

第 3 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

大津市中心市街地活性化基本計画（骨子）の検討

- 1 1. 中心市街地の区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1 2. 事業計画の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

平成 19 年 2 月 23 日

大津市中心市街地活性化基本計画（骨子）の検討

1-1 中心市街地の区域設定の考え方

（１）大津市中心市街地の現状（法の要件に対応した範囲の設定）

法では、集積要件、支障要件、発展要件の３つの要件を満たす市街地を中心市街地と位置づけることとしており、根拠となる客観的なデータ分析等をもって、当該市街地が各要件に適合することを示さなければならない。

以下に、各要件に沿った大津市中心市街地の現状を整理する。

（要件については、表現をわかりやすくするため、法の条文を一部変更して記載）

集積要件（法第二条第一号）

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、市町村の中心としての役割を果たしている市街地

「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の形成

現在の大津市中心市街地は、古くより琵琶湖の水運と東海道、中山道、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。

図 - 1 は明治 26 年、図 - 2 は昭和 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。

（なお、膳所は城下町としての町割を残しながら、明治以後は住宅地として推移してきた。）



図 - 1 明治 26 年当時の大津



図 - 2 昭和 36 年当時の大津

出典：『日本図誌体系』朝倉書店

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

京町周辺には滋賀県庁や県警察本部、法務局合同庁舎や裁判所といった官公庁施設が立地しているほか、社会教育会館、市立図書館、大津祭曳山展示館、おもちゃの館遊遊館といった文教施設も集積している。

さらに湖岸部では、明日都浜大津・市民会館・琵琶湖ホールといった市の主要な文化施設等があり、なぎさ公園とあわせた一体的な文化・レクリエーションゾーンを形成している。



図 - 3 建物用途現況図 出典：都市計画基礎調査（平成 17 年度）

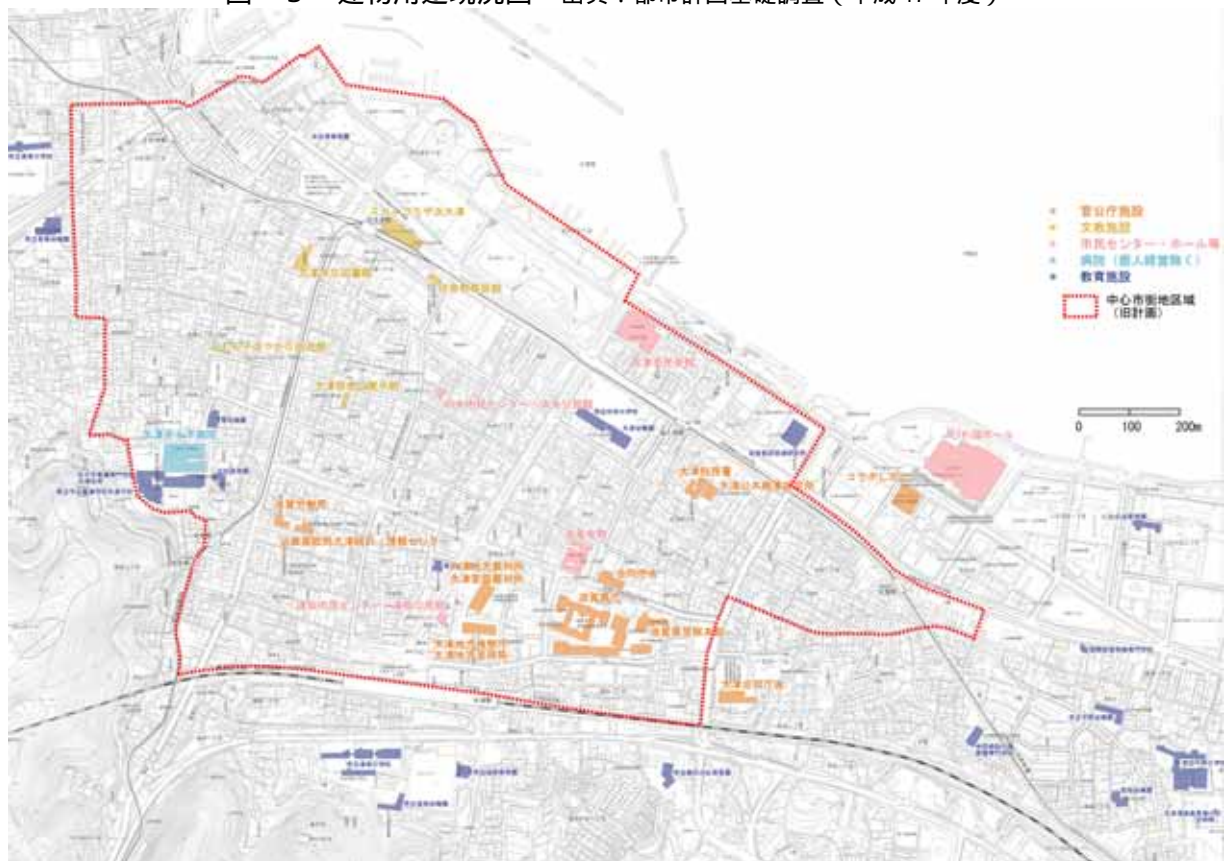


図 - 4 主要な公共公益施設の分布図 出典：市資料を加工して作成

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 21.5%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 20.8%が働いている。特に金融・保険業は市内の 68.0%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。

表 - 1 各種事業所の状況（平成 13 年） 出典：事業所・企業統計調査

	市全域		長等・逢坂・中央学区		割合 (%)	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
総数(公務除く)	12,149	119,903	2,618	24,944	21.5	20.8
農林漁業	11	88	1	4	9.1	4.5
鉱業	5	24	0	0	0.0	0.0
建設業	1,234	8,571	138	1,274	11.2	14.9
製造業	695	19,548	78	511	11.2	2.6
電気・ガス・水道業	18	1,094	3	348	16.7	31.8
運輸・通信業	281	5,462	56	1,117	19.9	20.5
卸売・小売業、飲食店	4,673	33,977	1,109	6,769	23.7	19.9
金融・保険業	241	4,895	121	3,329	50.2	68.0
不動産業	617	1,857	111	432	18.0	23.3
サービス業	4,374	44,387	1,001	11,160	22.9	25.1
公務	106	5,503	43	4,172	40.6	75.8

