

過去の関係文書の廃棄リスト

廃棄年	削除日	所属部名	所属課名	ファイル番号	ファイル名	作成年度	保存期間名
H21	2009/10/19	商工観光部	商工労政課	98-07570	中心市街地活性化予算関係(負担行為・流用等) H10	1998/04	10年
H21	2009/10/19	商工観光部	商工労政課	98-08019	中心市街地活性化基本計画策定委員会配付資料 H10	1998/04	10年
H22	2010/09/24	商工観光部	商工労政課	98-04244	中心市街地活性化関係書 H10	1998/04	10年
H22	2010/09/24	商工観光部	商工労政課	98-04244	中心市街地活性化関係書 H10 NO. 2	1998/10	10年
H22	2010/09/24	商工観光部	商工労政課	98-04244	中心市街地活性化関係書 H10 NO. 3	1998/04	10年
H22	2010/09/24	商工観光部	商工労政課	99-00832	中心市街地活性化関係書 H11	1999/04	10年
H22	2010/09/24	商工観光部	商工労政課	99-00832	中心市街地活性化関係書 H11 NO. 2	1999/09	10年
H22	2010/09/24	商工観光部	商工労政課	03-108139	長浜駅周辺地区まちづくり検討委員会関係書 H15~	2004/03	5年
H23	2011/05/06	産業経済部	商工振興課	10-215134	中心市街地活性化基本計画変更認定申請関係書 H22	2010	削除
H23	2011/09/20	商工観光部	商工労政課	00-01135	中心市街地活性化関係書 H12	2000/04	10年
H25	2013/01/11	商工観光部	商工労政課	06-135310	中心市街地活性化に対する診断・助言事業 H18 NO. 2	2006	5年
H25	2013/01/11	商工観光部	商工労政課	06-133300	中心市街地活性化に対する診断・助言事業 H18	2006	5年
H25	2013/10/01	商工観光部	商工労政課	T0002315	中心市街地活性化基本計画関係書	2002	10年
H25	2013/10/01	産業経済部	商工振興課	07-151042	中心市街地問題調査特別委員会	2007	5年
H25	2013/10/01	産業経済部	商工振興課	07-151092	中心市街地活性化に係る庁内調整(庁議、主管課長会議、関係課協議会) H19	2007	5年
H25	2013/10/01	産業経済部	商工振興課	07-173208	長浜市中心市街地活性化協議会 H19	2007	5年
H26	2014/02/27	産業経済部	商工振興課	14-216475	中心市街地活性化基本計画変更認可申請関係 H26	2014	5年
H26	2014/02/27	産業経済部	商工振興課	14-216400	長浜市中心市街地活性化協議会 H26	2014	5年
H26	2014/02/27	産業経済部	商工振興課	14-216409	中心市街地活性化関係書 H26	2014	5年
H27	2015/08/31	産業経済部	商工振興課	06-134782	中心市街地活性化基本計画策定委員会 H18 No.1	2006	5年
H27	2015/08/31	産業経済部	商工振興課	07-149091	中心市街地活性化基本計画策定委員会 H19 No.1	2007	5年
H29	2017/08/30	産業観光部	商工振興課	06-027949	中心市街地活性化関係書 H18	2006	10年
H29	2017/08/30	産業観光部	商工振興課	M1012105	中心市街地活性化土地所有者アンケート	2006	10年
H29	2017/08/30	産業観光部	商工振興課	T0002328	中心市街地活性化プロジェクトに関する追加調査等(CD)	2006	10年
H30	2018/09/20	産業観光部	商工振興課	07-038624	中心市街地活性化関係書 H19	2007	10年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-293972	市街地再開発事業関係(南地区) H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-293973	市街地再開発事業関係(東地区) H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-299234	市街地再開発事業関係(北地区)	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	08-065039	中心市街地活性化関係書 H20	2008	10年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-191189	中心市街地活性化関係書 H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-191200	長浜市中心市街地活性化協議会 H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-191270	中心市街地活性化基本計画変更認可申請関係 H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-293974	市街地再開発事業協議会(南地区定例協議) H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-294287	長浜駅周辺エリア再整備準備マネジメント事業補助金 H25	2013	5年
H31/R1	2019/09/05	産業観光部	商工振興課	13-294453	中心市街地活性化基本計画フォローアップ関係	2013	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	12-273668	長浜駅南地区第一種市街地再開発事業 施行地区及び設計の概要を表示する図書	2012	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	13-294578	市道北船南北船北線拡幅整備関係	2013	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	13-300513	市道北船南北船北線道路改良事業にかかる不動産鑑定評価関係	2013	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	13-300514	長浜駅周辺施設の管理等関係書類	2013	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-335591	滋賀県市街地再開発事業補助金 H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-351189	市街地再開発事業関係(東地区) H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-352682	長浜駅東地区再整備事業促進補助金 H26/H27	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-355006	市街地再開発事業関係(全般) H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-356232	市街地再開発事業関係(南地区) H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	09-193102	中心市街地活性化基本計画変更認定申請関係書	2009	10年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-319809	中心市街地活性化基本計画フォローアップ関係書 H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-319810	中心市街地活性化基本計画変更認可申請関係書 H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-319812	中心市街地活性化関係書 H26	2014	5年
R2	2020/09/08	産業観光部	商工振興課	14-319814	長浜市中心市街地活性化協議会 H26	2014	5年
R2	2020/09/30	産業観光部	商工振興課	09-082098	中心市街地活性化関係書 H21	2009	10年
R2	2020/09/30	産業観光部	商工振興課	09-191715	認定中心市街地活性化基本計画関係書	2009	10年
R2	2020/09/30	産業観光部	商工振興課	09-193535	中心市街地活性化関係書 H21 No.2	2009	10年
R2	2020/09/30	産業観光部	商工振興課	13-294452	第2期中心市街地活性化基本計画策定関係	2013	5年
R2	2020/09/30	産業観光部	商工振興課	13-297928	第2期中心市街地活性化基本計画策定関係 No.2	2013	5年

長浜駅周辺整備基本構想（概要）（平成 23 年 3 月 長浜市中心市街地活性化協議会）

(1) 策定主体： 長浜市中活協議会

(2) 概要

① 長浜駅周辺の変遷と検討の経過（P8, 9）

- ア 平成 3 年 長浜駅跡地利用プロジェクトワーキング調査／市
- イ 平成 4 年 長浜駅跡地利用プロジェクトワーキング調査／市
- ウ 平成 5 年 市街地総合再生基本計画作成調査／市
- エ 平成 9 年 長浜駅前地区整備計画検討調査／市
- オ 平成 16 年 長浜駅舎関連施設等整備調査／長浜地域整備（株）
- カ 平成 17 年 長浜駅周辺再開発計画／長浜商工会議所
- キ 長浜駅跡地利用プロジェクトワーキング調査／市
- ク 長浜駅舎改築を契機とした駅周辺整備基本方針
- ケ 平成 21 年 駅周辺整備の事業化を検討／UR 機構の支援
- コ 平成 22 年 中心市街地活性化協議会・駅周辺部会準備会による検討

② 地元組織による検討（当該基本構想 P10, 11）

当該構想には、中心市街地活性化協議会、駅周辺部会ワークショップ、駅周辺部会準備会の名称が記載

ア 地元組織による検討 地元組織による検討

- i 機能： 求心力のある商業、全体での収益性、飲食店、市場、広場+店舗、道の駅、ライフスタイルセンター、公共施設
- ii デッキ・スカイウォーク： 伊吹山を眺める舞台、好き勝手に歩ける広場、渋谷のスクランブル交差点のような、豊公園へのアクセス
- iii 交通広場・ロータリー： ユビキタスな公共交通網、周辺郡部からのアクセス性、外からの人に対するサービス、長浜駅に集まるバス、送迎者の扱い
- iv 駐車場： 乗降客を対象とするか、車と駅の関係、平和堂と駐車場の関係
- v 中心性： 長浜の中心性を出す、ワッという驚き、そこに行けば何かがある
- vi 温泉施設： 健康重視、露天風呂、温泉は掘れば出るはず
- vii 住宅： 若い人たちが暮らせるように、世代による住み分け、快適な住環境

③ コンセプト I（P12, 13）＝「都市の中心性をあらわす」

文化、多様な交流の結節点として、商業（食、ファッション、日用品の充実、ヘルスケア）・サービス機能（観光、エンターテインメント）、住機能が掲げられ、訪れる対象者も旅行者・観光客、郊外居住者を含め広範囲を想定。

④ コンセプト II（P14, 15）＝「湖北スタイルの発掘」

- ア 写真： 湖北の食、工芸品、ガラス製品が中心
- イ イメージ画： プロダクト、クラフト、食、サービス、インフォメーション、インタレスト
- ウ コンセプト III（P16, 17）＝「快適な住環境の提供」
- エ 空間イメージ（P18, 19）

現在のえきまちテラスの位置にあるライフスタイルショップには南側デッ

キから直接店舗に入る位置関係となっている。

- i 食品スーパー：南地区再開発の位置に表示
 - ii ライフスタイルショップ：東地区再開発の位置に表示、湖北スタイルを牽引
 - iii 下層階（子育て&ケア）、上層階（集合住宅）：北地区開発の位置に表示
 - v ペDESTリアンデッキ+大階段
 - ・ライフスタイルショップと食品スーパーの間に位置
 - ・たくさんの人たちを駅前に引き付ける磁石の役割
 - ・いつもいろいろな催しが開かれるコミュニケーションの舞台装置
- *ローマのスペイン広場の写真を引用

⑤ 段階的プログラム (P20, 21)

南地区 → 東地区+ペDESTリアンデッキ → 北地区の順

⑥ モデルスタディ (P22, 23)

現在のモンデクール、えきまちテラスは、専ら商業機能を果たす施設として、北地区にも相当程度の商業機能を有する想定

ライフスタイルショップの箇所に「地権者による再開発組合が市街地再開発事業により施設整備後、まちづくり会社が施設を取得し、施設運営を行う。」と記載

⑦ スケジュール (P24, 25)

平成 23 年度中に基本計画の策定作業と併せて、第 1 種市街地再開発事業の前提となる地区計画を市が決定することが記載されている。

⑧ 参考 (P25~P29)

ア 小規模連鎖型再開発の提示

i できるところからの段階的な事業推進

一連の計画に関連するエリア全体に地区計画を決定し、その後は同計画に沿って合意の整った区域より順次再開発を進める。

イ 支援制度の利点を最大限に活用する。

第一種市街地再開発事業の制度を活用することにより、権利者の合意形成が図りやすい。

ウ 土地を顕在化させない事業スキーム

・土地費を事業費に顕在化させず適正規模で再開発を成立させるために、土地の所有者と利用者を分離するスキームを導入。

・土地所有はそのままに従後の建物はまちづくり会社によって一体的に経営。

エ 流出する消費者を取り戻す魅力とパワーのある商業・サービス

・地域や文化にこだわった本物でオリジナリティの高い商品やサービスが、感度の高い消費者を魅了。

・ライフスタイルのブランド化

平成 23 年度まちづくり計画策定担い手支援事業
「長浜駅周辺地区計画原案作成支援業務」報告書（概要版）

- (1) 策定主体： 長浜市周辺整備推進準備会
*長浜市中活協議会駅周辺部会に地権者や長浜まちづくり会社を加えた任意団体（当該報告書 P9）と説明がされている。
- (2) 概要
- ① 取組の概要（P4～P10）
- ア 取組の経過
駅周辺における「小規模連鎖型のまちづくり」、「エリア全体の商業戦略、オリジナル商品やサービスの開発、参加型プロジェクトなどの企画検討を行っていくこと。」が明記。
- イ 長浜周辺地区 地区計画
・都市計画法に基づき市が定める「地区計画」を定めることを明記し、地区計画の構成要素である「地区の整備、開発及び保全の方針」を駅周辺地区全体で決定し、次に、建築物等の用途の制限、容積率や建ぺい率の限度、建物の高さ制限などを内容とする「地区整備計画」を地区ごとに事業を行う段階で決定していくという考え方を明示。
- ウ 対象区域
地区計画区域及び地区整備計画の作成を想定した南地区、東地区、北地区、西地区が図示。
- エ 推進体制
再開発を想定したと思われる「駅周辺整備推進準備会」とエリアマネジメント主体である「駅まちづくり会社」が明記。
- ② 基礎調査（P11～P51）
（本件調査に関連する事項のみを抜粋）
- ア 都市計画における対象地区の位置付け（P24～27）
以下の 4 つの計画の概要を記載
- i 滋賀県都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 彦根長浜都市計画区域
 - ii 長浜市都市計画マスタープラン
 - iii 第 1 期中活計画（平成 21 年 6 月 30 日認定）
 - iv 長浜市歴史的風致維持向上計画
- イ 土地利用等の調査（P28～P30）
現況の土地利用（建物等の利用区分、件数等）、敷地規模、人口・世帯数
- ウ 権利調査（P31～P34）
土地、建物の権利関係等
- エ 建築物等の状況（P35～P51）
建物の種類・階層・築年数・面積、容積率
- ③ 地区計画の検討（P68～P109）
- ア まちづくりのビジョン
- i 周辺環境との関係に関するキーワード
 - ・伊吹山を眺めるオープンスペース
 - ・琵琶湖をもっと町の身近に 豊公園へのアクセス、米川への接続

・まちなかへの導入ゾーン

ii 施設・サービス機能に関するキーワード

- ・ターミナルポイント ・バス ・駐車場 ・都市計画道路
- ・求心力のある商業 ・地域コミュニティに根ざしたサービス
- ・便利で快適な都市型の住宅

イ デザインコード

24 項目が示されている。

「伊吹山へのヴィスタ」、「建物の高さは3階が限度」、「舞台のような階段」、「明るく開放的なテラスの連続」など、事業において具体的に実現するものが明示。

ウ 地区計画の検討

- ・対象地区全体の「長浜駅周辺地区 地区計画」(案)・南再開発ビルが建築される「長浜南地区整備計画」(案)・未定部分を含む「長浜東地区整備計画」(案)及び「長浜北地区整備計画」(案)の提示。

* 地区計画原案の内容(抄)

〈建築物等の整備方針〉

- 1 魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間 と駅至近の利便性を活かした快適な住環境を形成します。
- 2 地区の歴史、景観などの資源の保全や活用に配慮します。

エ 地区計画等の原案等に関する申出書

申出年月日： 平成 24 年 1 月 17 日

提出者：協同組合長浜専門会 ○○

地区整備計画： 南地区を同時に提出

〈滋賀県「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)
彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 抄〉

3. 主要な都市計画の方針

3-1 土地利用に関する方針

保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。

(1) 主要用途の配置の方針

商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。

用途の配置については、都市機能の集約化を進めることによりその機能を維持増進するとともに居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。

②商業地

a) 中心商業地

JR彦根駅から彦根城および芹川に至る区域およびJR長浜駅周辺の区域は、業務機能とあわせて本都市計画区域の核をなす商業地を形成している。特に、地域住民がアイデアを出した彦根市の「夢京橋キャッスルロード」や「四番町スクエア」、長浜市の「黒壁スクエア」は全国的に知名度が高く歴史・文化を活用した企業・住民・行政の協働によるまちづくりの商業地としての整備がなされてきたところである。今後もこのような再整備などの基盤整備と合わせた質の高い整備を促進し、本区域の中心商業地としての機能強化に努める。

b) 一般商業地

彦根市と長浜市の2つの中心商業地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を、中心商業地周辺、南彦根駅周辺、主要幹線道路沿道および一般国道8号沿道等に、区域全体の交流が活発になるよう配置する。

〈長浜市都市計画マスタープラン(抄)〉

第1章 都市計画マスタープラン策定の趣旨

1 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画におけるまちづくりの目標や将来像を具体化し、また、その施策を進める際の基本的な方針を示すものです。本市の都市計画における最も基本的な計画に位置付けられ、この計画により、土地利用や都市施設といった個別の都市計画の指針を示し、各地域の将来像や課題、整備方針を明らかにします。

これを市民と行政が共有することにより、目標の実現に向けた具体的なまちづくりへとつなげていきます。

2 都市計画マスタープランの位置付けと役割

長浜市における都市計画マスタープランの上位計画としては、本市の目指すべき将来像の実現に向けた総合的かつ計画的な行政運営の指針である「長浜市総合計画」と、本

市の目指すべき将来像の実現を土地利用の視点から推進するための基本計画となる「長浜市国土利用計画」があります。

また、都市計画に関する計画としては、本市の一部が属する2つの都市計画区域において、滋賀県がそれぞれ策定する広域的な方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」があります。

「長浜市都市計画マスタープラン」は、これらの計画等に即し、将来のまちづくりの方針を明らかにするもので、この計画により具体的なまちづくりを展開していきます。

第2部 都市づくりの全体構想

第1章 目指す都市像

3 目標達成に向けた重点的取組

「目標① 地域の特性に応じて誰もが快適に暮らせる環境の構築」のための取組

「長浜市中心市街地活性化基本計画（第2期計画期間：平成31年3月まで）」に基づく JR 長浜駅周辺の市街地再整備を進め、本市のターミナル拠点としてふさわしい都市機能の強化と魅力ある良好な市街地環境の形成を図るとともに、市街地における商業機能や居住機能の向上に向けた市街地整備事業を促進するなど、市域全域の生活利便性や都市活力の維持・向上につながるよう中心市街地の再整備を進めます。

第3章 都市整備の方針

1 土地利用の方針

(1) 基本方針

都市拠点形成に向けた土地利用の規制・誘導

集約型多核都市構造の形成に向け、都市拠点を中心として、商業系、工業系、居住系の土地利用を促します。

(2) 類型別土地利用の方針

①商業観光地

歴史的資源を活用し、市民や観光客にとって魅力的な商業の集積を図るエリア都市ゾーン

・ JR 長浜駅周辺の商業観光地は、業務機能や文化・交流施設、行政機関等様々な都市機能の集積を図るとともに、計画的な土地利用により都市機能を強化します。また、北国街道の歴史的まちなみや黒壁等の資源の活用、宿泊滞在型の観光圏づくり、中心市街地活性化基本計画に基づく市民協働のまちづくりを通して、地域の魅力向上を図ります。

長浜市 長浜駅周辺地区 地区計画

名称	長浜駅周辺地区 地区計画
位置	長浜市南呉服町、北船町、元浜町の一部
面積	約3.0ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>伊吹山を臨む琵琶湖の北東部に位置する長浜は、中京、近畿、北陸の3文化圏の結節点としての役割を担いながら、湖北地方の中核都市として、独自の文化圏を形成してきました。</p> <p>対象地区の長浜駅周辺は、市街地の西端にあって琵琶湖との接点であったことにより、多くの人や物が行き交う交易の拠点でもありました。こうしたまちの基本的な要素は現在に継承されているものの、伊吹山への眺望や、水辺との近接性が薄れる一方で、駅周辺には旧郵便局や前駅舎の跡地等の低未利用地が拡大するなど、いくつかの要因によって、その立地特性が損なわれています。</p> <p>このため、美しい地域環境を身近に感じ取れるまちなみづくりや、低未利用地の効果的な活用とあわせて、長浜固有の文化価値や駅周辺ならではの立地特性を活かした商業及び居住機能を漸進的に拡充し、長浜駅周辺の都市機能を強化することによって、まちの核として、今後も緻細にまちづくりを進展させるとともに、広域化した市域の中心として、人や物や情報の交流と発信の要となることを目標とします。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を次のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅至近の立地特性を活かしながら、周辺の商業地と連続したにぎわいを創出する商業・業務・サービス機能や、これらと共存する良質な都市型居住機能を高める複合的な土地利用を図ります。 2 安全で快適な歩行者空間の形成及び広場・緑地などの公共空間の創出を図ります。 3 歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用します。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>市街地と琵琶湖の水辺の接点として、ゆとりのある快適な歩行者空間を設けるとともに、地区環境の向上を図るため、公園、緑地及びその他の空地を設けます。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、建築物等の整備方針を次のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間と駅至近の利便性を活かした快適な住環境を形成します。 2 地区の歴史、景観などの資源の保全や活用に配慮します。 <p>また、周辺空地などの利活用や建築物の一体的な更新を行う地区では、良好なまちなみづくりや眺望景観に特に配慮するとともに、地区全体で調和のとれたまちなみとスカイラインの形成を図るため、地区整備計画を定めます。この地区整備計画は、その地区の特性に応じて、容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低規模、敷地面積の最低限度、道路に面した建築物の壁面の位置を定めるとともに、地域の歴史や市街地のまちなみなどに配慮し、建築物の高さの最高限度、建物の形態、色彩、意匠などについても規定します。</p> <p>なお、地区整備計画を定める地区では、建築物等の制限事項を補完するため、住民の合意を基にまちづくりの独自ルールを定め、建築物等の整備への配慮を促し、地区全体における利用者の快適性と回遊性の向上を実現します。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路 幅員約11m 延長約125m	
	地区の区分	名称	長浜駅南地区
		面積	約0.6ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物</p> <p>(3) 法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(4) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物</p> <p>(5) 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設に付随するものは除く。</p>	
	容積率の最高限度	10分の40	
	容積率の最低限度	10分の12	
	建ぺい率の最高限度	<p>10分の8</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の9とする。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、地区計画の決定の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する土地の面積が200㎡未満の場合は、当該敷地面積を最低限度とする。</p>	
	建築面積の最低限度	160㎡	
	壁面の位置の制限	<p>市道北船南北船北線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>ただし、200㎡未満の敷地面積の角地は除く。</p>	
壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、扉、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>(1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設</p> <p>(2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの</p> <p>(3) 庇、オーニング等</p> <p>(4) 公共歩廊等を支持する柱等</p>		
建築物等の高さの最高限度	<p>地盤面から建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。）までの高さは18.0mとする。</p> <p>ただし、傾斜屋根を有する建築物のうち地盤面からの軒高が15.0mを超えないものについては、当該規定を適用しない。</p>		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。</p>		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場（仮）※詳細未定	
	地区の区分	名称	長浜駅東地区
		面積	約0.7ha（予定）
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ※地区計画の決定の告示の日において、営業を行っている建築物等の用途、およびその他の用途については更なる検討を。 (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 (3) 法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (4) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 (5) 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設に付随するものは除く。	
	容積率の最高限度	10分の60（仮） ※当地区では、伊吹山への眺望を確保しようとする趣旨があるので、より小さな値に設定する可能性もあり、事業計画案に基づいて別途検討	
	容積率の最低限度	※次の方針を踏まえて別途検討 ① 地区施設として広場を設ける方針である ② 伊吹山への眺望を確保するために低層型とする方針である	
	建ぺい率の最高限度	10分の8（仮） ※当地区では、地区施設として広場を設ける方針があるので、より小さな値に設定する可能性もあり、事業計画案に基づいて別途検討	
	建築物の敷地面積の最低限度	※次の方針を踏まえて別途検討 ① 現状で最小の敷地面積は7.47㎡	
	建築面積の最低限度	※次の方針を踏まえて別途検討 ① 現状で最小の敷地面積は7.47㎡ ② 現行の指定建ぺい率は10分の8	
	壁面の位置の制限	※既存建築物の配置、および事業計画案に基づいて別途検討	
壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ※その他の内容について、事業計画案に基づいて別途検討 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共歩廊等を支持する柱等		
建築物等の高さの最高限度	※次の方針を踏まえて別途検討 ① 伊吹山への眺望を確保するために低層型とする方針である ② 傾斜屋根を有する建築物については南地区同様に地盤面からの軒高を規定		
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとす。屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。 ※その他の内容について、事業計画案に基づいて別途検討		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	※詳細未定	
	地区の区分	名称	長浜駅北地区
		面積	約0.4ha (予定)
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>※地区計画の決定の告示の日において、営業を行っている建築物等の用途、およびその他の用途については別途検討を行う。</p> <p>(1) 勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物</p> <p>(3) 法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p> <p>(4) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物</p> <p>(5) 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設に付随するものは除く。</p>	
	容積率の最高限度	<p>10分の60 (仮)</p> <p>※事業計画案に基づいて別途検討</p>	
	容積率の最低限度	<p>※次の方針を踏まえて別途検討</p> <p>① 駅舎との調和のとれた町並みを形成しながらも地区内においては比較的高さ制限を緩やかにしていくエリアである</p> <p>② JR西日本によるプロジェクトも勘案する</p>	
	建ぺい率の最高限度	<p>10分の8 (仮)</p> <p>※事業計画案に基づいて別途検討</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>※次の方針を踏まえて別途検討</p> <p>① 現状で最小の敷地面積は62.31㎡</p>	
	建築面積の最低限度	<p>※次の方針を踏まえて別途検討</p> <p>① 現状で最小の敷地面積は62.31㎡</p> <p>② 現行の指定建ぺい率は10分の8</p>	
	壁面の位置の制限	<p>※既存建築物の配置、および事業計画案に基づいて別途検討</p>	
壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>※その他の内容について、事業計画案に基づいて別途検討</p> <p>(1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設</p> <p>(2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの</p> <p>(3) 庇、オーニング等</p> <p>(4) 公共歩廊等を支持する柱等</p>		
建築物等の高さの最高限度	<p>※次の方針を踏まえて別途検討</p> <p>① 駅舎との調和のとれた町並みを形成しながらも地区内においては比較的高さ制限を緩やかにしていくエリアである</p> <p>② JR西日本によるプロジェクトも勘案する</p>		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。</p> <p>※その他の内容について、事業計画案に基づいて別途検討</p>		

平成 24 年度長浜駅周辺エリアマネジメント調査・検討業務報告書
(概要版)

(1) 策定主体：長浜中活協議会

(2) 概要

① 本年度のミッション (P5~P9)

調査検討の目的：駅前空間の全体的な整備から運営までエリア全体をマネジメントする仕組みが取り入れられた駅周辺の再整備と事業の実現性を検討するため、長浜中心市街地活性化協議会が民間まちづくり協働促進事業の採択を受け、平和堂移転後の現店舗跡地の活用を含め、新たな駅周辺のまちづくりに向けて調査検討を行うこととなった。

② 長浜市及び中心市街地の課題 (P34~P45)

- ア まちなか人口の減少
- イ 大型店舗の増加と中心市街地商業の衰退
- ウ 小売吸引率の低下
- エ ガラス館売上げの低迷／観光客の推移
- オ 「土産物店」の増加、市民向け商業の衰退
- カ マンションの進出／歴史的建物の喪失

③ エリアマネジメントの方向性 (P54~P63)

- ア 「ライフスタイルのブランド化」を実現する事業と長浜駅周辺エリアの分担
 - i ライフスタイルのブランド化プロモーション事業
ライフスタイルのブランド化事業の成果を様々なメディアによりプロモートする事業で、長浜駅周辺エリアはけん引役となることが期待される。
 - ii ライフスタイルを再発見・再評価し、磨きをかける事業
まちなかにおいては困難なライフスタイル・ショップ、マルシェ（市場）、レストランなどを駅周辺地区の再開発で生まれる建物に導入する。
 - iii ライフスタイル・ショップ&マルシェの開設・運営事業
駅周辺エリアでブランド化の中核となるクリエイティブなショップの設置及び支援事業を行う。
 - iv 市街地再開発・公共空間創出事業
地権者や市民が設立するまちづくり会社は再開発事業（法定再開発の場合は再開発組合が実施し、まちづくり会社が保留床を買い取り、運営）する。
 - v まちなか居住推進事業
新設のまちづくり会社（ディベロッパー型）が、再開発事業の中で、サービス付き都市型住宅など、適切な内容の住宅を提供。
 - vi 空地・空き店舗等活用事業
再開発により生まれた各床へ新設のまちづくり会社が「ライフスタイルのブランド化（広義）」という方針に基づきテナントリーシングを実施。
 - vii 公共空間を魅力アップ・維持する事業
公共空間の魅力を高め、その質を維持する事業。
駅周辺エリアでは、魅力的な高架の回廊（サークル）やイベント広場、米川

前緑地などを整備し、マネジメントする。

viii 市民の長浜ライフスタイルを維持・強化する事業

駅前の立地にふさわしく、歴史的地区（中心市街地）では面積の不足などから困難な施設を駅周辺エリアに設置。駅型保育所、ポータル・ミュージアム＋図書館、コミュニティ商業、コミュニティ・レストラン&カフェなどの施設を展開

ix コミュニケーション・センター推進事業

ICTを活用したコミュニケーション・プラットフォームのシステムを開発し、ライフスタイル・ショップやコミュニティカフェに拠点となる場所を併設。

④ エリアマネジメントの推進に向けた企画・立案（P64～P83）

ア 長浜グリーン・サークル（全体の企画）

駅周辺エリアで提供する、駅前・交通結節点としての機能、ライフスタイルのブランド化のための役割、空間構成を総合化したイメージを「長浜グリーン・サークル」と名付ける。【先駆的事例：ハイライン】

イ コミュニティ商業

南地区3階では、地産地消のコミュニティレストランである「ファーマーズキッチン」と「コミュニティ商業」について検討。

長浜駅前でのエリアマネジメントでは、かつての商店街が持っていたコミュニティ形成のための機能を付加した商業の形式を導入し、長浜駅前の居住環境の向上を目指す。具体的には「シニア（高齢者）＋健康」、「ファミリー＋コミュニケーション」、「キッズ＋ステーション」の検討。

ウ ライフスタイル・ショップ&マルシェ

東地区のメイン・プログラム

エ キッズ&ライブラリ

北地区のメイン・プログラムとして子育て支援施設「キッズ&ライブラリ」を検討。

⑤ エリアマネジメントに資する事業計画・立案（P84～P96）

長浜駅周辺エリアは、「ながはまのまちづくりにおいて大きな役割が期待され、そのためには今後整備していく施設や公共空間が適切にマネジメントされていかなければならない。」とし、そこで必要となるマネジメントの内容として、次の事項を掲げている。

ア エリア全体の環境に関する活動

- i 地域の将来像・プラン策定・共有化
- ii 町並みの規制・誘導

イ 共有物・公物等の管理に関する活動

- i 共有物等の維持管理：広場・駐車場等
- ii 公物等の管理：コミュニティセンター等の公益施設、公園、道路等

ウ 居住環境や地域の活性化に関する活動

- i 地域の防犯性の維持・向上
- ii 地域の快適性の維持・向上
- iii 地域のPR・広報
- iv 地域経済の活性化

平成 24 年度長浜駅周辺エリアマネジメント調査・検討業務報告書
(概要版)

(1) 策定主体：長浜市中活協議会

(2) 概要

① 本年度のミッション (P5~P9)

調査検討の目的：駅前空間の全体的な整備から運営までエリア全体をマネジメントする仕組みが取り入れられた駅周辺の再整備と事業の実現性を検討するため、長浜中心市街地活性化協議会が民間まちづくり協働促進事業の採択を受け、平和堂移転後の現店舗跡地の活用を含め、新たな駅周辺のまちづくりに向けて調査検討を行うこととなった。

