

都市再生整備計画(第7回変更)  
都心地区

しが 県 おおつし 市  
滋賀県 大津市

令和2年4月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	滋賀県	市町村名	大津市	地区名	都心地区	面積	461 ha
計画期間	平成 27 年度 ~ 令和 2 年度	交付期間	平成 27 年度 ~ 令和 1 年度				

### 目標

古都大津の歴史資源を活かした風格ある住み良いまちづくり

- ① 歴史的資源の魅力の創出と活用
- ② 地域住民や来訪者の歩きやすさ移動しやすさ、住みやすさの向上を図る

### 目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

① 大津市は、天智天皇(中大兄皇子)により近江大津京が置かれ、歴史上貴重な資源を数多く有していることなどから、わが国往時の政治、文化の中心等として歴史上重要な都市であると国に認められ、平成15年10月に「古都保存法」に基づく、全国で10番目の古都に指定されたところである。また、大津市の中心市街地は、幸いにも戦災を免れたことから、江戸時代に作られた町割がそのまま残されており、町家や昭和初期の近代建築物、寺院等の歴史的資源も数多く残されている。「大津百町」復権への取り組みとして、平成16年度に全国から募った学生等若者の発想を活かして、町家等歴史的資源の保存・活性化策をとりまとめた「全国都市再生モデル調査」により、町家再生に関する事業を具体化してきた。また、中心市街地の活性化を図るため、平成20年7月に中心市街地活性化基本計画の認定を受け、横断的な活性化策に取り組んできた。そして、その取組みを継続するため、新たに第2期中心市街地活性化基本計画の認定を受け一層の活性化の実現を目指す。さらに、平成15年11月には、都市再生プロジェクト(第6次決定)として、歴史・文化を活かし自然と共生する流域圏・都市圏の再生の実現を図るため、「琵琶湖・淀川流域圏の再生」が決定され、平成17年3月に「琵琶湖・淀川流域圏の再生計画」が策定されている。

② 本地区は、近江神宮、近江大津宮、三井寺、琵琶湖疏水、旧東海道、大津港など観光資源が多くあり、特に最近では、JR大津駅から、旧東海道を通り、三井寺や大津港を散策する観光客が徐々に増えてきている。また、市民活動の拠点となる施設として、市役所、皇子が丘公園、皇子山総合運動公園等があり、さらに、交通結節点である京阪浜大津駅及びJR大津駅周辺には商業・業務集積が形成されている。しかし、これらをつなぐ幹線道路の整備が不十分であり、国道161号の渋滞もあって、機能相互の連携が良好でない。大津市では、当地区内の幹線道路整備や、来訪者を受入れる施設整備として平成14年度からJR大津駅前広場の整備に、地域住民の利便性を良くするために平成16年度よりJR大津京駅(旧JR西大津駅)の交通結節点改善事業を実施してきた。また、交通バリアフリー推進協議会を設置し、平成14年度に策定した交通バリアフリー基本構想及び大津市交通バリアフリー特定事業実施計画を法改正に伴い、平成21年度から見直しをおこなっている。また、大津市の中心市街地は、旧東海道沿いの宿場町、琵琶湖湖岸の港町として、かつて「大津百町」と呼ばれるほどの賑わいを見せていたが、昭和49年に国鉄湖西線が開通したところから、湖西方面からの買い物客が大津市を素通りするようになり、郊外部への大規模商業施設の進出等により、中心市街地の疲弊が著しい状況となっている。現在、中心市街地の高齢化率は、24パーセントを超え、住宅地は木造住宅が密集し、防災上危険な状況である。

当地区は、歴史的資源の有効活用や誘導施設の充実等による「歴史的資源の魅力の向上」、慢性的な渋滞緩和と交通の円滑化による「歩きやすさや移動しやすさと居住環境の更なる向上」という今後のまちづくり方針に基づき、現在、平成22年度から26年度までの第2期都市再生整備計画事業を実施しているが、街並み整備事業等における事業期間内の完了が困難な状況で、目標の達成が厳しくなっていることから、引き続き当地区における第3期都市再生整備計画を策定し事業を完結させることにより、目標の達成を図る。

### 課題

- ① 都心地区の北端部に位置する近江大津宮の史跡をはじめ、中心市街地内を通る旧東海道やその沿道にある町家群や日本で最初の公民館等昭和初期の近代建築物、寺院等の歴史的資源・観光資源としての重要性が、市民にあまり意識されていないことなどから、これらが観光資源として、また商業活性化に資する資源として有効に活用されているとはいえない。そこで、町家の魅力を引き出す施策や、市民や来訪者が身近に利用できる既存建築物の有効活用、整備等が求められている。
- ② JR大津駅から京阪浜大津駅にかけての旧東海道を中心とした町家群や、三井寺や浜大津港を散策する地域住民や来訪者にとって、当地区は歩行者動線が確保されておらず、歩きにくいという声が多いことから、早急なバリアフリー化と地区内を自由に回遊できる環境を整備することが求められている。また、近江神宮、近江大津宮、三井寺、旧東海道、大津港など観光資源や、市役所、皇子が丘公園、皇子山総合運動公園等の市民活動拠点間をつなぐ幹線道路について整備が求められている。

### 将来ビジョン(中長期)

平成19年度から平成28年度を計画期間とする「大津市総合計画(平成19年3月策定)」において、基本政策として「地域ごとの個性と魅力を更に高め、都市核・地域核について、それぞれの特性に応じた機能の充実・向上を図る」とともに、「これらの核と周辺地域との連携を強化することにより、コンパクトな都市構造を推進する」とされている。

また、平成28年を目標年次とする「大津市都市計画マスタープラン(平成19年3月策定)」において、都心地区にかかる地域は、「自然、歴史資源と一体化した都市活動、都市観光の拠点形成」、「古都の玄関口に展開する賑わいある都心空間の形成」というまちづくりの目標のもと、「都市計画道路3.4.9号馬場皇子が丘線の整備促進」、「自然環境、城下町など歴史的文化財の保全活用による風格あるまちづくりの推進」等がまちづくりの主な施策に位置付けられている。

