

第 2 回 大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会

資 料

目 次

1 . 大津市中心市街地活性化基本計画策定の背景と目的	1
1 1 . 大津市中心市街地の現状と課題	
1 2 . 旧中心市街地活性化基本計画の内容と評価	
1 3 . 大津市総合計画基本構想・国土利用計画における 中心市街地の位置づけ	
2 . 計画策定の前提	7
2 1 . まちづくり三法・中心市街地活性化法改正への対応	
2 2 . 国による計画認定基準への適合	
2 3 . 基本計画策定の区域と目標年次	
3 . 基本計画策定の概要	14
3 1 . 計画の目標	
3 2 . 基本計画策定の方法	
3 3 . 事業推進にむけての課題	

平成 19 年 1 月 26 日

1. 大津市中心市街地活性化基本計画策定の背景と目的

1. 1. 大津市中心市街地の現状と課題

大津市の中心市街地は近世から港町、城下町、宿場町としての蓄積をもとに湖南地域の拠点地域として発展し、現在でも滋賀県の県庁所在地として政治・経済の中心地の役割を果たしているが、市域が湖岸を囲んで南北に細長い形状である地形的制約に加えて、市内に複数の都市核が分立していること、近年の車社会の進展と郊外部における大規模小売店舗の出店等により、中心市街地における商業・居住環境の衰退が顕著となりつつある。

こうした中心市街地の衰退に歯止めをかけるべく、市は平成 10 年の旧中心市街地活性化法に基づき、平成 11 年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、明日都浜大津のオープンや町家の再生・活用など注目すべき取り組みも生まれたものの、未だ人口やにぎわいは回復せず、中心市街地の活性化には至っていない。

一方、国では、このような旧中心市街地活性化法による反省を踏まえ、平成 18 年、まちづくり三法の抜本的な改正を行い、都市計画法の改正による拡散型の都市構造からコンパクトシティへの転換を目指すと共に、中心市街地活性化基本計画を国の認定制度とし、「選択と集中」による深堀り支援を行うこととした。こうした背景を踏まえて、市では平成 18 年 8 月に大津市都市再生本部を設置し、基本計画策定に向けた体制を整え、中心市街地活性化に向けた本格的な取り組みをスタートさせた。

