湖の辺のまち

長浜未来ビジョン

本編

PLAY
THE
NAGAHAMA

目次

序　章

策定の趣旨 …4
中活計画の総括 …5
まちなかの現況（強みと課題） …7
時勢の変化 …9

本　章

DREAM MAP（実現したい夢） …11
未来新聞 …12
キャッチフレーズ …13
推進方針 …14
未来ビジョンエリア …18
推進体制（湖の辺のまち長浜デザイン会議） …19
未来をつくるまちづくりの新しい運用方法 …20
アクションプラン …21
ロードマップ（R4-R8） …22
評価指標（KPI） …23
ビジュアル展開 …24

PLAY THE NAGAHA

序章

PLAY THE NAGAHAMA

策定の趣旨

湖の辺のまち 長浜未来ビジョンは、中活計画終了後において大きく変化するこれからの時代に向かっていくための中心市街地を核としたまちづくりの指針となるものです。

日本一のびわ湖のほとりにある長浜のまち。秀吉公の時代から受け継がれるクラシカルな町並みは、どこをとっても絵になる素敵な風景。その風景を作り出しているのは、この地に生きる一人一人の暮らしと、この地を訪れる方たちとのいろいろな交流のかたちです。目の前に広がる自然との関わりを満喫する暮らし。子育てをしながら自分らしい仕事に没頭する暮らし。訪れた人に地域の魅力を楽しく丁寧に伝える人々や、仲間と共にアイディアを実践に移す起業家たち …etc　そして子供たちは、こうした社会の中で未来への好奇心を育み、また次の時代に向けたチャレンジ＆クリエイションを続けていく、そんな「ほしい未来」を創るためのビジョンを掲げます。

高度成長期から平成の時代まで続いてきた消費経済の成熟から転換へと向かうと同時に、人口が減少、空き家が増加し、次の時代に向けた持続発展的なまちづくりの課題が浮き彫りとなってきました。一方でデジタル化や働き方の多様化が進み、企業や行政あるいは地域コミュニティにおいても、柔軟で活発なコミュニケーションが新しい可能性を切り拓いています。広い世界に変化をもたらす視点やアイディアと地域社会が直結する時代となりました。地域社会が直面する課題と可能性を広い世界に向かってオープンにすることによって、地域の垣根を超えて関心や共感を寄せる人や組織と出会い、連携する機会を持つことによって困難な状況に対して積極的な挑戦を続けるまちづくりを進めます。

PLAY THE NAGAHA

中活計画の総括

中活計画とは平成21年6月に国の認定を受けて策定された中心市街地の活性化に関する計画で、正式名称は「長浜市中心市街地活性化基本計画」です。令和元年度までの11年間で約150のハード事業と、それらに関連するソフト事業を、官民が連携して実施しました。

■中活計画の成果・課題と今後の展望

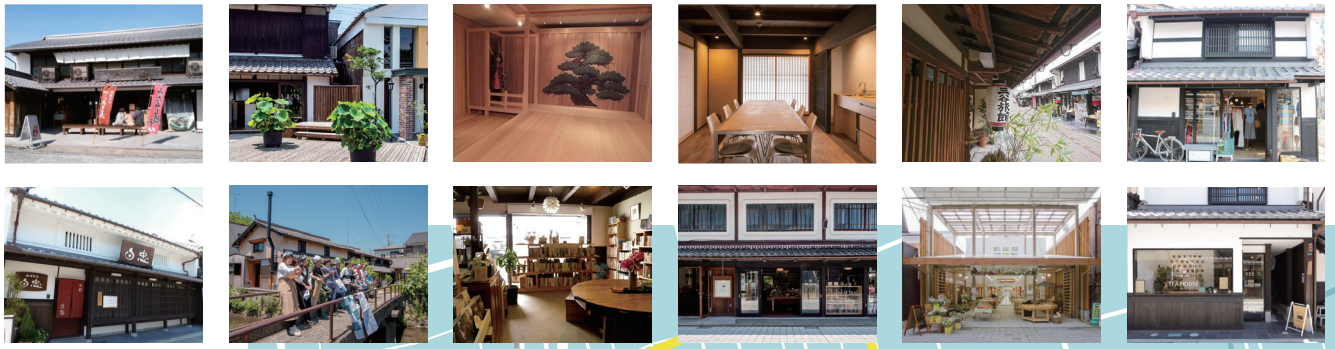
成果	課題	展望
■次代を担う多様な担い手と地域とのつながり（HUBを起点に形成されたコミュニティなど）	■関係組織間連携の停滞	■ネットワーク型の柔軟な連携 ■地域コンテンツの創出 ■多様な主体が共有できるビジョンの構築
■地域コンテンツの創出（地域独自の文化やライフスタイルに特化した魅力や価値）	■市場における持続可能性	■従来型商業観光コンテンツとの混在によるバラエティ豊かな環境形成 ■マーケットインに基づいた多様なアイディアの機動的実現
■都市基盤機能の増進（公共施設やその機能 街路等の屋外空間ほか）	■利用者層へ向けた求心力	■モノからコト、施設から人への価値転換

