

第 2 期大津市中心市街地活性化基本計画（案）  
【130116 版】

大 津 市



## 第2期大津市中心市街地活性化基本計画（案） 目次

○基本計画の名称	1
○作成主体	1
○計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1]大津市の概況	1
[2]中心市街地の現状分析	4
[3]中心市街地活性化の今までの取り組み	37
[4]中心市街地活性化の取り組みの必要性	56
[5]中心市街地活性化の基本的な方針	58
2. 中心市街地の位置及び区域	61
[1]位置	61
[2]区域	62
[3]中心市街地要件に適合していることの説明	63
3. 中心市街地の活性化の目標	68
[1]中心市街地のエリア設定	68
[2]中心市街地の目標	69
[3]目標達成に向けた事業展開の考え方	70
[4]計画期間	74
[5]数値目標指標の設定	75
[6]数値目標の設定	77
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	97
[1]市街地の整備改善の必要性	97
[2]具体的事業の内容	98
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	104
[1]都市福利施設の整備の必要性	104
[2]具体的事業の内容	105
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	108
[1]街なか居住の推進の必要性	108
[2]具体的事業の内容	109

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	112
[1] 商業の活性化の必要性	112
[2] 具体的事業の内容	113
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	119
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	119
[2] 具体的事業の内容	120
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	123
[1] 市町村の推進体制の整備等	123
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	131
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	138
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	147
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	147
[2] 都市計画手法の活用	149
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	152
[4] 都市機能の集積のための事業等	154
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	155
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	155
[2] 都市計画との調和等	157
[3] その他の事項	158
12. 認定基準に適合していることの説明	159

○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、宇治田原町、甲賀市に接している。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。

JR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161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、JR琵琶湖線、JR湖西線などの交通網体系に恵まれている。

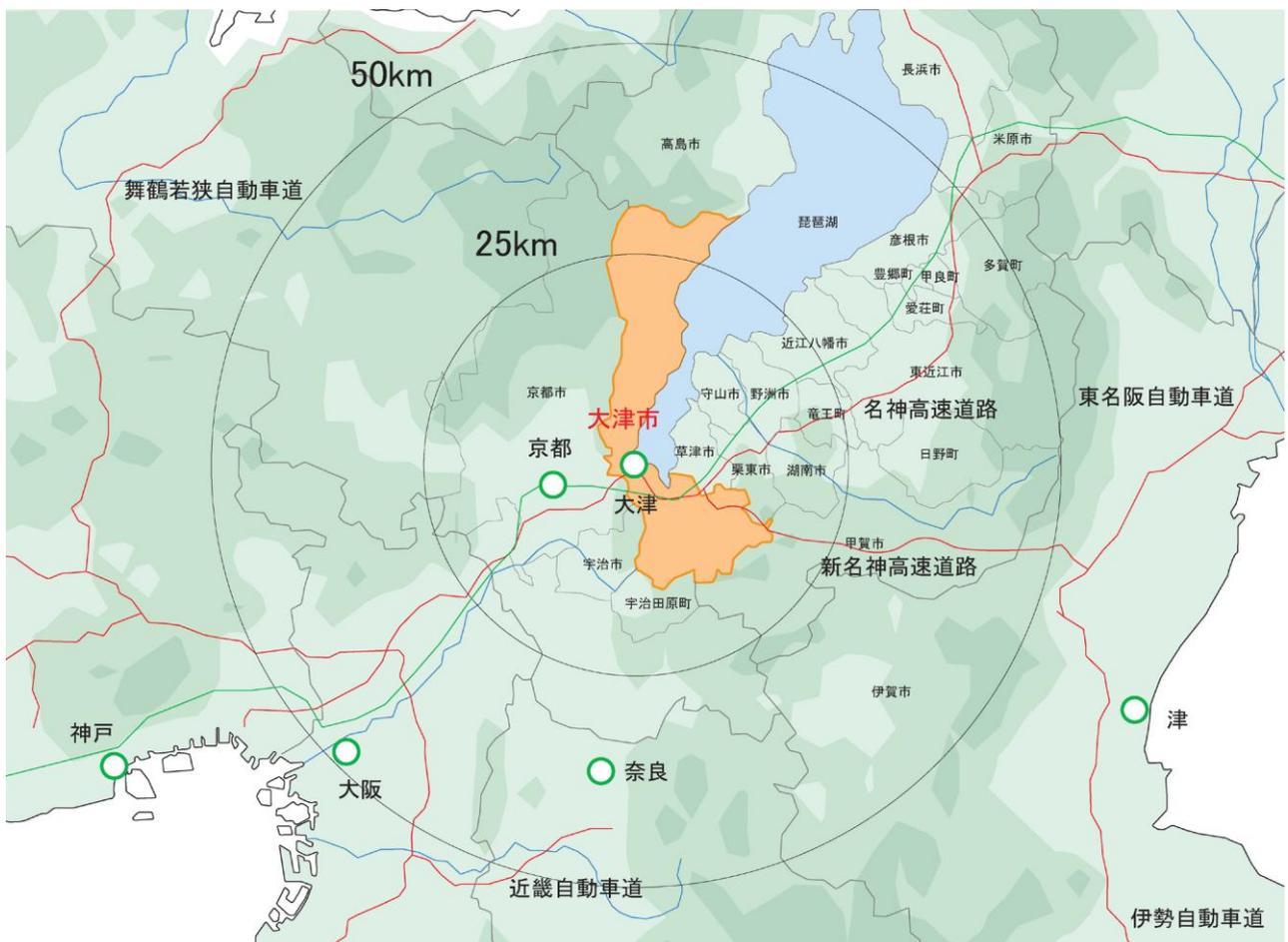


図 1-1 大津市の位置

## (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、北国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、江戸時代、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374.06km<sup>2</sup>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464.10km<sup>2</sup>となり、県面積（3,766.90km<sup>2</sup>）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 <sup>2</sup>
昭和7年5月10日 (1932)	滋賀村	28.39km <sup>2</sup>
8年4月1日 (1933)	膳所町、石山町	62.48km <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
42年4月1日 (1967)	瀬田町、堅田町	303.68km <sup>2</sup>
平成18年3月20日 (2006)	志賀町	374.06km <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

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、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・海産物等の北国からの物資が集積する港町や、それらを取り次ぐ問屋町、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			
	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	大門通・観音寺		
	米屋町	こめやちょう	中央二丁目		中保町	なかほちょう	浜大津三～四丁目		
	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	観音寺		
	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		
	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	三井寺町・長等一～三丁目	
	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	長等二丁目	
	上平蔵町	かみへいざうちょう	松本二丁目			土橋町	つちはしちょう	長等二～三丁目	
	下平蔵町	しもへいざうちょう	松本二丁目			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	松本二丁目			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	長等二～三丁目	
	肥前町	ひぜんちょう	松本二丁目			桶屋町	おけやちょう	長等二～三丁目	
	中町組	中堀町	なかぼりちょう			中央一丁目	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			
太間町		たいまちょう	中央三丁目	八町組		下東八町	しもひがしはつちょう	御幸町・札の辻・京町一丁目	
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	春日町・札の辻・逢坂二丁目	
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	京町一～三丁目	
伊勢屋町		いせやちょう				上西八町	かみにしはつちょう	京町三丁目	
材木町		さいもくちょう	中央四丁目			金塚町	かなづかちょう	御幸町・京町一丁目	
九軒町		きゅうけんまち	中央四丁目・京町四丁目			布施屋町	ふせやちょう	御幸町	
和泉町		いずみちょう	中央四丁目・松本二丁目		葛原町	くずはらちょう	御幸町・春日町		
高見町		たかみちょう	松本二丁目		松屋町	まつやちょう	春日町		
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		上博労町	かみばくろうまち	春日町		
京町組		上京町	かみきょうまち		京町一丁目・中央一丁目	下博労町	しもばくろうまち	御幸町・春日町・末広町・京町一～二丁目	
		中京町	なかきょうまち		中央一～二丁目・京町二丁目	寺町	てらまち		
		井筒町	いづつちょう		中央二丁目	谷町組	下関寺町	しもせきでらちょう	逢坂一～二丁目・春日町
		八幡町	はちまんちょう		中央二～三丁目・京町二～三丁目		中関寺町	なかせきでらちょう	
		上小唐崎町	かみこがらさきちょう		中央二丁目		清水町	しみずちょう	
		下小唐崎町	しもこがらさきちょう		中央二丁目		上関寺町	かみせきでらちょう	
	大工町	だいくまち	中央二丁目		下片原町		しもかたはらまち	逢坂一丁目	
	後在家町	ございけちょう	中央二～三丁目		上片原町		かみかたはらまち		
	葭原町	よしはらちょう	中央三丁目・京町三丁目		上大谷町		かみおおたにちょう		
	蛭子(真)町	えびすちょう	中央三丁目・京町三～四丁目	中大谷町	なかおおたにちょう				
	笹屋町	ささやちょう	浜大津二丁目・長等三丁目	下大谷町	しもおおたにちょう				
	鍛冶屋町	かじやちょう	浜大津二丁目	元一里町	もといちりちょう		大谷町		
	境川町	さかいがわちょう	浜大津二～四丁目	今一里町	いまいちりちょう				
	升屋町	ますやちょう	浜大津三丁目・長等三丁目	上火打町	かみひうちょう				
	蔵橋町	くらはしちょう	浜大津三丁目	下火打町	しもひうちょう				
	西山町	にしやまちょう	浜大津三丁目	北追分町	きたおいわけちょう		追分町・横木町二丁目		
	川口町	かわぐちちょう	浜大津三丁目	南追分町	みなみおいわけちょう				
	東今風町	ひがしいまおろしちょう	浜大津三丁目	髭茶屋町	ひげちゃやまち				
西今風町	にしいまおろしちょう	浜大津三丁目							
水揚町	みずあげちょう	浜大津三丁目							
今堀町	いまぼりちょう								

計 100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、10月第2日曜日に、13基の曳山が中心市街地内を巡行し、特徴の一つである「カラクリ」が25箇所披露される。また、前日には、各町内で曳山や懸装品が展示され、祭囃子が奏される宵宮が行われる。

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NPO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 町家と大津祭の本祭、曳山巡行

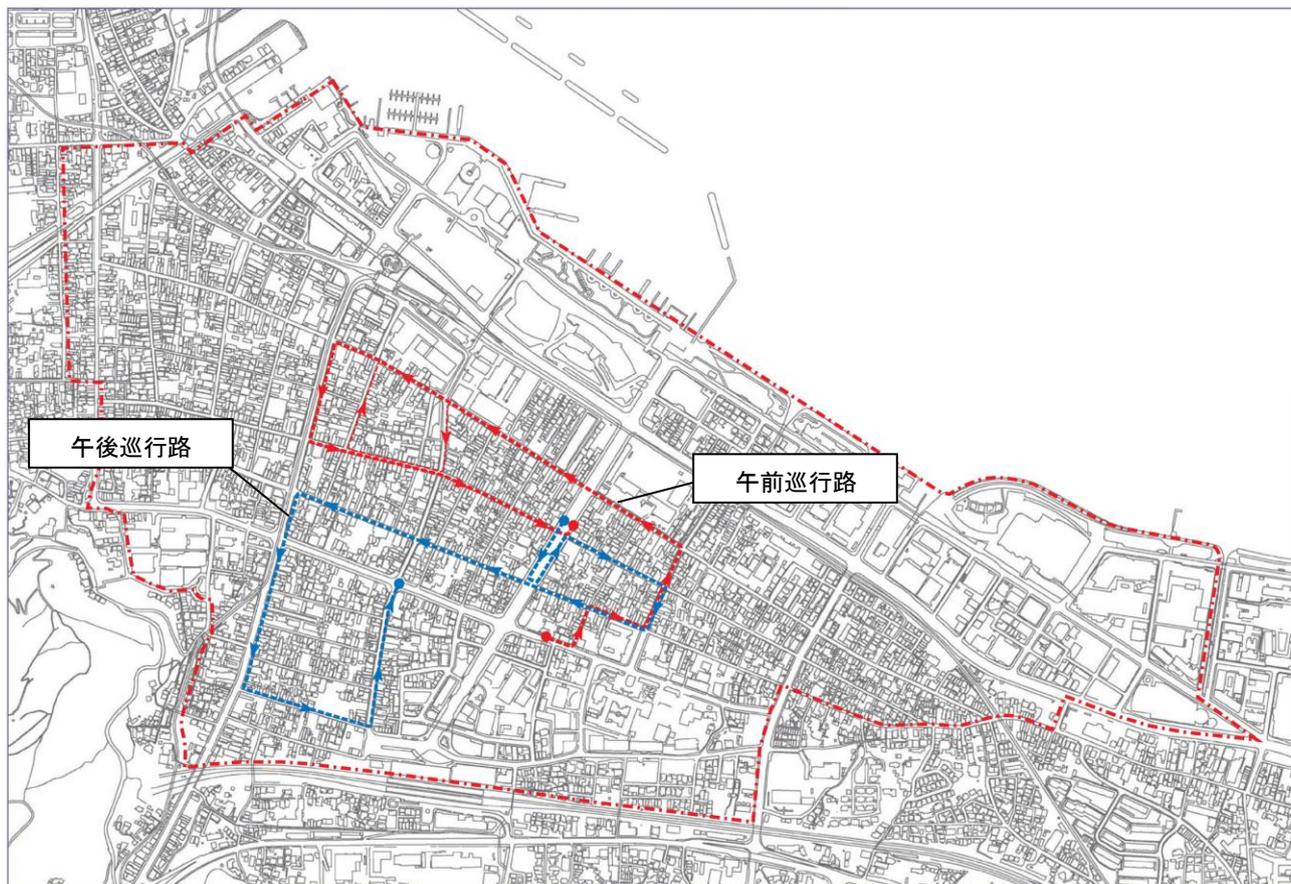


図 1-4 大津祭曳山巡行路

## 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の区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、大津百町区域は、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、現在でも下図1-5の範囲に約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高密度に残っていることは、全国的に見ても珍しいことである。

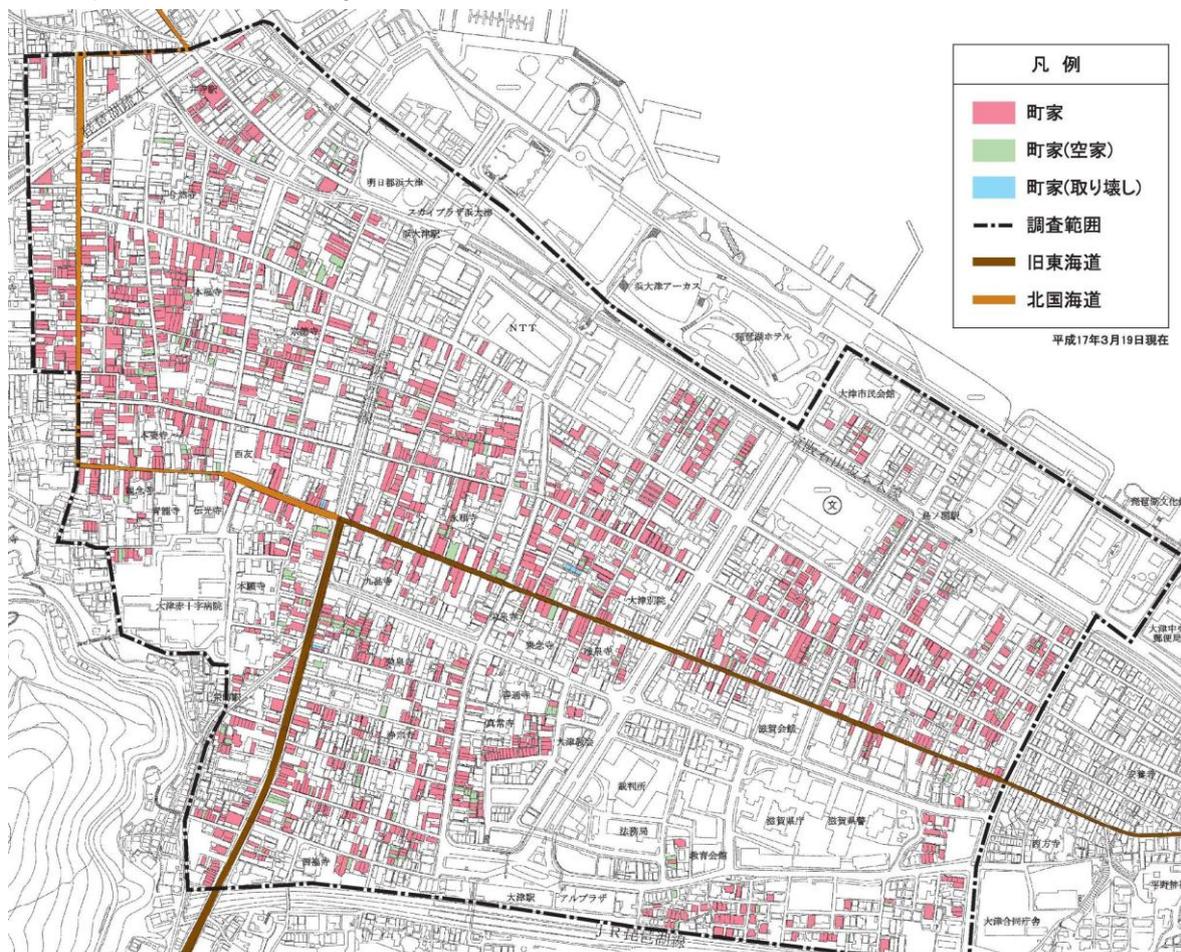


図1-5 大津百町内の町家の分布 出典：市調査

### 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、びわ湖ホール、旧大津公会堂、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	
滋賀県パスポートセンター	におの浜一丁目1-20	男女共同参画センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
滋賀行政評価事務所	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	市民活動センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
大津地方法務局	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	大津市国際親善協会	浜大津四丁目1-1(明日都2F)
大津地方検察庁	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	市民会館	島の関14-1
大津税務署	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
大津年金事務所	打出浜13-5	図書館	浜大津二丁目1-3
大津公共職業安定所	中央四丁目6-52	教育相談センター	浜大津二丁目1-35
滋賀労働局	御幸町6-6	まちなか交流館ゆうゆうかん	長等二丁目9-1
大津地方裁判所	京町三丁目1-2	大津祭曳山展示館	中央一丁目2-27
大津家庭裁判所	京町三丁目1-2	勤労福祉センター	打出浜1-6
○福祉施設等		勤労青少年ホーム	打出浜1-6
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)	勤労者体育センター	打出浜1-6
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)	県立芸術劇場びわ湖ホール	打出浜15-1
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)	県立県民交流センター	におの浜一丁目1-20
社会福祉協議会	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)	旧大津公会堂	浜大津一丁目4-1
消費生活センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津4F)	大津幼稚園(市立)	島の関1-50
浜大津保育園	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)	愛光幼稚園(民間)	末広町6-6
近松保育園(民間)	札の辻4-26	中央小学校(市立)	島の関1-60
		県立守山養護学校大津校舎	長等一丁目1-35
		びわ湖大津観光協会	春日町1-3
		大津駅観光案内所	春日町1-3

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

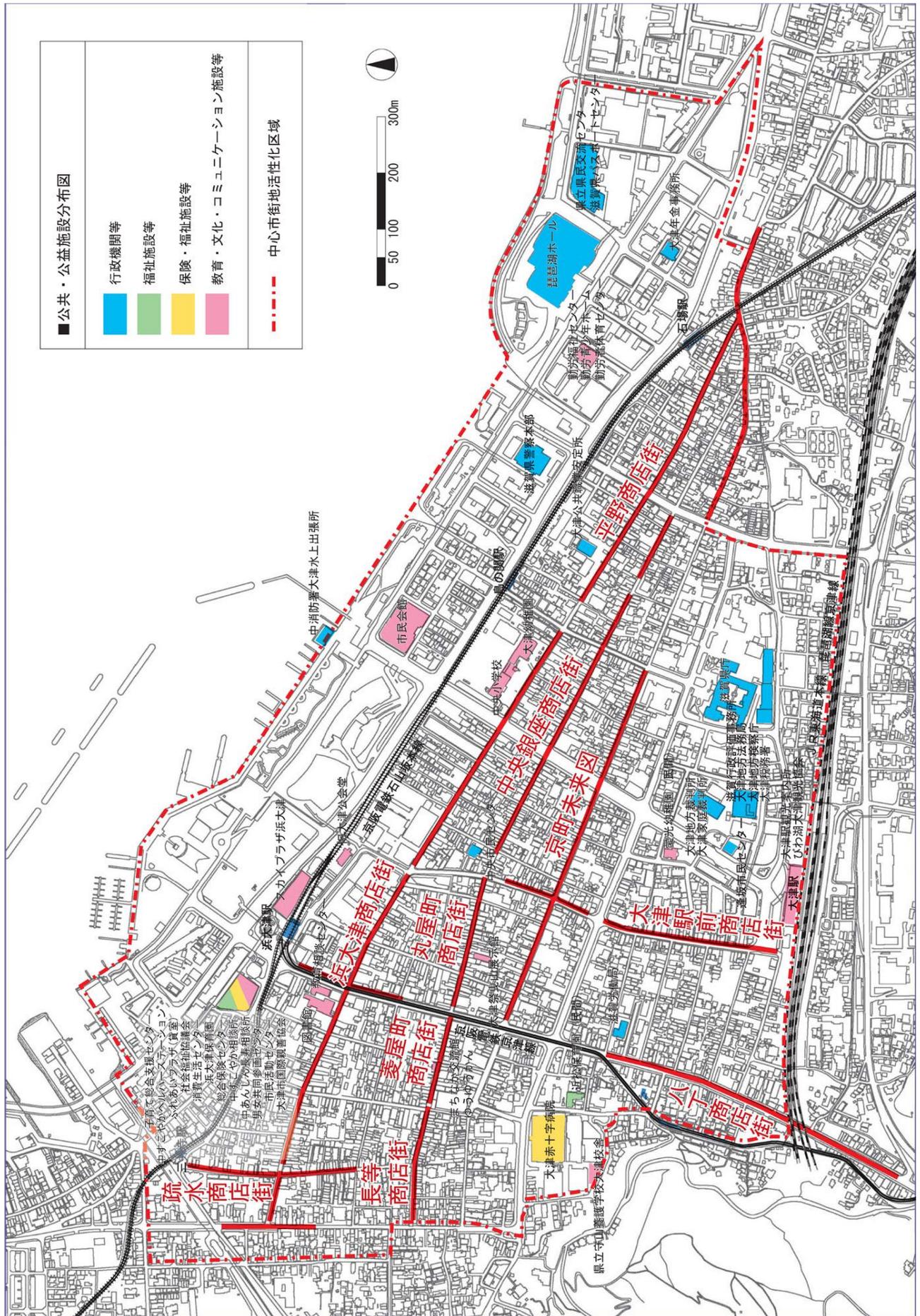


図1-6 中心市街地の主な公共・公益施設分布図

出典：大津市くらしの便利帳記載施設を图示

## (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つたため、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まって、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（うみ）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、まちなかについては、地域住民の保存活動を契機とした「旧大津公会堂」の改修や「町家の修景整備」、「登録有形文化財の登録支援事業」などの旧東海道のまちなみ保全の取組みも行われ、景観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さらに高まり、まちづくり活動が活発化した。

一方、JR大津駅から湖岸への回遊性については、来訪者の誘導を促す取組みが十分ではないことから、今後はまちの魅力を高め、回遊性を向上す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。

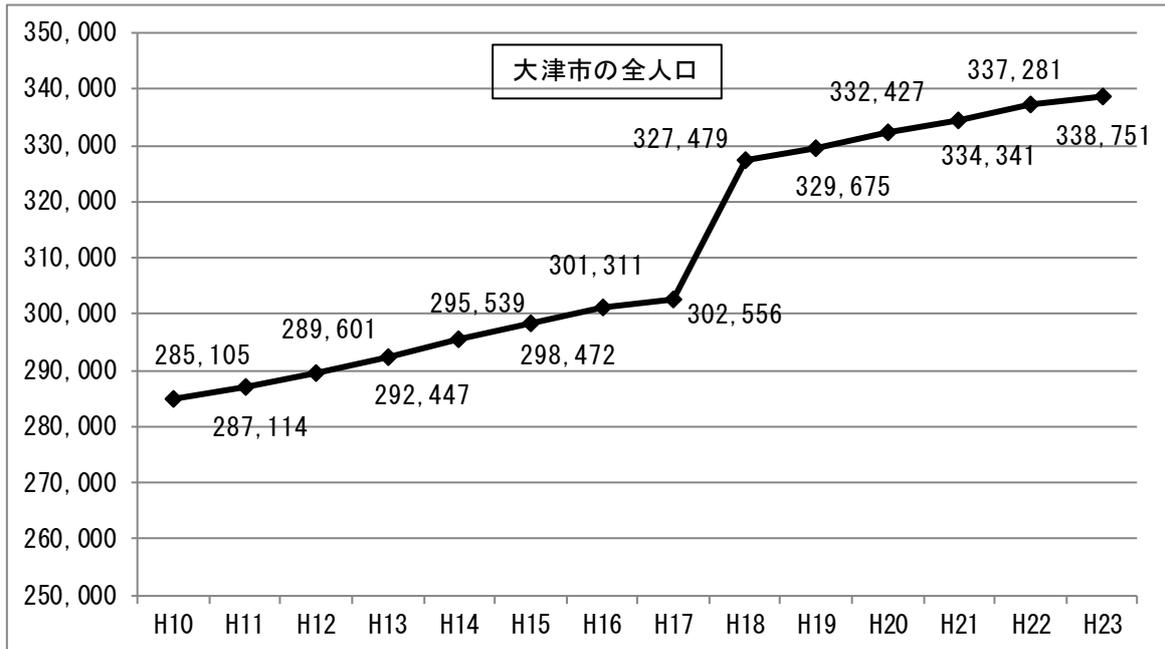


図 1-7 全市の人口の推移 出典：住民基本台帳

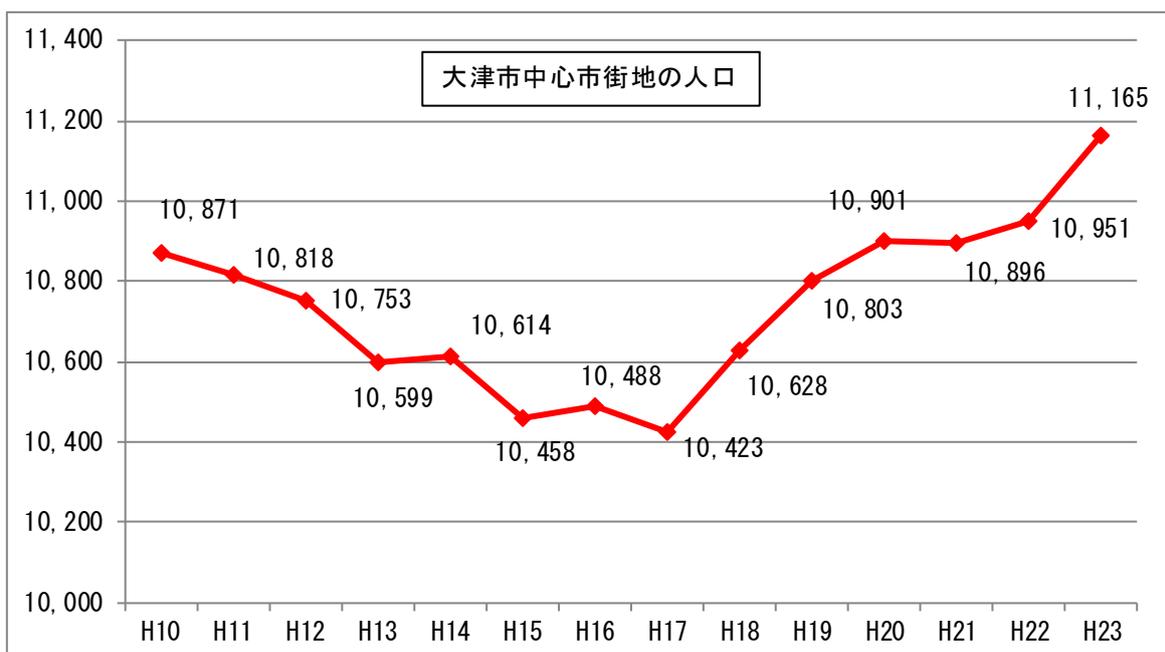


図 1-8 中心市街地の人口の推移 出典：住民基本台帳

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%）。

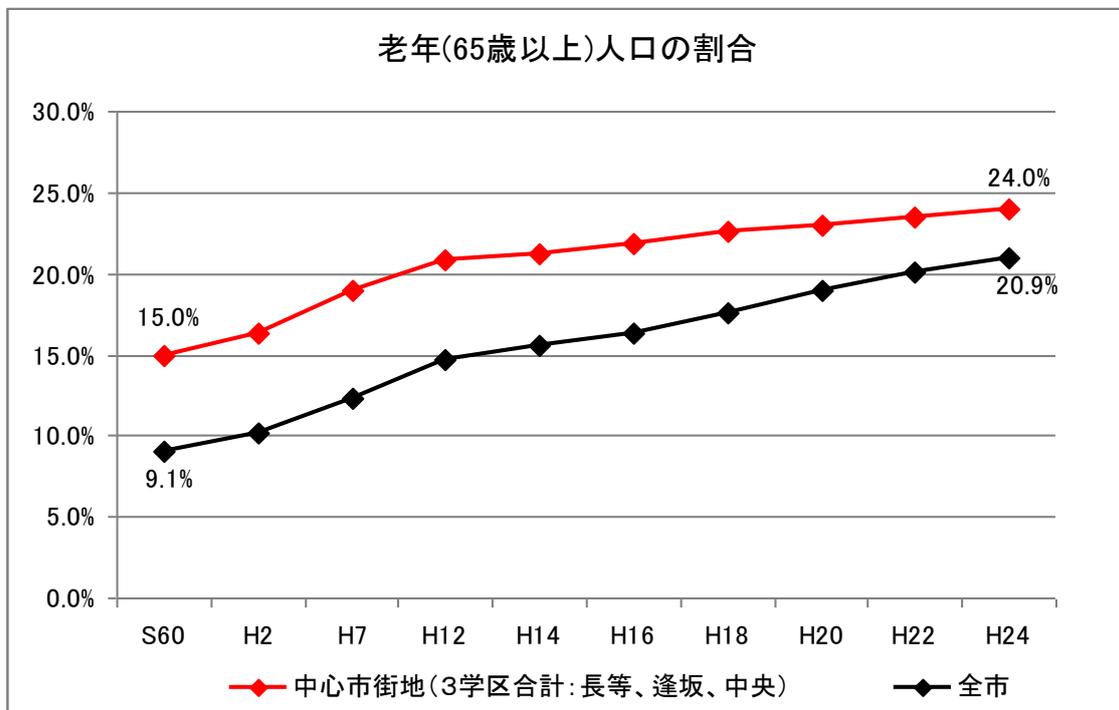
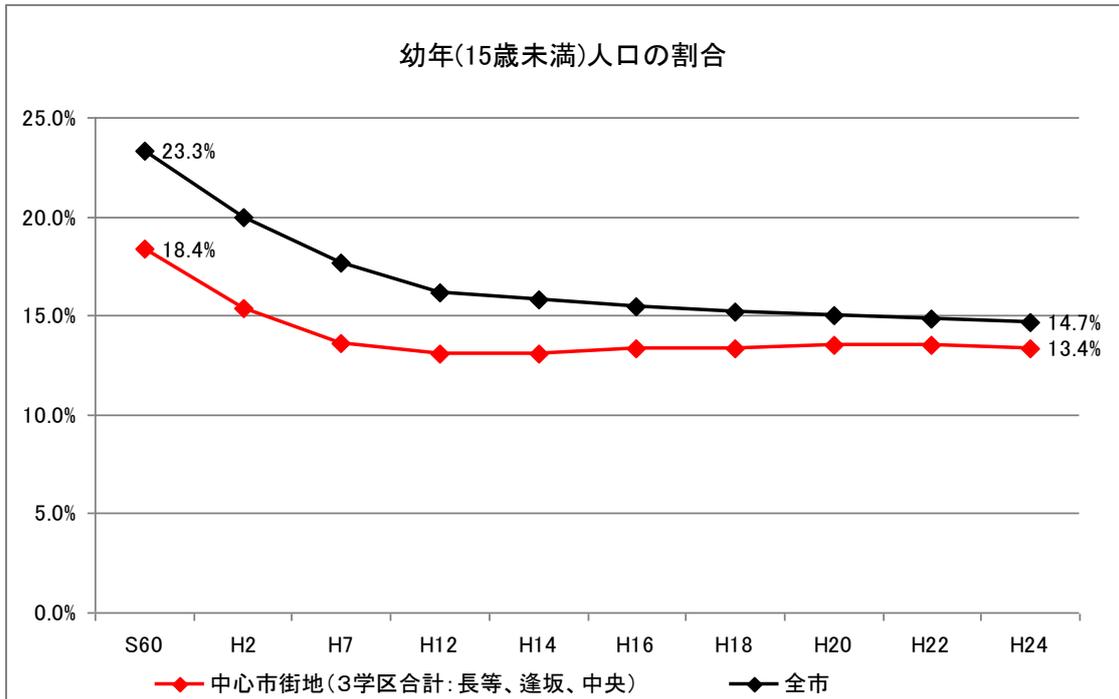


図 1-9 幼年・老年人口の割合の推移 出典：大津市統計年鑑

### 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。

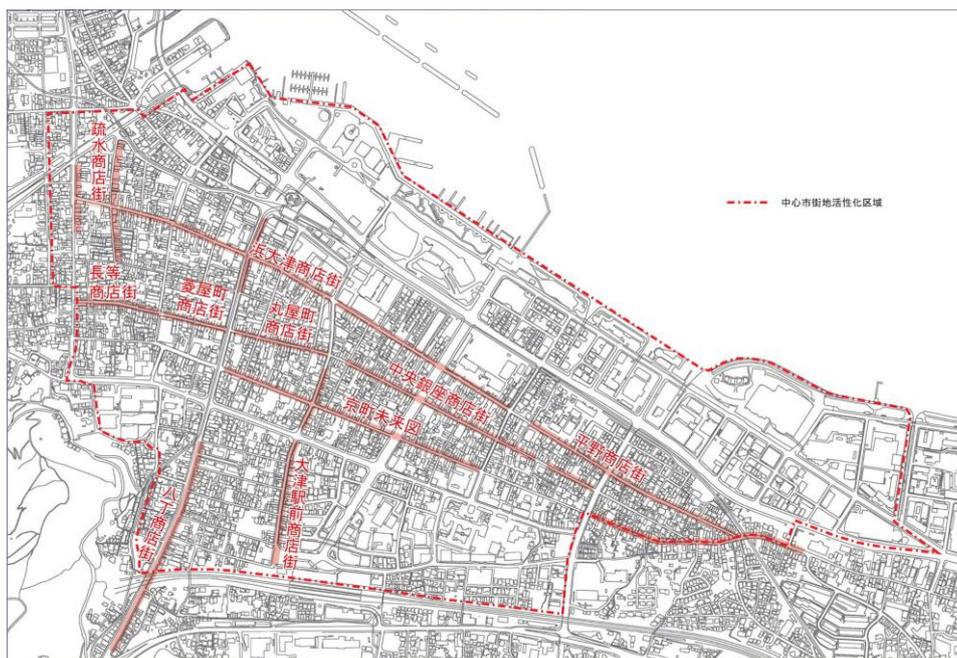


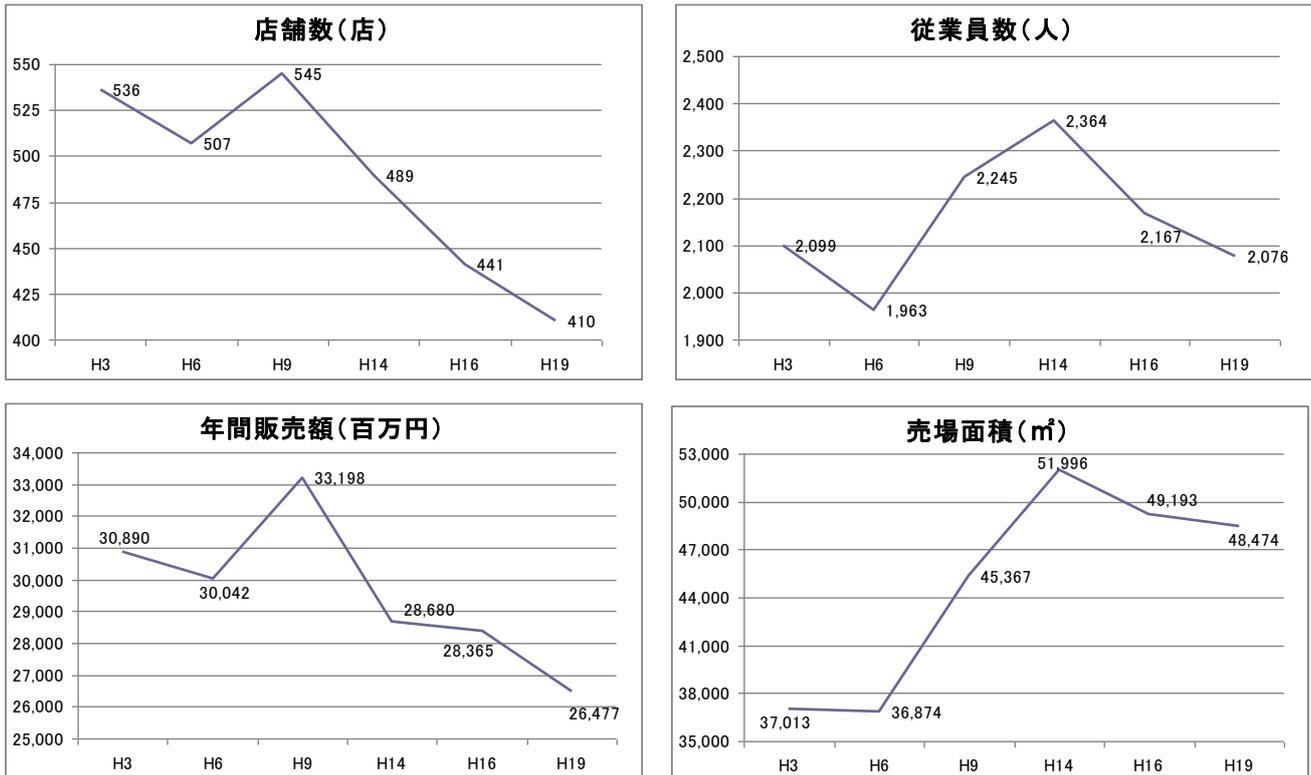
図 1-10 商店街の分布 出典：市資料を加工して作成

●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

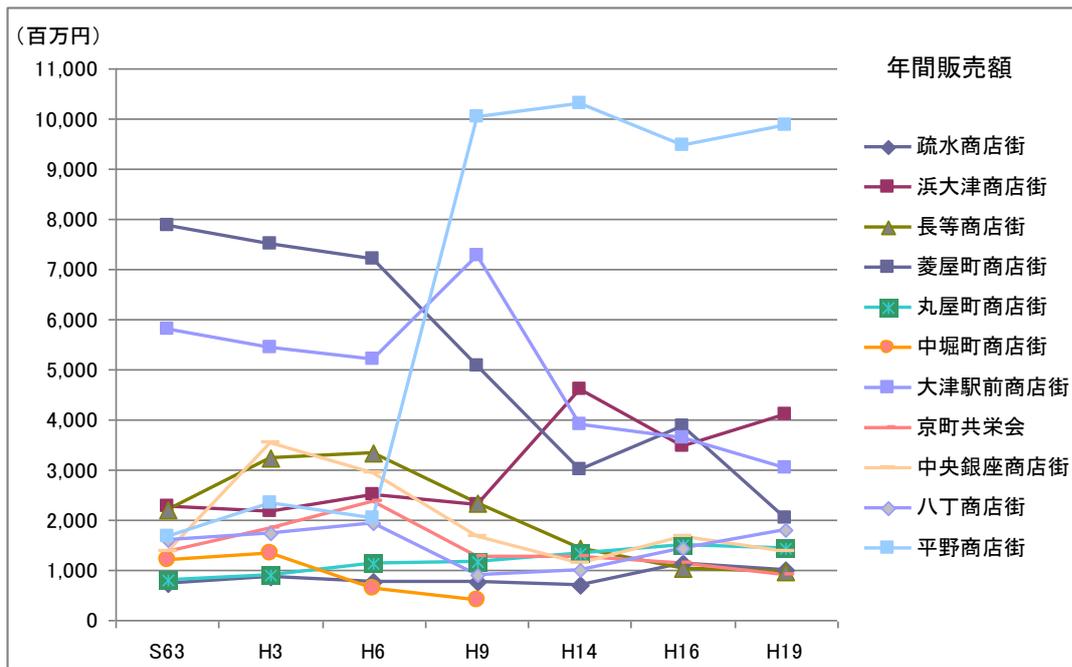
図 1-11 中心市街地内の商店街の店舗数・従業者数、年間販売額、売場面積の推移グラフ

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 <sup>2</sup> )	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。

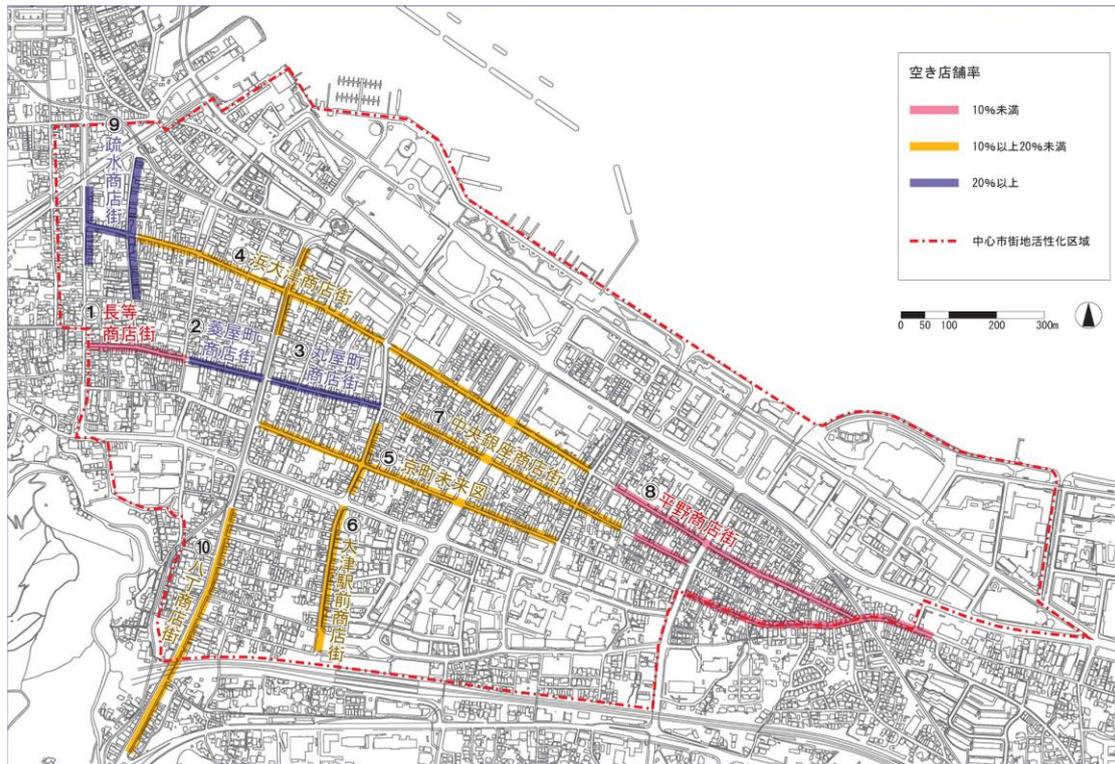


図 1-13 商店街の空き店舗の実態 出典：平成 21 年度商店街空き店舗等調査を加工

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
			数	率	数	率	数	率	
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

## ●大規模小売店舗の立地状況及び立地による影響

### ○大規模小売店舗の立地状況

大規模小売店舗の立地をみると、中心市街地よりも郊外の幹線道路沿道や住宅地付近への立地が多く、車利用を主とした商圏構造となっている。

市全体の売場面積に対する割合も 80.0%を超え、周辺都市も含めた郊外での大規模小売店舗の計画が持ち上がるなど、大規模小売店舗に依存した商圏構造となっている。

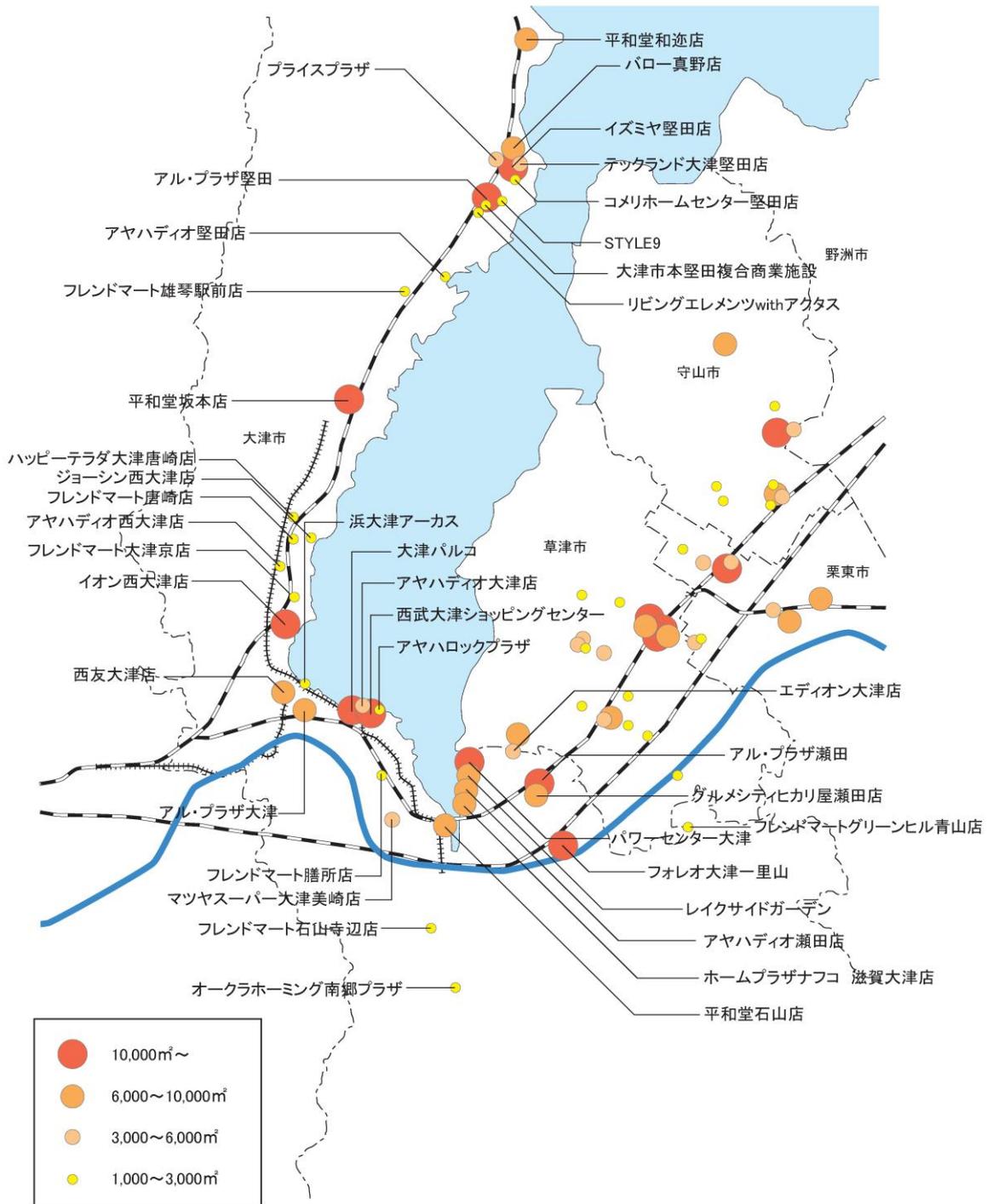


図 1-14 大規模小売店舗の立地 平成 24 年 10 月 10 日現在 出典：市資料を加工して作成

	店舗の名称	所在地	売場面積	開業時期	開店時刻	閉店時刻	取扱品等
1	平和堂石山店	松原町13-15	8159㎡	S45.09	9:30	20:30	総合小売
2	アル・プラザ大津	春日町1-5	7827㎡	S49.11	9:00	20:00	総合小売
3	西友大津店	長等2-2-18	6340㎡	S50.06	9:00	21:00	総合小売
4	グルメシティヒカリ屋瀬田店	一里山1-3-1	9199㎡	S50.12	10:00	21:00	総合小売
5	西武大津ショッピングセンター	におの浜2-3-1	25176㎡	S51.06	10:00	20:00	総合小売
6	ハッピーテラダ大津唐崎店	唐崎3-1-10	1499㎡	S53.07	-	19:00	食品中心
7	アル・プラザ堅田	本堅田5-20-10	9196㎡	S53.07	10:00	21:00	総合小売
8	オークラホーミング南郷プラザ	南郷2-1-1	1050㎡	S56.01	-	19:00	食品中心
9	平和堂和迹店	和邇中浜432	7565㎡	S59.09	9:30	21:00	総合小売
10	アル・プラザ瀬田	月輪1-3-8	11711㎡	S62.02	9:00	21:00	総合小売
11	アヤハディオ堅田店	衣川1-36-7	2640㎡	S62.03	-	19:00	HC*
12	アヤハディオ瀬田店	玉野浦1-1	8138㎡	S63.03	9:30	22:00	HC*
13	リビングエレメンツwithアタス	本堅田3-12-48	1089㎡	H01.09	10:00	19:00	家具
14	STYLE9	本堅田4-21	1396㎡	H02.03	-	20:00	家具
15	平和堂坂本店	坂本7-24-1	10633㎡	H05.05	10:00	21:00	総合小売
16	パワーセンター大津	菅野浦25-30	16110㎡	H06.10	10:00	20:00	電化製品他
17	フレンドマート唐崎店	見世2-11-35	1800㎡	H07.09	9:30	21:00	総合小売
18	アヤハディオ大津店	におの浜1-1-3	4818㎡	H07.10	9:30	19:30	HC*
19	フレンドマート雄琴駅前店	雄琴北2-2-10	1344㎡	H07.12	9:30	22:00	食品中心
20	フレンドマート石山寺辺店	石山寺4-14-1	2533㎡	H08.04	9:30	21:00	総合小売
21	大津パルコ	打出浜14-30	22711㎡	H08.11	10:00	20:30	衣料品、雑貨
22	イオン西大津店	皇子が丘3-11-1	23172㎡	H08.11	9:00	23:00	総合小売
23	プライスプラザ	真野2-29	5492㎡	H09.06	10:00	0:00	電化製品他
24	アヤハロックプラザ	におの浜3-1	2329㎡	H09.06	24時間	24時間	食品中心
25	コメリホームセンター堅田店	今堅田2-881-1	2860㎡	H10.09	9:30	20:00	HC*
26	エディオン大津店	大將軍1-28-5	5000㎡	H13.01	10:00	20:00	電化製品他
27	フレンドマート膳所店	中庄二丁目1-85	1550㎡	H15.09	9:00	22:00	食品中心
28	アヤハディオ西大津店	見世1-12-20	2378㎡	H15.11	9:30	22:00	HC*
29	レイクサイドガーデン	菅野浦24	7421㎡	H16.11	10:00	23:00	運動用具他
30	ホームプラザナフコ 滋賀大津店	玉野浦3-1	9190㎡	H17.11	8:00	20:00	HC*、家具
31	イズミヤ堅田店	今堅田3-11-1	13300㎡	H17.12	10:00	21:00	総合小売
32	テックランド大津堅田店	今堅田3-8-1	4983㎡	H19.03	10:00	21:00	電化製品
33	フォレオ大津一里山	一里山7-1-1	19976㎡	H20.11	10:00	3:00	複合施設
34	アル・プラザ堅田	本堅田5-20-10	19980㎡	H20.11	10:00	21:00	総合小売
35	フレンドマートグリーンヒル青山店	青山5-13-35	1510㎡	H20.7	9:30	21:00	食品中心
36	ジョーシン西大津店	際川4-11-1	2210㎡	H21.3	10:00	21:00	電化製品
37	パロー真野店	真野6-7-1	6004㎡	H21.9	10:00	21:00	食品中心
38	マツヤスーパー大津美崎店	美崎町5-1	3118㎡	H22.3	9:00	23:00	食品中心
39	大津市本堅田複合商業施設(西松屋・キリン堂)	本堅田5-11-11他	1699㎡	H23.1	9:00	21:45	衣料品、DRG
40	浜大津アーカス	浜町2-1	1325㎡	H23.7	10:00	0:00	複合施設
41	フレンドマート大津京店	柳川二丁目6-2	2344㎡	H24.8	9:30	21:00	食品中心

\*「HC」は「ホームセンター」、\*「DRG」は「ドラッグストア」

表 1-9 大規模小売店舗一覧(1,000㎡超)平成24年10月10日現在

出典：市資料

●歩行者・自転車通行量

○中心市街地の歩行者数は横ばい

中心市街地内での歩行者数は、1期計画期間においてほぼ横ばいとなっている。各調査地点ごとについても大きな数値の変化は見られない。調査地点の傾向としては、びわ湖岸エリアに近い地点で歩行者が多く、商店街の歩行者は少ない。

※平成22年の数値は、調査日当日に中心市街地各所を会場としたイベントが実施された影響から特出して高い。本数値は、外部要因によるもので通常日の歩行者数としてはみなさず参考値扱いとしている。

