

第2期長浜市中心市街地活性化基本計画

滋賀県長浜市

平成26年4月

平成26年 3月28日 認定

平成26年 7月29日 変更

平成27年 3月27日 変更

平成27年 7月31日 変更

平成27年11月27日 変更

平成28年 7月29日 変更

平成29年 3月24日 変更

平成29年 7月28日 変更

平成30年11月 9日 変更

平成31年 3月26日 変更

令和 元年 6月28日 変更

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 長浜市の概要	1
[2] 中心市街地活性化の必要性	3
[3] 中心市街地の概況	10
[4] 第1期計画の検証	42
[5] 社会環境・時代状況の変化	48
[6] 中心市街地が直面する課題	50
[7] これからのまちづくりの考え方と付加すべき視点	52
2. 中心市街地の位置及び区域	54
[1] 位置	54
[2] 区域	55
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	56
3. 中心市街地の活性化の目標	63
[1] 中心市街地の活性化の目指すべき方向	63
[2] 計画期間	65
[3] 目標指標の設定の考え方	66
[4] 具体的な目標数値の考え方	67
[5] 主要な取り組み	82
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	85
[1] 市街地の整備改善の必要性	85
[2] 具体的事業の内容	86
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	91
[1] 都市福利施設を整備の必要性	91
[2] 具体的事業の内容	92
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	96
[1] 街なか居住の推進の必要性	97
[2] 具体的事業の内容	97

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	102
[1] 商業の活性化の必要性	102
[2] 具体的事業等の内容	103
8. 4から7までに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	118
[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	118
[2] 具体的事業の内容	119
◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	121
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	122
[1] 市町村の推進体制の整備等	122
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	126
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	133
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	133
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	133
[2] 都市計画手法の活用	133
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	134
[4] 都市機能の集積のための事業等	136
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	137
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	137
[2] 都市計画との調和等	148
[3] その他の事項	148
12. 認定基準に適合していることの説明	149

様式第4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称：第2期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26年4月から平成32年3月まで（6年）

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

本市は、滋賀県の東北部に位置し、北は福井県、東は岐阜県に接し、京阪神や東海、北陸の経済圏域の結節点として、京都市や名古屋市からはおおよそ60km圏域、大阪市からはおおよそ100km圏域にあり、JR北陸本線・湖西線や北陸自動車道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ます。

市域は、東西約25km、南北約40kmの区域で、総面積は539.48km²（琵琶湖を含まず）あり、滋賀県全体の面積の約14.2%を占めていますが、このうち、可住地面積は、全体の約3割しかなく、市域の多くを森林や農地が占めています。

本市の周囲には伊吹山系などの山々と、ラムサール条約の登録湿地でもある琵琶湖が広がっており、中央には、琵琶湖に注ぐ姉川や高時川、余呉川等により形成された豊かな湖北平野と水鳥が集う湖岸風景が広がり、県内でも優れた自然景観を有しています。

また、北国街道や北国脇往還、戦国時代を偲ばせる小谷城跡、賤ヶ岳・姉川の古戦場、竹生島や国宝十一面観音、さらには長浜曳山祭やおこないなど、多くの歴史的、文化的資産を有しています。

気候は、春から秋にかけては穏やかで過ごしやすく、冬季は日本海からの季節風が吹き込み、雪による降水量の多い日本海型の気候となり、四季の移り変わりがはっきりとしています。



(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きました。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りました。

江戸時代には、長浜城が廃城となり、彦根藩の領内となったものの町年寄十人衆と呼ばれる町役人による自治組織により町が運営される自治の町へと変わってきました。また、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が、商品流通や工業生産などを発展させる一方で、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りました。これにより築きあげられた富は、長浜曳山祭に象徴される町衆文化を大きく育ててきました。

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ました。

昭和40年以降は、高度経済成長の波に乗り遅れまいとする動きのなかで、近代化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こととなりました。また、昭和末期には大規模小売店舗の郊外進出と相まって、商店街の活気が失われましたが、昭和の城普請といわれる長浜城の再興に始まるまちづくりの動きは、黒壁をはじめ中心市街地におけるオールドタウンの再生へとつながり、多くの観光客が訪れる県内最大の商業観光都市に転身してきました。

(3) 合併の変遷

本市の中心市街地を含む長浜地域は、昭和18年に1町6村が合併して市制が施行されました。その後、平成18年2月13日に、長浜市、東浅井郡浅井町、同郡びわ町の1市2町が合併し、さらに、平成22年1月1日には、長浜市、東浅井郡虎姫町、同郡湖北町、伊香郡高月町、同郡木之本町、同郡余呉町及び同郡西浅井町の廃置分合（現在の長浜市への編入合併）により、人口約12万人を有する現在の長浜市が誕生し、湖北圏域の中心都市として発展を続けています。



[2] 中心市街地活性化の必要性

平成18年に閣議決定された「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」において、中心市街地を「商業、業務、居住等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育み、各種機能を培ってきた「まちの顔」とも言うべき地域である。」と位置付けているものの、中心市街地をとりまく傾向として「病院や学校、市役所などの公共公益施設の郊外移転等都市機能の拡散、モータリゼーションの進展、流通構造の変化等による大規模集客施設の郊外立地、居住人口の減少等中心市街地のコミュニティとしての魅力低下、中心市街地の商業地区が顧客・住民ニーズに十分対応できていないことなど」とし、これにより、中心市街地の衰退が総体的に進みつつあるとしています。

本市の中心市街地においても、これらの全国的な課題と同様の傾向がある一方で、これまでの四半世紀にわたるまちづくりの成果から、観光ニーズに対応した商業形態を確立し、中心市街地の賑わいづくりに大きく寄与しているところです。

こうした現状を踏まえ、先の全国的な中心市街地の傾向から、本市の中心市街地における変遷や現状を検証したうえで、その課題を再整理します。

(1) 中心市街地をとりまく全国的な傾向と本市の現状

① 病院や学校、市役所などの公共公益施設の郊外移転等都市機能の拡散

本市における公共公益施設は、昭和30年頃から、その多くが中心市街地の中心部から中心市街地の縁辺部へ移転し、さらに、高度経済成長期以降は、中心市街地から郊外部へ移転しています。

その一方で、本市の中心市街地では、公共公益施設などの移転跡地を利用した文化施設や福祉施設が立地している場合もありますが、全体的には、都市機能が、まさに拡散していると言えます。

また、近年は、情報化の進展により、これまで中心市街地に立地していた業務施設が閉鎖されるなど、中心市街地の都市機能はますます低下する状況です。

* 中心部から移転した主な施設（下線は中心市街地区域外）

長浜市役所	昭和27年（西本町→高田町）	⇒平成26年（→八幡東町）
長浜市消防本部	昭和29年（高田北町→高田町）	⇒昭和42年（→ <u>平方町</u> ）
市立長浜病院	昭和34年（朝日町→八幡東町）	⇒平成8年（→ <u>大戌亥町</u> ）
長浜警察署	昭和36年（北船町→朝日町）	⇒昭和62年（→ <u>八幡中山町</u> ）
長浜公共職業安定所	昭和43年（元浜町→ <u>南高田町</u> ）	
長浜保健所	昭和44年（殿町→ <u>平方町</u> ）	
長浜税務署	昭和47年（南呉服町→高田町）	
県地方事務所	昭和54年（朝日町→ <u>平方町</u> ）	
長浜郵便局	昭和59年（南呉服町→ <u>列見町</u> ）	
大津地方法務局長浜支局	（公園町→ <u>八幡東町</u> ）	

* 移転跡地を利用又は中心市街地に新たに立地した施設

長浜文化芸術会館（昭和50年11月）

長浜図書館（昭和58年3月）

長浜城歴史博物館（昭和58年4月）

旧長浜駅舎鉄道資料館（昭和58年4月）

曳山博物館（平成12年10月）

長浜鉄道文化館（平成12年10月）

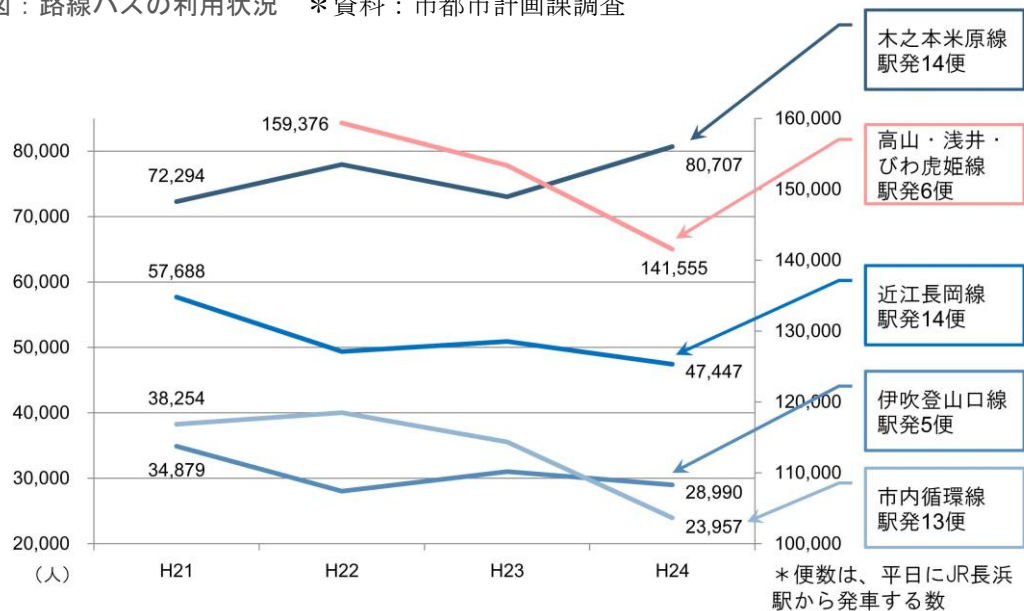
長浜西部福祉ステーション（平成13年7月）

② モータリゼーションの進展

本市における自動車の保有台数は、全国的な傾向と同様に高度経済成長期以降、急速に増加しました。この傾向は、近年も変わらず、平成7年の82,711台が、平成22年には97,042台となり、この間、毎年、約千台近く増加していることとなります。その結果、現在は、成人市民が概ね一人一台の自動車を保有している状況です。こうした状況もあって、中心市街地では、駐車場が増加しており、空き家が空き地に変化するなかで、その空き地が駐車場に活用されている事例も多く見られます。

反面、中心市街地と郊外を結ぶ市内における路線バスは、利用者が減少の一途を辿っており、運行本数が減少するだけでなく、路線バスの一部区間では、路線が廃止されたり、デマンドタクシーへ移行したりするなど、高齢者や若年者など自家用の移動手段を持たない路線バス利用者にとって、利用しづらい環境が進みつつあります。

● 図：路線バスの利用状況 * 資料：市都市計画課調査



③ 流通構造の変化等による大規模集客施設の郊外立地

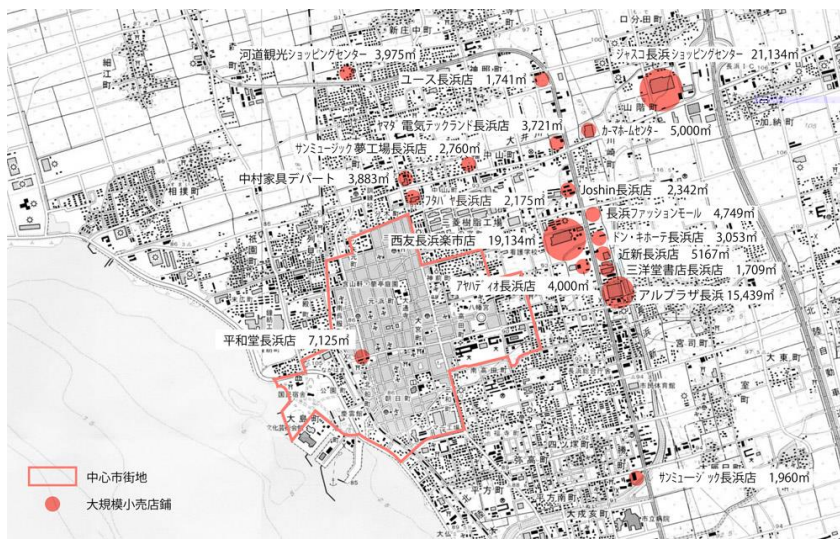
先のモータリゼーションの進展により、個人の移動手段として自家用自動車が増加したことを背景に、郊外の幹線道路沿いへ商業施設の立地が進んできました。大店立地法の届け出が必要な大型商業施設のうち、郊外に立地する店舗は、昭和60年代以降、急速に増加し、現在では26店舗となっています。これは、市内に出店している大型店舗総数27店舗の大部分を占めています。

一方で、中心市街地に立地する大型商業施設は、郊外化の進行により閉鎖されたものもあり、また、営業中の大型商業施設も集客力が低下するなかで、中心市街地に立地する一般小売業店も大きく減少しています。

● 表：大規模小売店舗の進出動向

	名称	所在地		用途地域	開店年月	店舗面積 (㎡)
1	長浜ショッピングスクエア	北船町	区域内	商業	S44.11	7,125
2	中村家具デパート	八幡中山町	周辺	準工業	S51.05	3,883
3	フタバヤ長浜店	八幡中山町	周辺	準工業	S52.07	2,175
4	アヤハディオ長浜店	八幡東町	周辺	近隣商業	S56.02	4,000
5	平和堂木之本店	木之本町	郊外	指定なし	S60.04	6,071
6	西友長浜楽市店	八幡東町	周辺	近隣商業	S63.03	19,134
7	フレンドマート浅井店	三田町	郊外	準工業	S63.05	2,124
8	近新長浜店	小堀町	周辺	準工業	H04.04	5,167
9	アルプラザ長浜	小堀町	周辺	近隣商業	H08.11	15,439
10	ザ・ビッグ高月店	高月町	郊外	指定なし	H09.04	4,526
11	パワーズ高月店	高月町	郊外	指定なし	H09.11	2,900
12	コメリホームセンター木之本店	高月町	郊外	指定なし	H09.12	2,955
13	ユース高月店	高月町	郊外	指定なし	H10.03	1,709
14	フレンドマート湖北店	湖北町	郊外	指定なし	H11.11	2,352
15	カーマホームセンター	川崎町	周辺	準工業	H12.07	5,000
16	ジャスコ長浜ショッピングセンター	山階町	周辺	準工業	H12.09	21,134
17	Joshin 長浜店	八幡中山町	周辺	近隣商業	H12.11	2,342
18	三洋堂書店高月店	高月町	郊外	指定なし	H14.06	1,648
19	サンミュージック夢工場長浜店	八幡中山町	周辺	準工業	H16.07	2,760
20	ヤマダ電機テックランド長浜店	八幡中山町	周辺	近隣商業	H18.12	3,721
21	河道観光ショッピングセンター	十里町	周辺	準工業	H19.08	3,975
22	サンミュージック長浜店	大辰巳町	周辺	準工業	H20.04	1,960
23	三洋堂書店長浜店	小堀町	周辺	近隣商業	H21.04	1,709
24	ユース長浜店	神照町	周辺	準工業	H22.10	1,741
25	ホームプラザナフコ高月店	高月町	郊外	指定なし	H24.05	3,759
26	ドン・キホーテ長浜店	小堀町	周辺	近隣商業	H24.06	3,053
27	長浜ファッションモール	小堀町	周辺	近隣商業	H24.10	4,749

● 図：大規模小売店舗の分布



④ 居住人口の減少等中心市街地のコミュニティとしての魅力低下

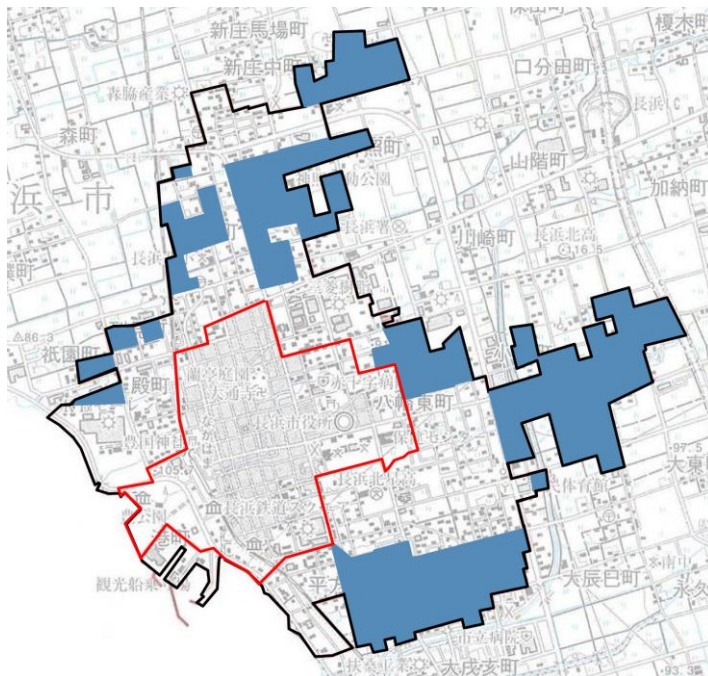
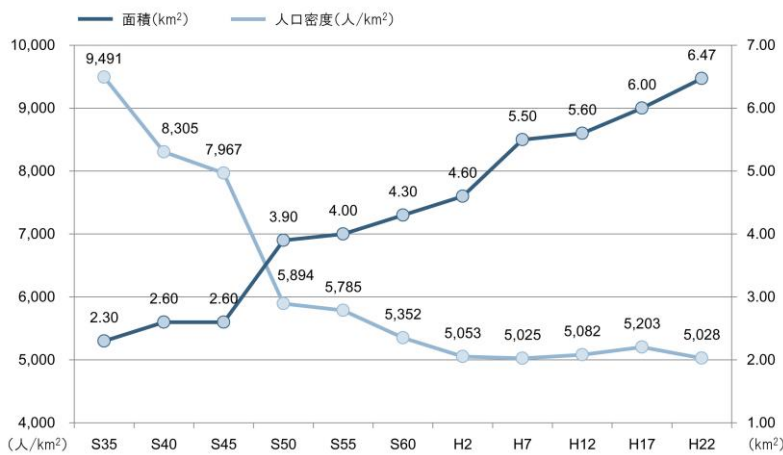
本市のD I D地区は近年も徐々に肥大化し、昭和30年代から比較すると、その区域は約2.8倍になっています。この傾向と反比例するように、中心市街地の居住者は減少し、現在は、急速に高齢化が進行しています。こうした状況のなかで、中心市街地の自治コミュニティ組織である自治会は、元来、小さな区域で一単位が形成されているため、構成員の減少により、円滑な運営に問題を抱える自治会も少なくなく、限界自治会と呼ばれるような状況の自治会もあります。

また、地域文化の継承組織として大切な役割を果たす曳山まつりの山組は、中心市街地の複数の自治会により構成されている本市の特徴的なコミュニティ組織ですが、人口の減少により、山組の構成員も減少し、祭りを支える人々の負担が増加するとともに、今後の運営にも深刻な影響を及ぼしつつあります。

● 表：D I D地区の変遷 *資料：国勢調査

	面積(km ²)	人口(人)	人口密度(人/km ²)
昭和35年	2.3	21,830	9,491.3
昭和40年	2.6	21,594	8,305.4
昭和45年	2.6	20,715	7,967.3
昭和50年	3.9	22,987	5,894.1
昭和55年	4.0	23,141	5,785.3
昭和60年	4.3	23,012	5,351.6
平成2年	4.6	23,242	5,052.6
平成7年	5.5	27,686	5,024.7
平成12年	5.6	28,562	5,082.2
平成17年	6.0	31,113	5,202.8
平成22年	6.5	32,528	5,027.5

● 図：D I D地区の変遷 *資料：国勢調査



- D I D地区
- 中心市街地活性化エリア
- 平成2年以降に拡大したエリア

⑤ 中心市街地の商業地区が顧客・住民ニーズに十分対応できていないこと

中心市街地の商業施設は、主に大型の小売業商業施設と個人商店で形成されている商店街に大別でき、大型の商業施設は、昭和30年代から40年代にかけて中心市街地に進出し、個人商店が減少する一つのきっかけとなりましたが、その一方で、両者の相乗効果により地域の中心として、一定の集客がありました。しかし、昭和50年代以降、モータリゼーションの進展による沿道型の大形量販店の進出とあわせて、近隣自治体の商店街との競争の激化などにより、昭和60年代初頭には、商店街は大きな凋落を経験しました。こうした経験から、全国的に評価をいただくまちづくりとしてオールドタウンの再生などに注力したことにより、中心市街地の商店の多くは、観光にシフトし、集客力は高まったものの、住民のニーズに適合した商業施設とは乖離する結果となっています。

(2) 中心市街地活性化の意義

このように本市は、中心市街地の外延化によって徐々に市街地を拡大してきましたが、今後は、人口減少及び少子高齢社会を背景に、従来どおりの拡大、成長を前提としたまちづくりでは様々な部分で支障をきたすことが予想され、利便性のみを追い求めるのではなく、将来を見据えた多様な地域づくりが必要になっています。

こうした背景のもと、これまでのように、いたずらに郊外に市街地を拡大し、大きな投資を繰り返すことは現実的ではなく、都市基盤の維持を含めた都市経営の観点や身近なところで歩いて暮らせる社会の実現など社会変化への対応が求められることから、市街地の拡大を抑制するよう意識し、市民の日常生活に必要な施設や機能は、日常生活圏域の中に集約させる一方で、自家用自動車に依存することなく、快適に移動できる手段が確保できるよう、集約化した市街地と郊外を結ぶバスや鉄道などの公共交通機関を充実させることも必要になると考えられます。

本市の中心市街地の現状を見ると、活力が大きく減退している状況にあり、ピーク時と比較すると人口の減少幅が大きいものの、現在でも大都市圏に匹敵する人口密度があります。また、これまで長い年月にわたってまちづくりが行われてきた地域であるため、都市基盤が確立していることや、金融機関などの業務施設や市役所や総合病院といった公共公益施設を含め多様な都市機能が依然として中心市街地に立地しており、それと同時に大きな雇用創出の場となっています。

中心市街地にはコンパクトなまちづくりに取り組みやすい環境が整っており、集約型の都市構造の中で、まちの核としての役割を果たす場所として最適であると言えます。また、今後も、効率的なまちづくりが可能な地域であると考えられ、中心市街地は、そうした役割を担っている地域であるとも言えます。

中心市街地の活性化は、ノスタルジーによって、衰退した中心部を活性化させることを目的としているわけではなく、また、単に商店街の活性化のために取り組むものでもありません。都市基盤が確立している中心市街地へ重点的に投資することによって、健全な土地利用を誘引し、元気な市街地を再生させ、地域の人々が歩いて便利に暮らせるまちを実現しようとするものであり、こうしたまちが中心市街地のあるべき姿であるとも言えます。

また、集約化された市街地への投資は、効率的で効果の高い投資となり、その結果、市街地の地価を維持・向上させることを可能にし、人口減少社会における都市経営にも効果的な取り組みになりえます。

こうした、中心市街地の活性化の考え方は、経済の効率性と生活の利便性を高める一方で、周辺部のあり方や周辺部との連携が課題となります。このため、従来のようなフルセットのまちづくりは困難であるものの、周辺部にあっても、生活の範囲を一つの自立した生活圏と考え、それぞれの生活圏が担うべき機能を分担しつつ、同時に有機的に連携することが必要となります。このことによって、地域に「定住」するために必要な機能を確保しつつ、規模の異なる生活圏の中心地がツリー状に階層を構成し自立した自己完結型の都市圏の形成を図ることで、圏域全体として「自立」するための経済基盤を培い、魅力を高めることが可能であると考えます。また、これらの取

り組みにあわせて、それぞれの生活圏を結ぶ交通アクセスをどのように整えるかが、今後の大きな課題であると考えています。

なお、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」では、中心市街地の役割を以下のように整理されています。

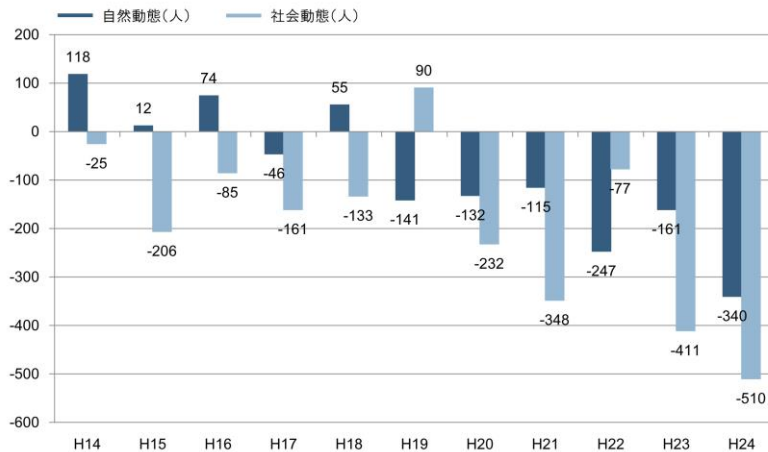
- ① 商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、住民や事業者へのまとまった便益を提供できること。
- ② 多様な都市機能が身近に備わっていることから、高齢者等にも暮らしやすい生活環境を提供できること。
- ③ 公共交通ネットワークの拠点として整備されていることを含め既存の都市ストックが確保されているとともに、歴史的・文化的背景等と相まって、地域の核として機能できること。
- ④ 商工業者その他の事業者や各層の消費者が近接し、相互に交流することによって効率的な経済活動を支える基盤としての役割を果たすことができること。
- ⑤ 過去の投資の蓄積を活用しつつ、各種の投資を集中することによって、投資の効率性が確保できること。
- ⑥ コンパクトなまちづくりが、地球温暖化対策に資するなど、環境負荷の小さなまちづくりにもつながること。

[3] 中心市街地の概況

(1) 中心市街地の現況

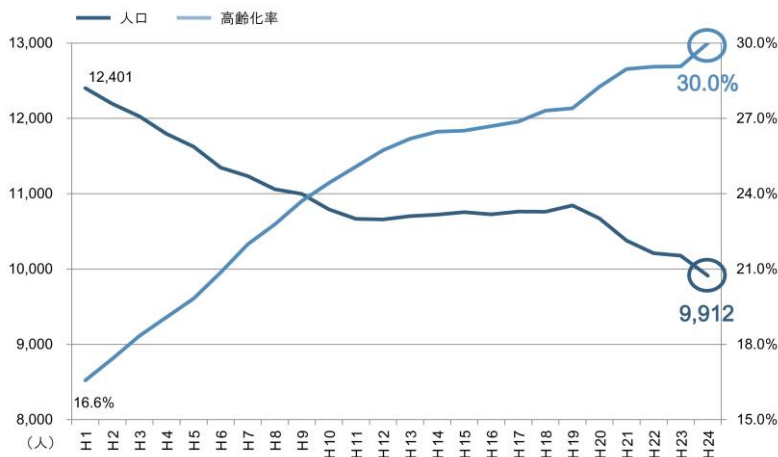
① 人口に関する状況

● 図：市の人口動態の状況 ＊資料：住民基本台帳人口



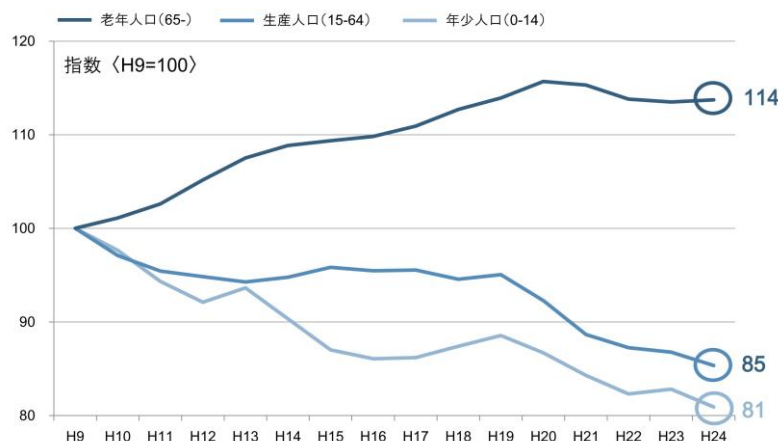
平成20年以降は、自然動態、社会動態ともに減少に転じています。

● 図：中心市街地の人口・高齢化率 ＊資料：住民基本台帳人口



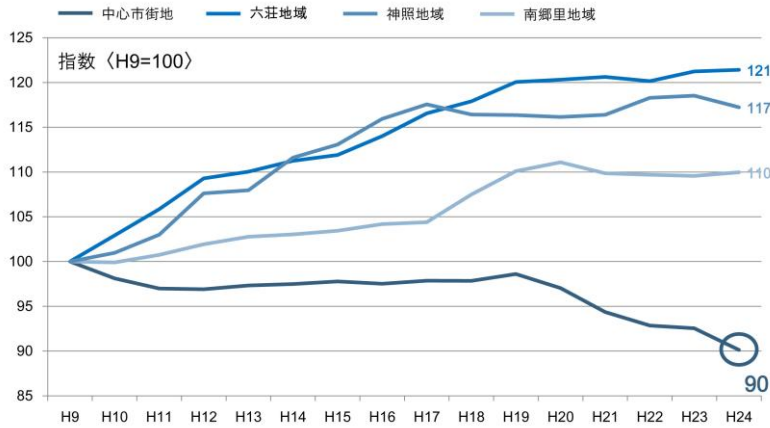
平成11年から平成19年の間は、マンションが立地したことにより一時的に横ばい傾向にあったものの、平成19年以降は減少に転じています。この傾向と反比例するように高齢化率は上昇が続いており、市全体24%に対し、30%と非常に高い数値を示しています。

● 図：中心市街地の年齢別人口 ＊資料：住民基本台帳人口



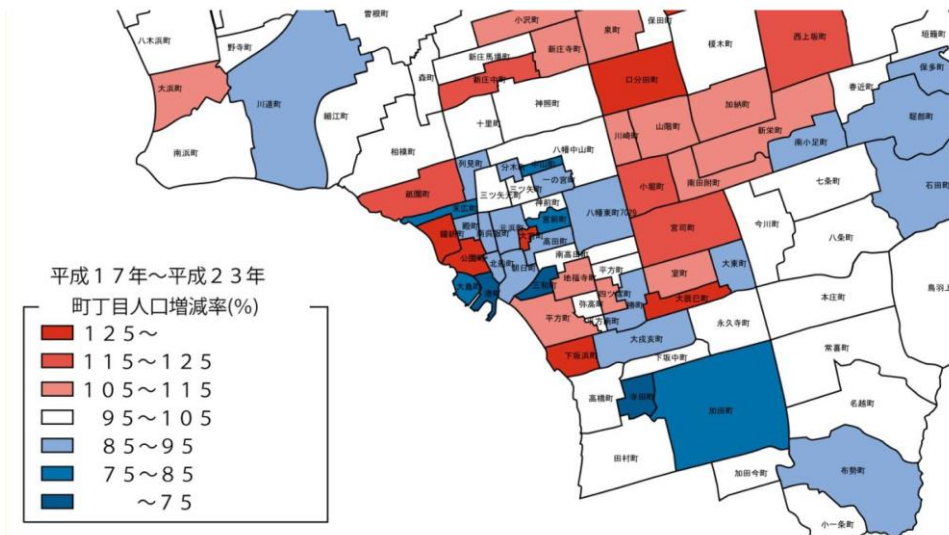
縁辺部や市外への転出により、生産人口及び年少人口が減少しています。

● 図：地域別人口 *資料：住民基本台帳人口

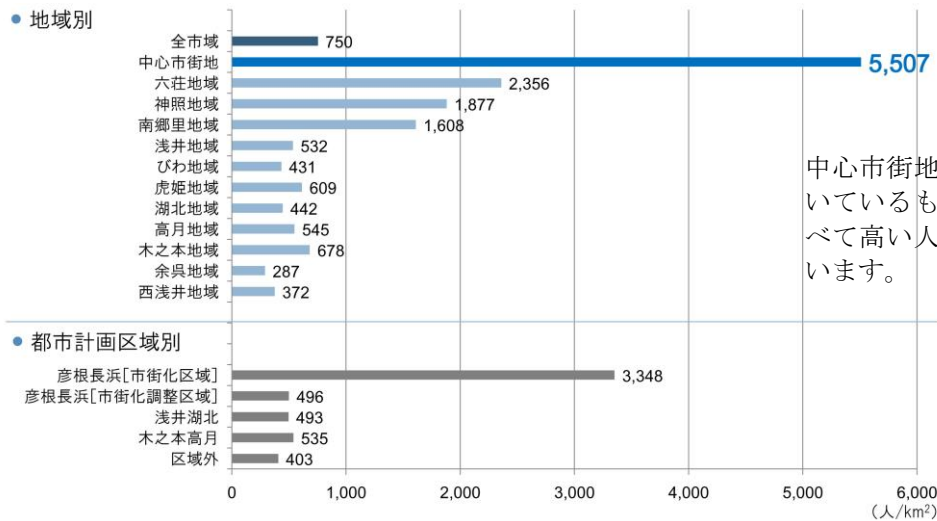


中心市街地の人口が減少する一方で、市街地の外縁化により縁辺部の人口は増加しています。

● 図：中心市街地及び縁辺部の人口増減の状況 *資料：住民基本台帳人口



● 図：市内地域別人口密度 *資料：住民基本台帳人口



中心市街地の人口は減少が続いているものの、他地域と比べて高い人口集積を維持しています。

② 商業・賑わいに関する状況

- 表：小売商業の状況 *資料：平成9～19年商業統計調査、平成24年経済センサス活動調査

		平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年
事業所数 (店)	市域全体	1,670	1,664	1,560	1,472	1,349	962
	中心市街地	503	-	-	443	-	-
従業員数 (人)	市域全体	7,663	8,682	9,212	8,796	8,613	6,540
	中心市街地	2,190	-	-	2,309	-	-
年間販売額 (百万円)	市域全体	135,120	137,872	131,075	133,320	126,880	124,220
	中心市街地	36,665	-	-	25,411	-	-
売場面積 (㎡)	市域全体	138,494	151,263	179,409	175,127	194,554	189,177
	中心市街地	41,956	-	-	36,403	-	-

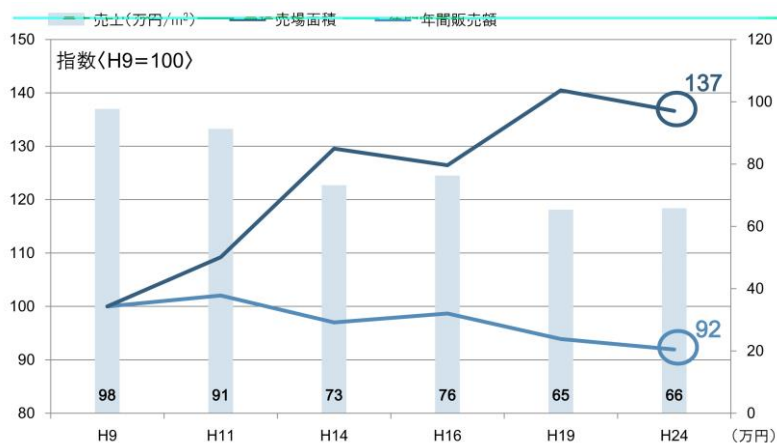
- 表：事業所数、従業員数（小売業・卸売業・宿泊業・飲食サービス業）

*資料：平成24年経済センサス活動調査

	中心市街地	市域全体	対市域割合
事業所数	533	2,038	26%
従業者数(人)	3,155	14,769	21%

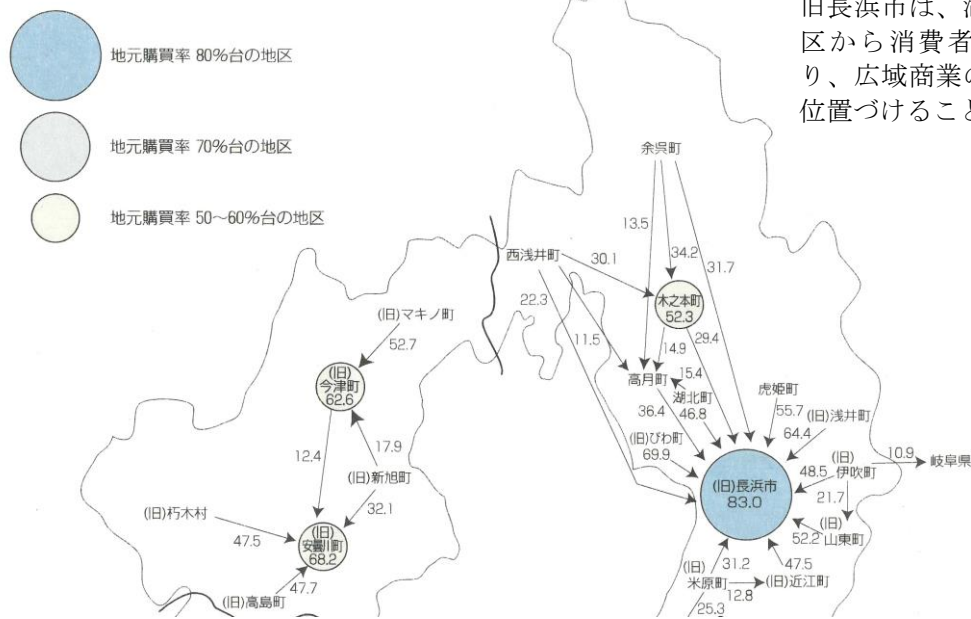
- 図：小売業売場面積、年間販売額

*資料：平成9～19年商業統計調査、平成24年経済センサス活動調査



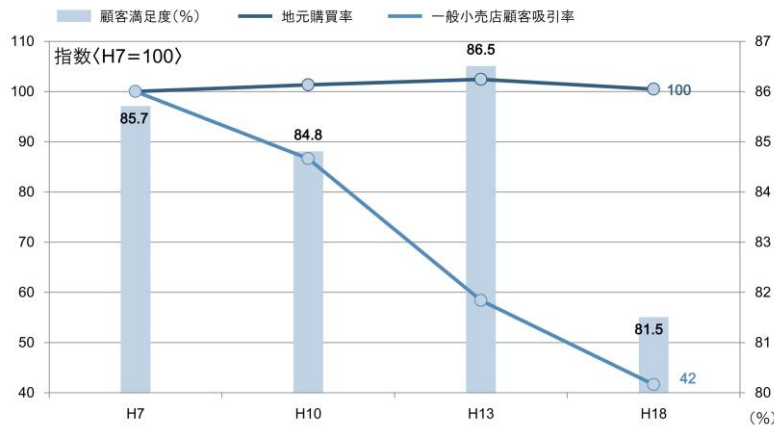
売場面積は、平成9年と比べて約1.4倍に増加しているものの、販売額は減少していることから、オーバーストアの傾向が伺えます。

● 図：地元購買率 *資料：消費購買動向調査



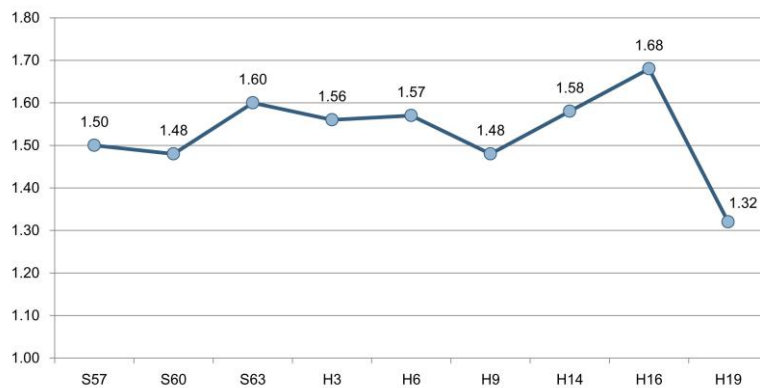
旧長浜市は、湖北地域の全地区から消費者が流入しており、広域商業の中心地として位置づけることができます。

● 図：顧客満足度、地元購買率、一般小売店顧客吸引率 *資料：消費購買動向調査



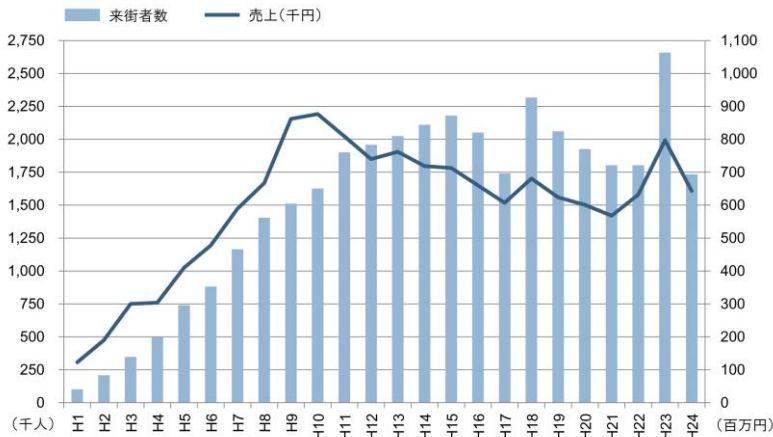
地元購買率は83%と高い水準を維持しているものの、一般小売店の顧客吸引率は、平成7年と比べて58ポイントも低下しており、消費者の買い物先が大型店へと移っていることが伺えます。

