

(3) アンケート調査等による市民意識等の把握

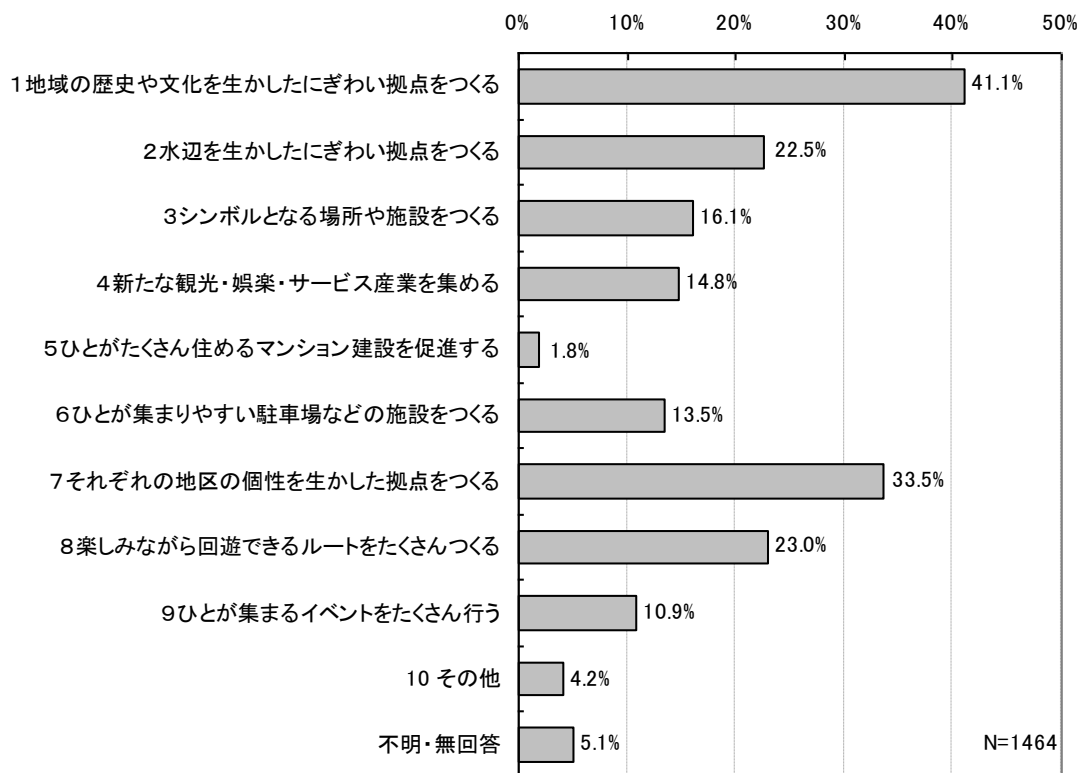
1) 大津市総合計画策定に向けての市民調査 [平成 18 年]

〈調査の概要〉

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

● 中心市街地を含む都心部のまちなぎわい創出のための手法

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



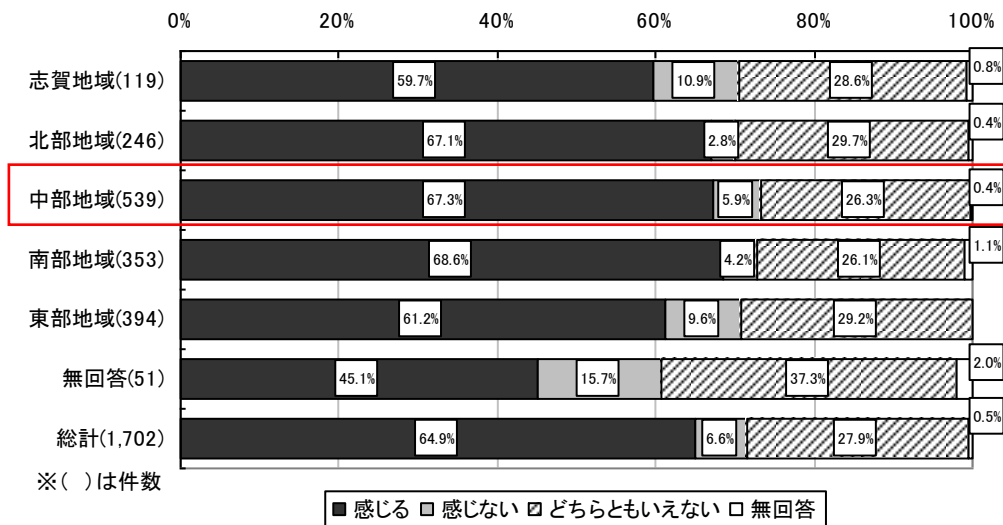
2) 大津市まちづくりに関する市民意識調査 [平成 24 年度]

〈調査の概要〉

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

●大津市への愛着度

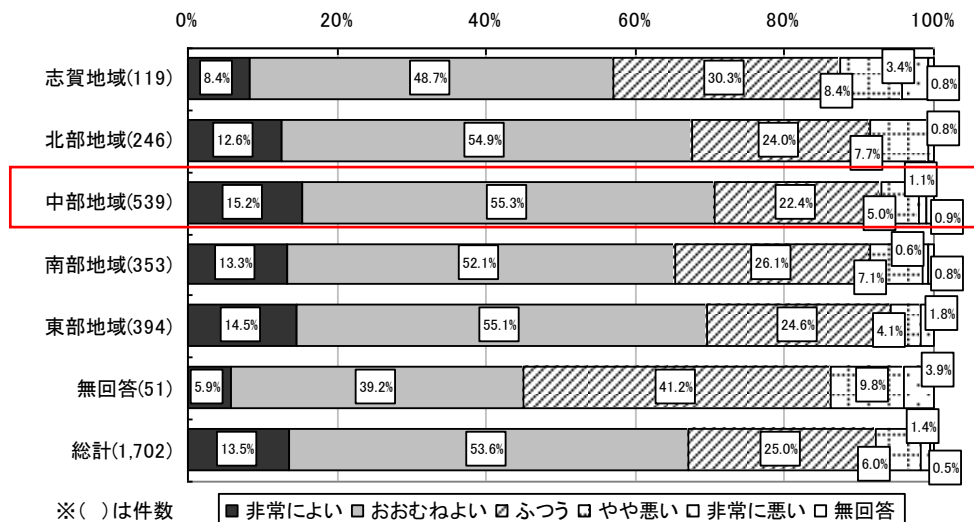
○平成 18 年度調査時に比べると下がるものの、約 67%の人が愛着を感じている。



