

③商業及び観光に関する現状分析

●小売商業の推移

○経済の中心機能として銀行・金融機関などの業務施設が集積

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

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

表 1-5 各種事業所の状況（平成 18 年） 出典：事務所・企業統計調査

○商店街を中心とした小売商業店の集積

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

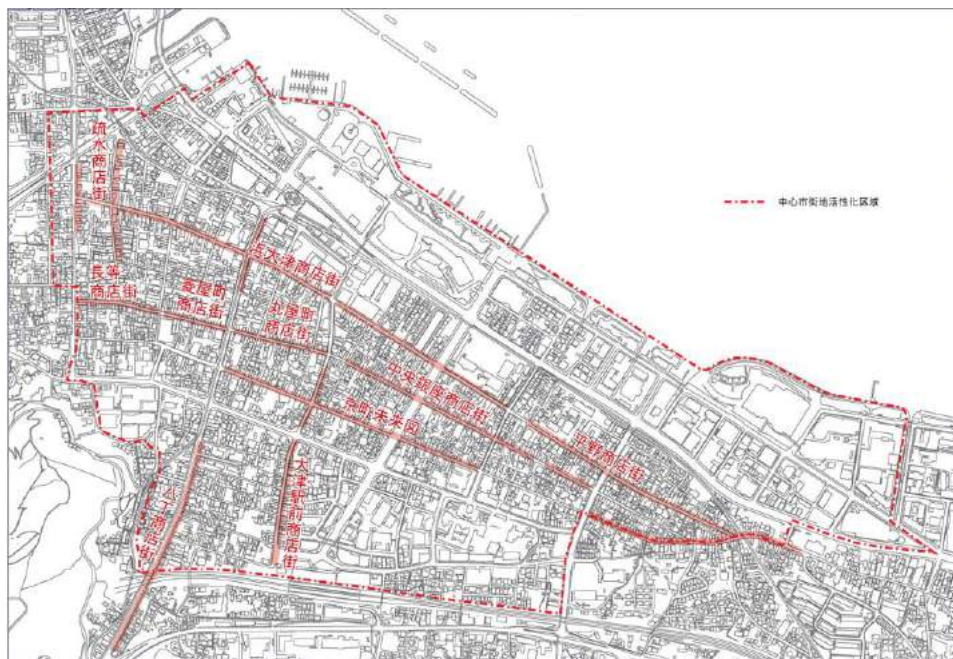


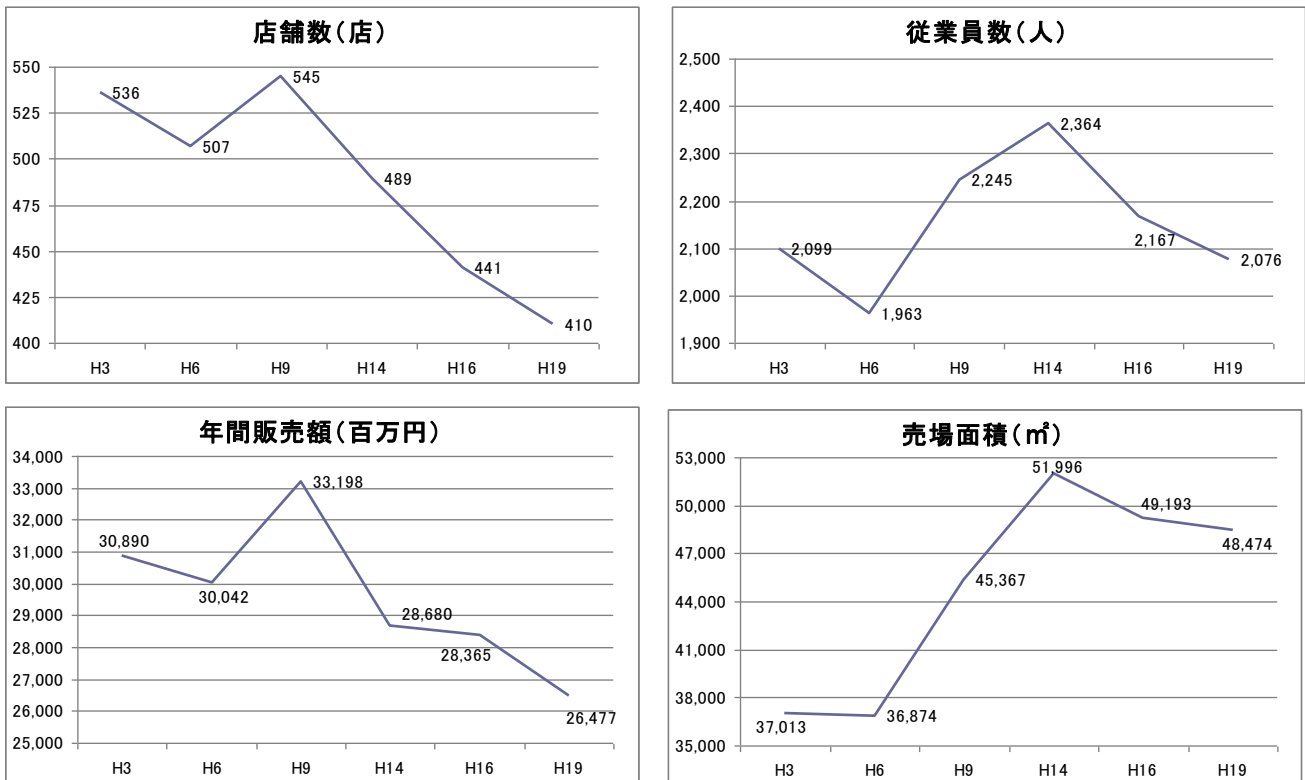
図 1-10 商店街の分布 出典：市資料を加工して作成

●店舗数・販売額の推移

○小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加

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

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



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

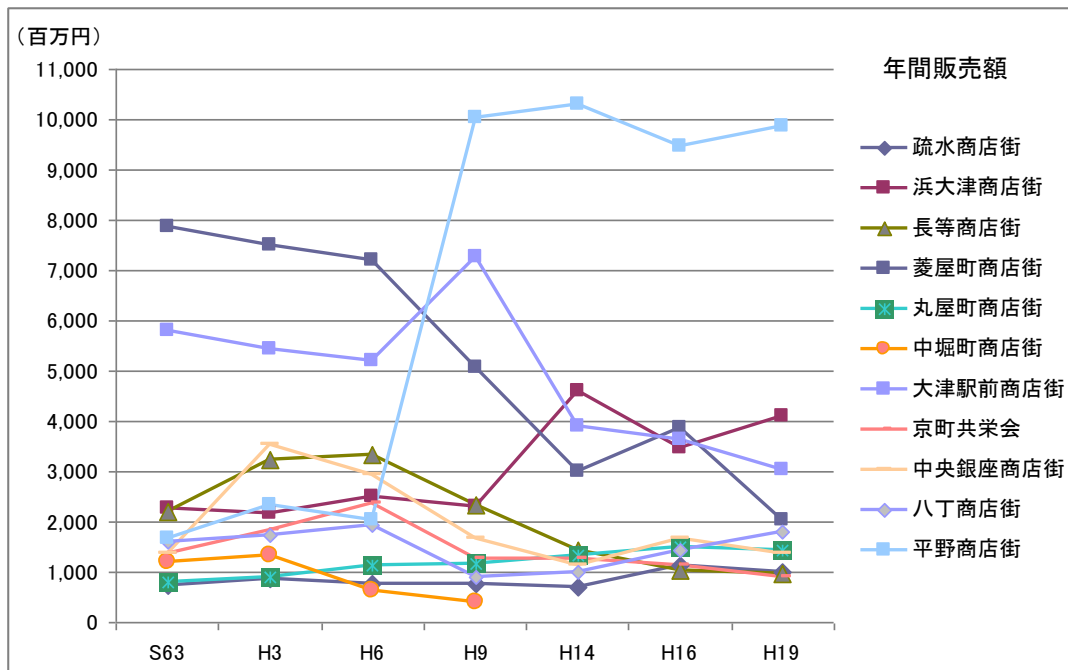
図 1-11 中心市街地内の商店街の店舗数・従業者数、年間販売額、売場面積の推移グラフ

出典：商業統計

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

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

出典：商業統計



- * 平成9年度より平野商店街には「大津パルコ」を含む。
- * 平成14年度の浜大津商店街には「浜大津OPA」を含む。
- * 昭和50年度より菱屋町商店街には「西友大津店」を含む。

