



# 中心市街地活性化基本計画と 遊休不動産の利活用実態に関する研究

2019. 02

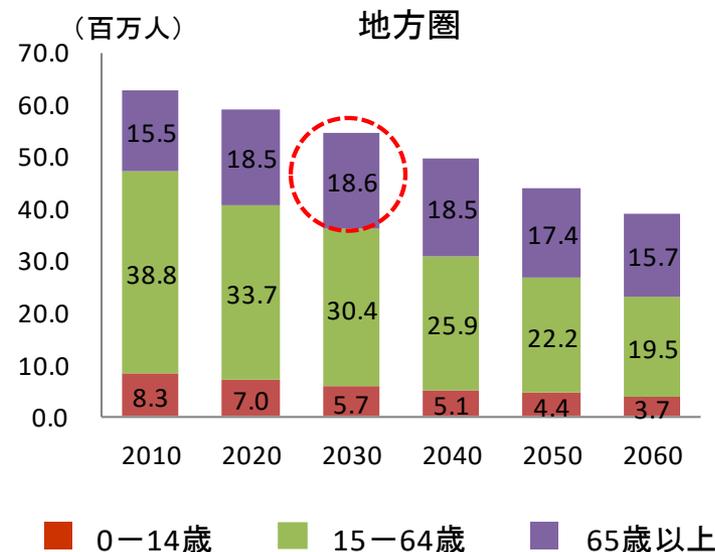
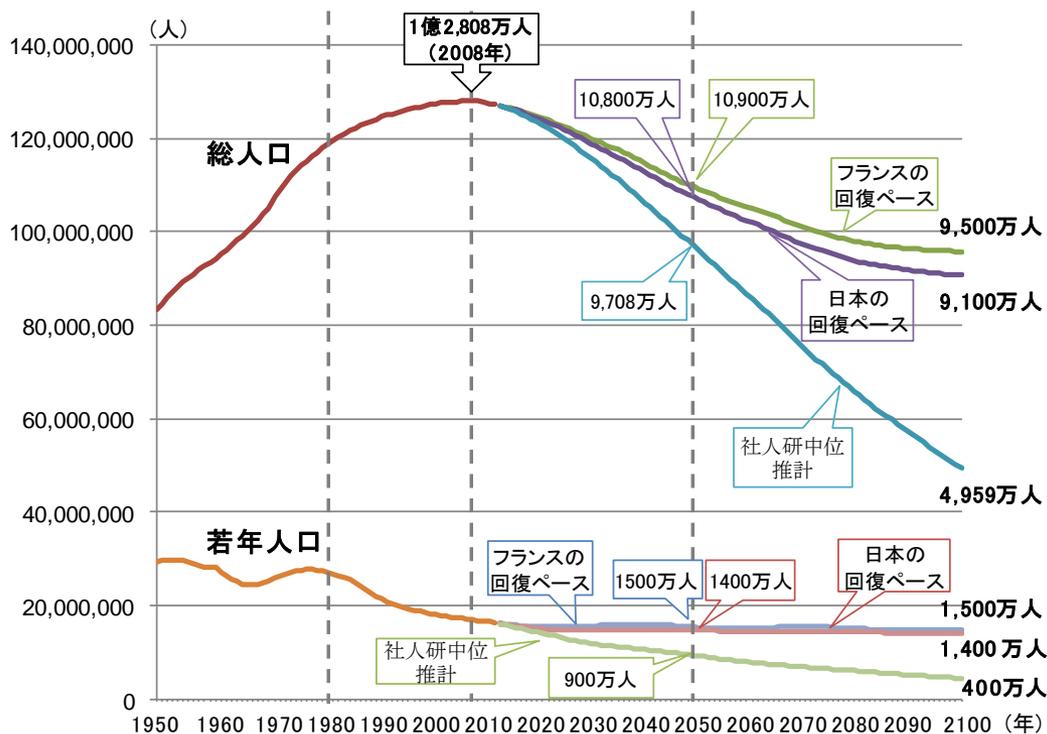
大分大学工学研究科  
博士後期課程工学専攻  
金 大 一



# 1.1 研究の背景

## ■日本の全国的な人口の動向

- ・日本の総人口は、戦後の第1次ベビーブームや第2次ベビーブームなどを経て、一貫して人口増加傾向であった。
- ・しかし、人口のピークである2008年に1億2,808万人に達した以降は、ますます減少傾向にある。
- ・特に、地方圏では、2010年から2060年までの間に、すべての地域において人口減少や高齢化が進んでいる。



## 1.1 研究の背景

### 人口減少による地域の課題

- ・地域公共交通の縮小
- ・地域コミュニティの機能低下
- ・中心市街地の衰退
- ・空き家, 工場跡地, など遊休不動産の増加

取り組み

### 地域を再生するため

- ・地域づくりの取り組み支援
- ・UIJターンの推進(移住促進)
- ・多様な主体による地域づくり
- ・中心市街地の再生施策
- ・遊休不動産利活用による地域活性化 など

## 地域再生

地方  
振興

都市  
再生

地方振興

全国

都道府県

都市再生

市町村

中心  
市街地  
再生

本研究の対象

本研究のモデル図

## 1.2 既往研究における本研究の位置づけ

### 都市再生 政策に関する 事業の事例 研究

- ・山住らの「まちづくり交付金の現状と課題に関する基礎的考察」  
(都市計画論文集No42(3), p313-318, 日本都市計画学会, 2007)
- ・松見らの「中心市街地活性化にむけたまちづくり交付金の有用性と管理運用上の課題に関する研究  
—大分県豊後高田市「昭和の町」の財政的実態に着目して—」  
(都市計画論文集No44(3), p679-684, 日本都市計画学会, 2009)

主にまちづくり交付金事業による都市基盤整備といった、ハード事業に注目した研究であり、ソフト事業も加味した、総合的な中心市街地活性化事業の評価や分析を行った研究ではない。

### 認定中心市街地活性化基本計画の特定事業に関する研究

- ・外村らの「観光統計を用いた都市の類型化による中心市街地分析と中心市街地活性化基本計画の連携について」  
(都市計画論文集 47(3), 415-420, 日本都市計画学会, 2012)
- ・小林らの「中心市街地活性化基本計画に基づく公共施設整備による拠点形成に関する研究」  
(日本建築学会計画系論文集82(731), p123-132, 日本建築学会, 2017)

観光や公共施設整備などの特定の事業に注目した研究であり、全ての事業による総合的な効果や、特徴を論じた研究ではない。

### 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップ報告に注目した研究

- ・伊藤らの「中心市街地活性化基本計画における目標指標の特徴と達成状況」  
(都市計画論文集47(3), p1047-1032, 日本都市計画学会, 2012)
- ・中村らの「地方都市における中心市街地活性化基本計画に見られる政策とその評価に関する研究」  
(日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要12(0), p49-52, 日本都市計画学会, 2014)

目標達成状況を明らかにしているが、目標達成できなかった都市の特性や、目標未達成の要因分析には至っていない。

## 1.2 既往研究における本研究の位置づけ

### 遊休不動産利活用に関する研究

- ・中園らの「地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性—定期借家方式による民家再生システムに関する研究—」  
(日本建築学会計画系論文集, 第618号, pp. 109-116, 2007)
- ・富永らの「自治体空き家管理条例による空き家の管理対策に関する研究—横手市空き家等の適正管理に関する条例を中心として—」  
(都市計画論文集, Vol. 48 No. 3, pp. 723-728, 2013)

空き家管理対策の現状を把握し、課題を明らかにしたが、行政だけでなく、地域住民、民間企業などが連携をした利活用事例の研究は見当たらない。

- ・中心市街地の再生に向けた計画に含まれるハード事業、ソフト事業全ての事業を分析。
- ・事業の組み合わせ傾向を把握した上で、目標を達成した都市ではなく、目標未達成の要因を明らかにする。
- ・地域住民、民間企業などが連携した民間の投資による遊休不動産の利活用実態を把握。

### 地域再生に向けた取り組み

#### ■ 地域再生に向けた取り組みの変遷

まち・ひと・しごと創生法など地方振興に関する法律や、中心市街地活性化法など都市再生に関する法律の変遷を把握することで、これまでの地域再生に向けた取り組みの変遷を明らかにする。

### 認定中心市街地活性化基本計画

#### ■ 地方都市における認定中心市街地活性化基本計画の全体的な傾向と目標未達成の要因

地方都市における認定中心市街地活性化基本計画事業の組み合わせ傾向や、目標達成率が低い都市をケーススタディし、官民双方にヒアリング調査を行うことで、目標未達成の要因を明らかにする。

### 遊休不動産利活用事例

#### ■ 民間の投資による遊休不動産の利活用実態

地方都市における遊休不動産への民間の投資や参画を促進している事業の詳細な分析を行い、地域の遊休不動産利活用が、どのように民間の参画を促進するのかといった、取り組みの体制を明らかにする。



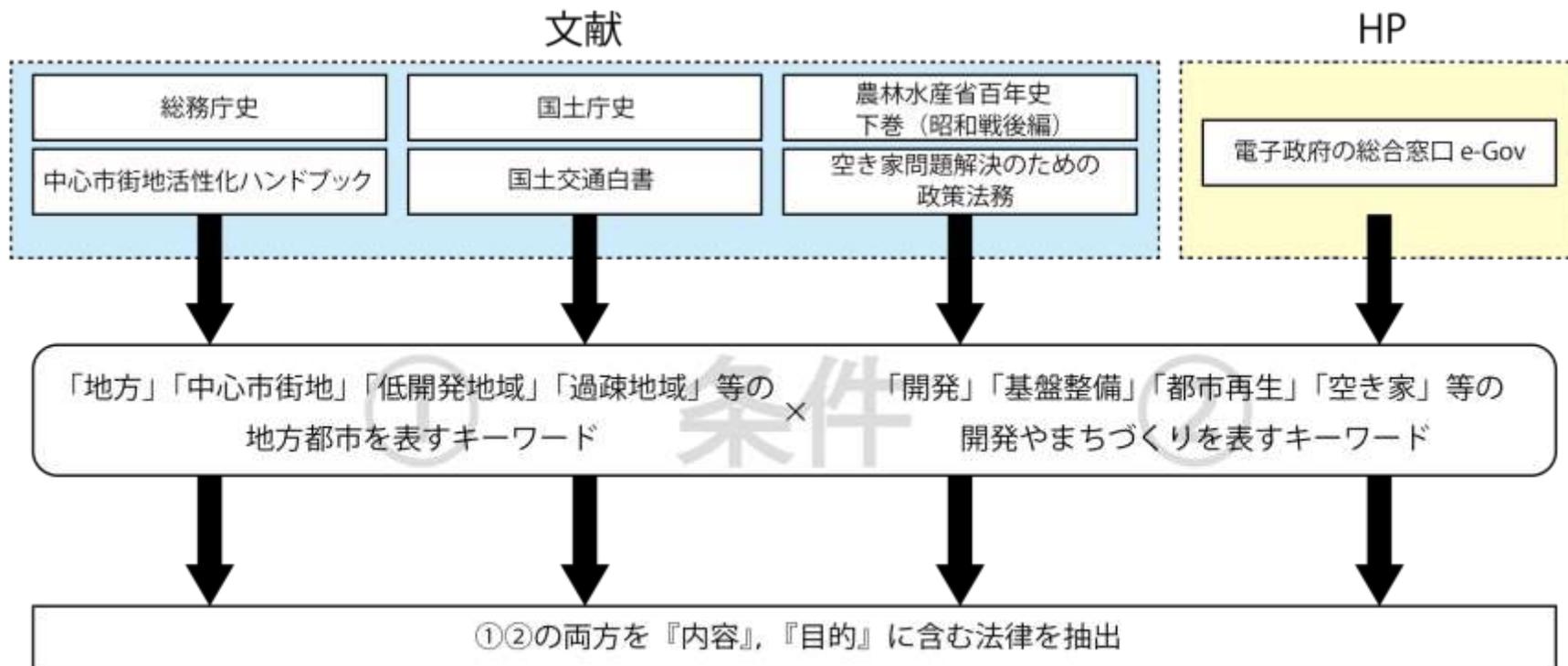
# 第2章 地域再生に向けた 取り組みの変遷

## 2.1 はじめに

### 目的

- ・全国における地方振興に関する法律の変遷と都市再生に関する法律の変遷を把握
- ・地域再生に向けた取り組みがこれまでのどのように推進されてきたかを明らかにする。

### ■法律の抽出方法



## 2.2 地域再生のための地方振興と都市再生に関する取り組み

### ■ 地方振興に関する法律

分類	ハード事業に関する法律	ハード事業+雇用創出に関する法律	雇用創出に関する法律	雇用創出+ソフト事業に関する法律	ソフト事業に関する法律
年	18件	4件	1件	1件	2件
1955	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 離島振興法</li> <li>■ 積雪寒冷特別地域における道路交通の確保に関する特別措置法</li> </ul>				
1960	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 後進地域の開発に関する公共事業に係る国の負担割合の特例に関する法律</li> <li>■ 豪雪地帯対策特別措置法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 低開発地域工業開発促進法</li> <li>■ 新産業都市建設促進法(新産法)</li> </ul>			
1965	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工業整備特別地域整備促進法(工特法)</li> </ul>				

凡例

- 総務省 所管 計2件
- 国土交通省 所管 計18件
- 農林水産省 所管 計2件
- 経済産業省 所管 計1件
- 内閣府 所管 計3件

○ 1980 廃止年度

地方振興に関する法律は、

『ハード事業に関する法律』 『ハード事業+雇用創出に関する法律』  
 『雇用創出に関する法律』 『雇用創出+ソフト事業に関する法律』  
 『ソフト事業に関する法律』 の5つに分類される。

1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 半島振興法</li> <li>■ 総合保養地域整備法(リゾート法)</li> </ul>				
1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律(頭脳立地法)</li> <li>■ 過疎地域活性化特別措置法(旧過疎活性化法)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 多極分散型国土形成促進法</li> </ul>			第四次全国総合開発計画
1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(地方拠点法)</li> <li>★ 特定農山村地域における農林産業業務施設の再配置の促進に関する法律</li> </ul>				
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 過疎地域自立促進特別措置法</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新事業創出促進法</li> </ul>	21世紀の国土のグランドデザイン
2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律</li> </ul>	○ 地域再生法			<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ 中小企業による地域産業資源を活用した事業活動の促進に関する法律</li> </ul>
2010					○ 総合特別区域法
2015				○ まち・ひと・しごと創生法	

# ■ 地方振興に関する法律

分類 年	ハード事業に関する法律	ハード事業+雇用創出 に関する法律	雇用創出に 関する法律	雇用創出+ソフト事業 に関する法律	ソフト事業 に関する法律
~	■ 離島振興法	18件	4件	1件	2件 <small>凡例</small>
1955	■ 積雪寒冷特別地域における 道路交通の確保に関する特別措置法				
1960	● 後進地域の開発に関する 公共事業に係る国の負担割合 の特例に関する法律	■ 豪雪地帯対策特別措置法	■ 低開発地域工業開発促進 ■ 新産業都市建設促進法 (新産法)		
1965	■ 工業整備特別地域整備促進法 (工特法)				
	★ 山村振興法				
1970	■ 過疎地域対策緊急措置法 (旧過疎対策法)				
	■ 工業配置促進法				
1975					
1980	1980	■ 過疎地域振興特別措置法 (旧過疎振興法)			
1985	■ 高度技術工業集積地域開発促進法 (テクノポリス法)				
	■ 半島振興法				
	■ 総合保養地域整備法 (リゾート法)				
1990	■ 地域産業の高度化に寄与する 特定事業の集積の促進 に関する法律 (頭脳立地法)	■ 多極分散型国土形成促進法	1990		第四次全国総合開発計画
	■ 過疎地域活性化特別措置法 (旧過疎活性化法)				
1995	■ 地方拠点都市地域の整備及び 産業業務施設の再配置の促進に 関する法律 (地方拠点法)	★ 特定農山村地域における農林 業等の活性化のための基盤整備 の促進に関する法律			
2000	2001				21世紀の国土のグランドデザイン
2005	2005	○ 地域再生法			▼ 中小企業による 地域産業資源を 活用した事業活動 の促進に関する法律
	■ 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律				○ 総合特別区域法
2010					○ まち・ひと・しごと 創生法
2015					

