

[4] 数値目標指標の設定

(1) 「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」

「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出」及び「町家等の活用による複合的都市機能の充実」の実現に向けては、目に見える活性化に取り組み、中心市街地に対する市民の意識を変化させることが必要である。そのため、かつて大津で最もにぎわいを見せていた大津駅前と大津港とを結ぶ動線を再生させつつ、大津百町と言われたまちなかに残る町家再生を進めることによって大津らしい活性化を図ることが中心市街地活性化の重要なポイントとなる。

その指標としては、通行量、年間小売販売額や小売業商店数、事業者数や従業員数が考えられるが、この中でも、大津駅前と大津港を結ぶ動線のにぎわいを実感として捉えることができ、町家再生によるまちなかのにぎわいを定量的に把握することができるのは歩行者と自転車の通行量であり、目に見える効果を市民が認識しやすい指標である。

駅と港の間の道は、現在ほとんど通勤者が行き交うだけの通りとなっており、また旧東海道を中心とする町家が残る一体についても、一定の歩行者を見受けることが出来るが、消費者ではなく単なる通行人となっている。にぎわいの回復に向けては、居住はもちろん、商業・業務、生活支援などの対個人サービスといった都市機能の充実を、市民の理解を得つつ、市民との協働によるハードとソフトを組み合わせさせた事業展開により実現していく。

そのことから、それらの事業効果を把握するために「**歩行者・自転車通行量**」を本基本計画の目標の達成状況を表す指標として設定する。

加えて、町家等を活用した都市機能の充実を表す参考指標として「**町家等の修景・活用数**」を設定する。

(2) 「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」

琵琶湖における集客・交流機能の強化に向けては、まちなかの歩行者・自転車通行量と区別するために、琵琶湖観光客数、イベントの開催数などが数値目標指標として考えられる。この中でも琵琶湖観光客数については、毎年定期的に調査を実施しており、フォローアップが可能な指標であるとともに、まちなかの元気を回復するために最も重要な影響がある琵琶湖を生かしたまちづくりを進める指標として市民が理解しやすいものである。

琵琶湖の魅力を最大限に引き出し、また琵琶湖からイメージされる水や自然環境といった要素をしっかりと受け止め、まちなか観光と連携した中心市街地活性化に向けて、琵琶湖におけるにぎわい回復や環境配慮型の活性化まちづくりを進める。このことから、琵琶湖を訪れ、琵琶湖周辺の集客・交流機能の強化を表す指標として、「琵琶湖湖岸地区」における観光客数である「**琵琶湖観光客入込数**」を本基本計画の数値目標指標として設定する。

[5] 数値目標の設定

(1) 歩行者・自転車通行量

本市中心市街地活性化の目標である「駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出」及び「町家等の活用による複合的都市機能の充実」達成に向けて、かつて大津で最もにぎわいを見せていた通りである大津駅前から大津港を結ぶ活性化軸及び活性化軸からまちなかへと続く主要な4つの通りにおける6地点を選定し、その地点の歩行者・自転車通行量の合計（休日：午前10時から午後6時まで）について、現状の145%に向上させることを目標数値として設定する。

【目標数値】

現状の **45%アップ** を見込む。

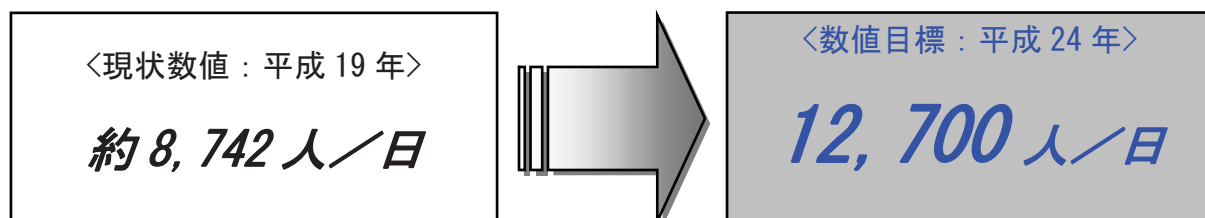
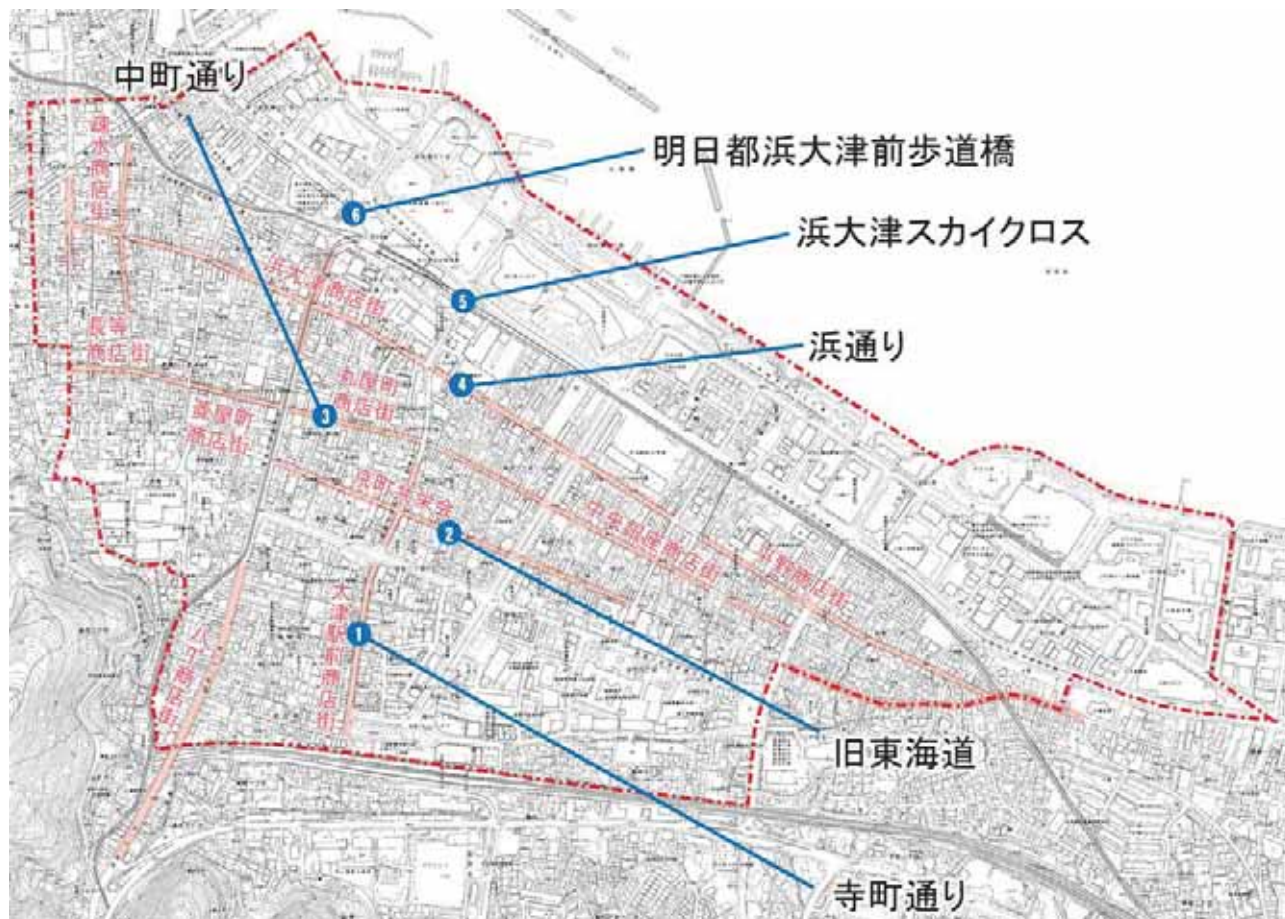


図30 測定地点



【数値目標設定の理由】

郊外に進出した大型店により、特に平成6年以降中心市街地の歩行者・自転車通行量は大きな影響を受けている。そこで、人の流れを考慮した上、測定地点を設定し、平成6年から現在に至る13年間の減少を、今後15年間で取り戻すことを前提として、計画期間である5年間の数値目標を設定する。

