

# 民間主導による公民共創まちづくりの実現に向けた意見 概要

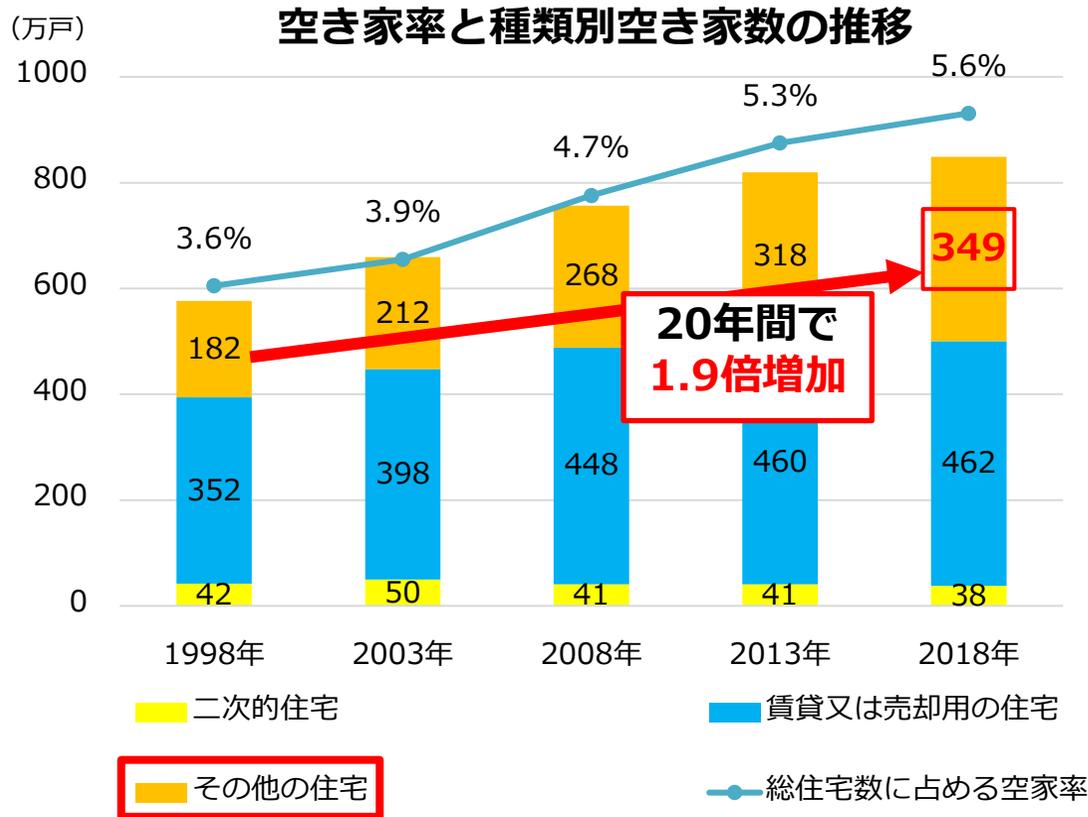
---

2021年11月18日  
日本商工会議所

- I. まちを取り巻く現状
- II. 近年のまちづくり政策と地域のまちづくり活動の動向
- III. まちなか再生に向けて強化すべき政策の考え方
  1. まちなか・中心市街地の低未利用不動産対策の重要性
  2. 不動産の低未利用化の防止措置の強化
  3. 低未利用不動産対策の強化
  4. デジタル基盤の整備を通じたまちづくりの推進
  5. 都市の再生・魅力向上を後押しする措置
  6. まちの価値を向上させる社会資本整備の促進
- IV. エリアマネジメント活動の推進
  1. 公民連携によるまちづくり体制の構築促進
  2. 民間のまちづくり活動の基盤強化

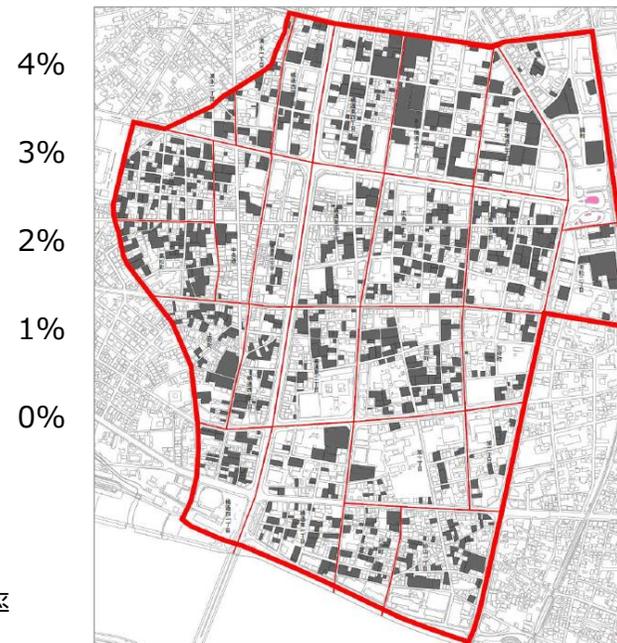
# I. まちを取り巻く現状①

- 都市の中心市街地は、地域経済循環の中核であり、地域の豊かさ・個性を映し出す顔。
- 近年、大型郊外店の進出・ECの普及、人口減少・高齢化の進展等により、中心市街地の空き地・空き店舗が増加。
- さらにコロナ禍の長期化が拍車をかけ、百貨店等の撤退、飲食や交通事業者等の休業・廃業で、中心市街地は苦境に立たされている。



(事例) 宮崎市中心市街地の空き地等の増加状況

	2001年 (平成13)	2006年 (平成18)	2016年 (平成28)
面積	19.7ha	21.6ha	29.7ha
空地率	12.2%	13.3%	18.3%



市、商店街、商工会議所が空き地等の増加という課題を共有し、イベント等のエリアマネジメント活動を展開。商店街の空き店舗率が改善する成果も。

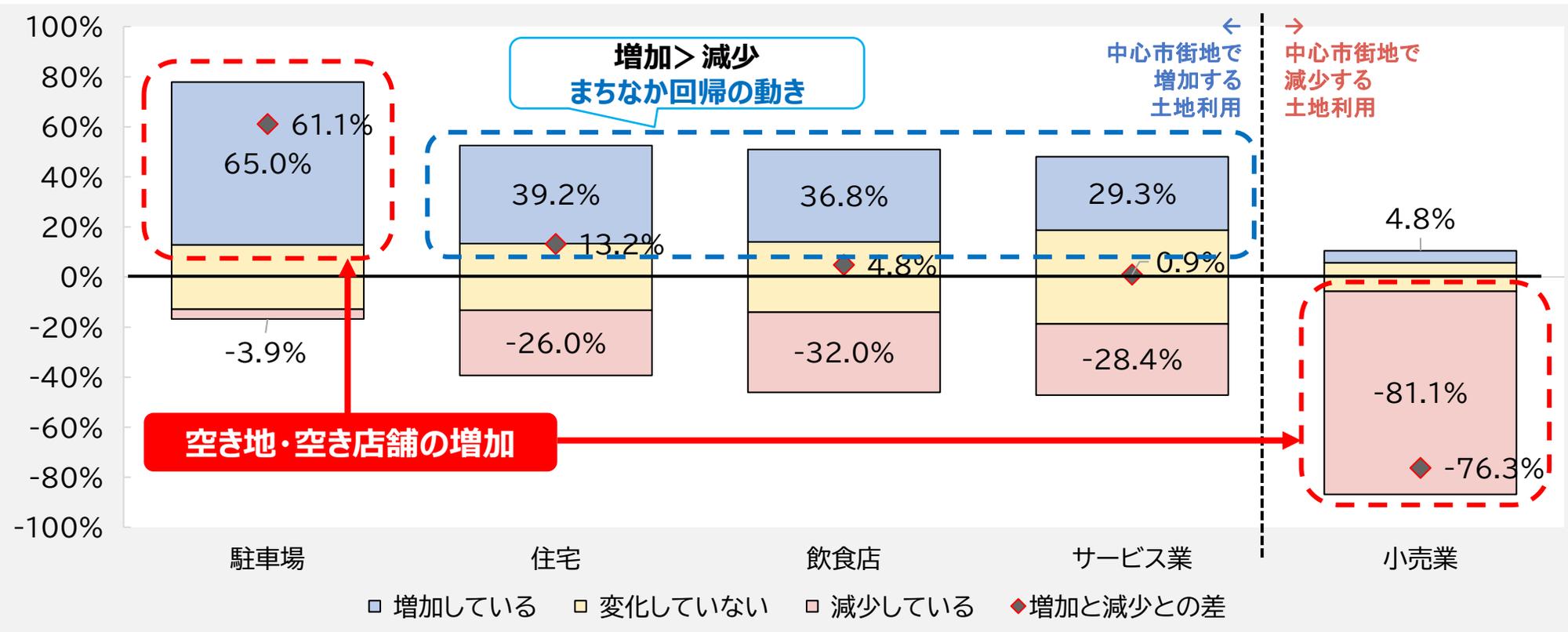
▼地元高校と商店街が連携し、高校生による賑わいイベントを実施。



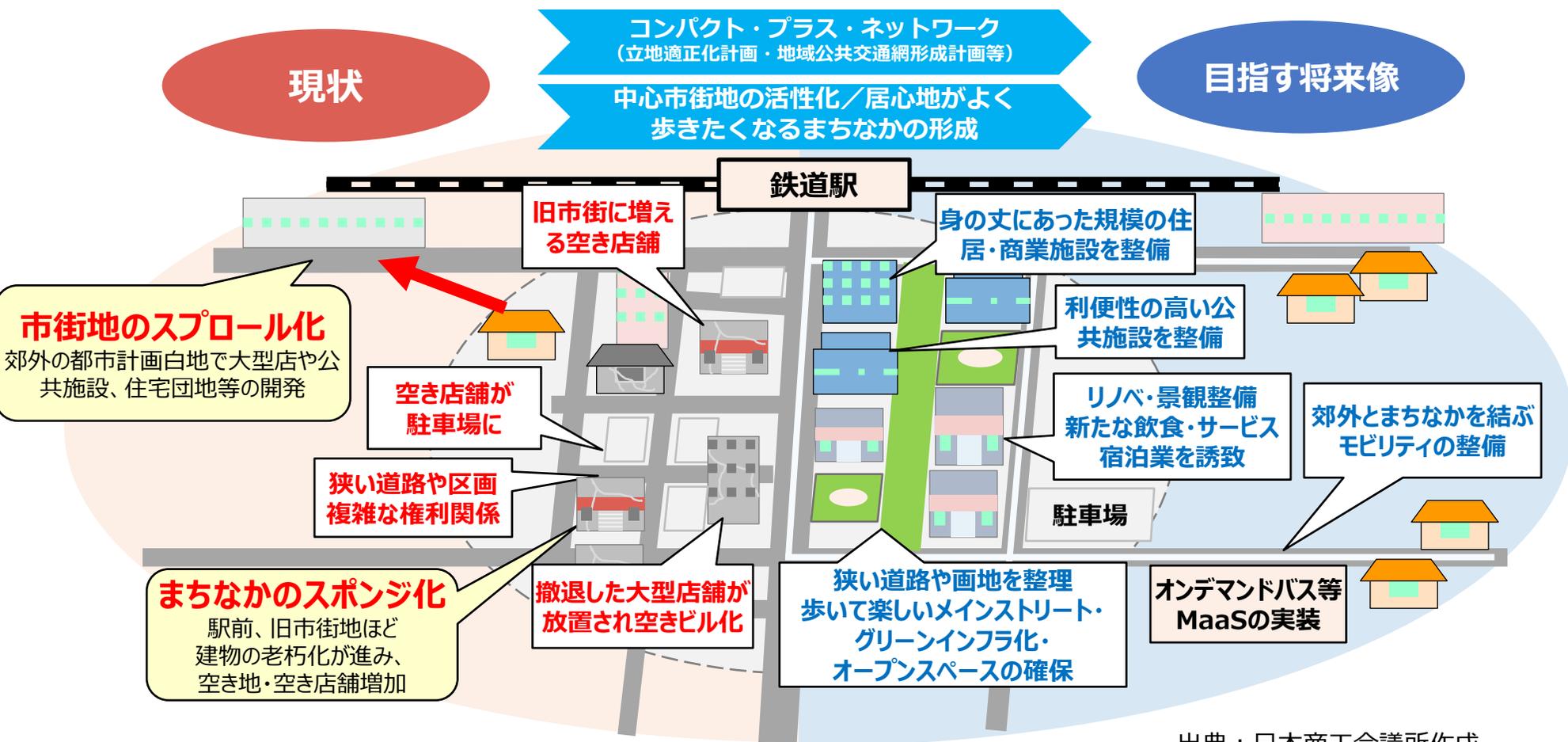
- 空き地・空き店舗等が増加する一方、**中心市街地の新たな潮流**として、各地で**住居、飲食業、サービス業が立地する「まちなか回帰」**の動きが出始めている。
- コロナ禍による活動制約、テレワーク等デジタル技術の進展による地理的不利の解消、働き方・住まい方の多様化等を受け、**安心・安全・快適な住環境を持つ地方都市の良さが再評価**。  
 ➔地域の行政・企業・住民が一体となって、地域の資源である人・モノ・情報を最大限活用し、持続的に地域の魅力を創り出す**「ローカルファースト」なまちづくり**を大きく前進させる好機。