立法の変遷は  
1998年の「21世紀の国土のグランドデザイン」を境に、  
『ハード事業に関する法律』から  
『雇用創出+ソフト事業に関する法律』『ソフト事業に関する法律』に移行している。

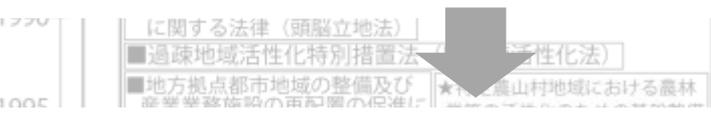
# ■ 地方振興に関する法律

2014年に制定された

**「まち・ひと・しごと創生法」**では、  
地方版総合戦略などに掲げられた地域の  
目指す目標に対して、

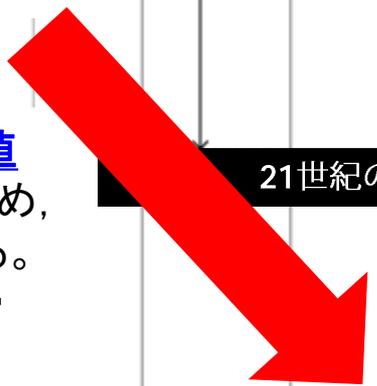
**重要業績評価指標(KPI)**を  
設定している。

**重要業績評価指標(KPI)**は、Key  
Performance Indicatorの略称であり、目標を  
達成するための取組の進捗状況を定量的に  
測定するための指標である。



- 行政活動ではなく、**住民への便益に関する数値目標の設定**し、成果目標や施策の検証するため、成果目標の設定や、PDCAサイクルを確立する。
- 「地域の総合力」、「民の知見」を結集して策定・実行するため、**官民協働、地域間連携**などの様々な連携が必要である。

出	雇用創出に関する法律	雇用創出+ソフト事業に関する法律	ソフト事業に関する法律
1件	1件	1件	2件
進法			凡例 ● 総務省 所管 計2件 ● 国土交通省 所管 計18件 ● 農林水産省 所管 計2件 ● 経済産業省 所管 計1件 ● 内閣府 所管 計3件 1980 廃止年度
			全国総合開発計画
			新全国総合開発計画
			第三次全国総合開発計画
法			第四次全国総合開発計画
			21世紀の国土のグランドデザイン
			▼中小企業による地域産業資源を活用した事業活動の促進に関する法律
			○総合特別区域法
			○まち・ひと・しごと創生法



## 2.2 地域再生のための地方振興と都市再生に関する取り組み

### ■ 都市再生に関する法律

分類年	都市再生に関する法律	重要な内容
1955~1965	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧都市計画法制定(1919.4) ※1968:廃止年度</li> <li>特別都市計画法(1923.12)</li> <li>百貨店法制定(1956.5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1923.12 1923年に起きた関東大震災により被災した東京、横浜の復興を促進するため、土地区画整理事業に関して耕地整理法等の特例を創設</li> </ul>
1965~1970	<ul style="list-style-type: none"> <li>新都市計画法制定(1968.6)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1968.6 高度成長期の市街地化の進展に対応し、市街化区域と市街化調整区域の区分や、開発許可制度の創設</li> </ul>
1970~1975	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模小売店舗法施行(1974.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1974.3 百貨店法廃止:許可制→届出制, 消費者利益の保護を明示</li> </ul>
1975~1980	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模小売店舗法改正(1979.5)</li> <li>大規模小売店舗法運用強化(1982.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1974.3 大店法施行(百貨店法廃止:許可制→届出制, 消費者利益の保護を明示)</li> <li>1979.5 改正大店法施行(第2種(500㎡~1500㎡)を調整対象に追加, 勧告期間の延長等)</li> <li>1982.1 大店法運用強化(事前説明指導, 届出自粛指導を当面措置)</li> </ul>
1980~1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間都市開発の推進に関する特別措置法制定(1987.10)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1990.5 大店法運用適正化(調整期間の短縮(規定なし→1年半以内)等)</li> <li>1992.1 改正大店法施行(高調協の廃止、地方独自規制の適正化等)</li> </ul>
1985~1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模小売店舗法運用適正化(1990.5)</li> <li>大規模小売店舗法改正(1992.1)</li> <li>大規模小売店舗法改正(1994.5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1994.5 改正大店法施行の見直し(1000㎡未満の原則調整不要等)</li> <li>2000.6 大店法廃止(大店立地法施行:商業調整の廃止)</li> </ul>
1990~1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり三法の制定(1997.12)</li> <li>まちづくり三法の施行(1998.5)</li> <li>旧中心市街地活性化法/大規模小売店舗立地法制定</li> <li>都市計画法改正(1998.11) (1998.6)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1998.6 旧中心市街地活性化法(施行)</li> <li>1998.11 改正都市計画法施行(ゾーニング(土地利用規制))</li> <li>2000.5 大規模小売店舗立地法施行(大型店の立地に際して「周辺の生活環境の保持」の観点からの配慮を求める)</li> </ul>
1995~2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり三法の改正(2006)</li> <li>中心市街地の活性化に関する法律改正(2006.8)</li> <li>大規模小売店舗立地法改正(2007.2) ■都市計画法改正(2007.11)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2002.4 都市再生特別措置法</li> <li>2002.7 都市再生基本方針施行</li> <li>2004.4 まちづくり交付金創設</li> </ul>
2000~2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模小売店舗立地法施行(2000年5)</li> <li>都市再生特別措置法制定(2002.4) ■都市再生基本方針</li> <li>都市再生特別措置法改正(2004.4) (2002.7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2006.8 旧中心市街地活性化法→中心市街地の活性化に関する法律に変更                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-中心市街地活性化本部を設け、中心市街地活性化協議会を新たに設置(法定化)</li> <li>-市街地の整備改善, まちなか居住の推進, 商業の活性化など, 補助事業の実施等の支援</li> </ul> </li> <li>2007.2 大規模小売店舗立地法改正                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-事業者の社会的責任を強化, 大規模小売店舗併設サービス施設を対象施設に含める</li> </ul> </li> <li>2007.11 都市計画法改正                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-大規模集客施設(延べ床面積1万㎡超の店舗, 飲食店, 劇場, 映画館, 展示場等)の立地調整の仕組みを適正化することで, 郊外への都市機能の拡散を抑制</li> </ul> </li> </ul>
2005~2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり三法改正(2006)</li> <li>中心市街地の活性化に関する法律改正(2006.8)</li> <li>大規模小売店舗立地法改正(2007.2) ■都市計画法改正(2007.11)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2006.8 旧中心市街地活性化法→中心市街地の活性化に関する法律に変更                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-中心市街地活性化本部を設け、中心市街地活性化協議会を新たに設置(法定化)</li> <li>-市街地の整備改善, まちなか居住の推進, 商業の活性化など, 補助事業の実施等の支援</li> </ul> </li> <li>2007.2 大規模小売店舗立地法改正                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-事業者の社会的責任を強化, 大規模小売店舗併設サービス施設を対象施設に含める</li> </ul> </li> <li>2007.11 都市計画法改正                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-大規模集客施設(延べ床面積1万㎡超の店舗, 飲食店, 劇場, 映画館, 展示場等)の立地調整の仕組みを適正化することで, 郊外への都市機能の拡散を抑制</li> </ul> </li> </ul>
2010~2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生特別措置法改正(2010.4)</li> <li>国家戦略特別区域法制定(2013.10)</li> <li>中心市街地の活性化に関する法律改正(2014.4)</li> <li>都市再生特別措置法改正(2014.8)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2014.4 中心市街地の活性化に関する法律改正                     <ul style="list-style-type: none"> <li>-民間投資を喚起する新たな重点支援制度の創設</li> <li>-中心市街地の商業の活性化に資する事業を認定する制度を創設</li> <li>-認定を受けた基本計画に対し, 規制の特例等を創設</li> </ul> </li> </ul>
2015~2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>生産性向上特別措置法制定(2018.6)</li> <li>都市再生特別措置法改正(2018.7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2010.4 まちづくり交付金 → 社会資本整備総合交付金に統合</li> <li>2014.8 「立地適正化計画」制度の創設</li> <li>2018.7 「低未利用土地権利設定等促進計画」, 「土地区画整理事業の集約換地の特例」など制度の創設</li> </ul>

# ■ 都市再生に関する法律



## ■ 都市再生に関する法律

### まちづくり三法(1998年～)

- 中心市街地活性化基本計画(1998年)  
→ 認定中心市街地活性化基本計画(2006年)

- ・ 基本的な方針
- ・ 位置及び区域
- ・ **目標(定量的な数値目標) (KPI)**
- ・ 計画期間 (概ね5年以内)
- ・ 中心市街地活性化のための事業
- ・ **定期(最終)フォローアップ**
- ・ 推進体制等

- 多様な関係者の参画を得た取組の推進(2014年)

- ・ 多様な民間主体が参画する中心市街地活性化協議会の法制化
- ・ **民間投資**を喚起する新たな制度の創設

### 都市再生特別措置法(2002年～)

- 都市再生整備計画(2004年)

- ・ 交付金の交付
- ・ 位置及び区域
- ・ **目標(定量的な数値目標) (KPI)**
- ・ 計画期間 (概ね3～5年)
- ・ 都市基盤整備のための事業
- ・ **定期(最終)事後評価**

- まちづくり交付金(2004年)->  
社会資本整備総合交付金に統合(2010年)

- 立地適正化計画(2014年)

- ・ 民間の都市機能への投資
- ・ 居住を効果的に誘導する**多極ネットワーク型コンパクトシティ**を支援

重要業績評価指標(KPI)

+

民間投資

- ・ 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、**目標の達成状況**に関する**重要業績評価指標(KPI)**に基づく評価を行う。
- ・ **民間投資**を喚起する新たな重点支援制度を創設。

# 地域再生に向けた取り組みの変遷

## 地方振興に関する法律

・立法の変遷は、1998年の「21世紀の国土のグランドデザイン」を境に、『**ハード事業に関する法律**』から『**雇用創出＋ソフト事業に関する法律**』『**ソフト事業に関する法律**』に移行している傾向にある。

・「**まち・ひと・しごと創生法**」(2014年)では、地方版総合戦略などに掲げられた地域の目指す目標に対して、**重要業績評価指標(KPI)を設定**。

## 都市再生に関する法律

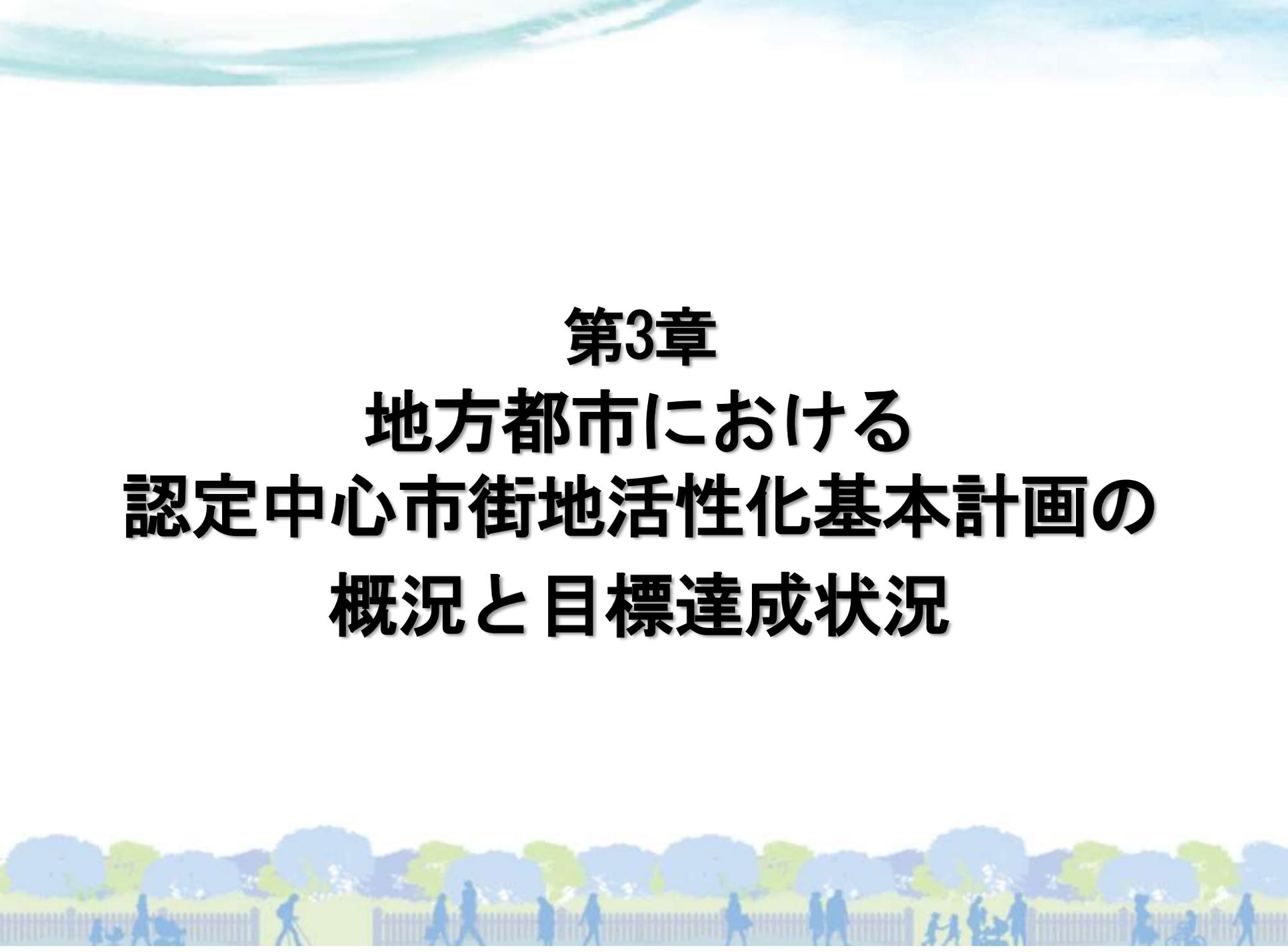
・2000年以前は、大規模小売店舗の出店などに関連して、**大規模小売店舗法**による、**規制強化**と、**規制緩和**、**政策転換**の時期

・2000年～2006年では、中心市街地の再生のため、道路整備、イベント、などの様々な対策が行い、通行量、居住人口など**重要業績評価指標(KPI)**を設定。

・2006年以降は、**民間の投資**、空き家、低未利用地などの**遊休不動産利活用の促進**する制度が創設。

・2000年以降は、地方振興と都市再生に関する法律両方が**重要業績評価指標(KPI)**を設定している。また、**官民協働**、**地域間連携**などの様々な連携や、**民間投資を促進**する制度を創設。

計画の目標達成の評価が可能である第2期、第3期と推進している都市再生で**目標数値を設定**しながら、**定期(最終)フォローアップ**が義務付けられている計画として、**認定中心市街地活性化基本計画**に注目することが重要であると考えられる。



# 第3章

## 地方都市における 認定中心市街地活性化基本計画の 概況と目標達成状況

## 3.1 はじめに

近年、地方都市の中心市街地は  
モータリゼーションの急激な進展，郊外型居住に対するニーズの増加

スプロール化



中心市街地の空洞化



“中心市街地”は ...

