

第2期大津市中心市街地活性化基本計画の 総括について

1. 第2期計画の概要

1. 第2期計画の概要

第2期大津市中心市街地活性化基本計画

○計画期間 平成25年4月～平成30年3月

※第1期計画：平成20年7月～平成25年3月

基本理念

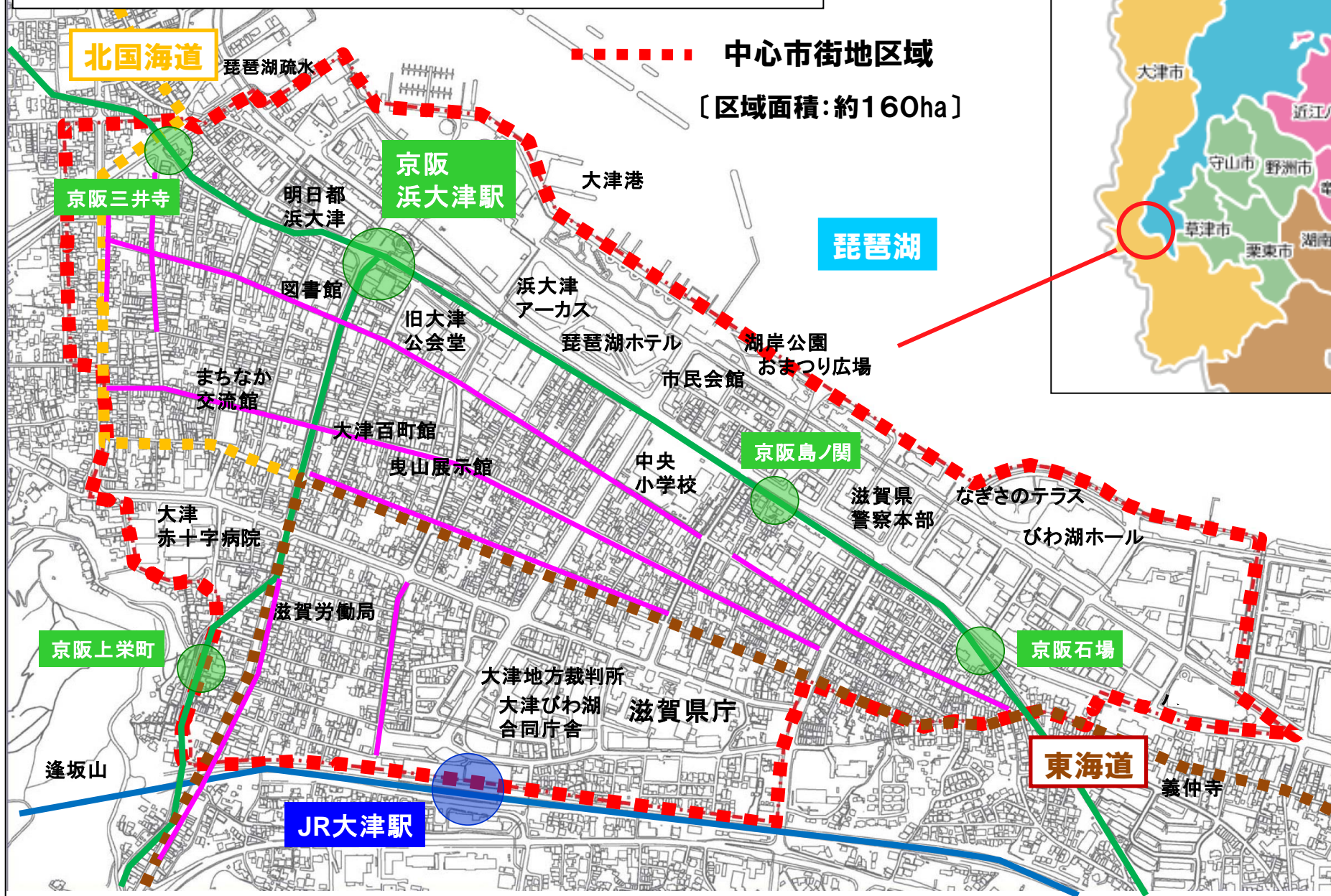
都市再生

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

基本方針

- 1 大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化
- 2 大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出
- 3 琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