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

●大津市の住み心地

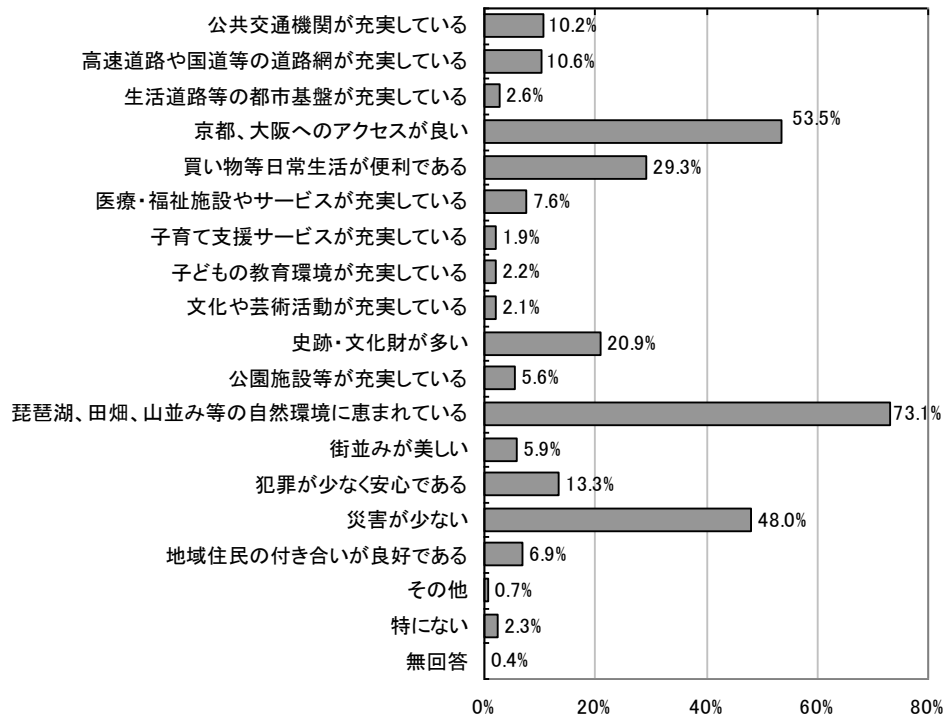
○平成 18 年度調査時に比べ、「非常によい」、「おおむねよい」の割合があがっている。



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

●大津市のよいところ

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



	琵琶湖、田畑、山並み等の自然環境に恵まれている	京都、大阪へのアクセスが良い	災害が少ない	買い物等日常生活が便利である	史跡・文化財が多い	犯罪が少なく安心である	公共交通機関が充実している	高速道路や国道等の道路網が充実している	医療・福祉施設やサービスが充実している	地域住民の付き合いが良好である	街並みが美しい	公園施設等が充実している	生活道路等の都市基盤が充実している	子どもの教育環境が充実している	文化や芸術活動が充実している	子育て支援サービスが充実している	その他	特にない
総計(1,702)	73.1%	53.5%	48.0%	29.3%	20.9%	13.3%	10.6%	10.2%	7.6%	6.9%	5.9%	5.6%	2.6%	2.2%	2.1%	1.9%	0.7%	2.3%
志賀地域(119)	89.1%	50.4%	39.5%	16.0%	21.0%	19.3%	2.5%	6.7%	5.9%	15.1%	8.4%	0.8%	1.7%	2.5%	1.7%	0.0%	0.8%	3.4%
北部地域(246)	81.7%	57.6%	57.6%	28.5%	21.1%	15.4%	4.5%	4.1%	7.3%	8.9%	6.9%	5.7%	2.4%	3.7%	1.2%	0.8%	0.4%	2.0%
中部地域(539)	73.3%	59.7%	45.5%	29.3%	26.9%	11.1%	12.6%	6.5%	7.1%	4.5%	6.5%	6.7%	2.0%	2.0%	1.5%	3.5%	0.6%	2.8%
南部地域(353)	67.1%	51.0%	51.8%	28.6%	18.7%	12.2%	15.3%	13.3%	9.9%	5.9%	4.8%	5.7%	2.5%	1.7%	3.1%	1.7%	0.8%	1.1%
東部地域(394)	68.5%	50.5%	51.0%	34.8%	14.7%	13.7%	9.4%	17.5%	7.4%	7.6%	4.6%	6.1%	3.8%	2.0%	2.5%	1.5%	1.0%	2.3%
無回答(51)	68.6%	45.1%	27.5%	25.5%	19.6%	17.6%	13.7%	7.8%	3.9%	3.9%	7.8%	0.0%	2.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	3.9%

