資料３

第２期大津市中心市街地活性化基本計画（案）概要

中心市街地活性化の背景

日本は戦後から高度経済成長期を経て、世界に誇る経済大国へと成長を遂げています。そして、成長と同時に、人口の増加や居住、公共施設、商業施設等の都市機能の拡散・郊外化、自動車交通網の整備に伴うモータリゼーションの進展等により都市の拡大が進みました。

しかし、現在、人口減少や少子高齢社会の到来などの社会経済情勢等の変化により、拡大した都市において、高齢者等の生活利便性の低下や公共サービスの効率性の低下、公共交通機能の衰退、地域コミュニティーの衰退等、都市の運営に種々の問題が生じています。

そこで、今までの都市の拡大を前提としたまちづくりを見直し、都市機能の集約を図り種々の問題に対応した、

①各種都市機能が集積し、高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい「歩いて暮らせるまち」

②地域住民・事業者等の社会的・経済的・文化的活動が活発に行われ、一層の活力ある「にぎわいのあるまち」

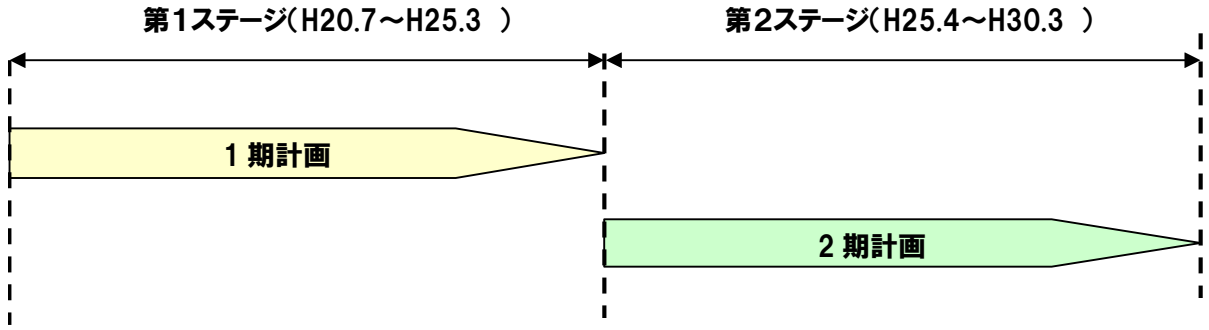
を目指す「中心市街地活性化」の取り組みが全国的に活発化しています。

大津市の中心市街地活性化の取組み（平成 18 年の法律改正後）

大津市においても例外ではなく、都市の衰退が進んでおり、これからの時代に対応したまちづくりを推進していくため、中心市街地の活性化に取組んでいます。

大津市では、平成 20 年に、平成 25 年３月までの約５年間で取組む、まちづくりの方針や実現にあたっての事業、実施体制等をまとめた計画「大津市中心市街地活性化基本計画（以下、「１期計画」という）」を策定し、以後、１期計画に基づく各種取組みを進めてきました。これら取組みによって、まちの一部区域においてのにぎわいや地域のまちづくりへの機運の向上等の一定の成果が見られています。しかし一方で、目に見える変化やまち全体としてのにぎわいの実感としては薄く、活性化の実現にはまだまだ道半ばの状況です。

このことから、平成 25 年４月以降に取組みを継続していくため、１期計画の課題等を踏まえ、新たに「第２期大津市中心市街地活性化基本計画（以下、「２期計画」という）」を策定し、平成 30 年３月までを第２ステージとして活性化を進めていきます。



第２期大津市中心市街地活性化基本計画の構成

中心市街地活性化基本計画は、「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき国が定めた活性化の基本方針及び計画認定にあたっての申請マニュアルに従い策定しています。２期計画の構成は次のとおりです。

