

○基本計画の名称：第２期大津市中心市街地活性化基本計画

○作成主体：滋賀県大津市

○計画期間：平成 25 年 4 月から平成 30 年 3 月まで（５年）

１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[１]大津市の概況

(１)大津市の位置

大津市は本州のほぼ中央、琵琶湖の南西岸に位置する滋賀県の県庁所在地で、市域は南北 45.6km、東西 20.6km の細長い形状を有している。北は高島市、東は草津市、栗東市、西は京都府京都市、南は宇治市、甲賀市、宇治田原町に接している。平成 18 年 3 月 20 日には旧志賀町と合併し、市域を拡大した。

J Rを利用して大津駅から京都駅まで 10 分、大阪駅まで 40 分と、関西中枢部へ近接するとともに、国道 1 号、国道 1 6 1 号、琵琶湖西縦貫道路、名神高速道路といった幹線道路のほか、J R琵琶湖線、J R湖西線などの交通網体系に恵まれている。

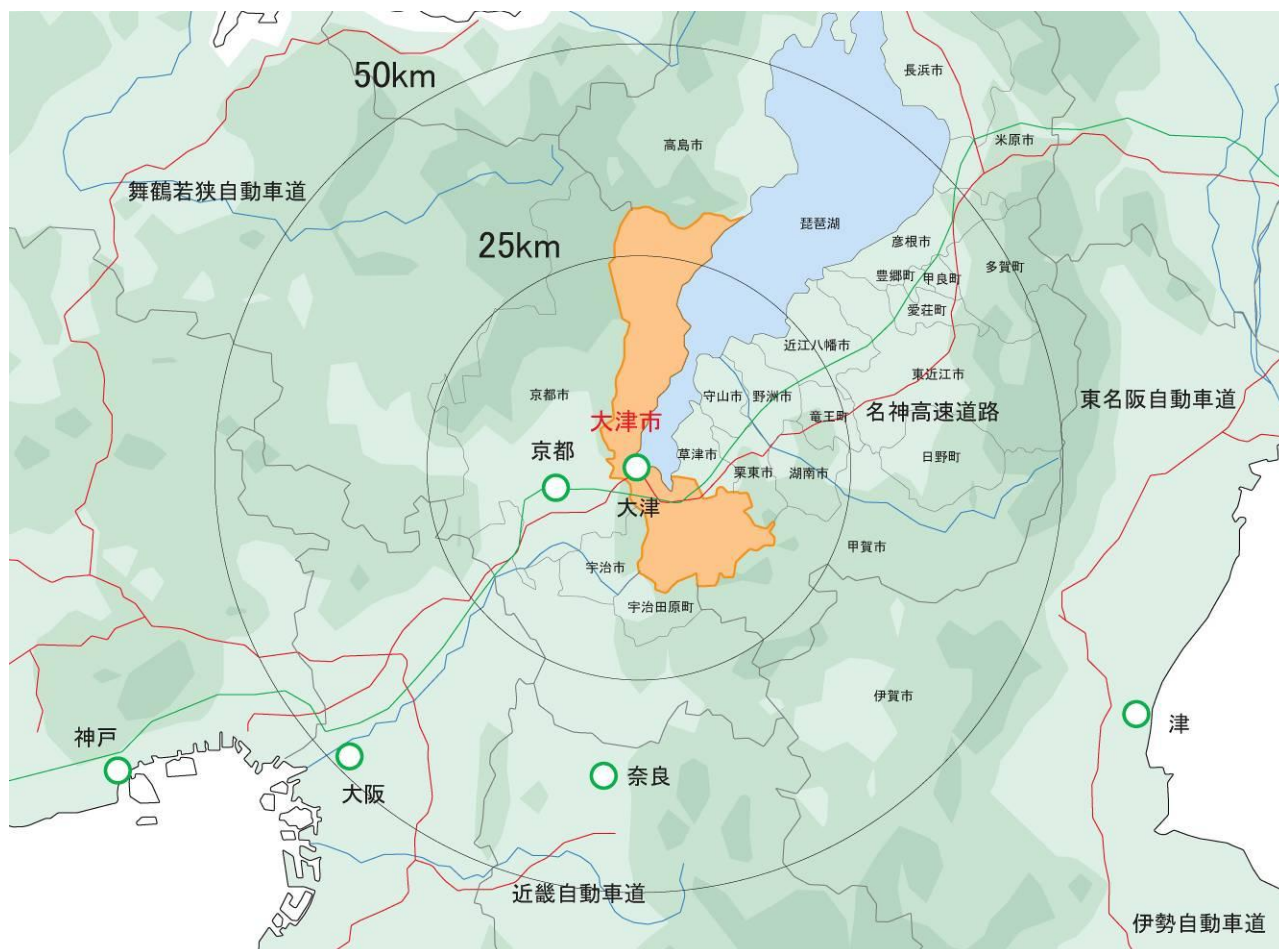


図 1-1 大津市の位置

(2)大津市の沿革

1) 歴史と成り立ち

近世以降は、北陸地方と近畿地方をつなぎ、京都への玄関口として、東海道沿いの宿場町であるとともに、琵琶湖の物資が集散する港町の機能をあわせ持っていた。大津の中心市街地である大津宿（現在の大津・浜大津地区）は東海道五十三次の宿場の中でも最大の人口を有するほどのにぎわいを見せ、様々な物資や情報が集まる交易・交流の拠点としての発展を遂げた。元禄時代には町数が 100 カ町、人口 18,000 人を超える都市として賑わっていたことから「大津百町（おおつひゃくちょう）」と呼ばれ、密度高く市街地が形成されていた。

明治以降は、中心市街地である大津・浜大津地区に県庁・裁判所等の行政機能が集積し、汽船の就航、鉄道の敷設、琵琶湖疏水の開削から瀬田川洗堰（あらいぜき）の建設が行われるなど、交通・運輸・治水等の整備が急速に進められた。また、近代化の波に乗って製麻工場、板紙工場、紡績工場などが立地することにより工業都市としての性格を強め、行政・経済の中核機能を有する県の中心都市としての地位を確立した。

昭和 30 年代以降は、国道 1 号、瀬田大橋、湖岸道路、名神高速道路、新幹線の相次ぐ完成や東海道本線の複々線化など急激な交通網の進展とともに、京都・大阪圏への通勤者を対象とした郊外部の宅地開発が進行することにより、平成 15 年には市の人口が 30 万人を超える規模となった。

平成 18 年 3 月に旧志賀町との合併により市域及び人口が増加し、市としての規模や能力が充実していく中で、一層の地域行政サービスを推進していくため、平成 21 年 4 月に中核市へと移行した。

2) 合併の変遷

大津市は明治 31 年 10 月 1 日に大津市として誕生し、昭和 7 年以降の周辺町村との合併をくり返し、平成 18 年 3 月 20 日に旧志賀町との合併により面積は 374.06 km²に達した。また、平成 19 年 9 月 28 日には琵琶湖の境界設定により市域が拡張され、面積は 464.10 km²となり、県面積（3,766.90 km²）の約 12.32%を占めている。

年月日	合併した地域	合併後の面積
明治31年10月1日 (1898)	市制施行	14.20km ²
昭和7年5月10日 (1932)	滋賀村	28.39km ²
8年4月1日 (1933)	膳所町、石山町	62.48km ²
26年4月1日 (1951)	雄琴村、坂本村、下阪本村、 大石村、下田上村	154.50km ²
42年4月1日 (1967)	瀬田町、堅田町	303.68km ²
平成18年3月20日 (2006)	志賀町	374.06km ²
平成19年9月28日 (2007)	琵琶湖の境界設定による面積増	464.10km ²

