

## 2. 中心市街地の位置及び区域

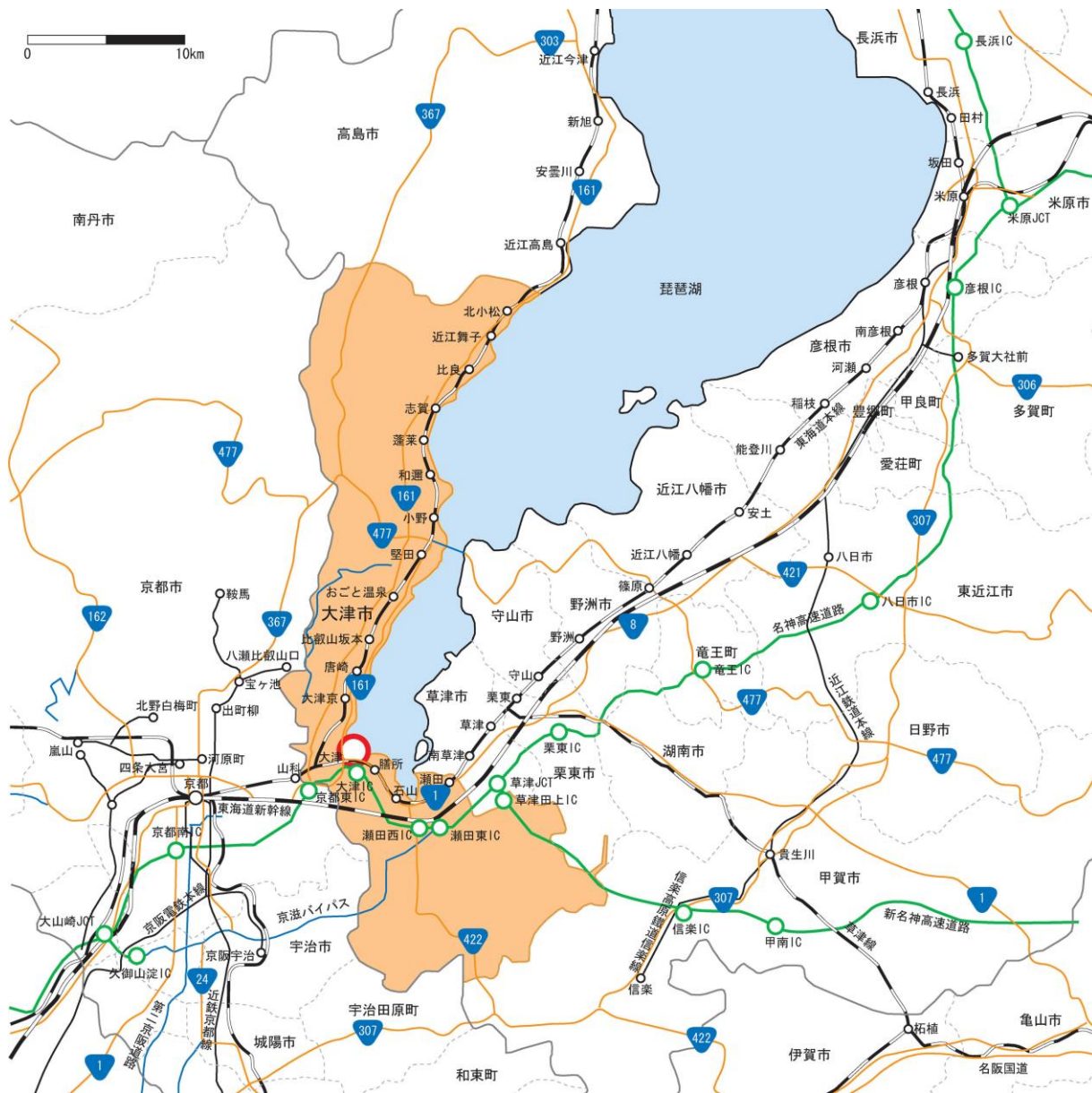
### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