■測定地点の設定

活性化軸上での人の流れ及び町家等の活用によって生まれるまちなかへの人の流れを考慮して、活性化の指標としてふさわしい通行量の測定地点を以下の6地点に設定する。

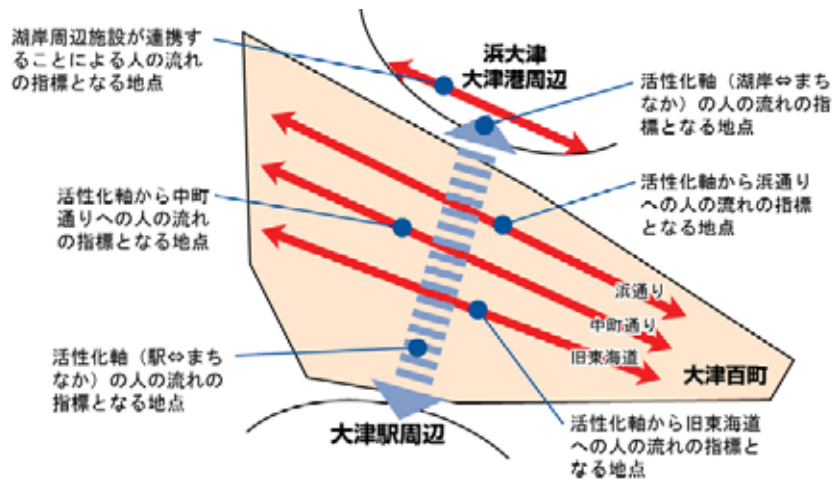


図 31 測定地点の設定

測定地点	浜通り	中町通り	旧東海道	寺町通り	スカイクロス	明日都浜大津
活性化軸周辺でのにぎわいを創出する事業	・民間人材研修センター	・まちなか交流館整備運営事業			・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 ・地域コミュニティ施設 ・琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業 ・既存施設活用事業	・再開発ビルの改修・活用事業 ・既存施設活用事業
町家等の活用によりにぎわいを創出する事業	・町家等活用事業 ・文化伝承サロン設置事業	・町家等の活用を補完する事業 ・町家の再生 ・町家しょうほうかん整備・運営事業 ・空き店舗等活用商店街魅力アップ事業 ・登録文化財を活かしたまちづくり事業	・旧東海道まちなみ整備 ・大津百町旧町名活用事業	・寺町通り再生事業 ・町家キャンパス整備運営事業		
まちの回遊性に関する主要事業	・大津まちなか食ウォーク実施事業 ・びわ湖まちなかエコキッズ					
通行量を補完する主な事業			・外国人向け長期滞在型町家宿泊施設整備事業	・空き店舗・空き家等活用支援事業 ・大津駅西地区第一種市街地再開発事業 ・大津駅西第一土地区画整理事業 ・大津駅西地区住宅市街地総合整備事業 ・大津地方合同庁舎整備事業 ・交通安全事業統合補助	・湖岸公園活用事業 ・なぎさ公園テナントミックス施設整備事業 ・イルミネーション事業 ・浜大津地区における未利用地活用事業	
・散策ルート誘導案内版(地域生活基盤施設) ・びわこ号活用事業						

表 14 測定地点と主要事業の関係

■郊外での大型店進出

中心市街地の歩行者・自転車通行量は、昭和50年から昭和61年にかけて大きく減少したが、この減少は昭和49年の湖西線開業や昭和56年の西大津バイパス開通などにより交通体系が激変したためであり、都市構造的な要因による減少である。このことに加え、平成5年に開業した「レークモール坂本」(10,633 m²)や平成6年に開業した「パワーセンター大津」(16,110 m²)を皮切りとして、郊外において大規模なショッピングセンター等が相次いで立地し、中心市街地の商業に大きな影響を与えると共に、歩行者・自転車通行量はさらに大幅に減少した。

今後、歩行者・自転車通行量を昭和50年のレベルに引き上げるためには、全市的な都市構造の見直しを行うなどの措置が必要であるが、現時点では現実的ではない。

そこで、本計画では、大型店舗の進出により歩行者・自転車通行量に影響が出始めた平成6年のレベルに回復させることを目標として、現状からの回復を目指す。

表10 大規模小売店舗一覧(1,000 m²超) 出典：市資料 (再掲)

	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	グルバシティ近畿瀬田店	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	オーラホームイング 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	レークモール坂本店	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	ミスターシオン堅田店	今堅田2-35	2860 m ²	H10.09	9:30	20:00	HC*
26	エバーグリーン大津	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	レイクサイドガーデン	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」

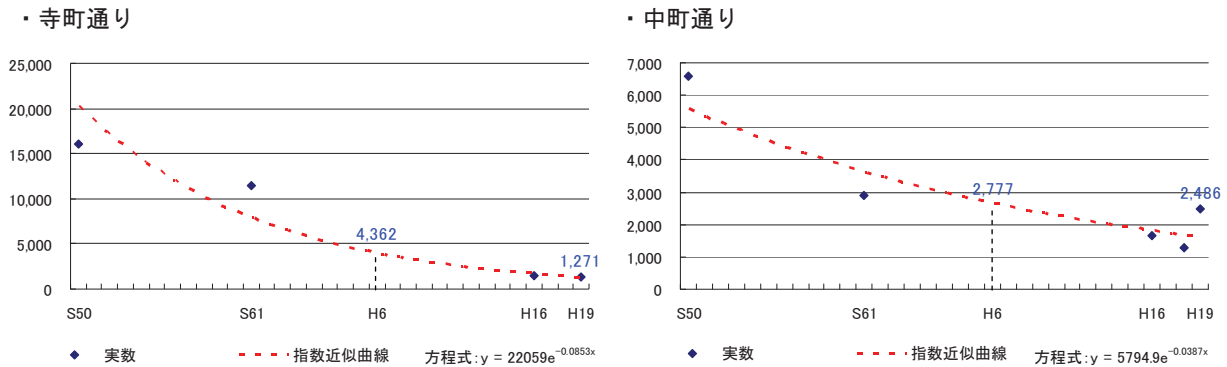
■平成6年の歩行者・自転車通行量を推測し、現状（平成19年）と比較

〈平成6年の歩行者・自転車通行量（目標の設定にあたっては、当時賑わいのあった2つの地点を指標とするため推測を行う）〉

・推測の方法

調査を実施した年度の数値を元に近似曲線の方程式を求め、平成6年の値を推測

図 32 寺町通り・中町通りにおける歩行者・自転車通行量の近似値 出典：歩行者・自転車通行量調査



・結果

寺町通り：4,362人（現状：1,271人）
 中町通り：2,777人（現状：2,486人）
 それぞれ、現状との比較を行なうと、
 寺町通り：343%（4,362人÷1,271人）
 中町通り：112%（2,777人÷2,486人）
 となり、平均は：228%

