

平成 22 年度認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成 23 年 3 月
大津市（滋賀県）

I. 平成 22 年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間；平成 20 年 7 月～平成 25 年 3 月（4 年 9 月）

1. 概況

昨年度来、動向が注目されていた県庁周辺の未利用地等の利用方針、市街地における高さ規制については、引き続き検討が進められているところである。県庁周辺の未利用地の利用方針については、滋賀県において有識者からなる検討会が設置され「県庁周辺における将来構想」が策定された。本構想に基づき、今後は中心市街地の活性化に資する活用の可否について検討が進められることとなる。次に、高さ規制については、高度地区の拡充として平成 23 年 1 月に都市計画決定され、商業系及び工業系地域に高度地区が決定された。マンションの乱立により景観が損なわれつつあることが問題視されていた琵琶湖湖岸エリアにおいても景観保全の新ルールによる良好なまちづくりが進められることとなる。

また、商業に関連する動きとしては、昨年、中心市街地を商圈に含む大型店舗が 6 月、7 月と相次いで開業した（6 月：イオンモール KYOTO, 7 月：三井アウトレットパーク滋賀竜王）。これらをはじめとした近郊における大型店舗の影響については、商店街へのアンケート調査の結果から、来客数の減少とともに売上額が減少しているなど影響を受けていることがうかがえる。一方で中心市街地においては、平成 22 年 3 月に浜大津アーカス内に「湖（うみ）の駅」がオープンした。本施設は、大津、琵琶湖などの特産品の販売、飲食コーナーや観光案内コーナーが設けられ、また土・日・祝日には朝市が開催されるなど大津観光拠点として多くの来訪者を呼び込んでいる。その中で朝市では地元商業者が出店し、地域との連携が図られおり、今後さらに出店スペースを増床し、出店機会を増やすなどより一層の連携強化による地域活性化と中心市街地への顧客の呼び戻しを目指した事業展開が計画されている。そのようなことから、中心市街地活性化協議会（以下、協議会）及び本市は、その計画に際して必要となる大店立地法の手続きを簡素化し、迅速な実施を促すため、「湖の駅」を含む周囲を大店立地法の第二種特例区域に指定するよう滋賀県に要請し、商業の活性化に向けた支援を行い平成 23 年 3 月に指定を受けた。

中心市街地活性化基本計画の進行の状況としては、平成 21 年 4 月にオープンした「なぎさのテラス」に続き、民間活力をいかした集客拠点施設として平成 22 年 3 月に上述した「湖（うみ）の駅」、また 4 月にはホールや会議室などの交流施設とレストランを備えた「旧大津公会堂」がオープンした。これら拠点施設は、ニーズの合致と個性ある営業展開から想定以上の集客があり、琵琶湖湖岸の賑わいの創出とともに回遊性の向上に大きく貢献している。

一方、まちなかでは、JR 大津駅西側の区画整理事業、市街地再開発事業の着実な進捗に加え、8 軒（平成 20 年 1 軒、平成 21 年 2 軒、平成 22 年 5 軒）の町家等の修景整備と旧町名看板の設置などによって、まちなみに変化が表れ始めている。そして、旧東海道沿道地区において、住民と市が協議を重ねた結果、建築物等の形態・意匠の制限や高さの制限などの内容が盛り込まれた地区計画の提案が地元住民より出され、平成 23 年 3 月に市都市計画審議会において「可」の答申を受

けたところである。これら活発な動きに合わせ、平成22年6月に「歴史的資源を活かしたまちづくり研究会(以下、研究会)」を設置し、旧東海道の修景整備など歴史的資源の具体的な整備方針の提案や協議会によるまちづくり活動家等へのヒアリング調査が実施され新たな事業の掘り起こしが行われている。

基本計画の進行管理については、平成23年3月に計画を変更し、全48事業から49事業に拡充した。記載した総事業49事業のうち、16事業が完了、ソフト事業など14事業が実施中、工事など6事業が着手中、13事業が未着手となっており、実施率は7割強と進捗は良好である。しかし、リーディングプロジェクトをはじめ一部事業について実施に遅れが生じていることから、これら事業の速やかな実施に向け、協議会をはじめ地域とともに調整を図っていくことが必要である。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわいの創出	休日の歩行者・自転車通行量	8,742人 (H19)	12,700人 (H24)	14,529人 (H22)	③	③
琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化	琵琶湖観光客入込数	1,338千人 (H19)	1,600千人 (H24)	1,483千人 (H21)	①	①