表 1-1 合併の変遷 出典：大津市政の概要

(3)地形と気候

大津市は琵琶湖の西南部に沿う細長い地形をしており、琵琶湖と市域の68%を占める緑豊かな森林とに挟まれた細長い平坦地に市街地や農地が広がっている。北部地域は比良・比叡山系を背にした急斜面の農地が多く、市域南部地域にかけては緩斜面で市街化の農地が広がっており、いずれの地域においても都市化が進んでいる。東部地域は大戸川流域の平野に、優良農地が広がっている。

気候は、琵琶湖の緩和作用もあって気温の日較差や年較差は比較的小さく、暮らしやすいといわれているが、湖辺周辺には市街地が発達しているために、夏季の日中には気温が高くなる。



写真 1-1 上空から見た大津市

[2]中心市街地の現状分析

(1)既存ストックの状況

1) 歴史的・文化資源

○「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の集積

現在の大津市の中心市街地は、古くより琵琶湖の水運と東海道、中山道、北国海道（西近江路）が交差する交通の要衝であったことから、中世・江戸時代より京都・大阪方面に米・海産物を取り次ぐ問屋町、東海道の宿場町として栄え、そのにぎわいぶりが「大津百町」と称された。この地域は、戦時中の戦禍をまぬがれ、現在でも町家を始めとして「大津百町」の往時を今に伝える資源が各所に分布している。

下の図は、明治 26 年及び昭和 36 年時点での市街地の区域を示したものであるが、「大津百町」と呼ばれる区域に、町割に沿って市街地が密度高く形成されていた様子が分かる。



図 1-2 明治 26 年当時の大津



図 1-3 昭和 36 年当時の大津

出典：京阪地方仮製貳萬分壹地形図、国土地理院地形図

この地域では、住居表示が整理統合され町名が変更された現在でも、住民の多くが、「大津百町」の旧町名に誇りを持ちながら日常生活で使用し、また、自治会も旧町内単位で運営されているなど、住民の生活の中には「大津百町」の文化が今も息づいている。

このことから、「大津百町」旧町名の一層の浸透とともに身近なものとして親しみをもってもらうため、旧町名看板の設置など旧町名を活用した取組みを進めている。

組名	町名	読み仮名	現住所	組名	町名	読み仮名	現住所
浜組	元会所町	もとかしちょう	長等二～三丁目・中央二丁目	升屋組	下北国町	しもほっこくまち	三井寺町・大門通・浜大津三丁目
	御蔵町	おくらちょう	浜大津一～二丁目、四丁目		鹿閑町	かぜきちょう	三井寺町・大門通
	湊町	みなとちょう	浜大津一丁目・中央一丁目		上大門町	かみだいもんちょう	大門通
	橋本町	はしもとちょう	中央一～二丁目・浜町		下大門町	しもだいもんちょう	大門通・観音寺
	坂本町	さかもとちょう	中央二丁目・浜町		北保町	きたほちょう	浜大津三～四丁目
	米屋町	こめやちょう	中央二丁目		中保町	なかほちょう	観音寺
	塩屋町	しおやちょう	中央二丁目		観音寺町	かんのんじちょう	尾花川・茶が崎
	新町	しんまち	中央二丁目		尾花川町	おばながわちょう	尾花川・茶が崎
	南保町	なんぼちょう	中央三丁目・島ノ関	石川町組	石川町	いしかわちょう	長等一～二丁目
	鍋屋町	なべやちょう	中央二～三丁目		小川町	おがわちょう	三井寺町・長等一～三丁目
	上堅田町	かみかたたちょう	中央三丁目・島ノ関		上北国町	かみほっこくまち	長等二丁目
	下堅田町	しもかたたちょう	中央二丁目・松本二丁目		中北国町	なかほっこくまち	長等二～三丁目
	上平蔵町	かみへいどうちょう	中央二丁目		土橋町	つちはしちょう	長等三丁目
	下平蔵町	しもへいどうちょう	中央二丁目		上馬場町	かみばばちょう	長等二～三丁目
	治郎左衛門町	じろうざえもんまち	明治7年下平蔵町に合併		下馬場町	しもばばちょう	長等二～三丁目
	甚七町	じんしちちょう	松本二丁目		船頭町	せんどうまち	明治7年に船頭町に合併
中町組	肥前町	ひぜんちょう	松本二丁目		桶屋町	おけやちょう	石橋町
	中堀町	なかぼりちょう	中央一丁目	八町組	石橋町	いしばしちょう	長等二丁目
	丸屋町	まるやちょう	中央一～二丁目		菱屋町	ひしやちょう	長等三丁目
	柳町	やなぎちょう	中央二丁目		鍵屋町	かぎやちょう	三幸町・辻の札・京町一丁目
	太間町	たいまちょう	中央三丁目		下東八町	しもひがしはつちょう	上東八町
	玉屋町	たまやちょう	中央三～四丁目		下西八町	しもにしはつちょう	上西八町
	狛師町	りょうしまち	中央四丁目		上東八町	かみひがしはつちょう	上西八町
	伊勢屋町	いせやちょう	中央四丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	材木町	ざいもくちょう	中央四丁目・京町四丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
京町組	九軒町	きゅうけんまち	中央四丁目・京町四丁目	谷町組	上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	和泉町	いずみちょう	中央四丁目・松本二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	高見町	たかみちょう	松本二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	了徳町	りょうとくまち	京町一丁目・中央一丁目・長等二丁目・札の辻		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	上京町	かみきょうまち	京町一丁目・中央一丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	中京町	なかきょうまち	京町一丁目・中央一丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	井筒町	いづつちょう	中央一丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	八幡町	はちまんちょう	中央一～二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	上小唐崎町	かみこがらさきちょう	中央一～二丁目・京町二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	下小唐崎町	しもこがらさきちょう	中央二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
升屋組	大工町	だいくまち	中央二丁目・京町二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	後在家町	ごさいいけちょう	中央二～三丁目・京町二～三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	葭原町	よしはらちょう	中央二～三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	蛭子(夷)町	えびすちょう	中央二～三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	笹屋町	ささやちょう	中央三丁目・京町三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	鍛冶屋町	かじやちょう	中央三丁目・京町三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	境川町	さかいがわちょう	中央三丁目・京町三～四丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	升屋町	ますやちょう	浜大津二丁目・長等三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	蔵橋町	くらはしちょう	浜大津二丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	西山町	にしやまちょう	浜大津二～四丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
計	川口町	かわぐちちょう	浜大津二～四丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	東今嵐町	ひがしいまおろしちょう	浜大津三丁目・長等三丁目		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	西今嵐町	にしいまおろしちょう	水揚町		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	水揚町	みずあげちょう	今堀町		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町
	今堀町	いまぼりちょう	計		上西八町	かみにしはつちょう	上西八町

* 町名の読み仮名は時代によって違うものもあり、記載以外の町名変更なども行われている

表 1-2 大津百町の旧町名一覧 出典:角川日本地名大辞典 滋賀県 25 角川書店などをもとに作成

また、江戸時代初期に始まり、滋賀県無形民俗文化財であるとともに湖国三大祭のひとつにも数えられる大津祭は、「大津百町」の歴史を今に伝える伝統行事であり、本市有数の観光資源でもある。

大津祭では、13 基の曳山が中心市街地内を巡行し、本祭の特色である「カラクリ」が 25 箇所の所望場所で披露される。

平成 16 年に曳山巡行の運営母体である大津祭曳山連盟が N P O 法人化され、祭で培った人の繋がりを活用して、町家に関する情報拠点「大津百町町家じょうほうかん」の運営や大津祭をテーマ