ここでの市全域は旧大津市・旧志賀町を足したもの

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・中央地区付近に集積している。表 - 1 で示すように、大津市全体の卸売・小売業、飲食店の約 20%が集積している。

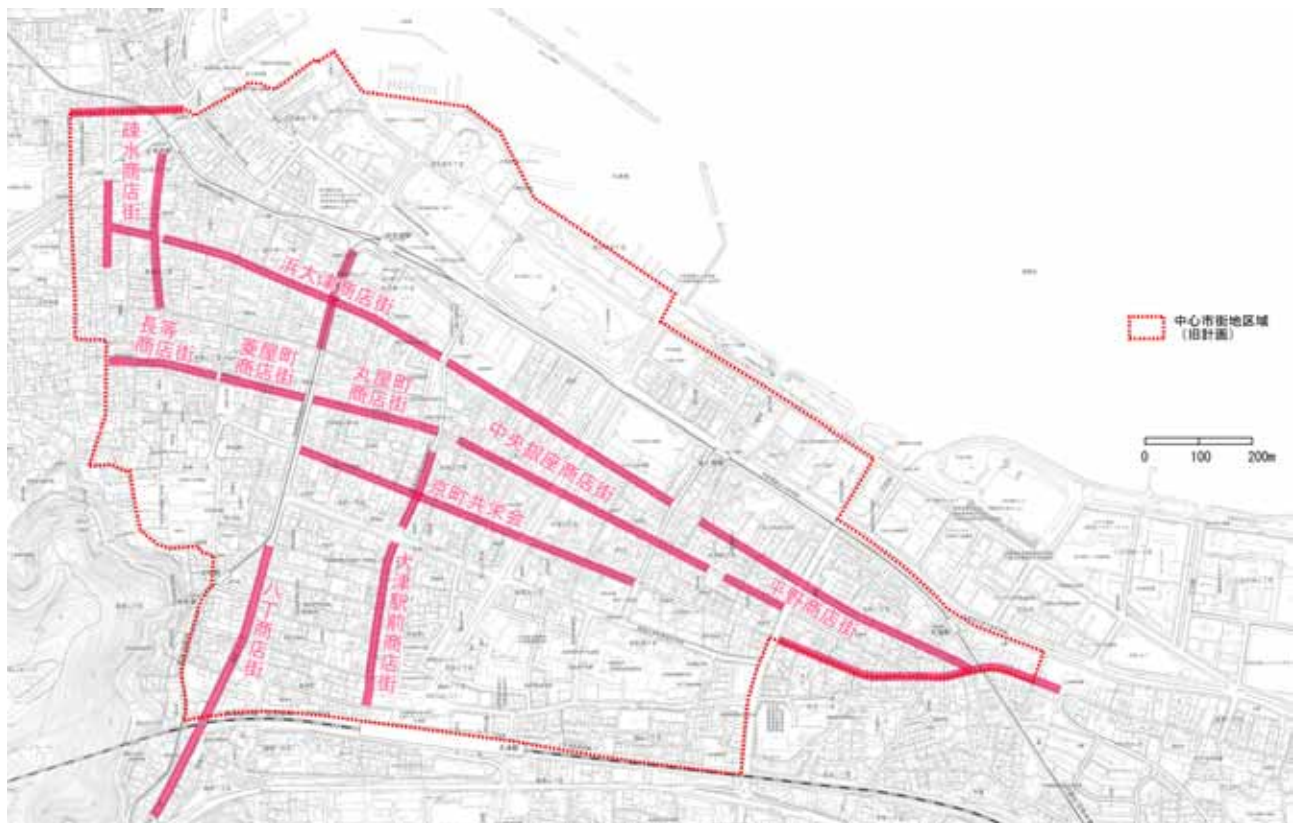


図 - 5 商店街の分布 出典：市資料を加工して作成

支障要件（法第二条第二号）

機能的な都市活動の確保、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

市街地内での顕著な人口減少・高齢化

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が、一方で中心市街地の人口は長期的に減少を続け、高齢化率も上昇している。

図 - 6 にあるように、中心市街地を含む長等、逢坂、中央学区の人口は昭和 35 年から平成 17 年の間に約半分と減少し、市全域に占める割合も昭和 35 年時の 31.8% から、平成 17 年時の 7.8% にまで低下している。また、これら学区の高齢化率は 25% を占め、活力ある都市活動の確保が困難になりつつある。

