

## 9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

### [1] 市町村の推進体制の整備等

#### (1) 長浜市内部の推進体制について

##### ① 担当

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

##### ② 庁内検討会

- ・当基本計画を策定し、施策を総合的かつ一体的に推進するため、庁内では関係する部局間での連絡調整を行ってきた。
- ・庁内推進会議の経過
  - 平成 18 年 6 月 5 日 関係課による協議 (以降、勉強会を兼ねて随時開催)
  - 平成 18 年 7 月 31 日 主管課長会議
  - 平成 19 年 8 月 21 日 関係課協議会 (※)
  - 平成 19 年 9 月 26 日 主管課長会議
  - 平成 19 年 10 月 5 日 庁議 (部長級)
  - 平成 19 年 10 月 29 日 関係課協議会 (※)
  - 平成 19 年 11 月 29 日 関係課協議会 (※)
  - 平成 19 年 11 月 29 日 関係部長会議
  - 平成 20 年 2 月 26 日～28 日 関係部課との個別協議

##### ※関係課協議会の構成

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

### ③長浜市中心市街地活性化推進会議

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

平成 20 年 5 月 19 日 中心市街地活性化推進会議

平成 20 年 6 月 2 日 中心市街地活性化推進会議幹事会

平成 20 年 7 月 11 日 同 上

平成 20 年 8 月 13 日 同 上

平成 20 年 8 月 20 日 同 上

平成 20 年 9 月 2 日 同 上

平成 20 年 9 月 3 日 同 上

平成 20 年 10 月 24 日 同 上

平成 21 年 2 月 2 日 同 上

平成 21 年 2 月 10 日 中心市街地活性化推進会議

### ④長浜市中心市街地活性化基本計画策定委員会

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

#### 1)経過

##### <策定委員会>

第 1 回 平成 19 年 1 月 10 日(水)

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

第 2 回 平成 19 年 5 月 28 日(月)

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

第 3 回 平成 19 年 8 月 2 日(木)

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

第 4 回 平成 19 年 10 月 17 日(水)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(素案)について

第 5 回 平成 19 年 12 月 26 日(水)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(案)について

第 6 回 平成 20 年 3 月 7 日(金)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画について

第7回 平成21年1月30日(金)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画の主な変更点について

#### <ワーキンググループ>

第1回 平成19年2月14日(水)

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

第2回 平成19年2月27日(火)

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

第3回 平成19年4月27日(金)

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

第4回 平成19年5月28日(月)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画の目的・目標・手段について

第5回 平成19年7月4日(水)

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

第6回 平成19年10月11日(木)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(素案)の検討について

第7回 平成19年10月30日(火)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(素案)の検討について

先進地視察研修 平成19年11月12日(月)

- ・(株)飯田まちづくりカンパニーに学ぶまちづくり会社の設立運営

第8回 平成19年12月3日(月)

- ・中心市街地活性化のための事業実施主体の検討について

第9回 平成19年12月18日(火)

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画(案)の検討について

第10回 平成20年2月21日(木)