② 長浜市及び中心市街地の課題 (P34~P45)

- ア まちなか人口の減少
- イ 大型店舗の増加と中心市街地商業の衰退
- ウ 小売吸引率の低下
- エ ガラス館売上げの低迷／観光客の推移
- オ 「土産物店」の増加、市民向け商業の衰退
- カ マンションの進出／歴史的建物の喪失

③ エリアマネジメントの方向性 (P54~P63)

- ア 「ライフスタイルのブランド化」を実現する事業と長浜駅周辺エリアの分担
 - i ライフスタイルのブランド化プロモーション事業
ライフスタイルのブランド化事業の成果を様々なメディアによりプロモートする事業で、長浜駅周辺エリアはけん引役となることが期待される。
 - ii ライフスタイルを再発見・再評価し、磨きをかける事業
まちなかにおいては困難なライフスタイル・ショップ、マルシェ（市場）、レストランなどを駅周辺地区の再開発で生まれる建物に導入する。
 - iii ライフスタイル・ショップ&マルシェの開設・運営事業
駅周辺エリアでブランド化の中核となるクリエイティブなショップの設置及び支援事業を行う。
 - iv 市街地再開発・公共空間創出事業
地権者や市民が設立するまちづくり会社は再開発事業（法定再開発の場合は再開発組合が実施し、まちづくり会社が保留床を買い取り、運営）を実施する。
 - v まちなか居住推進事業
新設のまちづくり会社（ディベロッパー型）が、再開発事業の中で、サービス付き都市型住宅など、適切な内容の住宅を提供。
 - vi 空地・空き店舗等活用事業
再開発により生まれた各床へ新設のまちづくり会社が「ライフスタイルのブランド化（広義）」という方針に基づきテナントリーシングを実施。
 - vii 公共空間を魅力アップ・維持する事業
公共空間の魅力を高め、その質を維持する事業。
駅周辺エリアでは、魅力的な高架の回廊（サークル）やイベント広場、米川

前緑地などを整備し、マネジメントする。

viii 市民の長浜ライフスタイルを維持・強化する事業

駅前の立地にふさわしく、歴史的地区（中心市街地）では面積の不足などから困難な施設を駅周辺エリアに設置。駅型保育所、ポータル・ミュージアム＋図書館、コミュニティ商業、コミュニティ・レストラン&カフェなどの施設を展開

ix コミュニケーション・センター推進事業

ICTを活用したコミュニケーション・プラットフォームのシステムを開発し、ライフスタイル・ショップやコミュニティカフェに拠点となる場所を併設。

④ エリアマネジメントの推進に向けた企画・立案 (P64～P83)

ア 長浜グリーン・サークル（全体の企画）

駅周辺エリアで提供する、駅前・交通結節点としての機能、ライフスタイルのブランド化のための役割、空間構成を総合化したイメージを「長浜グリーン・サークル」と名付ける。【先駆的事例：ハイライン】

イ コミュニティ商業

南地区3階では、地産地消のコミュニティレストランである「ファーマーズキッチン」と「コミュニティ商業」について検討。

長浜駅前でのエリアマネジメントでは、かつての商店街が持っていたコミュニティ形成のための機能を付加した商業の形式を導入し、長浜駅前の居住環境の向上を目指す。具体的には「シニア（高齢者）＋健康」、「ファミリー＋コミュニケーション」、「キッズ＋ステーション」の検討。

ウ ライフスタイル・ショップ&マルシェ

東地区のメイン・プログラム

エ キッズ&ライブラリ

北地区のメイン・プログラムとして子育て支援施設「キッズ&ライブラリ」を検討。

⑤ エリアマネジメントに資する事業計画・立案 (P84～P96)

長浜駅周辺エリアは、「ながはまのまちづくりにおいて大きな役割が期待され、そのためには今後整備していく施設や公共空間が適切にマネジメントされていかなければならない。」とし、そこで必要となるマネジメントの内容として、次の事項を掲げている。

ア エリア全体の環境に関する活動

i 地域の将来像・プラン策定・共有化

ii 町並みの規制・誘導

イ 共有物・公物等の管理に関する活動

i 共有物等の維持管理：広場・駐車場等

ii 公物等の管理：コミュニティセンター等の公益施設、公園、道路等

ウ 居住環境や地域の活性化に関する活動

i 地域の防犯性の維持・向上

ii 地域の快適性の維持・向上

iii 地域のPR・広報

iv 地域経済の活性化

- ・ライフスタイルのブランド化ショップの設置・運営
- ・ライフスタイルのブランド化商品の企画開発・製造・販売
- ・ライフスタイル・sy マルシェの設置
- ・クリエイティブな産業集積のためのプロデュース・システムの構築
- v 空家・空地等の活用促進
 - ・コンセプトに合わせたテナントミックス（リーシング）の推進
 - ・ライフスタイル・マルシェ等の運営（マネジメント主体による直営も視野）
 - ・生活支援ビジネスの展開（子育て支援施設、ポータルミュージアム、コミュニティ商業など）
- vi 地球環境問題への配慮
- エ サービス提供・コミュニティ形成等のソフト活動
 - i 生活のルールづくり
 - ii 地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供
 - iii コミュニティ形成
- ⑥ エリアマネジメントによる再開発
 - ア エリアマネジメントとの再開発事業

（社）再開発コーディネータ協会が平成15年度5月にまとめた「新たな再開発の在方に関する提言」をこの項で紹介し、「長浜駅周辺エリアはまさにこの考え方が適用される。」として「身の丈開発」を提案。
 - イ 本地区における再開発事業のスキームとエリアマネジメント体制

ディベロッパー型のまちづくり会社が従前土地・建物を取得し、地権者及び参加組員として市街地再開発を推進、良質な資金の調達と資産の安全な運営を担う。

一方、別途設立するプロデュース型のまちづくり会社が、ショップ経営やテナント誘致などのプロデュース機能、テナント管理、イベント・広告宣伝、施設管理などの役割を担う。
- ⑦ 施設整備に関する調査検討（P99～P128）
 - ア デザインコード（デザインの方針・目標）
 - i プロムナード（遊歩道）
 - ii 賑わいの結節点をつくる
 - iii ターミナルポイント
 - iv 伊吹山へのヴィスタ
 - v 水辺との近接
 - vi 琵琶湖へのアクセス
 - VII 身近な緑
 - viii 建物は分棟型
 - ix 生き生きとした外部空間を形作る
 - x あちこちに小さな人だまり
 - xi 舞台のような階段
 - xii 明るく開放的なテラスの構造
 - イ グリーンサークルと全体配置
 - i 全体配置

各地区の機能

南地区：フレッシュマルシェ（平和堂）、コミュニティ商業

東地区：ライフスタイル・マルシェ、シアター

北地区：子育て支援・高齢者向け施設及び住宅

ii 全体及び各地区のイメージ図、ペデデッキのイメージ図

iii 施設整備主体

南地区：個人施行者

東地区：東地区市街地再開組合

北地区：北地区市街地再開発組合

平成 25 年度 長浜駅周辺エリア再整備準備マネジメント調査・検討業務
報告書（概要版・特記すべき事項分）

(1) 策定主体： 長浜市中活議会

(2) 概要

平成 24 年度の調査検討業務の結果を基に具体化、当該調査時点で環境等の変化があったものについては、それを加味。

① 前提条件の整理

東地区再開発 (P10)

地権者が設立した長浜駅東地区まちづくり準備会において当該地区の再開発の内容が検討され、施設計画と事業計画の両面において一定の成案を得て、2014 年（平成 26 年）3 月 1 日に再開発準備組合の設立に至った。

この間、地権者と個別の協議が繰り返され、再開発事業の前提となる地区計画の地区整備計画についても地権者の合理に至り、2014 年度早々の都市計画審議会で決定の運びとなった。

② 長浜駅前におけるエリアマネジメントの方向性 (P11)

- ・方向性は昨年度と変わらない。
- ・限られた人的資源の有効利用に鑑み、一つのまちづくり会社としてデベロッパー部門とプロデューサー部門を持つことも検討課題。

③ 各エリアの整備方法 (P12, 13)

【東地区に関する記載】

- ・平和堂の土地（公共物に充てるため市が購入した分を除く。）と建物をデベロッパー型まちづくり会社 A（以下、単に [A] という。）が買い取る。
- ・A も一地主権者として、定期借地方式の市街地再開発事業を行う。
- ・A は高度化融資等を活用し、保留床を買い取る。
- ・再開発後の床を A と希望する地権者がプロデュース型まちづくり会社 B（以下、「B」という。）と委託して B が管理する。
- ・A と B は一つの会社になる選択肢も存在する。

④ 長浜駅周辺整備の方向性 (P14～P26)

ア 観光の新しい傾向と長浜の観光資源

イ クリエイティブ産業の創出

ウ 「駅」機能の新しい傾向

駅が交通機能に加え、物販・飲食の機能を発達、強化させる傾向があり、更にはトータルサービス機能、情報発信機能を担うことが想定されることから、こうした動向を踏まえて整備する必要がある。

⑤ 商業施設整備事業計画の可能性 (P28～P34)

複数のアンケート、インタビューなども踏まえ、「駅前としての玄関口、長浜の「ファースト・ミーティング・ポイント（出合いの場）」として、広く門戸を開放した交流機能を背景に、「高い成立性を持ち、棲み分け可能な差異化戦略に立脚した商業機能の開発」の方向性を示す。

【業種案】

- ・マルシェ（長浜・湖北地域資源）

- ・カフェ・ビュッフェレストラン
- ・地域資源活用物販店舗
- ・交流スペース
- ・キッズ生活アソートメントショップ

マルシェには高いコンセプト性や戦略が求められる。そのため事業意図を理解し、意思疎通がしやすい形での運営が求められる、その点から施設管理を行う組織による直営により、流通経験のあるマネージャーなどを設置した上で、オペレーションがしっかり管理される形での方式を検討することが考えられる。

⑥ 収支計画(P40～P49)

ア 資金調達のパターン

資金調達として、補助金と借入・出資を組み合わせた6つのパターンが想定。

これらの想定から代表的なタイプとして、商業施設には経済産業省の補助金を活用すること、コミュニティ施設には暮らし・賑わい再生事業補助金を活用することを選択し、不足分は高度化資金によるものとして資金計画を立案。

イ 従前の資産

Aが、平和堂の土地・建物を取得。取得金額の建物分は補償費としてAの資産に計上。

従前資産の処分方法（再開発）の事業計画として以下の3パターンを立案。

i 権利変換タイプ

従前建物を、権利床とする。権利者は地代・家賃としてリターンを受ける。

ii 出資1タイプ

従前建物を一部転出して、Aの取得床にすべてを出資する。

権利者は、地代・家賃のほか、出資に対する配当としてもリターンを受け取る。

iii 出資2タイプ

従前建物を一部転出して、Aの取得床に出資するとともに一部を資本金として所有。このパターンにおいても権利者は、地代・家賃のほか、出資に対する配当としてもリターンを受け取る。

ウ 従後の資産

・Aの資産： 権利床、保留床、自己株式、現金

・設立時の出資額： 5000万円程度

*投資計画及び資金調達計画は本文に添付

エ 収支計画の3つのパターン

従前の資産のタイプによって3つのパターンを提示。

*本文には、最も安定的とされた出資2タイプの収支計画を記載

⑦ Aの設立プロセス

既存の長浜まちづくり（株）の市の出資金の一部を減資してAの出資に充てる。

⑧ プロデューサー型まちづくり会社（P52～P59）

ア 概要

・設立時資本金： 1千万円～2千万円

・出資者構成： 長浜市、長浜まちづくり（株）、商工会議所、地元企業など

イ 収支計画

*本文に掲載。

これにより、単年度で1千3百万円の内部留保を見込んでいる。これらは借入をせず、償却資産を持たないという前提で試算されている。

ウ 設立のプロセス

Bの機能はAが担う方が合理的 (P58)。

⑨ Bが実施するマネジメント業務 (P66~P71)

ア 開発事業でつくられた施設の運営・維持・管理

i 施設の維持管理

建物設備管理、環境衛生業務、警備業務、駐車場・駐輪場管理

ii プロモーション

店舗施設運営、販促活動、リーシング業務、窓口業務

iii 営業

売上管理、賃料算定、総務

イ 都市再生整備推進法人としての公共的施設の維持管理

ウ 長浜駅前エリアマネジメント協議会の事務局としての役割

⑩ 東地区の施設の具備すべき内容 (P122~P142)

ア 必要な機能

i 湖北・長浜のライフスタイルを育み、強める

ii 湖北・長浜のライフスタイルを発信する。

イ 今回計画

i アの i に対応するもの

・商店街の充実 (飲食中心?)	1300 m ²
うち商店街地権者権利床	800 m ²
・健康増進・福祉施設 (薬局、医療モール)	800 m ²

ii アの ii

・マルシェ+ギャラリー	1100 m ²
・ライフスタイルショップ	400 m ²

iii アの i, ii で共有するもの

・アトリウムとポータル広場	・伊吹山眺望イベント広場
・米川緑地、グリーンルーフ (デッキ)	

⑪ 公共公益的施設の整備計画と運営方法の検討 (P144~P154)

ア 公共公益施設の整備計画

i 公共施設

駅前広場、道路、グリーンサークル (デッキ)、駐輪場 (市営)、駐車場 (市営)、米川緑地

ii 公共的空間

ポータル広場、伊吹山展望広場、平和堂駐車場 (南地区)

iii 公益的施設

健康増進・福祉施設、マルシェ、ライフスタイルショップ、屋上庭園、平和堂コミュニティフロア (南地区)、子育て支援施設 (北地区)

新たな再開発のあり方に関する提言

平成15年5月

(社)再開発コーディネーター協会

新たな再開発のあり方に関する提言

平成 15 年 5 月
(社) 再開発コーディネーター協会

国際的にも評価される都市の魅力づくりに向けた都市再生政策が国家戦略として展開されつつある。こうした中、中心市街地や密集市街地における再開発促進への期待は、これまでも増して高まってきている。

しかしながら、右肩上がり終焉する中、高度利用による保留床処分を前提とした従来方式の再開発は、多くの地区で事業化が停滞し、債務の清算ができない地区も一部に見られるなど、厳しい事業環境に陥っている。

昨年の通常国会における都市再生特別措置法の制定、再開発関連法制の改正は、民間の創意工夫を生かした再開発の促進にとってもとより有意義なものであるが、全国の中心市街地において地域のポテンシャルを踏まえた持続可能な街づくりを進めるためには、再開発のあり方そのものについても大きく転換する時期に来ている。

本提言は、街づくりの専門家として全国にわたり活動している再開発コーディネーターの意見を集約し、こうした視点から、新たな再開発の方向性を提案するものである。

- 1 再開発の基本目的を「高度利用と都市機能の更新」から「個性的な街並み景観の形成と持続可能なコミュニティへの再編」に転換するとともに、高度利用による保留床処分を前提としてきた制度を抜本的に見直すべきである。

昭和 44 年に制定された都市再開発法は、本来、「線」から「面」への転換をねらいとしたものであったが、現実には、中心市街地の一部の高容積化という「点」にしかならず、中心市街地全体のポテンシャルを高めることには必ずしもつながらなかった。

市街地総合再生計画、小規模連鎖型再開発などの制度要綱による補完措置によってこうした限界を開拓する工夫も行われてきたが、必ずしも十分な成果を挙げていない。

これは、高度利用による保留床処分を前提とする目的意識や事業手法から、われわれ再開発コーディネーターを含め、関係者が脱却できなかったことに原因がある。

今後の再開発は、通り沿いの賑わい軸や生活軸といった「線」への展開とそのネットワーク化を重視しつつ、個性的な街並み景観の形成と持続可能なコミュニティへの再編を図ることを基本的な目的として、再開発を再定義するとともに、保留床処分に必ずしも依存しない事業手法を原則型とする方向で、制度そのものを再構築する必要がある。

<再開発の再定義>

- 地区計画やまちづくり協定・建築協定をベースとした敷地整序およびこれと一体的に行われる共同・協調の建築行為を再開発として定義（必ずしも高度利用を要件としない）
- 再開発計画の中に、既存建築物の保存・活用を位置付けるとともに、既存建築物のリニューアルも支援の対象化（ストックの有効活用）

<地権者が共同してリスクをとる手法への転換>

- 事業資金の調達を保留床処分形で第三者に依存するのではなく、地権者の共同出資によるまちづくり会社が、施行者となって事業資金を調達し、共同でリスクをとる事業手法に再開発の基本スキームを転換
- まちづくり会社が施行する敷地の整序および共同・協調による建築行為への強制力（不参加者の土地建物の買い取り権など）を4/5同意で付与（多数決原理の徹底）
- 土地に関する権利の変換は、共同・協調の建築行為に必要な敷地整序のための交換分合にとどめ、原則として施設建築物の権利には転換しない。定期借地権方式、民事信託方式、SPC方式などによって、まちづくり会社が施設建築物を建設、所有、管理する方式を原則化（再開発事業費として土地費を顕在化させない）
- まちづくり会社の資金調達は、不動産証券化の手法を積極的に活用（これにより、事業採算について市場の評価によるチェックを導入）

2 再開発ビルの建設費の一部に着目した「モノへの援助」から再開発というアクションを成り立たせるための「運営への援助」に公共支援の枠組みを転換することが望ましい。

現行の支援方式は、共同施設整備費に対する補助を軸として構成されているため、一般的には、高容積・高度利用に有利に働くことが多い。

再開発の基本目的の転換と併せ、更地での建築行為、一筆の土地での建築行為に比して、再開発が採算的に劣後する要因を取り除くとともに、地権者の共同によるリスクテイクにインセンティブを与える方向で、公共支援の枠組みを組み替えることが望ましい。

- 初動期の調整費用などの合意形成経費、地方公共団体に代わって高度のノウハウを提供する再開発コーディネーターの成功報酬、再開発なるがゆえに発生する補償費、敷地整序により生み出す公開空地や地区施設について、全面的に公共負担
なお、共同施設整備費への補助は、福祉施設や高齢者向け住宅など、地代負担力が小さい用途を組み込む特定のプロジェクトに限定
(これらにより、高容積再開発と低容積再開発への支援をイコールフットイング化)
- 地権者自身の共同のリスクテイクへのインセンティブの付与を重視するとともに、不動産証券化に円滑につなげる視点から、地権者出資のまちづくり会社に対する公共による出資、劣後ローンの引き受け、債務保証

- 細分化された敷地利用の共同・協調による統合へのインセンティブとして、従後資産については相続税の対象から除外（農業基本法第16条の趣旨を踏まえて、農業経営の細分化を抑制するため措置されている農地に関する相続税特例の発想を、都市部の街区単位の街づくりにも導入）

(注1) 再開発コーディネーターの成功報酬は、コーディネーターの知識、ノウハウ、経験により、事業が早く進んだり、事業性が高まったりした場合の対価で、従来の作業報酬（一般的に、[技術者の人数]×[単価]×[作業日数]）に加え、これとは別体系で構成されるべきもの。

(注2) 農業基本法第16条（相続の場合の農業経営の細分化の防止）

国は、自立経営たる又はこれにならうとする家族農業経営等が細分化することを防止するため、遺産の相続にあたって従前の農業経営をなるべく共同相続人の一人が引き継いで担当することができるように必要な施策を講ずるものとする。

3 少子高齢社会に対応するためには、再開発を通じて、中心市街地を「福祉の生活空間」として再編することが、極めて重要であり、省庁連携、部門連携を一層促進すべきである。

少子高齢社会が進展する中、持続可能なコミュニティの形成に向け、賑わいのある生活空間、商業空間を再構築するためには、再開発を通じて、地域の福祉拠点を創出していくことが必要であり、省庁連携、部門連携の一層の促進を期待したい。

- 福祉、医療、教育、保育等の施設補助に買い取り方式を導入するとともに、借り上げ方式を本格化、これによりケアハウスなどを積極展開
- 高齢者の保有土地についてリバースモーゲージを導入し、居住や営業の継続と生活の安定を両立
- 親世帯、子世帯の隣居、近居など商業機能を支える居住機能の回復に対する支援の強化

なお、現状を放置すれば、中心市街地の一層の疲弊は避けがたい。これを打開するためには、大規模小売店舗について、スマートグロース（賢い成長）の考え方を取り入れ、都市経営への影響のアセスメントより立地の適否を判断する方式を導入するなど、持続可能な都市経営という観点を重視した広域的な成長管理政策も検討の視野に入れるべきである。

4 再開発に伴う固定資産税の増収分を当該自治体に確実に帰属させるとともに、T I F的な発想を取り入れて再開発のための財源対策を充実させるべきである。

再開発に伴う建物の更新によって、固定資産税・都市計画税は大幅な増収となるが、東京23区では、税収が都に帰属するため、特別区にとって、再開発の都市経営上のメリットが必ずしも実感できないものとなっており、このことが、特別区の再開発への能動的な取組みを遅らせる原因のひとつとなっている。また、他の自治体においても、再開発に対する援助と将来の税収増との関係について米国のT I Fにみられるようなアセスメントが十分に行われているとは言いがたいこと、税収増となってもその大半が地方交付税交付金の減額につながると言う問題があり、それらの是正が必要である。

- 東京 23 区については、都区財政調整制度において、再開発を実施した特別区に再開発に伴う固定資産税・都市計画税の増収分を個別算定して配分する方式の導入
- その他の都市については、交付税制度において、基準財政収入額からの控除を行い、増収分が地方交付税交付金の減額にならない調整措置の導入
- 上記を前提に、固定資産税等の増収を引当とした都市再生債券（地方債）の発行

(注3) TIF（タックスインクレメントファイナンス）は、米国の大半の州で導入されている制度で、再開発による将来の固定資産税の増収を引当とした債券を発行し、地域整備財源として活用するもの。

(注4) 固定資産税等の増収については、不確定性が高い土地の増進価値分ではなく、建物の更新に伴う増進価値に着目することが適切である。

5 再開発には、公民のパートナーシップが有効であり、このため、地域のまちづくりに対して総合的な支援を行う都市再生機構を早期に設立するとともに、その積極的活用を図るべきである。

再開発促進のためには、バブル崩壊に伴う虫食い土地、不況型不良債権として発生している商店（地方）、町工場（大都市住工混在密集）などの跡地や地区外転出希望者の土地建物の取得が必要である。一方、再開発には、公共事業と不動産経営事業という両側面があり、取得時点では公共補償の考え方による評価が求められるが、近年、これが再開発後の事業採算からみた評価（将来時点を加味した収益還元価格）を上回ることが一般的になってきている。このため、それら土地建物の取得に伴うアセットリスクが再開発の阻害要因となっている。今後は、米国のライトダウン方式を参考に一定のアセットリスクを公的部門が分担する仕組みを確立すべきである。

- 都市再生機構が再開発地区内の種地を積極的に先行取得し、事業の総合的なコーディネートを行うとともに、当該土地を地域のまちづくり会社に現物出資する公民パートナーシップ方式の導入
- アセットリスクをヘッジするための、国による都市再生機構への出資、その他の支援の充実強化

(注5) 米国のライトダウン方式とは、再開発対象地の土地を公的機関が取得し、基盤整備をした上で、計画条件を付して民間事業者に譲渡する仕組みで、計画条件との見合いで圧縮記帳（ライトダウン）により原価を下回る土地譲渡ができる。

新たな再開発の仕組みとイメージ

I 新たな再開発の仕組み

1: 新たな再開発のあり方と組立て方

これまでの再開発の姿

● 立地や採算の面で優位な一部の場所で、たとえば0.5ha程度の事業化が高容積でなされる。

● 1箇所の事業が地域のポテンシャルを顕在化、吸収することで周辺地域の事業化が進まない。たとえば、住宅供給可能戸数が区域全体で100戸程度とした場合、最初の事業で使いきってしまう。

● 事業の組み立ては、余った床の大規模な処分によってまかなう、土地を含めた売却型。

● 大規模な床を必要とするキーテナント等の動向に、事業化や完成後のビル経営が大きく左右される。

これまでの再開発の組立て方

● 余った床を取得・運営する第三者にリスクを転嫁。

● 区分所有法に基づく管理が大原則。⇒用途構成の変更等、将来のリニューアルが行いにくい。

● 余った床の価格に土地費を含めて全体の事業資金を回収する発想。⇒地価が顕在化する。

土地代を顕在化させない、適正規模の再開発を成り立たせる仕組みへ

新たな再開発のあり方

● 一部の場所で、ポテンシャルを使い切るのではなく、5ha全体で使っていかうという発想。

● 複数の事業を連続的に実施して地域のポテンシャルを有効に活用していく。たとえば、住宅供給可能戸数が区域全体で100戸程度とした場合、それを複数事業で実現していく。

● 事業の組み立ては、従前の所有者の共同出資による「まちづくり会社」が建設し、経営する自力経営型。

● ケアハウス、デイサービスセンター、保育所等比較的小規模な施設や、親世帯・子世帯の隣居・近居に適した住宅などを市街地全体に分散して配置し、賑わいのある商業空間を形成できる。