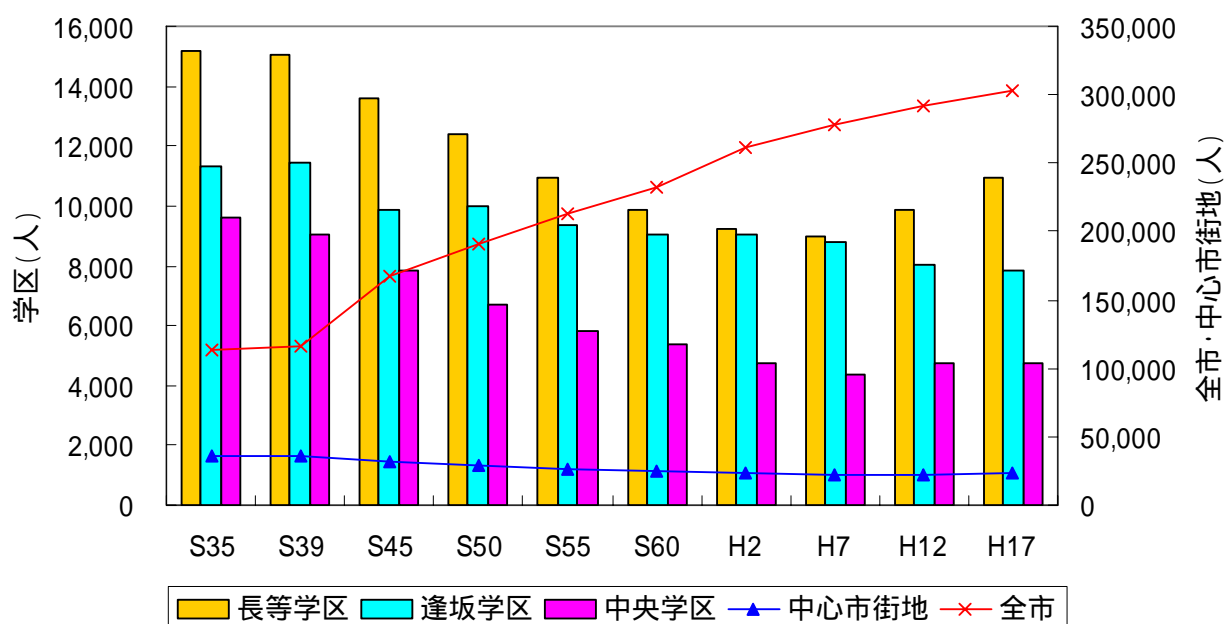
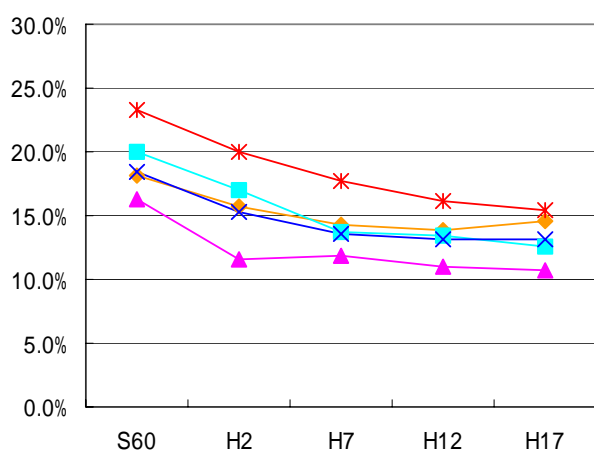


図 - 6 人口の推移（学区別） 出典：国勢調査、住民基本台帳人口

幼年(14歳以下)人口の割合



老年(65歳以上)人口の割合

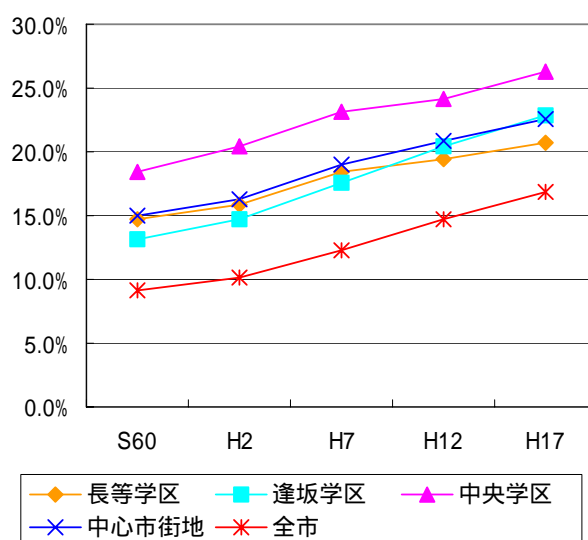


図 - 7 幼年・老年人口の割合の推移（学区別） 出典：国勢調査

大阪府・京都府のベッドタウン化による通勤・通学人口の流出

大津市も大阪府・京都府への通勤圏となっており、また中心市街地付近に大学・高等学校が少ないことから、通勤・通学にかかる人口は流出傾向にある（図 - 8）。

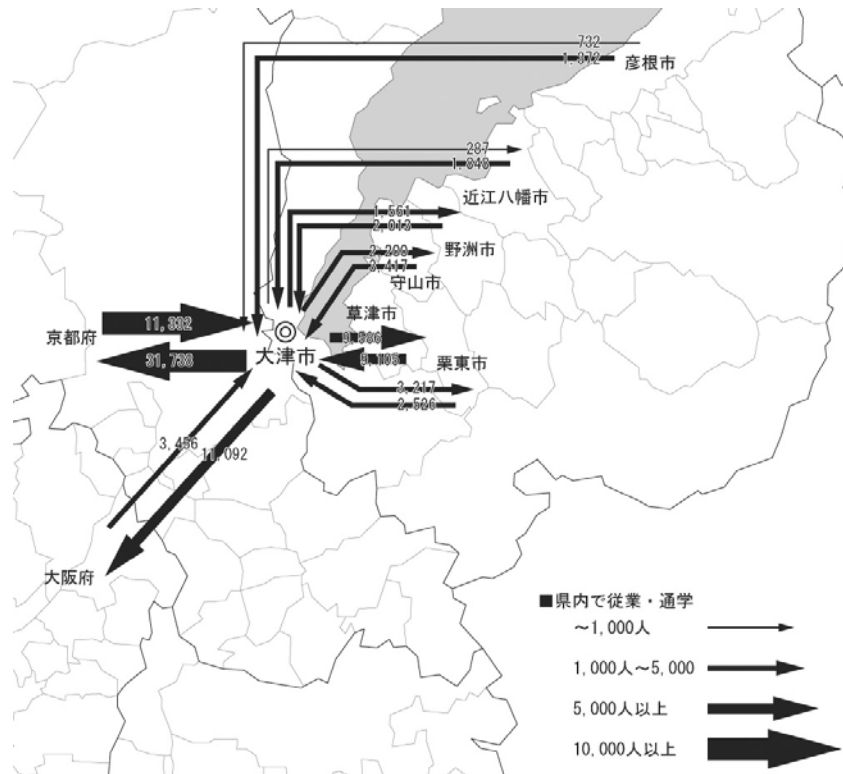


図 - 8 大津市の通勤圏 出典：国勢調査

中心市街地を訪れる観光客の減少

観光面においては、市全体の観光客の減少とともに、中心市街地内を含む浜大津・膳所地区を訪れる人も減少している。対照的に雄琴・坂本地区など世界遺産にも指定された地区の増加が見られる。

