

全国中心市街地活性化 まちづくり連絡会議

第14回 勉強会 in 東京

平成26年5月23日から24日にかけて「全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議第14回勉強会」が東京都千代田区の東京駅前ビルにて開催されました。

〈第一日目〉

13時より行われた第8回総会に続いて、14時から第14回勉強会が開催されました。

第1日目の勉強会には33団体82名(賛助会員等を含む)の多数の皆様にご参加頂きました。

■ 国からの情報提供

(1)「中心市街地活性化に向けた制度・運用の方向性」
— 内閣官房地域活性化統合事務局 内閣府地域活性化推進室

参事官補佐 横田 清泰

① 中心市街地活性化制度の概要

・認定を受けた市及び認定計画数：119市(115計画)(平成26年5月現在)

② 中心市街地活性化に関する事例

・事例1：富山市(公共交通を軸とした活性化)
・事例2：豊後高田市(古い街並みを活かした観光を

軸とした活性化)

③ 日本再興戦略-JAPAN is BACKの紹介

・3つの政策(三本の矢)、3つのプラン

④ 中心市街地活性化の位置づけ

⑤ 中心市街地活性化に向けた制度・運用の方向性～
中心市街地活性化推進委員会報告書～【ポイント】
・今までの現状評価・課題、今後の基本的な方向性、
具体的な施策の方向性

⑥ 地方都市再生に向けた政府の取り組み

・都市再生特別措置法、中心市街地活性化法、
地域公共交通活性化・再生法の改正及び三法の連
携

⑦ 地域活性化に向けた各省連携のプラットフォーム

(2)「中心市街地活性化法改正法及び支援策の概要 について」

— 経済産業省 商務流通保安グループ 中心市街地
活性化室

室長補佐 小沼 巧

① 現行の中心市街地活性化法の概要

② 「中心市街地の活性化に関する法律の一部を改正
する法律【中活法】」の概要

③ 中心市街地活性化施策の強化の概要～①重点支援～
・民間投資を喚起する重点事業を認定する制度の創
設(法律)

・認定特定民間中心市街地経済活力向上事業に対
する特例措置

④ 中心市街地活性化施策の強化の概要～②裾野拡大～

・内閣総理大臣の基本計画認定の条件緩和(基本
方針)

・中心市街地活性化協議会の機能の明確化(基本
方針)

・中心市街地の商業活性化を支援するソフト事業を
認定する制度の創設(法律)

・道路占用の許可の特例、中心市街地特例通訳案
内土制度

⑥ 中心市街地活性化施策の協会の概要～③具体的な各省連携～

・地方都市再興に向けた政府の取り組み
・地域活性化に向けた各省連携のプラットフォーム

⑦ 中心市街地活性化関連予算の概要

【平成25年度補正予算事案】

・中心市街地活性化事業(中心市街地再興戦略)
・商店街まちづくり事業

・地域商店街活性化事業

【平成26年度当初予算事案】

・中心市街地再興戦略補助金
・戦略的中心市街地エネルギー有効利用事業費補
助金

・地域商業自立促進事業

・まちづくりプロデュース活動支援事業委託費

⑧ 中心市街地活性化のための税制措置の整備

⑨ 日本政策金融公庫からの低利融資(企業活力強化
資金)

⑩ 特定民間中心市街地経済活力向上事業の支援活
用シミュレーション

(3)「中心市街地活性化に関する施策と事例紹介」

—国土交通省 都市局まちづくり推進課

中心市街地活性化係長 富田 修大

①にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例

- ・占用許可基準における「余地要件」の適用を除外
- ・都市基盤や公有地等の民間の収益活動等への開放

事例1:新宿3丁目モア4番街

事例2:大阪うめきた先行開発地区

事例3:高崎市中心市街地地区

事例4:札幌大通り地区

事例5:岡山市岡山駅東口地区

事例6:鳥取市鳥取駅周辺地区

②まちなかに歩行者経路を整備し、継続的に維持管理するための制度

- ・「都市再生整備歩行者経路協定」を適用した場合のイメージ

事例:はたか駅前通り地下通路

- ・「都市利便増進協定」の活用イメージ

事例:富山市中心市街地

③民間まちづくり活動促進事業

- ・普及啓発事業【新設】

④都市再生特別措置法の改正概要

- ・立地適正化計画(市町村が作成)の策定趣旨
- ・「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」の設定及び設定に伴う新たな支援制度の紹介