● 図：小売吸引力指数 *資料：商業統計調査



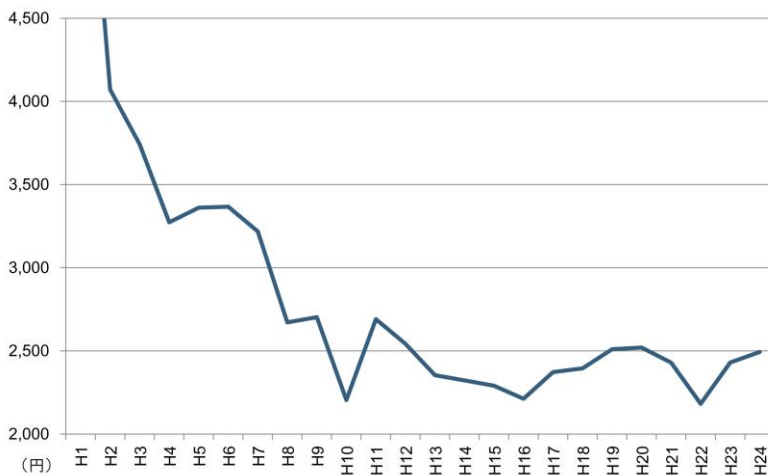
指数 1.00 以上を維持し、消費者を外部から引き付けているものの、平成 16 年以降は数値が大幅に低下しています。

● 図：(株)黒壁の売上高・来街者数 *資料：(株)黒壁提供



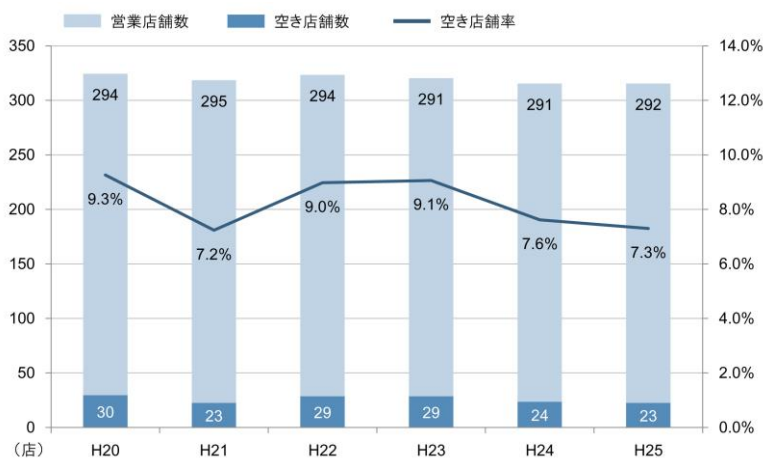
来街者数は 200 万人前後で推移しているものの、客単価の低下などから大型イベント開催年を除き売上は低下しています。

● 図：消費単価[黒壁ガラス館実績] *資料：(株)黒壁提供



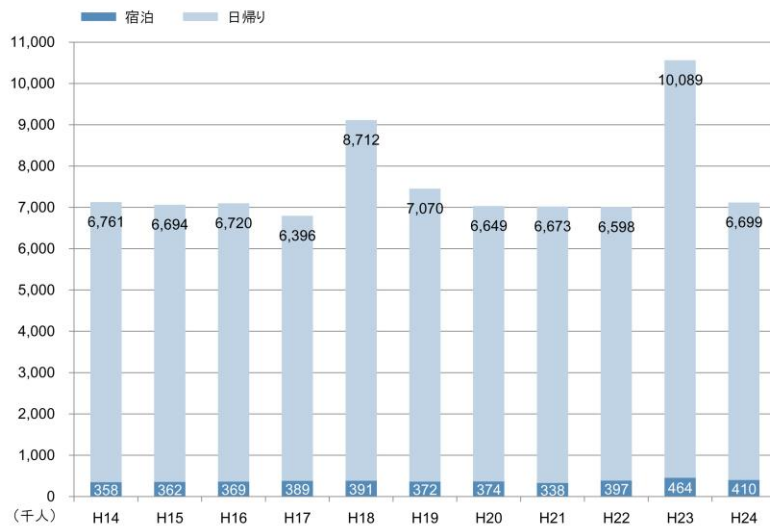
平成 8 年に 3,000 円を割り、それ以降は 2,500 円前後で推移しています。

● 図：空き店舗数 *資料：長浜商工会議所調査



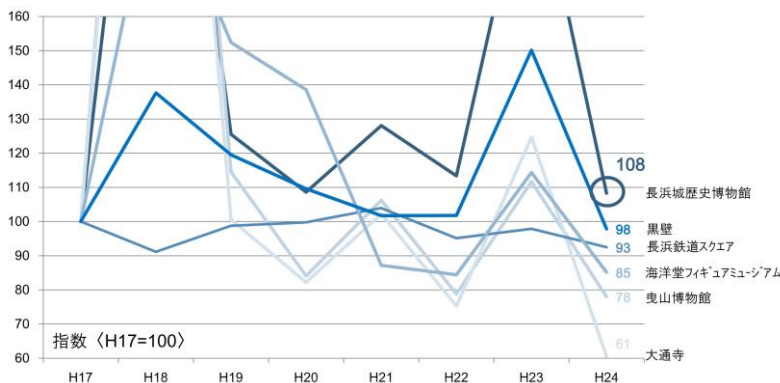
第 1 期計画の中で、20 の空き店舗等の利活用が図られたものの、商店街には依然として空き店舗が残存しています。

● 図：観光入込客数 *資料：観光入込客統計調査



大型イベントを開催した平成18年、平成23年を除くと、宿泊・日帰りともほぼ横ばいで推移しています。

● 図：エリア内主要有料観光施設の利用者数 *資料：観光入込客統計調査



長浜城歴史博物館以外は、7年前と比べて減少しています。

*平成18・H23年は、大河ドラマ関連の大型イベントを開催したことにより、通常期に比べ大幅に増加しています。
 <H18>長浜城歴史博物館 290、曳山博物館 375、大通寺 361、海洋堂フィギュアミュージアム 204
 <H23>長浜城歴史博物館 210

③ 土地等に関する状況

● 表：市全体の住宅数・空き家数 *資料：住宅・土地統計調査

		平成10年	平成15年	平成20年
住宅数	市全体	20,830	23,000	33,040
	総数	1,960	3,410	4,250
空き家数	空き家率	9.4%	14.8%	12.9%
	二次的住宅	-	230	220
	賃貸用の住宅	-	2,030	1,610
	売却用の住宅	-	60	50
	その他の住宅	-	1,080	2,370

● 図：中心市街地における空き家、空き地の状況 *資料：中心市街地活性化協議会調査



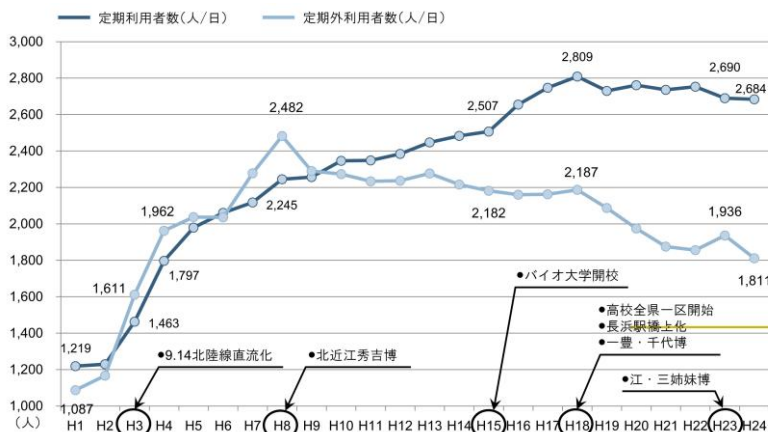
中心市街地には、208 の空き家、74 の空き地、月極を含め 348 の駐車場が存在しています。

● 表：マンションの立地状況

	名称	所在地		建築年月	戸数	階数
1	エス・バイ・エルマンション長浜	平方町	周辺	H07.01	273 戸	14 階
2	ファミリー長浜豊公園前	公園町	区域内	H13.06	111 戸	12 階
3	ファミリー長浜豊公園前式番館	鐘紡町	周辺	H15.03	67 戸	11 階
4	サーパス長浜豊公園	公園町	区域内	H17.12	89 戸	11 階
5	サーパス長浜豊公園式番館	公園町	周辺	H19.02	92 戸	10 階
6	アウルコート長浜アクアージュ	平方町	周辺	H19.11	56 戸	15 階
7	グラン・ブルー長浜表参道	大宮町	区域内	H20.02	70 戸	15 階
8	フレンドリーハウス匠長浜	宮前町	区域内	H20.02	28 戸	8 階

④ 公共交通に関する状況

● 図：JR長浜駅乗客数 *資料：JR西日本提供



定期利用者については、近年横ばい状態であるものの、定期外利用者は平成 18 年以降減少が続いています。

(2) 歴史に培われた中心市街地の特性

① 多様な顔を持ったまち

(ア) 「城下町」としての顔

豊臣秀吉公が初めて一国一城の主となり、「長浜城」を築き、城下には商人や職人を集住させ、楽市楽座政策を進めるなかで、城下町としてまちの礎が築かれました。秀吉公による開町以来、現在も、碁盤の目のような町割りとコミュニティが保たれたコンパクトにまとまったまちと言えます。



(イ) 「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、伏見城の遺構と伝えられる本堂に安土桃山文化の秀逸な建築様式を見ることができ、湖北地域に約



400の末寺を抱える真宗文化の中心となっており、その参道は、湖北地方一帯から集客する大通寺の門前町として栄えてきました。

(ウ) 「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、街道沿いには長浜の伝統的な木造建築を残す商家が往時の名残をとどめています。この宿場町としての機能は、北国街道を行き交う商人や旅人たちが携えた様々な文物により、長浜の独自の文化を育んできました。

(エ) 「湊町」としての顔

琵琶湖水運の要衝であった長浜湊は、古くは秀吉公の城下町建設にともない外港として整備されたといわれ、米川河口では、現在も、川端に蔵や常夜灯、石垣、石積みなどの階段など往時の面影が残されています。江戸時代には、北国街道・長浜街道を経由する米穀や諸物資が船積みされる湖北の中心港となり、湊町として栄えていました。



② 独自の文化に育まれたまち

(ア) 「自治」が育んだまち



江戸時代には長浜城が廃城となり、彦根藩領であったものの、町年寄十人衆が自治をつかさどり、町衆が曳山祭りの山車や井戸など共通財産をもっていたことから、町衆の手による自治の気風が根付き、独自の文化を育んだまちです。秀吉公が長浜を治めたときから始まったとされる「長浜曳山まつり」は400年以上の歴史を誇り、現在も市民共通の財産として受け継がれる町衆文化の象徴と言えます。

(イ) 「進取の気性」が育んだまち

明治時代には、本市中心市街地に県下で最初の小学校や第二十一国立銀行が設立され、鉄道黎明期に官営鉄道が開通されるなど、文明開化の音が鳴り響く先進都市でした。こうした先進性は、町衆の力とそこに内在する進取の気性によるものであり、現在も、長浜のまちの市民性を象徴していると言えます。



(ウ) 「商工業」が育んだまち



江戸時代中期には、養蚕業が盛んになり、豊富に生産される良質の生糸（浜糸）を原料とした浜縮緬や浜ビロード（天鷲絨）、そして浜蚊帳などの生産は、長浜を代表する産業となり、商品流通や工業生産などを発達させ、まちの発展を支えた経済基盤となりました。その結果、まちに富をもたらし、江戸期には曳山に、明治期には文明開化を象徴する様々な事物に投資され、長浜のまちとその背景となる文化を大きく育てたと言えます。

(3) 中心市街地の既存資源

① 歴史的・文化的資源

中心市街地の中央に位置する長浜八幡宮や浄土真宗大谷派長浜別院大通寺といった社寺が、歴史的・文化的資源を代表し、長浜八幡宮は、中心市街地の氏神として信仰され、その春季大祭が長浜曳山まつりとなっています。また、曳山まつりは、その山車と懸装品の豪華さは動く美術館と表現されるほど優美であり、長浜の文化的な象徴であるとともに、曳山の山蔵は、中心市街地に点在し、まちの景観を構成する重要な要素となっています。大通寺は、本堂、書院、庭園などが重要文化財に指定されており、地域文化の核となっています。こうした社寺を中心として中心市街地のまちなみが整備されており、これらとあわせて、明治の鉄道、学校、銀行などいわゆる文明開化を象徴するような建築物が現存しており、これらを活用し、まちづくりが進められています。

また、まちづくりの出発点でもある再興された長浜城歴史博物館やそれを取り囲むように広がる豊公園は、市民や来街者の憩いの空間となっています。

② 景観資源

独自の文化が育まれてきた中心市街地には、伝統的様式の町家や商家が残されています。昭和59年策定の博物館都市構想では、「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まちなみの修景に取り組んできました。

こうした取り組みは、地域住民のまちなみ景観に対する関心を高め、北国街道や博物館通り、やわた夢生小路においては、滋賀県の「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が締結されています。

一方で、平成20年3月に、景観法に基づき策定された「長浜市景観まちづくり計画（平成23年1月変更）」では、中心市街地の6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ます。

中心市街地の景観は、伝統的な町家や商家、曳山の山蔵などが構成するまちなみ景観に米川や伊吹山の眺望などの自然景観が融和する一方で、雄大な琵琶湖の景観や中心市街地を取り巻く田園景観とのコントラストが、中心市街地の景観を際立たせ、中心市街地を生活の舞台としている人や訪れる人の心を響かせています。

③ 社会資本

本市の中心市街地は、今から約430年前の天正時代の初めに豊臣秀吉公によって城下町としての礎が築かれ、その当時としては画期的な都市計画が導入されました。現代においても、江戸時代初期の町割りと現在の主要道路がほぼ一致し、碁盤目状に区画された道路に面して、両側に建物が建ち並ぶまちなみとなっています。歴史的には、北国街道が南北軸に、美濃谷汲街道が東西軸と言えますが、昭和20年代に拡張整備された駅前通り（主要地方道大津能登川長浜線（シンボルロード））は、中心市街地の東西を貫き、長浜駅へ至るまちのメインストリートとなっています。また、南北に走る

旧国道の県道長浜近江線は、名敦産業道路として、大戦前に整備されており、中心市街地の形成に大きく影響してきました。

一方で都市インフラとしては、井戸組（池組、池仲間）と呼ばれる組織による江戸時代以来の伝統的な上水の利用形態があり、近代上水道が完備した今日でも現存し、良質の上水を提供しています。また、都市下水道としては、ここ四半世紀の間に、急速に整備がすすめられ、下水道普及率は99%を超えています。

中心市街地における都市公園は、良好な都市環境を創出するうえで重要な施設であり、大規模な公園として豊公園（15.6ha）が立地するほか、0.1ha程度の小規模な公園は4カ所が整備され、密集度の高い市街地の安全性を高めています。

公共交通機関としては、JR長浜駅が位置し、JR北陸本線の直流化によって京阪神や中京、北陸方面と利便性高く結ばれています。また、駅前広場は、湖北地域の各地域拠点を結ぶバス路線の発着地点でもあり、市民の通勤・通学や日常生活の交通手段だけでなく、広域からの来街者を迎える玄関口として鉄道駅が重要な役割を果たしています。

④ 産業資源

江戸時代に発祥した浜縮緬や浜ビロード（天鷲絨）、そして浜蚊帳などは、長浜を代表する地場産品であり、江戸期から昭和期にいたるまで長浜の経済的發展を支えた産業基盤の一つでした。現在では、消費需要の低迷、生活様式の変化、原料高など様々な要因により、生産量はピーク時の10%にも満たない状況ですが、絹白生地の高級品といわれる品質を誇っており、この素晴らしい素材を和装生地にとどめず世界に誇れる洋装素材として進化させることを目指した商品開発にも取り組まれています。

湖北地方は真宗王国といわれるほど浄土真宗の寺院が多くあり、人々の厚い信仰心を背景として、江戸中期以後、多くの家庭に仏間が設けられ仏壇が整えられるようになり、仏壇の生産が盛んになりました。これにより、総合工芸といわれる「浜仏壇」が生まれることとなり、地域のシンボルである曳山にその技法が施され、長浜を代表する工芸技術として発展し、彦根と並ぶ仏壇の産地となっています。浜仏壇の伝統的な技法を守る伝承者の多くは、滋賀県から曳山修理の保存技術保持者として選定されています。

一方で、商業資源は、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ます。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ましたが、歴史的・文化的資源や景観資源を活用した商業観光都市としての発展により、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ます。



● 図：既存資源分布イメージ



(4) 博物館都市構想と中心市街地のまちづくり

本市では、中心市街地の活性化を図るための基本的な方針が示されるまえから、黒壁に代表されるようなオールドタウンの再生や独自のミュージアムづくりといった博物館都市構想の理念に基づいた独自のまちづくりに関する取り組みを進めており、その多くは、結果として、中心市街地活性化の意義と同義の取り組みでもありました。中心市街地のまちづくりが進められてきた大きなきっかけとしては、昭和58年の市制40周年（旧長浜市）に市民からの寄付をもとに長浜城が再興されたことでした。これにあわせて「出世まつり」と名付けられたイベントが繰り広げられ、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につながることとなりました。



こうしたなか、昭和59年に「長浜市博物館都市構想」を策定し、「伝統を現代に生かして美しく住む」、「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した。

この当時の中心市街地の状況は、黒壁1号館前の交差点の日曜日昼下がりの時間通行量が「人4人と犬1匹」と評されるほど著しく疲弊した危機的な状況でしたが、この構想の策定以後、平成元年に黒壁のオープン、平成3年の北陸本線米原—長浜間の直流化などを経て、まちづくりが加速して行きました。こうした動きにあわせて、平成6年には「新・博物館都市構想」を策定します。新博物館都市構想では、博物館都市のコトやモノを楽しみ、磨きをかけて、誇りとするこゝで、建物やまちな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ました。

このまちづくりの理念を市民と行政が共有し、多様な地域資源を生かし、磨きをかける一方で、進取の気性に育まれた土壌のなかで新たな取り組みにチャレンジしながら、これまでの約30年間、まちなみの修景や魅力あるイベントの開催などハード、ソフトの両面からまちづくり活動を幅広く展開することにより、かつての疲弊した中心市街地が、今日では年間約200万人以上の来街者を迎える商業観光のまちになり、長浜の都市的魅力の向上に大きな成果を上げてきました。

この間、平成10年には旧法による中心市街地活性化基本計画を策定し、商店街活性化のための修景整備事業等が着実に進められる一方で、市街地の都市基盤の再整備を徐々に進め、平成12年には、曳山博物館を整備し、市街地の新たな魅力を創出し、平成18年には、都市の根幹的施設でもあるJR長浜駅を改築橋上化するなど、市街地の一体性と利便性を向上させてきました。

その後、平成19年6月に策定された長浜市の基本構想では、「長浜ならではの地域魅力と住み良さを高める」ことを基本となる戦略テーマに掲げ、基本施策として、「新たな中心市街地の活性化を図る」こととし、「商業の活性化ととも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る」としています。平成21年3月には長浜市都市計画マスタープランにおいて、中心市街地を一つの生活圏と位置付けるなど、中心市街地の位置づけをさらに明確にしています。

これらを踏まえ、市域全体から見ても中心市街地の役割が共通認識され、コンパクトな市街地に誘導されるよう、新たな中心市街地活性化基本計画を策定し（以下、「第1期計画」という。）、平成21年6月に国の認定を受け、まちなか居住、町家の再生、駅周辺の再整備、市庁舎の改築など、中心市街地活性化に向けてまちづくりの取り組みを進めているところです。

(5) 中心市街地に対する地域住民のニーズ

① 長浜市民満足度調査（実施主体：長浜市）

● 調査方法

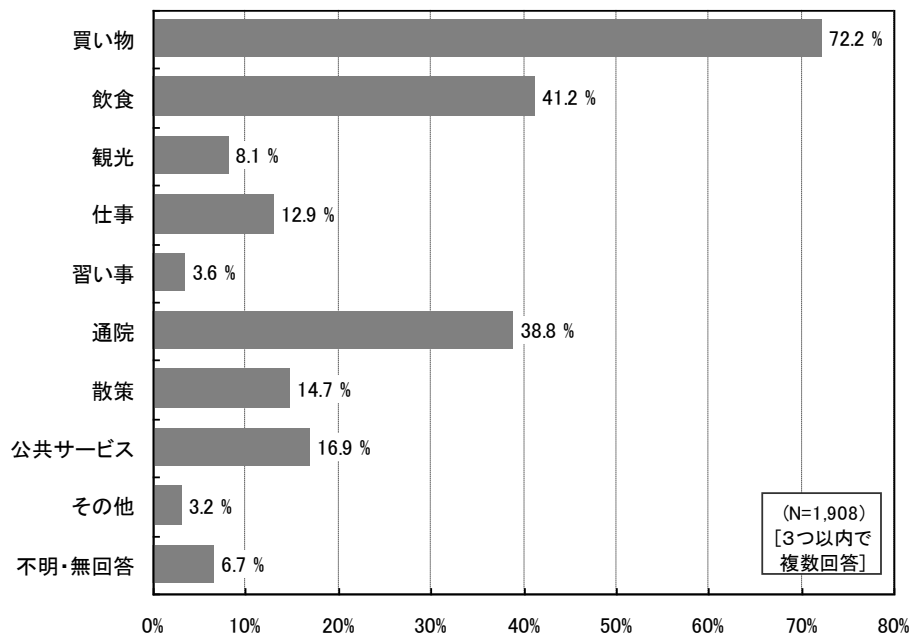
・ 調査期間	平成 25 年 6 月 24 日～ 7 月 10 日
・ 調査対象者	平成 25 年 6 月 1 日現在、住民登録されている 18 歳以上 80 歳未満の長浜市民
・ 対象者の抽出方法	住民基本台帳により無作為抽出
・ 調査方法	郵送によるアンケートの配付、回収

● 調査票の配付及び回収結果

・ 調査票配布枚数	5,000 件
・ 有効回収数及び回収率	1,908 件（回収率 38.2%）
・ 中心市街地居住者（割合）	217 件（11.4%）

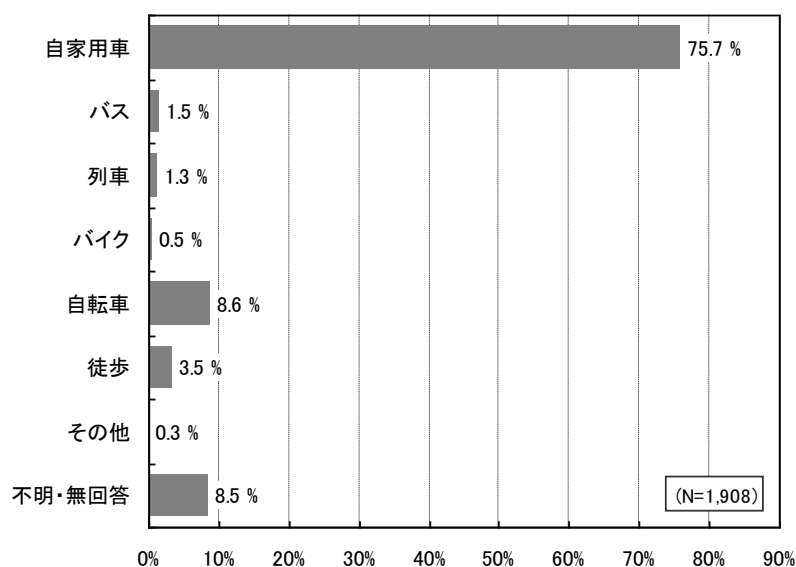
(ア) 中心市街地への訪問目的

中心市街地への訪問目的は、「買い物」が 72.2%と最も多く、以下、「飲食」が 41.2%、「通院」が 38.8%となっています。



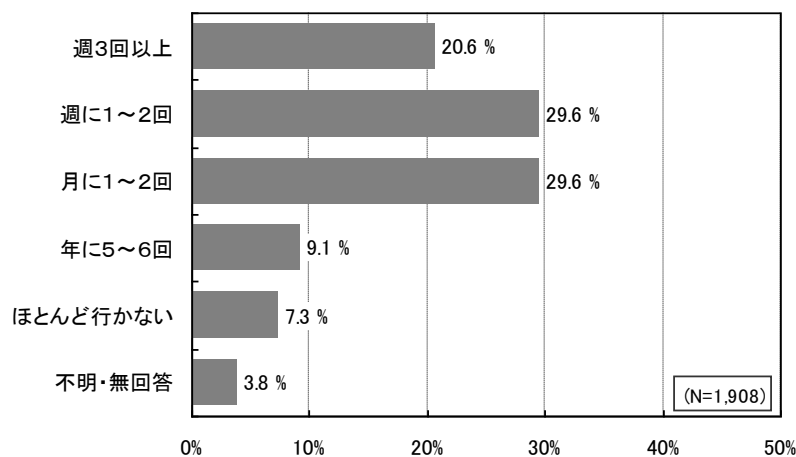
(イ) 中心市街地に出かける際の交通手段

中心市街地への交通手段は、「自家用車」が75.7%と大半を占めています。



(ウ) 中心市街地への訪問頻度

中心市街地への訪問頻度は、「週に1～2回」と「月に1～2回」がそれぞれ29.6%となっています。

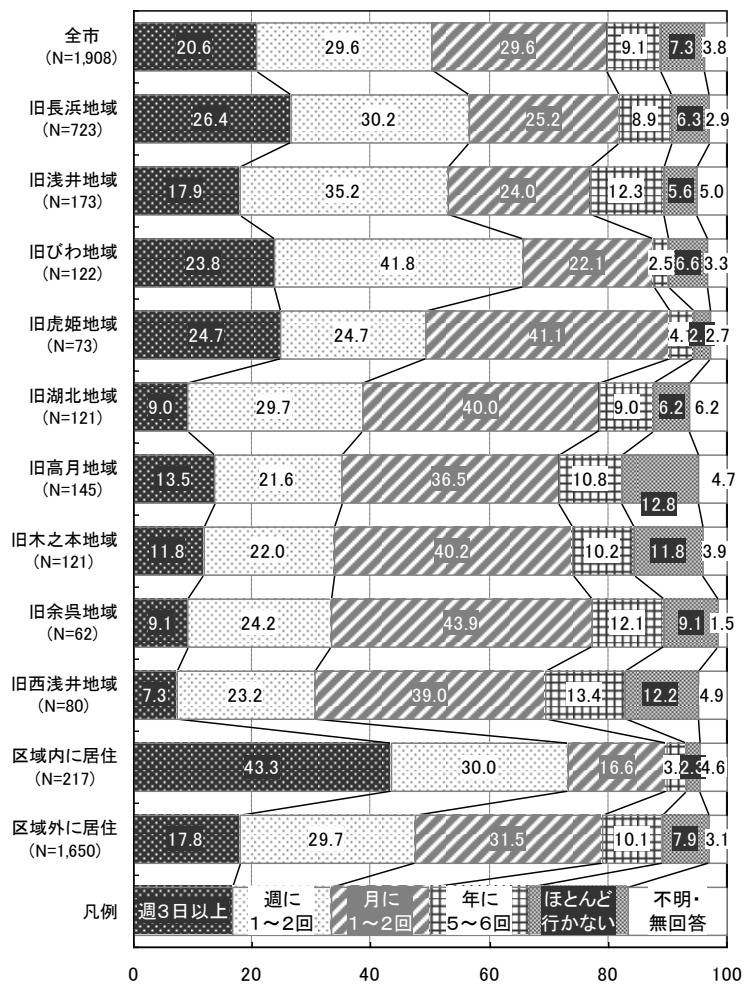


(ウ)－2 中心市街地への訪問頻度【地域別】

* 中心市街地区域内の居住者は、区域内のどこかに出かける場合を想定して回答

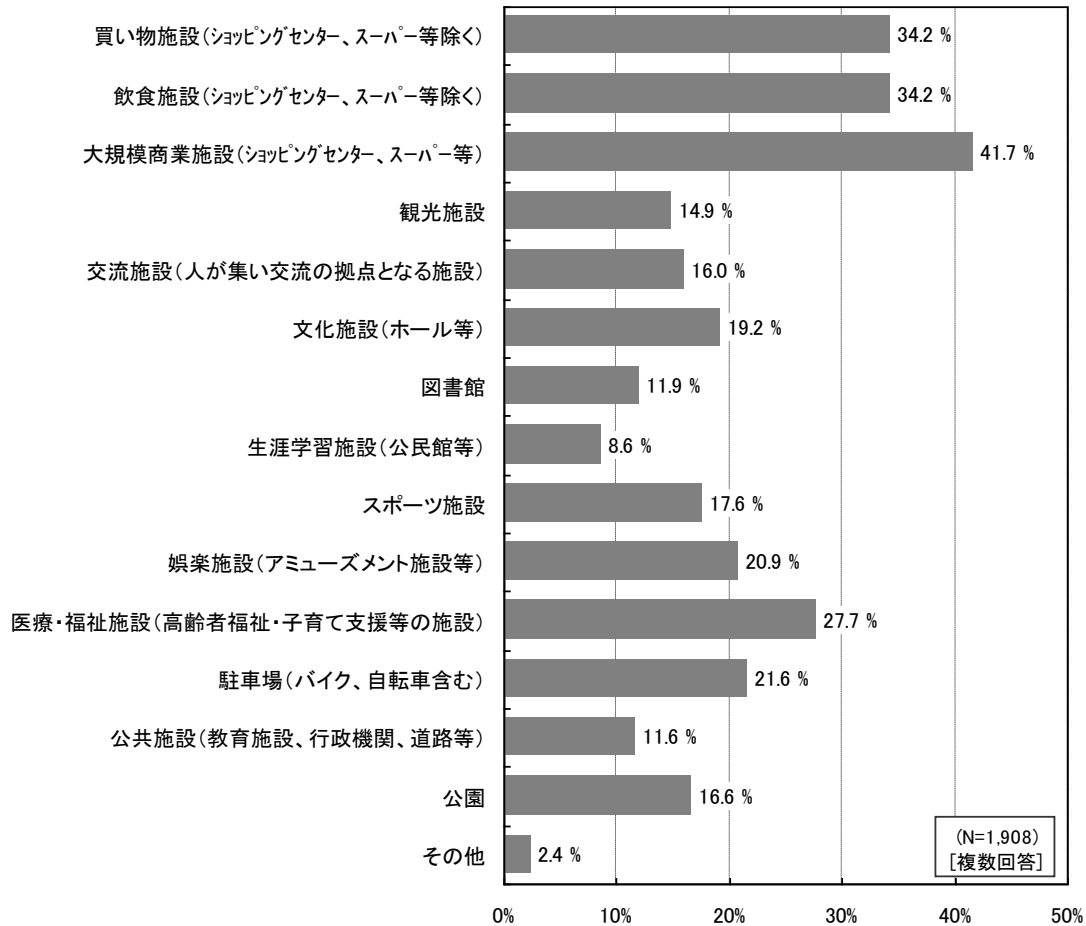
地域別にみると、中心市街地のある旧長浜地域、旧長浜地域に隣接している旧びわ地域・旧浅井地域では「週に1～2回」が最も多く、「週3回以上」を含めると約57%の人が「週に1～2回以上」は中心市街地に訪れています。その他の地域においても、約76%の人が「月に1～2回以上」は中心市街地に訪れています。

中心市街地区域内の居住者は、「週に3回以上」が43.3%と最も多くなっており、日常の買い物先として中心市街地に訪れていることが伺えます。



(エ) 中心市街地に求める(足りない)施設

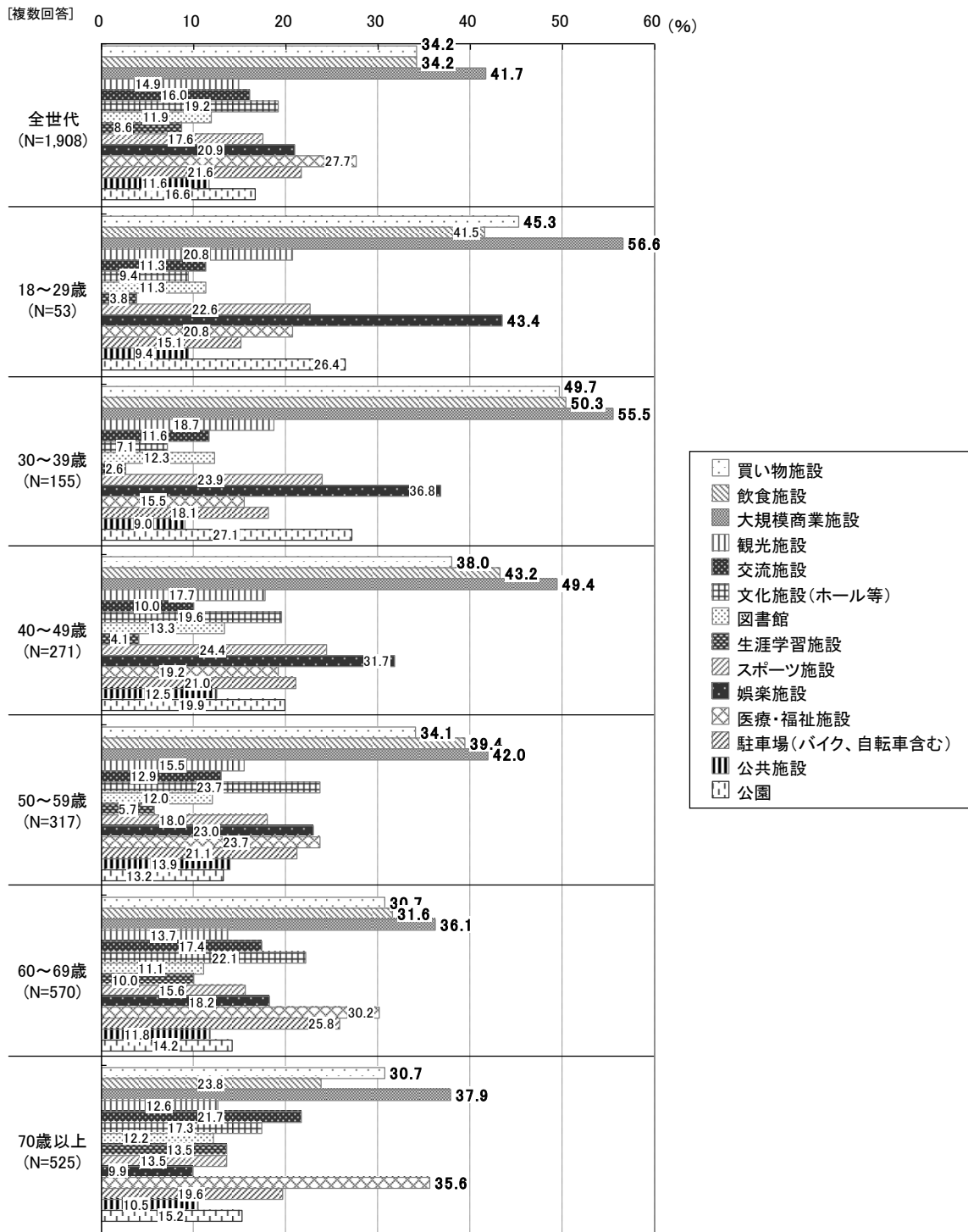
あれば中心市街地に出かける機会が今よりも増えると思う施設は、「大規模商業施設」が41.7%と最も多く、以下、「買い物施設」と「飲食施設」が34.2%となっています。



(エ)ー2 中心市街地に求める(足りない)施設【年代別】

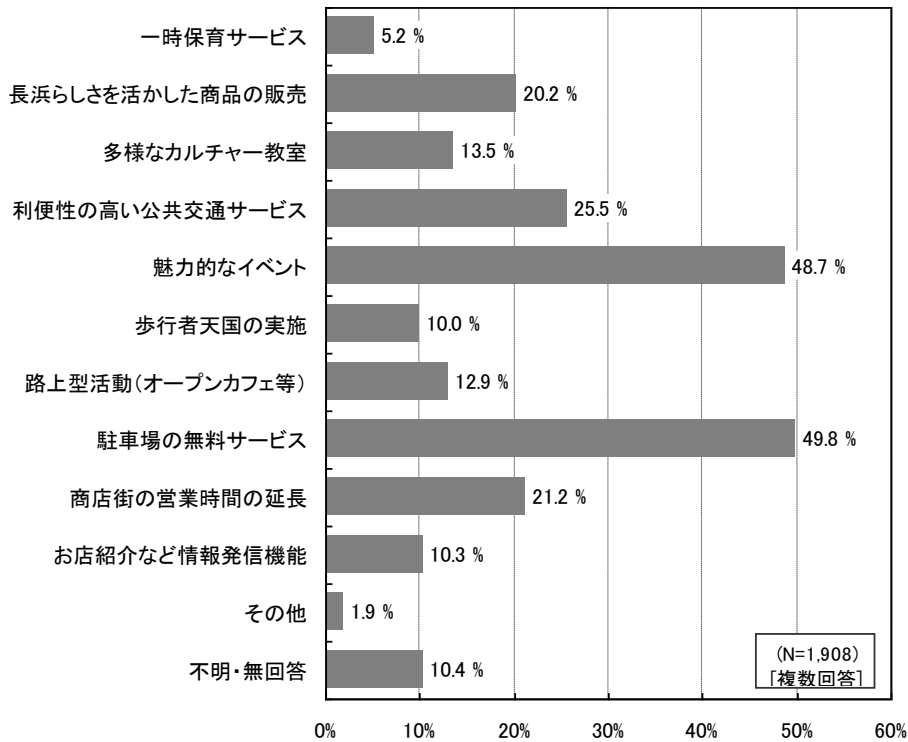
年代別にみると、すべての年代で「大規模商業施設」、「買い物施設」、「飲食施設」を求める意見が多く、商業機能の充実に対するニーズが高い結果となっています。

また、若い年代では「娯楽施設」や「公園」を求める意見が多く、週末に家族ずれで出かけるイメージが強いに対し、高齢世代では「医療・福祉施設」を求める意見が多く、中心市街地を日常生活の場として捉えたニーズが高くなっています。



(オ) 中心市街地に求める（足りない）サービス

あれば中心市街地に出かける機会が今よりも増えると思うサービスは、「駐車場の無料サービス」が 49.8%と最も多く、次いで、「魅力的なイベント」が 48.7%となっています。



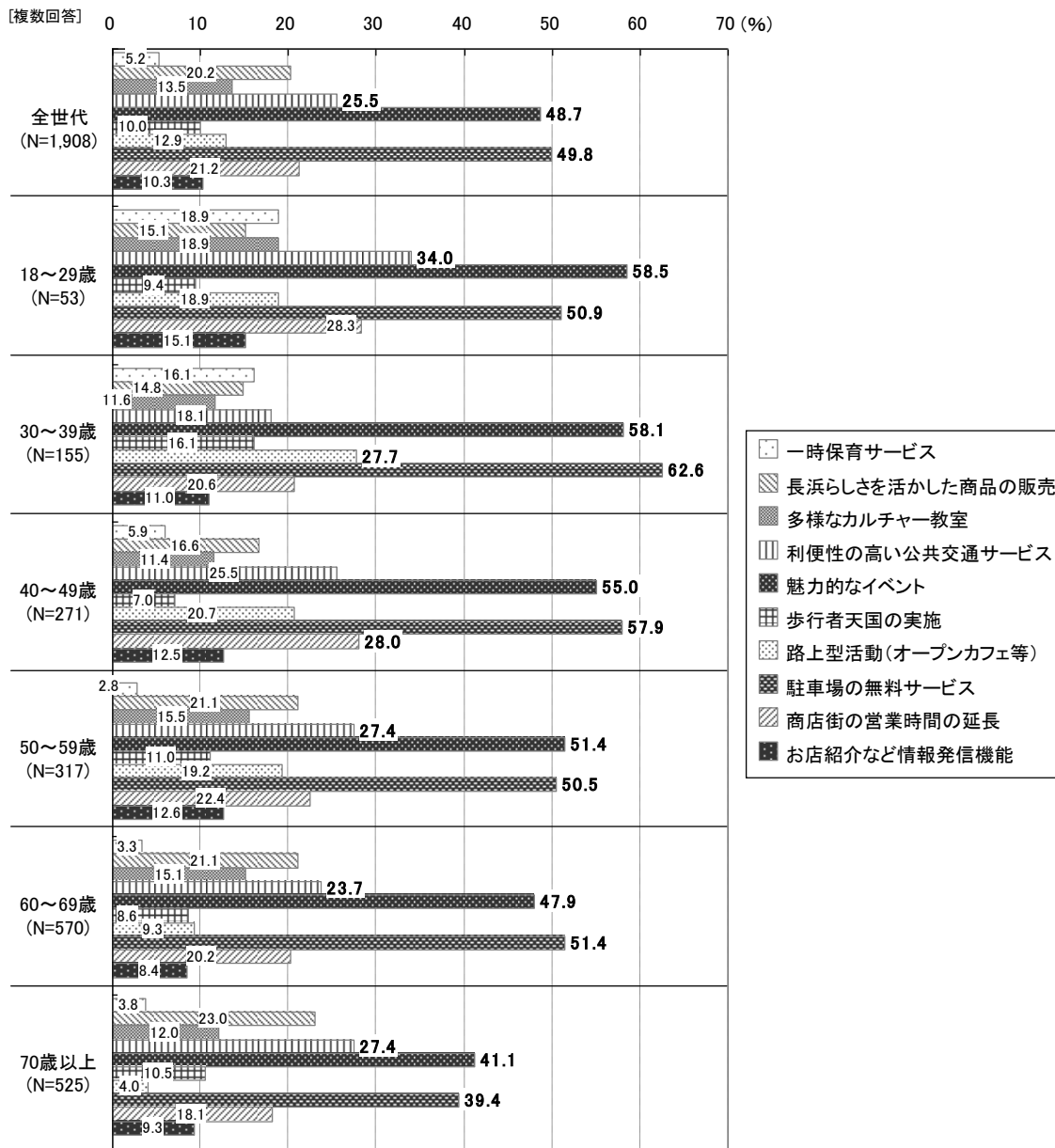
(オ)ー2 中心市街地に求める(足りない)サービス【年代別】

年代別にみると、すべての年代で「駐車場の無料サービス」を求める意見が多くなっています。

一方で、30代を除く年代では「利便性の高い公共交通サービス」を求める意見が20%を超えており、中心市街地に気軽に出かけられる環境づくりが求められています。

また、すべての年代で「魅力的なイベント」や「長浜らしさを活かした商品の販売」といった新しい取り組みを期待する意見がある一方で、既存商店街に対し「商店街の営業時間の延長」を求める意見も多くなっています。