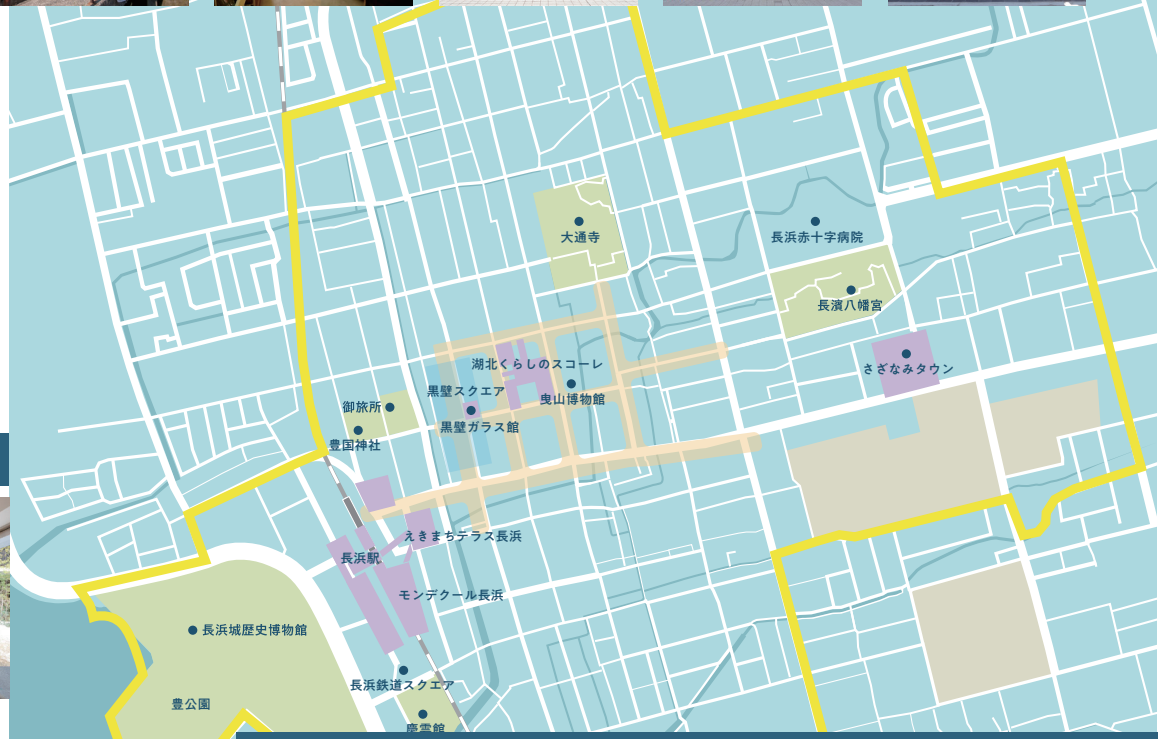
中活計画の総括

- ◉ 区域 180ha
- ◉ 町家再生×地域コンテンツ創出
- ◉ 市街地再開発×都市機能増進
- ◉ 空き家流動化の仕組み
- ◉ まちなか居住の進展

...etc

多様な担い手による面的なリノベーションの進展





駅周辺および中心商業地区における低未利用地の再開発

公共共益エリアにおける市民活動機会の拡大

まちなかの現況

強み

町並み / 機能の集積 / 自然資源と社会資源

びわ湖をはじめとした伸びやかな自然環境が市街地と隣接する環境的魅力

湖魚や発酵など独自性の高い食文化

年間 200 万人の観光客が訪れる黒壁スクエア
伝統的町家を現代に活かした賑やかな街並み

様々な地域コンテンツが生まれる複数の HUB が誕生

低未利用地の再開発によって生み出された機能複合施設

ユネスコ無形文化遺産に登録された長浜曳山まつり

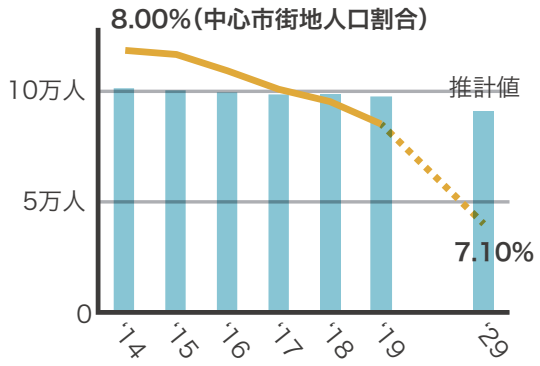