更には、平成29年度を目標年次とする第二期中心市街地活性化基本計画において、中心市街地については「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出」、「町家等の活用による複合的都市機能の充実」、「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」を活性化の目標に掲げて、事業実施にあたっては社会資本整備総合交付金を活用するものとしている。

### 目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
観光客数	千人/年	浜大津地区(長等・中央・逢坂・藤尾)、膳所地区(平野・膳所・富士見)への観光客数 (資料:大津市統計年鑑)	当該地区への観光客数は増加傾向にあるが、歴史的資源の活用により観光客の更なる増加を図る。	5,044	H25	5,106	R1
居住者数	人	中心市街地地区内(長等・逢坂・中央学区)の居住者数 (資料:大津市統計年鑑)	中心市街地の賑わいを取り戻すため、減少傾向にある居住者数の増加を目指す。	26,121	H25	26,643	R1

## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>旧東海道沿いの宿場町として栄えた大津百町の資源活用による町家や寺院等の歴史的資源・観光資源の魅力を引き出す施策として、歴史と一体となったまちの魅力を発信する施設の整備並びに活用にかかる調査をおこなう。</li> <li>中心市街地活性化を図る拠点施設の連携した活用によって、中心市街地へ誘導する事業を展開する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高質空間形成施設(旧東海道まちなみ整備、市道幹1037号線(中央大通り、湖岸の利活用事業))</li> <li>○街なみ環境整備事業(大津百町の祭ちようちんが似合うまちなみ形成補助事業)</li> <li>○地域創造支援事業(公共空間活用事業)</li> <li>○まちづくり活動推進事業(レンタサイクル社会実験)</li> <li>○(協定制度等:特例道路占用区域)オープンカフェ・売店等の設置によるにぎわいの創出</li> <li>○(協定制度等:都市公園占用許可特例) サイクルポート(自転車駐車場)の整備</li> <li>○(協定制度等:道路占用許可特例) サイクルポート(自転車駐車場)整備</li> <li>●「なぎさのテラス」テナントミックス事業(関連事業/都市再生推進法人)</li> <li>●「旧大津公会堂」テナントミックス事業(関連事業/都市再生推進法人)</li> <li>●総合案内板及び案内標識整備事業(関連事業/大津市)</li> <li>●リノベーションスクール(宿場町構想)事業(関連事業/大津市)</li> <li>●公共空間活用事業(オープンモール、なぎさ×サブ×ヨガ)(関連事業/大津市)</li> </ul>
<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の観光施設や市民活動拠点を結ぶ幹線道路並びに西大津バイパス、名神高速道路、国道161号など主要幹線のアクセス道路の整備により、国道161号の慢性的渋滞の緩和と地区内の交通の円滑化を図る行うとともに道路整備に伴う公共交通の機能強化を検討する。</li> <li>誰もが安全に安心して快適に移動できる歩道空間の確保と防災対策としての避難所の安全性の向上と狭隘道路の改善により、地区内の住環境の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高質空間形成施設(市道中2521号線、市道中3315号線)</li> <li>○(道路)大津駅前広場等交差点等改良</li> <li>●街路事業(関連事業/大津市/馬場皇子が丘線)</li> <li>●土地区画整理事業(関連事業/大津市/大津駅西第一地区)</li> <li>●市街地再開発事業(関連事業/再開発組合/大津駅西地区)</li> <li>●住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)(関連事業/大津市/大津駅西地区)</li> </ul>
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○まちづくり活動推進事業(レンタサイクル社会実験) 中心市街地の回遊性の向上を図るためにレンタサイクル事業を検討しており、その有効性と事業可能性の把握を目的に社会実験を行う。</li> <li>○都市再生特別措置法第46条第10項に基づき都市再生整備計画に追記する事項 ・市道幹1037号線の歩道における、道路占用許可の特例を活用した施設整備等を行う。</li> </ul>	