人口減少

公共サービスの減少

都市の魅力の損失

中心市街地の  
衰退

空き店舗の増加

## 3.1 はじめに

# 「中心市街地」の再生に向けた計画では…

2006年まちづくり三法改正以降…

認定中心市街地活性化基本計画(以下、認定基本計画とする)

市街地の  
整備

都市  
福祉施設の  
整備

都市  
居住の  
推進

商業の  
活性化

公共交通  
と他の  
事業

中心  
市街地の  
再生

認定基本計画の**実態を把握し**、得られた**目標未達成の要因**を今後の中心市街地活性化に活かすことは、**継続的な計画の策定や推進**において重要である。(第3章～第5章)

目的

地方都市における

- ・**都市特性**と認定基本計画の**全体的な傾向**を把握。
- ・**都市特性**と認定基本計画の**目標達成率**の関係を明らかにする。

## 3.2 分析対象都市の概要

### ■ 分析対象都市選定

・全国における認定基本計画の現状

**-2016年7月までに、136都市 -199計画(うち61計画は2期計画)**

区分	内容	備考
収集都市数	55地方都市/136都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1期認定中心市街地活性化基本計画を行う都市を収集</li> <li>・分析対象都市数/収集都市数= 55/136=40.4%</li> </ul>
分析対象都市 選定基準	①人口規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中都市①，中都市②</li> <li>・政令指定都市を除く</li> </ul> <p>中都市①:人口30万人以上 中都市②:人口10以上30万人未満</p>
	②公共交通拠点が立地していること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅とバスセンターなどを含む交通結節点</li> </ul>
	③大規模商業施設が立地していること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種大規模小売店：店舗面積2,000㎡以上</li> </ul>
	④公共施設が立地していること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政機関（県庁，市役所，区役所）</li> <li>・複合施設（商業+住居，商業+文化，商業+業務，業務+文化）</li> <li>・文化施設（美術館，図書館，博物館，文化センターなど）</li> <li>・教育施設（小学校，中学校，高校，大学など）</li> <li>・医療施設（総合病院，大学病院）</li> <li>・福祉施設（福祉施設，地域福祉センター，保健センターなど）</li> <li>・公共空間（公園，広場など）</li> </ul>
	⑤都市再生整備計画が策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤整備事業の効果を高めるため，中心市街地に都市再生整備計画が策定されている都市を選定</li> </ul>

分析対象都市の選定基準

## ■ 選定された55地方都市

人口規模	都市名
中都市① (21都市)	秋田市, 豊田市, 長崎市, 高崎市, 大津市, 金沢市, 大分市, 姫路市, 鹿児島市, 宮崎市, 旭川市, 高槻市, 川越市, 柏市, 富山市, 岐阜市, 和歌山市, 久留米市, 豊橋市, 奈良市, 倉敷市
中都市② (34都市)	青森市, 長岡市, 上越市, 山口市, 唐津市, 津山市, 西条市, 弘前市, 福井市, 上田市, 周南市, 飯田市, 函館市, 下関市, 鳥取市, 伊丹市, 東海市, 明石市, 草津市, 福島市, 安城市, 小田原市, 土浦市, 別府市, 米子市, 長浜市, 沼津市, 藤枝市, 大垣市, 伊勢市, 甲府市, 飯塚市, 山形市, 会津若松市



### 3.3 分析対象都市における認定中心市街地活性化基本計画の全体的な傾向

#### ■ 分析対象都市の調査項目

区分		主な内容	
1) 都市特性 (15)	都市規模 (6)	人口、面積、人口密度、計画区域人口、計画区域面積、計画区域人口密度 <b>【都市規模】</b> : 「人口」「面積」「人口密度」「計画区域人口」「計画区域面積」「計画区域人口密度」	
	主要施設数 (9)	公共交通、商業施設、行政機関、医療施設、福祉施設、公共空間、複合施設、文化施設、教育施設 <b>【主要施設数】</b> : 「公共交通」「商業施設」「行政機関」「医療施設」「福祉施設」「公共空間」「複合施設」「文化施設」「教育施設」	
事業区分		事業名	
2) 認定基本計画事業 (14)	ハード事業 (8)	公共空間及び公共施設整備事業	・公園、広場、公共空地など整備
		公共交通整備事業	・バス、電車など交通整備
		街路等整備事業	・歩道、自転車道路、駐車場など整備
		駅周辺の建築及び空き地整備事業	・駅前、駅周辺、駅前広場の整備
		商業機能整備事業	・商業施設、商業機能連携など整備
		文化施設の改善事業	・文化施設、文化施設の改善
	ソフト事業 (6)	道路整備事業	・道路、河川など整備
		居住人口推進事業	・居住人口の増加、子育て支援など
		地域コミュニティ活動事業	・地域コミュニティ活動の活性化
		空き店舗活性化事業	・空き店舗の活性化
		イベント事業	・イベントの開催
		住民教育事業	・教育、セミナー、講義、育成
		情報広報活動事業	・文化、観光振興
		文化及び観光振興事業	・広報、PR、情報提供
3) 実施主体 (6)	行政ハード	・ハード事業を行う行政	
	行政ソフト	・ソフト事業を行う行政	
	民間ハード	・ハード事業を行う民間	
	民間ソフト	・ソフト事業を行う民間	
	官民連携ハード	・ハード事業を行う官民連携	
	官民連携ソフト	・ソフト事業を行う官民連携	

## ■ 認定基本計画事業の採用傾向

事業区分		事業名	事業件数	割合(%)	
2) 認定基本計画事業 (14)	ハード事業 (8)	公共空間及び公共施設整備事業	1,715	49.8	
		公共交通整備事業			
		街路等整備事業			
		駅周辺の建築及び空き地整備事業			
		商業機能整備事業			
		文化施設の改善事業			
		道路整備事業			
		居住人口推進事業			
	ソフト事業 (6)	地域コミュニティ活動事業	1,732	50.2	
		空き店舗活性化事業			
		イベント事業			
		住民教育事業			
		情報広報活動事業			
		文化及び観光振興事業			
合計			3,447	100.0	
3) 実施主体 (6)	行政ハード	1,098	31.9	48.5	
	行政ソフト	571	16.6		
	民間ハード	475	13.8	40.3	
	民間ソフト	915	26.5		
	官民連携ハード	137	3.9	11.2	
	官民連携ソフト	251	7.3		
	合計			3,447	

- **ハード事業:1,715件(49.8%),**  
**ソフト事業:1,732件(50.2%)**
- 全体的にハード事業とソフト事業が**同程度**である。

- 行政:48.5%, 民間:40.3%
- 実施主体の分担率は行政が最も高いが,  
**民間も高い。**

# ■ 認定基本計画における目標指標(KPI)について

## 概要 認定基本計画の定期(最終)フォローアップ

- 認定基本計画では、各市町村が**複数の目標**を掲げている。各目標においては、その達成状況を的確に把握できるよう、**定量的な目標指標を重要業績評価指標(KPI)として**設定している。
- 各目標指標は、**計画期間中**、原則毎年取組の進捗状況及び目標達成の見通し等を**自己評価(定期(最終)フォローアップ)**することとしている。
- 定期フォローアップによって明らかとなった取組の**進捗状況**、**目標達成の見通し**、**基準値からの改善状況**等を参考に、必要と認められる場合には、各市町村は、**中心市街地活性化協議会と連携して**、速やかに**基本計画の見直し**を行う。

## 例 目標指標(KPI)分野の分類基準と主な取組

目標指標分類	主な目標指標	主な取組例
A 通行量	歩行者・自転車通行量 等	公共交通整備、駐輪場整備、歩行環境整備、複合施設整備、文化交流施設整備、商業施設整備、イベント開催 等
B 居住人口等	居住人口、年間社会人口動態 等	居住環境整備（土地区画整理、集合住宅整備等）、定住支援、家賃補助、子育て支援施設・高齢者福祉施設整備 等
C 販売額等	小売業年間商品販売額 等	集客拠点整備、イベント開催 等
D 空き店舗等	空き店舗率、空き店舗数、新規出店数等	テナントミックス、空き店舗情報の公開・情報発信拠点の整備、新規出店・起業支援 等
E 施設入込数等	観光施設入込客数、文化施設の利用者数、宿泊客数 等	複合施設整備、広場・駐車場整備、観光マップ・ルート整備、イベント開催 等
F 公共交通機関利用	路面電車乗降人数、循環バス・乗合タクシー・公共レンタサイクル利用回数、駅乗降客数 等	交通体系整備（停留所設置、ダイヤ・ルート）、定期券等活用、超低床車両導入、ICカード等の活用 等
G その他	上記A～F以外の目標指標として、平成27年度は、「活性化事業に参加した市民の数」「従業者数」「小売業及び一般飲食店事業所数」「イベント・教室等開催件数」「賑わい感の向上」「駐車場の利用台数（時間貸しのみ）」等の10指標が定期フォローアップの対象となっている。これらの目標指標に対して、地域企業の移転・整備事業や商業施設・複合施設の整備、イベントの開催等の取組が行われている。	

出典：内閣府地方創生推進事務局(平成 28 年 8 月), 中心市街地活性化基本計画 平成 27 年度定期フォローアップ報告, p2

## ■ 認定基本計画における目標達成率の算出式

「**目標達成率**」は認定基本計画の定期(最終)フォローアップにある**目標指標(KPI)**の「**目標指標達成率**」に基づき、算出したものである。また、「**目標未達成**」の判定基準は、「**目標達成率**」が**100%を下回るもの(K<100%)**とした。「目標達成率」の算出式は以下のとおりである。

$$\cdot \text{目標達成率} : K = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n KPI_i [\%]$$

$$\cdot \text{目標指標達成率} : KPI_i = (K_c / K_t) \times 100 [\%]$$

(K<sub>c</sub>: 目標指標の最新値, K<sub>t</sub>: 目標指標の目標値, n: 目標指標の数)

### 例:A市の認定基本計画(第1期)

#### 認定基本計画(第1期)

・A市の認定基本計画, p69~p82

目標指標	現況値(H18)	目標値(H24)
小売商業年間商品販売額(H16)	872億円	880億円
歩行者通行量(土・日)	326,833人	350,000人
まちなか滞留時間(3時間以上)	37.4%	40%

#### 最終フォローアップ

・A市の認定基本計画の最終フォローアップ, p5

目標指標	現況値(H18)	目標値(H24)	最新値	
			(数値)	(年月)
小売商業年間商品販売額(H16)	872億円	880億円	806億円	H25年3月
歩行者通行量(土・日)	326,833人	350,000人	275,154人	H24年11月
まちなか滞留時間(3時間以上)	37.4%	40%	30.4%	H24年11月

### 例:A市の目標達成率

・小売業年間商品販売額(億円)達成率(KPI<sub>i</sub>):

$$\frac{806 \text{億円}}{880 \text{億円}} \times 100 = 91.6 [\%]$$

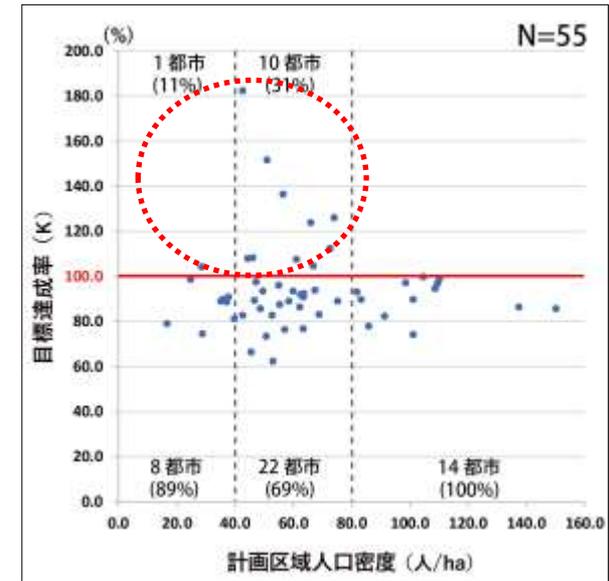
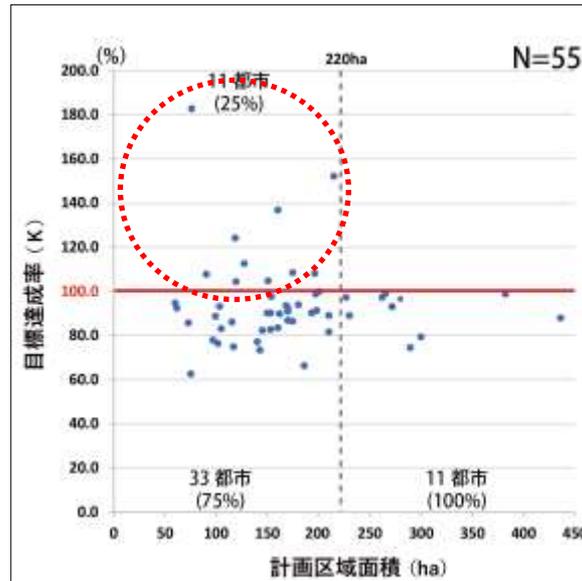
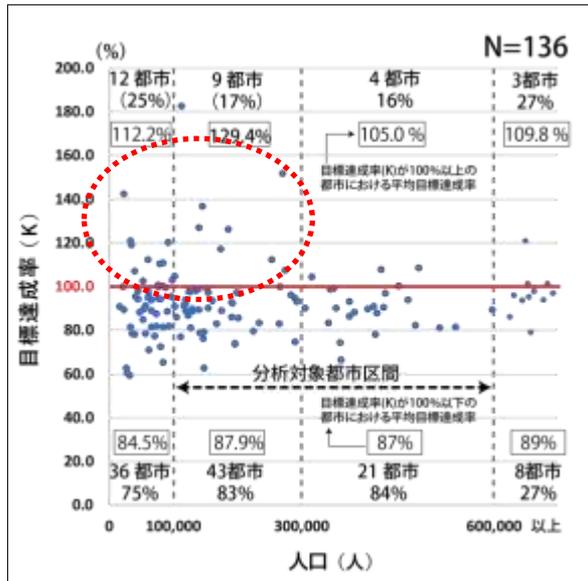
目標指標	目標値	最新値	達成度(%)
小売業年間商品販売額(億円)	880	806	91.6
歩行者通行量(人)	350,000	275,154	78.6
まちなか滞留時間(三時間以上の割合(%))	40.0	30.4	76.0

・A市の目標達成率(K):

$$\frac{91.6 + 78.6 + 76.0}{3} = 82.1 [\%]$$



## ■ 都市特性と目標達成率の傾向



人口が30万人以下の都市や、計画区域面積は220ha以下、  
 そして計画区域人口密度が40～80人/ha程度の都市において、  
目標達成率が100%を上回っている可能性が高い。

