

●歩行者・自転車通行量

○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。

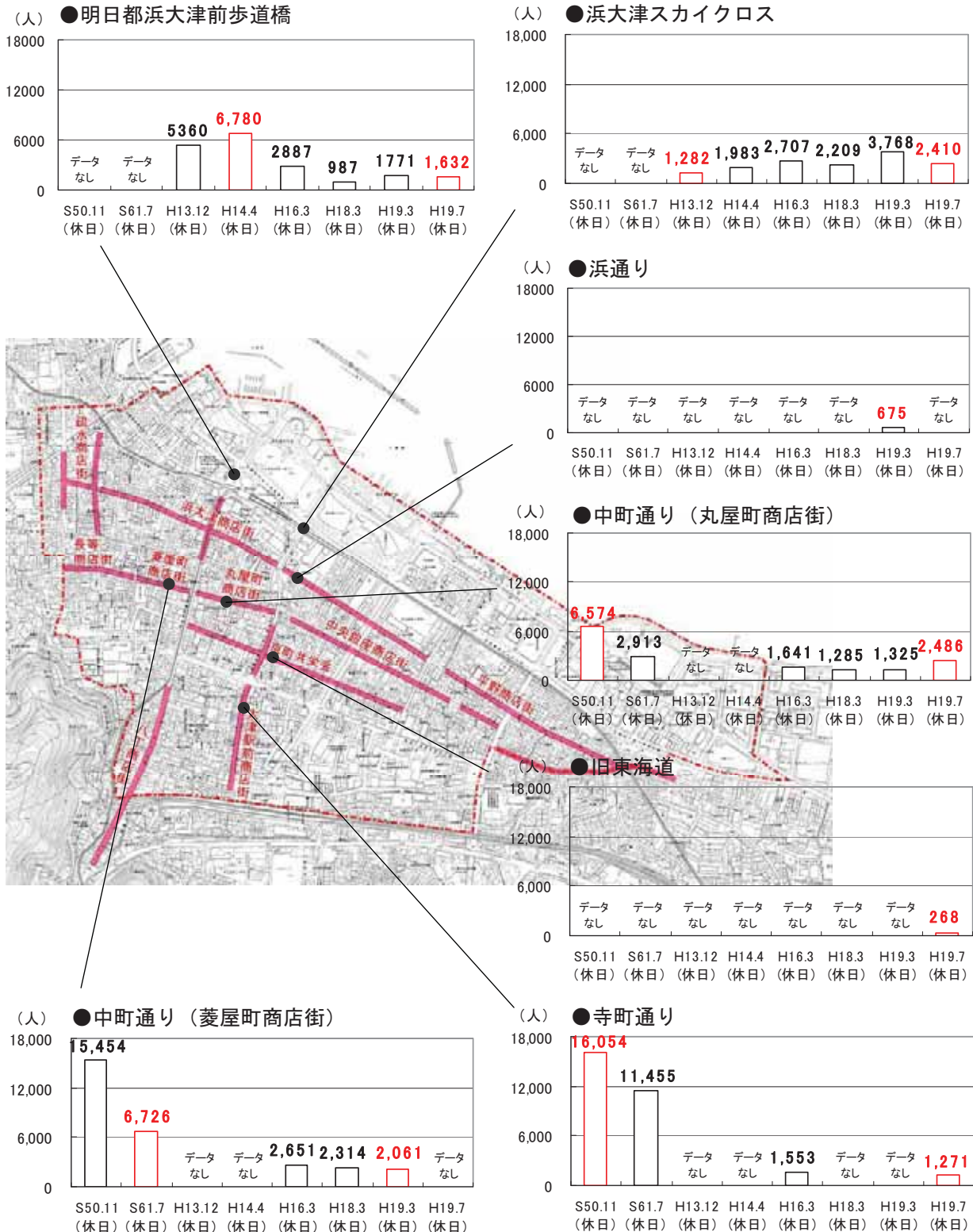


図 14 中心市街地における歩行者・自転車通行量グラフ 出典：歩行者・自転車通行量調査

	S50.11 (休日)	S61.7 (休日)	H13.12 (休日)	H14.4 (休日)	H16.3 (休日)	H18.3 (休日)	H19.3 (休日)	H19.7 (休日)
明日都浜大津前歩道橋	-	-	5,360	6,780	2,887	987	1,771	1,632
浜大津スカイクロス	-	-	1,282	1,983	2,707	2,209	3,768	2,410
浜通り	-	-	-	-	-	-	675	-
中町通り(丸屋町商店街)	6,574	2,913	-	-	1,641	1,285	1,325	2,486
旧東海道	-	-	-	-	-	-	-	268
寺町通り	16,054	11,455	-	-	1,553	-	-	1,271
中町通り(菱屋町商店街)	15,454	6,726	-	-	2,651	2,314	2,061	-
上記地点の合計	38,082	21,094	6,642	8,763	11,439	6,795	9,600	8,067
平均値	12,694	7,031	3,321	4,382	2,288	1,699	1,920	1,613
7地点合計の推測値	88,858	49,219	23,247	30,671	16,015	11,891	13,440	11,294

表9 中心市街地における歩行者・自転車通行量表 出典：歩行者・自転車通行量調査

●大規模小売店舗の立地状況

○大規模小売店舗の立地状況

大規模小売店舗の立地をみると、中心市街地よりも郊外の幹線道路沿道や住宅地付近への立地が多く、車利用を主とした商圈構造となっている。

また、浜大津明日都に大型家電量販店のコジマが出店するなど中心市街地内での動きもみられているが、総じて立地しやすい郊外に集中している。市全体の売場面積に対する割合も80.0%を超え、周辺都市も含めた郊外での大規模小売店舗の計画が持ち上がるなど、大規模小売店舗に依存した商圈構造となっている。

	店舗の名称	所在地	売場面積	開業時期	開店時刻	閉店時刻	取扱品等
1	石山ショッピングスクエア	松原町13-15	8159 m ²	S45.09	9:00	21:00	総合小売
2	平和堂大津駅前店	春日町1-16	7827 m ²	S49.11	9:00	21:00	総合小売
3	西友大津店	長等2-2-18	6340 m ²	S50.06	9:00	21:00	総合小売
4	ゲルマシティ近畿瀬田店	一里山1-3-1	9199 m ²	S50.12	10:00	21:00	総合小売
5	西武大津ショッピングセンター	におの浜2-3-1	25176 m ²	S51.06	10:00	20:00	総合小売
6	シーダー21	唐崎3-1-10	1499 m ²	S53.07	-	19:00	食品中心
7	堅田ショッピングスクエア	本堅田5-20-10	9196 m ²	S53.07	9:00	22:00	総合小売
8	オークラホームिंग 南郷プラザ	南郷2-1-1	1050 m ²	S56.01	-	19:00	食品中心
9	和邇駅前ショッピングセンター	和邇中浜432	7565 m ²	S59.09	9:00	21:00	総合小売
10	平和堂瀬田店	月輪1-487	11711 m ²	S62.02	9:00	21:00	総合小売
11	アヤハディオ堅田店	衣川1-36-7	2640 m ²	S62.03	-	19:00	HC*
12	アヤハディオ瀬田店	玉野浦1-1	8138 m ²	S63.03	9:30	22:00	HC*
13	近新堅田店	本堅田3-12-39	1089 m ²	H01.09	10:00	19:00	家具
14	久大家具	本堅田4-21-1	1396 m ²	H02.03	-	20:00	家具
15	レクモール坂本店	坂本7-24-1	10633 m ²	H05.05	9:00	21:00	総合小売
16	パワーセンター大津	菅野浦25-30	16110 m ²	H06.10	10:00	20:00	電化製品他
17	平和堂唐崎店	見世2-11-35	1800 m ²	H07.09	9:00	22:00	総合小売
18	アヤハディオ大津店	におの浜1-1-13	4818 m ²	H07.10	9:30	19:30	HC*
19	フレンドマート雄琴駅前店	雄琴北2-2-10	1344 m ²	H07.12	9:00	22:00	食品中心
20	平和堂石山寺辺店	石山寺4-14-1	2533 m ²	H08.04	9:00	22:00	総合小売
21	大津パルコ	打出浜14-30	22711 m ²	H08.11	10:00	20:30	衣料品、雑貨
22	西大津ショッピングセンター	皇子が丘3-11-1	23172 m ²	H08.11	9:00	23:00	総合小売
23	堅田プライスプラザ	真野2-29	5492 m ²	H09.06	10:00	0:00	電化製品他
24	におの浜ショッピングプラザ	におの浜3-1-52	2329 m ²	H09.06	24時間	24時間	食品中心
25	ミスタージョン堅田店	今堅田2-35	2860 m ²	H10.09	9:30	20:00	HC*
26	エバグリーン大津	大將軍1-785	5000 m ²	H13.01	-	20:00	電化製品他
27	平和堂膳所店	中庄二丁目字西田791他	1550 m ²	H15.09	9:00	22:00	食品中心
28	アヤハディオ西大津店	見世1-12-20	2378 m ²	H15.11	9:30	19:30	HC*
29	レイクサイトガーデン	菅野浦3304-19他	7421 m ²	H16.11	10:00	23:00	運動用具他
30	ナフコ滋賀大津店	玉野浦2392-4	9190 m ²	H17.11	7:00	21:00	HC*、家具
31	大津真野複合商業施設	真野5-22-2他	2185 m ²	H17.07	9:00	23:00	複合施設
32	スーパーセンターイズミヤ堅田店	今堅田3-11-1	13300 m ²	H17.12	9:00	0:00	総合小売
33	ヤマダ電機テックランド大津店	今堅田3-8	4983 m ²	H19.03	10:00	22:00	電化製品
34	明日都浜大津	浜大津4	1520 m ²	H18.12	9:00	21:00	電化製品