大津市中心市街地の主な取り組みの経緯

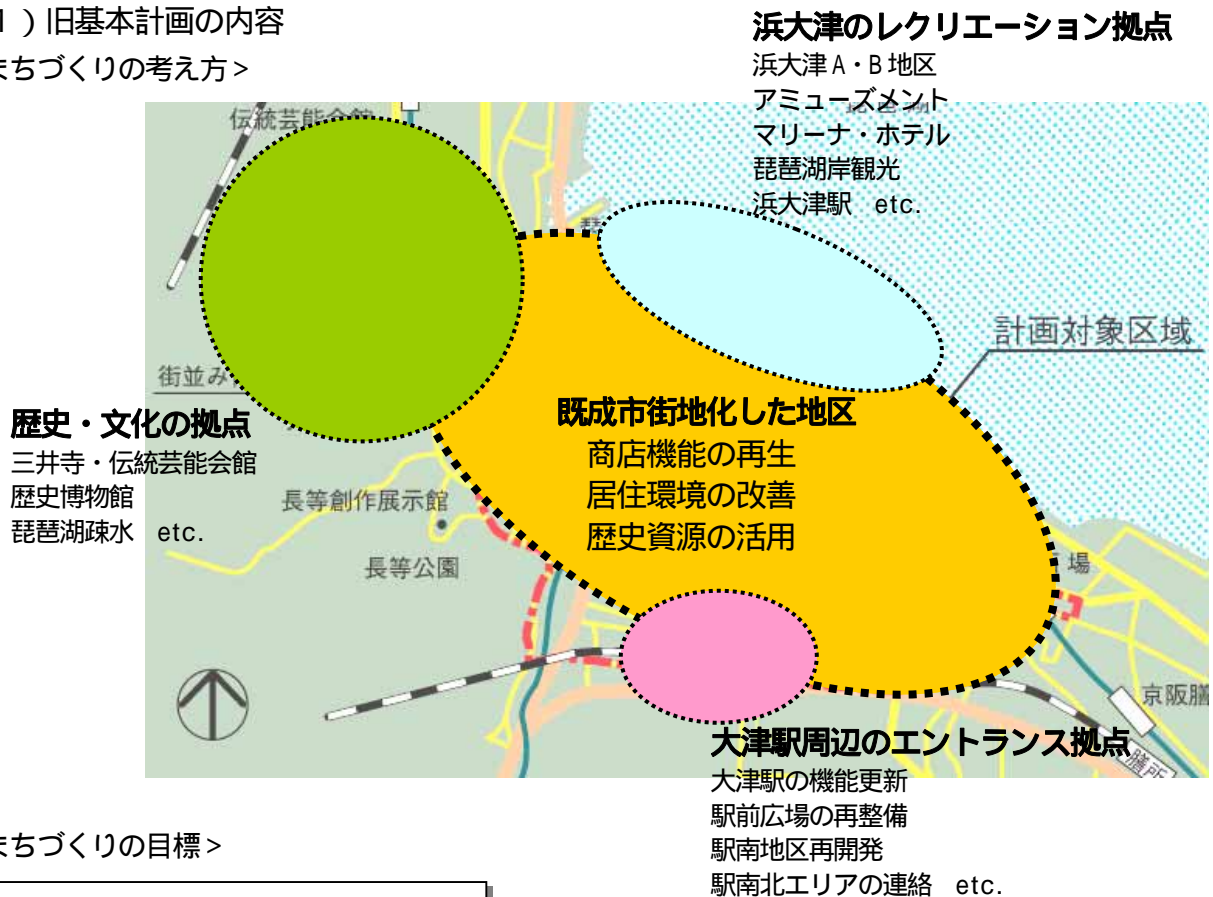
1998 年（平成 10 年）	なぎさ公園完成 明日都浜大津・スカイプラザ浜大津オープン 浜大津アーカス、琵琶湖ホテルオープン（柳崎から現在地へ）
1999 年（平成 11 年）	大津市中心市街地活性化基本計画の策定（中心市街地区域：120ha）
2003 年（平成 15 年）	浜大津 OPA 閉店 中心市街地区域の拡大（140ha） 大津市中心市街地活性化本部を設置 大型空き店舗対策の実施
2004 年（平成 16 年）	町家調査（都市再生モデル調査）の実施
2005 年（平成 17 年）	明日都浜大津開設準備・調整及び改修工事の実施
2006 年（平成 18 年）	明日都浜大津グランドオープン 大津市都市再生本部を設置

1 2 . 旧中心市街地活性化基本計画の内容と評価

平成 11 年に策定された大津市中心市街地活性化基本計画(旧中心市街地活性化計画)の概要は以下のとおりである。

(1) 旧基本計画の内容

<まちづくりの考え方>



<まちづくりの目標>

商業機能の再生

商店街エリアでは、生活者対応、観光客対応両面での改善が求められており、湖岸部との連携を図りながら、人々を引き付ける魅力的で吸引力の高い仕掛けづくりを行う。

居住環境の改善

都心部の空洞化が進むなか、人口の回復と市街地の賑わいを取り戻すため、人々の生活を守りながら、総合的な居住環境の改善を目指す。

歴史・文化資源の活用

大津市特有の市街地形態やまちなみを保全するとともに、居住者や来訪者のコミュニティ空間としての活用を図る。

商店街を中心とした賑わい機能の再生を図るとともに、大津祭などの伝統的要素を継承し、まちなか観光の対象となる空間を形成する。

(2) 旧基本計画の評価

大津市では、旧基本計画に基づき「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つのまちづくりの目標を設定し、その実現のため、市街地の整備改善のための事業(計48)および商業の活性化のための事業(計20)を計画している。

市街地の整備改善事業

都市計画道路整備や公共空間のバリアフリー化の他、浜大津を中心とした基盤整備が進行中である。また、商業施設の核として明日都浜大津の市街地再開発事業が完了したものの、住宅市街地の更新は遅れている。

その他の事業については、公共駐車場を起点としたパークアンドライド事業の実施など、公共交通の改善で一定の取り組みがなされており、中心市街地の利便性を高める交通政策に一定の進展が見られる。

商業等の活性化事業

空き店舗対策としてのチャレンジショップ事業の他、中心市街地内に多く残る町家を活用した街並み博物館にぎわい事業や、町家再生の取り組みなどが見られ、徐々に成果を出しつつあるが、中心市街地全体の活性化には今後も継続的な取り組みが必要である。しかし、その一方で、商店街によっても活性化へ取り組み意識の差が生じていること等から商店街のにぎわいの低下に歯止めがかかっておらず、活性化に向けた体制づくりが課題となっている。

