

[3] 中心市街地の現状と課題

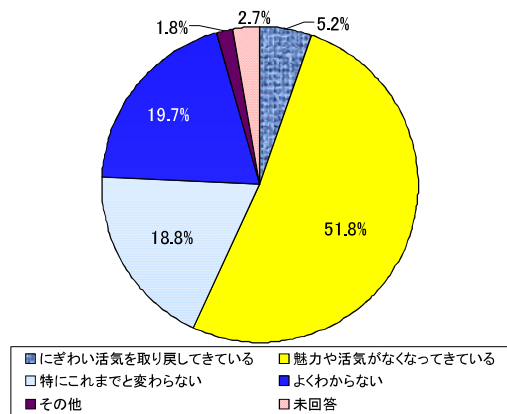
中心市街地活性化事業は順調に進捗し、活性化のための基盤強化は図られてきた。しかし、前述のとおり旧活性化計画の目標水準の達成が困難になるなど、中心市街地活性化に向けて横たわる課題は依然大きい。ここで、旧活性化計画のファーストステージを終えた時点で、浜松市の中心市街地が置かれている現状を把握し、今後の活性化に向けて克服すべき課題としてまとめる。

(1) 中心市街地の現状

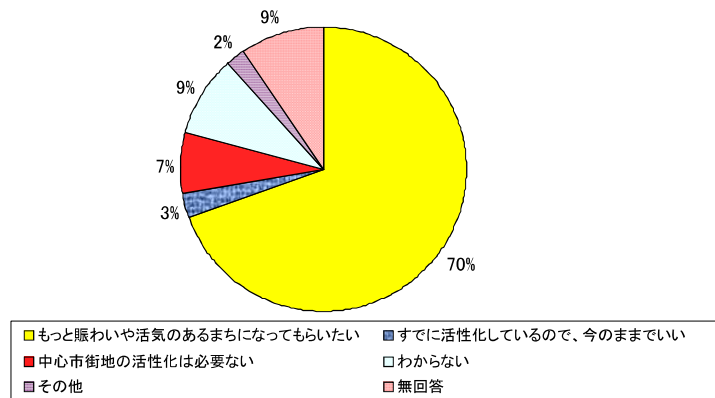
1) 長期化する中心市街地の衰退に対する市民の危機意識の高まり

中心市街地の活性化については、市政の最重要課題として位置付け、積極的な施策を展開してきたものの、中心市街地の現状に対する市民の目は非常に厳しいものがある。平成 16 年 9 月に実施した「都心再生戦略策定のための市民アンケート」結果によると、5 年前と比較した中心市街地の印象についての質問に対しては、51.8%と半分の市民が「魅力や活気がなくなってきた」と長期化する中心市街地の衰退に対して危機感を募らせていることが分かる。

< 5 年前と比較した中心市街地の印象 >



< 浜松市の中心市街地に対する考え >



一方、市民の中心市街地への危機感を反映して、活性化に向け本市が取り組むべき事柄について様々な意見やアイデアが寄せられている。

平成12年4月から平成18年12月末までの6年間に269人から計500件以上の貴重な市民の声が寄せられており、主なものは以下のとおりである。

- ・大規模商業施設など郊外にはない魅力ある商業空間の創出が必要である⇒184件
- ・誰もが安心して楽しみながら回遊できるシステムの充実が必要である ⇒ 76件
- ・駐車場料金を含めた利用しやすい駐車場システムの構築が必要である ⇒ 48件
- ・賑わいを創出するイベントの開催や文化機能の充実が必要である ⇒ 42件
- ・中心市街地にアクセスしやすい公共交通機関や道路整備が必要である ⇒ 38件
- ・中・高齢者が楽しみ、憩える空間の創出が必要である。 ⇒ 32件

また、中心市街地の活性化は市政への要望で第1位となっている。このことから、市民は都市のシンボルとして、浜松市の顔としてふさわしい魅力的で賑わいのある中心市街地の創出を求めていることが分かる。このため、中心市街地に市民が求めている役割や目標像を的確に把握し、市民が誇ることができる都市の顔づくりを積極的に進めていく必要がある。

