

都市施設の計画的整備等に関する現状と課題について

彦根の事例から

元彦根市
上下水道部長

寺田 修

H29/5/25



空から見た彦根市



芹川

四番町スクエア

夢京橋キャッスルロード

彦根城

彦根駅

彦根市(四番町スクエア)

BEFORE

30分待つてやっと自転車が通った



AFTER

集客の核(アイスポット)を建てよう



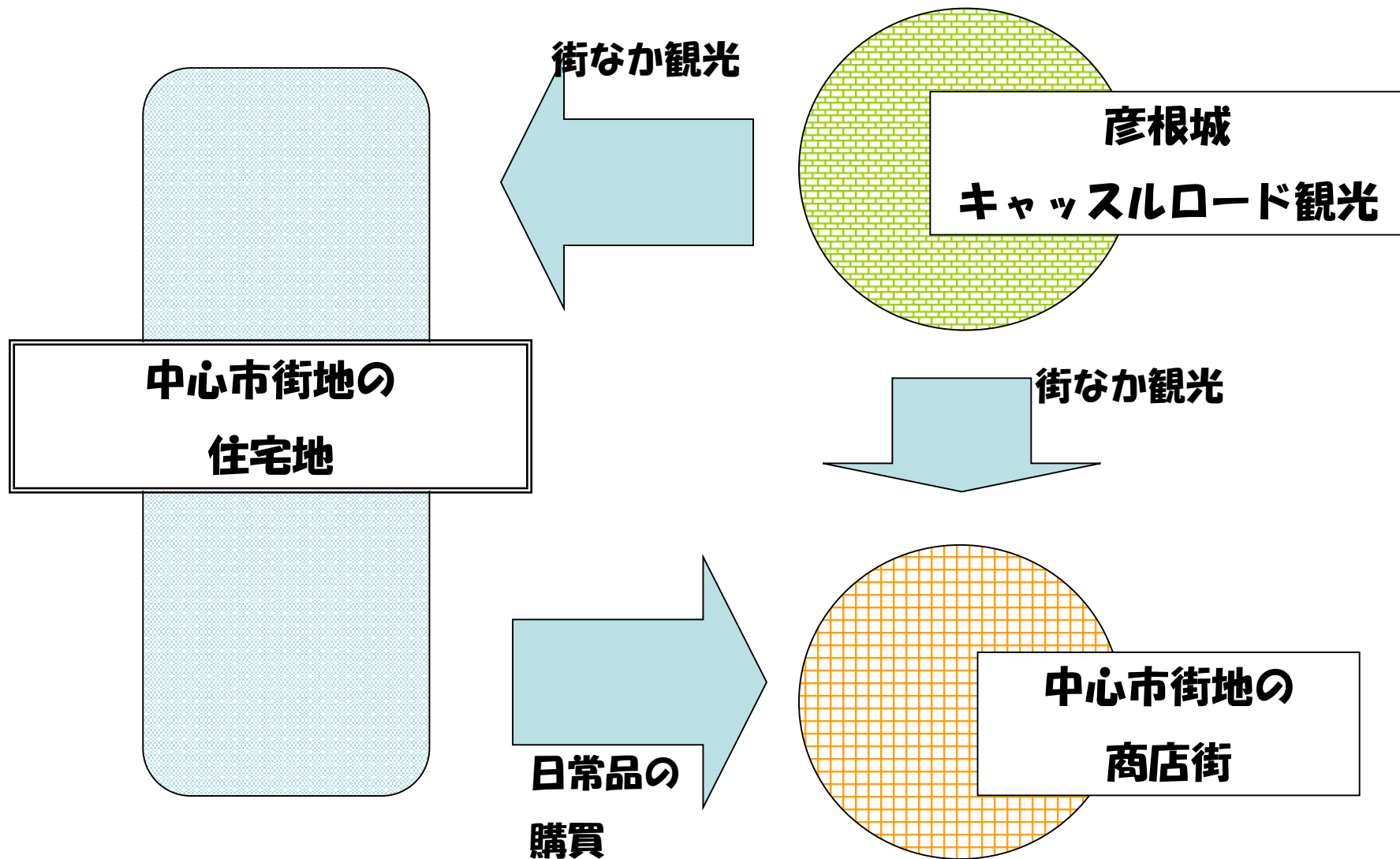
老朽木造建築・防災上の課題



人が集い、たたずみ、「行ってみたい」という気にさせるまちづくりをめざした



回遊性で楽しい街なか再生



四番町スクエアの従前の現状

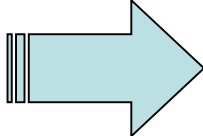
- 中心市街地にあって空洞化した商店街の典型
- 空店舗の増加
(S40年代max80店舗⇒H10年23店舗)
(未利用地率約70%)
- 過小宅地(10~15坪)が多い
- 老朽木造建築物が多く、防災上の問題地区
- 店主の高齢化、後継者不足
- 不在地主の多くは、売却または長期貸付を希望

地元のまちづくり組織

- 「檄の会」結成まで（H5,3月～H8,12月）
– 市場商店街の明日を考える会

名称	まちづくり部会	道づくり部会
目的 事業	ソフト事業 販促対策 商店街連携 テナント誘致事業 商店街組合組織の存続 自治会との調整	ハード中心 アーケード更新問題 老朽建築物の更新またはリ フォーム 空き店舗対策 誘客導線 市街地再開発事業の代替事業 環境インフラ、行政折衝

市との調整

道づくり部会  「檄の会」へ

- 組合施行(計画策定、事業実施は組合で)
- 合意形成、意思統一は組合幹部の手で
- 市は組合活動に支援、一緒に汗をかく