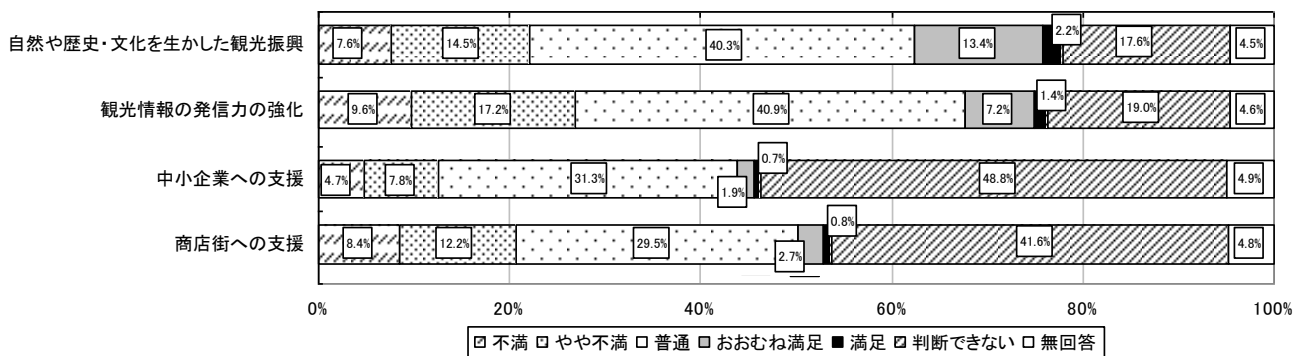
●大津市の取組みに対する評価

■ [商工・産業] の満足度と重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

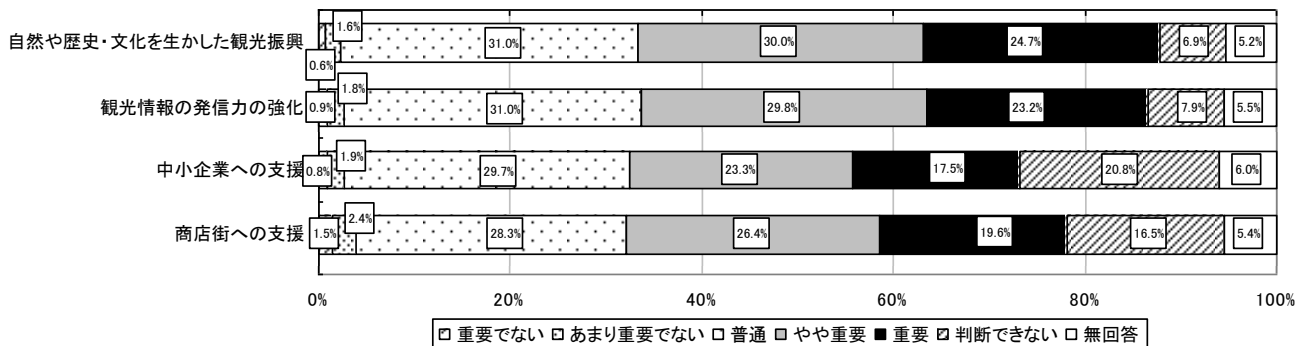
○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、観光情報の発信力の強化 (26.8%)、自然や歴史・文化を生かした観光振興 (22.1%) があげられる。