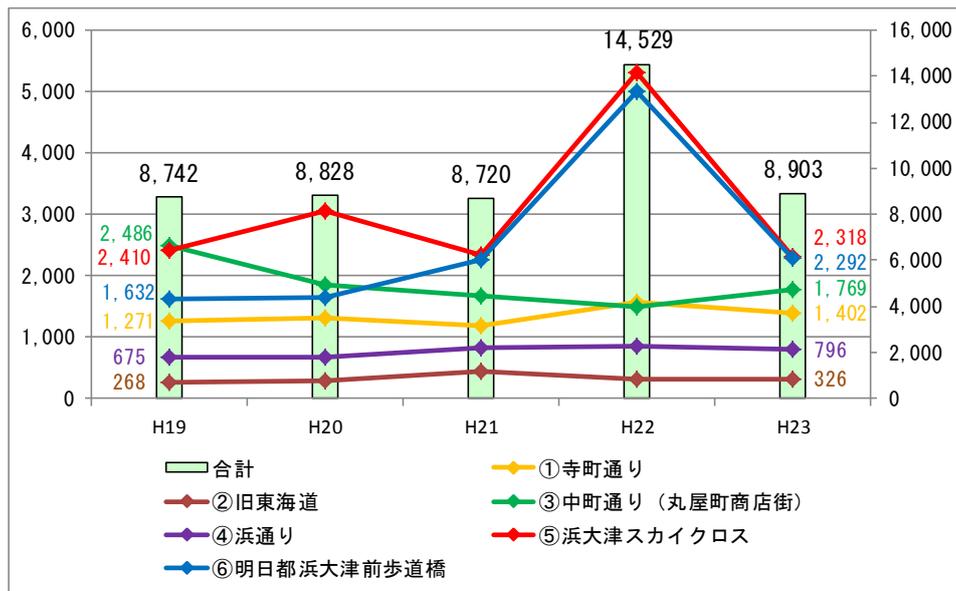


図 1-15 中心市街地における休日の歩行者・自転車通行量調査グラフ 出典：歩行者・自転車通行量調査

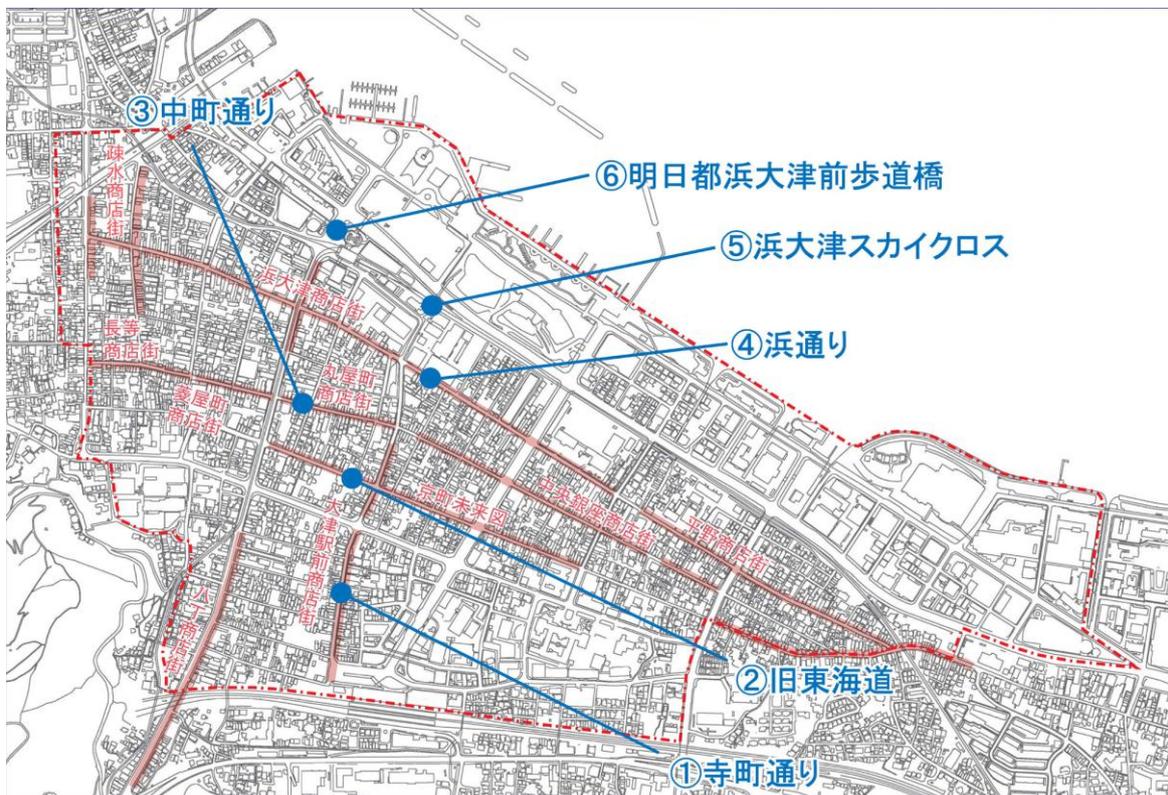


図 1-16 中心市街地における休日の歩行者・自転車通行量地点 出典：歩行者・自転車通行量調査

●観光客入込数

○中心市街地を訪れる観光客の増加

観光面においては、平成19年度をピークに市全体の観光客は減少傾向にあったが、平成23年度に増加に転じている。中心市街地においては、多くの地区が減少傾向にある一方、浜大津・膳所地区、琵琶湖湖岸地区が増加している。

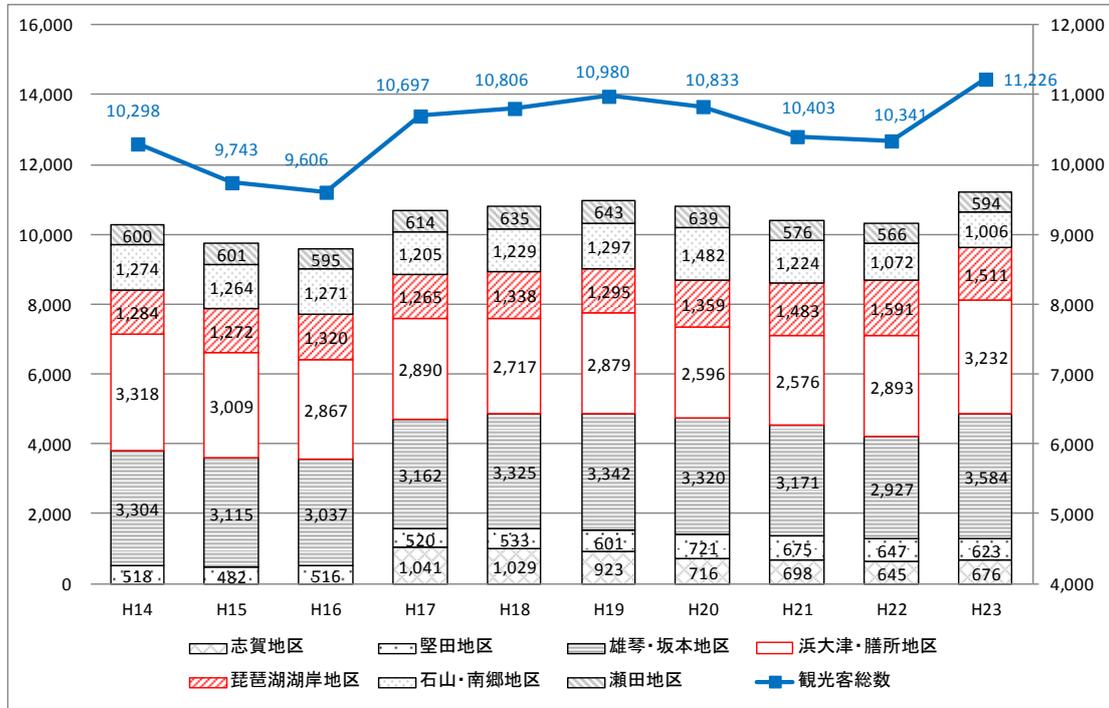


図1-17 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑

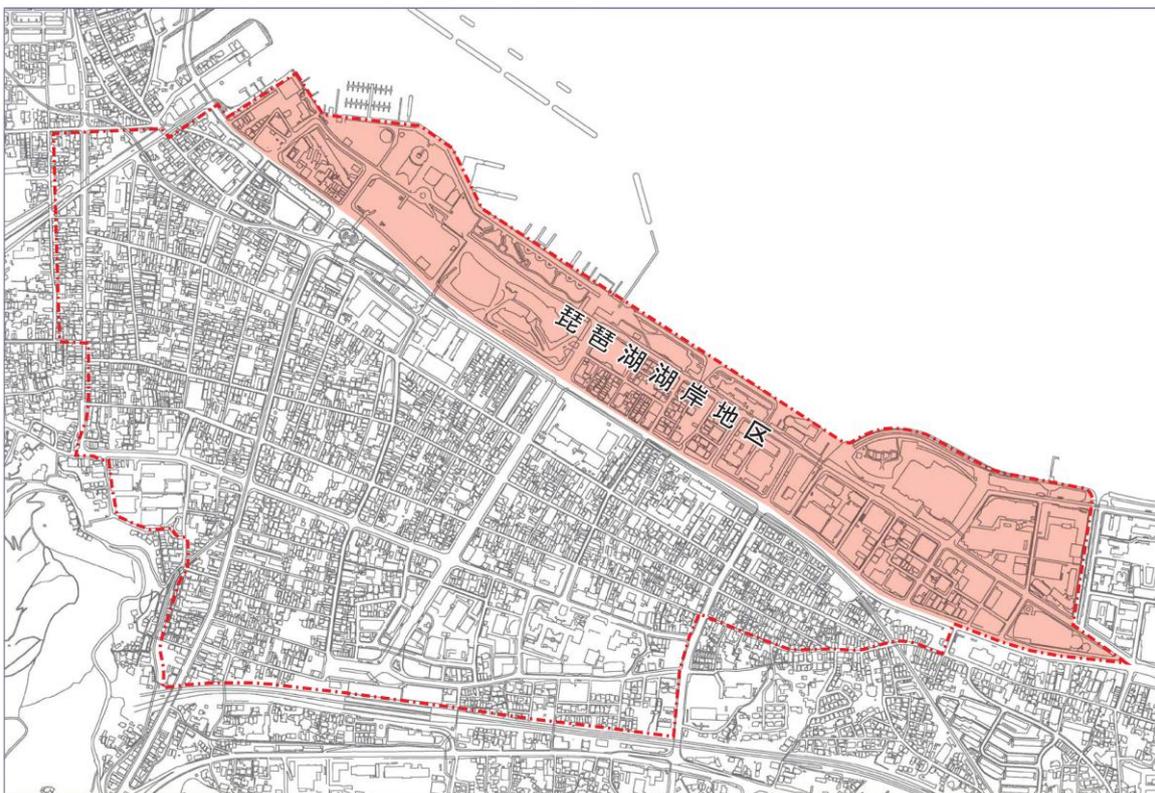


図1-18 琵琶湖湖岸地区区域図

#### ④土地利用に関する現状分析

##### ●地価公示の推移

##### ○中心市街地の地価の下落

中心市街地の地価は平成 20 年をピークとして下落を続けているが、平成 24 年に下げ止まりの兆しが見られる。

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
大津5-5	265,000	250,000	248,000	270,000	330,000	347,000	322,000	292,000	278,000	290,000
大津5-6	170,000	160,000	157,000	163,000	177,000	185,000	172,000	160,000	153,000	153,000
大津5-7	139,000	130,000	126,000	128,000	138,000	144,000	133,000	127,000	125,000	126,000
大津5-8	129,000	117,000	112,000	114,000	120,000	125,000	121,000	118,000	117,000	117,000
大津5-9	207,000	195,000	184,000	195,000	210,000	220,000	136,000	130,000	127,000	129,000
大津5-10	120,000	112,000	107,000	111,000	122,000	123,000	118,000	113,000	108,000	108,000
大津5-13	175,000	158,000	154,000	164,000	180,000	190,000	176,000	162,000	153,000	153,000

表 1-10 地価公示の推移 出典：都道府県地価調査

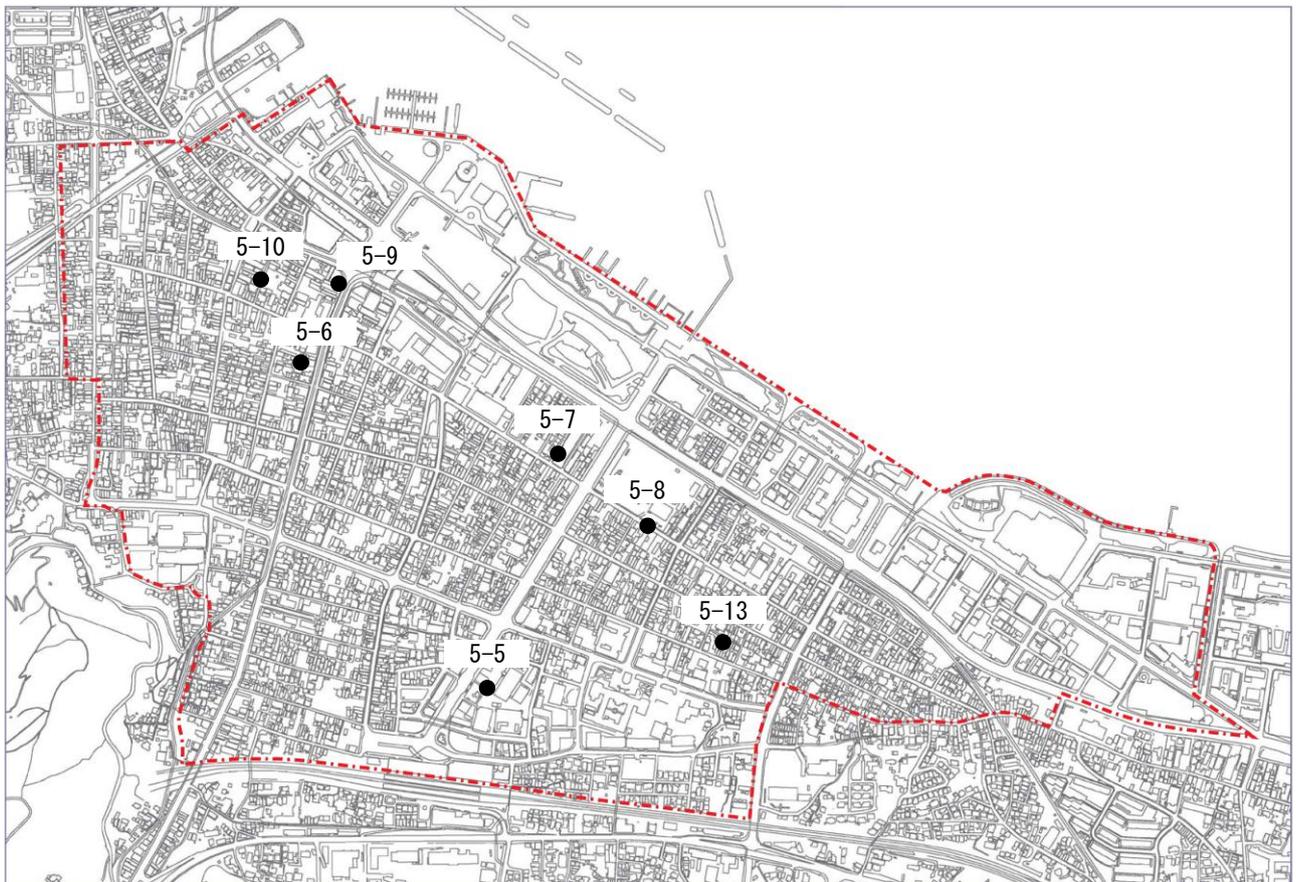


図 1-19 地価公示基準地 出典：都道府県地価調査

## ●事業所数

### ○中心市街地の事業所数の減少

中心市街地の事業所数及び従業員数について、平成13年に比べ平成18年では事業所数及び従業員数とも減少している。

	H13		H18	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
総数(公務除く)	2,618	24,944	2,408	23,514
農林漁業	1	4	1	3
鉱業	0	0	0	0
建設業	138	1,274	117	845
製造業	78	511	61	397
電気・ガス・水道業	3	348	4	293
運輸・通信業	56	1,117	71	2,398
卸売・小売業、飲食店	1,109	6,769	963	6,922
金融・保険業	121	3,329	94	2,750
不動産業	111	432	159	432
医療・福祉			132	3,470
教育・学習支援			89	835
複合サービス事業	1,001	11,160	31	176
その他サービス事業			686	4,993
公務	43	4,172	49	4,859

表 1-11 事業所数の推移 出典：事務所・企業統計調査

## ●住居の居住状況

### ○中心市街地の住居の居住状況の推移

中心市街地の住宅に住む一般世帯数は増加している。なかでも持ち家に住む世帯数の増加数が大きい。

中心市街地(長等、逢坂、中央)		(単位:世帯)						
国勢調査年	総数	住宅に住む一般世帯						住宅以外の一般世帯
		総数	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	
平成12年	9,024	8,804	5,708	257	1,990	725	124	220
平成17年	9,959	9,753	6,599	279	2,140	634	101	206
平成22年	11,849	11,685	7,979	243	2,720	608	135	164

表 1-12 住居の居住状況の推移 出典：大津市統計年鑑

## ⑤交通に関する現状分析

### ●駐車場など交通インフラの現状

#### ○バス運行、鉄道、公共駐車場の充実

中心市街地に乗り入れるバスは3社あり、中心市街地内の主な駅、病院、公共施設などの主要地点への運行も充実しているものの利用者は減少の傾向にある。

鉄道については、JR東海道本線の大津駅が中心市街地に位置し、本市広域鉄道交通の拠点のひとつとなっている。また、市民の日常生活に密着した交通機関である京阪電鉄の5駅（三井寺駅、京阪浜大津駅、島ノ関駅、石場駅、上栄町駅）が位置し、特に京阪浜大津駅は、坂本地区及び石山寺地区をはじめとした本市の主要観光地域と京都との結節点となっている。

また、中心市街地への公共駐車場は、鉄道交通拠点周辺及び湖岸エリアを中心に現在8つ整備されており、周辺施設利用促進とともに市街地における渋滞解消と公共交通の活性化を目的としてパーク&ライドの取組みが行なわれている。

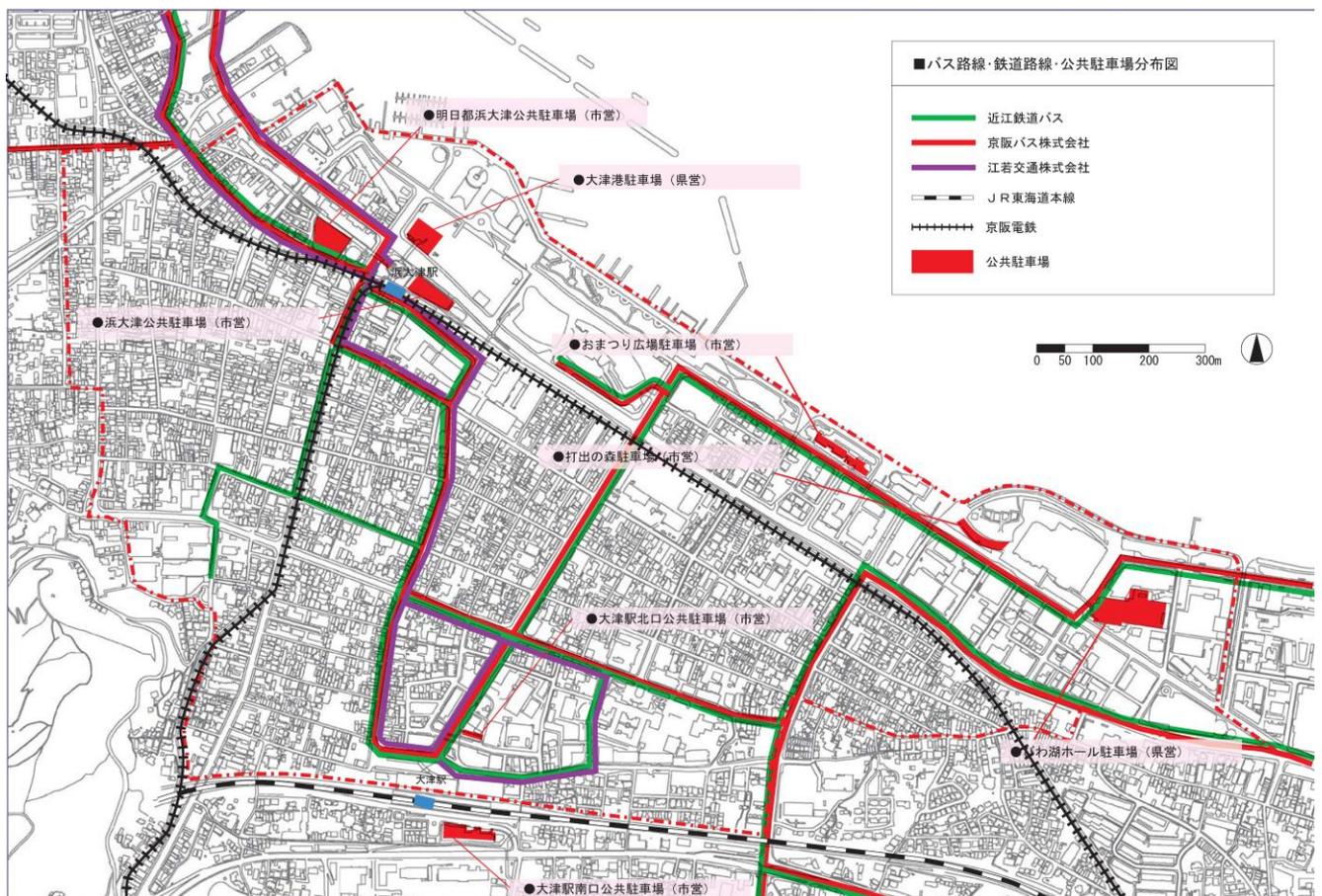


図 1-20 バス路線・鉄道路線・公共駐車場分布図

● 鉄道の利用者数

○ 公共交通機関の利用者数の推移

● JR大津駅の乗車人数の推移

中心市街地内に位置するJR大津駅の利用者数は、緩やかに減少傾向にある。

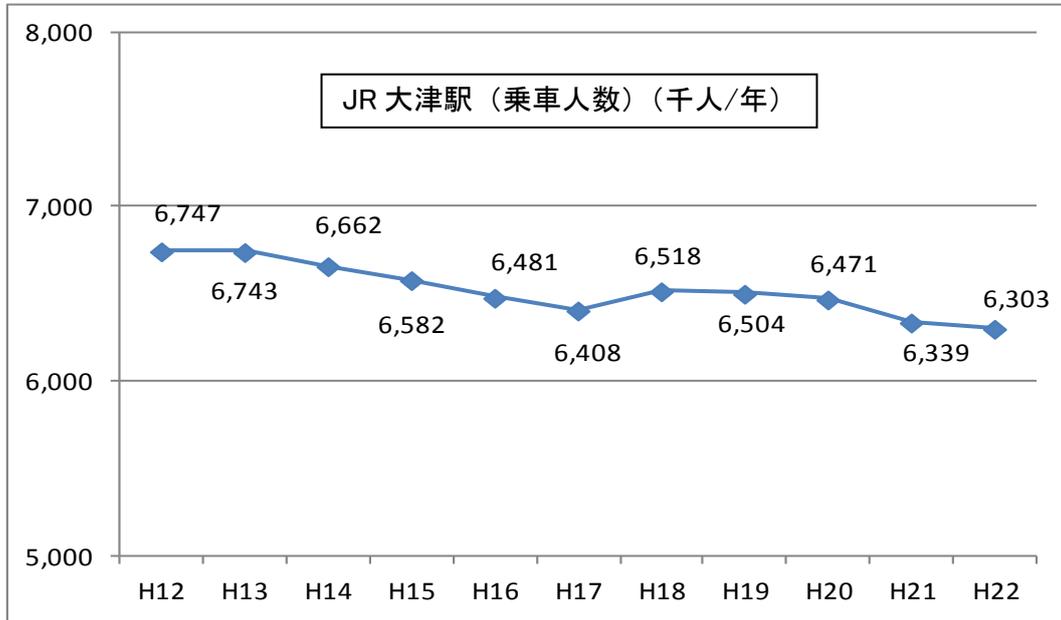


図 1-21 中心市街地内JR大津駅の乗車人数の推移 出典：大津市統計年鑑

● 京阪電車浜大津駅の乗降人数の推移

平成 12 年から 17 年までの 5 年間で 1,000 人以上(18%以上)減少していたが、1 期計画の中心市街地活性化に取り組んだ平成 20 年以降は増加の傾向が見られる。

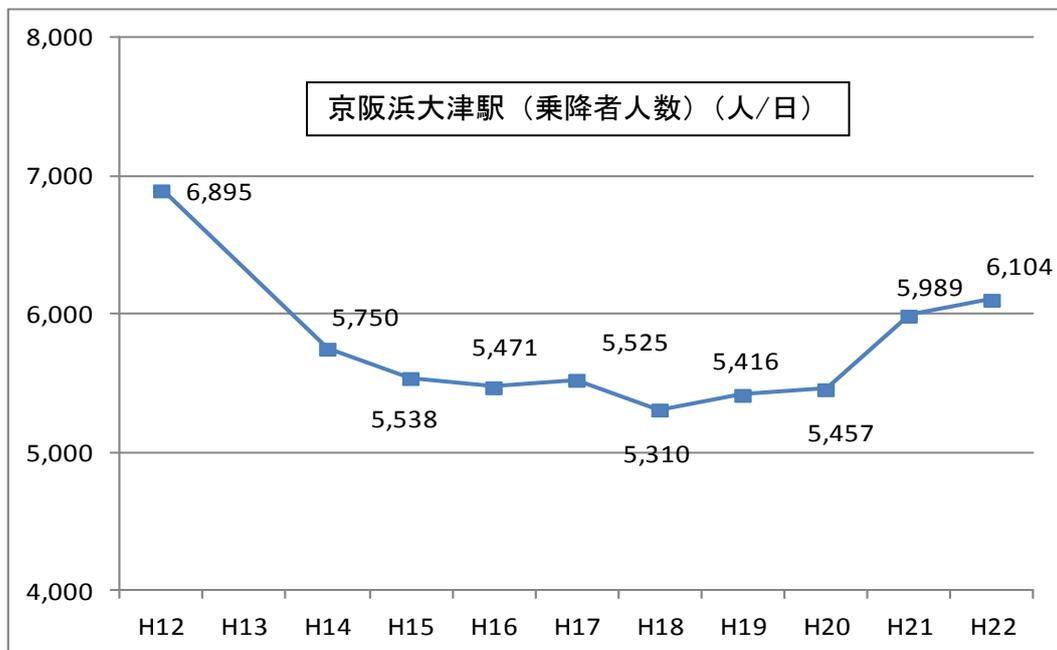


図 1-22 中心市街地内京阪浜大津駅の乗降人数の推移 出典：大津市統計年鑑

## ●公共駐車場（市営）の利用台数

○近年に整備が完了した拠点施設周辺の利用台数は増加している。

平成 17 年度に J R 大津駅及び明日都浜大津の改修整備が完了したことから、平成 18 年度に周辺の駐車場利用台数は大幅な増加を見せている。以後、総数に大きな変動はないものの、「打出の森駐車場」については、平成 20 年度に完成した「なぎさのテラス」の来訪者によって、平成 21 年度の利用台数が増加を見せている。

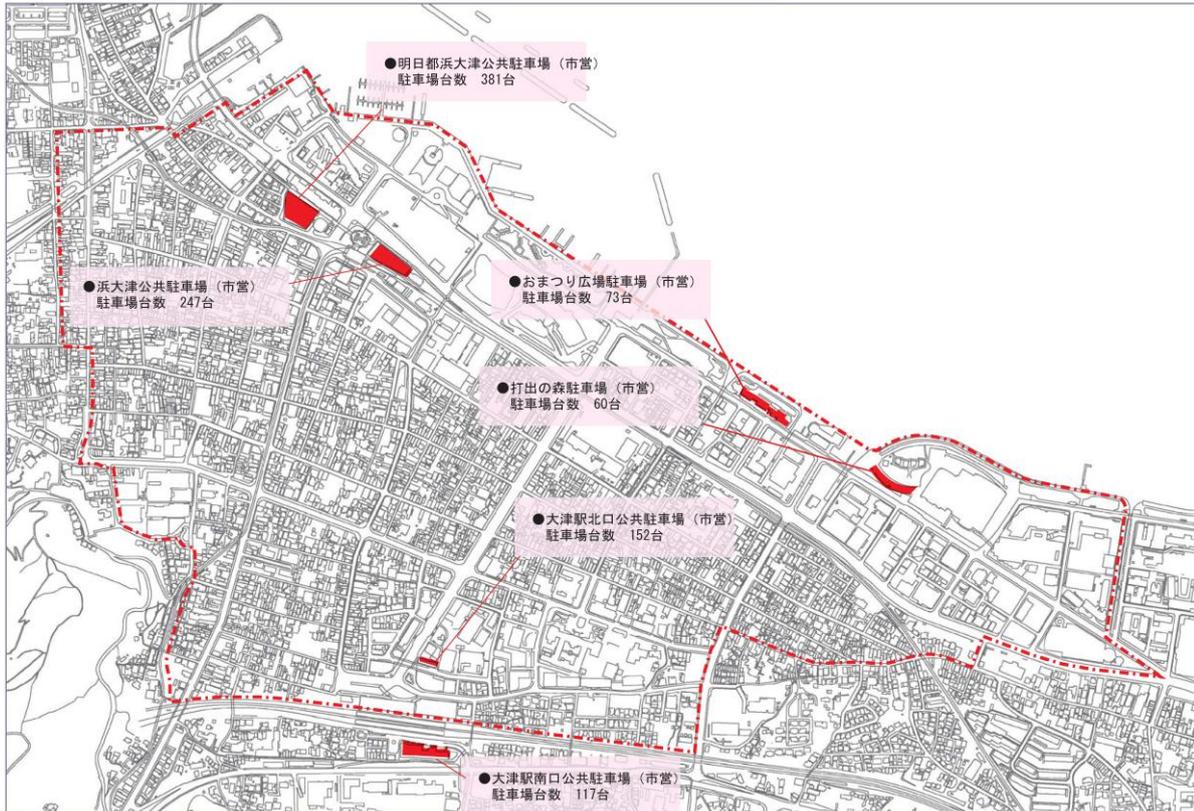


図 1-23 中心市街地内駐車場位置図

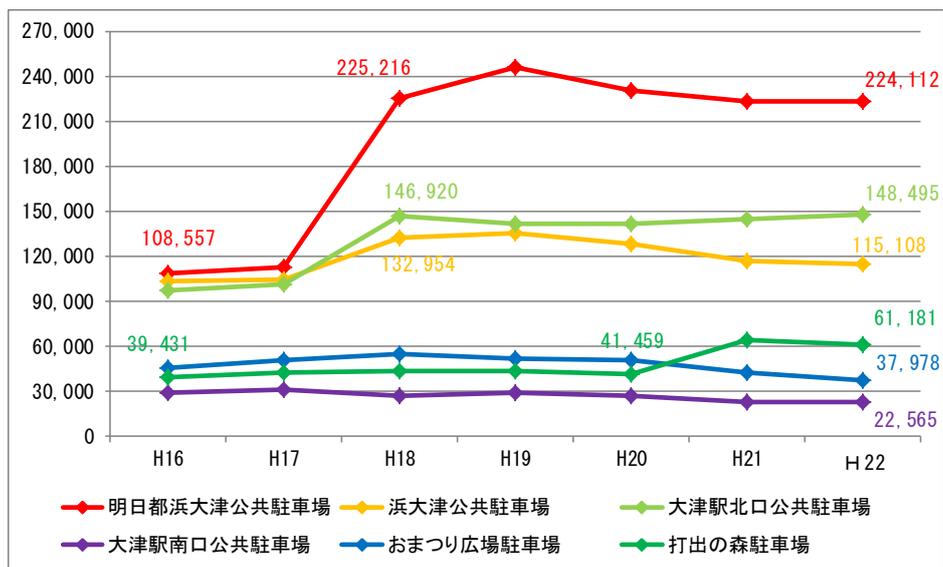


図 1-24 中心市街地内駐車場利用台数 出典：大津市統計年鑑

### (3) アンケート調査等による市民意識等の把握

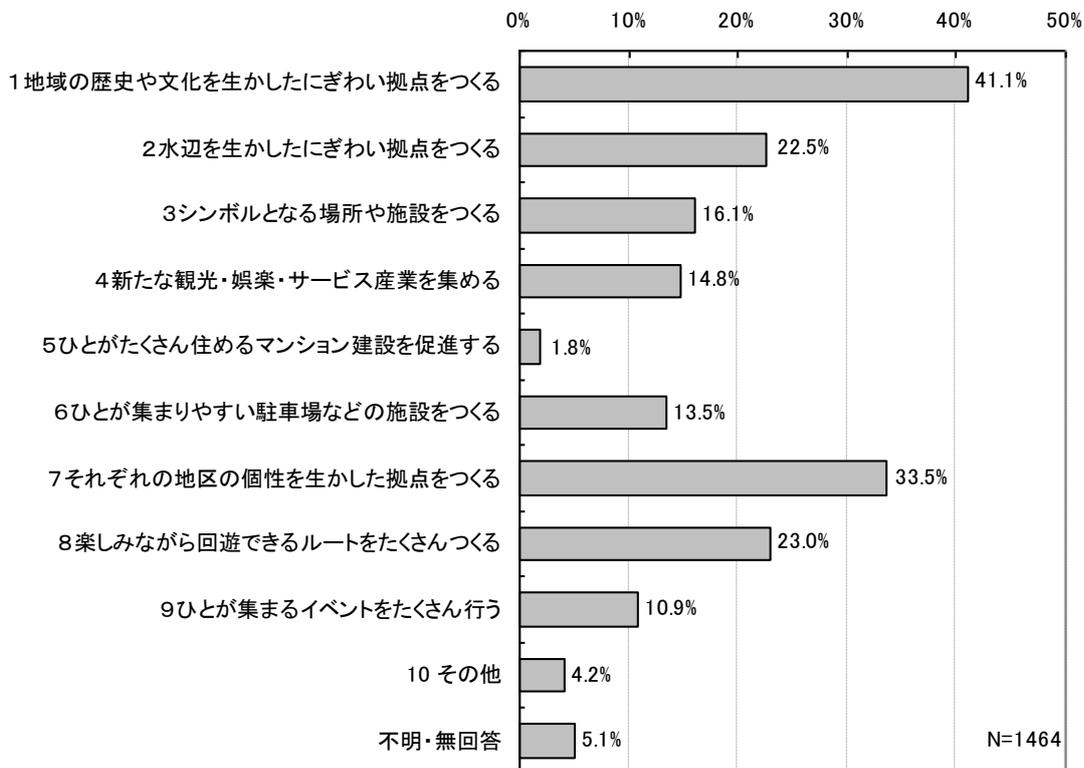
#### 1) 大津市総合計画策定に向けての市民調査 [平成 18 年]

##### 〈調査の概要〉

- ・ 調査の対象及び人数：住民基本台帳から無作為に抽出し、20 歳以上の市民 3,000 人を対象
- ・ 調査方法：郵送により、調査票の配布回収
- ・ 調査期間：平成 18 年 5 月 23 日～平成 18 年 6 月 5 日
- ・ 回収状況：配布数 3,000 回収数 1,464 件 回収率 48.8%

#### ● 中心市街地を含む都心部のまちなぎわい創出のための手法

○ 地域の歴史と文化、琵琶湖という地域の個性あるにぎわい創出への期待が高い。



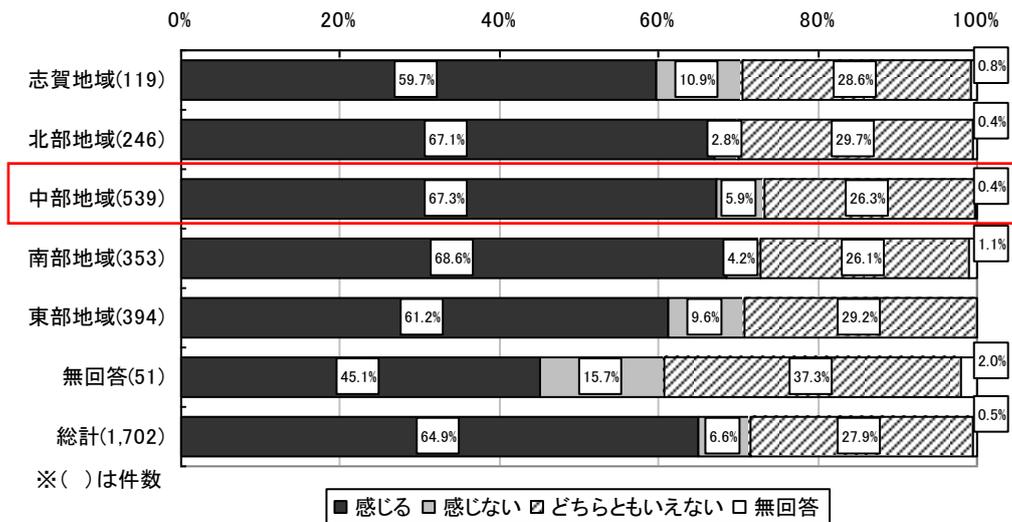
## 2) 大津市まちづくりに関する市民意識調査 [平成 24 年度]

### 〈調査の概要〉

- ・ 調査の対象及び人数：住民基本台帳から無作為に抽出し、18 歳以上の市民 3,000 人を対象
- ・ 調査方法：郵送により、調査票の配布回収
- ・ 調査期間：平成 24 年 5 月 11 日～平成 24 年 5 月 25 日
- ・ 回収状況：配布数 3,000 回収数 1,703 件 回収率 56.8%
- ・ その他：統計データの地域区分において中心市街地（長等、逢坂、中央）は「中部地域」に属する。

### ●大津市への愛着度

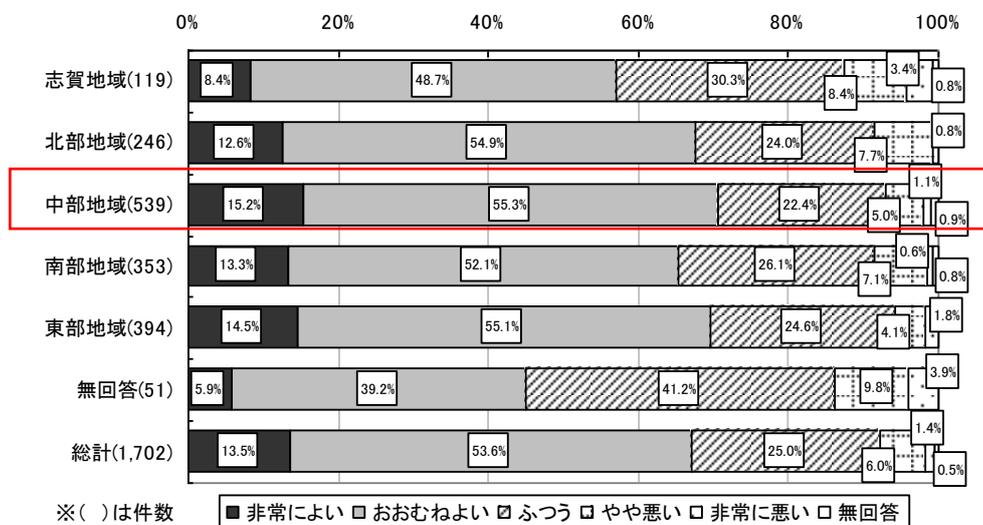
○平成 18 年度調査時に比べると下がるものの、約 67%の人が愛着を感じている。



※参考：平成 18 年度大津市総合計画策定に向けての市民調査においては、「感じる」が 75.5%

### ●大津市の住み心地

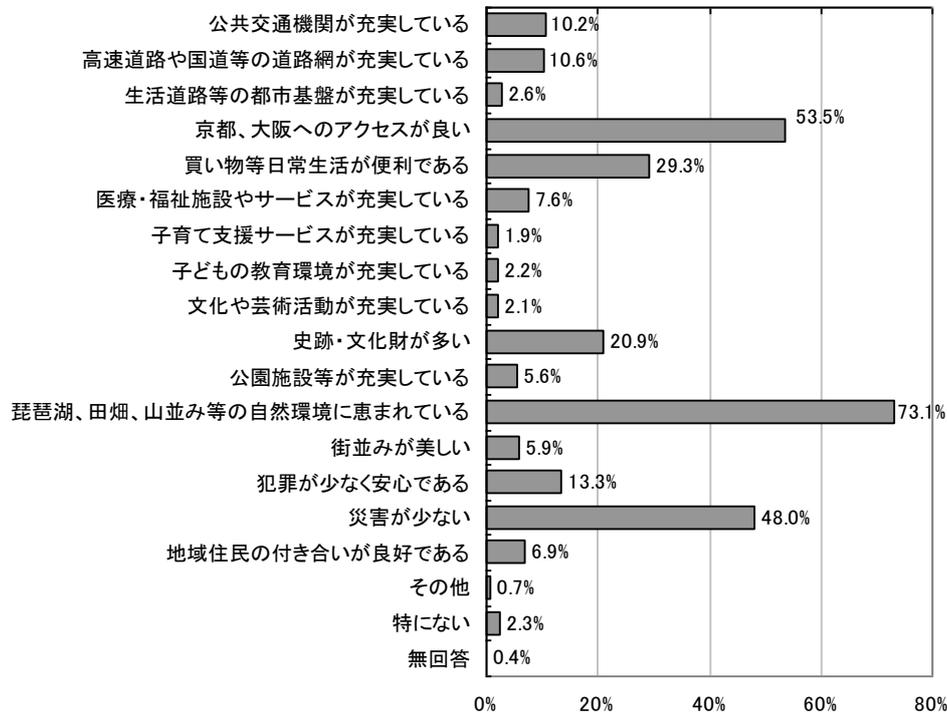
○平成 18 年度調査時に比べ、「非常によい」、「おおむねよい」の割合があがっている。



※参考：平成 18 年度大津市総合計画策定に向けての市民調査においては、「非常によい」、「おおむねよい」の割合は 47.8%

●大津市のよいところ

○自然環境の豊かさ、京都・大阪へのアクセス性のよさがあげられる。また、中部地域では、史跡・文化財の多さ、公共交通機関の充実が特に高い。



	琵琶湖、田畑、山並み等の自然環境に恵まれている	京都、大阪へのアクセスが良い	災害が少ない	買い物等日常生活が便利である	史跡・文化財が多い	犯罪が少なく安心である	公共交通機関が充実している	高速道路や国道等の道路網が充実している	医療・福祉施設やサービスが充実している	好地域住民の付き合いが良い	街並みが美しい	公園施設等が充実している	生活道路等の都市基盤が充実している	子どもの教育環境が充実している	文化や芸術活動が充実している	子育て支援サービスが充実している	その他	特にない
総計(1,702)	73.1%	53.5%	48.0%	29.3%	20.9%	13.3%	10.6%	10.2%	7.6%	6.9%	5.9%	5.6%	2.6%	2.2%	2.1%	1.9%	0.7%	2.3%
志賀地域(119)	89.1%	50.4%	39.5%	16.0%	21.0%	19.3%	2.5%	6.7%	5.9%	15.1%	8.4%	0.8%	1.7%	2.5%	1.7%	0.0%	0.8%	3.4%
5 北部地域(246)	81.7%	51.6%	51.6%	28.5%	21.1%	15.4%	4.5%	4.1%	7.3%	8.9%	6.9%	5.7%	2.4%	3.7%	1.2%	0.8%	0.4%	2.0%
中部地域(539)	73.3%	59.7%	45.5%	29.3%	26.9%	11.1%	12.6%	6.5%	7.1%	4.5%	6.5%	6.7%	2.0%	2.0%	1.5%	3.5%	0.6%	2.8%
南部地域(353)	67.1%	51.0%	51.8%	28.6%	18.7%	12.2%	15.3%	13.3%	9.9%	5.9%	4.8%	5.7%	2.5%	1.7%	3.1%	1.7%	0.8%	1.1%
東部地域(394)	68.5%	50.5%	51.0%	34.8%	14.7%	13.7%	9.4%	17.5%	7.4%	7.6%	4.6%	6.1%	3.8%	2.0%	2.5%	1.5%	1.0%	2.3%
無回答(51)	68.6%	45.1%	27.5%	25.5%	19.6%	17.6%	13.7%	7.8%	3.9%	3.9%	7.8%	0.0%	2.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	3.9%

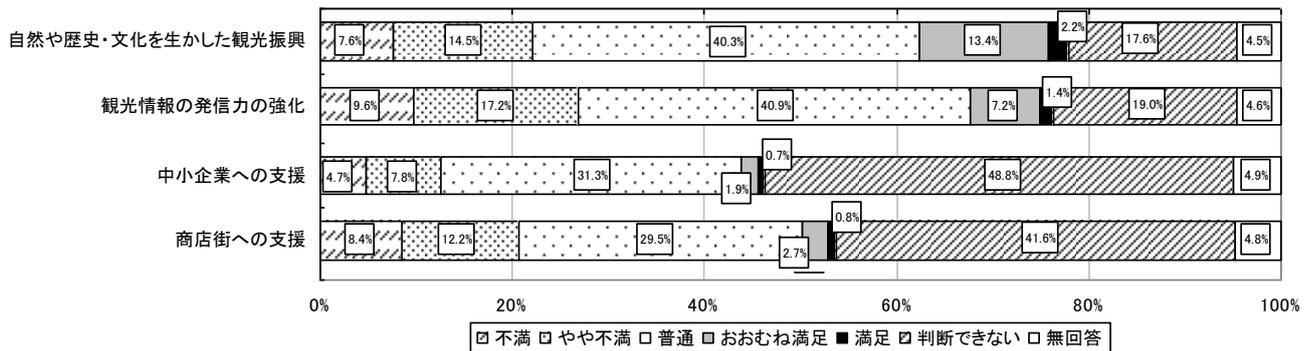
●大津市の取組みに対する評価

■ [商工・産業] の満足度と重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

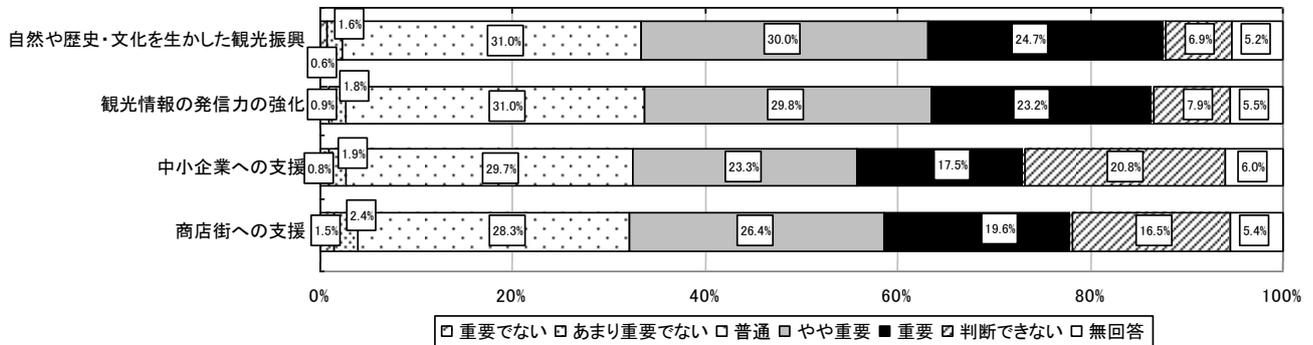
○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、観光情報の発信力の強化（26.8%）、自然や歴史・文化を生かした観光振興（22.1%）があげられる。

○重要度において、「重要」、「やや重要」の割合の高い取り組みは、自然や歴史・文化を生かした観光振興（54.7%）、観光情報の発信力の強化（53.0%）、があげられる。

満足度



重要度

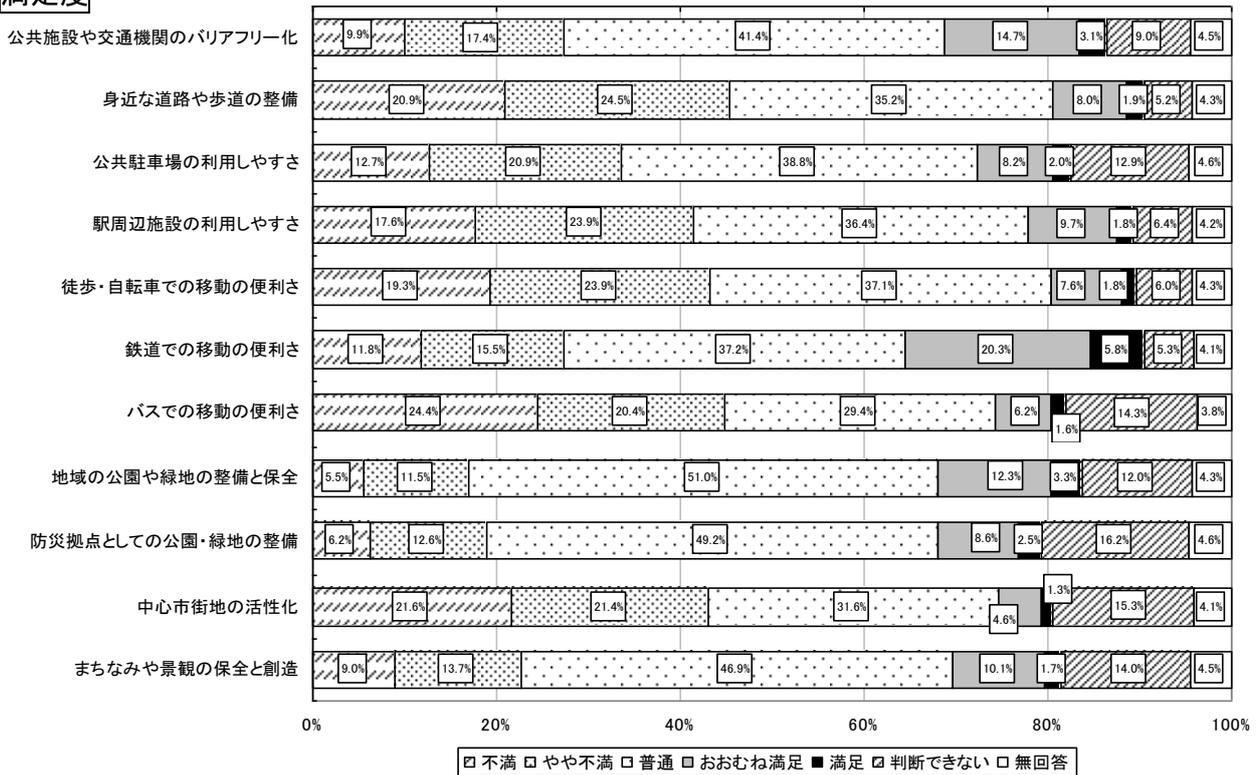


■ [都市基盤の整備・まちづくり] の満足度・重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

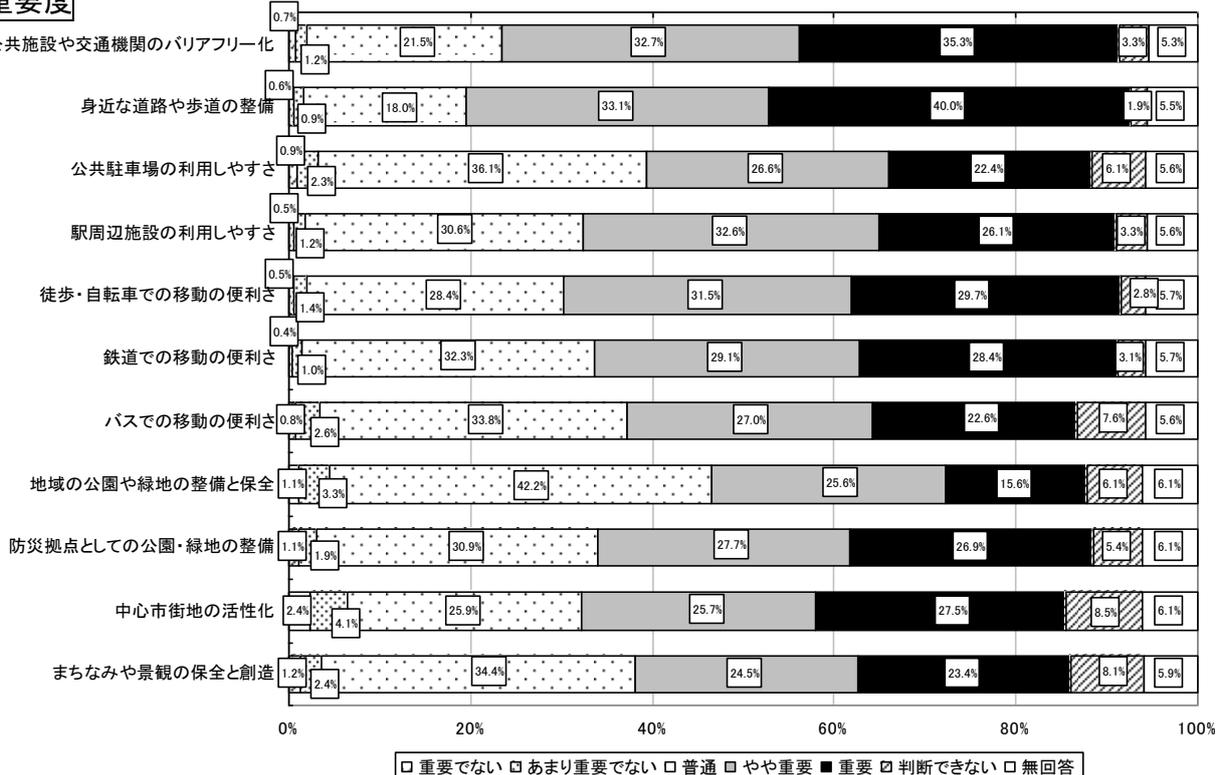
○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、身近な道路や歩道の整備（45.4%）、バスでの移動の便利さ（44.8%）、中心市街地の活性化（43.0%）があげられる。

○重要度において、「重要」、「やや重要」の割合の高い取り組みは、身近な道路や歩道の整備（73.1%）、バリアフリー化（68.0%）があげられる。

満足度



重要度

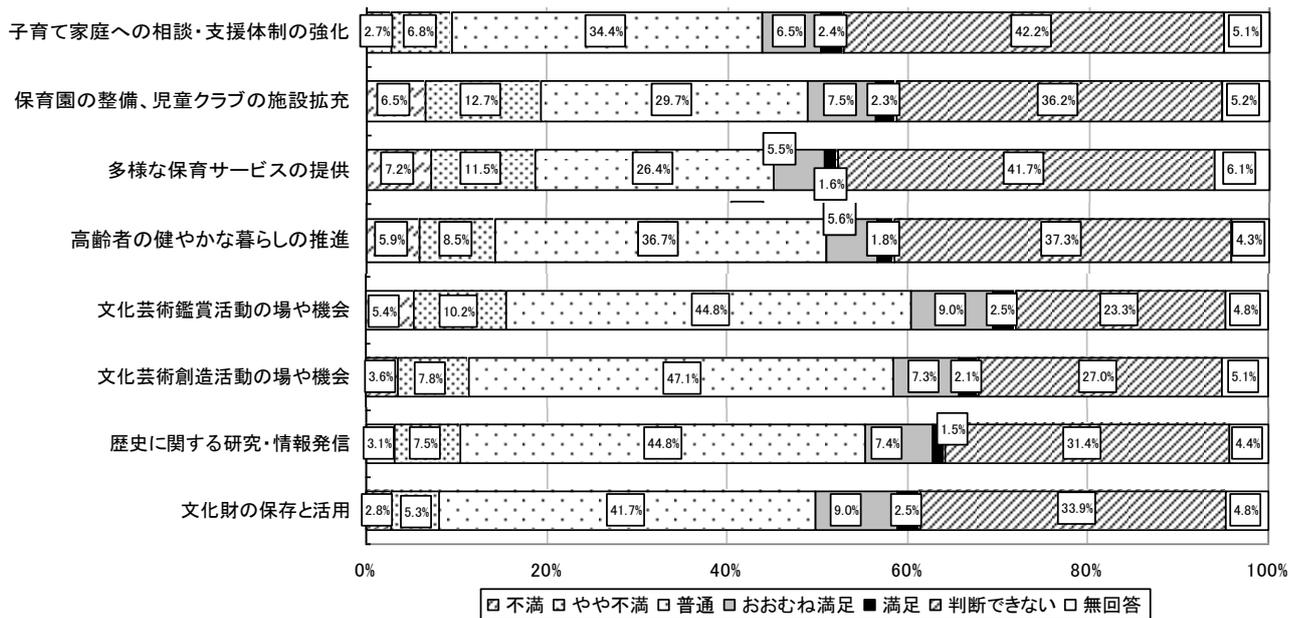


■ [福祉、教育・文化・生涯学習] の満足度と重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

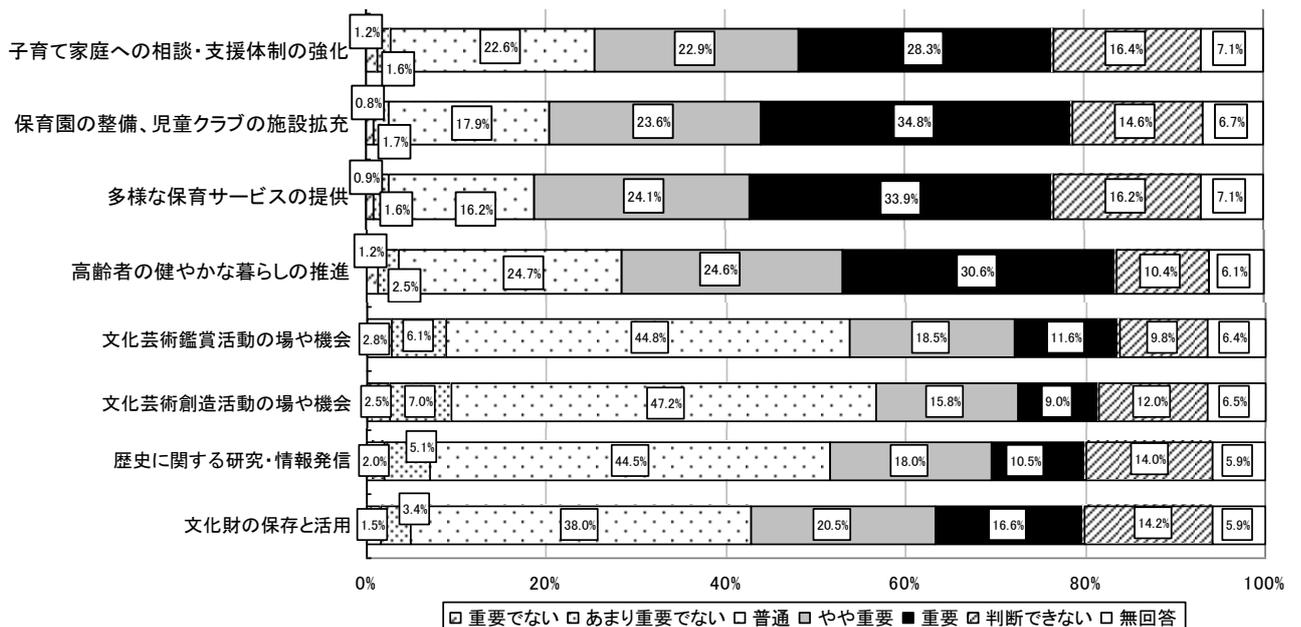
○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、保育園の整備・児童クラブの施設拡充（19.2%）、保育サービスの提供（18.7%）があげられる。