- 組合が行う公共空間の事業に対して、市は通常容認しうるグレード以上のものに対して管理の責を負わない
- 中心市街地活性化の先導的事業に位置づけ

周辺地区に先駆けた取組

• 背景

- 再開発事業の破綻、行政はあてにならん
- これ以上悪くはならん、乾坤一擲の期待
- 隣地に夢京橋キャッスルロードがあった
- 中心市街地活性化への行政の取組
- 強力な地域リーダー「檄の会」

• 檄の会奔走

- 区画整理事業の勉強
- 街区ごとの話し合い
- 行政との連携
- リスク負担をしても事業執行すべき
- 区画整理はあくまで「まちづくり」の手段
- 店舗の建築、商店街の形成、賑わいの構築を視野に入れよう

再生に向けて

- 昭和57年 3月 第一種市街地再開発事業構想策定
- 平成 5年 3月 再開発ビルの具体的事業計画策定
- **平成8年3月 計画の見直し（事実上の計画破綻）**
- 平成 8年12月 檄の会の結成
若手商店主が新たな街づくりを提言
新たな商業集積を図るための検討が始まる。
- 平成10年4月 区画整理事業に対する地権者への意向調査、土地利用ヒアリング
- 平成10年7月 彦根市本町土地区画整理組合準備委員会(ほんまち夢工房)を設立
- **平成11年8月「彦根市本町土地区画整理組合」設立
「彦根市本町地区共同整備事業組合」の併設**

土地利用ヒアリングによる 換地割込みイメージ

まちづくりの担い手

高齢商店主、零細商店
将来への活力不足
後継者不在、
まちづくりへの喚起必要

空き店舗所有者多い
早くに見切りをつけた有
力者、まちの再生に不可欠

地権者

自己利用意向者(A)

非自己利用意向者(B)

増換地希望者
(A1)

減換地希望者
(A2)

共同利用街区底地
(B1)

個人売買用底地
(B2)