とした各種活性化イベントを開催するなど、中心市街地の活性化に結びつける活動に取り組んでいる。そして、地域文化の伝承とまちづくりの担い手育成を目的に平成 18 年から「大津まちなか大学大津祭学部」を開講し、平成 23 年度までに約 120 名が卒業した。卒業生の多くが大津祭支援団体「長柄衆(ながえしゅう)」として、大津祭のボランティアをはじめ、まちづくり活動に積極的に関わっている。

なお、大津祭については、平成 24 年度から後世への継承を目的に大津祭の現状を記録するための調査が始まっている。



写真 1-2 町家と曳山巡行

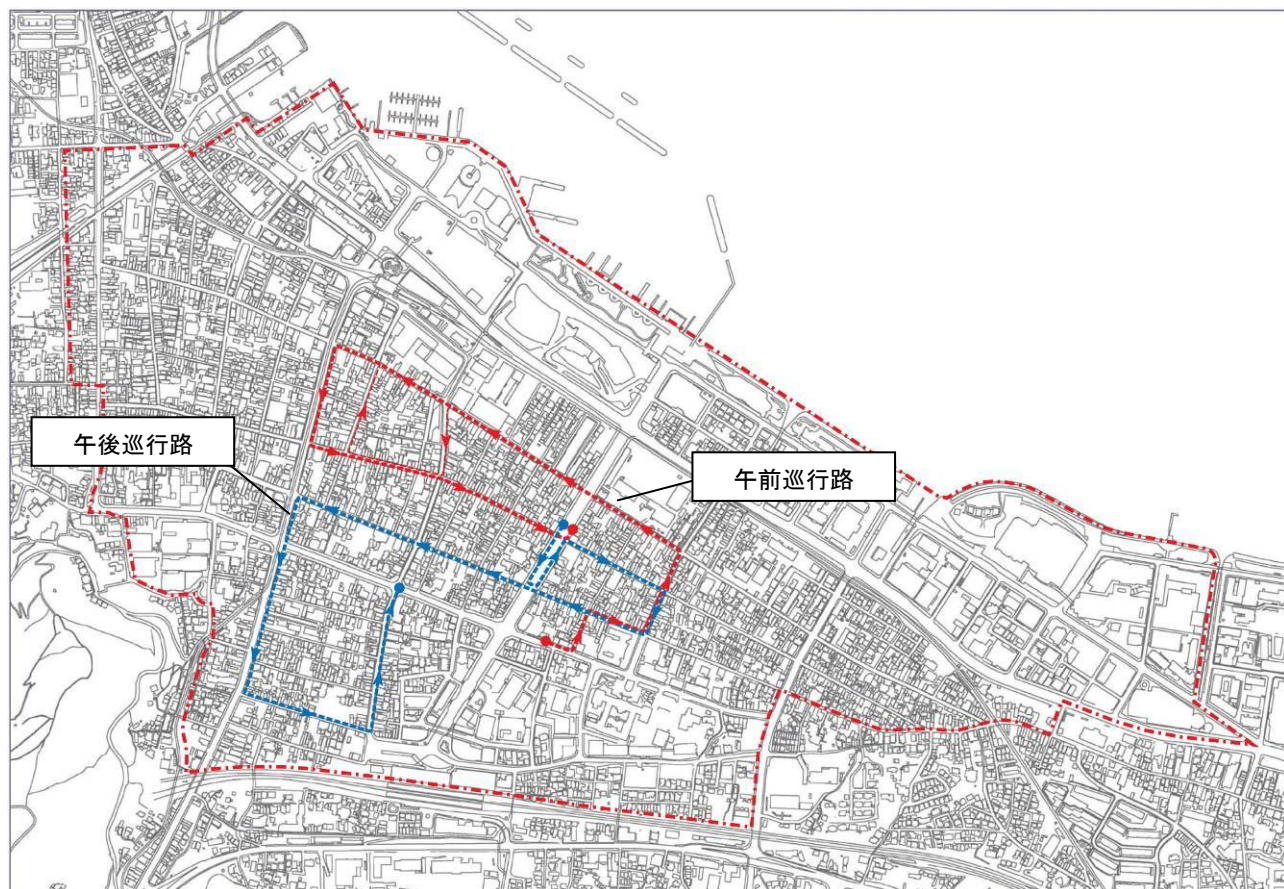


図 1-4 大津祭曳山巡行路

2) 景観資源

○琵琶湖に面した豊かな自然景観と「古都」の風格あるまちなみ景観

大津市は、琵琶湖と比良山系の山なみによる大景観に抱かれており、琵琶湖の水面と長大な水際線、水面に対峙するまちなみ、季節により表情を変える山なみと山麓の緑にとけ込む社寺、かつての繁栄を伝える歴史的なまちなみなど、豊かな自然景観と風格のあるまちなみ景観を有している。

このことから、平成 15 年 10 月に「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」に基づいて全国で 10 番目の「古都」に指定されるとともに、平成 16 年 6 月に施行された景観法に基づいて「大津市景観計画」を策定し、市域全域にわたり良好な景観を守り育てていく取り組みを行っている。

中心市街地においては、先に述べた大津百町と呼ばれる地域に広がる町家や社寺により形成される歴史的なまちなみ景観や琵琶湖の水面に対峙する港、公園、市街地などにより形成される水辺の景観が特色となっている。特に「大津百町」と呼ばれる地域は、旧東海道と北国海道を有し、諸物資が集散する地域として栄え、現在でも約 1,600 軒の町家が残っていることが、平成 16 年度に実施した中心市街地を対象とした歴史的建物調査で明らかになっており、ひとつの近世都市にこれだけ多くの町家が残っていることは、全国的に見ても珍しいことである。