*「HC」は「ホームセンター」

表 10 大規模小売店舗一覧（1,000 m²超）平成 19 年 7 月 19 日現在

出典：市資料

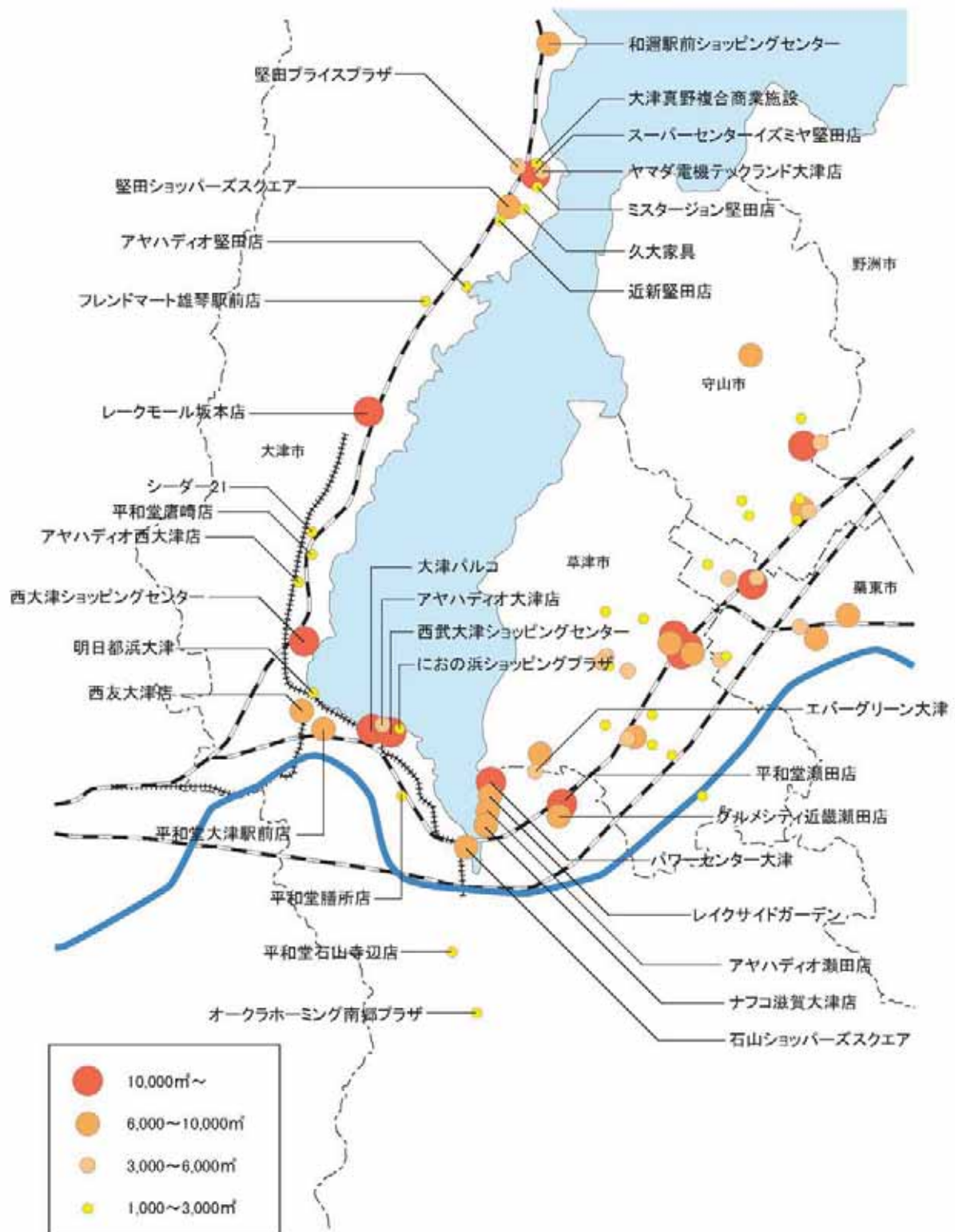


図 15 大規模小売店舗の立地 平成 19 年 7 月 19 日現在 出典：市資料を加工して作成

●観光客入込数

○中心市街地を訪れる観光客の減少

観光面においては、市全体として観光客の減少傾向にあるとともに、中心市街地内を含む浜大津地区、琵琶湖湖岸地区を訪れる人も減少傾向にある。坂本地区、雄琴地区などは世界遺産に指定された影響のある地区であり、近年観光客の増加がみられる。



図 16 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑



図 17 琵琶湖湖岸地区区域図

●観光客へのアンケート調査

<調査の概要>

- ・調査期間：平成18年11月1日から11月30日
- ・調査対象：観光客にアンケート票を配布し面接・自記入法による調査
- ・調査地域：観光案内所等7箇所 ・総回答数：1,821件

<観光客のニーズ>

○自然景観に関する観光への高いニーズ

「観光の目的（複数回答）」において「自然景観類」1049件（57%）、次いで「歴史文化」635件（34%）であり、特に自然景観を目的に来街している観光客が多く、本市中心市街地の特長である琵琶湖を生かした観光についての潜在力が伺える。

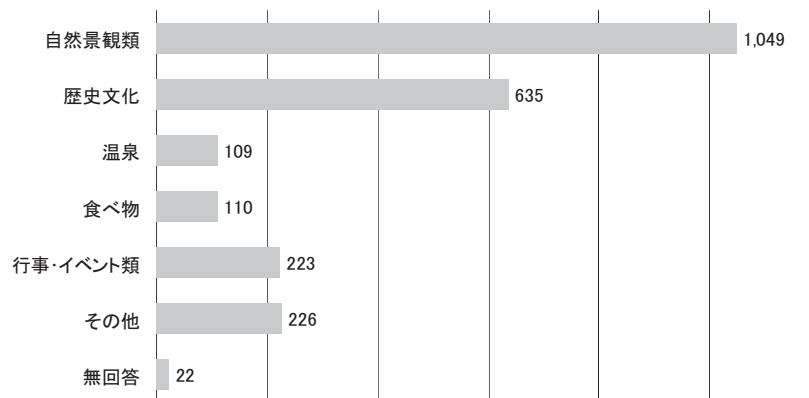


図17 観光の目的 出典：大津市「平成18年度観光客へのアンケート調査」

<大津へのアクセス方法>

○JRや京阪電車など鉄道利用が半数近く

「JR」と「京阪」の合計は886件（48.7%）と約半数が鉄道を利用してアクセスしている。

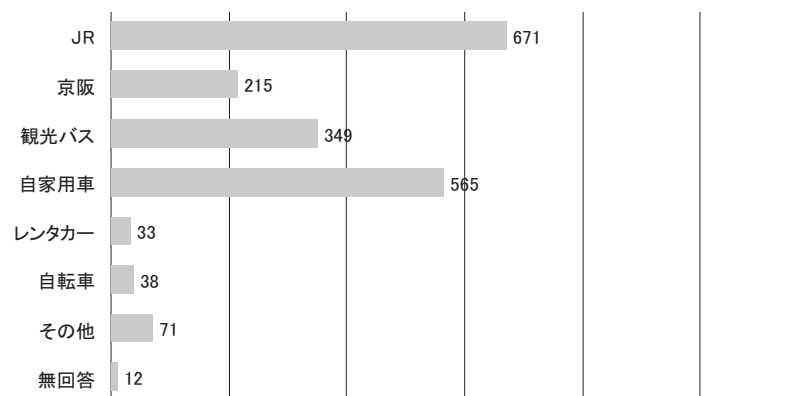


図17 大津へのアクセス方法 出典：大津市「平成18年度観光客へのアンケート調査」

④土地利用に関する現状分析

●地価公示の推移

○中心市街地の地下の下落

中心市街地の地価は下落を続けており、最近下げ止まりの兆しが見え始めている。

単位 千円/㎡(%)

	H15	H16	H17	H18	H19
大津5-5	265 (84.1)	250 (94.3)	248 (99.2)	270 (108.9)	330 (122.2)
大津5-6	170 (84.6)	160 (94.1)	157 (98.1)	163 (103.8)	177 (108.6)
大津5-7	139 (86.9)	130 (93.5)	126 (96.9)	128 (101.6)	138 (107.8)
大津5-8	129 (87.8)	117 (90.7)	112 (95.7)	114 (101.8)	120 (105.3)
大津5-9	207 (83.5)	195 (94.2)	184 (94.4)	195 (106.0)	210 (107.7)
大津5-10	120 (87.0)	112 (93.3)	107 (95.5)	111 (103.7)	122 (109.9)
大津5-13	175 (85.4)	158 (90.3)	154 (97.5)	164 (106.5)	180 (109.8)
大津5-17	169 (87.1)	155 (91.7)	150 (96.8)	159 (106.0)	175 (110.1)
大津5-20	120 (85.7)	115 (95.8)	113 (98.3)	121 (107.1)	135 (111.6)

()内は前年比

表 11 地価公示の推移 出典：都道府県地価調査

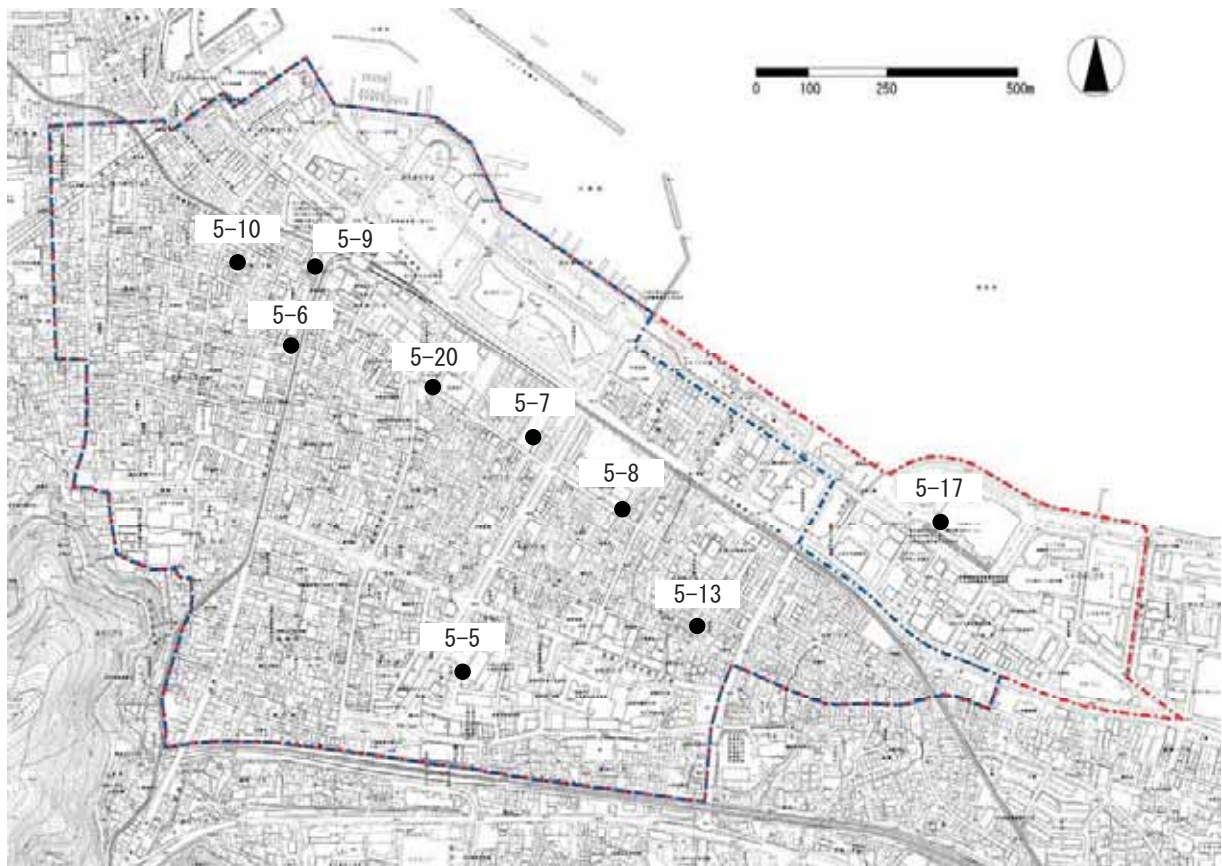


図 19 地価公示基準地 出典：都道府県地価調査

⑤交通に関する現状分析

●駐車場など交通インフラの現状

○バス運行、鉄道、公共駐車場の充実

中心市街地に乗り入れるバス路線は3社6路線あり、中心市街地内の主な駅、病院、公共施設などの主要地点への運行も充実しているものの利用者は減少の傾向にある。このため、近年は、日本赤十字病院・大津市民病院・滋賀病院の3つの病院を小型ノンステップバスで結ぶ三病院線の開設や全路線で京阪浜大津とJR大津駅間の乗車運賃を100円とする取り組みなど利用者の利便性を高める新たな取り組みが行われている。

鉄道については、JR東海道本線JR大津駅が中心市街地に位置し、本市広域鉄道交通の拠点のひとつとなっている。また、市民の日常生活に密着した交通機関である京阪電鉄の4駅（三井寺駅、京阪浜大津駅、島の関駅、石場駅）が位置し、特に京阪浜大津駅は、坂本地区及び石山寺地区をはじめとした本市の主要観光地域と京都との結節点となっている。

また、中心市街地への公共駐車場は現在8つ整備されてが、上述のように鉄道交通に恵まれているため、大津駅北口駐車場、びわ湖ホール駐車場を除き、比較的低い利用率となっている。