図 1-12 商店街別年間販売額の推移グラフ 出典：商業統計

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

表 1-7 商店街別年間販売額の推移表 出典：商業統計

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

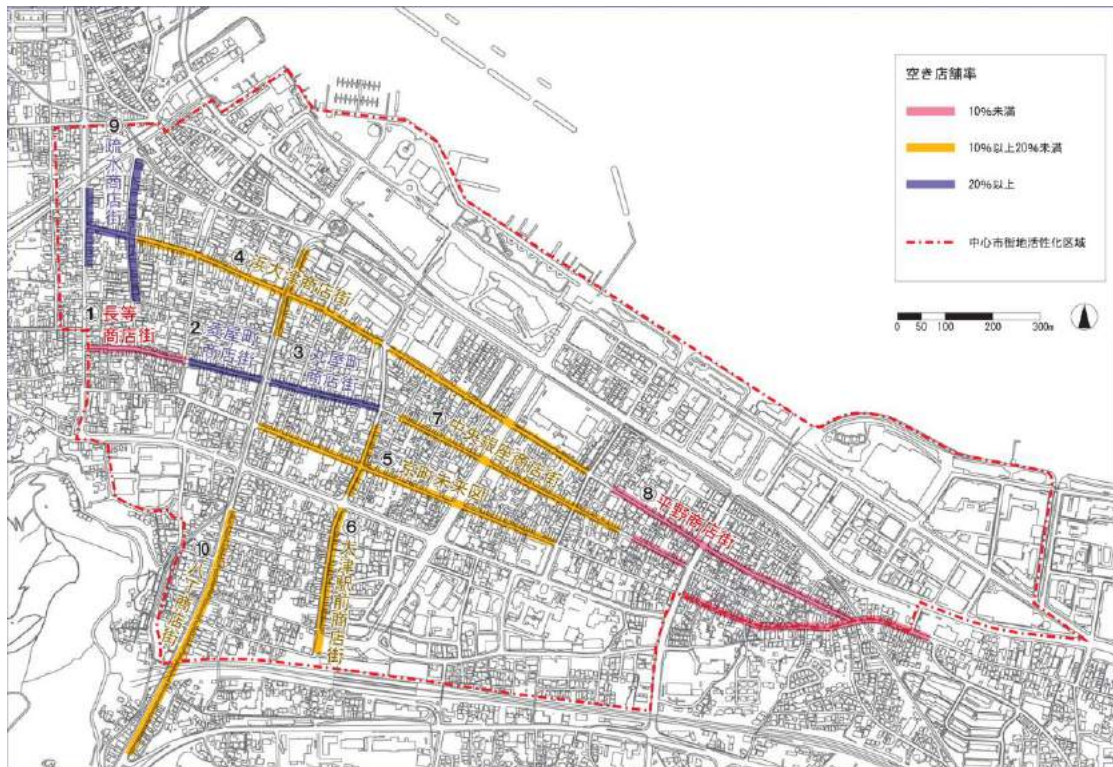


図 1-13 商店街の空き店舗の実態 出典：平成 21 年度商店街空き店舗等調査を加工

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

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

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

H21：平成 21 年度商店街空き店舗等調査（大津市）

表 1-8 商店街の空き店舗の実態

●大規模小売店舗の立地状況及び立地による影響