大津市中心市街地の区域



活性化の基本的な方針と目標

基本方針

活性化の目標

大津駅前・湖岸
を結ぶ都市機能
の集約・複合化

駅と港を結ぶ
都市機能の
再構築

駅前・湖岸を結ぶ
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

11,650人/日
9,387人/日 (基準値H23年度)

大津百町の
歴史・文化を生
かす暮らしと
にぎわい創出

大津百町の
再生

町家等の活用
による複合的
都市機能の充実

商店街における
新規商業店舗数

46店舗/5カ年
26店舗 (基準値H19~23年度)

琵琶湖を生かす
観光と環境共生
のまちづくり

琵琶湖岸
の活用

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

160万人/年
151.1万人/年 (基準値H23年度)

2. 第2期計画の総括

計画事業の実施状況一覧

□ 完了・完了予定 □ 未実施

5つの分類・47の事業を計画・実施

- ・市街地の整備改善
- ・都市福利施設の整備
- ・居住環境の改善
- ・商業の活性化
- ・その他一体的推進

分類	事業名	実施主体	進捗状況
市街地の整備改善	1 大津百町旧町名活用事業	大津市	完了
	2 歴史・文化・観光サイン設置事業	大津市	完了
	3 大津駅西地区第一種市街地開発事業	大津駅西地区市街地再開発組合	完了
	4 旧東海道まちなみ整備事業（高質空間形成施設）	大津市	H30年度完了予定
	5 大津駅西第一土地区画整理事業	大津市	H31年度完了予定
	6 大津駅西地区第一土地区画整理事業（（都）春日町線）	大津市	H31年度完了予定
	7 大津駅西地区住宅市街地総合整備事業	大津市	H31年度完了予定
	8 [馬場皇子が丘線・北国町工区]事業	大津市	H32年度完了予定
	9 札の辻高札場復元事業	大津市・㈱まちなづくり大津	未実施
	10 大津宿本陣活用事業	大津市	未実施
	11 交通安全事業統合補助 大津市 都心地区	滋賀県	未実施
都市福利施設の整備	1 大津曳山展示館・まちなか交流館連携事業	大津市	完了
	2 滋賀県危機管理センター整備事業	滋賀県	完了
	3 公共空間活用事業（H27.3事業追加）	大津公共空間活用協議会	完了
	4 既存施設活用事業	びわ湖大津秋の音楽祭運営協議会	完了
	5 大津駅改修事業（H27.3事業追加）	J R西日本	完了
	6 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）	民間	完了
	7 大津事件等資料館整備事業	民間	未実施

分類	事業名	実施主体	進捗状況
居住環境の改善	1 まちなみ整備事業	大津市	完了
	2 地域優良賃貸住宅（高齢者型）家賃減額補助事業	大津市	完了
	3 木造住宅耐震改修支援事業	大津市	完了
	4 登録有形文化財を生かしたまちづくり事業	中心市街地活性化協議会	完了
	5 大津百町町家じょうほうかん運営事業	中心市街地活性化協議会・㈱まちなづくり大津	完了
商業の活性化	1 空き店舗再生支援事業	大津市	完了
	2 まちなか交流館運営事業	大津市	完了
	3 公共公益施設利用促進事業	中心市街地活性化協議会	完了
	4 まちなかガイド事業	中心市街地活性化協議会	完了
	5 湖岸エリア・アートプロジェクト	中心市街地活性化協議会	完了
	6 「ミーツ大津博」事業	中心市街地活性化協議会	完了
	7 湖岸公園活用ソフト事業	中心市街地活性化協議会・㈱まちなづくり大津・民間	完了
	8 まちなか「市」連携事業	中心市街地活性化協議会・民間	完了
	9 旧大津公会堂・情報発信室活用事業	㈱まちなづくり大津	完了
	10 町家等活用事業	㈱まちなづくり大津・民間	完了
	11 滋賀B級グルメバトル	滋賀B級グルメバトル実行委員会	完了
	12 イルミネーション事業	各実行委員会	完了
	13 ラ・フォル・ジュルネびわ湖「熱狂の日」音楽祭	公益財団法人びわ湖ホール	完了
	14 100円商店街事業	大津100円商店街実行委員会	完了
	15 大津ジャズフェスティバル	大津ジャズフェスティバル実行委員会	完了
	16 大津駅商業施設整備事業	民間	完了
	17 まちなか回遊性向上事業	民間	完了
	18 大津駅前商店街再生整備事業	大津駅前商店街振興組合	未実施
	19 びわ湖大津エコセンタープロジェクト	民間	未実施
その他一体的推進	1 交通バリアフリー推進事業	大津市	完了
	2 パーク&ライド事業	大津市	完了
	3 中心市街地活性化協議会運営支援事業	中心市街地活性化協議会	完了
	4 レンタサイクル事業（社会実験）	大津公共空間活用協議会	完了
	5 京阪電車活性化事業	京阪電車	完了

