

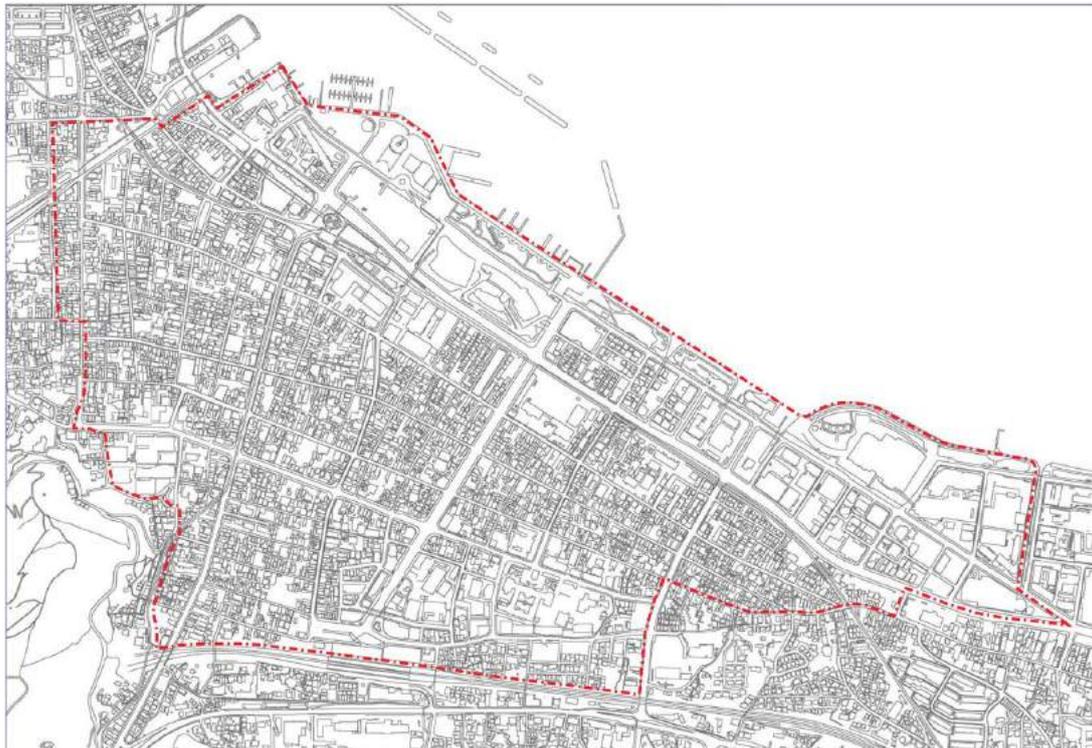
(2)中心市街地活性化基本計画（以下、1期計画）

1) 計画概要

平成18年の中心市街地活性化法改正を受け、旧基本計画の課題検証を踏まえて1期計画を策定し、平成20年7月に内閣総理大臣認定を受けた。1期計画では、中心市街地活性化の基本理念を「大津百町と琵琶湖を舞台とした暮らしと交流の創造都市へ」とした。

【計画期間】 平成20年7月から平成25年3月まで（4年9月）

【面積及び区域】 160ha



【基本理念】 大津百町と琵琶湖を舞台とした暮らしと交流の創造都市へ

【基本的な方針、活性化の目標、目標指標及び数値】

基本的な方針	活性化の目標	目標指標	基準値 (H19)	目標値 (H24)
大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約複合化	目標① 駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出	休日の歩行者・自転車通行量 (人/日)	8,742	12,700
大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出	目標② 町家等の活用による複合的都市機能の充実			
琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり	目標③ 琵琶湖岸・港における集客・交流機能の強化	琵琶湖観光客入込数 (千人/年)	1,338	1,600

2) 取組み状況と成果

①掲載事業の実施状況

全事業数 49 事業 (うち、実施済 16 事業、実施中 20 事業、未実施 13 事業)
 着手率 約 73% ※ (実施済+実施中) / 全事業数

分 類	全体	実施済	実施中	未着手
市街地の整備改善のための事業	17	5	8	4
都市福利施設を整備する事業	9	6	2	1
居住環境の向上のための事業等	5	1	4	0
商業活性化のための事業	13	4	4	5
その他一体的に推進する事業	5	0	2	3
合 計	49	16	20	13

表 1-15 1 期計画掲載事業実施状況表

②目標指標に寄与する事業の実施状況

ア) 『休日の歩行者・自転車通行量』の増加に寄与する事業
 全事業数 14 事業 (うち、実施済 6 事業、実施中 5 事業、未実施 3 事業)
 着手率 約 79% ※ (実施済+実施中) / 全事業数

イ) 『琵琶湖観光客入込数』の増加に寄与する事業
 全事業数 4 事業 (うち、実施済 3 事業、実施中 1 事業)
 着手率 100% ※ (実施済+実施中) / 全事業数

分 類	全体	実施済	実施中	未着手
休日の歩行者・自転車通行量	14	6	5	3
琵琶湖観光客入込数	4	3	1	0
合 計	18	9	6	3

表 1-16 1 期計画目標指標に関連する事業実施状況表

分類	状況	番号	事業名	実施主体	実施時期	関連目標
市街地の整備改善	実施済	1	馬場皇子が丘線・札の辻工区（道路）	大津市	H17～H21	
		2	馬場皇子が丘線・札の辻工区親水施設（高質空間形成施設）	大津市	H17～H21	
		3	市道中3320号線（道路）	大津市	H22	
		4	湖岸公園の活用（地域創造支援事業）	大津市	H20	琵琶湖観光客入込数
		5	滋賀県警察本部庁舎整備事業	滋賀県	H17～H20	
	実施中	6	馬場皇子が丘線・北国町工区	大津市	H22～H28	
		7	大津駅西地区第一種市街地再開発事業	大津駅西地区市街地再開発組合	H21～H25	
		8	大津駅西第一土地区画整理事業	大津市	H21～H28	
		9	大津駅西第一土地区画整理事業（（都）春日町線）	大津市	H19～H28	
		10	大津駅西地区住宅市街地総合整備事業	大津市	H19～H28	
		11	大津地方合同庁舎（仮称）整備事業	国	H20～	
		12	登録文化財を活かしたまちづくり事業	中心市街地活性化協議会	H21～	
		13	大津百町旧町名活用事業（地域創造支援事業）	大津市	H22～H24	
	未実施	14	浜大津地区における未利用地活用事業	大津市		
		15	旧東海道まちなみ整備（高質空間形成施設）	大津市		
		16	散策ルート誘導案内板（地域生活基盤施設）	大津市		
		17	交通安全事業統合補助 大津市 都心地区	滋賀県		
都市福祉施設の整備	実施済	18	旧大津公会堂（社会教育会館）の耐震・改修（地域創造支援事業）	大津市	H20～H21	
		19	地域コミュニティ施設（既存建築物活用事業）	大津市	H21	
		20	再開発ビルの改修・活用（地域創造支援事業）	大津市	H17～H21	歩行者・自転車通行量
		21	町家キャンパス整備運営事業	民間（学校法人龍谷大学）口	H19	歩行者・自転車通行量
		22	民間人材研修センター整備事業	民間（滋賀銀行）	H19	歩行者・自転車通行量
		23	市民会館リニューアル活用事業	大津市	H18～H21	歩行者・自転車通行量
	実施中	24	まちなか交流館整備運営事業	大津市	H18～	歩行者・自転車通行量
		25	既存施設活用事業（地域創造支援事業）	運営協議会	H22～	歩行者・自転車通行量
		未実施	26	文化伝承サロン設置事業	㈱まちづくり大津	
居住環境の改善	実施済	27	町家の再生（地域創造支援事業）	大津市	H20～H21	
		28	まちなみ整備事業（地域創造支援事業）	大津市	H22～H24	
		29	木造住宅耐震改修支援事業	大津市	H20～H27	
		30	高齢者向け優良賃貸住宅供給事業	大津市	H14～	
		31	町家じょうほうかん整備・運営事業	大津市 ㈱まちづくり大津	H19～	
商業の活性化	実施済	32	なぎさ公園テナントミックス施設整備事業	㈱まちづくり大津	H20	琵琶湖観光客入込数
		33	旧大津公会堂（社会教育会館）テナントミックス施設整備事業	㈱まちづくり大津	H21～H22	歩行者・自転車通行量
		34	琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業	琵琶湖汽船㈱	H21	歩行者・自転車通行量 琵琶湖観光客入込数
		35	第二種大規模小売店舗立地法特例区域の要請	大津市、中心市街地活性化協議会	H21～	
	実施中	36	イルミネーション事業（地域創造支援事業）	実行委員会	H19～H24	琵琶湖観光客入込数
		37	琵琶湖まちなかエコキッズ	NPO法人浜大津観光協会	H21～	歩行者・自転車通行量
		38	空き店舗等活用商店街魅力アップ事業	大津市	H21～	
		39	大津まちなか食ウォーク実施事業	実行委員会	H19～	歩行者・自転車通行量
	未実施	40	大津駅前商店街（寺町通り）再生事業	大津駅前商店街振興組合		歩行者・自転車通行量
		41	町家等活用事業	㈱まちづくり大津		歩行者・自転車通行量
		42	外国人向け長期滞在型町家宿泊施設整備事業	民間		
		43	地域ICカード導入事業			
		44	複合的生活支援センター整備事業	民間		
その他 一体的推進	実施中	45	交通バリアフリー推進事業	大津市	H19～	
		46	パーク＆ライド事業	大津市	H19～	
	未実施	47	中心市街地内運賃割引事業	民間		
		48	まちなか循環バス運行事業	㈱まちづくり大津・民間		
		49	びわこ号活用事業	中心市街地活性化協議会		