②との個人売買

保留地(付保留地)
対応

清算金対応

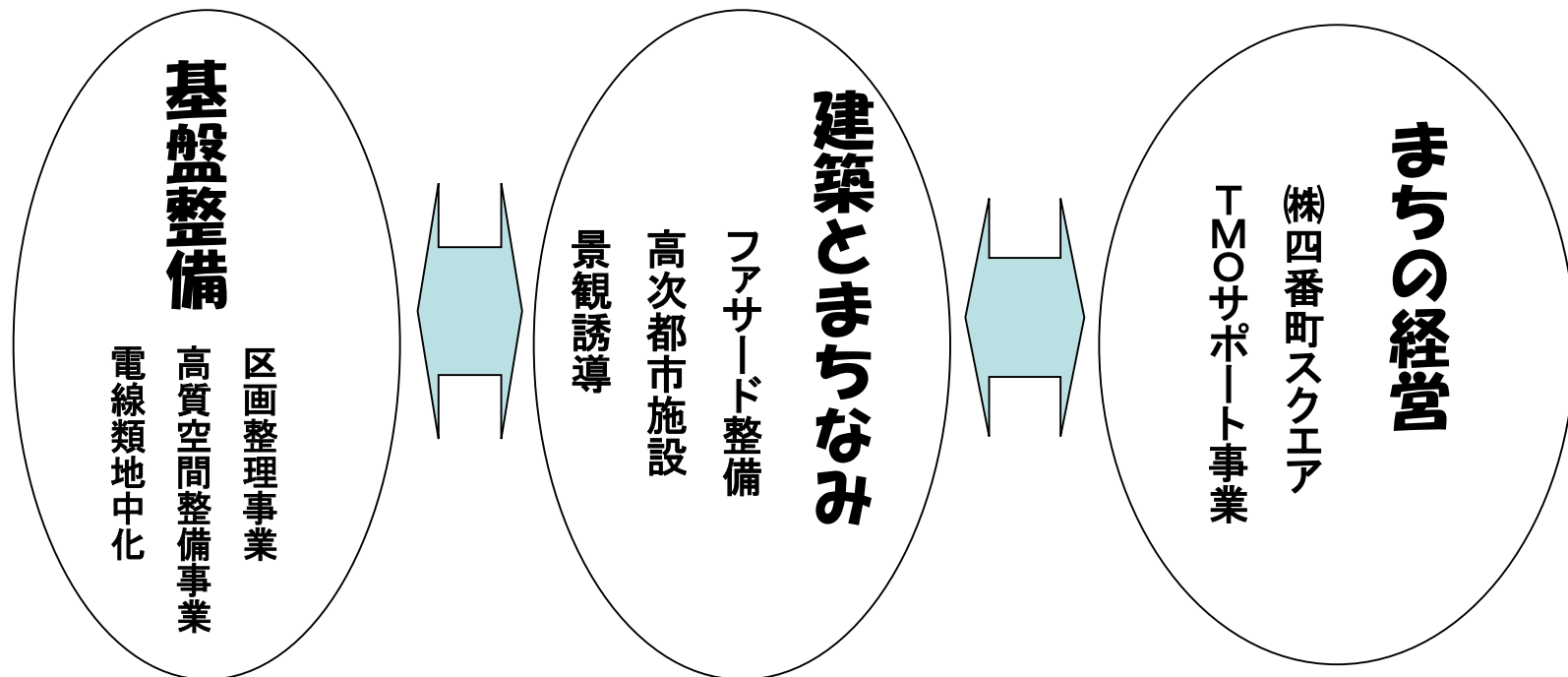
清算金対応
(仮清算により再
建促進)

