

近江今津駅周辺地域まちづくり構想策定に関する調査報告書の概要

1. 近江今津駅周辺地域の現況と環境変化

(1) 近江今津駅周辺地域の特性

① 今津のまち

- 交通の要衝として港町・宿場町が発展。湖西線開通を契機に宅地化が進展し新旧のまちなみが共存。
- かつての行政のまちのイメージは希薄化し、大規模小売店舗の進出等で駅周辺地域の人通りが減り、人口減少も続いていて、にぎわいを感じる事が少ない。
- 市内唯一の特急停車駅で、今津港から観光船は竹生島や長浜間へ航行する、琵琶湖を横断できるなど、広域的な周遊観光を推進する上でも便利な交通環境。

② 今津の観光

<観光資源>

- 琵琶湖の自然・景観を筆頭に、琵琶湖周航の歌、ヴォーリズ建造物と町並み、今津祭や湖魚加工品等、ハード・ソフト両面の観光資源がある。
- 竹生島への玄関口、琵琶湖水運・湖上交通の拠点、湖西のモダン文化・レトロなまち、琵琶湖を望む自然等のテーマで集客が図られている。
- 駅周辺地域を中心として自動車で30分圏内には、メタセコイア並木、箱館山、ザゼンソウ、白鬚神社、かばた等集客力の高い観光地、自然・文化資源がある。

<観光客>

- 高島市内の観光客数は平成21年をピークに微減傾向で、外国人旅行者は少数。京阪神からの来訪が大多数で、次いで中京圏。一部に首都圏もみられる。
- 今津駅周辺地域への来訪客は高年層中心で、竹生島クルーズ乗船者がほとんど。乗船の機会に駅周辺地域内も散策する人は少数。

<来訪者が感じる『今津』のイメージ>

- 「琵琶湖」関連（駅からの近さ、街並みと湖の隣接、琵琶湖の自然景観、琵琶湖汽船等）が多くを占め、琵琶湖を多面的に評価されている。
- 立ち寄り先として「食べ物やお店」への関心も高いが、街道や町並み、古い建物、歴史性等への注目は少ない。琵琶湖周航の歌の認知度も低下している。

<観光交流の取組>

- 今津町TMO構想（平成16年策定）に基づき、辻川通り・浜通りの案内看板や町家活用チャレンジショップ（現在は閉店）などが実現。
- 最近では、琵琶湖汽船今津港のリニューアル等で魅力向上が図られ、また、琵琶湖周航の歌記念館が移転・リニューアルされた。
- 市民団体によるまち歩きマップ作成、古い旅館のリノベーション、クラフトビール醸造など、民間による集客に向けた新たな取り組みも見られる。
- 市内の琵琶湖岸では、グランピング施設、鴨川河口湖岸へのリゾートホテルなど、新たな集客機能の整備が進んでいる。

