

平成 26 年度
彦根市中心市街地活性化検討調査
報 告 書

平成 27 年 3 月
彦根市産業部商工課
(協力 株式会社サンワコン)

目 次

1. 彦根市中心市街地の現状	1
1-1 人口	1
1-2 事業所	3
1-3 商業	4
1-4 歩行者通行量	8
1-5 主な施設の利用状況	15
1-6 主な住宅供給	17
2. 彦根市観光に関するアンケート調査の分析	18
3. 個店・自治会長アンケート調査の集計・分析	24
3-1 個店アンケート調査	24
3-2 自治会長アンケート調査	34
4. 関係団体等のヒアリング調査	40
5. 彦根市中心市街地活性化に関する現状分析まとめ	47
6. 中心市街地の活性化に向けた方向性(全般)	49
7. 彦根市中心市街地活性化に向けた方向性(具体的な視点)	54
視点1 歴史テーマを活かしたまちづくりの推進	54
視点2 回遊の仕掛けづくり	58
視点3 生活しやすい環境づくり	63
視点4 商業機能の強化	67
視点5 新たなビジョン策定と体制づくり	70
8. 今後の方向性の検討	71
8-1 主体的な活動を促し事業の芽を育てよう	71
8-2 中心市街地活性化基本計画と立地適正化計画の役割分担	72

1. 彦根市中心市街地の現状

1-1 人口

(1) 人口の推移

- 彦根市全域の人口は増加傾向にあり、平成 22 年に 112,156 人となっている。
- 中心市街地内の人口は減少し続けており、平成 22 年には 8,555 人となっている。
- この結果、中心市街地人口の市域内シェアは、平成 7 年の 10.3%から平成 22 年には 7.6%となり、15 年間で 2.7 ポイント低下している。

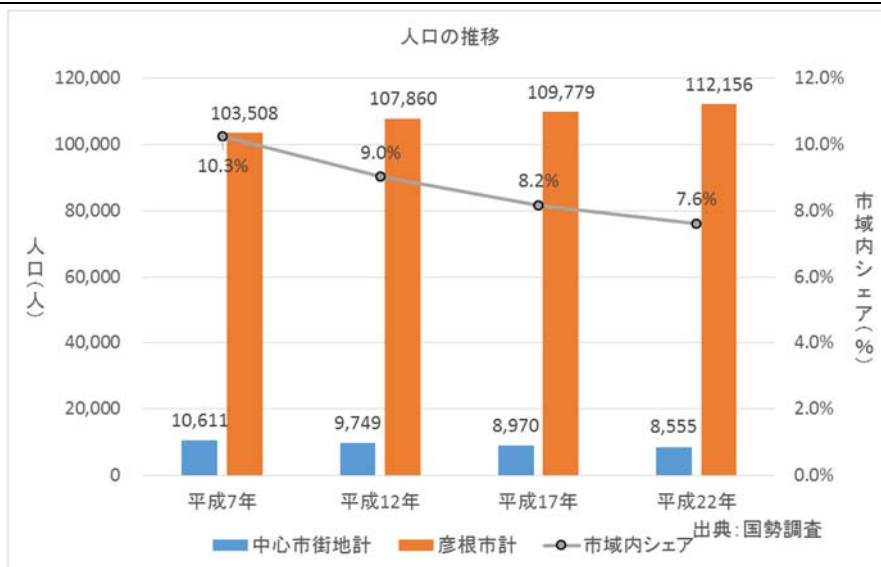


図 1-1 人口の推移

(2) 町丁別人口

- 平成 7～22 年の人口の推移を町丁別に見ると、中心市街地内の多くの町丁で人口が減少している。
- その中で、旭町、大東町、城町 1 丁目など、一部の地域で増加している町丁も見られる。

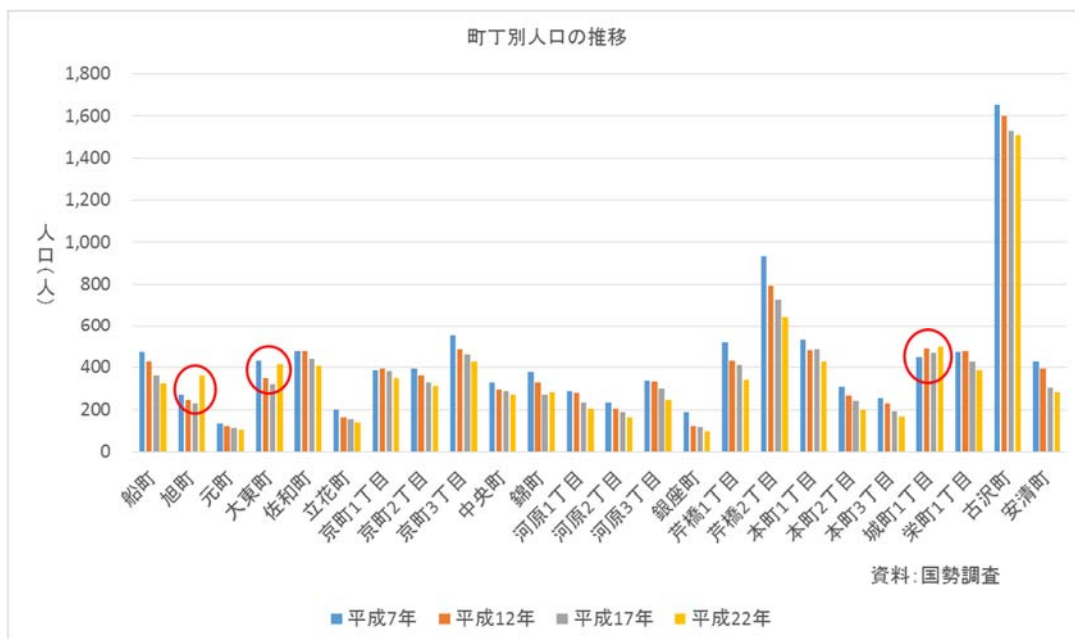


図 1-2 町丁別人口の推移

(3) 年齢 3 階級別人口

- 国勢調査から平成 22 年の中心市街地内の年齢 3 階級別人口を見ると、65 歳以上人口の割合は 31.2%となっている。これは、彦根市全域の 18.3%よりも 13 ポイントほど高く、中心市街地の高齢化が進んでいる状況が伺える。
- 住民基本台帳から近年の状況を見ると、平成 26 年には更に高齢化が進み、65 歳以上人口の割合は 32.7%となっている。
- 中心市街地の平成 7 年の 65 歳以上人口の割合は 22.9%である。また、彦根市全域の平成 22 年の 65 歳以上人口割合は 18.3%であり、15 年以上早く高齢化が進行している状況が伺える。

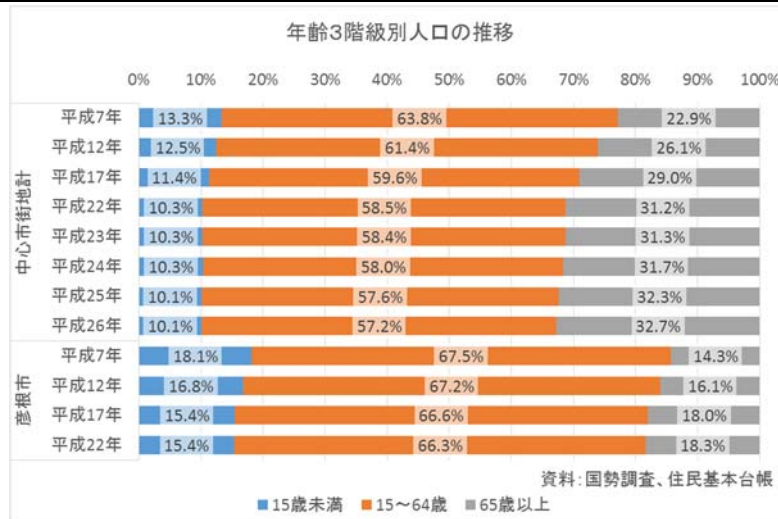


図 1-3 年齢 3 階級別人口の推移

(4) 町丁別年齢 3 階級別人口の推移

- 町丁別に年齢 3 階級別人口を見ると、元町、河原 1, 2, 3 丁目、芹橋 2 丁目、本町 3 丁目、では 65 歳以上人口の割合が 40%以上になっている。

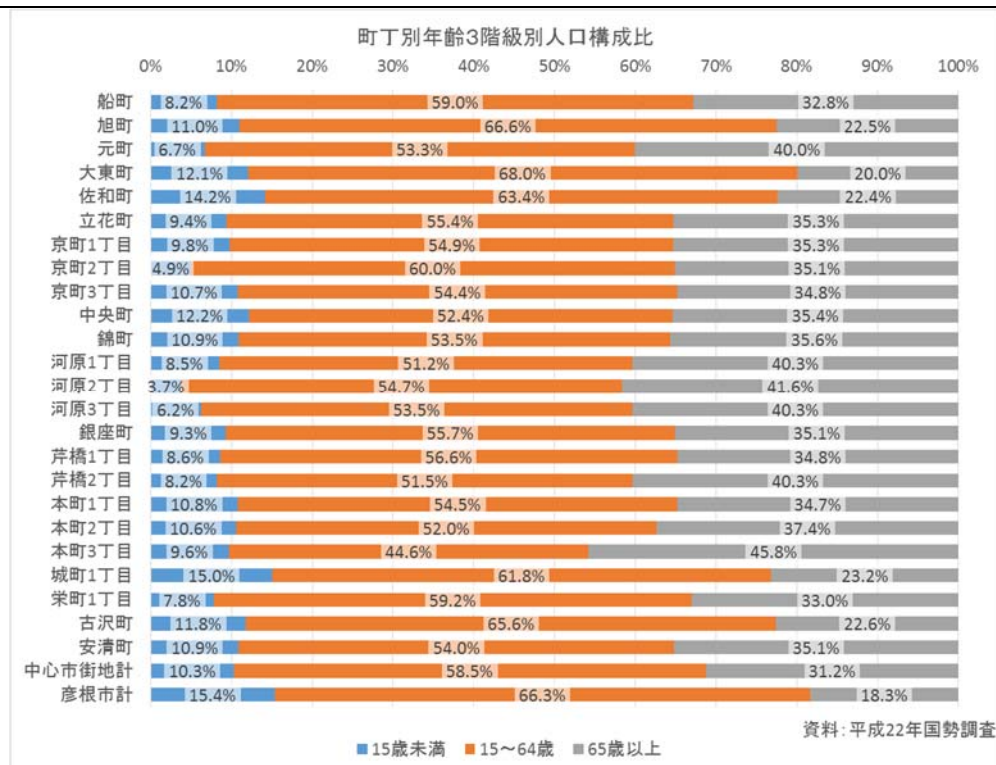


図 1-4 町丁別年齢 3 階級別人口の推移

1-2 事業所

(1) 民営の事業所

- 中心市街地内の事業所数(民営のみ)は、平成 24 年には 1,022 事業所、市域内シェアは 21.7%となっている。
- 推移について見ると、事業所数、市域内シェアとも減少傾向にある。

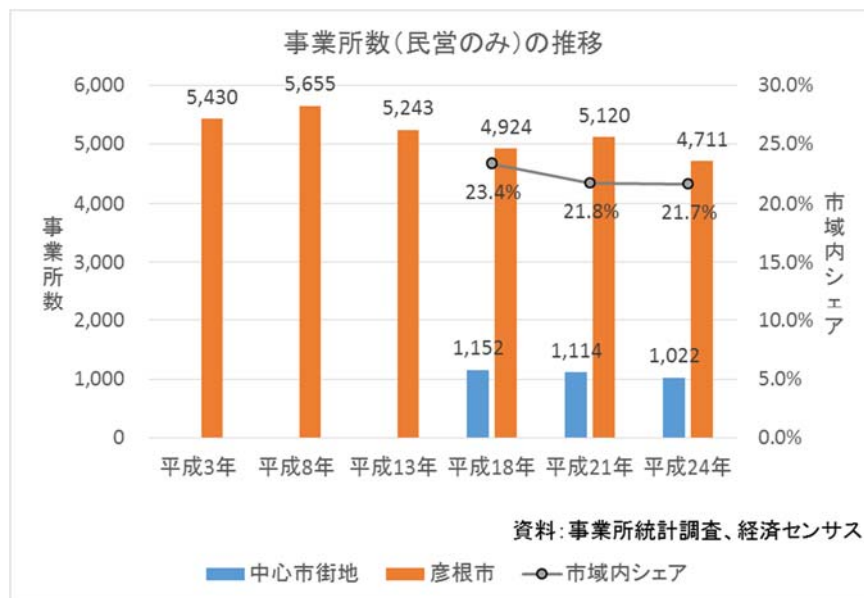


図 1-5 事業所数(民営のみ)の推移

(2) 従業員数

- 中心市街地内の従業員数(民営のみ)は、平成 24 年には 7,601 人、市域内シェアは 15.0%となっている。
- 推移について見ると、従業員数は減少傾向にある。
- 市域内シェアについては、平成 24 年の彦根市全域の従業員数が平成 21 年と比較して減少したため、市域内シェアについては、平成 21 年と比較して多少増加したものの総じて減少傾向にある。

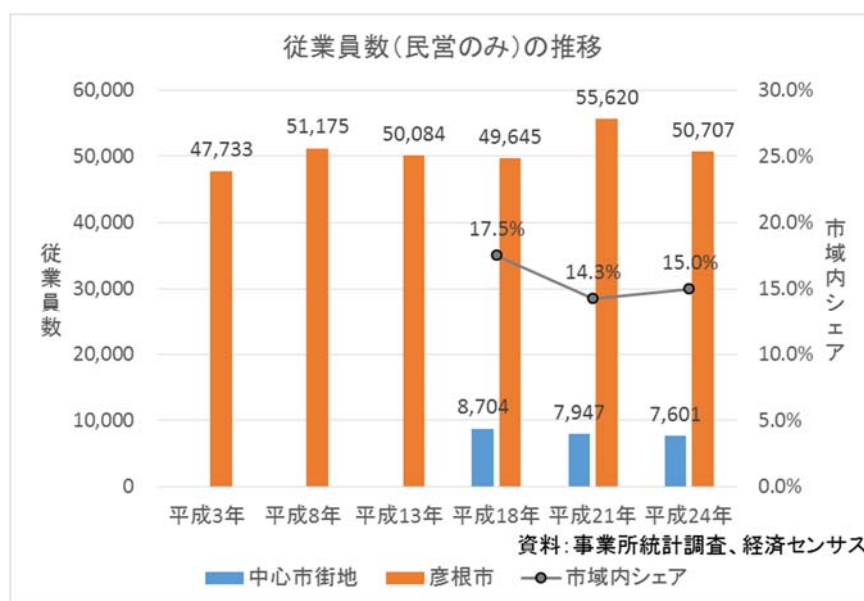


図 1-6 従業員数(民営のみ)の推移

1-3 商業

(1) 小売業商店数

- 中心市街地内商店街の小売業商店数は、平成 19 年には 229 店、市域内シェアは 20.6% となっており、推移を見ると商店数、市域内シェアとも減少し続けている。
- 平成 6 年と比較すると、小売業商店数は 66.0% の水準で、市域内シェアは 4.1 ポイント低下している。

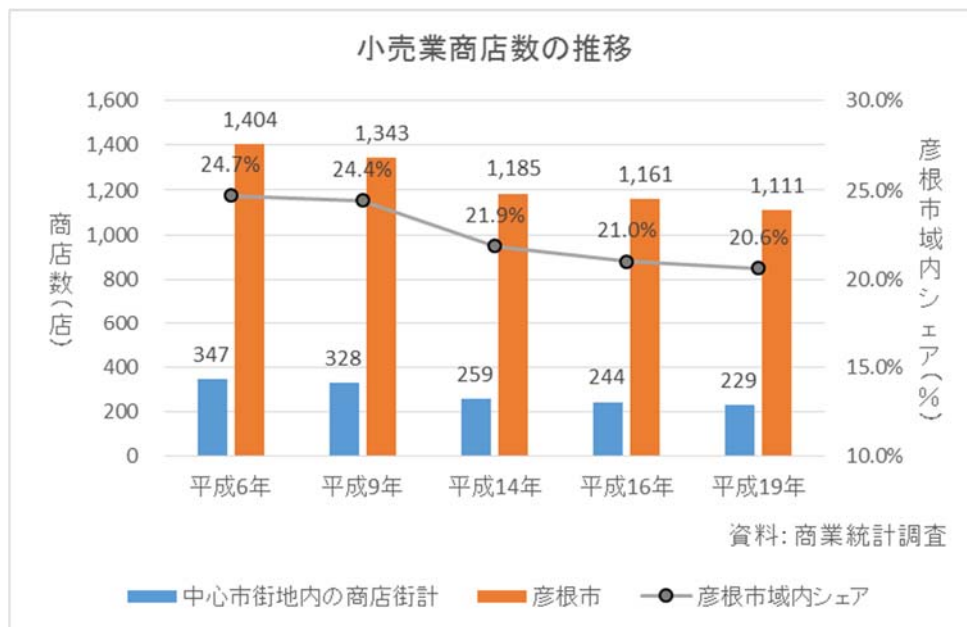


図 1-7 小売業商店数の推移

(2) 小売業従業員数

- 中心市街地内商店街の小売業従業員数は、平成 19 年には 1,271 人、市域内シェアは 15.1% となっており、推移を見ると商店数、市域内シェアとも減少し続けている。
- 平成 6 年と比較すると、小売業従業員数は 82.5% の水準で、市域内シェアは 7.1 ポイント低下している。

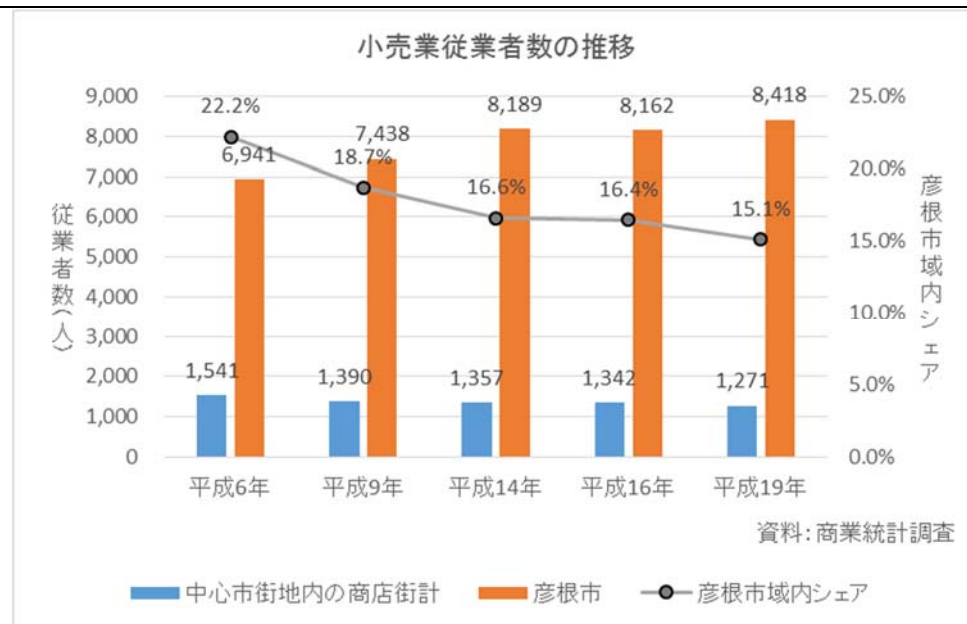


図 1-8 小売業従業員数の推移

(3) 売場面積

- 中心市街地内商店街の売場面積は、平成 19 年には 24,575 ㎡、市域内シェアは 12.3% となっている。
- 推移を見ると売場面積、市域内シェアとも概ね減少し続けている。
- 平成 6 年と比較すると、売場面積は 62.5%の水準で、市域内シェアは 18.3 ポイント低下している。

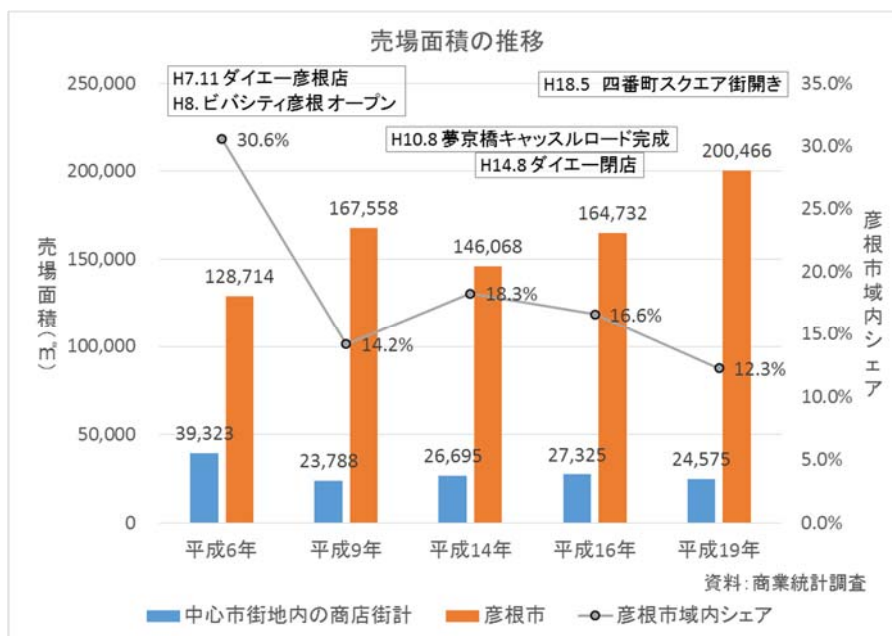


図 1-8 小売業売場面積の推移

(4) 小売業年間商品販売額

- 中心市街地内商店街の年間販売額は、平成 19 年には 143 億円、市域内シェアは 10.4% となっている。
- 推移を見ると年間販売額、市域内シェアとも減少し続けている。
- 平成 6 年と比較すると、年間販売額は 45.8%の水準で、市域内シェアは 11.8 ポイント低下している。

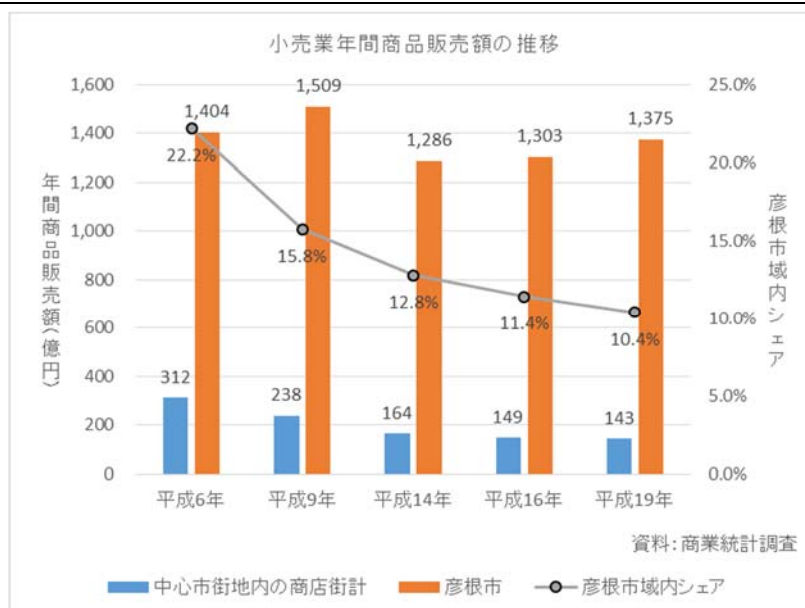


図 1-8 小売業年間商品販売額の推移

(5) 商店数、従業員数、売場面積、年間販売額の推移

- 実数の減少として、年間販売額の減少が最も大きく、平成6年の45.8%の水準となっている。次いで、売場面積62.5%、商店数66.0%、従業員数82.5%の順となっている。
- 彦根市域内シェアの減少として最も大きいのは売場面積-18.3%、年間販売額-11.8%、従業員数-7.1%、商店数-4.1%の順となっている。

表 1-1 商店数、従業員数、売場面積、年間販売額の推移

	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	H19/H6
商店数(店)	347	328	259	244	229	66.0%
彦根市域内シェア(%)	24.7%	24.4%	21.9%	21.0%	20.6%	-4.1%
従業員数(人)	1,541	1,390	1,357	1,342	1,271	82.5%
彦根市域内シェア(%)	22.2%	18.7%	16.6%	16.4%	15.1%	-7.1%
売場面積(m ²)	39,323	23,788	26,695	27,325	24,575	62.5%
彦根市域内シェア(%)	30.6%	14.2%	18.3%	16.6%	12.3%	-18.3%
年間販売額(億円)	312	238	164	149	143	45.8%
彦根市域内シェア(%)	22.2%	15.8%	12.8%	11.4%	10.4%	-11.8%

(6) 商店街別年間商品販売額

- 商店街別に平成19年の年間販売額を見ると、彦根駅前商店街が最も多く約40億円、ついで銀座商店街約36億円、夢京橋キャッスルロード約18億円の順となっている。
- 推移を見ると、多くの商店街で減少しており、中でも彦根駅前商店街で平成6年と比較すると、92億円70%減となっている。
- その中で、夢京橋キャッスルロードは増加傾向にあり、平成6年と比較すると、11億円、157%増となっている。
- 四番町スクエアについては街開きが平成18年5月であり、平成6年から平成16年までは、前身である市場商店街のデータである。

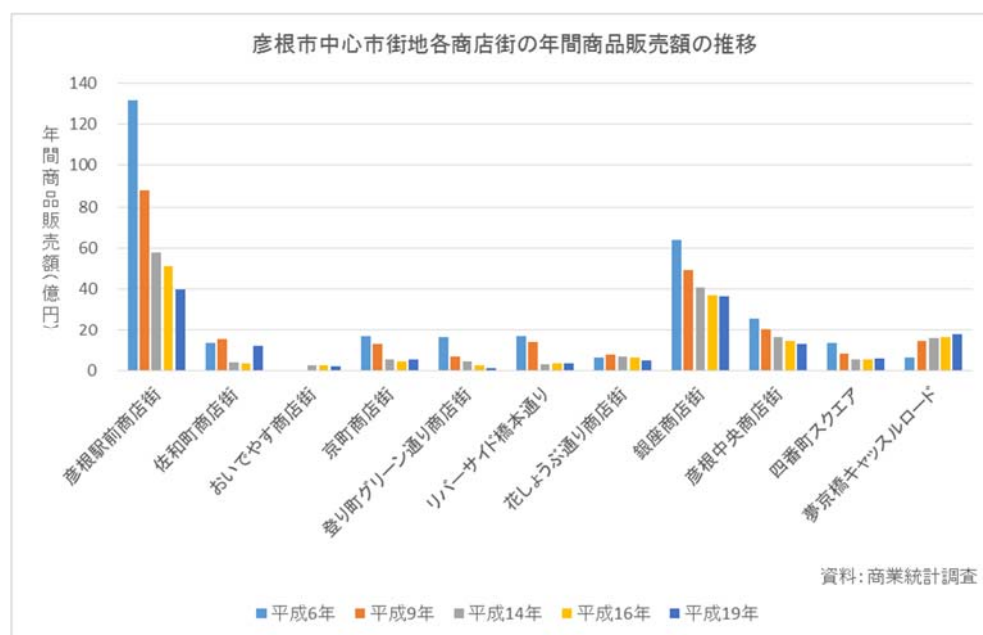


図 1-9 商店街別年間商品販売額の推移

(7) 空き店舗数

- 空き店舗数の推移を見ると、平成 10 年に最も多く 93 店舗となっていたが、その後徐々に減少し平成 18 年に最も少なく 29 店舗となった。
- その後再び増加し、近年は 50 店舗前後で推移している。

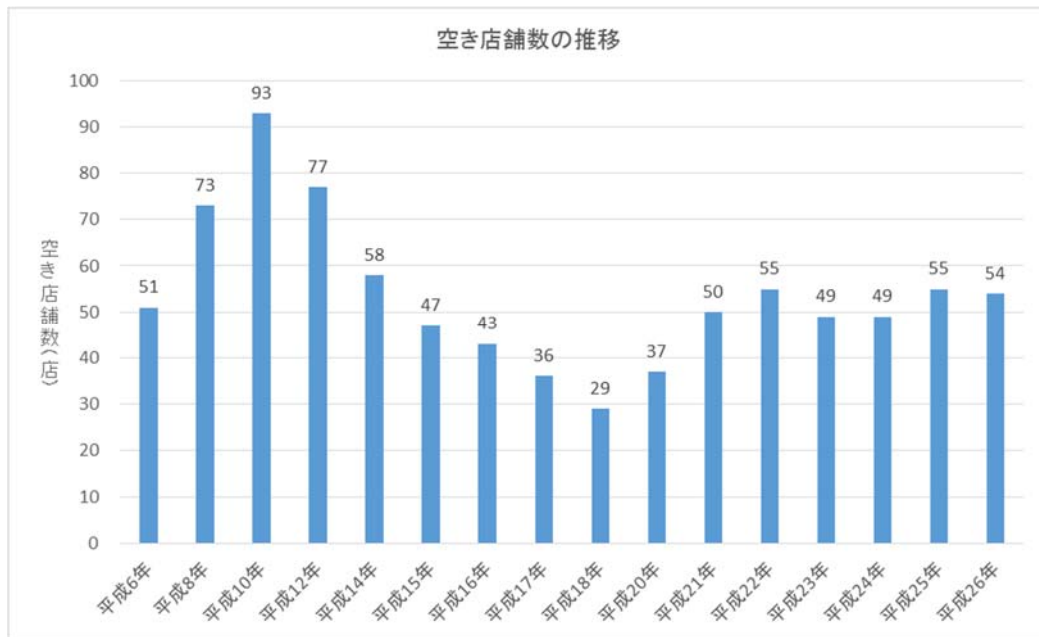


図 1-10 空き店舗数の推移(資料：商工課)

