

# 大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想

平成 3 1 年 4 月

大 津 市

## 目 次

第1	大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想の策定にあたって	1
1	背景・目的	1
2	本構想の位置づけ	1
3	本構想の対象地域	2
第2	大津市北部地域の現状	3
1	北部地域の観光を取り巻く状況	3
(1)	北部地域の観光資源の特徴と課題	3
(2)	北部地域の観光動向	5
(3)	北部地域の課題及び課題解決のための取組みの方向性	8
2	空き保養所の状況	9
(1)	保養所が空き家となってきた経緯	9
(2)	北部地域の空き保養所の現状と課題	10
(3)	市街化調整区域における空家等に関する国の動向	12
第3	大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想	13
1	本構想のコンセプト	13
(1)	コンセプトの背景	13
(2)	コンセプト	14
2	本構想の基本方針	15
3	空き保養所を利活用できる条件	16
4	空き保養所の利活用により期待される効果	17
5	空き保養所の利活用イメージ	18
6	空き保養所の利活用による北部地域活性化を目指して	20
資料編		
1	上位関連計画の整理	22
(1)	上位計画	23
(2)	関連計画	30
2	事業者ニーズ調査	31

# 第1 大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想の策定にあたって

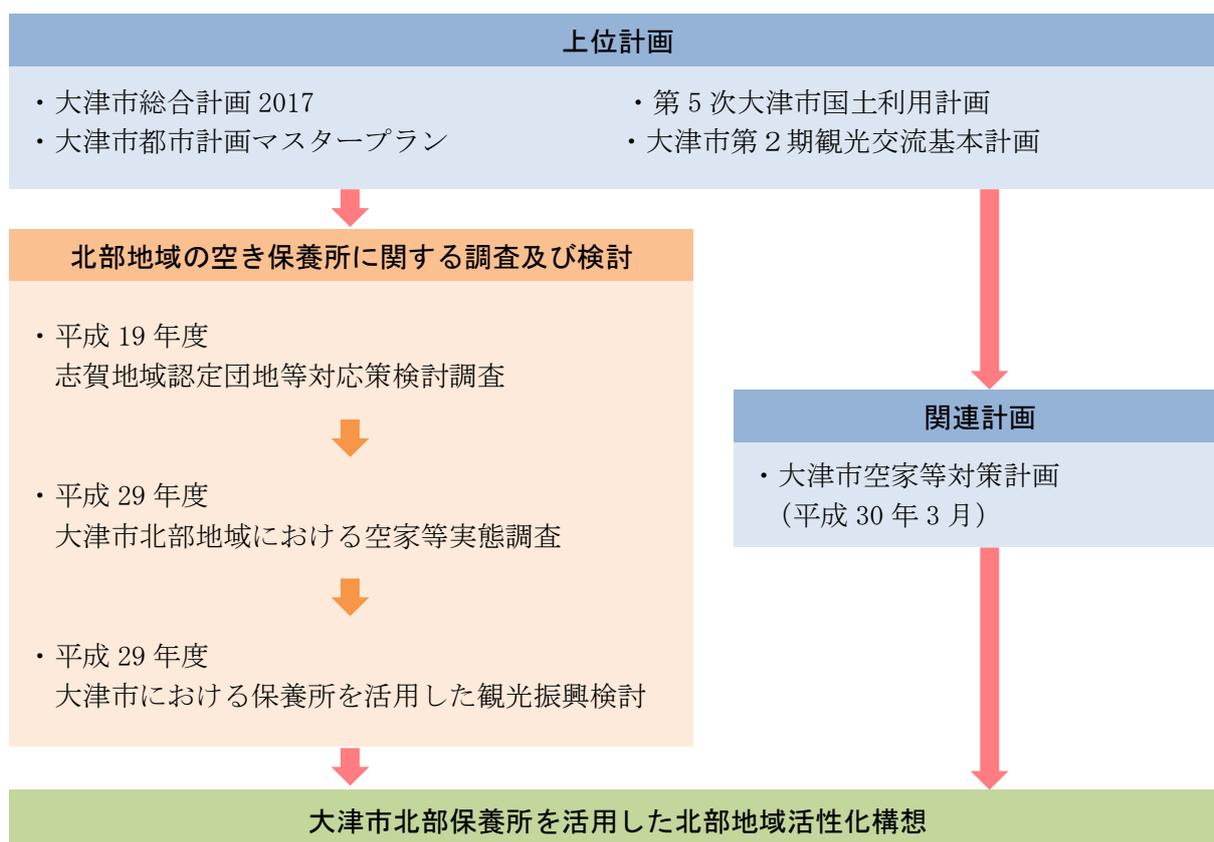
## 1 背景・目的

大津市の北部地域に点在する保養所は、社会経済状況の変化などから、建物によっては何年も使用されず施設の老朽化が進み、空き家状態の施設が点在しています。

そのような既存ストックの活用により北部地域の活性化を図るための方向性を示すものとして、「大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想(以下、「本構想」という。)」を策定するものです。

## 2 本構想の位置づけ

北部地域の空き保養所に関しては、これまでに、平成19年度に「志賀地域認定団地等対応策検討調査」、平成29年度に「大津市北部地域における空家等実態調査」及び「大津市における保養所を活用した観光振興検討」を行ってきました。本構想はそのような調査及び検討や、関連計画として「大津市空家等対策計画」を踏まえて策定するものです。



### 3 本構想の対象地域

本構想の対象地域は、小松学区、木戸学区、和邇学区、小野学区とし、「北部地域」と称します。

図 本構想の対象地域（赤色囲い部分）



出典：大津市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月）

## 第2 大津市北部地域の現状

### 1 北部地域の観光を取り巻く状況

#### (1) 北部地域の観光資源の特徴と課題

##### ①北部地域の観光資源の特徴

北部地域には特に豊かな自然環境や歴史資産など、地域に根差した多様な観光資源があります。また、琵琶湖を自転車で一周する「ビワイチ」のサイクリングコースも観光資源と捉えられます。