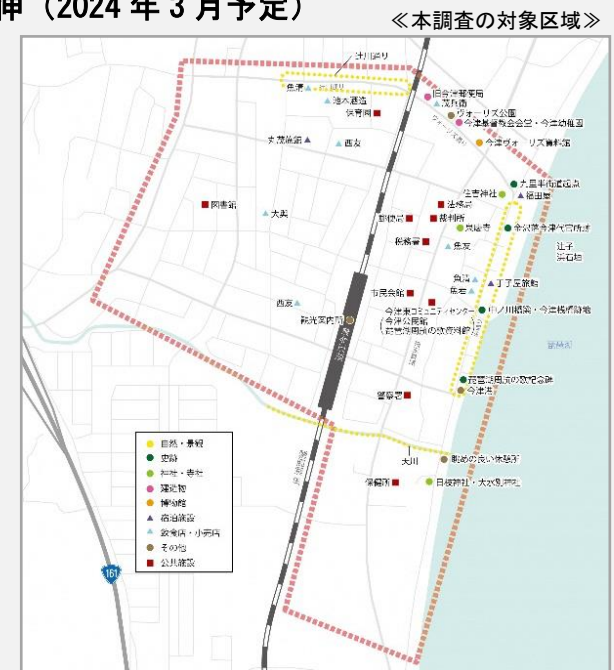
(2) 観光を取り巻く環境の変化

① 観光に求める意識・行動の変化

- 有名観光地での「見る」観光から、地方での「コト消費」や生活エリアでの交流への関心が高まるとともに、関係人口など地域との関りが重視されている。
- 旅行者が旅行に求める意識として、旅先でもサスティナビリティ・環境調和を重視、健康や自然回帰、食の安全・安心の志向が高まっている。
- コロナ禍をきっかけとしてアウトドアや地方都市志向がさらに高まるとともに、働き方の多様化に伴うワーケーション、ブリージャー、二拠点生活、長期滞在など、旅先での滞在スタイルが変化している。
- コロナ禍前は旅の移動手段として車から鉄道へのシフトがみられたが、コロナ禍で車旅行が再度増加している。
- 旅行手段として自転車が注目され、「ビワイチ」利用者も年々増加。
- ICTの向上により、従来見つけにくかったローカル情報やニッチ情報の入手が容易になるとともに、旅行者が情報発信源の役割を果たすようになってきている。

② 北陸新幹線の敦賀延伸（2024年3月予定）

- 北陸新幹線の金沢～敦賀間が延伸に伴い、湖西線を利用した移動需要が高まることが予測される。
- これまでターゲットにすることが難しかった北関東や北陸地方からの新たな観光誘客や外国人旅行者の取込みが期待できる。



2. 近江今津駅周辺地域の強み・弱み

プラス要素

マイナス要素

内部環境

S 強み

- 琵琶湖が間近で、景色や波の音、水の香り、辻子や浜石垣、琵琶湖に係る生業や生活を味わえる
- 歴史的遺産として、街道、ヴォーリズ建築などの風情ある建物が残っている
- 地域の中心地として栄えた商店や伝統的な食べ物など、レトロな雰囲気を味わえる
- 京都から鉄道で 50 分と近郊都市からのアクセスがよく、特急も停車する
- 数少ない琵琶湖クルーズ船の港があり竹生島・長浜と結ばれている。港はリニューアルで魅力が向上
- 旧旅館のリノベーション復活、クラフトビール製造等、実行力ある事業者によって時代のニーズに合う事業が展開されつつある
- メタセコイア並木を始めとする有名観光地や、レベルの高い農産物や工芸品等、高島市内に観光関連資源が多い。
- ビワイチのルート上に位置し、ビワイチの拠点としての利用も可能
- 移住・定住や、関係人口づくりなど、市外から人を地域へ誘引する様々な取組が進んでいる

W 弱み

- 住民にとって琵琶湖は生活空間で、観光対象としての意識が低い
- 知名度の高い観光資源が少なく、観光資源も点在してストーリー性や相互ネットワーク化が不十分
- 「琵琶湖周航の歌」は重要な文化資源ではあるが、歌を知らない世代が増えるなど認知度が低下している
- 食事を楽しめる店、体験ができる店、宿泊施設や夜を過ごせる楽しみが少なく滞在や宿泊を促す要素が少ない
- 未利用の古民家などが取り壊されるなど、存続の危うい観光資源がある
- 地域の特産品が湖魚等の他に目立ったものがなく、来訪者を意識した店や食べ歩きできる商品も少なく、今津らしい食・お土産・名物の印象が薄い
- Wi-Fi スポットや QR コード案内等、情報機器の利用環境整備が進んでいない
- 住民や事業者は、新しい事業やまちの変化に対して慎重な姿勢であり、じっくりとした取組みが求められる
- 南沼市有地、旧郡民会館跡地、民間空き地等の遊休地、空き家が増加し、まちの活気の低下を感じさせている

外部環境

O 機会

- 北陸新幹線の敦賀延伸により関係地域が拡大し、首都圏等からの注目の高まり、来訪増加を期待できる
- サイクリング人口が増加し、ビワイチは人気が高く、多くのサイクリストが利用（2015 年 5.2 万人→2019 年 10.9 万人）
- コロナ禍やアウトドアブームで地方都市の自然・文化・生活が注目されている
- ワーケーション、二拠点生活等の滞在スタイルが多様化し注目されている
- コト消費、環境、健康、自然回帰、食の安全・地産地消等、旅で得たいものの価値観がサステナブルなものに変化している
- SNS 等の普及により個人レベルの情報受発信、ニッチな情報の流通が容易になっている