# ■ 都市特性と目標指標達成率(KPIi)の関係:単相関分析

- 各都市の認定基本計画にはいくつかの目標指標が設定されている。  
例: 居住人口, 販売額, 通行量, 空き店舗

目標指標		居住人口	販売額	通行量	空き店舗	施設 入込数	公共交 通機関 利用	その他
人口	Pearson の相関係数	0.118	0.471	-0.036	-0.585*	-0.480	-0.309	
	有意確率% (両側)	0.540	0.105	0	<b>-0.585*</b>	0.413	0.457	
	採用している都市数(N)	29	13	6	<b>0.036</b>	5	8	
面積	Pearson の相関係数	-0.245	-0.585*	-0.036	0.036	0.312	0.174	
	有意確率% (両側)	0.200	0.036	0	<b>13</b>	0.609	0.681	
	採用している都市数(N)	29	13	6		5	8	
人口 密度	Pearson の相関係数	0.221	0.240	0.235	-0.146	-0.289	-0.475	-0.090
	有意確率% (両側)	0.250	0.430	0.087	0.619	0.152	0.419	0.832
	採用している都市数(N)							8
計画 区域 人口	Pearson の相関係数	0.0	<b>0.652*</b>	-0.19	<b>0.949*</b>	0.256		
	有意確率% (両側)	0.9	0.016	0.49	0.014	0.540		
	採用している都市数(N)					8		
計画 区域 面積	Pearson の相関係数	0.0	<b>13</b>	-0.05	<b>5</b>	0.037		
	有意確率% (両側)	0.7		0.85		0.931		
	採用している都市数(N)	29	13	54	14	26	5	8
計画 区域 人口 密度	Pearson の相関係数	-0.052	<b>0.652</b>	0.033	-0.234	-0.242	<b>0.949</b>	-0.188
	有意確率% (両側)	0.790	<b>0.016</b>	0.813	0.420	0.234	<b>0.014</b>	0.655
	採用している都市数(N)	29	13	54	14	26	5	8

\*: 相関係数は 5% 水準で有意 (両側)。

①面積と販売額の値が**-0.585**で、**負の相関関係**が認められる。

②計画区域人口密度と販売額の値が**0.652**,

③計画区域人口密度と公共交通機関利用の値が**0.949**で、**正の相関関係**が認められる。



•**面積が小さいほど**販売額の**目標達成率が高い**傾向にある。

•計画区域人口密度が**高いほど**販売額と公共交通機関利用の**目標達成率が高い**傾向にある。

都市規模

## 3.4 まとめ

地方都市における認定基本計画の全体的な傾向を明らかにした。

### 認定基本計画

- ・認定基本計画事業は、ハード事業とソフト事業が同程度である。
- ・実施主体の分担率は、行政の分担率が最も高いが、  
民間の分担率も高いことが明らかになった。

### 目標達成率

- ・人口が30万人以下の都市や、計画区域面積が小さく、  
計画区域人口密度が高い都市において、  
目標達成率が100%を上回る可能性が高いことがわかった。

### 単相関分析

- ・【面積】は「販売額」に、【計画区域人口密度】は「販売額」と「公共交通機関利用」に相関性がある。
- ・【計画区域人口密度】が高いほど「販売額」と「公共交通機関利用」の目標達成率が高い傾向にある。

# 第4章

## 認定基本計画事業の組み合わせ傾向

### 目的

認定基本計画事業の組み合わせ傾向を把握するために、  
・都市アメニティが中心市街地に集積立地している55地方都市における、  
認定基本計画**事業の組み合わせ**を、主成分分析とクラスター分析によって明らかにする。

## 4.2 認定中心市街地活性化基本計画事業の組み合わせ傾向を説明する主成分

### ■ 主成分分析結果

認定基本計画事業の傾向を分析するために、各都市の**認定基本計画事業(14事業)**により**主成分分析**を行う。

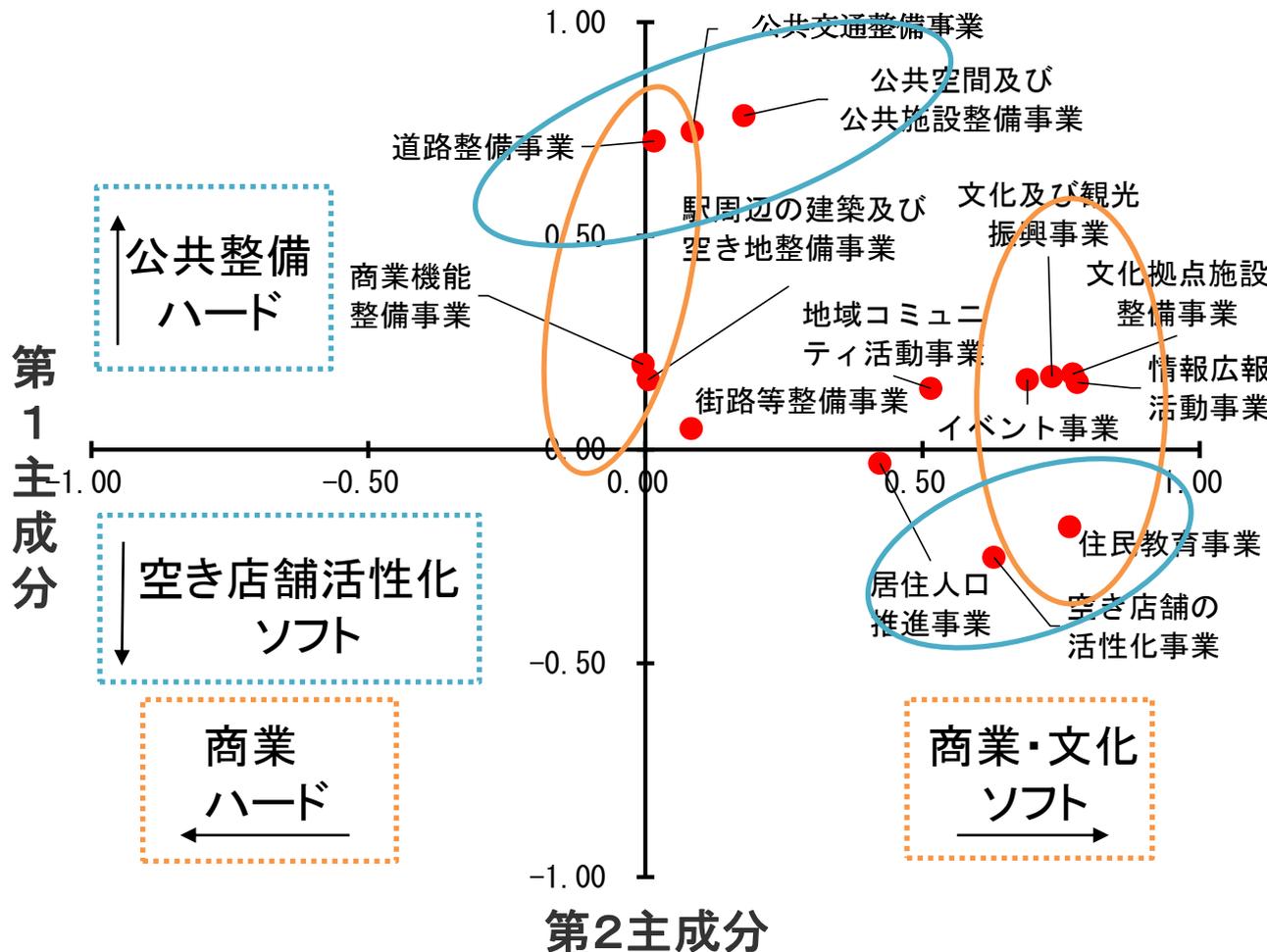
一般的な主成分の採用基準は、  
 ①固有値が1.0以上、  
 ②累積寄与率：  
 7割～8割以上

本研究では、固有値が**1.0以上であり**、累積寄与率は、各事業における主成分得点の特徴がみられる**6割以上の第4主成分**までを採用した。

認定基本計画事業の主成分分析結果	第1主成分 (文化振興・商業観光促進)	第2主成分 (都市施設・交通整備)	第3主成分 (商業・居住環境整備)	第4主成分 (街路景観形成)	第5主成分
情報広報活動事業	0.78	0.16	0.35	0.05	0.01
文化拠点施設整備事業	0.77	0.18	0.18	0.00	-0.07
住民教育事業	0.77	-0.18	-0.16	0.26	0.00
文化及び観光振興事業	0.73	0.17	-0.20	-0.04	0.00
イベント事業	0.69	0.16	0.00	0.14	0.06
空き店舗活性化事業	0.63	-0.25	0.28	-0.09	0.07
地域コミュニティ活動事業	0.52	0.14	0.25	-0.15	0.41
公共空間及び公共施設整備事業	0.18	0.78	-0.09	0.00	-0.09
公共交通整備事業	0.08	0.74	0.32	0.01	0.02
道路整備事業	0.02	0.72	0.08	0.32	0.20
商業機能整備事業	0.00	0.20	0.82	0.14	0.19
居住人口推進事業	0.42	-0.03	0.56	-0.26	-0.27
街路等整備事業	0.08	0.05	0.19	0.80	0.87
駅周辺の建築及び空き地整備事業	0.01	0.16	-0.17	0.73	0.11
固有値	4.07	2.09	1.47	1.07	0.99
寄与率	26.35	14.17	10.94	10.66	7.13
累積寄与率	26.35	40.52	51.46	62.12	69.25

# ■ カテゴリースコアプロット図

(第1主成分 × 第2主成分)



**第1主成分**  
【文化振興・商業観光促進】

正の値を示すほど文化振興・商業観光などのソフト事業を示す傾向にある。

**第2主成分**  
【都市施設・交通整備】

正の値を示すほど公共整備事業であり、負の値を示すほどソフト事業を示す傾向にある。

## 4.3 認定中心市街地活性化基本計画事業の組み合わせによる類型

### ■ クラスタ分析

得られた各軸の主成分得点を用いて、クラスタ分析を行う。

その結果、

認定基本計画事業の組み合わせ傾向は、大きく4つに類型化することができた。

55地方都市の クラスタ分析結果	第1軸		第2軸		第3軸		第4軸	
	文化振興・ 商業観光	最大値 最小値	都市施設・ 交通	最大値 最小値	商業・居住 環境整備	最大値 最小値	街路景観 形成	最大値 最小値
第1グループ (居住環境整備型)	-0.270	0.591 -1.259	-0.155	1.288 -1.194	-0.343	0.750 -1.117	<b>-0.591</b>	0.318 -1.517
第2グループ (都市施設・交通整備型)	<b>-0.521</b>	0.169 -1.201	<b>0.468</b>	2.578 -1.930	-0.384	0.476 -1.424	<b>1.122</b>	2.609 -0.425
第3グループ (文化観光推進型)	<b>1.858</b>	3.022 1.045	<b>-0.646</b>	-0.036 -1.422	<b>-0.795</b>	-0.188 -1.716	0.312	2.010 -0.700
第4グループ (商業・居住連携型)	0.193	3.006 -1.863	0.208	2.449 -1.164	<b>1.664</b>	2.771 0.892	0.003	1.665 -1.088
		軸の中の平均値の最大値				軸の中の平均値の最小値		

居住環境整備型

文化観光推進型

都市施設・交通整備型

商業・居住連携型

# 4.4 類型別の都市特性と実施主体の傾向

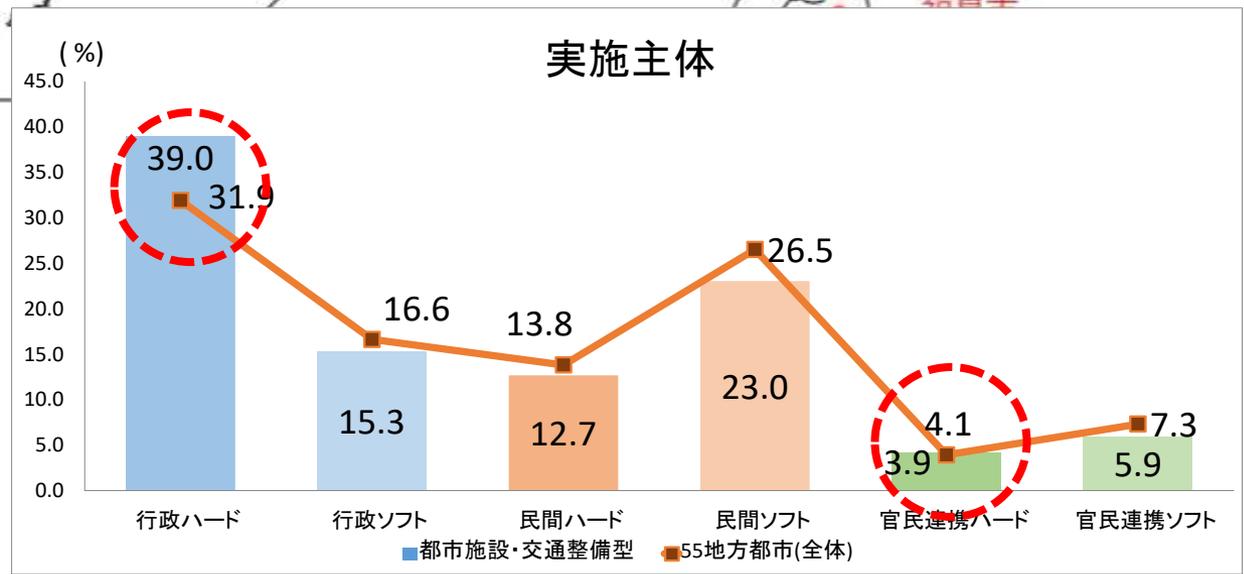
## ■ 類型別の都市特性と実施主体の傾向

区分		居住環境整備型		都市施設・交通整備型		文化観光推進型		商業・居住連携型				
		第1グループ		第2グループ		第3グループ		第4グループ				
都市特性	都市数	55都市		26都市		12都市		6都市		11都市		
	項目	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	
	平均人口	267,715 (人)	11,903 (人)	213,666	9,438	341,309	12,192	246,446	12,405	326,786	17,142	
	平均面積	398(k㎡)	185(ha)	422	163	410	167	317	144	372	277	
	平均人口密度	1,301 (人/k㎡)	66 (人/ha)	783	59	1,968	71	2,155	90	1,344	63	
主要施設平均(件)	商業施設：5 文化施設：7 公共施設：6 (計18)		商業施設：4 文化施設：6 公共施設：6 (計16)		商業施設：5 文化施設：8 公共施設：6 (計19)		商業施設：5 文化施設：12 公共施設：6 (計23)		商業施設：5 文化施設：9 公共施設：8 (計22)			
都市規模	中都市①(万人)	倉敷市(48)、豊橋市(37) 和歌山市(36)、旭川市(34) 大津市(34)、久留米市(30)		姫路市(54)、長崎市(43) 豊田市(42)、柏市(41) 宮崎市(40)、高崎市(37) 川越市(35)、秋田市(31)		奈良市(36)		鹿児島市(59)、大分市(47) 金沢市(46)、富山市(41) 岐阜市(41)、高槻市(35)				
	中都市②(万人)	青森市(29)、下関市(27)、函館市(26) 沼津市(19)、上越市(19)、山口市(19) 安城市(18)、弘前市(17)、大垣市(16) 上田市(15)、土浦市(14)、草津市(13) 飯塚市(13)、伊勢市(12)、唐津市(12) 会津若松市(12)、長浜市(12) 別府市(11)、飯田市(10)、津山市(10)		明石市(29)、福島市(28) 周南市(14)、東海市(11)		長岡市(27)、山形市(25) 伊丹市(20)、小田原市(19) 甲府市(19)		福井市(26)、鳥取市(19) 米子市(14)、藤枝市(14) 西条市(11)				
55地方都市	目標達成率(K)の平均値	94.7		94.3		100.9		92.9		90.6		
	主要事業	凡例		ハード事業	ソフト事業	ハード事業	ソフト事業	ハード事業	ソフト事業	ハード事業	ソフト事業	
		●行政 ★民間 ▲官民連携	●文化施設整備 ●公共交通整備 ●公園・広場整備 ★民間共同住宅建設 ▲複合施設整備	●★空き店舗 活性化 ★イベント ▲住民教育	●街路整備 ●道路整備 ●公共施設整備 ●★駐車場整備 ▲公園・広場整備 ●公共交通整備 ★商業施設整備	●★空き店舗 活性化 ★イベント ▲地域コミュニティ活動	●文化施設整備 ●公共施設整備	●情報提供 ●★空き店舗 活性化 ★イベント ▲地域コミュニティ活動 ▲住民教育	●公共施設整備 ●公園・広場整備 ●★共同住宅建設 ★商業施設整備 ▲複合施設整備	●情報提供 ●★空き店舗 活性化 ★イベント ▲住民教育		
	55地方都市	実施主体	55地方都市(全体)		居住環境整備型		都市施設・交通整備型		文化観光推進型		商業・居住連携型	
			件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)	件数(件)	分担率(%)
		合計	3,447	100.0	1,380	100.0	726	100.0	510	100.1	831	100.0
		行政ハード	1,098	31.9	430	31.2	283	39.0	106	20.8	279	33.6
行政ソフト		571	16.6	195	14.1	111	15.3	117	22.9	148	17.8	
民間ハード		475	13.8	216	15.7	92	12.7	38	7.5	129	15.5	
民間ソフト		915	26.5	399	28.9	167	23.0	170	33.3	179	21.5	
官民連携ハード	137	3.9	60	4.3	30	4.1	14	2.8	33	4.0		
官民連携ソフト	251	7.3	80	5.8	43	5.9	65	12.7	63	7.6		