また、この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の設立が明記されており、その後、市、商工会議所、地元事業者による検討がなされたが、人材の不足や商店街・事業者、商工会議所・商工会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。

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が徐々に整いつつある。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。

1 3 . 大津市総合計画基本構想・国土利用計画における中心市街地の位置づけ

(1) 大津市総合計画基本構想(平成18年12月)

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。

以下に都市構造と土地利用の考え方を示す。

<都市構造(抜粋)>

本市は南北に細長く、琵琶湖と比良、比叡などの山並みに挟まれて帯状に市街地が形成され、また、数次の合併によって特色のある地域が連なっています。

このように、湖と山々に縁どられ、育まれてきた市域の一体性を大切にすると共に、それぞれの地域が個性を発揮し、お互いを尊重しつつ、活力ある地域として今後とも発展し続けることを目指して、新たな都市構造を構築します。

都市構造の基本方向

- ・水と緑にあふれた自然環境の魅力の向上
- ・歴史資源や特性を生かした地域の個性化
- ・活力ある交流の舞台となる中心市街地づくり
- ・暮らしやすいコンパクトな生活圏づくり

都市構造の特色

市域に、異なる機能や資源を有する7つの「都市核」、「地域核」及び「個性あるゾーン」を位置づけ、それぞれの個性化を促進して地域の魅力を高めると共に、核相互の交流や連携を強化することにより、活力あふれるコンパクトな都市構造を実現するものです。

- ・「都市核」は、主要な鉄道駅を含み、一定のまとまりと様々な交流機能を持つ拠点的な地域であり、広域的な都市機能を高めると共に、市民生活や産業活動の舞台として一層の充実を図ります。
- ・「地域核」は、日常生活拠点としての役割と、地域特有の個性的な機能を併せ持つ地域であり、地域資源を生かした機能の充実を図ります。
- ・「個性あるゾーン」は、琵琶湖や美しい山並みなど特に重要な自然環境の保全と活用を図るゾーン、研究・教育・文化機能や新産業創出機能などの集積を図るゾーンなどであり、各ゾーンの保全、整備、活用を図ります。

<土地利用の基本方針(抜粋)>

豊かな自然や歴史と市街地形成の調和を目指し、市域を四つの類型に区分して、総合的な土地利用を図るための基本方針を定めています。

都市的地域

市街地の形成過程に応じて次の四つの類型に細分化します。

- ・「既成市街地」においては、生活利便性や居住環境の水準を高め、土地利用の安定化を図り、成熟化に対応した多世代居住を促進します。
- ・「再生市街地」においては、都市の中枢機能と町家などの歴史的環境を調和させ、都市機能が集約されたコンパクトな生活圏としての再生を図り、中心市街地の活性化に努めます。
- ・「進行市街地」や「新市街地」においては、適正な開発誘導により都市基盤を整備しながら、農地や森林などの身近な自然をできる限り保全します。

(2) 大津市国土利用計画

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。

土地利用に関する基本構想 <都市構造(抜粋)>

【都市核】

主要な鉄道駅を含み、一定のまとまりと様々な交流機能を持つ拠点的な地域を「都市核」と呼び、広域的な都市機能を高めるとともに、市民生活や産業活動の舞台として一層の充実を図ります。

さらに、大津・浜大津、膳所、西大津の3つの都市核が連なる地域を「中心都市核」と位置付け、中核的な都市機能を充実し、相互の連携を強化します。



土地利用に関する基本構想 <土地利用の基本方針(抜粋)>

【都市的地域の方針】

(都市核・地域核などによるコンパクトな都市構造の確立)

- ・本市の地域ごとの個性と魅力を高めるため、総合計画基本構想に示された7つの都市核と7つの地域核について、地域特性に応じて機能の充実を図るとともに、核と周辺地域及び核相互の連携を強化し、七色に彩られた「水辺連鎖ネットワーク型」の都市構造の確立を図ります。
- ・まちづくり三法の改正を踏まえ、郊外の大規模集客施設の立地を制限し、地域商業と共存を図りつつ、諸機能の都市核などへの集約を図ります。

【再生市街地の方針】

(中心市街地などの活性化)

