

○基本計画の名称：第2期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25年4月から平成30年3月まで（5年）

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、宇治田原町、甲賀市に接している。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。

JR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、国道161号、琵琶湖西縦貫道路、名神高速道路といった幹線道路のほか、JR琵琶湖線、JR湖西線などの交通網体系に恵まれている。



図 1-1 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、北国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、江戸時代、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、平成15年には市の人口が30万人を超える規模となった。

平成18年3月に旧志賀町との合併により市域及び人口が増加し、市としての規模や能力が充実していく中で、一層の地域行政サービスを推進していくため、平成21年4月に中核市へと移行した。

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設定により市域が拡張され、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	303.68km 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)	琵琶湖の境界設定による面積増	464.10km ²

表1-1 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 1-1 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、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。この地域は、戦時中の戦禍をまぬがれ、現在でも町家を始めとして「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 1-2 明治 26 年当時の大津

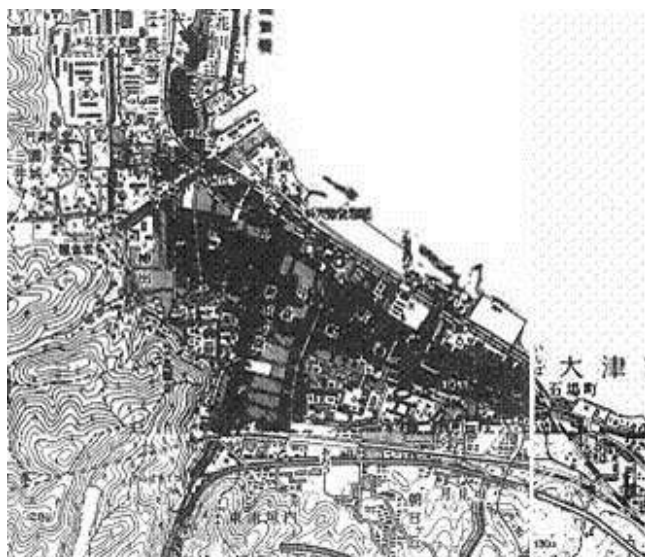


図 1-3 昭和 36 年当時の大津

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。

このことから、「大津百町」旧町名の一層の浸透とともに身近なものとして親しみをもってもらうため、旧町名看板の設置など旧町名を活用した取組みを進めている。

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	かみだいもんちょう	大門通	
	橋本町	はしもとちょう			下大門町	しもだいもんちょう		
	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		石川町組	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				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	松本二丁目	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		長等二～三丁目		