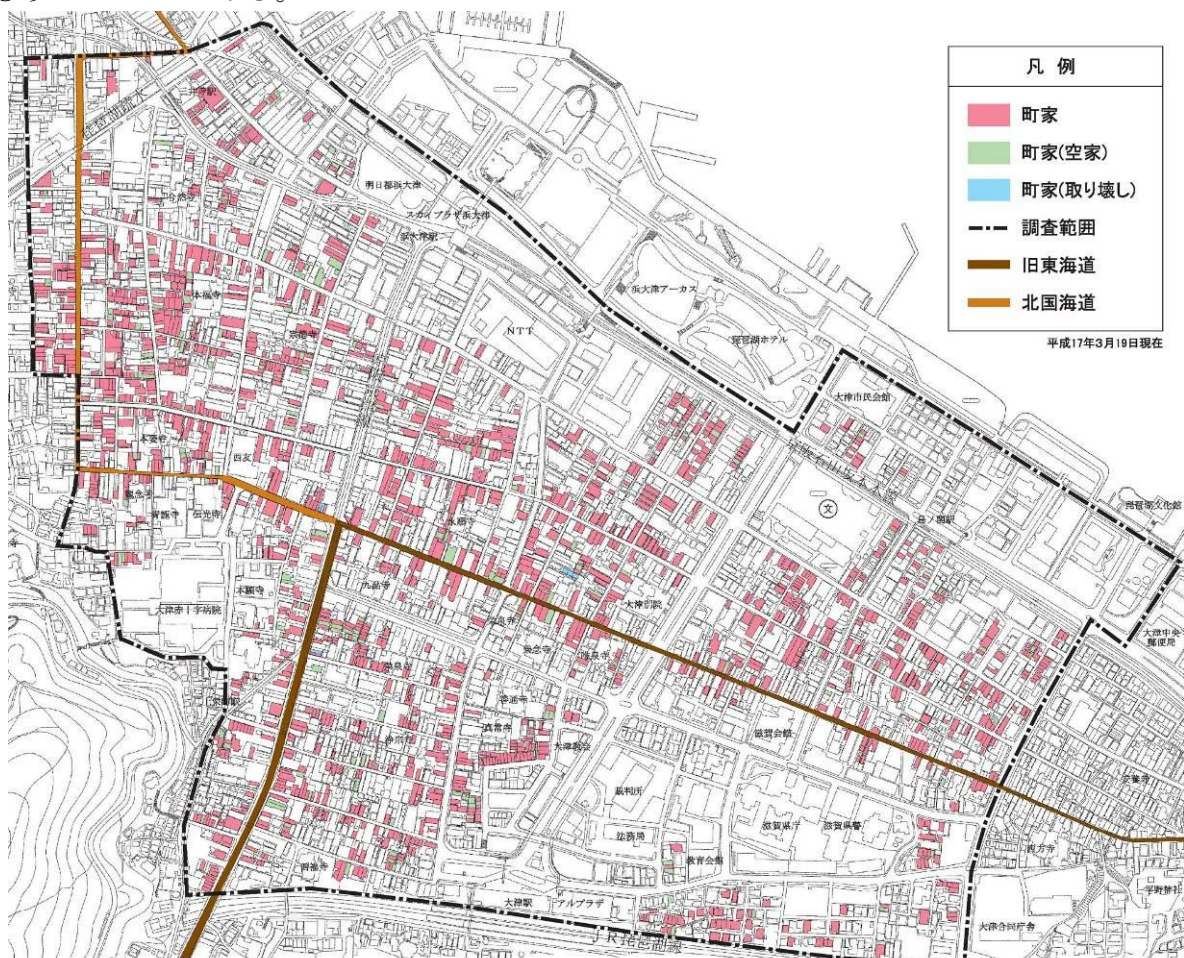


図 1-5 大津百町内の町家の分布 出典：市調査

3) 都市機能

○大津市の中心都市として教育・文化施設、医療施設、商業施設、公共公益施設、公共交通機関等の都市機能が集積

中心市街地のまちなかには、滋賀県庁や県警察本部、大津びわ湖合同庁舎（地方法務局、地方検察庁、税務署等）、裁判所といった官公庁施設が立地しているほか、県立びわ湖ホール、旧大津公会堂、市立図書館、大津祭曳山展示館、まちなか交流館といった教育・文化・コミュニケーション施設も集積している。また、健康保健センターや大津赤十字病院といった医療・保健施設も立地している。

公共交通としてはＪＲ大津駅と京阪浜大津があり、京都・大阪方面、湖東方面への市外・広域への交通と坂本方面、石山方面と市内交通の利用に供される利便性の高い地域である。また、中心市街地には 10 の商店街が連なり、商業機能としての集積が見られる。

○行政機関等		○保険・医療施設等	
逢坂市民センター	京町三丁目1-3	総合保健センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2・3F)
中央市民センター	中央二丁目2-5	中すこやか相談所	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
滋賀県警察本部	打出浜1-10	中あんしん長寿相談所	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
中消防署水上出張所	浜大津五丁目1	大津赤十字病院	長等一丁目1-35
滋賀県庁	京町四丁目1-1	○教育・文化・コミュニケーション施設等	
びわ湖ホール	打出浜15-1	男女共同参画センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
県立県民交流センター	におの浜一丁目1-20	市民活動センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
滋賀県パスポートセンター	におの浜一丁目1-20	大津市国際親善協会	浜大津四丁目1-1(明日都2F)
滋賀行政評価事務所	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	市民会館	島の関14-1
大津地方法務局	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	スカイプラザ浜大津	浜大津一丁目3-32
大津地方検察庁	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	図書館	浜大津二丁目1-3
大津税務署	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	教育相談センター	浜大津二丁目1-35
大津年金事務所	打出浜13-5	まちなか交流館ゆうゆうかん	長等二丁目9-1
大津公共職業安定所	中央四丁目6-52	大津祭曳山展示館	中央一丁目2-27
滋賀労働局	御幸町6-6	勤労福祉センター	打出浜1-6
大津地方裁判所	京町三丁目1-2	勤労青少年ホーム	打出浜1-6
大津家庭裁判所	京町三丁目1-2	勤労者体育センター	打出浜1-6
○福祉施設等		旧大津公会堂	浜大津一丁目4-1
子育て総合支援センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2・3F)	大津幼稚園(市立)	島の関1-50
中すこやかヘルパーステーション	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)	愛光幼稚園(民間)	末広町6-6
ふれあいプラザ(貸室)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津4・5F)	中央小学校(市立)	島の関1-60
社会福祉協議会	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)	県立守山養護学校大津校舎	長等一丁目1-35
消費生活センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津4F)	びわ湖大津観光協会	春日町1-3
浜大津保育園	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)	大津駅観光案内所	春日町1-3
近松保育園(民間)	札の辻4-26		

表 1-3 中心市街地の主な公共・公益施設一覧

出典：大津市くらしの便利帳

(2)地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

①中心市街地の現状

本市は高度経済成長期以後、市街地の拡大が進み、大津・浜大津地区から都市機能が分散してしまったため、県都の中心、湖都の玄関としての中心市街地の求心力が低下することとなった。周辺の瀬田、膳所、西大津や堅田、あるいは、草津市、守山市、近江八幡市などでは、京都・大阪圏のベッドタウン化の進展に伴う郊外型の商業集積が進んだが、大津・浜大津地区の中心市街地では、大規模商業施設の立地が限定的な範囲に留まり、商店の更新、自動車移動の利便性改善が進まず、衰退傾向が顕著となった。

こうした中心市街地の衰退に歯止めをかけるべく、大津市は平成12年1月に大津市中心市街地活性化基本計画（以下、旧基本計画）を策定し、活性化に向けた取り組みを進めてきた。その結果、自動車交通の円滑化や歩行者動線の橋上化が進み、再開発ビル「明日都浜大津」のリニューアルや、それまで進めてきたなぎさ公園や公共駐車場などの公共施設整備、浜大津アーカス（商業施設）や琵琶湖ホテルの移転開業などの民間投資と相俟って、浜大津地区では湖岸部商業施設や新たな福祉拠点への来街者による歩行者・自転車通行量の増加、湖岸での新たなマンション建設に伴う居住者の増加などまちのにぎわいが回復する兆しが現れつつある。

その後、平成18年に中心市街地活性化法が改正され、大津市は平成20年7月に新たな中心市街地活性化基本計画（以下、1期計画）を策定し、活性化を推進してきた。その結果、湖岸エリアにおいては、琵琶湖を眺望できる公園にオープンカフェ「なぎさのテラス」を整備、また、地域の物産販売等を行う「湖の駅」も整備され、琵琶湖の観光客入込数が増加した。さらに、大津百町エリアについては、「町家の修景整備」「登録有形文化財の登録支援事業」など旧東海道のまちなみ保全の取り組みが行われ、風格の向上に寄与するとともに、地域住民のまちづくり意識が向上し、まちづくり活動が活発化した。

一方、JR大津駅から湖岸エリアへの回遊性については、来訪者の誘導を促す取り組みが十分ではないことから、今後はまちの魅力を高める事業を重点的に実施していくことが必要である。

