

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地のエリア設定

中心市街地において、3つの基本的な方針及び以後定める目標に基づく事業を効果的に実施していくため、地域特性に応じたエリア設定を行う。

エリアは、地域特性から「湖岸エリア」、「大津百町エリア」、「駅・県庁周辺エリア」の3つに分類し、下図のとおり区域を定める。

- ・湖岸エリア…大津港から湖岸公園における自然景観・環境に恵まれた区域
- ・大津百町エリア…旧東海道を中心とした大津百町の歴史資源を多く残す区域
- ・駅・県庁周辺エリア…JR大津駅周辺と滋賀県庁をはじめとして昭和以降の建造物が並ぶ、県都として風格のある区域

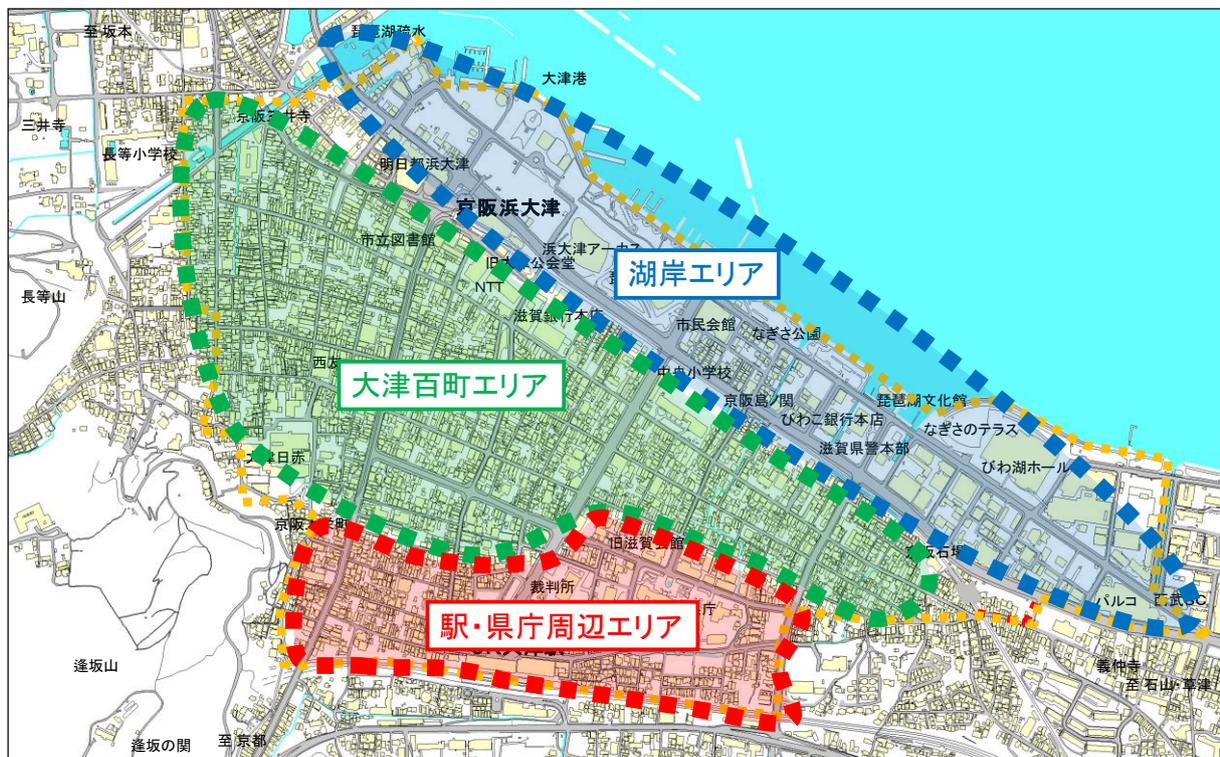


図 3-1 中心市街地活性化区域3エリア図

以後、本エリア設定に基づき、まちの方向性とその実現に必要な事業の整理を行う。

[2] 中心市街地活性化の目標

目指すべき方向性に大きな変更がないことから、基本方針とともに活性化の目標についても1期計画を継承し、大津駅前から港への動線、旧東海道を中心とする面的な大津百町エリア、また琵琶湖を生かした観光による集客を図る湖岸エリアにおける3つの目標を以下のとおり定める。