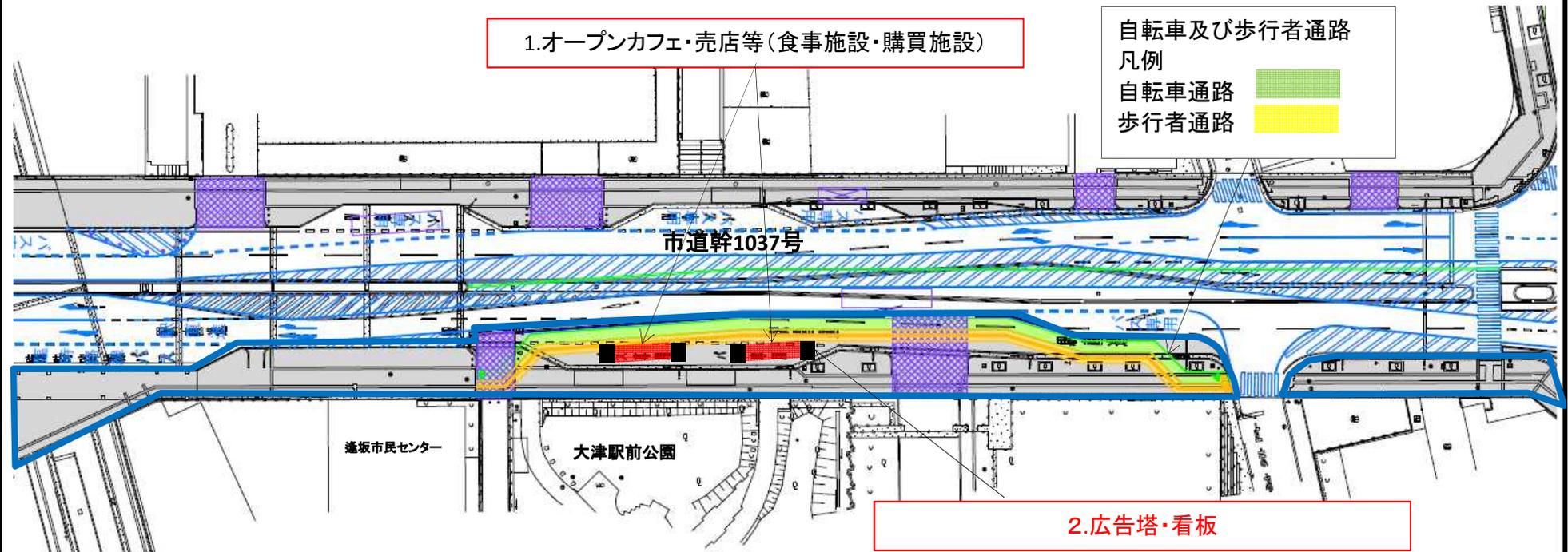
制度別詳細1(道路占用に関する事項) 都市再生特別措置法46条10項

制度の活用計画				
占用対象施設		占用の場所	道路交通環境の維持及び向上を図るための措置	
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	●オープンカフェ・売店等(食事施設・購買施設) (テーブル、イス、店舗(建築物)等)	路線名:市道幹1037号線 歩道部 大津市梅林一丁目3番~大津市京町三丁目1番の区間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食事・購買施設周辺の清掃を実施する。</li> <li>・歩道部にゴミ等が落とされた場合にはこまめに清掃する。</li> <li>・施設周辺の歩道部分に違法駐輪が増えないよう、利用者へのマナーの周知を図る。</li> </ul>
	2	●広告塔・看板	路線名:市道幹1037号線 歩道部 大津市梅林一丁目3番~大津市京町三丁目1番の区間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広告塔・看板周辺の清掃の実施</li> </ul>
	3	●サイクルポート(自転車駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・路線名:市道中2528号線 歩道部 大津市三井寺町11付近 1箇所</li> <li>・大津駅前広場 大津市末広町付近 3箇所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サイクルポート(自転車駐車場)の管理、周辺の清掃を行う。</li> <li>・サイクルポート(自転車駐車場)周辺の道路スペースに違法駐輪が起きないように、注意喚起に努める。</li> <li>・サイクルポート(自転車駐車場)の運営費の一部をサイクルポートの管理や整備に充当する。</li> </ul>

制度別詳細1-1-①(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



1. オープンカフェ・売店等(食事施設・購買施設)

自転車及び歩行者通路  
凡例  
自転車通路  
歩行者通路

2. 広告塔・看板

※図は、配置イメージであり、具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・道路管理者との協議により決定する。

道路占用許可の特例を活用し、  
にぎわいのあるまちづくりを行なう予定の区域

凡例 (道路占用許可特例の対象となる施設)

1. オープンカフェ・売店等(食事施設・購買施設)

2. 広告塔、看板

制度別詳細1-2-①(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等イメージ

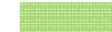
1. オープンカフェ・売店等(食事施設・購買施設)

■配置計画図

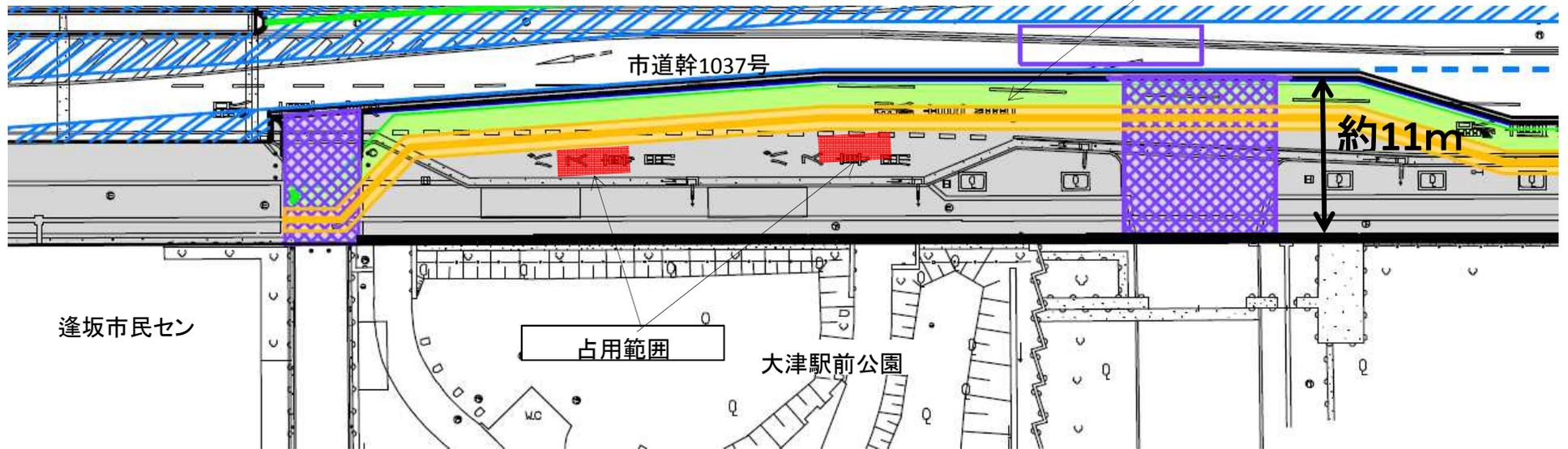
自転車及び歩行者通路

凡例

自転車通路



歩行者通路



■実施イメージ(オープンカフェ)



■実施イメージ(売店等)



※図は、配置イメージであり、具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・道路管理者との協議により決定する。

凡例 (道路占用許可特例の対象となる施設)

1. オープンカフェ・売店等(食事施設・購買施設) 