- ・中心市街地については、都市の中核機能をより一層高めると共に、町家など、大津らしい歴史的環境とも調和した市街地として再生を図ります。
 - ・機能回復を図るべき市街地においては、都市機能を集約した生活の場としての再生や活性化を進めます。
 - ・高度利用を図るべき市街地においても、周辺環境との調和に留意した開発誘導を行います。
- (密集した市街地の防災安全性の向上)
- ・密集した市街地において、市街地環境や建築物の耐震性や防火性などの防災安全性の向上を図ります。

規模の目標等を達成するために必要な措置の概要（抜粋）

【都市的地域についての施策】

（協働による個性ある都市核・地域核づくりの推進）

- ・都市核、地域核ごとの個性化や機能の充実に向け、よりきめ細かな整備方向を具体化するとともに、市民、事業者、行政の三者の協働による主体的なまちづくり活動を推進します。

（中枢管理機能の集積）

- ・コンパクトでにぎわいのあるまちづくりを進めるため、中枢管理機能の集積を図ります。

（大規模集客施設の中心市街地への立地の促進）

- ・まちづくり三法の改正を踏まえ、大規模集客施設の中心市街地への集約を促し、準工業地域における大規模集客施設の立地規制を行います。

【再生市街地の方針】

（中心市街地活性化基本計画の再構築）

- ・中心市街地の活性化に向け、特に緊急性の高い重点的な施策として、まちづくり三法の改正にともなう「中心市街地活性化基本計画」を新たに定め、一層の推進を図ります。

2. 計画策定の前提

2.1. まちづくり三法・中心市街地活性化法改正への対応

(1) 法改正の背景とねらい

国では平成10年に、大規模小売店舗立地法（大店立地法）都市計画法、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（中心市街地活性化法）を、「まちづくり三法」として制定し、大型店の規制緩和と中心市街地活性化を図る施策が進められてきた。

しかし、全国700ヶ所近くで中心市街地活性化基本計画が策定され、400ヶ所以上でTMO（タウンマネジメント機関）が認定されたが、全国的に十分その成果が見られない結果となっている。

そこで、2年ほどかけて制度見直しの検討が国の各機関で行なわれ、平成18年5月にまちづくり三法が抜本的に改正された。この改正では、大規模集客施設の郊外規制を都市計画で全国一斉に行なうとともに、中心市街地の活性化については、中心市街地活性化基本計画を国の認定制度とし、「選択と集中」により、国による深掘り支援が行われることとなった。

このような新しい法の背景、趣旨を十分踏まえつつ、大津市の実情に即した新しい基本計画策定のプロセスを重視した取り組みが求められる。

法改正に対応させる計画策定のながれ

1. 活性化に係る関係者による改正「まちづくり三法」の情報共有、「基本計画」の策定の準備

2. 「中心市街地活性化基本計画策定委員会」の開催および法に基づく、「中心市街地活性化協議会」、まちづくり会社等設立の準備

3. 「基本計画策定委員会」「中心市街地活性化協議会」等における「基本計画」の検討（中間段階で、民間事業者の事業計画掘起し、関係者の意見調整、および市民参加の場づくり）

4. 市としての基本計画の確立、国による「基本計画」の認定申請

5. 認定後、国の支援策・補助金の活用

(2) 中心市街地活性化法の改正（中心市街地の活性化に関する法律）の概要

中心市街地活性化法については、平成10年に制定された旧法が平成18年5月に改正、公布され、平成18年8月に施行、すでに新法にもとづいて施策展開される段階となっている。

この改正では、旧法を抜本的に見直し、法律名称も変更された。その概要は以下の通り。

基本理念の創設

- ・ 中心市街地活性化は、地域における社会的、経済的、文化的活動の拠点となる魅力ある市街地形成を図ること
- ・ 行政、住民、事業者が密接に連携して、地域が主体的に取り組むこと
- ・ 国が集中的、効果的に支援を行なうこと

責務規定の創設

国、地方公共団体、事業者の中心市街地活性化のために、それぞれが果たすべき責務について規定。

国による認定制度の創設

市町村が作成する基本計画について、国による認定制度を創設し、多様な都市機能の増進と、商業等の活性化に意欲的に取り組む市町村を、「選択と集中」により重点的支援する仕組みに改正する。認定を受けた基本計画に基づいて行なわれる事業について、選択と集中により深掘りの支援措置を講じる。