## <商工会議所地域の中心市街地における各事業形態の長期的傾向>

※商工会議所による回答 (n=334)

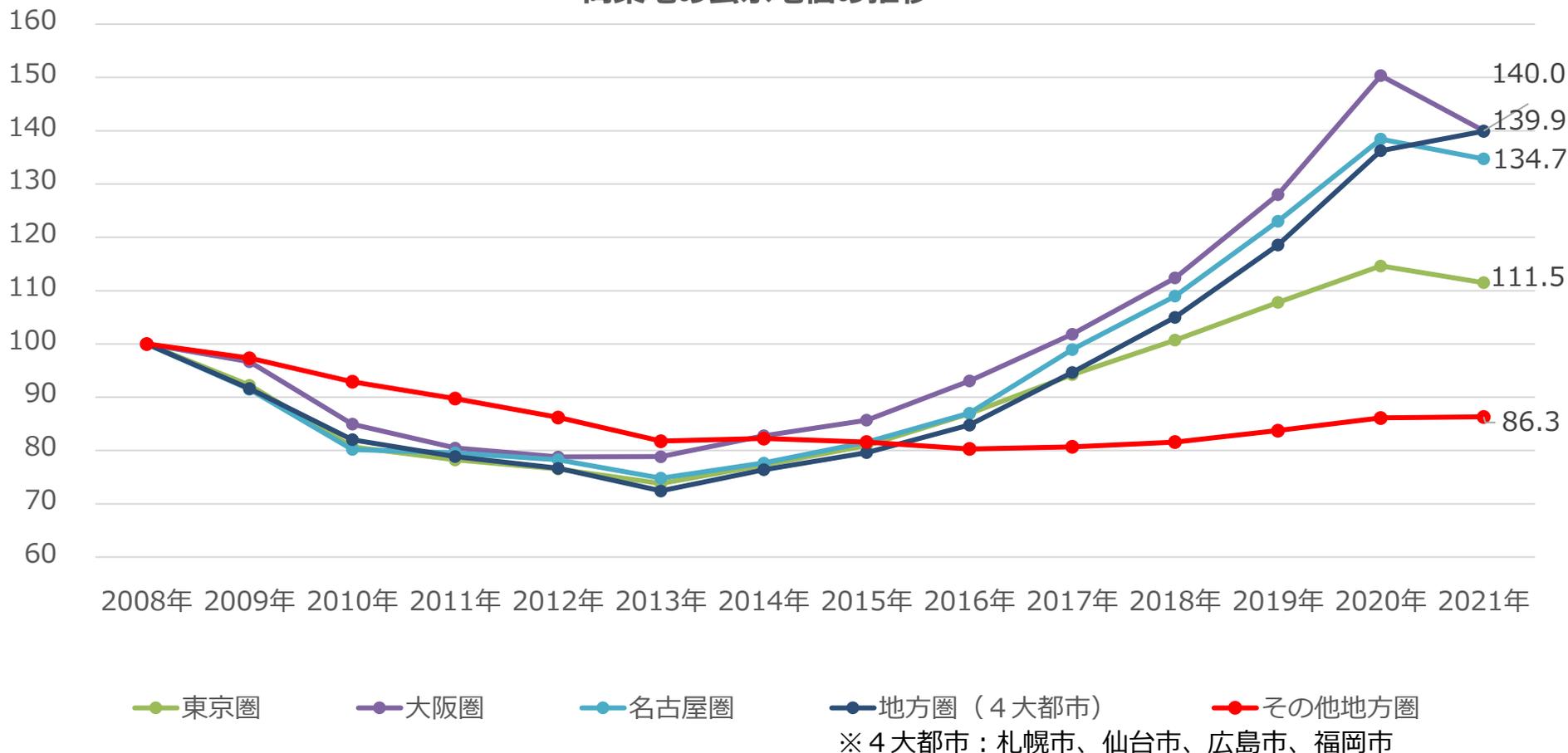


- 近年の**国の都市政策**は、中心市街地活性化に加え、「**コンパクト・プラス・ネットワーク**」による**集約型都市の形成**、「**居心地が良く歩きたくなる**」**まちなかの創出**等を展開。
- さらに、市街地に大量に発生した**低未利用不動産（駐車場、空き地、空き家等）**に対して、**空き家等の管理義務の強化・除却促進**、**相続登記の義務化**、**所有者不明土地の国庫帰属**等を実施。



- 2008年を100として商業地の公示地価の推移をみると、大都市圏は、2021年はコロナ禍により地価が下落したものの、リーマンショック前の水準を大きく上回る。
- 一方、地方圏はリーマンショック前の水準に達しておらず、**大都市圏と地方圏の格差は拡大している。**

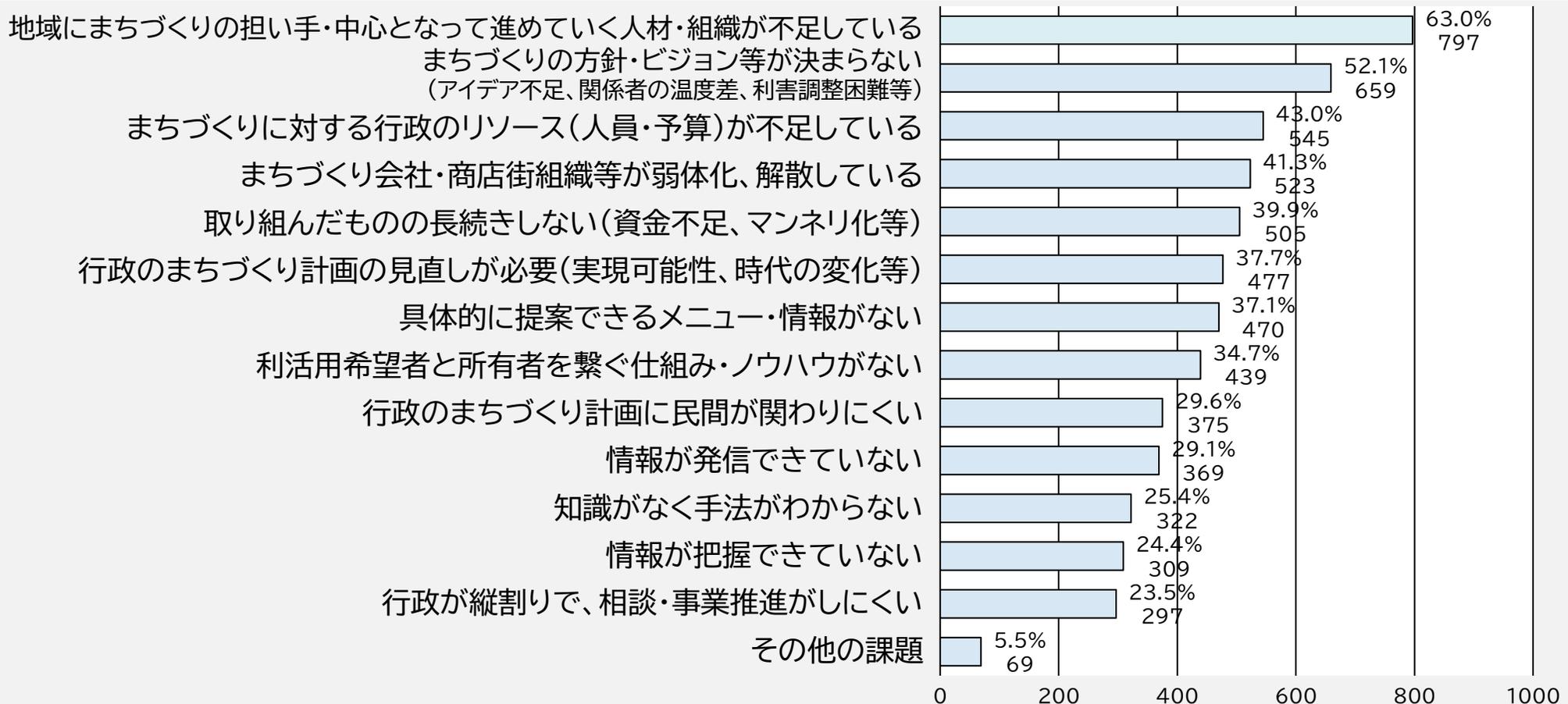
商業地の公示地価の推移



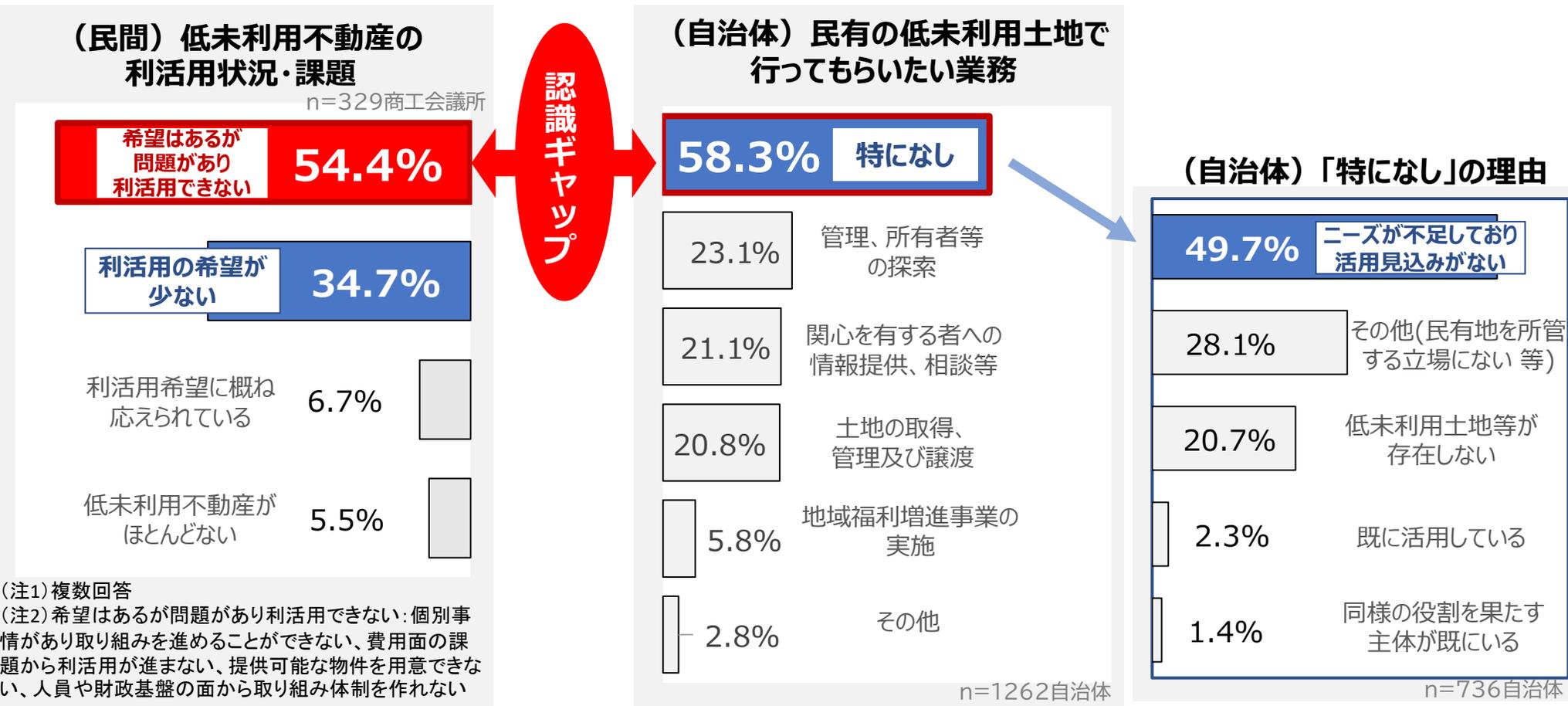
- 多くの地域では、人口流出による需要の減少、空き地・空き店舗等の増加、地価下落といった「**負の連鎖**」を断ち切れず、**大都市圏と地方圏との格差が拡大**。
- まちづくり会社等からは、中核的な人材・組織の不足、まちづくりの方針・ビジョン等が決まらない・利害関係者との調整が困難、行政のリソース（人員・予算）不足等、多くの課題が指摘されている。

### <まちづくり活動・関係者等に関する課題>

※商店街、まちづくり会社等による回答  
 ※上段：％、下段：回答数、n=1266、複数回答



- 国の低未利用不動産施策の多くは地方自治体を受け皿としているが、地方自治体の関心は必ずしも高くない。
  - 国交省調査では、低未利用地で行ってほしい業務について、地方自治体の回答は、ニーズ不足等から「特になし」が約6割を占める。一方、日商調査では、低未利用不動産の利活用希望はあるが、権利関係やコスト等の問題から利活用できないとの認識が約5割を占める。
- ➔ 低未利用不動産対策の重要性を巡り、行政と民間の間に大きな認識ギャップが存在する可能性。