1-4 歩行者通行量

(1) 調査地点と調査日



図 1-11 歩行者通行量調査地点

表 1-2 歩行者通行量調査日

調査年	休日	平日
	調査日	調査日
平成 15 年	11 月 16 日(日)	11 月 17 日(月)
平成 16 年	12 月 5 日(日)	12 月 6 日(月)
平成 17 年	12 月 4 日(日)	12 月 5 日(日)
平成 18 年	12 月 3 日(日)	12 月 4 日(月)
平成 19 年	12 月 2 日(日)	12 月 3 日(月)
平成 20 年	12 月 7 日(日)	12 月 8 日(月)
平成 21 年	11 月 29 日(日)	11 月 30 日(月)
平成 22 年	11 月 28 日(日)	11 月 29 日(月)
平成 23 年	11 月 27 日(日)	11 月 28 日(月)
平成 24 年	12 月 2 日(日)	12 月 3 日(月)
平成 25 年	12 月 1 日(日)	12 月 2 日(月)

【調査時間帯】

10 時～18 時

出典 彦根商工会議所、NPO法人 彦根景観フォーラム『TMOひこね通行量調査報告書』

(2) 23 地点合計

- 平日の歩行者通行量は、平成 19 年の国宝・彦根城築城 400 年祭(以下、「築城 400 年祭」という。)、平成 20～22 年の井伊直弼と開国 150 年祭(以下、「開国 150 年祭」という。)、平成 23 年の NHK 大河ドラマ(江・浅井三姉妹)の放映等観光イベントと共に増加し、平成 23 年に最も多く 18,066 人となり、その後減少し、平成 25 年には 12,716 人となっている。
- 休日の歩行者通行量は、ほぼ右肩上がりの状況で推移し、平成 23 年最も多く 22,398 人となり、その後減少したものの、平成 25 年には 16,622 人となっている。
- 平日と休日を比較すると、平成 18 年までは平日の歩行者通行量が上回っていたが、平成 19 年より逆転し、近年は平日よりも休日の歩行者通行量が多くなっている。

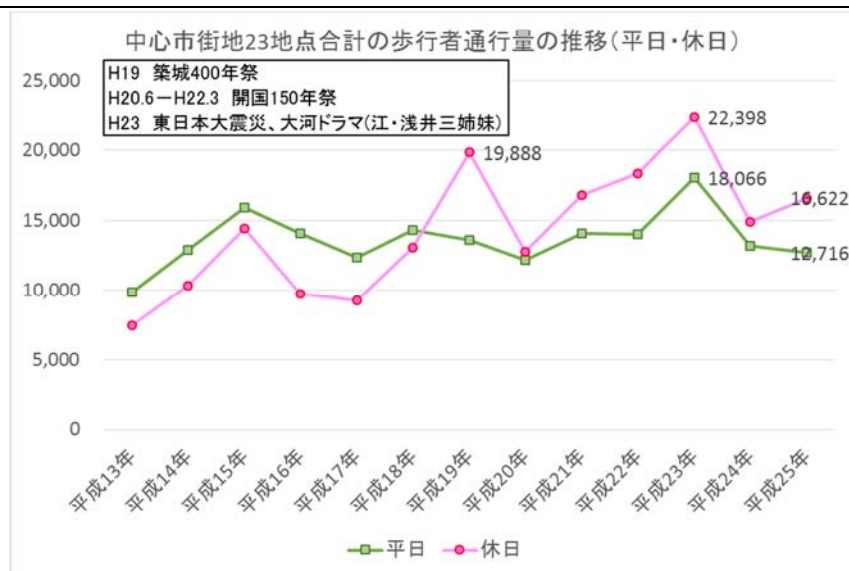


図 1-12 中心市街地 23 地点合計の歩行者通行量の推移(平日・休日)

(3) 地点別歩行者通行量

- 地点別にみると、平日歩行者通行量が最も多いのは、彦根駅前商店街のマクドナルド横の観測地点であり、次いで多いのも駅前商店街の商工中金であり、駅前の歩行者通行量が多くなっている。
- 休日は、夢京橋キャッスルロードの夢京橋あかり館が最も多く、次いで多いのがマクドナルド横となっている。
- 夢京橋キャッスルロード、四番町スクエアでは、平日よりも休日が多くなっている。その他の地点では、平日・休日とも大きな変化は見られない。

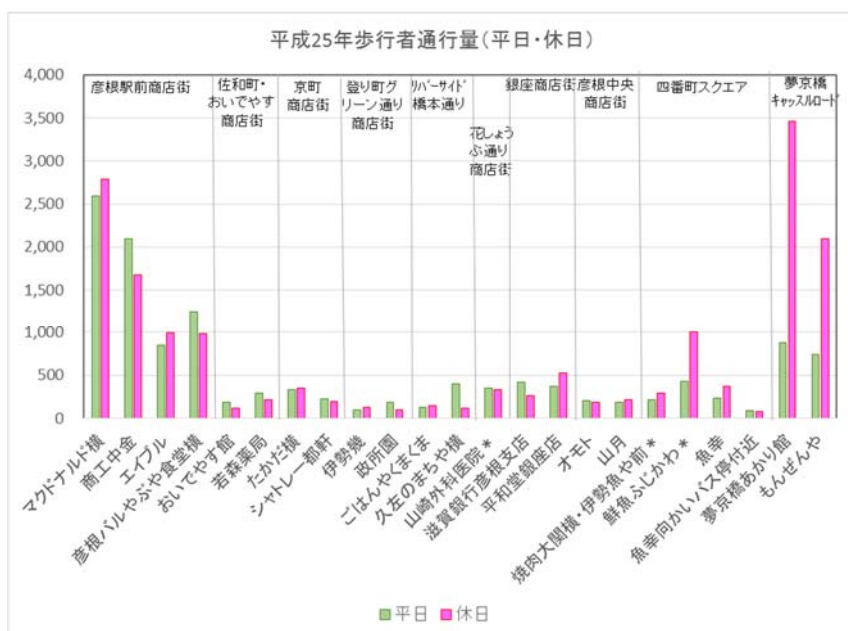


図 1-13 平成 25 年中心市街地 23 地点合計の歩行者通行量の推移(平日・休日)

(4) 彦根駅前商店街

- 平日、歩行者通行量の多い、彦根駅前商店街について見ると、経年変化は、平日・休日とも大きな変化は見られず、ほぼ一定で推移している。
- 平成 19～23 年の観光イベントによる影響は受けていないと思われる。
- 平成 23 年のマクドナルド横・休日は落ち込んでいるものの、その理由は不明。

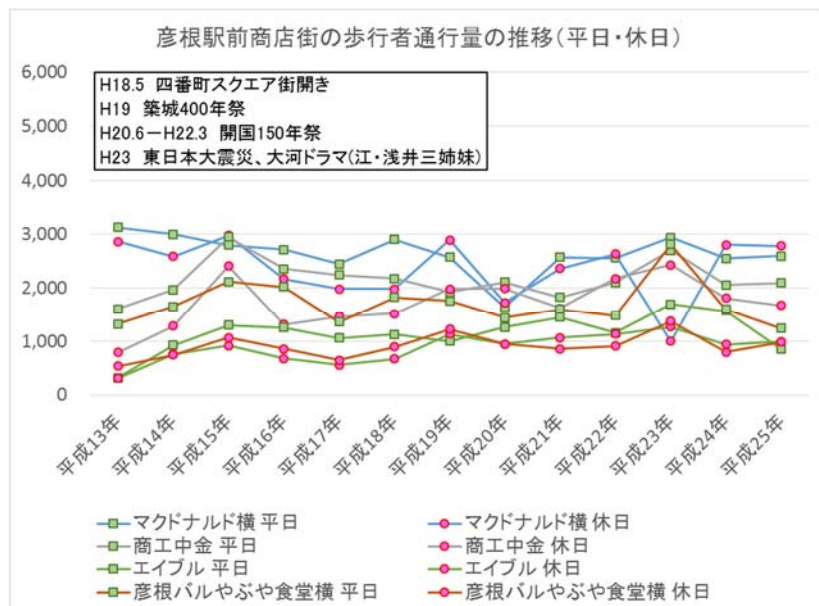


図 1-14 彦根駅前商店街の歩行者通行量の推移(平日・休日)

(5) 夢京橋キャッスルロード

- 休日の歩行者通行量が最も多い夢京橋キャッスルロードの歩行者通行量は、平日と休日の開きも大きく、観光地としての状況を示している。
- 経年変化を見ると、平日は平成 19 年の築城 400 年祭、平成 20～22 年の開国 150 年祭、平成 23 年の大河ドラマ放映等観光イベントと共に順調に伸びており、その後、一旦減少したものの、平成 25 年には増加している。
- 休日についても、観光イベントと共に順調に増加し、平成 23 年に最も多くなっているものの、平成 24 年に減少している。

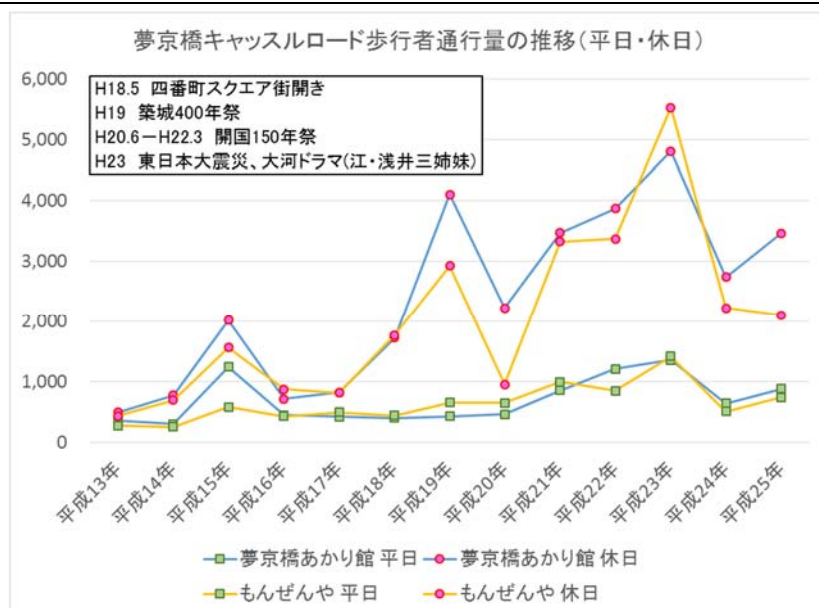


図 1-15 夢京橋キャッスルロード歩行者通行量の推移(平日・休日)

(4) 四番町スクエア

- 四番町スクエアの歩行者通行量は、休日の方が多くなっている。
- 平成 18 年の街開きの後、平成 19 年の築城 400 年祭の時に最も多くなっているが、その後大きく減少し、1,000 人以下で推移している。
- 夢京橋キャッスルロードと比較すると、伸び悩んでいる状況となっている。

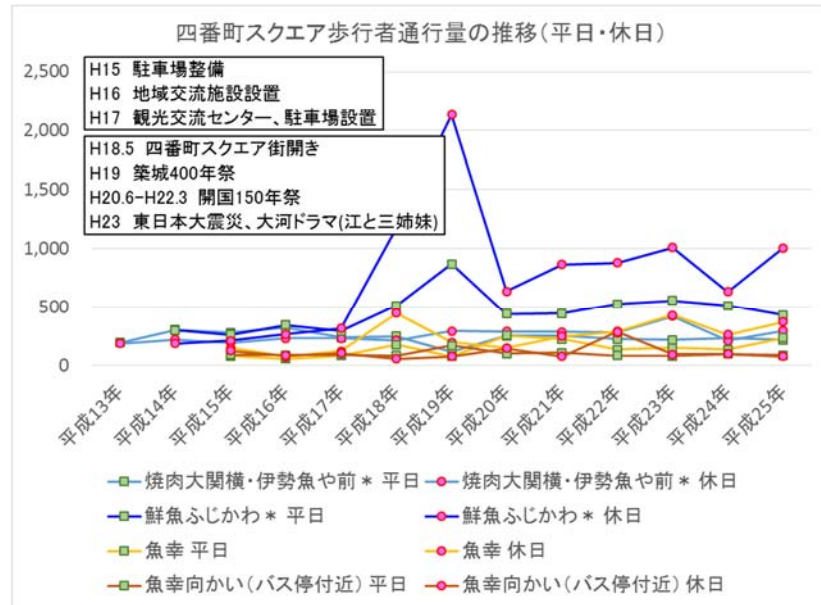


図 1-16 四番町スクエア歩行者通行量の推移(平日・休日)

(5) 銀座商店街

- 銀座商店街は駅前商店街に次いで年間商品販売額の多い商店街である。
- 基本的には、休日よりも平日の方が多くなっているものの、平和堂銀座店では近年、休日が多くなっている状況も見られる。
- 経年変化を見ると、減少傾向にあり、観光イベントの影響をあまり受けていないようである。
- 平成 18 年は、四番町スクエアの街開きの影響による増加と思われる。

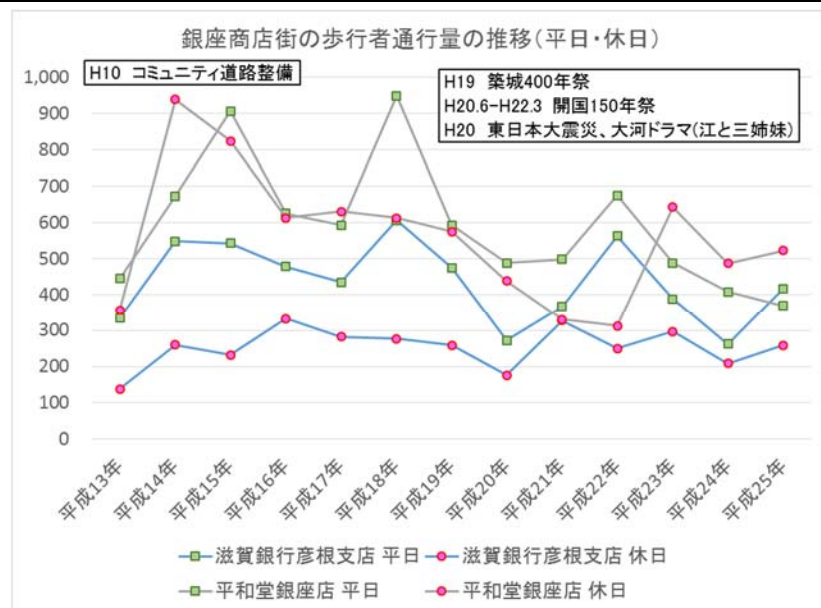


図 1-17 銀座商店街歩行者通行量の推移(平日・休日)

(6) 佐和町・おいでやす商店街

- 佐和町・おいでやす商店街の歩行者通行量は、平成 23 年を除いて、休日よりも平日の方が多くなっている。
- 平成 14 年のファサード整備後、徐々に減少しているようにも感じられる。
- 平成 19～23 年の観光イベントの影響は受けていないものと思われる。

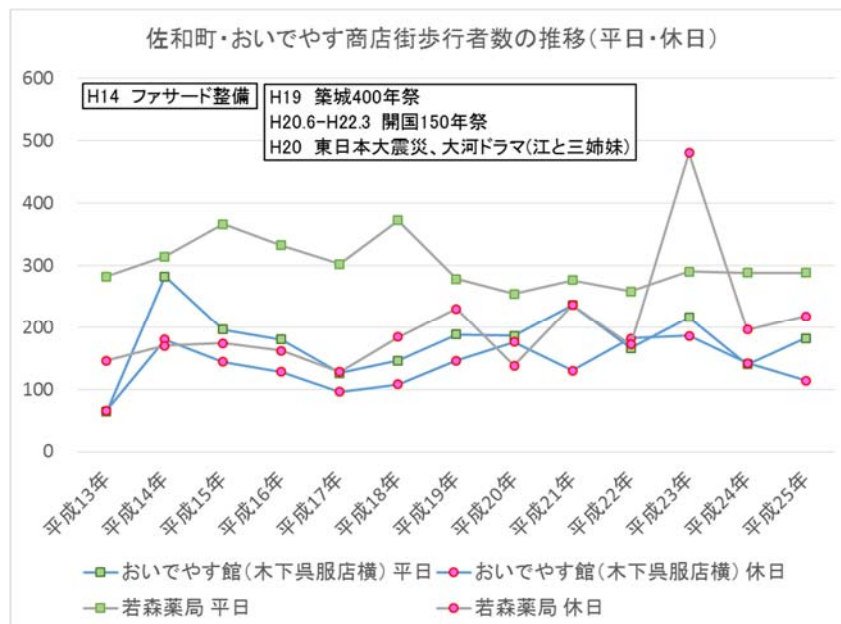


図 1-18 佐和町・おいでやす商店街歩行者通行量の推移(平日・休日)

(7) 京町商店街

- 京町商店街の歩行者通行量は、休日よりも平日の方が多い傾向にある。
- 歩行者通行量の経年変化を見ると、多少増加傾向を示しているようでもあり、平成 19～23 年の観光イベントの影響を受けているとも考えられる。

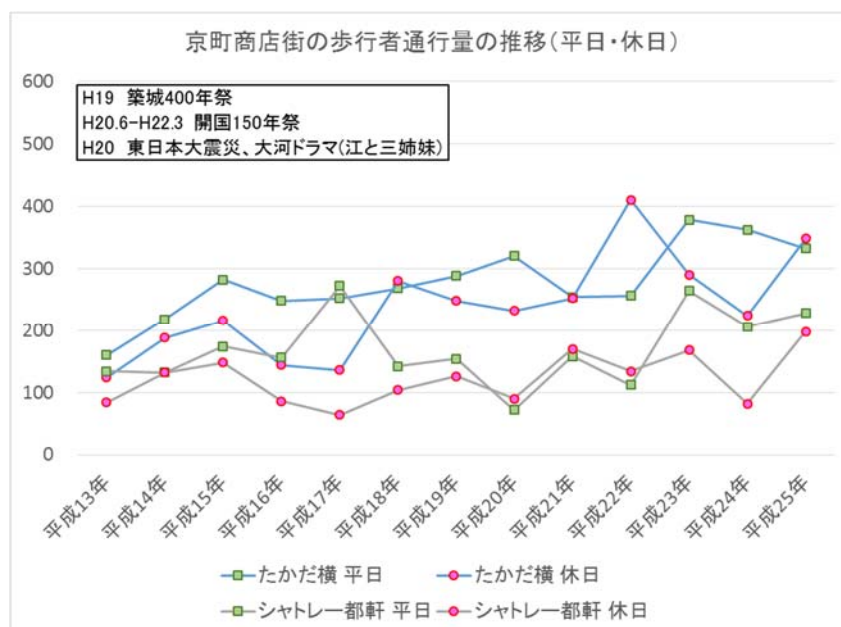


図 1-19 京町商店街歩行者通行量の推移(平日・休日)

(8) 登り町グリーン通り商店街

- 登り町グリーン通り商店街の歩行者通行量は、主に休日よりも平日の方が多くなっている。
- 平成 19 年の築城 400 年祭の影響は見られないものの、平成 20 年、平成 23 年の休日が多くなっており、観光イベントの影響は多少見受けられる。

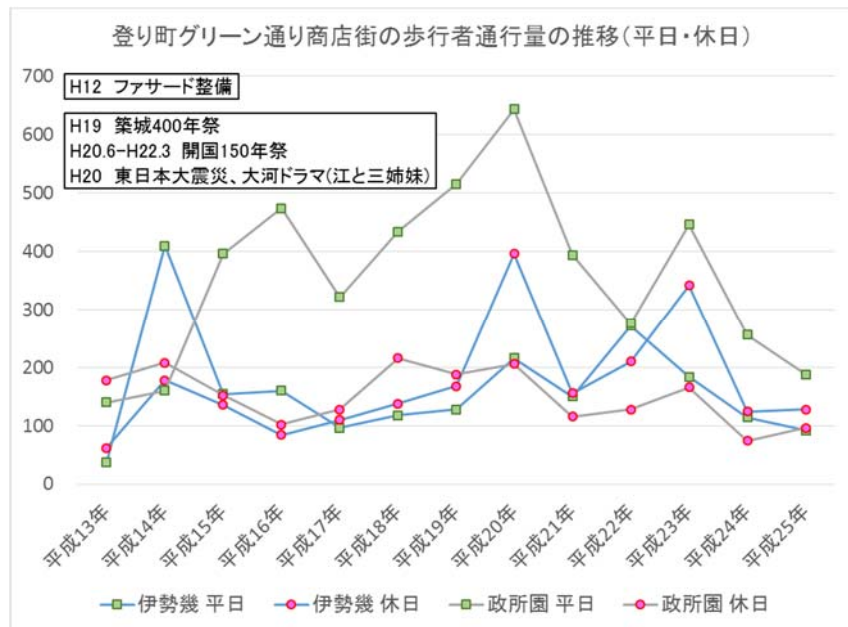


図 1-20 登り町グリーン通り商店街歩行者通行量の推移(平日・休日)

(9) リバーサイド橋本通り

- リバーサイド橋本通りの歩行者通行量は、主に休日よりも平日の方が多くなっている。
- 久左のまちや横では、平成 18 年のアーケード整備の際に最も多くなっている。
- 地点によるばらつきが多いものの、観光イベントの影響を多少受けているようにも感じられる。

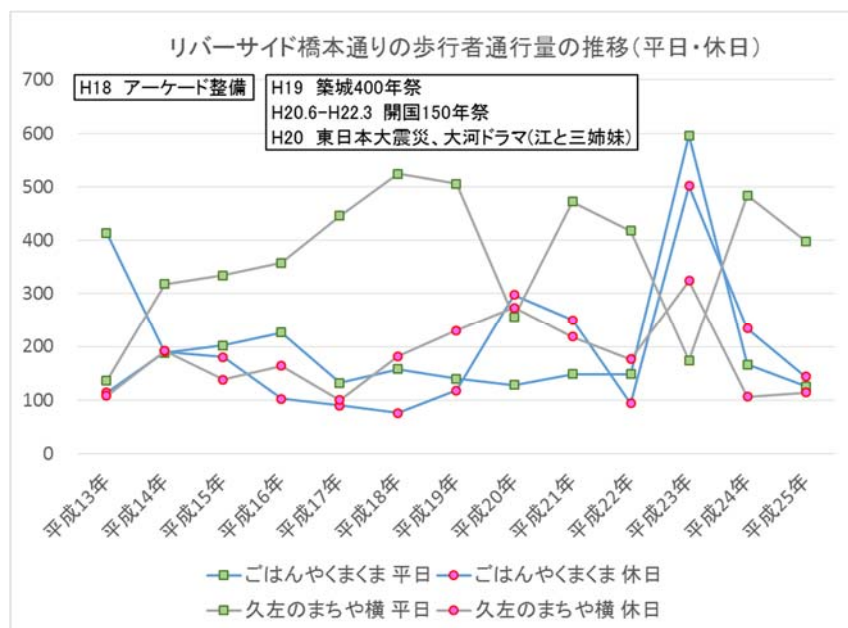


図 1-21 リバーサイド橋本通り歩行者通行量の推移(平日・休日)

(10) 花しょうぶ通り商店街

- 花しょうぶ通り商店街の歩行者通行量は、主に休日よりも平日の方が多くなっている。
- 経年変化を見ると、平日はほぼ 300 人台で推移している。
- 休日は、平成 19 年の築城 400 年祭の影響が見られると共に、近年増加傾向にあるように感じられる。

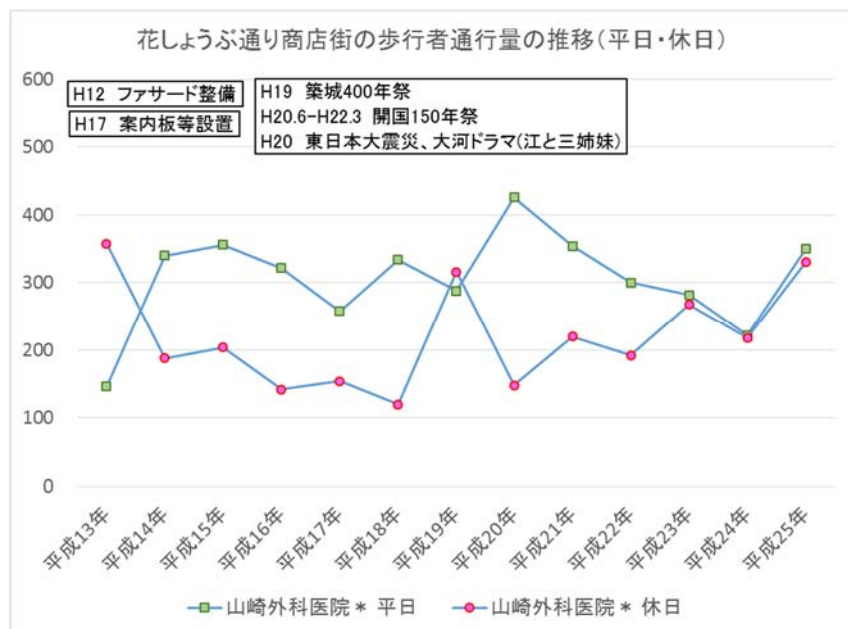


図 1-21 花しょうぶ通り商店街歩行者通行量の推移(平日・休日)

(11) 彦根中央商店街

- 彦根中央商店街の歩行者通行量は、休日よりも平日の方が多くなっている。
- 経年変化を見ると、ほぼ一定で推移しており、平成 19～23 年の観光イベントの影響はほとんど見られない。

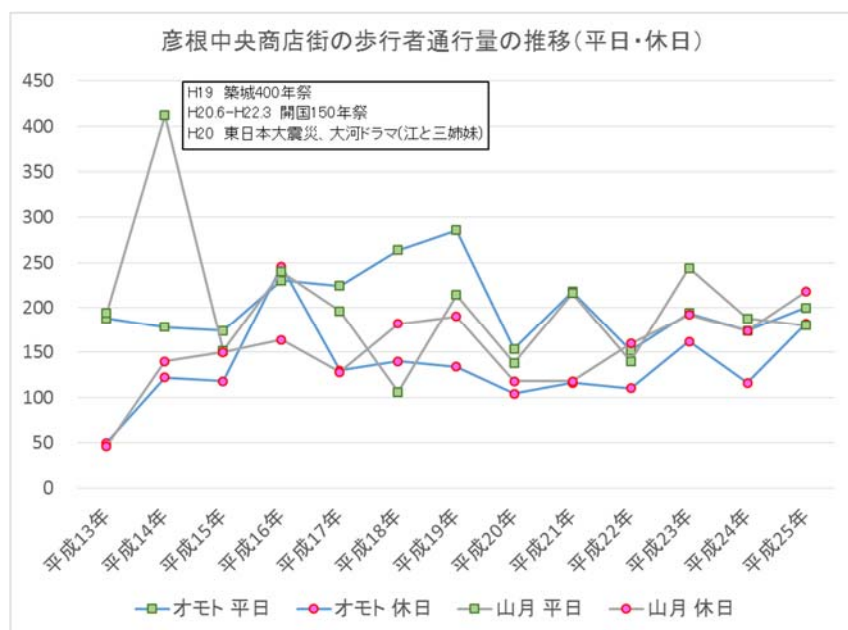


図 1-21 彦根中央商店街歩行者通行量の推移(平日・休日)

1-5 主な施設の利用状況

(1) 彦根城

- 彦根城の入場者数は、平成 19 年の築城 400 年祭、平成 23 年の大河ドラマ放映の年で 80 万人を超えているが、近年は 70 万人前半で推移している。
- 全国のお城の入場者数は、首里城(175 万人)、熊本城(158 万人)、大阪城(151 万人)、名古屋城(147 万人)、二条城(146 万人)、松本城(87 万人)、彦根城の順で彦根城は 7 番目である。(平成 24 年全国城郭管理者協議会まとめ)。
- 国宝 4 城(松本城、彦根城、犬山城、姫路城)の中では松本城に次いで多くなっている。