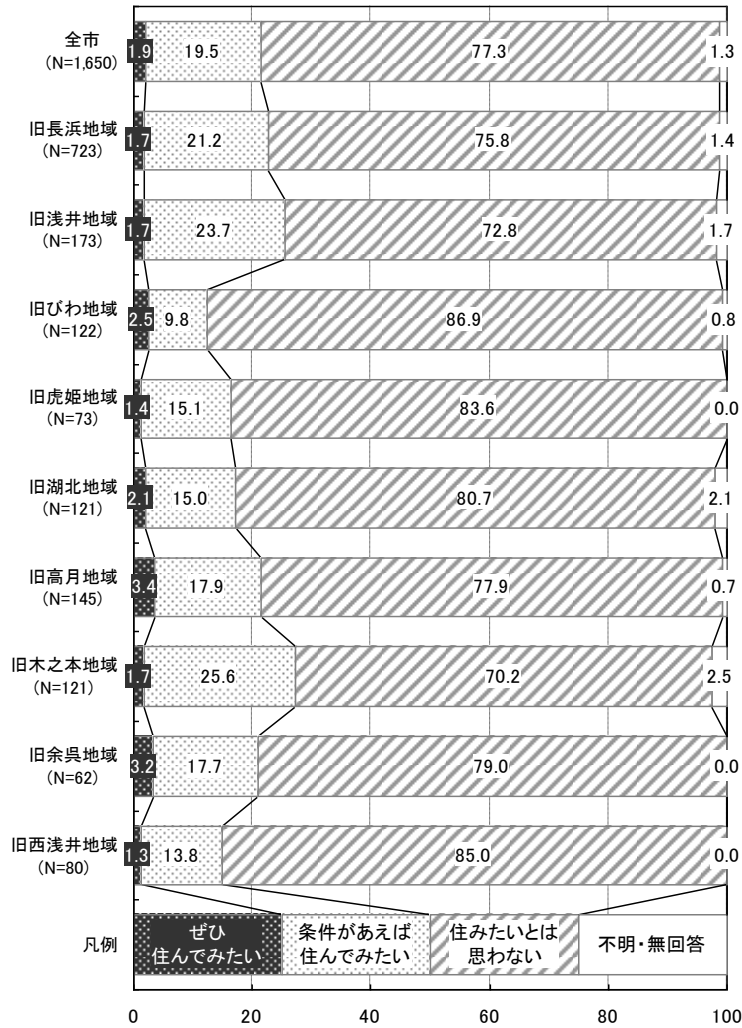
30代では「歩行者天国の実施」や「路上型活動(オープンカフェ等)」を求める意見が他の年代と比べて多く、家族連れで安心して散策、ショッピングを楽しみたいというニーズが伺えます。



(カ) 中心市街地への居住意向

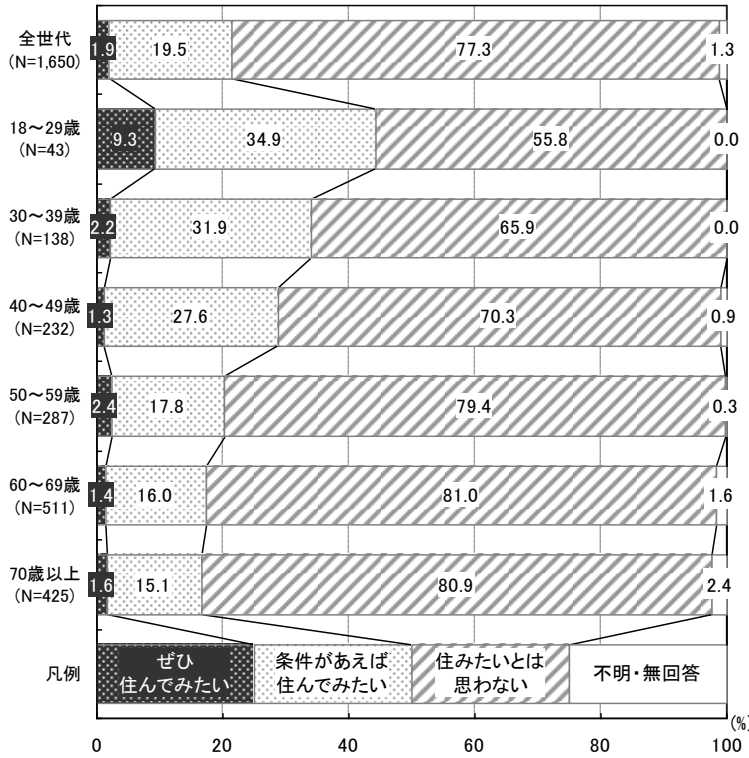
中心市街地区域の外に居住している人で、『住んでみたい』（「ぜひ」＋「条件があれば」）と回答した人は21.4%となっています。

地域別にみると、旧木之本地域（27.3%）、旧浅井地域（25.4%）でやや高くなっています。



(カ) - 2 中心市街地への居住意向【年代別】

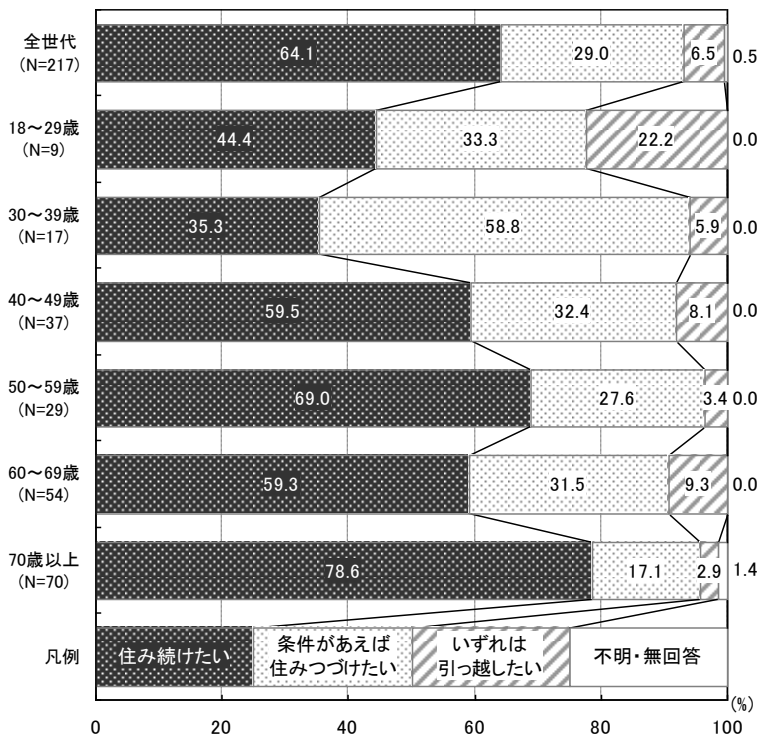
年代別にみると、18～29歳で『住んでみたい』が44.2%と最も多くなっており、年齢が高くなるにつれ中心市街地への居住意向が低くなっています。



(キ) 中心市街地での定住意向

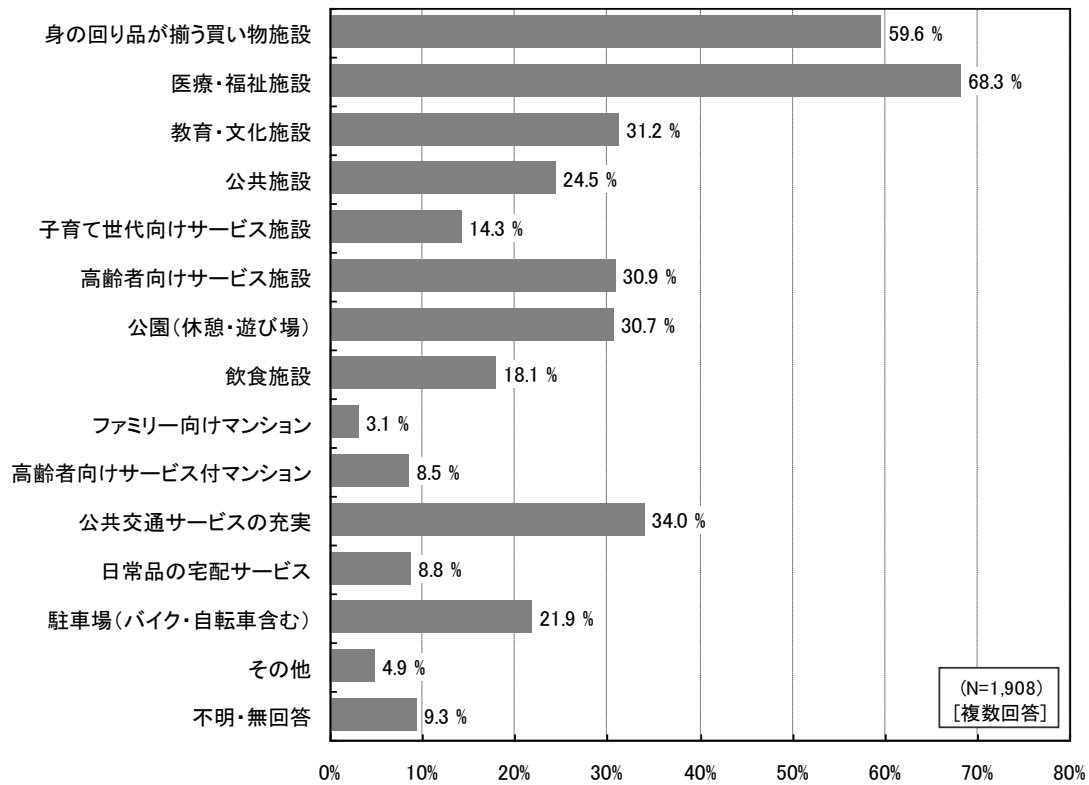
中心市街地域の中に居住する人で、「住み続けたい」と回答した人が64.1%と最も多く、「条件があれば」(29.0%)とあわせると、9割以上の人が『住み続けたい』と回答しています。

年代別にみると、18～29歳(77.7%)を除く年代では、9割以上が『住み続けたい』と回答しています。



(ク) 居住地を選ぶ際に優先すること

居住地を選ぶ際に優先する施設・サービス等としては、「医療・福祉施設」が68.3%と最も多く、次いで、「身の回りの品が揃う買い物施設」が59.6%となっています。

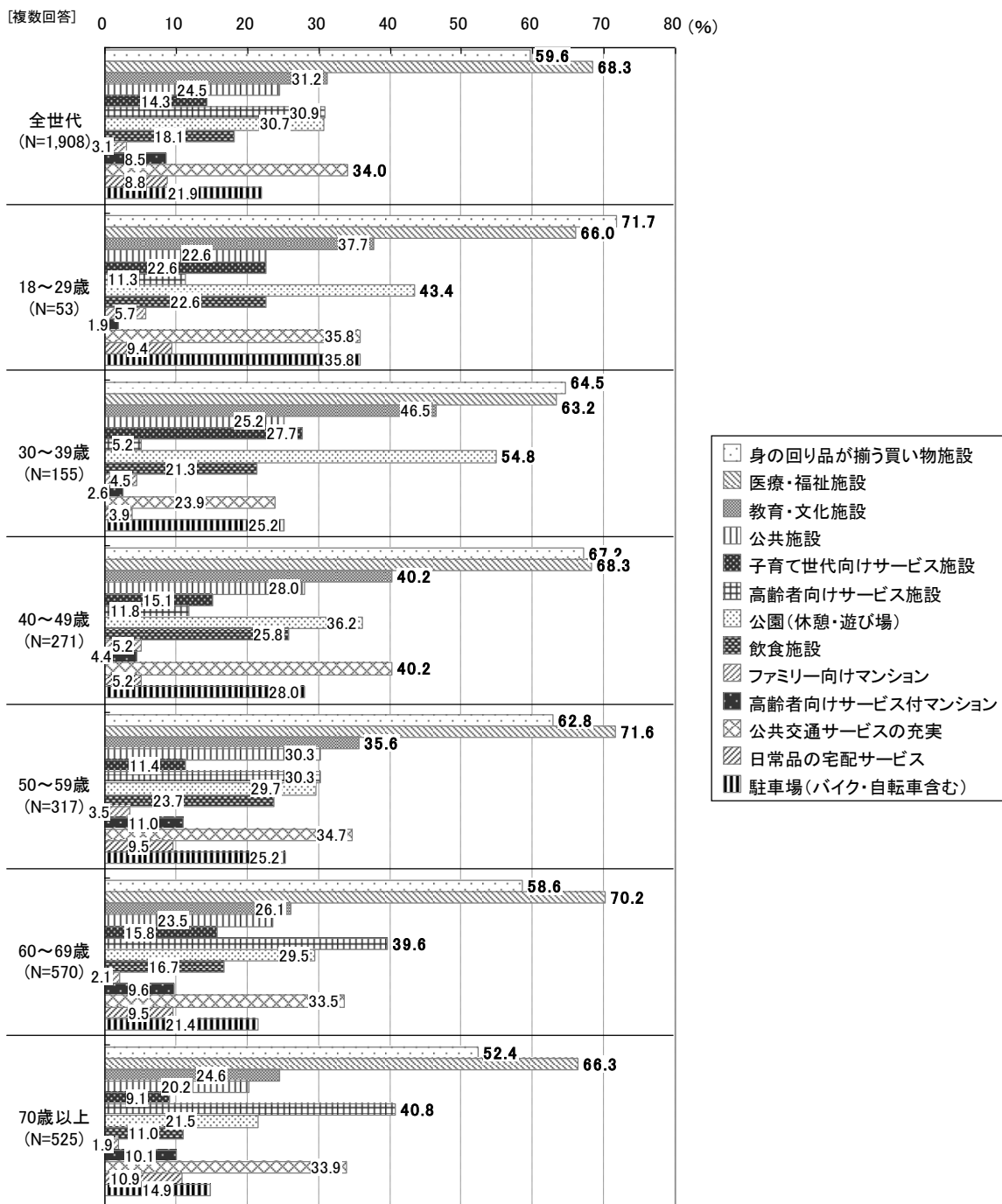


(ク)ー2 居住地を選ぶ際に優先すること【年代別】

年代別にみると、すべての年代で「身の回りが揃う買い物施設」、「医療・福祉施設」を求める意見が多くなっている。その他、18～39歳では「公園（休憩・遊び場）」を求める意見が多く、30～59歳では「教育・文化施設」、60歳以上では「高齢者向けサービス施設」を求める意見が多くなっており、それぞれのライフスタイルに合った多様な機能を持った環境づくりが求められています。

また、30代を除く年代では「公共交通サービスの充実」を求める意見が30%を超えており、車に依存しない生活に対するニーズを伺うことができます。

一方、「ファミリー向けマンション」を求める意見は少なく、地域特性として持ち家志向が高いことが伺えます。



② 長浜まちなか魅力調査（実施主体：長浜まちづくり株）

● 調査方法

・ 調査期間	平成 25 年 8 月 *街頭調査日：平成 25 年 8 月 24 日（土）10:00～16:00
・ 調査対象者	長浜市中心市街地周辺勤務者及び周辺大型店への来店者（高校生以上）
・ 調査方法	長浜市内企業の協力による配布・回収 街頭調査（サンミュージックハイパーブックス長浜、アルプラザ長浜、イオン長浜店）での聞き取り調査

● 調査票の配布及び回収結果

・ 調査票配布枚数	600 件
・ 有効回収数及び回収率	532 件（88.6%）
・ 中心市街地居住者（割合）	42 件（7.8%）

※本調査は「平成 24 年度中心市街地魅力発掘・創造支援事業」の支援を受けて実施しました。

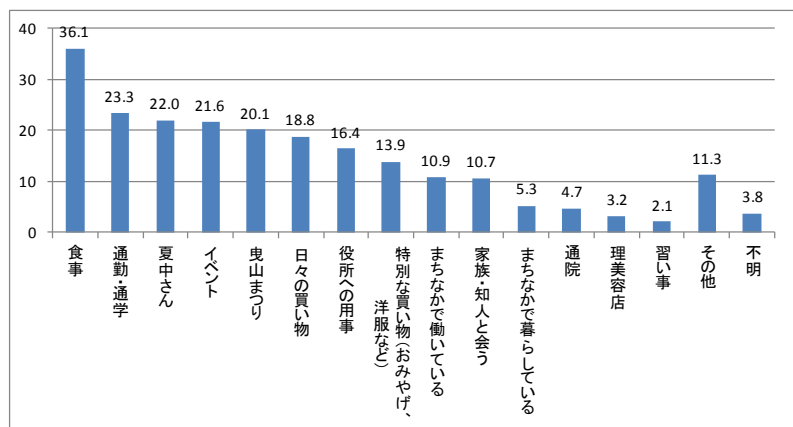
● 調査分析及び今後の方向性

（ア）来街目的

～外食、イベント、祭り、「ハレの場」としてのまちなか～

* Q 2：あなたがまちなかを訪ねる用事は何ですか？（N=532）

回答者の 2 割以上が、「夏中さん」「曳山まつり」でまちなか（中心市街地）を訪れています。いずれも長浜市を代表する伝統的行事であり、特に 40 代以下の若い世代の参加が目立ちます。このことから、この世代にとっての中心市街地は、「ハレの場」として認識されており、来街目的の最上位の「食事」や「イベント」とあわせて、非日常の場としての意味合いが強いと言えます。また、これらの伝統行事への参加率は、周辺地域住民においても高く、いずれもまちなかの求心力として重要な位置づけにあることが伺えます。

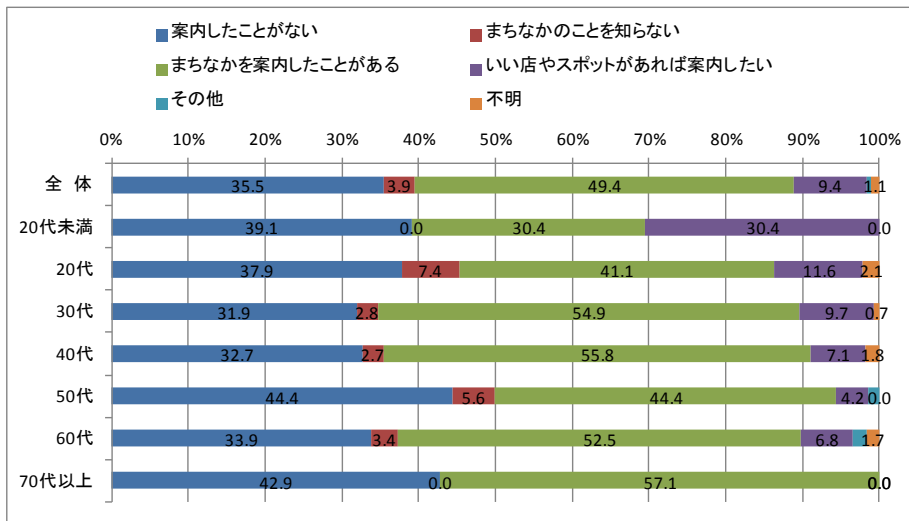


(イ) まちなかに対する認識

～まちなかの人は地元の魅力をよく知らない～

* Q 3 : 友人や知人などを連れてまちなかを案内することはありますか？ (N=532)

本設問からは、周辺地域に暮らす人の方が、まちなかの魅力を客観的に捉えており、友人知人が長浜を訪れた際等には、熱心にまちなかを案内していることが明らかとなりました。さらには、中心市街地内や旧長浜市域に暮らす人々は、「まちなかのことを知らない」や「いい店やスポットがあれば案内したい」という回答率が高くなっています。



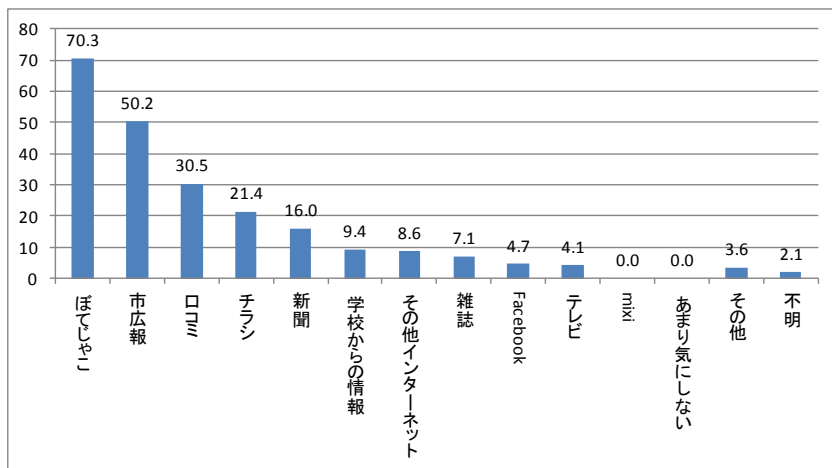
(ウ) 地域情報の入手方法

～誰が？どうやって？まちなか情報の伝え方～

* Q 6 : 長浜の地域情報 (お店やイベントなど) は何から得ていますか? (N=532)

まちなか (中心市街地) の魅力は一体誰がどのように伝えているのか。情報の伝達については、地元メディアとして圧倒的に支持されている「タウン誌 (ぼてじゃこ等)」「市広報」に次いで、「ロコミ」の重要性が浮かび上がっています。

地域情報伝達のプロセスとして、周辺地域からの外部評価に対して、内部評価が後追いする過程はよく見られます。「近所のお店、ちかごろ何だか流行っている」という状況に対して、地元の人たちがようやく評価をはじめるといった例は少なくありません。こうした状況を踏まえると、感度の高い周辺住民が発掘した、お店やイベントなどに関する信頼度が高い情報を、「タウン誌 (ぼてじゃこ等)」という圧倒的な読者数を誇るメディアと連携して発信することが有効と考えられます。



(エ) 不足している店舗・施設・イベント

～求められているのは店ではなくコトや場所～

* Q 4 : まちなかに足りないと思うお店・施設・イベントは? (N=532)

25%以上の回答率があった上位を抽出すると、「映画館 (42.5%)」「駐車場 (30.3%)」「飲み歩きイベント (28.4%)」「飲食店 (25.4%)」となっています。店舗のニーズとしては、「食事」が最も多い来街目的であることから、依然「飲食店」を求める声が多くなっています。その他の店舗を求める声は相対的に少ない一方で、映画館や飲み歩きイベントといった、体験を求める声が目立っています。また、「駐車場 (30.3%)」の不足 (有料であること) への不満も大きく、対応が求められています。

(オ) まちなかに欲しい店舗・施設の具体的なイメージ ～「何を買うか」よりも「どう過ごすか」～

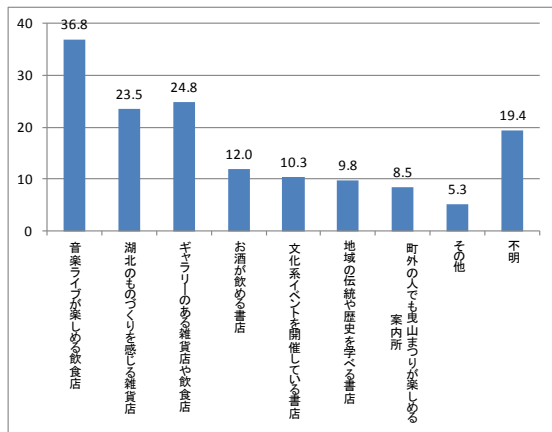
* Q 5 : 「こんなお店や場所がまちなかにあれば…」と思うものは? (N=532)

「こんなお店や場所があれば」と、ジャンル別に具体的な選択肢を提示したQ 5では、4割を超える回答率が得られた上位の結果から、地域住民のニーズの傾向を読み取ることができます。「地元食材を味わえる飲食店 (43.4%)」「子どもと遊べる空間 (43.0%)」「ゆっくり一人で過ごせるカフェ (40.0%)」が他の選択肢を大きく引き離して支持されています。

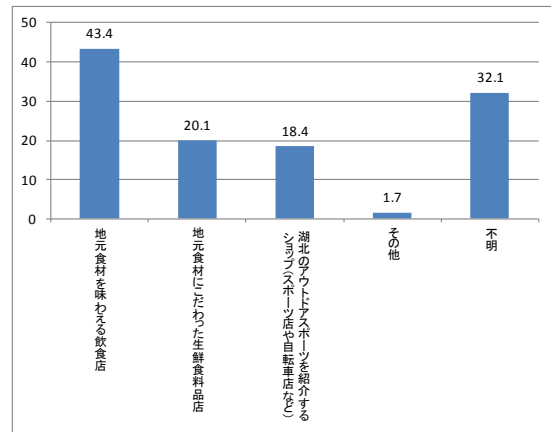
「地元食材を味わえる飲食店」は、Q 4で不足業種として見られた飲食店の差別化の方向性を示しており、新たな店舗開発をせずとも、地元食材を活用した既存店舗の振興やネットワーク化、情報発信の一元化など、取り組むべき様々な方策が考えられます。

「子どもと遊べる空間」については、山や湖、公園などが充実した湖北地方にあって、まちなかの遊びとしての選択肢を長浜の中心市街地に求めていることが伺えます。親が目を離しても安心できるような空間やオープンスペースを、中心市街地内にどのように確保するか、新たな課題が浮かび上がりました。

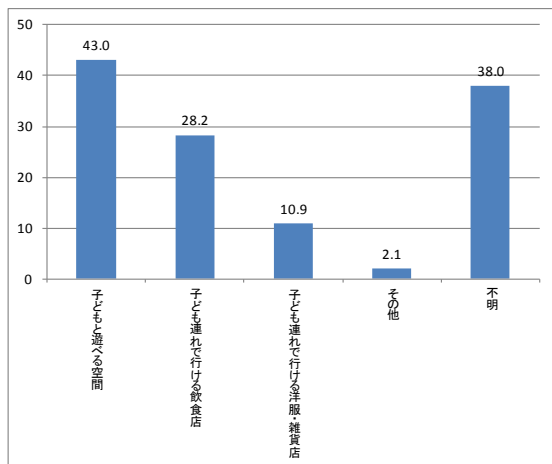
* Q 5 - 1 : 文化



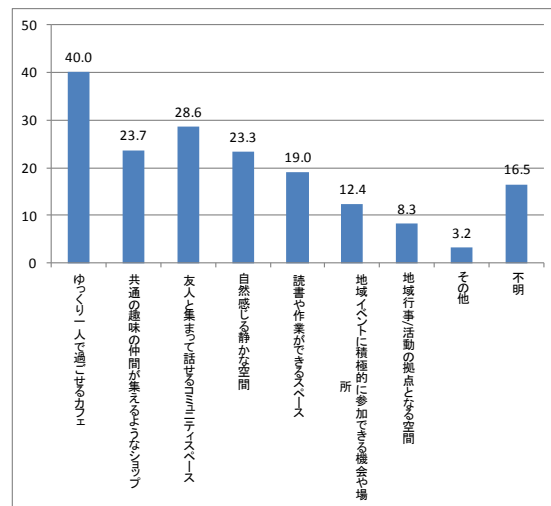
* Q 5 - 2 : 食と自然



* Q 5 - 3 : 子ども



* Q 5 - 4 : 時間の過ごし方



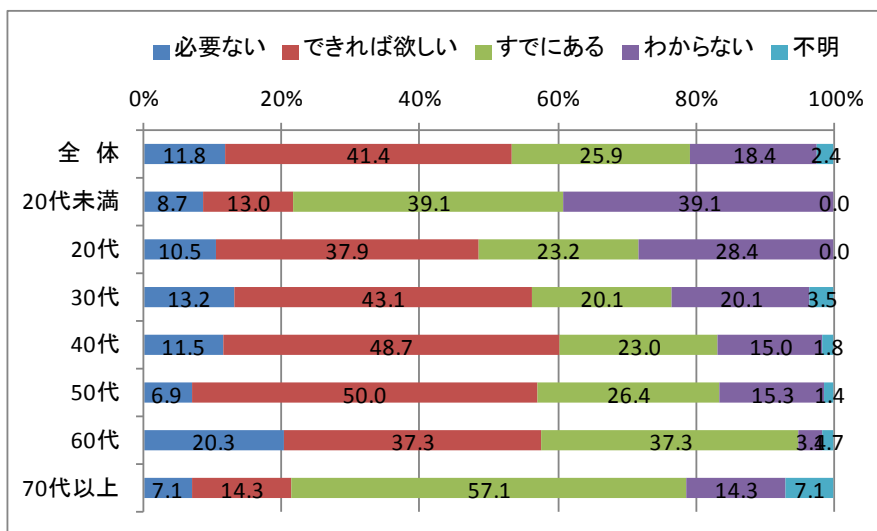
(カ) まちなかの居場所へのニーズ

～家と職場、さらにもう一つの居場所として～

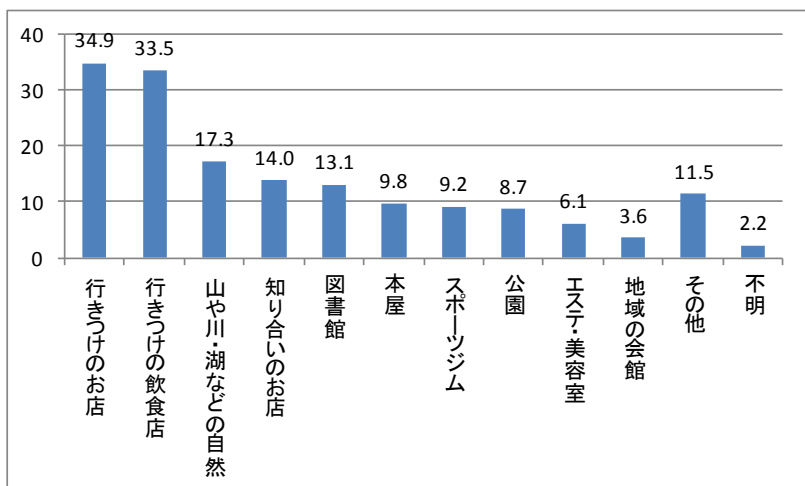
* Q 7 : 「自宅」「職場」以外にあなたの“居場所”と呼べる場所はありますか？ (N=532)

Q 5で上位だった「ゆっくり一人で過ごせるカフェ」については、グループインタビューの結果から、読書をしたりスマートフォンをさわったりといった時間を過ごせる場所へのニーズが顕在化していることが伺えます。Q 7でサードプレイスを求める人々が多いことが明らかになりましたが、それらを「いきつけの飲食店」や「いきつけの店」に求める声が多くなっています。こうしたことから、居心地の良さや店主・その店に集まる人の雰囲気など、店舗側への対応が強く求められていることが伺えます。

また、「山や川・湖などの自然」といった空間に癒しを求める傾向も強くなっています。中心市街地において今後求められるのは、はじめての観光客が歩く「オモテの顔」と、街に通わないと分からない落ち着いた雰囲気の路地や水路など生活感が漂う「ウラの顔」をどのようにバランスよく演出するかが重要となっています。



* Q 8 : その居場所はどこにありますか／欲しいですか？ (N=358)

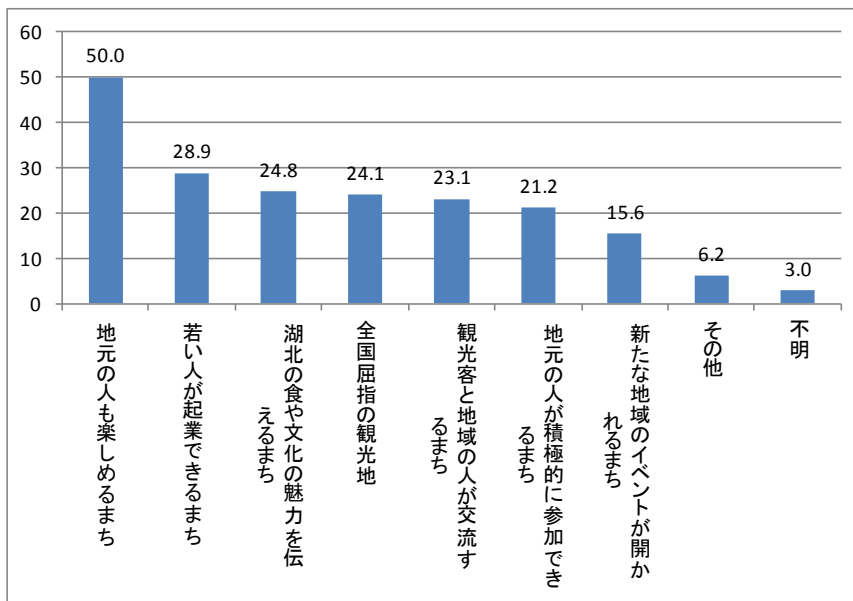


(キ) まちなかの将来像

～外向けの街から地元志向の街へ～

* Q 9 : 長浜のまちなかが「10年後にはこんな風になって欲しい」というイメージは？ (N=532)

長浜の中心市街地は、全国的にも知られる観光地に変貌を遂げましたが、Q 9では「地元志向」の回答が多く見られました。この25年間で中心市街地には、数々のビジネスチャンスや雇用機会が生まれ、全国ブランドへと成長しましたが、当然のことながら地域住民との距離感が生まれてしまったのも事実です。「全国屈指の観光地」という回答率が相対的に低かった結果は、観光客のさらなる獲得よりも、より成熟した観光地を求める声と読み取ることもできます。



(ク) 湖北地域の中心地としての役割

「地元の人も楽しめるまち」とはどういうことか。「若い人が起業できるまち」という声は、中心市街地内や旧長浜市域に暮らす人よりも、周辺地域に暮らす人から多く見られました。「湖北の食や文化の魅力を伝えるまち」についても同様の傾向が読み取れます。このことから、「地元の人も楽しめるまち」に込められたニーズの一つとして、中心市街地には、豊かな農産物や伝統的な技術を擁する湖北地方全体の中心地として、マルシェ（販売の場）となり、発表の場としての機能を担ってほしいという期待が伺えます。

(ケ) 新たな起業の場「裏長浜」の創出

「一人で過ごせるカフェ」「居心地のいいお店」など長い滞在時間のお店や、若き起業家がはじめてお店を構える場所としては、まちなかのメインストリートは家賃や坪効率の面から考えるとハードルが高くなっています。新たなスモールビジネスの起業促進の場として、出店しやすい家賃の物件発掘をすすめ、「裏長浜」の戦略的な開発が求められています。

[4] 第 1 期計画の検証

(1) 第 1 期計画の概要

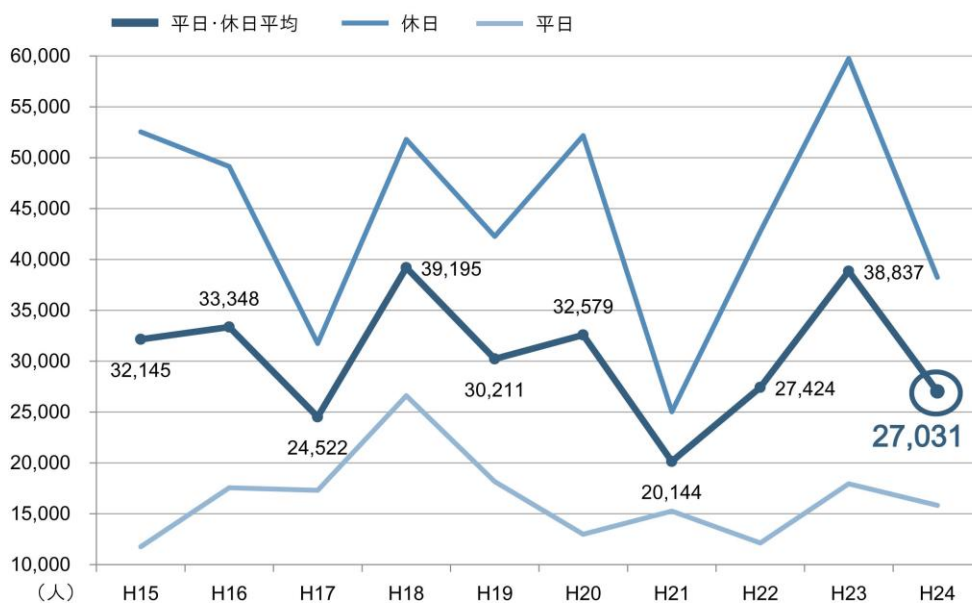
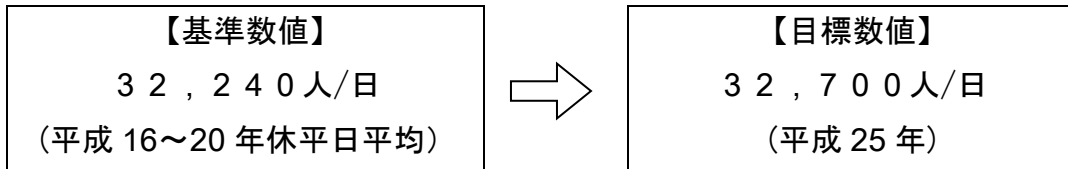
- ① 計画期間：平成21年 6 月から平成26年 3 月まで（ 4 年10月）
- ② 区域面積：180ha
- ③ 中心市街地活性化の基本コンセプト
博物館都市構想・ステージⅡ 長浜らしく美しく、暮らし、働き、過ごす
- ④ 中心市街地活性化の目標
 - (ア) 交流人口200万人を維持しつつその質の向上
 - (イ) 歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成
 - (ウ) 都市活動の交流拠点を創出
 - (エ) 住環境整備と長浜らしい暮らしの提案
- ⑤ 数値目標
 - (ア) 歩行者・自転車通行量／現状値： 32,240人(H16~20) → 目標値： 32,700人
 - (イ) 宿泊者数 ／現状値：309,300人(H19) → 目標値：339,000人
 - (ウ) 居住人口 ／現状値： 10,672人(H20) → 目標値： 11,000人

(2) 第1期計画の数値目標の達成状況

① 目標1「活力と賑わいに満ちたまちづくり」

【指標】歩行者・自転車通行量

* 7地点合計（平日・休日各1日調査合計値 / 2） 【調査元】長浜商工会議所



● 目標積算事業

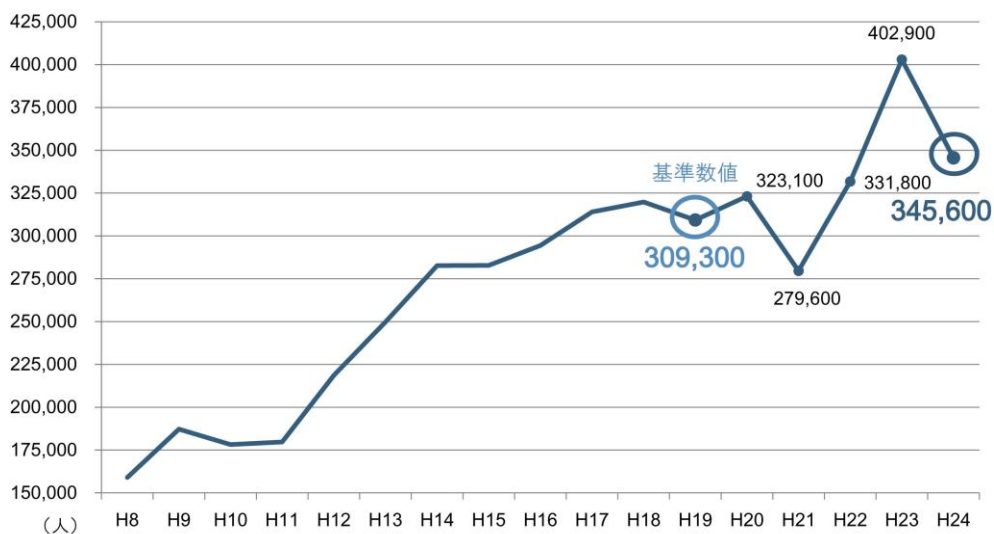
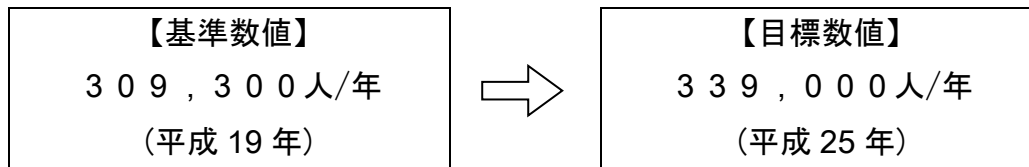
- ・黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業（見込み 1,432 人→2,057 人）
- ・やわた夢生小路商店街活性化事業（見込み 24 人→2,602 人）
- ・その他宿泊施設の整備に伴う増加（見込み 139 人）
- ・居住人口の増加に伴う増加（見込み 364 人）
- ・事業の相乗効果等に伴う増加（見込み 305 人）

「黒壁スクエアおよび中心商店街魅力強化事業」や「朝日町西部地区地域商業活性化事業」等の施設整備に加え、大河ドラマ関連のソフト事業の実施により、平成23年には、一時的に目標数値を大きく上回ったものの、直近の数値では、目標数値を下回った状況です。この要因として、課題としていた生活者目線でのハード・ソフトに関する取り組みが進んでいないことから、生活者の来訪機会が増加するまでには至っておらず、通行量に占める休日（観光客）の割合が7割を超える結果となり、依然として、観光客の動向といった外的要因に左右されたことが挙げられます。