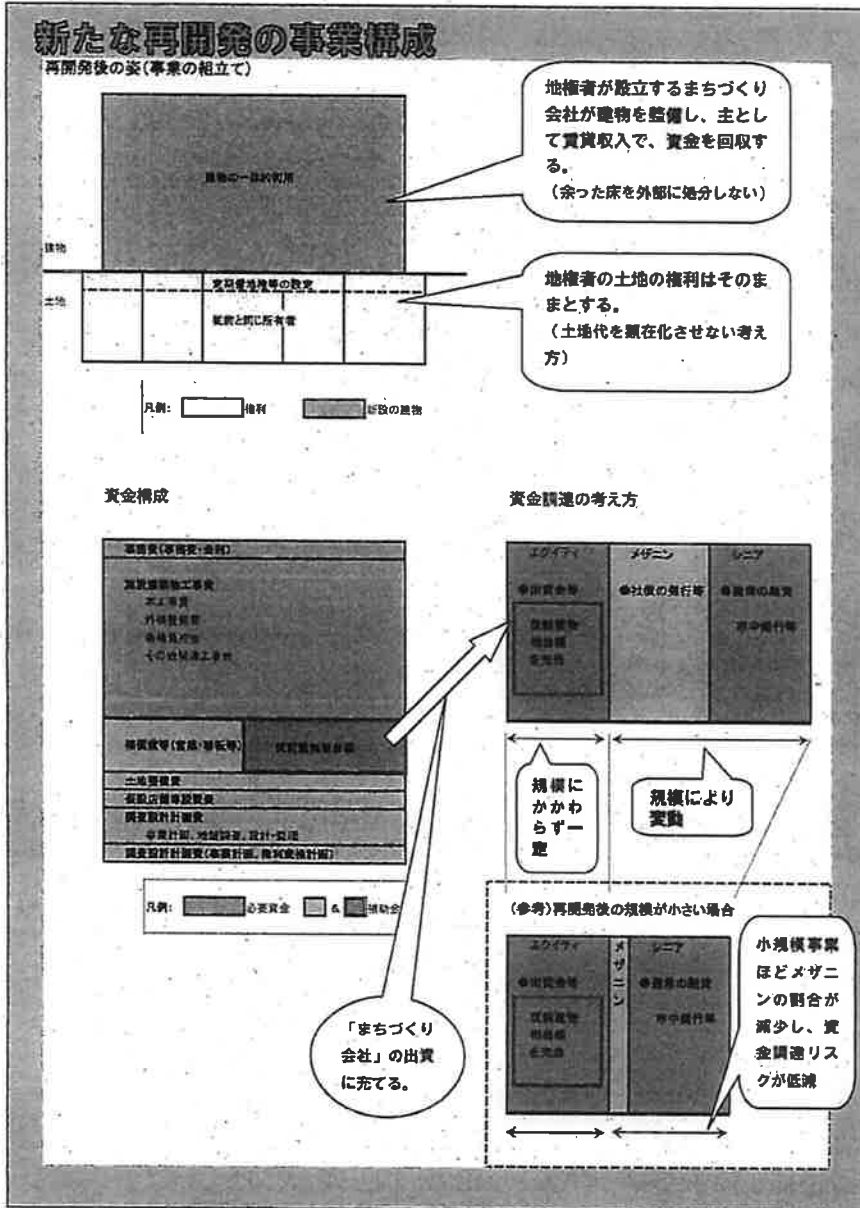
新たな再開発の組立て方

● 地権者が共同でリスクをとる発想。

● まちづくり会社が一体的に所有するため、その意志決定によるリニューアルが可能。

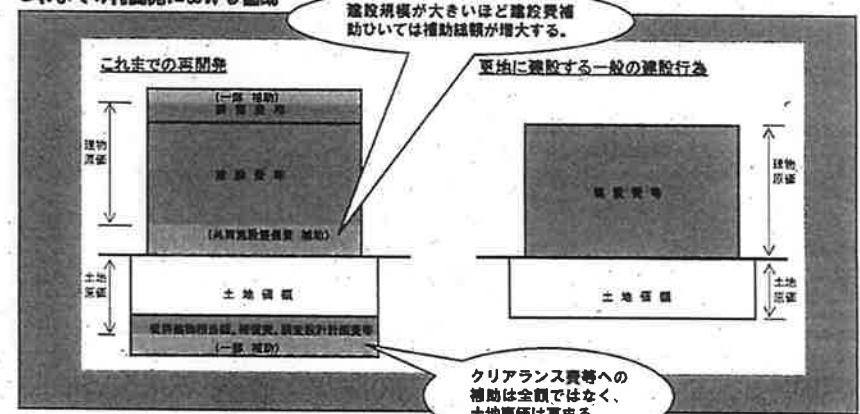
● 建築費のみを回収する経営の発想が大原則。⇒地価が顕在化しない。

2. 新たな再開発の事業構成



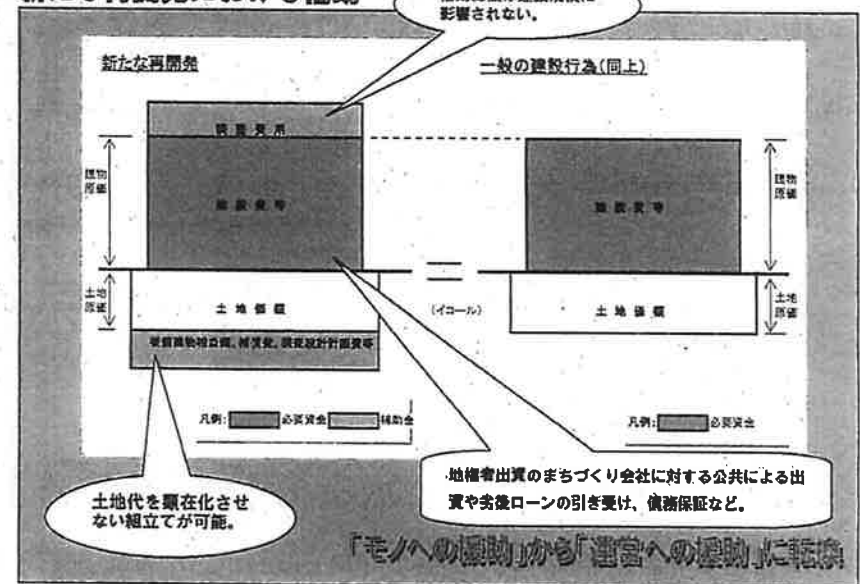
3. 新たな再開発における補助のあり方

これまでの再開発における補助

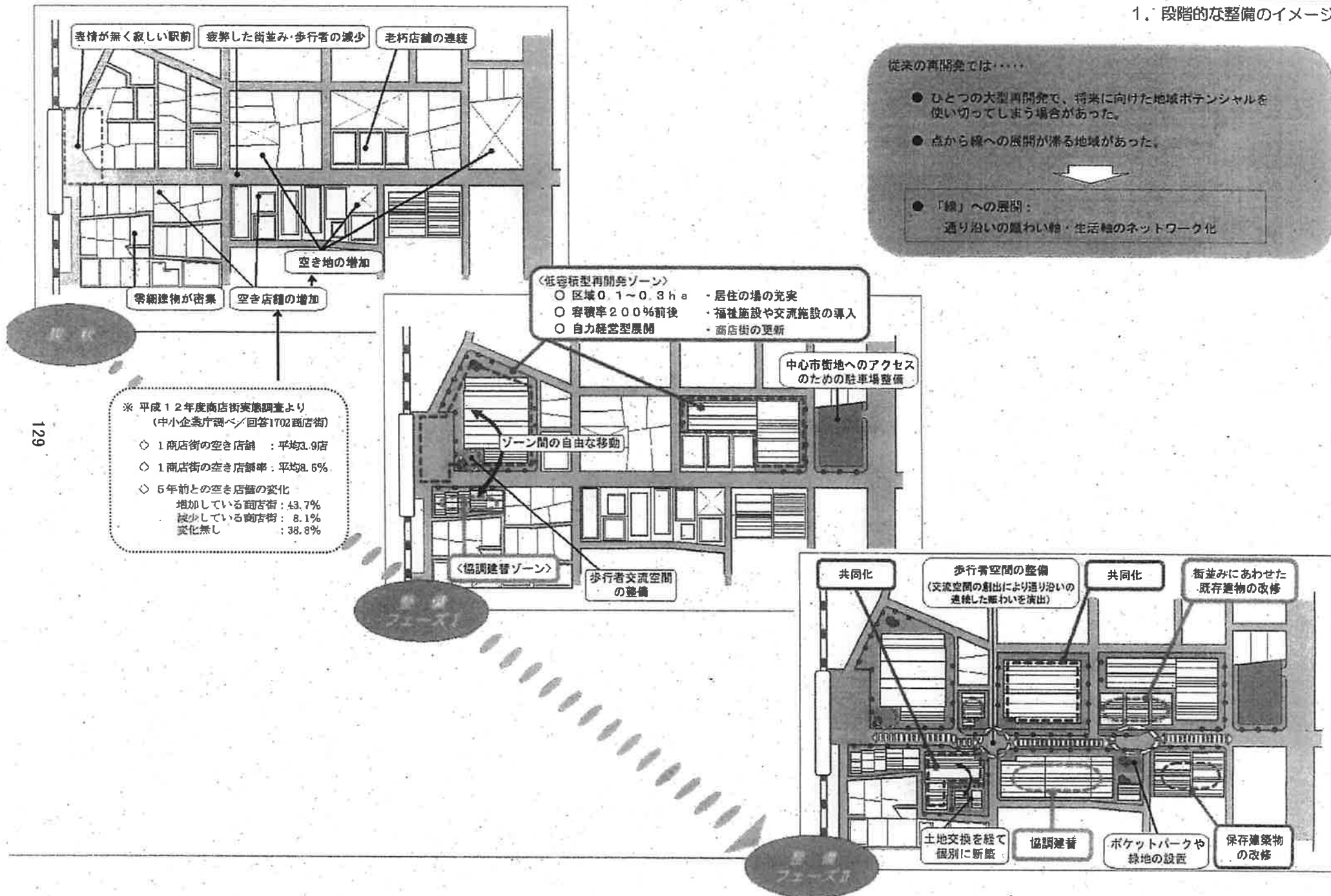


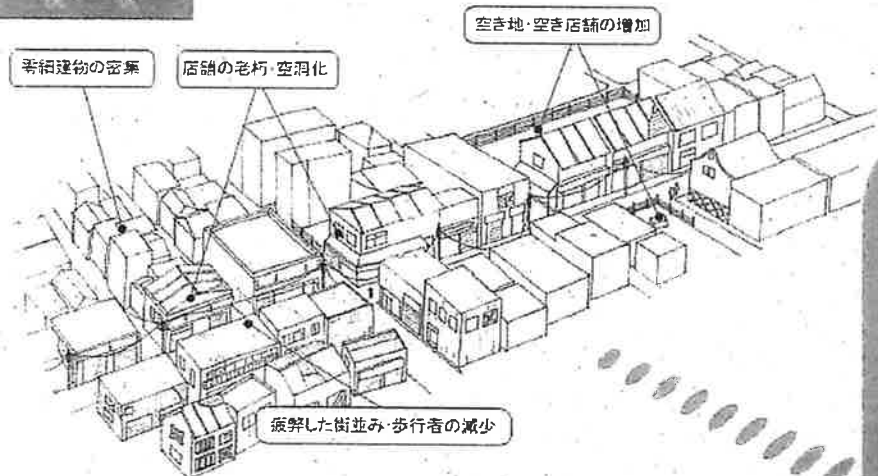
いわゆるクリアランス費の全面的助成
一般の更地建設に劣らない環境を造る

新たな再開発における補助



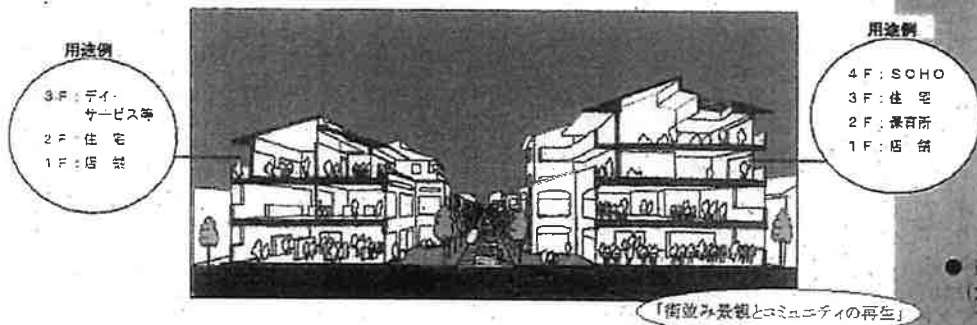
1. 段階的な整備のイメージ





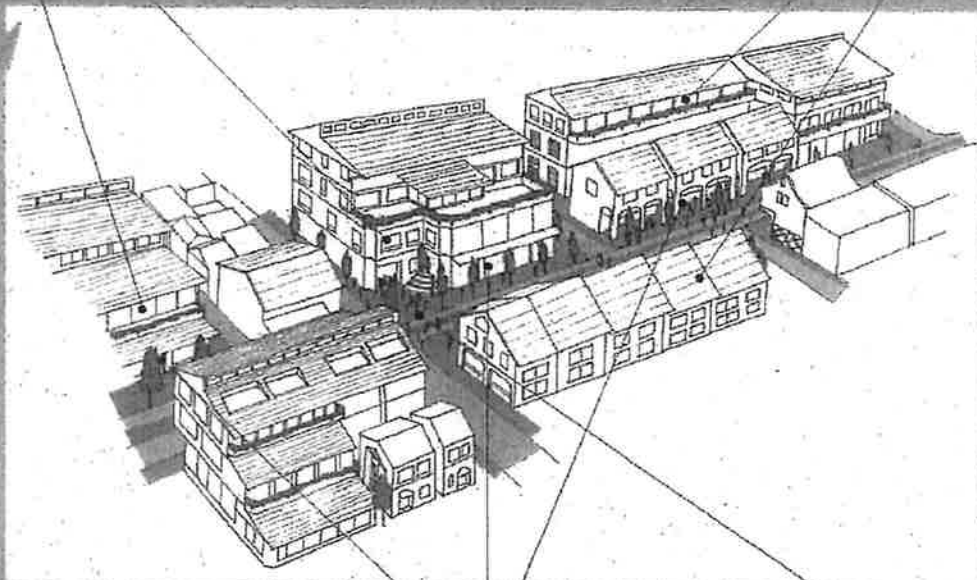
130

断面イメージ



～ 高齢者に優しいまちづくり、安全安心のまちづくり ～
中心市街地を福祉の生活空間として再構

- 風格と統一感のある、美しい街並みを形成する。
- 福祉、医療、教育施設等の充実をはかる。
 - ＜個別性の高い空間構成＞
 - ・ケアハウス、デイサービスセンター、保育所、サテライト・オフィス、SOHO
 - ・交流の場(コミュニティ・ホール)、街並みになじむ公益施設(おしゃれた交番・郵便局など)
- 親世代・子世代がスーパの冷めない範囲で住める環境づくり。



- 通り沿いの連続的な展開による、商店街の活性化(大型店によらない賑わいづくり)
- ユニバーサルデザインの空間、歩行者環境の充実。
- 土地は借り上げ方式を原則とし、建物はまちづくり会社が一体的に所有する。(土地は従前の所有者が所有したままで、地価を顕在化させない。)

参考資料 1. 再開発の現状について

近年の著しい経済情勢の変化にさらされ、多くの市街地再開発事業地区において、これまでには見られなかった事業システムのあり方そのものに係る構造的な問題が顕在化してきている。その状況は、次の通りである。

1. 事業中地区

①「床処分上の課題から事業構築が立ち行かなくなり行き詰まっている」

施設規模に対応した需要がない、あるいは再開発なるがゆえに高コストとなる床価格やそれに伴う設定賃料が、市場における競争力の面で劣ることから、事業成立上の前提条件としている床処分に課題を生じているケース。従来も初動期段階では発生していたが、近年の大きな経済変動や時間リスクなどから都市計画決定後や事業認可後もこうしたケースが多く発生している。(特に商業施設)

②「事業の枠組みの中で権利者の合意が得られる策がなかなか見当たらない」

一つは、これまでの再開発事業においても初動期の事業構築の際主要課題となってきた、再開発事業自体に理解が得られないことである。加えて、さらに①を併発し、まちづくりの意義や開発のメリットが希薄になり、また再開発特有の権利者合意や手続による時間ロスなどが相俟って、権利者を説得することを困難にしているケースが多い。

○全国市町村へのアンケート（「市街地再開発事業の隘路打開のための対応方策(提言)」 H14.12月 市街地再開発事業に係る隘路打開に関する研究会）から

・事業中地区(183地区)のうち1/3(61地区)が「課題がある」と回答

2. 事業終了地区

①「経済情勢の変化により再開発ビルの管理運営が困難」

経済情勢の変化からキーテナントが撤退する等大規模な空き床を生じたり、賃貸料の値下げがビル管理会社の経営の圧迫、さらには破綻につながったりすることにより、ビルの管理運営が困難となり、再開発の成果が問われる状況に追い込まれているケース。

②「リニューアル(改修)がしにくい」

複雑なビル形態、権利関係のため、合意形成や資金調達が困難なため、市場の変化に対応できないケース。

○全国市町村へのアンケートから

・事業中地区(501地区)のうち約16%(78地区)が「課題がある」と回答

3. 近年、新たに事業化検討調査を実施する地区も激減している状況にある。

○国庫補助対象調査地区数の変化

・平成2年：146地区(過去最多) → 平成12年：39地区

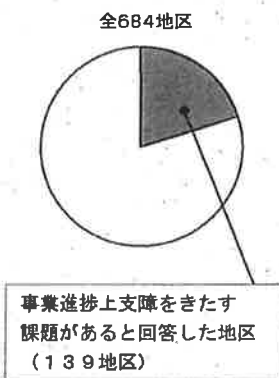
<各種データ>

● 再開発事業地区における課題（全国の市町村へのアンケート調査*から）

*「市街地再開発事業の隘路打開のための対応方策(提言)」
 /平成14年12月 市街地再開発事業に係る隘路打開に関する研究会

調査時点：H14.6月初旬（H14.3.31現在の事業進捗状況を調査）
 調査対象地区：都市再開発法に基づく市街地再開発事業地区684地区
 （事業中地区183地区 事業終了地区501地区）
 回答者：地方公共団体

① 「課題がある」と回答した地区



	地区数	「課題がある」と回答した地区	
		割合	対策を検討又は実施
工事完了以前	183地区	61地区 (33%)	60地区
事業認可前	61地区	25地区 (41%)	25地区
事業中	122地区	36地区 (30%)	35地区
工事完了以降	501地区	78地区 (16%)	58地区
91年～	275地区	36地区 (13%)	31地区
81～90年	166地区	28地区 (17%)	19地区
～80年	60地区	14地区 (23%)	8地区

② 「課題がある」地区の地域別分布

（括弧内は各地域の総地区数に対する課題地区の割合）

	東京23区	政令市	大都市近郊	県庁所在地・20万人以上	その他	全国
工事完了以前	4地区 (10%)	10地区 (33%)	24地区 (44%)	12地区 (32%)	11地区 (50%)	61地区 (33%)
工事完了以降	0地区 (0%)	12地区 (13%)	18地区 (13%)	18地区 (16%)	30地区 (29%)	78地区 (16%)

③ 課題とその要因

(要因は複数回答、→は代表的な要因例)

[表：課題がある地区の課題とその要因（事業中地区）]

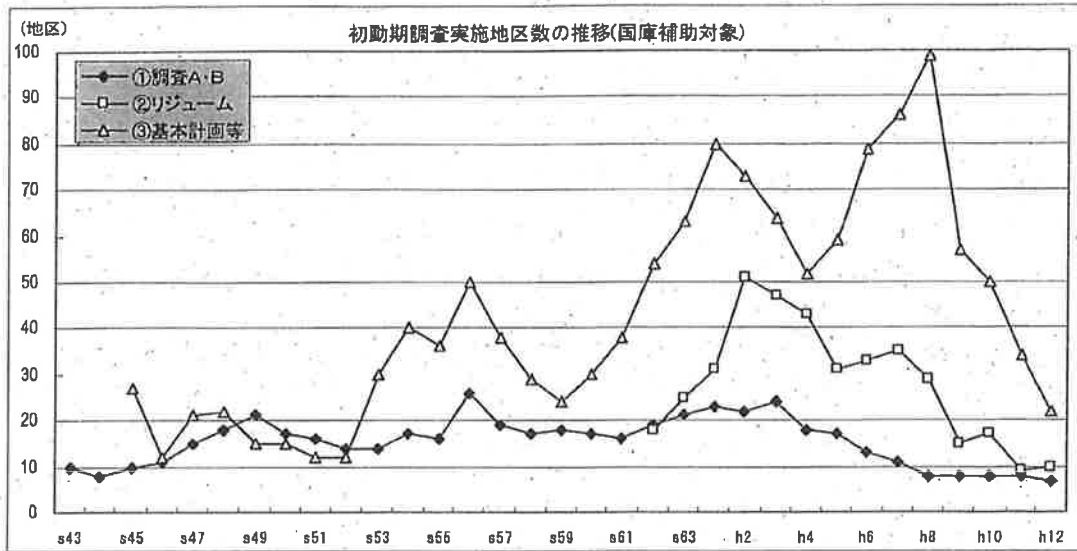
課題と要因	地区数	課題に対する割合
① 床処分以上の課題から事業構築が立ち行かなくなった。	23	
A 施設規模に対応した需要がない	13	56.5%
→周辺に強力な競合施設が出来る恐れがある	3	13.0%
B 床価格や賃料が高く他と比較して競争力がない	10	43.5%
→従前資産額や補償費のため土地コストが高い	6	26.1%
→複合ビルのため効率性が悪く建築コストが高い	3	13.0%
C 地権者の意向が転出に変化し、保留床が増大した	2	8.7%
D 保留床取得法人の採算性・信用力から資金調達が困難である	7	30.4%
② 事業の枠組みの中で権利者の合意が得られる策が見当たらない	14	
A 再開発事業自体に理解が得られない	6	42.9%
B 原価が高くなり、十分な権利床が確保できない	3	21.4%
その他(事業の資金調達が困難)	8	
課題地区の合計	36	

④ 課題に対する対応策

(複数回答)

実施又は検討している対応策	地区数	対課題地区割合
施設規模の縮小・施設用途の変更	15	41.7%
工事費の圧縮・従前資産額の見直し等	14	38.9%
公益施設による床取得等	8	22.2%
保留床取得法人への出資・無利子融資	6	16.7%
施行主体による差損処理	7	19.4%
反対地権者の施行区域からの除外・代替地の斡旋等	10	27.8%
保留床取得法人の設立	5	13.9%
その他	3	8.3%
課題地区の合計	36	

● 新規の事業化検討地区数の推移



「①調査A・B」：<都市・地域整備局所管>市街地再開発等調査(調査A・調査B)の合計

「②リジューム」：<都市・地域整備局所管>都市活力再生拠点整備事業による調査(地区再生計画、街区整備計画、事業化促進計画)の合計

「③基本計画等」：<住宅局所管>市街地総合再生基本計画、基本計画、推進計画の合計

う発想で、この制度を活用していくことが求められる。

(社)再開発コーディネータ協会が平成15年5月にまとめた『新たな再開発のあり方に関する提言』では、次のような新たな考え方を提案している(前ページ、上の図)。

一部の場所でポテンシャルを使い切るのではなく、中心市街地全体で使っていく。

複数の事業を連続的に実施し、地域のポテンシャルを有効に活用する。

たとえば、住宅供給可能戸数が区域全体で100戸程度とした場合、それを複数事業で実現していく。

建設や経営は、キーテナントや行政に頼るのではなく、従前地権者の共同出資による「まちづくり会社」が行う。

ケアハウス、デイサービスセンター、保育所等比較的小規模な施設や、親世帯・子世帯の隣居・近居に適した住宅などを市街地全体に分散して配置し、賑わいのある中心市街地を再生する。このような高い家賃を負担できない施設が入居可能なスキームとする。

2.3.2b 本地区における再開発事業のスキームとエリアマネジメント体制

3つの地区でそれぞれ再開発事業を行っていく長浜駅周辺エリアでは、まさにこの考え方が適用される。その場合は、個別の再開発は前ページの図に示すように、土地の権利をそのままに、従前地権者等を中心として設立するまちづくり会社(ディベロッパー型、以降「まちづくり会社A」)が建物を所有、主として賃貸収入で資金を回収し、余った床を外部に処分することをしないスキームとなる。ここで、まちづくり会社Aは、右の図に示すように、①適切な土地利用のために土地建物取得する、②権利者として市街地再開発を推進する、③参加組合員として市街地再開発を推進する、④良質な資金(制度の積極的活用、企業・市民からの支援)を調達する、⑤資産を安全に運営する、などが役割となる。

このような資金を集め、不動産を保有・運営し、配当する会社は、一般にSPCまたはTMK(特定目的会社)と呼ばれ、施設や店舗を経営する事業を兼業することはできない。

そこで、別途プロデュース型の「まちづくり会社B」を設立し、エリアマネジメントにあたる。この会社の役割は、やはり右の図に示すように、①ショップの経営やテナントの誘致などのプロデュース機能、②テナントの管理、③プロモーション(イベント・広告宣伝)、④施設管理(清掃・警備・機械管理など)である。①には、商品企画開発、地元テナント育成(インキュベーション)、湖北のテナント誘致など、湖北ライフスタイルのブランド化をもっとも直接的に実現する手段となるショウケースづくりという重要な役割が含まれる。

すなわち、ディベロッパー型とプロデュース型の二つのまちづくり会社が、連携して、エリアマネジメント体制の要となっていく(右上図)。エリアマネジメント自体は、さらに前々ページの体制図のように、さまざまなステークホルダーが協力して進めることが必要である。右ページ下の図のような連携関係が想定される。

1-1)7月10日に検討した東地区、北地区事業の事業計画

■貸金計画
市街地再開発事業

U-3-2-2

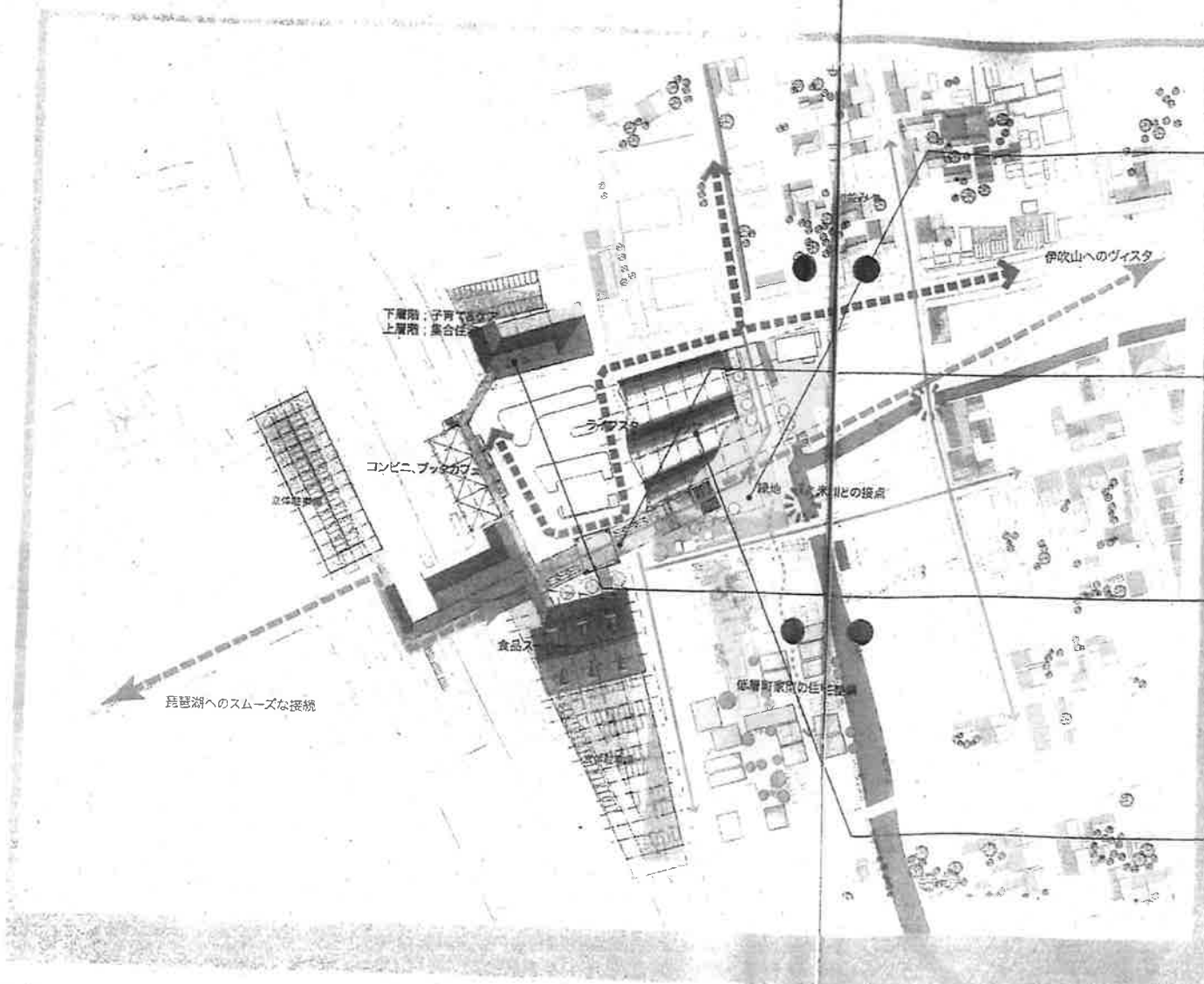
収入		支出	
一般会計補助金	1,781,021千円	施設建築物工事費	1,081,768千円
保留床処分金	0千円	土地整備費	226,000千円
店舗	0千円	補償費等	75,000千円
コミュニティ	0千円	調査設計計画費	189,012千円
暮らしにぎわい補助金	0千円	事務費等	11,788千円
駐車場	0千円	借入金利息	15,836千円
長浜市道負担金	0千円	基金	181,618千円
計	1,781,021千円	計	1,781,022千円

まちづくり会社

収入		支出	
補助金	0千円	保留床取得費	0千円
借入金	0千円	不動産取得税	0千円
敷金	8,629千円	登録免許税	0千円
資本金	15,000千円	抵当権設定費用	424千円
		開業費	3,000千円
			0千円
計	23,629千円	計	3,424千円

4 空間イメージ

別紙A-10



遠く美しい伊吹山を眺める人々のための広場。まちなかの貴重なまどが自由に使える十分な広がり。



ペDESTリアンデッキ+大階段は、駅へのアプローチの高低差を利用し、沢山の山の人たちを駅前に引きつける磁石の役割を果たし、いつも色々な催しが開かれるようなコミュニケーションの舞台となる。

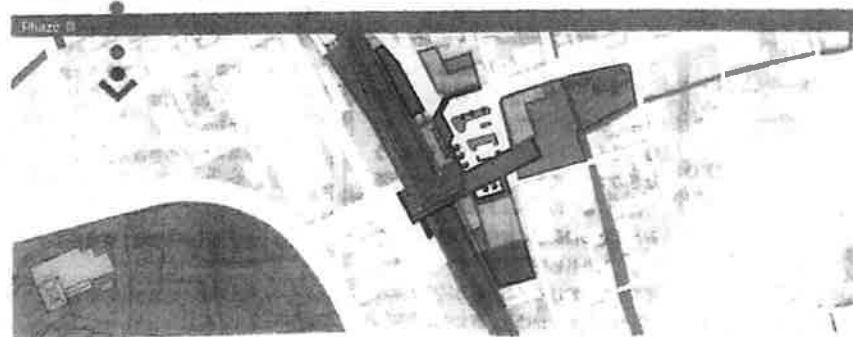
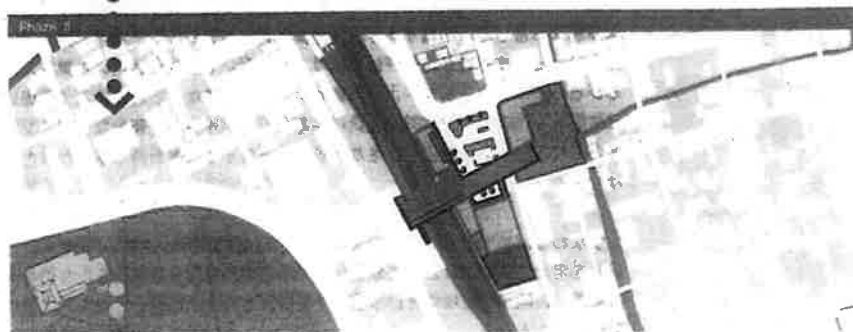
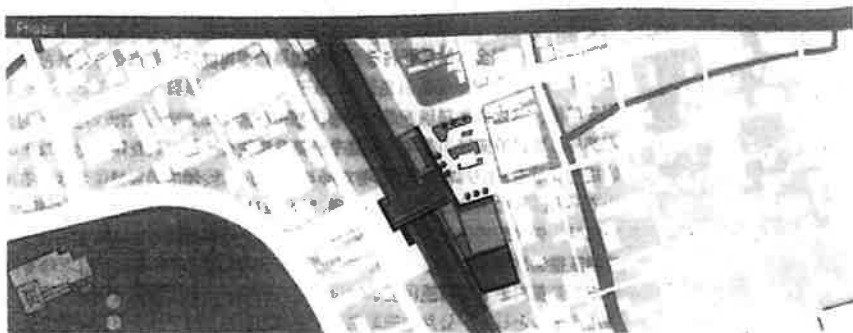


子供やお年寄りのケア施設。子育て支援のサポートには、地域に馴染んだコミュニケーションプログラムを導入する。利用者に親しまれることに留まらず、生き生きとした空気が町に活気を産み出す拠点となる。

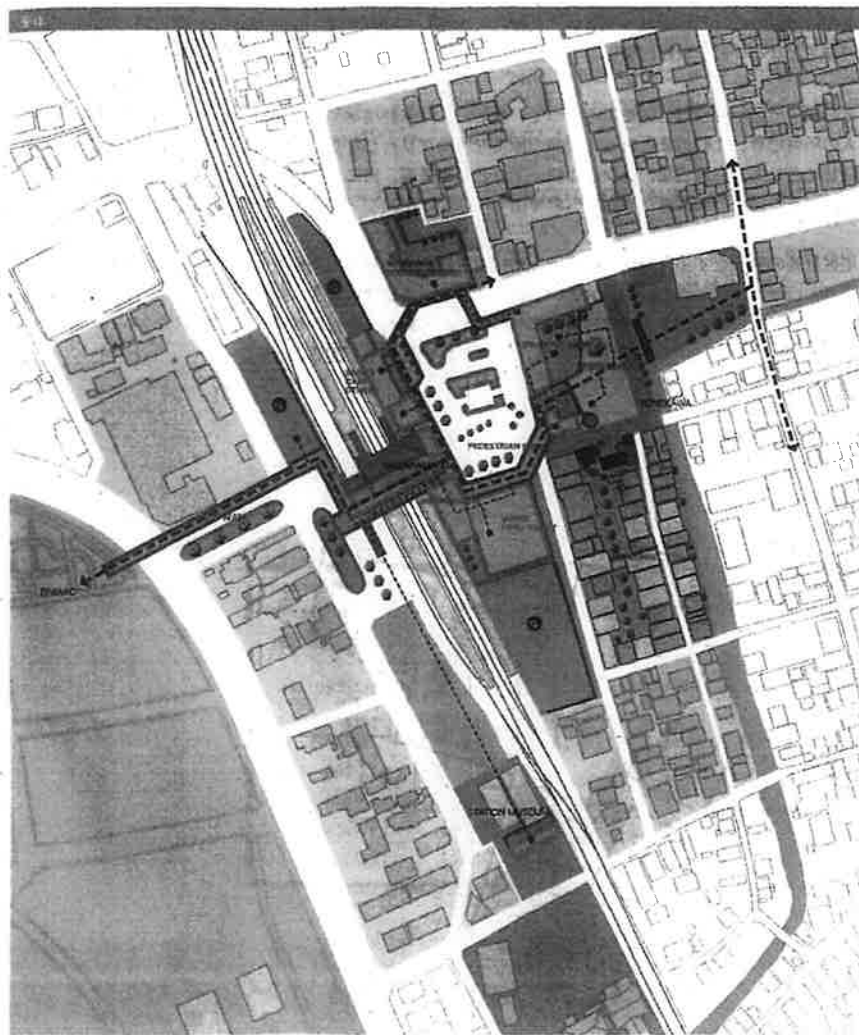


食料やクラフトやサービス等、地域の素材に根拠的なプロデュースを施し、「朝北スタイル」を牽引する。芸術者に限らず地域住民の普段使いの場としても十分な魅力となるクオリティを維持する。