○大規模小売店舗の立地状況

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

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

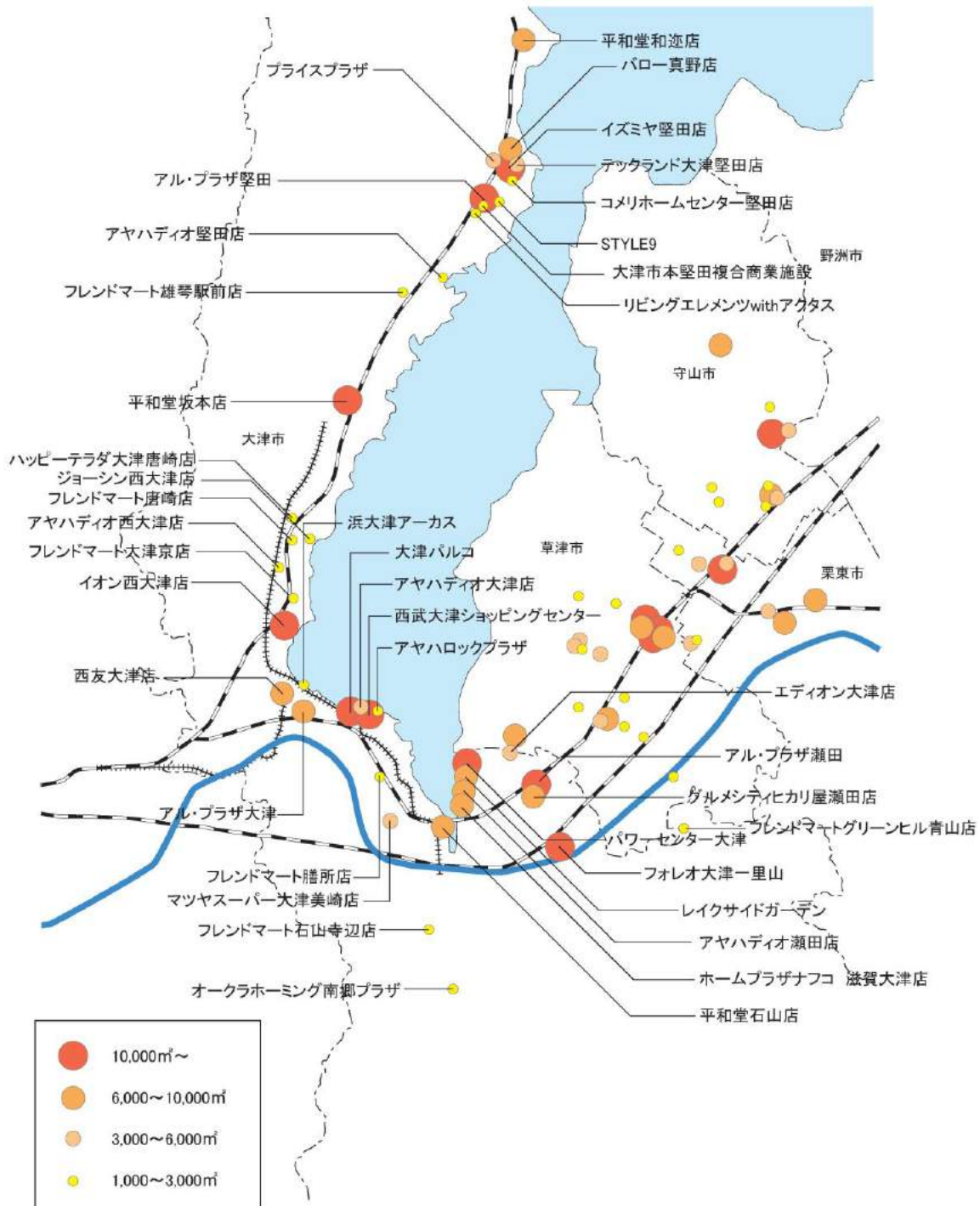


図 1-14 大規模小売店舗の立地 平成 24 年 10 月 10 日現在 出典：市資料を加工して作成

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

「HC」は「ホームセンター」、「DRG」は「ドラッグストア」

表 1-9 大規模小売店舗一覧(1,000 m²超)平成 24 年 10 月 10 日現在

出典：市資料

●歩行者・自転車通行量

○中心市街地の歩行者数は横ばい

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

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

