

様式第 4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称 長浜市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体 滋賀県長浜市
- 計画期間 平成 21 年 6 月から平成 26 年 3 月まで（4 年 10 月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 長浜市の概要

（1）位置・地勢と気候

①位置・地勢

長浜市は、滋賀県の東北部に位置し、東に伊吹山系の山々、西に琵琶湖が広がっている。伊吹山系を源とする草野川や高時川、姉川等により形成された平野部が広がり、県内でも優れた自然景観、豊かな自然環境と北国街道と中山道を結ぶ最短経路であった北国脇往還の沿道、戦国時代を偲ばせる長浜城や小谷城跡、姉川古戦場、竹生島の宝厳寺などのすぐれた歴史的文化遺産を有している。

また、京阪神や中京、北陸の経済圏域の結節点としての位置にあり、京都や名古屋からはおおよそ 80km 圏内、福井からはおおよそ 100km 圏内にある。J R 北陸本線や北陸自動車道、国道 8 号、国道 365 号を主な広域交通軸として、これらの経済圏域と利便性高く結びついている。平成 18 年 10 月には J R 北陸本線の長浜以北が直流化され、京阪神はもとより、北陸圏域への交通利便性がいっそう高まっている。



②面積・気候

長浜市の総面積は 247.01k m² であり、滋賀県全体のおよそ 6.1% を占めている。このうち、可住地面積は 80.93k m² であり、全体の 54.1% となっている。

春から秋にかけては穏やかで過ごしやすい気候ですが、冬は日本海からの季節風が吹き込んで雪による降水量の多く、四季の移り変わりがはっきりしている地域である。

面 積		247.01k m ² (うち陸地 149.57k m ²)	
可住地面積		80.93k m ² (54.1%)	
地 勢	位 置	東経 136 度 18 分 30 秒	北緯 35 度 20 分 25 秒
	範 囲	東西 20.2km	南北 23.2km
	海 抜	最高 1,317.0m	最低 85.0m

資料：平成 17 年度滋賀県統計書

(2) 沿革

天正時代のはじめに、湖北地域を統治していた浅井氏が姉川の合戦で織田氏に敗れた後、織田家の家臣であった羽柴秀吉（後の豊臣秀吉）公が、地名を「今浜」から「長浜」に改称し、小谷城下の商人たちを移らせて、城下町としてまちの礎を築いた。また、賤ヶ岳の合戦の功績として、城下町の町衆に対し「町屋敷年貢免除」の朱印状が与えられ、江戸時代を通じてその取り扱いは変わることがなく受け継がれ、まちの発展の大きな力となった。

江戸時代には、養蚕業が盛んになり、姉川流域で豊富に生産される良質の生糸を原料とした浜縮緬の生産は、商品流通や工業生産などを発展させた。また、近畿、中部、北陸の中間に位置する地域特性から、江戸時代から明治初期までは、琵琶湖上の輸送や、北国街道や北国脇往還の往来が、様々な交易を生み、商工業の盛んなまちとなった。これにより築きあげられた富は、曳山まつりに象徴される町衆文化を大きく育ててきた。

明治時代には、県下で最初の小学校や国立銀行の設立、鉄道黎明期における官営鉄道の開通など、町衆の力により文明開化の音が鳴り響く先進都市に成長した。

昭和 40 年以降には近代化の波により歴史ある建造物がアーケード等で隠されてゆくなど、地域資産が不遇の時代を向かえる。そして、昭和末期には大規模小売店舗の郊外進出により、商店街の活気が失われてきたが、黒壁による中心市街地の再生などで多くの観光客が訪れるようになり、県内最大の商業観光都市として成長を続けている。

(3) 合併の変遷

本市の都市部を形成する長浜地域は、昭和 18 年に 1 町 6 村が合併して市制が施行された。市域の東北部に位置する浅井地域は、昭和 29 年に 4 村が合併し町制を施行、浅井長政の領地であったことから浅井町と名付けられ、その後、昭和 31 年に上草野村との合併を行っている。姉川の肥沃な三角州にひらけたびわ地域は、昭和 31 年に 2 村が合併、昭和 46 年に町制が施行されている。

その後、平成 18 年 2 月 13 日に、長浜市、東浅井郡浅井町、東浅井郡びわ町の 1 市 2 町が合併し、現在の長浜市が誕生した。現在は人口約 85,000 人を有する湖北圏域の中心都市として発展している。

[2] 中心市街地の概況

昭和 58 年の市政 40 周年（旧長浜市）に長浜城が市民からの寄付をもとに再興されると、これを機に出世まつりと名付けられたイベントが繰り広げられた。当時の中心市街地の状況は、日曜日の 1 時間の通行量が「人 4 人と犬 1 匹」と揶揄されるほど著しく疲弊した危機的な状況であったが、この年の市民が一丸となったまちづくり活動を起爆剤として、中心市街地の再生に向けた取り組みがスタートすることになる。



長浜市中心市街地

こうした中、昭和 59 年に「長浜市博物館都市構想」を策定した。この博物館都市構想は、「伝統を現代に生かし美しく住む」、「先人の情熱や英知に学び、進取の気性を継承する」をキーワードに地域固有の資源や人々のくらしのなかで培われてきた文化や知恵を現代に活かし、新しい文化を生み出し個性と魅力あるまちづくりを進めていこうとするものである。

さらに、平成 6 年には「新・博物館都市構想」を策定し、「長浜らしさを生かして美しく住む」をキーワードに掲げ、博物館都市のコトやモノを楽しみ、磨きをかけて、誇りとするすることで、建物や街並みといった目に見える景観を美しくするだけでなく、住む人の心の中にある楽しさや優しさを大切にし、美しく住むことによって、街の輝きを増したいと考えてきた。

このまちづくりの理念を市民と行政とが共有することにより、これまでの約 25 年間、街並みの修景や魅力あるイベントの開催など多彩なまちづくり活動を展開することにより、かつての疲弊した中心市街地に活気を取り戻し、今日では年間約 200 万人以上の来街者が訪れる商業観光都市として発展し、長浜の都市的魅力の向上に大きな成果を上げてきた。

一方で、成熟した街と人と文化を基礎に着実に発展していく商業観光都市・長浜を展望したとき、地域の魅力を発信する力、地域の魅力を紹介する拠点的な商業観光施設の充足等の課題がある。また、中心市街地を市民の居住地としてみたとき、必ずしも市民のライフスタイルに即した市街地形成が進んでいるとは言えず、地元住民の消費の受け皿としての機能低下や公共交通機能の未整備、居住人口の伸び悩みや高齢化の進展が危惧されている。

[3] 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況

(1) 歴史的・文化的資源

①「町衆自治の城下町」としての顔

豊臣秀吉公が初めて一国一城の主として「長浜城」を築いて以来、滋賀県湖北地域の経済・商業の中核として栄えてきた。また、秀吉公が長浜をおさめたときからはじまったとされる「長浜曳山まつり」は 400 年以上の歴史を誇り、日本三大山車祭の一つとして現代まで受け継がれる町衆文化の代表である。

②「門前町」としての顔

中心市街地のほぼ中央に位置する「真宗大谷派長浜別院大通寺」は、湖北地域に約 400 の末寺を抱える仏教文化の中心であり、その周辺は門前町として栄えてきた。本堂は伏見城の遺構と伝えられており、安土桃山文化の秀逸な建築様式を見ることができる。

③「宿場町」としての顔

中心市街地を南北に走る「北国街道」は、古くから京都大阪と北陸地方を結ぶ交通の要衝であり、ここを行き交う商人たちのよって栄えた宿場町である。街道沿いには長浜の伝統的な木造建築を残す商家が建ち並んでいる。

④「文明開化の町」としての顔

明治時代には、本市中心市街地に県下で最初の小学校や国立銀行が設立されたほか、鉄道黎明期における官営鉄道が開通されるなど、町衆の力により文明開化の音が鳴り響く先進都市に成長した。明治 33 年に百三十銀行として建設された現「黒壁ガラス館」は、市民の手によって復興した中心市街地のシンボルとして全国に知られている。

(2) 景観資源

多くの歴史的・文化的資源によって育まれてきた中心市街地には、京町家の流れをくむ伝統的様式の町家や商家が数多く残されている。昭和 59 年策定の博物館都市構想の中では、「オールドタウンの再生と独自のミュージアムづくり」を最重要プロジェクトに位置づけ、大通寺門前のながはま御坊表参道や北国街道などの街並み景観修景に取り組んできた。

街並み景観に対する地域住民の関心も極めて高く、北国街道や博物館通り、やわた夢生小路においては、滋賀県「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に基づく近隣景観形成協定を締結している。

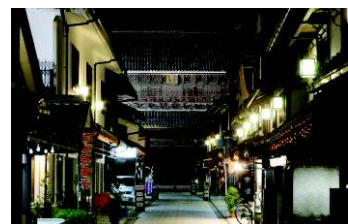
平成 20 年 3 月には、景観法に基づき「長浜市景観まちづくり計画」を、平成 20 年 4 月には、長浜市景観条例を制定し、中心市街地の 5 つの通りを景観形成重点区域に設定し、特に良好な景観を形成しなければならない区域として位置づけている。



北国街道



博物館通り



ながはま御坊表参道

（３）社会資本・産業資源

商業については、いわゆる黒壁スクエアと呼ばれる一帯を中心に既存商店街が広がっており、本市全体の小売商業商店数の４割以上が中心市街地に集積するなど、高い拠点性を示している。業種としては、かつては日用の買回品や最寄品を扱う店舗が大半を占めていたが、商業観光都市としての発展に伴い、主に広域からの来街者（消費者）をターゲットにした小売店や飲食店の割合が増加している。なお、空き店舗の占める割合は極めて低い。



黒壁ガラス館

公共公益施設については、長浜市役所本庁及び東別館のほか、長浜商工会議所や長浜公民館、長浜図書館が立地している。また、長浜税務署や大津地方裁判所長浜支部、大津地方検察庁長浜支部など国の地方機関も集積しており、利便性が高い地域といえる。



J R 長浜駅

公共交通については、京阪神や中京、北陸とのアクセスを結ぶＪＲ長浜駅が位置するとともに、同駅は湖北地域の各地域拠点を結ぶバス路線の発着地点としての機能を有している。このことから、市民や湖北地域住民の通勤・通学や日常生活の交通手段としての機能に加え、広域からの来街者を迎える玄関口として重要な役割を有している。なお、平成１８年１０月にはＪＲ北陸本線の長浜以北の直流化が実現し、新長浜駅舎も完成するなど、京阪神や北陸圏域への交通利便性がいっそう高まった。

[4] 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握

① 中心市街地の人口・世帯数

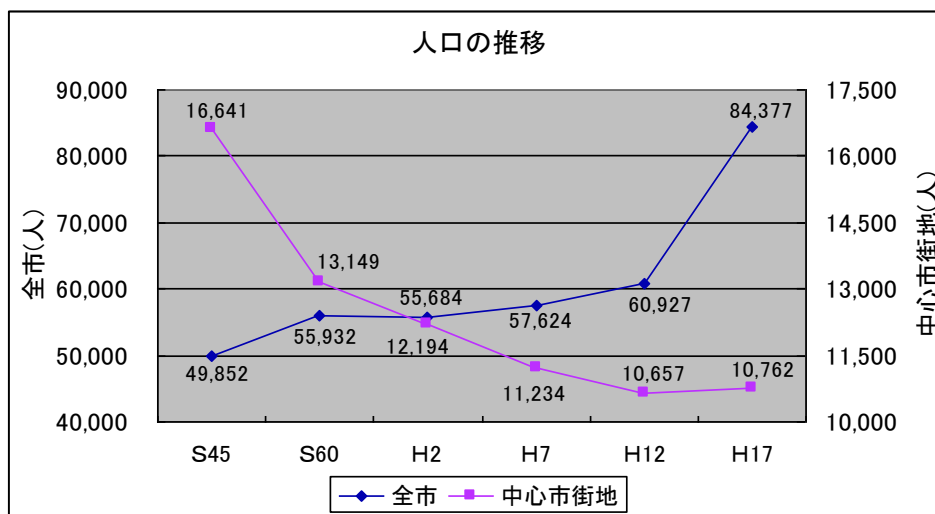
●郊外の区画整理事業が進み、中心市街地周辺部に分譲宅地やアパート等の新興住宅地が形成されたことに伴い、若い世代が転居する傾向が見受けられること及び昔ながらの町家形式の住宅(間口は狭く、奥行きが長い)が多く、建築に関して大きな制約を受けているため、中心市街地では平成2年から平成17年までの15年間で人口が約12%減少している。また、高齢化率は市全体20.1%に対し、中心市街地では26.9%に至っている。近年は駅周辺でのマンション立地により人口減少傾向は下げ止まりつつあるものの、長期的には横ばい、漸減傾向にある。人口の減少は、長浜曳山まつりの「山組」などの長浜の象徴的文化とコミュニティ維持に支障をきたすおそれがある。

表-人口、世帯数、高齢化の動向

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
人口	市全体	75,753	77,339	80,532	82,676
	(伸び率)	1.00	1.02	1.06	1.09
	DID	23,242	27,686	28,562	31,113
	(伸び率)	1.00	1.19	1.23	1.34
	中心市街地	12,194	11,234	10,657	10,762
	(伸び率)	1.00	0.92	0.87	0.88
	中心市街地の市全体に占める割合	16.1%	14.5%	13.2%	13.0%
世帯数	市全体	21,043	22,987	25,469	28,096
	(伸び率)	1.00	1.09	1.21	1.34
	中心市街地	3,910	3,884	3,937	4,322
	(伸び率)	1.00	0.99	1.01	1.11
	中心市街地の市全体に占める割合	18.6%	16.9%	15.5%	15.4%
1世帯当たりの人員数	市全体	3.60	3.36	3.16	2.94
	(伸び率)	1.00	0.93	0.88	0.82
	中心市街地	3.12	2.89	2.71	2.49
	(伸び率)	1.00	0.93	0.87	0.80
老年人口	市全体	7,548	9,090	10,568	16,634
	(伸び率)	1.00	1.20	1.40	2.20
	中心市街地	2,125	2,470	2,742	2,892
	(伸び率)	1.00	1.16	1.29	1.36
高齢化率	市全体	10.0%	11.8%	13.1%	20.1%
	中心市街地	17.4%	22.0%	25.7%	26.9%

※市全体の人口、世帯数、DIDは国勢調査値。中心市街地人口、世帯数、高齢人口は住民基本台帳値。

※各年、旧長浜市、旧浅井町、旧びわ町の合計値。



※国勢調査値

※中心市街地は、概ね区域に含まれる第1連合自治会から第9連合自治会までの住民基本台帳人口

※平成17年は、旧長浜市・旧浅井町・旧びわ町の合併に伴い、人口が増加している。

- 中心市街地周辺の国道 8 号線沿線の地域では、高齢化率が低く、年少人口割合が高い。これに比して中心市街地では高齢化率は 30% 前後のエリアが集中している。一方、団塊ジュニア世代の人口分布を見ると、最大ボリュームエリアが中心市街地を取り囲む形で分布している。

図-人口の分布

図-25～29 歳人口の分布

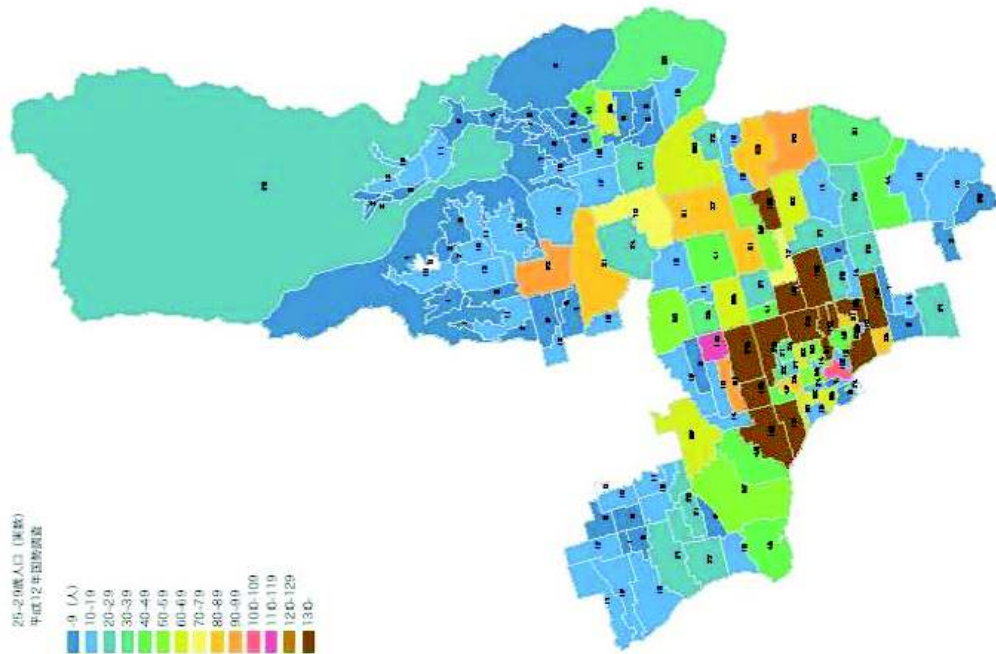
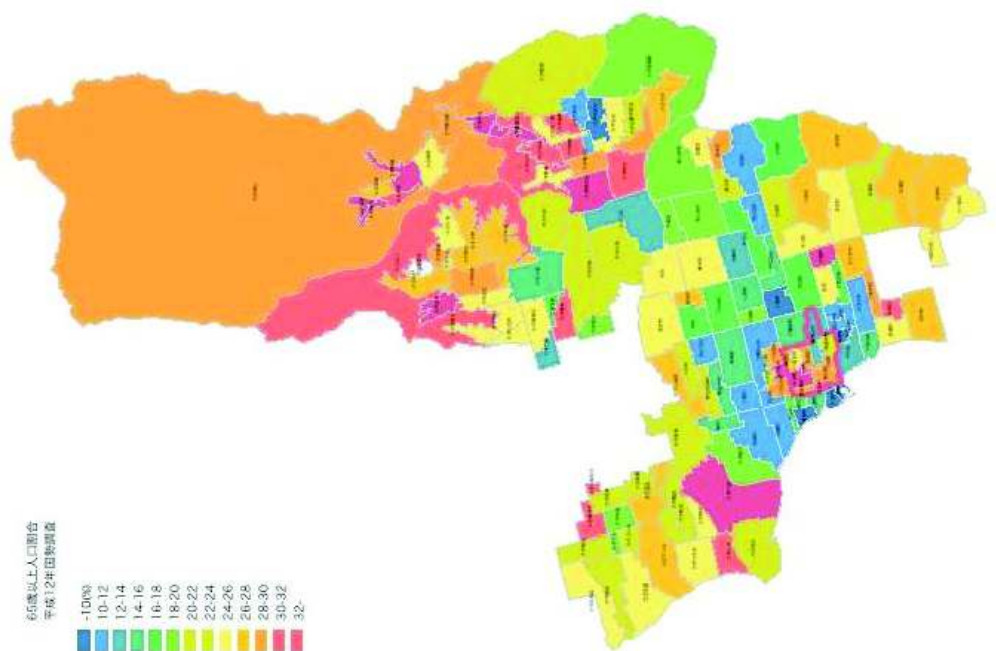


図-65 歳以上人口の分布



②中心市街地の小売商業状況

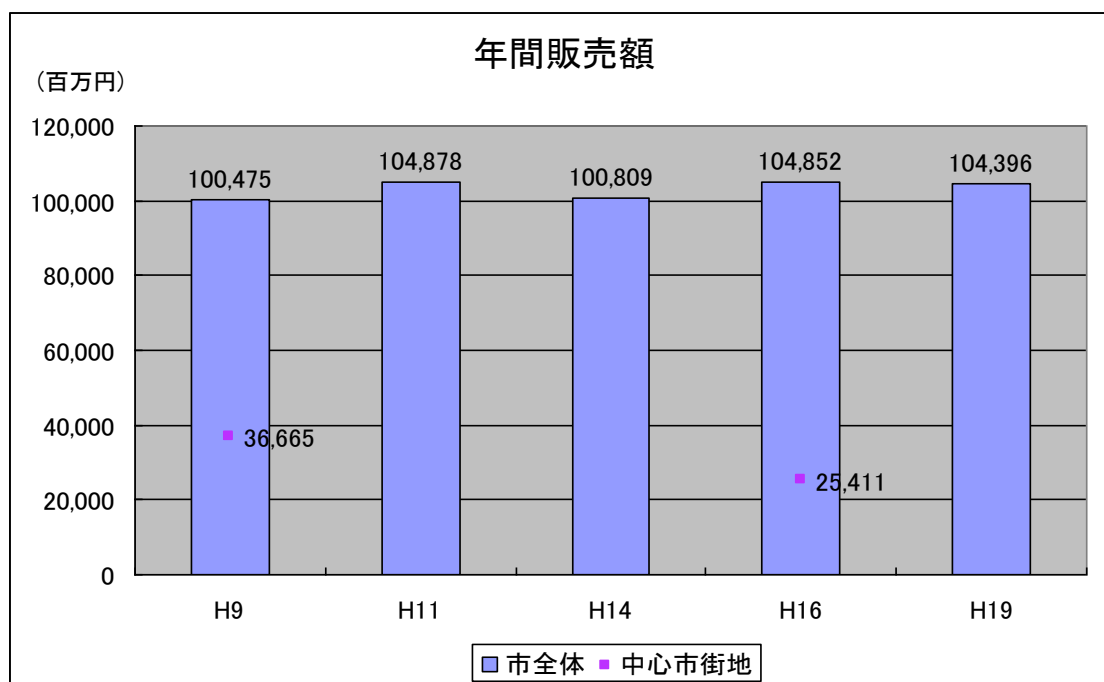
- 市郊外への大規模小売店進出が進んだこと及び高齢化の進行に伴う後継者難等により、中心市街地の商店数や年間販売額が減少している。また、観光客重視の市街地商店街にシフトしたことにより、どの観光地でも手に入れられるような商品が陳列されるなど、各個店の魅力低下が懸念されるとともに、市民にとっての買い物の場としての商店街機能に影響を及ぼしている。

表-小売商業の動向

		平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年
商店数	市全体	1,097	1,103	1,058	1,009	926
	(伸び率)	1.00	1.01	0.96	0.92	0.84
	中心市街地	503	-	-	443	-
	(伸び率)	1.00	-	-	0.88	-
	中心市街地の市全体に占める割合	45.9%	-	-	43.9%	-
従業者数 人	市全体	5,347	6,214	6,604	6,557	6,235
	(伸び率)	1.00	1.16	1.24	1.23	1.17
	中心市街地	2,190	-	-	2,309	-
	(伸び率)	1.00	-	-	1.05	-
	中心市街地の市全体に占める割合	41.0%	-	-	35.2%	-
年間販売額 百万円	市全体	100,475	104,878	100,809	104,852	104,396
	(伸び率)	1.00	1.04	1.00	1.04	1.04
	中心市街地	36,665	-	-	25,411	-
	(伸び率)	1.00	-	-	0.69	-
	中心市街地の市全体に占める割合	36.5%	-	-	24.2%	-
売り場面積 ㎡	市全体	101,599	106,937	133,001	128,685	149,101
	(伸び率)	1.00	1.05	1.31	1.27	1.47
	中心市街地	41,956	-	-	36,403	-
	(伸び率)	1.00	-	-	0.87	-
	中心市街地の市全体に占める割合	41.3%	-	-	28.3%	-

※各年商業統計調査

※「市全体」は、各年、旧長浜市、旧浅井町、旧びわ町の合計値



※商業統計調査

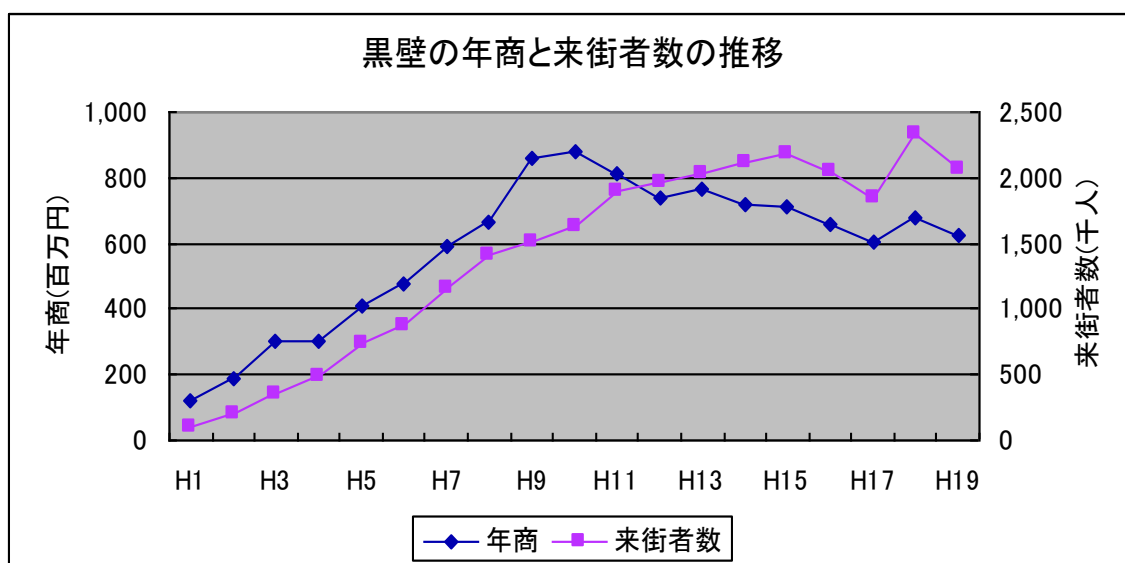
●中心市街地のまちづくりを牽引してきた株式会社黒壁については、推定来街者数は、他都市での大規模イベント開催の影響を受けた年を除くと 200 万人前後を推移している。一方で、年商は平成 10 年の 877 百万円をピークに低調な個人消費による客単価の減少などの影響により、近年では売上が減少してきている。

黒壁が誕生して20周年を迎え、未だに輝きを失っていないものの、さらなる魅力向上が求められている。

表一株式会社黒壁の年商と推定来街者数の推移

	年商（百万円）	推定来街者数（千人）
平成元年度	123	98
平成2年度	190	205
平成3年度	300	345
平成4年度	304	492
平成5年度	410	737
平成6年度	478	878
平成7年度	589	1,162
平成8年度	667	1,402
平成9年度	862	1,508
平成10年度	877	1,623
平成11年度	809	1,898
平成12年度	740	1,955
平成13年度	762	2,022
平成14年度	719	2,107
平成15年度	713	2,177
平成16年度	660	2,048
平成17年度	607	1,839
平成18年度	681	2,339
平成19年度	624	2,058

※株式会社黒壁会社案内より



【参考：株式会社黒壁の事業概要】

明治時代に第百三十銀行長浜支店として建築され、その外壁が黒漆喰の様相から『黒壁銀行』、『大手の黒壁』の愛称で親しまれていた建物を、その保存と中心市街地活性化の拠点としての活用を目的に、民間企業より8名の有志が集い、長浜市の支援を受け、出資総額1億3千万円で、昭和63年4月に第三セクター株式会社として設立された。

建物の修復と復元を進める中、郊外型大型店舗の進出により、400年の歴史を持つ中心商店街の長年にわたる沈滞と低迷からの脱出と活性化の起爆剤となるべく、伝統地場産業にとらわれることのない、また第三セクターであることから、既存民業を圧迫することのない、長浜から全国へ、情報発信足りえる事業を模索している。

また、郊外型中央資本の大規模店舗の脅威にさらされない、住み分けのできる町として建物、風情を含めた『歴史性』、まつりを含めた『文化芸術性』、そして、世界を視野に入れた『国際性』、この3つのコンセプトを内在した事業を探し続けている。

当時、国内大手メーカーを除いては、多くが、個人作家活動の域もしくは土産物の域を出していなかった『ガラス』に着目し、本物のガラス文化の追及と事業化による国内初のガラスの本場の創成を目指すこととなる。はからずもガラスは、歴史性、文化芸術性、国際性の理念を内在していた。現在では、年間200万人の来街者を街をあげて迎えている。

黒壁は、ガラスショップ、工房、ギャラリー、ガラス美術館、レストランなど10館を直営しており、長浜商工会議所と守口門真商工会議所の地域交流の輪の広がりにより実現した海洋堂フィギュアミュージアムなどのグループ館として黒壁まちづくりに参画する20館とともに、街の求心力を高め、理念の拡大と充実が『ガラス工芸とまちづくりを融合させて総合文化サービス業』を創生させた。

黒壁ガラス、まちづくり、経営ノウハウ等多面にわたる実績と、永年受け継ぐ長浜人の進取をもって果敢に挑戦し、全国の疲弊した中心商店街再生の希望の礎となり、世界の歴史と対話しつつ、同時に未来に想いを馳せる企業として邁進しており、黒壁単体での魅力づくりのみならず、地元商店街や商工会議所、行政等と連携・協力して、まち全体の魅力を高めるための取り組みを行っている。(参照：株式会社黒壁 HP)

表-黒壁の店舗展開の推移

開店年	店 舗 名
H元	黒壁ガラス館(1号館)、スタジオクロカベ(2号館)、ピストロ・ミュルノワール(3号館)
H2	札の辻本舗(5号館)
H3	翼果楼(8号館)、古美術西川(7号館)、ガラスギャラリー・マヌー(6号館)
H4	ステンドグラス館(11号館):※H17～ステンドグラスショップ、太閤ひょうたん(12号館)、黒壁ガラス鑑賞館(10号館):※H16～黒壁美術館
H5	カフェレストラン洋屋(14号館)、サンライズKoKo(13号館)、分福茶屋(16号館)
H6	クラブ(15号館)、なべかま本舗(4号館)
H7	カフェパクト(18号館)、ラッテンベルグ館(17号館)、叶匠壽庵(20号館):※H15～カフェ叶匠壽庵、ゴブランギャラリーRococo(21号館)
H8	近江牛毛利志満(19号館)
H9	BIWAKO長浜オルゴール堂(9号館):※H16～長浜オルゴール堂、そば八(22号館)、焼肉・ステーキぎおん(23号館)、陶芸工房ほっこくがま(24号館)
H10	納安(25号館)、発酵工房ラ・フェル(26号館):※H16～アンティークギャラリー倫敦、あゆの店きむら(27号館)、小牧かまぼこ(28号館)、まちづくり役場
H11	感響フリーマーケットガーデン
H17	海洋堂フィギュアミュージアム黒壁(29号館)

③大規模小売店舗の出店動向

●中心市街地エリア内にあるのは、旧大店法施行(昭和49年)前の昭和44年11月に開店した長浜ショッピングスクエア(7,125 m²)のみであり、他は国道8号線沿線を中心に中心市街地区域外の周辺部に立地している。

用途地域別立地状況は、準工業地域に立地するのが最も多く、6店舗(42,880 m²/全体面積の約48.4%)、次いで近隣商業地域3店舗(38,573 m²/全体面積の約43.5%)である。

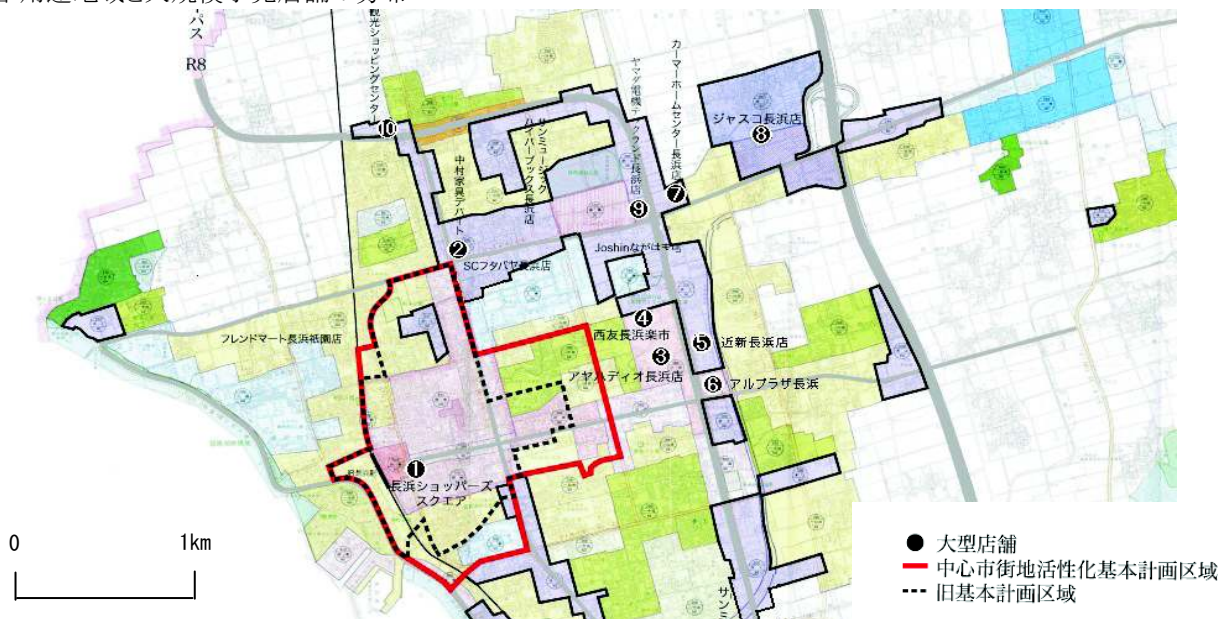
表-大規模小売店舗進出動向

No.	名 称	中心市街地 区域内外 の別	所在地の土地利用		開店年月	店舗面積 (m ²)	準工業地 域 店舗面積 (m ²)	工業地域 店舗面積 (m ²)	近隣商業 地域 店舗面積 (m ²)	商業地域 店舗面積 (m ²)	第1種住 居地域 店舗面積 (m ²)
				(用途地域)							
1	長浜ショッピングスクエア	内	市街化 区域	商業地域	昭和44年 11月	7,125				○	
2	中村家具デパート	外	市街化 区域	準工業地 域	昭和51年 5月	3,883	○				
3	アヤハディオ長浜店	外	市街化 区域	近隣商業 地域	昭和56年 2月	4,000			○		
4	西友長浜楽市店	外	市街化 区域	近隣商業 地域	昭和63年 3月	19,134			○		
5	近新長浜店	外	市街化 区域	準工業地 域	平成4年 4月	5,167	○				
6	アルブラザ長浜	外	市街化 区域	近隣商業 地域	平成8年 11月	15,439			○		
7	カーマホームセンター	外	市街化 区域	準工業地 域	平成12年 7月	5,000	○				
8	ジャスコ長浜ショッピング センター	外	市街化 区域	準工業地 域	平成12年 9月	21,134	○				
9	ヤマダ電機テックランド長 浜店	外	市街化 区域	準工業地 域	平成18年 12月	3,721	○				
10	河道観光ショッピングセン ター	外	市街化 区域	準工業地 域	平成19年 8月	3,975	○				
合 計						88,578	42,880	0	38,573	7,125	0
						100.0%	48.4%	0.0%	43.5%	8.0%	0.0%

※長浜市商工振興課調べ。

※ただし、滋賀県への変更届に基づく修正のため実際とは異なる場合がある(必ずしも届出が必要な変更ばかりではないため)。

図-用途地域と大規模小売店舗の分布



④空き店舗数

●昭和50年代後半以降、既成商店街の街並み景観整備や株式会社黒壁（黒壁グループ協議会）等による事業展開、さらに公共公益施設整備等により、中心商店街での空き店舗は改善されつつあるが、依然、空き店舗は残存しており、3～29%程度の空き店舗率と単位商店街によって偏りが見られる。

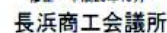
また、空き家・空き地の増加や、店舗や住宅を取り壊した後の土地の駐車場への転換による商店街の商業集積の阻害や町並みの連続性が絶たれる等により、集客力や人口が減少して活力を失うという悪循環に陥るとともに歴史的な町並み景観を失うことが危惧される。

表-中心商店街の空き店舗数

		昭和60年 店舗数		平成8年	平成10年	平成12年	平成14年	平成16年	平成18年	平成20年
1	ゆうき番街商店街	67	店舗数	62	62	60	60	60	67	62
			空き店舗数	25	11	5	2	5	5	8
			空き店舗率	40%	18%	8%	3%	8%	7%	13%
2	大手門通り商店街	33	店舗数	33	33	35	38	41	41	38
			空き店舗数	3	3	4	0	0	0	1
			空き店舗率	9%	9%	11%	0%	0%	0%	3%
3	ながはま御坊 表参道商店街	31	店舗数	27	27	27	27	27	26	26
			空き店舗数	2	1	1	3	2	3	3
			空き店舗率	7%	4%	4%	11%	7%	12%	12%
4	博物館通り商店街	33	店舗数	25	25	25	25	25	24	23
			空き店舗数	2	2	3	3	0	0	2
			空き店舗率	8%	8%	12%	12%	0%	0%	9%
5	やわた夢生小路 商店街	45	店舗数	40	40	39	39	39	36	37
			空き店舗数	5	4	2	2	1	4	7
			空き店舗率	13%	10%	5%	5%	3%	11%	29%
	長浜すずらん グループ	55	店舗数	50	50	50	50	50	-	-
			空き店舗数	16	16	10	10	10	-	-
			空き店舗率	32%	32%	20%	20%	20%	-	-
6	巴瑠夢大路商店街	61	店舗数	85	85	85	85	85	78	77
			空き店舗数	7	3	4	6	6	7	4
			空き店舗率	8%	4%	5%	7%	7%	9%	5%
	浜京極商店街	21	店舗数	17	17	15	15	15	-	-
			空き店舗数	9	7	7	7	7	-	-
			空き店舗率	53%	41%	47%	47%	47%	-	-
合計		346	店舗数	339	339	336	339	342	272	263
			空き店舗数	69	47	36	33	31	19	25
			空き店舗率	20%	14%	11%	10%	9%	7%	10%

※長浜商工会議所調べ

平成20年度 空き家空き店舗調査



平成20年度 空き家 空き店舗調査 H20.10



⑤歩行者・自転車通行量

●中心市街地の7地点における通行量は、平成15年をピークに大きなイベントなどを除くと減少傾向にある。これは、観光客重視の市街地商店街にシフトしたことにより、市民にとっての買い物の場としての魅力低下や近距離でも自動車を利用するライフスタイルの変化によるものと推察される。

図－調査地点図



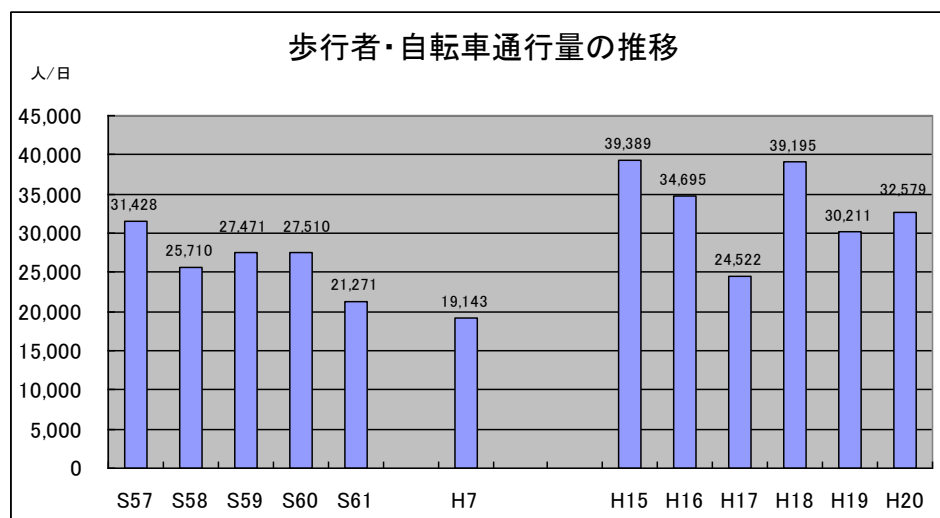
表－歩行者・自転車通行量の推移

	地点名	S57	S58	S59	S60	S61	H7
1	おおの前	3,262	2,842	2,770	2,970	2,234	1,934
2	宇根屋前	1,732	1,476	1,860	1,814	1,500	2,394
3	Den前	4,024	3,146	3,702	3,420	2,748	1,426
4	宮尾前	2,188	1,904	1,982	2,044	1,755	1,141
5	黒壁美術館前	7,934	6,008	5,544	5,182	4,052	3,785
6	くり原前	6,746	5,970	6,725	6,570	4,790	5,331
7	金屋公園前	5,542	4,364	4,888	5,510	4,192	3,132
	合計	31,428	25,710	27,471	27,510	21,271	19,143
		H15	H16	H17	H18	H19	H20
		4,064	4,096	2,053	5,317	3,029	3,730
		3,832	3,632	2,093	4,274	3,033	3,287
		2,725	3,517	1,593	3,033	2,615	3,021
		4,685	3,941	2,256	3,824	3,172	3,878
		6,931	5,407	3,208	6,356	4,965	5,686
		11,252	9,489	9,222	11,176	9,229	8,455
		5,900	4,613	4,097	5,215	4,168	4,522
		39,389	34,695	24,522	39,195	30,211	32,579

※長浜商工会議所調べ

※10月下旬から11月上旬の平日と休日の平均値

※平成17年:愛・地球博開催、平成18年:北近江一豊・千代博覧会開催



⑥観光

1) 観光客数の推移

観光地としては無名であった長浜市が、昭和 58 年の長浜城歴史博物館の開館以降、長浜きもの大園遊会、長浜芸術版楽市楽座の開催、ながはま御坊表参道整備など市民主導のまちづくりが活発化する中で、平成元年に黒壁ガラス館がオープンし、これをきっかけに年間 200 万人以上の観光客が訪れるまちに変わった。

また、中心市街地には、黒壁ガラス館や黒壁関連店舗をはじめとして、長浜御坊大通寺や曳山博物館など多くの観光集客施設が集積しており、広域から大勢の来街者の集客を誇っている。

観光入込客数は、平成 14 年までは増加基調にあったが、近年ではやや減少の傾向にある。平成 18 年は、大河ドラマ「功名が辻」とタイアップした「北近江一豊・千代博覧会」の開催により、大きな増加があった。平成 18 年の実観光客数（重複を割り戻した数）は 17 年より 70 万人増加して 256 万人、宿泊客数は 7 千人増加して 31 万人と推定され、本市の観光は日帰り客が多くを占めている。