長期貸付対応
まちづくりに参画

(株)四番町スクエア
による買収

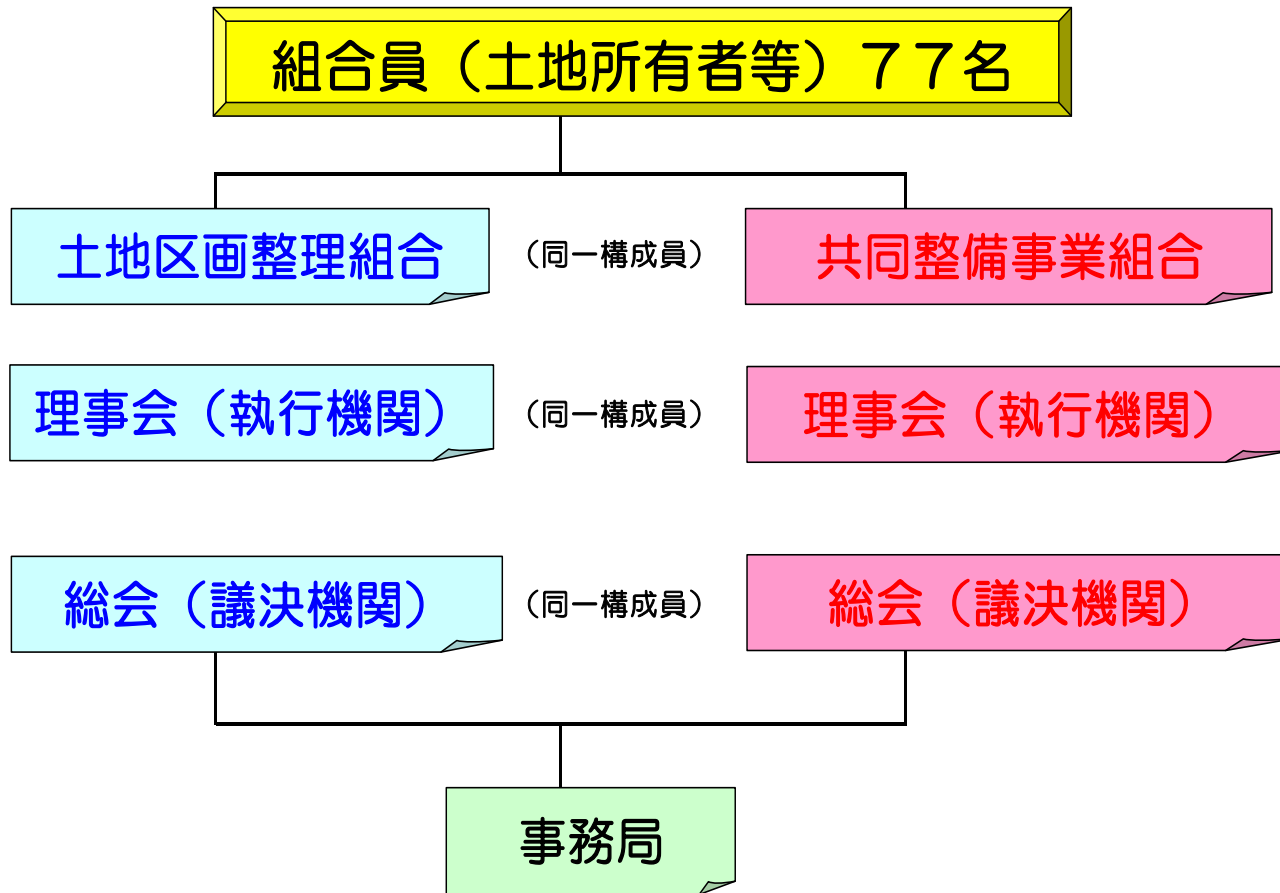
①との個人売買

区画整理が目的ではない



- まちのイメージ、目標像の設定
- アプローチのあり方
- 遠慮なく支援を頼もう

組合組織図



まちづくり協定委員会

- まちなみ景観統一事業
 - マスターアーキテクト
 - まちの模型作成
 - まちづくりに関する協定(任意協定・組合員相互)
- 公共施設およびまちなみ景観用修景整備事業
 - 石畳舗装、脱色舗装
 - にぎわいのパティオ、路地形成
 - せせらぎ水路、街路樹、ベンチ、街灯
- 福祉のまちづくり構想
 - ユニバーサルデザイン
 - 店内トイレの開放、まち案内システムの構築

にぎわい創出委員会

- 商店街組合と連携したイベントづくり
 - ゆかたまつり、あんどんフェスタ等
- パティオの活用
 - ストリートミュージシャン集まれ
- パーゴラ、ベンチの活用
 - 野外ステージへ（道路一時占用？）
- 脳に優しい音のまちづくり
 - 文科省先進的モデル事業
- 市場地蔵尊の建立
 - 商店主たちの心のよりどころづくり
- モニュメント作成
 - ストーリー性、六童子に願いを込めて

テナントオーナー会

- **商店構成を組合でコントロール**
 - 継続商店との調整
 - 同業種は集まるべし
- **予定した業種に見合うテナントを**
 - 個別誘致の限界
 - テナント料金の「みえる化」
- **組合一括誘致活動**
 - 組合でルールを決めよう
 - 起業家の募集、経産省補助の活用
- **失敗に次ぐ失敗、相次ぐ方針変更**

