

都市再生整備計画(第6回変更)

ながはま
長浜まちなか地区
(地方都市リノベーション事業)

しが 滋賀県 ながはまし 長浜市

平成25年12月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	滋賀県	市町村名	長浜市	地区名	長浜まちなか地区（地方都市リノベーション事業）	面積	180	ha
計画期間	平成22年度～平成26年度	交付期間	平成22年度～平成26年度					

目標
・公共交通の利用と連携した中心市街地の賑わいの再生 ・歴史的資源を活用した魅力の向上 ・既成市街地外縁部における生活機能の確保
目標設定の根拠
都市全体のリノベーション方針（都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む） 本市では、昭和50年代に郊外バイパス整備を契機に商業施設の郊外移転や住宅開発が進んだため、長浜駅を中心とした中心市街地では空洞化が進み、都市としての求心力も低下している。一方で、中心市街地には古いまちなみや伝統文化など地域の歴史的資源も色濃く残されており、こうした地域特有のストックを活用した官民連携によるハード・ソフト両面からの事業を展開し、新たな賑わいの創出や観光客の誘客に取り組んできたことから、長浜駅を中心とした中心市街地を「中心拠点区域」に位置づける。 また、都市を構成する公的不動産（公共施設等）については、機能の集約化や地域による主体的な施設運営、多目的な利用・多機能化、さらに他の目的への転用の可能性が低い不動産の民間売却・貸付を行うといった有効活用方針を定めている。特に民間活動が積極的な中心拠点区域においては、公共が保有する価値ある資源や低未利用地を民間が活用し、集客の核となる商業施設の面的整備を図るほか、回遊性を高めるための道路整備や古いまちなみを観光資源として活用することにより、都市機能の拡散防止や中心市街地の求心力の向上、交流の拡大を図る。
まちづくりの経緯及び現況 ・当地区は、豊臣秀吉によって城下町として築かれたまちであり、歴史的建造物や伝統文化の薫りが残る町並みが形成されている。 ・当地区には、長浜曳山まつりの伝統文化の保存継承に象徴されるように、町衆主導によるまちづくりが行われてきた風土がある。 ・昭和58年に市民からの寄付をもとに再興した長浜城歴史博物館の開館をきっかけに、「長浜らしさを生かして美しく住む」を理念とした「博物館都市構想」のもと、市民参加のまちづくりが展開された。 ・当地区では、1000人の着物女性がまちなかをそぞろ歩く長浜きもの大園遊会、まちなかをギャラリーとして芸術家との出会いを楽しむ長浜芸術版楽市楽座の開催、大通寺の門前町としての風情を活かしたながはま御坊表参道の整備等、町衆主導のまちづくりが活発化する中、平成元年に黒壁ガラス館がオープンし、これをきっかけに多くの観光客が訪れるまちに変わった。 ・平成3年のJR北陸本線直流化により京阪神方面からの新快速電車の長浜駅乗り入れが始まり、利便性の向上にあわせて、黒壁ガラス館や関連店舗の拡大が進み、平成12年の曳山博物館オープン等もあり、年間200万人以上の観光客が訪れるまでになった。 ・平成18年以降、JR長浜駅舎の改築橋上化、駅東西の駅前広場の整備、駐車場や駐輪場等の駅周辺整備により、交通結節点機能の強化を図り、魅力あるまちの玄関口としての都市機能が向上した。 ・当地区を中心とした長浜市では、町衆による歴史と伝統文化の風土が活きる観光文化都市として、また、滋賀県湖北地域の中心都市としての魅力あるまちづくりを展開している。 ・平成20年1月、本市は景観行政団体となり、同年3月に長浜市景観まちづくり計画と長浜市景観条例を施行し、当地区内にある歴史的なまちなみ景観が形成されている5つの通りを「景観まちづくり計画」により景観形成重点区域に指定し、長浜らしい景観の保全、創出に取り組んでいる。 ・近畿地区最古の民家を再生した旧四居家は、黒壁や曳山博物館、大通寺等が集積する主要観光ゾーンの中心部に位置し、観光案内所や広域観光事務局、観光客の休憩所としての機能を発揮し、新たなまちのシンボルになっている。 ・主要観光ゾーンの周辺部においても、町衆により、コミュニティ施設として再生された町家でのコンサートやイベント開催や、主要観光ゾーンを流れる米川の環境保全活動などの取り組みが積極的に展開されている。 ・まちづくりのムーブメントを受け継ぎながら、時代に即した新しいまちづくりを次の世代へとつなげていくため、黒壁誕生20年をきっかけに、市民、経済界、行政が集まり、長浜まちづくり戦略会議「長浜力研究所」が設立され、ヒト、モノ、コト、情報、カネが連携するしくみを作り、まちの文化を応援しながら、新しい長浜の未来まちづくりに取り組んでいる。 ・長浜市と京都大学が結んだ連携交流協定に基づき、長浜の歴史や自然を生かした美しいまちづくりを進めるため、平成20年度に「京都大学雅雅のまちづくり長浜研究所」が設立され、庭園や茶道、コミュニティなどをキーワードにした取り組みを計画し実践することで地域振興を図り、まちづくり情報を発信する拠点として活動している。
課題
・平成16年度から平成20年度まで取り組んできたまちづくり交付金事業においては、駅舎と駅周辺の整備を中心に取り組んだことで、駅利用者の利便性が向上した。指標では宿泊観光客数が目標値を上回る成果を出すことができた。しかし、観光入込客数や黒壁への年間観光客数等、中心市街地における観光入込客数全般で減少傾向がみられ目標値には至らなかった。 ・今後の展開とし、まちの魅力の向上を図るため、これまでの取り組み成果を活かしつつ、長浜らしい魅力あふれるまちづくりを推進するための新たな取り組みが必要である。 ・都市機能が向上した長浜駅周辺からのまち歩きを楽しめる回遊動線の面的拡大を図るとともに、まちの魅力の質的向上と情報発信を推進する必要がある。 ・滋賀湖北地域の中心都市、観光文化都市としての風格と魅力を高めるための新たな取り組みが必要である。 ・中心市街地に新たな活力と賑わいを創出するため、伝統的建造物や自然環境等の地域資源や伝統文化の風土と調和したまちなみ整備を行い、まちの魅力を向上させる必要がある。 ・リピーターを増やすため、来街者の満足度を高めるためのもてなし力の向上が必要である。

