

大津市中心市街地活性化基本計画

平成 20 年 月

大 津 市

大津市中心市街地活性化基本計画 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
(1) 大津市の位置	1
(2) 大津市の沿革	2
(3) 地形と気候	3
[2] 中心市街地の現状分析	4
(1) 既存ストックの状況	4
(2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	10
(3) 地域住民等のニーズ把握	25
(4) 大津市総合計画策定に向けての市民調査	32
(5) 大津市の景観づくりに関するアンケート調査	33
(6) 商業者の意識調査	34
(7) 旧基本計画の評価	35
(8) 大津市中心市街地の課題整理	40
[3] 中心市街地活性化の基本的な方針	43
(1) 中心市街地活性化の基本理念	43
(2) 中心市街地活性化の基本的な方針	45
2. 中心市街地の位置及び区域	47
[1] 位置	47
[2] 区域	48
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	49
3. 中心市街地の活性化の目標	52
[1] 中心市街地の目標	52
[2] 目標達成に向けた事業展開の考え方	53
(1) 目標と事業の位置付け	53
(2) 活性化の事業展開イメージ	54
[3] 計画期間	55
[4] 数値目標指標の設定	56
(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	56
(2) 琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化	56

[5]数値目標の設定	57
(1)歩行者・自転車通行量	57
参考数値目標：町家等の修景・活用数	67
(2)琵琶湖観光客入込数	71
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	76
[1]市街地の整備改善の必要性	76
[2]具体的事業の内容	77
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	82
[1]都市福利施設の整備の必要性	82
[2]具体的事業の内容	83
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	87
[1]街なか居住の推進の必要性	87
[2]具体的事業の内容	88
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	90
[1]商業の活性化の必要性	90
[2]具体的事業の内容	91
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	100
[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	100
[2]具体的事業の内容	101
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	104
[1]市町村の推進体制の整備等	104
(1)推進体制について	104
(2)大津市議会における中心市街地活性化に関する審議の内容	105
(3)中心市街地活性化に関する検討の場の設置状況	110
[2]中心市街地活性化協議会に関する事項	111
(1)大津市中心市街地活性化協議会の概要	111
[3]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	120
(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	120

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	131
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	131
(1) 基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その法令に基づく種々の計画との整合性について	131
[2] 都市計画手法の活用	133
(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	133
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	134
(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	134
(2) 庁舎などの行政機関、病院、学校等の立地状況	135
[4] 都市機能の集積のための事業等	136
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	137
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	137
(1) 中心市街地活性化に向けた試行的な取り組みの実施	137
[2] 都市計画との調和等	140
(1) 基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その法令に基づく種々の計画との整合性について	140
[3] その他の事項	140
12. 認定基準に適合していることの説明	141

○基本計画の名称：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 20 年 月から平成 25 年 3 月まで（4 年 月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1]大津市の概況

(1)大津市の位置

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

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

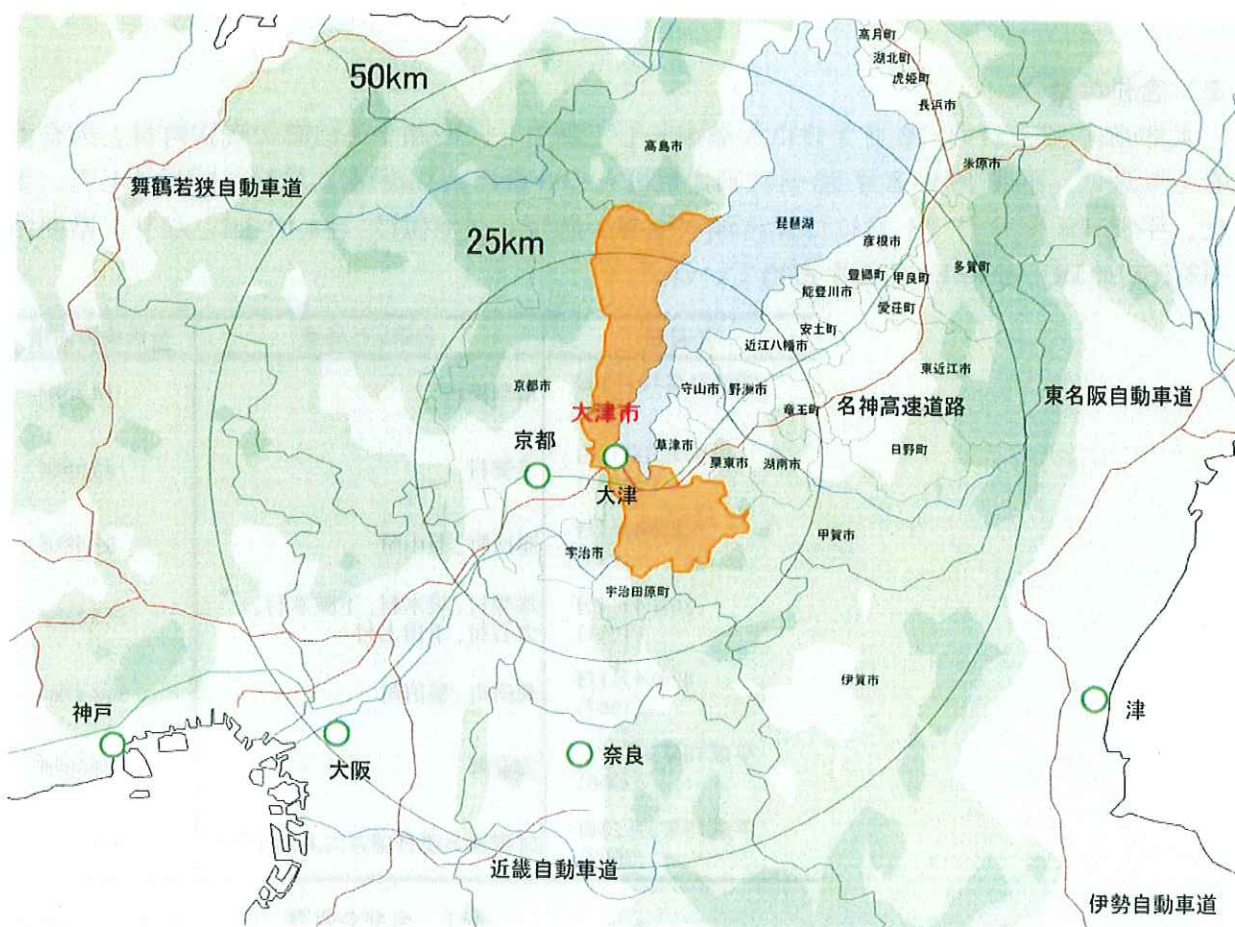


図 1 大津市の位置

(2)大津市の沿革

1) 歴史と成り立ち

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

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

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

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374.06km²に達した。また、平成19年9月28日には琵琶湖の境界が確定し、面積は464.10km²となり、県面積(3,766.90km²)の約12.32%を占めている。

年月日	合併した地域	合併後の面積
明治31年10月1日 (1898)	市制施行	14.20km ²
昭和7年5月10日 (1932)	滋賀村	28.39km ²
8年4月1日 (1933)	膳所町、石山町	62.48km ²
26年4月1日 (1951)	雄琴村、坂本村、下阪本村、 大石村、下田上村	154.50km ²
42年4月1日 (1967)	瀬田町、堅田町	302.17km ²
平成18年3月20日 (2006)	志賀町	374.06km ²
平成19年9月28日 (2007)	琵琶湖の境界確定による面積増	464.10km ²

表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 上空から見た大津市

[2] 中心市街地の現状分析

(1) 既存ストックの状況

1) 歴史的・文化資源

○ 「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の集積

現在の大津市の中心市街地は、古くより琵琶湖の水運と東海道、中山道、北国海道（西近江路）が交差する交通の要衝であったことから、中世・江戸時代より京都・大阪方面に米・海産物を取り次ぐ問屋町、東海道の宿場町として栄え、そのにぎわいぶりが「大津百町」と称された。町家を始めとして現在でも「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。

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。

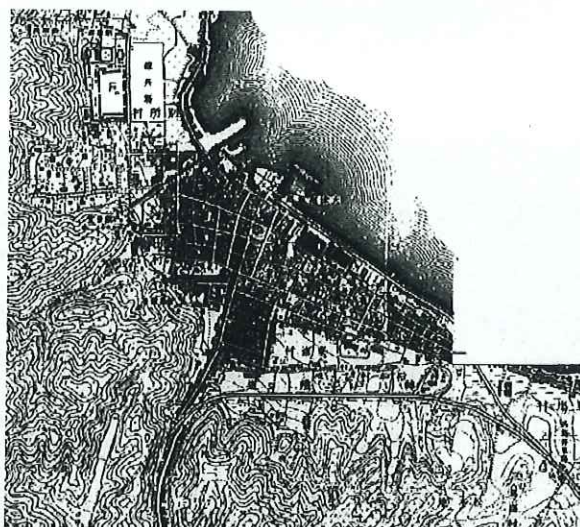


図 2 明治 26 年当時の大津

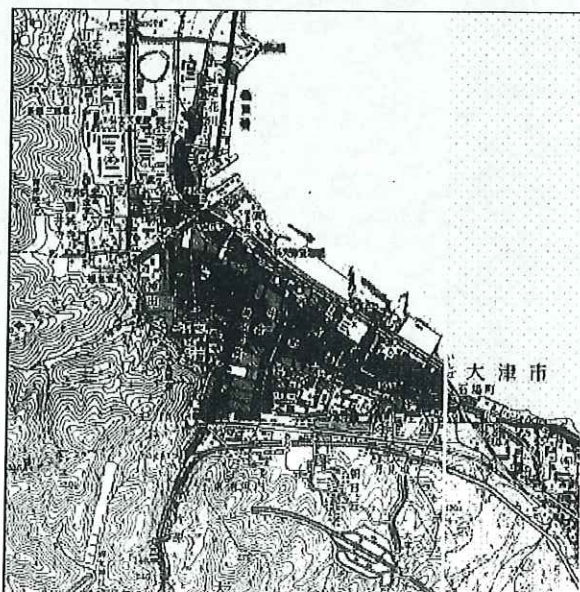


図 3 昭和 36 年当時の大津

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。

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	もとかしよちょう	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		鹿間町	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	かみだいまんちょう	大門通	
	橋本町	はしもとちょう			下大門町	しもだいまんちょう		
	坂本町	さかもとちょう	中央一～二丁目・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・浜町		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			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	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		中北国町	なかほっこくまち			
	上平蔵町	かみへいざうちょう	中央二丁目・松本二丁目	土橋町	つちはしちょう	長等二丁目		
	下平蔵町	しもへいざうちょう		石川町組	上馬場町	かみばばちょう	長等二～三丁目	
	治郎左衛門町	じろうざえもんまち	明治7年下平蔵町に合併	下馬場町	しもばばちょう			
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	明治7年に船頭町に合併			
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		菱屋町	ひしやちょう			
	柳町	やなぎちょう	中央一～二丁目	鍵屋町	かぎやちょう	長等三丁目		
	太間町	たいまちょう	中央二丁目	八町組	下東八町	しもひがしはっちょう	三幸町・辻の札・京町一丁目	
	玉屋町	たまやちょう	中央三丁目		下西八町	しもにしはっちょう		
	狸師町	りょうしまち	中央三～四丁目		上東八町	かみひがしはっちょう	春日町・辻の札・逢坂二丁目	
	伊勢屋町	いせやちょう	中央四丁目		上西八町	かみにしはっちょう		
	材木町	ざいもくちょう			九軒町	きゅうけんまち	京町一～三丁目	
	和泉町	いずみちょう	中央四丁目・京町四丁目		下百石町	しもひやくこくまち	京町三丁目	
	高見町	たかみちょう	中央四丁目・松本二丁目		四宮町	しのみやちょう	御幸町・京町一丁目	
	了徳町	りょうとくまち	松本二丁目		金塚町	かなづかちょう	御幸町	
	京町組	上京町	かみきょうまち		京町一丁目・中央一丁目・長等二丁目・札の辻	布施屋町	ふせやちょう	御幸町
		中京町	なかきょうまち		京町一丁目・中央一丁目	葛原町	くずはらちょう	
		井筒町	いづつちょう	中央一丁目	松屋町	まつやちょう	御幸町・春日町	
		八幡町	はちまんちょう	中央一～二丁目	上博労町	かみばくろうまち	春日町	
上小唐崎町		かみこがらさきちょう	中央一～二丁目・京町二丁目	下博労町	しもばくろうまち			
下小唐崎町		しもこがらさきちょう		寺町	てらまち	御幸町・春日町・末広町・京町一～二丁目		
大工町		だいくまち	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	
後在家町		ごさいけちょう	中央二丁目・京町二丁目		中関寺町	なかえきでらちょう		
葎原町		よしはらちょう	中央二～三丁目・京町二～三丁目		清水町	しみずちょう	逢坂一丁目	
蛭子(夷)町		えびすちょう	中央二丁目		上関寺町	かみせきでらちょう		
笹屋町		ささやちょう	中央二～三丁目		下片原町	しもかたはらまち	大谷町	
鍛冶屋町		かじやちょう	中央三丁目・京町三丁目		上片原町	かみかたはらまち		
境川町		さかいがわちょう	中央三丁目・京町三～四丁目		上大谷町	かみおおたにちょう	大谷町	
升屋町		ますやちょう	浜大津二丁目・長等三丁目		中大谷町	なかおおたにちょう		
蔵橋町		くらはしちょう	浜大津二丁目		下大谷町	しもおおたにちょう	大谷町	
西山町	にしやまちょう		元一里町		もといちりちょう			
川口町	かわぐちちょう	浜大津二～四丁目	今一里町		いまいちりちょう	大谷町		
東今屋町	ひがしまおろしちょう	浜大津三丁目・長等三丁目	上火打町		かみひうちょう			
西今屋町	にしいまおろしちょう		下火打町		しもひうちょう	追分町・横木町二丁目		
水揚町	みずあげちょう	浜大津三丁目	北追分町		きたおいわけちょう			
今堀町	いまぼりちょう		南追分町		みなおいわけちょう			
			髭茶屋町	ひげちやまち				

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、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るとともに、本市有数の観光資源でもある。

大津祭では、13基の曳山が中心市街地内を巡行し、本祭の特色である「カラクリ」が26か所の所望場所で披露される。近年では、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の試験的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、大津祭を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。



写真2 町家と曳山巡行

町家の2階の高さは、曳山を2階から見物しやすい高さに合わせて設計されている。



図4 大津祭曳山巡行路

2) 景観資源

○琵琶湖に面した豊かな自然景観と「古都」の風格あるまちなみ景観

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

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

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

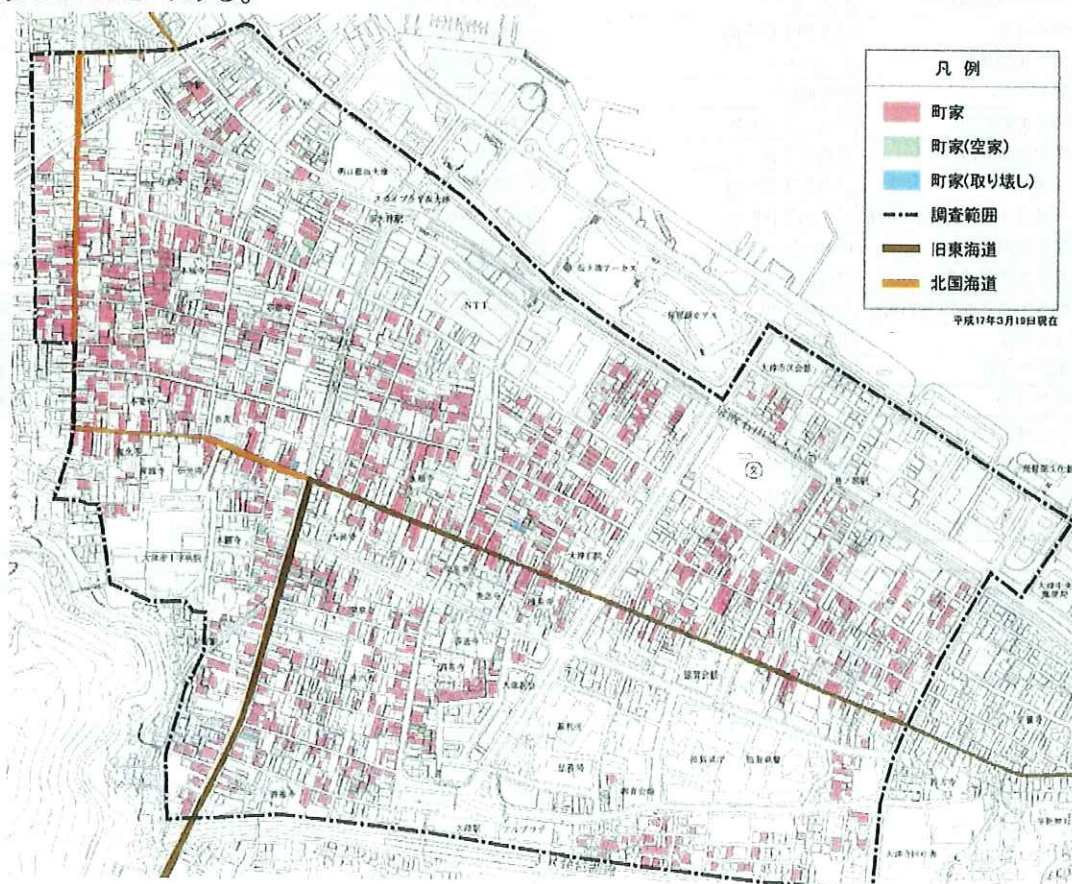


図5 大津百町内の町家の分布 出典：市調査

3) 社会資本や産業資源

○湖南地域の中心都市として商業、業務、公共公益施設、交通網が集積

中心市街地の京町周辺には滋賀県庁や県警察本部、法務合同庁舎や裁判所といった官公庁施設が立地しているほか、社会教育会館、市立図書館、大津祭曳山展示館、まちなか交流館といった文教施設も集積している。

さらに湖岸部では、明日都浜大津・市民会館・びわ湖ホールといった市・県の主要な文化施設等があり、なぎさ公園とあわせた一体的な文化・レクリエーションゾーンを形成している。また、国の出先機関等が多く集積しており、近年建替えや改修の予定がある。

○行政機関等		○文化・教養・観光施設(公民館等を含)	
滋賀県警察本部	京町四丁目1-2	逢坂市民センター	京町三丁目1-3
中消防署大津水上出張所	浜大津五丁目1	中央市民センター	中央二丁目2-5
男女共同参画センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津1F)	大津公民館(公立)	島の関14-1
市民活動センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津1F)	市民会館	島の関14-1
滋賀県庁	京町四丁目1-1	図書館	浜大津二丁目1-3
ハローワーク大津	中央四丁目6-52	スカイプラザ浜大津	浜大津一丁目3-32
滋賀行政評価事務所	御幸町6-7	社会教育会館	浜大津一丁目4-1
大津地方法務局	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	教育相談センター	浜大津二丁目1-35
大津地方検察庁	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	国際交流サロン	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2F)
大津社会保険事務所	打出浜13-5	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)
大津税務署	中央四丁目6-55	大津駅観光案内所	春日町1-3(JR大津駅2F)
大津中央郵便局	打出浜1-4	まちなか交流館	長等二丁目9-1
滋賀労働局	御幸町6-6	大津祭曳山展示館	中央一丁目2-27
大津地方裁判所	京町三丁目1-2	琵琶湖文化館	打出浜1-1
大津家庭裁判所	京町三丁目1-2	びわ湖ホール	打出浜15-1
滋賀会館	京町三丁目4-22	滋賀県体育文化館	京町三丁目6-23
滋賀県厚生会館 本館・別館	京町四丁目3-28	(財)滋賀県教育会館	梅林一丁目4-15
滋賀県建設会館	におの浜一丁目1-18	ピアザ淡海	におの浜一丁目1-20
滋賀県生活衛生会館	打出浜13-22	○福祉施設	
近畿農政局滋賀農政事務所	打出浜3-49	総合保健センター(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2・3F)
浜大津交番	浜大津四丁目1-1	子育て総合支援センター(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)
大津駅前交番	春日町1-57	中すこやか相談所(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
○教育機関		中地域包括支援センター(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
大津幼稚園(市立)	島の関1-50	老人福祉センター(市立)	打出浜1-5
愛光幼稚園(民間)	末広町6-6	デイサービスセンターまつもと	松本二丁目12-26
中央小学校(市立)	島の関1-60	勤労福祉センター	打出浜1-6
県立守山養護学校大津校舎	長等一丁目1-29	勤労者体育センター	打出浜1-6
○郵便局		シルバー人材センター	中央二丁目2-5(中央市民センター3F)
大津松本郵便局	松本二丁目10-12	浜大津保育園	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)
大津駅前郵便局	御幸町4-2	近松保育園(民間)	札の辻4-26
浜大津郵便局	浜大津四丁目1-1		
大津京町郵便局	京町一丁目1-23		

表3 中心市街地の主な公共・公益施設一覧

出典：水と緑と文化のまち 大津市ガイドブック

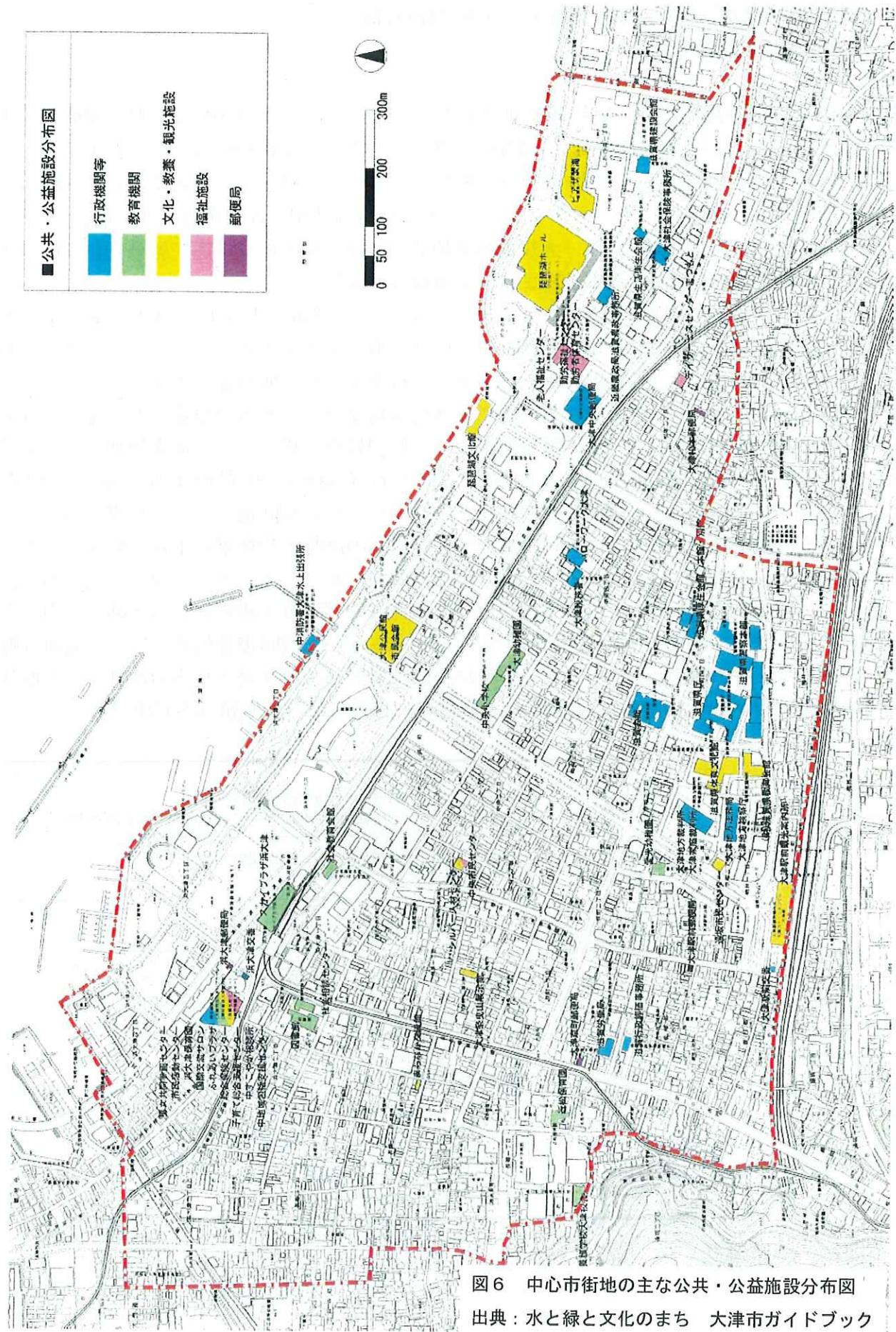


図6 中心市街地の主な公共・公益施設分布図
 出典：水と緑と文化のまち 大津市ガイドブック

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

一方、歴史的な市街地を含む商店街では、経営者の高齢化や後継者不足、施設の老朽化や空き店舗の増加など、依然として厳しい商業環境にある。そのような中で、商店街地区周辺に残る町家の再生・活用を目指した「大津百町の町家再生研究会」の活動や、中心市街地の持つ歴史やまちの魅力を発信する「大津まちなか元気回復委員会」による大津百町ウォーキングや酒蔵コンサートなど、街なかのにぎわいを取り戻すための注目すべき取り組みが生まれつつあるが、中心市街地の活性化にはさらなる取り組みが必要である。

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)	大津市中心市街地活性化基本計画の策定 (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16年 (2004年)	大型空き店舗対策の実施 (浜大津OPA閉店) 町家調査(都市再生モデル調査)の実施 春待ち灯りの開始
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

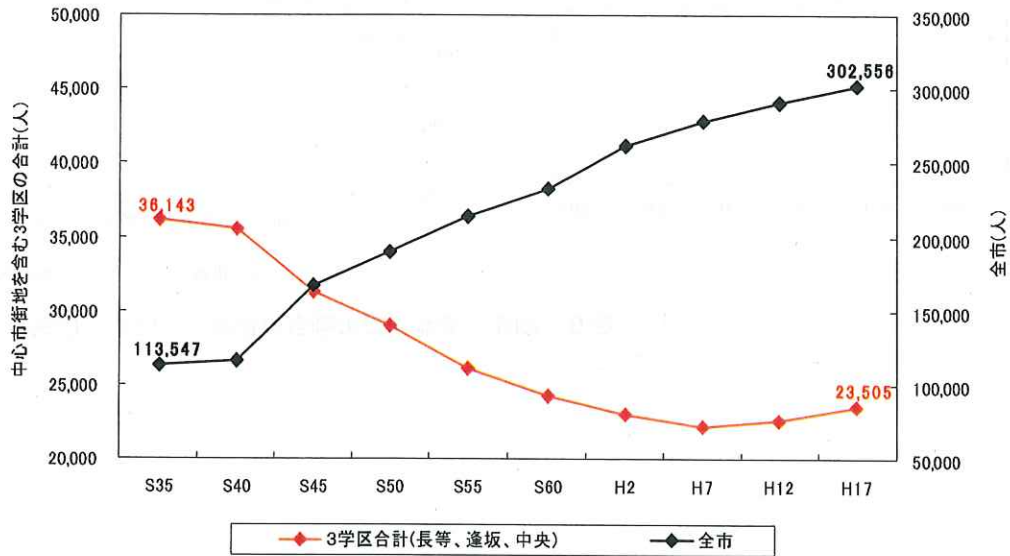
表4 大津市中心市街地の活性化に向けた主な取り組みの経緯

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。



* 中心市街地は長等、逢坂、中央学区の3つの学区に含まれる区域である。

図7 人口の推移 出典：国勢調査

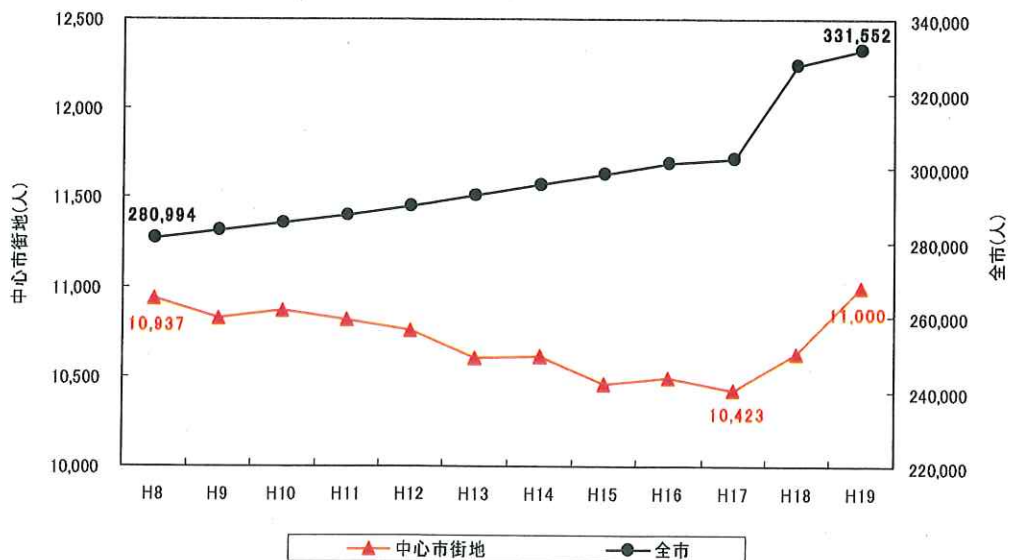


図8 人口の推移 出典：住民基本台帳

(*平成7年以前はデータなし)

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、高齢化率が 27.6% を占め、超高齢社会と言える。

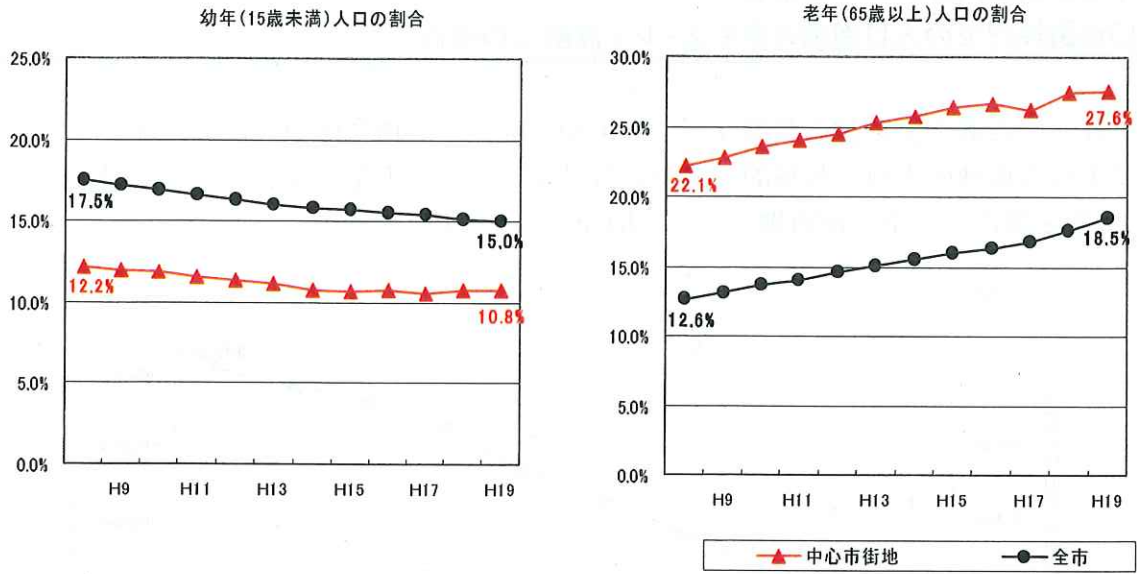


図9 幼年・老年人口の割合の推移 出典：住民基本台帳

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 21.5%の事業者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 20.8%が働いている。特に金融・保険業は市内の 50.2%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。

	市全域		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)	12,149	119,903	2,618	24,944	21.5	20.8
農林漁業	11	88	1	4	9.1	4.5
鉱業	5	24	0	0	0.0	0.0
建設業	1,234	8,571	138	1,274	11.2	14.9
製造業	695	19,548	78	511	11.2	2.6
電気・ガス・水道業	18	1,094	3	348	16.7	31.8
運輸・通信業	281	5,462	56	1,117	19.9	20.5
卸売・小売業、飲食店	4,673	33,977	1,109	6,769	23.7	19.9
金融・保険業	241	4,895	121	3,329	50.2	68.0
不動産業	617	1,857	111	432	18.0	23.3
サービス業	4,374	44,387	1,001	11,160	22.9	25.1
公務	106	5,503	43	4,172	40.6	75.8

表5 各種事業所の状況(平成13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 23.7%の事業所が集積している。

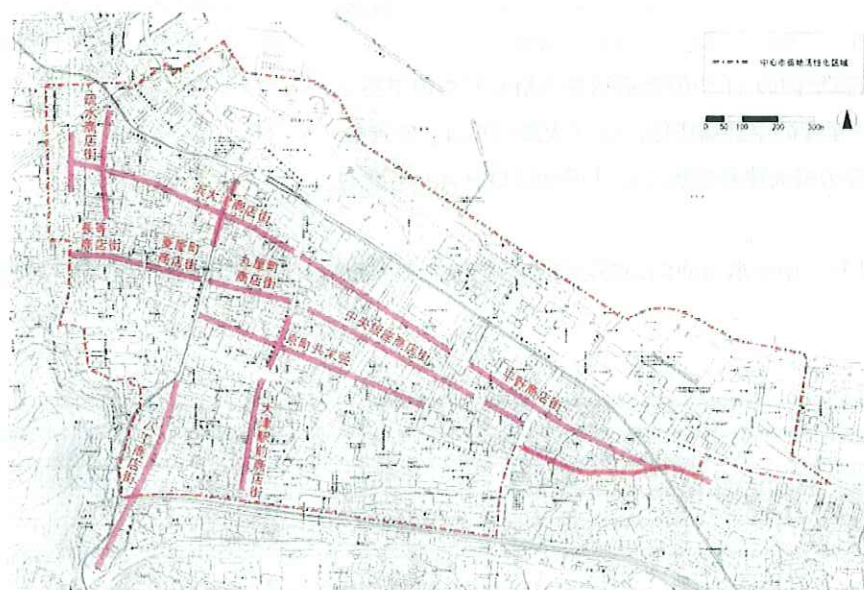


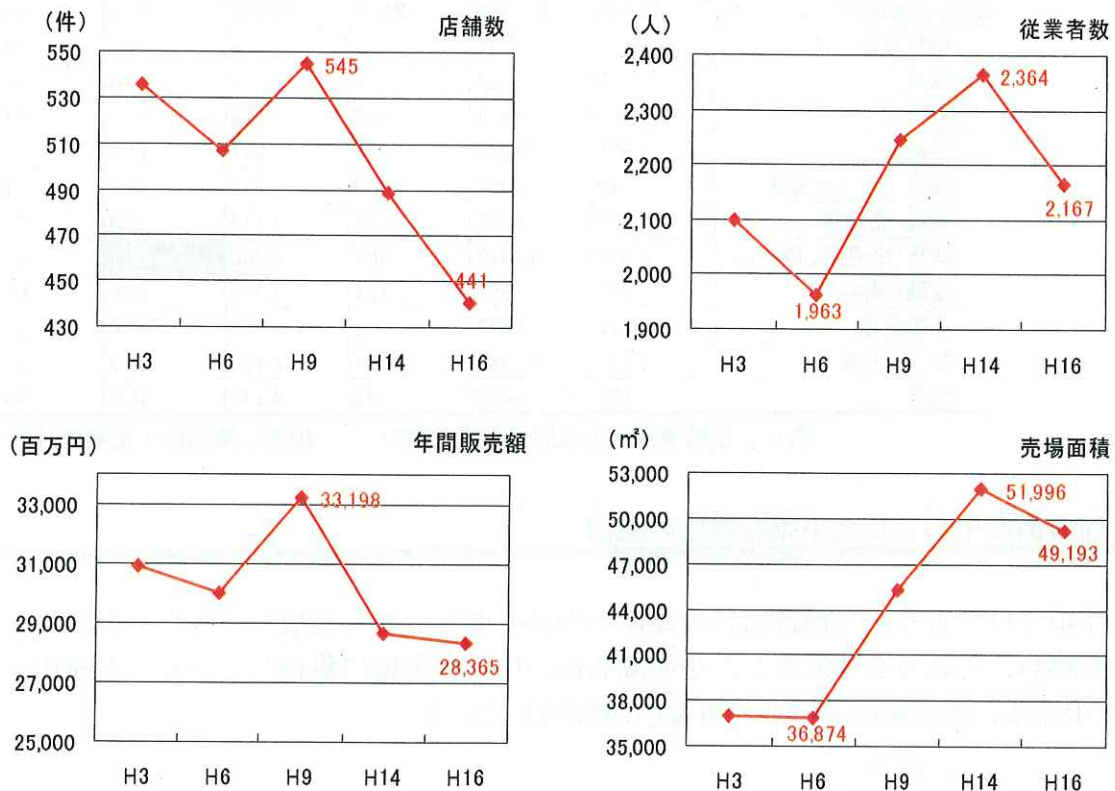
図10 商店街の分布 出典:市資料を加工して作成

●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でおり、そ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、浜大津 OPA（既に撤退）や大津パルコ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 9～16 年度の平野商店街には「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。