さらに、北部地域には水辺のアクティビティを楽しめるスポット、その中でも特に水泳場が点在し、物販店のなかでも工芸作家の作品を購入できるショップが集積しています。

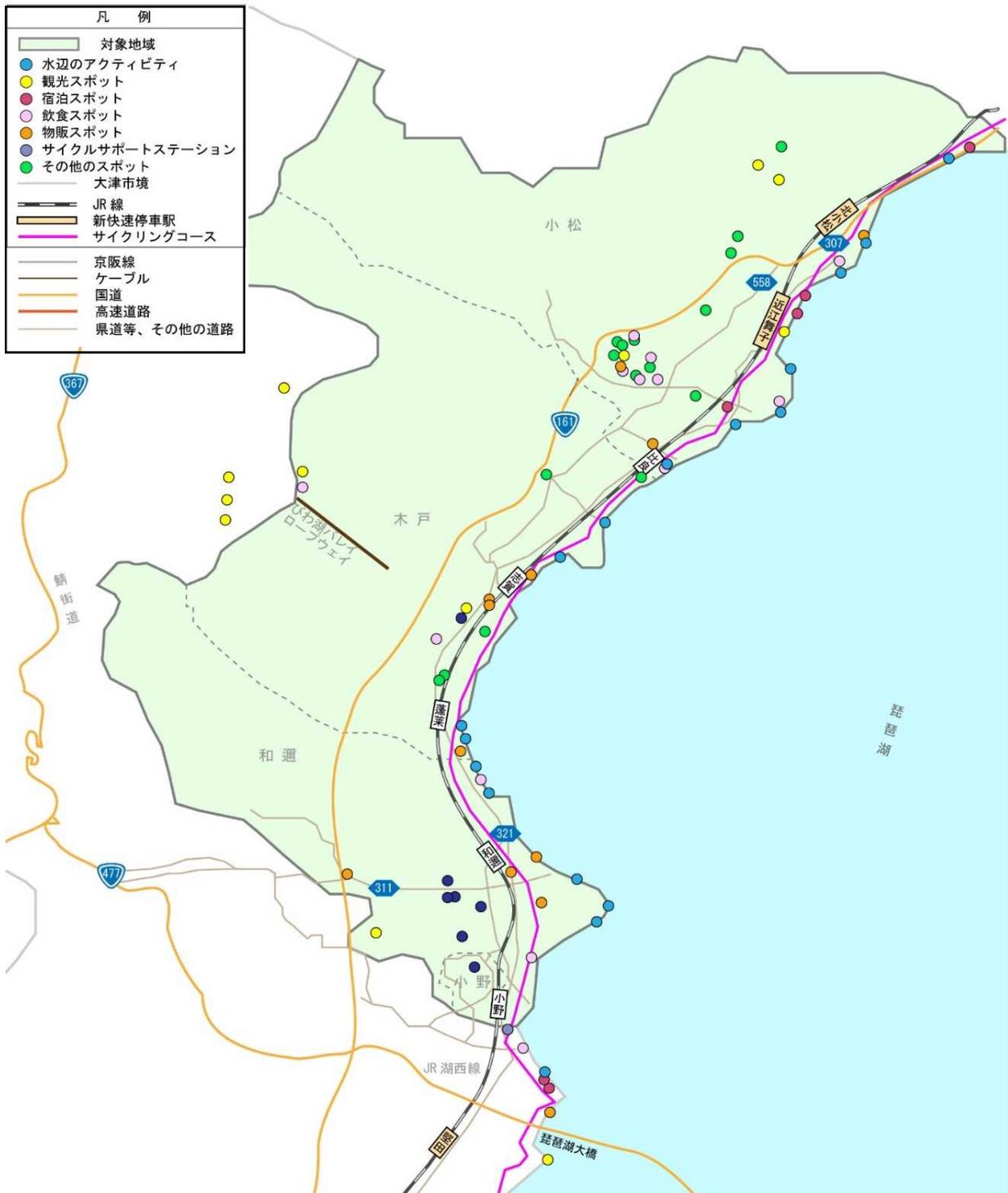
##### ②北部地域の観光資源の課題

水辺のアクティビティに関する観光資源のほとんどが水泳場とマリーナで、気軽にスポーツを楽しむことができる施設が少ない状況です。

「ビワイチ」のサイクリングコースがありますが、サイクリングのサポートステーションはコンビニエンスストア等の他業種店舗の協力のみに限られ、サイクルショップ等の専門の施設はありません。

観光客が食事を摂ることができるカフェ等の飲食店が少なく、土産物やスイーツ等が購入できる物販店も少ないことが課題としてあげられます。

図 北部地域の観光資源



出典：大津市における保養所を活用した観光振興検討業務報告書（平成30年3月）

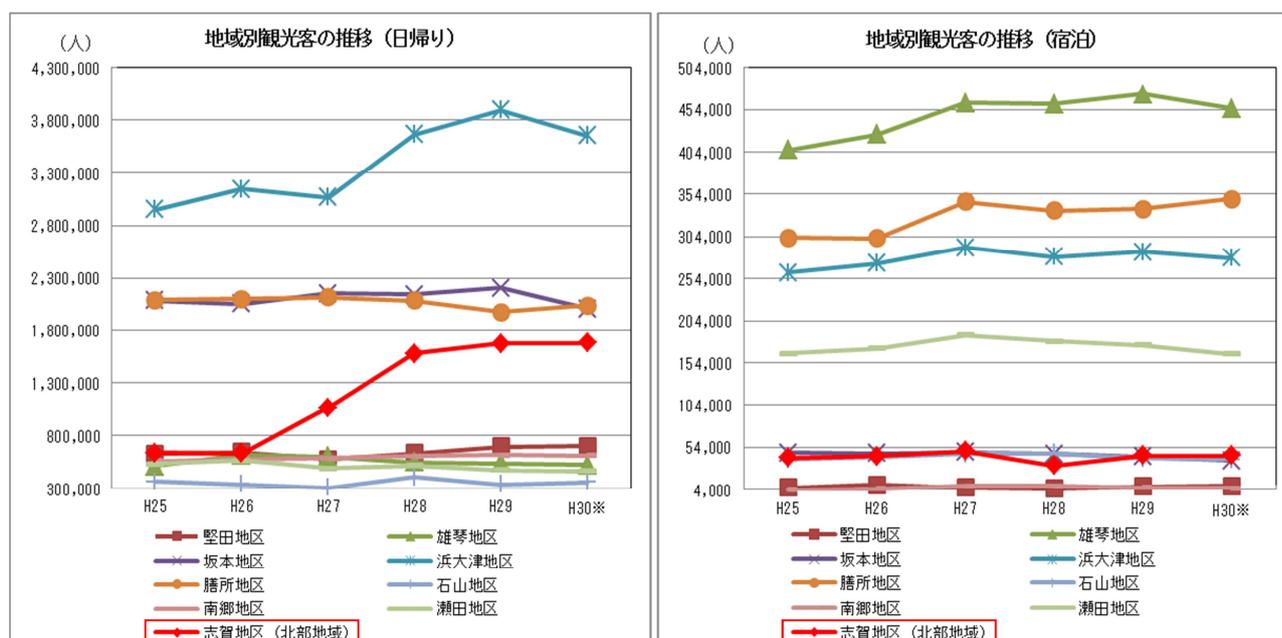
## (2) 北部地域の観光動向

観光に関する統計（滋賀県観光入込客統計調査、大津市来訪者満足度調査等）、及び「大津市における保養所を活用した観光振興検討（以下、「観光振興検討」という。）」より、北部地域の観光動向を整理します。

平成 25 年度から 30 年度までの観光客の推移とみると、北部地域は、日帰り観光客数が平成 26 年度から年々増加し続けています。一方で、宿泊客数は 6 年間ほぼ横ばいの状態です。

日帰り観光客数は増加し、宿泊客数はほぼ横ばいということから、北部地域には宿泊施設数が少ないことや、増加している観光客のニーズに既存宿泊施設が合っていないことなどが課題と考えられます。

図 地域別観光客の推移（日帰り及び宿泊）



※日帰り、宿泊ともに平成 30 年度については速報値を採用しています。

出典：滋賀県観光入込客統計調査（各年度）

また、大津市の来訪者満足度調査の観光資源別の来訪者満足度を見ると、北部地域の観光地（「びわ湖バレイ・びわ湖テラス」「比良とびあ」）は20代～30代の来訪が多く、満足度も高いこと、一方で50代～60代の世代の来訪が少なく、満足度が低いです。