【中心市街地の活性化は市政の最重要課題：市政への要望第1位】

市民アンケート結果より

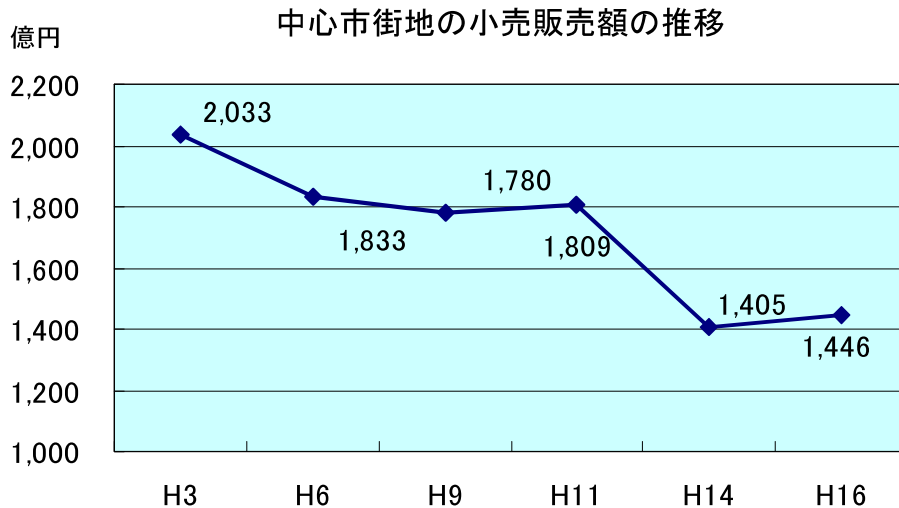
	16年度	15年度	14年度
1. 快適で賑わいのある中心市街地	① 24.2	② 22.8	
2. 高齢者のための福祉環境	② 23.5	① 24.2	① 28.4
3. 子どもを健やかにはぐくむ地域の環境	③ 22.5	③ 22.1	
4. 鉄道・バスなどの公共交通機関の利便性	④ 19.4	⑦ 15.7	② 26.3
5. 休日、夜間などの救急医療体制	⑤ 17.4	④ 17.9	
6. 自然環境の保全、緑化、公園の整備など緑豊かなまちづくり	⑥ 17.1	⑤ 17.0	⑦ 14.1
7. 環境汚染防止、ごみ減量、省エネなど環境にやさしいまちづくり	⑦ 15.6	⑩ 14.0	
8. 交差点の改良など交通安全対策	⑧ 14.3	13.1	3.4
9. 子どもの個性をはぐくむきめ細かな学校教育	⑨ 14.1	⑥ 15.8	
10. 道路の整備	⑩ 13.9	⑨ 14.7	

2) 商業力の低下による中心市街地からの賑わいの喪失

長引く経済不況に端を発した消費構造の変化などにより、市内における小売販売額はここ数年減少傾向にあるなど、全体的に小売業の活力の低下がみられる。このような状況下にも関わらず、郊外型大型ショッピングセンターが相次ぎ進出したことなどにより都心の商業力が低下し、中心市街地から賑わいが喪失している。

特に、昭和12年の開業以来、浜松市民を含め広く県西部内外の人々のシンボリックな大規模商業施設として愛されてきた松菱百貨店が平成13年11月に経営破綻したことは、ザザシティ浜松西館・中央館との「2核1モール構想」の一翼として期待されていただけに、市民や商業者のみならず、中心市街地の活性化を推進してきた行政に対しても大きなダメージを与えた。

また、平成18年5月の上新電機や、平成19年1月のイトーヨーカドー浜松駅前店の閉店など中核的商業施設の撤退が中心市街地の商業機能の低下に拍車をかけ、中心市街地からの賑わいの喪失を長期化させることにつながっている。



3) 駐車場問題による中心市街地への来街者の減少

モータリゼーション社会の進展に伴い、本市における自動車保有台数は次の表に示すように年々増加し、それに対応するように、郊外型大型ショッピングセンターでは、大規模な無料駐車場を完備し来店者の利便向上を図り誘客に努めている。一方、中心市街地においては、約 7,900 台の駐車場が整備されており、浜松市駐車場整備計画からみても、需要と供給のバランスは取れているものと判断される。

しかし、中心市街地の駐車場の稼働状況（市営駐車場）を見ると、収容台数 1,994 台に対し、1 日平均駐車台数 3,078 台、回転率 1.54 と、十分にその機能が活かされていない。その主な原因としては「高い料金」設定にあると指摘され、そのことが来街機会を減少させ、中心市街地の商業機能の低下を招いている。

このため、市民や商業者からは、適正な駐車場料金への見直しをはじめ、新たな駐車場サービスシステムの構築が求められている。

<自動車の保有状況>

	1980 年	1990 年	2000 年
世帯数	143,249	170,011	202,470
人口(人)	488,568	528,994	565,129
自動車保有台数(台)	140,703	228,854	330,725
1 世帯当たり自動車保有率(%)	98.2	134.6	163.3
自動車 1 台当たり人口(人)	3.5	2.3	1.7

<計画区域内の駐車場台数>

区 分	台 数
民間立体駐車場	4,562 台
公営駐車場	2,496 台
青空駐車場（コイン式含む）	835 台
合計	7,893 台

4) 就業人口の減少による中心市街地の活力の低下

本市のオフィス空室率は、平成 18 年から減損会計が導入されたことに伴い、郊外から中心市街地への事務所移転が進むなど、一部改善の兆しはみられるものの、平成 17 年 6 月期の調査では 14.6%と依然厳しい状況にある。

その要因としては、中心市街地の金融・保険業、不動産業における従業者数は、平成 11 年から 13 年にかけて 367 人減少していることからもうかがえるように、近年の厳しい経済情勢を背景に、企業においては、体質強化を図るためのリストラクチャーが行われ、支店や営業機能などの統廃合が進んでいることが考えられる。

このため、都心における業務機能が収縮し、就業人口も減少することによって、中心市街地から活力が失われつつある。

<オフィス空室率>

	2004・9 期	2004・12 期	2005・3 期	2005・6 期
札幌	9.7%	9.6%	9.3%	9.5%
仙台	12.1%	11.5%	10.6%	9.6%
新潟	20.0%	20.8%	20.7%	19.9%
東京	5.9%	6.0%	5.4%	5.0%
横浜	6.7%	6.6%	5.2%	5.1%
静岡	10.6%	11.7%	10.2%	10.4%
浜松	19.4%	18.3%	16.4%	14.6%
名古屋	8.7%	8.2%	8.3%	7.9%
京都	12.2%	11.0%	10.1%	9.3%
大阪	9.9%	9.5%	9.1%	8.7%
神戸	17.8%	17.8%	18.1%	17.4%
岡山	13.7%	13.8%	13.6%	13.3%
広島	13.6%	13.3%	13.6%	13.3%
高松	18.5%	17.8%	16.2%	16.3%
松山	13.3%	14.0%	13.3%	14.5%
福岡	11.1%	10.8%	10.7%	10.7%
鹿児島	11.8%	10.3%	9.1%	9.1%