平成10年 (1998年)	なぎさ公園完成 明日都浜大津・スカイプラザ浜大津オープン 浜大津アーカス、琵琶湖ホテルオープン(柳が崎から現在地へ)
平成12年 (2000年)	旧基本計画の策定 (中心市街地区域:120ha)
平成14年 (2002年)	中心市街地区域の拡大(140ha)
平成15年 (2003年)	大津市中心市街地活性化本部を設置
平成17年 (2005年)	明日都浜大津改修準備・調整及び改修工事の実施
平成18年 (2006年)	明日都浜大津グランドオープン 大津市都市再生本部を設置 社会教育会館の耐震診断の実施
平成20年 (2008年)	1期計画の策定 (中心市街地区域:160ha)
平成21年 (2009年)	なぎさのテラスオープン
平成22年 (2010年)	湖(うみ)の駅オープン 旧大津公会堂オープン

表 1-4 大津市中心市街地の活性化に向けた主な取り組みの経緯

②人口に関する現状分析

●中心市街地内の人口・世帯数

○市街地内での人口増加の芽生え・少子高齢化の進行

車社会の進展や交通網の整備などで市街地は拡大し、市全体の人口は増加している。一方で中心市街地の人口は長期的に減少を続けてきたが、近年のマンション建設が進んだことなどにより、平成 17 年を境にして中心市街地の人口は増加をみせている。