将来ビジョン(中長期) ・平成19年6月策定の長浜市基本構想において、平成28年までの目標として、市が目指すべき将来像「協働でつくる 輝きと風格のあるまち 長浜」を実現するため、「長浜ならではの地域魅力と住み良さを高める」を基本戦略テーマのひとつに掲げている。 基本となる施策として、地域特性を活かした観光振興や、伝統文化の継承、中心市街地の活性化、市街地と郊外地域の相互交流、地域魅力の情報発信、美しい景観の保全・創出、多様な交通体系の整備を掲げている。 ・平成20年4月に、京都大学大学院人間・環境学研究科と連携交流協定を締結し、日々の暮らしのなか、あるいは都市そのものに「美意識」や「ゆとり」を持たせ、伝統を大切にした暮らし方を探求し、新たな地域振興や観光へと結びつけようとする「風雅のまちづくり事業」を推進している。 ・平成20年6月策定の長浜市観光イノベーション戦略では、奥深い歴史と新しい文化がひとつなった「ノスタルジック・モダン」な都市イメージの向上を図り、従来の日帰り型ではなく宿泊滞在型観光への転換を図ることを基本方針とし、市街地エリアにおいては、集客力の向上と回遊性の創出、町家を活用した宿泊施設の整備を促進することとしている。 ・平成21年3月策定の長浜市都市計画マスタープランにおける当地区を含む中心市街地生活圏の目標は、「湖北圏域の玄関口にふさわしい多様な都市機能を持つ中心市街地づくりと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目指す」としている。 ・平成21年3月策定の長浜市緑の基本計画では、中心市街地での取り組みとして、市民、事業者、商店街等による緑化活動や、街角広場や親水空間の整備等、多様な方法でみどり豊かな市街地の形成を推進していくこととしている。 ・平成21年4月に認定を受けた観光圏整備法に基づく観光圏である本市を含む県内4市13町で構成する「びわ湖・近江路観光圏」では、「水よし」「里よし」「人情よし」の「三方よし」をグランドコンセプトとし、行政と民間団体等が協働して同圏域内の宿泊を含む滞在型観光の促進に向け取り組みを推進している。 ・事業者、地権者、地域住民などで組織する長浜市中心市街地活性化協議会の意見をふまえ、平成21年6月認定を受けた長浜市中心市街地活性化基本計画においては、まちなか居住等の促進と交流人口の維持と質の向上を目標とし、まちづくり会社と連携し事業が展開されている。 ・平成22年2月に認定を受けた長浜市歴史的風致維持向上計画に基づき、大通寺や長浜曳山まつり等の地域固有の歴史文化を保存・活用し、都市の魅力を高め、住む人が誇りと愛着を持ち、さらに訪れる人に郷愁と感銘を与えるようなまちづくりを推進している。 ・平成23年9月策定の長浜市定住自立圏形成方針において、中心地域に、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るとともに、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めざす。
--