- ・パブリックコメントの結果について

## 2) 策定委員会の構成

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

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

#### <内容>

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

#### <経過>

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

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

## (2)長浜市議会における中心市街地活性化に関する審議について

### ①長浜市議会定例会

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. 主旨

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

## 2. 構成

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

## 3. 開催経過

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

## 4. 意見まとめ

### 中心市街地活性化に対する意見まとめ

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

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

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

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

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

### (1) 今日までのまちづくり(活性化)の検証と持続的発展

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

### (2) 中心市街地の歴史文化の活用と景観対策

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

### (3) 湖北の中核機能の整備と市街地の整備

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

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

#### (4) 商業観光都市づくりと商業の推進

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

### ③長浜市議会中心市街地問題調査特別委員会(平成19年9月～)

#### 1. 主旨

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

#### 2. 構成

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

#### 3. 開催経過

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

#### 4. 中間報告(平成20年第2回定例会)

##### 中心市街地活性化に対する意見まとめ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

### (1) 協議会設立に向けた機運の醸成

#### ①長浜市主催「中心市街地活性化の取組に対する診断助言事業：市民報告会」

日時：平成19年3月29日（木） 曳山博物館伝承スタジオ

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

#### ②長浜商工会議所主催「まちづくりシンポジウム」

日時：平成19年8月6日（月） 曳山博物館伝承スタジオ

内容：講演 近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課専門官 日村健二氏

講演 飯田市商業・市街地活性化課長 糸原和代氏

パネルディスカッション

上記2名に加え、

(財)民間都市開発推進機構中心市街地活性化推進室長 鈴木省一氏

長浜商工会議所会頭、株式会社黒壁代表取締役 高橋政之氏

主催：長浜商工会議所

共催：(独)中小企業基盤整備機構近畿支部・長浜商店街連盟

#### ③長浜商工会議所主催「まちづくりセミナー」

日時：平成19年8月20日（月） 曳山博物館伝承スタジオ

内容：講演「中心市街地活性化協議会とは」

近畿経済産業局産業部流通・サービス産業課専門官 日村健二氏

講演「まちづくりにおけるタウンマネージャーの役割とまちづくりの視点」

まちづくり長野前タウンマネージャー 服部年明氏

主催：長浜商工会議所

共催：(独)中小企業基盤整備機構近畿支部・長浜商店街連盟

#### ④長浜商工会議所主催「まちづくりヒアリング」 曳山博物館伝承スタジオほか

日時：平成19年9月18日（火）～20日（木）

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

### (2) 長浜市中心市街地活性化協議会の概要

#### ①組織の概要

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

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

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

こととしている。

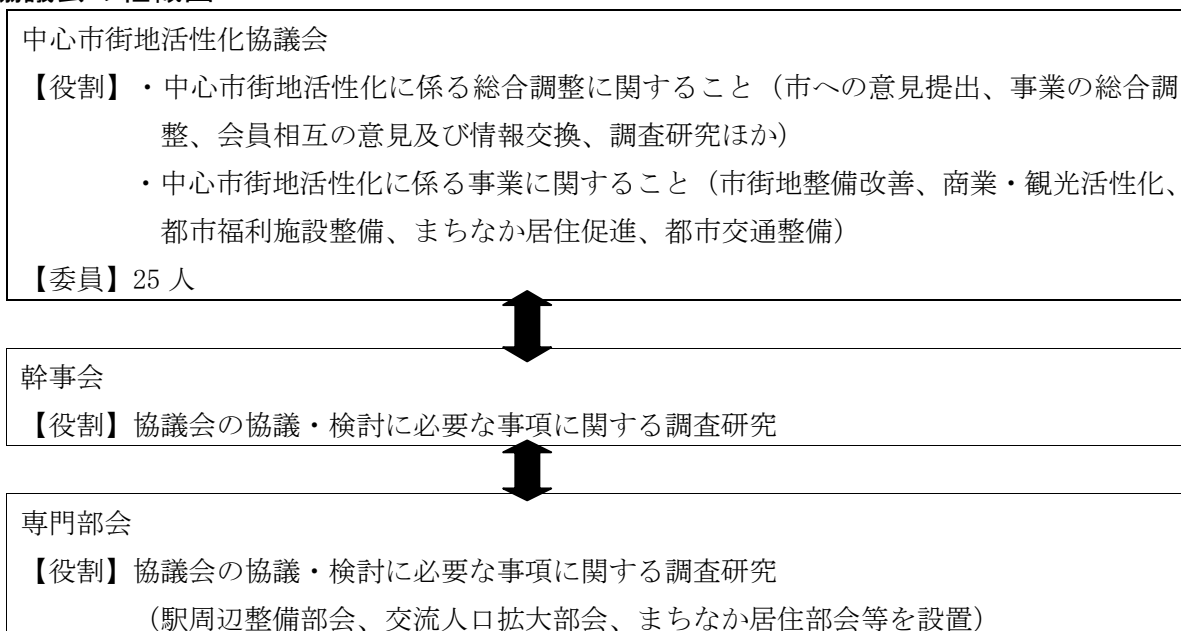
基本計画の進捗や新たな状況に対応していくため、適宜、協議会や幹事会を開催するほか、事業実施者、地権者、地域住民、学識経験者などを加えた専門部会を設置し、具体的な中心市街地の活性化策について十分検討・協力を行うこととしている。