活性化の目標① 駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出

かつて最も賑わいのあった大津駅前商店街から大津港への動線とともに2期計画では新たに県庁周辺を経由する動線を構築することにより、人の流れとにぎわいを創出するとともに大津百町エリアへの波及効果を創出する。

活性化の目標② 町家等の活用による複合的都市機能の充実

旧東海道及び沿道に重点を置き、大津の歴史・文化を生かした活性化を市民や事業者との協働により推進することにより、活性化への意識と気運を一層高めるとともに、居住や商業機能などが共存する複合的都市機能の充実を実現する。

活性化の目標③ 琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化

琵琶湖湖岸・港において、自然景観及び環境に加え、文化、アートをテーマとした一体的な取組みによる新しい観光を創造することで湖岸エリアの集客・交流機能を強化するとともに、大津百町エリアとの連携による相乗効果を創出する。

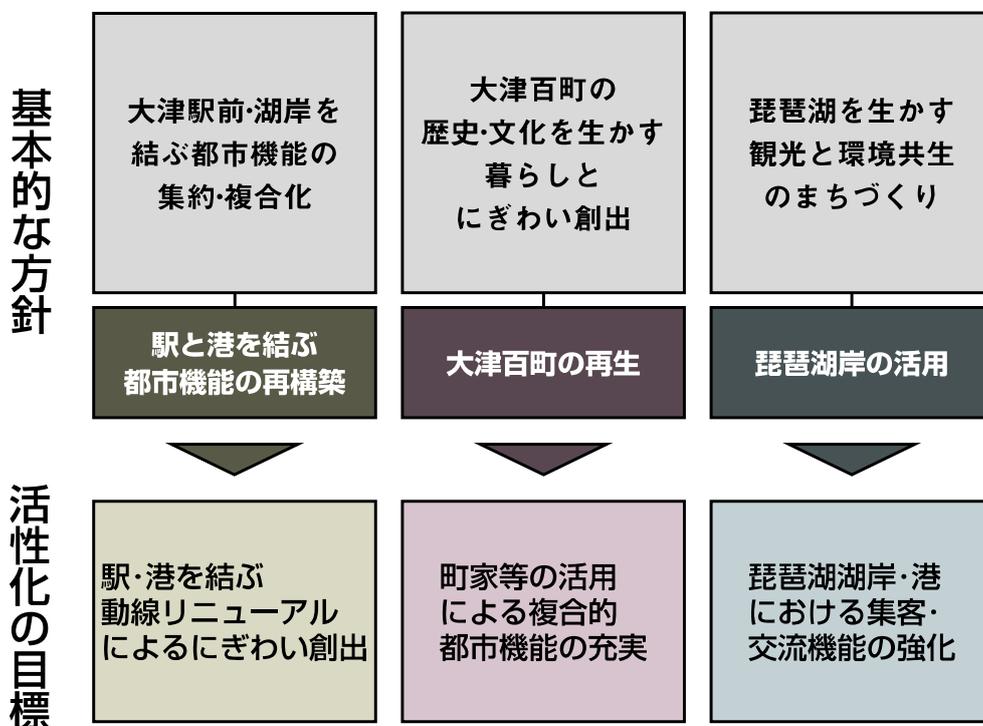


図 3-2 基本的な方針と活性化の目標

[3] 目標達成に向けた事業展開の考え方

(1) 目標と事業の位置付け

目標達成に向けては、それぞれの目標につながる具体的な事業が明確になっていることが必要であることから、目標と各事業についての位置付けを以下に示す。

また、国が閣議決定した「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」に位置づけられている要素との関連性も示す。