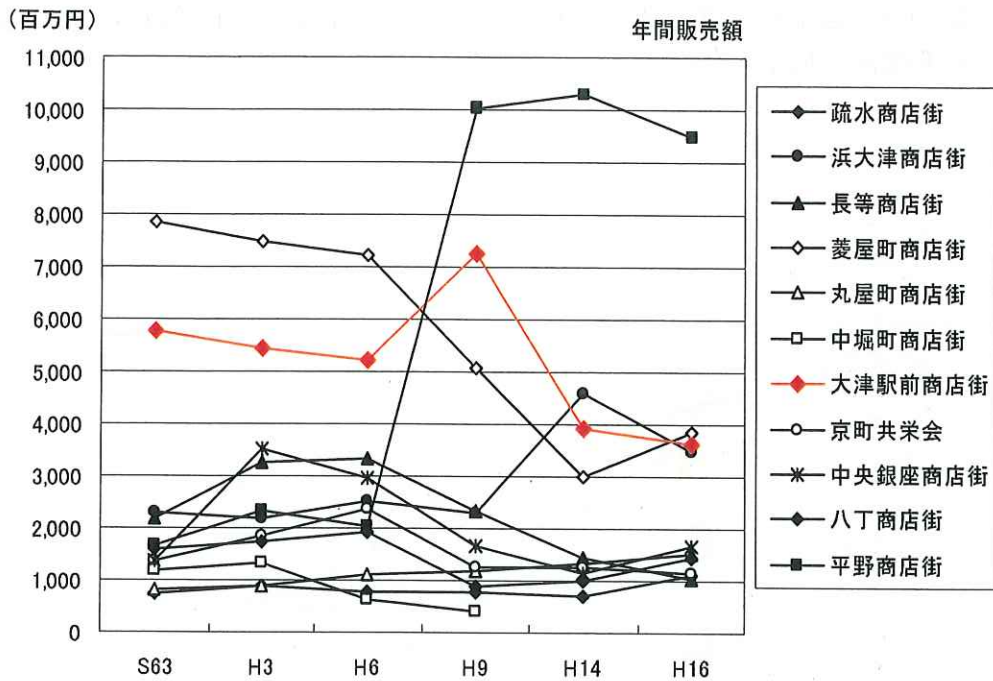
図 11 中心市街地内の商店街の店舗数・従業者数、年間販売額、売場面積の推移グラフ

出典：商業統計

	H3	H6	H9	H14	H16
店舗数	536	507	545	489	441
従業者数(人)	2,099	1,963	2,245	2,364	2,167
年間販売額(百万円)	30,890	30,042	33,198	28,680	28,365
売場面積(㎡)	37,013	36,874	45,367	51,996	49,193

表 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 9～16 年度の平野商店街には「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 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
疏水商店街	750	877	764	775	709	1,123
浜大津商店街	2,282	2,183	2,508	2,291	4,593	3,470
長等商店街	2,203	3,246	3,342	2,329	1,433	1,026
菱屋町商店街	7,859	7,500	7,210	5,079	3,015	3,861
丸屋町商店街	809	889	1,127	1,182	1,333	1,511
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
京町共栄会	1,378	1,840	2,363	1,268	1,255	1,150
中央銀座商店街	1,377	3,525	2,949	1,661	1,137	1,676
八丁商店街	1,593	1,749	1,925	897	1,004	1,426
平野商店街	1,660	2,321	2,025	10,042	10,289	9,476

表 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 6.6～24.4%程度の空き店舗率となるなど、商業機能が低下している。

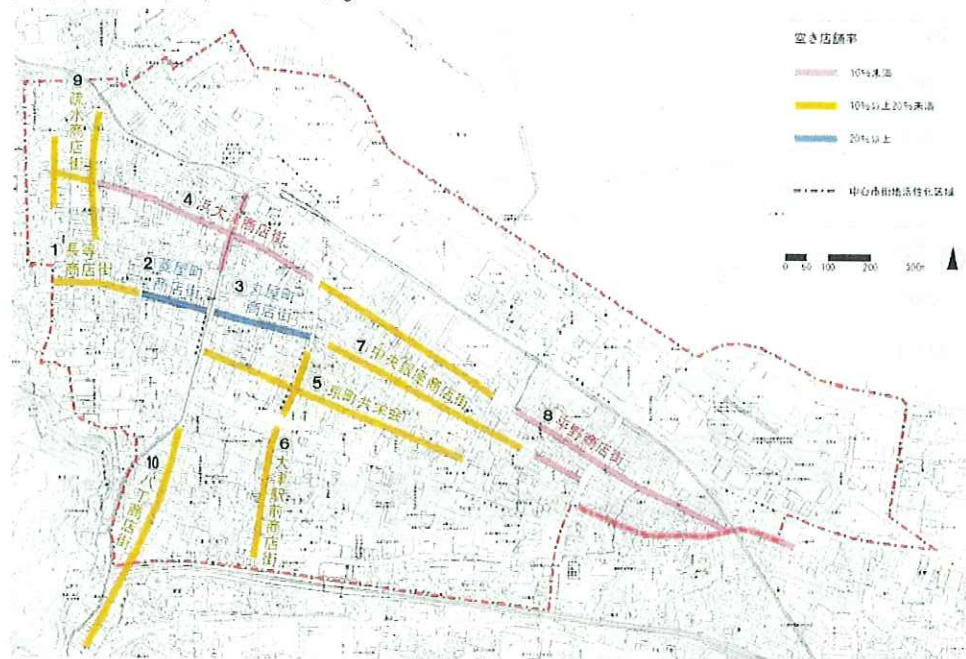


図 13 商店街の空き店舗の実態 出典：空き店舗等実態調査

商店街の名称	営業店舗数	空き店舗数	空き店舗率		店舗数
			利用可能	利用不可能	
1 長等商店街	41	10	5	5	51
	80.4%	19.6%	9.8%	9.8%	100.0%
2 菱屋町商店街	31	10	4	6	41
	75.6%	24.4%	9.8%	14.6%	100.0%
3 丸屋町商店街	33	9	4	5	42
	78.6%	21.4%	9.5%	11.9%	100.0%
4 浜大津商店街	84	6	4	2	90
	93.3%	6.7%	4.4%	2.2%	100.0%
5 京町共栄会	69	13	2	11	82
	84.1%	15.9%	2.4%	13.4%	100.0%
6 大津駅前商店街	53	6	4	2	59
	89.8%	10.2%	6.8%	3.4%	100.0%
7 中央銀座商店街	105	13	9	4	118
	89.0%	11.0%	7.6%	3.4%	100.0%
8 平野商店街	57	4	1	3	61
	93.4%	6.6%	1.6%	4.9%	100.0%
9 疏水商店街	52	10	6	4	62
	83.9%	16.1%	9.7%	6.5%	100.0%
10 八丁商店街	49	6	3	3	55
	89.1%	10.9%	5.5%	5.5%	100.0%
計	574	87	42	45	661
	86.8%	13.2%	6.4%	6.8%	100.0%

* 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

* 県による平成 18 年度商店街空き店舗等実態調査（H18.9）に加え、対象を拡大し、調査を実施（H18.12）

表 8 商店街の空き店舗の実態 出典：空き店舗等実態調査

●歩行者・自転車通行量

○中心市街地の歩行者数の減少

中心市街地内での歩行者動向調査において、整備の進む浜大津の大規模小売店舗周辺で歩行者増加が見られるが、商店街の歩行者は大きく減少しており、まちなかを回遊する買い物客、観光客がほとんど見られない状態となっている。

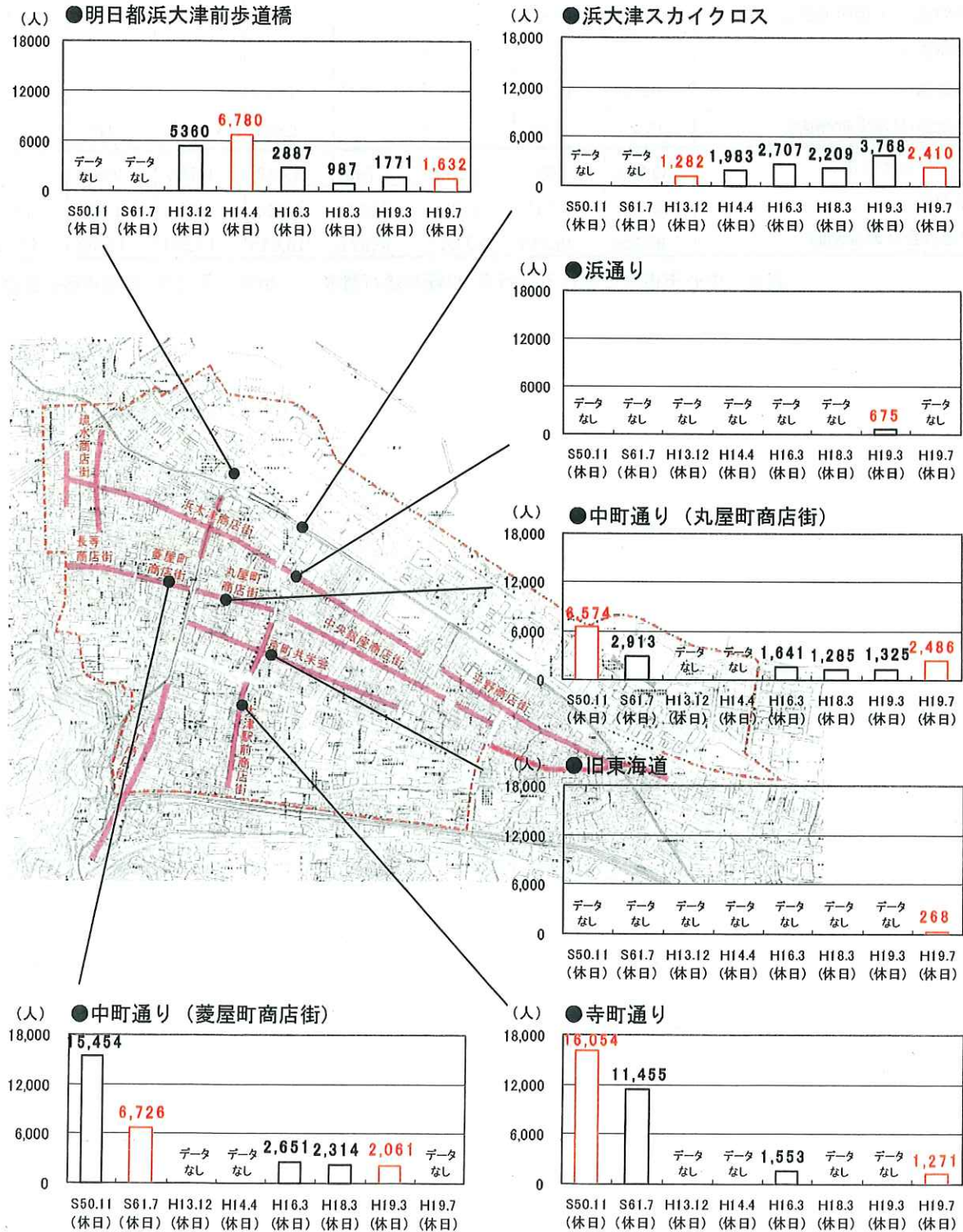


図 14 中心市街地における歩行者・自転車通行量グラフ 出典：歩行者・自転車通行量調査

	S50.11 (休日)	S61.7 (休日)	H13.12 (休日)	H14.4 (休日)	H16.3 (休日)	H18.3 (休日)	H19.3 (休日)	H19.7 (休日)
明日都浜大津前歩道橋	-	-	5,360	6,780	2,887	987	1,771	1,632
浜大津スカイクロス	-	-	1,282	1,983	2,707	2,209	3,768	2,410
浜通り	-	-	-	-	-	-	675	-
中町通り(丸屋町商店街)	6,574	2,913	-	-	1,641	1,285	1,325	2,486
旧東海道	-	-	-	-	-	-	-	268
寺町通り	16,054	11,455	-	-	1,553	-	-	1,271
中町通り(菱屋町商店街)	15,454	6,726	-	-	2,651	2,314	2,061	-
上記地点の合計	38,082	21,094	6,642	8,763	11,439	6,795	9,600	8,067
平均値	12,694	7,031	3,321	4,382	2,288	1,699	1,920	1,613
7地点合計の推測値	88,858	49,219	23,247	30,671	16,015	11,891	13,440	11,294

表9 中心市街地における歩行者・自転車通行量表 出典：歩行者・自転車通行量調査

●大規模小売店舗の立地状況

○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圈構造となっている。

また、浜大津明日都に大型家電量販店のコジマが出店するなど中心市街地内での動きもみられているが、総じて立地しやすい郊外に集中している。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圈構造となっている。

	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	石山ショッピングセンター	松原町13-15	8159㎡	S45.09	9:00	21:00	総合小売
2	平和堂大津駅前店	春日町1-16	7827㎡	S49.11	9:00	21:00	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	グルメシティ近畿瀬田店	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	シーダー21	唐崎3-1-10	1499㎡	S53.07	-	19:00	食品中心
7	堅田ショッピングセンター	本堅田5-20-10	9196㎡	S53.07	9:00	22:00	総合小売
8	オークホームینگ 南郷プラザ	南郷2-1-1	1050㎡	S56.01	-	19:00	食品中心
9	和邇駅前ショッピングセンター	和邇中浜432	7565㎡	S59.09	9:00	21:00	総合小売
10	平和堂瀬田店	月輪1-487	11711㎡	S62.02	9:00	21:00	総合小売
11	アヤハテイ堅田店	衣川1-36-7	2640㎡	S62.03	-	19:00	HC*
12	アヤハテイ瀬田店	玉野浦1-1	8138㎡	S63.03	9:30	22:00	HC*
13	近新堅田店	本堅田3-12-39	1089㎡	H01.09	10:00	19:00	家具
14	久大家具	本堅田4-21-1	1396㎡	H02.03	-	20:00	家具
15	レクモール坂本店	坂本7-24-1	10633㎡	H05.05	9:00	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	平和堂唐崎店	見世2-11-35	1800㎡	H07.09	9:00	22:00	総合小売
18	アヤハテイ大津店	におの浜1-1-13	4818㎡	H07.10	9:30	19:30	HC*
19	フレントマート雄琴駅前店	雄琴北2-2-10	1344㎡	H07.12	9:00	22:00	食品中心
20	平和堂石山寺辺店	石山寺4-14-1	2533㎡	H08.04	9:00	22:00	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	西大津ショッピングセンター	皇子が丘3-11-1	23172㎡	H08.11	9:00	23:00	総合小売
23	堅田プライスプラザ	真野2-29	5492㎡	H09.06	10:00	0:00	電化製品他
24	におの浜ショッピングプラザ	におの浜3-1-52	2329㎡	H09.06	24時間	24時間	食品中心
25	ミスタージョン堅田店	今堅田2-35	2860㎡	H10.09	9:30	20:00	HC*
26	エバーグリーン大津	大將軍1-785	5000㎡	H13.01	-	20:00	電化製品他
27	平和堂膳所店	中庄二丁目字西田791他	1550㎡	H15.09	9:00	22:00	食品中心
28	アヤハテイ西大津店	見世1-12-20	2378㎡	H15.11	9:30	19:30	HC*
29	レイクサイドガーデン	菅野浦3304-19他	7421㎡	H16.11	10:00	23:00	運動用具他
30	ナフコ滋賀大津店	玉野浦2392-4	9190㎡	H17.11	7:00	21:00	HC*、家具
31	大津真野複合商業施設	真野5-22-2他	2185㎡	H17.07	9:00	23:00	複合施設
32	スーパーセンターイズミヤ堅田店	今堅田3-11-1	13300㎡	H17.12	9:00	0:00	総合小売
33	ヤマダ電機テックランド大津店	今堅田3-8	4983㎡	H19.03	10:00	22:00	電化製品
34	明日都浜大津	浜大津4	1520㎡	H18.12	9:00	21:00	電化製品

*「HC」は「ホームセンター」

表10 大規模小売店舗一覧(1,000㎡超)平成19年7月19日現在

出典:市資料

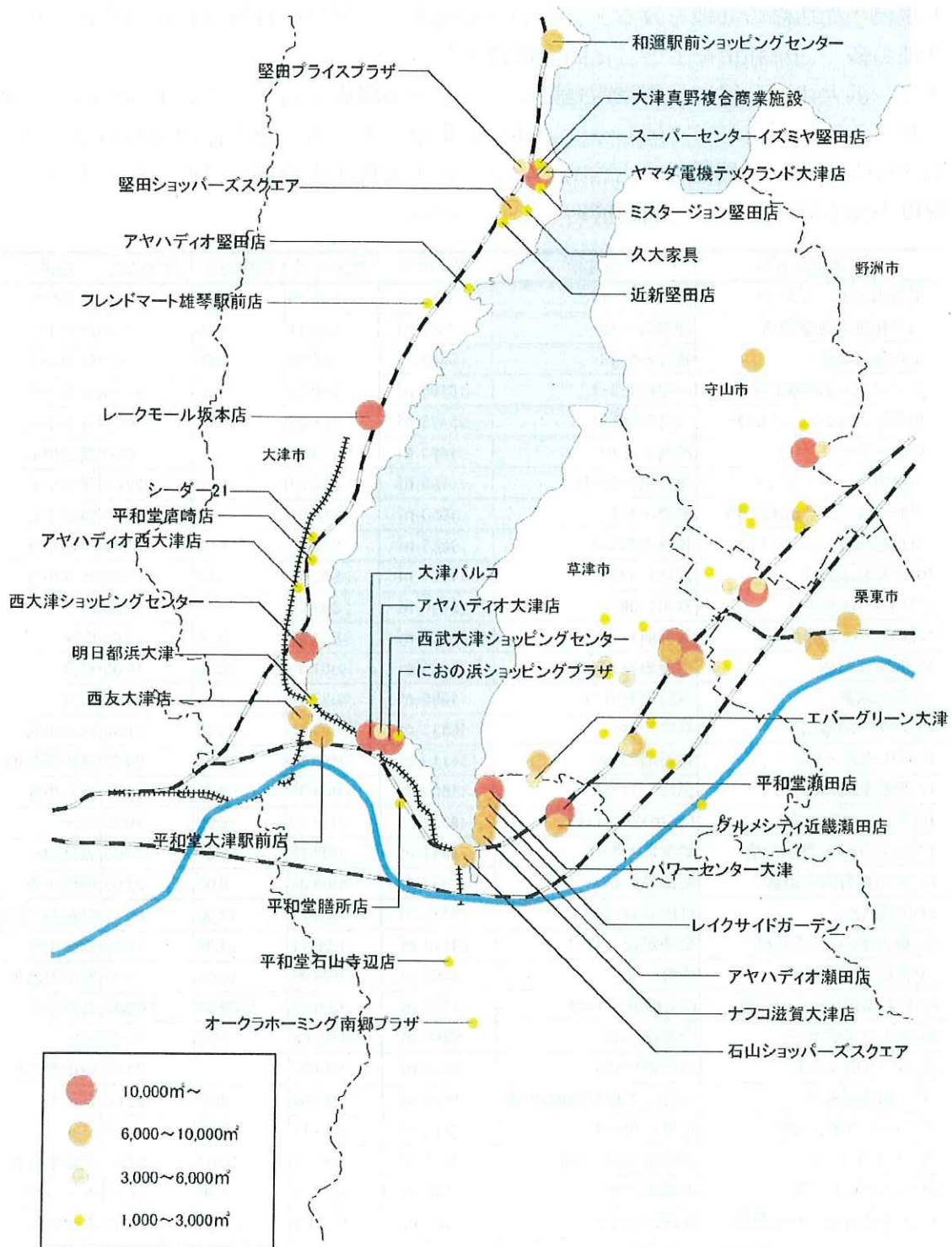


図 15 大規模小売店舗の立地 平成 19 年 7 月 19 日現在 出典：市資料を加工して作成

●観光客入込数

○中心市街地を訪れる観光客の減少

観光面においては、市全体として観光客の減少傾向にあるとともに、中心市街地内を含む浜大津地区、琵琶湖湖岸地区を訪れる人も減少傾向にある。坂本地区、雄琴地区などは世界遺産に指定された影響のある地区であり、近年観光客の増加がみられる。

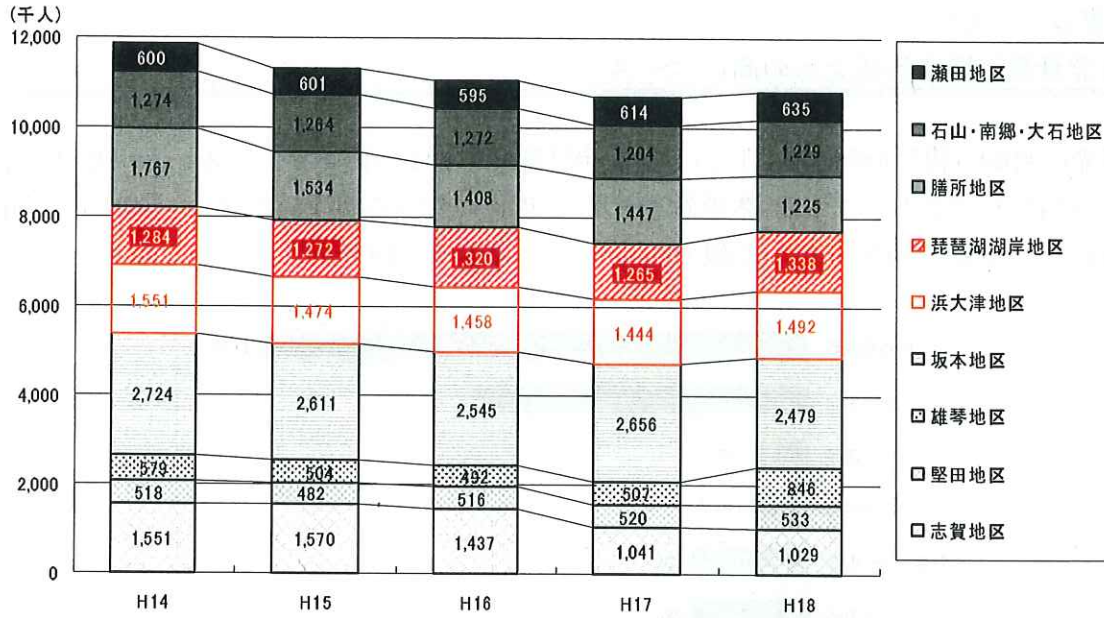


図 16 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑

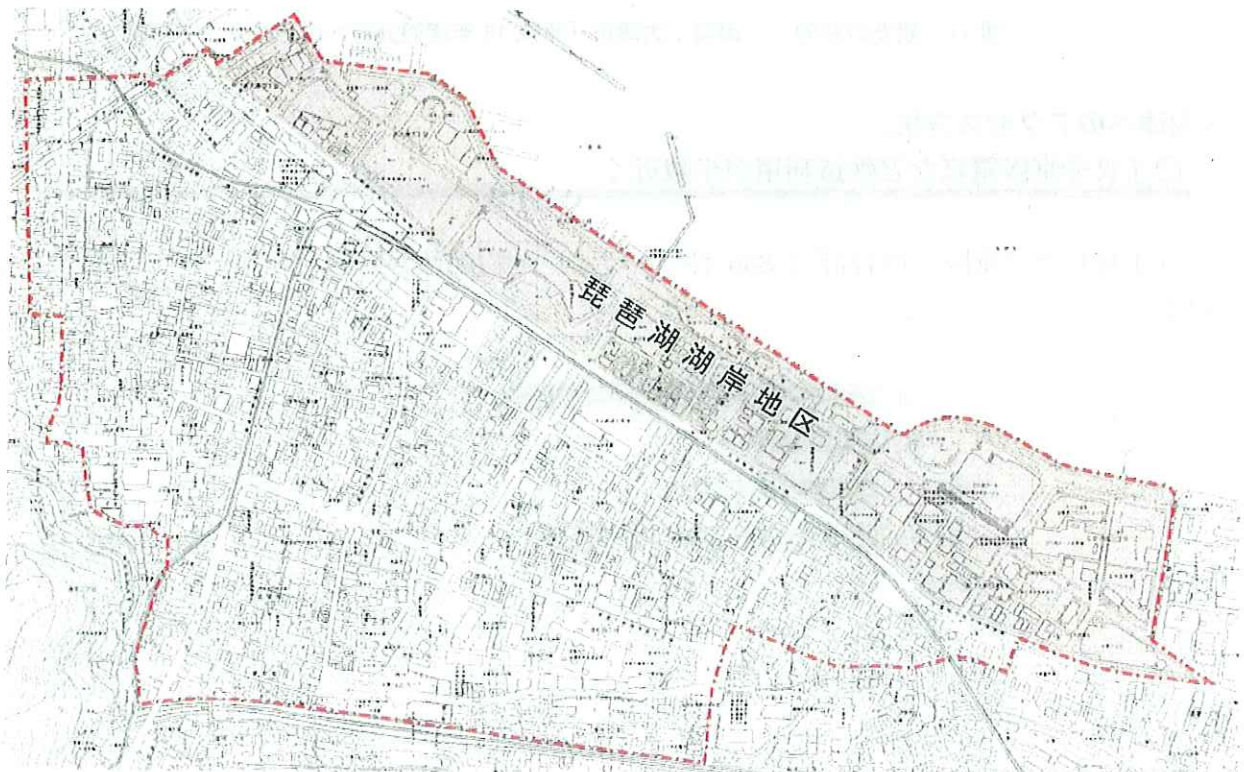


図 17 琵琶湖湖岸地区区域図

●観光客へのアンケート調査

<調査の概要>

- ・調査期間：平成18年11月1日から11月30日
- ・調査対象：観光客にアンケート票を配布し面接・自記入法による調査
- ・調査地域：観光案内所等7箇所 ・総回答数：1,821件

<観光客のニーズ>

○自然景観に関する観光への高いニーズ

「観光の目的（複数回答）」において「自然景観類」1049件（57%）、次いで「歴史文化」635件（34%）であり、特に自然景観を目的に来街している観光客が多く、本市中心市街地の特長である琵琶湖を生かした観光についての潜在力が伺える。

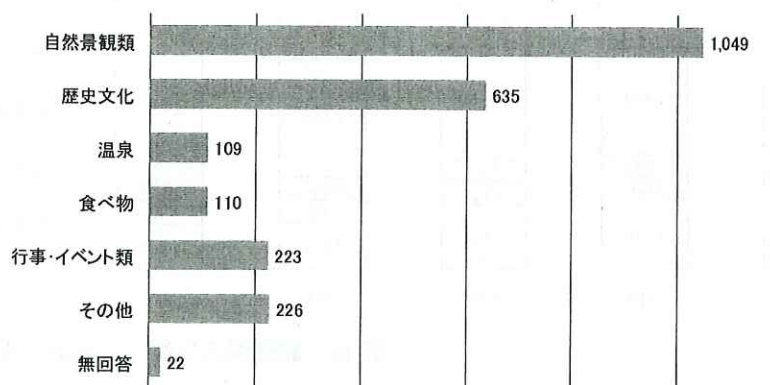


図17 観光の目的 出典：大津市「平成18年度観光客へのアンケート調査」

<大津へのアクセス方法>

○JRや京阪電車など鉄道利用が半数近く

「JR」と「京阪」の合計は886件（48.7%）と約半数が鉄道を利用してアクセスしている。

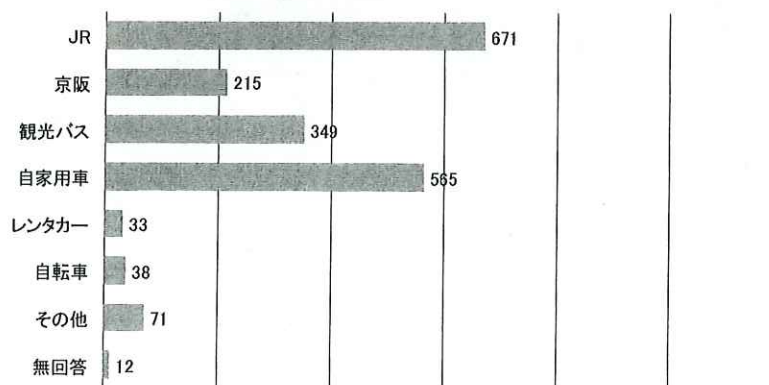


図17 大津へのアクセス方法 出典：大津市「平成18年度観光客へのアンケート調査」

④土地利用に関する現状分析

●地価公示の推移

○中心市街地の地下の下落

中心市街地の地価は下落を続けており、最近下げ止まりの兆しが見え始めている。

単位 千円/㎡(%)

	H15	H16	H17	H18	H19
大津5-5	265 (84.1)	250 (94.3)	248 (99.2)	270 (108.9)	330 (122.2)
大津5-6	170 (84.6)	160 (94.1)	157 (98.1)	163 (103.8)	177 (108.6)
大津5-7	139 (86.9)	130 (93.5)	126 (96.9)	128 (101.6)	138 (107.8)
大津5-8	129 (87.8)	117 (90.7)	112 (95.7)	114 (101.8)	120 (105.3)
大津5-9	207 (83.5)	195 (94.2)	184 (94.4)	195 (106.0)	210 (107.7)
大津5-10	120 (87.0)	112 (93.3)	107 (95.5)	111 (103.7)	122 (109.9)
大津5-13	175 (85.4)	158 (90.3)	154 (97.5)	164 (106.5)	180 (109.8)
大津5-17	169 (87.1)	155 (91.7)	150 (96.8)	159 (106.0)	175 (110.1)
大津5-20	120 (85.7)	115 (95.8)	113 (98.3)	121 (107.1)	135 (111.6)

()内は前年比

表 11 地価公示の推移 出典：都道府県地価調査

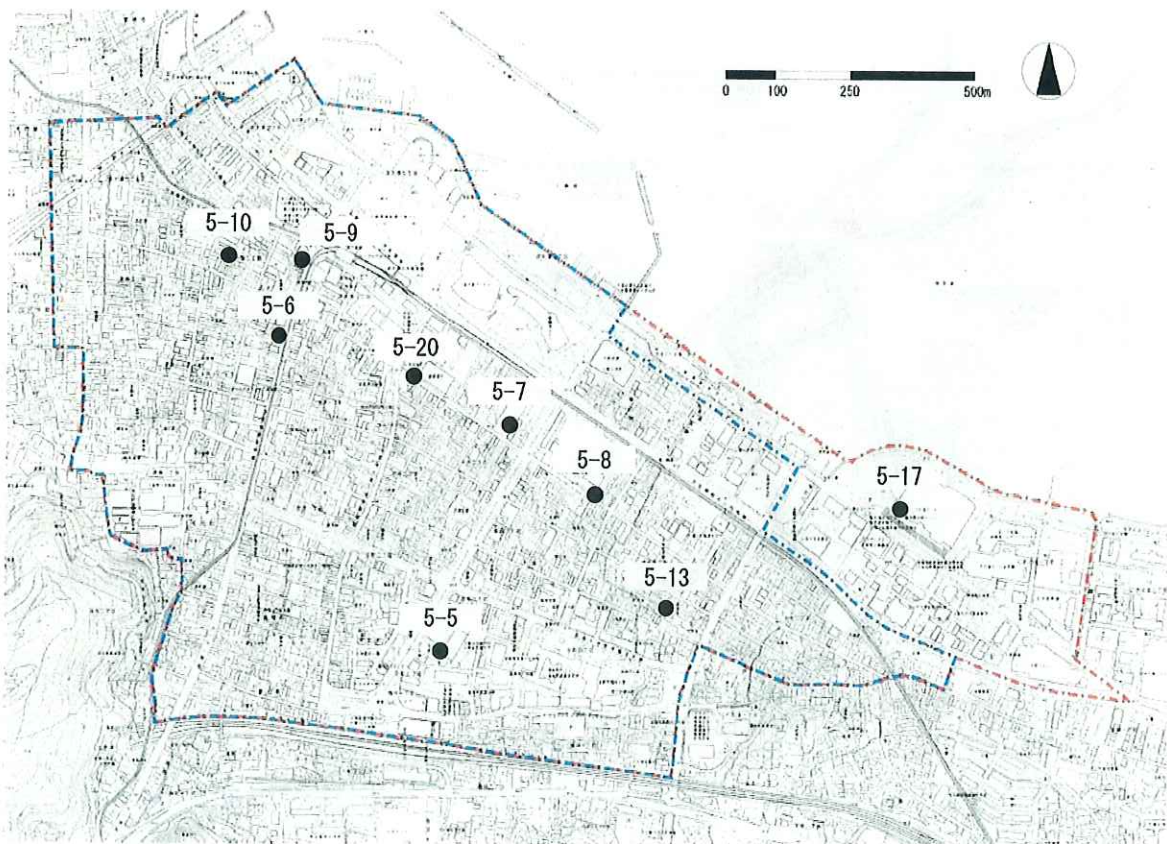


図 19 地価公示基準地 出典：都道府県地価調査

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

中心市街地に入り入れるバス路線は3社6路線あり、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。このため、近年は、日本赤十字病院・大津市民病院・滋賀病院の3つの病院を小型ノンステップバスで結ぶ三病院線の開設や全路線で京阪浜大津とJR大津駅間の乗車運賃を100円とする取り組みなど利用者の利便性を高める新たな取り組みが行われている。

鉄道については、JR東海道本線JR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4駅（三井寺駅、京阪浜大津駅、島の関駅、石場駅）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現在8つ整備されてが、上述のように鉄道交通に恵まれているため、大津駅北口駐車場、びわ湖ホール駐車場を除き、比較的低い利用率となっている。

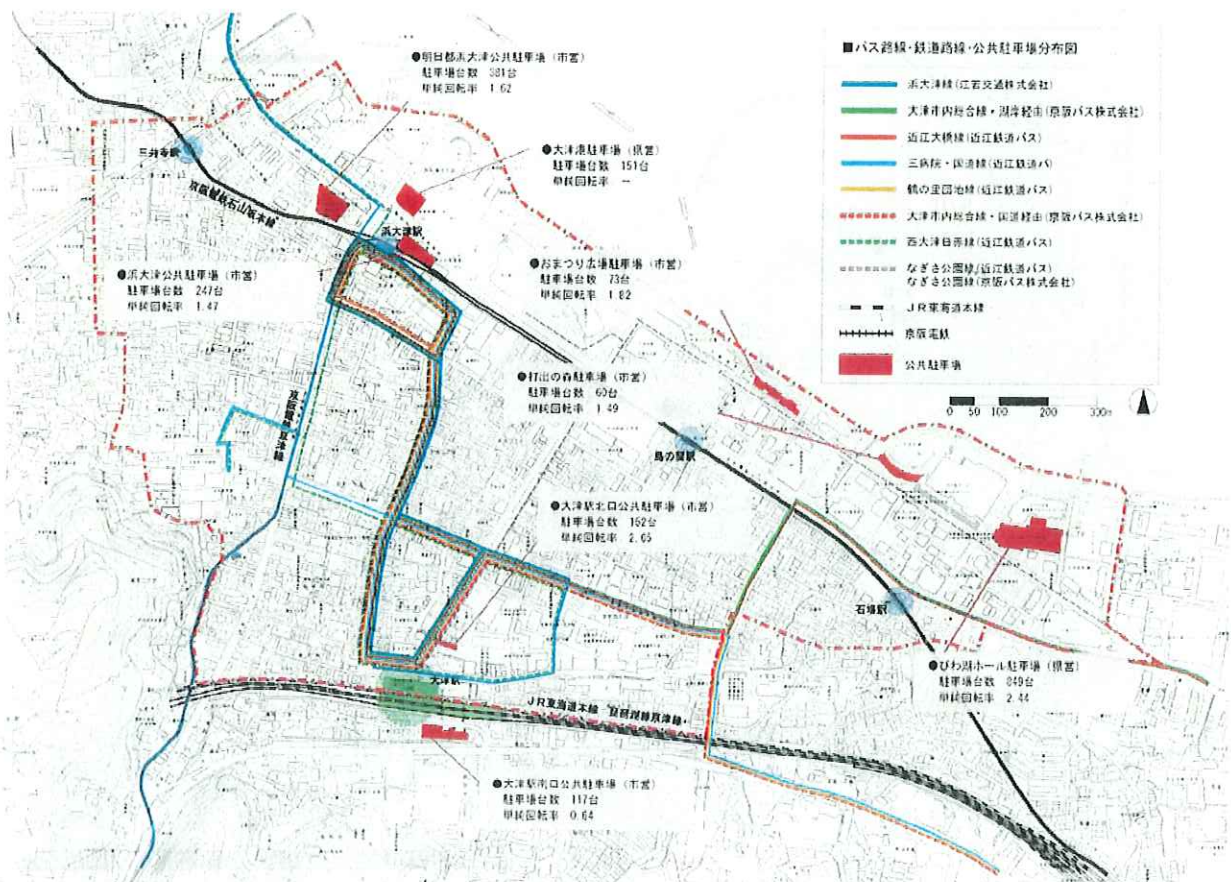


図20 バス路線・鉄道路線・公共駐車場分布図

● 鉄道の利用者数

○ 公共交通機関の利用者数の減少

● 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減少傾向にある。

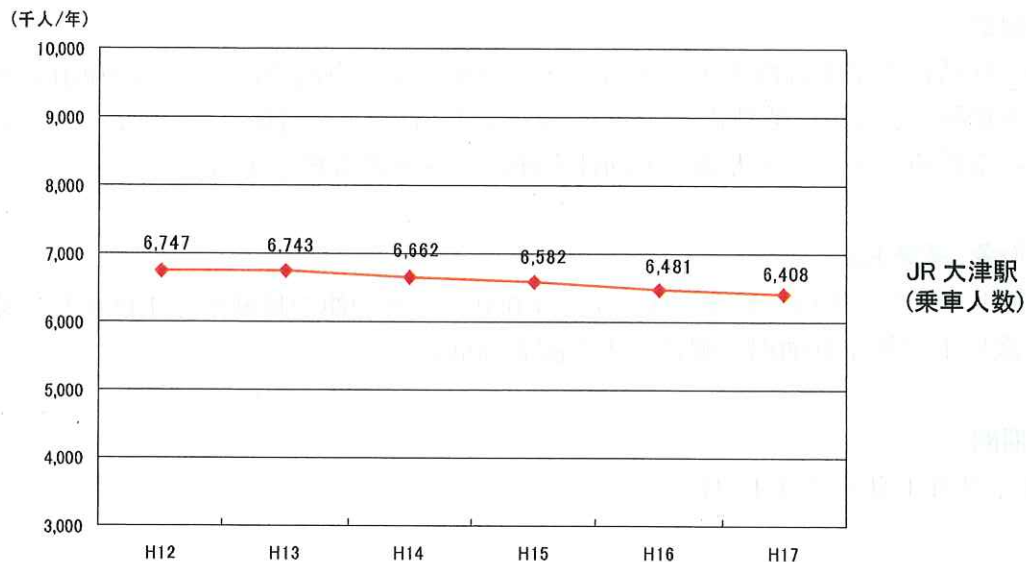


図 21 中心市街地内JR大津駅の乗車人数の推移 出典：大津市統計年鑑

● 京阪電車浜大津駅の乗降人数の推移

中心市街地の活性化イベントや明日都浜大津の再生を始めとした近年の取り組みにより、若干の増加が見られるものの、平成12年から17年までの5年間で1,000人以上(18%以上)減少している。

