

滋賀の街づくり*

The city making of Shiga

樋口 洋 一**

by youichi higuchi

1. はじめに

地方都市の中心市街地は、公共・公益施設や商業・業務施設等の都市サービス機能が集積し、生活に便利で、人や物、情報が交流する「都市の顔」として賑わいを創出してきた重要な地域である。

しかし、高度経済成長、自動車中心とした生活様式、社会構造の変革の中、大型商業施設の郊外立地等により、都市機能が次第に郊外へと移行してきた。

このため、中心市街地では、商業活力が低下し、居住人口の減少、高齢化が進む等、空洞化が著しい状況となっている。

平成9年6月の都市計画中央審議会の答申では、都市をめぐる社会経済の潮流は「都市化社会」から「都市型社会」への転換期にある。今後の市街地整備は「新市街地の整備」から「既成市街地の再生・再構築」に移行していくと提言している。国では、これらを受け「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」（いわゆる「中心市街地活性化法」）を制定し、中心市街地の再生整備対策として「街なか創造」を進めるため各種施策を進められている。

滋賀県においても、地方都市の中心市街地再生のため、事業を進めている都市があり、又、今後の事業展開を検討している都市もある。本稿では、本県における中心市街地活性化の取り組みについて、現在の状況、今後の課題等について、土地区画整理事業を中心として紹介する。

2. 滋賀県の現状

滋賀県では、これまで土地区画整理事業によって、J R沿線の駅周辺整備等を中心として進めてきている。昭和40年代の高度経済成長期には、J R東海道線の犬伏駅、瀬田駅、彦根駅前等で既成市街地の整備を行い、40年代後半には、J R湖西線開通に関連して堅田駅、安曇川駅、今津駅等の新駅周辺で新市街地の整備を行った。その後、県においては、新市街地整備を目的とした街づくりを中心に行ってきた。

新市街地の整備が進む一方、これまで、人・物の交流が盛んで、地域の歴史、文化にとって重要な役割を持っていた既成市街地では、モータリゼーションの進展を背景に大規模店舗が郊外進出し、衰退が著しく危機的な状況となっている。

県内7市には56の商店街があるが、約10年前の店舗数2,536店のうち370店、14.6%が廃業しており（平成8年商工会調べ）、商業活力が低下し衰退してきている。

このような状況の中で、滋賀県内では、長浜市の「黒壁」や八日市市の駅前等で既成市街地再生の取り組みがなされている。

(1) 「黒壁」長浜市

長浜旧市街地には、黒壁と呼ばれてきた第三百十銀行をはじめとして江戸時代から明治に建築された古い建物が約80軒があったが、空き家が多くなり、この黒壁が取り壊されることとなり、この建物を保存し中心市街地の活性化の拠点とするため、昭和63年4月に第3セクターによる「株式会社黒壁」を設置し建物を買収した。市は金を出すが口は出さずに、民間主導の取り組みで、古い建物を修復・改修

* ネットワーク 地域計画、市街地整備、区画整理

** 滋賀県都市計画課区画整理係 副係長

〒520-8577 大津市京町4丁目1-1

TEL 077-528-4183 FAX 077-528-4906

し街道の景観を保ちつつ、ガラス工芸という新たな産業を展開していくという、黒壁の「ガラス街道」構想がスタートした。その後、買収、賃貸等により館を増やし、現在「黒壁スクエアー」と呼ばれる一角には、ガラス製品を展示販売する「黒壁ガラス館」をメインに、ガラス工房、レストラン、喫茶店、土産店等、「黒壁」の称号を持つ27店舗がオープンしている。初年度である平成元年度は9ヶ月で売り上げが約1億2千万円、推定入場者数が約10万人であったものが、平成8年度には売り上げが約6億7千万円、入場者数が約140万人へと順調に伸びている。

平成11年度に株式公開の準備も進められており、民間主導の第3セクターによる会社を設立し、地域の再生に成功した事例である。

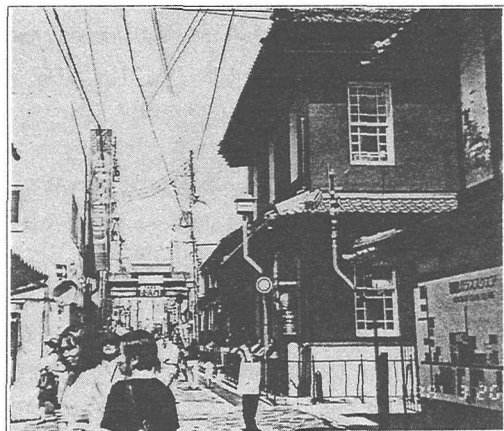


図-1 黒壁スクエアー街並み

(2) 「八日市駅前土地区画整理事業」八日市市

八日市市では、新市街地として「森と水と屋根のあるまち」の行政ニュータウンが土地区画整理事業で整備され、大型店舗も進出し新しい街が出来上がる一方で、八日市駅前等の既成市街地では空地が目立ち、買い物客も激減した。このため、市の玄関である近江鉄道の八日市駅前の商店街で、既成市街地の再生の取り組みがなされた。