PLAY THE NAGAHA

課題

人口減少の加速

■ 市内の人口は 2005 年にピークとなり、その後現在まで減少し、今後も減少することが見込まれる。

■ 老年人口は横ばいとなる中で、年少人口と生産年齢人口の減少幅が大きくなることから、高齢化率が上昇する。

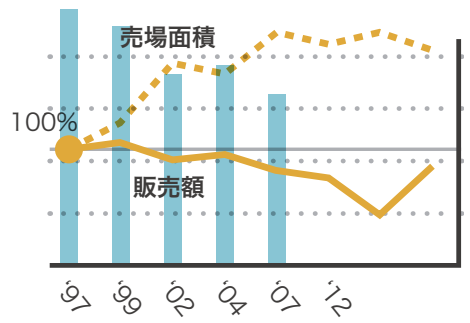


出典：長浜市集計（2012）

小売販売額の減少

■ バブル崩壊後もしばらくの間、「消費」は豊かな暮らしの象徴であったが、現在は商店街におけるモノ消費の機会は減少傾向にある。

■ 過去 20 年間に、売場面積は約 3 割増加した。一方で、年間販売額は最大約 2 割減少しており売場効率の低下が著しい。

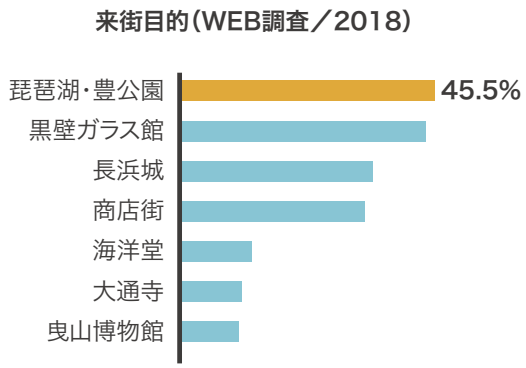


出典：長浜市集計（2012）

来街目的の変化

■ 旧城下町や街道筋の町並みを再生しながら、そこにいかに喜ばれる店舗や施設を作り出し消費を促すか。官民幅広い地元関係者は長年そこに力を注ぎ、多くのファンの支持も獲得してきた。

