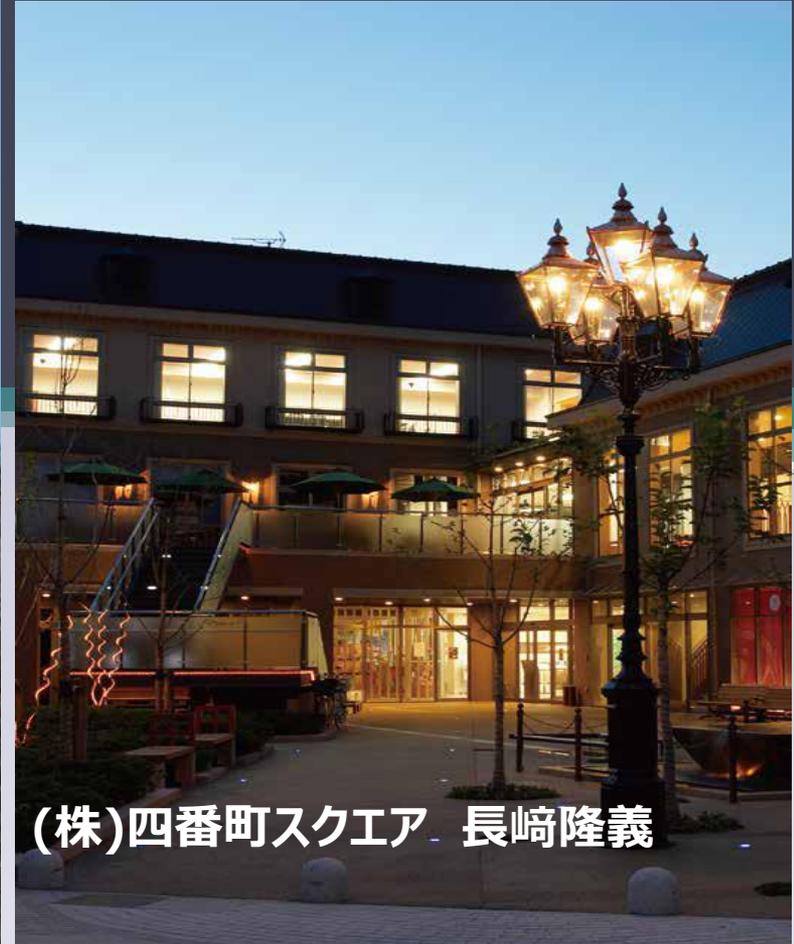


中心市街地の活性化を目指して

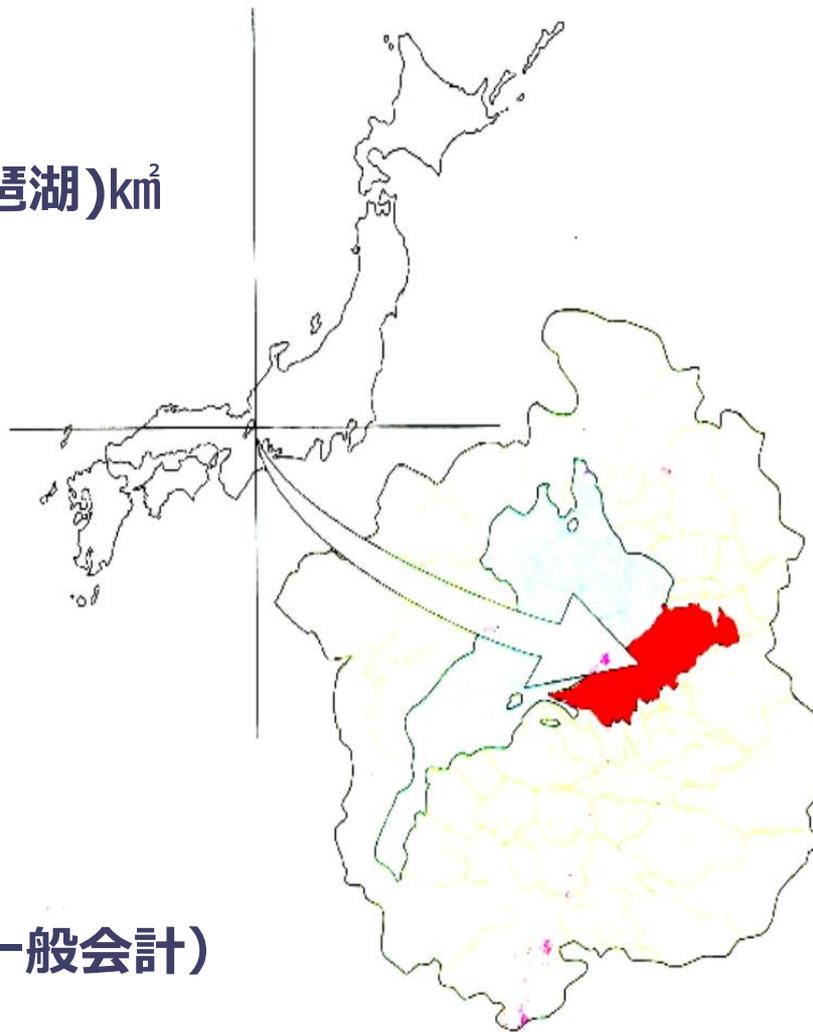
四番町スクエアのまちづくり



(株)四番町スクエア 長崎隆義

彦根市の概要

面積 196.87km²
98.28+98.59 (琵琶湖)km²
東西 22.50km
南北 12.35km
海拔 最高 662.2m
最低 83.2m
北緯 35度16分
東経 136度15分
人口 113,082人
男性 56,168人
女性 56,914人
世帯 47,881世帯
(平成31年2月28日現在)
令和2年度予算 483億円 (一般会計)



■ 中心市街地とは (どういう場所であったのか)

- 中心市街地とは、**多くの人**が住むところ

商店等が集積するところ

多くの人が働くところ

さまざまな施設が集積しているところ

広域から人が集まるところ

情報を発信するところ

歴史や文化があるところ

■ 中心市街地の衰退（どのような環境変化が起こったか）

- 建物が密集し、土地建物の権利関係が複雑、地価も高騰
- 新たな開発が容易でない、都市基盤の整備ができない
- 急激なモータリゼーションの進展（電車・バスなど公共交通機関からマイカーに）
- 道路や駐車場整備の遅れ
- 大型店→駅前中心から郊外ロードサイドへ
- 居住も区画が狭く密集した市街地→ゆとりある郊外へ
- 住む側にも商品やサービスを提供する側にもメリットが低下→魅力を失う
- 核家族化で地価の安い郊外の一戸建てに居住→人口流出
- 官庁や事業所も郊外に
- 「ひとがない」「魅力的な店がない」「施設がない」
