

被災地まちなか商業集積・商店街再生 加速化指針 (概要版)

平成26年1月9日
(平成27年5月1日改訂)
復興庁

目次

I. 被災地における商業集積・商店街の再生等の趣旨

II. 商業集積・商店街の再生指針

1. 商業エリアのまちなか再生計画策定

(1) 地域関係者の組織化と事業実施主体の確立

(2) 商業エリアのまちなか再生計画策定

2. 商業施設等の整備

(1) 商業施設等の整備計画策定

(2) 商業施設等の継続性確保

(3) 施設整備の実施

3. 商業施設の運営管理とエリアマネジメント等の実施

(1) 商業施設の運営管理

(2) 商業エリアのエリアマネジメント

○本指針について

この「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」は、被災地の市街地の復興の中で行われる商業集積・商店街の再生の一般的な段取りや留意点を概説し、行政や地域のまちづくり関係者の参考として示すものです。地方都市の中心市街地における商業施設整備の最近の標準的な手順等を踏まえ作成しました。

なお、本文中の〈支援策〉は、現時点で活用可能性のある代表的な施策を揚げたものであり、その他の支援策の有無も含め、適宜、ご相談ください。

I. 被災地における商業集積・商店街の再生等の趣旨

津波浸水地域又は原子力災害被災地域の中心市街地等で、市街地整備事業（津波復興拠点整備事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等）が進展するなか、復興まちづくりが行われている「まちなか」の商業エリア*については、以下の観点から、商業集積/商店街の再生を進めることが今後必要。

* 商業エリア；都市計画法の商業地域等、中心市街地の中で、主に商業、サービス業その他の業種の店舗、事務所等が立地する地域。

再生を進める上での3つの観点

(1) 仮設商店街の本設移行先確保

- ・仮設店舗に入居している被災事業者/サービス事業者の本設移転先の確保。
- ・商業エリアが居住不可地域となる場合等は、二重投資への負担軽減も必要。

(2) 経営持続性の強化、住民生活支援機能の提供

- ・被災事業者/サービス事業者の店舗に加え、食品スーパーなどのキーテナント、新規出店者等とのテナントミックスにより、魅力的な商業施設を構築。
- ・子育て支援施設、高齢者介護施設等を含む複合的商業施設として利便性と集客力を向上。
- ・こうして、被災事業者の経営安定性、事業持続性を強化しつつ、生活に必須となる商業/サービス業機能を提供。

(3) にぎわいの回復と地域経済の拠点整備

- ・医療・福祉施設、教育文化施設等も集約化し、コンパクトシティを実現。
- ・中心市街地の商業エリア(まちなか)の「にぎわい」回復。
- ・例えば、地域資源を活用した商品の製造/小売業や高齢者向けサービス等の新規事業者の出店スペースを提供し、観光集客施設等を開設するなどにより、地域経済の新たな発展の拠点を形成。

Ⅱ. 商業集積・商店街の再生指針

1. 商業エリアのまちなか再生計画策定

(1) 地域関係者の組織化と事業実施主体の確立

①「まちなか再生協議会」の設立

構成員：地権者、被災事業者、商店街振興組合、商工会議所、市町村（商業まちづくり、高齢者/福祉等の部局）、関係行政機関等。

協議会事務局：市町村、まちづくり会社、商店街振興組合、商工会議所等。

②事業実施主体の確立：まちづくり会社等から、将来の商業施設の整備/運営管理、エリアマネジメントの実施主体を選定。

③地元及び域外の専門家の活用

- ・地方商業エリアの都市設計、商業施設の開発・運営等の専門知識/ノウハウを有する専門家を有効活用。
- ・地元専門家（建築士、中小企業診断士等）は、地元の実情に即した計画策定や関係者の合意形成に貢献。

(2) 商業エリアのまちなか再生計画策定

①被災地商圈情報の収集/分析

店舗立地に関する商圈/市場環境、消費需要の動向等の情報を収集/分析し、将来予測も実施。

②まちなか再生計画の策定

- ・面的整備事業計画の進捗状況、「まちなか再生協議会」での検討を踏まえ、まちなか再生計画案を作成。
- ・まちなか再生計画骨子；商圈、市場環境、消費需要動向の現状/予測 商業/集客施設、公共交通機関の整備方針
駐車場、広場、公園、緑地等の配置 エリアマネジメント実施概要