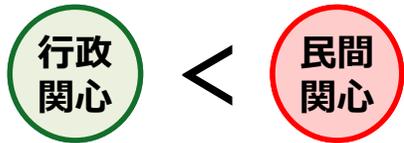


出典：左図：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月、複数回答を再集計）  
右図：国土交通省「所有者不明土地法の見直しに向けた地方公共団体へのアンケート調査結果について」（2021年9月）を再編加工

● 公的支援策を実施できる行政と、利活用意識の高い民間が一体となって低未利用不動産対策を進めることができれば、新たな店舗の増加・雇用の拡大、まちの活性化・人口の定着へとつながり、地域経済の好循環をもたらし可能性がある。

➡ 中心市街地の低未利用不動産は潜在的な地域資源であり、その活用は日本全体の発展に資する「経済活性化策」として公民共創による積極的な推進が必要。

現状、低未利用不動産関連の各種政策は、政策の受け皿を市町村中心で想定しているが

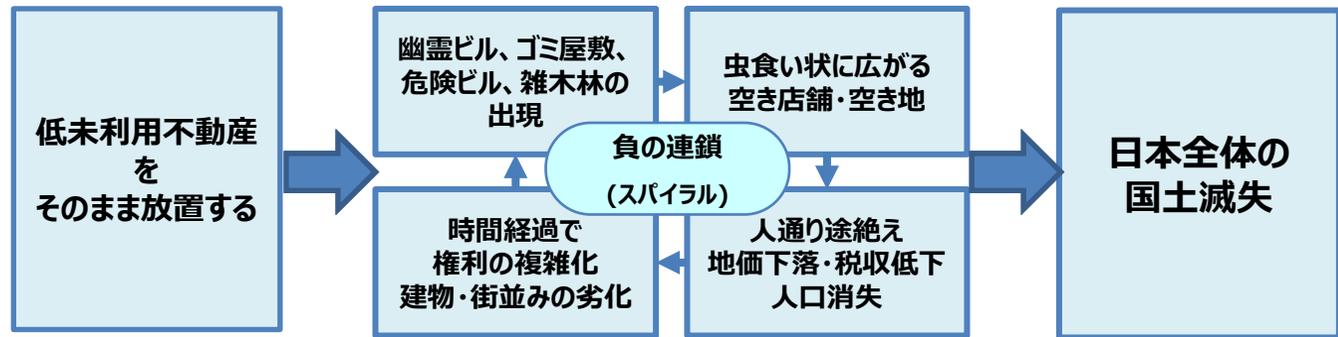


まちの魅力や人流の回復が業績に直結する民間サイドの関心は大きいしかし・・・

- ・ 民間は採算に縛られるゆえ、複雑な権利調整や除却等コストがかかる低未利用不動産の利活用を進めることは困難
- ・ 行政はニーズを把握していない低未利用不動産の利活用に消極的
- ・ さらにコロナ禍で民間・行政ともに財政・人員が逼迫

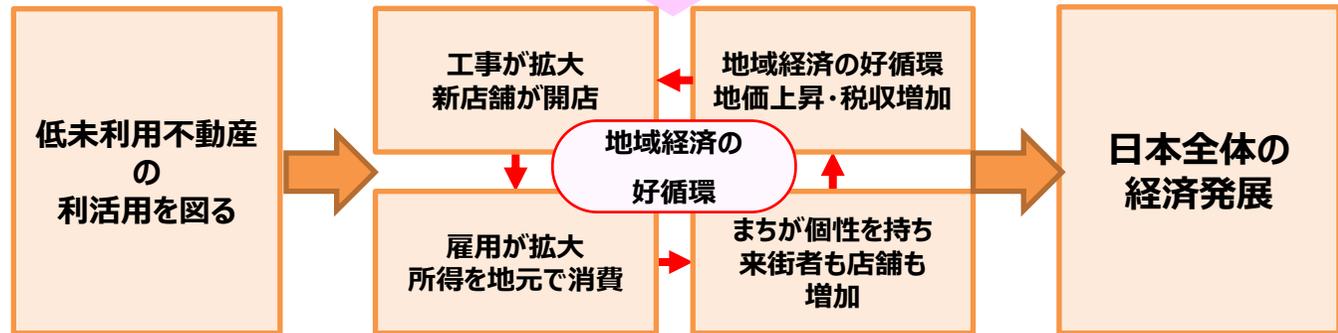
➡ 公民ともに対策が打てず、負の連鎖を断ち切れない。

現状シナリオ



① 公民一体となったビジョン、② 実効性ある制度、③ 公的財政支援 による強い後押しがあれば 未来はこう変わる

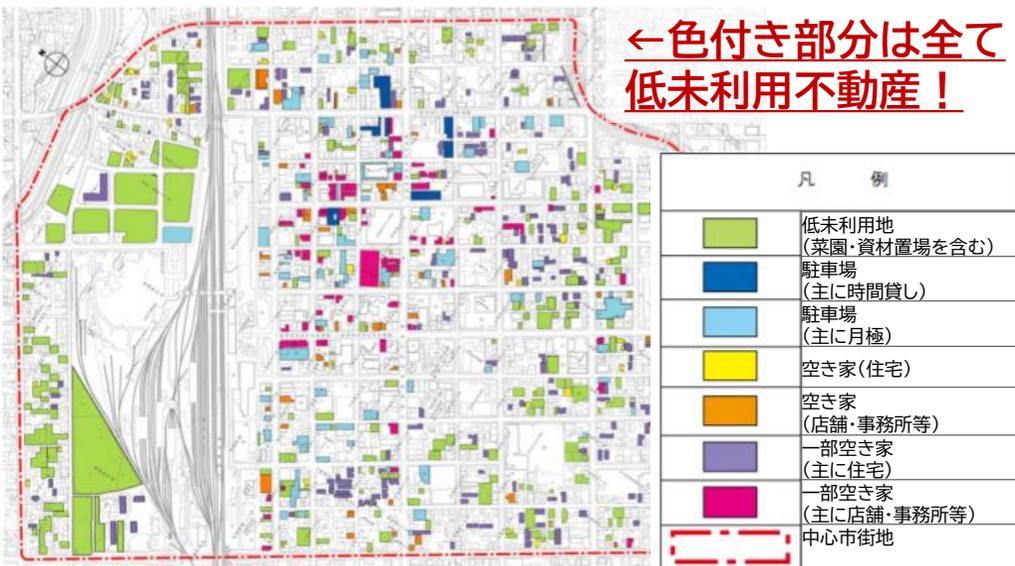
努力シナリオ



- 岩見沢市では、中心市街地の空き地・空き店舗等の解消に向け、宅建協会を中心に、**空き店舗への出店窓口や空き家バンクを運営し、さらに地権者との交渉、リノベーション向け補助金の申請支援等も実施。**
- **空き店舗への出店者の事業計画策定は商工会議所が連携支援し、不動産活用による創業支援を一体実施。**

現状と課題[1]

- 石炭産業の町をつなぐ拠点性の低下
- 国道整備による郊外店舗の立地
- 急激な人口流出と高齢化
- **中心市街地には低未利用地が多く存在**
- 中心市街地の小売商業・歩行量は、各指標とも減少傾向



主な担い手

こささーる@空店舗

宅建協会員30名により構成する

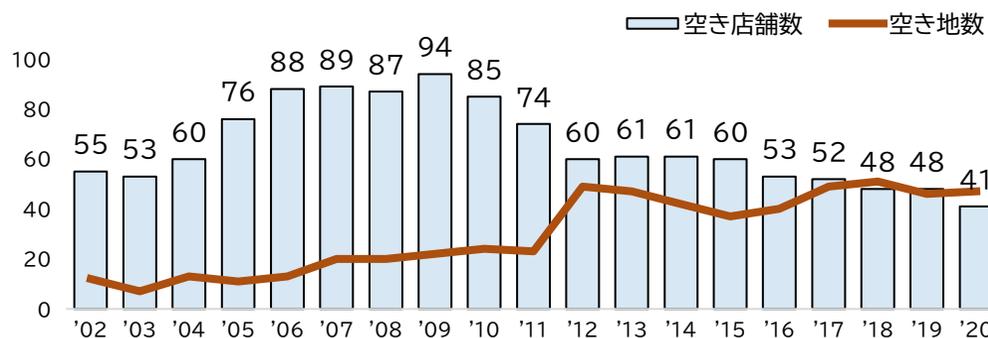
空き店舗対策の担い手。中心部の空き店舗等の相談窓口を開設。市の事業委託を受けて空き家バンクも運営。空き店舗の活用、新規出店など出店者支援を無料実施(同団体HP)。

まちづくりの経緯と活動[1]

2008年度～ 中活計画	商工会議所を中心とする中活協議会が、中心市街地における補助事業の募集と評価を実施。(補助事業は2013年から)	会議所・ 公社等
2009年度～ 空き店舗改修 支援	家賃引き下げの協力を得た空き店舗・空き家の改修費用を補助。さらに2階以上の空き店舗を賃貸住宅に変更、既存店舗の魅力向上や事業拡大のための改修費用を補助。	市
2015年度～ 空き店舗・空き 家等相談窓口	中心市街地内の空き店舗等の利活用のための相談窓口を設置。調査・紹介・補助金受付を実施。⇒商工会議所等の指導のもと事業計画の作成	市
2016年～ 創業支援	相談窓口の設置、創業塾の開催等により、創業希望者に対する支援	市・ 会議所・ 商工会

まちづくりの成果[2]