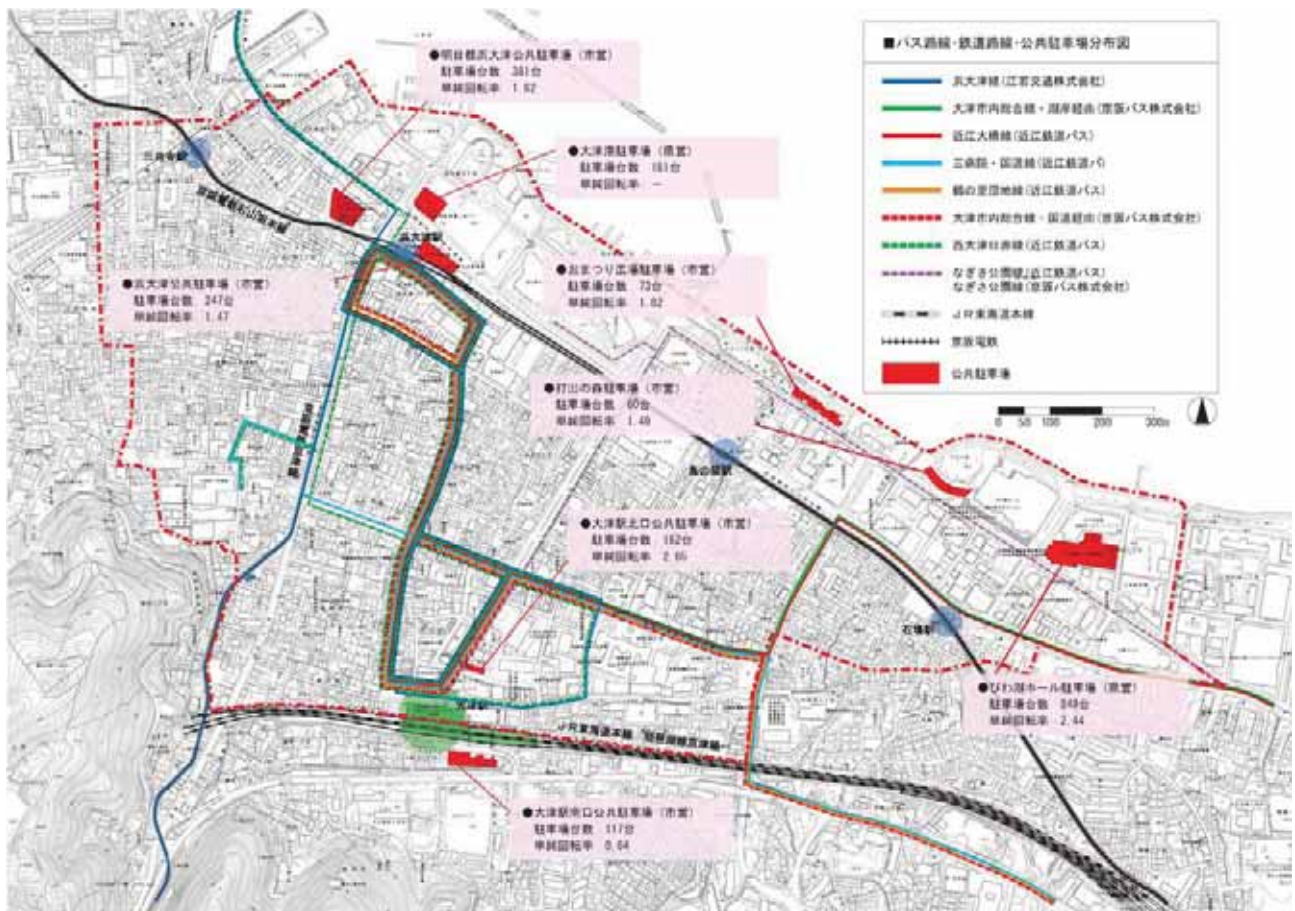


図 20 バス路線・鉄道路線・公共駐車場分布図

● 鉄道の利用者数

○ 公共交通機関の利用者数の減少

● JR大津駅の乗車人数の推移

中心市街地内に位置する JR 大津駅の利用者数は減少傾向にある。

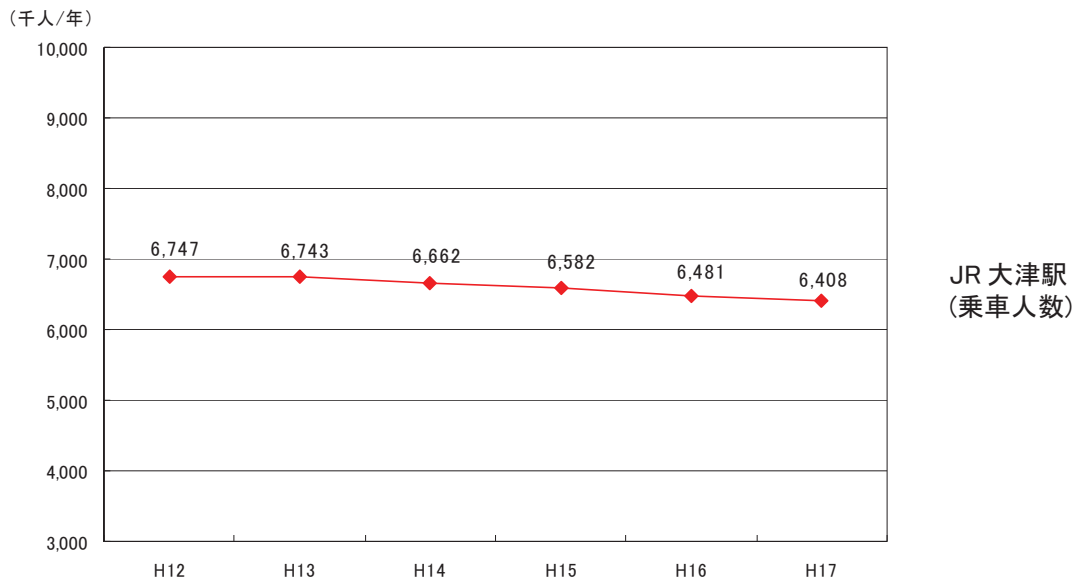


図 21 中心市街地内 JR 大津駅の乗車人数の推移 出典：大津市統計年鑑

● 京阪電車浜大津駅の乗降人数の推移

中心市街地の活性化イベントや明日都浜大津の再生を始めとした近年の取り組みにより、若干の増加が見られるものの、平成 12 年から 17 年までの 5 年間で 1,000 人以上(18%以上)減少している。

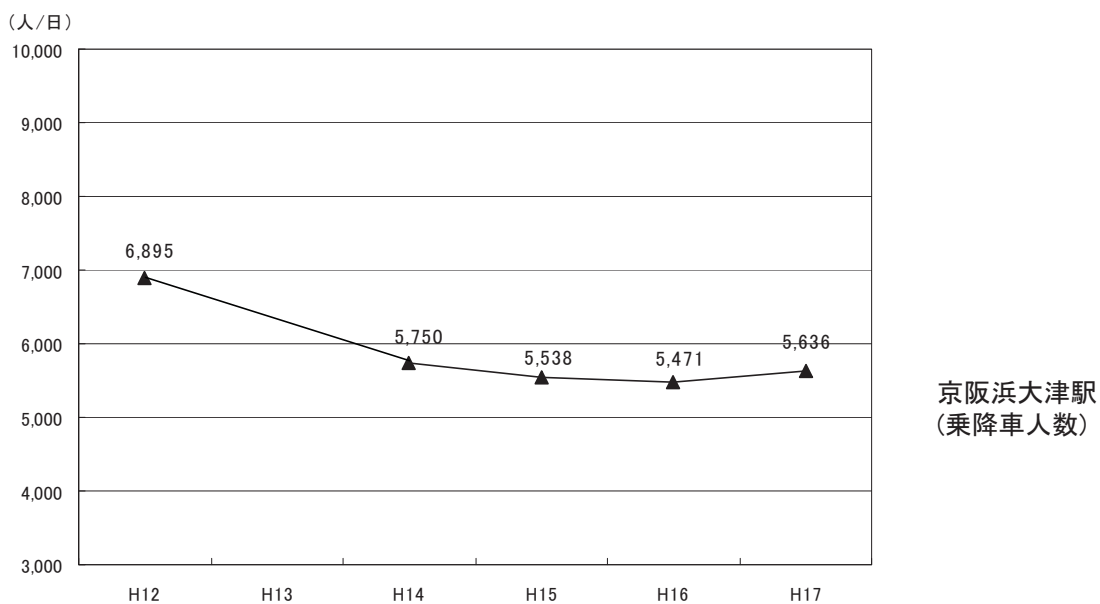


図 22 中心市街地内京阪浜大津駅の乗降人数の推移 出典：京阪旅客流動調査結果

(3)地域住民等のニーズ把握

中心市街地活性化基本計画を策定する上で、市民の中心市街地についての利用実態およびニーズを把握し、今後の活性化・まちづくりのあり方について聞くことによって、市民からみた中心市街地のとるべき方策の方向性を検討する基礎資料とするため、アンケートを実施した。

1) 調査目的

中心市街地活性化基本計画を策定する上で、市民の中心市街地についての利用実態およびニーズを把握し、今後の活性化・まちづくりのあり方について聞くことによって、市民からみた中心市街地のとるべき方策の方向性を検討する基礎資料とする。

2) 調査対象・調査方法

中心市街地（中央、逢坂、長等学区）から1,000人、その他の地域から1,000人を対象として、18歳以上で無作為抽出。郵送により配布・回収。

3) 調査期間

平成19年8月1日～8月17日

4) 調査項目

- ①公共・公益施設等について
- ②暮らし・福祉・教育等について
- ③商業について
- ④将来のまちのイメージ等について
- ⑤回答者の属性について

5) 配票・回収結果

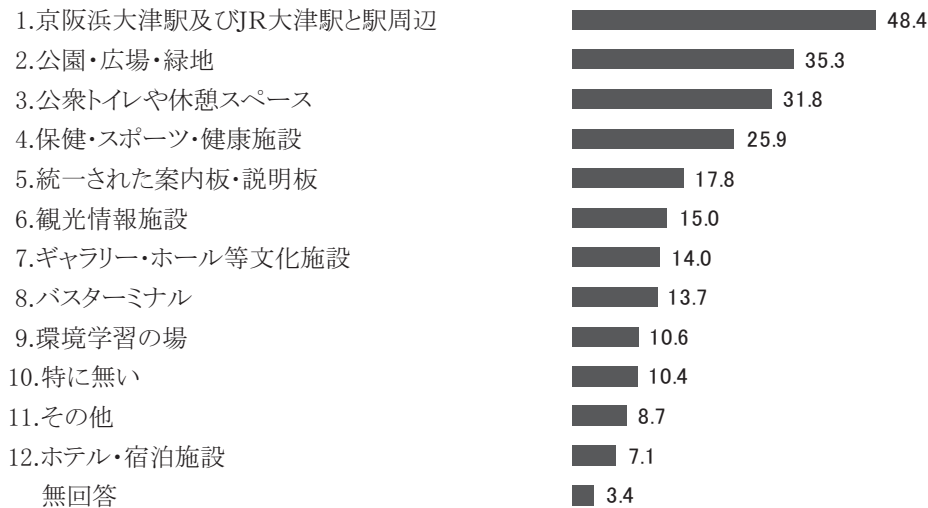
配票：2,000 回収：680 回収率：34.0%（逢坂、中央、長等学区：51.2%）