制度別詳細1-2-②(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例】

自転車及び歩行者通路

凡例

自転車通路

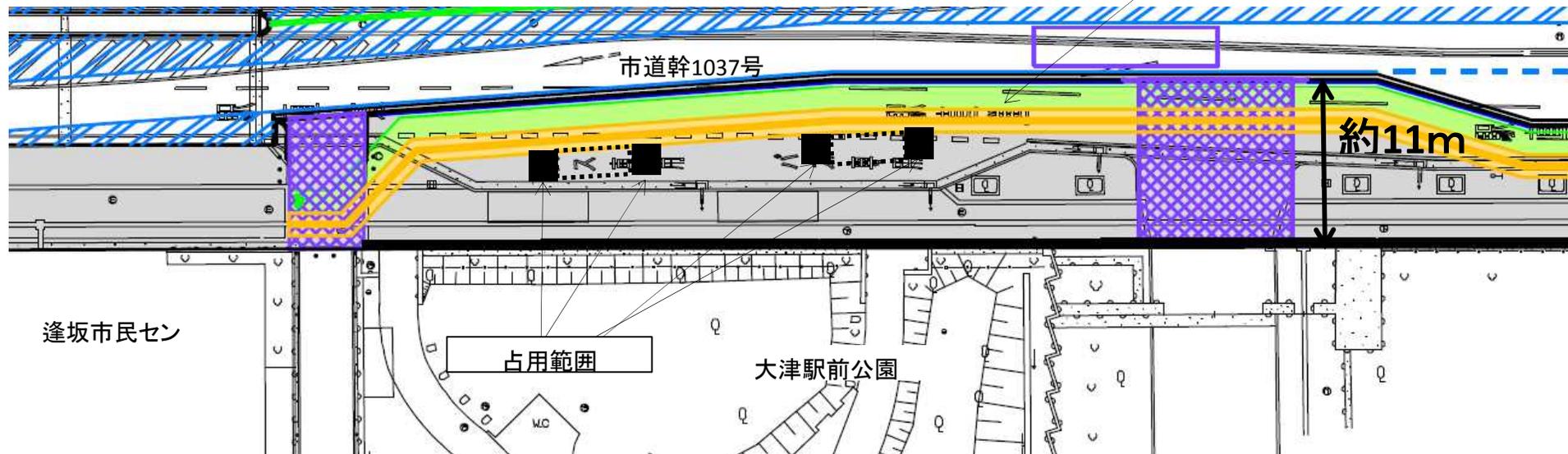
歩行者通路



制度を活用して整備・設置する施設等イメージ

■配置計画図

2. 広告塔、看板



■実施イメージ(広告塔・看板)



※図は、配置イメージであり、具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・道路管理者との協議により決定する。

凡例 (道路占用許可特例の対象となる施設)

1. 広告塔・看板 ■

制度別詳細1-1-②(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

①市道中2528号線 歩道部  
(大津市三井寺町11付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



道路占用許可の特例を活用する予定の区域



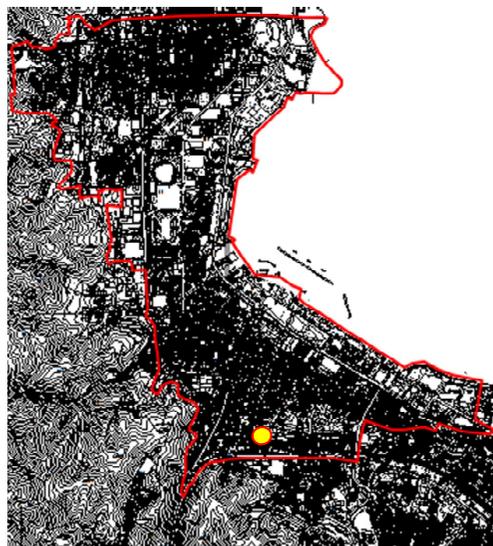
※具体的な設置物件と設置場所については、事業  
主体・道路管理者との協議により決定する。

制度別詳細1-1-③(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

②大津駅前広場  
(大津市末広町付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



道路占用許可の特例を活用する予定の区域



※具体的な設置物件と設置場所については、事業  
主体・道路管理者との協議により決定する。

制度別詳細1-2-③(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例:自転車駐車場】

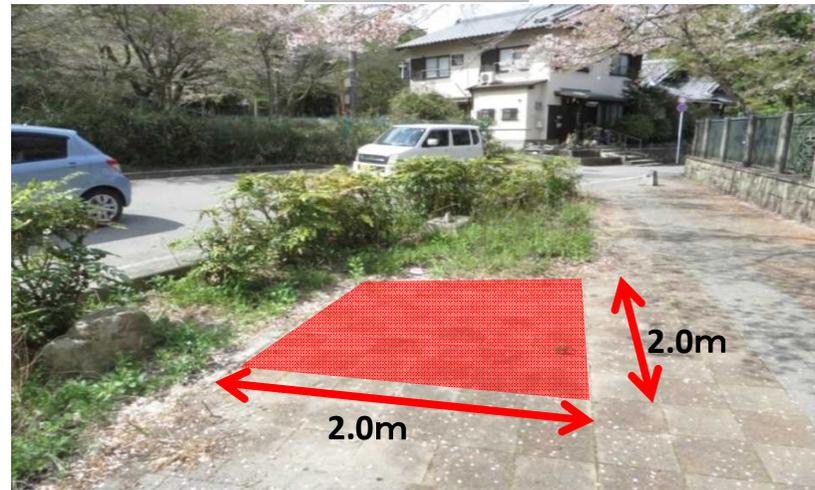
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

①市道中2528号線 歩道部  
(大津市三井寺町11付近)



【設置イメージ】



【設置範囲】

道路占用許可の特例を活用する予定の区域



●設置範囲 1箇所(幅2m×奥行2m)