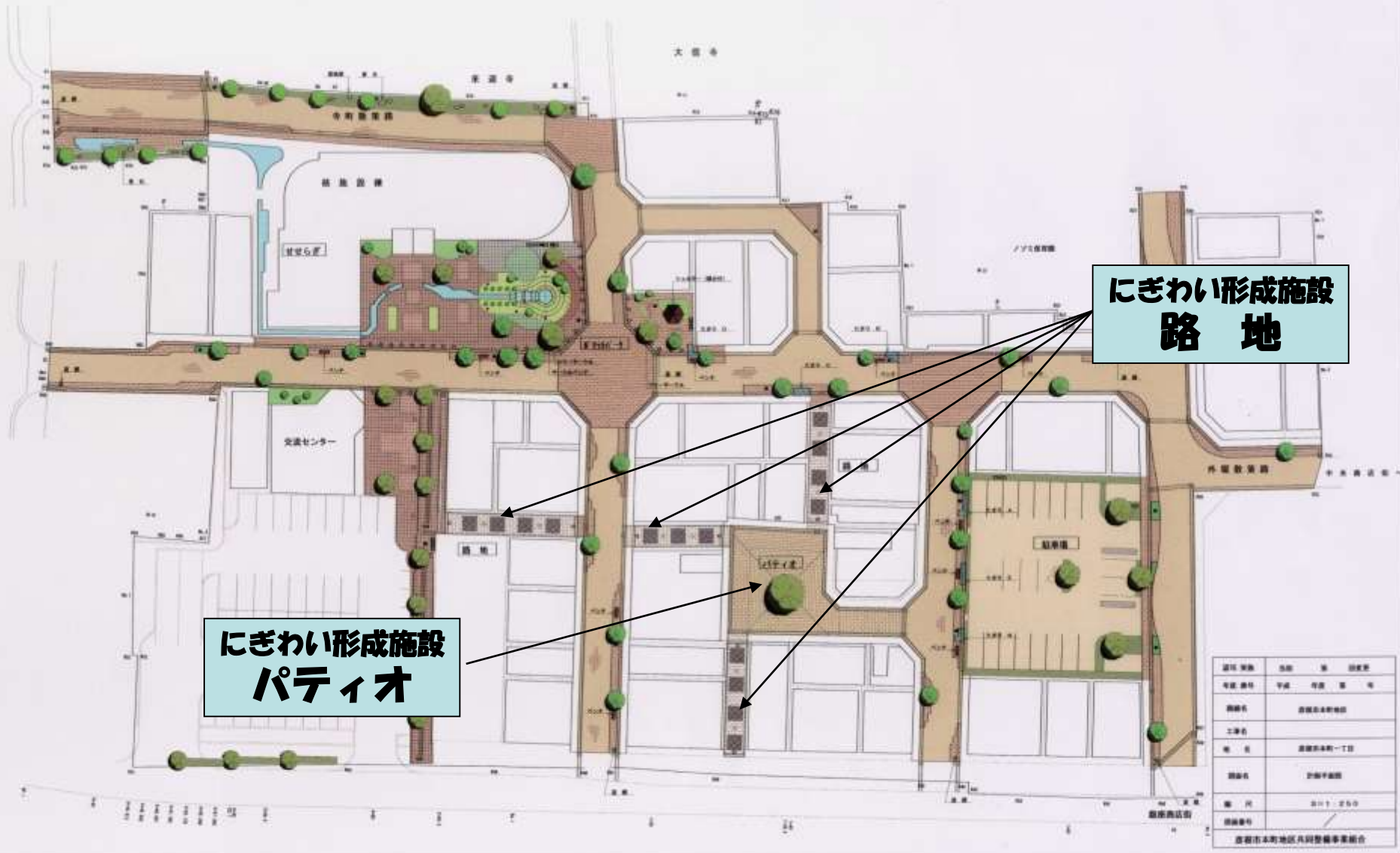
はいから倶楽部

- **女性の声をまちづくり計画に**
 - 客層の大半は女性
 - 女性の観点をまちづくりに
 - 井戸端会議では花が咲くが公の会議では静まりかえる
- **ワークショップの定期開催**
 - 劇の会典さんをサクラに
 - ファシリテーターの養成
- **花いっぱい運動**
 - 区画整理工事中でも商売を続けんならん
 - 殺風景なバリケードや目隠し堀に少しでも潤いを
 - 街路樹の樹種を決めよう

計画平面図

計画平面図 (右向き20割合)