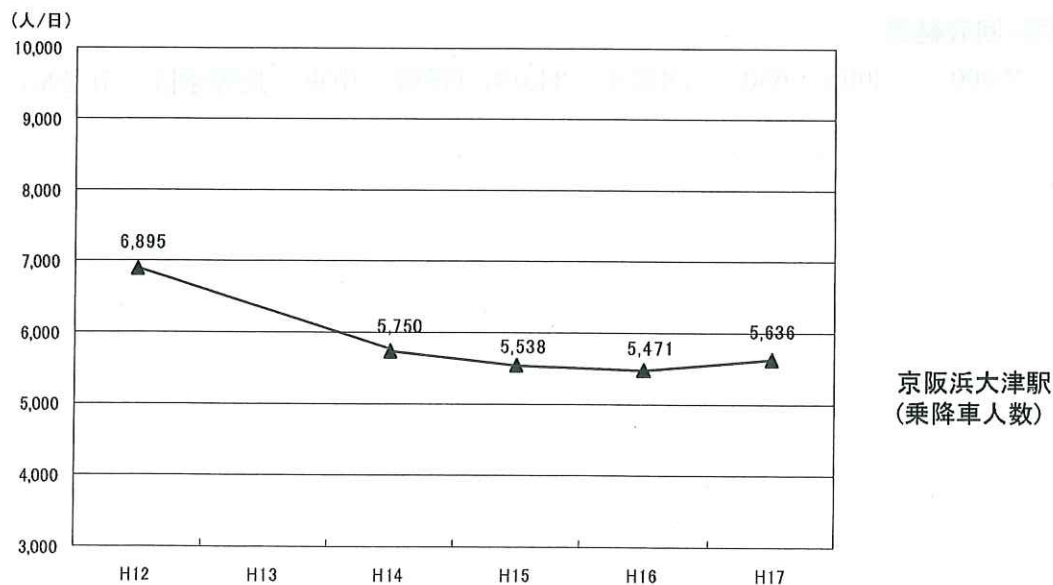


図 22 中心市街地内京阪浜大津駅の乗降人数の推移 出典：京阪旅客流動調査結果

(3) 地域住民等のニーズ把握

中心市街地活性化基本計画を策定する上で、市民の中心市街地についての利用実態およびニーズを把握し、今後の活性化・まちづくりのあり方について聞くことによって、市民からみた中心市街地のとるべき方策の方向性を検討する基礎資料とするため、アンケートを実施した。

1) 調査目的

中心市街地活性化基本計画を策定する上で、市民の中心市街地についての利用実態およびニーズを把握し、今後の活性化・まちづくりのあり方について聞くことによって、市民からみた中心市街地のとるべき方策の方向性を検討する基礎資料とする。

2) 調査対象・調査方法

中心市街地（中央、逢坂、長等学区）から1,000人、その他の地域から1,000人を対象として、18歳以上で無作為抽出。郵送により配布・回収。

3) 調査期間

平成19年8月1日～8月17日

4) 調査項目

- ① 公共・公益施設等について
- ② 暮らし・福祉・教育等について
- ③ 商業について
- ④ 将来のまちのイメージ等について
- ⑤ 回答者の属性について

5) 配票・回収結果

配票：2,000 回収：680 回収率：34.0%（逢坂、中央、長等学区：51.2%）

6) 調査結果

①今後充実・改善すべき公共・公益施設や文化・サービス機能（複数回答）

○駅周辺の整備や公園、広場などの休憩スペースが求められている

今後充実・改善すべき公共・公益施設や文化・サービス機能については、「京阪浜大津駅及びJR大津駅と駅周辺」が48.4%と最も多く、続いて「公園・広場・緑地」が35.3%、「公衆トイレや休憩スペース」が31.8%、「保健・スポーツ・健康施設」が25.9%となっている。



②改善の必要な交通整備（複数回答）

○駐車場の整備の改善が求められている

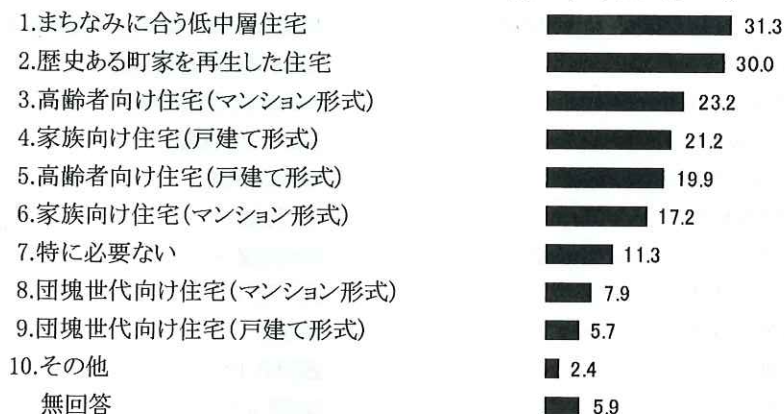
改善の必要な交通整備については、「駐車場の整備」が40.4%と最も多く、続いて「京阪及びJRの鉄道利用促進」が32.8%、「歩行者空間整備」が31.6%、「道路・交通のバリアフリー化」が31.3%、「自動車の円滑な通行のための道路整備」が29.6%となっており、交通に関する関心の高さがうかがえる。



③必要とされる住宅の種類（複数回答）

○まちなみに合う低中層住宅や歴史ある町家の再生が必要

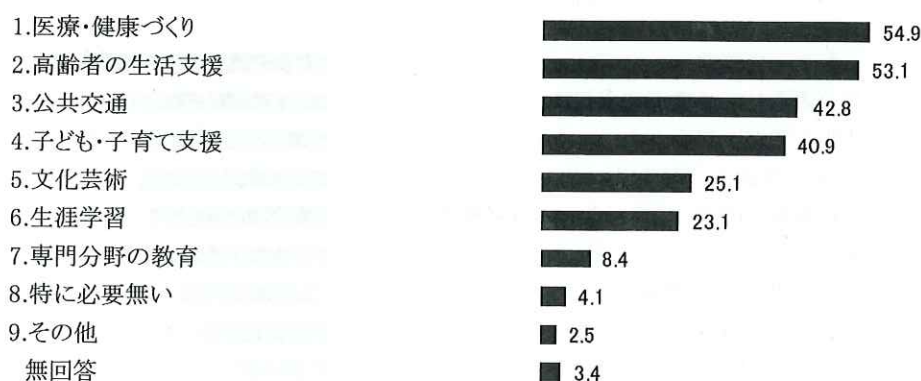
中心市街地に求める住宅については、「まちなみに合う低中層住宅」が31.3%、「歴史ある町家を再生した住宅」が30.0%と多い。「家族向け住宅」では戸建て形式が21.2%、マンション形式が17.2%と戸建て形式の方が多いのに対比、「高齢者向け住宅」ではマンション形式が23.2%、戸建て形式が19.9%とマンション形式の方が多。



④充実すべき施設・機能（複数回答）

○医療・健康、高齢者の生活支援の充実が必要

中心市街地に充実させるべき施設・機能については、「医療・健康づくり」が54.9%、「高齢者の生活支援」が53.1%と多い。続いて「公共交通」が42.8%、「子ども・子育て支援」が40.9%となっている。



⑤ 中心市街地店舗の満足度（複数回答）

○ 親しみやすさは感じているが、全体的に低い

中心市街地にある店や商店街のよいと感じるところについては、「親しみやすさがある」が32.1%と最も多い。「無回答」が20.1%と多く、また全体的に低い回答率となっており、現在の中心市街地の店や商店街に対しての満足度が低いことがうかがえる。



⑥大型店の満足度

○品揃えの豊富さ、駐車場の充実が支持を得ている

大型店についての印象については、「品揃えの種類・量が豊富」が57.2%と最も多く、続いて、「駐車場等が充実している」が50.3%、「営業時間が長く便利」が47.5%、「欲しいものが選びやすい」が33.7%、「明るい感じ」が31.6%、「特売やセールがあつてよい」が31.2%となっている。中心市街地にあるお店や商店街に比べて相対的に満足度が高い。



⑦充実すべき店舗の種類（複数回答）

○まちなみを彩るお店が望まれている

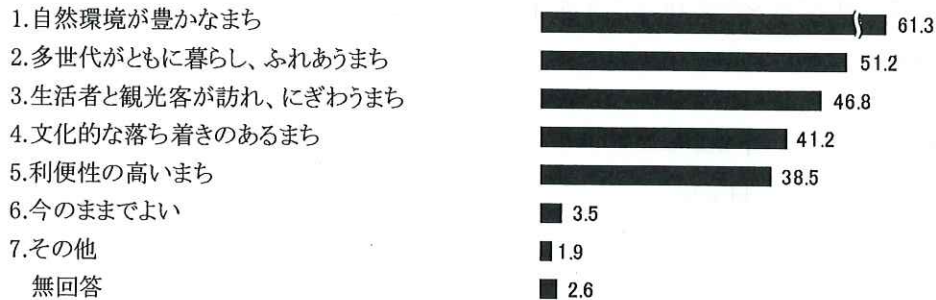
まちなかに充実すべき店舗については、「まちなみを彩るお店」が48.8%と最も多い。続いて、「生活の質向上を提案するお店」が22.2%、「文化・芸術にふれることができる店」が19.7%、「より豊かな生活を提案するお店」が19.0%となっている。



⑧将来のイメージ（複数回答）

○自然環境が豊かにあり、多世代で住み続けられる、にぎわいのあるまち

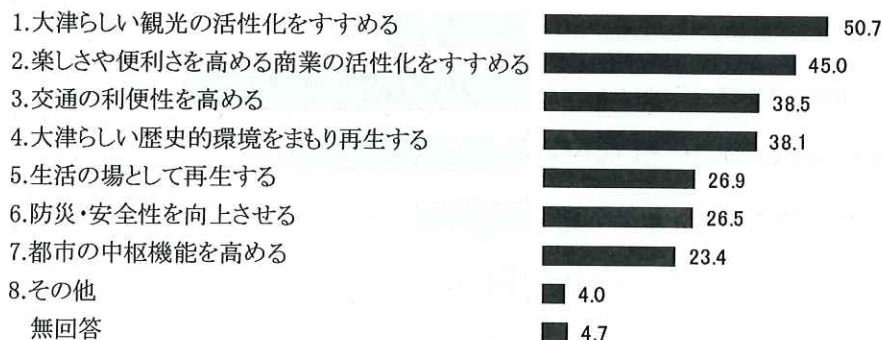
今後進めるまちづくりの将来イメージについては、「自然環境が豊かなまち」が 61.3%、「多世代がともに暮らし、ふれあうまち」が 51.2%、「生活者と観光客が訪れ、にぎわうまち」が 46.8%、「文化的な落ち着きのあるまち」が 41.2%、「利便性の高いまち」が 38.5%となっている。「今のままでよい」は 3.5%と今よりもよいまちへのイメージを持っている。



⑨重点的に進めるべき事業（複数回答）

○大津らしい観光の活性化、楽しみのある商業の活性化

中心市街地の活性化で重点的に実施する計画としては、「大津らしい観光の活性化をすすめる」が 50.7%、「楽しさや便利さを高める商業の活性化をすすめる」が 45.0%、「交通の利便性を高める」が 38.5%、「大津らしい歴史的環境をまもり再生する」が 38.1%となっている。



(4)大津市総合計画策定に向けての市民調査

<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

・ 配布・回収方法

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

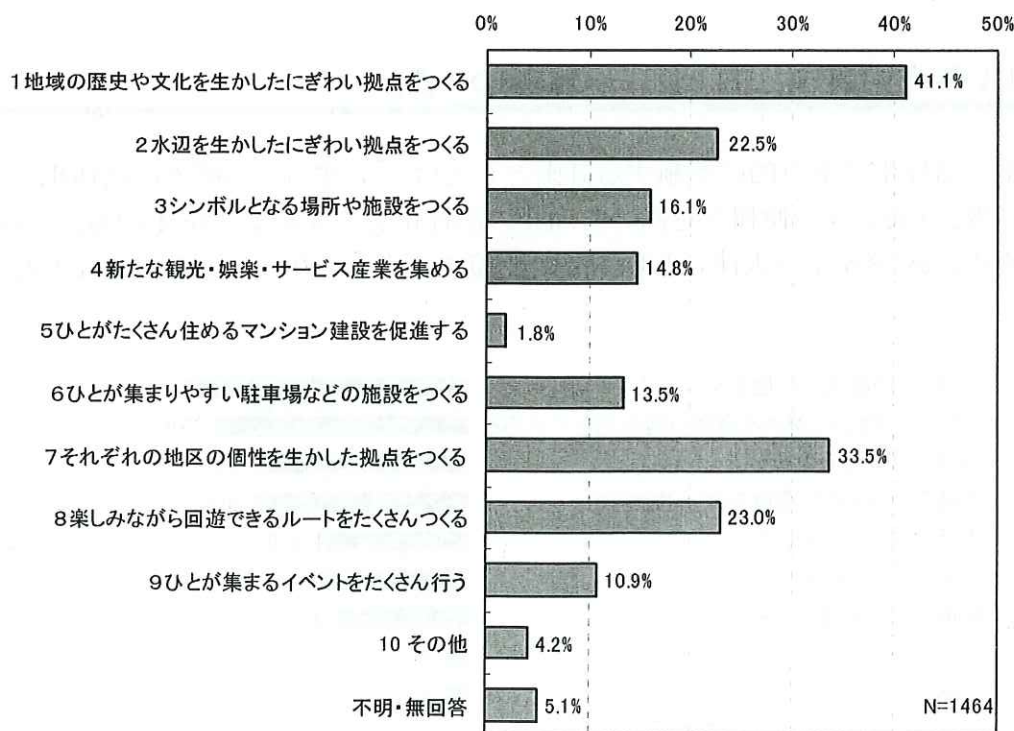
配布数 3,000件

回収数 1,464件

回収率 48.8%

●まちなぎわい創出のための手法

○地域の歴史と文化、琵琶湖を活かしたにぎわい創出への期待



(5)大津市の景観づくりに関するアンケート調査

<調査の概要>

・調査の対象及び人数

大津市に在住する18歳以上2,000人を全市一括無作為抽出

・配布・回収方法

郵送により、調査票の配布回収

・調査期間14年10月29日～平成14年11月12日(

・回収状況

配布数 2,000件

有効回収数 724件

回収率 36.2%

●最も大津らしいと感じる景観

○琵琶湖・湖岸が最も大津らしい景観として意識されている

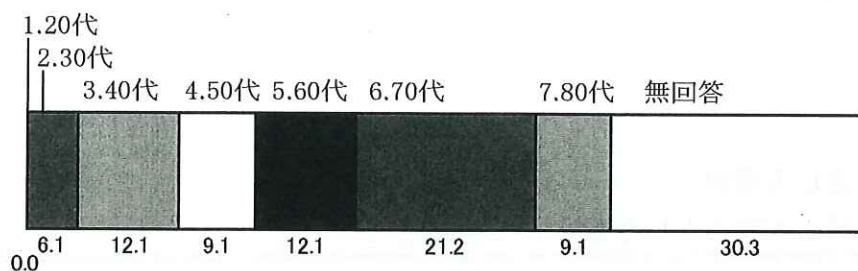


(6) 商業者の意識調査

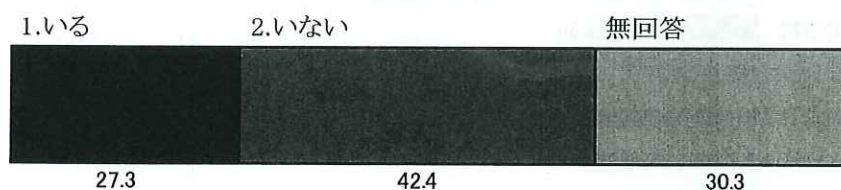
中心市街地の玄関口となる大津駅前商店街の店主の意識及び現状を把握するためアンケートを実施した。

- ・ 調査期間：平成 19 年 7 月 2 日～平成 19 年 7 月 10 日
- ・ 調査方式：配票調査法
- ・ 回収状況：86.8%（53 件中 46 件が回答）

1. 店主の年齢について

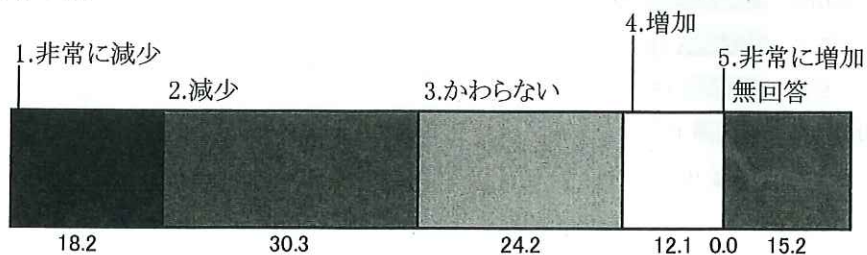


2. 後継者の有無について

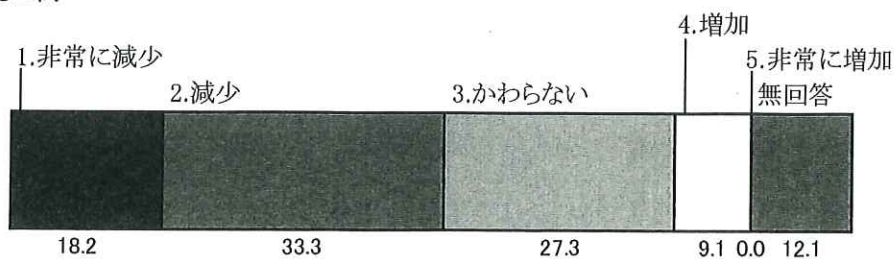


3. お店の経営状況について

●お客の数



●売上高

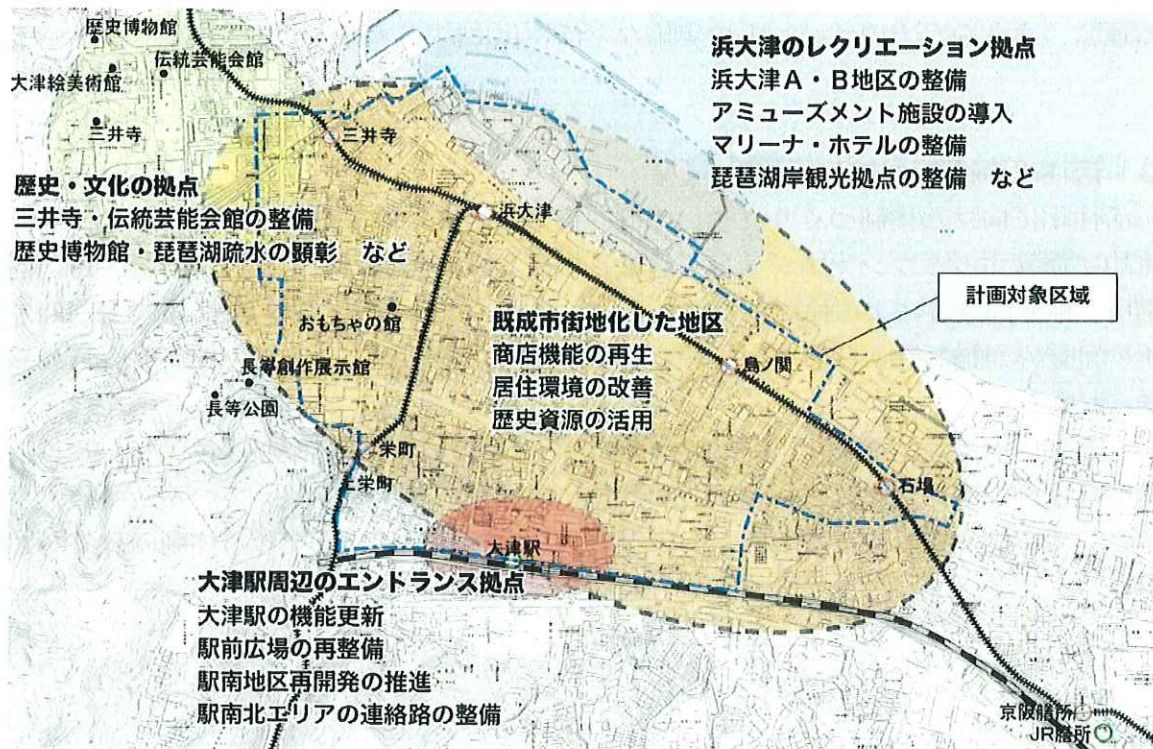


(7)旧基本計画の評価

平成12年1月に策定した大津市中心市街地活性化基本計画（以下、旧基本計画）は、「商業機能の再生」「居住環境の改善」「歴史・文化資源の活用」の3つをまちづくりの目標に掲げ、その実現のために「市街地の整備改善」「商業等の活性化」の2分野において重点的に活性化事業を展開する計画としている。

旧基本計画においては、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し、これらの核をつなぎ合わせて一体的な活性化により各種事業を展開する計画となっていた。しかし、その成果は十分とは言えず、また、全市的な波及効果を引き起こすまでには至っていない。ここでは、旧基本計画の評価・分析を行ない、成果や課題を整理することにより、新たな中心市街地活性化の方向性を見出すこととする。

図23 旧基本計画におけるまちづくりの考え方



1) 市街地の整備改善事業

市街地の整備改善に関する36事業のうち実施済みが5事業、一部実施が5事業、未実施26事業となっており、実施率は27.8%である。

中心市街地における定住人口の増加促進を図るべく「中心市街地住宅供給事業」を展開するとともに、都市計画道路（馬場皇子が丘線・寺町通湖岸線・浜大津湖岸線）を整備し、生活環境の向上に大きく寄与している。また、JR大津駅前広場整備によって公共交通機能が高まり、今後実施を予定しているJR大津駅西地区市街地再開発事業、大津駅西第一土地区画整理事業等とあわせて駅前の拠点機能の強化を推進していく必要がある。また、公民協働による地域資源を生かした集客力のあるイベント事業を展開しており、まちづく

りへの市民参加の気運づくりに繋がっている。

一方で、東海道や大津百町として栄え、今も多く分布する町家の空き家化が進んでおり、今後は大津らしい歴史的なまちなみを継承するためにも、町家の積極的な保存・活用やまちなみ環境整備等、大津らしい景観形成に寄与する事業展開が求められる。また、琵琶湖という固有の観光・景観・環境資源を有しながら、それを戦略的に活用されていないことから、今後は、大津駅前から琵琶湖までの回遊性を創出する仕組みが求められる。

2) 商業等の活性化事業

商業活性化にかかる事業として、一部実施事業は5事業、未実施事業が8事業であり、実施率は38.5%である。

主に空き店舗活用によるチャレンジショップ事業や、情報発信事業といったソフト事業など、既存商店街を対象とした各種事業を実施してきた。また、旧基本計画に記載されている事業以外にも、町家を活用した大津百町館の運営や大津祭曳山展示館の市民団体による運営、まちなかでのイベントの実施など活性化に向けた新たな動きが出てきている。

3) 活性化の推進に向けた体制づくり

活性化に向けた体制づくりについては、旧基本計画ではTMO（中心市街地の商業を一体的に運営するタウンマネジメント組織）の設立が明記されており、その後、市、商工会議所、地元商業者による検討がなされた。しかし、人材の不足や商店街・商業者、商工会議所の足並みが揃わなかったこと、経営基盤の確立が困難であったことなどから、設立が見送られた。

一方で、市では、平成15年には大津市中心市街地活性化本部を設置、平成18年には大津市都市再生本部を設置するなど、活性化に向けた市の体制を整えている。今後、事業主体として市民や民間企業の参画、およびそれらをマネジメントできる体制の確立が必要である。

	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 12 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	
市街地の整備事業	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(浜大津港邊坂線)	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~
	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土地区画整理事業	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		
	未実施	22 各商店街歩行者空間整備	各商店街における歩行者空間のカラー舗装整備	
		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者空間を確保、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者空間を確保、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者空間を確保、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者空間を確保、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)
	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 13 旧基本計画の進捗状況

4) 旧基本計画の評価・分析

旧基本計画における市街地の整備改善、商業の活性化、活性化の推進に向けた体制づくりの評価とともに、事業の達成状況を考慮すると、旧基本計画において活性化が進まなかった原因として、次の7つの要因を挙げる事が出来る。

①計画段階での事業実現性の検討不足

事業達成率の低さから考えると、計画策定プロセスに問題があったといえる。庁内はもちろんのこと、大津商工会議所を含めた民間事業者を巻き込み、事業の実現可能性をしっかりと検討してこなかったことが原因であると考えられる。

②計画実行責任の不明確さ

計画に記載された事業に対する実行責任を明確にせず計画を策定している。事業実現性の検討不足とあわせ、単なるアイデアの列記になっていることから、計画策定段階から実行責任の無い事業になっていたと考えられる。

③公共事業に偏った事業構成

49事業のうち7割以上が市街地の整備改善に関する事業となっており、活性化の計画でありながら、そのほとんどが公共事業である。まちの元気を回復するための事業が少なく、計画をすべて達成したとしても活性化につながるかどうか疑問が残る。

④合意形成不足

計画策定段階のみならず実行段階においても、事業を実施するための合意形成が十分でなかったといえる。市民や商店街等と協働して実施する事業については、計画されている以上なんらかのアクションがあってよいと考えられるが、ほとんど行動が起こされていないため、事業に関する合意形成は計画段階から現在まで進められていないのが現状である。

⑤事業コーディネート機能の不在

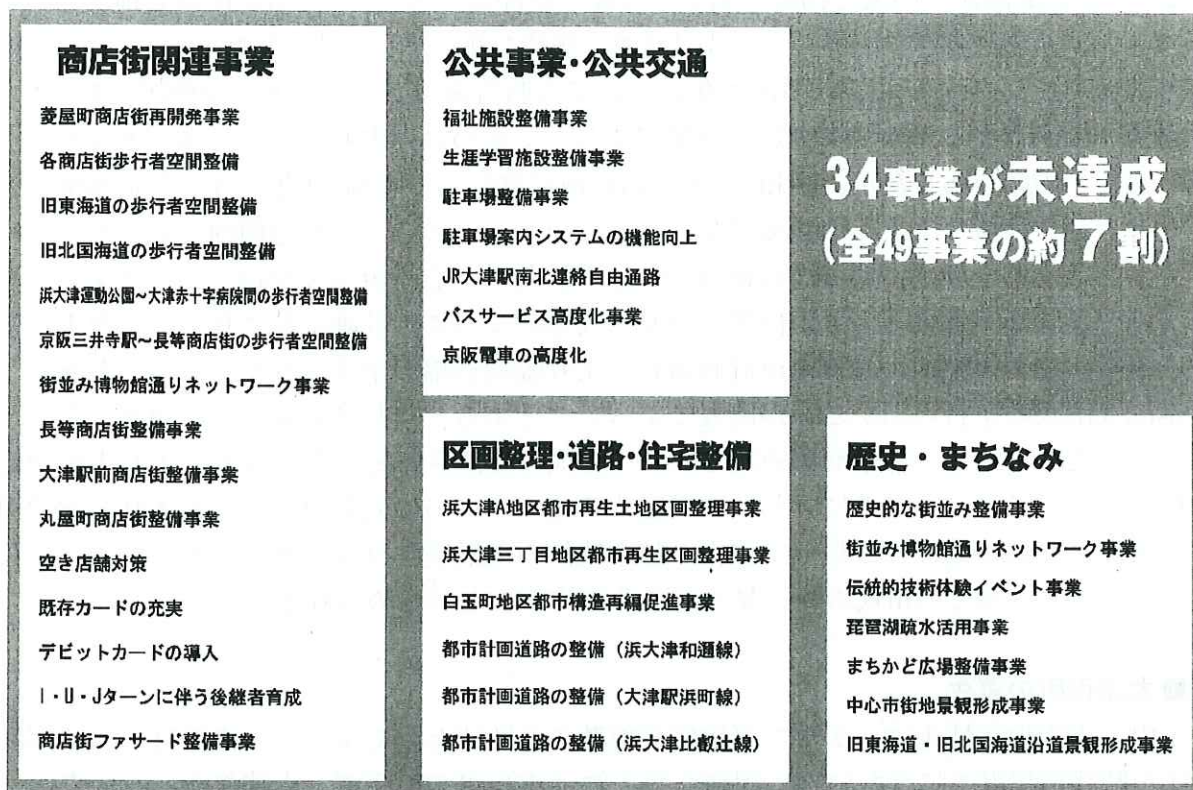
事業実施の合意形成から実際の事業化段階における事業コーディネートを誰がするのかという基本的な進行管理に関する機能が不在であった。本来ならTMOを立ち上げ、その機能を確認すべきであったが、達成できていない。

⑥事業主体の不在

各事業についての主体が不明確であったため、ほとんどの事業について率先して行動する主体が不在であり、結果未達成の事業が多い。市街地の整備改善においては大津市が事業主体と考えられるものも多いが、実際は民間事業者等との協働が必要であり、単に行政が行動するだけでは実行に移すことが難しい。本来であれば商店街や市民が主体となり行政が支援するという方法を確立すべきであった。

⑦市民参加手法の未整備

各事業の実施やその効果は、市民に大きく関わるものであるが、事業実施のプロセスに市民参加を取り入れる体制が未整備であり、各事業が市民の意識と離れた場所で実施されてきた。その結果市民のまちづくりや活性化への気運が高まらず、各事業の実現可能性を高める状況を作ることができなかった。



■計画に生かすべき反省点

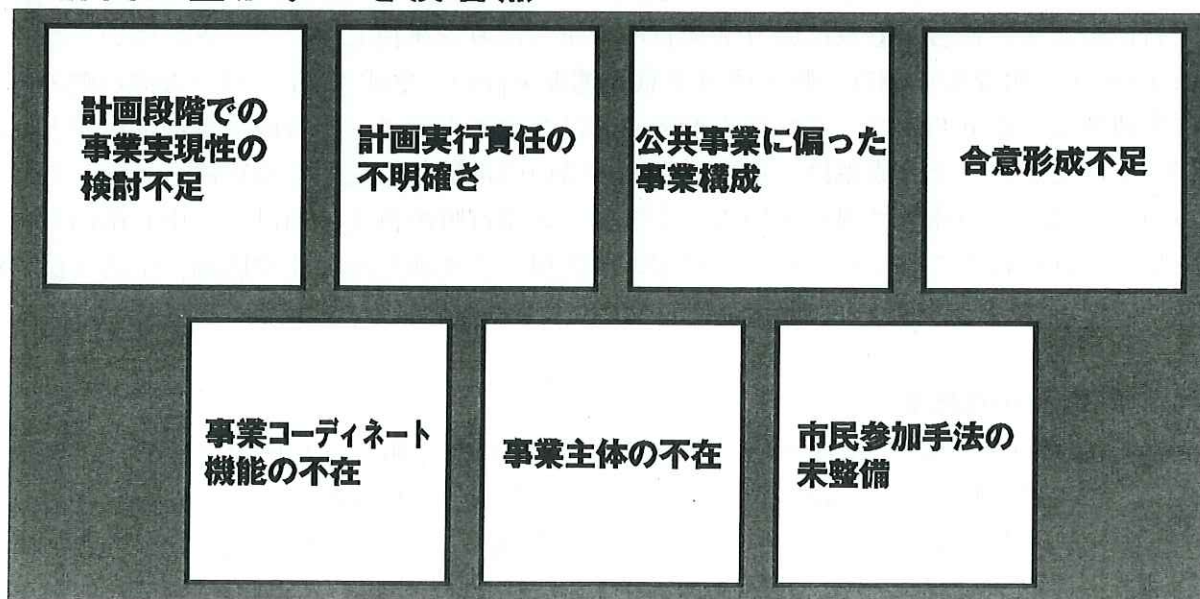


図 24 旧計画の評価分析

(8)大津市中心市街地の課題整理

中心市街地の現状分析、取り組み状況から今後の活性化への課題を整理する。

■かつてのにぎわい再生

かつて駅前から港にかけての一带は、国鉄大津駅と江若鉄道浜大津駅を結び、関西一円から、また北陸からの人や物資が集まる交通の結節点であり、また市役所が立地するなど、にぎわいあふれる風景を見ることができた。現状分析においても、昭和50年における通行量は他と比べて多く、また昭和63年においても商店街の売上高は大きい場所であった。駅と港を結ぶ界隈は、中心市街地の玄関であり、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、これまで場当たりの商店街振興策の検討や旧基本計画での取り組み等を行ってきたが、中心市街地の重要なエリアとしての位置づけ及び具体的な事業の計画はなされず、また大津駅前商店街から大津港にかけて都市計画道路により幅員拡幅が予定されていたこともあり、根本的な解決策を打ち出すことが困難であったことから、まちは元気を取り戻すことができずにいた。しかし、都市計画道路は廃止の方向で見直されることとなり、中心市街地活性化においては、かつてのにぎわいを再生するため、まちの玄関口であった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で、まちが元気になっていくことを多くの市民の目に見えるようにすることが求められる。

■大津百町の再生

中心市街地活性化は、かつて諸物資が集散する地域として栄え「大津百町」と呼ばれた江戸時代宿場町のにぎわいと、現在も残る約1,600軒の町家群、大津祭などを代表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、当時のにぎわいを創り出していた商業やサービス、住居、交通、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。

特に町家等の修理・修景により大津百町のまちなみを維持していくことについては、平成15年より町家等の調査や町家所有者意向調査を行い、平成17年には「大津百町の町家再生研究会」を立ち上げ、まちなみ形成に向けたガイドラインを行政と地域住民がともに作り上げてきた。その成果は、現在旧東海道沿いの地域でのまちなみ形成をめざした「まちづくり協定」の締結に現れている。今後は、大津百町の再生に向けて、中心市街地に定住しつづけられることはもちろん、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、水運が盛んな時代においては材木町や米屋町など港によって栄えていたことが旧町名からも読み取ることができ、東海道の宿場町として、まちなかに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。日本最大の湖であり、関西の水がめと呼ばれる琵琶湖は、今も市民の誇りである。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、それら

は琵琶湖沿いには整備されているものの、琵琶湖と一体となった集客には至っておらず、市民ニーズからは、もっと大津らしい観光や自然環境を生かしたまちづくりを求める声が大きく、観光客のアンケートにおいても、自然景観を楽しむ観光へのニーズは高い。また、琵琶湖湖岸での集客イベント等の実施は、まちなかへの回遊性を生むことも分かっていることから、かつて港で栄え、まちなかに人を呼び込んだ歴史を再構築すべく、より琵琶湖に面した中心市街地の立地を生かし、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く、全国的にも自然環境を含む環境問題に関する意識は、年々高まりを見せている。中心市街地は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を有する本市中心市街地は、そのような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、これらの条件を生かし、全国の修学旅行生を対象にしたエコツーリズム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。中心市街地は、単なる商業機能のみが存在すればよいのではなく、住宅や都市福利等都市機能が充実することでその中心性と求心力を高めることができる。本市中心市街地においては、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で多角的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、ベッドタウン化、ビジネス街化、商業集積化といった単一の都市機能に特化するものではなく、生活者と来街者のニーズに基づいた多様なサービスやインフラストラクチャー、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、本市中心市街地は、商業の衰退や少子高齢化、都市構造を揺るがす大型商業施設の脅威、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、複合的であるべき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、本市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、本基本計画においては、計画段階におけるしっかりとした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事業主体の多様化によって活性化を多角的に進めていくことが求められる。また、市民の合意形成はもちろん、活性化が目に見えるかたちで市民に分かりやすく伝えられるような事業実施、さらには区域全体をまんべんなく進めるのではなく、まず本計画期間の中で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といったメリハリのある計画づくりと実現方策が求められる。

中心市街地の現況整理

● 既存ストックの状況

- ・ 旧町名(大津百町)と大津祭
- ・ 旧東海道と北国海道
- ・ 港町大津の歴史
- ・ 港に面した市街地

● 旧基本計画の評価・分析

- ・ 実現性が不確実
- ・ 責任が不明確
- ・ 事業主体の不在
- ・ 合意形成不足

● 商業者の意識調査

- ・ 後継者不足
- ・ 店舗・売上の減少

● 地域住民等のニーズ

- ・ 自然環境
- ・ 大津らしい活性化
- ・ まちなみを彩るお店
- ・ 駅周辺の活性化
- ・ 生活支援の充実

● 統計データの把握・分析

- ・ かつて歩行者量と売上高の多い駅前通り
- ・ 1,600軒残る歴史的建物
- ・ 人口の高齢化
- ・ 商業機能の低下
- ・ 空き店舗の増加

中心市街地の課題整理

● かつてのにぎわい再生

● 環境を生かした観光振興

● 大津百町の再生

● 複合的都市機能の充実

● 琵琶湖観光の再構築

● 活性化手法の見直し

図 25 中心市街地活性化の課題整理

[3]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

上記の現状分析、市民ニーズ及び旧基本計画の評価等を踏まえつつ、中心市街地活性化を進めるにあたっての基本理念を以下として定める。

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

大津市の中心市街地は、琵琶湖海運の拠点であり東海道の宿場であった歴史・文化・生活が集約され、今に続くエリアである。そのような背景から、まちなかの活性化に向けて市民と商業者、行政が協力して多様なまちづくりに取り組んできたが、まだ目に見える十分な成果は無く、また、大津市全体に大きな影響を及ぼすには至っていない。そこで、新しい中心市街地活性化法（平成18年）に基づき、都市福利施設や街なか居住を含む都市機能の中心市街地への集約と郊外開発の抑制という新しい方向づけを行いつつある。そのことは、大津市総合計画（平成19年4月）においても、中心市街地の位置付けがはっきりと示され、全市の中における中心市街地活性化の意義が方向づけられている。

このようなことから、中心市街地活性化においては、大津市全体との経済・社会的連携を図り、活性化の具体的な目標を設定し、歴史と琵琶湖を生かした暮らしと交流の創造都市へ再生する。

理念を定めた背景としては以下のようなポイントがある。

■中心市街地から大津市全体への波及

大津市の中心市街地は、市域に展開する7つの都市核、7つの地域核を有機的に結び、連携による相乗作用を生み出すための中心的な役割を担うエリアとなり、その再生が市域全体の活性化に結びつくことを目指すべきである。また、環境、健康、教育、文化、福祉といった生活と深く関わる分野の充実とともに、商業や観光の分野においても大津らしい活性化を図ることにより、大津市全体の発展につなげることが求められる。

■協働まちづくりの発展、再編成で画期的な転換へ

これまでの中心市街地における活性化への取り組みを通じて培われてきた市民と行政の協働のまちづくり体制を発展的に再編成し、構想力と行動力を高めることが求められている。その上で、現状にみる課題を踏まえつつ、的確で効果的な活性化事業の創出により、都市再生に相応しい画期的な転換点となるように方向づけされなければならない。