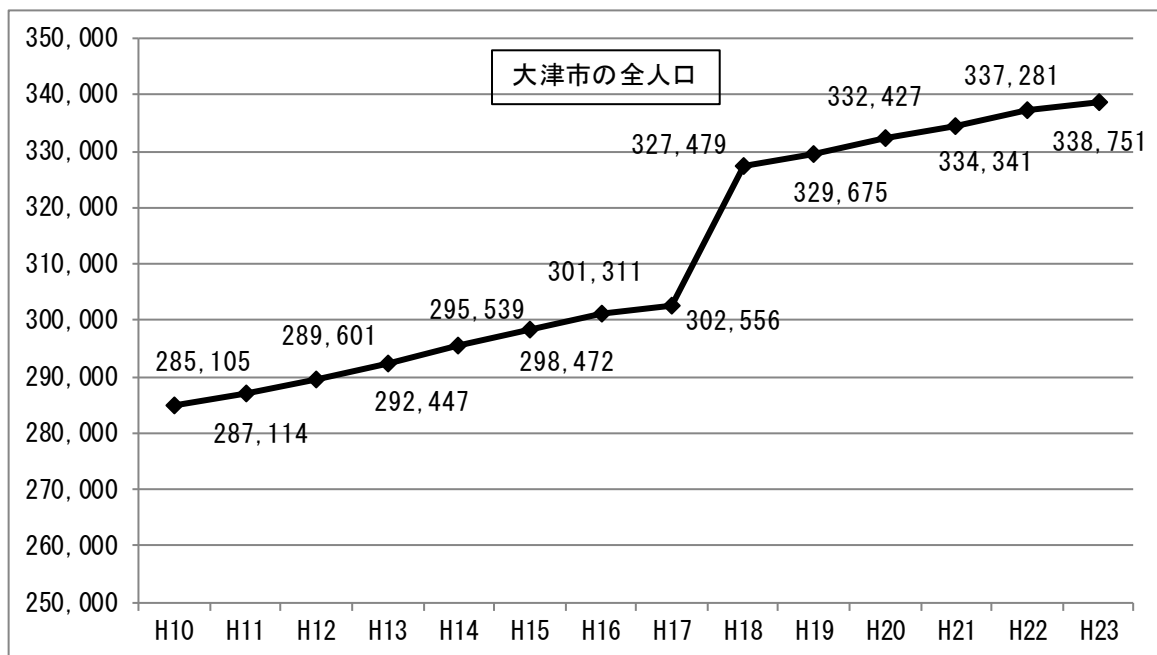


図 1-7 全市の人口の推移 出典：住民基本台帳

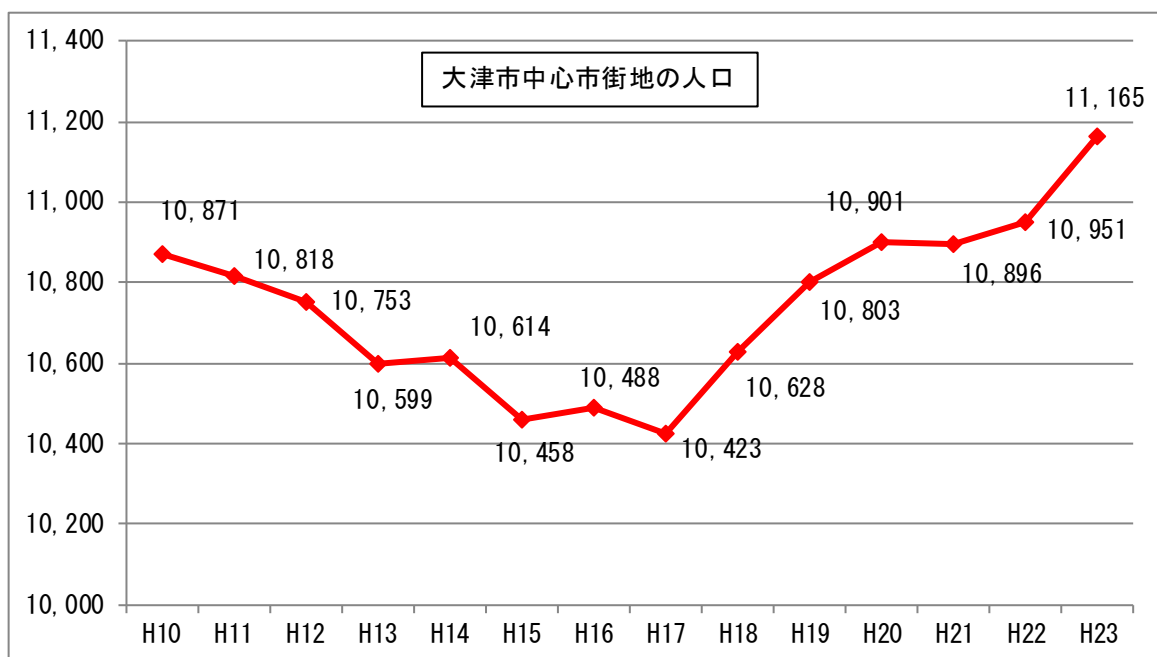


図 1-8 中心市街地の人口の推移 出典：住民基本台帳

全市、中心市街地ともに少子高齢化が進んでいる。中心市街地では、全市に比べ、幼年人口割合が低く（13.4%）、老年人口割合が高い（24.0%）。

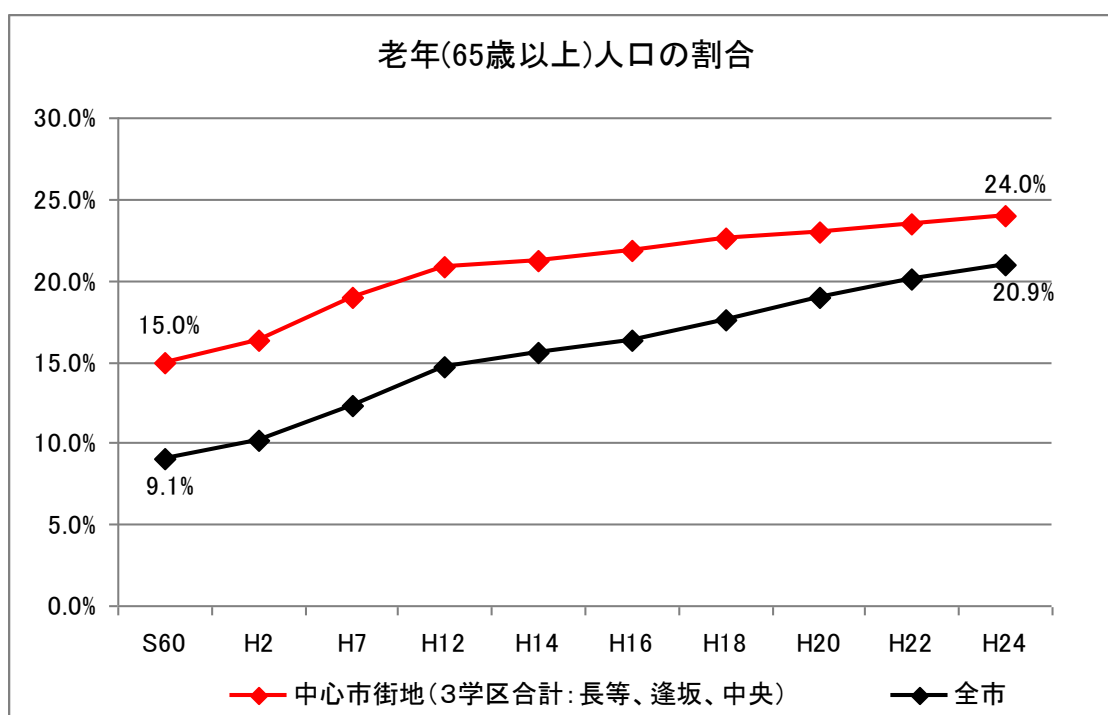
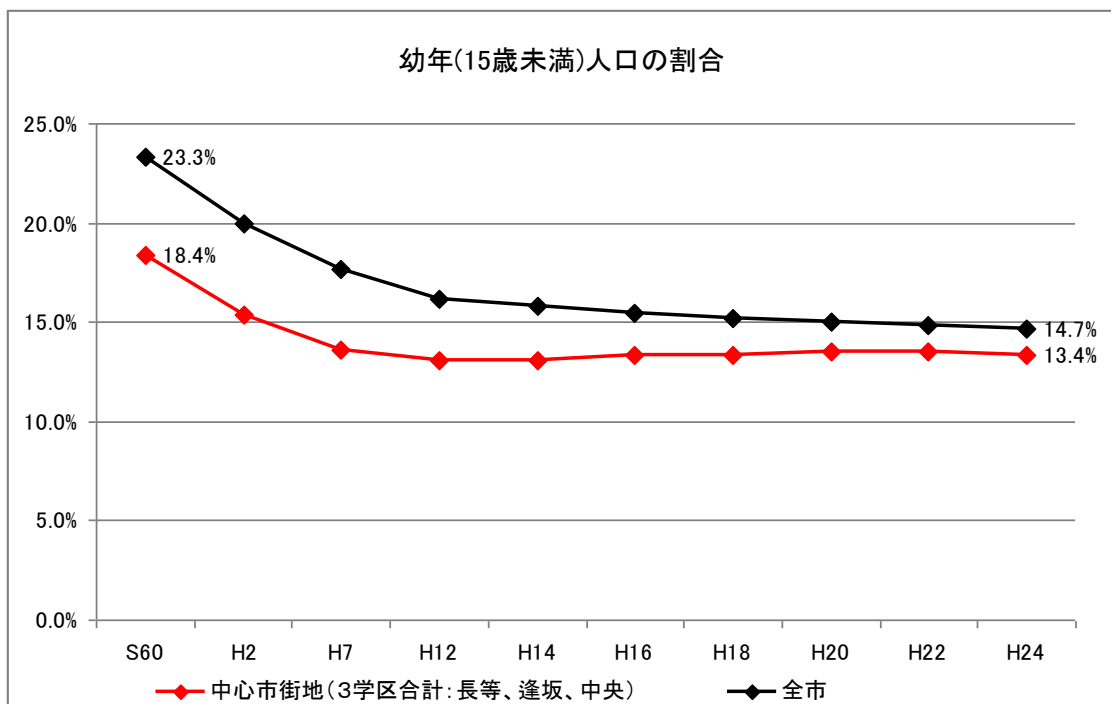


図 1-9 幼年・老年人口の割合の推移 出典：大津市統計年鑑

③商業及び観光に関する現状分析

●小売商業の推移

○経済の中心機能として銀行・金融機関などの業務施設が集積

大津市の各事業所のうち 20.5%の事業所は中心市街地を含む長等、逢坂、中央学区に集積し、従業員の 19.5%が働いている。特に金融・保険業は市内の 44.1%の事業所が集積する経済の中心地としての機能を有している。

	市全体		中心市街地		割合(%)	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
総数(公務除く)	11,737	120,368	2,408	23,514	20.5	19.5
農林漁業	15	100	1	3	6.7	3.0
鉱業	4	32	0	0	0.0	0.0
建設業	1,141	7,011	117	845	10.3	12.1
製造業	609	18,678	61	397	10.0	2.1
電気・ガス・水道業	18	1,035	4	293	22.2	28.3
運輸・通信業	252	6,677	71	2,398	28.2	35.9
卸売・小売業、飲食店	4,386	36,374	963	6,922	22.0	19.0
金融・保険業	213	4,016	94	2,750	44.1	68.5
不動産業	769	2,125	159	432	20.7	20.3
医療・福祉	829	15,114	132	3,470	15.9	23.0
教育・学習支援	622	7,882	89	835	14.3	10.6
複合サービス事業	134	1,035	31	176	23.1	17.0
その他サービス事業	2,745	20,289	686	4,993	25.0	24.6
公務	108	6,300	49	4,859	45.4	77.1

表 1-5 各種事業所の状況（平成 18 年） 出典：事務所・企業統計調査

○商店街を中心とした小売商業店の集積

大津市では、古くから街道沿いや湖岸の交易の中心として発展してきたことから、商店が軒を連ね、それらを基盤とした小売商店街が中心市街地に集積している。大津市全体の卸売・小売業、飲食店の 22.0%の事業所が集積している。