リノベーション事業の計画
都市機能配置の考え方 本市は、京阪神・中京・北陸の各経済圏の結節点として古くから商業都市として栄え、中でも都市再生整備計画区域である中心市街地は、鉄道駅やバスターミナルといった公共交通の結節機能、高齢化が進んでいるものの商店街や小売店、金融機関の支店等を中心とした経済機能、図書館、各種行政機関等の公共公益機能をもとより有している。特に商業機能については本市の小売商業商店数の4割以上が集積し地域経済を牽引する高い拠点性を示している。またリノベーション事業として整備する商業施設(群)は、単に小売販売のみを行う施設ではなく、歴史的建造物や空き施設の活用、地域固有の文化性の向上などまちづくり効果を生み出すための装置としての役割をもっており、こうした施設は地域に唯一無二である。 このような商業機能を中心市街地に配置し、その強化を図ることで、古いまちなみの活用と合わせた観光客の誘客や経済波及効果により、都市の求心力を高めることができる。
目標を達成する上で必要な「地方都市リノベーション推進施設」「生活拠点施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む) 中心市街地[「中心拠点区域」]を設定し、区域内にある歴史的なまちなみを形成する施設群を活用し、民間事業者により、新たな商業機能の付加や観光拠点づくり、地域の食や生活文化を発信する施設、学校教育との連携による社会教育機能を有する施設など、複数の機能を持ち合った施設を一体的、面的に整備する。このように施設単体での再構築ではなく、複数施設を一定規模により整備することで、中心部における拠点を形成し、より深く、広がりのある魅力を生み出すことが可能となる。したがって、単なる商業の活性化のみならず、公益性の高いまちづくりにつながるものであり、市として当事業への財政支援を行う。
地方都市リノベーションに必要となるその他の交付対象事業等 道路及び高質空間形成施設におけるリノベーション事業については、歴史的・文化的価値の高い寺社(大通寺、長浜八幡宮)へと通じる道路修景整備であり、固有の文化性向上による都市の再構築、魅力創出につながるものである。また地域生活基盤施設のリノベーション事業は、リノベーション推進施設への誘導看板として一体的に整備するものである。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	
						32,800人	平成26年度
歩行者・自転車通行量	人／日	商工会議所の中心市街地通行量調査で秋季休平日の平均	観光客、来街者、居住者等を問わず、まちの賑わいを表す指標とする。 平成21年度数値が特異値であったため、従前値に平成20年度数値を採用	32,240人	平成20年度		
宿泊観光客数	人／年	滋賀県の観光調査による長浜市の宿泊観光客数	賑わいの創出として滞在観光者をはかる指標とする。 平成21年度数値が特異値であったため、従前値に平成20年度数値を採用	323,100人	平成20年度	342,000人	平成26年度
黒壁への年間観光客数	人／年	㈱黒壁ガラス館のレジ数による来客数	観光文化都市として、主要観光ゾーンへの来客動向を指標とする。	192万人	平成21年度	210万人	平成26年度