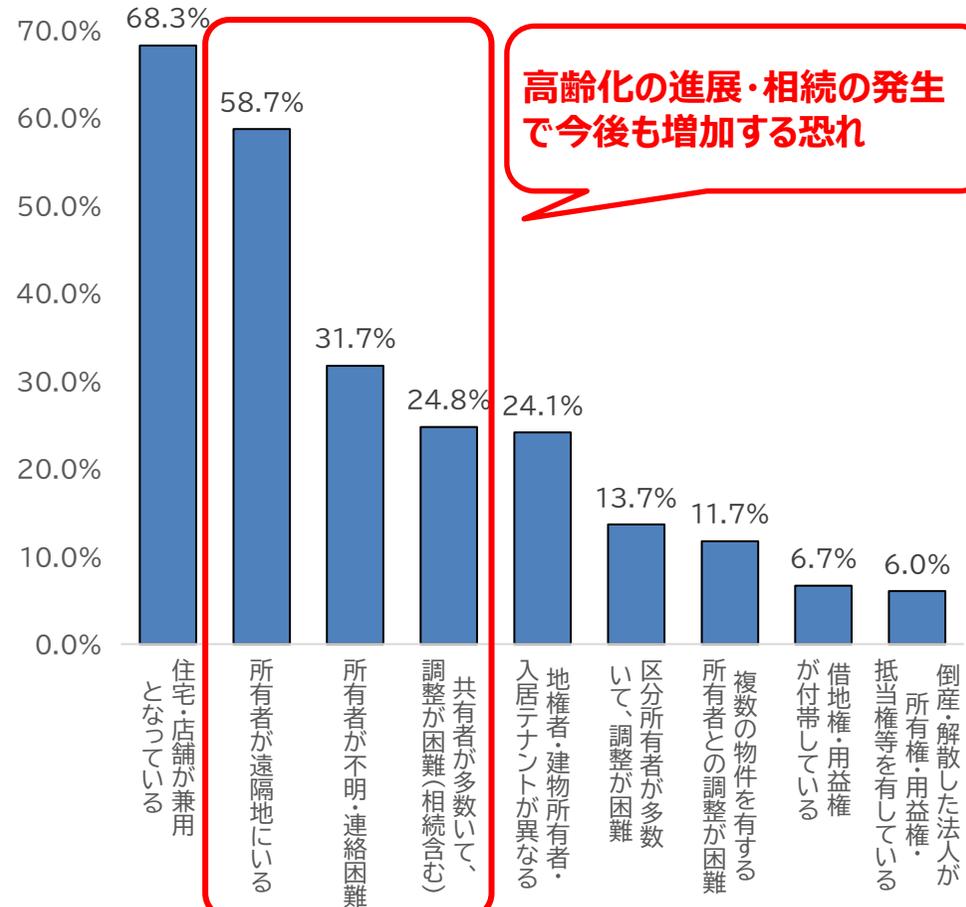
空き店舗数の減少に一定の効果。中心市街地の人口割合も上昇。



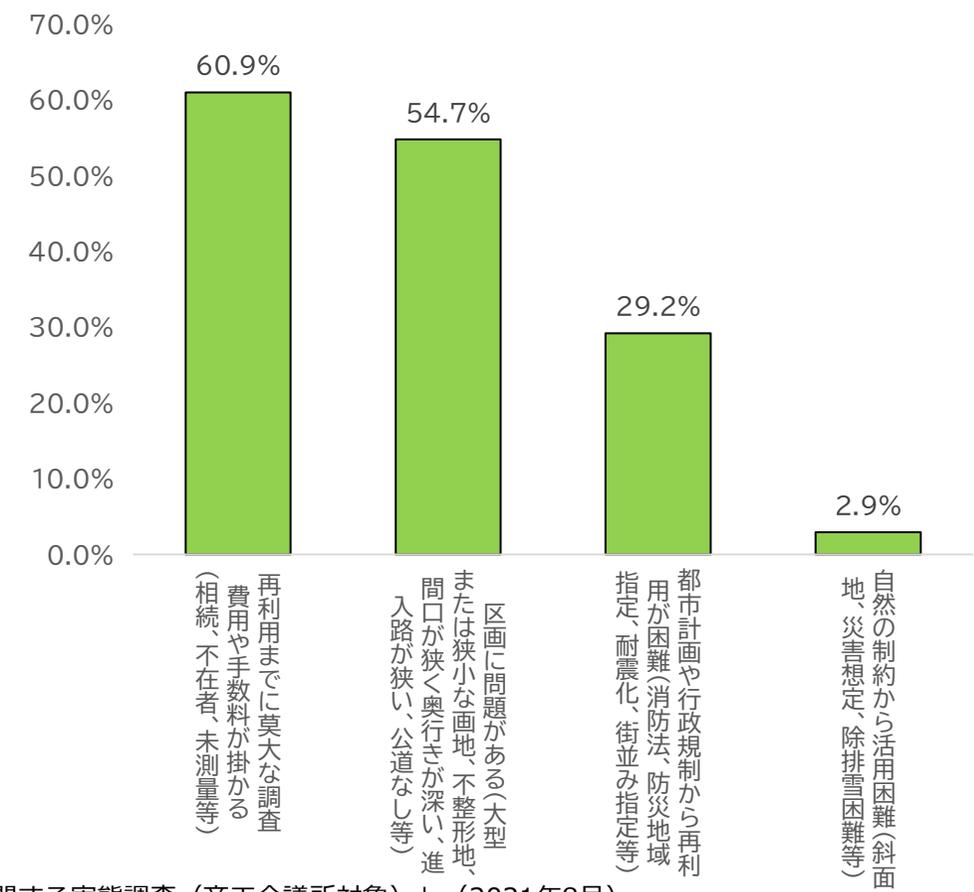
出典:[1]岩見沢市「岩見沢市まちなか活性化計画(後期)」/[2]岩見沢商工会議所資料

- 日商調査によれば、まちづくりの障害となっている低未利用不動産は「住宅・店舗兼用」が最も多く（約68%）、続いて「所有者が遠隔地にいる」（約58%）、「所有者が不明・連絡困難」（約31%）の順に多い。  
 ➔従来からの課題である住宅・店舗兼用に加え、**管理・利活用意識の低い「不在所有者」がまちづくりの障害**となっている実態が浮き彫りに。

<低未利用不動産の権利状況> (n=315, 複数回答)



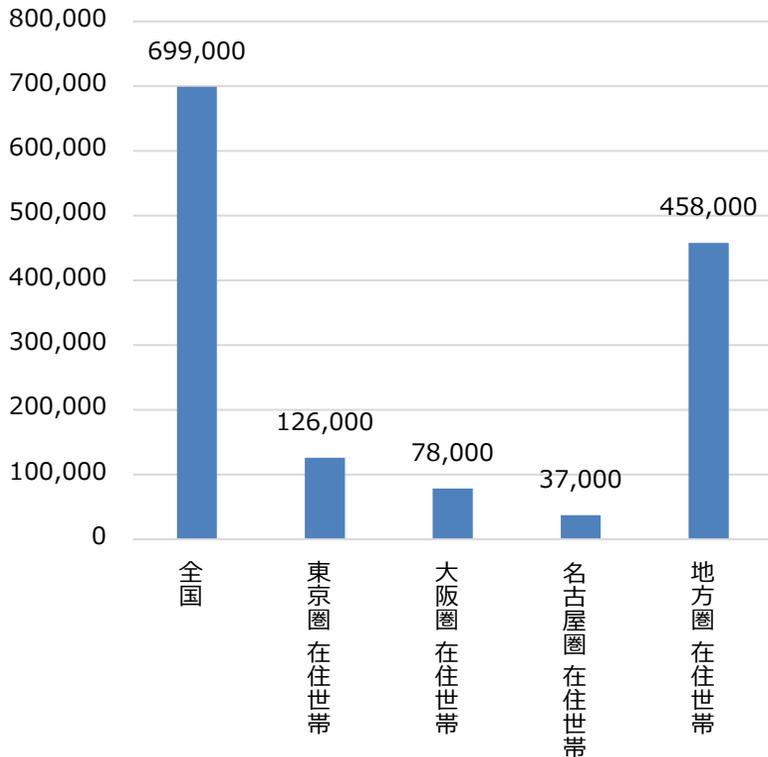
<低未利用不動産の再開発の制約> (n=274, 複数回答)



- 地域別に空き家の所有者と所在地・取得方法の関係を見ると、**三大都市圏在住の世帯は、相続・贈与を通じて「他県に所在する空き家」を取得している割合が高い傾向がある**。地方圏に住む親世代の住居を大都市圏に住む子供世代が相続した結果、そのまま空き家となっている可能性が高いと推察。

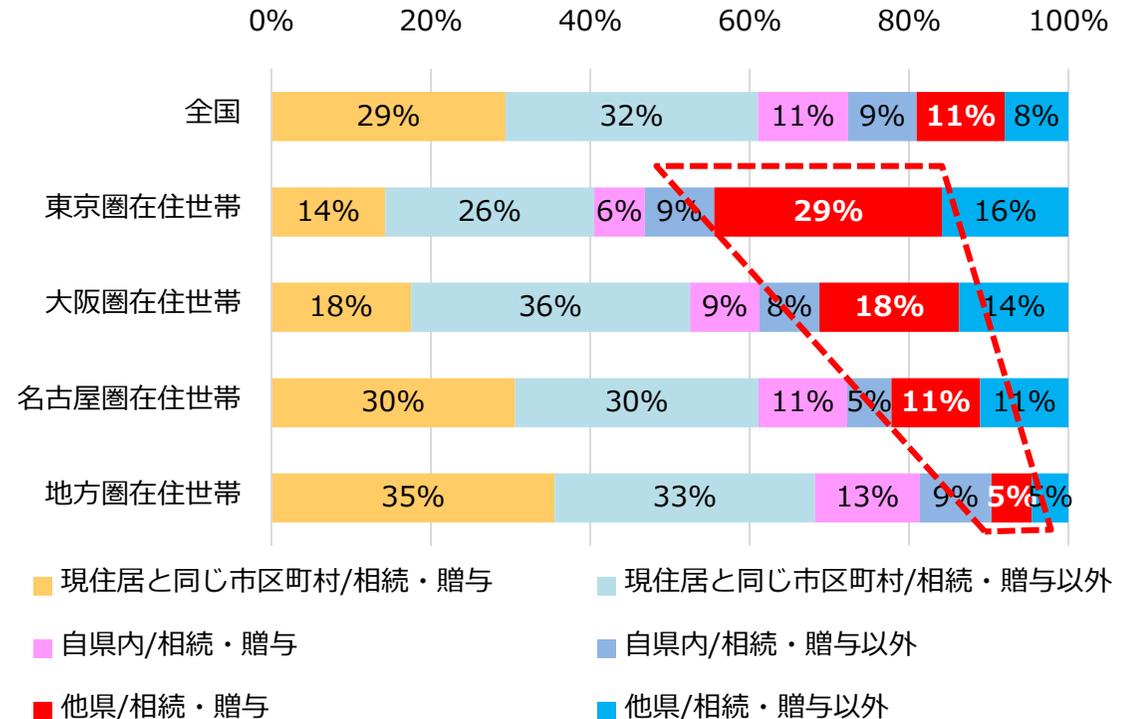
➡ 今後**団塊世代が相続期を迎えれば、不在所有者による空き家が地方圏に増加し、まちづくりの大きな障害**となる可能性。

空き家を所有する世帯数

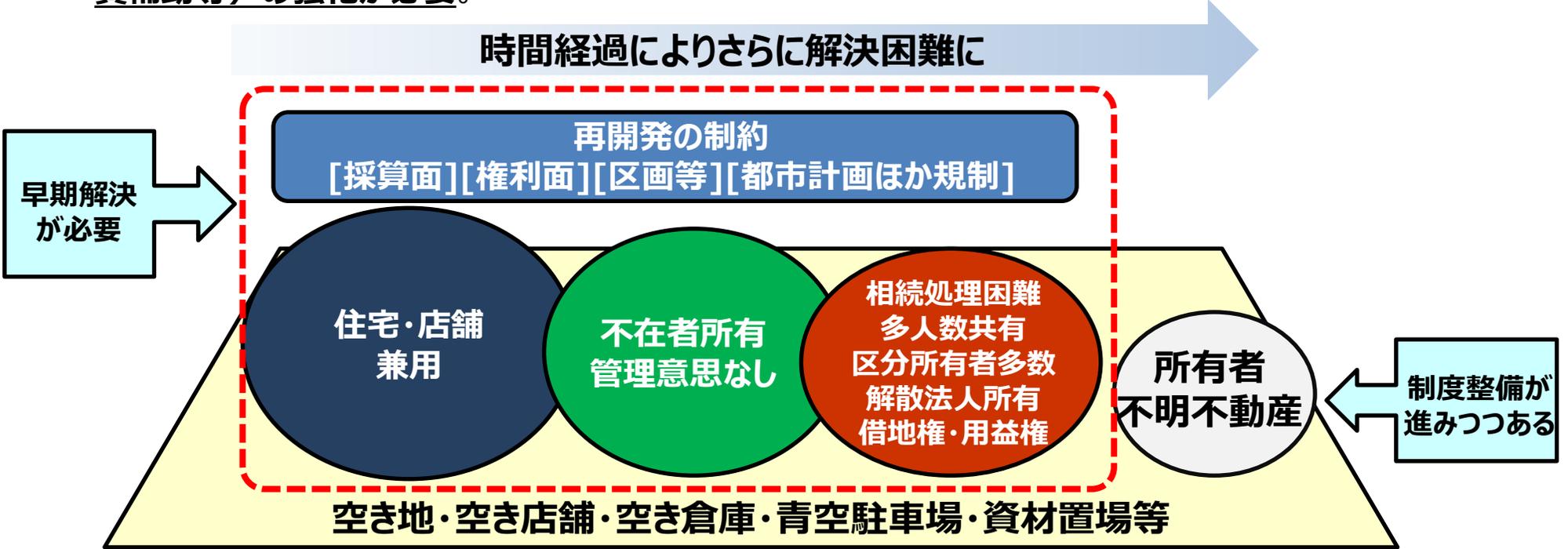


※東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県  
 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県  
 名古屋圏：愛知県  
 地方圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏以外の道県

在住地域別 空き家の所在地/取得方法



- 低未利用不動産は、相続をきっかけとして権利関係が複雑化、管理・利活用が困難となる傾向がある。  
 →先送りにするほど、社会全体で負うコストが増加。将来、低未利用化する恐れがある土地等は、いつ訪れるかわからない相続を待つことなく、より早期に譲渡・利活用を促す政策（不動産譲渡益にかかる税制優遇、建物の除却費補助等）の強化が必要。