- 注) ①取組(事業等)の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
 ②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
 ③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
 ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
 ⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

・休日の歩行者・自転車通行量

目標に資する事業については概ね実施できており、通行量の増加に効果を上げているものと考えている。寺町通り再生事業など一部事業については、合意形成が図れていないことや実施に向けた体制の構築を行っている段階であることから進捗に遅れが生じているが、今後はこれら遅延している事業の実施に向けた強い働きかけを行うとともに新規事業の掘り起こしとそれら事業の実施に向けて努力していくことで目標達成は可能であると見込んでいる。

(※今回のフォローアップの数値については昨年度から大きく増加をしているが、これは調査日にイベントが実施され多数の観客が訪れたことから、日常値以上の数値となっていることが考えられる。今後、調査日については数値に大幅な影響を及ぼさない日を選定するなど配慮を行うこととする。なお、本調査日と近日の平日に行った調査(イベント等は実施されていない)では、9,572人という結果であったことから、イベントがない場合でも通行量は着実に増加しているものと推測される。)

・琵琶湖観光客入込数

平成21年にオープンした「なぎさのテラス」の集客数は引き続き好調を維持しており、また、平成22年3月に「湖(うみ)の駅」がオープンし、予想を上回る集客(今回のフォローアップには数字は反映されていない)となっていることに加えて、ソフト施策とうまく連動させることでより多くの集客が期待できることから、目標達成は可能であると見込んでいる。

4. 前回フォローアップと見通しが変わった場合の理由

今回見通しについては、特に変わってはいない。

5. 今後の対策

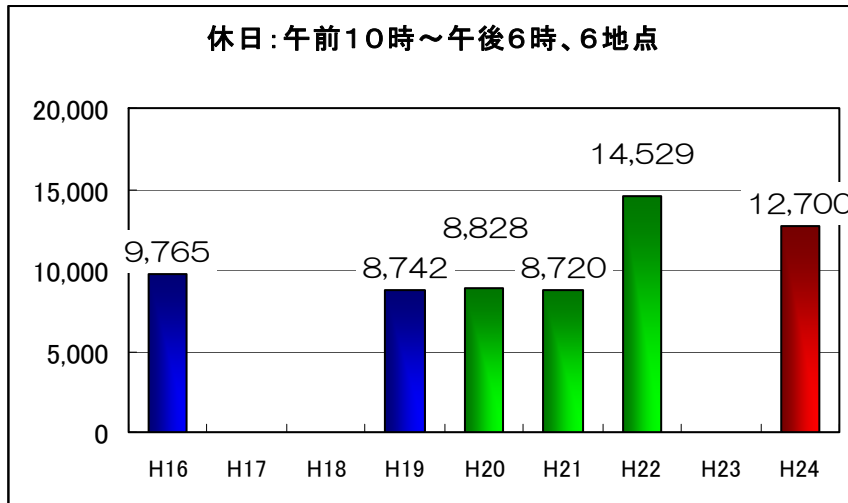
琵琶湖湖岸地区での事業展開については、概ね計画通りに進捗している。今後は、湖岸地区で創出された賑わいをまちなかへ波及させていくことが活性化のポイントとなるが、その実現に向けて以下の方針に基づき計画を推進していく。