１章：中心市街地の活性化に関する基本的な方針等（P.1～P.60）

大津市の概況、現状分析、今までの取り組み、
１期計画の課題、基本的な方針

２章：中心市街地の位置及び区域（P.61～P.67）

位置、区域、中心市街地の要件に適合していることの説明

３章：中心市街地の活性化の目標（P.68～92）

目標、目標に向けた事業展開の考え方、計画期間、目標指標及び数値の設定

４章～８章：中心市街地の活性化に向けて取組む事業（P.93～P.118）

具体的事業の内容

９章：中心市街地の活性化の実施体制等（P.119～141）

中心市街地活性化の検討状況、
推進体制（市、中心市街地活性化協議会、まちづくり会社等）

１０章：中心市街地における都市機能を集積するための措置等（P.142～149）

都市機能集積の考え方、都市計画手法等

１１章：その他中心市街地のために必要な事項（P.150～P.152）

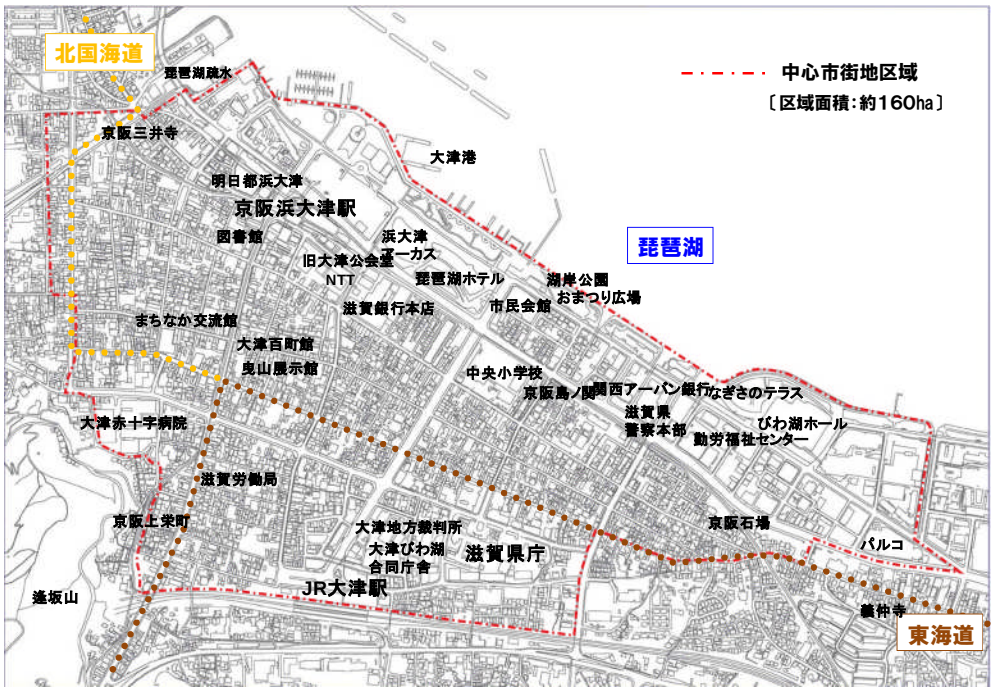
事業を推進していく上での留意;点

１２章：認定基準に適合していることの説明（P.153～P.154）

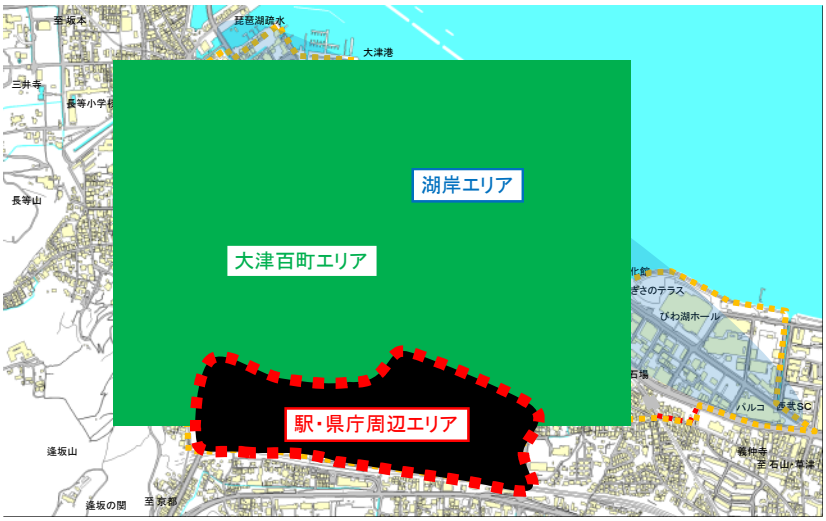
第2期大津市中心市街地活性化基本計画(案)の概要

■2期計画の基本フレーム

○計画期間　　平成 25 年４月から平成 30 年３月（平成 25 年度から平成 29 年度の５ヵ年）
○計画区域　　160ha

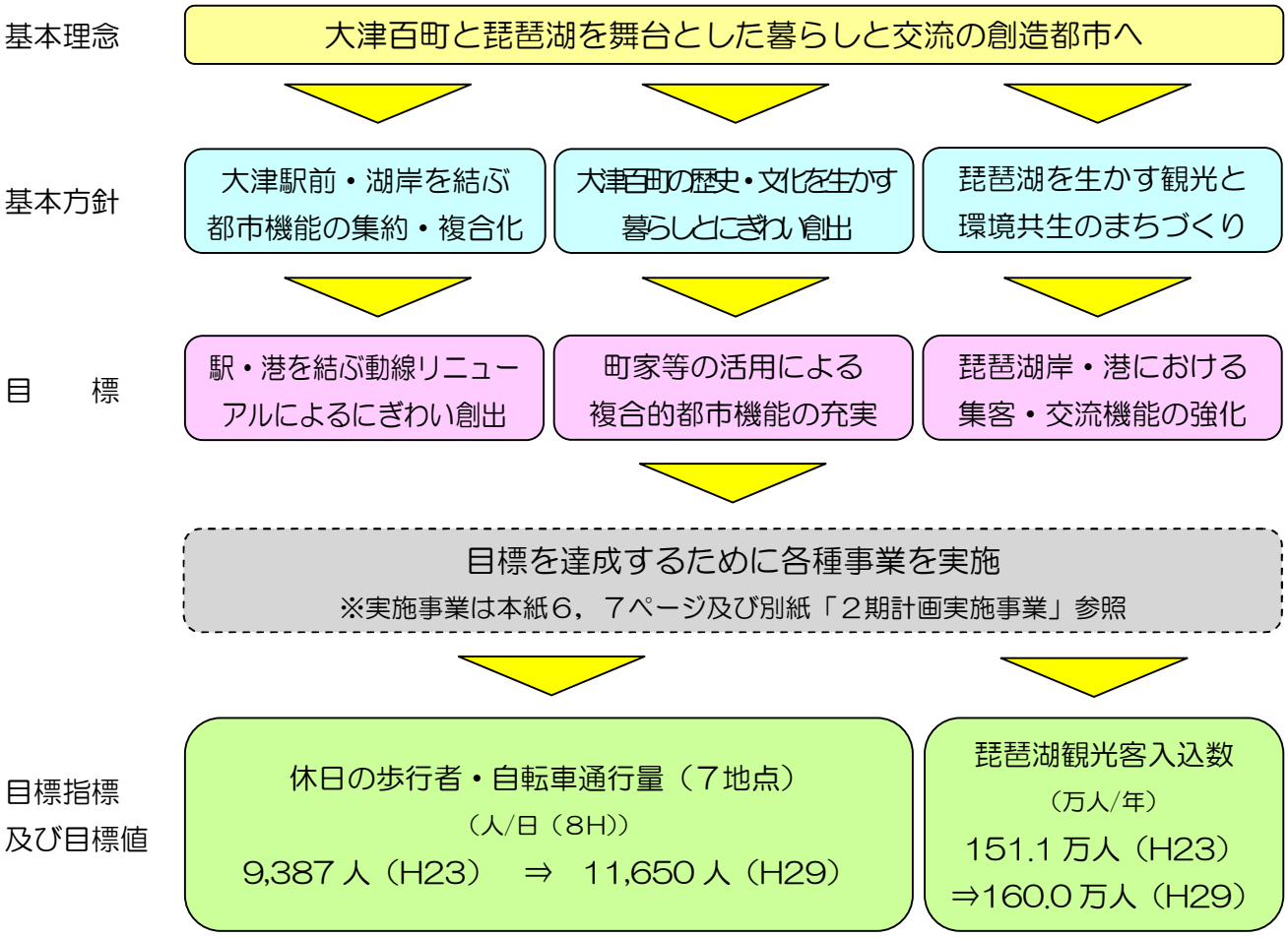


○エリアの設定　　中心市街地区域において、地域特性やエリアが果たすべき役割・機能を明確にすることで、中心市街地の取組みを効果的に進めていくため、次のとおりエリア設定を行う。