※出典：生駒シービーリチャードエリス(株)

5) 情報連携の不足による中心市街地の集客効果の分散

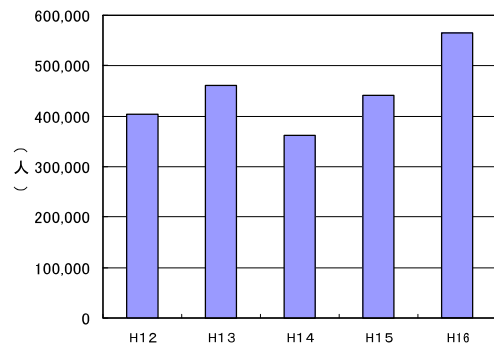
本市の中心市街地には、アクトシティ浜松の2,500人規模の大ホールや1,200人規模の中ホール、展示イベントホール、各種会議室、国内有数の規模を誇る浜松市楽器博物館など、市内外からの来街客が多く利用する文化施設や公共施設が整備・充実されており、その利用者も下記に示すように多くの利用者で賑わっている。

しかし、中心市街地でのイベント等の情報が分かりやすく、かつ、総合的に情報発信されていないため、特に、市外からの来街者にとっては施設の利用のみが目的となり、それら既存施設の集客力を中心市街地全体への活性化に結びつけられていない。

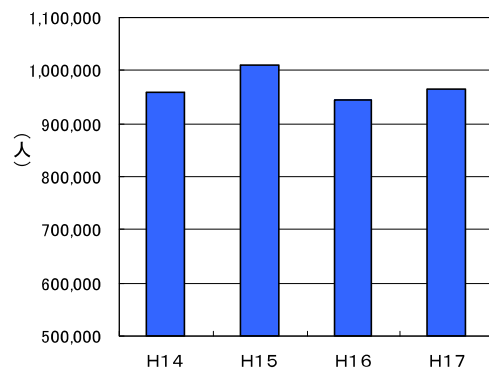
このため、文化・コンベンション施設の集客力や集客効果が限定的なものにとどまってしまっている。活性化に向けた各組織間の連携を強化するなど総合的な推進体制の確立が求められている。

中心部の文化施設の利用者数

(科学館、美術館、浜松城、体育館、楽器博物館)



アクトシティ浜松の利用者数



(2) 中心市街地活性化に向けて克服すべき課題

中心市街地の現状を認識し、さらに今後に向けた新たな取り組みを考えた場合、本市が活性化に向けて克服すべき課題について以下の5点に集約することができると考えられる。

<p>①中心市街地の新たな役割の設定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●政令指定都市への移行に伴い、より広域的な観点から、中心市街地の都心としての拠点性の確立など新たな役割を定義する必要が生じてきている。 ●まちづくり3法の改正など国の施策方針に則った都市づくりの基本方針を定め、中心市街地の活性化を効果的かつスピーディに進めていく必要がある。 ●中心市街地活性化を市民協働により進めていくため、市民の誰もが共有することができる分りやすい活性化のビジョンや中心市街地の目標像を定めていく必要がある。
<p>②商業機能の低下による賑わいの喪失</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●本市の中心市街地を衰退させるに至った商業機能の低下を早期に解決し、中心市街地の賑わいを取り戻していく必要がある。
<p>③居住機能を向上するソフト施策の欠如</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画事業によって整備した都市空間について居住人口の更なる増加に繋げていくためには、中心市街地に潤いを創出し、魅力的な生活空間を形成していく必要がある。
<p>④業務機能の流出による活力の低下</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●都心における業務機能の流出に歯止めをかけ、本市の経済活動拠点としてポテンシャルが高く活力ある中心市街地を回復していく必要がある。
<p>⑤活性化推進における組織間連携の不足</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●活性化に向けた個別施策の取り組み効果が限定的なものに止まることを回避し、まちづくりに求められる総合力を最大限に発揮していくため、市民、市民活動団体、事業所など多様な主体が参加し協働して活性化に取り組んでいくことができる新たな推進体制を確立していく必要がある。

[4] 中心市街地活性化の意義と役割

前述した中心市街地の活性化に向けた課題を克服し新たな活性化施策を構築するためには、市民、商業者、事業者など全市を挙げた取り組みが求められる。そのためには、本市の都市づくりの基本的枠組みを踏まえ、中心市街地活性化の意義と役割を市民の誰もが分かるよう明確にしていく必要がある。