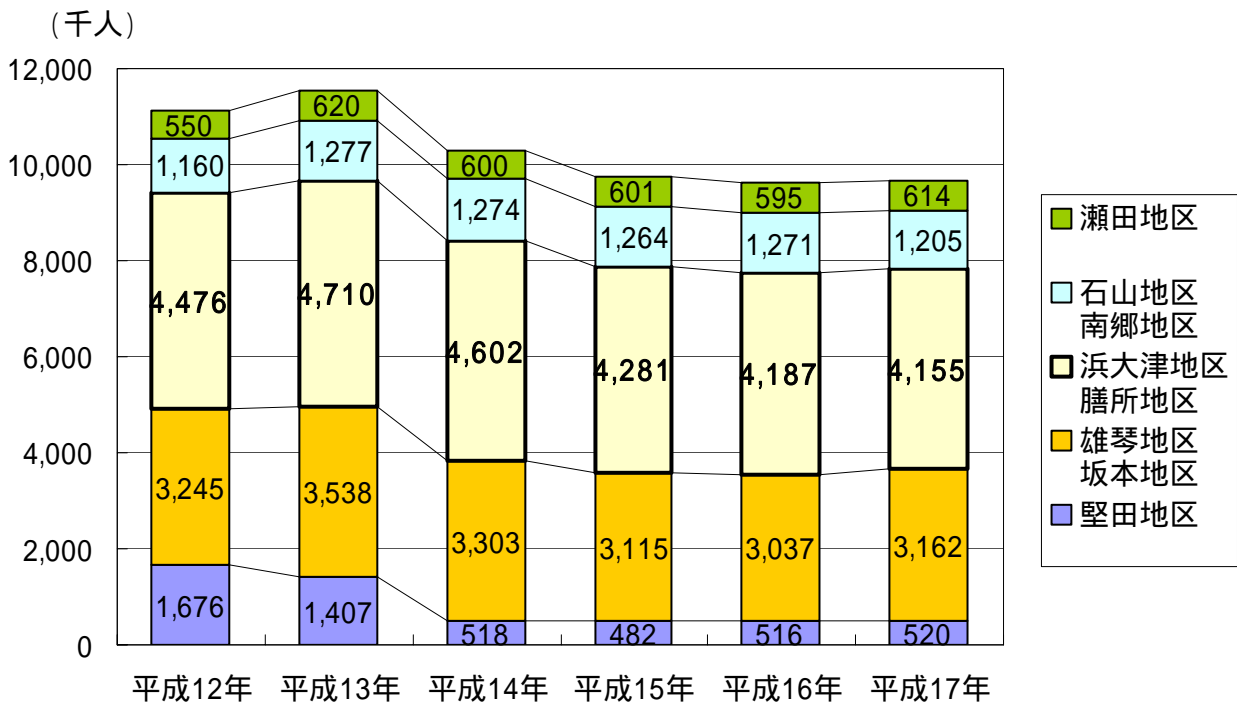


図 - 9 観光客数の推移 出典：大津市統計年鑑

公共交通機関の乗降客数の減少

JR 西大津駅といった、駅前を中心に商業施設の立地やマンション建設などが盛んになっている駅では乗降客数の増加が顕著になっているが、JR 大津駅を含む中心市街地内の各駅の乗降客数は減少傾向にある（図 - 10、11）。