- 湖岸エリア･･･大津港から湖岸公園における自然景観・環境に恵まれた区域
- 大津百町エリア･･･旧東海道を中心とした大津百町の歴史資源を多く残す区域
- 駅・県庁周辺エリア･･･ＪＲ大津駅周辺と滋賀県庁をはじめとして昭和以降の建造物が並ぶ、県都として風格のある区域

○中心市街地活性化の方向性



（説明）

基本理念：大津百町と琵琶湖を舞台とした暮らしと交流の創造都市へ

中心市街地の特徴である大津百町の歴史・文化、琵琶湖の景観・環境という資源を活かした都市再生への創造的な取り組みを、市民、事業者・企業、ＮＰＯ、行政等が協働で進めることによって、暮らしのより一層の充実、豊かさの実現とともに、個性ある都市魅力の向上に伴う人々の来訪による交流を生み出し、その効果を受けて地域のまちづくりへの取り組みの源泉となる構想力と行動力が高まり続けることで、自立的かつ持続的な都市を構築する。

■1期計画の成果、課題等を踏まえた2期計画の方向性の整理

１期計画の成果

・事業着手状況　　全４９事業中３６事業が実施済または実施中、着手率７３％

・目標指標及び実績値

【休日の歩行者自転車・通行量】　　８，９０３人　　（目標値　１２，７００人）

【琵琶湖観光客入込数】　　１５１．１万人　（目標値　１６０万人）

・湖岸エリアの集客・にぎわいが創出（「なぎさのテラス」・「湖の駅」整備、イルミネーション事業等実施等）

・地域住民を中心に中心市街地活性化のまちづくりの意識が浸透・活発化

（旧東海道沿道の地区計画決定、「大津ジャズフェスティバル」・「100 円商店街事業」の実施等）

１期計画の問題点

・駅前エリア～大津百町エリア～湖岸エリアの相互間の人の流れをつくれていない

・来訪を促すまちの魅力を高めることができず通行量の増加に至っていない

・湖岸エリアの集客・にぎわいが一部施設に留まり、エリア全体への波及が十分でない