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	しもひがしはつちょう	御幸町・札の辻・京町一丁目
	玉屋町	たまやちょう	中央三丁目			下西八町	しもにしはつちょう	
	狛師町	りょうしまち	中央三～四丁目		上東八町	かみひがしはつちょう	春日町・札の辻・逢坂二丁目	
	伊勢屋町	いせやちょう			上西八町	かみにしはつちょう		
	材木町	さいもくちょう	中央四丁目		上百石町	かみひやくこくまち	京町一～三丁目	
	九軒町	きゅうけんまち			下百石町	しもひやくこくまち		
	和泉町	いずみちょう	中央四丁目・京町四丁目		四宮町	しのみやちょう	京町三丁目	
	高見町	たかみちょう	中央四丁目・松本二丁目		金塚町	かなづかちょう	御幸町・京町一丁目	
	了徳町	りょうとくまち	松本二丁目		布施屋町	ふせやちょう	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	葛原町	くずはらちょう	
		中京町	なかきょうまち		京町一丁目・中央一丁目	松屋町	まつやちょう	御幸町・春日町
井筒町		いづつちょう	中央一丁目		上博労町	かみばくろうまち	春日町	
八幡町		はちまんちょう	中央一～二丁目		下博労町	しもばくろうまち		
上小唐崎町		かみこがらさきちょう			寺町	てらまち	御幸町・春日町・末広町・京町一～二丁目	
下小唐崎町		しもこがらさきちょう	中央一～二丁目・京町二丁目	谷町組	下関寺町	しもせきでらちょう		
大工町		だいくまち	中央二丁目		中関寺町	なかせきでらちょう	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		清水町	しみずちょう		
葭原町		よしはらちょう	中央二～三丁目・京町二～三丁目		上関寺町	かみせきでらちょう		
蛭子(真)町		えびすちょう	中央二丁目		下片原町	しもかたはらまち	逢坂一丁目	
笹屋町		ささやちょう	中央二～三丁目		上片原町	かみかたはらまち		
鍛冶屋町		かじやちょう	中央三丁目・京町三丁目		上大谷町	かみおおたにちょう		
境川町		さかいがわちょう	中央三丁目・京町三～四丁目		中大谷町	なかおおたにちょう		
升屋町		ますやちょう	浜大津二丁目・長等三丁目		下大谷町	しもおおたにちょう		
升屋組	蔵橋町	くらはしちょう	浜大津二丁目		元一里町	もといちりちょう	大谷町	
	西山町	にしやまちょう			今一里町	いまいちりちょう		
	川口町	かわぐちちょう	浜大津二～四丁目		上火打町	かみひうちょう		
	東今風町	ひがしいまおろしちょう	浜大津三丁目・長等三丁目		下火打町	しもひうちょう		
	西今風町	にしいまおろしちょう			北追分町	きたおいわけちょう		
	水揚町	みずあげちょう	浜大津三丁目	南追分町	みなみおいわけちょう	追分町・横木町二丁目		
	今堀町	いまぼりちょう		髭茶屋町	ひげちゃやまち			
計			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 1-2 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、滋賀県無形民俗文化財であるとともに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り、本市有数の観光資源でもある。