③合意形成とまちなか再生計画の確定

- ・市町村/まちづくり会社等は、「まちなか再生協議会」での検討、専門家による支援を経て、まちなか再生計画を確定。
- ・市町村は、まちなか再生計画の内容を踏まえ、必要に応じ、まちづくり関連計画を変更。

<支援策>

- ・専門家の紹介/派遣（独立行政法人中小企業基盤整備機構の震災復興支援アドバイザー制度等の各種専門家派遣制度を活用）
- ・地域のまちづくり関係者向け研修会の実施
- ・商圈情報データベース整備の支援、商圈情報等専門機関の紹介

Ⅱ. 商業集積・商店街の再生指針

2. 商業施設等の整備

(1) 商業施設等の整備計画策定

「まちづくり会社等」は施設整備計画(テナント配置計画、基本計画図、建築費概算見積もり、資金計画書、収支計画書等)を策定

(2) 商業施設等の継続性の確保

① 所有と利用の分離

「まちづくり会社等」は原則土地を所有せず。複数の土地所有者との定期借地権等を活用して、商業施設、集合住宅、駐車場、広場等を適切に配置。商業床は「まちづくり会社等」が一括管理。

② 建築/デザイン

- ・ローコスト化(建物の構造/部材/工法等の工夫)、視認性、回遊性の高い導線、快適でおしゃれな空間デザイン。
- ・商業施設部分と集合住宅は、可能であれば、別棟とし、各々の継続性に見合った工法、構造、資材等による設計。
- ・商業施設は、可変性の高い構造(パーティションの活用、増築可能)。最小限の面積から段階的に整備。
- ・店舗付住宅では、近隣店舗と専門店街を形成。将来、店舗部分を貸し出す可能性を考慮した建物構造。

③ 継続性の評価

- ・地代、賃料の設定(「まちづくり会社等」の財務健全性、事業者の経営安定が図れる水準の確保)。
- ・被災事業者等の入居テナントに対する、中小企業診断士の経営診断実施。
- ・まちづくり会社の総事業ベースで収支予測。継続性を確保するため、商業施設の開発/管理の専門家による支援を実施。

(3) 施設整備の実施

- ・「まちづくり会社等」は、テナントの入居合意を固め、最終的な整備計画を確定して、資金を調達し、着工。
- ・国及び県は、整備計画の外部評価の結果を踏まえ、各種支援を実行。

<支援策>

- ・専門家の紹介/派遣 ・高度化事業(被災中小企業施設・設備整備支援事業)(独立行政法人中小企業基盤整備機構、各県)
- ・津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金(商業施設等復興整備事業)(経済産業省、中小企業庁)
- ・暮らし・にぎわい再生事業(復興庁、国土交通省) ・中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業(中小企業庁、各県)

Ⅱ. 商業集積・商店街の再生指針

3. 商業施設の運営管理とエリアマネジメント等の実施

(1) 商業施設の運営管理

「まちづくり会社等」が、整備した商業施設について、以下のような運営管理を実施。

(外部へ委託することもある)

- －不動産管理(施設維持管理、賃料確保、防犯、駐車場管理等)
- －継続性の維持(テナントの入れ替え、販促イベント、広告宣伝、新規開業者の支援等)

(2) 商業エリアのエリアマネジメント

商業エリアの良好な環境を維持しつつ、魅力、価値を高めるために「まちづくり会社等」やその他のまちづくりに関係する組織が実施主体となって、まちなかの規模に応じて有効な範囲で、以下のような活動を実施。

- －地域共同イベントの開催、美化/緑化、街並み保全/改善、駐車場等の管理等

<支援策>

- ・専門家の紹介/派遣
- ・各種の商店街活性化補助事業(ソフト)(経済産業省)
- ・商店街活性化活動、ショッピングセンター運営等の現場経験者紹介