6) 調査結果

① 今後充実・改善すべき公共・公益施設や文化・サービス機能（複数回答）

○ 駅周辺の整備や公園、広場などの休憩スペースが求められている

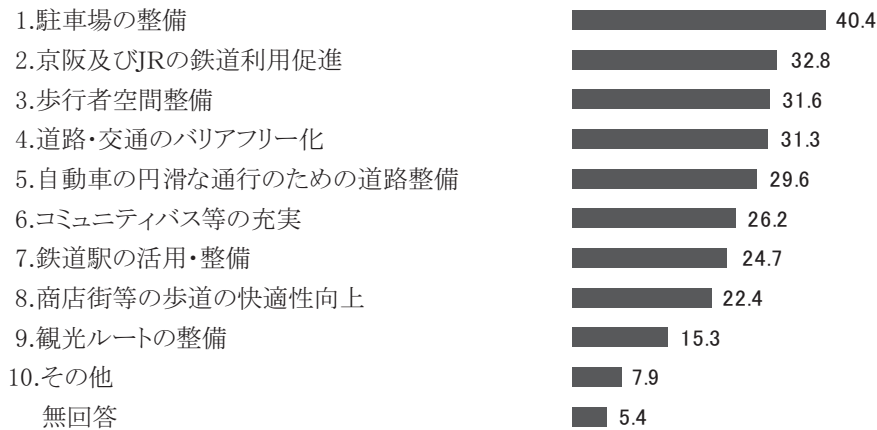
今後充実・改善すべき公共・公益施設や文化・サービス機能については、「京阪浜大津駅及びJR大津駅と駅周辺」が48.4%と最も多く、続いて「公園・広場・緑地」が35.3%、「公衆トイレや休憩スペース」が31.8%、「保健・スポーツ・健康施設」が25.9%となっている。



② 改善の必要な交通整備（複数回答）

○ 駐車場の整備の改善が求められている

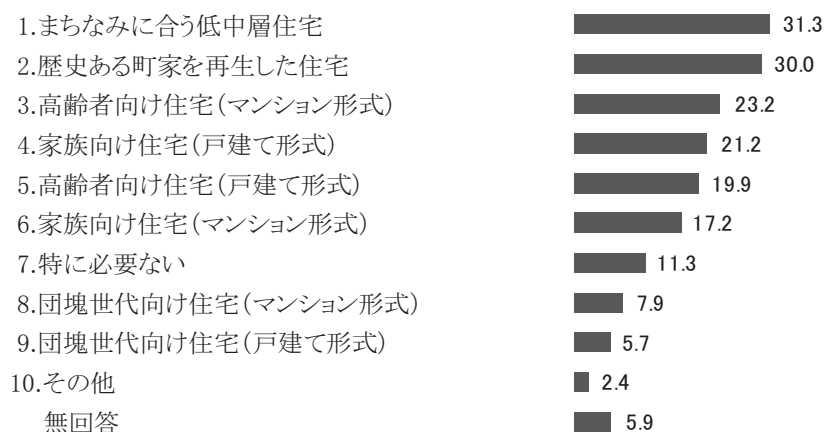
改善の必要な交通整備については、「駐車場の整備」が40.4%と最も多く、続いて「京阪及びJRの鉄道利用促進」が32.8%、「歩行者空間整備」が31.6%、「道路・交通のバリアフリー化」が31.3%、「自動車の円滑な通行のための道路整備」が29.6%となっており、交通に関する関心の高さがうかがえる。



③必要とされる住宅の種類（複数回答）

○まちなみに合う低中層住宅や歴史ある町家の再生が必要

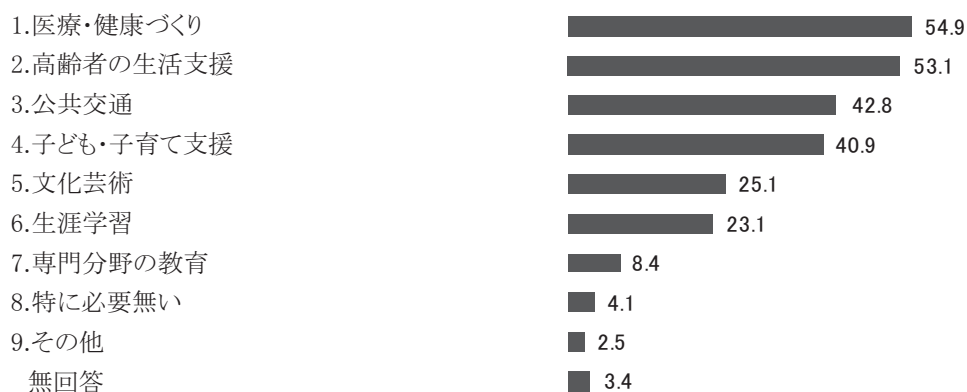
中心市街地に求める住宅については、「まちなみに合う低中層住宅」が 31.3%、「歴史ある町家を再生した住宅」が 30.0%と多い。「家族向け住宅」では戸建て形式が 21.2%、マンション形式が 17.2%と戸建て形式の方が多いのに対比、「高齢者向け住宅」ではマンション形式が 23.2%、戸建て形式が 19.9%とマンション形式の方が多。



④充実すべき施設・機能（複数回答）

○医療・健康、高齢者の生活支援の充実が必要

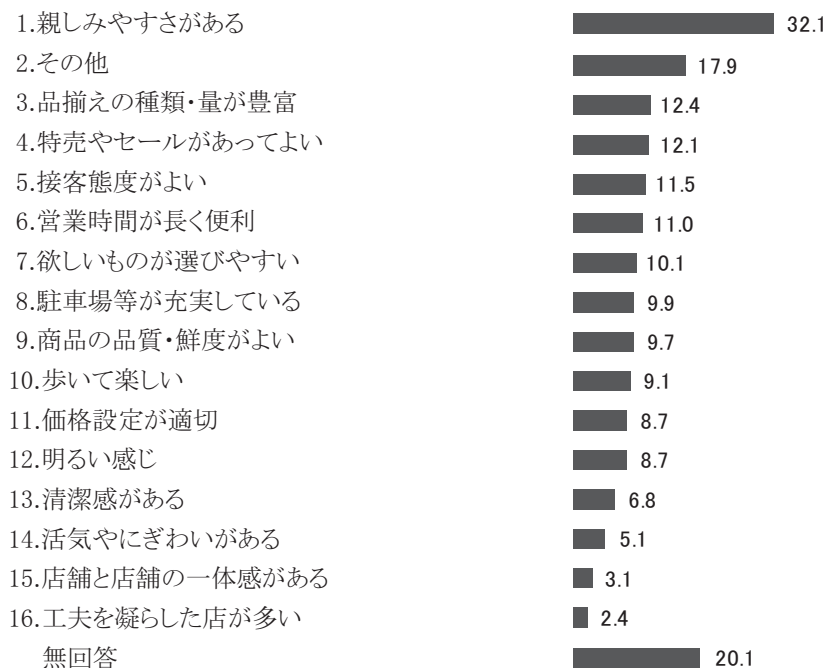
中心市街地に充実させるべき施設・機能については、「医療・健康づくり」が 54.9%、「高齢者の生活支援」が 53.1%と多い。続いて「公共交通」が 42.8%、「子ども・子育て支援」が 40.9%となっている。



⑤ 中心市街地店舗の満足度（複数回答）

○ 親しみやすさを感じているが、全体的に低い

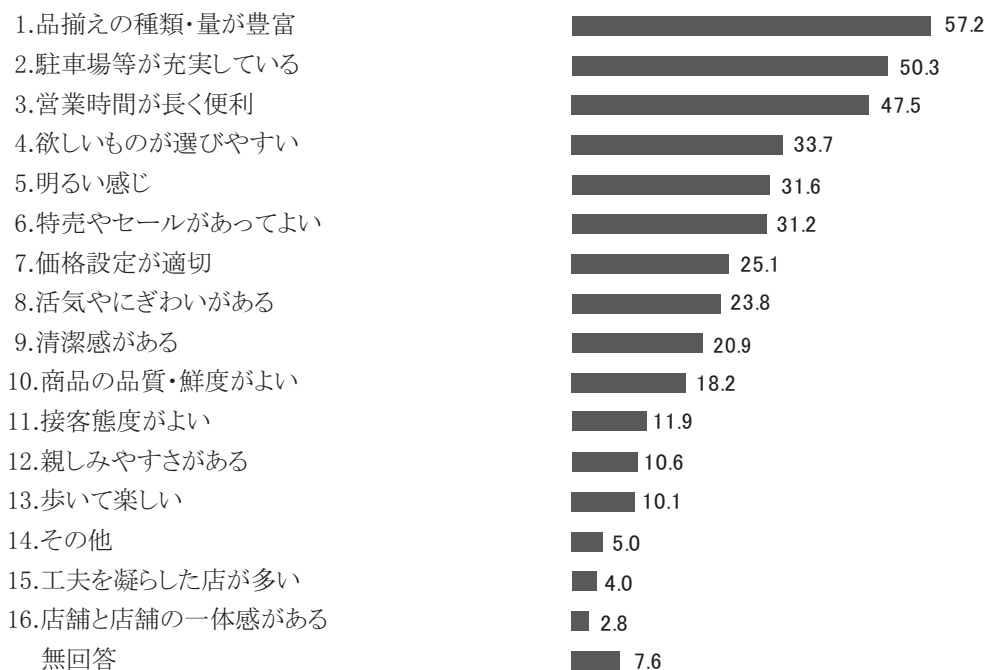
中心市街地にある店や商店街のよいと感じるところについては、「親しみやすさがある」が 32.1% と最も多い。「無回答」が 20.1% と多く、また全体的に低い回答率となっており、現在の中心市街地の店や商店街に対しての満足度が低いことがうかがえる。



⑥大型店の満足度

○品揃えの豊富さ、駐車場の充実が支持を得ている

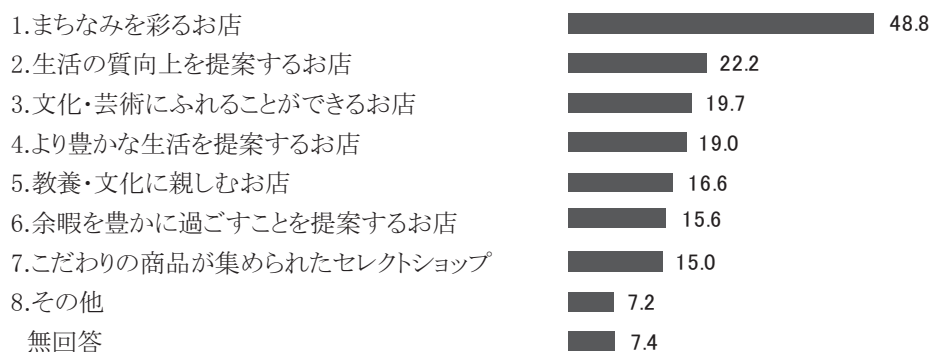
大型店についての印象については、「品揃えの種類・量が豊富」が57.2%と最も多く、続いて、「駐車場等が充実している」が50.3%、「営業時間が長く便利」が47.5%、「欲しいものが選びやすい」が33.7%、「明るい感じ」が31.6%、「特売やセールがあつてよい」が31.2%となっている。中心市街地にあるお店や商店街に比べて相対的に満足度が高い。



⑦充実すべき店舗の種類（複数回答）

○まちなみを彩るお店が望まれている

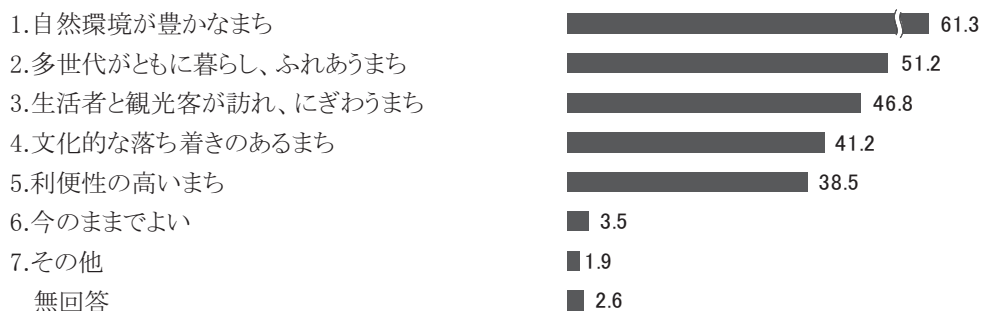
まちなかに充実すべき店舗については、「まちなみを彩るお店」が48.8%と最も多い。続いて、「生活の質向上を提案するお店」が22.2%、「文化・芸術にふれることができる店」が19.7%、「より豊かな生活を提案するお店」が19.0%となっている。