② 目標2「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」

【指標】 宿泊者数

*H21. 3. 31 時点の市域合計 【調査元】 市観光振興課



● 目標積算事業

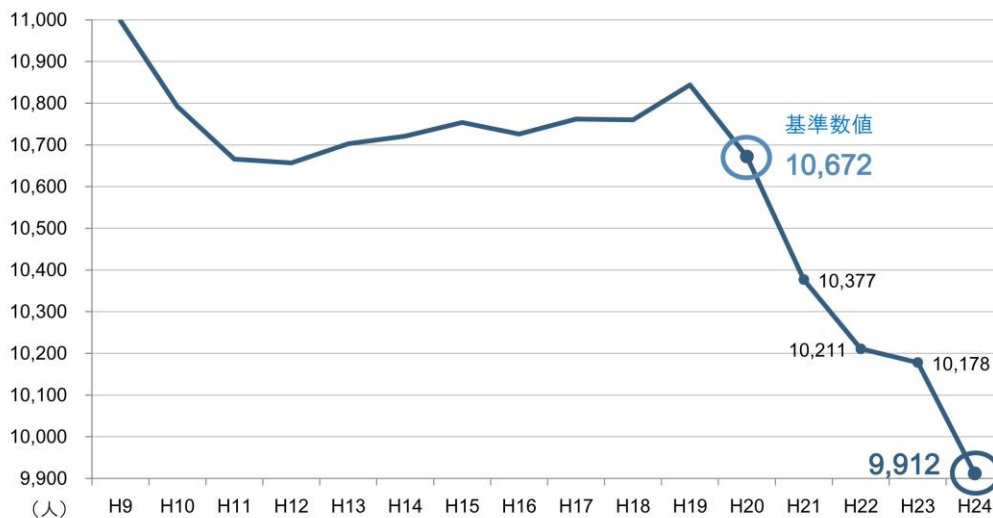
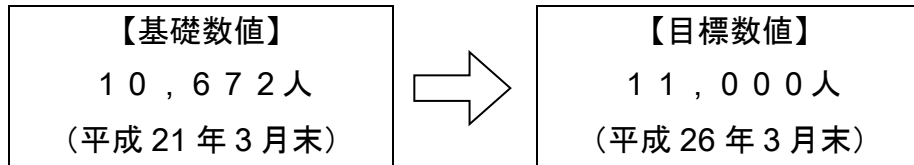
- ・町家活用型B&B（見込み4,839人→2,258人）
- ・グリーンホテルYes長浜みなと館（見込み25,167人→25,300人）
- ・旧郵便局跡地整備事業（見込み14,519人→0人）

計画で予定していた、JR長浜駅周辺地区における商業と宿泊の複合施設整備事業（旧郵便局跡地整備事業）が、社会情勢の変化や、地区整備計画の検討の中で、生活者目線での機能強化へと方針が変更されることとなり、新たな客室の供給がなされなかったものの、町家ホテル等の整備により、本市ならではの魅力が付加され、観光客の受け入れ態勢に厚みが出たことに加え、大型イベントによる広告宣伝効果が重なったこともあり、数値的には目標を達成しています。今後は、第1期計画事業の効果を伸長させるとともに、地域資源を活かした旅の提案力及び情報発信機能を高め、滞在時間を延長させる取り組みを進めていく必要があります。

③ 目標3「歴史文化と薫り高い暮らしが息づくまちづくり」

【指標】居住人口

* 3月31日時点の住民基本台帳人口（第1～9連合自治会合計値）



● 目標積算事業

- ・ 中心市街地共同住宅供給事業（見込み 223 人→0 人）
- ・ 町家再生型まちなか居住プロジェクト（見込み 202 人→0 人）

計画に掲げていた共同住宅供給事業等が未実施であったことから、目標数値を大きく下回る結果となっています。昨今の経済情勢により、民間投資が行われなかったことが大きな要因ではありますが、民間事業を誘発するような取り組みと、良好な住環境を整備する取り組みが必要とされています。

(3) 第1期計画の効果と課題

第1期計画は、平成25年度を目標年次とし、83事業（細事業を含む）を計画に位置付け、計画策定時から位置づけが変化した12事業を除き、残りの71事業は、完了または進行中となっています。

この計画では、中心市街地の課題として、「地域の情報発信力の拡大」、「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」、「中心市街地ならではの住環境整備」、「メインエントランスとしての駅周辺の機能強化」を掲げ、そのうち「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」、「中心市街地ならではの住環境整備」、「メインエントランスとしての駅周辺の機能強化」については、町家を活かした宿泊施設や商業施設の充実、まちなか居住施策の具体化、駅前整備事業の着手、市庁舎の整備など、長年の懸案であった事業に一定の進捗を見たことは、大きな効果であったと言えます。その結果、第1期計画に掲げた具体的な目標数値のうち、「宿泊者数」は、計画期間内に目標を達成することができましたが、中心市街地の課題として掲げていました「地域の情報発信力の拡大」に有効な施策を講じることができないままであったことは、目標の達成に関わらず、反省すべき点であったと考えています。

2つ目の目標数値の「歩行者・自転車通行量」については、第1期計画に掲げた魅力強化事業に加え、平成23年に大型イベントの効果も重なり、一時的に目標数値を達成したものの、直近の数値では、大型イベントにより観光客が単年度に偏重した反動もあって、大幅に減少しています。今後、安定的な通行量を確保するには、観光客への依存度を低下させ、地域住民を中心市街地へ呼び寄せる必要があると考えています。このため、マーケットニーズに即した商業・サービス機能の充実を図るとともに、エリアマネジメント手法による計画的なテナントミックス・リーシングが必要とされています。

残る目標数値の「居住人口」は、現状値の増加を目標に掲げていましたが、市街地の居住人口は減少の一途をたどり、目標を達成することが極めて困難な状態にあります。これは、中心市街地における住宅供給の問題もありますが、中心市街地を生活の場とする場合に、町家の伝統的な形態や生活様式は、自動車を中心とした生活スタイルが敬遠されているとともに、コミュニティや地域の行事に拘束されるなどのマイナスの印象で受け止められているなどの要因が強く、そうした状況が重なり合って、目標数値の達成を困難にしていると考えられます。

また、第1期計画では、計画目標を「交流人口の維持と質の向上」、「コンパクトな市街地形成」、「都市活動の交流拠点の創出」、「住環境整備と長浜らしい暮らしの提案」としたため、中心市街地とそこに隣接する郊外の市街地とのつながりが希薄で、郊外に居住する市民からは、中心市街地の商店街などは生活と乖離した場所と受け止められがちなこととあって、第1期計画の効果も中心市街地の一部に限った局所的なものとなり、外縁部を含めて大きな広がりを見せるには不十分なものとなりました。こうしたことが、結果として目標が達成できない遠因になっているとも考えられます。

(4) 新たな計画の必要性

第1期計画は、活発な民間事業の展開と歩調をあわせた公共施設整備などにより、一定の効果を発揮しましたが、こうした動きを、一過性にすることなく、今後も、継続させるとともに、第1期計画の課題を克服し、第1期計画における取り組みを生かし、その効果が伸長するよう、第2期計画を策定します。

第1期計画では、これまで民間と連携しながら各種の取り組みが進められてきましたが、この第2期計画では、施設整備などのハード事業に偏ることなく総合的に取り組むことで、さらなる中心市街地の活性化を促すこととします。

[5] 社会環境・時代状況の変化

(1) 少子高齢化により人口が減少する社会

我が国の人口は、人口減少の局面を迎え、平成17年（2005年）年に戦後初めて前年を下回った後、増減を繰り返しながら、徐々に人口が減少しています。一方で、高齢化も急速に進行し、今世紀半ばには3人に1人が65歳以上という超高齢社会を迎えると予測されています。

少子高齢化の進行により、労働力人口の減少や経済規模の縮小、社会保障に関する負担の増加など、これまで国を支えてきた社会システムでは対応できない様々な問題が予想されます。

(2) 新興国の経済的台頭と情報通信技術の進展

近年、東アジア諸国における著しい経済発展により、国内の様々な経済活動に広範に影響し、こうした新興国などと連携した動きが加速していることから、我が国の産業構造にも大きな影響を与えています。

一方で、情報通信技術（ICT）の発達などにともない、人・もの・情報等の国境を越えた活発な交流が、これまで以上に加速化しています。

今後も、こうした国際化やグローバル化の動きはさらに進展すると見込まれ、情報通信技術の向上により情報機器がより身近に、使いやすくなることとあわせて、ますます国境による隔たりを感じさせない社会になるものと思われま

(3) 地球環境問題・資源エネルギー問題の深刻化

世界的な人口増加や経済活動の拡大は、食料やエネルギー需給の国際的なひっ迫や、地球温暖化や酸性雨による森林破壊、砂漠化の進行など、経済社会活動による地球環境への負荷を増加させています。こうした地球規模の環境問題は、将来の人類や環境に危機的な影響を与える可能性があると言われており、人類の存立基盤を揺るがす深刻な問題であるとともに、一国では解決できない複雑で多様な問題を生み出しています。

こうしたなか、我が国においても地球温暖化の防止、循環型社会の構築、自然環境の保全・再生など、環境問題に対する意識が高まっています。一方で、東日本大震災以降、原子力や石油に依存しないエネルギー構造の転換など今後のエネルギー問題も大きな課題となっています。

(4) 安全・安心な暮らしの確保

近年、阪神大震災や東日本大震災などの大規模な地震や集中豪雨などの自然災害の激甚化や重大事故の多発、新しい感染症の発生、犯罪の巧妙化や凶悪化などにより、これまで以上に日常生活における不安が増加しつつあり、暮らしの安全の確保が社会全体の大きな課題となっています。

一方で、安心して子どもを産み育てられる環境や、安定した社会保障制度に支えられながら過ごす老後の環境づくりなど、社会保障に対するニーズも拡大しており、暮らしの安全と安心に対する意識がこれまで以上に高まっています。

(5) 成熟社会における豊かさとライフスタイルの変化

経済的な豊かさを重視してきた生き方から、心豊かに自分らしく暮らせるライフスタイルを求めるようになってきたと言われて久しく時間が経過していますが、こうした考え方や価値観はさらに多様化し、スポーツ・レクリエーション活動や生涯学習にとどまらず、社会への貢献や人とのつながりなど、様々な活動を通して心の豊かさを感じる動きが多く見られるようになってきました。その結果、近年では、新たな公共という概念のもと、多様な主体が、幅広い「公」の役割を担うように変化しつつあります。

また、自由な時間や第二の人生としての老後の過ごし方が重視されるなか、快適でゆとりある住環境、美しく落ちつきのあるまちなみ、緑や水辺空間の再生など質の高い生活空間へのニーズの高まりとあわせて、二地域居住や田舎暮らしといった住まいのあり方も多様化しつつあります。

一方で、価値観の多様化は、コミュニティの弱体化や人間関係の希薄化などにも影響し、その結果、社会から孤立した生き方をするケースも生じています。

[6] 中心市街地が直面する課題

(1) 中心市街地の活力の維持

まちの賑いを創出する本市の商業ゾーンは、郊外の幹線道路沿いと中心市街地に二極化し、そのうち中心市街地は、黒壁スクエアに代表される商業観光ゾーンとして年間200万人以上の集客力があるものの、地方都市にありがちな自動車に依存する生活スタイルが確立されてきたこともあって地域内の公共交通サービスが不十分なため、地域住民の日常的な消費の場は、郊外に立地する商業施設へと移っています。

中心市街地では、これまで、一定の社会資本ストックが形成されてきたことから、歩いて暮らせるまちづくりとして、徒歩圏内（500m）で生活必需品を充足させることができる状況にあります。3km圏内には、郊外の大型ショッピングセンターや量販店などが立地しているため、中心市街地への生活者の流入は少ない状況です。こうした状況にあっても、周辺部と比較すると、生活に不便を感じる頻度は少ないながらも、移動手段を持たない高齢者は、消費選択の幅が少ないため、不便さを感じる状況であることから、生活機能の向上が求められています。

さらに、中心部の居住環境は、狭隘な敷地面積に立地する家屋が多く、そのうえ、十分な生活スペースが確保しにくいこともあったため、ゆとりのある居住環境を求めて郊外への移転が進んできました。

こうした背景と相まって、公共公益施設の分散化、郊外化が進み、地域住民に密着したサービス機能が中心市街地から、郊外へ移ることとなり、中心市街地としての利便性や都市機能は、小さくなり、その結果、自ずと中心市街地から人口が流出し、中心市街地の居住者は高齢化することとなりました。

これは、本市も全国的な傾向と同様であります。本市では、こうした状況が、過度に進行したため、現在の中心市街地では、まち家を取り壊し、駐車場として利用されている空き地が増加するなど、地域のコミュニティやまちの活力の維持が大きな課題となっています。

(2) 都市基盤の強化

本市の都市計画は、昭和15年の決定をもとに、今日に至るまで、時代や制度の変化を踏まえて見直されてきていますが、市街地の街路計画は、大きく変わっていないにもかかわらず、現在においても未整備区間が多く残されています。

また、市街地開発事業については、本市は条里制や城下町の形態の中でも比較的土地の区画が整然とし、また、戦災や災害の被害も少なかったことから、土地区画整理事業への関心が薄いこともあって、土地区画整理事業が施行されることは少ない状況にあります。そのなかでも大部分は市街地周辺部で施行され、いわゆる密集市街地では実施されていない状況です。一方で、市街地再開発事業もこれまで実施されてこなかったことから、中心市街地では、老朽化した家屋が密集する地域も依然として残されています。

また、中心市街地では、人口の高齢化によって空き家が増加していますが、高い地価が影響し、土地が適正に流動していない状況です。

このように都市の防災上の観点だけでなく、土地の有効活用といった側面からも、中心市街地における都市基盤の強化が課題となっています。

(3) 中心市街地と周辺地域を結ぶ公共交通

本市の都市計画マスタープランでは、集約型都市構造の実現に向けて、概ね2.5km圏のまとまりのある地域を生活圏として位置づけています。その生活圏の多くは、鉄道駅を中心にした一つのまとまりのある地域と考えています。核生活圏の鉄道駅から中心市街地に位置するJR長浜駅までは、平成18年の北陸本線の直流化により、概ね、毎時1.5本のダイヤ編成となっており、また、鉄道駅までのアクセスとしては、路線バスが運行されているものの、さらに運行本数が少ない状況です。

また、鉄道駅のない生活圏では、移動手段としてマイカーへの依存度が高く、マイカー以外の交通手段としては路線バスが重要な交通手段になりますが、1日7～16便と運行数が少なく、生活交通として利用できる交通手段とは言えないのが現状です。

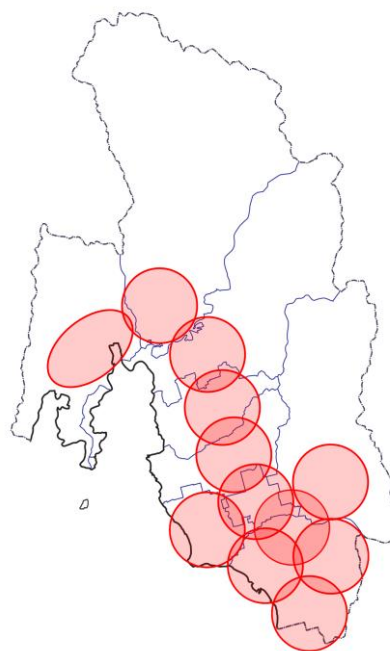
このため、今後、コンパクトな市街地の形成とあわせ、中心市街地と周辺部を結ぶ公共交通機関の運行数の増加や利用しやすい環境づくりが大きな課題と言えます。

都市計画マスタープラン（抜粋）

本市の都市構造は、合併により市域が拡大していることから、駅等の交通拠点や旧町の中心を核に、右の図に示すような、まとまりのある地域がひとつの生活圏域を形成する多核構造となっています。

これらの核には、県北部の中心として位置づけられるものもあれば、日常的な生活圏を支えるものもあり、核の規模や性格も異なります。また、地域によっては、その核が未成熟な地域もあります。

将来を見据え、今後の人口減少社会や超高齢社会に対応した誰もがいきいきとくらすことができる都市とするため、マイカー等の交通手段に頼らず活動できるだけでなく、活力ある地域コミュニティを確立することにより、市民一人一人がお互いを支えあう自立した生活圏の形成をめざします。



[7] これからのまちづくりの考え方と付加すべき視点

(1) 長浜のまちづくりに付加すべき視点

① 進取の気性と温故知新の融合

長浜のまちは歴史的に見ると、進取の気性と言われるように新しいものを積極的に取り入れてまちづくりを昇華させてきました。明治期の鉄道や学校、銀行などはその典型といえます。一方で、長浜城の再興以降のまちづくりの取り組みは、既存の地域資源を巧に活用し、時代にあったモノやシステム、サービスにする温故知新型のまちづくりの色彩が強かったように思われます。これからのまちづくりに求められるのは、長浜のストックを活かし、改良するだけでなく、新しい視点を積極的に取り入れる姿勢を並立させるよう、そのバランスを量ることも大切になっています。

まちづくりに工夫がなければ、まちが停滞するのは自明の理ですが、工夫を積み重ねるなかにあっても、新たなモノやシステム、サービスを取り入れ、生み出せるよう進取の気性が体現される工夫が必要です。

② 長浜・湖北の文化と特性の活用

これまでから、湖北地域の中心として、地域のヒト・モノ・コトを吸引し、地域の魅力づくりに取り組んできた芽もありましたが、大きく成長することはなく、また、観光を意識したまちづくりにシフトするなかで、地域内で地域の人々に湖北地域の魅力が伝えきれていない側面もありました。これまでは、自治体という垣根があり、そのなかでの活動を中心に取り組みされてきた傾向が強かったこともその要因の一つにありましたが、市町合併により一つの自治体になって5年近く経過するなかで、湖北地域が持つ独自の文化や特性を中心市街地に引き出し、新たな魅力を付加し、地域内の連携を深め、地域経済を循環させる取り組みが必要になっています。

(2) 時代に求められるまちづくりの視点

① 安全・安心なまち

東日本大震災以降、まちの安全、防災面に対する人々の関心が高まるなかで、長浜のまちづくりも災害を意識した取り組みが必要になっています。

このため都市の防災性の向上を目的に都市基盤を強化する取り組みが必要な一方で、これまでから市街地のまちづくりは、木造建築物を活用した取り組みが多いことから、高齢化する市街地のなかで、災害にいかにか的に対応できる体制を整えておくのか、常日頃から市民と行政が連携した取り組みも求められます。

② ICTの活用

スマートフォンに代表される携帯情報端末の急速な普及と高機能化により、固定化された情報機器の自由度が高まったことは、生活のスタイルにも大きな変化や影響を及ぼす一方で、まちづくりの分野において多くの可能性を秘めていると言えます。

このため、必要な情報インフラの整備とあわせて、市街地を行き交う人々が必要な情報を引き出せる取り組みや、まちなかに市民を誘導する取り組みなど、市街地に集う人々だけでなく市街地に暮らす人々も利便性を共有できる仕組みづくりが必要になっています。

③ 環境・新エネルギーへの配慮

東日本大震災後の電力の需給のひっ迫や供給源の問題から新たなエネルギーの必要性が注目されています。特に中心市街地は人口の面でも土地利用の面でも密度が高いことから、電力消費を軽減するまちなかの暮らしのあり方を検討する必要があります。

一方で、これまでから、河川環境など市街地の環境に配慮した取り組みは、市民の主体的な活動に支えられてきました。今後は、河川環境だけでなく、エネルギーや市街地に不足する緑づくりなど、取り組みの輪を広げていく必要があります。

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

本市の市街地は、天正3年（1575年）頃に豊臣秀吉公が「今浜」の地名を「長浜」に改め、長浜城を築城し、小谷城下の商人や寺院を長浜に移して城下町としての礎を築いたことに始まります。豊臣家滅亡後、江戸時代には、廃城となり彦根藩領となりましたが、秀吉公時代の町屋敷年貢米三百石免除の特権が継続して認められ、彦根藩は長浜町を領内の中心的商業都市として位置付け、町運営のほとんどを町人が担う町人自治のまちとして大いに繁栄しました。

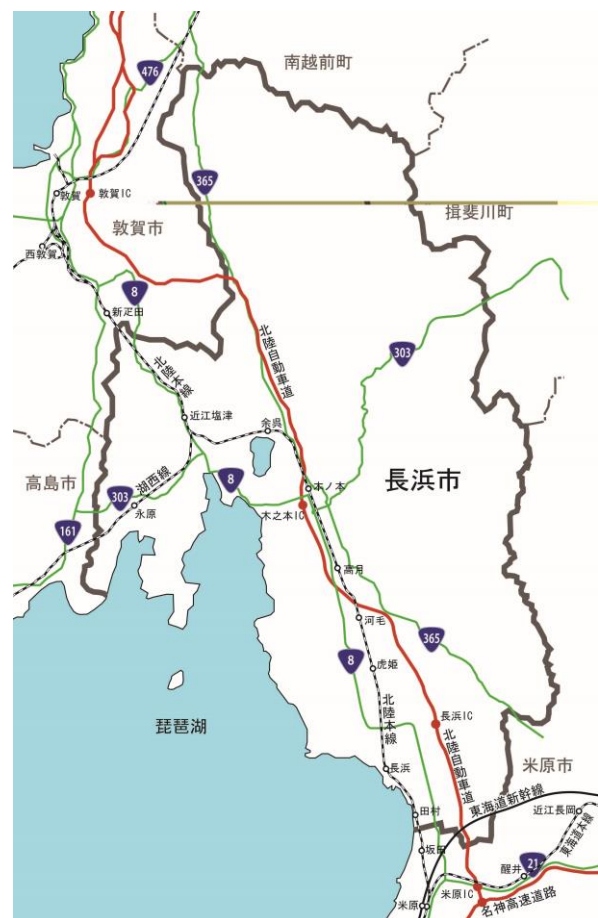
明治初期には、日本で3番目に官営鉄道が敷設されたことにより、江戸時代から比べると市街地は琵琶湖側に若干の広がりを見せます。また、昭和15年には、市街地の東に名敦産業道路（旧国道8号）が整備され、昭和27年には、市役所が、さらに市街地の東へ移転し、徐々に市街地が広がってきました。

高度経済成長期以降は、国道バイパスの整備により、その沿道に新たな市街地が形成され、中心市街地は衰退していましたが、歴史資源を活かしたまちづくりの展開とJR北陸線の直流化などにより、現在は、多くの観光客が訪れる観光のまちとして活況を呈しています。

現在の中心市街地の区域は、江戸時代初期の町割りと同現在の主要道路がほぼ一致し、昭和18年に市制施行する以前の旧長浜町の区域とほぼ同じ区域となっています。

このように、琵琶湖から長浜駅を経て市役所周辺に広がる市街地とその間に位置する中心商店街は、約400年以上にわたり、都市基盤である町割りが安定して保たれ、湖北地域の中心都市として独自の経済圏域を形成し、発展してきた地域であることから、今回の基本計画においても中心市街地として位置づけます。

(位置図)



[2] 区域

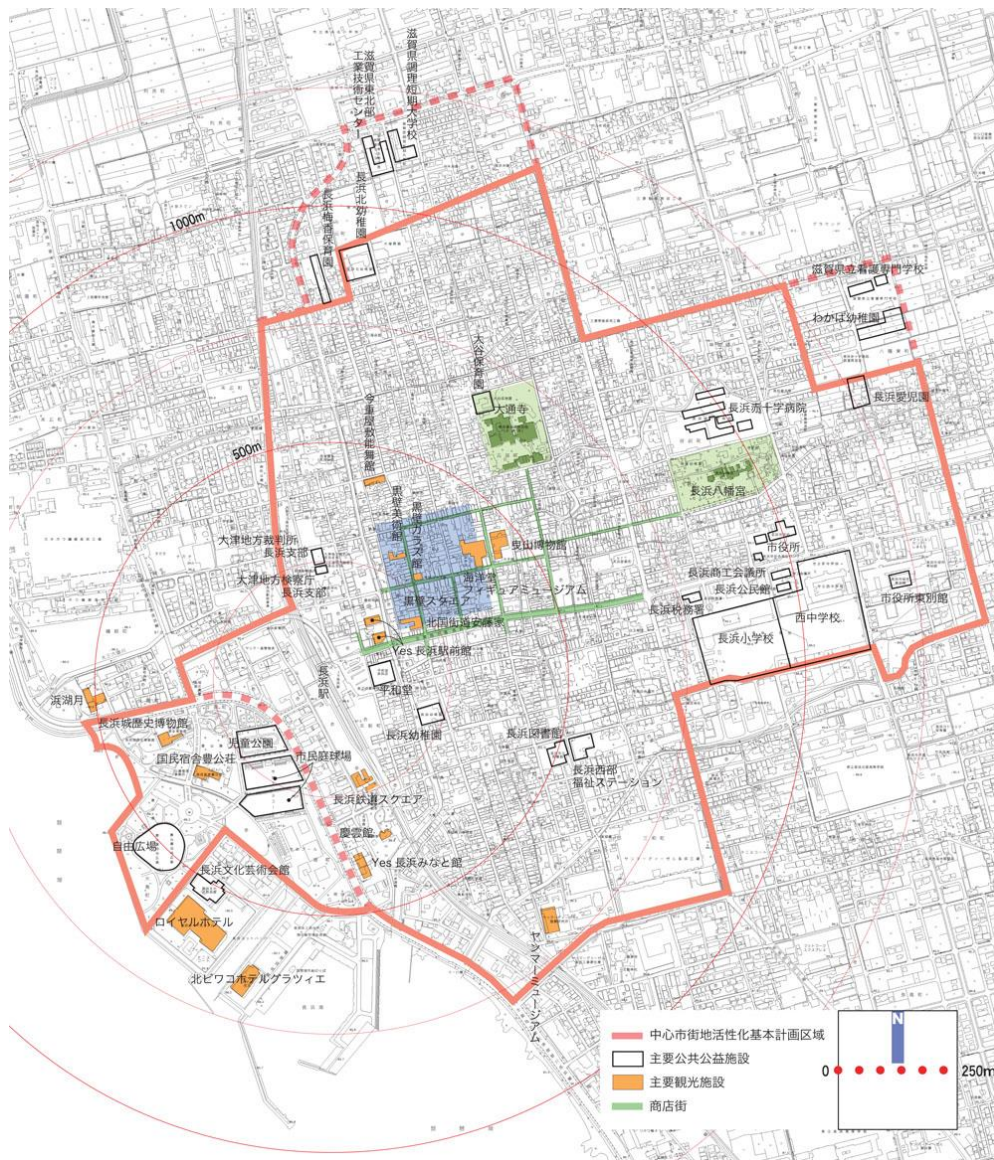
区域設定の考え方

交通結節点機能を持ち地域内外から人が集まる長浜駅周辺から、観光客が訪れている中心商店街を経て、市役所周辺の公共公益ゾーンまで、さらに活性化の取り組みを進める必要があります。

第2期計画期間において重点的に活性化する区域としては、第1期計画の区域を概ね踏襲しつつ、今後、新たな取り組みが想定され、駅周辺整備事業との相乗効果が見込める豊公園エリアを取り込む一方で、第1期計画において、保育園や幼稚園の整備事業が完了した北エリアの一部及び東エリアの一部を第2期計画区域より除外することとし、第1期計画の区域を一部見直します。

(区域図)

- 中心市街地区域：約180ha



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																		
<p>第1号要件</p> <p>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</p>	<p>市域の可住地面積16,440haに対し、中心市街地区域は約180haで、対市面積割合としては1.1%であるものの、以下のように小売商業者や行政、文化施設など公共公益施設等が集積しています。</p> <p>① 小売商業等の集積 *資料：平成24年経済センサス活動調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の中心市街地には、7つの商店街があり、市全体の小売業・卸売業及び宿泊業・飲食サービス業のうち約26%の事業所が集積し、約21%の従業者が就労しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">市域全体</th> <th style="text-align: center;">対市域割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td style="text-align: center;">523</td> <td style="text-align: center;">2,038</td> <td style="text-align: center;">26%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">3,073</td> <td style="text-align: center;">14,769</td> <td style="text-align: center;">21%</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 行政、文化施設など公共公益施設等が立地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地には、市役所をはじめ、以下の都市福利施設等が集積しています。特に観光施設については48%が中心市街地に集積しています。 <p>● 中心市街地内の公共公益施設</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 20%;">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、長浜城歴史博物館</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、長浜北幼稚園</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、成田美術館、長浜アートセンター、長浜城歴史博物館*再掲、北国街道安藤家、ヤンマーミュージアム、今重屋敷能舞館</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 人口の集積 *資料：平成25年3月31日時点住民基本台帳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地では対市域割合8.04%の人口、9.45%の世帯数が居住しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">市域全体</th> <th style="text-align: center;">対市域割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人口(人)</td> <td style="text-align: center;">9,912</td> <td style="text-align: center;">123,335</td> <td style="text-align: center;">8.04%</td> </tr> <tr> <td>世帯数(世帯)</td> <td style="text-align: center;">4,183</td> <td style="text-align: center;">44,275</td> <td style="text-align: center;">9.45%</td> </tr> </tbody> </table>		中心市街地	市域全体	対市域割合	事業所数	523	2,038	26%	従業者数(人)	3,073	14,769	21%	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、長浜城歴史博物館	教育施設	長浜公民館、西中学校、長浜小学校、長浜幼稚園、長浜北幼稚園	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、成田美術館、長浜アートセンター、長浜城歴史博物館*再掲、北国街道安藤家、ヤンマーミュージアム、今重屋敷能舞館		中心市街地	市域全体	対市域割合	人口(人)	9,912	123,335	8.04%	世帯数(世帯)	4,183	44,275	9.45%
	中心市街地	市域全体	対市域割合																																
事業所数	523	2,038	26%																																
従業者数(人)	3,073	14,769	21%																																
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、長浜城歴史博物館																																		
教育施設	長浜公民館、西中学校、長浜小学校、長浜幼稚園、長浜北幼稚園																																		
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、成田美術館、長浜アートセンター、長浜城歴史博物館*再掲、北国街道安藤家、ヤンマーミュージアム、今重屋敷能舞館																																		
	中心市街地	市域全体	対市域割合																																
人口(人)	9,912	123,335	8.04%																																
世帯数(世帯)	4,183	44,275	9.45%																																

第2号要件

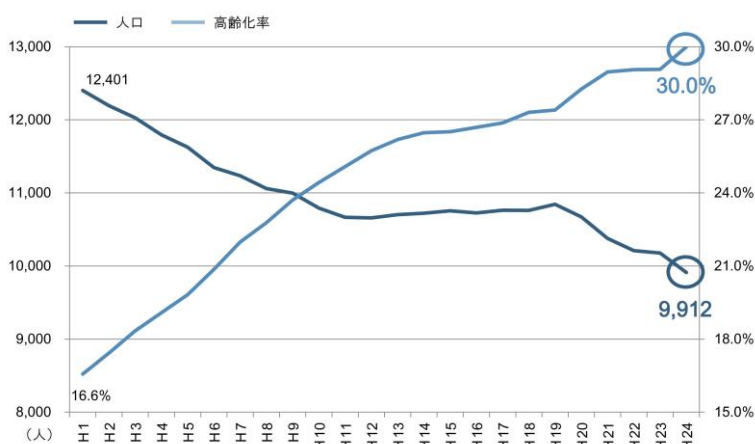
当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

中心市街地では、近年、人口の減少が著しく、高齢化が進むとともに、中心商店街での売上や観光入込客数が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ります。

① 人口減少と高齢化の進展

・中心市街地では平成元年から平成24年までの23年間で人口が約20%減少し、高齢化率は市全体約24%に対し、中心市街地では約30%と非常に高い数値を示している。このため、限界集落ならぬ限界自治会と称される状況で、地域コミュニティに支障をきたす恐れがあります。

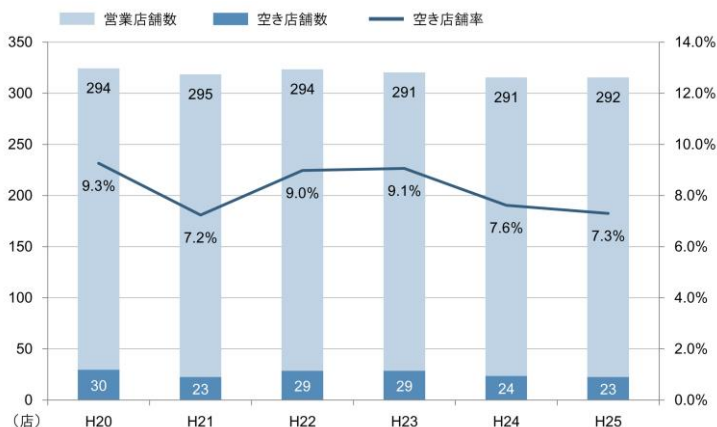
● 図：中心市街地の人口・高齢化率（再掲）



② 空き店舗の残存

・中心市街地での空き店舗数は30店舗（平成20年）から23店舗（平成25年）と一定解消されつつあるものの、依然として空き店舗が残存していることは、商業機能の低下やまちなみの連続性に影響することが危惧されます。

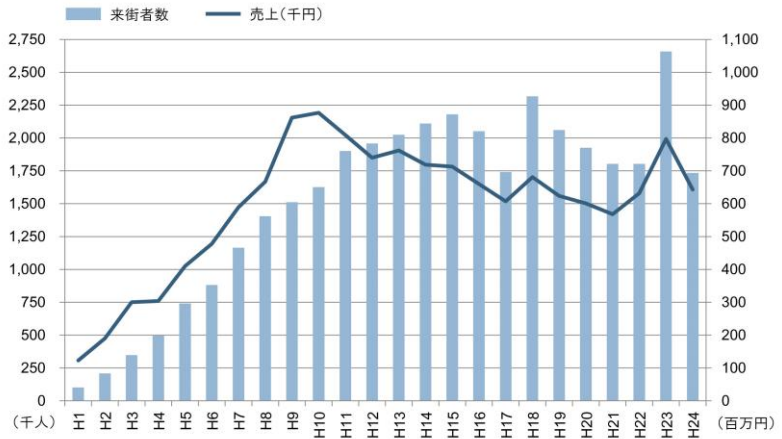
● 図：空き店舗数（再掲）



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、客単価の低下等の影響から、平成10年をピークに減少傾向にあり、推定来街者数も約20万人余り減少しています。

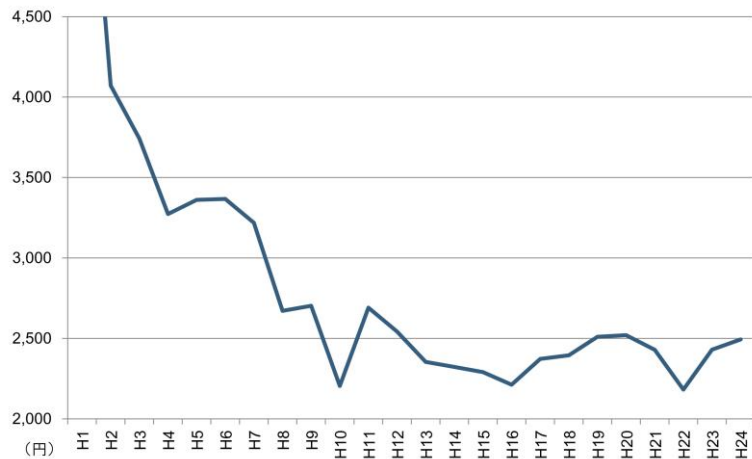
● 図：(株)黒壁の売上高・来街者数（再掲）



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ます。

● 図：消費単価[黒壁ガラス館実績]（再掲）



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

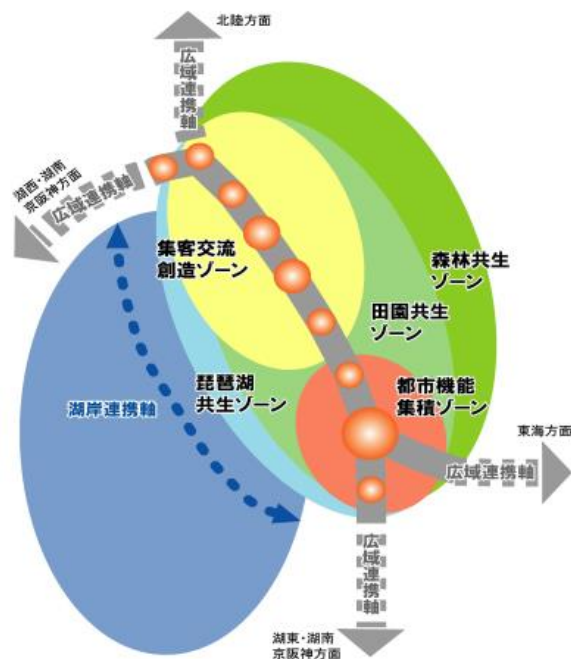
「長浜市基本構想」、「都市計画マスタープラン」、「琵琶湖東北部地方拠点都市地域基本計画」および「長浜市定住自立圏構想」において、中心市街地の都市機能、都市構造、土地利用などの位置付けは以下のように示しており、中心市街地の活性化を図ることが、長浜市全体の発展に有効かつ適切です。

① 「長浜市基本構想」(平成19年6月策定、平成23年9月変更)

● 土地利用の考え方

自然とひととの共生を多様に育む「共生ゾーン」を基礎的なゾーンとして位置付け、そのうえに、地域の個性を生かした活力ある都市活動が営まれる「都市ゾーン」を設定し、さらには、広域的、あるいは地域間のまちとひとのつながりを支える交通網を中心とした「連携軸」を設定します。

これらにより、それぞれの地域が相互に有機的な関係を持ち、全体として高い一体性を有するとともに拠点性を兼ね備えた都市構造の形成をめざします。



● 施策の大綱(11)「住み良さを高めるまちづくり」

- ・ 中心市街地の活性化を図ります

商業の活性化ととも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。

② 「長浜市都市計画マスタープラン」(平成21年6月策定、平成25年3月変更)

● 地域別構想(地域区分の設定)

地域区分としては、次の考えから、旧長浜市域(長浜地域の4区分、浅井地域、びわ地域)で6地域、合併した旧6町で6地域の合計12地域を設定します。

・旧行政界や字界、都市計画の状況等を考慮します。

・まちづくりの目標となる将来都市構造上の生活圏の中心範囲は、自転車で10分程度・徒歩で30分程度の範囲(半径2.5km四方)とします。



● 地域別まちづくりの主要方針

－中心市街地生活圏－

県北部の玄関口にふさわしい多様な都市機能を持つ市街地の中心核の形成とともに、長浜らしい歴史文化を感じられる質の高い居住空間の形成をめざします。

● 整備の方針(抜粋)

・長浜駅周辺は、まちな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、県北部の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。

・空閑地の適正な市街化の促進を図るとともに、低・未利用地の有効活用を誘導します。

・県北部の玄関口として多様な都市機能を持つ中心市街地の形成に向けて、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建設を推進します。

・歴史まちづくりを進める重点区域に指定した大通寺周辺地区については、歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画により、歴史的な資産を活用したまちづくりを推進します。

③ 「琵琶湖東北部地方拠点都市地域基本計画」（平成9年1月策定、平成25年4月変更）

● ゾーン別整備の考え方

彦根市から長浜市にかけての地域は、一定の都市機能が集積していることから、今後さらに都市機能の強化・充実を進め、圏域の発展を牽引する「淡海みらい都市創造リーディングゾーン」として位置づけます。

● ゾーン別整備方針（抜粋）

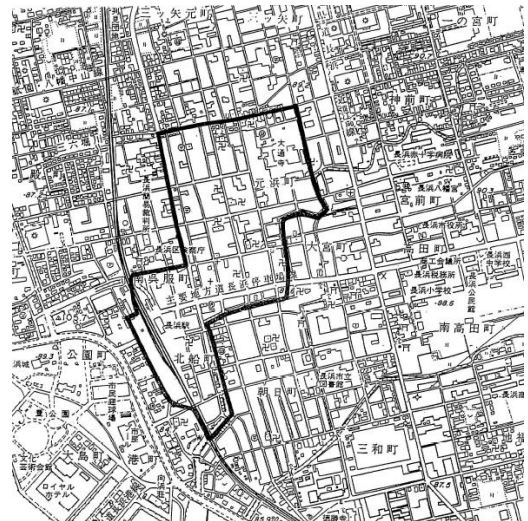
圏域の発展を牽引し、県下第2の都市圏の中核となるゾーンであり、商業・業務、教養文化、学術研究等の多様な都市機能の集積を図ります。

都市機能の集積を誘導するため、面的な整備として駅周辺において土地区画整備事業や市街地再開発事業を推進するとともに、自由通路の整備や商業核施設の誘致等により、都市機能の高度化を図ります。

● 拠点地区の設定

都市機能の集積や居住環境の整備等を重点的に進める地区として、「長浜駅周辺都市拠点地区」を含め8箇所を設定します。

拠点地区においては、交通および情報ネットワークの整備等と相まって、拠点地区相互間の連携のもとに、相乗的な効果を全体に波及していくよう整備を進めることとします。



④ 「長浜市定住自立圏構想」(平成22年11月策定)

● 中心市宣言(抜粋)

合併後の長浜市は、その市域全体において、一つの生活文化圏を形成していると捉えることができますが、地域住民の生活を支え高次な都市機能を充実させていく旧長浜市地域と、生活を守る上で必要不可欠な地域交通の維持確保や食糧の供給機能など、生活機能の充実が求められる旧6町地域が、それぞれ担うべき機能を分担しつつ、同時に有機的に連携することによって、地域に「定住」するために必要な諸機能を確保し、「自立」するための経済基盤を培い、圏域全体としての魅力を高めていく必要があります。

このため、ここに、旧長浜市を中心地域とし、旧6町を周辺地域とした「長浜市定住自立圏構想」の構築を掲げ、圏域の生活機能の強化や、結びつき・ネットワークの強化、圏域全体の総合的なマネジメントを行うことにより、圏域の将来像「協働でつくる 輝きと風格のあるまち 長浜」の実現を目指すことを宣言します。

● 形成方針(抜粋)

中心地域においては、商業・サービス、医療、福祉、教育、居住環境など様々な都市機能の集積を図ります。また、中心市街地活性化基本計画に基づき、市街地の整備改善やまちなか居住を推進し、社会、経済及び文化活動の拠点としての都市魅力の向上を図ります。