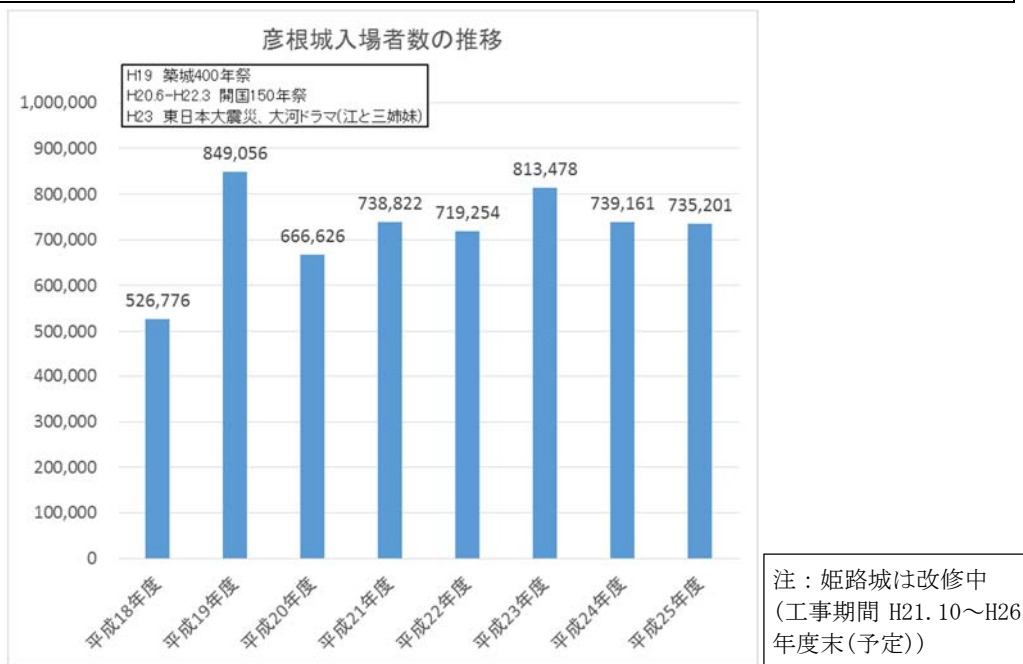


図 1-22 彦根城の入場者数の推移

(2) 夢京橋あかり館

- 平成 25 年度の夢京橋あかり館の入館者数は 83,036 人であり、近年減少傾向にある。
- 最も入館者数が多かったのは、平成 19 年度の築城 400 年祭の時であり 15 万人以上の入館者があった。

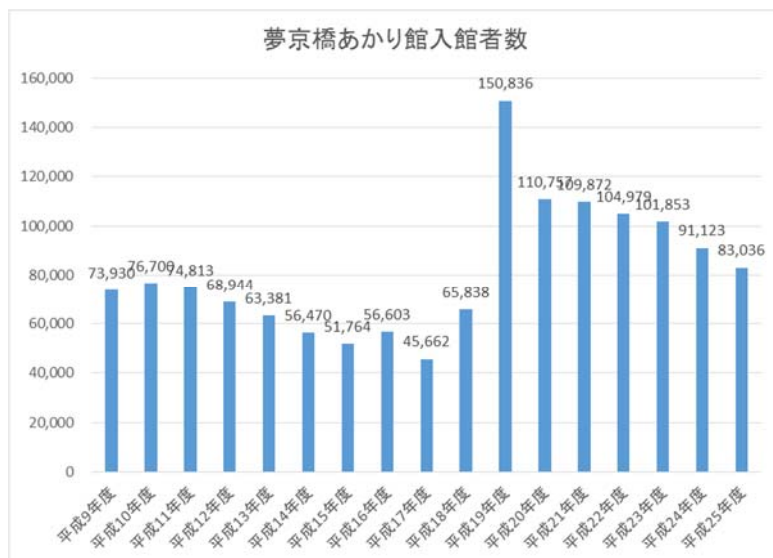


図 1-23 夢京橋あかり館の入館者数の推移

(3) ひこね街なかプラザ

- 平成 25 年度のひこね街なかプラザの入館者数は 24,268 人であり、近年減少傾向にある。

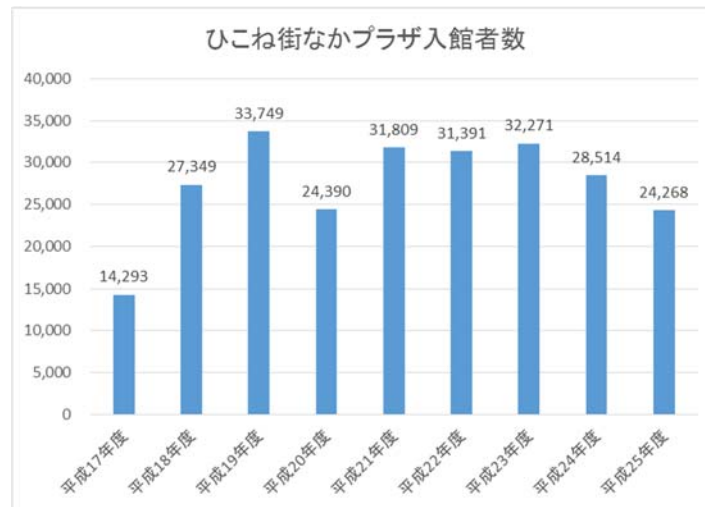


図 1-24 ひこね街なかプラザの入館者数の推移

1-6 主な住宅供給

- 彦根市の中心市街地内における近年の主な分譲住宅の供給は以下のとおりである。
- 集合住宅の供給が行われた町丁では、人口が増加している状況が見られる。

表 1-3 中心市街地内の主な分譲住宅

名 称	所 在	建 築 年		階 数	戸 数
エルシティ彦根	大東町	1987	S62	8	58
ディオフェルティ彦根	古沢町 513-15	1991	H3	11	91
ロイヤル・ヒル京町	京町 1 丁目 7-3	1996	H8	6	28
ネバーランド彦根	旭町 531 番地	2007	H19	15	51
セトルタワー	大東町	2007	H19	20	131
アリスト彦根城町	城町 1 丁目	2007	H19	4	40
Kyomachi Kingdom	京町 2 丁目 204 番地	2012	H24	4	24

2. 彦根市観光に関するアンケート調査の分析

(1) 観光アンケート調査の概要

○ 調査の目的

彦根市観光に関する経済効果を測定するため、平成 19 年度より滋賀大学社会連携研究センターに委託し、観光アンケート調査を実施している。(今回の分析では、平成 21 年度以降の調査結果を使用)

○ 調査方法

彦根城周辺に調査員を数名配置し、訪れた観光客にアンケート票を配布し、自記入法(その場で回収)による調査。

○ 実施日

10 月及び 11 月の休日、イベント日、平日に分けて実施。

【回答数】

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
調査員調査	1,759	1,750	1,753	1,763	1,744
留置き調査	79	182	198	139	83
計	1,838	1,932	1,951	1,902	1,823

(2) 回答者の属性

- 男女別に見ると各年ともほぼ同じで、男性 4 割、女性 6 割となっている。
- 平成 25 年度より新たに 70 代以上を分けて集計しているが、経年変化を見ると、多少高齢化の傾向が見受けられるものの、各年ともほぼ同じ傾向と見て差し支えないものと思われる。

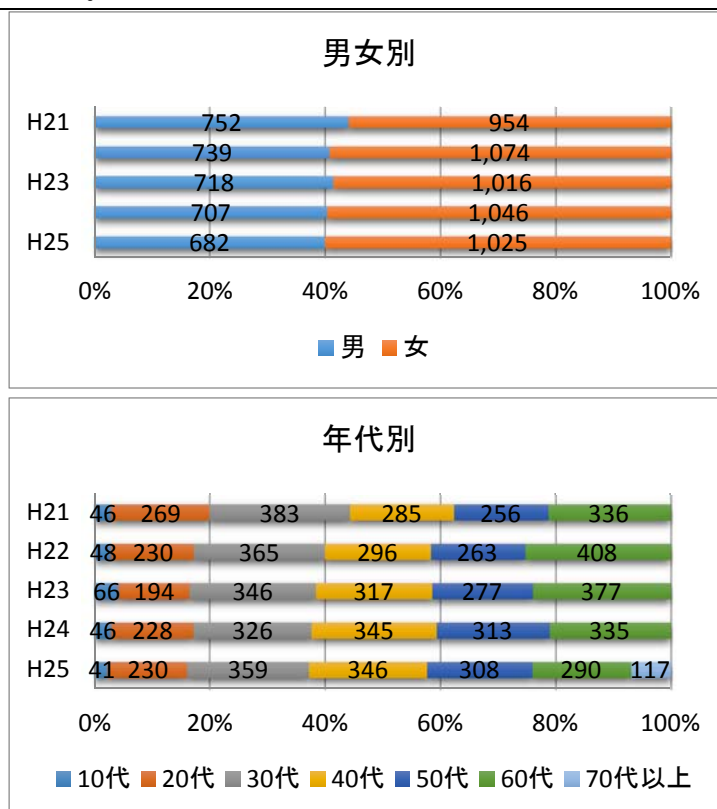


図 1-25 男女別回答者

図 1-26 年代別回答者

(3) 回答者の居住地

- 都道府県別に見ると、滋賀県が最も多く、次いで愛知県、大阪府、岐阜県、京都府、三重県が多くなっている。
- 経年変化を見ると、愛知県、岐阜県、三重県等の中京圏が増加傾向にあり、滋賀県、京都府、奈良県等の関西圏が減少傾向にある。

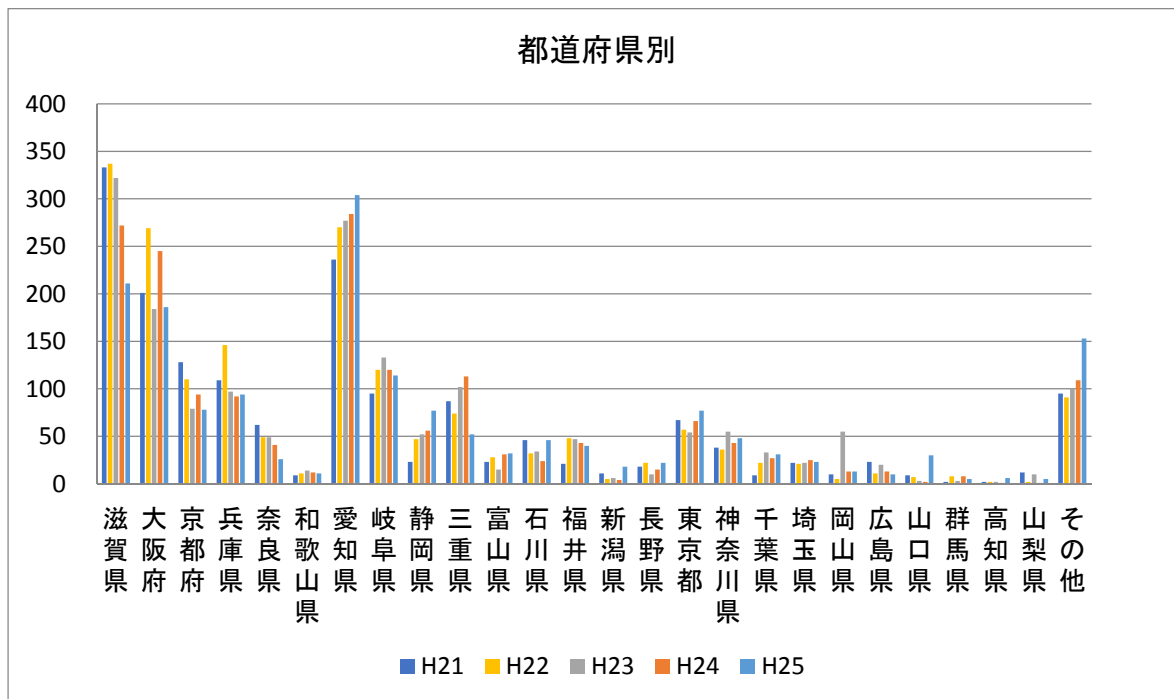


図 1-27 回答者の居住地

(4) 彦根市の来訪回数

- 彦根市にはじめて訪れる人の割合は、平成 21 年には 4 割程度であったが、平成 25 年にはほぼ半数の 5 割となっており、増加傾向にある。
- その他については、あまり大きな変化は見られない。

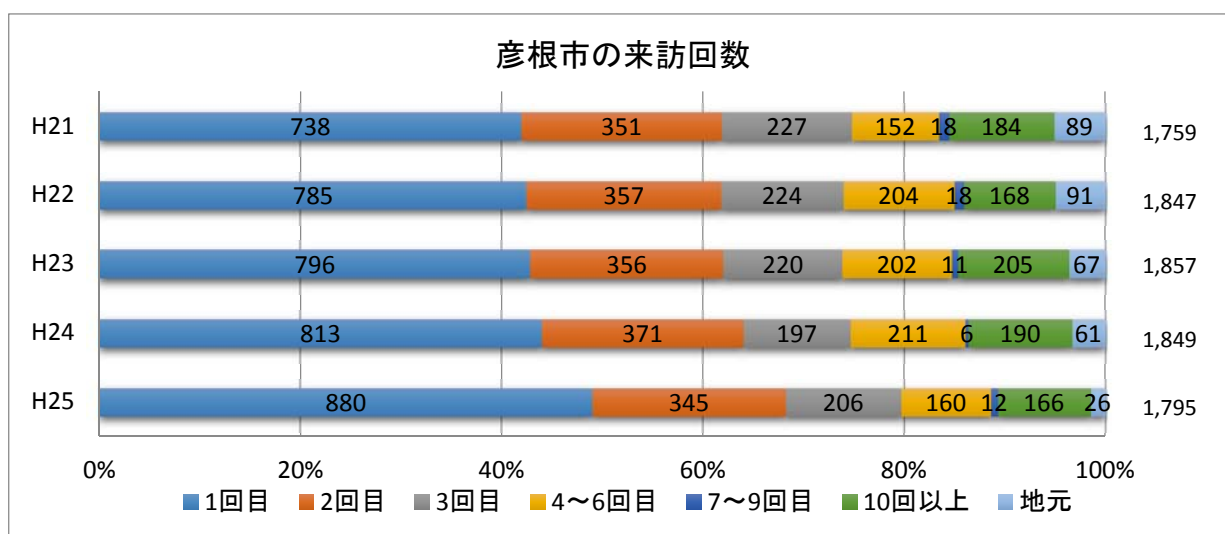


図 1-28 彦根市の来訪回数

(5) グループ人数と同伴者

- グループ人数はほぼ半数が 2 人以下となっており、経年変化に大きな変化は見られない。
- 同伴者は、夫婦、子連れ家族、その他家族のいわゆる家族の割合が最も多くなっている。
- 仕事仲間、地域団体、学校団体等については、近年減少傾向にある。
- グループ人数の「1 人」の回答数と一緒に観光されている方の「ひとり」の回答数が異なるのは、グループで来て別々に観光地を回っている客などがいたためと思われる。

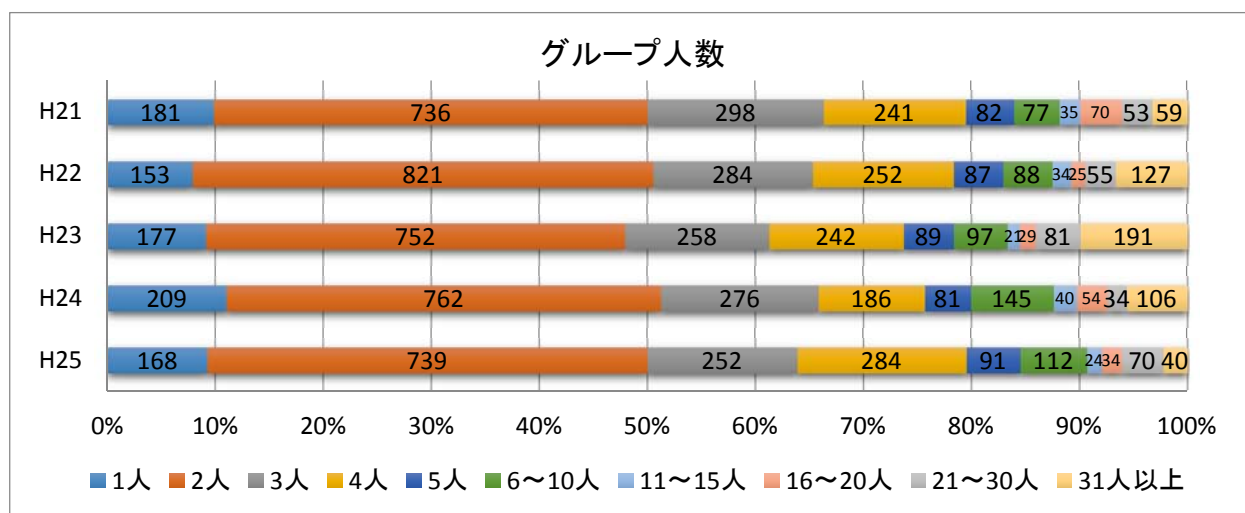


図 1-29 グループ人数

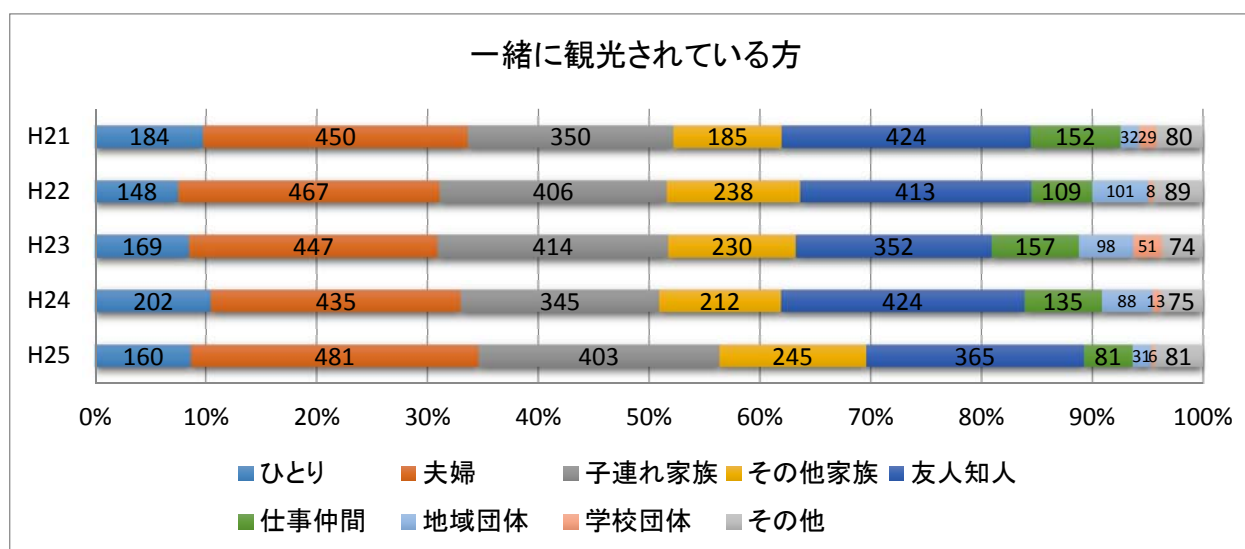


図 1-30 一緒に観光されている方

(6) 旅行形態

- 旅行形態は個人旅行が最も多い。
- 経年変化を見ると、平成 24 年までは団体、パッケージの旅行者が増加傾向にあったが平成 25 年に減少している。

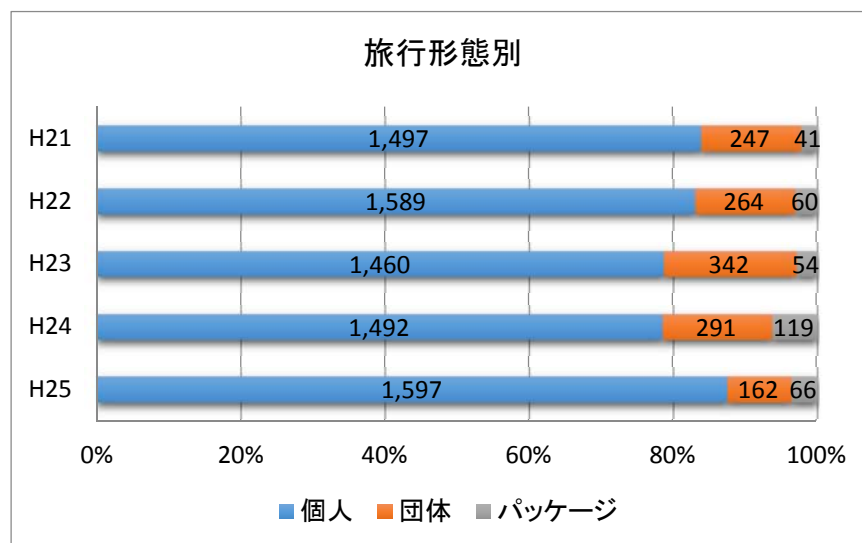


図 1-31 旅行形態

(7) 来訪の交通手段

- 来訪の交通手段として自家用車・バイクが最も多い。次いで鉄道(JR)、貸切バスの順となっている。

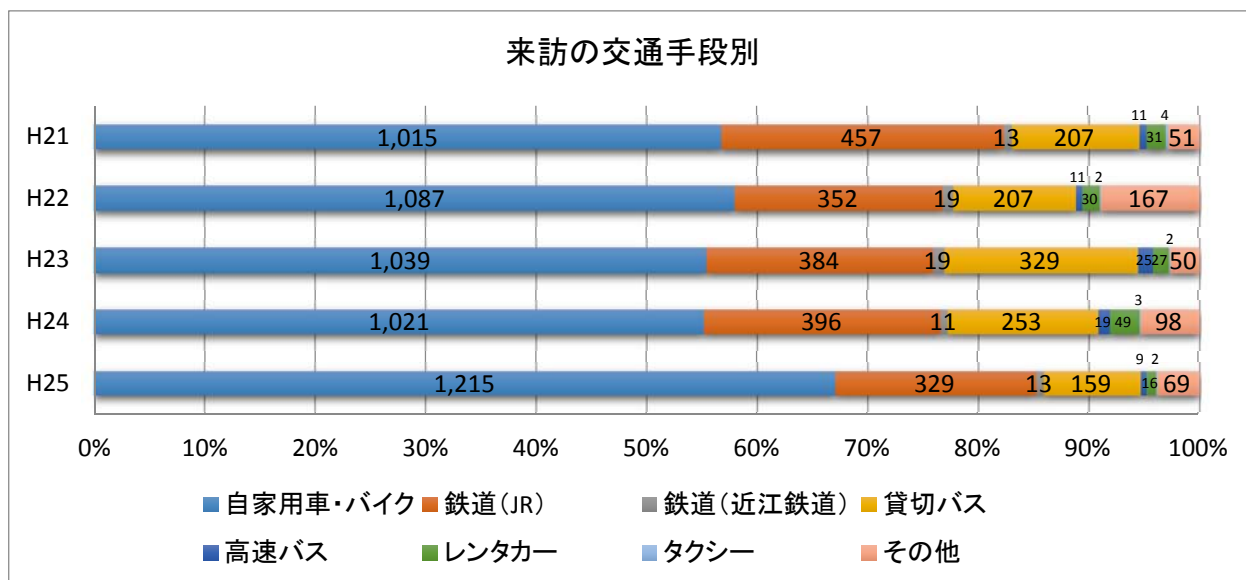


図 1-32 来訪の交通手段

(8) 彦根市内での移動手段

- 彦根市内で利用する移動手段として、最も多いのが自家用車・バイクであり、次いで徒歩の順となっている。
- 経年変化を見ると、去年は自家用車・バイクと徒歩がほぼ同数であり、それ以前は徒歩の方が多くなっている。
- このことから、市内での移動手段として、徒歩から自動車・バイクへの転換が伺える。

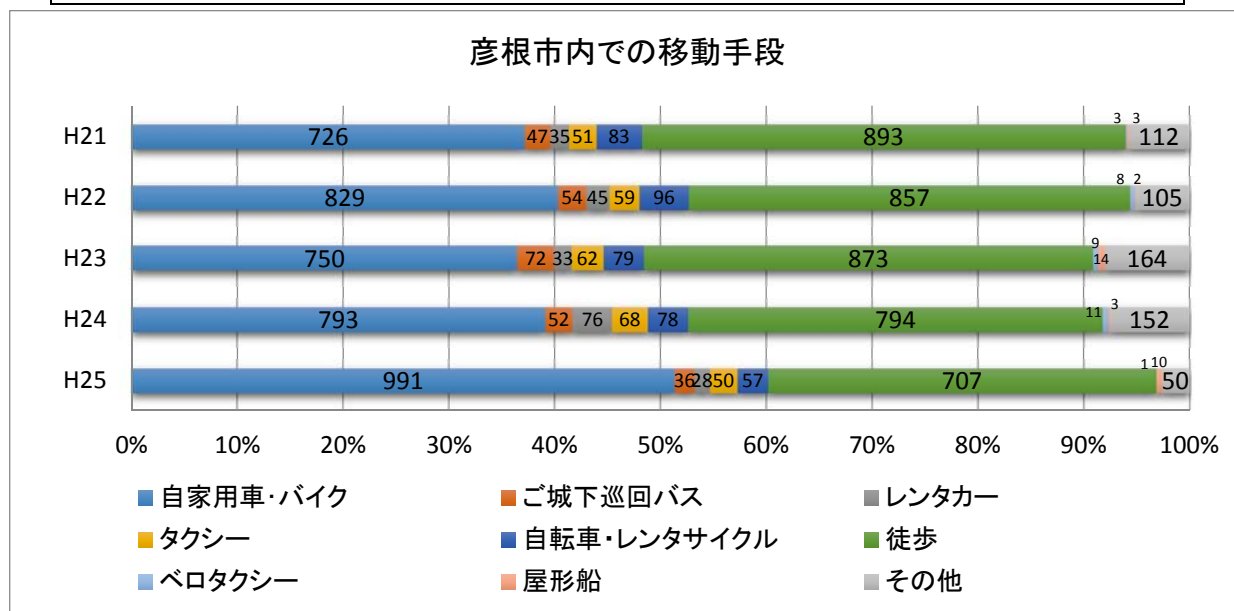


図 1-33 彦根市内での移動手段

(9) 立ち寄りスポット

- 立ち寄りスポットとして、彦根城が最も多く、次いでキャッスルロード、四番町スクエアの順となっている。
- 経年変化による大きな変動は見られない。

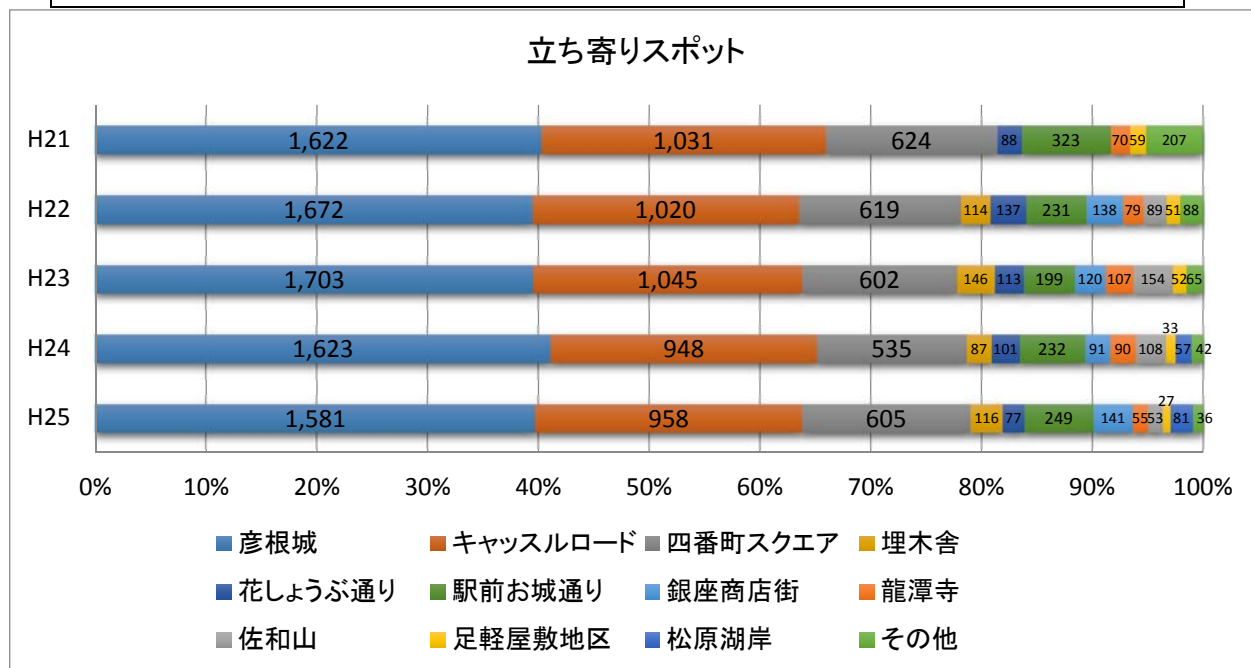


図 1-34 立ち寄りスポット

(10) 旅行のきっかけ

- 旅行のきっかけとしては、周遊観光、ひこにゃん、戦国ゆかりの順となっている。
- ゆるキャラ「ひこにゃん」を旅行のきっかけとしている回答が多くなっている。
- 「ひこにゃん」の回答項目は平成 24 年から追加したもの。