⑧将来のイメージ（複数回答）

○自然環境が豊かにあり、多世代で住み続けられる、にぎわいのあるまち

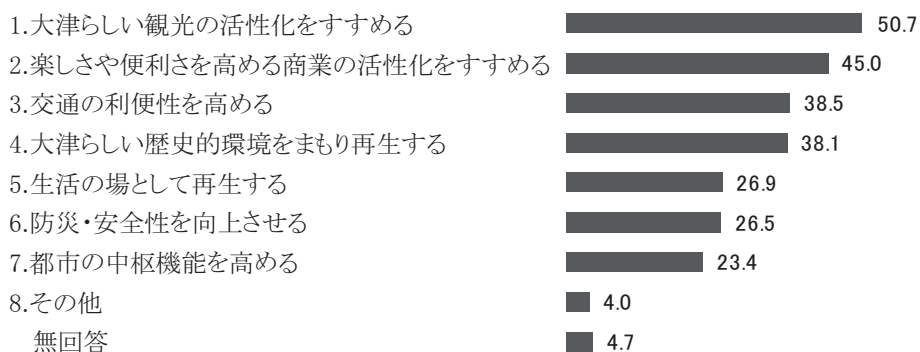
今後進めるまちづくりの将来イメージについては、「自然環境が豊かなまち」が61.3%、「多世代がともに暮らし、ふれあうまち」が51.2%、「生活者と観光客が訪れ、にぎわうまち」が46.8%、「文化的な落ち着いたきのあるまち」が41.2%、「利便性の高いまち」が38.5%となっている。「今のままでよい」は3.5%と今よりもよいまちへのイメージを持っている。



⑨重点的に進めるべき事業（複数回答）

○大津らしい観光の活性化、楽しみのある商業の活性化

中心市街地の活性化で重点的に実施する計画としては、「大津らしい観光の活性化をすすめる」が50.7%、「楽しさや便利さを高める商業の活性化をすすめる」が45.0%、「交通の利便性を高める」が38.5%、「大津らしい歴史的環境をまもり再生する」が38.1%となっている。



(4)大津市総合計画策定に向けての市民調査

<調査の概要>

・調査の対象及び人数

住民基本台帳から無作為に抽出し、20歳以上の市民3,000人を対象

・配布・回収方法

郵送により、調査票の配布回収

・調査期間

平成18年5月23日～平成18年6月5日

・回収状況

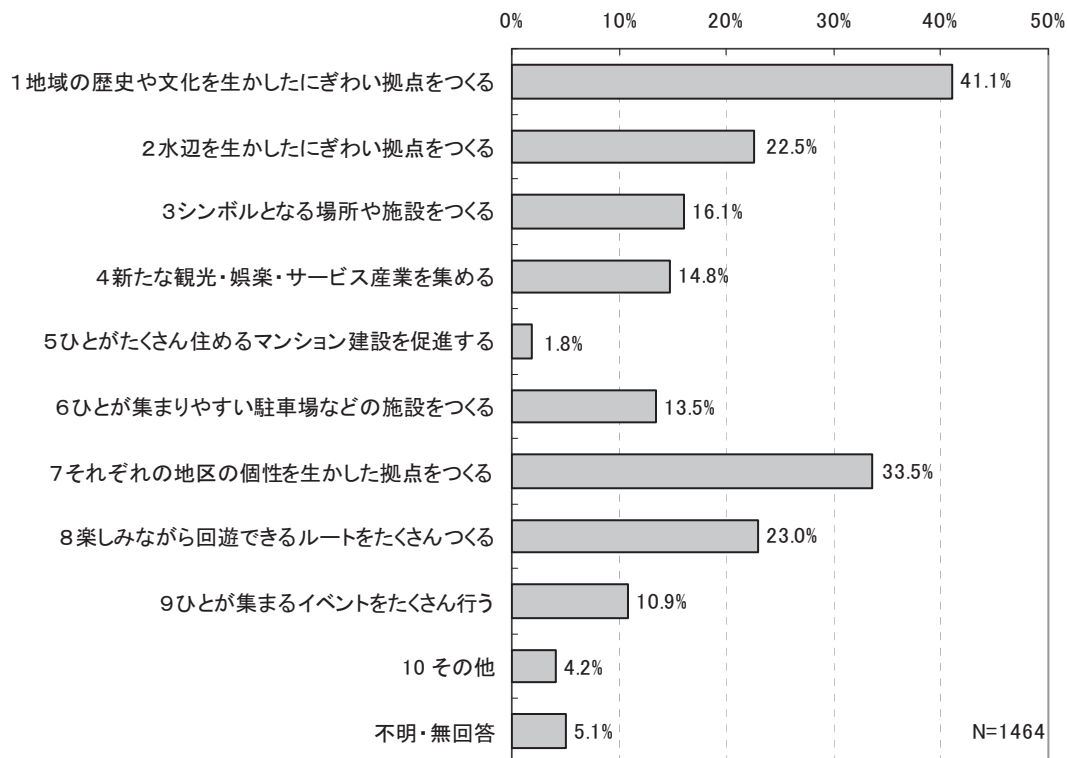
配布数 3,000件

回収数 1,464件

回収率 48.8%

●まちなぎわい創出のための手法

○地域の歴史と文化、琵琶湖を生かしたにぎわい創出への期待



(5)大津市の景観づくりに関するアンケート調査

<調査の概要>

・調査の対象及び人数

大津市に在住する 18 歳以上 2,000 人を全市一括無作為抽出

・配布・回収方法

郵送により、調査票の配布回収

・調査期間 14 年 10 月 29 日～平成 14 年 11 月 12 日 (

・回収状況

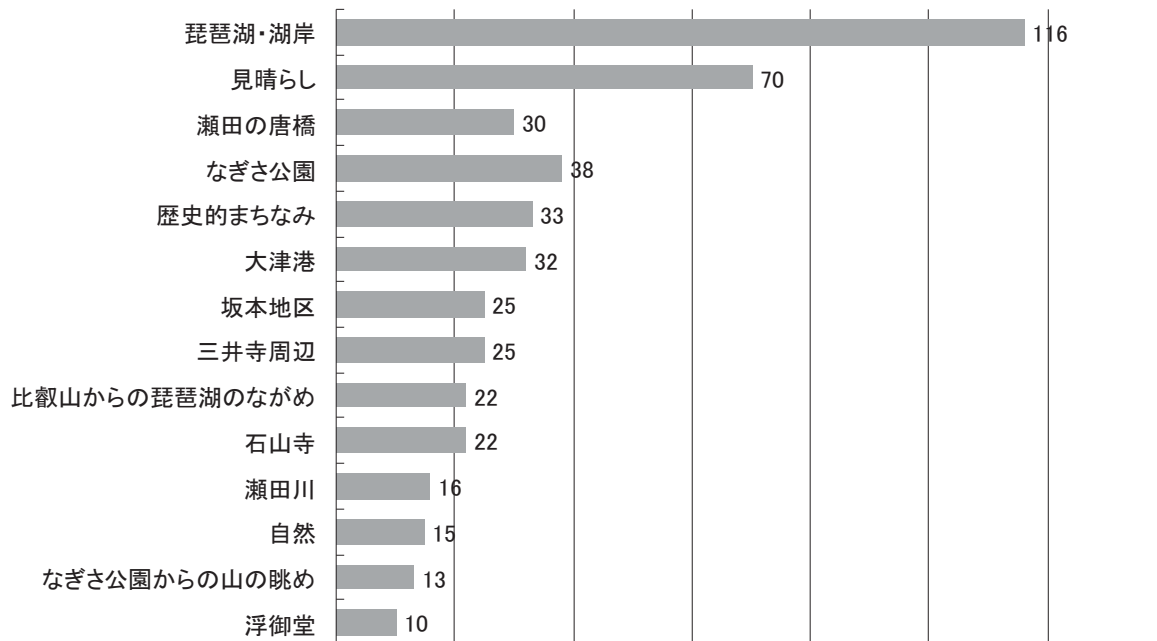
配布数 2,000 件

有効回収数 724 件

回収率 36.2%

●最も大津らしいと感じる景観

○琵琶湖・湖岸が最も大津らしい景観として意識されている

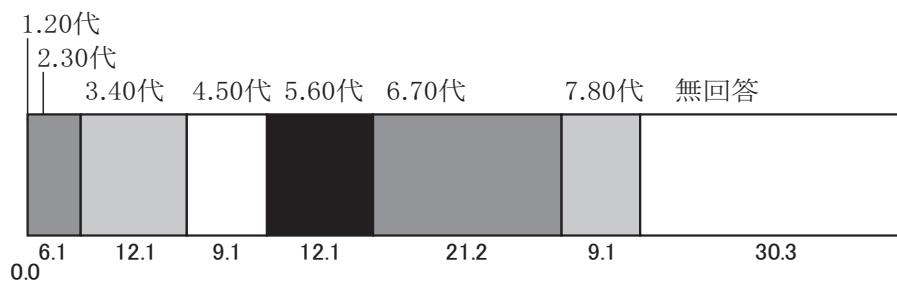


(6) 商業者の意識調査

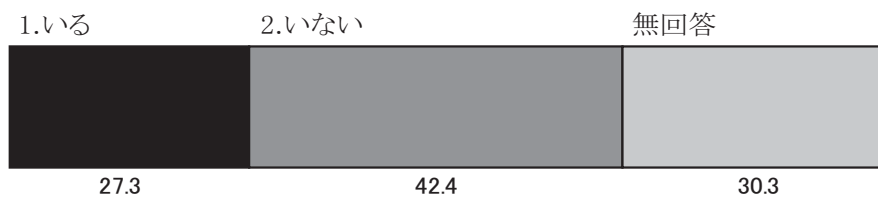
中心市街地の玄関口となる大津駅前商店街の店主の意識及び現状を把握するためアンケートを実施した。

- ・ 調査期間：平成 19 年 7 月 2 日～平成 19 年 7 月 10 日
- ・ 調査方式：配票調査法
- ・ 回収状況：86.8%（53 件中 46 件が回答）