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

### ■協議会の目的

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

### ■協議会の組織図



## ■協議会の構成員

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

### 【オブザーバー】

区分	根拠法令	団体名	役職	備考
	法第15条第7項関係	(独)中小企業基盤整備機構近畿支部	中心市街地パートナーシップ	
			地域連携課課長代理	

事務局：長浜商工会議所

## ■協議会の開催経過

### 【協議会設立準備会議 平成19年12月21日】

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

### 【協議会設立総会 平成20年1月22日】

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

### 【第1回正副会長会議 平成20年1月30日】

- ・長浜市中心市街地活性化協議会の運営について

【第1回幹事会 平成20年2月13日】

- ・長浜市中心市街地活性化協議会の運営について

【第2回協議会 平成20年2月19日】

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

【第2回正副会長会議 平成20年2月29日】

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見について

【第3回協議会 平成20年3月3日】

- ・長浜市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見について

【専門部会設置 平成20年4月23日】

- ・事業具体化に向けた検討

【各専門部会 平成20年4月23日～】

- ・事業具体化に向けた検討・協議

【第4回協議会 平成20年9月5日】

- ・各専門部会の経過報告について

【第5回協議会 平成21年2月12日】

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

【第6回協議会 平成21年5月18日】

- ・21年度実施事業の説明について

②長浜市中心市街地活性化協議会による意見書（平成21年3月31日）

長中活協発第16号

平成21年3月31日

長浜市長 川島 信也 様

長浜市中心市街地活性化協議会

会長 草野 勉

長浜市中心市街地活性化基本計画に対する意見回答について

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

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

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

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

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

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

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

#### 基本計画事業推進について

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

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

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

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

### [3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

#### (1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整など

##### ① 様々なまちづくり関係団体の活躍

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

##### A) 未来ながはま市民会議（昭和 58 年設立）

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

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

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

##### C) 長浜倶楽部株式会社（平成 7 年設立）

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

##### D) 黒壁グループ協議会（平成 8 年設立）

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

##### E) 株式会社新長浜計画（平成 8 年設立）

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

#### F) プラチナプラザ (平成 9 年設立)

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

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

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

#### H) 長浜みらいまちづくり戦略会議 (平成 20 年設立)

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

### **②基本計画に関する市民意見**

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

<主なコメント>

- ・駐車場の整備
- ・夜のにぎわい
- ・空き家・空き店舗の活用             など

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [ 1 ] 都市機能の集積の促進の考え方

#### ①中心市街地への都市機能の集積のための方針

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

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

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

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

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

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

#### 3.まちなか居住を促進するため、多様な都市福利機能の充実を図る。

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

れることも併せて行う。

#### 4.市民にとって利便性の高い公共公益施設の導入を図る。

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

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

##### A:長浜市議会平成18年第3回定例会(平成18年9月13日)

###### <市長答弁>

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

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

###### <③湖北の中核機能の整備と市街地の整備>

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

#### ②郊外での開発を抑制し、中心市街地に都市機能を集積するための方針

##### A:「都市計画マスタープラン」(平成21年6月策定予定)

- ・土地利用等からの主要課題として以下の方向が示されている。

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

## [ 2 ] 都市計画手法の活用

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

- ・郊外での 10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模集客施設の立地を制限するため、準工業地域における特別用途地区の指定及び建築条例の制定を行うことにより、大規模集客施設の適正な配置・誘導による都市機能の中心市街地への集積を図ることを目指す。

<実施時期>

(1) 準工業地域の用途現況調査

現況調査期間:平成 19 年 10 月～平成 20 年 3 月

(2) 準工業地域の用途変更(用途純化)の都市計画決定手続き

大規模集客施設の立地規制を内容とする「特別用途地区」の都市計画決定手続き

都市計画手続き時期:平成 20 年 4 月～平成 20 年 9 月

(3) 長浜市特別用途地区建築条例の一部改正

条例上程時期:平成 20 年 12 月議会

条例施行時期:平成 21 年 2 月 2 日

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

- ・平成 20 年 3 月に「長浜市景観まちづくり計画」を策定し、中心市街地の 5 つの通りについて、それぞれの街並み景観の特性をふまえたうえで景観形成重点区域として設定し、景観保全上の基準を設定した。
- ・これにより、中心市街地商業観光ゾーンの歴史文化の薫り漂う魅力的な街並み景観を保全し、来街者の集客交流の拡大を図るとともに、まちなか居住を促進するための居住環境整備や都市福利施設整備にあたって、基準に沿って行うこととする。