大津祭では、10月第2日曜日に、13基の曳山が中心市街地内を巡行し、特徴の一つである「カラクリ」が25箇所披露される。また、前日には、各町内で曳山や懸装品が展示され、祭囃子が奏される宵宮が行われる。



写真 1-2 町家と大津祭の本祭、曳山巡行

平成16年に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「大津百町町家じょうほうかん」の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、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。そして、地域文化の伝承とまちづくりの担い手育成を目的に平成18年から「大津まちなか大学大津祭学部」を開講し、平成23年度までに約120名が卒業した。卒業生の多くが大津祭支援団体「長柄衆（ながえしゅう）」として、大津祭のボランティアをはじめ、まちづくり活動に積極的に関わっている。

なお、大津祭については、平成24年度から後世への継承を目的に大津祭の現状を記録するための調査が始まっている。

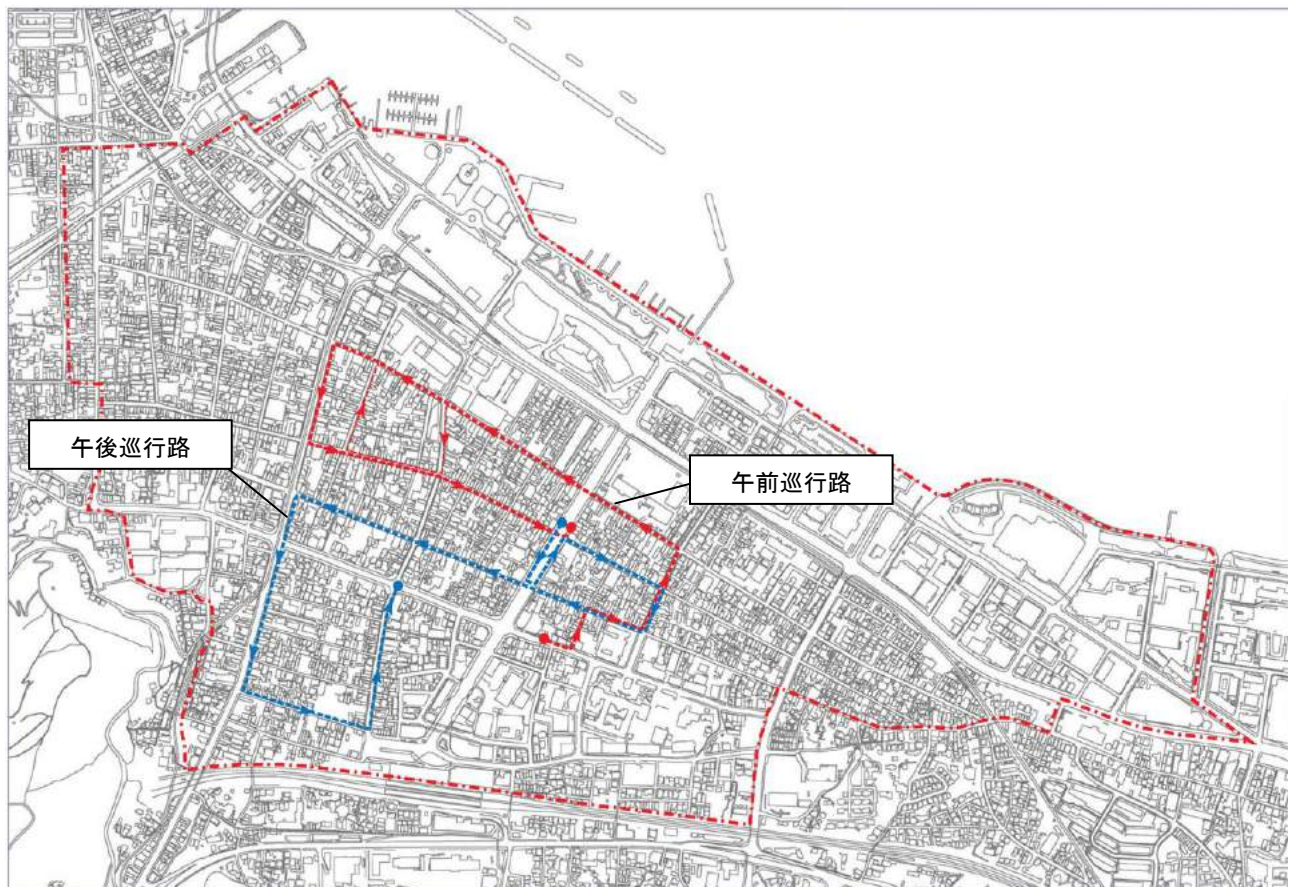


図 1-4 大津祭曳山巡行路

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の区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、大津百町区域は、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、現在でも下図1-5の範囲に約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高密度に残っていることは、全国的に見ても珍しいことである。