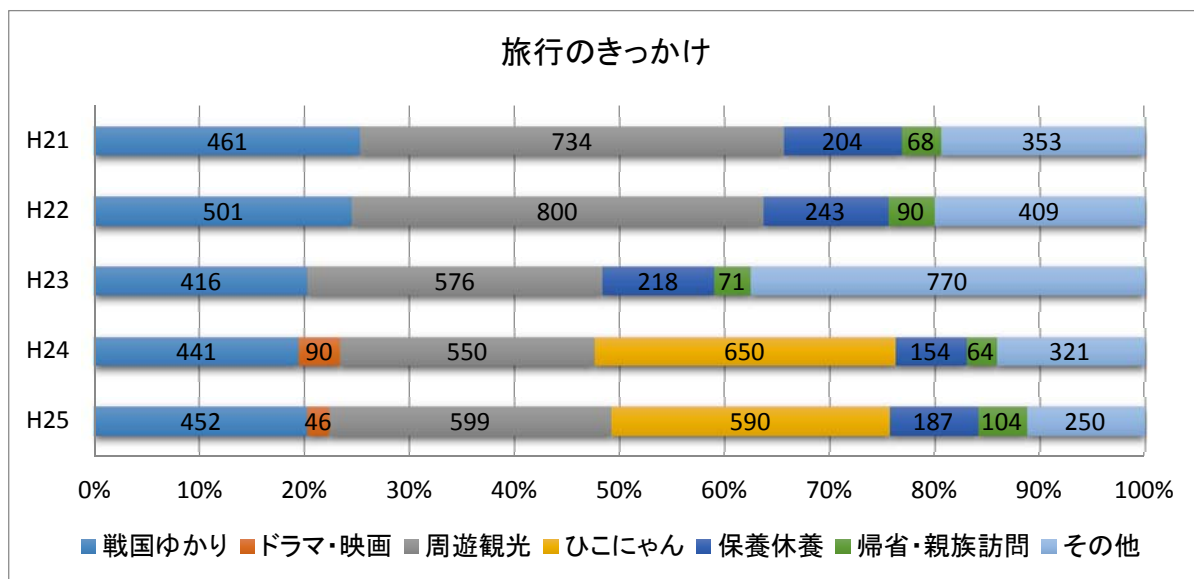


図 1-35 旅行のきっかけ

3. 個店・自治会長アンケート調査の集計・分析

3-1 個店アンケート調査

(1) 個店アンケート調査の概要

○ 調査の目的

平成 11 年に策定した彦根市中心市街地活性化基本計画を基に進めてきた中心市街地の活性化に関する施策の評価や、今後の中心市街地のあり方などについてのご意見をお聞きし、今後の彦根市中心市街地の活性化に反映させるために実施した。

○ 調査方法

中心市街地内で営業している店舗 320 店にアンケート票を郵送し、郵送による回答。

○ 回答数

176 票、回収率 55%

(2) 商店街組織の加入状況

- 商店街組織に加入している商店が全体の 86.2%で、加入していない商店が 13.8%となっている。
- 加入している商店街は、銀座商店街が最も多く 27 店舗、次いで彦根中央商店街が 22 店舗、夢京橋キャッスルロードが 19 店舗の順となっている。

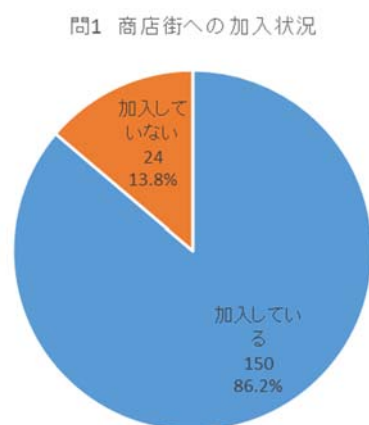


図 1-36 商店街への加入状況

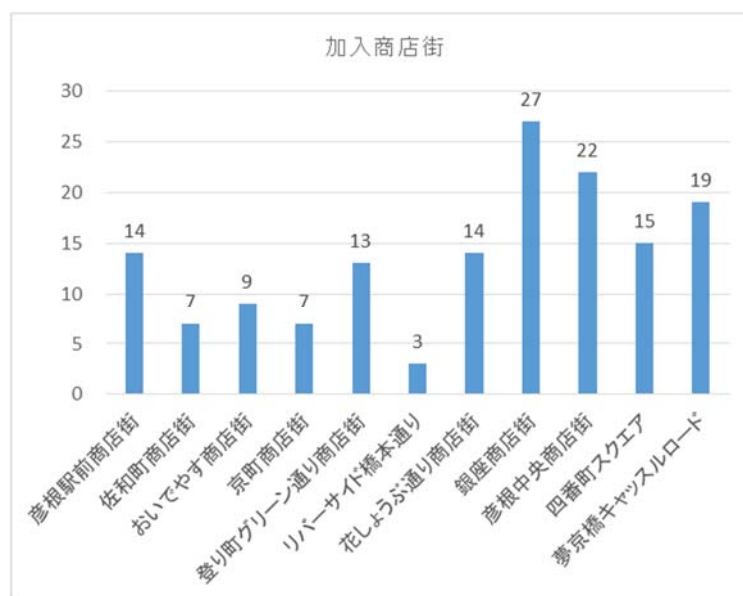


図 1-37 加入商店街

(3) 商店の業種

○ 店の業種で最も多いのが各種商品小売業 47 店、次いで飲食店 28 店、飲食料品小売業 27 店の順となっている。

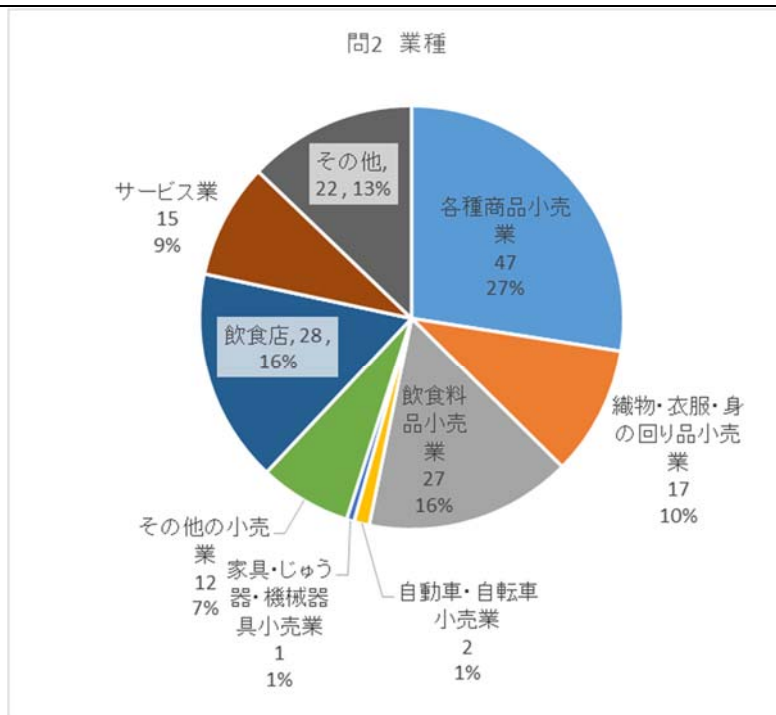


図 1-38 商店の業種

(4) 店主の年齢

○ 店主の年齢は、60 歳代が最も多く 55 店、次いで 70 歳以上 49 店、50 歳代 31 店の順となっている。

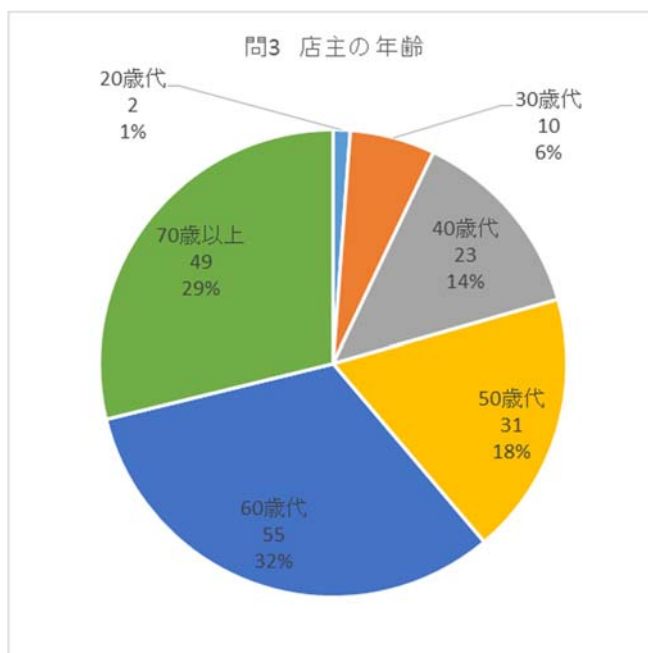


図 1-39 店主の年齢

(5) 従業員数

- 従業員数は、2 人以下が最も多く 103 店、次いで 3 人～4 人 22 店、5 人～9 人 19 店の順となっている。

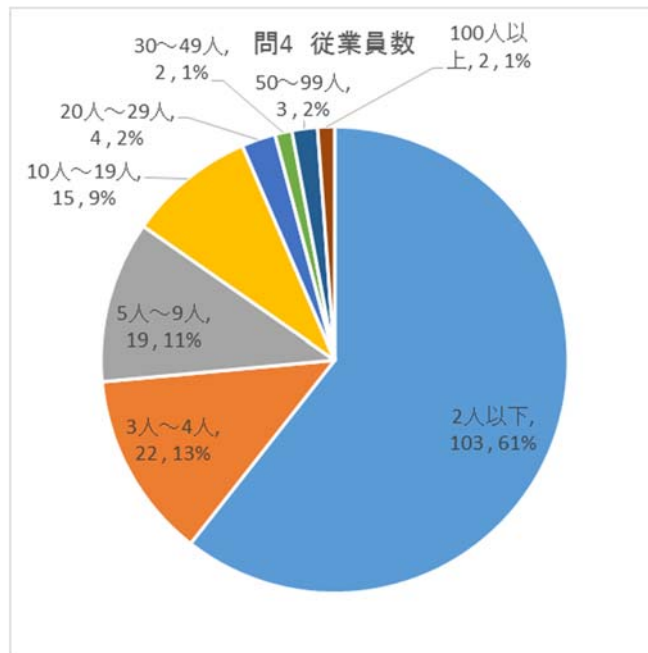


図 1-40 従業員数

(6) 開店からの年数

- 開店からの年数は、50 年以上 100 年未満が 63 店、次いで 10 年未満 27 店、100 年以上 24 店、10 年以上 20 年未満が 20 店の順となっている。
- 50 年以上の店は全体の約半数 51%となっている。

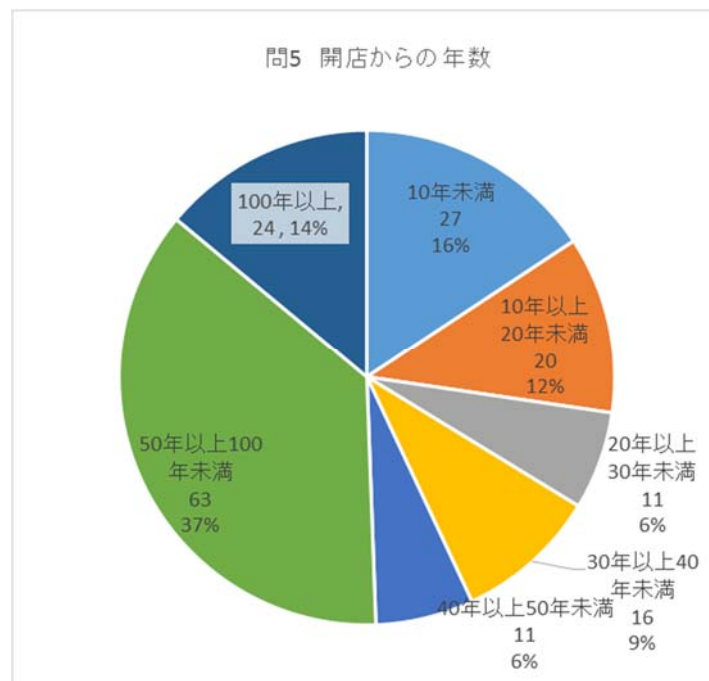


図 1-41 開店からの年数

(7) 店舗の所有状況

- 店舗の所有状況を見ると、自己所有は 130 店(76%)、貸し店舗は 41 店(24%)となっている。



図 1-42 店舗の所有状況

(8) 最近 1 年間の売上げの状況

- 最近 1 年間の売上げの状況は、著しく低下しているが 67 店(38%)、やや低下しているが 66 店(38%)、合計 133 店(76%)が低下していると回答している。
- 一方で、増加していると回答している者も 17 店(10%)見られる。

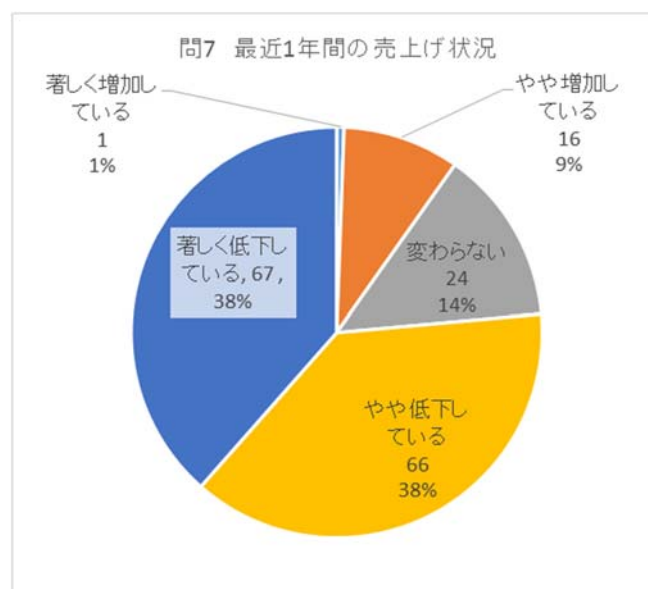


図 1-43 最近 1 年間の売上げの状況

(9) 店舗の継続意向

- 店舗の継続意向は、今後も継続する意向を示している店舗が 114 店 (69%)、廃業を考えている店舗が 40 店 (24%) となっている。
- このため、今後 1/4 程度の店舗の減少が見込まれる。

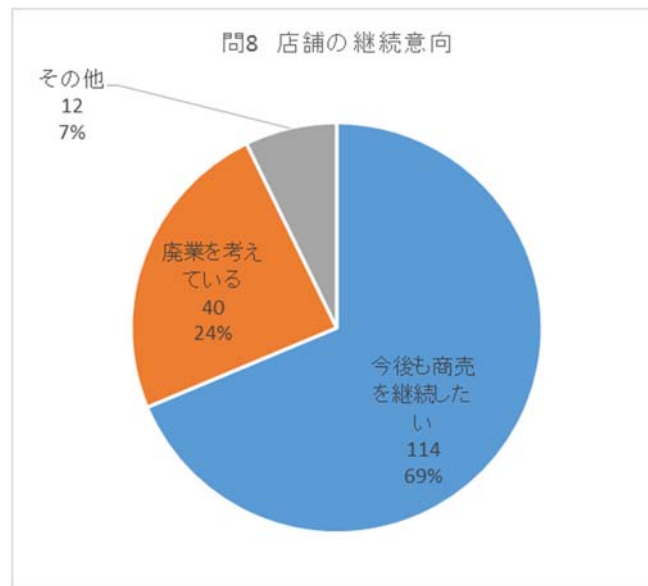


図 1-44 店舗の継続意向

(10) 後継者の有無

- 後継者がいないと回答した者は 40 店 (26%) であり、廃業を考えている店数と同じであるが、これは偶然の一致である。

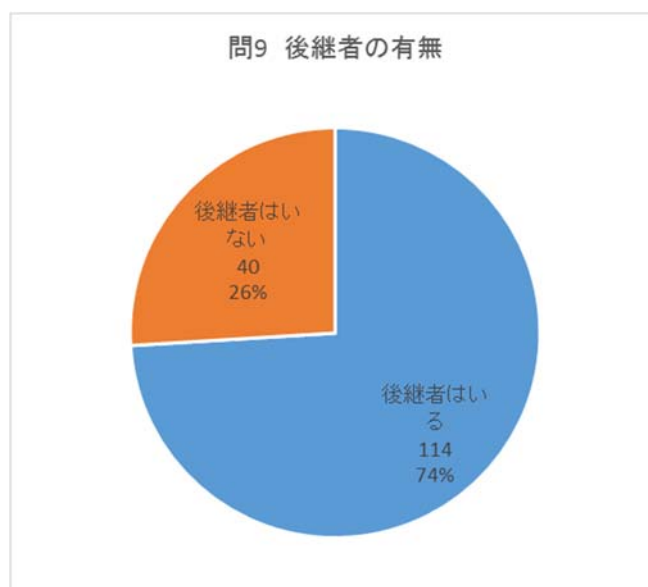


図 1-45 後継者の有無

(11) 営業時間

- 開店時間は、9時が最も多く78店(47%)、10時が36店(22%)となっている。
- 閉店時間は、18時が最も多く54店(33%)、19時が45店(27%)となっている。19時までには全体の7割程度の店が閉店している。

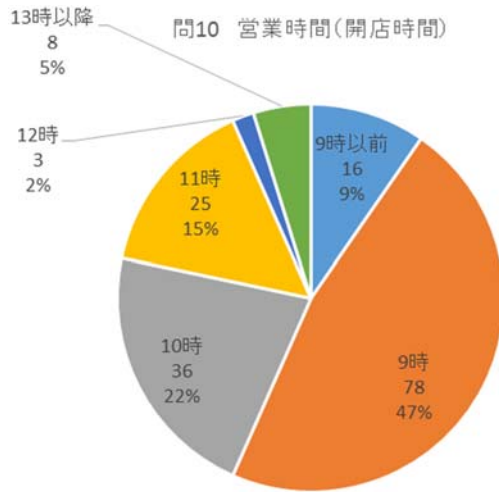


図 1-46 営業時間(開店時間)

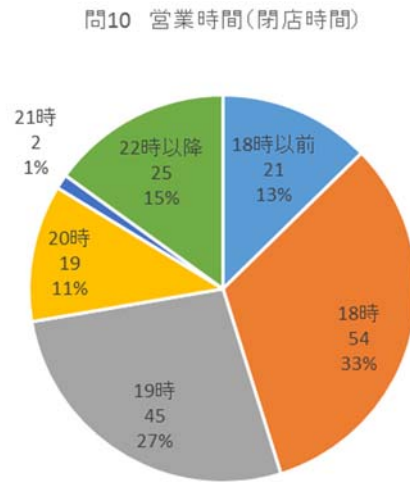


図 1-47 営業時間(閉店時間)

(12) 店主の住居

- 店主の住居について、店舗と同じと回答した人が71店(43%)、離れていると回答した人が94店(57%)となっており、半数以上が店舗と住居が別となっている。

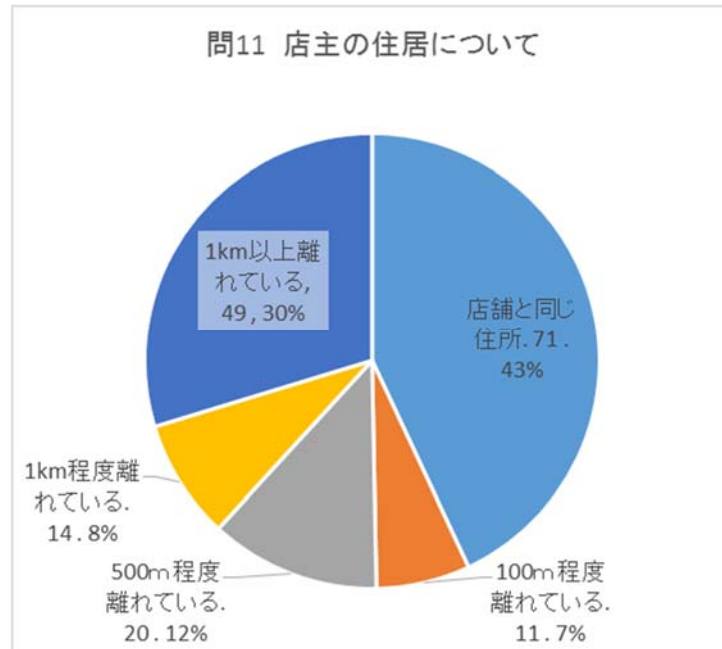


図 1-48 店主の住居

(13) 来店者の客層、年代、交通手段

- 来店者の客層は、地元住民が 47%、近隣の市町民 27%、観光客 22%の順となっている。
- 来店者の年代として最も多いのが 60 歳代 27.2%、次いで 50 歳代 21.4%、70 歳以上 17.5%の順となっている。
- 来店者の交通手段として最も多いのが自動車 47.4%、次いで自転車 21.9%、徒歩 19.7%の順となっている。

問12 来店者の主な客層について

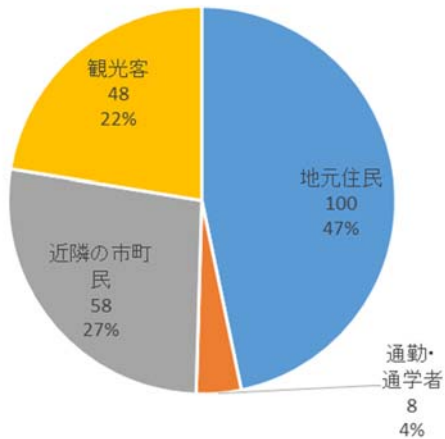


図 1-49 来店者の主な客層

問13 来店者の年代

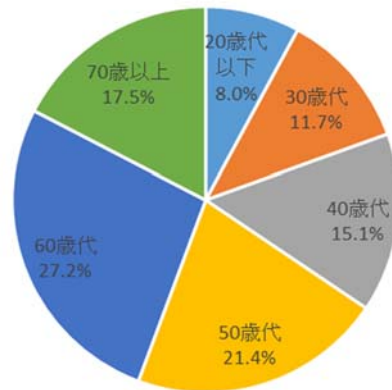


図 1-50 来店者の年代

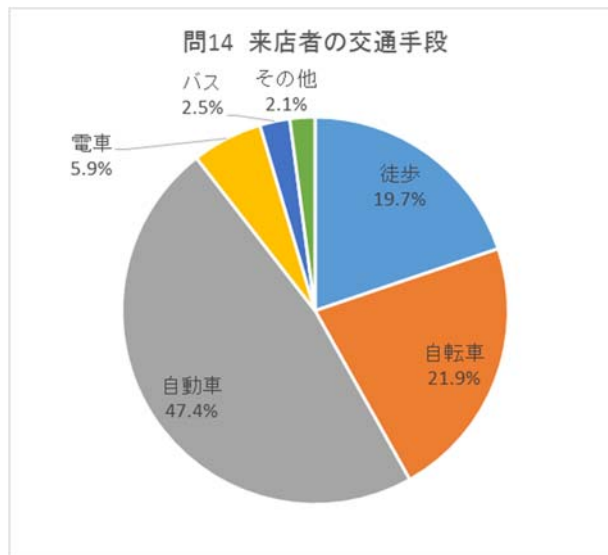


図 1-51 来店者の交通手段

(14) 一日の平均来店者数

- 一日の平均来店者数は、平日・休日におおきな変化は見られないものの、休日の方が来店者数が多いと回答している割合が若干多くなっている。

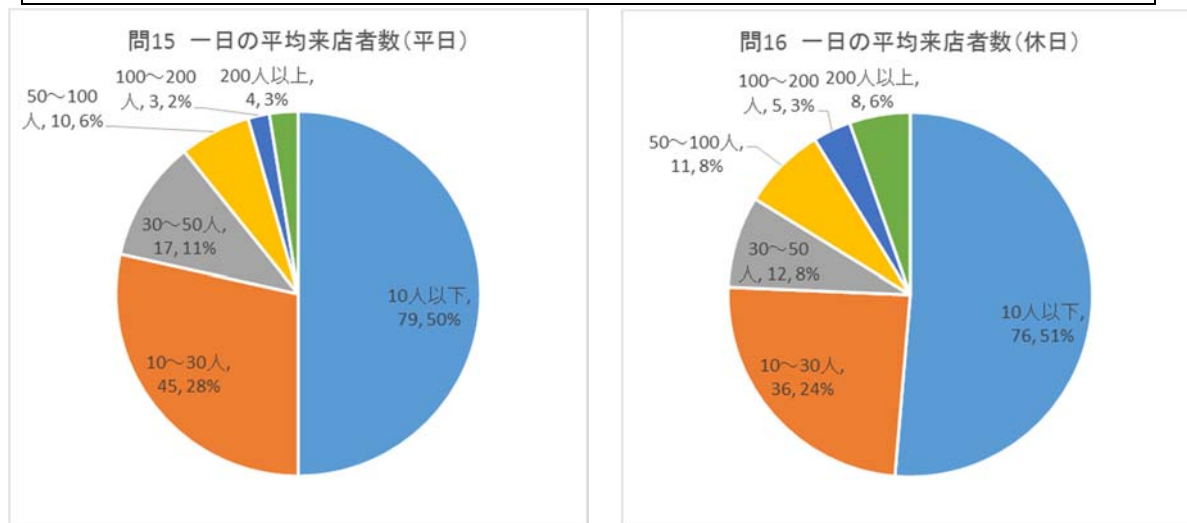


図 1-52 一日の平均来店者数(平日・休日)

(15) 中心市街地活性化策の効果

- 活性化の効果が高い事業は夢京橋キャスルロード整備事業が最も高く、駐車場整備事業(四番町スクエア)や、彦根本町土地地区画整理事業も比較的高い評価を受けている
- 逆に評価の低い事業は、銀座コミュニティ道路整備事業、おいでやす商店街ファサード整備事業、橋本商店街アーケード整備事業となっている。

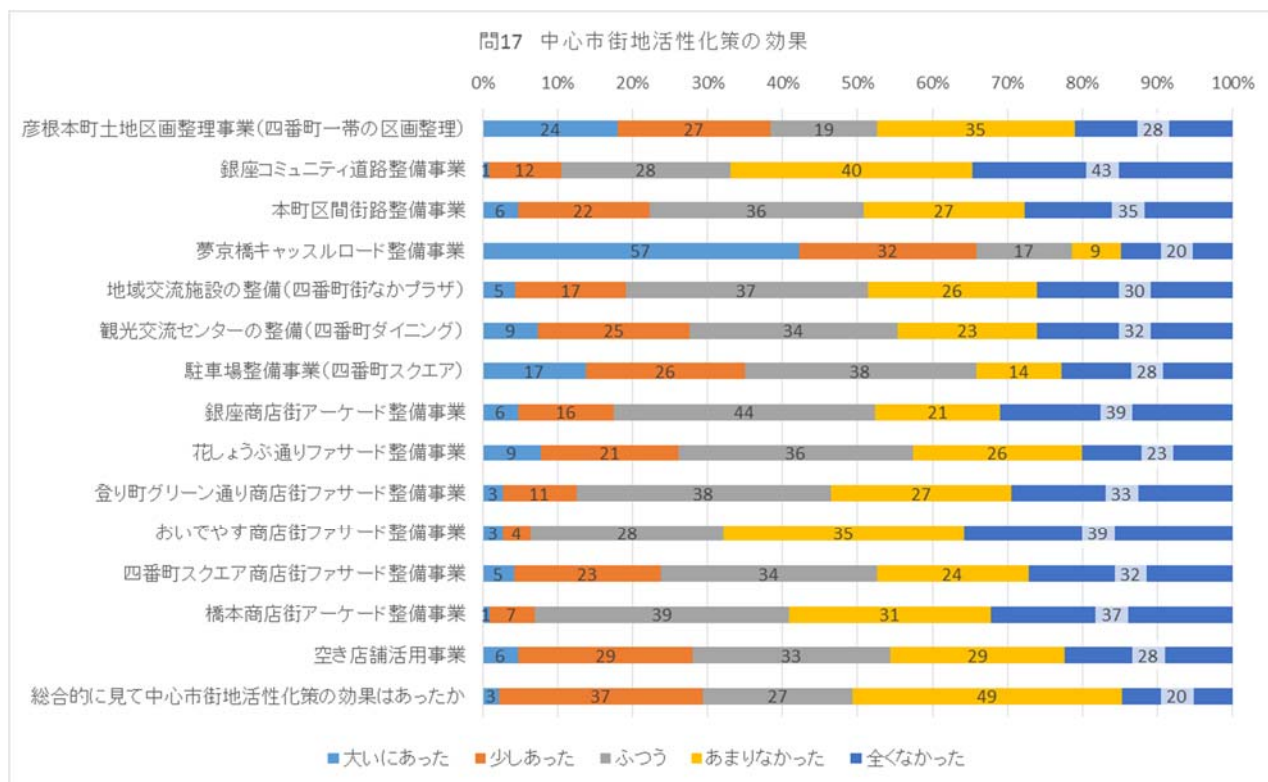


図 1-53 中心市街地活性化策の効果

(16) 中心市街地の商業の活性化に向けた効果的な取組

- 商業の活性化に向けた効果的な取組として最も多い回答は、空き店舗への新規出店に向けた取組が最も多く、次いで若手経営者の育成、既存施設の改修(街路灯の LED 化、道路の美装化、ファサード整備等)の順となっている。