図 観光資源別満足度（びわ湖バレイ・びわ湖テラス）

※ 加重平均値は、大変満足（7点）～大変不満（1点）を与えて算出。  
 なお、「訪問（利用・経験）していない」は算出母数から除外。

		満足計				不満計			訪問して利用ない・経	満足計	不満計	加重平均値		
		大変満足	満足	やや満足	いどちらもない	やや不満	不満	大変不満						
n=30以上で														
全体		1,000	11.3	10.2	13.3	8.6	2.6	1.5	0.7	51.8	34.8	4.8	482	5.24
性別	男性	570	11.1	10.7	13.3	9.5	2.3	1.6	0.7	50.9	35.1	4.6	280	5.23
	女性	430	11.6	9.5	13.3	7.4	3.0	1.4	0.7	53.0	34.4	5.1	202	5.26
男性年代別	男性 15-19才	17	17.6	-	35.3	-	-	-	-	47.1	52.9	-	9	5.67
	男性 20代	113	12.4	16.8	15.9	8.8	2.7	3.5	2.7	37.2	45.1	8.8	71	5.10
	男性 30代	122	16.4	11.5	17.2	12.3	4.1	1.6	-	36.9	45.1	5.7	77	5.30
	男性 40代	113	12.4	8.0	8.0	10.6	1.8	0.9	-	58.4	28.3	2.7	47	5.38
	男性 50代	95	5.3	10.5	10.5	7.4	2.1	-	1.1	63.2	26.3	3.2	35	5.14
	男性 60代	110	6.4	8.2	10.9	9.1	0.9	1.8	-	62.7	25.5	2.7	41	5.12
女性年代別	女性 15-19才	29	10.3	20.7	3.4	3.4	6.9	3.4	-	51.7	34.5	10.3	14	5.29
	女性 20代	102	18.6	9.8	17.6	11.8	2.9	2.9	2.0	34.3	46.1	7.8	67	5.19
	女性 30代	89	11.2	10.1	15.7	6.7	6.7	2.2	-	47.2	37.1	9.0	47	5.11
	女性 40代	74	14.9	6.8	13.5	5.4	2.7	-	-	56.8	35.1	2.7	32	5.59
	女性 50代	63	6.3	9.5	9.5	9.5	-	-	1.6	63.5	25.4	1.6	23	5.17
	女性 60代	73	4.1	6.8	11.0	4.1	-	-	-	74.0	21.9	-	19	5.42

※n=30未満は参考値のため灰色。

図 観光資源別満足度（比良とびあ）

※ 加重平均値は、大変満足（7点）～大変不満（1点）を与えて算出。  
 なお、「訪問（利用・経験）していない」は算出母数から除外。

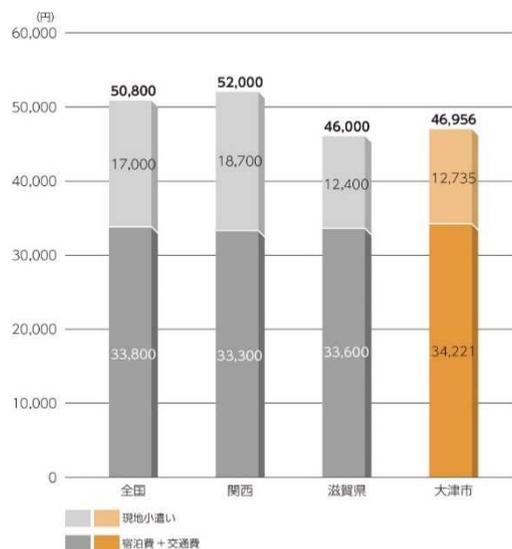
		満足計				不満計			訪問して利用ない・経	満足計	不満計	加重平均値		
		大変満足	満足	やや満足	いどちらもない	やや不満	不満	大変不満						
n=30以上で														
全体		1,000	8.0	8.4	8.4	8.0	2.7	0.8	0.7	63.0	24.8	4.2	370	5.16
性別	男性	570	7.9	8.8	9.1	8.4	3.3	1.2	0.9	60.4	25.8	5.4	226	5.06
	女性	430	8.1	7.9	7.4	7.4	1.9	0.2	0.5	66.5	23.5	2.6	144	5.31
男性年代別	男性 15-19才	17	11.8	23.5	-	5.9	11.8	5.9	-	41.2	35.3	17.6	10	5.00
	男性 20代	113	12.4	9.7	14.2	8.8	4.4	1.8	0.9	47.8	36.3	7.1	59	5.15
	男性 30代	122	13.9	12.3	13.1	10.7	6.6	0.8	1.6	41.0	39.3	9.0	72	5.13
	男性 40代	113	7.1	8.0	6.2	8.0	0.9	1.8	0.9	67.3	21.2	3.5	37	5.11
	男性 50代	95	2.1	7.4	5.3	6.3	1.1	-	1.1	76.8	14.7	2.1	22	4.95
	男性 60代	110	1.8	3.6	7.3	8.2	1.8	0.9	-	76.4	12.7	2.7	26	4.69
女性年代別	女性 15-19才	29	17.2	10.3	3.4	10.3	3.4	-	-	55.2	31.0	3.4	13	5.62
	女性 20代	102	13.7	15.7	13.7	9.8	2.0	-	1.0	44.1	43.1	2.9	57	5.46
	女性 30代	89	9.0	9.0	10.1	7.9	5.6	1.1	-	57.3	28.1	6.7	38	5.11
	女性 40代	74	6.8	5.4	4.1	5.4	-	-	-	78.4	16.2	-	16	5.63
	女性 50代	63	1.6	1.6	3.2	9.5	-	-	1.6	82.5	6.3	1.6	11	4.36
	女性 60代	73	2.7	2.7	4.1	2.7	-	-	-	87.7	9.6	-	9	5.44

※n=30未満は参考値のため灰色。

出典：大津市来訪者満足度調査報告書（平成30年1月）

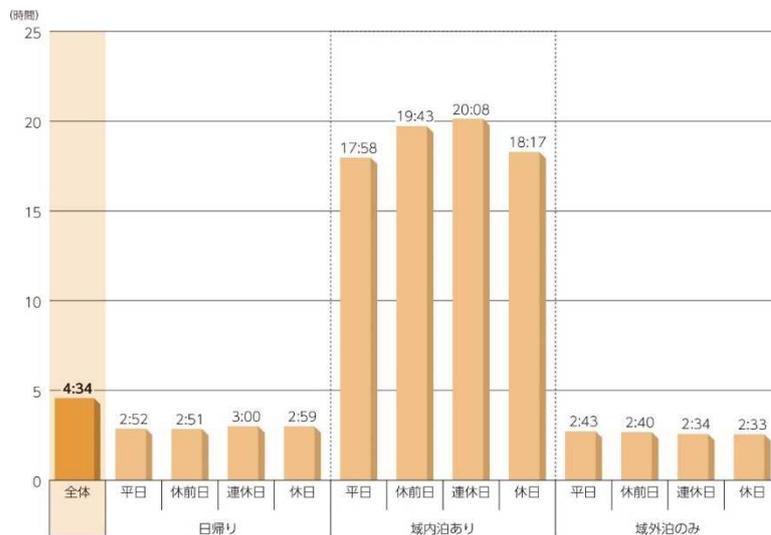
大津市全体の観光動向をみると、全国平均に比べ、観光消費金額が低く、日帰り観光客の滞在時間が短いことが分かります。このことは北部地域にもあてはまる可能性があると考えられます

図 宿泊者一人あたりの観光消費額



全国・関西・県のデータはじゃらん宿泊旅行調査2015(インターネット調査)、大津市のデータは平成27年度大津市来訪者満足感調査(聞き取り調査)から出典  
 ※県の観光消費額は、滋賀県を主に滞在した方の費用総額となります。  
 ※交通費は売地からの交通費も含まれております。

図 来訪者平均滞在時間



平成26年度大津市観光動向調査(携帯端末位置情報(ビッグデータ)を活用した調査)から出典

出典：大津市第2期観光交流基本計画（平成29年3月）

### (3) 北部地域の課題及び課題解決のための取組みの方向性

これまでの検討等を踏まえ、北部地域の観光動向から見た課題と課題解決のための取組みの方向性を下記のとおり整理します。

#### ・観光施設の不足

水泳場は点在しているものの、気軽にウォータースポーツができる体験施設や、サイクルショップ等の専門店、さらにカフェ等の飲食店や土産物やスイーツ等が購入できる物販店が不足している。