- さらに中心市街地の求心力が低下→衰退に拍車をかける
- 情報ネットワークの進展→地域の優劣がなくなる

■ 整備前の市場商店街



■ 市街地再開発事業の挫折～ 「檄の会」結成へ

- 1996年 「檄の会」結成
- 1998年 「本町地区区画整理組合」設立

「檄の会」会議風景



■ 取り組みの経過-1

- 1982年 3月 第一種市街地再開発事業基本構想策定
- 1983年 11月 彦根市本町地区第一種市街地再開発事業準備組合設立
- 1985年 3月 本町地区整備基本計画策定
- 1992年 7月 基本計画案および資金計画案作成
- 1993年 7月 核店舗が道路開発の優先を求める
- 1995年 6月 中心市街地再生事業委員会設立
- 1996年 3月 再開発事業断念意向強まる
- 1996年 12月 檄の会結成（若手商店主が新たな街づくりを提言）
- 1997年 3月 中心市街地再生事業委員会が本町再開発事業の見直しを示唆
- 1997年 6月 本町地区土地区画整理事業調査実施
- 1998年 3月 街なか再生土地区画整理事業の可能性の検討を始める
- 1998年 4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）設立
- 1998年 8月 彦根TMO計画策定事業委員会設置（商工会議所）
- 1998年 9月 彦根市中心市街地活性化基本計画策定検討委員会設置
- 1999年 1月 彦根市中心市街地活性化基本計画《み・わ・くのまちづくり》を策定
中小小売業高度化事業構想（TMO構想）策定
- 1999年 6月 彦根市本町土地区画整理組合設立認可申請