事業の実施状況

全事業数47のうち

完了 36
完了予定 5
未実施 6



着手率 87.2%

分類毎の事業実施状況

分類	実施状況			
	全体	完了	完了予定	未実施
市街地の整備改善	11	3	5	3
都市福利施設の整備	7	6	0	1
居住環境の改善	5	5	0	0
商業の活性化	19	17	0	2
その他一体的推進	5	5	0	0
計	47	36	5	6

第2期計画の主な事業

大津百町の
歴史・文化を
生かす暮らし
とにぎわい創出



大津町家の宿 粋世

町家等活用事業



まちなみ整備事業

塀の修景



旧東海道修景整備
事業

大津駅前・湖岸
を結ぶ
都市機能の
集約・複合化

琵琶湖を
生かす観光と
環境共生の
まちづくり



ワールドびわガーデン



レンタサイクル事業



大津駅前中央大通り
オープンモール



オープンカフェ
& マルシェ

公共空間活用事業

旧東海道まちなみ整備事業

市街地の
整備改善

事業主体:大津市

旧東海道、通称京町通りの一部区間において、電線地中化を軸とした修景整備を平成30年度の完成を目指し進めている。

平成29年12月7日時点の写真

完成イメージ図



公共空間活用事業

都市福利施設の
整備

事業主体:大津公共空間活用協議会

大津駅前中央大通りや大津湖岸なぎさ公園においてイベントを実施
大津駅から湖岸までの動線を中心に、まちなかの回遊性向上や賑わいの創出
に繋がった。



大津駅前中央大通り
オープンモール



オープンカフェ&マルシェ



ワールドびわガーデン



びわガーデン in
なぎさのテラス

まちなみ整備事業

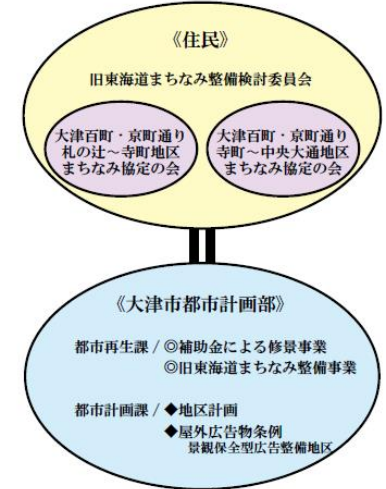
居住環境
の改善

事業主体:大津市

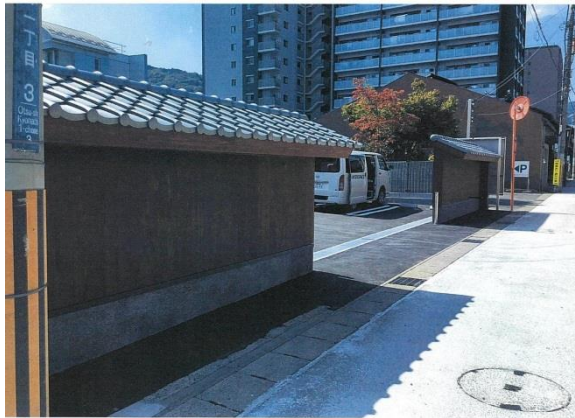
まちなみ協定や地区計画に基づき町家等の**伝統的建造物の修理・修景事業を実施**