**低未利用  
不動産が発  
生する主な  
ケース**

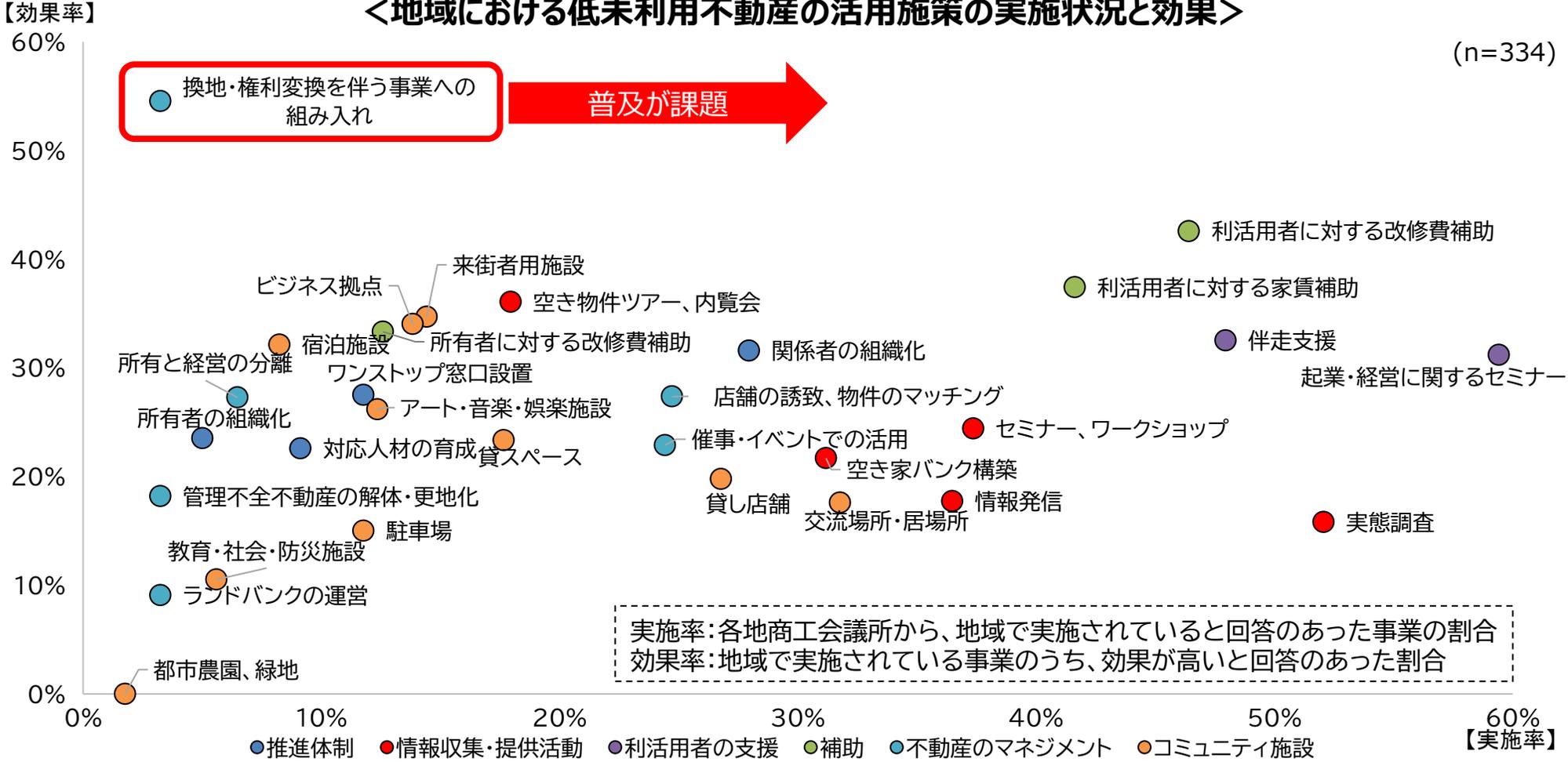
- ケース① 住宅に独りで住まれていた居住者が亡くなり、相続人が遠くに住んでいるため、土地・建物の適正な管理が難しく、買い手も付かず空き家となっているケース
- ケース② 建物の老朽化によって取り壊したが、新たな建物への投資効果が見込めないため、一時的に時間貸し駐車場として整備したが、そのまま駐車場となっているケース
- ケース③ 公共施設の統廃合等によって空き地となったが、民間への売却が進まず、跡地利用の方策が定まらないままの状態となっているケース
- ケース④ 老朽化した共同住宅、陳腐化・廃業した商業・業務施設等で、利用されていないにもかかわらず、建物の取り壊しができず、そのままの状態放置されているケース

出典：(上図)各種資料を基に日本商工会議所作成／(下図)国土交通省「小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン」

● 行政が実施する市街地整備手法は、一定の法的強制力があり、複雑な権利調整が必要な低未利用不動産対策としても高い効果が得られたとの声が寄せられているが、**財政的なハードルが高く、普及に至っていない。**

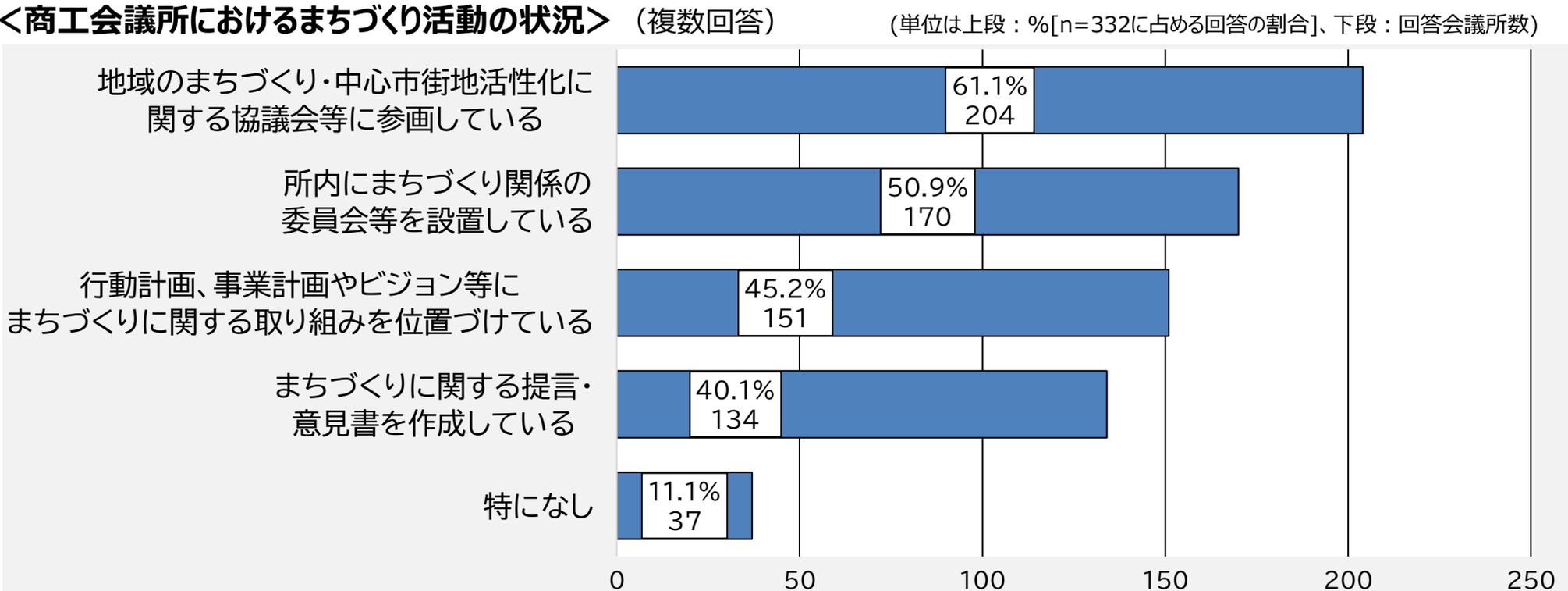
➡ **小規模・短期間・連鎖的な市街地整備手法**（低コストで着手しやすい小規模なエリアからはじめ、段階的・連鎖的に広げていく柔軟な仕組み）の強化と民間のまちづくり会社等による需要創出活動との連携が必要。

＜地域における低未利用不動産の活用施策の実施状況と効果＞



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月）

- 日商調査では、中心市街地活性化協議会等への参画、まちづくりに関する提言活動など **9割の商工会議所が何らかのまちづくり活動に取り組んでいる**と回答。
- 各地域では、商工会議所、まちづくり会社等が、創業支援や空き家バンク等多様な手法を駆使しながら、低未利用不動産対策・中心市街地の活性化に取り組んでいる。
  - ➡これまで行政がニーズを把握できず、手を付けられなかった低未利用不動産対策には、**地域の利活用ニーズをよく知る民間からの発意により市街地整備を推進できる体制強化**が必要。
  - ➡都市機能の集約・再生整備等に係る計画作成・協議の場（市町村都市再生協議会）を設置できる者に商工会議所を追加、まちづくり施策に関する専門家派遣制度の創設による民間の提案力向上が必要。



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月）

- 福井市は、小売商業の郊外化が著しい地域で、中心市街地の活性化は長年の課題。地権者の危機感も高かった。
- **市・商工会議所が設立したまちづくり会社を起点に、リノベーションや低未利用地の暫定利用など、低未利用地不動産対策を促進。**さらに北陸新幹線の延伸を見据えたグランドビジョン策定を進める。

現状と課題[1]

- 2007年度の年間小売販売額において、郊外化が日本一となった(商業機能の郊外化の進行が日本一(福井県全体としての指標))
- 2023年度末に開業予定の北陸新幹線(金沢-敦賀間)の整備に伴う都市間競争激化の懸念



まちづくりの経緯と活動[1,2]

2000年～ まちづくり会社の設立	市・商工会議所の提案により、まちづくり福井株式会社を設立(以下、まち会社)。	市・会議所
2010年～ 空き店舗の貸出促進	地権者有志が10店舗をまち会社に安価で提供。低家賃の1年限定で8店が開業。	まち会社・地権者
2014年～ 公共空間の活用 低未利用地の暫定利用	・道路占用許可の特例、都市利便増進協定に基づく道路・公園の活用。 ・「新栄テラス」まちなか駐車場を広場と自転車駐車場として暫定的に利活用。	まち会社 市・大学・商店街
2015年～ リノベーション・開業支援	2017年までリノベーションスクールを共催。その後も開業支援を実施。	市・まち会社
2016年～ 再開発	駅前地区の再開発として、複合施設を建設。駅周辺の複数街区で再開発事業等の動き。まち会社は再開発施設を指定管理。	市・まち会社など
2020年～ グランドデザイン策定へ	商工会議所の提言をもとに県・市が参画する形で「県都にぎわい創生協議会」が設立。	会議所など

まちづくりの成果[2]

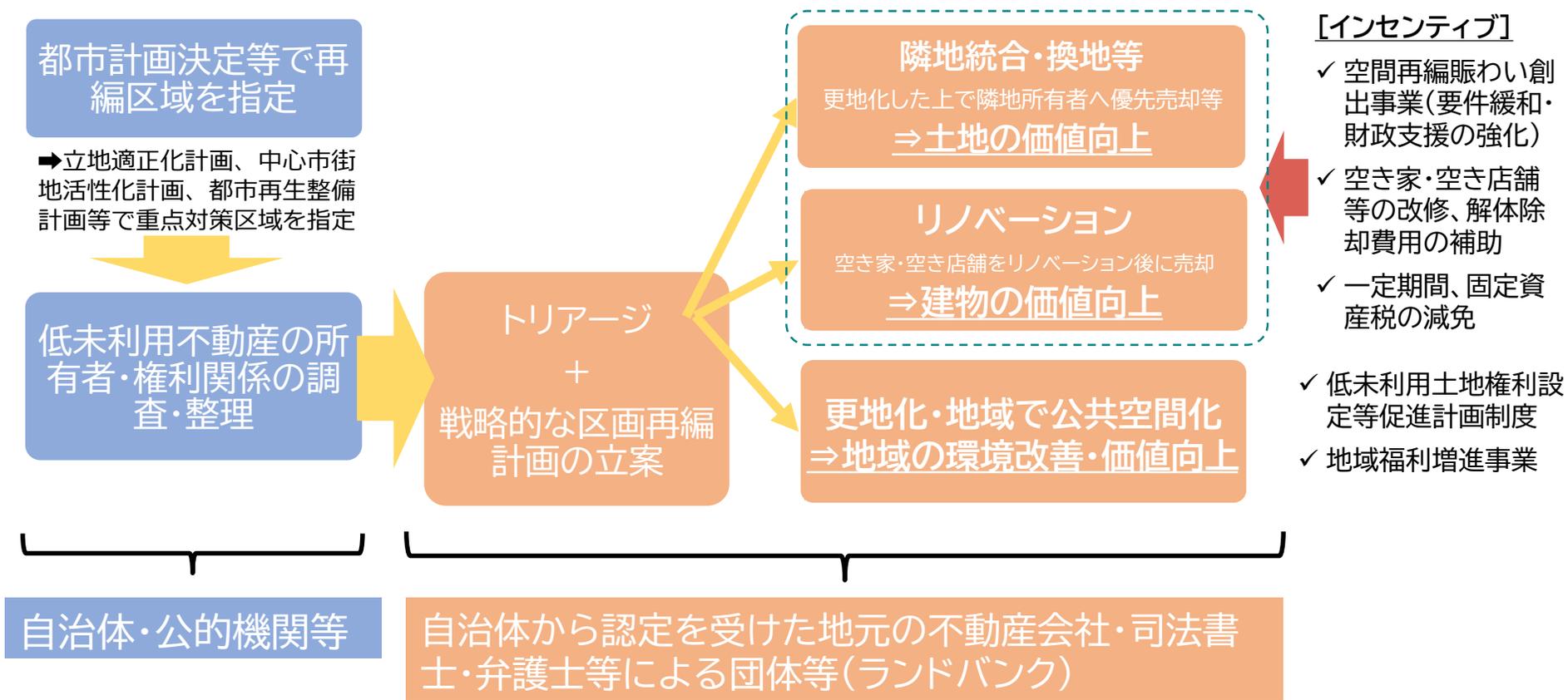
- 行政主体の整備は概ね完了。人口の流出は止まり、公共交通機関乗車数と観光案内所利用者数が増加。現在は、連鎖的に民間主体の再開発事業が複数実施中。これらの連携とビジョン共有を目指して県・市・会議所等による協議会にて検討が進む。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
社会増減(人)	-35	-56	-12	110	27