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の目指すべき方向

今、長浜のまちづくりは成熟期に入っているとも言えます。博物館都市として成長し、観光客をはじめとする来街者も、量ではなく質を高める方向に転換するなどの傾向が見られます。しかしながら、まちづくりは、終わりのない取り組みであると言われるように、対処的な取り組みではなく、長期的な視点に立ってまちのあり方を考え、それに向かって永続的に取り組むことと考えます。また、まちづくりは、まちの文化をつくることでもあるとも言えます。積み重ねられてきた文化の層に厚みを加え、街を作りこんでいくプロセスをまちづくりと言っているようにも思われます。そのなかで、人が楽しみながら、感動しながら、時には、喜怒哀楽が混ざり合って、別の次元の街へと成長させているのかもしれない。

これまでから長浜のまちづくりは、人々の感性に訴え、見ていて良いものを、より良いものに仕立て上げ、さらには住みたくなるようにすることを目指し、成熟した街と人と文化を基礎にまちづくりが進んできました。

一方で、市民の居住地という視点で中心市街地を展望すると、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不十分な公共交通機能、居住人口の伸び悩みや高齢化の進展が危惧されています。まちなかに住む人にとっては、過ぎたる観光地化は歓迎されるわけではなく、いわゆる買回り品の調達や日常生活に必要なサービスが容易に享受できることが、まちなかに住むことの最大の利点であることから、現在のライフスタイルに即した多様な機能が整い、適度な居住機能とまちの文化の融合した姿が中心市街地に求められると考えます。

また、急速に進行する少子高齢社会にあって、市街地の人口減少は、居住者の問題だけではなく、地域コミュニティの根幹を為す人材不足を引き起こしており、まちの後継者づくりは、非常に大切で、深刻な問題となります。

本市の市域全体から中心市街地を展望すると、近世城下町のルーツとしてその姿を現代に色濃く留める中心市街地は、都市としての骨格がコンパクトに形成されており、その上に、これまで多様な機能が集積されてきたことから、市域にある様々なモノやコトを集約し、市域全体のまちづくりをけん引する可能性を持つ場であると言えます。

こうした中心市街地の状況を踏まえ、これからのまちづくりに求められるものは、奇をてらった発想や理屈だけで考えるのではなく、本質を見誤らず常に食欲に集客し、新たな取り組みにチャレンジする精神と尽きることない情熱に、これまでのまちづくりの経験に裏打ちされた英知を加え、真の意味で誰もが住みたくなるようにまちの魅力を高め、次代へ継承すべきまちや地域を創造し、それに真摯に取り組める人材を育成する取り組みを繰り返すことこそが、中心市街地の活性化のまちづくりの方向性であると考えます。

(1) 中心市街地活性化の基本コンセプト

続・博物館都市

～ 伝統と自然をくらしのなかに活かして美しく住む ～

～ 新たな文化創造に挑戦し進取の気性を継承する ～

長浜のまちづくりは、昭和58年に長浜城の再興を契機に「長浜出世まつり」が開催され、これを原点として、翌、昭和59年に策定されました博物館都市構想に依拠しながら、町衆と呼ぶにふさわしい市民によって主体的に取り組まれてきました。

博物館都市構想は、地域固有の資源や暮らしのなかで培われてきた文化や知恵を現代に生かし、新しい文化を生み出し個性と魅力のあるまちづくりを進めていこうとするもので、この考え方は、長浜のまちづくりのなかに根付き、第1期計画においても基本コンセプトを博物館都市構想ステージⅡとしていました。

博物館都市構想の策定から30年が経過する現在、本計画においても、まちづくりの基本的な考え方として、博物館都市構想を大切にし、まちづくりの原点を再確認するとともに、広範になった市域のなかで、中心市街地のあり方を考え、「続・博物館都市～伝統と自然をくらしのなかに活かして美しく住む～、～新たな文化創造に挑戦し進取の気性を継承する～」を本計画の基本的な考え方とします。

(2) 中心市街地の活性化に向けた基本的な取り組み方針

これまでのまちづくりの取り組みとして、博物館都市構想の考え方を具現化し、歴史的建造物や町家を活用したオールドタウンの再生、独自のミュージアムづくりをハードソフトの両面から進めるとともに、都市景観やアメニティづくり、個性あるイベントを展開し、今日、中心市街地へ多くの来街者を呼び込むこととなりました。

このような博物館都市構想の理念を体現化する取り組みは、今なお、継続しており、第1期計画においても、町家ホテルの整備、ガラスを地域資源に発展させるコンペティションとその作品をまちなかに配置する取り組み、やわた夢生小路の整備など、様々な取り組みが展開されています。

こうした取り組みとあわせて、新市庁舎の整備や駅前再開発事業の展開は、滋賀県北部の中心都市としての拠点性を維持しつつ、中心市街地への求心力を高める大きな動きとなっています。

今後、さらに、まちの活力を高めるために、第1期計画における取り組みの検証や中心市街地の現状と課題から、中心市街地の活性化に必要な視点として導き出された、「まちの活力」、「賑わいと交流」、「まちなか居住」の三つをもとに、次のとおり基本方針を定めることとし、これにより中心市街地の活性化に向けた新たな取り組みを進めることとします。

＜基本方針1＞活力とにぎわいに満ちたまちづくり

多様な都市機能、魅力ある商業集積や都市的な居住環境の整備が誘導されるよう、長浜のまちの玄関口となるJR長浜駅前の都市機能の再構築に取り組みます。これにより、駅前と中心商店街が連動するとともに、市域全体の資源を中心市街地で資産化する取り組みや、市街地内の移動手段の確保など、新たな試みを展開し、駅周辺がターミナル拠点として都市の求心性が高まるよう、活力とにぎわいに満ちた中心市街地の再構築を進めます。

＜基本方針2＞多様な人々を迎え入れ活発な交流が生まれるまちづくり

長浜のまちにおいては、観光入込が中心市街地の商業構造を形成する重要な要素となっていることから、来街者を確保し、宿泊者が増加するよう、長浜の歴史や、これまで築いてきたまちのストックを活用した魅力ある観光イベントの開催、夜間のにぎわいの創出など、中心市街地のさらなる魅力づくりを展開するとともに、高品質な旅行商品の造成など、滞在型観光施策を促進し、多様な人々を迎え入れ活発な交流が生まれる中心市街地づくりを進めます。

＜基本方針3＞誰もが住みたくなるまちづくり

市街地のにぎわいと活力を維持させるため、地域生活者の確保と定住化対策を推進します。このため、JR長浜駅前の低・未利用地の有効活用や老朽化した商業ビルの建て替えなどによる集合住宅などの整備を促進するとともに、長浜のまちなみを構成する重要な要素となっている町家を活かした居住環境の整備や空き町家が流動化する仕組みづくりに取り組みます。また、市街地における公共・公益機能の拡充や多様な都市サービスの提供に努めるなど、誰もが住みたくなる中心市街地の形成を推進します。

[2] 計画期間

計画期間は、平成26年4月から平成32年3月までの6年間とします。

[3] 目標指標の設定の考え方

(1) 全体的な目標指標の考え方

本計画は、第1期計画の基本的な枠組みを踏襲しつつ、その効果を伸長させることを主眼として策定していることから、目標指標についても、第1期計画の考え方を踏まえ、ほぼ同様の考え方で設定することとします。

(2) 目標指標設定の考え方

<基本方針1> 活力とにぎわいに満ちたまちづくりに関する指標

目標① 活発に人が行き交うまちの実現

第1期計画では、観光客、来街者、居住者を問わず、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おり、計画期間中の大型イベントによって目標は達成されたものの、各年度により変動が大きくなっていました。

このため、本計画においては、観光客による賑わいを維持する一方で、地域生活者の来訪機会を増加させる取り組みを進めることから、目標指標は、第1期計画に引き続き、**歩行者・自転車通行量**の総量を設定することとし、地域ニーズに基づく事業を実施する事業箇所付近に目標指標の調査地点を増やすこととします。

<基本方針2> 多様な人々を迎え入れ活発な交流が生まれるまちづくりに関する指標

目標② 新たな交流を生み出すまちの実現

本市では、これまでから、日帰り観光から宿泊滞在型観光への転換を推進し、第1期計画では、その受け皿となる宿泊施設の整備が主要な事業となっていたこともあって、宿泊客数を目標指標として設定し、目標は達成されたものの、情報発信力の拡大に有効な施策を講じることができなかつたことから、効果の発現が不十分でした。

また、宿泊滞在型観光は、地域経済への波及効果が高く、中心市街地の魅力づくりや活力維持に連動することを踏まえ、本計画においては、第1期計画において実施したハード整備による効果を伸長させるため、ソフト事業を積極的に展開することで宿泊滞在型観光をさらに推進することから、第1期計画と同様、**宿泊者数**を目標指標として設定します。

<基本方針3> 誰もが住みたくなるまちづくりに関する指標

目標③ 暮らしやすいまちの実現

第1期計画では、公共公益機能の整備は一定進んだものの、住宅施策は経済情勢によって計画事業が予定どおり進捗しなかつたこともあって、目標基準時点よりも約7%も人口が減少し、目標達成は極めて困難な状況になっています。

このため、本計画では、第1期計画に引き続き市街地の居住者対策に取り組むこととし、目標指標は、第1期計画の考え方を基本としつつ、コンパクトなまちづくりを推進する観点に基づき、人口集積割合を適正に把握できる**市全体に占める中心市街地の居住人口の割合**を設定します。

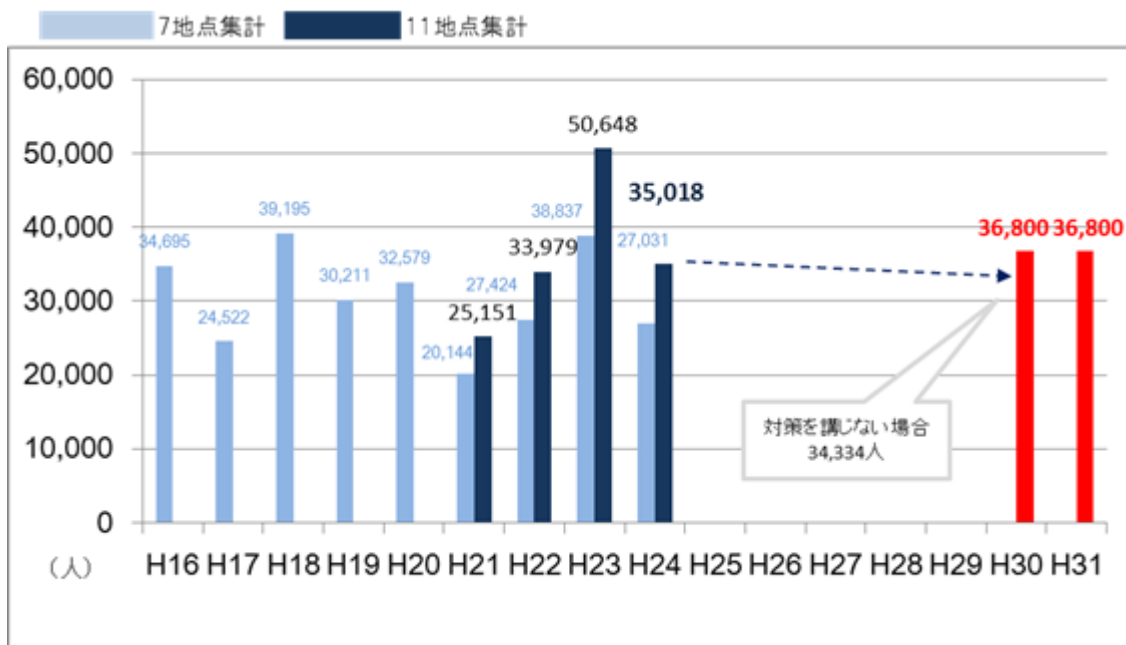
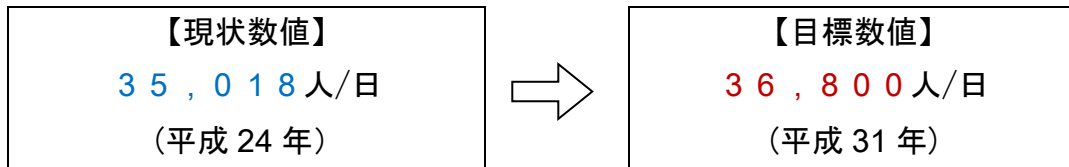
[4] 具体的な目標数値の考え方

(1) 活力とにぎわいに満ちたまちづくりに関する指標

● 目標① 活発に人が行き交うまちの実現

【指標】歩行者・自転車通行量

*11地点合計（平日・休日各1日調査合計値 / 2）



①-1 目標数値設定の考え方（平成26年3月作成時）

平成16年から平成24年までの7地点集計実績値（※下記年は特異値のため除く）より近似式（累乗近似）を求めると、 $y=35337x^{-0.109}$ となる。この近似式により、何も対策を講じない場合の平成30年の歩行者・自転車通行量を推計すると26,503人/日となります。これを第2期計画の基準値として新たに設定する11地点（4地点追加）で計算すると34,334人/日となります。

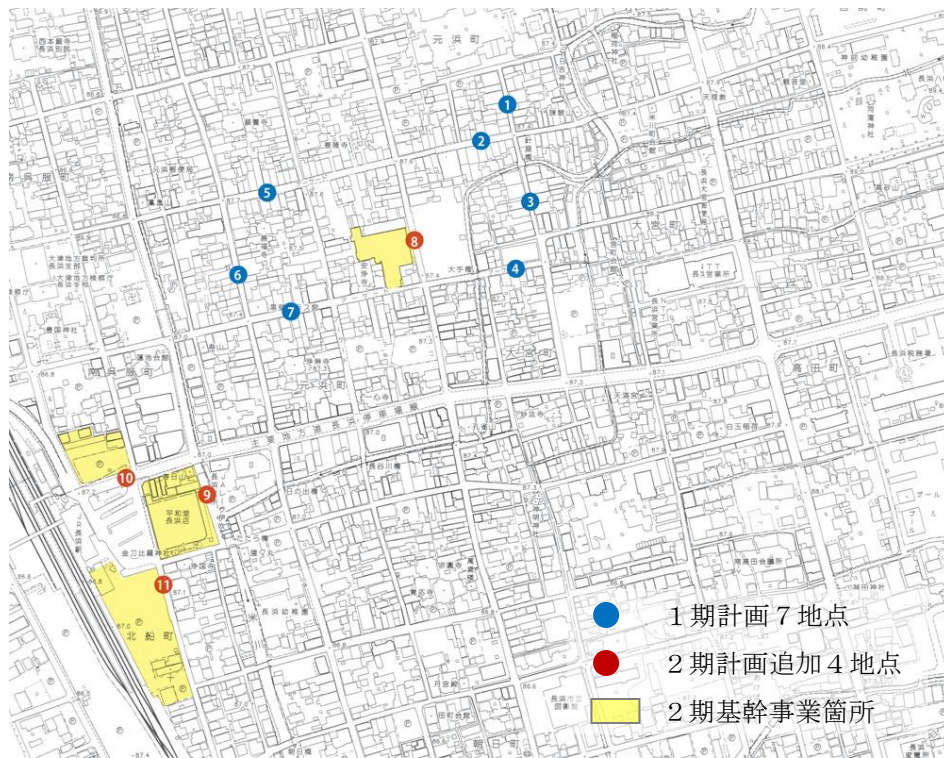
第2期計画においては、市街地再開発事業による商業・サービス機能の更新及び共同住宅の整備によって、地域住民及び観光客による賑わいの創出を基本的な考え方として、目標数値を設定することとします。

※平成17年：愛・地球博による減少、平成18年：一豊・千代博による増加、平成21年：新型インフルエンザの流行による減少、平成23年：江・浅井三姉妹博による増加

● 第1期計画からの変更点（調査地点の見直し）

第1期計画では、エリア内に設けている30調査地点のうち、7地点をピックアップし、その合計値を用いて効果を検証してきました。第2期計画においては、基幹事業による賑わい創出の効果をより適正に測定するため、事業箇所付近の4地点を加え、計11の調査地点を設定し、事業の効果を検証することとします。

● 図：調査地点



● 表：歩行者・自転車通行量の推移 *資料：長浜商工会議所調査

調査地点		H21	H22	H23	H24	
1	おおの履物店	1,935	2,584	4,039	3,095	
2	布工房 DEN	1,983	2,356	3,074	2,492	
3	宇根屋	1,621	2,594	2,866	2,266	
4	金屋公園	3,213	3,362	4,384	2,919	
5	宮尾商店	1,618	3,116	4,730	3,326	
6	黒壁ガラス体験工房	2,903	4,265	5,514	4,708	
7	くり原	6,871	9,147	14,230	8,225	
8	曳山博物館	追加	2,147	3,016	6,760	2,975
9	平和堂	追加	1,249	1,534	1,823	2,621
10	駅前交番	追加	926	1,294	2,456	1,761
11	ヤマハ	追加	685	711	772	630

● 事業による想定効果

○ 4-1：長浜駅南地区第一種市街地再開発事業による増分 314 人/日

*当該事業によって、最寄品等を扱うコミュニティ商業施設が整備されることから、主に近隣住民が施設を利用されると想定し、事業効果を推計しています。

・ 6,000 世帯^{*1} × 25%^{*2} × 2/7 回^{*3} × 73.3%^{*3} × ⑪地点を 1 回通過

※1：事業地の半径 1 km 圏の世帯数

※2：マーケットシェア

(SM の成立出店基準：半径 1 km 圏・世帯数 5,000 世帯以上⇒20～30%のシェア獲得が必要)

※3：施設への来訪頻度・回答割合 *参照：P26「中心市街地への訪問頻度【地域別】」

○ 4-2：長浜駅東地区第一種市街地再開発事業による増分 1,343 人/日

*当該事業によって、湖北・長浜の魅力を発信するライフスタイルショップを核とした商業交流空間が整備されることから、これらに比較的関心が高いと思われる市内在住の 25-59 歳（女性）及び観光客のうち 3 回以上来訪されているリピーターが施設を利用されると想定し、事業効果を推計しています。

・ 1,430 人^{*1} × 2/31 回^{*2} × 79.8%^{*2} × ⑨地点を 1 回通過 = 74 人

・ 1,730 千人^{*3} × 26%^{*4} × 47%^{*5} ÷ 365 日 × ⑨地点を 1 回通過 = 579 人

・ 1,730 千人^{*3} × 72%^{*6} × 47%^{*5} × 43%^{*7} ÷ 365 日 × ⑨地点を 1 回通過 = 690 人

※1：新施設への流入予測人口 *参照：P69「新施設への流入予測人口」

※2：施設への来訪頻度・回答割合 *参照：P25「中心市街地への訪問頻度」

※3：黒壁スクエアへの年間来訪者（H24 実績） *参照：P13「黒壁の売上高・来街者数」

※4：観光客に占める JR 利用での来訪割合 *参照：P74「長浜市の観光特性 H23」

※5：観光客に占めるリピーター（3 回以上来訪）の割合 *参照：P74「長浜市の観光特性 H23」

※6：観光客に占める JR 以外の交通手段での来訪割合 *参照：P74「長浜市の観光特性 H23」

※7：観光客に占める個人旅行者（家族を除く）の割合 *参照：P74「長浜市の観光特性 H23」

● 表：新施設への流入予測人口 *資料：平成 25 年 3 月 31 日時点住民基本台帳人口

地域名	人口	25-59 歳 女性人口	流入割合 ^{*1} (身廻雑貨類)	小売店の 顧客吸引率 ^{*2}	流入予測人口
長浜地域	62,270	13,877	78.4	8.52	927
浅井地域	13,537	2,853	68.3	8.52	166
びわ地域	7,252	1,501	58.1	8.52	74
虎姫地域	5,387	1,136	59.7	8.52	58
湖北地域	9,022	1,821	45.8	8.52	71
高月地域	10,119	2,071	34.9	8.52	62
木之本地域	7,836	1,512	31.7	8.52	41
余呉地域	3,512	636	29.7	8.52	16
西浅井地域	4,400	873	21.4	8.52	16
合計	123,335	26,280	-	-	1,430

※1：[流入割合]H18 県消費購買動向調査数値を基に国勢調査(H17→H22)の昼間人口増減率により補正

※2：[顧客吸引率]H18 県消費購買動向調査数値を基に H11 以降の売り場面積の増加に伴う顧客吸引率の減少トレンド(H11→H24)により補正

○ 6-1：長浜駅北地区整備事業による増分 268 人/日

・ 48 戸^{*1} × 2.79 人^{*2} × ⑩地点を 2 回通過

※1：供給住戸数 *参照：P79

※2：1 世帯あたり人口 (H25. 3. 31 時点住民基本台帳 123, 335 人/44, 275 世帯)

○ 6-2：(仮称) 元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業による増分 558 人/日

・ 100 戸^{*1} × 2.79 人^{*2} × ⑧地点を 2 回通過

※1：供給住戸数 *参照：P79

※2：1 世帯あたり人口 (H25. 3. 31 時点住民基本台帳 123, 335 人/44, 275 世帯)

○ 7-12：長浜浪漫パスポート事業による増分 45 人/日

・ 5, 423 人^{*1} ÷ 365 日 × ①・⑦・⑧地点を各 1 回通過

※1：長浜浪漫パスポート事業による観光客純増数 *参照：P75

● 平成 30 年見込み

以上の効果により、平成 30 年における歩行者・自転車通行量は 36, 862 人/日となり、数値目標 36, 800 人/日を達成することができる見込みです。

【対策なし推計値】 34, 334 人/日 (平成 30 年)	+	【事業効果】 2, 528 人/日	=	【想定値】 36, 862 人/日 (平成 30 年)
--	---	-----------------------------	---	--

①-2 平成 30 年 11 月変更における状況

歩行者・自転車通行量は、各事業の完了や黒壁スクエアへの来街者数の増加傾向に伴い、近年増加傾向にあります。平成 29 年度定期フォローアップにおいては、基準年(平成 24 年)の数値を下回る 34, 553 人/日となりました。

要因としては、「長浜駅北地区整備事業(供給予定戸数 48 戸から 93 戸へ変更)」、「元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業(供給予定戸数 100 戸から 42 戸へ変更)」の 2 つの主要事業の遅れや「長浜駅東地区第一種市街地再開発事業」に関連する「公共歩廊整備事業」が調査時点において未完了であったことにより、当初想定していた賑わいの創出ができていないことによるものと考えられます。

こうした中、計画期間を 1 年延長することで、「長浜駅北地区整備事業」、「元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業」や当初から平成 31 年に完了する予定であった「産業文化交流拠点整備事業」の効果が、計画期間内に発現することが見込まれます。

「産業文化交流拠点整備事業」の効果として、整備される図書館やまちづくりセンターなど多機能型の拠点が中心市街地の新たな賑わい創出の東の核となり、これまで実施してきた、「長浜駅南地区第一種市街地再開発事業」、「長浜駅東地区第一種市街地再開発事業」など駅周辺整備事業による西の核との両輪により、中心市街地全体の賑わいが創出され、通行量の増加が見込めます。

また、これまでに完了したハード事業の効果を最大限発現させるため、駅周辺エリアマネジメント事業を追加することで、駅前空間の新たな賑わいを創出し、さらなる通行量の増加を図ります。

以上のことを踏まえ、歩行者・自転車通行量について、1年延長後の目標数値は、当初の計画通り 36,800 人/日に据え置いて、その達成を目指すこととします。

② フォローアップの考え方

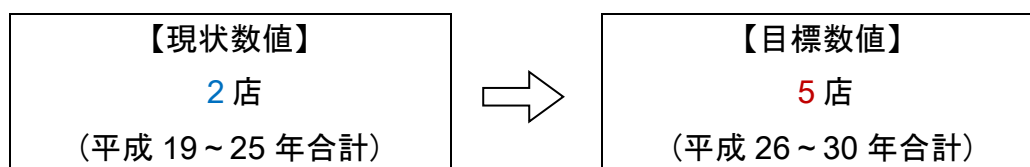
計画期間の毎年度、長浜商工会議所が 10 月に実施している歩行者・自転車通行量調査により最新の数値を把握し、目標の達成状況を確認します。また、予定事業の進捗等を踏まえ、目標達成の見通しについて検証を行い、状況に応じて必要な措置を講じるものとします。

なお、計画期間最終年度の最終フォローアップでは、平成 31 年 10 月に実施予定の歩行者・自転車通行量調査において、計画期間中に完了する事業の全てについての効果の発現が確認できないと想定されることから、計画期間終了後の平成 32 年度以降も必要に応じて調査を実施することで、事業効果の発現状況を把握するとともに、当該調査結果を活用し、引き続き活発に人が行き交うまちの実現に向けた取組を検討するものとします。

【参考指標】ライフスタイルショップの新規出店数

* 中心 7 商店街*への新規出店数

※：ゆう壺番街、大手門通り、ながはま御坊表参道、博物館通り、巴瑠夢大路、やわた夢生小路、北国街道



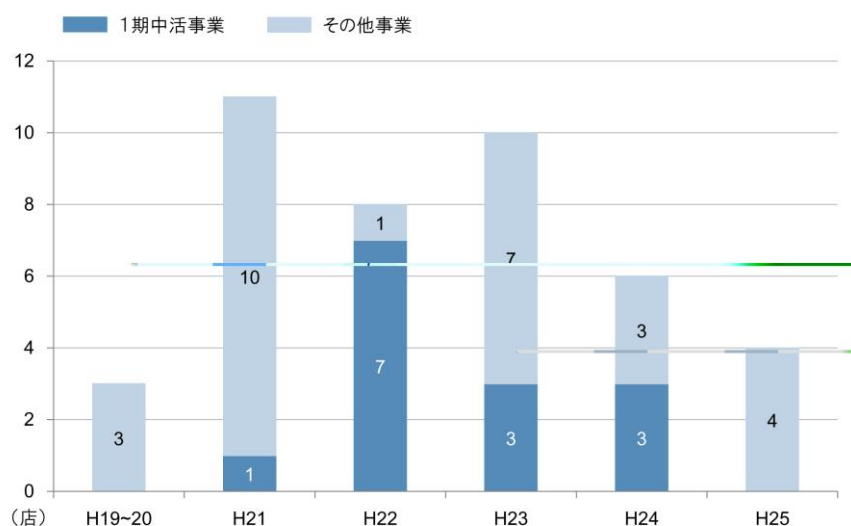
中心商店街においては、この 7 年間で、42 の新たな投資が生まれ、空き店舗が活用されるとともに、商店街の新陳代謝が図られてきました。

一方で、業績の悪化や経営者の高齢化といった理由で、年間で約 2% の店舗が空き店舗化しており、結果、中心市街地には依然として 23 の空き店舗*参照：P14 が存在しています。さらに、商工会議所が行った既存店舗へのヒアリング調査からは、後継者がいないといった理由から、将来的には店を閉めると考えている店舗が 13 店存在することが確認され、既存空き店舗のほか、見えない空き店舗に対する取り組みが求められています。

これらを踏まえ、第 2 期計画においては、空き店舗の流動化に向けた取り組みを加速させる一方で、若者等が中心市街地においてチャレンジできる場（仕組み）を創出する取り組みを進めます。

その中では、基本コンセプトの「伝統と自然を暮らしのなかに生かして美しく住む及び新たな文化創造に挑戦し進取の気性を継承する」やマーケット（地域）ニーズに即した店舗の参入を促し、中心商店街の新陳代謝を促進することを基本的な考え方とし、地域内需要を掘り起こし、地域内取り引きを拡大することを将来的に目指すこととします。これらの取り組みの進捗状況及び効果を測る指標として **ライフスタイルショップ※の新規出店数** を独自に設定します。

● 図：中心7商店街への新規出店状況 *資料：長浜商工会議所調査



● **空き店舗活用及び新規出店の誘導に関する事業**

- 7- 4：ライフスタイルブランド化推進事業
- 7- 5：空き店舗対策事業
- 7- 6：商店街起業サポート事業
- 7- 7：魅力ある商店づくり推進事業
- 7- 8：ショップバンク事業
- 7-25：住民参加型まちづくり事業

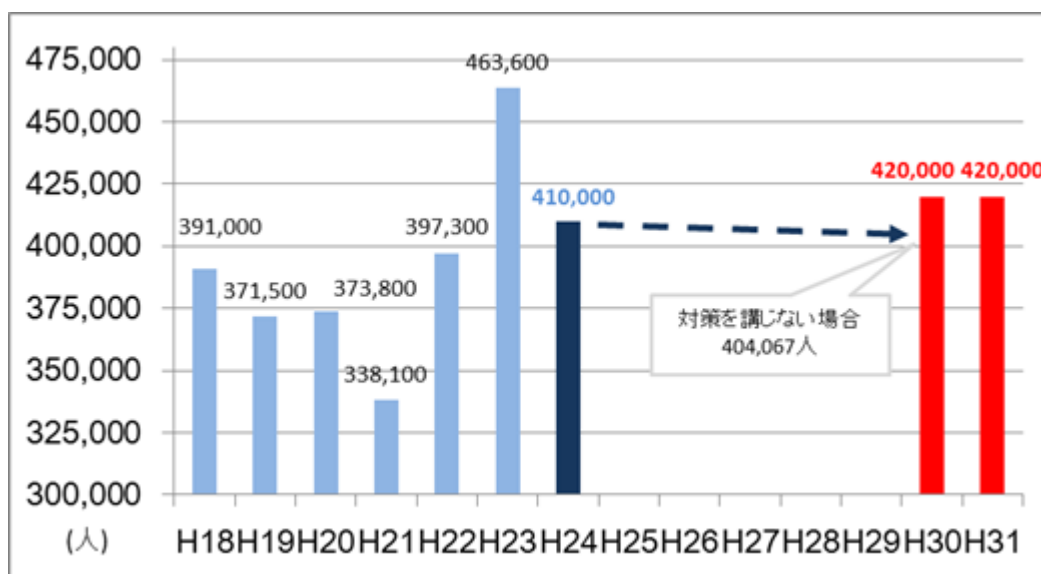
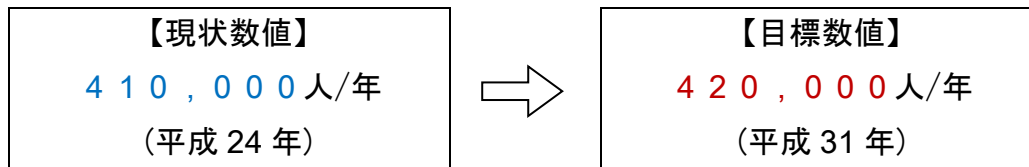
※ライフスタイルショップ：ライフスタイル提案型の小売業態店舗及び飲食店。地域生活者を対象に、日々の暮らしが楽しくなる出逢いやきっかけを提案・提供する店舗。取り扱うものは、地域で育まれた素材等を生かし、それらに付加価値を与え、地域ならではのライフスタイル素材として再構築したもの。単にモノを売る・提供するだけでなく、楽しく暮らすためのヒントが得られる学びの機会、より豊かな時間を過ごすことができる空間を備えた長浜版コンセプトショップ。

(2) 多様な人々を迎え入れ活発な交流が生まれるまちづくりに関する指標

● 目標② 新たな交流を生み出すまちの実現

【指標】 宿泊者数

* 1～12月の宿泊者数



①-1 目標数値設定の考え方 (平成26年3月作成時)

宿泊者数は、第1期事業効果の発現により、第1期計画の基準値としている平成19年と比較すると約10%増加しています。これは中心市街地に宿泊施設が新設されたことに加えて、大河ドラマの放映に合わせて大型イベントを開催するなどソフト事業を効果的に実施した結果です。今後、何も対策を講じない場合は、第1期計画前の宿泊者数水準に、第1期計画により整備された宿泊施設による増加分をプラスした数値となることが予測されます。これを基に平成30年の宿泊者数を推計すると **404,067人** (H18-H20 平均値 378,767人 + 新設宿泊施設効果 25,300人) となります。

第2期計画においては、宿泊客の直接的な増加要因となり得る施設整備事業はないものの、地域の強みを伸ばし、弱みを改善するソフト事業を実施することにより、更なる集客を図ることを基本的な考え方とし、目標数値を設定することとします。

● 第1期計画からの変更点（調査対象の見直し）

第1期計画では、2度目の市町合併（H22.1.1）以前の市域にある宿泊施設を調査の対象とし、その合計値を用いて効果を検証してきましたが、第2期計画においては、現市域内の宿泊施設を調査対象とし、事業の効果を検証することとします。

※平成23年に実施した宿泊旅行者へのアンケート調査において、今回の旅行の立ち寄り先を問いかけた（N=548）ところ、中心市街地にある観光施設に立ち寄ったという回答が942（複数回答可）あり、1グループあたり1.7施設に立ち寄った後に宿泊施設に向かって（宿泊翌日に観光なら次の目的地に向かって）いることが明らかとなりました。このことから、中心市街地区域内の宿泊施設に限らず、すべての宿泊施設を調査対象としても中心市街地の活性化効果が適正に測定できると見込めるため。

● 表：長浜市の観光特性 *資料：市観光動態調査

		H17	H18	H20	H23
サンプル数 (件)	日帰り	1,297	1,316	621	3,074
	宿泊	452	351	118	564
来訪者の居住地 (%)	関西	49	43	41	51
	中部	34	37	39	26
	北陸	6	9	6	5
	関東	5	5	6	9
性別 (%)	男	49	52	46	49
	女	51	48	54	51
年齢 (%)	10-20代	13	13	14	10
	30-40代	31	30	31	31
	50代以上	56	57	55	59
旅行形態 (%)	夫婦・恋人	30	26	30	26
	家族	28	25	21	33
	友人・知人	25	23	24	17
	団体	7	20	20	15
交通手段 (%)	鉄道	28	20	32	26
	自動車	56	49	49	52
	観光バス	16	31	19	20
来訪回数 (%)	はじめて	41	48	46	36
	2回目	24	20	19	17
	3回目	13	13	11	12
	4回目	3	5	5	5
	5回以上	19	14	18	30
日帰り客の平均立ち寄り回数(回)		2.2	2.4	2.1	3.3
観光消費額 (円)	日帰り	4,668	5,234	4,158	4,723
	宿泊	24,296	22,226	21,992	22,757

● 強みを伸ばす事業による想定効果

○ 7-12：長浜浪漫パスポート事業による増分 5,423 人/年

市全体の観光入込客数に占めるリピーターの割合は64%で、このうち来訪回数が5回以上のヘビーリピーターは30%であり、本市の特性としてリピート率が高いということが言えます。リピート率は2回目が17%で、3回目が12%、4回目が5%と徐々に低下しているものの、5回以上は30%と増加し、2回目・3回目訪問者の合計値とほぼ同じ率となっています。このことから、2回目の訪問時に旅行者に与える印象が非常に重要で、そこで良い印象を与えた場合は、来訪回数が5回以上のヘビーリピーターとなっていることが推測されます。

そこで、リピート2回目の旅行者をターゲットとした取り組みとして、観光施設、飲食施設や商業施設等の観光インフラが整っている中心市街地の特性を生かし、まち歩きを楽しみながら気軽に観光施設に立ち寄っていただくことを目的に、お得感のある周遊パスポートを発行することで、まちなか観光における回遊率の向上、滞在時間の延長を促進し、日帰りから宿泊型観光への転換を図ります。

・ $3,189,762 \text{ 人}^{*1} \times 17\%^{*2} \times 1\%^{*3}$

※1：実日帰り観光客数（H24 延べ日帰り観光客数 6,698,500 人/平均立寄り回数 2.1 回）

※2：観光客に占めるリピーター（2回目）の割合 *参照：P74「長浜市の観光特性 H23」

※3：パスポート購入者の割合（目標）

○ 7-9：体験型観光推進事業による増分 5,437 人/年

次に、まち歩きを一定程度経験されている訪問回数が3～4回のリピーターをターゲットとし、ヘビーリピーター化する取り組みとして、長浜に宿泊することによって、地域ならではの希少な体験が可能となるオプションツアーを造成することで、日帰りから宿泊型観光への転換を図ります。

・ $3,189,762 \text{ 人}^{*1} \times 17\%^{*2} \times 1.5\%^{*3} \div 365 \text{ 日} \times 244 \text{ 日}^{*4}$

※1：実日帰り観光客数（H24 延べ日帰り観光客数 6,698,500 人/平均立寄り回数 2.1 回）

※2：観光客に占めるリピーター（3-4回以上来訪）の割合 *参照：P74「長浜市の観光特性 H23」

※3：体験型観光利用者の割合（目標）

※4：ツアーの催行可能日数（4-11月）

● 当該事業に関連して実施する事業

○ 7-17：CLUB ナガハマ推進事業

○ 7-18：語り部ガイド養成事業

○ 7-19：ランチクーポン事業

● 弱みを改善する事業による想定効果

○ 7-13：盆梅展魅力強化事業による増分 2,742人/年

市内宿泊施設の年間客室稼働率（56.6%）は、滋賀県平均（47.8%）を大幅に上回り、全国平均（56.4%）とほぼ同じ数値を示しています。しかし、冬季（1～3月）の閑散期における稼働率（51.8%）は、全国平均（60.3%）よりも8.5ポイントも低い数値を示していることから、冬季における集客力が本市の弱みと言える一方で、更なる集客が見込める伸びしろとも言えます。この期間には、地域資源（盆梅）を生かしたイベントを開催し、会期の2か月間で70,000人以上を集客しているものの、平成24年は入館者数が大幅に減少しています。第2期計画においては、イベントの内容及びPR活動を強化し、平成21～23年平均並みの入館者を確保することで、閑散期における宿泊旅行者の誘客を図ります。

・ $(73,329 \text{人}^{※1} - 48,404 \text{人}) \times 11\%^{※3}$

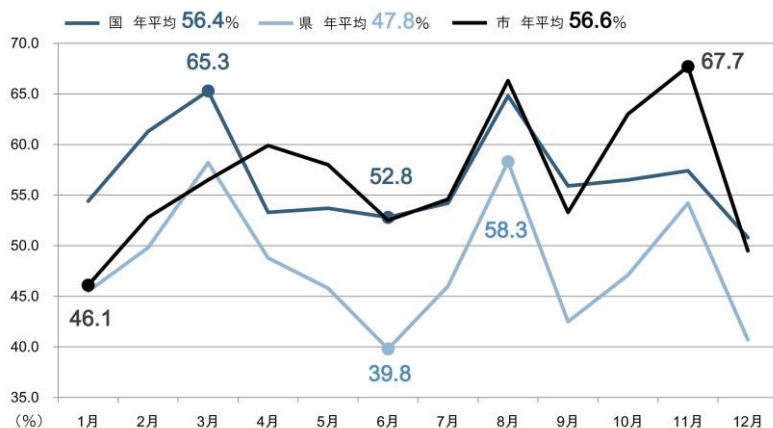
※1：盆梅展入館者数（H21-23 平均）

※2：盆梅展入館者数（H24 実績）

※3：観光客に占める宿泊旅行者の割合

*410,000人/3,599,762人（日帰り3,189,762人+宿泊410,000人）

● 図：市内宿泊施設の客室稼働率（平成24年） *資料：宿泊旅行統計調査



● 表：長浜盆梅展の入館者数の推移 *資料：観光入込客統計調査

	H21	H22	H23	H21-H23 平均	H24
入館者数（人）	73,428	74,153	72,406	73,329	48,404

○ 7-11：ライフスタイルツーリズム事業による増分 3,574人/年

本市に訪れる観光客に占める関東地域からの観光客の割合は9%であり、日帰り観光圏からの訪問が中心で、宿泊圏内に対する集客力が弱いことが伺えます。しかし、第1期計画において整備した、町家体験型宿泊施設を利用した宿泊者の居住地（出発地）を調査したところ、関東地域が15.4%を占めていることや、本市ならではの歴史文化資産を活用した観光施設（北国街道安藤家）の入館者に占める関東地域の割合が20%を超えていることから、普段は都心で暮らしている方が地方に訪れ、その土地ならではの文化や生活・食等を体感したいというニーズが潜在的にあることが伺えます。このことから、ニーズに対応した旅行商品を造成し、新たな顧客層を掘り起こすことで宿泊旅行者の増加を図ります。

・ 17グループ^{※1} × 3.60人^{※2} × 365日 × 16%^{※3}

※1：1日あたりの受入キャパシティ（中心市街地内の町家ゲストハウス部屋数）

※2：1室あたりの宿泊者数（H24町家ゲストハウス利用平均値）

※3：ツアー稼働率

*当該事業により、町家ゲストハウスの客室稼働率が、現在の19.5%から、全国平均（宿泊施設タイプ別：旅館）の35.5%まで上昇すると仮定した場合における増加分

● 表：町家ゲストハウス利用者の居住地分布（H24 N=2,258）

居住地	通常	町家施設
関西	51%	51.8%
中部	26%	22.0%
北陸	5%	4.0%
関東	9%	15.4%
その他	9%	6.9%

● 当該事業に関連して実施する事業

○ 7-20：観光キャンペーン推進事業

○ 7-21：インバウンド事業

● 平成30年見込み

以上の効果により、平成30年における宿泊者数は421,243人/年となり、数値目標420,000人/年を達成することができる見込みです。

【対策なし推計値】 404,067人/年 （平成30年）	+	【事業効果】 17,176人/年	=	【想定値】 421,243人/年 （平成30年）
---	---	----------------------------	---	---------------------------------------

①-2 平成30年11月変更における状況

宿泊者数に関する平成29年度定期フォローアップにおいては、427,200人と目標数値を上回っており、想定効果の積算に記載される事業や当該事業に関連して実施する事業の効果により、第2期計画開始以降、目標数値を達成している状況です。

また、基準年（平成24年）の客室稼働率（観光庁：宿泊旅行統計調査）56.6%に比

べ、平成 27 年から平成 29 年の 3 か年の客室稼働率は、59.5%と上昇していることから、事業効果の発現が見受けられます。

しかしながら、当初伸び代であると想定していた 1 月～2 月の客室稼働率は、基準年（平成 24 年）の 49.3%に比べ平成 27 年から平成 29 年の 3 か年の平均が 46.3%と減少しており、あわせて、宿泊者数が一律に増加傾向とは言えない状況です。