以上から、平成6年は、現状よりも約 **228%** 歩行者・自転車通行量が多かった。

■平成19年を基準として平成34年（15年後）の6地点の歩行者・自転車通行量の合計数値を算出

15年後に平成6年の数値である **19,932人**（8,742人（6地点の合計）×228%）を達成することを長期目標とする。

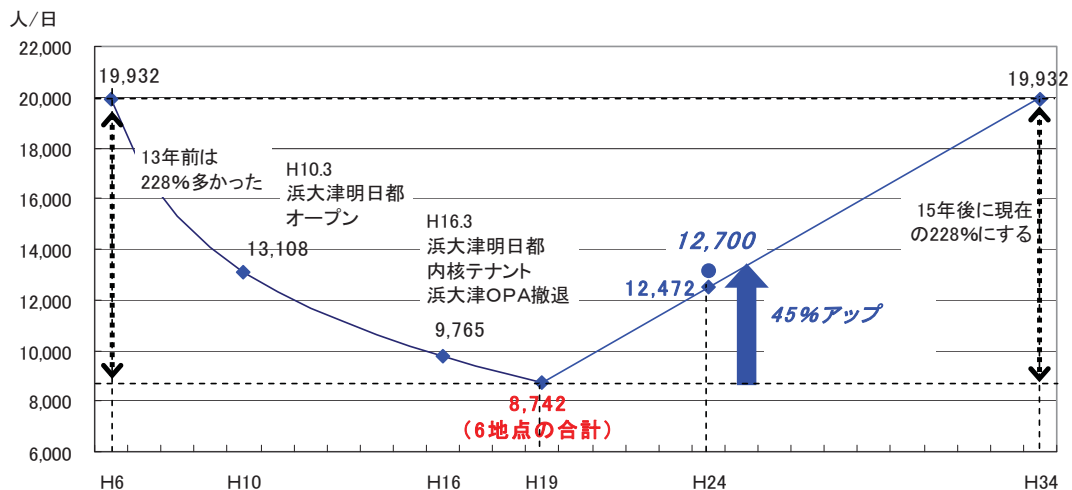


図 33 目標数値の算出

■計画期間である5年間での数値目標

平成24年における数値を求めるには、平成34年の数値から平成19年の数値を除き、その間の増加を15年で割ることにより、年間の増加人数が算出され、その数値に5年間を掛けることで、平成24年における数値を算出する。

- ・ 19,932人 - 8,742人 = 11,190人 (15年間の増加)
- ・ 11,190人 ÷ 15 ≒ 746人/年 (1年間の増加)
- ・ 8,742人 + 746人 × 5年間 = 12,472人 (平成24年時点)

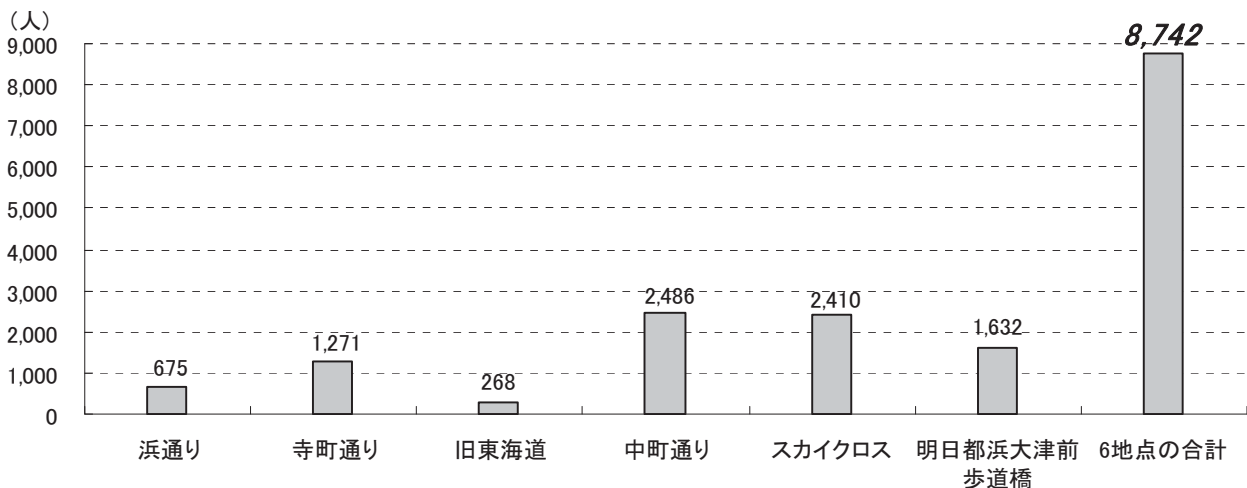
以上から、平成24年における6地点の歩行者・自転車通行量の合計は **12,472人** となり、現状の約43%アップとなる。そこでその数値を上回る **45% 約12,700人** を5年間で達成する数値目標とする。

【数値目標達成の根拠】

■現状数値について

6地点の歩行者・自転車通行量の合計である **8,742人** を現状数値とする。

図34 6地点の1日当りの歩行者・自転車通行量とその合計（平成19年 休日：午前10時から午後6時）



■数値目標について（休日の歩行者・自転車通行量）

現状 8,742 人の約 145%である **12,700 人** の目標を達成するためには、現状から約 **3,960 人** 程度の増加が必要である。そのため、基本計画においては次のような事業を実施することで目標達成を可能とする。

【活性化軸周辺でのにぎわいを創出する事業】	A. 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 地域コミュニティ施設（既存建築物活用事業） B 1 F、1 F 3 店舗の集客（240人/日） 2 F 交流施設の活用（240人/日） 3 F ホールの活用（200人/日）	680人/日
	B. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業 環境学習船によって訪れる人数	200人/日
	C. 民間人材研修センター整備事業 年間50カリキュラムで4,000人を集客すると想定しての人数	80人/日
	D. 再開発ビルの改修・活用事業、 既存施設活用事業（地域創造支援事業）、市民会館リニューアル活用事業 4つの施設での事業が連携して生み出される来客数	600人/日
	E. まちなか交流館整備運営事業 1日の来客数	220人/日
【町家等の活用によりにぎわいを創出する事業】	F. 寺町通り再生事業 年間2店舗のテナントミックス	800人/日
	G. 町家等活用事業 年間3店舗のテナントミックス	1200人/日
	H. 文化伝承サロン設置事業 2店舗の集客	160人/日
	I. 町家キャンパスの整備・運営事業 学生の利用	60人/日
	<町家等の活用を補完する事業> 町家の再生（地域創造支援事業）・まちなみ整備事業（地域創造支援事業） 町家じょうほうかんの整備・運営事業 空き店舗等活用商店街魅力アップ事業	
【まちの回遊性に関する主要事業】	J. 大津まちなか食ウォーク、びわ湖まちなかエコキッズ 回遊性を創出するソフト事業によって生み出される来客数	260人/日
合 計		4,260人/日

4,000 人

3,960 人 < 4,260 人/日

A. 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、地域コミュニティ施設（既存建築物活用事業）（新規事業）

B 1 F、1 F 店舗の集客

1 店舗のテナント料を約 15 万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の 7.3%（「中小企業の実価指標」より）となることから、売上高は 1 ヶ月 205 万円となり、客単価を 2,000 円とすれば、1 日の客数は約 40 人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも 40 人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から社会教育会館までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を 2 度通ることになる。

・ 3 店舗 × 1 店舗当りの来客数 40 人 × 往復 = 240 人

2 F 交流施設の活用

3 室の会議室を整備。各 25 人程度収容可能であり、その 8 割の 20 人を利用者数と想定し、明日都浜大津での会議室利用の回転率から 2 回転（琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム分は除く）と設定した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から社会教育会館までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を 2 度通ることになる。

・ 3 室 × 1 室当り利用者数 20 人 × 2 回転 × 往復 = 240 人

3 F ホールの活用

120 人収容可能なホールを整備する。利用者数はその 8 割の 100 人と想定する。午前・午後・夕方の 3 つの区分によって貸し出すことを想定しており、少なくとも 1 日 1 回転として算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から社会教育会館までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を 2 度通ることになる。

・ 1 室 × 1 室当り利用者数 100 人 × 1 回転 × 往復 = 200 人

B. 琵琶湖湖畔活用エコツアーリズム事業（新規事業）

琵琶湖を活用したエコツアーリズムのプログラムは、旧大津公会堂（社会教育会館）での講義形式の環境学習と大津港での体験型環境学習船を想定していることから、参加者が港と旧大津公会堂（社会教育会館）を往復することになる。そのため、自家用車でのまちなかへのアクセスが多いと考えられるが、まちなかを移動することにより歩行者・自転車通行量測定地点が増加する。環境学習船の収容人数は 100 人（小学生対象）であり、両親や祖父母に付き添われて参加することが想定されるため、実際にはその 1.5 倍程度になると考えられるが、ここでは少なくとも 100 人とし、歩行者・自転車通行量測定地点（⑤）を往復するため 200 人とした。

C. 民間人材研修センター整備事業（新規事業）

現在中心市街地以外で研修センターを稼働させ、そこからの移転となる。すでにその場所での実績により少なくとも年間 50 プログラムを実施し、4,000 人が参加することで計画されており、1 日 80 人が訪れる。宿泊でのプログラムが多いため、往復とはせず 80 人が