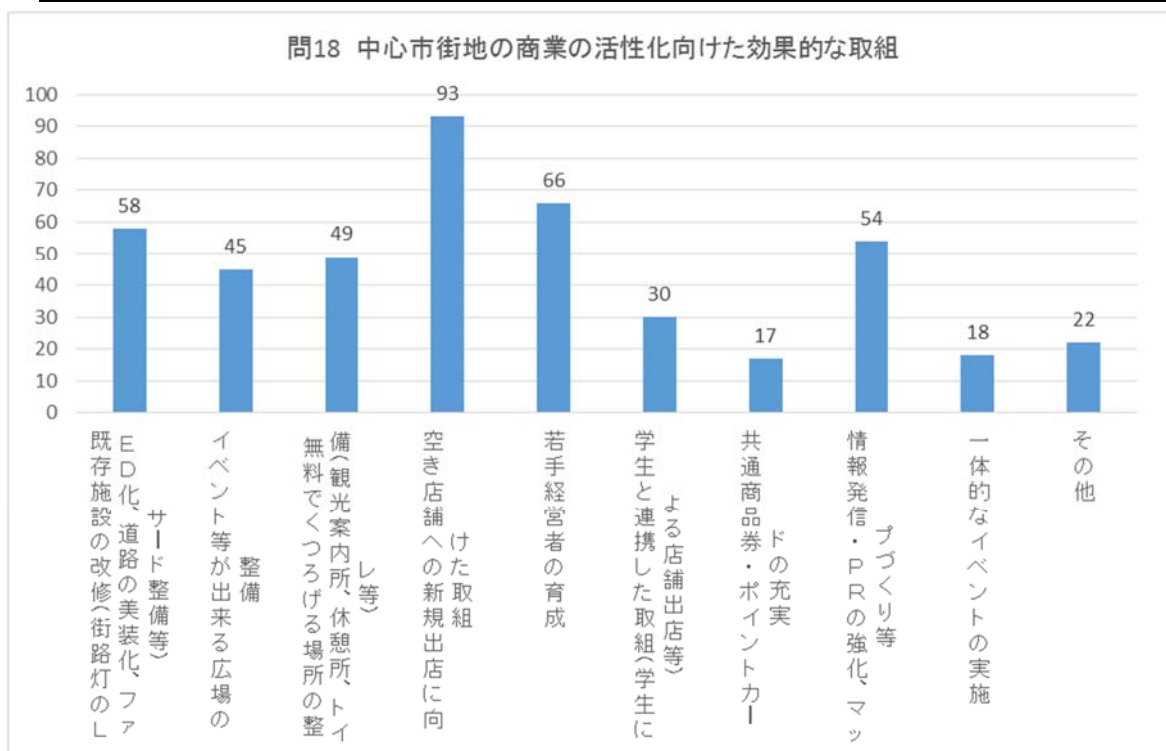


図 1-54 中心市街地の商業の活性化に向けた効果的な取組

(17) 新たなビジョンの必要性とその内容

- 新たなビジョンが必要だと回答した人は140店(90%)となっている。
- その内容として、商業の活性化に向けたビジョンが最も多く、次いで街なか居住の推進、居住環境整備に向けたビジョン、コンパクトシティの実現、公共交通の利用促進に向けたビジョンの順となっている。

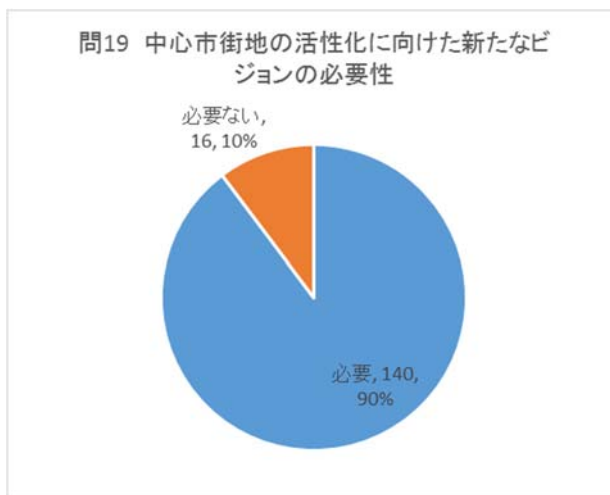


図 1-55 新たなビジョンの必要性

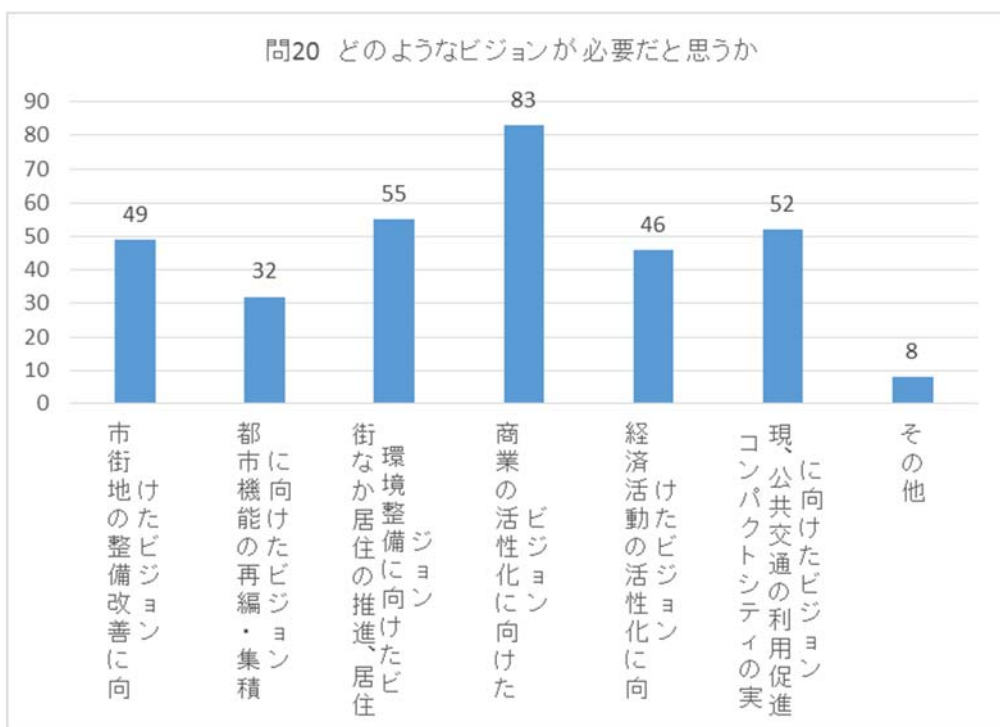


図 1-56 必要なビジョンの内容

3-2 自治会長アンケート調査

(1) 自治会長アンケート調査の概要

○ 調査の目的

自治会の現状や課題、自治会周辺の生活環境の評価、今後の中心市街地のあり方などについてのご意見をお聞きし、今後の彦根市中心市街地の活性化に反映させるために実施した。

○ 調査方法

中心市街地内の自治会長 46 名にアンケート票を郵送し、郵送による回答。

○ 回答数

39 名、回収率 85%

(2) 自治会の加入状況

- 自治会の加入割合は 100% が最も多く、次いで 95% 以上 100% 未満、90% 以上 95% 未満の順となっており、加入率は高いと思われる。
- 加入世帯数は、変わらないが最も多いが、少し減少している、かなり減少しているが半数を超えており、全体としては減少傾向にあるものと思われる。
- 減少の理由として、居住世帯数の減少が最も多い。

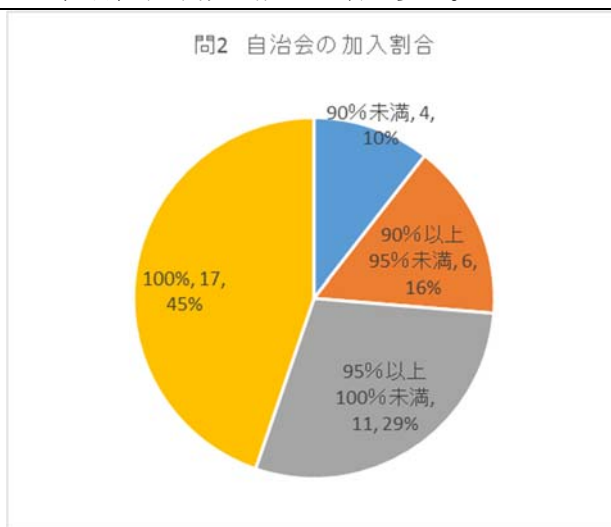


図 1-57 自治会の加入割合

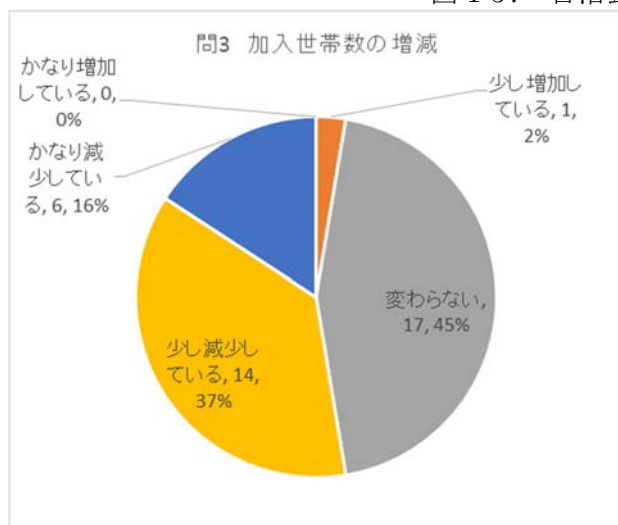


図 1-58 加入世帯数の増減

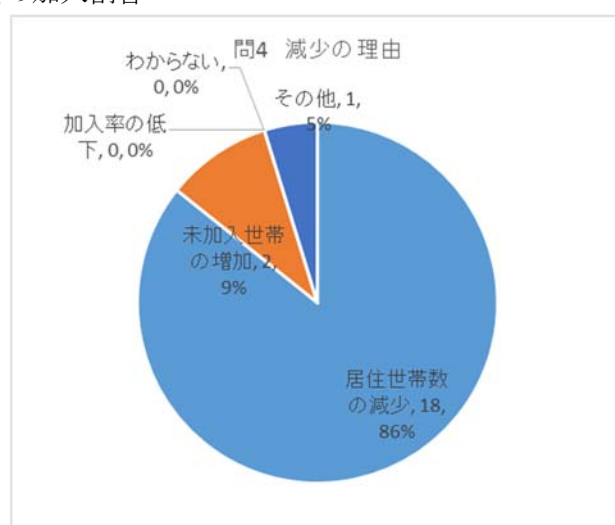


図 1-59 減少の理由

(3) 自治会運営上の課題

- 自治会運営の課題や問題点として、地域住民の少子高齢化の回答が最も多く 30 名、次いで役員のなり手不足 15 名、役員の高齢化 13 名の順となっている。

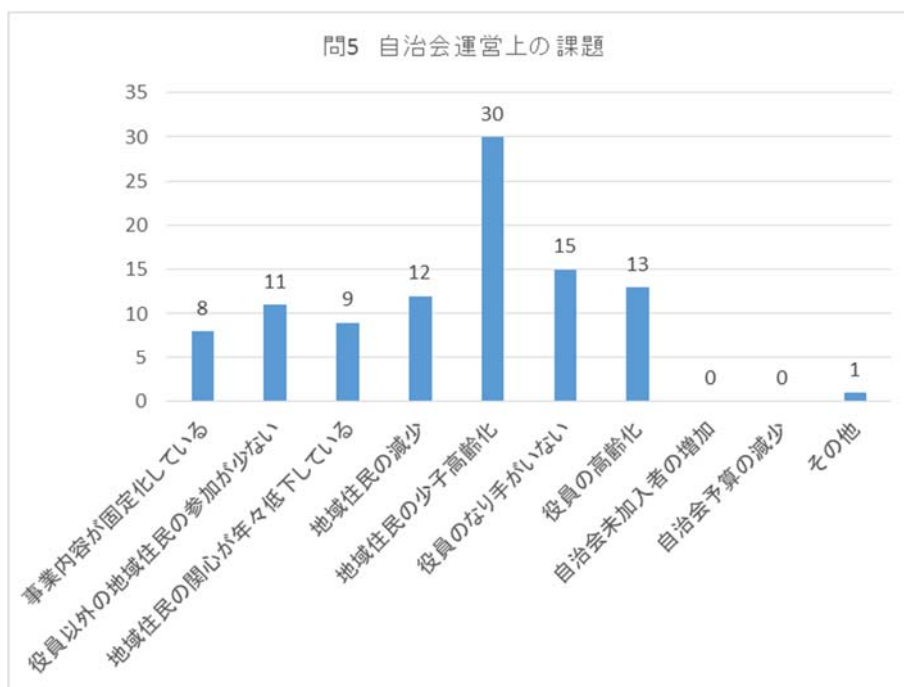


図 1-60 自治会運営上の課題

(4) 自治会内の商店や事業所の減少が自治会活動に及ぼす影響とその理由

- 商店や事業所の減少が自治会活動に影響を及ぼしていると回答した自治会(大いに及ぼしている、少し及ぼしている)は 17 自治会で 45%となっている。
- 影響を及ぼしている理由として、役員のなり手不足 11 名、コミュニティの低下 10 名、買物・サービス環境の低下 8 名となっている。

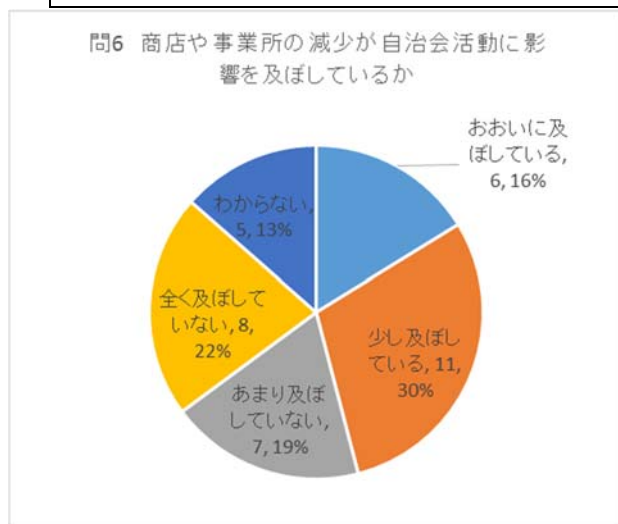


図 1-61 自治会活動への影響

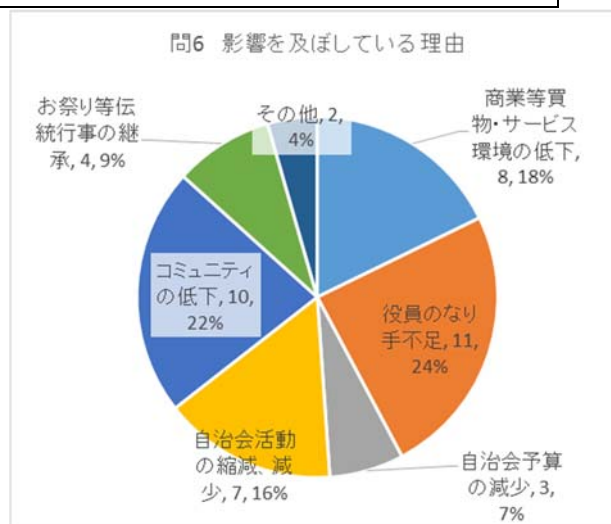


図 1-62 影響を及ぼしている理由

(5) 中心市街地の衰退が自治会活動に及ぼす影響

- 中心市街地の衰退が自治会活動に影響を及ぼしていると回答した人は、大いに及ぼしている 12 名 (32%)、少し及ぼしている 15 名 (39%) と合わせると 27 名 (71%) となり、何らかの影響を感じている人が多い。

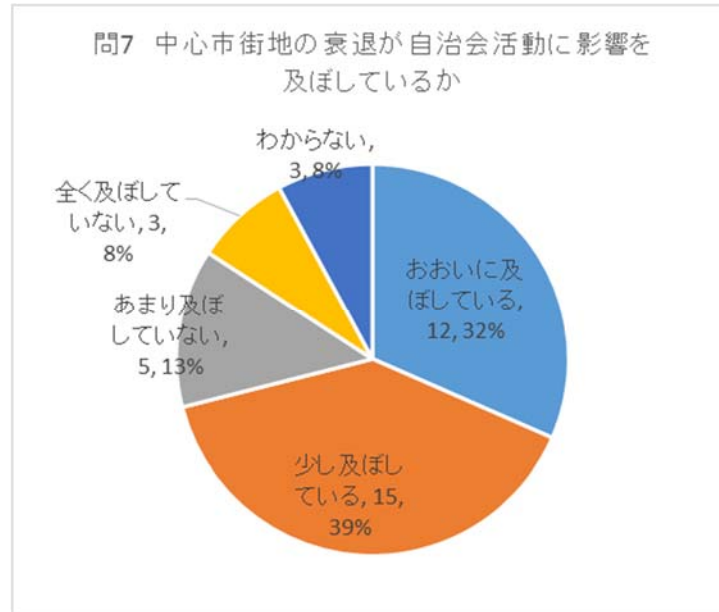


図 1-63 中心市街地の衰退が自治会活動に影響を及ぼしているか

(6) 中心市街地の活性化に自治会が果たす役割

- 中心市街地の活性化に自治会が果たすべき役割としては、防犯・防火活動等安全で安心して暮らせる環境づくりが 30 名と最も多く、次いで子どもの見守り活動等子育てしやすい環境づくり 20 名、地域住民のまちづくりに関する意識啓発活動や担い手の育成 15 名の順となっている。

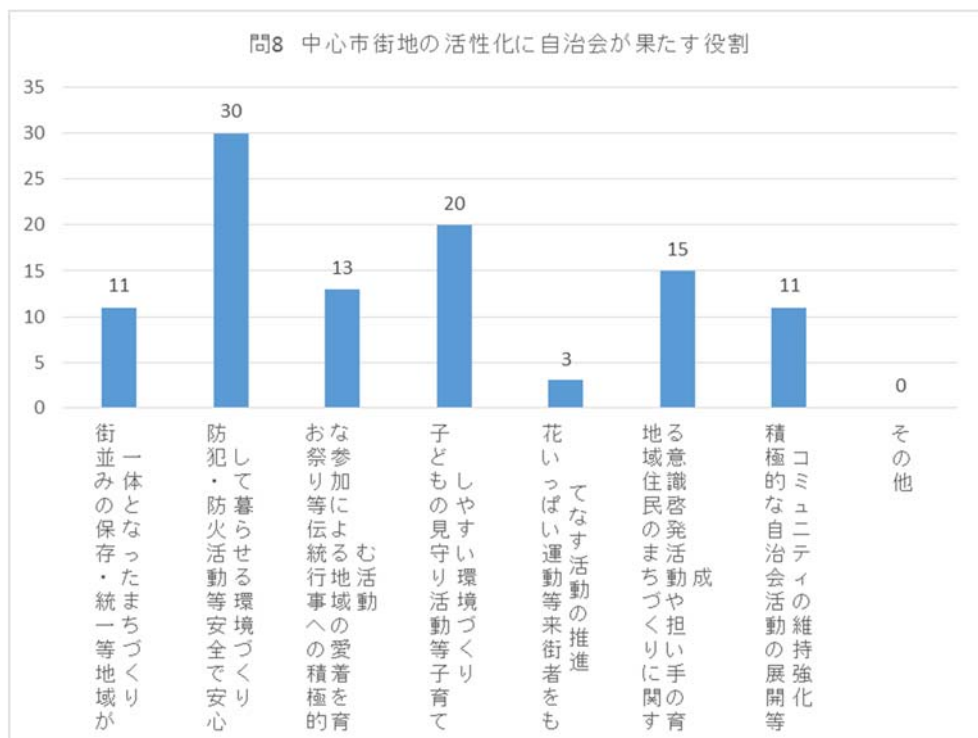


図 1-64 中心市街地の活性化に自治会が果たす役割

(7) 自治会周辺の生活環境の評価

- 自治会周辺の生活環境の評価として高いものは、金融機関等の利便性、学校などの教育環境、保育園等の子育て環境、公共交通機関の利便性に関する評価は高い。
- 逆に低いものは、介護施設等の福祉機能の利便性、緑の環境、地域のコミュニティ、医療施設等の利便性に関する評価は低くなっている。

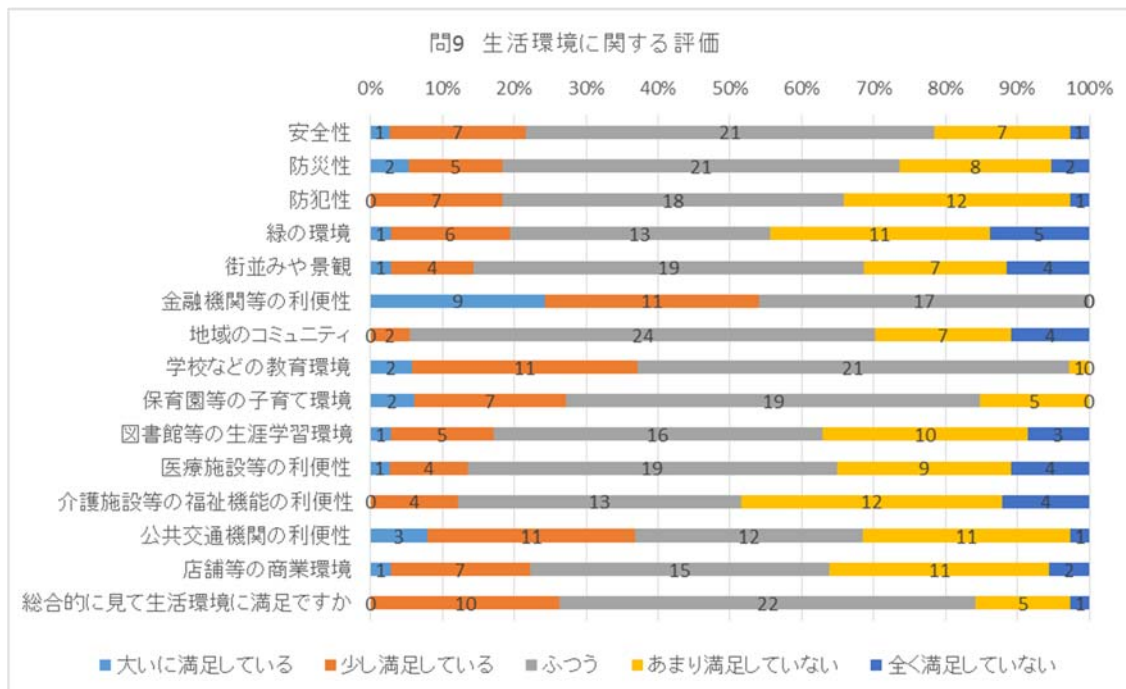


図 1-65 自治会周辺の生活環境の評価

(8) 中心市街地の活性化に向けて解決すべき課題

- 今後の中心市街地の活性化に向けて解決すべき課題として最も多いのは、空き地、空き家、空き店舗の対策が最も多く 32 名、次いで高齢者福祉施策の充実 15 名、防災性の向上等安全・安心な生活環境の整備 13 名、商店街の活性化 13 名の順となっている。

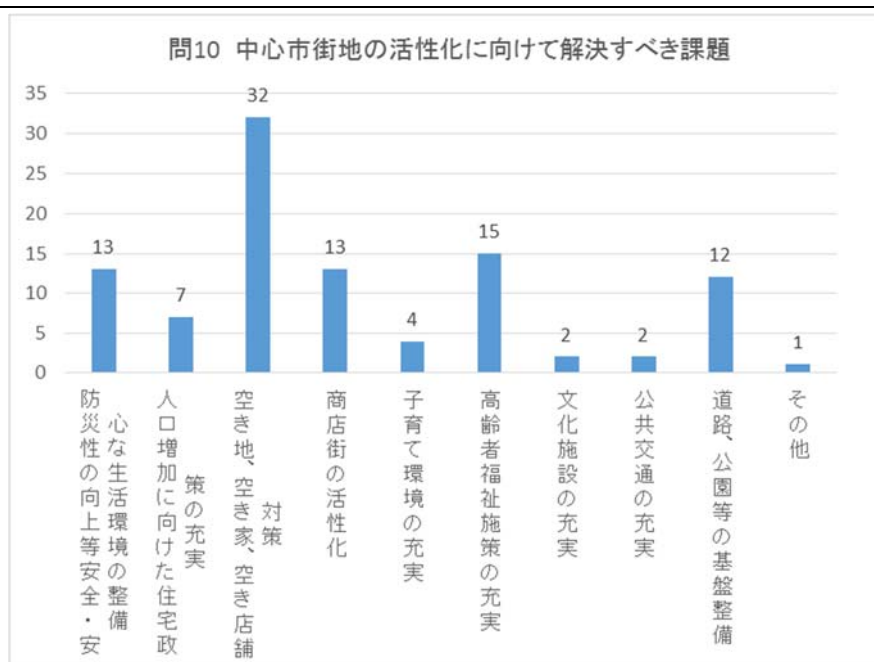


図 1-66 中心市街地の活性化に向けて解決すべき課題

(9) 新たなビジョンの必要性和その内容

- 新たなビジョンが必要だと回答した人は 9 割を超えており、個店アンケートと同じ結果となっている。
- その内容として、街なか居住の推進、居住環境の整備に向けたビジョンが最も多く 18 名、次いで市街地の整備改善に向けたビジョン 17 名、コンパクトシティの実現、公共交通の利用促進に向けたビジョン 15 名の順となっている。

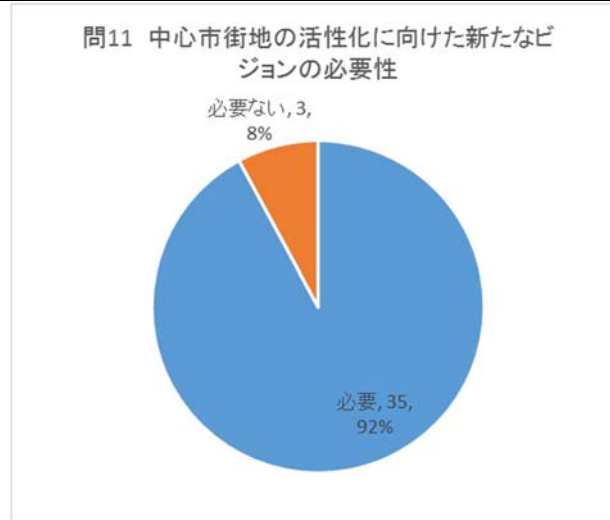


図 1-67 新たなビジョンの必要性

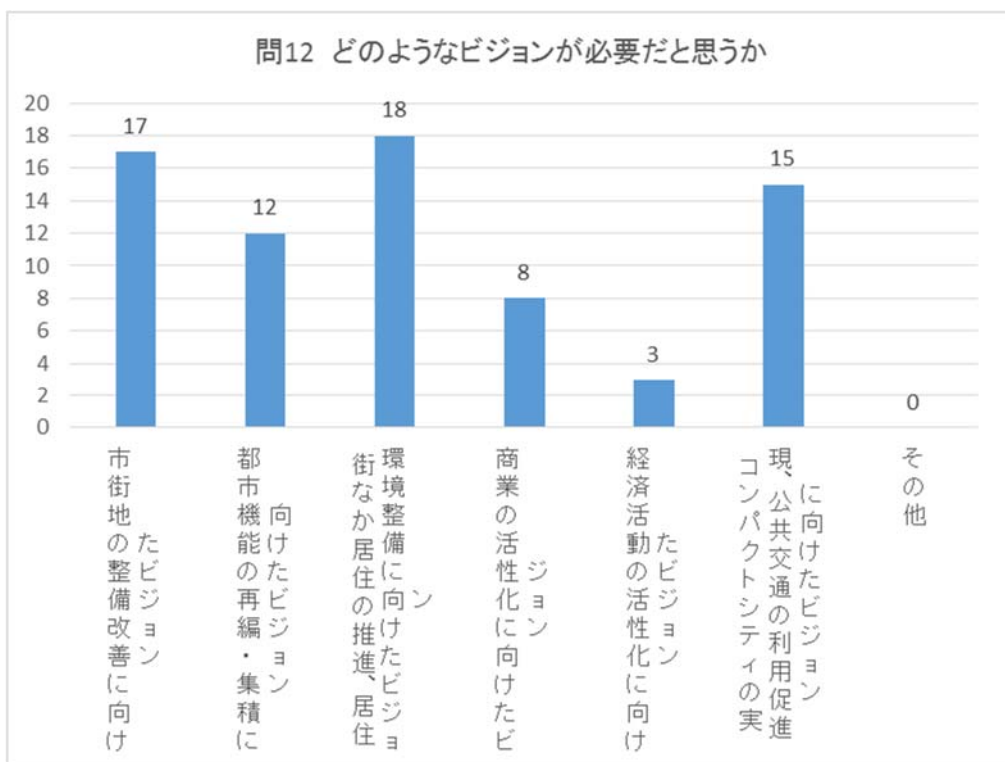


図 1-68 必要なビジョンの内容

- 自治会長アンケートでは街なか居住の推進、市街地整備の改善、コンパクトシティ等の実現に向けたビジョンが多いが、個店アンケートでは、商業の活性化に向けたビジョンが多くなっている。個店アンケートでは、商業の活性化に対する期待が大きい。