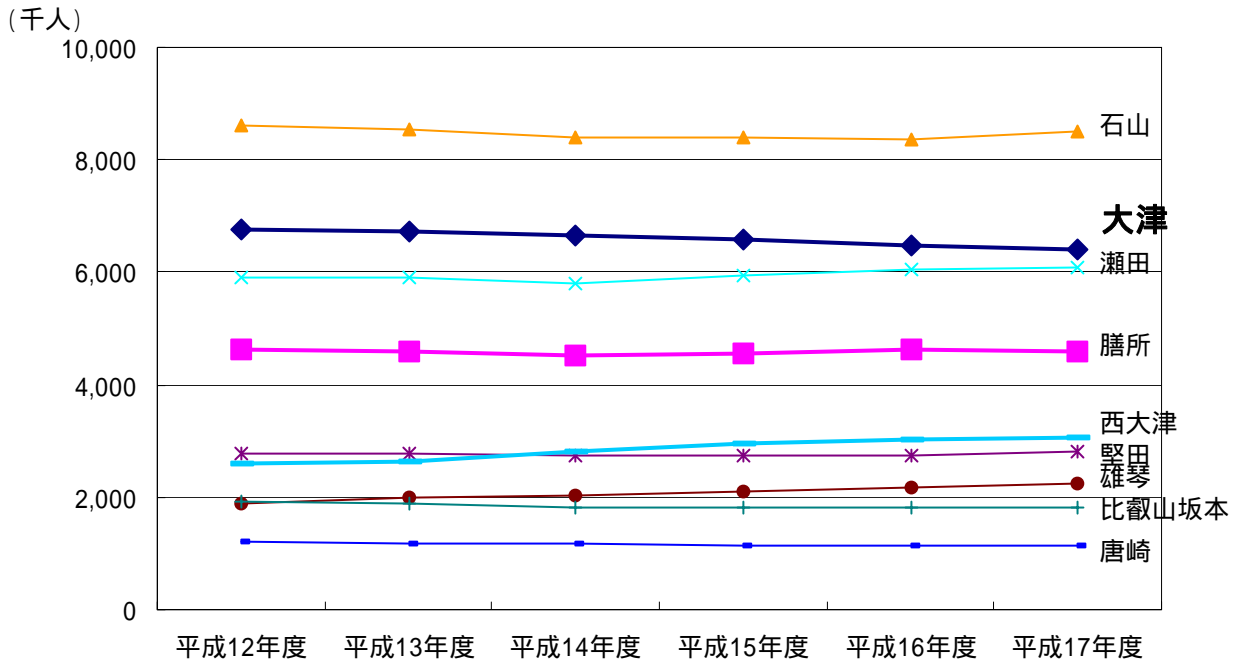


図 - 10 市内 JR 各駅の乗降客数の推移 出典：大津市統計年鑑

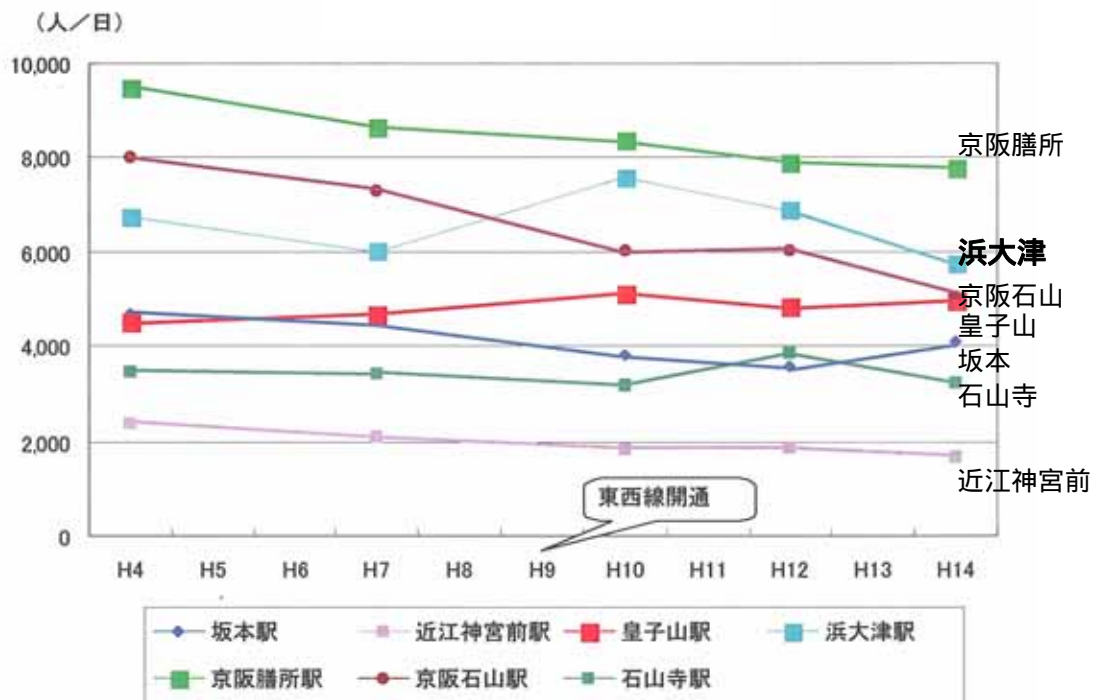


図 - 11 市内京阪電車各駅の乗降客数の推移 出典：京阪旅客流動調査結果

中心市街地の歩行者数の減少

中心市街地内での歩行者動向調査において、整備の進む浜大津の大規模小売店舗周辺で歩行者の増加が見られるが、商店街の歩行者は大きく減少しており、まちなかを回遊する買い物客、観光客がほとんど見られない状態となっている。