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

満足度



重要度

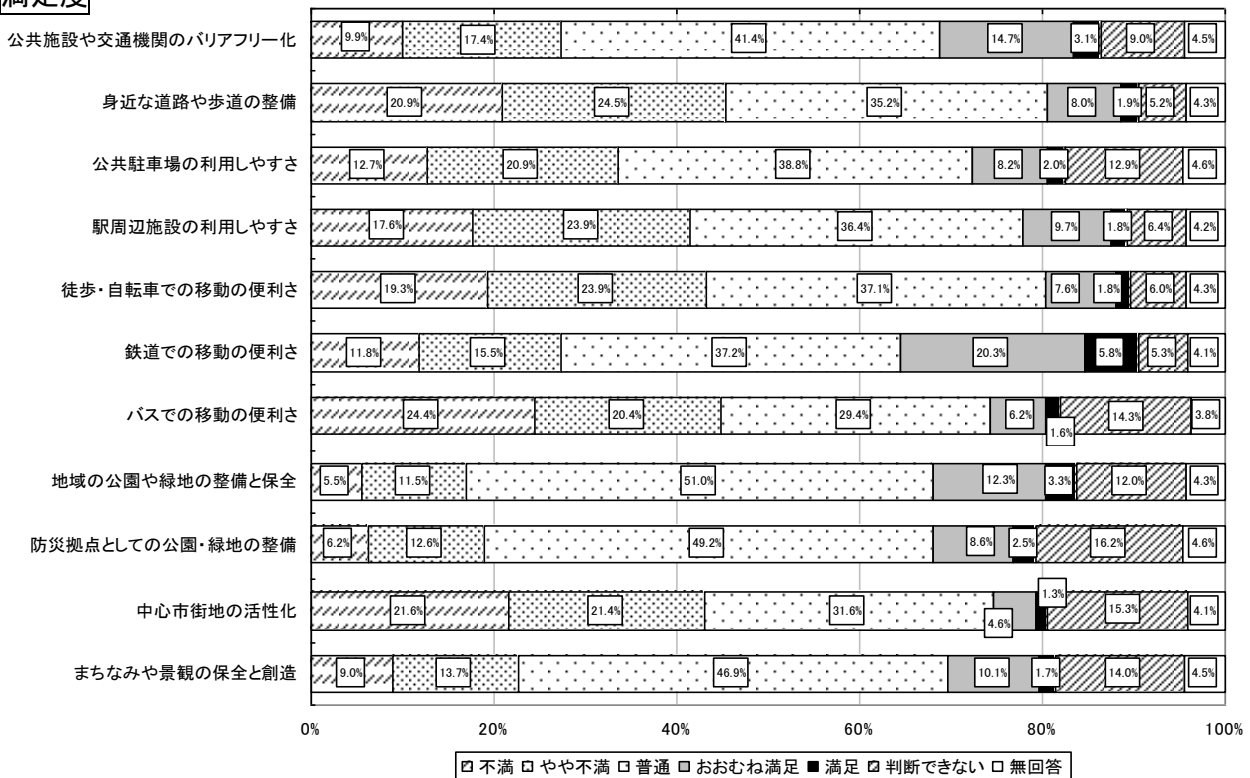


■ [都市基盤の整備・まちづくり] の満足度・重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

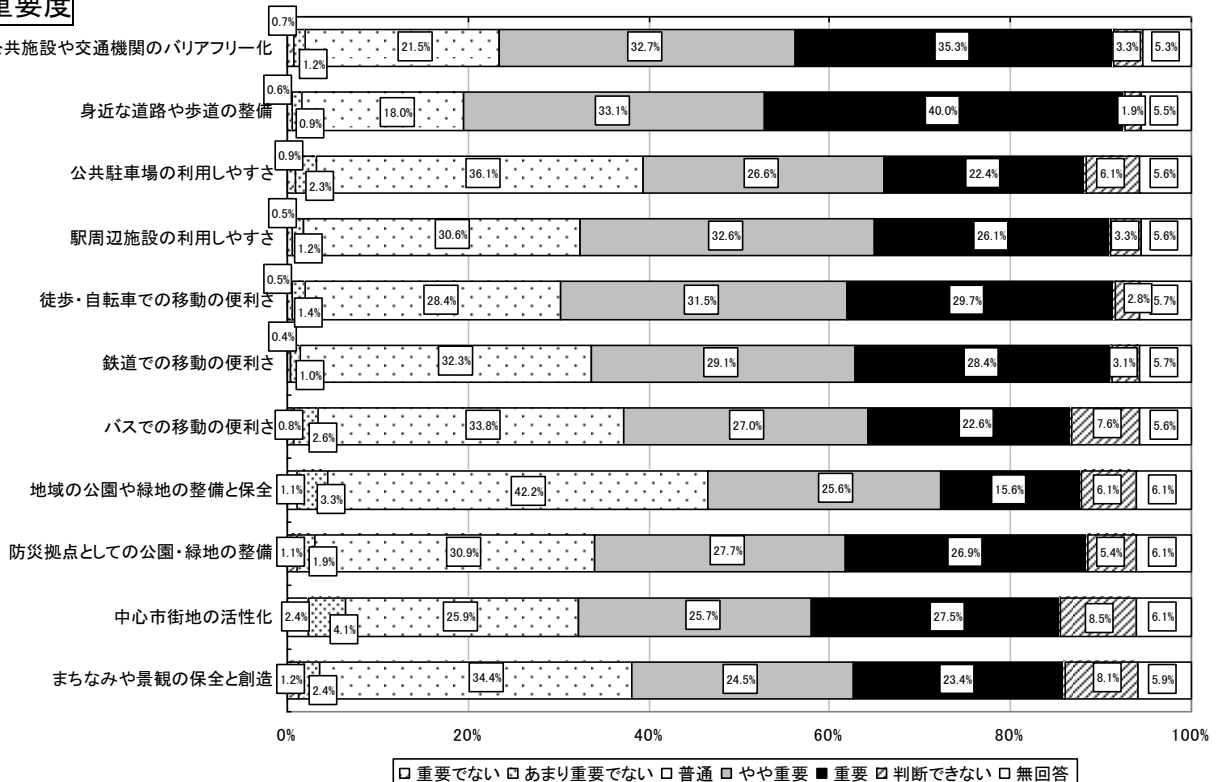
○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、身近な道路や歩道の整備（45.4%）、バスでの移動の便利さ（44.8%）、中心市街地の活性化（43.0%）があげられる。