#### ⇒取組みの方向性

観光客のニーズにあった観光施設の増加が望まれる。

#### ・宿泊施設の不足

日帰り観光客数は増加し、宿泊客数はほぼ横ばいということから、北部地域には宿泊施設数が不足している。また、増加している観光客のニーズに既存宿泊施設が合っていない。

#### ⇒取組みの方向性

観光客のニーズにあった宿泊施設の増加が望まれる。

#### ・周遊性の不足

北部地域には「びわ湖バレイ・びわ湖テラス」「比良とびあ」といった若い世代や小さい子どもがいる夫婦のファミリー等向けの観光施設があり、来訪した人の満足度は比較的高いが、宿泊を伴った周遊に至っていないと考えられる。

#### ⇒取組みの方向性

北部地域の観光資源を活かし、比較的若い年代やファミリー層をターゲットとした、この地域内での宿泊を伴い、周遊して楽しめる施設やプランの設定が望まれる。

#### ・観光消費金額の低さ

全国平均に比べ、観光消費金額が低く、日帰り観光客の滞在時間が短い

#### ⇒取組みの方向性

北部地域の観光資源を活かした魅力を向上させることで、滞在時間の延長増加、またそのことによる観光消費額の増加が望まれる。

#### 喫緊の課題解決について

地域再生など喫緊の政策課題の解決が必要

#### ⇒取組みの方向性

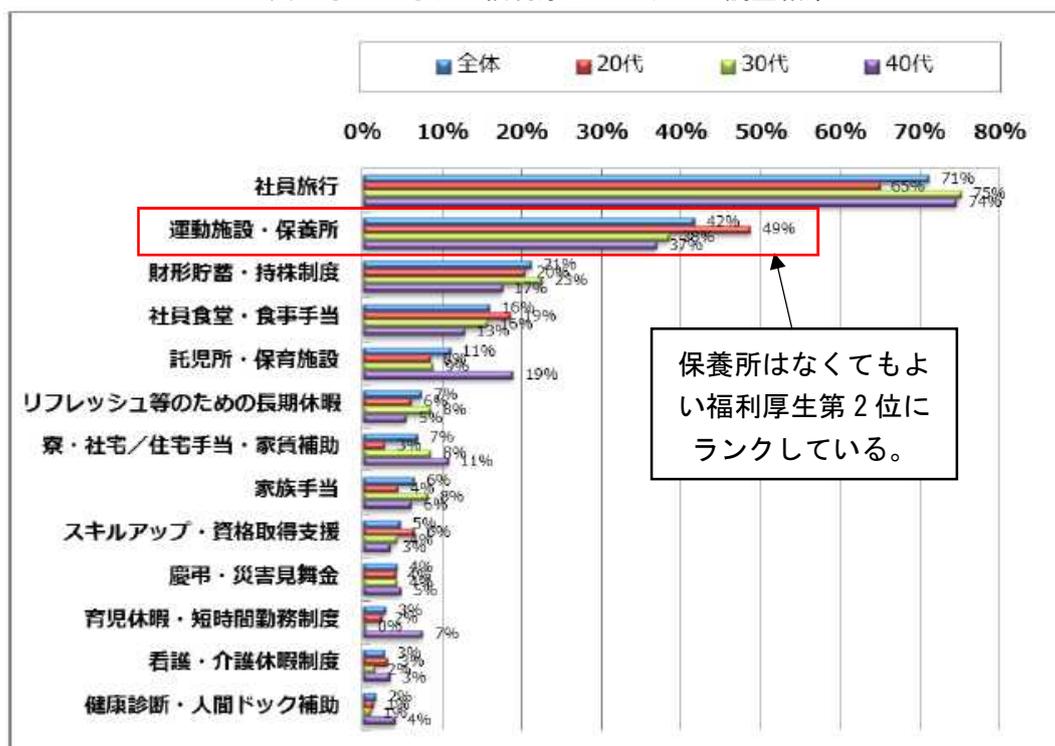
市が策定した各種計画や構想などとの整合を示し、課題の解決についての提案が望まれる。

## 2 空き保養所の状況

### (1) 保養所が空き家となってきた経緯

保養所は、社員の研修や保養を目的とする企業等保有の福利厚生施設として、主に昭和30年から48年頃にかけての高度経済成長期に整備されてきましたが、近年、福利厚生に対する社員ニーズの変化や、施設老朽化の進行に伴う維持管理経費の負担などにより空き状態になっており、今後も空き保養所が増えていく可能性があります。

図 なくてもよい福利厚生アンケート調査結果



出典：エン・ジャパン 女性の職場環境調査「福利厚生について」（平成26年1月）

## (2) 北部地域の空き保養所の現状と課題

平成 29 年度に実施した「大津市北部地域における空家等実態調査（以下、「実態調査」という。）」より、北部地域の空き保養所の現状と課題を整理します。

### ①北部地域の空き保養所の現状

実態調査及び観光振興検討の結果、市街化調整区域内に 162 物件の保養所が立地し、そのうち 20 物件を空き保養所と判断しています。さらに、同年度に実施した保養所の所有者に対するアンケート調査の結果、空き保養所と判断した物件のうち、11 物件が活用の意向がありました。

図 空き保養所のうち、活用の意向がある物件の分布



出典：大津市における保養所を活用した観光振興検討業務報告書（平成 30 年 3 月）

## ②北部地域の空き保養所の課題

保養所に対するニーズが失われつつあることから、今後、北部地域においてもさらに空き保養所が増えていく可能性があります。

北部地域の空き保養所については、その多くが市街地調整区域内に立地していますが、市街地調整区域内の空き保養所は原則として用途の変更ができません。

空き保養所の増加は、施設の荒廃進行などにより、住環境や防犯への影響が懸念されることから、地域の喫緊の課題となっています。

一方で、点在する空き保養所を地域の既存ストックと捉え、観光振興に資する観光資源として活用することや地域再生など喫緊の政策課題の解決が期待されます。

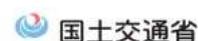
### (3) 市街化調整区域における空家等に関する国の動向

平成 28 年 12 月に国土交通省が、開発許可制度運用の指針を一部改正しました。

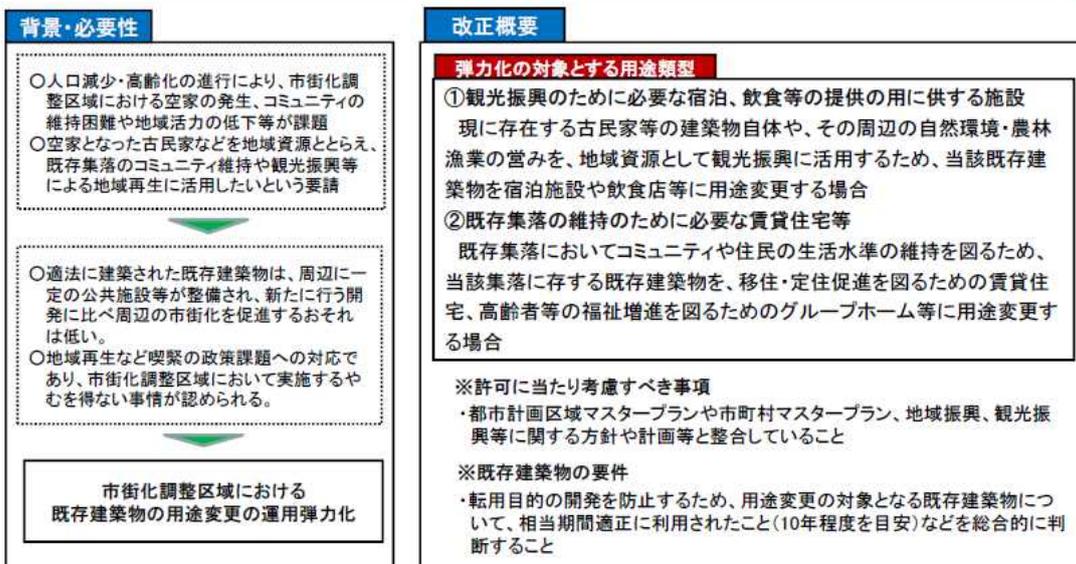
その内容は、市街化調整区域における用途の変更について、空家などの既存建築物を地域資源として、観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用を弾力化することを可能とするものです。