・活性化の取組みやニュースの発信、まちの案内が十分でない

・計画の進捗管理、マネージメント体制が十分でない

１期計画の課題の整理

JR 大津駅から湖岸エリアを結ぶ動線の再構築

大津百町の魅力の再構築

湖岸エリアの集客・交流機能の強化

情報発信・提供の強化と充実

組織体制の再構築

2期計画

基本方針

大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化

大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出

琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

中心市街地活性化協議会体制強化

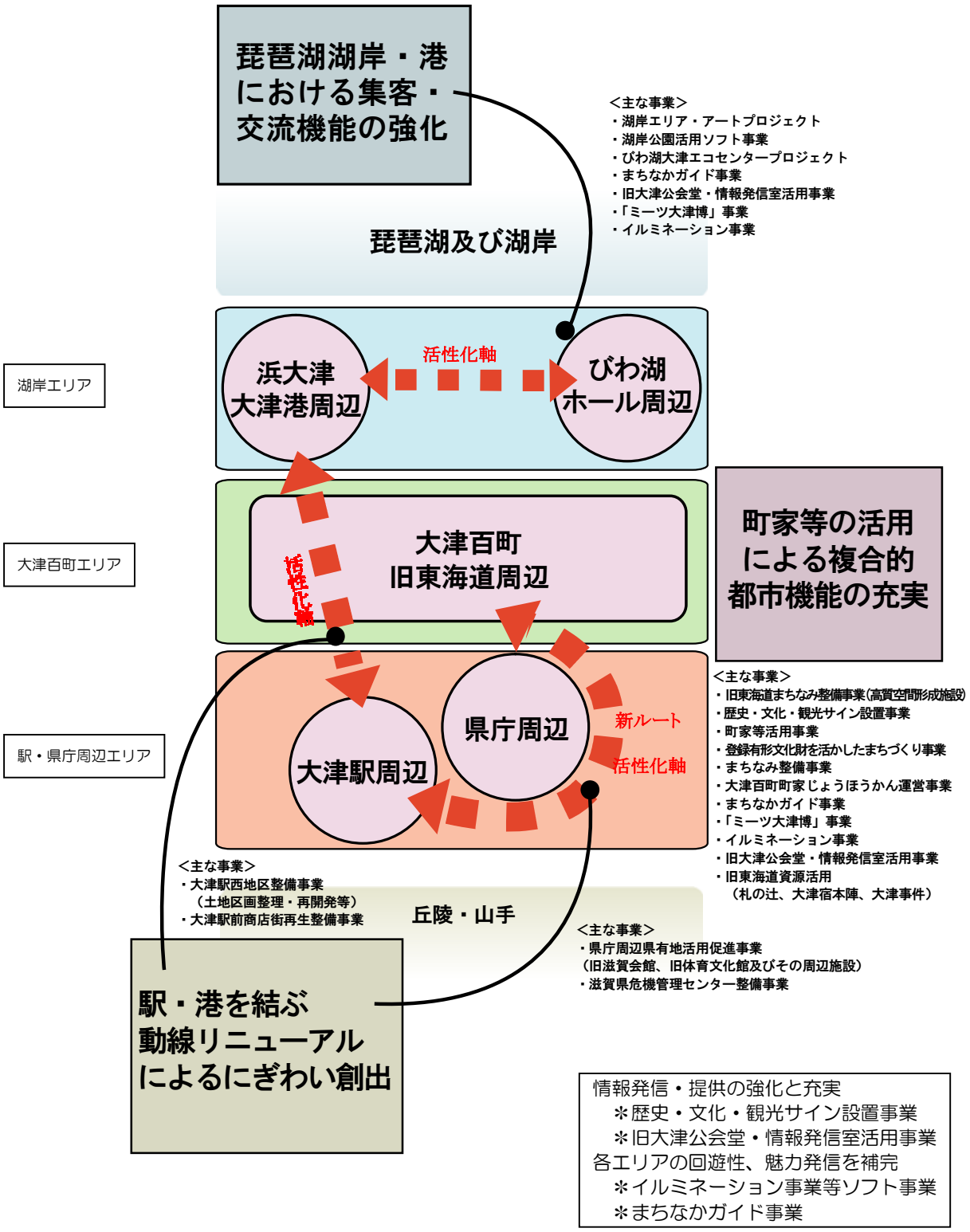
目標

駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出

町家等の活用による複合的都市機能の充実

琵琶湖岸・港における集客・交流機能の強化

■2期計画の事業展開イメージ



■2期計画の主な事業一例 ※その他の事業を含め一覧は別紙「２期計画実施事業」参照

湖岸エリア　自然景観、環境を生かし集客によるエリア全体のにぎわいを創出

 湖岸エリア・アートプロジェクト （イメージ図）	事業名：湖岸エリア・アートプロジェクト 実施時期：平成 25 年度～平成 29 年度 （事業概要等） 「美（自然、環境、文化、芸術）」をテーマに湖岸エリアの公園や周辺施設において一体的な活動を行い、集客の増加とともににぎわいを創出する （事業主体） 中心市街地活性化協議会、大津市
その他の主な事業	・湖岸公園活用ソフト事業 ・イルミネーション事業　など