(1) 都市空間形成の基本的な考え方 ～浜松型コンパクトシティ～

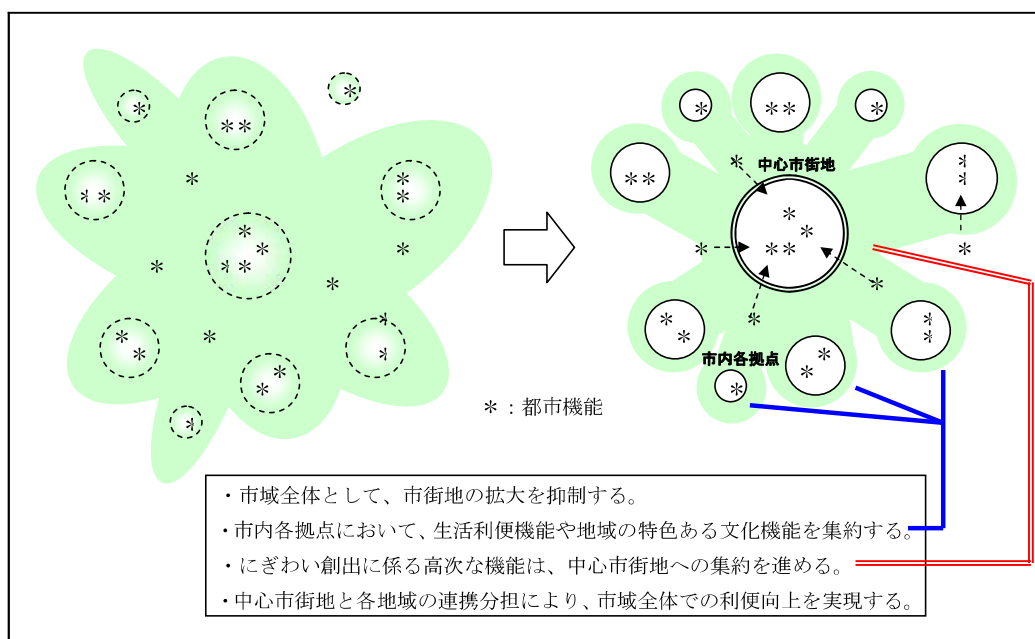
本市は平成 19 年 4 月の政令指定都市への移行に伴い、市の基本理念や将来像を定めた都市づくりの活動指針となる『第 1 次浜松市総合計画（はままつ “やらまいか” 創造プラン）』を策定した。

『第 1 次浜松市総合計画』では、都市の将来像として「技術と文化の世界都市・浜松」と「環境と共生するクラスター型都市・浜松」を定め、都心空間形成の考え方についても基本的枠組みの中で定義している。

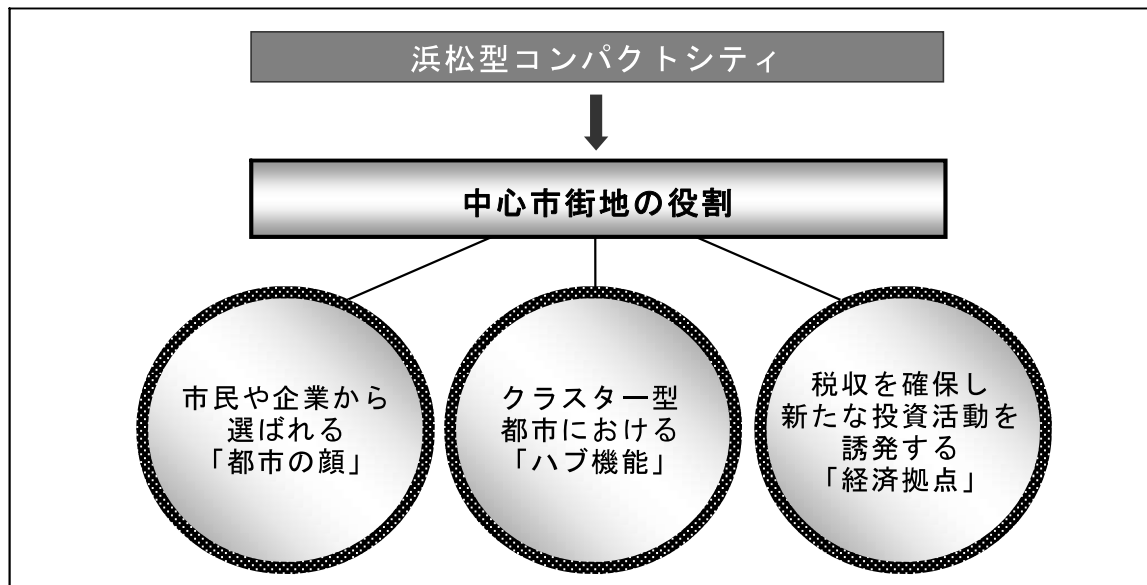
都心空間の形成にあたっては、開発と保全のバランスに配慮した市街地の無秩序な拡大を抑制する一方、各地域の都市機能の集積を進めコンパクトで新しい価値を創造する「浜松型コンパクトシティ」を基本的な考え方としている。

【浜松型コンパクトシティのイメージ】

- ・市域全体として、郊外開発を抑制し、市街地の無秩序な拡大を避けるとともに、緑豊かな自然を保全し、本市の中心市街地はもとより、旧市町村においても、拠点ごとに必要とされる機能が集約し充実している。
- ・交通の結節点であり、多くの都市機能が集積した中心市街地については、市域内外の人々が集まる交流拠点として、高次な都市機能が集積し賑わいが創出されている。
- ・各地域拠点においては、地域コミュニティ、消費・サービスなどの日常生活の中心となる「まち」を、郊外のスプロール化の波に埋没させることなく、その地域に応じた特色ある地域拠点として位置付けたまちづくりが進められている。