表 1-17 1 期計画掲載事業実施状況一覧表

大津市中心市街地活性化事業箇所図

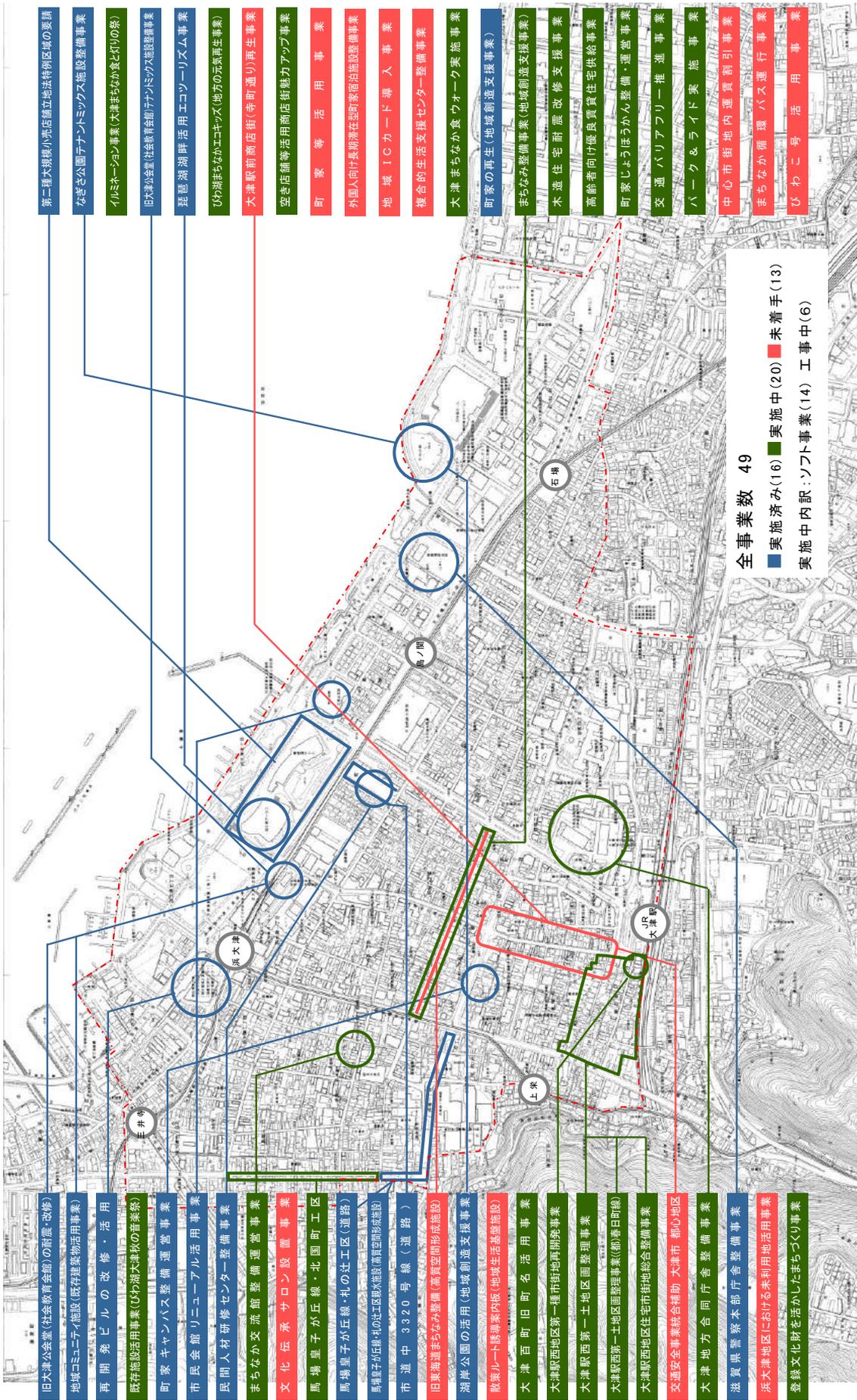
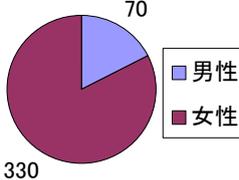
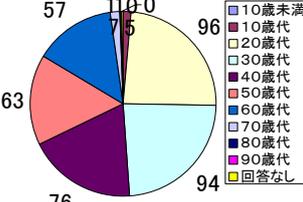
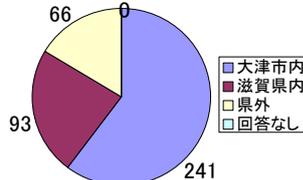
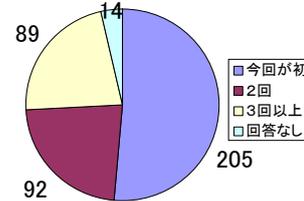
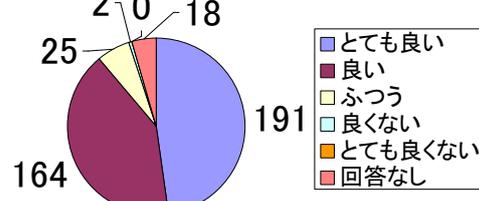