1. 店主の年齢について

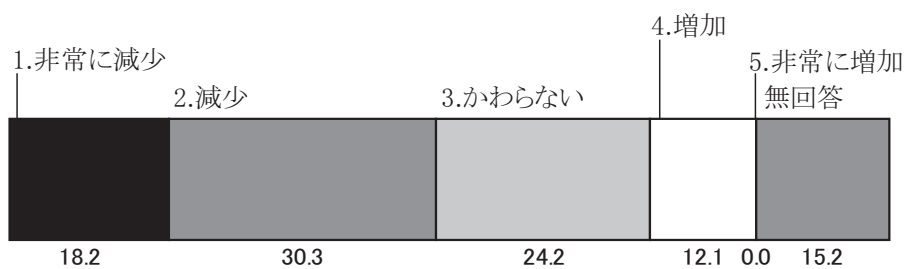


2. 後継者の有無について

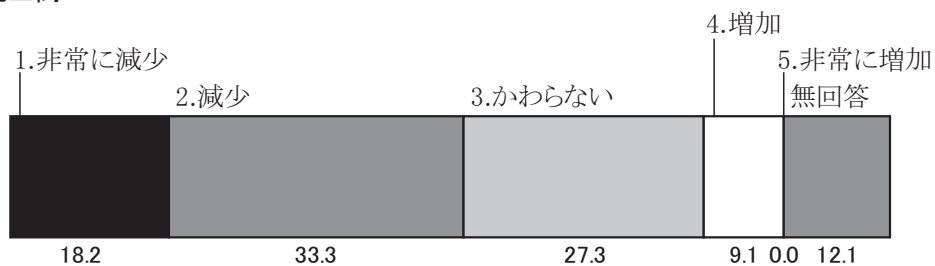


3. お店の経営状況について

●お客の数



●売上高

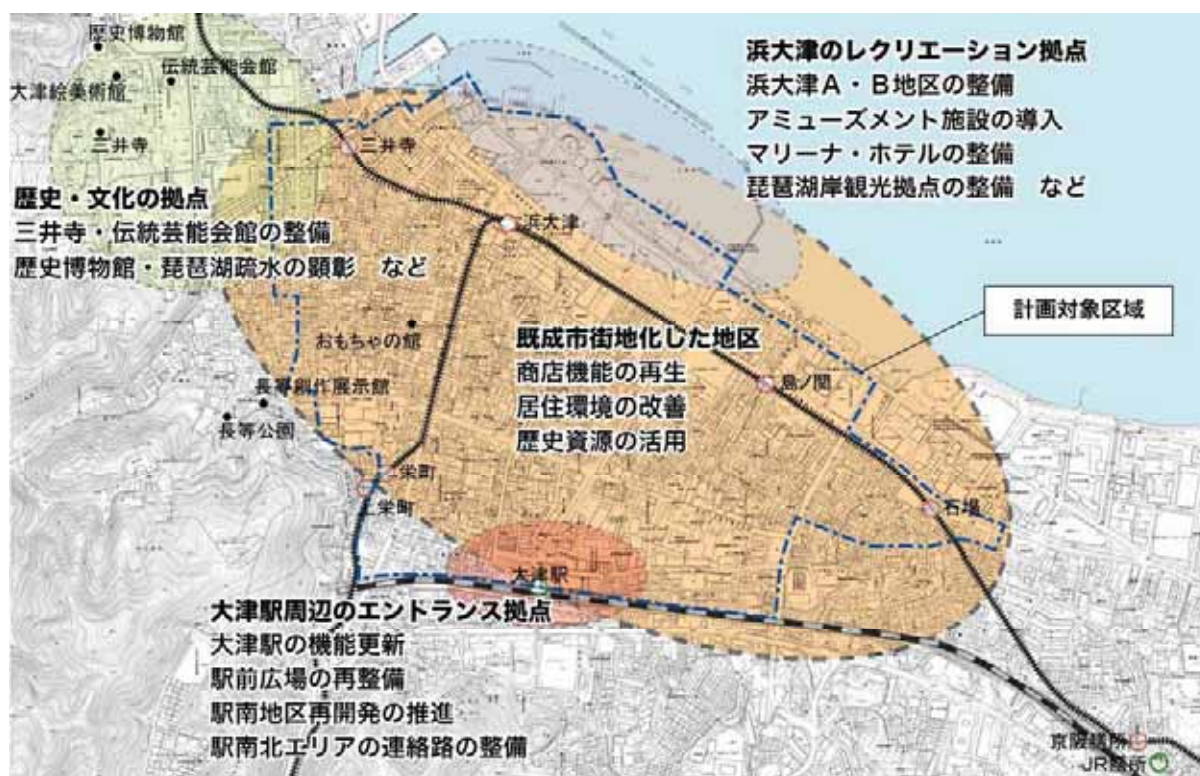


(7)旧基本計画の評価

平成12年1月に策定した大津市中心市街地活性化基本計画（以下、旧基本計画）は、「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つをまちづくりの目標に掲げ、その実現のために「市街地の整備改善」「商業等の活性化」の2分野において重点的に活性化事業を展開する計画としている。

旧基本計画においては、商店街など「既成市街地化した地区」の再生を核としながら、3つの拠点である「大津駅周辺のエントランス拠点」、「浜大津のレクリエーション拠点」、「三井寺付近の歴史・文化の拠点」における機能を強化し、これらの核とをつなぎ合わせて一体的な活性化により各種事業を展開する計画となっていた。しかし、その成果は十分とは言えず、また、全市的な波及効果を引き起こすまでには至っていない。ここでは、旧基本計画の評価・分析を行ない、成果や課題を整理することにより、新たな中心市街地活性化の方向性を見出すこととする。

図23 旧基本計画におけるまちづくりの考え方



1) 市街地の整備改善事業

市街地の整備改善に関する36事業のうち実施済みが5事業、一部実施が5事業、未実施26事業となっており、実施率は27.8%である。

中心市街地における定住人口の増加促進を図るべく「中心市街地住宅供給事業」を展開するとともに、都市計画道路（馬場皇子が丘線・寺町通湖岸線・浜大津湖岸線）を整備し、生活環境の向上に大きく寄与している。また、JR大津駅前広場整備によって公共交通機能が高まり、今後実施を予定しているJR大津駅西地区市街地再開発事業、大津駅西第一土地区画整理事業等とあわせて駅前の拠点機能の強化を推進していく必要がある。また、公民協働による地域資源を生かした集客力のあるイベント事業を展開しており、まちづく

りへの市民参加の気運づくりに繋がっている。

一方で、東海道や大津百町として栄え、今も多く分布する町家の空き家化が進んでおり、今後は大津らしい歴史的なまちなみを継承するためにも、町家の積極的な保存・活用やまちなみ環境整備等、大津らしい景観形成に寄与する事業展開が求められる。また、琵琶湖という固有の観光・景観・環境資源を有しながら、それを戦略的に活用されていないことから、今後は、大津駅前から琵琶湖までの回遊性を創出する仕組みが求められる。

2) 商業等の活性化事業

商業活性化にかかる事業として、一部実施事業は5事業、未実施事業が8事業であり、実施率は38.5%である。

主に空き店舗活用によるチャレンジショップ事業や、情報発信事業といったソフト事業など、既存商店街を対象とした各種事業を実施してきた。また、旧基本計画に記載されている事業以外にも、町家を活用した大津百町館の運営や大津祭曳山展示館の市民団体による運営、まちなかでのイベントの実施など活性化に向けた新たな動きが出てきている。

3) 活性化の推進に向けた体制づくり

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（中心市街地の商業を一体的に運営するタウンマネジメント組織）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。しかし、人材の不足や商店街・事業者、商工会議所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。

一方で、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を整えている。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。

	事業計画数	進捗状況			実施率
		実施	一部実施	未実施	
市街地の整備事業	36	5	5	26	27.8%
商業の活性化事業	13	0	5	8	38.5%

表 12 旧基本計画の進捗状況

分類	事業名	事業内容	事業実施時期		
実施	1 中心市街地住宅供給事業	人口回復のための都市型住宅の供給(優良建築物等整備事業)	H14年～H16年		
	2 都市計画道路の整備(馬場皇子が丘線)	自動車交通の円滑化と快適で安全な歩行者空間の整備	H10年～		
	3 都市計画道路の整備(寺町通湖岸線)	遊歩道としての歩行者専用道路の整備	H11年～H14年		
	4 都市計画道路の整備(浜大津湖岸線)	遊歩道としての歩行者専用道路の整備	H11年～H14年		
	5 JR大津駅前広場整備	駅前広場のレイアウト変更などによる公共交通結節機能の向上	H14年～H17年		
一部実施	6 JR大津駅西地区都市再生土地区画整理事業	駅前地区において顔となる生活基盤整備	H18年～		
	7 公共空間のバリアフリー化	バリアフリー化による交通機能の強化	H13年～		
	8 都市計画道路の整備(浜大津港逢坂線)	自動車交通の円滑化と路線の拡幅整備に合わせて歩道の段差解消			
	9 都市計画道路の整備(春日町線)	自動車交通の円滑化	H18年～		
	10 新たなイベントの創出	地域資源を活かした集客力のあるイベントの開催(びわ湖大津夏まつり)	H17年～		
市街地の整備事業	11 菱屋町商店街再開事業	商店街の再開による商業機能・居住機能の強化			
	12 浜大津A地区都市再生土地区画整理事業	商業拠点創出・住宅供給のための基盤整備			
	13 浜大津三丁目地区都市再生区画整理事業	浜大津地区において商業機能・居住機能を高める基盤整備			
	14 白玉町地区都市構造再編促進事業	不足する地区公共施設の整備と防災まちづくり拠点施設整備			
	15 福祉施設整備事業	高齢者に対する生活支援施設の整備			
	16 生涯学習施設整備事業	地域居住者のための生涯学習施設の整備			
	17 都市計画道路の整備(浜大津和邇線)	自動車交通の円滑化と快適で安全な歩行者空間の整備			
	18 都市計画道路の整備(大津駅浜町線)	トランジットモール化による道路整備とあわせ、歩道の整備			
	19 都市計画道路の整備(浜大津比叡辻線)	自動車交通の円滑化と快適で安全な歩行者空間の整備			
	20 駐車場整備事業	既存の駐車場の有効利用(共同化等)の促進と都市計画道路整備にあわせた駐車場整備への支援			
	21 駐車場案内システムの機能向上	駐車場案内システムの充実と拡張			
	22 各商店街歩行者空間整備	各商店街における歩行空間のカラー舗装整備			
	未実施	23 旧東海道の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		24 旧北国海道の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		25 浜大津運動公園～大津赤十字病院間の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		26 京阪三井寺駅～長等商店街の歩行者空間整備	自動車の進入を制限しつつ歩行空間を確保、修景整備		
		27 JR大津駅南北連絡自由通路	鉄道の南北間を連絡する自由通路の整備		
		28 バスサービス高度化事業	バスサービスの一部路線変更とコミュニティバスの導入		
		29 京阪電車の高度化	路面電車の高度化による市街地内の交通の円滑化		
		30 歴史的な街並み整備事業	旧東海道、旧北国海道を活かした歴史的街並みの保全、再現、「さじき」空間の活用		
		31 街並み博物館通りネットワーク事業	街並み博物館通りおよびその周辺のネットワーク化		
		32 伝統的技術体験イベント事業	老舗や製造販売店における伝統技術体験イベントの実施		
		33 琵琶湖疏水活用事業	橋周辺などの人のたまり場の整備と疏水における船遊び環境の整備		
		34 まちかど広場整備事業	休憩施設、修景施設、交流広場機能の整備		
		35 中心市街地景観形成事業	商店街ごとによる建築物や看板などの景観整備と中心市街地への案内板などの景観整備		
		36 旧東海道・旧北国海道沿道景観形成事業	旧東海道、旧北国海道沿いの建築物の保存や再生		
	商業の活性化事業	一部実施	1 新規事業の支援	一店逸品運動、ミニ美術館、お宝展示、まちの歴史に関する絵図の展示等の実施(街並み博物館通りにぎわい事業)	H10年～
			2 チャレンジストア事業	店舗空間を貸し出し、後継者を育成	H15年～
			3 情報発信事業	インターネットによるホームページの開設、街並み案内板による誘導、案内人の設置	H12年～
			4 共同イベント事業	共同広告、宣伝の展開やにぎわい創出のイベントの実施	H14年～
			5 日常サービス事業	ファックスなどによる宅配サービスの実施	H15年～
		未実施	6 長等商店街整備事業	アーケードの再整備、個別店舗のファサード整備、休憩施設やストリートファニチャーの整備	
			7 大津駅前商店街整備事業	都市計画道路の整備に合わせてアーケードの整備	
			8 丸屋町商店街整備事業	個別店舗のファサード整備、休憩施設やストリートファニチャーの整備	
			9 空き店舗対策	中心市街地全体における空き店舗対策としてテナントミックスの実施	
			10 既存カードの充実	カードのPRや魅力付けなどの充実	
11 デビットカードの導入			デビットカードによる買い回り機能の強化		
12 I・U・Jターンに伴う後継者育成			就業先の一つとして商店街を提供し後継者を育成		
13 商店街ファサード整備事業			個別店舗のファサードを景観に配慮して整備		

表 13 旧基本計画の進捗状況

4) 旧基本計画の評価・分析

旧基本計画における市街地の整備改善、商業の活性化、活性化の推進に向けた体制づくりの評価とともに、事業の達成状況を考慮すると、旧基本計画において活性化が進まなかった原因として、次の7つの要因を挙げることが出来る。