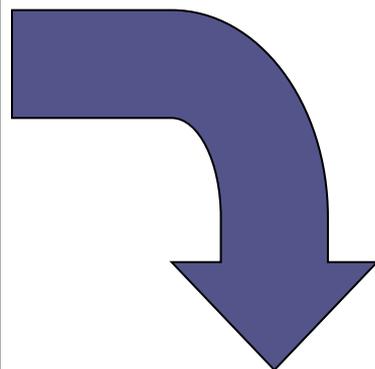
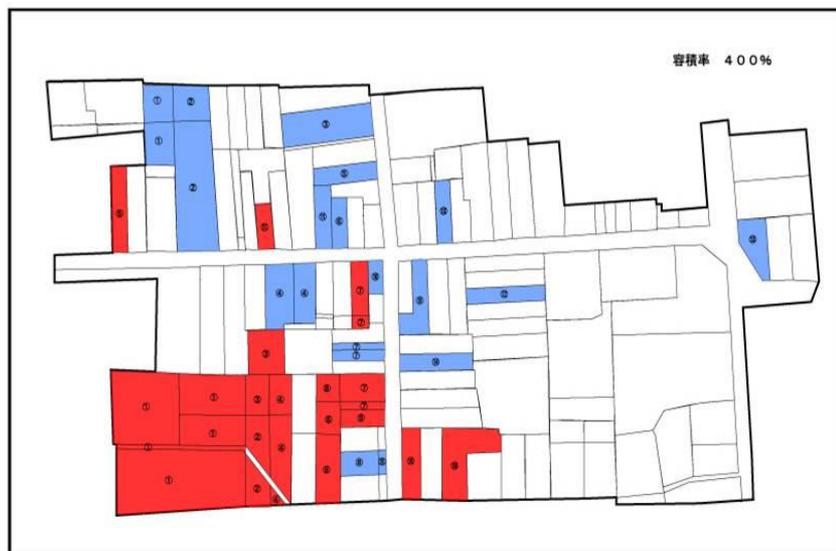
■ 取り組みの経過-2

- 1999年 8月 彦根市本町土地区画整理組合設立総会
- 1999年11月 彦根市本町土地区画整理組合仮換地総会
- 2000年 2月 補償交渉開始、工事着工
- 2000年 3月 建物等移転物件11件の除却完了
- 2000年 7月 まちづくりに関する協定を制定
- 2003年10月 まちづくり会社（株）四番町スクエア設立
- 2003年12月 お客様駐車場が完成
- 2004年 1月 ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業モデル地区に指定
- 2004年 3月 一部区間で脱色舗装完成、地区内でのべ32戸が新築
- 2004年10月 事業計画の変更（事業費・事業期間）
- 2005年 1月 地域交流センター建築着工、すべての旧建物が解体
- 2005年 3月 のべ40戸の建物が新築
- 2005年 4月 2005年度 関西まちづくり賞受賞
- 2005年 5月 ひこね街なかプラザ オープン
- 2006年 5月 ひこね食賓館四番町ダイニング オープン
四番町スクエアランドオープン（街びらき）
- 2006年 6月 平成18年度 都市景観大賞「美しいまちなみ優秀賞」受賞
- 2006年 7月 平成18年度 がんばる商店街77選受賞
- 2006年10月 平成18年度 土地利用活用モデル大賞 国土交通大臣賞受賞