「中心市街地活性化協議会」の創設

中心市街地の活性化に幅広い関係者が参画するため、中心市街地整備推進機構、商工会または商工会議所などは、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協議する、「中心市街地活性化協議会」を、中心市街地ごとに共同で組織する。市町村は、基本計画の作成にあたり、協議会の意見を聞くものとする。また、認定基本計画に記載された事業を実施する民間事業者が、協議会の協議を経たうえで、主務大臣の事業計画の認定を受けた場合に、支援措置を講じる。

(3) 補助事業の見直し

国の補助事業は、「まちづくり三法」施行7年を経て、その成果がきわめて不十分であるとの認識から、法改正に先立って経済産業省、国土交通省の両者により、補助制度の大幅見直しが18年度より行われている。

大津市においても、新しい補助制度を効果的に活用することを考慮した基本計画が望まれる。

経済産業省

各地域に適用されてきたこれまでの多様な具体事業に適用できるメニューは、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業（17年度創設）に一本化。

ハード事業では事業費3000万～10億円（民間事業者等の場合は下限2,000万円）のうち国が2/3（まちづくり会社、商工会議所、商店街振興組合等）、1/2（民間事業者）を直接補助。

ハード事業

（例）テナントミックス店舗、集客核施設の設置、駐車場、催事場、案内コーナー等の設置 など

ソフト事業

（例）リサイクル事業、共同ポイントカード事業、地域コミュニティとの連携事業（文化、教育、保育等）、駐車サービス管理システム、タウンマップ等作成事業、中心市街地活性化協議会事務局支援事業 など

国土交通省（中心市街地活性化基本計画に基づく事業関連）

- ・暮らし・にぎわい再生事業（18年度創設）により、都市機能のまちなか立地、空きビル再生への支援
- ・まちづくり交付金の拡充（交付限度額の市町村提案事業枠を1割から2割に拡大）
道路、公園等の公共施設整備と一体となって実施することで相乗効果が期待される事業。歴史資源の活用、イベントの実施、まちなみ整備、空き店舗活用、オープンカフェ、産業創出拠点整備、コミュニティバス等
- ・都市再生区画整理事業の拡充
中心市街地の活性化を図るため、教育文化施設、医療施設等の公益施設が立地する敷地上の既存建築物の移転補償費を、補助限度額の積算対象に追加する等の拡充を行なう。
- ・中心市街地共同住宅供給事業（18年度創設）
- ・都市再生機構に対するまちなか再生・まちなか居住推進型出資金制度（平成18年度創設）

(4) 中心市街地活性化基本計画の枠組み

国の認定基本計画とするためには、国より示された方針に基づき、少なくとも以下の項目を充足させることが求められる。

基本事項

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針（現状の把握と分析、旧計画の評価等を含む）
2. 中心市街地の位置及び区域
 - (1)位置設定の考え方
 - (2)区域設定の考え方
 - (3)中心市街地要件に適合していることの説明
3. 中心市街地活性化の目標（具体的な数値目標等）

事業計画

4. 市街地の整備改善のための事業（必要性及び具体事業内容）
5. 都市福利施設を整備する事業（必要性及び具体事業内容）
6. 街なか居住を推進する事業（必要性及び具体事業内容）
7. 商業の活性化のための事業（必要性及び具体事業内容）
8. 公共交通機関の利便性等に関する事業（必要性及び具体事業内容）

実現の体制

9. 活性化事業を総合的かつ一体的に推進するための事項
 - (1)市の推進体制の整備等
 - (2)中心市街地活性化協議会に関する事項
 - (3)基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

都市計画等との調整

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
 - (2)都市計画手法の活用
 - (3)都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等
 - (4)都市機能の集積のための事業等
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
 - (2)都市計画との調和等
 - (3)その他の事項

2 2 . 国による計画認定基準への適合

法施行と合わせて、国は認定基本計画とするための基準を下記の通り示している。即ちこの基準に合わない場合は認定されないこととなるので、大津市で策定する基本計画は、この要件を満たすことが必要となる。

(1) 基本方針に適合するものであること(第1号基準)

以下の目標に従って、地域の実情に応じて、重点化等を行って目標を設定することができる

- ・人口減少・少子高齢社会の到来に対応した、高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせる生活空間を実現すること
- ・地域住民、事業者等の社会的、経済的、文化的活動が活発に行われることにより、より活力のある地域経済社会を確立すること