## 2 都市施設・交通整備型：12都市



区分	都市施設・交通整備型 第2グループ					
	12都市					
都市特性	都市数	12都市				
	項目	【市全域】 【計画区域】				
	平均人口	341,309 12,192				
	平均面積	410 167				
	平均人口密度	1,968 71				
都市規模	主要施設平均(件)	商業施設：5 文化施設：8 公共施設：6 (計19)				
	中都市①(万人)	姫路市 (54), 長崎市 (43) 豊田市 (42), 柏市 (41) 宮崎市 (40), 高崎市 (37) 川崎市 (35), 秋田市 (31)				
55 地方都市	中都市②(万人)	明石市 (29), 福島市 (28) 周南市 (14), 東海市 (11)				
	目標達成率(K)の 平均値	100.9				
認定基本計画事業	主要事業	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ハード事業</th> <th>ソフト事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>● 街路整備 ● 道路整備 ● 公共施設整備 ● ★ 駐車場整備 ▲ 公園・広場整備 ● 公共交通整備 ★ 商業施設整備</td> <td>● ★ 空き店舗 活性化 ★ イベント ▲ 地域コミュニ ティ活動</td> </tr> </tbody> </table>	ハード事業	ソフト事業	● 街路整備 ● 道路整備 ● 公共施設整備 ● ★ 駐車場整備 ▲ 公園・広場整備 ● 公共交通整備 ★ 商業施設整備	● ★ 空き店舗 活性化 ★ イベント ▲ 地域コミュニ ティ活動
	ハード事業	ソフト事業				
● 街路整備 ● 道路整備 ● 公共施設整備 ● ★ 駐車場整備 ▲ 公園・広場整備 ● 公共交通整備 ★ 商業施設整備	● ★ 空き店舗 活性化 ★ イベント ▲ 地域コミュニ ティ活動					
実施主体	都市施設・交通整備型					
	件数(件)	分担率(%)				
	合計	726 100.0				
	行政ハード	283 39.0				
	行政ソフト	111 15.3				
	民間ハード	92 12.7				
	民間ソフト	167 23.0				
	官民連携ハード	30 4.1				
	官民連携ソフト	43 5.9				

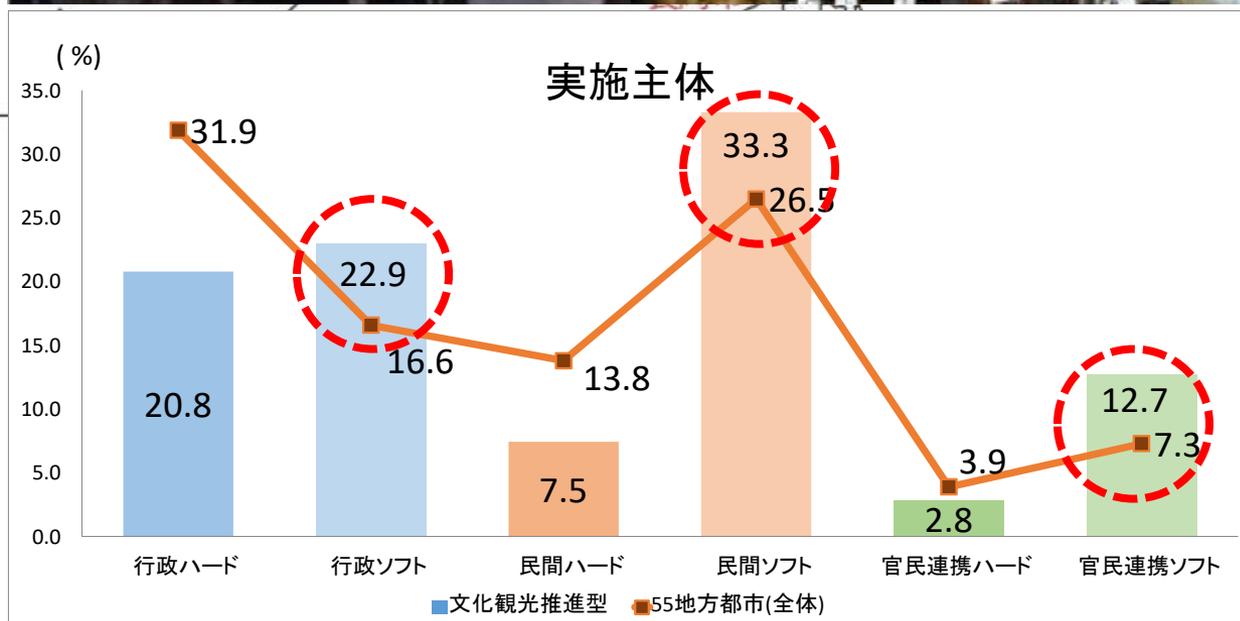


人口30万人以上の都市に多く、公園・広場整備など**行政と官民連携**によるハード事業の分担率が高い傾向にある。

# 3 文化観光推進型：6都市



区分		文化観光推進型 第3グループ	
都市特性	都市数	6都市	
	項目	【市全域】	【計画区域】
	平均人口	246,446	12,405
	平均面積	317	144
	平均人口密度	2,155	90
主要施設平均(件)	商業施設：5 文化施設：12 公共施設：6 (計23)		
都市規模	中都市①(万人)	奈良市 (36)	
	中都市②(万人)	長岡市 (27), 山形市 (25) 伊丹市 (20), 小田原市 (19) 甲府市 (19)	
認定基本計画事業	目標達成率(K)の 平均値	92.9	
	主要事業	ハード事業	ソフト事業
		<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化施設整備</li> <li>●公共施設整備</li> <li>●公共交通整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●情報提供</li> <li>●空き店舗活性化</li> <li>★イベント</li> <li>▲地域コミュニティ活動</li> <li>▲住民教育</li> </ul>
	実施主体	文化観光推進型	
		件数(件)	分担率(%)
合計	510	100.1	
行政ハード	106	20.8	
行政ソフト	117	22.9	
民間ハード	38	7.5	
民間ソフト	170	33.3	
官民連携ハード	14	2.8	
官民連携ソフト	65	12.7	



計画区域内に文化施設が多く、イベント、地域コミュニティ活動など **官民間わず** ソフト事業の分担率が高い都市である。

55地方都市の認定基本計画事業について類型化を行い、類型別に都市特性と実施主体の傾向を明らかにした。

### 主成分分析

主成分分析の結果、第1主成分【文化振興・商業観光促進】、第2主成分【都市施設・交通整備】、第3主成分【商業・居住環境整備】、第4主成分【街路景観形成】の4つの軸によって認定基本計画事業の組み合わせ傾向を説明できる。

### クラスター分析

認定基本計画事業の組み合わせ傾向は、【居住環境整備型:26都市】【都市施設・交通整備型:12都市】【文化観光推進型:6都市】【商業・居住連携型:11都市】の4つであった。

### 実施主体

- ・ハード事業:行政の分担率が高い都市が多かったが、民間や官民連携の分担率も高い都市も確認できた。
- ・ソフト事業:官民間問わず分担率が高い傾向にあった。

# 第5章

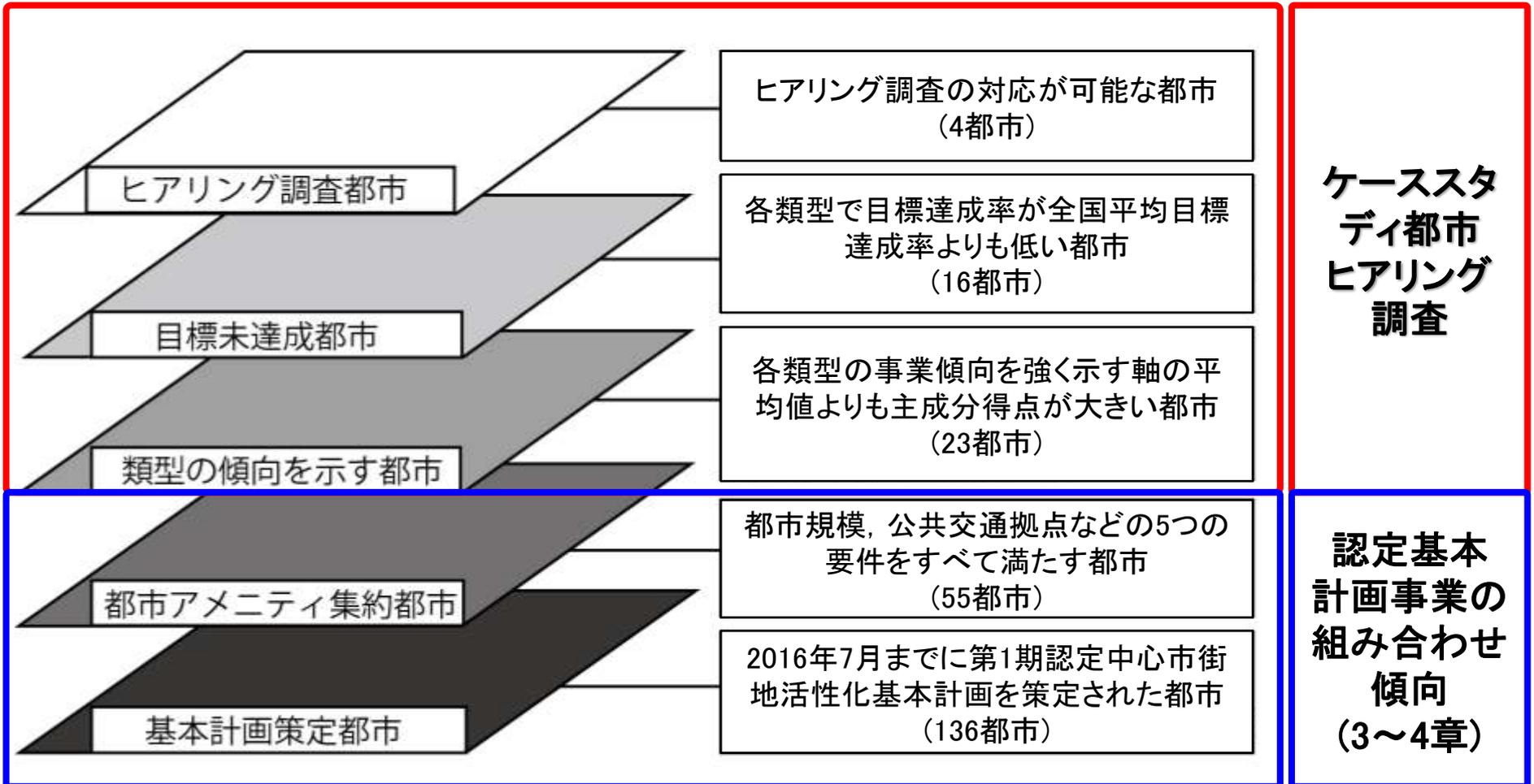
## 認定基本計画における 目標未達成の要因

### 目的

- ・認定基本計画事業の類型別に目標達成率が低い都市を対象とし、計画策定主体である行政と、事業実施主体である民間組織にヒアリング調査を行うことで、フォローアップ報告書では、明らかになっていない目標未達成の要因を明らかにする。

## 5.2 ケーススタディ都市の選定と都市特性

### ■ ケーススタディ都市の選定基準



# ■ ケーススタディ都市の都市特性

区分		居住環境整備型：和歌山市		都市施設・交通整備型：姫路市		文化観光推進型：奈良市		商業・居住連携型：福井市	
認定基本計画区域及び主要施設立地	凡例								
	項目	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】	【市全域】	【計画区域】
	人口(人)	362,846	8,444	540,621	8,341	361,570	29,265	265,993	4,474
	面積(k㎡)(ha)	209	186	534	210	277	289	536	105
	人口密度(人/k㎡)(人/ha)	1,737	45	1,012	40	1,306	101	496	43
都市特性	主要施設立地数(ヶ所)	鉄道駅	2	鉄道駅	1	鉄道駅	2	鉄道駅	1
	大規模商業施設	2	大規模商業施設	2	大規模商業施設	4	大規模商業施設	2	
	公共施設	7	公共施設	9	公共施設	20	公共施設	6	
	目標達成率	66.1	目標達成率	81.2	目標達成率	74.2	目標達成率	82.7	
認定基本計画の目標達成率と目標指標達成率	目標指標	目標指標達成率	目標指標	目標指標達成率	目標指標	目標指標達成率	目標指標	目標指標達成率	
	居住人口	92.7	居住人口	103.2	施設入込数	64.3	居住人口	83.3	
	通行量	64.6	通行量	59.4	通行量	74.6	通行量	73.6	
	通行量(特定道路)	41.1	空き店舗数	81.1	販売額	83.7	公共交通機関等利用	91.2	
	主要事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>●行政</li> <li>●民間</li> <li>▲官民連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★Dビル暮らし・にぎわい再生事業</li> <li>★Bコミュニティプレイス運営事業</li> <li>★まちプロデュース事業</li> <li>▲まちづくり連携事業</li> <li>▲地場特産品店整備事業など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●C21ゾーン整備事業</li> <li>●駅南土地区画整理事業</li> <li>●H公園改修事業</li> <li>★地下街改修事業</li> <li>★新駅ビル整備事業など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●N工芸館活用事業</li> <li>●歴史・文化館の活用事業</li> <li>●登録記念物保存修理事業</li> <li>★N舞台緑起座による効果</li> <li>★「N橙花会」推進事業など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●H駅高架下利用促進事業</li> <li>●大型空き店舗利活用事業</li> <li>★E鉄道新駅整備事業</li> <li>★登録記念物保存修理事業</li> <li>★駅西口中央地区再開発事業</li> <li>▲鉄道S線のLRT化など</li> </ul>			
認定基本計画の実施主体の分担率(%)	凡例(実施主体)								
	凡例								
認定基本計画終了時の事業進捗状況	凡例								

