

(様式6-3)

研修等 報告書

令和5年2月3日

三田市議会議長 様

私は、研修等報告書を下記のとおり提出します。

会 派 名	市民の会	代表者	
		議員名	美藤 和広
参加者氏名	美藤 和広		
研 修 先	京都府京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町 78		
講演会等 研 修 名	地方議会総合研究所：地方議会セミナー（Web参加）		
日 時	令和5年1月19日（木曜日）10:00～17:00		
研 修 事 項	中心市街地再生のための処方箋 ○中心市街地の再生 - タウンマネジメントからエリアマネジメントへ ○地方都市の中心市街地再生に向けた地方自治体の貢献可能性		
所 見 (別紙でも可)	○中心市街地の再生 - タウンマネジメントからエリアマネジメントへ ⇒別紙① ○地方都市の中心市街地再生に向けた地方自治体の貢献可能性 ⇒別紙②		
添付資料	添付資料 ① 中心市街地の再生 - タウンマネジメントからエリアマネジメントへ ② 地方都市の中心市街地再生に向けた地方自治体の貢献可能性		

添付書類（講演会内容のパンフレット等）

会派支給の場合、会派名、代表者名を記入の上、押印してください。

個人支給の場合、会派名（無会派は記入不要）、議員名を記入の上、押印してください。



講演： 中心市街地再生 タウンマネジメントからエリアマネジメントへ

講師： 長坂泰之(流通科学大学准教授)

◎エリアマネジメントとは、

- ① 国土交通省：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。(2008年)
- ② 改革官房・内閣府：特定エリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行おうとするという取り組み。(2016年)

◎中心市街地の活性化が課題になっている。市の根本原因は何か

◎商業集積からエリアマネジメントまでの系譜

- 1950年代：小売商業と百貨店の関係調整
- 1962年～：商店街振興組合法制定で大企業の百貨店と中小企業の集合商店街
- 1960年代：スーパーマーケットの台頭
- 1970年代：大規模小売店舗法と小売商業振興法
- 1980年代：都市の分散(郊外化)と日米構造協議
- 2000年まちづくり三法制定  
中心市街地活性化法、大規模小売店舗立地法(大店、立地法)、改正都市計画法  
市町村が中心市街地活性化基本計画の認定を受けると国から手厚い支援を受けることが可能。  
主にインフラ整備は、国土交通省、商業機能の強化は、経済産業省が担当、  
省庁がまたがる、法律のために内閣府が計画を認定。  
しかし、大店立地法は、出店規制のブレーキを持たず、公害日が加速(結果、日本は3000のショッピングセンターが出現)、中心市街地はさらに衰退が進む。
- 2006年まちづくり三法の改正  
公害規制の制度を設けたが、市町村単位であるため、周辺部に市町村に大店が出店する悪循環で、  
中心市街地の衰退がさらに深刻化。一方で、インターネットの進展により、商業機能の分散化が進み、  
都市のスポンジ家が加速した。
- 2008年エリアマネジメント定義。  
国土交通省は中心市街地活性化からエリアマネジメントに舵を切る。
- 2019年パンデミックが起きる。  
3000を超える日本のショッピングセンターの減少が始まる。

◎商店街活動は、商店街組合の組合員のための事業(院外利用と言う特例もあるが、それは原則15%の枠。商店街の組合員は会社を運営しているので、組合員の会社の利益の追求につながるものが最終的な目的となる。

一方で、エリアマネジメントは、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みを支援するもので、商業者だけを支援するものではない。

商店街機能がスポンジ化し、商店街活動は効果が希薄になったが、その結果、多様な死体が入り込むともいえる。

エリアマネジメントは、快適で魅力的な環境の創出や、美しい街並みの形成による資産価値の保全・増進等に加えて、ブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティ形成、地域の伝統文化の継承など、ソフトな領域のものも含む。

◎エリアマネジメントの定義・地域は時代とともに変わる。

●2000年代

NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会(東京駅周辺)や WeLove 天神協議会(福岡・博多)に代表され

る、大都市における大企業や百貨店中心のエリアマネジメント。

●2010年以降(2つの流れに変化)

①都心部から地方都市に展開。

中心市街地活性化法が2006年に改正され、TM大制度が廃止され、中心市街地活性化協議会が主体となり、まちづくりの組織の再編、新設が発生するなど、地域都市のエリアマネジメントが活発化。

②公共空間の活用

2千11年に道路占用許可の特例が生まれたことが契機。2000年代も、社会実験でオープンカフェなどを実施する地域もあったが、法律がないため、社会実験から先に進めなかった。

●2018年:地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設(日本語版 BID)

◎日本語版 BID 活用に向けた課題

安定的に推進していく上で一つの道筋「地域再生エリアマネジメント負担金制度」の活用が進んでいない現状。その理由は

- ① 多様な関係者間の合意形成等に関するコスト(質的な問題)
- ② 適用可能性のある地域・場面の限界(量的な問題)

⇒実効あるエリアマネジメント(商業の立場から)

- ・土地・建物
- ・組織(公民分離⇒公民連携)
- ・機能(商業機能⇒時代の変化に応じた多様な機能)

◎発想を変える(ハード(建物)とソフト(事業)の融合)

(1)日本大震災の津波被災地の復興段階のエリアマネジメント

- ・岩手県大船渡市のケース
- ・岩手県陸前高田市のケース

(2)新築の時代からリノベーションの時代へ(時間&空間の発想を変える)