図1-28 1期計画掲載事業実施箇所図

③主な事業による成果

ア) 湖岸エリア周辺における主な事業（ハード整備）		事業年度	事業主体
事業	①なぎさ公園テナントミックス施設整備事業	H20	(株)まちづくり大津
	②琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業	H21	琵琶湖汽船(株)
	③旧大津公会堂テナントミックス施設整備事業	H21	(株)まちづくり大津
効果	琵琶湖の景観や歴史資源を生かし、市民ニーズに挙げられている「大津らしさ」を打出した独自性のある施設整備を行い、集客とにぎわいの創出に大きく貢献している。		
状況	 <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> なぎさのテラス 湖の駅浜大津 旧大津公会堂 </p>		
その他 関連事項	<h4>○なぎさのテラスアンケート調査</h4> <p>調査期間：平成 21 年 11 月 11 日～11 月 23 日 有効サンプル数：400（平日 231、週末 169）</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%;"> <p>問1 性別</p>  <p>70 330</p> <p>■ 男性 ■ 女性</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>問2 年齢</p>  <p>57, 110, 0, 96, 63, 75, 76, 94</p> <p>■ 10歳未満 ■ 10歳代 ■ 20歳代 ■ 30歳代 ■ 40歳代 ■ 50歳代 ■ 60歳代 ■ 70歳代 ■ 80歳代 ■ 90歳代 ■ 回答なし</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>問3 住まい</p>  <p>66, 0, 93, 241</p> <p>■ 大津市内 ■ 滋賀県内 ■ 県外 ■ 回答なし</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>問10 利用歴</p>  <p>14, 89, 92, 205</p> <p>■ 今回が初めて ■ 2回 ■ 3回以上 ■ 回答なし</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>問11 印象</p>  <p>2, 0, 18, 191, 25, 164</p> <p>■ とても良い ■ 良い ■ ふつう ■ 良くない ■ とても良くない ■ 回答なし</p> </div> <div style="width: 33%;"> <p>問12 店舗周辺を使ったイベントアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手作りこだわり品のフリーマーケット ・4店舗コラボの屋台村 ・結婚式 ・ガーデニング、ヨガ、料理教室 ・動物とのふれあい ・特大のクリスマスツリー ・ファッションショー ・BBQ大会 ・ストリートパフォーマンス ・ライトアップやイルミネーション ・フラダンス大会 ・音楽イベント ・絵画、写真、詩などのコンテスト など </div> <div style="width: 33%;"> <p>具体的な意見</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>(肯定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観や景色が素晴らしい ・料理がおいしい ・のんびりできる ・駐車券サービスがあり、利用しやすい ・おしゃれて清潔感があって気持ちが良い ・雰囲気が良い。店舗内装や店員もよくて、気持ち良かった。 ・琵琶湖が一望できてとてもよい </div> <div style="width: 45%;"> <p>(否定的な意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もっと情報案内したほうがよい ・場所がわからなかった ・開店時間が早いとうれしい ・リーズナブルな値段に下げたい ・接客態度が悪い ・天気の悪い日は寂しい印象 ・金額に関係なく駐車券が欲しい </div> </div> </div> </div>		

イ) 大津百町エリアにおける主な事業		事業年度	事業主体
事業	①まちなみ整備事業（町家の修景補助制度）	H20～	大津市
	②大津百町旧町名活用事業	H21～	大津市
	③登録有形文化財を生かしたまちづくり事業	H21～	中心市街地活性化協議会
効果	町家等の保存、活用の取組みにより、少しずつではあるがまちなみ整備が進んでいる。町家や寺社、地域の祭等の歴史的資源は、地域住民にとって身近なものであり、その意義や評価が再認識され、まちづくりに対する意識の高まりが見られるようになっている。		
状況	   <p style="text-align: center;">町家の修景整備 旧町名看板設置 登録有形文化財への登録支援</p>		
その他 関連事項	<p>○旧東海道沿道京町通り地区 地区計画</p> <p>町家の修景整備事業をはじめとした地域の積極的なまちづくりの取組みによって、まちづくりの機運が一層の高まりを見せ、旧東海道京町通り（札の辻～寺町通り）において商業地及び住宅地の環境の保全とともに居住者が誇りを持ち、来訪者に親しまれる旧東海道の歴史ある町並み景観を形成することを目的として、平成 23 年 3 月に大津市都市計画審議会を経て、同年 4 月に地区計画を決定した。</p>		

ウ) 回遊性を高める主な事業（ソフト事業）		事業年度	事業主体
事業	①イルミネーション事業（大津まちなか食と灯りの祭）	H19～	実行委員会
	②既存施設活用事業（びわ湖大津秋の音楽祭）	H21～	運営協議会
	③大津まちなか食ウォーク事業	H19～	実行委員会
効果	琵琶湖や歴史的資源、拠点施設等を活用したイベントを実施し、まちなかの魅力の情報発信とともに回遊性の向上に寄与した。また、市民が主体となった取組みに広がりが見られ、地域コミュニティーの強化にも繋がっている。		
状況	   <p style="text-align: center;">大津まちなか食と灯りの祭 大津まちなか食と灯りの祭 びわ湖大津秋の音楽祭 （イルミネーション） （手づくり灯り）</p>		

④ 1 期計画事業と連動した取組み等

ア) 民間団体主体の新規イベントの増加

内容	全国的に地域活性化の取組みが活発化する中で、本市における 1 期計画事業と連動し、大津百町のまちなかや琵琶湖湖岸公園を会場とした民間団体主体の新しいイベントが増加してきており、集客とにぎわいの創出に貢献している。		
主な実績	 <p>大津ジャズフェスティバル</p>	 <p>滋賀 B 級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ</p>	 <p>大津 100 円商店街</p>

イ) 中心市街地における景観関連施策の実施

内容	中心市街地の良好な景観形成の観点から、『景観重要建造物の指定』や屋外広告物の適正表示の啓発及び規制と合わせて、まちの歴史的な背景を映し出す資源として魅力を高めることを目的に『優良屋外広告物顕彰制度の創設』や『景観保全型広告整備地区の指定』を行った。また、高層ビルの建設等によって損なわれる景観の保全に対して、「市街地における適切な高度利用のあり方」や「古都大津にふさわしい姿」という観点から、建築物の高さについて新しいルールが検討され、商業系及び工業系用途地域において高さ規制が定められた。
主な実績	<p>○景観重要建造物</p> <p>良好な景観の形成に重要な建造物の外観の変更を制限する制度で、景観法第 19 条の規定に基づき指定。 平成 22 年 3 月に旧大津公会堂を景観重要建造物として指定した。</p> <p>○優良屋外広告物顕彰制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大津市景観重要広告物」 景観の一部となっている看板等の屋外広告物を歴史的な資源として指定。 平成 22 年 12 月に 5 点の広告物を第 1 次指定広告物として指定した。 ・「きらっとおおつ景観広告賞」 大津の新たな景観を創り出す先導的な役割を担う広告物を顕彰。 平成 22 年 12 月に 5 部門 5 点の広告物を入賞作品として表彰した。 <p>○景観保全型広告整備地区</p> <p>屋外広告物条例に基づき、良好な景観を保全することが特に必要な区域を景観保全型広告整備地区として指定。 平成 24 年 3 月に旧東海道沿道京町通り地区を指定した。</p> <p>○高度地区拡充～商業系及び工業系用途地域における高さ規制～ 平成 23 年 1 月に大津市都市計画審議会の審議を経て高度地区が拡充された。</p>