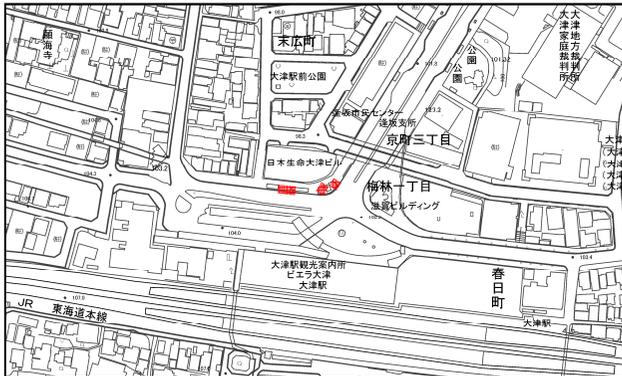
制度別詳細1-2-④(道路占用に関する事項)

制度別詳細図【道路占用許可基準の特例:自転車駐車場】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

②大津駅前広場  
(大津市末広町付近)

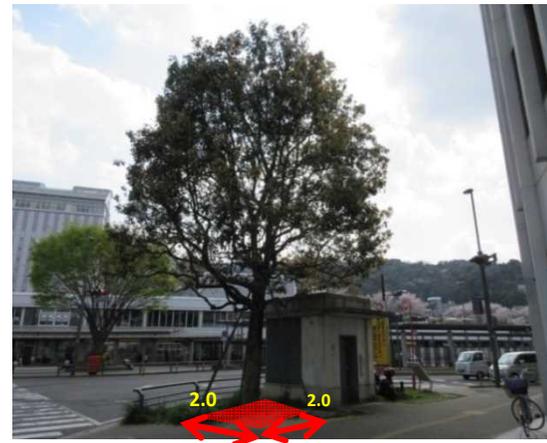


【設置イメージ】

道路占用許可の特例を活用する予定の区域



- 設置範囲 2箇所(幅2m×奥行2m)
- 1箇所(幅6m×奥行2m)



【設置範囲】

制度別詳細2(都市公園占用に関する事項) 都市再生特別措置法46条12項

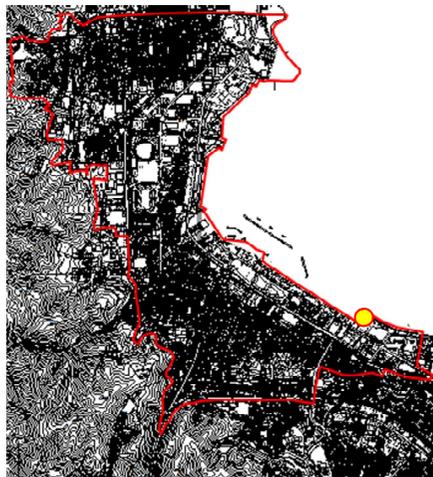
			制度の活用計画		
占用対象施設			占用の場所	都市公園の機能の維持及び向上を図るための措置	
都市公園 占用許可 特例対象 施設	1	サイクルポート(自転車駐車場)	<なぎさ公園> ・なぎさのテラス 1箇所 (大津市打出浜15付近) ・おまつり広場 1箇所 (大津市島の関14-14付近) ・びわ湖ホール 2箇所 (大津市打出浜15付近) <柳ヶ崎湖畔公園> ・びわ湖大津館 2箇所 (大津市柳が崎5番35号付近) <長等公園> ・長等創作展示館 1箇所 (大津市小関町1-1付近)	・サイクルポート(自転車駐車場)の管理、周辺の清掃を行う。 ・サイクルポート(自転車駐車場)周辺の公園スペースに違法駐輪が起きないように、注意喚起に努める。 ・サイクルポート(自転車駐車場)の運営費の一部をサイクルポートの管理や整備に充当する。	

制度別詳細2-1-①(都市公園占用に関する事項)

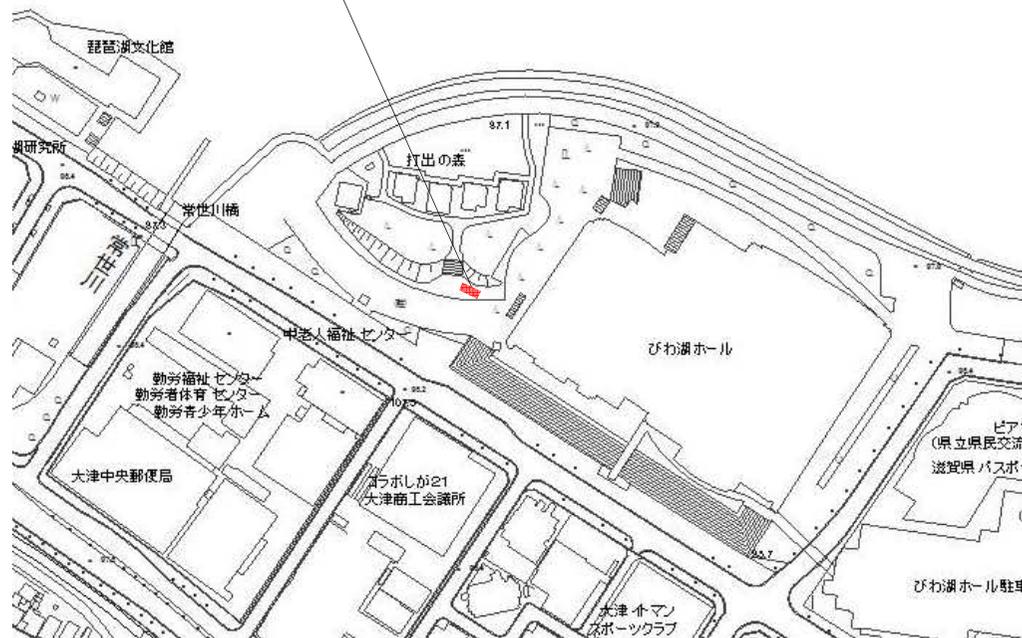
制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

①なぎさ公園(なぎさのテラス)  
(大津市打出浜15付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



