

“再チャレンジ” 歴史的要素と個性的なまちづくり

長浜まちづくり株式会社 吉井 茂人

1. はじめに

今年、NHK大河ドラマ「江・浅井三姉妹」の放映と博覧会により、中心市街地は例年以上に賑わっているが、このことは20数年来毎年小さな事業を積み重ねてきた結果であり、一朝一夕で今があるわけではない。継続した取り組みにより、今では毎年200万人前後の観光のお客様に訪れていただけるまちとなった。

一時は郊外開発が進み、都市構造の変化に伴う中心部の重心移動が進むことにより、中心市街地の商店街には、ひと一人歩いていない状況が続いていた。

中心市街地は古来より、『ヒトとモノと情報』の集積の場として、地方文化と地域コミュニティの場を形成してきた。

「……何とかしなければ」という地域の人々の熱い想いで、1985年以降官民一体となって取り組むことにより、まちは大きく変貌することとなった。

しかし、課題・問題点が山積するなか、さらなる都市魅力の厚みを図るべく2009年（平成21年）からは「長浜市中心市街地活性化基本計画」に基づき、賑わい性の持続と限界性の回復を目指して事業に取り組んでいる。



大手門通り賑わい風景

2. まちの変化と博物館都市構想

1979年（昭和54年）秋、中心市街地に立地する二つの大型店から郊外への出店申請が出された。当時、車社会の進展によりすでに市域の郊外への拡散が始まり、都市中心部の重心移動が起こりつつあった。

一方で産業界全般も低調であり、都市全体の活性化策が求められていた。出店申請は中心市街地商店街の人たちの間に強い危機感を生んだ。

活性化策と出店申請の調整が進むにつれ、都市活性化のための考え方がひとつの方向性へと収れんされていった。

市政40周年を迎えた1983年（昭和58年）、秀吉が築いた3層5階の城が復元された。市の計画を推進した原動力は個人で15,000万寄付されたことに始まり、多くの方々の寄付が相次ぎ、その総額は4億3,000万円にのぼった。400年ぶりの再建を祝い、「長浜出世まつり」と銘打って各種のイベントが繰り広げられた。この盛り上がりがまちづくりの端緒となり、その後の事業推進の大きなエネルギーとなった。

翌1984年（昭和59年）3月、個性と魅力のあるまちづくりを進める「博物館都市構想」が策定された。博物館都市というのは、市民が育んできた文化や伝統的なまちの雰囲気や現代の生活の中に生かして、まち全体を博物館のように魅力あるコトやモノで覆い、個性ある美しいまちとして住んでいこうというものである。

3. まちづくり三つの流れ

博物館都市構想のもとに進められたまちづくりには三つの流れがある。

その①は市、商工会議所・商店街が一体となり、商業振興と中心市街地商店街の活性化を目指す方向である。垂直型思考を水平型思考に変え、都市魅力創出の方向性を示すとともに、事業具現化のさまざまな仕掛けを行い、商業環境整備と賑わい性の回復のためのイベント創

出を行ってきた。開発の視点は商業観光と面的整備およびローコストであった。

その②は「21 市民会議」である。青年会議所の OB が中心となって、JR 直流化（長浜発、長浜着の運行）・長浜ドーム球場・大学誘致など、大きなプロジェクトを提案した。この市民運動はプロジェクトを具現化する息の長い活動とともに、多くのまちづくりのリーダーを生み出した。第三セクター黒壁設立時の主力メンバーもここから生まれている。

その③は「黒壁」である。明治 130 銀行建物の保存問題をきっかけに、事業家・市・地元企業が出資して設立された黒壁は、パワーあふれる事業展開でまちづくりの力強い牽引車となった。（29 号館 31 店舗）

※出資金

設立時：13,000 万（民間 9,000 万、市 4,000 万）

現在：44,000 万（民間 30,000 万、市 14,000 万）



黒壁周辺の賑わい風景

4. まちづくりの成果と課題

1987 年（昭和 62 年）以降の商店街事業と黒壁のダイナミックな事業展開の相乗効果として、飛躍的な来街者増となり、中心市街地商店街内にビジネスチャンスが生み出された。このことが、今日まで 80 件余りの空き家・空き店舗の活用につながっていった。

また、黒壁近くの駐車場では 1988 年（昭和 63 年）年間 38 台の観光バス駐車台数が、本年は 1 日で 200 台を超える観光バスの稼働となっている。

以上の様にまちづくり事業の継続により、成果は上がってきたものの、次のような課題・問題点が山積している。

- ① 中心市街地活性化エリア（180ha）の居住人口の減少
- ② 高齢者比率の上昇

- ③ 中心市街地エリアの土地・建物の未活用増
- ④ 来街者の横這い、減少傾向（外的要因に左右される）
- ⑤ 地元の若い女性の来街減少
- ⑥ 閉店時間の繰り上げ傾向
- ⑦ 事業パワーの減退（経済状勢）
- ⑧ 業種・業態の片寄り傾向
- ⑨ 生活者視点の欠落

5. 改正まちづくり三法（コンパクトシティ）

成果は上がったものの、まちづくりの持続性と来街者の継続性には絶えず不安を抱えていた。法改正は地方都市にとって画期的なものであった。

課題を解決すべく商工会議所では 2006 年（平成 18 年）に都市再生モデル事業（新まち家スタイル）に取り組み、そしてまちづくりフォーラム、まちづくり研修会、懇談会を開催した。市では、診断・助言事業に取り組み、2007 年（平成 19 年）1 月に「中心市街地活性化基本計画」策定委員会を設立、翌年商工会議所と黒壁で中心市街地活性化協議会を立ち上げ、三つの部会でゾーニングや事業候補地の抽出、そして事業計画の構築を行ってきた。