①計画段階での事業実現性の検討不足

事業達成率の低さから考えると、計画策定プロセスに問題があったといえる。市内はもちろんのこと、大津商工会議所を含めた民間事業者を巻き込み、事業の実現可能性をしっかりと検討してこなかったことが原因であると考えられる。

②計画実行責任の不明確さ

計画に記載された事業に対する実行責任を明確にせず計画を策定している。事業実現性の検討不足とあわせ、単なるアイデアの列記になっていることから、計画策定段階から実行責任の無い事業になっていたと考えられる。

③公共事業に偏った事業構成

49事業のうち7割以上が市街地の整備改善に関する事業となっており、活性化の計画でありながら、そのほとんどが公共事業である。まちの元気を回復するための事業が少なく、計画をすべて達成したとしても活性化につながるかどうか疑問が残る。

④合意形成不足

計画策定段階のみならず実行段階においても、事業を実施するための合意形成が十分でなかったといえる。市民や商店街等と協働して実施する事業については、計画されている以上なんらかのアクションがあつてよいと考えられるが、ほとんど行動が起こされていないため、事業に関する合意形成は計画段階から現在まで進められていないのが現状である。

⑤事業コーディネート機能の不在

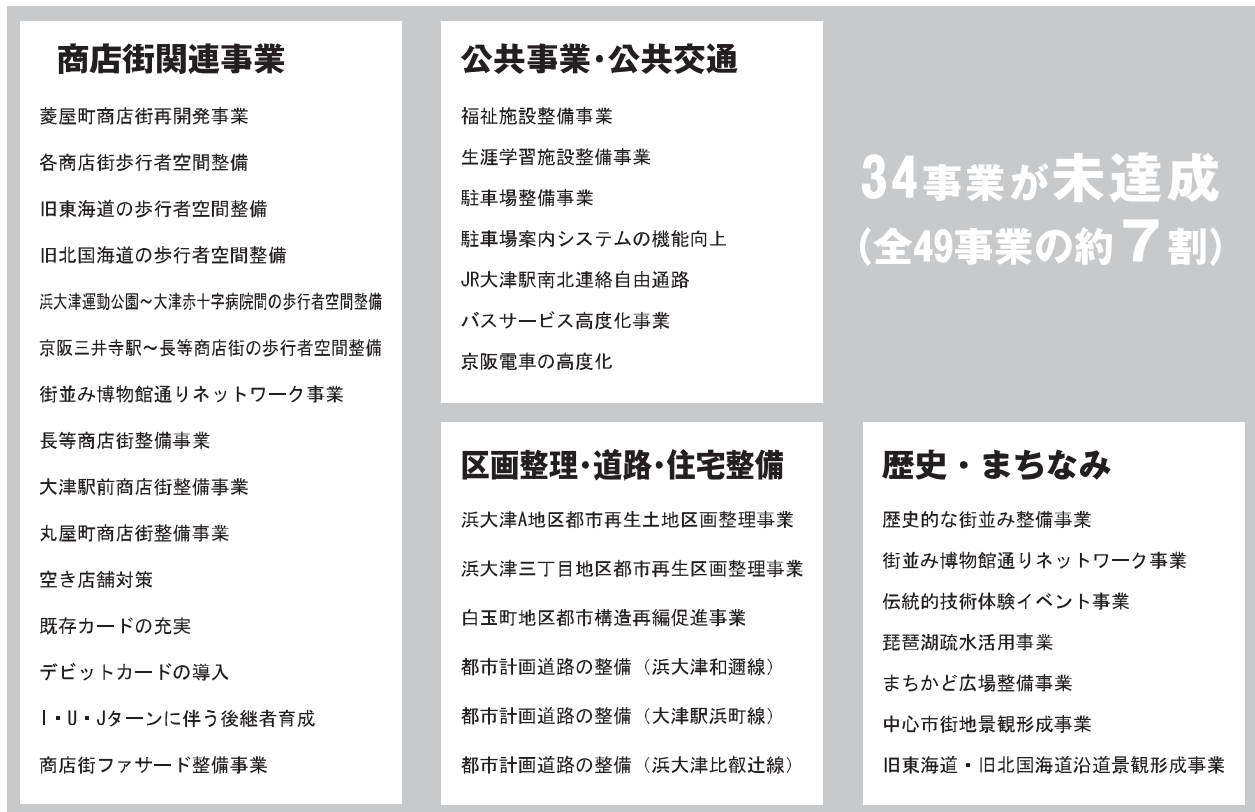
事業実施の合意形成から実際の事業化段階における事業コーディネートを誰がするのかという基本的な進行管理に関する機能が不在であった。本来ならTMOを立ち上げ、その機能を確認すべきであったが、達成できていない。

⑥事業主体の不在

各事業についての主体が不明確であったため、ほとんどの事業について率先して行動する主体が不在であり、結果未達成の事業が多い。市街地の整備改善においては大津市が事業主体と考えられるものも多いが、実際は民間事業者等との協働が必要であり、単に行政が行動するだけでは実行に移すことが難しい。本来であれば商店街や市民が主体となり行政が支援するという方法を確立すべきであった。

⑦市民参加手法の未整備

各事業の実施やその効果は、市民に大きく関わるものであるが、事業実施のプロセスに市民参加を取り入れる体制が未整備であり、各事業が市民の意識と離れた場所で実施されてきた。その結果市民のまちづくりや活性化への気運が高まらず、各事業の実現可能性を高める状況を作ることができなかった。



■ 計画に生かすべき反省点

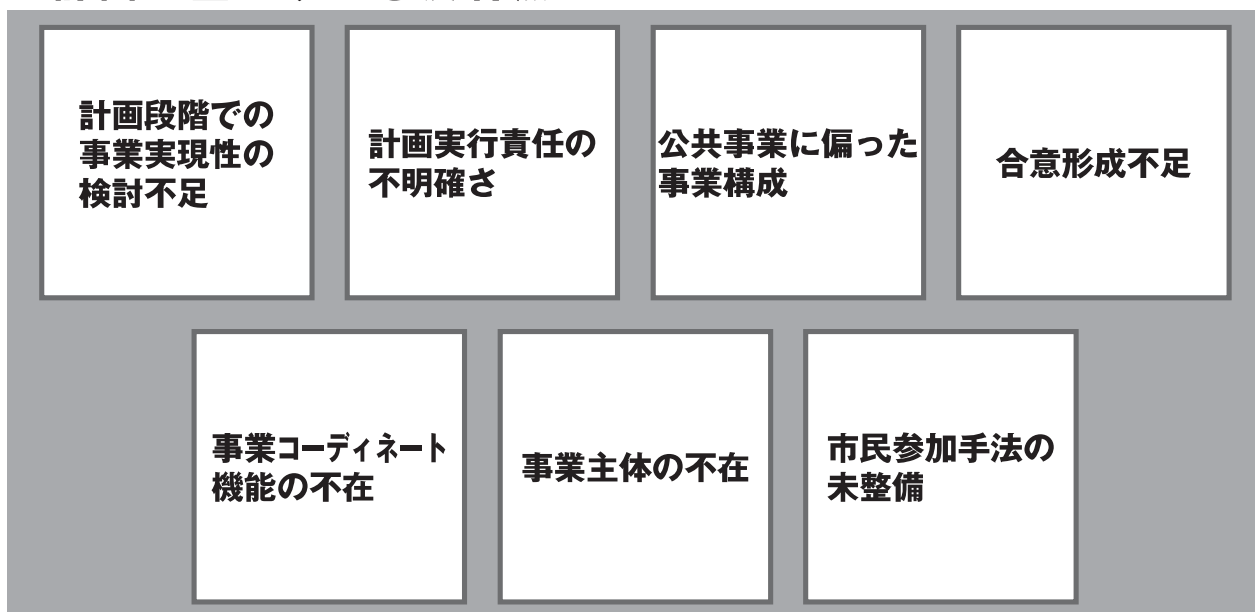


図 24 旧計画の評価分析

(8)大津市中心市街地の課題整理

中心市街地の現状分析、取り組み状況から今後の活性化への課題を整理する。

■かつてのにぎわい再生

かつて駅前から港にかけての一带は、国鉄大津駅と江若鉄道浜大津駅を結び、関西一円から、また北陸からの人や物資が集まる交通の結節点であり、また市役所が立地するなど、にぎわいあふれる風景を見ることができた。現状分析においても、昭和 50 年における通行量は他と比べて多く、また昭和 63 年においても商店街の売上高は大きい場所であった。駅と港を結ぶ界隈は、中心市街地の玄関であり、にぎわいの中心であり、多くの人が行き来したまちの顔であったが、昭和 43 年に市役所が移転し、昭和 44 年に江若鉄道が廃止されると人通りは減り、まちの元気が失われていった。このような衰退傾向に対して、これまで場当たりの商店街振興策の検討や旧基本計画での取り組み等を行ってきたが、中心市街地の重要なエリアとしての位置づけ及び具体的な事業の計画はなされず、また大津駅前商店街から大津港にかけて都市計画道路により幅員拡幅が予定されていたこともあり、根本的な解決策を打ち出すことが困難であったことから、まちは元気を取り戻すことができずにいた。しかし、都市計画道路は廃止の方向で見直されることとなり、中心市街地活性化においては、かつてのにぎわいを再生するため、まちの玄関口であった J R 大津駅周辺と大津港を結ぶ動線での集客力強化と都市機能の再構築を行うことで、まちが元気になっていくことを多くの市民の目に見えるようにすることが求められる。

■大津百町の再生

中心市街地活性化は、かつて諸物資が集散する地域として栄え「大津百町」と呼ばれた江戸時代宿場町のにぎわいと、現在も残る約 1,600 軒の町家群、大津祭などを代表とする地域の催しを生かしながら、大津らしさを目に見えるかたちで継承していくことと同時に、当時のにぎわいを創り出していた商業やサービス、住居、交通、公益機能などの複合的都市機能を回復することが求められている。

特に町家等の修理・修景により大津百町のまちなみを維持していくことについては、平成 15 年より町家等の調査や町家所有者意向調査を行い、平成 17 年には「大津百町の町家再生研究会」を立ち上げ、まちなみ形成に向けたガイドラインを行政と地域住民がともに作り上げてきた。その成果は、現在旧東海道沿いの地域でのまちなみ形成をめざした「まちづくり協定」の締結に現れている。今後は、大津百町の再生に向けて、中心市街地に定住しつづけられることはもちろん、町家等の活用により新たな居住や店舗、生活支援の場としての複合的な都市機能を備えたにぎわいのあるまちへと再生することが求められる。

■琵琶湖観光の再構築

かつて大津のまちは、水運が盛んな時代においては材木町や米屋町など港によって栄えていたことが旧町名からも読み取ることができ、東海道の宿場町として、まちなかのにぎわいとともに入が港とまちなかを行き来し、琵琶湖に接している地の利を最大限に活用していた。日本最大の湖であり、関西の水がめと呼ばれる琵琶湖は、今も市民の誇りである。これまで、琵琶湖湖岸は、集客交流施設等を整備することで集客を図ってきたが、それら

は琵琶湖沿いには整備されているものの、琵琶湖と一体となった集客には至っておらず、市民ニーズからは、もっと大津らしい観光や自然環境を生かしたまちづくりを求める声が大きく、観光客のアンケートにおいても、自然景観を楽しむ観光へのニーズは高い。また、琵琶湖湖岸での集客イベント等の実施は、まちなかへの回遊性を生むことも分かっていることから、かつて港で栄え、まちなかに人を呼び込んだ歴史を再構築すべく、より琵琶湖に面した中心市街地の立地を生かし、琵琶湖観光の強化を図ることで、大津らしい観光による活性化に取り組むことが求められている。