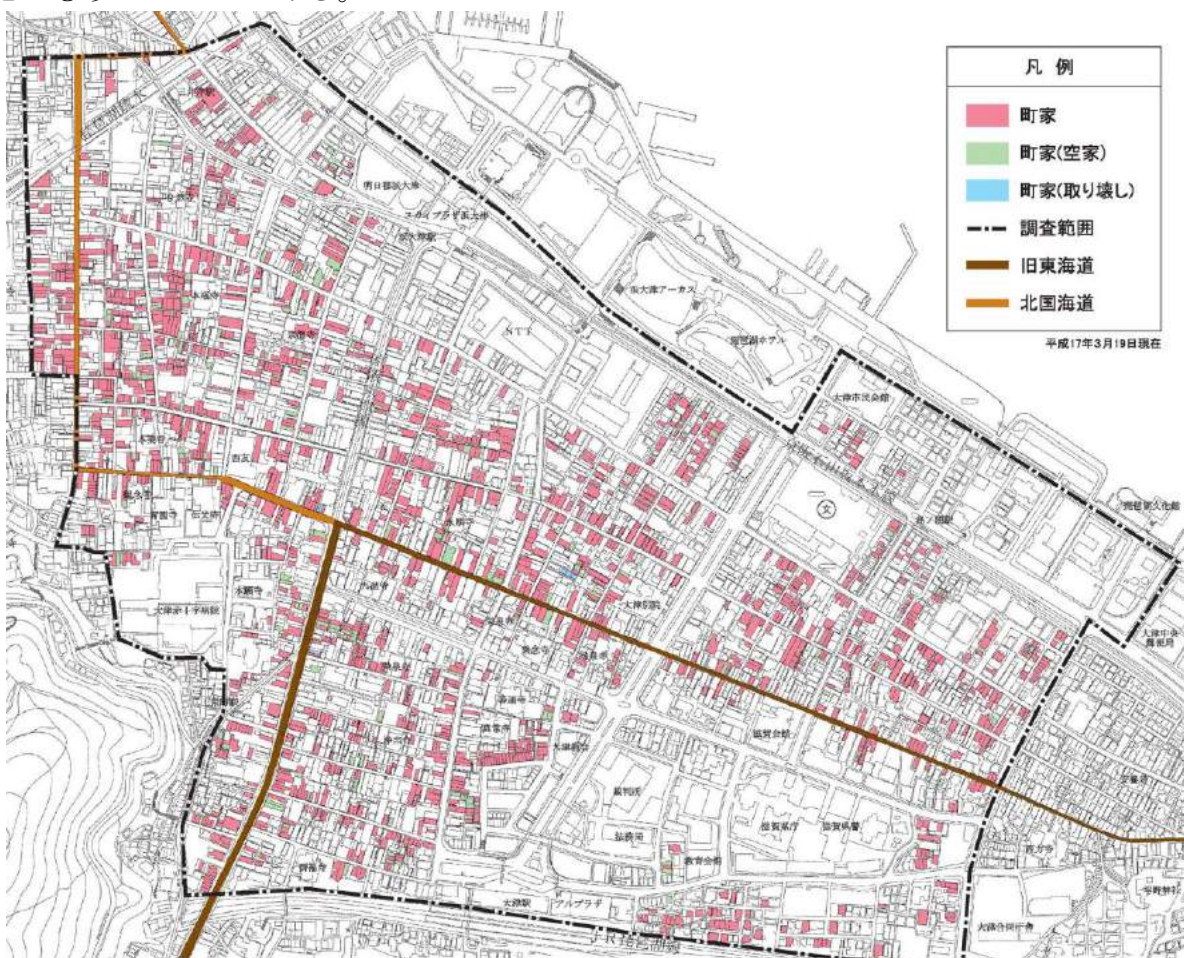


図1-5 大津百町内の町家の分布 出典：市調査

3) 都市機能

○大津市の中心都市として教育・文化施設、医療施設、商業施設、公共公益施設、公共交通機関等の都市機能が集積

中心市街地のまちなかには、滋賀県庁や県警察本部、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、びわ湖ホール、旧大津公会堂、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、健康保健センターや大津赤十字病院といった医療・保健施設も立地している。

公共交通としてはJR大津駅と京阪浜大津があり、京都・大阪方面、湖東方面への市外・広域への交通と坂本方面、石山方面と市内交通の利用に供される利便性の高い地域である。また、中心市街地には10の商店街が連なり、商業機能としての集積が見られる。

○行政機関等		○保険・医療施設等	
逢坂市民センター	京町三丁目1-3	総合保健センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2・3F)
中央市民センター	中央二丁目2-5	中すこやか相談所	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
滋賀県警察本部	打出浜1-10	中あんしん長寿相談所	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)
中消防署水上出張所	浜大津五丁目1	大津赤十字病院	長等一丁目1-35
滋賀県庁	京町四丁目1-1	○教育・文化・コミュニケーション施設等	
滋賀県パスポートセンター	におの浜一丁目1-20	男女共同参画センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
滋賀行政評価事務所	京町三丁目1-1(大津びわ湖合同庁舎)	市民活動センター	浜大津四丁目1-1(明日都1F)