歩行者・自転車通行量測定地点（④）を通過するとした。

D. 再開発ビルの改修・活用事業、既存施設活用事業（地域創造支援事業）、市民会館リニューアル活用事業

現在、明日都浜大津、スカイプラザ浜大津で実験的な連携事業を実施しており、平均1日当たり300人の歩行者・自転車通行量増の実績がある。加えて市民会館とびわ湖ホールとの連携により、少なくとも300人の増加を見込むことが想定できることから300人とし、明日都浜大津前歩道橋及び浜大津スカイクロスを通過し、行き帰りで往復することから歩行者・自転車通行量測定地点（⑥）を600人が通過すると算出した。

E. まちなか交流館整備運営事業（新規事業）

平成19年度事業を実施し、1日70人収容可能な会議室整備を行った。周辺類似施設から少なくとも2回転で利用率を8割と想定し約110人。施設には駐車場が設置されていないため周辺駐車場から来客することから往復で220人が歩行者・自転車通行量測定地点（③）を通過するとした。

F. 寺町通り再生事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の実価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも40人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から店舗までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（①）を2度通ることになる。

・1年毎に2店舗×5年後×1店舗当りの来客数40人×往復=800人

G. 町家等活用事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の実価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも40人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から店舗までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（②）を2度通ることになる。

・1年毎に3店舗×5年後×1店舗当りの来客数×往復=1200人

H. 文化伝承サロン設置事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の実価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。休日の場合平均よりも来客数が増えることが予想されるが、少なくとも40人は来客するとして算出した。また、来客は周辺駐車場を利用することが予想されることから、駐車場から店舗までを往復することになり、歩行者・自転車通行量測定地点（③）を2度通ることになる。

- ・ 2店舗×1店舗当りの来客数×往復=80人

I. 町家キャンパスの整備・運営事業（新規事業）

1日30人程度が町家キャンパスに訪れる、学生は大津駅から訪れるため寺町通りを往復することになることから歩行者・自転車通行量測定地点（①）を通過する人数を60人とした。

J. 大津まちなか食ウォーク実施事業（継続事業）、びわ湖まちなかエコキッズ（新規事業）

上記事業に加えて、飲食店や食料品店と提携した食ウォークイベント、びわ湖まちなかエコキッズによる琵琶湖とまちなかをつなぐ子ども向け体験ツアー、またそれらの情報発信事業の実施により、まちなかの回遊性を創出するソフト事業を展開することで、中心市街地全体への波及効果をねらう。広域的な集客を想定する旧大津公会堂（社会教育会館）テナントミックス施設整備事業（120人）、寺町通り再生事業（400人）への来客数のうち、約半数が電車によってアクセスするとして、520人の半数である260人が歩行者・自転車通行量測定地点（②と③）を主に通過しつつまちなかを回遊すると算出した。

■町家等の活用を補完する事業について

〈民間事業者との協働で実現する町家等の活用による都市機能の導入〉

町家等の活用においては外観修景と併せて、内部の活用を図ることが必要である。町家等の外観修景を進めることで大津百町の特徴である1600軒の歴史的建造物からなるまちなみを維持していくことは大変重要なことであるが、それ以上に、使われなくなった空き町家等が活用されることにより、新たな都市機能がまちに導入され、まちの魅力が増幅されることになる。このためには、建物所有者や使用者の多くの関係者の協力が必須であり、官民協働してこの取り組みを進めていくことが求められる。本基本計画では、すでに試行段階である「町家じょうほうかん整備・運営事業」により、その仕組みを構築する。

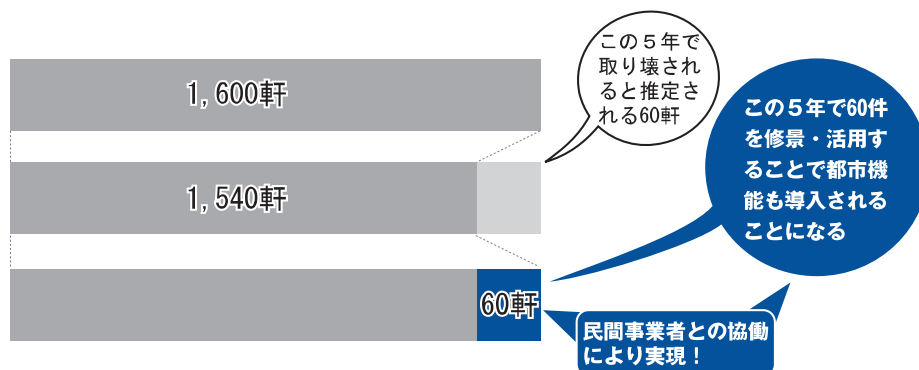


図 35 町家等の活用による都市機能の導入

〈助成制度やソフト事業の展開による町家等の活用による面的なにぎわい〉

現在まちなかでは、町家を改修した店舗が人気を集めつつあることや、旧東海道沿いの一部の地域で地元住民主導による「まちなみ協定」が締結されるなど、町家等の活用によるにぎわい創出の芽吹きも見られる。今後はさらに修景や活用を展開し、大津百町の再生をめざす。そのためには、地域住民との協働を基本としつつ、国の支援を活用しながら、

町家等の外観をまちなみに調和させることへのインセンティブとなる「町家の再生（地域創造支援事業）」及び「まちなみ整備事業（地域創造支援事業）」の展開や「町家等活用事業」によりハード整備を行う。加えて、まちなかでの回遊性を向上させるためのイベントや広報ツールといったソフト事業を組み合わせることで、まちとしての面的なにぎわいを創出する。