(2) 浜松型コンパクトシティにおける中心市街地の役割



1) 市民や企業から選ばれる「都市の顔」

低成長型社会や少子高齢化社会を迎え、今後、都市間競争が益々激しくなっていくと予想される現在、本市が今後も発展し続けるためには、産業・文化全般にわたり新たな投資が誘発されなければならない。そのためには、政令指定都市・浜松としてふさわしい都心を形成することによって、市民はもとより、広く内外から選ばれる都市になる必要がある。

また、高度情報化社会や少子高齢化社会を迎えた現在、都市においても重要な要素になっているのが、「クオリティ・オブ・ライフ」（生活の質）と言われている。質の高いライフスタイルを提供することによって、市民や企業から選ばれる都市となるためには、活力ある産業や豊かな地域資源に加え、都市のイメージを発信する「都市の顔」として、魅力ある中心市街地の形成は欠かせないものである。

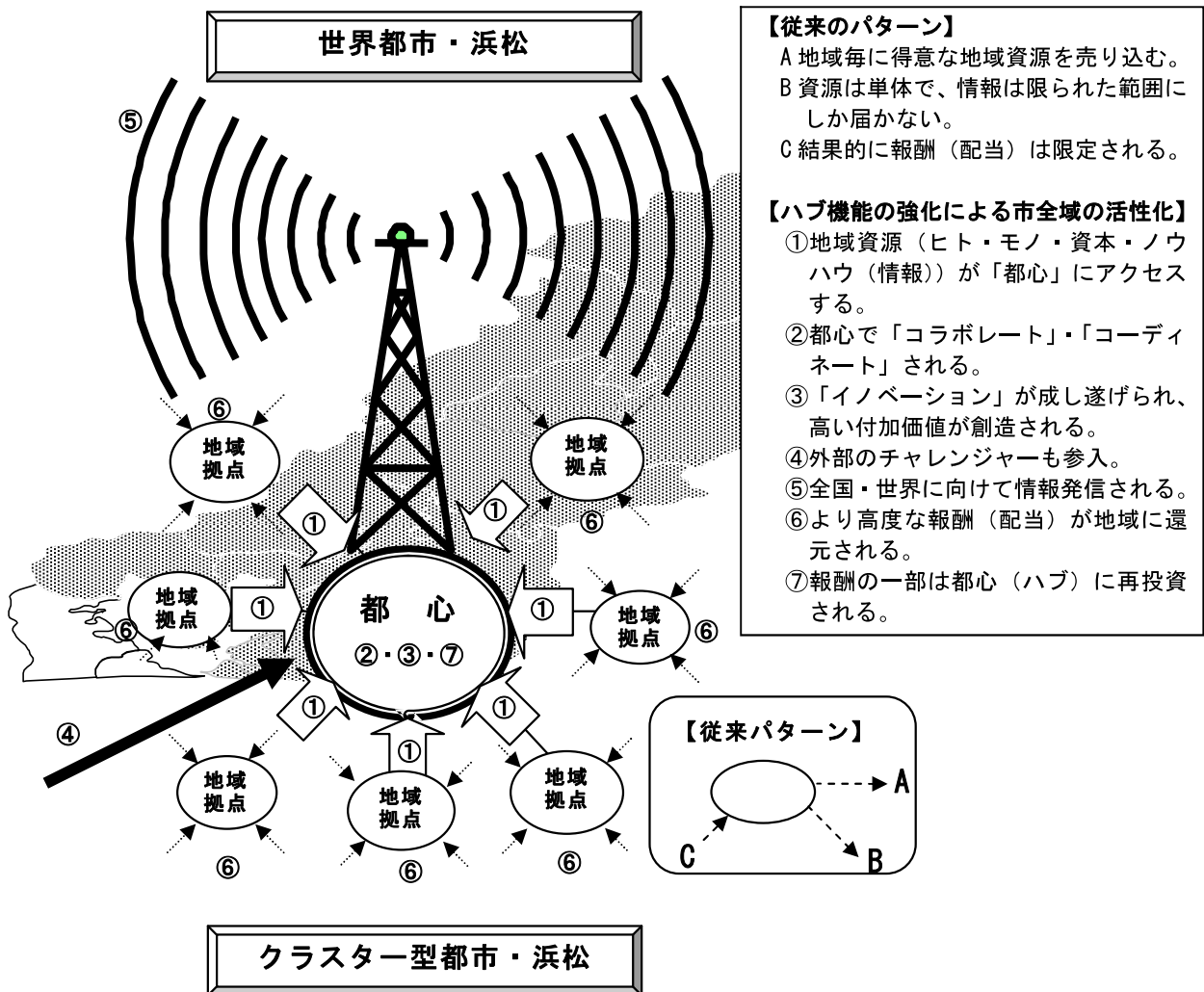
2) クラスタ型都市における「ハブ機能」

全国第2位という広大な市域を持つ本市は、地域の均衡ある発展に向け、各地域が持つコミュニティ、文化、歴史などを活かしたまちづくりを行う都市内分権を推進するため“クラスタ型都市”を都市ビジョンとして掲げている。

そうした中、中心市街地は本市の玄関として、また各地域の相互ネットワークの中心拠点として、人・もの・情報が集まり発信する地域の「ハブ機能」を有する地域としてその役割が期待されている。