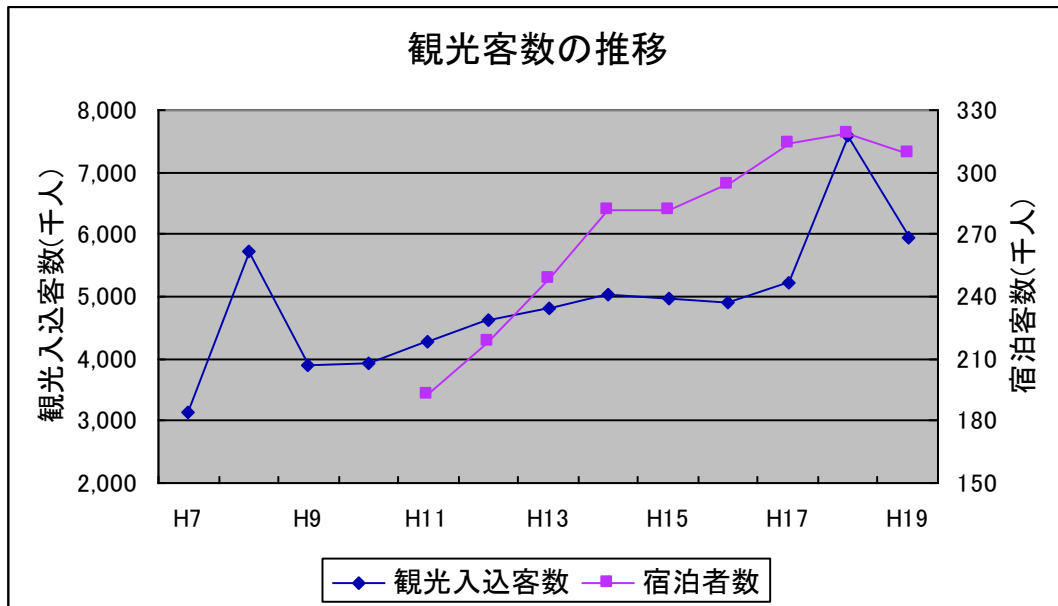
日帰り客の割合が全体の 9 割以上を占めている要因としては、大型宿泊施設が少ないことや JR 北陸線直流化により本市への行き帰りの利便性が向上したこと等が考えられる。

今後は現状のままでは大幅な増大が期待できない状況にあるため、「ノスタルジック・モダン」な長浜の都市イメージの向上を目指して、観光ニーズの多様化や国内各地での観光振興の取り組みによる競争激化などに対応し、宿泊滞在型観光の推進によってより一層長浜の魅力に触れていただくために、平成 20 年 3 月に「長浜市観光イノベーション戦略」を策定したところである。

表一 観光客数の推移

	H7年	H8年	H9年	H10年	H11年	H12年	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年
観光入込客数 (千人)県調べ	3,134	5,721	3,883	3,929	4,278	4,614	4,805	5,043	4,968	4,913	5,216	7,601	5,952
来街者数 (千人)黒壁調べ	1,162	1,402	1,508	1,623	1,898	1,955	2,022	2,107	2,177	2,048	1,839	2,339	2,058
宿泊者数 (千人)県調べ	—	—	—	—	193	218	249	282	282	294	314	319	309
曳山博物館 入館者数(千人)	—	—	—	—	—	43	56	47	48	47	50	186	56
長浜城歴史博物館 入館者数(千人)	181	520	166	99	126	113	122	147	122	122	141	353	152

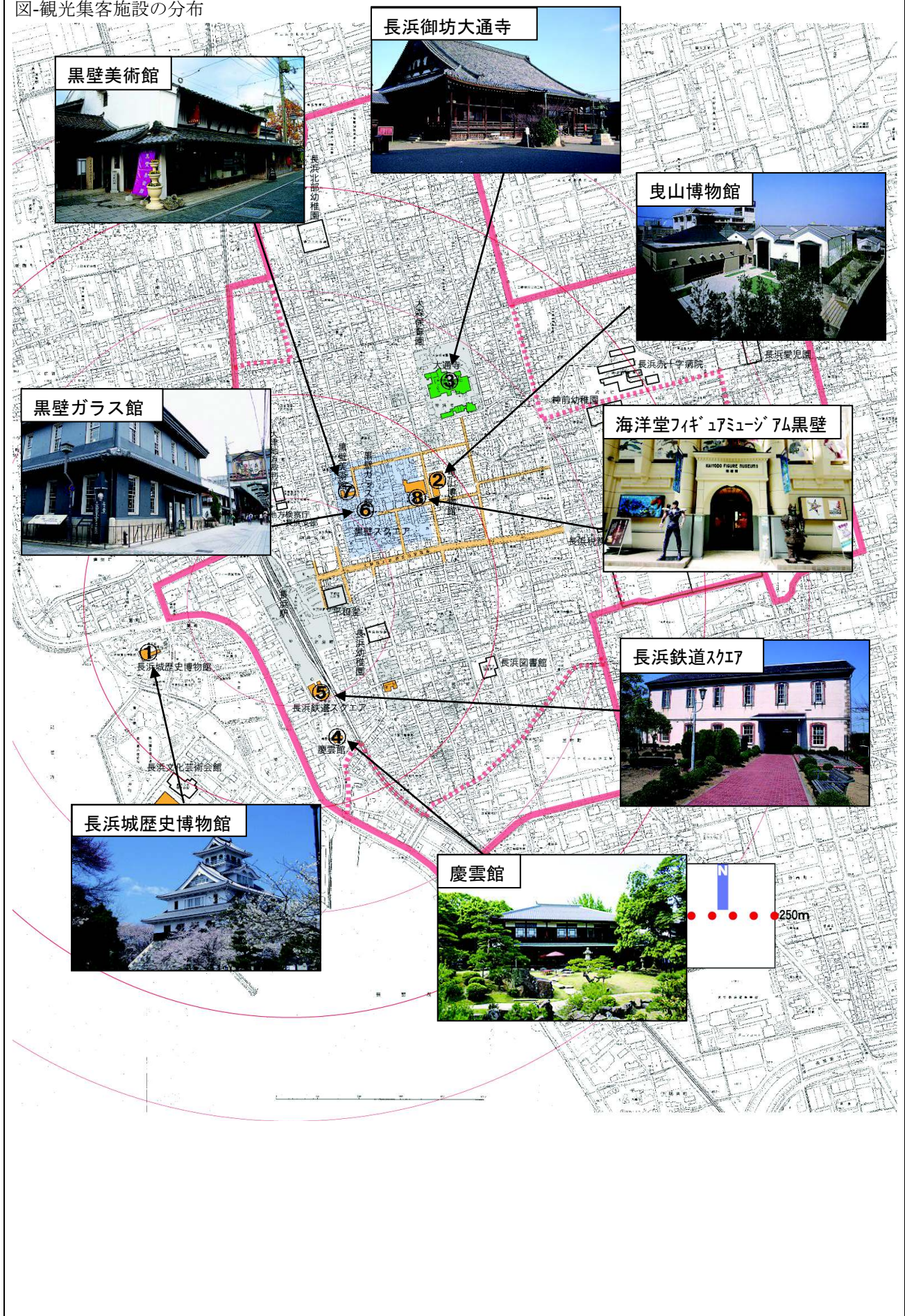
※長浜市観光振興課調べ



表一 主な観光集客施設

	施設名称	中心市街地区域 内外の別
1	長浜城歴史博物館	外
2	曳山博物館	内
3	長浜御坊大通寺	内
4	慶雲館	内
5	長浜鉄道スクエア	内
6	黒壁ガラス館(黒壁1号館)	内
7	黒壁美術館(黒壁10号館)	内
8	海洋堂フィギュアミュージアム黒壁 龍遊館	内
9	国友鉄砲の里資料館	外
10	郷土資料館	内
11	成田美術館	内
12	長濱オルゴール堂(黒壁9号館)	内
13	十里街道生活工芸テオリア	内
14	プラチナプラザ	内
15	感響フリーマーケットガーデン	内
16	鐘秀館	内
17	竹生島 宝厳寺	外
18	浅井歴史民俗資料館「お市の里」	外
19	五先賢の館	外
20	産直びわ「みずべの里」	外
21	浅井ふれあいの里「プラザふくらの森」	外

図-観光集客施設の分布



2) 来訪目的

観光客の旅行形態は、長浜市観光消費経済波及効果調査による夫婦・カップル 36%、友人・知人 32%、家族 32%となっており、来訪目的のほとんどが、黒壁スクエアを中心とした名所見物と街あるきを目的としている。

表一観光客の来訪理由

(単位：%)

	H18年夏	H18年秋	H18年冬	H19年春	年平均
名所見物	63.3	50.3	78.8	67.9	65.1
街あるき	54.1	41.9	11.9	29.3	34.3
買い物	22.4	15.1	23.2	18.1	19.7
飲食	12.2	10.1	6.0	6.3	8.7
休憩・立ち寄り	9.7	3.9	6.0	6.0	6.4
特に理由なし	2.0	3.9	2.6	7.1	3.9
大河ドラマ	19.9	11.2	0.0	0.9	8.0
その他	7.1	8.4	3.3	9.5	7.1

※長浜市観光消費経済波及効果調査報告書（平成19年3月）

3) 交通手段別滞在時間

来街者の交通手段は、長浜観光消費経済波及効果調査によると自動車 53%、鉄道 30%、バス 17%となっており、平均滞在時間は平日、休日ともおよそ 220 分程度で、交通手段別には鉄道利用者の滞在時間が長い。一方、バスによる観光客の滞在時間は短い傾向がある。

表一交通手段別滞在時間（H18年～H19年）

		バス	自動車	鉄道	平均
平日	春	153	223	296	224
	夏	234	228	259	240
	秋	193	140	303	212
	冬	199	224	276	233
休日	春	168	222	286	225
	夏	146	229	306	227
	秋	193	218	252	221
	冬	110	234	284	209
平均	春	163	222	286	224
	夏	159	229	282	223
	秋	193	203	276	224
	冬	151	231	279	220

※長浜市観光消費経済波及効果調査報告書（平成19年3月）

4) 消費額

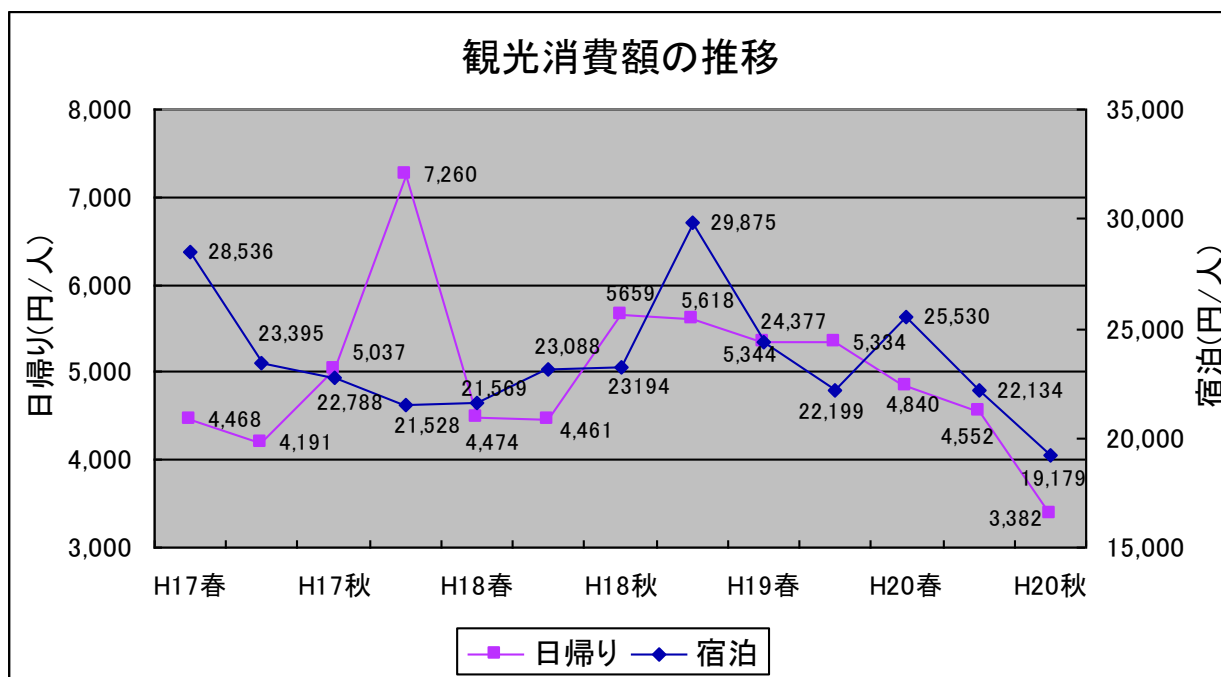
日帰り観光客の消費金額はおよそ 3,400 円、宿泊客は 19,000 円である。消費目的は宿泊を除くと土産品、飲食費が多い。

近年は、消費者の意識や嗜好の多様化、デフレ経済の振興による消費単価の下落傾向が見られる。また、消費社会の成熟によって、質的な豊かさを求める傾向が強くなっており、長浜らしさを彷彿させるような商品開発も検討していく必要がある。

表一観光消費額の推移 (単位:円/人)

		日帰り	宿泊
H20 (秋)	駐車料金	149	140
	交通費	3	594
	宿泊費		12,160
	飲食費	1,181	2,257
	土産品	1,838	3,827
	その他	211	340
	合計	3,382	19,179
	有効票数	217	52

※長浜市観光振興課調べ



5) 宿泊施設

中心市街地には、大通寺門前のながはま御坊表参道や北国街道などの歴史的な街並み景観や大勢の来街者の集客を誇る黒壁ガラス館や黒壁関連店舗等があり、来訪者を迎える宿泊施設が中心市街地及びその周辺に集積している。

また、平成 21 年 5 月 2 日に新たな宿泊施設がオープンし、宿泊滞在型観光を進めるための受け皿の充実が図られている。

表一 主な宿泊施設

No.	施設名称	中心市街地 区域内外 の別	所在地	収容人員 (人)
1	グリーンホテルYes長浜	内	長浜市南呉服町9-30	134
2	千茂登	内	長浜市朝日町3-1	20
3	三谷旅館	内	長浜市元浜町19-19	23
4	鮎熊楼	内	長浜市大宮町8-1	20
5	平田旅館	内	長浜市南高田町2-35	25
6	北国街道の宿 紗蔵	内	長浜市朝日町35-2	17
7	長浜ロイヤルホテル	外	長浜市大島町38	1,067
8	北ビワコホテルグラツィエ	外	長浜市港町4-17	183
9	浜湖月	外	長浜市公園町4-25	80
10	国民宿舎豊公荘	外	長浜市公園町10-1	80

【中心市街地区域内に新設される宿泊施設概要】

名 称：グリーンホテルYes 長浜 みなと館

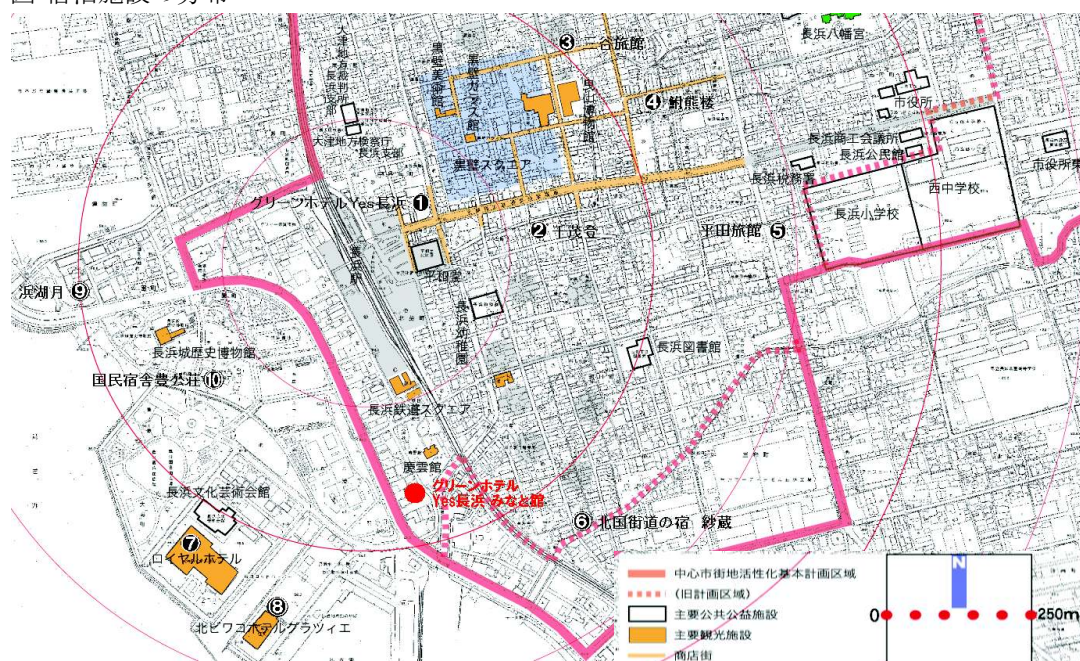
住 所：長浜市港町 2-28

敷地面積：2,600 m²、延べ面積：2,850 m²（7 階建て）

収容人員：113 人（総客室数：104 室）



図-宿泊施設の分布



6) 主な行事・イベント

中心市街地での集客数の多い催し物としては、春の「長浜曳山まつり」と冬の「盆梅展」がある。秋には中心市街地商店街全体を会場として、「アートインナガハマ」や「きもの大園遊会」が開催され、秋を彩る風物詩として定着している。

近年は、各イベントの入込客数が減少傾向にあり、新たな魅力あるイベントの開催や各イベントの質の向上を検討することが課題とされている。



長浜盆梅展



長浜きもの大園遊会



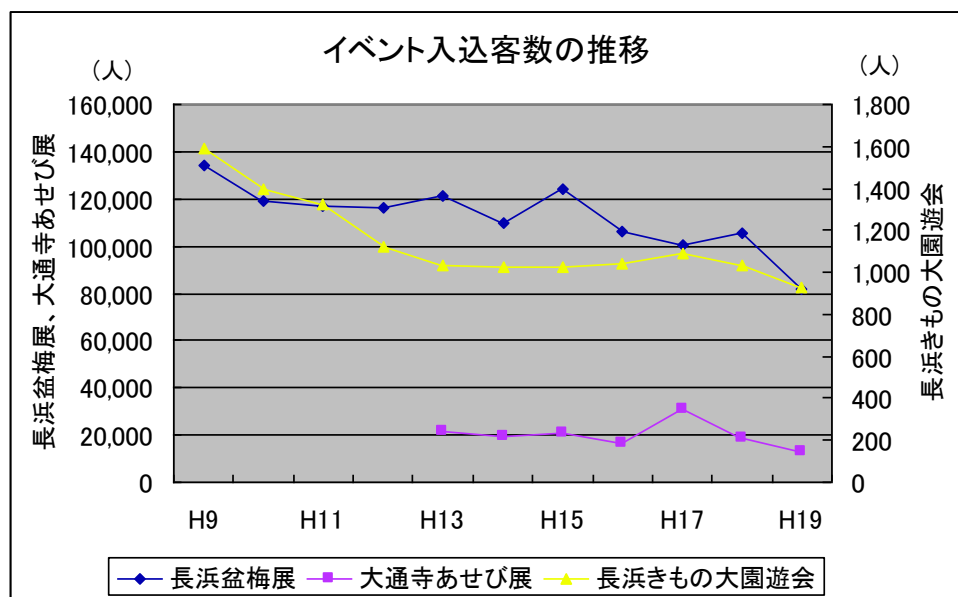
大通寺あせび展

表一 主な観光行事（H20年）

時 期	行事名	場 所
1月9日（水）～ 11日（金）	十日戎	豊国神社
1月10日（木）～ 3月10日（月）	長浜盆梅展、浅井盆梅展	慶雲館、浅井ふれあいの里
2月9日（土）～ 4月18日（金）	大通寺あせび展	大通寺
4月13日（日）～ 16日（水）	長浜曳山まつり	長浜八幡宮 他
4月下旬 ～ 5月上旬	総持寺の牡丹	総持寺
6月10日（火）	竹生島まつり、三社弁才天祭	竹生島（都久夫須麻神社）
6月14日（土）	竹生島まつり、竜神祭	竹生島（都久夫須麻神社）
6月15日（日）	竹生島まつり、例祭	竹生島（都久夫須麻神社）
7月下旬 ～ 9月	舎那院の芙蓉	舎那院
8月5日（火）	長浜・北びわ湖大花火大会	長浜港湾一帯
8月15日（金）	蓮華会	竹生島（宝蔵寺）
9月7日（日）～ 25日（木）	神照寺の萩まつり	神照寺
10月4日（土）～ 5日（日）	長浜芸術版楽市楽座、アートインナガハマ	中心市街地一帯
10月18日（土）	長浜きもの大園遊会	中心市街地一帯
11月15日（土）	長浜きもの大園	中心市街地一帯

表一 イベント入込客数の推移

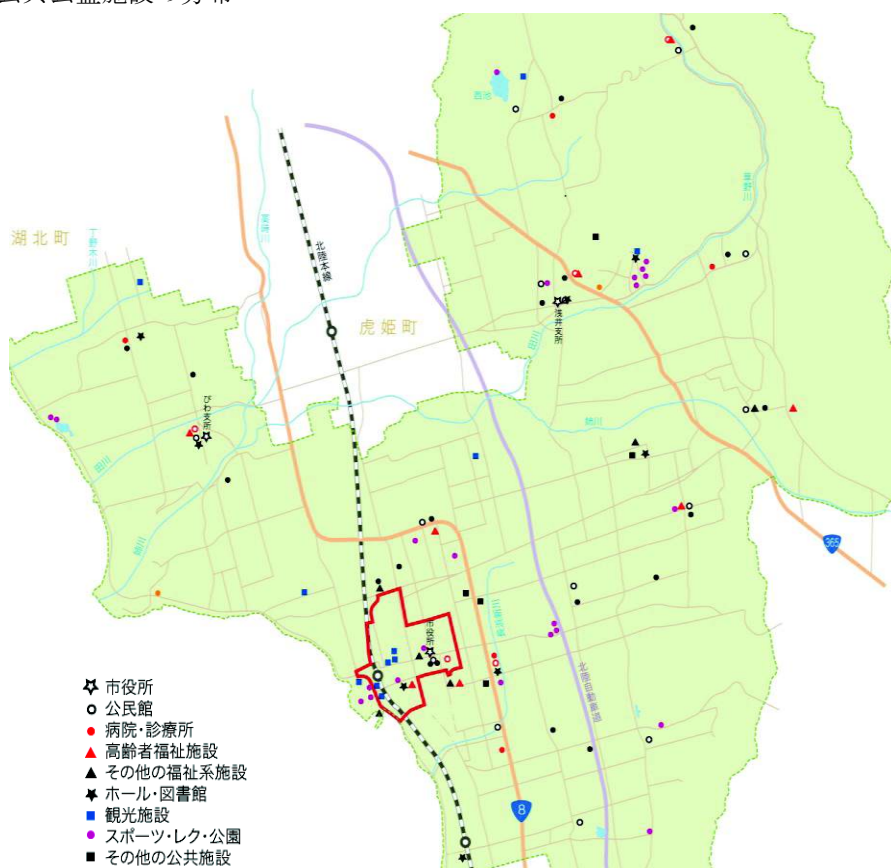
	H9年	H10年	H11年	H12年	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年
長浜盆梅展 入場者数(人)	134,105	119,401	117,029	116,031	121,150	110,029	124,336	105,892	100,729	105,793	81,627
大通寺あせび展 入場者数(人)	—	—	—	—	21,672	19,703	21,115	16,385	30,602	18,662	12,690
長浜きもの大園遊会 参加数(人)	1,593	1,394	1,321	1,118	1,035	1,023	1,025	1,040	1,093	1,030	930



⑦都市福利施設等の集積

●公共公益施設の郊外への設置及び移転は、昭和 40 年代の「新市街地構想」に基づき市民会館、市民体育館が設置され、消防署、滋賀県湖北地域振興局、ハローワーク等は国道 8 号線沿道へ集約移転があった。その後も、昭和 59 年に長浜郵便局移転、昭和 62 年に長浜警察署移転、平成 8 年に市立長浜病院建替移転が行われた。以降は主要な公共施設の流出はない。

図-公共公益施設の分布



⑧住宅建設の動向

●近年は中心市街地エリアを含み駅周辺部においてマンション開発が進んでいる。

- ・JR長浜駅西側のマンション入居者の従前地調査によると、従前地として最も多いのは「中心部」エリアで約 41%を占めている。また、びわ地区を含む市内からの住み替えは、全体の約 61%を占め、駅周辺のマンションニーズとして、市内での住み替え、世帯分離、あるいはセカンドハウス需要などのボリュームが大きいことが推測できる。
- ・市外からの入居者は約 39%を占めており、中心市街地の定住人口の増加に結びつく大きな要素といえる。

●一方で、歴史的街並みの中に高層マンションの立地が出現し、中心市街地における街並み保全系の都市計画を指定していくことが緊急の課題となっている。

- ・本計画と併行し、「都市計画マスタープラン」、「緑の基本計画」、「景観計画」の策定が進められている。また、景観法に基づき、美しく風格のある景観の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造、個性的で活力のある地域社会の実現を図り、市民生活の向上ならびに地域経済および地域社会の健全な発展に寄与するため、平成 20 年 3 月に長浜市景観まちづくり計画が策定されたところである。

表-マンション立地動向

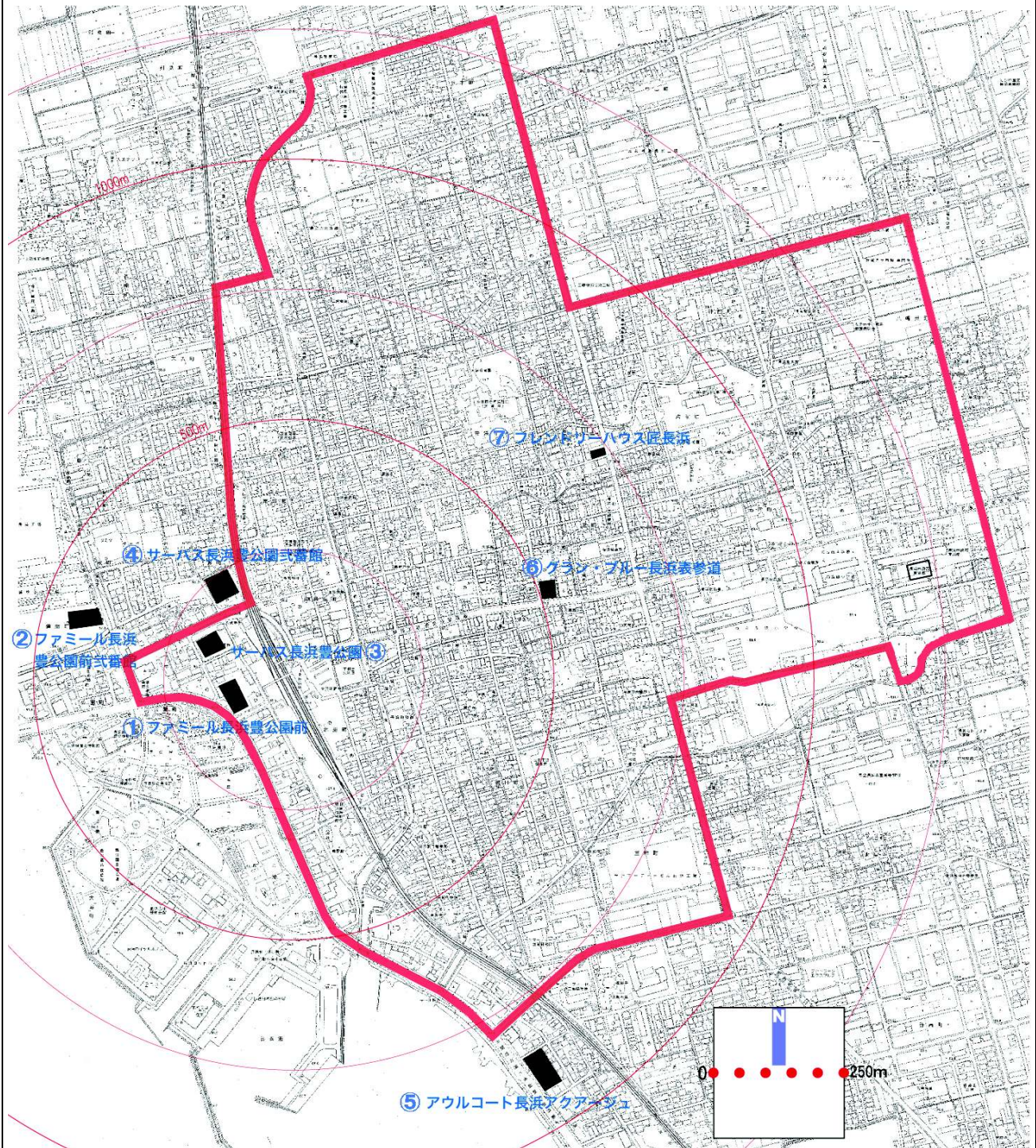
	マンション名	所在地		建築年	戸数	階数
1	ファミリー長浜豊公園前	長浜市公園町	区域内	平成 13 年	111 戸	12 階
2	ファミリー長浜豊公園前弐番館	長浜市鐘紡町	周辺	平成 15 年	75 戸	11 階
3	サーパス長浜豊公園	長浜市公園町	区域内	平成 18 年	87 戸	11 階
4	サーパス長浜豊公園弐番館	長浜市公園町	周辺	平成 19 年	90 戸	10 階
5	アウルコート長浜アクアージュ	長浜市平方町	周辺	平成 20 年	56 戸	15 階
6	グラン・ブルー長浜表参道	長浜市大宮町	区域内	平成 20 年	70 戸	15 階
7	フレンドリーハウス匠長浜	長浜市宮前町	区域内	平成 20 年	28 戸	8 階

表-中心市街地エリアのマンションの入居者の従前地

地域		入居者	割合(%)	
長浜市内	中心市街地のうち駅西地区	6	6.9	60.9
	中心市街地のうち駅東地区	36	41.4	
	旧長浜市のうち中心市街地以外	7	8.1	
	びわ地区(旧びわ町)	4	4.6	
	浅井地区(旧浅井町)	0	0	
湖北・湖東	虎姫町	0	0	28.7
	湖北町	3	3.5	
	高月町・木之本町	5	5.8	
	米原市	10	11.5	
	彦根市	7	8.1	
県内他市町		5	5.8	5.8
県外		4	4.6	4.6
合計		87	100	

※長浜市都市計画課調べ

図-マンションの立地動向



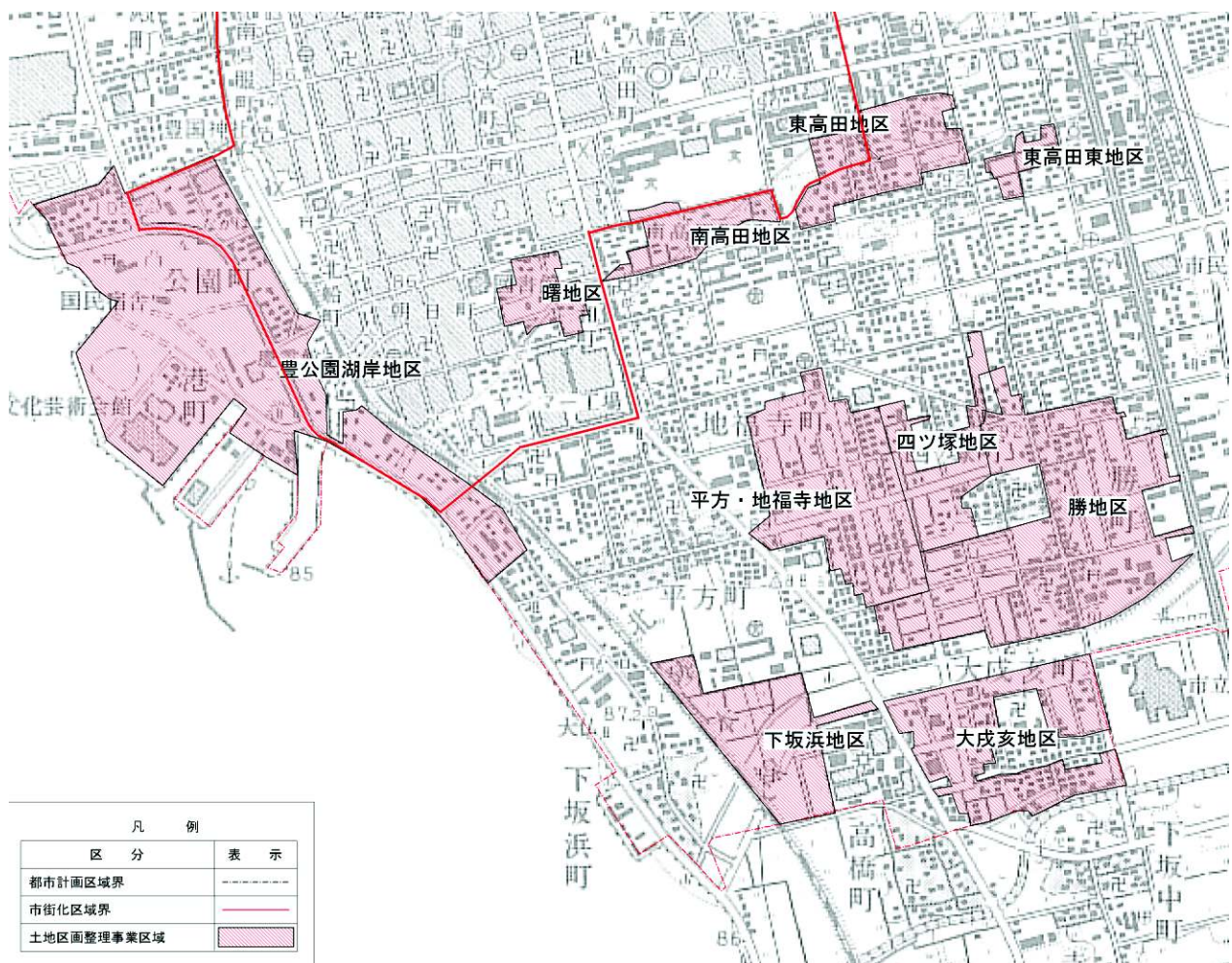
⑨都市基盤状況

●本市の市街地開発事業としては、土地区画整理事業が実施されており、市施行 1 箇所を含む 10 地区 109.7ha で行われ、全て完了している。

この事業は、市全体の人口増加につながっているが、この事業による中心市街地周辺部への若い世代の転居があったと推測されるため、中心市街地の居住人口の減少要因の 1 つであると考えられる。

表及び図 土地区画整理事業一覧

地区名	施行者	施行面積
曙	組合	2.8ha
豊公園湖岸	市	34.2ha
東高田	組合	6.3ha
大戌亥	組合	11.8ha
東高田東	組合	1.6ha
平方地福寺	組合	14.0ha
勝	組合	22.9ha
下坂浜	組合	7.7ha
南高田	組合	3.2ha
四ツ塚	組合	5.2ha
		109.7ha



⑩公共駐車場の整備状況

●中心市街地エリアには、市営駐車場 3 箇所(211 台/0.79ha)が整備されている。行楽シーズン、土日祝日など来街者が多い際には、駐車場不足が顕在化している。

- ・市営駐車場の他に商店街振興組合、一般民間駐車場もあるが、規模は比較的小さく分散している。
- ・駅西駐車場は平成 21 年度から「社団法人長浜市シルバー人材センター」が指定管理者として運営管理を行っている。

【参考（駐車場不足の根拠）】

本市における来街者の交通手段は、自動車の割合が 53%であるため、中心市街地来街者のうち自動車利用は1,091 千人/年(平成 19 年度中心市街地来街者×自動車の割合)であるため、1 日あたりの自動車での来街者は 2,989 人である。

来街者の旅行形態は、ひとり(1 人)4%、夫婦・カップル(2 人)31%、友人・知人(2.2 人)27%、家族(3.5 人)27%であり、自動車 1 台あたりの平均乗車人数は 2.47 人となる。つまり、1 日に訪れる自動車数は、1,210 台である。

来街者の平均滞在時間は 3.5 時間、観光施設の開館時間は 8 時間であるため、駐車場の回転率は 2.29 回転となる。

市街地の時間貸し駐車場収容台数は 415 台であるため、市街地駐車場の 1 日最大収容台数は 950 台となる。

以上により、1 日の平均駐車場不足台数は **114 台**((1 日に訪れる自動車数－1 日最大収容台数)／回転率)である。

※数値は、長浜観光消費経済波及効果調査及び平成 19 年度中心市街地商業活性化サポート事業による。

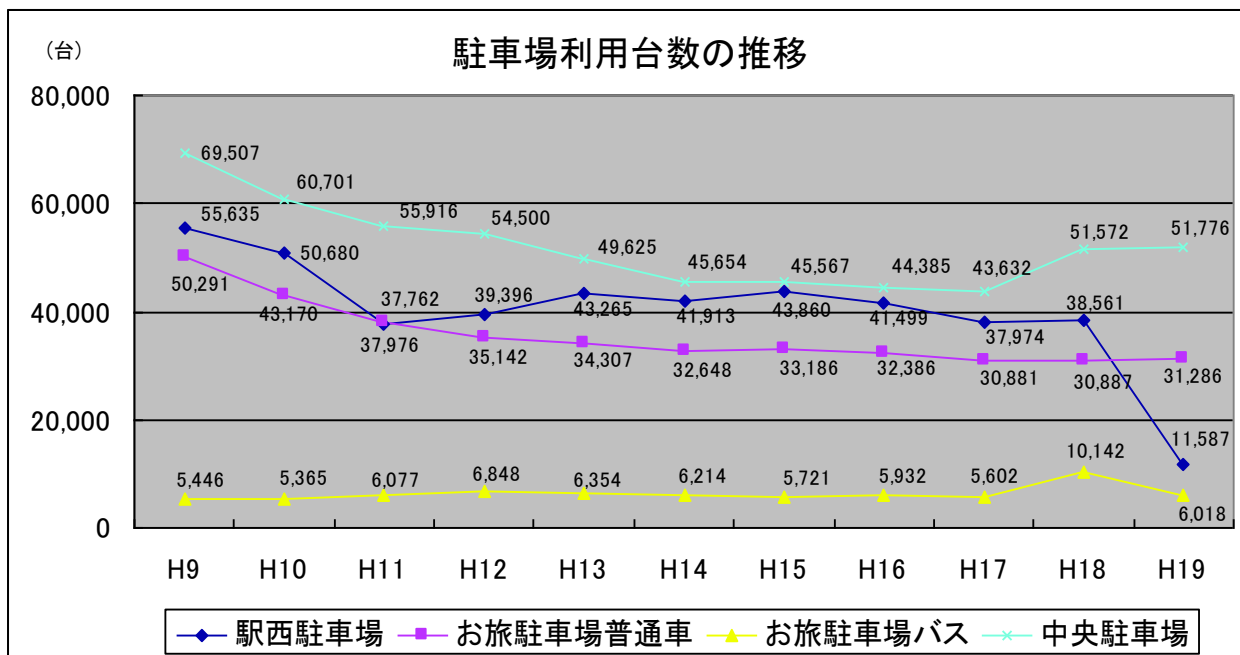
表-公共駐車場の整備状況

	名称	面積㎡	種別	台数	料金(1h)	営業時間	管理	指定管理者
1	豊公園大駐車場	5,756	普通車	144台 (障害者用3台)	無料	終日開放	都市計画課	
			バス	11	無料			
2	市民プール前駐車場 ※1	2,906	普通車	69台 (障害者用3台)	無料	終日開放	都市計画課	
3	駅西駐車場	4,660	普通車	126	平日/150円 土日祝/200円	5:30～23:30	市民協働課	社団法人 長浜市シルバー 人材センター
4	お旅駐車場 ※2,3	1,650	普通車	34台	平日/150円 土日祝/200円	8:00～20:00	市民協働課	
			バス	80台	2000円			
5	中央駐車場	1,637	普通車	51台	平日/150円 土日祝/200円	8:00～22:00	商工振興課	
			バス	最大3台まで	2000円			
6	中心市街地 計	16,609	普通車	424台				
			バス	94台				

※1: 盆梅展開催期間中のみバス専用駐車場として開設。プール開設期間中は、市民プール利用者専用駐車場。

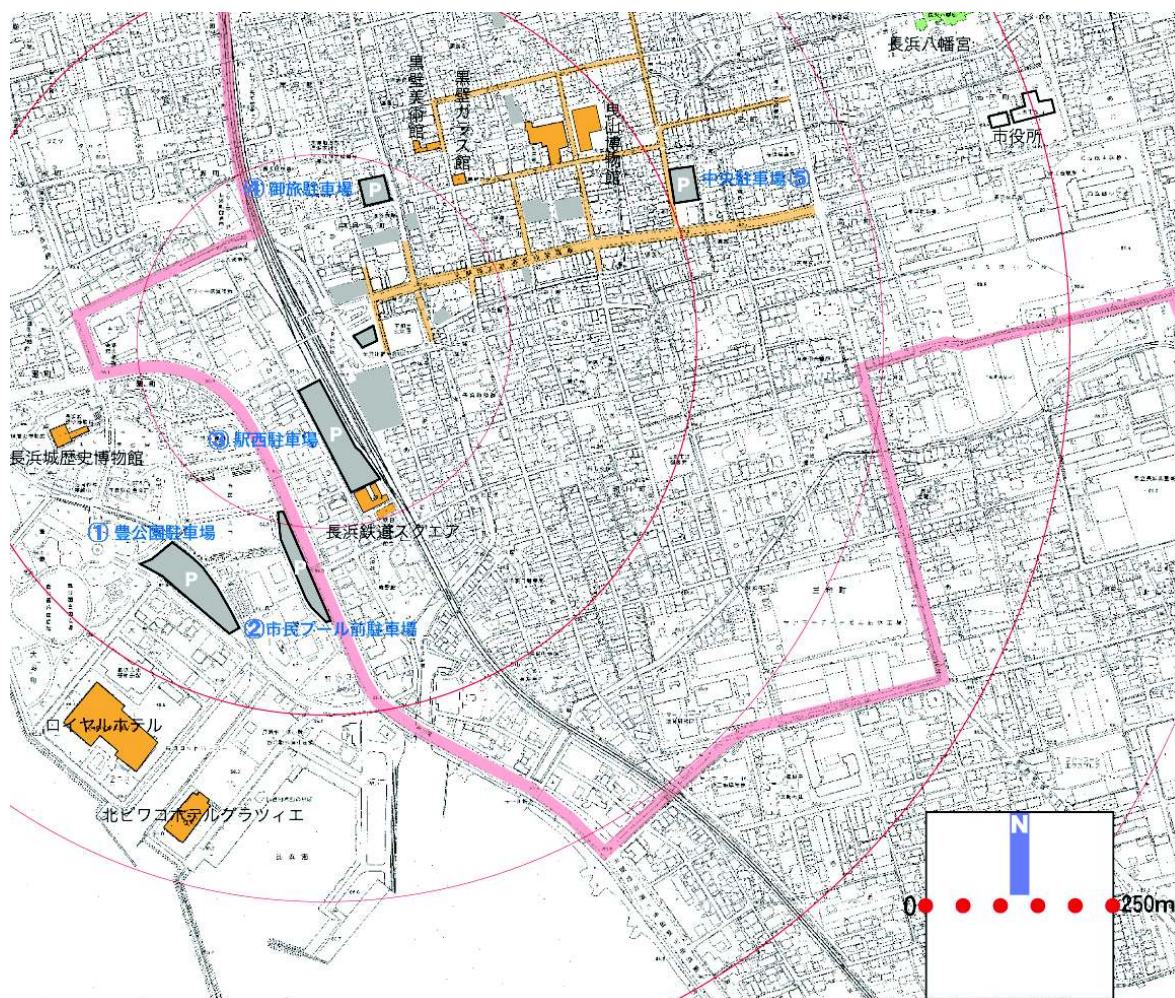
※2: お旅駐車場は観光客の乗降のみで、バス等は長浜郵便局西に待機(独自のパーク&ライド方式)。