市の補助金を活用し4件の整備を実施し、**旧東海道と調和したまちなみの形成に繋がった。**

■ 旧東海道景観まちづくりに関する組織図



H27年に発行されたまちなみ修景ガイドライン



塀(工作物)の修景



木製建具の車庫のシャッター



屋外広告物を兼ねた室外機覆

町家等活用事業

商業の
活性化

事業主体：民間事業者

平成29年4月に「**大津町家の宿 粹世**」がオープン。
平成30年4月には「**商店街ホテル大津町家**」が7棟オープン予定。



インバウンドにも配慮した登録有形文化財の宿「粹世」



商店街をまるごとホテルに見立てた「商店街ホテル」



HOTEL
ホテルのコンテンツは、町の商店街で、
商店街をまるごとホテルに見立てる。

 SPA 町の銭湯 ホテル内にはスチームバスがあるが、やはりこだわりの温泉施設。町の銭湯へ。大津は市街地に限らず、郊外の温泉も豊富で、温泉、和食の交流が盛んな町。地元の人との交流が促されます。	 RESTAURANT 町の飲食店 町を歩くと、町の飲食店が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。町を歩くと、町の飲食店が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。町を歩くと、町の飲食店が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。	 BAR 町の居酒屋 夜更けまで楽しめる町で、お酒が楽しめる。町を歩くと、町の居酒屋が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。町を歩くと、町の居酒屋が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。	 SHOP 町のお店 町の商店街の中心地は、商店街で、町を歩くと、町のお店が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。町を歩くと、町のお店が数多く見られる。日本料理からフレンチ、居酒屋まで、様々なメニューが楽しめる。
--	--	---	---



レンタサイクル事業(社会実験)

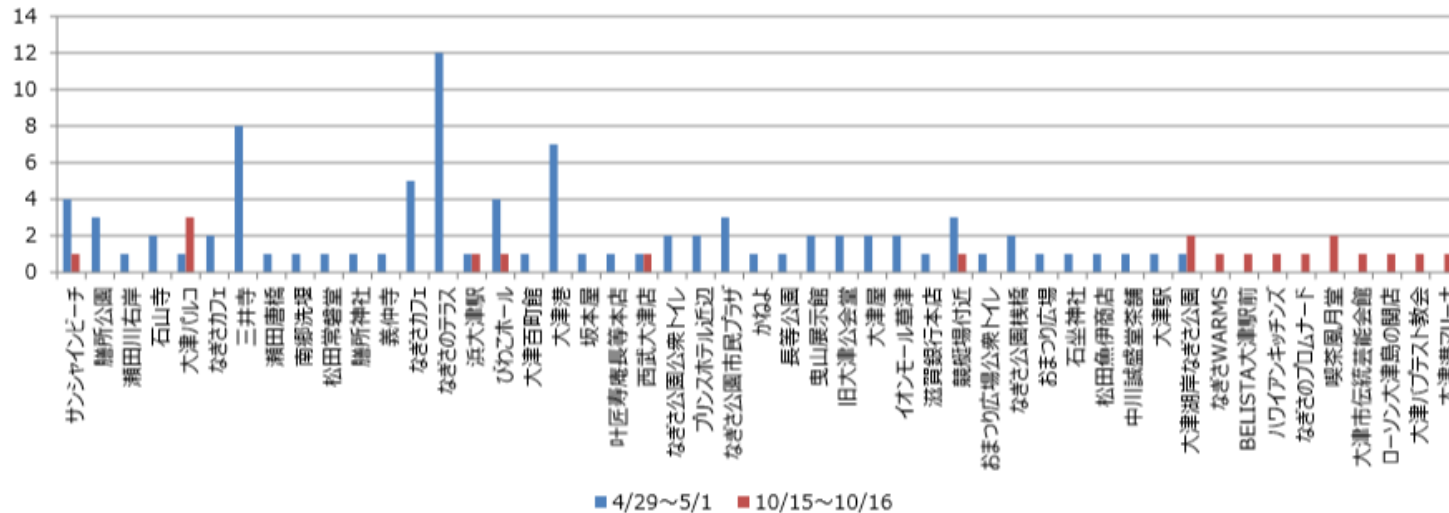
その他の
一体的推進

事業主体:大津公共空間活用協議会

平成28年春と秋に社会実験として「びわচারি」を実施。結果は、**平均回転数2.5回**。同時期の東京都内の平均回転数 1.6回と比べて高く、**事業化の可能性を確認することができた**