このため、商業・学術・文化・情報・娯楽などの高次な都市機能を集積し、本市のものづくりや農業、漁業、観光など多くの資源をより一層魅力的なものにバージョンアップしていくとともに、地域ブランドを全国・世界に向けて情報発信していく場として、賑わいある中心市街地の形成は欠かせないものである。

【ハブ機能のイメージ】



3) 税収を確保し、新たな投資活動を誘発する「経済拠点」

低経済成長が続く中、少子高齢化社会を迎え、道路・上下水道といった新たな社会資本整備が必要とされる郊外開発は、その維持・更新に多大なコストを要し、厳しい財政運営が求められている本市にとって致命的な財政負担になりかねない。また、二酸化炭素の抑制といった環境保全やエネルギー消費型社会からの脱却という地球規模での取り組みが行われている現在、自動車利用を前提とした新たな郊外開発を見直し、環境負荷の小さな都市づくりを進めていくことが必要である。

このことから、鉄道やバスの公共交通機関をはじめ、商業機能や文化・教育などの公共施設を有する中心市街地の価値を見直し既存資産を有効に活用していくとともに、その地理的ポテンシャルを最大限に活かした内外からの投資活動を誘発する「経済拠点」を中心市街地に形成していくことは、本市の安定した財政運営の実現と都市全体の活力を生み出していく上で欠かせないものである。

① 税収の確保

国の三位一体改革により、これまでの補助金制度の見直しや税制改革が進む中、安定した都市経営を行うためには、都市全体を持続的に発展させ、その根幹を成す「税収」を安定的かつ継続的に確保していかなければならない。

地方自治体の税収を主に構成する市民税、法人市民税、固定資産税などは、その都市の活力を示すものであり、その中でも固定資産税は、基準となる都心の評価により大きく左右される。

このため、都市全体の固定資産税を安定的に確保していくためには、都心の資産価値を高めていく必要がある。

② 新たな投資活動の誘発

魅力的な都心を持つことは、新たな投資活動が誘発されることになり、コンベンションや産業の振興など業務機能の充実が図られる。業務機能の充実によって就業機会が拡大され、都市活動全般にわたる効果が波状的に広がることによって安定した税収の確保に繋がる。

このため、都市の地理的ポテンシャルを活かし、内外からの投資活動を活発化させていく必要がある。

【浜松市の財政状況】

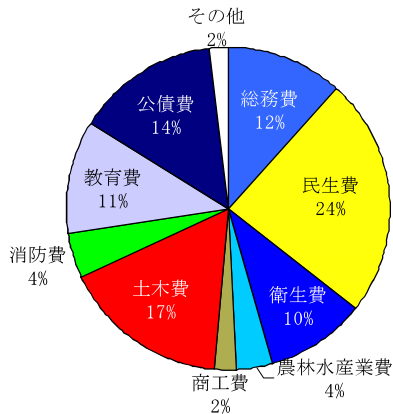
年々義務的経費が増大し、財政の硬直化が進み、郊外開発を行うための社会資本整備への大規模な投資は難しくなっている。

平成18年度一般会計当初予算

＜財政力指数＞

	H13	H14	H15	H16	H17
財政力指数	0.888	0.894	0.895	0.924	0.839

※ H16までは旧浜松市、H17は新浜松市



予算規模 2,393 億円

＜義務的経費の推移＞

	H13	H14	H15	H16	H17
義務的経費の 決算額に占める割合	42.0%	41.2%	43.4%	46.6%	46.6%

※義務的経費は人件費、扶助費、公債費をいう。

※H16までは旧浜松市、H17は新浜松市

＜土木費の推移＞

	H13	H14	H15	H16	H17	H18
土木費の当初予算 に占める割合	24.97%	24.5%	24.13%	19.59%	19.14%	16.79%

※H17までは旧浜松市、H18年は新浜松市

【浜松市税収状況】

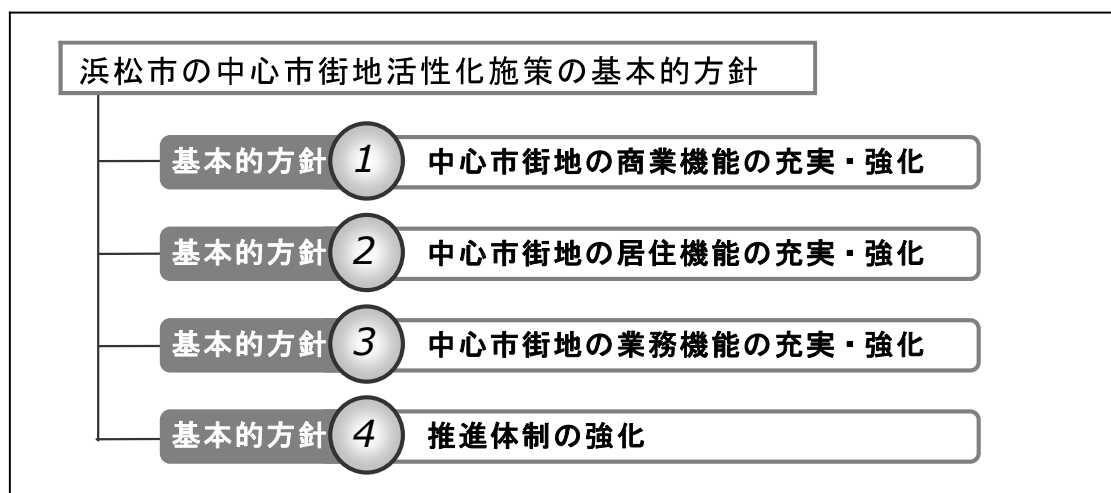
	H15	H16	H17
市民税	50,575,196	49,524,227	52,817,981
個人	36,036,929	34,987,370	36,844,946
法人	14,538,267	14,536,857	15,973,035
固定資産税	54,034,905	53,737,680	54,042,885
軽自動車税	1,152,077	1,196,080	1,245,286
市たばこ税	4,593,368	4,733,190	4,626,143
鉱産税	526	432	472
特別土地保有税	3,137	3,229	0
入湯税	145,630	181,321	142,748
事業所税	3,556,939	3,609,226	3,625,327
都市計画税	6,744,810	6,656,430	6,613,043
市税 全体	120,806,588	119,641,815	123,113,885