このことから、引き続き、来訪者の満足度を高めるソフト面の充実を図り、幅広い顧客層を獲得するための事業を継続して実施することで、目標数値の達成に努めることとします。

以上のことを踏まえ、平成 31 年度の目標数値は、当初の計画通り 420,000 人/日に据え置きます。

② フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、市が実施している観光入込客数統計調査により最新の数値を把握し、目標の達成状況を確認します。また、予定事業の進捗等を踏まえ、目標達成の見通しについて検証を行い、状況に応じて必要な措置を講じるものとします。

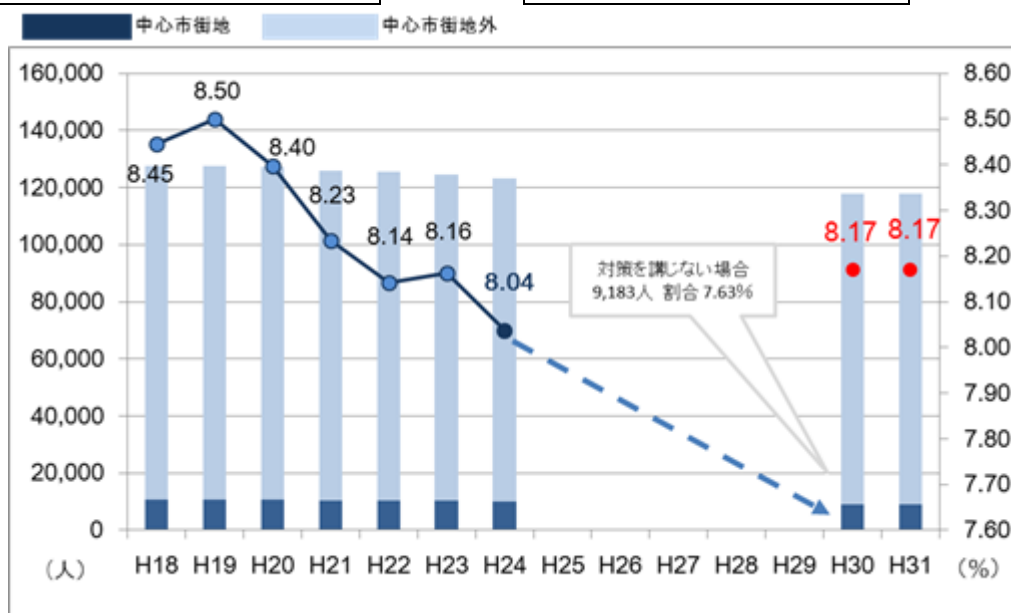
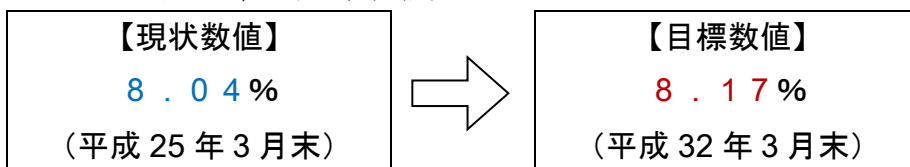
なお、計画期間終了後の平成 32 年度以降も必要に応じて事業効果の発現状況を把握するとともに、当該調査結果を活用し、引き続き新たな交流を生み出すまちの実現に向けた取組を検討するものとします。

(3) 誰もが住みたくなるまちづくりに関する指標

● 目標③ 暮らしやすいまちの実現

【指標】市全体に占める中心市街地の居住人口の割合

* 3 月 31 日時点の住民基本台帳人口



①-1 目標数値設定の考え方（平成 26 年 3 月作成時）

平成 18 年から平成 24 年までの実績値より近似式（線形近似）を求めると、 $y = -154.89x + 11042$ となります。この近似式により平成 30 年の中心市街地の居住人口を推計すると 9,183 人となります。また、同じく実績値より中心市街地以外の居住人口の近似式（線形近似）を求めると、 $y = -538.18x + 117657$ となり、平成 30 年の数値を推計すると 111,199 人となります。よって、何も対策を講じない場合の平成 30 年の市全体に占める中心市街地の居住人口の割合は **7.63%** となります。

第 2 期計画においては、更新が必要な街区における集合住宅の整備及び地域の特色を生かした町家活用型まちなか居住推進事業により住環境の整備を行いつつ、生活サービス機能を強化することにより、居住人口を増加させることを基本的な考え方とし、目標数値を設定することとします。

● 第 1 期計画からの変更点（測定手法の見直し）

第 1 期計画では、中心市街地の居住人口を効果の測定基準としてきました。第 2 期計画においても、居住人口を効果の測定基準とすることに変わりはないものの、事業効果をより適正に把握するため、測定手法を市全体に占める中心市街地の居住人口の割合に改めることとします。

※人口減少が全国的な傾向としてある中で、本市においても、人口動態が平成 20 年以降は社会・自然動態ともにマイナスに転じ、人口減少が進行しています。爆発的な人口増加が今後も望めない中、コンパクトシティの考え方にに基づき、都市機能等を中心市街地に集積し、生活の場としての利便性を高めつつ、現在の人口集積（密度）を維持することに主眼を置いた持続可能なまちづくりを進めることが必要であり、その効果を測るには、人口集積割合が適当と考えられるため。

● 事業による想定効果

- 6-1：長浜駅北地区整備事業による増分 **134 人**
*敷地面積：約 1,500 m² 用途地域：商業 建ぺい率：80% 容積率：600%
・48 戸^{*1} × 2.79 人^{*2}
- 6-2：（仮称）元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業による増分 **279 人**
*敷地面積：約 2,100 m² 用途地域：商業 建ぺい率：80% 容積率：400%
・100 戸^{*3} × 2.79 人^{*2}
- 6-6：町家活用型まちなか居住推進事業による増分 **30 人**
・6 棟^{*4} × 5 部屋^{*5} × 1 人（1 室あたり定員）
- 6-3：まちなか居住推進事業（住宅建築助成）による増分 **155 人**
・42 戸^{*6} × 3.69 人^{*7}
- 6-4：まちなか居住推進事業（空き家再生促進助成）による増分 **33 人**
・12 戸^{*8} × 2.79 人^{*2}

○ 6-5：まちなか居住推進事業（共同住宅建築助成）による増分 84人

・ 10戸^{※9} × 3棟^{※10} × 2.79人^{※2}

※1：1,500㎡ × 80% × 4F（規模：6F 住居部分：3-6F） × 80%（共用部分除く） ÷ 80㎡（3LDK）

※2：1世帯あたり人口（H25.3.31時点住民基本台帳 123,335人/44,275世帯）

※3：2,100㎡ × 80% × 6F（規模：8F 住居部分：3-8F） × 80%（共用部分除く） ÷ 80㎡（3LDK）

※4：1棟/年（目標） × 6年（H25-30）

※5：ながはま住宅再生バンク登録物件（延床100㎡以上）平均

※6：7戸/年（助成制度活用実績） × 6年（H25-30）

※7：助成制度活用実績（増加人数48人/認定件数13件）

※8：2戸/年（目標） × 6年（H25-30）

※9：中心市街地共同住宅供給事業補助要件（10戸以上）

※10：0.5棟/年（助成制度活用実績） × 6年（H25-30）

● 生活サービス機能の強化に関する事業

- 4-1：長浜駅南地区第一種市街地再開発事業
- 4-2：長浜駅東地区第一種市街地再開発事業
- 5-2：産業文化交流拠点整備事業
- 5-3：公共空間活用事業
- 5-5：地域密着型サービス施設整備事業
- 5-6：保育所等施設整備事業
- 8-1：中心市街地循環バス運行事業

● 平成30年見込み

以上の効果により、平成30年における市全体に占める中心市街地の居住人口の割合は8.17%となり、数値目標を達成することができる見込みです。

<p>【対策なし推計値】</p> <p>7.63%</p> <p>市全体 120,382人</p> <p>中心市街地 9,183人</p> <p>(平成30年)</p>	+	<p>【事業効果】</p> <p>715人増加</p>	=	<p>【想定値】</p> <p>8.17%</p> <p>市全体 121,097人</p> <p>中心市街地 9,898人</p> <p>(平成30年)</p>
--	---	---	---	--

①-2 平成30年11月変更における状況

市全体に占める中心市街地の居住人口割合に関する調査実態として、平成27年以降一定して減少傾向にあり、平成29年度定期フォローアップにおいては、7.82%と基準年（平成24年）の数値を下回る状況です。

減少の要因を分析すると、平成25年以降の市全体の人口動態（滋賀県：推計人口年報）「社会減数：自然減数=6:4」に比べ中心市街地の人口動態は「社会減数：自然減数=5:5」となっており、市全体に比べ、中心市街地の高齢化率が高いために、自然減数が増加していると考えられます。そのため、居住人口の割合を増加させるには若者

世代や子育て世代を中心として、居住を推進するための住宅供給や住環境の整備が必要になってきます。

こうした中、計画期間を1年延長することで、当初の計画より事業に遅れが生じている「長浜駅北地区整備事業（供給予定戸数48戸から93戸へ変更）」、「元浜町13番街区第一種市街地再開発事業（供給予定戸数100戸から42戸へ変更）」が完了し大規模な住宅の供給が行われることや当初から平成31年に完了する予定であった「産業文化交流拠点整備事業」の効果が、計画期間内に発現し、生活サービス機能が強化されることで、さらなる居住人口の増加が見込めます。

また、空き家の再活用及び地域コミュニティの再生に係る事業として、これまで実施してきた「町家活用型まちなか居住推進事業」、「まちなか居住推進事業（空き家再生促進助成）」など空き家の再活用に関連する事業効果の発現を促進させるため、エリアリノベーション事業を追加することで、さらなる居住人口割合の増加を図ります。

以上のことを踏まえ、中心市街地の居住人口の割合について、1年延長後の目標数値は、当初の計画通り8.17%に据え置いて、その達成を目指すこととします。

② フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、年度末の住民基本台帳人口により最新の数値を把握し、目標の達成状況を確認します。また、予定事業の進捗等を踏まえ、目標達成の見通しについて検証を行い、状況に応じて必要な措置を講じるものとします。

なお、計画期間終了後の平成32年度以降も必要に応じて事業効果の発現状況を把握するとともに、当該調査結果を活用し、引き続き暮らしやすいまちの実現に向けた取組を検討するものとします。

[5] 主要な取り組み

(1) 長浜駅周辺整備と連動したエリアマネジメント

自動車中心の生活様式により、都市機能や商業機能は郊外に立地が進み、長浜駅の周辺は、都市的機能が低下し、駅前の大型商業施設の老朽化に加えて、駅を取り巻くように点在する低・未利用地も合理的な利用が図られず、駅周辺の魅力が減退する傾向が続いてきました。

このため、まちの玄関口として、将来を見据えた魅力ある駅前としていくことが課題とされ、第1期計画により長浜駅南地区第一種市街地再開発事業が着手されたところですが、本計画においては、駅前のまちづくりをさらに加速させ、現在の大型商業施設の移転跡地における市街地再開発事業や低未利用地を活用した集合住宅の整備とあわせて駅前広場を取り囲む歩廊の整備などを促進するとともに、周囲の建築物を結ぶ快適な歩行者空間の形成を検討します。

一方で、長浜駅周辺の整備後は、再開発事業による施設建築物の適正な運営や歩廊等を含めた公共スペースの適切な管理が求められる一方で、長浜駅前という立地特性から様々な交通サービス関連施設についても利便性の高い運営が必要になっており、駅前再開発事業とあわせて設立する（仮称）駅前まちづくり会社を都市再生整備推進法人に指定し、エリアマネジメントによる長浜駅前の新たなまちづくりを促進します。

● 長浜駅周辺の整備

- ・長浜駅南地区第一種市街地再開発事業 A＝約0.5ha
- ・長浜駅東地区第一種市街地再開発事業 A＝約0.6ha
- ・長浜駅北地区整備事業 A＝約0.2ha

<関連事業>

- ・市道北船南北船北線道路整備事業
- ・都市計画道路3・4・6号、3・4・9号整備事業
- ・公共歩廊整備事業

● 長浜駅周辺のエリアマネジメントの促進

長浜駅前の新たなまちづくりとなるエリアマネジメントについては、中心となる（仮称）駅前まちづくり会社と駅周辺に立地する商業者やコミュニティ組織、交通事業者などが連携し、駅周辺施設の一体的なマネジメントをはじめ、商業プロモーション活動、地域安全活動など、多様な活動のしくみを構築するとともに、エリアマネジメント実施後のさらなるまちづくりの展開を促します。

(2) ライフスタイルのブランド化の実践

「持続可能な都市・地域づくり」の新たな方法論として、「ライフスタイルのブランド化」という考え方があります。

地域には、土地に根付く暮らしの楽しみ方や暮らしのスタイルがあり、そこに引き継がれる、名のあるもの、名品や美意識、技などを組み合わせ、磨き上げ、暮らしの魅力として発信していくことで、生活の中に根付く地域固有の価値観が地域だけでなく、日本全国、世界共通の価値観として共有され、地域のなかから、暮らし、手仕事、楽しみを生み出していくということが「ライフスタイルのブランド化」と言われています。

従って、「ライフスタイルのブランド化」とは、単に地域資源を鉦や太鼓で探し出し、囃し立てて有名にすることでもなければ、地域の特産商品開発や包装を変えて販売することでもなく、また、単なる回顧主義でもありません。

地域で生活のなかに根付き、その良さを誰もが認めるモノやコトを、もともとの暮らし方の中から発掘するとともに、そこに結び付いている生活の中の知恵や習慣を再確認し、それらを現代の生活にあわせて豊かに磨き上げることと言えます。さらに、そうしたモノやコトを地域内循環と地域外へ広げることで、地域の独自性と暮らしの魅力を高め、競争力を強化し、地域固有の資源が資産化されることとも言えます。

これを、本市の中心市街地で例えるのであれば、町家を活用した暮らしのあり方を提唱し、町家に住むこともライフスタイルのブランド化の一つになると言えます。

今計画では、このライフスタイルのブランド化を実践し、中心市街地の活性化はもとより、合併し広域化した市域全体への波及を視野に入れ、次の事業を展開します。

● ライフスタイルショップの整備・運営

湖北地域の食材や伝統工芸品などが、地域でどのように使われているのか、地域の他のモノやコトと組み合わせた上手な使い方を含めて商品の付加価値を見出すような取り組みを展開します。

このため、湖北地域の魅力あるモノやコトを発信できるよう、中心市街地の商店街や湖北地域の玄関口とも言えるJR長浜駅前に、ライフスタイルショップの整備を促進し、湖北地域におけるライフスタイルのブランド化に取り組みます。

● 町家活用型まちなか居住促進事業

中心市街地の既存ストックともいべき町家のなかで、空き家を改修し、シェアハウスを整備するモデル事業を展開するなど、町家を活かした新たなライフスタイルを提案し、まちなか居住を促進します。

また、町家の建て替えや改修のガイドラインを策定するとともに、町家の住まい方をPRし、新たな居住者の増加を促します。

(3) まちなか居住の促進と地域内交通の検討

中心市街地には利便性の高い生活環境が存置しているものの、地価の高さや土地の細分化、多くの細街路、既存コミュニティなどの影響により、新たな居住者が少ないことから、衰退したコミュニティの活性化や低・未利用地を有効活用する取り組みが求められます。

一方で、中心市街地には、老朽化した中高層建築物も点在していることから、耐震診断の実施を含め、安全性を確保する取り組みも求められています。

このため、市街地に居住者を増加させるとともに、市街地の安全性を確保し、快適な居住環境を創出する取り組みとして、市街地再開発事業や区画整理事業などの市街地開発事業の施行や公共公益施設のさらなる立地、誘導もその一手段と考えられます。

さらに、まちなか居住を促進するうえでは、多様なサービスや消費ニーズを容易に満たせるよう、周辺市街地と共存する「持続可能な都市・地域づくり」の方策も必要になっています。また、中心市街地内では、居住者の高齢化によって、安全で快適に移動できる利便性の高い交通システムの構築が急務になっています。

このため、中心市街地と郊外の市街地を結ぶ公共交通を充実させ、中心市街地への利便性を高めるとともに、中心市街地居住者が歩いて暮らせる社会の構築に向け、市街地における新たなバス路線の整備など、持続可能な都市内交通の環境整備を検討します。

- 集合住宅活用型まちなか居住促進事業

- ・長浜駅北地区整備事業（再掲） A＝約0.2ha
- ・（仮称）元浜町13番街区第一種市街地再開発事業 A＝約0.3ha

- 地域内交通モデル検討事業

中心市街地と周辺市街地を結ぶ公共交通のアクセスに向け、JR長浜駅から放射状に延びる市街化区域内（約1km²）のバス路線やバス停を見直し、安価で利用しやすく環境にも配慮したバス運行の社会実験を検討します

- 公共空間活用事業

公共公益ゾーンの機能をさらに高める取り組みとして、文化機能、地域交流機能、産業支援機能を備えた多機能型の交流施設を整備し、新たな賑わいを創出するとともに、市民生活の利便性を向上させます。

- 町家活用型まちなか居住促進事業（再掲）

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

本市の中心市街地は、歴史的にも駅や港に近接していたことから、長浜駅から東へ伸びる主要地方道大津能登川長浜線と市街地の西側を南北に沿って走る県道長浜近江線を骨格として、その周囲にまちが広がりを見せています。これら主要幹線道路は早くから整備されてきましたが、面的な整備が少なかったことや、自動車交通の増加にともなう郊外への市街地の拡大などと相まって、現在では、老朽化した木造の家屋が中心市街地に密集した状況となっています。

一方で、中心市街地の商店街においては、歴史的な建造物を活用したまちづくりが30年近く継続して取り組まれてきた結果、多くの観光客を迎え入れるまちに変貌を遂げてきましたが、さらに、回遊性を高め、まちの魅力を高める取り組みも必要になっています。また、まちのメインエントランスとなる駅前は、近年、駅舎や駅前広場などの都市基盤が再整備されてきたものの、駅前広場を取り囲む低・未利用地や老朽化した大型商業施設などが存在する状況は、多くの来街者を迎え入れている商店街とは不釣り合いで、地域の中心性の低下が危惧されています。

また、中心市街地では、大型の商業ビルだけでなく公共施設なども老朽化していることから、老朽化した建築物の更新は、都市防災上の課題とも言えます。

こうした状況を踏まえ、第1期計画では、長浜駅周辺の市街地整備を検討し、駅前に立地する大型商業施設の建て替えや都市計画道路の整備を促進する一方で、市街地の回遊性がより高まるよう、駅前通りの電線類の地中化や市道の修景整備などにも取り組んできたところです。

(2) 市街地の整備改善に関する事業の必要性

第1期計画で長浜駅周辺の市街地整備やまちのアクセス、回遊性の向上に取り組み、一定の効果の発現は見られたものの、事業の途上であるものも少なくなく、最終的な効果の発現には、なお、時間を要する状況であり、継続した事業展開が必要になっています。また、これらの事業の具現化にあわせて、事業区域周辺の整備や都市環境の改善の促進など、より効果を高める取り組みの実施も求められています。

このため、本計画では、第1期計画の取り組みを受け、次のとおり、市街地の整備改善のための取り組みを展開することとします。

(3) フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、事業の進捗状況を調査、確認し、状況に応じて事業促進のための改善措置を講じることとします。

[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	
<p>事業名 4-1：長浜駅南地区 第一種市街地再開発事業</p> <p>内容：駅前の有効な土地活用が必要な街区における再開発事業</p>	個人施行者 (株)平和堂	<p>・老朽化した商業施設を移転・新設し、生活を支え、生活を楽しくするコミュニティ商業施設を整備することで、生活密着型の商業サービス機能を整え、誰もが住みたくなるまちづくりを進めるもので、中心市街地の活性化に必要である。</p> 	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）		
<p>実施時期： H24年度～H26年度</p>					<p>H24年度～ H26年度</p>
<p>事業名 4-2：長浜駅東地区 第一種市街地再開発事業</p> <p>内容：老朽化した既存大型商業施設の移転により更新が必要な街区における再開発事業</p>					市街地再開発組合
<p>実施時期： H26年度～H28年度</p>	<p>H26年度～ H28年度</p>				

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: 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: シンボルロード沿線(駅前通り)の街並み景観を整備する事業 実施時期: H22年度～H26年度	長浜市	・長浜駅から黒壁を中心とする商業観光ゾーンへの導入路にふさわしい景観形成を図るため、シンボルロードの電線地中化事業に併せて街路灯やポケットパーク等を整備することで、中心市街地への回遊性を高め、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。	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(長浜まちなか地区)) H22年度～ H26年度	
事業名 4-4: 市道三の宮南伊部線整備事業(道路、高質空間形成施設) 内容: 道路整備事業(L=137m) 実施時期: H22年度～H26年度	長浜市	・歴史的資産である大通寺の門前において、道路整備を行うことで、地域の防災性を高めるとともに、新たな導線を確保し、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(長浜まちなか地区)) H22年度～ H26年度	
事業名 4-5: 市道北船南北船北線整備事業(道路) 内容: 道路整備事業(L=125m) 実施時期: H24年度～H26年度	長浜市	・駅周辺の再開発事業に併せて、周辺道路の拡幅を行うもので、歩いて暮らせるまちづくりを進め、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(長浜まちなか地区)) H24年度～ H26年度	
事業名 4-6: ピクトサイン整備事業(地域生活基盤施設) 内容: 中心市街地内にピクトサインを整備する事業 実施時期: H22年度～H26年度	長浜市	・街並みに溶け込む統一的なデザインのピクトサインを配置することで、観光都市としての質を向上させるとともに、来街者の利便性と回遊性の向上を図るもので、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(都市再生整備計画事業(長浜まちなか地区)) H22年度～ H26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 4-8：公共歩廊整備事業（地域生活基盤施設）	長浜市	・駅周辺地区の機能再編に伴い、利用者が増加することが想定されるため、公共歩廊を整備することで、歩行者の安全を確保するとともに、快適な駅前空間を創出するもので、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（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区））	
内容：駅周辺地区の機能再編に併せて公共歩廊を整備する事業				
実施時期： H27年度～H29年度				
事業名 4-9：市道高田神照線整備事業（道路）	長浜市	・多目的複合施設の整備に併せて、道路の拡幅及び歩道の設置を行うもので、歩いて暮らせるまちづくりを進め、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区））	
内容：道路整備事業（L=115m）				
実施時期： H30年度				
事業名 4-10：市道錦南大通寺線整備事業（高質空間形成施設）	長浜市	・歴史的資産である大通寺への導入路にふさわしい景観形成を図るため、修景整備を行うことで、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区））	
内容：道路整備事業（L=300m）				
実施時期： H27年度～H29年度				
事業名 4-16：駅周辺エリアマネジメント事業	えきまち長浜(株)	・都市再生推進法人であるえきまち長浜(株)が、ペDESTリアンデッキなど駅周辺の施設を活用したイベントの実施や駅周辺駐車場の共有化など、駅周辺エリアの一体的な運営、管理、整備を行い、市の玄関口の賑わいを創出し、歩行者自転車通行量の増加に寄与するものであり、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：都市再生推進法人による駅周辺施設の一体的な管理・運営・整備				
実施時期： H30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 4-11：都市計画道路（3・4・6、3・4・9）整備事業 内容：道路整備事業（L=135m） 実施時期：H26年度～H28年度	長浜市	・駅周辺の再開発事業に併せて、周辺道路の拡幅を行うことで、歩いて暮らせるまちづくりを進め、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金（道路事業（街路）） H26年度～ H28年度	
事業名 4-12：都市計画道路（3・4・10）整備事業 内容：道路整備事業（L=530m） 実施時期：H24年度～H28年度	長浜市	・新庁舎の整備を含む公共公益ゾーン整備事業に併せて、周辺道路の拡幅を行うことで、歩いて暮らせるまちづくりを進め、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金（道路事業（街路）） H24年度～ H28年度	
事業名 4-13：豊公園長寿命化事業 内容：老朽化した公園施設を改修する公園再整備事業 実施時期：H26年度～	長浜市	・市民憩いの場として年間約50万人が利用する豊公園の機能を再編整備し、利用者の増加を図るとともに、公園から商業観光ゾーンへの回遊性を高めるもので、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（都市公園等事業） H26年度～ H31年度	
事業名 4-15：市道高田東南北2号線整備事業（道路） 内容：道路整備事業（L=85m） 実施時期：H30年度	長浜市	・多目的複合施設の整備に併せて、道路の整備を行うもので、歩いて暮らせるまちづくりを進め、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区）） H30年度	

事業名 4-17：市道長浜公民館線整備事業（道路）	長浜市	・多目的複合施設の整備に併せて、道路の整備を行うもので、歩いて暮らせるまちづくりを進め、まちなかの回遊性と賑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。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区））	
内容：道路整備事業（L=73m）				
実施時期： H31 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	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 4-14：駅周辺駐輪場整備検討事業	長浜市	・駅周辺の再開発事業に併せて、駐輪場の整備を検討することで、交通結節点としての機能強化と利便性の向上を図り、誰もが訪れやすいエリアとして求心性を高めるもので、中心市街地活性化に必要である。		
内容：駅周辺再開発事業に併せて駐輪場の整備を検討する事業				
実施時期： H26 年度～H27 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

都市的サービスの中核となる都市福利施設は、郊外に立地しているものもありますが、これまでの経過や中心市街地の中心性などから、いまなお、多くの施設が中心市街地に立地しています。ただし、中心市街地に立地している施設は、整備後、一定の歳月を経たものが多く、施設の老朽化が課題となっています。

こうした状況から、第1期計画では、公共公益ゾーン整備事業の核として、市庁舎を、現在地から数百メートル東へ移転整備するよう取り組みを進めました。また、生活者の利便性を高める機能として、子育てをサポートする保育所や居宅介護を支援する高齢者福祉施設などの整備も誘導してきました。このうち、保育所などの整備は、移転改築であったことから事業が進捗しましたが、郊外と比較すると、中心市街地の地価や賃料が高いことから、概して、民間福祉施設の立地が進んでいない状況です。

一方で、中心市街地の人口は、減少傾向に歯止めがかからず高齢者の単身世帯が多い状況であり、中心市街地の活力維持や歩いて暮らせる都市環境づくりが求められることから、中心市街地における公共公益機能の必要性が、これまで以上に高まっています。

(2) 都市福利施設の整備に関する事業の必要性

第1期計画で取り組んだ、市庁舎の整備は事業の途上であることから、効果の発現には至っておらず、また、生活者のニーズに合った都市的サービス機能の誘導は不完全であったことから、継続した取り組みが必要になっています。

また、様々な人々を集め、まちの活力を高める取り組みが不十分であることから、公共公益ゾーンでは、市庁舎機能にとどまらず、新たな都市的機能、公共公益機能の付加する取り組みが、中心市街地全体では、まちの賑わいの創出を視野に入れた施設整備などの取り組みが求められます。

このため、本計画では、第1期計画の取り組みを受け、次のとおり、都市福利施設を整備する取り組みを展開することとします。

(3) フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、事業の進捗状況を調査、確認し、状況に応じて事業促進のための改善措置を講じることとします。

[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
<p>事業名 5-1：公共公益ゾーン整備事業</p> <p>内容：現市庁舎東別館敷地における公共公益機能の再編事業</p>	<p>長浜市</p>	<p>・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て指定し、新庁舎を含む市民にとって利便性の高い公共公益施設を配置することで、都市機能の強化を図る。施設には、市民がコミュニティ活動や文化活動に利用できる多目的スペースや、活動内容を発信できる市民ギャラリー、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導入し、交流拠点の創出を図り、東の核づくりを進めるもので、中心市街地活性化に必要である。</p> 	<p>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））</p>	
<p>実施時期： H22年度～H26年度</p>			<p>H22年度～ H26年度</p>	

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 5-2: 産業文化交流拠点整備事業 内容: 市庁舎移転に伴い更新が必要な街区における公共公益施設整備事業 実施時期: H27 年度～H31 年度	長浜市/長浜商工会議所	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所、商工会議所、公民館や学校等が集積する公共公益ゾーンに位置する旧市庁舎跡地等を活用し、文化機能、地域交流機能、産業支援機能、市民活動支援機能、地域福祉支援機能を備えた、多機能型の交流施設を整備することで、新たな賑わいを創出するとともに、市民生活の利便性を向上させるもので、中心市街地活性化に必要である。 H27 年度: 再生事業計画策定 H28 年度: 基本設計 H29 年度: 実施設計・工事 H30 年度: 工事 H31 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（長浜市産業文化交流拠点地区）） H28 年度～ H31 年度	
事業名 5-4: 豊公園便益施設整備事業 内容: 都市公園内にある老朽施設を更新する事業 実施時期: H28 年度～H30 年度	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した国民宿舎施設を更新し、売店、飲食店や温泉を併設した便益施設として整備することで、市民の来訪機会を増加させ、新たな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。 	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区）） H28 年度～ H30 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 6-1：長浜駅北地区整備事業	民間事業者	<p>・駅前低未利用地を活用し、都市福利機能を有する集合住宅を整備することで、駅前という立地を活かした⑩環境を整え、まちなか居住の推進を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。</p> <p>H28年度：基本計画 H29年度：実施設計 H30年度：工事 H31年度：完成</p>	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）	
内容：駅前の低未利用地を活用し、複合施設を整備する事業				
実施時期： H28年度～H31年度			H28年度～ H31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 5-5：地域密着型サービス施設整備事業	長浜市公募の社会福祉法人等/長浜市	<p>・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施設（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）を整備することで、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環境を整えるもので、中心市街地活性化に必要である。</p>	地域介護・福祉空間整備等交付金	
内容：民間の地域密着型サービス施設整備に対する支援事業				
実施時期： H24年度～H26年度			H24年度～ H26年度	
事業名 5-6：保育所等施設整備事業	社会福祉法人等/長浜市	<p>・中心市街地において保育所を整備する場合に、通常よりも上乗せ補助することで施設整備を誘導し、子育て世代が求める福利機能を向上させ、まちなか居住を推進するもので、中心市街地活性化に必要である。</p>	安心子ども基金	
内容：民間保育園の整備に対する支援事業				
実施時期： H27年度～H30年度			H27年度～ H30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	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 5-3：公共空間活用事業	長浜市	<ul style="list-style-type: none"> 施設機能の見直しに併せて、施設をリノベーションし、多世代が気軽に集うことのできる交流施設を整備することで、市民生活の利便性を向上させ、コミュニティ機能を高めるもので、中心市街地活性化に必要である。 		
内容:既存ストック活用事業				
実施時期： H29 年度～H30 年度				
事業名 7-25：住民参加型まちづくり事業（再掲）	長浜市	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりファンドをもとに、街並み景観に合った商業施設や、町家等歴史的建築物を活用した共同住宅や都市福利施設等を整備し、歴史的街並み景観の形成を進めることで、長浜らしい住環境整備と景観形成を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。 		
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				
実施時期： H20 年度～H30 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

本市の人口は、平成2年から平成22年までの20年間で、約2%増加しているにもかかわらず、中心市街地の居住人口は約16%減少しています。また、中心市街地の高齢化率は、市全体の約24%を上回り、30%に達しようとしています。

この20年の間に、中心市街地では、高層の集合住宅の整備が一定進み、500戸以上の住宅が供給されてきましたが、町家をはじめとする中心市街地の戸建て住宅は、建て替えが進まず、取り壊され、駐車場として活用されている事例が少なくありません。これは、町家特有の段差や奥行き長さなどの居住空間が問題となっているだけでなく、地域コミュニティや祭礼などの行事、駐車スペースや狭隘な道路など、様々な要因が結びつき、その結果、中心市街地の居住が敬遠されるようになっています。

こうした状況にあるものの、中心市街地の活力の維持、向上のためには、居住者の確保は不可欠であることから、本市では、住宅の新築や空き家の活用、共同住宅の整備などに対し支援し、まちなか居住を促進しているところです。

(2) 街なか居住の推進に関する事業の必要性

第1期計画で取り組む予定であった、民間事業者による共同住宅等の整備は、経済環境等の側面も多分に影響し、事業の実施に至らず、有効な手だてが少ないなかで、不完全な取り組みに終わりつつあります。

また、中心市街地の快適な居住環境の創出といった観点からは、一定規模の高層集合住宅の整備も求められる一方で、町家を活かした新たな都市型居住スタイルに対しても、多様なニーズが潜在していることから、現代のライフスタイルに応じたまちなか居住の提案も必要になっています。

さらに、中心市街地が住みやすい場所として理解されるよう、地域コミュニティの適切な指導やまちなか居住の利便性や快適性の向上に向けた取り組みなどもあわせて検討することが求められます。

このため、本計画では、第1期計画の取り組みを受け、次のとおり、居住環境の向上のための取り組みを展開することとします。

(3) フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、事業の進捗状況を調査、確認し、状況に応じて事業促進のための改善措置を講じることとします。


[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
<p>事業名 6-2：元浜町 13 番 街区第一種市街地再開発事業</p> <p>内容:老朽化した大型商業施設があり更新が必要な街区における再開発事業</p> <p>実施時期： H27 年度～H31 年度</p>	市街地再開発組合	<p>・市街地再開発事業により商業施設や居住施設等の複合施設を整備することで、新たな賑わい創出を図るとともに、まちなか居住の推進を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。</p> <p>H27 年度：基本計画 H28 年度：基本設計、事業計画 H29 年度：実施設計、権利変換、解体 H30 年度：解体、工事 H31 年度：完成</p>	<p>社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）</p> <p>H27 年度～ H31 年度</p>	
<p>事業名 6-3：まちなか居住推進事業(まちなか住宅建築助成)</p> <p>内容:住宅の取得に関する支援事業</p> <p>実施時期： H24 年度～H31 年度</p>	長浜市	<p>・中心市街地において、住宅を取得する場合に助成を行い、定住人口の増加促進を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。</p>	<p>社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区）と一体の提案事業）</p> <p>H27 年度～ H31 年度</p>	

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: 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: 空き家の利活用に関する支援事業	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、定住人口の増加促進を図るもので、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(都市再生整備計画事業(長浜中心市街地地区)と一体の提案事業)) H27年度～ H31年度	
実施時期: H24年度～H31年度				
事業名 6-7: 住宅ストック活用促進事業 内容: 既存住宅ストックの流通促進事業	長浜まちづくり(株)/長浜市	・中心市街地内にある空き家の情報提供や見学会等を開催することで、所有者と利用者のマッチングを図り、まちなか居住を推進するもので、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(都市再生整備計画事業(長浜中心市街地地区)と一体の提案事業)) H27年度	
実施時期: H26年度～H31年度				
事業名 4-1: 長浜駅南地区第一種市街地再開発事業(再掲) 内容: 駅前の有効な土地活用が必要な街区における再開発事業 実施時期: H24年度～H26年度	個人施行者(株)平和堂	・老朽化した商業施設を移転・新設し、生活を支え、生活を楽しくするコミュニティ商業施設を整備することで、商業機能を更新し、生活密着型の商業サービスを整え、誰もが住みたくなるまちづくりを進めるもので、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(市街地再開発事業等) H24年度～ H26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 4-2：長浜駅東地区 第一種市街地再開発事業 （再掲） 内容：老朽化した既存大型 商業施設の移転により更 新が必要な街区における 再開発事業	市街地再開 発組合	・長浜らしいライフスタイルを提案する 新業態のショップを核に、既存商店街の 再生、イベント広場や、コミュニティス ペースを兼ね備えた施設を整備するこ とで、多様な人々が交流し、情報が行き 交う魅力ある商業交流空間を創出する もので、中心市街地活性化に必要である。 H26 年度：実施設計、権利変換 H27 年度：既存建築物解体、工事 H28 年度：完成	社会資本整 備総合交付 金（市街地 再開発事業 等）	
実施時期： H26 年度～H28 年度			H26 年度～ H28 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 6-1：長浜駅北地区 整備事業（再掲） 内容：駅前低未利用地を 活用し、複合施設を整備す る事業	民間事業者	・駅前の低未利用地を活用し、都市福利 機能を有する集合住宅を整備すること で、駅前という立地を生かした住環境を 整え、まちなか居住の推進を図るもの で、中心市街地の活性化に必要である。 H28 年度：基本計画 H29 年度：実施設計 H30 年度：工事 H31 年度：完成	社会資本整 備総合交付 金（優良建 築物等整備 事業）	
実施時期： H28 年度～H31 年度			H28 年度～ H31 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	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-5: 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、定住人口の増加促進を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容: 共同住宅の整備に関する支援事業				
実施時期: H24 年度～H31 年度				
事業名 6-6: 町家活用型まちなか居住推進事業	長浜まちづくり(株)/長浜市	・ 空き町家にリノベーションを施し、新たな住空間の提案、住環境の創出を行うことで、まちなか居住を推進するとともに、地域資源(町家)や街並み景観を保全し、誰もが住みたくなるまちづくりを進めるもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容: 空き町家の活用による住環境創造事業				
実施時期: H26 年度～H31 年度				
事業名 6-8: まちなかコミュニティ再活性化検討事業	長浜市	・ 高齢化率が 30%を超え、世帯数の減少が著しいまちなかのコミュニティ組織の現状及び今後のあり方について検証・検討し、本格的な超高齢化社会に突入しても持続可能なコミュニティ機能を構築するもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容: 持続可能なコミュニティ組織のあり方検討事業				
実施時期: H26 年度～H31 年度				
事業名 6-9: まちなかアメニティ向上推進事業	関係団体/ 長浜市	・ ホテルが飛び交うまちなかの実現に向け、中心部を流れる河川環境の保全・美化に関する取り組みや、ゴミ集積所の環境美化を図るなど、快適で魅力のある生活環境を整え、まちなか居住を推進するもので、中心市街地の活性化に必要である。		
内容: まちなかの生活環境を高める事業				
実施時期: H26 年度～H31 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	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 6-10：子育てニーズ調査事業	長浜市	<ul style="list-style-type: none"> 子育て家庭に対してニーズ調査を行い、現況及び課題を把握・検証し、中期的な支援施策を構築することで、安心して子育てができる環境づくりを整え、まちなか居住を推進するもので、中心市街地活性化に必要である。 		
内容：ニーズ調査から課題を整理し中期的戦略を構築する事業				
実施時期： H26 年度				
事業名 7-25：住民参加型まちづくり事業（再掲）	長浜市	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりファンドをもとに、街並み景観に合った商業施設や、町家等歴史的建築物を活用した共同住宅や都市福利施設等を整備し、歴史的街並み景観の形成を進めることで、長浜らしい住環境整備と景観形成を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。 		
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				
実施時期： H20 年度～H31 年度				
事業名 6-11：エリアリノベーション事業	長浜市	<ul style="list-style-type: none"> これまで実践してきた住宅ストック活用促進事業を通じて、空き町家を活用した先導的プロジェクトの候補地として導き出したエリアについて、具体的な面的リノベーションプランを多様な人材とともに検討することで、まちなか居住や職住一体のまちづくりを推進するものであり中心市街地の活性化に必要である。 	まちなか再生支援事業 （（一財）地域総合整備財団）	
内容：空き家の再活用及び地域コミュニティ再生事業				
実施時期： H30 年度～			H30 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

本市の中心市街地における商店街は、これまで、黒壁スクエアに代表される商業観光を推進し、空き店舗も23店程度と少ない状況で推移していますが、消費者の意識、し好の多様化や経済情勢を受けて、観光客の消費単価が低下するなか、(株)黒壁の年商も減少傾向にあるなど、全体的に活力が停滞している状況です。

こうした状況を踏まえ、第1期計画では、中心市街地の商店街の魅力を強化するために、空き町家を活用した店舗整備が進められるとともに、各種イベントが展開されるなど、新たなまちの魅力づくりに取り組んできました。また、これまで、まちなみづくりが進んでこなかった商店街においても道路修景を進めるなど、面的にもさらに広がりつつあります。

一方で、生活者のニーズに対応した商業機能は、郊外の幹線道路の沿道に集積し、中心市街地においては、生活者が求める消費の場は少なく、選択の幅が小さくなる傾向にあります。

(2) 商業の活性化に関する事業の必要性

第1期計画で取り組んだ、中心市街地の商店街の魅力を強化する取り組みは、約20件もの店舗などが整備され、一定の成果を見たところですが、さらなる取り組みの展開とあわせて、こうした取り組みを単なるハード整備で終わらせず、中心市街地に新たな魅力が付加されることを活かしながら、まちの魅力をより高め、集客を図る工夫が必要です。また、商業観光を推進するうえでは、本市の中心市街地だけの魅力づくりにとどめず、広範な市域のなかに潜在する地域の魅力を中心市街地に引き出す取り組みなども必要になっています。

一方で、中心市街地では生活者のニーズからかい離した商業スタイルとなっていることから、生活者が日常の買い物ができる場所が過度に不足することがないよう既存商業施設の維持や確保も求められています。

このため、本計画では、第1期計画の取り組みを受け、次のとおり、商業の活性化のための取り組みを展開することとします。

(3) フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、事業の進捗状況を調査、確認し、状況に応じて事業促進のための改善措置を講じることとします。

[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	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 7-30：生活文化創造拠点整備事業</p>	<p>民間事業者</p>	<p>・事業箇所は、年間約 200 万人の来訪者を迎える黒壁スクエアに隣接するとともに、面する 3つの通りが市の特定景観形成重点区域に指定されている商店街であり、当市の中心市街地の活性化にとって重要な場所に位置している。</p>	<p>特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定</p>	<p>地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的・実証的事業</p>
<p>内容：地域の生活文化を訴求する商業基盤施設の整備事業</p>		<p>しかし、当該地には、老朽化した大型商業施設、暫定的に駐車場として活用されている多くの空き地や空き家となった伝統町家が点在しており、定住人口の減少とともに地区の活力が失われつつある。</p> <p>このため、市街地再開発事業が施行中で、新たに整備される建物は、低層で周辺の街並みに溶け込むデザインとしていくとともに、点在する伝統町家を残し、活用する新たな開発手法を取り入れている。</p> <p>当該事業は、これらの建物を活用し、地域の生活を楽しみ、文化を体験するショップ、ミュージアム、情報センター、レストランや宿泊施設のほか、温浴施設やクリニック等を備えた健康ビレッジ等で構成される複合型サービス施設を整備するもので、隣接する黒壁スクエアには無い機能を補完するとともに、相互に繋がりを持った中心市街地の形成を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。</p>		<p>中心市街地における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金））</p> <p>特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減</p>
<p>実施時期： H31 年度</p>			<p>H31 年度</p>	<p>H31 年度</p>