■ 立ち寄り箇所の集計は以下。



活性化の目標の達成状況

活性化の目標値(H29年度)

数値の状況(H28年度)

駅前・湖岸を結ぶ
動線リニューアル
によるにぎわい創出

①休日の歩行者・自転車通行量

11,650人/日



12,116人/日
(H28年度)

達成

町家等の活用
による複合的
都市機能の充実

②商店街における新規商業店舗数

46店舗/5カ年



46店舗/5カ年
(H28年度)

達成

琵琶湖湖岸・港
における集客・
交流機能の強化

③琵琶湖観光客入込数

160万人/年



178.8万人/年
(H28年度)

達成

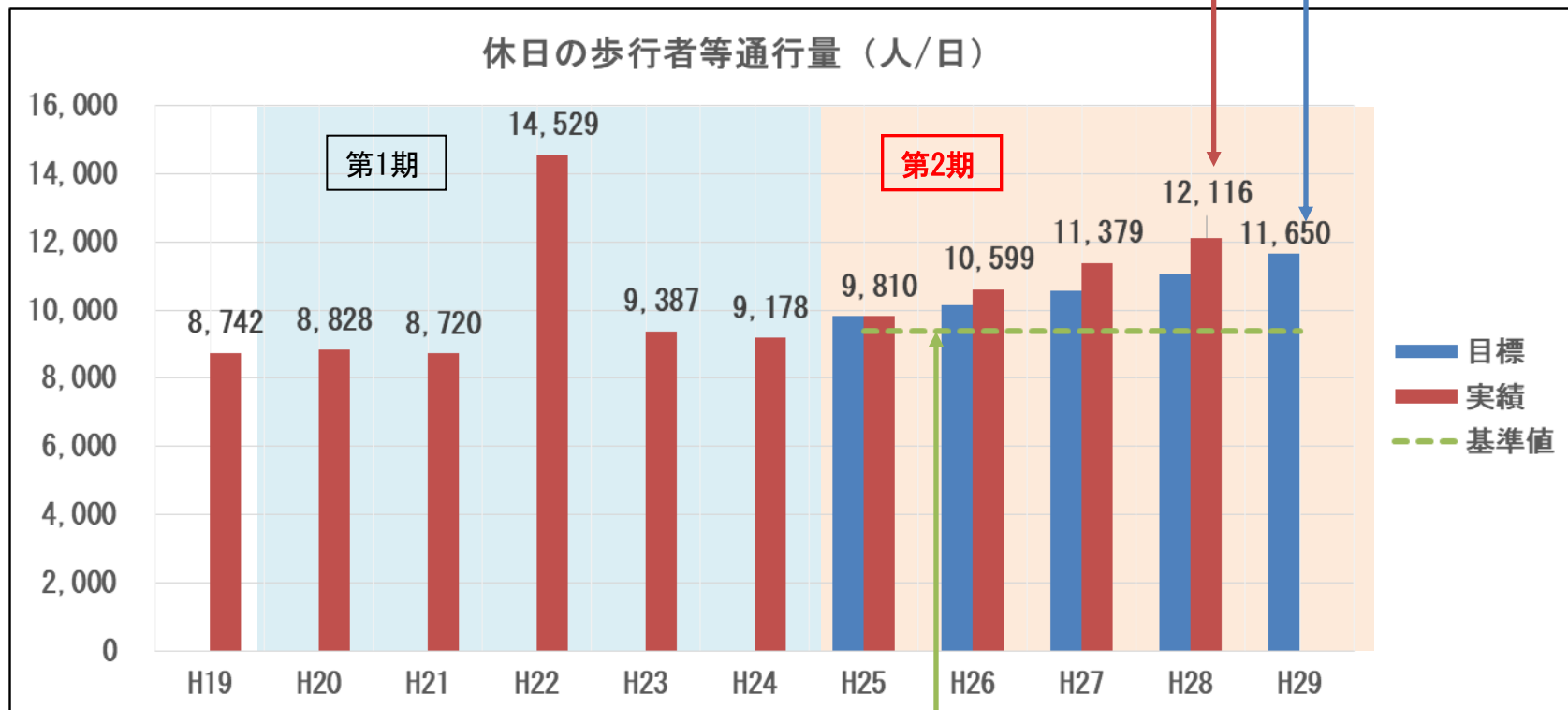
目標指標の達成状況

① 休日の歩行者・自転車通行量

● 第2期計画期間の休日の歩行者等の通行量は徐々に増加し、平成28年度では目標値を約500人程上回っている

数値の状況（平成28年度）
12,116人/日

数値目標（平成29年度）
11,650人/日



出典：歩行者・自転車通行量調査

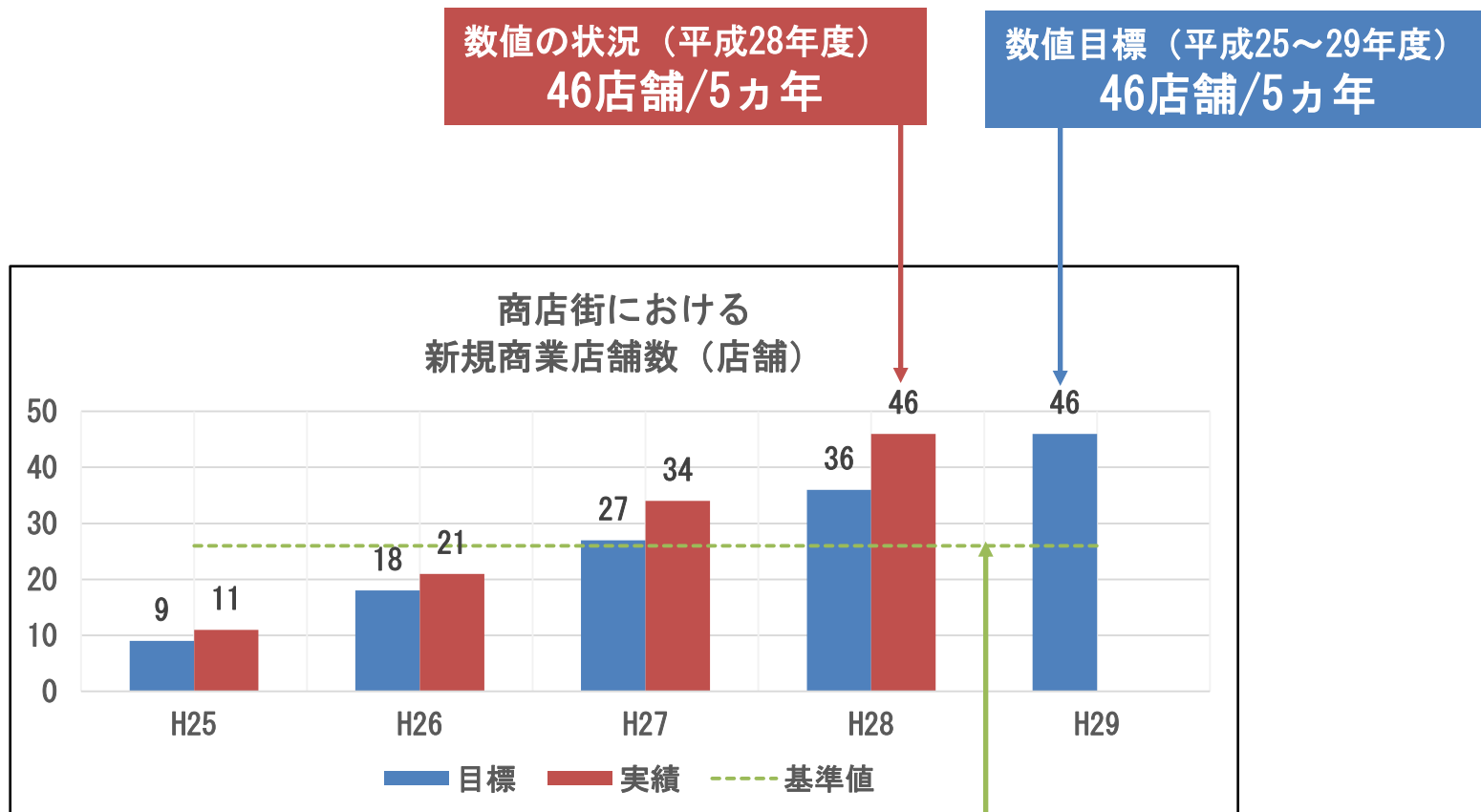
H22年度は調査日にイベントが実施されたため特出して高い数値となっている

基準値（平成23年度実績）
9,387人/日

目標指標の達成状況

② 商店街における新規商業店舗数

- 商店街における新規商業店舗数は平成28年度で既に**第2期計画の目標値46店舗**となっている