(単位 千円)

〔5〕 中心市街地活性化施策の基本的方針

これまで分析してきた中心市街地に残された課題を克服し、中心市街地に求められる役割を果たしていくため、活性化施策の基本的方針を以下のように定める。

浜松市中心市街地活性化基本計画は、この基本的方針に基づいた施策や事業を戦略的に進めていくものとする。



（1） 中心市街地の商業機能の充実・強化

中心市街地の賑わいを回復するため、大型商業施設進出支援事業などの推進により魅力ある商業・飲食・サービス機能を充実するなど、中心市街地の商業機能を充実・強化する。

そのため、中心市街地の商業機能のボトルネックとなっている以下2点について重点的に取り組んでいくこととする。

1) 松菱跡の再生

松菱百貨店の経営破綻から既に5年が経過し、市民からも早期に大型商業施設としての事業展開が求められている。

このため、行政としても、事業者との連携を強化しながら、市民のニーズに応え、都心商業や賑わいの創出を牽引する魅力ある大型商業施設の再生に向け積極的な支援を行う。

2) 利用しやすい駐車場システムの構築

中心市街地の衰退要因の一つとして、市民などからは駐車場料金・サービスシステムのあり方など、駐車場問題を指摘されている。本来ならば、駐車場経営は、需要と供給のバランスによる市場原理の中で成立しなければならないが、魅力が低下した現在の都心における駐車場問題は、料金の適正化や新たな運営システムの構築などについて、都心商業者、駐車場事業者、行政が一体となって短期的かつ緊急的に取り組んでいく必要がある。

なお、長期的には、環境問題や高齢化社会を視野に入れながら、公共交通機関のあり方なども含め、総合的な交通体系を構築する。

(2) 中心市街地の居住機能の充実・強化

中心市街地の潤いを創出するため、区画整理事業、再開発事業を推進し、災害に強く犯罪のない安心・安全な都市空間を形成するなど、中心市街地の居住機能を充実・強化する。

その上で、官民協働による質の高い都心住宅の供給や空きオフィス・店舗などからの業態変換を進めるなど、多様なライフスタイルに応じた付加価値が高い都市型居住施設の整備を進める。

また、都心ならではの非日常空間が体感できるよう、花やイルミネーションで演出された美しい町並みを創出し、100万都市圏のニーズを満たした、郊外にはない高次で魅力的な都心生活空間を形成する。

(3) 中心市街地の業務機能の充実・強化

中心市街地の活力を回復するため、都心ビジネスアレー事業の推進などによる21世紀型都市型産業の育成や、起業家、中小企業の新事業展開を支援するなど中心市街地の業務機能を充実・強化する。

また、東京・大阪間の中間に位置する立地を活かし、政令指定都市・浜松として市内外の経済や地域の発展を牽引する拠点形成し、浜松のゲートウェイとなる駅周辺へのオフィス需要を高める。

(4) 推進体制の強化

(1)から(3)の方針を総合的かつ一体的に推進していくとともに各施策を効果的に実施していくため、推進組織及び支援制度を強化し、市民協働や民間活力など地域の力を結集して中心市街地の活性化に取り組む体制を強化する。

1) 推進組織の強化 ～中心市街地活性化協議会の設立～

中心市街地の活性化を効果的に進めるため、推進組織の強化を図る。まちづくり求められる総合力を発揮するため、庁内における組織間連携を高めるとともに、市民・市民活動団体・商業者・企業など多様な主体が参加する協働型都市経営を実現し、中心市街地の活性化に全市を挙げて取り組む。

そのため、中心市街地の活性化に関する法律第十五条に基づいた浜松市中心市街地活性化協議会を設立し、活性化の取り組みに対する適正な評価に基づく施策の重点化を図るなど、選択と集中による戦略的な事業を推進していくこととする。

2) 支援制度の強化 ～まちづくり促進地区の指定～

中心市街地の活性化に向けては、これまで以上に民間活力の導入を図る必要があることから、計画区域内に規制緩和などのインセンティブ制度を設ける「まちづくり促進地区」を指定する。