縮尺 1:2000



設計 事務所	住友 林 建築士
年度 設計	平成 17 年度
設計者	住友林建築士
工事名	住友林本町地区
地 名	住友林本町一丁目
図面名	計画平面図
縮 尺	1:2000
図面番号	
住友林本町地区共同整備事業組合	



はいから倶楽部の花づくり





四番町ダイニング

国土交通省(まち交事業 高次都市施設観光交流センター)

経済産業省(戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業補助)



四番町スクエア整備事業費

• 区画整理事業	2,769
• 中核施設事業	703
• 修景関連事業	220
• その他の事業	359
• 合計	4,051 百万円

行政の支援事業

国土交通省関連

- 都市再生土地区画整理事業(街なか再生型)
- まちづくり総合支援事業
高質空間形成事業
地域生活基盤事業
- ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業
- まちづくり交付金事業
高次都市施設事業
地域交流センター
観光交流センター

経済産業省関連

- TMOによるリノベーション事業
ファサード整備事業
お客様駐車場整備事業
テナントミックス事業

その他

- 文部科学省 脳に優しいまちづくり事業
- 日本宝くじ協会 モニュメント整備
- 県事業 福祉のまちづくり
- トヨタ財団 まちづくりソフト事業

市単独助成事業

- 減歩緩和のための土地提供
- 市補助金交付要綱
- 区画整理組合への技術支援(人的支援)

事業費財源内訳

(千円)

	事業費	国費	県費	市費	地元	合計
区画整理事業	2,768,500	1,335,050	289,625	1,113,075	30,750	2,768,500
中核施設整備事業	703,329	254,773	0	185,080	263,476	703,329
修景関連事業	220,270	60,200	0	97,500	62,570	220,270
その他の事業	359,000	58,989	44,549	54,988	200,474	359,000
合計(H11～H18)	4,051,099	1,709,012	334,174	1,450,643	557,270	4,051,099

公共空間にある修景施設 (市との覚書による民間管理物件)

街路樹

街灯

休憩施設

水景施設

道標、案内板



彦根城



四 番 町 ス ク エ ア ま っ ぷ



正 来迎寺

正 大信寺

地藏童子の
モニュメント
宝くじ助成金

四番町ダイニング
パティオ・高次都市
経産省・国交省

ガス灯
ガス会社寄付

せせらぎやベンチ
等のサービス施設
共同整備事業

夢京橋キャッスルロード

敷地の共同利用

ひこね街な
かプラザ
国土交通省

駐車場(平成18年春・完成予定)

パティオ

商店街駐車場

イベント広場
としても利用

石張り・脱色塗装
高質空間形成施設

未利用宅地を「路地」として
市場街の喧嘩を演出

市場街バス停

・小広場を利用してイ
ベントの開催
・超高周波音の実験

至 銀座街

至中央商店街



長曾根銀座河原線(昭和 new 道)

まちの管理

四番町スクエア協同組合

- 公共施設上の占用物件の管理
(せせらぎ、ベンチ、植栽、パーゴラ、街灯、モニュメント)
- 脳にやさしい音のまちづくり施設の管理および事業の継承
- お客様駐車場の運営管理
- まちづくり協定の継承、マスターアーキテクトによる景観調整