■人が根つき、人を引き付ける有機体のまちづくり

中心市街地における都市再生は、かつての大津百町がそうであったように、人が定住し、モノをつくり、商いが人を集めるなど、まちなかに多くの要素を包含しつつ、それら要素がつながりあいながら全体としての一体性を持つ、有機的な良さを新しい形で再構成することである。

■大津百町と琵琶湖を舞台に暮らしとにぎわい再生

これまで停滞してきたまちなかの社会・経済的トレンドを克服し、中心市街地が持つ大津百町の歴史、琵琶湖に面した都市といった大津の特徴を再認識し、都市再生を進めることが求められている。

「大津百町」と「琵琶湖」は大津市民の誇りであり、大津市にとどまらず、世界に向け発信していくことができる要素である。

(2) 中心市街地活性化の基本的な方針

基本理念を踏まえつつ、中心市街地の現状及び課題整理を受け、活性化の基本的な方針を設定する。そこで、今後郊外に進出する大型店舗には無い大津の地域資源を活用した活性化を実現するため、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建造物とそれらが作りだすまちなみやまちの佇まいを最大限利活用する。そのため、区域全域で満遍なく事業を実施するのではなく、選択と集中により地域資源を活用した重点的な事業展開によって、大津らしい中心市街地活性化を図る。以下に3つの基本的な方針を示す。

- 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

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東海道本線の大津駅前は、かつてのまちなかにぎわいの象徴であり、まちの玄関口であり、まちの顔でもある。その駅前から湖岸までを結ぶ動線周辺において、商業・業務はもちろん、居住、健康・福祉といった都市サービスを集約、又は複合化することで、都市機能を再構築し、駅から琵琶湖に至るエリア、またそこからの波及効果によるまちなか全体への活性化をめざす。

② 大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出

大津市の誇る宿場と港町の2つの顔をもった大津百町の歴史と文化を、未来に向けて保存・活用し、多世代が安全に安心して住むことができ、また就業の場・創業の場としての役割を果たし、その相乗効果により大津百町を再生させ、にぎわいを創出することをめざす。

③ 琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

琵琶湖は大津市の中心市街地における最も特徴的な存在である。そのため、琵琶湖湖岸地区における、まちなかの集客との相乗効果を創出するような観光面での琵琶湖の活用とともに、琵琶湖に面した都市の使命として環境共生型のまちづくり、観光と環境を組み合わせた集客・交流機能の強化によって、社会・経済・文化における先導的な役割を果たすことをめざす。

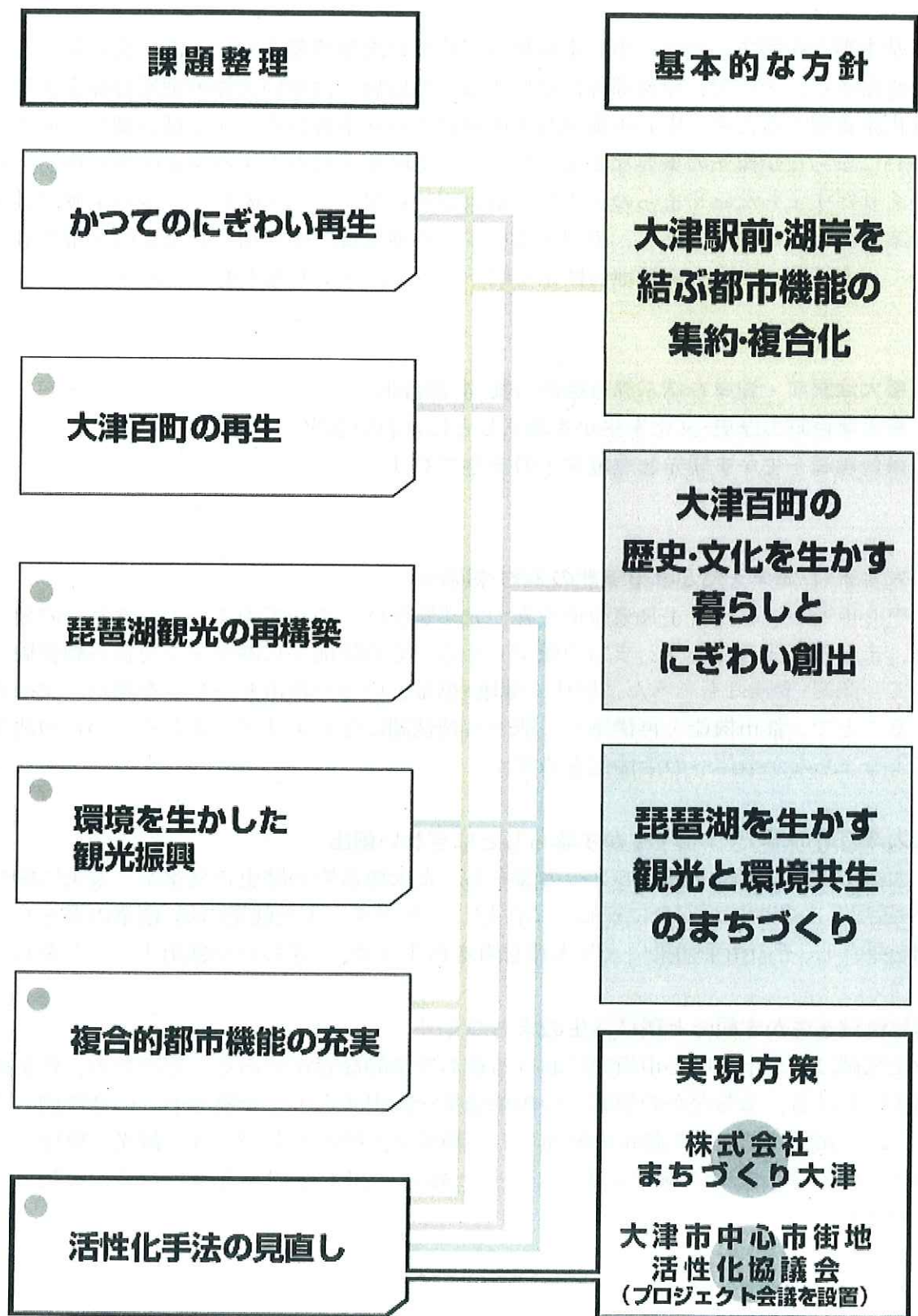


図 26 中心市街地の課題と基本的な方針

2. 中心市街地の位置及び区域

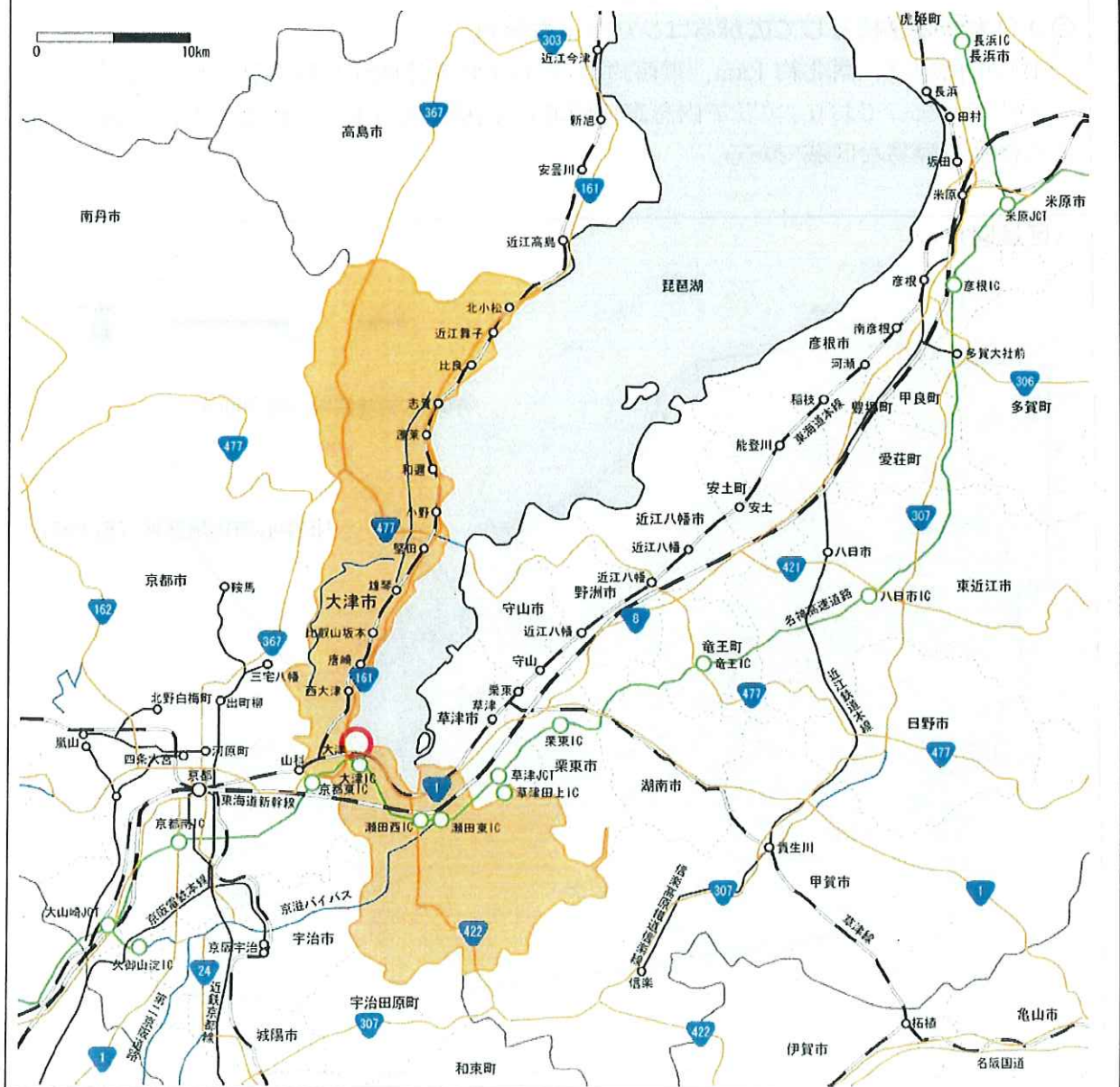
[1] 位置

位置設定の考え方

大津市の中心市街地は、江戸時代には東海道沿いの宿場町、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。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、湖岸に面する豊かな環境を活かしながら、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。

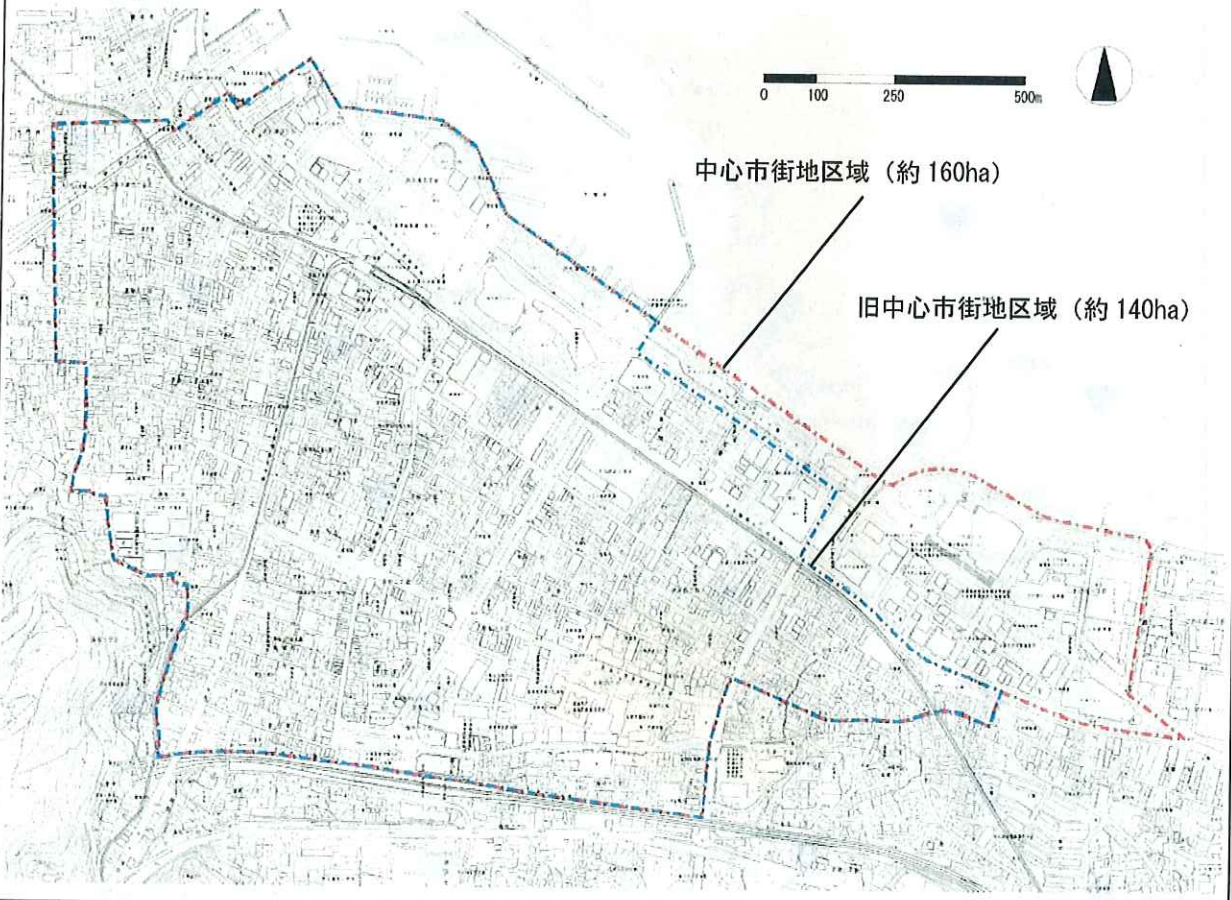
○大津市の特徴である琵琶湖岸を生かした区域

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区域を旧中心市街地活性化区域より拡大し区域設定した。

○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>○「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、中山道、北国海道（西近江路）が交差する交通の要衝であったことから、中世・江戸時代より京都・大阪方面に米・海産物を取り次ぐ問屋町、東海道の宿場町として栄え、そのにぎわいぶりが「大津百町」と称された。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>京町周辺には滋賀県庁や県警察本部、法務合同庁舎や裁判所といった官公庁施設が立地しているほか、社会教育会館、市立図書館、大津祭曳山展示館、まちなか交流館といった文教施設も集積している。</p> <p>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、明日都浜大津、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> <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</p> <p>大津市の各種事業所のうち 21.5%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 20.8%が働いている。特に金融・保険業は市内の 50.2%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。</p> <p>○商店街を中心とした小売商業店の集積</p> <p>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 20%が集積している。</p>

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

○市街地内での顕著な人口減少・高齢化

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が、一方で中心市街地の人口は長期的に減少を続け、高齢化率も上昇している。

中心市街地の人口は平成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人口の増加を示しているが、市全域に占める割合は平成8年時の3.9%から、平成19年時の3.3%に低下している。また、中心市街地の高齢化率は27.6%を占め、活力ある都市活動の確保が困難になりつつある。

○公共交通機関の乗降客数の減少

駅前を中心に商業施設の立地やマンション建設などが盛んになっているJR西大津駅では乗降客数の増加が顕著になっているが、JR大津駅を含む中心市街地内の各駅の乗降客数は減少傾向にある。

○中心市街地の歩行者数の減少

中心市街地内での歩行者動向調査において、整備が進む浜大津の大規模小売店舗周辺で歩行者の増加が見られるが、商店街の歩行者は大きく減少しており、まちなかを回遊する買い物客、観光客がほとんど見られない状態となっている。

○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。

商店街における空き店舗調査でも6.6%~24.4%程度の空き店舗率となるなど、商業機能が低下している。

<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〕 中心市街地活性化の目標

本市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建造物を最大限利活用するため、これまでの総花的な事業展開ではなく、集中と選択による戦略的かつ効果的な事業展開を進めるため、計画期間においては、中心市街地地域の中で重点的に活性化するポイントを絞り込み、大津駅前から港への動線、旧東海道を中心とする面的なエリア、また琵琶湖を生かした観光による集客を図る琵琶湖湖岸地区の3つにおける目標を設定する。

□ 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を再生することにより、見て分かりやすい成果を達成するとともにまちなかへの波及効果を創出する。

□ 町家等の活用による複合的都市機能の充実

大津の歴史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高めるとともに、多様な都市サービスの充実を実現する。

□ 琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化

環境共生をテーマとした集客・交流機能の強化により新しい観光を創造することで、琵琶湖からまちなかに人を呼び込み、まちなかとの連携による相乗効果を創出する。

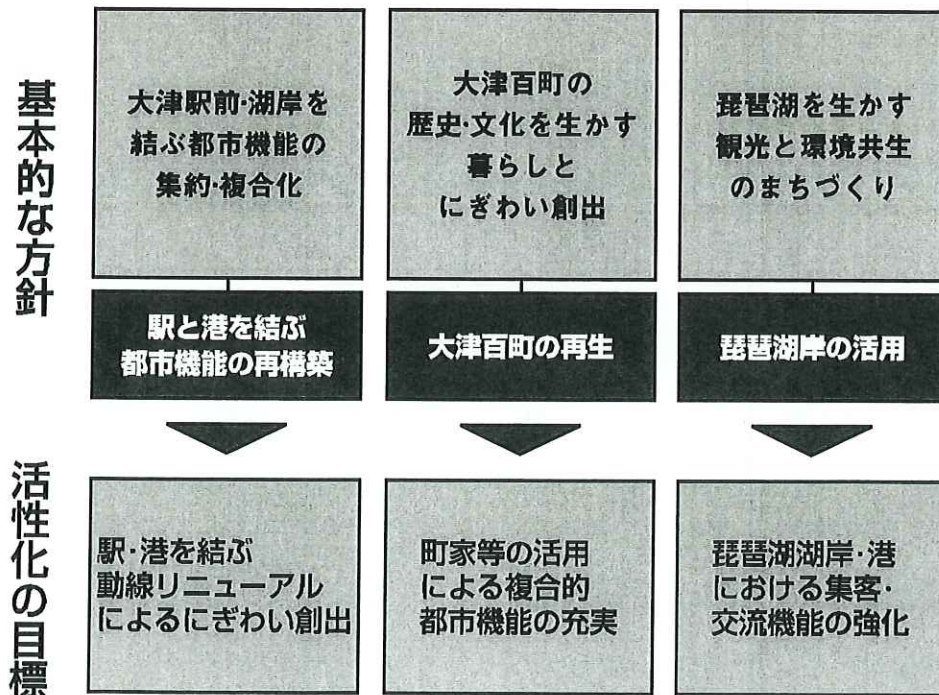


図 27 基本的な方針と活性化の目標

[2] 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。

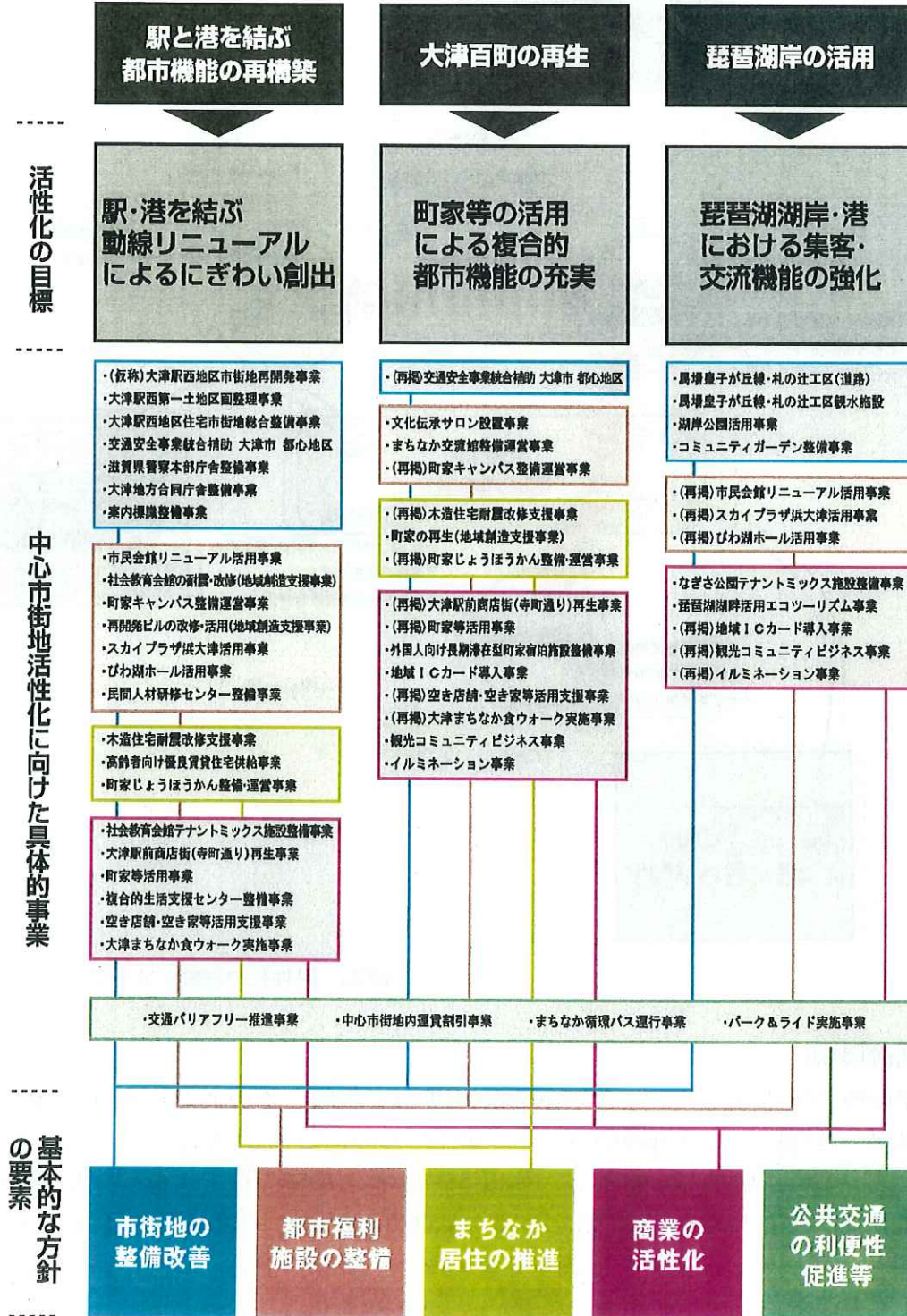


図 28 目標と事業の位置付け

(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。

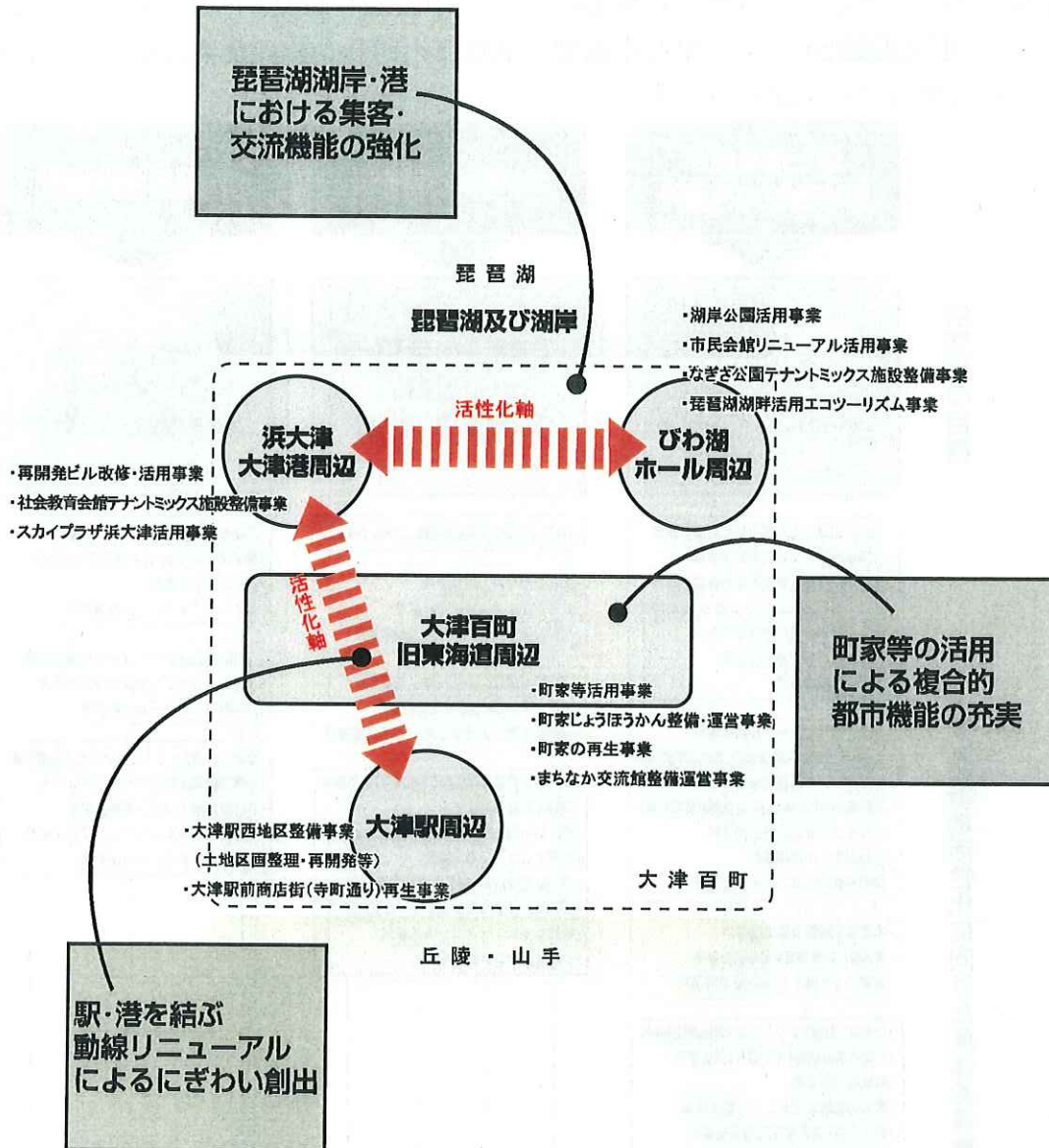


図 29 活性化の事業イメージ

① 大津駅前周辺

中心市街地においては、JR東海道本線「大津駅」を中心とする「大津駅周辺」が中心市街地の玄関口として重要なエリアと位置づけることができる。

そこで、「大津駅周辺」においては、都市計画道路の整備に伴う土地区画整理事業や市街地再開発事業、また大津港・琵琶湖につづく大津駅前商店街（寺町通り）における歩行者空間高品質化、ファサード整備によるまちなみ統一、テナントミックスなどによって大津市の顔としての品格とにぎわいのある空間づくりをめざす。

②浜大津・大津港周辺

次に「浜大津・大津港周辺」は、駅前と琵琶湖をつなぐ延長線に位置づけられる拠点となることから、市街地再開発事業の再生によって生まれ変わった明日都浜大津を、市民等の健康・福祉拠点また市民活動拠点としての更なる独自事業を展開しつつ、歴史ある近代洋風建築の社会教育会館を再生した集客・交流施設整備をまちづくり会社とともに進めることで集客機能を高める。

③琵琶湖及び湖岸とびわ湖ホール周辺

大津市最大の特徴である琵琶湖に面した中心市街地として、環境配慮型の事業展開を進めることで社会・経済・文化の各分野において先導的な役割を果たす。「琵琶湖及び湖岸」から「びわ湖ホール周辺」での集客は、これまでの一時的なイベントにより、まちなかに多くの人を回遊させる効果があることが事業者のヒアリング等から分かっている。びわ湖ホールでは、月平均 15 回ほどの公演が開催されており、その際には、びわ湖ホール来場者がまちなかを回遊することで、商店街に多くの人々が来客する。そのため、琵琶湖での集客機能強化を望む声に対応するため、なぎさ公園での琵琶湖の見えるオープンカフェ等のテナントミックス施設整備事業、琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業等によって琵琶湖観光を加速させ、まちなかと連動したにぎわい回復をめざす。

④大津百町・旧東海道周辺

東海道五十三次最後の宿場町であった「大津百町・旧東海道周辺」は、琵琶湖の水運拠点とともに繁栄した場所であり、現在も町家が約 1,600 軒残り、大津らしさを伝える重要なエリアである。そこで、町家等の修理修景事業によりまちなみに調和した街なか居住を支援するとともに、ショップや住宅への町家再生を通じて伝統的なまちなみを生かしたまちづくりに取り組む。また外観や建物活用といったハード整備を行うにあたっては、町家じょうほうかん整備・運営事業、イベントや祭りといったソフト事業との相乗効果により、暮らしとにぎわいの場を創出し、来街者を増やし、まちの回遊性を高め、中心市街地の活性化を推進する。

[3]計画期間

平成 20 年 4 月から平成 25 年 3 月までの 5 カ年

[4]数値目標指標の設定

(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、目に見える活性化に取り組み、中心市街地に対する市民の意識を変化させることが必要である。そのため、かつて大津で最もにぎわいを見せていた大津駅前と大津港とを結ぶ動線を再生させつつ、大津百町と言われたまちなかに残る町家再生を進めることによって大津らしい活性化を図ることが中心市街地活性化の重要なポイントとなる。

その指標としては、通行量、年間小売販売額や小売業商店数、事業者数や従業員数が考えられるが、この中でも、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、町家再生によるまちなか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。

駅と港の間の道は、現在ほとんど通勤者が行き交うだけの通りとなっており、また旧東海道を中心とする町家が残る一体についても、一定の歩行者を見受けることが出来るが、消費者ではなく単なる通行人となっている。にぎわいの回復に向けては、居住はもちろん、商業・業務、生活支援などの対個人サービスといった都市機能の充実を、市民の理解を得つつ、市民との協働によるハードとソフトを組み合わせた事業展開により実現していく。

そのことから、それらの事業効果を把握するために「歩行者・自転車通行量」を本基本計画の目標の達成状況を表す指標として設定する。

加えて、町家等を活用した都市機能の充実を表す参考指標として「町家等の修景・活用数」を設定する。

(2)「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」

琵琶湖における集客・交流機能の強化に向けては、まちなかの歩行者・自転車通行量と区別するために、琵琶湖観光客数、イベントの開催数などが数値目標指標として考えられる。この中でも琵琶湖観光客数については、毎年定期的に調査を実施しており、フォローアップが可能な指標であるとともに、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、琵琶湖に訪れ、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」を本基本計画の数値目標指標として設定する。

[5] 数値目標の設定

(1) 歩行者・自転車通行量

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」達成に向けて、かつて大津で最もにぎわいを見せていた通りである大津駅前から大津港を結ぶ活性化軸及び活性化軸からまちなかへと続く主要な4つの通りにおける6地点を選定し、その地点の歩行者・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145%に向上させることを目標数値として設定する。

【目標数値】

現状の **45%アップ** を見込む。

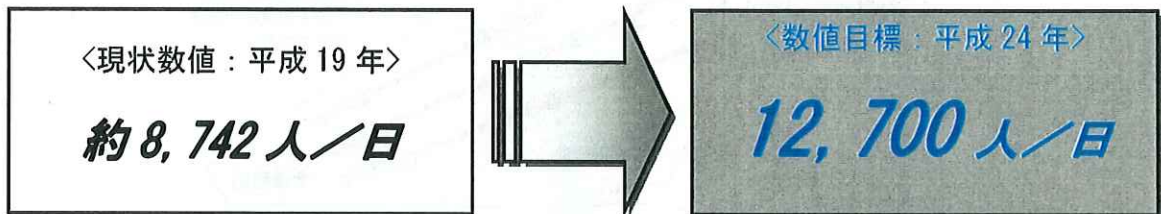
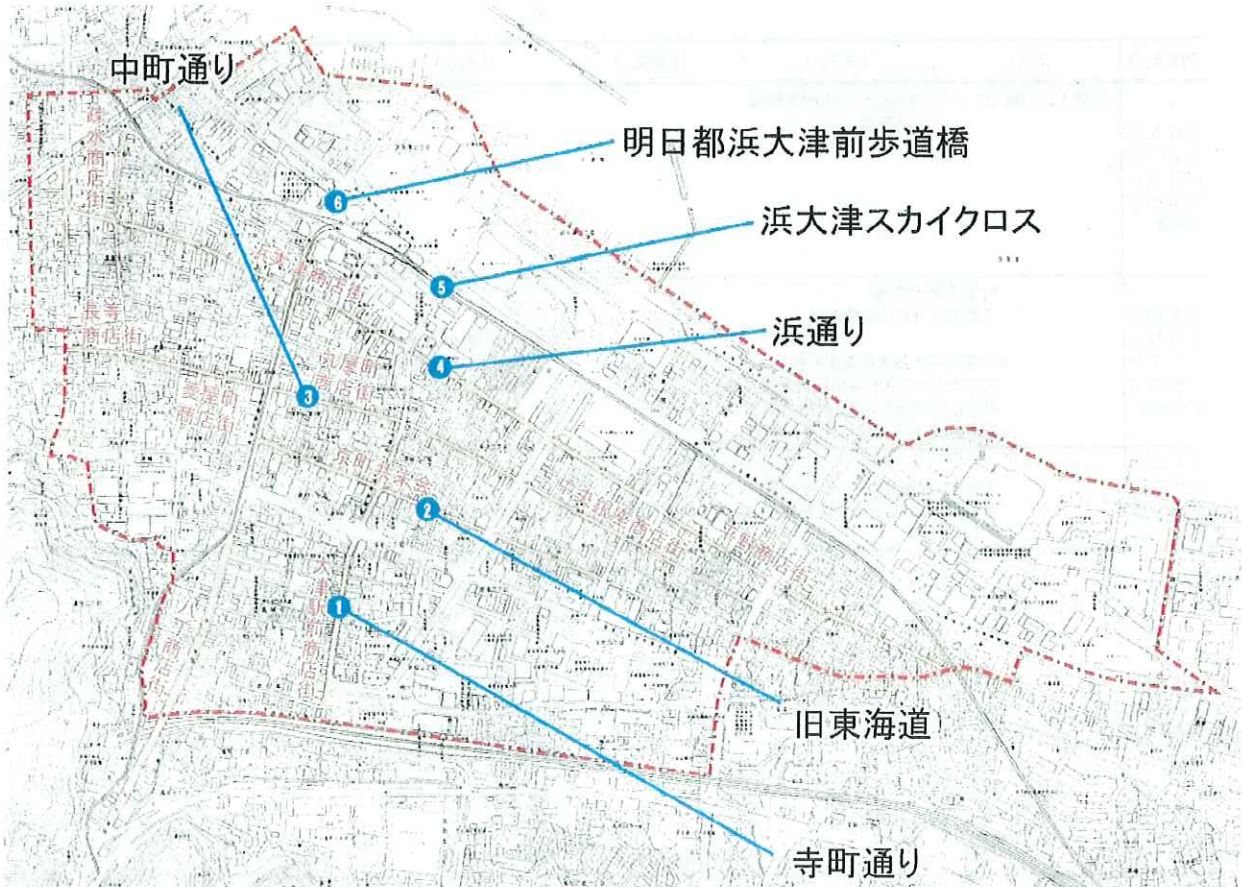


図30 測定地点



【数値目標設定の理由】

郊外に進出した大型店により、特に平成6年以降中心市街地の歩行者・自転車通行量は大きな影響を受けている。そこで、人の流れを考慮した上、測定地点を設定し、平成6年から現在に至る13年間の減少を、今後15年間で取り戻すことを前提として、計画期間である5年間の数値目標を設定する。

■測定地点の設定

活性化軸上での人の流れ及び町家等の活用によって生まれるまちなかへの人の流れを考慮して、活性化の指標としてふさわしい通行量の測定地点を以下の6地点に設定する。

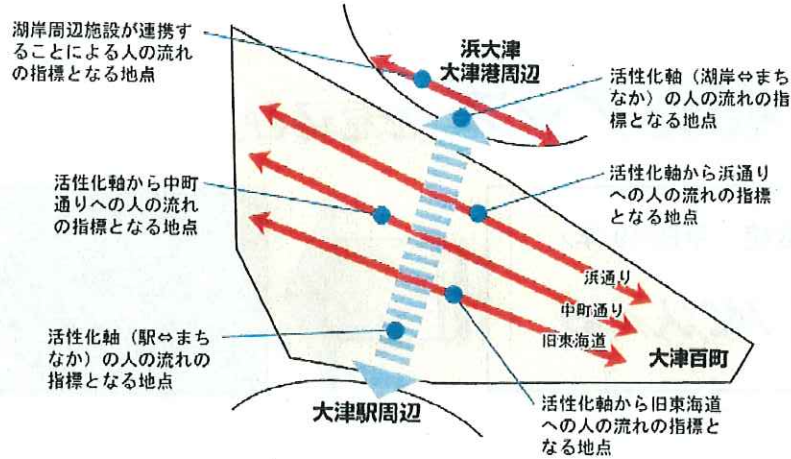


図 31 測定地点の設定

測定地点	浜通り	中町通り	旧東海道	寺町通り	スカイクロス	明日都浜大津
活性化軸周辺でのにぎわいを創出する事業	・民間人材研修センター	・まちなか交流館整備運営事業			・社会教育会館テナントミックス施設整備事業 ・琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業	・再開発ビルの改修・活用事業 ・スカイプラザ浜大津活用事業 ・びわ湖ホール活用事業 ・市民会館リニューアル活用事業
町家等の活用によりにぎわいを創出する事業	・町家等活用事業 ・文化伝承サロン設置事業	・町家等の活用を補完する事業 ・町家の再生(町家等修理修景助成事業) ・町家じょうほうかん整備・運営事業 ・空き店舗・空き家等活用支援事業		・寺町通り再生事業 ・町家キャンパス整備運営事業		
まちの回遊性に関する主要事業	・大津まちなか食ウォーク実施事業 ・観光コミュニティビジネス事業(スタンプラリー、観光ルート開発、ペロタクシー、情報発信事業[マップ・ホームページ等])					
通行量を補完する主な事業			・外国人向け長期滞在型町家宿泊施設整備事業	・空き店舗・空き家等活用支援事業 ・(仮称)大津駅西地区市街地再開発事業 ・大津駅西第一土地区画整理事業 ・大津駅西地区住宅市街地総合整備事業 ・大津地方合同庁舎整備事業 ・交通安全事業統合補助	・湖岸公園活用事業 ・なぎさ公園テナントミックス施設整備事業 ・イルミネーション事業	
			・案内標識整備事業	・地域ICカード導入事業		