○重要度において、「重要」、「やや重要」の割合の高い取り組みは、保育園の整備・児童クラブの施設拡充（58.4%）、保育サービスの提供（58.0%）、高齢者の暮らしの推進（55.2%）があげられる。

満足度



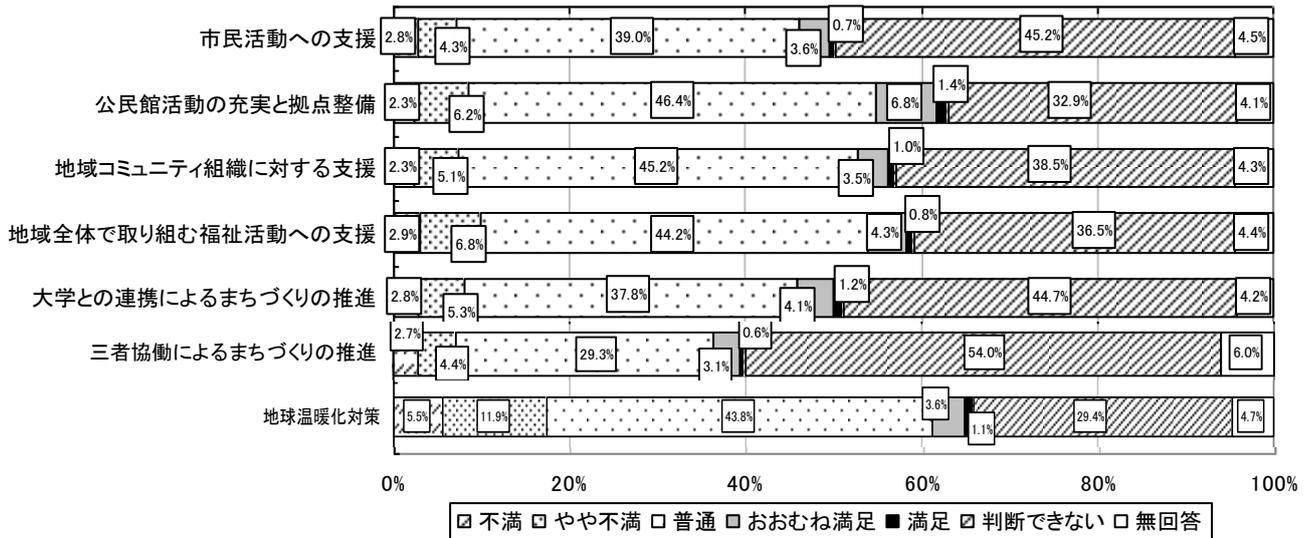
重要度



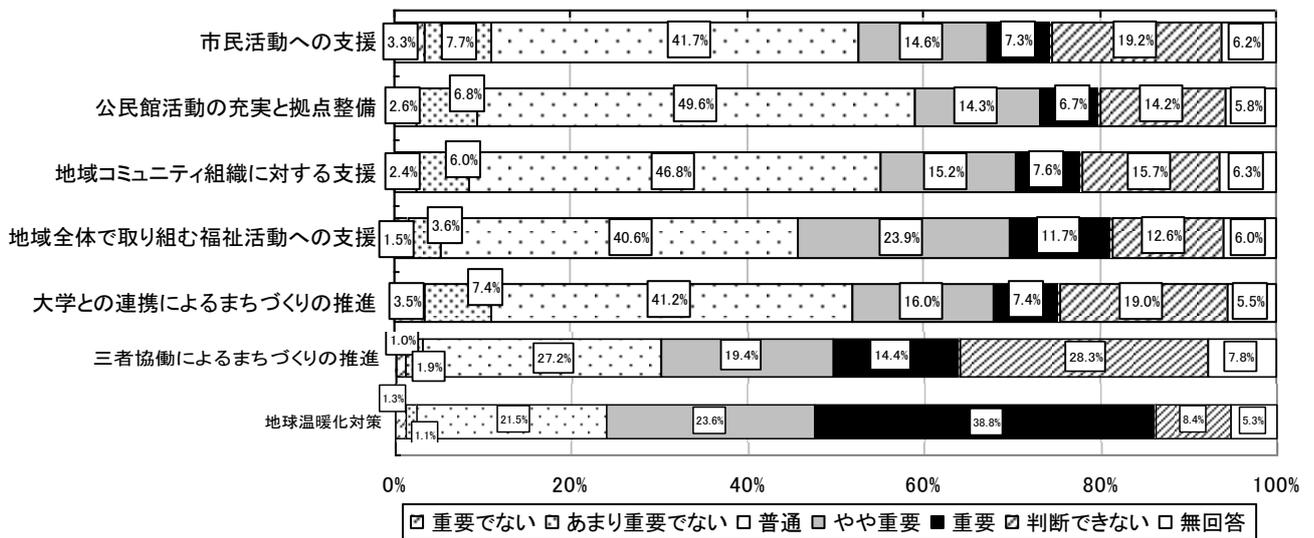
■ [市民活動、環境等] の満足度と重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、地球温暖化対策（17.4%）、福祉活動への支援（9.7%）、公民館活動と拠点整備（8.5%）があげられる。  
 ○重要度において、「重要」、「やや重要」の割合の高い取り組みは、地球温暖化対策（62.4%）、福祉活動への支援（35.6%）、三者協働によるまちづくり（33.8%）があげられる。

満足度



重要度



## 大津市の取組みに対する改善指数の把握

実施している取組みについて、重要度が高いにも関わらず、現状の満足度が低く、今後優先して取組まなければならない取組みの相対的なニーズを改善指数として算出して把握する。

全取組み数 103 のうち、中心市街地の活性化に関連する取組みとして、上位 30 位以内に、身近な道路や歩道の整備をはじめとして 12 の取組みがあげられている。これらについては、中心市街地活性化の取組みの中で優先して取組んでいくことが求められている。

順位	【分野・取組み】	取組みの概要	改善指数
1	VI 2	身近な道路や歩道の整備	15.1
2	VII 13	不法投棄防止の監視や指導	15.0
3	I 8	児童虐待の早期発見、早期対応	14.8
4	VI 17	中心市街地の活性化	14.3
5	III 8	地震や浸水及び台風などの自然災害対策	14.2
6	III 14	交通安全対策	14.2
7	VI 5	徒歩・自転車での移動の便利さ	14.2
8	VI 7	バスでの移動の便利さ	14.1
9	I 7	多様な保育サービスの提供	13.8
10	VII 1	琵琶湖とその生態系の保全	13.8
11	III 10	防災行政無線、防災情報システムの整備	13.7
12	VI 4	駅周辺施設の利用しやすさ	13.7
13	II 1	学校教育の内容・水準	13.5
14	III 7	公共・民間施設の耐震化の促進	13.5
15	VII 2	地球温暖化対策	13.5
16	I 13	介護サービスの充実や介護施設の整備	13.4
17	I 6	保育園の整備、児童クラブの施設拡充	13.4
18	VII 3	森林保全活動の推進	13.3
19	VIII 7	行財政改革の推進	13.3
20	VI 1	公共施設や交通機関のバリアフリー化	13.1
21	V 5	商店街への支援	13.0
22	I 14	認知症高齢者への支援	13.0
23	III 1	医療機関の分布や救急医療体制	13.0
24	VII 4	水環境の再生	13.0
25	I 9	子育てに悩む親や子どものための教育相談体制	13.0
26	VIII 5	市民・市民団体、事業者の要望に対する市の対応	12.9
27	VI 3	公共駐車場の利用しやすさ	12.8
28	V 2	観光情報の発信力の強化	12.8
29	VII 7	大気汚染や騒音等の対策	12.8
30	I 15	障害者の就労・社会参加の促進	12.8

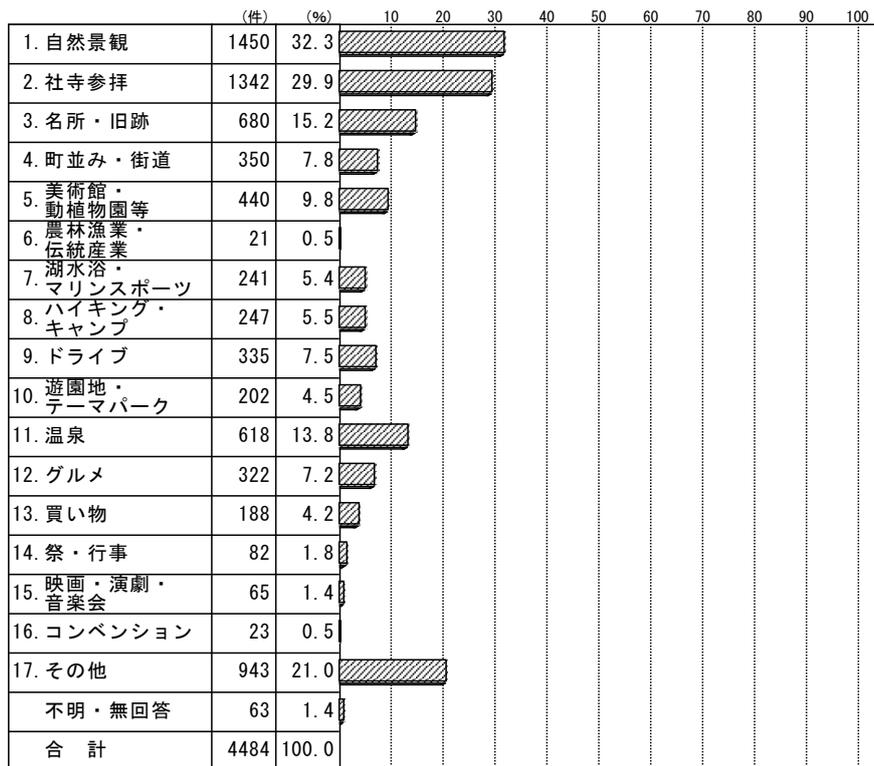
### 3) 観光に関するアンケート調査 [平成 21 年度]

#### ＜調査の概要＞

- ・ 調査の対象及び人数： 大津市民を含む大津市来訪者、4,501 サンプル取得
- ・ 調査方法： 観光施設及び駅は調査員聞き取り、宿泊施設は調査票留置・回収
- ・ 調査期間：平成 21 年 8 月～平成 21 年 9 月

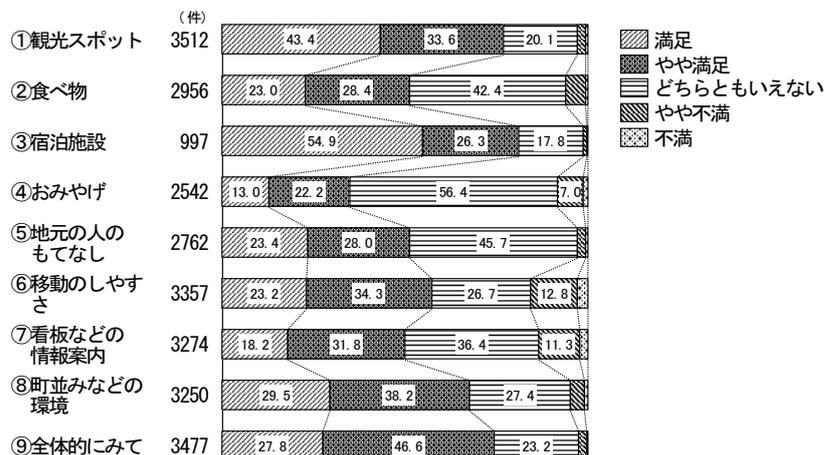
#### ●旅行の目的

○大津市への来訪の目的は、「自然景観」、「寺社参拝」の2つが上位を占めている。



#### ●旅行の満足度

○観光全体についての満足度は、「満足」・「やや満足」を合わせて、7割以上が満足感を示している。



#### 4) 大規模小売店舗の立地による影響調査 [平成 21 年度]

##### ＜調査の概要＞

- ・ 調査の対象及び人数：市内商店街会員 515 人（うち中心市街地商店街会員 185 人）
- ・ 調査方法：調査員が訪問し、対面（もしくは留め置き）にてアンケート調査
- ・ 調査期間：平成 21 年 12 月～平成 22 年 3 月

#### ●所属する商店街にとっての問題点

○高齢化、魅力ある店舗が少ない、大型店の進出があげられる。

		合計	商圏人口の減少	魅力のある店舗が少ない	大型店の進出	商店街におけるリーダーの不足	事業者の高齢化	空き店舗の増加	商品の魅力が不足
全体		515	18.1	43.1	45.8	7.8	37.9	25.4	12.6
地域	北部	154	11.7	38.3	60.4	7.1	37.7	13.6	11.7
	中部	198	31.3	41.9	38.4	7.1	42.9	27.8	10.1
	南部	163	8.0	49.1	41.1	9.2	31.9	33.7	16.6
業種	小売業	358	18.7	41.9	53.1	6.7	40.5	24.3	11.5
	飲食業	71	16.9	39.4	29.6	8.5	35.2	28.2	12.7
	サービス業	77	15.6	53.2	27.3	11.7	28.6	28.6	18.2
	建設業	9	22.2	33.3	44.4	11.1	33.3	22.2	11.1
立地	中心市街地	185	32.4	41.6	39.5	7.6	44.3	29.2	9.2
	中心市街地以外	330	10.0	43.9	49.4	7.9	34.2	23.3	14.5

#### ●大型店出店後の影響について（小売業、飲食業のみ回答）

①売上げの変化 ②来街者数の変化 ③顧客の変化

○売上げ、来街者数、顧客数とも減っており、大型店出店による影響を受けている。

		合計	増えている	減っている	あまり変わらない	不明・無回答
全体		429	1.2	59.2	24.7	14.9
地域	北部	142	1.4	69.0	16.2	13.4
	中部	165	1.8	50.9	29.7	17.6
	南部	122	0.0	59.0	27.9	13.1
業種	小売業	358	1.4	62.0	21.8	14.8
	飲食業	71	0.0	45.1	39.4	15.5
立地	中心市街地	157	1.9	52.2	29.9	15.9
	中心市街地以外	272	0.7	63.2	21.7	14.3

##### ■売上げの変化

		合計	増えている	減っている	あまり変わらない	不明・無回答
全体		429	1.6	59.9	21.0	17.5
地域	北部	142	2.1	68.3	12.7	16.9
	中部	165	1.8	50.9	26.1	21.2
	南部	122	0.8	62.3	23.8	13.1
業種	小売業	358	2.0	62.3	18.7	17.0
	飲食業	71	0.0	47.9	32.4	19.7
立地	中心市街地	157	1.9	52.2	26.1	19.7
	中心市街地以外	272	1.5	64.3	18.0	16.2

##### ■来街者数の変化

		合計	増えている	減っている	あまり変わらない	不明・無回答
全体		429	2.1	54.3	27.0	16.6
地域	北部	142	2.1	61.3	19.7	16.9
	中部	165	2.4	45.5	32.7	19.4
	南部	122	1.6	58.2	27.9	12.3
業種	小売業	358	2.5	57.3	24.0	16.2
	飲食業	71	0.0	39.4	42.3	18.3
立地	中心市街地	157	2.5	46.5	33.1	17.8
	中心市街地以外	272	1.8	58.8	23.5	15.8

■顧客数の変化

●地域住民が商店街を利用するために必要な取り組み

○空き店舗活用、マップの作成やホームページなどの情報提供が上位にあがっている。

		合計	ポイントカード事業の推進	地域情報誌の発行	イベントの開催	宅配サービス	空き店舗の活用	近隣の商店街との連携
全体		515	15.1	14.0	21.7	15.3	33.2	10.9
地域	北部	154	18.2	14.9	29.2	11.0	16.2	8.4
	中部	198	14.1	12.1	19.2	13.1	38.9	15.2
	南部	163	13.5	15.3	17.8	22.1	42.3	8.0
業種	小売業	358	17.3	13.4	21.8	16.8	31.8	9.8
	飲食業	71	8.5	11.3	19.7	12.7	35.2	11.3
	サービス業	77	13.0	20.8	24.7	10.4	40.3	15.6
	建設業	9	0.0	0.0	11.1	22.2	11.1	11.1
立地	中心市街地	185	14.6	11.9	18.9	13.0	41.1	15.1
	中心市街地以外	330	15.5	15.2	23.3	16.7	28.8	8.5

		合計	地場製品の創出	共同事業(大売出し等)	商店街マップの作成やホームページなどの情報提供	地域団体との連携	その他	不明・無回答
全体		515	17.9	10.9	23.3	14.2	11.3	15.0
地域	北部	154	20.8	13.0	15.6	13.0	11.7	16.9
	中部	198	17.2	11.1	20.2	12.1	11.6	15.2
	南部	163	16.0	8.6	34.4	17.8	10.4	12.9
業種	小売業	358	18.4	12.3	19.6	12.8	11.2	14.2
	飲食業	71	18.3	4.2	29.6	14.1	11.3	18.3
	サービス業	77	14.3	7.8	36.4	16.9	10.4	14.3
	建設業	9	22.2	33.3	11.1	44.4	22.2	22.2
立地	中心市街地	185	16.8	10.8	20.0	12.4	11.9	14.6
	中心市街地以外	330	18.5	10.9	25.2	15.2	10.9	15.2

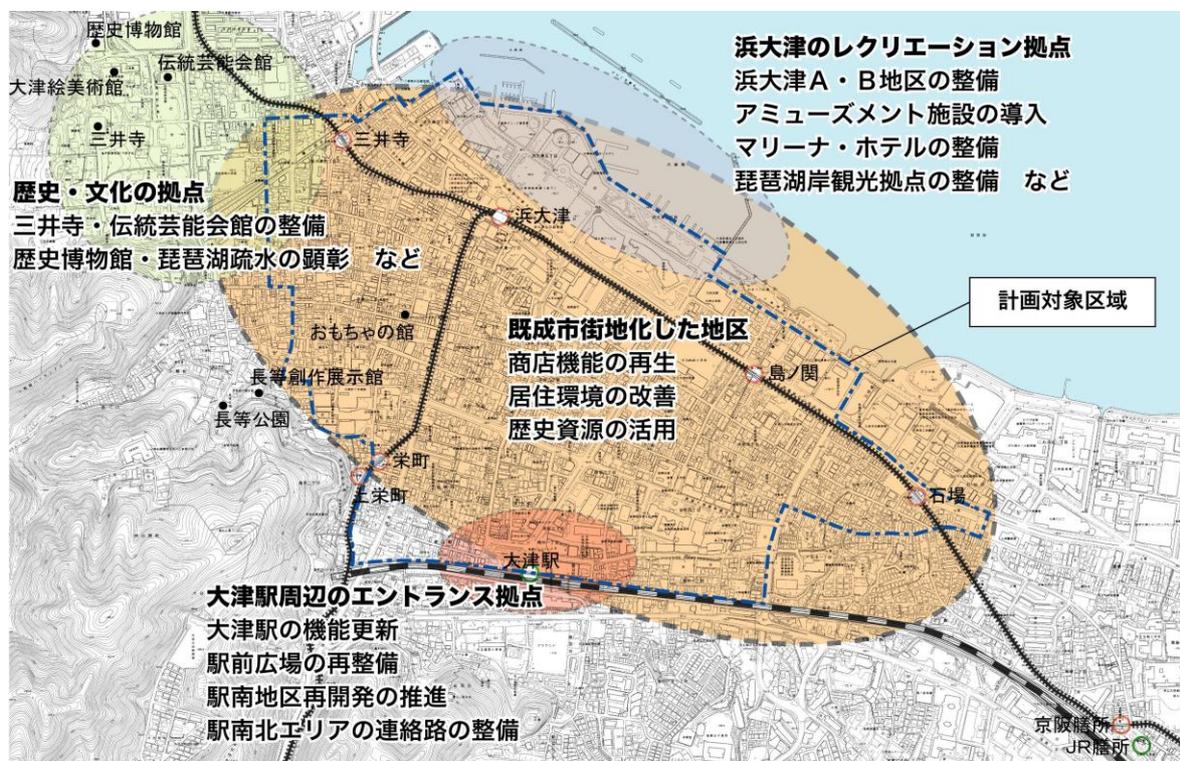
### [3]中心市街地活性化の今までの取組み

#### (1)旧大津市中心市街地活性化基本計画（以下、旧基本計画）

平成12年1月に策定した旧基本計画では、「商業機能の再生」「居住環境の改善」「歴史・文化資源の活用」をまちづくりの目標に掲げ、「市街地の整備改善」「商業等の活性化」の2分野に関する事業を重点的に実施する計画としていた。

事業展開としては、商店街など「既成市街地化した地区」の再生を核としながら、3つの拠点である「大津駅周辺のエントランス拠点」、「浜大津のレクリエーション拠点」、「三井寺付近の歴史・文化の拠点」における機能を強化するための事業を実施し、これらの核をつなぎ合わせて活性化を目指すものであった。

図1-25 旧基本計画におけるまちづくりの考え方



#### 1) 旧基本計画の事業実施状況

全事業数 49 事業 （うち、実施済 5 事業、一部実施 10 事業、未実施 34 事業）  
 着手率 約 31% ※（実施済+実施中）/全事業数

	事業計画数	進捗状況			実施率
		実施	一部実施	未実施	
市街地の整備事業	36	5	5	26	27.8%
商業の活性化事業	13	0	5	8	38.5%

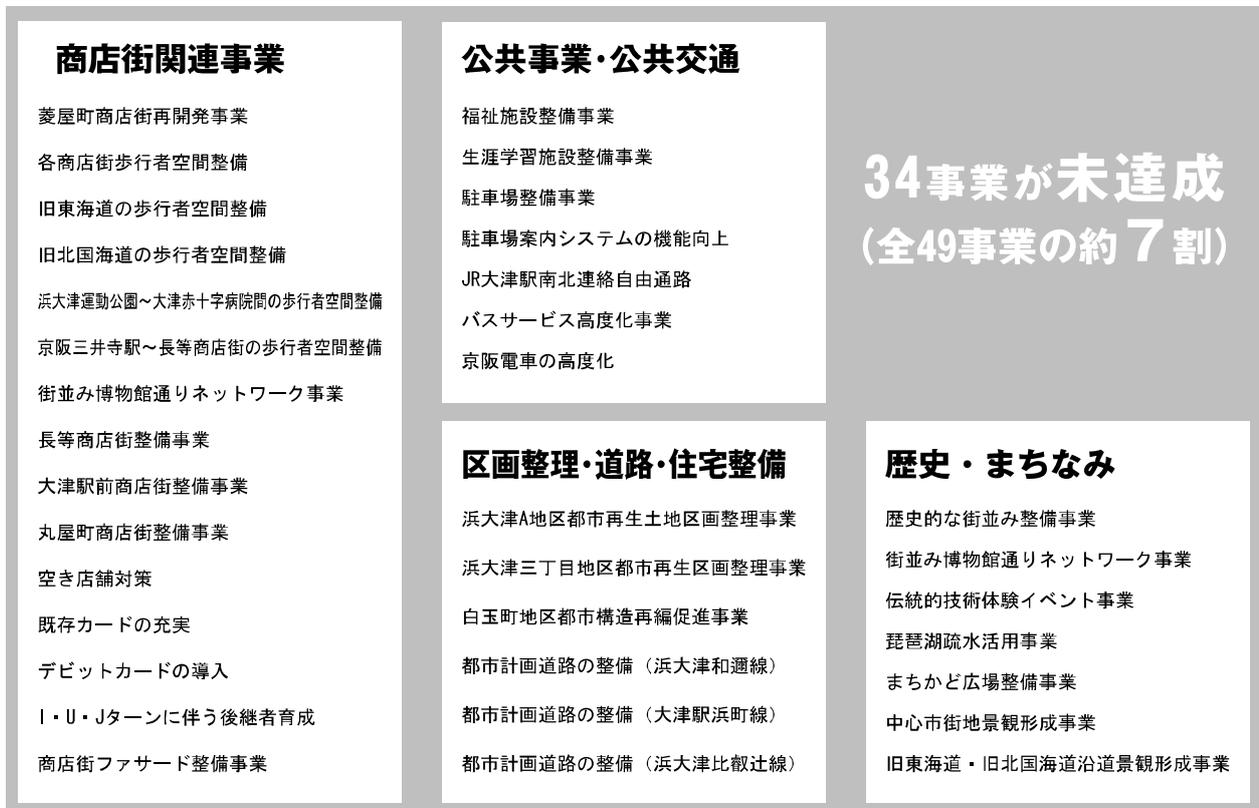
表 1-13 旧基本計画の進捗状況

分類	事業名	事業内容	事業実施時期		
実施	1 中心市街地住宅供給事業	人口回復のための都市型住宅の供給(優良建築物等整備事業)	H14年～H16年		
	2 都市計画道路の整備(馬場皇子が丘線)	自動車交通の円滑化と快適で安全な歩行者空間の整備	H10年～		
	3 都市計画道路の整備(寺町通湖岸線)	遊歩道としての歩行者専用道路の整備	H11年～H14年		
	4 都市計画道路の整備(浜大津湖岸線)	遊歩道としての歩行者専用道路の整備	H11年～H14年		
	5 JR大津駅前広場整備	駅前広場のレイアウト変更などによる公共交通結節機能の向上	H14年～H17年		
一部実施	6 JR大津駅西地区都市再生土地区画整理事業	駅前地区において顔となる生活基盤整備	H18年～		
	7 公共空間のバリアフリー化	バリアフリー化による交通機能の強化	H13年～		
	8 都市計画道路の整備(浜大津港逢坂線)	自動車交通の円滑化と路線の拡幅整備に合わせて歩道の段差解消			
	9 都市計画道路の整備(春日町線)	自動車交通の円滑化	H18年～		
市街地の整備事業	10 新たなイベントの創出	地域資源を活かした集客力のあるイベントの開催(びわ湖大津夏まつり)	H17年～		
	11 菱屋町商店街再開発事業	商店街の再開発による商業機能・居住機能の強化			
	12 浜大津A地区都市再生土地区画整理事業	商業拠点創出・住宅供給のための基盤整備			
	13 浜大津三丁目地区都市再生区画整理事業	浜大津地区において商業機能・居住機能を高める基盤整備			
	14 白玉町地区都市構造再編促進事業	不足する地区公共施設の整備と防災まちづくり拠点施設整備			
	15 福祉施設整備事業	高齢者に対する生活支援施設の整備			
	16 生涯学習施設整備事業	地域居住者のための生涯学習施設の整備			
	17 都市計画道路の整備(浜大津和邇線)	自動車交通の円滑化と快適で安全な歩行者空間の整備			
	18 都市計画道路の整備(大津駅浜町線)	トランジットモール化による道路整備とあわせ、歩道の整備			
	19 都市計画道路の整備(浜大津比叡辻線)	自動車交通の円滑化と快適で安全な歩行者空間の整備			
	20 駐車場整備事業	既存の駐車場の有効利用(共同化等)の促進と都市計画道路整備にあわせた駐車場整備への支援			
	21 駐車場案内システムの機能向上	駐車場案内システムの充実と拡張			
	22 各商店街歩行者空間整備	各商店街における歩行空間のカラー舗装整備			
	未実施	23 旧東海道の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		24 旧北国海道の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		25 浜大津運動公園～大津赤十字病院間の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		26 京阪三井寺駅～長等商店街の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		27 JR大津駅南北連絡自由通路	鉄道の南北間を連絡する自由通路の整備		
		28 バスサービス高度化事業	バスサービスの一部路線変更とコミュニティバスの導入		
		29 京阪電車の高度化	路面電車の高度化による市街地内の交通の円滑化		
		30 歴史的な街並み整備事業	旧東海道、旧北国海道を活かした歴史的街並みの保全、再現、「さじき」空間の活用		
		31 街並み博物館通りネットワーク事業	街並み博物館通りおよびその周辺のネットワーク化		
		32 伝統的技術体験イベント事業	老舗や製造販売店における伝統技術体験イベントの実施		
		33 琵琶湖疏水活用事業	橋周辺などの人のたまり場の整備と疏水における船遊び環境の整備		
		34 まちかど広場整備事業	休憩施設、修景施設、交流広場機能の整備		
		35 中心市街地景観形成事業	商店街ごとによる建築物や看板などの景観整備と中心市街地への案内板などの景観整備		
		36 旧東海道・旧北国海道沿道景観形成事業	旧東海道、旧北国海道沿いの建築物の保存や再生		
	商業の活性化事業	一部実施	1 新規事業の支援	一店逸品運動、ミニ美術館、お宝展示、まちの歴史に関する絵図の展示等の実施(街並み博物館通りにぎわい事業)	H10年～
			2 チャレンジストア事業	店舗空間を貸し出し、後継者を育成	H15年～
			3 情報発信事業	インターネットによるホームページの開設、街並み案内板による誘導、案内人の設置	H12年～
			4 共同イベント事業	共同広告、宣伝の展開やにぎわい創出のイベントの実施	H14年～
			5 日常サービス事業	ファックスなどによる宅配サービスの実施	H15年～
		未実施	6 長等商店街整備事業	アーケードの再整備、個別店舗のファサード整備、休憩施設やストリートファニチャーの整備	
			7 大津駅前商店街整備事業	都市計画道路の整備に合わせてアーケードの整備	
			8 丸屋町商店街整備事業	個別店舗のファサード整備、休憩施設やストリートファニチャーの整備	
			9 空き店舗対策	中心市街地全体における空き店舗対策としてテナントミックスの実施	
10 既存カードの充実			カードのPRや魅力付けなどの充実		
11 デビットカードの導入			デビットカードによる買い回り機能の強化		
12 I・U・Jターンに伴う後継者育成			就業先の一つとして商店街を提供し後継者を育成		
13 商店街ファサード整備事業			個別店舗のファサードを景観に配慮して整備		

表 1-14 旧基本計画の進捗状況

## 2) 旧基本計画の評価・分析

旧基本計画において活性化が進まなかった原因としては、7つの要因を挙げることができ、事業実施状況と合わせ以下のとおり整理する。



## ■ 計画に生かすべき反省点

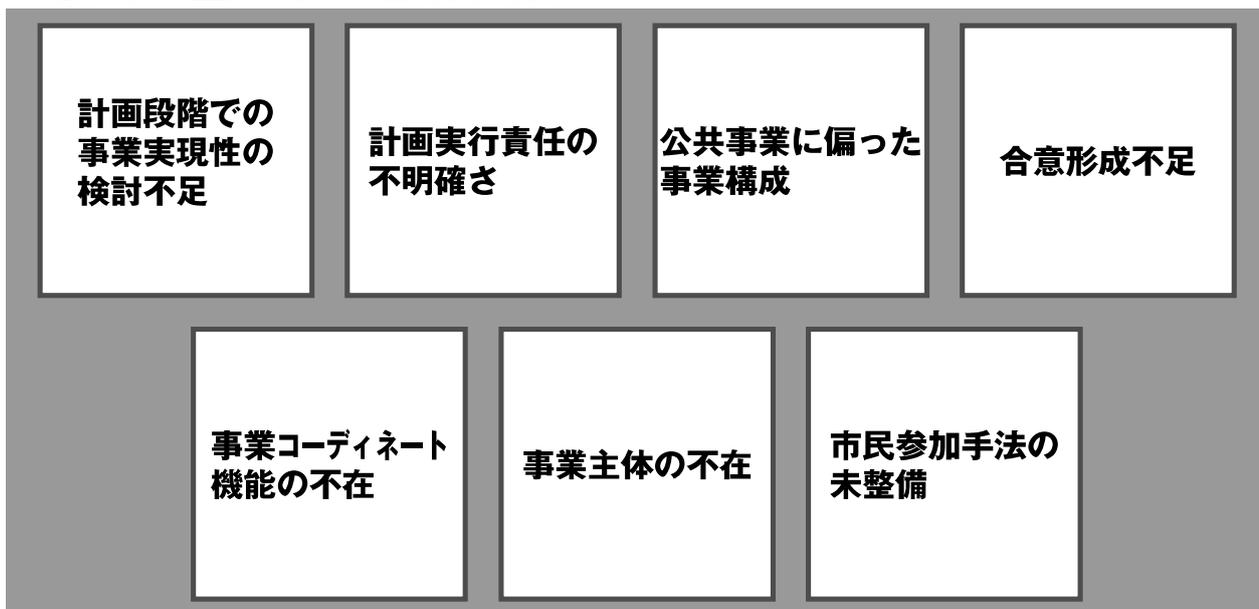


図 1-26 旧計画の評価分析

### 3)大津市中心市街地の課題整理

中心市街地の現状分析、取り組み状況から課題を整理する。

#### ■かつてのにぎわい再生

駅と港を結ぶ界隈は、にぎわいの中心であり、多くの人が行き来したまちの顔であったが、昭和43年に市役所が移転し、昭和44年に江若鉄道が廃止されると人通りは減り、まちの元気が失われていった。このような衰退傾向に対して、根本的な解決策を打ち出すことが困難であったが、都市計画道路の見直しにより解決策の打ち出しが可能となったことから、かつてのにぎわいを再生するため、JR大津駅周辺と大津港を結ぶ動線での集客力強化と都市機能の再構築を行うことが求められる。

#### ■大津百町の再生

中心市街地活性化は、かつて大津百町と呼ばれた東海道の宿場町のにぎわいと、現在も残る約1,600軒の町家群、大津祭などをはじめとする地域の催しを生かしながら、大津らしさを目に見えるかたちで継承していくことと同時に、にぎわいを創り出していた商業やサービス、住居、公益機能などの複合的都市機能を回復することが求められている。今後は、大津百町の再生に向けて、町家等の活用により新たな居住や店舗、生活支援の場としての複合的な都市機能を備えたにぎわいのあるまちへと再生することが求められる。

#### ■琵琶湖観光の再構築

かつて大津のまちは、東海道の宿場町として、まちなかのにぎわいとともに入が港とまちなかを行き来し、琵琶湖に接している地の利を最大限に活用していた。これまで、琵琶湖湖岸は、集客交流施設等を整備することで集客を図ってきたが、琵琶湖と一体となった集客には至っていない。かつての歴史を再構築すべく、琵琶湖観光の強化を図ることで、大津らしい観光による活性化に取り組むことが求められている。

#### ■環境を生かした観光振興

市民ニーズでは、自然環境が豊かなまちづくりへの意識が大変高い。琵琶湖に面していることもあり、水や自然環境といった環境問題において、多くのことを発信できる条件を揃えている。また、大津百町といった歴史的な背景を含めた環境学習の場として活用することができ、全国の修学旅行生を対象にしたエコツアー等の手法導入により集客を図り観光振興を進め、活性化に取り組むことが求められている。

#### ■複合的な都市機能の充実

市民ニーズでは、魅力ある店舗の導入とともに、高齢支援や子育て支援など日常の暮らしをサポートする生活支援を求める声大きい。町家再生や商店街の再生によって、居住や商業、業務、また公益的な機能を充実させ、市民や来訪者の多様なニーズに応えるようにすることが求められている。本来都市は、生活者と来街者のニーズに基づいた多様なサービス、生活環境や自然環境を提供するため複合的な都市機能をバランス良く維持すべきものである。しかし、小売店舗の減少や少子高齢化、郊外型商業施設の立地、地域資源の

大津らしさの喪失等が絡み合い解決が困難な課題に直面し都市機能が弱体化しつつある。しかし、多様なニーズに対応できるバランスのよい複合的な都市機能の理想に近づくため、中心市街地活性化においては複合的な都市機能の充実を進める。

### ■活性化手法の見直し

旧基本計画の評価分析によって、活性化の実現手法などに関する課題が明確になった。そのことから、計画段階における事業実現性の検討とともに、特に民間事業者の参画を促し活性化を多角的に進めていくことが求められる。また、活性化をするべき拠点を設定し、戦略的に事業を展開するなどメリハリのある計画づくりと実現方策が求められる。

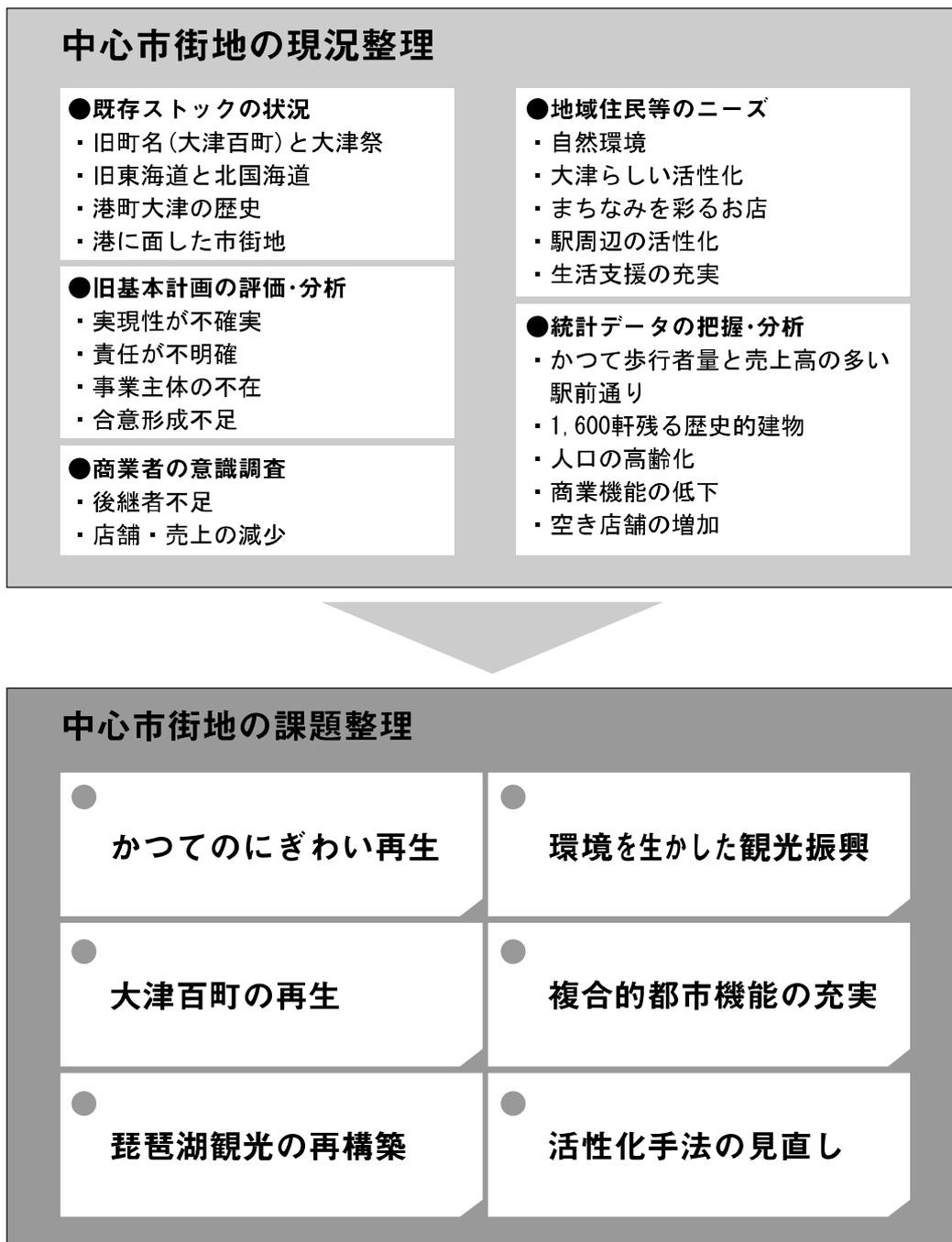


図 1-27 旧計画の課題整理

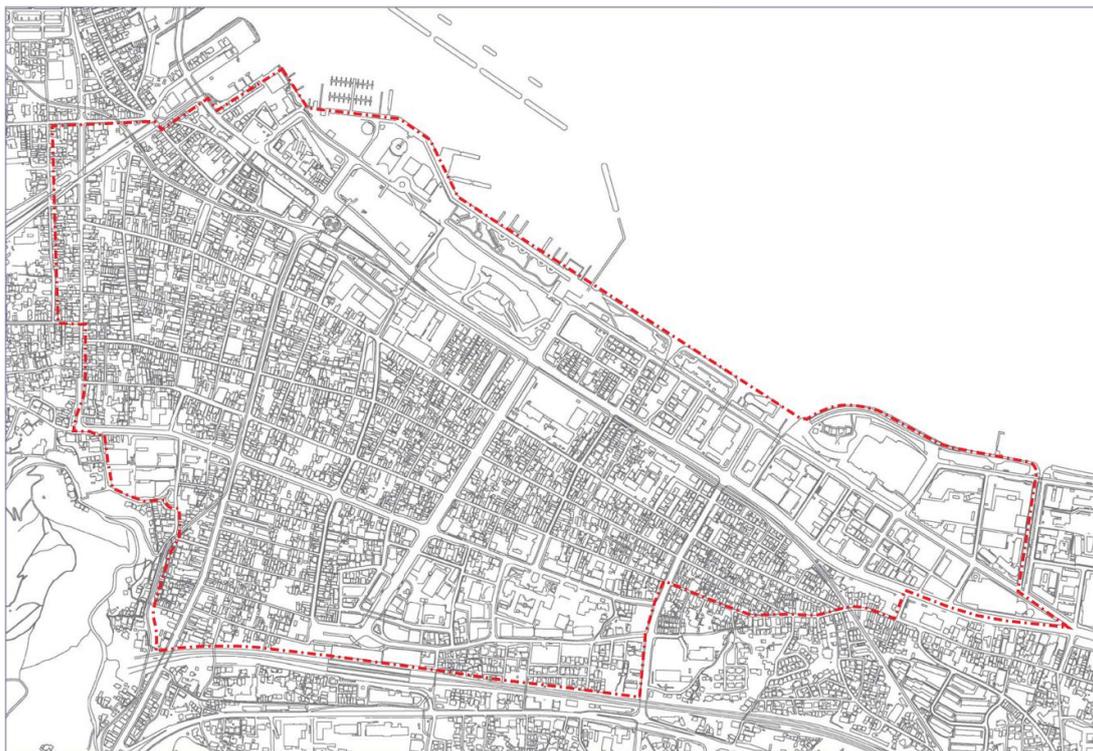
(2)中心市街地活性化基本計画（以下、1期計画）

1) 計画概要

平成18年の中心市街地活性化法改正を受け、旧基本計画の課題検証を踏まえて1期計画を策定し、平成20年7月に内閣総理大臣認定を受けた。1期計画では、中心市街地活性化の基本理念を「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」とした。

**【計画期間】** 平成20年7月から平成25年3月まで（4年9月）

**【面積及び区域】** 160ha



**【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

**【基本的な方針、活性化の目標、目標指標及び数値】**

基本的な方針	活性化の目標	目標指標	基準値 (H19)	目標値 (H24)
大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約複合化	目標① 駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出	休日の歩行者・自転車通行量 (人/日)	8,742	12,700
大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出	目標② 町家等の活用による複合的都市機能の充実			
琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり	目標③ 琵琶湖岸・港における集客・交流機能の強化	琵琶湖観光客入込数 (千人/年)	1,338	1,600

## 2) 取組み状況と成果

### ①掲載事業の実施状況

全事業数 49 事業 (うち、実施済 16 事業、実施中 20 事業、未実施 13 事業)  
 着手率 約 73% ※ (実施済+実施中) / 全事業数

分 類	全体	実施済	実施中	未着手
市街地の整備改善のための事業	17	5	8	4
都市福利施設を整備する事業	9	6	2	1
居住環境の向上のための事業等	5	1	4	0
商業活性化のための事業	13	4	4	5
その他一体的に推進する事業	5	0	2	3
合 計	49	16	20	13

表 1-15 1 期計画掲載事業実施状況表

### ②目標指標に寄与する事業の実施状況

ア) 『休日の歩行者・自転車通行量』の増加に寄与する事業  
 全事業数 14 事業 (うち、実施済 6 事業、実施中 5 事業、未実施 3 事業)  
 着手率 約 79% ※ (実施済+実施中) / 全事業数

イ) 『琵琶湖観光客入込数』の増加に寄与する事業  
 全事業数 4 事業 (うち、実施済 3 事業、実施中 1 事業)  
 着手率 100% ※ (実施済+実施中) / 全事業数

分 類	全体	実施済	実施中	未着手
休日の歩行者・自転車通行量	14	6	5	3
琵琶湖観光客入込数	4	3	1	0
合 計	18	9	6	3

表 1-16 1 期計画目標指標に関連する事業実施状況表

分類	状況	番号	事業名	実施主体	実施時期	関連目標
市街地の整備改善	実施済	1	馬場皇子が丘線・札の辻工区（道路）	大津市	H17～H21	
		2	馬場皇子が丘線・札の辻工区親水施設（高質空間形成施設）	大津市	H17～H21	
		3	市道中3320号線（道路）	大津市	H22	
		4	湖岸公園の活用（地域創造支援事業）	大津市	H20	琵琶湖観光客入込数
		5	滋賀県警察本部庁舎整備事業	滋賀県	H17～H20	
	実施中	6	馬場皇子が丘線・北国町工区	大津市	H22～H28	
		7	大津駅西地区第一種市街地再開発事業	大津駅西地区市街地再開発組合	H21～H25	
		8	大津駅西第一土地区画整理事業	大津市	H21～H28	
		9	大津駅西第一土地区画整理事業（（都）春日町線）	大津市	H19～H28	
		10	大津駅西地区住宅市街地総合整備事業	大津市	H19～H28	
		11	大津地方合同庁舎（仮称）整備事業	国	H20～	
		12	登録文化財を活かしたまちづくり事業	中心市街地活性化協議会	H21～	
		13	大津百町旧町名活用事業（地域創造支援事業）	大津市	H22～H24	
	未実施	14	浜大津地区における未利用地活用事業	大津市		
		15	旧東海道まちなみ整備（高質空間形成施設）	大津市		
		16	散策ルート誘導案内板（地域生活基盤施設）	大津市		
		17	交通安全事業統合補助 大津市 都心地区	滋賀県		
都市福祉施設の整備	実施済	18	旧大津公会堂（社会教育会館）の耐震・改修（地域創造支援事業）	大津市	H20～H21	
		19	地域コミュニティ施設（既存建築物活用事業）	大津市	H21	
		20	再開発ビルの改修・活用（地域創造支援事業）	大津市	H17～H21	歩行者・自転車通行量
		21	町家キャンパス整備運営事業	民間〔学校法人龍谷大学〕口	H19	歩行者・自転車通行量
		22	民間人材研修センター整備事業	民間（㈱滋賀銀行）	H19	歩行者・自転車通行量
		23	市民会館リニューアル活用事業	大津市	H18～H21	歩行者・自転車通行量
	実施中	24	まちなか交流館整備運営事業	大津市	H18～	歩行者・自転車通行量
		25	既存施設活用事業（地域創造支援事業）	運営協議会	H22～	歩行者・自転車通行量
	未実施	26	文化伝承サロン設置事業	㈱まちづくり大津		歩行者・自転車通行量
居住環境の改善	実施済	27	1 町家の再生（地域創造支援事業）	大津市	H20～H21	
	実施中	28	2 まちなみ整備事業（地域創造支援事業）	大津市	H22～H24	
		29	3 木造住宅耐震改修支援事業	大津市	H20～H27	
		30	4 高齢者向け優良賃貸住宅供給事業	大津市	H14～	
		31	5 町家じょうほうかん整備・運営事業	大津市・㈱まちづくり大津	H19～	
商業の活性化	実施済	32	1 なぎさ公園テナントミックス施設整備事業	㈱まちづくり大津	H20	琵琶湖観光客入込数
		33	2 旧大津公会堂（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	H21～H22	歩行者・自転車通行量
		34	3 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業	琵琶湖汽船㈱	H21	歩行者・自転車通行量 琵琶湖観光客入込数
		35	4 第二種大規模小売店舗立地法特例区域の要請	大津市、中心市街地活性化協議会	H21～	
	実施中	36	5 イルミネーション事業（地域創造支援事業）	実行委員会	H19～H24	琵琶湖観光客入込数
		37	6 琵琶湖まちなかエコキッズ	NPO法人浜大津観光協会	H21～	歩行者・自転車通行量
		38	7 空き店舗等活用商店街魅力アップ事業	大津市	H21～	
		39	8 大津まちなか食ウォーク実施事業	実行委員会	H19～	歩行者・自転車通行量
	未実施	40	9 大津駅前商店街（寺町通り）再生事業	大津駅前商店街振興組合		歩行者・自転車通行量
		41	10 町家等活用事業	㈱まちづくり大津		歩行者・自転車通行量
		42	11 外国人向け長期滞在型町家宿泊施設整備事業	民間		
		43	12 地域ICカード導入事業			
		44	13 複合的生活支援センター整備事業	民間		
その他 一体的推進	実施中	45	1 交通バリアフリー推進事業	大津市	H19～	
		46	2 パーク＆ライド事業	大津市	H19～	
	未実施	47	3 中心市街地内運賃割引事業	民間		
		48	4 まちなか循環バス運行事業	㈱まちづくり大津・民間		
		49	5 びわこ号活用事業	中心市街地活性化協議会		

表 1-17 1 期計画掲載事業実施状況一覧表

大津市中心市街地活性化事業箇所図

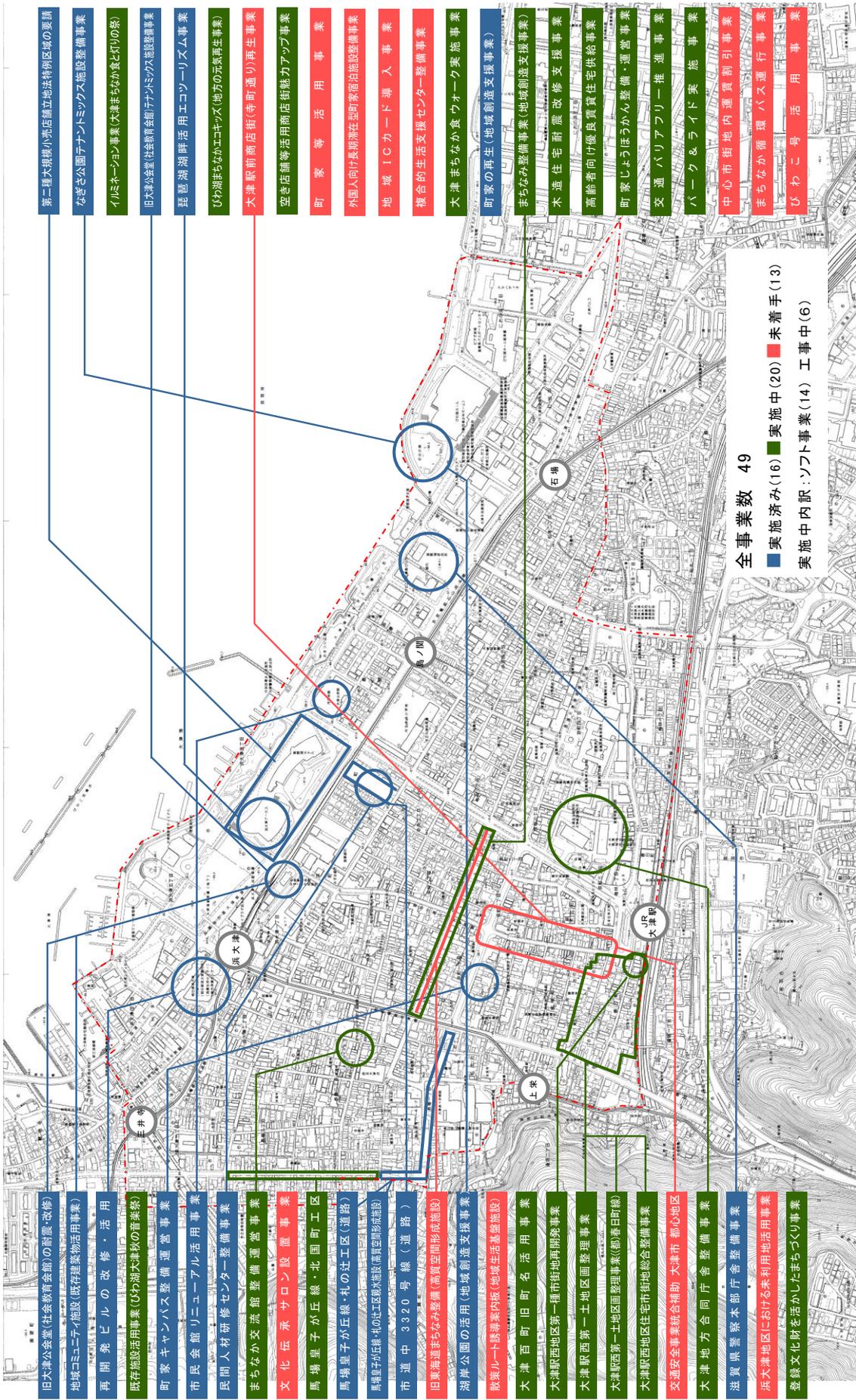
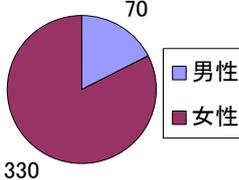
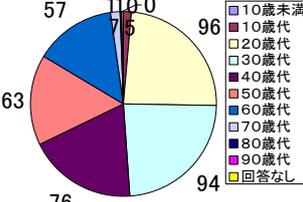
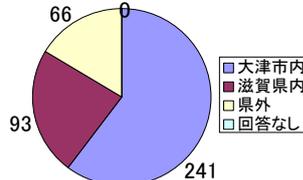
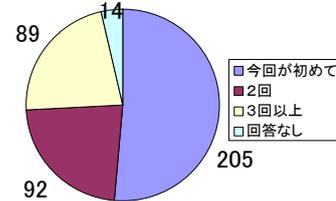
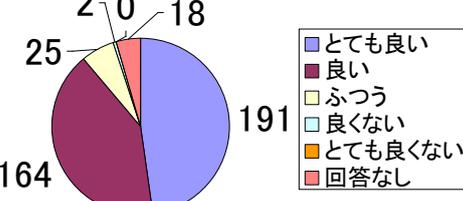