昭和52年に行政側から土地区画整理による街の再生の提案がされたが、住民の理解が得られず計画が途中で挫折した。しかし、昭和55年頃から地元より街づくりの気運が高まり、自分たちの街づくりは自分達でということ、で、「八日市駅前近代化協同

組合」が設立され、街づくりの原動力として動き出した。

当地区では、土地区画整理事業と商店街近代化事業を同時に施行すべく、近代化協同組合が中心となり、街づくり・商店街づくりの話し合いが日夜続けられ、その結果、「八日市駅前 街づくり憲章」(魅力ある商店街をめざして)がつくられた。

「八日市駅前 街づくり憲章」

- I 統一された街並みをつくるため建物形態のご協力をお願い
 - I-1 3層(3階)建て以上の建物を計画する。
 - I-2 屋根・庇を勾配付きにする。
 - I-3 建物の外部・外壁は白もしくは落ち着いた色を基調とする。
- II 新しい街並み・商店街を活性化するための工夫をお願い
 - II-1 店舗・事務所等の表側の品格のある洒落た装飾にする。
 - II-2 照明設備等により店舗、事務所前を明るく装飾する。
 - II-3 来客用駐車場、駐輪場を各店舗、事務所で設ける。
- III 近代化協同組合によるアメニティ新しい街づくりの推進



図-2 八日市駅前の街並み

この憲章に沿った建物、商店街がつくられ、新しい街に合った公共施設整備と新しい街のシンボルとなる施設整備が進められた。

これらの「地域商業活性型」の街づくりと併せて、この地区に、大型店を核に地元小売業等の専門店街(62店舗)による高度商業集積の商業施設として第3セクターにより「アピア」を建設し、大型店と中小小売店、商店街が共存共栄する「高度商業集積型」の街づくりが行われた。

土地区画整理事業による公共施設整備と、特定商業集積により商店街と大型店が共存共栄でき、新しい地域文化創出拠点の街づくりが行われ、既成市街地が再生された事例である。

この街づくり2事例とも、既成市街地の衰退の危機感から地元住民が立ち上がり、地域の再生活活性化を図るため、住民自ら再生の方策を考え、行動を行ったものである。

3. 県内中心市街地での取り組み

県内の市町では多かれ少なかれ既成市街地が衰退する問題を抱えていると思われる。こうした中でこの問題に対して取り組もうとしている動きが幾つかある。そのうち、彦根市と大津市の取り組みについて紹介する。

(1) 「彦根市本町地区」彦根市

彦根城の城下町として栄えてきた彦根市も高度経済成長や自動車を中心とした社会構造の変革の中で、都市の中心的機能が郊外へと移行し、中心市街地の空洞化が大きな社会問題となっている。彦根市本町地区では「彦根市中心市街地再生事業委員会」を設けて、中心市街地再生のため、当初市街地再開発事業の検討が長年行われてきたが、キーテナントの誘致などで行き詰まり断念した。

一方、当地区と隣接する「夢京橋キャッスルロード」では、彦根城の城下町らしい街並みにと、街路事業と併せて街並みの再生を図ったもので、今では商店が建ち並び、中世の歴史的な街となり賑わいが戻りつつあり、彦根城観光と連携した展開を図っている。

この整備効果も一つの起爆剤となり、本町地区では、市街地再活性化に対する地元の熱意が非常に強く、関係事業者等による「極の会」が組織され積極的な活動が行われた。この結果、平成11年度より、国の新規施策である「街なか再生土地区画整理事業」として事業着手する予定となっている。

当地区は、市場商店街にある生鮮食料品、一般食品等の最寄り集積型店舗を魅力を高めた対話型商空間として再生整備を図る計画である。店舗はすべて区画道路で構成される街区内の歩行者通路から利用