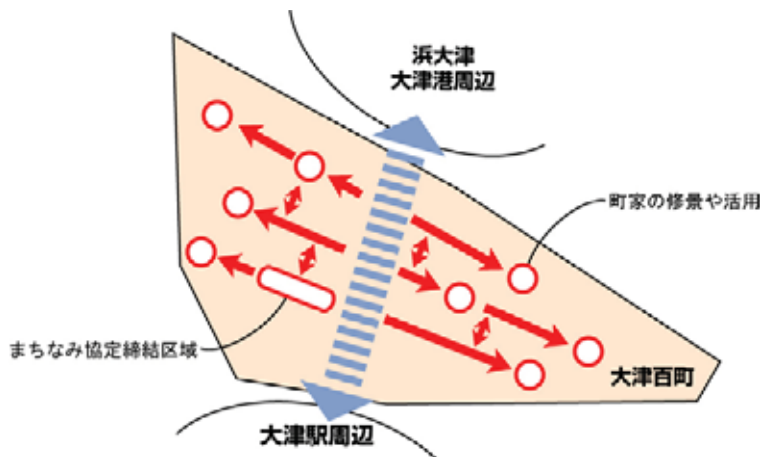


図 36 町家等の修景・活用による動線の広がり

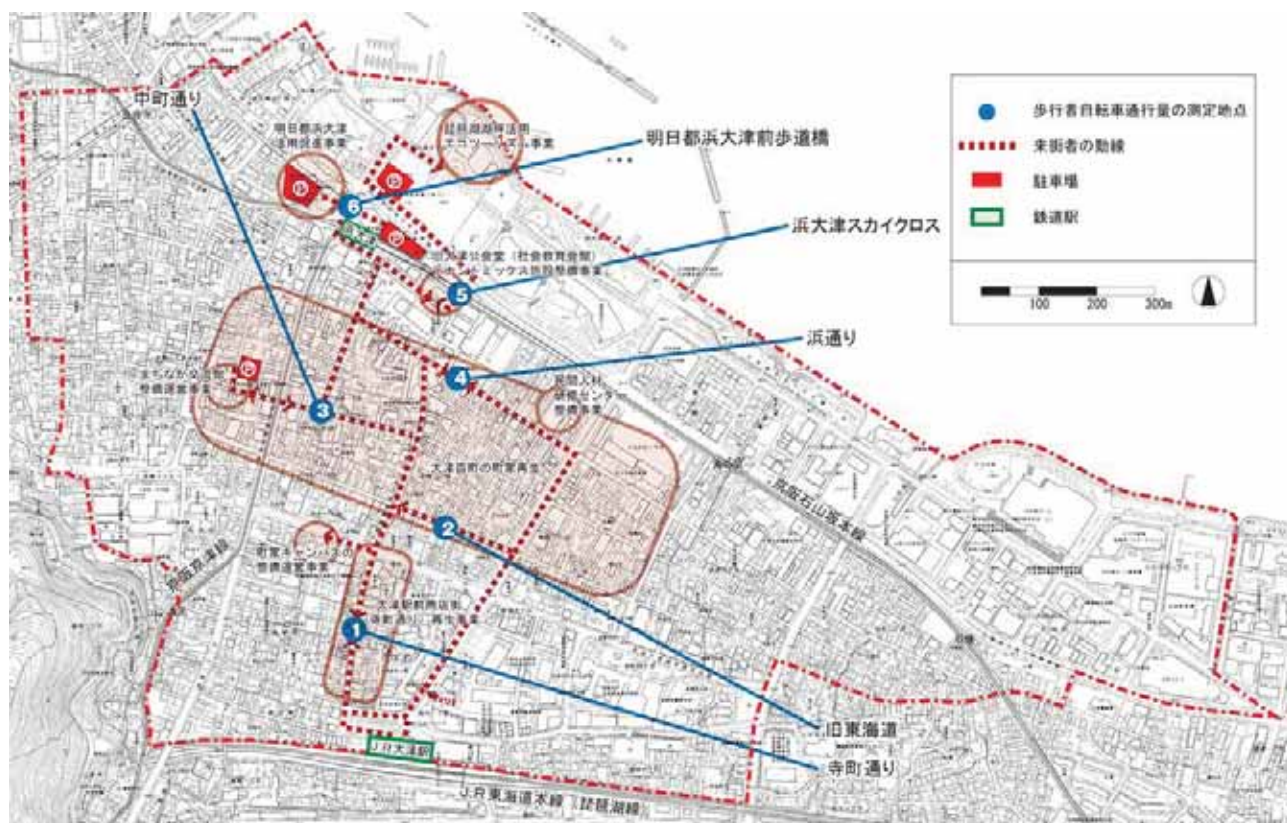


図 37 歩行者・自転車通行量の測定地点と来街者の動線

【フォローアップの方法】

歩行者・自転車通行量については大津市が毎年2回定期的に調査を実施しており、そのデータを下にフォローアップを行なう。毎年2回実施することから、5年間で10回の測定が可能であり、目標達成状況によって事業等の強化や進行管理体制の見直し等を行なう。

●参考数値目標：町家等の修景・活用数

本市中心市街地活性化の目標である「町家等の活用による複合的都市機能の充実」達成に向けて、単なる制度や事業での物件数ではなく、市民の理解を得つつ、市民との協働によるハードとソフトを組み合わせた事業展開の成果によって達成される数値として、大津らしいまちなみに修景した建物の数と店舗や住宅等に活用された建物の数の合計数値が60件となることを目標数値として設定する。

【目標数値】

修景助成等により **60** 件の建物をリニューアル・活用 する。

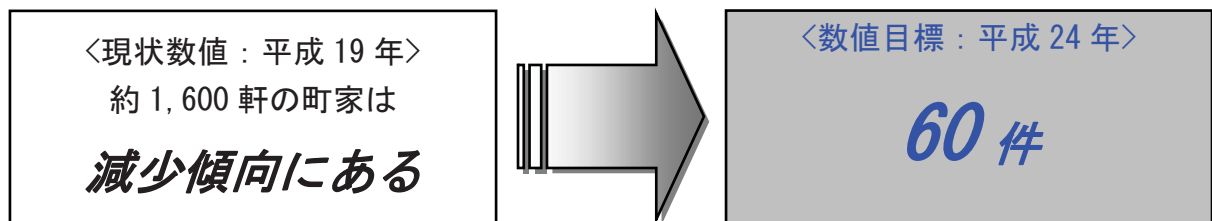
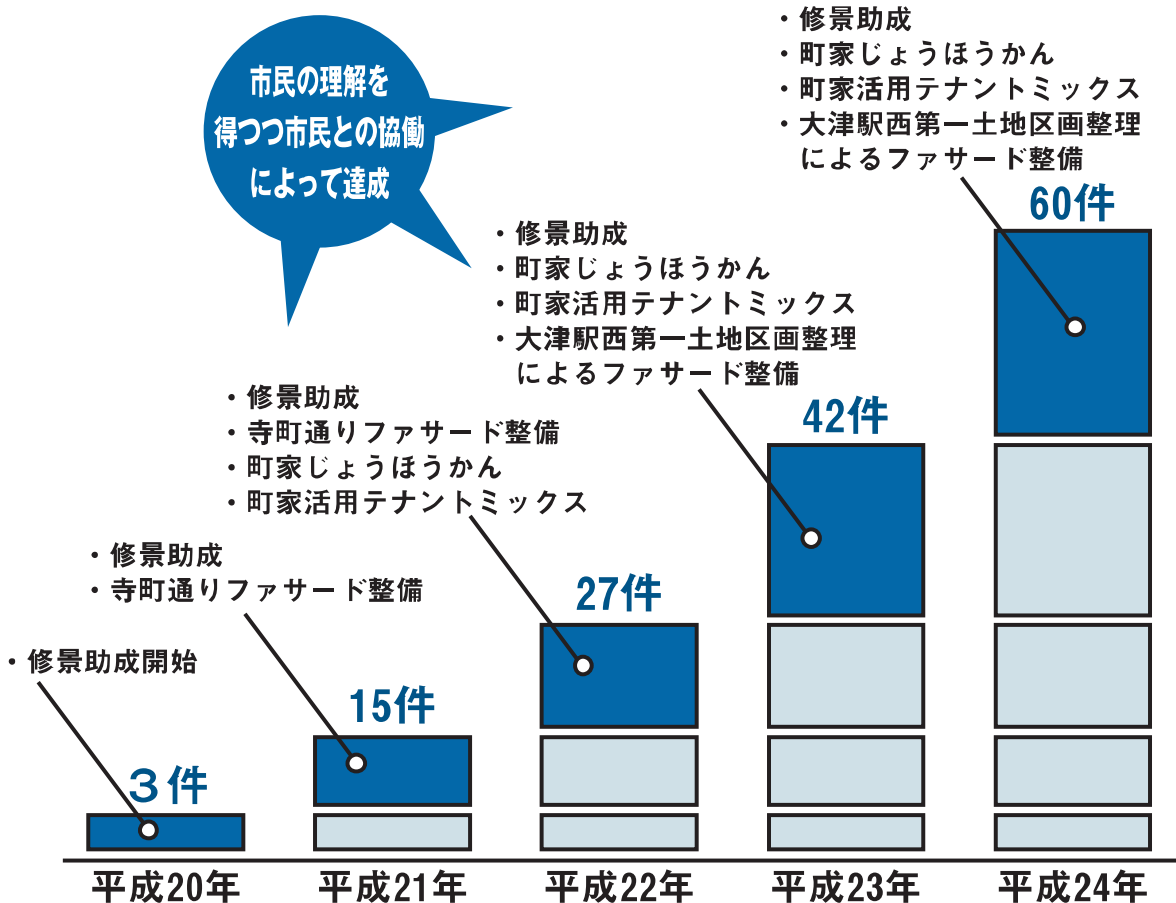