## 5.3 ケーススタディ都市における目標未達成の要因

### ■ ヒアリング調査の概要

#### ○ヒアリング調査

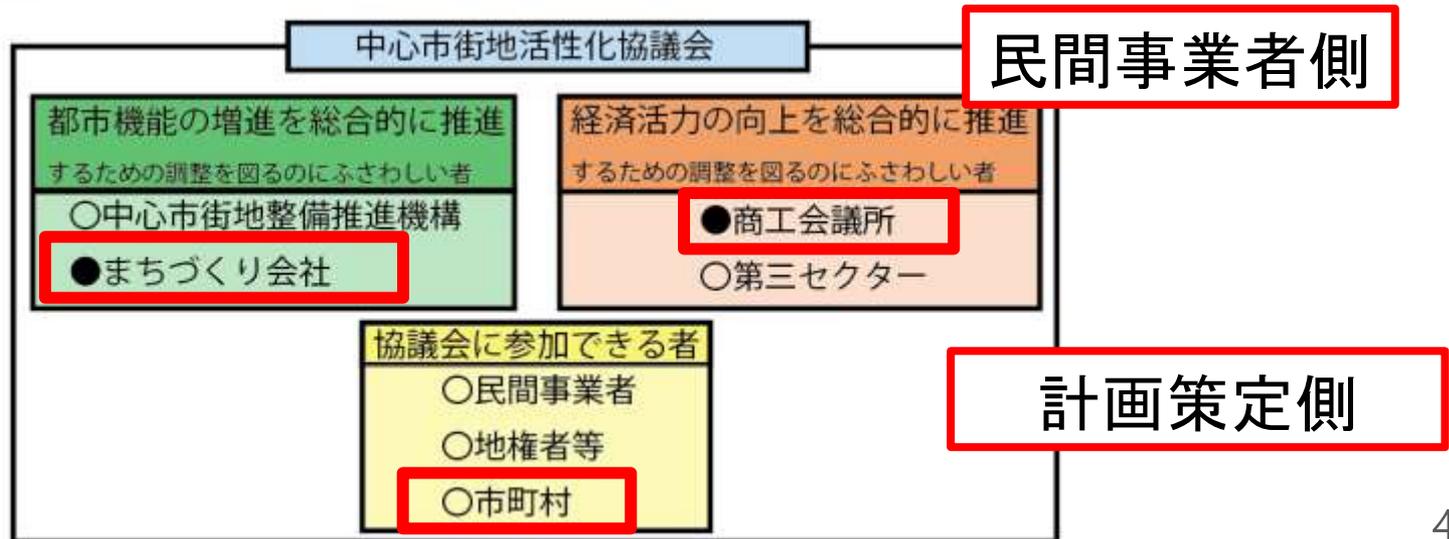
フォローアップ報告書の内容を把握したうえで、フォローアップ報告書では得られない

目標未達成の要因を**官民双方**にヒアリング調査を行う。

ヒアリング調査対象  
中心市街地活性化協議会の構成員  
(市役所, 商工会議所, まちづくり会社)



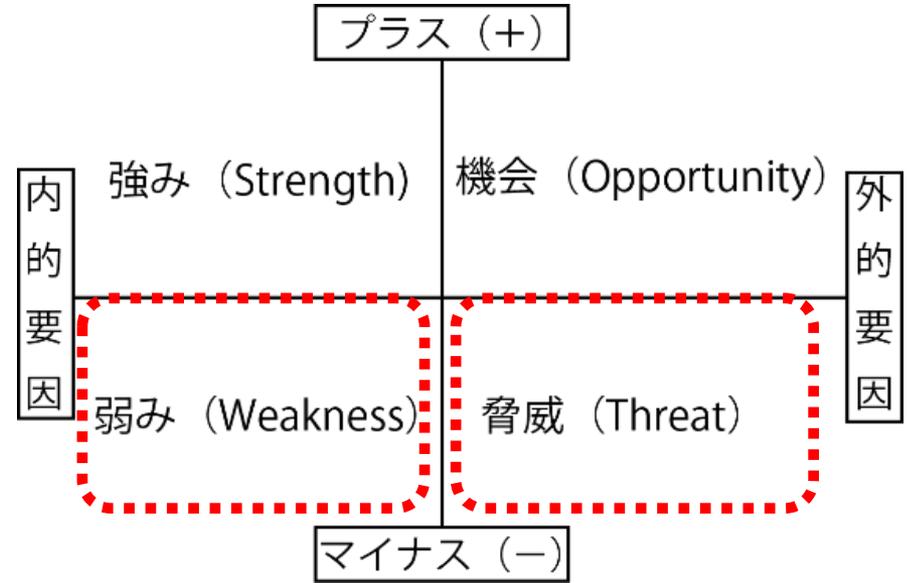
#### ○ヒアリング調査対象



## ■ SWOT分析による目標未達成の要因

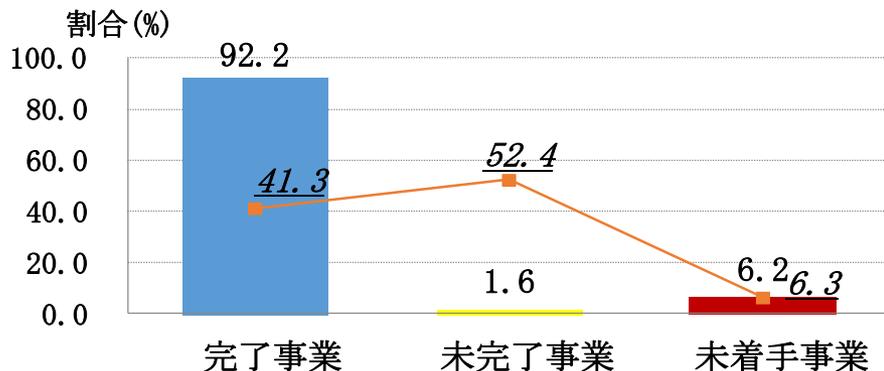
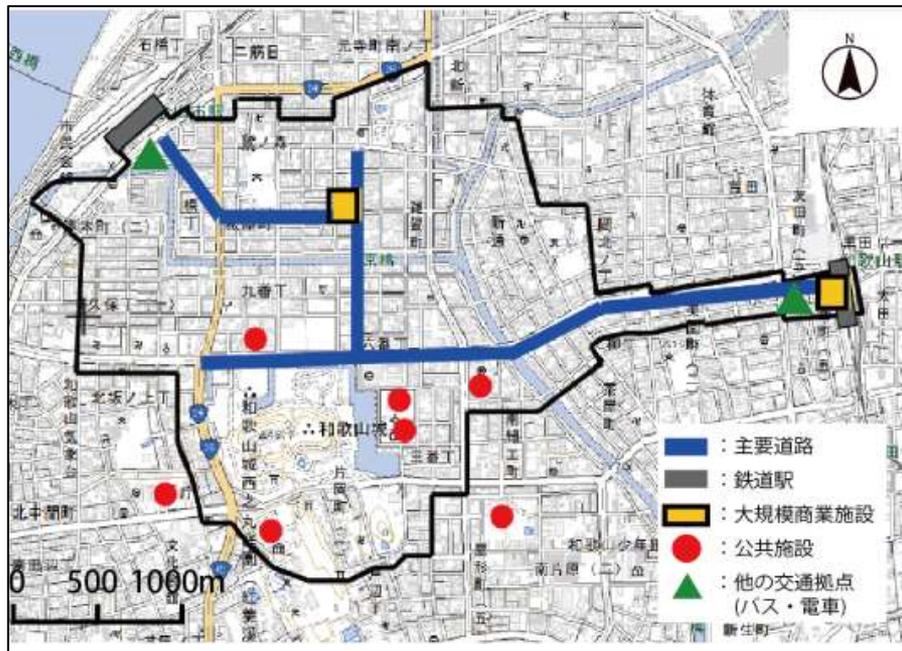
- ・フォローアップ報告書や、ヒアリング調査、都市特性、主要施設立地、実施主体の分担率、事業進捗状況から得られた特徴

- ・**内的要因(強み・弱み)**と**外的要因(機会・脅威)**に分類し、ケーススタディ都市の**目標未達成の要因**を明らかにする。



内的要因(弱み)	外的要因(脅威)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業種別</li> <li>・事業期間</li> <li>・財源(事業費)</li> <li>・実施主体</li> <li>・情報共有など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国内外経済状況</li> <li>・都市特性</li> <li>・駅や主要施設など立地状況</li> <li>・観光客</li> <li>・来街者など</li> </ul>

# 都市特性



・民間主体であるソフト事業において、採算が合わず、**未着手**の事業がある。

# 居住環境整備型：和歌山市

項目	【市全域】	【計画区域】
人口(人)	362,846	8,444
面積 (km <sup>2</sup> ) (ha)	209	186
人口密度 (人/km <sup>2</sup> ) (人/ha)	1,737	45
主要施設立地数 (ヶ所)	鉄道駅	2
	大規模商業施設	2
	公共施設	7

## 主要施設立地状況

- ・計画区域は**2つの鉄道駅**に囲まれている。
- ・中心市街地が**二拠点化**している。
- ・公共施設が**分散**されている。

## 主要事業(●行政★民間▲官民連携)

- ★Dビル暮らし・にぎわい再生事業
- ★Bコミュニティプレイス運営事業
- ★まちプロデュース事業
- ▲まちづくり連携事業
- ▲地場特産品店整備事業など

# SWOT分析による目標未達成の要因

# 居住環境整備型:和歌山市

目標指標①	居住人口	目標指標②	通行量	目標指標③	特定道路通行量
目標達成率(%)	92.7	目標達成率(%)	64.6	目標達成率(%)	41.1

A1.(F)想定していた目標値には及ばないが、恒常的な集客が図れている。  
 A1.(I/行・民)商業施設周辺に「通行量」が改善。  
 A6/7.(E)民間による事業の分担率が51.6%と高い。

内的要因+強み	居住環境整備型(和歌山市)	外的要因+機会
内的要因-弱み		外的要因-脅威

**A2.(F)民間によるハード事業が実施条件が整わない、実施の必要性がなくなったなどの理由により未着手であった。**

A2.(P)民間によるハード事業が未着手(6.2%)。  
 A2.(I/行政)民間によるハード事業の採算がとれず、未着手事業がある。  
 A7.(I/行・民)民間によるイベント事業の疲れて実施主体の縮小や減少がみられる。

**A10/13.(I/行・民)2拠点化しているにも関わらず、交通結節機能やモビリティを強化し、回遊を促進する事業が未設定。**

A10.(M)計画区域は186haと平均程度であるが、鉄道駅や大規模商業施設が計画区域の端部に2ヶ所に分散して立地。

A13.(I/行・民)10~20代の単身世帯の消費者の多くが、郊外のショッピングモールで消費行動。

**A13/14.(I/行・民) 駐車場が増加傾向で、来街者の多くが自家用車を利用して来街するため、歩行者が回遊しなかった。**

**A13/14.(I/行・民)計画区域内に駐車場などが制御できない低未利用地が増加。**



凡例  
 F: フォローアップ報告書, I/行政: 行政へのヒアリング調査, I/民間: 民間組織へのヒアリング調査,  
 I/行・民: 行政と民間組織へのヒアリング調査(共通), C: 都市特性, M: 主要施設立地, E: 実施主体の分担率,  
 P: 種別ごとの事業進捗率

## 5.4 まとめ

4章で得られた4つの類型ごとに目標達成率が低い都市をケーススタディし、SWOT分析によって、目標未達成の要因を明らかにした。

一方で、複数の類型で、共通する目標未達成の要因も確認されたため、それらを【内的要因】と【外的要因】に分けて以下に記述する。

### 内的要因

- ・目標指標積算根拠の曖昧さ
- ・官民・民民の連携不足
- ・事業の種別と民間分担率の偏り
- ・交通結節機能改善に関する事業の不足

・認定基本計画の実現による中心市街地の将来像を、民間事業者と共有するプロモーションが不足していたことが目標未達成の内的要因として考えられる。

・また、民間による事業の効果は限定的であることや、計画区域面積が広くなるほど効果の発現が困難であるため、交通結節機能を強化する事業の重要性も改めて確認することができた。

### 外的要因

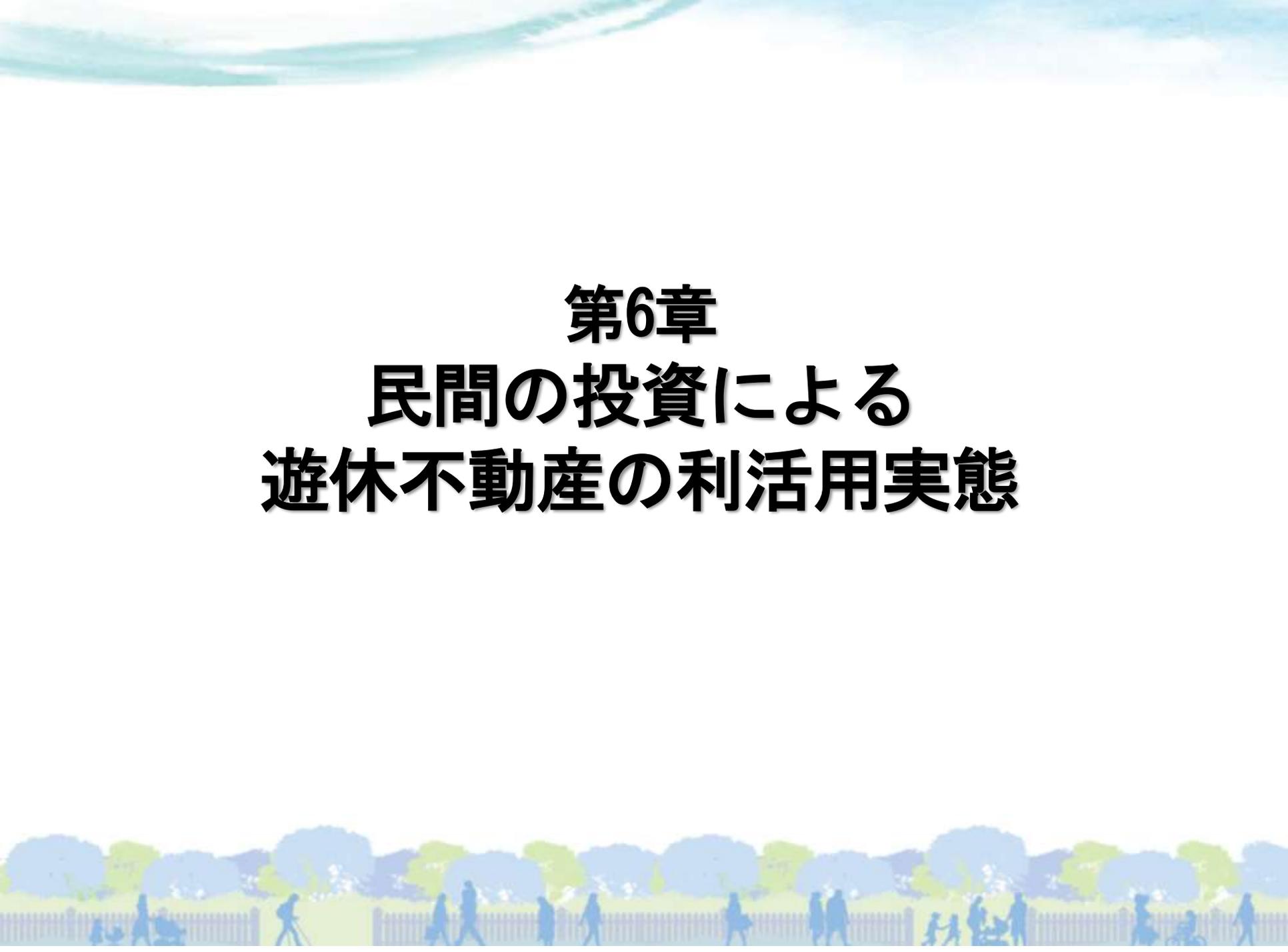
- ・民間共同住宅建設による効果の不調
- ・歩行者回遊性の不足

・駐車場の増加や、賃料が下がらないことによる全国チェーン店の増加といった、事業実施や推進だけでは制御できない事柄が目標未達成の外的要因として明らかになった。

一方で、

中心市街地の再生には、

認定基本計画完了後も継続して民間による中心市街地への投資や、様々な活動への参画が行われることも重要である。これらが、中心市街地の目指す将来像だとすれば、今後は、民間の投資や参画を促進している事業の詳細な分析をとおして、どのように民間の参画に繋げていくのかといった、取り組みの体制を明らかにする必要があると考えられる。