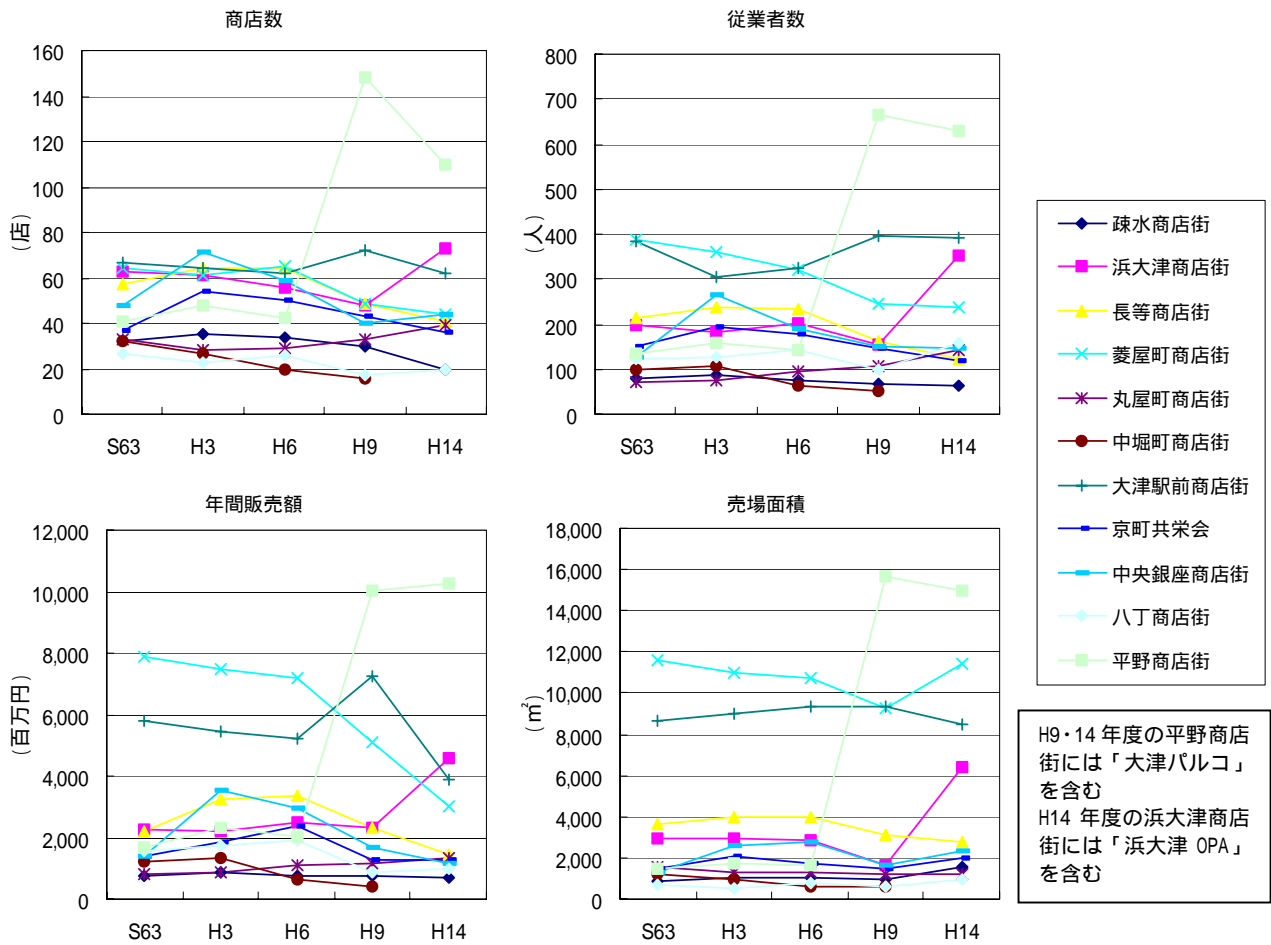
図 - 1 2 中心市街地における歩行者通行量 出典：歩行者交通量調査

(注：浜大津周辺は平成 13 年以降のデータとなっている)

小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加

近年は、大津市内のみならず、周辺の草津市、守山市、栗東市なども商圈に含めた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。

商店街の小売店舗数・販売額等の推移(図 - 1 3)を見ると、浜大津 OPA(既に撤退)や大津パルコなど大規模小売店舗が立地した地区の商店街は一時的に店舗数・販売額が増加しているが、その他の商店街は長期的に減少を続けている。また、図 - 1 4にあるように商店街における空き店舗調査でも 5~25%程度の空き店舗率となるなど、商業機能が低下している。