大津地方法務局	京町三丁目1-1(大津びわ湖合同庁舎)	大津市国際親善協会	浜大津四丁目1-1(明日都2F)
大津地方検察庁	京町三丁目1-1(大津びわ湖合同庁舎)	市民会館	島の関14-1
大津税務署	京町三丁目1-1(大津びわ湖合同庁舎)	スカイプラザ浜大津	浜大津一丁目3-32
大津年金事務所	打出浜13-5	図書館	浜大津二丁目1-3
大津公共職業安定所	中央四丁目6-52	教育相談センター	浜大津二丁目1-35
滋賀労働局	御幸町6-6	まちなか交流館ゆうゆうかん	長等二丁目9-1
大津地方裁判所	京町三丁目1-2	大津祭曳山展示館	中央一丁目2-27
大津家庭裁判所	京町三丁目1-2	勤労福祉センター	打出浜1-6
○福祉施設等		勤労青少年ホーム	打出浜1-6
子育て総合支援センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津2・3F)	勤労者体育センター	打出浜1-6
中すこやかヘルパーステーション	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)	県立芸術劇場びわ湖ホール	打出浜15-1
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)	県立県民交流センター	におの浜一丁目1-20
社会福祉協議会	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津5F)	旧大津公会堂	浜大津一丁目4-1
消費生活センター	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津4F)	大津幼稚園(市立)	島の関1-50
浜大津保育園	浜大津四丁目1-1(明日都浜大津3F)	愛光幼稚園(民間)	末広町6-6
近松保育園(民間)	札の辻4-26	中央小学校(市立)	島の関1-60
		県立守山養護学校大津校舎	長等一丁目1-35
		びわ湖大津観光協会	春日町1-3
		大津駅観光案内所	春日町1-3