- ① 平成20年～22年において、琵琶湖湖岸地区及びまちなかとの結節点で整備された3つ拠点（なぎさのテラス、湖の駅、旧大津公会堂）において創出される賑わいを恒常的なものとするために、運営主体と連携を密にし、ソフト事業の実施や情報発信など補完的な施策を継続実施する。
- ② まちなかで既に実施されている町家等の修景整備、旧町名看板設置、有形文化財登録支援等の歴史資源を活用した事業については継続的に実施していき、まちづくりに関わる住民の和を広げるとともに一層の機運の向上を図る。
- ③ 研究会や協議会において取りまとめられた事業案について、協議会の意見を聴き、実施に向けた具体事業を絞り込む。その際、旧東海道を中心に中心市街地全体に波及し、相乗的に効果が発現される事業を重点的に選定する。
- ④ 事業の確実かつ円滑な実施のため、地域住民との合意形成を図る場を持ち、協議会と協働で働きかけを行っていく。また、事業効果を増幅させるため、関連事業と一体的な実施を行うことが重要であり、地域が参画し各種取組みの実施および協力を得ながら実施できる体制の構築を図る。
- ⑤ 進捗に遅れが生じている事業については、協議会などにおいて関係者間の調整を図り、速やかな事業実施を目指すとともに③と連動させ計画の進捗を補完する事業を検討する。

目標「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわいの創出」

「休日の歩行者、自転車通行量」※目標設定の考え方基本計画 P57～P66 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：人)
H19	8,742 (基準年値)
H20	8,828
H21	8,720
H22	14,529
H23	
H24	12,700 (目標値)

※調査月；毎年9月

※調査主体；大津市

※調査対象；歩行者、自転車のみ、休日の午前10時～午後6時、6地点

※その他；数値なし年度はデータなし

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 社会教育会館テナントミックス施設整備事業（㈱まちづくり大津）

事業完了時期	【済】平成22年度4月完成
事業概要	昭和9年に建築された歴史的価値の高い建築物の改修を行い、まちなかと琵琶湖を結ぶ拠点施設として再生する。本事業は、本建築物の地下1階及び1階を4つの飲食店舗として整備するものである。
事業効果又は進捗状況	まちづくり会社によってテナント誘致、設計、内装改修が進められ平成21年度に完了し、平成22年4月にグランドオープンした。風格ある歴史的建造物を活かした個性ある4つの店舗の営業によって市内外から注目が高く、多くの利用客が訪れ、まちのにぎわい創出に貢献している。

②. 地域コミュニティ施設（既存建築物活用事業）（大津市）

事業完了時期	【済】平成22年3月完成
事業概要	昭和9年に建築された歴史的価値の高い建築物の改修を行い、まちなかと琵琶湖を結ぶ拠点施設として再生する。本事業は、建物の外観を修景し、耐震補強を行うと共に2階及び3階を集客交流・まちづくり拠点として整備するものである。
事業効果又は進捗状況	テナントミックス事業と併せて本改修工事が進められ、平成21年度に完了し、平成22年4月に運営が開始された。ホール、多目的室などの貸室

を利用してコンサート、個展等が開催され、多くの市民が集まり、交流の場として賑わいを創出している。

③. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業（琵琶湖汽船株）

事業完了時期	【済】平成 22 年 3 月 完成
事業概要	琵琶湖観光の拠点施設として「湖の駅」を整備すると共に平成 21 年 1 月に完成した環境学習船「megumi」による環境学習ツアーや観光情報の拠点機能と併せて地元農産品・加工品及び物産の販売、飲食の提供を行い、集客とにぎわいを創出する。
事業効果又は進捗状況	エコツーリズムの拠点として、平成 22 年 3 月に浜大津アークス内に「湖（うみ）の駅」がオープンした。地元食品の販売及び飲食、また地域観光情報を知ることができることから、観光客をはじめ地元市民も多数訪れており、旧大津公会堂をはじめとする既存施設との連携を図った事業の実施によって、まちなかへの回遊性の向上に寄与している。

④. 民間人材研修センター整備事業（滋賀銀行）

事業完了時期	【済】平成 21 年 3 月 完成
事業概要	中心市街地外に立地していた民間企業の研修施設を中心市街地に移転する。
事業効果又は進捗状況	各種研修の実施により、中心市街地へ人を呼び込み、回遊性の向上に寄与している。また、地域の防災拠点としての活用を図るため関係機関と調整中である。