※3: 平成21年度からは民間事業者が運営管理。



※駅西駐車場は、平成 19 年 4～10 月に工事のため休止している。

図-中心市街地の主な駐車場



[5] 地域住民のニーズ等の把握・分析

※平成 18 年度中心市街地商業等活性化支援業務「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」(経済産業省中心市街地活性化推進室)より

- ・生活者視点から見た中心市街地の実態把握のため、上記「診断・助言事業」において以下の調査が実施されている。

(1) 中心市街地来街者アンケート調査

○調査目的

実際に中心市街地に来街している市民・来訪者に対して、中心市街地の利用実態、印象・評価、ニーズ等を把握し、中心市街地にあるべき機能の確認などを行う。

○調査内容

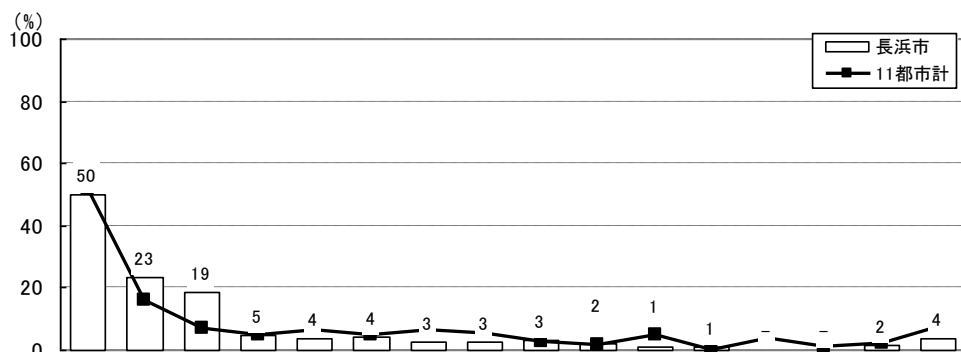
調査実施日:平成 18 年 9 月 15 日(金)、16 日(土)、午前 10 時～午後 6 時

調査地点:金屋公園前(大手門通り商店街)、プラチナプラザ前(ゆう壱番街商店街)

調査対象・サンプル数:中心市街地内に来街した高校生以上の男女、192 サンプル

① 中心市街地の来街目的

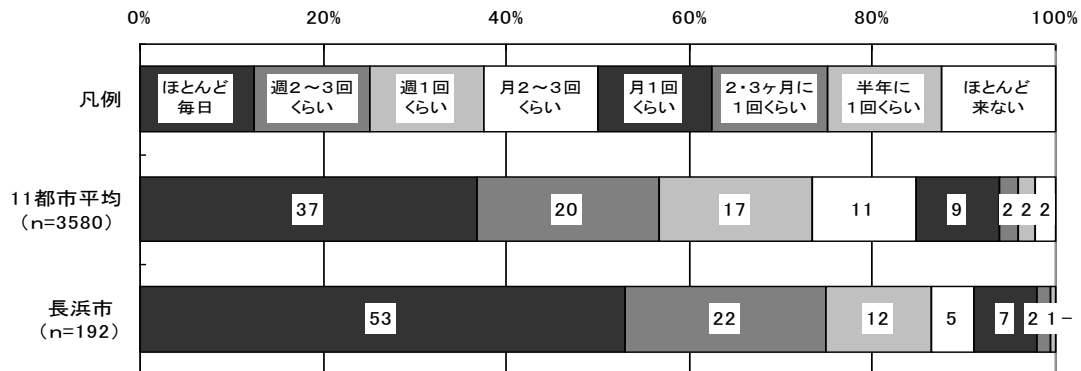
中心市街地への来街目的として、「買い物」50%、「通勤・通学」23%、「散歩」19%の順となっている。「散歩」目的が高いのは、公園で調査した関係と思われる。



	サンプル数	買い物物	通勤・通学	散歩	ショッピング	病院・診療所	郵便局や銀行の利用	飲食・飲酒	仕事などの営業	習い事	役所等の公共施設の利用	待ち合わせ	観光	レジャー・娯楽（パチンコ、映画等）	図書館やホールの利用	特に目的はない	その他
11都市計	3580	52	16	7	5	6	5	7	5	3	2	5	－	4	1	2	8
長浜市	192	50	23	19	5	4	4	3	3	3	2	1	1	－	－	2	4

②中心市街地の来街頻度

中心市街地への来街頻度として、「ほとんど毎日」53%、「週 2～3 回以上」22%、「週 1 回くらい」12%の順となっている。

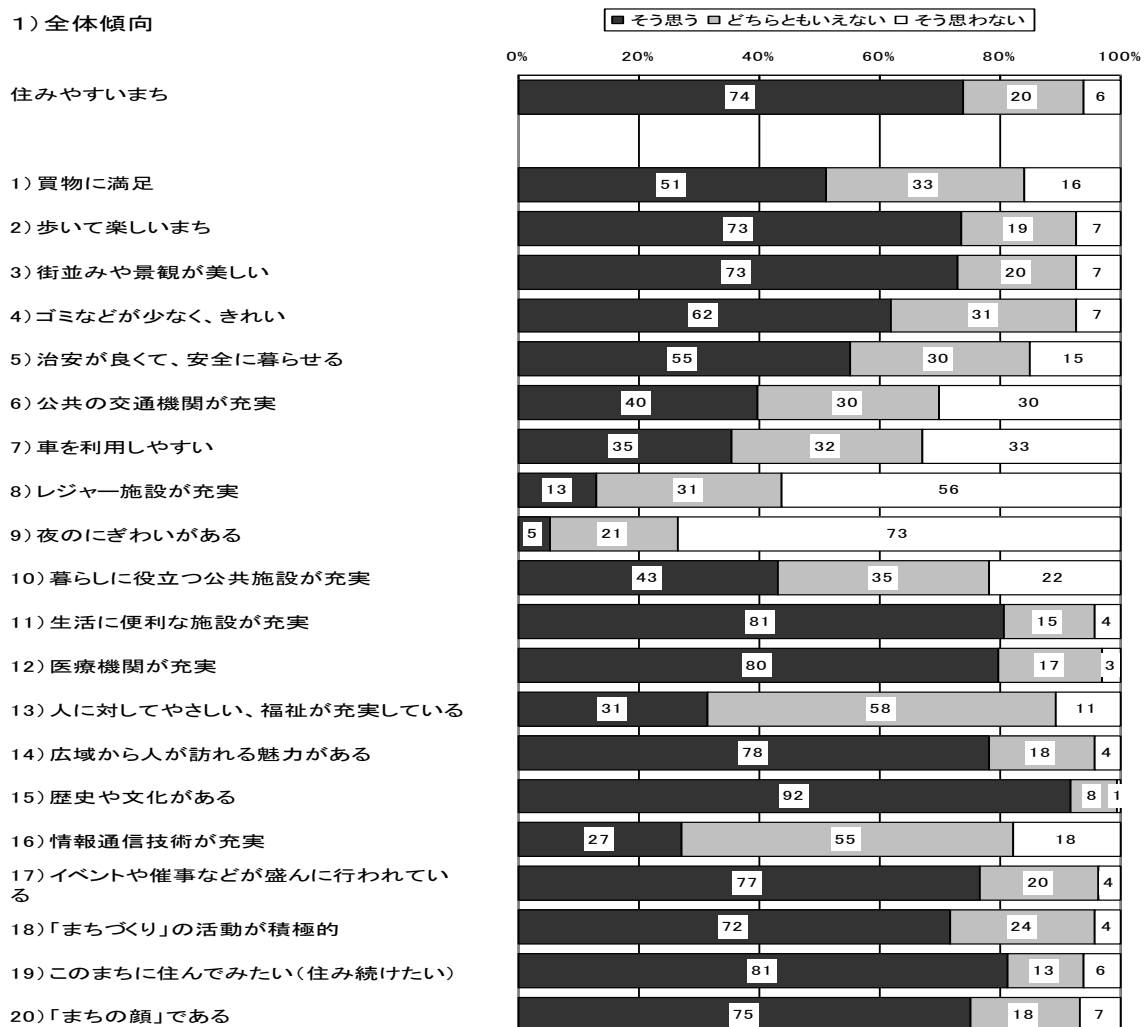


③中心市街地の印象評価

74%が住やすいまちであると評価しており、居住地としてのまちなかの評価は非常に高い。歴史文化、街並景観、回遊性、イベント・催事など、広域集客力のあるまちとしての評価が高いと同時に、生活利便施設、医療機関の充実など、生活快適度でも評価は高い。

不満な点としては、夜の賑わい、レジャー施設などの娯楽要素、福祉面、情報通信面などが挙げられている。

1) 全体傾向



(2)生活者インターネットアンケート調査

○調査目的

長浜市内に居住する生活者(ネットアンケート・モニター)に対して、生活者の視点から中心市街地の利用実態、郊外商業集積の利用実態、印象・評価、ニーズ等を把握し、中心市街地と郊外商業集積との利用の格差、生活者全体から捉えたあるべき都市機能の確認など、中心市街地活性化の方向性を探るものとした。

○調査の内容

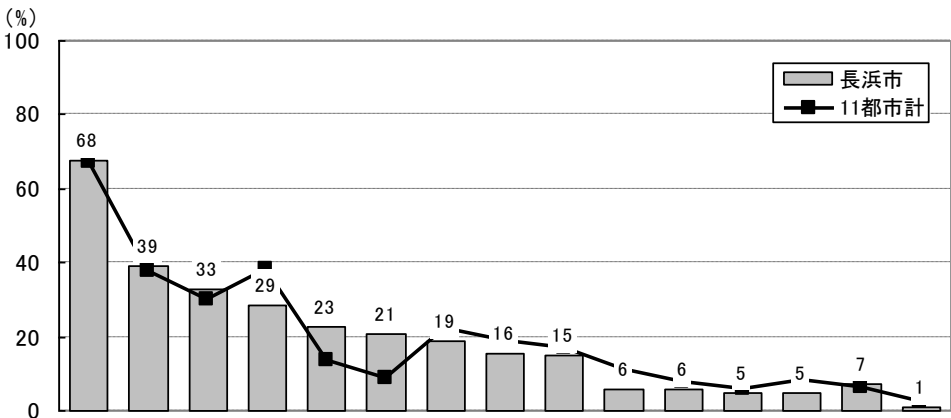
調査実施日:平成 18 年 9 月 28 日(木)～10 月 2 日(月)、10 月 4 日(水)～10 日(火)

調査対象者・サンプル数:長浜市内に居住するネットアンケート・モニターに登録する 15 歳以上の男女、167 サンプル

①中心市街地の来街目的

中心市街地への来街目的として、「買い物」68%、「郵便局や銀行利用」39%、「公共公益施設の利用」33%の順となっている。

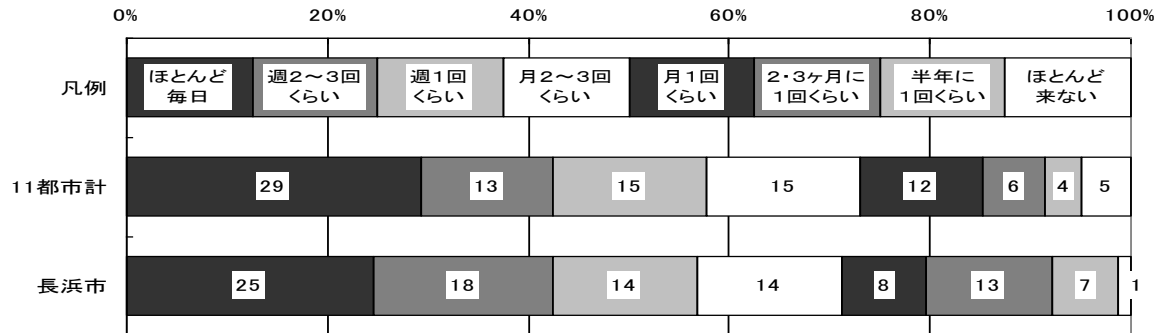
「散歩」目的が 11 都市平均よりも高く、まちの強みといえる。また、飲食機能や図書館を拡充させれば、郊外からの集客向上に効果が期待できる。



	サンプル数	買い物	郵便局や銀行の利用	役所等の公共公益施設の利用	飲食・飲酒	図書館やホールの利用	散歩	通勤・通学	病院・診療所	ウインドウショッピング	レジャー・娯楽 (パチンコ、映画等)	営業などの仕事で	習い事	待ち合わせ	その他	特に目的はない
11都市計	2145	67	38	30	38	14	9	22	19	17	11	8	6	8	7	2
長浜市	167	68	39	33	29	23	21	19	16	15	6	6	5	5	7	1

② 中心市街地の来街頻度

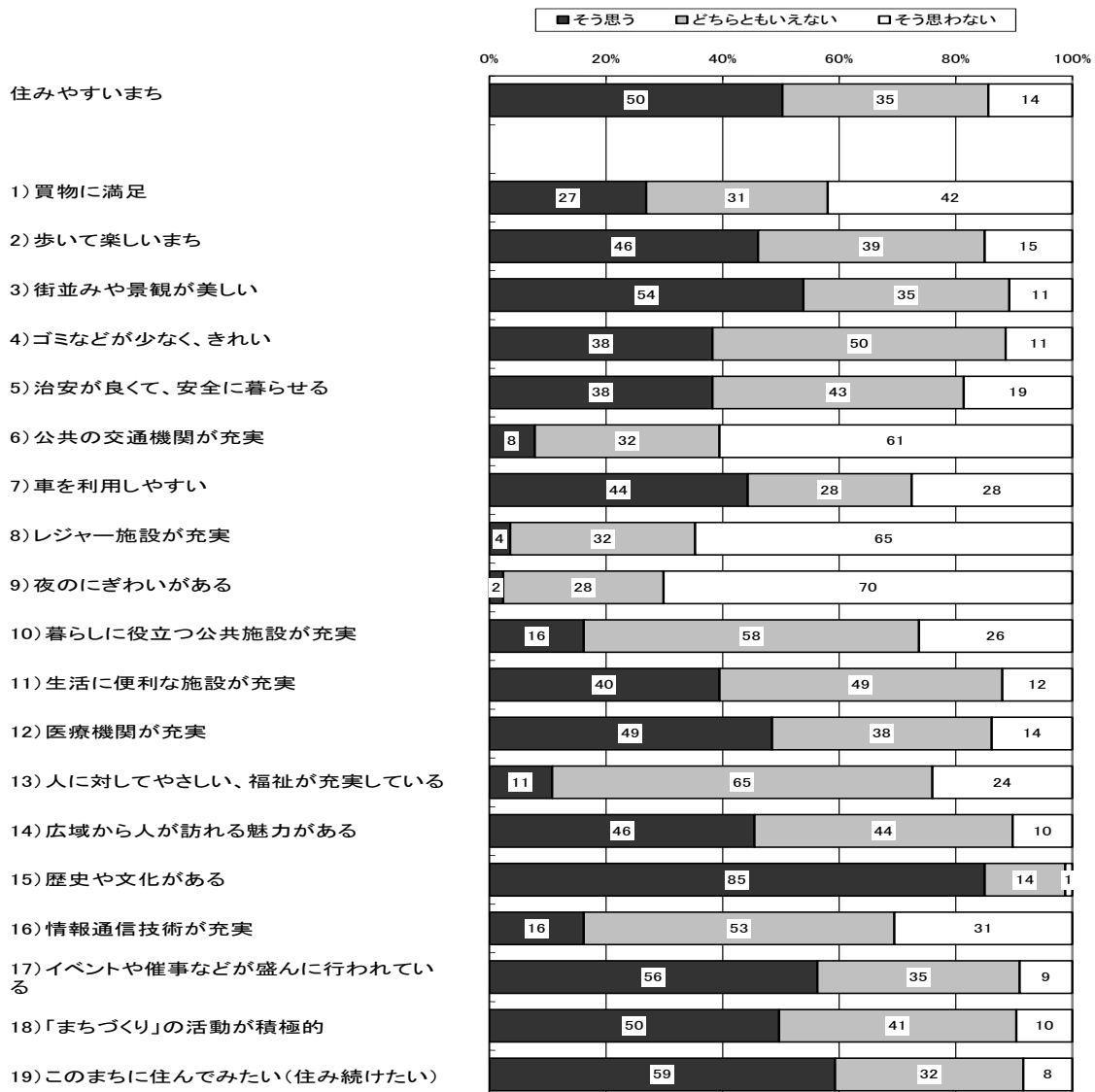
中心市街地への来街頻度として、「ほとんど毎日」25%、「週 2～3 回くらい」18%、「週 1 回くらい」・「月 2～3 回くらい」14%の順となっている。



③ 中心市街地の印象評価

50%が住やすいまちであると評価しており、居住地としてのまちなかの評価は高い。歴史文化、イベント・催事、街並景観など、長浜がまちづくりの理念として磨いてきた項目が素直に評価されている。

不満な点としては、夜の賑わい、レジャー施設、公共交通機関などが挙げられている。



④中心市街地へのニーズ(市街地の整備や改善)

施設・設備の充実に関するニーズが 70 件あり、そのうち「駐車場関連」に対するニーズが 32 件と最も高い。次いで図書館の充実などの「教育・文化」に対するニーズが 25 件となっている。

また、交通基盤整備に対するニーズも 25 件あり、バスをはじめとする交通網の充実、道路整備が望まれている。

1. 今後まちなかに必要な施設・サービス

大分類	中分類	小分類	・主要な意見詳細
1. 中心市街地の整備や改善			
	(1)施設・設備の充実 (70件)	①駐車場関連(32件)	・中心部に駐車場を整備する必要がある ・駐車場が少ないので充実を ・長浜中心部にもっと駐車場を確保してもらいたい ・駐車場の便を良くすること ・駅の駐車場の利用代をもっと安くして欲しい ・車を利用する人が多いのに駐車場が少ない
		②公共施設(4件)	・市役所などの中が見えない建物ではなく明るく利用しやすい相談施設が必要 ・滋賀銀行やびわこ銀行などの地方銀行だけではなく都市銀行も必要
		③教育・文化(25件)	・暮らしを支えるコミュニケーションセンターが必要 ・図書館を遅くまであけてほしい ・キャッチボールなど気軽に遊べる公園があったらいい ・図書館をもっと充実させて欲しい
		④交流(3件)	・観光客の宿泊できる施設が少ないように思う
		⑤福祉・医療(6件)	・独居老人や老夫婦のみの所帯に対してのケアが必要 ・ベビーカーや車いすなどで訪れやすいところがいい ・不妊センターを作してほしい
	(2)交通の便 (15件)	⑥交通網(8件)	・循環バスをもっと活発にしてほしい ・料金的に手軽なバスを使いたいのですが、停留場が遠い、運行回数が少ないのが気になる ・もっと便利な交通機関にしてほしい
		⑦道路整備(7件)	・駅周辺の道路整備をしてほしい ・工事中の道路が多すぎ。さっさと整備したらいいい ・道路幅の拡張 ・道が狭く車での進入が困難なので、道路を整備するか進入禁止区域をはっきりさせたほうがよい
	(3)地域PR・イベント (13件)	⑧観光(10件)	・観光客への交通整理！ ・もっと観光客を呼べるものが欲しい
		⑨イベント(3件)	・常時、イベントがあり集客に力を入れる ・週末【祭り】開催！
	(4)防犯・治安その他(0件)		

(3)両調査結果の比較

来街者アンケートは中心市街地内居住者が 63%であり、インターネットアンケートは中心市街地外居住者が 78%であるため、それぞれのアンケート結果をまちなか居住者の声、郊外居住者の声と捉えることができる。

来街目的は、インターネットアンケートでは、来街者アンケートと異なり「公共公益施設の利用」や「飲食・飲酒」が高く、この機能を充実させれば、郊外からの集客向上に効果的であると推察できる。

また、中心市街地の印象評価は、両調査ともほぼ一致しているが、暮らしやすさの実感面では、来街者アンケートの方がやや評価が高くなっている。

(4)両調査から推察されるニーズ

「来街者アンケート」及び「インターネットアンケート」からは、歴史・文化の充実、街並み景観、イベント・催事の豊富さ等、まちのイメージや雰囲気という点では満足しているが、自動車の利用しやすい環境整備、公共交通機関、レジャー施設や飲食街、ショップの充実等、まちなかへの交通アクセス整備、夜の賑わいの創出については、物足りなさを感じていることが見受けられる。

このことから、今後の中心市街地に対しては、広域集客力のある観光都市機能にさらなる磨きをかけることや都市機能や商業機能を一層充実させて、夜の賑わい、利便性を高めていくことを求めているものと考えられる。

【6】旧法に基づく中心市街地活性化基本計画の取組状況

本市では、平成 10 年までの 10 年足らずの期間に 50 店舗の空き家・空店舗活用を市民と行政のパートナーシップで成し遂げてきたパワーとノウハウがある。そうした実績の基に、本市のまちづくり第 2 ステージとして平成 10 年 12 月に当初の中心市街地活性化基本計画を策定した。ここでは、次の基本方針の下に事業が配置・組み立てられている。

①旧中心市街地活性化基本計画の進捗状況

※以下、事業済は _____、事業途中は _____、で表記している。

※平成 17 年 12 月時点

【市街地整備改善のための事業および施策】

- 1.市街地開発事業
- 2.道路整備事業 A.緊急地方道路整備事業(県道大津能登川長浜線)
 B.緊急地方道路整備事業(市道南田附神前線)
 C.補助道路 交通安全施設整備事業(市道平方南高田線)
- 3.交通施設整備事業 D.長浜駅周辺整備事業
- 4.駐車場・駐輪場整備事業 D.長浜駅周辺整備事業(駐輪場整備事業)
- 5.公園・緑地整備事業 E.中心市街地活性化広場公園事業
- 6.居住環境整備事業 F.特定優良賃貸住宅等の建設促進事業
- 7.新たな環境形成のための都市基盤整備事業

【商業等の活性化】

- 1.各商店街などにおける商業活性化施設等整備事業
 G.ゆう壺番街商店街ファサード改修事業
 H.ゆう壺番街商店街アーケード新設事業
 I.まちなみ・まちづくり推進事業
- 2.テナントミックス管理事業・空き店舗対策事業・再開発ビルの取得・管理・運営事業
 J.まち家 SUCCES 横町整備事業
- 3.商業活性化ソフト関連事業 K.にぎわいの街づくり事業

【市街地の整備改善のための事業および商業等の活性化のための事業と一体的に推進する事業に関する事項】

- 1.公共交通機関の利用者の利便の増進などを図るための事業
- 2.公共施設整備事業
 L.曳山博物館建設事業
 M.慶雲館整備事業
 N.ヘリテージセンター誘致・建設事業
 O.ヘリテージセンター誘致・建設事業(第二期)
- 3.その他事業

②旧中心市街地活性化基本計画の評価

伝統的な商業機能に加える新しい長浜の魅力づくりとして K～N までの事業は、ほぼ計画どおり実施されている。また商店街活性化のための事業としては、G～J についてもほぼ計画どおり実施されている。一方で、市街地整備改善のための事業については、E、F が実施されたものの、中心市街地の都市活動を支える基盤施設整備の事業 A～D については事業途上となっている。

これまでに実施してきた事業の成果としては、

- 古い街並みの保存と街路等の整備、商店街の整備、曳山博物館の整備等により、まちの賑わいが創出されるとともに回遊性の向上が図れた。
- 観光客を多数集めるイベントや祭事の育成など、ソフト事業でも一定の効果を上げてきた。
- まち衆主導のまちづくりという姿勢で、行政は裏方でしっかり支援してきた官民協力体制が効果的に機能してきた。

これらにより、年間 200 万人以上の来街者を呼び込むことに寄与した中心商店街の育成、発展をはかり、商業観光都市として成功を納めてきた。

また、これまでの施策の反省点としては、

- 長浜の玄関口である駅周辺整備について、広場周囲に隣接する市有地の利用計画と駅前大型店舗のあり方等が明確でなかった。
- 旧基本計画においては商業振興策が中心であった。
- 中心市街地に重点をおいた居住促進策がなかった。
- 行政や商店街の取り組みが中心であり、土地所有者や関係事業者等の参画が不十分であった。

以上の反省点を踏まえ、今計画では、来街者の量的拡大ではなく質的転換を図る段階に至っているとの認識のもと、以下の施策に重点を置いている。

- 実現途上である駅周辺ゾーン整備、新たな課題として取り組むべき公共公益ゾーン整備、これら長浜らしいコンパクトな市街地形成を図るために必要な都市基盤整備を含めた拠点ゾーンの総合的なエリア整備を図ること。
- 「住む」「働く」「遊ぶ」「学ぶ」といった総合的・複合的な都市の魅力向上を図ることが、今後の長浜らしい質的転換の方向性と考えられる。そこで、中心商業ゾーンにおいては、これまで中心商店街の活性化のリーディングカンパニーである黒壁が担ってきた役割の中で、不動産、デベロッパー機能をまちづくり会社などが中心的に担い、黒壁の文化醸成、情報発信機能をより強化していくこと。不動産、デベロッパー機能を担うまちづくり会社は、長浜でこれまで展開されてきた借地-改修-賃貸などの実績や多様なノウハウを活かすことでエリア全体をマネジメントする方向での展開が期待される。
- 中心商業エリアの周辺部においては、これら拠点ゾーン整備や中心商業ゾーンでのエリアマネジメントと連動する形で、「住む」「泊まる」「滞在する」といった多様なまちなか居住施策の推進を図ること。

③旧中心市街地活性化基本計画の分析

- 「美しいまちに美しく住む」というまちづくりの理念から、徐々に観光客重視の市街地商店街にシフトし、市民にとって買い物の場としての商店街機能が低下してしまったため、若年層や高齢者にとって居住地として魅力あるまちなかの形成及びそのために必要な都市機能の整備を行うことが求めている。
- 郊外の住宅開発が進み、居住地域としての中心市街地の魅力低下と相俟って、中心市街地居住人口の伸び悩みと高齢化が進展しているため、まちなか居住の促進や、駅西側のマンション集積地等への住宅開発が求められている。
- 車社会の進展に対応した交通基盤整備が不十分なため、中心市街地への市民の来往が困難であるとともに、観光シーズンには道路渋滞と駐車場不足が深刻になるため、気軽にまちなかへとアクセスできる交通基盤整備を行うことが求められている。

【7】 中心市街地の活性化の意義と課題の整理

①これまでの取り組みの経緯

●郊外の大型ショッピングセンター出店に伴う中心市街地商店街の危機感を契機として、昭和 59 年に「長浜市博物館都市構想」を策定し、以後これに沿ったまちづくりを推進してきた。

- ・長浜市博物館都市構想においては、歴史文化資源を生かしながら、市民が美しく住むことを基本理念としてきた。つまり、歴史と文化を活かした商業観光を展開することにより、郊外型の大型ショッピングセンターとの差別化を図ってきた。
- ・また、中心市街地は、長浜市の魅力の核となる地区であり、文化情報発信の拠点となるべき重要な位置付けにあることが示された。

●全国のまちづくりのモデルともなり、市民デベロッパーの先駆となった株式会社黒壁を中心に、ガラス工芸文化をベースとした商業観光の育成と既存商店街の活力再生の取り組み、この両輪で中心市街地のまちづくりが進められてきた。近年、年間 200 万人を超える来街者（株式会社黒壁調べ）を集める商業観光都市に成長し、大きな成果を上げてきた。

- ・この間、「オールドタウンの再生」として、街並み景観整備事業や歴史文化資源のブラッシュアップ、街具の整備等を行った。また、「独自のミュージアムづくり」として、明治の迎賓館・慶雲館の整備、日本最古の駅舎・長浜鉄道文化館の整備、曳山博物館の建設、水辺空間等の整備を行った。その他、アートインナガハマやきもの大園遊会等の魅力あるイベントの開催や、市民学芸員育成等に取り組んできた。

②取り組むべき課題と意義

●様々な取り組みを行ってきた中心市街地であるが、現在以下のような課題も抱えている。合併によって市域が拡大し、湖北地域の中心都市として、その役割はますます重要となっており、中心市街地の継続的な活力再生が強く求められている。そのために「まちなか居住の促進」や「都市機能の強化」を中心テーマとして、中心市街地に関連する様々な課題に対して総合的、一体的な施策を実施することが求められている。

【中心市街地の課題】

地域の情報発信力の拡大

黒壁の先進的取り組み、市民協働のまちづくりが大きな情報発信力となってきたが、さらに新しい“コト”“モノ”の創出と情報発信力を総合的かつ一元的に強化しなければならない。

地域の魅力を紹介する拠点的観光施設の充足、核的商業施設の充足

交流人口をさらに拡大させ、地域魅力を広く紹介するためには、本市の宝である歴史文化資源をさらに広く紹介できる施設の整備と集客商業施設の整備が必要である。

中心市街地ならではの住環境整備

中心市街地の居住人口の伸び悩み、高齢化の進展。空き家の増加、散在など、中心部の居住機能の低下が顕在化している。

これまでの様々な商業観光施策の展開により、全国のモデルとなるような中心市街地活性化を成し遂げてきた。一方で、高齢化が急速に進展する中、中心市街地に居住し、生活することを支える都市機能を確立させることも不可欠であり、それらを強化、あるいは魅力を向上させていく必要がある。そこに充実した”都市生活”や”都市活動”があれば、より魅力的で成熟した奥の深い観光地として成長していくことも期待できる。

まちなか居住を推進するためには、商業観光、交通、公共公益施設、福祉、教育など都市の様々な側面を総合的に考える必要がある。中心市街地は、「まちなか居住」を中心テーマに、相互に関連した課題に対して総合的な施策を実施することが求められている。

また、中心市街地が古来から役割を担ってきた地方文化・地域コミュニティの継承と再生につながることも求められている。

今「まちなか居住」を進めるためには、「まちなか」で暮らす新しいライフスタイルがイメージされ、それが広く共有化されることが望ましい。

メインエントランスとしての駅周辺の機能強化

市町合併により新長浜市が発足し、JR 北陸本線の直流化延伸や新 JR 長浜駅舎の完成により、湖北地域の中心都市としての役割はますます高まりつつある。長浜駅前広場の整備とともに、隣接敷地での商業機能、観光機能や駐車場機能の整備を進めることにより、中心市街地の商業観光ゾーンや湖北地域の表玄関として、一層の機能強化が求められている。

また、駅周辺と中心商業地区が一体となって”都市生活”の魅力を増すことで中心市街地の継続的な活力再生を図ることが求められている。

[8] 中心市街地活性化に関する基本的な方針

(1) 基本的な方針

黒壁をはじめとするコミュニティに根ざした企業によって多くの観光客をひきつけ、年間 200 万人以上の観光客を集めるようになった長浜であるが、以下の三点が基本的な課題として立ち現れている。

- 外来者向けの商業が栄える一方で、歴史的な町並みからの夜間人口の減少・高齢化が続いている。中心市街地全体の夜間人口は横這いだが、これは高層マンション進出の結果である。このような高層マンションの進出は歴史的な町並み景観を壊すことが危惧される。
- 中心市街地の商業は、観光客対象を除くと、もっぱら中心市街地に住む住民が消費する場である。つまり、長浜市民全体にとっての中心市街地という地位を失っている。中心市街地の住民も、観光客相手に特化してきた商業に魅力を感じなくなっている。
- ガラス工芸を中心とした黒壁の事業は、20 周年を迎え、未だ輝きを失っていないものの、絶えざる発展が必定である。近年の売り上げの減少がその根拠である。黒壁はじめ長浜中心市街地商業は過去の成功体験に甘んじることなく、次の飛躍を図る必要がある。

これら課題から導かれるのは、この 200 万人をさらに増やすことよりも、改めて長浜の地域資源に根ざしつつ、新しい文化を創造して「住む」「働く」「遊ぶ」「学ぶ」といった総合的・複合的な都市の魅力向上を図ることの必要性である。観光を量から質へ転換しなければならない。このことはすでに昭和 59 年の博物館都市構想において「長浜らしさを生かして美しく住む」という理念で言い当てられていた。しかし、20 年以上を経て、多くの人々の記憶から消えている。今回の中心市街地活性化基本計画においては、まずこの理念を再確認し、改めてまちづくりの基本にすえることから出発しなければならない。

そこで、本計画の基本コンセプトを次のように設定する：

基本コンセプト

博物館都市構想・ステージⅡ

長浜らしく美しく、暮らし、働き、過ごす

このような魅力的な長浜を実現し、多くの人々が訪れてみたい、泊まってみたい、住んでみたい町になることが、まわりまわって経済の活性化にもつながる。今や、このような本質的な構造を構築することが次の展開へ不可欠な段階なのである。すなわち基本的な方針の第一は、つぎの三つの理念を鼎立することである。いずれかを突出させることなく、相乗的な効果を生み出すことである：

- 歴史・文化の保全・継承・発展
- 起業家精神にもとづく経済の活性化
- 美しく住みよい生活環境の確立・維持

中心市街地の位置や区域は、このような「長浜らしく美しく、暮らし、働き、過ごす」ための空間でなければならない。その都市像（市街地像）を、この基本方針において明示する必要がある。

長浜の町割りは、近世初頭に行われ、その遺構をよく残している。十字に直交する街道（南北の北国街道と東へ伸びる美濃谷汲街道（現大手通り～八幡通り））を軸に、大通寺、長浜八幡宮を周辺に配置し町並みが形成されていた。黒壁ガラス館はこの二本が交差する札ノ辻にある。これら町並みは、碁盤目状に区画され、歴史的な町家で構成されていた。長浜の美しさは、まずこのような町家で稠密に構成されたコンパクトな町並みにある。町並みは、条里遺構をとどめる周囲の水田と対比的に存在し、今日的課題であるコンパクトシティを実現していた。その後、市街地は、大通寺や長浜八幡宮の裏側へ拡大し、職人町やしもた屋の町並みを形成したが、その段階でも町家の形式は維持され、江戸時代の市街地までとの一体性は維持された。これらの町が、郊外化に伴いやや衰退している。長浜で中心市街地を活性化すると、この戦前までに形成された一体的な市街地の範囲を、その周辺の市街化を抑制しつつ、住環境の整備を含めて活性化していくことにほかならない。

すなわち、基本方針の第二は、戦前までに形成され、基本的に町家形式で構成された一体的な範囲を、住宅の整備を含めて対象とし、コンパクトな町の再生をめざすことである。

二軸のうち、東西軸には平行して駅から市街地を貫く新しい道がつけられ現代の軸となった。この道は現在シンボルロードとして整備中で、その両端にある駅と市役所周辺（長浜八幡宮）が中心市街地への入口＝周辺や外部とのインターフェイス（玄関）となる。

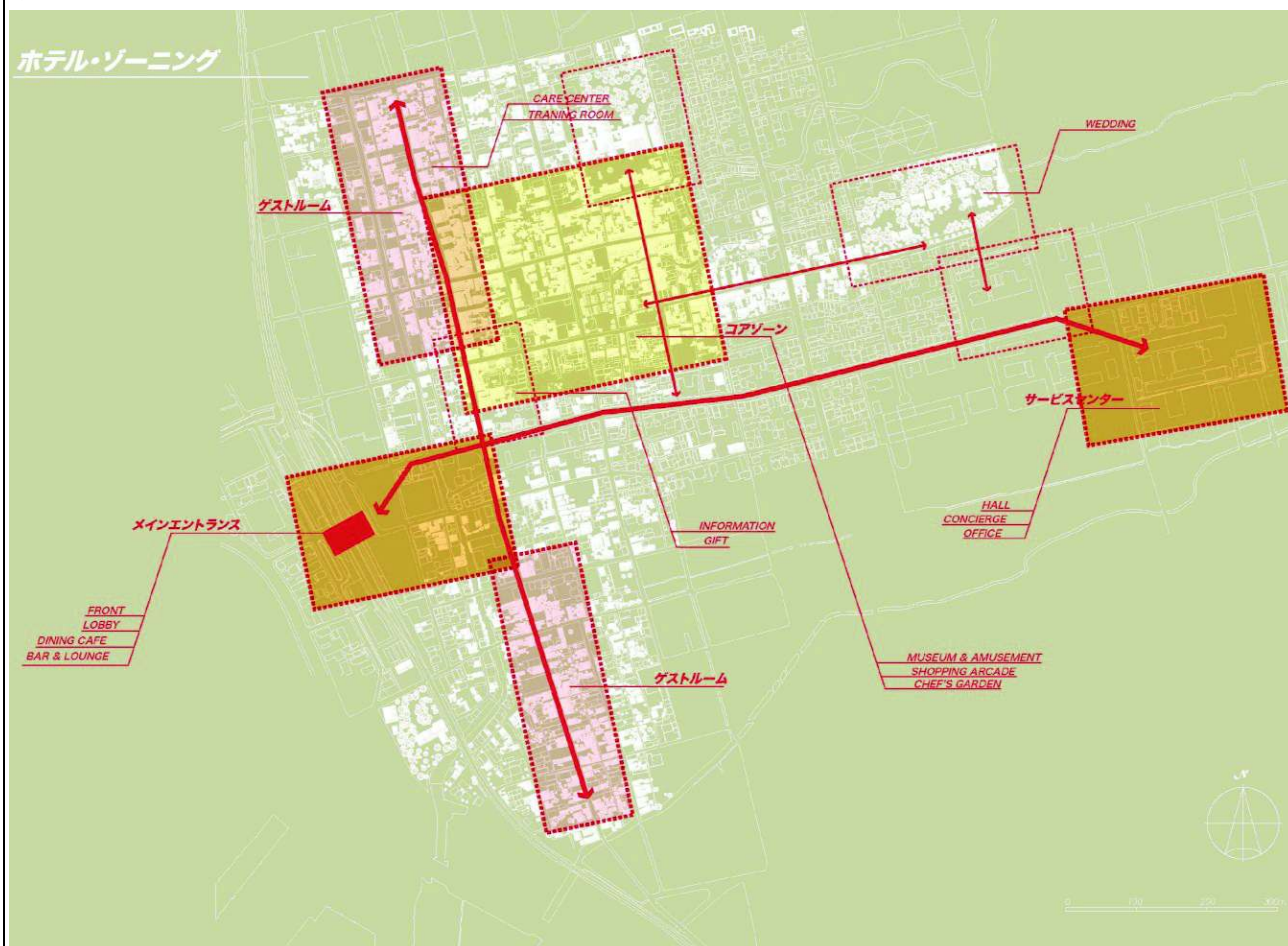
中心市街地全体は、東西軸の北に広がる中心商店街（黒壁スクエア、大手、大通寺門前など）ゾーンと、それを取り囲む職人町＋しもた屋からなる居住ゾーンからなる。

そこで基本方針の第三は、この中心商店街ゾーンと居住ゾーンにおいて、中心市街地ならではのライフスタイルを創出し、定住環境、滞在・宿泊環境を整えることである。伝統的な町家を生かしたまちなか居住の推進を図るとともに、低未利用地を活用した湖北圏域での新たな住宅ニーズの受け皿として共同住宅の供給を図ることである。

基本方針の第四は、シンボルロードの両端に位置する、東の核と西の核についてである。すなわち、東の核は公共施設ゾーンとして、コミュニティ交流の拠点の公共機能および交流機能の導入地区とする。行政機能とともに市民が集い、コミュニティ活動、文化活動が行える拠点づくりを進める。西の核、すなわち駅周辺を、市街地観光、湖北観光のメインエントランスとして機能や魅力を向上させるとともに、商店街ゾーンでは提供困難な市民生活の利便を高める商業施設を整備する。このため、平成18年10月の新JR長浜駅舎の完成、駅前広場の整備に続き、周辺市有地等の整備を進め、駅前空間としての機能と魅力の向上を図る。

以上の構成はホテルを例にとると下図のように表される。すなわち、駅周辺はホテルの正面玄関である。東の核・公共公益ゾーンはバンケットホールなどの施設でそこには直接的な玄関もある。ふたつの玄関を結ぶ太い廊下沿いにある中心商店街ゾーンは、ホテルの中心におかれたロビー、レストラン、ショッピングアーケードである。そしてその周辺に広がる居住ゾーンが客室である。

図- ホテルゾーニング



最後に、このような事業の実施にあたっては、全国のモデルとなった長浜の官民パートナーシップの実績を生かした新しい仕組みをつくって臨むことを第五の方針とする。本市には、官民パートナーシップ（公民連携）の全国の先進モデルとなった第三セクター「株式会社黒壁」による中心市街地活性化の実績がある。こうした実績や経緯を踏まえ、中心市街地エリアをゾーン毎にマネジメントする組織と仕組みづくりを進め、文化芸術の情報発信と広域的な観光交流の場として中心市街地の継続的な活力向上を図る。

[1] 位置

- 本市は、京都市や名古屋市からはおよそ 60 キロメートル圏域、大阪市からはおよそ 100 キロメートル圏域にあり、京阪神や中京、北陸の経済圏域の結節点となっている。
- 滋賀県は、京阪神や中京の後背地域として近年、全国の中でも人口増加率(06/01)がトップランクにあり、中でも本市は「全国住み良さランキング」で平成 12 年から 3 年間連続して全国第一位になっている。平成 18 年版の同ランキングでは長浜市は 13 位で上位常連都市ともいえ、「黒壁」に代表される「まちづくり」面だけではなく「住み良さ」の面でも注目度が高い都市であると言える。上位 50 都市の中で、県内で栗東(2 位)、守山(21 位)、草津(42 位)の 3 都市がランクインされているが、これらの都市は隣接しており、京阪神のベッドタウン的な性格が強いが、本市はこれらの都市とは異なり、湖北地域の中心都市として独自の経済圏域を形成している。
- 本市の中心市街地の活性化に取り組むことは、合併地域も含めた市全体、更には湖北地域の発展にも効果を及ぼすものと考えられることから、この地区を中心市街地とする。