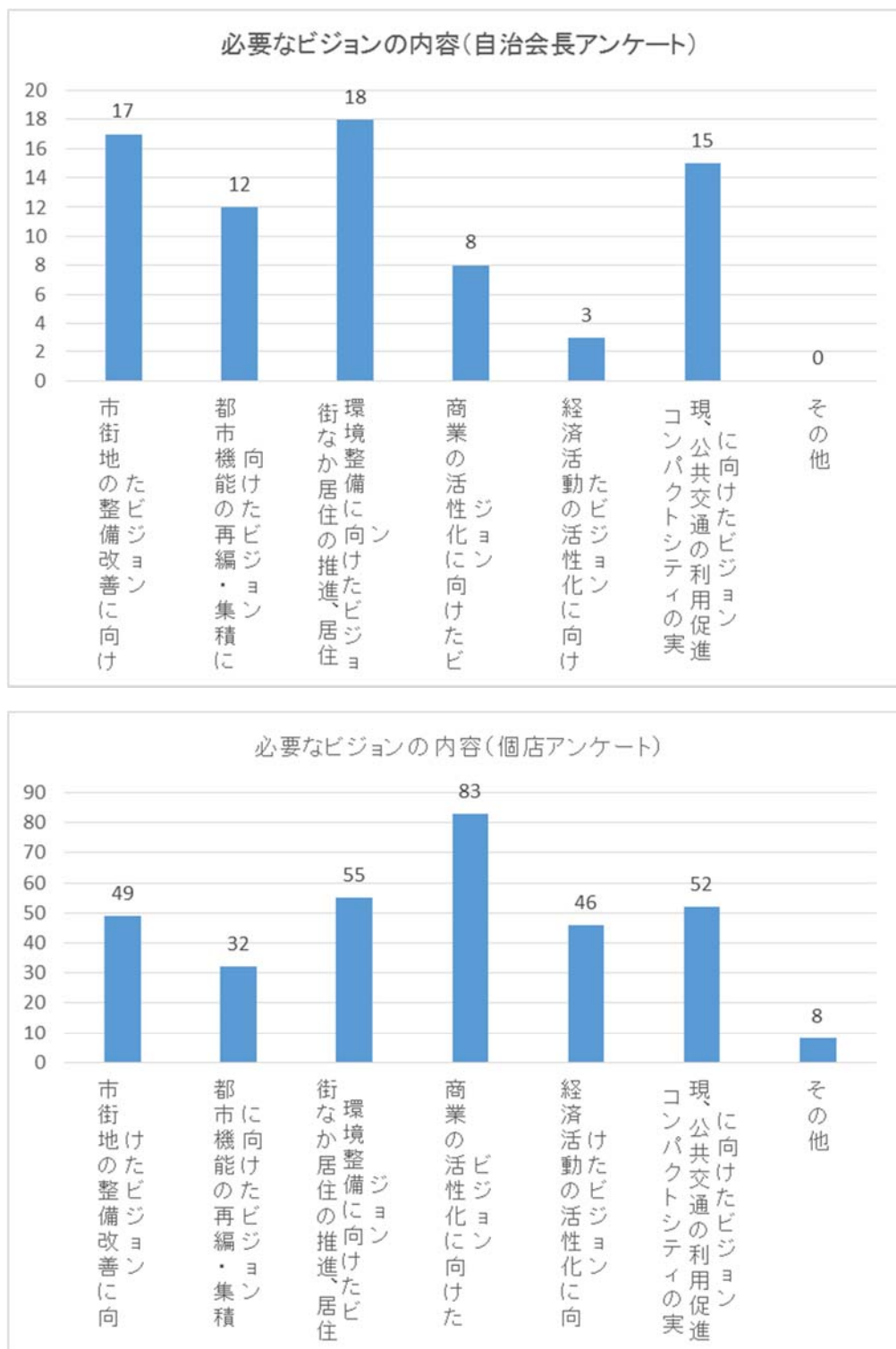


図 1-68 必要なビジョンの内容の違い

4. 関係団体等のヒアリング調査

(1) ヒアリング調査の概要

- ・調査団体：彦根商工会議所、彦根商工会議所小売商業部会幹事会、彦根商店街連盟、彦根駅前商栄会、佐和町商店街、おいでやす商店街振興組合、登り町グリーン通り商店街振興組合、花しょうぶ通り商店街振興組合、彦根橋本町協同組合、彦根銀座商業協同組合、彦根中央商店街振興組合、四番町スクエア協同組合、彦根夢京橋商店街商店街振興組合
- ・調査時期：平成 26 年 12 月～平成 27 年 2 月
- ・調査方法：調査団体を 1～3 団体ずつに分け、各団体の代表者に聞き取り調査を実施。

(2) 主な意見

①過去の成果

- ・歩道が広くなり、安全で安心して買物できる環境ができ良かったが、大型店の出店等によりそれ以上に衰退のスピードが速かった。
- ・空き店舗対策により、花屋やケーキ店の出店があり、今までと違った来街者が増えるなどテナントミックスの効果が出ている。
- ・何を持って効果とみるか大事であるが、ハード的には街並みが良くなり、防災、防火等の観点からも良くなったと思う。
- ・照明灯のLED化は、明るい雰囲気が出てきたことや、放置自転車が減少していることなどを考えると効果があったと思う。観光客からもきれいな町ですねと声をかけられることがある。
- ・ファサード整備により、老朽化したアーケードを取り壊すことができたことは、効果があったと考えている。
- ・夢京橋、四番町にハード整備による効果が見られ、大胆な施策も必要である。

②過去の取組で障害・問題となったこと

【合意形成】

- ・大規模な投資や補助金の活用などで合意形成に時間を要したこと。
- ・事業を機に脱退した店もあった。また、テナント店では家主が負担に応じなかったこともあった。

【商店街の組織維持】

- ・新規に開店した人若い人や、チャレンジショップで出店した人が、商店街組織に加入しない。
- ・イベント等が、廃業等の個店の事情で継続的な開催ができなくなることがあった。

【時代の変化に応じた柔軟な対応】

- ・ハード中心で、事業完了後も経済環境の変化に応じ計画や事業の見直しを行う組織や専任の人材がいなかったこと

③歩行者通行量増加の実感

- ・歩行者通行量は、データとして増加しているのかもしれないが、実感としては減少していると感じる。夢京橋や四番町以外の商店街では人通りが少なくなっている。
- ・現状のままでは限られた固定客の購買力に頼らざるを得ない。
- ・イベント期間中は人通りが多いが、それが終わると人がいなくなる。
- ・メディア等で取り上げられ、商店街の知名度が上った。ただ来店者は一時的に増加するものの全体的には減少傾向にある。
- ・集客力のある個店の減少や 4 商店街合同の事業が途切れるなど、集客力が低下し、人通りが少なくなっていると感じる。
- ・過去の事業成果は、その当時はあったかもしれないが現在はあまり感じられない。少子高齢化で、来店者も減少している。
- ・四番町の場合は、以前の市場時代と比較すると明らかに増加しており、どの水準を維持するかだと思う。

④中心市街地活性化に向けた今後の課題

【商業機能の強化】

- ・テナントミックスの推進が必要である。
- ・空き家情報バンク(小江戸彦根)の充実が必要
- ・物販を行う小売店の減少により、週末に郊外のＳＣに行くというスタイルになってしまっている。
- ・人通りが少なく、高齢化、後継者不足。
- ・商店街の閉まったシャッターを開け、商店街の連なりを復活。
- ・後継者が安心して働ける事業継承の事例。生き残れる業能への変換、業務の変更などの成功事例がないか？後継者に正社員並の給料の払える事業展開の仕方など教えてほしい。
- ・近隣住民を対象とした日常の買物店が主であり、観光客に対応するためには業態を変える必要があるが、変化に対応できる人はいないと思う。
- ・チャレンジショップは、補助がなくなると閉店することが多く、継続できる環境づくりが必要。
- ・メガネ店、携帯電話の店舗等、中心市街地に不足する店舗の誘致。
- ・活性化事業を進めるにあたって 1 つ 1 つクリアしなければならない事が多く、わかりやすく取り組みやすいように指導していただける事が必要。
- ・ＬＥＤ化や既存施設、店舗の改修が今後必要

【商店街組織の強化】

- ・中心市街地の衰退は構造的な問題であり、商店街組合だけの努力に委ねることは難しい。
- ・今後 10 年間で商店街の組合員も現在の 1/3 程度に減少するのではないかと思う。イベントの集客効果も単発的であり、長続きしない。
- ・高齢化により、主体的に活動を行う人が減少してきており、商店街の会費を集めることもできなくなってきたり組織維持が困難な状況となっている。商店街組織の解散も視野に入れている。

- ・彦根では商店街の性格が違うものも多く、各商店街の方向性も違い、一緒になるのは難しいと感じる。4 商店街の協議会等、商店街の連携を重点的に考えてはどうか
- ・イベント等について、現在一つの商店街で行っているが、4 商店街の協議会の再開を望む声がある。
- ・チャレンジショップ等の新規出店者は、そのほとんどが商店街組織に入ってもらっているが、一部入っていただけないところもある。また、新規出店者は、組織の会合等には出席していただけないことが多い。
- ・商店街活動を活発に行う必要があると思う。広域ではなく、いくつかの地区に分かれて予算を持ち寄り、単組合ではできないくらいの予算規模でのイベントが必要なのではないか。
- ・いくつかの商店街がまとまって再編することが必要だと思うが、債務問題など対応が難しい。
- ・アーケード等の広告収入に関する規制が強く、商店街として広告収入がなく、組織維持が難しい。広告収入が入れば活動しやすくなるのではないか。
- ・中心市街地の商店街もコンパクト化していくことも必要である。
- ・各地区で独自にイベント等を開催しているような状況であり連携がない。商店街間の連携が必要ではないか。

【人材の確保】

- ・商店街が活力低下し、疲弊している。予算がなくおおきな事業ができない。商店街の合併等に向けたコンサルティングが必要と感じている。
- ・事業内容に応じた様々な主体が関わると共に、全体をコーディネート、プロデュースする専門知識を持った人材、組織(まちづくり会社)が必要
- ・事業完了後も専任の人材による継続した進行管理が不可欠
- ・タウンマネージャー等専任者が必要である。
- ・各地の成功事例を見ると、会議所や市の職員等が専任している事例が多い、常駐の指導者が必要と思う。
- ・市が先頭に立って活性化に向けた取組を行っていく必要がある。我々は、それについていくしかないのではないか。

【居住者の増加】

- ・居住者を増やし、空き店舗を減らすことが必要。
- ・近所で買い物をしてくれる居住者を増加させる必要性がある。
- ・空き店舗対策はありがたいが、住民が少なくなっていることが問題であり、居住者対策が必要だと思う。
- ・空き地、空き家に人が住めるようにする補助は必要であり、ディベロッパーがまちなかに住宅を供給できるような支援策が必要。
- ・チャレンジショップも良いが、大型店と違い小さな店を活性化するためには、生活者が移住してくれる街づくりが先決。人が住めば歩いて買い物ができる商店が必要。商店街が成立して活性化する。人が住む街づくりに力を貸してほしい。
- ・学生が共同で生活することができるシェアハウスがあると良いという意見が多いが、実

現が難しい。

【観光客の取り込み】

- ・観光調査でリピーターが少ない理由を知りたい。その理由を探ることでリピーターを増やす対策につなげることができると思う。賑わいを感じられる他都市では、立体の市営駐車場が多く見受けられると感じている。
- ・外国人客への対応も必要だと思う。

【街並みの形成・その他】

- ・商店街内の一画が資材置き場になるなど、店舗の連続性が確保できないことが生じるなど、今後関係機関の情報の共有化を図り、対応していく必要性を感じる。
- ・今後のことを考えると、城下町にふさわしい看板類の規制も必要だと思う。
- ・看板類の規制は強化して欲しいが、商店街では難しく、まちづくり委員会などで対応できないか。
- ・インターとの接続道路の混雑を解消して欲しい。
- ・現在の道路拡幅事業の実施にあわせて、街並みの統一をして欲しい。
- ・下を店舗に、上層階に高齢者を住まわせるような再開発も必要だと思う。
- ・アーケードが危険であり撤去したい。
- ・街並みのつながりとして、四番町から先はつながっていないような印象を受ける。
- ・彦根のような観光、歴史を持った他市に行くと市営駐車場(立体式)が目につく。そして街を歩くと公衆トイレの多さに差を感じる。又、市の課がポイントポイントに点在している事にも気づく事が多い。又、その施設用トイレを一般に解放している。
- ・花しょうぶ通り商店街の道路は狭いので、以前のように、一方通行にすることも考えるべき。

【推進体制】

- ・会議所や、観光協会等大きな組織が協力して中心市街地の活性化を推進すべき。
- ・まちづくり会社にはグランドデザインの実現(公共)と経済的自立(民間)の2つの側面が求められる。
- ・市も組織体制の整備等全庁体制で取り組むことも必要ではないか。
- ・全体として個々の商店があなたまかせになっていることが反省点であり、主体的になる必要がある。

⑤中心市街地活性化の目標、目指す姿

- ・周辺開発は抑制し、コンパクトシティの施策は推進すべきであると思う。
- ・中心市街地の活性化は市全体の都市政策の問題として捉えなければ市民の理解は得にくい。
- ・市の総合計画には戦略的なものが抜けているのでグランドデザインが必要と思う。
- ・中心市街地全体をどのような街にしようとするかイメージコンセプトの議論と共有が求められる。
- ・彦根全体が一つのコンセプトで、各商店街はそれを補う形でまちづくりを推進することが必要であると感じる。

- ・教育、福利施設の充実により、住民の満足度が高まる市街地の実現。
- ・中心市街地は区域を絞って、コンパクトシティの推進を明確にすべき。
- ・歴史的バックボーンに配慮した彦根市の顔となる中心市街地の実現、落ち着いた街並みの実現。
- ・魅力ある店舗の集積により、来訪者の増加と活力ある経済活動の実現。
- ・居住人口の増加。
- ・民間投資を呼び起こすための社会資本の整備。
- ・公共施設の適正配置やエリア外における地域拠点の整備、交通インフラの整備など、行政方針を基本としながら、民間の活力を引き出す工夫が重要。

⑥中心市街地の活性化のために商店街が行う事業(ハード、ソフト)

- ・銀座街防災ビルのあり方の検討。
- ・保育施設や高齢者対応の店舗整備。
- ・外馬場(中央)公園一体の整備でイベントや災害時の集合場所として整備、金亀会館の復元。
- ・まちなかの古民家を活用した面的整備や登録文化財を活用した回遊ルートの整備。
- ・芹橋地区の利活用、都市デザインコンペの提案の具体化に向けた活動。
- ・まちなか緑化の推進。
- ・商店街として新しい組織づくりも必要ではないか。
- ・彦根駅東口整備、図書館施設の民間活力を活用した整備、西高校跡地の活用など。
- ・チャレンジショップは支援する家賃が段階的に下がり、長期間支援するような取組ができないうか。
- ・基本的には個々の商店の頑張りが必要であるが、各商店街の加盟者数の減少もあり、収入が減少し、活動に制約が生じていると感じている。
- ・セミナーの開催は若い頃に非常に役立ったと感じている。そのようなセミナーを複数回に分けて皆が聴講できるような取組も必要ではないか。
- ・観光客向けの街、生活者のための街、ニーズの違う街が寄り添っているのに、10束ひとからげの取り組みでは事を成さない。同じニーズの街が協力して活性化に取り組めるよう、指導いただきたい。例えば、昔、久左の辻で四町活性化会議を立ち上げて活動していたが、指導者不在でたち消え、復活させてほしい。
- ・弱体化している商店街はいくつかが合併して組織を大きくして生き残る商店街にしておく必要がある。そのためのコンサルティングが必要。

⑦空き店舗についての商店街としての対策

- ・空き店舗の増加は街区全体に及び商店街での取り組みに限界がある。
- ・意欲ある商店街はビジョンを持って必要な店舗誘致(テナントミックス)を行い、商店街組織として支援や受け入れ環境を整えることが必要。
- ・空き家活用を進める活動団体やNPO、大学などとの連携や技術的な協力が不可欠。
- ・後継者に拘らず必要な店舗、人材を求める転換が重要。

- ・空き店舗対策は、条件が良ければとなると、そこから先は進まない。
- ・空き店舗を活用するために家主と店子をどうつないでいくかが課題。

⑧その他

- ・イベントを行うのにあたり、県道と市道別々に許可をもらわないといけないが、簡単に許可が出て、気軽にイベントができるような環境にしてほしい
- ・自治会として地区計画を策定し、まちなみ規制を行っているところでは、不動産屋が買いに入っているとも聞いており、資産価値が上っているとも言われている。自治会や商店が主体となって取り組むことも必要である
- ・交通利便性向上のためのシャトルバス、コミュニティバスの実現を。また、レンタル自転車のステーションの充実をして欲しい。
- ・外堀マップは来街者に人気があり、広めてほしい。

(3) まとめ

- ・彦根市の中心市街地活性化に関する関係団体のヒアリングでは、今までの取り組みの成果、過去の取り組みでの障害・問題、活性化に向けた今後の課題等、様々な観点から多くの意見が出された。
- ・これら、様々な観点から多くの意見があることについて、現段階で一つにまとめることは適切ではないが、概ねの方向性としては以下のことが導き出される。
- ・平成 11 年に「彦根市中心市街地活性化基本計画」を策定し、中心市街地の活性化に関する各種施策を実施してきたが、計画策定から 15 年経過し、基本計画で掲げられたハード事業はほぼ終了しているものの、中心市街地の活性化に関する取り組みの継続を求める意見が多く、引き続き中心市街地の活性化に取り組んでいく必要がある。
- ・その際に、中心市街地活性化基本計画の見直しに向けて、イメージコンセプトの議論と共有化に関する意見や、市の総合計画を補完するグランドデザインの必要性、コンパクトシティ推進の市民合意、各商店街の目指すべきイメージの明確化、商店街のコンパクト化などの意見が寄せられており、将来の都市像としてコンパクトシティの実現と中心市街地の活性化を目指すことについて、市民の合意形成を図りつつ、活性化基本計画の見直しを行っていく必要がある。
- ・中心市街地の活性化に向けた今後の課題として、商業機能の強化に向けた意見が多く出され、空き店舗対策としてのテナントミックス推進や、空き家情報バンクの充実、チャレンジショップに対する家賃支援の充実、後継者の育成に関する取組、LED化等既存の老朽化した施設の改修等、引き続き商業機能の強化に向けた取組を行っていく必要があるものと考えられる。
- ・また、中心市街地内の居住人口の減少と少子高齢化により、商業を支える人口の減少に対応して、居住者を増加させる取組の充実や、観光客の増加に向けた意見、公共施設の適正配置や集客力のある施設の配置、交通インフラの整備等に関する意見も多く、商業機能の強化だけでなく、総合的な取組により中心市街地を活性化させていくことが必要である。
- ・さらに、中心市街地の活性化に向けた継続的な取組を行っていくためのまちづくり会社の必要性や、全体をコーディネート又はプロデュース人材の必要性に関する意見も多く聞か

れた。一方、一部の商店街組織では、加入者数の減少等により組織の存続そのものが危うい状況や、過去に成果があった 4 商店街連携イベントの復活に関する要望が寄せられるなど、中心市街地の活性化に向けた各種の取組が継続的かつ効率的・効果的に行っていくための体制づくりに関する意見が寄せられた。

- 中心市街地の活性化のために商店街が行う事業としては、ソフト事業を中心として多くの意見が出されているが、現段階では事業熟度が高く中心市街地活性化基本計画の認定を受けることにより補助採択となるような事業は出現しなかった。しかしながら、銀座防災ビルに関する老朽化の指摘もあるなど、土地の再編・共同化等ハード事業の取り組みについても継続的に行っていくことが望ましいと思われる。

5. 彦根市中心市街地活性化に関する現状分析まとめ

彦根市中心市街地の現状、彦根市観光に関するアンケート調査の分析、個店・自治会長アンケート調査の集計・分析等から、彦根市中心市街地活性化に関する現状分析の結果をまとめると、次のとおりである。

1. 彦根市の中心市街地は、国宝「彦根城」を擁し、城を中心として発展した都市で、中心市街地内には、随所に城下町特有の面影が色濃く残り、現代に引き継がれている。彦根市の中心市街地は、日本の近世を代表する城郭都市である。
2. 中心市街地内の人口は、減少し続けており、平成 22 年の国勢調査では 8,555 人となっている。彦根市域内シェアは平成 7 年の 10.3%から平成 22 年には 7.6%となり、15 年間で 2.7 ポイント低下している。
3. 彦根市の中心市街地の歩行者通行量は、全体として平日は横ばい傾向にあるが、休日は増加傾向にある。
4. 平成 19 年築城 400 年祭、平成 20 年 6 月～平成 22 年 3 月の開国 150 年祭、平成 23 年 NHK 大河ドラマ放映の時には休日の歩行者通行量増加、彦根城入場者数の増加など、歴史的テーマによる集客効果が見られる。
5. しかしその集客効果が、商店街における歩行者通行量として出現しているのは夢京橋キャッスルロードや、一部の商店街に限られており、中心市街地全体に波及しているとは言い難い状況である。
6. 観光に関するアンケート調査でも立ち寄りスポットは、彦根城が最も多く、次いで夢京橋キャッスルロード、四番町スクエアの順で、この 3 つのスポットで 8 割を占めており、その経年変化も見られないこともその一つとしてあげられる。
7. 各商店街におけるファサード整備等の効果を見ると、夢京橋キャッスルロードでは休日の歩行者通行量が増加傾向にあるなど効果が見られるが、その他の商店街では、一時的な歩行者通行量の増加は見られるものの、長期的な増加にはつながっていない。
8. 歩行者通行量は、平日は横ばい傾向、休日は増加傾向にあるものの、中心市街地内の商店街の年間商品販売額は減少傾向にあり、歩行者通行量と年間商品販売額には正の相関関係が見られない。(観光客の増加が売上げに結びついていない。)
9. 観光客の状況を見ると、愛知県、岐阜県、三重県等の中京圏が増加傾向にあり、滋賀県、京都府、奈良県等の関西圏が減少傾向にある。
10. 彦根市にはじめて訪れる人の割合が増加傾向にあり、複数回訪れている人

(リピーター)が減少傾向にある。

11. 彦根市内の移動手段として、徒歩から自家用車・バイクへの転換が見られ、これに対応した中心市街地内での移動手段の確保が求められている。
12. 個店・自治会長のアンケート調査から中心市街地の活性化に向けた新たなビジョンが必要であると回答している人はいずれの調査でも 9 割を超えており、期待が寄せられている。
13. そのビジョンの内容として、自治会長アンケート調査では「街なか居住の推進」、「市街地整備の改善」、「コンパクトシティ等の実現」の順になっているが、個店アンケート調査では、「商業の活性化に向けたビジョン」が最も多く、商業の活性化に対する期待が大きくなっている。
14. 自治会長アンケート調査では、「中心市街地の衰退が自治会活動に影響を及ぼしている」と回答した人は 7 割であり、何らかの影響を感じている人が多い。
15. 自治会長アンケート調査では、自治会周辺の生活環境の評価として、「金融機関等の利便性」、「学校などの教育環境」、「公共交通機関の利便性」に関する評価は高いが、「介護施設等の福祉機能の利便性」、「地域のコミュニティ」、「緑の環境」、「医療施設等の利便性」、「図書館等の生涯学習環境」、「街並みや景観」、「防犯性」、「店舗等の商業環境」、「防災性」に関する評価は低くなっており、生活環境の整備に向けてこれらの分野の充実が求められている。
16. 自治会長アンケート調査では、今後の中心市街地の活性化に向けて解決すべき課題としては、「空き地、空き家、空き店舗の対策」、「高齢者福祉施策の充実」、「防災性の向上等安全・安心な生活環境の整備」、「商店街の活性化」があげられている。
17. 個店アンケート調査では、旧中心市街地活性化基本計画事業やそれ以前の事業の中で効果が高い事業は、夢京橋キャッスルロード整備事業が最も高く、彦根本町土地地区画整理事業(四番町スクエア一帯の土地地区画整理事業)や、駐車場整備事業(四番町スクエア)も比較的高い評価を受けている。逆に評価の低い事業は、おいでやす商店街ファサード整備事業、銀座コミュニティ道路整備事業、橋本商店街アーケード整備事業となっている。
18. 個店アンケート調査では、中心市街地の商業の活性化に向けた効果的な取組として、「空き店舗への新規出店に向けた取組」、「若手経営者の育成」、「既存施設の改修(街路灯の LED 化、道路の美装化、ファサード整備等)」の回答が多い。

6. 中心市街地の活性化に向けた方向性(全般)

彦根市における中心市街地の現状分析や、中心市街地の再生を阻む要因分析の検討結果等を踏まえ、彦根市における中心市街地の活性化に関する方向性について検討する。

(1) 中心市街地内における居住の現状と課題

中心部の人口密度と小売業販売額には相関関係が見られ、中心部の人口密度が高い都市においては小売業販売額が大きくなる傾向があるといわれている状況の中で、中心市街地内における居住の推進は中心市街地の活性化を図る上で重要な取組であると指摘されている。(図 5-1)

彦根市の状況をみると、市全域の人口が増加している中で中心市街地内の居住人口が一貫して減少し続けており、中心部の人口密度が低下している状況である。このことが、小売業販売額が減少し続けていることに現れている。

また、中心市街地内には空き地や空き店舗があるものの、地権者の土地所有意識の高さや愛着等から事業者が土地を活用することが限定的な状況であり、高齢者やファミリー世帯等、多様な居住ニーズに応えることのできる住宅供給が出来ているとは言いがたい状況にある。

しかしながら、人口密度と小売業販売額には相関関係が見られるなど、中心市街地の活力を高めるためには、中心市街地における居住問題の解決が欠かせない状況となっている。

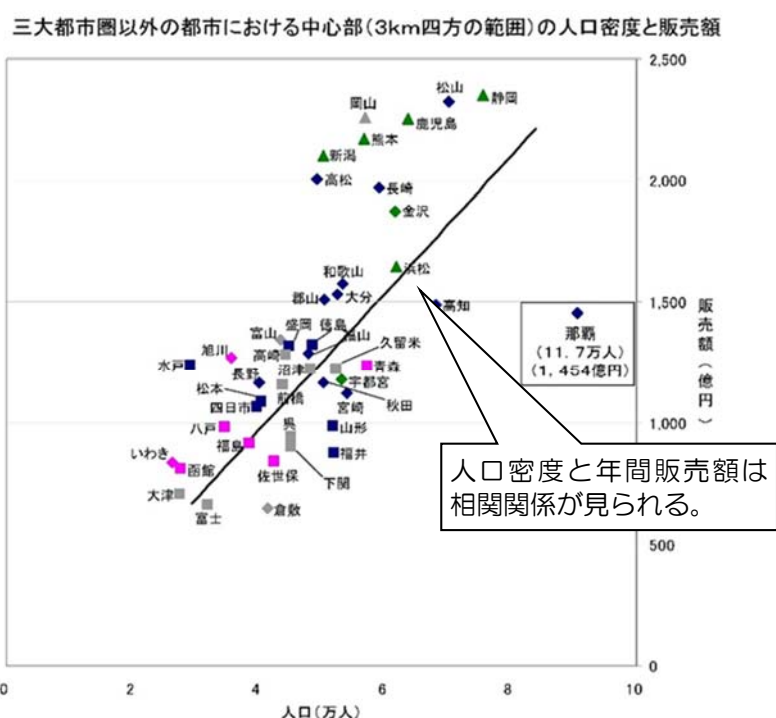


図 6-1 人口密度と販売額の関係(資料: 国土交通省『中心市街地再生のためまちづくりのあり方について アドバイザリー会議報告書 参考資料』より)

(2) 消費者のニーズに合った商業の必要性

一般的に、中心市街地の空洞化は、商店街自体が時代や消費者のニーズに対応できていないことに大きな要因があると指摘されている。中心市街地に多く立地する中小小売店に関しては、大規模商業施設に比べて消費者の満足度が低く、特に、品揃え、買い回りの不便さ、価格などの面で不満が多くなっている。(図 5-2) また、商店街では高齢化等による店主の意欲不足や、改善に向けた努力不足を指摘されている。(表 5-1)

他方で彦根市では、個店アンケート調査において、「今後も商売を継続したい」と回答した事業者が約 7 割存在するなど、事業の継続の意欲を持つ事業者が多い。

これらのことから、小売商業の魅力向上に向けた持続的な取組について、彦根市の状況を踏まえ、より充実化させていく必要がある。

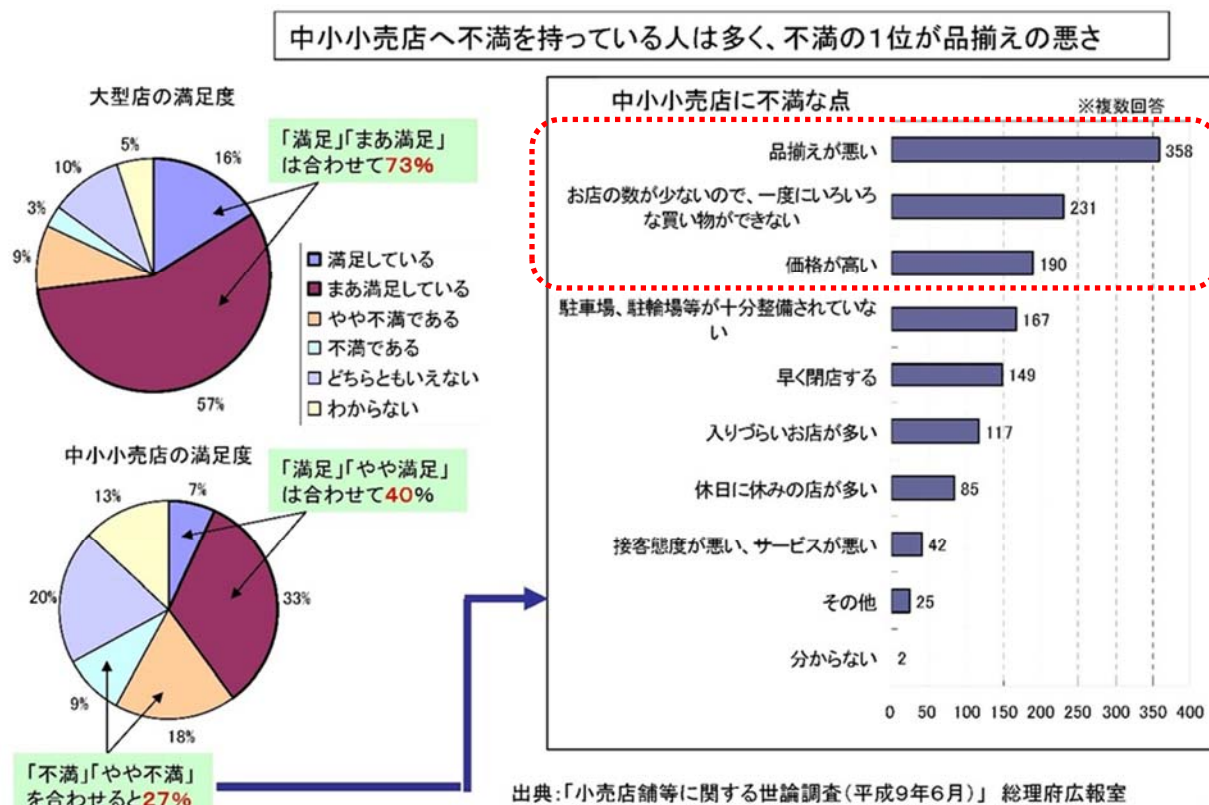


図 6-2 大型店、中小小売店の満足度と不満な点(資料:国土交通省『中心市街地再生のためまちづくりのあり方についてアドバイザー会議報告書 参考資料』より)