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針 ・ 町衆による歴史と伝統文化を継承するまちづくりを推進する。 ・ 歴史や伝統文化を醸し出すまちなみ整備を行う。 ・ 日本最古の旧長浜駅舎の復元を行い、観光集客施設としての機能の向上を図る。 ・ 町衆による歴史と伝統文化について情報発信を推進する。 ・ まちの魅力を体感できる環境を整備し、中心市街地に新たな回遊性を創出する ・ 多様で重層的なまちの歴史、文化、自然等とふれあえる環境を整備する。 ・ 歴史的、伝統的建造物周辺の狭隘道路を整備し、周辺住民や来街者の利便性の向上を図る。 ・ もてなしの心と思いやりのあるまちづくりを推進する ・ 川や緑などの自然を活用したまちなみ空間を創出し、まちの魅力向上を図る。 ・ だれもが利用しやすく、魅力的なまちなみを整備する。	方針に合致する主要な事業 既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設):黒壁スクエア(商業施設) 道路(地方都市リノベーション事業)市道三の宮南伊部線道路改良工事 高質空間形成施設(地方都市リノベーション事業:修景舗装) 旧長浜駅舎復元事業(提案事業)、長浜曳山まつり情報発信事業(提案事業)、長浜アーバンガラスコンペティション事業(提案事業)、四居家住宅庭園整備事業(提案事業) 既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設):黒壁スクエア(商業施設) 道路(地方都市リノベーション事業)市道三の宮南伊部線道路改良工事 道路(市道北船南北船北線道路拡幅工事、市道公園東西5号線歩道設置工事) 高質空間形成施設(地方都市リノベーション事業:修景舗装) 高質空間形成施設(照明施設) 地域生活基盤施設(広場) 旧長浜駅舎復元事業(提案事業)、まちなみ緑化推進事業(提案事業)、長浜アーバンガラスコンペティション事業(提案事業)、四居家住宅庭園整備事業(提案事業) 地域生活基盤施設(地方都市リノベーション事業:情報板) 地域生活基盤施設(広場) 高質空間形成施設(照明施設) まちなみ緑化推進事業(提案事業)
事業実施における特記事項	
□事業評価調査(提案事業)(事業期間:H26年度) 当該事業による効果等の調査・分析を行う。 <関連事業> □長浜市中心市街地活性化基本計画関連事業(事業期間:H21年度～H25年度) ・ やわた夢生小路商店街活性化事業(事業期間:H21年度～H22年度、実施主体:神前西開発株式会社) 伝統的町家の活用した工房併用店舗やコミュニティ施設の整備、空き地を活用した駐車場整備を行い、主要観光ゾーンの面的 拡大を図り、工芸文化の情報発信および質的向上を進めるとともに、回遊性を高めるもの。 ・ 万珍軒リニューアル事業(事業期間:H21～H22年度、実施主体:株式会社新長浜計画) 老朽化した町家を保全修復するとともに、まちなかの空店舗を積極的に活用し、町並みの連続性を強化するとともに新しい宿泊スタイルの創出を図る。 ・ 町家ホテル新設事業(事業期間:H21年度～H22年度、実施主体:株式会社新長浜計画) 既存駐車場に町家ホテルを新設し、宿泊機能の集積を図るとともに、米川に沿って曳山博物館に至る路地を整備し、まちなかの面的な回遊性を強化する。 ・ 駅前シンボルロード電線地中化事業(事業期間:H16年度～H23年度、実施主体:滋賀県) 中心市街地のシンボルストリートとして、電線類の地中化による景観整備、バリアフリーに配慮した県道整備を行うもの。 ・ 長浜市指定文化財の修理保存(事業期間:H22年度～H30年度、実施主体:真宗大谷派長浜別院大通寺) 滋賀湖北地域の仏教文化の中心として栄え、今日に残る伝統的まちなみや風土形成に影響を与えてきた地域的文化財として的大通寺や関連施設の修理保存について、国の支援を求めながら市として必要な支援を行っていく。 ・ 公共公益ゾーン整備事業(事業期間:H22年度～H25年度、実施主体:長浜市) 旧市民病院敷地周辺を中心市街地の東の核:公共公益ゾーンと位置付けており、分散している市庁舎を本区域に移転集約し行政機能の強化を図るとともに、市民活動・文化活動拠点を併設することで、中心市街地のにぎわいを創出する。 ・ 駅前地区整備検討事業(事業期間:H21年度～、実施主体:長浜市他) 駅前大型商業店舗の近隣への移転により、変化する動線に対応するよう歩行者等の安全確保のための関連道路を整備するほか、移転後の空き地等の利活用を検討していく。	