出典：商店街における新規商業店舗数

基準値（平成19～23年度）
26店舗/5カ年

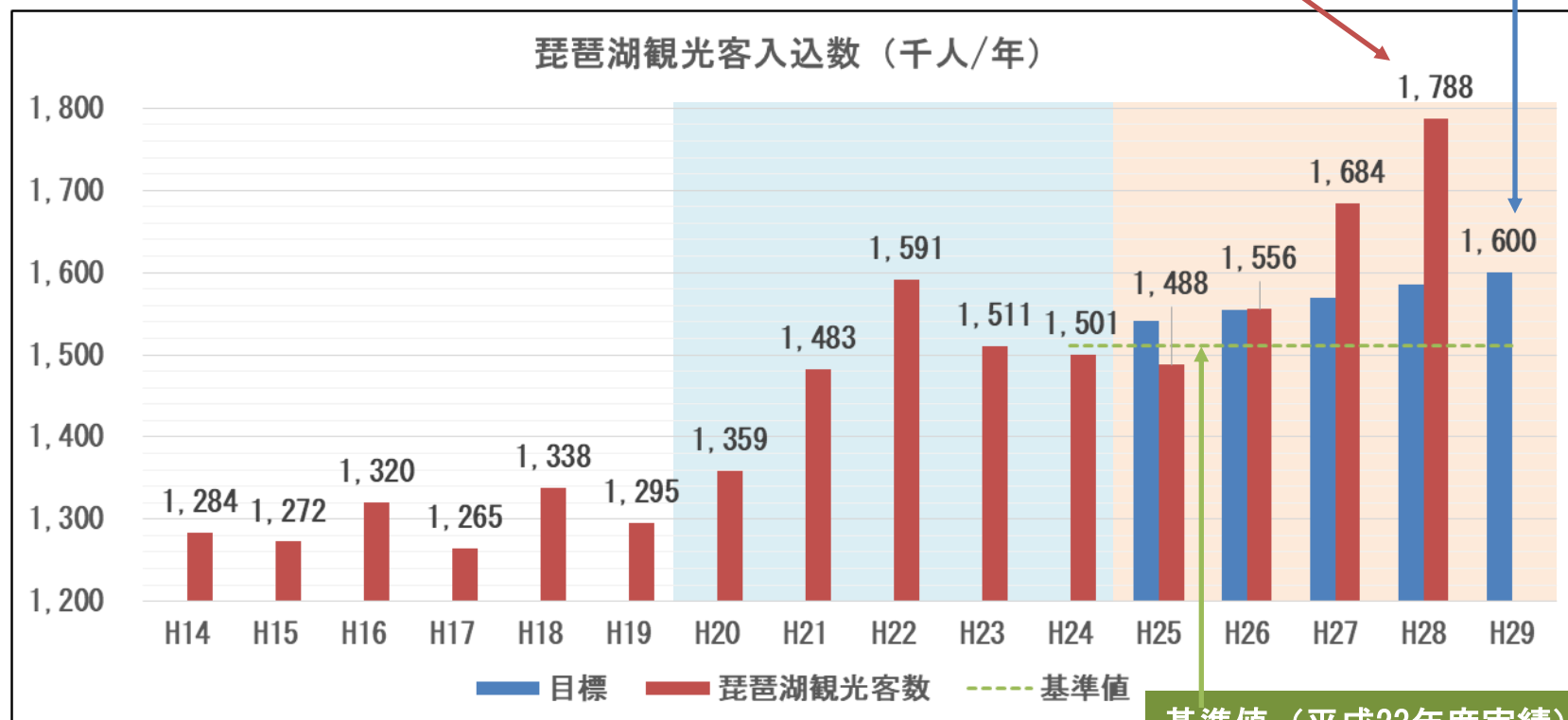
目標指標の達成状況

③琵琶湖観光客入込数

- 琵琶湖観光客入込数は平成26年度より大きく増加しており、平成28年度は、目標値より18万人近く上回っている

数値の状況（平成28年度）
178.8万人/年

数値目標（平成29年度）
160万人/年



基準値（平成23年度実績）
151.1万人/年

出典：観光入込客調査

第2期計画の評価、課題整理、今後の取り組み検討



第2期計画の基本方針に基づく評価

<p>大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化</p>	<p>大津駅改修事業の完了や官民連携により継続的に実施したイベントなどのソフト事業の効果により、賑わいの創出に繋がった。今後は、JR大津駅と琵琶湖湖岸を結ぶ動線の構築により恒常的な賑わい創出が望まれる。</p>
<p>琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり</p>	<p>民間事業者による大津町家を宿泊施設に改修する事業や商店街関係団体等と連携した大津まちあるき、商店街体験プログラムが実施されるなど地域資源が観光振興や地域の活性化に繋がった。今後は、琵琶湖をはじめとした地域の特性を活かし、来訪者の滞在時間の延長に繋げていくことや、札の辻高札場復元事業など一部未実施のハード事業の早期完了が望まれる。</p>