■環境を生かした観光振興

市民ニーズでは、自然環境が豊かなまちづくりへの意識が大変高く、全国的にも自然環境を含む環境問題に関する意識は、年々高まりを見せている。中心市街地は琵琶湖に面していることもあり、水や自然環境といった環境問題において、多くのことを発信できる条件を揃えている。また、大津百町といった歴史を有する本市中心市街地は、そのような歴史的な背景を含めた環境学習の場として活用することができ、これらの条件を生かし、全国の修学旅行生を対象にしたエコツーリズム等の手法導入により集客を図り観光振興を進め、活性化に取り組むことが求められている。

■複合的な都市機能の充実

市民ニーズでは、魅力ある店舗の導入とともに、高齢支援や子育て支援など日常の暮らしをサポートする生活支援を求める声大きい。中心市街地は、単なる商業機能のみが存在すればよいのではなく、住宅や都市福利等都市機能が充実することでその中心性と求心力を高めることができる。本市中心市街地においては、町家再生や商店街の再生によって、居住や商業、業務、また公益的な機能を充実させ、市民や来訪者の多様で多角的なニーズに応えるようにすることが求められている。本来都市は、ベッドタウン化、ビジネス街化、商業集積化といった単一の都市機能に特化するものではなく、生活者と来街者のニーズに基づいた多様なサービスやインフラストラクチャー、生活環境や自然環境を提供するため複合的な都市機能をバランス良く維持すべきものである。しかし、本市中心市街地は、商業の衰退や少子高齢化、都市構造を揺るがす大型商業施設の脅威、地域資源の大津らしさの喪失等が絡み合い解決が困難な課題に直面し、複合的であるべき都市機能が弱体化しつつある。しかし、多様なニーズに対応できるバランスのよい複合的な都市機能の理想に近づくため、本市中心市街地活性化においては複合的な都市機能の充実を進める。

■活性化手法の見直し

旧基本計画の評価分析によって、活性化の実現手法などに関する課題が明確になった。そのことから、本基本計画においては、計画段階におけるしっかりとした事業実現性の検討とともに、特に民間事業者の参画を促し事業主体の多様化によって活性化を多角的に進めていくことが求められる。また、市民の合意形成はもちろん、活性化が目に見えるかたちで市民に分かりやすく伝えられるような事業実施、さらには区域全体をまんべんなく進めるのではなく、まず本計画期間の中で活性化をするべき拠点を設定し、戦略的に事業を展開するなどといったメリハリのある計画づくりと実現方策が求められる。

中心市街地の現況整理

● 既存ストックの状況

- ・ 旧町名(大津百町)と大津祭
- ・ 旧東海道と北国海道
- ・ 港町大津の歴史
- ・ 港に面した市街地

● 旧基本計画の評価・分析

- ・ 実現性が不確実
- ・ 責任が不明確
- ・ 事業主体の不在
- ・ 合意形成不足

● 商業者の意識調査

- ・ 後継者不足
- ・ 店舗・売上の減少

● 地域住民等のニーズ

- ・ 自然環境
- ・ 大津らしい活性化
- ・ まちなみを彩るお店
- ・ 駅周辺の活性化
- ・ 生活支援の充実

● 統計データの把握・分析

- ・ かつて歩行者量と売上高の多い駅前通り
- ・ 1,600軒残る歴史的建物
- ・ 人口の高齢化
- ・ 商業機能の低下
- ・ 空き店舗の増加

中心市街地の課題整理

●
かつてのにぎわい再生

●
環境を生かした観光振興

●
大津百町の再生

●
複合的都市機能の充実

●
琵琶湖観光の再構築

●
活性化手法の見直し

図 25 中心市街地活性化の課題整理

[3]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

上記の現状分析、市民ニーズ及び旧基本計画の評価等を踏まえつつ、中心市街地活性化を進めるにあたっての基本理念を以下として定める。



大津市の中心市街地は、琵琶湖海運の拠点であり東海道の宿場であった歴史・文化・生活が集約され、今に続くエリアである。そのような背景から、まちなかの活性化に向けて市民と商業者、行政が協力して多様なまちづくりに取り組んできたが、まだ目に見える十分な成果は無く、また、大津市全体に大きな影響を及ぼすには至っていない。そこで、新しい中心市街地活性化法（平成18年）に基づき、都市福利施設や街なか居住を含む都市機能の中心市街地への集約と郊外開発の抑制という新しい方向づけを行いつつある。そのことは、大津市総合計画（平成19年4月）においても、中心市街地の位置付けがはっきりと示され、全市の中における中心市街地活性化の意義が方向づけられている。

このようなことから、中心市街地活性化においては、大津市全体との経済・社会的連携を図り、活性化の具体的な目標を設定し、歴史と琵琶湖を生かした暮らしと交流の創造都市へ再生する。

理念を定めた背景としては以下のようなポイントがある。

■中心市街地から大津市全体への波及

大津市の中心市街地は、市域に展開する7つの都市核、7つの地域核を有機的に結び、連携による相乗作用を生み出すための中心的な役割を担うエリアとなり、その再生が市域全体の活性化に結びつくことを目指すべきである。また、環境、健康、教育、文化、福祉といった生活と深く関わる分野の充実とともに、商業や観光の分野においても大津らしい活性化を図ることにより、大津市全体の発展につなげることが求められる。

■協働まちづくりの発展、再編成で画期的な転換へ

これまでの中心市街地における活性化への取り組みを通じて培われてきた市民と行政の協働のまちづくり体制を発展的に再編成し、構想力と行動力を高めることが求められている。その上で、現状にみる課題を踏まえつつ、的確で効果的な活性化事業の創出により、都市再生に相応しい画期的な転換点となるように方向づけされなければならない。

■人が根つき、人を引き付ける有機体のまちづくり

中心市街地における都市再生は、かつての天津百町がそうであったように、人が定住し、モノをつくり、商いが人を集めるなど、まちなかに多くの要素を包含しつつ、それら要素がつながりあいながら全体としての一体性を持つ、有機的な良さを新しい形で再構成することである。

■天津百町と琵琶湖を舞台に暮らしとにぎわい再生

これまで停滞してきたまちなかの社会・経済的トレンドを克服し、中心市街地が持つ天津百町の歴史、琵琶湖に面した都市といった天津の特徴を再認識し、都市再生を進めることが求められている。

「天津百町」と「琵琶湖」は天津市民の誇りであり、天津市にとどまらず、世界に向け発信していくことができる要素である。

(2) 中心市街地活性化の基本的な方針

基本理念を踏まえつつ、中心市街地の現状及び課題整理を受け、活性化の基本的な方針を設定する。そこで、今後郊外に進出する大型店舗には無い大津の地域資源を活用した活性化を実現するため、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建造物とそれらが作りだすまちなみやまちの佇まいを最大限活用する。そのため、区域全域で満遍なく事業を実施するのではなく、選択と集中により地域資源を活用した重点的な事業展開によって、大津らしい中心市街地活性化を図る。以下に3つの基本的な方針を示す。

- 大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化
- 大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出
- 琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

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東海道本線の大津駅前は、かつてのまちのにぎわいの象徴であり、まちの玄関口であり、まちの顔でもある。その駅前から湖岸までを結ぶ動線周辺において、商業・業務はもちろん、居住、健康・福祉といった都市サービスを集約、又は複合化することで、都市機能を再構築し、駅から琵琶湖に至るエリア、またそこからの波及効果によるまちなか全体への活性化をめざす。

②大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわい創出

大津市の誇る宿場と港町の2つの顔をもった大津百町の歴史と文化を、未来に向けて保存・活用し、多世代が安全に安心して住むことができ、また就業の場・創業の場としての役割を果たし、その相乗効果により大津百町を再生させ、にぎわいを創出することをめざす。

③琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり

琵琶湖は大津市の中心市街地における最も特徴的な存在である。そのため、琵琶湖湖岸地区における、まちなかの集客との相乗効果を創出するような観光面での琵琶湖の活用とともに、琵琶湖に面した都市の使命として環境共生型のまちづくり、観光と環境を組み合わせた集客・交流機能の強化によって、社会・経済・文化における先導的な役割を果たすことをめざす。

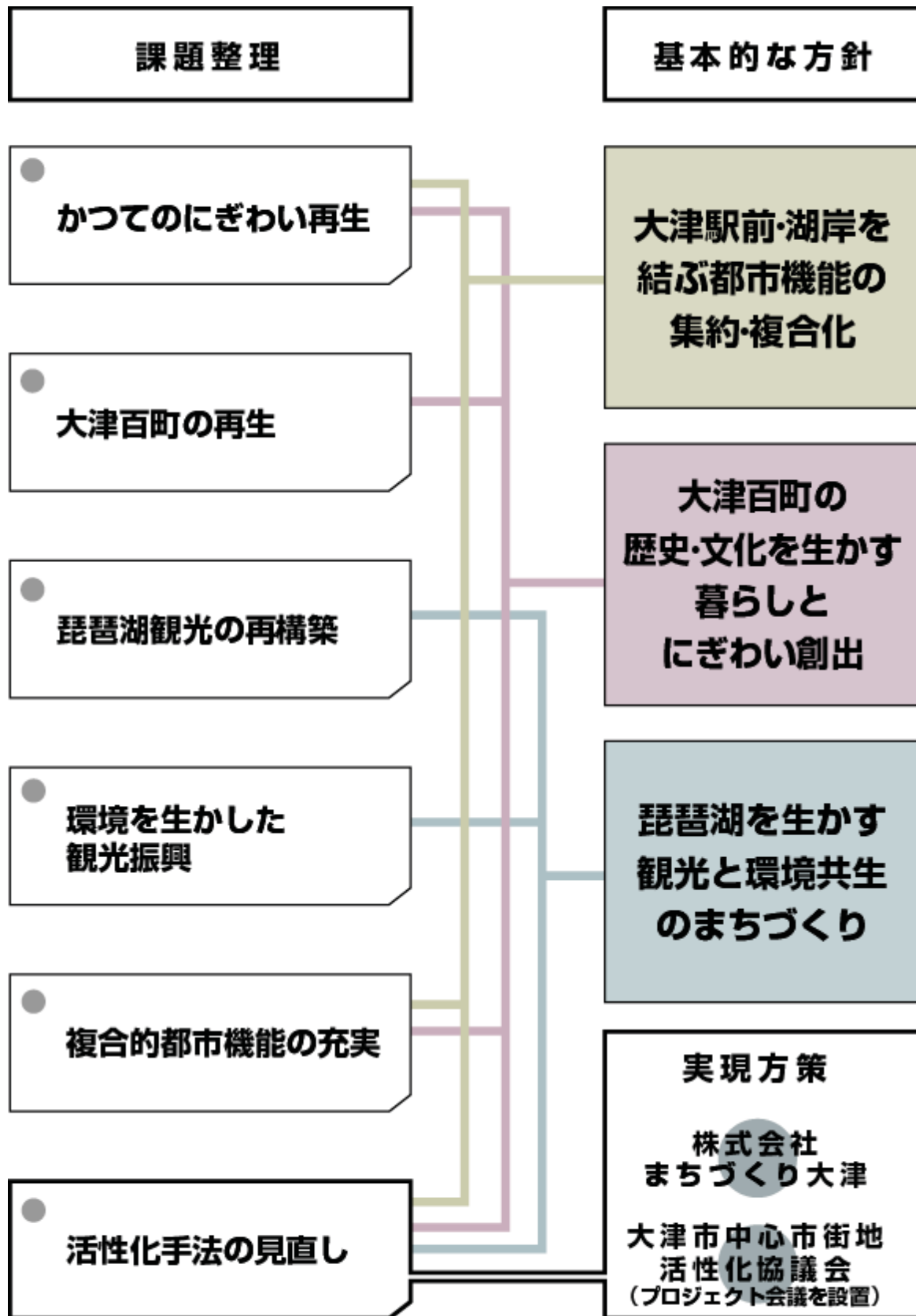


図 26 中心市街地の課題と基本的な方針