<小規模連続型再開発のイメージ>

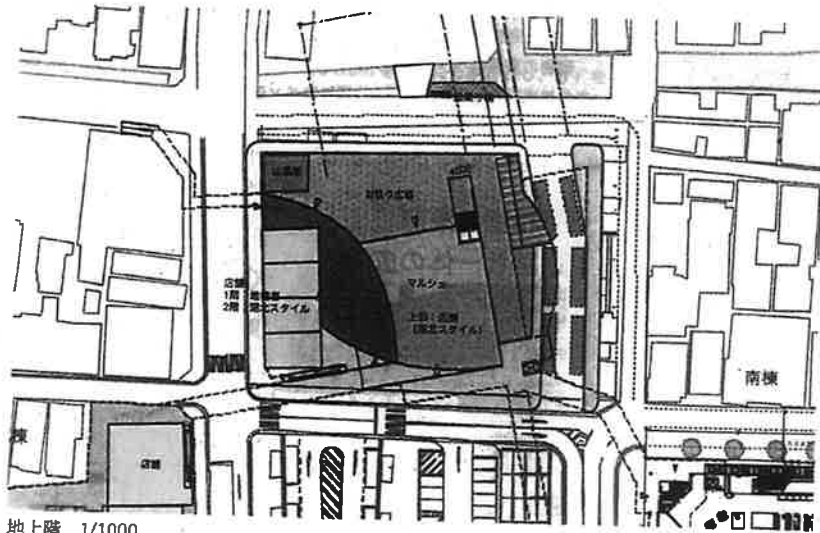


別紙 A-11

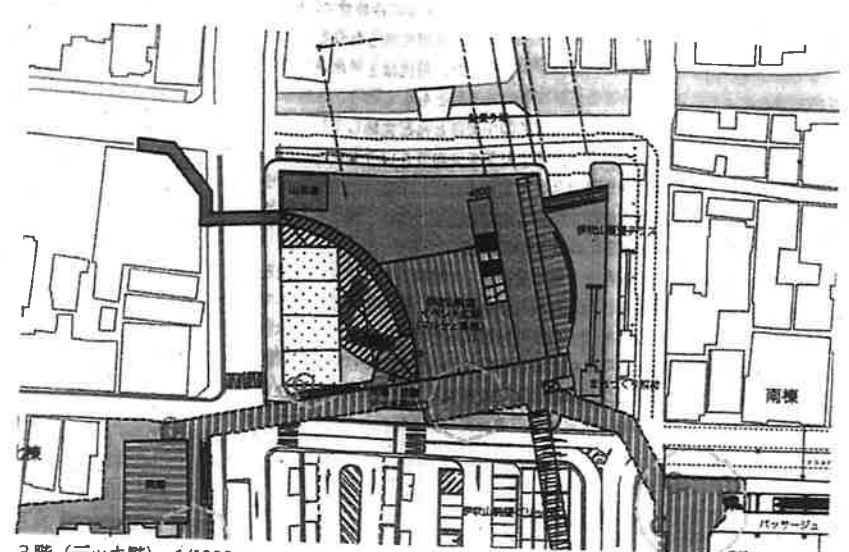


3.5. 東地区：ライフスタイル・マルシェ

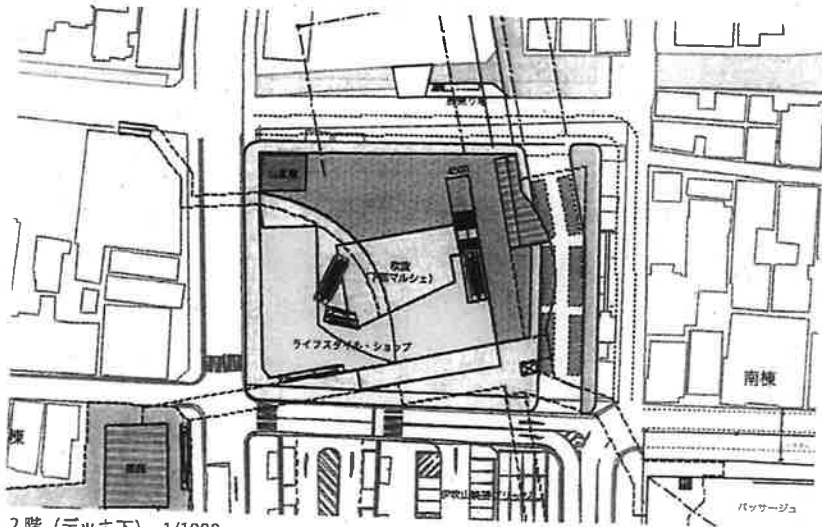
3.5.1 各階のイメージ



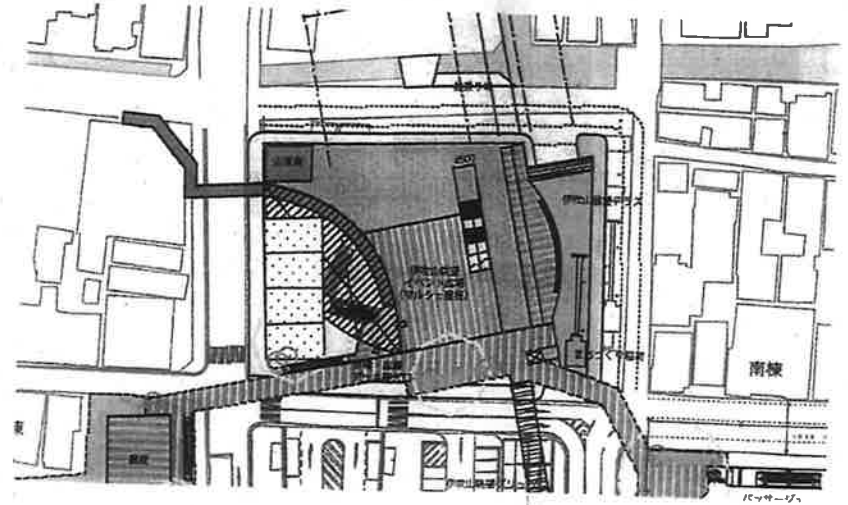
地上階 1/1000



3階 (デッキ階) 1/1000

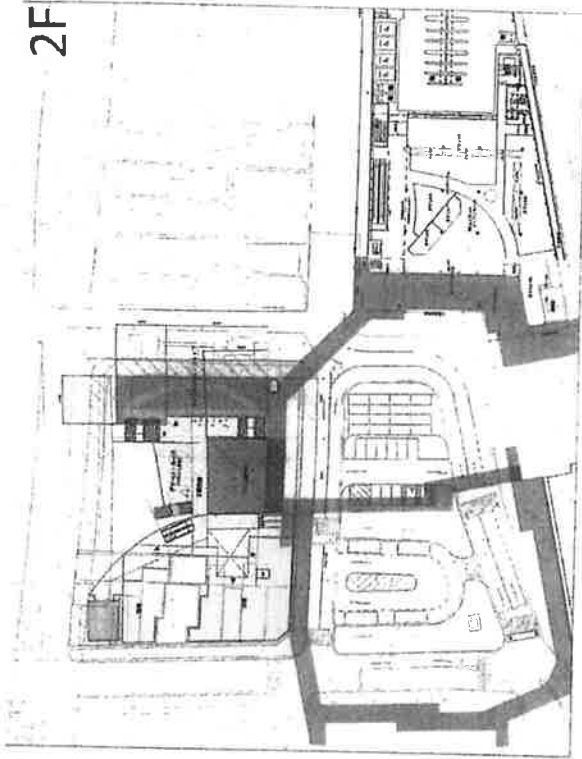


2階 (デッキ下) 1/1000

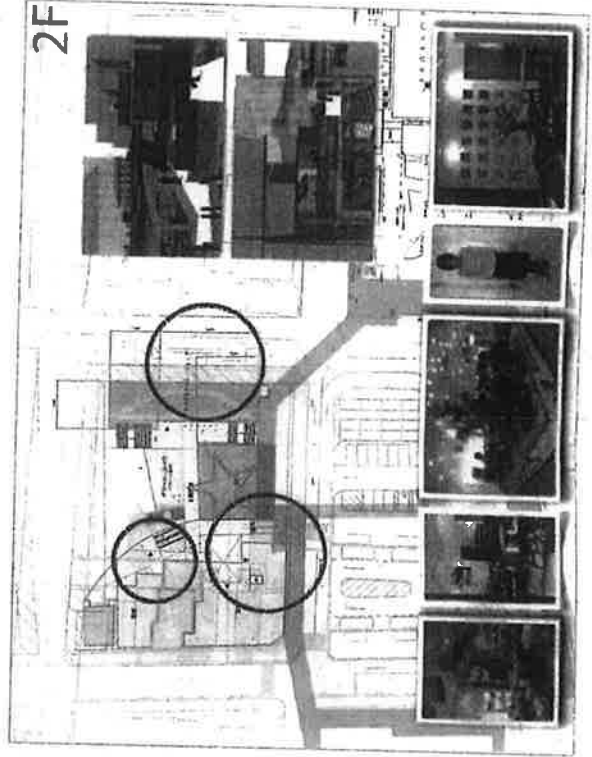


M 3階 (屋根伏図) 1/1000

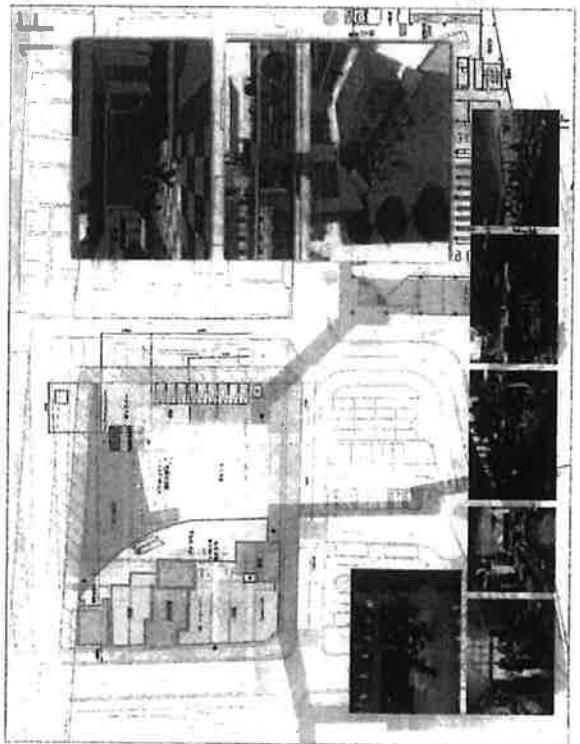
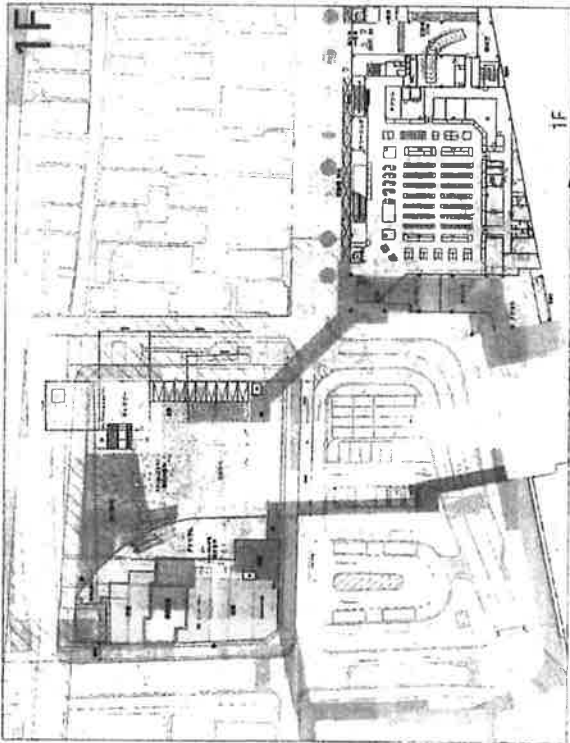
2F

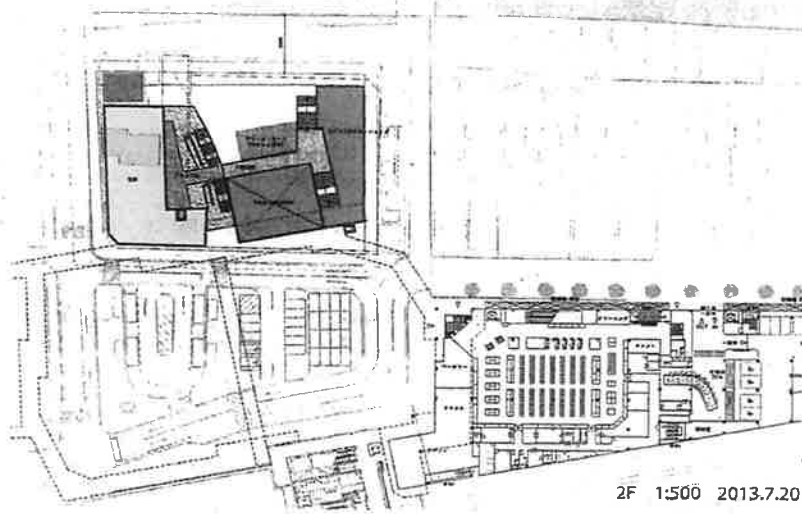


2F

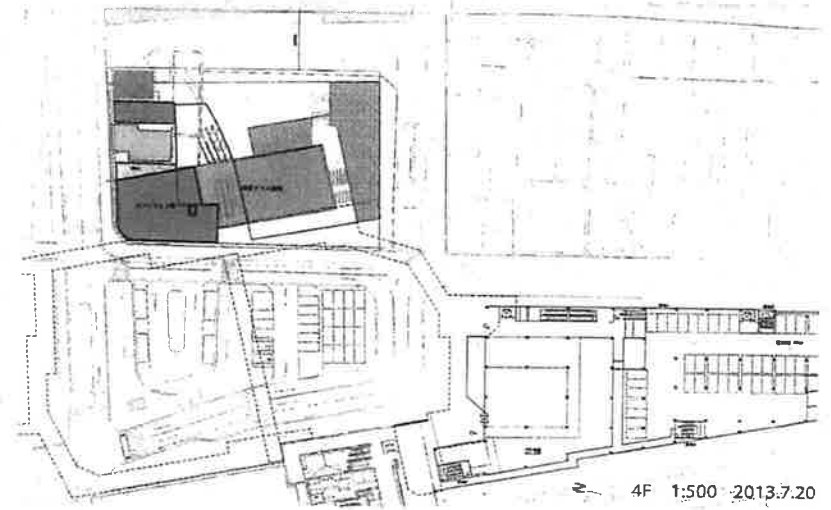


4.1.4 施設計画

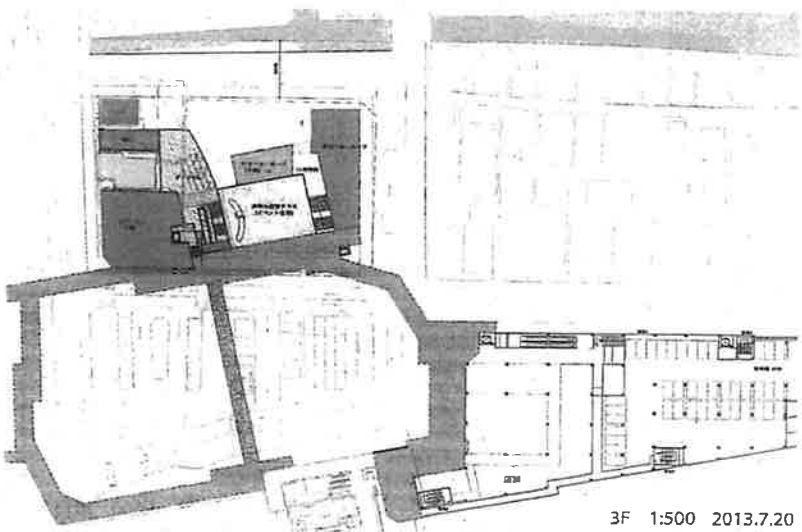




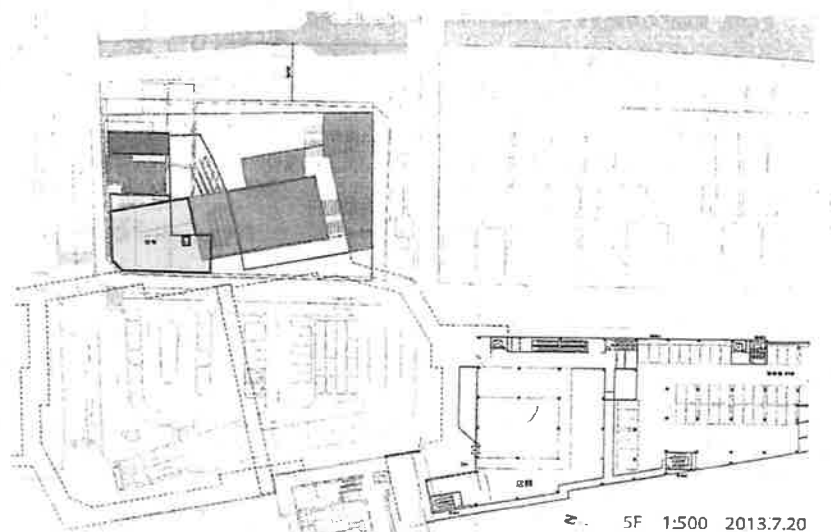
2F 1:500 2013.7.20



4F 1:500 2013.7.20



3F 1:500 2013.7.20



5F 1:500 2013.7.20

長浜駅東地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

長浜駅東地区市街地再開発組合

長浜駅東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計概要	
イ. 設計方針	
ロ. 建蔽率及び容積率等	
ハ. 各階床面積等	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
イ. 設計方針	
ロ. 通路	
ハ. 公共道路	
ニ. 広場	
ホ. 有効空地率	
(4) 公共施設の設計の概要	
イ. 公共施設調書	
(5) 住宅建設の概要	

(2) 設計図

5. 事業施行期間	5
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	6
7. 添付書類	8
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	
1) 施設建築物	
2) 施設建築敷地	
3) 公共施設	

事業計画書

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

長浜駅東地区

(2) 事業の名称

彦根長浜都市計画 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

長浜駅東地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区は、JR 北陸本線長浜駅の駅前に位置し、大型商業施設と低層の商業店舗等が立地する商業地区であるが、大型商業施設は築 45 年を迎え老朽化が激しく、また他の建築物のほとんども耐火基準を満たしておらず、都市防災上の観点から著しく不健全な状況となっている。また、大型商業施設の移転事業が進んでおり、現施設閉鎖後は空店舗化が免れず、地区の有効な土地利用の促進が緊急の課題となっている。

更に地区の東側と南側に計画されている都市計画道路は未整備で、交通結節点である駅前の都市機能の強化に向けた道路交通環境の改善も必要となっている。

以上のように、まちの玄関口にふさわしい良好な市街地環境の創造に向けて、早期の市街地整備が望まれている地区である。

(2) 事業の目的

対象地区周辺は、琵琶湖東北部地方拠点都市地域基本計画で、都市機能の集積や居住環境の整備等を重点的に進めることが期待される長浜駅周辺都市拠点地区に位置づけられており、長浜市都市計画マスタープランによると、まちのにぎわいを創出する商業・サービス業の振興と多様な都市機能の誘導を図り、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る地区とされている。また、長浜市中心市街地活性化基本計画では、長浜駅周辺の都市機能を強化することによって、まちの核として、今後もまちづくりを進展させるとともに、広域化した市域の中心として、人や物や情報の交流と発信の要となることを目標とし、

一体的かつ段階的な市街地整備を図るものとしている。

以上のように当地区は、長浜市の中心市街地の一翼を担い、美しい地域環境を身近に感じ取れる街なみづくりや、低未利用地の効果的な活用とあわせて、長浜固有の文化価値や駅周辺ならではの立地特性を活かした商業及び居住機能を漸進的に拡充していくことが期待されている地区である。

本事業は、JR長浜駅東口の東に位置する北船町3番街区において、市の玄関口にふさわしい良好な市街地環境が創造されるよう、建物の共同化や有効空地の確保により防災性の向上を図りつつ、都市拠点として求心力を高める商業施設を主体とした施設建築物を整備し、あわせて都市計画道路を一体的に整備することにより、都市機能を強化し、合理的かつ健全で高機能な土地利用を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

JR長浜駅の東側に位置し、市道北船南北船北線（長浜駅前広場の一部）と都市計画道路長浜駅宮司七条線、都市計画道路北船列見線、都市計画道路長浜駅室線に囲まれた地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り。

(3) 施行地区の区域

町名	地番
長浜市北船町	20番1の一部、98番2、98番3、100番、100番1
長浜市北船町字殿町	106番、106番3、108番5、108番6、108番7
長浜市北船町字中韮	105番、105番1、105番2、105番4、105番7の一部、105番16、105番20、285番、285番3、285番6、285番7、285番8、285番11、285番12
長浜市南呉服町字中韮	308番13、308番14、308番15、308番16、308番17、308番18の一部、308番19の一部、308番20、309番、309番4、309番5、309番8、309番9、309番10、309番12、310番、310番1

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）の通り。

(5) 施行地区の面積

約0.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本事業については、2敷地2棟の施設建築物で構成され、A棟は新築で、B棟は歴史的建造物（山蔵）を曳き家により移設し、整備を行う。

設計にあたっては、駅前に賑わいを創出し、市民をはじめ観光客や様々な人にサービスを提供するとともに、駅とまちをつなぐ快適な空間を提供することを目的として設計を行う。

また、建物は伊吹山の眺望や周辺の景観との調和を図り、新築の建物については2階から5階建てとし、地上には緑地を設け、低層部の屋上は緑化を施すとともに、曳き家する山蔵と調和した町並みづくりなど、良好な都市景観に配慮した開放的な空間を提供する。

2) 施設建築物の設計概要

イ. 設計方針

A棟は、1階・2階の店舗、3階・4階の医療関連施設等の業務サービス施設、5階の住宅から構成される。駅からのデッキ通路が接続する2.5階部分にイベント広場を設け、隣接する店舗との一体的な利用を図り、駅前の賑わいを創出する計画とする。また、ユニバーサルデザインや環境に配慮し、人と自然に優しい施設を目指す計画とする。

B棟は、歴史的建造物である山蔵を曳き家により移設し、開口部の改修を行うことで、準耐火建築物として整備を図る。

ロ. 建蔽率及び容積率等

名称	建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
A棟	約 2,530 m ²	約 2,070 m ²	約 4,910 m ²	約 82% (角地適用)	約 195%
B棟	約 250 m ²	約 43 m ²	約 43 m ²	約 17%	約 17%

八. 各階床面積等

(A棟)

階	床面積 (㎡)	主要用途	備考
5	約 220	住宅	構造：鉄骨造 規模：地上 5 階建て 高さ：21m
4	約 490	業務サービス	
3	約 600	業務サービス	
2	約 1,400	店舗	
1	約 2,070	店舗	
BF	約 130		
合計	約 4,910		

(B棟)

階	床面積 (㎡)	主要用途	備考
1	約 43 ㎡	山蔵	構造：木造（土蔵造り） 規模：平屋建て 高さ：約 8m
合計	約 43 ㎡		

3) 施設建築敷地の設計の概要

イ. 設計方針

地区計画により定められている通り、建物壁面のセットバックをするとともに、道路に面する位置に広場を設ける等、道路周辺にスペースを確保し、歩行や都市環境に配慮した計画とする。

ロ. 通路

地区計画で定められた建物壁面のセットバックにより、建物外周部に、歩道と一体となった 1m の歩道状空地を確保し、歩行者空間として整備する。

八. 公共道路

地区東側の都市計画道路北船列見線（幅員約 16m）と地区南側の都市計画道路長浜駅室線（幅員約 16m）については、第 4 種第 3 級、設計速度 40 km/h の普通道路として整備する。

横断面構成としては、車線幅員 3.0m を基本とし、単路部では 1.5m の停車帯を設ける。

歩道は自転車歩行者道として位置づけ、建物のセットバック部を含めて幅員 3m 以上を確保する。北船列見線の西側の一部には標準幅員 1.5m、最小でも 1.0m 以上の植樹帯を設ける。

都市計画道路長浜駅宮司七条線（幅員約 16m）と市道北船南北船北線（幅員約 10m）については整備済であり、新設する道路が接続する交差点の形状を必要に応じて改良する。

二. 広場

B棟の敷地内に、イベント等の様々な活動に利用できる約200㎡の広場を設け、歩行者や来訪者に開放する。

ホ. 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 64%である。

4) 公共施設の設計の概要

イ. 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	都市計画道路 3・4・5 号 長浜駅宮司七条線	16m	約 60m	整備済
		都市計画道路 3・4・6 号 長浜駅室線	16m	約 60m	既設市道の拡幅
		都市計画道路 3・4・9 号 北船列見線	16m	約 80m	既設市道の拡幅
	その他	市道北船南北船北線	約 10m	約 80m	整備済(長浜駅前 広場の一部)

5) 住宅建設の概要

型	戸数	戸当たり平均専有床面積	所有形態
2LDK	2戸	約 70㎡	区分所有

(2) 設計図

添付書類 (3) の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定) 自 平成 27 年 3 月～至 平成 29 年 3 月

(2) 建築工事期間 (予定) 自 平成 28 年 3 月～至 平成 29 年 3 月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金		支出金	
補助金	2,592	調査設計計画費	257
公共施設管理者負担金	420	土地整備費	237
保留床処分金等	455	営繕費	11
		補償費	1,203
		工事費	1,714
		事務費	34
		借入金利子	11
合計	3,467	合計	3,467

(2) 支出金明細

(単位：百万円)

		総額	事業年度別計画		
			平成26年度	平成27年度	平成28年度
調査設計 計画費	事業計画作成費	71	71		
	地盤調査費	27	4	23	
	建築設計費	83	58	12	13
	権利変換計画作成費	61	45	1	15
	公共施設測量設計費	15	15		
	小計	257	193	36	28
土地整備費	除却費	233		233	
	整地費	4		4	
	小計	237	0	237	0
営繕費	仮設店舗設置費	11		11	
	小計	11	0	11	0
補償費	用地補償費	112	112		
	建物補償費	875	416	459	
	その他補償費	216		216	
	小計	1,203	528	675	0
工事費	建築工事費	1,448		584	864
	その他工事費	72			72
	公共施設工事費	194	0	145	49
	小計	1,714	0	729	985
事務費		34	7	17	10
借入金利子		11	1	4	6
合計		3,467	729	1,709	1,029

(3) 資金調達計画

(単位：百万円)

		総額	事業年度別計画		
			平成26年度	平成27年度	平成28年度
借入金	市中銀行	0	98	230	▲ 328
補助金		2,592	441	1,299	852
管理者負担金		420	190	180	50
保留床処分金		455	0	0	455
合計		3,467	729	1,709	1,029

(4) 補助金算出根拠

(単位：百万円)

		総額		事業年度別計画					
				平成26年度		平成27年度		平成28年度	
		事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金
調査設計 計画費	事業計画作成費	71	48	71	48				
	地盤調査費	19	13	4	3	15	10		
	建築設計費	83	55	58	38	12	8	13	8
	権利変換計画作成費	61	40	45	30	1	1	15	10
	小計	234	156	178	119	28	19	28	18
土地 整備費	除却費	227	204			227	204		
	整地費	2	2			2	2		
	仮設店舗設置費	4	4			4	4		
	補償費	2,014	1,813	359	322	1,005	905	650	586
	小計	2,247	2,023	359	322	1,238	1,115	650	586
共同施設 整備費	小計	459	413	0	0	184	165	275	248
小計		2,940	2,592	536	441	1,451	1,299	953	852
事務費		0	0	0	0	0	0	0	0
合計		2,940	2,592	536	441	1,451	1,299	953	852

(5) 公共施設管理者負担金

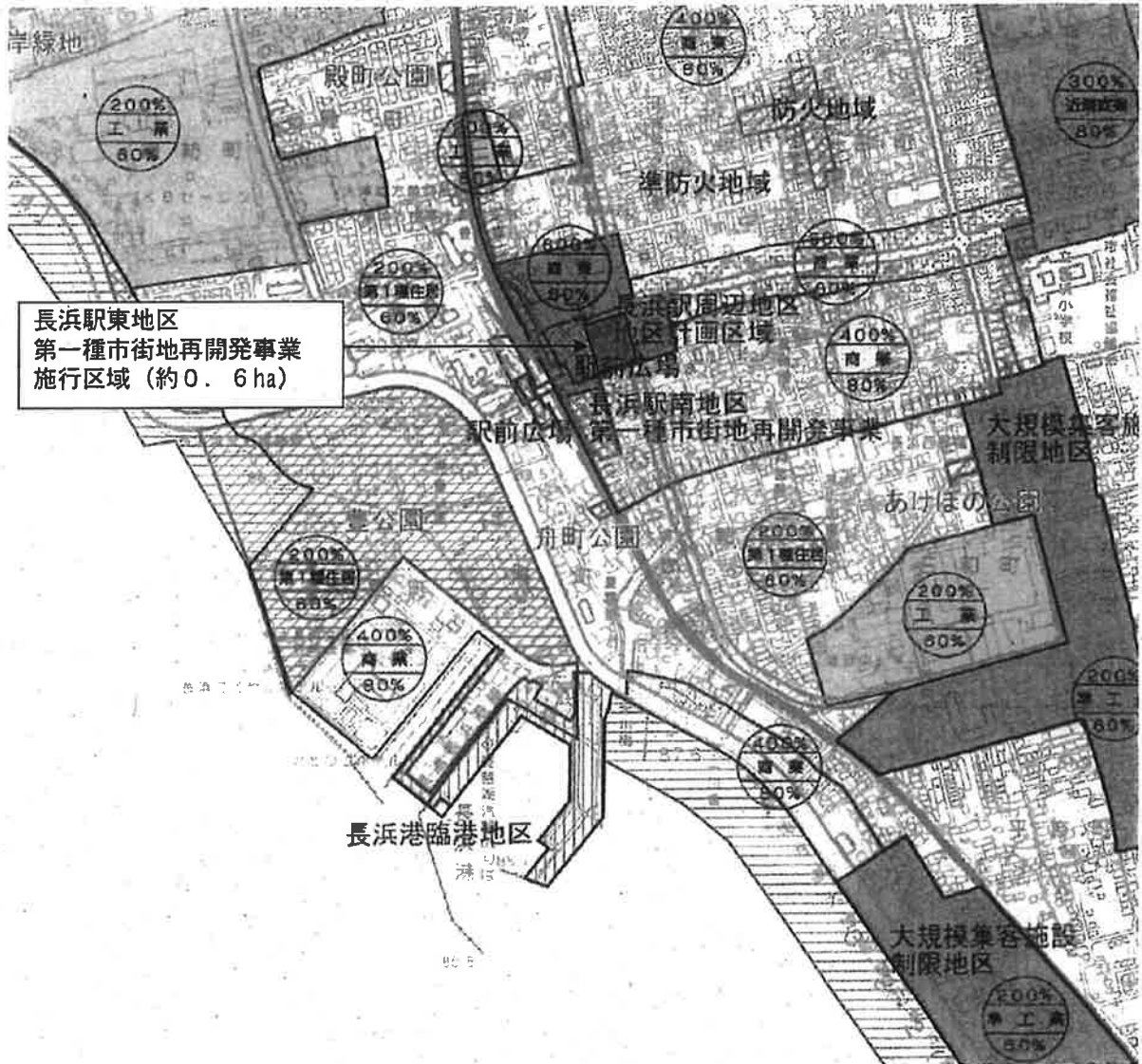
(単位：百万円)