表 1-3 中心市街地の主な公共・公益施設一覧

出典：大津市くらしの便利帳

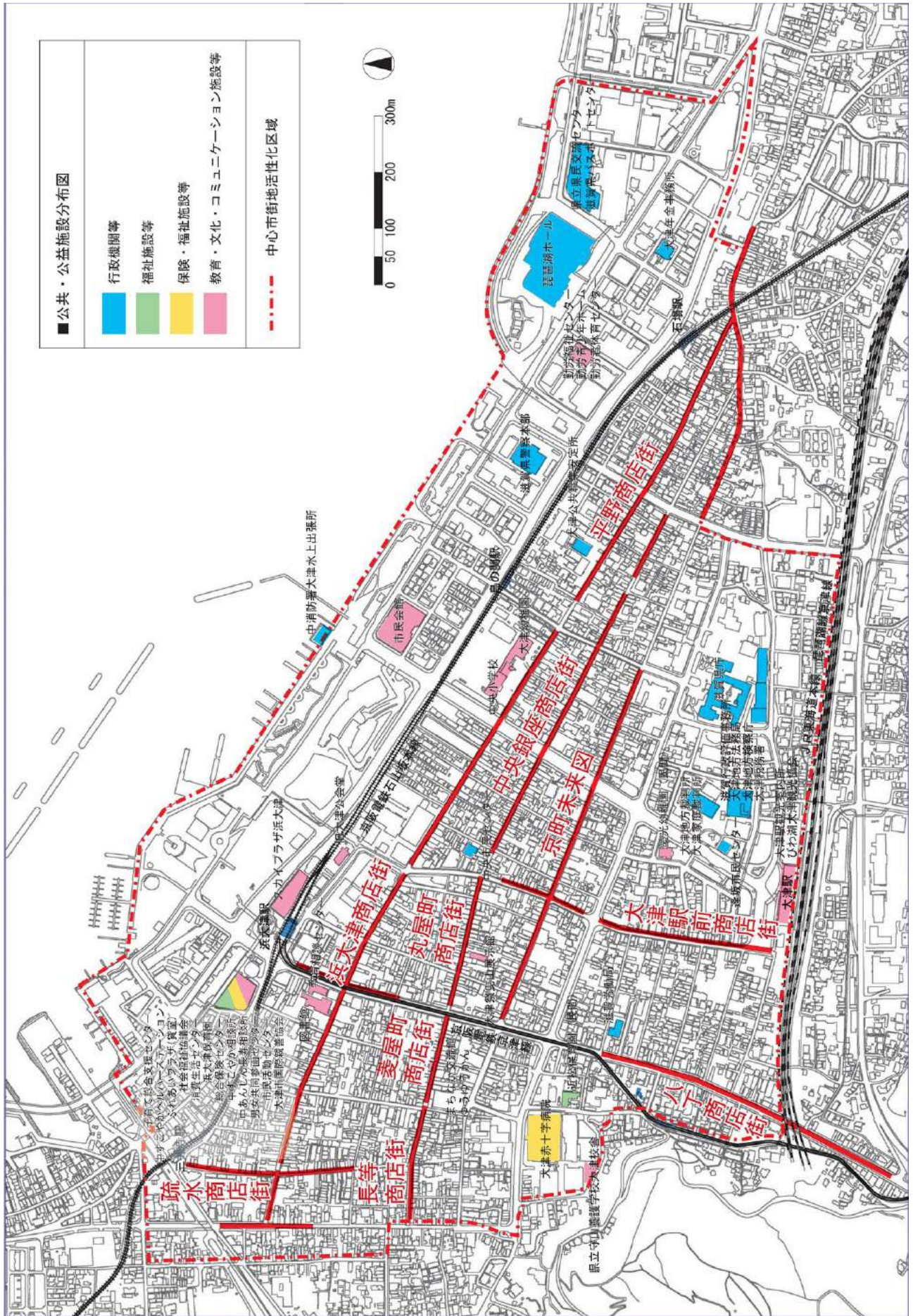


図 1-6 中心市街地の主な公共・公益施設分布図

出典：大津市くらしの便利帳記載施設を图示

(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（以下、旧基本計画）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まって、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。

その後、平成18年に中心市街地活性化法が改正され、大津市は平成20年7月に新たな中心市街地活性化基本計画（以下、1期計画）を策定し、活性化を推進してきた。その結果、湖岸エリアにおいては、琵琶湖を眺望できる公園にオープンカフェ「なぎさのテラス」を整備、また、地域の物産販売等を行う「湖（うみ）の駅」も整備され、琵琶湖の観光客入込数が増加した。さらに、まちなかについては、地域住民の保存活動を契機とした「旧大津公会堂」の改修や「町家の修景整備」、「登録有形文化財の登録支援事業」などの旧東海道のまちなみ保全の取り組みも行われ、景観の向上に寄与するとともに、地域住民のまちづくり意識がさらに高まり、まちづくり活動が活発化した。

一方、JR大津駅から湖岸への回遊性については、来訪者の誘導を促す取り組みが十分ではないことから、今後はまちの魅力を高め、回遊性を向上する事業を重点的に実施していくことが必要である。

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)	旧基本計画の策定 (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
平成20年 (2008年)	1期計画の策定 (中心市街地区域:160ha)
平成21年 (2009年)	なぎさのテラスオープン
平成22年 (2010年)	湖(うみ)の駅オープン 旧大津公会堂オープン

表1-4 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が進んだことなどにより、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。