大津百町エリア　歴史資源を生かし地域住民の暮らしの充実とまちの魅力の向上

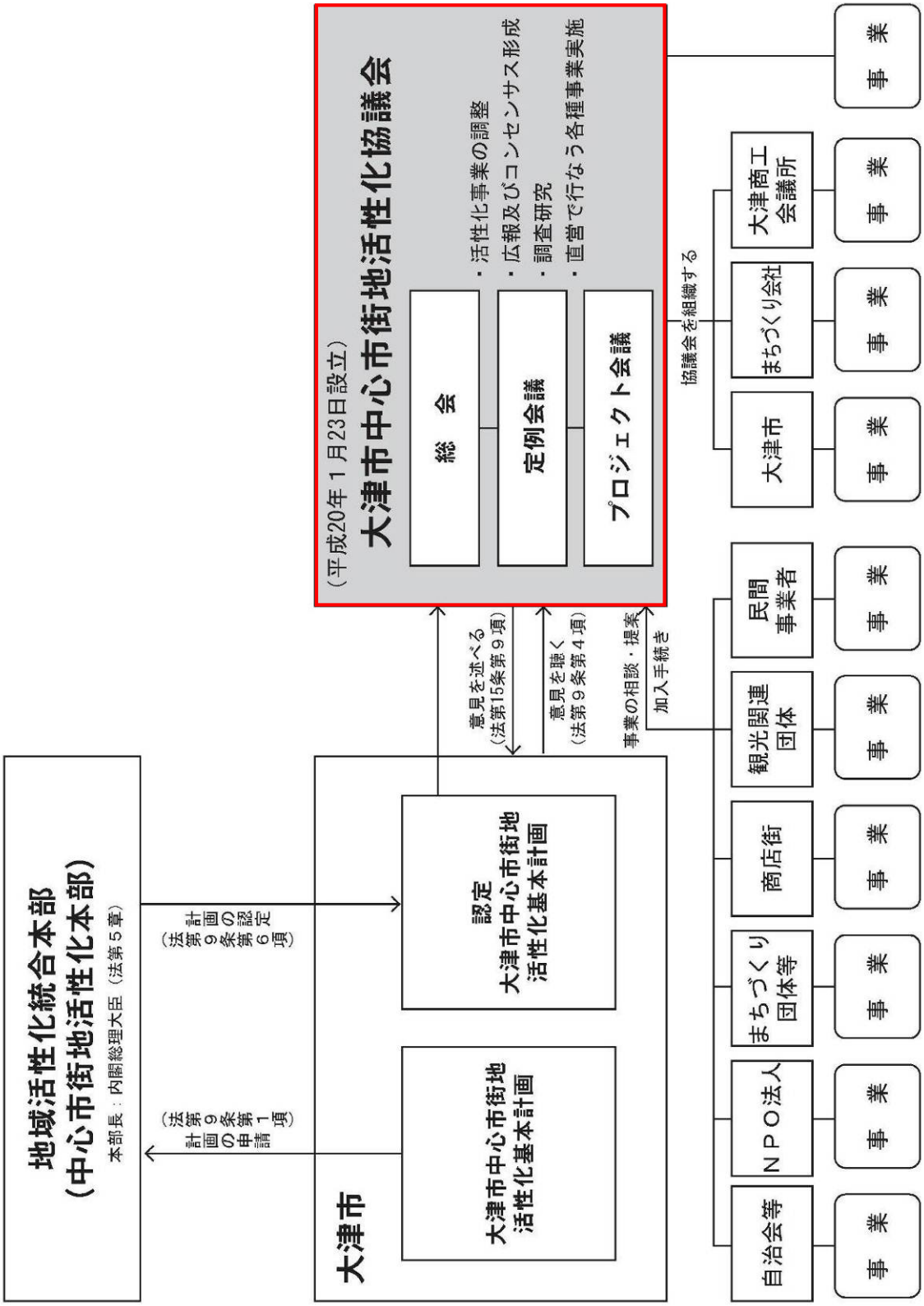
 旧東海道まちなみ整備事業 （イメージ図）	事業名：旧東海道まちなみ整備事業 実施時期：平成 25 年度～平成 29 年度 （事業概要等） 中心市街地の骨格をなし、沿道に町家等の歴史的資源を数多く残す旧東海道を歴史的まちなみと調和した修景舗装や無電柱化による空間整備を行う （事業主体） 大津市
その他の主な事業	・まちなみ整備事業（町家等の修景補助） ・町家等活用事業、　・まちなかガイド事業　など

駅・県庁周辺エリア　まちの顔、風格とにぎわいを創造

 大津駅西第一土地区画整理事業 （土地区画整理計画図）	事業名：大津駅西第一土地区画整理事業ほか 実施時期：平成 19 年度～平成 28 年度 （事業概要等） 老朽木造家屋が密集する地域において、土地区画整理事業による住環境の改善と合わせて、県都玄関口のとして相応しい土地の高度利用を図り再開発ビルを建設する。 （事業主体） 大津駅西地区市街地再開発組合、大津市
その他の主な事業	・県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館ほか） ・滋賀県危機管理センター整備事業　など