ウ) 地域資源を生かしたまちづくりの動き

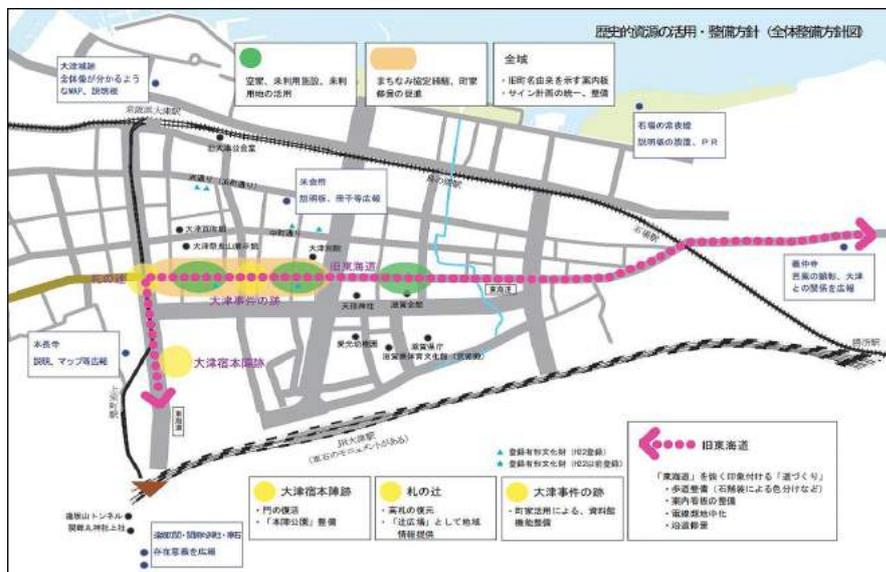
内容 地域資源の一層の活用によって、まちの魅力の向上とにぎわいの創出を図るため、地域住民を中心に旧東海道沿道の歴史的資源についての整備方針の検討が行われた。また、県庁周辺においては、老朽化等により既に利用をやめたり、今後利用をやめる予定の県有施設を含む県庁周辺のまちづくりの方向性について検討が行われた。

○大津百町の歴史的資源を活かしたまちづくり研究会

平成 22 年 6 月に発足。平成 23 年 3 月に整備方針について大津市に提言。

「旧東海道」、「札の辻」、「大津宿」、「大津事件」の 4 つの資源について活用方策がまとめられた。旧東海道の整備に関しては、地元において「旧東海道まちなみ整備検討委員会」が設立され、事業内容をはじめ地域活動の活発化に向けた議論が行われている。

主な実績

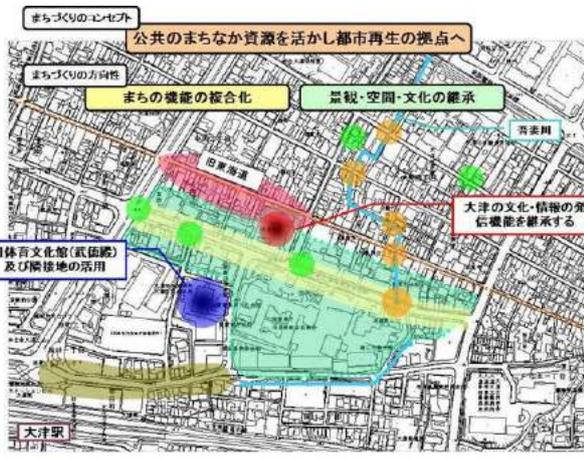


全体整備方針図

○まちなか資源活用方策検討委員会

平成 23 年 10 月に発足。平成 24 年 3 月にまちづくりの方向性を報告。

「旧滋賀会館」及び「旧体育文化館及び周辺施設」の県有施設の活用を中心とした県庁周辺のまちづくりの方向性がまとめられた。



旧滋賀会館



旧体育文化館

エ) 中心市街地における先導的なまちづくりの動き

内容	<p>主要交通拠点や公共公益施設をはじめ多様な都市機能が集積している中心市街地において、地域住民や来訪者にとって誰もが快適に行き来し利用できるユニバーサルデザインを基本としたまちづくりを進めるため大津市バリアフリー基本構想を策定した。</p> <p>また、都心地区を舞台にCO₂排出量を削減し環境負荷の小さい先進的低炭素モデル街区を実現するために、低炭素地域づくり計画を策定した。</p>
主な実績	<p>○大津市バリアフリー基本構想</p> <p>「大津市交通バリアフリー推進協議会」を開催し、平成23年3月に基本構想を策定。本構想において中心市街地をエリアに含む「JR大津駅・京阪浜大津駅周辺地区」、「JR膳所駅・京阪膳所駅周辺地区」の2地区をバリアフリー重点整備地区として設定した。平成32年を目標期間として鉄道、道路、施設管理者等が連携しバリアフリー整備を図っていく。</p> <p>○低炭素地域づくり面的対策推進事業（滋賀県大津市地域）</p> <p>平成22年に「大津市都心地区温暖化対策地域協議会」を設立し、平成23年度までの2ヵ年かけて、二酸化炭素排出削減のための施策についての社会実験の実施とともにCO₂削減量の推計が行われた。平成24年3月に取組みの結果報告とともに事業提案をまとめた「低炭素地域づくり計画」を策定した。</p>

⑤目標指標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値
駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわいの創出	休日の歩行者・自転車通行量	8,742人 (H19)	12,700人 (H24)	8,903人 (H23)
琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化	琵琶湖観光客入込数	1,338千人 (H19)	1,600千人 (H24)	1,511千人 (H23)

※休日の歩行者・自転車通行量は、中心市街地の6地点における1日（8H）の計測数値の合計
 ※琵琶湖観光客入込数は、大津港、琵琶湖ホテルなどの既存施設等となぎさのテラス、湖の駅などの1期計画事業により新たに整備した施設等の観光客数の合計

ア) 休日の歩行者・自転車通行量

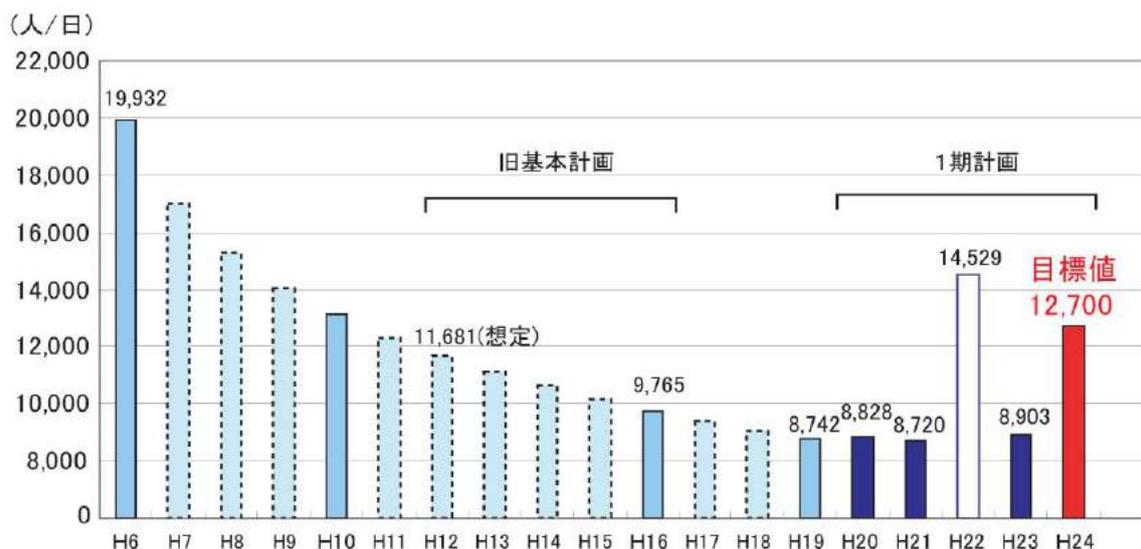
本目標指標については、目標値12,700人に対して、平成23年度実績で8,903人となっており、目標達成は見込めない状況である。