(3)いかに次の世代をまちに呼び込むか

- ・コモンカフェ…大阪・中崎町
- ・現代版「家守」の取り組み…北九州市小倉地区

(4)お宝は無限にあるのではないか

ダメと諦めるか、無限にあると開き直るか

◎「まちゼミ」という取り組み

「三方よし」で考える

- ・独り勝ちはありえない。このバランスが崩れると賑わい創出策は継続できない。
- 市にとっても、店にとっても、市民にとっても…良い方法である。

◎メイドインアマガサキという取り組み

イメージの悪い尼崎 ⇒ 誰も褒めてくれないなら自分たちで褒め合ったらどうか。  
発想の転換の事例として一考の余地あり。

<所見>

陸前高田市の事例は何もなくなった街の復興としては、良くできていたが、今の三田市は高齢者による一戸建て住宅の単身やその後の空き家対策が最大課題である。

そういう意味で、更地化支援や、皆の共用地として生かすか、市の選択が必用である。

今回のテーマがかつての商業地の活性化が中心で、私の答えは見出なかったが、いろいろな事業の取り組みやハードとソフトのバランスなど、違った視点の事例として有効なものであった。

壊すだけでなく、活かすことも含め、これからの三田市の活性化の基盤としたい。

以上

テーマ：地方都市の中心市街地、再生に向けた地方自治体の貢献の可能性

講師：佐藤 正志(静岡大学准教授)

◎空き不動産問題から考える地方都市再生

箸本健二・武者正彦著作から説明

シャッター通り、空きビル、空き店舗などなど地方都市に再生の道はあるのか

地方都市の中心市街地と言うことで私が考えている。旧市街地やニュータウンと一緒に考えた再生を考えていたが、今回のセミナーでは本当に駅中心の商店街などをベースに考えているものであった。

そのために一般的な市民からは住んでいるところは郊外、買い物は、ショッピングモールやネット通販、普段の生活や福祉の方が重要な課題だと考えられている。

中心市街地再生における地方自治体をめぐる議論。

- ①中心市街地の範囲が対象とする減少の難しさ。
- ②達成すべき年の「中心市街地」像の設定。
- ③「中心市街地」再生に取り組む主体の対応。

◎ベスト風の三角形のモデルと中心市街地再生の関わり

政府市場共同体をアソシエーションでつなぐ考え方公共性事業性、創造性といったものに対し、  
外科的まちづくり  
内科的まちづくり

◎中心市街地再生に対する地方自治体の評価。

○まちづくりにおける行政の関与

- ① 直接的な事業実施。
- ② 事業に関わる権利(利害)調整。
- ③ 事業手法の推奨と事業資金の調達。

○批判的な指摘

・適正な規模に見合わないハコモノ整備、第三セクターやTMOの経営の見通しの甘さ  
・地方自治体による既得権益保護、再分配的補助金、社会保障的な意味合いの「保守主義的」レジーム的な性格への批判。

○中心市街地再生に対する地方自治体の取り組みと意識内閣府のフォローアップ評価や地方自治体のアンケートにより説明をいただいた。

アンケート結果から目標数値を上回ったものが30%目標に渡しなかったが、基準値を上回ったものが22%基準値を下回ったものが47%。特に2013年から14年と2020年度以降に基準値を下回った評価が多かった。

人口規模別の最終フォローアップの結果では

特に人口 300,000 人以下の市の評価が多かった。そして目標別の達成状況で、商業や公共施設においては、目標数値を上回ったが人口通行観光といったものは、目標数値に達しなかった。

アンケート的には、若干の活性化が図られたと言う答えがとても多い。

これは私なりに、一定の形で答えているからであると思う。

#### ◎地方自治体の財政支出動向

特に支援はしていないが 36.9%、自治体による家賃補助や家賃減免が 35.6%、地元商業者の利用支援が 11.6% まちづくり団体、NPO 等の利用支援が 9.6%、次に入居するテナント等の斡旋や交渉など 4.2%

#### ◎低い未利用不動産対策

まとめとして、中心市街地に対する自治体の政策的対応と、その現場は

- ・中心市街地活性化基本計画や立地適正化計画への取り組みの進展により、現実の達成状況の難しさや実態と乖離した評価が出ている。
- ・使える(自前の)財源の制約

空き店舗対策等の重点化、財政投資の少なさ

立地適正化計画に見られる、補助金獲得を前提とした事業が多い

結局、活かしきれない物件を作る事例となる。

#### ◎地方自治体が独自に実施する中心市街地政策の成果と課題

自分たちの身の丈に合ったものを創る、創り出す、この意識こそ、これからの時代のあり方と考える。

#### <所見>

三田市の場合、中心市街地として、三田本町など旧市街地の商店街などはTMOなどの方策は尽きた感があり、住民の方々は、一階はシャッター店舗の二階に住む人たちだが、ほとんどがもう代替わりもなく、今から活性化はないと考えていると思う。私は、地域の秋祭りで地車を曳きながら、一部の私と同年代の方々の店が何軒か頑張っているくらいで、毎年閉じられる商店の実情を見続けてきた。

今回の講座は、旧ニュータウンのセンター街の対策を考えて参加したが、結局はそこに住む人たちのモチベーションが第一なのだと思う。高松市丸亀町の例を出されていたが、駅近くの寂れた商店街の代替わりの人たちへの提案とともに、若い力を呼び込む一つのアイデアだったと思う。

三田市でも、既存施設や資産を活かした新たな活力の材料を見つけるとともに、モチベーションを生み出す仕組みづくりを、今回の事例を参考に生かしていきたい。

以上