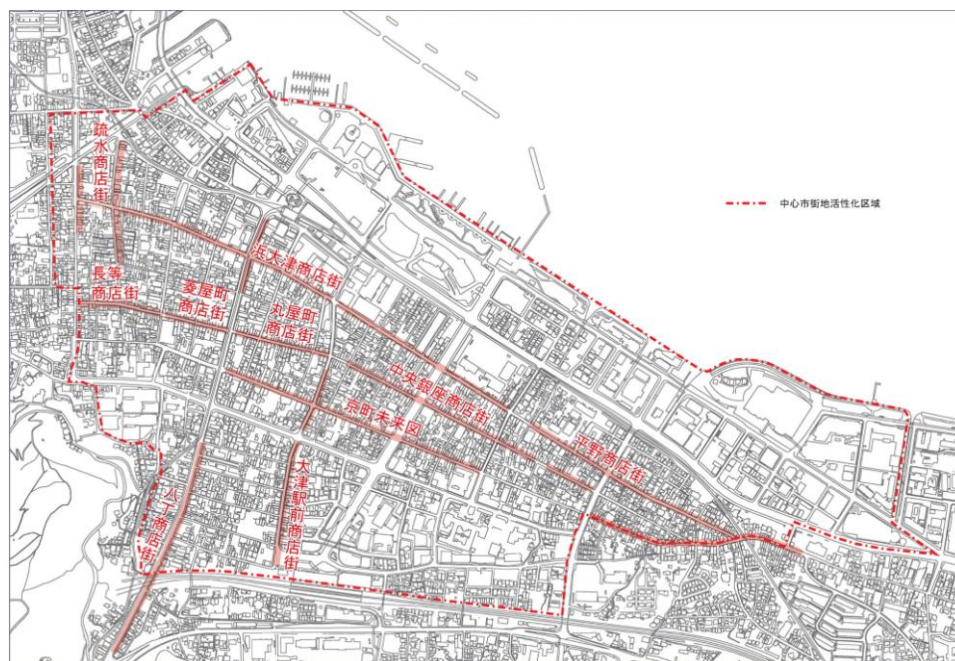


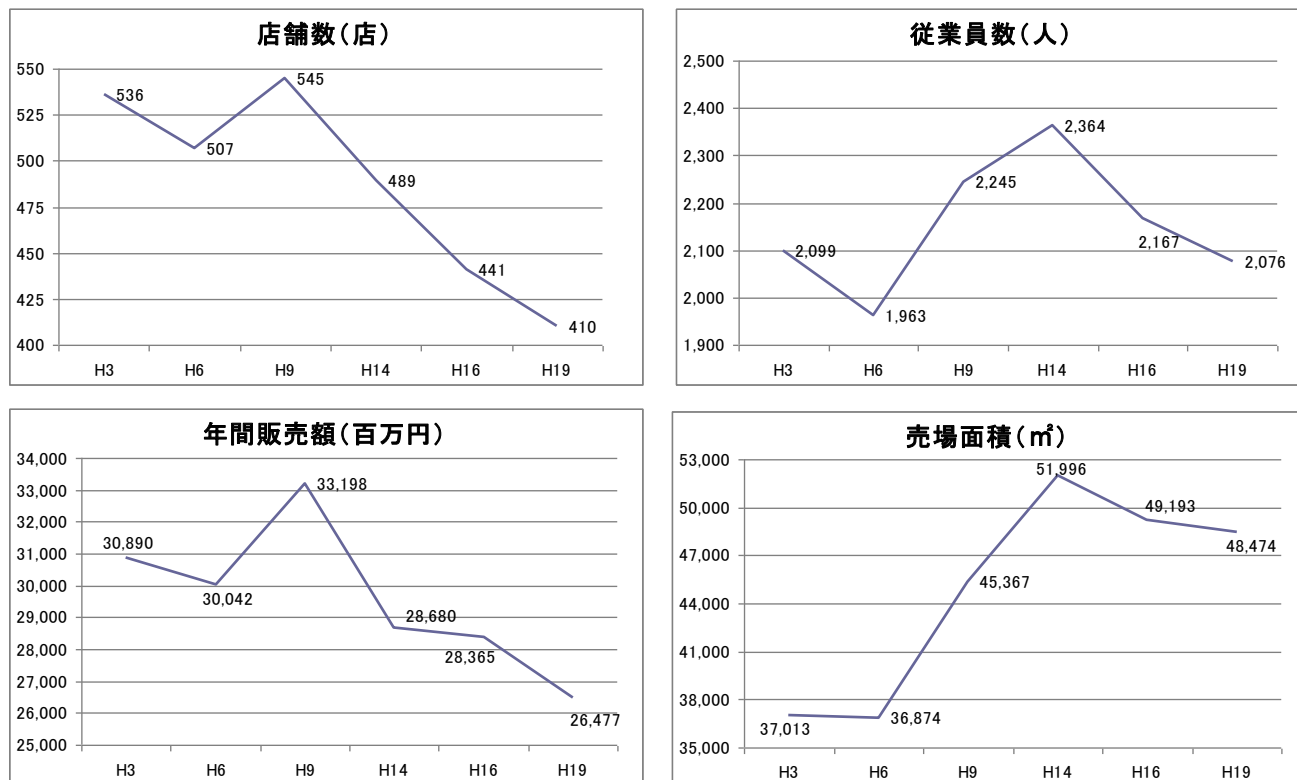
図 1-10 商店街の分布 出典：市資料を加工して作成

●店舗数・販売額の推移

○小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加

近年は、大津市内のみならず、周辺の草津市、守山市、栗東市なども商圈に含めた大規模小売店舗の立地が進んだり、モータリゼーションの進行や住民のライフスタイルの変化等の影響を受けて商店街の店舗数や販売額が落ち込んでいる。

商店街の小売店舗数・販売額等の推移を見ると、平成9年の大津パルコや平成14年の浜大津OPA（既に撤退）など大規模小売店舗が立地した地区の商店街は一時的に店舗数・販売額が増加しているが、その他の商店街は長期的に減少を続けている。



- * 図は中心市街地内の11つの商店街を合計したものである。
- * 平成9年度より平野商店街には「大津パルコ」を含む。
- * 平成14年度の浜大津商店街には「浜大津OPA」を含む。
- * 昭和50年度より菱屋町商店街には「西友大津店」を含む

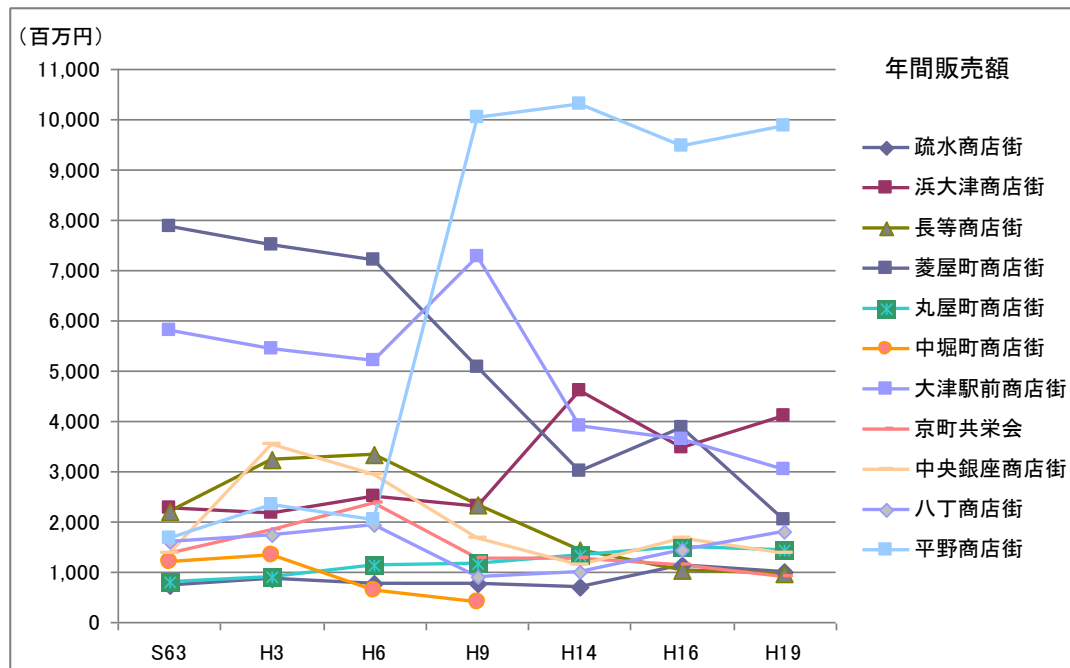
図 1-11 中心市街地内の商店街の店舗数・従業者数、年間販売額、売場面積の推移グラフ

出典：商業統計

	H3	H6	H9	H14	H16	H19
店舗数(店)	536	507	545	489	441	410
従業員数(人)	2,099	1,963	2,245	2,364	2,167	2,076
年間販売額(百万円)	30,890	30,042	33,198	28,680	28,365	26,477
売場面積(m ²)	37,013	36,874	45,367	51,996	49,193	48,474