図1-28 1期計画掲載事業実施箇所図

③主な事業による成果

ア) 湖岸エリア周辺における主な事業（ハード整備）		事業年度	事業主体		
事業	①なぎさ公園テナントミックス施設整備事業	H20	㈱まちづくり大津		
	②琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業	H21	琵琶湖汽船(株)		
	③旧大津公会堂テナントミックス施設整備事業	H21	㈱まちづくり大津		
効果	琵琶湖の景観や歴史資源を生かし、市民ニーズに挙げられている「大津らしさ」を打出した独自性のある施設整備を行い、集客とにぎわいの創出に大きく貢献している。				
状況	 <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>なぎさのテラス</span> <span>湖の駅浜大津</span> <span>旧大津公会堂</span> </p>				
その他 関連事項	<p><b>○なぎさのテラスアンケート調査</b>            調査期間：平成 21 年 11 月 11 日～11 月 23 日            有効サンプル数：400（平日 231、週末 169）</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%;"> <p>問1 性別</p>  </div> <div style="width: 33%;"> <p>問2 年齢</p>  </div> <div style="width: 33%;"> <p>問3 住まい</p>  </div> <div style="width: 33%;"> <p>問10 利用歴</p>  </div> <div style="width: 33%;"> <p>問11 印象</p>  </div> <div style="width: 33%;"> <p>問12 店舗周辺を使ったイベントアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手作りこだわり品のフリーマーケット</li> <li>・4店舗コラボの屋台村</li> <li>・結婚式</li> <li>・カーテニング、ヨガ、料理教室</li> <li>・動物とのふれあい</li> <li>・特大のクリスマスツリー</li> <li>・ファッションショー</li> <li>・BBQ大会</li> <li>・ストリートパフォーマンス</li> <li>・ライトアップやイルミネーション</li> <li>・フラダンス大会</li> <li>・音楽イベント</li> <li>・絵画、写真、詩などのコンテスト など</li> </ul> </div> <div style="width: 33%;"> <p>具体的な意見</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>(肯定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観や景色が素晴らしい</li> <li>・料理がおいしい</li> <li>・のんびりできる</li> <li>・駐車券サービスがあり、利用しやすい</li> <li>・おしゃれで清潔感があって気持ちが良い</li> <li>・雰囲気が良い。店舗内装や店員もよくて、気持ち良かった。</li> <li>・琵琶湖が一望できてとてもよい</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>(否定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・もっと情報案内したほうがよい</li> <li>・場所がわからなかった</li> <li>・開店時間が早いとうれしい</li> <li>・リーズナブルな値段に下げた欲しい</li> <li>・接客態度が悪い</li> <li>・天気の悪い日は寂しい印象</li> <li>・金額に関係なく駐車券が欲しい</li> </ul> </td> </tr> </table> </div> </div>			<p>(肯定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観や景色が素晴らしい</li> <li>・料理がおいしい</li> <li>・のんびりできる</li> <li>・駐車券サービスがあり、利用しやすい</li> <li>・おしゃれで清潔感があって気持ちが良い</li> <li>・雰囲気が良い。店舗内装や店員もよくて、気持ち良かった。</li> <li>・琵琶湖が一望できてとてもよい</li> </ul>	<p>(否定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・もっと情報案内したほうがよい</li> <li>・場所がわからなかった</li> <li>・開店時間が早いとうれしい</li> <li>・リーズナブルな値段に下げた欲しい</li> <li>・接客態度が悪い</li> <li>・天気の悪い日は寂しい印象</li> <li>・金額に関係なく駐車券が欲しい</li> </ul>
<p>(肯定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観や景色が素晴らしい</li> <li>・料理がおいしい</li> <li>・のんびりできる</li> <li>・駐車券サービスがあり、利用しやすい</li> <li>・おしゃれで清潔感があって気持ちが良い</li> <li>・雰囲気が良い。店舗内装や店員もよくて、気持ち良かった。</li> <li>・琵琶湖が一望できてとてもよい</li> </ul>	<p>(否定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・もっと情報案内したほうがよい</li> <li>・場所がわからなかった</li> <li>・開店時間が早いとうれしい</li> <li>・リーズナブルな値段に下げた欲しい</li> <li>・接客態度が悪い</li> <li>・天気の悪い日は寂しい印象</li> <li>・金額に関係なく駐車券が欲しい</li> </ul>				

イ) 大津百町エリアにおける主な事業		事業年度	事業主体
事業	①まちなみ整備事業（町家の修景補助制度）	H20～	大津市
	②大津百町旧町名活用事業	H21～	大津市
	③登録有形文化財を生かしたまちづくり事業	H21～	中心市街地活性化協議会
効果	町家等の保存、活用の取組みにより、少しずつではあるがまちなみ整備が進んでいる。町家や寺社、地域の祭等の歴史的資源は、地域住民にとって身近なものであり、その意義や評価が再認識され、まちづくりに対する意識の高まりが見られるようになっている。		
状況	   <p style="text-align: center;">町家の修景整備                      旧町名看板設置                      登録有形文化財への登録支援</p>		
その他 関連事項	<p>○旧東海道沿道京町通り地区 地区計画</p> <p>町家の修景整備事業をはじめとした地域の積極的なまちづくりの取組みによって、まちづくりの機運が一層の高まりを見せ、旧東海道京町通り（札の辻～寺町通り）において商業地及び住宅地の環境の保全とともに居住者が誇りを持ち、来訪者に親しまれる旧東海道の歴史ある町並み景観を形成することを目的として、平成 23 年 3 月に大津市都市計画審議会を経て、同年 4 月に地区計画を決定した。</p>		

ウ) 回遊性を高める主な事業（ソフト事業）		事業年度	事業主体
事業	①イルミネーション事業（大津まちなか食と灯りの祭）	H19～	実行委員会
	②既存施設活用事業（びわ湖大津秋の音楽祭）	H21～	運営協議会
	③大津まちなか食ウォーク事業	H19～	実行委員会
効果	琵琶湖や歴史的資源、拠点施設等を活用したイベントを実施し、まちなかの魅力の情報発信とともに回遊性の向上に寄与した。また、市民が主体となった取組みに広がりが見られ、地域コミュニティーの強化にも繋がっている。		
状況	   <p style="text-align: center;">大津まちなか食と灯りの祭                      大津まちなか食と灯りの祭                      びわ湖大津秋の音楽祭 （イルミネーション）                      （手づくり灯り）</p>		

#### ④ 1期計画事業と連動した取組み等

##### ア) 民間団体主体の新規イベントの増加

内容	全国的に地域活性化の取組みが活発化する中で、本市における1期計画事業と連動し、大津百町のまちなかや琵琶湖湖岸公園を会場とした民間団体主体の新しいイベントが増加してきており、集客とにぎわいの創出に貢献している。		
主な実績	 <p>大津ジャズフェスティバル</p>	 <p>滋賀 B 級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ</p>	 <p>大津 100 円商店街</p>

##### イ) 中心市街地における景観関連施策の実施

内容	中心市街地の良好な景観形成の観点から、『景観重要建造物の指定』や屋外広告物の適正表示の啓発及び規制と合わせて、まちの歴史的な背景を映し出す資源として魅力を高めることを目的に『優良屋外広告物顕彰制度の創設』や『景観保全型広告整備地区の指定』を行った。また、高層ビルの建設等によって損なわれる景観の保全に対して、「市街地における適切な高度利用のあり方」や「古都大津にふさわしい姿」という観点から、建築物の高さについて新しいルールが検討され、商業系及び工業系用途地域において高さ規制が定められた。
主な実績	<p><b>○景観重要建造物</b> 良好な景観の形成に重要な建造物の外観の変更を制限する制度で、景観法第19条の規定に基づき指定。 平成22年3月に旧大津公会堂を景観重要建造物として指定した。</p> <p><b>○優良屋外広告物顕彰制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「大津市景観重要広告物」 景観の一部となっている看板等の屋外広告物を歴史的な資源として指定。 平成22年12月に5点の広告物を第1次指定広告物として指定した。</li> <li>・「きらっとおおつ景観広告賞」 大津の新たな景観を創り出す先導的な役割を担う広告物を顕彰。 平成22年12月に5部門5点の広告物を入賞作品として表彰した。</li> </ul> <p><b>○景観保全型広告整備地区</b> 屋外広告物条例に基づき、良好な景観を保全することが特に必要な区域を景観保全型広告整備地区として指定。 平成24年3月に旧東海道沿道京町通り地区を指定した。</p> <p><b>○高度地区拡充～商業系及び工業系用途地域における高さ規制～</b> 平成23年1月に大津市都市計画審議会の審議を経て高度地区が拡充された。</p>

ウ) 地域資源を生かしたまちづくりの動き

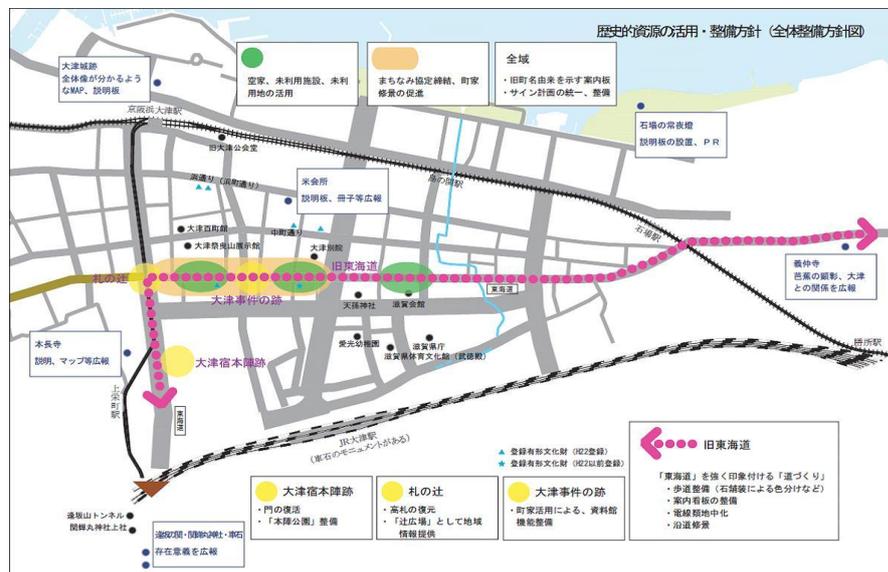
内容 地域資源の一層の活用によって、まちの魅力の向上とにぎわいの創出を図るため、地域住民を中心に旧東海道沿道の歴史的資源についての整備方針の検討が行われた。また、県庁周辺においては、老朽化等により既に利用をやめたり、今後利用をやめる予定の県有施設を含む県庁周辺のまちづくりの方向性について検討が行われた。

○大津百町の歴史的資源を活かしたまちづくり研究会

平成 22 年 6 月に発足。平成 23 年 3 月に整備方針について大津市に提言。

「旧東海道」、「札の辻」、「大津宿」、「大津事件」の 4 つの資源について活用方策がまとめられた。旧東海道の整備に関しては、地元において「旧東海道まちなみ整備検討委員会」が設立され、事業内容をはじめ地域活動の活発化に向けた議論が行われている。

主な実績

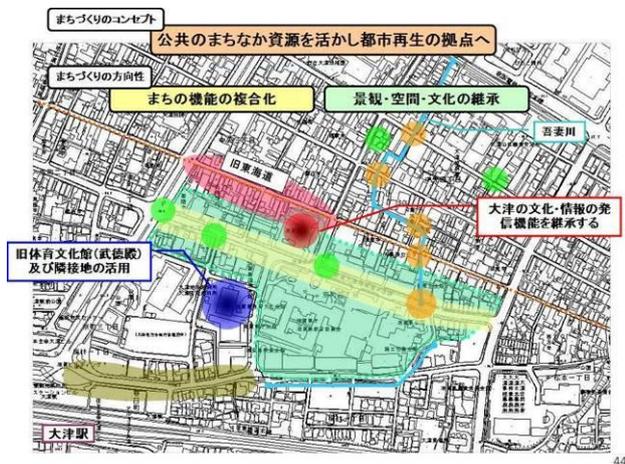


全体整備方針図

○まちなか資源活用方策検討委員会

平成 23 年 10 月に発足。平成 24 年 3 月にまちづくりの方向性を報告。

「旧滋賀会館」及び「旧体育文化館及び周辺施設」の県有施設の活用を中心とした県庁周辺のまちづくりの方向性がまとめられた。



旧滋賀会館



旧体育文化館

## エ) 中心市街地における先導的なまちづくりの動き

内容	<p>主要交通拠点や公共公益施設をはじめ多様な都市機能が集積している中心市街地において、地域住民や来訪者にとって誰もが快適に行き来し利用できるユニバーサルデザインを基本としたまちづくりを進めるため大津市バリアフリー基本構想を策定した。</p> <p>また、都心地区を舞台にCO<sub>2</sub>排出量を削減し環境負荷の小さい先進的低炭素モデル街区を実現するために、低炭素地域づくり計画を策定した。</p>
主な実績	<p><b>○大津市バリアフリー基本構想</b></p> <p>「大津市交通バリアフリー推進協議会」を開催し、平成23年3月に基本構想を策定。本構想において中心市街地をエリアに含む「JR大津駅・京阪浜大津駅周辺地区」、「JR膳所駅・京阪膳所駅周辺地区」の2地区をバリアフリー重点整備地区として設定した。平成32年を目標期間として鉄道、道路、施設管理者等が連携しバリアフリー整備を図っていく。</p> <p><b>○低炭素地域づくり面的対策推進事業（滋賀県大津市地域）</b></p> <p>平成22年に「大津市都心地区温暖化対策地域協議会」を設立し、平成23年度までの2ヵ年かけて、二酸化炭素排出削減のための施策についての社会実験の実施とともにCO<sub>2</sub>削減量の推計が行われた。平成24年3月に取組みの結果報告とともに事業提案をまとめた「低炭素地域づくり計画」を策定した。</p>

## ⑤目標指標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値
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)	8,903人 (H23)
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)	1,511千人 (H23)

※休日の歩行者・自転車通行量は、中心市街地の6地点における1日（8H）の計測数値の合計  
 ※琵琶湖観光客入込数は、大津港、琵琶湖ホテルなどの既存施設等となぎさのテラス、湖の駅などの1期計画事業により新たに整備した施設等の観光客数の合計

### ア) 休日の歩行者・自転車通行量

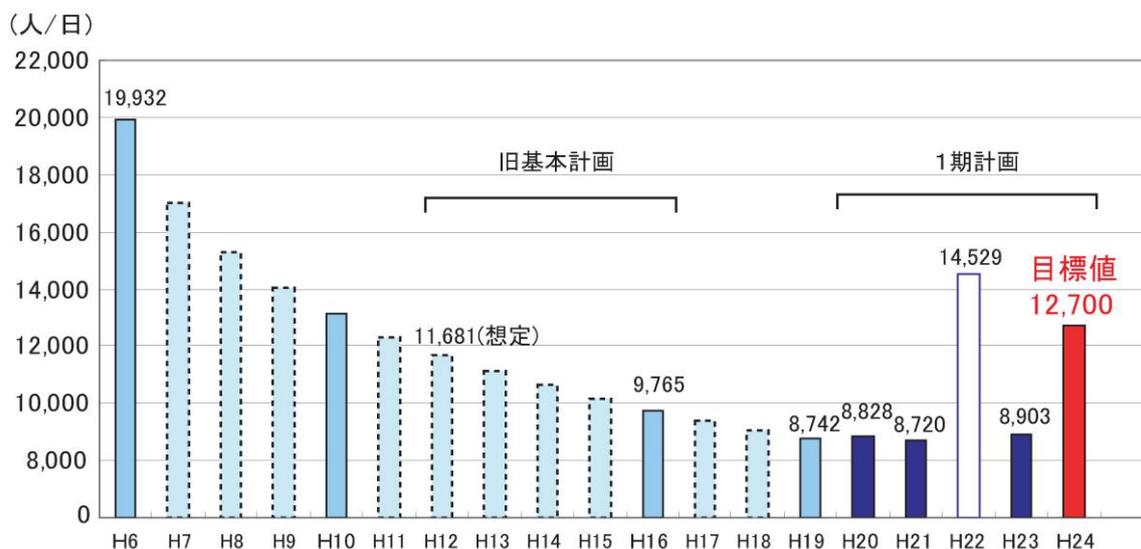
本目標指標については、目標値12,700人に対して、平成23年度実績で8,903人となっており、目標達成は見込めない状況である。

要因としては、広域集客拠点であるJR大津駅や観光拠点である琵琶湖湖岸の来訪者をまちなかへ誘導できていないことが考えられる。誘導にあたっては、人の流れを促す動線を構築するための事業展開を計画していたが、結果として明確に動線を示すことができていない。動線はJR大津駅と琵琶湖湖岸の相互の行き来やまちなかの魅力地点を効率的かつ効果的に巡ることを促し、中心市街地全体への回遊性を高めるとともにまちの良さを伝えるためにも重要であり、動線を明確に打ち出すことが通行量の増加に繋がる。動線の構築にあたっては、動線周辺において来訪に見合う価値を提供することが求められるが、1

期計画において、動線周辺の事業としては誘客性を高く見込んでいた商業・交流機能を整備する事業が未実施となっている。未実施となっていることについては、経済情勢の影響などがあるが、事業実施に向けた合意形成が整わなかったことや町家等を活用した事業にあたっては、空き町家の情報把握、所有者との交渉、活用へのつなぎといった事業実施過程における諸問題を事業主体に解決を任せ、中心市街地活性化協議会全体としてフォローする体制が十分でなかったことも反省すべき点である。また、旧大津公会堂や修景補助による改修家屋、登録された登録有形文化財建造物など事業が進んだものの、旧大津公会堂を除き、主に住居であり、主目的としてまちに来訪を促す魅力としては弱いことから、JR大津駅や湖岸エリアからの誘導に結びついておらず、通行量を増加させるには至っていない。

このことから、通行量の増加を目指すためには、来訪を促す「まちの魅力」を高めるとともに来訪者の動線を構築するための効果的な事業展開を実施体制の再構築を併せて検討していくことが必要である。

なお、1期計画以前までは一貫して減少していた通行量が下げ止まりを見せており、事業実施による一定の効果はあがっているものと考えている。



※平成 22 年の数値は、調査日当日に中心市街地各所を会場としたイベントが実施された影響から特出して高い。本数値は、外部要因によるもので通常日の歩行者数としてはみなさず参考値扱いとしている。

図 1-29 自転車・歩行者通行量

表 1-18 目標に寄与する事業の実施状況 (歩行者・自転車通行量)

目標指標	目標に寄与する事業	実施状況	事業数	割合	効果数値 (計画値)	割合
休日の歩行者自転車通行量 (人/日)			14	100.0%	4,260	100.0%
	①旧大津公会堂 (社会教育会館) テナントミックス施設整備事業	実施済	6	42.9%	680	16.0%
	②地域コミュニティ施設 (既存施設活用事業)				200	4.7%
	③琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業				80	1.9%
	④民間人材研修センター整備事業				600	14.1%
	⑤再開発ビルの改修・活用事業				60	1.4%
	⑥市民会館リニューアル活用事業				220	5.2%
	⑦既存施設活用事業 (地域創造支援事業)	実施中	5	35.7%	260	6.1%
	⑧町家キャンパスの整備・運営事業				800	18.8%
	⑨まちなか交流館整備運営事業				1,200	28.2%
	⑩大津まちなか食ウォーク				160	3.8%
	⑪びわ湖まちなかエコキッズ	未実施	3	21.4%		
	⑫寺町通り再生事業					
	⑬町家等活用事業					
⑭文化伝承サロン設置事業						

## イ) 琵琶湖観光客入込数

本目標指標については、目標値 1,600 千人に対して、平成 23 年度実績で 1,511 千人であり、目標値にあと少しまで迫っている。1 期計画に取り組んだ年以降は、それまでと比べ明らかに観光客が増加しており、また平成 22 年度に 1,591 千人と目標値に限りなく近づいたことを踏まえると、活性化の取り組みは一定の効果を示せていると考える。

観光客の増加については、目標に寄与する事業が順調に実施できたことに加え、それら事業が中心市街地最大の特徴である琵琶湖を生かした独自性と利便性を兼ね備えた施設整備やイベントとして、「大津らしさ」、「楽しさや便利さ」を求める市民ニーズに合致し高い評価を受けたことが考えられる。

しかし、平成 22 年から平成 23 年にかけて観光客数が減少している理由としては、1 期計画において新たに整備した施設等以外、つまり大津港や琵琶湖ホテル等の既存施設等の観光客数が減少したためであり、一部の施設において観光客の増加やにぎわいが留まり、湖岸エリア全体に波及しきれていないことがうかがえる。琵琶湖観光を軸とした観光都市を確立していくには、これら既存施設等を含めた湖岸エリア全体で観光客の増加があつてこそ成し遂げられるものであると考えられることから、集客・交流機能としての実現はまだ十分でなく、既存の文化施設、商業施設、観光施設、公園、港等ストックの活用とネットワーク化を含めて、今後も湖岸エリアでの施策を展開していき、集客・交流拠点の位置づけを確かなものとしていく必要がある。

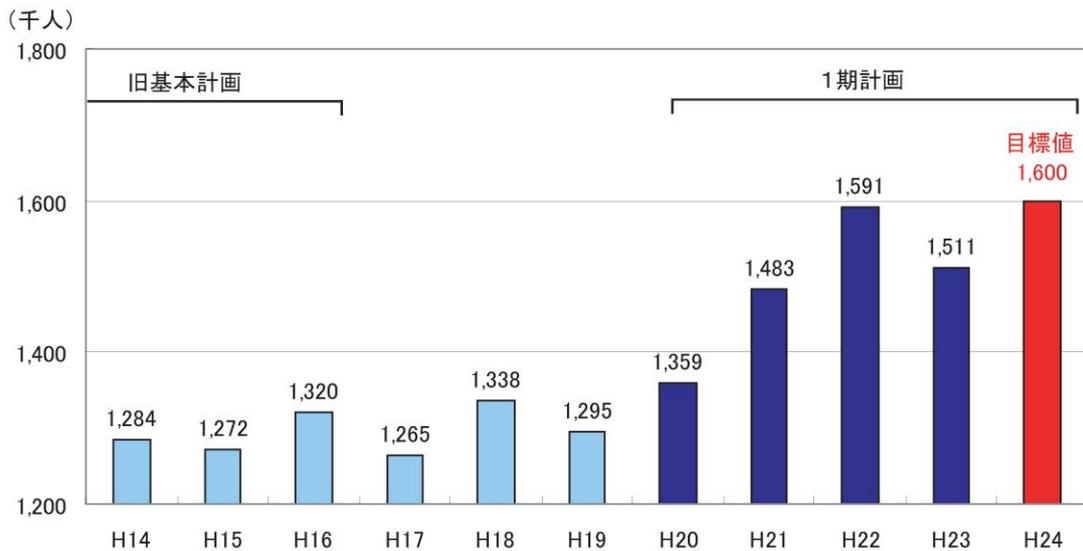


図 1-30 琵琶湖観光客入込数

表 1-19 目標に寄与する事業の実施状況 (琵琶湖観光客入込数)

目標指標	目標に寄与する事業	実施状況	事業数	割合	効果数値 (計画値)	割合	割合
琵琶湖観光客入込数 (人/年)			4	100.0%	267,000	100.0%	100.0%
	①なぎさ公園テナントミックス施設整備事業	実施済	3	75.0%	60,000	22.5%	100.0%
	②湖岸公園の活用 (地域創造支援事業)				10,000	3.7%	
	③琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業				60,000	22.5%	
	④イルミネーション事業	実施中	1	25.0%	100,000	37.5%	
⑤既存対象施設等の観光客増加数 (推測値)	—	—	—	—	37,000	13.9%	

### 3) 1期計画総括

1期計画は、平成20年7月に内閣総理大臣の認定を受け、3つの基本方針のもと49の事業に取り組むこととしていた。進捗状況としては、認定基本計画に位置付けた総事業数49事業のうち、16事業が実施済、ソフト事業などを中心に20事業が実施中、13事業が未実施となっている。着手率は約73%と他市と比べて決して高い数値ではないが、「なぎさ公園テナントミックス施設整備事業」や「琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業」などリーディングプロジェクトが実施でき、目標指標の一つに掲げる『琵琶湖観光客入込数』は目標値に近い数値まで増加した。しかし、もう一つの目標指標である『休日の自転車・歩行者通行量』については、「旧大津公会堂テナントミックス施設整備事業」やまちなかの歴史的資源を活用した「まちなみ整備事業（町家の修景補助制度）」など事業実施は進んだが、通行量を押し上げると想定していた事業の未実施などの影響により通行量の増加が計画通りとなっておらず、目標の達成は見込めない状況となっている。

1期計画によるまちの状況については、目標指標の推移からも推察されるように、琵琶湖観光客の増加により、湖岸エリアのにぎわいが創出されている。一方、まちなかでは通行量の増加が計画通りでない中で、にぎわいという実感は薄く、平成24年5月に実施された市民意識調査においても、中心市街地の活性化の取り組みに対する満足度は低い。しかし、地域住民主導のもと事業が進められ、まちづくりの関心の高まりとともにコミュニティが強化されており、また、「滋賀B級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ」や「大津100円商店街」など民間主体のイベントが湖岸・まちなかの両エリアを舞台に活発化し、普段からは一変した大きなにぎわいと交流がうまれている。これら取り組みを広く市民の方々に知ってもらうことによって、来訪者の増加と市民評価の変化へと繋がるとともに地域活動を助長していくことから情報の発信を適切に行っていくことが重要である。

そして、3つの基本方針に示すまちの実現については、旧計画の課題を踏まえ設定した目標にある「集客交流機能の強化」、「複合的都市機能の充実」、「動線リニューアル（動線構築）」の達成状況からの判断となるが、各々の目標において、「湖岸エリア全体へにぎわいが波及しきれていない」、「居住と商業機能等の複合化が進めきれていない」、「動線を構築しきれていない」という評価のもと、まちの実現は十分ではなく活性化は果たしきれておらず、今後も活性化に向けた取り組みを継続していくことが必要である。

後述しているが、1期計画における取り組みから問題点を抽出し課題として整理している。活性化の実現にあたっては、これら課題を一つずつ丁寧に解決していくことが重要であり、1期計画で創造された地域の主体性やネットワークを生かすとともに旧東海道や県庁周辺地域における新しい活性化の流れを今後の取り組みに組み込んでいくことで課題解決を図っていき、活性化の実現を目指す。

### (3) 1期計画の課題整理

中心市街地の現状分析と1期計画の取組み状況から、今後の大津市中心市街地活性化の課題を整理する。

#### ●湖岸エリアの集客・交流機能の強化

湖岸エリアにおいては、「なぎさのテラス」などの施設整備やソフト事業が実施され、観光客の増加とともに、交流の場として賑わいが創出されている。しかし、その賑わいは湖岸エリア全体への波及が十分でなく、既存施設等の一部については、観光客数に減少が見られるなど、本質的な活性化の実現には至っていない。大津港を有し琵琶湖観光の玄関口であるとともに良好な自然景観と環境に恵まれた立地特性を生かし、既存施設を含む湖岸エリア全体に人が集い、交流を生み出す施策を展開していくことが求められる。

#### ●大津百町の魅力の再構築

大津百町の歴史・文化資源を生かした取組みは、旧東海道のまちなみの改善や風格の向上に寄与するだけでなく、地域住民のまちづくり意識の高揚と地域ネットワークの拡大に効果を示した。これによって、活動が活発化されコミュニティの強化が図られている。一方で、魅力の発信が十分ではなく、大津百町エリアへ誘客を促せていないことから、地域資源と住民の暮らし、観光客との交流がもたらすにぎわいが相まった、大津百町の魅力を再構築していくことが求められる。

#### ●JR大津駅から湖岸エリアを結ぶ動線の再構築

JR大津駅から湖岸エリアへ人の誘導を促すことで中心市街地全域への回遊性向上を目指していたが、大津百町エリアの誘客性の高い事業が進まず、成果としては十分でない。今後、大津駅西地区において市街地再開発事業等が進み、まちの顔の変化と人口の増加が見込まれる中で、大津百町エリアにおける事業の組み立てと合わせて、人の動線を再構築していくことが求められる。

#### ●情報発信・提供の強化と充実

現在、各事業者において独自で様々なツールを活用した情報発信が行われており、情報の重複や膨大な情報量の中で情報が埋没し知りたい情報を入手できないなど効果的・効率的な発信ができていない。一方で、必要な情報発信が不足している面も見られ、まちの情報が内外に伝わっていない、また、来訪者の誘導も不十分な点が見られるという状況でもある。そこで、まちの動きをわかり易く伝えるとともにまちへの関心を高め、来訪者の増加を促していくため、イベントや活動ニュースの一元的な集約・管理・発信とともに、来訪者に対する案内など情報発信・提供の強化と充実が求められる。

#### ●組織体制の再構築

計画の具体化から事業実施過程を持続的に一貫してマネジメントする体制が十分でなかった。協議会が持つ調整機能を効果的に発揮するため、委員が主体的に取組みに関わり、情報の共有化とともに事業に対する協議を行える組織体制を再構築することが求められる。

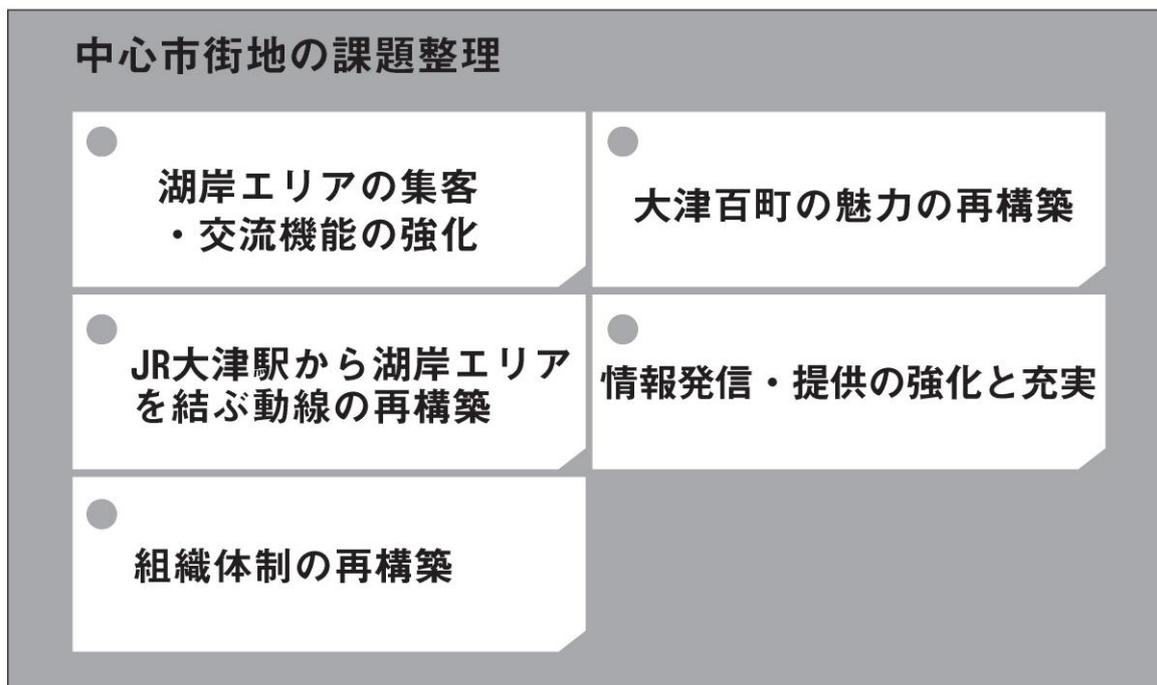
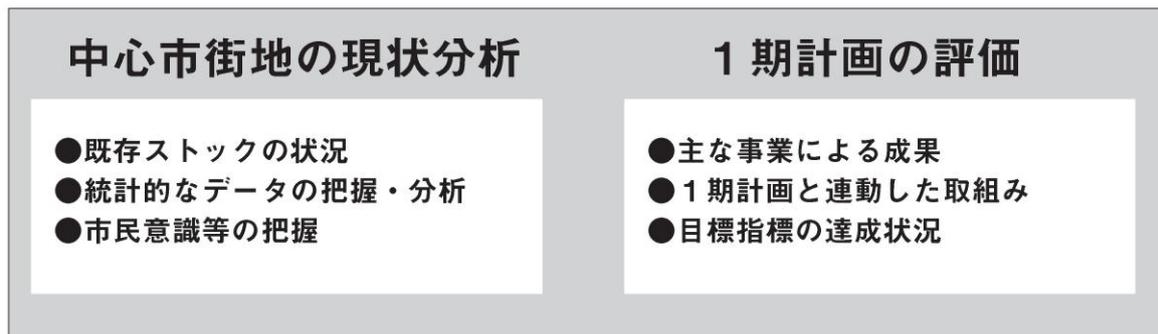


図 1-31 中心市街地活性化の課題整理

## [4] 中心市街地活性化の取組みの必要性

1期計画における総括と課題を踏まえ、大津市のまちづくり計画・ビジョンにおける中心市街地の果たすべき役割等の達成状況などから、今後の取組みとして第2期大津市中心市街地活性化基本計画（以下、2期計画）の必要性について整理する。

### (1) 上位計画における中心市街地活性化区域の位置づけ

大津市における上位計画は、「大津市総合計画」、「大津市第4次国土利用計画」、「大津市都市計画マスタープラン」があり、各上位計画は以下のとおりである。

#### 大津市総合計画（平成19年～28年）

##### ■都市構造

地域ごとの個性と魅力を高めるために7つの「都市核」、「地域核」及び「個性あるゾーン」を位置付け、核相互の交流や連携を強化することにより、活力あふれるコンパクトな都市構造を実現する。※「都市核」は、主要な鉄道駅を含み、一定のまとまりと様々な交流機能を持つ拠点的な地域

中心市街地・・・大津・浜大津地区（都市核）

##### ■土地利用の基本方針

豊かな自然や歴史と市街地形成の調和を目指し、市域を4つの類型に区分して、総合的な土地利用を図るための基本方針を定める。※4つの地域分類：自然的、都市的、湖岸、歴史的

中心市街地・・・都市的地域のうち「再生市街地」、大津港やなぎさ公園を有する「湖岸地域」  
大津百町の「歴史的地域」

都市の中核機能と町家などの歴史的環境を調和させ、都市機能が集約されたコンパクトな生活圏としての再生を図り、中心市街地の活性化に努める。

#### 大津市第4次国土利用計画（平成19年～28年）

○土地利用の基本構造では、大津市の課題に既成市街地の再生を挙げ、まちづくり三法を踏まえ、都市機能の市街地への集約等による、まちなかの賑わい回復の必要性を明記。

○「七色に彩られる「水辺連鎖ネットワーク型」の都市構造」を実現するため、7つの個性ある都市核を設定。特に重要となる「大津・浜大津」、「膳所」、「西大津」を『中心都市核』とし、中枢的な都市機能を充実し、相互の連携を強化。

○土地利用の基本方針では、方針に中心市街地などの活性化を掲げている。

① 都市の中核機能をより一層高めるとともに、町家など大津らしい歴史的環境とも調和した市街地としての再生を図ります。

② 都市機能を集約した生活の場としての再生や活性化を進めます。

③ なぎさ公園、大津港など、湖岸の特性を生かした保全と活用を図る。

④ 歴史的資源を継承、保全し、それらの特性を生かし、総合的な活用を図る。

## 大津市都市計画マスタープラン（平成19年～28年）

○中心市街地活性化の方針として、以下を記載。

- ①住宅供給の誘導・促進と商業活動の活性化、②大規模集客施設の縁辺部への立地抑制  
③**歴史的資源の活用**、④公共交通機関の活用、⑤通行者の円滑な移動の確保

○逢坂・中央・平野地区におけるまちづくりの目標では「古都の玄関口に展開する賑わいある都市空間の形成」とし、既存の資源および立地条件を受け継ぎ、都心部に相応しい都市基盤の整備を推進するとともに、

**高次の都市機能集積を実現し、玄関口に相応しい賑わいと魅力ある都心の形成を図る。**

## （2）2期計画の必要性

### ●琵琶湖や歴史資源の地域資源を保全・活用とそれらと調和したまちの実現

上位計画からも示されるように、中心市街地の位置づけは都市機能の集積による暮らしの充実のみではなく、琵琶湖や歴史資源の地域資源を保全・活用し、また、それらと調和したまちづくりを進めていく地域である。しかし、1期計画における成果や課題からも、地域資源の保全・活用は十分に果たしきれていない。従って、今後も上位計画に位置づけられる「まち」の実現に向け、中心市街地活性化の2期計画に取り組んでいくことが必要である。

### ●中心市街地の活性化という目的意識の統一化

1期計画期間に、旧東海道や県庁周辺地域における資源活用の検討が進むなど、活性化に向けた新しい展開へと進んでいる。この展開は、1期計画における取組みにより実現したものであり、これを受けて地域としても旧東海道修景整備に向けた地元組織の設立など期待と共にまちづくりを進める姿勢が一層活発化しており、これら事業を『中心市街地の活性化』という大きな目的のもと2期計画に位置づけて取り組んでいくことが必要である。

## [5]中心市街地活性化の基本的な方針

### (1) 中心市街地活性化の基本理念及び基本方針

1期計画の総括、課題及び1期計画事業と連動した取組み等を踏まえ、2期計画の基本理念及び基本方針については、方向性に大きな変更がないことから1期計画を継承し、以下として定める。そして、2期計画においても、中心市街地最大の特徴であり集客要素である琵琶湖や、近年京都を中心にまちなか観光の重要な要素となっている町家を代表とする歴史的資源とそれらが創り出すまちなみやまちの佇まいを最大限活用するとともに、駅から琵琶湖に至る動線強化により、1期計画では実現しきれていない基本理念及び基本方針に示す「まち」の実現を目指す。

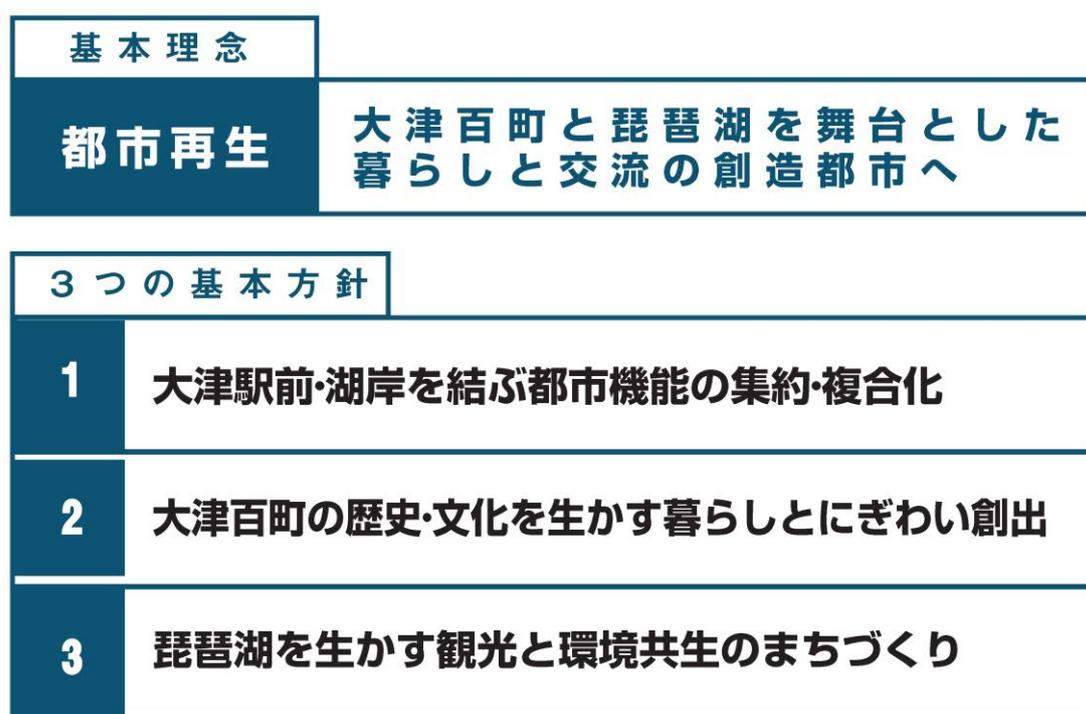


図 1-32 2期計画の基本理念、基本的な方針

#### 【基本理念】

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・環境という資源を生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。

## 【基本方針】

### ①大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化

中心市街地においてJR大津駅前は、県都の玄関口として広域集客拠点であり、まちの顔でもある。この駅前にふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみ・機能の整備を行うとともに、中心市街地全域へ来訪者を誘導していく必要がある。このことから、駅前から湖岸において、商業、居住、歴史・文化、情報発信、コミュニティといった多様な都市機能の創出・集約、又は複合化を進め、都市機能を再構築することによって人の動線を創り出し、駅から湖岸に至るエリア、また動線からの波及効果によるまちなか全体の活性化を目指す。

### ②大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出

宿場町、港町、門前町として発展を遂げた大津百町の歴史や文化の保存・活用を進めていくにあたっては、舞台の主演である地域住民が主体となったまちづくりが求められる。そこで、地域住民の居住や商業などの生活の充実を図るとともに歴史・文化資源を生かした地域活動を発展させ、交流を生み出す拠点やまちなみなどの基盤を整えていくことでまちづくりを促進し、まちの魅力の向上と人の来訪を促すことによって、にぎわいの創出を目指す。

### ③琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

琵琶湖は大津市の重要な観光拠点の一つであり、琵琶湖湖岸地区において、その環境特性を生かし、まちなかの集客との相乗効果を創出するような大津らしい個性ある観光面での琵琶湖の活用を図っていく。そして、環境と共生したまちづくりを推進する視点を持って取り組みを進め、社会・経済・文化における先導的な役割を果たすことを目指す。

また、上記3つの方針に基づく「まち」の実現を目指すことと同時に、中心市街地が本市における中心的な役割を担う区域として先進的な取り組みを推進していく観点から、市民の関心が高く、また、多様な都市機能の集積状況から有効性や波及効果の高さが見込める地球温暖化対策についての取り組みを進めていくことが求められている。地球温暖化対策については、本市において「大津市地球環境保全地域行動計画（アジェンダ21おおつ）（第2次）」を策定し事業推進を図っているが、さらに平成23年度に中心市街地の一部区域をモデル街区として「低炭素地域づくり計画」を策定しており、2期計画の推進と合わせて、これら計画に基づく施策の検討・実施による中心市街地活性化の枠を超えた低炭素型まちづくりの実現に向けて横断的な連携を図っていく。

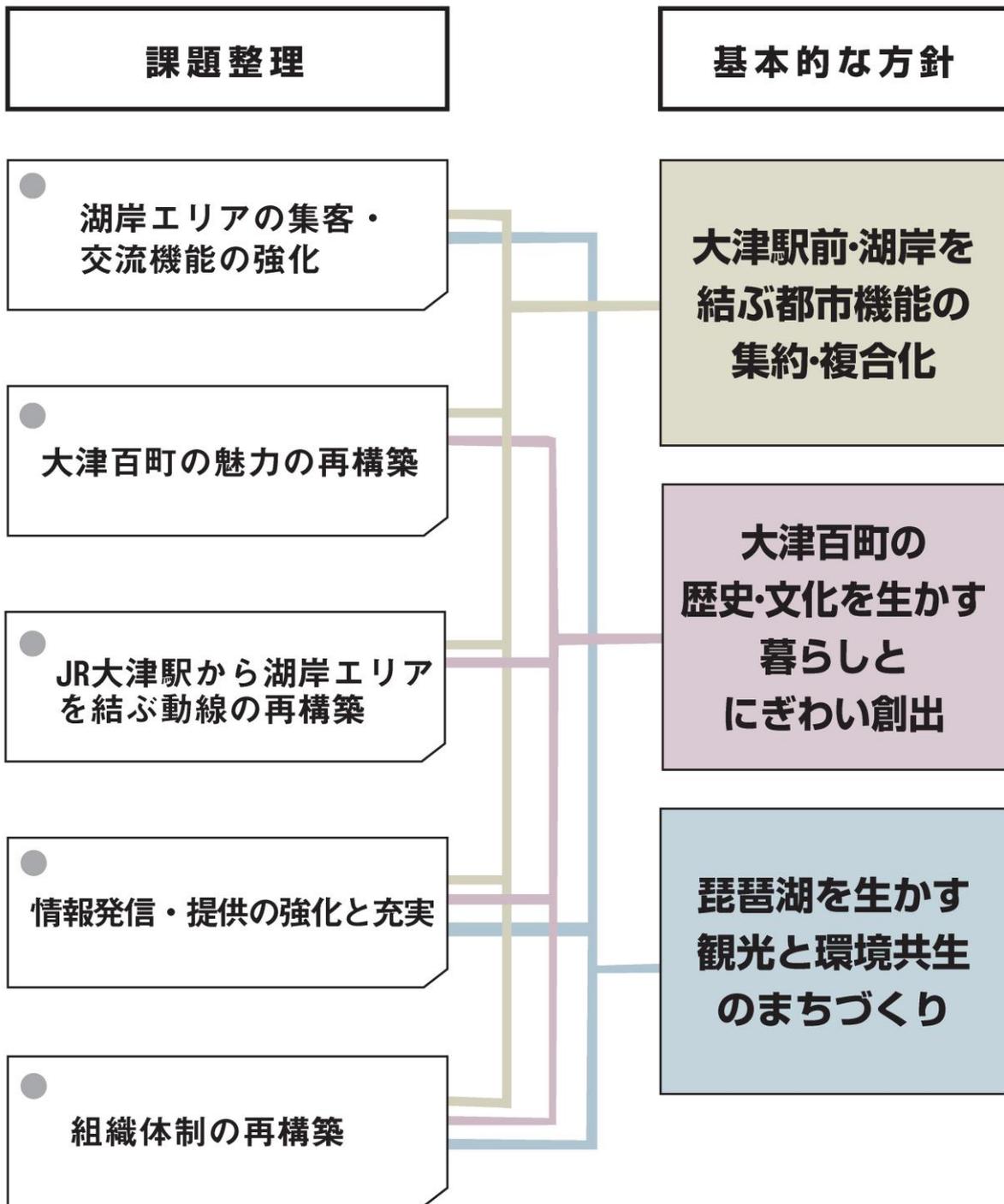


図 1-33 中心市街地の課題と基本的な方針

## 2. 中心市街地の位置及び区域

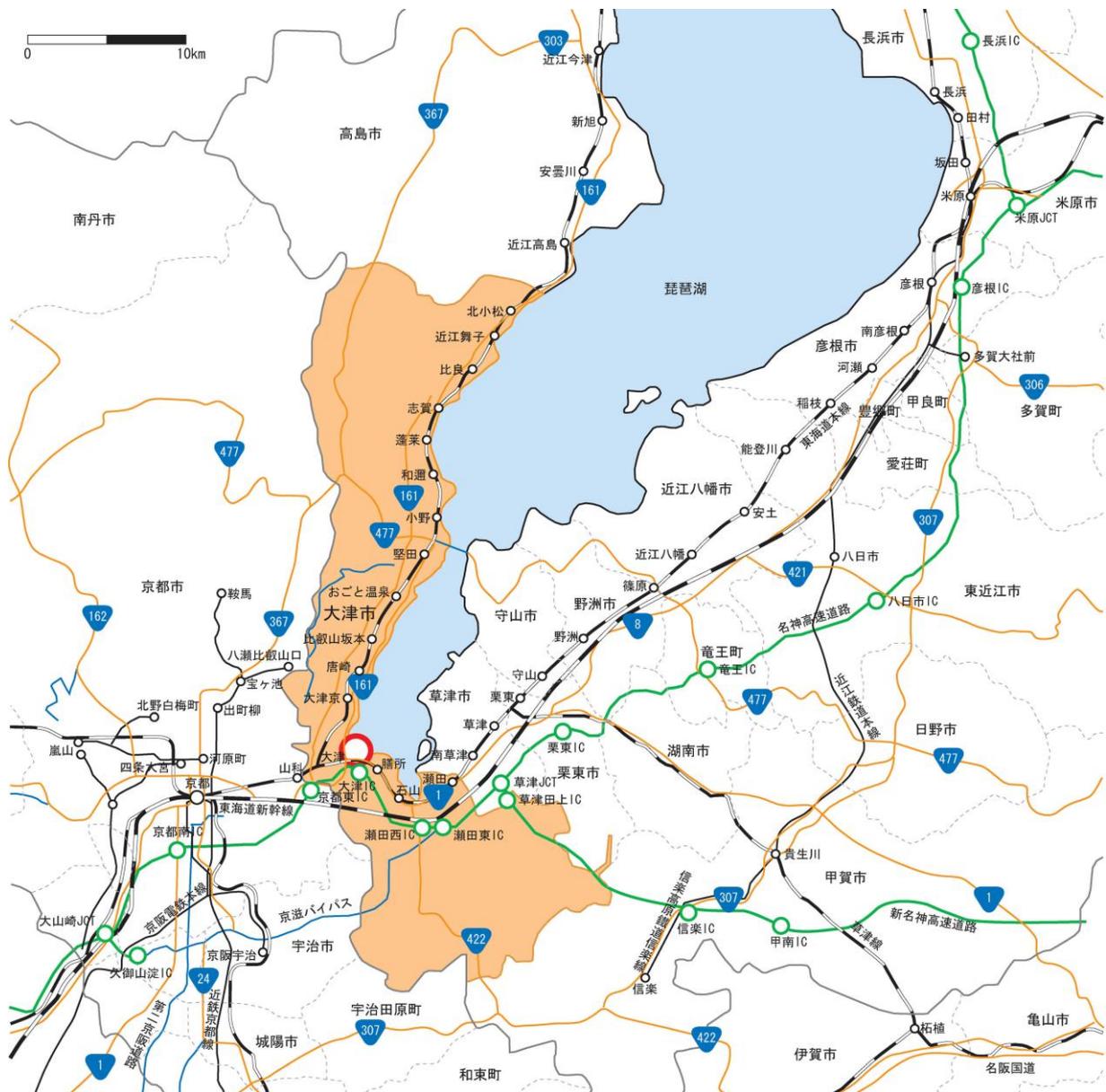
### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

大津市の中心市街地は、北側が琵琶湖に面しており、江戸時代には東海道の宿場町、東国・北国からの諸物資が集積する港町として形成された。また、明治時代以降は県庁所在地として様々な中枢機能を担う施設が立地するとともに、交通網も整備され、近年は浜大津地区を中心に新たな商業集積や施設立地が進んでいる。

このように、琵琶湖に面する豊かな環境を生かしながら、かつて大津百町と呼ばれた交通・交易の拠点としての歴史的な蓄積の上に、行政、観光、商業など県都にふさわしい様々な都市機能が集中した地域であり、大津の活力や個性を代表する顔というべき地域であることから、この大津・浜大津地区を当該計画における中心市街地として設定する。

#### (位置図)



## [2] 区域

### 区域設定の考え方

#### ○琵琶湖とＪＲ東海道本線に挟まれた区域

中心市街地は、琵琶湖に面したエリアであり、北側は琵琶湖岸を境界とし、南側はＪＲ東海道本線を境界とし、この２つの境界に挟まれた商業を始めとする都市機能が集積した場所を区域として設定した。

#### ○商店街を中心とした小売商業店の集積する区域

既存の商店街を中心とした小売業者が集積するエリアによって区域設定を行った。

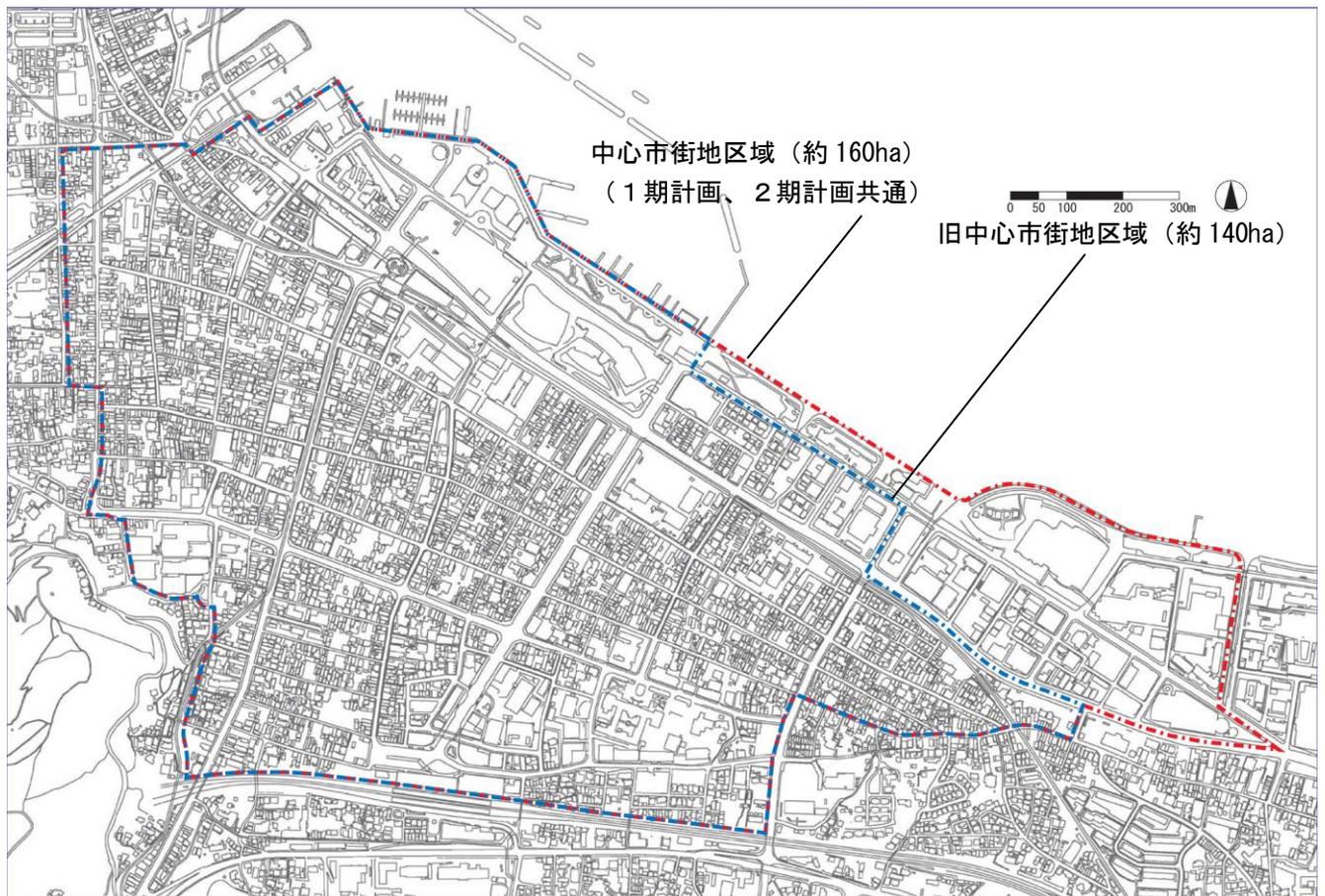
#### ○大津市の特徴である琵琶湖岸を生かした区域

本市中心市街地の最大の特徴は琵琶湖に面していることであり、大津らしい活性化に取り組むためにも琵琶湖岸の活用をめざして、なぎさ公園やびわ湖ホールを含むエリアを区域として設定した。

#### ○ＪＲ大津駅を核として広がるコンパクトな区域

中心市街地は、南北約１km、東西約２kmのＪＲ大津駅から琵琶湖に広がるコンパクトなエリアとなっており、エリア内を東西南北に京阪電鉄が走っていることから公共交通による移動が容易な区域である。

### (区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○限定された区域に都市機能が集積</p> <p>中心市街地の面積は概ね 160ha (1.6km<sup>2</sup>) であり、全市面積 464.10km<sup>2</sup> の約 0.3%にあたる。この限定された区域に多様な都市機能が集積し、大津市において社会的・経済的に中心の役割を果たしている。</p> <p>○「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の形成</p> <p>現在の中心市街地は、古くより琵琶湖の水運と東海道、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・海産物等の北国からの物資が集積する港町や、それらを取り次ぐ問屋町、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。現在でも「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。</p> <p>○官公庁施設や病院・文化ホールなどの公共公益施設の集積</p> <p>まちなかには滋賀県庁、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、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、長等には大津赤十字病院が立地し、市内外広域における地域医療の拠点となっている他、個人経営の医療機関が多く立地する。</p> <p>さらに湖岸部では、市民会館、びわ湖ホールといった大津市・滋賀県の主要な文化施設等があり、なぎさ公園とともに文化・レクリエーションゾーンを形成している。</p>

### ○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

大津市の各種事業所のうち 20.5%の事業所が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。

### ○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地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長等・京町・中央地区付近に分布、大津市全体の卸売・小売業、飲食店の約 22.0%が集積している。

	事業所数 (人)	事業所割合 (%)	従業員数 (人)	従業員割合 (%)
総数	2,408	20.5	23,514	19.5
卸売・小売・飲食店	963	22.0	6,922	19.0
金融・保険業	94	44.1	2,750	68.5