可能で店舗の集約を図り、駐車場の整備も行い、中心市街地の交流人口及び昼間人口の増加など、中心市街地の活性化を支援する空間として再生される。

地元の熱意が強く熱度が高いこの地区を先行重点整備地区として事業化していくことで、他地区にも連鎖的に再生整備行われていくと期待されている。

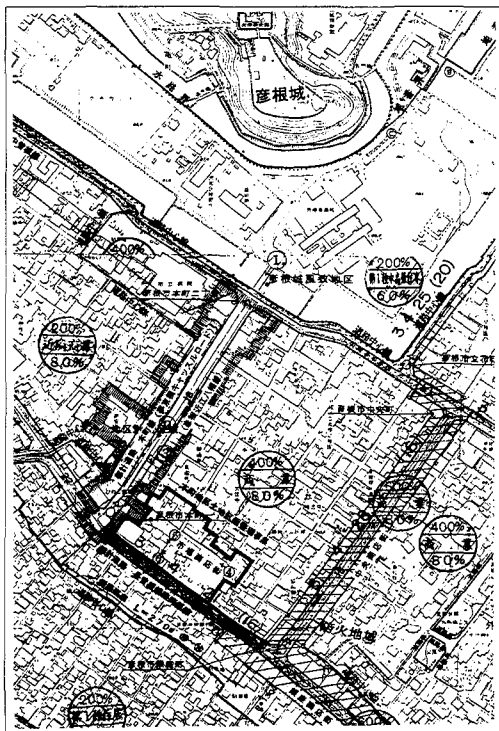


図-3 彦根市本町地区平面図

(2) 「中町・寺町周辺地区」大津市

大津市は、市域の拡大により琵琶湖に沿って南北に細長い地形であり、市内にあるJRの9駅を中心とした街が形成され、分散型の都市構造となっており、市の北部地域での大規模住宅開発等により市街地が拡大、進行してしている。また、既成市街地では、整備の遅れと、商店街の老朽化、衰退化等により、人口の空洞化が進み、古くから栄えてきた商店街は急速にその吸収力を失いつつある。

中町・寺町周辺地区の中心市街地は、古くは京都への交通の要衝、琵琶湖水運の要として栄えた地域であり、当地区の長等、菱屋町、丸屋町、大津駅前商店街は、かつては市の中心商業地として賑わいを見せていた。しかし、RJ湖西線が浜大津を通過せ

ずに、京都市に直結したこともあり、また昭和50年頃から大型店が進出し商店街から客足が遠のき、近年、琵琶湖湖岸の浜大津地区では大津港や大津なぎさ公園が整備され、更に、パルコ、オーパ、アークスなどの大規模集客施設等が相次いで立地し、人・物の流れは大きく琵琶湖湖岸へと移りつつあり、既存商店街の空洞化に一層の拍車をかけている。

長等、菱屋町、丸屋町、大津駅前商店街には167の店舗があり、かつては1日約34千人の通行者があり賑わっていたが、現在その内21店、12.6%が閉店しており、最盛期の約半分に通行者が減少している。



図-4 大津市中町・寺町地区平面図

当地域は、中心商業業務地として、既存の都市集積を基礎として商業・業務・サービス等を主体とする都市機能の強化・充実を図るとともに、都市型居住の場としても位置付けられており、都心居住人口の回復を図り、市街地の整備改善と商業機能の再活性化を推進していくべき地域である。

また、当地区は全般的に細街路・小公園等の都市基盤が未整備のまま密集市街地化しており、再整備を促進し、防災対策を図る必要もある地域でもある。

このような中で、商店街の一部において活性化の機運があることから、当地区を視野においた事業推進を検討し、「街なか再生事業」による街区の再編や低未利用地の集約化等による「街なか再生土地

画整理事業」、「街なか再生型市街地再開発事業」、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設整備、その他の市街地の整備改善のため事業の実現方策等について調査を行っている。

4. 今後の課題

滋賀県では、これまで新市街地整備を中心として進めており、今後の街づくりの中心が、既成市街に大きくシフトしていく中で、県としては既成市街地の再生と並行して新市街地整備を行う必要がある。

全国の市街化区域面積1,403km²の内369km²、約26%が土地区画整理として整備されているが、滋賀県で土地区画整理として整備されているのは、市街化区域21km²の内2.5km²、約12%である。新市街地として整備すべき地域がまだ残されており、この市街地整備は、民間だけの力で出来るものでなく、公的に整備することが要求されている。

しかし、これまで街の顔となっていた中心市街地が空洞化していることも事実であり、今後、高齢化社会を迎え街づくりの大きな課題となっている。

この問題解決には、

- (1) 地元推進体制を行政が協力し組織していく。
- (2) 中心市街地活性化の各種活動を進めていく統括責任者（タウンマネジャー）の育成
- (3) 環境への配慮、高齢化社会に向けての配慮等がポイントとなってくる。

5. おわりに

県では、滋賀の新時代を創造するための長期構想「新・湖国ストーリー2010」を策定し、県民の多様なニーズに対応した、快適で質の高い都市空間や生活空間の創出目指し、地域の個性を重視した安全で便利性の高い都市基盤整備を促進している。

中心市街地活性化の取り組みとして、先に紹介した長浜市の「黒壁」、八日市市の「八日市駅前土地区画整理事業」は、全国的にも高い評価を受けており、街づくりの先導事例となり、今後この成果が新しい街づくりに生かされていくことが期待されている。