■2期計画の推進体制

地域住民、事業者・企業、NPO、商工会議所、㈱まちづくり大津、大津市などから組織される「大津市中心市街地活性化協議会（平成 24 年４月１日時点 27 名）」において、事業の進捗管理及び広報、コンセンサス形成等を図りながら、２期計画を推進していきます。



○中心市街地活性化協議会の体制強化

１）多様な事業者が中心市街地活性化協議会の枠組みに加わり、主体的な認識を持ち、取組みを推進する。

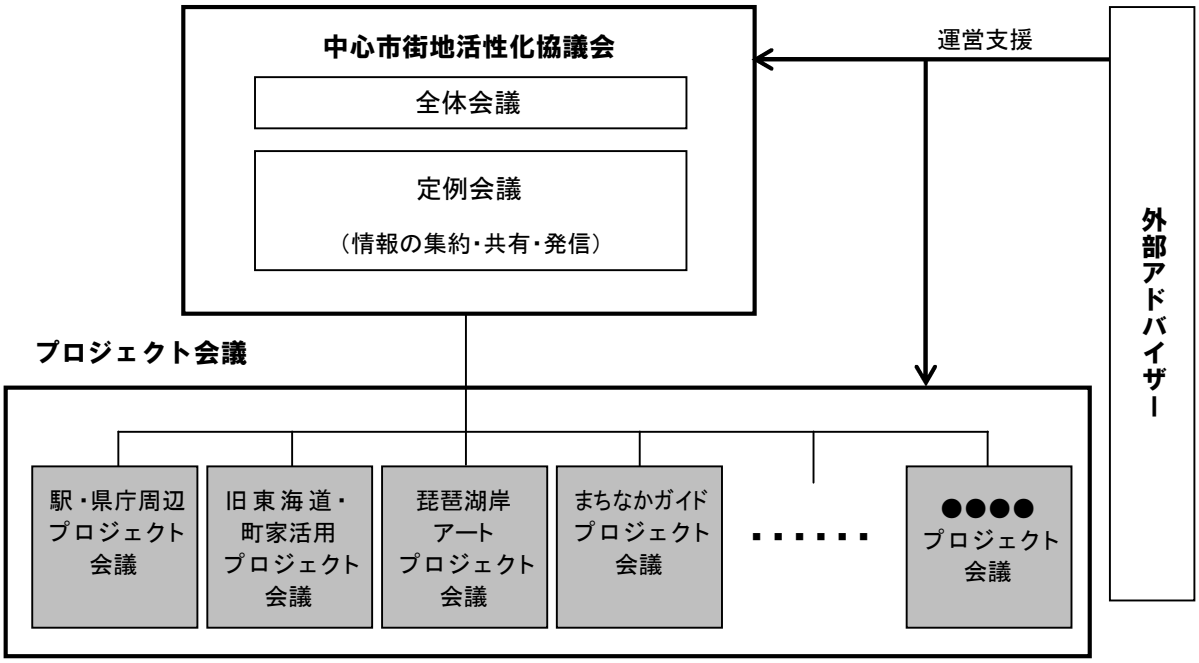
⇒主要事業者の協議会委員への就任とともに実行組織として新たなプロジェクトチームを設置し、多様な事業者が参加した組織体を創る

２）事業の進捗過程を含めた情報の共有化と効果的な実施の協議・調整を行う場を定期的に持ち、確実かつ有効に計画を推進する。

⇒協議会に幹事会的な位置づけとなる「定例会議」を新設し、定期的な会議を開催し進捗をコントロールする。

３）民間事業の計画の具体化から事業実施の過程を、持続的に一貫してマネージメントする体制を整備する。

⇒外部アドバイザーによる支援を受けるとともに、自立的なマネージメントを目指した意識改革を進める。



※プロジェクト会議は、事業の進捗等に合わせて必要に応じて新しい会議を設けていく。