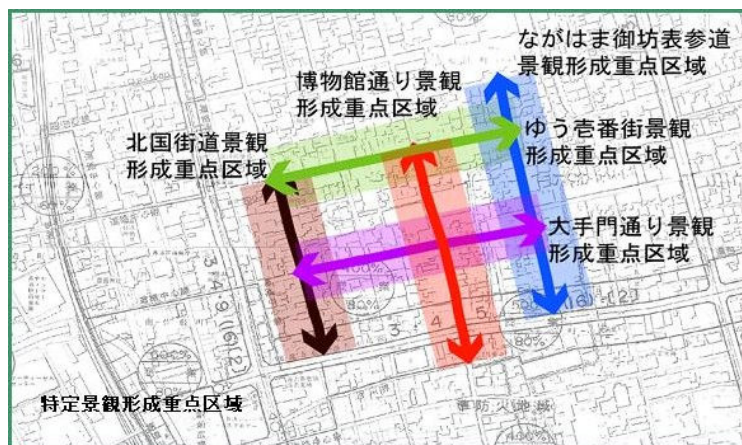
<実施時期>

平成 20 年 3 月 長浜市景観まちづくり計画策定

平成 20 年 4 月 長浜市景観条例公布

平成 20 年 9 月 長浜市景観条例施行

図- 特定景観形成重点区域図



**[ 3 ] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等**

**① 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況**

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

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

**<現状の立地状況>**

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

**<庁舎などの行政機関の移転計画の状況>**

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

**③ 大規模集客施設の立地状況及び設置計画の状況**

**<現状の立地状況>**

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

**[ 4 ] 都市機能の集積のための事業等**

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

## 11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

### [1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### ①個別事業等に関連した実践的・試行的な活動の内容・結果等

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

###### a. 黒壁グループによる空き店舗対策等

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

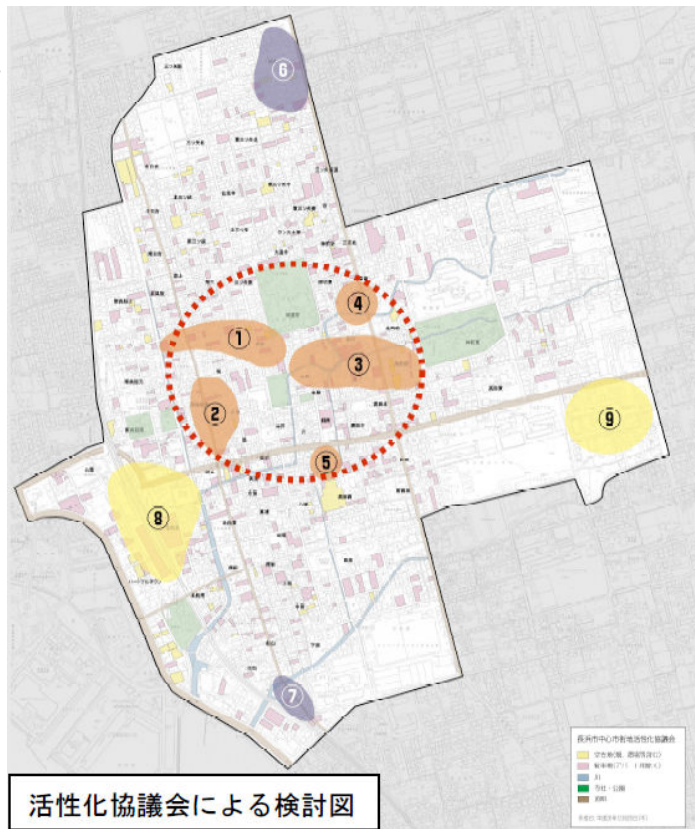
###### b. 活性化協議会による検討

###### <経過>

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

###### <結果>

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



## 2. 「歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成」の実現に向けた試み

### a. コミュニティバス路線の再編とデマンドタクシーの導入

#### <経過>

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

#### <結果>

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

### b. 活性化協議会による検討

（1-bと同様）

### 3. 「都市活動の交流拠点を創出」の実現に向けた試み

#### a. 活性化協議会による検討（駅周辺ゾーン）

##### <経過>

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

##### <結果>

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



## b. 市民ワークショップ等による検討（公共公益ゾーン）

### <経過>

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

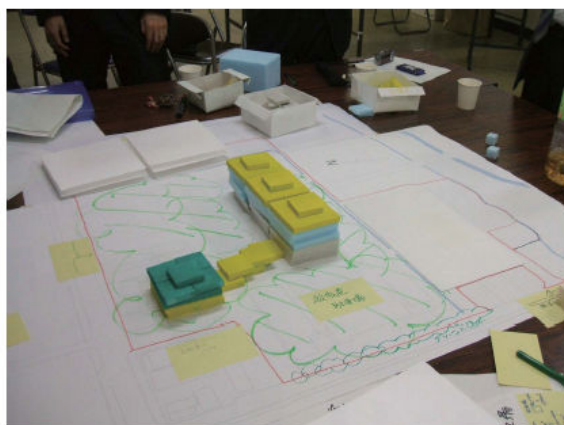
平成 20 年 10 月 31 日：第 1 回ワークショップ

平成 20 年 12 月 13 日：第 2 回ワークショップ

平成 21 年 2 月 27 日：第 3 回ワークショップ

### <結果>

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



#### 4. 「住環境整備と長浜らしい暮らしの提案」の実現に向けた試み

##### a. 「平成 18 年度全国都市再生モデル調査」

###### <経過>

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

###### <結果>

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

スタディ模型



##### b. 活性化協議会による検討

(1-b と同様)

## [ 2 ] 都市計画との調和等

### ①基本構想、市町村マスタープランとの整合性

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

#### 1. 『長浜市基本構想』（平成 19 年 6 月）

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