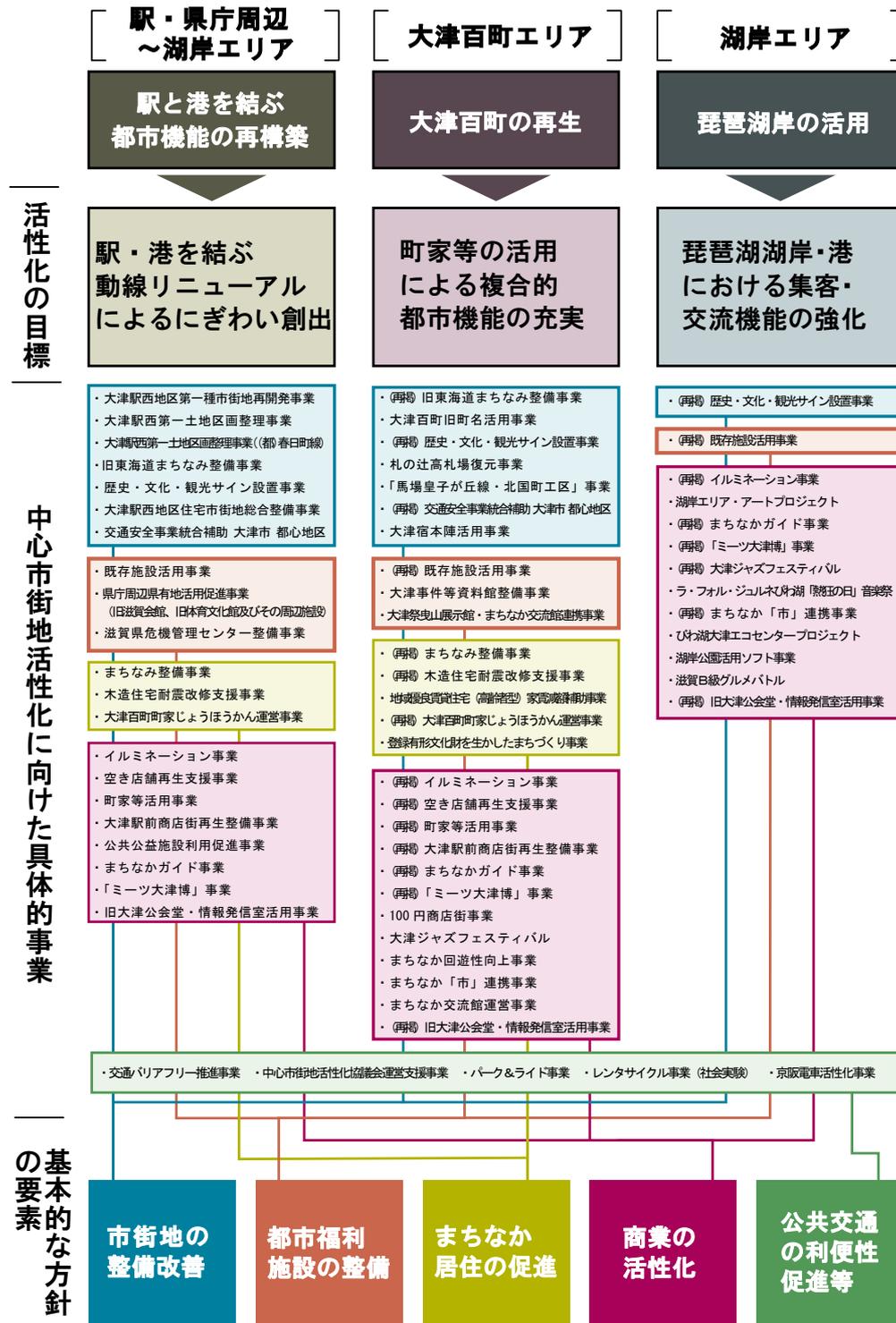


図 3-3 目標と事業の位置付け

(2)活性化の事業展開イメージ

中心市街地の活性化に向けて3つの目標を達成していくため、活性化区域においてどのような事業展開を進めていくのかを整理し、事業展開の概念図を以下に示す。

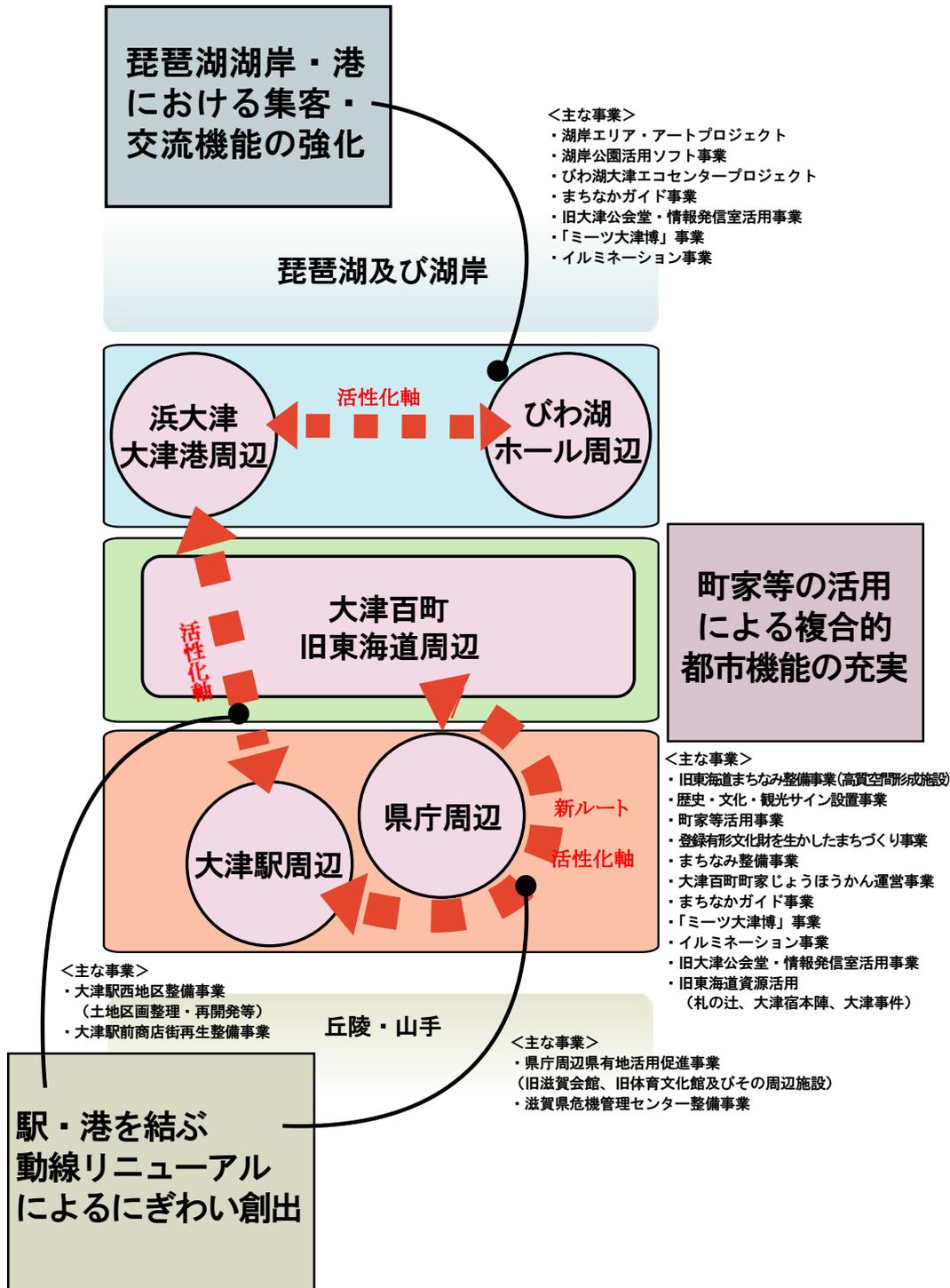