図 38 各年度におけるリニューアル・活用数のイメージ



【数値目標設定の理由】

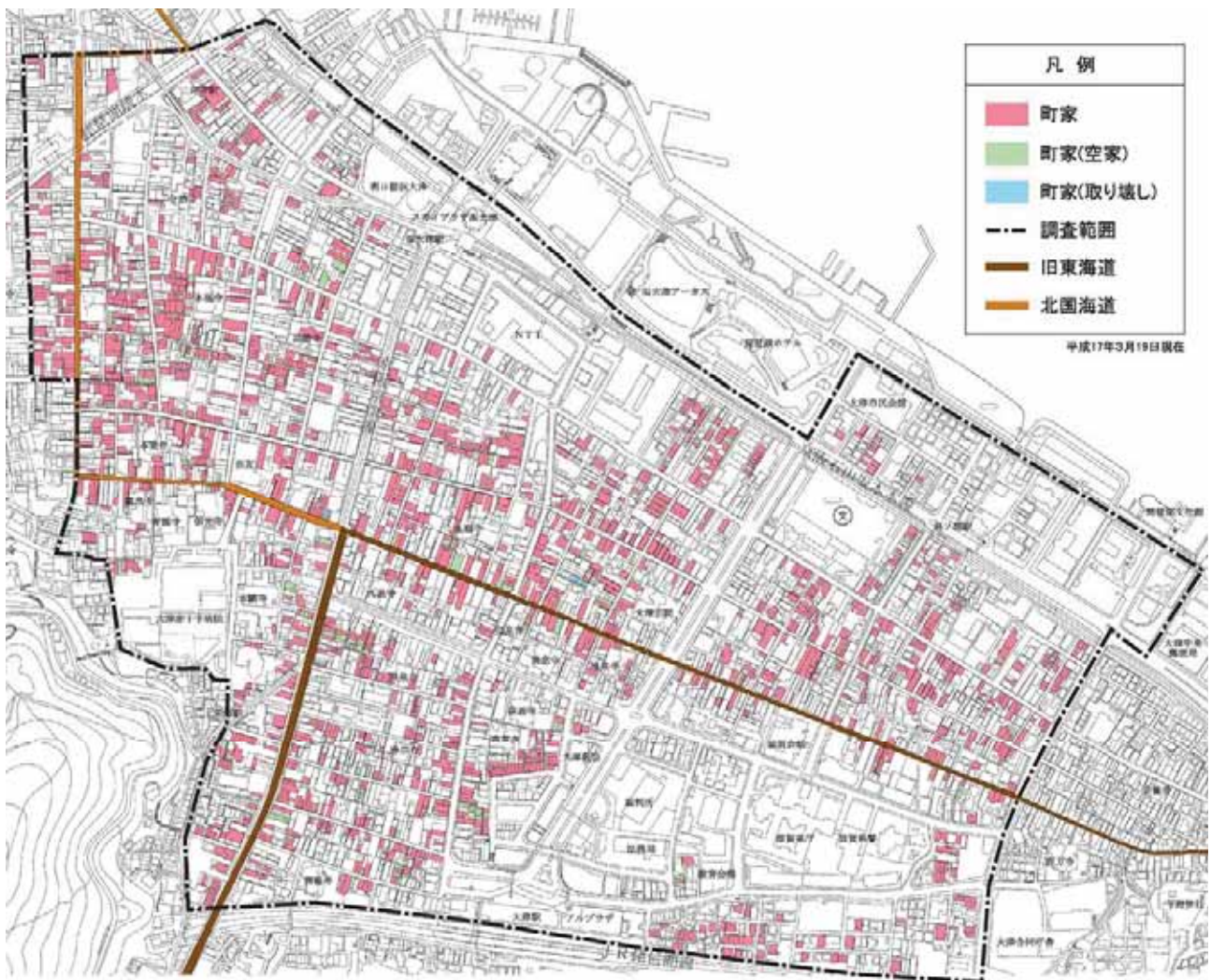
■現在取り壊されている町家の数と同数をリニューアル・活用する

平成 16 年度に実施した町家分布調査では、年間で 12 軒の町家が取り壊されていることが分かり、大津百町らしいまち並みにとって必要不可欠な要素である町家自体が年々減少していることを改めて認識した。町家等を活用した都市機能の充実を目指すためには、町家の数の減少を抑え、現在の大津百町らしい街並みを維持し続けることが必要である。

そこで本計画では、取り壊される町家と同数の建物をリニューアル・活用することを目標とし、計画期間である 5 年間で、約 **60 件**の建物のリニューアル・活用を行うことを数値目標として設定する。

平成 17 年度調査では、平成 16 年 9 月に調査を実施し、平成 17 年 3 月に取り壊しの確認調査を行なった、結果 6 件が取り壊されており、年間では 12 件と推定できる。

図 39 大津百町内の町家の分布 出典：市調査（再掲）



【数値目標達成の根拠】

■数値目標について

中心市街地には約 1,600 軒の町家が残されており、大津らしいまちなみを形成する重要な役割を担っているとともに、かつて大津百町と呼ばれた歴史あるまちを今に伝えている。しかし、現在その数は減少しつつあることから、基本計画において次のような事業を実施することにより、数値目標である **60 件** の町家等のリニューアル・活用を達成する。

A. 寺町通り再生事業 商店街ファサード整備事業（35件の7割が実施）	25件
B. 町家の再生（地域創造支援事業）、まちなみ整備事業（地域創造支援事業） まちなみ協定締結地区内における修景（年間2件×5年後）	10件
C. 町家等活用事業 年間3店舗のテナントミックス（1年毎に3店舗×5年後）	15件
D. 大津駅前西第一土地区画整理事業 住宅等のファサード整備事業	10件
合 計	60 件

A. 寺町通り再生事業（新規事業）

補助金を活用することで、商店街進行組合を事業主体とするファサード整備事業することで、組合員が事業に参加するメリットが生まれ、25件がまちなみに調和した建物にリニューアルする。寺町通りに面する35件の店舗のうち、7割が商店街に加入し、かつ自己所有建物のため事業参加が可能であると算出した。

B. 町家の再生（地域創造支援事業）・まちなみ整備事業（地域創造支援事業）（新規事業）

中心市街地において、通りや自治会単位によって住民が自主的にまちなみ協定を締結したエリアに対して、大津市の町家等修景助成事業を適用し、歴史的なまちなみに調和することを目的とした建物ファサードの改修にたいして工事費への支援を行う。年間2件程度の助成金予算として想定し、5年間で10件が修景されると算出した。

C. 町家等活用事業（新規事業）

これまで進めてきた町家再生の取り組みや中心市街地活性化に関する商店街ごとの説明会を通じて、補助金活用によるメリットを理解してもらうことができ、民間事業者による町家活用事業が可能となった。現在5件程度の町家再生を把握しており、今後5年間で15件をめざす。

D. 大津駅前西第一土地区画整理事業（新規事業）

本事業においては、大津駅前の重要なエリアに位置づけられることから、大津百町の歴史的なまちなみに調和するよう、建物のガイドラインを住民とともに作り上げる。そのガイドラインに沿って建物を建てる者には支援を行うことで、建築主にとってまちなみに調和させるメリットが生まれ、新しく整備される道路に面した建物 10 件の修景事業を想定し算出した。

【フォローアップの方法】

町家等の修景・活用数を把握するため、大津市が毎年調査を実施する。現在試験運営を進めている「大津百町町家じょうほうかん」の取り組みと併せ、(株)まちづくり大津が大津市中心市街地活性化協議会と連携して調査を推進する。毎年の実績を踏まえ、大津市中心市街地活性化協議会と協働して目標達成を実現する。



図 40 町家等のリニューアル・活用のイメージ

(2) 琵琶湖観光客入込数

本市中心市街地活性化の目標である「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」達成に向けて、「琵琶湖湖岸地区」における観光客入込数について、現状の約120%に向上させることを目標数値として設定する。