要因としては、広域集客拠点であるJR大津駅や観光拠点である琵琶湖湖岸の来訪者をまちなかへ誘導できていないことが考えられる。誘導にあたっては、人の流れを促す動線を構築するための事業展開を計画していたが、結果として明確に動線を示すことができていない。動線はJR大津駅と琵琶湖湖岸の相互の行き来やまちなかの魅力地点を効率的かつ効果的に巡ることを促し、中心市街地全体への回遊性を高めるとともにまちの良さを伝えるためにも重要であり、動線を明確に打ち出すことが通行量の増加に繋がる。動線の構築にあたっては、動線周辺において来訪に見合う価値を提供することが求められるが、1

期計画において、動線周辺の事業としては誘客性を高く見込んでいた商業・交流機能を整備する事業が未実施となっている。未実施となっていることについては、経済情勢の影響などがあるが、事業実施に向けた合意形成が整わなかったことや町家等を活用した事業にあたっては、空き町家の情報把握、所有者との交渉、活用へのつなぎといった事業実施過程における諸問題を事業主体に解決を任せ、中心市街地活性化協議会全体としてフォローする体制が十分でなかったことも反省すべき点である。また、旧大津公会堂や修景補助による改修家屋、登録された登録有形文化財建造物など事業が進んだものの、旧大津公会堂を除き、主に住居であり、主目的としてまちに来訪を促す魅力としては弱いことから、JR大津駅や湖岸エリアからの誘導に結びついておらず、通行量を増加させるには至っていない。

このことから、通行量の増加を目指すためには、来訪を促す「まちの魅力」を高めるとともに来訪者の動線を構築するための効果的な事業展開を実施体制の再構築を併せて検討していくことが必要である。

なお、1期計画以前までは一貫して減少していた通行量が下げ止まりを見せており、事業実施による一定の効果はあがっているものと考えている。



※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 1-29 自転車・歩行者通行量

表 1-18 目標に寄与する事業の実施状況 (歩行者・自転車通行量)

目標指標	目標に寄与する事業	実施状況	事業数	割合	効果数値 (計画値)	割合	割合
休日の歩行者自転車通行量 (人/日)			14	100.0%	4,260	100.0%	100.0%
	①旧大津公会堂 (社会教育会館) テナントミックス施設整備事業	実施済	6	42.9%	680	16.0%	36.6%
	②地域コミュニティ施設 (既存施設活用事業)				200	4.7%	
	③琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業				80	1.9%	
	④民間人材研修センター整備事業				600	14.1%	
	⑤再開発ビルの改修・活用事業						
	⑥市民会館リニューアル活用事業						
	⑦既存施設活用事業 (地域創造支援事業)	実施中	5	35.7%	60	1.4%	12.7%
	⑧町家キャンパスの整備・運営事業				220	5.2%	
	⑨まちなか交流館整備運営事業				260	6.1%	
	⑩びわ湖まちなかエコキッズ						
	⑪寺町通り再生事業	未実施	3	21.4%	800	18.8%	50.7%
	⑫町家等活用事業				1,200	28.2%	
	⑬文化伝承サロン設置事業				160	3.8%	

イ) 琵琶湖観光客入込数

本目標指標については、目標値 1,600 千人に対して、平成 23 年度実績で 1,511 千人であり、目標値にあと少しまで迫っている。1 期計画に取り組んだ年以降は、それまでと比べ明らかに観光客が増加しており、また平成 22 年度に 1,591 千人と目標値に限りなく近づいたことを踏まえると、活性化の取り組みは一定の効果をj示せていると考える。

観光客の増加については、目標に寄与する事業が順調に実施できたことに加え、それら事業が中心市街地最大の特徴である琵琶湖を生かした独自性と利便性を兼ね備えた施設整備やイベントとして、「大津らしさ」、「楽しさや便利さ」を求める市民ニーズに合致し高い評価を受けたことが考えられる。

しかし、平成 22 年から平成 23 年にかけて観光客数が減少している理由としては、1 期計画において新たに整備した施設等以外、つまり大津港や琵琶湖ホテル等の既存施設等の観光客数が減少したためであり、一部の施設において観光客の増加やにぎわいが留まり、湖岸エリア全体に波及しきれていないことがうかがえる。琵琶湖観光を軸とした観光都市を確立していくには、これら既存施設等を含めた湖岸エリア全体で観光客の増加があつてこそ成し遂げられるものであると考えられることから、集客・交流機能としての実現はまだ十分でなく、既存の文化施設、商業施設、観光施設、公園、港等ストックの活用とネットワーク化を含めて、今後も湖岸エリアでの施策を展開していき、集客・交流拠点の位置づけを確かなものとしていく必要がある。

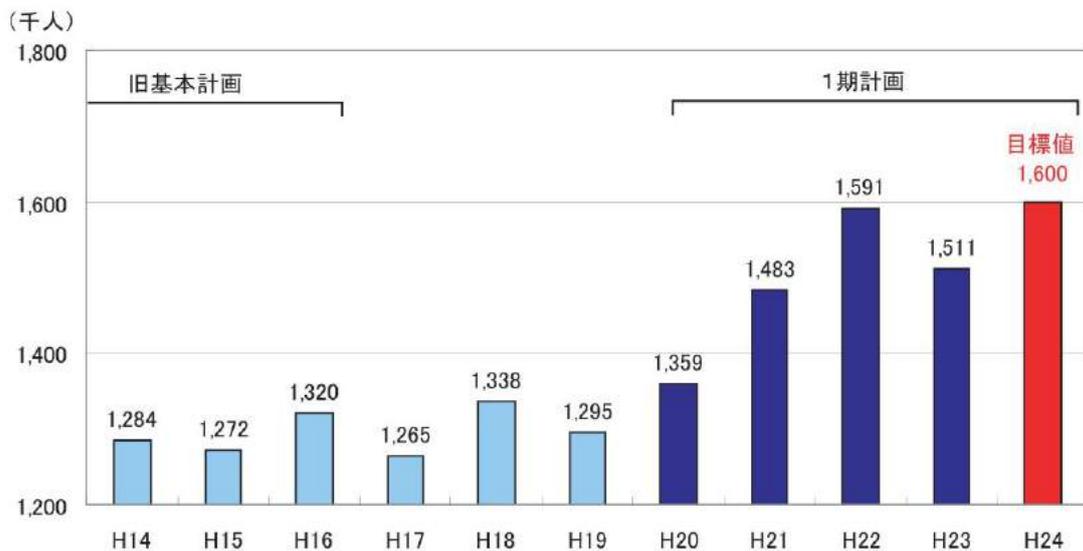


図 1-30 琵琶湖観光客入込数

表 1-19 目標に寄与する事業の実施状況 (琵琶湖観光客入込数)