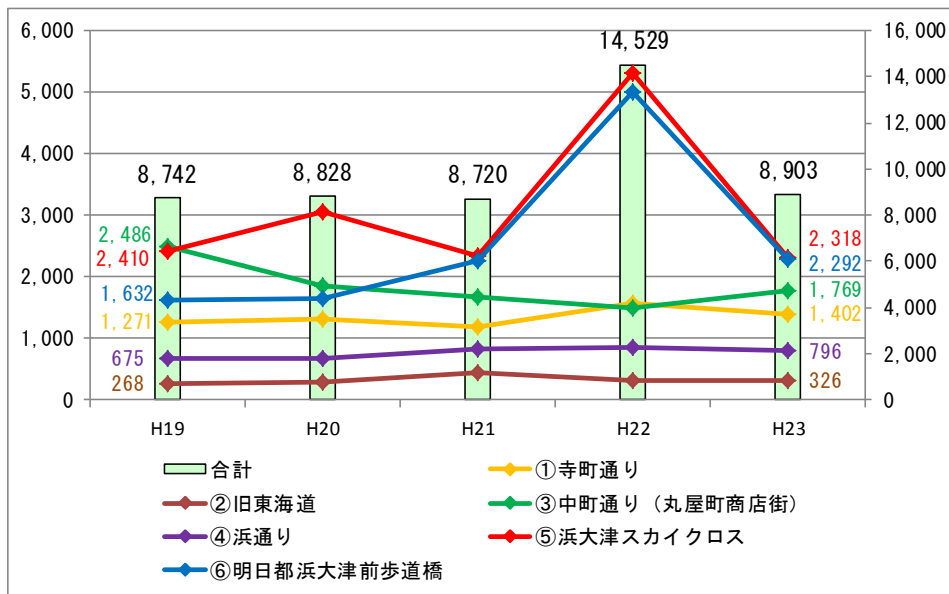


図 1-15 中心市街地における休日の歩行者・自転車通行量グラフ 出典：歩行者・自転車通行量調査

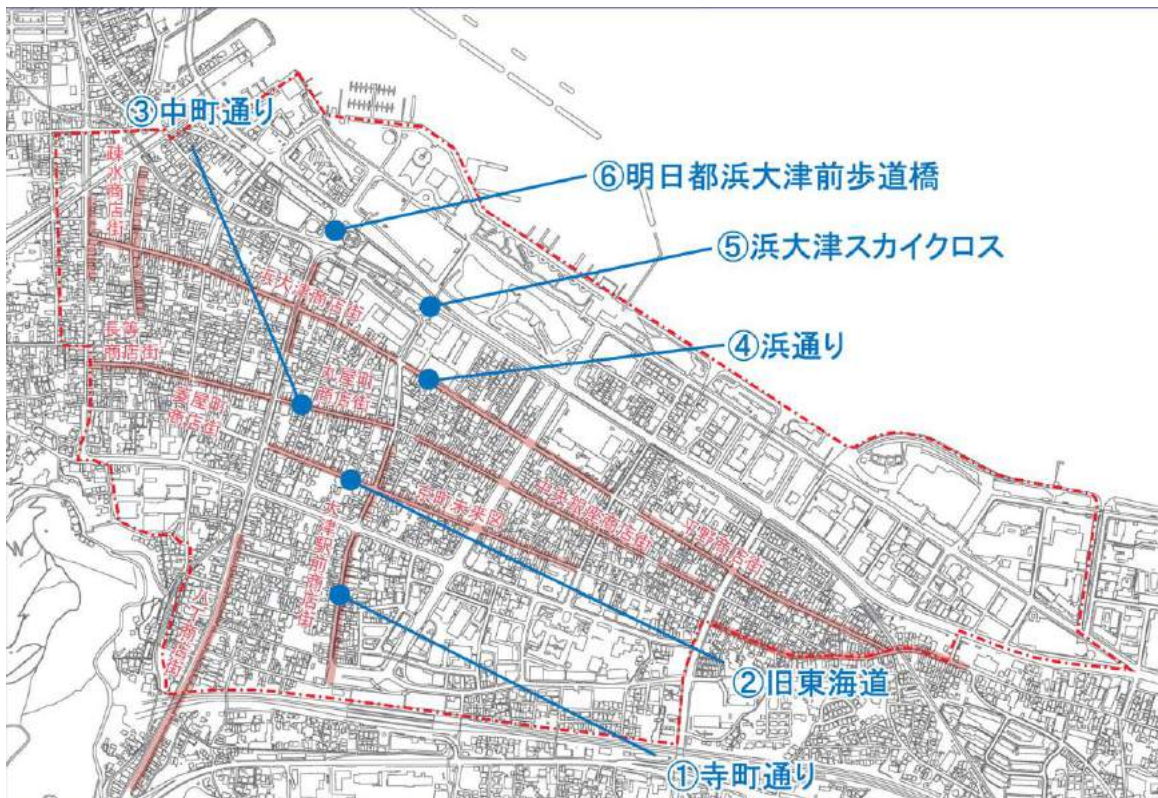


図 1-16 中心市街地における休日の歩行者・自転車通行量調査地点 出典：歩行者・自転車通行量調査

●観光客入込数

○中心市街地を訪れる観光客の増加

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

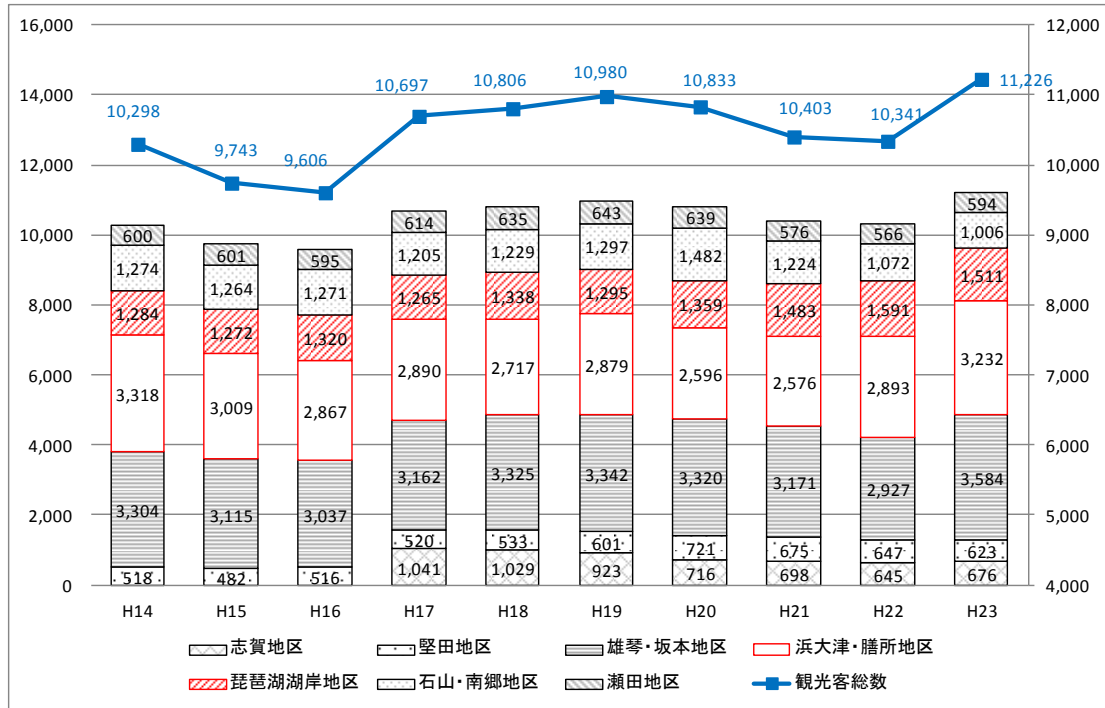


図 1-17 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑

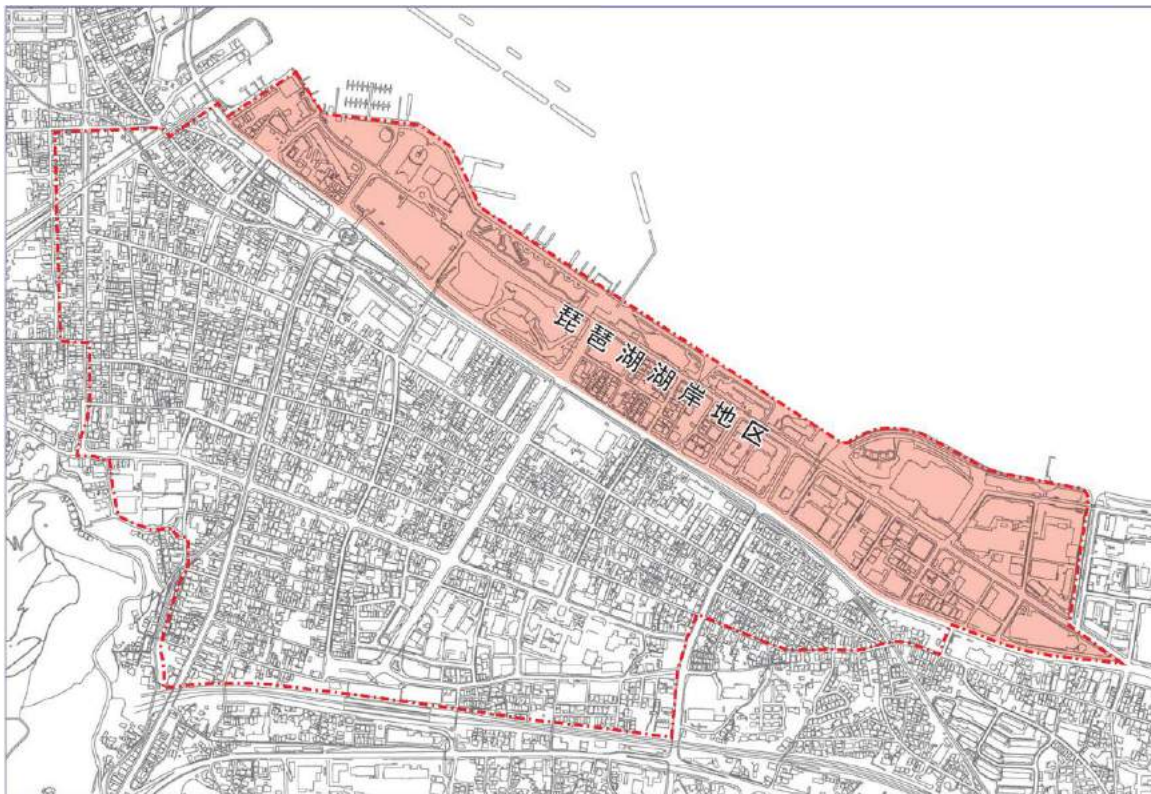


図 1-18 琵琶湖湖岸地区区域図

④土地利用に関する現状分析

●地価公示の推移