第2期計画の全体評価

1期計画評価

- 湖岸エリア全体へ賑わいが波及しきれていない。
- 移住と商業施設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。

1期評価を踏まえた2期取り組み評価

2期計画評価

- ①公共空間を活用したエリア全体の賑わい創出を図るため、公共空間活用協議会が設置され、各種団体と連携し、湖岸エリアをはじめ、各エリアの賑わい創出に繋げた。
 - ②民間による町家等改修事業など、民間主体によるにぎわい創出へ繋がる事業が実施された。
 - ③官民連携による賑わいの創出や人や団体との結びつきによる賑わい創出に繋がった。
- 一方、駅前から湖岸を結ぶ人の流れがさらに必要であり、今後も民間事業者と連携を図りつつ地域と一体となって進めていく必要がある。

中心市街地の課題整理

第2期計画の活性化の目標は達成できたが、今後さらに恒常的な賑わい創出に向けて取り組みを進めていく必要がある。また、民間活力のさらなる活用促進を図っていくことも必要である。中心市街地の課題を下記に整理する。

大津駅と湖岸を結ぶ 動線の構築

今後は、大津駅と湖岸を結ぶ中央大通りや公園などの**公共空間の活用**により、恒常的な賑わいの創出と回遊性の向上を図る取り組みが必要である。