【目標数値】

現状の **20%アップ** を見込む。

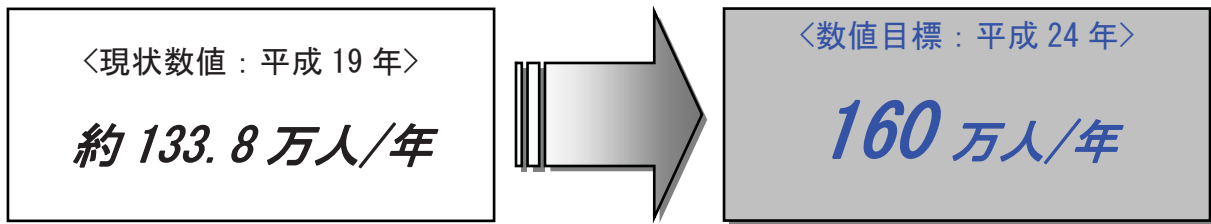
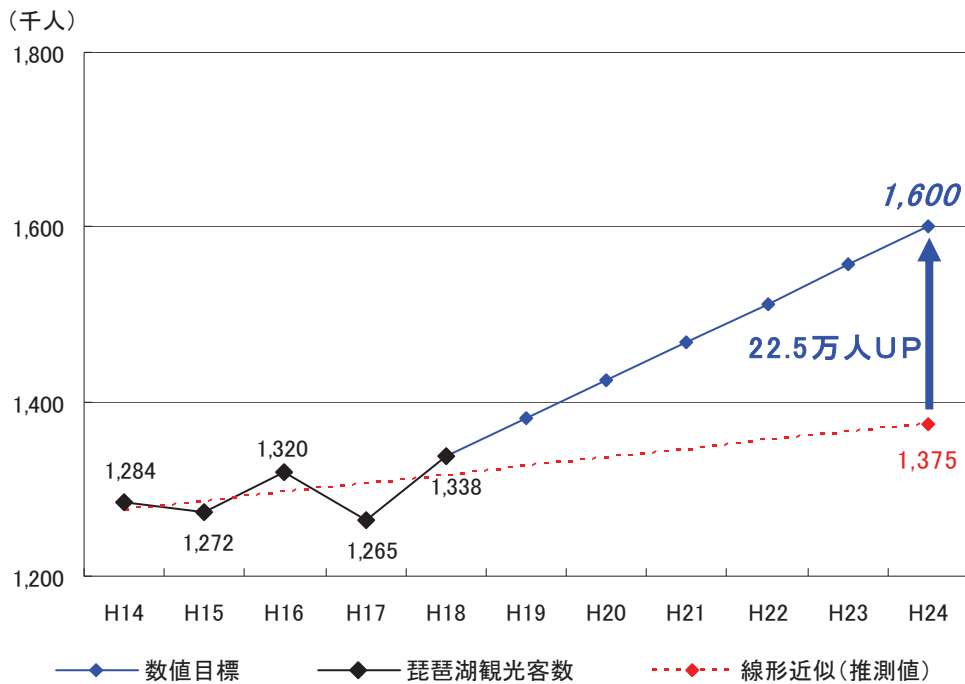


図 41 観光客入込数の推移目標



・数値目標達成のために必要な観光客入込数

平成14年から平成18年における琵琶湖観光客入込数をもとに線形近似 ($y = 9.91 * x + 1266$) を作成し、今後の観光客入込数を推測すると、平成24年は137.5万人となる。そのため、数値目標の160万人を達成するためには、22.5万人の観光客入込数を増加させる必要がある。

【数値目標設定の理由】

■大津市総合計画第1期実行計画「結（ゆい）プラン」から数値目標を設定する。

「結（ゆい）プラン」においては、平成21年度における市全体の観光客数評価指標を1140万人（11,400千人）としており、現状数値と評価指標から今後の傾向を推測すると（指数関数により推測： $y = 66x * x + 10806$ ）、平成24年度には約1300万人（13,182千人）となる。一方で、琵琶湖湖岸地区における観光客入込数は、平成18年度において全体の約12.4%を占めることから、計画期間における目標数値は、1300万人 × 12.4% として算出し、**160万人** とする。

図42 大津市全体における観光客入込数の推測 出典：大津市統計年鑑・大津市総合計画

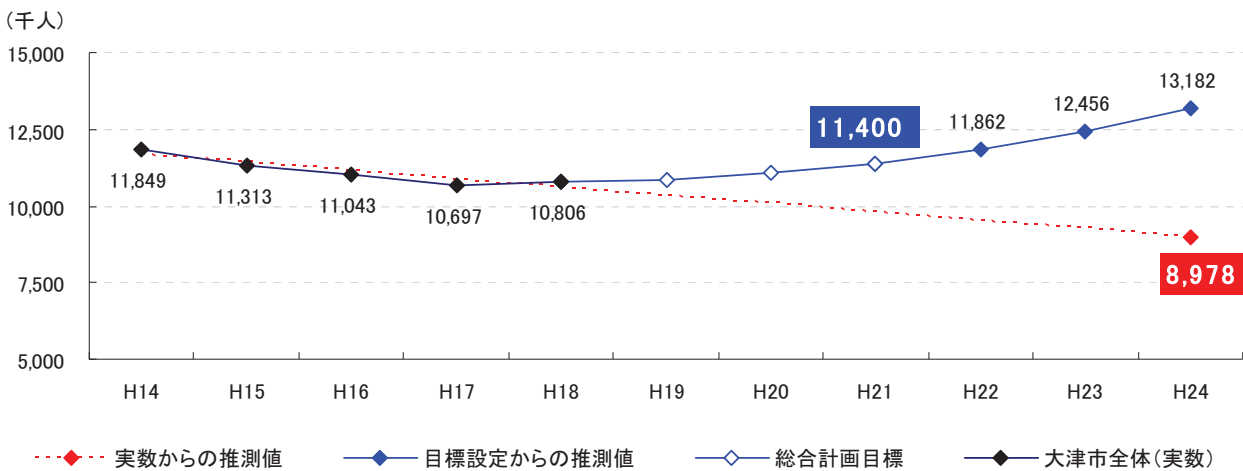
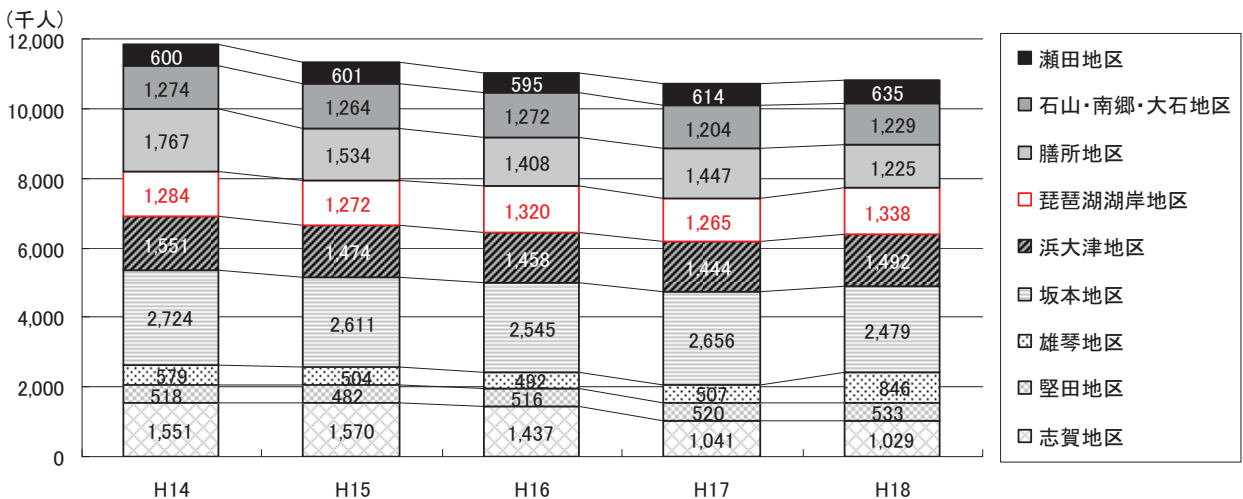


図43 観光客入込数 出典：大津市統計年鑑（再掲）



・大津市全体における琵琶湖湖岸地区での観光客入込数の割合（平成18年度）

琵琶湖湖岸地区 ÷ 大津市全体 = 琵琶湖湖岸地区での観光客入込数の割合（%）
1,338千人 ÷ 10,806千人 ≒ 12.4%

【数値目標達成の根拠】

琵琶湖は中心市街地における最大の特徴であり、多様なターゲットを想定できる環境学習を含めた観光事業は、中心市街地活性化の要といえる。

本市は数多くの歴史資産を有しており、現在は世界遺産や伝統的建造物群保存地区を有する坂本地区が多くの観光客を集めている状況である。また年間約4800万人が訪れる国際的な歴史的観光都市であり、商圈としても大きな中心性と求心力を持つ京都市に近接していることによって、本市中心市街地が同じような魅力によって集客を図ることは非常に厳しいものとなっている。