		総額		事業年度別計画					
				平成26年度		平成27年度		平成28年度	
項	目	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金
調査設計 計画費	地盤調査費	15	15	15	15				
	公共施設測量設計費	8	8			8	8		
	小計	23	23	15	15	8	8	0	0
土地 整備費	除却費	6	6			6	6		
	整地費	1	1			1	1		
	補償費	195	195	175	175	19	19	1	1
	小計	202	202	175	175	26	26	1	1
公共施設本工事費		195	195			146	146	49	49
合計		420	420	190	190	180	180	50	50

7. 添付書類

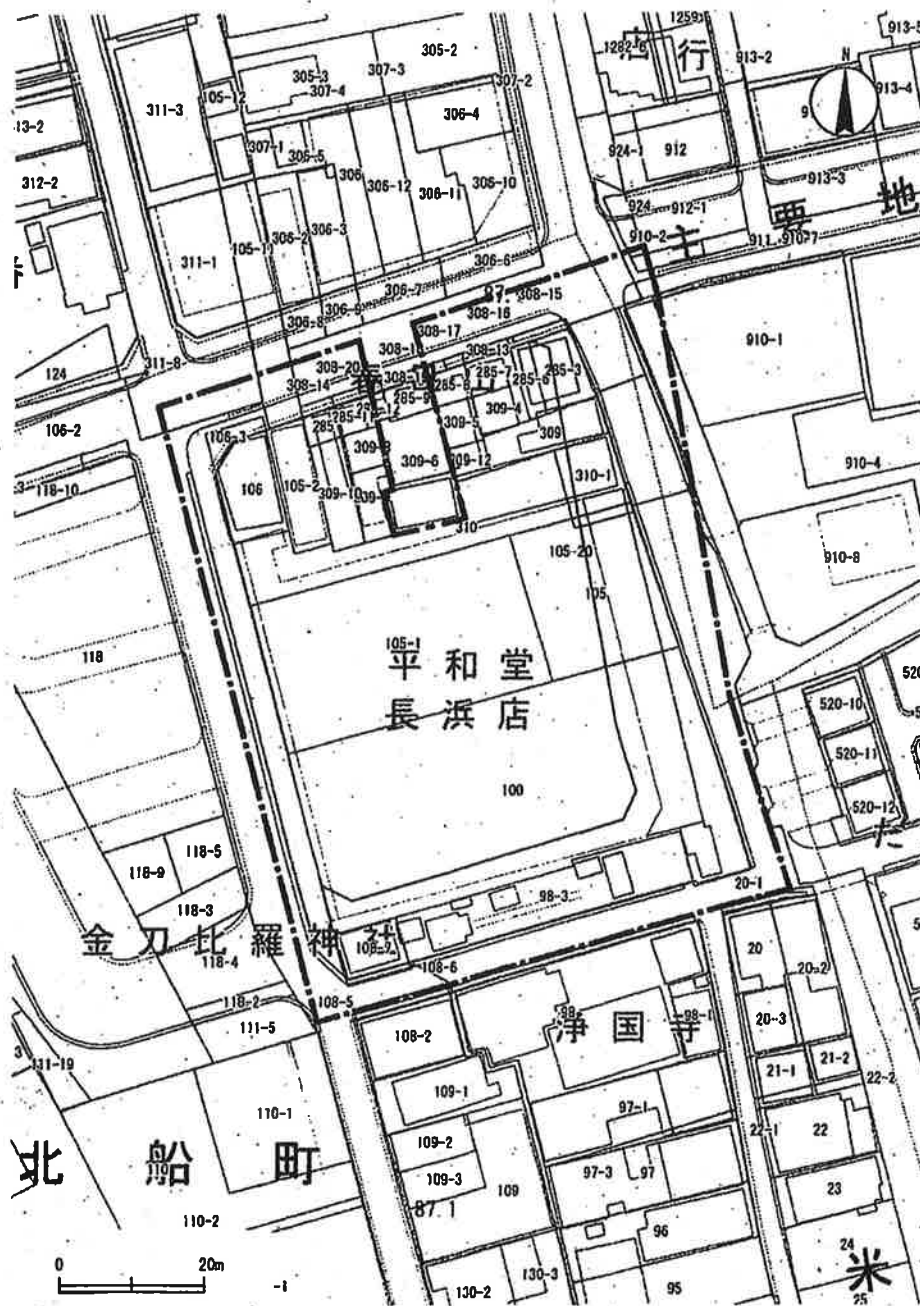
(1) 施行地区位置図

縮尺：1/10,000



(2) 施行地区区域図

縮尺：1/1,000



社会資本整備総合交付金交付要綱

平成22年 3月26日 制定
令和 4年 6月15日 最終改正

第1 通則

社会資本整備総合交付金の交付に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号。以下「適正化法」という。）、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令（昭和30年政令第255号）、国土交通省所管補助金等交付規則（平成12年総理府・建設省令第9号）その他の法令及び関連通知のほか、この要綱に定めるところにより行うものとする。

第2 目的

社会資本整備総合交付金は、地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする。

第3 定義

一 社会資本整備総合交付金

第2に定める目的を達成するため第8に定めるところにより地方公共団体等が作成した社会資本の整備その他の取組に関する計画（以下「社会資本整備総合計画」という。）に基づく事業又は事務（以下「事業等」という。）の実施に要する経費に充てるため、この要綱に定めるところに従い国が交付する交付金をいう。

二 交付対象事業

第6に掲げる事業等のうち、社会資本整備総合計画に記載されたもの（法律又は予算制度に基づき別途国の負担又は補助を得て実施するものを除く。）をいう。

三 要素事業

社会資本整備総合計画に記載された個々の基幹事業、関連社会資本整備事業、効果促進事業又は社会資本整備円滑化地籍整備事業をいう。

四 交付金事業者

社会資本整備総合交付金の交付を受けて交付対象事業を実施する地方公

共団体等及び地方公共団体からその経費の一部に対して負担金の負担又は補助金の交付を受けて交付対象事業を実施する団体等をいう。

第4 交付対象

社会資本整備総合交付金の交付対象は、地方公共団体等とする。

第5 交付期間

社会資本整備総合交付金を交付する期間は、社会資本整備総合計画ごとに、社会資本整備総合交付金を受けて、交付対象事業が実施される年度からおおむね3から5年とする。

第6 交付対象事業

交付対象事業は、社会資本整備総合計画に記載された次に掲げる事業等とし、基幹事業のうちいずれか一以上を含むものとする。なお、交付対象事業の細目については附属第Ⅱ編において定めるものとする。

一 基幹事業

イ 社会資本整備総合交付金事業（社会資本整備総合計画の目標を実現するために交付金事業者が実施する基幹的な事業であって、次に掲げる事業をいう。以下同じ。）

- ① 道路事業（一般国道、都道府県道又は市町村道の新設、改築若しくは修繕に関する事業）
- ② 港湾事業（港湾施設の建設又は改良に関する事業及びこれらの事業以外の事業で港湾における汚泥その他公害の原因となる物質の堆積を排除するために行う事業、汚濁水の浄化その他の公害防止のために行う事業）
- ③ 河川事業（一級河川、二級河川又は準用河川の改良に関する事業）
- ④ 砂防事業（砂防工事に関する事業）
- ⑤ 地すべり対策事業（国土交通大臣が指定する地すべり防止区域等における地すべり防止工事に関する事業）
- ⑥ 急傾斜地崩壊対策事業（急傾斜地崩壊防止工事に関する事業）
- ⑦ 下水道事業（公共下水道、流域下水道又は都市下水路の設置又は改築に関する事業）
- ⑧ その他総合的な治水事業
- ⑨ 海岸事業（海岸保全施設の建設又は改良に関する事業及び海岸環境の整備に関する事業）
- ⑩ 都市再生整備計画事業（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第46条第1項の都市再生整備

計画（以下単に「都市再生整備計画」という。）に基づく事業等）

- ⑪ 広域連携事業（広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成19年法律第52号。以下「広域活性化法」という。）第5条第1項の広域的地域活性化基盤整備計画（以下「広域活性化計画」という。）に基づく事業等）
 - ⑫ 都市公園・緑地等事業（都市公園の整備、歴史的風土の保存及び都市における緑地の保全に関する事業）
 - ⑬ 市街地整備事業（土地区画整理事業等の市街地の整備改善に関する事業）
 - ⑭ 都市水環境整備事業（良好な都市の水環境の保全又は創出に関する事業）
 - ⑮ 地域住宅計画に基づく事業（地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号。以下「地域住宅法」という。）第6条第1項の地域住宅計画（以下単に「地域住宅計画」という。）に基づく事業等）
 - ⑯ 住環境整備事業（良好な居住環境の整備に関する事業）
- 防災・安全交付金事業（社会資本総合整備計画の目標（命と暮らしを守るインフラ再構築又は生活空間の安全確保に資するものに限る。）の実現（以下「防災・安全対策」という。）のために交付金事業者が実施する基幹的な事業であって、次に掲げる事業をいう。以下同じ。）
- ① 道路事業（一般国道、都道府県道又は市町村道の新設、改築、修繕等に関する事業のうち防災・安全対策に係る事業に限る。）
 - ② 港湾事業（港湾施設の建設又は改良に関する事業及びこれらの事業以外の事業で港湾における汚泥その他公害の原因となる物質の堆積を排除するために行う事業、汚濁水の浄化その他の公害防止のために行う事業のうち防災・安全対策に係る事業に限る。）
 - ③ 河川事業（一級河川、二級河川又は準用河川の改良に関する事業）
 - ④ 砂防事業（砂防工事に関する事業）
 - ⑤ 地すべり対策事業（国土交通大臣が指定する地すべり防止区域等における地すべり防止工事に関する事業）
 - ⑥ 急傾斜地崩壊対策事業（急傾斜地崩壊防止工事に関する事業）
 - ⑦ 下水道事業（公共下水道、流域下水道又は都市下水路の設置又は改築に関する事業のうち浸水対策その他の防災・安全対策に係る事業に限る。）
 - ⑧ その他総合的な治水事業（総合流域防災対策事業のうち統合河川環境整備事業の要件に該当する河川環境整備事業については、防災・安全対策に係る事業に限る。）

- ⑩ 海岸事業（海岸保全施設の新設又は改良に関する事業及び海岸環境の整備に関する事業のうち海岸環境整備事業及び海域浄化対策事業については、防災・安全対策に係る事業に限る。）

（⑩及び⑪については欠番）

- ⑫ 都市公園・緑地等事業（地域防災計画等に位置づけられた都市公園の整備に関する事業その他の防災・安全対策に係る事業に限る。）
- ⑬ 市街地整備事業（土地区画整理事業等の市街地の整備改善に関する事業のうち都市防災推進事業（市街地液状化対策事業を除く。）その他の防災・安全対策に係る事業に限る。）
- ⑭ 都市水環境整備事業（良好な都市の水環境の保全又は創出に関する事業のうち、下水道関連特定治水施設整備事業その他の防災・安全対策に係る事業に限る。）
- ⑮ 地域住宅計画に基づく事業（地域住宅計画に基づく事業等のうち防災・安全対策に係る事業に限る。）
- ⑯ 住環境整備事業（良好な居住環境の整備に関する事業のうち、市街地再開発事業（密集市街地の整備改善等市街地の防災性の向上に資するものに限る。）その他の防災・安全対策に係る事業に限る。）

二 関連事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施する次に掲げる事業等。

イ 関連社会資本整備事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施することが必要な社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第2項各号（第14号及び当該社会資本総合整備計画に係る基幹事業が該当する号を除く。以下同じ。）に掲げる事業（各号（第2号から第4号まで及び第6号を除く。）に掲げる事業のうち附属第Ⅱ編において定めるそれぞれの基幹事業としての交付対象要件を満たさないもの、維持に関する事業及びレクリエーションに関する施設の整備事業を除く。）及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第2条第1項各号に規定する公的賃貸住宅の整備に関する事業（第1号（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅に限る。以下同じ。）から第3号までに掲げる事業のうち附属第Ⅱ編において定める基幹事業としての交付対象要件を満たさないものを除く。）

ロ 効果促進事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等（次に掲げるものを除く。効

果促進事業に係る事業費の合計額（都市再生法第47条の交付金、地域住宅法第7条の交付金又は広域活性化法第19条の交付金として社会資本整備総合交付金の交付を受け、提案事業（都市再生法第46条第2項第3号、地域住宅法第6条第2項第2号又は広域活性化法第5条第2項第3号の事業等をいう。）を実施する場合には、当該提案事業の事業費も合計した額）は、社会資本整備計画ごとに、交付対象事業の全体事業費の20/100を目途とする。）

- ① 交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等
- ② 交付対象となる地方公共団体の区域を著しく超えて運行される公共交通機関に係る事業等
- ③ レクリエーションに関する施設の整備事業
- ④ 附属第Ⅱ編第2章第2の表に定める事業等

ハ 社会資本整備円滑化地籍整備事業

社会資本整備計画の目標を実現するため、基幹事業に先行し、又は併せて実施する国土調査法（昭和26年法律第180号）第6条の4第1項に規定する地籍調査であって、社会資本整備の円滑化に資するもの

第7 単年度交付限度額

- 1 交付対象事業に対する毎年度の社会資本整備総合交付金の交付限度額（以下「単年度交付限度額」という。）は、次に掲げる式により算出された額を超えないものとする。

$$\text{単年度交付限度額} = (A + B + C + D)$$

ここで、A、B、C、Dは、それぞれ

- A：社会資本整備計画に位置づけられた基幹事業に係る当該年度の国費算定の基礎額の合計額
- B：社会資本整備計画に位置づけられた関連社会資本整備事業に係る当該年度の国費算定の基礎額の合計額
- C：社会資本整備計画に位置づけられた効果促進事業に係る当該年度の国費算定の基礎額の合計額
- D：社会資本整備計画に位置づけられた社会資本整備円滑化地籍整備事業に係る当該年度の国費算定の基礎額の合計額

であり、次に掲げる式より算出した額とする。また、財政法（昭和22年法律第34号）第4条の規定に基づく公債対象経費に該当するものとする（「東日本大震災からの復興の基本方針」（平成23年7月29日東日本大震災復興対策本部決定）に基づき実施するものを除く。）。なお、単年度交付限度額の算定に用いる交付対象事業ごとの国費算定の基礎額の算定方法については附属第Ⅲ編において定めるものとする。

$$A = \sum_{j=1}^l (\alpha_j \times A_j)$$

A_j：要素事業jの当該年度の事業費（事務費は除く。以下同じ。）

α_j：要素事業jに係る国費率

- l：社会資本整備計画に位置づけられた基幹事業である要素事業の数

$$B = \sum_{j=1}^m (\beta_j \times B_j)$$

B_j：要素事業jの当該年度の事業費

β_j：要素事業jに係る国費率（国の負担又は補助について個別の法令等に規定がある場合は、当該法令等に規定する負担の割合又は補助の割合。それ以外の場合は1/2。）

- m：社会資本整備計画に位置づけられた関連社会資本整備事業である要素事業の数

$$C = \sum_{j=1}^n (\gamma_j \times C_j)$$

C_j：要素事業jの当該年度の事業費

γ_j：要素事業jに係る国費率（国の負担又は補助について個別の法令に規定がある場合は、当該法令に規定する負担の割合又は補助の割合。それ以外の場合は1/2。ただし、道路事業と一体となって実施する場合はこの限りではない。）

- n：社会資本整備計画に位置づけられた効果促進事業である要素事業の数

$$D = \sum_{j=1}^p (\phi_j \times D_j)$$

D_j：要素事業jの当該年度の事業費

φ_j：要素事業jに係る国費率

- p：社会資本整備計画に位置づけられた社会資本整備円滑化地籍整備

事業である要素事業の数

- 2 社会資本整備総合交付金の交付後、交付対象事業の進捗の状況により、第9第2項の規定を適用した結果、事業費の実績額に基づいて前項の規定により算出される単年度交付限度額が、交付された金額と異なることとなったときは、交付された金額から事業費の実績額に基づいて算出される単年度交付限度額を控除した額（次項において「差額」という。）は、社会資本整備総合計画ごとに、次年度の単年度交付限度額の算定において調整することができる。
- 3 前項の規定による調整は、次年度の単年度交付限度額から差額を控除することにより行う。
- 4 地方公共団体が交付金事業者に対し、交付対象事業に要する経費の一部について負担又は補助をする要素事業においては、当該地方公共団体が当該交付金事業者に対して負担又は補助をする費用（事務費は除く。）の額の範囲内の事業費に限り、前三項の規定を適用する。

第8 社会資本整備総合計画の提出等

- 1 社会資本整備総合交付金を充てて交付対象事業を実施しようとする地方公共団体等は、次の各号に掲げる事項を記載した社会資本整備総合計画を作成し、当該計画を国土交通大臣に提出するものとする。
 - 一 計画の名称
 - 二 計画の目標
 - 三 計画の期間
 - 四 計画の目標を達成するために必要な交付対象事業
 - 五 計画の期間における交付対象事業の全体事業費
 - 六 老朽化対策を行う事業（この要綱において、附属第Ⅱ編において長寿命化計画の策定を交付対象要件としている基幹事業をいう。）が要素事業にある場合においては、当該要素事業の実施対象施設における長寿命化計画の策定状況
 - 七 基幹事業（関連社会資本整備事業のうち、社会資本整備重点計画法第2条第2項各号（第2号から第4号まで及び第6号を除く。）及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条第1項第1号から第3号までに掲げるものも含む。以下この号において同じ。）の費用便益比（なお、費用便益比を算出する基幹事業については附属第Ⅱ編において定めるものとする。）
- 八 交付対象事業等の効果の把握及び評価に関する事項

九 交付対象事業の執行状況に関する事項

十 その他必要な事項

- 2 社会資本整備総合計画の作成に当たっては、次の各号に留意するものとする。
 - 一 計画の目標は、計画の期間内における事業等の実施によって実現しようとする目標とすること
 - 二 計画の目標の実現状況等を評価するための指標（以下「評価指標」という。）が定量的指標により適切に設定されており、これにより交付対象事業の目的が適切に表現されていること
 - 三 計画の目標及び評価指標の設定内容に対して交付対象事業の構成が妥当であること
 - 四 交付対象事業は、一定の期間内に重点的、効果的かつ効率的に行われる必要があると認められるものであること
 - 五 交付対象事業は、早期に事業効果の現れるものであること
 - 六 第1項第7号の規定により費用便益比を算出する基幹事業以外の事業や、費用便益比のみでは事業の効果を適切に表現できない事業について、その事業によって期待される効果等を記載するよう努めること
- 3 国土交通大臣は、地方公共団体等から第1項の規定により社会資本整備総合計画の提出を受けた場合には、当該計画の内容を確認し、受理するものとする。
- 4 前三項の規定は、社会資本整備総合計画を変更する場合に準用する。

第9 交付申請等

- 1 地方公共団体等は、毎年度、社会資本整備総合計画に定められた交付対象事業のうち当該地方公共団体等が社会資本整備総合交付金を充てて実施するものについて交付申請を行うものとする。
- 2 国が負担又は補助をしなければならない割合について個別の法令等に規定されている場合を除き、要素事業に要する費用の総額について国費と地方費の割合を定め、要素事業ごとの国費の割合を固定しないことができることとする。

第10 社会資本整備総合計画の評価

- 1 地方公共団体等は、社会資本整備総合計画を作成したときは、これをインターネットの利用により公表するものとする。交付期間の終了時には、社会資本整備総合計画の目標の実現状況等について評価を行い、これをインターネットの利用により公表するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。また、必要に応じて、交付期間の中間年度においても評価を行い、同

様に公表及び国土交通大臣への報告を行うものとする。

2 国土交通大臣は、前項の規定による報告を受けたときは、地方公共団体等に対し、必要な助言を行うことができる。

第11 指導監督交付金

国は、都道府県知事が行う市町村（特別区を含む。以下同じ。）に対する指導監督事務に要する費用として、都道府県に対し指導監督交付金を交付することができる。

第12 社会資本整備総合交付金の経理

交付金事業者及び第11の指導監督交付金の交付を受ける都道府県は、国の交付金について経理を明らかにする帳簿を作成し、交付期間の終了後5年間保存しなければならない。

第13 監督等

1 国土交通大臣は都道府県に対し、国土交通大臣及び都道府県知事は市町村に対し、都道府県知事又は市町村長は当該都道府県又は市町村が補助する交付金事業者に対し、それぞれその施行する交付対象事業に関し、適正化法その他の法令及びこの要綱の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行する交付対象事業の促進を図るため、必要な勧告、助言若しくは奨励をすることができる。

2 国土交通大臣は都道府県に対し、国土交通大臣及び都道府県知事は市町村に対し、都道府県知事又は市町村長は当該都道府県又は市町村が補助する交付金事業者に対し、それぞれその施行する交付対象事業につき、社会資本整備総合交付金の適正な執行を図る観点から監督上必要があるときは、その交付対象事業を検査し、その結果違反の事実があると認めるときは、その違反を是正するため必要な限度において、必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

第14 その他

この要綱に定めるもののほか、社会資本整備総合交付金の交付に必要な事項は、別に定める。

第15 雑則

1 この要綱の施行の際、現に国に提出されている第8第1項各号の計画事項に相当する事項を含む計画で次に掲げるもの（以下「特定計画」という。）については、当該計画の計画期間に限り、その提出をもって同項に規定する

社会資本整備総合計画の提出とみなす。

- 一 都市再生整備計画
- 二 地域住宅計画
- 三 広域活性化計画
- 四 みなと振興計画
- 五 地域活力基盤創造計画
- 六 都市公園等統合補助事業計画
- 七 都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業計画
- 八 古都保存事業計画
- 九 緑地保全等事業計画
- 十 緑地環境整備事業計画
- 十一 津波・高潮危機管理対策緊急事業計画
- 十二 海岸耐震対策緊急事業計画

2 社会資本整備に関する地方公共団体等に対する国土交通省所管の従前の補助金や交付金により事業採択され、実施してきた事業（基幹事業に該当するものに限る。以下「従前の補助事業等」という。）であって、平成22年度も継続して行おうとするもの（以下「継続事業」という。）のうち、特定計画に位置付けられた交付対象事業以外のものについては、平成22年度予算に限り、第8第1項に規定する社会資本整備総合計画を国に提出しない場合であっても、従前の補助事業等に係る通知、要綱等（以下「旧要綱」という。）の内容や手続きに準じて社会資本整備総合交付金を交付できるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。
(旧要綱の失効)
- 2 旧要綱は、この要綱の施行の日に、その効力を失う。ただし、地方公共団体等以外の事業主体に対して行う補助金等の交付に係る部分及び社会資本整備総合交付金とは別に予算に計上した補助金等に係る部分については、この限りではない。
(経過措置)
- 3 災害対策等緊急事業推進費取扱要領(平成23年3月31日付け国計綱第40号国土計画局長通知)の別表1及び別表2に定める災害対策等緊急事業推進費を使用して行う事業、北海道特定地域連携事業推進費取扱要領(平成20年4月1日付け国北参第1-2号北海道局長通知)の別表に定める北海道特定地域連携事業推進費を使用して行う事業及び沖縄北部活性化特別振興対策特定開発事業推進費取扱要領(平成22年7月26日付け沖振第383号内閣府沖縄振興局長通知)の別表に定める沖縄北部活性化特別振興対策特定開発事業推進費を使用して行う事業については、旧要綱は、なおその効力を有する。
- 4 この要綱の施行の際、現に旧要綱に基づき行われている継続事業で平成21年度以前の年度の歳出予算に係るものの実施については、旧要綱は、前項の規定にかかわらず、なおその効力を有する。
- 5 旧要綱に基づき国に提出され、又は国の承認、同意等を受けた計画等は、それぞれ相当するこの要綱に基づく計画等で、この要綱に基づき国に提出され、受理されたものとみなす。
- 6 第2項の規定により効力を失う前の旧要綱の規定に基づくみなと振興計画に記載された提案事業は、要綱本編第6第2号ロに規定する社会資本整備総合計画の目標を実現するため基幹事業と一体となってその効果を高めるために必要な事業等とみなしてこの要綱を適用する。

附 則 (平成22年11月26日付け国官会第1630号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成22年11月29日から施行する。

附 則 (平成23年3月31日付国官会第2625号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年3月31日から施行する。

附 則 (平成23年4月1日付け国官会第2626号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 要綱本編第6第2号に規定する関連事業(都道府県を交付対象とするものを除く。)であって当該関連事業と一体的に実施するものとして社会資本整備総合計画に記載された基幹事業が地域自主戦略交付金を充てて実施することとなったものについても、社会資本整備総合交付金を充てて実施することができるものとする。
- 3 要綱本編第6第2号ロ括弧書の規定による効果促進事業に係る事業費の合計額の全体事業費に占める割合の算定に当たっては、効果促進事業に係る事業費については地域自主戦略交付金の創設による変更前の社会資本整備総合計画(以下「変更前計画」という。)に記載された効果促進事業(新たに地域自主戦略交付金を充てて実施するものに限る。)に係る事業費を、全体事業費については変更前計画に記載された事業(新たに地域自主戦略交付金を充てて実施するものに限る。)に係る事業費を、それぞれ含めることができるものとする。

附 則 (平成23年7月1日付け国官会第873号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年7月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この要綱の施行前に附属第Ⅱ編第1章第16-(10)第5第四号の規定により土地・水資源局長及び住宅局長が定めた率並びに附属第Ⅲ編第1章第16-(10)第1第四号の規定により土地・水資源局長及び住宅局長が定めた額については、改正後の要綱附属第Ⅱ編第1章第16-(10)第5第四号及び附属第Ⅲ編第1章第16-(10)第1第四号の規定により住宅局長が定めたものとみなす。

附 則 (平成23年11月21日付け国官会第1964号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年11月21日から施行する。

附 則 (平成23年12月27日付け国官会第2259号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成23年12月27日から施行する。

附 則 (平成24年4月6日付け国官会第3283号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年4月6日から施行する。

(経過措置)

2 要綱本編第6第2号に規定する関連事業(都道府県又は地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市を交付対象とするものを除く。)であって当該関連事業と一体的に実施するものとして社会資本総合整備計画に記載された基幹事業が地域自主戦略交付金又は沖縄振興公共投資交付金を充てて実施することとなったものについても、社会資本整備総合交付金を充てて実施することができるものとする。

3 要綱本編第6第2号口括弧書の規定による効果促進事業に係る事業費の合計額の全体事業費に占める割合の算定に当たっては、効果促進事業に係る事業費については平成24年度予算に係る地域自主戦略交付金の制度変更及び沖縄振興公共投資交付金の創設による変更前の社会資本総合整備計画(以下「変更前計画」という。)に記載された効果促進事業(新たに地域自主戦略交付金又は沖縄振興公共投資交付金を充てて実施するものに限る。)に係る事業費を、全体事業費については変更前計画に記載された事業(新たに地域自主戦略交付金又は沖縄振興公共投資交付金を充てて実施するものに限る。)に係る事業費を、それぞれ含めることができるものとする。

附 則 (平成24年12月4日付け国官会第2205号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年12月4日から施行する。

附 則 (平成25年2月26日付け国官会第2911号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年2月26日から施行する。

(経過措置)

2 要綱本編第6第一号ロ並びに同規定に係る附属第I編、第II編及び第III編の規定は、平成24年度の一般会計補正予算(第1号)(以下「平成24年度補正予算」という。)に係る事業から適用する。

3 平成24年度補正予算を充てて実施する事業においては、要綱本編第6第一号に規定する基幹事業又は同第二号に規定する関連事業が、平成23年度予算に係る地域自主戦略交付金の創設又は平成24年度予算に係る地域自主戦略交付金の制度変更に伴い、地域自主戦略交付金を充てて実施するものとされたもの(沖縄振興公共投資交付金の交付対象事業を除く。)であって

も、これを交付対象事業とみなして社会資本整備総合交付金を充てて実施することができる。この場合、交付対象事業及び国費の算定方法については、地域自主戦略交付金交付要綱(平成23年4月1日付け国官会第2673号国土交通事務次官通知)附属編に定めるところによるものとする。

4 前項の場合において、地域自主戦略交付金を充てて実施するものとされた事業が現に社会資本総合整備計画に記載されていないときであって、かつ、社会資本総合整備計画に記載することが著しく困難と認められるときは、平成24年度補正予算を充てて実施する事業を明らかにした事業実施計画を提出することで、社会資本総合整備計画に記載されたものとみなして前項の規定を適用することができるものとする。

5 要綱本編第6第二号口括弧書の規定による効果促進事業に係る事業費の合計額の全体事業費に占める割合の算定に当たっては、要綱第6第一号ロに規定する防災・安全交付金事業の実施に係る変更に伴う変更前及び変更後の社会資本総合整備計画に記載された効果促進事業に係る事業費及び全体事業費により算定することができる。

附 則 (平成25年5月15日付け国官会第297号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年5月15日から施行する。

(地域自主戦略交付金交付要綱の廃止)