観光振興に関しては、現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合、弾力化の対象にすることとしています。

#### 開発許可制度運用指針の一部改正(既存建築物の用途変更の運用弾力化)



市街化調整区域における建築物の用途変更について、空家などの既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用の弾力化を可能とする技術的助言を发出(H28.12.27)



出典：国土交通省ホームページ（平成 28 年 12 月）

## 第3 大津市北部保養所を活用した北部地域活性化構想

### 1 本構想のコンセプト

#### (1) コンセプトの背景

北部地域に点在する空き保養所の利活用にあたり、本構想のコンセプトを策定する上で、背景として4点整理します。

1点目は、全国的な観光ニーズは、大量消費型の観光から、自然・歴史など地域を観光資源ととらえた体験型・滞在型へ変化していること。

2点目は、北部地域には、自然資源や歴史資源など、体験型・滞在型観光に適した地域に根差す資源が豊富であること。

3点目は、本市では、「大津市第2期観光交流基本計画」に基づき、びわ湖をはじめとした豊富な地域資源を観光資源へと進化させ、地域の活性化につなげていくことです。

4点目は、北部地域の特徴である風光明媚なロケーションを活かした上で、地域再生など喫緊の政策課題の解決に資すること。

## (2) コンセプト

本構想のコンセプトの背景を踏まえ、コンセプトを、「ホリデイリー ノースオーツ 日常のすぐ先の休日」としています。

このコンセプトでは、張り切りすぎず、ゆるりとした気持ちで出かけたい場所、大津市北部エリア。気軽に何をするでもなく、のんびり過ごす休日を表現しました。

また、エリアを「ノースオーツ」と呼び、今まで気づかなかった新しい発見がありそうな期待感を持たせるものとししました。

《コンセプト》

**HOLIDAILY North Otsu** ホリデイリー ノースオーツ  
日常のすぐ先の休日

張り切りすぎず、ゆるりとした気持ちで出かけたい場所、大津市北部エリア。気軽に何をするでもなく、のんびり過ごす休日を表現した。

また、エリア名は韻を踏んで「ノースオーツ」とし、今まで気づかなかった新しい発見がありそうな期待感を持たせた。



撮影場所：木戸学区・松の浦水泳場

## 2 本構想の基本方針

北部地域は四季を通じて体験できる 1,000m 級の山やウォータースポーツと景勝としての琵琶湖が一体的に体験できることから、多様な観光資源、特に地域に根差した資源が豊富にあります。これらの資源がある、日常を活かした滞在型の観光を促進します。

また、課題として、来街者のニーズに適した宿泊施設等が不足しており、宿泊とともに観光を盛り立てる場の創出に寄与する施設となりうるという観点からも、取り組みの方向性として、民間事業者をはじめとした様々な主体の参入により、既存ストックである空き保養所を活用し、北部地域に不足している施設を補完することとしました。

### **本構想の方向性**

- ・多様な観光資源、特に地域に根差した資源の活用
- ・地域資源＝日常を活かした滞在型の観光へ  
(全国的な観光ニーズにも合致)

(例) 北部地域は四季を通じて体験できる 1,000m 級の山とウォータースポーツと景勝としての琵琶湖が一体的に体験できる



### **課題**

- ・滞在型観光を目指すにあたり、来街者のニーズに適した宿泊施設や飲食施設、体験施設、サイクル施設等が不足



### **取り組みの方向性**

- ・様々な主体の参入により、既存ストックである空き保養所を活用し、北部地域に不足している施設を補完

### 3 空き保養所を利活用できる条件

北部地域における市街化調整区域内の空き保養所の利活用にあたっては、用途を変更する必要があります。

大津市開発許可制度において、市街化調整区域にあつては一定のものを除き開発行為を行わせないこととしているため、用途の変更については、一定の条件を設定する必要があります。

12 頁の市街化調整区域における空き保養所の用途の変更について、空家などの既存建築物を地域資源として、観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用の弾力化を可能とする開発許可制度運用指針の一部改正や 15 頁の日常を活かした滞在型の観光を目指すという本構想の基本方針を踏まえ、空き保養所の用途の変更を許可する条件は、原則として観光振興に資する施設であることとします。

具体的な施設としては、観光振興検討を踏まえ、宿泊施設、飲食施設、体験施設、サイクル施設、その他地域再生など喫緊の政策課題の解決に資する施設などとします。

#### **空き保養所を利活用できる条件**

- ・原則として、観光振興に資する施設であること
- ・具体的には、宿泊施設、飲食施設、体験施設、サイクル施設、その他地域再生など喫緊の政策課題の解決に資する施設など

#### 4 空き保養所の利活用により期待される効果

民間事業者の自由な発想による空き保養所の利活用によって、北部地域の豊かな自然環境や歴史資産など観光資源が活用されること、地域住民の雇用、地域観光資源や農産物の活用などを通じた地域経済の活性化や、空き保養所の利活用が地域住民や環境と調和がとれたものとなることが期待されます。

また、施設の利活用形態によって異なりますが、北部地域の観光資源の発信、もしくは資源の発掘や磨き上げにつながることで、また、地域再生など喫緊の課題解決に資する既存ストックの活用となることが期待されます。

#### **空き保養所の利活用により期待される効果**

- ・ 歴史・文化資源、自然景観など地域の観光資源を活用すること
- ・ 地域経済の活性化に寄与すること
- ・ 周囲との調和を図ること
- ・ 地域観光資源の魅力を広く発信すること
- ・ 地域観光資源の発掘や磨き上げにつながることで
- ・ 地域再生など喫緊の課題解決に資する既存ストックの活用となること

## 5 空き保養所の利活用イメージ

空き保養所の利活用と一概にいえども、立地等の条件は異なるため、ここでは、琵琶湖畔に点在する空き保養所及び山側に点在する空き保養所のそれぞれの利活用イメージを示します。

琵琶湖畔の空き保養所を利活用したイメージとして、若い世代やファミリー層をターゲットとした、民間事業者による、サイクリング拠点施設、SUP やカヌー等の体験施設、カフェの複合施設を示します。また、このような体験型の観光施設は外国人旅行客の誘客にもつながると考えられます。



また、山側の空き保養所を利活用したイメージとして、琵琶湖が望める眺望の良さを活かし、シニア層や外国人旅行客を含めた富裕層をターゲットにした、民間事業者による、宿泊及び飲食施設を示します。宿泊により滞在時間が延長され、それにより観光消費額の増加が期待されます。

## 6 空き保養所の利活用による北部地域活性化を目指して

5 頁の北部地域の観光動向に示したとおり、北部地域については、日帰り観光客数が年々増加している一方で、宿泊客数はほぼ横ばいとなっており、また、観光消費金額が低く、日帰り観光客の滞在時間が短いという課題があり、それらを解決していくためには、個々の観光資源の魅力を向上させるとともに、観光資源を結びつけることで、周遊を促していく必要があります。

そこで、17 頁の空き保養所の利活用により期待される効果に示したとおり、民間事業者の自由な発想による、空き保養所という既存ストックの利活用により、地域経済の活性化に結び付けていくことは、まちづくりの観点から、非常に有益であると言えます。

ただし、一足飛びに空き保養所の利活用を地域活性化に結び付けることは困難であるため、次のような、空き保養所の利活用を第一歩とした段階的な北部地域の地域活性化を想定します。

第1段階として空き保養所が活用され、地域に不足している機能が補完されます。次に、第2段階として空き保養所に導入した機能が、観光資源とつながり、来訪者が周遊したくなるような地域へと変わります。さらに、第3段階として、空き保養所周辺の観光資源の数と質が向上し、北部地域全体の魅力が向上され地域の活性化が図られます。