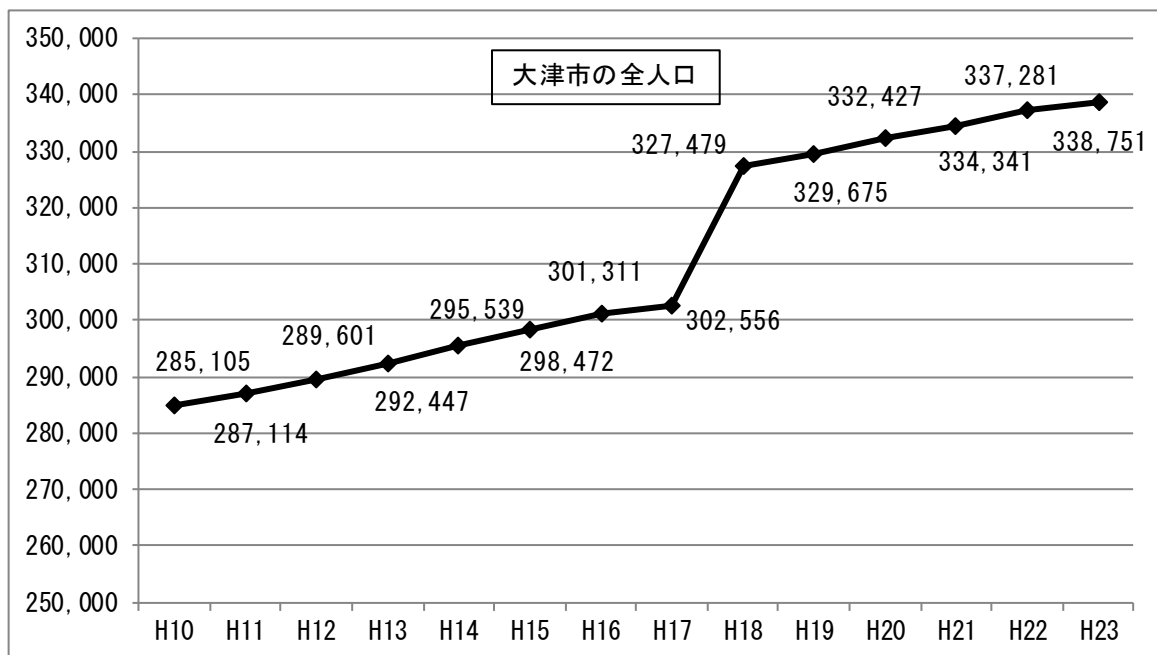


図 1-7 全市の人口の推移 出典：住民基本台帳

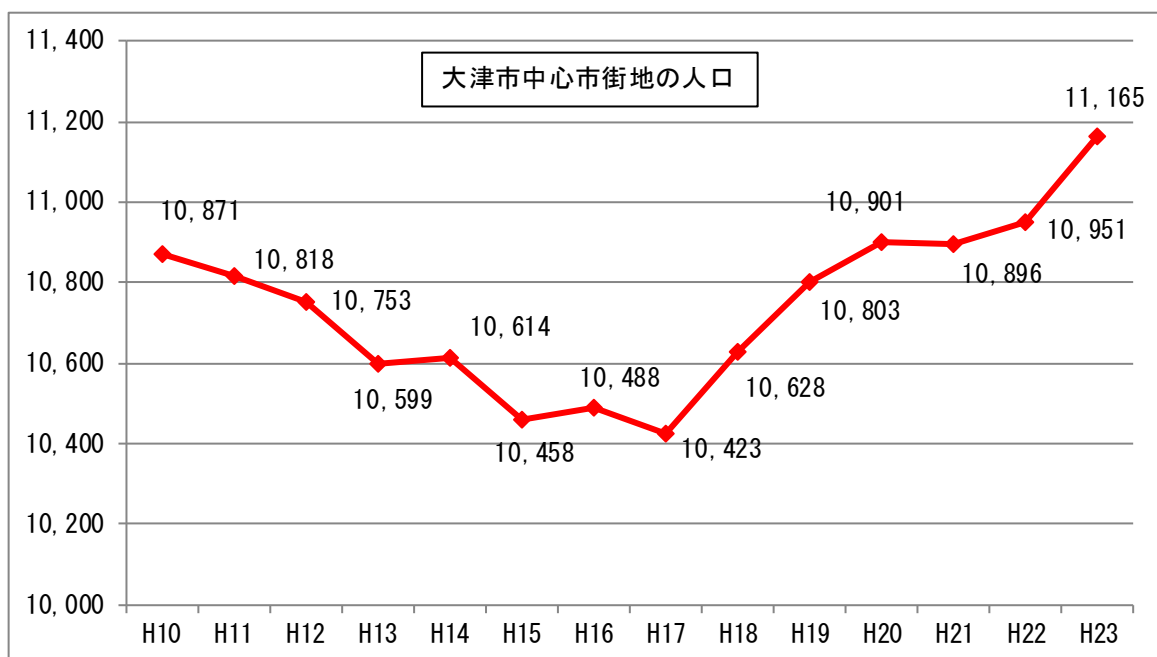


図 1-8 中心市街地の人口の推移 出典：住民基本台帳

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、全市に比べ、幼年人口割合が低く（13.4%）、老年人口割合が高い（24.0%）。