# 第6章

## 民間の投資による 遊休不動産の利活用実態

## 6.1 はじめに

### 目的

- ・**遊休不動産利活用事例**のマネジメント体制を把握し、**比較分析と類型化**を行うことで、**民間の投資による遊休不動産の利活用実態**を明らかにする。

### 遊休不動産の定義

- ・近年全国的に**空き家問題が増加している傾向**にあるため、**空き家に注目する**。
- ・一般的な空き家の定義は、「空家等対策の推進に関する特別措置法2条」より、「**空家等**」とは、**建築物**又はこれに附属する工作物であつて**居住その他の使用がなされていないこと**をいう。建築物は、**建築基準法 2 条 1 号の「建築物」と同義**とされている。

### 空き家とは？

居住その他の  
使用がなされて  
いない

#### 建築物

- ・ 事務所, 店舗, 興行場, 倉庫

#### 特殊建築物

- ・ 学校, 体育館, 病院, 劇場, 観覧場, 集会場, 展示場, 百貨店, 市場, ダンスホール, 遊技場, 旅館, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿, 工場, 倉庫, 自動車車庫など

## 6.2 遊休不動産事例の事例調査

### ■ 分析対象地域選定

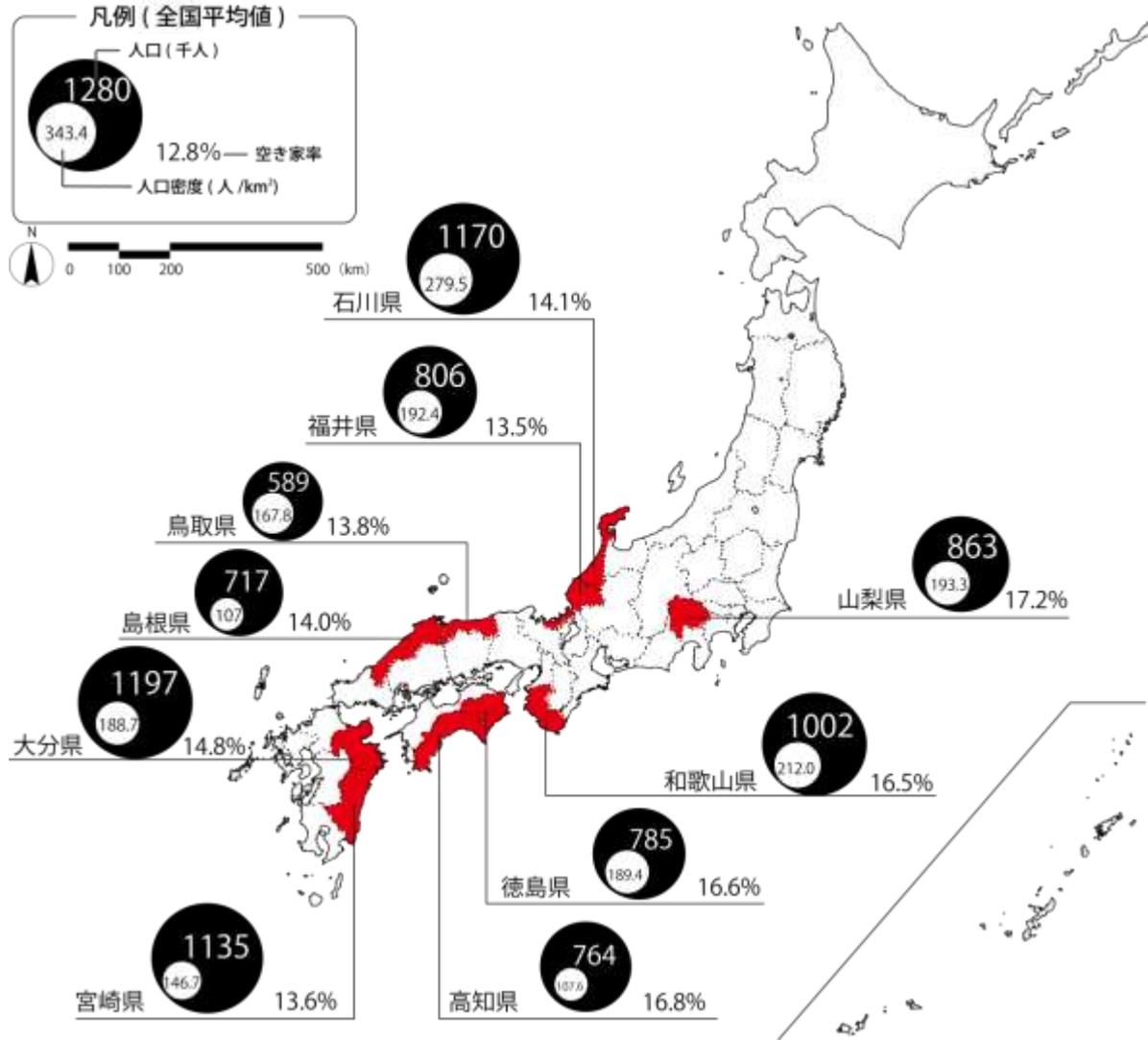
地方都市における空き地問題を  
顕著に抱える傾向にある地域



3つの条件を満たす，都道府県を選定

地方	都道府県	人口 (千人)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	空き家率 (%)
	全国平均	1,281	343.4	12.8
北海道地方	01 北海道	5,506	70.2	13.7
	02 青森県	1,373	142.4	13.5
	03 岩手県	1,330	87.1	13.1
	04 宮城県	2,348	322.3	9.1
	05 秋田県	1,086	93.3	12.4
	06 山形県	1,169	125.4	10.1
東北地方	07 福島県	2,029	147.2	11.0
	08 茨城県	2,970	487.2	13.9
	09 栃木県	2,008	313.3	14.7
	10 群馬県	2,008	315.6	14.8
	11 埼玉県	7,195	1,894.2	10.6
	12 千葉県	6,216	1,205.5	11.9
関東地方	13 東京都	13,159	6,015.7	10.9
	14 神奈川県	9,048	3,745.4	10.6
	15 新潟県	2,374	188.7	12.8
	16 富山県	1,093	257.4	12.5
	17 石川県	1,170	279.5	14.1
	18 福井県	806	192.4	13.5
中部地方	19 山梨県	863	193.3	17.2
	20 長野県	2,152	158.7	14.5
	21 岐阜県	2,081	195.9	14.2
	22 静岡県	3,765	483.9	13.7
	23 愛知県	7,411	1,434.8	12.0
	24 三重県	1,855	321.0	14.8
近畿地方	25 滋賀県	1,411	351.2	11.6
	26 京都府	2,636	571.4	12.6
	27 大阪府	8,865	4,669.7	14.5
	28 兵庫県	5,588	665.6	12.5
	29 奈良県	1,401	379.5	13.3
	30 和歌山県	1,002	212.0	16.5
中国地方	31 鳥取県	589	167.8	13.8
	32 島根県	717	107.0	14.0
	33 岡山県	1,945	273.5	15.4
	34 広島県	2,861	337.4	15.3
	35 山口県	1,451	237.4	15.6
	36 徳島県	785	189.4	16.6
四国地方	37 香川県	996	530.7	16.6
	38 愛媛県	1,431	252.1	16.9
	39 高知県	764	107.6	16.8
	40 福岡県	5,072	1,019.0	12.4
九州地方	41 佐賀県	850	348.3	12.4
	42 長崎県	1,427	347.5	14.9
	43 熊本県	1,817	245.4	13.8
	44 大分県	1,197	188.7	14.8
	45 宮崎県	1,135	146.7	13.6
	46 鹿児島県	1,706	185.7	16.5
沖縄地方	47 沖縄県	1,393	611.9	9.8

## ■ 分析対象地域の選定



空き家利活用事例を  
収集するため

選定した**10県**の**県庁**に  
対し、**ヒアリング調査**を  
行った。

石川県, 福井県, 山梨県, 和歌山県, 鳥取県,  
島根県, 徳島県, 高知県, 大分県, 宮崎県

## ■ ヒアリング調査とアンケート調査の概要

利活用事例収集条件

※3つの条件を全て満たす事例

- 条件 **1** 利活用施設所在地が**ヒアリング対象都道府県内**であること。
- 条件 **2** **ハード事業**を伴う環境整備を行っていること。
- 条件 **3** 利活用内容が個人の住宅でなく、カフェや地域住民の憩いの場等**公共性の高い施設**であること。

10県より

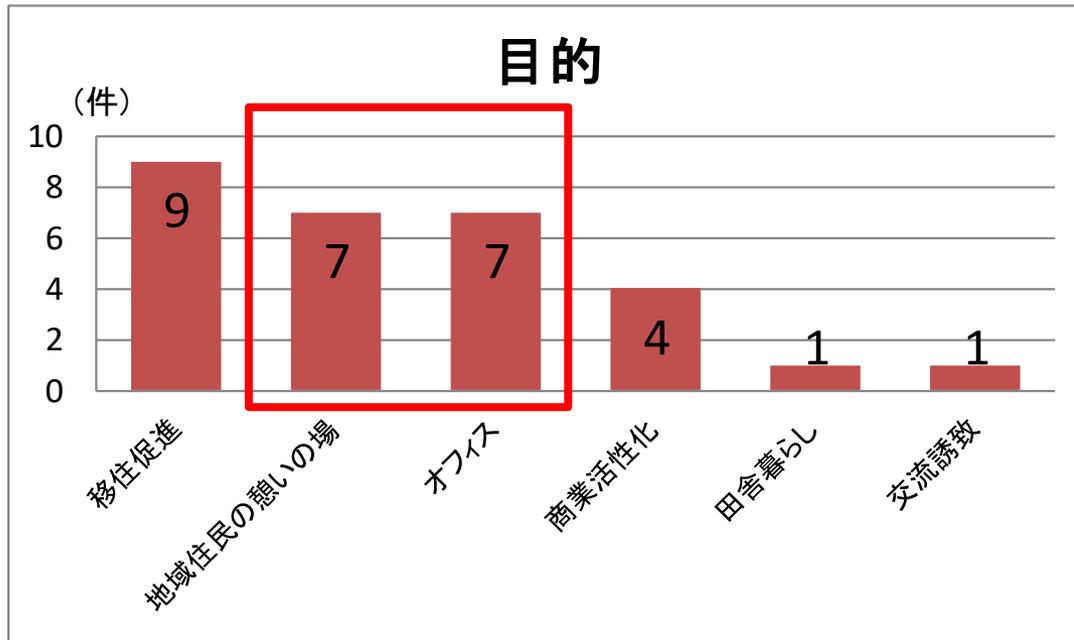
**20**の**利活用事例の実施主体**に対し、  
アンケート調査を行った。