図 3-4 活性化の事業イメージ

(3) エリアごとの方向性

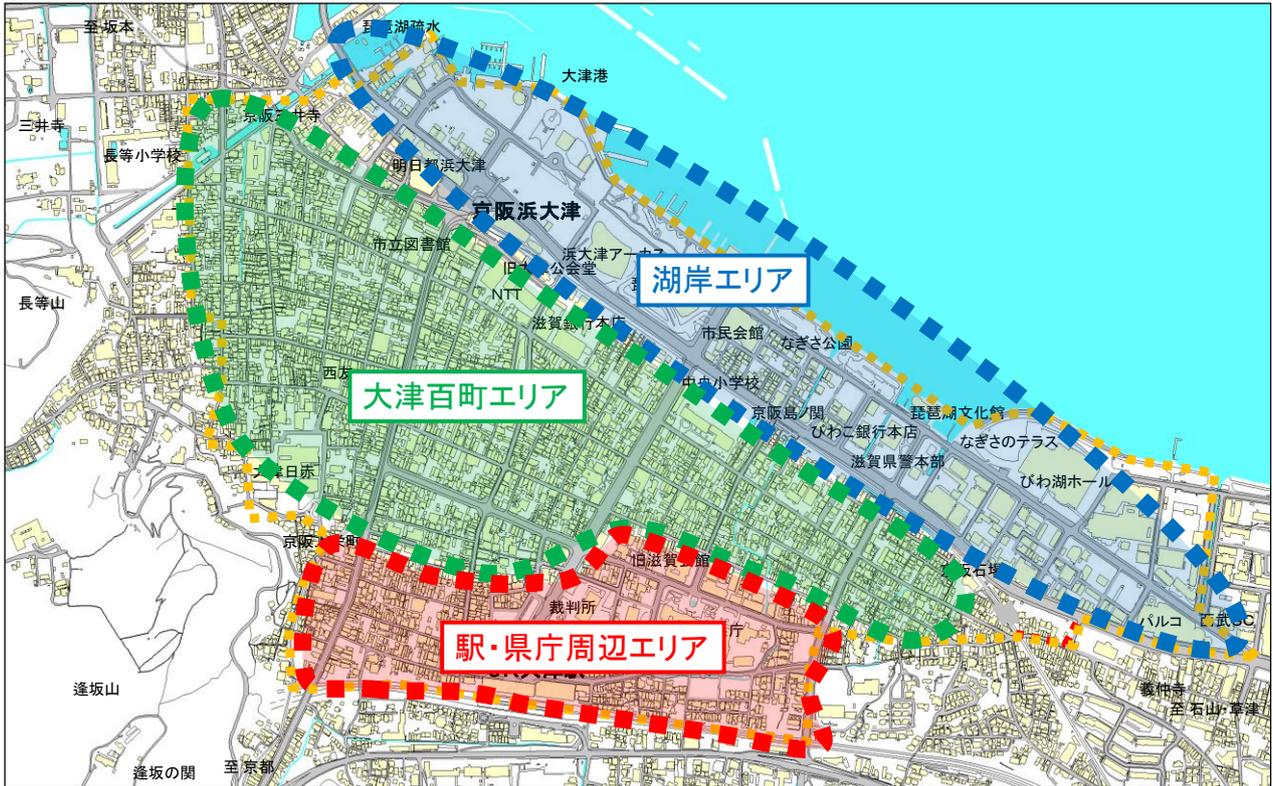


図 3-5 中心市街地活性化区域 3 エリア図 (再掲)