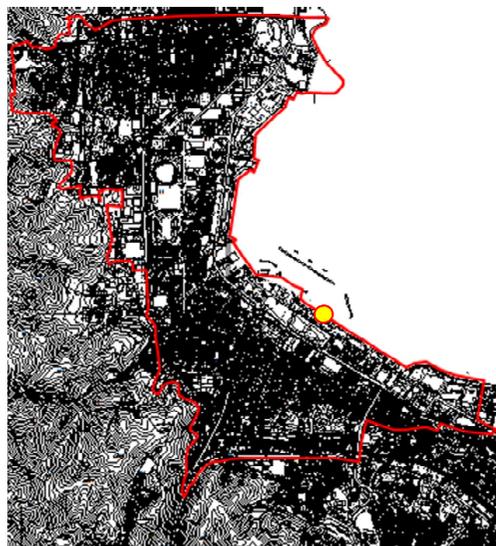
※具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・公園管理者との協議により決定する。

制度別詳細2-1-②(都市公園占用に関する事項)

制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

②なぎさ公園(おまつり広場)  
(大津市島の関14-14付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



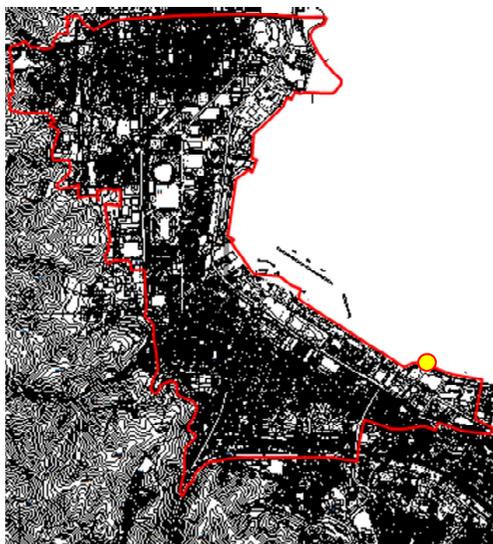
※具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・公園管理者との協議により決定する。

制度別詳細2-1-③(都市公園占用に関する事項)

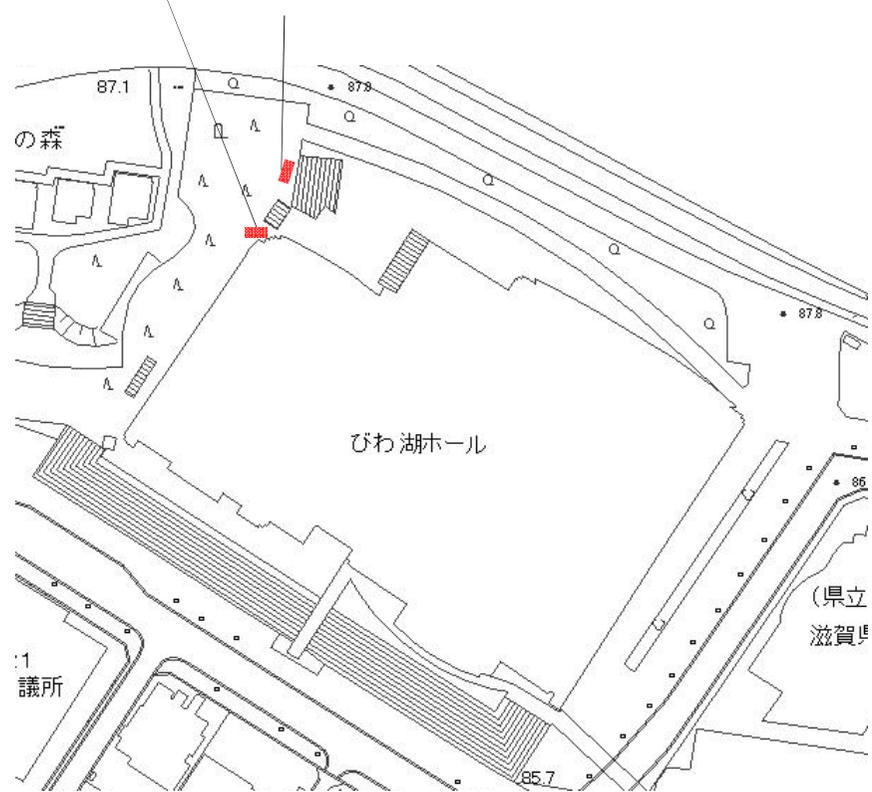
制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

③なぎさ公園(びわ湖ホール)  
(大津市打出浜15付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



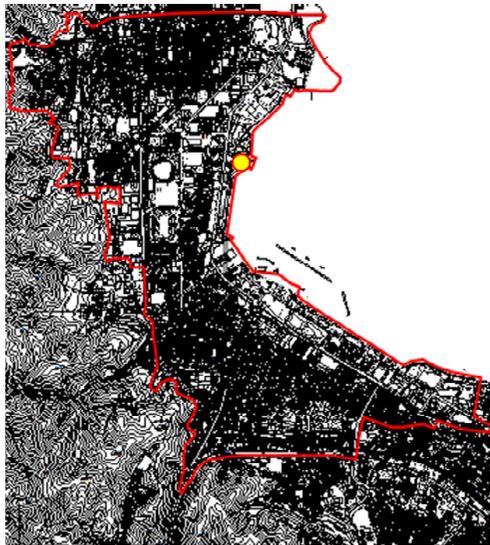
※具体的な設置物件と設置場所については、事業

制度別詳細2-1-④(都市公園占用に関する事項)