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

満足度



重要度

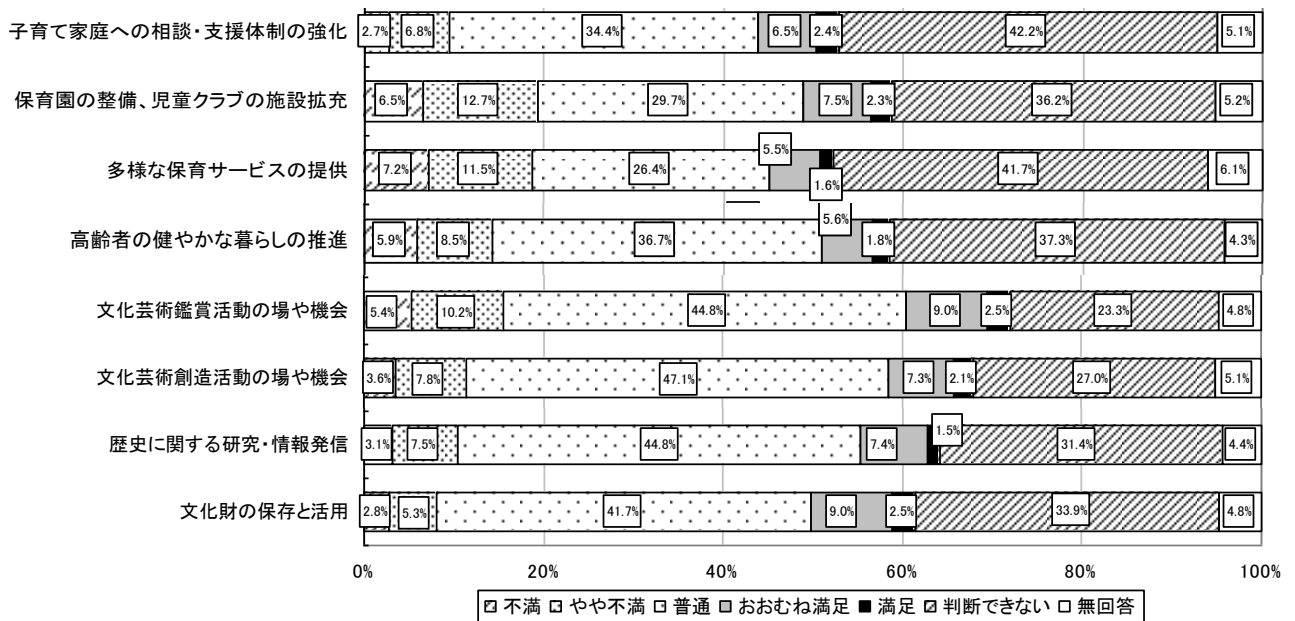


■ [福祉、教育・文化・生涯学習] の満足度と重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

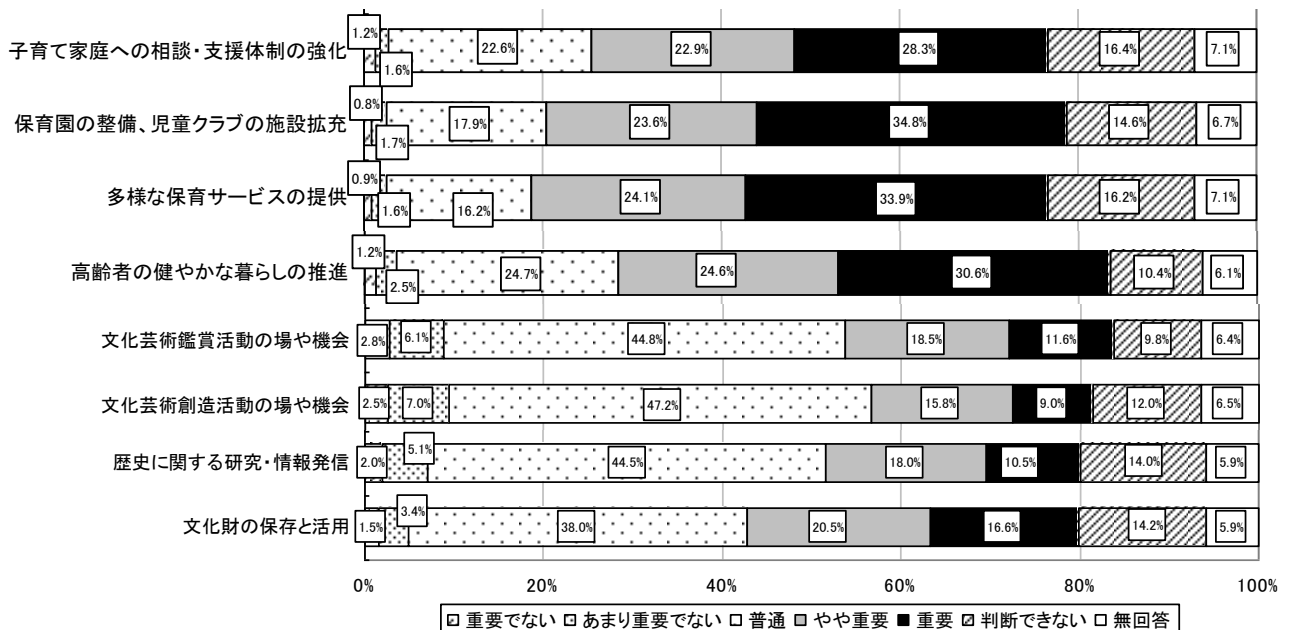
○満足度において、「不満」、「やや不満」の割合の高い取り組みは、保育園の整備・児童クラブの施設拡充（19.2%）、保育サービスの提供（18.7%）があげられる。

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

満足度



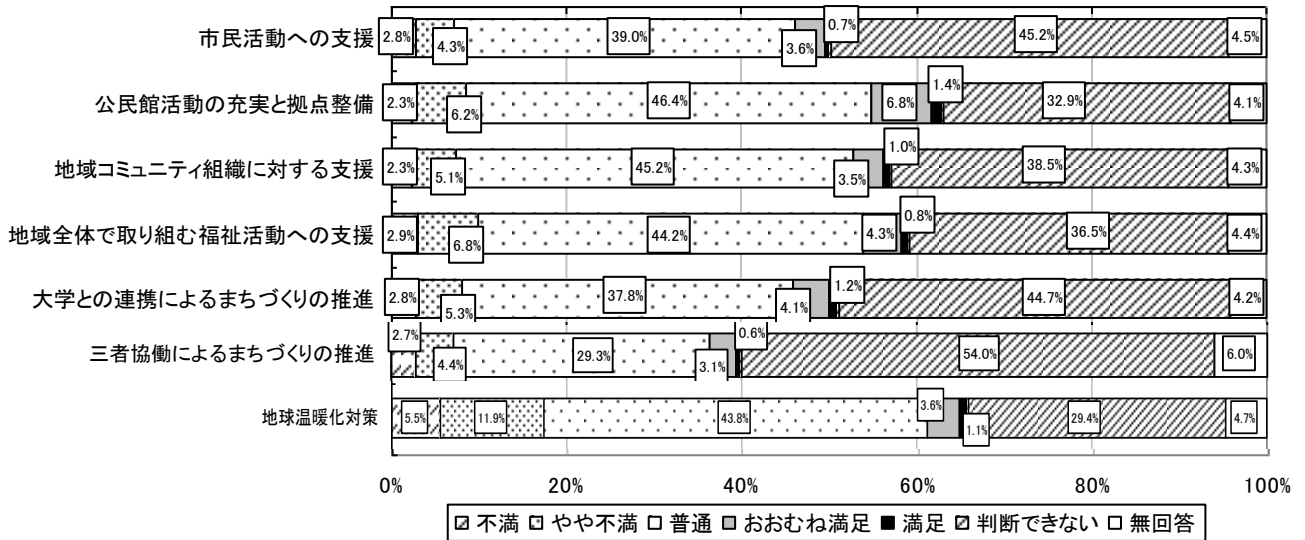
重要度



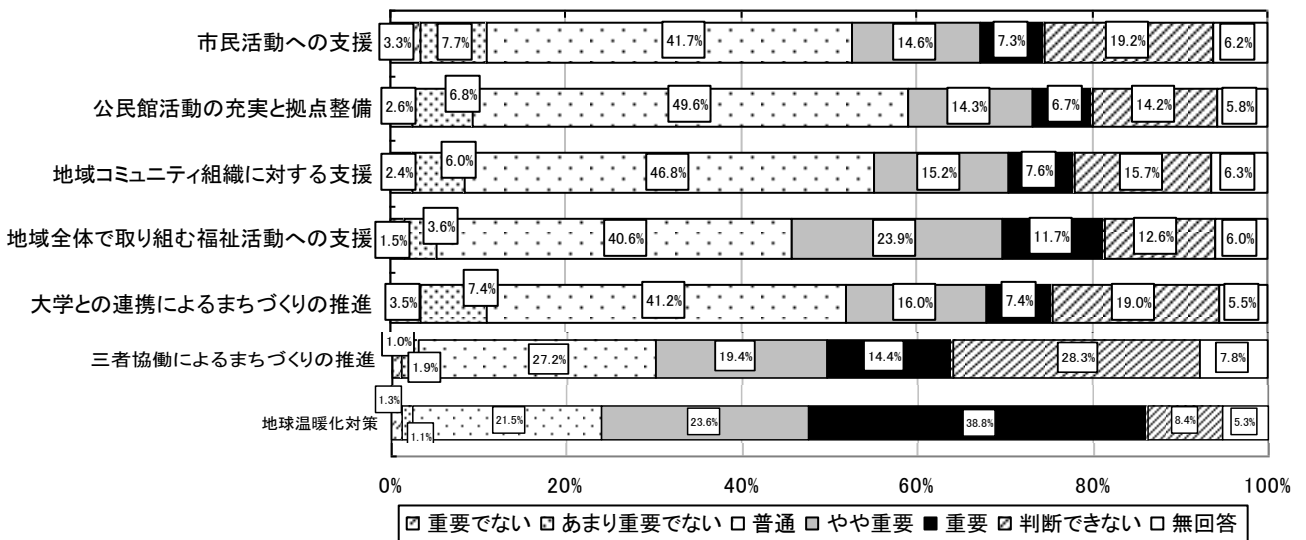
■ [市民活動、環境等] の満足度と重要度 ※中心市街地活性化に関連する項目抜粋