アンケート調査の回答があった**14**の利活用事例を

【利活用内容】【目的】【実施主体】【連携団体】の項目で比較

## ■ 利活用事例の全体的な傾向

### 3) 利活用事例の比較



## 利活用目的



<http://www.insightnow.jp/article/8213?page=2>

「移住促進」

9事例

「地域住民の憩いの場」

7事例

「オフィス」

7事例

「商業活性化」

4事例

「田舎暮らし」

1事例

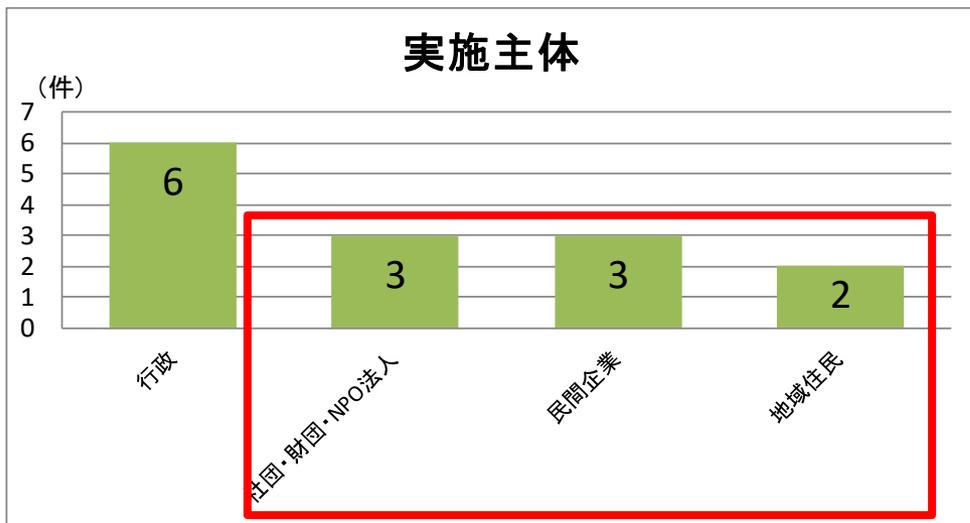
「交流誘致」

1事例

地域外からの移住促進という目的の他に、**地域住民の憩いの場やオフィス**も求められていることがわかる。

## ■ 利活用事例の全体的な傾向

### 3) 利活用事例の比較



<http://kuraniwa.jp/>

## 実施主体

「行政」	6事例
「社団・財団・NPO法人」	3事例
「民間企業」	3事例
「地域住民」	2事例

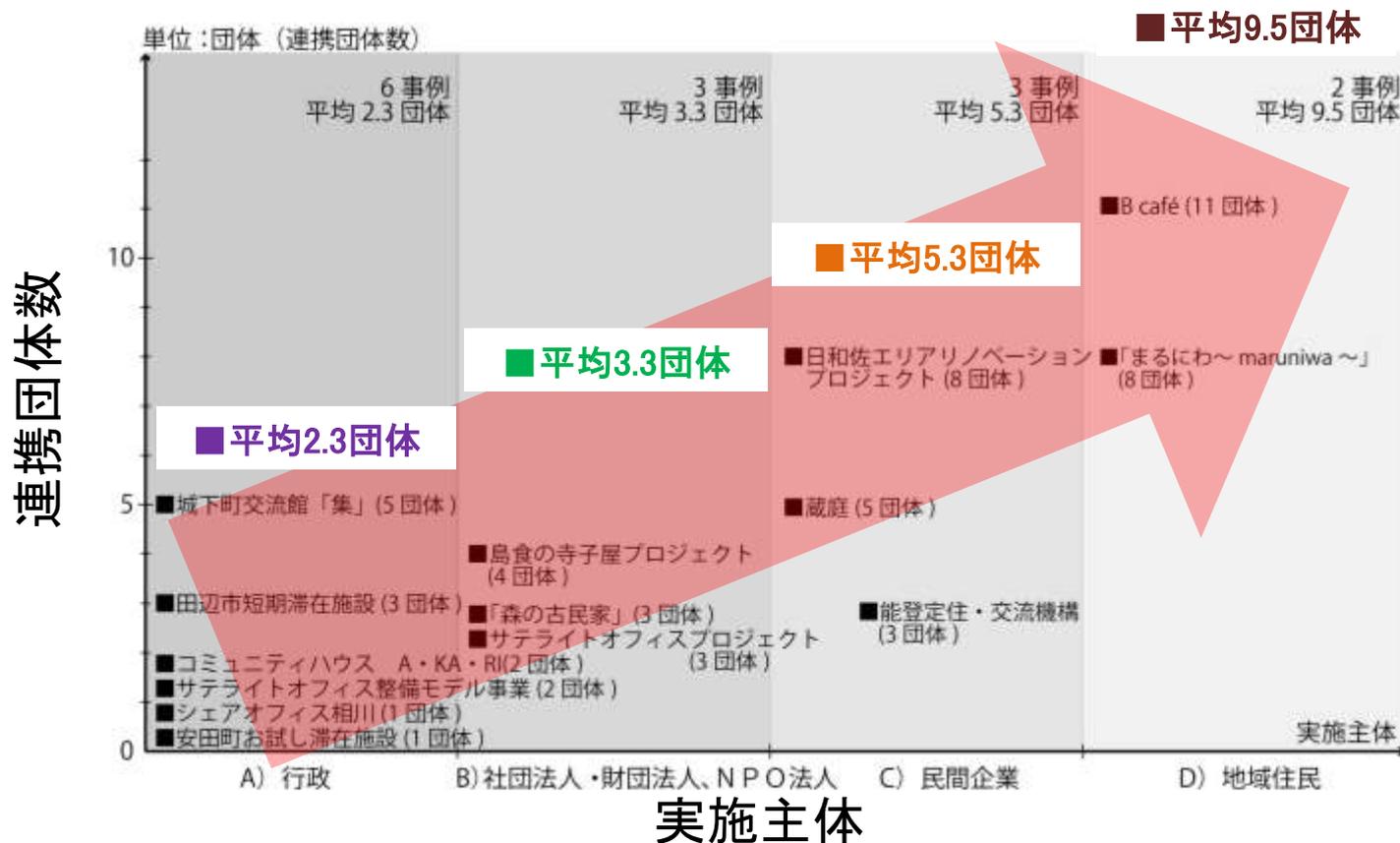
民間の投資による民間企業及び地域住民で地域活性化に取り組む事例も見受けられた。

## 6.3 遊休不動産利活用事例のマネジメント体制の類型

### ■ 利活用事例のマネジメント体制の実態

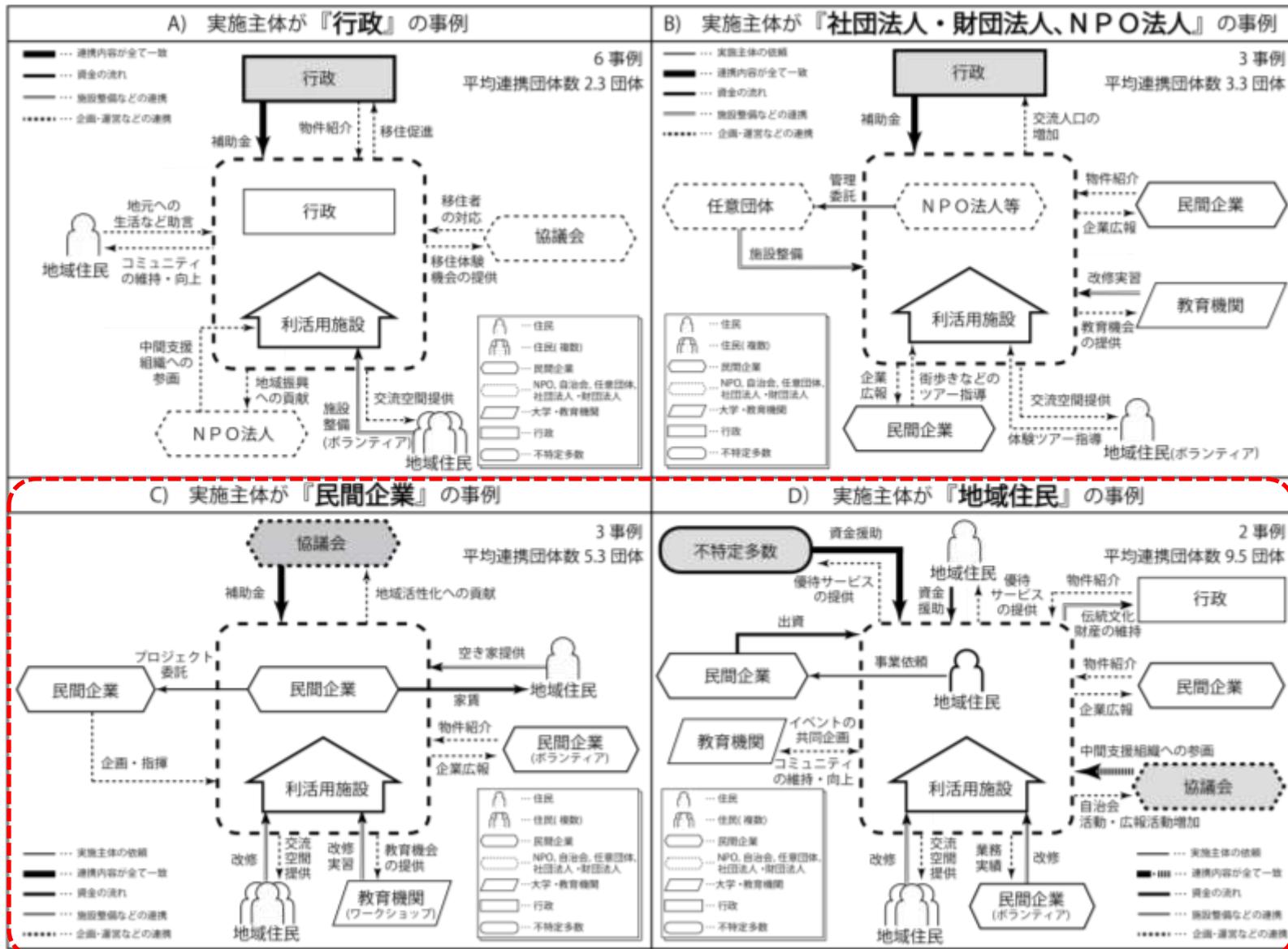
『行政』の官から、『民間企業』や『地域住民』の民に移行するにつれて【連携団体数】の平均が増加している。

『地域住民』は『行政』に比べ、様々な団体と連携し、事業を行う上での役割を分担する傾向にある。

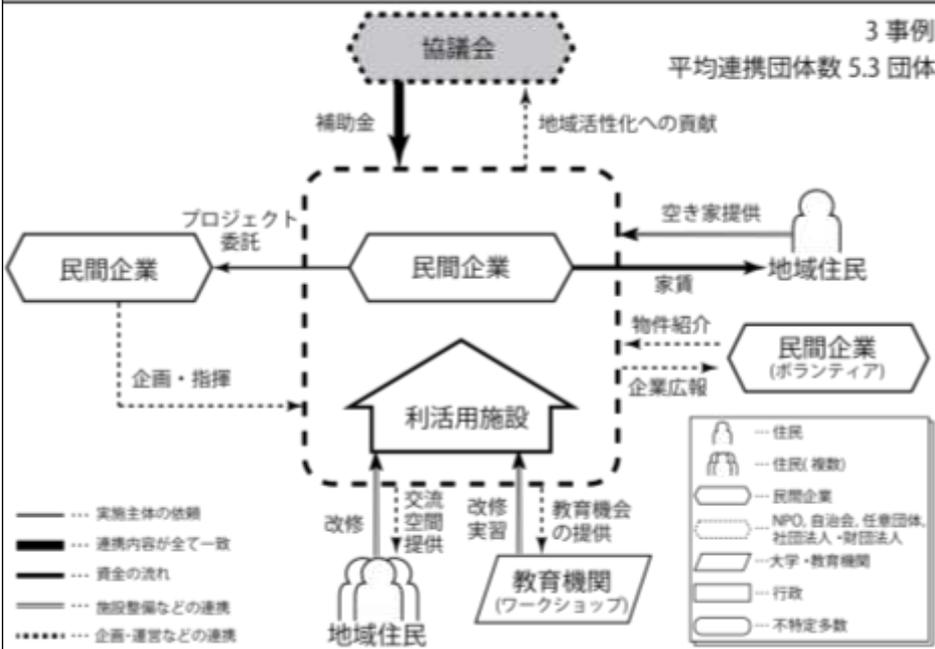


# ■ 利活用事例のマネジメント体制の類型

14事例すべてのマネジメント体制の可視化を行い、比較分析を行う。



C) 実施主体が『民間企業』の事例



■連携内容 ◎「協議会」から補助金



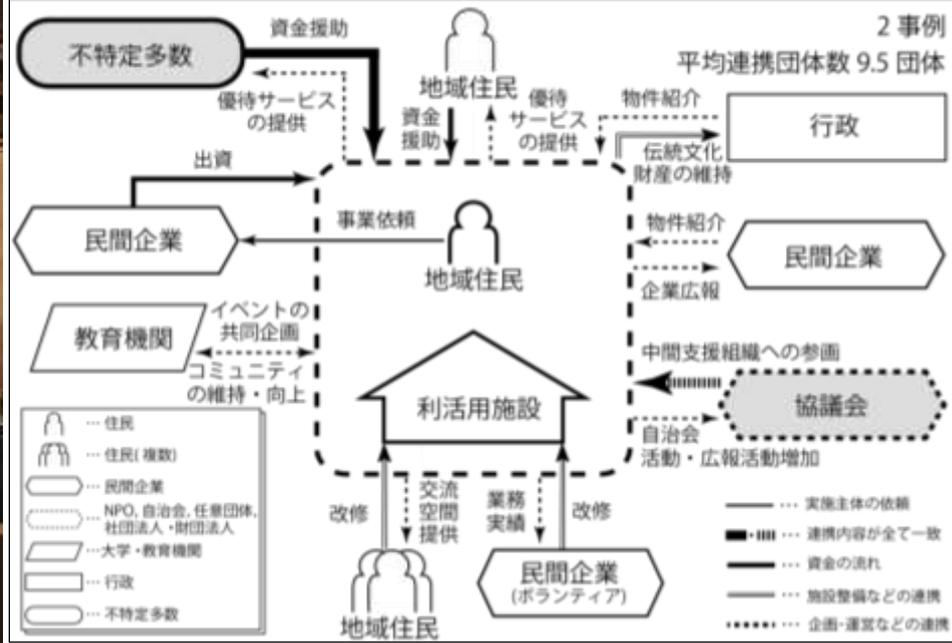
「民間企業」は、行政との直接的な連携がなくても、ワークショップなど参加率が高い空き家の利活用により、地域住民などの様々な団体と連携しながら、地域への波及効果が期待できると考えられる。



<https://jun1ch.com/super-senior-highschool-student>

鳥取市：ブックカフェ「ホンバコ」

D) 実施主体が『地域住民』の事例



■連携内容 ◎「不特定多数」から資金援助(クラウドファンディング)

行政/協議会

- ・物件紹介や、中間支援組織への参画、イベント共同企画

民間企業/地域住民

- ・物件紹介や、施設改修など

価値の交換 (地域住民)

- ・優待サービスの提供、コミュニティの維持・向上、企業広報、業務実績など

「**地域住民**」は、行政からの補助金を受けることなく、**様々な団体から資金を援助**できると考えられる。また、利活用も、行政だけではなく、**協議会、NPO法人など中間支援団体や民間企業と協力**しながら各団体の長所・短所を補完できると考えられる。

## 6.4 まとめ

本章では、近年増加している地方都市における遊休不動産利活用事例の実態分析を行うことで、遊休不動産利活用に関するマネジメント体制を把握した。

### 利活用事例の比較

14の利活用事例の比較により  
地域外からの移住促進を目的とした地方都市ならではの環境の良さを活かした利活用が多い傾向にあった。

### 類型化

- ・行政からの金銭的な支援がなくとも、様々な団体と連携することで、事業を展開できる。
- ・利活用事例のマネジメント体制の類型化を行ったところ、**【資金調達】【施設整備】【企画・運営】**などにおいて、様々な主体と連携していることが分かった。

### 波及効果

特に、「民間企業」「地域住民」が実施主体の場合は、様々な団体と連携しながら地域への波及効果を実現していることが分かった。

# 第7章 総括



## 7.1 総括

### 第2章 地域再生に向けた取り組みの変遷

- ・1998年に境に、『ハード事業に関する法律』から『**雇用創出＋ソフト事業に関する法律**』  
『**ソフト事業に関する法律**』に移行している傾向にあった。
- ・2000年代以降、**重要業績評価指標(KPI)の設定**している。
- ・行政が主体となった対策から、**民間と連携しながら推進**する対策に移行している。

### 第3章 地方都市における認定基本計画の概況と目標達成状況

- ・認定基本計画事業は、ハード事業とソフト事業が同程度である。
- ・目標達成率：**人口が30万人以下の都市**や、**計画区域面積が小さく、計画区域人口密度が高い都市**において、**目標達成率が100%を上回る可能性が高い**。
- ・単相関分析：**【計画区域人口密度】が高いほど「販売額」と「公共交通機関利用」の目標達成率が高い**ことが明らかになった。

### 第4章 認定基本計画事業の組み合わせ傾向

- ・認定基本計画事業について類型化を行い、類型別と都市規模の傾向を明らかにした。
- ・主成分分析：**【文化振興・商業観光促進】【都市施設・交通整備】【商業・居住環境整備】【街路景観形成】**の4つの軸によって認定基本計画事業の策定傾向を説明できた。
- ・得られた類型は、**【居住環境整備型：26都市】【都市施設・交通整備型：12都市】【文化観光推進型：6都市】【商業・居住連携型：11都市】**であった。

## 7.1 総括

### 第5章 認定基本計画における目標未達成の要因

- ・4章で得られた4つの類型ごとにケーススタディ都市を設定し、SWOT分析によって、類型ごとに認定基本計画の目標未達成の要因を明らかにした。
- ・内的要因：目標指標積算根拠の曖昧さ、官民・民民の連携不足、事業の種別と民間分担率の偏り、交通結節機能改善に関する事業の不足
- ・外的要因：民間共同住宅建設による効果の不調、歩行者回遊性の不足

### 第6章 民間の投資による遊休不動産の利活用実態

- ・地域外からの移住促進や、地方都市ならではの環境の良さを活かした利活用事例が多い傾向にあった。
- ・利活用事例のマネジメント体制として、【資金調達】や、【施設整備】、【企画・運営】などにおいて、様々な主体と連携していることが分かった。
- ・特に、「民間企業」「地域住民」が実施主体の場合は、様々な団体と連携しながら地域への波及効果を実現していることが分かった。

### 中心市街地を再生するための提案 (重要業績評価指標(KPI)の目標達成を向上)



中間支援組織の  
機能強化

交通結節点の  
機能強化

制御型の計画構成の  
必要性

中間支援  
組織の  
機能強化

・主にヒアリング調査では、民間事業者による事業の進捗管理の不十分さや、官民・民民の連携が不足していたこと、などが指摘された。

- ① 適切な工程管理や途中経過を観察し、進捗状況を共有・管理できるような機会を設ける。
- ② 民間が個別に手掛ける事業のシナジー効果を高める民民連携には、SNSの活用や、中間支援組織の機能強化によるワンストップ窓口を整備する。
- ③ 中間支援団体の役割を、官民協働や民民連携などネットワークの形成を促進する観点で、再整備することが重要である。

## 7.2 中心市街地を再生するための提案

### 交通結節点の機能強化

・目標未達成要因分析では、鉄道駅や、大規模商業施設などが集中して立地しているものの、中心市街地内における交通結節機能が不十分であったこと、などが挙げられた。

- 1 各地域における**主要施設の立地状況**などを分析し、**交通結節機能が不十分である場合**には、**その機能を強化するような事業を計画**することが重要である。
- 2 **交通結節機能や回遊性**の分析においては、**Big-Dataを活用**することや
- 3 利用者が多い路線と中心市街地を結ぶために、**新駅またはBRTの導入**などにより、**安定した輸送力の確保**や、**歩行者の安全で円滑な誘導を図る**ことが重要である。

### 制御型の計画構成の必要性

・駐車場の無秩序な増加や、民間による複数の共同住宅建設により中心市街地の賃料が下がらないことによって全国チェーン店のみが増加するといった課題も指摘された。

事業実施や推進だけでは**制御できない課題**が顕在化しつつあるといえる。

- 街区単位でのきめ細やかな**土地利用コントロール**といった、立地適正化計画などを活用したより**きめ細やかな制御型の計画構成**が求められている。