

2. 中心市街地の位置及び区域

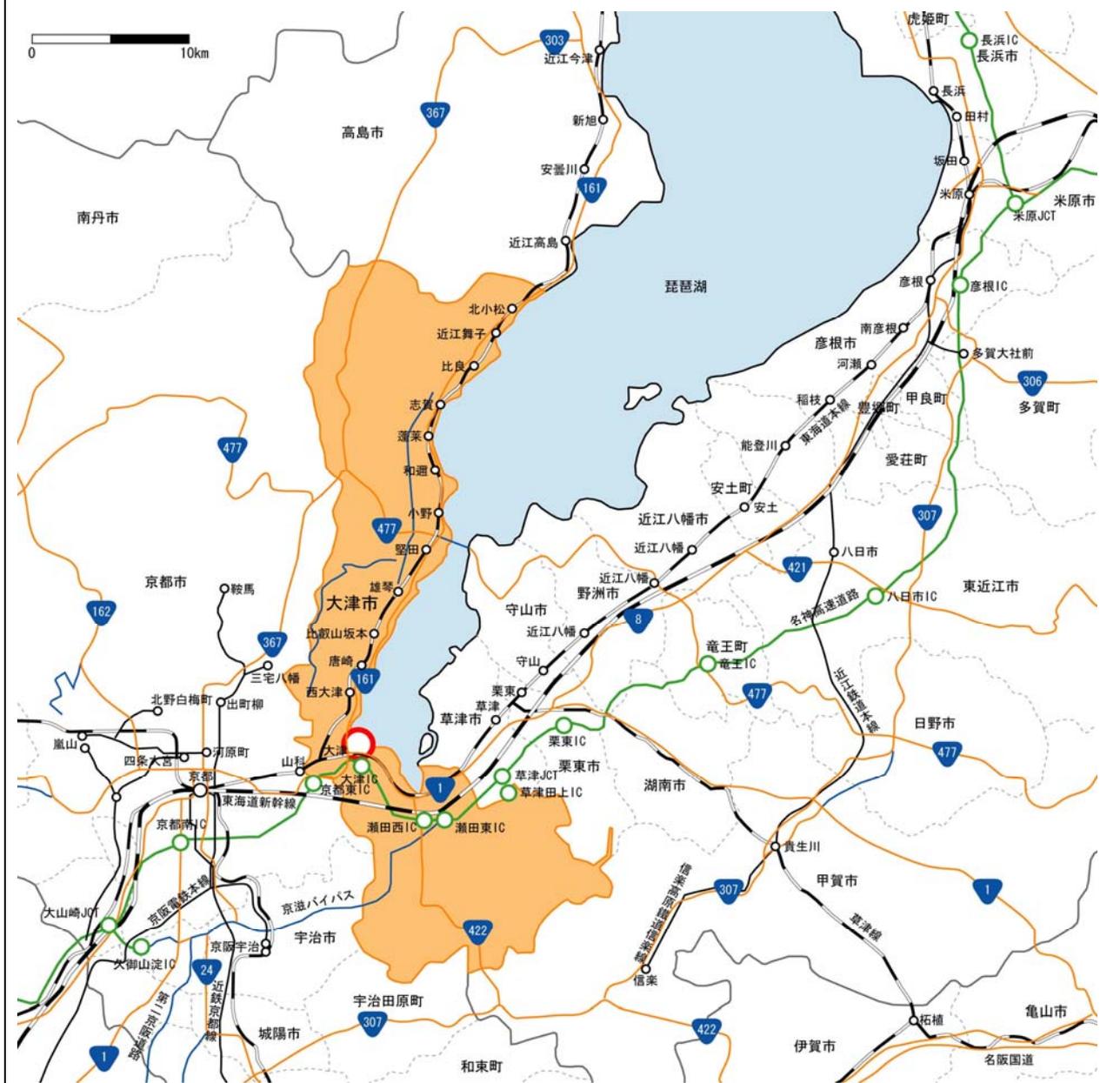
[1] 位置

位置設定の考え方

大津市の中心市街地は、江戸時代には東海道沿いの宿場町、東国・北国からの諸物資が集積する港町として形成された。明治時代以降は県庁所在地として様々な中枢機能を担う施設が立地するとともに、交通網も整備され、近年は浜大津地区を中心に新たな商業集積や施設立地が進んでいる。

このように、湖岸に面する豊かな環境を活かしながら、かつて大津百町と呼ばれた交通・交易の拠点としての歴史的な蓄積の上に、行政、観光、商業など県都にふさわしい様々な都市機能が集中した地域であり、大津の活力や個性を代表する顔というべき地域であることから、この大津・浜大津地区を当該計画における中心市街地として設定する。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

○琵琶湖とJR東海道本線に挟まれた区域

中心市街地は、琵琶湖に面したエリアであり、北側は琵琶湖岸を境界とし、南側はJR東海道本線を境界とし、この2つの境界に挟まれた商業を始めとする都市機能が集積した場所を区域として設定した。