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

満足度



重要度



大津市の取組みに対する改善指数の把握

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

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

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

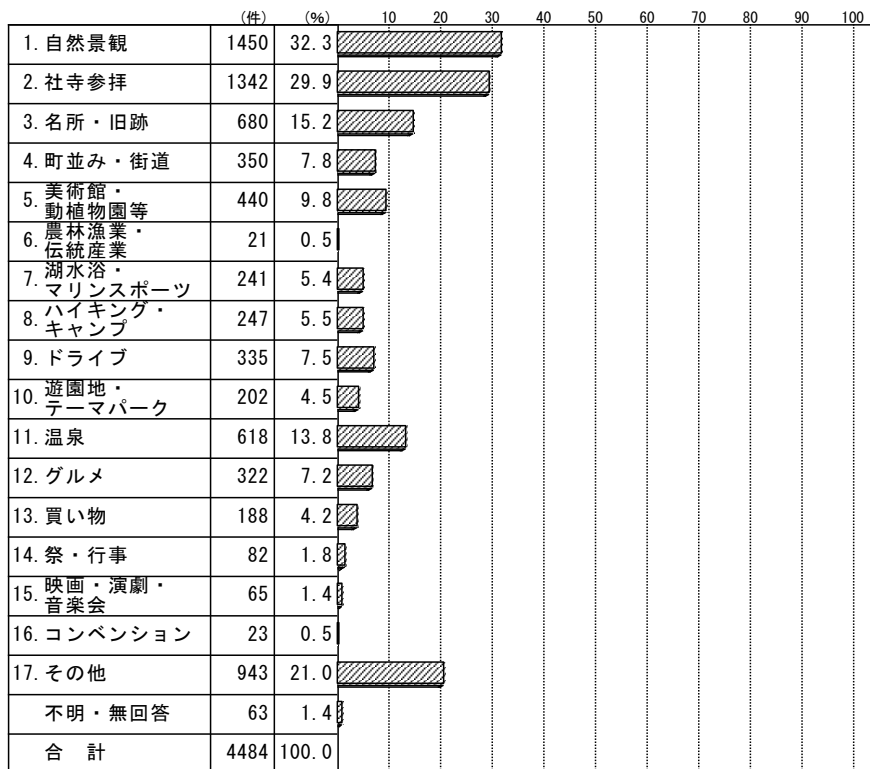
3) 観光に関するアンケート調査 [平成 21 年度]

<調査の概要>

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

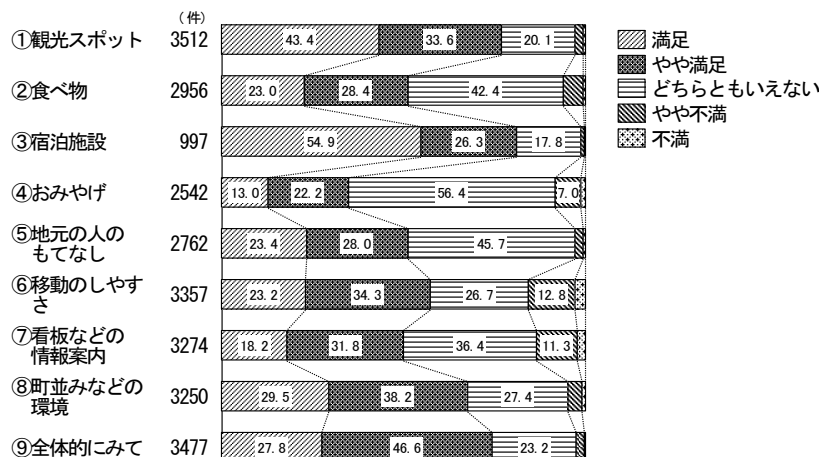
●旅行の目的

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



●旅行の満足度

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



4) 大規模小売店舗の立地による影響調査 [平成 21 年度]