表 2-1 商店街の事業所数、従業員数（詳細は、P. 13 参照）

## 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

### ○中心市街地の顕著な少子高齢化の進展

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おり、中心市街地の人口も平成17年まで減少傾向にあったもののそれ以降はマンション建設により増加している。しかし、市全域と比較しても顕著な少子高齢化が進展しており、また全市人口に占める中心市街地人口の割合は平成12年当時の3.7%から平成23年の3.3%に低下しており、活力ある都市活動の確保に支障が生じるおそれがある。

	平成12年4月	平成18年4月	平成23年4月
全市人口(人)	289,601	327,479	338,751
中心市街地人口(人)	10,753	10,628	11,165
幼年人口割合(%)	13.1	13.3	13.7
老年人口割合(%)	20.8	22.6	23.3

表2-2 人口、人口割合の推移(詳細は、P.11、12参照)

### ○事業所数の減少、住宅数の増加

中心市街地において事業所数が減少している一方で住居の居住状況のうち持ち家の世帯数が増加している。このことから、事業地であった場所が住宅地に転換していることがうかがえ、事業活動の低下により活力ある都市活動に支障が生じるおそれがある。

	平成13年	平成18年
事業所数	2,618	2,408

表2-3 事業所数の推移(詳細はP.22参照)

	平成12年	平成17年	平成22年
住居の居住状況のうち持ち家(世帯)	5,708	6,599	7,979

表2-4 住居の居住状況の推移(詳細はP.22参照)

### ○公共交通機関の乗降客数の減少

坂本地区及び石山寺地区をはじめとした本市の主要観光地域と京都との結節点に位置する京阪電車浜大津駅は近年増加に転じているが、県外への広域鉄道交通の拠点であるとともに京都の玄関口に位置するJR大津駅の乗客数は緩やかに減少傾向にあり、経済活力の維持に支障が生じるおそれがある。

	平成12年度	平成17年度	平成22年度
JR大津駅(千人/年)	6,747	6,408	6,303
京阪浜大津駅(人/日)	6,895	5,525	6,104

表2-5 公共交通機関利用者数の推移(詳細は、P.24参照)

### ○歩行者によるにぎわいの衰退

歩行者通行量については、長期的に減少してきていたが、1期計画において歩行者数の減少傾向が下げ止まりを見せている。しかし、依然まちなかを回遊する買い物客、観光客がほとんど見られず、にぎわいの再生が図られていないことから、経済活力の維持に支障を生じるおそれがある。

	平成16年度	平成19年度	平成23年度
通行量（人/日）	9,765	8,742	8,903

表 2-6 歩行者数の推移（詳細は、P. 19、51 参照）

### ○小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加

近年、中心市街地を商圈に含む大規模小売店舗の立地が進んでおり、その影響を受けて商店街の店舗数や販売額等が落ち込んでいる。また、商店街における空き店舗調査でも 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ことから、経済活力の維持に支障が生じるおそれがある。

	平成9年度	平成16年度	平成19年度
店舗数（店）	545	441	410
従業員数（人）	2,245	2,167	2,076
販売額（百万円）	33,198	28,365	26,477
売り場面積（㎡）	45,367	49,193	48,474

表 2-7 商店街店舗数等（詳細は、P. 14, 15 参照）

商店街名	空き店舗率（%）		商店街名	空き店舗率（%）	
	H18	H20		H18	H20
長等商店街	19.6	8.9	大津駅前商店街	10.2	10.2
菱屋商店街	24.4	20.5	中央銀座商店街	11.0	11.2
丸屋町商店街	21.4	26.7	平野商店街	6.6	6.6
浜大津商店街	6.7	10.3	疎水商店街	16.1	20.4
京町未来図	15.9	17.4	八丁商店街	10.9	14.9

表 2-8 商店街空き店舗率（詳細は、P. 16 参照）

<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>○大津市総合計画基本構想・大津市国土利用計画における、コンパクトで活力ある中心市街地づくりの位置づけ</p> <p>大津市総合計画基本構想においては、市街地の無秩序な拡大への反省を踏まえ、地域ごとの個性と魅力を高めるために7つの都市核と7つの地域核を設定し、地域特性に応じて機能の充実を図ること、自然環境や歴史的環境などの地域資源の価値を見直しながらコンパクトで活力のある市街地を形成していくことの必要性を強調している。</p> <p>また、大津市国土利用計画においては、「七色に彩られる「水辺連鎖ネットワーク型」の都市構造」を実現するため、7つの個性ある都市核を設定している。それぞれの都市核の充実を図りそれらのネットワークによる都市構造を確立するとともに、特に重要となる大津・浜大津、膳所、西大津を「中心都市核」とし、中心市街地の活性化やまちづくり三法の改正を踏まえた都市機能の集約等が位置づけられている。</p> <p>このように、中心市街地の活性化は市の各種上位計画の中でも重要な政策課題として位置づけており、中心市街地の発展が市全体の発展に有効かつ適切である。</p>
---	--

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地のエリア設定

中心市街地において、3つの基本的な方針及び以後定める目標に基づく事業を効果的に実施していくため、地域特性に応じたエリア設定を行う。

エリアは、地域特性から「湖岸エリア」、「大津百町エリア」、「駅・県庁周辺エリア」の3つに分類し、下図のとおり区域を定める。

- ・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

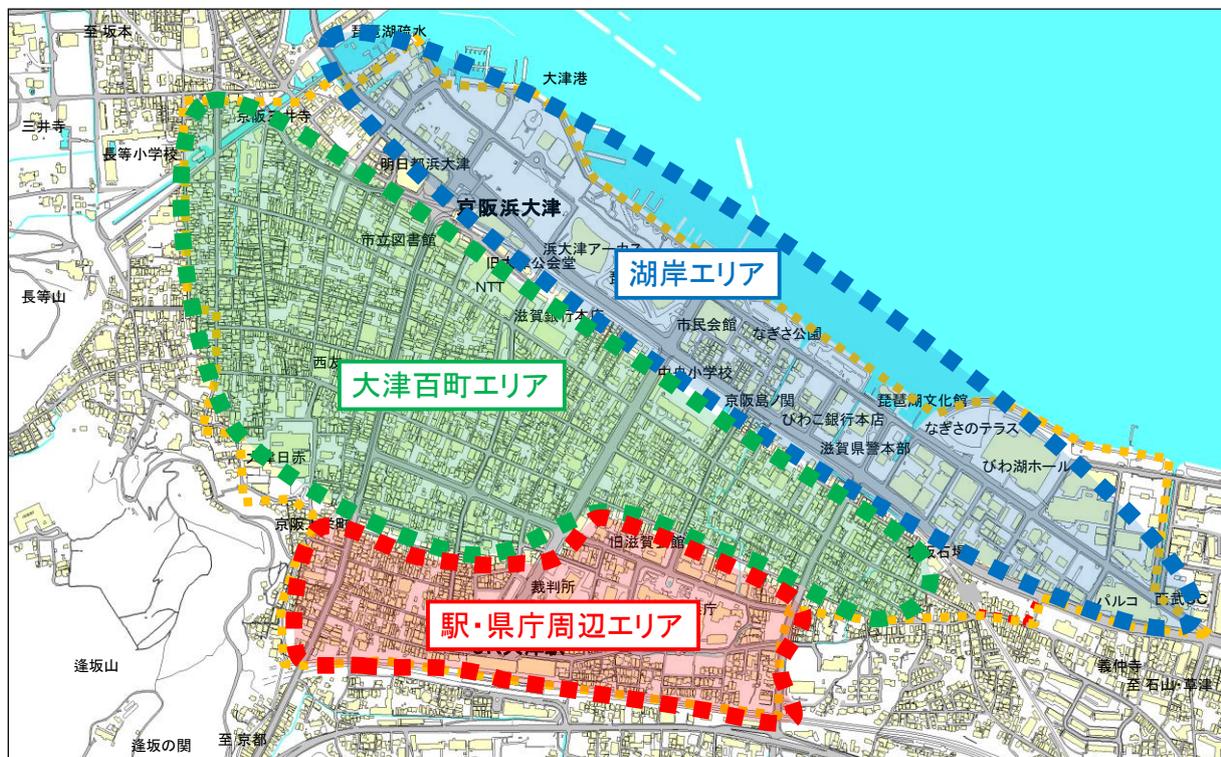


図 3-1 中心市街地活性化区域3エリア図

以後、本エリア設定に基づき、まちの方向性とその実現に必要な事業の整理を行う。

## [2] 中心市街地活性化の目標

目指すべき方向性に大きな変更がないことから、基本方針とともに活性化の目標についても1期計画を継承し、大津駅前から港への動線、旧東海道を中心とする面的な大津百町エリア、また琵琶湖を生かした観光による集客を図る湖岸エリアにおける3つの目標を以下のとおり定める。

### 活性化の目標① 駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出

かつて最も賑わいのあった大津駅前商店街から大津港への動線とともに2期計画では新たに県庁周辺を経由する動線を構築することにより、人の流れとにぎわいを創出するとともに大津百町エリアへの波及効果を創出する。

### 活性化の目標② 町家等の活用による複合的都市機能の充実

旧東海道及び沿道に重点を置き、大津の歴史・文化を生かした活性化を市民や事業者との協働により推進することにより、活性化への意識と気運を一層高めるとともに、居住や商業機能などが共存する複合的都市機能の充実を実現する。

### 活性化の目標③ 琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化

琵琶湖湖岸・港において、自然景観及び環境に加え、文化、アートをテーマとした一体的な取組みによる新しい観光を創造することで湖岸エリアの集客・交流機能を強化するとともに、大津百町エリアとの連携による相乗効果を創出する。

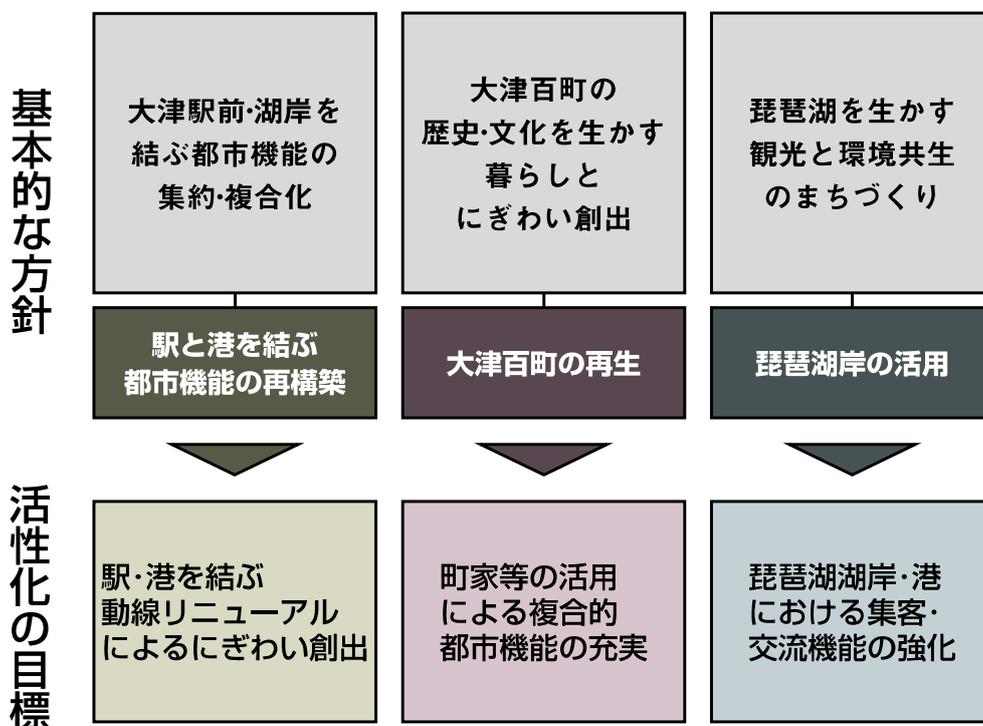


図 3-2 基本的な方針と活性化の目標

### [3] 目標達成に向けた事業展開の考え方

#### (1) 目標と事業の位置付け

目標達成に向けては、それぞれの目標につながる具体的な事業が明確になっていることが必要であることから、目標と各事業についての位置付けを以下に示す。

また、国が閣議決定した「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」に位置づけられている要素との関連性も示す。

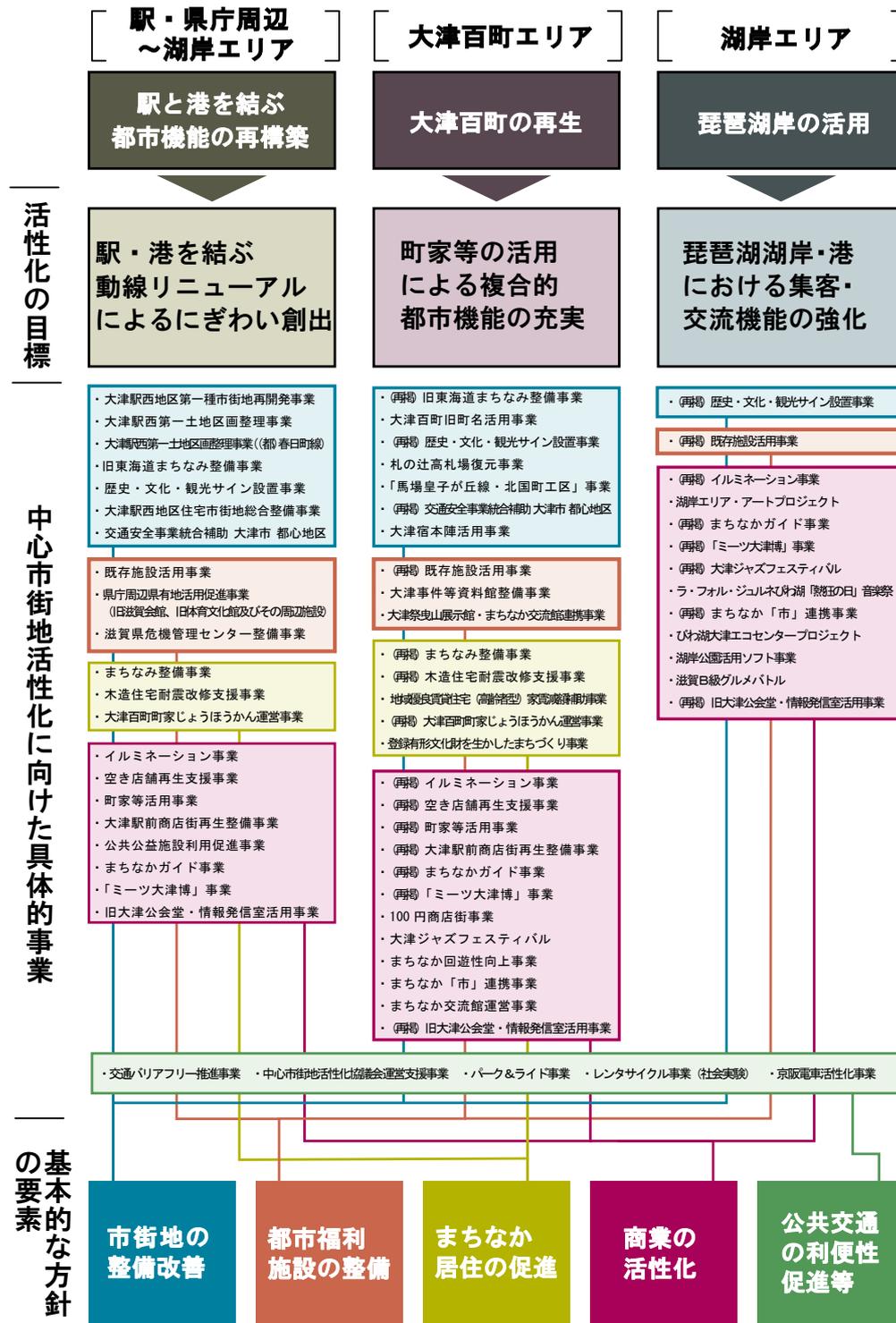


図 3-3 目標と事業の位置付け

## (2) 活性化の事業展開イメージ

中心市街地の活性化に向けて3つの目標を達成していくため、活性化区域においてどのような事業展開を進めていくのかを整理し、事業展開の概念図を以下に示す。

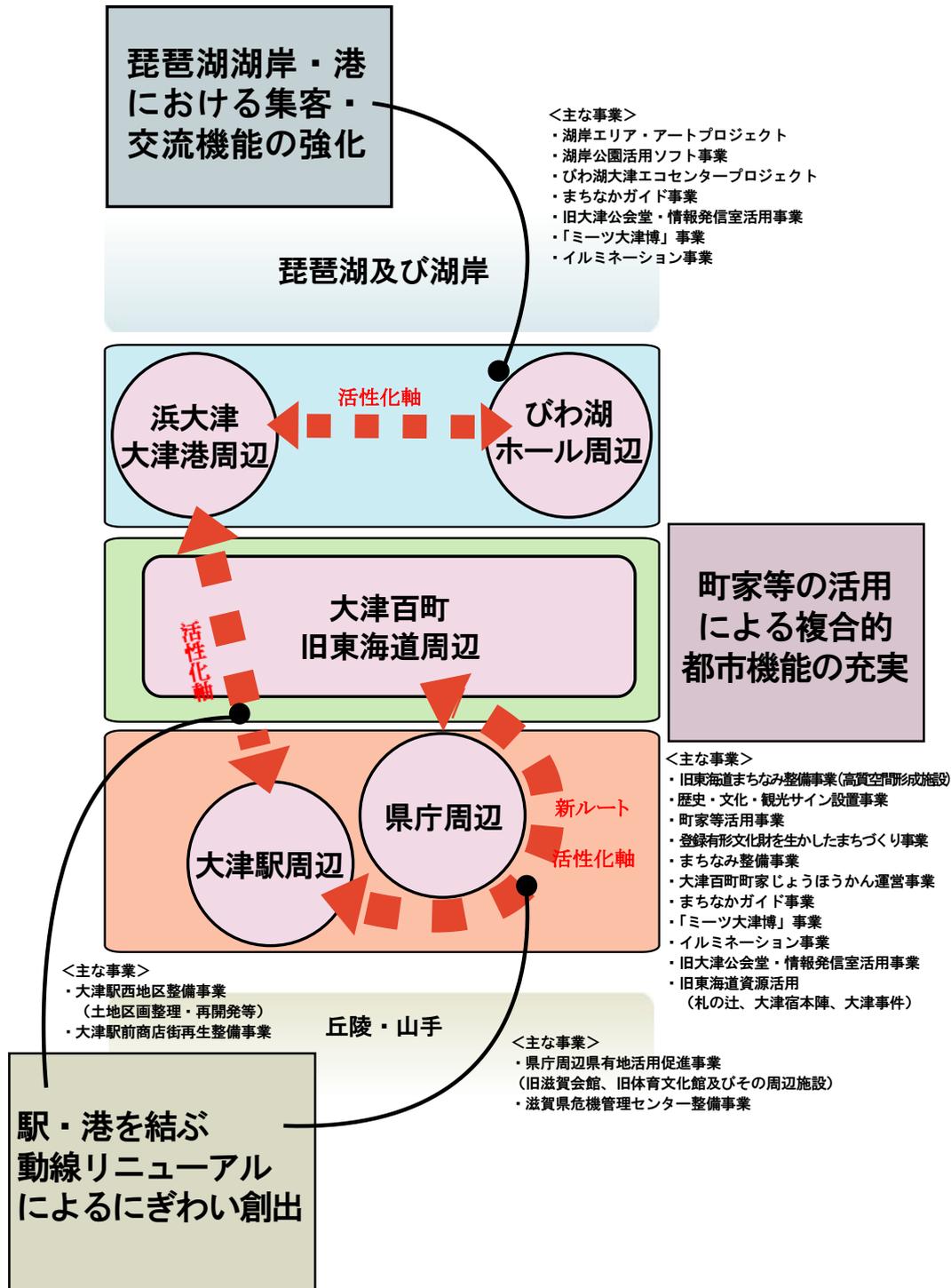


図 3-4 活性化の事業イメージ

### (3) エリアごとの方向性

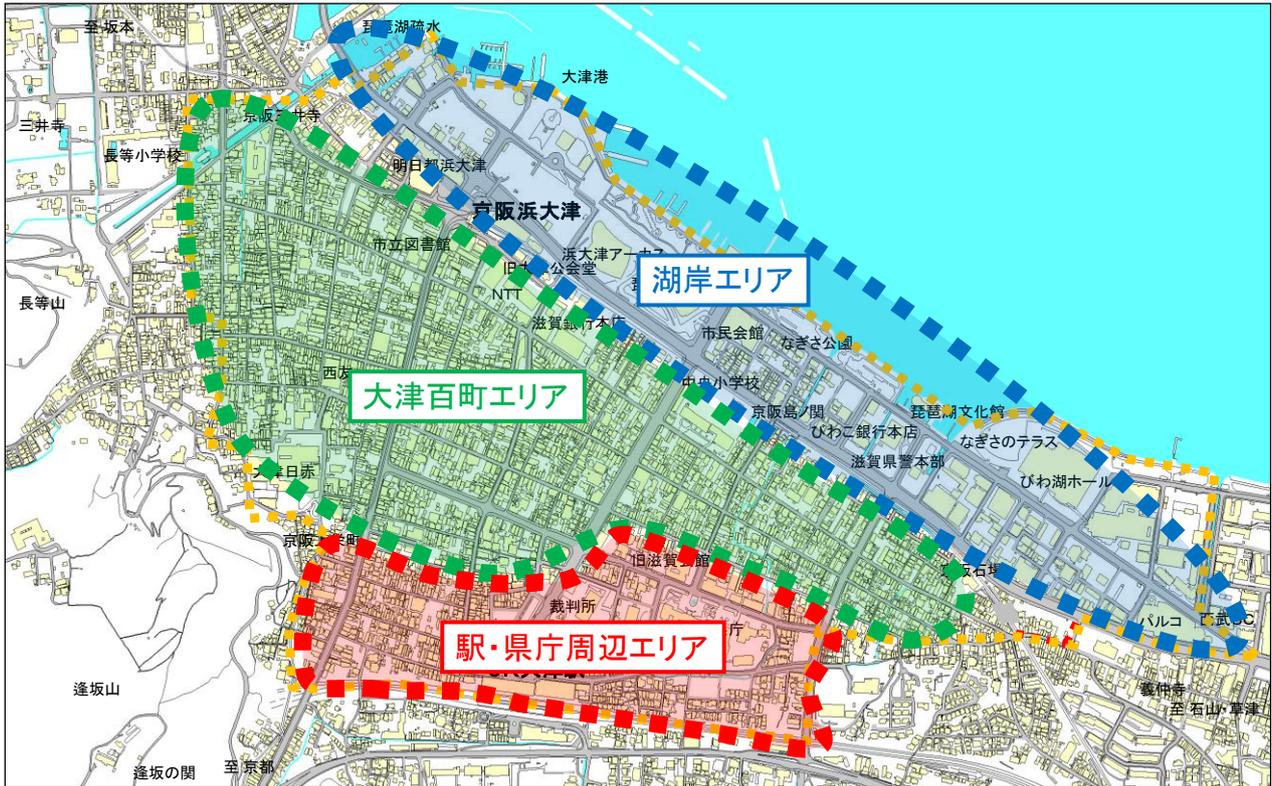


図 3-5 中心市街地活性化区域 3 エリア図 (再掲)

#### 1) 駅・県庁周辺エリア

##### ①大津駅前周辺

大津駅は、県都の玄関口であるとともに広域鉄道交通の拠点であり、JR 東海道本線大津駅を中心とする『大津駅周辺』を中心市街地の重要なエリアと位置づけることができる。駅前にふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみの整備に向け、「大津駅西第一土地区画整理事業」や「大津駅西地区第一種市街地再開発事業」などによる駅周辺整備に加えて、駅及び駅前広場の機能性と利便性の増進を図るための検討を進めていく。また、駅前から『大津百町エリア』、『湖岸エリア』へ多くの来訪者を適切に誘導・案内していくため、ハード面としてサイン設置、またソフト面での旧大津公会堂・情報発信室を活用した情報の集約・管理・発信により情報発信・提供を充実する事業を展開していく。

##### ②県庁周辺

滋賀県庁をはじめ行政機関が集積する官庁街である。昭和 14 年に竣工した滋賀県庁本館を中心に、近代的な「まち」の風格が感じられるエリアであるが、一方で旧東海道の『大津百町エリア』に隣接しており、歴史的なまちとの調和・融合が求められるエリアでもある。老朽化等により既に利用をやめたり、今後やめる予定の県有施設があり、新たな活用方策について 1 期計画期間で議論がされてきた。そして、2 期計画では、県有施設である「旧滋賀会館」及び「旧体育文化館及びその周辺施設」について民間活用による事業の検討を進めていく。



旧滋賀会館



大津駅西地区第一種  
市街地再開発事業（イメージ）



大津駅西第一土地区画整理事業  
（土地区画整理計画図）

## 2) 大津百町エリア

東海道五十三次最後の宿場町であった『大津百町エリア』は、琵琶湖の水運拠点とともに繁栄した場所であり、旧東海道沿道を中心に町家が数多く残る大津らしさを伝える重要なエリアである。また、本エリアには、町家以外にも歴史的資源が豊富に存在し、観光都市としての魅力も兼ね備えており、まちの魅力を高めることによって、誘客を促すことが必要である。このことから、2期計画では、1期計画において実施していた「まちなみ整備事業（町家等の修景補助事業）」、「登録有形文化財を生かしたまちづくり事業」などを地域住民とともに継続的に実施していくことと合わせて、旧東海道を中心として『大津百町エリア』に拠点を構築していくため、「旧東海道まちなみ整備事業（旧東海道修景整備事業）」、「札の辻高札場復元事業」、「町家等活用事業」など歴史的資源を活用した事業を展開していく。



札の辻高札場復元事業（イメージ）



旧東海道まちなみ整備（イメージ）



町家等活用事業（イメージ）

## 3) 湖岸エリア

### ① 浜大津・大津港周辺

浜大津・大津港周辺は、『大津百町エリア』と『湖岸エリア』を繋ぐ結節点に位置づけられ、周辺には明日都浜大津やスカイプラザ浜大津など中核拠点施設が整備されている。1期計画において、集客交流まちづくり拠点として旧大津公会堂の改修が行われ、地域活動の場やレストラン来客者によりにぎわいが創出されている。また、湖（うみ）の駅浜大津の整備によって、一層の集客の増加が見られ、これら拠点施設に加えて『湖岸エリア』と一体的な連携を図っていくことによって、『大津百町エリア』と『湖岸エリア』における来訪者の相互の流れを創る。

## ②琵琶湖及び湖岸とびわ湖ホール周辺

本周辺一体は、琵琶湖に面し自然溢れる景観と環境が広がり中心市街地で最も特徴的なエリアとなっている。この魅力を生かした事業として、1期計画において、「なぎさ公園テナントミックス施設整備事業」を実施しオープンカフェを整備した。また、「イルミネーション事業」や近年に「滋賀B級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ」など民間主体のイベントが活発に行われるようになっており、大きなにぎわいが創出されている。しかし、周辺への波及が十分でないことから、2期計画では民間主体のソフト事業と連携し、『湖岸エリア』において面的なにぎわいを創出する事業を展開する。実現方策としては、湖岸エリアの公園、文化施設、観光施設、商業施設などにおいて、湖岸の魅力要素である「自然景観」・「環境」に「アート」・「文化」を加え、滋賀県の「美の滋賀」推進の取組と連携を図りながら全体を「美」というワードで結びつけた芸術作品の展示や催しなどを行う「湖岸エリア・アートプロジェクト」を実施していく。



湖岸公園活用ソフト事業



湖岸エリア・アートプロジェクト（イメージ）

### ☆『美の滋賀』の取組み☆

滋賀県において平成23年度に美の滋賀発信懇話会が設置された。滋賀の「地と知の力」が生み出した、世界に誇ることができる美の魅力を発掘し、磨きをかけ、発信することによって、魅力をより一層高め、県民の誇りを育てていくため、①県民や関係者とともに「美の滋賀」の土壌をつくり、活動を活発化させる ②新生美術館をつくり、地域や現場と交流しながら受発信する ③滋賀の「美」の魅力を県民自らが伝える舞台をつくる ことが提言されたところである。この提言に基づき、平成24年度からは第一弾として、長い歴史を経てきた神と仏の美、県立近代美術館に収蔵されている近代・現代美術の名品、戦後から現代まで脈々と流れる共生社会の実践が生んだ表現者たちの作品（アール・ブリュット）といった「美術」の発信で「美」を編みなおすとして、県において取組が進められている。

## [4]計画期間

平成 25 年 4 月から平成 30 年 3 月まで（5 年）

## [5]数値目標指標の設定

目標指標については、1期計画において設定した指標に加えて、目標の達成状況を的確に把握するため、新たに1指標を追加設定する。なお、目標値については、1期計画における成果及び2期計画での事業を踏まえて設定する。

### (1)「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」

「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出」及び「町家等の活用による複合的都市機能の充実」の実現に向けては、大津駅前と大津港とを結ぶ動線を再構築し、中間地点にある大津百町エリアの旧東海道及びその沿道において重点的に歴史的資源を活用した大津らしい活性化事業を展開していくことによって、まちの魅力を高め、誘客を促すことが重要なポイントとなる。そこで、本目標の達成を目指し実施する事業の効果を把握する目標指標として、以下の2つを設定する。

#### 目標指標①「休日の歩行者・自転車通行量」

2期計画では、誘導を促す動線を1期計画から継承する「寺町通り方面」に加えて、新たに「県庁周辺方面」に構築する。

指標としては、大津駅前と大津港を結ぶ動線のにぎわいを実感として捉えることができ、大津百町の歴史・文化資源の活用による大津百町エリアのにぎわいを定量的に把握することができるのは歩行者と自転車の通行量であり、目に見える効果を市民が認識しやすい指標である。通行量については、基本理念でも示すとおり、来訪者との交流によりにぎわいが創出される観光に主眼を置いた都市を目指しており、観光客が訪れる休日に計測する。このことから、事業効果を把握する指標として「**休日の歩行者・自転車通行量**」を設定する。

#### 目標指標②「商店街における新規商業店舗数」

まちの魅力を高めていくためには、地域特有の歴史・文化資源を活用して地域住民の居住や商業という生活の充実を図るとともに地域活動等を活発化していくことが重要である。生活の充実と地域活動の活発化を評価する指標としては、居住人口や店舗数、売上額、空き店舗率などの商業関連指標等が考えられるが、まちなみの変化として把握しやすく、また、話題性と集客性が高く、にぎわいと交流を生み出す拠点となる商業店舗に着目し、その中で、まちの変化や効果を的確に把握する観点から、2期計画期間中に新たに開店した商業店舗数とする。このことから、事業効果を把握する指標として、「**商店街における新規商業店舗数**」を設定する。

なお、新規商業店舗に関しては、地域の魅力を一層に表現できる町家等の歴史的建築物を活用した店舗が望ましいことから、各事業者に対して、歴史的まちなみとの調和した外観等となるよう配慮を求めていくものの、商業店舗自体が集客性と話題性を持っており、まちの魅力向上とにぎわい創出が見込めることから、歴史的建築物に限定しないものとする。

## (2) 「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」

### 目標指標③「琵琶湖観光客入込数」

1期計画においても同目標を定めており、事業効果を把握するために琵琶湖観光客数については、琵琶湖における集客・交流機能の強化の効果を定量的に把握でき、まちなかの元気を回復するために最も重要な影響がある琵琶湖を生かしたまちづくりを進める指標として市民が理解しやすいものである。

琵琶湖の魅力を最大限に引き出し、また琵琶湖からイメージされる水や自然環境といった要素をしっかりと受け止め、まちなか観光と連携した中心市街地活性化に向けて、琵琶湖におけるにぎわい回復や環境配慮型の活性化まちづくりを進める。このことから、琵琶湖を訪れ、琵琶湖周辺の集客・交流機能の強化を表す指標として、「琵琶湖湖岸地区」における観光客数である「**琵琶湖観光客入込数**」を設定する。

## [6] 数値目標の設定

### (1) 休日の歩行者・自転車通行量

中心市街地活性化の目標である「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出」及び「町家等の活用による複合的都市機能の充実」の達成に向けて、1期計画で調査ポイントとしていた JR 大津駅前から大津港を結ぶ動線にあたる寺町通りと寺町通りから大津百町エリアへと続く主要な4つの通りに加え、2期計画において県庁周辺に新たな動線を設定し、その動線上にあたる旧滋賀会館前に1つ調査ポイントを増やした、計7地点の歩行者・自転車通行量の合計（休日：午前10時から午後6時まで）について、現状の約124%に向上させる目標値を設定する。

#### 【目標数値】

現状の **約24%アップ** を見込む。

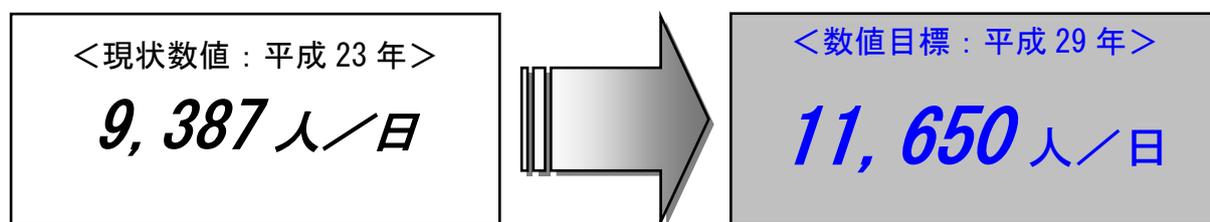
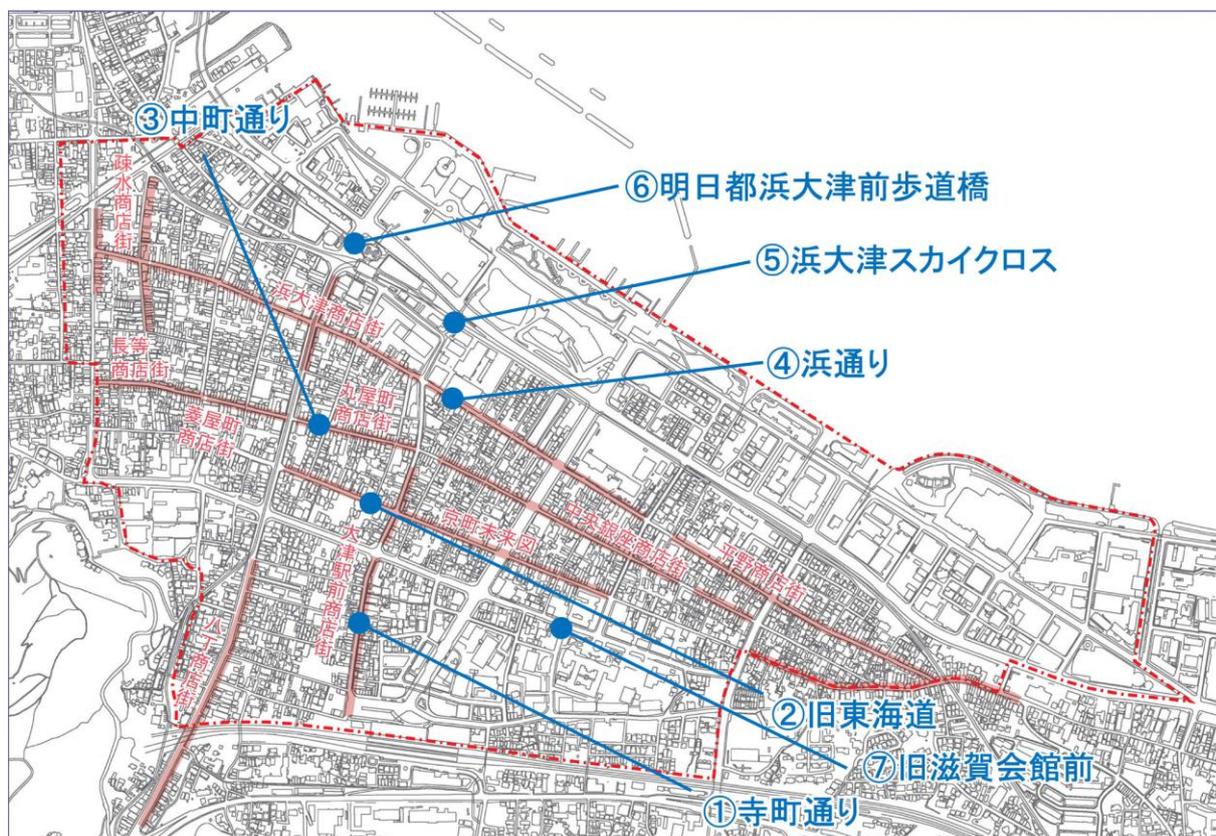


図3-6 測定地点

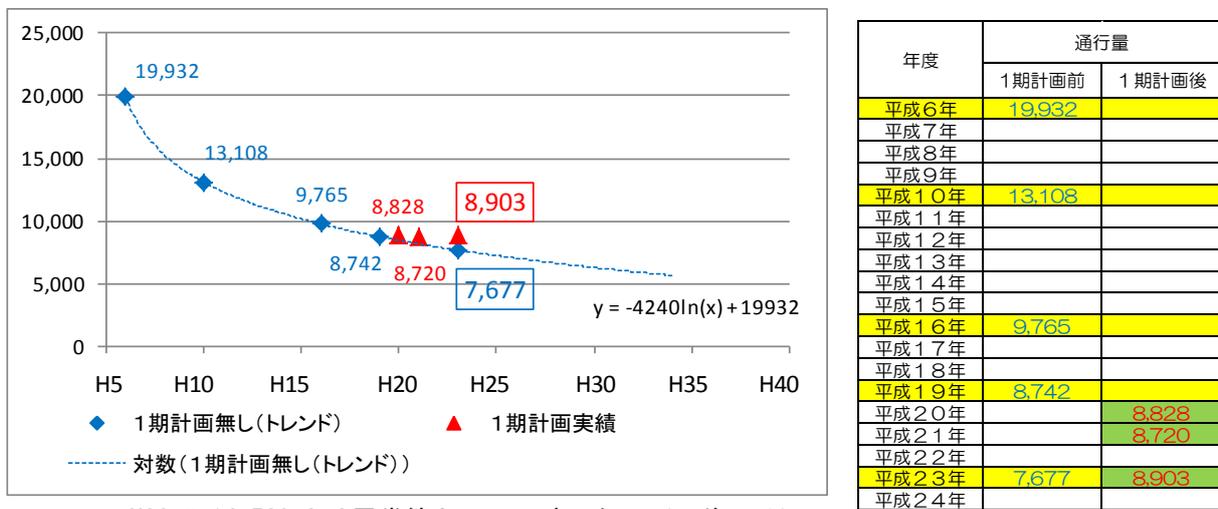


## 【数値目標設定の理由】

1期計画においては、大型店の郊外進出等により、通行量が影響を受け始めた平成6年当時の通行量（19,932人）を平成34年（1期計画作成時が平成19年であり、平成6年から13年経過している。13年を経過し減少した通行量を15年かけて取り戻すという前提。）までに回復するという想定のもと、1期計画5ヵ年で増加させる通行量を算出し、目標値12,700人を定めた。1期計画の実績としては、8,903人であり4年間での増加数161人と、目標値である12,700人には大きく届いていない。

なお、1期計画を実施していなければ、トレンドとして7,677人まで落ち込むと推計されており、その数値からは1,226人増加している。（下図3-7参照）

図3-7 通行量トレンド推移（青）と1期計画実績値（赤）



※H22の14,529人は異常値として反映しない（以後同じ）

ここで、2期計画の目標値の設定について、1期計画の考え方を継承した場合、平成34年時に19,932人の通行量を実現させるためには、2期計画終了時の平成29年度に、約1万6千人（7千人増、現在比約180アップ）まで通行量を増加させることが必要となる。この数値は、1期計画期間で増加が161人という実績から考えても現実的でない。また、1期計画の目標値であった12,700人についても、現状から3,797人の増加（現在比約143%アップ）が必要であり、5年間という短期間において急激な通行量の増加は非常に困難であると判断される。

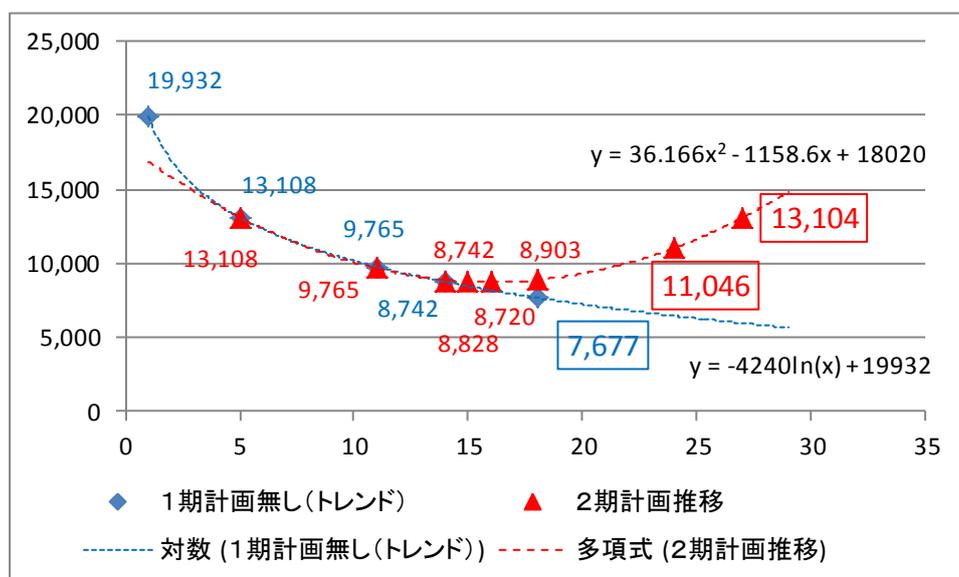
このことから、2期計画においては、通行量の目標値について改めて考えなおすこととする。そこで、設定にあたって着目すべき通行量としては、平成10年の13,108人とする。平成10年は、京阪浜大津駅周辺の市街地再開発事業が完了し、「明日都浜大津」、「スカイプラザ浜大津」、「浜大津アーカス」、「琵琶湖ホテル」、「大津港」と湖岸エリアにおける主要拠点施設がオープンした年である。当時、「明日都浜大津」には、OPA（商業施設）がメインテナントとして入店し、施設来訪者数が350万人に達した。現在の「明日都浜大津」の来訪者が120万人弱ということを考えれば、相当な人が訪れており、にぎわいがもたらされていたと想像できることから、2期計画の通行量の目標値の基準と

しては、平成 10 年の通行量 13,104 人とする。

次に、平成 10 年の 13,104 人から平成 19 年の 9 年間で 8,742 人まで通行量が減少していることに着目し、さらに平成 20 年から平成 23 年までの間については、ほぼ横ばいで推移していることから、この 4 年間で通行量の底辺として考え、今後、2 期計画で事業を展開していくことで、通行量を増加させる上昇曲線への推移を目指す。

具体的な数値については、まず中期目標として、平成 23 年を出発年（基準年）として 9 年後（平成 10 年から平成 19 年の 9 年間と同期間）の平成 32 年に、平成 10 年の通行量 13,104 人にする事として、2 期計画終了年度である平成 29 年度の目標値を近似曲線から求めると『11,046 人』となる。（下図 3-8 参照）

図 3-8 通行量トレンド推移（青）と 2 期計画目標値（赤）

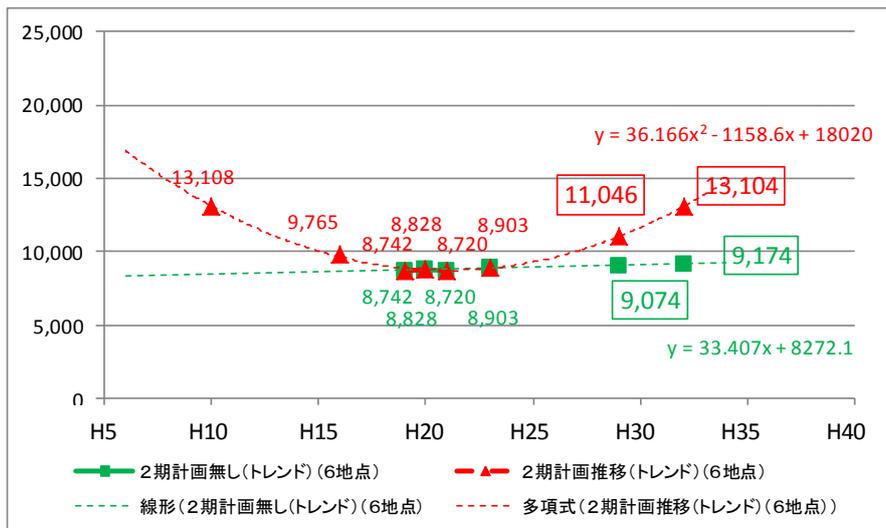


年度	通行量	
	1期計画前	2期計画
平成6年	19,932	
平成7年		
平成8年		
平成9年		
平成10年	13,108	13,108
平成11年		
平成12年		
平成13年		
平成14年		
平成15年		
平成16年	9,765	9,765
平成17年		
平成18年		
平成19年	8,742	8,742
平成20年		8,828
平成21年		8,720
平成22年		
平成23年	7,677	8,903
平成24年		
平成25年		
平成26年		
平成27年		
平成28年		
平成29年		11,046
平成30年		
平成31年		
平成32年		13,104

ここで、2 期計画における事業による通行量の積算値を計算するにあたって、まず、2 期計画を実施しない場合のトレンドを推察する（次頁図 3-9 参照）。これより、2 期計画を実施しない場合においても通行量は微増することが想定され、平成 29 年度において増加する通行量は 171 人となる。

※9,074 (H29 2 期計画無しトレンド値) - 8,903 (H23 実績値)

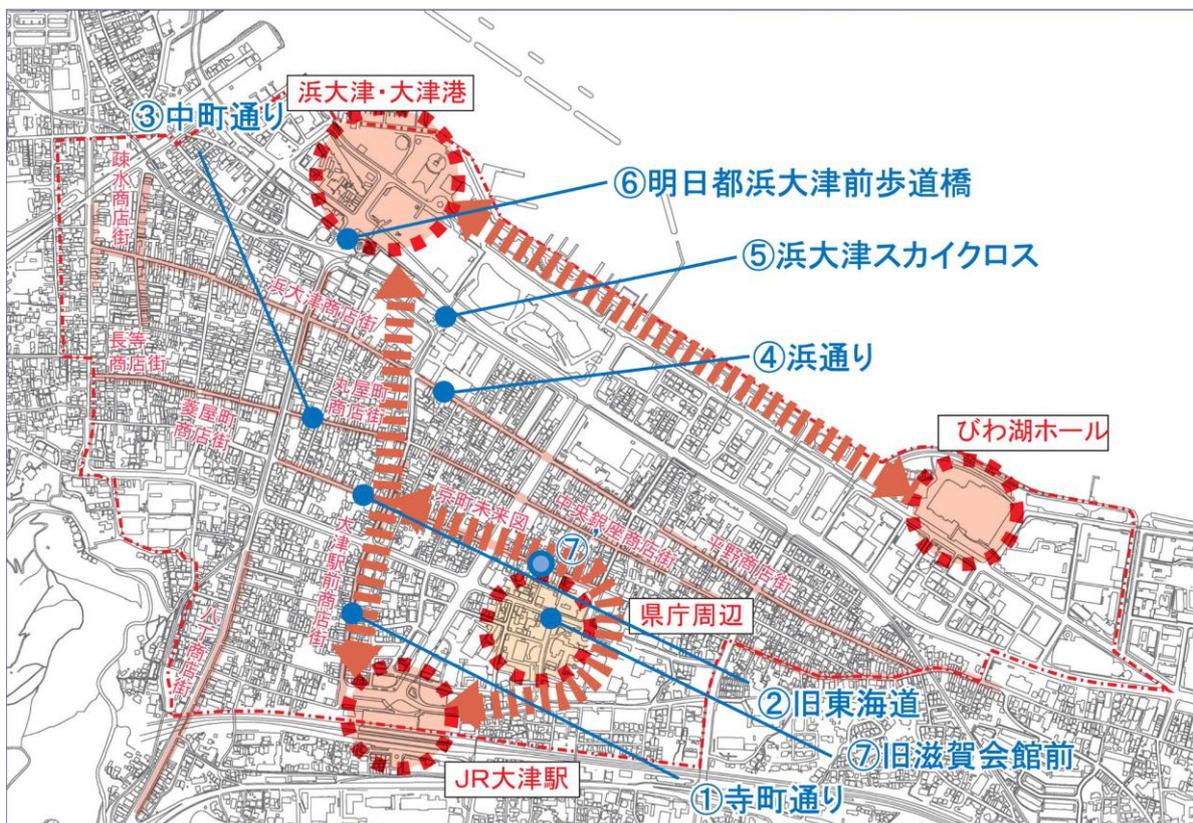
図 3-9 通行量 2 期計画を実施しない場合のトレンド推移（緑）と 2 期計画目標値（赤）



年度	通行量（6地点）	
	2期計画無し	2期計画推移
平成6年		
平成7年		
平成8年		
平成9年		
平成10年		13,108
平成11年		
平成12年		
平成13年		
平成14年		
平成15年		
平成16年		9,765
平成17年		
平成18年		
平成19年	8,742	8,742
平成20年	8,828	8,828
平成21年	8,720	8,720
平成22年		
平成23年	8,903	8,903
平成24年		
平成25年		
平成26年		
平成27年		
平成28年		
平成29年	9,074	11,046
平成30年		
平成31年		
平成32年	9,174	13,104

ここで、2期計画では、JR 大津駅前と大津百町エリアを結ぶ動線の考え方として、県庁周辺エリアを通過する新たなルート of 構築を目指しており、ルート構築の実現とともにそれがもたらす効果を加味し活性化の達成状況を判断することが必要である。したがって、通行量調査地点を県庁周辺の新たなルート上に1地点増やし、7地点の通行量の合計値を目標値とする。新たな調査地点を含め、7地点は下図のとおりとする。

図 3-10 歩行者・自転車通行量調査地点及び動線計画



地点⑦は、2期計画の新ルート「駅前～滋賀会館～旧東海道」のルート上にあたる。地点⑦においては、過去に一度も通行調査をしたことがないことから、目標値の設定にあたっては、地点⑦から近くて人通りも同等程度である旧東海道上の地点⑦'の数値484人（H23計測値）を代用する。

よって、平成23年の7地点通行量 **9,387人**（8,903+484）を基準値として、以下のとおり平成29年の目標値を算出する。

- 平成23年と平成10年の6地点通行量の比率  

$$6 \text{ 地点通行量 (H23)} / 6 \text{ 地点通行量 (H10)} = 8,903 / 13,104 = 0.68$$
- 平成23年と平成10年の7地点通行量  

$$7 \text{ 地点通行量 (H23)} / 7 \text{ 地点通行量 (H10)} = 0.68$$

$$\Rightarrow 9,387 / 0.68 = 7 \text{ 地点通行量 (H10)} = 13,804 \text{ 人}$$
- その他、通行量調査実施年度の7地点推計値  

$$7 \text{ 地点通行量 (H16)} : 9,765 + 484 = 10,249 \text{ 人}$$

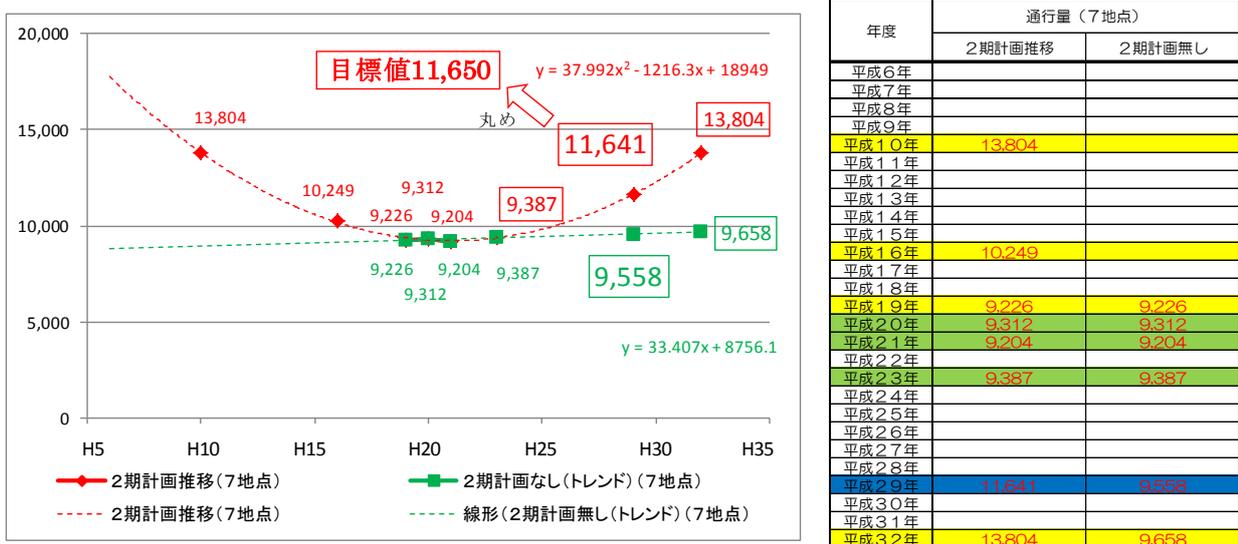
$$7 \text{ 地点通行量 (H19)} : 8,742 + 484 = 9,226 \text{ 人}$$

$$7 \text{ 地点通行量 (H20)} : 8,828 + 484 = 9,312 \text{ 人}$$

$$7 \text{ 地点通行量 (H21)} : 8,720 + 484 = 9,204 \text{ 人}$$

以上の各年度の数値から、近似曲線によって平成29年度の7地点通行量を求めると11,641人となり、数字を丸め目標値を **11,650人**とする。（下図3-11参照）

図3-11 通行量（7地点）2期計画無しトレンド推移（緑）2期計画目標値（赤）



なお、2期計画を実施しない場合の通行量の推移として近似曲線から、平成29年度に171人増加することが想定される。

※9,558（H29 2期計画無しトレンド値（7地点））－9,387（H23 基準値（7地点））  
 これらから、トレンドによる増加数を含め目標を達成するための事業と通行量の増加数を次に示す。

■数値目標について（休日の歩行者・自転車通行量）

現状 9,387 人の約 124%である **11,650 人** の目標を達成するためには、現状から **2,263 人** 程度の増加が必要である。そのため、2 期計画においては次のような事業を実施することで目標を達成する。

【積算事業及び積算根拠】 目標通行量積算値 2,263 人

事業名	積算数（人／日）
①旧東海道まちなみ整備事業	788
②町家等活用事業	360
③大津駅前商店街再生整備事業	408
④県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館、旧体育文化館及びその周辺施設）	220
⑤大津駅西地区第一種市街地再開発事業 大津駅西第一土地区画整理事業	497
⑥トレンドより求められる平成 29 年度地点での通行量増加数	171
合計	2,444

**2,263 人** < **2,444 人/日**

① 旧東海道まちなみ整備事業 788 人

【琵琶湖観光客による増加】 702 人

≪歩行者・自転車通行量計測地点（以下、地点）②と⑤もしくは⑥を通過：琵琶湖湖岸（駐車場合む）から来訪想定≫

後述のとおり琵琶湖観光客数の目標値を年間 160 万人としている。大津市観光動向調査（H21）によると、旅行の目的に対する問いに「町並み・街道」を 7.8%、「祭・行事」を 1.8%と答えている。

これらから、旧東海道の整備によって、9.6%の琵琶湖観光客が旧東海道を通過すると想定される。（※祭・行事を加えているのは、旧東海道が「大津祭のちょうちんが似合うまちなみ」をコンセプトに整備を進めることから、祭を目的とする来訪者が通過すると想定）。