⑤. 再開発ビルの改修・活用事業（地域創造支援事業）（大津市）

事業完了時期	【済】平成 21 年度
事業概要	子育て、健康、交流の拠点機能を備えた中核的施設として、適正な運営を行うとともに他関係機関との連携を図った事業を実施する。
事業効果又は進捗状況	平成 18 年 4 月にリニューアルオープンし、年間約 130 万人に利用されている。恒常的に来館者があり、この集客を維持、増加していくために今後とも市民にとって魅力ある施設として取組を継続していく。

⑥. 既存施設活用事業（地域創造支援事業）（びわ湖大津秋の音楽祭運営委員会）

事業完了時期	【実施中】平成 24 年度
事業概要	周辺施設と連携し一体的な取組を実施することによって、集客の増加とにぎわいを創出する。
事業効果又は進捗状況	平成 22 年度から、中心市街地において文化・芸術活動を実施または推進する 15 の団体等が、開催するイベントを一覧にまとめたイベントカレンダーを作成し一体的に情報発信を行った。また、琵琶湖湖岸を舞台に共同でコンサート等催しを開催するなど連携した取組みを行い、まちの賑わいと回遊性の向上に貢献した。

⑦. 市民会館リニューアル活用事業（市民会館）

事業完了時期	【済】平成 21 年度
事業概要	市民会館のリニューアルに伴い、新たなソフト事業を展開することにより、琵琶湖湖岸周辺への集客を図る。
事業効果又は進捗状況	リニューアルに合わせ指定管理者制度を導入し、他施設と連携を図りながら演劇やゴスペルコンサートをはじめ多数のイベントを開催することにより琵琶湖湖岸周辺への集客増とともに人の往来を活発にした。今後とも多彩なイベントを実施していくとともに既存施設活用事業等との連携した事業を展開していく。

⑧. まちなか交流館整備運営事業（まちなか交流館ゆうゆうかん）

事業完了時期	【実施中】平成 18 年度～
事業概要	商業体験スペースにおけるチャレンジショップ等の商業振興や幅広い年代が交流し集えるコミュニティーホールを活用したイベント等を実施する。
事業効果又は進捗状況	チャレンジショップの実施やコンサート、むかしあそび、科学体験イベントなど世代間の交流が図られるイベントの開催により、まちなかの拠点となるとともににぎわいを創出している。

⑨. 寺町通り再生事業（大津駅前商店街振興組合）

事業完了時期	【未】平成 23 年度～
事業概要	県都の玄関口としてふさわしい町並み整備として、寺町通りの建物ファサード整備、テナントミックスによる活性化事業を実施する。
事業効果又は進捗状況	地域の合意形成が図れておらず、事業の進捗に遅れが生じている。今後とも事業実施に向け継続して調整を行っていく。

⑩. 町家等活用事業（㈱まちづくり大津）

事業完了時期	【未】平成 23 年度～
事業概要	町家等を改修し、魅力ある商業施設を整備することで大津らしいまちなみの形成とともににぎわいを創出する。
事業効果又は進捗状況	平成 22 年度に研究会において旧東海道沿道の歴史的資源の活用について市民の意見を取り入れた具体的な整備方策が提言された。今後は、提言された内容をもとに事業化に向けた調整を進めていく。

⑪. 文化伝承サロン設置事業（㈱まちづくり大津）

事業完了時期	【未】平成 24 年度～
事業概要	空き町家等を活用して、地域の文化を次世代へ伝承できる場所を設置し、地域の文化伝承拠点とする。
事業効果又は進捗状況	平成 22 年度に研究会において旧東海道沿道の歴史的資源の活用について市民の意見を取り入れた具体的な整備方策が提言された。今後は、提言された内容をもとに事業化に向けた調整を進めていく。

進捗状況	ついて市民の意見を取り入れた具体的な整備方策が提言された。今後は、提言された内容をもとに事業化に向けた調整を進めていく。
------	--

⑫. 町家キャンパスの整備運営事業（龍谷大学）

事業完了時期	【済】平成 21 年度
事業概要	町家を大学のキャンパス(名称:龍龍(ロンロン))として活用する。学生らが歴史資源に直にふれることで、町家の魅力を感じ、広く波及させていく。
事業効果又は進捗状況	平成 19～20 年度に改修工事を実施し、試験運営を開始した。平成 21 年度には、本格的に授業が実施されるとともに町家体験学習や飲食店情報誌の作成、大津百町市の運営協力の活動を行い、地域活性化に貢献している。また、地域住民を対象とした講座が開かれるなど地域活動拠点として活用されている。