<p>事業名 7-31：地域間複合交流促進事業</p>	<p>長浜まちづくり(株)</p>	<p>・長浜まちづくり株式会社では、地域の多様な担い手が集うシェアスペース「湖北の暮らし案内所どんどん」や、本市と東京都台東区との都市連携協定に基づく、地域間の人材交流プログラムの企画・運営を行っている。これらを通して地域内に散在している様々な分野からのプレイヤーを集め、チームアップを図り、地域の担い手たちと大都市のクリエイターたちを結びつけることで、長浜市への集客人口の増加を図りつつ、地方都市と大都市間の交流を通じた新たな商業ビジネスモデルの構築を進めているところである。</p> <p>本事業は、観光客が求める地域の担い手（農家、料理人、作家、デザイナーなど）や地域コンテンツ（有機農業、発酵食品、ものづくり、リノベーションされた建物）に出会うきっかけとなる場所を参加型のDIYワークショップによって整備するとともに、チームアップした地域の担い手たちがプロデュースしたモデルツアーを実施することで、長浜市への観光、居住人口の増大を図り、もって中心市街地内の商業販売額の増加に繋がる持続可能なビジネスモデルを確立するものである。</p>	<p>民間中心市街地商業活性化事業計画の経済産業大臣認定</p>	<p>地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち魅力向上等活動事業</p>
<p>内容:多様な交流促進事業を通じた観光、居住人口の拡大による中心市街地内の商業売上高の増加を図る</p>				
<p>実施時期：R1年度</p>		<p>本事業を通じて、地域内の様々な分野におけるコンテンツの充実につなげ、地域内の関係人口の拡大や新たな分野における集客により、商業の活性化を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。</p>	<p>R1年度</p>	<p>R1年度</p>

(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
<p>事業名 7-1：中心市街地活性化推進ライフスタイルブランド化事業</p> <p>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する支援事業</p>	民間事業者 /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で、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。	<p>社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜まちなか地区）と一体の効果促進事業）</p>	
<p>実施時期： H24年度～H26年度</p>			<p>H24年度～ H26年度</p>	
<p>事業名 7-2：アーバングラスコンペティション事業</p> <p>内容：地域資源（ガラス）を活用した景観創造事業</p>	長浜アーバングラスコンペティション実行委員会 /長浜市	・ガラスのまち長浜の特色を生かした景観創造を行うことで、新たな魅力が創出されるとともに、まち歩きの回遊性を向上させ、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。	<p>社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜まちなか地区）と一体の効果促進事業）</p>	
<p>実施時期： H22年度～H26年度</p>			<p>H22年度～ H26年度</p>	
<p>事業名 7-3：ライフスタイルショップ整備事業</p> <p>内容：長浜版セレクトショップの整備事業</p>	えきまち長浜(株)	・地域のモノ・コト、それにまつわる歴史やストーリーを丁寧に伝えることのできるセレクトショップを整備することで、市民にとって地域に対する誇りと愛着を感じる機会を創出するとともに、新たな顧客層の来訪機会を増加させ、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。	<p>地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金（中心市街地再興戦略事業）のうち先導的、実証的事業</p>	
<p>実施時期： H27年度～H29年度</p>			<p>H29年度</p>	

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 7-27：地域コミュニティ活動基盤施設整備事業	一般社団法人御堂前組 諫鼓山	<p>・本市のまちづくりの根底には、長浜曳山祭の継承という大きな目的があり、これまでから、周辺自治会や商店街との関わりが深い「山組」という本市特有のコミュニティ組織によって支えられてきた。山組地域では、歌舞伎の役者や囃子方として活躍する子ども、それを支える若衆、祭り全体を仕切る中老、賄い等の裏方に徹する女将衆、これら老若男女が、祭りというハレの日を迎えるため、普段から支え合い暮らすといった特有のコミュニティが色濃く残されている。</p> <p>しかし、当該地域の現況は、年少人口が2人、高齢化率が45.1%という状況であり、この結果、独自のコミュニティが弱体化し、地域の活力が低下している。</p> <p>このため、曳山文化、それを担う山組組織を核として、地域生活文化に関するワークショップを開催するなど、周辺生活圏からの参画を想定した幅広い層の交流を促進し、今後ますます進行する少子高齢化を見据えた新たなコミュニティの構築に向けた取組を進めるため、基盤施設を整備する。</p> <p>当該施設を運用する中で、高齢化が進行する中心市街地における本市ならではの持続可能な地域コミュニティモデルを構築し、まちの魅力を高める先導的な取組として実施するもので、中心市街地の活性化に必要である。</p>	中心市街地再興戦略事業費補助金	
内容:多世代交流集客施設の整備事業				
実施時期： H26年度			H26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 7-29：地域コンテンツ創造拠点整備事業 内容：地域固有のコンテンツやプロジェクトを創造する拠点施設の整備事業	長浜まちづくり(株)	<p>・本市固有の資源に新たな価値を付加した地域コンテンツを創造し発信する場、また、連続的なプロジェクトを創造するクリエイティブな活動の場となる拠点施設を整備し、中心市街地を介して新たなヒトとモノの交流を生み出すシステムを構築する。多様な地域コンテンツやプロジェクトの集積を通じて、生活文化産業と雇用機会を創出し、持続可能で豊かな地域社会の実現を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。</p>	中心市街地再生事業費補助金（商業施設改修等事業） H27 年度	
実施時期： H27 年度				
事業名7-30:生活文化創造拠点整備事業（再掲） 内容：地域の生活文化を訴求する商業基盤施設の整備事業	民間事業者	<p>・事業箇所は、年間約 200 万人の来訪者を迎える黒壁スクエアに隣接するとともに、面する 3 つの通りが市の特定景観形成重点区域に指定されている商店街であり、当市の中心市街地の活性化にとって重要な場所に位置している。</p> <p>しかし、当該地には、老朽化した大型商業施設、暫定的に駐車場として活用されている多くの空き地や空き家となった伝統町家が点在しており、定住人口の減少とともに地区の活力が失われつつある。</p> <p>このため、市街地再開発事業が施行中で、新たに整備される建物は、低層で周辺の街並みに溶け込むデザインとしていくとともに、点在する伝統町家を残し、活用する新たな開発手法を取り入れている。</p> <p>当該事業は、これらの建物を活用し、地域の生活を楽しみ、文化を体験するショップ、ミュージアム、情報センター、レストランや宿泊施設のほか、温浴施設や</p>	地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的・実証的事業 中心市街地における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金）） 特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際	特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定

		クリニック等を備えた健康ビレッジ等で構成される複合型サービス施設を整備するもので、隣接する黒壁スクエアには無い機能を補完するとともに、相互に繋がりを持った中心市街地の形成を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。	の登録免許税の軽減	
実施時期： H31年度			H31年度	H31年度
事業名7-31:地域間複合交流促進事業（再掲）	長浜まちづくり(株)	・長浜まちづくり株式会社では、地域の多様な担い手が集うシェアスペース「湖北の暮らし案内所どんどん」や、本市と東京都台東区との都市連携協定に基づく、地域間の人材交流プログラムの企画・運営を行っている。これらを通して地域内に散在している様々な分野からのプレイヤーを集め、チームアップを図り、地域の担い手たちと大都市のクリエイターたちを結びつけることで、長浜市への集客人口の増加を図りつつ、地方都市と大都市間の交流を通じた新たな商業ビジネスモデルの構築を進めているところである。 本事業は、観光客が求める地域の担い手（農家、料理人、作家、デザイナーなど）や地域コンテンツ（有機農業、発酵食品、ものづくり、リノベーションされた建物）に出会うきっかけとなる場所を参加型のDIYワークショップによって整備するとともに、チームアップした地域の担い手たちがプロデュースしたモデルツアーを実施することで、長浜市への観光、居住人口の増大を図り、もって中心市街地内の商業販売額の増加に繋がる持続可能なビジネスモデルを確立するものである。 本事業を通じて、地域内の様々な分野におけるコンテンツの充実につなげ、地域内の関係人口の拡大や新たな分野における集客により、商業の活性化を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。	地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち魅力向上等活動事業	民間中心市街地商業活性化事業計画の経済産業大臣認定
内容:多様な交流促進事業を通じた観光、居住人口の拡大による中心市街地内の商業売上高の増加を図る				
実施時期：R1年度			R1年度	R1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 7-4: 地域コンテンツ創造型産業育成事業	民間事業者 /長浜市	・地域固有のライフスタイル（文化、生活様式、生産物等）を活かした活動及び情報発信力を高める取り組みを進めることで、市民にとって地域に対する誇りと愛着を感じる機会を創出するとともに、合併し広域化した市域全体において、中心市街地と周辺生活拠点とが有機的に連携したまちづくりを実現するもので、地域の活性化に必要である。	①社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区）と一体の提案事業） ②中心市街地活性化ソフト事業	
内容: ライフスタイルのブランド化を図る事業に対する支援事業				
実施時期： H27年度～H31年度				
事業名 7-5: 空き店舗対策事業	長浜まちづくり(株)/関係商店街/ 長浜市	・関係者間でオーソライズされた、まちづくりコンセプトに基づき実施されるチャレンジショップ整備事業への支援及びテナントに入居するチャレンジャーへの家賃補助を行い、若者のチャレンジ機会を創出し、将来の担い手を育成するもので、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	
内容: チャレンジショップの整備及び運営支援に関する事業				
実施時期： H26年度～H30年度			H26年度～ H30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: 商店街起業サポート事業	長浜市	・チャレンジショップ卒業者が、商店街の空き店舗を活用して独立開業する場合に、イニシャルコストの一部を支援する。初期負担を軽減することで、若者の起業を促し、商店街に雇用の場を創出するもので、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	
内容: 商店街の新規出店者に対する支援事業				
実施時期: H26年度～H31年度			H26年度～ H31年度	
事業名 7-7: 魅力ある商店づくり推進事業	長浜まちづくり(株)/関係商店街/長浜商工会議所/長浜市	・商店街への新規出店希望者や後継者等を対象に、専門家による経営指導や、個店の魅力アップ等に関する各種研修を実施することで、個性的で魅力のある商店街づくりを進め、お客様の固定客化を促進するもので、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	
内容: 個店の魅力アップに資する研修等の開催事業				
実施時期: H26年度～H30年度			H26年度～ H28年度、 H30年度	
事業名 7-8: ショップバンク事業	長浜まちづくり(株)/長浜市	・不動産の所有と利用の分離により、まちづくり会社が、不動産の利用権を一括して取得し、関係者間でオーソライズされたまちづくりコンセプトに基づき、テナントミックス及びテナントリーシングを行う。商店街に必要な業種・業態を計画的に配置し、地域ニーズを踏まえた商業空間を創出するもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容: 空き店舗の一体管理及びテナントミックス・リーシング事業				
実施時期: H26年度～H31年度			H26年度～ H31年度	
事業名 7-9: 中心市街地活性化推進事業	長浜商工会議所等/長浜市	・中心市街地活性化事業の効果の検証や、課題の抽出に関する調査・研究事業及び課題を解決するための計画書の作成等に関する支援を行うことで、商業機能の新陳代謝を図りつつ、持続可能なまちづくりを推進するもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容: 中心市街地の活性化に資する調査や研究等に対する支援事業				
実施時期: H26年度～H31年度			H26年度～ H31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 7-10：体験型観光推進事業	一般社団法人北びわこふるさと観光公社	・地域ならではの体験ができるオプションルツアーを企画・販売することで、多様化している旅行ニーズに対応する受け入れ態勢を整え、新たな顧客層を呼び込むもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：着地型観光推進事業				
実施時期： H26年度～H31年度			H26年度～ H31年度	
事業名 7-11：ライフスタイルツーリズム事業	一般社団法人北びわこふるさと観光公社	・地域産品や文化等、本市のライフスタイルを丁寧に伝える高品質な旅行商品を企画・販売することで、高度化している旅行ニーズに対応する受け入れ態勢を整え、新たな顧客層を掘り起こすもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：地域密着型旅行商品の造成事業				
実施時期： H26年度～H31年度			H26年度～ H31年度	
事業名 7-12：長浜浪漫パスポート事業	公益社団法人長浜観光協会	・市内の有料観光施設を周遊できるパスポートを発行することで、旅行者の滞在時間の延長を促進し、旅行消費の増加を促すもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：周遊パスポート発行事業				
実施時期： H26年度～H31年度			H26年度～ H31年度	
事業名 7-13：盆梅展魅力強化事業	長浜市指定管理者	・客室稼働率の低い旅行閑散期における集客策として、地域資源（盆梅・慶雲館）を活用したイベントを強化することで、宿泊観光客の増加を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：地域資源を活用したイベント開催事業				
実施時期： H26年度～H31年度			H26年度～ H31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 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～H31 年度	商店街振興組合等/長浜市	・商店街組織やまちづくり団体が、地域の特性(地域資源)を活かしたイベントを開催することで、中心市街地に賑わいと活気を創出するとともに、商店街のコミュニティ機能を高めるもので、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 H26 年度～ H31 年度	
事業名 7-15: 長浜出世まつり開催事業 内容: 中心商店街一帯をイベント会場とし、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～H31 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で、市内外からの集客を図り、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。	中心市街地活性化ソフト事業 H26 年度～ H31 年度	
事業名 7-16: 城下町グランプリ開催事業 内容: 戦国の歴史コンテンツを活用した地域活性化事業 実施時期: H26 年度～H31 年度	近世城下町ふるさとまつり実行委員会	・中心市街地は、秀吉公がここに町を開いて以来の町割りを今に伝える近世城下町のルーツである。その市街地において、戦国の歴史コンテンツを使ったコンベンションを開催することで、集客交流の場を創出し、宿泊観光客の増加を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業 H26 年度～ H31 年度	
事業名 7-17: CLUB ナガハマ推進事業 内容: 観光客のリピート化促進事業 実施時期: H26 年度～H30 年度	商店街/商工会議所/観光協会/大学/市民団体/長浜市からなるコンソーシアム	・地域ぐるみで観光客の情報一元化システムを構築し、そこから得られる情報により戦略的な観光施策を展開することで、観光客のリピート化、宿泊観光客化を図るもので、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 H26 年度～ H30 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 7-18：語り部ガイド養成事業 内容：専門性の高いガイド育成事業 実施時期： H26年度～H31年度	一般社団法人北びわこふるさと観光公社	・専門的な案内が可能なガイドを育成することで、専門化している旅行ニーズに対応する受け入れ態勢を整え、新たな顧客層を呼び込むもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業 H26年度～ H31年度	
事業名 7-19：ランチクーポン事業 内容：中心市街地内飲食施設利用券の共通化事業 実施時期： H26年度～H31年度	公益社団法人長浜観光協会	・団体が利用可能な飲食施設が少ない中心市街地において、団体客が自由に飲食できる仕組みをつくることで、新たな客層を呼び込むとともに、滞在時間の延長を促進し、旅行消費の増加を促すもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業 H26年度～ H31年度	
事業名 7-20：観光キャンペーン推進事業 内容：宿泊滞在旅行圏域に向けた観光PR事業 実施時期： H26年度～H31年度	一般社団法人北びわこふるさと観光公社	・首都圏等の宿泊滞在旅行圏域において、認知度向上のためPR事業を行うことで、宿泊観光客を誘致するもので、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 H26年度～ H31年度	
事業名 7-21：インバウンド事業 内容：訪日外国人旅行者の誘致事業 実施時期： H26年度～H31年度	びわ湖・近江路観光圏協議会、長浜市	・国をあげてビジットジャパンキャンペーンが推進されている中、本市に訪れる外国人は全体の1%にも満たない状況である。近隣市と連携し、インバウンド専門サイトの立ち上げや、直接予約システムの検証を行いつつ、ガラス、着物、サムライ、歌舞伎や観音といった地域特性を生かしたインバウンド事業を展開し、外国人旅行者を誘致するもので、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（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区）と一体の提案事業） H27年度～ H31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 7-22：長浜城歴史博物館魅力強化事業	長浜市	・数々の歴史ドラマの舞台及び近世城下町のルーツ等、多様な顔を持つ本市の魅力を発信する特別展・企画展を開催することで、市内外からの集客を図り、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。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：広域的文化交流事業				
実施時期： H26年度～H31年度				
事業名 7-28：曳山ユネスコ推進事業	長浜市	・本市の中心市街地におけるまちづくりの根底にある長浜曳山祭行事のユネスコ無形文化遺産候補提案を契機に、国内外に向けたPR活動を展開し、認知度向上と交流人口の拡大による地域経済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（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区）と一体の提案事業）	
内容：ユネスコ無形文化遺産候補「長浜曳山祭の曳山行事」の情報発信事業				
実施時期： H27年度～H29年度				
事業名 4-1：長浜駅南地区第一種市街地再開発事業（再掲）	個人施行者 （株）平和堂	・老朽化した商業施設を移転・新設し、生活を支え、生活を楽しくするコミュニティ商業施設を整備することで、生活密着型の商業サービス機能を整え、誰もが住みたくなるまちづくりを進めるもので、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（市街地再開発事業等）	
内容：駅前有効な土地活用が必要な街区における再開発事業				
実施時期： H24年度～H26年度				
				
			H24年度～ H26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 4-2：長浜駅東地区第一種市街地再開発事業（再掲） 内容：老朽化した既存大型商業施設の移転により更新が必要な街区における再開発事業	市街地再開発組合	・長浜らしいライフスタイルを提案する新業態のショップを核に、既存商店街の再生、イベント広場や、コミュニティスペースを兼ね備えた施設を整備することで、多様な人々が交流し、情報が行き交う魅力ある商業交流空間を創出するもので、中心市街地活性化に必要である。 H26 年度：実施設計、権利変換 H27 年度：既存建築物解体、工事 H28 年度：完成	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）	
実施時期： H26 年度～H28 年度			H26 年度～H28 年度	
事業名 5-4：豊公園便益施設整備事業（再掲） 内容：都市公園内にある老朽施設を更新する事業	民間事業者	・老朽化した国民宿舎施設を更新し、売店、飲食店や温泉を併設した便益施設として整備することで、市民の来訪機会を増加させ、新たな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。	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（長浜中心市街地地区））	
実施時期： H28 年度～H30 年度			H28 年度～H30 年度	
事業名 6-2：元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業（再掲） 内容：老朽化した大型商業施設があり更新が必要な街区における再開発事業	市街地再開発組合	・市街地再開発事業により商業施設や居住施設等の複合施設を整備することで、新たな賑わい創出を図るとともに、まちなか居住の推進を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。 H27 年度：基本計画 H28 年度：基本設計、事業計画 H29 年度：実施設計、権利変換、解体 H30 年度：解体、工事 H31 年度：完成	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業等）	
実施時期： H27 年度～H31 年度			H27 年度～H31 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 7-7：魅力ある商店づくり推進事業（再掲）	長浜まちづくり(株)/関係商店街/ 長浜商工会議所/長浜市	・商店街への新規出店希望者や後継者等を対象に、専門家による経営指導や、個店の魅力アップ等に関する各種研修を実施することで、個性的で魅力のある商店街づくりを進め、お客様の固定客化を促進するもので、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:個店の魅力アップに資する研修等の開催事業				
実施時期： H26年度～H30年度			H29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 7-23：歴史的環境形成総合事業	真宗大谷派長浜別院大通寺/長浜市	・真宗文化の中心である真宗大谷派長浜別院大通寺において、市指定文化財に指定されている台所門、鐘楼、山門附山廊といった建築物を保全・整備することで、歴史的資産の保存活用を通じた魅力的な歴史的風致を持つまちづくりを推進するもので、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）	
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				
実施時期： H22年度～H27年度			H26年度～ H27年度	
事業名 7-24：山蔵保存修理事業	山組/長浜市	・町衆文化の象徴である長浜曳山まつりの山車を収める山蔵の保全・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持つまちづくりを推進するもので、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）	
内容:長浜曳山まつりの山車を収める山蔵の保存修理を行い、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				
実施時期： H22年度～			H26年度～ H30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	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 7-25：住民参加型まちづくり事業</p> <p>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</p> <p>実施時期： H20年度～H31年度</p>	長浜市	・まちづくりファンドをもとに、街並み景観に合った商業施設や、町家等歴史的建築物を活用した共同住宅や都市福利施設等を整備し、歴史的街並み景観の形成を進めることで、長浜らしい住環境整備と景観形成を図るもので、中心市街地の活性化に必要である。		
<p>事業名 7-26：曳山博物館広場ドーム整備検討事業</p> <p>内容:まちなか広場機能高度化事業</p> <p>実施時期： H27年度～H30年度</p>	長浜市	・まちなかのイベント会場として、多様な団体が活用されている曳山博物館広場において天蓋ドームの設置を検討し、全天候対応型のコミュニティスペースの確保を図るもので、中心市街地活性化に必要である。		
<p>事業名 6-11：エリアリノベーション事業（再掲）</p> <p>内容:空き家の再活用及び地域コミュニティ再生事業</p> <p>実施時期：H30年度～</p>	長浜市	・これまで実践してきた住宅ストック活用促進事業を通じて、空き町家を活用した先導的プロジェクトの候補地として導き出したエリアについて、具体的な面的リノベーションプランを多様な人材とともに検討することで、まちなか居住や職住一体のまちづくりを推進するものであり、中心市街地の活性化に必要である。	<p>まちなか再生支援事業 （（一財）地域総合整備財団）</p> <p>H30年度</p>	

8. 4から7までに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

中心市街地の西端にJR長浜駅が位置し、概ね毎時1.5本の電車が運行され、本市内外を結ぶ移動手段として、一定の利便性が確保されている状況です。一方で、市域内を移動する公共交通としては、路線バスが運行されているものの、時間や場所を気にせず移動できる自家用自動車に依存した生活様式が定着していることから、路線バスの利用者は減少の一途を辿っています。その結果、路線バスの運行状況は、毎時1本の便数が確保されていない路線も多くあります。また、周辺地域と中心市街地を結んでいるため、バスの路線が細分化され、利用者にとってわかりにくく、利用者のニーズや時代にあった路線になっているとは言えない状況です。さらに、定時性の確保や、運行情報の提供、各バス停における待合スペースの確保なども課題と言えます。こうした背景から、路線バスは、高齢者や移動手段を持たない未成年者しか利用しない不便な移動手段となっています。

(2) 公共交通機関の利便性の増進に関する事業の必要性

第1期計画では、路線バスの運行に対する抜本的な対策が見いだせないなかで、対処的な対応しかできていませんでした。

一方で、中心市街地の居住者は高齢化しており、中心市街地に居住する人々の生活手段として、路線バスの必要性を再認識する必要があります。また、利用環境の改善も必要であり、乗らないからサービスが低下すると言った悪循環を断ち切る必要もあります。

このため、本計画では、次のとおり、公共交通機関の利便性を増進させるための取り組みを展開することとします。

(3) フォローアップの考え方

計画期間の毎年度、事業の進捗状況を調査、確認し、状況に応じて事業促進のための改善措置を講じることとします。

[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 8-1：中心市街地循環バス運行可能性調査事業	長浜市	・高齢化率が 30%を超えるまちなかにおいて、自家用車に依存しない生活空間を創造するため、都市交通に関するニーズや事業性等について調査し、実現可能性を検証するもので、中心市街地の活性化に必要である。	中心市街地活性化ソフト事業	
内容：都市交通の構築に向けた調査事業				
実施時期： H26 年度～H27 年度				
			H26 年度～ H27 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

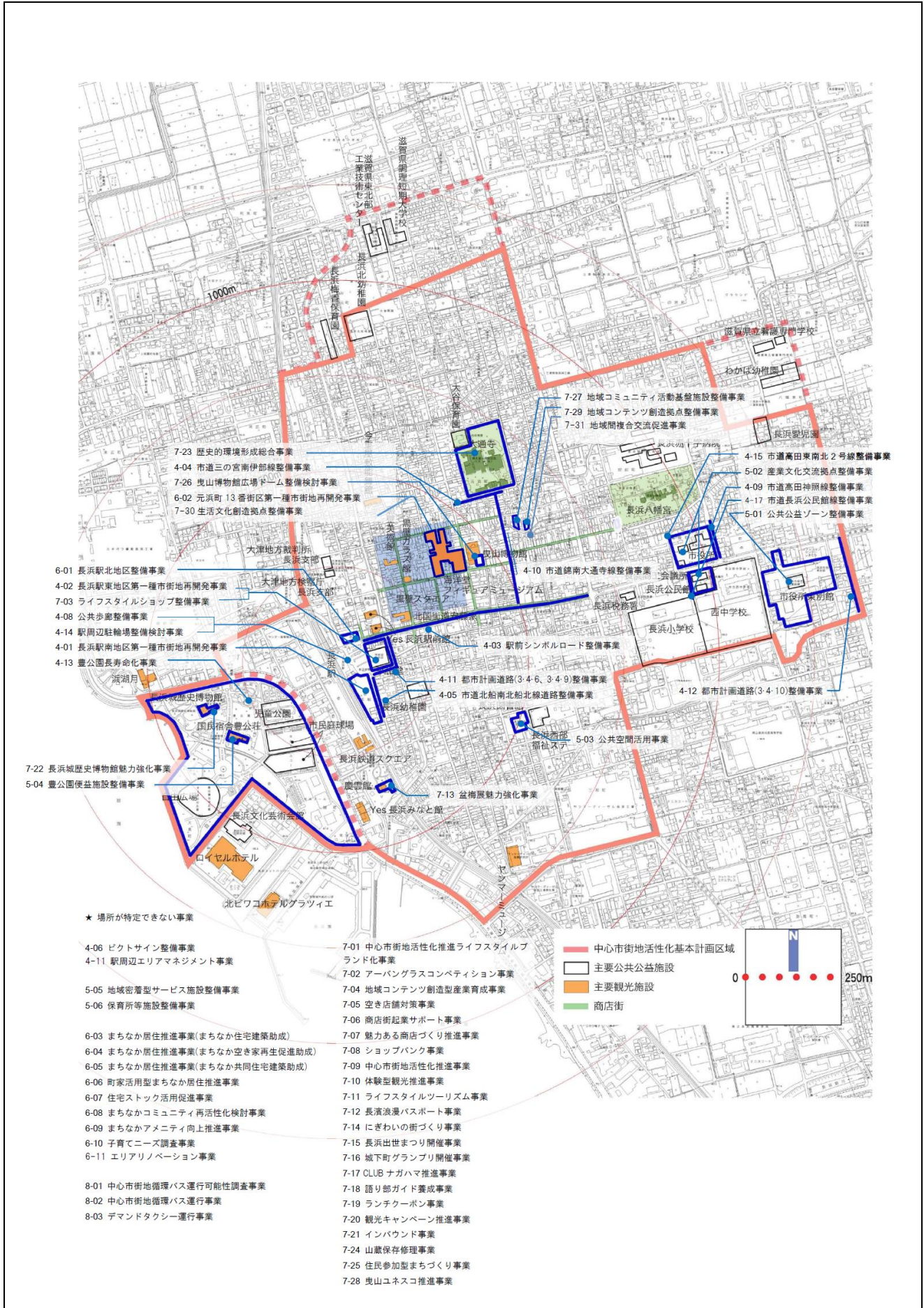
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

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	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 8-2：中心市街地循環バス運行事業</p> <p>内容：都市交通の構築に向けた実証実験事業</p> <p>実施時期： H28 年度～H30 年度</p>	長浜市	<p>・高齢化率が 30%を超えるまちなか居住者の日常の交通手段として、中心市街地を循環するバスを運行することで、自家用車に依存しない生活空間を創造するもので、中心市街地の活性化に必要である。</p>		
<p>事業名 8-3：デマンドタクシー運行事業</p> <p>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</p> <p>実施時期： H19 年度～</p>	民間乗合旅客運送事業者	<p>・路線バスの再編に伴いバス運行が廃止となった地域から中心市街地へのアクセスを容易にするため、デマンドタクシーを導入することで、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り、市民の中心市街地への来訪機会を増加させるもので、中心市街地活性化に必要である。</p>		

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



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

本市では、産業経済部長浜駅周辺まちなか活性化室（室員：5名（中心市街地活性化専任4名））が、中心市街地活性化事業を統括しており、関係部局と連携を図りながら、基本計画の取りまとめ、具体プロジェクトの実施や関連事業の進捗状況の管理を行っています。

また、中心市街地の活性化を全庁体制で取り組むべく、庁内推進会議を設置しています。

● 長浜市中心市街地活性化推進会議

委員長	産業経済部長
副委員長	都市建設部長
委員	総務部長
	企画部長
	市民生活部長
	健康福祉部長
	教育部長

● 長浜市中心市街地活性化推進会議幹事会

幹事長	長浜駅周辺まちなか活性化室長
幹事	総務課長
	財政課長
	庁舎整備室長
	企画政策課長
	生涯学習・文化スポーツ課長
	子育て支援課長
	高齢福祉介護課長
	商工振興課長
	観光振興課長
	都市計画課長
	道路河川課長
	建築住宅課長
	教育総務課長
	幼児課長

● 第2期計画の策定に向けた取り組み

- 平成24年12月20日（幹事会）
 - ・ 議題 1) 第1期計画の進捗状況及び目標の達成度について
 - 2) 現状の課題について
 - 3) 第2期計画の策定について

- 平成25年1月9日（推進会議）
 - ・ 議題 1) 第1期計画の進捗状況及び目標の達成度について
 - 2) 現状の課題について
 - 3) 中心市街地活性化の意義について
 - 4) 第2期計画の策定について

- 平成25年6月28日（幹事会）
 - ・ 議題 1) 第2期計画の骨子について
中心市街地の現状分析、第1期計画の検証、中心市街地の課題、活性化の目標、想定主要事業、活性化エリア
 - 2) 今後のスケジュールについて

- 平成25年7月29日～8月12日（庁内ヒアリング）
 - ・ ヒアリング対象：高齢福祉介護課、観光振興課、生涯学習・文化スポーツ課、建築住宅課、道路河川課、環境保全課、商工振興課、市民協働推進課、総務課、子育て支援課、教育総務課、幼児課、都市計画課、長浜城歴史博物館

- 平成25年11月6日（推進会議）
 - ・ 議題 1) 第2期計画の素案について
 - 2) 今後のスケジュールについて

- 平成26年2月5日（庁議）
 - ・ 議題 1) パブリックコメントの実施結果について
 - 2) 第2期計画の最終案について

(2) 長浜まちづくり(株)の設立

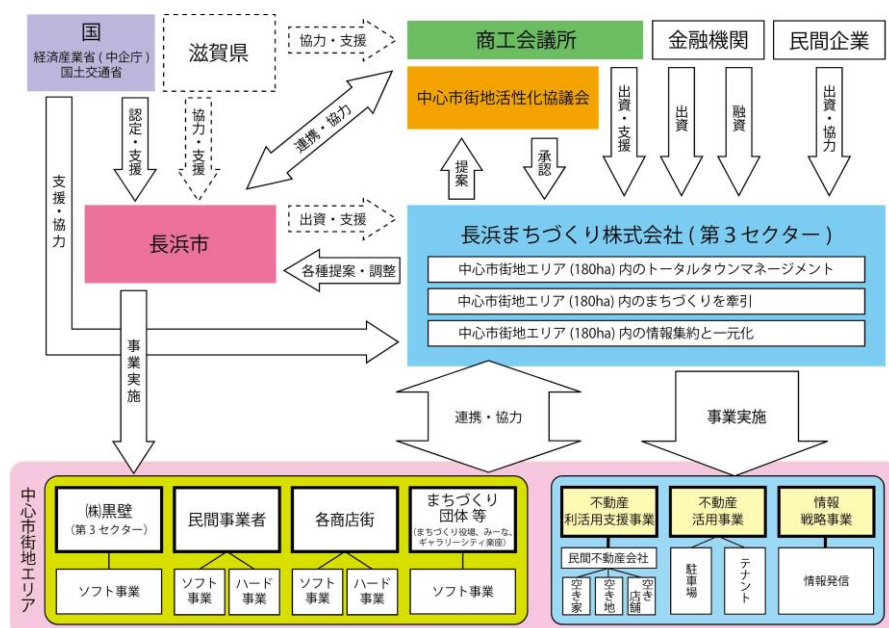
本市では、中心市街地活性化事業を推進するにあたり、官民がこれまでよりも強い連携を図りつつ、中心市街地のまちづくりを総合的かつ効果的に推進するための専門組織として、平成21年8月に長浜まちづくり(株)を設立しています。

● 設立目的

長浜市の中心市街地エリア内におけるタウンマネジメントに関する以下の事業を営むことを目的とする。

- 1) 市街地整備等まちづくりに関わる調査研究、企画調整、事業推進及び実施並びにコンサルタント業務
- 2) 駐車場、飲食店、物品販売店、文化施設等地域活性化に必要な都市施設の企画調整、開設及び経営
- 3) 農工商連携による地産池消を促進するための調査研究、企画調整及び商品開発、製造販売
- 4) 動産、不動産の活用紹介、取得、保有及び管理運営
- 5) まちなか居住を促進するための調査研究、企画調整、設計及びコンサルタント業務
- 6) 地域活性化を図るための経営、技術、販売、財務等に関する指導及び情報の提供業務
- 7) 公共公益施設、民間整備施設等の企画調整及び管理運営
- 8) 書籍、印刷物の企画、制作及び出版、配布並びに販売
- 9) 各種イベントの企画、調整、運営及び受託
- 10) まちづくりに関する情報の収集、集約、処理及び提供
- 11) 1)から10)に付帯関連する一切の事業

● 事業推進体制



● 株主構成

出資者	持株数	出資額(千円)	出資比率(%)
長浜市	60	30,000	41.7
長浜商工会議所	20	10,000	13.9
金融機関 (4行)	31	15,500	21.5
地元企業 (17法人)	33	16,500	22.9
計	144	72,000	100.0

● 構成員

法令根拠	区分	団体名	
法第 15 条 第 1 項第 2 号	商工会議所	長浜商工会議所	
法第 15 条 第 1 項第 1 号	まちづくり会社	長浜まちづくり(株)	
		えきまち長浜(株)	
法第 15 条 第 4 項第 1 号	まちづくり会社	(株)黒壁	
	民間事業者	(株)新長浜計画	
		神前西開発(株)	
法第 15 条 第 4 項第 2 号	商業者	長浜商店街連盟	
		ながはま御坊表参道商店街(振)	
		博物館通り商店街(振)	
	観光事業者	(公社)長浜観光協会	
		(株)住文	
		大和リゾート(株)長浜ロイヤルホテル	
	交通事業者	湖国バス(株)長浜営業所	
	自治会	長浜地区地域づくり協議会	
	地域活動	(公財)長浜曳山文化協会	
		NPO法人ギャラリーシティア楽座	
		(一社)長浜青年会議所	
		長浜商工会議所女性会	
		コミュニティアーキテクト近江環人	
	地域経済	滋賀東北部建設業(協)	
		湖北不動産事業(協)	
		長浜商工会議所情報サービス部会	
		長浜商工会議所青年部	
		(株)滋賀銀行長浜支店	
		長浜信用金庫	
		大沢ホールディングス(株)	
	(株)平和堂		
	法第 15 条 第 4 項第 3 号	市	産業観光部商工振興課
			産業観光部観光振興課
			産業観光部長浜駅周辺まちなか活性化室
			都市建設部都市計画課
	法第 15 条 第 8 項	学識経験者	流通科学大学商学部
			千葉大学工学部デザイン工学科
(株)まちづくりカンパニー・シープネットワーク			

● 協議会の開催状況

- 平成 25 年 3 月 28 日
 - ・ 報告 1) 地域商業再生事業について
2) 長浜アートセンター整備事業について
3) 駅前地区商業・サービス機能ブラッシュアップ事業について
 - ・ 議題 1) 民間まちづくり活動促進事業について
2) 長浜駅東地区まちづくり準備会の取り組みと支援について
3) 第 2 期計画の策定について
- 平成 25 年 7 月 26 日
 - ・ 報告 1) 長浜アートセンターについて
2) 商店街まちづくり事業及び地域商店街活性化事業について
 - ・ 議題 1) 駅周辺整備計画について
2) 平成 25 年度中心市街地活性化事業について
第 2 期計画の策定、住宅再生バンク実践プログラム、ライフスタイルブランド化推進業務、長浜中心市街地魅力発掘事業、歴史的風致維持向上推進調査事業、中心市街地商店街再活性化検討事業
3) 第 2 期計画の骨子について
- 平成 25 年 9 月 27 日
 - ・ 報告 1) 地域ニーズ調査の分析結果について
2) 関係者ヒアリングの結果について
 - ・ 議題 1) 第 2 期計画の素案について
2) 駅周辺整備計画について
3) 第 2 期計画に掲載する民間事業について
- 平成 26 年 1 月 24 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期計画の案について
2) 第 2 期計画に対する意見について
- 平成 26 年 6 月 20 日
 - ・ 議題 1) 規約の一部改正について
2) (一社)御堂前組諫鼓山事業の承認及び基本計画の変更について
 - ・ 報告 1) 平成 25 年度民間まちづくり活動促進事業について
2) 公共空間活用事業について
3) 長浜駅周辺再開発事業について
4) まちなか居住推進事業について
5) 国の支援策について

- 平成 27 年 2 月 12 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について
2) ライフスタイルブランド化（地域コンテンツ創造型産業育成）事業の推進について
 - ・ 報告 1) 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について
2) 地域コミュニティ活動基盤施設整備事業の進捗状況について
3) まちなか居住推進事業の進捗状況について
- 平成 27 年 10 月 20 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について
ア) 5-2：産業文化交流拠点整備事業（事業名・実施期間・支援措置名の変更）
イ) 7-3：ライフスタイルショップ整備事業（(1)法に定める特別の措置に関連する事業への新規追加、実施主体・実施期間・支援措置名の変更）
2) 規約の一部改正について
 - ・ 報告 1) 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業経過報告
2) 地域コンテンツ創造型産業育成事業経過報告
3) 長浜町家再生バンク認定町家制度の運用（一部変更）について
4) (仮称)元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業経過報告
- 平成 28 年 6 月 13 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について
ア) 7-30：職住一体型まちづくり推進事業（新規追加）
イ) 7-4：地域コンテンツ創造型産業育成事業（支援措置期間の変更・支援措置の追加）
2) 長浜市中心市街地活性化基本計画フォローアップについて
社会資本総合整備計画事後評価について
3) 長浜市中心市街地活性化協議会委員の追加について
4) まちづくりの課題と事業・組織の推進体制等について
 - ・ 報告 1) 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業経過報告
2) (仮称)元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業経過報告
3) まちなか居住推進事業経過報告
4) 産業文化交流拠点整備事業経過報告
- 平成 29 年 2 月 1 日
 - ・ 議題 1) 規約の一部改正について
2) 第 2 期基本計画の変更について
3) 民間事業の進捗状況について
4) エリアマネジメントの推進体制検討について
 - ・ 報告 1) 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業経過報告
2) 元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業経過報告

- 平成 29 年 6 月 16 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について
 - 2) 中心市街地商業活性化診断・サポート事業の実施について
 - 3) エリアマネジメント推進体制について
 - ・ 報告 1) 長浜市中心市街地活性化基本計画フォローアップについて
- 平成 30 年 2 月 9 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の計画期間延長について（事前協議）
 - ・ 報告 1) 元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業経過報告
 - 2) 長浜駅北地区整備事業及びえきまちテラス関連事業経過報告
 - 3) 来街者アンケート調査報告
（中心市街地商業活性化診断・サポート事業）
 - 4) 北国街道沿い空き店舗活用状況
 - 5) 通行量調査報告
- 平成 30 年 9 月 13 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について（計画期間延長含む）
- 平成 31 年 2 月 6 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について
- 令和元年 5 月 27 日
 - ・ 議題 1) 第 2 期基本計画の変更について
 - 2) 第 2 期基本計画の総括について
- **その他の取り組み**
 - H24. 9～H25. 7：やわた夢生小路商店街(振)開発プロジェクト
 - H24. 10～H25. 3：駅前地区商業・サービス機能ブラッシュアップ事業
 - H24. 12～H25. 4：地域商業再生事業（指導）
 - H24. 12～H25. 3：長浜駅周辺整備準備会（4回開催）
 - H25. 3～H26. 2：歴史的風致維持向上推進調査事業（企画・手続き）
 - H25. 3～H25. 12：長浜中心市街地魅力発掘事業（企画・手続き）
 - H25. 3～H25. 9：商店街まちづくり事業（指導）
 - H25. 5～H25. 8：空き店舗活用（指導・3件）
 - H25. 3～H25. 8：長浜駅東地区まちづくり準備会（全体会2回・理事会9回）

(2) 第2期長浜市中心市街地活性化基本計画に対する意見（平成26年1月24日）

平成26年1月24日

長浜市長 藤井 勇治 様

長浜市中心市街地活性化協議会
会長 草野 勉

第2期長浜市中心市街地活性化基本計画 に対する意見書

長浜市におかれましては、中心市街地活性化に関して博物館都市構想の理念に基づき、今日まで首尾一貫した姿勢で取り組みをいただいていることに対し、商店街をはじめまちづくり関係者一同感謝しております。特に現行長浜市中心市街地活性化基本計画では、当協議会が提案いたしました多様な事業を採択いただき、国のご支援を得ることができ、複数の事業を実施することができました。このことは、協議会の構成員及び関係者に、まちづくりへの参加に対する期待感が醸成されることとなりました。今後におきましても、今まで以上のご支援、ご指導をいただくことをお願い申し上げます。