[2] 区域

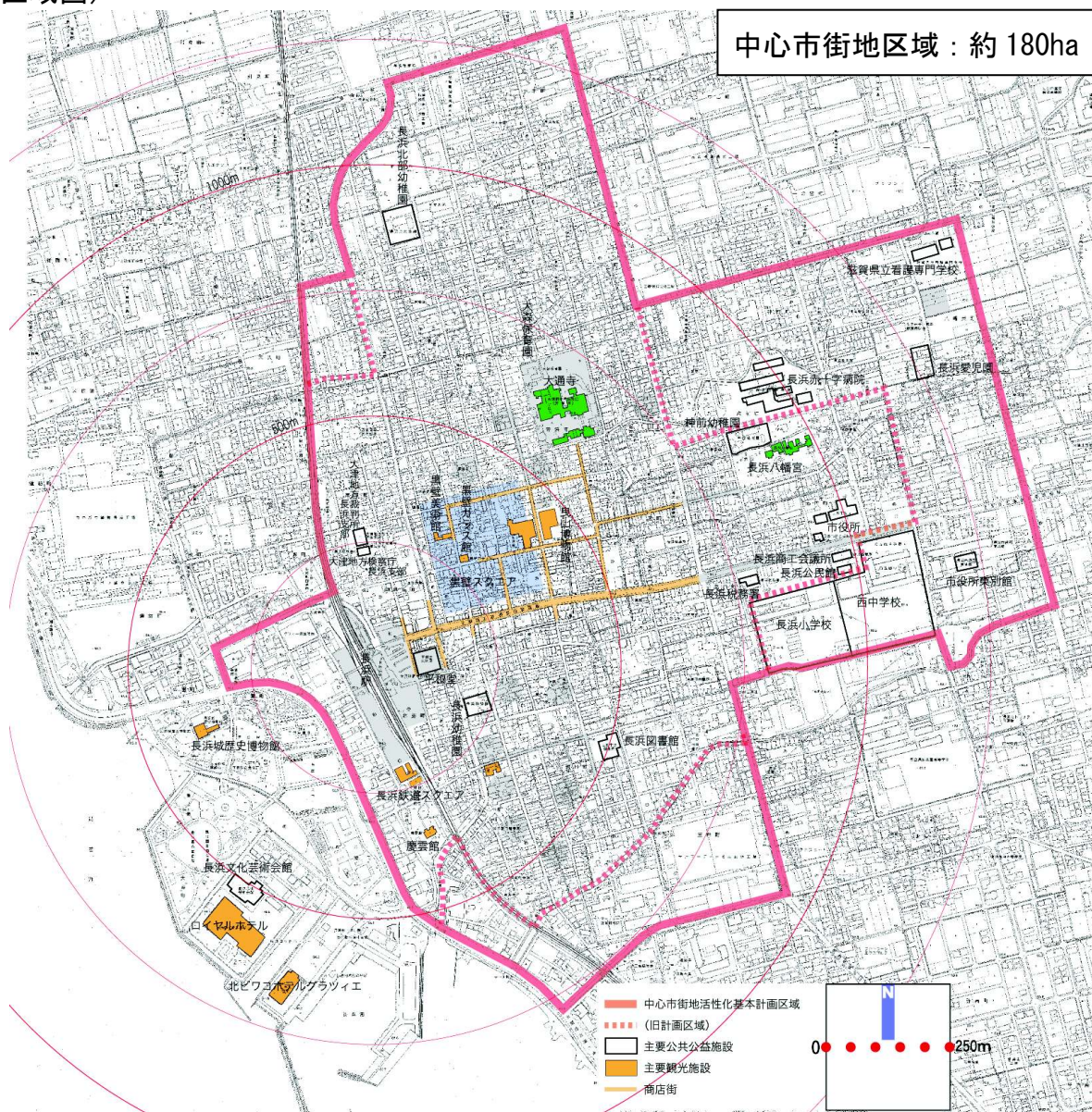
区域設定の考え方

- 旧中心市街地活性化基本計画(平成 10 年策定)での中心市街地エリア(約 125ha)は、「北は大通寺、東は市役所、西は JR 長浜駅を含む、かつての北国街道及び門前通りに形成された中心商店街ゾーンを核とした一帯(江戸時代以来の市街地形成の歴史を十分に考慮して区域を設定)」としていた。

このエリアは、駅から市役所まで東西に延びるシンボルロードの北側の中心商店街地区を中心に、商業地域(駅周辺は 80/600、その他は 80/400)、近隣商業地域(80/300)、一部第 1 種住居地域(60/200)に指定されている(数値は、建ぺい率%/容積率%を示す)。

- 今回策定する新たな中心市街地活性化基本計画においては、より広域的機能を有する公共施設を一体的に取り込み、相互連携を図るため、現行区域に市庁舎東別館、赤十字病院、幼稚園、保育園、看護学校の公共ゾーン及びまちなか居住推進ゾーンを加え、約 180ha に拡大する。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																				
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	●市域面積(可住地)8,093ha に対し、当該中心市街地区域約 180ha(対市面積割合 2.2%)に以下の集積があり、第 1 号要件を満たしている。																				
	①小売商業の集積																				
	・本市の中心市街地は、中心商店街を擁し、商店数、従業員数、年間販売額、売り場面積で、それぞれ市全体の小売業の約 43.9%、約 35.2%、約 24.2%、約 28.3%を担っている。																				
	<table><tr><th></th><th>中心市街地</th><th>市域全体</th><th>対市域割合</th></tr><tr><td>商店数</td><td>443</td><td>1,009</td><td>43.9%</td></tr><tr><td>従業員数(人)</td><td>2,309</td><td>6,557</td><td>35.2%</td></tr><tr><td>年間販売額(百万円)</td><td>25,411</td><td>104,852</td><td>24.2%</td></tr><tr><td>売場面積(㎡)</td><td>36,403</td><td>128,685</td><td>28.3%</td></tr></table>		中心市街地	市域全体	対市域割合	商店数	443	1,009	43.9%	従業員数(人)	2,309	6,557	35.2%	年間販売額(百万円)	25,411	104,852	24.2%	売場面積(㎡)	36,403	128,685	28.3%
		中心市街地	市域全体	対市域割合																	
	商店数	443	1,009	43.9%																	
	従業員数(人)	2,309	6,557	35.2%																	
	年間販売額(百万円)	25,411	104,852	24.2%																	
	売場面積(㎡)	36,403	128,685	28.3%																	
	(資料:平成 16 年商業統計調査)																				
②都市福祉施設等の集積																					
・中心市街地には、市役所をはじめ、以下の都市福祉施設等が集積している。特に観光施設が集積している。																					
<table><tr><th></th><th>中心市街地内の都市福祉施設</th></tr><tr><td>医療福祉施設</td><td>長浜西部福祉ステーション、長浜市社会福祉協議会、大谷保育園、長浜愛児園、長浜赤十字病院</td></tr><tr><td>行政機関</td><td>長浜市役所(本庁、別館、東別館)、長浜税務署、大津地方裁判所長浜支部、大津地方検察庁長浜支部</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>長浜図書館、長浜市武徳殿、長浜市民弓道場</td></tr><tr><td>教育施設</td><td>長浜公民館、西中学校、長浜小学校、長浜幼稚園、神前幼稚園、長浜北幼稚園、滋賀県立看護専門学校</td></tr><tr><td>観光施設</td><td>慶雲館、長浜鉄道スクエア、湖北観光情報茶屋四居家、曳山博物館、真宗大谷派長浜別院大通寺、長浜八幡宮、黒壁ガラス館、海洋堂フィギュアミュージアム黒壁、成田美術館</td></tr></table>		中心市街地内の都市福祉施設	医療福祉施設	長浜西部福祉ステーション、長浜市社会福祉協議会、大谷保育園、長浜愛児園、長浜赤十字病院	行政機関	長浜市役所(本庁、別館、東別館)、長浜税務署、大津地方裁判所長浜支部、大津地方検察庁長浜支部	文化施設	長浜図書館、長浜市武徳殿、長浜市民弓道場	教育施設	長浜公民館、西中学校、長浜小学校、長浜幼稚園、神前幼稚園、長浜北幼稚園、滋賀県立看護専門学校	観光施設	慶雲館、長浜鉄道スクエア、湖北観光情報茶屋四居家、曳山博物館、真宗大谷派長浜別院大通寺、長浜八幡宮、黒壁ガラス館、海洋堂フィギュアミュージアム黒壁、成田美術館									
	中心市街地内の都市福祉施設																				
医療福祉施設	長浜西部福祉ステーション、長浜市社会福祉協議会、大谷保育園、長浜愛児園、長浜赤十字病院																				
行政機関	長浜市役所(本庁、別館、東別館)、長浜税務署、大津地方裁判所長浜支部、大津地方検察庁長浜支部																				
文化施設	長浜図書館、長浜市武徳殿、長浜市民弓道場																				
教育施設	長浜公民館、西中学校、長浜小学校、長浜幼稚園、神前幼稚園、長浜北幼稚園、滋賀県立看護専門学校																				
観光施設	慶雲館、長浜鉄道スクエア、湖北観光情報茶屋四居家、曳山博物館、真宗大谷派長浜別院大通寺、長浜八幡宮、黒壁ガラス館、海洋堂フィギュアミュージアム黒壁、成田美術館																				
③人口の集積																					
・中心市街地では対市域割合 12.6%の人口、14.5%の世帯数が居住している。																					
<table><tr><th></th><th>中心市街地</th><th>市域全体</th><th>対市域割合</th></tr><tr><td>人口(人)</td><td>10,672</td><td>84,813</td><td>12.6%</td></tr><tr><td>世帯数(世帯)</td><td>4,427</td><td>30,472</td><td>14.5%</td></tr></table>		中心市街地	市域全体	対市域割合	人口(人)	10,672	84,813	12.6%	世帯数(世帯)	4,427	30,472	14.5%									
	中心市街地	市域全体	対市域割合																		
人口(人)	10,672	84,813	12.6%																		
世帯数(世帯)	4,427	30,472	14.5%																		
	(資料:平成 20 年度末住民基本台帳人口)																				

第 2 号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	●中心市街地では、近年、夜間人口が減少し、高齢化が進むと共に、中心商店街での売上や観光入込客数の停滞、伸び悩み傾向にあるため、機能的な都市活動や経済活力の維持に支障を生じる恐れがある。 ①人口減少と高齢化の進展 ・中心市街地では平成 2 年から平成 17 年までの 15 年間で夜間人口が約 12%減少し、高齢化率は市全体 20.1%に対し中心市街地では 26.9%に至っている。近年は駅周辺でのマンション立地により人口減少傾向は下げ止まりつつあるものの、長期的には横ばい、漸減傾向にあり、地域コミュニティに支障をきたすおそれがある。(参照 P6「①中心市街地の人口・世帯数」) ②空き店舗の残存 ・中心商店街での空き店舗は 14% (H10 年) から 9% (H16 年) に改善されつつあるが、依然として空き店舗は 31 店舗残存しており、商業機能の低下や町並みの連続性が絶たれることが危惧される。(参照 P12「④空き店舗数」) ③小売商業の活力の停滞 ・中心市街地のまちづくりを牽引してきた株式会社黒壁の年商は、客単価の定額化等の影響から、平成 10 年をピークに減少傾向にあり、推定来街者数は概ね 200 万人余りで推移している。(参照 P9「②中心市街地の小売商業状況」) ・商業統計調査による中心市街地の年間小売商業販売額は、平成 9 年の約 366 億円から平成 16 年の 254 億円にまで約 30%減少している。(参照 P8「②中心市街地の小売商業状況」) ④観光消費額の減少 ・近年の消費者の意識や嗜好の多様化、デフレ経済の振興により、観光客の消費単価が減少している。(参照 P18「⑤観光 4)消費額」)
---	--

第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	●『長浜市基本構想』及び策定中の『都市計画マスタープラン』において、中心市街地の都市機能、都市構造、土地利用などの位置付けは以下のように示しており、中心市街地の活性化を図ることが、長浜市全体の発展に有効かつ適切である。 ①『長浜市基本構想』（平成19年6月） ・「長浜市基本構想」においては、中心市街地活性化は以下のように位置づけられている。 A. 施策の大綱(5)「長浜ならではの地域魅力と住み良さを高めます」 ＜新たな中心市街地の活性化を図ります＞ <u>「商業の活性化と共に多様な都市機能がコンパクトに集積するなど、にぎわいのある住み良い中心市街地の形成を図ります。」</u> B. 施策の大綱(8)「未来を支える経済基盤をつくります」 ＜新たな集客交流の場の創出による地域経済の活性化を図ります＞ <u>「地域の自然、歴史、文化などの地域資源を生かした個性ある取組みを進めることにより、新たな集客交流の場を創出し、地域経済の活性化を図ります。」</u> ②『長浜市都市計画マスタープラン』（平成21年6月策定予定） ・現在策定中であり、準工業地域における大規模集客施設の立地を規制する特別用途地区の指定は平成21年2月2日から施行。 ＜整備の方針＞ ○長浜駅周辺地域は、まちのにぎわいを創出する商業・サービス業の振興と多様な都市機能の誘導を図り、玄関口にふさわしい景観形成に配慮した都市空間の形成を図ります。 ○高齢化が進む市街地中心部では、歴史的なまちなみとの調和を維持しつつ、現代の生活様式にあった町家再生や共同住宅の供給等、まちなか居住による定住化を促進します。 ○市街化区域内に残る空閑地の適正な市街化促進とともに、低・未利用地の有効活用を誘導します。 ○湖北圏域の玄関口として多様な都市機能を持つ中心市街地核づくりに向けて、市民サービスの向上をはじめ、防災拠点づくりや情報化社会に対応した高度な行政サービスの提供、行政機能の効率化、市民活動の拠点となる市庁舎の再構築を推進します。 ○大通寺周辺地区を歴史まちづくりを進める重点区域に指定し、歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画を策定し、歴史的な資産を活用したまちづくりを図ります。
---	---

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

基本的な方針を踏まえ、中心市街地活性化の目標を以下の4点に絞り、事業に取り組むこととする。

①美しく住む長浜を実現し、黒壁を中心とした文化芸術の情報発信活動を高め、交流人口 200 万人を維持しつつその質の向上を図る。

中心市街地を市民が集う場所となるよう魅力を高め、文化芸術の情報発信と広域的な観光交流の機能を強化し、より上質のホンモノを目指す来街者を惹きつけていく。

②長浜らしい歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成を整える。

コミュニティの構成に適切に対応した都市施設が配置され、奥深い歴史と新しい文化がひとつになり、賑やかで便利な中心性のある、住みよいコンパクトな市街地を形づくる。

③長浜中心市街地へのエントランスとなるシンボルロード両端（駅周辺と市役所を核とした公益ゾーン）に、交通、生活、コミュニティ活動、来街者と市民が集結・交錯する都市活動の交流拠点を創出する。

古い大型店が立ちふさがる駅周辺を、商業観光都市長浜への玄関口にふさわしい景観を備え、市民の消費ニーズにも応える機能をもった核とする。市役所を中心とした公共施設ゾーンを新しい時代の市民活動の拠点とする。これらには来街者の駐車場も整備する。

④すぐれた住環境を有する共同住宅の供給や、伝統的町家等を生かした“まちなか居住” “まちなかB&B” “縁側型福祉施設”等の供給による住環境整備と長浜らしい暮らしの提案を図る。

「まちなか居住」を促進することで、中心市街地を子供から高齢者まで多様な家族が生活しやすい街にすると共に、「まちなかB&B」の導入により宿泊・滞在しやすい環境を整える。

[2] 計画期間

計画期間は、平成21年6月から事業の推進・完了による活性化の効果が見込まれる平成26年3月までの4年10月とする。

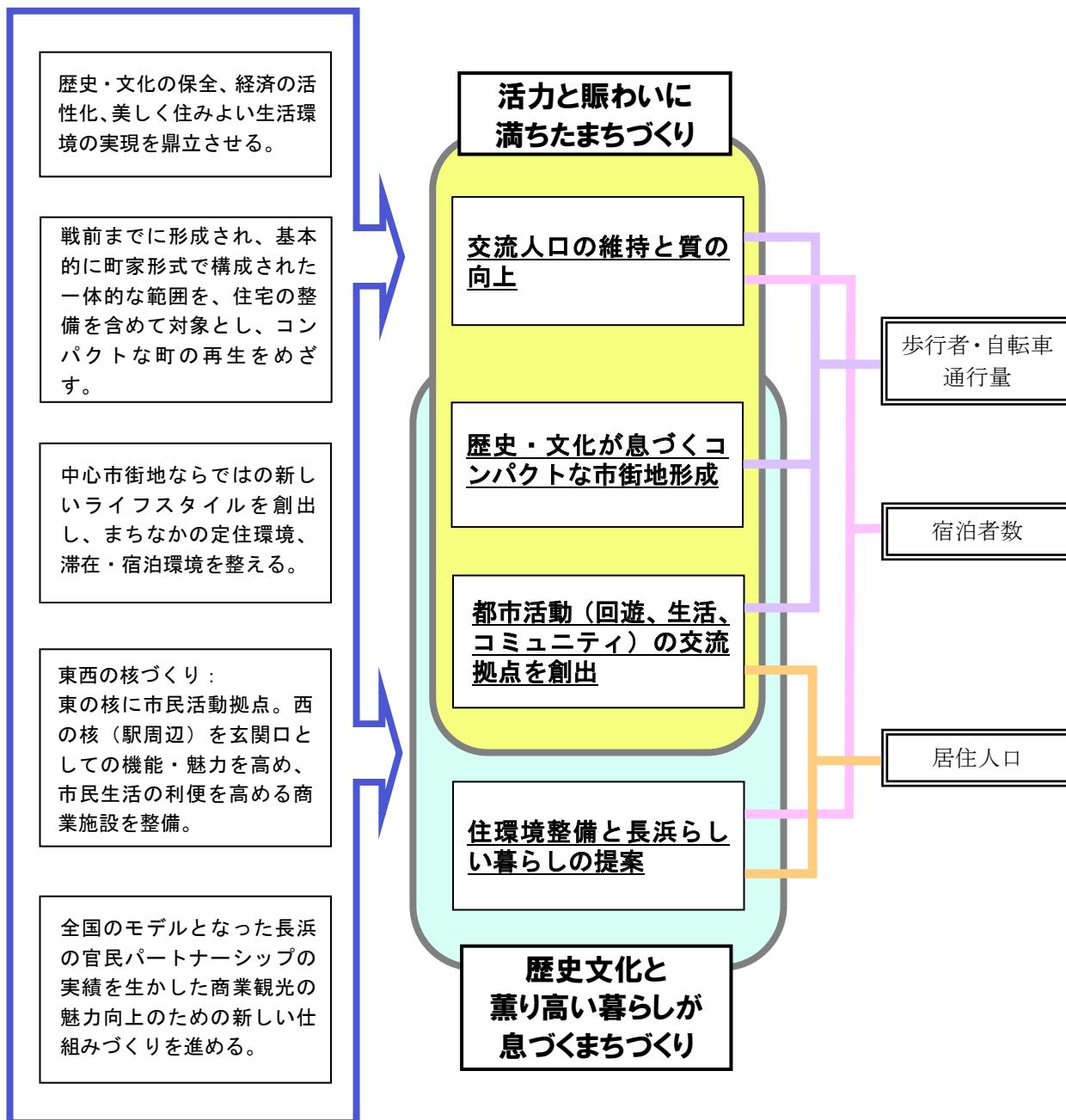
[3] 数値目標指標の設定の考え方

＜目標の達成状況を把握する指標＞

【基本的な方針】

【活性化の目標】

【数値目標指標】



[4] 具体的な目標数値の考え方

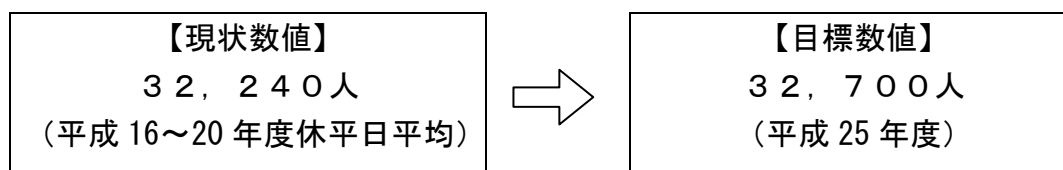
「活力と賑わいに満ちたまちづくり」に向けて

①指標と数値目標の設定

昭和 50 年代後半の本市中心市街地の疲弊した様子は、「日曜日の 1 時間の通行量が人 4 人と犬 1 匹」と言われるほど危機的な状態であったが、その後の博物館都市構想の策定、既存商店街の街並み景観整備等基盤整備と魅力あるイベントの開催、さらに株式会社黒壁を中心とした歴史的資源を活用した魅力ある事業展開、J R 北陸本線直流化などの影響により、「年間 200 万人以上」の来街者を迎える商業観光都市として成長してきた。

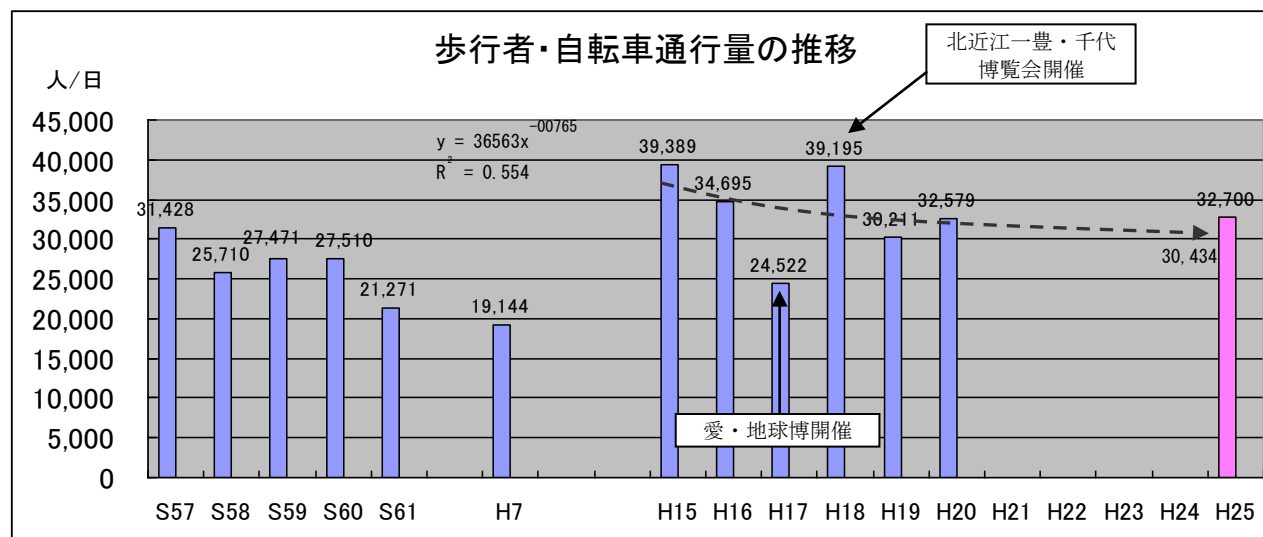
活性化の目標として掲げた「歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成」、「交流人口の維持と質の向上」、「都市活動（回遊、生活、コミュニティ）の交流拠点を創出」を指標化するものとして、中心市街地での歩行者・自転車通行量を設定する。従って、観光客、来街者、居住者などを問わず、歩行者・自転車通行量の総量をまちのにぎわいを表す指標として設定するものである。

【指標】歩行者・自転車通行量



※現状数値については、平成 17 年度に雨天となるなど、天候による変動があるため、直近 5 年間の平均値としている。また、休日は観光客によるシーズンピークがあるため季節変動等が大きいと想定され、休平日平均値を現状の歩行者・自転車通行量として採用した。

■歩行者・自転車通行量調査結果



※長浜商工会議所調べ

※調査日は 10 月下旬から 11 月上旬の平日と休日であり、天気は、平日はすべて晴れ、休日は平成 16 年：くもり、平成 17 年：雨、それ以外は晴れ

※数値は、下記中心市街地 7 地点での通行量調査の合計



②目標を達成するための主な事業

対策を講じない場合		30,434 人
	事業名等	増加人数
A	黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業	1,432 人
B	やわた夢生小路商店街活性化事業	24 人
C	その他宿泊施設の整備に伴う増加	139 人
D	居住人口増加に伴う増加	364 人
E	事業の相乗効果等に伴う増加	305 人
	計	2,264 人

A. 黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業 → 1,432 人

① 万珍軒リニューアル事業 → 15 人増加

- ・ 宿泊客による歩行者通行量の増加を想定する。
- ・ 1 日あたり宿泊客数見込みは、
 $8 \text{ 室} \times 2 \text{ 床} \times \text{稼働率 } 44.2\% = 7.1 \text{ 人}$
- ・ これら宿泊客が調査地点 3 ないし 4 を往復すると想定し、延べ 2 地点を通過するとした場合、 $7.1 \times 2 \text{ 地点} = 14.2 \div \underline{15 \text{ 人/日}}$

※宿泊施設の稼働率は、国土交通省「宿泊旅行統計調査の結果」平成 20 年滋賀県における平均値を参照。

② 町家ホテル新設事業 → 349 人増加

i. 宿泊客による歩行者通行量の増加

- ・ 1 日あたり宿泊客数見込みは、
 $7 \text{ 室} \times 2 \text{ 床} \times \text{稼働率 } 44.2\% = 6.2 \text{ 人}$
- ・ これら宿泊客が調査地点 3 ないし 4 を往復すると想定し、延べ 2 地点を通過するとした場合、 $6.2 \times 2.0 \text{ 地点} = 12.4 \div 13 \text{ 人/日}$

ii. 飲食店の来店者による歩行者通行量の増加

- ・ 1 日あたり来店者数の見込みは、
(1) 喫茶店：30 席 $\times$ 4.0 回転(喫茶店) = 120 人
(2) レストラン：24 席 $\times$ 2.0 回転(レストラン) = 48 人
※席数について店舗面積 1 坪あたり喫茶店は 1.5 席、レストランは 1.2 席と想定して算定する。
(1) 喫茶店…20 坪 $\times$ 1.5 = 30 席、(2) レストラン…20 坪 $\times$ 1.2 = 24 席
- ・ これら来店者が調査地点 3 ないし 4 を往復すると想定し、延べ 2 地点を通過するとした場合、 $168 \times 2 \text{ 地点} = 336 \text{ 人/日}$
- ・ 従って、当該プロジェクトによる歩行者交通量の増分は、 $13 \text{ 人} + 336 \text{ 人} = \underline{349 \text{ 人}}$ と見込む。

③ ぶら坊リニューアル事業 → 168 人増加

- ・ 飲食店の来店者による歩行者通行量の増加を想定する。
- ・ 1 日あたり来店者数の見込みは、
 $42 \text{ 席} \times 2.0 \text{ 回転(喫茶店)} = 84 \text{ 人}$
※35 坪 $\times$ 1.2(レストラン) = 42 席
- ・ これら来店者が調査地点 3 ないし 4 を通過あるいはどちらかを往復すると想定し、
 $84 \times 2 \text{ 地点} = \underline{168 \text{ 人/日}}$

④ まちの駅整備事業／ロマネスク館リニューアル → 540 人増加

- ・ 地場産品市場の新設で見込まれる来客による歩行者通行量の増加を想定する。
市内の産直市場「産直びわみずべの里」において、売り場 1 坪の 1 日あたり来客数は 13.5 人であることから、当事業による 1 日あたり来客者見込みは、
 $13.5 \times 20 \text{ 坪} = 270 \text{ 人/日}$
- ・ 270 人の来店者数が調査地点 6 ないし 7 を通過あるいはどちらかを往復すると想定し、
 $270 \times 2 \text{ 地点} = \underline{540 \text{ 人}}$ の増加を見込む。
(参考：産直びわ みずべの里、来店者数：234, 122 人/年、売り場面積：約 58 坪)

⑤ 黒壁新回廊整備事業 → 360 人増加

- ・ 計画している飲食店の来客による歩行者通行量の増加を見込む。
- ・ 1 日あたりの来店者数の見込みは、
 $45 \text{ 席} \times 4.0 \text{ 回転(喫茶店)} = 180 \text{ 人}$

※ $30 \text{ 坪} \times 1.5 \text{ (喫茶店)} = 45 \text{ 席}$

- ・180 人の来店者が調査地点 5 ないし 6 を通過あるいは往復すると想定し、 $180 \times 2 \text{ 地点} = \underline{360 \text{ 人}}$ の増加を見込む。

⑥、⑦ 御旅駐車場整備事業、豊国神社前駐車場整備事業

- ・中心商店街の西側エントランスとして二つの駐車場が改修（自家用車約 20 台＋観光バス 4 台）、新設（約 80～90 台）されることにより、従来より中心市街地に車で来やすくなる。
- ・このことにより来街者数も増加するものと考えられるが、これらの来街者増分は、各店舗の買物客や宿泊客の増分に寄与するものとし、歩行者交通量の増分として直接的に加算しないものとした。

B. やわた夢生小路商店街活性化事業 → 24 人

- ・①工房併用店舗整備事業、②店舗併用コミュニティ施設整備事業、③神前西駐車場整備事業によって、やわた夢生小路商店街への来街者及び中心商店街からの回遊客などにより来街者が増加するものと想定される。
- ・このうち①の工房及び②の手作り工芸品の店舗への来客によって次のとおり歩行者・自転車通行量が増加すると想定する。ただし、当該事業は歩行者・自転車通行量の調査地点から離れており、これら来客のうちの $1/2$ が調査地点 2 もしくは 7 を往復し、延べ 2 地点を通過するものと想定する。
 $20 \text{ 人} \times 1/2 \times 2 \text{ 地点} = 20 \text{ 人}$
- ・コミュニティ施設の新設により利用者の $1/2$ が調査地点 2 もしくは 7 を往復し延べ 2 地点を通過すると想定し、これについては歩行者・自転車通行量の増加見込みを算定する。
- ・長浜公民館の施設面積 1 坪の 1 日あたり利用者数は 0.2 人であることから、②のコミュニティ施設の利用者による歩行者・自転車通行量の増加見込みは、
 $0.2 \times 20 \text{ 坪} \times 1/2 \times 2 \text{ 地点} = 4 \text{ 人}$
- ・従って、当該プロジェクトによる歩行者・自転車交通量の増分は、 $20 \text{ 人} + 4 \text{ 人} = \underline{24 \text{ 人}}$ と見込む。

C. その他宿泊施設の整備に伴う歩行者交通量の増加 → 139 人

(1) グリーンホテル Yes 長浜 みなと館 → 83 人増加

- ・平成 21 年 5 月 2 日にオープンするホテル(グリーンホテル Yes 長浜 みなと館)の宿泊客による歩行者通行量の増加を想定する。
- ・1 日あたり宿泊客数見込みは、
 $104 \text{ 室} \times 1.5 \text{ 床} \times \text{稼働率 } 44.2\% = 69.0 \text{ 人}$

ホテルの立地状況等からこれら宿泊客のうち 60%が調査地点を延べ 2 カ所通過すると想定し、 $69.0 \times 60\% \times 2 \text{ 地点} = 82.8 \div \underline{83 \text{ 人}}$ の増加を見込む。

(2) 旧郵便局跡地整備事業 → 56 人増加

- ・当該事業における宿泊施設の宿泊客による歩行者交通量の増加を想定する。
- ・1日あたり宿泊客数見込みは、

$$60 \text{ 室} \times 1.5 \text{ 床} \times \text{稼働率 } 44.2\% = 39.8 \text{ 人}$$

ホテルの立地状況等からこれら宿泊客のうち 70%が調査地点を延べ 2 カ所通過すると想定し、 $39.8 \times 70\% \times 2 \text{ 地点} = 55.72 \div \underline{56 \text{ 人}}$ の増加を見込む。

D. 居住人口増加に伴う歩行者・自転車交通量の増加 → 364 人

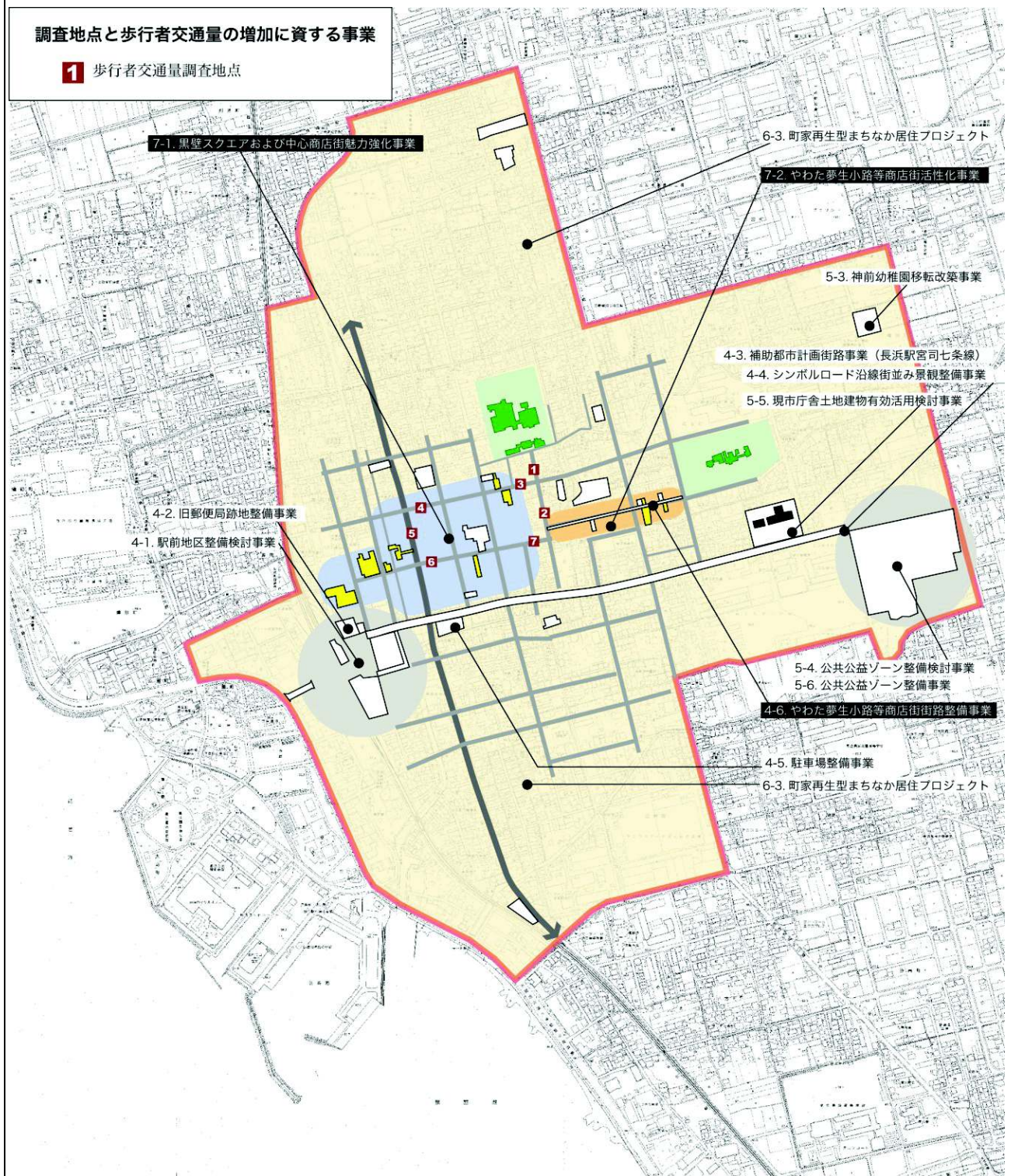
- ・後に数値目標 3:居住人口として掲げた通り、中心市街地共同住宅供給事業及びまちなか居住プロジェクトにより 425 人の居住人口の増加が見込まれる。
- ・「中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」(平成 18 年度)におけるアンケート調査結果によれば、中心市街地内の居住者は、50%の人が、「ほとんど毎日」中心市街地を訪れている。これを 6 回/7 日と想定すると、 $425 \text{ 人} \times 50\% \times 6/7 = 182 \text{ 人/日}$
- ・182 人/日が、調査地点の 2 地点を通過あるいは 1 地点を往復すると想定すると、 $182 \text{ 人} \times 2 = \underline{364 \text{ 人}}$

E. 事業の相乗効果等に伴う歩行者・自転車交通量の増加 → 305 人

- ・A-Dの相乗効果と、中心市街地活性化基本計画に掲げたその他の施策と連動した黒壁及び地元商店街の取り組みにより、平成 25 年の推計による値の 1%の増加を見込む。

$$30,434 \text{ 人 (平成 25 年の推計による値)} \times 1\% \div 305 \text{ 人}$$

図- 調査地点と歩行者通行量の増加に資する事業

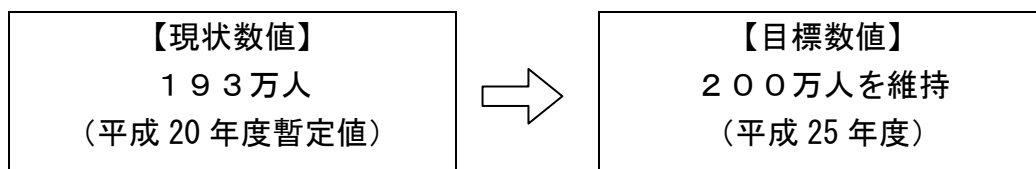


③フォローアップの考え方

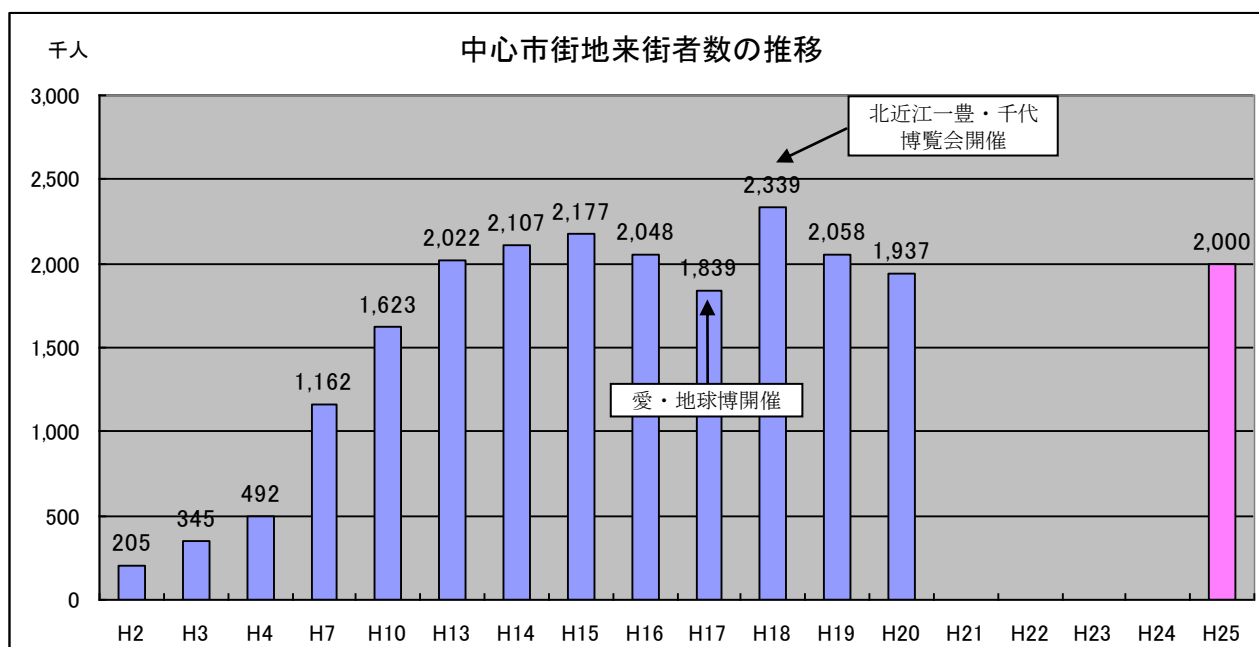
事業の進捗状況については、毎年度確認するとともに、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 23 年度には数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、最終年度にあたる平成 25 年度の終了後には、中間年度で検証した事項を含め再度検証する。

【参考指標】 中心市街地来街者数

イベントなどで凸凹があるが、ここ数年は 200 万人を維持し、今後ともこの水準を維持するものと推定される。ただし、平成 20 年度は大不況の下、200 万人を割ることが確実となり、予断を許さない情勢となった。本基本計画では既述の通り、観光客 200 万人を大きく増やすことではなく、その質を高めること、市民の来街者を増やすことが基本方針である。数量的には 200 万人を維持することを市独自の目標とする。



■ 中心市街地来街者数の推移



※数値については、株式会社黒壁の直営店のうち「黒壁ガラス館」、「札の辻本舗」、「長濱オルゴール堂」の 3 館のレジカウンター客数に係数 7.8（レジカウンターの回転率を調べた際の統計的数値）を乗じた数を来街者数として公表しており、その数値を引用した。

※平成 17 年度は、本市中心市街地来街者の約 3～4 割を占める中京圏において「愛・地球博」が開催された影響により、例年より来街者数が落ち込んだ。

※平成 18 年度は、NHK大河ドラマ「功名が辻」とタイアップした「北近江一豊・千代博覧会」を開催したため、例年を上回る来街者があった。

「活力と賑わいに満ちたまちづくり」及び「歴史文化と薫り高い暮らしが息づくまちづくり」に向けて

①指標と数値目標の設定

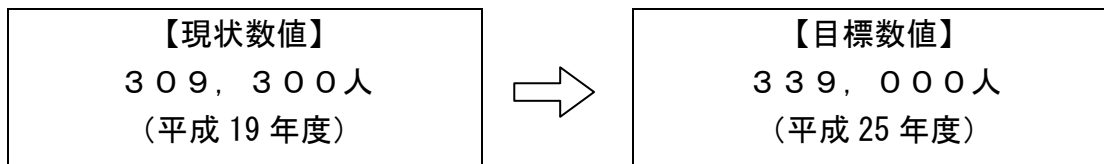
年間 200 万人の入込客数を擁する本市にあって、現状では観光客の 9 割は日帰りとなっている。多くの観光客は夕暮れとともに去り、昼間の賑わいはどこへやら、通りは閑散としてしまう。長浜のおいしいレストランで食事をとることもなく、去る人も多い。これでは本当に町を楽しんだことにならない。また、周縁部には姉川古戦場や、竹生島の宝厳寺などすぐれた歴史文化遺産が豊富に点在する。これら周縁部観光の拠点としてまちなかが位置付けられれば、個々の名所や歴史的街並みの背景が結ばれ、それらの価値をより鮮明に体験する機会を得ることが可能となる。

長浜へ宿泊する人が少ない理由としては、大型宿泊施設が少ないことや JR 北陸線直流化により本市への行き帰りの利便性が向上したこと等が考えられる。

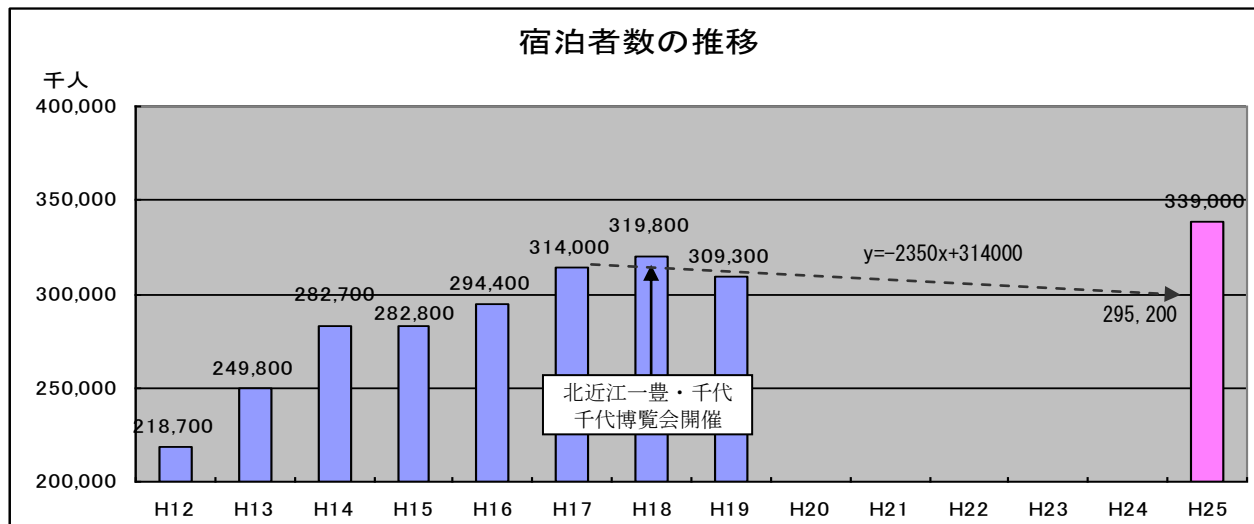
そこで、長浜では「長浜ブランドの向上による宿泊滞在型観光の推進～いいもの、いいこと、いいひと、いいまち～ ノスタルジック・モダン 長浜」を基本方針とした長浜観光イノベーション戦略を策定し、現在日帰り型観光から宿泊滞在型観光への転換を図り、より一層長浜の魅力に触れていただけるように取り組んでいる。