### 第1段階

空き保養所を活用し、地域に不足している機能を補完



### 第2段階

空き保養所に導入した機能が観光資源とつながり、来訪者が周遊したくなるような地域へ



### 第3段階

空き保養所周辺の観光資源の数と質が向上し、北部地域全体の魅力向上

…最後に…

民間事業者の自由な発想による、空き保養所という既存ストックの利活用という点において、様々なものが互いにつながることで、その賑わいが面として展開し、北部地域の活性化に寄与していくものとなります。そのような俯瞰イメージを示します。

賑わいがその施設だけに留まらず、地域住民や周辺施設などにも波及していくことにより、最終的に北部地域全体が活性化されていくことが期待されます。

## 資料編

### 1 上位関連計画の整理

本構想の上位関連計画は次のとおりです。

#### 上位計画

- ・ 大津市総合計画 2017（平成 29 年 3 月）
- ・ 第 5 次大津市国土利用計画（平成 29 年 3 月）
- ・ 大津市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月）
- ・ 大津市第二期観光交流基本計画（平成 29 年 3 月）

#### 関連計画

- ・ 大津市空家等対策計画（平成 30 年 3 月）

#### 大津市北部地域の空き保養所に関する調査・検討結果

- ・ 大津市における保養所を活用した観光振興検討（平成 29 年度）
- ・ 大津市北部地域における空家等実態調査（平成 29 年度）
- ・ 志賀地域認定団地等対応策検討調査（平成 19 年度）

## (1) 上位計画

### ①大津市総合計画 2017

大津市の行政を総合的かつ計画的に推進していくために策定した「大津市総合計画 2017」では、将来都市像、基本方針を次のとおり定めています。

#### **将来都市像**

ひと、自然、歴史の縁で織りなす 住み続けたいまち “大津再生”  
～コンパクトで持続可能なまちへの変革～

琵琶湖や比良・比叡の山々など豊かな自然と悠久の歴史に育まれた街並み等によって形成された美しい景観、さまざまな縁でつながる人々のあたたかさや活力など、大津が秘めている魅力や可能性を掘り起こし、余すことなくまちづくりへ活かしていきます。

人々の交流を深めることで人が集い、活気に満ち、元気で笑顔あふれる、住み続けたい大津を再生します。

○大津の財産・ブランドである「ひと」、「自然」、「歴史」を活かす

○「ひと」、「自然」、「歴史」の縁で結ばれた一人一人が、ふるさと大津を大切にし、“大津再生”に取り組む

#### **基本方針**

【基本方針 1】 子どもから高齢者までが輝いて、魅力あふれるまちを創ります

【基本方針 2】 自然、歴史、文化、スポーツを重視し、多くの人が集うまちを創ります

【基本方針 3】 安心、快適に住み続けることのできる活力のあるまちを創ります

また、本構想に関連がある基本政策について次のとおり抜粋します。

#### **【基本政策 5】 インバウンド観光で人が集い、にぎわうまちにします**

##### **施策 18** オンリーワンを活かした国内外からの誘客の推進

オンリーワンを活かす着地型観光の推進

インバウンド観光への情報発信

広域観光プロモーションの充実

スポーツ観光の推進

#### **【基本政策 7】 悠久の歴史と文化を大切にし、次代に継承します**

##### **施策 22** 歴史・文化遺産の保全・発信

歴史・文化遺産の保全

歴史に関する情報発信

## ②第 5 次大津市国土利用計画

「第 5 次大津市国土利用計画」は、国土利用計画法に基づき大津市域における土地利用に関し必要な事項を定めた計画であり、上位計画及び関連計画と整合した大津市の長期的な土地利用を進めるための行政上の指針を記しています。

### **土地利用の基本方針**

- (1) 人口減少社会を見据えたコンパクトな都市形成
- (2) 美しい景観等の自然環境及び歴史・文化遺産の保全、再生及び活用
- (3) 災害からの安全及び安心の確保
- (4) 複合的な施策の推進及び多様な主体による取組

「第 5 次大津市国土利用計画」では、自然的地域、都市的地域、歴史的地域、湖岸地域の 4 つの地域類型に区分し、それぞれに基本方向を定めています。歴史的地域における全 11 地域のうちのひとつに、北部地域の「比良山麓の歴史遺産」を指定しています。

また、地域別概要のなかで、北部地域については次のとおり記しています。

### **北部地域**

#### ■特性

- 同地域の北部は、比良山系や琵琶湖の豊かな自然が特徴の農山村となっていますが、南部は、住宅団地が形成されており、北部とは違った特性を有しています。
- JRの駅は7駅あり、南部が地域の拠点的な役割を果たしています。

#### ■基本方向

##### a 湖岸地域

- 白砂青松、ヨシ群落など、湖岸の自然的特性を活かし、その保全及び活用を図ります。

##### b 歴史的地域

- 和邇・小野地区などの歴史遺産を継承及び保全し、それらの特性を活かし、総合的な活用を図ります。

### ③大津市都市計画マスタープラン

「大津市都市計画マスタープラン」は、都市計画法に基づき、大津市の将来都市ビジョンを示す計画です。その役割、都市の将来像を示すこと、個別の都市計画に関する施策の方針を示すことです。

「大津市都市計画マスタープラン」では、まちづくりの理念、まちづくりの目標、将来都市構造の基本的な考え方について、次のとおり記しています。

#### まちづくりの理念

- ◇安全・安心・快適都市 持続可能でコンパクトな大津の構築
- ◇自然、歴史、文化を生かす 観光やにぎわい交流の創出
- ◇ともに創る協働のまち 定住環境の創造

#### まちづくりの目標

- ①人口減少社会における住み続けられるコンパクトなまちづくり
- ②古都大津の自然、歴史、文化を生かした魅力あふれるまちづくり
- ③地域のにぎわいを創る協働のまちづくり

#### 将来都市構造の基本的な考え方

##### コンパクト+ネットワークによるまちづくり

人口減少下でも生活利便性が確保された拠点の充実と、公共交通により拠点を相互に結ぶ都市構造とします

分野別のまちづくりの方針のなかで、本構想に関する部分は次のとおりです。

#### 分野別のまちづくりの方針（抜粋・要約）

##### 1. 土地利用を適正に誘導する

- ◆コンパクトで持続可能なまちづくりに向けて原則、市街地の拡大を抑制します。
- ◆鉄道駅周辺などの拠点市街地周辺において居住を誘導する一方、土砂災害や浸水等のおそれがある区域などについては、居住の抑制に努めます。
- ◆優れた自然・歴史遺産の保全と環境に調和したまちづくりを進めるとともに、市街化区域と市街化調整区域の区分等により、土地利用を適切にコントロールします。
- ◆市街化区域における良好なまちづくりの推進と、市街化調整区域における集落地の住環境やコミュニティの維持・活性化に向けた取り組みを検討します。

##### 3. 歴史・文化に磨きをかけ、まちの魅力を高める

- ◆コンパクトなまちづくりに向けて、地域拠点、生活拠点への居住誘導を進めるため、それぞれの地域の歴史・文化に磨きをかけ、まちの魅力を高めます。
- ◆集落地においては、地域固有の歴史・文化を生かし、地域住民の主体的な活動による活性化を促進します。
- ◆大津市固有の歴史・文化遺産や伝統行事を守り、遙かなる時を越え受け継がれた、古都大津の歴史・文化の薫るまちをめざします。
- ◆市民・事業者や団体との連携により、歴史・文化等を生かしたまちの活性化に取組みます。
- ◆パワーアップ・市民活動応援事業等の活用により、市民団体等の継続的な活動の支援と、地域の歴史・文化の継承と発展などに努めていきます。