2 地域自主戦略交付金交付要綱(平成23年4月1日付け国官会第2673号国土交通事務次官通知)は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行日前の予算に係る事業については、なお従前の例による。

附 則 (平成26年2月6日付け国官会第2581号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年2月6日から施行する。

附 則 (平成26年3月28日付け国官会第3212号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年8月1日付け国官会第693号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年8月1日から施行する。

附 則 (平成26年12月24日付け国官会第2249号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年12月24日から施行する。

附 則 (平成27年2月3日付け国官会第2706号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成27年2月3日から施行する。

附 則 (平成27年4月9日付け国官会第99号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成27年4月9日から施行する。ただし、この通知の施行前に作成された整備計画については、平成28年3月31日までの間、要綱本編第8第1項第6号及び第4項の規定に基づき当該整備計画の変更を行うことを要しない。

附 則 (平成28年4月1日付け国官会第4197号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。ただし、改正後の要綱本編第8第1項第7号及び第9号に掲げる事項については、平成29年3月31日までの間(第7号に掲げる事項については、平成28年度において費用便益比を算出することができないやむを得ない理由があるときは平成30年3月31日までの間)、整備計画に記載することを要しない。

附 則 (平成28年9月1日付け国官会第1477号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年9月1日から施行する。

附 則 (平成28年10月7日付け国官会第1771号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年10月11日から施行する。

附 則 (平成29年3月31日付け国官会第4354号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。ただし、この通知の施行の際現に国に提出されている社会資本総合整備計画に定められた関連社会資本整備事業についての改正前の要綱本編第6第2号イ及び附属第Ⅲ編第2章第1(2)ロの規定の適用については、当該計画の計画期間内に

限り、なお従前の例による。

(経過措置)

- 2 「東日本大震災からの復興の基本方針」(平成23年7月東日本大震災復興対策本部決定)3(イ)又は(ロ)に該当する復興事業等として実施する道路事業の国費率については、改正後の附属第Ⅲ編第1章イ第1-(1)表1-(1)-2、附属第Ⅲ編第1章ロ第1-(1)表1-(1)-2及び附属第Ⅲ編第2章第2(2)表1-(1)-3にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 (平成29年4月26日付け国官会第347号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年4月26日から施行する。

附 則 (平成29年6月15日付け国官会第712号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年6月15日から施行する。

附 則 (平成30年3月30日付け国官会第25号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

(廃止)

- 2 附則(平成29年3月31日付け国官会第4354号)第2項は廃止する。

附 則 (平成30年7月13日付け国官会第3676号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成30年7月15日から施行する。

附 則 (平成30年10月23日付け国官会第14448号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成30年10月23日から施行する。

附 則 (平成31年2月7日付け国官会第18577号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成31年2月7日から施行する。

附 則 (平成31年3月20日付け国官会第22339号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成31年3月20日から施行する。

附 則 (平成31年3月29日付け国官会第24306号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則 (令和元年10月9日付け国官会第18067号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和元年10月9日から施行する。

附 則 (令和2年3月31日付け国官会第29901号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年9月4日付け国官会第14940号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年9月7日から施行する。ただし、附属第三編第二章第3(1)の改正規定は、令和2年9月29日から施行する。

附 則 (令和3年1月28日付け国官会第21238号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年1月28日から施行する。

附 則 (令和3年3月3日付け国官会第27233号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年3月3日から施行する。

附 則 (令和3年3月30日付け国官会第28955号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年7月14日付け国官会第11620号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年7月15日から施行する。

附 則 (令和3年8月5日付け国官会第12408号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年8月5日から施行する。

附 則 (令和3年12月17日付け国官会第16066号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年12月20日から施行する。

附 則 (令和4年3月31日付け国官会第23929号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則 (令和4年6月15日付け国官会第7532号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和4年6月17日から施行する。

事業収支

支出		収入					
費目	金額 (千円)	費目	金額 (千円)	収入			その他
				国費	県費	市費	
調査設計計画費	268,041	再開発事業費補助	2,319,478	1,159,739	439,240	720,499	
土地整備費	233,525	公共施設管理者負担金	602,454	205,859	0	396,595	
補償費	1,057,756	市単独費	63,000			63,000	
建築工事費	1,548,011	保留床処分金	452,436				452,436
公共施設工事費	316,656	雑収入	187				187
事務費	11,737						
借入金利子	919						
管理組合引継金	910						
合計	3,437,555		3,437,555	1,365,598	439,240	1,180,094	452,623

市街地再開発事業費補助金

	項目	数量	単価	補助率	補助金額(千円)
調査設計 計画費	事業計画作成費	1式	49,629千円	2/3	33,086
	基本設計費	1式	21,867千円	2/3	14,578
	地盤調査費	1式	3,843千円	2/3	2,562
	地盤調査費(文化財)	1式	7,850千円	2/3	5,232
	建築設計費	1式	80,028千円	2/3	53,352
	権利変換計画作成費	1式	61,436千円	2/3	40,956
	小計①				149,766
土地 整備費	建築物除却費	1式	215,618千円	9/10	194,056
	整地費	1式	978千円	9/10	880
				9/10	0
	小計②				194,936
補償費	建物補償費(残留分)	1式	984,680千円	9/10	886,220
	建物補償費(転出分)	1式	397,507千円	9/10	357,756
	上記相当利息分	1式	千円	9/10	0
	通損補償費	1式	232,587千円	9/10	209,328
					0
	小計③				1,453,304
共同施設	共同施設整備費	1,180,233千円	24%	9/10	254,930
	駐車場整備費	1式	13,309千円	9/10	11,978
	公共用通路(アトリウム)	1式	269,430千円	9/10	242,486
	共用搬入施設	1式	13,420千円	9/10	12,078
	小計④				521,472
小計①～⑤					2,319,478
事務費		千円	%		
合計					2,319,478
県負担額調整					
総額					2,319,478
	国費				1,159,739
	県費				439,240
	市費				720,499
					2,319,478

市単独費

	項目	数量	単価	補助率	補助金額(千円)
	通損補償費(市費対象)	1式	70,000千円	9/10	63,000
	テナント内装費	1式	千円	9/10	0
総額					63,000
	国費				
	県費				
	市費				63,000

滋賀縣市街地再開発事業補助金交付要綱

(趣 旨)

第1条 知事は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）に基づき市街地再開発事業を推進し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業の実施のため必要な市街地総合再生基本計画、市街地再開発事業基本計画および市街地再開発事業推進計画（以下「基本計画等」という。）を作成する市町村および市街地再開発事業を施行する市街地再開発組合等（法第11条の規定により設立された市街地再開発組合および施行地区となるべき区域の宅地について所有権または借地権を有するものの3分の2以上のものが参加している市街地再開発準備組織をいう。以下「組合等」という。）に補助する市町村に対し、予算の範囲内において補助金を交付するものとし、その交付に関しては滋賀県補助金等交付規則（昭和48年滋賀県規則第9号。以下「規則」という。）に規定するもののほか、この要綱の定めるところによる。

(定 義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 市街地再開発事業……法第2条第1号に規定する事業

(2) 施設建築物……市街地再開発事業によって建築される建築物

(補助対象事業等)

第3条 補助金の交付の対象となる事業および補助率等は、別表に定めるところによる。

(補助対象事業の施行計画の承認)

第4条 補助金の交付の申請をしようとするものは、補助対象事業に係る施行計画を作成し、各年度4月1日から3月31日までの間に実施が見込まれる事業量を定めなければならない。

2 補助金の交付の申請をしようとするものは、前項に規定する施行計画について、施行計画承認申請書（別記様式第1号）に次の書類を添え知事に提出

し、あらかじめその承認を得なければならない。

添付書類

施行計画承認調書（別記様式第2号）

- 3 補助事業者は、前項に基づく知事の承認を得た後にその内容について変更が生じた場合は、施行計画変更承認申請書（別記様式第3号）に前項に準じた書類を添え提出期日までに知事に提出し、その承認を得なければならない。

提出期日……知事が別に通知する日

- 4 知事は、第2項および前項に規定する施行計画承認の申請があったときは、当該申請に係る書類の審査および必要に応じて行う現地調査等により、その内容を審査し、補助事業を実施するにあたり適当であると認めた場合は、その承認を行うことができる。

（補助金の交付の申請）

第5条 補助金の交付の申請をしようとするものは、前条第2項の規定に基づく施行計画承認の内容（前条第3項の規定に基づき施行計画変更承認を得た場合はその内容）に準じて申請を行うものとする。ただし、知事が特に認める場合はその限りでない。

（交付申請書の添付書類）

第6条 規則第3条に規定する補助金交付申請書の提出期日および添付書類は、次のとおりとする。

（1）提出期日……知事が別に通知する日

（2）添付書類

ア 事業計画書（別記様式第4号）

イ 交付申請額の算出方法等（別記様式第5-1号）

ウ 国交付金交付申請書（添付図書を含む。）の写し

エ 予算議決書（別記様式第6号）

オ 施行計画承認申請書（変更申請を行っている場合は施行計画変更承認申請書。添付書類を含む。）の写し

（3）補助金の交付を受けようとする事業の国交付金の交付決定を過年度すでに受けている場合における添付書類

ア 事業計画書（別記様式第4号）

イ 交付申請額の算出方法等（別記様式第5-2号）

ウ 施行計画変更承認申請書（添付書類を含む。）の写し

（交付条件）

第7条 規則第5条に規定する条件は、次のとおりとする。

（1）この事業について、次のいずれかに該当する場合は、あらかじめ知事の承認を受けること。

ア この事業の内容を変更する場合

イ この事業に要する経費の配分を変更する場合

ウ この事業を中止し、または廃止する場合

（2）この事業が完了予定期日までに完了しない場合、またはこの事業の遂行が困難となった場合は、速やかに知事に報告し、その指示を受けること。

なお、この事業が当該年度末までに完了しない場合は、速やかに知事の承認を得て、既交付決定額を当該年度末の出来高に対する事業費に係る補助金額に変更すること。

（3）この補助金について、当該地方公共団体の歳入歳出予算における予算科目別の計上金額を明らかにする調書を作成すること。

（4）組合等に対し、この事業に係る補助金を交付する場合には、第1号および第2号に準じた条件を付して当該組合等に対し補助金を交付する旨を通知すること、およびこの事業が完了した場合は、当該事業の成果が交付決定の内容に適合しているかどうか調査し、交付すべき補助金の額を確定し、補助金の額の確定通知をすること。

（申請の取下げ）

第8条 規則第7条に規定する申請の取下げをすることができる期日は、補助金の交付の決定の通知を受けた日から起算して15日を経過した日までとする。ただし、知事が必要と認めるときは、この期日を変更することができる。

（補助金の経理）

第9条 補助事業者は、県の補助金について経理を明らかにする帳簿を作成し、保存しておかなければならない。

（事業内容等の変更）

第10条 補助事業者は、次の各号に掲げる事業の内容の変更、または事業に要する経費の配分の変更をしようとする場合には、事業内容変更承認申請書（別記様式第7号）を知事に提出し、あらかじめその承認を受けなければならない。

- (1) 施設建築物（共同施設を含む。）の位置、形態の変更
- (2) 事業を施行する区域の変更
- (3) 補助金の額に変更を生ずる事業内容の変更

2 補助事業者は、前項の変更以外の変更をした場合においては、すみやかに知事に報告しなければならない。

3 第6条の規定は第1項の変更について準用する。

（事業の廃止等）

第11条 補助事業者は、補助金の交付決定後において事業を中止し、または廃止しようとするときは、あらかじめ知事の承認を受けなければならない。

（実績報告）

第12条 規則第12条に規定する補助事業等実績報告書の提出期日、および添付書類は、次のとおりとする。

(1) 提出期日……補助事業完了後1か月以内または翌年度の4月10日のいずれか早い日

(2) 添付書類

- ア 事業実施状況調書（別記様式第8号）
- イ 補助金精算調書（別記様式第9号）
- ウ 事業の成果を示す図書（写真を含む。）

（補助金の交付）

第13条 規則第15条に規定する補助金交付請求書の添付書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助事業実績報告書の写し
 - (2) 額の確定通知書の写し
- 原簿、精算書については、
国交付金請求書類添付にこれ

付則

この要綱は、昭和49年1月18日から施行し、昭和48年度の補助金から適用する。

○長浜市市街地再開発事業補助金交付要綱

平成24年12月19日告示第279号

長浜市市街地再開発事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再開発法（昭和44年法律第98号。以下「法」という。）第122条第1項の規定に基づき、第一種市街地再開発事業を施行する者に対し、予算の範囲内で補助金を交付することについて、長浜市補助金等交付規則（平成18年長浜市規則第36号。以下「規則」という。）に規定するもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(補助対象者)

第2条 この要綱において補助対象者とは、次に掲げるものとする。ただし、都市再開発法施行令（昭和44年政令第232号）第47条の2に規定する者を除く。

- (1) 法第7条の9第1項の規定により認可された個人施行者（以下「個人」という。）
- (2) 法第11条第1項及び第2項の規定により認可された市街地再開発組合（以下「組合」という。）
- (3) 市街地再開発事業の施行地区となるべき区域の宅地について所有権又は借地権を有する者のうち3分の2以上が参加している市街地再開発準備組織（以下「準備組織」という。）

(対象事業)

第3条 補助金の交付対象となる事業は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年国官会第2317号。以下「交付金要綱」という。）に定める対象要件に適合する第一種市街地再開発事業で、市長が適当と認めるものとする。

(対象経費及び補助金の額)

第4条 補助金の交付対象となる経費の範囲及び算定方法は、交付金要綱に定めるところによる。

2 補助金の額は、前項に規定する経費の3分の2を上限とする。

(交付申請)

第5条 規則第4条第1項第4号に規定する市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 個人にあっては規準又は規約、組合にあっては定款、準備組織にあってはこれらに代わる書類
- (2) 交付申請額の算出方法及び経費の配分を証する書類（様式第1号）
- (3) その他参考書類
- (4) 前各号に掲げるもののほか、準備組織にあっては、施行地区となるべき区域の宅地について所有権又は借地権を有する者のうち3分の2以上が参加していることを証する書類

(補助事業の遂行状況の報告等)

第6条 補助金の交付決定を受けたもの（以下「補助事業者」という。）は、年度の各四半期（第4四半期を除く。）ごとに、当該期間経過後、速やかに補助事業の遂行状況（様式第2号）を市長に報告しなければならない。

(経費の配分の変更)

第7条 補助事業者は、第4条第1項に規定する項目の間で経費の配分の変更を行う場合は、経費の配分変更承認申請書(様式第3号)を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(事業内容の変更)

第8条 補助事業の内容に次の各号に掲げる変更が生じた場合は、速やかに当該各号に定める書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 対象経費総額の変更が伴う事業内容の変更の場合 補助金交付変更申請書(規則様式第1号)
- (2) 対象経費総額の変更が伴わない事業内容の変更の場合 事業内容変更承認申請書(様式第4号)
- (3) 交付決定通知書に付された期日までに事業が完了しない場合 完了期日変更報告書(様式第5号)
- (4) 事業を中止又は廃止する場合 事業中止(廃止)承認申請書(様式第6号)
(実績報告)

第9条 規則第14条第1項に規定する市長が別に定める書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助事業の成果を示す書類(様式第7号)
- (2) 補助金精算調査(様式第8号)
- (3) 補助金受入調査(様式第9号)
- (4) 残存物件調査(様式第10号)
- (5) 事業実施状況書(様式第11号)
- (6) 図面(補助金交付申請の際、添付した図面を準用する。)
- (7) 事業完了写真
- (8) その他参考書類

(概算払)

第10条 市長は、補助事業者の資金計画に合理的な理由があり、かつ、補助金の交付の目的を達成するために必要であると認めるときは、概算払により、補助金を数回に分けて支払うことができる。

(経理等)

第11条 補助事業者は、当該補助事業に係る経費の収支を明らかにする帳簿を作成し、当該補助事業完了後5年間保存しなければならない。

2 補助事業者は、補助事業等における残存物件の取扱いについて(昭和34年建設省事務次官通達発会第74号)に規定する備品を購入した場合は、台帳を作成し、当該備品の名称、購入年月日、数量、価格、購入先等を明らかにしておかなければならない。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年12月19日から施行する。

長浜市告示185号

長浜市市街地再開発事業推進補助金交付要綱を次のように定める。

平成27年7月1日

長浜市長 藤井 勇治

長浜市市街地再開発事業推進補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、長浜駅周辺地区における市街地再開発事業の円滑な実施を図るため、別に定める長浜市市街地再開発事業補助金交付要綱(平成24年長浜市告示第279号。以下「再開発事業補助金交付要綱」という。)に基づく補助金のほかに、都市再開発法(昭和44年法律第38号。以下「法」という。)の規定に基づく、市街地再開発組合に対し、予算の範囲内で補助金を交付することについて、長浜市補助金等交付規則(平成18年長浜市規則第36号。以下「規則」という。))に規定するもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(補助対象者)

第2条 補助の対象とする事業者は、法第11条第1項及び第2項の規定により認可された市街地再開発組合(以下「組合」という。)とする。

(補助対象事業)

第3条 補助金の対象となる事業は、再開発事業補助金交付要綱に基づく交付決定を受けた第一種市街地再開発事業で、市長が適当と認めるものとする。

(補助対象経費等)

第4条 補助金の対象となる経費は、再開発事業補助金交付要綱第4条第1項に規定する経費のうち組合負担に係る経費とする。

2 補助金の額は、定額とする。

(交付申請)

第5条 規則第4条第1項第4号に規定する市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 再開発事業補助金交付決定通知書の写し
- (2) 補助対象経費の内訳がわかる書類

(実績報告)

第6条 規則第14条第1項に規定する市長が別に定める書類は、次のとおりとする。

- (1) 収支決算書
- (2) 請求書又は領収書の写し

(概算払)

第7条 市長は、組合の資金計画に合理的な理由があり、かつ、補助金の交付の目的を達成するために必要であると認めるときは、概算払により、補助金を数回に分けて支払う

ことができる。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年7月1日から施行する。

(告示の失効)

2 この要綱は、平成29年3月31日限り、その効力を失う。

公共施設管理者負担金

	項目	数量	単価	補助率	金額(千円)
調査設計 計画費	公共施設測量設計費	1式	10,386千円	10/10	10,386
	文化財調査費	1式	8,000千円	10/10	8,000
	小計①				18,386
土地 整備費	建築物除却費	1式	5,261千円	10/10	5,261
	整地費	1式	59千円	10/10	59
	小計②				5,320
補償費	用地補償費(残留分)	1式	27,433千円	10/10	27,433
	用地補償費(転出分)	1式	99,350千円	10/10	99,350
	上記相当利息分	1式	千円	10/10	0
	建物補償費(残留分)	1式	30,090千円	10/10	30,090
	建物補償費(転出分)	1式	4,097千円	10/10	4,097
	上記相当利息分	1式	0千円	10/10	0
	通損補償費	1式	61,342千円	10/10	61,342
	小計③				222,312
公共施設 工事費	道路	1式	128,271千円	10/10	128,271
					0
	小計④				128,271
小計①～④					374,289
事務費		千円	%		
総額					374,289
	国費				205,859
	県費				
	市費				168,430

公共施設管理者負担金(国費なし)

	項目	数量	単価	補助率	補助金額(千円)
	公共施設設計費(デッキ)	1式	25,002千円	10/10	25,002
	用地補償費(残留分)	1式	14,778千円	10/10	14,778
	デッキ工事費	1式	173,470千円	10/10	173,470
	ポケットパーク・その他工	1式	14,915千円	10/10	14,915
総額					228,165
	国費				
	県費				
	市費				228,165

【施設建築物の一部等又は施設建築物の価額の確定】

施設建築物の一部等又は施設建築物												
棟	用途	階	施設建築物の一部等の番号	施設建築物の一部の面積 (㎡)	敷地利用権(借地権)の共有持分 /244780	敷地利用権の原価	施設建築物の一部の確定額		施設建築物の一部の原価		施設建築物の一部の時価	
							総額	単価	総額	単価	総額	単価
							(千円/㎡)		(千円/㎡)		(千円/㎡)	
A	店舗	1F	101	93.10	14963	0	47,619,000	511	47,578,000	511	51,110,000	548
A	店舗	1F	102	27.10	3225	0	1,661,000	61	1,660,000	61	15,660,000	578
A	店舗	1F	103	71.70	3453	0	8,479,000	118	8,472,000	118	37,280,000	520
A	店舗	1F	104	84.37	9183	0	5,647,000	88	5,642,000	88	33,470,000	520
A	店舗	1F	105	75.15	3513	0	12,458,000	166	12,447,000	166	39,080,000	520
A	店舗	1F	106	40.47	5345	0	4,732,800	117	4,729,000	117	18,700,000	462
A	店舗	1F	107	60.02	8598	0	4,973,000	83	4,969,000	83	29,470,000	491
A	店舗	1F	108	48.10	2161	0	82,661,000	1,718	82,589,000	1,717	20,880,000	434
A	店舗	1F	109	53.15	7644	0	24,330,000	458	24,308,000	457	29,100,000	491
A	店舗	1F	110	228.70	32887	0	104,665,000	458	104,574,000	467	112,390,000	461
A	店舗	1F	112	30.00	5580	0	2,532,000	84	2,530,000	84	17,340,000	578
A	店舗	2F	201	85.02	3763	0	13,309,000	157	13,297,000	156	41,740,000	491
A	店舗	2F	202	171.88	8891	0	18,920,000	98	18,805,000	98	74,510,000	434
A	店舗	2F	203	138.09	15128	0	9,748,000	63	9,740,000	63	51,920,000	376
A	店舗	2F	204	37.35	2544	0	2,252,200	60	2,250,000	60	14,040,000	376
A	店舗	2F	205	21.28	955	0	38,518,000	1,718	38,488,000	1,717	9,220,000	434
A	店舗	3F	301	340.15	43160	0	137,354,000	404	137,235,000	403	147,630,000	434
A	御堂	3F	302	20.00	3000	0	6,808,000	330	6,800,000	330	7,620,000	376
A	店舗	4F	401	135.40	18722	0	53,218,000	383	53,173,000	383	67,140,000	422
A	店舗	4F	402	132.54	5795	0	221,698,000	1,673	221,505,000	1,671	55,930,000	422
A	店舗	4F	403	57.11	2497	0	95,527,000	1,673	95,444,000	1,671	24,100,000	422
A	住宅	5F	501	72.08	6883	0	3,534,000	49	3,531,000	49	20,400,000	283
A	住宅	5F	502	78.00	3276	0	11,818,000	153	11,806,000	153	22,340,000	294
A様合計				2815.46	244780		907,061,000	436	906,273,000	436	927,870,000	446
B	倉庫	1F	113	41.68	-		4,242,000	102	4,238,000	102	4,850,000	402
B様合計												
合計							911,303,000	438	910,511,000	429	932,267,000	440

※本事業では比較的従前資産額の小さい権利者の生活再建に配慮して権利変換計画が定められていることから上記価額には一部時価と原価との間にバラツキが見られるものの、全体として時価が原価を上回っていることが確認できる。

えきまち長浜株式会社の概要

令和5年3月1日現在

商号：えきまち長浜株式会社

本店：長浜市北船町3番24号

会社設立年月日：平成26年9月26日

目的：当社は、JR長浜駅周辺において次の事業を営むことを目的とする。

- 1 市街地の整備改善のための事業
- 2 都市福利施設整備事業
- 3 住宅供給及び居住環境向上のための事業
- 4 商業活性化のための事業
- 5 公共交通機関の利用者の利便増進事業
- 6 まちづくりに関する情報の収集、処理、提供
- 7 イベントの企画、運営
- 8 土地、建物の有効利用に関する企画、調査、設計
- 9 不動産の賃貸、処理、保有、運用
- 10 駐車場、駐輪場、観光案内所、物品販売店、飲食店、その他地域活性化に必要な施設の運営
- 11 建築物及び付属設備の掃除、保守、点検
- 12 動産リース、古物の販売
- 13 広告、宣伝、出版に関する業務
- 14 前各号に付帯関連する一切の業務

資本金の額：4950万円

発行済株式数 普通株式 59株（うち28株を長浜市が保有）

甲種種類株式 40株（全部長浜市が保有）

（甲種種類株式は取締役・監査役選任について議決権なし。

残余財産分配時は1株あたり50万円が優先的に支払われ、これ以外に支払はない。平成40年4月1日以降、1株あたり50万円で会社を買取を請求できる。）

※ 長浜市の保有比率

普通株式の47.4%

発行済全株式の68.7%

取締役：7名（うち、常勤2名）

監査役：2名

代表取締役社長 米澤辰雄（元長浜市総務部長）

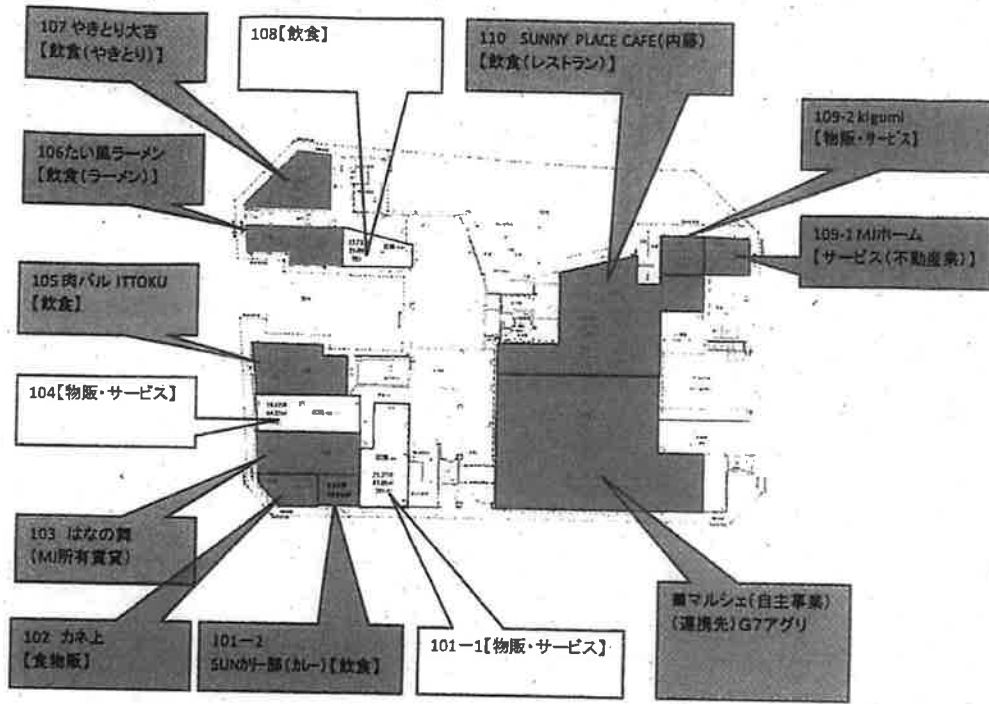
代表取締役副社長 町井義秀

従業員数：2名（部長1名、マネージャー1名）

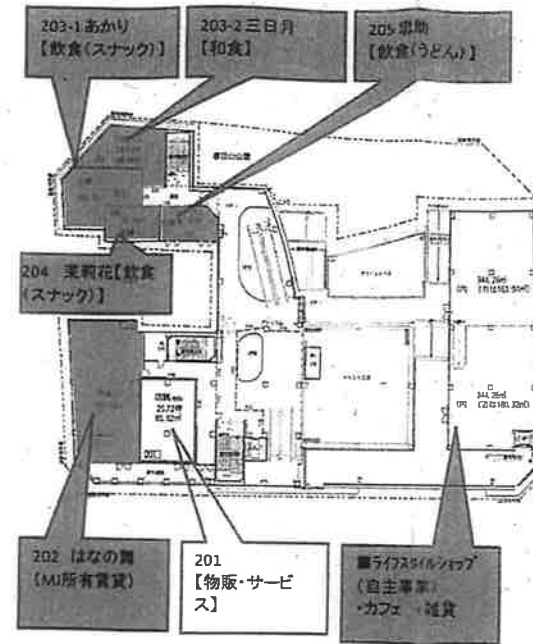
リーシングに関する報告

◎状況報告

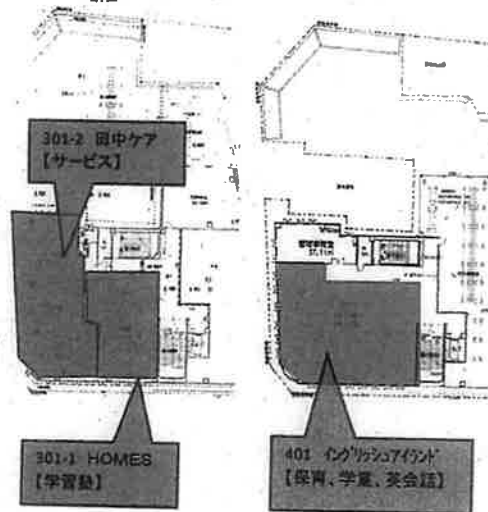
1階



2・M3階



3・4階



区画	面積	
	m ²	坪
101-1 サービス・物販	72.19 m ²	21.84 坪
104 サービス・物販	75.15 m ²	22.73 坪
108 飲食	35.09 m ²	10.61 坪
201 サービス・物販	85.02 m ²	25.72 坪

資金計画の推移

【長浜駅東地区市街地再開発組合】

(単位：百万円)

		組合設立 (H27. 3)	着工時点 (H28. 3)	現在 (H29. 5)
支出	調査設計計画費	257	269	268
	土地整備費	248	229	234
	補償費	1,203	1,059	1,058
	建築工事費	1,520	1,446	1,548
	公共施設工事費	194	361	309
	事務費	34	58	13
	借入金利子	11	2	2
	計	3,467	3,423	3,432
収入	再開発事業費補助	2,592	2,243	2,319
	公共施設管理者負担金	420	640	595
	市補助金	0	63	63
	雑収入	0	0	2
	保留床処分金	455	477	453
	計	3,467	3,423	3,432

【えきまち長浜(株)】

(単位：百万円)

		組合設立 (H27. 3)	着工時点 (H28. 3)	現在 (H29. 5)
資金調達	自己資本(現金)	197	179	100
	MINTO機構からの出資	0	235	0
	経済産業省補助	399	100	0
	市補助金	45	71	83
	市借入	0	0	200
	金融機関借入	61	193	360
	計	702	778	743
資金需要	自主内装工事(B、C工事)等	102	133	95
	テナント誘致C工事等	77	96	106
	開業準備	48	47	42
	保留床購入	455	477	461
	コンサルタント委託料	20	25	39
	計	702	778	743