2009 年（平成 21 年）6 月 30 日に「長浜市中心市街地活性化基本計画」の認定を受けることができた。

「基本計画」は三つのコア事業で構成されている。

- ① 駅周辺整備計画
- ② 新市庁舎
- ③ 交流人口拡大とまちなか居住

また、中心市街地活性化基本計画エリア（180ha）の総合的で一体的なエリアマネージメントを行うべく、2009 年（平成 21 年）8 月 10 日には長浜まちづくり株式会社を設立。中活事業のコーディネート等側面的な事業支援を行っている。

※出資金 7,200 万（市 3,000 万 商工会議所 1,000 万 民間 3,200 万）

6. 中心市街地活性化事業

21 年度 22 年度は、特別認定まちづくり会社 2 社が空き店舗・空き家・空き地活用で 12 事業の実施。駐車場の一体整備で 2 事業を実施。補助対象外で駐車場整備を 1ヶ所行った。23 年度は 2 事業を現在工事中である。全ての事業について、統一デザインコードで景観と屋並みに配慮したものとなっている。

21年～23年度 特別民間中心市街地活性化事業

●(株)新長浜計画（平成8年6月設立 資本金8,000万 テナントミックス・駐車場経営）

| | | |
|------|--------------------|--|
| 21年度 | 町家ホテル（万珍軒リニューアル事業） | 伝統的町家を一棟貸し宿泊所として整備。 |
| | 町家ホテル新築事業 | 低活用の駐車場に伝統的町家風ホテルの新築 |
| | ぶら坊リニューアル事業 | 伝統的町家の空き店舗を飲食店として整備 |
| | まちの駅整備事業 | 鉄骨造り2階建ての建物を天井を取った解放感ある空間整備をして地産地消の店舗とする |
| | 黒壁新回廊整備事業 | 建物奥への回遊動線と中庭活用のオープンカフェとして整備 |
| | お旅所駐車場整備事業 | 観光バス・乗用車の駐車場にインフォメーション機能を付加 |
| | 豊国神社前駐車場整備事業 | 複数の月極駐車場を時間貸し駐車場として一体的整備（お旅所の補完機能） |
| 22年度 | 鳥居邸リニューアル事業 | 伝統的町家一階をガラス・ワインショップとして整備 |
| | 鈴木邸リニューアル事業 | 住宅・事務所・車庫として使われていた一階を飲食店として整備 |
| | 今重酒店リニューアル事業 | 造り酒家の伝統的建物を能舞館として整備 |
| | 三谷旅館リニューアル事業 | 町家ホテル・町家風新築ホテルと共にまちなか三宿として整備 |

●神前西開発(株)（平成21年8月設立 資本金：200万 テナントミックス・駐車場運営）

| | | |
|------|------------------|---|
| 21年度 | 工房併用店舗整備事業 | 老朽化した町家をクラフト工房兼店舗として整備 |
| | 店舗併用コミュニティ施設整備事業 | 空き地に繊維関係の工房店舗とコミュニティ施設として整備 |
| | 神前西駐車場整備事業 | 放置されていた空き地を地主さんが駐車場として整備。運営を神前西開発(株)が行う |
| 22年度 | 村瀬邸リニューアル事業 | 伝統的町家（蔵2棟とうだつ）を旅籠として整備 |
| 23年度 | 西村邸リニューアル事業 | 伝統的町家をクラフト工房として整備 |
| | 嶋津邸リニューアル事業 | 新築でのクラフト工房整備 |



店舗併用コミュニティ施設

7. 今後の展開

「中心市街地活性化基本計画」の大きな柱である、駅周辺整備（再開発）とまちなか居住を動かす正念場となっている。平行して今日まで取り組んできた、空き家・空き店舗・空き地活用も引き続きして事業企画を行っていく予定である。

駅周辺整備は今年度「まちづくり計画策定担い手支援事業」の採択を受け、地区計画の方針を決め、続いて地区整備計画へとつなげ、事業実施を目指している。

長浜市では推進するために本年4月より、駅周辺整備推進準備室を開設するに至った。

また、まちなか居住は集合住宅、伝統的町家改修型賃

貸住宅および文化施設や店舗との複合賃貸住宅を予定している。

一方で、厚みある都市魅力創出に向け、景観形成事業、歴史的風致維持向上計画との連動も行っている。

8. おわりに

中心市街地再生に欠かせない要素は行政との意思疎通と連携、そして役割分担である。さらに、お互いが敬い、人としての信頼関係を築くことが大切と思われる。

このような官と民との信頼関係があるからこそ、中心市街地再生に多様な事業主体者が生まれ、早くから頭腦の投資と事業への投資がなされてきた。このことは、小さなコミュニティ体と過去から時代の大きな節目節目に民間人が時代対応出来るまちにやりかえてきたというDNAが引き継がれてきているのではと考えられる。近年では(株)黒壁の誕生に見られる。

官と民をつなぐのが商工会議所であり、中心市街地活性化協議会であり、まちづくり会社ではないかと常日頃思っている。ただ、まちづくり会社がデベロッパー機能を持つかは悩ましいところである。

最後に、今日まで数多くの事業が具現化出来たことは、国始め、国の関係機関のご理解とご支援、初期の段階では県の理解と後押しがあってこそ、今のまちづくりがあると思っている。深く感謝申し上げます。

（よしい しげひと）