⑬. 大津まちなか食ウォーク（実行委員会）

事業完了時期	【実施中】平成 19 年度～平成 24 年度
事業概要	まちなかに受け継がれる食文化を感じてもらい、魅力を知ってもらうため、商店街で食べ歩きイベントを実施する。
事業効果又は進捗状況	平成 19 年、20 年は全国大会など大規模なイベントと併せて開催し、商店街への新しい層の集客を図った。また平成 21 年度は、まちなかで行われている手づくり市と合わせて開催し、大規模イベントに頼らない運営の可能性の検証を行い、平成 22 年度には 2 回実施し参加者の集客性の検証を行った。各年において 100～200 人超の参加があり、大津まちなかの食文化や魅力を伝えるとともに商売を通じたふれあいによりにぎわいが創出された。

⑭. びわ湖まちなかエコキッズ（地方の元気再生事業）（NPO法人浜大津観光協会）

事業完了時期	【実施中】平成 21 年度～
事業概要	琵琶湖とまちなかの歴史・文化を生かした子ども向け体験ツアーであり、これまで別々の方法で集客していた琵琶湖とまちなかをひとつの体験ツアーとして提供することで、大津らしい集客の仕組みを構築し、地元密着型の新たなビジネスモデルとすると共に、修学旅行や親子連れなど新たな層の集客を図る。
事業効果又は進捗状況	モニタリングツアーの検証と併せてエコツーリズム事業及び周辺施設との連携を図った本格的な事業化の可能性を検討している。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成 22 年 3 月と 4 月にかけて交流、飲食、観光の拠点として「湖の駅」、「旧大津公会堂(社会教育会館)」が順次オープンした。これら施設のオープンによりまちなかの拠点施設への来訪者が大きく増加したことで、回遊性の向上と賑わい創出に大きく寄与している。また、平成 22 年度からびわ湖

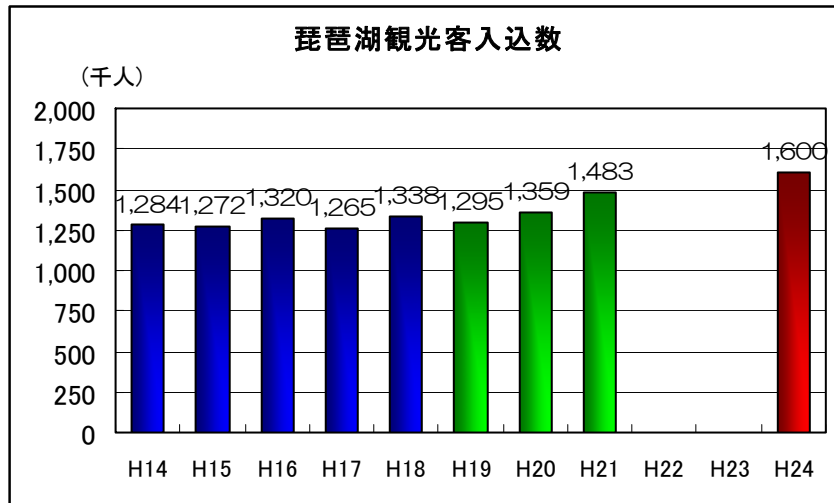
ホールをはじめとした区域内の15の既存の施設等が連携し運営協議会を設置し、既存施設活用事業(イベント名:びわ湖大津秋の音楽祭)を開催し一体的な情報発信および協働事業を行った。事業実施により施設間ネットワークの強化が図られ施設間の行き来が活発化したことから、まちなかの回遊性に効果を上げたものとする。

一方、寺町通り再生事業など一部事業が現在合意形成の不成立や事業体制を構築中のため事業の進捗が遅れていることから今後は、協議会で関係者間の調整を図り、速やかな事業の実施を促すとともに平成 22 年度からまちなかで活動を進めている研究会や協議会の成果を活用し、新規事業の掘り起こしを行うなど目標達成に向け努力していく。