■ 近年の来街目的は、琵琶湖等の豊かな自然環境に触れることや、歴史ある町並みを散策することそのものにシフトしつつあり、コロナ禍においてさらに加速した。



出典：魅力ある商店街づくり推進事業（2018/ 中小機構）

空き町家の増加

■ 空き町家再生の地道な取組によりマッチング（活用）を続けているものの、それと同じペースで新たな空き町家が発生し続けている。

■ 旧長浜城下町エリアでの空き町家数：95 軒 (2013 年)→94 軒 (2019 年)
※この間の再生数：40 軒 / 解体・改築数：49 軒
新たに生じた空き町家数：88 軒

■ 空き町家の情報が不動産市場に流通しにくい状況が続き、腐朽が進行してしまうことも大きな課題である。

PLAY THE NAGAHA

時勢の変化

デジタル化の進展

■ あらゆる活動のデータ化と、その集約・分析・活用が、ライフスタイル全般に影響を及ぼしている。大量生産・画一的なサービスから、個々にカスタマイズされたサービスへの転換が進行している。

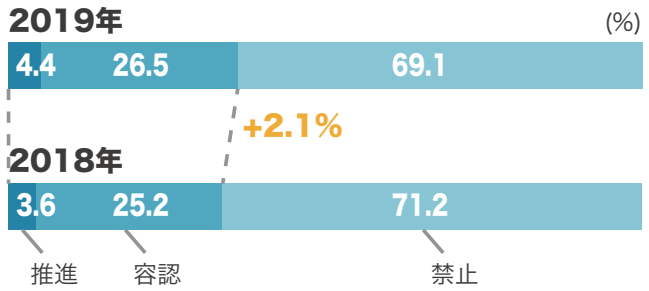
■「オンライン会議」が急速に浸透。場所や時間の制約から解放され、個人が自由な尺度で拠点を持ち、それぞれの時間を使いはじめている。多様な価値観が尊重される社会に変化している。

働き方の変化

■「自由なワークスタイルの広がり」「地方移住」「ローカル・ベンチャーの促進」といったキーワードが注目される。

■ 厚生労働省が策定した副業・兼業の促進に関するガイドライン（2018 年）を大きな転機として、副業・兼業が浸透しつつある。関係人口の拡大も浸透する潮流の中で、副業・兼業によって、地域社会にコミットする取組が若い世代を中心として増加しつつある。

■ 副業・兼業について企業アンケート（リクルート調査/2020.3）



都市と地方を横断する関わり方

■ 都心回帰が進んだことの反動と、空き家活用・シェアハウス・定額制の住宅サービス等、コストを抑えた住まい方の広がりを背景に、都心と地方に２つの生活拠点を持つことへの関心が高まっている。

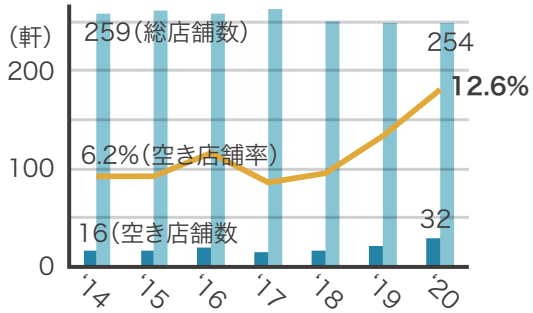
■ 関係人口（観光以上定住未満）という新たなスタンスでの地域社会への関与が浸透している。若い世代を中心とした人的な交流が活発化し、新たな活躍機会や成長機会の開拓など、地域にとっての可能性の広がりも認知されるようになった。

変化を加速させたコロナ禍

■ 外出自粛やインバウンド需要の蒸発により、宿泊業や飲食業などにおける需要が大幅に低下した結果、空き店舗化が加速し、地域経済の不安が顕在化した。

■ 団体旅行者がほぼ無くなり、個人旅行者の割合が高くなっている。さらにリモートワークやワーケーションの広がりによって、来街者層の若返りが進み、訪問先や滞在先への需要も変化（モノ消費からコト消費へ）している。増加した空き店舗を活用して、長浜での滞在・体験価値を高める挑戦・創造を実行する好機とも言える。

■ 商店街空き店舗の推移（長浜商工会議所・長浜市調査）



PLAY THE NAGAHA