「大津市都市計画マスタープラン」の将来都市構造において、北部地域の大部分は山地、集落地と生活拠点によって構成されており、近江舞子駅周辺、志賀駅周辺、和邇駅周辺を生活拠点に指定しています。

また、地域別構想のなかでは、北部地域は次のとおり記しています。なかでも地域づくりの方針のうち、「自然を生かした地域環境を創出する」のなかで、「市街化調整区域で、地域コミュニティの維持・充実が必要な地区や必要な保養所跡地の利活用においては、地区計画をはじめとした検討をします。」とあるように、保養所跡地の活用についても言及しています。

<p><b>北部地域の将来像</b></p> <p>比良山や湖畔の自然の美しさを追求するまち 北部地域</p> <p><b>地域づくりの方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくり</li> <li>■ 自然を生かした地域環境を創造する</li> <li>■ 自然の中で暮らせる定住環境の維持・充実に協働で取り組む</li> </ul>
--

図 北部地域 魅力創造の方針図



#### ④大津市第二期観光交流基本計画

「大津市第二期観光交流基本計画」は「大津市総合計画基本構想」にある「自然、歴史、文化、スポーツを重視し、多くの人が集うまち」、及び大津市総合計画実行計画の施策「オンリーワンを活かした国内外からの誘客の推進」といった構想を実現するための計画として位置づけています。そして「オンリーワンのびわ湖を活かした観光による地域の活性化」を大前提とし、びわ湖をはじめとした大津市が持つ豊富な地域資源を観光資源へと進化させ、地域の活性化につなげていくことを念頭において策定しています。計画に記された強み、課題、目指す姿について次のとおり記しています。

##### 大津市の持つ7つの強み

①びわ湖/②京都や大阪からのアクセスの良さ/③湖の他、山や川など豊かな自然/④世界遺産や日本遺産をはじめとした、深い歴史/⑤宿泊施設が多く、海外からの来訪者を含めた宿泊客数の増加/⑥泉質の良い温泉/⑦四季を通じて楽しめるアクティビティ

##### 大津市の観光地としての課題

①一人あたりの来訪者の現地小遣いが低い/②来訪者の大津市での滞在時間が短い/③観光地としての知名度が低い/④市民に大津の魅力をより知ってほしい/⑤来訪者の満足度が低い

##### 目指す姿

###### +Otsu (プラス大津)

近隣の他地域と差別化できる「大津ならではの良さ」の中から「びわ湖・大津といえればこれ」という多くの人に知られる観光資源（観光スポット・名産品・体験など）が生まれ、世界的に有名な京都や大阪の観光に大津をプラスするという考え方が広まり、国内外からの多くの来訪者が目的を持って大津を訪れている状態。



##### えらばれる観光地

目的を持って大津を訪れた方が、大津ならではの良さに満足し、再来訪される方より長く滞在される方が増えている状態。

より長く滞在し、大津ならではの魅力を存分に堪能することで、消費単価が上がり、観光地として高い経済効果を生み出している。また市民は、来訪者との交流を通じて新たな地域の魅力に気づかされ、大津への愛着を深めている。



##### えらばれ続ける地域

「観光地として」えらばれるだけでなく、「この人に会いに行く」といった市民との交流など、観光以外の目的でもリピートされる方を増やし、大津を第二のふるさとのように感じていただけるコアなファンを創出し、「地域として」えらばれ続ける状態。

観光事業者にとどまらず、地域の様々な事業者が活気付いており、それぞれのエリアがにぎわっている状態。また市民も、愛着を持っている大津の魅力について、市外の方に積極的に発信し、来訪者をあたたかく迎えている状態。

また、計画では「オンリーワンのびわ湖」を基調とした3つのテーマを選定し、今後テーマに沿ってさまざまな施策に取り組むとしています。なお、テーマは、前述の大津市の強みを魅力の原石とし、「訪日外国人に対し訴求力があること」、「大津の独自性があり、他地域と差別化できること」、「歴史や伝統、文化を大切にし、市民の生活と共存すること」、「付加価値が高く、自走できること」、「絵空事でなく、実現可能であること」という5つの視点によって選定しています。

### **基調「オンリーワンのびわ湖」**

#### **日本最大、最古であり大津市民にとってかけがえのない心の拠り所**

##### **テーマ1 びわ湖リゾート**

湖畔のゆったりとした時間、水辺のカフェ、リゾートホテル、温泉、水泳場での湖水浴、クルージング、豊かな食文化など、疲れを癒し健康を増進することを目的としたリゾート型の滞在を柱とする。

##### **テーマ2 歴史・文化体験の宝湖**

世界遺産、日本遺産をはじめとした社寺や琵琶湖疏水通船など、びわ湖と密接に関連する歴史を感じ、伝統的な和菓子作りやかるた・大津絵・俳句・源氏物語といった水辺で育まれた文化を体験できる。

##### **テーマ3 スポーツ観光の聖地**

日本一大きなびわ湖の広さを体験するビワイチをはじめとした湖畔でのサイクリング・ランニング・ウォーキングのほか、ウィンタースポーツ・ウォーターアクティビティ・トレッキングを満喫できる。

目指す姿を実現するために取り組むべきことを3つの基本方針としてまとめています。

#### **基本方針1 オンリーワンのびわ湖を中心とした「大津ならではの魅力」の磨き上げ**

大津市では、オンリーワンのびわ湖の周囲にある豊かな自然の中でのんびりと過ごしたり、普段できないようなアクティビティを体験したり、文化的・歴史的な体験を楽しむことができます。これらの地域資源をどのように活用すれば国内外からの様々な来訪者が惹きつけられ・満足するのかを情報収集し、調査結果に基づいた「大津ならではの魅力」の磨き上げ（洗練・発展・進化）に取り組みます。

#### **基本方針2 大津への「来訪」に結びつけるための、戦略的な情報整理**

地域の観光情報を観光事業者などの関係者と随時共有することで、正しく・新鮮な大津の情報を一括で管理します。さらに管理された情報をもとに各ターゲットが情報を得るタイミングや場所、媒体を考慮して、情報発信ツールを作成します。

来訪者の志向や旅行のシーンに合った情報をわかりやすく整理して提供することで、満足度の高い情報を得ることができ、観光消費額の増大やリピート率の向上を実現できます。

#### **基本方針3 知名度の飛躍的な向上を狙ったプロモーション**

より多くの国内外の旅行者の「旅の目的地」となるように観光地としての大津市を知っていただく必要があります。「旅の目的地」に合わせた大規模かつ効果的で多様なプロモーションを積極的に仕掛けていく事で、飛躍的な知名度向上を目指します。

前述の目指す姿の3ステップの中の、「観光事業者にとどまらず、地域のさまざまな事業者が活気付く」、「市民は、来訪者との交流を通じて新たな地域の魅力に気づかされ、大津への愛着を深めている」、「市民も、愛着を持っている大津の魅力について、市外の方に積極的に発信し、来訪者をあたたかく迎えている状態」といった部分にみられる、多くの事業者や市民との関わりを観光振興の重要なポイントとしている点は、大津市第二期観光交流基本計画の一つの特徴です。

## (2) 関連計画

### ①大津市空家等対策計画（平成 30 年 3 月）

大津市空家等対策計画は、平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」にもとづき、策定された計画です。大津市空家等対策計画では、空家等の利活用促進、地域住民の生活環境の保全、まちづくり活動の活性化等、市民が安心かつ安全な生活環境の確保のため、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与し、市民が安心かつ安全で暮らすことのできる生活環境を確保できるよう、市が取組むべき対策に関する基本的な考え方や取り組みの方針等を示しています。

#### **課題**

##### **「予防」**

人口減少に歯止めをかけ、子育て世代の転入を維持向上させるために、子育てしやすい環境の整備と併せて良好な住宅ストックのための「空き家の発生・管理不全の予防策」を強化していく必要がある。