H9・14年度の平野商店街には「大津パルコ」を含む
H14年度の浜大津商店街には「浜大津OPA」を含む



図 - 13 商店街の商店数、従業者数、年間販売額、売場面積の推移 出典：商業統計年鑑

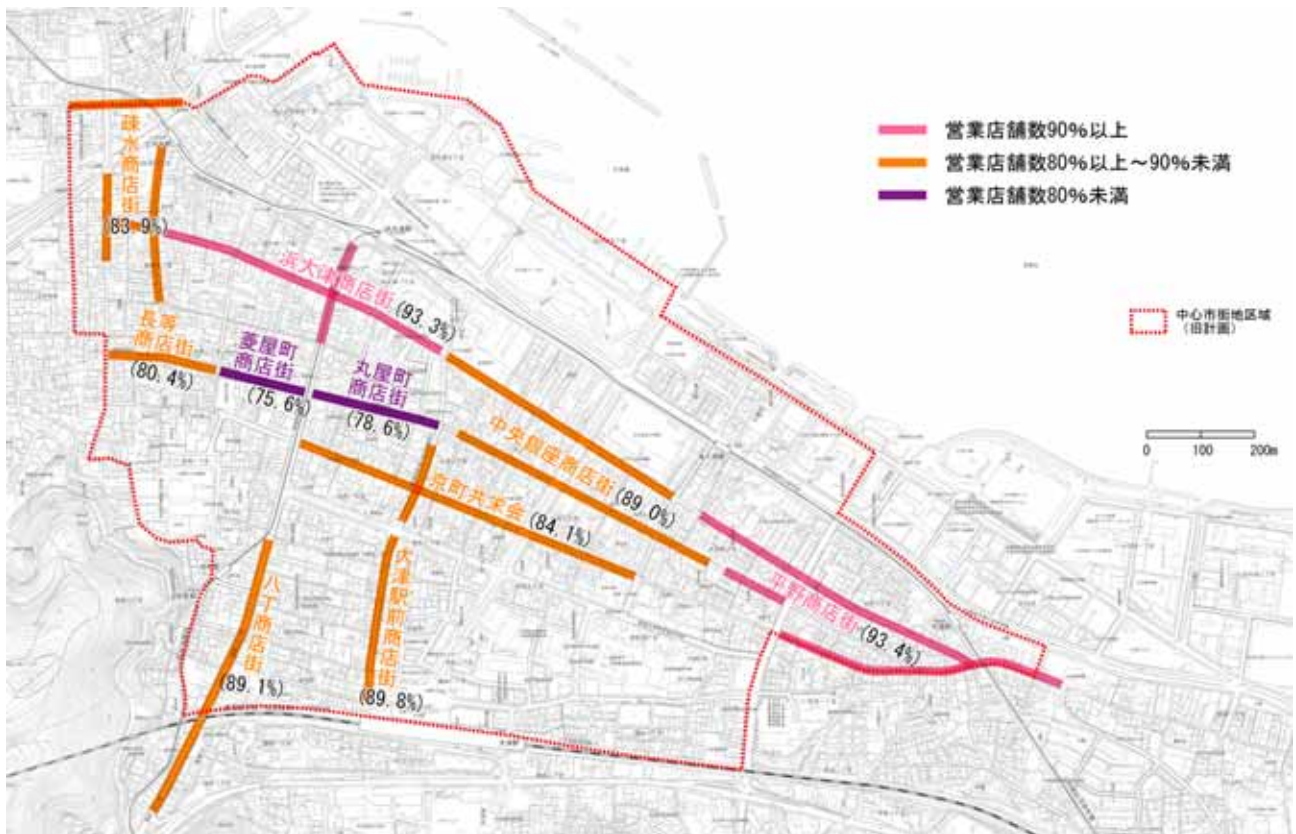


図 - 14 商店街の空き店舗の実態 出典：空き店舗等実態調査

番号	商店街の名称	営業店舗数	空き店舗数		店舗数計	
			利用可能	利用不可能		
	件数(件)	a	b(c+d)	c	d	e(a+b)
	割合(%)	a/e	b/e	c/e	d/e	
1	長等商店街	41	10	5	5	51
		80.4%	19.6%	9.8%	9.8%	
2	菱屋町商店街	31	10	4	6	41
		75.6%	24.4%	9.8%	14.6%	
3	丸屋町商店街	33	9	4	5	42
		78.6%	21.4%	9.5%	11.9%	
ナカマチ商店街(小計)		105	29	13	16	134
		78.4%	21.6%	9.7%	11.9%	
4	浜大津商店街	84	6	4	2	90
		93.3%	6.7%	4.4%	2.2%	
5	京町共栄会	69	13	2	11	82
		84.1%	15.9%	2.4%	13.4%	
6	大津駅前商店街	53	6	4	2	59
		89.8%	10.2%	6.8%	3.4%	
7	中央銀座商店街	105	13	9	4	118
		89.0%	11.0%	7.6%	3.4%	
8	平野商店街	57	4	1	3	61
		93.4%	6.6%	1.6%	4.9%	
9	疎水商店街	52	10	6	4	62
		83.9%	16.1%	9.7%	6.5%	
10	八丁商店街	49	6	3	3	55
		89.1%	10.9%	5.5%	5.5%	
合計		574	87	42	45	661
		86.8%	13.2%	6.4%	6.8%	

*対象は、大津市中心市街地活性化基本計画の区域内で20店舗以上が道路に隣接し、商店街区域を形成している商店街

*区域内の全ての店舗数を示したものではない

*県による平成18年度商店街空き店舗等実態調査(18年9月末現在)に加え、対象を拡大し、調査を実施(18年12月現在)

発展要件（法第二条第三号）

都市機能の増進及び経済活力の向上を推進することが、市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効な市街地

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

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。

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。

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がなされており、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。

大津市国土利用計画

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、中枢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。

(2) 大津市中心市街地区域の考え方

(1) を踏まえた大津市における中心市街地の区域設定の考え方を示す。

集積要件

- 「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の形成
- 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
- 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
- 商店街を中心とした小売商業店の集積

支障要件

- 市街地内での顕著な人口減少・高齢化
- 大阪府・京都府のベッドタウン化による通勤・通学人口の流出
- 中心市街地を訪れる観光客の減少
- 公共交通機関の乗降客数の減少
- 中心市街地の歩行者数の減少
- 小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加

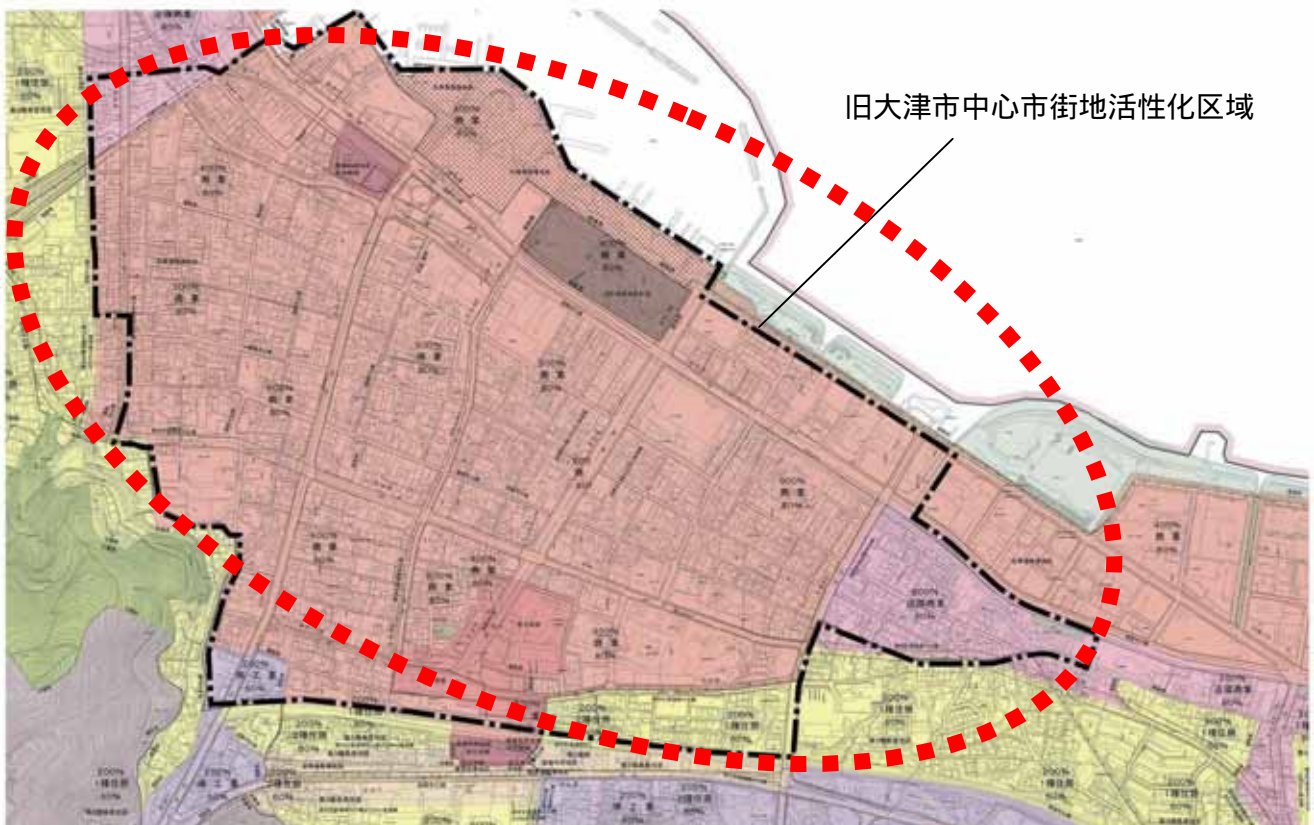
発展要件

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

活性化に資する実施可能な(あるいは実施見込みが高い)事業が見込まれる地区

基本計画の認定要件として、「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)」が明記されており、事業の主体や実施スケジュールを明確にする必要がある。そのため、5年間で中心市街地活性化に資する実施可能な(あるいは実施見込みが高い)事業がある場所を含んだ区域設定とする。

大津市中心市街地区域のイメージ



1-2 事業計画の内容

中心市街地の活性化に向けた、計画の目標、実現方策は、現段階で以下のような内容が想定される。認定に向けては、事業の実施主体やスケジュールなどを明らかにし、実施確実なもの、あるいは実施が見込まれるものにしぼりこんでいく必要がある。