目標指標	目標に寄与する事業	実施状況	事業数	割合	効果数値 (計画値)	割合	割合
琵琶湖観光客入込数 (人/年)			4	100.0%	267,000	100.0%	100.0%
	①なぎさ公園テナントミックス施設整備事業	実施済	3	75.0%	60,000	22.5%	100.0%
	②湖岸公園の活用 (地域創造支援事業)				10,000	3.7%	
	③琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業				60,000	22.5%	
	④イルミネーション事業	実施中	1	25.0%	100,000	37.5%	
⑤既存対象施設等の観光客増加数 (推測値)	—	—	—	—	37,000	13.9%	

3) 1期計画総括

1期計画は、平成20年7月に内閣総理大臣の認定を受け、3つの基本方針のもと49の事業に取り組むこととしていた。進捗状況としては、認定基本計画に位置付けた総事業数49事業のうち、16事業が実施済、ソフト事業などを中心に20事業が実施中、13事業が未実施となっている。着手率は約73%と他市と比べて決して高い数値ではないが、「なぎさ公園テナントミックス施設整備事業」や「琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業」などリーディングプロジェクトが実施でき、目標指標の一つに掲げる『琵琶湖観光客入込数』は目標値に近い数値まで増加した。しかし、もう一つの目標指標である『休日の自転車・歩行者通行量』については、「旧大津公会堂テナントミックス施設整備事業」やまちなかの歴史的資源を活用した「まちなみ整備事業（町家の修景補助制度）」など事業実施は進んだが、通行量を押し上げると想定していた事業の未実施などの影響により通行量の増加が計画通りとなっておらず、目標の達成は見込めない状況となっている。

1期計画によるまちの状況については、目標指標の推移からも推察されるように、琵琶湖観光客の増加により、湖岸エリアのにぎわいが創出されている。一方、まちなかでは通行量の増加が計画通りでない中で、にぎわいという実感は薄く、平成24年5月に実施された市民意識調査においても、中心市街地の活性化の取組みに対する満足度は低い。しかし、地域住民主導のもと事業が進められ、まちづくりの関心の高まりとともにコミュニティが強化されており、また、「滋賀B級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ」や「大津100円商店街」など民間主体のイベントが湖岸・まちなかの両エリアを舞台に活発化し、普段からは一変した大きなにぎわいと交流がうまれている。これら取組みを広く市民の方々に知ってもらうことによって、来訪者の増加と市民評価の変化へと繋がるとともに地域活動を助長していくことから情報の発信を適切に行っていくことが重要である。

そして、3つの基本方針に示すまちの実現については、旧計画の課題を踏まえ設定した目標にある「集客交流機能の強化」、「複合的都市機能の充実」、「動線リニューアル（動線構築）」の達成状況からの判断となるが、各々の目標において、「湖岸エリア全体へにぎわいが波及しきれていない」、「居住と商業機能等の複合化が進めきれていない」、「動線を構築しきれていない」という評価のもと、まちの実現は十分ではなく活性化は果たしきれておらず、今後も活性化に向けた取組みを継続していくことが必要である。

後述しているが、1期計画における取組みから問題点を抽出し課題として整理している。活性化の実現にあたっては、これら課題を一つずつ丁寧に解決していくことが重要であり、1期計画で創造された地域の主体性やネットワークを生かすとともに旧東海道や県庁周辺地域における新しい活性化の流れを今後の取組みに組み込んでいくことで課題解決を図っていき、活性化の実現を目指す。

(3) 1期計画の課題整理

中心市街地の現状分析と1期計画の取組み状況から、今後の大津市中心市街地活性化の課題を整理する。

●湖岸エリアの集客・交流機能の強化

湖岸エリアにおいては、「なぎさのテラス」などの施設整備やソフト事業が実施され、観光客の増加とともに、交流の場として賑わいが創出されている。しかし、その賑わいは湖岸エリア全体への波及が十分でなく、既存施設等の一部については、観光客数に減少が見られるなど、本質的な活性化の実現には至っていない。大津港を有し琵琶湖観光の玄関口であるとともに良好な自然景観と環境に恵まれた立地特性を生かし、既存施設を含む湖岸エリア全体に人が集い、交流を生み出す施策を展開していくことが求められる。

●大津百町の魅力の再構築

大津百町の歴史・文化資源を生かした取組みは、旧東海道のまちなみの改善や風格の向上に寄与するだけでなく、地域住民のまちづくり意識の高揚と地域ネットワークの拡大に効果を示した。これによって、活動が活発化されコミュニティの強化が図られている。一方で、魅力の発信が十分ではなく、大津百町エリアへ誘客を促せていないことから、地域資源と住民の暮らし、観光客との交流がもたらすにぎわいが相まった、大津百町の魅力を再構築していくことが求められる。

●JR大津駅から湖岸エリアを結ぶ動線の再構築

JR大津駅から湖岸エリアへ人の誘導を促すことで中心市街地全域への回遊性向上を目指していたが、大津百町エリアの誘客性の高い事業が進まず、成果としては十分でない。今後、大津駅西地区において市街地再開発事業等が進み、まちの顔の変化と人口の増加が見込まれる中で、大津百町エリアにおける事業の組み立てと合わせて、人の動線を再構築していくことが求められる。

●情報発信・提供の強化と充実

現在、各事業者において独自で様々なツールを活用した情報発信が行われており、情報の重複や膨大な情報量の中で情報が埋没し知りたい情報を入手できないなど効果的・効率的な発信ができていない。一方で、必要な情報発信が不足している面も見られ、まちの情報が内外に伝わっていない、また、来訪者の誘導も不十分な点が見られるという状況でもある。そこで、まちの動きをわかり易く伝えるとともにまちへの関心を高め、来訪者の増加を促していくため、イベントや活動ニュースの一元的な集約・管理・発信とともに、来訪者に対する案内など情報発信・提供の強化と充実が求められる。

●組織体制の再構築

計画の具体化から事業実施過程を持続的に一貫してマネジメントする体制が十分でなかった。協議会が持つ調整機能を効果的に発揮するため、委員が主体的に取組みに関わり、情報の共有化とともに事業に対する協議を行える組織体制を再構築することが求められる。