○中心市街地の地価の下落

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

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

表 1-10 地価公示の推移 出典：都道府県地価調査

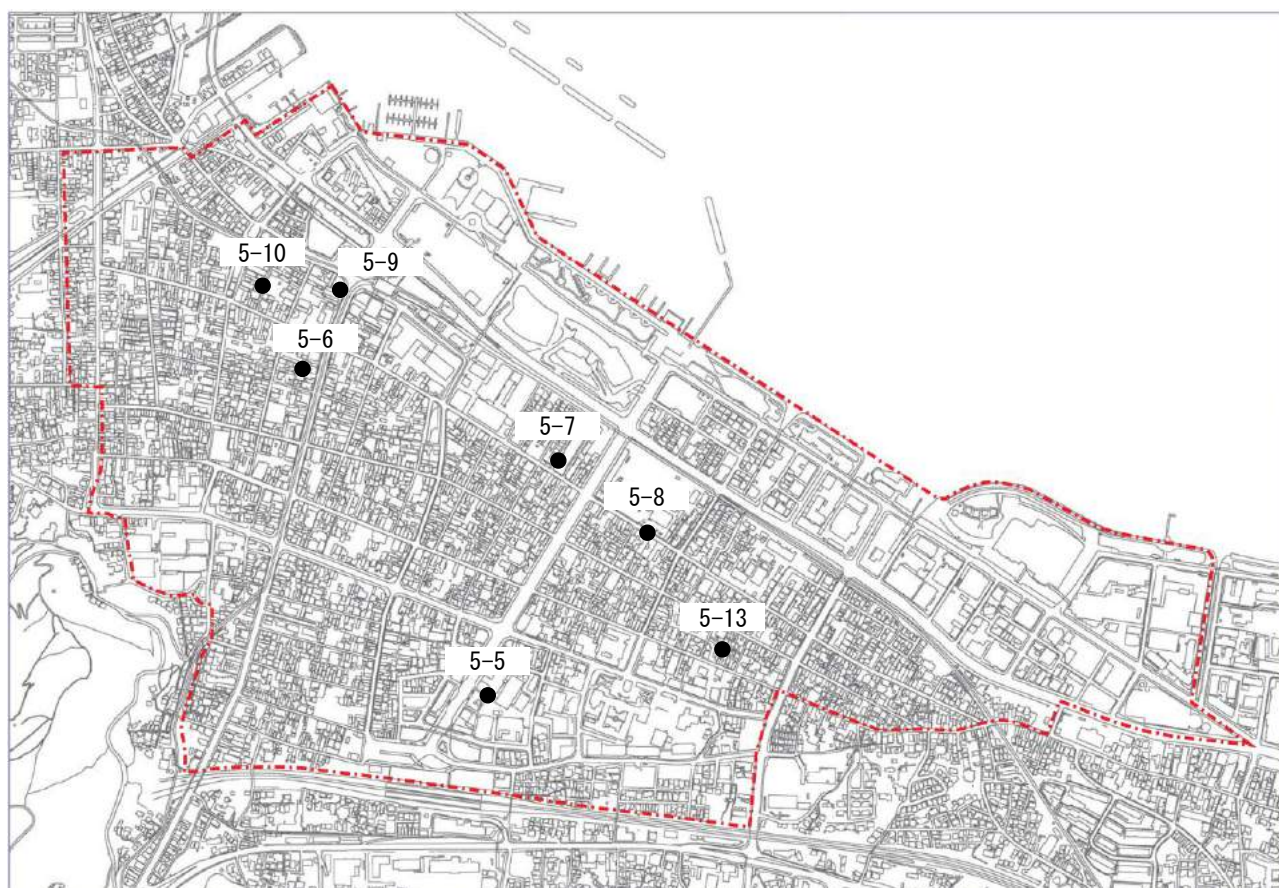


図 1-19 地価公示基準地 出典：都道府県地価調査

●事業所数

○中心市街地の事業所数の減少

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

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

表 1-11 事業所数の推移 出典：事務所・企業統計調査

●住居の居住状況

○中心市街地の住居の居住状況の推移

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

中心市街地(長等、逢坂、中央) (単位:世帯)