出典:[1]国土交通省(2020)「市街地整備事業の事例集」、[2]福井市(2018)「第2期中心市街地活性化基本計画」

- 複雑な権利関係を持つ低未利用不動産を早期かつ簡便に処理し、再利用につなげるランドバンクの制度化が必要。
  - ➡ ランドバンクには、民間ニーズを汲み取りながら、**面的整理を強力に推進する専門性**が求められる。権利関係の整理・利害調整、建物の解体・撤去、整地等法的・物的クリアランス機能等を期待。
  - ➡ 住民と交渉を行い、市場性の乏しい低未利用不動産を扱うランドバンクの運営に対して、**行政の認定等による信用付与と十分な財政支援**が必要。

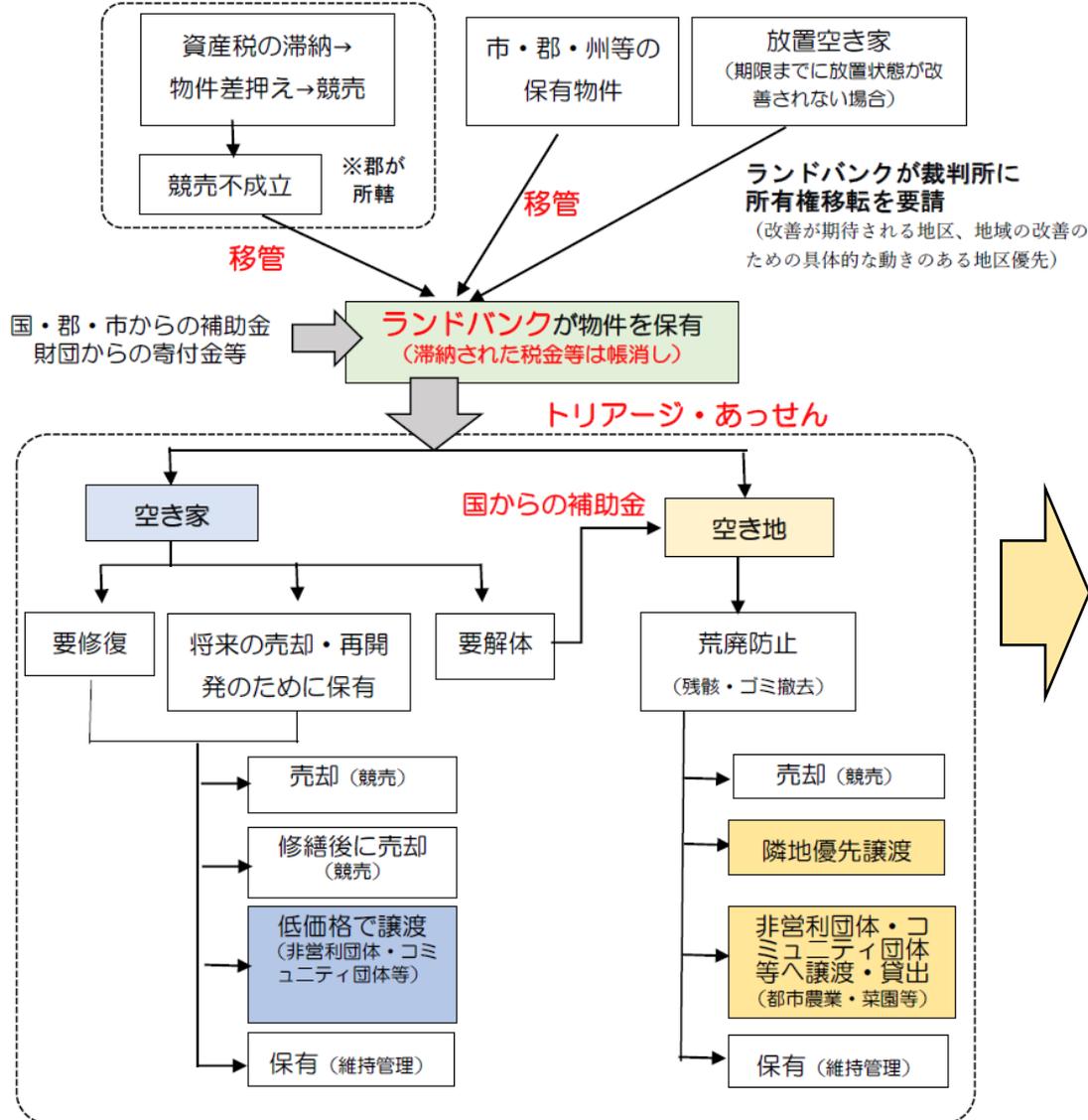
低未利用不動産の価値向上に向けた手法・担い手イメージ



出典：日本商工会議所まちづくり・農林水産資源活用専門委員会：明治大学野澤千絵教授 講演資料を参考に日商再編加工

- アメリカ・デトロイト市では、ランドバンクが税金を滞納している不動産や放置されている不動産の所有権移転を請求。
- ランドバンクが物件を保有し、再利用に向けた「トリアージ」(処置の優先順位付け)を行い、隣地への優先譲渡や売却を実施。
- ランドバンクの収入の大半は公的な助成金で占められており、不動産の売却収入では運営は成立していない。

**アメリカでは補助金によりグリーンインフラ化による再利用を優遇**



隣地優先譲渡 (一律100ドル)      コミュニティ菜園

■ 日本でも空き地等の活用方法としてグリーンインフラ化(緑地、農園等)する取り組みが始まっている

➡ 写真(左) 千葉県柏市、(右) 宮崎県日南市



### Ⅲ-4. デジタル基盤の整備を通じたまちづくりの推進

- 各地で進められているスマートシティ構想は、デジタル技術の活用により、様々な地域課題の解決に資すると期待。
- 特に、人流・交通・気候・災害等に関するデジタル基盤の整備を通じて、都市構造が可視化されることで、地域特性に応じた最適なまちづくり計画の立案、地域住民の合意形成の促進に寄与すると期待。
  - ➡スマートシティの実現に向け、**5G通信環境の早期全国展開**、**地域に開かれた形での行政のデジタル化**が必要。
  - ➡行政のデジタル化については、**データ・システムの標準化・共通化**によるベンダーロックイン回避、**地域課題のオープンな発信**により、サービス設計段階から**地元スモールビジネス・ベンチャー**を巻き込む等、**地場産業育成の視点が重要**。
  - ➡地域課題の解決分野として、地域住民の生活の場である**地域商業のデジタル化も積極支援すべき**（商店街等のデジタルマーケティング支援等）。

#### ＜国土交通省が推進する「まちづくりのデジタル化・「3D都市モデル」の構築＞

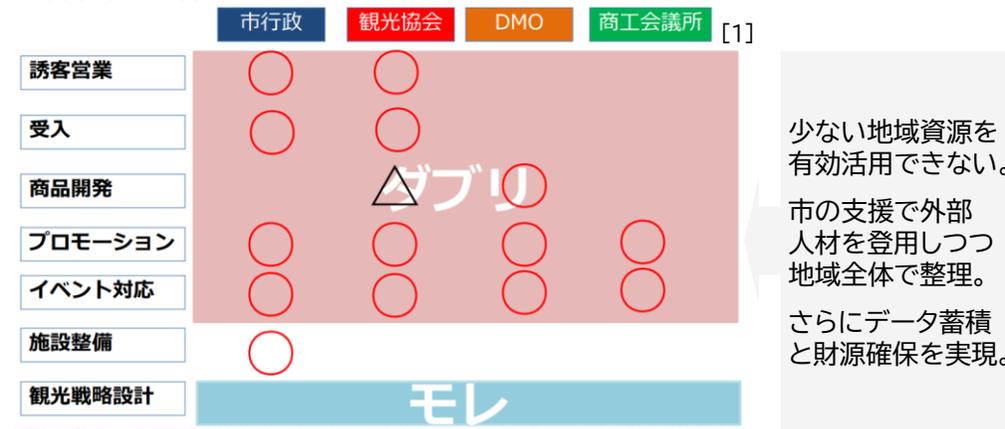


出典:国土交通省資料を再編加工

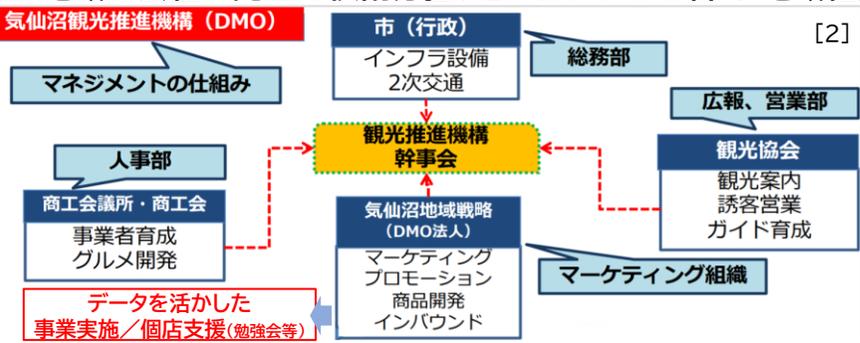
- 気仙沼市では、市・商工会議所・観光関連団体が連携し、**地域のポイントカード事業のデジタル化を実現**。
- アプリ会社と提携し、**ビッグデータを地域内で蓄積**することで、**地域商業等のマーケティングに活用**し、売上向上につなげている。

## まちづくりの課題と対応

### ■ 各組織の活動に見られたダブリとモレ



### ■ 地域を会社に見立て役割分担、モレとダブリを省く「地域経営組織」



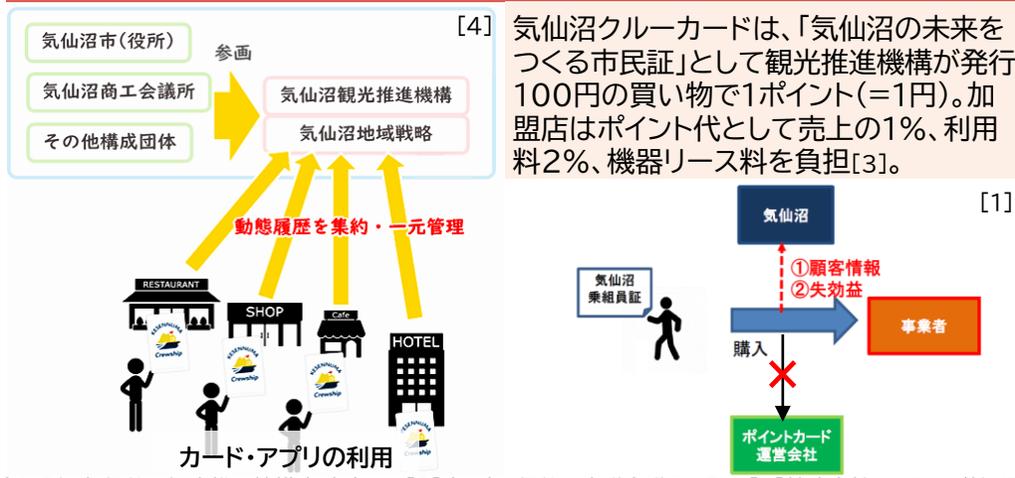
## まちづくりの成果

2020年度	コロナ禍で「クルーシップ」会員に対するダイレクトマーケティング等を実施。利用金額は、 <b>昨対107.2%</b> となった(市外の利用額は昨対90.9%と減少したが、市内の利用金額は昨対110.0%に)[2]。
--------	---

## 観光まちづくりの活動と経緯

2011年～	観光振興が震災復興計画の重点事業に	市
2012年～	気仙沼市観光戦略会議を設置、戦略策定	市・会議所等
2013年 DMO設立準備	中核組織として社団法人リアス観光創造プラットフォームが設立。	会議所・同友会等
2017年～ 地域経営の実行部隊と監督体制	DMO(気仙沼地域戦略)と気仙沼観光推進機構を設立(左図)。「気仙沼クルーシップ」(ポイントカード・アプリ)を開始。 ■顧客データベースを獲得 ■域内外でためたポイントで地域消費を拡大→1500のECサイトと提携[2]。 ■カード取扱額の1%+②失効益がDMO財源[1]。 ■現在は約120店舗が加盟し(全て地元資本)、会員(=乗組員「クルー」)は2万人以上。コロナ禍でもダイレクトマーケティングで売上維持[2]。	会議所・市等

## ビッグデータ収集と活用の仕組み



出典: [1]株式会社リクルート(じゃらんリサーチセンター)「DMO先進マーケティング」/[2]気仙沼観光推進機構「令和2年度 気仙沼観光推進機構 報告会」/[3]今川悟・気仙沼市議会議員HP/[4]株式会社サイモンズ社HP