○商店街を中心とした小売商業店の集積する区域

既存の商店街を中心とした小売業者が集積するエリアによって区域設定を行った。

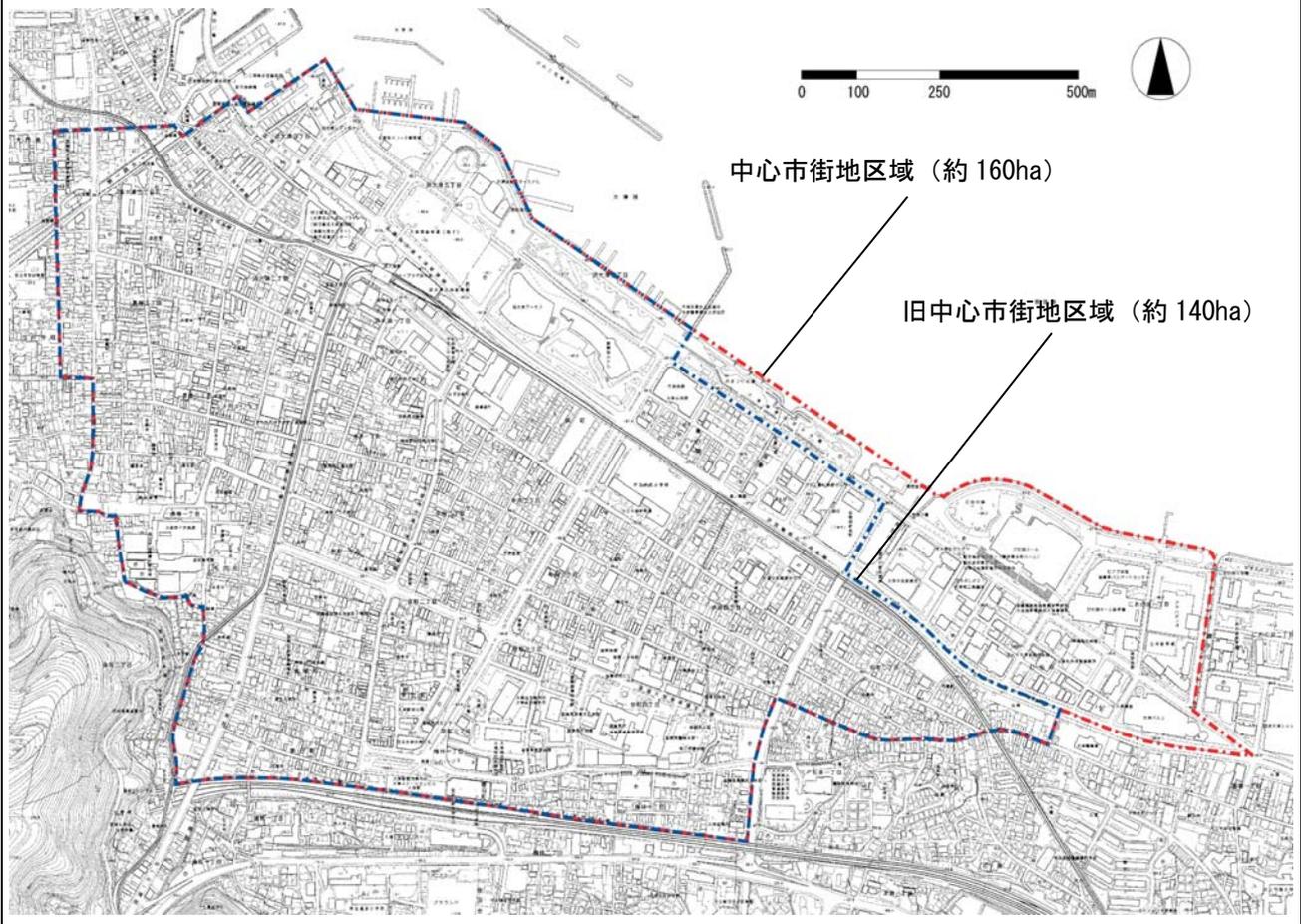
○大津市の特徴である琵琶湖岸を生かした区域

本市中心市街地の最大の特徴は琵琶湖に面していることであり、大津らしい活性化に取り組むためにも琵琶湖岸の活用をめざして、なぎさ公園やびわ湖ホールを含む区域を旧中心市街地活性化区域より拡大し区域設定した。

○JR大津駅を核として広がるコンパクトな区域

中心市街地は、南北約1km、東西約2kmのJR大津駅から琵琶湖に広がるコンパクトなエリアとなっており、エリア内を東西南北に京阪電鉄が走っていることから公共交通による移動が容易な区域である。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>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おり、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○「大津百町」と呼ばれた歴史的市街地の形成</p> <p>現在の中心市街地は、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。</p> <p>○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</p> <p>京町周辺には滋賀県庁や県警察本部、法務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、まちなか交流館といった文教施設も集積している。</p> <p>また、長等には大津赤十字病院が立地し、市内外広域における地域医療の拠点となっている他、個人経営の医療機関が多く立地する。</p> <p>さらに湖岸部では、明日都浜大津、市民会館、びわ湖ホールといった大津市・滋賀県の主要な文化施設等があり、なぎさ公園とともに文化・レクリエーションゾーンを形成している。</p> <p>○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</p> <p>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 50.2%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。</p> <p>○商店街を中心とした小売商業店の集積</p> <p>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・中央地区付近に分布、大津市全体の卸売・小売業、飲食店の約 20%が集積している。</p>

<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○市街地内での顕著な人口減少・高齢化</p> <p>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。</p> <p>中心市街地の人口は平成17年まで減少傾向にあったもののそれ以降はマンション建設により人口の増加を示しているが、市全域に占める割合は平成8年時の3.9%から、平成19年時の3.3%に低下している。また、中心市街地の高齢化率は27.6%を占め、活力ある都市活動の確保が困難になりつつある。</p> <p>○公共交通機関の乗降客数の減少</p> <p>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JR西大津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。</p> <p>○中心市街地の歩行者数の減少</p> <p>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。</p> <p>○小売店舗数や販売額の減少、空き店舗の増加</p> <p>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。</p> <p>商店街における空き店舗調査でも6.6%～24.4%程度の空き店舗率となるなど、商業機能が低下している。</p>
--	---

<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>○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</p> <p>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を強調している。</p> <p>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ている。</p> <p>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。</p>
---	--