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

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

#### (位置図)



## [2] 区域

### 区域設定の考え方

#### ○琵琶湖とＪＲ東海道本線に挟まれた区域

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

#### ○商店街を中心とした小売商業店の集積する区域

既存の商店街を中心とした小売業者が集積するエリアによって区域設定を行った。

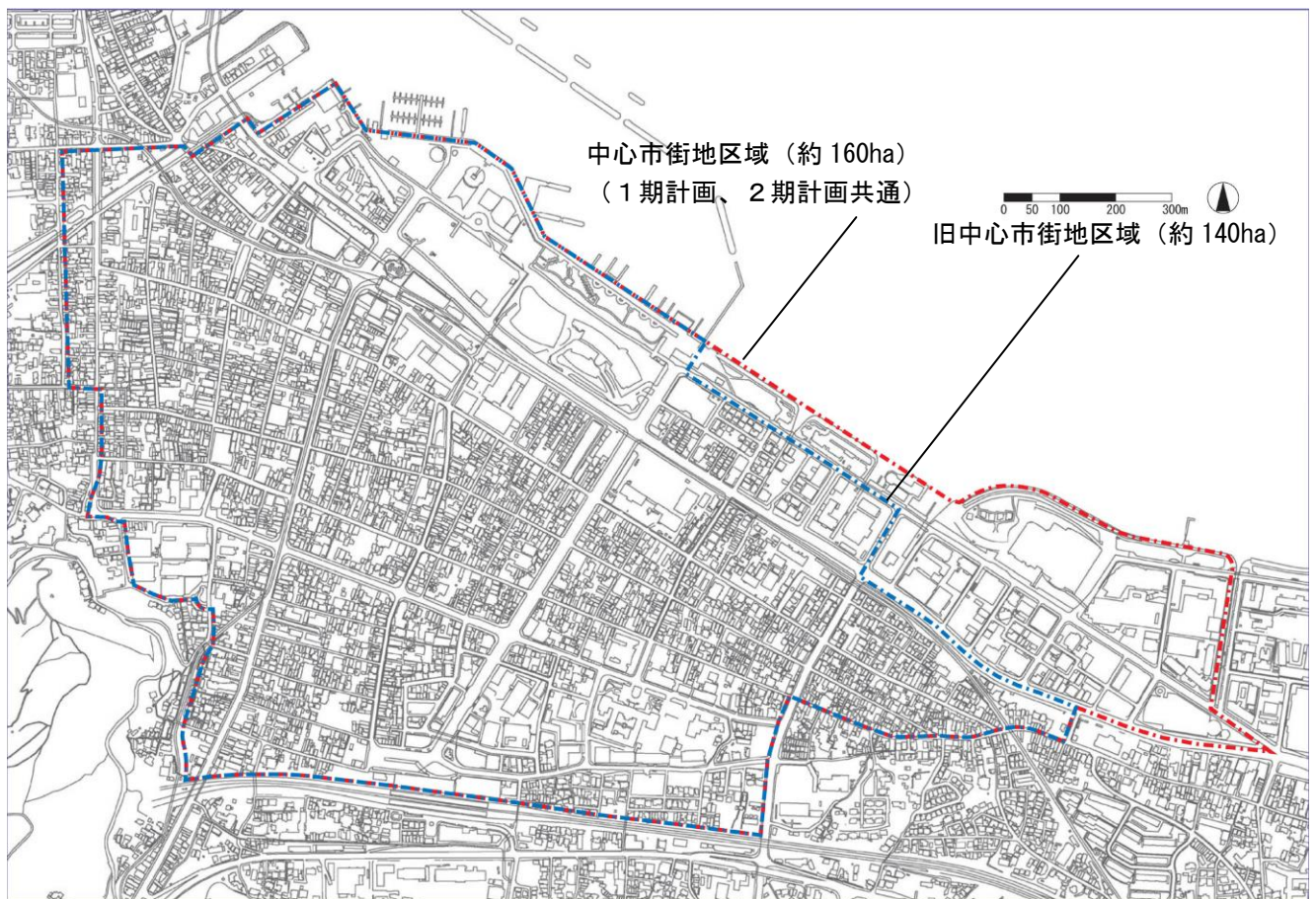
#### ○大津市の特徴である琵琶湖岸を生かした区域

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

#### ○ＪＲ大津駅を核として広がるコンパクトな区域

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

### (区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p><b>第1号要件</b></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><b>○限定された区域に都市機能が集積</b></p> <p>中心市街地の面積は概ね 160ha (1.6km<sup>2</sup>) であり、全市面積 464.10km<sup>2</sup> の約 0.3%にあたる。この限定された区域に多様な都市機能が集積し、大津市において社会的・経済的に中心の役割を果たしている。</p> <p><b>○「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の形成</b></p> <p>現在の中心市街地は、古くより琵琶湖の水運と東海道、北国海道（西近江路）が交差する交通の要衝であったことから、中世・江戸時代より京都・大阪方面に米・海産物等の北国からの物資が集積する港町や、それらを取り次ぐ問屋町、東海道の宿場町として栄え、そのにぎわいぶりが「大津百町」と称された。現在でも「大津百町」の往時を今に伝える資源が各所に分布している。</p> <p><b>○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</b></p> <p>まちなかには滋賀県庁、大津びわ湖合同庁舎（地方法務局、地方検察庁、税務署等）、裁判所といった官公庁施設が立地しているほか、旧大津公会堂、市立図書館、大津祭曳山展示館、まちなか交流館といった教育・文化・コミュニケーション施設も集積している。また、長等には大津赤十字病院が立地し、市内外広域における地域医療の拠点となっている他、個人経営の医療機関が多く立地する。</p> <p>さらに湖岸部では、市民会館、びわ湖ホールといった大津市・滋賀県の主要な文化施設等があり、なぎさ公園とともに文化・レクリエーションゾーンを形成している。</p>

### ○経済の中心機能として銀行・金融機関などの業務施設が集積

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

### ○商店街を中心とした小売商業店の集積

大津市では、古くから街道沿いや湖岸の交易の中心地として発展してきたことから、商店が軒を連ね、それらを基盤とした小売商店街が長等・京町・中央地区付近に分布、大津市全体の卸売・小売業、飲食店の約 22.0%が集積している。

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

表 2-1 商店街の事業所数、従業員数（詳細は、P.13 参照）



## 第2号要件

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

### ○中心市街地の顕著な少子高齢化の進展

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

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

表2-2 人口、人口割合の推移(詳細は、P.11、12参照)

### ○事業所数の減少、住宅数の増加

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

	平成13年	平成18年
事業所数	2,618	2,408

表2-3 事業所数の推移(詳細はP.22参照)

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

表2-4 住居の居住状況の推移(詳細はP.22参照)

### ○公共交通機関の乗降客数の減少

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

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

表2-5 公共交通機関利用者数の推移(詳細は、P.24参照)

### ○歩行者によるにぎわいの衰退

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

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

表 2-6 歩行者数の推移（詳細は、P. 19、51 参照）

### ○小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加

近年、中心市街地を商圈に含む大規模小売店舗の立地が進んでおり、その影響を受けて商店街の店舗数や販売額等が落ち込んでいる。また、商店街における空き店舗調査でも 6.6%~26.7%程度の空き店舗率となるなど、商業機能が低下していることから、経済活力の維持に支障が生じるおそれがある。

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

表 2-7 商店街店舗数等（詳細は、P. 14, 15 参照）

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

表 2-8 商店街空き店舗率（詳細は、P. 16 参照）

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