そのためには、宿泊客の増大に対応できるだけの受け皿の拡大が必要となるため、長浜ならではの宿泊施設を試行錯誤しつつ少しでも増やし、長浜にふさわしい宿泊体制を構築することが必要であり、宿泊者数を指標として設定するものである。

【指標】宿泊者数



■宿泊者数の推移



②目標を達成するための主な事業

現在、下記の事業が工事中ないし、スケジュールが決まっているが、とくに町家再生型については、いっそうの展開を図りたい。

町家活用型：

	事業名等	増加室数	増加人数
A	町家活用型 B & B	15 室	4,839 人
	計	15 室	4,839 人

すてきなホテル：

	事業名等	増加室数	増加人数
B	グリーンホテル Yes 長浜 みなと館	104 室	25,167 人
C	旧郵便局跡地整備事業（駅周辺ゾーン）	60 室	14,519 人
	計	164 室	39,686 人

A. 町家再生型 B & B

町家を宿泊施設（B & B）に改修し、伝統的な生活空間の体験型宿泊施設とする。
現在 2 棟の町家、ひとつの空地が手当てされており、30 室程度の施設ができる。
なお、今後もさらなる展開を予定。

①万珍軒リニューアル事業

$$\cdot 8 \text{ 室} \times 2 \text{ 床} \times 44.2\% \times 365 \text{ 日} = \underline{2,581 \text{ 人}}$$

②町家ホテル新設事業

$$\cdot 7 \text{ 室} \times 2 \text{ 床} \times 44.2\% \times 365 \text{ 日} = \underline{2,258 \text{ 人}}$$

B. グリーンホテル Yes 長浜 みなと館

平成 21 年 5 月 2 日に中心市街地の区域内にオープンするホテル。

床数を客室数×1.5 とし、客室の稼働率を 44.2%と仮定する。

$$\cdot 104 \text{ 室} \times 1.5 \text{ 床} \times 44.2\% \times 365 \text{ 日} = \underline{25,167 \text{ 人}}$$

C. 旧郵便局跡地整備事業（駅前再開発の一環）

駅前の旧郵便局跡地を利用し、民間事業者により商業と宿泊からなる良質な複合施設の建設。

$$\cdot 60 \text{ 室} \times 1.5 \text{ 床} \times 44.2\% \times 365 \text{ 日} = \underline{14,519 \text{ 人}}$$

※稼働率は、国土交通省「宿泊旅行統計調査の結果」平成 20 年滋賀県における平均値を参照。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 23 年度には数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、最終年度にあたる平成 25 年度の終了後には、中間年度で検証した事項を含め再度検証する。

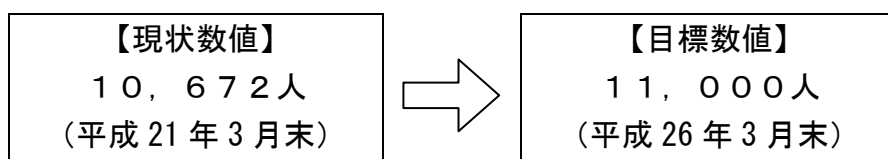
「歴史文化と薫り高い暮らしが息づくまちづくり」に向けて

①指標と数値目標の設定

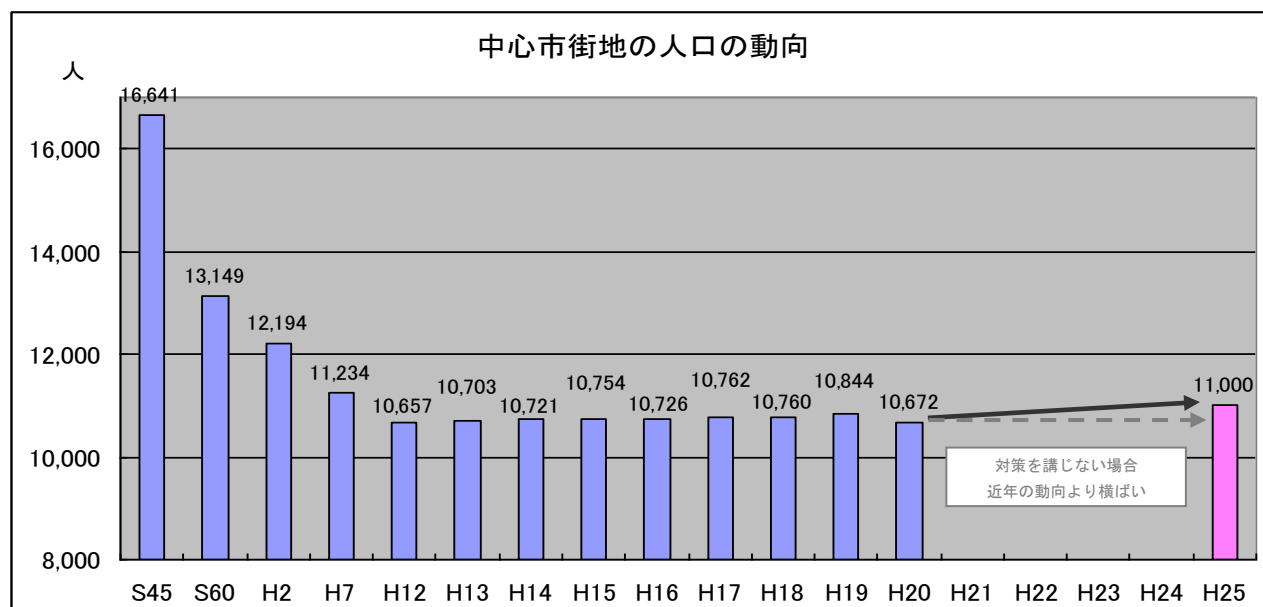
中心市街地においては、近年、居住人口の減少に歯止めがかかり、若干の増加傾向にあるものの、長期的には過去約 30 年間に約 6,000 人の人口が減少しているため、優良な共同住宅の供給と町家再生により、居住人口の増加を目指す。

また、駅前地区整備や公共公益ゾーン整備により都市活動の交流拠点を生み出すとともに、保育園や居宅介護施設をまちなかに整備することなどで、市民がまちなかにより住みやすい環境を整える。

【指標】居住人口



■ 中心市街地の人口の動向



※各年とも年度末の数値を記載。

※概ね中心市街地の区域に含まれる第 1 連合自治会から第 9 連合自治会までの住民基本台帳人口による。

②目標を達成するための主な事業

	事業名等	増加人数
A	中心市街地共同住宅供給事業	223 人
B	町家再生型まちなか居住プロジェクト	202 人
	計	425 人
C	駅前地区整備検討事業（市民生活の利便性向上のための商業施設整備）	まちなか居住、定住人口増加に寄与する事業
D	公共公益ゾーン整備事業（市民活動拠点整備事業）	
E	大谷保育園移転改築事業	
F	小規模多機能型居宅介護施設整備事業（デイサービス機能）	

A. 中心市街地共同住宅供給事業

目標達成に向けて、中心市街地の区域内において、優れた住環境を有する優良な共同住宅供給事業を行う。

下記の条件における共同住宅が建設される場合、**223 人**の居住人口増加が見込める。

	敷地面積	建ぺい率	容積率	建築面積	戸数／階	階高	戸数	世帯人員	居住人口
ケース 1	2,310 ㎡	80%	400%	1,848 ㎡	18 戸	3 階	54 戸	2.49 人	134 人
ケース 2	1,500 ㎡	80%	400%	1,200 ㎡	12 戸	3 階	36 戸	2.49 人	89 人

※各階における住宅部分の専有面積を 80%、1 戸あたりの面積を 80 ㎡と仮定した場合。

※想定箇所は、中心市街地活性化協議会まちなか居住部会において検討されているため、随時、事業実施させる見込みがある。

B. 町家再生型まちなか居住プロジェクト

本市中心市街地においては、長浜の伝統的建築様式を残す町家が数多く残されているため、これらを保全しながら、現代的なライフスタイルに合った新たな居住機能を創出する。場合によっては、テナントミックス等の商業機能や、伝統工芸やガラス工芸に携わる職人の工房機能を付加するケースも想定できる。

①元浜四軒長屋リニューアル事業 ～ ⑤神前町長屋リニューアル事業において、5 世帯（2.49 人／世帯）が居住できる町家再生事業を行った場合、**12 人**の人口増加が期待できる。

また、⑥大宮町店舗併用共同住宅整備事業 ～ ⑨朝日町町家型共同住宅整備事業については、下記の条件における事業により、**190 人**の人口増加が期待できる。

	敷地面積	建ぺい率	容積率	建築面積	戸数／階	階高	戸数	世帯人員	居住人口
⑥	630 m ²	80%	400%	504 m ²	5 戸	3 階	15 戸	2.49 人	37 人
⑦	1,210 m ²	80%	400%	968 m ²	9 戸	3 階	27 戸	2.49 人	67 人
⑧	1,330 m ²	60%	200%	1,064 m ²	10 戸	2 階	20 戸	2.49 人	49 人
⑨	725 m ²	80%	400%	580 m ²	5 戸	3 階	15 戸	2.49 人	37 人

※各階における住宅部分の専有面積を 80%、1 戸あたりの面積を 80 m²と仮定した場合。

※想定箇所は、平成 18 年度全国都市再生モデル調査及び中心市街地活性化協議会まちなか居住部会において検討されているため、随時、事業実施させる見込みがある。

③フォローアップの考え方

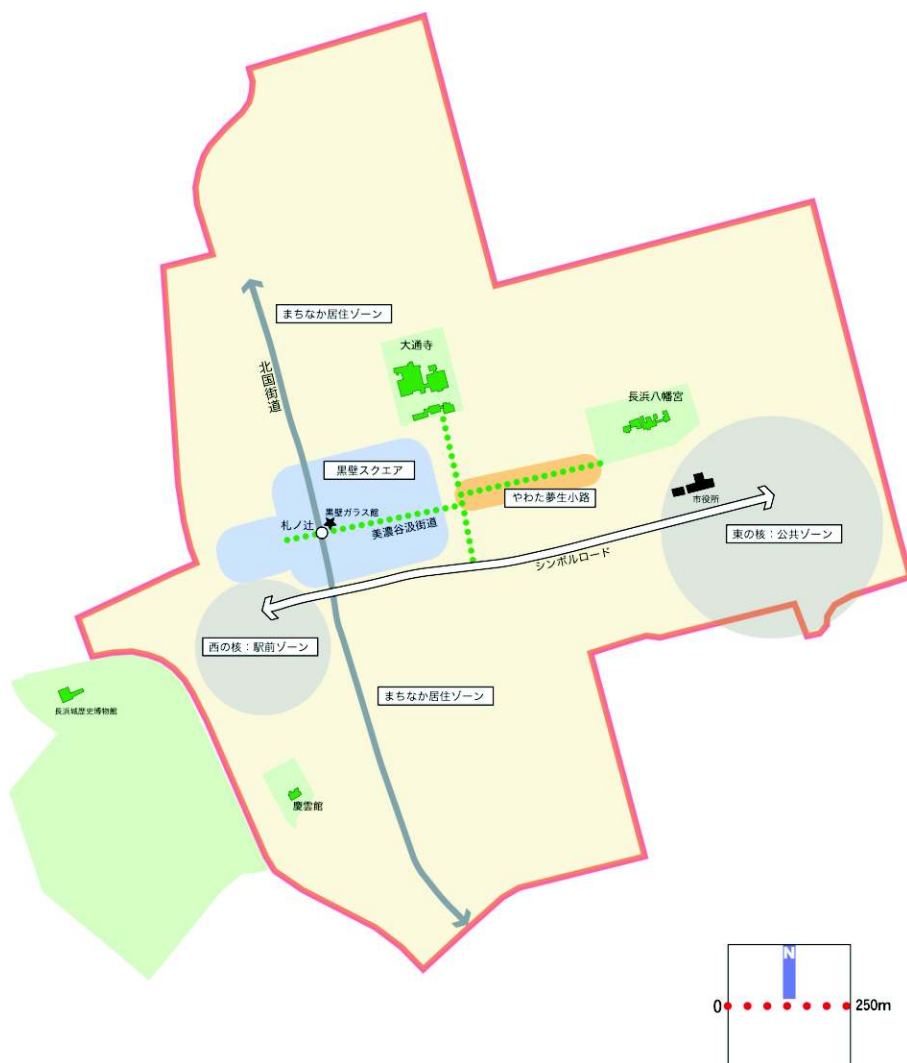
事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 23 年度には数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、最終年度にあたる平成 25 年度の終了後には、中間年度で検証した事項を含め再度検証する。

[5] 目標達成のための主な取組み方針

エリアマネジメントの基本方針

①歴史的都市構造に基づくエリア設定

- ・前述の通り、本市の町割りの始原は、南北の北国街道と東へ伸びる美濃谷汲街道（現大手通り～八幡通り）の十字に直交する街道を軸に、大通寺、長浜八幡宮を周辺に配置し町並みが形成されていた。黒壁ガラス館はこの二本が交差する札ノ辻にあり、これを中心に中心商店街を含むエリアを黒壁スクエアと呼んでいる。このエリア内ではこれまで（株）黒壁やその不動産部門とも言える（株）新長浜計画などによって、空き店舗や空き町家がリニューアル整備され長浜再興に大きな役割を果たしてきた。また、やわた夢生小路商店街は、美濃谷汲街道の一部を成し、大手通りに接続する長浜八幡宮の参道商店街でもあり、中心商店街に続き整備が俟たれるエリアである。
- ・そこで、本計画では、中心市街地活性化にもっとも高い効果を期待でき、エリア単位でテナントミックスやデザインコード設定などマネジメントとすべき第一のエリアを黒壁スクエアとやわた夢生小路商店街を中心とするエリアと設定している。
- ・また、歴史的東西軸に平行するシンボルロードの両端にある駅と市役所周辺（長浜八幡宮）が中心市街地への入口＝周辺や外部とのインターフェイス（玄関）となる。シンボルロードの両端に位置する駅周辺（西の核）、市役所周辺（東の核）を拠点的ゾーンとしてエリアマネジメントするべき第二のエリアと設定する。



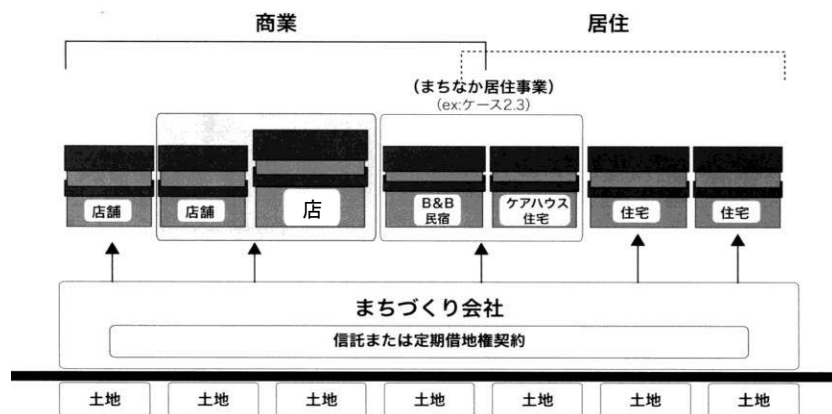
②土地の所有と利用の分離。利用権の集約化、合同化によるテナントミックス。

・エリアマネジメントするための具体的な手法は、次の様な手法を設定する。

- 土地の売買をせず、初期費用を抑制・建物を区分所有せず、まちづくり会社が一括で所有。
- まちづくり会社が、不動産所有者等と個別に交渉し、合意が成立したものから利用権の提供を受けて、空き店舗等を再生し、新規テナントを導入する。
- まちづくり会社が、定期借地・借家契約を、複数の所有者等と一括で結び、不動産の合同運用を行う。
- 合意が得られたものから順次、利用権を合同運用し、改修整備を進め、テナントミックスしていくため、小規模連鎖型の整備となる。これらの一連の事業を統括するのがまちづくり会社である。

(参考：『中心商店街再生研究会 中間とりまとめ報告書』平成 21 年 2 月/経済産業省中心市街地活性化室)

図- 「まちなか居住」と「空き店舗有効活用」の事業スキーム(検討事例)

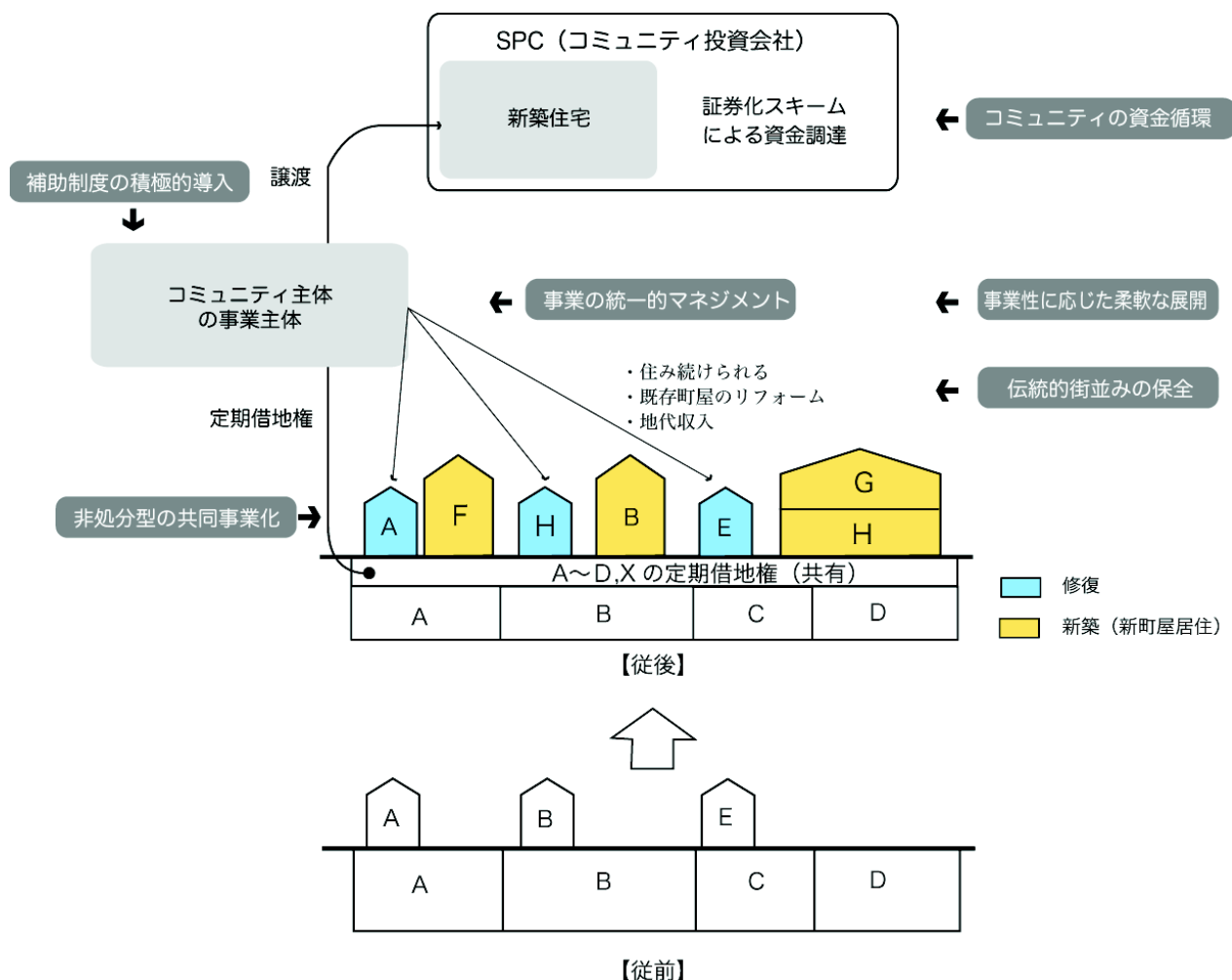


③地域の自立的、持続的資金循環を想定した事業スキームの設定

- ・本市は、官民パートナーシップにより設立した第三セクター（株）黒壁を筆頭に、多くの会社
その他組織をたちあげ、自らが資金を募り、まちづくりに必要な事業をおこしてきた。こうし
た実績と経験を一段階バージョンアップし、まちづくり会社や市民デベロッパーが住宅を含め
たより包括的な都市再生を展開していく仕組みを構築する。
- ・高度であるが故に複雑、しかし有効な都市開発における金融・資金調達手法を、市民が容易に
活用できるファンドの形成につなげるモダンなスキームの構築を図る。このスキームにおいて
は、信託手法あるいは定期借地権等を活用して地権者とパートナーを組み、事業における用地
費の低減を図ることでリスクをヘッジし、リターンを明らかにすることで資金を集め、「まちな
か居住」の回復という公共的な目的を達成する。また資金の循環を図り、持続可能な開発スキ
ームとなることを目指す。
- ・こうしたエリアマネジメント型の事業スキームを、新しいマネジメントシステムとして市街地
全体で適用することを目指す。具体的には次のような事業スキームを想定する。

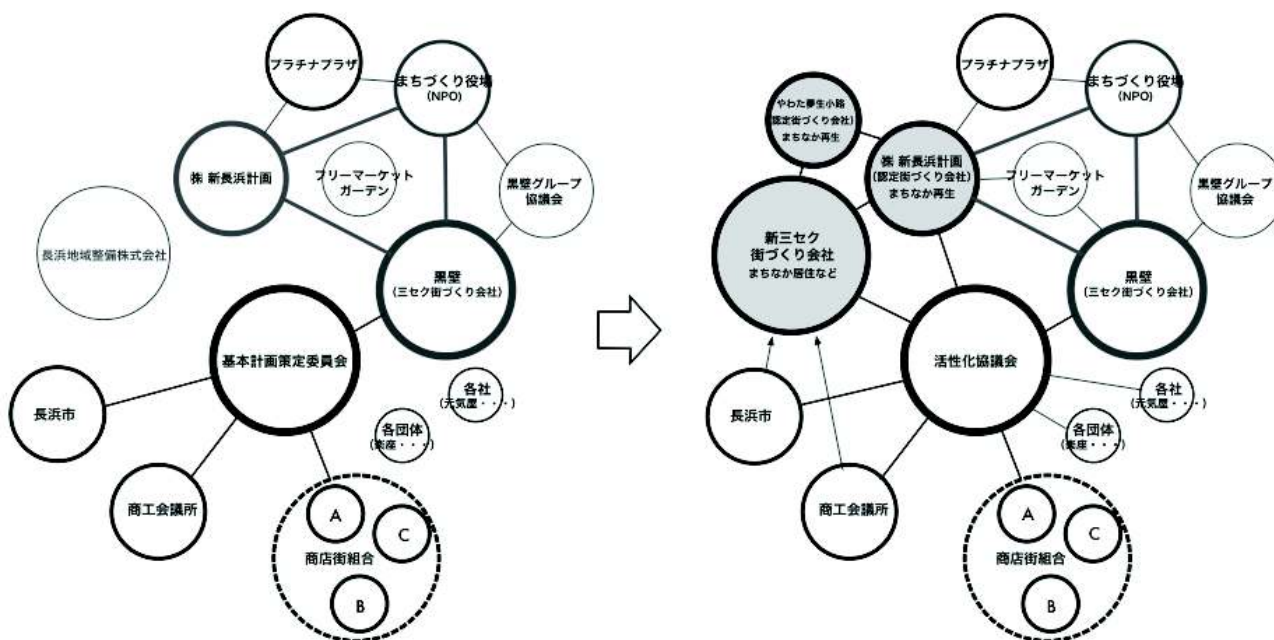
図-市民デベロッパーによる「まちなか居住」事業スキーム検討図

（『全国都市再生モデル調査 報告書』平成 18 年度/滋賀県長浜市 長浜商工会議所）



④黒壁を生み出した長浜らしいマネジメント主体の設定

- これまで長浜では、活性化のリーディングカンパニーである（株）黒壁を中心として、市民自らが出資などの形で資金を出し合って事業組織を多数立ちあげてきた。それらは出資、運営支援、業務委託などの関係で相互に密接に関連しており、全体として一つのまちづくりエコシステムが生成されている。こうしたコミュニティによる出資と事業化、利益のまちづくり活動への還元といったモデルが商業観光都市としての長浜を支えてきた。
- 本計画においては、博物館都市構想ステージⅡを目標として掲げ、新たにエリアマネジメントに対応したまちづくり事業組織を構想する。これまで、長浜の発展に向けた、ガラス産業おこし、文化創造の推進主体である第三セクター「（株）黒壁」、その不動産事業部門を担う「（株）新長浜計画」、まちづくり部門を担う NPO 法人「まちづくり役場」という事業組織が中心市街地再興の中心的な役割を担ってきた。今後、これらに加え本計画策定を契機として組織された中心市街地活性化協議会を母体として、まちなか再生のプロジェクトの選定、デザインコードの決定・運用などのエリアマネジメントのプログラム全体を統括することを想定する。
- 更に、各ゾーンのエリアマネジメント主体、プロジェクト事業主体として、以下のまちづくり会社を位置づけ、これらが本計画の中核的事業を推進することを想定する。
 - 新たな第三セクターとしてのまちづくり会社
 - 黒壁スクエアを中心とするゾーンの各事業を担うまちづくり会社
 - やわた夢生小路商店街を中心とするゾーンの各事業を担うまちづくり会社



⑤伝統的町並みの良さを継承するデザインコードの構築

- ・美しく/快適で/サステイナブルな都市空間は、適切な規模の建物が一定の規範に従って街並みを構成することによって実現する。そのために、デザインコードが必要である。デザインコードはデザインを行うにあたっての規範（ルール）であるが、個々の建物が一定の秩序に則りながらも、個性を競い合うことが重要である。したがってこのデザインコードは、単に規制を詳細化するのではなく、「秩序と多様性の両立」を可能にするパターンランゲージやニューアーバニズムなどアーバンデザインの新しい理論に基づいて組み立てられる必要がある。
- ・ここで狙いとする「街並み形成型」ルールは、たとえばパリで進行中の新しい法に基づく都市計画（PLU）の改訂で大幅に強化されつつあるポイントで、豊かな公共空間と美しい町並みを構成するための原則として広く認知されつつある。あるいは、アメリカでヒューマンスケールかつサステイナブルな都市づくりをめざす「ニューアーバニズム」では、1) 街路を快適な広さの歩きやすい空間にする、2) 建物が適切な囲みをつくって街路空間やオープンスペースを形づくり、人々の自然なコミュニケーションが生まれるようにする、3) 風土にあったサステイナブルな素材を活用する、などの原則のもと、敷地の大きさ、敷地内の棟の配置、建物の形態、外構、仕上等についてデザインコードを定め、それに従ってさまざまなデザインが競いあうことで生き活きとした街並みをつくる取り組みが行われている。
- ・長浜は16世紀終わり頃に建設された歴史的な都市である。琵琶湖に面する長浜城、浄土真宗の大通寺、そして長浜八幡宮を主要なランドマークとして、デザインされた。その都市構造には、城下町としての性格と寺内町としての性格が重なり合っている。町家が集結し、まさにコンパクトシティであった。
- ・これら町家をいかす努力が進められてきたが、空家や空地の増加が目立ち、一方駅前を中心に高層マンションの進出も始まっている。第一に、このような歴史的資源を大切にし、かつ町づくりに活かしていくことが求められる。そして第二に、空地を埋め、新しい町並みをつくっていく、賑わいのある空間と、住みやすい空間をつくっていくことが必要である。
- ・これら、まちづくりを実現していく個別のプロジェクト（新築、改修、オープンスペース整備等）は、デザインコードにもとづき計画されることによって相乗効果が得られ、賑わいと回遊性が生まれる。このデザインコードは、中心市街地活性化協議会におけるプロジェクトの選定・審議の基準として活用される。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

〔1〕市街地の整備改善の必要性

①現状分析

A.駅前(東口)の未整備

- ・駅前広場(東口)に接続するシンボルロードの整備が進められる中、駅周辺については、新駅舎、西口の整備が進められてきた。残る駅東口の広場整備と周辺機能整備が残されている。商業観光都市の表玄関として、駅橋上化にあわせてバリアフリーで効率的な交通動線とゆとりある歩道空間を確保すること、交通結節機能の向上などが求められている。

B.駅前大規模小売店舗の老朽化

- ・駅前広場(東口)に面する大規模小売店舗(店舗面積 7,125 m²)は、昭和 44 年 11 月に開設されて以降、38 年が経過しており、老朽化が進行している。人口減少や高齢化が進む中、地域の需要にマッチしたさらなる機能強化が期待されている。

C.駅周辺と中心商店街との連続一体的な回遊空間創出が課題

- ・駅前広場の整備と周辺の機能整備が残されており、現状では黒壁スクエアなど商業観光の核となるエリアと駅とが魅力的な空間で連続的に結ばれていない。駅を利用する来街者に対して、表玄関にふさわしい魅力的な駅前空間を整備し、北国街道からまちなかの商業観光の各資源にアクセスできるような魅力的な回遊空間を創出することが求められている。

D.湖北地域 17 万人圏域のエントランスとしての交流機能の強化と中心性の確保が課題

- ・駅前空間の整備によって機能と魅力向上を図ることにより、湖北地域 17 万人圏域のエントランスとして、長浜市内、広くは湖北地域のハブ機能を備えることや情報発信拠点となることが期待されている。

E.中心市街地へアクセスしやすい道路網・駐車場が未整備

- ・中心市街地へのアクセスしやすい交通環境を整えることが課題であるが、その内、駅周辺の道路基盤の脆弱さが指摘されている。シンボルロード整備、駅周辺整備にあわせて関連道路網の整備が課題となっている。
- ・郊外や広域からの来街者用の駐車場が不足しており、行楽シーズンや土日祝日などは中心市街地の駐車場は満車になることが多く、幹線道路の渋滞を招いている。市民あるいは湖北地域住民が中心市街地に訪れるのを敬遠する一因となっている。

②現状分析に基づく市街地の整備改善の必要性

- 駅周辺を、黒壁スクエア周辺に連携する中心市街地の核として、機能や魅力を高める必要がある。

A.駅前(東口)の未利用地活用と大規模小売店舗と連携した都市機能整備の必要性

- ・駅前(東口)広場の周辺には、旧駅舎跡地や旧郵便局跡地等の未利用地が残り、駅前商業核となる大規模小売店舗、関連駐車場などが位置している。これら資源を活かした都市機能の整備が求められており、整備にあたっては個々の事業化ではなく、関連・連携した事業とすることにより、事業効率や事業効果を高めることができ、中心市街地の活性化に大きく寄与することが期待できる。

B.駅周辺と中心商店街との連続一体的な回遊空間創出の必要性

- ・上記のように駅周辺を連携した事業として取り組むことで、駅周辺と北国街道や黒壁スクエアなどを連続的につなげ、魅力的な回遊空間を創出する契機となることが期待できる。駅と中心商店街が連続一体化することで、商業観光都市としての機能強化が効果的に波及させることが可能となる。

C.湖北地域の地場産品市場の必要性

- ・中心市街地が、周辺農村部や湖北地域の地場産品の売り場となることが期待されている。こうした市場機能を中心市街地区域内で創出することができれば、中心市街地の居住者ニーズである生鮮食料品の供給だけでなく、観光客にとっても魅力的な交流空間になる。

D.中心市街地へアクセスしやすい道路網や駐車場整備の必要性

- ・駅周辺整備にあわせ一体的に関連道路と大規模駐車場の整備をする必要がある。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

図- JR長浜駅周辺地区の整備計画



〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

・該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-4: 駅前シンボルロード整備事業（地域生活基盤施設、高質空間形成施設） 内容：駅前通りのシンボルロード沿線の街並み景観を整備する事業	関係商店街 長浜市	・シンボルロードの整備と併せて、長浜駅から黒壁を中心とする市街地観光地区へのメインストリートにふさわしい景観形成を図るため街路灯やポケットパーク等を整備する。 ・中心市街地にふさわしいメインストリートを黒壁等商業観光ゾーンへのアプローチとして整備する。 以上により、中心市街地への回遊性の向上が図れ、にぎわいの創出が期待できるため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備 総合交付金 （都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
実施時期： H22 年度～H26 年度			H22 年度～ H26 年度	
事業名 4-6: やわた夢生小路商店街整備事業（高質空間形成施設） 内容：長浜八幡宮への参道空間整備等 L=275m	やわた夢生小路商店街(振) 長浜市	・やわた夢生小路は長浜八幡宮へ通じる長浜曳山まつりの巡行路であり、シオン堂から長浜八幡宮までの市道を地元が構想する「石畳がいざなう曳山のまち」のイメージで石畳、カラー舗装化し、観光客の回遊性を高めるものであり、長浜八幡宮へのゾーン拡大と回遊導線の創出が図れるため、回遊性の向上によるにぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備 総合交付金 （都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
実施時期： H22 年度～H25 年度			H22 年度～ H25 年度	



完成イメージ図

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-7:市道三の宮南伊部線道路改良工事（道路、高質空間形成施設）	長浜市	・歴史的資産である大通寺に至る周辺道路の改良により、交通便利性の向上を図るものであり、回遊の向上を図り、にぎわいの創出が期待できるため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
内容：大通寺周辺の道路改良 L=137m			H22 年度～H25 年度	
実施時期： H22 年度～H25 年度				
事業名 4-8:明治ステーション通り整備事業（高質空間形成施設）	長浜市	・ガス灯や舟板塀が残る古い街並みである明治ステーション通りを整備することにより、新たな回遊性の創出が図れるため、回遊性の向上によるにぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）	
内容：明治ステーション通りの修景舗装を行う事業 L=320m			H24 年度～H25 年度	
実施時期： H24 年度～H25 年度				
事業名 4-9:四居家ポケットパーク整備事業（地域生活基盤施設）	長浜市	・黒壁の成功により、長浜＝ガラスというイメージが定着してきている。この長浜ならではの長所を生かしつつ、新しいまちづくりに挑戦するため、平成 21 年度からガラスを使った都市空間づくり（長浜アーバングラスコンペティション）に取り組んでいる。四居家ポケットパーク整備事業は、第 1 回アーバングラスコンペティショングランプリ作品の設置に合わせて、その周辺に来訪者憩いの場を創出ものである。当該地は、黒壁スクエアと大通寺のちょうど中間に位置し、新たな魅力が増えることで来訪者を点から線、面へとつなげるには絶好の場所であり、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）	
内容：四居家裏をポケットパークとして整備する事業			H22 年度	
実施時期： H22 年度				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-10：ピクトサイン整備事業（地域生活基盤施設）	長浜市	・来街者にわかりやすいピクトサインを整備することにより、来街者の利便性と回遊性の向上に期待できるものであり、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）	
内容：中心市街地内に統一的なピクトサインを整備する事業				
実施時期： H22年度～H26年度			H22年度～ H26年度	
事業名 4-11：長浜駅南地区第一種市街地再開発事業	個人施行者株式会社平和堂	・湖北地域 17 万人圏域の都市核をなすエントランスに、魅力ある商業交流空間の創出を図り「西の核」づくりに寄与するもので、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）	
内容：老朽化した既存大型商業施設の再編を行い、市民生活の利便を高め、「西の核」づくりを進める。				
実施時期： H24年度～H26年度			H24年度～ H26年度	
事業名 4-13：市道北船南北船北線道路改良事業（道路）	長浜市	・魅力ある商業交流空間の創出に併せて、周辺道路の円滑な通行の確保により、交通利便性の向上が期待できるため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
内容：道路拡幅 L=125m				
実施時期： H24年度～H26年度			H24年度～ H26年度	
事業名 4-14：市道公園東西5号線歩道整備事業（道路）	長浜市	・当該市道は、豊公園、慶雲館（盆梅展）及び長浜駅を結ぶ三角の中心にあたり、長浜駅西地区での観光客の回遊性を高めるとともに、中心市街地へのアクセス改善が期待できるため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
内容：歩道設置 L=55.8m				
実施時期： H24年度～H25年度			H24年度～ H25年度	
事業名 4-15：市道平方西本線整備事業（高質空間形成施設）	長浜市	・産業博物館が民間企業により中心市街地内に整備されるにあたり、当市における新たな観光資源として来街者による回	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜	
内容：旧北国街道の修景舗				

装の延長及び街灯設置 L=100m		遊の向上を図り、にぎわいの創出が期待できるため、中心市街地活性化に必要である。	まちなか地区))	
実施時期： H24 年度			H24 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-3: 補助都市計画街路事業（長浜駅宮司七条線） 内容：駅前通りを中心市街地の中心軸にふさわしい機能、景観に配慮した県道整備事業（電線共同溝整備事業）	滋賀県	・中心市街地の軸となるシンボルストリートとして、電線などの地中化による景観整備、バリアフリーに配慮した県道の整備を行うものであり、中心市街地へアクセスしやすい交通環境を整えるために必要な事業である。 ・延長 640m  完成イメージ図	社会資本整備 総合交付金 （道路事業 （街路））	
実施時期： H16 年度～H23 年度			H16 年度～ H23 年度	
事業名 4-12: 長浜駅前東・北地区土地利用整備調査検討事業 内容：「西の核」づくりに向けて、長浜駅東・北地区の土地利用、整備等に関する調査検討を行う。	長浜市中心市街地活性化協議会	・湖北地域 17 万人圏域の都市核をなすエントランスに、圏域内外から人・物・情報の集積と交流を図り「西の核」づくりに寄与するもので、中心市街地活性化に必要である。	民間まちづくり活動促進事業	
実施時期： H24 年度～H25 年度			H24 年度～ H25 年度	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

・該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-2: 旧郵便局跡地整備事業 内容: 旧郵便局跡地市有地に複合施設を整備する事業	長浜市が公募型プロポーザル方式で民間事業者を選定	・交通の拠点となる JR 長浜駅前旧郵便局跡地に中心市街地に相応しい商業と宿泊の複合施設を整備することにより、交流機能を強化し、にぎわいの創出を図る。 ・本事業は、日帰り型観光から宿泊滞在型観光への転換を進める「長浜市観光イノベーション戦略」のもと、滞在時間の延長を図り、宿泊客の多様なニーズに対応する受け皿となるための施設整備を行うものであるとともに、それに伴う雇用創出による居住人口の増加も期待され、中心市街地活性化に必要である。 延床面積: 3,000~6,000 m² 規 模: 4~6 階建て 用 途: 宿泊施設・商業施設・温浴施設等 H21 年度: 事業者選定 H22 年度: 着工 H23 年度: オープン		
実施時期: H21 年度~H23 年度				
事業名 4-5: 駐車場整備事業 (シンボルロード沿道) 内容: 観光客対応の駐車場を整備する事業	まちづくり会社 (第三セクター)	・中心市街地に駐車場を整備することにより、来街者の利便性が向上し、また、中心部において、歩行者が安心して散策できる環境を整えるものであり、市街地へのアクセスが向上し、来街者の回遊性も期待できるので、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期: H21 年度~H22 年度				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-1: 駅前地区整備検討事業 内容: JR 長浜駅前とその周辺の商業施設や民間駐車場敷地等の一体的な再編を図り、町の表玄関となる駅前空間整備を行い「西の核」づくりを進める。	長浜市 関係者の協議 により決定	・湖北地域 17 万人圏域の都市核をなすエントランスとして、駅東駅前広場整備と併せ、中心市街地に魅力ある商業交流空間を創出し、黒壁スクエア周辺に連携する核として駅前周辺整備を行うものであり、交流拠点の創出に資するもので、中心市街地活性化に必要である。 ・土地利用の合理的な活用や都市機能の更新・強化が求められている。 ・以下の事業を駅前地区として一体的な整備検討を図る。 ①JR 用地活用事業 ・駅自由通路と連続して、駅利用者の利便性向上を中心とした機能を創出する。 ②既存大型店舗の改築 ・大型商業店舗のリニューアルに併せ、宿泊・コンペンション等の多様な都市サービス機能を創出する。 ③都市計画道路整備 (346, 349) ・道路拡幅及び交差点改良整備により、交通の円滑化と回遊性の面的広がりを図る。 ④市道公園東西 6 号線整備 ・道路拡幅整備により、駅西口周辺の交通の円滑化を図る。 ⑤関連公共施設整備事業 ・駅周辺の利便性向上を図るために検討する。		
実施時期: H21 年度～				

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

①現状分析

A.市庁舎の老朽化、狭隘、耐震性等の問題

現長浜市庁舎(本庁)は昭和 27 年に建設されており、老朽化が著しいうえに狭隘であり、国の耐震基準も満たしておらず、災害時の防災拠点としての機能も確保できない状況にある。さらに、エレベーターがないなどバリアフリー対応にも問題がある。

また、市町合併に伴う行政機能の集約化に対応するため、東別館として旧市立病院の建物の一部を使用していることから、庁舎が分散配置されており、市民の利便性の観点から大きな支障となっている。

B.高齢化の進展と若年人口の流出

中心市街地において、65 歳以上人口が占める高齢化率は 26.9%と、市平均 20.1%より高い数値を示している。一方で、子育て世代等の比較的若い年齢層が郊外住宅地等へ流出する傾向がある。

C.大型商業ビルの老朽化と空き床の長期化

昭和 45 年に共同店舗としてオープンし、中心市街地商店街の核施設として賑わっていた大型商業ビル「パウワース」については、平成 6 年に核テナントであった西友が撤退して以降、進学塾や長濱オルゴール堂、まち家 SUCCES 横町等として空きフロアの活用が進められてきたものの、ビルそのものの老朽化(耐震性等)や、未だ未活用の空きフロアが存在する。

②現状分析に基づく都市福利施設の整備の必要性

○市民にとって利便性の高い公共施設のまちなか立地について検討を進め、中心市街地の資源を活かしながら高齢者福祉施設、子育て支援施設、地域交流センターなど「街の縁側型福祉施設」の整備を図る必要がある。

A.市民にとって利便性の高い公共公益施設立地の必要性

様々な都市機能が集約されている中心市街地に、誰もが集まりやすく、誰もが利用しやすい公共施設を集約配置することにより都市機能集約による都市の核的機能が強化され、持続的に発展できる都市構造に寄与できるほか、少子高齢化社会へも対応できることとなる。このため、公共施設ゾーン東の区域を「拠点的公共機能導入地区」とし、行政機能とともに市民が様々な活動を行う公共公益ゾーンとする必要がある。