- **高度経済成長期のわが国の都市政策**は、行政主導のもとで、急激な人口増加・人口流入に対応できる受け皿として、必要な機能・水準を満たす観点から「**合理的・画一的なまちづくり**」を進めてきた。
- 経済社会が成熟し、**人口減少・超高齢化社会を迎えた今**、わが国の**まちづくりのあり方は大きな転換期**を迎えている。
- 地域資源を生かした個性あるまちの再生を目指す地方圏、経済の牽引役を担い、高度な都市機能の集積を目指す大都市圏・中核都市圏など、**都市の再生・魅力向上**に向け、**地域課題を克服し、その特性に即したハード・ソフト両面での取り組みが求められる。**

### <地域経済の好循環の実現・まちの魅力向上に資する措置>

- ① 廃業や撤退後放置されたままの商業施設、役割を終えたアーケード等の解体費用への支援、除却後の土地に係る固定資産税について一定期間の軽減
- ② 歴史的・文化的資産等を有するまちなみの再生・活性化への支援（リノベーション、古民家活用、歴史的景観の維持、オープンスペース整備、無電柱化、景観と調和した道路整備等）
- ③ 空き地・空き店舗の利活用希望者に対する創業支援（家賃負担軽減やリノベーションに対する補助・金融支援）
- ④ まちの拠点施設等（庁舎、スポーツ施設、図書館、福祉施設、文化施設、公園等）整備における、地域企業を核としたPPP/PFIの推進
- ⑤ 関係人口拡大に向けたワーケーション施設、サテライトオフィスの設置促進 等

**<国際競争力の強化・高度な都市機能の集積を後押しする措置>**

- ① 都市再生緊急整備地域、国家戦略特区の特例等に基づく都市再生プロジェクトの積極的な推進
- ② 国際競争力の強化に向けた、道路・鉄道・港湾・空港整備による交通・物流ネットワークの強化
- ③ 木密地域等密集市街地の不燃化の推進（建替え、斜線制限や日陰規制の緩和、無電柱化の一体的推進・除却への助成等）
- ④ 老朽マンション、団地、ニュータウンの再生・耐震化、解体撤去の促進（区分所有法の見直し、容積率緩和等）
- ⑤ コロナ禍で加速した新しい働き方・住まい方への対応、過密な都市構造の改善に向け、大都市圏における土地利用の更なる高度化と都市計画の柔軟な運用の促進
- ⑥ 暫定利用の青空駐車場やビル屋上等の空きスペースや公開空地等を活用したまちの賑わい創出事業への助成制度の創設
- ⑦ 物流を考慮した建築物の設計・運用の周知、物流の効率化・高度化に資する荷捌きスペース・駐車場の確保、渋滞対策の促進 等

- ① コロナ禍で苦境に立つ地域公共交通事業者への継続支援、廃業危機にある地域鉄道の支援策である「上下分離」の導入促進、地方自治体への財政支援の強化
- ② 災害に備えた道路、鉄道、港湾等重要インフラの点検強化、老朽化したインフラの更新促進
- ③ 地域産業の発展・地域経済の活性化の基盤となる道路・鉄道交通網等の整備促進、単純なB/C（費用便益比）にとらわれない評価手法の確立
- ④ 社会資本整備に対する国民の理解促進に向けたインフラのストック効果の見える化・見せる化、インフラツーリズムの推進
- ⑤ 分散型エネルギーインフラ構築の推進（地域特性に即した再生可能エネルギー、エネルギーマネジメントシステムの導入促進等）
- ⑥ グリーンインフラを活用した自然共生地域づくりの推進（官民連携による都市の屋上・壁面の緑地化、中心市街地の緑地活用の促進）
- ⑦ インフラ整備のスピードアップのための円滑な公共用地取得の促進
  - 公共性・合理性を実現する収用手続き等の積極活用（新たな第三者機関の設置による80%・3年ルール の徹底、都市計画事業認可方式の活用）
  - 官民連携による用地取得の加速（用地取得業務の民間活用の推進、行政の用地職員の人材育成への支援強化）
  - 用地取得における不公平感の解消（新たな損失補償制度の検討・創設、補償金受領による介護保険料等増額の是正、収用に係る譲渡所得の特別控除の拡充）等

- 人口減少・都市のスポンジ化による「負の連鎖」を断ち切ることで、各地域で多様な産業活動・住民活動の連鎖による地域経済の好循環を生み出し、日本全体を底上げする。

グランドビジョンのもとに空間を再編成

- 民間の経済活動・投資や人流(住民・来街者)の呼び水となる、拠点・インフラ整備
- コンパクト・プラス・ネットワークの機能配置
- 居心地よく、歩いて楽しく、誇りと愛着が持てる個性的なまち空間の整備
- 身の丈に合った都市密度・高さ

商業・居住・生活等  
都市拠点開発

まち回遊インフラ  
(公共交通/MaaS/サイクリングほか)

公共施設整備  
(PPP/PFIほか)

まちなみ修景・美観  
緑地化・公園化

オープンスペース  
一階への店舗誘導

円滑な人流・物流を支える  
交通ネットワーク

生み出された空間で  
公民連携事業

低未利用不動産  
解消

権利状態・区画等を  
区画整理手法等で解決

問題解決能力が高い  
面的整理の推進組織

建物・工作物の  
解体・撤去に対する支援

創業支援  
リノベーション支援

● 公民が一体となった低未利用不動産の活用

● まちの衰退、魅力の喪失、人口流出など「負の連鎖」停止

従来にはない  
新たな土地利用

民間事業  
発展の環境  
を準備

建設  
製造

建設工事の増加

土地の  
資産価値上昇

金融  
不動産

自律的・持続的に  
進化するまち  
地域経済の好循環

雇用の増加  
地元消費の拡大

時代に即した  
新たな店舗

まちの個性  
プライド

来街者が増加

運輸  
小売・娯楽

まちなか居住  
人口の増加

電気・ガス  
教育・社会

連鎖的な  
新規開業

再編されたまちの機能が  
経済と生活を下支え

地域で新たな仕事が  
常に生まれ続ける

「ローカルファースト」  
誇りと愛着のある地域

時間・空間に余裕の暮らし  
地域人口の増加

全国の各地域で実践  
日本全体を底上げ

身の丈にあつた  
連鎖的な  
開発

技術と未来志向が導く  
「地方の時代」の基盤

リモートの働き方  
Eコマース・SNS対応

自然・文化・歴史・  
農林水産資源の活用

関係人口拡大  
観光・交流の進展

● 技術導入による生産性と価値の向上

● 職住近接の暮らしで時間・空間への余裕創出

● ふれあい、体験価値、自然や文化に溢れた、豊かでサステナブルな安心・安全の暮らし

● 多様な人々、人材の交流によるアイデアの創発

低炭素技術  
再エネ・スマートグリッド

防災・減災  
グリーンインフラ

D Xで生産性向上  
地域イノベーション

経済と豊かさが両立する未来への仕掛け

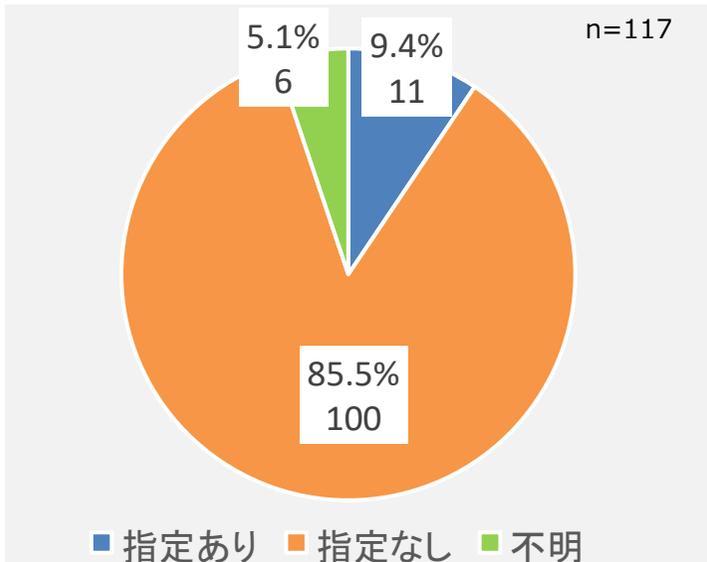
デジタル基盤の整備によるまちづくりの推進

5 G通信網の早期全国展開、行政のデジタル化・標準化の推進・ベンダーロックインの回避、地場ベンチャー育成

- 近年、公共空間を活用した賑わい創出イベントの実施等、まちづくり会社等による地域価値の向上を目指すエリアマネジメント活動が活性化。公益性・公共性が高いエリアマネジメント活動に対して、国は、都市再生推進法人制度などまちづくりに民間の参画を促す制度を積極的に導入。
- 一方、日商調査では都市再生推進法人の指定を受けたまちづくり会社等は約1割にとどまる状況。
  - ➡国は、公民連携のまちづくりを一層推進するとともに、まちづくり会社等の活発な事業活動を後押しする環境整備が求められる。
  - ➡商工会議所・まちづくり会社等は、長期性・継続性を持ったビジョンを打ち出し、行政と民間の連携を推進する役割が求められる。ビジョンには、地域の多様なステークホルダーを巻き込むため、地域のヒト・モノ・情報を最大限活用する「ローカルファースト」の視点が重要となる。

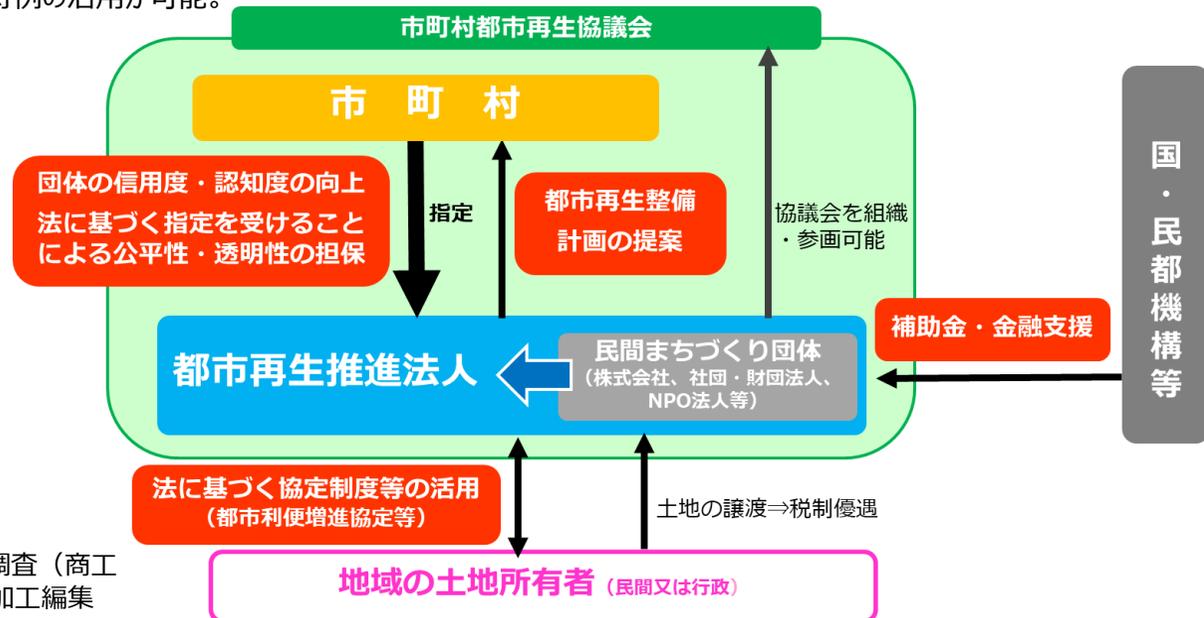
## <まちづくり会社の都市再生推進法人指定状況>

※商工会議所が出資等で関与するまちづくり会社等の指定状況



## (参考) 都市再生特別措置法「都市再生推進法人」制度概要

都市再生法に基づき、市町村が団体・会社等をまちづくりの担い手として指定する制度。都市再生整備計画を審議する協議会の組織、計画の提案、空間利用を進める協定制度的活用、各種補助・融資・税制特例の活用が可能。

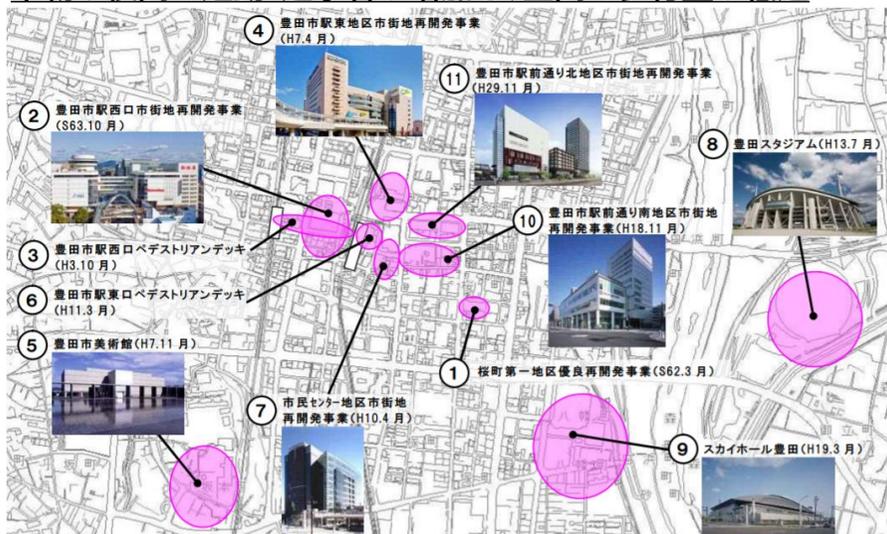


出典：(左図) 日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査(商工会議所対象)」(2021年8月) / (右図) 国土交通省資料から抜粋・加工編集