大津百町の歴史資源の 活用と魅力向上

今後は、**町家など歴史的資源のさらなる活用を推進し、大津の個性を発揮する事業**につなげることが望まれる。

官民連携による民間活力を活用 した賑わいづくりの促進

2期計画では、民間事業者による町家改修事業など民間主体によるにぎわいの創出に繋がる取り組みが実施された。官民連携による**民間活力を活用**したさらなる取り組みの促進を図っていく必要がある。

3. 今後の主な取り組み

今後の取り組み方針

課題

大津駅と湖岸を結ぶ
動線の構築

大津百町の歴史資源の
活用と魅力向上

官民連携による民間活
力を活用した賑わいづ
くりの促進

今後の
取り組み方針

駅から湖岸、
まちなかへの
動線づくり

宿場町大津に
相応しい
歴史的資源の活用

官民連携による
まちづくりの強化

恒常的な
にぎわい創出

来訪者の
滞在時間の延長

民間活力を活かす
にぎわいづくり



計画終了後のまちづくり組織

これまで

中心市街地活性化
基本計画の推進

中心市街地
活性化協議会

平成30年3月末
協議会解散予定

(株)まちづくり
大津

今後は

(株)まちづくり大津

連携

大津市

連携

連携

連携

これまでの、
まちづくりに関する豊富な
情報・ノウハウ・体制・人材
を活用

びわ湖大津
まちづくり会議

平成30年4月発足予定

連携

その他の
団体
民間