1) 駅・県庁周辺エリア

①大津駅前周辺

大津駅は、県都の玄関口であるとともに広域鉄道交通の拠点であり、JR 東海道本線大津駅を中心とする『大津駅周辺』を中心市街地の重要なエリアと位置づけることができる。駅前にふさわしい風格とにぎわいのあるまちなみの整備に向け、「大津駅西第一土地区画整理事業」や「大津駅西地区第一種市街地再開発事業」などによる駅周辺整備に加えて、駅及び駅前広場の機能性と利便性の増進を図るための検討を進めていく。また、駅前から『大津百町エリア』、『湖岸エリア』へ多くの来訪者を適切に誘導・案内していくため、ハード面としてサイン設置、またソフト面での旧大津公会堂・情報発信室を活用した情報の集約・管理・発信により情報発信・提供を充実する事業を展開していく。

②県庁周辺

滋賀県庁をはじめ行政機関が集積する官庁街である。昭和 14 年に竣工した滋賀県庁本館を中心に、近代的な「まち」の風格が感じられるエリアであるが、一方で旧東海道の『大津百町エリア』に隣接しており、歴史的なまちとの調和・融合が求められるエリアでもある。老朽化等により既に利用をやめたり、今後やめる予定の県有施設があり、新たな活用方策について 1 期計画期間で議論がされてきた。そして、2 期計画では、県有施設である「旧滋賀会館」及び「旧体育文化館及びその周辺施設」について民間活用による事業の検討を進めていく。



旧滋賀会館



大津駅西地区第一種
市街地再開発事業（イメージ）



大津駅西第一土地区画整理事業
（土地区画整理計画図）

2) 大津百町エリア

東海道五十三次最後の宿場町であった『大津百町エリア』は、琵琶湖の水運拠点とともに繁栄した場所であり、旧東海道沿道を中心に町家が数多く残る大津らしさを伝える重要なエリアである。また、本エリアには、町家以外にも歴史的資源が豊富に存在し、観光都市としての魅力も兼ね備えており、まちの魅力を高めることによって、誘客を促すことが必要である。このことから、2期計画では、1期計画において実施していた「まちなみ整備事業（町家等の修景補助事業）」、「登録有形文化財を生かしたまちづくり事業」などを地域住民とともに継続的に実施していくことと合わせて、旧東海道を中心として『大津百町エリア』に拠点を構築していくため、「旧東海道まちなみ整備事業（旧東海道修景整備事業）」、「札の辻高札場復元事業」、「町家等活用事業」など歴史的資源を活用した事業を展開していく。



札の辻高札場復元事業（イメージ）



旧東海道まちなみ整備（イメージ）



町家等活用事業（イメージ）

3) 湖岸エリア

① 浜大津・大津港周辺

浜大津・大津港周辺は、『大津百町エリア』と『湖岸エリア』を繋ぐ結節点に位置づけられ、周辺には明日都浜大津やスカイプラザ浜大津など中核拠点施設が整備されている。1期計画において、集客交流まちづくり拠点として旧大津公会堂の改修が行われ、地域活動の場やレストラン来客者によりにぎわいが創出されている。また、湖（うみ）の駅浜大津の整備によって、一層の集客の増加が見られ、これら拠点施設に加えて『湖岸エリア』と一体的な連携を図っていくことによって、『大津百町エリア』と『湖岸エリア』における来訪者の相互の流れを創る。

②琵琶湖及び湖岸とびわ湖ホール周辺

本周辺一体は、琵琶湖に面し自然溢れる景観と環境が広がり中心市街地で最も特徴的なエリアとなっている。この魅力を生かした事業として、1期計画において、「なぎさ公園テナントミックス施設整備事業」を実施しオープンカフェを整備した。また、「イルミネーション事業」や近年に「滋賀B級グルメバトル in 浜大津サマーフェスタ」など民間主体のイベントが活発に行われるようになっており、大きなにぎわいが創出されている。しかし、周辺への波及が十分でないことから、2期計画では民間主体のソフト事業と連携し、『湖岸エリア』において面的なにぎわいを創出する事業を展開する。実現方策としては、湖岸エリアの公園、文化施設、観光施設、商業施設などにおいて、湖岸の魅力要素である「自然景観」・「環境」に「アート」・「文化」を加え、滋賀県の「美の滋賀」推進の取組と連携を図りながら全体を「美」というワードで結びつけた芸術作品の展示や催しなどを行う「湖岸エリア・アートプロジェクト」を実施していく。