⑤都市再生推進法人

(4)「関東地方における中心市街地化まちづくりについて」

—国土交通省関東地方整備局建政部 都市整備課
課長 能勢 和彦

①関東地方の地勢的特徴

②関東地方での災害発生時における都市機能継続にむけたまちづくり事例

- ・都市安全確保促進事業(エリア防災促進事業)及び事業対象地域(関東地方に於いては31地域)

事例1:北千住駅周辺の帰宅困難者対策

事例2:国営東京臨海広域防災公園

③関東地方における中心市街地活性化まちづくり事例(関東地方に於いては14地区(うち2地区は2期目))

事例1:長野県長野市

事例2:長野県飯田市

事例3:栃木県日光市

■ 講演

「みんなで変えていこう！全国の中心市街地を」

—建築・都市・地域再生プロデューサー

清水 義次

①北九州小倉魚町周辺エリアの中心市街地再生

- ・街の背景、係ることとなった経緯、まちの問題点、構想の策定、構想具現化としてのリーディングプロジェクトのご紹介

- ・リノベーションスクールの継続実施状況

- ・まちづくりの「車台・エンジン・車輪」とは

②岩手県紫波町(人口3.4万人)新しいまちの中心をつくる オガールPJ

- ・街の背景、係ることとなった経緯、まちの問題点、町役場職員による「公民連携基本計画」の策定、計画具現化のプロジェクト状況のご紹介

- ・オガールプロジェクトの特徴(公民合築施設、地場産業を利用した林業振興を兼ねる、産直事業による農業の6次産業化、図書館と産直の連携など)

③民間主導・公民連携のリノベまちづくり

- ・戦略的都市経営政策の必要性

④家守ブートキャンプ+リノベスクールのご案内

- ・東京及び北九州における家守ブートキャンプのご紹介(計4回)

- ・北九州におけるリノベーションスクール開催のご紹介(計2回)

- ・熱海におけるリノベーションスクール開催のご紹介(6月開催)



■ 活動紹介

(1)金沢市商店街連盟創立80周年記念事業

～金沢らしさがまちをつくる～

－株式会社金沢商業活性化センター

専務取締役 小間井 隆幸

・6月6日(金) 金沢エクセルホテル東急 会場

・事業内容のご紹介(記念式典、シンポジウム、基調講演(「文化でまちづくり」前金沢市長講演))

(2)中心市街地活性化における公的セクターの支援について

－一般財団法人民間都市開発推進機構

企画部課長 前川 健二

－独立行政法人都市再生機構 全国まちづくり支援室 地方都市戦略チーム

主査 羽藤 和紀

①国土交通省所管の公的セクター4団体の紹介

②民都機構の支援メニュー

・メザニン支援業務:

ミドルリスク資金を安定的な金利で長期に供給するための貸付、社債の取得

・まち再生出資業務:

都市再生整備計画区域内における優良な都市開発事業を行うSPCやまちづくり会社などへの出資

・共同型都市再構築業務:

事業施行に要する費用の一部を負担しつつ、事業を共同で施行、持分を長期割賦弁済条件で譲渡

・住民参加型まちづくりファンド支援業務:

住民等によるまちづくり事業への助成等を行う「まちづくりファンド」に対して資金拠出等の支援を実施

・平成26年度の制度改正紹介

③全国市街地再開発協会の支援メニュー

・債務保証制度:

再開発事業、マンション建て替え事業等の金融機関からの事業資金借り入れに対して債務保証

・街なか居住再生ファンド出資:

まちづくり会社設立法人による再開発保留床の取得・運用事業に対して出資

③都市再生機構の事業実施等による支援の紹介

事例1:新潟県長岡市

(まちづくりの計画策定と核事業(再開発)の実施)

事例2:茨城県ひたちなか市

(停滞事業(再開発)のリスタート支援)

事例3:福岡県飯塚市

(事業完遂に向けた事業推進支援(区画整理事業の一部受託、有料建築物等整備事業の実施、地権者組織の運営支援など))



■ 交流会

会場をコートヤード・マリオット銀座東武ホテルに移し、副会長の(株)黒壁高橋代表取締役会長並びに国土交通省富田企画専門官によるご挨拶、監事の(株)飯田まちづくりカンパニー三石取締役の乾杯から交流会は始まりました。

美味しい食事と飲み物を楽しみながら、自由闊達な意見交換がなされ、盛大な交流会となりました。

最後は、監事の(一財)柏市まちづくり公社柴田代表理事による締めで閉会となりました。



《第二日目》

第二日目は、参加者を1班あたり7から8名程度のグループを5班に分けた、グループ討議を行いました。

グループ毎に、①まちづくり会社運営上の悩み・課題について、②まちづくりにおけるリノベーション事業の可能性について、という2つのテーマに沿って討議を行い、最後に議論した内容を発表し、問題の共有化を行いました。

1. グループ討議結果発表

○第Ⅰグループ【小樽駅前ビル(株)、盛岡まちづくり(株)、(株)街づくりまんぼう、(一財)柏市まちづくり公社】

①まちづくり会社運営上の悩み・課題について

- ・自治体との課題、情報、将来ビジョン等の共有が重要
- ・人口減少に対しては、移住政策も必要
- ・まちづくり会社の収入源に課題

②まちづくりにおけるリノベーション事業の可能性について

- ・5～60年前に建てられた駅前再開発ビルの再々開発で、市役所や市立病院の移転を検討している
- ・空き店舗のリノベについてワークショップを実施している
- ・リノベーション等のプレイヤーをどう確保していくかが、課題

○第Ⅱグループ【(一財)柏市まちづくり公社、(株)まちづくりとやま、末広開発(株)、(株)金沢商業活性化センター】

①まちづくり会社運営上の悩み・課題について

- ・人の問題、特に実働の人材確保が課題
 - ・補助金以外に、安定的収入がない中で将来的にプロパー社員をどう確保すべきかが課題
 - ・日本版BIDを参考に固定収入を得られないか検討している
 - ・内部の人間だけでの評価では公平性が確保できない。外部の目による評価が必要である
- ②まちづくりにおけるリノベーション事業の可能性について
- ・商店主(地主)にやる気が見られず、遊休店舗が放置されている状況
 - ・商店街以外の事業者に入ってもらうことも必要

○第Ⅲグループ【(株)飯田まちづくりカンパニー、飯田市、まちづくり福井(株)、タケフ都市開発(株)・越前市まちづくりセンター、(一財)岐阜市にぎわいまち公社】

①まちづくり会社運営上の悩み・課題について

- ・補助金の繰越や消費税の手続きにより事業に遅れが生じ、地元調整・出店者調整の時間がなくなってしまった
- ・プロパー社員の確保が困難
- ・行政の担当者が頻繁に替わるため、積み上げてきたものが無駄になってしまう
- ・都市再生整備推進法人への指定を受け安定収入を目指したいが、市は指定管理者制度にこだわり、意見が合わない
- ・行政にまちづくり会社をどのように育てようとするビジョンがない
- ・委託事業による収入は、市が委託業務を一方的に

終了させてしまうと事業ができなくなり、収入がなくなってしまう

・行政は過去のやり方にこだわる体質があるため、行政内の調整に忙殺される

②まちづくりにおけるリノベーション事業の可能性について

・既存不適格の古い建物を残すのは容易でなく、場合によっては新築のほうが安くつくこともある。例えば耐火サッシ等は非常に高く、事業採算に合わない。必然的に補助金を前提とした事業にならざるを得ないが、補助要件をクリアするためのハードルが高く、確認申請等の手間もかかる。また、技術的な見極めも非常に難しい。