目標を達成するまでの取組期間を計画期間として定めなければならない
(おおむね5年以内を目安に適切に設定)

目標の達成状況を的確に把握できるよう数値目標を設定しなければならない
居住人口、歩行者通行量、事業所数、従業員数、年間小売販売額、空き店舗数 など
(地域の判断により数値目標に使用する指標の項目を決めることができる)

基本計画の認定手続きを経る(中心市街地活性化協議会の意見を聴く)

中心市街地の要件を満たしていること

基本計画の主な記載事項に関して議論がなされ、必要な事業等は計画に盛り込まれていること

(2) 当該基本計画の実施が当該市町村における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(第2号基準)

目標を達成されるために必要な事業が記載されていること

基本計画の実施が、設定した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) 当該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(第3号基準)

目標を達成するために行う事業については、以下をもって判断する。

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

事業の実施スケジュールが明確であること

2 3. 基本計画策定の区域と目標年次

(1) 区域の設定

大津市の中心市街地は、近世から城下町、宿場町、港町などとして栄え、さらに近代都市としての発展をとげてきたが、近年は衰退傾向が続いているところである。しかし今も中心市街地には、JR大津駅、京阪浜大津駅をはじめ、図書館、商工会議所、銀行をはじめとする公共公益施設や、商店街、歴史的建築、観光施設群など、都市機能が密度高く集積しており、大津市の中心としての役割を果たす市街地である。また大津祭や町並みに代表される独自の歴史・文化が引き継がれている。しかし、一方で人口の高齢化・流出や商店街の衰退、道路・交通問題など様々な課題を抱えている。

コンパクトでにぎわいのあるまちづくりを目指す大津市にとって、歴史的に形成されてきた中心市街地に活力をとりもどし、都市機能が集積し、大津市域全体に及ぶ一体的な活性化のために吸引力があり、同時にまちづくりの課題の抜本的な解決を目指していくための区域設定が求められる。

また区域設定にあたっては、国の法律で以下の通りの要件を満たすことが規定されている。

中心市街地の要件

集積要件（法第二条第一号）

当該市街地に、相当数の小売業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積して、市町村の中心市街地活性化としての役割を果たしている市街地

支障要件（法第二条第二号）

現状、機能的な都市機能の確保、または経済活力の維持に支障を生じ、または生じる恐れのある市街地

発展要件（法第二条第三号）

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こと。

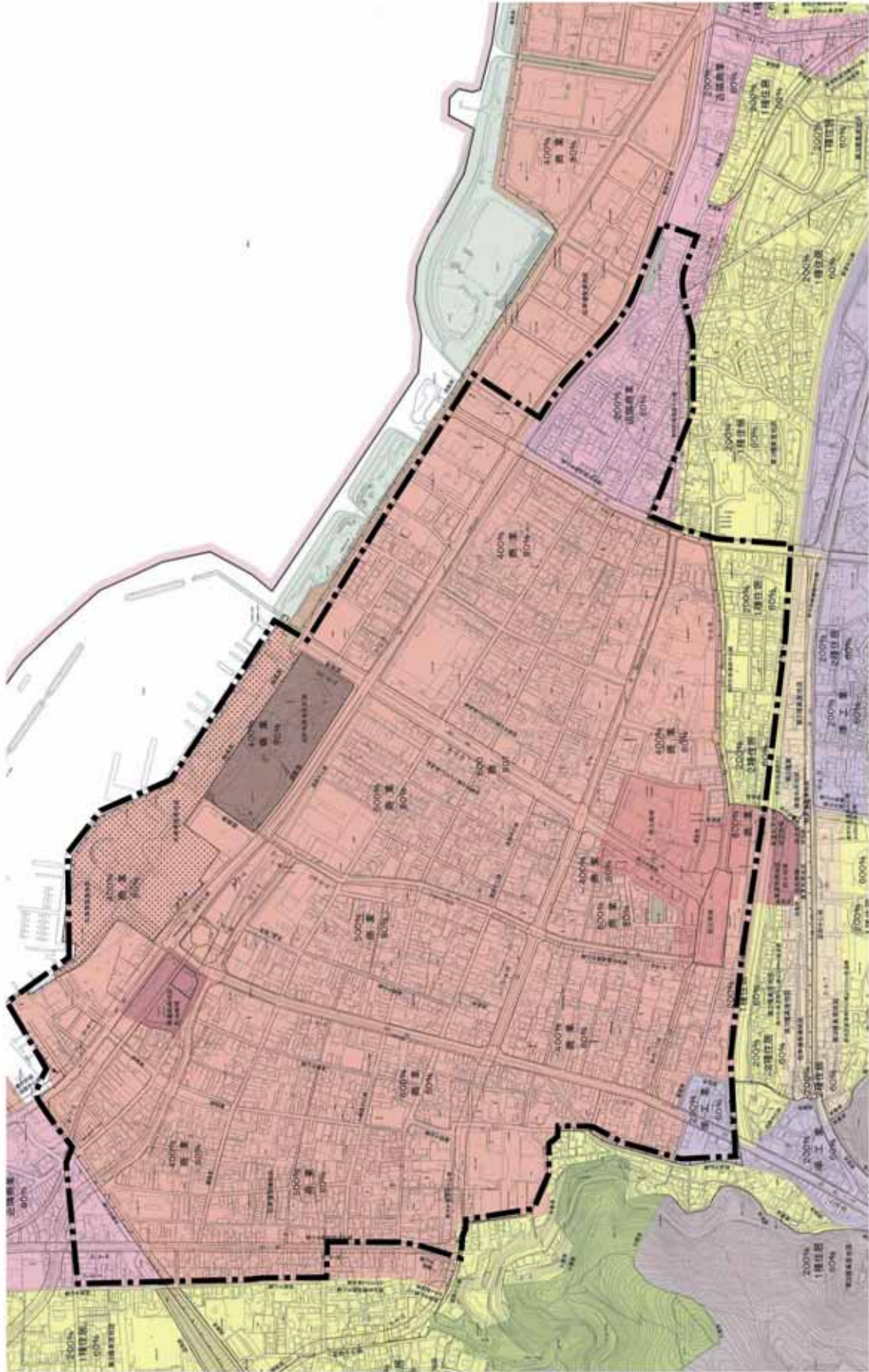
* 上記の中心市街地の要件については、法の条文を一部表現をわかりやすくするため変更して記載