##### A. 施策の大綱（5）「長浜ならではの地域魅力と住み良さを高めます」

###### <新たな中心市街地の活性化を図ります>

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

##### B. 施策の大綱（8）「未来を支える経済基盤をつくります」

###### <新たな集客交流の場の創出による地域経済の活性化を図ります>

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

#### 2. 『都市計画マスタープラン』（平成 21 年 6 月策定予定）

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

##### A. 広域的な位置づけからの主要課題

###### <湖北地域での中心都市としての位置づけ>

・地域や圏域といった広域を対象とした中心性の高い都市づくりを進める。

##### B. 人口等からの主要課題

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

##### C. 産業等からの主要課題

###### <“商”のイメージを将来的に継承するための明確な土地利用の位置づけ>

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

## D. 土地利用等からの主要課題

### <中心市街地における共同住宅（高層マンション）への対応>

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

### <中心市街地活性化への対応>

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

## ②都市計画、その他の法令との整合性

### 1. 郊外での開発を抑制し、中心市街地に都市機能を集積するための方針

#### A. 「都市計画マスタープラン」(平成 21 年 6 月策定予定)

・土地利用等からの主要課題として以下の方向が示されている。

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

## ③合併基本計画(平成 21 年 3 月策定)との整合性

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

### A. 基本施策 1 「地域活力の源泉となる多様な産業づくり」

#### <生活文化に根ざした産業の振興>

○商業拠点の魅力強化

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

### B. 基本施策 2 「住むことが誇りとなる環境共生・循環型社会づくり」

#### <美しい景観の保全・創出>

○個性あるまちなみ景観の整備

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

## [3] その他の事項

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	「歴史・文化が息づくコンパクトな市街地形成」、「交流人口の維持と質の向上」、「都市活動（回遊、生活、コミュニティ）の交流拠点を創出」、「住環境整備と長浜らしい暮らしの提案」の4つの目標を記載している。 ※3. [1] 中心市街地活性化の目標 参照
	認定の手續	当基本計画は、長浜市中心市街地活性化協議会と協議を行い、平成21年3月31日付けで意見をいただいた。 ※9. [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項 参照
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	中心市街地の位置及び区域は、中心市街地の各要件を満たしている。 ※2. [3] 中心市街地要件に適合していることの説明 参照
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	市の推進体制、中心市街地活性化協議会の協議、様々なまちづくり関係団体の取組状況等について記載している。 ※9.4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 参照
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	都市計画マスタープラン（平成21年6月策定予定）において中心市街地の都市機能に関する方針を示すとともに、都市計画手法も活用しながら、中心市街地の都市機能集積について記載している。 ※10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 参照
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	個別事業に関しては、実践的・試行的な活動を進めており、また都市計画法やその他法令に基づく種々整合を図った計画となっている。 ※11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項 参照

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