○第Ⅳグループ【(公財)静岡市まちづくり公社、豊田まちづくり(株)、(株)黒壁、(一財)柏市まちづくり公社】

①まちづくり会社運営上の悩み・課題について

- ・商店街との連携が必要
- ・中心市街地活性化基本計画によりまちの人と行政の共通のビジョンが必要
- ・再開発ビルの管理費(修繕費)のための収益確保が必要

②まちづくりにおけるリノベーション事業の可能性について

・空き家をリノベする場合には消防法や建築基準法等の法規制をどうクリアするかが課題

・身の丈にあったミニ再開発を進めていく必要があるのではないか。

○第Vグループ【(株)ティー・エム・オー尼崎、(株)まちづくり山口、(株)まちづくり松山、松山市、(株)まちづくり飯塚】

①まちづくり会社運営上の悩み 課題について

- ・仕事に対応する人材がなく、事業が進まない
- ・商店主が夫婦のみでやっていて勉強会に行くことができないような場合に、まち会社で代わりに勉強会に参加するといった活動を行っている
- ・市の出資が入っているため、新たな事業を行う場合には議会承認が必要なため、スピーディに活動することができない
- ・少子高齢化に対応するため、行政との合意を図り協力する必要がある

②まちづくりにおけるリノベーション事業の可能性について

- ・リノベは必要であるが、地主の意向で進まないこともあるので、まず協力してくれる地主を探すことから始めなければならない
- ・街の全体計画を優先すべきか、それとも個別の箇所ごとに進めるべきか悩んでいる

2. 質疑等

○まちづくり飯塚(国交省への質問)

- ・リノベーションは効果が高いが個別展開になってしまふ。商店街に古い空き店舗が非常に多いが、これら全ての店舗のリノベを進めるにはどのような方法があるかご教示いただきたい

○国交省

- ・全ての店舗を一度にリノベする必要は無く、やれるところからやれば良いと認識。10軒に1軒位は理解して

もらえるオーナーもいるはず。街の課題を解決することが目的なので、まずは、街の人に気づいてもらうことが大事。リノベをするとこんなにきれいになるのか、と効果があることを知ってもらうことで、リノベ活動が面的に広がっていく。また、トップランナーと呼ばれる人に相談したらどうか

- ・米国のメインストリートプログラムや北九州家守舎は、立ち上げ当初こそ行政の補助があるが、その後は自立経営を前提としている。
- ・社会保障費さえなくなるこの人口縮退社会においては今がラストチャンスであり、危機感をもって自ら稼ぐことを念頭においていただきたい。
- ・そのためにはまず、シャッター商店街のシャッターを開けることからはじめていただき、次にまちの課題解決に必要なことをやっていき、効果が上がれば周りに波及していくはず

○岐阜市にぎわいまち公社

- ・店をどう使えば街がどう変わるか、街のためにはどうしたらよいかを考えることが重要
- ・リノベはあくまで手法の一つに過ぎず、新築の方が良ければこだわらなくて良いし、場合によっては広場にしても良い

3. 終わりに

○日野会長

- ・「議論は尽きませんが、今回の意見交換会は一つのきっかけ作りとして、今後もこのような活動を続けていく所存です」とのお言葉を頂戴しました

○国交省 中村室長

- ・「今日の勉強会の議論をお聞きし、自治体とまちづくり会社との意見の共有が重要と改めて認識しました」とのお言葉を頂戴しました

■ 最後に

今回の勉強会は東京で行いましたが、次回勉強会は10月下旬から11月上旬の間に長崎県飯田市にて開催される予定です。

勉強会日程の前後には飯田市のまちづくりに関連したイベントも多数行われるようです。またとない機会ですので、多くの会員の皆様のご参加をお待ちしております。