

さらに、徹底した省エネルギー社会の実現に向けた取組のほか、再生可能エネルギーを用いた分散型エネルギーシステムの構築は、地域に新しい産業を起こし、地域活性化につながるものとして重要である。

4. 都道府県における体制整備

都道府県は、中心市街地の活性化の重要性にかんがみ、必要な体制整備を行い、広域的観点から市町村の定める基本計画に基づく取組の効果が広く及ぶよう、市町村相互の整合性確保及び都道府県が実施する事業等であって基本計画に記載されたものについて市町村との連携促進を図ることなどを含め、市町村との十分な意見交換及び市町村への適切な支援や助言を行うことが望ましい。

特に、中心市街地の活性化のために郊外の大規模集客施設の立地を抑制している市町村がある一方、その近隣の市町村で地域雇用創出等のために大規模集客施設を郊外に誘致するなど、市町村間の政策の違いによって中心市街地の活性化に取り組む市町村の政策効果が限定的になる場合もある。

こうした課題に対応すべく、広域自治体である都道府県は、広域的観点から、市町村相互の整合性確保と連携促進を図るために指導、助言を行うなど、大規模集客施設の立地について適切な誘導を行うことが重要である。

また、中心市街地における大規模小売店舗の立地を促進し中心市街地の商業等の活性化を図るための大規模小売店舗立地法の特例措置（第7章2. (6)）については、中心市街地の活性化に取り組む市町村との密接な連携により効果的な活用を図ることが期待される。

都道府県は大規模集客施設等の立地の抑制や誘導などの個別事項に限らず、当然ながら中心市街地の活性化全般についての市町村の身近な相談窓口としての機能も期待される。

5. 法令の遵守

基本計画の作成及び事業等の実施に当たっては、関係法令を遵守することが必要である。

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



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

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))