表 14 測定地点と主要事業の関係

■ 郊外での大型店進出

中心市街地の歩行者・自転車通行量は、昭和50年から昭和61年にかけて大きく減少したが、この減少は昭和49年の湖西線開業や昭和56年の西大津バイパス開通などにより交通体系が激変したためであり、都市構造的な要因による減少である。このことに加え、平成5年に開業した「レークモール坂本」(10,633㎡)や平成6年に開業した「パワーセンター大津」(16,110㎡)を皮切りとして、郊外において大規模なショッピングセンター等が相次いで立地し、中心市街地の商業に大きな影響を与えると共に、歩行者・自転車通行量はさらに大幅に減少した。

今後、歩行者・自転車通行量を昭和50年のレベルに引き上げるためには、全市的な都市構造の見直しを行うなどの措置が必要であるが、現時点では現実的ではない。

そこで、本計画では、大型店舗の進出により歩行者・自転車通行量に影響が出始めた平成6年のレベルに回復させることを目標として、現状からの回復を目指す。

表10 大規模小売店舗一覧(1,000㎡超) 出典：市資料 (再掲)

	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	石山ショッピングスクエア	松原町13-15	8159㎡	S45.09	9:00	21:00	総合小売
2	平和堂大津駅前店	春日町1-16	7827㎡	S49.11	9:00	21:00	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	グルメシティ近畿瀬田店	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	シーダー21	唐崎3-1-10	1499㎡	S53.07	-	19:00	食品中心
7	堅田ショッピングスクエア	本堅田5-20-10	9196㎡	S53.07	9:00	22:00	総合小売
8	オーケホーミング 南郷プラザ	南郷2-1-1	1050㎡	S56.01	-	19:00	食品中心
9	和邇駅前ショッピングセンター	和邇中浜432	7565㎡	S59.09	9:00	21:00	総合小売
10	平和堂瀬田店	月輪1-487	11711㎡	S62.02	9:00	21:00	総合小売
11	アヤハティオ堅田店	衣川1-36-7	2640㎡	S62.03	-	19:00	HC*
12	アヤハティオ瀬田店	玉野浦1-1	8138㎡	S63.03	9:30	22:00	HC*
13	近新堅田店	本堅田3-12-39	1089㎡	H01.09	10:00	19:00	家具
14	久大家具	本堅田4-21-1	1396㎡	H02.03	-	20:00	家具
15	レークモール坂本店	坂本7-24-1	10633㎡	H05.05	9:00	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	平和堂唐崎店	見世2-11-35	1800㎡	H07.09	9:00	22:00	総合小売
18	アヤハティオ大津店	におの浜1-1-13	4818㎡	H07.10	9:30	19:30	HC*
19	フレットマート雄琴駅前店	雄琴北2-2-10	1344㎡	H07.12	9:00	22:00	食品中心
20	平和堂石山寺辺店	石山寺4-14-1	2533㎡	H08.04	9:00	22:00	総合小売
21	大津ハルコ	打出浜14-30	22711㎡	H08.11	10:00	20:30	衣料品、雑貨
22	西大津ショッピングセンター	皇子が丘3-11-1	23172㎡	H08.11	9:00	23:00	総合小売
23	堅田プライスプラザ	真野2-29	5492㎡	H09.06	10:00	0:00	電化製品他
24	におの浜ショッピングプラザ	におの浜3-1-52	2329㎡	H09.06	24時間	24時間	食品中心
25	ミスタージョン堅田店	今堅田2-35	2860㎡	H10.09	9:30	20:00	HC*
26	エバーグリーン大津	大將軍1-785	5000㎡	H13.01	-	20:00	電化製品他
27	平和堂膳所店	中庄二丁目字西田791他	1550㎡	H15.09	9:00	22:00	食品中心
28	アヤハティオ西大津店	見世1-12-20	2378㎡	H15.11	9:30	19:30	HC*
29	レイクサイドガーデン	菅野浦3304-19他	7421㎡	H16.11	10:00	23:00	運動用具他
30	ナフコ滋賀大津店	玉野浦2392-4	9190㎡	H17.11	7:00	21:00	HC*、家具
31	大津真野複合商業施設	真野5-22-2他	2185㎡	H17.07	9:00	23:00	複合施設
32	スーパーセンターイズミヤ堅田店	今堅田3-11-1	13300㎡	H17.12	9:00	0:00	総合小売
33	ヤマダ電機ツクツクン'大津店	今堅田3-8	4983㎡	H19.03	10:00	22:00	電化製品
34	明日都浜大津	浜大津4	1520㎡	H18.12	9:00	21:00	電化製品

*「HC」は「ホームセンター」

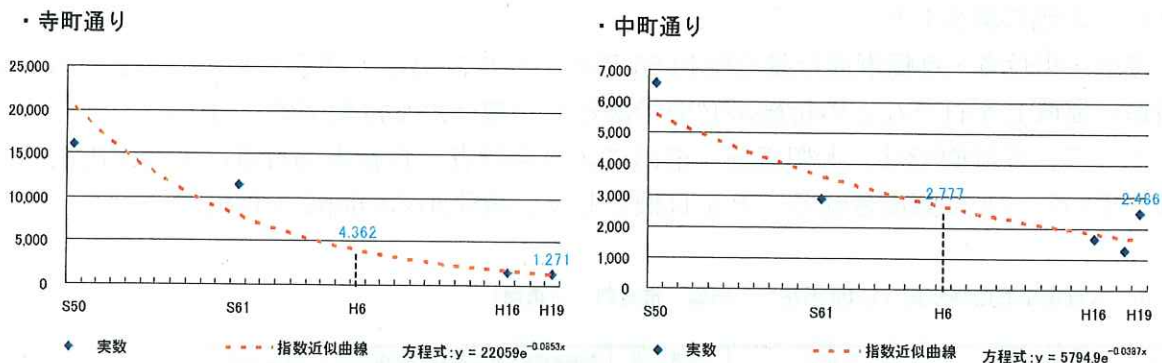
■平成6年の歩行者・自転車通行量を推測し、現状（平成19年）と比較

＜平成6年の歩行者・自転車通行量（目標の設定にあたっては、当時賑わいのあった2つの地点を指標とするため推測を行う）＞

・推測の方法

調査を実施した年度の数値を元に近似曲線の方程式を求め、平成6年の値を推測

図 32 寺町通り・中町通りにおける歩行者・自転車通行量の近似値 出典：歩行者・自転車通行量調査



・結果

寺町通り：4,362人（現状：1,271人）

中町通り：2,777人（現状：2,486人）

それぞれ、現状との比較を行なうと、

寺町通り：343%（4,362人÷1,271人）

中町通り：112%（2,777人÷2,486人）

となり、平均は：228%

以上から、平成6年は、現状よりも約 **228%** 歩行者・自転車通行量が多かった。

■平成19年を基準として平成34年（15年後）の6地点の歩行者・自転車通行量の合計数値を算出

15年後に平成6年の数値である **19,932人**（8,742人（6地点の合計）×228%）を達成することを長期目標とする。

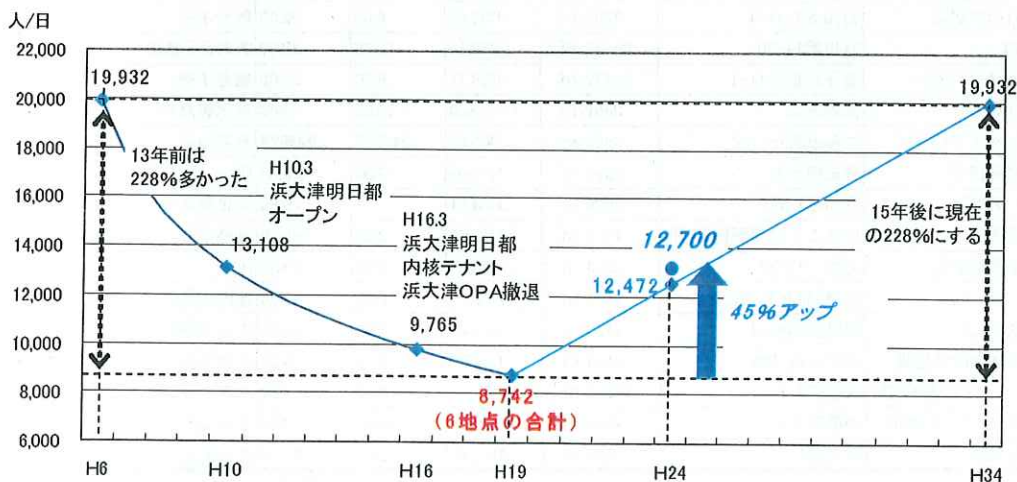


図 33 目標数値の算出

■計画期間である5年間での数値目標

平成24年における数値を求めるには、平成34年の数値から平成19年の数値を除き、その間の増加を15年で割ることにより、年間の増加人数が算出され、その数値に5年間を掛けることで、平成24年における数値を算出する。

- 19,932人 - 8,742人 = 11,190人 (15年間の増加)
- 11,190人 ÷ 15 ≒ 746人/年 (1年間の増加)
- 8,742人 + 746人 × 5年間 = 12,472人 (平成24年時点)

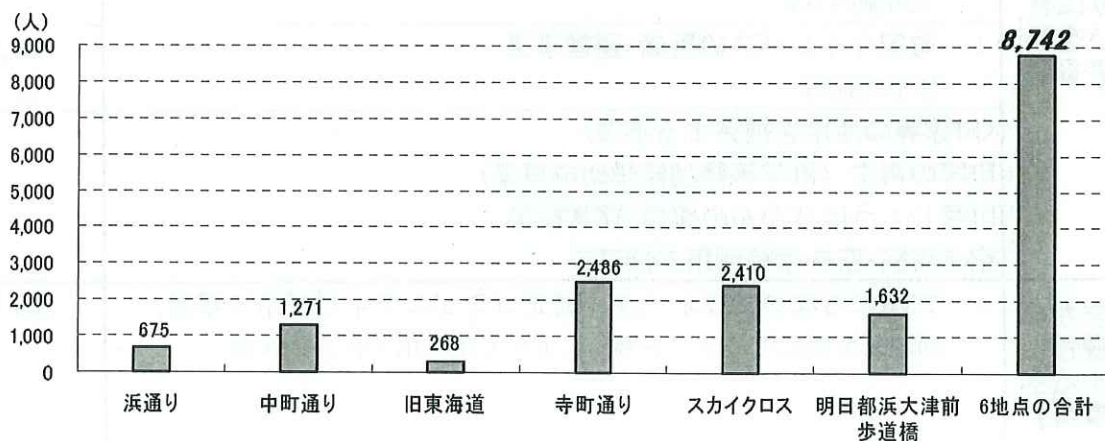
以上から、平成24年における6地点の歩行者・自転車通行量の合計は **12,472人** となり、現状の約43%アップとなる。そこでその数値を上回る **45% 約12,700人** を5年間で達成する数値目標とする。

【数値目標達成の根拠】

■現状数値について

6地点の歩行者・自転車通行量の合計である **8,742人** を現状数値とする。

図34 6地点の1日当りの歩行者・自転車通行量とその合計(平成19年 休日:午前10時から午後6時)



■数値目標について（休日の歩行者・自転車通行量）

現状 8,742 人の約 145%である **12,700 人** の目標を達成するためには、現状から約 **3,960 人** 程度の増加が必要である。そのため、基本計画においては次のような事業を実施することで目標達成を可能とする。

【活性化軸周辺でのにぎわいを創出する事業】	A. 社会教育会館テナントミックス施設整備事業 B 1F、1 F 3 店舗の集客 (240人/日) 2 F 交流施設の活用 (240人/日) 3 F ホールの活用 (240人/日)	680人/日
	B. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業 環境学習船によって訪れる人数	200人/日
	C. 民間人材研修センター整備事業 年間50カリキュラムで4,000人を集客すると想定しての人数	80人/日
	D. 再開発ビルの改修・活用事業、スカイプラザ浜大津活用事業、市民会館リニューアル活用事業、びわ湖ホール活用事業 4つの事業が連携して生み出される来客数	600人/日
	E. まちなか交流館整備運営事業 1日の来客数	220人/日
【町家等の活用によりにぎわいを創出する事業】	F. 寺町通り再生事業 年間2店舗のテナントミックス	800人/日
	G. 町家等活用事業 年間3店舗のテナントミックス	1200人/日
	H. 文化伝承サロン設置事業 2店舗の集客	160人/日
	I. 町家キャンパスの整備・運営事業 学生の利用	60人/日
	<町家等の活用を補完する事業> 町家の再生（町家等修理修景助成事業） 町家じょうほうかんの整備・運営事業 空き店舗・空き家等活用支援事業	
【まちなかの回遊性に関する主要事業】	J. 大津まちなか食ウォーク、観光コミュニティビジネス事業 回遊性を創出するソフト事業によって生み出される来客数	260人/日
合 計		4,260人/日

4,000 人

3,960 人 < **4,260 人/日**

A. 社会教育会館テナントミックス施設整備事業（新規事業）

B 1 F、1 F 店舗の集客

1 店舗のテナント料を約 15 万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の 7.3%（「中小企業の原価指標」より）となることから、売上高は 1 ヶ月 205 万円となり、客単価を 2,000 円とすれば、1 日の客数は約 40 人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも 40 人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から社会教育会館までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を 2 度通ることになる。

・ 3 店舗×1 店舗当りの来客数 40 人×往復=240 人

2 F 交流施設の活用

3 室の会議室を整備。各 25 人程度収容可能であり、その 8 割の 20 人を利用者数と想定し、明日都浜大津での会議室利用の回転率から 2 回転（琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム分は除く）と設定した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から社会教育会館までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を 2 度通ることになる。

・ 3 室×1 室当り利用者数 20 人×2 回転×往復=240 人

3 F ホールの活用

120 人収容可能なホールを整備する。利用者数はその 8 割の 100 人と想定する。午前・午後・夕方の 3 つの区分によって貸し出すことを想定しており、少なくとも 1 日 1 回転として算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から社会教育会館までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を 2 度通ることになる。

・ 1 室×1 室当り利用者数 100 人×1 回転×往復=200 人

B. 琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業（新規事業）

琵琶湖を活用したエコツアーリズムのプログラムは、社会教育会館での講義形式の環境学習と大津港での体験型環境学習船を想定していることから、参加者が港と社会教育会館を往復することになる。そのため、自家用車でまちなかへのアクセスが多いと考えられるが、まちなかを移動することにより歩行者・自転車通行量測定地点が増加する。環境学習船の収容人数は 100 人（小学生対象）であり、両親や祖父母に付き添われて参加することが想定されるため、実際にはその 1.5 倍程度になると考えられるが、ここでは少なくとも 100 人とし、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を往復するため 200 人とした。

C. 民間人材研修センター整備事業（新規事業）

現在中心市街地以外で研修センターを稼働させ、そこからの移転となる。すでにその場所での実績により少なくとも年間 50 プログラムを実施し、4,000 人が参加することで計画されており、1 日 80 人が訪れる。宿泊でのプログラムが多いため、往復とはせず 80 人が歩行者・自転車通行量測定地点（④）を通過するとした。

D. 再開発ビルの改修・活用事業、スカイプラザ浜大津活用事業、市民会館リニューアル活用事業、びわ湖ホール活用事業（既存事業と新規事業の組み合わせ）

現在、明日都浜大津、スカイプラザ浜大津で実験的な連携事業を実施しており、平均1日当たり300人の歩行者・自転車通行量増の実績がある。加えて市民会館とびわ湖ホールとの連携により、少なくとも300人の増加を見込むことが想定できることから300人とし、明日都浜大津前歩道橋及び浜大津スカイクロスを通過し、行き帰りで往復することから歩行者・自転車通行量測定地点（⑥）を600人が通過すると算出した。

E. まちなか交流館整備運営事業（新規事業）

平成19年度事業を実施し、1日70人収容可能な会議室整備を行った。周辺類似施設から少なくとも2回転で利用率を8割と想定し約110人。施設には駐車場が設置されていないため周辺駐車場から来客することから往復で220人が歩行者・自転車通行量測定地点（③）を通過するとした。

F. 寺町通り再生事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の原価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも40人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から店舗までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（①）を2度通ることになる。

・1年毎に2店舗×5年後×1店舗当りの来客数40人×往復=800人

G. 町家等活用事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の原価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも40人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から店舗までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（②）を2度通ることになる。

・1年毎に3店舗×5年後×1店舗当りの来客数×往復=1200人

H. 文化伝承サロン設置事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の原価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも40人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から店舗までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（③）を2度通ることになる。

・ 2店舗×1店舗当りの来客数×往復=80人

I. 町家キャンパスの整備・運営事業（新規事業）

1日30人程度が町家キャンパスに訪れる、学生は大津駅から訪れるため寺町通りを往復することになることから歩行者・自転車通行量測定地点（①）を通過する人数を60人とした。

J. 大津まちなか食ウォーク実施事業（継続事業）、観光コミュニティビジネス事業（新規事業）

上記事業に加えて、飲食店や食料品店と提携した食ウォークイベントや観光コミュニティビジネス事業による、観光ルート開発、観光ボランティア、マップやホームページ等による情報発信事業といったまちなかの回遊性を創出するソフト事業を展開することにより、中心市街地区域全体への波及効果をねらう。広域的な集客を想定する社会教育会館活用テナントミックス施設整備事業（120人）、寺町通り再生事業（400人）への来客数のうち、約半数が電車によってアクセスするとして、520人の半数である260人が歩行者・自転車通行量測定地点（②と③）を主に通過しつつまちなかを回遊すると算出した。

■町家等の活用を補完する事業について

<民間事業者との協働で実現する町家等の活用による都市機能の導入>

町家等の活用においては外観修景と併せて、内部の活用を図ることが必要である。町家等の外観修景を進めることで大津百町の特徴である1600軒の歴史的建造物からなるまちなみを維持していくことは大変重要なことであるが、それ以上に、使われなくなった空き町家等が活用されることにより、新たな都市機能がまちに導入され、まちの魅力が増幅されることになる。このためには、建物所有者や使用者の多くの関係者の協力が必須であり、官民協働してこの取り組みを進めていくことが求められる。本基本計画では、すでに試行段階である「町家じょうほうかん整備・運営事業」により、その仕組みを構築する。

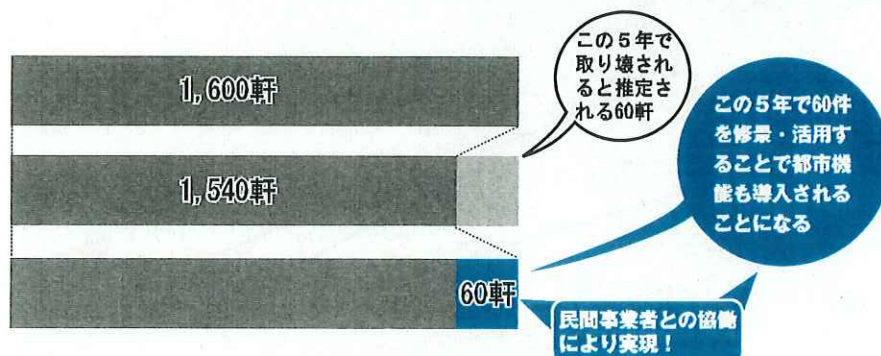


図 35 町家等の活用による都市機能の導入

<助成制度やソフト事業の展開による町家等の活用による面的なにぎわい>

現在まちなかでは、町家を改修した店舗が人気を集めつつあることや、旧東海道沿いの一部の地域で地元住民主導による「まちなみ協定」が締結されるなど、町家等の活用によるにぎわい創出の芽吹きも見られる。今後はさらに修景や活用を展開し、大津百町の再生をめざす。そのためには、地域住民との協働を基本としつつ、国の支援を活用しながら、

町家等の外観をまちなみに調和させることへのインセンティブとなる「町家の再生（町家等修理修景助成事業）」の展開や「空き店舗・空き家等活用支援事業」によりハード整備を行う。加えて、まちなかでの回遊性を向上させるためのイベントや広報ツールといったソフト事業を組み合わせることで、まちとしての面的なにぎわいを創出する。

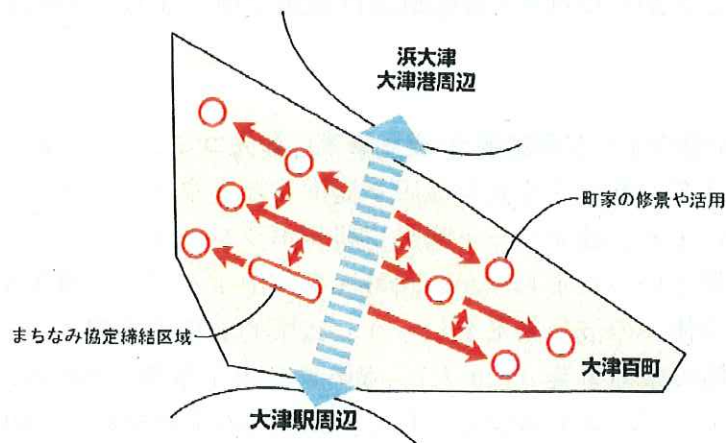


図 36 町家等の修景・活用による動線の広がり

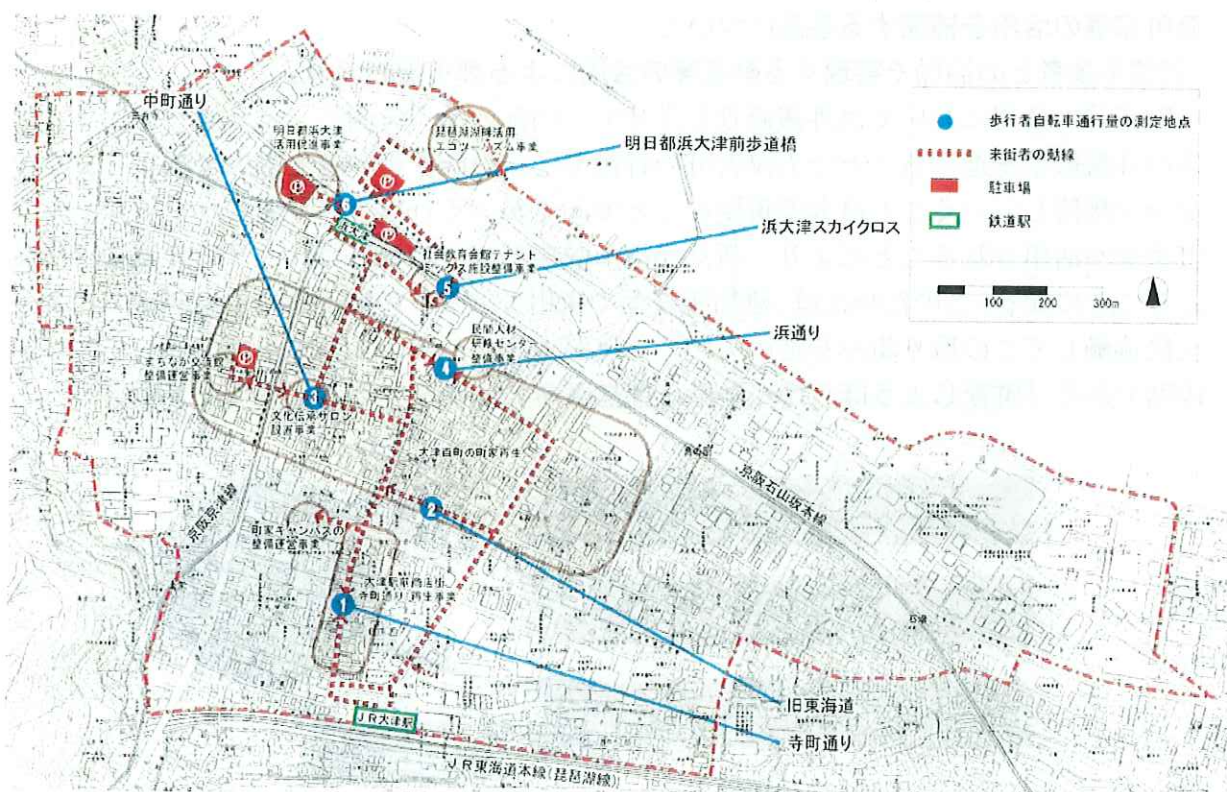


図 37 歩行者・自転車通行量の測定地点と来街者の動線

【フォローアップの方法】

歩行者・自転車通行量については大津市が毎年2回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2回実施することから、5年間で10回の測定が可能であり、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。

●参考数値目標：町家等の修景・活用数

本市中心市街地活性化の目標である「町家等の活用による複合的都市機能の充実」達成に向けて、単なる制度や事業での物件数ではなく、市民の理解を得つつ、市民との協働によるハードとソフトを組み合わせた事業展開の成果によって達成される数値として、大津らしいまちなみに修景した建物の数と店舗や住宅等に活用された建物の数の合計数値が60件となることを目標数値として設定する。

【目標数値】

修景助成等により **60件** の建物をリニューアル・活用 する。

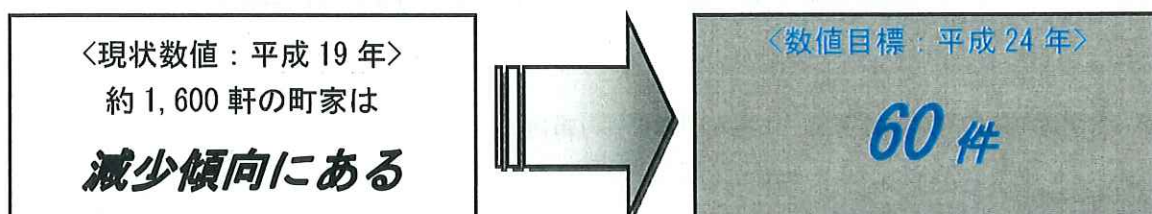
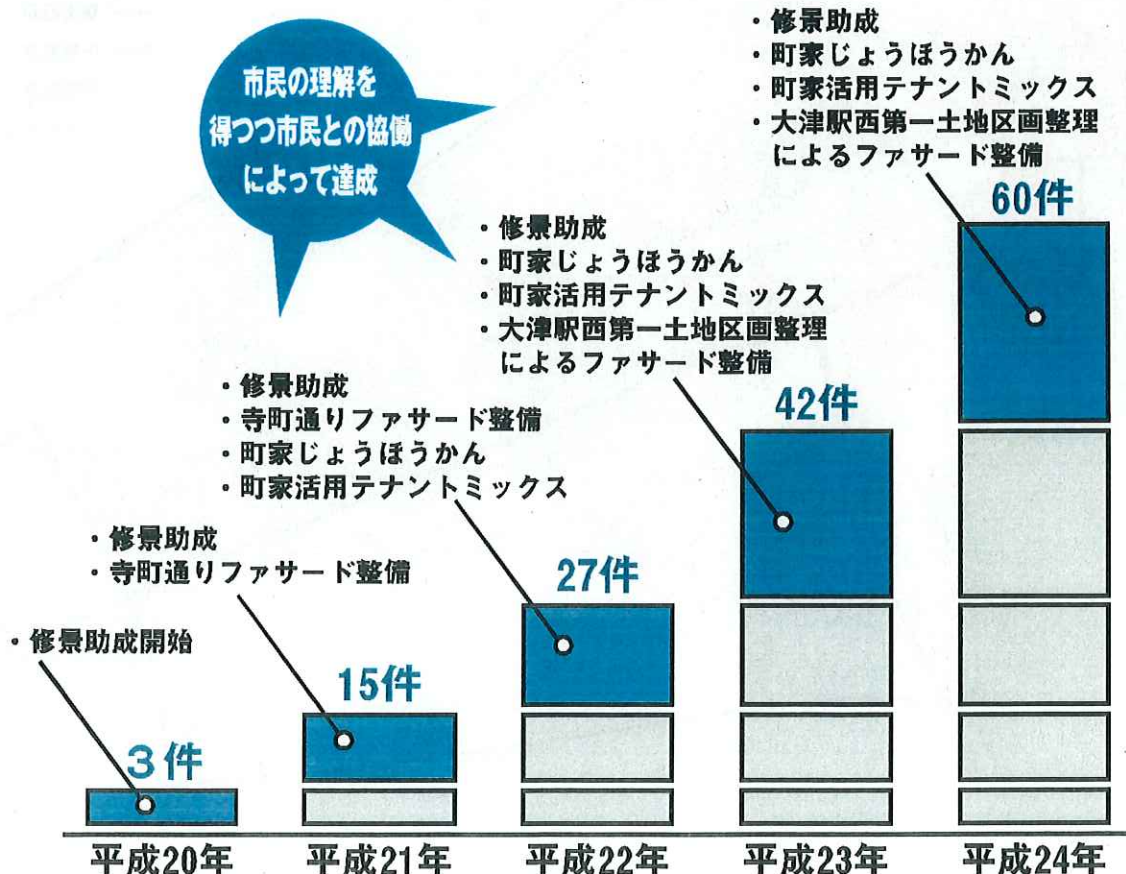


図38 各年度におけるリニューアル・活用数のイメージ



【数値目標設定の理由】

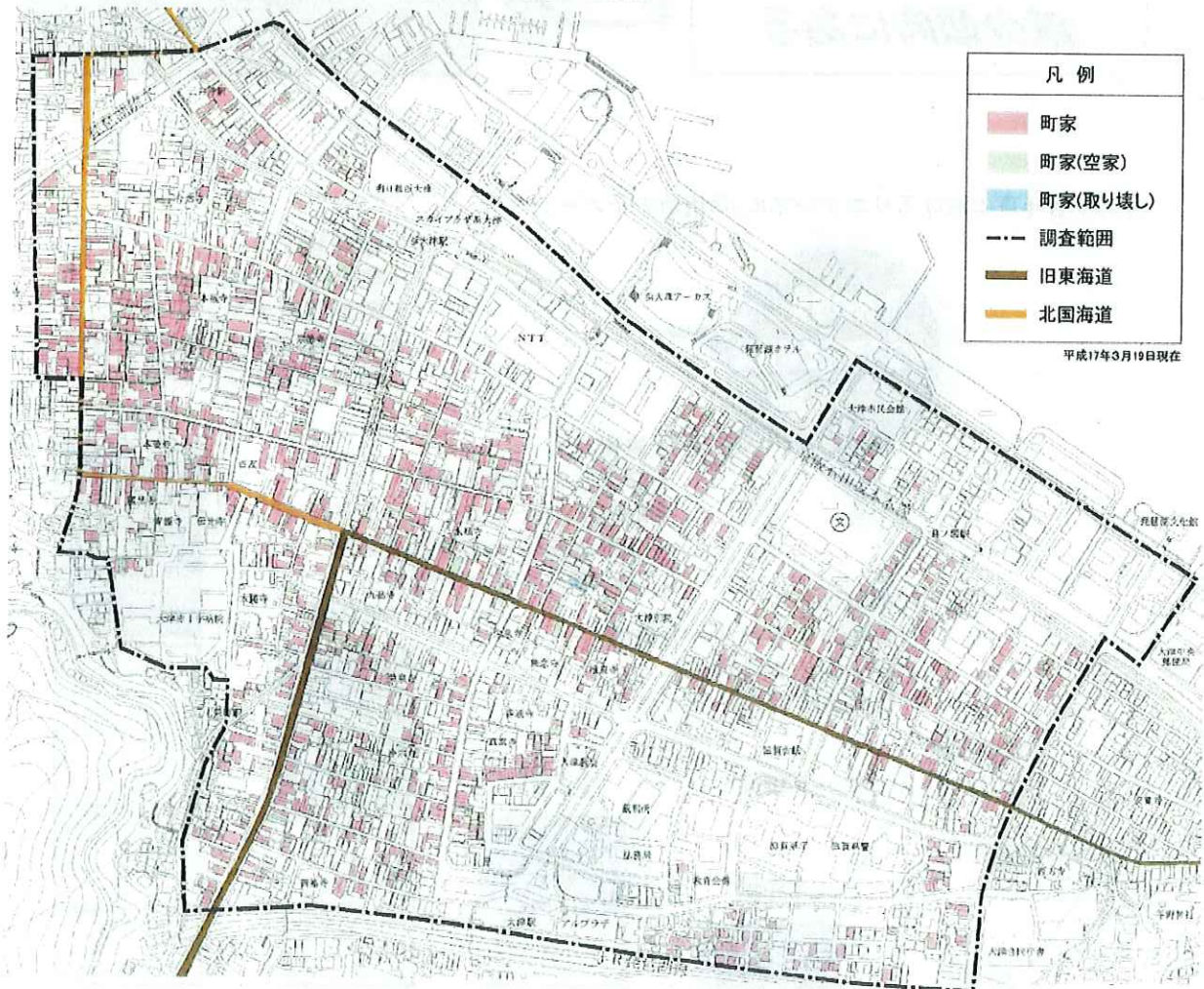
■現在取り壊されている町家の数と同数をリニューアル・活用する

平成16年度に実施した町家分布調査では、年間で12軒の町家が取り壊されていることが分かり、大津百町らしいまち並みにとって必要不可欠な要素である町家自体が年々減少していることを改めて認識した。町家等を活用した都市機能の充実を目指すためには、町家の数の減少を抑え、現在の大津百町らしい街並みを維持し続けることが必要である。

そこで本計画では、取り壊される町家と同数の建物をリニューアル・活用することを目標とし、計画期間である5年間で、約**60件**の建物のリニューアル・活用を行うことを数値目標として設定する。

平成17年度調査では、平成16年9月に調査を実施し、平成17年3月に取り壊しの確認調査を行なった、結果6件が取り壊されており、年間では12件と推定できる。

図39 大津百町内の町家の分布 出典：市調査（再掲）



【数値目標達成の根拠】

■数値目標について

中心市街地には約 1,600 軒の町家が残されており、大津らしいまちなみを形成する重要な役割を担っていると同時に、かつて大津百町と呼ばれた歴史あるまちを今に伝えている。しかし、現在その数は減少しつつあることから、基本計画において次のような事業を実施することにより、数値目標である **60 件** の町家等のリニューアル・活用を達成する。

A. 寺町通り再生事業 商店街ファサード整備事業（35件の7割が実施）	25件
B. 町家の再生（町家等修景助成事業） まちなみ協定締結地区内における修景（年間2件×5年後）	10件
C. 町家等活用事業（大津百町の町家再生） 年間3店舗のテナントミックス（1年毎に3店舗×5年後）	15件
D. 大津駅前西第一土地区画整理事業 住宅等のファサード整備事業	10件
合 計	60 件

A. 寺町通り再生事業（新規事業）

補助金を活用することで、商店街進行組合を事業主体とするファサード整備事業することで、組合員が事業に参加するメリットが生まれ、25件がまちなみに調和した建物にリニューアルする。寺町通りに面する35件の店舗のうち、7割が商店街に加入し、かつ自己所有建物のため事業参加が可能であると算出した。

B. 町家の再生（町家等修景助成事業）（新規事業）

中心市街地において、通りや自治会単位によって住民が自主的にまちなみ協定を締結したエリアに対して、大津市の町家等修景助成事業を適用し、歴史的なまちなみに調和することを目的とした建物ファサードの改修にたいして工事費への支援を行う。年間2件程度の助成金予算として想定し、5年間で10件が修景されると算出した。

C. 町家等活用事業（大津百町の町家再生）（新規事業）

これまで進めてきた町家再生の取り組みや中心市街地活性化に関する商店街ごとの説明会を通じて、補助金活用によるメリットを理解してもらうことができ、民間事業者による町家活用事業が可能となった。現在5件程度の町家再生を把握しており、今後5年間で15件をめざす。

D. 大津駅前西第一土地区画整理事業（新規事業）

本事業においては、大津駅前の重要なエリアに位置づけられることから、大津百町の歴史的なまちなみに調和するよう、建物のガイドラインを住民とともに作り上げる。そのガイドラインに沿って建物を建てる者には支援を行うことで、建築主にとってまちなみに調和させるメリットが生まれ、新しく整備される道路に面した建物10件の修景事業を想定し算出した。

【フォローアップの方法】

町家等の修景・活用数を把握するため、大津市が毎年調査を実施する。現在試験運営を進めている「大津百町町家じょうほうかん」の取り組みと併せ、㈱まちづくり大津が大津市中心市街地活性化協議会と連携して調査を推進する。毎年の実績を踏まえ、大津市中心市街地活性化協議会と協働して目標達成を実現する。



図40 町家等のリニューアル・活用のイメージ

(2) 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」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120%に向上させることを目標数値として設定する。

【目標数値】

現状の **20%アップ** を見込む。

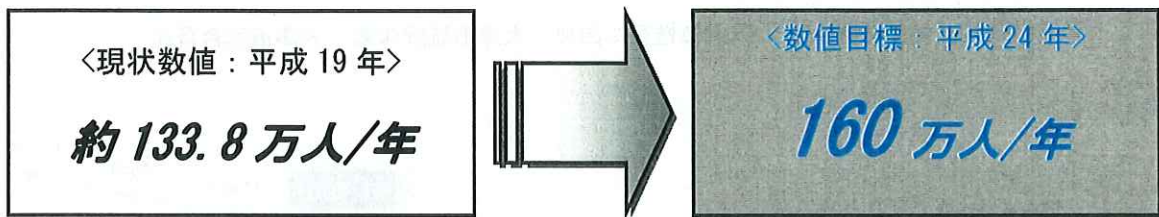
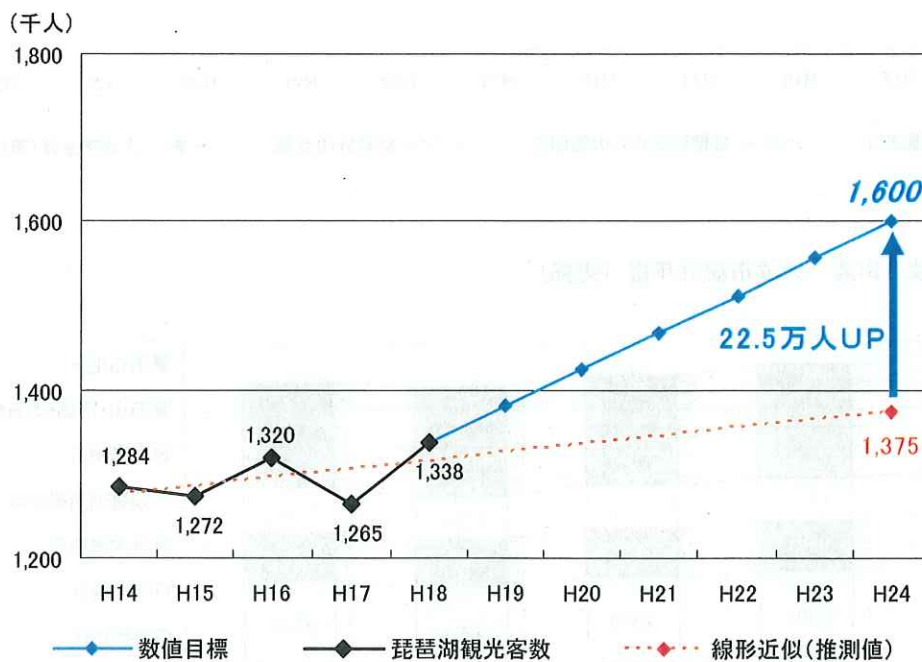