株式会社四番町スクエア

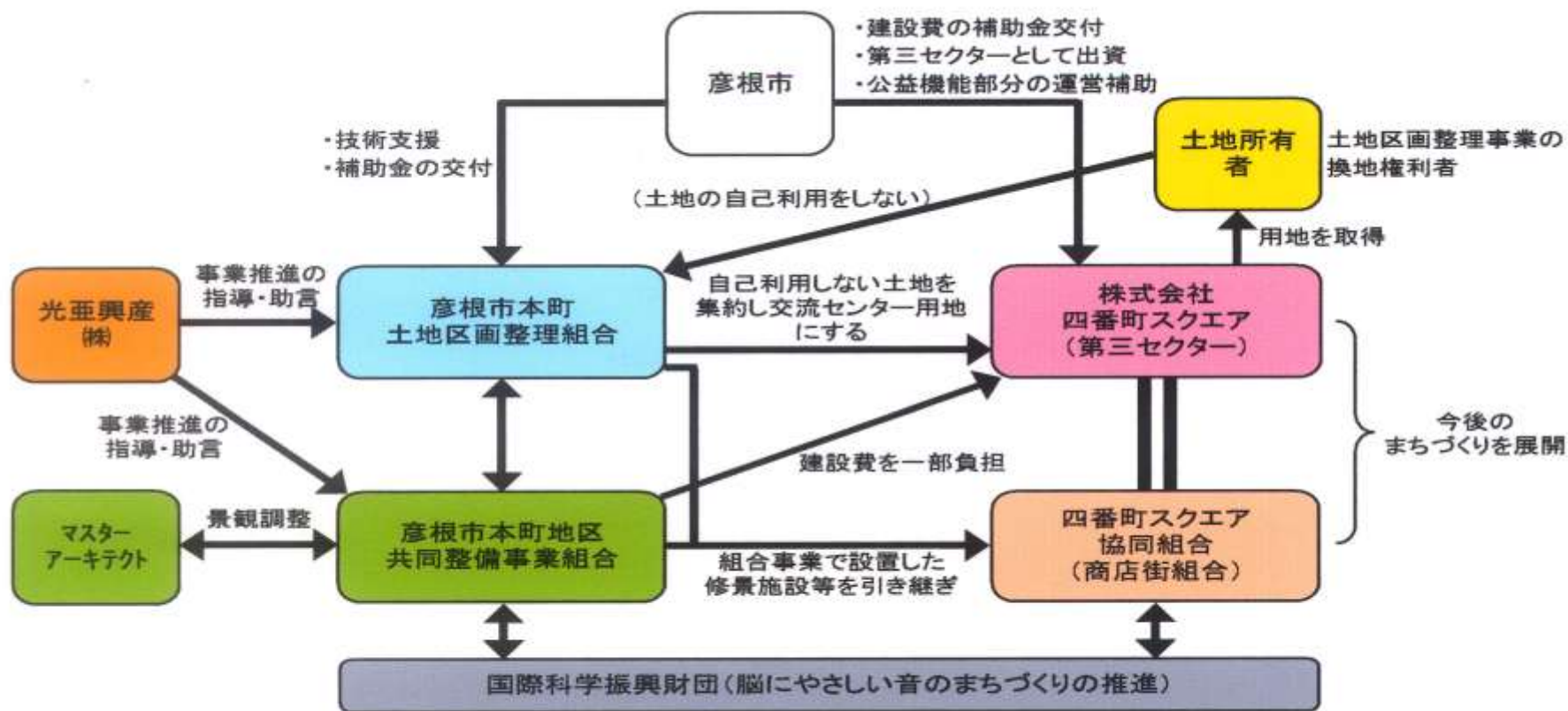
- 集客の核施設の管理
 - ひこね街なかプラザ
 - 四番町ダイニング
 - 第2駐車場
- 四番町スクエア地区のタウンマネジメント
- 「ひこね中心市街地」情報提供

四番町スクエア修景維持会

- 道路や公園に占用して設置したまちづくり施設の管理
 - 街灯、ガス灯、植栽、水景施設、休憩施設、モニュメント等
- 地域による管理費負担
 - (収入) 地権者、商業者、居住者等個人会費 1,700円/月
 - 法人組織 5,000円/月
 - 計 約150万円/年
 - (支出) 経常費(電気代、植栽剪定委託) 約 70万円/年
 - 施設修理費 約 30万円/年
 - 施設更新に備えての基金 約 50万円/年

施工半ばで潰えた（変更した）計画

- 高齢者向けコーポラティブハウス
- パティオに面する建物の2階を回廊でつなごう
- まちかど博物館構想
- アイススポット建物の指定
- 飲食エリア、生鮮エリアの業種指定
- 歩行者専用道路
- TMO機関としての自主経営



同一組合員で構成
(事業完了後解散)

- 彦根市本町土地区画整理組合
 - ・区画整理の基盤事業を実施
- 彦根市本町地区共同整備事業組合
 - ・組合員の出資により運営
 - ・修景施設事業を実施
 - ・まちの景観を調整(まちづくり協定委員会、マスターアーキテクトによる調整)
 - ・にぎわい創出事業の実施
- 株式会社 四番町スクエア (第三セクター)
 - ・観光交流センター「四番町ダイニング」の建設・運営
 - ・地域交流センター「ひこね街なかプラザ」の建設・運営
 - ・駐車場の建設・運営
- 四番町スクエア 協同組合
 - ・修景施設の所有(維持管理)
 - ・駐車場の建設・運営
 - ・まちのイベント等ににぎわい事業を展開