ここで、上記来訪者のうち、本事業により純粋に増加すると想定される通行量を推定する。1 期計画期間における地点②の通行量は、360 人（H21～23 の平均値）である。このうち、琵琶湖観光客（湖岸エリアに訪れた人）であると推察される人数は、大津市観光動向調査（H21）の旅行の目的に対する問いに「自然景観」（32.3%）と答えている割合と、また同調査における「訪問地点（30 件以上）」の結果から、比叡山等の山林系と琵琶湖の水辺系に分類した場合の割合が約 4：6（60%）であることから、70 人（360×32.3%×60%）

となる。よって、この70人については、すでに琵琶湖観光客のうち旧東海道を通過している人数として、増加数から控除する。

以上より、下記のとおり通行量を算出する。

・算出式：

$$[160 \text{ (万人)} \div 365 \text{ (日)} \times 9.6 \text{ (\%)} - 360 \text{ (人)} \times 32.2 \text{ (\%)} \times 60 \text{ (\%)}] \times 2 \text{ (地点)} \\ = (421 - 70) \times 2 = 702 \text{ 人}$$

#### 【大津百町エリアの観光客による増加】 86人

《少なくとも地点②の1地点は通過：各観光拠点等から来訪想定》

中心市街地の観光客数のうち、平成23年度実績における琵琶湖湖岸地区以外の観光客数（以下、既存観光客）を集計すると612,000人となり、この既存観光客が本事業により旧東海道を通過する通行量を想定する。算出の基本的な考え方は、上方の【琵琶湖観光客による増加】と同様とする。なお、既存観光客については、大半がホテル宿泊客及びイベント来訪者であることから、大津市観光動向調査（H21）の旅行目的の分類分けは「その他」（21.0%）とする。

ここで、旧東海道を通過する通行量は、58,820人（612,000（人）×9.6（%））となる。

次に、整備通行量のうち本事業によって純粋に増加すると想定される通行量を推測する。1期計画における地点②の現状の通行量は360人（H21～23の平均値）である。このうち既存観光客による通行量は、大津市観光動向調査（H21）の旅行の目的に対する問いに「その他（21.0%）」と答えている割合であることから、76人となる。よって、この76人は整備通行量から控除する。

以上より、下記のとおり増加する通行量を算出する。

・算出式：58,820（人）÷365（日）－360（人）×21.0（%）＝（162－76）＝86人

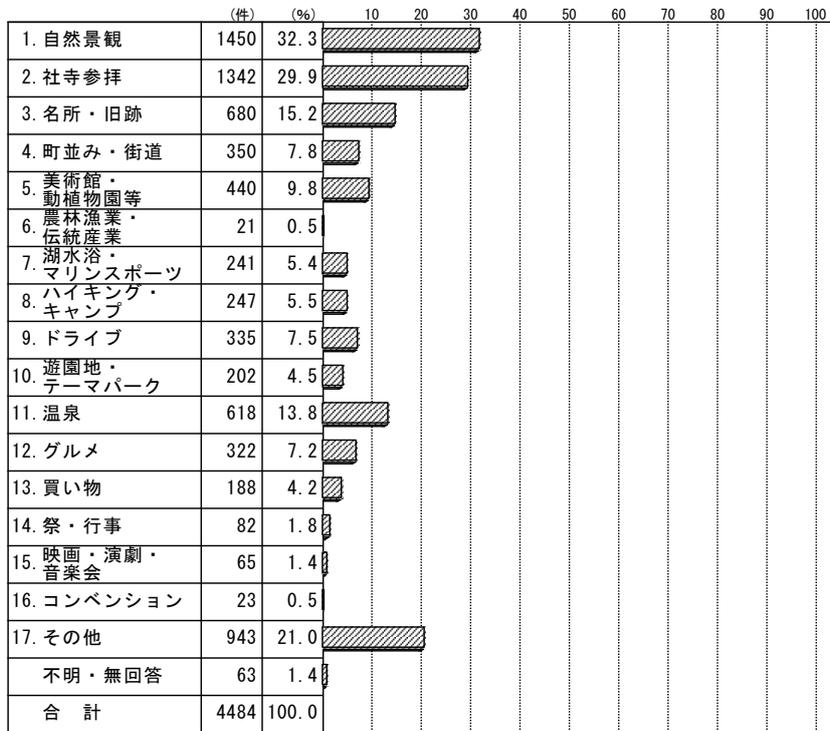
よって、【琵琶湖観光客による増加】及び【大津百町エリアの観光客による増加】は、788人と想定される。

(参考)

平成 21 年度大津市観光動向調査

- ・ P. 21 「観光の目的」、P. 72 「市内の訪問地点 (30 件以上)」、  
資料編 P. 8 「■資料 2-3 訪問地分類・件数」のうち大分類自然系のみ 抜粋

P. 21 観光の目的



P. 72 市内の訪問先 (30 件以上)

訪問先	(件)
石山寺	529
三井寺 (園城寺)	468
比叡山延暦寺	437
日吉大社	293
びわ湖パレイ	292
大津港	291
道の駅「びわ湖大橋米プラザ」	272
<b>比叡山</b>	<b>208</b>
おごと温泉	207
大津市歴史博物館	195
温泉保養交流施設「比良とびあ」	194
南郷水産センター	191
なぎさのテラス	188
滋賀県立近代美術館	185
<b>びわこクルーズ</b>	<b>157</b>
水のめぐみ館「アクア琵琶」	134
義仲寺	126
浜大津アーカス	79
<b>琵琶湖</b>	<b>78</b>
建部大社	76
<b>大津湖岸なぎさ公園</b>	<b>72</b>
近江神宮	64
西教寺	58
坂本町並み	51
浮御堂 (満月寺)	48
瀬田の唐橋	44
岩間寺 (正法寺)	44
旧竹林院	36

資料編 P. 8 「■2-3 訪問地分類・件数」

大分類	訪問地	件数
自然系	比叡山	208
	びわこクルーズ	157
	琵琶湖	78
	大津湖岸なぎさ公園	72
	比良山	22
	近江舞子内湖	17
	蓬萊山	16
	瀬田川リパークルーズ	12
	瀬田川	7
	武奈ヶ岳	4
	楊梅の滝	3
	権現山	2
	大戸川	2
	仰木の棚田	1
	音羽山	2
	千石岩	1
	夫婦滝	1
	立木山	2
	笹百合群生地 (仰木)	1
	堂山	1
	花折峠	1
	田上山	1
	長等山	1
	真野川	1
	安曇川	1

※比叡山等の山林系と琵琶湖の水辺系の分類の割合を、  
比叡山等 (208) : 琵琶湖等 (157+78+72) = 4:6 とする。

**② 町家等活用事業 360 人**

《地点②又は③を往復：駐車場・JR 大津駅・京阪浜大津駅から来訪想定》

本事業において4店舗の整備を目指しており、そのテナントの1日あたりに来客数は45人と想定する。これは、旧大津公会堂のテナントの土曜日及び日曜日の休日における1店舗あたりの来客数を参考としており、また想定する面積（70～110 m<sup>2</sup>程度／1店舗）、客単価についても同程度の条件を想定のもとで算出している。

・算出式：4（店舗）×2（往復）×45（人／店舗）＝360人

**③ 大津駅前商店街再生整備事業 408 人**

《地点①を往復：駐車場・JR 大津駅・京阪浜大津駅から来訪想定》

本事業において3店舗の整備を目指しているが、本事業箇所は飲食店舗が並び、上記②町家等活用事業の店舗と同じ客単価設定では経営が難しいことから、客単価としては約2／3程度を想定して、1.5倍の来客数を見込む。よって、来客数は45×1.5＝68人で算出する。なお、店舗面積については、同程度を想定している。

・算出式：3（店舗）×2（往復）×68（人／店舗）＝408人

**④ 県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館、旧体育文化館及びその周辺施設）220 人**

《地点⑦を往復：駐車場または JR 大津駅から来訪想定》

本事業において、文化・情報発信機能が整備されることによって、施設来訪者を見込んでいる。具体的な整備内容は今後詰めていくこととなるが、来訪者の想定は、近隣で文化・情報発信機能を有する「大津祭曳山展示館」の1日あたりの来館数110人として算出する。

・算出式：110（人）×2（往復）＝220人

**⑤ 大津駅西地区第一種市街地再開発事業、大津駅西第一土地区画整理事業 497 人**

**(A) 新住民による商店街利用による増加数 148 人**

《地点①と③もしくは④を往復：市街地ビルまたは区画整理エリアから来訪想定》

**大津駅西地区第一種市街地再開発事業 96 人**

市街地開発ビルでは、180戸が計画されており約370人の住民が生活すると想定している。本事業用地は整備前には、ほぼ住宅が無く、整備に伴い180戸370人が純粋に増加すると考える。ここで、180戸の家庭のうち、少なくとも1人（主に主婦）が商店街で買い物をする人数を想定する。

想定にあたっては、「商店街及び大規模小売店舗利用者意識調査（平成22年大津市）」から推計する。

調査結果から

ア) 買い物に商店街を利用する割合 34.0%

イ) ア) の頻度は、「ほとんど毎日 (17.6%)」、「週に3~4回 (18.2%)」、「週に1~2回 (37.4%)」、「月に3~4回 (26.8%)」となっている。

以上から、1年間あたりの商店街への買い物に行く延べ人数は、

「ほとんど毎日 (17.6%)」の数・・・(a)

$$180 \text{ (戸)} \times 34.0 \text{ (\%)} \times 17.6 \text{ (\%)} \times 365 \text{ (日)} = 3,932 \text{ 人}$$

「週に3~4回 (18.2%)」の数・・・(b)

$$180 \text{ (戸)} \times 34.0 \text{ (\%)} \times 18.2 \text{ (\%)} \times (3.5 \text{ (日)} \times 52 \text{ (週)}) = 2,028 \text{ 人}$$

「週に1~2回 (37.4%)」の数・・・(c)

$$180 \text{ (戸)} \times 34.0 \text{ (\%)} \times 37.4 \text{ (\%)} \times (1.5 \text{ (日)} \times 52 \text{ (週)}) = 1,786 \text{ 人}$$

「月に3~4回 (26.7%)」の数・・・(d)

$$180 \text{ (戸)} \times 34.0 \text{ (\%)} \times 26.8 \text{ (\%)} \times (3.5 \text{ (日)} \times 12 \text{ (ヶ月)}) = 689 \text{ 人}$$

合計= (a) + (b) + (c) + (d) = 8,435 人

よって、1日あたりの人数は24人 (8,435/365) となり、2地点を往復すると、96人 (24人×2 (地点) ×2 (往復)) と算出される。

#### 大津駅西第一土地区画整理事業 52人

市街地再開発事業と区画整理事業による計画人口を900人としている。整備前人口が約320人であることから、本事業において580人が増加する計画となっている。このうち、上述のとおり370人は市街地再開発事業で増加することから、残り210人が区画整理事業によって増加する。

ここで、区画整理事業による210人の人口増加で何世帯が増加するかを推察する。推察にあたっては1世帯あたりの平均人数が必要となるが、区画整理事業が実施されている逢坂学校の人口及び世帯数から1世帯あたりの平均人数を算出すると約2.2人 (7,929/3,574) となり、ここから区画事業により95世帯 (戸) (210/2.2) が増加すると推察される。

(参考)

平成24年9月末時点における逢坂学区の人口及び世帯数 (市人口統計表集計値)

人口 : 7,929人 世帯数 : 3,574世帯

そして、95戸の家庭のうち、少なくとも1人 (主に主婦) が商店街で買い物をする人数を、以下「大津駅西地区第一種市街地再開発事業」と同様の考え方で想定する。

1年間あたりの商店街への買い物に行く延べ人数は、

「ほとんど毎日 (17.6%)」の数・・・(a)

$$95 \text{ (戸)} \times 34.0 \text{ (\%)} \times 17.6 \text{ (\%)} \times 365 \text{ (日)} = 2,075 \text{ 人}$$

「週に3~4回 (18.2%)」の数・・・(b)

$$95 \text{ (戸)} \times 34.0 \text{ (\%)} \times 18.2 \text{ (\%)} \times (3.5 \text{ (日)} \times 52 \text{ (週)}) = 1,070 \text{ 人}$$

「週に1~2回 (37.4%)」の数・・・(c)

95 (戸) × 34.0 (%) × 37.4 (%) × (1.5 (日) × 52 (週)) = 943 人  
 「月に 3~4 回 (26.7%)」の数・・・(d)

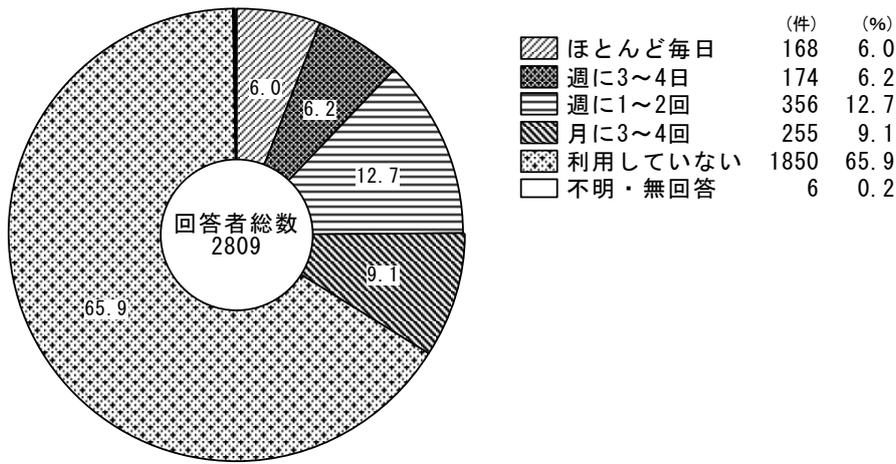
95 (戸) × 34.0 (%) × 26.8 (%) × (3.5 (日) × 12 (ヶ月)) = 364 人

合計 = (a) + (b) + (c) + (d) = 4,452 人

よって、1日あたりの人数は 13 人 (4,452/365) となり、2 地点を往復すると、52 人 (13 人 × 2 (地点) × 2 (往復)) と算出される。

(参考) 平成 22 年度 大津市商店街及び小規模小売店舗利用者意識調査

・P8「商店街利用頻度」



この結果から、商店街を利用する割合は、34.0% (6.0+6.2+12.7+9.1)

また、商店街を利用する人のうち、利用頻度の割合は以下のとおりとなる。

- ・ほとんど毎日 6.0 (%) / 34.0 (%) × 100 (%) = 17.6%
- ・週に 3~4 日 6.2 (%) / 34.0 (%) × 100 (%) = 18.2%
- ・週に 1~2 回 12.7 (%) / 34.0 (%) × 100 (%) = 37.4%
- ・月に 3~4 回 9.1 (%) / 34.0 (%) × 100 (%) = 26.8%

## (B) 大津駅西地区第一種市街地再開発事業の商業施設の来訪者数 349 人

### 《地点①を往復：駐車場・JR 大津駅・京阪浜大津から来訪想定》

※ただし、JR 大津駅側からの来訪者は①を 1 回通過のみ (往復しない) として算出する。

JR 大津駅側と京阪浜大津駅側からの来訪者の割合については、乗降客数及び近隣駐車場利用台数から以下のとおり想定する。

- ・JR 大津駅側：浜大津側の割合 = 650 万人 : 250 万人 = 13 : 5
- ・JR 大津駅側 650 万人 (= JR 大津駅 635 万人 + 大津駅北口駐車場 15 万人)
- ・浜大津側 250 万人 (= 京阪浜大津駅 220 万人 + 明日都駐車場 (2 箇所) 30 万人)

市街地再開発ビルの 1F は店舗フロアとなっており、100 m<sup>2</sup>程度の区画が 4 区画ある。区画については、駅前であり飲食店舗が入店することを見込む。1 日あたりの来店者数は、

立地場所が駅周辺であることから、③大津駅前商店街再生整備事業と同程度となると想定する。よって、1日あたりの来店者数は68人(45×1.5)として算出する。

- ・算出式：4(店舗)×68(人/店舗)×2(往復)×5/18=152人  
4(店舗)×68(人/店舗)×13/18=197人  
152人+197人=349人

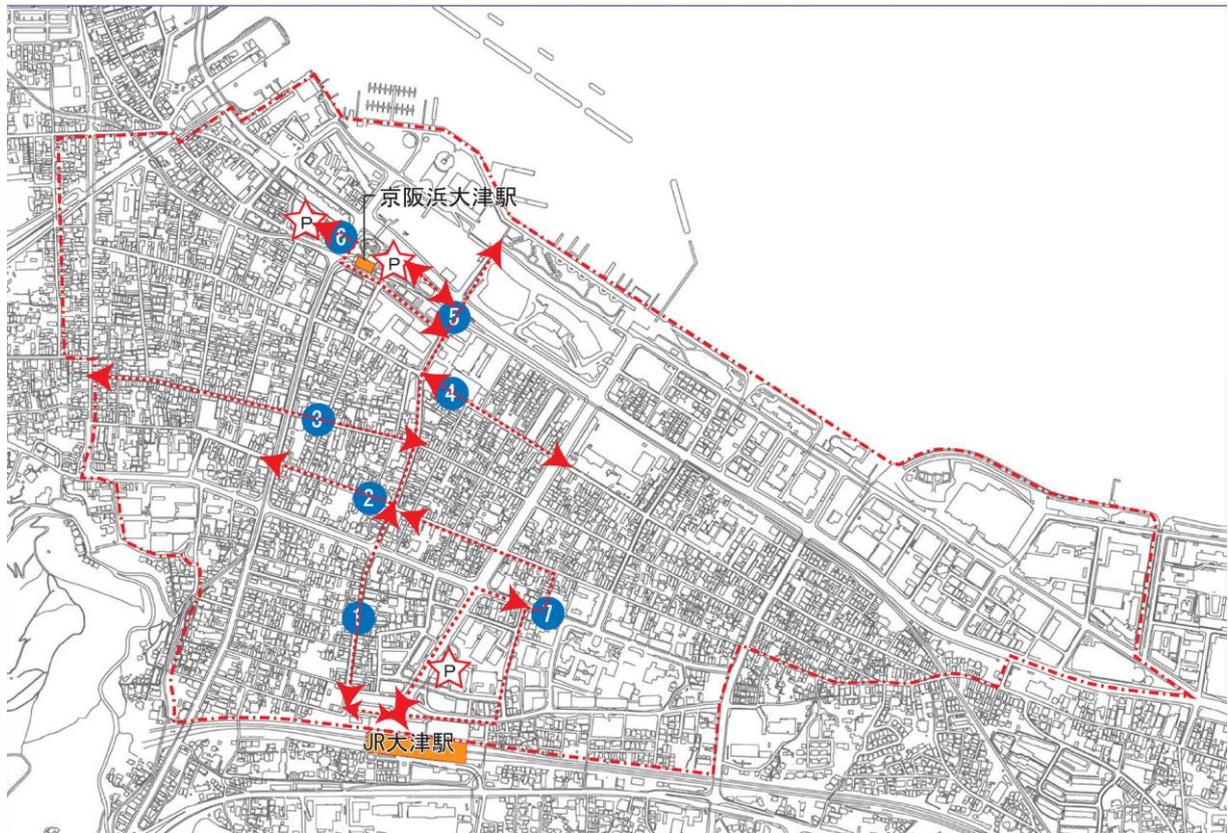


図3-12 歩行者・自転車通行量の測定地点と来街者の動線

### 【フォローアップの方法】

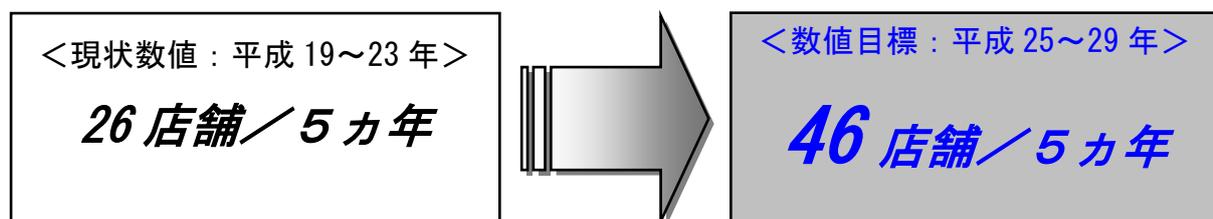
休日の歩行者・自転車通行量については大津市が毎年定期的に調査を実施しており、そのデータを下にフォローアップを行い、毎年目標達成状況によって事業等の強化や進捗管理体制の見直し等を行なう。調査は毎年3回実施することとし、その平均値を数値として採用する。また、通行量は平常時の数値で活性化の判断を行うこととし、調査日は極力、イベント等の開催日や雨天等の悪天候など外部要因による数値に影響がない日を設定する。なお、平成22年度調査時のように外部要因の影響により異常値と見なされる場合には、当該数値は排除し、残りの調査日の数値の平均を採用する。

## (2) 商店街における新規商業店舗数

本市中心市街地活性化の目標である「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出」及び「町家等の活用による複合的都市機能の充実」の達成に向けて、中心市街地の商店街における新規商業店舗数について、平成19年から平成23年における5カ年の新規出店数より20店舗多い目標値を設定する。

### 【目標数値】

現状より20店舗増の **46 店舗/5カ年** を見込む。



### 【数値目標設定の理由】

中心市街地の商店街において、平成22年から平成23年にかけて6店舗が開店した（1期計画事業により開店した店舗を除く）。このことから、自然動向として年間3店舗が新規で開店していると想定する。また、1期計画事業（空き店舗等活用商店街魅力アップ事業等）によって、11店舗が開店している。よって、平成19年から平成23年の5カ年において開店した商業店舗は26店舗（3店舗/年×5年+11店舗）であり、本数値を現状数値と設定する。

商店街においては、郊外型の商業施設の影響や店主の高齢化、後継者の問題等の要因によって年々店舗数が減少しているものの、まちのシンボルである旧大津公会堂のリニューアルや商店街の空き店舗への新規出店者に対する補助制度の活用等により魅力ある商業施設がオープンし、明るい話題とともににぎわいが創出されている。また、100円商店街が開催されるなど、商店主が今まで以上に連携を強めた取組みが始まっている。このように、1期計画において商業活動が活発化しており、今後、これら取組みを維持、増進していくことが、まちの魅力の向上とともに一層のにぎわいの創出に繋がっていく。このことから、2期計画においては、1期計画以上の成果を挙げるため、各種事業を展開し、現状数値以上の店舗数を計画期間中に開店させることを目指す。

具体的な数値目標としては、商店街の空き店舗調査の結果から平成18年から平成21年にかけて18店舗（6店舗/年）が減少しており、2期事業において減少をプラスに転換させる新規商業店舗の開店数30店舗（6店舗/年×5年）以上を設定する。

以上から、新規商業店舗数を増加させる事業としては、次頁のとおりとし、これら事業によって46店舗/年の新規商業店舗数を見込む。

【積算事業及び積算根拠】 目標数値 46 店舗/5 ヵ年

事業名	積算数（店舗/5 ヵ年）
①大津駅西地区第一種市街地再開発事業	4
②町家等活用事業	4
③寺町通り再生整備事業	3
④空き店舗再生支援事業	15
⑤町家じょうほうかん運営事業	5
⑥トレンドとして想定される新規商業店舗数（3 店舗/年）	15
合計	46

26 店舗 < 46 店舗/5 ヵ年

① 大津駅西地区第一種市街地再開発事業 4 店舗

本事業によって整備する市街地再開発ビルの 1F は店舗フロアとなっており、4 つの区画が整備される。この区画に店舗が入店することから 4 つの新規商業店舗を見込む。

② 町家等活用事業 4 店舗

本事業によって 4 店舗の整備を想定しており、4 つの新規商業店舗を見込む。

③ 寺町通り再生整備事業 3 店舗

本事業によって 3 店舗の整備を想定しており、3 つの新規商業店舗を見込む。

④ 空き店舗再生支援事業 15 店舗

本事業は商店街が実施する新規出店者誘致に対する店舗改修費及び家賃を補助する事業であり、1 期計画期間に実施した同様の補助事業（空き店舗等活用商店街魅力アップ事業）によって、平成 22 年から平成 23 年の 2 年間の実績で 6 店舗が新規開店している。このことから、年間 3 店舗として、5 年間で 15 店舗の新規商業店舗を見込む。

⑤ 町家じょうほうかん運営事業 5 店舗

本事業は町家の「貸手・売手」と「借手・買手」の橋渡しを行い、町家の活用を支援する事業であり、1 期計画期間における実績として、試験運営から本格運営に移行した平成 23 年度に 1 店舗が新規開店している。このことから、年間 1 店舗として、5 年間で 5 店舗の新規商業店舗を見込む。

### 【フォローアップの方法】

新規商業店舗数については、大津市が毎年定期的に調査を実施し、そのデータを下にフォローアップを行なう。毎年の目標達成状況によって事業等の強化や進行管理体制の見直し等を行なう。

#### ◆補助指標：商店街における店舗数◆

目標の達成状況を評価する指標を「商店街における新規商業店舗数」としているが、商店街における店舗数についても把握し双方の数値から分析することによって、よりの確な評価を行えることから、目標指標を補完する補助指標として「商店街における店舗数」を設定する。

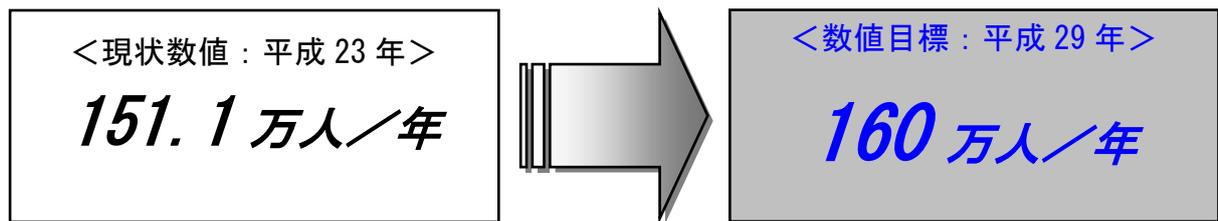
なお、補助指標については、中間年（平成 27 年度）と最終年（平成 29 年度）にフォローアップを行う。

### (3) 琵琶湖観光客入込数

本市中心市街地活性化の目標である「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」の達成に向けて、「琵琶湖湖岸地区」における観光客入込数について、現状の約110%に向上させる目標値を設定する。

#### 【目標数値】

1期計画の目標値 **160万人/年** を見込む。



#### 【数値目標設定の理由】

1期計画においては、「琵琶湖観光客入込数」の目標値を、大津市総合計画第1期実行計画の観光客評価指標及び将来推計をもとに160万人と設定している（P.93参照）。

1期計画において、なぎさ公園テナントミックス施設整備事業や琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業等の取組みにより、目標値160万人に対して平成23年度時点で基準値より17.3万人増加の151.1万人となっている。しかし、目標値の達成は果たせておらず、琵琶湖湖岸エリアの集客・交流機能を一層充実していくため、2期計画の目標値として改めて160万人を設定し、目標達成のために継続して取り組むこととする。

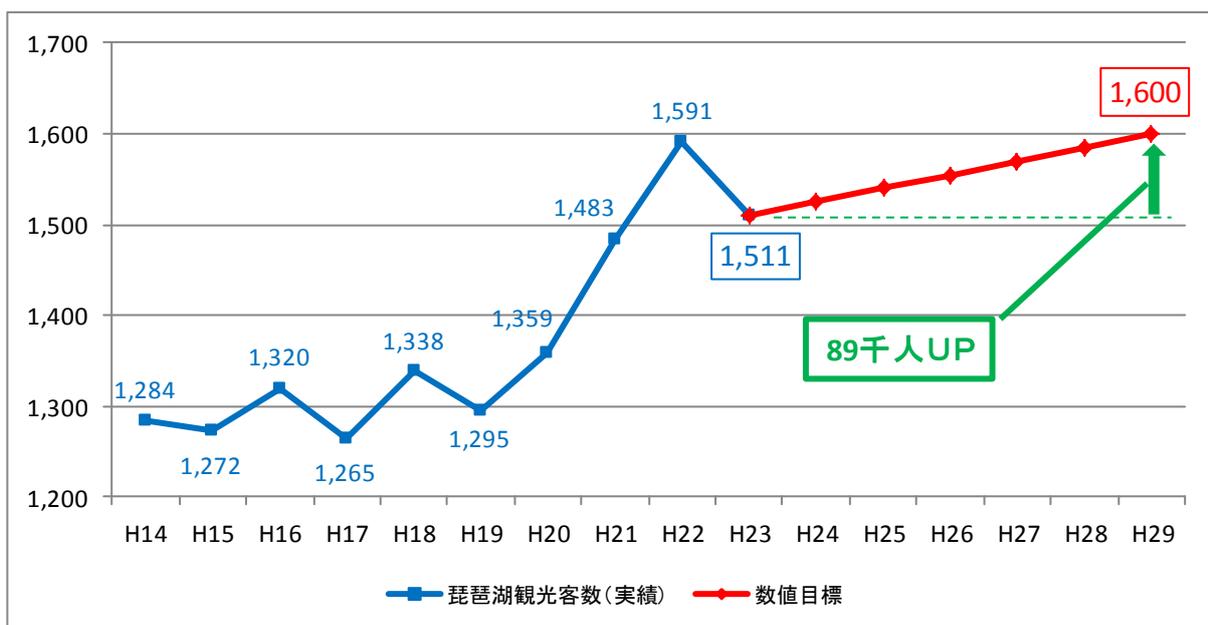


図 3-13 観光客入込数の目標推移

(参考) 1期計画 P.72 及び P.73 の一部抜粋掲載

【数値目標設定の理由】

■大津市総合計画第1期実行計画「結(ゆい)プラン」から数値目標を設定する。

「結(ゆい)プラン」においては、平成21年度における市全体の観光客数評価指標を1140万人(11,400千人)としており、現状数値と評価指標から今後の傾向を推測すると(指数関数により推測： $y = 66x * x + 10806$ )、平成24年度には約1300万人(13,182千人)となる。

一方で、琵琶湖湖岸地区における観光客入込数は、平成18年度において全体の約12.4%を占めることから、計画期間における目標数値は、1300万人×12.4%として算出し、**160万人**とする。

図42 大津市全体における観光客入込数の推測 出典：大津市統計年鑑・大津市総合計画

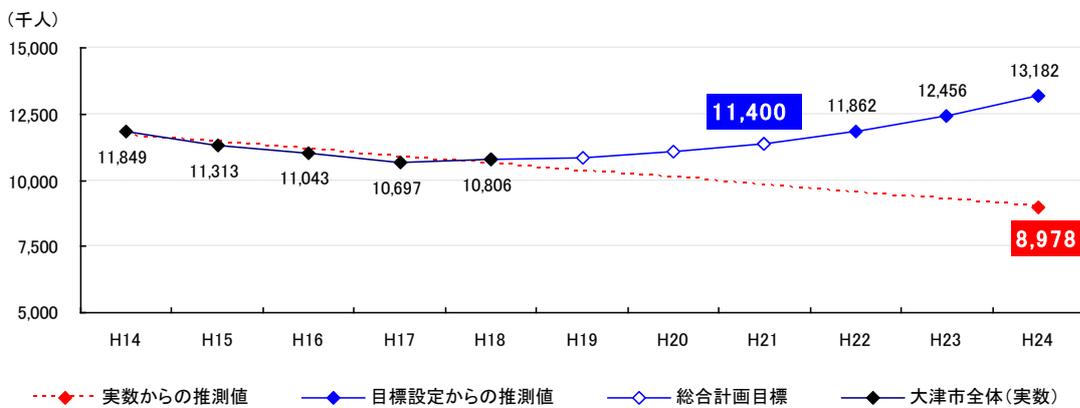
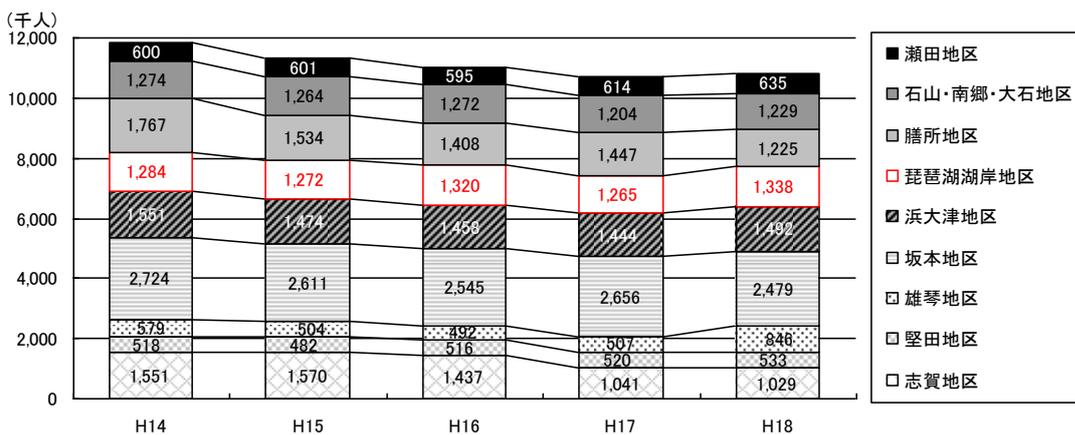


図43 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑(再掲)



・大津市全体における琵琶湖湖岸地区での観光客入込数の割合(平成18年度)

琵琶湖湖岸地区 ÷ 大津市全体 = 琵琶湖湖岸地区での観光客入込数の割合 (%)

1,338千人 ÷ 10,806千人 ≒ 12.4%

【積算事業及び積算根拠】 目標数値 89 千人

事業名	積算数(千人)
①湖岸公園活用ソフト事業	38
②湖岸エリア・アートプロジェクト	55
③旧東海道まちなみ整備事業	6
④大津駅西地区第一種市街地再開発事業	14
合計	113

89 千人 < 113 千人/年

① 湖岸公園活用ソフト事業 38,000 人

1 期計画期間中に、「滋賀 B 級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ」や「ハワイアンフェスティバル」など新規イベントが実施され、湖岸エリアの集客とにぎわいの創出に大きく貢献している。これらのイベントにより約 10 万人以上もの集客効果があったことから、今後においても湖岸公園を活用した新規イベントの実施を促し、活性化の流れを拡大していくことが必要である。

2 期計画においては、湖岸公園おまつり広場や打出の森において音楽コンサートや夜市等の定期的なイベントを開催していくことで観光客を増加させるとともに、併せて民間団体による新規イベントの促進を図っていく。

・算定式：

音楽コンサート（おまつり広場） ※実績参考：なぎさのジャズコンサート

4,000 人/回×4 回（7～10 月に月 1 回程度）＝16,000 人

音楽コンサート（打出の森） ※実績参考：夕凧コンサート

1,000 人/回×10 回（6～10 月に月 2 回程度）＝10,000 人

夜市（おまつり広場）※実績参考：なぎさおまつり市

3,000 人/回×4 回（7～10 月に月 1 回程度）＝12,000 人

② 湖岸エリア・アートプロジェクト 55,098 人

湖岸エリアに立地する施設（公園、文化施設、観光施設、商業施設など）において「美（自然・環境・文化・芸術）」をテーマとした事業を各施設で実施し、エリア全体をアートパーク化する。

増加数についての考え方は以下のとおりとする。

【公園】 11,620 人

なぎさ公園から近い、びわ湖湖岸沿いにある柳が崎湖畔公園（びわ湖大津館※有料庭園）ではローズフェスタやガーデンイルミネーションを行い、年間68,558人（H23実績）

を集客している。なぎさ公園では、柳が崎湖畔公園ほどの集客力のある設えは難しいが、地域住民が中心となったおもてなしの心を持って、花や植栽の飾りつけ、灯りの展示を行う。規模を図る尺度として、なぎさ公園の対象エリア面積は、約10,000㎡で湖畔公園のガーデン面積約5,900㎡を超えるが、財政的な対応としては約10分の1程度となると想定のもと観光客数を推定する。

$$\cdot \text{算定式} : 68,558 \text{人} \times 10,000 \text{m}^2 / 5,900 \text{m}^2 \times (1/10) = 11,620 \text{人}$$

### **【各施設】 43,478 人**

各施設においてスペースを設け、展示やイベントを実施する。集客を促すことが目的であり、訪れやすく、気軽に見て回れることを考え、展示やイベントはエントランスで行う。広さは50㎡程度を想定し、集客人数については、類似施設である「大津祭曳山展示館」の年間来訪者数4万人（展示スペース面積：約230㎡）を基準に算出する。

$$\cdot \text{算定式} : 5 \text{ (施設)} \times 40,000 \text{人} \times 50 \text{ (m}^2) / 230 \text{ (m}^2) = 43,478 \text{人}$$

※会場5施設は、観光客入込数の計測施設である、大津港、浜大津アーカス、琵琶湖ホテル、なぎさのテラス、びわ湖ホールを想定としている。

以上から、公園と施設の観光客数を合計した55,098人の増加を見込む。

### **③ 旧東海道まちなみ整備事業 6,083 人**

本事業を実施することによって、大津百町エリアからの来訪者は86人増加する（P.82参照）。そのうち、湖岸エリアに訪れる観光客数を想定する。

大津市観光動向調査（H21）の旅行の目的に対する問いに「自然景観」（32.3%）と答えている割合と、同調査における「訪問地点（30件以上）」の結果から、比叡山等の山林系と琵琶湖の水辺系に分類した場合の割合が「4：6」であることから以下のとおり湖岸エリアへの来訪者数が想定できる。

$$\cdot \text{算定式} : 86 \text{ (人)} \times 32.3 \text{ (\%)} \times 60 \text{ (\%)} \times 365 \text{ (日)} = 6,083 \text{人}$$

### **④ 大津駅西地区第一種市街地再開発事業 13,935 人**

本事業の商業施設整備によって、272（4×68）人／日の来訪者がある（P.86、87参照）。この商業施設への来訪者は、大津駅側からと浜大津駅側からの2方向から訪れるが、そのうちJR大津駅側からの来訪者（197人）については、商業施設に寄った後、琵琶湖湖岸エリア側に移動していくことを想定しており、湖岸エリアへの来訪者を推察する。

大津市観光動向調査（H21）の旅行の目的に対する問いに「自然景観」（32.3%）と答えている割合と、また同調査における「訪問地点（30件以上）」の結果から、比叡山等の山林系と琵琶湖の水辺系に分類した場合の割合が「4：6」であることから以下のとおり湖岸エリアへの来訪者数が想定できる。

$$\cdot \text{算定式} : 197 \text{ (人)} \times 32.3 \text{ (\%)} \times 60 \text{ (\%)} \times 365 \text{ (日)} = 13,935 \text{人}$$

### 【フォローアップの方法】

観光客入込数については大津市が毎年定期的に調査を実施しており、そのデータを下にフォローアップを行なう。毎年目標達成状況によって事業等の強化や進行管理体制の見直し等を行なう。

#### 4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

##### [ 1 ] 市街地の整備改善の必要性

###### ■現状分析

中心市街地は、「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の形成を基盤として発展を遂げてきた。戦災を免れたことにより、昔の姿を今に残し、旧東海道沿いなどでは、町家や社寺などによる良好な街並みを形成している。その町割りを骨格として、補助幹線道路や生活道路の整備が進められてきたが、一部地域では、狭隘道路が残り住居をはじめとした建築物の建設・更新が進まず、防災面や生活の快適性や利便性の観点からも問題が生じている。

このことから、JR大津駅周辺の密集市街地において、防災機能の向上とともに快適で安心・安全な生活空間の確保に向け、平成21年より都市計画道路の整備と合わせ、土地区画整理事業、市街地再開発事業が開始されている。また、これらと隣接し、中心市街地の玄関口であるJR大津駅については、平成25年度から機能向上に向けた諸施策が検討される予定であり、併せて駅前広場についても利便性の増進を図るための検討を進めていく。

一方、「大津百町エリア」については、活性化を目指すうえで、来訪者の増加を意識した観光地としてのまちづくりを進めていくことが求められている。本エリアにおいて観光素材となり得るものとしては、旧東海道や町家、寺社などの有形物だけではなく、地域行事も含めた歴史・文化資源があり、これらの維持管理・継承を行ってきたのは地域である。1期計画においては、歴史・文化資源の活用によるにぎわいの創出を目指した取組みを進めてきたが、成果としては十分でなく、来訪者を増加するに至っていない。今後、観光のまちづくりの実現にあたっては、まちの魅力を一層に高めていくことが必要であり、地域において歴史・文化資源の維持管理・継承を安定的に行うために前提となる地域住民の生活を充実させていくことは勿論のこと、地域活動の活発化や一体化を促進するための拠点・空間整備とともに案内・誘導といった情報発信を行っていくことが必要である。

###### ■市街地の整備改善の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「市街地の整備改善」として、以下の事業を2期計画に位置づけるものである。

- (1)大津駅周辺において、1期計画から着手している土地区画整理事業、市街地再開発事業等による都市基盤の整備に関連する事業
- (2)「大津百町エリア」において、地域住民の活動の活発化や一体化により、地域住民を主体にまちの魅力を高めていくため、旧東海道沿道を中心に、旧東海道まちなみ整備事業を主軸とした拠点・空間整備に関連する事業

(3) 大津駅前から湖岸エリアを結ぶ動線の案内・誘導及び大津百町エリアへの回遊を促進するとともに地域住民の活動を活発化させる基盤として、サイン設置や旧町名を活用した情報発信施設に関連する事業

### ■フォローアップの考え方

毎年大津市中心市街地活性化協議会において事業の進捗状況について報告を行うため、各事業の進捗調査を毎年実施し、協議会での協議を踏まえ必要に応じて改善措置を講じることで、活性化の目標達成に向けて効果的な推進を図る。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：大津駅西地区第一種市街地再開発事業  内容：大津駅近傍の更新が必要な街区における再開発事業  実施時期： 平成21年度～平成26年度	大津駅西地区市街地再開発組合	駅前広場に面した街区において、土地区画整理事業とあわせて市街地再開発事業(組合施行)を誘導し、まちなか居住の推進や駅前にふさわしい市街地整備を図るものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。 H19年度：準備組合設立 H21年度：都市計画決定 H22年度：事業計画の認可 H23年度：着工 H26年度：完了 計画人口：約370人(約180戸)	支援措置の内容：社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業等)  実施時期： 平成21年度～平成25年度	

<p>事業名:大津駅西第一土地区画整理事業</p> <p>内容:大津駅近傍の更新が必要な街区における土地区画整理事業</p> <p>実施時期: 平成21年度～ 平成28年度</p>	<p>大津市</p>	<p>土地区画整理事業による基盤整備、住宅市街地総合整備事業(密集型)による住環境整備を行い、また、駅前広場に面した街区において市街地再開発事業を誘導し、駅前にふさわしい市街地整備をめざすとともに、別途事業において整備する都市計画道路春日町線を核とした都市基盤整備と併せて街区の再編を行い、土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心・快適な活力ある中心市街地への再生を図るものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:社会資本整備総合交付金(都市再生土地区画整理事業)</p> <p>実施時期: 平成21年度～平成27年度</p>	
<p>事業名:旧東海道まちなみ整備事業(高質空間形成施設)</p> <p>内容: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</p> <p>実施時期: 平成25年度～ 平成29年度</p>	<p>大津市</p>	<p>大津百町と称されたにぎわいあふれる都市形成の機軸となった旧東海道が持つ情緒ある風情と調和した空間を整備することにより、まちづくりに対する地域住民の機運を高めるとともに地域文化の復興、観光振興を促進するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしのにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(都心地区))</p> <p>実施時期: 平成25年度～平成26年度</p>	

<p>事業名: 大津百町旧町名活用事業</p> <p>内容: 旧町名看板の設置、散策マップの作成</p> <p>実施時期: 平成 22 年度～ 平成 26 年度</p>	<p>大津市</p>	<p>中心市街地における回遊性とまちづくりに対する機運を高めるため、旧町名看板の設置に合わせて散策マップを製作するものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容: 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（都心地区））</p> <p>実施時期: 平成 22 年度～平成 26 年度</p>	
<p>事業名: 歴史・文化・観光サイン設置事業</p> <p>内容: 大津百町の歴史を辿る案内板の設置</p> <p>実施時期: 平成 26 年度～ 平成 27 年度</p>	<p>大津市</p>	<p>大津百町の歴史資源を辿るルートを設定・案内板の設置を行い、来訪者を誘導することで回遊性を高めるとともに地域の魅力を発信するものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容: 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（都心地区））</p> <p>実施時期: 平成 26 年度</p>	
<p>事業名: 札の辻高札場復元事業</p> <p>内容: 高札場の復元</p> <p>実施時期: 平成 26 年度</p>	<p>大津市</p>	<p>旧東海道沿道に位置し、江戸期には情報収集の場であるとともに多くの来訪者が行きかうにぎわい溢れる場であった札の辻の歴史を伝えるとともにまちの魅力を見える化するため、高札場を復元する事業であり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容: 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（都心地区））</p> <p>実施時期: 平成 26 年度</p>	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：大津駅西第一土地区画整理事業（（都）春日町線）</p> <p>内容：区画整理に伴う街区形成の主軸となる都市計画道路の整備</p> <p>実施時期： 平成19年度～平成28年度</p>	<p>大津市</p>	<p>街区再編の機軸となる都市計画道路春日町線を整備し、併せて実施する区画整理事業による良好なまちなみの形成を補完するとともに、歩道整備や交通の円滑化による安全で快適な住環境の構築を図るものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金（道路事業（区画））</p> <p>実施時期： 平成19年度～平成27年度</p>	
<p>事業名：大津駅西地区住宅市街地総合整備事業</p> <p>内容：大津駅西地区の区画整理に伴う、住環境整備事業</p> <p>実施時期： 平成19年度～平成28年度</p>	<p>大津市</p>	<p>大津駅西第一土地区画整理事業に併せて、老朽住宅の除去・更新の促進に加えて公共施設用地の買収を行い、また事業に伴い住宅に困窮する方（借家人等）のために、都市再生住宅等整備事業（民間建設型）による賃貸住宅整備補助・家賃対策補助を行なうものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> <p>H19年度：事業計画の同意 ～（減価買収： 公共施設充当用地）</p> <p>H21年度：都市再生住宅の整備 老朽住宅の除去・更新</p> <p>H28年度：完成</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業）</p> <p>実施時期： 平成19年度～平成28年度</p>	

<p>事業名：「馬場皇子が丘線・北国町工区」事業</p> <p>内容：国道 161 号の慢性的渋滞の緩和のために地区内の観光施設や市民活動拠点を結ぶ幹線道路の整備に合わせて無電柱化及び I L B 舗装による良好な歩行空間を整備</p> <p>実施時期： 平成 22 年度～ 平成 28 年度</p>	<p>大津市</p>	<p>本市の地域幹線道路であり、中心市街地においては都市基盤推進、良好で安全な歩行空間の確保による回遊性の向上、防災向上等様々な役割を担う都市計画道路の整備を推進するものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金（道路事業（街路））</p> <p>実施時期： 平成 22 年度～平成 28 年度</p>	
<p>事業名：交通安全事業統合補助 大津市 都心地区</p> <p>内容：歩道（新設、段差改善）、自転車歩行者道（段差改善、拡幅）、無電柱化</p> <p>実施時期： 平成 26 年度～</p>	<p>滋賀県</p>	<p>大津の玄関口である大津駅前商店街の再生を図るため、大津駅前商店街（寺町通り）の歩道拡幅によるバリアフリー化を行なうことで快適な歩行空間を創出する事業であり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：地域自主戦略交付金（道路事業）</p> <p>実施時期： 平成 26 年度～</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び 実施時期	実施 主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
事業名:大津宿本陣 活用事業  内容:大津宿のモニ ュメント整備  実施時期: 平成27年度	大津市	旧東海道沿道に位置し、大津百町のシンボルであった大津宿本陣跡地に、宿場町としての歴史を伝えるとともにまちの魅力が見える化するため、本陣を証するモニュメントを設置する事業であり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。	支援措置の内容:	

## 5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

### [1] 都市福利施設の整備の必要性

#### ■現状分析

中心市街地の人口は平成17年を底として増加傾向となっている。しかし、大津市内全域の平均と比較して少子高齢化が著しく進んでおり、今後この状況が一層進展していくことによって、地域における都市活動の確保が困難となることが危惧される。また、人口増加の要因としては、マンション建設等による区域外からの転入者が多く、新しい生活環境の中で地域との接点を見つけることができず、地域との希薄化が進みコミュニティの衰退に繋がるおそれもある。中心市街地では、これらの社会課題に対応した都市福利施設整備を含め総合的な施策展開が望まれる。

平成18年にリニューアルした再開発ビル「明日都浜大津」には、子育て総合支援センター、社会福祉協議会等の社会福祉関連施設や総合保健センター、市民活動センターが設置され、1期計画において本施設の運営を進め、子育て・健康・交流拠点として定着が見られる。また、旧大津公会堂をはじめ市民会館、まちなか交流館、大津祭曳山展示館など教育・文化・交流施設の改修・リニューアルも進み、市民活動や教育の場として活用されており、今後、これら施設が連携を強化することで様々な交流活動を活発化させるとともににぎわい創出していくことが望まれる。

このように更新されていく施設がある一方で、建物の老朽化等により、すでに利用をやめたり、今後やめる予定の施設もある。県庁周辺に立地している県有施設においては、旧滋賀会館など地域のシンボルとして活動の場に供された施設も存在することからも、1期計画期間において今後の活用方策について地域住民を交え議論が進められてきた。その結果、これら施設については、民間事業者による活用が図られていくこととなり、中心市街地における都市機能の充実・強化とともに都市活動の活発化に繋がることが期待されている。

そして、滋賀県では、地震や集中豪雨など自然災害をはじめ新型インフルエンザなど様々な危機事案に対して迅速・的確に対応するとともに地域防災力の向上を図るために、県庁本館に隣接して危機管理機能の拠点となる危機管理センターの整備を進めていくことが計画されており、安全で安心な暮らしの確保を目指したまちづくりが進められていく。

#### ■都市福利施設の整備の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「都市福利施設を整備する事業」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- (1)びわ湖ホール、旧大津公会堂、スカイプラザ浜大津、大津祭曳山展示館、まちなか交流館など既存施設が連携し、一体的な情報発信を行うとともに共同事業を実施することにより一層の機能強化を図る事業
- (2)県庁周辺の老朽化などにより活用をやめたり、今後やめる予定の施設を含む県有地に

ついて民間の活力を生かして中心市街地の活性化に資する活用を図る事業

(3) 県庁周辺において、地域防災力向上を図るために危機管理機能の拠点を整備する事業

(4) 大津百町の町家等を活用し、地域文化を継承する教育・文化施設への再生することにより、まちの魅力を高める事業

### ■フォローアップの考え方

毎年大津市中心市街地活性化協議会において事業の進捗状況について報告を行うため、各事業の進捗調査を毎年実施し、協議会での協議を踏まえ必要に応じて改善措置を講じることで、活性化の目標達成に向けて効果的な推進を図る。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名: 既存施設活用事業</p> <p>内容: 既存施設間の連携による一体的な情報発信及びイベントの実施</p> <p>実施時期: 平成22年度～ 平成29年度</p>	運営協議会	<p>既存施設間で運営協議会を設置し、連携した情報発信及びイベント等を実施することによって、集客の増加や回遊性を高めるものであり、「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賑わい創出」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容: 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（都心地区））</p> <p>実施時期: 平成22年度～平成26年度</p>	

<p>事業名：県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館、旧体育文化館及びその周辺施設）</p> <p>内容： 県有施設の民間活用による新しい情報・文化発信、交流機能整備</p> <p>実施時期： 平成 25 年度～ 平成 29 年度</p>	<p>民間</p>	<p>県庁周辺の老朽化等により既に利用をやめたり、今後やめる予定の施設について、民間の活力を生かした土地利活用等を図り、集客・交流・にぎわいを活性化するとともに駅と大津百町エリアを繋ぐ機能を果たす事業であり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：暮らし・にぎわい再生事業（予定）</p> <p>実施時期： 平成 26 年度～平成 29 年度</p>	<p>滋賀県等と連携</p>
---	-----------	---	--	----------------

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：滋賀県危機管理センター整備事業</p> <p>内容：危機事案への迅速、的確な対応と地域防災力向上を図る危機管理機能の拠点整備</p> <p>実施時期： 平成 23 年度～ 平成 27 年度</p>	<p>滋賀県</p>	<p>県庁本館に隣接する県警察本部跡地に、地震等の自然災害をはじめテロや新型インフルエンザ等様々な危機事案に対し、迅速、的確に対応するとともに自助・共助による地域防災力の向上を図るため、危機管理機能の拠点となる危機管理センターを整備する事業であり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容及び実施時期： 緊急防災減災事業（平成 24 年度～平成 26 年度） 地域活性化事業（平成 24 年度、平成 26 年度～平成 27 年度） 防災基盤整備事業（平成 24 年度～平成 27 年度）</p>	

			一般補助施設整備事業 (平成 27 年度) 緊急消防援助隊設備費補助事業 (平成 27 年度)	
--	--	--	--	--

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名: 大津事件等資料館整備事業</p> <p>内容: 大津事件を伝える資料展示と地域コミュニティスペース整備</p> <p>実施時期: 平成 26 年度～ 平成 27 年度</p>	民間	旧東海道沿道に位置し、歴史的に意義の高い大津事件の歴史を伝えるとともにまちの魅力を見える化するため、地域が運営主体を担う大津事件に関連する資料館を整備する事業であり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。	支援措置の内容:	
<p>事業名: 大津祭曳山展示館・まちなか交流館連携事業</p> <p>内容: 既存施設間が連携しにぎわいを創出する。</p> <p>実施時期: 平成 26 年度～</p>	大津市	大津市街並み博物館条例に定める「街並み博物館」である大津祭曳山展示館とまちなか交流館を、両館が位置する商店街の通りも含め、連携した展示事業を実施することにより、観光客の通りへの流入や回遊を促進するものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。	支援措置の内容:	

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[ 1 ] 街なか居住の推進の必要性

■現状分析

中心市街地は、住宅の更新の遅れや郊外部への転出等に伴って人口が減少しつつあったが、平成17年以降はマンション建設などにより人口は増加傾向に転換した。その中には高齢者も多く含まれており、高齢者が安全に安心して生活ができる住環境の確保が求められている。今後もマンション建設などが進むことが予想されることから、人口については増加していくことが期待できる一方で、大津百町の歴史的な町並みを有する地域において町家を取り壊され、結果としてまちの魅力の喪失を招く一面も見られる事態となっている。

1期計画において、町家の保全・活用の推進については、「まちなみ整備事業（町家の修景補助）」や「貸手或いは売手」と「借手或いは買手」の間の橋渡しをする「大津百町町家じょうほうかん事業」を実施してきた。まちなみ整備事業については、10件の実績があり、少しずつではあるがまちなみの整備が進んできており、継続的に取組み実績を積み上げていくことが望まれる。そして、町家じょうほうかんによる町家の紹介についても、数件の実績が上がっている。しかし、町家に住みたい或いは町家を生かした店を出店したいという希望者数は多いものの、空き町家に関する情報のほぼ全てが地域住民間の口伝えによって流通するため、空き町家の情報を入手し、活用希望者へ情報を提供することが十分にできていない現実がある。このため、地域の情報を入手できる地域団体の協力を得ながら進め、より多くの情報を活用希望者へ提供できるよう町家じょうほうかん機能の強化・充実が課題となっている。

また、登録有形文化財として登録された歴史的に価値の高い町家の所有者間のネットワーク化を図ることで良好な町家の維持や効果的なまちづくりに繋げていくことが必要である。そのためにもこれら町家の多くが耐震上の問題を抱えているため、安全に長く住み続けるため、適切な耐震対策を講じていくことが望まれる。

■街なか居住の推進の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」の二つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「中心市街地における住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- (1) 町家等の修理・修景助成をはじめとした、住んでみたい、住み続けたいと感じられる美しいまちなみづくりに関連する事業
- (2) 町家の「貸手或いは売手」と「借手或いは買手」の間の橋渡しの強化と充実に関連する事業
- (3) 登録有形文化財所有者のネットワーク化により、良好なまちなみの保存と町家活用の促進に関連する事業