H29. 5. 24

取締役会資料

平成27年度
中心市街地活性化関連
支援措置の概要

経済産業省
商務流通保安グループ
中心市街地活性化室

中小企業庁
経営支援部
商業課

中心市街地再興戦略事業費補助金

【平成 27 年度予算】
600 百万円

1. 事業概要・目的

○「日本再興戦略」に掲げる民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を実現するために、中心市街地活性化法に基づいて以下のような支援を行います。

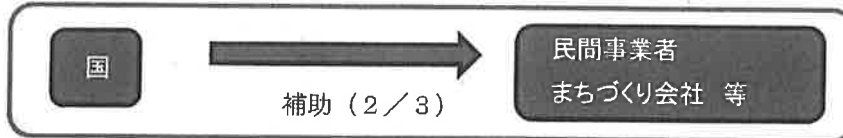
○地域経済において重要な役割を果たす中心市街地について、事業を絞って重点的に支援を行います。具体的には地元住民や自治体等による強いコミットがあり、当該中心市街地だけでなく、周辺地域の経済活力を向上させる波及効果の高い民間プロジェクト（商業施設等の整備）を支援します。

○また、地域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ための調査、専門人材活用等を支援します。

2. 対象者

民間事業者、まちづくり会社(※)、商店街振興組合、NPO 法人 等

(※)自治体、商工会議所等の出資を受け、法人格を有し定款等により代表者、財産管理方法、まちづくりに関連する事業を目的としていること等について確認できること



3. 支援内容

中心市街地活性化法に基づき内閣総理大臣の認定を受けた市町村等において、民間事業者等が実施する取り組みを支援。

■調査事業

対象事業：ニーズ調査、マーケット調査、機能状況調査 等

補助額：上限 1,000 万円、下限 100 万円

補助率：2/3

■専門人材活用支援事業

対象事業：タウンマネージャー等のまちづくりに関して専門的な知見を有する人材の招聘 等

補助額：上限 1,000 万円、下限 100 万円

補助率：2/3

■先導的・実証的事業

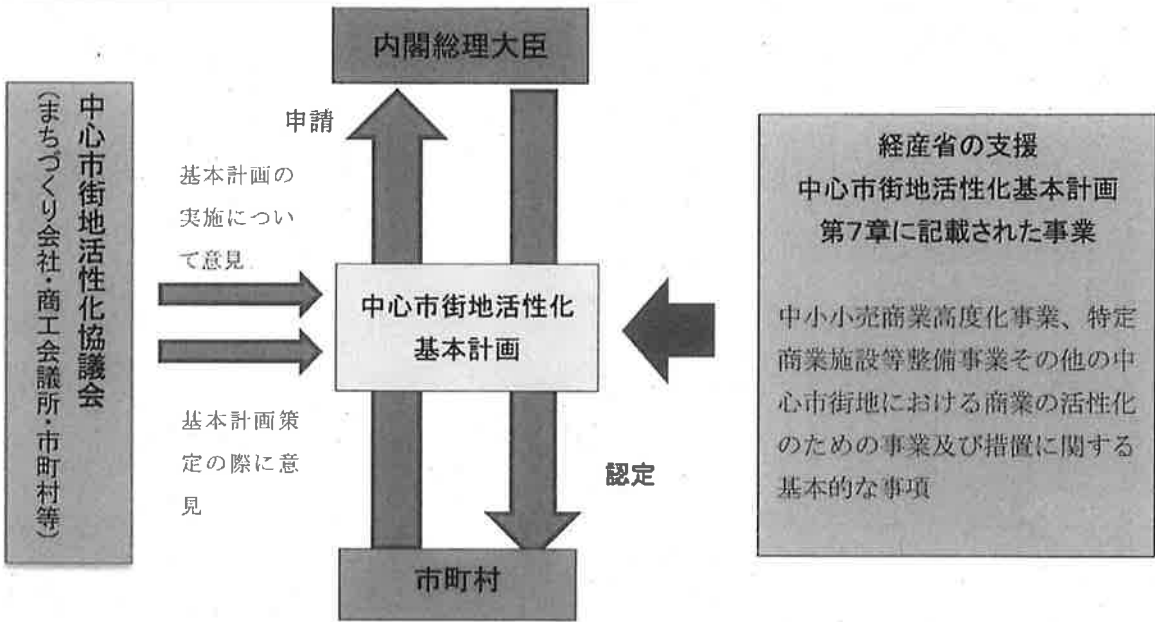
対象事業：施設整備事業(ハード事業)、施設整備以外の事業(ソフト事業)

補助額：(施設整備事業)上限 2 億円(4 億円※)、下限 100 万円

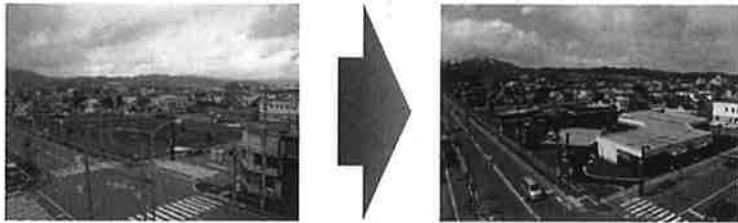
(施設整備事業以外)上限 2 億円、下限 100 万円

※経済産業大臣認定を受けた特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に基づく事業については、上限額を引き上げます。

中心市街地活性化基本計画の認定ステップ



高度な商業機能の整備に同時並行支援



事例)
農産物直売所やスーパーショップ、スイーツカフェ等、住民や観光客等のニーズに対応できる複合集客施設と大型駐車場を整備する事業

(後略)



2022/12/27 14:57 現在の情報です。

滋賀県長浜市北船町3番24号
えきまち不動産管理株式会社

会社法人等番号	1600-01-020062
商号	えきまち不動産管理株式会社
本店	滋賀県長浜市北船町3番24号
公告をする方法	官報に掲載して行い。
会社成立の年月日	平成29年3月1日
目的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 長浜駅東地区第一種市街地再開発事業により整備される建築物等の売買・賃貸借 2. 前号の建築物等の管理・運営 3. 前各号に附帯関連する一切の事業
発行可能株式総数	1000株
発行済株式の総数並びに種類及び数	発行済株式の総数 1株 各種の株式の数 普通株式 1株
資本金の額	金50万円
発行可能種類株式総数及び発行する各種の株式の内容	<p>普通株式 500株 甲種種類株式 500株</p> <p>(1) 当社は、残余財産を分配するときは、甲種種類株式を有する株主（以下「甲種種類株主」という。）又は甲種種類株式の登録株式質権者（以下「甲種種類株式登録質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主又は普通株式の登録株式質権者に先立ち、甲種種類株式1株につき金50万円を支払う。ただし、甲種種類株式につき、株式の分割、併合、無償割当て又はこれに類する事由があった場合には、適切に調整される。</p> <p>(2) 甲種種類株主又は甲種種類株式登録質権者に対しては、(1)のほか、残余財産の分配は行わない。</p> <p>(3) 甲種種類株主は、株主総会において議決権を行使することができない。</p> <p>(4) 当社が会社法第322条第1項2号から13号に掲げる行為をする場合には、甲種種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。</p> <p>(5) 甲種種類株主は、平成39年4月1日以降いつでも、法令に従い、当社に対して、金銭を対価として甲種種類株式の全部又は一部を取得することを請求することができる。</p> <p>(6) (5)の請求があった場合、当社は、甲種種類株式の取得と引換えに法令の許容する範囲内において、甲種種類株式1株につき金50万円を支払う。ただし、甲種種類株式につき、株式の分割、併合、無償割当て又はこれに類する事由があった場合には、適切に調整される。</p>
株式の譲渡制限に関する規定	当社の発行する株式はすべて譲渡制限株式とし、当社の株式を譲渡するには、取締役会の承認を要する。
役員に関する事項	<p>取締役 町井 義 秀</p> <p>取締役 草 野 勉</p> <p>取締役 前 田 三 津 子</p> <p>滋賀県大津市竜が丘11番22-508号 代表取締役 町井 義 秀</p> <p>監査役 中 塚 一</p> <p>監査役の監査の範囲を会計に関するものに限定する旨の定款の定めがある</p>
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

登記記録に関する
事項

設立

平成29年 3月 1日登記

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

提 言 内 容

第2期長浜市中心市街地活性化基本計画（平成26年4月～平成31年3月までの5年間）が現在、最終年度を迎えるなか、当特別委員会は、長浜駅東地区整備、旧庁舎跡地整備及び長浜駅北地区整備の三つの事業を中心に調査を行ってきた。この調査結果内容を踏まえて、次のとおり提言する。

1. 長浜駅東地区整備に関わるものについて

【提言】

- ① 市の出資法人である、えきまち長浜（株）の経営改善状況については、市民から大変厳しい目が注がれている。市はその都度的確にその状況を把握し、市民及び議会へ報告すること。
- ② えきまち長浜（株）の経営改善を図り、市は長浜駅東地区第一種市街地再開発事業保留床取得等資金貸付金の繰上償還を促進すること。
- ③ えきまちテラス長浜への利用者の増加と便宜を図るため、大きな課題となっている駐車場の確保に努めること。
- ④ えきまちテラス長浜の利用者を増やすために、アクセスしやすい公共交通ネットワークを整備すること。
- ⑤ えきまちテラス長浜への誘客を促進し、回遊性を高めるため、中心市街地の案内看板を整備すること。
- ⑥ えきまちテラス長浜の経営に関して、市は地元住民や若い人たちの意見を反映されるよう仕組みづくりに努めること。
- ⑦ えきまちテラス長浜は、子育て世代をターゲットとしつつも駅周辺や市街地に居住する高齢者のニーズに応える視点を忘れず、特色をもった専門的かつ深い品ぞろえに努めること。
- ⑧ 公共歩廊で朝市や音楽・文化・芸術活動を行うなど、市は実現可能な活用策を検討すること。

【概要等】

長浜駅東地区はJR北陸本線長浜駅の駅前に位置し、地区の中心的存在であった大型商業施設の老朽化が進むとともに、周辺では、空き地や青空駐車場など低未利用地の点在等が課題となっていた。そのため、えきまちテラス長浜建設などの市街地再開発事業に取り組み、その一環として、都市計画道路や公共歩廊を一体的に整備することにより、まちの玄関口にふさわしいにぎわいと活力のある駅前空間となるよう

良好な市街地環境を創造することを目的として、長浜駅東地区整備が行われた。

長浜駅東地区第一種市街地再開発事業については、「駅前ににぎわいを創出し、市民をはじめ観光客や様々な人へのサービスと駅とまちをつなぐ快適な空間を提供する」、「地域住民や駅利用者のニーズに対応した空間やサービスを提供するとともに、子どもからお年寄りまで、誰もが利用しやすい施設とする」などをコンセプトとして、平成29年7月29日、えきまちテラス長浜がグランドオープンしている。

ライフスタイルショップ整備事業は、湖北地域の魅力あるモノやコトを発信できるよう、湖北地域の玄関口ともいえるJR長浜駅前や中心市街地の商店街、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を目的に取り組みを推進されている。

また、長浜駅東地区第一種市街地再開発事業の関連事業として、都市計画道路拡幅整備（3・4・6号、3・4・9号）や公共歩廊（ペDESTリアンデッキ）整備も行われた。

えきまちテラス長浜の運営などを行うえきまち長浜（株）は、長浜駅周辺のエリアマネジメントを行い、市街地再開発事業後のまちづくりを牽引していくこととなっているが、当初から経営の安定化などの課題が山積していた。

えきまちテラス長浜の保留床および内装整備等の初期投資にかかる金利負担軽減や経営安定化のため、平成29年6月に長浜市の中心市街地活性化基金の繰入れにより2億円の貸付けが行われている。

市議会では、この貸付金の審査の過程で、貸付条件の進捗状況の審査の必要性があるとの意見もあり、平成29年10月に中心市街地活性化調査特別委員会を設置し、第2期長浜市中心市街地活性化基本計画に基づく事業が、市街地の活性化はもとより将来にわたって市民生活の向上に寄与する事業となるよう調査等を行うこととなった。

本特別委員会では、市の出資法人であるえきまち長浜（株）の経営状況に関して調査を行い、直営店舗運営事業（マルシェ、ライフスタイルショップ・カフェ）において計画の23.7%の売り上げという経営不振の実態が明らかとなり、要因の解明と経営改善策を求めてきたところである。

えきまち長浜（株）では、店舗の再構築、地域との共生の強化、販売促進の強化、ビジネスモデルの再構築および組織改革・ガバナンス強化の5点の経営改善策が示され、同社に最高経営執行役員（CEO）を置き、積極的な取り組みが進められている。

平成30年度長浜市一般会計補正予算で、中心市街地活性化基金積立金、えきまち長浜（株）出資金、長浜市出資法人経営改善支援事業費補助金及び長浜駅周辺エリア官民賑わいのまちづくり推進業務負担金を内容とする補正が成立し、その支援措置によって、平成30年4月28日の中央デッキの開通に合わせて、えきまちテラス長浜が再度グランドオープンしている。

2018.7.14

別紙 C-7①

請願の趣旨

昨年7月にグランドオープンした「えきまち長浜株式会社」どのテナント契約をした各テナント出店舗は、オープン前の説明と、現在置かれている状況が、あまりにも条件が違ふことに困惑しております。

本来、長浜市民の集える憩いの場にするのはもちろんのこと、新たな観光客誘致や長浜市の顔となる施設を目指すはずが、運営会社、及び直営店舗は、子育て世代や近隣市民をターゲットにした誘客で止まっております。

さらに、ペDESTリアンデッキ工事でメインの入り口はほとんど使用できない状態であったことや、施設の宣伝、広告も少ないため、長浜市民への認知度が低く、何の施設か分からないとの声が多いのが現状です。

再三の支援で集客を期待しておりましたが、いまだに期待外れであり、テナントが各自で販売促進活動を行っている状態です。

今後、さらに黒壁周辺での再開発事業により、長浜市の中心市街地へのお客様が減少するのではないかと不安でいっぱいです。

そこで、テナントが主体となった販促部を設置し、議会の協力のもと、「えきまちテラス長浜」を盛り上げるべく、議会のタイミングに合わせて、下記の通りテナントをとりまく環境改善を求めるものです。

なおこうした、環境改善の見込みがない場合、私たちテナントは、撤退する覚悟をもって陳情するものであることを申し添えます。

記

1. 店舗案内のパンフレット、観光客にアピールできる大きな看板の設置、専用駐車場の確保をお願いしたい。
2. えきまちテラスのテナントも観光協会の一員として認めていただき販売物を案内所に一緒に提示できるようにしていただきたい。
3. 追加支援は、各テナントの販売促進等はどう活かされているのかを説明していただきたい。
4. 今後どのような施設を目指し、どれくらいの集客を目指すのかを、テナントも交えて協議し、「年間行動計画書」を作成していただきたい。
5. 共有スペースについては、各テナントも共益費を支払っているのに、同意なく物販ブースやマッサージチェアが設置され、各テナントが分かり辛くなっている。
看板等の設置許可が各テナントによって下りたり下りなかったり、設置ルールが不明確なので、直営店と各テナントが同じ基準で設置できる、明確な設置ルールを設定していただきたい。

6. テナント賃料、契約内容、共益費の支出内訳の公表・見直し、交渉機会を与えていただきたい。(共益費や、電気料金など、不透明な部分が多いです。)
7. 施設のメインであったイベントスペースが、テナントの了承なく、運営会社の独断で、常設のゲームセンターに改装されてしまい、テナント自体のイベントが出来なくなっている。共有スペースを改装、変更する際は、必ず各テナントに説明の上、了承を得てから行っていただきたい。
8. 資材搬入口のシャッターが常時閉鎖され資材等の搬入が自由に出来ない。また、ゴミ捨て場、トイレ等の衛生面や管理が不十分であり、不衛生な状況が続いている現状を改善していただきたい。
9. 各テナントが開発したメニューや商品が直営店でも類似した商品展開をするようになった。
10. 「えきまち長浜」の経営陣の中にテナント代表者を加えていただきたい。
11. 各テナントが集まり、えきまち会社との会議を実施し、販売促進の提案や要望をつたえても回答が得られない。他府県からの観光客を呼び込むため、るるぶや案内板のデザイン、設置個所をみんなで検討、要望しても独断で決定されており、テナントは家賃収入の一つとしてしか考えていない様で、みんなで知恵と汗をかいてお互いに盛り上げていこうとの考えがない。各テナント、直営店舗、運営会社が一つになって、「えきまちテラス長浜」を盛り上げていきたい。

以上

文書にて正式な回答をお願いしたい項目

先日、えきまち株式会社から回答を頂きましたが、口頭での回答であったため、不明確な部分が多々ありましたので、下記の内容を文書にて回答をして頂きますよう、お願い申し上げます。

1. 子供支援に使われたという支援金は最終的にいくら支払われて、どのように使われたのかの詳細な内訳・明細書の開示。
2. 共益費の支出内訳・明細書の開示。オープンから今まで、毎月どのように使われているのか。
3. えきまち株式会社からではなく、電力会社からのテナントごとの毎月の電気代の明細書の開示。
4. 会議で副市長が発言をされた、看板等販売物の設置は各店の判断でよいというのは、えきまちとしての正式な回答なのか。
5. えきまちの権限の所在の一覧。

上記の内容の回答書を10月24日(水)17時までに提出をお願いします。

平成30年10月 日
テナント会一同

回答書

- 1 子供支援に使われたという支援金は最終的にいくら支払われて、どのように使われたのかの詳細な内訳、明細書の開示

【回答】

今年度の市からの「長浜駅周辺エリア官民連携賑わいのまちづくり推進業務負担金」については、当社が都市再生推進法人として担うべき、公共的な取り組みに対する支援を目的とされており、現在、様々な事業を継続的に実施しているところです。

市からの負担金については、当社の公的な業務に対するもので、詳細な内訳等を第三者に開示する性格のものではありませんが、主な使途としまして、賑わいの創出を目的とするイベントの開催（オープニングイベント、イルミネーション等）、周辺駐車場対策（1時間完全無料化）、アトリウムに設置したレストスペースや無料で子供たちが遊べるキッズランド等の公共空間整備、歩行者通行量調査や誘導サインの設置等に活用しており、全体事業の完了は平成31年3月を予定しています。

- 2 共益費の支出内訳、明細書の開示。オープンから今まで、毎月どのように使われているのか。

【回答】

えきまちテラス長浜の施設管理につきましては、建物のオーナーで構成されるえきまちテラス管理組合（以下「組合」といいます。）が行っておりまして、当社は、第3者管理方式という運営方法に基づき、組合から施設管理業務を受託しています。

毎月の共益費（管理費）は、当社が施設管理の受託者としてテナント様から徴収し、組合の総会で承認された予算で定める管理費（共益費）を組合に支払っています。組合の会計年度が、毎年1月から12月であることから、現状においては1年を通じての決算がくくれておらず、明細書の開示はできかねますが、組合において決算及びテナント様への明細の開示を承認いただいた後にお示ししたいと考えております。

なお、組合に対して毎月支払っている管理費及び使途は下記のとおりとなります。

<支払い管理費（組合予算額）>

月額 1,531,560 円（年額 18,378,720 円）

<費用項目>

- (1) 管理委託費
 - ①施設全体の管理責任者としての運営管理費
 - ②エレベーター、エスカレータ等の設備維持管理費
 - ③環境衛生管理業務
 - ④館内清掃費
 - ⑤夜間等警備費
- (2) 光熱水費
- (3) 施設損害保険料
- (4) トイレットペーパー等の消耗品
- (5) 事務費、雑費
- (6) 修繕費（トイレ詰まり等）
- (7) 予備費（階段、壁面等の清掃等、臨時的な費用）

3 えきまち株式会社からではなく、電力会社からテナントごとの毎月の電気代の明細書の開示

【回答】

電気につきましては、組合と電力会社とで契約を締結されておりまして、「2」での回答と同様に、当社が施設管理の受託者として徴収業務を代行させていただいております。

毎月の電気代は、電力会社から施設全体にかかった総額の請求が組合あてにありまして、テナントごとの明細の記載がありません。当社から請求させていただいているテナントごとの電気代は、テナントごとに設置している個別メーターの数値（毎月の使用量）に、従量B（※印）の単価を掛けて算出しています。

なお、テナントごとの電気使用量等の明細については、個人情報ですので、各テナント様に対して個々に開示いたします。

※1Kw 当たり、120Kw まで 17.59 円、300Kw まで 20.82 円、300Kw 以上 23.77 円

*平成30年1月以降の施設全体にかかる関西電力からの請求額は下記のとおりです。

1月	1,777,208 円
2月	1,906,734 円
3月	2,040,818 円
4月	1,487,165 円
5月	1,177,767 円
6月	1,385,067 円
7月	1,528,797 円
8月	1,983,784 円
9月	2,287,867 円

*前月利用分が翌月に請求（9月の請求額は主に8月使用分）

*毎月23日～22日の使用量で算出

4 会議で副市長が発言された、看板等販売物の設置は各店の判断でよいというのは、えきまちとしての正式な回答なのか。

【回答】

看板等の設置に関しましては、現状では組合が策定した管理規約において、詳細なルールが定められております。

ご指摘の発言はあくまで「個人的には」を前置きしたものでありますが、改めて当社（えきまち長浜㈱）の考えを申し上げますと、えきまちテラスのイメージはもとより、テナント相互のイメージや営業を損なうものでなければ、各テナントの常識的な判断に任せてもいいのではないかと考えております。今後については、魅力ある駅前空間の創出を前提に、みなさまと施設運用のあり方を相談し、必要な改善案を組合に対しまして提案していきたいと考えております。

5 えきまちの権限の所在の一覧

【回答】

あくまで当社の内部機密規定でありますので公開はいたしません。なお、テナントの皆さんとの窓口は、これまで同様町井が担当いたします。

経営改善計画

令和元年6月
えきまち長浜株式会社

1 経営方針

当社は、第4期における直営店舗の売上不振により経営不振に陥った反省を踏まえ、第5期においては、売上の拡大を最重要課題として取り組んできました。1年間取り組んだ結果、売上は拡大したものの、赤字体質からは脱却できておらず、さらなる経営の改善が喫緊の課題となっています。

一方で、当社に与えられた都市再生推進法人としての役割として、来訪者の増加に向けて最大の課題でありました駐車場問題について、関係者との度重なる協議を経て1時間完全無料サービスの導入を図ることができました。無料化以降は、月を経るごとに駐車場利用者が増加しており、サービス導入前が月に約16,500台の利用であったのに対し、導入後は約20,800台に増加するなど大きな成果が現れているところです。今後も、周辺駐車場の運営管理権を一元化した強みを生かし、更なる利用促進を図るとともに、エリアマネジメント事業をより一層推進する中で、地域のみなさまにとって便利で快適な駅周辺エリアの創出に努めて参ります。

6期目においては、過去2期の反省を踏まえ、えきまちテラス長浜が長浜市の玄関口に立地する意義を再確認し、再開発前に描いていた原点に立ち返ることとします。具体的には、施設の共用スペースや自社で所有する区画を、地域の情報を発信する場、地域の多様なプレイヤーに利用していただく場として再構築し、モノの販売による売上の拡大のねらいを変え、コト起こしにより関係人口を増やし、満足度を高めることに重きを置いた時間消費型の施設にシフトすることで、当初の施設コンセプトであった「Matching (マッチング) ~人・情報・場所~」を具体化する施設に再生します。

また、喫緊の課題である赤字体質からの脱却に対しては、今後3か年の経営改善計画に基づき、一つ一つのステップをクリアすることで経営の安定化を図ってまいります。

当社の基本的な経営理念は、この施設と当社の取組を介して、市の玄関口に賑わいを創出するとともに、地域内外の人々の交流と地域のみなさまのより豊かな生活の一役を担うことです。

この理念の実現に向けて、すべての社員が一丸となって行動します。

2 計画の概要

本計画は、3か年における行動計画及び目標数値を示すものです。

まずは赤字の解消に向けた取り組みを優先し、資金の流出を防ぎます。

将来的には、現在直営している2店舗の運営をパートナーに任せることで、売上の変動による経営リスクの少ない企業体質への転換を図り、当社の本来の使命である長浜駅周辺の賑わい創出、交流人口の増加や地域の魅力発信といった新たな公共の担い手としてのミッションに全力を注げる体制を整えます。

3 計画の期間

期間は、令和元（2019）年度から令和3（2021）年度までの3年間とします。

4 計画の内容

令和元(2019)年度

(1) 方針

営業活動による赤字額の80%を占める直営店舗の赤字を削減する。

(2) アクションプラン

- 1) マルシェ店舗の営業形態を見直し、業務の効率化及び経費削減を図る。
- 2) 販売商品の構成をコンセプトに特化したもの限定するとともに、販売形態を仕入れ販売から委託販売へ見直し、商品の廃棄ロスを無くす。
- 3) レストラン部門の原価率を改善し、赤字を削減する。
- 4) 空きテナント区画のリーシング及び自社所有床(マルシェ・カフェ&レストラン)の運営パートナーを見つけて、関係人口の拡大と業務の効率化を図る。
- 5) 総務管理経費を削減する。

(3) 目標値

(単位:千円)

	平成30年度 決算	令和元年度
直営店舗の償却前営業利益	-54,348	-28,807
キャッシュフロー(公的負担*あり)	-40,115	-31,729
会社全体の償却前営業利益	-69,766	-42,545
キャッシュフロー(公的負担*なし)	-82,115	-59,329

※長浜駅周辺エリア官民連携賑わいのまちづくり推進業務負担金
(27,600千円)

令和2（2020）年度

（1）方針

パートナーを加えた店舗運営を一部スタートし、大幅な運営の効率化を図るとともに、安定的な収入源を確保する。

（2）アクションプラン

- 1) 直営部門（マルシェ）の一部の運営をパートナーに任せ、直営店舗事業をスリム化する。
- 2) 空いている1区画にテナントを誘致し、収入を確保する。
- 3) エリアマネジメント広告、駐車場の利用促進、駐輪場整備、イベント備品レンタル等の新たな収入源を確保する。
- 4) テナント事業の経費を削減する。

（3）目標値

（単位：千円）

	令和元年度	令和2年度
直営店舗の償却前営業利益	-28,807	-14,952
キャッシュフロー（公的負担*あり）	-31,729	1,409
会社全体の償却前営業利益	-42,545	-5,407
キャッシュフロー（公的負担*なし）	-59,329	-26,191

※長浜駅周辺エリア官民連携賑わいのまちづくり推進業務負担金

（27,600千円：令和元年度と同額を想定）

令和3（2021）年度

（1）方針

全てのテナント区画をうめるとともに、直営による店舗運営を止めて、変動の少ない安定的な企業体質に転換する。

（2）アクションプラン

- 1) 空いている3区画にテナントを誘致し、収入を確保する。
- 2) 直営部門（カフェ&レストラン）の運営をパートナーに任せ、売上の変動による経営リスクを解消する。
- 3) 自社所有床（キッズランド）をパートナーに貸し、新たな収入源を確保する。
- 4) エリアマネジメント事業による利益を拡大する。

（3）目標値

（単位：千円）

	令和2年度	令和3年度
直営店舗の償却前営業利益	-14,952	1,956
キャッシュフロー（公的負担※あり）	1,409	27,761
会社全体の償却前営業利益	-5,407	20,945
キャッシュフロー（公的負担※なし）	-26,191	161

※長浜駅周辺エリア官民連携賑わいのまちづくり推進業務負担金

（27,800千円：令和元年度と同額を想定）

<経営改善計画進捗状況> (2019年から2021年までの3か年) ※2019.9.1(3か月経過) 現在

★ロードマップ

2,019 (令和元年) ↓	[方針]	営業活動による赤字額の80%を占める直営店舗の赤字を削減する。
	[アクションプラン]	1) マルシェ店舗の営業形態を見直し、業務の効率化及び経費節減を図る。 →いろいろな人の「挑戦を照らす」スペースとして再構築中。現在、ご意見を公募中(別添資料参照)。 2) 販売商品の構成をコンセプトに特化したものに限定するとともに、販売形態を仕入れ販売から委託販売へ見直し、商品の廃棄ロスを無くす。 →直営による物販販売を極力少なくする方向で検討中。 3) レストラン部門の原価率を改善し、赤字を削減する。 →8/20で直営による営業を休止し、10月からパートナー(子育て応援カフェLOGO)による運営に移行する予定。 4) 空きテナント区画のリーシング及び自社所有床(マルシェ・カフェ&レストラン)の運営パートナーを見つけて、関係人口の拡大と業務の効率化を図る。 →カフェ&レストランについては、パートナー(子育て応援カフェLOGO)による運営に10月から移行する予定。 →マルシェについては、公募した意見を踏まえて具体化予定。店舗の一部をパートナー(NPO法人つどい)による運営に11月頃から移行する予定。 5) 総務管理経費を削減する。 →昨年と比べるとスタッフが4人(山田CEO、 ■■■■ 、 ■■■■ 、 ■■■■)減っているが、新たに雇用することなく、現行スタッフ(3人)で対応している。
2,020 (令和2年) ↓	[方針]	パートナーを加えた店舗運営を一部スタートし、大幅な運営の効率化を図るとともに、安定的な収入源を確保する。
	[アクションプラン]	1) 直営部門(マルシェ)の一部の運営をパートナーに任せ、直営店舗事業をスリム化する。 →1年目の4)と同様。 2) 空いている1区画にテナントを誘致し、収入を確保する。 →リーシングを継続中。 3) エリアマネジメント広告、駐車場の利用促進、駐輪場整備、イベント備品レンタル等の新たな収入源を確保する。 →駐車場の利用促進について、所有者と合意に至り覚書を締結済み。10月から試行予定。 4) テナント事業の経費を削減する。 →地代家賃の減額について、一部地権者の理解を得た。(令和元年9月から2年間707千円/月を減額:確定分)
2,021 (令和3年)	[方針]	全てのテナント区画をうめるとともに、直営による店舗運営を止めて、変動の少ない安定的な企業体質に転換する。
	[アクションプラン]	1) 空いている3区画にテナントを誘致し、収入を確保する。 →リーシングを継続中。 2) 直営部門(カフェ&レストラン)の運営をパートナーに任せ、売上の変動による経営リスクを解消する。 →10月からパートナー(子育て応援カフェLOGO)による運営に移行する予定。 3) 自社所有床(キッズランド)をパートナーに貸し、新たな収入源を確保する。 →10月以降は、関係人口の拡大を図るべくシェアスペースとして運営する予定。(子育て応援カフェLOGOに運営を委託予定) 4) エリアマネジメント事業による利益を拡大する。 →令和元年10月から令和2年3月を試行期間とし、令和2年4月から本格稼働できるようノウハウを蓄積予定。