表 1-6 中心市街地内の商店街の店舗数・従業者数、年間販売額、売場面積の推移表

出典：商業統計



* 平成9年度より平野商店街には「大津パルコ」を含む。

* 平成14年度の浜大津商店街には「浜大津OPA」を含む。

* 昭和50年度より菱屋町商店街には「西友大津店」を含む。

図 1-12 商店街別年間販売額の推移グラフ 出典：商業統計

	年間販売額（百万円）						
	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19
疏水商店街	750	877	764	775	709	1,123	1,004
浜大津商店街	2,282	2,183	2,508	2,291	4,593	3,470	4,097
長等商店街	2,203	3,246	3,342	2,329	1,433	1,026	966
菱屋町商店街	7,859	7,500	7,210	5,079	3,015	3,861	2,033
丸屋町商店街	809	889	1,127	1,182	1,333	1,511	1,432
中堀町商店街	1,202	1,320	617	400	—	—	—
大津駅前商店街	5,792	5,440	5,212	7,274	3,912	3,646	3,042
京町共栄会	1,378	1,840	2,363	1,268	1,255	1,150	904
中央銀座商店街	1,377	3,525	2,949	1,661	1,137	1,676	1,362
八丁商店街	1,593	1,749	1,925	897	1,004	1,426	1,784
平野商店街	1,660	2,321	2,025	10,042	10,289	9,476	9,853
計	26,905	30,890	30,042	33,198	28,680	28,365	26,477

表 1-7 商店街別年間販売額の推移表 出典：商業統計

中心市街地内の商店街の空き店舗の状況についても 6.6～26.7%程度の空き店舗率となるなど、商業機能が低下している。

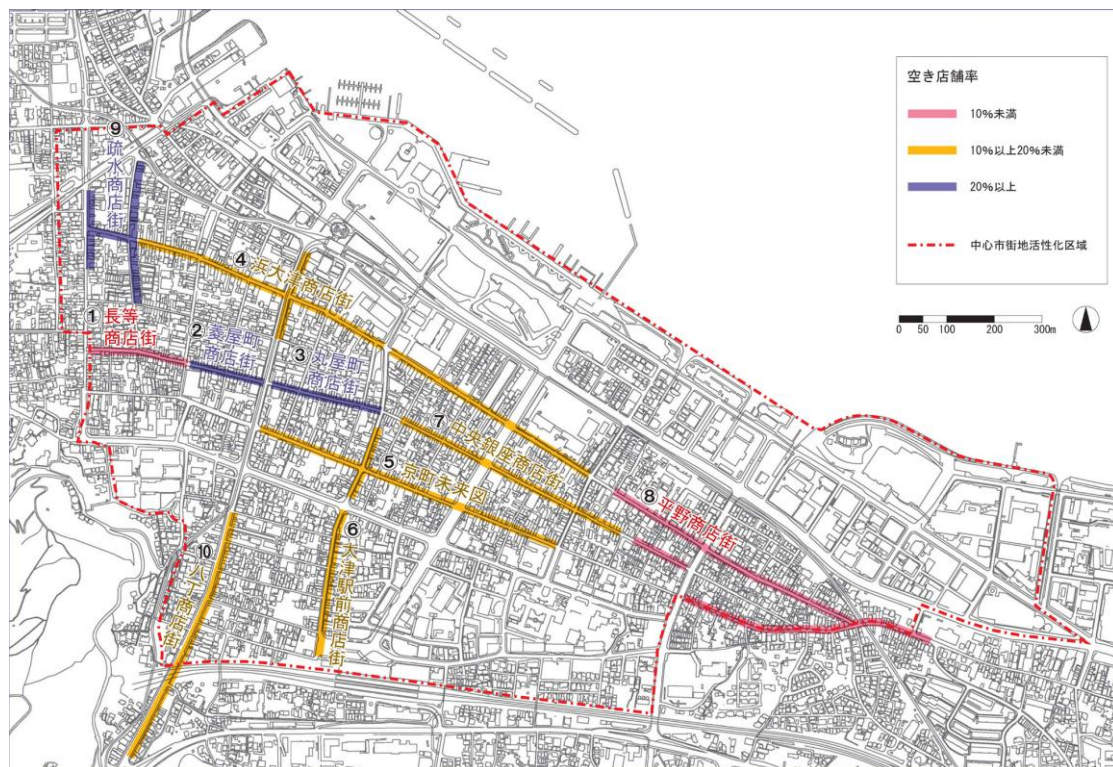


図 1-13 商店街の空き店舗の実態 出典：平成 21 年度商店街空き店舗等調査を加工

商店街の名称	調査年度	営業店舗数		空き店舗数		利用可能		利用不可能		店舗数
1 長等商店街	H18	41	[80.4%]	10	[19.6%]	5	[9.8%]	5	[9.8%]	51 [100%]
	H21	41	[91.1%]	4	[8.9%]	3	[6.7%]	1	[2.2%]	45 [100%]
2 菱屋商店街	H18	31	[75.6%]	10	[24.4%]	4	[9.8%]	6	[14.6%]	41 [100%]
	H21	35	[79.5%]	9	[20.5%]	7	[15.9%]	2	[4.5%]	44 [100%]
3 丸屋町商店街	H18	33	[78.6%]	9	[21.4%]	4	[9.5%]	5	[11.9%]	42 [100%]
	H21	33	[73.3%]	12	[26.7%]	6	[13.3%]	6	[13.3%]	45 [100%]
4 浜大津商店街	H18	84	[93.3%]	6	[6.7%]	4	[4.4%]	2	[2.2%]	90 [100%]
	H21	87	[89.7%]	10	[10.3%]	6	[6.2%]	4	[4.1%]	97 [100%]
5 京町共栄会 (京町未来図)	H18	69	[84.1%]	13	[15.9%]	2	[2.4%]	11	[13.4%]	82 [100%]
	H21	76	[82.6%]	16	[17.4%]	6	[6.5%]	10	[10.9%]	92 [100%]
6 大津駅前商店街	H18	53	[89.8%]	6	[10.2%]	4	[6.8%]	2	[3.4%]	59 [100%]
	H21	53	[89.8%]	6	[10.2%]	2	[3.4%]	4	[6.8%]	59 [100%]
7 中央銀座商店街	H18	105	[89%]	13	[11%]	9	[7.6%]	4	[3.4%]	118 [100%]
	H21	95	[88.8%]	12	[11.2%]	8	[7.5%]	4	[3.7%]	107 [100%]
8 平野商店街	H18	57	[93.4%]	4	[6.6%]	1	[1.6%]	3	[4.9%]	61 [100%]
	H21	57	[93.4%]	4	[6.6%]	1	[1.6%]	3	[4.9%]	61 [100%]
9 疏水商店街	H18	52	[83.9%]	10	[16.1%]	6	[9.7%]	4	[6.5%]	62 [100%]
	H21	39	[79.6%]	10	[20.4%]	6	[12.2%]	4	[8.2%]	49 [100%]
10 八丁商店街	H18	49	[89.1%]	6	[10.9%]	3	[5.5%]	3	[5.5%]	55 [100%]
	H21	40	[85.1%]	7	[14.9%]	4	[8.5%]	3	[6.4%]	47 [100%]
計	H18	574	[86.8%]	87	[13.2%]	42	[6.4%]	45	[6.8%]	661 [100%]
	H21	556	[86.1%]	90	[13.9%]	49	[7.6%]	41	[6.3%]	646 [100%]

* 対象は、旧大津市中心市街地活性化基本計画の区域内で 20 店舗以上が道路に隣接し、商店街区域を形成している商店街。区域内のすべての店舗数を示したものではない

* H18：平成 18 年度商店街空き店舗等実態調査（H18.9）に追加調査を実施（H18.12）

H21：平成 21 年度商店街空き店舗等調査（大津市）

表 1-8 商店街の空き店舗の実態