＜調査の概要＞

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

●所属する商店街にとっての問題点

○高齢化、魅力ある店舗が少ない、大型店の進出があげられる。

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

●大型店出店後の影響について（小売業、飲食業のみ回答）

①売上げの変化 ②来街者数の変化 ③顧客の変化

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

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

■売上げの変化

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

■来街者数の変化

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

■顧客数の変化

●地域住民が商店街を利用するために必要な取り組み

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

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

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

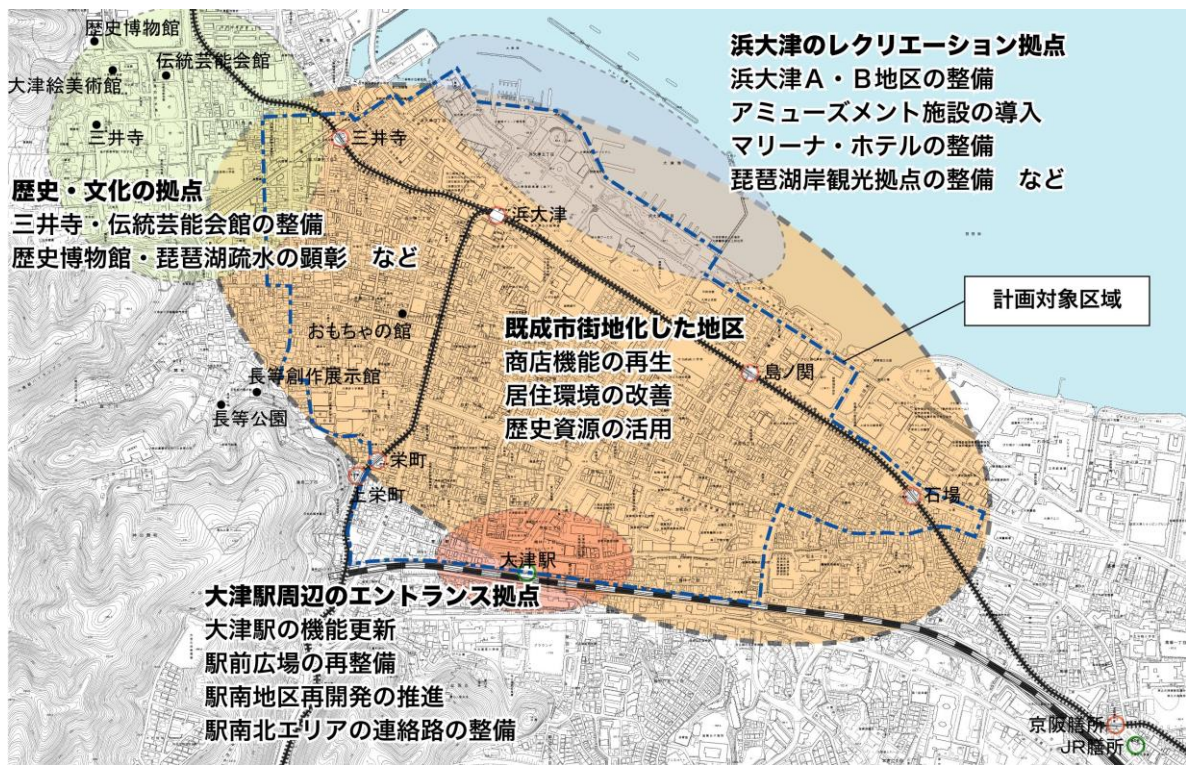
[3] 中心市街地活性化の今までの取組み

(1) 旧大津市中心市街地活性化基本計画（以下、旧基本計画）

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

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

図1-25 旧基本計画におけるまちづくりの考え方



1) 旧基本計画の事業実施状況