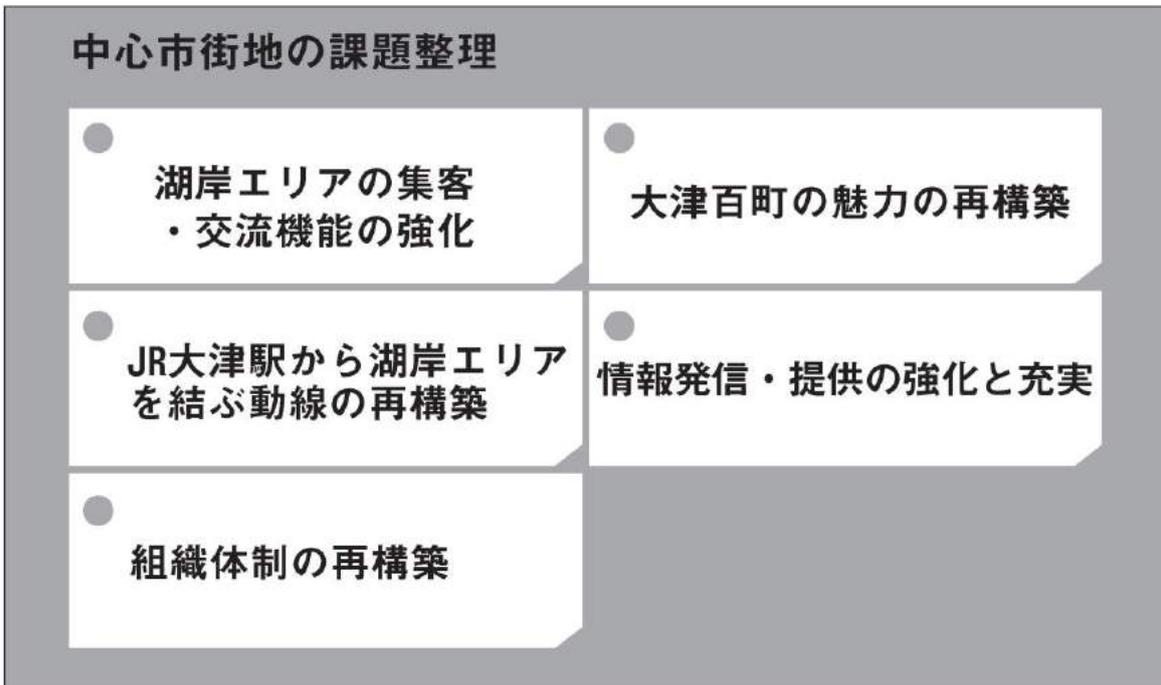


図 1-31 中心市街地活性化の課題整理

[4] 中心市街地活性化の取組みの必要性

1期計画における総括と課題を踏まえ、大津市のまちづくり計画・ビジョンにおける中心市街地の果たすべき役割等の達成状況などから、今後の取組みとして第2期大津市中心市街地活性化基本計画（以下、2期計画）の必要性について整理する。

(1) 上位計画における中心市街地活性化区域の位置づけ

大津市における上位計画は、「大津市総合計画」、「大津市第4次国土利用計画」、「大津市都市計画マスタープラン」があり、各上位計画は以下のとおりである。

大津市総合計画（平成19年～28年）

■都市構造

地域ごとの個性と魅力を高めるために7つの「都市核」、「地域核」及び「個性あるゾーン」を位置付け、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。※「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

中心市街地・・・大津・浜大津地区（都市核）

■土地利用の基本方針

豊かな自然や歴史と市街地形成の調和を目指し、市域を4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る。※4つの地域分類：自然的、都市的、湖岸、歴史的

中心市街地・・・都市的地域のうち「再生市街地」、大津港やなぎさ公園を有する「湖岸地域」
大津百町の「歴史的地域」

都市の中核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る。

大津市第4次国土利用計画（平成19年～28年）

○土地利用の基本構造では、大津市の課題に既成市街地の再生を挙げ、まちづくり三法を踏まえ、都市機能の市街地への集約等による、まちなかの賑わい回復の必要性を明記。

○「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。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、中枢的な都市機能を充実し、相互の連携を強化。

○土地利用の基本方針では、方針に中心市街地などの活性化を掲げている。

① 都市の中核機能をより一層高めるとともに、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の再生を図ります。

② 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 なぎさ公園、大津港など、湖岸の特性を生かした保全と活用を図る。

④ 歴史的資源を継承、保全し、それらの特性を生かし、総合的な活用を図る。

大津市都市計画マスタープラン（平成19年～28年）

○中心市街地活性化の方針として、以下を記載。

- ①住宅供給の誘導・促進と商業活動の活性化、②大規模集客施設の縁辺部への立地抑制
③**歴史的資源の活用**、④公共交通機関の活用、⑤通行者の円滑な移動の確保

○逢坂・中央・平野地区におけるまちづくりの目標では「古都の玄関口に展開する賑わいある都市空間の形成」とし、既存の資源および立地条件を受け継ぎ、都心部に相応しい都市基盤の整備を推進するとともに、

高次の都市機能集積を実現し、玄関口に相応しい賑わいと魅力ある都心の形成を図る。

（２）２期計画の必要性

●琵琶湖や歴史資源の地域資源を保全・活用とそれらと調和したまちの実現

上位計画からも示されるように、中心市街地の位置づけは都市機能の集積による暮らしの充実のみではなく、琵琶湖や歴史資源の地域資源を保全・活用し、また、それらと調和したまちづくりを進めていく地域である。しかし、１期計画における成果や課題からも、地域資源の保全・活用は十分に果たしきれていない。従って、今後も上位計画に位置づけられる「まち」の実現に向け、中心市街地活性化の２期計画に取り組んでいくことが必要である。

●中心市街地の活性化という目的意識の統一化

１期計画期間に、旧東海道や県庁周辺地域における資源活用の検討が進むなど、活性化に向けた新しい展開へと進んでいる。この展開は、１期計画における取組みにより実現したものであり、これを受けて地域としても旧東海道修景整備に向けた地元組織の設立など期待と共にまちづくりを進める姿勢が一層活発化しており、これら事業を『中心市街地の活性化』という大きな目的のもと２期計画に位置づけて取り組んでいくことが必要である。

[5] 中心市街地活性化の基本的な方針

(1) 中心市街地活性化の基本理念及び基本方針

1期計画の総括、課題及び1期計画事業と連動した取組み等を踏まえ、2期計画の基本理念及び基本方針については、方向性に大きな変更がないことから1期計画を継承し、以下として定める。そして、2期計画においても、中心市街地最大の特徴であり集客要素である琵琶湖や、近年京都を中心にまちなか観光の重要な要素となっている町家を代表とする歴史的資源とそれらが創り出すまちなみやまちの佇まいを最大限活用するとともに、駅から琵琶湖に至る動線強化により、1期計画では実現しきれていない基本理念及び基本方針に示す「まち」の実現を目指す。