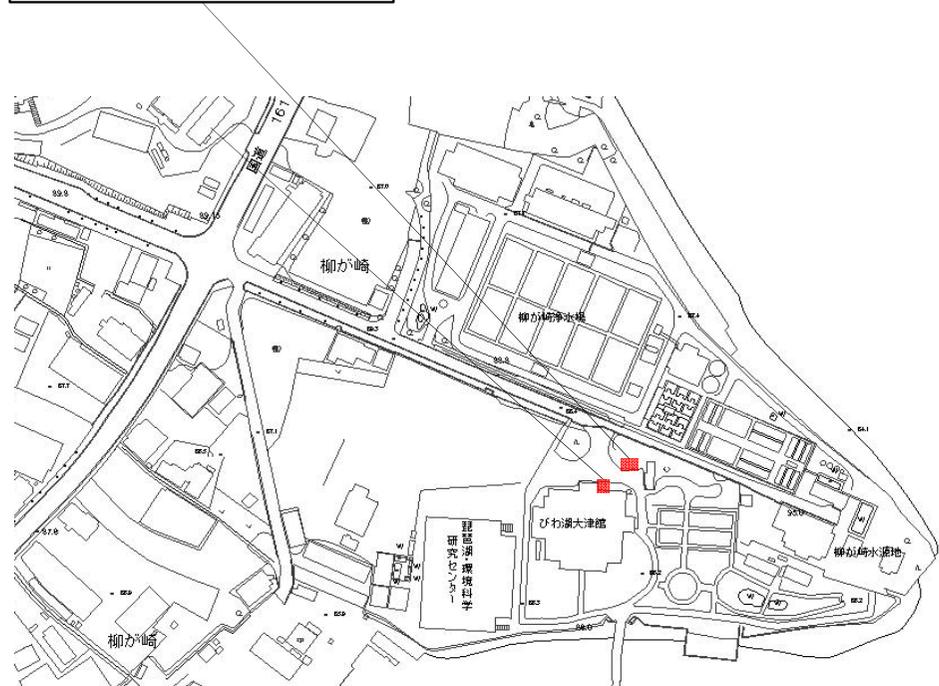
制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

④柳ヶ崎湖畔公園(びわ湖大津館)  
(大津市柳が崎5番35号付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



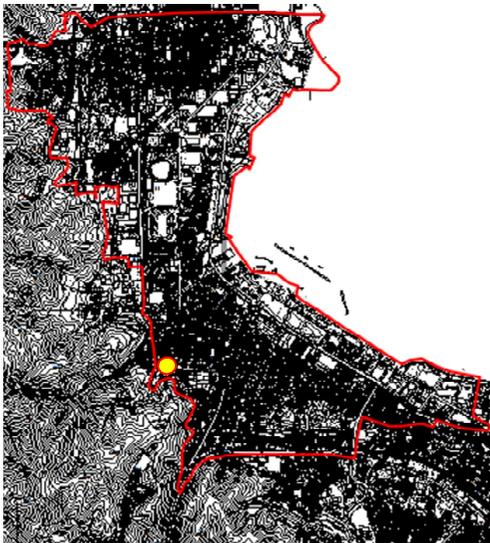
※具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・公園管理者との協議により決定する。

制度別詳細2-1-⑤(都市公園占用に関する事項)

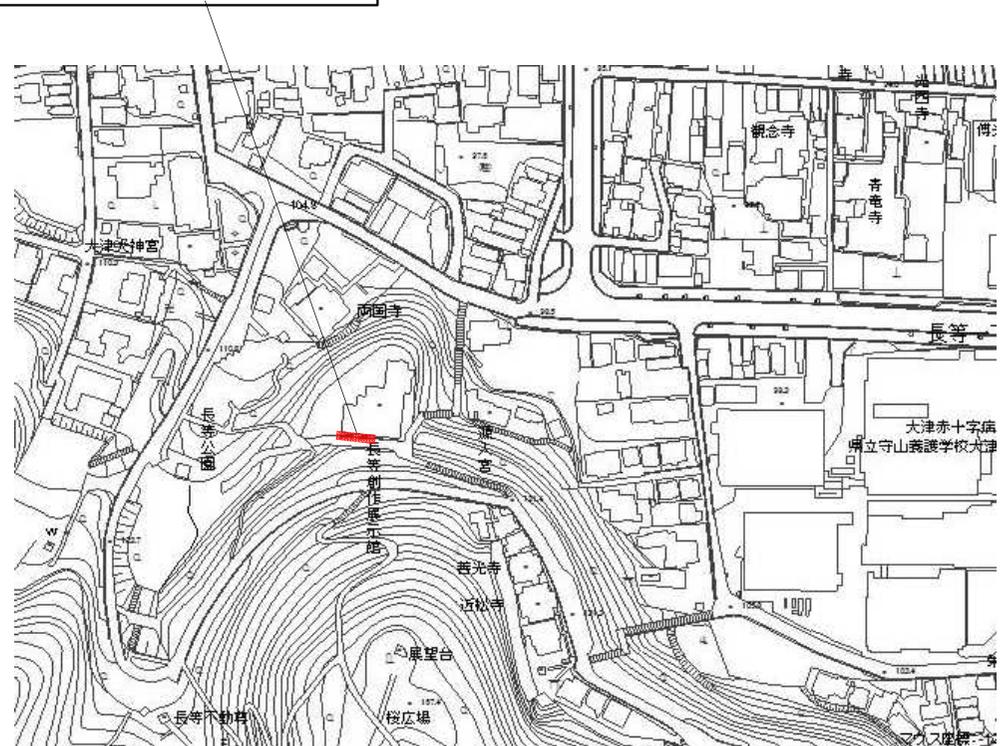
制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

⑤長等公園(長等創作展示館)  
(大津市小関町1-1付近)



サイクルポート  
(自転車駐車場)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



※具体的な設置物件と設置場所については、事業主体・公園管理者との協議により決定する。

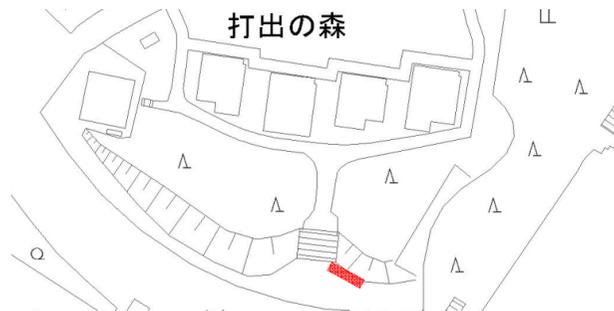
制度別詳細2-2-①(都市公園占用に関する事項)