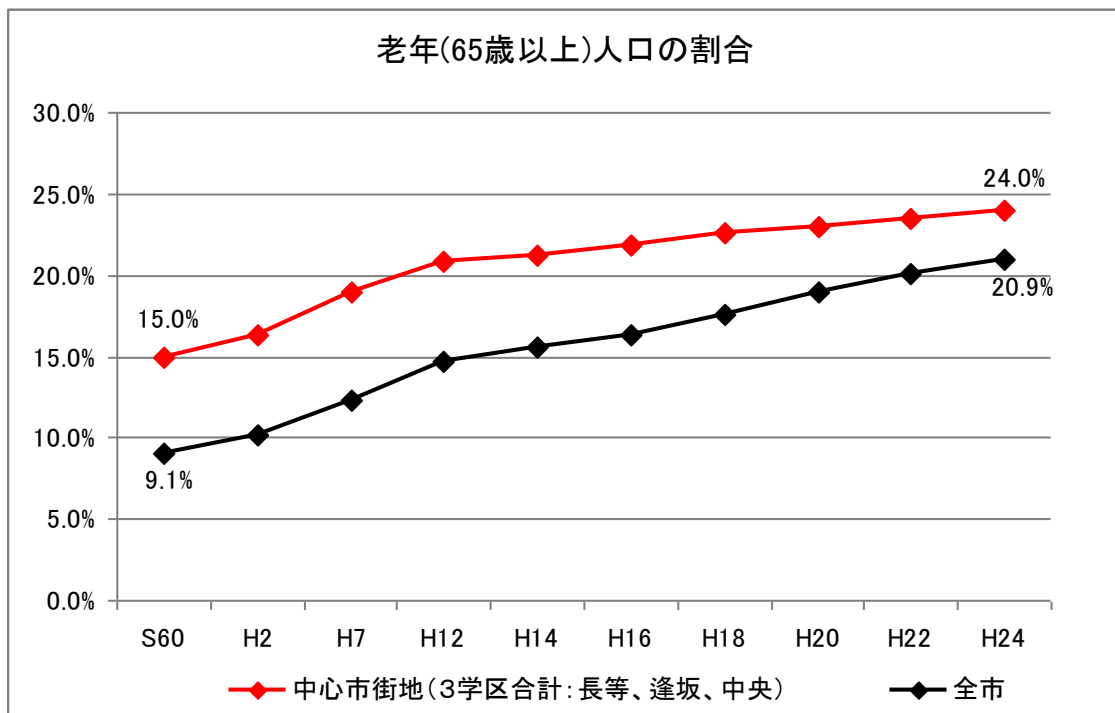
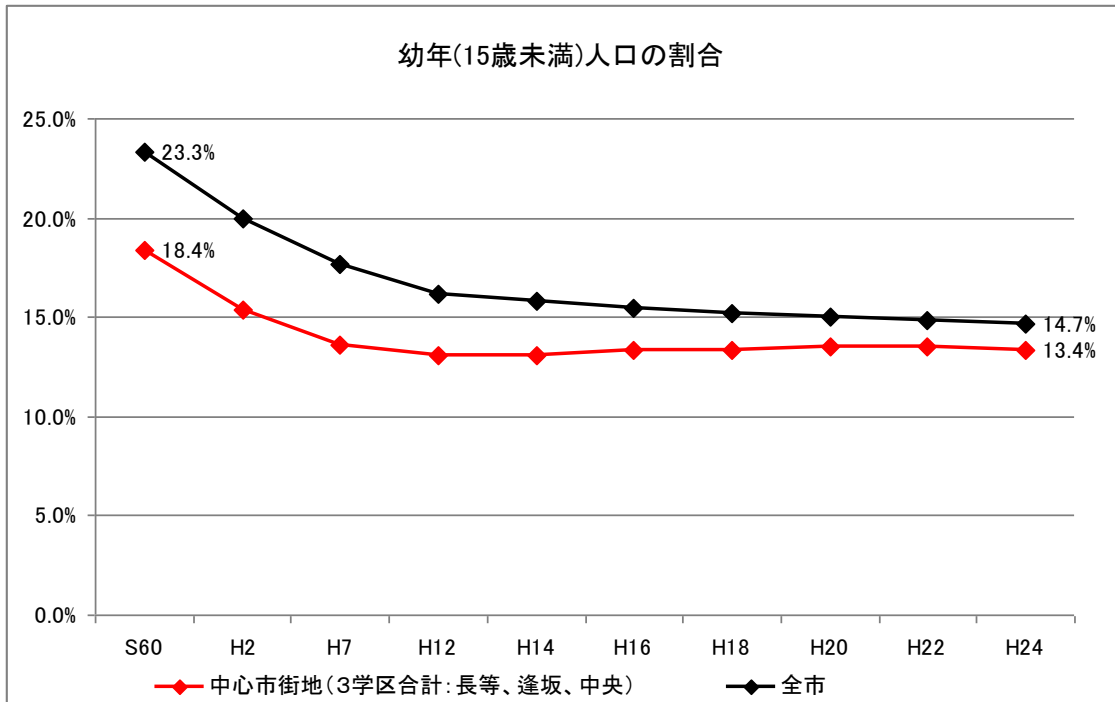


図 1-9 幼年・老年人口の割合の推移 出典：大津市統計年鑑