(4)木造住宅の耐震改修支援など町家等の歴史的な建物における定住促進に関する事業

(5)高齢者をはじめとする居住者が安全・安心して生活ができる住環境の維持に関する事業

#### ■フォローアップの考え方

毎年大津市中心市街地活性化協議会において事業の進捗状況について報告を行うため、各事業の進捗調査を毎年実施し、協議会での協議を踏まえ必要に応じて改善措置を講じることで、活性化の目標達成に向けて効果的な推進を図る。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名:まちなみ整備事業 内容:町家等の修景整備の促進 実施時期: 平成22年度～ 平成29年度	大津市	歴史的まちなみを生かしたまちづくりを進めるにあたって、町家等の修景整備に対して補助を行うものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしと賑わい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。	支援措置の内容:社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(都心地区)) 実施時期: 平成22年度～平成26年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び 実施時期	実施 主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
<p>事業名:地域優良賃貸住宅(高齢者型)家賃減額補助事業</p> <p>内容:高齢者向けの優良賃貸住宅への家賃補助</p> <p>実施時期: 平成15年度～平成38年度</p>	<p>大津市</p>	<p>高齢者向けの優良賃貸住宅に対して家賃補助を行い、住宅の維持を図ることで、地域で住み続けられるまちを創造するものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:公的賃貸住宅家賃対策調整補助金</p> <p>実施時期: 平成15年度～平成38年度</p>	
<p>事業名:木造住宅耐震改修支援事業</p> <p>内容:木造住宅に対する耐震改修支援制度構築</p> <p>実施時期: 平成23年度～平成27年度</p>	<p>大津市</p>	<p>木造住宅に対する耐震改修支援制度により、まちなみを形成する町家等の保存・活用を促すものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:社会資本整備総合交付金(住宅・建築物安全ストック形成事業と一体の効果促進事業)</p> <p>実施時期: 平成23年度～平成27年度</p>	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び 実施時期	実施 主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
<p>事業名:大津百町町家じょうほうかん運営事業</p> <p>内容:町家の保存・活用を促すための仲介機能の運営</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会、(株)まちづくり大津</p>	<p>町家の「貸手或いは売手」と「借手或いは買手」の間の橋渡しを行い、町家の利活用・住み替えの支援などを行なうものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:登録有形文化財を生かしたまちづくり事業</p> <p>内容:登録有形文化財所有者のネットワーク化による良好なまちなみの保全と町家活用促進</p> <p>実施時期: 平成25年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>登録有形文化財に登録された歴史的価値の高い町家所有者のネットワーク化を図り、良好なまちなみの保全と町家を活用することにより大津の歴史・文化への内外の価値評価を高めると共にまちあるき観光の動機づけとする事業であり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

## 7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

### [1] 商業の活性化の必要性

#### ■現状分析

中心市街地には、10の商店街が連なるとともにJR大津駅前・菱屋商店街に総合小売商品を取り扱う大規模小売店舗の立地が見られるなど小売商業店舗の集積があり、市全体のおよそ20%を占めている。しかし、近年に中心市街地を商圈に含む大規模小売店舗の出店が相次ぎ、店舗数・従業員数・販売額とも減少しており、また商店街の空き店舗数も増加し、商店街の空洞化が一層進んでいることが問題となっている。

このような状況の中、1期計画では、周辺市などの大型店舗・郊外型店舗との棲み分けを行うためにも、琵琶湖や既存建築物を活用し「なぎさのテラス」、「湖の駅」、「旧大津公会堂」の商業施設を整備し、集客の増加とにぎわいの創出に効果を示している。また、商店街の空き店舗を解消するために、店舗改修費及び家賃を補助する事業を実施し新規出店が見られるようになってきている。そして、「イルミネーション事業」や「100円商店街事業」など商店街を会場とした事業により、魅力の情報発信とともに活動が活発化している。

しかし依然、商業を取り巻く環境は厳しく、今後は、活発化してきている小売業者の動きを拡大・発展させていくことは勿論のこと、その実施体制の構築や情報発信に対する支援を行っていくとともに、「琵琶湖」や「大津百町」の地域資源を活用し他市との差別化を図った商業施設整備やソフト事業の実施等を行うことで魅力とにぎわいに溢れる、活力ある中心市街地の実現に向けた取組みを継続していくことが必要である。

#### ■商業の活性化の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「商業の活性化のための事業及び措置」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- (1)琵琶湖や大津百町の地域資源を活用した事業
- (2)商店街の再生整備やソフト事業を実施及び促進し、商店街の活性化に関連する事業
- (3)空き店舗や空き町家の活用を促すため、新規事業者への助成など、新規事業の誘致・既存事業の更新に関連する事業

#### ■フォローアップの考え方

毎年大津市中心市街地活性化協議会において事業の進捗状況について報告を行うため、各事業の進捗調査を毎年実施し、協議会での協議を踏まえ必要に応じて改善措置を講じることで、活性化の目標達成に向けて効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:イルミネーション事業</p> <p>内容:まちなかのぎわい回復に向けたイルミネーションイベント</p> <p>実施時期: 平成23年度～平成29年度</p>	<p>実行委員会</p>	<p>まちなかや琵琶湖岸をイルミネーションで飾り、まちに賑わいと回遊性を作り出すものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(都心地区))</p> <p>実施時期: 平成23年度～平成26年度</p>	
<p>事業名:湖岸エリア・アートプロジェクト</p> <p>内容:湖岸エリアにおいて「美(自然、環境、文化、芸術)」をテーマとした一定的な取組みの実施</p> <p>実施時期: 平成25年度～平成29年度</p>	<p>大津市、中心市街地活性化協議会</p>	<p>「美」をテーマに一体的な活動を行うことで、活発性と連続性を確保し、湖岸エリア全体が目的地的化するとともに、地域イメージの向上による集客の増加とともににぎわいを創出するものであり、「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(都心地区))</p> <p>実施時期: 平成25年度～平成26年度</p>	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:空き店舗再生支援事業</p> <p>内容:商店街が実施する新規出店者誘致に対する店舗改修費及び家賃の補助</p> <p>実施時期: 平成25年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>各商店街が必要と判断する業種の店舗誘致を促進し、活気やにぎわいあふれる商店街の形成を図るため、空き店舗の改修費及び店舗賃借料の一部を補助するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:町家等活用事業</p> <p>内容:町家等を活用した最適な店舗設置</p> <p>実施時期: 平成26年度～</p>	<p>(株)まちづくり大津</p>	<p>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形成に寄与するとともに、まちのにぎわいづくりにつながるものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:大津駅前商店街再生整備事業</p> <p>内容:寺町通りのアーケード改修等施設整備</p> <p>実施時期: 平成26年度～</p>	<p>大津駅前商店街振興組合</p>	<p>大津の玄関口でもある大津駅前商店街の再生を図り中心市街地全体の回遊性を促す動線としての機能を発揮するため、アーケード改修等施設整備を実施するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

<p>事業名:公共公益施設利用促進事業</p> <p>内容:JR大津駅前公共広場等において活性化に資する利用の促進</p> <p>実施時期: 平成25年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>公共公益施設の空地やオープンスペースの活用により、まちのにぎわい創出が期待できることから、その適正な利用にあたっての仕組みづくりをはじめとした利用の促進を図っていくものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:まちなかガイド事業</p> <p>内容:地域資源を巡るガイドツアーの実施</p> <p>実施時期: 平成26年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>旧東海道及び旧北国海道（大津城跡、琵琶湖疎水周辺）を中心として中心市街地全域にある、人・店・まちなみ・歴史・文化など様々な地域資源をガイドツアー形式で案内することで、中心市街地内の魅力の発信と回遊を促すものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:「ミーツ大津博」事業</p> <p>内容:地域全体が運営に関わり実施する活性化イベント「ミーツ大津博」の開催</p> <p>実施時期: 平成28年度～ 平成29年度</p>	<p>中心市街地活性化協議会</p>	<p>地域全体で活性化を意識したイベントを実施することで、地域の一体性を高めるとともに、まちの情報発信力の強化やにぎわいの創出など活性化に寄与するものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

<p>事業名：100円商店街事業</p> <p>内容：100円商店街の開催</p> <p>実施時期：平成23年度～</p>	<p>大津100円商店街実行委員会</p>	<p>既存商店街が商店街個体の枠を超えて「100円商店街事業」として実施し、商店街の商業活性化とともに、個店の魅力の発信とにぎわいの創出を図るものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	
<p>事業名：まちなか回遊性向上事業</p> <p>内容：商店街を中心とした商業活性化ソフト事業</p> <p>実施時期：平成25年度～</p>	<p>民間</p>	<p>商店街への集客の増加と回遊性の向上を図り、商業活性化とともににぎわいを創出ためソフト事業を実施するものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	
<p>事業名：まちなか「市」連携事業</p> <p>内容：朝市等各種「市」の連携</p> <p>実施時期：平成25年度～</p>	<p>中心市街地活性化協議会、民間</p>	<p>中心市街地で実施されている朝市等「市」を一体的な広報と連携した開催を行い、回遊性の向上を図るものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	
<p>事業名：大津ジャズフェスティバル</p> <p>内容：市民、ボランティア主導によるジャズを中心とする音楽イベント</p> <p>実施時期：平成21年度～</p>	<p>大津ジャズフェスティバル実行委員会</p>	<p>まち全体を舞台に、市民、ボランティア主導の音楽イベントを実施し、広域からの参加及び集客によるにぎわいの創出とともに、文化・芸術の振興を通じた地域の活性化を図るものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「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」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	

<p>事業名:まちなか交流館運営事業</p> <p>内容:商業体験等を通じた商業振興の充実</p> <p>実施時期: 平成25年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>チャレンジショップや商業体験スペースの提供による商業体験等を通じ、商業の担い手や起業者の育成などの商業振興機能を充実させるものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:びわ湖大津エコセンタープロジェクト</p> <p>内容:琵琶湖とまちなかを一体としたエコツーリズムの実施</p> <p>実施時期: 平成26年度～ 平成29年度</p>	<p>民間</p>	<p>琵琶湖湖畔及び大津百町の地域資源を活用しながらエコツーリズムを展開することで、新しい観光方法の提案と販路拡大を狙うものであり、「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:湖岸公園活用ソフト事業</p> <p>内容:湖岸公園を活用した集客とにぎわいを創出するソフト事業の実施</p> <p>実施時期: 平成25年度～</p>	<p>民間、中心市街地活性化協議会、(株)まちづくり大津</p>	<p>湖岸公園は琵琶湖に面する絶好のロケーションを誇り、イベントの舞台として活用が図れれており、新たなソフト事業を実施することによって、一層の魅力発信とともに集客・にぎわいを創出するものであり、「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

<p>事業名：滋賀B級グルメバトル</p> <p>内容：滋賀県内の素材を生かした大衆料理等の食べ比べを一つのイベントとして開催し、中心市街地への誘客促進を目指す</p> <p>実施時期： 平成 25 年度</p>	<p>滋賀B級グルメバトル実行委員会</p>	<p>本事業は、滋賀県内の郷土料理や地域の名物料理、地元素材を使用した創作料理などを来場者の食べ比べによる人気投票及び表彰を通じて、新たな食文化の発掘による地域の認知度の向上に努め、大津エリアの宿泊および観光誘致の強化を目的とするものであり、「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	
<p>事業名：旧大津公会堂・情報発信室活用事業</p> <p>内容：中心市街地のイベントや活動ニュースの集約・管理・発信</p> <p>実施時期： 平成 25 年度～</p>	<p>㈱ まちづくり大津</p>	<p>中心市街地の情報を一元的に集約・管理・発信することで、情報の効率的かつ効果的な提供を行い、まちの関心を高めるとともに集客の増加を図るものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	
<p>事業名：ラ・フォル・ジュルネびわ湖「熱狂の日」音楽祭</p> <p>内容：世界の著名音楽家から市民までが参加するクラシック音楽の祭典</p> <p>実施時期： 平成 22 年度～</p>	<p>公益財団法人びわ湖ホール</p>	<p>本事業は琵琶湖岸に位置するびわ湖ホールにおいて、クラシック音楽を子どもから大人まで誰もが気軽に楽しめるように世界の優れた音楽家から市民までが一体となって音楽祭を創り上げるものであり、「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目標とする、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：</p>	

## 8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

### [1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

#### ■現状分析

中心市街地では、JR東海道本線、京阪電車京津線・石山坂本線及び路線バスが主要な公共交通機関であるが、モータリゼーションの進展とともに、道路網や公共・民間駐車場の整備が進んだことから自動車によるアクセスが中心となっている。

近年のJR及び京阪電車の主要駅の乗降客数の推移をみると、JR大津駅では緩やかであるが減少傾向、京阪浜大津駅では横ばい状況であったものが上昇傾向に転じつつある。人口減少・高齢化の進展や郊外に立地が進む大型小売店舗の影響などから、来訪者が伸び悩んでおり、今後も来訪者を増加させることは容易なことではない状況において、公共交通機関の利便性の向上が、中心市街地内に来訪者を促す大きな要素となる。しかし、JRや京阪電車の駅における段差や階段は、高齢者や子育て世代、障害者などの公共交通機関の快適な利用を促進するには十分ではなく改善が求められている。

1期計画では、中心市街地へのアクセスの向上を図る事業として、京阪電車と明日都、浜大津公共駐車場と連携したパーク&ライド事業とともに、中心市街地内の安全性と快適性を高めるため歩道などのバリアフリー化工事が進められた。

今後は、これら効果的な事業の継続に加え、公共交通機関のバリアフリー化を進めていくとともに中心市街地内での移動を円滑にするための事業を検討・実施していき、中心市街地の内外におけるアクセス性の強化・充実を図っていくことが求められる。

#### ■公共交通機関の利便性の増進の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性」の面からは、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- (1) レンタサイクル事業による回遊性向上の社会実験
- (2) バリアフリー対策による公共交通機関の利便性と中心市街地内でのアクセス性の向上に関連した事業
- (3) パーク&ライド事業の継続実施など公共交通の利用促進の向上に関連した事業
- (4) 京阪電車の車両等を活用し、公共交通のPRを積極的に行うことによって公共交通の利用促進を図る事業

#### ■フォローアップの考え方

毎年大津市中心市街地活性化協議会において事業の進捗状況について報告を行うため、各事業の進捗調査を毎年実施し、協議会での協議を踏まえ必要に応じて改善措置を講じることで、活性化の目標達成に向けて効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：レンタサイクル事業（社会実験）</p> <p>内容：「レンタサイクル社会実験」の実施</p> <p>実施時期：平成 26 年度</p>	大津市	<p>中心市街地の観光地へのアクセスのほか、自転車による買い物やまちなか散策の可能性を検証すべく「レンタサイクル社会実験」を実施するものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（都心地区））</p> <p>実施時期：平成 26 年度</p>	
<p>事業名：中心市街地活性化協議会運営支援事業</p> <p>内容：中心市街地活性化協議会の運営支援</p> <p>実施時期：平成 25 年度～</p>	中心市街地活性化協議会	<p>基本計画に掲げる事業について、適正な進捗管理、事業の企画・検討を行っていくために、中心市街地活性化協議会やPJ会議の運営を支援するものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>実施時期：平成 25 年度～</p>	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

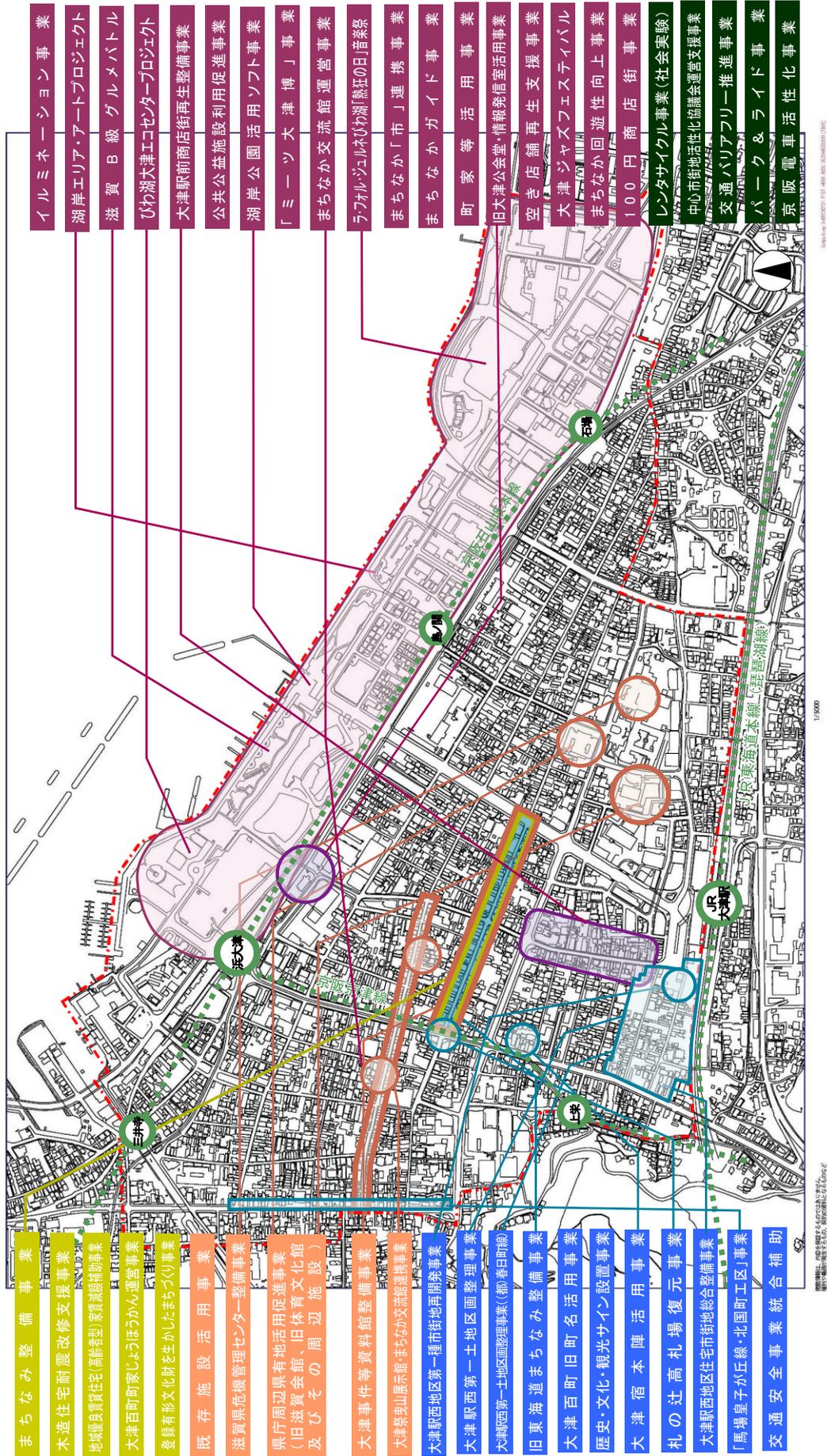
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:交通バリアフリー推進事業</p> <p>内容:中心市街地へのアクセス性の向上を図るバリアフリー事業</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>中心市街地へのアクセス性の向上を図るため、重点整備地区「JR大津駅・京阪浜大津駅周辺地区」内の生活関連施設及び生活関連経路上のバリアフリー整備事業を行うものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:パーク&amp;ライド事業</p> <p>内容:中心市街地内の公共駐車場活用促進</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>中心市街地内の公共駐車場(浜大津・明日都浜大津公共駐車場)を活用し、公共交通機関の利用促進及び渋滞の解消を図るものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:京阪電車活性化事業</p> <p>内容:京阪電車の車両等を活用した活性化事業</p> <p>実施時期: 平成25年度～</p>	<p>京阪電車</p>	<p>京阪電車の車両等を活用した活性化事業を実施し、公共交通のPRを行うとともに利用を促進するものであり、「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」及び「琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり」を目指す、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

第2期大津市中心市街地活性化基本計画 事業実施箇所図



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

1) 庁内体制について

1) 担当部署

当市中心市街地の活性化を推進するにあたって、都市計画部内に専門のセクションである都市再生課を設け、中心市街地活性化に関する幅広い事項の調整を一括して行っている。課の体制としては、専従職員として課長1名、職員3名、臨時職員2名の6名と兼務職員3名の計9名の職員で構成している。兼務職員については、中心市街地において先進的な都市計画のモデル事業を推進していくことに加え、各種補助制度の窓口として円滑な制度活用の調整を図ることを目的として都市計画課から2名、また、中心市街地活性化基本計画において重要となる商業・観光関連施策の推進を図るため、産業観光部の産業政策課から1名を選任している。

表 9-1 担当部署の体制

役職等	員 数
課 長	1名
担 当	6名（うち、兼務3名：都市計画課2名、産業政策課1名）
臨時職員	2名

2) 中心市街地活性化推進にあたっての庁内連携

1期計画策定時において、庁内組織として都市再生課本部及び関係課長会議が設置された。この庁内連携体制を継続し、事業進捗の連絡・調整、フォローアップ等に関して関係課協議を随時実施している。また、景観関連事業や商業・観光関連事業、バリアフリー基本構想策定、温暖化対策の取組みなどが中心市街地をモデル地区として施策展開を行っており、様々な部局関係課と全庁的に連携を行っている。

2期計画においても、庁内連携体制の維持・増進を図りながら、事業進捗やフォローアップ状況を全庁的に把握するとともに適切な進行管理を行っていく。

3) 庁内連携による中心市街地活性化の主な取組み

① 景観関連事業

○ 景観重要建造物

歴史的風土を守り、生かしながら、古都にふさわしい風格あるまちづくりを進めるために平成16年4月に策定された「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画（H18.4最終改定）」において各種取組みを進める中、平成22年3月に地域の風景のシンボルである建造物について、後世への継承とともに景観形成の意識向上を目的として、景観法第19条の規定に基づき、旧大津公会堂を「景観重要建造物」に指定した。

## ○優良屋外広告物顕彰制度

### ・「大津市景観重要広告物」

地域の景観を構成する重要な要素として住民に親しまれてきた広告物を将来にわたって伝えるため、景観の一部となっている看板等の屋外広告物を歴史的な資源として指定する大津市独自制度を定め、その第1次指定の対象地域を「中心市街地」に設定した。平成22年12月に5点の広告物を第1次指定広告物として指定した。



写真 9-1 第1次指定広告物

### ・「きらッとおおつ景観広告賞」

屋外広告物を景観形成の大きな要素として扱い、先導的な役割を担う良好な広告物を選定、顕彰することで「良好な広告物による良好な景観づくり」を目指すために、顕彰制度を設け、第1回の対象エリアを「中心市街地」とした。平成22年12月に5部門5点の広告物を入賞作品として表彰した。



写真 9-2 第1回入賞広告物

## ○景観保全型広告整備地区

屋外広告物の表示や掲出する物件の設置について規制を行うことにより、良好な景観の形成及び風致の維持、並びに公衆に対する危害を防止することを目的とした大津市屋外広告物条例において、良好な景観を保全することが特に必要な区域を「景観保全型広告整備地区」として指定することとしており、平成24年3月に中心市街地内「旧東海道沿道京町通り地区」を指定した。

景観保全型広告整備地区  
「旧東海道沿道京町通り地区」

基本構想

大津祭を初め、歴史と文化が蓄積された、本市の中心市街地である当該地域は、かつて、大津百町と称され、旧東海道沿道の歴史的な町家や歴史資産が多く残る地域となっている。また、町家を中心に、歴史的な町並みの維持や再生を目的とした、まちなみ協定の締結や、旧東海道の歴史ある町並み景観の形成を目的とした、地区計画を策定するなど、住環境を保全するための活動を、住民主導で積極的に行っている地域でもある。

上記の内容を踏まえ、当該景観保全型広告整備地区にあるべき屋外広告物の姿を以下に掲げる。

1. 旧東海道のまちなみを引き立て、来訪者にも親しまれる。
2. 大津百町の歴史的なまちなみ保全・再生に寄与する。
3. 地域の住民や事業者が愛着・誇りをもつことができる。



図 9-1 基本構想及び指定区域参考地図

## ○高度地区拡充～商業系及び工業系用途地域における高さ規制～

詳細は P. 151 「[ 2 ] 都市計画手法の活用(3)良好な景観保全と中心市街地のにぎわいと発展の調和を図るための措置」参照

## ○旧東海道沿道京町通り地区地区計画

詳細は P. 138 「[ 3 ] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進 (1)様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等 (2)旧東海道沿道京町通り地区 地区計画」参照

## ○登録有形文化財の登録支援

歴史的価値の高い建築物の保存と継承を図ることによって、大津百町の風格あるまちなみの質的向上とともに地域のまちづくりの機運を高めるため、中心市街地活性化協議会が中心に進めている登録有形文化財に係る事業を支援している。平成21年から開始し、平成24年4月までに14件30棟の建築物が登録された。



写真 9-3 登録有形文化財

## ②商業・観光関連事業

### ○中心市街地空き店舗活用事業補助金

中心市街地内の商店街の空き店舗に出店しようとする意欲ある中小企業者等を支援することで、空き店舗の解消と魅力ある店舗誘導を図り、商店街の振興と中心市街地に賑わいを創出することを目的に制度を設けた。平成23年度までで6件の新規出店があり、商店街の空き店舗解消に繋がっている。

### ○大津祭・大津まちなか大学大津祭学部

大津祭の伝統文化を学び、体験することにより、祭及びまちづくりを担う人材を育成することを目的に平成18年に「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。

## ③にぎわい創出イベント

### ○浜大津フェスタ

「子育て・健康・交流」をテーマとして、子育て支援センター、健康保健センター、市民活動センター、社会福祉協議会などが入室する中心市街地の複合拠点施設「明日都浜大津」において、入室する団体と実行委員会を組織し中心市街地の活性化を目的としたイベントを平成18年度より毎年開催している。

#### ④大津市バリアフリー構想

平成 18 年の「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の施行に伴い、公共交通機関や公共施設等において一体的なバリアフリー推進に向けた基本構想を策定するため、学識経験者、高齢者・障害者団体関係者、市民等からなる「大津市交通バリアフリー推進協議会」において協議を重ねられ、平成 23 年 3 月に大津市バリアフリー基本構想を策定した。本構想では中心市街地をエリアに含む「JR 大津駅・京阪浜大津駅周辺地区」、「JR 膳所駅・京阪膳所駅周辺地区」の 2 地区をバリアフリー重点整備地区として設定し、平成 32 年を目標期間として鉄道、道路、施設等管理者等が連携しバリアフリーの整備を図っていくこととしている。

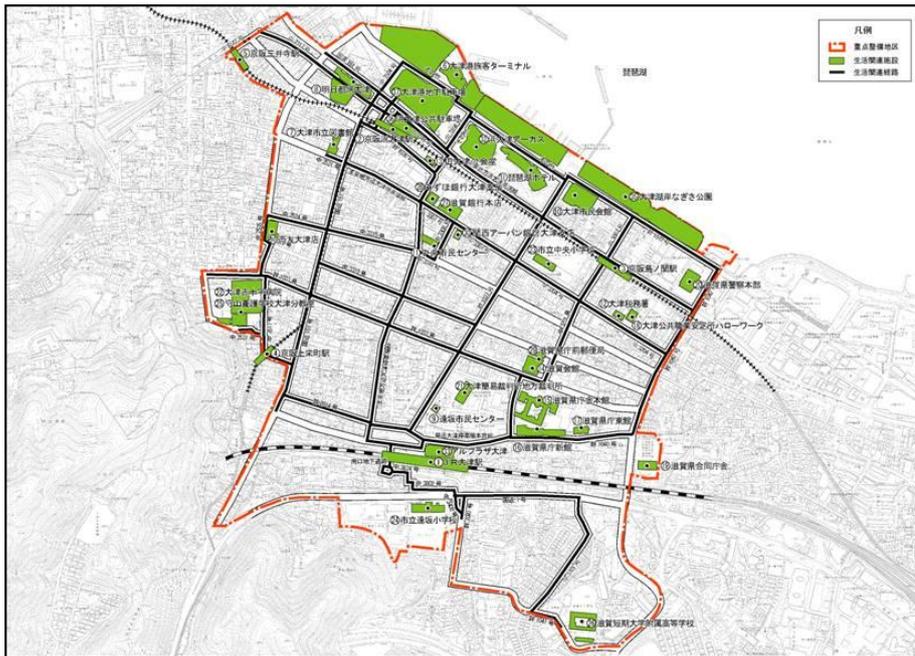


図 9-2 JR 大津駅・京阪浜大津駅周辺地区

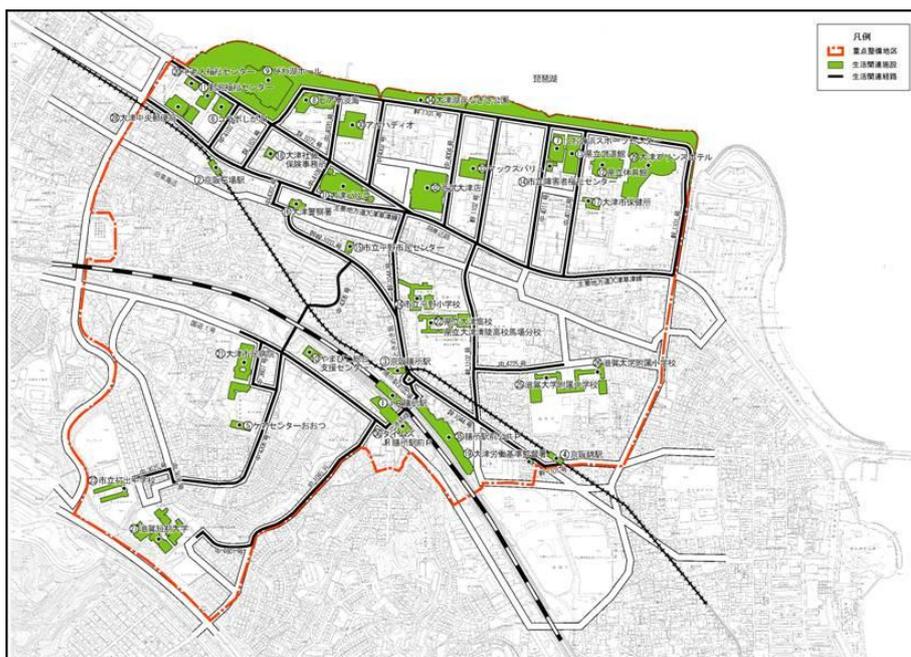


図 9-3 JR 膳所駅・京阪膳所駅周辺地区

### ⑤低炭素地域づくり面的対策推進事業（滋賀県大津市地域）

地球温暖化対策として、二酸化炭素排出量を削減し環境負荷の小さい地域づくりを実現するための事業を支援する「チャレンジ 25 地域づくり事業」（環境省）に関西電力㈱が主体となり応募し、大津市の都心地区がモデル地区として採択された。産官学民により大津市都心地区温暖化対策地域協議会が設置され、平成 22 年から 23 年の 2 ヶ年にわたって、小学生を対象とした環境学習や EV シェアリング等によるノーマイカー観光可能性社会実験、グリーンカーテン設置による日射軽減効果測定などの社会実験とともに削減効果の推計が行われた。

これらの結果を踏まえ、対象地域における先進地炭素モデル街区を実現するために、低炭素地域づくり計画を策定した。



図 9-4 対象区域図



写真 9-4 小学生を対象とした環境学習



写真 9-5 グリーンカーテン設置による日射軽減効果測定

## (2)大津市議会における中心市街地活性化に関する主な審議の内容

大津市議会において、1期計画の事業進捗及び2期計画の策定に向けた取り組みに関しての主な質問に対し、下記のように答弁している。

表 9-2 大津市議会審議内容

開催日	審議内容（要旨）
平成 21 年 9 月定例会	<p>質問内容 「東海道に着目した活性化の取り組みについて」</p> <p>答弁内容 「東海道は大津の発展に大きな役割を果たしてきた街道であり、現在推進している中心市街地活性化基本計画において、重要なエリアと位置づけている。 昨年度には東海道沿いの建物の外観改修に対する補助制度を創設し、歴史を感じさせる趣あるまち並みの整備を推進しているところである。昨年度に第1号となる店舗の改修事業が行われ、現在2例目の町家と3例目の店舗の改修が進められており、地域の方々の御協力により着実に成果が出てきている。また、この8月から9月にかけて、京町通り沿いの自治会の方たちと東海道のこれからの生かし方について話し合う懇談会を開くとともに、去る9月6日には市民フォーラムを開催して、市民の方から広く意見を伺ったところである。 今後は、引き続き改修補助事業等の活性化事業を推進するとともに、懇談会や市民フォーラムの成果を生かすことにより、中心市街地の活性化に取り組んでいきたいと考えている。」</p>
平成 22 年 6 月定例会	<p>質問内容 「なぎさのオープンカフェ、湖の駅、旧大津公会堂のこれまでの入場利用者の実績について」、「来客、来場者の好調の要因分析について」</p> <p>答弁内容 「昨年4月に開設いたしましたなぎさのオープンカフェは、当初予想の2倍近くになる年間13万2,000人の実績となっており、湖の駅はオープンから2カ月で2万6,000人、また旧大津公会堂については、オープンから1カ月で8,600人余りとなり、いずれも予想を超える実績となっている。 次に、これまでの好調の原因については、利用者アンケートや店舗への聞き取り調査の結果、これらの施設が魅力的な資源や資産を活用したことが大きな原因であり、また開設前から各種媒体を通じて積極的にPR活動を行った効果が出ているものと分析している。」</p>

<p>平成 23 年 2 月定例会</p>	<p>質問内容 「京町通り整備計画について」</p> <p>答弁内容 「地域住民の方々、中心市街地活性化協議会、地元商店主などからなるまちづくり研究会を組織し、昨年 6 月より歴史的資源を生かすことをテーマに議論を重ねてきた。昨年末には、市民フォーラムを開催して研究会からの提案を発表し、広く市民の方々から御意見をいただいたところである。 研究会からは、大きく四つの事業が提案され、そのうち旧東海道の道路修景整備計画については、来年度より札の辻から寺町通りまでの範囲を対象として、電線地中化の計画づくりを進めていく。」</p>
<p>平成 24 年 6 月定例会</p>	<p>質問内容 「県庁周辺の中心市街地活性化基本計画の位置づけについて」</p> <p>答弁内容 「今年度、中心市街地活性化協議会の意見をいただきながら次期計画の策定を進めていく。その中で、県庁周辺については、県有地の具体的な事業の進展にあわせ、次期計画への位置づけを検討していきたいと考えている。」</p>
<p>平成 24 年 9 月定例会</p>	<p>質問内容 「中心市街地活性化基本計画の進捗と新計画の策定について」</p> <p>答弁内容 「琵琶湖観光入込客数については、ほぼ、目標を達成できるものと考えている。これは、なぎきのテラスや湖の駅、旧大津公会堂の整備など、多くの事業が推進できたことによるものと考えている。一方、休日の自転車歩行者通行量については、増加傾向にあるものの、目標の達成が厳しい状況となっている。これは、大津駅前商店街再生や町家等活用など複数の事業の実施ができなかったことによるものと考えている。しかし、地区計画策定や登録文化財の登録、新規イベントの開催など、地域に意欲的に取り組んでいただいております、今後に期待したいと考えている。中心市街地活性化基本計画の目標を達成していくためには 3 つの目標を継承しつつ、現在実施中の事業を継続していくとともに、効果が見込める未着手事業及び新規事業についても、積極的に計画に盛り込み、新たに 2 期計画を策定することが必要であると考えている。」</p>

### (3) 中心市街地活性化に関する検討の場の設置状況

#### 1) 大津市中心市街地活性化協議会 2期計画策定プロジェクトチームによる検討

大津市が策定する基本計画に対する審議を適正かつ円滑に進めるとともに効果的な2期計画を策定するため、計画に対する意見・提案や事業検討に向けた関係者との調整を行う組織として、中心市街地活性化協議会委員を中心に学識者、地域代表、商業者、民間事業者などからなる「大津市中心市街地活性化協議会 2期計画策定プロジェクト会議」を平成24年5月に設置した。平成24年5月から同年9月までに計6回開催し、1期計画の総括及び2期計画の事業内容について検討を行った。

表 9-3 大津市中心市街地活性化協議会 2期計画策定プロジェクト会議の開催経過

回数	日時	議事内容
第1回	平成24年 5月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2期計画策定に向けたスケジュール</li> <li>・1期計画の事業進捗の整理と評価・分析(案)について</li> <li>・2期計画の基本フレーム(案)について</li> </ul>
第2回	平成24年 6月12日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の活性化について</li> </ul>
第3回	平成24年 7月6日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種数値データの状況について</li> <li>・具体的な取組みについて</li> </ul>
第4回	平成24年 7月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2期計画事業の整理と組み立てについて</li> </ul>
第5回	平成24年 8月16日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各エリアの方向性について</li> </ul>
第6回	平成24年 9月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2期計画事業概要(案)について</li> <li>・2期計画の組織体制(案)について</li> <li>・市民フォーラムについて</li> </ul>

※上記会議以外にも、個別エリア方向性検討小委員会を2回開催

表 9-4 大津市中心市街地活性化協議会 2期計画策定プロジェクト会議構成員名簿

	分類	氏名	役職等	中活協議会 委員の有無
委員	PJリーダー	白井 勝好	NPO 法人大津祭曳山連盟理事長	○
委員		福井 美知子	石坂線21駅の顔作りグループ代表	○
リーダー	学識者	高田 昇	立命館大学政策科学部教授	○
委員	事業者・ 商業者	尼田 賢光	京阪電気鉄道㈱大津鉄道部長	○
委員		中井 保	琵琶湖汽船㈱代表取締役社長	○
委員		石川 順三	(社) 大津市商店街連盟理事長	○
委員		山口 晃司	㈱パルコ大津店店長	○
委員		井上 建夫	公益財団法人びわ湖ホール館長	○
委員	地域団体等	安孫子 邦夫	中央学区自治連合会会長	×
委員		片岡 信雄	逢坂学区自治連合会会長	×
委員		柴山 直子	旧東海道まちなみ整備検討委員会	○
委員	商工会議所	村田 省三	大津商工会議所専務理事	○
委員	㈱まちづくり大津	秋村 洋	㈱まちづくり大津取締役	×
オブザーバー	西日本旅客鉄道㈱	真谷 栄一	大津駅長	×
オブザーバー	滋賀県	松本 勝正	土木交通部技監(兼)総合政策部技監	×

## [ 2 ] 中心市街地活性化協議会に関する事項

大津市中心市街地協議会は、事業を担う主体とその関係者を中心に構成し、計画の検討から、進行管理、各年度の事業計画立案を統合的に行う。

### (1) 大津市中心市街地活性化協議会の概要

#### 1) 「大津市中心市街地活性化協議会」の設置

中心市街地活性化法第 15 条にもとづいて、大津商工会議所、株式会社まちづくり大津をはじめ、大津市を含むまちづくり団体や商店街、民間事業者など、「都市機能の集約」及び「まちなかのにぎわい回復」に向けて必要な構成員を検討し、「大津市中心市街地活性化協議会」を設置した。

#### 2) 組織の概要

中心市街地の活性化に幅広い関係者が参画して、基本計画に盛り込むべき事業などについての協議を行ない、大津市が基本計画を策定するために意見を述べるとともに、認定を受けた基本計画に記載された事業を、一体的かつ円滑に実施するために必要な事項についての協議を行う。

#### 3) 役割

- ①各年度に実施する事業の協議
- ②各種事業間の企画・調整
- ③活性化事業の市民への広報及びコンセンサス形成
- ④調査等の実施
- ⑤直営活性化関連事業の実施（イベント等）

#### 4) 構成員

多様な民間団体の参画により構成される。主に活性化事業を行う者。（法第 15 条第 4 項、第 5 項の規定）

#### 5) 設立年月日

平成 20 年 1 月 23 日設立（㈱まちづくり大津創立総会と同日に設立）

#### 6) プロジェクト会議の設置

協議会の目的の実現のために、具体的に寄与する事業の内容及び事業主体や体制、事業化の可能性等について検討する組織「プロジェクト会議」を設置することができる。

## (2) 大津市中心市街地活性化協議会の活動経過 (平成24年9月末時点)

### 1) 中心市街地活性化協議会

平成20年

1月23日	第1回協議会	協議会設立
2月8日	第2回協議会	基本計画の意見聴取
2月22日	第3回協議会	基本計画修正(案)確認
5月1日	第4回協議会	平成20年度事業確認
7月3日	第5回協議会	事業進捗状況報告・確認
10月3日	第6回協議会	事業進捗状況報告・確認、平成21年度事業確認
12月4日	第7回協議会	事業進捗状況報告・確認、平成21年度補助金協議

平成21年

3月10日	第8回協議会	平成20年度事業成果報告、平成21年度事業確認
6月10日	第9回協議会	平成21年度事業・協議会予算確認
9月9日	第10回協議会	平成21年度事業報告・確認

平成22年

1月26日	第11回協議会	大規模小売店舗立地法特例措置検討
3月24日	第12回協議会	平成21年度事業成果報告、平成22年度事業確認
7月7日	第13回協議会	事業進捗状況報告・確認

平成23年

3月25日	第14回協議会	平成22年度事業成果報告、平成23年度事業確認
9月6日	第15回協議会	事業進捗状況報告・確認

平成24年

3月26日	第16回協議会	平成23年度事業成果報告、平成24年度事業確認
6月29日	第17回協議会	事業進捗状況報告・確認、2期計画策定状況報告
9月4日	第18回協議会	事業進捗状況報告・確認、2期計画策定状況報告

### 2) プロジェクト会議

#### ① エコセンタープロジェクト会議

(目的) 湖上観光及び湖岸の利活用を推進することにより、中心市街地の賑わい創出と回遊性の向上に結びつける方策を検討する。

(会議) 平成20年3月から5月までに3回開催

(成果) 「琵琶湖湖畔活用エコセンタープロジェクト」において「湖の駅」の整備

#### ② 地域ICカードプロジェクト会議

(目的) 商店や公共交通機関等で利用できるポイントカードシステムを導入し、業種を超えた連携を可能とすることにより、中心市街地の賑わい創出と回遊性の向上に結びつける方策を検討する。

(会議) 平成20年3月から平成21年12月までに7回開催

(成果) 先進地視察を含め検討の結果、採算性があわず事業断念

### ③町家利活用プロジェクト会議

(目的) 大津らしさを感じさせる歴史的資産である町家を市民や事業者と協働で利活用することにより、中心市街地の賑わい創出と回遊性の向上に結びつける方策を検討する。

(会議) 平成20年3月から平成24年9月までに30回開催。現在も活動中。

(成果) 「まちなみ整備事業(町家の修景整備)」、「登録有形文化財を活用したまちづくり事業」、「大津百町旧町名活用事業」、「町家じょうほうかん整備・運営事業」の実施

### ④おもてなし創造発信プロジェクト会議

(目的) イベントや情報発信をはじめとしたソフト事業を効果的に行うことにより、中心市街地の賑わい創出と回遊性の向上に結びつける方策を検討する。

(会議) 平成20年3月から平成24年9月までに17回開催。現在も活動中。

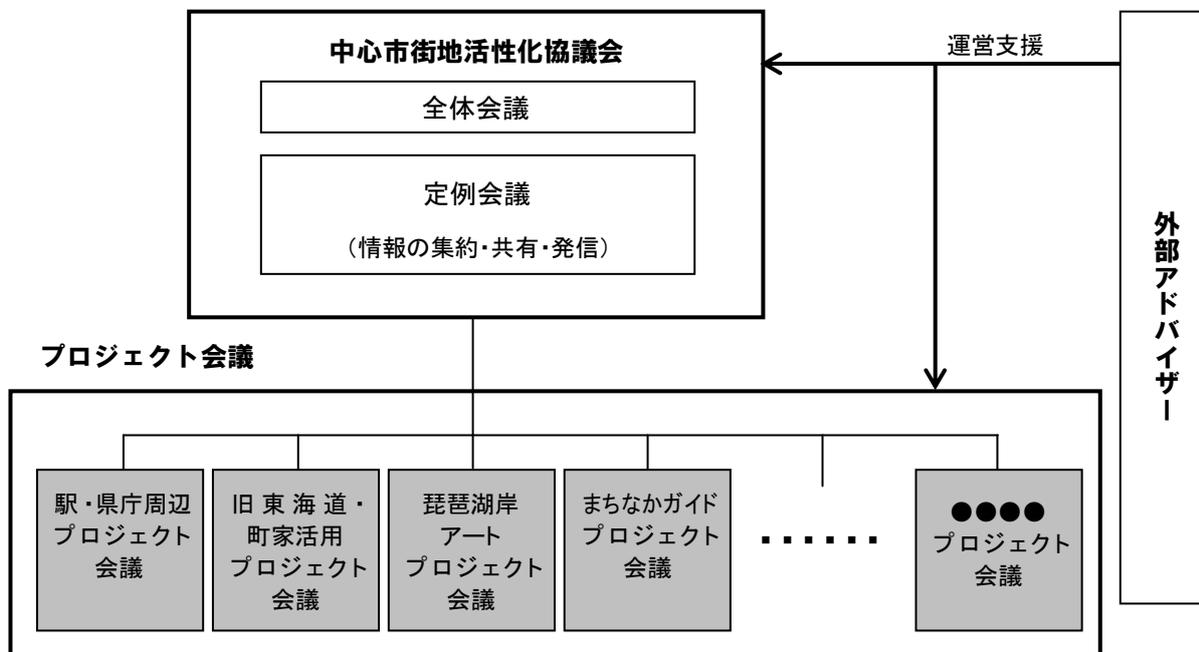
(成果) 「イルミネーション事業」、「既存施設活用事業」その他ソフト事業の連携

### (3) 大津市中心市街地活性化協議会の組織体制

2期計画においては、課題を踏まえ以下の方針のもと、組織体制を再構築する。

- 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、取り組みを推進する。  
⇒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、自立的なマネジメントを目指した意識改革を進める。

図 9-5 大津市中心市街地活性化協議会の組織図



※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。

図 9-6 大津市中心市街地活性化協議会組織概要図

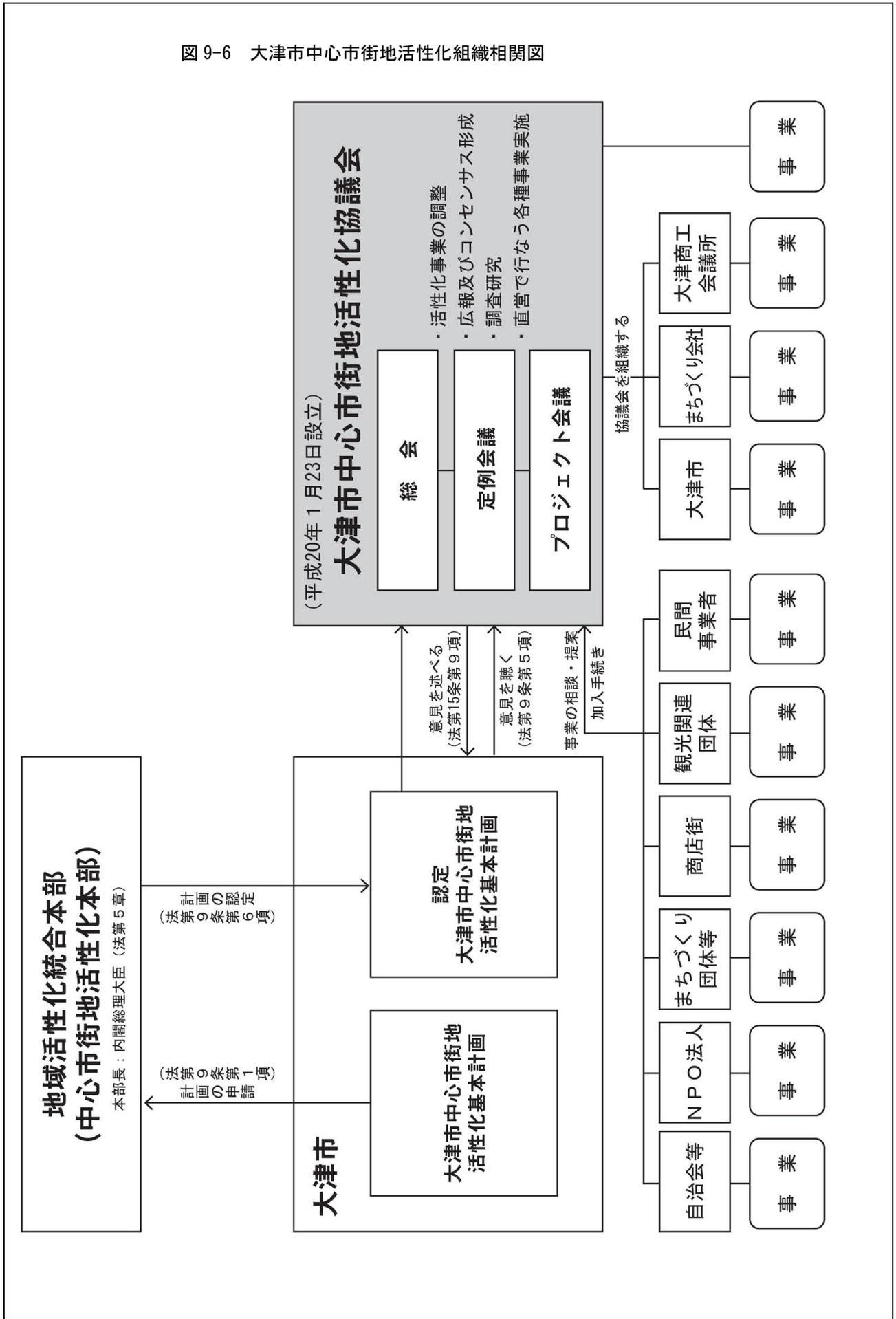


表 9-5 大津市中心市街地活性化協議会の名簿（平成 24 年 11 月現在）

役職名	委員名	所属団体	根拠法令
会長	酒井 英夫	大津まちなか元気回復委員会 委員長	法第15条第4項関係
副会長	石川 順三	一般社団法人大津市商店街連盟 理事長	法第15条第4項関係（商業者）
副会長	遠藤 糸子	大津商工会議所 女性会 会長	法第15条第4項関係（商業者）
監事	川端 二郎	大津市 都市計画部長	法第15条第4項関係
監事	尼田 賢光	京阪電気鉄道(株) 大津鉄道部長	法第15条第4項関係（交通事業者）
委員	宮崎 君武	大津商工会議所 顧問	法第15条第1項関係（商工会議所）
〃	村田 省三	大津商工会議所 専務理事	法第15条第4項関係（商工会議所）
〃	山田 実	(株)まちづくり大津 取締役	法第15条第1項関係
〃	磯村 満雄	大津まちなか元気回復委員会 副委員長	法第15条第4項関係
〃	上田 良三	大津まちなか元気回復委員会 社会教育会館活用検討部会長	法第15条第4項関係
〃	別所 昭和	大津まちなか元気回復委員会 企画部会長	法第15条第4項関係
〃	林 賢治	大津まちなか元気回復委員会	法第15条第4項関係
〃	井上 敏	大津市 産業観光部長	法第15条第4項関係
〃	北嶋 尊臣	前 寺町通活性化委員会 代表	法第15条第4項関係（地域代表者）
〃	渡辺 茂	大津駅西地区市街地再開発組合 理事長	法第15条第4項関係（地域代表者）
〃	戸田 宏明	大津駅西地区まちづくり協議会 会長	法第15条第4項関係（地域代表者）
〃	山口 晃司	(株)パルコ 大津店 店長	法第15条第4項関係（商業者）
〃	八森 茂樹	一般社団法人大津市商店街連盟 専務理事	法第15条第4項関係（商業者）
〃	柴山 直子	大津百町の町家再生研究会	法第15条第4項関係
〃	勝部 伊織	大津商工会議所中心市街地活性化専門部会	法第15条第4項関係
〃	中井 保	琵琶湖汽船(株) 取締役社長	法第15条第4項関係（交通事業者）
〃	福井 美知子	石坂線21駅の顔作りグループ 代表	法第15条第4項関係
〃	白井 勝好	N P O 法人 大津祭曳山連盟 理事長	法第15条第4項関係（観光）
〃	井上 建夫	公益財団法人 びわ湖ホール 理事長	法第15条第4項関係
〃	高田 昇	立命館大学 政策科学部 教授	法第15条第4項関係
〃	山本 進一	大津まちなか食と灯りの祭り実行委員会 顧問	法第15条第4項関係
〃	松崎 悦子	大津市民音楽ネットワーク 代表	法第15条第4項関係
オブザーバー	堺井 拓	滋賀県 商工観光労働部長	
オブザーバー	佐野 恭司	(財) 民間都市開発推進機構	
オブザーバー	山本 敬二	独立行政法人 中小企業基盤整備機構	
オブザーバー	田辺 昭	独立行政法人 都市再生機構	
オブザーバー	奥村 憲治	(株)まちづくり大津 監査役	

(4) 大津市中心市街地活性化協議会による意見書（平成 25 年 1 月●日）

大津市中心市街地活性化協議会による意見書（写し）を差込み予定

### [3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

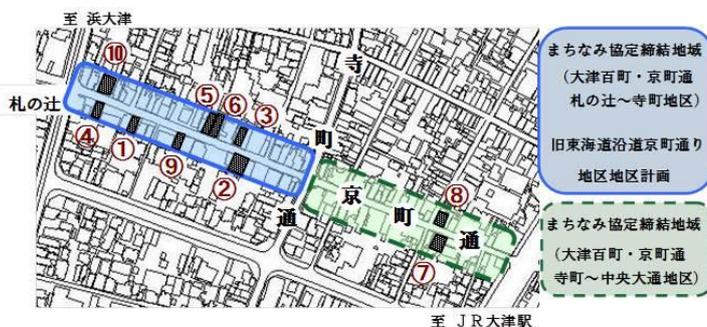
#### (1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等

##### 1) まちなみ協定

まちなみ協定とは、旧東海道の沿道（モデル地区として札の辻から中央大通区間限定）において、歴史的まちなみ環境の形成と維持向上を図るとともに、町家の維持や再生に取り組み、自信を持って将来に引き継ぐことができるまちにすることを目的に建物や敷地の修景及びこれと関連する事項について沿道住民間で取り決めた協定であり、趣旨に賛同した協定締結者は町家修景補助制度「大津百町の祭ちょうちんが似合うまちなみ形成補助金」を活用できる。

対象区間において2つの協定が策定され、40名強の締結者がいる。平成23年度までに10件の補助が活用され、まちなみの保全とともに地域のまちづくりの機運の向上に繋がっている。

図9-7 まちなみ協定・地区計画区域



- ・平成20年2月 大津百町・京町通り札の辻～寺町地区まちなみ協定
- ・平成22年3月 大津百町・京町通り寺町～中央大通地区まちなみ協定

写真9-6 改修町家

##### 2) 旧東海道沿道京町通り地区 地区計画

まちなみ協定の締結により町家修景整備が進む中、地域として一層のまちなみの保全を目指す動きとして、商業地及び住宅地の環境を保全するとともに、居住者が誇りを持ち、来訪者に親しまれる旧東海道沿道の歴史あるまちなみ景観を形成することを目的に、①用途の制限 ②高さの最高限度 ③壁面位置の制限 ④建築物等の形態又は意匠の制限などを定めた地区計画を平成23年4月に決定をした。

(位置) 大津市中央一丁目及び京町一丁目のそれぞれの一部 (面積) 約1.7ha

(地区整備計画) ※主なもの

- 高さの最高限度：境界から5～8mまでは15m
- 壁面位置の制限：・外壁面～境界の距離は0.9～1.5mとする（ただし、1階は除く）。
  - ・1階の外壁面を1.5m以上後退する場合は、1.5～3.0mの和風を基調とした木製の塀又は土塀もしくは庇（ひさし）のある門等を設置し連続性を確保する。
- 建築物等の形態又は意匠の制限
  - ・建築物、門、塀等は、町並みに合った和風を基調とする意匠とする。
  - ・道路に面する建築物は3階建てまでとする。

### 3) まちづくり懇談会の開催

まちなかの歴史的資源を活用した取組みを進めていくため、旧東海道沿道6町（上京町、中京町、下小唐崎町、後在家町、鍛冶屋町、境川町）において、まちづくり懇談会を開催し地域にお住まいの方の意見をうかがった。