図 41 観光客入込数の推移目標



・数値目標達成のために必要な観光客入込数

平成14年から平成18年における琵琶湖観光客入込数をもとに線形近似 ($y = 9.91 * x + 1266$) を作成し、今後の観光客入込数を推測すると、平成24年は137.5万人となる。そのため、数値目標の160万人を達成するためには、22.5万人の観光客入込数を増加させる必要がある。

【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

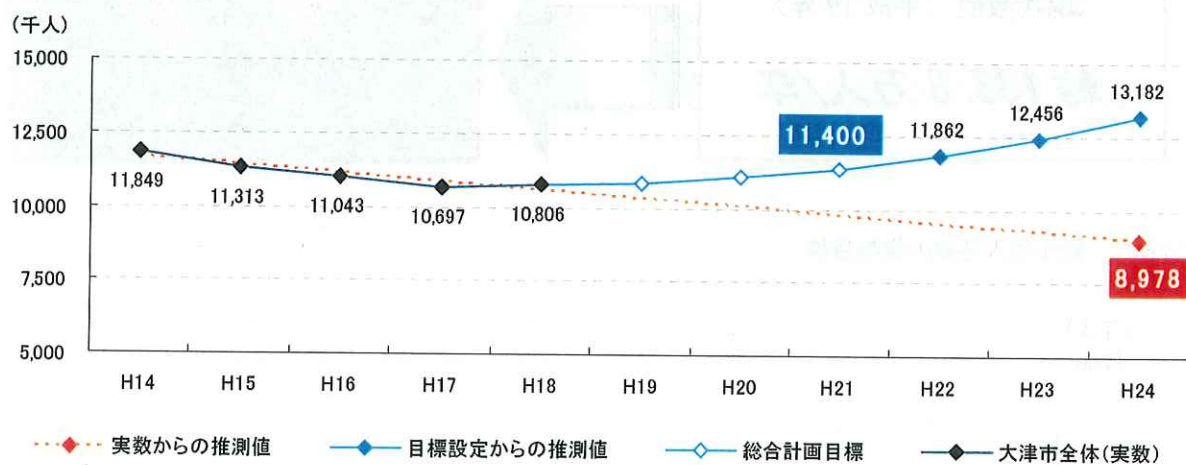
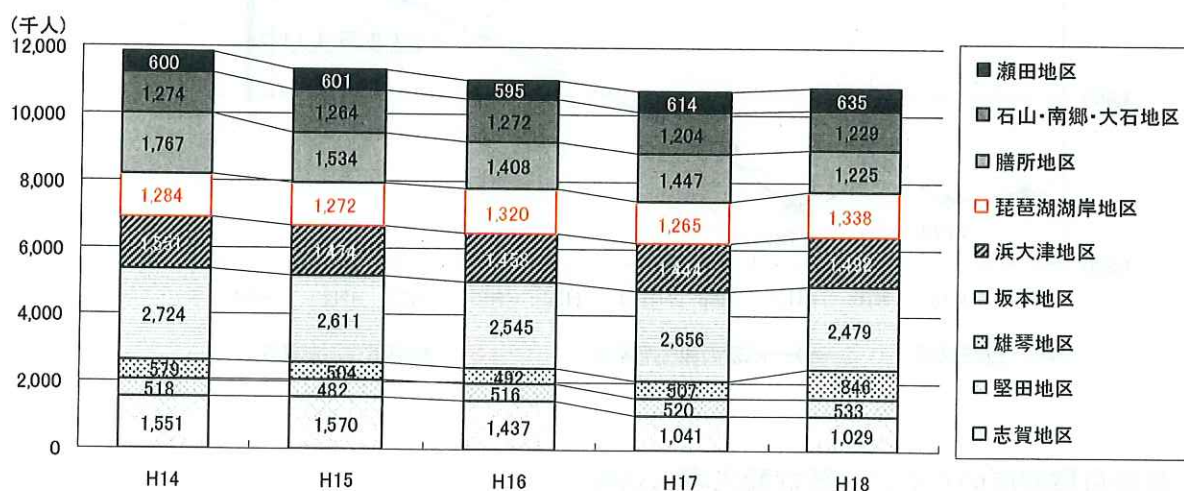


図43 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑（再掲）



・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%

【数値目標達成の根拠】

琵琶湖は中心市街地における最大の特徴であり、多様なターゲットを想定できる環境学習を含めた観光事業は、中心市街地活性化の要といえる。

本市は数多くの歴史資産を有しており、現在は世界遺産や伝統的建造物群保存地区を有する坂本地区が多くの観光客を集めている状況である。また年間約4800万人が訪れる国際的な歴史的観光都市であり、商圏としても大きな中心性と求心力を持つ京都市に近接していることによって、本市中心市街地が同じような魅力によって集客を図ることは非常に厳しいものとなっている。

以上を踏まえ、大津市を訪れる観光客のニーズや市民の期待等を考慮すると、今後は近年の自然環境の保全・保護に関する関心や自然志向の高まりなどの社会的な流れを受け、琵琶湖を活用したエコツーリズムをはじめ、環境に配慮した琵琶湖観光を推進していくことの必要性が高まっているといえる。

とりわけ、琵琶湖最大の観光港である大津港やなぎさ公園を有する中心市街地は、それらを生かした京都とは別の魅力を創造し大津らしい観光による一層の集客力を持つことで、その賑わいが大津市全体に波及していくことが期待される。

そこで、基本計画においては次のような事業を実施することにより、数値目標である **160万人** の観光客の入込数を達成する。

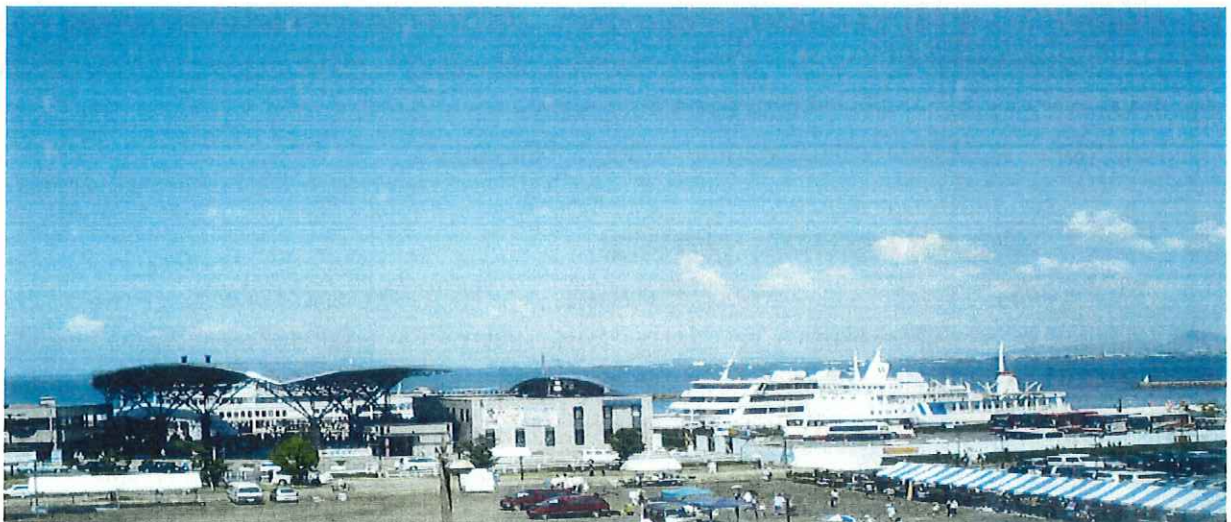


写真3 大津港

A. なぎさ公園テナントミックス施設整備事業 5店舗のテナントミックス	60,000人
B. なぎさ公園拠点施設整備事業 (イベント広場におけるイベント実施)	10,000人
C. イルミネーション等イベント事業 平成19年度事業の実績を基に算出	100,000人
D. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業 環境学習船 (100人×200日稼動×1.5倍=30,000人) エコセンター情報発信及び環境学習プログラム (30,000人)	60,000人
平成24年の観光客入込数 (推測値)	1,375,000人
合計	1,600,000人 (数値目標) < 1,605,000人



写真4 環境学習の様子

A. なぎさ公園テナントミックス施設整備事業 (新規事業)

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3% (「中小企業の原価指標」より) となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。

・ 5店舗×1店舗当りの来客数40人×300日≒60,000人

B. なぎさ公園拠点施設整備事業 (新規事業)

「なぎさ公園テナントミックス施設整備事業」との相乗効果を計るため、イベントを定期的に開催できる空間を整備する。これまで年に1度なぎさ公園で試行的に行ったイベントの来場者数から想定し、少なくとも1回500人程度の来場者とした。テナントミックス施設の完成後は、回数を増やし、月2回程度の定期的なイベントを実施し年間10,000人の来場者を見込む。

C. イルミネーション等イベント事業 (琵琶湖での取り組みは新規事業)

イルミネーション事業は平成19年度に試行的に大津駅前で行い約50,000人を集客した (大津駅前での取り組みのためこの50,000人は琵琶湖湖岸観光客数には含まれていない)。今後は、大津駅前から琵琶湖湖岸に続く本格的なイルミネーション事業を展開するため、広報活動及び規模を拡大し取り組むことから、それぞれ1.5倍の集客を見込むとした。1.5

倍の理由としては、広報活動については、広報範囲を広げ新聞折込を 1.5 倍にする。また規模については、モニュメント数は約 2 倍、総電球数は約 3 倍を予定していることから、それぞれで 1.5 倍程度の来客数を見込むことができると試算した。

・広報活動 5 万人×1.5 倍 = 2.5 万人増加

・規模の拡大 5 万人×1.5 倍 = 2.5 万人増加

平成 19 年度実績の 5 万人+2.5 万人+2.5 万人 = 100,000 人

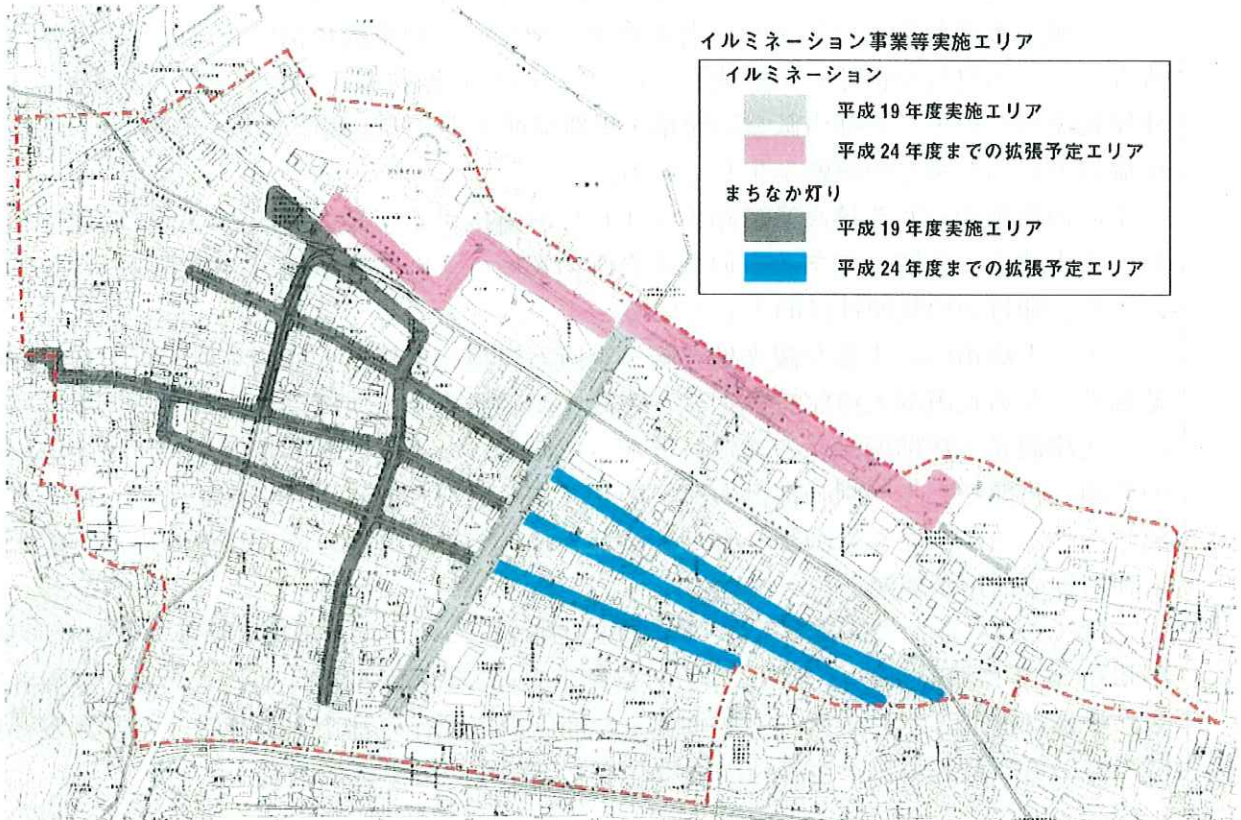


図 44 イルミネーション事業等の実施エリア図

D. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業（新規事業）

環境学習船の収容人数は 100 人（小学生対象）であるが、両親や祖父母に付き添われて参加することが想定されるため、環境学習船によって訪れる人数は、実際にはその 1.5 倍程度になり、年間 200 日の稼働が計画されていることから、30,000 人と算出した。

また、大津港にびわ湖・大津エコセンターを設置し、情報発信や環境学習船以外の環境学習プログラムを展開することで、集客を図る。10 種類の環境学習プログラムを関係する NPO 法人が運営し、それぞれ 10 人程度参加するとし、年間 300 日とすると 30,000 人がエコセンターを訪れることになる。

【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。

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一方で、道路整備から取り残された地域では、建築物をはじめとした都市基盤の整備・更新が進まず、防災機能の向上や快適性・利便性の確保といった多くの課題が生じている。

中心市街地のうち名神高速道路大津ICにも隣接するJR大津駅周辺は、広域移動における大津市の玄関口である。旧基本計画の実施により大津駅前広場が整備されたことにより、駅周辺の利便性は向上している。

一方、大津市内の主要な観光地を結ぶ京阪石坂線と京都―大津間を結ぶ京阪京津線の結節点となる京阪浜大津駅や琵琶湖への観光船が発着する大津港が位置する大津港周辺は、大津観光・琵琶湖観光の玄関口となっている。なぎさ公園の整備や大規模商業施設の立地、再開発ビル「明日都浜大津」のリニューアルなどにより、徐々に賑わいを取り戻しつつあるが、なぎさ公園を有効に活かしていないことや大津港周辺に存在する未利用地の活用が課題となっている。

また、これらふたつの重要なエリアを結ぶ動線については、自動車動線（中央大通り）が昭和56年に整備されたことにより、自動車交通の利便性は向上したものの、歩行者空間の整備は進展しておらず、この動線上に商店街や既存の都市福利施設などが数多く集積しているにも関わらず、有効に利用されていないのが現状である。

■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、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- (1)大津駅周辺においては、都市機能の集約を促進するとともに、計画的な道路整備事業や土地区画整理事業、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)東海道を中心とした「大津百町」の歴史あるエリアについては、現在残る町割を大切にしつつ、町家等の活用や建物の修景を主とした美しいまちなみ形成に関連する事業
- (3)大津駅周辺と琵琶湖を結ぶ動線においては、暮らしとにぎわいのまちづくりに向けた歩行者空間の整備に関連する事業
- (4)琵琶湖岸においては、未利用地を生かすとともに、なぎさ公園の積極的な活用による集客・交流機能の強化を進め、大津駅周辺におけるにぎわいづくりと連動した、まちなか観光に向けた回遊性の創出に関する事業

■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
<p>事業名：「馬場皇子が丘線・札の辻工区(道路)」</p> <p>内容：地区内の観光施設や市民活動拠点を結ぶ幹線道路を完成による国道161号の慢性的渋滞の緩和</p> <p>実施時期： 平成17年度～ 平成20年度</p>	大津市	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、歩行者空間確保、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、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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>支援措置の内容：まちづくり交付金</p> <p>実施時期： 平成17年度～ 平成20年度</p>	
<p>事業名：「馬場皇子が丘線・札の辻工区親水施設(高質空間形成施設)」</p> <p>内容：せせらぎによる道路の高質空間化と水量の少ない百々川への放流</p> <p>実施時期： 平成17年度～ 平成20年度</p>	大津市	旧国鉄トンネルからの湧き水を国道161号沿い北向きに誘導し、歩道部にせせらぎ水路として道路の高質空間を確保し、水量の少ない百々川へ放流するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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>支援措置の内容：まちづくり交付金</p> <p>実施時期： 平成17年度～ 平成20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：(仮称)大津駅西地区市街地再開発事業</p> <p>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</p> <p>実施時期： 平成 21 年度～ 平成 24 年度</p>	<p>大津駅西地区市街地再開発組合</p>	<p>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」を目標とする、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> <p>H18 年度：準備組合設立 H20 年度：都市計画決定 H22 年度：事業計画の同意 着工 H24 年度：完了 計画人口：約 250 人(120 戸)</p>	<p>支援措置の内容：市街地再開発事業</p> <p>実施時期： 平成 21 年度～</p>	
<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 19 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、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：土地区画整理事業</p> <p>実施時期： 平成 19 年度～ 平成 28 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、住宅供給事業</p> <p>実施時期: 平成19年度～ 平成28年度</p>	<p>大津駅西地区市街地再開発組合</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」を目標とする、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: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>	
--	-----------------------	--	--	--

(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: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18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・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:道路事業</p> <p>実施時期: 平成18年度～</p>	

<p>事業名:大津地方合同庁舎(仮称)整備事業</p> <p>内容:大津地方合同庁舎を新設し、分散している国の機能を集約し、耐震安全性を確保するための事業</p> <p>実施時期: 平成20年度～</p>	<p>国</p>	<p>大津法務合同庁舎を建て替え、大津市内に分散している国の出先機関を集約し、庁舎の耐震安全性を確保するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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>	
--	----------	---	-----------------	--

(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:滋賀県警察本部庁舎整備事業</p> <p>内容:滋賀県警察本部庁舎の移転による整備事業</p> <p>実施時期: 平成17年度～ 平成20年度</p>	<p>滋賀県</p>	<p>警察活動の中核機能を高めるため、警察本部を移転新築するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築面積: 3,380 m² ・ 延床面積: 28,676 m² ・ 構造: 鉄筋鉄骨コンクリート造・一部鉄骨造 地上10階、塔屋2階、 地下2階 	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:案内標識整備事業</p> <p>内容:旧町名や観光資源等の案内標識整備事業</p> <p>実施時期: 平成22年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>中心市街地への集客をはかる上で、来街者が快適にまちを回遊できるようデザインの統一を図るなど、トータルな環境整備を行うものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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>	

<p>事業名:湖岸公園活用事業</p> <p>内容:琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能強化</p> <p>実施時期: 平成20年度</p>	<p>大津市</p>	<p>琵琶湖の景観を楽しみながら飲食・交流・交歓できるような施設をなぎさ公園の打出の森に設置し、市外からの観光客を呼び込み、なぎさの回遊性を高める拠点施設を設置するものであり、「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>	
<p>事業名:コミュニティガーデン整備事業</p> <p>内容:なぎさ公園におけるコミュニティガーデンの整備</p> <p>実施時期: 平成20年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>公園内に設置するテナントミックス施設の周辺にコミュニティガーデンやパサージュ等を整備し、まちの魅力を高め「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、中心市街地活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

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

中心市街地には、滋賀県の県都の中心地としての役割を担うため、数多くの都市福利施設の集積がなされてきた。

とりわけ近年は、少子高齢化社会の影響を受け、公共交通を用いたアクセスの良さや位置的な利便性などから中心市街地での医療・福祉施設の充実を求める声は大きく、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や総合保健センターなどを設置し、本市における子育て・健康・交流拠点として、さまざまな取り組みを行っている。また、中心市街地の西部には大津赤十字病院が立地しており、旧基本計画に基づき整備され、平成21年度供用開始予定である隣接道路（馬場・皇子ヶ丘線（札の辻工区））の開通により、市内外広域における地域医療の拠点としてさらなる重要な役割を成すことが期待されている。今後は、公共と民間の協働によりこれら既存の福祉施設の一層の機能強化を進めると共に、民間事業者の参画によって、医療を中心とした生活サポート機能など誰もが安心・快適に暮らすことができる施設の整備が望まれている。

また、びわ湖ホール、琵琶湖文化館、大津市民会館、滋賀会館といった県下有数の文化施設が集積し、その他大津市立図書館、社会教育会館、大津祭曳山展示館、まちなか交流館など、中心市街地内で歴史・文化・芸術に触れることができる施設の集積が見られる。これらの施設は、老朽化に伴う機能更新の時期を迎えているものが多く、リニューアルに伴って、民間活力を導入することにより新しい動きが出ることを期待されている。

広域的な都市福利施設の整備が行われる一方で、地域に根ざした都市福利施設の必要性も求められており、大津百町に残る町家を活用し、大学のサテライトキャンパスや生活文化を伝える施設へのリニューアルを計画する民間の動きも見られる。

■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)「明日都浜大津」をはじめとした公共福祉施設について、公共と民間の協働により一層の機能強化の推進を図ることに関連する事業
- (2)民間事業者の参画によって、医療を中心とした生活サポート機能など誰もが安心・快適に暮らすことができる施設の整備に関する事業
- (3)既存の文化芸術施設について、ソフト面での集客機能強化や活性化と連動した文化・交流機能の強化に関連する事業
- (4)大津百町の町家等の保存・活用し、都市福利施設への再生することにより、商業利用と一体となって、中心市街地活性化の役割を果たす事業

■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:社会教育会館の耐震・改修(地域創造支援事業)</p> <p>内容:日本で最初の公民館等の利活用について検討し、実施する。</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成21年度</p>	大津市	昭和9年に大津公会堂として建築された当該建物を保存しつつ、集客交流施設として民間との協働によって整備するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」を達成するために必要な事業である。	<p>支援措置の内容:まちづくり交付金</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成21年度</p>	
<p>事業名:再開発ビルの改修・活用(地域創造支援事業)</p> <p>内容:中心市街地活性化の拠点施設の整備を行う</p> <p>実施時期: 平成17年度～平成21年度</p>	大津市	明日都浜大津は、平成18年4月に再生オープンした、子育て、健康、交流をコンセプトにした複合施設であり、子どもからお年寄りまでが利用する公共施設である。中心市街地の中核的施設として魅力ある事業を継続的に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」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>支援措置の内容: まちづくり交付金</p> <p>実施時期: 平成17年度～平成21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

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:町家キャンパス整備運営事業</p> <p>内容:まちなかに町家を活用した大学キャンパス設置事業</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>民間 (学校法人龍谷大学)</p>	<p>まちなかに町家を活用した大学のキャンパスを設置することで、まちに新たな年齢層の集客が見込めるものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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: 現代的教育ニーズ取組支援プログラム</p> <p>実施時期: 平成19年度～平成21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:スカイプラザ浜大津活用事業</p> <p>内容:スカイプラザ浜大津の活用事業</p> <p>実施時期: 平成23年度～</p>	<p>民間</p>	<p>大津港、明日都浜大津、社会教育会館など周辺施設と一体的な活用を図ることで、集客と賑わい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」及び「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>	

<p>事業名:民間人材研修センター整備事業</p> <p>内容:民間企業による人材研修センターの整備等</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>民間(株)滋賀銀行)、 大津市</p>	<p>民間企業の人材研修センターを整備し、まちなか集約を図るとともに周辺の住環境を改善するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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>	
<p>事業名:びわ湖ホール活用事業</p> <p>内容:ホール機能の強化事業</p> <p>実施時期: 平成23年度～</p>	<p>(財)びわ湖ホール</p>	<p>びわ湖ホールのホール機能としての更なる活用を図るとともに、なぎさ公園との一体的な活用を図ることで、集客と賑わい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」及び「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>	
<p>事業名:文化伝承サロン設置事業</p> <p>内容:文化伝承サロンの設置事業</p> <p>実施時期: 平成24年度～</p>	<p>(株)まちづくり 大津</p>	<p>空き町家等を活用して、地域の文化を次世代へ伝承できる場所を設置し、地域の文化伝承拠点とするものであり、「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>	

<p>事業名:市民会館リニューアル活用事業</p> <p>内容:市民会館のリニューアルに伴う琵琶湖湖岸周辺への集客強化事業</p> <p>実施時期: 平成18年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>市民会館のリニューアルに伴い、新たなソフト事業を展開することにより、琵琶湖湖岸周辺への集客を図るものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」及び「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>	
<p>事業名:まちなか交流館整備運営事業</p> <p>内容:おもちゃのやかた遊遊館のリニューアル事業</p> <p>実施時期: 平成18年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>平成2年に商業と観光の振興を目的として開設した「おもちゃのやかた遊遊館」を「まちなか交流館」としてリニューアルオープンさせることに伴い、新たなソフト事業を展開し、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」を目標とする、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> <p>1階 商業振興機能 (1) 商業体験スペース (2) チャレンジショップ</p> <p>2階 コミュニティ機能、相談機能 (コミュニティーホール)</p> <p>3階 世代間交流機能、展示機能 (世代交流スペース)」</p>	<p>支援措置の内容:</p>	

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大きく減少しつつあったが、近年のマンション建設などにより人口は若干の増加に転換した。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、居住人口については一定の回復を見せることが期待できる。しかし、高い開発圧力により「大津百町」の歴史的な街並みを有する地域においても町家を取り壊され、マンションや駐車場になる場合が多く、結果としてまちの魅力の喪失を招く事態となっている。これには、町家に住みたい或いは町家を活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、情報が一般の不動産屋にはほとんど流通することはなく、利用希望者が町家を見つけることが出来ていないという背景がある。このため、「貸手或いは売手」と「借手或いは買手」の間の橋渡しをする仕組みづくりが大きな課題となっている。加えて、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る必要がある。

また、大津市全体の高齢化率が周辺市町よりも低くなっているのに対して、中心市街地における高齢化率は高く、高齢者が安全に安心して生活ができる住環境の整備が求められている。

■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」「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「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) 町屋の修景・活用を促進するため、町家の流通を促進させるしくみづくりに関連する事業
- (3) 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連する事業
- (4) 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整備に関する事業

■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:町家の再生 (地域創造支援事業)</p> <p>内容:町家のファサード整備を促進する</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成21年度</p>	大津市	町家等の修理修景に対する助成制度の設立、運用を町家じょうほうかんと連携しながら進め、祭ちょうちんの似合うまちなみを目指すことで、まちの持つ歴史的な魅力を生かした商業や観光の活性化を図るものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」を目標とする、中心市街地の活性化に必要な事業である。	<p>支援措置の内容:まちづくり交付金</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成21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: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20年度～平成27年度</p>	大津市	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」を目標とする、中心市街地の活性化に必要な事業である。	<p>支援措置の内容:地域住宅交付金事業</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成27年度</p>	

<p>事業名:高齢者向け優良賃貸住宅供給事業</p> <p>内容:高齢者向けの優良賃貸住宅の供給</p> <p>実施時期: 平成14年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>高齢者向けの優良賃貸を供給し、地域で住み続けられるまちを創造するものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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:地域住宅交付金事業</p> <p>実施時期: 平成17年度～平成21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
<p>事業名:町家じょうほうかん整備・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構築</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>大津市・(株)まちづくり大津</p>	<p>町家の貸し借りの仲介機能を担ったり、町家等修理・修景助成制度の適用の前提となるまちづくり団体の設立や運営支援を行ったりする町家じょうほうかんを設立し、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>	

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、区域内における10商店街を中心として小売商業店舗の集積があり、市全体のおよそ20%を占めるとともに、JR大津駅前・浜大津港周辺を中心とした大規模小売店舗の立地が見られる。

このうち浜大津港周辺地区は、浜大津アークスや明日都浜大津など大規模な商業施設の集積が進み、広域からの来訪客を受け入れる商業ゾーンとなっているが、周辺市での郊外型店舗の増加や今後周辺における新たな大規模小売店舗の出店が計画されていることを考慮すると、このまま同じように多くの来訪客を受け入れる状況が続くことは困難であることが予想される。

このため、周辺市などの大型店舗との棲み分けを行うためにも、琵琶湖を活用することにより集客・交流を図る、或いは健康・福祉、近郊農業などとの連携を含めた対個人サービス機能の充実を図るなど、大津ならではの事業展開が求められている。

また、中心市街地中央部に位置する商店街への歩行者は年々減少し、店舗数・販売額の減少、空き店舗の増加など、商店街の空洞化が顕著となっている。このような状況を危惧して、「ナカマチにぎわい事業」や「こどもチャレンジ商店街 in 浜大津」など商店街の魅力の再発信や商店街を会場とする新たなイベント実施による活性化の試みが官民協働して行われ、また「えびす講・春待ち灯り連携事業」など既存の商店街の枠を越えた新たな取り組みも生まれつつあるが、未だ目に見える活性化には至っておらず、引き続きこのような取り組みを継続していく必要がある。

このようなことから、新たな活性化の動きを活かしながら、「大津百町」の歴史的なまちなみを活用し他市との差別化を図るとともに、空き店舗を減少させることはもとより、既存の店舗についてもより魅力のある店舗に更新していくことが求められており、このためには、「貸手或いは売手」と「借手或いは買手」間の橋渡しの仕組みを創るなど、町家をはじめとした空き店舗の活用を促進し、新規事業者を受け入れやすい体制づくりが課題となっている。

■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)琵琶湖や歴史的建造物をはじめとした大津ならではの資源の活用に関連した事業
- (2)駅前での再開発事業における商業機能の導入、駅前商店街の歩行者空間整備と併せたテナントミックス、ファサード整備、大津港周辺での歴史的建造物活用による集客・交流施設の整備をはじめとしたJR大津駅周辺から大津港周辺に向けた動線上にお

けるにぎわい回復に関連する事業
 (3)空き店舗や空き町家の活用を促すための仲介機能の構築や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

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:なぎさ公園 テナントミックス 施設整備事業 内容:琵琶湖の景観 を生かした商業施 設整備 実施時期: 平成20年度	(株)まち づくり 大津	琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化を図るべく公園内を整備することに併せ、まちの新しい魅力を高めるテナントミックス施設を設置し、観光コミュニティビジネス事業、大津まちなか食ウォーク実施事業、イルミネーション事業などと連携させることにより、賑わいを創出するものであり、「琵琶湖を生かす観光と観光共生のまちづくり」を目標とする、中心市街地の活性化に必要な事業である。	支援措置の内容: 中小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の経済産業大臣認定 実施時期: 平成20年度	

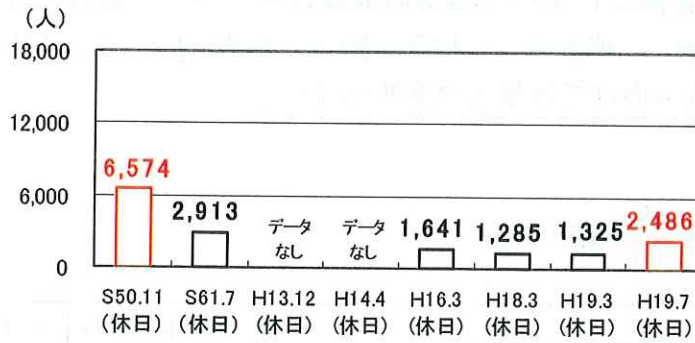
①当該中小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響（当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等の来街者数の現況等）

商店街における歩行者・自転車通行量は減少傾向にあり、商業集積としての機能維持に支障をきたしている。本基本計画における重要なエリアに位置する社会教育会館の保存・活用、大津駅前商店街（寺町通り）再生、なぎさ公園テナントミックス施設整備のそれぞれの実施により、まちなかの歩行者・自転車通行量を増加させ、当該地区や周辺へ

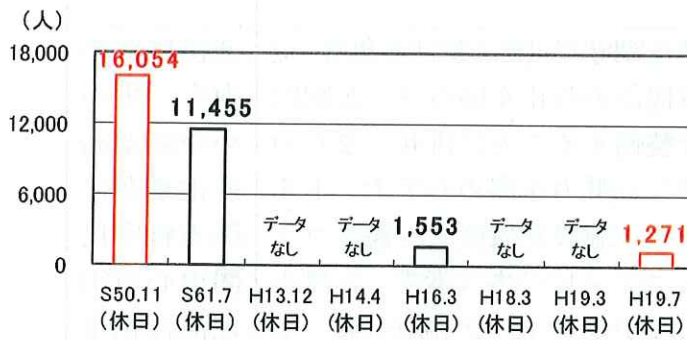
の賑わい創出による相乗効果により、中心市街地全体の回遊性の向上が期待される。

●商店街における歩行者・自転車通行量の推移表（1日当たり：一部を再掲）

・丸屋町商店街



・寺町商店街（大津駅前商店街）



・菱屋町商店街



	S50.11 (休日)	S61.7 (休日)	H13.12 (休日)	H14.4 (休日)	H16.3 (休日)	H18.3 (休日)	H19.3 (休日)	H19.7 (休日)
丸屋町商店街	6,574	2,913	-	-	1,641	1,285	1,325	2,486
寺町商店街	16,054	11,455	-	-	1,553	-	-	1,271
菱屋町商店街	15,454	6,726	-	-	2,651	2,314	2,061	-

出典：歩行者・自転車通行量調査

②個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

中心市街地最大の資源である琵琶湖を活用した大津らしい商業施設整備により、大津市中心市街地の特徴付けを明確にする。まちなかにある老舗の新業態による出店や琵琶湖・滋賀の地域資源を生かした商売を展開し、またターゲットを絞り込んだブランディングにより、大型店と棲み分けることのできる商業施設整備を行うことで、まちなかの活力向上、まちなかでの商業機能のあり方を訴求する。また、琵琶湖観光への来街者をまちなかに呼び込むための拠点として、まちなかとの連携によるイベントや観光コミュニティビジネス（ベロタクシー等）を展開する。

③当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の現況

中心市街地における空き店舗数は87店舗であるが、本事業を通じた当該地域のにぎわい回復により、大津百町にある町家を中心とした歴史的建造物・空き町家の活用などによって空き店舗数の減少を目指す。

●商店街の空き店舗実態（再掲）

商店街の名称	営業店舗数	空き店舗数	空き店舗の内訳		店舗数
			利用可能	利用不可能	
1 長等商店街	41	10	5	5	51
	80.4%	19.6%	9.8%	9.8%	100.0%
2 菱屋町商店街	31	10	4	6	41
	75.6%	24.4%	9.8%	14.6%	100.0%
3 丸屋町商店街	33	9	4	5	42
	78.6%	21.4%	9.5%	11.9%	100.0%
4 浜大津商店街	84	6	4	2	90
	93.3%	6.7%	4.4%	2.2%	100.0%
5 京町共栄会	69	13	2	11	82
	84.1%	15.9%	2.4%	13.4%	100.0%
6 大津駅前商店街	53	6	4	2	59
	89.8%	10.2%	6.8%	3.4%	100.0%
7 中央銀座商店街	105	13	9	4	118
	89.0%	11.0%	7.6%	3.4%	100.0%
8 平野商店街	57	4	1	3	61
	93.4%	6.6%	1.6%	4.9%	100.0%
9 疏水商店街	52	10	6	4	62
	83.9%	16.1%	9.7%	6.5%	100.0%
10 八丁商店街	49	6	3	3	55
	89.1%	10.9%	5.5%	5.5%	100.0%
計	574	87	42	45	661
	86.8%	13.2%	6.4%	6.8%	100.0%

出典：空き店舗等実態調査

④文教事業、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

当該事業は、市民会館リニューアル事業、びわ湖ホール活用事業、まちなみ形成のための町家の再生事業、大津駅西地区第一土地区画整理事業、案内板整備事業等と連動し、魅力ある環境整備を行うことで、まちなか全体の賑わいの回復を図る。

(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：なぎさ公園テナントミックス施設整備事業 内容：琵琶湖の景観を生かした商業施設整備 実施時期：平成 20 年度	(株) まちづくり 大津	(再掲)	支援措置の内容：戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金 実施時期：平成 20 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
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:社会教育会館テナントミックス施設整備事業</p> <p>内容:社会教育会館の集客・交流施設化事業</p> <p>実施時期: 平成 21 年度</p>	<p>(株) まちづくり 大津</p>	<p>昭和 9 年に大津公会堂として建築された当該建物を保存しつつ、魅力ある商業施設として再生し、活性化に寄与する店舗をオープンするものであり、「大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化」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> <ul style="list-style-type: none"> ・地上 3 階地下 1 階の建物であるが、地下 1 階と地上 1 階に商業施設を開設する。 ・H19 年度：運営計画策定 H20 年度：実施設計 H21 年度：改修工事 	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:大津駅前商店街(寺町通り)再生事業</p> <p>内容:寺町通りの建物ファサード整備、テナントミックスによる活性化事業</p> <p>実施時期: 平成 21 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るため、滋賀県が行う歩道拡幅によるバリアフリー整備とあわせ、アーケード撤去に伴う建物のファサード整備を一体的に行い、集客を図るためにテナントミックス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>	

<p>事業名:町家じょうほうかん整備・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構築</p> <p>実施時期: 平成19年度～</p>	<p>大津市・(株)まちづくり大津</p>	<p>(再掲)</p>	<p>支援措置の内容:</p>	
<p>事業名:空き店舗等活用商店街魅力アップ事業</p> <p>内容:新規出店者への家賃補助事業</p> <p>実施時期:平成21年度～</p>	<p>大津市</p>	<p>新たに新店しようとする意欲のある商業者に対して、店舗賃借料の一部を補助することにより、中心市街地内にある空き店舗の解消や魅力ある店舗の誘導を行い、活気や賑わいあふれる商店街の形成を図るものであり、「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」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>	
<p>事業名:琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業</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20年度～</p>	<p>民間(琵琶湖汽船(株))</p>	<p>琵琶湖湖畔やまちなかの歴史的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>	