なお、現市役所の土地 10,036 m²は、公共公益ゾーン整備事業の進行に合わせて、中心市街地活性化に資する土地利用を検討する。

B.中心市街地内の資源を活かした身近な「街の縁側型福祉施設」の必要性

地域コミュニティの維持や長浜の伝統文化である曳山まつりを継承するためには、中心市街地において多様な世代が居住し、地域との関わりを持つことが何よりも重要である。身近な地域内で暮らしに必要な各種サービスを享受できるよう、高齢者福祉施設や子育て支援施設等の都市福利施設を整備する必要がある。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

・該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 5-4: 公共公益ゾーン整備検討事業 内容：市民生活の拠点となる公共公益機能の導入を図り、「東の核」づくりを進めるための事業内容の検討を行う。	長浜市	・公共施設ゾーン東側（旧市民病院）を拠点の公共機能を導入する地区とし、バリアフリー化等による市民にとって利便性の高い庁舎等の公共公益施設を配置することによって都市機能の強化を図るとともに、少子高齢化への対応や市民が集い、コミュニティ活動や文化活動が行える市民活動の拠点となる多目的スペース、情報発信の場となる市民ギャラリーや観光物産コーナー、キッズコーナー（授乳室）、市民憩いの緑の広場等を整備し、交流拠点の創出を図るため、中心市街地活性化に必要である。	暮らし・にぎわい再生事業（計画コーディネート支援）	
実施時期： H21 年度			H21 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 5-6: 公共公益ゾーン整備事業 内容：市民生活の拠点となる公共公益機能の導入を図り、「東の核」づくりを進める。	長浜市	・公共施設ゾーン東側（旧市民病院）を拠点の公共機能を導入する地区とし、バリアフリー化等による市民にとって利便性の高い庁舎等の公共公益施設を配置することによって都市機能の強化を図るとともに、少子高齢化への対応や市民が集い、コミュニティ活動や文化活動が行える市民活動の拠点となる多目的スペース、情報発信の場となる市民ギャラリーや観光などの情報コーナー、キッズコーナー（授乳室）、市民憩いの緑の広場等を整備し、交流拠点の創出を図るため、中心市街地活性化に必要である。  イメージ図 H22 年度：基本設計 H23 年度：実施設計 H24～H25 年度：工事 H26 年度：完成	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（長浜市公共公益ゾーン整備地区））	
実施時期： H22 年度～H26 年度			H22 年度～ H26 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

・該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 5-1: 地域密着型サービス施設整備事業 内容：中心市街地区域内で空き地等を活用して地域密着型サービス施設を整備する事業	長浜市公募の社会福祉法人等	・高齢化率及び要介護認定率の高い中心市街地において、地域密着型サービスの施設整備（認知症対応型共同生活介護、小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、複合型サービスのいずれか）を図ることは、要介護状態になっても住み慣れたまちなかでの居住を継続できるものであり、中心市街地活性化に必要である。	地域介護・福祉空間整備等交付金	
実施時期： H24 年度～H26 年度			H24 年度～ H26 年度	
事業名 5-2: 大谷保育園移転改築事業 内容：既存保育園を中心市街地区域内で移転改築する事業	社会福祉法人啓朋会	・現在、大通寺敷地内（中心市街地区域内）に所在する大谷保育園については、施設の老朽化と狭隘による利便性が低下しており、また、大通寺整備計画から現地での改築は困難である。今後、中心市街地区域内に移転改築し、多様なサービス（一時保育、延長保育、休日保育）の提供を進め、まちを支える若年子育て世代の人々が求める居住ニーズに応えることで、まちなか居住を推進するものであり、中心市街地活性化に必要である。	安心こども基金	
実施時期： H23 年度～H25 年度			H23 年度～ H25 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 5-3: 神前幼稚園移転改築事業	長浜市	・現在、長浜八幡宮境内内（中心市街地区域内）に所在する神前幼稚園については、施設の老朽化と狭隘による利便性が著しく低下しており、さらに今後は長浜八幡宮整備が予定され、現地での改築はできない。中心市街地区域内に移転新設し（用地取得済）、まちなか福利機能の面的な拡大を図り、若年子育て世代の求める居住ニーズに応えるまちなか居住を推進することで新たな地域コミュニティを維持するものであり、中心市街地活性化に必要である。	公立学校施設整備費国庫補助事業（幼稚園園舎）	
内容：既存幼稚園を中心市街地区域内で移転改築する事業				
実施時期： H22 年度～H23 年度			H22 年度～ H23 年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 5-5: 現市庁舎敷地有効活用検討事業	長浜市	・現市庁舎の移転後の活用について、公共公益ゾーン整備事業に伴う東の核づくりの一環として導入機能などについて検討を行う。 ・市民交流機能を含めた新庁舎とともに現庁舎敷地の有効活用を図ることにより、公共公益ゾーンの機能を一層強化し、中心市街地の東の核づくりを進める。		
内容：公共公益ゾーン整備事業に伴い移転予定の現市庁舎の活用について検討を行う。				
実施時期： H21 年度～				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-2:住民参加型まちづくりファンド（再掲） 内容：景観まちづくりの視点から、町家再生、伝統的町家の再生、歴史的建築物の保存活用、観光資源づくりを行う事業	長浜市 公募により民間事業者を選定	・（財）民間都市開発推進機構と長浜市からの資金拠出に加え、まちづくりの趣旨に賛同する市民や事業所からの寄付金をもとに、街並み景観形成事業、歴史的建築物の保全活用事業、観光資源特化事業を行い、歴史的街並みの形成を進める。 ・については、事業 6-3 と連動させることにより、町家再生型共同住宅の供給、B&B など簡易宿泊機能、「縁側型福祉施設」の整備を支援する。 以上により、長浜らしい住環境整備と景観形成を図るため、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期： H20 年度～				
事業名 6-3:町家再生型まちなか居住プロジェクト（再掲）	まちづくり会社（民間事業者または第三セクター）	①元浜町四軒長屋リニューアル事業 ・伝統的町家を改修し、共同住宅および地域福祉施設を整備する。 ③諫鼓山空き家リニューアル事業 ・山組が管理する土地建物を、川辺の環境を生かした自治会館および共同住宅として整備する。 ④米川緑地住環境整備事業 ・接道要件を満たす道路整備等、川辺の緑地を生かした住宅開発の基盤環境を整備する。 ⑤神前町長屋リニューアル事業 ・老朽化した町家と周囲の駐車場を、伝統的空間構成に基づく共同住宅として整備する。		

内容：まちなか居住の一環として、既存の町家を保全しながら、現代的なライフスタイルに合わせた新たな居住機能を創出する。また、その一部において、B&B など簡易宿泊機能や「縁側型福祉施設」をエリアの特性に応じて柔軟に組み入れていく。それら住宅に付属する機能を各事業で相互補完的に利用するとともに、配食サービスなど単独の共同住宅では成立が困難な生活支援機能を導入する。		⑥大宮町店舗併用共同住宅整備事業 ・シンボルロード沿道の寺町に、水路と路地の環境に適した飲食店と共同住宅を整備する。 ⑦分木町町家型共同住宅整備事業Ⅰ ・条里ブロックの住宅供給モデルとして、商業施設跡地に町家型共同住宅を整備する。 ⑧分木町町家型共同住宅整備事業Ⅱ ・条里ブロックの住宅供給モデルとして、業務施設跡地に町家型共同住宅を整備する。 ⑨朝日町町家型共同住宅整備事業 ・北国街道の伝統的町並みに適する住宅供給モデルとして、宿場南端の低未利用地に町家型共同住宅および B&B を整備する。 以上により、住環境整備と長浜らしい暮らしの提案を図るため、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期： H22 年度～H25 年度				

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

①現状分析

A. まちなかの居住人口の減少、高齢化の進展

- ・中心市街地では平成 2 年から平成 17 年までの 15 年間で夜間人口が 1,432 人(11.7%)減少し、高齢化率は市全体 20.1%に対し中心市街地では 26.9%に至っている。近年は駅周辺でのマンション立地により人口減少傾向は下げ止まりつつあるものの、長期的には横ばい、漸減傾向にある。特に昔ながらの町並みにおける人口は減少している。とくに若い世代の郊外への流出が懸念される。

B. 宿泊機能の不足

- ・年間 200 万人の入込客数を擁する本市にあって、現状では、観光客の 9 割以上は日帰りとなっている。一方、市内には大型宿泊施設はふたつだけである。まちなかには観光客の多様なニーズに応えられる宿泊施設が不足している。

②現状分析に基づくまちなか居住の推進の必要性

- 「まちなか居住」を促進し、中心市街地における夜間人口の回復を図る必要がある。

A. 既存の町並みと共存し、空地や空き家の合理的利用による「まちなか居住」の受け皿の創出

- ・空き床を活用して身近な「集客コミュニティ施設」など、都市福利施設の整備によりまちなかの商業観光機能の維持強化と居住環境整備に資することが期待されている。
- ・一般に収益性が低いと考えられ、また伝統的な町家形式では集合住宅になりにくいと考えられてきた。これらの課題に対して、伝統的な町並みを保全・修復しつつ、非土地処分型の共同事業化(定期借地権の活用)、コミュニティの資金循環の創出、事業の統一的マネジメント主体の形成等を基本方針とした事業スキームを構築することで、コミュニティ開発型の「まちなか居住」の実現化を図る。

B. 中心市街地での定住を促進する共同住宅の供給

- ・中心市街地区域内に優良な共同住宅を供給することにより、まちなか居住の促進と居住環境の向上を図る。ただし、伝統的町家が所在し、良好な景観の維持が求められるゾーンと、共同住宅供給を行うゾーンを明確に区分する。

C. まちなかでの宿泊の機能を充実

- ・既存町家、商家等の保存再生による民宿型宿泊施設、「まちなか B&B」の整備、展開を図ることにより、長浜の魅力を実感でき、奥の深い長浜らしい滞在型観光の推進を図る。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-1: 中心市街地共同住宅供給事業 内容：中心市街地地域に優良な共同住宅供給を行うことにより、まちなか居住の推進と居住環境の向上を図る事業	公募により民間事業者を選定	・中心市街地において実施される共同住宅供給事業を支援することにより、郊外への人口流出に歯止めをかけ、建設促進を図り、居住人口の増加につなげるため、中心市街地活性化に必要である。	中心市街地共同住宅供給事業	
実施時期： H22 年度～H25 年度			H22 年度～ H25 年度	

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

・該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

・該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

・該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-2:住民参加型まちづくりファンド 内容：景観まちづくりの視点から、伝統的町家の再生、歴史的建築物の保存活用、観光資源づくりを行う事業	長浜市 公募により民間事業者を選定	・(財)民間都市開発推進機構と長浜市からの資金拠出に加え、まちづくりの趣旨に賛同する市民や事業所からの寄付金をもとに、街並み景観形成事業、歴史的建築物の保全活用事業、観光資源特化事業を行い、歴史的街並みの形成を進める。 ・については、事業 6-3 と連動させることにより、町家再生型共同住宅の供給、B&B など簡易宿泊機能、「縁側型福祉施設」の整備を支援する。 以上により、長浜らしい住環境整備と景観形成を図るため、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期： H20 年度～				
事業名 6-3:町家再生型まちなか居住プロジェクト	まちづくり会社（民間事業者または第三セクター）	①元浜町四軒長屋リニューアル事業 ・伝統的町家を改修し、共同住宅および地域福祉施設を整備する。 ③諫鼓山空き家リニューアル事業 ・山組が管理する土地建物を、川辺の環境を生かした自治会館および共同住宅として整備する。 ④米川緑地住環境整備事業 ・接道要件を満たす道路整備等、川辺の緑地を生かした住宅開発の基盤環境を整備する。 ⑤神前町長屋リニューアル事業 ・老朽化した町家と周囲の駐車場を、伝統的空間構成に基づく共同住宅として整備する。		

内容：まちなか居住の一環として、既存の町家を保全しながら、現代的なライフスタイルに合わせた新たな居住機能を創出する。また、その一部において、B&B など簡易宿泊機能や「縁側型福祉施設」をエリアの特性に応じて柔軟に組み入れていく。それら住宅に付属する機能を各事業で相互補完的に利用するとともに、配食サービスなど単独の共同住宅では成立が困難な生活支援機能を導入する。		⑥大宮町店舗併用共同住宅整備事業 ・シンボルロード沿道の寺町に、水路と路地の環境に適した飲食店と共同住宅を整備する。 ⑦分木町町家型共同住宅整備事業Ⅰ ・条里ブロックの住宅供給モデルとして、商業施設跡地に町家型共同住宅を整備する。 ⑧分木町町家型共同住宅整備事業Ⅱ ・条里ブロックの住宅供給モデルとして、業務施設跡地に町家型共同住宅を整備する。 ⑨朝日町町家型共同住宅整備事業 ・北国街道の伝統的町並みに適する住宅供給モデルとして、宿場南端の低未利用地に町家型共同住宅および B&B を整備する。 以上により、住環境整備と長浜らしい暮らしの提案を図るため、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期： H22 年度～H25 年度				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-4: 安全・安心の住宅改修奨励金交付事業	長浜市	・一定の条件を満たす既存住宅の耐震・バリアフリー改修及びリフォーム工事に対して奨励金を交付することにより、住み慣れた住宅あるいは地域内に暮らし続けることができ、まちなか居住の推進し、住環境整備を図るため、中心市街地活性化に必要である。	市単費	
内容: 既存住宅の耐震・バリアフリー改修及びリフォーム工事に対して奨励金を交付する事業			H19 年度～ H21 年度	
実施時期: H19 年度～H21 年度	長浜市	・耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いとされた木造住宅の耐震改修工事費の一部を補助することにより、住み慣れた住宅あるいは地域内に暮らし続けることができ、まちなか居住の推進し、住環境整備を図るため、中心市街地活性化に必要である。	市単費	
事業名 6-5: 木造住宅耐震・バリアフリー改修事業			H17 年度～	
内容: 耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いとされた木造住宅の耐震改修工事費の一部を補助する事業	長浜市	・中心市街地において、住宅を取得する場合に助成を行い、定住人口の増加を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。		
実施時期: H17 年度～				
事業名 6-6: まちなか居住推進事業（まちなか住宅建築助成）	長浜市	・中心市街地に存する空き家を改修する場合に助成を行い、良好な外観を有する町家の活用・保全を図るとともに定住人口の増加を促進するもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容: 中心市街地における定住人口の増加を図るため、住宅の取得に対し助成する事業				
実施時期: H24 年度～H25 年度	長浜市			
事業名 6-7: まちなか居住推進事業（まちなか空き家再生促進助成）				
内容: 中心市街地における定住人口の増加を図るため、空き家の改修に対し助成する事業	長浜市			
実施時期: H24 年度～H25 年度				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-8: まちなか居住推進事業（まちなか共同住宅建築助成）	長浜市	・ 中心市街地において、共同住宅を建築する場合に助成を行い、定住人口の増加を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容：中心市街地における定住人口の増加を図るため、共同住宅の建築に対し助成する事業				
実施時期： H24 年度～H25 年度				
事業名 6-9: まちなか低未利用地活用促進事業	長浜まちづくり株式会社	・ 中心市街地に存する空き家や空き地に関するデータバンクを運用し、低未利用地の流動化を図るもので、中心市街地活性化に必要である。		
内容：中心市街地に存する低未利用地に関するデータバンクを運用する事業				
実施時期： H23 年度～H25 年度				
事業名 6-10：元浜町共同住宅供給事業	有限会社パンの街かどや	・ 中心市街地において店舗付共同住宅を供給し、賑わいの創出及び居住人口の増加を図るもので、中心市街地活性化に必要である。		
内容：中心市街地に共同住宅を供給し、まちなか居住の推進を図る事業				
実施時期： H24 年度～H25 年度				
事業名 6-11：町家活用型共同住宅パイロット事業	民間事業者	・ 不動産市場に流通していない町家を活用し、長浜らしい住環境を整備することで新たな住人を中心市街地へ呼び込み、住人による賑わいを創出するもので、中心市街地活性化に必要である。		
内容：空き町家を共同住宅として改修し、現代のライフスタイルに即した長浜らしい住まい方を提案するモデル事業				
実施時期： H25 年度				

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

[1] 商業の活性化の必要性

①現状分析

A.黒壁による情報発信機能

- ・中心市街地のリーディングカンパニーである黒壁が所有、賃貸する 30 号館までの施設の経営は、情報発信機能を担う非採算文化的施設（黒壁美術館）の維持と経営や各個店の経営の効率性などで問題点があり、商業観光の核としてガラス文化芸術の情報発信機能の強化が求められている。

B.駅前大規模小売店舗の老朽化

- ・駅前広場（東口）に面する大規模小売店舗（店舗面積 7,125 m²）は、昭和 44 年 11 月に開設されて以降、38 年が経過しており、老朽化が進行している。人口減少や高齢化が進む中、地域の需要にマッチしたさらなる機能強化が期待されている。

C.一部商店街の未整備

- ・ながはま御坊表参道、博物館通り、大手門通り、ゆう壺番街と商店街の整備が進められ一定の成果をおさめてきたが、そのような整備事業が未着手の商店街が残されており、中心商店街としての一体性や面的回遊性を確保する上で課題となっている。

D.大型商業ビルの老朽化と空き床の長期化

- ・昭和 45 年に共同店舗としてオープンし、中心市街地商店街の核施設として賑わっていた大型商業ビル「パウワース」については、平成 6 年に核テナントであった西友が撤退して以降、進学塾や長濱オルゴール堂、まち家 SUCCES 横町等として空きフロアの活用が進められてきたものの、ビルそのものの老朽化（耐震性等）や、空きフロアが存在する。

②現状分析に基づく商業の活性化の必要性

- 文化芸術の情報発信と広域的な観光交流の場としての中心市街地の機能を強化する必要がある。

A.文化芸術の核である黒壁の情報発信機能強化・商業機能強化

- ・黒壁が所有、賃貸する建物のように、町家等を活用した商業観光施設の拡充を進めるため、まちづくり会社がデベロッパー的役割（土地・建物の所有または賃貸等）を担い、経営は黒壁や民間事業者が行うことにより、経営の効率性を図り、下記居住プロジェクトも含めた事業の拡大、ストック形成を図る。
- ・黒壁ガラス文化の芸術性を高め、内外に広く情報発信するための事業を開催する。

- 住民ニーズに応える商業機能の強化を図る必要がある。

B.駅前大規模小売店舗の機能強化

- ・駅周辺整備の中で住民向け商業機能の充実を図る。特に地産地消型の生鮮品を充実した、住民とともに来街者もひきつける生鮮市場の設置を検討する。

C.空きビルを活用した商業機能・賑わい交流機能の強化

- ・中心市街地の空きビルを再生活用することにより、中心市街地における新たな賑わい拠点としての活用を検討する。

D.湖北地域の地場産品市場の必要性

- ・中心市街地が、周辺農村部や湖北地域の地場産品の売り場となることが期待されている。こうした市場機能を中心市街地区域内で創出することができれば、中心市街地の居住者ニーズである生鮮食料品の供給だけでなく、観光客にとっても魅力的な交流空間になる。

○既存商店街の魅力を高める必要がある。

E.中心商店街としての面的回遊性の確保

- ・未着手の商店街の整備を図る。特に長浜八幡宮を重要な地域資源として再認識したうえで、長浜八幡宮へ通ずる参道を整備し、商業観光エリアの面的拡大を図る。

F.歴史的・文化的な価値を有する建築物を保存活用

- ・歴史や由緒ある建築物を保存活用し、中心市街地の拠点施設として整備する。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

〔2〕 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-1：黒壁スクエア および中心商店街魅力強化事業 内容：伝統的町家や連続する中庭空間を活用し、体験型宿泊施設や地場産品を扱う店舗整備、回遊動線の強化等、黒壁スクエア独自の魅力を高める施策を行うとともに、ポイントとなる空き地を活用した駐車場を整備し、アクセス性を高める。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営する「土地の所有と利用の分離」によって、小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	株式会社新長浜計画	①万珍軒リニューアル事業 ・老朽化した町家を保全修復するとともに、まちなかの空店舗を積極的に活用し、町並みの連続性を強化するとともに新たな宿泊スタイルの創出を図る。 ②町家ホテル新設事業 ・既存駐車場に町家ホテルを新設し、宿泊機能の集積を図るとともに、米川に沿って曳山博物館に至る路地を整備し、街なかの面的な回遊性を強化する。 ③ぶら坊リニューアル事業 ・空き店舗をリニューアルし湖北地域の地場産品を用いた創作料理の提供を行う。来街者に対して地域の魅力を発信すると同時に、居住者の日常の食文化向上に寄与する。 ④まちの駅整備事業／ロマネスク館リニューアル ・空き店舗をリニューアルし湖北地域の地場産品市場を新設し、居住者の生活に必要な食料品販売を行うと同時に広く情報発信する。 ⑤黒壁新回廊整備事業 ・伝統的街区の特徴である連続する中庭空間を回廊として整備し、黒壁美術館と併せた面的な回遊性を強化する。 ⑥御旅駐車場整備事業 ・既存の御旅駐車場（観光バス対応）のリニューアル整備事業。御旅所の歴史性を尊重	特定商業施設等整備事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の経済産業大臣認定	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（中心街再生事業）、中心街再生事業における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））
実施時期： H21年度～H23年度			H21年度～ H23年度	

		した修景整備を行うことで黒壁スクエアのエントランス空間としての魅力を高める。 ⑦豊国神社前駐車場整備事業 ・空き地、個別駐車場の集約整備により、御旅駐車場の隣接街区に自家用車による来街者用駐車場を整備する。 ⑪今重酒屋リニューアル事業 ・長浜十人衆の一家で造り酒屋を営んだ名家であり、旧町内でも特に古い様式を持つ母屋のほか、酒造りが行われた蔵等が幾棟も並ぶ。全面的な改修を施し、能装束の展示館へ転用する。市内に拠点を持つ能楽研究者によるプロデュースにより、明治開国以来系譜が途絶えていた伝統的な能楽文化を紹介する。 ⑫鳥居邸リニューアル事業 ・一部暫定利用中の伝統的町家を全面的に改修し、黒壁スクエアの中心である黒壁ガラス館前の札の辻の一画として商業機能を強化するほか、来街者用の休憩所など、周辺施設の補完的機能を整備し、滞留時間の拡大を図る。 ⑬鈴木邸リニューアル事業 ・「御旅所駐車場」「豊国神社前駐車場」「ぶら坊」から続く黒壁スクエアおよび中心商店街の導入ゾーンに位置する個人住宅の一部を店舗として改修する。隣接する黒壁四號館なべかま本舗、五號館札の辻本舗と中庭で接続する。 ⑭三谷旅館リニューアル事業 ・まちなかにわずかに残る昔ながらの町家旅館を改修し、「万珍軒」「町家ホテル」との協力運営により、宿泊プラン	
--	--	--	--

		の異なる三宿を集積させ、南伊部町に“まちに泊まる”界限を形成する。幾つもの坪庭と客室が長い廊下でつながる町家旅館ならではの細やかな空間と、現代的なライフスタイルの融合により、古くて新しいもてなしの空間を提供する。 以上により、北国街道辻の玄関口をお旅所に移動するとともに、路地裏創出による回遊導線への仕掛けを行い、黒壁スクエアの魅力強化が図れ、回遊性の向上によるにぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要な事業である。		
--	--	---	--	--

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-2：やわた夢生小路商店街活性化事業 内容：空き屋の伝統的町家を修繕活用し店舗や賃貸住宅、コミュニティ施設等を整備。また空地を来街者用駐車場として整備する。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営する小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	神前西開発株式会社	①工房併用店舗整備事業 ・伝統的町家と職人町の伝統を活かした工房やクラフトショップを整備する。 ②店舗併用コミュニティ施設整備事業 ・工芸作家のクラフトショップやコミュニティ施設を整備する。 ③神前西駐車場整備事業 ・来街者用の駐車場が無いため商店街への顧客の誘導策として空き地を活用して町並みに配慮した駐車場整備を行う。 ④西村邸・嶋津邸リニューアル事業 ・隣接する2軒の伝統的町家を活かして、複数の創作工房やクラフトショップおよび若手アーティストのインキュベーションスタジオを整備する。 以上により、長浜八幡宮へのゾーンの面的拡大を図り、長浜の工芸文化の情報発信及び質的向上を進めるとともに、新たな回遊導線を創出し、中心街の機能強化を図っていくため、中心市街地活性化に必要である。	中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の経済産業大臣認定	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金、中心市街地・商店街に出店・事業を行う中小小売商業者等の設備投資資金等に対する低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））
実施時期： H21年度～H23年度		H21年度～ H23年度		

○ 当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響（当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等の来街者数の現況等）
・やわた夢生小路商店街（以下「当該商店街」という）と中心商店街（メインストリートの一つ大手門通り）は、もともと美濃谷汲街道の一区間であり、また御旅所と八幡神社をつなぐ山車の巡行路でもあり、ひとつながりの歴史的な街道軸として都市構造を明確化できる。
・現況では中心商店街のにぎわいは、当該商店街までつながっておらず、当該商店街の衰退傾向が著しい。（h19/h16:商業統計:商店街の事業者数は約4割減、従業者数は1/3まで減少し、商品販売額は約8割減、売り場面積は半減）そこで、当該商店街の再興により、中心商店街のにぎわいのエリアを歴史軸に沿って拡大でき、新たな回遊路を創出することに貢献する。

- ・当該事業の実施により、職人町であった特性を生かし、伝統工芸を中心とした工房、クラフトショップなど新たな魅力ある機能を導入し、中心商店街とは異なる個性をもった商店街として再興を図ること、商店街全体の楽しみの選択肢を増やし、滞在時間を拡大することに貢献する。
- ・これまで商店街と地域生活者の関わりは、小売-消費という関係のみでコミュニティとしての関わりは希薄であった。当該施設では、地域生活者と商店街が交流・協働できるコミュニティ機能を導入し、地域と商店街の新しい関係を構築するモデルとなる。

○ 個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

- ・当該事業は、工房併用店舗（クラフトマンショップ）、店舗併用コミュニティ施設（伝統工芸アンテナショップ+コミュニティサロン）、及び来街者用駐車場を小規模連鎖型で整備する計画である。各施設は以下のような利用を想定する。

【クラフトマンショップ】

- ・町家暮らしのイメージリーダーとなる工芸作家やアーティストの製作の舞台を公開し、滞在製作も可能としつつ、かつ作家直営店舗とし、客が気軽に職人技術と触れ合える場としていく。

【伝統工芸アンテナショップ】

- ・地場の伝統工芸である浜仏壇、木彫の職人技術を積極的に情報発信していく。気軽に伝統技術と触れ合えるショップとし、現代のライフスタイルとの融合や消費者とのコミュニケーションによる新たな商品開発などを図る場とする。

【コミュニティサロン】

- ・商店街、地元住民の自治会など既存組織の枠を超えた交流の場とする。上記アンテナショップとの併設により、ものづくり教室やまちづくりカフェ（多世代交流、人材育成など）などの利用を想定する。

○ 当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の現況

- ・平成20年の空き店舗数は37件に対して7件と空き店舗率約29%であり、これは平成18年の11%の3倍弱となっている。中心商店街空き店舗率約10%の約3倍であり、8つの商店街の中で最も高い空き店舗率となっている。

表-やわた夢生小路商店街の空き店舗数

	平成8年	平成10年	平成12年	平成14年	平成16年	平成18年	平成20年
店舗数	40	40	39	39	39	36	37
空き店舗数	5	4	2	2	1	4	7
空き店舗率	13%	10%	5%	5%	3%	11%	29%

※長浜商工会議所調べ

- ・当該事業の実施により、当該商店街への来街者の増加、長浜の町家の中心商店街の魅力を高め、「長浜らしく美しく、暮らし、働き、過ごす」人々を誘い、空き店舗の活用や低未利用地の有効活用を促進し、中心市街地全体の活性化に結びつくものである。

○ 文教施設、医療施設、公共事業等のまちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

- ・「やわた夢生小路商店街街路整備事業」：やわた夢生小路は長浜八幡宮へ通じる長浜曳山まつりの巡行路であり、シオン堂から長浜八幡宮までの市道（約300m）は、地元が構想する「石畳がいざなう曳山のまち」のイメージで石畳、カラー舗装化し、観光客の回遊性を高める。
- ・商店街の街路整備と当該事業（小規模連鎖型の町家リニューアル活用事業等）とが一体的に実施されることにより、商店街全体に波及効果を及ぼし、一層事業効果を高めることになる。

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-14：朝日町西部地区地域商業活性化事業 内容：細やかな街区割りが特徴的な川南のメインストリートである北国街道と、交差する明治ステーション通りの辻を要とし、主に低未利用の伝統的町家を改修・活用して近隣の商業に不足する業種を補完しながら地域生活者の利便性を強化する。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営し、小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	神前西開発株式会社	①村瀬邸リニューアル事業 ・伝統的町家を改修し、地域固有の環境や生活文化の体験型宿泊施設を整備するとともに、食堂をコミュニティレストランとして開放し、地域生活者の日常の食をサポートする。 ②草野邸リニューアル事業 ・北国街道と明治ステーション通りが交差する辻に建つ伝統的町家を改修し、「まちかどの万屋」として、近隣住民の日常の暮らしをサポートする商業を導入する。 以上により、朝日町西部地区における旧長浜町以来の環境価値を回復しながら地域生活者の利便性を強化するとともに、既存の集客施設や都市サービス施設の魅力強化と機能向上による新たな賑わいの創出に資するため、中心市街地の活性化に必要である。	中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の経済産業大臣認定	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金、中心市街地・商店街に出店・事業を行う中小小売商業者等の設備投資資金等に対する低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））
実施時期： H22 年度～H23 年度		H22 年度～ H23 年度		

○当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組みにもたらす影響

- ・旧長浜城下町は市街地を貫流する米川を境として「川北」「川南」と大分される。米川、十一川の河口に近い川南は、建町以来水運の拠点となった港町や問屋町のほか、路地の間に織り込まれた緻密な水路網等、琵琶湖畔の町特有の街区構成を有する。北国街道筋の商家群の格調高い町並みをはじめとした元来の商業集積とともに、地区特有の構成を回復することによって、川北と対になる川南の位置づけを明確化し、旧城下町本来の都市骨格を強化することができる。
- ・現況では中心商店街のにぎわいは、当該地区までつながっておらず、当該地区の商店街協同組合（旧南部繁栄会）は平成 1 2 年に任意団体である瀬田まち愛工房に改組されている。しかし平成 22 年度の会員 23 店の他にも最寄品の取扱いを中心とした従前からの店舗が営業を継続しており、不足業種の補完により地域生活者にとっての利便性を強化することができる。
- ・当該地域には慶雲館や長浜鉄道スクエア等の歴史文化施設のほか、市立長浜幼稚園や市立長浜図書館、長浜西部福祉ステーション等の都市サービス機能が集積している。地域環境を積極的に活用した魅力ある商業機能を導入することにより、来街者にとっての楽しみを増やすとともに、近隣商業の充実により住生活の利便性を高め、居住人口拡大のための基盤整備に貢献する。
- ・元来の小売業に替わり近郊の大型店が市場を席卷することにより、日常の買い物圏は拡大し、交通弱者となった高齢者や、多忙な子育て世代等の身近なニーズは必ずしも適切に叶えられていない。まちかどの万屋やコミュニティレストランなど、身近な需要に応えるとともに、日常の居場所となりうる機能を導入する。

○個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結びつき、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力向上にどのように結びついているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

- ・当該事業は、コミュニティレストランを併設する町家宿泊施設、及びまちかどの万屋を小規模連鎖型で整備する計画である。各施設は以下のような利用を想定する。

【コミュニティレストラン】

- ・独居高齢者や多忙な子育て世帯の日常の食をサポートするとともに、世帯分離により核家族や単身者が増える中で、多世代が身近に触れ合える場としていく。

【町家宿泊施設】

- ・固有の伝統的町家を活用した宿、地場産品を用いた食のサービス、上記コミュニティレストランでの地域住民との触れ合い等により、従来の観光宿泊の枠を超えて、地域文化を体験しながら滞在する機会を産み出す。

【まちかどの万屋】

- ・生活雑貨等の日常の需要に応えるとともに、特に独居高齢者にとってのコミュニケーションの場、或は日常の居場所としての店舗利用を想定する。

○当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の現況

- ・2010 年現在、北国街道と明治ステーション通りでは店舗数 42 件に対して空き店舗数は 14 件、空き店舗率は 33% である。
- ・商店街振興組合（旧南部繁栄会）は平成 12 年に任意団体である瀬田まち愛工房に改組され、会員数は 1991 年の 33 から 2010 年は 23 と、10 年間で 3 分の 2 に減少している。

表-会員数の推移

	1982 年	1985 年	1988 年	1991 年	1994 年	1999 年	2002 年	2010 年
瀬田まち愛工房（旧南部繁栄会）	45	41	37	33	33	38	19	23

- ・当該事業の実施により、伝統的町家を積極的に活用した商業集積の魅力を高め、「長浜らしく美しく、暮らし、働き、過ごす」人々を誘い、来街者の増加とともに、空き店舗の活用や低未利用地の有効活用を促進し、中心市街地全体の活性化に貢献する。

○文教施設、医療施設、公共事業等のまちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

- ・「明治ステーション通り整備事業」：ガス灯や舟板塀が残る古い町並みである明治ステーション通りを長さ 320m にわたって修景整備することにより、回遊性の向上とにぎわいの創出を図る。
- ・当該地域周辺には慶雲館や長浜鉄道スクエア等の歴史文化施設のほか、市立長浜図書館や長浜西部福祉ステーション等の都市サービス機能が集積している。街路整備事業と当該事業（小規模連鎖型の町家リニューアル活用事業等）とが一体的に実施されることにより、地域全体に波及効果を及ぼし、一層事業効果を高めることになる。

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-1: 黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業（再掲） 内容：伝統的町家や連続する中庭空間を活用し、体験型宿泊施設や地場産品を扱う店舗整備、回遊動線の強化等、黒壁スクエア独自の魅力を高める施策を行うとともに、ポイントとなる空き地を活用した駐車場を整備し、アクセス性を高める。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営する「土地の所有と利用の分離」によって、小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	株式会社新長浜計画	①万珍軒リニューアル事業 ・老朽化した町家を保全修復するとともに、まちなかの空店舗を積極的に活用し、町並みの連続性を強化するとともに新たな宿泊スタイルの創出を図る。 ②町家ホテル新設事業 ・既存駐車場に町家ホテルを新設し、宿泊機能の集積を図るとともに、米川に沿って曳山博物館に至る路地を整備し、街なかの面的な回遊性を強化する。 ③ぶら坊リニューアル事業 ・空き店舗をリニューアルし湖北地域の地場産品を用いた創作料理の提供を行う。来街者に対して地域の魅力を発信すると同時に、居住者の日常の食文化向上に寄与する。	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（中心街再生事業）、中心街再生事業における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））	
実施時期： H21 年度～H23 年度			H21 年度～ H23 年度	
		④まちの駅整備事業／ロマネスク館リニューアル ・空き店舗をリニューアルし湖北地域の地場産品市場を新設し、居住者の生活に必要な食料品販売を行うと同時に広く情報発信する。 ⑤黒壁新回廊整備事業 ・伝統的街区の特徴である連続する中庭空間を回廊として整備し、黒壁美術館と併せた面的な回遊性を強化する。 ⑥御旅駐車場整備事業 ・既存の御旅駐車場（観光バス対応）のリニューアル整備事業。御旅所の歴史性を尊重した修景整備を行うことで黒壁スクエアのエントランス空間としての魅力を高める。		

		⑦豊国神社前駐車場整備事業 ・空き地、個別駐車場の集約整備により、御旅駐車場の隣接街区に自家用車による来街者用駐車場を整備する。 ⑪今重酒屋リニューアル事業 ・長浜十人衆の一家で造り酒屋を営んだ名家であり、旧町内でも特に古い様式を持つ母屋のほか、酒造りが行われた蔵等が幾棟も並ぶ。全面的な改修を施し、能装束の展示館へ転用する。市内に拠点を持つ能楽研究者によるプロデュースにより、明治開国以来系譜が途絶えていた伝統的な能楽文化を紹介する。 ⑫鳥居邸リニューアル事業 ・一部暫定利用中の伝統的町家を全面的に改修し、黒壁スクエアの中心である黒壁ガラス館前の札の辻の一画として商業機能を強化するほか、来街者用の休憩所など、周辺施設の補完的機能を整備し、滞在時間の拡大を図る。 ⑬鈴木邸リニューアル事業 ・「御旅所駐車場」「豊国神社前駐車場」「ぶら坊」から続く黒壁スクエアおよび中心商店街の導入ゾーンに位置する個人住宅の一部を店舗として改修する。隣接する黒壁四號館なべかま本舗、五號館札の辻本舗と中庭で接続する。 ⑭三谷旅館リニューアル事業 ・まちなかにわずかに残る昔ながらの町家旅館を改修し、「万珍軒」「町家ホテル」との協力運営により、宿泊プランの異なる三宿を集積させ、南伊部町に“まちに泊まる”界隈を形成する。幾つもの坪庭と客室が長い廊下でつながる町家旅館な		
--	--	---	--	--

		らではの細やかな空間と、現代的なライフスタイルの融合により、古くて新しいもてなしの空間を提供する。 以上により、北国街道辻の玄関口をお旅所に移動するとともに、路地裏創出による回遊導線への仕掛けを行い、黒壁スクエアの魅力強化が図れ、回遊性の向上によるにぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要な事業である。		
事業名 7-2: やわた夢生小路商店街活性化事業（再掲） 内容：空き屋の伝統的町家を修繕活用し店舗や賃貸住宅、コミュニティ施設等を整備。また空地を来街者用駐車場として整備する。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営する小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	神前西開発株式会社	①工房併用店舗整備事業 ・伝統的町家と職人町の伝統を活かした工房やクラフトショップを整備する。 ②店舗併用コミュニティ施設整備事業 ・職人町の伝統を活かした工芸作家のクラフトショップやコミュニティ施設を整備する。 ③神前西駐車場整備事業 ・来街者用の駐車場が無いため商店街への顧客の誘導策として空き地を活用して町並みに配慮した駐車場整備を行う。 ④西村邸・嶋津邸リニューアル事業 ・隣接する2軒の伝統的町家を活かして、複数の創作工房やクラフトショップおよび若手アーティストのインキュベーションスタジオを整備する。 以上により、長浜八幡宮へのゾーンの面的拡大を図り、長浜の工芸文化の情報発信及び質的向上を進めるとともに、新たな回遊導線を創出し、中心街の機能強化を図っていくため、中心市街地活性化に必要である。	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金	
実施時期： H21年度～H23年度			H21年度～ H23年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-14：朝日町西部地区地域商業活性化事業（再掲） 内容：細やかな街区割りが特徴的な川南のメインストリートである北国街道と、交差する明治ステーション通りの辻を要とし、主に低未利用の伝統的町家を改修・活用して近隣の商業に不足する業種を補完しながら地域生活者の利便性を強化する。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営し、小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	神前西開発株式会社	①村瀬邸リニューアル事業 ・伝統的町家を改修し、地域固有の環境や生活文化の体験型宿泊施設を整備するとともに、食堂をコミュニティレストランとして開放し、地域生活者の日常の食をサポートする。 ②草野邸リニューアル事業 ・北国街道と明治ステーション通りが交差する辻に建つ伝統的町家を改修し、「まちかどの万屋」として、近隣住民の日常の暮らしをサポートする商業を導入する。 以上により、朝日町西部地区における旧長浜町以来の環境価値を回復しながら地域生活者の利便性を強化するとともに、既存の集客施設や都市サービス施設の魅力強化と機能向上による新たな賑わいの創出に資するため、中心市街地の活性化に必要である。	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金	
実施時期： H22 年度～H23 年度			H22 年度～ H23 年度	
事業名 7-3: まちかどガラスアートプロジェクト 内容：コンペティションを通じた賑わいの創出と、全国区への情報発信ならびに人材育成・集積、アートコミュニティの醸成。長浜＝ガラスというブランド戦略のもと、新たな商品開発を行う。	長浜アーバンガラスコンペティション実行委員会（株式会社黒壁、長浜商工会議所、長浜市などにより構成）（事務局：株式会社黒壁）	・長浜＝ガラスというブランド戦略、イメージ強化の一環として実施する。 ・まちづくり会社等タウンマネジメント主体による運営を図る。 ・コンペティションを通じた人材登用・育成とガラス文化のコミュニティの醸成を図る。 ・継続的なイベントを通じた商品開発、企画を行う。 ・イベント全体を通じ中心商店街全体ににぎわいを創出する。 以上により、ガラスによる景観創造を行い、回遊性向上によるにぎわいの創出を図るため、中心市街地活性化に必要である。	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金、市補助金	
実施時期： H21 年度～			H21 年度～	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-6: にぎわいの街づくり事業 内容：商店街に賑わいと楽しさを創出し、商店街と地域消費者とのふれあいを深めるためのイベントを開催する事業 実施時期：S59 年度～	商店街振興組合等 長浜市	・商店街を地域住民にとって快適な生活空間とするため、それぞれの商店街やまちづくり団体の特性（地域資源）を活かしたイベントを開催することにより、中心市街地に賑わいと活気を創出するものであり、中心市街地活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業 H21 年度～ H25 年度	
事業名 7-7: 長浜出世まつり開催事業 内容：本市の街並みにあった長浜ならではの多彩なイベントを開催する事業 実施時期：S58 年度～	長浜出世まつり実行委員会 長浜市	・“和装のまち長浜” ならではの「長浜きもの大園遊会」や「長浜きものの集い」、まちなか全体をギャラリーに見立てた芸術版青空市「アートインナガハマ」など多彩なイベントを開催することにより、市内外からの集客を図るものであり、にぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。  長浜きもの大園遊会  アートインナガハマ	中心市街地活性化ソフト事業 H21 年度～ H25 年度	
事業名 7-8: 長浜クリスマスマーケット 内容：様々な人々が温かい心で交わる新しい長浜の風物詩を創造する事業 実施時期：H20 年度～	株式会社黒壁をはじめとする実行委員会	・黒壁界隈でクリスマスシーズンに、世代を超えた心と心がふれあえるようなシーンを演出し、ガラスのイルミネーションの煌めきを眺めながら市街地で展開される様々なイベントやコンサートにより長浜の夜の景観を創出するもので、にぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業 H21 年度～ H25 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-9:北近江ブランドマルシェ 内容：地産地消に関わる方々との交流を通じ、北近江の食のブランドを創造する事業 実施時期： H20 年度～	株式会社黒壁をはじめとする実行委員会	・「北近江の食」をテーマとするブランドづくりを目的として開催し、生産者とのネットワークや様々な分野からの人材ネットワークを介し、北近江ブランドの食文化の創造を目指すもので、にぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
			H21 年度～ H25 年度	
事業名 7-16：中心市街地活性化推進ライフスタイルブランド化事業 内容：中心市街地の空き家等を活用し、地域資源のブランド化を図る事業に対し助成する事業 実施時期： H24年度～H25年度	長浜市	・中心市街地において、地域固有のライフスタイル（文化、生活様式、生産物等）を活かした活動を支援することにより、新たな賑わいを創出するとともに、商業の活性化を図るもので、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
			H24 年度～ H25 年度	
事業名 7-22：黒壁リノベーション事業 内容：既存施設を改修し、魅力ある商空間と情報発信拠点施設を整備する事業 実施時期： H24年度～H25年度	株式会社黒壁	・オープンから 25 年を迎える黒壁スクエアに点在する既存施設を改修し、商業観光の核としての魅力を強化するとともに、工芸ギャラリーや体験交流施設を整備し、ガラス文化芸術の情報発信機能を再構築することにより交流人口の拡大を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
			H24 年度～ H25 年度	
事業名 7-23：長浜中心市街地魅力発掘事業 内容：地域生活者のニーズ調査・分析事業 実施時期： H25年度	長浜まちづくり株式会社	・ <u>地域生活者</u> を対象としたニーズ調査・分析結果から、現状において中心市街地に求められている商業・サービス機能を把握し、活性化事業の具現化に向けた検討材料とするもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金	
			H25 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-6: やわた夢生小路商店街整備事業（高質空間形成施設）（再掲）	やわた夢生小路商店街(振)長浜市	・やわた夢生小路は長浜八幡宮へ通じる長浜曳山まつりの巡行路であり、シオン堂から長浜八幡宮までの市道を地元が構想する「石畳がいざなう曳山のまち」のイメージで石畳、カラー舗装化し、観光客の回遊性を高めるものであり、長浜八幡宮へのゾーン拡大と回遊導線の創出が図れるため、回遊性の向上によるにぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画（長浜まちなか地区））	
内容：長浜八幡宮への参道空間整備等 L=275m				
実施時期： H22 年度～H25 年度			H22 年度～ H25 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-21：駅前地区商業・サービス機能ブラッシュアップ事業	長浜まちづくり株式会社	・湖北地域 17 万人圏域の都市核をなすエントランスにおいて、成立可能な商業機能の検討を行うもので、中心市街地活性化に必要である。	中心市街地商業活性化診断・サポート事業	
内容：「西の核」づくりに向けて、駅前地区で成立可能な商業・サービス機能に関する検討を行う。				
実施時期： H24 年度			H24 年度	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-2: やわた夢生小路商店街活性化事業（再掲） 内容：空き屋の伝統的町家を修繕活用し店舗や賃貸住宅、コミュニティ施設等を整備。また空地を来街者用駐車場として整備する。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営する小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	神前西開発株式会社	①工房併用店舗整備事業 ・伝統的町家と職人町の伝統を活かした工房やクラフトショップを整備する。 ②店舗併用コミュニティ施設整備事業 ・職人町の伝統を活かした工芸作家のクラフトショップやコミュニティ施設を整備する。 ③神前西駐車場整備事業 ・来街者用の駐車場が無いいため商店街への顧客の誘導策として空き地を活用して町並みに配慮した駐車場整備を行う。 以上により、長浜八幡宮へのゾーンの面的拡大を図り、長浜の工芸文化の情報発信及び質的向上を進めるとともに、新たな回遊導線の創出し、中心街の機能強化を図っていくため、中心市街地活性化に必要である。	中心市街地・商店街に出店・事業を行う中小小売商業者等の設備投資資金等に対する低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））	
実施時期： H21 年度～H22 年度			H21 年度～ H22 年度	
事業名 7-5: 歴史的環境形成総合事業 内容：大通寺台所門、鐘楼、山門附山廊の保存修理を行い、地域の歴史的、文化的資源を活用したまちづくりを推進する事業	長浜市	・真宗大谷派の別院である大通寺は、名実共に当地方における信仰の要として今日に到っている。市指定文化財である台所門、鐘楼、山門附山廊といった建築物の保全・整備により、歴史的資産の保存活用を通じた魅力的な歴史的風致をもつまちづくりを推進するものであり、地域の誇りを育み、にぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業）	
実施時期： H22 年度～H27 年度			H22 年度～ H27 年度	