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付対象		交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
道路		市道北船南北船北線	長浜市	直	L=120.0m	H24	H24	H24	H24	4	4	4		4
道路		市道三の宮南伊部線	長浜市	直	L=137.0m	H22	H24	H22	H24	79	79	79		79
道路(地方都市リノベーション事業)		市道北船南北船北線	長浜市	直	L=120.0m	H25	H26	H25	H26	86	86	86		86
道路(地方都市リノベーション事業)		市道三の宮南伊部線	長浜市	直	L=137.0m	H25	H26	H25	H26	14	14	14		14
道路(地方都市リノベーション事業)		市道公園東西5号線	長浜市	直	L=55.8m	H24	H26	H24	H26	20	20	20		20
公園														
公園(地方都市リノベーション事業)														
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設		長浜市	直	—	H22	H24	H22	H24		37	37	37		37
地域生活基盤施設(地方都市リノベーション事業)		長浜市	直	—	H25	H26	H25	H26		10	10	10		10
高質空間形成施設		長浜市	直	—	H22	H24	H22	H24		97	97	97		97
高質空間形成施設(地方都市リノベーション事業)		長浜市	直	—	H24	H26	H24	H26		223	223	223		223
高次都市施設														
地方都市リノベーション推進施設														
生活拠点施設														
既存建造物活用事業(地方都市リノベーション推進施設)		黒壁スクエア	株式会社黒壁	間	2,650㎡	H24	H25	H24	H25	222	222	222		130
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地 総合整備 事業	拠点開発型													
	沿道等整備型													
	密集住宅市街地整備型													
	耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										792	792	792	0	700