さて、第2期計画の考え方、方向性につきましては、これまでと同様に博物館都市構想の理念に基づいたものであることや、中心市街地活性化の意義、必要性や位置づけについては、まちづくり三法の主旨に添ったものとなっております。今後、コンパクトシティを強力に推進いただけるものと期待しております。

現在、中心市街地の現状は厳しい状況であります。(株)黒壁発表の入込客数では、過去11年間に於いて200万人を超えたのが5か年、下回ったのが6か年と一進一退の状態が続いております。平成24年に長浜まちづくり(株)が実施した来街者に関する調査では、地元客が42%に対し、広域客が58%という結果となり、広域客への依存度が高く、その中でも女性の来訪機会が多いことがわかっております。地元客では60歳以上の占める割合が圧倒的に多く、若い年齢層は極端に少ない状況となっております。また、同調査で得られた地域生活者の意見からは、「観光対応だけでなく、地元住民に対応した機能」、「若者向けの機能」、「子どもを遊ばせる施設や地域住民同士の交流の場」や「知的欲求を満たす快適な空間」といった多様なニーズが汲み取れます。

以上のことから、中心市街地における商業やサービスの顧客基盤が空洞化し、広域依存型への業態転換がますます進行しているものと推察されます。

今日まで、30年間にわたる官民一体となった様々な取り組みにより、中心市街地の来街者は飛躍的に増加し、賑わいが生まれてきましたが、中心市街地の厳しい現状を考えると、各種調査及びアンケート結果から見えた地域ニーズに対応した事業を展開する必要性が非常に高くなってきており、今後は、地域生活者対応型の商業・サービス機能の充実や都市機能の

創出に徐々に転換することも必要と思われます。一方で、広域客の集客については、長浜に点在する歴史資源や観光資源、そして豊かな自然環境をネットワーク化し、提案型で滞在型の旅行商品の造成が強く求められており、関係各位が連携した総合的な取り組みが求められています。

長浜が、固有性を維持しつつ、総合力で活力を育み、地域生活者が生き生きと楽しく暮らせるような都市魅力の構築が、都市の核である中心市街地の今後の活性化においては必要な要素であると思われます。したがって、都市魅力の創出を目指して今まで以上に官民が一体となり、必要な事業を推進する体制づくりが求められますが、経済情勢、社会情勢からみると地元企業は苦しい状況にあり、なお一層の行政のリーダーシップと事業展開を期待するものであります。

さて、第2期計画の基本コンセプトおよび3つの基本方針についての考え方は、中心市街地エリアを「中心市街地核」と位置付けている長浜市都市計画マスタープランと整合性がとれており、長浜市の総合的で一体的な取組姿勢が伺えます。また、新たな区域の設定については、琵琶湖畔に立地し、長浜が誇る豊公園および諸施設と市街地の連携強化は過去様々な場において議論がなされてきたところであり、区域内に豊公園エリアを組み込むことに賛同します。

なお、今後、市民プール跡地、駐車場及び新たな施設が一体的に整備される予定ですが、駅周辺地区とのつながりを考えますと、長浜駅からの利便性と安全性を考慮したアクセス路の整備は必須であり、今後取り組むべき事業として考えております。

また、第2期計画の推進にあたっては、官民それぞれの投資から最大限の相乗効果が生まれるよう配慮いただきますとともに、核事業となる下記の事業につきましては、強固な官民のパートナーシップのもとで推進する必要があることから、市におかれましても、それぞれの懸案事項を解決し、事業が着実に推進できる体制を整えていただくことを要請いたし、意見とさせていただきます。

1. 公共空間活用事業（現市庁舎移転後の跡地活用）

※複合的な機能整備

2. 長浜駅南地区・東地区第一種市街地再開発事業、長浜駅北地区整備事業

※既存市街地と駅西側（豊公園エリア）との連続性、一体性

3. まちなか居住対策の推進

※官民一体となった推進体制

4. （仮称）元浜町13番街区第一種市街地再開発事業

※まちなかの回遊性向上と既存文化施設等との連携

5. 交通体系の確立

※中心市街地へのアクセス向上と地域住民の集客

なお、現行計画では計画の認定後に9回の変更認定申請が行われ、事業の進捗等を踏まえ、官民一体となった議論や検討を経て、具体化した事業を計画に追加していただきましたが、第2期計画におきましても、現行計画と同様、計画の認定後も必要な事業を積極的に計画に取り入れていただきますようお願い申し上げます。

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

① 第1期計画に基づく取り組みの把握・分析 *参照：P42～P47

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」

[4] 第1期計画の検証

- (1) 第1期計画の概要
- (2) 第1期計画の数値目標の達成状況
- (3) 第1期計画の効果と課題
- (4) 新たな計画の必要性

の中で、取り組みに対する評価、成果及び課題について整理しています。

② 統計的データ等による客観的な把握・分析 *参照：P3～P16

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」

[2] 中心市街地活性化の必要性

- (1) 中心市街地ととりまく全国的な傾向と本市の状況

[3] 中心市街地の概況

- (1) 中心市街地の現況

の中で、統計的データにより把握・分析を行っています。

③ 地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

(ア) 長浜市民満足度調査 *参照：P24～P35

地域住民に対し、中心市街地の都市機能やサービス機能に関するニーズ調査及び居留意向に関する調査を実施し、把握・分析を行っています。

(イ) 長浜まちなか魅力調査 *参照：P36～P41

地域就業者に対し、中心市街地の商業機能に関するニーズ調査及びライフスタイルや中心市街地に求める将来像に関する調査を実施し、把握・分析を行っています。

(ウ) パブリックコメント

平成25年11月28日から平成25年12月27日までの1か月間、「第2期長浜市中心市街地活性化基本計画（素案）」に関してパブリックコメントを実施した結果、2人から7件の意見が寄せられ、基本計画の策定にあたって参考としました。

(エ) まちづくり関係者ヒアリング

実施日：平成25年9月17日・18日・20日（参加延べ30人）

商店街等のまちづくり関係者に対して、ヒアリングを実施し、第2期計画において実施すべき事業等に関するニーズ調査を行いました。

(オ) まちづくりシンポジウム

実施日：平成25年11月25日（参加68人）

講師：新雅史氏、足立基浩氏

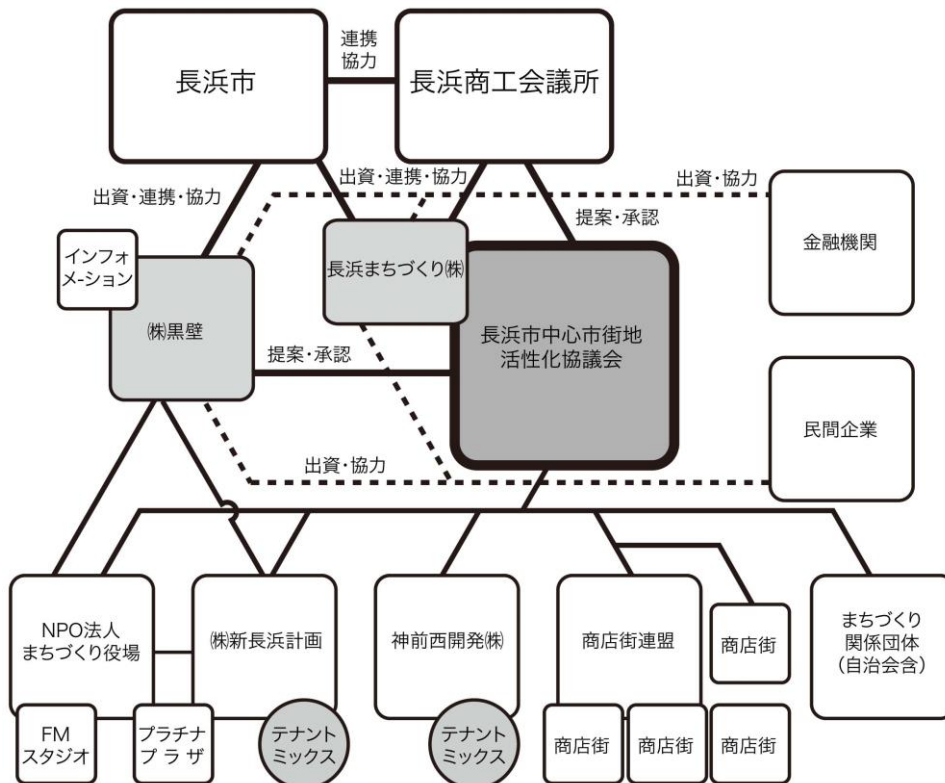
(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等

本市の中心市街地は、昭和 63 年に設立した黒壁が、空き店舗や空き地の活用を積極的に進め、オールドタウンを再生したことにより、来街者数が飛躍的に増えました。一方、商店街においては、黒壁の活動に牽引される形で、街並み景観形成事業、まちかど整備事業、道路修景事業や趣向を凝らしたイベント等が連鎖的に行われるようになり、面的な魅力創出が図られたことで、賑わい性が高まりました。来街者の増加はビジネスチャンスにつながり、その結果、空き家や空き店舗が魅力あるショップへと転換していきました。

本市のまちづくりの特徴として、市民自らが出資などの形で資金を出し合い、事業組織を多数立ちあげていることが挙げられ、これら多様な主体が、それぞれの分野で活動を展開し、それ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ます。これらの主体は、出資、運営支援、業務委託などの関係で相互に密接に関係しており、全体として一つのまちづくり組織が生成されています。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構築され、機能しています。

第 2 期計画においては、これまでの取り組みを継承しつつ、まちづくり会社によるエリアマネジメント機能を強化し、統一性を持った一体的なまちづくりを推進し、より大きな相乗効果が発揮できるよう取り組みを進めます。

● 図：長浜市のまちづくり関連図



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

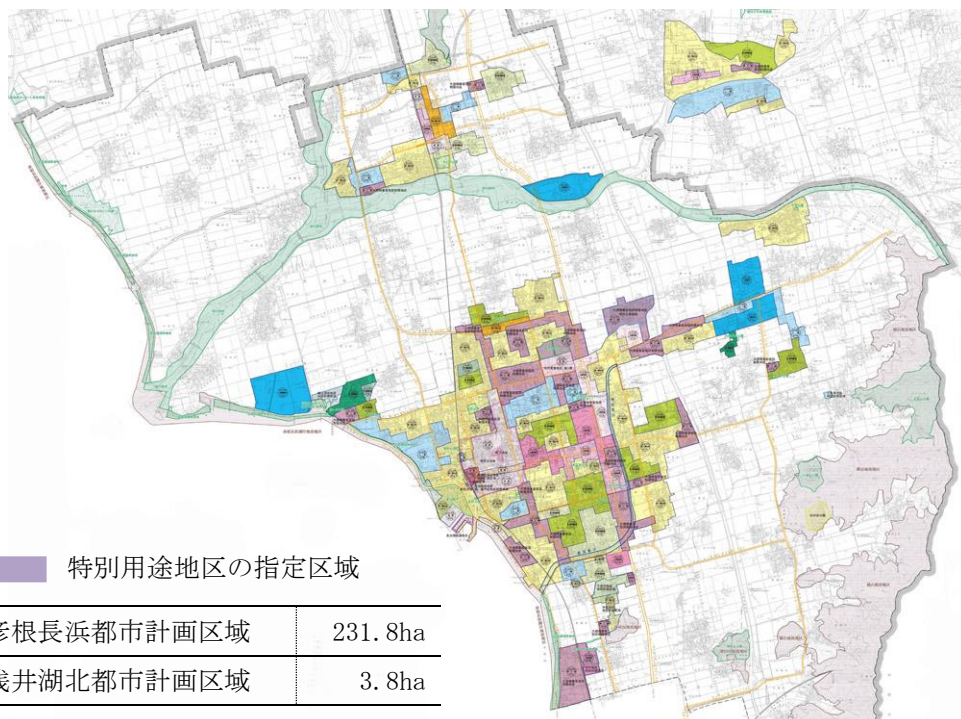
長浜市基本構想では、中心市街地へ都市機能の集積を図ることとし、「商業の活性化とともに多様な都市機能がコンパクトに集積するなど、にぎわいのある住み良い中心市街地の形成を図ります。」と基本施策に位置づけられています。

また、長浜市都市計画マスタープランでは、「中心市街地は多様な都市機能を集積させる地区であって、広域的に人、モノ、情報を集め様々な出会いと交流を促進させる地区であることから、『中心市街地核』と位置づけています。特に長浜駅周辺は、都市機能が集積する本市の顔として、景観形成に配慮した都市空間の整備を図りつつ、まちなか居住を促進させ、合理的で高い生活感が実感できる機能的で利便性が高い都市形成を図ります。」と、将来都市構造の中で、中心市街地核を設定しています。

こうした方針を踏まえ、これまで長浜のまちづくりの基本的な考え方として定着した博物館都市構想の考え方として「伝統を現代に生かし美しく住む」、「先人の情熱と英知に学び、進取の気性を継承する」を継承しつつ、中心市街地への都市機能集積を図ることとします。

[2] 都市計画手法の活用

本市では、無秩序な市街地拡大と郊外開発を抑制するための取り組みとして、準工業地域全域への大規模小売店舗などの立地を制限する「特別用途地域」を都市計画決定し、「長浜市特別用途地区建築条例」において、床面積の合計が 10,000 m²を超える大規模集客施設の建設を規制しています。



[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	建築年	利用状況
1 長浜ショッピングスクエア	商業施設	7,981	7,125	S44	H26 に近隣地に移転予定
2 パウワース (旧西友)	商業施設	2,126	3,315	S45	H6 に核テナント (1~3F) が撤退、現在は、まち家 SUCCES 横町、長浜オルゴール堂、海洋堂フィギュアミュージアム、学習塾がテナントとして入っている。
3 長浜赤十字病院	病院	21,882		H13	H24.9 に新2号館が完成
4 長浜市役所 (本館)	庁舎	10,036	4,414	S27	H27 に近隣地に移転予定
5 長浜市役所 (別館)	庁舎		1,849	S49	H27 に近隣地に移転予定
6 長浜市役所 (東別館)	庁舎	24,096	6,335	S61	敷地内で新庁舎を建設中
7 長浜城歴史博物館	博物館	17,000	1,338	S58	
8 曳山博物館	博物館	3,188	2,167	H12	
9 長浜市立長浜図書館	図書館	3,127	1,276	S58	
10 長浜商工会議所	事務所	1,500	1,068	S35	
11 長浜公民館	社会教育施設	1,630	1,081	S41	

● 既存ストック *低未利用地を含む を活用する事業

- 4-1：長浜駅南地区第一種市街地再開発事業
- 4-2：長浜駅東地区第一種市街地再開発事業 * (1) 1 を活用
- 5-1：公共公益ゾーン整備事業 * (1) 6 を活用
- 5-2：産業文化交流拠点整備事業 * (1) 4・5・10・11 を活用
- 5-3：公共空間活用事業 * (1) 9 を活用
- 6-1：長浜駅北地区整備事業
- 6-2：元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業 * (1) 2 を活用
- 6-4：まちなか居住推進事業 (まちなか空き家再生促進事業)
- 6-6：町家活用型まちなか居住推進事業
- 7-4：空き店舗対策事業

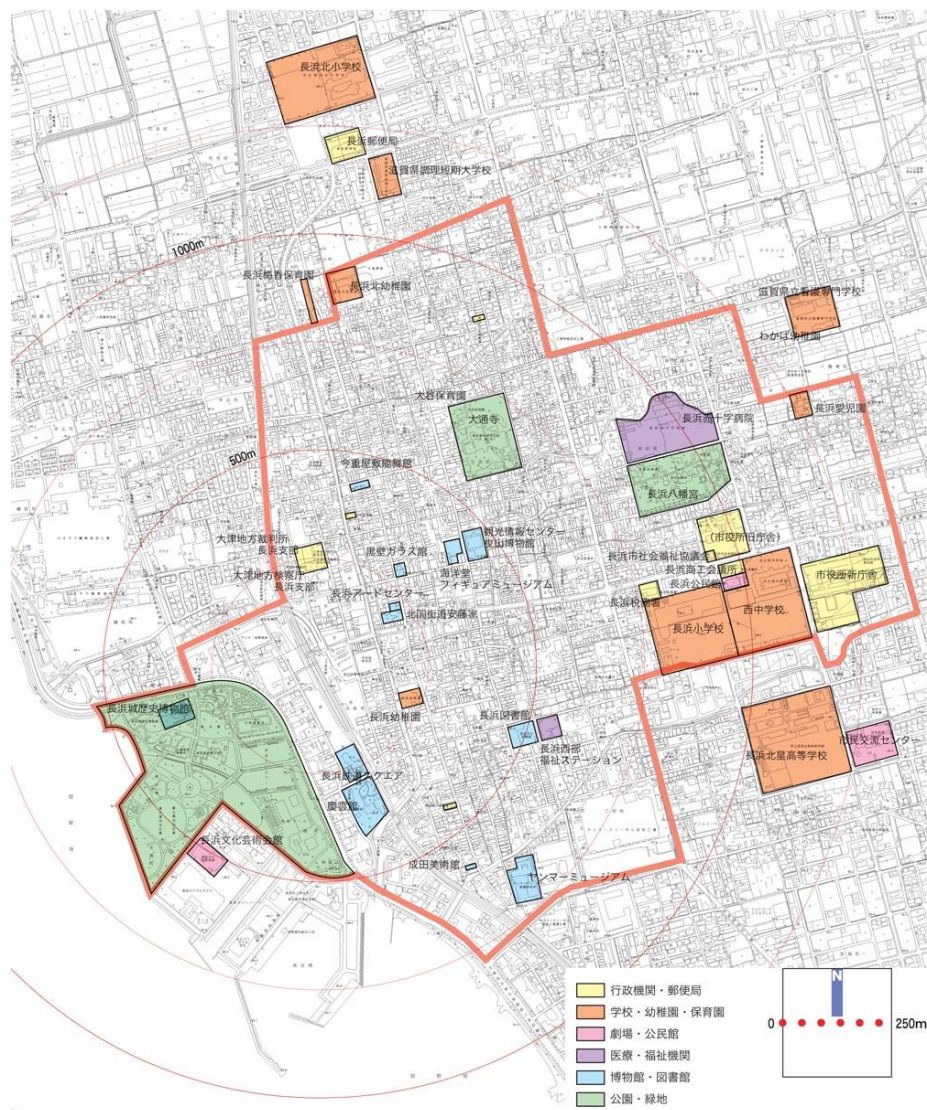
(2) 行政機関、病院、学校等の都市福利施設の立地状況及びそれらの移転計画

* 参照：P56

「2. 中心市街地の位置及び区域」

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明（第1号要件）
の中で、都市福利施設等の立地状況について説明しています。

● 図：都市福利施設の立地状況



(3) 大規模集客施設の立地状況 * 参照：P5～P6

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」

[2] 中心市街地活性化の必要性

③流通構造の変化等による大規模小売集客施設の郊外立地

の中で、大規模小売店舗の進出動向及び分布について説明しています。

[4] 都市機能の集積のための事業等

4. 市街地の整備改善のための事業

- 4- 1 : 長浜駅南地区第一種市街地再開発事業
- 4- 2 : 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業
- 4- 8 : 公共歩廊整備事業
- 4-12 : 豊公園長寿命化事業

5. 都市福利施設を整備する事業

- 5- 1 : 公共公益ゾーン整備事業
- 5- 2 : 産業文化交流拠点整備事業
- 5- 3 : 公共空間活用事業
- 5- 4 : 豊公園便益施設整備事業
- 5- 5 : 地域密着型サービス施設整備事業
- 5- 6 : 保育所等施設整備事業
- 6- 1 : 長浜駅北地区整備事業 (再掲)

6. 居住環境の向上のための事業

- 6- 1 : 長浜駅北地区整備事業
- 6- 2 : 元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業
- 6- 6 : 町家活用型まちなか居住推進事業
- 4- 1 : 長浜駅南地区第一種市街地再開発事業 (再掲)
- 4- 2 : 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業 (再掲)

7. 商業の活性化のための事業

- 7- 3 : ライフスタイルショップ整備事業
- 7- 4 : 地域コンテンツ創造型産業育成事業
- 7- 5 : 空き店舗対策事業
- 7-27 : 地域コミュニティ活動基盤施設整備事業
- 7-29 : 地域コンテンツ創造拠点整備事業
- 7-30 : 生活文化創造拠点整備事業
- 4- 1 : 長浜駅南地区第一種市街地再開発事業 (再掲)
- 4- 2 : 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業 (再掲)
- 6- 2 : 元浜町 13 番街区第一種市街地再開発事業 (再掲)

8. 4 から 7 までの事業と一体的に推進する事業

- 8- 2 : 中心市街地循環バス運行事業

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

◆ 個別事業に関連した実践的・試行的な活動及び実行可能性についての調査

(1) 市街地の整備改善に関する取り組み

① 駅周辺整備に関する検討事業

*実施主体：長浜市中心市街地活性化協議会

(ア) 長浜駅周辺整備基本構想（平成22年度）

湖北地域の玄関口にふさわしく、地域の文化、産品、情報、サービスなど多様なモノやコトが集結する地域のターミナルポイントとなるよう、地域の魅力を十分に際立たせながら、今後の更なる活性化と持続的なまちづくりを実現するためのメインプロジェクトとして、基本構想を策定しました。

● 検討内容

駅周辺整備における課題改善、機能向上等に関するテーマ

・地理的歴史的な中心性、・交通ではなく人のための広場、・伊吹山を展望するペDESTリアンデッキ、・豊公園へのアクセス（琵琶湖と市街地の親密化）、・市内交通環境のハブ機能、・求心力のある商業やサービス、・若い世代が暮らしたくなる環境、・都市型住宅、・エリア全体を包括する集約型の駐車場

● 基本方針

- I) 長浜の中心性をあらわすこと
- II) 郊外へ流出する消費者を惹きつける魅力とパワーを持つこと
- III) 快適な住宅を提供すること

● 空間イメージ

地域文化、産品、サービス、情報、、、多様な事柄が集結する中心点

・まとまった緑のある人のための広場、・人の溜まり場になる大階段、・子育て世代をサポート機能、・食材、クラフト、サービス等の集積、・地域の素材に横断的なプロデュースを施した「湖北スタイル」の構築

● 事業ダイアプログラム

- I) できるところからの段階的な事業推進（小規模連鎖型事業）
- II) 支援制度の利点を最大限に活用する
- III) 土地費を顕在化させない事業スキーム

(イ) 長浜駅周辺地区地区計画（平成23年度）

長浜駅周辺整備推進準備会が、国土交通省のまちづくり計画策定担い手支援事業を活用し、平成24年1月に長浜市へ地区計画を提案。平成24年3月に長浜駅周辺地区地区計画が都市計画決定されました。

*地区の整備、開発及び方針に関する方針：南・東・北地区（南呉服町、北船町、元浜町の一部）

*地区整備計画：長浜駅南地区（約0.6ha）

※東地区、北地区については、計画の進捗に応じて地区整備計画を決定する方針

② 長浜駅周辺エリアマネジメント調査・検討事業（平成 24 年度）

*国土交通省：民間まちづくり推進事業

*実施主体：長浜市中心市街地活性化協議会

「湖北・長浜のライフスタイルを育み、強め、発信する拠点づくり」を目的として、先行する南地区のほか、東および北地区を含む全体のエリアをマネジメントする体制について、次のような検討を行いました。

● 目指すべき方向

長浜市全体を舞台に「伝統と自然を暮らしのなかに生かして美しく住む」ことを実践する「ライフスタイルのブランド化」の展開にあわせて、長浜駅周辺では、適切なエリアマネジメントのもとで、地域固有の資源を活かし、その魅力を強め、発信する拠点づくりに取り組み、交通結節点機能を持つまちの核に、新たなまちづくりスタイルの確立を目指しています。

● 取り組み

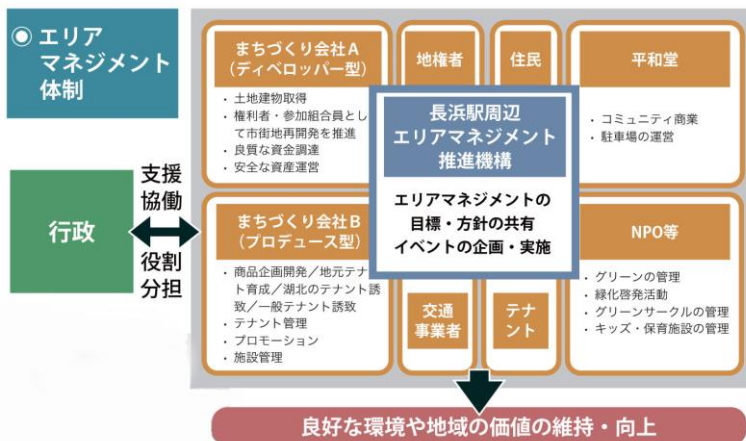
地区の再整備後を見据えた、施設の管理・運営、景観誘導、地域プロモーションなどのエリアマネジメントを実践できるよう、ライフスタイルのブランド化事業や市街地再開発事業を展開するなかにマネジメントの仕組みと体制づくりを取り込み、以下の内容に取り組みます。

I) 中心市街地をショウケースとしたライフスタイルのブランド化の実現に向けて、駅周辺地区がその中核を担うエリアとして、企画開発・人材育成・情報発信などの中心的機能を果たせるよう事業を展開します。

II) 地域のポテンシャルを有効に活用し波及効果を高めるため、地区を3つに分け各地区の特性を活かした都市機能の向上や景観形成の推進に向けた複数の事業を連続的に実施します。

III) 土地の利用と所有の分離を図り、ディベロッパー型の「まちづくり会社A」が必要に応じて土地の取得や施設の整備を担い、プロデュース型の「まちづくり会社B」が施設の管理・運営を担うとともに、地区の関係者と連携してエリア全体をマネジメントし、ライフスタイルのブランド化事業を展開します。

● 図：長浜駅周辺のエリアマネジメント体制検討案



③ 駅前地区商業・サービス機能ブラッシュアップ事業（平成 24 年度）

* 中小企業基盤整備機構：中心市街地商業活性化診断・サポート事業

* 実施主体：長浜まちづくり㈱

長浜まちづくり㈱より、中小企業基盤整備機構へ、現状における長浜の商業ポテンシャルの検証や駅前に相応しい商業業態の提案等、専門家による助言を要請し、以下のような助言を得ました。

● 調査・検証方法

- 既存統計資料等による商業ポテンシャル精査
- 郊外立地大型商業施設踏査
- 近隣住民を対象としたグループインタビュー調査
- 商店街利用者を対象としたアンケート調査

● 成立可能な商業機能の提言

現状の市場規模を鑑みると、駅前商業に決して潤沢な需要があるとは云えず、売場面積等に関する計画には精査が求められる。また、地域住民をベースとしながらも、現状においてそれだけでは市場規模が小さい。観光市場にも継続した注力が必要である。ただし一般観光においても過当競争が顕在化しており、既定路線の継続ではなく、新たな需要を喚起する姿勢が重要である。

- 客層：総花的な商業ではなく、主要な対象客層を高齢者・子育て世代・40代女性として、具体的な需要を喚起するサービス提供を描く。
- プレイヤー：地元に潜在する商品開発者（プロデューサー、デザイナー等）や生産者らに起業の機会を提供して活力を生み出す。
- 地域資源：地域と観光の両軸が必要。マルシェをはじめとして地域に根ざし、かつ地域のいいモノゴトを各地へ発信できる施設であるとともに、地域に根ざして行動してゆくことが次代に繋ぐ自身の役割であることを自覚する人々が集う施設づくり。

● 駅周辺と中心商店街との連携強化の提言

駅周辺に限らず、黒壁スクエアや商店街エリアなど、既存の商業集積ゾーンとの連携を強め、まちなか全体での心地良い環境づくりを重視すべき。

● 最終報告会における専門家による助言

- 立地環境が必ずしも良くないとしても、まだまだ未着手の可能性はある。地域住民の中でも、特に子育て世代、中高年、女性、どこをメインに考えているのか、ターゲットを具体的にイメージしてゆくことが大切。しかしそれだけではボリュームが足りず、観光市場も十分検討すべき。訪れてくれる大勢に迎合するのではなく、地域住民も活用できるような機能をどのように組み立てるかがポイントとなる。
- 今までの商売の仕方ではなく、一歩進んだ需要創造型。物の売買だけでなく、そこにいるだけで楽しいという、時間消費型と言われる環境づくり。

- 旧駅舎跡地が開発された後の地元の方の意見として、駅前に全国チェーン店が出店したことを喜んでいる方は一人もいなかったが、結果としてかなり利用されている。これは長浜が、他の多くの都市と同じ波に埋もれるのか、独自の魅力を高められるのか、過渡期にあることを物語っている。
- 地域資源の発掘と魅力強化による潜在的な可能性は大きい、「ブランド化」を先行しようとする、押し付け感が生じて受け入れられにくい可能性もある。まずは地元で暮らす方自身の日常の暮らしが、一歩進んで豊かになる、質を上げてゆく、といった視点を大事にしてほしい。訪れた人がそれを見て「長浜は立派だな、ステキだな」と感じていただけるような。ブランド化はそれからが良い。
- 広域からの接点となる駅と、200m 先には既存商業の中心部がある。これをうまく結びつけることが出来れば、低迷する賑わいを底上げするチャンスになるろう。
- そういった意味でこの場所は商業だけでなく、ビスタや環境を楽しめるなど、「長浜」のアイデンティティになる場所になってほしい。
- 商業環境そのものは低迷している。近接する大都市商業との時間距離も短縮されていて、単純な比較にさらされる。よって従来の駅前拠点的 GMS 作戦は成立しない。
- 生活スタイルのブラッシュアップは可能性のある切り口だと感じる。ナショナルチェーンに頼るのではなく、地元から良いモノゴトをつくりあげてゆく。それには環境を活かしてくつろげる空間づくりも良い。「商業」「観光」に特化せずに「地元」「環境」の視点を併せ持つべき。
- こういった産業に希望を感じるが、つくりあげたとしても、足腰のしっかりしたものにはなりにくい。行政や会議所が適切に支援することは必須だろう。そしてこうしたことは、言うは易しの非常に難しいこと。満を持して決め撃てることではなく、様々な協力を得てゆかないと実現しにくい。したがって資源を拾い上げることと同時に、柔らかな推進体制づくりをしてもらいたい。

(2) 都市福利施設の整備に関する取り組み

○ 公共公益ゾーンの整備に関する検討事業（平成 19～20 年度）

*実施主体：長浜市

● 市民ワークショップ等による検討（公共公益ゾーン）

○ 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ました。並行して庁内では検討会、研究会が開催され、検討が行われてきました。

○ 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ました。

- ・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

○ 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、「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ます。



(3) 居住環境の向上に関する取り組み

① まちなか居住「長浜新町家スタイル」(平成 18 年度)

* 国土交通省：全国都市再生モデル調査

* 実施主体：長浜商工会議所

○ 「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ました。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ました。

○ 「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、連携を図ってきました。

- ・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



② 町家活用型共同住宅パイロット事業（平成 25 年度）

*実施主体：長浜まちづくり(株)/長浜市

○ (3)④の調査を踏まえ、歴史ある地域独特の景観を形成する「町家」を現代の住宅として再生しながら、新たな居住者を迎えるための検討を継続的に行う一方で、長浜市においても、町家活用の新たな支援措置を創設しましたが、民間投資が進んでいないのが現状です。

○ 長浜まちづくり(株)では、平成 23 年度からインターネットサイトで空き家情報を扱う「住宅再生バンク」を開設し、空き家のオーナーとまちなかへの転居を希望する新たな住人双方から、情報掲載と問い合わせを受け付けてきました。転居希望者による問い合わせは複数存在したものの、魅力的な空き家情報のストックが乏しいなどの理由から、なかなかマッチングが図られていない状況です。

○ このような状況を踏まえ、長浜まちづくり(株)及び長浜市は、空き町家の再稼働に向けたより積極的な取組みとして、平成 25 年 4 月から町家活用型共同住宅パイロット事業（住宅再生バンク実践プログラム）に着手し、空き町家の流動化に向けた取組みを進めています。

- ・町家リノベーションビジネス先進事例等調査（プランニングおよび運営）
- ・マーケティング調査（具体的ユーザーとなり得る層へのヒアリング等）
- ・パイロット事業実施建物の実測調査
- ・モデルプランの作成および事業性の検証
- ・パイロット事業に関する実施計画の作成

③ 空き町家の維持管理と再稼働を促す仕組みづくり（平成 25 年度）

* 国土交通省：歴史的風致維持向上推進等調査

* 実施主体：長浜まちづくり㈱

○ (3)②のとおり、情報サイトによるマッチングの実績が向上しない状況を踏まえ、長浜まちづくり㈱では、パイロット事業と並行して、空き町家の維持管理と再稼働を促す仕組みづくりに向けた調査事業を実施しています。

○ 空き町家が不動産市場に流通しないまま放置される背景のひとつに、郊外に新たな生活拠点を構えた方が、生まれ育った実家を相続等によって取得するといった不在オーナーの増加が挙げられます。この場合、家財道具等が残されたまま放置されていることが多々あることから、オーナーは物件を貸しづらい状況にある一方で、家屋を十分に管理できないことや、腐朽が進む事によって近隣に迷惑をかけることが精神的負担となっているケースも少なくありません。

○ 一方、新たに町家への居住を希望する候補者が、空き家の下見に訪れた場合に、長年戸を閉め切ったままの暗く湿った建物内に、従前の家財道具が放置され、更に腐朽が確認されることによって転居を躊躇するといったケースがあります。

○ 本取り組みでは、長浜まちづくり㈱が、オーナーや住まい手の候補者に代わる第三者として空き町家を維持管理する「風通し」を行いながら、新たにそこに暮らしてみたいという方への「橋渡し」をすることによって、町家を現代の暮らしの器として再生するための試行的な取り組みを進めています。

- ・ 空き町家等の実態調査（調査対象区域内空き町家の分布、所有状況等）
- ・ 「風通し」の試行及び効果等の把握（風通しの実施およびオーナーへのアンケート調査、下見会の実施および入居希望者へのアンケート調査）
- ・ 風通しサービスの本格実施に向けた検討
- ・ 現代の社会情勢等に対応する町家等の利用形態と必要となる改修方法の把握
- ・ 現代の社会情勢等に対応する町家等の改修、運営事業のあり方検討

(4) 商業の活性化に関する取り組み

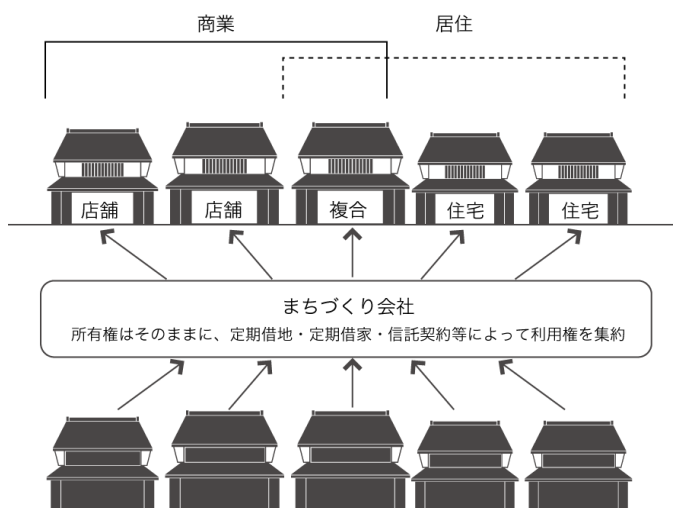
① 市民ディベロッパー（まちづくり会社）による取り組み（平成元年度～）

*実施主体：(株)黒壁/(株)新長浜計画/神前西開発(株)

● 不動産の所有と利用の分離の実践

中心市街地では不動産所有権が細分化していることから、小規模不動産経営で再投資が行われず、新たな利用の合意が進まないまま建物が老朽化し、空き家や空き店舗が増加する傾向にあります。

そこで、空き地や空き店舗の所有者から、市民ディベロッパー（まちづくり会社）等の利用能力の高い者が、建物の利用権を一括で取得し、不動産の合同運用により、地域のニーズ及び実情に応じたテナントミックス・リーシングを実践しています。



○ (株)黒壁は、昭和 63 年に設立した後、平成元年から、1 号館である黒壁ガラス館を拠点に北国街道周辺の建物を、借家契約等によって利用権を集約化しながらガラスショップやレストラン等を整備し、継続的に運営してきました。

○ (株)新長浜計画は、平成 8 年に設立して以降、黒壁スクエア周辺において新たに空きが出た町家の利用権を取得し、改修投資を行ったうえで地域ニーズを勘案しながら新規出店者へ転貸するディベロッパー業務を担ってきました。

○ 長浜市中心市街地活性化基本計画策定後（平成 21 年）、(株)新長浜計画及び神前西開発(株)は、特定民間中心市街地活性化事業計画の認定及び戦略的中心市街地商業等活性化事業の支援を受けて、特定のエリア内における複数の町家に対し再投資と再稼働によるテナントミックス事業を行ってきました。

○ 第 1 期計画に基づき実施された事業数

- ・平成 21 年：(株)新長浜計画 7 事業、神前西開発(株) 3 事業
- ・平成 22 年：(株)新長浜計画 5 事業、神前西開発(株) 1 事業
- ・平成 23 年：神前西開発(株) 2 事業

合 計：(株)新長浜計画 12 事業、神前西開発(株) 6 事業

② 伝統的街並み景観を生かした商業観光ゾーンの創出

*実施主体：民間事業者/長浜市

● 商業観光パイロット推進事業（昭和 62 年度～）

○ 商店街組織によるアーケードの撤去や道路修景整備等の再生事業と連動して、伝統的建築様式の建物が連たんする景観を再形成するため、個店のファサード整備事業に対する助成制度を昭和 62 年に創設しました。現在では、まちづくりファンドの運用による住民まちづくり事業として引き継がれています。

○ これまでに、約 70 店舗が当該制度を活用しています。結果、空き店舗が解消され、面的な回遊性が生まれるとともに、パラペットにより損なわれていた町家の連続性が蘇り、魅力ある商業空間が創出されています。



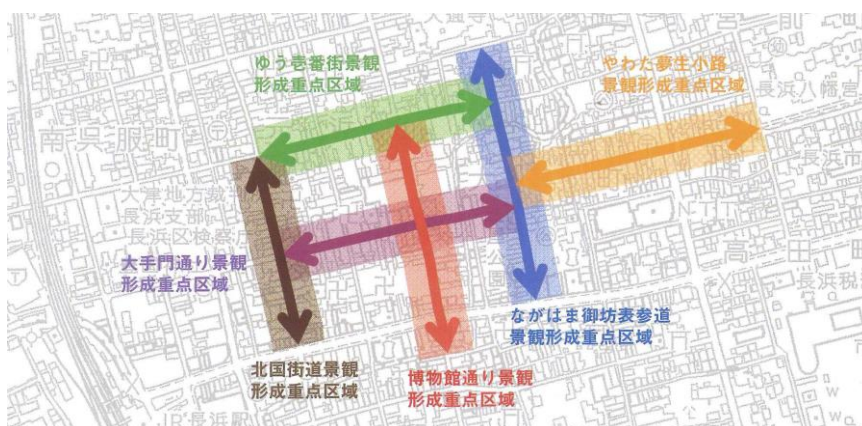
● 景観まちづくり事業（平成 19 年度～）

○ 長浜らしい良好な景観を、市民共通の財産として次代に引き継いでいくため、景観法に基づく「長浜市景観まちづくり計画」を策定し、街並み景観の保全に取り組んでいます。

- ・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
- ・平成 23 年 1 月：長浜市景観まちづくり計画変更

○ 中心市街地内の 6 つの通りを特定景観形成重点区域に指定し、建物の高さを制限するとともに、一定の行為を行う場合には、通りごとの景観形成方針や色彩などの基準に基づいた事業計画を事前に届け出るよう義務付けています。

● 図：特定景観形成重点区域図



③ 長浜中心市街地魅力発掘事業（平成 25 年度） * 参照：P36～P41

* 経済産業省：中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金

実施主体：長浜まちづくり㈱

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」

[2] 中心市街地活性化の必要性

(5) 中心市街地に対する地域住民のニーズ

②長浜まちなか魅力調査

の中で、地域住民ニーズ調査の分析結果に基づいた、中心市街地の目指すべき方向性について整理しています。

[2] 都市計画との調和等

(1) 長浜市基本構想との整合について（再掲）

2度の市町合併により広がった市域において、それぞれの地域が相互に有機的な関係を持ち、全体として高い一体性を有するとともに拠点性を兼ね備えた都市構造の形成をめざすこととしています。

施策の大綱(11)「住み良さを高めるまちづくり」のなかで、中心市街地は、商業の活性化ととも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ることとしています。

(2) 長浜市都市計画マスタープランとの整合について（再掲）

市域を12地域に区分し、地域別のまちづくり方針を定めています。そのうち中心市街地は、「中心市街地生活圏」として位置づけられており、県北部の玄関口にふさわしい多様な都市機能を持つ市街地の中心核の形成とともに、長浜らしい歴史文化を感じられる質の高い居住空間の形成をめざすこととしています。

[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	「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」(P1～P53) 及び「3. 中心市街地の活性化の目標」(P63～P83) に記載
	認定の手続	「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」(P119～P130) に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「2. 中心市街地の位置及び区域」(P54～P62) に記載
	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	「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」(P119～P130) に記載
	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	「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」(P131～P134) に記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項」(P135～P146) に記載
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. 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業」から「8. 4 から 7 までに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」(P84～P117) に記載
	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	「3. [4] 具体的な目標数値の考え方」(P67～P80) 及び各事業ごとに掲載した「目標達成のための位置付け及び必要性」(P84～P117) に記載
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	各事業ごとに掲載した「実施主体」に記載 (P84～P117)
	事業の実施スケジュールが明確であること	各事業ごとに掲載した「実施時期」に記載 (P84～P117)