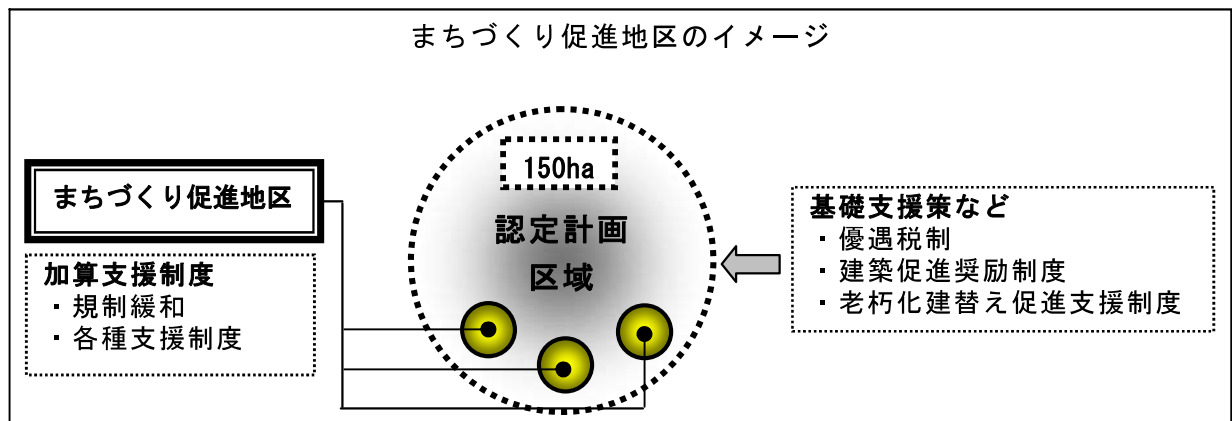
これにより、民間事業推進に対する支援制度を強化し、民間投資を誘発する。

①基本的な考え方

旧活性化計画においても、都心再生重点整備地域を定め、遊休地の有効活用や老朽化した建物の建替えなどにより集客やビジネスの促進につながる事業用スペースの新增設を図る場合、投資経費の負担を軽減させるため固定資産税を軽減する優遇税制を平成 15 年から導入している。この優遇税制に加え、より民間活力を誘発させるため、建築促進奨励制度や老朽化建替え促進支援制度といった基礎支援制度を構築する。

また、計画区域内において、基本計画を具体化する上で特に重要であり、下記②のような効果が期待される地区については、『まちづくり促進地区』として位置付け、基礎支援制度のほかに、規制緩和や補助金などの加算支援策を講じる。

地権者なども含めた官民の関係者による実効性の高い協働を実現し、中心市街地全体の活性化を先導する地区を形成していく。



②期待される効果

- 基本計画の目標、方針を反映したモデル事業
- 魅力ある都市空間構成の具体化
 - ・賑わいを創出する上で重要な位置にあり、事業の推進により周辺への大きな波及効果がある。
- 複数の事業の一体的推進による相乗効果
 - ・関連する事業を一体的に取り組むことで相乗効果を発揮する。
- 官民協働によるまちづくりの実践
 - ・中心市街地の目標・整備方針などを行政と民間が共有し、協働によるまちづくりが実践される。

③指定のための要件

まちづくり促進地区は、骨格軸やターゲットエリアの都心機能集積の形成を先導するパイロットプロジェクトとして、周辺との連携や波及効果などが見込まれ、官民の果たす役割と責任が明確となっていることが指定要件となる。

④多面的な支援の展開

民間のノウハウや資金などの民間活力を誘発し、効果的な事業の推進を図るため、各段階での多面的な支援を行う。

【支援項目メニュー】

- 協議体制の整備
- まちづくり支援・計画の策定
- 都市計画法などの効果的運用
 - ・特別用途地区、地区計画、容積率の緩和など（都市計画法）
 - ・申請期間の短縮（大店立地法）
 - ・公共空間の利活用（地域再生）
- 規制緩和、補助金などの実施
 - ・大型商業施設新規進出支援
 - ・オフィス新規進出支援
 - ・オフィス利用促進支援
 - ・リフレッシュ及び景観向上支援
 - ・建替え促進奨励支援
 - ・商業、サービス企業新規進出支援
 - ・商業、サービス機能及び景観向上支援
 - ・オフィスビル機能及び景観向上支援
 - ・住宅転用支援

⑤まちづくり促進地区の種類

まちづくりの取り組みにあたり、導入する機能や空間形成をはじめ、推進主体や手法などは、様々なパターンが考えられる。このため、街区レベルやプロジェクト単位といったそれぞれの状況に応じた事業推進を図る。具体的なまちづくり促進地区としては、現在下記のもの具体化している。

今後、オフィス機能の集積を図るまちづくり促進地区や民意発意型のまちづくり計画認定地区など、まちづくり促進地区として位置付け、積極的に事業の展開を図る。

○大型商業施設進出支援区域

進出にかかる初期投資に対する補助制度や市税の不均一課税措置を設け、大型商業施設を誘導し、都心商業の核を形成する。

○都市再生緊急整備地域

都市再生特別措置法に基づき、規制緩和、金融支援などの施策を総合的に適用するとともに民間の創意工夫を活かし、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地を整備していく。

○再開発促進地区

良好な市街地を形成するため、民間活力を導入して細分化された宅地の統合、災害に強い共同建築物の建設、街路、広場などの整備、オープンスペースの確保を一体的かつ総合的に行い、安全で快適な都市環境の創出と商業をはじめとする地域の活性化に大きく寄与する市街地再開発事業を特に促進する。