■ 本町区画整理事業 計画平面図



■ 集約換地と飛び換地



土地区画整理事業の換地手法により、散在する商店や共同利用希望者の土地を集約し、商店街区、集約施設街区等を形成

■ 事業費等

1. 彦根市本町区画整理事業（組合施工）

面積：1.33ha

権利者数：77名

減歩率：23.05%（公共減歩20.97%、保
留地減歩2.16%）

総事業費：2,768,000,000円

2. 四番町スクエアお客様駐車場

敷地面積：1,115.26m²

事業費：21,782,250円

3. ひこね街なかプラザ（地域交流センター）

鉄骨鋼板葺3階建

敷地：357.10m²

延床面積：1,182.27m²

総事業費：75,285,000円

4. ひこね食賓館四番町ダイニング（観光交流センター）

鉄骨鋼板葺3階建

敷地：1,182.27m²

事業費：624,151,000円

■ まちなみの形成と集客の核となる施設の整備



■ 会社概要

- 会社名 株式会社 四番町スクエア
- 会社所在地 滋賀県彦根市本町一丁目7番34号
- 会社沿革
 - 2003年11月13日 会社設立 資本金2,175万円（435株）
 - 2005年3月30日 第一回第三者割当増資実施 400株
（資本金計4,175万円）
 - 2005年5月1日 「ひこね街なかプラザ」オープン
 - 2005年11月4日 「四番町スクエアお客様駐車場」オープン
 - 2005年11月14日 第二回第三者割当増資実施 1,120株
（資本金計9,775万円）
 - 2006年5月11日 「ひこね食賓館四番町ダイニング」オープン
 - 2007年3月21日 彦根城築城400年祭「彦根ええもん物産館」
の運營業務受託および同館内で酒類の販売開始
 - 2008年3月20日 彦根観光協会「ご城下にぎわい市」運營業務受託および
卸売販売開始
 - 2008年3月20日 ひこね食賓館 2階に「キャラクターワールド」新設オープン
 - 2008年4月1日 株式会社四番町スクエアのホームページ開設

- 2008年10月25日 全国的イベントとして開催された「ゆるキャラまつりin彦根」に参加。一部イベント施設の提供を含め中心店舗として積極的販売を行いイベント成功に貢献
- 2009年3月29日 彦根観光協会の彦根駅前「いらっしゃいませ館」の運營業務受託および卸売販売開始
- 2009年4月1日 菓子類（なまキャラメル等）の製造販売開始
- 2010年1月1日 彦根市キャラクター“ひこにゃん”商標使用の食品、グッズ類の本格的卸売販売開始
- 2010年7月24日 ひこね食賓館 1 階テナント「JA彩菜館」退店を受け、直営の農産物生産者直販コーナー「四番町が ینگ 彩菜館」の営業開始
- 2010年12月2日 ひこね食賓館 1 階テナント「あ桜」退店を受け、直営飲食店“近江牛料理専門店”「ニューあ桜」をオープン
- 2014年11月13日 「街なかプラザ」に観光協会入居
- 2014年12月1日 「ニューあ桜」テナントに「あ桜」に改名
- 2015年3月20日 いろは松駐車場旧観光協会事務所に「観光センター」オープン、運營業務受託および卸売販売開始
- 2015年4月1日 2階空きテナントに「赤鬼」（団体食事会場）オープン

2017年3月18日 彦根城築城410年祭「彦根ええもん物産館」の運営業務
受託および同館内での物品販売開始
2018年8月22日 ふるさと納税返礼品提供事業者登録
2018年9月1日 団体食事会場「四番町ホール」オープン

■ 資本金 9,775万円 (1株50,000円 1,955株)