表 6-1 衰退傾向にある商店街の商店主の意欲について

衰退傾向にある商店街では、高齢化等による商店主の意欲不足が顕著である。

	A市の中心商店街	T市の中心商店街
商店街の変遷と現状	・昭和40年代に繁栄。 ・大型店の進出と共に繁栄。 ・大型店撤退とともに衰退、公益施設(病院)の郊外移転も打撃。	・昭和40年代が最盛期。 ・中心商店街とは反対側の駅裏へ昭和51年及び平成5年の2度にわたって大型店が出店したことが大きな打撃。
不動産の利用形態	・オーナー商店主がほとんど。 ・域内居住はほとんどなし。	・オーナー商店主が3分の2。 ・約半数が店舗の裏や上階に居住。
空き店舗の状況	・かつて路面店だけで50店あった商店街が、現在では30店に減少。そのなかで空き店舗率が3割強。 ・店舗、公共施設などの跡が空地となり駐車場化。	・約70店あった商店街が、現在では約40店に減少。そのなかで空き店舗率が約2割。
商店街活動の中心的人材	・高齢化が顕著で後継者なし。 ・青年層不在で活動は低調。	・半数の商店で商店主が50歳以上。 ・後継者がいる商店は全体で約40店舗あるうちの1割程度。 ・青年部組織も全体で5名。
商店主の意識	・衰えるがままの状態。 ・景気回復への期待にかすかな望み。	・商店街へのこだわりはあるが、積極的に努力して商売のあり方を変えようとする意欲は欠如。 ・今までの商売を半ば惰性で続けているのが現状。

出典：A市及びT市の中心市街地商店街の商店主に対するヒアリング

(資料：国土交通省『中心市街地再生のためまちづくりのあり方についてアドバイザー会議報告書 参考資料』より)

(3) 地権者等による積極的な対応の必要性

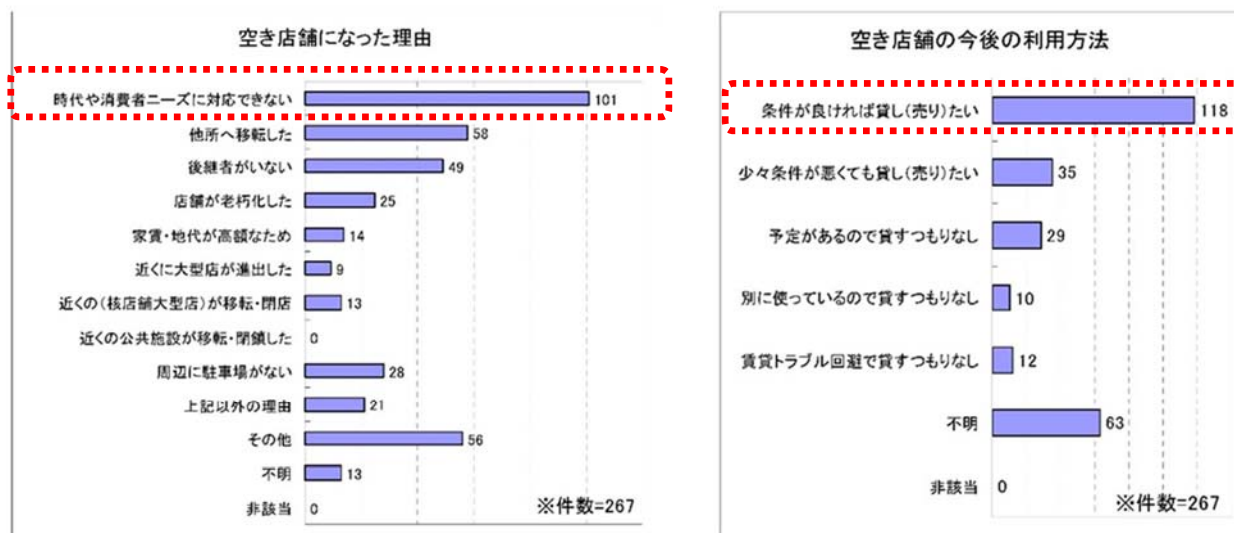
中心市街地内において空き店舗が発生しても、その後新しい店舗として営業がなされることがなく、シャッターが閉まったままの状態が多く都市で出現している。

彦根市の場合も同様であり、彦根市中心市街地の空き店舗は、平成10年に最も多く93店舗となっていたが、その後一旦減少したものの、近年再び増加し、現在は50店舗前後で推移している。

一般に、空き店舗が発生する原因の一つとして、店を開けようという積極性に欠ける地権者の姿勢が指摘されている。良い条件で貸せるのであれば貸すが、そうでなければシャッターを閉めたままという受身の姿勢が空き店舗を生み、年を追うごとに累積するという負の連鎖を生じさせているというものである。空き店舗は一定の状況を超えると「空き店舗が空き店舗を呼ぶ」といわれ、空洞化が一気に進行することが指摘されている。(図5-3)

これらの指摘を受止め、地権者等による積極的な対応が欠かせない状況である。個店アンケート調査においても、中心市街地の商業の活性化に向けた効果的な取組として空き店舗への新規出店に向けた取組との回答が最も多くなっている。

「時代や消費者ニーズに対応できない」ことにより、空き店舗が増加しているが、地権者が高い賃料へのこだわりを持っていることなどから、空き店舗の状態となっている。



出典:「平成15年度小売商業実態調査」宮崎県商工観光労働部商業振興課、(財)宮崎県産業支援財団商業支援センター

図6-3 空き店舗の発生要因と今後の利用方法(資料:国土交通省『中心市街地再生のためまちづくりのあり方についてアドバイザー会議報告書 参考資料』より)

(4) 大規模集客施設の郊外立地とその要因

郊外に大規模商業施設の立地が増加することと連動して、中心市街地の小売販売額は減少すること指摘されている。彦根市においても中心市街地内の商店街の年間販売額は、平成6年の312億円から平成19年には143億円となり、46%の水準まで低下している。

一方で、大規模商業施設の存在そのものが問題とされているわけではなく、中心市街地に立地している大規模商業施設が撤退すると、中心市街地の商店街の衰退が進行するという現象が各地で生じており、これは、大規模商業施設の集客力が高いことから、郊外に立地し中心市街地の集客力を減じることで大きな影響を受けることによるものと考えられている。つまり、大規模商業施設の存在そのものが中小小売店舗と競合するわけでは必ずしもなく、その立地場所が大きく影響するものと考えられている。

また、大規模商業施設の郊外立地だけでなく、市役所や病院、福祉施設、大学等といった大規模な公共施設が郊外へ立地、移転することで、中心市街地の集客性が大きく減少している。

彦根市においても、従来中心市街地にあった彦根市立病院が、平成12年に南部の八坂町に移転している。

モータリゼーションの進展に伴う駐車場問題、郊外の土地を所有する農業者、事業者の土地活用意向等の社会環境についても、大規模商業施設が郊外に立地する要因となる。

(5) 商業の活性化策のみではないバランスの良い中心市街地活性化の必要性

中心市街地に対する振興方策は、従来、商業の活性化、市街地における基盤施設の整備に重点が置かれ、彦根市においても平成11年に「彦根市中心市街地活性化基本計画」を策定し取り組んできた。

しかしながら、中心市街地の活性化は、居住人口の増加を図る方策の充実、強化や、医療・福祉・文化等の公共公益施設の立地誘導、公共交通機関の利便性向上策、交流を促進するための広場、緑地、歩行空間など賑わいの拠点となる施設や機能の充実、来街者を確保するための各種施策の充実、強化が必要であり、国においても、平成18年に中心市街地活性化法が改正され「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」に加え、「街なか居住」や「都市福利施設の整備」等が追加された。

今後の中心市街地活性化に向けて、商業の活性化策のみではなく、地域における生活基盤の核となる中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に推進することにより、地域における社会的、経済的、文化的活動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ことが重要である。

7. 彦根市中心市街地活性化に向けた方向性(具体的な視点)

これまでの検討結果を踏まえ、彦根市の中心市街地活性化に向けた今後の方向性について以下のとおり具体的な視点を提示する。

視点1 歴史テーマを活かしたまちづくりの推進

彦根市の中心市街地内にある国宝「彦根城」は、年間70万人の入城者があり、平日・休日問わず多くの人を訪れており、中心市街地内は、随所に城下町特有の面影が色濃く残り、現代に引き継がれている。また、築城400年祭、開国150年祭等歴史をテーマとした集客効果も大きくなっている。

このような彦根市の中心市街地の特性を十分に生かし、他都市では真似のできないまちづくりを推進することが望ましいのではないかな。

具体的な整備内容(提案)

- ・彦根城の世界遺産登録の推進
- ・彦根市歴史的風致維持向上計画によるまちづくりの推進
- ・中心市街地内一円にある歴史資源を活かし、江戸時代の城下町の面影に浸ることができる仕掛け
- ・足輕組み屋敷の整備、旧町名の復活(油屋町・魚屋町・桶屋町・職人町等)など、中心市街地全体がテーマパーク(博物館、街角ミュージアム、ギャラリー)的な存在であることから、これらを活用した甲冑変身、戦国武将、お姫様変身、ご当地キャラ博等の取組を継続すること
- ・単なる城下町の保存ではなく、歴史的資源を活用する必要性(茶の湯や能楽等彦根の文化と触れる視点も重要)
- ・金沢市における段階的でメリハリのある景観形成の取組も参考になるものと思われる(伝統的建造物群保存地区、こまちなみ保存地区、近代的都市景観創出区域等)。

整備内容のイメージ

■彦根城の世界遺産登録の推進

世界遺産へ登録されれば、観光客の増加による大きな経済効果を見込むことができるため、引き続き彦根城の世界遺産登録の推進について取組を進める。

■彦根市歴史的風致維持向上計画によるまちづくりの推進

すでに策定済みの彦根市歴史的風致維持向上計画の推進等。

■中心市街地内一円にある歴史資源を活かし、江戸時代の城下町の面影に浸ることができる仕掛け
【長野県松本市の事例】

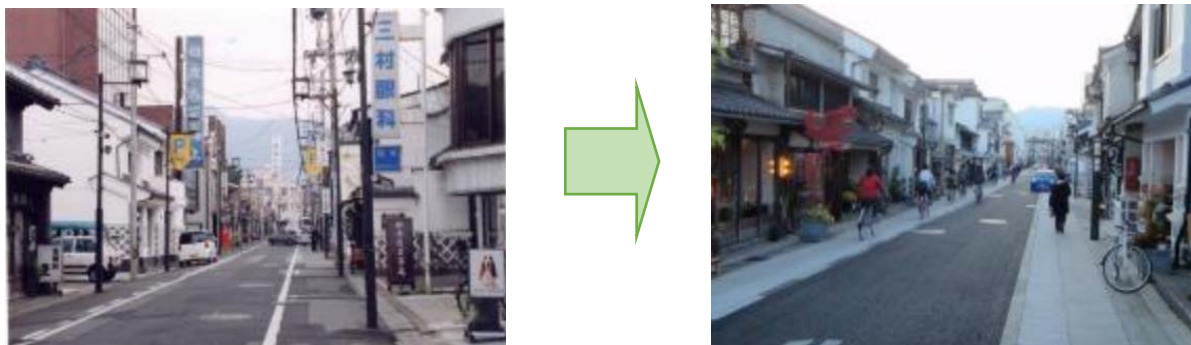


図 7-1 長野県松本市における道路整備の例(写真：松本市 HP より)

■足軽組み屋敷の整備、旧町名の復活(油屋町・魚屋町・桶屋町・職人町等)など、中心市街地全体がテーマパーク(博物館、街角ミュージアム、ギャラリー)的な存在であり、甲冑変身、戦国武将、お姫様変身、ご当地キャラ博等継続的な取組
【豊後高田市「昭和の街並み」の事例】

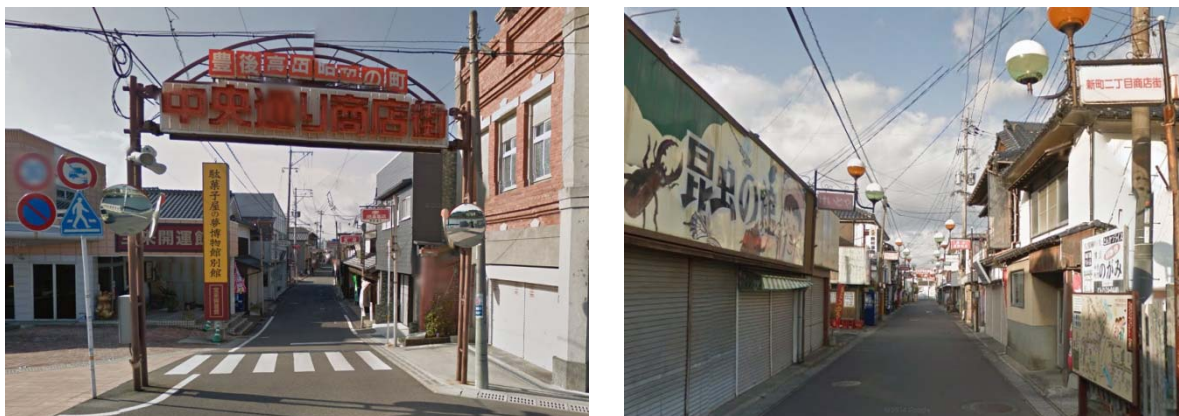


図 7-2 豊後高田市「昭和の街並み」

■単なる城下町の保存ではなく、歴史的資源を活用する必要性(茶の湯や能楽等彦根の文化と触れる視点も重要)



左右写真：金沢市 HP より



図 7-3 茶の湯や能楽等彦根の文化

■金沢市における段階的でメリハリのある景観形成の取組も参考になるとと思われる(伝統的建造物群保存地区、こまちなみ保存地区、近代的都市景観創出区域等)

金沢市では、景観計画区域(市全域)において、景観法を活用して重点的に取り組む区域(「景観形成区域」)として、「伝統環境保存区域」、「伝統環境調和区域」、「近代的都市景観創出区域」に指定している。さらに、隣接する市町とつながる広域幹線沿道で景観上重要な区域を「重要広域幹線景観形成区域」、その他の区域を「景観計画区域(その他の区域)」と位置づけ、景観行政を推進している。

また、景観形成区域内で昭和 25 年以前に建築された町屋の修復への助成(金澤町屋再生活用事業)や、伝統的外観の修景や修復工事、外構工事及び設計費への助成(こまちなみ保存修景事業)など、市独自の住宅支援制度を活用し、歴史的資源を活かした定住促進を行っている。

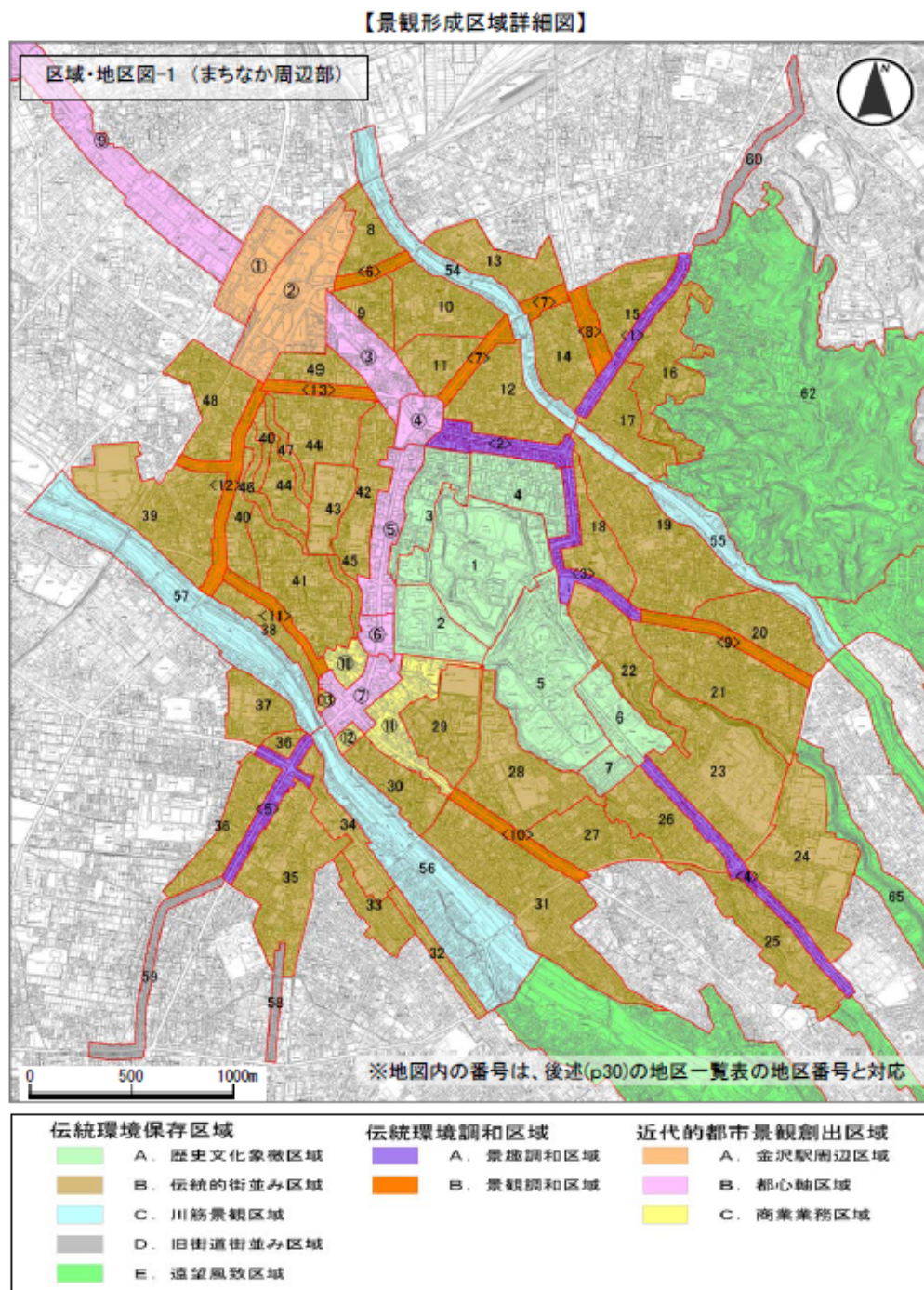


図 7-4 金沢市における景観形成区域(資料：金沢市 HP より)

視点 2 回遊の仕掛けづくり

彦根城の集客効果は高いものの、彦根城、夢京橋キャッスルロード、四番町スクエアの3つの観光スポットの来訪者が全体の8割を占めており、経年的にも変化がなく、中心市街地内を訪ねるという状況には至っておらず、依然として課題となっていると思われる。

このため、多様な手段で移動しやすく、街なかの回遊を促す仕掛けづくりが必要ではないだろうか。

具体的な整備内容

- ・ご城下巡回バスの充実(路線、便数等)
- ・観光駐車場にレンタサイクルを併設(駐車料金とレンタサイクル利用料のセット割引等の実施)
- ・超小型モビリティの導入(雨天時でも利用可能な交通手段として)
- ・観光駐車場の一日駐車券制度(市営駐車場、民間駐車場どの駐車場を利用しても一日一定額で利用が可能となるような仕組の導入)
- ・彦根城での商店街等のまちなか情報の提供・強化
- ・中心市街地に点在する歴史的施設のスタンプラリー
- ・まちなか案内マップの充実
- ・お城とまちなかのセットツアーの企画・売り込み

整備内容のイメージ

■ご城下巡回バスの充実(現在)

現在1時間に1本1ルートの運行形態

料金：1日券500円、1回210円

土・日・祝運行、季節により毎日運行



図 6-5 ご城下巡回バス

□ご城下巡回バス時刻表

彦根駅	市民会館前	龍潭寺	護国神社前	彦根城	本町キャッ	四番町スク	銀座街	京町	彦根駅
9:00	9:02	9:08	9:14	9:15	9:16	9:16	9:17	9:19	9:32
10:00	10:02	10:08	10:14	10:15	10:16	10:16	10:17	11:19	11:32
11:00	11:02	11:08	11:14	11:15	11:16	11:16	11:17	11:19	11:32
12:00	-	-	12:02	12:03	12:04	12:04	12:25	12:27	12:20
13:00	13:02	13:08	13:14	13:15	13:16	13:16	13:17	13:19	13:32
14:00	14:02	14:08	14:14	14:15	14:16	14:16	14:17	14:19	14:32
15:00	15:02	15:08	15:14	15:15	15:16	15:16	15:17	15:19	15:32
16:00	-	-	16:02	16:03	16:04	16:04	16:05	16:07	16:20
16:30	-	-	16:32	16:33	16:34	16:34	16:35	16:37	16:50

【金沢市の例】

城下町金沢周遊バス

右回りルート

金沢駅東口3番のりば：始発8時30分から終発18時まで 15分間隔で運行

左回りルート

金沢駅東口3番のりば：始発8時35分から終発18時5分まで 15分間隔で運行

料金1日フリー乗車券：500円、1回200円

毎日運行

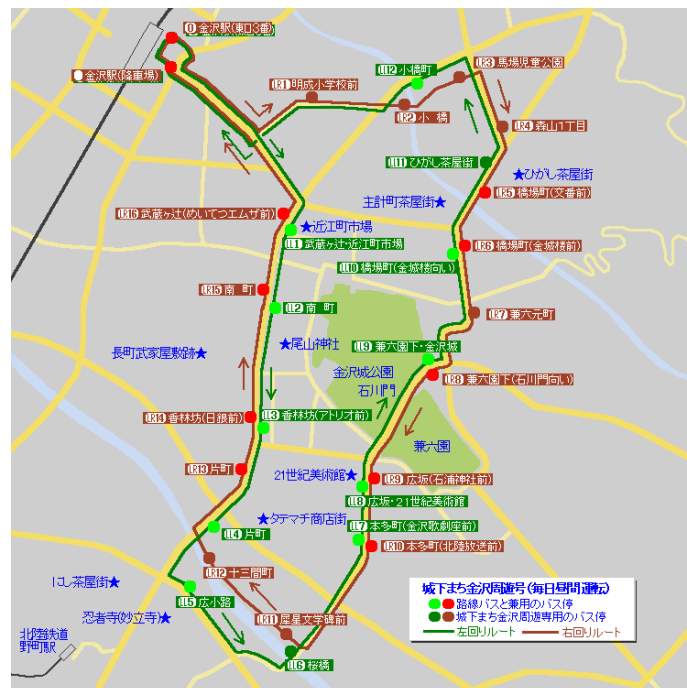


図 7-6 城下町金沢周遊バスルート(資料：金沢市 HP より)

■観光駐車場にレンタサイクルを併設(駐車料金とレンタサイクル利用料のセット割引も)



図 7-7 駐車場とレンタサイクルの併設(愛媛県今治市の例)

■超小型モビリティの導入(雨天時でも利用可能な交通手段として)

【トヨタ コムス(全長 2,395 mm、全幅 1,095 mm、全高 1,500 mm、最小回転半径 3.2m、最高速度 60km/h、坂道発進角度 11° (19%勾配)、1 充電走行距離 50km 程度、標準充電期間 6 時間程度(気温 20° C 時))】



スズキ Q-CONCEPT



ダイハツ PICO



トヨタ車体 coms



ホンダ MICRO COMMUTER CONCEPT

資料：「超小型モビリティ導入に向けたガイドライン」(国土交通省)より

図 7-8 超小型モビリティ

■観光駐車場の一日駐車券制度(市営駐車場、民間駐車場どの駐車場を利用しても一日一定額で利用が可能となるような仕組の導入)



図 7-9 彦根市における駐車場連携のイメージ(左資料 Google マップより作成)

■彦根城での商店街等のまちなか情報の提供・強化

【観光施設内の観光案内コーナーの事例】



図 7-10 観光施設内の観光案内コーナーのイメージ

■中心市街地に点在する歴史的施設のスタンプラリー
【静岡県藤枝市の事例】

平成26年 夏・秋のイベント案内

スタンプラリー対象施設ではこんな楽しい催しもやっているよ。
中学生以下は入館無料です。みんなで楽しもう。

藤枝市郷土博物館・文学館 (休館日/月曜日 (祝日に当たる場合はその翌日))

文学館特別展
日活・青春映画スター展
昭和あそび横丁

石原裕次郎・吉永小百合など、昭和の映画スターゆかりのお宝が公開されます。映画の黄金時代にタイムスリップしてみよう。
あそび横丁では昭和の遊びが体験できるよ!

・期間 7月19日(土)～9月15日(日) (休館日あり)
・時間 午前9時～午後5時
・入館料 中学生以下は無料 大人400円

夏の体験学習「万葉集と動くおもちゃ」
・期間 7月12日(土)～9月9日(日)
・時間 午前10時～午後4時
・工作物 万葉集、ハネ馬、とんとん相撲

大旅館柏屋
かしはば夏まつり
こども花火・スーパーボールすくい
ペットピポ・リングなど、楽しい遊びがたくさんあるよ!
・開催日 8月16日(土) ※雨天時は17日(日)

岡部宿いきいきまつり
岡部の街並みが手芸の展示や紙芝居の上映、物産市などで1日にぎわいます。柏屋でも小物作りができるよ!
・開催日 11月9日(日) ※雨天未行

内容は変更になる場合があります。
詳しくは大旅館柏屋へお問い合わせください。
TEL.054-667-0018

博物館特別展
和風トリックアート展
ようこそ!江戸のワンダーランドへ

怖くないお化け屋敷・忍者屋敷など、江戸をテーマにした和風トリックアートをお楽しみください。洋風作品の代表作も来るよ。
ポーズを決めて写真を撮って、みんなで楽しもう!

・期間 9月20日(土)～11月3日(日) (休館日あり)
・時間 午前9時～午後5時
・入館料 中学生以下は無料 大人500円

秋の体験学習「ふしぎなからくり細工」
・期間 9月13日(土)～11月5日(日)
・時間 午前10時～午後4時
・工作物 からくり豆本、とんだりはねたり

千貫堤・瀬戸染飯伝承館
伝承館 夏祭り
スイカ割り、流しそうめん、カブトムシ観察などみんなで楽しもう!染飯やクサシのジュースもあるよ!
・開催日 7月27日(日) ※雨天未行
・時間 午後2時～5時

史跡田中城下屋敷
藤枝菊花展
丹精込めて育てた数多くの菊が下屋敷の庭園を華やかに彩ります。
・期間 11月1日(土)～2日(日) ※雨天中止
・時間 午前9時～午後5時

国史跡志太郡跡
志太ぐんがまつり
火起こし体験、ミニスリゲーム、弓矢の時節体験をしよう。ステージイベントもあるよ。
・開催日 11月9日(日) ※雨天未行 (内容は一部変更)
・時間 午前10時～午後3時

どうちゃってがた ふじえだ道中手形

藤枝市の歴史施設をめぐるスタンプラリーに参加しよう。
スタンプを集めれば記念グッズがもらえるよ。さあ、いざ出発

参加のおきて(約束事)

- スタンプラリーには、子どもから大人まで、どなたでも参加できます。
- 必ず大人が必ずかみかみ施設を訪ねて、スタンプを押してもらいましょう。
- スタンプは7施設7箇所ずつ。ウラ面の決められたところへ押してください。
- 利用期間は平成26年7月26日(土)より平成27年3月31日(水)までです。
- スタンプラリーの参加施設は、つぎの5か所です。
①大旅館柏屋 ②史跡田中城下屋敷 ③藤枝市郷土博物館・文学館
④国史跡志太郡跡(志太郡衙遺跡) ⑤千貫堤・瀬戸染飯伝承館
- ※ウラ面の施設情報を確かめたらえ、開館時間内にご利用ください。
- つぎの3施設では、歴史クイズに挑戦したあとにスタンプを押してもらいましょう。
史跡田中城下屋敷、藤枝市郷土博物館・文学館、国史跡志太郡跡(資料館)
- 施設を訪ねるときは交通ルールを守り、交通事故にあわないよう気を付けてください。万一、事故・ケガがあっても個人の責任となりますので、くれぐれも気を付けて!
- 車や自転車は必ず指定された駐車場へおとめてください。

手形のごほうび(プレゼント)
ごほうびがもらえるのは、中学生までです。
せのー 3か所のスタンプを押せば、記念グッズを7個プレゼント
せの二 5か所のスタンプを押せば、記念グッズを10個プレゼント

参加した人
なまえ
年 令
学校名

道中安全

① 岡部宿 大旅館柏屋
岡部宿を代表する江戸時代の高級旅館が現存。江戸の繁華気分を味わってみよう!