(想定される事業について)

ゴチ：市で計画の位置づけがある、具体的な事業計画がある、事業主体が特定されている、など事業の確度が高いもの
明朝：事業主体などが未定で、今後の検討テーマとなるもの

目標 1 . 都市機能を集約し、都市の中核機能を高める

既に一定の集積が見られる公共公益機能、業務機能に加え、市街地の拡大とともに分散した商業機能、居住機能といった都市機能を、現在のニーズに合った形で再度中心市街地に集積させ、中心市街地の求心性を高める。

1 . 既存の公共公益施設の再配置や利活用

(想定される事業)

- (1) 公共公益施設の集約、移転、再配置(国、市ほか)

2 . 民間のビル・空き家・空き地の利活用

(想定される事業)

- (1) 集客力のあるテナントの誘致(市、民間)
- (2) 既存ビル・施設のリニューアル(民間)

3 . 医療、福祉、子育て、教育など多様な世代のニーズに対応した居住・生活施設の導入

(想定される事業)

- (1) 医療、福祉、子育て、教育施設の整備(市、民間)

目標 2 . 町家など大津らしい歴史的環境をまもり再生する

旧東海道沿いの町家やまちなみ、大正から昭和時代に建てられた近代建築などは、かつての中心市街地「大津百町」の歴史を今に伝える重要な資源であり、これらを最大限活かしながら歴史的環境を保全する。

1 . まちなみ・町家再生のソフト基盤整備

(想定される事業)

- (1) 地区住民によるまちなみ形成組織づくり
- (2) 地区住民によるまちづくり協定締結
- (3) 町家再生のコーディネート機関となる(仮称)大津町家情報館の設置

2. まちなみ・町家再生の誘導・支援システムの整備

(想定される事業)

- (1) まちなみ形成のガイドライン作成・リーフレット発行・フォーラム開催等啓発事業
- (2) 町家再生の対象物件に対する技術支援・助成制度
- (3) 景観地区指定等によるまちなみ調和事業への支援

3. 歴史的建築の再生による現代的都市機能の整備

(想定される事業)

- (1) 社会教育会館の活用による集客・交流施設づくり(市)
- (2) 大津町家の活用による商業・宿泊・福祉等多機能施設づくり
- (3) 大津町家の活用による現代住宅づくり

4. 公共空間のまちなみ調和型整備

(想定される事業)

- (1) 路面舗装、ストリートファニチュア、照明、植栽等ストリートデザイン
- (2) 水路等親水空間整備
- (3) 街角空間の利用によるコミュニティガーデン整備

<h3>目標3. まちなか居住を推進し、生活の場として再生する</h3>

大阪・京都への通勤至便な立地を活かして、まちなか居住のための住宅供給を推進するとともに、暮らしやすさを高める生活施設の導入を図り、中心市街地の人口を増やす。

1. 新しい住宅の供給

(想定される事業)

- (1) 土地区画整理事業(市)による宅地の整備
- (2) 市街地再開発事業(市)による集合住宅の供給
- (3) 共同住宅の建設(民間)
- (4) まちなみ調和型コーポラティブ住宅の建設(民間)

2. 既存住宅の修理・修景による再生

(想定される事業)

- (1) 既存の中古住宅等の改修

目標４．市街地環境や建物の改善により、防災・安全性を向上させる

火災などに脆弱な細街路などの市街地環境や、老朽化し耐震補強・不燃化が必要となった建築物を改善し、安全で災害に強い中心市街地をつくる。

1．道路整備に伴う細街路の解消と交通機能の向上

(想定される事業)

- (1) 土地区画整理事業(市)による道路網整備、建て替え促進
- (2) 都市計画道路の整備(市)
- (3) 大津港周辺道路の整備(市)

2．既存施設の不燃化・耐震化の推進

(想定される事業)

- (1) 社会教育会館の改修(市)

目標５．商業及び観光の活性化をすすめる

既存の商店街や商業施設の魅力を高めるため、ソフト事業などを組み合わせた商業機能の充実を図るとともに、生活機能に即した店舗の導入を図り、空き店舗を減らす。

また、湖岸や三井寺などの資源を活かしてにぎわいを創出するイベント等を開催したり、市内観光を促進したりといった取り組みを行い、中心市街地への来訪者を増やす。

1．集客魅力のある商業施設群の集中的整備

(想定される事業)

- (1) 空き町家等の系統立った持続的活用によるテナントミックス事業
- (2) 既存店舗群のリニューアルによるテナントミックス事業

2．生活サポート・交流機能と商業施設機能の複合化

(想定される事業)

- (1) 既存大型店における生活サポート・交流機能の導入
- (2) 商店街における生活サポート・交流拠点機能の整備

3．大津の歴史・自然・文化を生かす観光センター機能の整備

(想定される事業)

- (1) インターネット・マップ・情報誌・サイン計画等を含む総合的観光情報ネットワークシステムづくり
- (2) 既存観光施設等の抜本的リニューアル(大津祭関係、おもちゃの館他)

4．琵琶湖を生かす集客・交流機能の整備

(想定される事業)

- (1) 湖岸におけるオープンカフェをもつ集客施設(湖畔ミュージアム)
- (2) 水上交通を兼ねた遊びながら学ぶ環境共生施設(水上エコ・テーマパーク)

目標6．交通の利便性を高める

幅員が狭く歩行者・自動車ともに通行が困難な中心市街地内の道路を改善するとともに、既存の公共駐車場や電車・バスの利用を促し、中心市街地のアクセスを向上させるとともに、自動車に依存しない都市構造を目指す。

1．道路網の整備

（想定される事業）

- （1）都市計画道路の整備（市）
- （2）大津港周辺道路の整備（市）

2．市街地内を回遊できる公共交通ネットワークの形成

（想定される事業）

- （1）公共駐車場・鉄道・バスが連携したパーク・アンド・ライド事業（市、民間）
- （2）鉄道駅の活用