目標「琵琶湖湖岸・港による集客・交流機能の強化」

「琵琶湖観光客入込数」※目標設定の考え方基本計画 P71～P75 参照

1. 調査結果の推移



年	(単位：千人)
H18	1,338 (基準年値)
H19	1,295
H20	1,359
H21	1,483
H22	
H23	
H24	1,600 (目標値)

※調査月；毎年3月

※調査主体；大津市

※調査対象；大津港、明日都浜大津、琵琶湖ホテル、琵琶湖ホール、浜大津アーカスに新たに事業追加した施設等の入込み客数

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. なぎさ公園テナントミックス施設整備事業（株まちづくり大津）

事業完了時期	【済】平成21年4月オープン
事業概要	琵琶湖湖岸の景観を活かし、公園と商業施設を一体的に行い整備し、湖岸ににぎわいを創出する。本事業は、商業施設部分の整備であり、魅力的な4つの飲食店舗の整備を行うもの。
事業効果又は進捗状況	「なぎさのテラス」としてオープン。 健康、観光、環境をコンセプトとしたこだわりある店舗として人気を博し、オープン1年間の来店者は当初計画の7万人/年を大きく上回る12万5千人にのびた。開店2年目を迎え、勢いは若干劣るものの安定した集客を維持しており、賑わいの発信拠点として定着を見せている。

②. 湖岸公園の活用（地域創造支援事業）（大津市）

事業完了時期	【済】平成21年3月完成
事業概要	琵琶湖湖岸の景観を活かし、公園と商業施設を一体的に行い整備し、湖岸ににぎわいを創出する。本事業は、公園施設の整備であり、景観に調和した癒し空間を構築する。
事業効果又は進捗状況	商業施設と併せた利用により多数の集客があり、散策コース、憩いの場として利用されるとともに琵琶湖湖岸の新たな拠点として定着している。

③. イルミネーション事業（実行委員会）

事業完了時期	【実施中】平成 19 年度～平成 24 年度
事業概要	平成 19 年度より実施。まちなかでイルミネーション等イベント事業を実施し、来訪者をおもてなしするとともに集客を図り、併せて回遊性の向上を狙う。
事業効果又は進捗状況	平成 19 年の5万人からエリアの拡大とともにイルミネーションの規模を拡大したことから平成 21 年には約8万人の集客があり、回遊性向上と情報発信に効果を上げている。今年度からは舞台を琵琶湖湖岸から大津百町のまちなかへ移し実施をしたが、まちなかの手作り灯りでは、地域住民が参加した灯り教室による手作り灯りの制作と作品の展示を行い、まちなかへの誘導と回遊性向上に貢献した。また、灯り作品のテーマが地元で馴染みの深い大津祭であったこともあり、新たな主体の参画が見られるなど住民のまちづくり意識の向上にも繋がった。

④. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業（琵琶湖汽船株）

事業完了時期	【済】平成 22 年 3 月 オープン
事業概要	【再掲】 P5参照
事業効果又は進捗状況	エコツーリズムの拠点として、平成 22 年 3 月に浜大津アークス内に「湖（うみ）の駅」がオープンした。地元食品の販売及び飲食、また地域観光情報を知ることができることから、観光客をはじめ地元市民も多数訪れており、予想を上回る集客とともに賑わいを創出している（本年度フォローアップ数値には反映されていない）。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

今年度の数値には、イルミネーション等イベント事業の集客数に加えて、平成 21 年 4 月にオープンした「なぎさのテラス」の集客数が反映されたこともあり、大幅に数値が増加した。また、来年度のフォローアップ時には、平成 22 年 3 月にオープンした「湖（うみ）の駅」の集客数も反映されることとなる。これら、目標に資する事業については、順調に事業実施が行われ、集客数においても計画値以上の成果をあげていることから、目標達成に向け順調に進んでいると言える。

今後は、両拠点施設の恒常的な賑わいをイルミネーション等イベント事業をはじめとするソフト事業や情報発信を効果的に行っていくことで補完し、集客の維持、増加に繋げていく。