

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第367回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

遊休化した古い建物の保全や再生を通じて、地域の活性化とまちづくりを目指す例が増加している。その中で、民間企業でも行政でもない

「第三セクター」の組織が主導したまちづくりで、顕著な成果を収めたケースは滋賀県の長浜市が筆頭ではないだろうか。

長浜市は琵琶湖から程近い、豊臣秀吉に由来する城下町である。近江商人で知られる地域で、中心市街地の商店街には繁栄を思わせる立派な建物もあるが、昭和終盤以降の都市



前崎 友佑
不動産学部3年

第三セクターのまちづくり

の郊外化で衰退して空き家が増え、シャッター街になろうとしていた。昔ながらの建物や街並みを生かしたまちづくりの代表的な例として、埼玉県の川越市がある。川越市は、伝統的な建物や街並みを維持するために町並み委員会を設立し、景観ルールとして「町づくり規範」を自主協定して遵守を呼び掛けた。しかし、町づくり規範に強制力がない点が仇（あだ）となり、歴史的

民間主導で長所引き出し

街並みにはそぐわないビル等が点在することにいった。

町づくり規範は、公法上の制限内において広く所有権の自由を認める日本の基本原則の制約を受け、強制的に空き家を買収し、改修することができない。所有者に経済的な余裕と規範に従う意思がなければ、歴史的街並みの維持や再生は不可能である。

ダイナミックな成果を上げた長浜市のポイントは、民間主導の第三セクターのまちづくり組織が、迅速かつ自由な意思決定を行って空き家等を買収し、修繕を行い、利用したい人に売却をする「ひと」や「もの」の組み替えを行っている点である。いわばディベロッパーの役割を果たしているが、そのために必要な「かね」を確保できる仕組みが第三セクターのメンバー構成にある。

組織には市も加わり、その出資金も含まれることが外部からの信頼につながっている。民間では地元企業

の社長など、経営ノウハウと地元目線がある人たちが集まっているため、思い切った発想とリスクをとって集中投資する方法が採用できた。

そのシンボルが、グローバルなガラスショップとローカルで歴史的な建物の融合で（写真）、長浜市は滋賀県有数の観光地となった。

長浜市は第三セクターの長所をうまく引き出した例だが、世代交代が



グローバルとローカルを融合した建物

課題となっている。若年層から好まれる事業を展開し、永く長浜市の活性化に貢献できれば第三セクターのまちづくりに再び注目が集まるのではないかと考える。

【教員のコメント】

かつての繁栄を失った英国の地方都市では中心市街地の活性化のため、タウンセンターマネジメントを大胆かつビジネスライクに行う。マネジメント組織を率いる優秀なタウンセンターマネージャーは他の地域とも争奪する貴重な職能家である。