<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 22 年度</p>	<p>㈱ 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ことから「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>	
<p>事業名:外国人向け長期滞在型町家宿泊施設整備事業</p> <p>内容:町家活用による外国人長期滞在宿泊施設整備</p> <p>実施時期: 平成 22 年度</p>	<p>民間</p>	<p>町家を外国人の長期滞在宿泊施設として貸し出し、大津観光の魅力を創出するものであり、「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>	
<p>事業名:地域 IC カード導入事業</p> <p>内容:既存 IC カードの統合及び地域 IC 開発</p> <p>実施時期: 平成 23 年度</p>	<p>民間(京阪電気鉄道㈱)・ ㈱ まちづくり 大津他</p>	<p>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の導入により、利用者の利便性、利用促進を図るとともに、業種を超えた連携が可能となるものであり、「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>	

<p>事業名:複合的生活支援センター整備事業</p> <p>内容:既存建物の滞在型メディカルセンターへの改修整備事業</p> <p>実施時期: 平成 23 年度</p>	<p>民間</p>	<p>民間所有建物の既存ストックの活用モデルとして、商業機能と組み合わせた複合的滞在型メディカル拠点としてリニューアルを行う。そのことにより、高齢者をはじめ、子育て世代など誰もが安心して暮らせる生活支援機能が向上し、まちなかの居住環境向上を図るものであり、「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>	
<p>事業名:大津まちなか食ウォーク実施事業</p> <p>内容:商店街の飲食店のピーアール事業</p> <p>実施時期: 平成 19 年度～</p>	<p>実行委員会、大津市、(株)まちづくり大津</p>	<p>商店街の飲食店やなぎさ公園のテナントミックス施設、社会教育会館内の店舗等をめぐって、各店舗の商品を味わってもらい、新しい販路拡大を狙うものであり、「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>	

<p>事業名:観光コミュニティビジネス事業</p> <p>内容:スタンプラリー、観光ルート開発、ベロタクシー、またマップやホームページといった情報発信等まちなかや琵琶湖岸の回遊性創出につながるコミュニティビジネスの展開</p> <p>実施時期: 平成23年度～</p>	<p>民間</p>	<p>大津の観光を促進するためのコミュニティビジネスにより、今までにない新しい魅力を展開させるものであり、「大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出」及び「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>	
<p>事業名:イルミネーション事業</p> <p>内容:まちなかに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19年度～</p>	<p>実行委員会、大津市、(株)まちなかづくり大津</p>	<p>まちなかや琵琶湖岸をイルミネーションで飾り、まちなかにぎわいと回遊性を作り出すものであり、「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東海道本線と京阪電鉄京津線・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、道路網や公共駐車場の整備が進んだことから自動車による移動が中心となっており、中心市街地内の主要な駅であるJR大津駅、京阪浜大津駅の乗降客数は年々減少傾向にある。特に湖岸部の道路整備が進捗し、幹線道路沿いに大型店が出店したことや、まちなかでの駐車場整備が進んでいないことなどから、中心市街地へのアクセスが低下し、来訪者減少につながっている。また、JRや京阪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阻害しており、早急な改善が求められている。

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アンドライド事業や、大津駅前から京阪浜大津駅前までのバス路線の特定運賃（100円）を実施し、一定の効果をあげている。

今後は、これら効果的な事業を継続するとともに更なる公共交通の利用促進に向けた新たな展開が課題となっている。

■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) バリアフリー対策をはじめとした公共交通機関の利便性の向上に関連した事業
- (2) パークアンドライド事業の継続実施や運賃割引事業など公共交通の利用促進の向上に関連した事業
- (3) ICカード事業により、公共交通の利用を琵琶湖観光やまちなか観光につなげるなど、公共交通と商業・観光施設利用の一体的な利便性の促進に関連する事業

■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

該当なし

(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

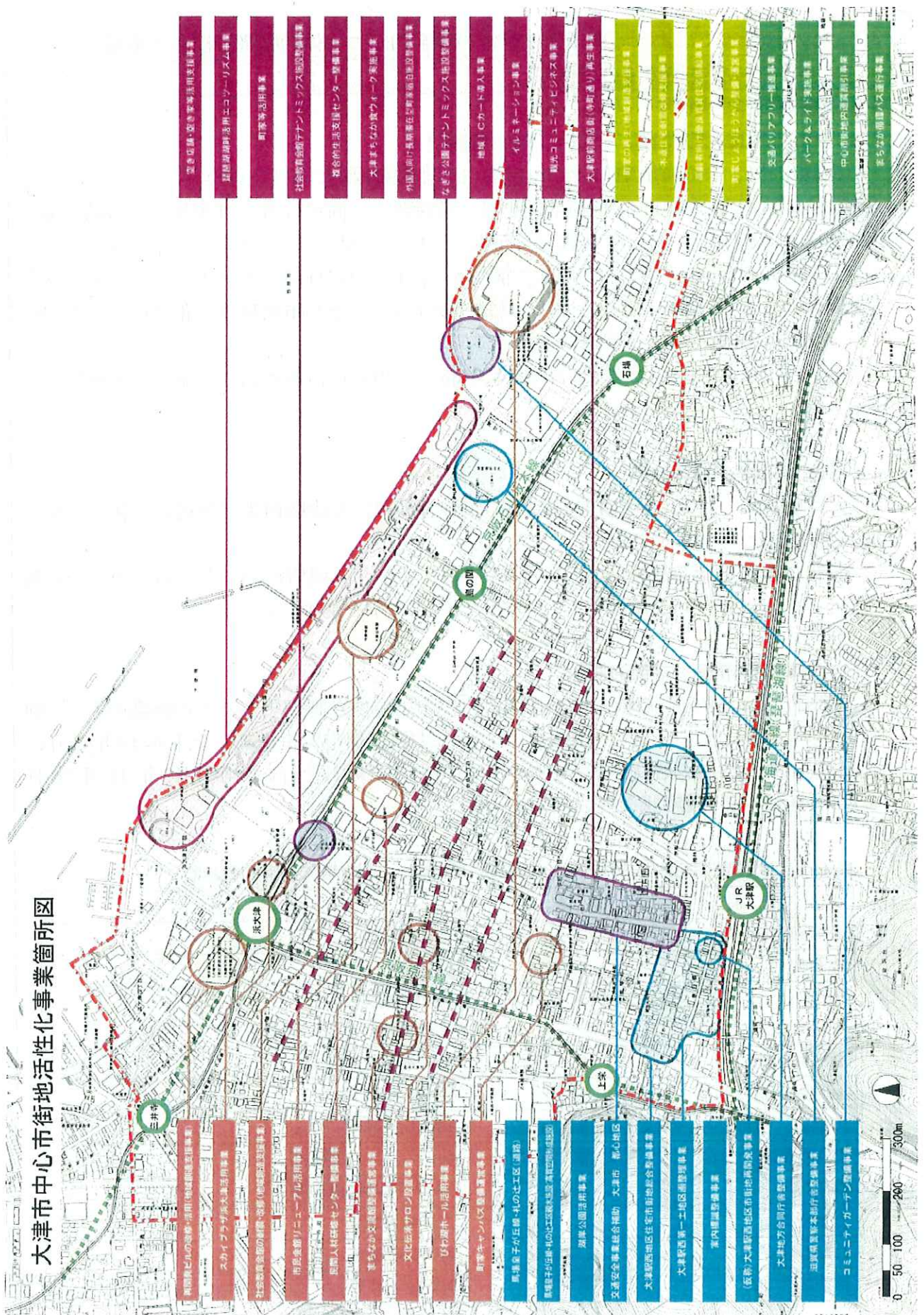
該当なし

(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～ 平成26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」内の特定経路のバリアフリー整備事業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、「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>	

<p>事業名:パーク&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>	大津市	中心市街地内の公共駐車場(浜大津公共駐車場、明日都浜大津公共駐車場)を活用し、公共交通機関の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」を目標とする、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:中心市街地内運賃割引事業</p> <p>内容:特定路線に対する運賃割引サービスの実施</p> <p>実施時期: 平成24年度～</p>	民間	特定路線に対する運賃割引サービスの実施により、公共交通の利用度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」を目標とする、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:まちなか循環バス運行事業</p> <p>内容:特定区間に対する循環バスの運行</p> <p>実施時期: 平成24年度～</p>	(株)まちづくり 大津・民間	特定区間に対する循環バスの運行を行うものであり、「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」を目標とする、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:地域ICカード導入事業</p> <p>内容:既存ICカードの統合及び地域IC開発</p> <p>実施時期: 平成22年度</p>	民間(京阪電気鉄道(株)・(株)まちづくり 大津他	(再掲)	支援措置の内容:	

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所



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) 推進体制について

1) 中心市街地活性化室・「座」「結」の設置

大津市では、中心市街地の活性化に向けた施策を推進するためのセクションとして、平成 15 年 4 月に「中心市街地活性化室」を設置し、同年 6 月には現地での活動支援、調整を行う窓口として、社会教育会館内に「座」を開設した。平成 17 年にはセクションの名称を「都市再生室」に変更、平成 18 年 4 月の明日都浜大津のグランドオープンとあわせて、明日都内の拠点となる「結」を開設し、中心市街地活性化に向けた情報交換・発信や各種団体等との調整を担っている。

平成 19 年 4 月からは、都市再生課に昇格し、中心市街地の活性化施策を推進している。

2) 個別事業の推進体制

大津駅西第一土地区画整理事業は、市街地整備課に大津駅西地区整備係を新たに発足し、推進を行なっている。

産業政策課の商業振興係で、平成 19 年度にナカマチ商店街の「おもちゃのやかた遊遊館」を「まちなか交流館」へのリニューアル工事を進めている。

3) 大津市都市再生本部の設置

大津市では、中心市街地を含む都市再生が市の重要な課題であるとの認識のもと、副市長を本部長とし、各部局の部長からなる「大津市都市再生本部」を平成 18 年 8 月に設置し、中心市街地活性化基本計画の策定に向けた検討を行い、平成 19 年 11 月 26 日の都市再生本部で最終原案を取りまとめた。

表 15 大津市都市再生本部の体制 本部長 副市長 副本部長 技術統括監

部 局	本 部 員	幹 事
政策調整部	部 長	企画調整課長
総務部	部 長	総務課長
市民部	部 長	自治振興課長 長等支所長 逢坂支所長 中央支所長
健康福祉部	部 長	健康福祉政策課長
産業観光部	部 長	産業政策課長
環境部	部 長	環境保全課長
都市計画部	部 長	まちづくり政策課長
建設部	部 長	交通・建設監理課長
企業局長	局 長	企業総務課長
教育委員会	教育部長	教育総務課長
消防局	消防局長	消防総務課長

4) 部長会、政策調整会議での推進体制

平成 19 年 5 月の部長会での庁内周知、7 月での政策調整会議での勉強会と中心市街地活性化基本計画素案を提示して意見をもとめ、8 月には、個別事業の各所属ヒアリングを行い事業を精査した。

5) 関係課長会議・若手職員ワーキンググループの設置

大津市中心市街地活性化基本計画を策定するに当たって、整備目標案を検討するとともに、具体的な事業の検討、調整を行うための関係課長会議及び若手職員ワーキンググループを平成 19 年 1 月に設置し、6 回の議論を重ね、計画内容の検討を行ってきた。

(構成メンバー)

企画調整課、情報システム課、産業政策課、観光振興課、まちづくり政策課、都市景観課、市街地整備課、住宅課、交通・広域事業調整課、道路建設課

(2)大津市議会における中心市街地活性化に関する審議の内容

大津市議会における、まちづくり三法の改正やそれに伴う市の中心市街地活性化に向けた取り組みについての質問に対し、下記のように答弁している。

表 16 大津市議会審議内容

開催日	審議内容 (要旨)
平成 18 年 9 月定例会	質問内容 「今回のまちづくり三法の改正をどのように受け止めているのか、また新しい活性化計画策定についてはどうするのか。」 答弁内容 「まちづくり三法の改正に即応するため、本市では中心市街地活性化策を再検討し事業の調整を行うため、本年 8 月に助役を本部長とし、各部局長を本部員とする都市再生本部を立ち上げたところである。 中心市街地活性化基本計画については、今回の法改正により内閣総理大臣の認定が必要になったことから、国により示された基本方針に沿うよう改定作業を進めたい。」
平成 18 年 12 月定例会	質問内容 「明日都浜大津がまちなかの再生の拠点として本格的なスタートを切ることができたと市長は所信表明で述べられているが、中心市街地の活性化をどのように捉えているのか。」 答弁内容 「本市では、まちづくり三法の改正を受け、新たな中心市街地活性化基本計画の策定を進めている。今回の計画策定は、多方面の参画のもとに十分な協議が行われ、基本計画が円滑かつ確実に実施できるよう、地域ぐるみで取り組むことが重要である。 これを受け、先般大津商工会議所が設置した中心市街地活性化協議会や本市で

	<p>近く設置を予定している中心市街地活性化基本計画策定委員会に近隣の大規模小売店や商店街の代表、まちづくり団体や公募委員などが参画する中で、にぎわい創出に向けた効果的な取り組みを検討し、中心市街地における商業活性化やまちなか居住の推進などに努めていく。」</p>
平成 19 年 2 月定例会	<p>質問内容 「まちづくり三法改正にともなう新中心市街地活性化基本計画の検討状況はどのようなになっているのか。」</p> <p>答弁内容 「今回の計画は、行政による事業だけでなく、個人あるいは事業者など多様な事業主体の参画が求められており、計画の達成度合や数値目標の設定など、確実に実行できる事業をあげ、活性化の指標を明確に示さなければならない。 このことから、国の補助制度の活用策や制度の周知、更には、ニーズ調査を行った上で、商工会議所や商店街が主体的に取り組む事業を求めている。 また、これらの作業とともに、認定を受けることによるメリットやデメリットについても十分に検討を加えながら、法定要件である協議会やまちづくり会社の設置等に取り組む、平成 19 年度内には認定を受けたいと考えている。」</p>
平成 19 年 6 月定例会	<p>質問内容 「大津市において中心市街地活性化基本計画を策定し、国支援の認定申請をすすめているようだが、現段階での進捗状況はどのようなになっているのか。」</p> <p>答弁内容 「平成 18 年度、学識経験者や公募委員等からなる計画策定委員において、基本方針や現状分析を含めた素案を作成した。 現在、計画策定の上で、重要な要素である民間企業等の事業参画を促すため、説明会の開催や啓発事業に積極的に取り組んでいる。「まちづくり会社」の設立や中心市街地活性化協議会設置等条件が整い次第、速やかに申請できるよう鋭意努力したい。」</p>

<p>平成 19 年 9 月定例会</p>	<p>質問内容</p> <p>「①主な公共事業は②現在までの協議会設立に向けた進捗状況は③市のまちづくり会社に対する資本金の規模や参画する企業見込は④市の出資に対する考え方 ⑤市としてのまちづくり会社にどのように関わり、どのような役割を期待するか⑥本市の計画が認定された場合の国の支援措置はどういう点に重点をおいた内容か。」</p> <p>答弁内容</p> <p>「まず、中心市街地活性化基本計画についてですが、現在、策定作業は最終段階に入っており、年内には国への申請を行い、年度内に認定が受けられるよう最大限の努力をいたしております。計画の主な事業についてであります、公共事業では、大津駅西第一土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、社会教育会館再生事業などがあり、民間事業では、町家を生かした店舗づくりや集客施設の誘致などが計画されています。中心市街地活性化法で定められた法定協議会の設立につきましては、大津商工会議所において、法定協議会の前段階となる準備会を 8 月末に発足していただきました。来年 1 月には法定協議会が設置される見込みです。</p> <p>また認定を受けるために重要な条件のひとつとなる「まちづくり会社」につきましては、事業内容の検討も含め、来年 1 月を目処として、発足のための準備を大津商工会議所とともに進めており、資本金規模は 3 千万円程度になると見込まれています。既に数社から問い合わせもあり、最終的には多くの企業が参画していただくと考えております。本市としても、まちづくり会社が中心市街地の活性化のための様々な事業に参画されるよう協力するとともに、出資等、まちづくり会社に対し、積極的な支援を考えたいと存じます。次に、国の支援措置につきましては、民間事業に対する助成制度や税制特例等に重点をおいた内容となっております。</p> <p>中心市街地のにぎわい回復が、多様な歴史文化をはぐくんできた市内各地域の活性化をもたらすとともに、大津市全体のバランスのとれた発展につながるために、ワークショップやフォーラムなど、中心市街地での取り組みの経験を各地域で生かしていただけるよう、積極的に取り組んでまいりたいと存じます。」</p>
---------------------------	--

<p>平成 19 年 12 月定例会</p>	<p>質問内容 1</p> <p>「①区域内交通網はどのようにお考えかについて②区域内居住推進はどのようにお考えかについて③“まちづくり会社”所有の施設・設備機器などのメンテナンス費用はどのようにお考えかについて④やはり“まちづくり会社”は第 3 セクター方式となるので市民・議会の理解が大事であると考えているが、どうかについて」</p> <p>答弁内容 1</p> <p>「中心市街地活性化についてのうち、まず、区域内の交通網はどのようにお考えかについてであります。公共交通の利用促進や本市が実施してまいりました都市計画道路の整備をはじめパークアンドライド事業、さらには歩行者安全対策としてのバリアフリー事業と併せて、特に中心市街地へのアクセス向上を図ってまいりたいと考えております。次に、区域内居住推進はどのようにお考えかにつきましては、面的整備として取り組んでおります大津駅西第一土地区画整理事業や大津駅西地区市街地再開発事業のほか町家等の修理修景を促進するための助成制度を創設し、住んでみたい、住みつけたいと感じる町並み整備事業などを展開して区域内居住の推進をしてまいりたいと存じます。また、まちづくり会社の所有の施設・設備機器などのメンテナンス費用はどのようにお考えかにつきましては、他都市で行なわれているような商店街のアーケードなど大規模な整備事業をまちづくり会社が直接行うといったことは、現在のところ計画しておりません。したがって、会社の保有する施設の維持管理費用が大きな負担になるものとは考えておりません。最後に、“まちづくり会社”は第 3 セクター方式となるので市民・議会の理解が大事であると考えているが、どうかについてであります。会社設立に関しましては、市議会への説明や住民説明会を実施する一方、ホームページなどを通じて広く市民に情報公開するとともに、市議会に対しましては会社の経営状況を報告し、市民の皆さまのご理解とご支援を得るよう努めて参りたいと存じます。」</p>
	<p>質問内容 2</p> <p>「①社会教育会館の活用について②行政が果たすべき役割について」</p> <p>答弁内容 2</p> <p>「中心市街地活性化についてのうち、社会教育会館の活用につきましては、平成 16 年度より、「大津まちなか元気回復委員会」など、地域で活動する住民の皆さまと、活用内容の検討を重ねてまいりました。また、検討した結果は、市民フォーラム等を開催し、市民の皆さまの理解を得てきたところであります。具体的な内容につきましては、例えば「行列ができるようなお店」や、「おいしい料理が味わえるレストラン」、あるいは「市民が交流する場」など、中心市街地における新しいにぎわい拠点として整備したいと考えております。社会教育会館の活用が、新たな観光スポットとして、あるいは市民の皆さまに親しまれるものとなることにより、中心市街地の活性化に大きく貢献すると確信しております。</p> <p>これらの事業は、本市において施設を整備した後、まちづくり会社により運営することとして考えておりますが、どのような方法が、まちづくり会社の安定的な経営と活性化の推進にとって、最も望ましいか、今後、慎重に研究してまいりたいと存じます。</p> <p>次に、中心市街地の活性化において、行政が果たす役割についてであります。本</p>

市では、まちなかをイルミネーションの灯りで飾ったり、食をテーマとしたイベントを開催するなど、これまで、「大津まちなか元気回復委員会」をはじめ、多くの市民の皆さまと、様々な活性化事業に取り組んでまいりました。また、本市の仲介により、町家を活用した、大学生と住民の交流拠点を龍谷大学が開設されることも決定いたしております。まちづくり会社の設立は、このような市民やまちづくりに関わる団体だけではなく、意欲のある企業や経済団体が、まちづくりに積極的に参画し、新たな活性化の取り組みを生み出す機会にもなるものと存じます。今後の中心市街地活性化事業では、まちづくり会社とその中心的な役割を果たすこととなりますが、大津市は、中心市街地活性化基本計画が実現できるよう、様々な施策を総合的に講じるとともに、まちづくり会社や企業、商店街、大学、住民などが活性化事業に積極的に取り組めるように支援してまいりたいと存じます。」

質問内容 3

「平成20年からの中心市街地活性化計画について」

答弁内容 3

「中心市街地活性化についてのうち、平成20年からの中心市街地活性化計画についてのお尋ねですが、明日都浜大津の場合はバブル経済の崩壊という特殊な社会事情が背景にあり、テナントの撤退という事態に至りましたが、結果的には現在のような再生が出来たわけであります。当然、今回の中心市街地活性化基本計画では、こういった再生に至る経験も活かしてまいりたいと存じます。

次に、まちづくり会社の設立につきましては、今後、中心市街地の活性化事業に取り組む上で、これまでのような行政中心ではなく、事業者がより幅広く参画した形で事業が推進するために、大きな意義があると考えております。また、まちづくり会社は、計画実施に向けての調整、民間事業の掘り起こしやアドバイスなどを担い、これまでにない新しい取り組みや民間と連携した事業を進めるなど大きなメリットがあると存じます。次に、中心市街地活性化基本計画の主旨は、住みよいまちを作っていくことであり、住民からの観点も含めて様々な事業を計画的に実施することが、若い方から高齢の方までの誰もが「住み続けたいまち」あるいは「訪れたいまち」を実現することとなり、中心市街地として賑わいと魅力ある都市の再生につながるものと考えております。」

(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基本計画策定委員会による検討

大津市が策定する基本計画に対する案の提言を行うため、学識者、地域代表、商業者、民間事業者などによる「大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を平成18年12月に設置した(事務局・大津市)。平成18年12月から平成19年3月までの計4回開催し、まちづくり三法の改正内容の共有や、基本計画骨子の検討を行った。

表17 大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会の開催経過

回数	日時	議事内容
第1回	平成18年 12月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり三法の改正と中心市街地活性化基本計画について ・大津市における中心市街地活性化基本計画策定について ・今後の委員会の進め方について
第2回	平成19年 1月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・大津市中心市街地活性化基本計画策定の背景と目的 ・計画策定の前提 ・基本計画策定の概要
第3回	平成19年 2月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・大津市中心市街地活性化基本計画(骨子)の検討 (中心市街地の区域設定の考え方、事業計画の内容) ・事業計画の事例について
第4回	平成19年 3月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・大津市中心市街地活性化基本計画骨子(案)について ・委員会でのとりまとめについて ・今後の方針について

表18 大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会委員名簿

区分	氏名	所属
委員長	高田 昇	立命館大学政策科学部教授
副委員長	酒井 英夫	中央学区自治連合会長
委員	青山 菖子	大津の町家を考える会会長
	秋山 勉	大津市都市計画部長
	磯村 満雄	逢坂学区自治連合会長
	上田 良平	特定非営利活動法人大津祭曳山連盟理事長
	奥村 憲治	商店街代表
	川口美智子	市民公募
	小杉喜代和	㈱平和堂 アルプラザ大津店長
	田中 伸也	㈱西友 大津店長
	塚本 美子	市民公募
	辻 徹男	浜大津都市開発㈱ 執行役員
	富永 良子	京都芸術デザイン専門学校教員
	林 賢治	長等学区自治連合会長
	三上 征次	大津商工会議所代表
	谷内野耕一	商店街代表
	山田マリ子	ナす美の会
	山田 実	大津商工会議所代表
	八森 茂樹	商店街代表

[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なう。

(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なう。

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なう者。（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）

図 45 大津市中心市街地活性化協議会の組織図

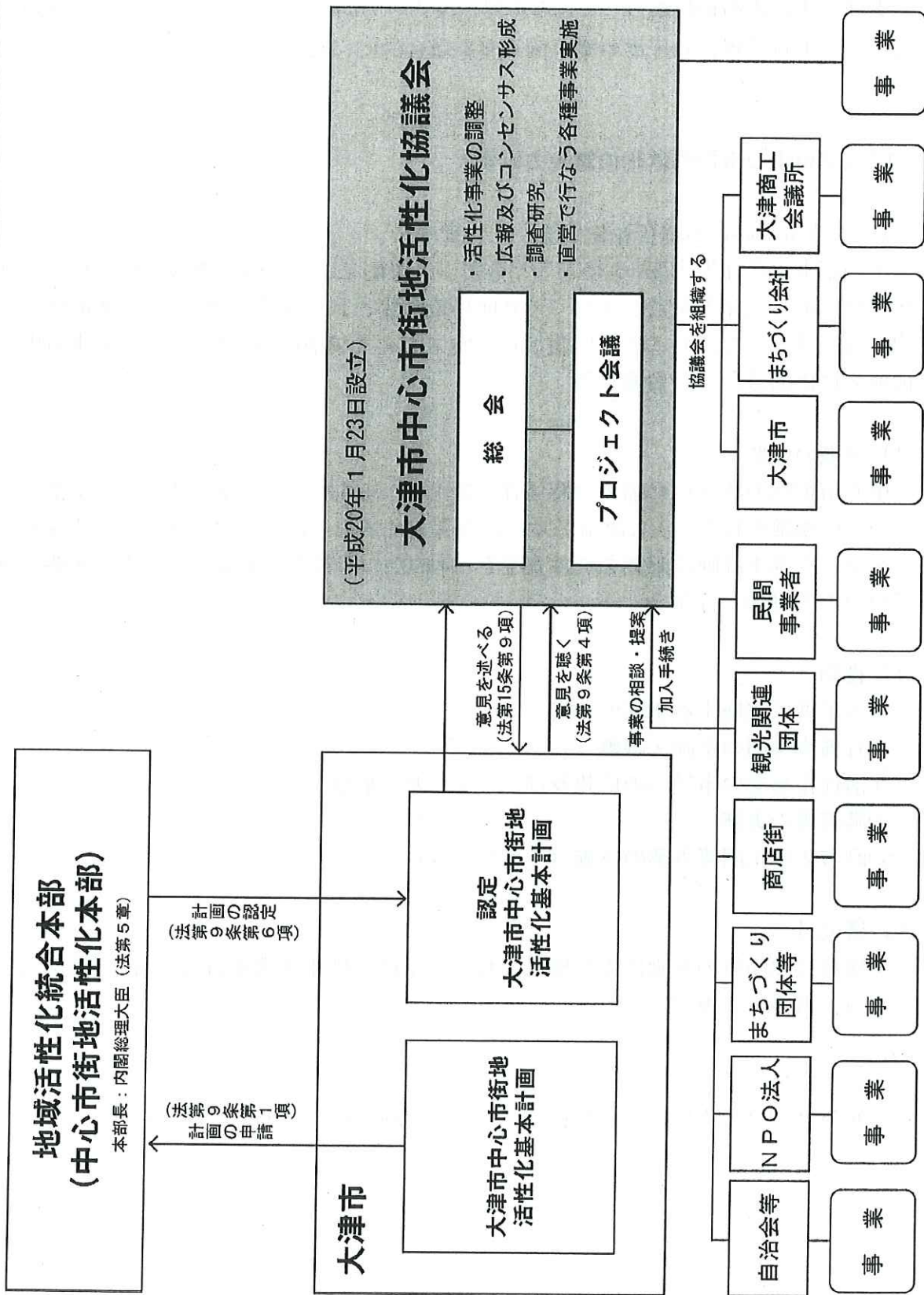
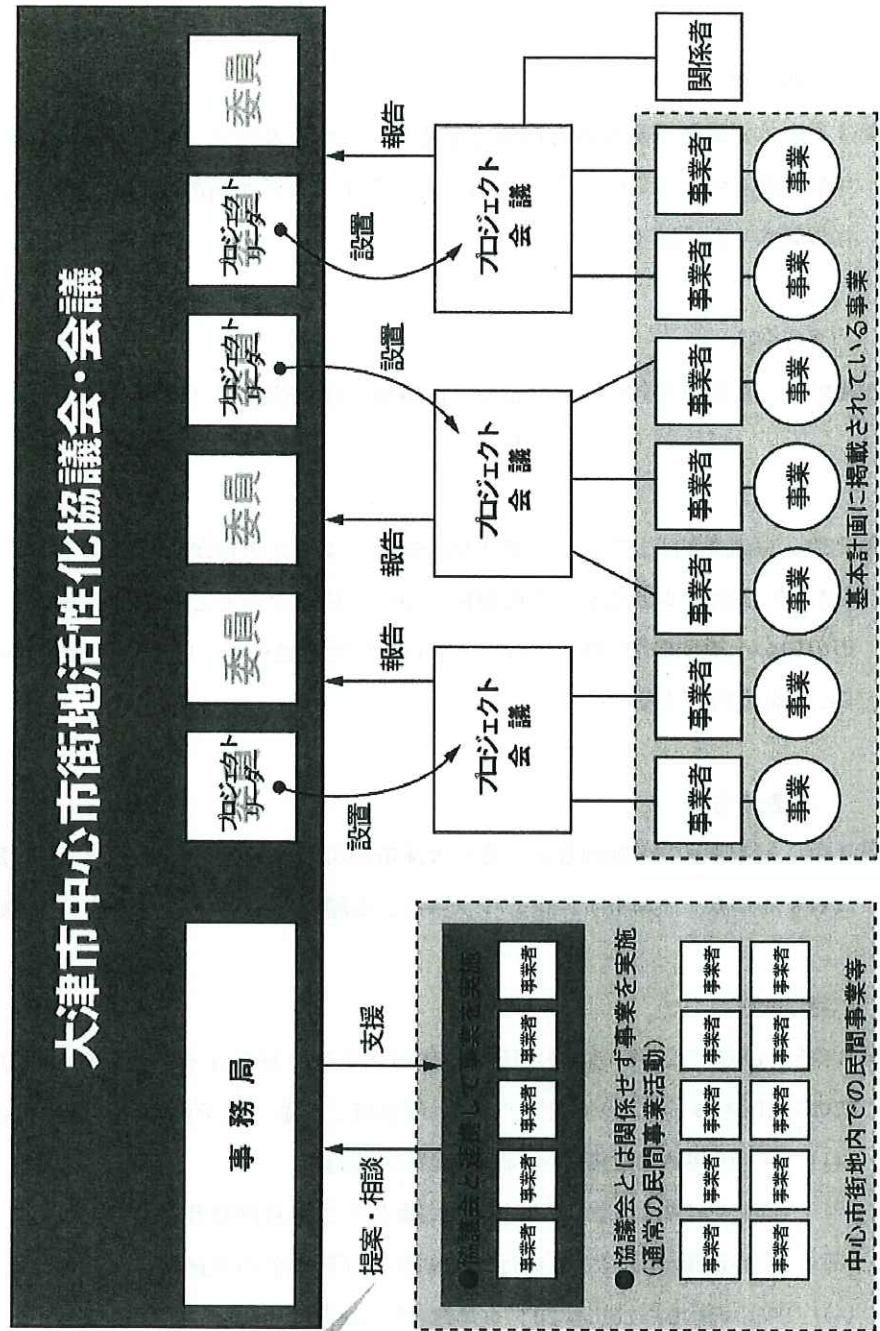


図 46 大津市中心市街地活性化協議会のしくみ図

●プロジェクト会議のしくみ

■プロジェクト会議とは

- ・協議会委員がプロジェクトリーダーとなりプロジェクト会議を設置
- ・プロジェクトリーダーは協議会に協議内容等を報告
- ・事業実施の主体・内容および責任・体制は、プロジェクト会議内で具体化し協議会に報告



■民間事業者が協議会に相談するメリット

- ・広く事業をアピール
- ・事業実施の調整（関係者調整をスムーズに）
- ・補助金活用
- ・各事業間の連携による相乗効果

大津市中心市街地活性化協議会設置規約

(設置)

第1条 大津商工会議所及び株式会社まちづくり大津は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定に基づき、共同で大津市中心市街地活性化協議会を設置する。

(名称)

第2条 本会の名称は、大津市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）とする。

(目的)

第3条 協議会は、法第9条第1項の規定により大津市が作成しようとする中心市街地活性化基本計画並びに認定基本計画及びその実施について協議するとともに、必要に応じてその事業を実施し、大津市の中心市街地の活性化（以下「中心市街地活性化」という。）の総合的かつ一体的な推進に寄与することを目的とする。

(公表の方法)

第4条 協議会の活動内容は、広く大津市民の意見を反映させるため、協議会のホームページにおいて公表するほか、大津市広報及び大津商工会議所等のホームページへの掲載において行う。

(活動)

第5条 協議会は、第3条の目的を達成するため、法第15条第9項の規定に基づき意見を述べるほか、次の掲げる事項について検討し、及び審議し、並びにそれらに係る事業を実施する。

- (1) 中心市街地活性化に係る事業の総合調整
- (2) 中心市街地活性化に関する構成員相互の意見調整及び情報交換
- (3) 中心市街地活性化に向けた勉強会及び研修会の実施並びに情報交換
- (4) 中心市街地活性化に関する調査研究の実施
- (5) 前各号に掲げるもののほか、中心市街地活性化に寄与する活動

(構成員等)

第6条 協議会は、次の掲げる者をもって構成する。

- (1) 大津商工会議所
- (2) 株式会社まちづくり大津
- (3) 大津市
- (4) 法第15条第4項第1号及び第2号に規定する者
- (5) 前各号に掲げるもののほか、協議会において特に必要があると認める者

2 前項第4号に規定する者で、同号に規定する者でなくなつたとき、又はなくなつたと認められるときは、協議会の構成員でなくなるものとする。

(組織等)

第7条 協議会は、次に掲げる者をもって組織するものとし、協議会の委員は、会長が委嘱する。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 2名
- (3) 委員
- (4) 監事 2名

2 会長は、委員の中から互選により選任する。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長及び監事は、委員の中から会長が指名し、協議会の同意を得て選任する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故等あるときは、その職務を代理する。

6 監事は、協議会の事業及び運営等を監査し、その結果を協議会に報告するものとする。

7 委員の任期は2年とする。ただし再任を妨げない。

(顧問)

第8条 協議会に顧問をおくことができる。

2 会長は、必要に応じて顧問を招集し、発言を求めることができる。

(タウンマネージャー)

第9条 協議会は、第3条に掲げる目的達成のため、又は協議会における活動を円滑に進めるため、まちづくりについて専門的知見を有するタウンマネージャーを配置する。

2 タウンマネージャーは、協議会の審議を経て、会長が任命する。

3 タウンマネージャーの任期は1年とする。ただし再任を妨げない。

(会議)

第10条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員（代理の委員を含む。）の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(協議の心得)

第11条 委員は、大津市中心市街地活性化に関して批評をするのではなく、具体的で建設的な協議を行わなければならない。

2 大津市中心市街地活性化に関する事業等への意見については、その実現を達成するために、その意見を尊重し、相互扶助の精神をもって協議を行わなければならない。

- 3 大津市中心市街地活性化に関する意見を述べる場合においては、委員は陳情や要求ではなく、自ら行動し実現することを基本として発言しなければならない。

(プロジェクト会議の設置)

第12条 協議会に、その目的の実現のためにプロジェクト会議を置くことができる。

- 2 プロジェクト会議の組織、運営その他必要な事項は、会長が別に定める。

(協議結果の尊重)

第13条 法第15条第10の規定に基づき、構成員は、会議において協議が整った事項について、その協議の結果を尊重しなければならない。

(事務局)

第14条 協議会の事務を処理するため、協議会に事務局（以下「事務局」という。）を置く。

- 2 事務局の運営に必要な事項は、大津商工会議所及び株式会社まちづくり大津が協力して処理する。

(会計)

第15条 協議会の運営は、補助金及びその他の収入をもってあてる。

- 2 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(その他)

第16条 この規約に定めるもののほか、協議会の設置に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

- 1 この規約は、平成20年1月23日から施行する。
- 2 第9条第1項の規定にかかわらず、初めて開催される会議の招集は、協議会の設立準備に係る者が招集する。
- 3 第13条第2項の規定にかかわらず、協議会の設立の日（以下「設立日」という。）の属する会計年度は、設立日から設立日の属する年度の3月31日までとする。

附 則

- 1 この規約は、平成20年2月8日から施行する。

附 則

- 1 この規約は、平成20年5月1日から施行する。

大津市中心市街地活性化協議会 プロジェクト会議設置規約

(設置の目的)

第1条 プロジェクト会議は、大津市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という）規約に基づき、協議会が協議するための事項及び大津市中心市街地活性化基本計画の基本的な方針に沿った事業等を検討するために設置される。

(設置の方法)

第2条 プロジェクト会議は、協議会の委員がプロジェクトリーダーとなることにより随時複数設置することができる。

(構成及び会議)

第3条 プロジェクト会議は、プロジェクトリーダーが、大津市中心市街地活性化に寄与すると判断した事業者、団体又は個人によって構成される。

- 2 プロジェクト会議は、プロジェクトリーダーの招集に応じて随時開催し、必要があるときは、構成員以外の出席を求めることができる。

(役割と責務)

第4条 プロジェクト会議は、その協議内容を協議会に報告しなければならない。

- 2 プロジェクト会議は、大津市中心市街地活性化基本計画の達成に向けて、基本的な方針に合致するとともに、具体的に寄与する事業について、そ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し報告する。
- 3 プロジェクト会議が報告した内容については、プロジェクトリーダーがその責任を持つ。

(解散)

第5条 プロジェクト会議は、プロジェクトリーダー及び協議会の判断により解散することができる。

(事務局)

第6条 プロジェクト会議の事務は、協議会の事務局が担当する。

(その他)

第7条 この規約に定めるもののほか、プロジェクト会議の運営について必要な事項は、プロジェクトリーダーが別に定めることができる。

附 則

1. この規約は、平成20年2月8日から施行する。

表 19 大津市中心市街地活性化協議会の当面のスケジュール

	プロジェクト会議		協議会・会議	原案への意見提出
	平成20年度事業	平成21年度事業		
平成20年 1月			第1回 ●	▽協議会設立 ↓ 意見提出及び 市による原案修正
2月			第2回 ●	
3月			第3回 ● ←	
4月	プロジェクト会議 立ち上げ及び 事業の具体化、 補助金事前協議等		● ←	
5月		プロジェクト会議 立ち上げ及び協議 (民間事業の掘り起し)		
6月				
7月				
8月			● ←	
9月			● ←	
10月		事業関係者での調整 や事業主体の確立		
11月			● ←	
12月			● ←	
平成21年 1月		事業の具体化及び 事業実施に向けた準備 補助金事前協議等		
2月				
3月				