② 史跡田中城下屋敷
徳川家康少将の名城「田中館」を訪ね、田中藩主の庭園「下屋敷」を鑑賞してみよう!

③ 藤枝市郷土博物館・文学館
藤枝市の豊かな歴史・文学を学ぶ。常設展・企画展・体験学習を開催中。

④ 国史跡志太郡跡(志太郡衙資料館)
奈良・平安時代の郡役所の遺跡と資料館。古代ヘイタムスリップ!

⑤ 千貫堤・瀬戸染飯伝承館
東海道の名物「瀬戸の染飯」の歴史や先人たちの知恵を学ぼう!
JR東海道本線 瀬戸駅南口
瀬戸公民館駐車場 (徒歩5分)

⑥ 千貫堤・瀬戸染飯伝承館
開館時間 9:00～16:00
休館日 11～3月20日(00～15:00)
入館料 無料
駐車場 瀬戸公民館駐車場(20台)をご利用ください。
住所 藤枝市下高島1006-3
電話 054-646-0050

⑦ 国史跡志太郡跡(志太郡衙資料館)
開館時間 9:00～17:00
休館日 月曜日・祝日の翌日・年末年始
入館料 無料
駐車場 隣接する青島北公民館駐車場をご利用ください。
住所 藤枝市南河合1-12
電話 054-646-6525

⑧ 藤枝市郷土博物館・文学館
開館時間 9:00～17:00
休館日 月曜日・祝日の翌日・年末年始
入館料 大人200円・中学生以下無料
※特別展料金は別途必要です。
駐車場 瀬戸寺公園の駐車場
住所 藤枝市若王子500
電話 054-645-1100 瀬戸自動車

⑨ 史跡田中城下屋敷
開館時間 9:00～17:00
休館日 月曜日・祝日の翌日・年末年始
入館料 無料
駐車場 専用駐車場あり(約40台)
住所 藤枝市田中3-14-1
電話 054-644-3345

⑩ 国登録有形文化財 大旅館柏屋
開館時間 9:00～17:00
休館日 月曜日・祝日の翌日・年末年始
入館料 大人300円・中学生以下無料
駐車場 専用駐車場あり(約30台)
住所 藤枝市岡部町岡部817
電話 054-667-0018

図 7-11 道中手形のパンフレット(資料:静岡県藤枝市 HP より)

視点 3 生活しやすい環境づくり

中心市街地の活力の低下は、中心市街地内で居住する人が減り続けていることにあると言われている。彦根市では市全域の人口は増加しているものの、中心市街地内の人口は減少し続けている。中心市街地内の人口減少は、自治会活動にも影響を与えており、今後の人口減少化時代の到来を見据えたコンパクトシティの実現に向けて、まちの顔ともいえるべき中心市街地の再生は欠かせない。中心市街地の活性化に向けて、多くの人が新たなビジョンが必要だと回答している状況の中で、自治会長へのアンケート調査では、街なか居住の推進、居住環境の整備に向けたビジョンが必要だと回答した人が最も多くなっている。

現在の住宅改修等への補助、高齢者向けの優良賃貸住宅の促進に加え、以下のような視点での居住推進策が必要ではないだろうか。

具体的な整備内容

- ・城下町の面影を残しつつ防災上危険な密集住宅市街地の整備改善(足軽組屋敷等)
- ・彦根らしい住宅の改修の支援(外壁改修工事等の支援)
- ・敷地の共同化等による良質な住宅の供給促進
- ・二世帯型戸建住宅の建設等の支援
- ・居住の安定に配慮が必要な方(高齢者、障害者、子育て支援世帯等)の家賃対策
- ・中古住宅の流通促進、空き家対策(リノベーションの推進、福祉施設の整備、子育て支援施設など)の仕組づくり(小江戸ひこね空き家情報バンクの活動支援)
- ・空き家の適正管理の仕組づくり

整備内容のイメージ

■城下町の面影を残しつつ防災上危険な密集住宅市街地の整備改善

芹橋 1、2 丁目、河原 1、2、3 丁目等、防災上危険な密集市街地の整備改善方策について、住民と協働で検討する。(整備手法：街並み環境整備事業、住宅市街地総合整備事業等)

【島根県横田町の事例】

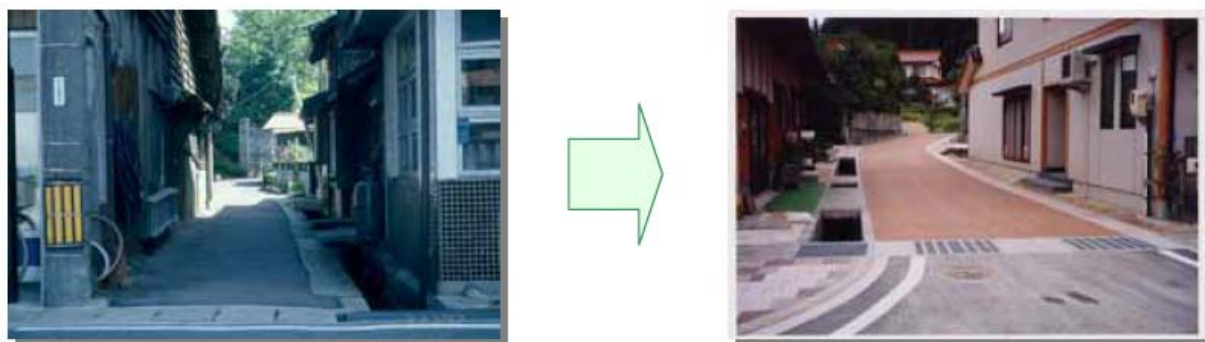


図 7-12 密集市街地の整備改善イメージ(上左右写真：島根県横田町 HP より)

■彦根らしい住宅の改修の支援(外壁改修工事等の支援)

町屋の外観の修景や修復工事、外構工事、設計費等について助成することで、町並みの保全とまちなかでの居住を促進する。

【石川県金沢市の事例】

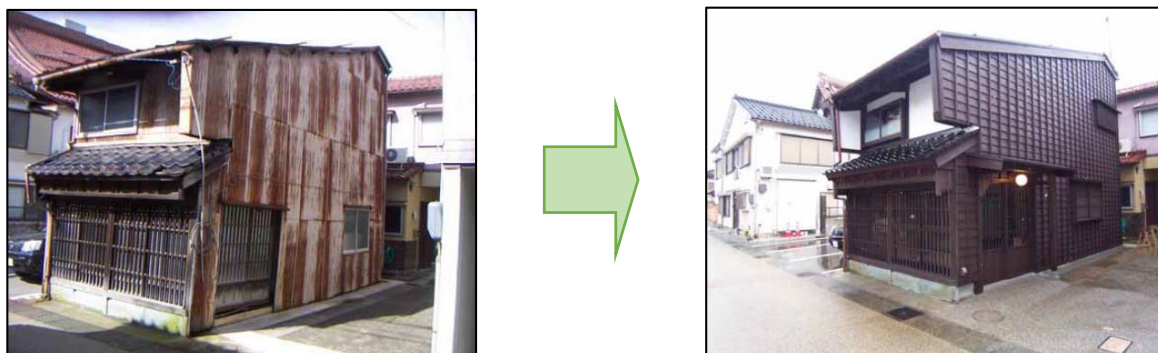


図 7-13 まちなみに合わせた住宅改修の例(上左右写真：石川県金沢市 HP より)

■敷地の共同化等による良質な住宅の供給促進

狭小な宅地の利用促進、空き地化の防止等、隣り合った宅地を合わせた共同建替え住宅を促進する。

■二世帯型戸建住宅の建設等の支援

世帯分離による居住人口の減少を食い止めるため、二世帯型の戸建住宅の建設や、既存住宅のリフォームを支援する。

表 7-1 二世帯型戸建住宅の建設等の支援の例(福井県福井市)

名称	二世帯型戸建住宅建設等補助(まちなか住まい支援事業)
対象地	・ まちなか地区内で、二世帯住宅を建設又は購入する場合に補助金を交付。 ・ 建設の場合、工事の着工前に申請が必要。
対象者	・ 良質な二世帯住宅を新築する方 ・ 承認を受けた新築の二世帯住宅を購入した方
補助要件	全てを満たす必要がある。 ・ 2 以上の台所と便所、4 以上の居住室、浴室を有し、相互に移動可能な一戸建ての住宅であること ・ 住戸面積が 125 平方メートル以上あること ・ 完成後居住すること ・ 住宅性能表示基準 等級 3 であること(省エネ、シックハウス、バリアフリーのいずれも) ・ 緑の修景基準を満たしていること(敷地面積の 2%に植栽) ・ 市税の滞納がないこと ほか
補助額	・ 住戸 1 戸当たり 100 万円 ・ 併設店舗を設ける場合、別に当該店舗 1 平方メートル当たり 1 万円(上限 50 万円)

■居住の安定に配慮が必要な方(高齢者、障害者、子育て支援世帯等)の家賃対策

生活に便利な中心市街地において、周辺家賃との差額相当分を支援することにより中心市街地での居住を促進する。

■中古住宅の流通促進、空き家対策(リノベーションの推進、福祉施設の整備など)の仕組づくり

小江戸ひこね町屋コンソーシアム等、各種団体が連携した町屋活用、居住促進に向けた取組を支援。

■空き家の適正管理の仕組づくり

京都市では、まちづくり活動として空き家に関する取組を行う場合に、様々なサポートを行っている(京都市地域連携型空き家流通促進事業)

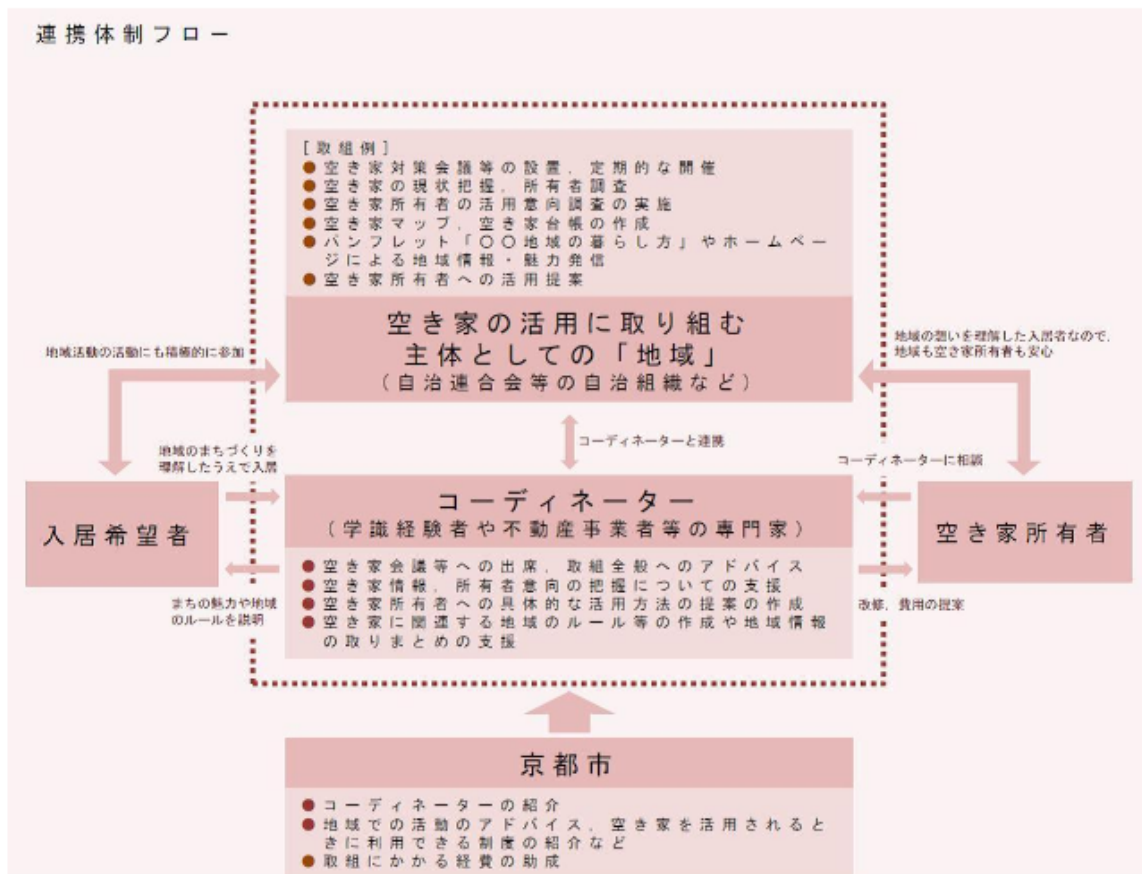


図 7-14 空き家の適正管理の仕組づくり(資料：京都市 HP より)

■金沢市における居住促進支援メニュー

名 称	事業内容	備 考
まちなか住宅建築奨励金	まちなか区域において、自己が居住する戸建て住宅を、住宅ローンにて、新築又は購入する場合に助成	一般住宅：借入金の10%(限度額200万円) 二世帯住宅：借入金の10%(限度額300万円) その他：駐車場等活用、45歳未満世帯、多子世帯、UIJ ターン世帯加算有(限度額100万円)
まちなかマンション購入奨励金	まちなか区域において、自己が居住する、あらかじめ認定を受けた新築分譲マンションを、住宅ローンにて購入する場合に助成	借入金の5.0%(限度額100万円) その他：45歳未満、UJI ターン世帯加算有(限度額50万円)
まちなか空家活用促進補助金	まちなか区域において、昭和26年以降に建築された空家を購入し、自ら定住する方に対して内部改修工事費を助成	内部改修工事費：内部改修費の1/2(限度額50万円) その他：45歳未満、UJI ターン世帯加算有(限度額25万円)
まちなか中古分譲マンション改修費補助金	まちなか区域において、昭和56年6月1日以降に建築された中古分譲マンションを購入し、自ら定住する方に対して内部改修費を助成	内部改修工事費：内部改修費の1/2(限度額25万円) その他：45歳未満、UJI ターン世帯加算有(限度額25万円)
まちなか低未利用地活用促進事業補助金	まちなか区域のうち、特別消防対策区域、地区計画区域、まちづくり協定区域等において、狭隘な道路に接する500㎡未満の住宅地整備に助成	道路用地費：補助率10/10 道路工事費：補助率10/10 老朽建築物の除却費：補助率1/2
まちなか空地活用促進奨励金	まちなか低未利用地活用促進事業補助金に適用となった空地の売主	助成額：譲渡所得金相当分の3%(限度額30万円)
まちなか住宅団地整備費補助金	まちなか区域において、500㎡以上の良質な開発行為に補助	道路公園等の整備費：補助率1/2 道路、公園、緑地、調整池の用地費相当額：補助率1/2 老朽建築物の除却費：補助率1/2 その他：公共減歩率が30%以上の場合、補助率は2/3
まちなか住まい共同計画作成支援費	まちなか区域において、隣り合った宅地を合わせての住宅共同建替えや、コーポラティブハウスの建築計画に支援	助成額：実施設計費の1/2(限度額100万円) 計画アドバイザーの派遣
金澤町屋再生活用事業	伝統環境保存区域の一部、伝統環境調和区域、近代的都市景観創出区域の一部において、昭和25年以前に建築された金澤町屋の修復に補助	対象工事費の1/2(限度額150万円、店舗等は250万円) 防災構造補強工事1/2(限度額250万円) UIJ ターン世帯への加算(加算額20万円)
こまちなみ保存修景事業	こまちなみ保存区域において、伝統的外観の修景や修復工事、外構工事及び設計費に補助	対象工事費の70% 設計費の30%

※その他、地元産材の活用、高齢者等に対する支援、耐震化の促進等の助成有

視点 4 商業機能の強化

中心市街地内で店舗等の商業施設は欠かせない都市機能の一部であり、自治会長アンケート調査からも商業施設は地域コミュニティを支える機能として位置づけられていることが伺える。このため、生活しやすい環境づくりとともに商業機能の強化が必要。

具体的な整備内容

- ・店舗・商店街のスタンプラリー、小・中学生の職業体験(一日店員)等地域の店舗を知る活動
- ・商店主と住民が触れ合うイベントの持続的、継続的な開催
- ・「チャレンジショップひこね」の継続と新たな空き店舗対策の検討

整備内容のイメージ

■店舗・商店街のスタンプラリー、小・中学生の職業体験(一日店員)等地域の店舗を知る活動



図 7-15 スタンプラリー(資料：守山市パンフレット)



図 7-16 まちなかでの職業体験の取組(資料：守山市パンフレット、)

■商店主と住民が触れ合うイベントの持続的、継続的な開催



図 7-17 商店主と商業者が触れ合うまちゼミ(彦根市)

現在実施している「チャレンジショップひこね」の継続と新たな空き店舗対策の検討

- ・ 中心市街地の空き店舗に出店する事業者に対し、月家賃×4/5、最大 5 万円を 6 か月間補助

49 件

28 件 継続率 : 57.1%

平成 27 年 3 月現在

Copyright © 2012 商規TMD事業推進協議会 All Rights Reserved

- 69 -

視点 5 新たなビジョン策定と体制づくり

中心市街地の活性化に向けて、新たなビジョンが必要だと回答している人は、自治会長アンケート調査、個店アンケート調査のいずれにおいても 9 割に上っており、多くの人がビジョンの必要性を感じている。必要と感じているビジョンの内容は、自治会長へのアンケート調査では、「街なか居住の推進、居住環境の整備に向けたビジョン」が最も多いのに比べ、個店アンケート調査では、「商業の活性化に向けたビジョン」が最も多く、その内容は異なる。

視点 1 から視点 4 までの施策を行っていくためには、中心市街地活性化基本計画、立地適正化計画、都市再生整備計画等、どのビジョンが最適か今後検討していく必要がある。

ただし、彦根市では、既に平成 11 年に旧中心市街地活性化法に基づき、彦根中心市街地活性化基本計画を策定しており、総事業費 183 億円(うち市費 77 億円)を支出し、中心市街地の整備を実施しているという点に留意する必要がある。なぜなら、旧中心市街地活性化法に基づく基本計画においては、「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」の 2 つの分野を計画に盛り込むことが必要とされたため、彦根市の中心市街地ではこれら 2 つの分野について整備をほぼ終えていると思われるためである。

他方、平成 18 年には、中心市街地活性化法が改正され、「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」に加え、「街なか居住」や「都市福利施設の整備」の 4 つの分野に支援措置が拡大されることとなった。しかし、彦根市においては、この平成 18 年の法改正後に中心市街地活性化基本計画が策定されておらず、「街なか居住」と「都市福利施設の整備」の 2 分野については、整備等が不足している可能性がある。このことは、中心市街地において人口減少や少子高齢化等の課題が顕在化していることからもうかがい知ることができる。

また、中心市街地の活性化を図るためには、都市機能の増進を図る事業等を実施する者や経済活力の向上を図る取組を行う者だけではなく、地権者や地域住民等の多様な主体が参画し、活発な議論を交わしつつ、それぞれが相互に連携し、共通の理念の下に主体的かつ積極的に取り組むことが重要である。このため、中心市街地活性化協議会の設立や、その構成員となるまちづくり会社の設立等、中心市街地の活性化を推進するための体制づくりが必要となる。

ただし、彦根市の場合、中心市街地に既に第三セクター 2 社(㈱夢京橋、㈱四番町スクエア)が現存していることから、これらと新たなまちづくり会社との関係性に注意する必要がある。現在、両社とも市からの補助金等に依存した経営を行っており、特に㈱四番町スクエアについては、非常に厳しい経営状態が続いている。このため、中心市街地活性化基本計画の総理大臣認定を受けるに当たり仮に新たなまちづくり会社を設立する場合には、その役割において両社と明確な区分を行うことは勿論のこと、市の出資が 3%以上必要となるため、その将来性、収益性および公益性を十分吟味した上で、真に必要であるという明確かつ合理的な理由により、市民に納得できる説明を行うことが極めて重要となる。

ちなみに、中心市街地活性化基本計画の大臣認定を受けるためには、準工業地域において、10,000 m²を超える大規模集客施設(店舗、劇場、映画館、総合体育館、飲食店等)の立地を制限する特別用途地区(大規模集客施設立地制限地区)を定めることが必要とされているが、彦根市においては、準工業地域における 10,000 m²を超えるような大規模な空間地がほとんどないことから、これによる大きなデメリットはないと思われる。

8. 今後の方向性の検討

8-1 主体的な活動を促し事業の芽を育てよう

商工会議所や、商店街連盟、商店街などへのヒアリング調査や、個店、自治会長へのアンケート調査等を通じ、中心市街地活性化に向けた取組に関して、期待が高まってきていることが確認できた。

しかしながら、その内容は、中心市街地のグランドデザインに関する官民の共有化や、商店街相互の連携の強化に向けた取組への支援、空き店舗対策、既存施設の改修等、ソフト事業に関する取組が主であり、都市機能の更新や導入といった民間事業者が主体となって施設整備を推進するハード事業については、現在のところ緊急を要する具体的なものが出てきておらず、事業化する段階にまでは至っていない状況となっている。

現在、中心市街地活性化基本計画の認定を受けて中心市街地の活性化に取り組んでいる都市では、「暮らし・にぎわい再生事業」、「中心市街地再興戦略事業補助金」、「商店街まちづくり事業(まちづくり事業補助金)」など、中心市街地活性化基本計画の認定を受けることにより補助金の交付が受けられる事業(いわゆる目玉事業)や、市街地再開発事業等補助金の割増等の優遇が受けられる事業が少なからず存在している。しかしながら、彦根市の現状を見ると、基本計画の認定を受けることにより補助金の交付が受けられるような目玉事業に該当するものがない状況となっている。

基本計画を策定するに当たっては、具体的な事業の内容を記載する必要があるため、現時点では、計画策定段階にまで至っていないと考えられる。また、商店街等関係機関のヒアリング調査の中で、中心市街地の活性化に向けた取組は、行政が主体となって進めることが必要であるとの意見も一部から聞かれた。このことは、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」(平成18年9月8日閣議決定)の第9章1(2)で記されている「中心市街地の活性化を図るためには、都市機能の増進を図る事業等を実施する者や商業の活性化を図る取組を行う者だけではなく、地権者や地域住民等の多様な主体が参画し、活発な議論を交わしつつ、それぞれが相互に連携し、主体的に取り組むことが重要である。」の、主体的に取り組むことの重要性についての認識が十分浸透していない状況ともいえる。

この様な中で、中心市街地の活性化に向けた取組を推進していくためには、彦根市だけでなく、商業者、地域住民、民間事業者等の多様な主体が参画し、活発な議論を交わしつつ、それぞれが相互に連携し、活性化に向けた取組について自らの問題として主体的に取り組むための環境づくりを進めつつ、同時に中心市街地活性化のために必要な事業の芽を育てていくことが望ましいと思われる。その過程の中で事業の芽が育った段階で、認定のための基本計画の策定を開始しても遅くないと思われる。

このため、当面は、彦根市の中心市街地の活性化に向けて、活発な議論を交わすことのできる場としての中心市街地活性化協議会の設立に向けて活動しつつ、中心市街地活性化に向けてそれぞれが果たすべき役割について共通認識を高め、同時に、活性化に向けた事業の芽を育てていくことが望ましいと考える。

8-2 「中心市街地活性化基本計画」と「立地適正化計画」の役割分担

全国的な人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心して健康で快適な生活環境を実現するためには、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要である。そのため、都市再生特別措置法等の一部が改正(平成 27 年 8 月 1 日施行)され、市町村において「立地適正化計画」を作成することができるようになった。国土交通省も、同計画の作成を強力に推し進めている。

本節では、「立地適正化計画」と「中心市街地活性化基本計画」が、似通った計画として捉えられることもあることから、役割分担について整理していく。

まず、「立地適正化計画」は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部としてみなされ、都市計画区域全体を同計画の区域とし、全ての都市計画区域を対象として同計画を作成することが基本とされている。

この「立地適正化計画」では、居住誘導区域(※¹)と都市機能誘導区域(※²)の双方を定めることとされており、また、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要であり、現状の把握・分析から課題を整理した上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定し、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方針を記載することが求められている。

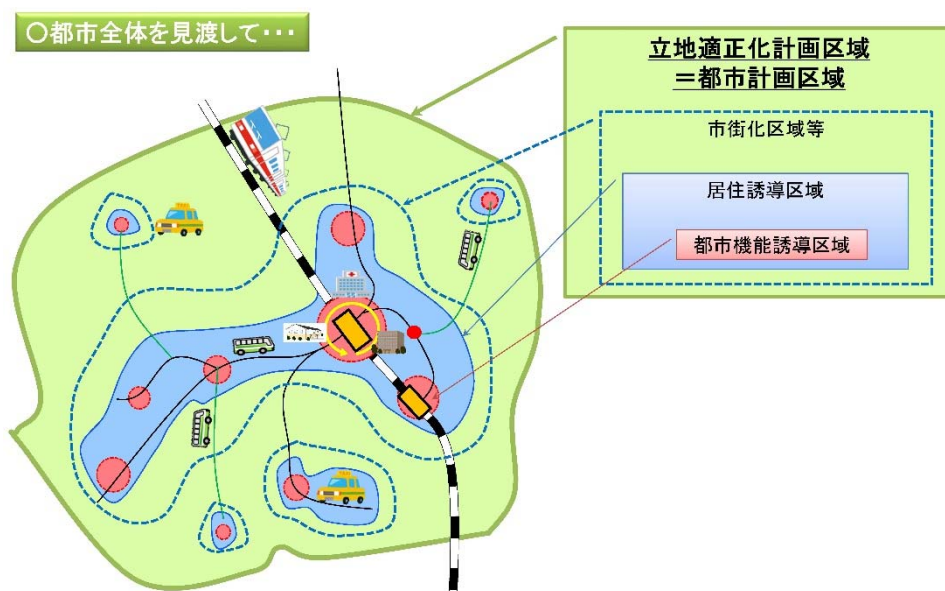


図 8-1 立地適正化計画の内容

※¹ 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

※² 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

また、「立地適正計画」は、中心市街地活性化施策、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が必要な計画として位置付けられており、基本的には「中心市街地活性化基本計画」と異なった計画である。



図 8-2 立地適正化計画と中心市街地活性化基本計画の関係

一方で、「立地適正化計画」に必要な都市機能施設を、「誘導施設」として位置付けることにより、生活に必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育・文化・商業)を整備する民間事業者に対し、国から直接支援を行うことができる「都市機能立地支援事業」が適用可能となっている。

このことから、「中心市街地活性化基本計画」の認定を受けることにより補助金の交付が受けられる「暮らし・にぎわい再生事業」を活用した都市機能の施設整備が似通っていることから、それぞれについて、対象施設を整理する。

(1) 「立地適正化計画」の支援措置

表 8-1 都市機能立地支援事業(中心拠点区域)

対象施設	施設名
医療施設	特定機能病院、地域医療支援病院、病院、診療所、調剤薬局
社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設
教育文化施設	認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校(学校教育法第 124 条)、各種学校(学校教育法第 134 条)、図書館、博物館・美術館、博物館相当施設(博物館法第 29 条)
商業施設	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第 2 条各号に規定する施設でないこと)

表 8-2 都市機能立地支援事業(生活拠点区域)

対象施設	施設名
医療施設	病院、診療所、調剤薬局
商業施設	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各号に規定する施設でないこと)
地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター

(2) 「中心市街地活性化基本計画」の支援措置

表 8-3 暮らし・にぎわい再生事業

対象施設	施設名	具体的な施設
公益施設	社会福祉施設、地域交流施設、教育文化施設、医療施設その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数の者が出入りし利用することが想定される施設	人材・就業支援センター、ジョブカフェ、老人ホーム、デイサービスセンター、託老所、子育て相談センター、観光情報施設、病院、クリニック、薬局、多目的ホール、公民館、保育所、図書館、専門学校、科学館、大学関連施設、博物館、市民サービス施設(住民票発行窓口等)等

表 8-4 (参考)都市機能立地支援事業と暮らし・にぎわい再生事業の比較

事業名	都市機能立地支援事業	暮らし・にぎわい再生事業
対象施設	特定機能病院、地域医療支援病院、病院、診療所、調剤薬局、社会福祉施設のうち通所等を主目的とする施設、認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、図書館、博物館・美術館、博物館相当施設、 商業施設	人材・就業支援センター、ジョブカフェ 、老人ホーム、デイサービスセンター、託老所、子育て相談センター、 観光情報施設 、病院、クリニック、薬局、 多目的ホール、公民館 、保育所、図書館、専門学校、科学館、大学関連施設、博物館、 市民サービス施設 (住民票発行窓口等)
補助率	・専有部整備の23%相当 ・1/3 ・地方公共団体の支援額以内	・1/3 ・地方公共団体が民間事業者に対して補助する額の1/2以内
補助の方法	・民間事業者に直接支援	・地方公共団体を通じた補助

赤字は、違いが見られる施設

以上のように、都市機能立地支援事業と暮らし・にぎわい再生事業の対象となる施設が似通っているものの、対象施設に違いも見られることから、事業者、地域住民、民間事業者等の多様な主体が参画した中心市街地活性化協議会等での議論を踏まえ、彦根市の中心市街地活性化に必要な施設を洗い出した上で、最も適切な整備手法を活用して施設整備を図ることが望ましく、現段階で整備手法を特定することは適切ではないため、今後の検討課題とした。