- 豊田市では、大型店撤退や商業集積低下を受け、官民をあげて再開発に取り組む一環として、商工会議所とまちづくり会社を中心にエリアマネジメント団体を設立。従来の中心市街地活性化計画に加え、**都市再生推進法人の指定を受け、都市再生整備計画をフル活用**し、エリアマネジメント活動を推進。

## 現状と課題<sup>[1]</sup>

- 大型店の撤退と中心市街地の商業集積の地位低下
- 周辺市町に大型商業施設が開店
- 居住人口は増加しているが、高齢化が進行
- **再開発事業は概ね完了も頻繁に来街する市民の割合が減少傾向**
- **早朝や夜間の通勤・通学者が増加も、昼間の歩行量が低迷**



## まちづくりの経緯と活動<sup>[1,2]</sup>

1980年代 ~2000年代 まちづくり会社設立まで	豊田市駅西口市街地再開発ビル竣工 豊田そごう撤退 豊田まちづくり株式会社設立	その他
2006年~ 中心市街地活性化	豊田市中活協議会を設立。'08年からは第1期、'13年には第2期中活計画開始。	会議所・まち会社
2017年~ エリアマネジメント団体の法人化	商工会議所と豊田まちづくり株式会社が「一般社団法人TCCM」設立。	会議所・まち会社
2018年~ 「都市再生推進法人」指定	第3期中活計画、都市再生整備計画を策定 →「 <b>道路占有許可</b> 」等による公共空間の活用に取り組む。'19年には公共空間の管理を行う「 <b>都市利便増進協定</b> 」を市と締結。	エリアマネジメント団体・市
2019年~ <b>公共施設・歩道の開かれた利用が可能に。</b>	都市再生推進法人が窓口となり使われる公共空間をつくる「 <b>プレイスメイキング</b> 」を実施。	エリアマネジメント団体

## まちづくりの成果(第2期中活計画)

平日歩行量	約 <b>116%</b> (2011年→2018年)
休日歩行量	約 <b>114%</b> (2011年→2018年)
居住人口の増加	約 <b>105%</b> (2011年→2018年)



STREET & PARK MARKET(都市公園活用)

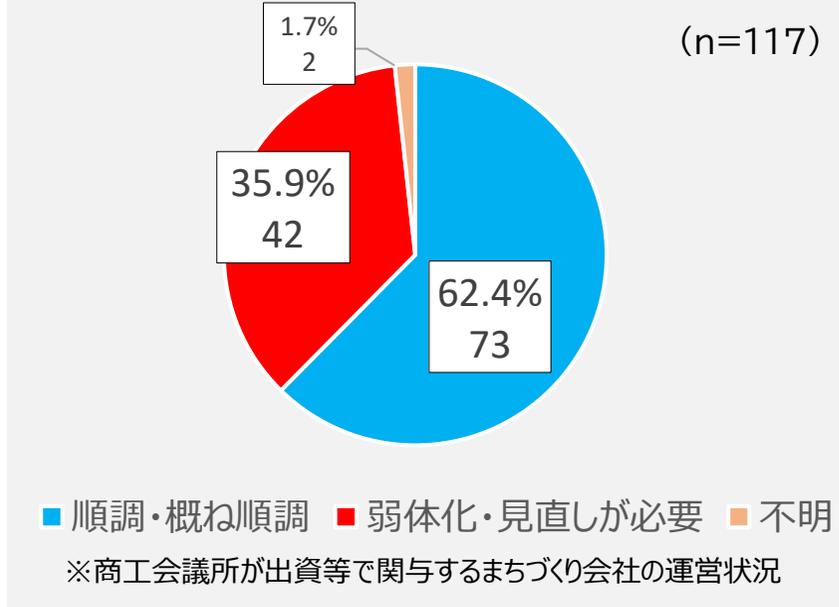
再開発ビル広場を活用した集客イベント

第3期中活計画・都市再生整備計画では公共空間活用による昼間人口の増加が課題。官民が事業を実施し、公共空間活用率を向上させ、周辺店舗への波及効果を狙う。

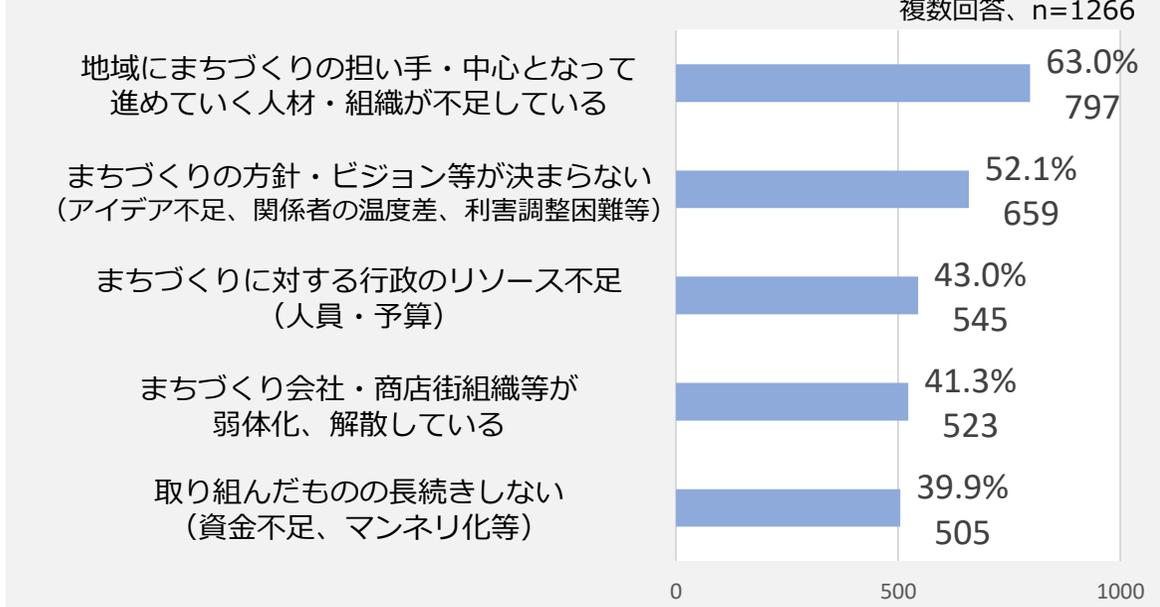
出典: [1]豊田市 第2期および第3期「中心市街地活性化基本計画」・「フォローアップ報告書」/[2]TCCM「豊田まちづくりの取組み」(ローカルファーストなまちづくりシンポジウム資料)

- まちづくり会社等は多岐にわたる活動を展開しているが、その多くは小規模な組織であるため、地域の多様な主体をコーディネートできる人材が必要。また、その活動は利益追求より地域課題解決の側面が強く、負債を抱えた状態からのスタートである場合が少なくない。
- 公民連携を進めるうえで民間にリスクが偏在するようでは持続的な取り組みは望めない。日商調査では、弱体化・見直しが必要なまちづくり会社等が約36%に上る等、人材・財政面での支援が急務。
  - ➡【人材確保】地域内外の「応援団」を巻き込める仕組みが必要（地域おこし協力隊等地域外からの人材支援の継続・強化、地域内でのまちづくり人材の共有・活用に対する支援制度の創設等）。
  - ➡【財務基盤強化】指定管理者制度等に加え、民間の「志ある資金」の供給を促す仕組みが必要（まちづくり会社等への出資に係る所得控除制度の創設、クラウドファンディング手数料等への支援等）。

<まちづくり会社等の運営状況>



<地域におけるまちづくり活動・関係者等に関する課題(上位5項目抜粋)>



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（左：商工会議所対象、右：まちづくり会社等対象）」（2021年8月）

- まちづくり活動は多岐にわたり、様々なプレイヤーの力を結合させる人材が必要。
- 担い手は、地元での確保・育成に加え、地域内外の「応援団」の積極的な活用が求められる。



- 商店街と30～40代の若手有志が出資してまち会社を設立。ストリートデザインのガイドライン作成や、空き店舗をリノベーションするテナントミックス事業などを実施。シャッター通りに5年間で14店舗を誘致し、活用可能な空き店舗の解消に至る。

### 現状と課題

- JR福知山駅北側に約300m広がる「福知山駅正面通り商店街」は、大型商業施設にけん引され、ピーク時には90軒もの商店街だった。
- 20年以上もの間、商店街の新陳代謝が進まなかったが、2008年の大型商業施設破綻をきっかけに、客足が減少。シャッターが目立つようになり、残るは25店舗ほどになっていた。

### 主な担い手と外部人材の活用

#### 福知山フロント株式会社

福知山駅正面通り商店街振興

組合および若手有志ら9人が共同出資(うち6人が30代～40代)。出資者の一人である同組合専務理事が社長に就任し、本社も商店街内に。

- コンサルタントからノウハウや事務局機能などの支援を受けている。
- 福知山フロントの若手メンバー(全員が商工会議所青年部に所属)が、空き店舗所有者や開業希望者との交渉役。納得するまで粘り強く説明し、口説き落とす。
- 地元出身で台湾で起業したメンバーが、台湾に特化したインバウンド観光確立の担当。台湾の若者を対象に先行モニタリング調査を実施し、その結果を受け、ゲストハウスを誘致。

### まちづくりの経緯と活動

2011年度～ 2014年度 中活第1期計画	「ゆらのガーデン」、「広小路通りリニューアル」、「市民交流プラザ」等の拠点施設整備をピンポイントで整備。	市
2015年12月 福知山フロント 設立	次年度からの中活第2期「福知山駅正面通りリニューアル」のため、従来の商店街組織では困難な、スピードと継続性を伴ったまちづくりのため、「福知山フロント株式会社」設立。	商店街・ 若手有 志ら9人
2016年度～ 2020年度 中活第2期計画 店舗誘致	街なみ景観のコンセプトを「裏京都」として駅正面エリアのストリートデザインのガイドラインを作成。2017年8月「福知山駅正面周辺地区街づくり協定」締結。	市 福知山フ ロント
	空き店舗活用のテナントミックス事業として、30代～40代のメンバーが人脈を駆使し、まちのコンセプトにあった、個性豊かな店舗を誘致。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経産省補助金を活用し、築40年の元旅館を改修したゲストハウス(宿泊施設)オープン。</li> <li>・ 京都府「創生商店街」補助金を活用し、焼肉店を誘致、オープン。</li> <li>・ その他にも、経産省・京都府・福知山市の補助金を活用したリノベーション店舗あり。</li> </ul>	国 府 市 福知山フ ロント

### まちづくりの成果

空き店舗を活用したテナントミックス事業や、にぎわい創出のためのソフト事業などを精力的に実施した結果、5年間で14店舗を誘致。活用可能な空き店舗がほぼ無くなった(所有者の意向により、貸出しされない空き店舗は残っている)。【誘致例】2016年度:ゲストハウス(宿泊施設)、焼肉店。2017年度:ラーメン店。2018年度:ケーキ店、エステネイルサロン店、うどん店、美容室。2019年度:ダイニングバー、肉料理店。2020年度:製菓工房、フォトスタジオ、ヨガスタジオ、カイトプラクティクス店。2021年度(予定):ビール工房&シェアオフィス。

出典:福知山フロント株式会社、福知山市資料

焼き肉店

ラーメン店

ゲストハウス

ダイニングバー



クラウドファンディングでのリノベーションまちづくり

有田町(佐賀県)・株式会社有田まちづくり公社

築100年を超える商家をリノベーションしたセレクトショップの開業に向け、有田商工会議所が中心となり出資して立ち上げた「株式会社有田まちづくり公社」がクラウドファンディングを実施。

目標の200万円を超える支援金が集まり、自己資金と合わせて約800万円で改装が実現。陶器と歴史を活かしたまちづくりを実施。

「有田焼の町で、築100年の陶磁器商家に新しい息吹を！」



事業費のイメージ

もともと必要資金を全てクラウドファンディングで調達することは難しいうえ、クラウドファンディングで得た支援金すべてが事業資金に使えるわけではない。

自己資金ほか  
(約600万円)

リターン経費、広報費や  
手数料などで  
約50万円支出

この部分の支援

クラウドファンディングで  
225万円調達

歴史的な街並みにある築100年の古い商家



クラウドファンディングで  
リノベーション

リターンは有田焼