(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-1: 黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業 内容：伝統的町家や連続する中庭空間を活用し、体験型宿泊施設や地場産品を扱う店舗整備、回遊動線の強化等、黒壁スクエア独自の魅力を高める施策を行うとともに、ポイントとなる空き地を活用した駐車場を整備し、アクセス性を高める。同一事業主体が複数の土地、建物を借地、借家のもと一体的に運営する「土地の所有と利用の分離」によって、小規模な事業を連鎖的に展開することで、マーケットニーズへの対応と、適正な事業採算性を得る。	株式会社新長浜計画	⑧パウビル空きフロア活用事業 ・中心商店街のほぼ中央に一部空きフロアを有するビルが立地しており、商業機能・賑わい交流機能の強化という視点から活用を検討する。 ⑩ショップバンク事業 ・商業施設に不可欠な新陳代謝をまちづくり会社が意図的・計画的に行っていく。商業ビルのマネジメントの一環としてテナントリーシング及びテナントミックスを行う。 以上により、魅力ある商業機能の創出と黒壁スクエアの魅力強化が図れ、回遊性の向上によるにぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要な事業である。		
実施時期： H22 年度～H25 年度				
事業名 7-4: まちづくり会社設立事業 内容：中心市街地のまちづくりを総合的かつ効果的に推進するための専門組織であるまちづくり会社を設立	長浜市 商工会議所 金融機関 企業等	・中心市街地のまちづくりに関して、総合的にプロデュース及びマネジメントし、関係する団体等を連携・調整しながら様々なプロジェクトを推進するための専門組織が必要であることから設立するもの。		第3セクター方式により設立
実施時期： H21 年度				
事業名 7-10：秀吉さんのおかげ朝市 内容：市民や宿泊客を対象とし、地域の朝のにぎわいを図る事業	まちづくり役場 北国街道うまいもん処うだつ会	・市民をまちなかに呼び戻すきっかけづくりとして、地産地消をテーマに、湖北の生鮮野菜と老舗の逸品・うまいもんを集合させて、地域の更なるにぎわいの創出を図るもので、中心市街地活性化に必要である。	県補助金	
実施時期： H20 年度～			H20 年度～ H22 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-11：商店街就労体験 内容：商店街で働くことにより、長浜のまちづくりを体感し、新たな楽しさを味わっていただく事業	滋賀県湖北観光連盟	・主に中学生を対象として、伝統的な町家のお店等で、地元の方と触れ合いながら、商店街で働く人と店に訪れるお客を通して長浜のまちづくりを体感し、将来の観光リピーターとするもので、にぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期： H17 年度～				
事業名 7-12：中心市街地活性化推進事業利子補給金 内容：中心市街地活性化計画事業を実施する民間事業者に対し、必要となる借入資金にかかる利子を補給する事業	長浜市	・中心市街地活性化基本計画に基づく事業を実施する民間企業に対し、その事業を実施する上で必要となる借入資金にかかる利子を補給することにより、民間事業者による中心市街地活性化事業を促進する。		
実施時期： H21 年度～H25 年度				
事業名 7-13：中心市街地活性化推進伝統的魅力発信事業 内容：商店街空き店舗において、伝統的工芸品及び地域産業資源の持つ魅力を発信する者に対し、店舗の家賃を補助する事業	長浜市	・中心市街地の商店街空き店舗において、市の伝統的工芸品及び地域産業資源の持つ魅力を発信する団体等に対し、賃借店舗の家賃を補助するもので、地域の更なるにぎわいの創出を図り、伝統文化および地域資源の再生に資するため、中心市街地活性化に必要である。		
実施時期： H21 年度～H25 年度				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 7-15：産業博物館新設事業	ヤンマー株式会社	地域の産業振興を牽引してきたヤンマー(株)の歴史及び技術の紹介や、教育・体験プログラムを提供する施設を整備することで、新たな観光客層（産業観光）を誘客するとができ、朝日町南部地区へのゾーン拡大と回遊性の向上による賑わいの創出に資するため、中心市街地の活性化に必要である。		
内容： 地域が誇る産業技術を学び、体感するミュージアムを整備する事業				
実施時期： H23 年度～H24 年度				
事業名 7-17：東邸リニューアル事業	長浜まちづくり株式会社	・一部暫定利用中の伝統的町家を改修し、長浜バイオ大学のまちなかキャンパスを誘致する。まちなか空間の魅力を高め、交流人口の増加及び賑わいの創出を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容：伝統的町家を改修し、まちなかにおける学生の活動拠点を整備する事業				
実施時期： H24 年度				
事業名 7-18：北国街道安藤家リニューアル事業	長浜まちづくり株式会社	・北大路魯山人が描いた襖絵や天井画などで彩られた書院を有する歴史的建築物を改修後、一般公開する。市の文化的財産を継承するとともに、新たな賑わいを創出するもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容：歴史的建造物を改修し、観光施設を整備する事業				
実施時期： H24 年度				
事業名 7-19：黒壁美術館魅力強化事業	株式会社黒壁	・地域資源であるガラスを積極的に活用し地域の魅力を発信するとともに、地域コミュニティの醸成を図るもので、中心市街地活性化に必要である。		
内容：地域資源であるガラスの魅力を発信し、地域のブランド力を高める事業				
実施時期： H24 年度～H25 年度				
事業名 7-20：ギャラリー楽座事業	特定非営利活動法人ギャラリーシティ楽座	・中心市街地の空きスペースを活用し、芸術をとおしたまちづくりをコンセプトに企画展やワークショップを開催する。中心市街地において芸術文化の情報発信及び文化水準の向上を進めるとともに、新たな回遊導線を創出するもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容：芸術性の高い作品を紹介するギャラリー活動や、作家との交流を深めるワークショップを開催する事業				
実施時期： H24 年度～H25 年度				

8. 4 から 7 までは掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

①現状分析

A.公共交通機関の再編が課題

・いつでも自由に自動車を利用できない人々が市民の 60～70%を占める。また、公共公益施設、医療機関、商業施設等へのアクセスが困難な市民も多い。そのため、平成 18 年度まで、路線バスを運行するバス事業者に対して運行経費の一部を補助しているが、その額が年間約 6,500 万円(うち県が約 2,200 万円)にのぼるなど、市の財政負担やバス利用率の面から問題が多い。環境や安全の観点から交通弱者でなくとも使いたくなる公共交通機関の整備が必要である。

②現状分析に基づく公共交通機関の利便性の増進の必要性

○自家用車にたよらずに気軽に中心市街地へでかけることができる公共交通を確保する必要がある。

A.コミュニティバス路線再編とデマンドタクシー運行区域拡大による利便性の向上

平成 19 年 10 月から、びわ地区においては「びわ循環線」と「高山線」を統合し、西黒田・神田地区においては「石田上坂線」と「市内南廻り線」を統合して長浜駅、総合病院 2 院、公民館 2 館、県立高校 2 校、大型ショッピングセンター 2 店を経由する新たな路線に再編した。また、これによってバス路線がなくなる一部地区を対象にデマンドタクシー(予約制乗合タクシー)を試験的に導入し、市民の利用ニーズに応じた利便性の高い生活交通を整備した。

③フォローアップの考え方

事業の進捗状況については、毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

・該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

・該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

・該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

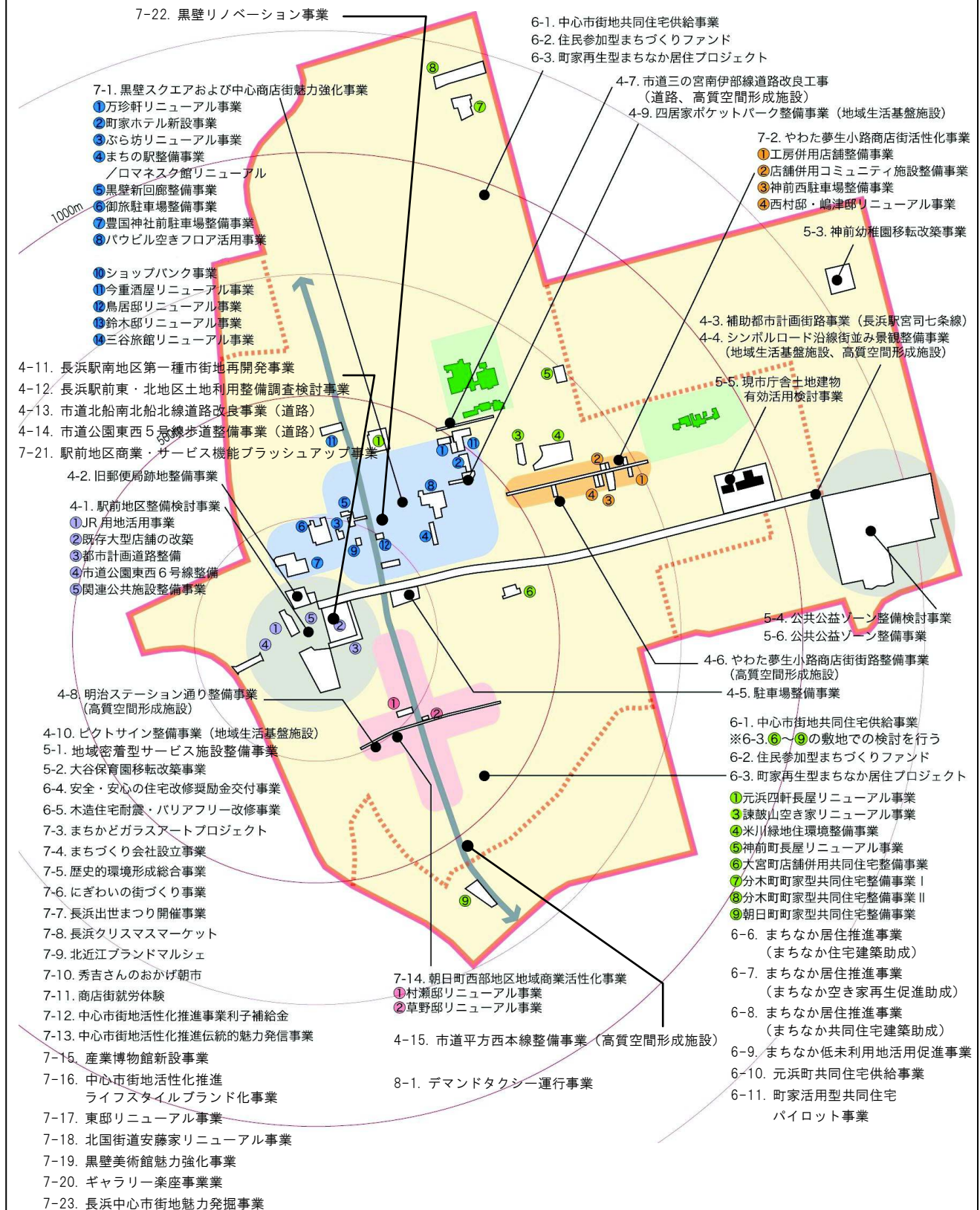
・該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 8-1: デマンドタクシー運行事業 内容：路線バスの運行ルート再編とあわせてデマンドタクシーを導入し、公共交通手段を確保する事業	湖国バス(株)、 (有)ニイサカ、 近江タクシー(株)	・郊外から中心市街地へのアクセスを容易にするため、路線バスの運行ルートの一部再編とデマンドタクシーの導入を平成19年10月から実施するとともに、以降も運行ルート再編や運行時間帯見直しに向けた検討を継続的に実施し、駅や商店街を含む中心市街地と、郊外の地域拠点や医療機関、ショッピングセンターとのアクセスの向上を図るものであり、にぎわいの創出に資するため、中心市街地活性化に必要である。	県補助金、市補助金	
実施時期： H19 年度～				

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

図- 事業箇所図



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 長浜市内部の推進体制について

① 担当

- ・本市においては、昭和 50 年代後半以降から取り組んできた中心市街地活性化にあたっては、商店街活性化関連事業については産業経済部商工振興課、市街地整備関連事業については都市建設部都市計画課が中心となり、相互に連携を図りながら各個別事業を推進してきた。
- ・当基本計画記載事業を推進するうえで、関係各課にまたがる事業の連絡調整を行うため、平成 20 年 4 月に中心市街地活性化推進室(専任職員 1 名、兼任職員 7 名体制)を設置し、中心市街地のまちづくりを進めていくこととした。

② 庁内検討会

- ・当基本計画を策定し、施策を総合的かつ一体的に推進するため、庁内では関係する部局間での連絡調整を行ってきた。

・庁内推進会議の経過

平成 18 年 6 月 5 日 関係課による協議(以降、勉強会を兼ねて随時開催)
平成 18 年 7 月 31 日 主管課長会議
平成 19 年 8 月 21 日 関係課協議会(※)
平成 19 年 9 月 26 日 主管課長会議
平成 19 年 10 月 5 日 庁議(部長級)
平成 19 年 10 月 29 日 関係課協議会(※)
平成 19 年 11 月 29 日 関係課協議会(※)
平成 19 年 11 月 29 日 関係部長会議
平成 20 年 2 月 26 日～28 日 関係部課との個別協議

※関係課協議会の構成

総務課、財務課、企画調整課、市民協働課、生涯学習スポーツ課、環境保全課、福祉課、子育て支援課、高齢福祉介護課、観光振興課、農林水産課、道路河川課、建築住宅課、建築指導課、浅井支所地域調整課、びわ支所地域調整課、教育総務課、都市計画課、商工振興課

③長浜市中心市街地活性化推進会議

- ・当基本計画記載事業の推進を図り、関係各部局間の連携及び本市中心市街地活性化協議会への参画により、総合的かつ効果的な事業の実施を行うため、標記会議を設置するとともに、幹事会を組織し、具体的な事業について協議検討を行ってきた。

平成 20 年 5 月 19 日 中心市街地活性化推進会議

平成 20 年 6 月 2 日 中心市街地活性化推進会議幹事会

平成 20 年 7 月 11 日 同 上

平成 20 年 8 月 13 日 同 上

平成 20 年 8 月 20 日 同 上

平成 20 年 9 月 2 日 同 上

平成 20 年 9 月 3 日 同 上

平成 20 年 10 月 24 日 同 上

平成 21 年 2 月 2 日 同 上

平成 21 年 2 月 10 日 中心市街地活性化推進会議

④長浜市中心市街地活性化基本計画策定委員会

- ・平成 19 年 1 月に、市内の様々なまちづくり関係者を中心として標記策定委員会を設置するとともに、策定の実務作業を行うワーキンググループを組織し、本市中心市街地活性化の方針をはじめとした基本計画の内容について協議検討を行ってきた。

1)経過

<策定委員会>

第 1 回 平成 19 年 1 月 10 日(水)

- ・まちづくり三法改正の背景と概要について
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画策定委員会の設置(組織・所掌事務)について
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画策定の内容と策定スケジュールについて

第 2 回 平成 19 年 5 月 28 日(月)

- ・「中心市街地活性化の取組に対する診断助言事業」の報告について
- ・「全国都市再生モデル調査事業」の報告について
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画のアウトラインについて

第 3 回 平成 19 年 8 月 2 日(木)

- ・策定スケジュールの変更について
- ・長浜市基本構想について
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(骨子案)について

第 4 回 平成 19 年 10 月 17 日(水)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(素案)について

第 5 回 平成 19 年 12 月 26 日(水)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(案)について

第 6 回 平成 20 年 3 月 7 日(金)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画について

第7回 平成21年1月30日(金)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画の主な変更点について

<ワーキンググループ>

第1回 平成19年2月14日(水)

- ・準工業地域に対する大規模集客施設の立地規制について
- ・ワーキングの進め方について

第2回 平成19年2月27日(火)

- ・「中心市街地活性化の取組に対する診断助言事業」について
- ・長浜市都市計画マスタープラン等の策定について

第3回 平成19年4月27日(金)

- ・「中心市街地活性化の取組に対する診断助言事業」の報告について
- ・全国都市再生モデル調査の報告について
- ・今後の進め方とスケジュールについて
(基本構成のアウトライン、具体的プログラムの検討等)

第4回 平成19年5月28日(月)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画の目的・目標・手段について

第5回 平成19年7月4日(水)

- ・長浜市基本構想について
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画に記載する具体的事業の検討について

第6回 平成19年10月11日(木)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(素案)の検討について

第7回 平成19年10月30日(火)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(素案)の検討について

先進地視察研修 平成19年11月12日(月)

- ・(株)飯田まちづくりカンパニーに学ぶまちづくり会社の設立運営

第8回 平成19年12月3日(月)

- ・中心市街地活性化のための事業実施主体の検討について

第9回 平成19年12月18日(火)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(案)の検討について

第10回 平成20年2月21日(木)

- ・パブリックコメントの結果について

2) 策定委員会の構成

	氏名	団体名・役職
会長	高橋 政之	長浜商工会議所会頭、株式会社黒壁代表取締役社長
委員	近藤 秀之	浅井商工会長
委員	中川 豊太良	びわ商工会長
副会長	富田 浩徳	長浜商店街連盟会長
委員	山崎 弘子	特定非営利活動法人まちづくり役場理事長
委員	中川 泉	長浜市連合自治会長
委員	國友 隆房	未来ながはま市民会議会長
委員	村田 寿郎	社団法人長浜青年会議所理事長
副会長	岸本 一郎	社団法人長浜観光協会会長
委員	伏木 直之	社団法人長浜観光協会副会長
委員	西川 正	社団法人長浜観光協会副会長
委員	西島 喜紹	長浜信用金庫理事長
委員	笈田 康博	株式会社平和堂開発部開発一課長
委員	笹原 司朗	学識経験者（株式会社黒壁元代表取締役）
委員	大塚 健二	学識経験者（株式会社アートハウス北緯 35 度代表取締役）
委員	西郷 真理子	株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク代表取締役
委員	石原 武政	関西学院大学商学部教授
委員	福川 裕一	千葉大学工学部デザイン工学科教授
委員	川崎 節夫	長浜市企画部長
委員	中川 勇	長浜市産業経済部長
委員	堀内 善行	長浜市都市建設部長
顧問	川島 信也	長浜市長
顧問	北沢 繁和	滋賀県湖北地域振興局長
事務局		長浜市産業経済部商工振興課 長浜市都市建設部都市計画課 長浜商工会議所 株式会社まちづくりカンパニー・シープネットワーク

⑤平成 18 年度中心市街地活性化支援業務「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」

<内容>

当基本計画策定にあたり、中心市街地の基礎的データ収集と現況把握を行うため、経済産業省中心市街地活性化室の採択を受けて標記事業を実施した。内容については、当基本計画 P27～P32 に記載している。

<経過>

平成 18 年 9 月 1 日	市へのガイダンス&プレミーティング
平成 18 年 9 月 15～16 日	来街者アンケート調査
平成 18 年中旬	生活者インターネットアンケート調査
平成 18 年 10 月 10～11 日	市職員との意見交換
平成 18 年 11 月 15 日	第 1 回ワークショップ
平成 18 年 11 月 29 日	調整会議
平成 18 年 12 月 19 日	第 2 回ワークショップ
平成 18 年 12 月 27 日	調整会議

平成 19 年 1 月 23 日 第 3 回ワークショップ
 平成 19 年 2 月 22 日 意見交換会
 平成 19 年 3 月 29 日 市民報告会

(2)長浜市議会における中心市街地活性化に関する審議について

①長浜市議会定例会

・まちづくり三法改正後、中心市街地活性化に関する質問とこれに対する答弁は以下のとおりである。

	審議の要旨
平成 18 年 第 3 回定例会 (平成 18 年 9 月 13 日)	<一般質問の要旨> 中心市街地活性化基本計画の認定を受けるため市はどのように取り組むのか、中心市街地活性化協議会の設置はどう考えるのかについて問う。 <答弁の要旨>市長、商工観光部長 より自立した自治体経営が求められる中、本市がより成熟した商業観光都市として持続的な発展を続けるために、さらには都市の核としての市街地のハブ機能を充実させることによって新市全体の発展を図るという意味におきまして、今回の新しいまちづくり三法につきましては、長浜市の中心市街地が第 2 ステージに入るといいう位置づけのもとに、新たな基本計画の策定と国の認定に向けて真剣に取り組んでいる次第です。 中心市街地活性化協議会の設置につきましては、中心市街地活性化に係る各種事業の効果的かつ一体的な実施を図る上でさまざまな関係者が意見調整等を行う場として有効なものと認識しております。これまでの本市のまちづくりの経過や市民性などを十分踏まえながら、地域の実情に即した長浜らしい推進体制を確立できるよう、今後関係者の皆さんとともに研究をしてまいりたいと考えております。
平成 19 年 第 1 回定例会 (平成 19 年 3 月 14 日)	<一般質問の要旨> まちづくり三法改正に伴う新たな中心市街地活性化計画策定の進捗状況について問う。 <答弁の要旨>商工観光部長 中心市街地活性化基本計画の進捗状況についてでございますが、昨年 8 月に改正中心市街地活性化法が施行されて以降、本市におきまして今日までのまちづくりの成果を検証するとともに、長浜市民あるいは湖北地域住民にとって魅力的で利便性の高い中心市街地の将来像を描くべく、去る 1 月 10 日に基本計画策定委員会を設立いたしました。この策定委員会には、都市の核であります中心市街地の機能を見詰め直すという観点から、市域全体から幅広い関係者の方々に委員としてご就任いただいております。新たな基本計画の策定に向け取り組みを進めているところでございます。この基本計画策定作業に先行いたしまして、本市は昨年 8 月に経済産業省によります中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業の採択を受けまして、中心市街地の魅力ある都市機能についてまちづくり関係者とワークショップや意見交換会を重ねてまいりました。さらには、今年度長浜商工会議所が内閣官房都市再生本部による全国都市再生モデル調査事業の採択を受けまして、長浜らしい伝統的町家を活用した中心市街地の居住スタイルについて研究が進められているところでございます。
平成 19 年 第 2 回定例会 (平成 19 年 6 月 12 日)	<一般質問の要旨> 市長の中心市街地活性化基本計画策定の認定を受けるその決意と目指すべきまちづくりの方向性について問う。 <答弁の要旨>市長 基本計画の策定にあたりましては、これまでのまちづくりの経緯や地域の特性、東部商業ゾーンとの 2 極化による機能分担、さらに湖北地域の広域的なまちづくりの視点を十分に踏まえて検討しなければなりません。市の土地利用の基本計画を定

	める都市計画マスタープランとは策定期が異なりますが、基本的方向で整合させるよう十分配慮し、総合的、一体的に進めてまいりたいと考えております。 いずれにいたしましても、20年前の疲弊した商店街の状況を忘れることなく、また成功事例と評価されていることに決しておごることなく、日本一元気で輝きと風格のあるまちを実現できるよう、自信と熱意を持って中心市街地活性化に取り組んでまいりたいと考えておりますので、引き続き関係者の皆様のご理解とご支援を賜りますようお願いをいたします。
平成 19 年 第 3 回定例会 (平成 19 年 9 月 12 日)	<一般質問の要旨> 長浜市の中心市街地活性化基本計画のポイントは何か、中心市街地活性化協議会の設置はどうか、準工業地域における大規模集客施設の立地規制に対する今後の進め方について問う。 <答弁の要旨>産業経済部長、都市建設部長 これまでの基本計画策定委員会やワーキンググループでの議論、経済産業省採択の「中心市街地活性化の取組に対する診断助言事業」の報告などを集約いたしますと、市民の皆さんと行政とが「長浜らしさを生かして美しく住む」というまちづくりの基本理念を共有することにより、城下町、門前町、宿場町、さらに明治の文明開化の町として歴史文化資源を活かしたオールドタウンの再生に取り組み、さらにきもの大園遊会やアートインナガハマなどの個性あるイベントを行ってきた結果、中心市街地に活気を取り戻し、今日では大勢の来街者にお越しいただく商業観光都市にまで発展してきたことは、非常に大きな成果であると認識しております。 そうしたことから、本市中心市街地が生かすべき地域資源とは、長年守り続けられてきたこれらの歴史文化や街並み景観であると同時に、これらの資産に磨きをかけてきた市民の皆様の「エネルギー」、言い換えれば街への誇りと愛着、行動力、実践力が何より大切な財産であると認識しております。 一方で、中心市街地の課題につきましては、多様な世代の居住促進、地元生活者向けの商業機能強化、夜の賑わい創出や宿泊滞在型観光の促進、駅周辺機能の強化など、多くの課題があることも再認識いたしております。 したがいまして、新たな基本計画策定のポイントといたしましては、過去25年間取り組んできた商業観光都市としての魅力を今後さらに特化させる一方で、市民の方々にとっても快適で暮らしやすい空間として整備していかなければならないと考えております。 中心市街地活性化協議会の設置につきましては、現在、長浜商工会議所が中心となって協議会設置に向けた準備を進めていただいております。先月、市内の多様なまちづくり関係者を対象としたセミナーとシンポジウムが開催されておまして、年内を目標に設置される予定と伺っております。基本計画に対する多様な関係者の意見聴取のため、現在のところは、策定委員会やワーキンググループに参画いただいているまちづくり関係者からご意見を頂戴しているところですが、協議会が設置され次第、基本計画に対する意見聴取を行いたいと考えております。 特別用途地区等の活用による準工業地域における大規模集客施設の立地制限につきましては、基本計画の認定申請までに条例施行ができるように、市内の全ての準工業地域を対象として現況調査をすべく今議会で補正予算を計上し、ご審議をお願いしているところでございます。現況調査終了後、基本計画認定条件の準工業地域における大規模集客施設の立地規制等について、議員のみなさまのご意見を拝聴しながら、内閣総理大臣への認定申請時までに条例が施行できるように取り組んで参りたいと考えております。
平成 19 年 第 4 回定例会 (平成 19 年 12 月 11 日)	<一般質問の要旨> 基本計画の目指すべきものは何か、そのコンセプトについて問う。具体的事業案の数値目標とその具現性について問う。 <答弁の要旨>産業経済部長 既にご承知のとおり、平成 20 年 3 月の基本計画策定に向け、これまでに 4 回の基本計画策定委員会と 8 回のワーキングを開催し、中心市街地活性化について熱心

なご議論をいただいてまいりました。さらに、庁内におきましても、数度にわたって関係課協議会や関係部長会議等を開催し、全庁的な推進体制を整えてきたところでございます。

これまでの議論を通じますと、本市中心市街地の課題といたしましては、高齢化率 50%を超えるところがあるまちなかの居住推進でありますとか、商店街の夜の賑わいづくりや宿泊滞在型観光の推進、長浜駅周辺の商業・都市機能の強化、さらに高齢者介護や子育て支援機能の充実など、多くの課題があることをあらためて確認いたしております。

したがって、基本計画の目指すところといたしましては、市民の方々にとって快適で暮らしやすい商業機能や都市機能、居住環境の整備等が必要でございますし、全国から大勢の来街者をお迎えする商業観光都市としての魅力に磨きをかけながら、広くまちづくりの文化情報を発信し続け、さらなる集客交流を図ることも重要であると認識いたしております。

現在策定しております基本計画の素案は、国の定める一定の様式に添って策定しておりますが、今後は、中心市街地活性化のイメージをよりわかりやすくお伝えできるような資料等を作成し、長浜商工会議所を中心として設立される中心市街地活性化協議会やパブリックコメント等を通して、市民の皆さんのご意見を頂戴してまいりたいと考えております。

いずれにいたしましても、市民の皆様にとってわかりやすい、わくわくと夢が描けるようなコンセプトを掲げ、そのコンセプトを共有しながら、一体感を持って活性化に取り組んでいけるよう、大詰めを迎えた基本計画策定に努めてまいりたいと考えております。

中心市街地活性化の具体的事業と数値目標につきましては、今ほど申しあげました中心市街地活性化の目指すべきところを実現するため、現在の基本計画の素案におきましては、12 の新規事業と 10 の継続事業を掲載予定しております。

そのうちの主要な事業のいくつかを申しあげますと、湖北地域住民の居住の受け皿とするための共同住宅供給事業や、伝統的な建築様式を残す町家等を活用した住宅や民宿、福祉関係施設等の整備、さらに J R 長浜駅周辺地区の一体的な整備事業などを予定しているところでございます。

数値目標の設定にあたりましては、既に平成 21 年度までの中期戦略計画で一部示している部分もありますが、素案の中で、中心市街地への来街者数でありますとか、居住人口、歩行者通行量などのいくつかの指標を仮定で設定しております。現在、活性化事業と絡めた中で具体的な数値を設定する作業を進めているところでございますが、その数値の実現可能性を見極めつつ、目標が実現できたときの達成感を実感できるような意味のある指標を設定してまいりたいと考えております。

中心市街地活性化のための基本的な方向性は固まりつつありますので、今後は今ほど申しあげました各プロジェクトの実施主体や実施箇所、実施時期の具体化に向け、関係者の方々と議論してまいりたいと考えておりますので、引き続きご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

②長浜市議会地域経済振興対策特別委員会(平成 18 年 9 月～平成 19 年 6 月)

1. 主旨

長浜市議会地域経済振興対策特別委員会は、国から地方へ権限の移譲が進み地方が自らの行政能力で自治体経営を求められるなか、自立した自治体経営を可能とするのに必要な財政基盤の強化、湖北・長浜の市民の雇用の確保と定住化を図るため、本市の重要施策である企業誘致と商業観光都市を支えるまちづくり三法に対応する中心市街地の活性化について、その実効性のある取り組みを調査、研究し、両施策に反映することを目的に活動することとした。

2. 構成

- ・委員長 北川薫
- ・副委員長 吉田豊
- ・委員 西尾孝之、伊藤兵一郎、金山正雄、吉川富雄

3. 開催経過

- ＜第1回委員会＞ 平成18年10月23日（月）
- ＜第2回委員会＞ 平成18年11月29日（水）
- ＜第3回委員会＞ 平成19年2月15日（木）
- ＜第4回委員会＞ 平成19年4月26日（木）
- ＜第5回委員会＞ 平成19年5月17日（木）

4. 意見まとめ

中心市街地活性化に対する意見まとめ

昭和50年代後半以降の大型店進出を契機に、市街地の歴史文化資源を活かしながら住む人が「美しく住める」まちづくり、ひいては外部から観光客（消費者）を招くという商業観光都市づくりは一定の成果を収め、市街地の活性化とともに郊外大型店・東部商業ゾーンとの連携・2極化を図りながら都市としての発展、活性化はハード、ソフト共に着実に進展してきた。

しかしながら、まちづくり20年が経過した今、過去の取り組みと成果を正確に検証し、今後も持続的に発展するための拡大・再生産型の付加価値が必要と思われる。具体的には、ソフト面では、市民行政がともにまちづくりの理念を共有化してきたことが成功につながってきたが、今日、様々な要因でそれが希薄化しつつあることから、再度その理念を共有化し原点に立ち返る必要がある。また、商業観光都市づくりを多様な人が参画する推進機関とそれを支える仕組みが必要と考えられる。

ハード面では、中核都市として必要な都市機能整備や今日までまちづくりにとして取り組んできた事業の残事業への取り組みが必要と思われる。

さらに、市町合併により市域が拡大したことに伴い、中心市街地と郊外との連携強化・交流促進（長浜の市街地が湖北地域の中核都市としての都市機能の充実を図ることと、合併地域の地域拠点と連携すること。）が必要と考えられる。

また、中心市街地は高齢化、空洞化が進行してコミュニティ活動や文化の継承が危惧される。このため、街なか居住の推進、その利便性を図るための公共公益機能の充実等総合的、一体的な整備が必要と思われる。以上、国のまちづくり三法改正の背景にある今後の少子高齢化社会に対応するコンパクトな街づくりと居住者視点のまちのあり方、商業の活性化とともに、長浜のまちづくりの独自性を考慮しながら長浜ならではのまちづくり、都市づくりを推進していく必要がある。

(1) 今日までのまちづくり(活性化)の検証と持続的発展

長浜のまちづくりは、“博物館都市構想(昭和59年策定、平成6年改定)”の理念に基づき、長浜固有の歴史文化資源と市民の力を活用しながら長浜の街を魅力的な人・もの・ことで覆い、住む人、訪れる人にも魅力的な街にしようと取り組まれてきたが、商業観光の活性化が進むとともに売ることだけが目的の外部資本の流入や当初のまちづくり理念が住む人にも薄らいできていることは事実である。このため、今日までの長浜の歴史を学び、そのなかから我々が今、取り組むべき課題、将来の目標を把握し、未来に引き継ぐことができる一過性でない活性化した街とその仕組みをつくらなければならない。

(2) 中心市街地の歴史文化の活用と景観対策

長浜の一番の資産は、歴史的町並と文化資源であり、これらの資源を活用しながらまちづくりが進み、歴史的町並み等のこの資産は今日までのまちづくりのなかで守られてきた。しかしながら、歴史的街区で高層マンション等の建築が出現しつつあることから、景観保全地域、街なか住居整備地域、市民生活地域、商業ゾーンなどのゾーニング手法の施策等でこれらの良好な景観保全を社会的に担保することが必要である。

(3) 湖北の中核機能の整備と市街地の整備

長浜も含めた湖北地域は、恵まれた自然や歴史文化資源の宝庫である。これらを活用しながら、優

れた住環境を備えた商業観光都市づくりをさらに推進していくことが必要である。このためには、湖北の玄関口として、いわゆる集客交流産業の育成、湖北の様々な事物の情報を集発信できる機能、交通の結節点として駅前の整備等が望まれる。また、居住者の視点から特に必要な住環境の改善や教養娯楽施設、福利公益施設の整備充実が望まれる。

(4) 商業観光都市づくりと商業の推進

今日までの20年の取り組みで、全国的にも商業観光都市として“長浜”という地名が全国ブランドといわれるほどに評価されるようになってきた。この要因は、長浜・湖北の歴史・文化資源を活用したまちづくりとそれを進めてきた市民の力、それを支えてきた行政の力があつたからである。この商業観光都市は今日、一定のレベルまで成長してきたが、今後も停滞することなくさらに持続的に発展できる商業観光都市づくりが必要である。商業観光の中心地である中心市街地の商業機能の強化と湖北地域住民の商業サービス機能の受け皿となる東部商業ゾーンの2極により長浜はもとより湖北の都市機能としての商業機能を強化していくことが必要である。

③長浜市議会中心市街地問題調査特別委員会(平成 19 年 9 月～)

1. 主旨

長浜市議会中心市街地問題調査特別委員会は、国のまちづくり三法改正に伴い市が新たに策定、認定を目指す長浜市中心市街地活性化基本計画に対し、本市中心市街地が抱える様々な問題点を踏まえつつ、湖北地域の中核として商業、業務、居住、交通などの都市機能を高め、市民あるいは湖北地域住民が「街の顔」として誇りと親しみを持てる魅力的なまちづくりを推進するため、さらに本市がより成熟した商業観光都市として全国に情報発信し続けるため、本市ならではの中心市街地活性化の取り組みについて調査、研究し、より実効性と具現性を持った施策として反映することを目的に活動することとした。

2. 構成

- ・委員長 吉田豊
- ・副委員長 押谷友之
- ・委員 吉川富雄、浅見信夫、金山正雄、福島一夫、阪本重光、野村俊明

3. 開催経過

- <第1回委員会> 平成 19 年 10 月 15 日 (月)
- <第2回委員会> 平成 19 年 10 月 29 日 (月)
- <第3回委員会> 平成 19 年 11 月 30 日 (金)
- <第4回委員会> 平成 19 年 12 月 25 日 (火)
- <第5回委員会> 平成 20 年 1 月 21 日 (月) ※視察研修：長野県飯田市
- <第6回委員会> 平成 20 年 3 月 3 日 (月)
- <第7回委員会> 平成 20 年 6 月 2 日 (月)
- <第8回委員会> 平成 20 年 9 月 2 日 (火)
- <第9回委員会> 平成 20 年 12 月 1 日 (月)
- <第10回委員会> 平成 21 年 1 月 28 日 (水)
- <第11回委員会> 平成 21 年 5 月 15 日 (金)

4. 中間報告(平成 20 年第 2 回定例会)

中心市街地活性化に対する意見まとめ

中心市街地活性化基本計画の策定に当たっては、平成18年にいち早く経済産業省の中心市街地活性化の取り組みに対する診断助言事業に取り組まれ、これまでの長浜のまちづくりの成果を冷静に分析、評価し、平成19年1月10日に長浜市中心市街地活性化基本計画策定委員会を立ち上げられ、委員会内での議論や意見の報告をいただき、長浜市基本構想、長浜市景観まちづくり条例、また策定中であります長浜市都市計画マスタープラン等整合性も十分配慮しながら、5年間で実現可能な数値目標と事業の策定に向け等委員会も並行で議論を重ね、数々の意見や提言を行ってまいりました。

その中で、合併して地域の広がった新市全体の振興を図るために中心市街地と郊外部との連携を積極的に推進すること、都市の核となる中心市街地の都市機能をこれまで以上に高めること、また観光と並行して地元住民の居住空間を整備すること、外来者が住みたくなるような町を目指すこと、長浜の歴史的まち並みの中にその特性を生かしつつ快適な住まいづくりをすること、非日常的な連続より日常的に人が集まるわくわくするまちづくり、未来可能性のあるまちづくりなどに取り組むよう求めてまいりました。

また、1月21日には中心市街地活性化基本計画とまちづくり会社について、長野県飯田市に視察を行いました。飯田市は昭和22年の大火により市街地の7割を消失、その後、区画整理が行われ、市民との協働によって裏界線やリング並木の整備がされ、市民の手で維持管理され、まちづくりの原点になっております。再開発事業として、店舗、住宅、公益、駐車場、福祉行政機関が入った複合施設ビルが3棟整備されており、これらはいずれも地元再生組合、まちづくり会社が主体となり、長年にわたり地域住民による検討がされた中で具現化されました。

このように、飯田市では住民参加とまちづくり会社の事業展開により、多様な主体が参加するまちづくりが行われております。まちづくり会社も行政、市民、企業で設立されており、さまざまな事業を行い、まちなか再生に重要な役割を担っております。

また、産業建設常任委員会での埼玉県川越市の行政視察では、中心市街地活性化基本計画の策定委員会を市役所庁内の全部長クラスで組織し、統合的、一体的な取り組みをしているというご示唆もいただきました。

これらの視察で得た意見を生かし、活性化事業は地域ぐるみ、住民主体で長期の見通しがしっかりしたものでなければならない、また町がこれまで培ってきた文化、色を大事に取り組むべきであること、まちづくり会社の早期立ち上げ、庁内の推進室の設置の必要性などさまざまな観点で議論を交わし、提案してまいりました。

これらの議論、提案を踏まえ、パブリックコメントを経て、策定委員会により中心市街地活性化基本計画が提案されました。今後は、平成20年1月22日に設立されました長浜市中心市街地活性化協議会におきまして協議され、専門部会で具体的な実施計画が立てられ、庁内組織である長浜市中心市街地活性化推進会議と連携して、基本的かつ総合的な事柄の協議、調整がされていくわけです。

中心市街地活性化の実現性を高めるためには、行政と事業者、商工会議所に加え、地元金融機関や交通観光事業、工業関係などの事業者、さらには地元住民、NPOなど民間の多様な主体の参画によって取り組む必要があります。

長浜市の基本計画策定においても、活性化協議会の協議とこうしたことに対する市民総意の取り組みが不可欠と思われます。市民の皆様のまちづくりへの意識とエネルギーの喚起と、当局のさらなる努力と指導力を期待するとともに、市議会としても住民の意思決定機関としての役割を十分認識して、さらなる支援を惜しまないことを確認いたしまして、中間報告いたします。

〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項

（１）協議会設立に向けた機運の醸成

①長浜市主催「中心市街地活性化の取組に対する診断助言事業：市民報告会」

日時：平成 19 年 3 月 29 日（木） 曳山博物館伝承スタジオ

内容：平成 18 年 9 月以降、中心市街地の現況調査や意見交換会・ワークショップを開催し、そこから抽出された課題の分析結果や今後必要とされる事業キーワード等について広く市民に報告するとともに、専門家による診断助言を受け、中心市街地活性化基本計画の策定に向けた取組方針を整理した。

②長浜商工会議所主催「まちづくりシンポジウム」

日時：平成 19 年 8 月 6 日（月） 曳山博物館伝承スタジオ

内容：講演 近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課専門官 日村健二氏

講演 飯田市商業・市街地活性課長 糸原和代氏

パネルディスカッション

上記 2 名に加え、

（財）民間都市開発推進機構中心市街地活性化推進室長 鈴木省一氏

長浜商工会議所会頭、株式会社黒壁代表取締役 高橋政之氏

主催：長浜商工会議所

共催：（独）中小企業基盤整備機構近畿支部・長浜商店街連盟

③長浜商工会議所主催「まちづくりセミナー」

日時：平成 19 年 8 月 20 日（月） 曳山博物館伝承スタジオ

内容：講演「中心市街地活性化協議会とは」

近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課専門官 日村健二氏

講演「まちづくりにおけるタウンマネージャーの役割とまちづくりの視点」

まちづくり長野前タウンマネージャー 服部年明氏

主催：長浜商工会議所

共催：（独）中小企業基盤整備機構近畿支部・長浜商店街連盟

④長浜商工会議所主催「まちづくりヒアリング」 曳山博物館伝承スタジオほか

日時：平成 19 年 9 月 18 日（火）～20 日（木）

内容：中心市街地の商業や居住、都市機能などについて、長浜商工会議所が関係者や地域住民からヒアリングを行い、参考となるべき意見や要望について、基本計画策定ワーキングなどを通じて当基本計画に反映させた。

（２）長浜市中心市街地活性化協議会の概要

①組織の概要

株式会社黒壁及び長浜商工会議所が共同設立者となり、平成 20 年 1 月 22 日、長浜市中心市街地活性化協議会（以下、「協議会」という。）を設立した。

協議会の構成員は、以下のとおり、都市機能の増進又は経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るにふさわしい者を含む関係団体の代表者等である。

また、協議会の協議事項の調整等を図るため、協議会の下部組織として幹事会を設置し、多様な主体が相互連携を図り、中心市街地の活性化に効果的かつ効率的に取り組む

こととしている。

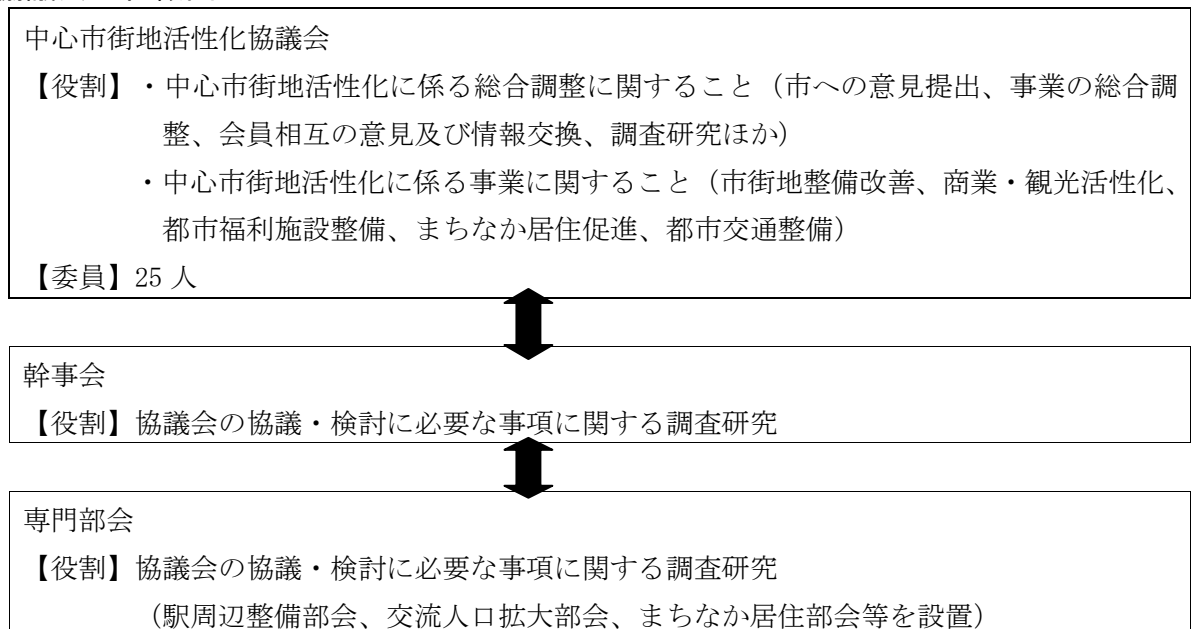
基本計画の進捗や新たな状況に対応していくため、適宜、協議会や幹事会を開催するほか、事業実施者、地権者、地域住民、学識経験者などを加えた専門部会を設置し、具体的な中心市街地の活性化策について十分検討・協力を行うこととしている。

なお、平成 21 年 3 月 31 日、長浜市中心市街地活性化基本計画に対しての意見書が提出された。

■協議会の目的

湖北地域における中心都市長浜として、都市機能の増進を図り、社会的・経済的及び文化的活動の拠点となるにふさわしい魅力ある中心市街地の形成を図ることによって、地域経済に波及効果のある都市核の豊かな社会を築くため、民間の立場から行政との連携を図り、その実施に必要な事項に係る協議及び事業の推進について、総合的かつ一体的な取組を行うことを目的とする。

■協議会の組織図



■協議会の構成員

区分	根拠法令	団体名	役職	備考
経済活力の向上	法第 15 条第 1 項関係 (商工会議所)	長浜商工会議所	副会頭	会長
			議員クラブ	副会長
都市機能の増進	法第 15 条第 1 項関係 (まちづくり会社)	(株)黒壁	代表取締役常務	副会長
			取締役総括支配人	
市街地の整備改善	法第 15 条第 4 項関係 (地権者)	(株)新長浜計画	支配人	
		(株)ロマネスク館	代表取締役	
商業観光の活性化	法第 15 条第 4 項関係 (商業者)	長浜商工会議所青年部	会長	
		(財)長浜曳山文化協会	伝承委員	
		すずらんグループ	役員	
		ながはま御坊表参道商店街(振)	理事	
	法第 15 条第 4 項関係 (観光事業者)	黒壁グループ協議会	会長	
		大和リゾート(株)長浜ロイヤルホテル	支配人	
公共交通機関の利便増進	法第 15 条第 4 項関係 (交通事業者)	湖国バス(株)長浜営業所	所長	
地域振興	法第 15 条第 4 項関係 (自治会)	長浜地区地域づくり協議会	代表	
	法第 15 条第 4 項関係 (地域活動)	コミュニティーアクト(近江環人)		
	法第 15 条第 4 項関係 (地域活動)	(社)長浜青年会議所	理事長	
		長浜商工会議所女性会	会長	
地域経済	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	長浜商工会議所建設不動産部会	会員	
		滋賀東北部建設業(協)	理事長	
		湖北不動産事業(協)	専務理事	
	法第 15 条第 4 項関係 (地域経済)	滋賀銀行長浜支店	支店長	
		長浜商工会議所情報サービス部会	会長	
		長浜商工会議所小規模企業振興	副会長 委員	

【オブザーバー】

区分	根拠法令	団体名	役職	備考
	法第 15 条第 7 項関係	(独)中小企業基盤整備 機構近畿支部	中心市街地計画マネージャー	
			地域連携課課長代理	

事務局：長浜商工会議所

■協議会の開催経過

【協議会設立準備会議 平成 19 年 12 月 21 日】

- ・長浜市中心市街地活性化協議会の設立について（組織、構成員、規約等）
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）の概要について

【協議会設立総会 平成 20 年 1 月 22 日】

- ・長浜市中心市街地活性化協議会の設立について（組織、規約、役員選出等）
- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）の概要について

【第 1 回正副会長会議 平成 20 年 1 月 30 日】

- ・長浜市中心市街地活性化協議会の運営について

【第1回幹事会 平成20年2月13日】

- ・長浜市中心市街地活性化協議会の運営について

【第2回協議会 平成20年2月19日】

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見の協議について（グループごとに自由討議・発表）

【第2回正副会長会議 平成20年2月29日】

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見について

【第3回協議会 平成20年3月3日】

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見について

【専門部会設置 平成20年4月23日】

- ・事業具体化に向けた検討

【各専門部会 平成20年4月23日～】

- ・事業具体化に向けた検討・協議

【第4回協議会 平成20年9月5日】

- ・各専門部会の経過報告について

【第5回協議会 平成21年2月12日】

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画の変更について
- ・各専門部会の事業計画について

【第6回協議会 平成21年5月18日】

- ・21年度実施事業の説明について

②長浜市中心市街地活性化協議会による意見書（平成21年3月31日）

長中活協発第16号

平成21年3月31日

長浜市長 川島 信也 様

長浜市中心市街地活性化協議会
会長 草 野 勉

長浜市中心市街地活性化基本計画に対する意見回答について

桜の開花と曳山まつりが迫り、春を強く感じる今日この頃、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

日頃は緊急経済対策や市町合併協議およびまちづくりに関し、積極的な取り組みをいただき厚く御礼申し上げます。

さて、今日までの当市のまちづくりは官民一体となり、知恵とお金の投資を行うことにより、それぞれの事業展開が相乗効果を高め、ビジネスチャンスが生まれることによ

り、街にダイナミックな変化が生まれ、飛躍的な賑わい性の回復を図ることが出来ました。

しかしまちづくりも20年が経過し、持続性ある都市魅力創出には強い危機感があり、今日までの投資が無に帰することがないように、補完的な事業を次への新たな事業投資が求められています。

幸いにも市当局におかれましては、まちづくり三法が改正されるといち早く中心市街地活性化基本計画の策定に取り組まれました。

これからのまちづくりにおきましては、外的・内的要因に左右されることなく、経済・社会・自然環境維持へ視点を置き、湖北17万都市の強固で求心力ある中心市街地が形成されるように早急に事業実施に取り組まれることを強く要望致します。このことが需要と雇用を生み出し、都市魅力創出につながり、地域経済活性化への連鎖となるものと考えられます。

基本計画事業推進について

昨年4月以降、中心市街地活性化協議会では三つの部会（駅周辺整備・交流人口拡大・まちなか居住）で（独）中小企業基盤整備機構、（独）都市再生機構の指導や協力を得ながら、民間事業の構築を図ってまいりました。当事業が21年度、具現化出来るよう、市の推進体制の確立をお願いするとともに、今後駅周辺整備事業に係る都市計画街路および市道整備の早期事業実施と、市・JR所有地活用、そして平和堂の移転改築と跡地活用について具体的な検討に早急に取り組まれることを要望します。

また、まちなか居住につきましては、住生活基本法の考えにのっとり、土地区画整理事業の手法を取り入れた住宅施策の推進が望まれ事業の具現化が急がれます。

今回の中心市街地活性化基本計画で示された三つのコア事業、駅周辺・市庁舎移転改築・まちなか観光と商業活性化およびまちなか居住計画の様々な事業が総合的に官民一体となって推進出来るよう要望すると共に、民間事業を誘発するために21年度中の公共公益事業の具現化、および民間事業の推進に弾みをつけるためにも宮町・宮前通りの市道整備を早急をお願いするものであります。そして、事業推進と事業構築について市の関係各課の連携強化に望みます。さらに中心市街地エリア内全体にわたり、市街地整備改善のために事業構築が必要と考えられます。

これからも中心市街地活性化協議会および新まちづくり会社では、市の協力を得ながら新たな事業企画の提案を致してまいります。このことに、ご理解を賜り、誇れる中心市街地の整備改善が官民一体となって推進出来ることをお願いして意見と致します。

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整など

① 様々なまちづくり関係団体の活躍

本市のまちづくりは、昭和 59 年の長浜市博物館都市構想策定以降、既存商店街の街並み景観整備や魅力あるイベントの開催、さらに株式会社黒壁によるガラスを中心とした魅力ある店舗展開等により、大勢の来街者による賑わいを取り戻した。今日の長浜のまちづくりを支えているのは、黒壁等から波及的に設立された様々な関係団体・法人がそれぞれの分野で活動を展開し、それらが重なり合いながら中心市街地の魅力を形成していると言える。

A) 未来ながはま市民会議（昭和 58 年設立）

中心市街地の衰退に危機感を抱いた長浜青年会議所OBらを中心に「ながはま 21 市民会議」が設立。長浜ドームの建設やJR北陸本線直流化を実現する運動、曳山博物館の建設、大学誘致など、長浜を核とした湖北地域の活性化に取り組んできた。

B) 特定非営利活動法人ギャラリーシティ楽座（平成元年設立、平成 14 年法人化）

ながはま御坊表参道の整備に伴い、空き店舗解消を兼ねたギャラリーを開設。絵になるまち、絵のあるまちとして、魅力にあふれ住むことに誇りと愛着の持てるまちを目指し、芸術を通じたまちづくりを推進している。長浜の秋の風物詩であるアートインナガハマの事務局を担うほか、将来性のある芸術家を独自で支援している。

C) 長浜倶楽部株式会社（平成 7 年設立）

商店街ポイントサービス事業「長浜 SUCCESS（シュッセ）カード」の運営主体として、長浜商店街連盟が主体となって株式会社を設立。主に中心市街地商店街での買い物ポイントの算定や払出し、顧客データの分析、システム管理等、一連のサービス事業を行っている。平成 17 年には、市と連携して住民基本台帳カードの多目的利用の一つとして同ポイントサービス機能を追加し、中心市街地での市民の消費購買促進に努めている。

D) 黒壁グループ協議会（平成 8 年設立）

ガラス文化を追求するという株式会社黒壁の理念に共感する店舗（飲食店、古美術商、雑貨店等）により設立。株式会社黒壁直営の 10 店舗の他、約 20 店舗により構成される。ウィンドーショッピングを楽しめるようシャッターを撤去したり、ステンドグラスによる装飾を施したり、統一館のある店舗展開をしている。独自の賑わいイベントを開催するほか、「黒壁スクエア散策マップ」の発行やパスポート事業を運営している。

E) 株式会社新長浜計画（平成 8 年設立）

中心市街地における空き店舗を購入又は賃借等により先行取得し、改修した上でテナントに賃貸することで、空き店舗の解消に大きな効果を発揮しているほか、長浜のまちづくりの趣旨を汲んだ業種構成と店舗展開が可能となっている。その他、駐車場の管理運営やプラチナプラザの運営等を行っている。

F) プラチナプラザ（平成 9 年設立）

平成 8 年の北近江秀吉博覧会で活躍した 55 歳以上の高齢者らが、博覧会後も活躍できる場を求めて自ら出資してプラチナプラザを設立した。商店街の空き店舗を有効活用し、地域住民の消費ニーズに応えるべく、おかず工房、野菜工房、リサイクル工房、井戸端道場の 4 店舗を経営しており、賑わい創出の一つの核となっている。

G) 特定非営利活動法人まちづくり役場（平成 10 年設立、平成 15 年法人化）

北近江秀吉博覧会后、その事務局となった商店街の空き店舗を賃借してまちづくり役場が開設された。本市中心市街地だけでなく、広く湖北地域の文化、観光、まちづくり情報等を発信する拠点として重要な機能を担っている。視察受入れや「長浜まち歩きマップ」発行等の独自の収益事業のほか、プラチナプラザや黒壁グループ協議会の事務局を担い、さらに K B S 滋賀ラジオのサテライトスタジオも入居している。

H) 長浜みらいまちづくり戦略会議（平成 20 年設立）

黒壁 20 周年を機に、長浜市と商工会議所、観光協会、商店街、長浜青年会議所などのまちづくりに関係する各団体により設立。黒壁を代表とする長浜のまちづくりの 20 年を踏まえて、これからの長浜のまちづくりを見据えた事業（長浜まちづくり黒壁 20 年事業）を実施することで今後のまちづくりのコンセプトを考えるとともに、長浜まちづくり黒壁 20 年事業を企画運営する「長浜みらいまちづくり事業委員会」をまちづくり関係団体のボランティアメンバーで設立し、黒壁の 20 周年を契機に、官民一体となった新しいまちづくりを進めていく。

②基本計画に関する市民意見

中心市街地活性化に対する市民の意見を把握、反映させるため、平成 20 年 1 月 15 日から 2 月 13 日までの 30 日間、「長浜市中心市街地活性化基本計画（案）」に対する意見募集（パブリックコメント）を実施した。その結果、3 人 11 件の意見や要望が寄せられ、これらについては基本計画策定にあたっての参考とした。

＜主なコメント＞

- ・駐車場の整備
- ・夜のにぎわい
- ・空き家・空き店舗の活用 など

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

①中心市街地への都市機能の集積のための方針

本市中心市街地は、長い歴史の中で、様々な歴史的・文化的資源や社会資本、産業資源がストックされており、湖北地域の中核として商業、業務、居住等の都市機能の多くが集積している。

当基本計画においては、駅前機能の整備や伝統的町家をはじめとする本市固有の資源の活用を進めるとともに、市民や湖北地域住民にとって利便性の高い公共公益施設の導入についても推進することとする。

1.JR長浜駅周辺整備にあわせ、中心市街地に不足している都市機能の導入、強化を図る。

- ・駅周辺整備により、長浜市、湖北圏域のエントランスにふさわしい交通結節機能、駐車場機能、交流広場機能の導入を図る。
- ・さらに、隣接する既存大規模店舗の移設・新築を行い、中心市街地の日常的買物の核施設として機能更新を図る。この際、中心市街地へアクセスする車へ対応した駐車場を一体的に整備する。
- ・駅前広場とリニューアルする大規模店舗と一体的に、周辺地域、湖北圏域の産品を中心とした市場機能を導入・設置する。市民にも観光客にも対応した施設とする。
- ・駅周辺への以上の機能導入、集積により、黒壁スクエアなどの中心商店街と駅周辺地区を機能的につなぎ、中心市街地全体の回遊性を高める。

2.中心市街地のリーディングカンパニーである第三セクター黒壁の機能強化を図る。

- ・「ショッピングバンクプロジェクト」として、黒壁等が展開する町家再生型店舗展開のように、町家等の不動産資産について、所有と利用を分離させ、まちづくり会社がデベロッパー的役割を担って「所有」、各商業者が「利用、運営」できるように仕組みづくりを行う。このことにより、空き店舗活用や文化芸術の情報発信などの事業に経営資源を集中させる。
- ・また、上記の仕組みづくりによって、まちなか居住を含め広くまちづくり会社が担えるようにする。
- ・以上の仕組みにより、中心市街地の集客(商業サービス)機能と居住機能の双方の立地促進を図る。

3.まちなか居住を促進するため、多様な都市福利機能の充実を図る。

- ・公共施設として、以下の施設を新たに中心市街地へ導入・配置する。
 - a.集客、商業サービス機能
 - b.まちなか居住を支える都市福利機能:既存町家を活用したデイサービス施設、子育て支援施設、宿泊施設(民宿等)
 - c.まちなか居住を支える都市福利機能:住環境の充実の一環として、大通寺敷地内にある大谷保育園の移転改築を行う。
- ・町家の再生活用による「まちなか居住プロジェクト」において、縁側型福祉機能を組み入

れることも併せて行う。

4.市民にとって利便性の高い公共公益施設の導入を図る。

- ・様々な都市機能が集約されている中心市街地に、誰もが集まりやすく、誰もが利用しやすい公共施設を集約配置することにより都市機能集約による都市の核的機能が強化され、持続的に発展できる都市構造に寄与できるほか、少子高齢化社会へも対応できることとなる。
- ・このため、公共施設ゾーン東の区域を「公共公益ゾーン整備事業」とする。

その他、市議会等で以下のように中心市街地の都市機能の集積の促進についての考え方が示されている。

A:長浜市議会平成 18 年第 3 回定例会(平成 18 年 9 月 13 日)

<市長答弁>

「本市がより成熟した商業観光都市としての持続的な発展を続けるために、さらには都市の核としての市街地のハブ機能を充実させることによって、新市全体の発展を図る。」

B:長浜市議会地域経済振興対策特別委員会報告書案(平成 19 年 6 月 6 日)

<③湖北の中核機能の整備と市街地の整備>

「長浜も含めた湖北地域は、恵まれた自然や歴史文化資源の宝庫である。これらを活用しながら、優れた住環境を備えた商業観光都市づくりをさらに推進していくことが必要である。このためには、湖北の玄関口として、いわゆる集客交流産業の育成、湖北の様々な事物の情報を集発信できる機能、交通の結節点として駅前の整備等が望まれる。また、居住者の視点から特に必要な住環境の改善や教養娯楽施設、福利公益施設の整備充実が望まれる。」

②郊外での開発を抑制し、中心市街地に都市機能を集積するための方針

A:「都市計画マスタープラン」(平成 21 年 6 月策定予定)

- ・土地利用等からの主要課題として以下の方向が示されている。

「中心市街地における都市としての賑わいを高めるため、市街地縁辺部の準工業地域では、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を設定する。」

〔2〕都市計画手法の活用

- ①都市計画マスタープランの方針に基づき、準工業地域を近隣商業地域などへ用途地域を変更するとともに、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を都市計画決定し、あわせて大規模集客施設の立地を制限する建築条例を制定する。

・郊外での 10,000 m²を超える大規模集客施設の立地を制限するため、準工業地域における特別用途地区の指定及び建築条例の制定を行うことにより、大規模集客施設の適正な配置・誘導による都市機能の中心市街地への集積を図ることを目指す。

＜実施時期＞

- (1) 準工業地域の用途現況調査

現況調査期間：平成 19 年 10 月～平成 20 年 3 月

- (2) 準工業地域の用途変更(用途純化)の都市計画決定手続き

大規模集客施設の立地規制を内容とする「特別用途地区」の都市計画決定手続き

都市計画手続き時期：平成 20 年 4 月～平成 20 年 9 月

- (3) 長浜市特別用途地区建築条例の一部改正

条例上程時期：平成 20 年 12 月議会

条例施行時期：平成 21 年 2 月 2 日

- ②景観法に基づく景観まちづくり計画を策定し、中心市街地域内に景観形成重点区域を設け、伝統的な街並み景観を保全する。

・平成 20 年 3 月に「長浜市景観まちづくり計画」を策定し、中心市街地の 5 つの通りについて、それぞれの街並み景観の特性をふまえたうえで景観形成重点区域として設定し、景観保全上の基準を設定した。

・これにより、中心市街地商業観光ゾーンの歴史文化の薫り漂う魅力的な街並み景観を保全し、来街者の集客交流の拡大を図るとともに、まちなか居住を促進するための居住環境整備や都市福利施設整備にあたっても、基準に沿って行うこととする。

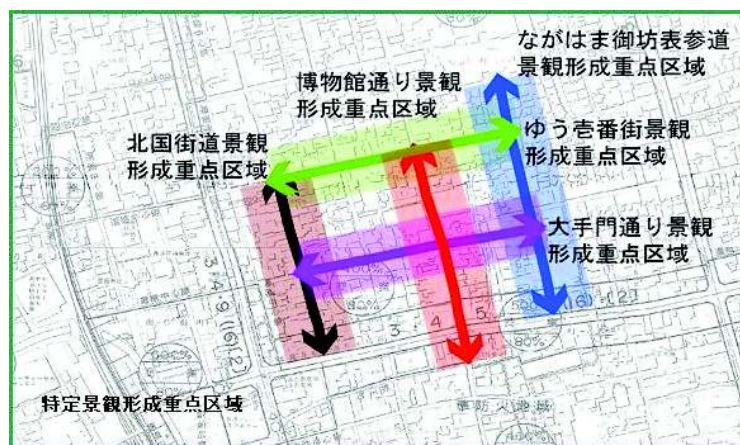
＜実施時期＞

平成 20 年 3 月 長浜市景観まちづくり計画策定

平成 20 年 4 月 長浜市景観条例公布

平成 20 年 9 月 長浜市景観条例施行

図- 特定景観形成重点区域図



〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

①中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

名称	用途	敷地面積	延床面積	経過年数	利用状況
長浜ショッピングスクエア	大規模小売商業店舗	7,981 m ²	7,125 m ² (店舗面積)	昭和 44 年 11 月にオープン。 築後 38 年が経過。	営業中
パウワース (旧西友)	店舗		3,693 m ² (店舗面積)	昭和 45 年に地元商業者が開設。 昭和 63 年に西友(スーパー)に 1 階～3 階をテナント貸し、4 階は学習塾。 平成 6 年に西友撤退。 築後 37 年が経過。	・平成 16 年(9 月 29 日) 1 階にまち家 SUCCESS 横町オープン(TMO) ・平成 17 年:長浜オルゴール堂リニューアル、海洋堂フィギュアミュージアム進出 ・学習塾
曳山博物館	博物館	3,100 m ²	2,617 m ²	平成 12 年 10 月 1 日にオープン。築後 7 年が経過。	
長浜赤十字病院	総合病院	約 18,000 m ²		平成 13 年 12 月改築。	
長浜市役所本館	市役所	10,036 m ²	4,414 m ²	昭和 27 年 11 月に建設。築後 55 年が経過。	
長浜市役所別館	市役所		1,849 m ²	昭和 49 年 4 月に建設。築後 33 年が経過。	
長浜市役所東別館	市役所	24,096 m ²	6,335 m ²	昭和 61 年 3 月に市立長浜病院として建設。築後 21 年が経過。	同病院が郊外に移転後、市庁舎として活用。

②庁舎などの行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況及びそれらの移転計画の状況

＜現状の立地状況＞

(参照 P22「1.中心市街地の活性化に関する基本的な方針－〔4〕中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握－⑦都市福利施設等の集積」)

＜庁舎などの行政機関の移転計画の状況＞

(参照 P73「5.都市福利施設を整備する事業に関する事項－〔1〕都市福利施設の整備の必要性」)

③大規模集客施設の立地状況及び設置計画の状況

＜現状の立地状況＞

(参照 P11「1.中心市街地の活性化に関する基本的な方針－〔4〕中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握－③大規模小売店舗の出店動向」)

〔4〕都市機能の集積のための事業等

- ・中心市街地への機能集積に特に資する事業は P108 に掲げた事業を行うものとする。

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

①個別事業等に関連した実践的・試行的な活動の内容・結果等

1. 「交流人口 200 万人を維持しつつその質の向上を図る」の実現に向けた試み

a. 黒壁グループによる空き店舗対策等

- ・長浜市民は、株式会社黒壁を筆頭に、多くの会社その他組織をたちあげ、資金を募り、まちづくりに必要な事業を数多く興してきた。このことで全国のまちづくりの先進モデルと評価されてきた。

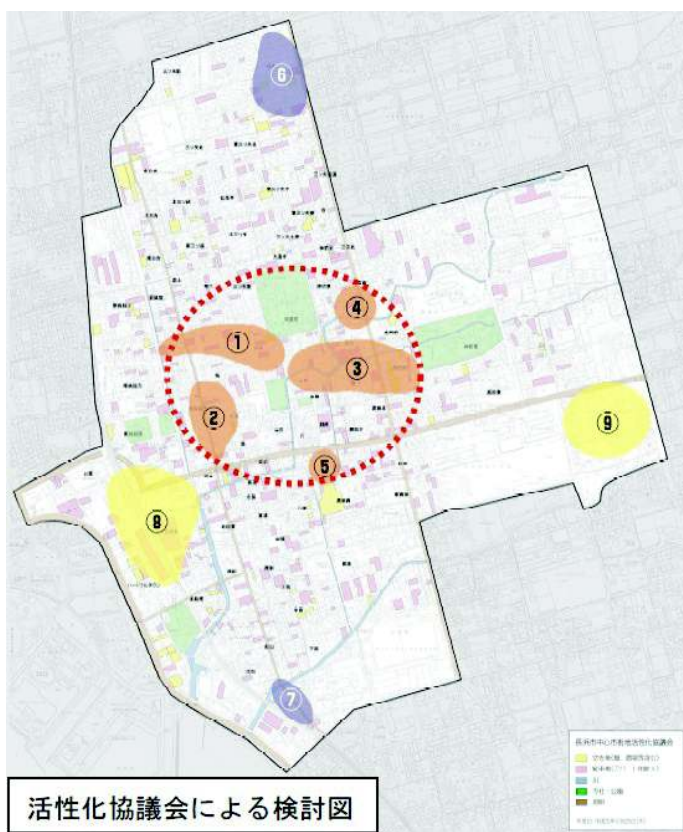
b. 活性化協議会による検討

<経過>

- ・平成 20 年度に中心市街地活性化基本計画策定委員会を継承する形で活性化協議会が組織された。この協議会において「まちなか居住」部会、「駅周辺整備」部会、「交流人口拡大」部会の 3 つの専門部会が構成され、計画の実現化に向けた具体的な検討が行われてきた。
- ・この中で、中心市街地区域の空き家、空き地の悉皆調査を行った上で、実現性の高いゾーンを選定し、計画内容の検討を重ねてきた。

<結果>

- ・協議会の検討結果は、実現性の高い 7 エリアに絞られ（右図参照）、本計画に反映されている。このうち②、③エリアは、黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業、やわた夢生小路商店街活性化事業に展開されている。①、④、⑤エリアは、まちなか居住プロジェクトとして位置づけられている。



活性化協議会による検討図

2. 「歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成」の実現に向けた試み

a. コミュニティバス路線の再編とデマンドタクシーの導入

<経過>

- これまで長浜市内を走る路線バスは8路線あったが、モータリゼーションの進展等によって利用者は年々減少し、バス事業者（湖国バス株式会社）の営業路線1路線を除く7路線については、沿線市町が補助（一部県補助）を行うコミュニティバスとして運行を維持してきた。市民からは「空気を乗せて走る空バス」と呼ばれるほど利用者数は極めて少ないものの、今後ますます高齢化が進む中、バス以外に交通手段を持たない交通弱者の増加が予想されるため、行政として健全な財政状況を保ちつつ市民の交通手段をいかに確保するかが大きな課題であった。このような中、平成18年度には滋賀大学と連携してバス利用者の利用実態調査や市民座談会を実施し、現状把握と市民の意見聴取を行い、新たな公共交通機能を検討してきた。

<結果>

- 平成19年10月から、びわ地区においては「びわ循環線」と「高山線」を統合し、西黒田・神田地区においては「石田上坂線」と「市内南廻り線」を統合して長浜駅、総合病院2院、公民館2館、県立高校2校、大型ショッピングセンター2店を経由する新たな路線に再編した。また、これによってバス路線がなくなる一部地区を対象にデマンドタクシー（予約制乗合タクシー）を試験的に導入し、市民の利用ニーズに応じた利便性の高い生活交通を整備した。

b. 活性化協議会による検討

（1-b と同様）

3. 「都市活動の交流拠点を創出」の実現に向けた試み

a. 活性化協議会による検討（駅周辺ゾーン）

<経過>

- ・平成 20 年度に中心市街地活性化基本計画策定委員会を継承する形で活性化協議会が組織された。この協議会において「まちなか居住」部会、「駅周辺整備」部会、「交流人口拡大」部会の 3 つの専門部会が構成され、計画の実現化に向けた具体的な検討が行われてきた。
- ・「駅周辺整備」部会においては、過去検討されてきた駅周辺の計画内容を整理、分析しつつ、本計画で実現すべき計画案の検討を行ってきた。

<結果>

- ・以下を基本原則とした計画案を検討中であり、本計画の「駅前地区整備検討事業」として位置づけられている。
 - ・長浜という歴史都市の顔にふさわしい施設・デザイン
 - ・広場としての十分な機能を満たすこと
 - ・黒壁スクエアとのつながりを明確に
 - ・伊吹山へのヴィスタを確保
 - ・都市計画道路の扱い
 - ・最古の駅、鉄道資料館、そして湖へのアクセス



b. 市民ワークショップ等による検討（公共公益ゾーン）

<経過>

- ・ 庁舎建替については、平成 19 年度より庁内で検討が始まり、平成 20 年度に学識経験者、市民代表などを含む「庁舎のあり方検討委員会」が組織され基本構想が検討された。並行して庁内では検討会、研究会が開催され、検討が行われてきた。
- ・ 更に平成 20 年度にはこれらの動きと並行して市民ワークショップによる公共公益ゾーンの検討が行われてきた。

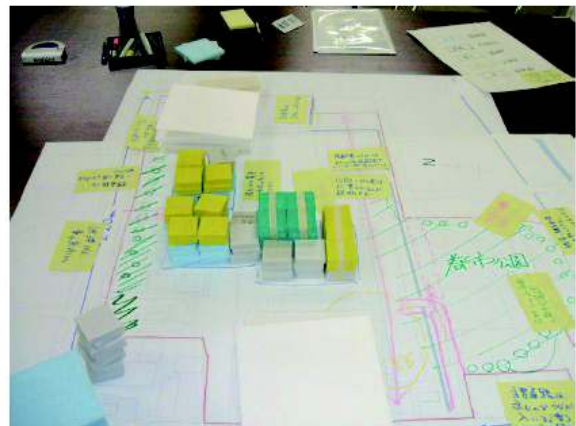
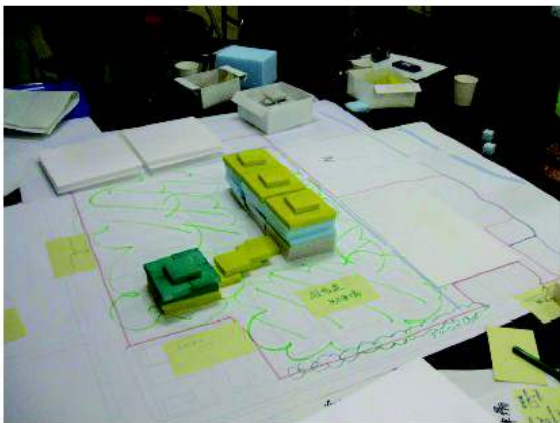
平成 20 年 10 月 31 日：第 1 回ワークショップ

平成 20 年 12 月 13 日：第 2 回ワークショップ

平成 21 年 2 月 27 日：第 3 回ワークショップ

<結果>

- ・ 市民ワークショップにより複数の条件下における公共公益ゾーン整備のあり方について検討が行われており、「公共公益ゾーン整備事業」として本計画に組み込まれている。
- ・ これらの検討結果として平成 21 年 8 月を目処に基本構想が策定される予定である。



4. 「住環境整備と長浜らしい暮らしの提案」の実現に向けた試み

a. 「平成 18 年度全国都市再生モデル調査」

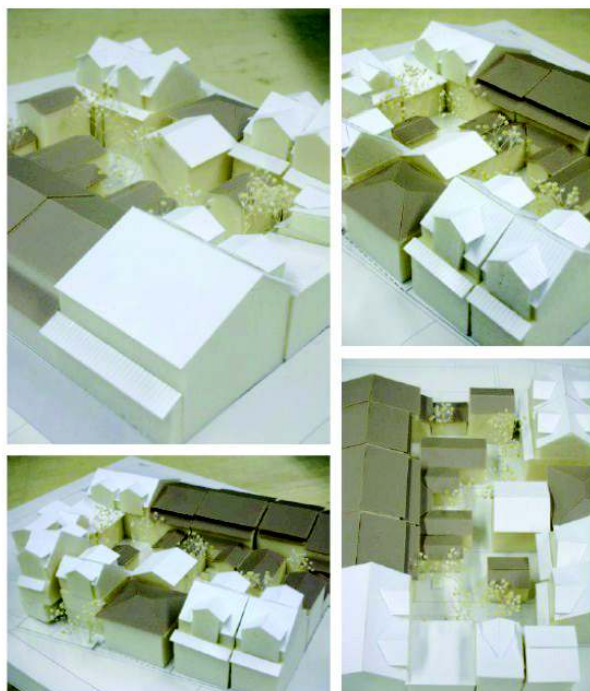
<経過>

- ・「平成 18 年度都市再生モデル調査」の認定を受け、商工会議所が主体となって調査検討を実施した。既存の町家を保全・活用しつつ「まちなか居住」の受け皿となる実現可能な住宅開発の手法と不動産の証券化等の高度な不動産開発手法を活用した事業スキームが提案された。
- ・「平成 18 年度都市再生モデル調査」は、中心市街地活性化の主要事業として想定され、当初段階から中心市街地活性化基本計画策定委員会およびワーキングにおいて途中経過や調査結果を随時報告し、連携を図ってきた。
- ・平成 18 年 9 月～11 月：基礎調査、居住者候補ヒアリング調査
- ・平成 18 年 11 月～平成 19 年 1 月：モデルケースにおける建築計画、事業計画の検討、地権者ヒアリング
- ・平成 19 年 2 月～3 月：事業スキームの検討、まとめ

<結果>

- ・この調査結果を生かして本計画では事業として「まちなか居住プロジェクト」として組み込んでいる。「都市再生モデル調査」の時点では 3 カ所をモデル的に取り扱ったが、そのうち 2 箇所が本計画に組み込まれている。
- ・また、ここで検討された事業スキームは、土地の利用と所有を分離した小規模連鎖型の町家リニューアル型のモデルであり、これらの手法、事業スキームは本計画に継承されている。

スタディ模型



b. 活性化協議会による検討

(1-b と同様)

〔２〕都市計画との調和等

①基本構想、市町村マスタープランとの整合性

- 『長浜市基本構想』及び改定中である『都市計画マスタープラン』において、中心市街地の都市機能、都市構造、土地利用などの位置付けは以下のように示されている。

1. 『長浜市基本構想』（平成 19 年 6 月）

- ・長浜市基本構想においては、中心市街地活性化について以下のように位置づけている。

A. 施策の大綱（５）「長浜ならではの地域魅力と住み良さを高めます」

<新たな中心市街地の活性化を図ります>

「商業の活性化と共に多様な都市機能がコンパクトに集積するなど、にぎわいのある住み良い中心市街地の形成を図ります。」

B. 施策の大綱（８）「未来を支える経済基盤をつくります」

<新たな集客交流の場の創出による地域経済の活性化を図ります>

「地域の自然、歴史、文化などの地域資源を生かした個性ある取組みを進めることにより、新たな集客交流の場を創出し、地域経済の活性化を図ります。」

2. 『都市計画マスタープラン』（平成 21 年 6 月策定予定）

- ・都市計画マスタープランにおいては、中心市街地活性化について以下のように位置づけている。

A. 広域的な位置づけからの主要課題

<湖北地域での中心都市としての位置づけ>

- ・地域や圏域といった広域を対象とした中心性の高い都市づくりを進める。

B. 人口等からの主要課題

「合併以前の人口推移から、長浜地域が都市全体の増加傾向を支えているが、将来にわたって適正な人口配置となるよう、各用途地域の性格や地域の実情に応じた土地利用への積極的な誘導が必要となる。」

C. 産業等からの主要課題

<“商”のイメージを将来的に継承するための明確な土地利用の位置づけ>

「本市については、“商”のイメージの都市であり、特に従業者・小売業販売額などはこれを顕著に物語っている。しかしながら本市の中心部においては大きくその利用状況としては、「観光客対応が中心となった地域」と「郊外部は市民対応が中心となった地域」を形成していることが想定される。このため、将来的にも日平均約 1 万人が来訪し、全国的に先進地である中心市街地活性化を継承していくもの、市民に対応した郊外部の土地利用についても明確に位置づけていくことが必要とされる。」

D. 土地利用等からの主要課題

＜中心市街地における共同住宅（高層マンション）への対応＞

「本市に限らず、都市の中心部には商業地域が高容積率の状況で指定されている状況がある。本市も例外になくその高容積率の指定が行われている。中心市街地は、北国街道沿いの歴史的なまちなみを活かし、全国でも有数の観光市街地として商業空間を形成しているが、同地域は居住空間が多く残っている地域でもあることから、基本的に高層の共同住宅を抑制し、まちなみとの調和を維持しつつ、町家の再生によるまちなか居住等中心市街地への定住化を進めるため、景観まちづくり計画における中心市街地の景観形成重点区域では、建築物の形態や高さを規制するため、高度地区や地区計画制度の活用等を検討する。」

＜中心市街地活性化への対応＞

「中心市街地における都市としての賑わいを高めるため、市街地縁辺部の準工業地域では、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を設定する。」

②都市計画、その他の法令との整合性

1. 郊外での開発を抑制し、中心市街地に都市機能を集積するための方針

A. 「都市計画マスタープラン」(平成 21 年 6 月策定予定)

・土地利用等からの主要課題として以下の方向が示されている。

「中心市街地における都市としての賑わいを高めるため、市街地縁辺部の準工業地域では、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を設定する。」

③合併基本計画(平成 21 年 3 月策定)との整合性

・合併基本計画においては、中心市街地活性化について以下のように位置づけている。

A. 基本施策 1 「地域活力の源泉となる多様な産業づくり」

＜生活文化に根ざした産業の振興＞

○商業拠点の魅力強化

「歴史を活かした魅力的な商業集積地として中心市街地の商業基盤の強化など、商業サービスの拠点機能の充実を図ります。」

B. 基本施策 2 「住むことが誇りとなる環境共生・循環型社会づくり」

＜美しい景観の保全・創出＞

○個性あるまちなみ景観の整備

「伝統的なまちなみや集落景観の保全、個性的で魅力的な中心市街地の都市景観の形成など、美しい景観形成に向けた環境整備や住民合意によるルールづくり等に努めます。」

[3] その他の事項

12. 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	説 明
第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	「歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成」、「交流人口の維持と質の向上」、「都市活動（回遊、生活、コミュニティ）の交流拠点を創出」、「住環境整備と長浜らしい暮らしの提案」の4つの目標を記載している。 ※3. [1] 中心市街地活性化の目標 参照
	認定の手続	当基本計画は、長浜市中心市街地活性化協議会と協議を行い、平成21年3月31日付けで意見をいただいた。 ※9. [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項 参照
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	中心市街地の位置及び区域は、中心市街地の各要件を満たしている。 ※2. [3] 中心市街地要件に適合していることの説明 参照
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	市の推進体制、中心市街地活性化協議会の協議、様々なまちづくり関係団体の取組状況等について記載している。 ※9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 参照
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	都市計画マスタープラン（平成21年6月策定予定）において中心市街地の都市機能に関する方針を示すとともに、都市計画手法も活用しながら、中心市街地の都市機能集積について記載している。 ※10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 参照
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	個別事業に関しては、実践的・試行的な活動を進めており、また都市計画法やその他法令に基づく種々整合を図った計画となっている。 ※11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項 参照

基 準	項 目	説 明
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	目標を達成するために必要 な4から8までの事業等が 記載されていること	4 から 8 までの事業は、事業の措置を記 載しているとともに、事業の実施による活 性化への寄与について検討している。
	基本計画の実施が設定目標 の達成に相当程度寄与する ものであることが合理的に 説明されていること	記載している各事業の実施が、数値目標の 達成に寄与することを合理的に説明して いる。
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見込 みが高いこと	概ねの事業において事業主体が特定され るよう、今後事業の熟度を高める。
	事業の実施スケジュールが 明確であること	記載している事業が、計画期間内において 完了若しくは着手できる見込みとなるよ う、今後事業の熟度を高める。