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

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

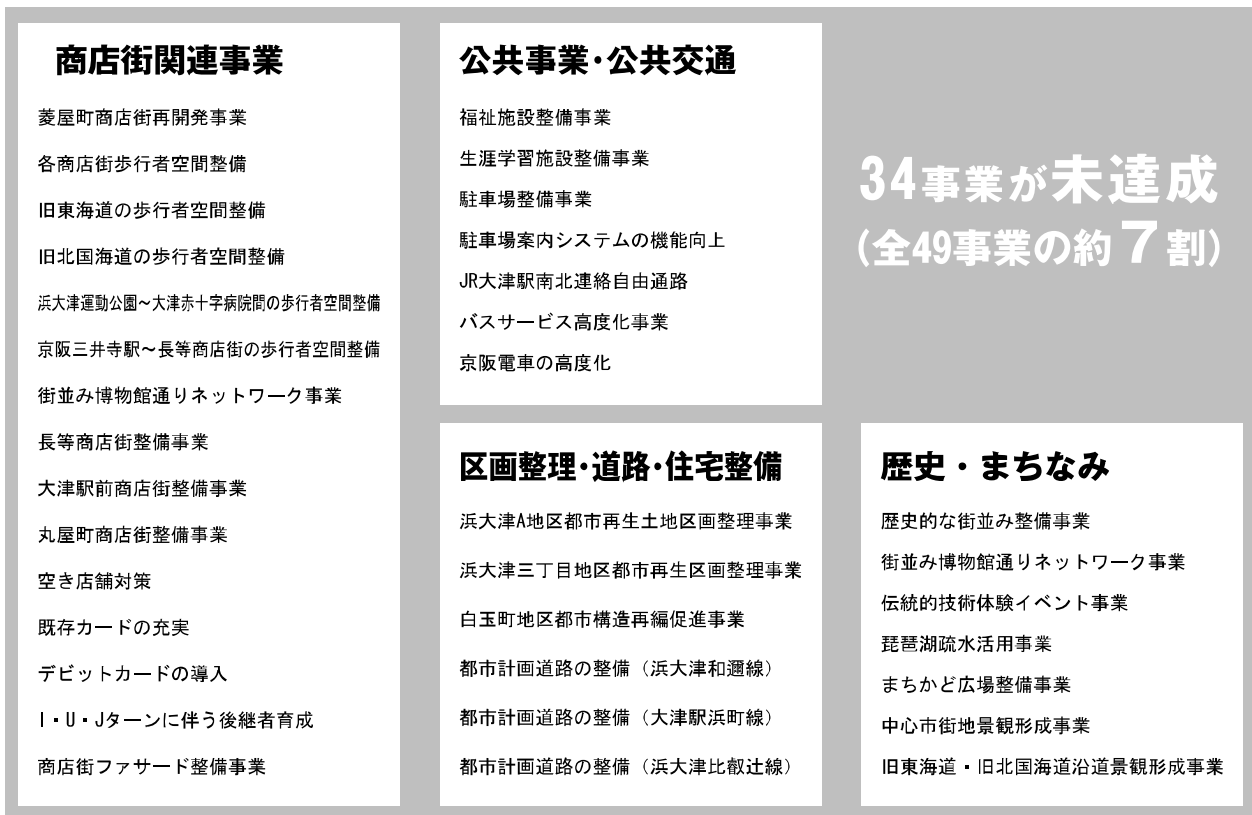
表 1-13 旧基本計画の進捗状況

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

表 1-14 旧基本計画の進捗状況

2) 旧基本計画の評価・分析

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



■ 計画に生かすべき反省点

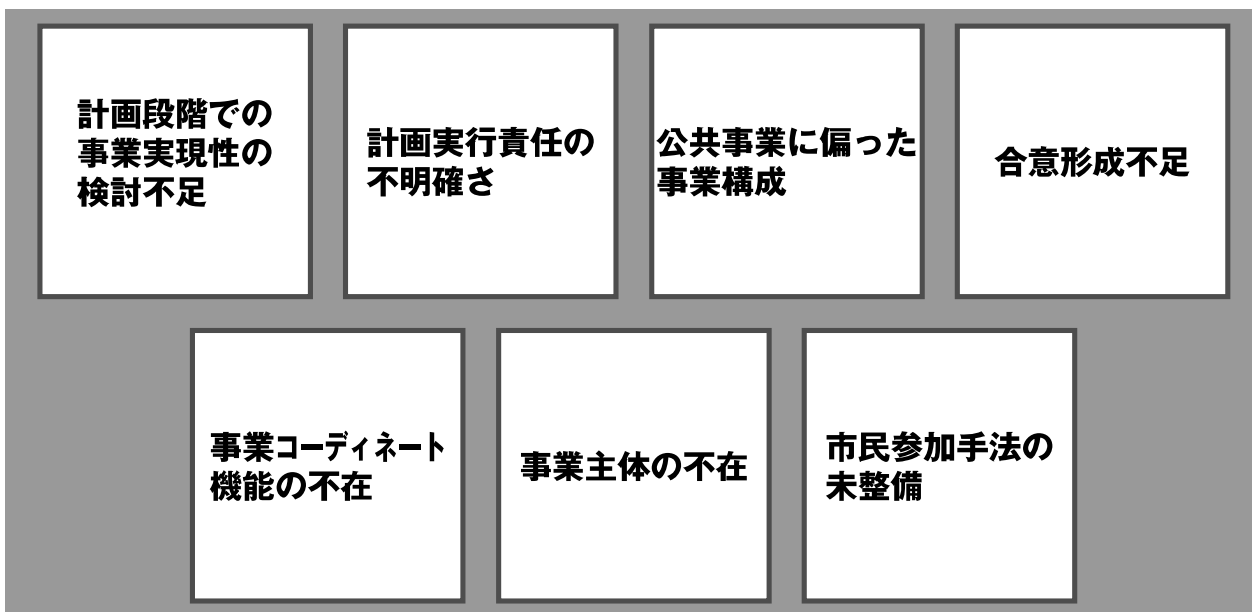


図 1-26 旧計画の評価分析

3)大津市中心市街地の課題整理

中心市街地の現状分析、取り組み状況から課題を整理する。

■かつてのにぎわい再生

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

■大津百町の再生

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

■琵琶湖観光の再構築

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

■環境を生かした観光振興

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

■複合的な都市機能の充実

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

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

■活性化手法の見直し

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

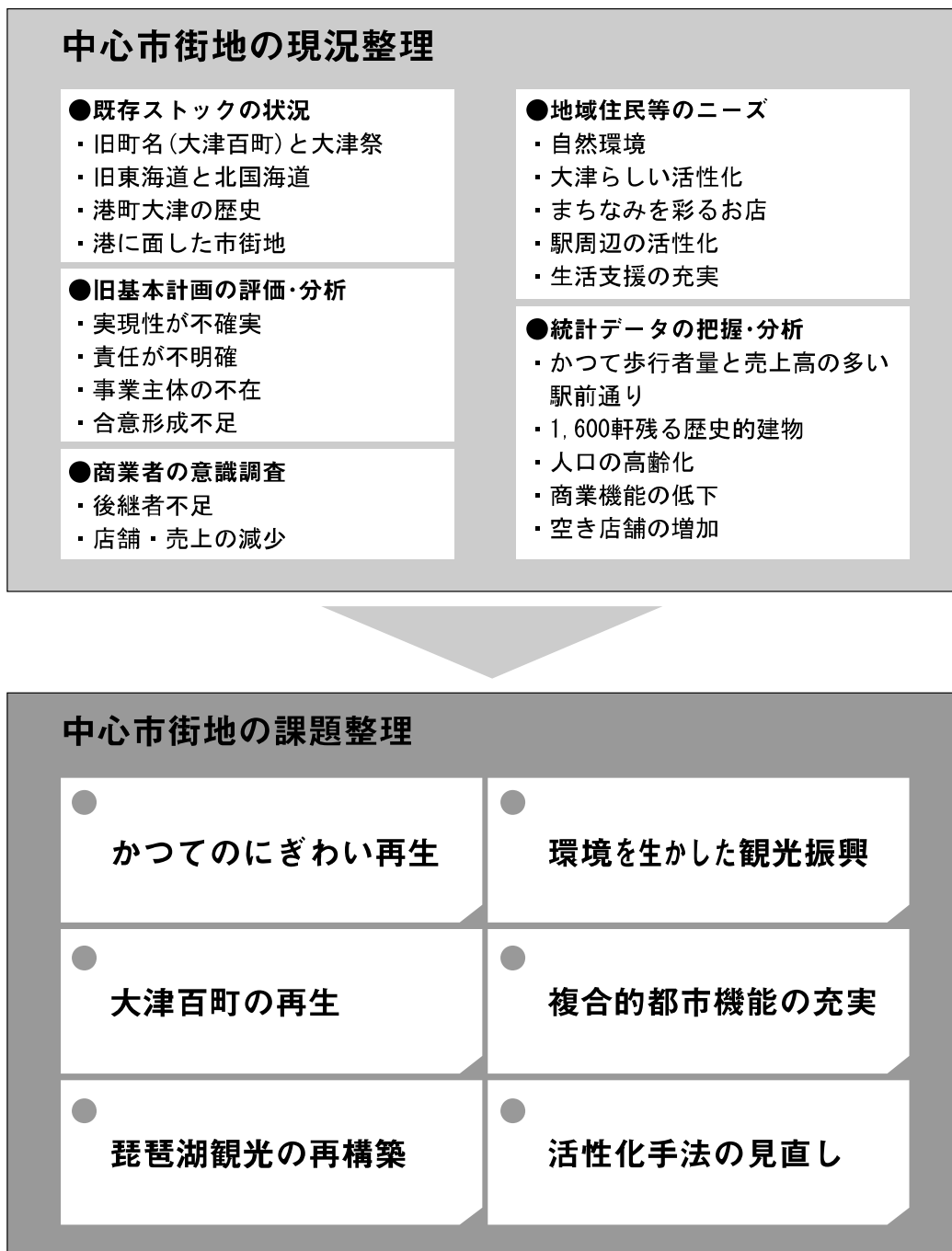


図 1-27 旧計画の課題整理