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

表 1-12 住居の居住状況の推移 出典：大津市統計年鑑

⑤交通に関する現状分析

●駐車場など交通インフラの現状

○バス運行、鉄道、公共駐車場の充実

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

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

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

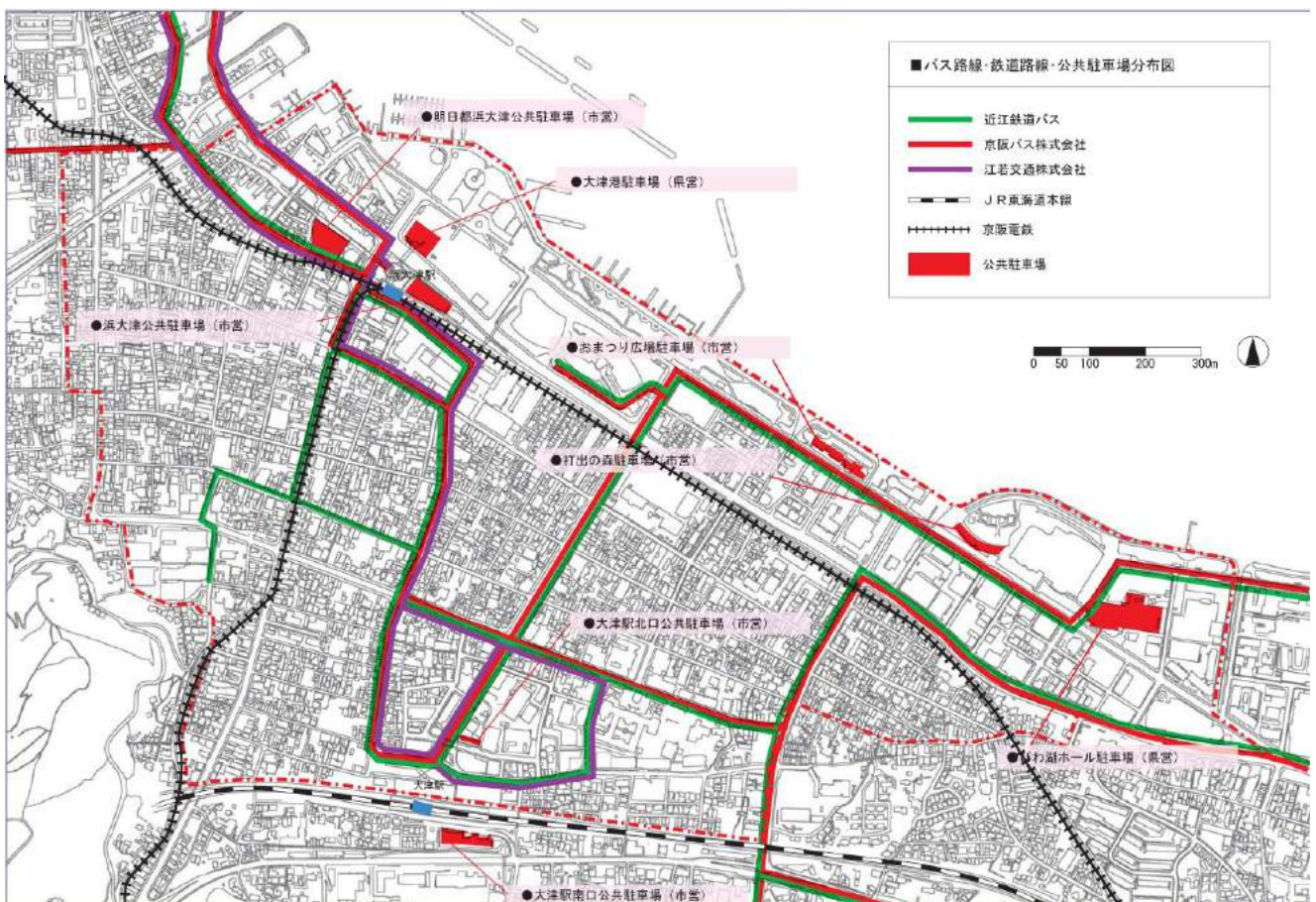


図 1-20 バス路線・鉄道路線・公共駐車場分布図

● 鉄道の利用者数

○ 公共交通機関の利用者数の推移

● JR 大津駅の乗車人数の推移

中心市街地内に位置する JR 大津駅の利用者数は、緩やかに減少傾向にある。

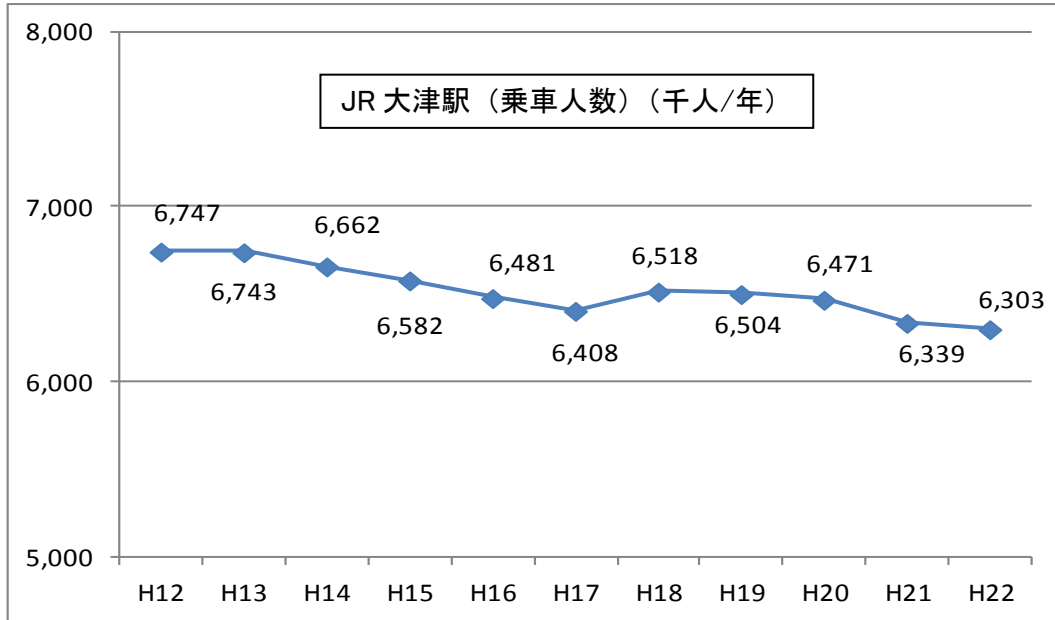


図 1-21 中心市街地内 JR 大津駅の乗車人数の推移 出典：大津市統計年鑑

● 京阪電車浜大津駅の乗降人数の推移

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