...A

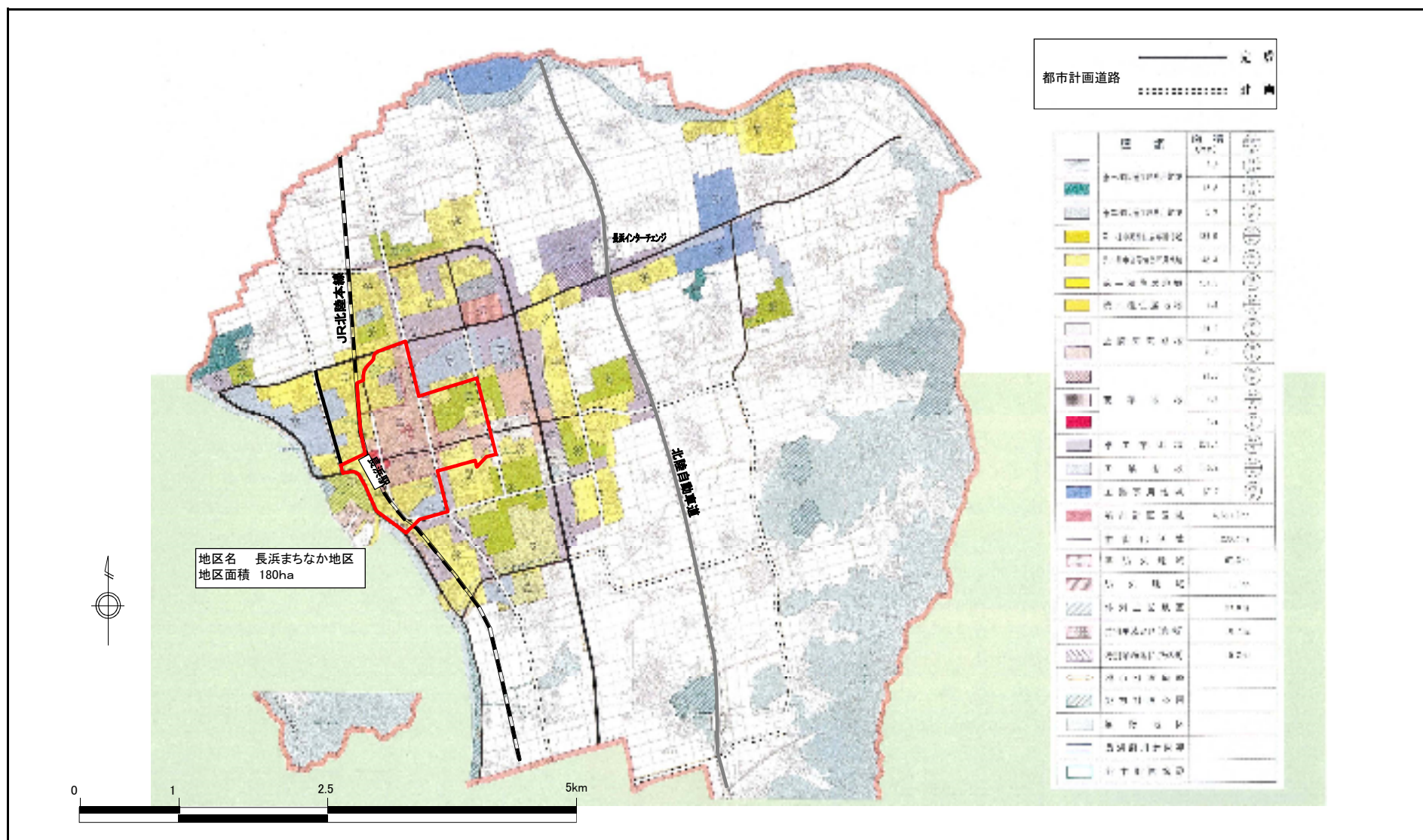
提案事業(継続地区の場合のみ記載)														
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造 支援事業	まちなみ緑化推進事業	地区内	商店街・自治会等	間	—	H22	H24	H22	H24	0.2	0.2	0.2		0.2
	長浜曳山まつり情報発信事業	長浜市曳山博物館	(仮称)歌舞伎サミット実行委員会	間	—	H22	H22	H22	H22	7.5	7.5	6.0	1.5	6.0
	長浜アーバンクラスンベティション事業	地区内	長浜アーバンクラスンベティション実行委員会	間	—	H23	H24	H23	H24	8.0	8.0	4.0	4.0	4.0
	中心市街地活性化ライフスタイルブランド化事業	地区内	長浜市	直	—	H24	H24	H24	H24	7.3	7.3	7.3		7.3
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業														
合計										23	23	18	6	18…B
												合計(A+B)	718	

...B

[illegible]

都市再生整備計画の区域

長浜まちなか地区(滋賀県長浜市)	面積	180 ha	区域	宮前町・神前町・高田町・大宮町・元浜町・三ツ矢元町・南呉服町・朝日町・北船町・三和町・分木町の全域 三ツ矢町・公園町・八幡東町・南高田町・平方町の一部
------------------	----	--------	----	--



長浜まちなか地区(滋賀県長浜市) 整備方針概要図