制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例:自転車駐車場】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

①なぎさ公園(なぎさのテラス)  
(大津市打出浜15付近)

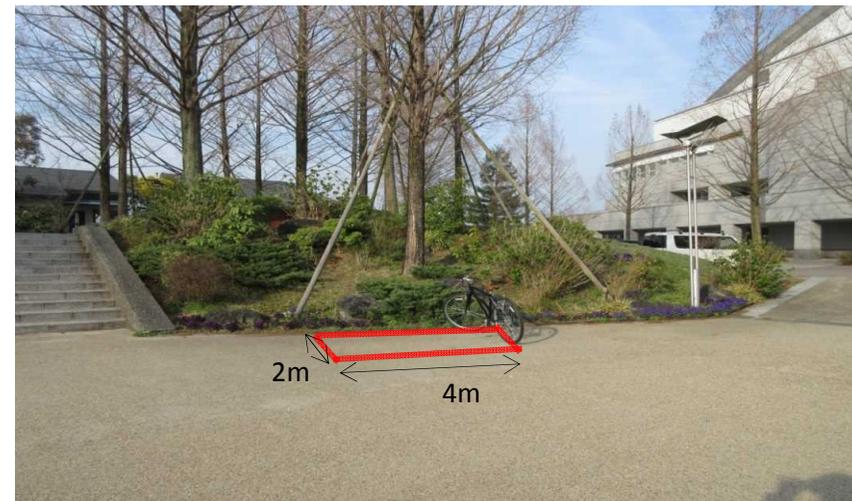


都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域

●設置範囲 1箇所(幅4m×奥行2m)



【設置イメージ】



【設置範囲】

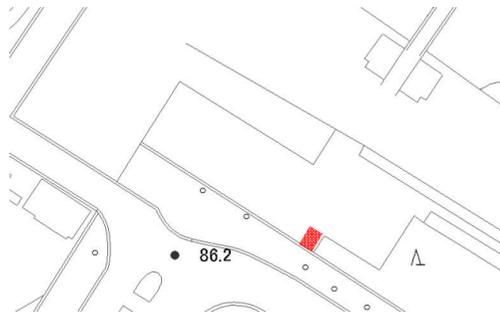
制度別詳細2-2-②(都市公園占用に関する事項)

制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例:自転車駐車場】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

②なぎさ公園(おまつり広場)  
(大津市島の関14-14付近)



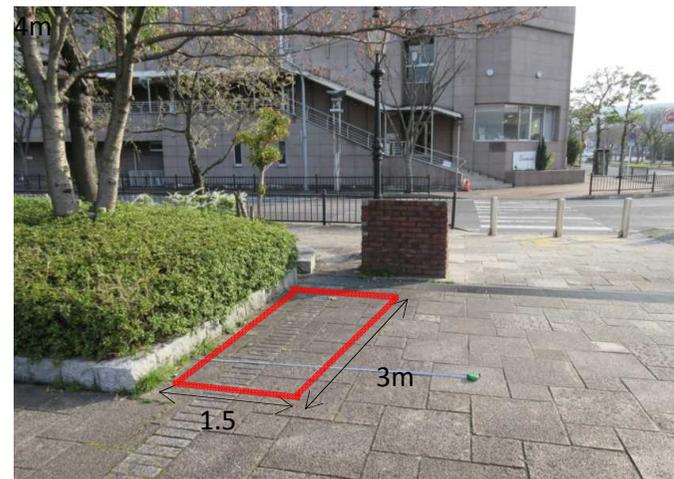
都市公園占用許可の特例を活用する予定の  
区域



●設置範囲 1箇所(幅3m×奥行1.5m)



【設置イメージ】



【設置範囲】

制度別詳細2-2-③(都市公園占用に関する事項)

制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例:自転車駐車場】

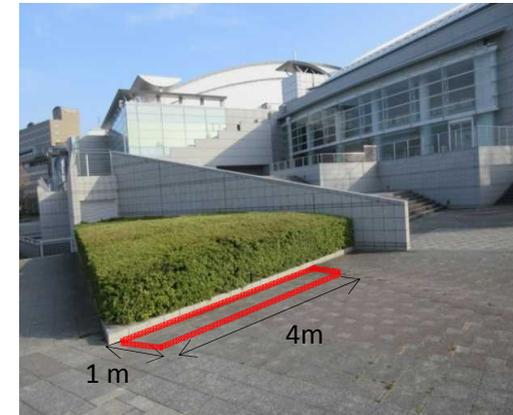
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

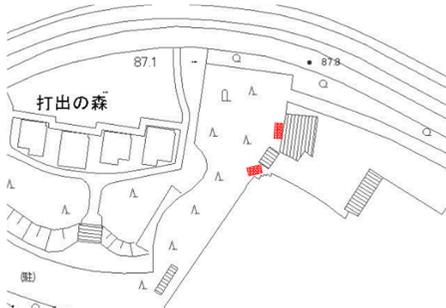
③なぎさ公園(びわ湖ホール)  
(大津市打出浜15付近)



【設置イメージ】



【設置範囲①】



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



●設置範囲 2箇所(①幅4m×奥行1m、②幅2m×奥



【設置範囲②】

制度別詳細2-2-④(都市公園占用に関する事項)

制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例:自転車駐車場】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

④柳ヶ崎湖畔公園(びわ湖大津館)  
(大津市柳が崎5番35号付近)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



●設置範囲 2箇所(幅2m×奥行2m)



【設置イメージ】



【設置範囲①】



【設置範囲②】

制度別詳細2-2-⑤(都市公園占用に関する事項)

制度別詳細図【都市公園占用許可基準の特例：自転車駐車場】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

サイクルポート  
(自転車駐車場)

⑤長等公園(長等創作展示館)  
(大津市小関町1-1付近)



都市公園占用許可の特例を活用する予定の区域



●設置範囲 1箇所(幅4m×奥行1m)



【設置イメージ】



【設置範囲①】