以上の3つの中心市街地の要件を満たすとともに、まちづくりにおける施策の継続性という観点から、旧大津市中心市街地活性化基本計画で定めた区域を基本としつつ、今後検討した上で必要な修正を加えていくこととする。

(2) 目標年次の想定

国の基本方針（平成18年9月閣議決定）において、計画期間を定めること、及び計画期間は基本計画に記載された具体的な取り組みの効果が現れる時期などを考慮し、おおむね5年以内を目安に、適切に設定することと定められている。大津市としても中心市街地の活性化は、緊急の重点施策である。そこで5年で成果を出すことをめざして、目標年次を平成23年度とする。

旧大津市中心市街地活性化区域



1/10,000

3. 基本計画策定の概要

3.1. 計画の目標

第4次大津市国土利用計画の土地利用の基本方針のなかで「中心市街地などの活性化」について示されていることを踏まえて、大津市中心市街地の現状に照らし合わせ目標の整理をすると、計画の目標は、おおそ次のような内容と想定される。

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

今後計画の目標については、以上の項目を中心に検討をし、計画策定作業を進める中で、必要な修正を加えるものとする。

(第4次大津市国土利用計画土地利用基本方針より抜粋)(再掲)

「再生市街地」

定義

既成市街地のなかで、空洞化が進む一方、新たに高度利用が図られる可能性もあり、地域特有の歴史文化資源を生かす形で新たに土地利用が更新されている地域です。

方針

中心市街地などの活性化について

- (1) 中心市街地については、都市の中核機能をより一層高めると共に、町家など、大津らしい歴史的環境とも調和した市街地として再生を図ります。
- (2) 機能回復を図るべき市街地においては、都市機能を集約した生活の場としての再生や活性化を進めます。
- (3) 高度利用を図るべき市街地においても、周辺環境との調和に留意した開発誘導を行います。

密集した市街地の防災安全性の向上

- (1) 密集した市街地において、市街地環境や建築物の耐震性や防火性などの防災安全性の向上を図ります。

3 2 . 基本計画策定の方法

(1) 計画策定の基本的方針

計画策定にあたっては大津市における中心市街地活性化の必要性と意義について、及びまちづくり三法改正の内容について、関係者が十分に理解することに十分配慮しつつ、次の方針をもって取り組むこととする。