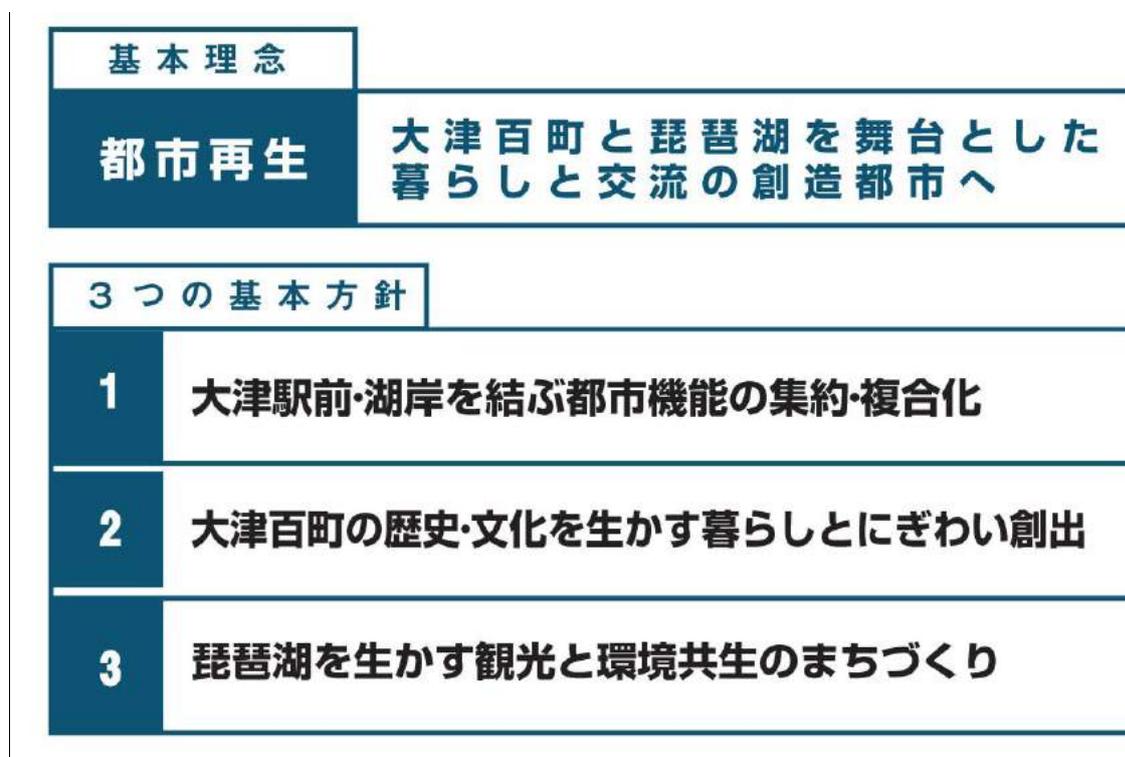


図 1-32 2期計画の基本理念、基本的な方針

【基本理念】

中心市街地の特徴である大津百町の歴史・文化、琵琶湖の景観・環境という資源を生かした都市再生への創造的な取り組みを、市民、事業者・企業、NPO、行政等が協働で進めることによって、暮らしのより一層の充実、豊かさの実現とともに、個性ある都市魅力の向上に伴う人々の来訪による交流を生み出し、その効果を受けて地域のまちづくりへの取り組みの源泉となる構想力と行動力が高まり続けることで、自立的かつ持続的な都市を構築する。

【基本方針】

①大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化

中心市街地においてJR大津駅前は、県都の玄関口として広域集客拠点であり、まちの顔でもある。この駅前にふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみ・機能の整備を行うとともに、中心市街地全域へ来訪者を誘導していく必要がある。このことから、駅前から湖岸において、商業、居住、歴史・文化、情報発信、コミュニティといった多様な都市機能の創出・集約、又は複合化を進め、都市機能を再構築することによって人の動線を創り出し、駅から湖岸に至るエリア、また動線からの波及効果によるまちなか全体の活性化を目指す。

②大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出

宿場町、港町、門前町として発展を遂げた大津百町の歴史や文化の保存・活用を進めていくにあたっては、舞台の主演である地域住民が主体となったまちづくりが求められる。そこで、地域住民の居住や商業などの生活の充実を図るとともに歴史・文化資源を生かした地域活動を発展させ、交流を生み出す拠点やまちなみなどの基盤を整えていくことでまちづくりを促進し、まちの魅力の向上と人の来訪を促すことによって、にぎわいの創出を目指す。

③琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

琵琶湖は大津市の重要な観光拠点の一つであり、琵琶湖湖岸地区において、その環境特性を生かし、まちなかの集客との相乗効果を創出するような大津らしい個性ある観光面での琵琶湖の活用を図っていく。そして、環境と共生したまちづくりを推進する視点を持って取り組みを進め、社会・経済・文化における先導的な役割を果たすことを目指す。

また、上記3つの方針に基づく「まち」の実現を目指すことと同時に、中心市街地が本市における中心的な役割を担う区域として先進的な取り組みを推進していく観点から、市民の関心が高く、また、多様な都市機能の集積状況から有効性や波及効果の高さが見込める地球温暖化対策についての取り組みを進めていくことが求められている。地球温暖化対策については、本市において「大津市地球環境保全地域行動計画（アジェンダ21おおつ）（第2次）」を策定し事業推進を図っているが、さらに平成23年度に中心市街地の一部区域をモデル街区として「低炭素地域づくり計画」を策定しており、2期計画の推進と合わせて、これら計画に基づく施策の検討・実施による中心市街地活性化の枠を超えた低炭素型まちづくりの実現に向けて横断的な連携を図っていく。

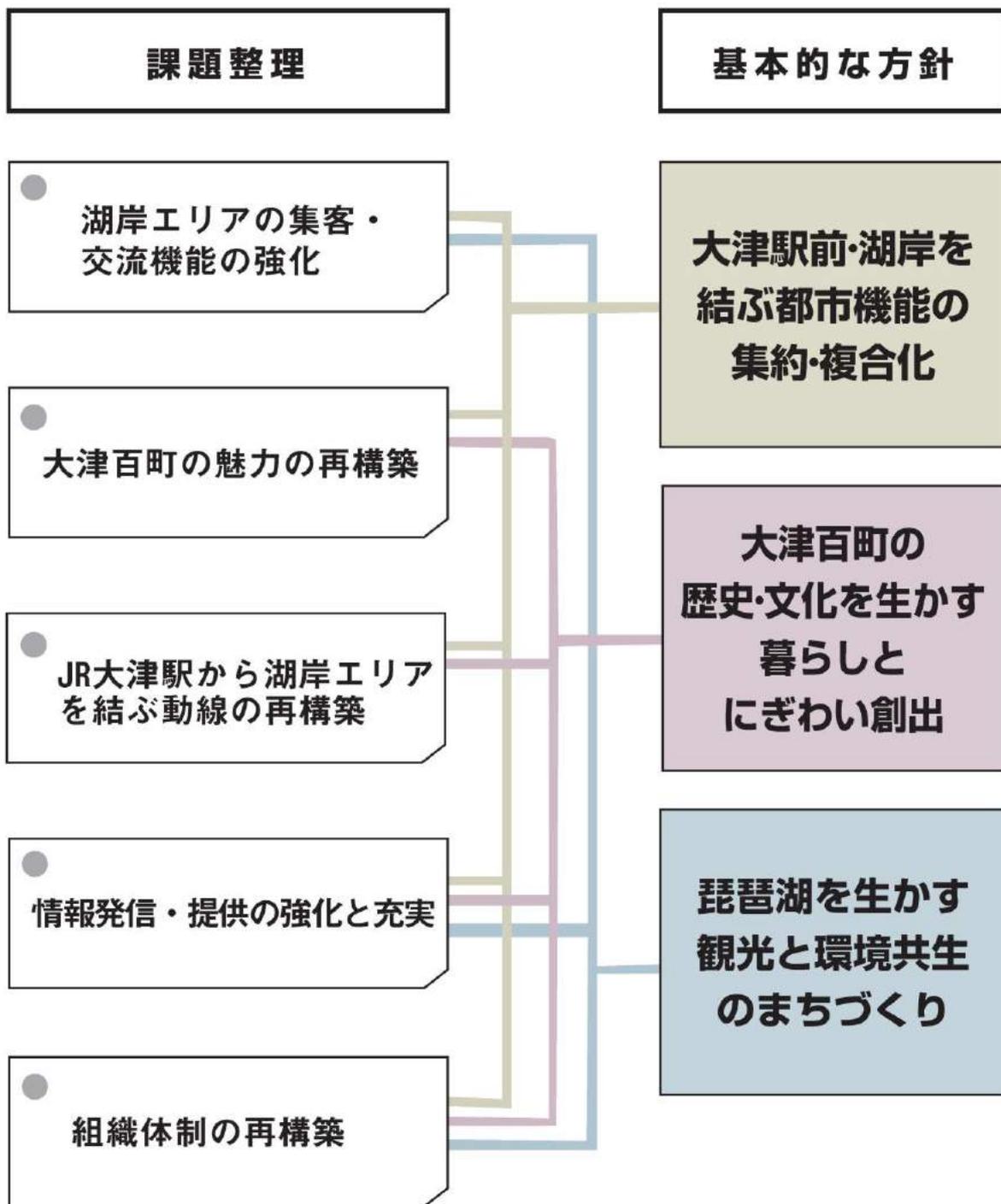


図 1-33 中心市街地の課題と基本的な方針