表 20 大津市中心市街地活性化協議会の名簿

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	(社)大津市商店街連盟 理事長	法第15条第4項関係
副会長	遠藤 糸子	大津商工会議所女性会	法第15条第4項関係
監事	寺田 智次	大津市 都市計画部長	法第15条第4項関係
監事	木村 浩一	京阪電気鉄道(株) 大津鉄道事業部長	法第15条第4項関係
	宮崎 君武	大津商工会議所 会頭	法第15条第1項関係
	三上 征次	大津商工会議所 専務理事	法第15条第4項関係
	山田 実	(株)まちづくり大津	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 社会教育会館利活用 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
	青山 菖子	大津の町家を考える会 会長	法第15条第4項関係
	村田 省三	大津市 産業観光部長	法第15条第4項関係
	中村 登	寺町通活性化委員会 代表	法第15条第4項関係
	渡辺 茂	大津駅西地区市街地再開発事業組合 理事長	法第15条第4項関係
	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
	町田 有司	株式会社大津パルコ店長	法第15条第4項関係
	八森 茂樹	(社)大津市商店街連盟 専務理事	法第15条第4項関係
	柴山 直子	大津百町の再生研究会	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
	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	NPO法人 大津祭曳山連盟 理事長	法第15条第4項関係
	林 賢治	大津の京阪電車を愛する会 会長	法第15条第4項関係
	井上 建夫	びわ湖ホール副理事長	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
オブザーバー	沢井 進一	滋賀県 商工労働部長	
オブザーバー	鈴木 省一	(財)民間都市開発推進機構	
オブザーバー	古川 荘太郎	独立行政法人中小企業基盤整備機構	
オブザーバー	森脇 和弘	独立行政法人都市再生機構	

[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) 大津商工会議所中心市街地活性化協議会による検討

民間の主体が中心となって、中心市街地活性化に向けた方策を検討し市へ提言するための検討の場として、法定の中心市街地活性化協議会の設立に先立って、大津商工会議所内に「大津商工会議所中心市街地活性化協議会」を平成18年12月に設置した（事務局・大津商工会議所）。計5回の検討結果を「大津市中心市街地活性化基本計画に対する提言書～大津市活性化フェニックスプラン」として取りまとめ、平成19年3月27日の商工会議所通常総会の議を経て、市に提出した。この内容については市で策定する基本計画へ反映させた。

表 21 大津商工会議所中心市街地活性化協議会の経過

回数	日時	議事内容
第1回	平成18年 12月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・当協議会の設置目的について ・当協議会の運営体制について ・当協議会の運営方法並びにスケジュールについて ・大津市の基本計画策定プロセスについて ・大津市における中心市街地活性化の意義と課題について
第2回	平成18年 12月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・大津市中心市街地活性化基本計画に対する提言書（案）について
第3回	平成19年 1月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・委員提案等を踏まえた活性化コンセプト並びに重点事業について ・中心市街地活性化基本計画策定に関する大津市の動向について ・中心市街地活性化に関する商店街の考え方について
第4回	平成19年 2月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・最終提言書（案）の作成に向けた討議について ・中心市街地活性化基本計画策定に関する大津市の進捗状況及び当協議会の提言についての意見について
第5回	平成19年 2月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・大津市中心市街地活性化基本計画に対する提言書（案）について ・大津商工会議所の今後の取り組み方針について

表 22 大津商工会議所中心市街地活性化協議会名簿

(役職は同時)

区 分	氏 名	所 属
大津商工会議所	山田 実	副会頭 (株)滋賀銀行 常務取締役
	中井 保	地域振興委員会 琵琶湖汽船(株) 取締役社長
	遠藤 糸子	同 (株)三井寺力餅本家 代表取締役 (女性会)
	北村 良一	同 (株)パルコ大津店 店長
	勝部 伊織	同 (株)エービー企画 取締役(青年部)
	三上 征次	専務理事
大津市商店街連盟	竹内 基二	理事長
中心市街地事業者	山田 浩二	丸屋町商店街振興組合 理事長
	和田 泰始	でんや 代表
市民活動団体	福井 美知子	町のオアシス 代表
公共交通機関	西田 寛	京阪電気鉄道(株) 常務取締役
都市開発・建築	谷 祐治	谷祐治まちなみデザイン研究所 代表
大学関係	竺 文彦	龍谷大学理工学部 教授
都市計画コンサルタント	森川 稔	アーバンスタディ研究所 代表取締役

(オブザーバー)

区 分	氏 名	所 属
大津市	堀出 正治	都市再生室 参事
	永阪 哲	産業政策課 主幹
	井上 英男	観光振興課 課長補佐

2) 大津商工会議所中心市街地活性化基本計画専門部会

法定の活性化協議会へは、第三セクターのまちづくり会社の参加が必須であることから、法定協議会の準備会的な位置付けとして、大津商工会議所内にTMO基金を活用して「大津商工会議所中心市街地活性化基本計画専門部会」を発足した。平成18年度に実施された大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会及び大津商工会議所における大津活性化フェニックスプランで出されたアイディアのうち、実施が可能な事業について議論を深め、最終的な民間事業の枠組みを確立した。

表 23 大津商工会議所中心市街地活性化基本計画専門部会の経過

回数	日時	議事内容
第1回	平成19年 8月29日	①まちづくり三法の改正内容について ②これまでの経過と今後の進め方について ③専門部会の内容及び目的について ④部会別ワークショップ（活性化事業についての意見交換）
第2回	平成19年 9月27日	①中心市街地活性化基本計画について ・中心市街地活性化法の改正のポイント ・中心市街地活性化基本計画の概要 ・中心市街地活性化基本計画の認定基準 ②中心市街地活性化協議会について ・大津市中心市街地化協議会の設置について ・組織の概要、役割、構成員、取り組み体制 ③部会別ワークショップ （提案事業に関する事業主体及び事業時期など）
第3回	平成19年 10月30日	①中心市街地活性化基本計画素案について ②中心市街地活性化における重点事業（案）について ③部会別ワークショップ （基本計画素案及び重点事業について検討） ④専門部会を踏まえた今後の進め方について （大津市中心市街地活性化協議会、まちづくり会社、 スケジュールなど）
全体 報告会	平成19年 11月19日	①専門部会の経過 ②中心市街地活性化基本計画素案 ③主な事業の紹介 ④今後の進め方（中心市街地活性化協議会・まちづくり会社設立）

表 24 大津市中心市街地活性化基本計画 専門部会名簿

観光集客推進部会		
釜茂産業株式会社	専務取締役	奥村 憲治
株式会社協同印刷	代表取締役	益本 悦生
琵琶湖ホテル株式会社	営業部支配人	本郷 賢一
近江観光株式会社(大津プリンスホテル)	宴会営業部長	甲斐田 進
株式会社JTB西日本大津支店	支店長	須賀 幸夫
琵琶湖汽船株式会社	取締役	川戸 良幸
社団法人びわ湖大津観光協会	事務局次長	田中 眞一
大津市産業観光部観光振興課	課長	野口 亨
大津市環境部環境保全課	課長	高木 治美
大津市政策調整部情報システム課	主事	仁志出 彰子
公共交通活用推進部会		
京阪電気鉄道株式会社	大津鉄道事業部長	木村 浩一
株式会社JTB西日本大津支店	支店長	須賀 幸夫
株式会社三井寺力餅本家	代表取締役会長	遠藤 糸子
西日本旅客鉄道株式会社	大津駅首席助役	山内 公男
株式会社富士通総研	マネジメントコンサルタント	高橋 誠司
富士通株式会社滋賀支店	市町村グループ担当課長	舛田 元彦
富士通株式会社	ビジネス企画部主任	森田 紀子
社団法人びわ湖大津観光協会	事務局長	沖野 行英
社団法人滋賀県バス協会	専務理事	樋口 俊助
滋賀県タクシー協会	専務理事	加茂 学
NPO法人HCCグループ	理事長	末富 孝也
京阪電車を愛する会	事務局長	粟津 征二郎
大津市建設部交通・建設監理課	主査	高木 悟
大津市産業観光部観光振興課	課長	野口 亨
商業活性化推進部会		
有限会社丸二果実店		寺田 武彦
有限会社光風堂菓舗	代表取締役	小南 利光
千石 鮎	代表	八森 茂樹
でんや	代表	和田 泰始
株式会社エービー企画	取締役	勝部 伊織
株式会社比叡ゆば本舗ゆば八	代表取締役	八木 幸子
株式会社パルコ大津店	店長	町田 有司
NPO法人大津曳山連盟	事務長	稲岡 隆司
大津の町家を考える会	代表	青山 菖子
大津市産業観光部産業政策課	課長	三宅 孝
大津市都市計画部都市景観課	課長	西本 和正
まちなか居住推進部会		
独立行政法人都市再生機構西日本支社	都市再生企画部	森脇 和弘
社団法人滋賀県建築士会大津支部	会長	山本 勝義
社団法人滋賀県宅地建物取引業協会大津・高島支部	専務理事	服部 起久央
大津商工会議所	建設部会	清水 晟
中央学区自治連合会	会長	酒井 英夫
大津市都市計画部市街地整備課	参事	西村 浩
大津市都市計画部住宅課	副参事	小谷 徳行

3) 勉強会等の開催

地元の商店主や事業者を対象として、今回の法改正の趣旨や大津市における基本計画の策定に向けた取り組み内容を紹介する勉強会を開催し、計画内容の周知と民間事業の掘り起こしに向けた検討を行ってきた。

○第1回勉強会「大津市の活性化に向けて」(平成19年3月9日開催)

場所：丸屋町商店街事務所

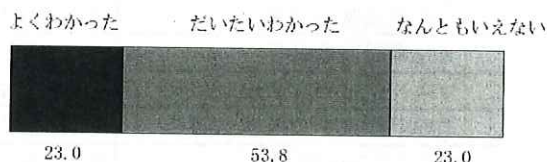
対象：ナカマチ商店街(長等商店街、菱屋商店街、丸屋商店街)

講師：高田 昇(立命館大学教授)

参加者：15名

参加者へのアンケート結果

Q1 まちづくり三法の説明はお分かりいただけましたか。



Q2 提案されている事業イメージのうち、どのようなことに重点的に取り組むのが良いとお考えですか。(複数回答)

1. 都市機能を集約し、都市の中核機能を高める	15.4
2. 町家など大津らしい歴史的環境をまもり再生する	15.4
3. まちなか居住を推進し、生活の場として再生する	61.5
4. 市街地環境や建物の改善による、防災・安全性を向上させる	0.0
5. 商業及び観光の活性化を進める	46.1
6. 交通の利便性を高める	23.0

○第2回勉強会「大津市中心市街地まちづくりセミナー『大津市中心市街地の活性化に向けて』」(平成19年3月15日開催)

場所：明日都浜大津5階中会議室

対象：商店街店主等

講師：高田 昇(立命館大学教授)

森川 稔(㈱アーバンスタディ研究所 代表取締役)

内容：「改正まちづくり三法の内容と活用」について

「大津市中心市街地活性化基本計画に対する提言書」の内容について

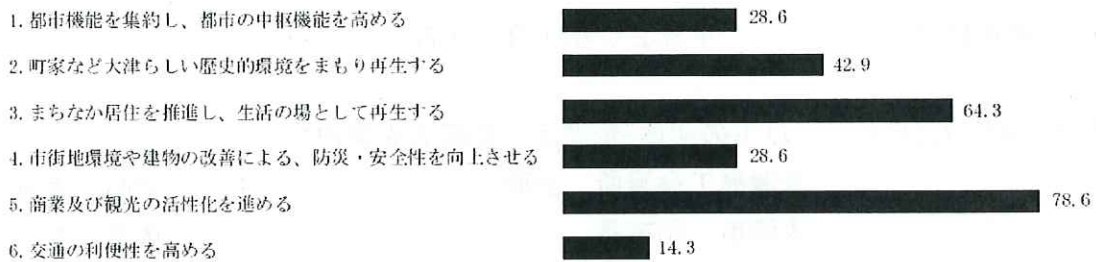
参加者：30名

参加者へのアンケート結果

Q1 まちづくり三法の説明はお分かりいただけましたか。



Q2 提案されている事業イメージのうち、どのようなことに重点的に取り組むのが良いとお考えですか。（複数回答）



○第3回勉強会「浜大津商店街勉強会『大津市中心市街地まちづくりセミナー』」（平成19年6月15日開催）

場所：明日都浜大津1階中会議室

対象：浜大津商店街商店主等

講師：高田 昇（立命館大学教授）

内容：「改正まちづくり三法の内容と活用」について

「大津市中心市街地活性化基本計画に対する提言書」の内容について

参加者：20名

○第4回勉強会「『大津まちなか再生』を語り合おう」（平成19年9月29日開催）

場所：大津市市民活動センター会議室

対象：一般市民

講師：高田 昇（立命館大学教授）

内容：大津市中心市街地活性化計画について

「明日都周辺美術館」まちづくり事業について

参加者：30名

4) (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, 800万円

□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, 300	660	68. 8%
大 津 市	1, 000	200	20. 8%
大津商工会議所	500	100	10. 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 19 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）

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、積極的に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。

会社概要（予定）

社名	株式会社まちづくり大津
所在地	滋賀県大津市
資本金	3,000万円
設立日	平成20年1月23日
出資者	・大津市 ・大津商工会議所 ・地元企業、金融機関、商店街、市民団体等

役割と事業

まちの活性化をプロデュース！

まちに元気を取り戻すため、公共団体でも、単独の民間企業やNPO団体でもできない、新しいプロジェクト（活用型事業）を推進する組織です。民間事業者や団体を支援しつつ、独立採算で経営していくための収益事業を行います。

多様な活性化事業の企画・調整・支援 + 独立採算型活性化のための事業実施

イベント・フェスティバルによる賑わい創出	社会教育会館活用事業
リフト車からの活性化事業実施	なぎさオーブンカフェ設置事業
商店街のコーディネート	町草野活用買戻事業
まちづくり支援	イベント専任委託運営事業
	大津商工会議所・まちづくり大津
	まちづくり支援事業

みんなの出資で設立します！



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。

設立の流れ

2008年1月の設立をめざしています

本年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、出資を申込いただき、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本年1月23日です。その後1月23日に創立総会を行い、会社を結成する取締役等を決め、1月31日に登記完了予定です。



出資について

1株50,000円。たくさんのご出資、よろしくお願いします！

● 発起人 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 山本道一 中心市街地活性化研究会・代表 奥村康治 株式会社三井寿力株式会社・代表取締役会長 渡藤浩子 公益財団大津市商店街連盟・理事長 石川隆三	● 設立に際して発行する株式(予定) 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 株式の発行総額 3,000万円
● お問合わせ及び連絡先 株式会社まちづくり大津設立発起人会 大津商工会議所 TEL: 077-511-1501 事務局 大津市都市再生課 TEL: 077-528-2501	

● 株式仮申込 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 47 出資呼びかけのチラシ

5) 中心市街地で実施されている活性化関連ソフト事業

中心市街地においては、活性化及びまちなか観光・琵琶湖観光を促進するため、さまざまな団体・市民が参加する活性化イベントを実施している。以下にその主な事業と、平成19年度に実施してきた事業の一覧を示す。

①「桜みながら亭」

桜の名所として知られる琵琶湖疏水周辺において、花見に訪れた方に休憩していただく場所と地元の名菓を提供しておもてなしすることにより、中心市街地へのリピーターの増加を図る事業。

②「大津まちなか大学商店街学部附属小学校」

夏休みに、ナカマチ商店街において、子供たちが地域の商店街の人々と共に、自ら仕入れ、値付けをし、空き店舗を活用した臨時の店舗を開設することにより、子どもたちによる商業体験を通じて、市民の目と地域の目を商店街に向け、商店街と地域の活性化を図る事業。

③「浜大津花火屋台村」

琵琶湖大花火大会の開催日に、明日都浜大津において、地域の商店街が花火大会に訪れた人々をおもてなしするため、臨時の屋台村を開店することにより、明日都浜大津及び浜大津地区のPRを図る事業。

④「大津まちなか食と灯りの祭」

江戸時代から続く大津祭などが行われる秋の観光シーズンに、大津のまちなかを会場とし、まちなかに生き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事業。

⑤「大津百町市」

定期的に中心市街地に残る町家を活用した臨時の店舗を出店することにより、町家の魅力を情報発信すると共に、事業者に対し町家への出店を促す事業。

⑥「春待ち灯り」

冬の観光客が落ち込む時期に、社会教育会館を中心とする浜大津地区一帯において、地域の団体・企業が一体となり、灯りを中心とする観光イベントを実施することによって、冬場の中心市街地の集客を図ると共に、中心市街地が持つ魅力を広く社会に向けて発信する事業。

表 25 平成 19 年度に中心市街地で実施された活性化関連ソフト事業 (平成 19 年 11 月 30 日現在)

日時	事業名	実施場所	主催・後援・協力の別	来場者(人)	備考
4/1~2	「桜みながら亭」	疏水沿い	主催(事務局として)	200	元気回復委員会主催
4/8	「花灯り」	天孫神社	協力	300	六楽会主催
4/22	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
4/29	「はまおまつフェスタ～春～」	明日都浜大津	主催(事務局として)	12,263	浜大津フェスタ実行委員会主催
5/20	「はまおまつフリマ」	明日都浜大津	協力	100	おまつまちづくりファクトリー主催
5/20	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
5/26~12/1	「大津まちなか大学大津祭学部」※期間中11回実施	曳山展示館ほか	主催	-	(協力)大津祭曳山連盟
6/17	「はまおまつフリマ」	明日都浜大津	協力	100	おまつまちづくりファクトリー主催
6/17	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
6/24~3/20	「あすとキッチンキッズ」※期間中9回実施	明日都浜大津	主催(事務局として)	180	浜大津フェスタ実行委員会主催 (協力)滋賀県司厨士協会
7/1	「建築士会の日」	明日都浜大津	協力	500	滋賀県建築士会大津支部主催
7/15	「はまおまつフリマ」	明日都浜大津	協力	100	おまつまちづくりファクトリー主催
7/15	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
7/28	「はまおまつフェスタ～夏～」	明日都浜大津	主催(事務局として)	3,730	浜大津フェスタ実行委員会主催
8/1	「びわ湖大津夏まつり」	大津港	共催	20,000	びわ湖夏まつり実行委員会
8/1	「水道・ガス・下水道フェスタ」	明日都浜大津	協力	3,000	水道・ガス・下水道フェスタ実行委員会主催
8/2~10	「大津まちなか大学商店街学部附属小学校」	ナカマチ商店街	主催	-	(協力)丸二青果店・八百与
8/3~5	浜大津サマーフェスタ	大津港	後援	28,000	浜大津水辺夏まつり実行委員会
8/8	「浜大津花火屋台村」	明日都浜大津	協力	1,500	浜大津商店街振興組合
8/8	「びわ湖花火大会」	琵琶湖	実行委員として	300,000	びわ湖大花火大会実行委員会
8/19	「はまおまつフリマ」	明日都浜大津	協力	100	おまつまちづくりファクトリー主催
8/19	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
8/25	「紙芝居フェスタ」	明日都浜大津	協力	1,000	湖人の会主催
9/14	「イルミネーション点灯式」	大津駅前広場	主催(事務局として)	300	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
9/14~12/31	「ようこマイルミネーションロード・灯りの果実」	30m道路ほか	主催(事務局として)	-	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
9/14~11/13	「灯りの匠展」	曳山展示館	主催(事務局として)	5,000	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
9/14~11/13	「エコあんどん」	社会教育会館	共催(事務局として)	5,000	大津倶楽部主催
9/14~11/13	「灯りの絵画」	大津駅前広場	共催(事務局として)	10,000	大津倶楽部主催
9/14~11/13	「灯りの夜見世」	大津駅前広場	主催(事務局として)	10,000	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
9/15	「月見宴」	なぎさ公園お祭広場	共催(事務局として)	2,000	大津中央ロータリークラブ主催
9/16	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
10/1~10/5	「大津祭灯り」	丸屋町商店街	共催(事務局として)	4,000	大津祭曳山連盟主催
10/4~10/6	「灯りの作品展」	ギャラリーYUKIほか	主催(事務局として)	1,200	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
10/4~10/6	「灯りウォーク」	まちなか各所	主催(事務局として)	1,200	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
10/4~10/6	「おもてなしあんどん」	ナカマチ商店街	共催(事務局として)	1,200	ナす美の会
10/5	「宵々山フェスティバル」	曳山展示館	協力	3,000	大津祭曳山連盟主催
10/6~10/7	大津祭	大津百町内	支援	145,000	天孫神社祭事
10/7	大津百町市	天孫神社付近	主催	1,000	大津祭曳山連盟協力
10/14	「楽食長卓宴・子どものレストラン」	明日都浜大津	主催(事務局として)	3,000	(協力)滋賀県司厨士協会
10/19	「おつまみ選手権」	明日都浜大津	主催(事務局として)	500	(協力)滋賀リビング新聞社
10/21	「はまおまつフリマ」	明日都浜大津	協力	100	おまつまちづくりファクトリー主催
10/21	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
10/26~28	「食の文化祭」	社会教育会館ほか	主催(事務局として)	2,200	(協力)オカモト水産・松島服飾専門学校・大津倶楽部・おやじのたまり場
10/27	「はまおまつフェスタ～秋～」	明日都浜大津	主催(事務局として)	3,590	浜大津フェスタ実行委員会主催
11/3	「スイーツ選手権」	明日都浜大津	主催(事務局として)	300	(協力)滋賀リビング新聞社
11/9	「おーさか流イベント～海づくり大会前夜祭～」	大津駅前広場	共催(事務局として)	500	逢坂学区自治連合会主催
11/10	「食ウォーク」	まちなかの商店街	主催(事務局として)	200	大津まちなか食と灯りの祭実行委員会主催
11/10~11	「水のない水族館」	浜大津スカイクロス	協力	5,000	大津中央ロータリークラブ主催
11/10~11	「はまおまつフェスタ～秋～」	明日都浜大津	主催(事務局として)	6,943	浜大津フェスタ実行委員会主催
11/10~11	「ガス展2007」	明日都浜大津	協力	9,000	大津市企業局主催
11/17	「町家まちなか博覧会」	大津百町館	後援	200	大津の町家を考える会主催
11/18	「はまおまつフリマ」	明日都浜大津	協力	100	おまつまちづくりファクトリー主催
11/18	「浜大津こだわり朝市」	浜大津スカイクロス	共催	700	HCCグループ主催
計		49事業		598,408	

6) 中心市街地で実施されている商業活性化事業

①中心商業地にぎわい事業（平成18年度～）

中心市街地の商店街において、親しみのある文化的な商業環境を創り出すために実施する地域特性豊かな催事などの事業に必要な経費に対し補助を行うことにより、商店街を振興すると共に中心市街地に賑わいをもたらす。

表 26 中心商業地にぎわい事業

実施年度	事業名	商店街名
H18	えびす講・春待ち灯り連携事業	大津市街地活性化研究会
	季節のにぎわいイベント	菱屋町商店街
	ぶらり曳山事業	丸屋町商店街

②商店街生き生き対策事業（平成12年度～）

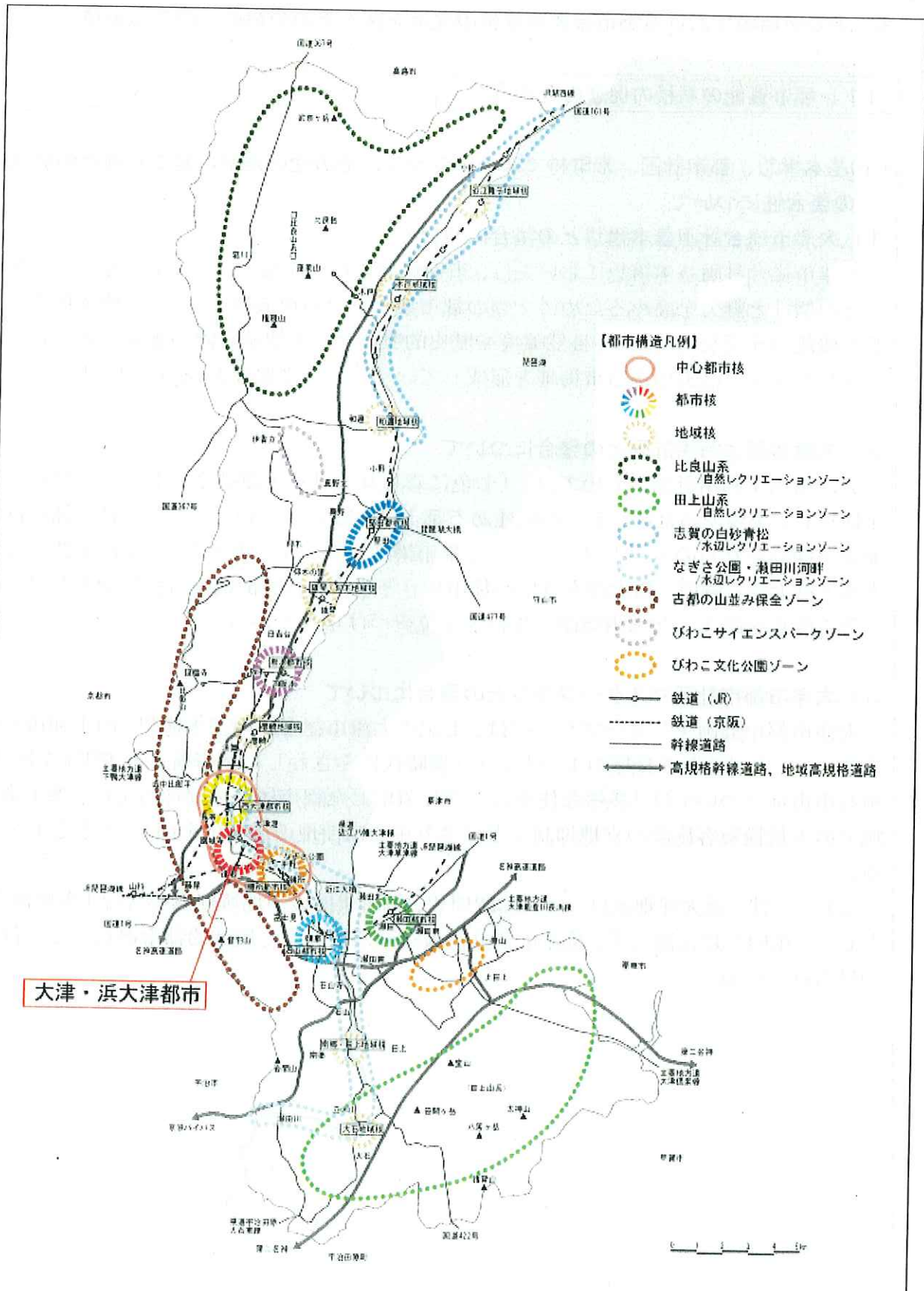
商店街団体等が地域の特性や消費者の消費行動の多様化に対応するために実施する自主的かつ意欲的な事業に必要な経費に対し補助を行うことにより、商店街を振興すると共に地域の活性化を図る。

表 27 中心市街地における商店街生き生き対策事業

実施年度	事業名	商店街名
H12	ホームページ開設	大津駅前商店街
H13	商店街情報誌作成	浜大津商店街 中央銀座商店街
	ホームページ開設	丸屋町商店街
H14	ホームページ開設	浜大津商店街
	商店街連携事業（えびす講大売出し）	中央銀座商店街
	消費者交流サマーフェスタ開催	平野商店街
H16	浜大津商店街振興計画策定	浜大津商店街
	大津駅前活性化総合事業	大津駅前商店街
	中央銀座地域通貨流通実験事業	中央銀座商店街
	市民団体との連携による街の活性化推進事業	ナカマチ商店街
H17	えびす講・春待ち灯り連携事業	大津市中心市街地活性化研究会
	平野商店街PR作戦	平野商店街
H18	子ども商店街体験マップ作成	浜大津商店街
	団体の世代を狙ったにぎわい事業	ナカマチ商店街

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	
<p>(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</p> <p>1) 大津市総合計画基本構想との整合について</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が強調されている。</p> <p>2) 大津市国土利用計画との整合について</p> <p>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>3) 大津市都市計画マスタープランとの整合について</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	



大津・浜大津都市

図 48 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全て(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。

表 28 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	23箇所	247.3 ha	4.3%

表 29 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	決定広告

表 30 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

[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 31 中心市街地周辺における 10,000 ㎡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 (㎡)	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
	平和堂瀬田店	11,711	1987 年
	レークモール坂本店	10,633	1993 年
	パワーセンター大津	16,110	1994 年
	西大津ショッピングセンター	23,172	1996 年
	スーパーセンターイズミヤ堅田店	13,300	2005 年
市街化調整区域	なし		

(2)庁舎などの行政機関、病院、学校等の立地状況

表 3 中心市街地の主な公共・公益施設一覧(再掲)

○行政機関等		○文化・教養・観光施設(公民館等を含)	
滋賀県警察本部	京町四丁目1-2	逢坂市民センター	京町三丁目1-3
中消防署大津水上出張所	浜大津五丁目1	中央市民センター	中央二丁目2-5
男女共同参画センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津1F)	大津公民館(公立)	島の関14-1
市民活動センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津1F)	市民会館	島の関14-1
滋賀県庁	京町四丁目1-1	図書館	浜大津二丁目1-3
ハローワーク大津	中央四丁目6-52	スカイプラザ浜大津	浜大津一丁目3-32
滋賀行政評価事務所	御幸町6-7	社会教育会館	浜大津一丁目4-1
大津地方法務局	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	教育相談センター	浜大津二丁目1-35
大津地方検察庁	京町三丁目1-1(法務合同庁舎)	国際交流サロン	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2F)
大津社会保険事務所	打出浜13-5	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)
大津税務署	中央四丁目6-55	大津駅観光案内所	春日町1-3(JR大津駅2F)
大津中央郵便局	打出浜1-4	まちなか交流館	長等二丁目9-1
滋賀労働局	御幸町6-6	大津祭曳山展示館	中央一丁目2-27
大津地方裁判所	京町三丁目1-2	琵琶湖文化館	打出浜1-1
大津家庭裁判所	京町三丁目1-2	びわ湖ホール	打出浜15-1
滋賀会館	京町三丁目4-22	滋賀県体育文化館	京町三丁目6-23
滋賀県厚生会館 本館・別館	京町四丁目3-28	(財)滋賀県教育会館	梅林一丁目4-15
滋賀県建設会館	におの浜一丁目1-18	ピアザ淡海	におの浜一丁目1-20
滋賀県生活衛生会館	打出浜13-22	○福祉施設	
近畿農政局滋賀農政事務所	打出浜3-49	総合保健センター(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2・3F)
浜大津交番	浜大津四丁目1-1	子育て総合支援センター(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)
大津駅前交番	春日町1-57	中すこやか相談所(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
○教育機関		中地域包括支援センター(市立)	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
大津幼稚園(市立)	島の関1-50	老人福祉センター(市立)	打出浜1-5
愛光幼稚園(民間)	末広町6-6	デイサービスセンターまつもと	松本二丁目12-26
中央小学校(市立)	島の関1-60	勤労福祉センター	打出浜1-6
県立守山養護学校大津校舎	長等一丁目1-29	勤労者体育センター	打出浜1-6
○郵便局		シルバー人材センター	中央二丁目2-5(中央市民センター3F)
大津松本郵便局	松本二丁目10-12	浜大津保育園	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)
大津駅前郵便局	御幸町4-2	近松保育園(民間)	札の辻4-26
浜大津郵便局	浜大津四丁目1-1		
大津京町郵便局	京町一丁目1-23		

表 32 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 33 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)	33 (市) 1 (国) 8 (私)
小学校	1 (市)	35 (市) 1 (国)
中学校	1 (市)	17 (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

- ・ (仮称) 大津駅西地区市街地再開発事業
- ・ 大津駅西第一土地区画整理事業
- ・ 大津駅西地区住宅市街地総合整備事業
- ・ 大津駅前商店街 (寺町通り) 再生事業
- ・ 大津地方合同庁舎整備事業
- ・ 滋賀県警察本部庁舎整備事業

2. 都市福利施設を整備する事業

- ・ 複合的生活支援センター整備事業
- ・ 再開発ビルの改修・活用 (地域創造支援事業)
- ・ スカイプラザ浜大津活用事業
- ・ 町家キャンパス整備運営事業
- ・ 文化伝承サロン整備事業
- ・ 民間人材研修センター整備事業
- ・ 市民会館リニューアル活用事業
- ・ びわ湖ホール活用事業
- ・ まちなか交流館整備運営事業

3. 居住環境の向上のための事業

- ・ 木造住宅耐震改修支援事業
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅供給事業
- ・ 町家じょうほうかん整備・運営事業

4. 商業の活性化のための事業及び措置

- ・ 社会教育会館テナントミックス施設整備事業
- ・ 空き店舗・空き家等活用支援事業
- ・ 町家等活用事業
- ・ 外国人向け長期滞在型町家宿泊施設整備事業

5. 公共交通の利便性等のための事業及び措置

- ・ まちなか循環バス運行事業

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実施

大津市では、旧中心市街地活性化基本計画策定以後、中心市街地をフィールドとした様々な民間の取り組みが生まれ、活性化を目的とした各種事業を実施している。その結果、市民を中心とした人材が育ち、また学生など新たなまちづくりの担い手が参加しつつあり、それら主体間の緩やかなネットワークが形成されている。これは活性化に向けた大きな強みであり、今後も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。

○大津まちなか元気回復委員会

平成15年12月、中心市街地を構成する長等、中央、逢坂の3学区の自治連合会長の呼びかけにより大津まちなか元気回復委員会が設立された。

高齢化が進み、商店街に空き店舗が目立つ中心市街地を活性化させるために、まず住民が主体的に活性化への動きを起こすことが大切であると考え、社会教育会館の保存・利活用策の検討をはじめとして、大津まちなかヘッドラインニュースの発行やまちなかの魅力を再発見してPRする観光マップづくりなど様々な活動を実施している。

○大津百町の町家再生研究会

大津市では、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」を平成17年7月に設置した。

研究会では、「曳山と祭ちょうちんの似合うまちなみ」を目指し、平成18年度において、モデル事業の導入に必要となる「地域住民によるまちづくりの推進」や「建物修景・活用ガイドライン（案）の検討」を行った。

○大学との連携による中心市街地活性化の取り組み

立命館大学、龍谷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する取り組みを行っている。

大津百町・まちづくりだより

●「曳山と祭ちようちんの似合うまちなみ」をめざして。

大津市から訪ねて来て、大津市の街並みも活気づけよう。今年も「大津市まちづくり研究会」が中心となり「大津市まちづくりだより」を発行し、市民の声を届ける。そのための準備作業を進めています。

先ずは「曳山と祭ちようちんの似合うまちなみ」をめざして、歴史の街並みや自然の風景を守り、歩道の拡幅や歩道の整備など、市民の声を届ける。そのための準備作業を進めています。

また、12月20日の夜には、市民の皆さんに呼びかけをさせていただき、お話を聞きました。当日は、「曳山と祭ちようちんの似合うまちなみ」として、市民の声を届ける。そのための準備作業を進めています。



●今後はこのような取り組みを考えています。

- ① 長引きのまちなみのルールづくり
地域のルールとして「まちづくり条例」の制定、まちづくりのルールを明確にしてほしい。
- ② 建物修繕・活用支援の制度づくり
市民の皆さんが、建物の修繕や活用を支援する制度の検討を進めたい。
- ③ まちづくり団体
市民の皆さんが、まちづくりの活動を推進する団体の設置を検討したい。
- ④ (仮称)大津町家活用情報誌
町家の魅力を伝えるための情報誌の発行を検討したい。



大津ヘッドラインニュース
まちづくりだより
大津祭12万人 NPO効果も
春日燈籠
えべっさんも力貸す?
商店街の活性化
まちづくりだより
大津市まちづくり研究会

図 49 大津百町の町家再生研究会ニュース(左上) 写真 5 大津百町の町家再生研究会の様子(右上)
図 50 まちなか大津ヘッドラインニュース(右下)

○大津寺町通り再生に関する取り組み

大津市中心市街地の玄関口として、大津駅前商店街の活性化とあわせ、歩道の拡幅、ファサード整備、テナントミックスを組み合わせた複合的な事業展開を進めるため、地元商店街や自治会での勉強会やアンケート、個別相談、ニュース発行等を行ない合意形成に努めた。

まちづくりニュース 4
寺町自治会・説明会を開催しました
寺町の活性化を進めるため、「開町会」へ

図 51 まちづくりニュース



写真6 勉強会の様子

○「大津百町町家じょうほうかん」の試験的取り組み

大津百町の歴史を今に伝える町家の保存・再生に向けて、町家の所有者と町家を借りたい人を支援するための「大津百町町家じょうほうかん」の試験運営のため、「特定非営利活動法人大津祭曳山連盟」に委託し、空き町家調査、「大津百町市」開催などに取り組み、建築士会や専門家との協力体制を確立した。

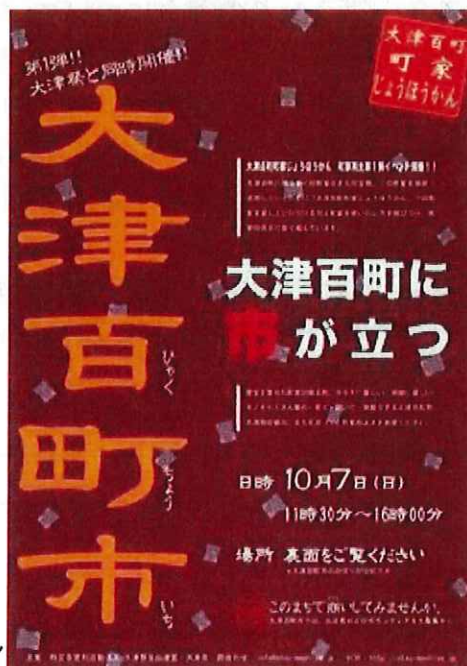


図52 大津百町市チラシ

[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。

[3] その他の事項

特になし

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	(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。
	認定の手続	(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。
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	(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。
	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	(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。
	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	(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。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	(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。

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。