中心市街地活性化のために

- エリアマネジメントの促進
地域が持つポテンシャルの発掘
(キーパーソンの存在と行政との協働)
- 歴史まちづくり計画による城下町振興施策
彦根特有の文化の発信
(城下町が醸し出す独特の雰囲気⇒既存ストックの活用)
- 街なか観光施策
街なかへの滞在時間、滞留時間の延長を
(びわこ近江路観光圏や湖東定住自立圏による近隣都市との連携)

合意形成の促進

(「2-6-2の原則」を克服すること)

- 地域の独自性を打ち出すための必要不可欠な要件 ⇒ 行政は標準仕様しか提案できない
- 計画時点からの参画(生みの苦勞)がないと良好な管理体制がつかれない
- 行政との連携、官民協働
- まちづくりの主役は地域住民 (地域は行政に甘えてはいけない)
- まちづくりは行政の責務 (行政は主役でないことに甘えてはいけない)

その後の四番町スクエア

- H18年5月 四番町スクエアまちびらき
- H19年3月 区画整理組合解散
- H19年4月 共同整備事業組合解散
四番町スクエア修景維持会発足
- H19年4月 行政窓口が「都市計画課」から「商工課」へ
- H21年 彦根城400年祭のサテライト会場に
- H22年 「ひこにゃん」イベント会場に
- H24年 市から(株)四番町スクエアへの運営補助
打ち切り
- H26～ (株)四番町スクエア、赤字決算

まちづくり活動の経緯

発展段階	時期	主な事項
準備期	H5～H8 H8～H11 H11～H15	市場商店街道づくり部会 檄の会による活動 共同整備事業組合での計画策定 (街並みランドデザイン、まちづくり模型作成、 デザインルールブック、福祉のまちづくり構想)
活動期	H13～H18 H15～H18	共同整備事業組合によるハード整備(路地空間事業、 修景事業、休憩施設整備、ファサード、モニュメント、案 内看板、脳に優しい音事業) (株)四番町スクエア設立、核施設建築、駐車場整備
安定期	H18～H25	全国から視察団、「ひこにゃん」イベント会場 修景維持会による積極的活動(樹木剪定、地域清掃)
停滞期	H25～H29	来街者の減少、(株)四番町スクエアの事業縮小(観光協 会への床貸、テナント誘致の苦戦)
再構築期	H29～	(株)四番町スクエア経営安定化計画の実施 観光協会による近隣商店街との共同戦略 修景維持会再結成、自治会と共同での公物管理

協働のまちづくりを進めるには

行政

- 公共性という大義名分
- 平等と公平配分
- 議会に縛られ、予算に縛られる
- 投下資本の継承
- 会計年度独立

民間

- 儲けの確証がないと動けない
- 計画に対するタイムリーな時点修正が可能
- 情報の伝達が早いですが、視野が狭い場合がある

・地域全体が儲かるように

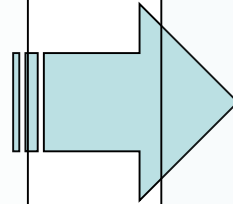
・まちづくり会社の活用

・官民の役割分担

・地域間競争を意識せよ

これからのまちづくり

- 法治(規則)
- タテワリ
- プロフェッショナル
- 公平、平等
- 前例踏襲
- 性悪説
- 量的規制、数値基準
- 住民参加



- 民治
- ヨコツナギ
- アマチュア
- 透明、裁量
- 創意工夫
- 性善説
- 質的向上、性能基準
- 住民主体

成熟社会

おわりに

- 街なか観光（交流人口の導線確保）
- 住環境の高質化が活性化のカギ
- 官と民が同じ目線まで
- 熱い想いとそれを貫く強い意思
- 本来の目的はコミュニティーの再生
- 観光客のために施設をつくるのではなく、対象はあくまで地域の人であり、それを観光客にも開放するという視点