開催日：平成21年8月8日（土）～9月3日（木）

場所：各町の集会所等

主な意見：下図のとおり

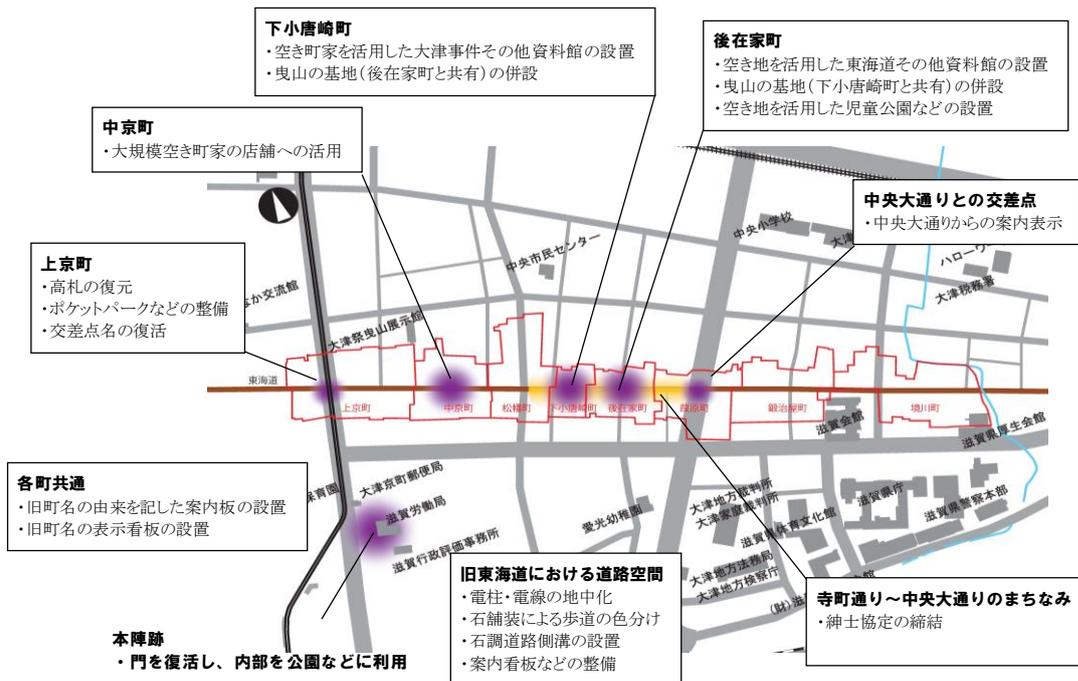


図 9-8 まちづくり懇談会の主な意見

### 4) まちづくりフォーラム・勉強会の開催

#### ①大津百町まちづくりフォーラム ～東海道の歴史と文化を発信・発見～

日時：平成21年9月6日（土） 14：00～16：00

場所：中央市民センター 4階ホール（大津市中央2丁目2-5）

目的：地域の少子高齢化が進む中で、大津百町・東海道の歴史や文化を未来に継承していくために、次世代に向けたまちづくりについて地域とともに考える

内容：基調講演「東海道の歴史とその賑わい」（大津市歴史博物館次長）

3次元映像によるまちなみ修景シミュレーション（立命館大学理工学研究科）

意見交換会 コーディネーター：立命館大学教授 高田 昇

パネラー：町家利活用PJリーダー

大津市歴史博物館次長

大津市都市計画部都市再生課長

参加者：約80名

②大津百町まちづくりフォーラム ～町家利活用のこれからについて考える～

日時：平成 22 年 3 月 14 日（日） 14：00～16：00

場所：中央市民センター 4階ホール（大津市中央 2 丁目 2-5）

目的：建物の修景事業に対する補助や中心市街地内の空き町家の橋渡し業務（大津百町町家じょうほうかん）等の取り組みや今後の展開を報告し、参加者との意見交換を行う

内容：「大津市の町家再生事業の取り組みについて」（大津市）

「まちづくりの担い手としてのNPO法人大津祭曳山連盟」

（町家利活用PJリーダー）

「これまでの取り組みと今後の展開について」（町家利活用PJ）

町家を生かしたまちづくりに関する意見交換会

参加者：約 100 名



図 9-9 フォーラム開催チラシ（上）（右）

③まちづくり勉強会 ～歴史が生きたまちの実現にむけて～

日時：平成 23 年 2 月 7 日（月） 14：00～16：00

場所：旧大津公会堂 2階会議室（大津市浜大津 1 丁目 4-1）

目的：町家を生かす手法として注目されている「不動産信託を活用した町家再生事業」について学ぶ

内容：不動産信託を活用した町家再生事業（きりう不動産信託株式会社）

～地方不動産活性化のための不動産信託活用モデル～

意見交換会

参加者：約 20 名

④ 中心市街地活性化フォーラム ～街なか元気！第二ステージへ～

日時：平成 24 年 10 月 30 日（火） 18：00～20：00

場所：旧大津公会堂 3階ホール（大津市浜大津1丁目4-1）

目的：中心市街地活性化の取組みの成果と課題の報告とともに、それらを踏まえた次の展開について考える。

内容：報告「中心市街地活性化の成果と課題」（大津市）

パネルディスカッション「次の展開への期待と提案」

コーディネーター：立命館大学教授 高田 昇

パネラー：(株)まちづくり大津 取締役

おもてなし創造発信PJリーダー

滋賀県土木交通部（兼）総合政策部 技監

大津市都市計画部長

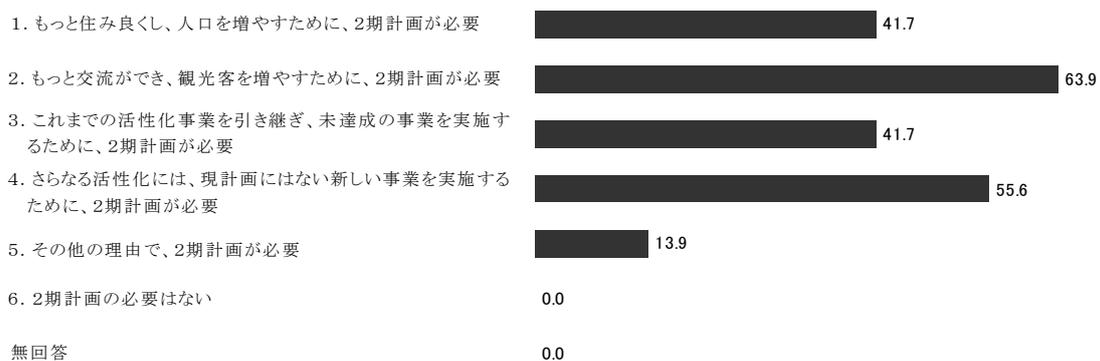
参加者：約 60 名

アンケート結果：回答数 36（数字の単位は%）

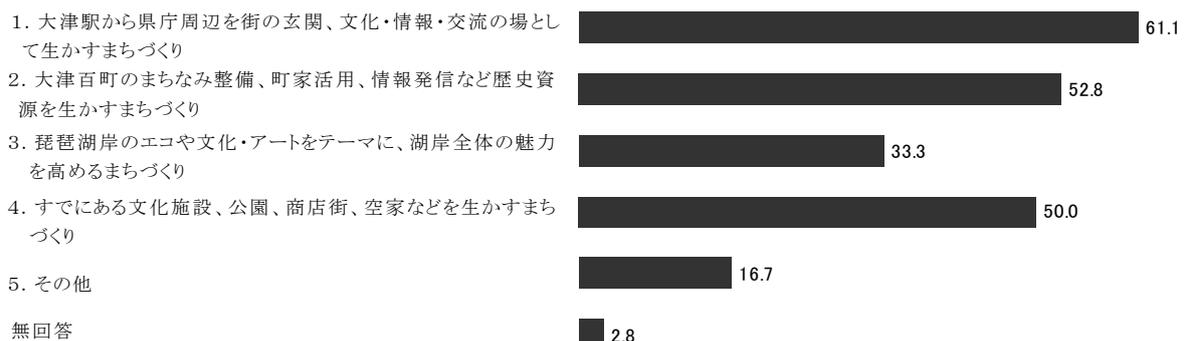
○ 中心市街地活性化への取組みについて



○ 2期計画（平成 25 年 4 月から）への取組みについて



○ 2期計画で、特に力を入れるべき取組みについて



## 5) 大津百町の歴史的資源を活かしたまちづくり研究会

中心市街地には活用が望まれる歴史的資源が多く残されており、これら資源を有効に活用することによって、まちなかの魅力を向上させにぎわい溢れるまちづくりを構築するため、平成22年6月に学識者、地元住民、まちづくり活動団体、大津市からなる大津百町の歴史的資源を活かしたまちづくり研究会を設置し活用方策について検討が進められた。

本研究会では、大津百町の骨格を形成する旧東海道沿道を重点的かつ戦略的に事業を展開していくエリアとして定め、5回の研究会とフォーラムによる市民の意見を取り入れながら具体的な整備方策を取りまとめ大津市に提言した。

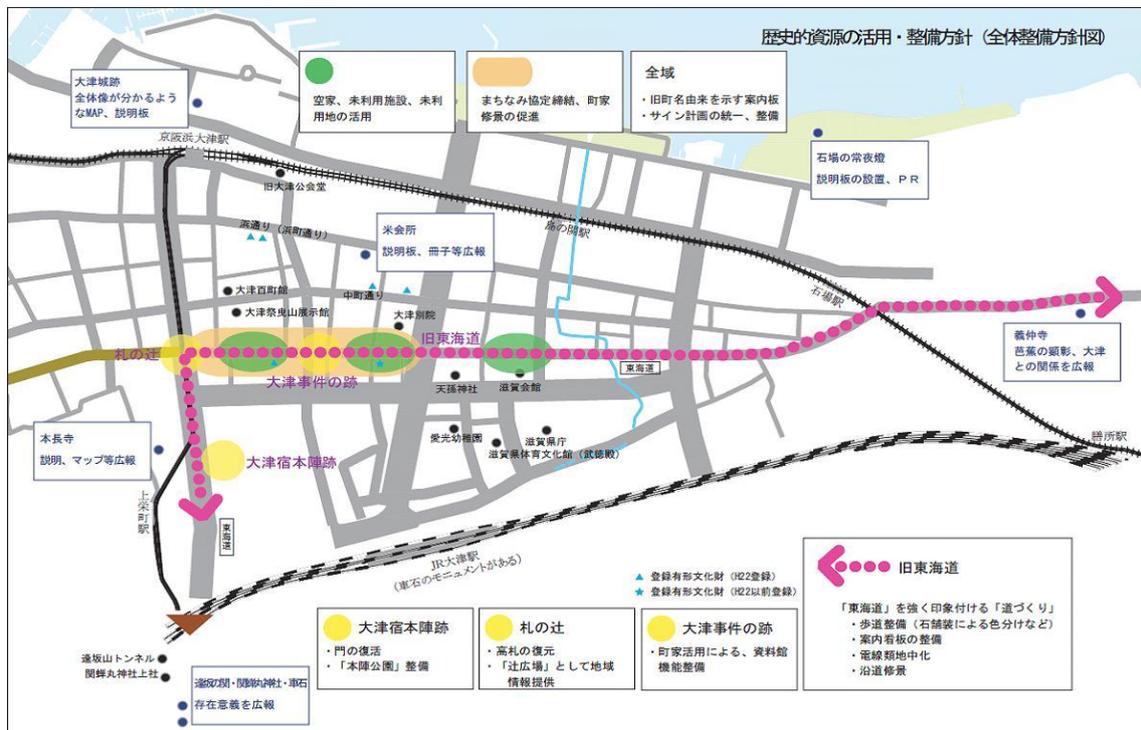


図9-10 歴史的資源の活用・整備方針（全体整備方針図）

この提言を受け、大津市において旧東海道の無電柱化と修景舗装を行う「旧東海道まちなみ整備事業」を事業化した。これに合わせ、事業に伴う地元調整等や事業をきっかけとした地域のまちづくり活動を検討していくため、事業箇所周辺住民において「旧東海道まちなみ整備検討委員会（平成24年1月）」が設置された。実働チームとして作業部会が形成され、10回以上（H24.10時点）の会議を実施し、各種調整等が行われている。

## 6) まちなか資源活用方策検討委員会

平成22年度に滋賀県において、県庁周辺の既に利用をやめたり、今後やめる予定の県有施設について、今後の活用の考え方と進め方を示した「県庁周辺地域の将来構想」が策定された。これら施設については滋賀県において利用予定がないとされたことから、同構想に基づき、次のステップとして大津市において中心市街地活性化に寄与する活用を検討するため、『まちなか資源活用方策検討委員会（平成23年10月）』を設置した。

本検討委員会において、「公共のまちなか資源を活かし都市再生の拠点へ」をコンセプトに、「まちなか機能の複合化」と「景観・空間・文化の継承」という2つのまちづくりの方向性を示した。この方向性を受けて、滋賀県において「旧滋賀会館」と「旧体育文化館およびその周辺施設」について民間の活力を生かした土地利活用等を検討していくこととなった。

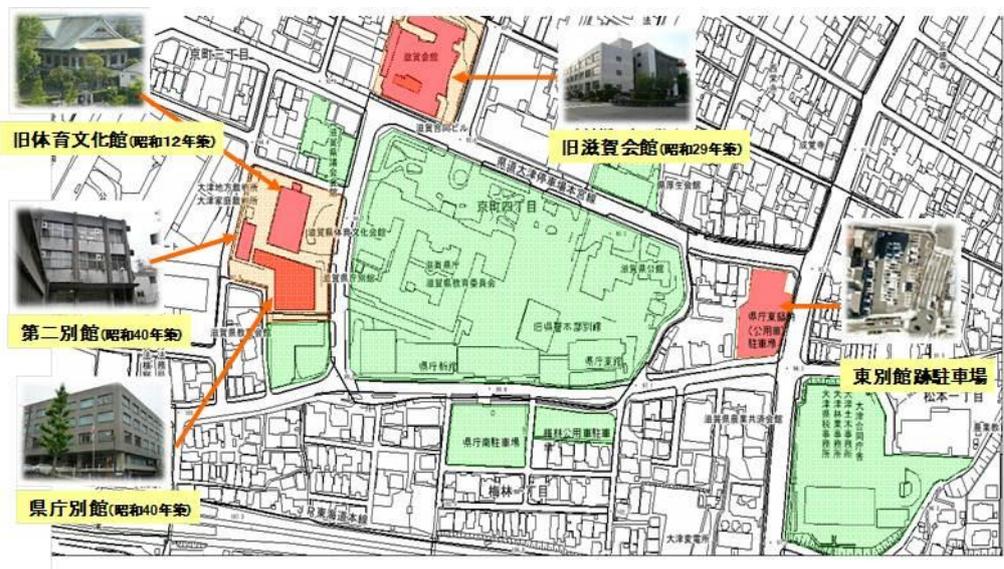


図 9-11 県庁周辺の県有施設

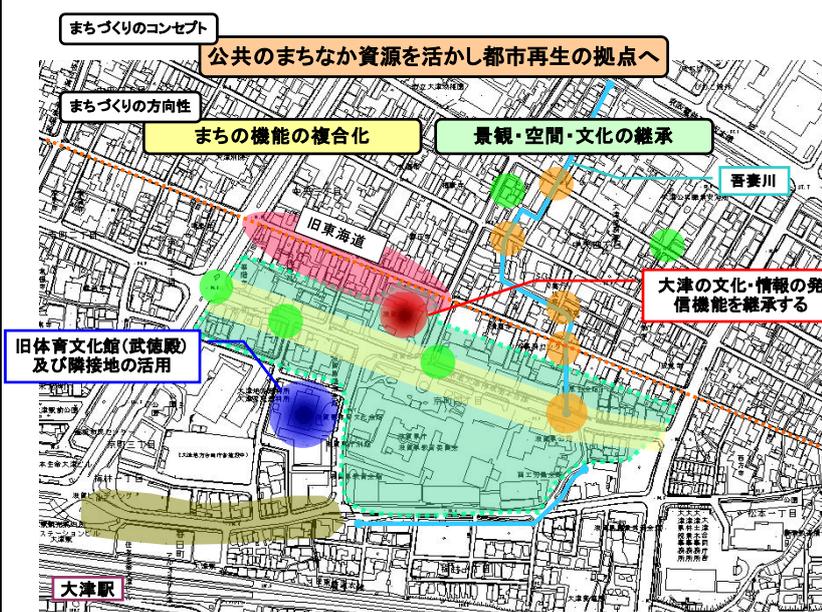


図 9-12 県庁周辺のまちづくりの方針イメージ



旧滋賀会館



旧体育文化館

写真 9-7 県有施設

7) (株)まちづくり大津について

●会社概要

□名 称 株式会社まちづくり大津

□所 在 地 滋賀県大津市

□資 本 金 4, 8 0 0 万円

□設立年月日 平成20年1月31日

□発 起 人(8名 : 以下の団体・企業より発起人を選出)

大津商工会議所 会頭	宮崎 君武
大津市 副市長	佐藤 賢
株式会社滋賀銀行 専務取締役	山田 実
特定非営利活動法人浜大津観光協会 理事長	中井 保
特定非営利活動法人大津倶楽部 理事長	山本 進一
中心市街地活性化研究会 代表	奥村 憲治
株式会社三井寺力餅本家 代表取締役会長	遠藤 糸子
社団法人大津市商店街連盟 理事長	石川 順三

□出資者構成と出資比率

出 資 者	出資額 (万円)	株数	出資割合
地元企業 金融機関 商店街関係 各種団体関係 一般市民 等	3, 3 0 0	6 6 0	6 8 . 8 %
大 津 市	1, 0 0 0	2 0 0	2 0 . 8 %
大津商工会議所	5 0 0	1 0 0	1 0 . 4 %

## ●設立の経過

- 平成 19 年 11 月 19 日 まちづくり会社設立準備会開催
- 平成 19 年 11 月 30 日 ㈱まちづくり大津発起人会
- 平成 19 年 12 月 13 日 ㈱まちづくり大津設立説明会  
株式申込開始
- 平成 20 年 1 月 8 日 出資金払込開始
- 平成 20 年 1 月 23 日 創立総会（大津市中心市街地活性化協議会同時設立）

**みんなでつくるまちづくり会社**  
**株式会社まちづくり大津**  
設立にご参加下さい(出資のお願い)

2008.1 設立予定

まちに元気を取り戻したい！  
中心市街地活性化へ

株式会社まちづくり大津設立発起人会  
事務局：大津商工会議所 TEL.077-511-1501  
大津市駅前西3番地 TEL.077-528-2501

**設立の背景**

まちづくり三法の改正  
改正された「まちづくり三法(2006年)」では、「まちづくり会社」と商工会議所等によって立ち上げられ、多様な主体が参画する「中心市街地活性化協議会」を設立し、みんなで総力を挙げて活性化に取り組むことが求められています。その協議会の中心となり、また事務局を担うための組織として、「株式会社まちづくり大津」の設立が不可欠になりました。

**設立の目的**

まちに元気を取り戻したい！  
大津市と大津商工会議所では、協働して中心市街地の活性化を推進するため、平成18年8月に施行された新しい中心市街地の活性化に関する法律に基づき、中心市街地のあるべき将来像とその実現に必要な活性化事業を定める「大津市中心市街地活性化基本計画」の策定を進めています。  
中心市街地の活性化事業は、まちに元気を取り戻すため、公益性という視点から波及効果の高い事業展開とあわせ、民間のノウハウや事業能力を発揮することが求められています。そこで、公共と民間両面の機能を持つ組織、活性化とまちづくりの推進役、また、そのための最も有効な手段として、株式会社まちづくり大津を設立します。

**設立の流れ**

2008年1月の設立をめざしています  
来年1月の設立をめざし、12月13日に会社設立説明会を開催します。その後、出資を申し込みたいとき、銀行を通じて出資金の払込をお願いします。出資金払込の期限は来年1月21日です。その後1月23日に創立総会を行い、会社を運営する取締役等を決め、1月31日に登記完了予定です。

2007.12.13	2008.1.8(予定)	2008.1.15	2008.1.21	2008.1.23	2008.1.31
会社設立説明会	株式申込証受付開始	出資金払込開始	株式申込証受付終了	出資金払込完了	創立総会
					登記完了(予定)

**みんなの出資で設立します！**

市民団体	市民(個人)	大津ファン
地元企業	金融機関	商店街

株式会社まちづくり大津 目標3,000万円

大津市 大津商工会議所

**出資について**

1株50,000円。たくさんのご出資、よろしくお願ひします！

<p>● 発起人</p> <p>大津商工会議所・会頭 宮崎君武 大津市・副市長 佐藤 賢 株式会社滋賀銀行・専務取締役 山田 実 特定非営利活動法人大津観光協会・理事長 中井 保 特定非営利活動法人大津倶楽部・理事長 山本達一 中心市街地活性化研究会・代表 奥村憲治 株式会社三井寺力勝本家・代表取締役会長 遠藤宗子 社団法人大津市商店街連盟・理事長 石川龍三</p>	<p>● 設立に際して発行する株式(予定)</p> <p>発行する株式の種類 普通株式 発行する株式の総数 600株 株式1株の価額 5万円 株式の発行価額 3,000万円</p> <p>● お問合わせ及び連絡先</p> <p>株式会社まちづくり大津設立発起人会 事務局 大津商工会議所 TEL.077-511-1501 大津市都市再生課 TEL.077-528-2501</p>
--	--

**● 株式会社仮申込** 以下にご記入の上 F A X (077-526-0795) にてお申込下さい。

仮申込日	お名前 (法人の場合は会社名と代表者名)	予定申込金
200 年 月 日		金 万円
	ご住所・電話番号	

図 9-13 出資呼びかけのチラシ

## ●活動の経過

- 平成 20 年度 大津まちなか食マップ HP 掲載開始
- 平成 20 年 12 月 18 日 大津百町市 開始
- 平成 21 年 4 月 23 日 なぎさのテラス オープン
- 平成 22 年 4 月 1 日 旧大津公会堂 指定管理開始
- 平成 22 年 4 月 23 日 旧大津公会堂レストラン オープン
- 中心市街地活性化協議会及び各プロジェクト会議事務局
- 旧大津公会堂指定管理業務における自主事業、情報発信室の運営
- 「大津まちなか食と灯りの祭」事務局ほかソフト事業の主催、共催、協力等多数

## 8) 中心市街地で実施されている主な活性化関連ソフト事業

1 期計画以後においても、まちなかの資源を活用した活性化イベントを様々な団体・市民とともに実施している。その中で民間主体のイベントが活発化してきており、中心市街地の集客とにぎわいに大きく貢献している。

### ①「大津まちなか食と灯りの祭」

大津のまちなかを会場とし、まちなかに息づく食の文化や灯りをテーマに、商店街や公共施設などまちなか全体を会場とした市民参加イベントを開催し、大津市の中心市街地活性化を図るとともに、期間中に大津を訪れる観光客を温かくおもてなしをするイベントを開催する。本事業によって、地域コミュニティの強化、ネットワークの拡大に大きく寄与している。

### ②「びわ湖大津秋の音楽祭」

びわ湖ホールをはじめとした中心市街地で文化・芸術活動を実施、または振興を図っている15の団体等がイベントカレンダーによる一体的な情報発信とともに、びわ湖の自然景観やまちなかの歴史資源と芸術・文化を結びつけた共同イベントを開催する。

### ③「大津ジャズフェスティバル」

市民団体が主体となり、にぎわいと地域の機運を高めるために、まちなかを舞台に複数の会場でジャズコンサートを開催する。

### ④「大津100円商店街」

各店舗が100円商品を用意し、商店街全体を1店の100円ショップと見立てることで、話題性とお得感により商店街に来客を促す商店街活性化イベントを開催する。

### ⑤「滋賀B級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ」

びわ湖畔において滋賀県のご当地ものを使ったB級グルメを販売し、グランプリを決めるグルメイベントを開催する。

### ⑥「ハワイアンフェスティバル」、「ハワイアンフェスタ」

びわ湖湖岸公園を舞台にハワイアンダンスイベントを開催する。

### ⑦「ラ・フォル・ジュルネびわ湖「熱狂の日」音楽祭」

びわ湖ホールを中心に、子どもから大人まで、誰もが気軽に世界の優れた音楽家をはじめとした演奏者のクラシック音楽を楽しめる音楽の祭典を開催する。

## (2) 客観的現状分析及びニーズ分析

詳細はP.10～36「(2)地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析～(3)アンケート調査等による市民意識等の把握」参照

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [ 1 ] 都市機能の集積の促進の考え方

#### (1) 基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その他の法令に基づく種々の計画との整合性について

##### 1) 大津市総合計画基本構想との整合について

大津市総合計画基本構想においては、市街地の無秩序な拡大への反省を踏まえ、地域ごとの個性と魅力を高めるために7つの都市核と7つの地域核を設定し、地域特性に応じて機能の充実を図ること、自然環境や歴史的環境などの地域資源の価値を見直しながらコンパクトで活力のある市街地を形成していくことの必要性が強調されている。

##### 2) 大津市国土利用計画との整合について

大津市国土利用計画においては、「七色に彩られる「水辺連鎖ネットワーク型」の都市構造」を実現するため、7つの個性ある都市核を設定している。それぞれの都市核の充実を図りそれらのネットワークによる都市構造を確立するとともに、特に重要となる大津・浜大津、膳所、西大津を「中心都市核」とし、中心市街地の活性化やまちづくり三法の改正を踏まえた都市機能の集約等が位置づけられている。

##### 3) 大津市都市計画マスタープランとの整合について

大津市都市計画マスタープランでは、上記の大津市総合計画基本構想・国土利用計画を受け、まちづくりの目標の1つとして「新時代にふさわしい都市構造の実現」を掲げ、中心市街地については「多様な住宅ニーズに対応した都市居住の促進および、準工業地域での大規模集客施設の立地抑制などにより中心市街地の活性化を図る」こととしている。

また、大津・浜大津地区は、西大津駅周辺、膳所駅周辺の地域拠点を含む「広域拠点」として、市内だけに限らず、草津市や京都市などの市街への広域的都市拠点として位置づけられている。

##### 4) 大津湖南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

主要な都市計画の決定の方針として、本中心市街地区域は、業務地及び商業地として位置づけており、大津湖南における都心として再開発を進める等、機能強化に努めることとされている。

大津・浜大津都市核



図 10-1 大津市の都市構造図 (中心市街地は中心都市核に位置する)

## [ 2 ] 都市計画手法の活用

### (1) 郊外での開発を抑制し中心市街地への都市機能集積を図るための措置

#### 1) 準工業地域における大規模集客施設の立地制限

大津市では、上記「[ 1 ] 都市機能の集積の促進の考え方」における中心市街地の位置づけに沿って、郊外への大規模集客施設の立地による商業機能の分散を抑制するため、準工業地域における特別用途地区等を活用した大規模集客施設の立地制限に取り組む方針を検討し、平成 19 年当初より調査を開始し、同年度内に準工業地域（247.3ha、23 箇所）に特別用途地区の都市計画決定と併せて建築基準法に基づく条例により、大規模集客施設の制限を行った。以後、平成 24 年 11 月末までに、2 箇所、49.2ha の地域を新たに準工業地域及び特別用途地区として都市計画決定し、上記と同様の措置を行っている。

表 10-1 特別用途地区が適用される準工業地域の概要

都市計画区域名	準工業地域の数	面積	割合
大津湖南都市計画区域	25 箇所	296.5 ha	4.9%

表 10-2 都市計画特別用途地区の決定までのスケジュール

平成 19 年 11 月 6 日～11 月 26 日	特別用途地区の意見募集（パブリックコメント）
平成 20 年 1 月 22 日、23 日、24 日	地元説明会実施
平成 20 年 1 月 25 日	県知事協議申し出
平成 20 年 2 月 1 日～15 日	都市計画案の公告
	都市計画案の縦覧
平成 20 年 2 月 22 日	大津市都市計画審議会への諮問、答申
平成 20 年 3 月	県知事同意
平成 20 年 4 月 1 日	決定公告

表 10-3 特別用途地区内における建築物の制限に関する条例の制定

平成 20 年 1 月	地方検察庁協議
平成 20 年 1 月 22 日～2 月 4 日	意見募集（パブリックコメント）
平成 20 年 2 月	議会（議案提出）
平成 20 年 4 月 1 日	施行

## (2) 大規模小売店舗立地法特例区域の指定

### (1) 第二種大規模小売店舗立地法特例区域（浜大津アーカス及び琵琶湖ホテル立地区域）

平成 22 年 1 月に開催された第 11 回中心市街地活性化協議会において浜大津アーカスおよび琵琶湖ホテルを含む一体の区域を中心市街地の活性化に関する法律第 55 条第 1 項に基づく第二種大規模小売店舗立地法特例区域として指定するよう滋賀県に要請することが議決された。大津市においては、基本計画事業である琵琶湖湖畔エコツーリズム事業で整備された「湖の駅」の事業拡大に伴う増床にあたって、手続きを簡素化することによって、効果的な事業展開を図るとともに周辺地域への経済活性化の波及効果が期待されることなどから滋賀県に要請を行った。要請後は、住民説明会の開催や大津市との協議を経て滋賀県による特例区域案の公告・縦覧が行われ平成 23 年 3 月に指定された。なお、滋賀県と大津市との協議の結果、区域を必要最小限、限定的とするため当初、大津市中心市街地活性化協議会で審議いただいた区域より縮小（現況でアーカスの駐車場となっている部分を除いている）し、指定を行っている。

図 10-2 指定区域位置図

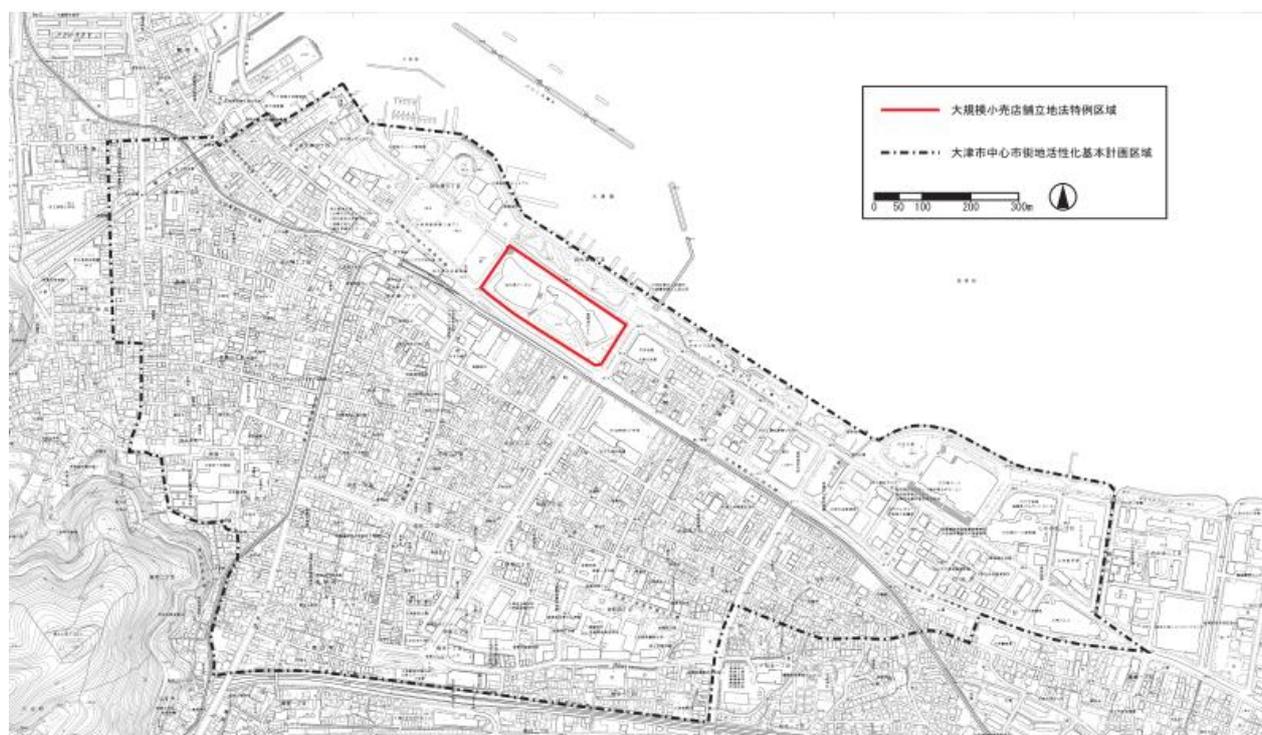


表 10-4 第二種大規模小売店舗立地法特例区域の指定までのスケジュール

平成 21 年 9 月 9 日	第 10 回中心市街地活性化協議会において特例区域の指定要請に関して要望
平成 21 年 9 月～ 平成 22 年 1 月	関係者への制度と進め方についての説明・意見聴取・意見調整
平成 22 年 1 月 26 日	第 11 回中心市街地活性化協議会において特例区域の指定要請に関して議決
平成 22 年 3 月 19 日	大津市から滋賀県に要請書提出
平成 22 年 3 月 ～11 月	協議（大規模小売店舗立地審議会委員に対する説明・意見聴取、 県庁関係課への事前説明・意見照会）
平成 22 年 12 月 13 日	住民説明会の開催
平成 23 年 2 月 16 日 ～3 月 2 日	特例区域案の公告・縦覧
平成 23 年 3 月 18 日	特例区域の決定・公告

(3)良好な景観保全と中心市街地のにぎわいと発展の調和を図るための措置

1) 高度地区拡充～商業系及び工業系用途地域における高さ規制～

高層ビルの建設等によって損なわれる景観の保全に対して、「市街地における適切な高度利用のあり方」や「古都大津にふさわしい姿」という観点から都市のにぎわいと発展を見据え将来に誇れる風格あるまちづくりを目指すため、平成20年度から「市街地における高度利用のあり方検討委員会」を設置し、新しい高さのルールを検討が行われた。平成22年3月に当委員会から商業系用途地域及び工業系用途地域において地域ごとにメリハリのある規制の必要性について大津市に提言されたことを受け、市において規制案の検討が行われ、大津市都市計画審議会での審議を経て平成23年1月に高度地区が拡充された。

区分	用途地域・容積制限	高さ
基本地域	商業地域 400%超える	指定なし
	商業地域 400%以下	45m
	近隣商業地域 (300%)	45m
	近隣商業地域 (200%)	31m
	準工業地域	31m
	工業地域	31m
個別地区	堅田地域の浮御堂周辺の湖岸地域	15m
	園城寺から琵琶湖を眺望できる地域	31m
	瀬田の唐橋から南側の地域	31m

図 10-3 高度地区規制

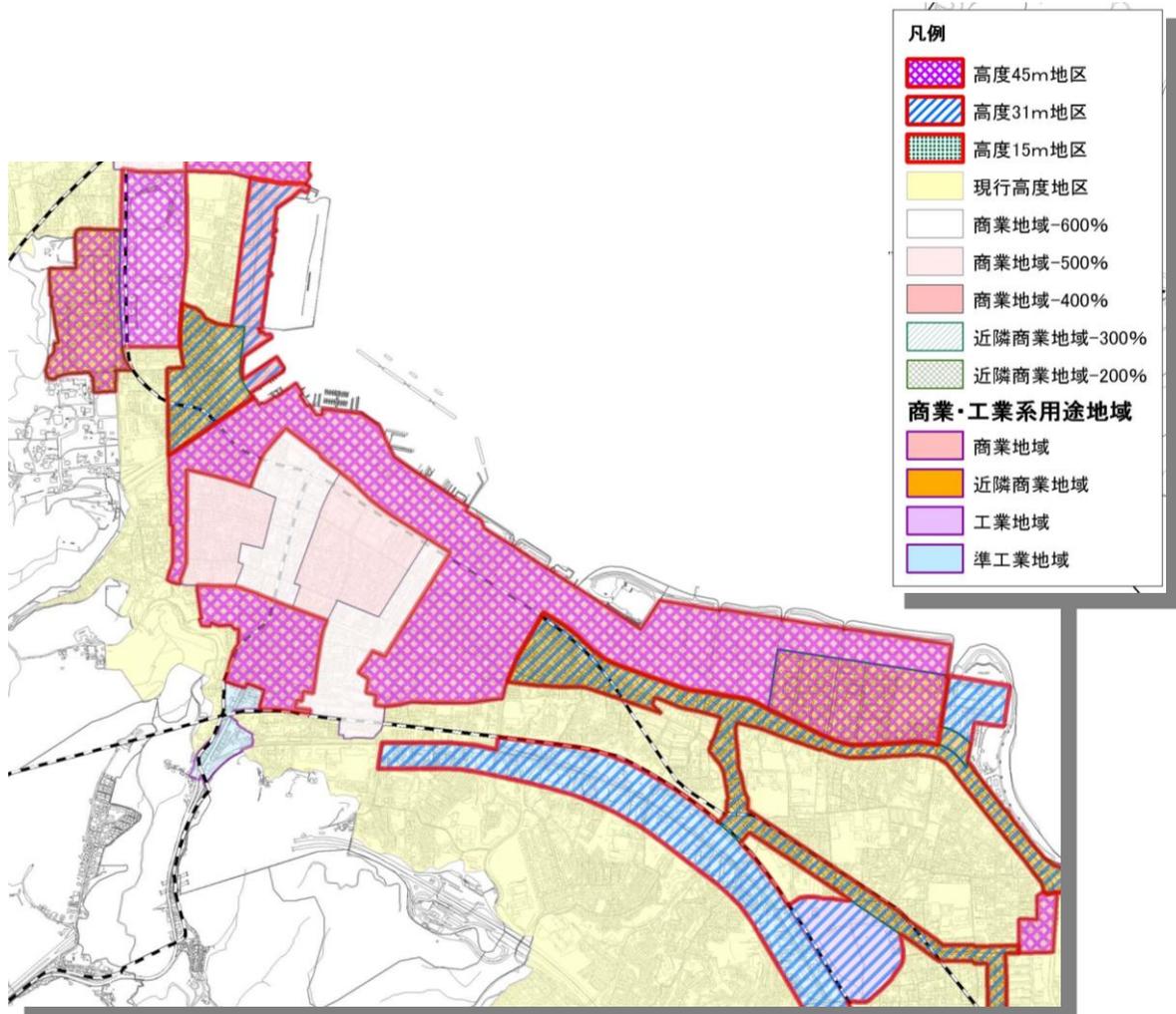


図 10-4 中心市街地における拡充地域図

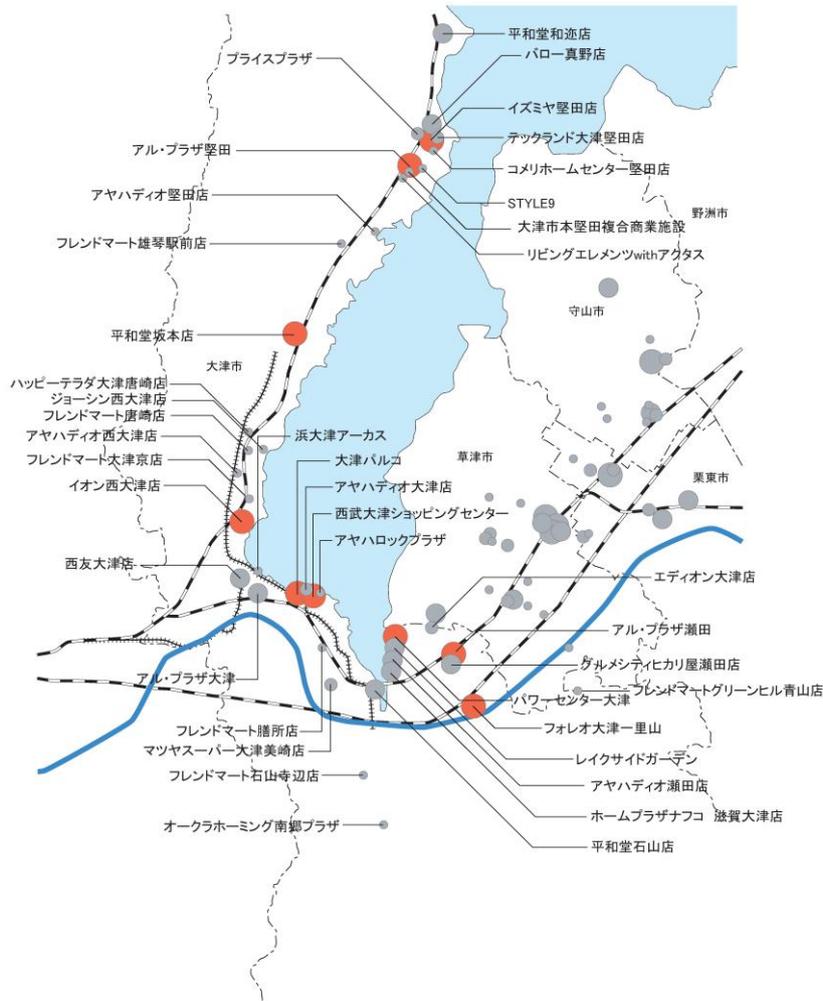
[ 3 ] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物等既存ストックの現況

表 10-5 中心市街地周辺における 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模小売店舗の立地状況

区分	店舗名等	店舗面積 (m <sup>2</sup> )	開業年
中心市街地	大津パルコ	22,711	1996 年
上記以外の 商業地	西武大津ショッピングセンター	25,176	1976 年
	アル・プラザ瀬田店	11,711	1987 年
	平和堂坂本店	10,633	1993 年
	パワーセンター大津	16,110	1994 年
	イオン西大津	23,172	1996 年
	イズミヤ堅田店	13,300	2005 年
	フォレオ大津一里山	19,976	2008 年
	アル・プラザ堅田	19,980	2008 年
	市街化調整区域	なし	

図 10-5 中心市街地周辺における 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模小売店舗の立地状況



## (2)庁舎などの行政機関、病院、学校等の立地状況

表 10-6 中心市街地の主な公共・公益施設一覧（再掲）

○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	
滋賀県バスポートセンター	におの浜一丁目1-20	男女共同参画センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
滋賀行政評価事務所	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	市民活動センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
大津地方法務局	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	大津市国際親善協会	浜大津四丁目1-1(明日都2F)
大津地方検察庁	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	市民会館	島の関14-1
大津税務署	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
大津年金事務所	打出浜13-5	図書館	浜大津二丁目1-3
大津公共職業安定所	中央四丁目6-52	教育相談センター	浜大津二丁目1-35
滋賀労働局	御幸町6-6	まちなか交流館ゆうゆうかん	長等二丁目9-1
大津地方裁判所	京町三丁目1-2	大津祭曳山展示館	中央一丁目2-27
大津家庭裁判所	京町三丁目1-2	勤労福祉センター	打出浜1-6
○福祉施設等		勤労青少年ホーム	打出浜1-6
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)	勤労者体育センター	打出浜1-6
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)	県立芸術劇場びわ湖ホール	打出浜15-1
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)	県立県民交流センター	におの浜一丁目1-20
社会福祉協議会	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)	旧大津公会堂	浜大津一丁目4-1
消費生活センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津4F)	大津幼稚園(市立)	島の関1-50
浜大津保育園	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)	愛光幼稚園(民間)	末広町6-6
近松保育園(民間)	札の辻4-26	中央小学校(市立)	島の関1-60
		県立守山養護学校大津校舎	長等一丁目1-35
		びわ湖大津観光協会	春日町1-3
		大津駅観光案内所	春日町1-3

表 10-7 ベッド数 100 床以上の病院

	中心市街地	中心市街地外
施設数	1	6

表 10-8 教育施設の立地状況

施設区分	中心市街地	中心市街地外
幼稚園	1 (市) 1 (私)	33 (市) 1 (国) 8 (私)
小学校	1 (市)	36 (市) 1 (国)
中学校	0	18 (市) 1 (国) 1 (私)
高等学校	0	11 (県) 2 (私)
大学	0	2 (国) 4 (私)

## [ 4 ] 都市機能の集積のための事業等

### 1.市街地の整備改善のための事業等

- ・ 大津駅西地区第一種市街地再開発事業
- ・ 大津駅西第一土地区画整理事業
- ・ 大津駅西第一土地区画整理事業（(都) 春日町線）
- ・ 大津駅西地区住宅市街地総合整備事業
- ・ 旧東海道まちなみ整備事業
- ・ 「馬場皇子が丘線・北国町工区」
- ・ 交通安全事業統合補助 大津市 都心地区

### 2.都市福利施設を整備する事業

- ・ 滋賀県危機管理センター整備事業
- ・ 県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館、旧体育文化館及びその周辺施設）
- ・ 大津事件等資料館整備事業

### 3.居住環境の向上のための事業

- ・ まちなみ整備事業
- ・ 木造住宅耐震改修支援事業
- ・ 大津百町町家じょうほうかん運営事業

### 4.商業の活性化のための事業

- ・ 空き店舗再生支援事業
- ・ 町家等活用事業
- ・ 大津駅前商店街再生整備事業

### 5.公共交通の利便性等のための事業

- ・ 交通バリアフリー推進事業

## 11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

### [ 1 ] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### (1) 中心市街地活性化に向けた試行的な取り組みの成果と実践的取り組みの実施

旧基本計画期間において検討や試行的取り組みがなされた内容が、1期計画において活性化事業として実行され成果を挙げている。また、その成果を機として新たな取り組みや組織が生まれ、活性化に向けて展開が進んでいる。数々の事業を協働で取組むことによって、市民を中心とした人材が育ち、また新たなまちづくりの担い手が参画してきており、ネットワークの拡大も見られる。これは活性化に向けた大きな強みであり、今後多様な連携による取り組みを継続しながら、活性化の担い手を育成していく。

#### ○まちなみ整備事業【まちなみ協定の会（まちなみ協定区域の締結者から組織）】

平成17年に大津百町の町家の良さや現状などを理解することとあわせ、大津百町の街並み再生に向けた機運を盛り上げるため、町家を実験的に再生・利活用していくモデル事業（改修助成事業）などについて検討する「大津百町の町家再生研究会」が設置された。研究会において検討されたモデル事業の1つが1期計画における「まちなみ整備事業（町家の修景整備事業）」である。本取り組みは、地域において協定を締結することを条件としたこともあって、まちなみ協定という形で地域の繋がりが作られ、まちなみ保全の機運の向上に繋がっている。そして、このまちなみ協定の会の繋がりにより、地区計画が策定されるなど大きな成果もあがっている。今後、協定締結者を増加していくことで、まちなみ保全の機運を一層高めていくとともに、活用実績を増やし、良好なまちなみ形成を進めていくことが必要である。このモデル事例を基に、地域の必要性等に応じて対象範囲を拡大していくなどの措置を検討していく。

#### ○旧東海道の歴史資源活用事業【大津百町の歴史的資源を活用したまちづくり研究会】

「大津百町の歴史的資源を活用したまちづくり研究会」については、P.142「[ 3 ] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進 (1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等 5) 大津百町の歴史的資源を活かしたまちづくり研究会」参照

この研究会の取り組みによって、旧東海道まちなみ整備事業の事業化を行っており、その他の資源を活用した事業についても実施に向けた検討・調整が進められている。

#### ○旧東海道まちなみ整備事業【旧東海道まちなみ整備検討委員会】

平成22年度に「大津百町の歴史的資源を活用したまちづくり研究会」において旧東海道沿道の歴史的資源の活用方策について提言が出された後に、大津市において旧東海道の修景整備事業の事業化を行った。本事業にあたっては、地元に対して相当の負担を強いることから地元において調整を図る組織であるとともに、地域のまちづくり活動を検討していく組織として、平成24年1月に「旧東海道まちなみ整備検討委員会」が設置された。今後、実施設計を進めていくにあたって、本検討委員会と連携を図りながら進めていく。

### ○県庁周辺県有地活用事業【まちなか資源活用方策検討委員会】

「まちなか資源活用方策検討委員会」については、P. 143 「[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進 (1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等 (6) まちなか資源活用方策検討委員会」参照

「旧滋賀会館」、「旧体育文化館及び周辺施設」については、平成24年4月の県・市連携会議において、滋賀県・大津市とも単独での利用はしないとの考えを示しており、民間の活力を生かした活用を進めていくこととなる。旧滋賀会館については平成25年度に事業者の公募等を行う予定であり、旧体育文化館およびその周辺施設については平成24年度に民間事業者から広く活用方法についてのアイデアを求め、平成25年度以降に公募実施に向けた検討を進める予定である。

### ○大津百町町家じょうほうかん運営事業【NPO 法人大津祭曳山連盟ほか】

空き町家の貸し手と借り手の橋渡しを行い、町家活用を促進するための仕組みとして平成19年度から空き町家調査や大津百町市の開催などの試験的取り組みを開始している。1期計画では、実践的な取り組みとして「空き町家見学会」の開催を行った。多くの参加者があり、改めて町家のニーズの高さが証明された。そして、数件の契約成立により町家活用が促進されている。一方で、貸し手側の情報収集の難しさがわかったことから、NPO 法人大津祭曳山連盟など地域に根ざした団体と連携を図り地域情報の把握とともに効果的な運営を行なえる仕組みと体制を再構築していく。

### ○大学との連携による中心市街地活性化の取り組み【各大学】

地元大学の学生によるまちなかをフィールドとした研究を地域と連携して実施している。若者の知恵と発想、活力は、まちづくり活動やイベントの開催において欠かせないものとなっている。

### ○各種イベントの開催【民間団体ほか】

1期計画の進捗とともに各種民間主体のイベントが活発化してきている。各種団体の個々の専門性やネットワークによって、多種多様なイベントが開催されており、多くの集客とにぎわいの創出に寄与している。これら団体の更なる取組みの推進と新たな団体の参画を地域がサポートする協議会体制の構築を目指す。

## [2] 都市計画との調和等

### (1) 基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その他の法令に基づく種々の計画との整合性について

#### 1) 大津市総合計画基本構想との整合について（再掲）

大津市総合計画基本構想においては、市街地の無秩序な拡大への反省を踏まえ、地域ごとの個性と魅力を高めるために7つの都市核と7つの地域核を設定し、地域特性に応じて機能の充実を図ること、自然環境や歴史的環境などの地域資源の価値を見直しながらコンパクトで活力のある市街地を形成していくことの必要性が強調されている。

#### 2) 大津市国土利用計画との整合について（再掲）

大津市国土利用計画においては、「七色に彩られる「水辺連鎖ネットワーク型」の都市構造」を実現するため、7つの個性ある都市核を設定している。それぞれの都市核の充実を図りそれらのネットワークによる都市構造を確立するとともに、特に重要となる大津・浜大津、膳所、西大津を「中心都市核」とし、中心市街地の活性化やまちづくり三法の改正を踏まえた都市機能の集約等が位置づけられている。

#### 3) 大津市都市計画マスタープランとの整合について（再掲）

大津市都市計画マスタープランでは、上記の大津市総合計画基本構想・国土利用計画を受け、まちづくりの目標の1つとして「新時代にふさわしい都市構造の実現」を掲げ、中心市街地については「多様な住宅ニーズに対応した都市居住の促進および、準工業地域での大規模集客施設の立地抑制などにより中心市街地の活性化を図る」こととしている。

また、大津・浜大津地区は、西大津駅周辺、膳所駅周辺の地域拠点を含む「広域拠点」として、市内だけに限らず、草津市や京都市などの市街への広域的都市拠点として位置づけられている。

#### 4) 大津湖南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（再掲）

主要な都市計画の決定の方針として、本中心市街地区域は、業務地及び商業地として位置づけており、大津湖南における都心として再開発を進める等、機能強化に努めることとされている。

### [3] その他の事項

#### (1) 大津市景観計画、古都大津の風格ある景観をつくる基本計画

平成16年6月に施行された景観法に基づき、平成18年2月に「大津市景観計画」を策定した。本計画は、歴史的風土を守り、生かしながら、古都にふさわしい風格あるまちづくりを進めるために平成16年3月に制定した「古都大津の風格ある景観をつくる基本条例」、これに基づき策定した「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」を踏まえ、「水・緑・人が織りなす古都のかがやき」を基本理念とし、「水が煌きらめく景観」、「緑が薫かおる景観」、「歴史を育はぐくむ景観」の3つの基本目標を実現するため、市民と行政が協働して取り組む景観づくりの指標として、大津市のあるべき景観像を明確にするとともに、その実現のための規制誘導の基準を定めることを目的としている。

本中心市街地は、都心景観地域の天津・膳所都心地区内に位置し、「大津市の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のあるまちなみ景観」や「歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かしたにぎわいのあるまちなみ景観」の形成を図ることとしている。

#### (2) バリアフリー基本構想（再掲）

平成18年の「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の施行に伴い、公共交通機関や公共施設等において一体的なバリアフリー推進に向けた基本構想を策定するため、学識経験者、高齢者・障害者団体関係者、市民等からなる「大津市交通バリアフリー推進協議会」において協議が重ねられ、平成23年3月に大津市バリアフリー基本構想を策定した。本構想では中心市街地をエリアに含む「JR大津駅・京阪浜大津駅周辺地区」、「JR膳所駅・京阪膳所駅周辺地区」の2地区をバリアフリー重点整備地区として設定し、平成32年を目標期間として鉄道、道路、施設等管理者等が連携しバリアフリーの整備を図っていくこととしている。

#### (3) 大津市環境基本計画（第2次）、大津市地球環境保全地域行動計画（アジェンダ21おおつ）（第2次）、低炭素地域づくり計画

低炭素社会の構築、循環型社会の形成、生物多様性の保全を進めることによる持続可能な社会の構築に向けた取り組みの必要性の高まりから、「大津市環境基本計画」の平成22年度での計画期間満了に伴い、平成23年度から平成32年度までを計画期間とする「大津市環境基本計画（第2次）」を策定した。また、「大津市環境基本計画（第2次）」における地球環境問題への取り組みの考え方を基礎に、地球温暖化対策及び生物多様性の保全を重点的に取り組む問題とし、平成23年度から平成32年度までを計画期間とする「アジェンダ21おおつ（第2次）」を策定した。

そして、中心市街地においては、中心市街地の一部区域をモデル街区として、「アジェンダ21おおつ（第2次）」の取り組みを基本に独自施策を加えた「低炭素地域づくり計画」を平成23年度に策定し、低炭素型まちづくりの実現に向けた取り組みを図っていく。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
<p>第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と</p>	<p>意義及び目標に関する事項</p>	<p>(1. [5] 大津市中心市街地活性化に向けた基本方針に記載) 大津市の中心市街地が目指す基本方針は国の基本方針の内容と適合している。</p>
	<p>認定の手續</p>	<p>(9. [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項に記載) 認定に当たっては大津市中心市街地活性化協議会と協議を行い、答申を受けている。</p>
	<p>中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項</p>	<p>(2. [3] 中心市街地要件に適合していることの説明に記載) 中心市街地の位置及び区域は、中心市街地の各要件(集積要件、支障要件、発展要件)を満たしている。</p>
	<p>4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項</p>	<p>(9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項に記載) 市の推進体制、協議会との関係、客観的現状分析等及び各種事業との連携・調整において、十分に取り組んでいる。</p>
	<p>中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項</p>	<p>(10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項に記載) 大津市の各種計画において、中心市街地活性化とコンパクトなまちづくりに取り組むことが明確になっている。</p>
	<p>その他中心市街地の活性化に関する重要な事項</p>	<p>(11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項に記載) 活性化に向けた多様な連携による取り組みを継続しながら、活性化の担い手を育成していく。</p>

第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	目標を達成するために必要 な4から8までの事業等が 記載されていること	(4.～8.の事業に関する事項に記載) 目標を実現するための事業を記載してい る。
	基本計画の実施が設定目標 の達成に相当程度寄与する ものであることが合理的に 説明されていること	(3.中心市街地の活性化の目標に記載) 記載している各事業の実施により、明確な 効果が期待でき、数値目標の達成に寄与す ることを合理的に説明している。
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見込 みが高いこと	(4.～8.の事業に関する事項に記載) 概ねの事業において、事業主体が特定され ている。
	事業の実施スケジュールが 明確であること	(4.～8.の事業に関する事項に記載) 全ての事業について、事業期間内に完了ま たは着手できる見込みである。