■ 株主

彦根市	792株
四番町スクエア協同組合	48株
滋賀銀行	40株
滋賀中央信用金庫	40株
彦根商工会議所	20株
他個人株主	373株
計	1,955株

※うち642株は自社株

■ 役員構成 代表取締役：1名
取締役2名：社内1名（支配人）、社外1名（四番町スクエア協同組合理事長）
監査役2名（社外）

■ 従業員数 正社員 6名 パート社員12名 アルバイト3名

■ 国宝彦根城築城400年祭



■ ひこにゃんの登場とご当地キャラ博



■ 小売店舗の低迷飲食店舗の売上減少 四番町ダイニングの経営不振

彦根商工会議所交通量調査（単位：人）

調査年	2007	2009	2011	2013	2015	2016	2017	2018	2019
平日	1,228	1,026	996	962	1,076	868	264	500	468
休日	2,694	1,472	1,948	1,744	1,690	714	594	340	1,018

■ 街のにぎわいを再び



開運六地蔵 STAMP★RALLY





街なかビアガーデン





鮭の解体ショー





四番町スクエア食べ歩き MAP



食べ歩きクーポン券発行



本町
駐車場
大型車
専用

本町
交番

関西アーバン銀行

夢京橋キャッスルロード

四番町ダイニング

1 和菓子
わかくさ堂
どら焼



不定休

2 ひこね食賢館
四番町ダイニング
彦根梨そふと
近江米
赤こんにやく
ボノ菓子
近江名物
赤こんにやく
串揚げ



定休日/無

3 たこ焼きの店
びーだま
たこせん



定休日/木曜

4 川魚商
うおこう
えび豆



定休日/火曜

5 近江茶
みやおえん
抹茶ソフト



定休日/水曜

6 鮮魚
ふじかわ
日替り惣菜



定休日/水曜

7 お酒
乃がみや
地酒上興 多賀
180ml



定休日/水曜

8 和菓子
古川日登堂
ひこにゃん
パニョまんじゅう



定休日/火曜

■ バス客の誘致

年度別団体バス受入台数

2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度	
年月	台数	年月	台数	年月	台数	年月	台数	年月	台数
2015年4月	120	2016年4月	22	2017年4月	85	2018年4月	131	2019年4月	160
2015年5月	203	2016年5月	44	2017年5月	107	2018年5月	77	2019年5月	180
2015年6月	153	2016年6月	154	2017年6月	74	2018年6月	95	2019年6月	138
2015年7月	205	2016年7月	64	2017年7月	56	2018年7月	74	2019年7月	60
2015年8月	157	2016年8月	26	2017年8月	14	2018年8月	111	2019年8月	75
2015年9月	138	2016年9月	11	2017年9月	61	2018年9月	63	2019年9月	110
2015年10月	294	2016年10月	30	2017年10月	92	2018年10月	87	2019年10月	115
2015年11月	49	2016年11月	73	2017年11月	161	2018年11月	150	2019年11月	137
2015年12月	61	2016年12月	24	2017年12月	40	2018年12月	37	2019年12月	35
2016年1月	41	2017年1月	43	2018年1月	36	2019年1月	39	2020年1月	61
2016年2月	94	2017年2月	73	2018年2月	60	2019年2月	80	2020年2月	143
2016年3月	91	2017年3月	69	2018年3月	65	2019年3月	47	2020年3月	89
合計	1,606	合計	633	合計	851	合計	991	合計	1,303

四番町LIVE

10月 October
ハロウィンライブ
ハロウィン仮装大歓迎



10/24(土)
10:30 → 15:00

四番町LIVE
at 菩提樹 13th

会場:彦根四番町ダイニング前

雨天時中止

主催:四番町助っチャーズ
共催:四番町スクエア協同組合

入場無料です
お気軽にご参加ください

H A L L O W E E N



100円市場同時開催

三九三九*ひこねマルシェ



■ 四番町スクエアの課題

- ・テナント入居者の定着、空き店舗の解消
- ・高齢化の進行と周辺居住人口の減少
- ・中心市街地事業所の減少
- ・まちの魅力の創出
- ・第三セクターへの公的支援（財政支援）のあり方（公的支援の上限や期限の明確化）
- ・にぎわいを取り戻すための観光客の誘致
- ・アフターコロナ、ウィズコロナ時代の観光活性化

ありがとうございました・・・