以上を踏まえ、大津市を訪れる観光客のニーズや市民の期待等を考慮すると、今後は近年の自然環境の保全・保護に関する関心や自然志向の高まりなどの社会的な流れを受け、琵琶湖を活用したエコツーリズムをはじめ、環境に配慮した琵琶湖観光を推進していくことの必要性が高まっているといえる。

とりわけ、琵琶湖最大の観光港である大津港やなぎさ公園を有する中心市街地は、それらを生かした京都とは別の魅力を創造し大津らしい観光による一層の集客力を持つことで、その賑わいが大津市全体に波及していくことが期待される。

そこで、基本計画においては次のような事業を実施することにより、数値目標である **160万人** の観光客の入込数を達成する。



写真3 大津港

A. なぎさ公園テナントミックス施設整備事業 5店舗のテナントミックス	60,000人
B. 湖岸公園の活用（地域創造支援事業） （イベント広場におけるイベント実施）	10,000人
C. イルミネーション事業 平成19年度事業の実績を基に算出	100,000人
D. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業 環境学習船（100人×200日稼動×1.5倍＝30,000人） エコセンター情報発信及び環境学習プログラム（30,000人）	60,000人
平成24年の観光客入込数（推測値）	1,375,000人
合計	1,600,000人（数値目標） < 1,605,000人



写真4 環境学習の様子

A. なぎさ公園テナントミックス施設整備事業（新規事業）

1店舗のテナント料を約15万円と仮定すると、飲食店の場合には家賃が売上高の7.3%（「中小企業の原価指標」より）となることから、売上高は1ヶ月205万円となり、客単価を2,000円とすれば、1日の客数は約40人となる。

・5店舗×1店舗当りの来客数40人×300日≒60,000人

B. 湖岸公園の活用（地域創造支援事業）

「なぎさ公園テナントミックス施設整備事業」との相乗効果を計るため、イベントを定期的に行うことができる空間を整備する。これまで年に1度なぎさ公園で試行的に行ったイベントの来場者数から想定し、少なくとも1回500人程度の来場者とした。テナントミックス施設の完成後は、回数を増やし、月2回程度の定期的なイベントを実施し年間10,000人の来場者を見込む。

C. イルミネーション事業（琵琶湖での取り組みは新規事業）

イルミネーション事業は平成19年度に試行的に大津駅前で行い約50,000人を集客した（大津駅前での取り組みのためこの50,000人は琵琶湖湖岸観光客数には含まれていない）。今後は、大津駅前から琵琶湖湖岸に続く本格的なイルミネーション事業を展開するため、広報活動及び規模を拡大し取り組むことから、それぞれ1.5倍の集客を見込むとした。1.5

倍の理由としては、広報活動については、広報範囲を広げ新聞折込を 1.5 倍にする。また規模については、モニュメント数は約 2 倍、総電球数は約 3 倍を予定していることから、それぞれで 1.5 倍程度の来客数を見込むことができると試算した。

- ・ 広報活動 5 万人×1.5 倍 = 2.5 万人増加
 - ・ 規模の拡大 5 万人×1.5 倍 = 2.5 万人増加
- 平成 19 年度実績の 5 万人+2.5 万人+2.5 万人 = 100,000 人

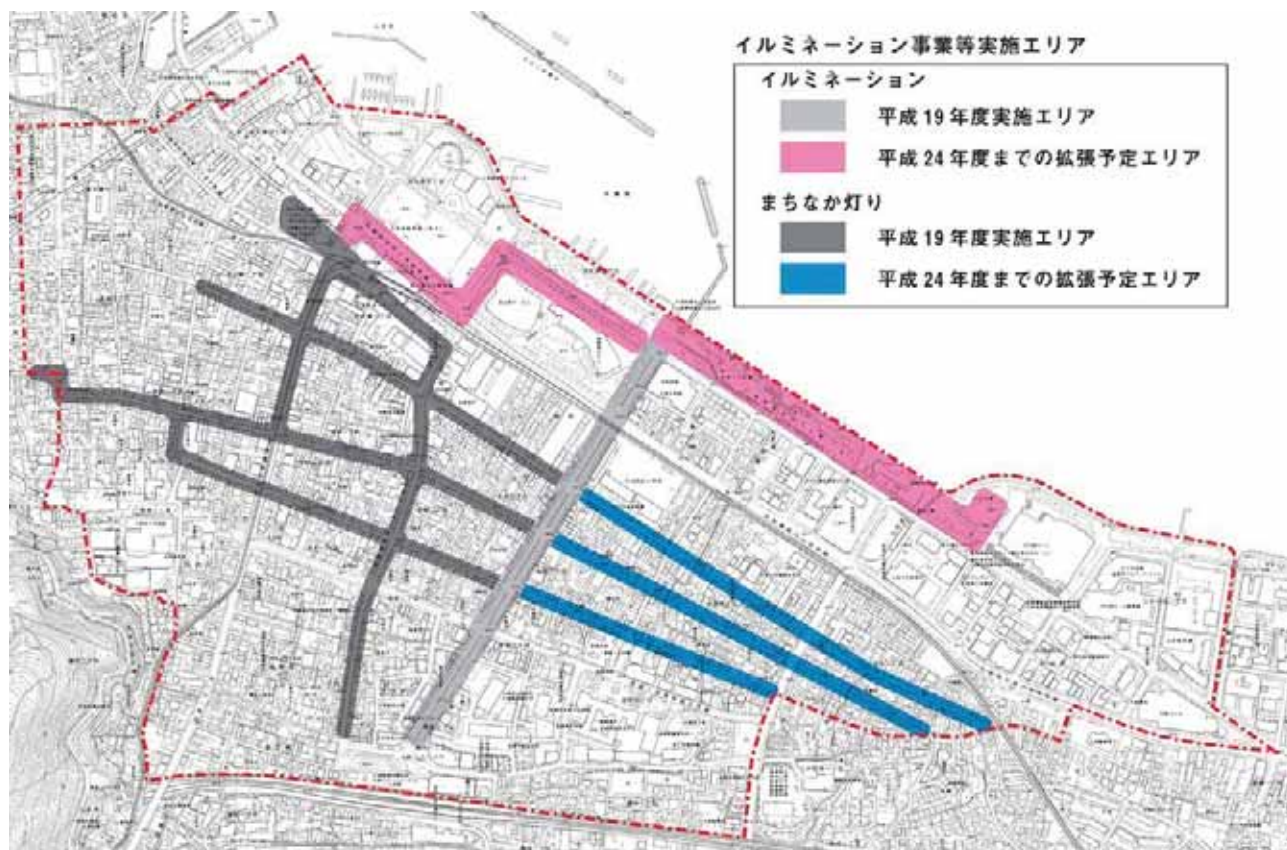


図 44 イルミネーション事業等の実施エリア図

D. 琵琶湖湖畔活用エコツーリズム事業（新規事業）

環境学習船の収容人数は 100 人（小学生対象）であるが、両親や祖父母に付き添われて参加することが想定されるため、環境学習船によって訪れる人数は、実際にはその 1.5 倍程度になり、年間 200 日の稼働が計画されていることから、30,000 人と算出した。

また、大津港にびわ湖・大津エコセンターを設置し、情報発信や環境学習船以外の環境学習プログラムを展開することで、集客を図る。10 種類の環境学習プログラムを関係する NPO 法人が運営し、それぞれ 10 人程度参加するとし、年間 300 日とすると 30,000 人がエコセンターを訪れることになる。

【フォローアップの方法】

観光客入込数については大津市が毎年定期的に調査を実施しており、そのデータを下にフォローアップを行なう。毎年の目標達成状況によって事業等の強化や進行管理体制の見直し等を行なう。