湖岸公園活用ソフト事業



湖岸エリア・アートプロジェクト（イメージ）

☆『美の滋賀』の取組み☆

滋賀県において平成23年度に美の滋賀発信懇話会が設置された。滋賀の「地と知の力」が生み出した、世界に誇ることができる美の魅力を発掘し、磨きをかけ、発信することによって、魅力をより一層高め、県民の誇りを育てていくため、①県民や関係者とともに「美の滋賀」の土壌をつくり、活動を活発化させる ②新生美術館をつくり、地域や現場と交流しながら受発信する ③滋賀の「美」の魅力を県民自らが伝える舞台をつくる ことが提言されたところである。この提言に基づき、平成24年度からは第一弾として、長い歴史を経てきた神と仏の美、県立近代美術館に収蔵されている近代・現代美術の名品、戦後から現代まで脈々と流れる共生社会の実践が生んだ表現者たちの作品（アール・ブリュット）といった「美術」の発信で「美」を編みなおすとして、県において取組が進められている。

[4]計画期間

平成 25 年 4 月から平成 30 年 3 月まで（5 年）

[5] 数値目標指標の設定

目標指標については、1期計画において設定した指標に加えて、目標の達成状況を的確に把握するため、新たに1指標を追加設定する。なお、目標値については、1期計画における成果及び2期計画での事業を踏まえて設定する。

(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、大津駅前と大津港とを結ぶ動線を再構築し、中間地点にある大津百町エリアの旧東海道及びその沿道において重点的に歴史的資源を活用した大津らしい活性化事業を展開していくことによって、まちの魅力を高め、誘客を促すことが重要なポイントとなる。そこで、本目標の達成を目指し実施する事業の効果を把握する目標指標として、以下の2つを設定する。

目標指標①「休日の歩行者・自転車通行量」

2期計画では、誘導を促す動線を1期計画から継承する「寺町通り方面」に加えて、新たに「県庁周辺方面」に構築する。

指標としては、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、大津百町の歴史・文化資源の活用による大津百町エリア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。通行量については、基本理念でも示すとおり、来訪者との交流によりにぎわいが創出される観光に主眼を置いた都市を目指しており、観光客が訪れる休日に計測する。このことから、事業効果を把握する指標として「**休日の歩行者・自転車通行量**」を設定する。

目標指標②「商店街における新規商業店舗数」

まちの魅力を高めていくためには、地域特有の歴史・文化資源を活用して地域住民の居住や商業という生活の充実を図るとともに地域活動等を活発化していくことが重要である。生活の充実と地域活動の活発化を評価する指標としては、居住人口や店舗数、売上額、空き店舗率などの商業関連指標等が考えられるが、まちなみの変化として把握しやすく、また、話題性と集客性が高く、にぎわいと交流を生み出す拠点となる商業店舗に着目し、その中で、まちの変化や効果を的確に把握する観点から、2期計画期間中に新たに開店した商業店舗数とする。このことから、事業効果を把握する指標として、「**商店街における新規商業店舗数**」を設定する。

なお、新規商業店舗に関しては、地域の魅力を一層に表現できる町家等の歴史的建築物を活用した店舗が望ましいことから、各事業者に対して、歴史的まちなみとの調和した外観等となるよう配慮を求めていくものの、商業店舗自体が集客性と話題性を持っており、まちの魅力向上とにぎわい創出が見込めることから、歴史的建築物に限定しないものとする。

(2) 「琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化」

目標指標③「琵琶湖観光客入込数」

1期計画においても同目標を定めており、事業効果を把握するために琵琶湖観光客数については、琵琶湖における集客・交流機能の強化の効果を定量的に把握でき、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**」を設定する。