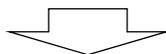
##### **「適正管理」**

「危険度の高い有害空き家」「管理者不在の有害空き家」は、周囲の環境に危険・悪影響を及ぼすことから、喫緊の課題として捉え、空き家の所有者・管理者を把握すると共に、適正管理に向けた意識啓発・情報発信など「管理不全の解消に向けた働きかけ」を強化していく必要がある。

##### **「利活用・流通」**

空き家等所有者・地域住民・民間事業者等が連携しながら、新興住宅地における地域活性化と定住人口拡大、中心市街地の空き町家活用による賑わいづくり、北部保養所跡地の活用による活性化と観光振興など、地域資源の有効活用を中心に、空き家の有効活用策の強化が望まれる。

いずれについても、実態調査等により空き家の数や状況を広く把握することが有効である。



#### **基本的考え方**

良好な住環境を確保するとともに、インフラ資源である空き家等の有効活用によりコンパクトなまちづくりの推進と、次世代に繋げる居住人口の増加を目指すことを目的とする。



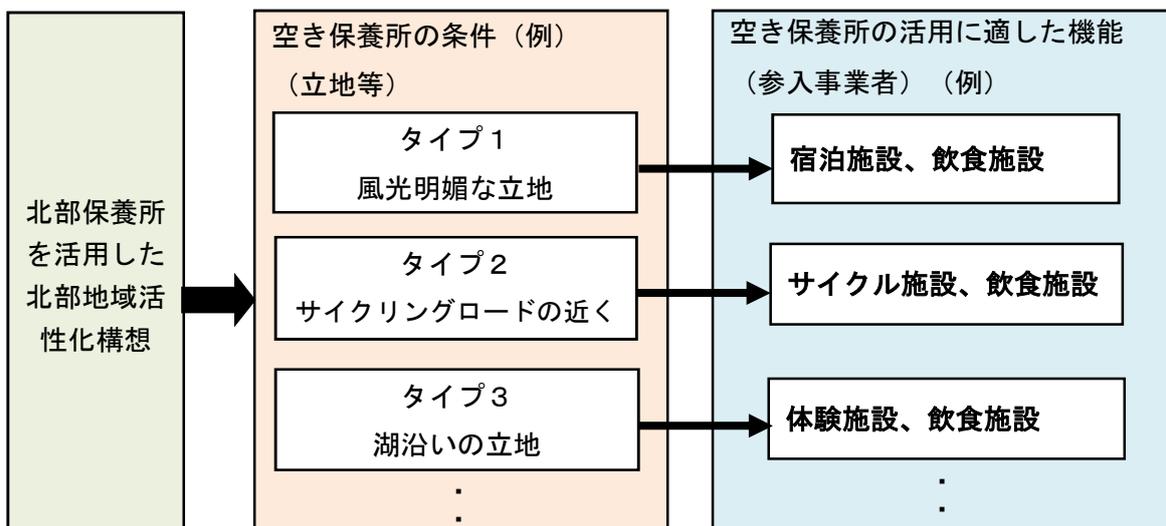
#### **基本方針**

- 【基本方針 1】 老朽化した空家等の適正管理及び除却の推進
- 【基本方針 2】 コンパクトなまちづくりに寄与する空家等利活用の推進
- 【基本方針 3】 子育て世帯に主眼を置いた定住促進に向けた事業推進
- 【基本方針 4】 都市計画等と連動した空家等対策の推進

## 2 事業者ニーズ調査

空き保養所と一概にいえども、立地等の条件により活用に適した機能は異なると考えられるため、空き保養所の条件に適した、機能を検討する必要があります。

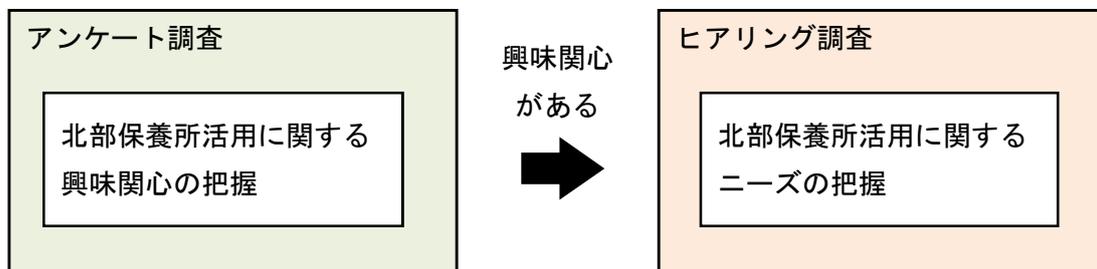
図 空き保養所活用の考え方のイメージ（案）



そこで、北部地域の空き保養所を民間活力により利活用し、北部地域の活性化につなげていくための本構想を策定するにあたり、北部保養所の活用方法について、民間事業者に対して、ニーズ調査を実施しました。

ニーズ調査の方法は、アンケート調査とヒアリング調査の2段階とし、アンケート調査にて空き保養所の利活用に関心があると回答のあった事業者に対してより深く利活用のニーズを把握するためにヒアリング調査を実施しました。調査の結果、一定のニーズがあることを把握しました。

図 事業者ニーズ調査



## ①アンケート調査

### 【調査概要】

調査対象：42社

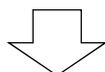
※業種：不動産・宿泊・飲食・水辺アクティビティ・サイクル・観光サービス

配布・回収方法：郵送

調査期間：平成30年8月23日（発送）～9月10日（締切）

回収状況：19社（回収率45.2%）

調査表：次頁参照



### 【結果概要】

・空き保養所に興味関心のある事業者：11社

うち、ヒアリング調査に協力できる事業者は11社

**ご回答用紙**

以下をご記入して頂き、同封しました封筒にこの用紙を入れて  
頂き、返信期日までに郵便ポストに投函をお願いいたします。

-----  
**【ご質問①】**

空き保養所活用に興味関心が

あ	る	な	い
---	---	---	---

**【ご質問②】（ご質問①で「ある」と回答された方のみ）**

ヒアリング調査に協力

出	来	る	出	来	な	い
---	---	---	---	---	---	---

会社名	
所属	
ご氏名	
ご住所	
ご連絡先	

ご回答ありがとうございました。

## ②ヒアリング調査

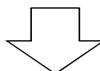
### 【調査概要】

調査対象：8社

調査方法：対面ヒアリング

調査期間：平成30年10月17日～10月19日

調査表：次頁参照



### 【結果概要】

実施企業	8社 ※内訳 宿泊系：7社 デベロッパー系：1社 複合系：1社
活用意向	・すぐにでも活用したい 1社 ・今後の状況しだい 7社
エリアのポテンシャル	・レイクサイドである立地 ・大阪、京都から近距離であること
行政に望むこと	・施設改修補助 ・拠点的な施設 ・インフラの整備
エリアの課題	・観光としての認知度の低さ

参考 ヒアリング調査表

	質問	回答
問1 事業者の活用意向について		
①	空き保養所の活用意向の程度	
②	活用にあたっての障壁 (懸念事項、提供を望む情報等)	
問2 空き保養所活用にあたっての要件		
③	取得したい空き保養所の用途、築年数、構造、規模(階数)、面積(延床面積、敷地面積)、駐車台数、立地など	
④	想定している顧客のターゲット、事業スキーム(売買/定借、自社テナント/サブリースなど)、事業期間など	
⑤	連携したい他業種など (ホテル×サイクルなど)	
問3 行政に求めること		
⑥	保養所活用にあたっての支援	
問4 当該地域の特徴について		
⑦	当該地域の強み、ポテンシャル 他地域との差別点	
⑧	当該地域の弱み、課題点 力を入れてほしい点	
その他		