★目標数値

<指標>	直営店舗の償却前営業利益	平成30年度	令和元年度		令和2年度	令和3年度
		実績	目標	見込み	目標	目標
<指標1>	直営店舗の償却前営業利益	-52,888	-28,807	-10,120	-14,952	1,956
<指標2>	キャッシュフロー(公的負担あり)	-39,022	-31,729	-18,291	1,409	27,761
<指標3>	会社全体の償却前営業利益	-68,062	-42,545	-25,133	-5,407	20,945
<指標4>	キャッシュフロー(公的負担なし)	-81,022	-59,329	-45,220	-26,191	161

長議第152号
令和2年6月29日

長浜市議会議長 押谷 與茂嗣 様

長浜市議会えきまちテラス検討チーム

座長 吉田 豊

座長 竹本 直隆

座長 松本 長治

えきまちテラス長浜の今後の運営や方向性について（答申）

令和2年3月13日付長議第107号で諮問のありました標記の件について、下記のとおり答申します。

記

1 検討の経過

本検討チームでは、全議員を対象に会社や施設の運営上の問題点を照会し、回答結果を整理するなかで寄せられた疑問点や提案事項などを整理しました。このうち、疑問点については、えきまち長浜㈱を所管する市商工振興課に照会し、一定の回答を得たうえで、議論の基礎資料としました。また、諮問の対象となっていますえきまち長浜㈱の状況を把握するため、会社経営などの運営状況を社長から聞き取り、疑問点を確認し、今後の方向性等について議論を深めました。

議論の過程において、えきまち長浜㈱の存立にかかわるような意見や今後の具体的な取組についてのご意見も出されましたが、本会議では、諮問の趣旨に従い、産業建設委員会で議論が深まるよう、今後の議論の方向性や進め方について、会社が置かれている環境を踏まえ、最終的に次のとおり答申することとします。

なお、本チーム会議において出された意見を今後の議論に活用いただけるよう、会議要点録等関係資料を添付します。

2 答申

現在、えきまち長浜㈱において取り組まれている3カ年の経営改善計画は計画期間の2年目に入り、半分程度の計画項目が進行するなか、当初計画を変更している取り組みもあり、採算面でも十分な収入が確保された計画とはなっていないものの、定期的に市議会に報告されるなかで、赤字幅の縮小は、緩やかな歩みで若干の進捗は確認できる状況にあると思われまゝ。現在の計画では、会社が安定的な経営に至るまでには、さらに時間を要すると推察しますが、改善の兆しも僅かながらに見られることから、今後も、計画の推移を注視し、所管の産業建設常任委員会で継続的に調査するとともに以下の留意点を踏まえた検討を深めることが必要と考えます。

本答申に当たっての留意点として、計画期間満了時点の状況が一定見通せる段階を今後の調査により適切に判断し、その時点において、計画の成果を含めこれまでの取り組みを総括したうえで、会社に対しては、会社として必要な範囲で市民へ説明責任を果たすよう求め、会社の将来計画や駅前の都市機能に資する事業を速やかに提案することが必要になるものと考えます。また、状況によっては会社が所有する区画の抜本的な見直しや公共・公益施設の入居など、会社の方向性を大きく変更するような提案が求められると思われまゝ。こうした提案の検討にあたっては、会社が所有する区画を将来的に市が保有することを念頭においた賃貸による公共施設の入居をはじめ、えきまちテラス長浜に限らず長浜駅西駐車場の有効活用や同種の第3セクター会社との統合などを十分に検討されることを強く求めます。

一方で、会社の運営や事業展開のなかでは、公共、公益的な意味合いを強調されているものの、民間会社としての自由度が十分に発揮されていない状況が見受けられることから、会社が経営体質を自ら常に省み、体質改善に取り組むことが大切と考えます。

また、会社の設立目的の一つが駅前のまちづくりの中心的な役割にあることから、会社の存在意義を果たすべく都市再生推進法人として周辺民間事業者と連携した多様なまちづくりを推進する取り組みが肝要と考えます。

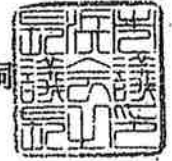
最後に、えきまち長浜㈱と市との関係性において、えきまち長浜㈱が都市再生推進法人として担うべき公共的役割と市が本来的に担うべき役割が混同されることなく、良好な会社運営が果たせるよう適切に市が関わるしくみを構築することも大切であると考えます。

今後は、本答申の留意点を踏まえた産業建設常任委員会における議論が、えきまち長浜㈱の取り組みに資するだけでなく、「えきまちテラス長浜」の存在価値を高められることを期待します。

長議第176号
令和2年8月3日

長浜市長 藤井勇治 様

長浜市議会議長 押谷 與茂嗣



えきまちテラス長浜の今後の運営や方向性について (提案)

えきまちテラス長浜の今後の運営や方向性について、長浜市議会えきまちテラス検討チーム、産業建設常任委員会で議論、協議された結果を、えきまち長浜株式会社及び市が講じるべき今後の対応として取組み例を示し下記の通り提案いたしますので、再生に向け最大の努力をいただくようお願いいたします。

記

えきまち長浜株式会社及び市が講じるべき今後の対応

(1) えきまち長浜株式会社の将来計画・長浜駅前の都市機能に資する事業について

1) 新たな事業展開

「えきまちテラス長浜」を公的な施設として活用することを前提に、黒壁リニューアル化、元浜町13番街区市街地再開発事業（海洋堂フィギュアミュージアム黒壁・龍遊館等）、さざなみタウン駐車場整備（バス一時駐車）を契機として、観光客の受け入れ体制を強化し、中心市街地を訪れる観光客を増員できるよう、公益社団法人長浜観光協会（以下、観光協会）の職員と連携し、長浜駅と市街地を結ぶ観光動線にえきまちテラス長浜内の通路を位置づけるとともに、観光物産の販売を含めた長浜駅前における観光拠点の整備を進めること。

2) 会社所有区画の公共施設の入居と将来的な市の保有について

市としてえきまち長浜株式会社が保有する床を賃貸し、公共施設としての側面を強める必要性もあるため、将来的な土地・床の取得に配慮した賃貸契約とすることを前提として

- ① 小さな水族館を観察学習ができる水族館に整備すること。
- ② 国や県の機関の誘致や、長浜駅前のミニ図書館機能（駅前貸出・返却）や公的相談窓口などとして活用すること等を検討すること。

- ③ 観光案内所を含めた観光協会事務所として活用するなど観光協会の機能強化に向けて市が支援すること。
- ④ イベント広場やアトリウムの空間などは、文化芸能の興業や地域文化の伝承の場など、集客を促す活用を図ること。
- ⑤ 緑地287㎡を市が取得し、都市のオープンスペースとして有効利用すること。（例：ターンテーブルを活用し、曳山まつりの演技場所等としての利用を促す。）

3) 長浜駅西駐車場等の有効活用について

- ① 不足する長浜駅西駐輪場の長浜駅西駐車場への拡張や一部立体化など、安定的な収入基盤の整備を検討すること。
- ② 観光客が回遊する黒壁など中心市街地までの動線上にえきまちテラス長浜が位置するよう、長浜駅西の交通広場や長浜駅西駐車場への観光バスの駐停車を誘導すること。
- ③ 長浜駅西駐車場は、観光協会との複合経営とし、盆梅展の入館者増を図る努力をすること。ただし、長浜駅西駐車場は、観光協会、えきまち長浜株式会社の所有車両の駐車に配慮すること。
- ④ さぎなみタウン駐車場完成に伴い、長浜駅東駐車場（モンデクール長浜駐車場）のさらなる負担金の軽減努力を目指すこと。

4) 同種の第3セクター会社との統合について

観光協会との連携を深めた新たな事業展開にあたり、中心市街地と緊密に連携した事業体制が構築できるよう、類似した目的を持つ長浜まちづくり株式会社と経営統合し、できる限り三セク運営の統一を目指すこと。

(2) 体質改善、民間会社としての自由度の発揮について

今後の取組について様々な提案があると思われるが、民間組織の自由度を十分発揮して、企業、団体、行政を巻き込んで人を呼び込める仕組みを作ること。

一方で、会社の代表取締役と各取締役が濃密に連携し、主体的に会社経営を進める仕組みを構築すること。また、少しでも安定収入が確保できるよう、管理する公共施設のネーミングライツや保有資産の貸付など、より一層の経営改善に注力すること。

(3) 都市再生推進法人として民間事業者と連携した多様なまちづくりについて

- 1) 市内の農産物等販売促進のための長浜駅前広場を開放した「青空・軽トラ市場」など、長浜駅前広場を活用した集客を検討すること。

2) 長浜駅前空間の質の向上を図るとともに長浜駅前通りの景観整備などに寄与するようモデル的に駅前の景観づくりを進めること。

(4) その他

1) 湖北農業会館跡地の活用を含めた長浜駅西エリアの整備と豊公園の整備を促進し、長浜城歴史博物館への誘客に努力をすること。

2) (3)2)により、西中学校から国道8号までの電線類の地中化や長浜駅前通りの景観形成重点区域の指定を誘導するなど、ハード・ソフト両面からの観光動線の整備を促進し、長浜八幡宮からまちなかの再生を同時に進めること。

えきまち長浜線への公的負担額まとめ

■都市利便増進協定に基づく公的負担項目

	■H26.9えきまち長浜線設立		■H29.7えきまちオープン						
	第1期 □H26/2014 (経費改修前)	第2期 □H27/2015 (経費改修前)	第3期 □H28/2016 (経費改修前)	第4期 □H29/2017 (経費改修前)	第5期 □H30/2018 (経費改修前)	第6期 □R1/2019 (経費改修1年目)	第7期 □R2/2020 (経費改修2年目)	第8期 □R3/2021 (経費改修最終年)	第9期 □R4/2022 (第2次経費改修1年目)
○長浜駅周辺再整備事業促進補助金		5,406							
○中心市街地活性化市街地整備事業具休化促進補助金			3,000						
○長浜駅周辺エリアマネジメント推進業務委託料 (下記と同項目とは別)				4,660					
○長浜市中心市街地にぎわい創出調査検討業務委託料				4,976					
○奥山まつり魅力発信事業負担金				300					
○市街地再開発事業保留取得等資金貸付金				200,000					
○長浜市地域コンテンツ創造型産育成パイロット事業補助金 (ライフスタイルシロップ整備補助金)				83,000					
○長浜クリエイションセンターオープニングイベント企画運営業務委託料							1,715		
○長浜駅周辺パブリックスペース活用促進トライアル事業業務委託料							1,492		
小計 (施工振興課所管)	0	5,406	3,000	292,936					

■官民連携協働のえきまちづくり推進業務負担金 * 駐車場1h無料化に伴う収入損失1/2負担		0	0	0	0	42,000	27,600	26,600	26,600	24,604
* 事業費 (阻む創出/情報発信/バリアフリー活用等)						11,000	22,000	22,000	22,000	20,490
* 効果測定費 (通行量調査)						4,800	5,500	4,500	4,500	3,375
* 効果測定費 (通行量調査)						200	100	100	100	75
* 公益スペース整備						11,000				
* 広報宣伝費						3,000				
* その他						12,200				664
■テラス公益施設管理運営委託料 * コミュニティスペース (オザカナラゴ)									10,054	11,830
* 更新									1,760	2,640
■テラス公益施設水道光熱費 * オカナラゴ (21.84坪) /NCC (67.78坪)									2,517	9,190
* R7以降の運営費は都市利便増進協定の運営収益を充たす									2,887	2,890
■テラス公益施設テナント料 * オカナラゴ (21.84坪) /NCC (67.78坪)									897	1,076
* 前年度実績ベースで翌年度の負担額を算出									14,870	16,222
■テラスまちなか導線維持管理負担金 * 公共道路 (面積比率30.92%) の水道光熱費									7,841	7,087
* 前年度実績ベースで翌年度の負担額を算出										
□出資法人経営改善支援補助金						8,000	8,000	8,000		
* R2で終了										
□エリアマネジメント推進業務委託料			8,489	8,632	8,632	7,292	8,392	8,561	8,330	
			(A)	(A)	(B)	(B)	(C)	(C)	(C)	
□えきまち長浜出資金 (増資)					20,000					
* H30年度										
□テラス公益施設整備負担金 (市議会提案の具現化)								54,215		
* R3年度										
小計 (施工振興課所管)	0	0	8,489	8,632	78,632	42,892	42,992	126,811	69,149	

<他課所管分>

■駅周辺清掃等管理業務委託料 (観光振興課所管)						7,758	7,758	7,758	7,758	7,805
* 前年度実績ベースで翌年度の委託料を算出										
□観光協会負担金 (観光振興課所管)										10,588
* 1年更新 (定額)										
* ツアーセンター (19.47坪) /事務所 (60.82坪)										

合計	0	5,406	11,489	301,568	86,390	50,650	50,750	134,569	87,542	
----	---	-------	--------	---------	--------	--------	--------	---------	--------	--

経常利益	▲ 8,431,646	▲ 41,182,327	▲ 29,294,121	▲ 89,684,773	▲ 69,195,369	▲ 40,413,377	▲ 23,535,763	11,399,055		
税引き前当期純利益	▲ 8,431,646	339,235,486	▲ 52,234,622	▲ 65,960,966	▲ 61,160,602	▲ 32,413,377	▲ 16,402,137	19,596,064		

(様式第1)

平成29年6月13日

近畿経済産業局長 殿

住所 滋賀県長浜市北船町3番24号
 申請者 名称 えきまち長浜株式会社
 代表取締役 草野 勉
 法人番号 5160001018228



平成29年度地域・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）
 交付申請書

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）交付要綱（20160307財商第7号。以下「交付要綱」という。）第5条第1項の規定に基づき、上記補助金の交付について下記のとおり申請します。

なお、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令（昭和30年政令第255号）及び交付要綱の定めるところに従うことを承知の上、申請します。

記

1. 補助事業の目的及び内容

地方都市の玄関口（駅前）において、持続可能な都市形成に寄与する取組として、地域内の資源を結集して、地域ならではの個性があり、住む人にとっても誇りが持てる地域活性化モデルの構築を目指し、その中核を担う拠点施設を整備します。

2. 補助事業の開始及び完了予定日

開始予定 交付決定日
 完了予定 平成29年12月31日

3. 補助事業に要する経費、補助対象経費及び補助金交付申請額

(2) 先導的・実証的事業

① 補助事業に要する経費	169,452,000円
② 補助対象経費	150,482,009円
③ 補助金交付申請額	100,000,000円

(4) 合計

① 補助事業に要する経費	169,452,000円
② 補助対象経費	150,482,009円
③ 補助金交付申請額	100,000,000円

	事業概要(内容を端的に記載すること)
	①賃貸借契約により借り受けた床の内装整備
	②共有スペース(イベント広場、アトリウム等)の環境整備
	事業内容(各事業の詳細を記載すること)
	<p>■事業内容</p> <p>中心市街地の概況で整理した課題にあるとおり、長浜の中心市街地は、これまで「黒壁」を核に観光客をターゲットとしてまちづくりを進めてきました。</p> <p>このことにより、中心市街地の商店街においては、100以上の空き店舗が活用された一方で、観光客に偏った商品構成の店舗が増加したことで、地域住民のニーズは置き去りとなり、地域住民にとっての中心市街地は非日常的な空間となってしまいました。</p> <p>また、長浜駅周辺エリアは、かつては、大型商業施設や郵便局等の公益施設が立地し、地域住民で賑わっていましたが、現在は、空き地等が目立つようになり、長浜にとっては最もポテンシャルの高い場所であるにもかかわらず、駅利用者の単なる通過点となっています。</p> <p>こうした中心市街地の偏在的空間を正常に戻し、地域住民が集う場所として「長浜駅周辺エリア」を再整備し、観光客で賑わう「まちなか」との相乗効果を発揮させることによって、中心市街地の更なる活性化を図っていきたいと考えています。</p> <p>本事業によって、観光客が集う「まちなか」と、地域住民が集う「えきまえ」の機能の差別化を図るとともに、両地区の相乗効果によって「観光客と地域住民」の共存共栄という先導的で持続的な地域活性化モデルの構築を達成することとします。</p> <p>上記の目的を達成するため、長浜の方(ヒト・チエ)と魅力(モノ・コト)を最大限に生かした魅力的な駅前空間を創出するために必要な施設を、長浜市にとって一番大切な場所につくります。</p> <p>具体的には、以下の3つの事業を核事業として取り組みます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マルシェ事業 2. ライフスタイルカフェ&ショップ事業 3. 集客促進事業 <p>各事業の詳細は以下のとおりです。</p>

事業内容

※「事業スケジュール及び工程表」を添付資料として作成すること。(複数年度にわたる事業の場合、事業全体のスケジュール及び工程表についても添付すること。)

①賃貸借契約により借り受けた床の内装整備

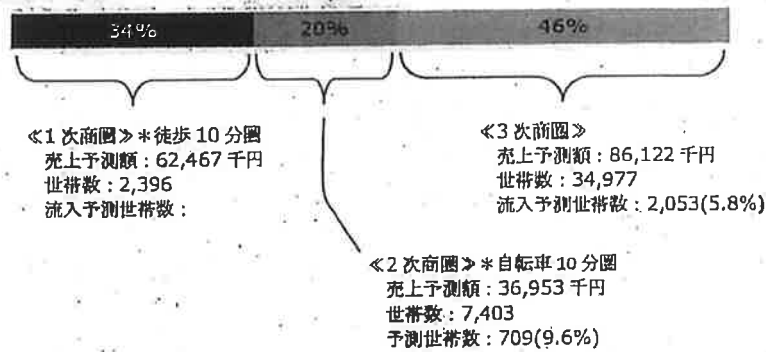
1. マルシェ事業 (1F 392.67 m²)

※参照：平面図 P115・P122、パース図 P124

次の3つのカテゴリで店舗を構成し、年間カレンダー（参照：添付資料 5P37-38）に基づき、季節に応じた特色ある品揃えを確保するほか、お客様を飽きさせないライブイベント等を展開します。

- A) 長浜セレクトマルシェ
- B) チャレンジマルシェ
- C) ライブマルシェ

■売上根拠としているお客様構成比



※参照：添付資料 6「商業販売額根拠」 (P41-42)

■運営内容

A) 長浜セレクトマルシェ (約 300 m²)

○地域の「旬」を提供する場

地域の農家や生産者とパートナー契約を結び、大切に育てられた農産物(伊吹山系の氷に育まれた近江米・四季のはっきりした土壌で育てられた野菜等)や、地域の加工食品(小鮎やスジエビ等の琵琶湖の水産物による郷土料理や地域で親しまれてきたお惣菜、伝統を受け継ぐ製法による醤油や豆腐、和菓子等)など、地域の生鮮食料品スーパーでは、買い求めることができない鮮度の高い農作物や地域に根付く逸品を販売します。ここでは生産者(ヒト)の紹介をあわせて行うことで、いいものを継続して作りたくなる意識や、やりがいにつながる取組を進めます。

また、中心市街地の周辺に4つある産直施設と連携し、それぞれの施設の旬の特産物(南浜ぶどう等)を紹介し、その一部を販売することで、普段は車を利用することのない駅周辺の高齢者にとっては、産直施設の一部の商品を日常的に購入できる機会を創出します。また、施設の周辺に住む人にとってはなじみの薄い施設であることから、それぞれの産直施設へのアクセスや、周辺の観光スポットを紹介し、地域の魅力を伝えます。

さらに、マルシェの運営にあたっては、地域に潜在する農業者を掘り起こすことで、商品の安定的な供給体制を構築することが不可欠ですが、この業務は、(株)G7アグリジャパン(めぐみの郷)とパートナ

ーショップ協定を結ぶことで、同社のノウハウを活用、吸収し、持続的に取り組んでいけるように体制を整えます。

一方で、パートナーショップ協定により、同社が全国 23 か所で展開している店舗の中に「長浜コーナー」を設けて、当社が地域内から集めた商品が紹介・販売される予定であり、これまでは地域内でしか消費されていなかった商品の地域外への流通も促進する予定です。

B) チャレンジマルシェ (約 17 m²)

○地域を担う次の世代、チャレンジする人を応援する場

「修行は積んだし、そろそろ独立したい。もう少し資金は足りないけど、短期間でも少ない投資で自分を試せる場所がほしい。」という、若者のチャレンジする場所がほしいというニーズに応え、1階フロアの中央部に、ガスレンジ、シンク、販売台や客席等、飲食店などの開業に必要な設備をフルセットそろえたチャレンジスペースを誰もが気軽に利用できるよう周辺家賃相場よりも安価な料金で提供し、新しい試みを後押しします。

このスペースは、中心市街地の周辺部における老舗の二代目・三代目からの「自分の代になったので、新商品の開発や新しい分野にもチャレンジしたい。お客様の反応を見ながら販売できるスペースがほしい。」という声にも応えます。

チャレンジマルシェを卒業し、まちなかに出店したいというニーズがあった場合には、空き家再生バンクを運営する長浜まちづくり㈱や地元商店街と連携し、起業をサポートします。

C) ライブマルシェ (約 8 m²)

○地域の旬の食材を使って、新たな食の可能性を発信する場

セレクトマルシェで販売している旬の食材を、その場で調理するのを見ていただきながら試食、販売するスペースと、購入されたものをその場で食べていただけるようにイートインスペースを設けます。

ここでは、地域でこれまでから食べられてきた郷土料理のレシピ、旬の素材の魅力を引き出すレシピや食材の組み合わせの提案など「旬の食材のおいしい食べ方」をライブで発信します。

あわせて、「近江の米どころ」としての地域の特色を生かし、地元米で作ったおにぎりを販売するなど、地域で生産された米を炊き比べ、食べ比べることなどにより、素材の本当のおいしさが味わえる気づきを提供します。

また、「欲しいものをほしただけ」というニーズに応え、野菜や果物をカッティングした販売や、購入後の野菜や果物を調理しやすいサイズにカットすることで、近所にお住まいの一人、二人暮らしの高齢者に向けたサービスを整えます。

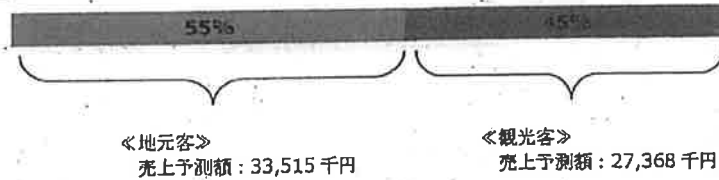
通常は、当社のスタッフが対面に対応するコーナーですが、祝日等の特別な日には、旬の食材を題材に、地元レストランのシェフ、調理短大のシェフの卵たち、農業高校の生徒さん、郷土料理の研究者等、地域の多様な人たちによるライブイベントスペースとしても活用します。

2. ライフスタイルカフェ&ショップ事業 (2F 344.26㎡)

次の2つのカテゴリで店舗を構成します。

- A) ライフスタイルカフェ
- B) ライフスタイルショップ

■売上根拠としているお客様構成比



※参照数：添付資料6「商業販売額根拠」(P43-44)

■運営内容

- A) ライフスタイルカフェ(約 160㎡) ※参照：平面図 P116・P123、パース図 P125

○気軽に利用できる居場所づくり

地域にお住まいの高齢者や子育て世代、通学で駅を利用する高校生、通勤者や観光客等、想定されるお客様の利用時間帯に応じて運営形態に変化をもたせ、様々なお客様層が出入りするタイムシェア型コミュニティカフェを運営します。

朝の時間帯は地域のおばちゃんの手作り朝ご飯、昼の時間帯は地域のお母さんの手作りランチ等、スタッフの働き方にも工夫を凝らし、地域の人たちにとっては雇用創出の場、いきがい、やりがいの場、また、利用者にとっては現代版井戸端会議の場として機能させます。

＜タイムシェアのイメージ＞

*は想定するお客さま層

- ◆朝：地元のお米とお味噌汁がおいしい朝ごはん
*ラジオ体操帰りのおじいちゃんとおばあちゃん、通勤前のビジネスマン、ホテルに素泊まりのビジネストラベラー
- ◆昼：マルシェの新鮮素材を使った日替わりランチ&カフェ
*子どもを幼稚園にあずけた後のお母さん、近くで働くビジネスマン、地元の食材を使ったランチを求める観光客、帰宅前の高校生
- ◆夜：郷土色豊かなおつまみ(にしんと大根のこうじ漬け、白菜のたたき漬け、鮎ずし等)でちよつと一杯
*近所にお住まいの人、旅行帰りの観光客、帰宅前のビジネスマン

フードメニューの素材としては、セレクトマルシェで提供している安心・安全、旬の食材や加工品を使います。これによって、カフェからセレクトマルシェへのお客様の流れを作り、ファンを獲得します。チャレンジマルシェで提供されるメニューによっては、カフェのメニューに取り入れ、施設内での連携を図り、相乗効果を高めます。

カフェのレイアウトも、中央に16人掛けの大テーブルを備えることで、フリースペースとして活用できるようにし、グループだけでなく1人でも気軽に使える居場所になるように工夫します。

また、おじいちゃんやおばあちゃんが井戸端会議をする、子どもを保育園や幼稚園にあずけた後にお母さんたちが情報交換する、電車待ちのサラリーマンが時間を潰す、電車通学の高校生が勉強する、若者たちがワーキングスペースとして利用する等々、それぞれの思いで長い滞在時間の利用も可能なコミュニティスペースとして活用します。

土日祝日は、料理教室やワークショップ等、地域住民が自由にコミュニティ活動するためのレンタルスペースとしても利用できるようにします。

B) ライフスタイルショップ (約180㎡) ※参照：平面図 P118・P123 パース図 P126

○地域の人・技・素材を再見し、生活スタイルを発信する場

ここでは、「日々の暮らしの中で使えるもの」、伝統技術に支えられて作られた「歴史性のあるもの」、こだわりの素材や手仕事で丁寧に作られた「ストーリー性のあるもの」、「ロングライフデザインのもの」をコンセプトとして商品をセレクトして販売し、それらを日常にひとつ加えることで暮らしを彩り、暮らしを豊かにする生活スタイルを提案していきます。

特に、地域ならではの素材（ちりめん、ガラス等）や、地域ならではの技術（仏壇産業や曳山の修復を支える職人さん、ガラス作家さん等）によって作り出された生活雑貨に特化したコーナーを設け

て、商品ができるまでの背景や人物にスポットを当て、それらを丁寧に伝えながら販売することで、この地域ならではの個性や特性を持った生活スタイルを提案していく場として活用していきます。

②共有スペース（イベント広場、アトリウム等）の環境整備

3. 集客促進事業

※参照：平面図 P115-P116、パース図 P127-P128

次の3つの共用スペースを活用して事業を展開します。

- A) 駅とペDESTリアンデッキで直接つながる「イベント広場」
- B) 駅からまちなかへの動線となる「アトリウム」
- C) 曳山の山蔵前に広がる「芝生広場」

当該施設が入る再開発ビルには、賑わいを創出するための人のたまり場がふんだんに設けられています。これらのスペースについては、当社が直営でイベントを開催するほか、地域のNPO、女性団体、青年会議所、商工会議所青年部などの活躍の場を求めている団体等をコーディネートすることで、5年後には週末毎にイベントが開催されている状況をつくりたいと考えています。

普段は、設置するベンチや机を使って「昼食をとったり」、「読書したり」、「休憩したり」と、ほっと一息つける空間として活用します。また、デジタルサイネージでは、地域の新しいお店の紹介や観光情報を提供し、ここに来れば旬の情報が得られる場として運営することで、これまではこの場所を通りすぎるだけであった観光客や地域住民の「立ち寄り場」として機能させます。

また、春は茶席、夏はビアガーデン、秋はブックマルシェ&カフェ、冬はイルミネーションでクリスマスを演出するなど、シーズンにあわせてイベントを開催することで「集客する場」として機能させます。

さらには、以下のように「地域との連携の場」、黒壁スクエアや周辺地域へ「人をいざなう場」としても活用していきたいと考えています。

<周辺との連携・周辺への誘導イメージ> ※参照：別付資料6 (P48)

- ・長浜曳山まつりの「子ども狂言」を披露する場として活用し、地域が誇るものをアピールします。
- ・「きもの大圖遊会」「アートインナガハマ」「ジャズフェスタ」「近世城下町まつり」等、まちなかで行われるイベントのサテライト会場として活用し、当該場所に訪れた人たちをまちなかへ誘導します。
- ・広大になった市域の周辺地域で開催されるイベントの事前告知スペースとして活用し、地元の人たちの地域内循環、交流を促します。
- ・隣のモンデクール長浜と連携し、「ミニマルシェ」や「ビアガーデン」等の集客イベントを共同で開催する予定です。

補助事業に関連して、地域関係者等と連携・協力して実施する、当該地域に広く効果を及ぼす取組について

当該施設を運営し、地域内の人とのつながりやノウハウを蓄積するなかで、将来的には、地域ならではの個性豊かな活性化モデルを築きあげ、中心市街地、長浜市全域へと広く経済活性化の効果を生みだしていきたいと考えています。

具体的には以下の①から③を繰り返し実施して、④の仕組みを整えます。

①地域資源の掘り起こし

長浜ならではの風土や伝統によってもたらされている「食」や「物」に関するもの、それらを生みだしている「人」の掘り起こしを継続的に実施します。

- ・商工会議所や商工会等の各種経済団体や地域情報誌等の情報を集積します。
- ・地元企業（ヤンマーホールディングス㈱等）との連携や、今回パートナーショップ協定を締結する㈱G7 アグリジャパンのノウハウを活かし、農家の開拓や農産物を掘り起こします。
- ・商品提供者等の情報を共有し、地域内でのネットワークを広げます。

②地域資源の磨き上げ、地域が誇るものへ資産化

①で掘り起こした地域資源のほか、地域固有の資源を現代のライフスタイルに合うように磨き上げ、より強い発進力を持つコンテンツとして資産化し、地域が誇るべきコンテンツを増強します。

- ・長浜でモノづくりをしている黒壁（ガラス）、シルクライフジャパン（ちりめん）や長浜工芸研究会（漆、彫金）等と連携し、現代のニーズ（ライフスタイル）にあった商品開発を進めていきます。
- ・長浜バイオ大学や長浜インキュベーションセンターのシーズを活かし、新商品を開発します。

③地域内外への流通、販路の拡大

①で掘り起こした地域資源、②で資産化した地域コンテンツを地域内外に流通します。

- ・周辺部で生産されている商品を当該施設（駅前）に集積し、ここから地域内外へ商品を流通させます。
- ・㈱G7 アグリジャパン（めぐみの郷）の流通システムを活用し、地域外（全国 23 店舗に設置される長浜コーナー）へ商品を提供し、販売します。

④新たな資源を生み出す土壌づくり

①から③を継続して取り組むことで稼いだ「外貨」を、次の商品開発や次の担い手の支援等に再投資するなど地域内に還元する仕組みを整え、持続的に継続が可能な取組とします。