市民と行政が連携し、それぞれが行なう事業計画をもちより、民間、公共の事業が相乗作用を發揮しつつ、活性化の成果につながるようにする。

市は庁内に基本計画策定のための体制を整えると同時に多分野の意見を調整し、計画としてとりまとめ、提案するための基本計画策定委員会を設置する。

実行性のある計画とするため、事業主体となる多様な民間事業者等が参加する法定・中心市街地活性化協議会の設置を促す。

市民の理解と協力のもとに計画が実行されることをめざして、市民の参加を積極的に取り入れる。

基本計画策定の初期段階から骨子案の策定、素案の策定など、各段階の到達目標をもち、それぞれの段階で市民の意見を反映させる。

市及び商工会議所による計画の骨子をかためる段階を経て、中心市街地活性化協議会の設立など、法律上の要件を満たす手順を経て、認定基本計画となるようにつとめる。

(2) 計画策定の体制

庁内体制

大津市では庁内での検討を図るため、関係課長会議及び若手ワーキング会議を設置し、都市再生本部による基本計画のとりまとめにあたる。

基本計画策定委員会

大津市の基本計画策定にあたり、計画推進に関わる各分野及び専門分野が参画する「大津市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設置し、基本計画案を提言する。

中心市街地活性化協議会等

大津市商工会議所、及び将来設置する多様な民間事業者などの組織や団体、個人が参画する法定・大津市中心市街地活性化協議会の意見を尊重し、計画に反映させる。

市民参加

パブリックコメントやアンケート調査、各種集会を開くなどにより、基本計画に市民の意向やニーズを適確に捉え反映させる。

(3) 計画策定スケジュール

計画策定及び国の認定手続きについては、以下の通りの手順を進める予定とする。今後策定作業を行ない、関係者間の調整を通じて、スケジュールについては、必要な見直しをする。

基本計画策定について

基本計画策定に向けた基本方針の検討、パブリックコメントの実施	平成 19 年 1 月～ 2 月頃
基本計画骨子案の策定	平成 19 年 3 月頃
基本計画素案の策定	平成 19 年 6 月頃予定
基本計画の確立及び国への認定申請	平成 19 年 9 月頃予定

策定に係る主な動き

関係団体、市民が参加する勉強会、フォーラム等の開催	平成 19 年 3 月～ 6 月
中心市街地活性化協議会準備委員会の設置	平成 19 年 4 月頃予定
まちづくり会社または中心市街地整備推進機構の設立	平成 19 年 7 月頃予定
中心市街地活性化協議会の設立	平成 19 年 8 月頃予定

3 3 . 事業推進にむけての課題

まちづくり三法の新しい内容に即し、大津市の中心市街地活性化の実行性を伴う計画とするためには、今後検討すべき課題として以下の事項が挙げられる。

(1) 多様な民間事業者の参画

中心市街地活性化の事業計画の多くは、市民や民間事業者が実施主体となることから、基本計画に盛り込む内容を抽出するためには、計画プロセスにおいてその趣旨を広く市民に理解されるようにしたうえで、市民や民間事業者からの事業計画を掘り起こすことが不可欠となる。

(2) 法定・中心市街地活性化協議会の設置

中心市街地活性化事業を進めるにあたっては、新たに法律に基づく「中心市街地活性化協議会」の設立条件づけられている。そのため、法律に定められた構成員とともに、地域住民や事業者、まちづくり団体、事業関係者及び大津市が協力して、中心市街地活性化協議会の立ち上げに取り組むことが必要である。

(3) まちづくり会社または中心市街地整備推進機構の確立

中心市街地活性化協議会の必須構成員として、法律では主に商業の活性化を推進する商工会議所と、よりよいまちづくりを推進する母体となるまちづくり会社、または中心市街地整備推進機構の設立が義務づけられている。大津市ではまだその母体がないことから、早急にその確立が求められる。

(4) 都市計画上の対応

中心市街地における都市機能の集積を図るためには、都市計画手法を活用することにより、都市機能の適切な立地誘導や、そのための環境整備などを図ることが有効である。特に大津市のようなところでは、準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、大規模集客施設が立地した場合、中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられる。よって、特別用途地区などの活用により準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行なわれることが、国による基本計画の認定の条件となっている。大津市の総合計画、国土利用計画の方針とも連動させつつ、都市計画法による対応が必要となる。

なお、その手続きにはパブリックコメントにかけられることや、都市計画審議会に報告、公表されることも基本計画認定の条件とされている。