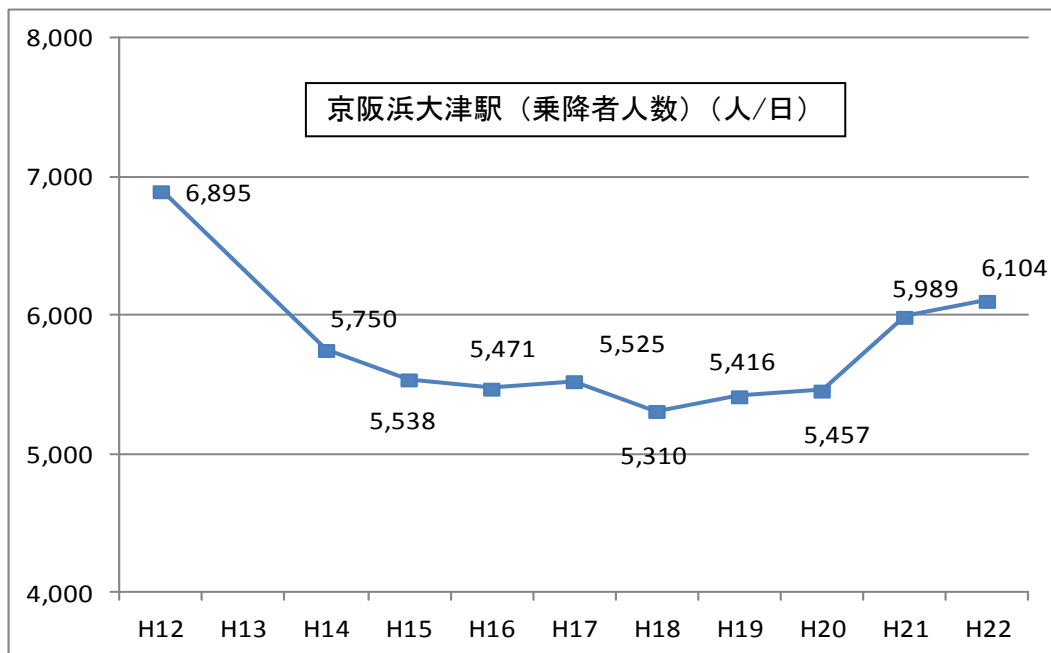


図 1-22 中心市街地内京阪浜大津駅の乗降人数の推移 出典：大津市統計年鑑

●公共駐車場（市営）の利用台数

○近年に整備が完了した拠点施設周辺の利用台数は増加している。

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

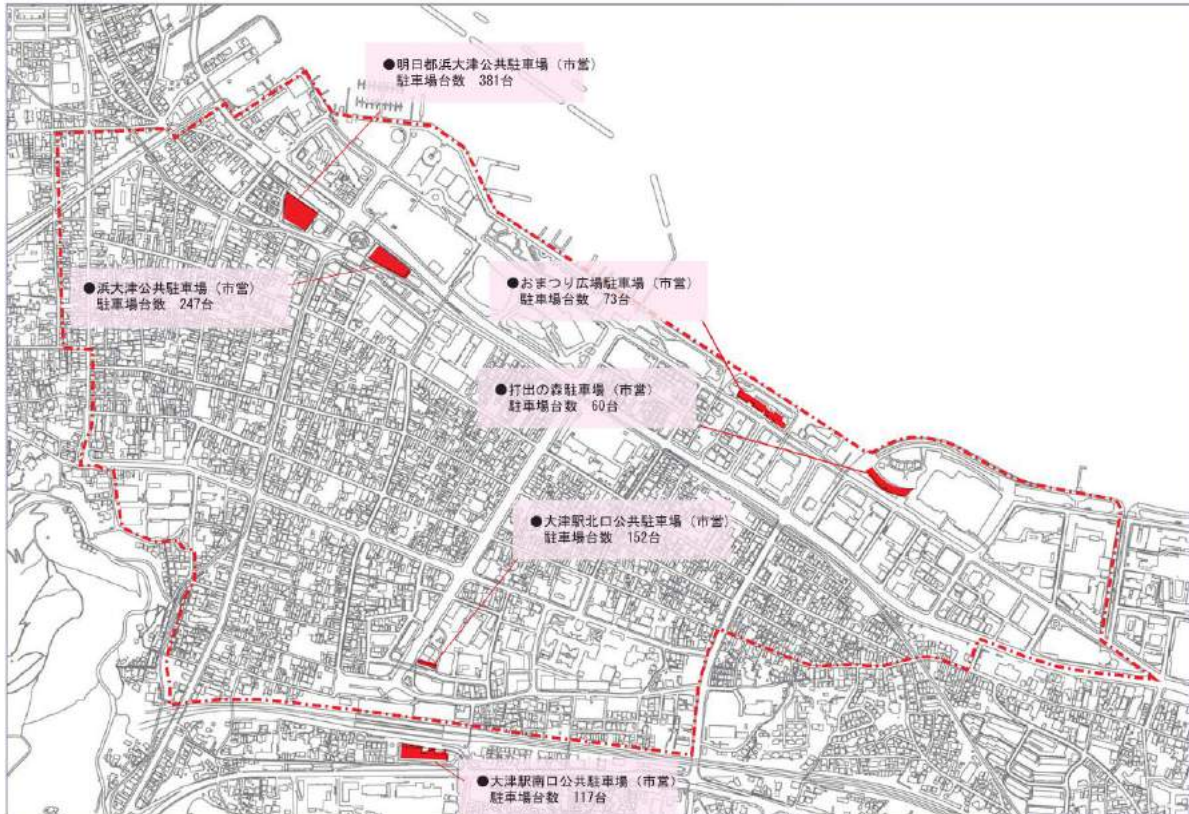


図 1-23 中心市街地内駐車場位置図

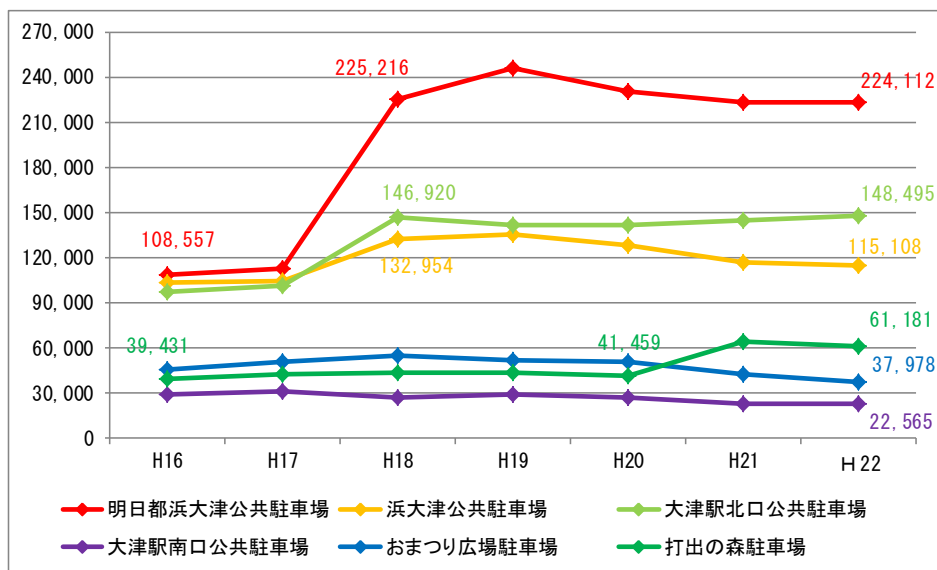


図 1-24 中心市街地内駐車場利用台数 出典：大津市統計年鑑