T 脅威

- コロナ禍で観光、地域間移動が大きく制約され観光行動が低調になっている。インバウンド旅行者は激減している
- 『ヴォーリズ建築』は近江八幡、『街道』は東海道、中山道、鯖街道、『琵琶湖』は県内各地と、県内にも類似観光資源を持つ競合地域が多い

3. 観光まちづくりの課題

視点1 どんな観光のまちをめざすべきか	視点2 何をどのように魅力化していくか	視点3 どうやって取組を実現していくのか
■まちの暮らしと人に寄り添った、 ほどよい賑わいをめざす観光 大規模な集客資源の無い今津駅周辺地域では小さな取り組みをつなぎ合わせるまちづくりがふさわしく、まちの姿が大きく変わり生活に影響が生じないような、ほどよい賑わいが求められる。 ■観光・交流ニーズの変化、アフターコロナへ 対応した先を見た観光 暮らすように過ごしたり、自然、ゆったりした時間や空間への嗜好の高まり、ワーケーションなど滞在スタイルの変化への対応が求められる。 ■高島市への入り口として広域的な アピールができる観光 北陸新幹線敦賀延伸で北関東や北陸も新たなマーケットとして期待でき、特急停車駅である今津駅は、高島市の玄関口として市内各地の観光地と連携しつつ、個性を発揮していくことが求められる。 ■今津駅周辺地域と他地域との連携・ 差別化を図る観光 今津独自のコンテンツを見出し育てていくことに加えて、市内・県内各地の日本遺産やビワイチ等の広域ネットワークも視野に入れ、場所、モノ、人等のつながりをつくることで今津の魅力を向上させる取り組みが求められる。	■眠った資源を活かした、滞在し、体験し、 消費できる観光 長時間滞在や宿泊そのものが目的となるような時間の使い方を提案するため、地域の資源を再発掘し様々な体験や購買を行うことのできる観光を目指す必要がある。 ・地域最大の資源である「琵琶湖」が持つ多面的な顔・価値を活かす ・まちの暮らし、湖魚、昔ながらのお店、湖岸の風景などを観光コンテンツ化する ・ヴォーリズ建築の物語化と多面的な活用での付加価値向上 ・「琵琶湖周航の歌」を新しい視点でクローズアップし認知度を向上 ・地域内・周辺の公有遊休地や空き家の活用 ■今津駅周辺地域のストーリー化と エリア特性に応じた展開 広域的アピールのため、琵琶湖、水など今津全体を包含するテーマで地域魅力を打ち出すこと、また性格が異なる観光資源や空間を踏まえ、エリア毎にテーマを設定して売り出すことが求められる。 ■ワーケーションなど様々なスタイルで 過ごせる居場所づくり 『仕事、居住、社会参加』と『旅』の一体化が進んでおり、短期～長期の滞在・生活サービス、仕事のための情報通信、地域住民との交流等の機能を充実していくことが求められる。	■地域が主体となり、これに行政が 協働することを基本とする取組 地域資源を最大限活用するため、民間（地域住民）主体でのまちづくり推進が求められる。行政は、民間の取組が円滑・効果的に進むよう支援していくこと、住民・事業者のやる気喚起策が求められる。 ■実行力のある人・企業・団体の動きを 積極的に取り組んでいく 個人・事業者等による新たな取組が開始されており、これらの成功が起爆剤となることが期待され、取組や相互ネットワーク形成、地域内外からのさらなる参入を支援していくことが求められる。 ■住民のまちへの関心、まちを愛する 意識を育てる 観光まちづくりの第一歩として、子供も含めて地域住民がまちを知り、地域の観光資源を保存継承していく意識を育てることが重要であり、地域資源の価値を知ることができる環境づくりが求められる。 ■地域の取組をマネジメントする 人・組織が必要 観光まちづくりの推進には、観光施設や誘客施策だけでなく、住民等の意識や活動の醸成、活動相互の調整、町の価値を維持・向上させるための幅広い地域マネジメントを行うための人材の確保と組織体制の構築が求められる。

4. 今津駅周辺地域の観光まちづくりを検討する際の方向性

(1) 地域の目指すべき姿 (人と地域の将来像)

来訪者

- ・京阪神や遠隔地から訪れ、日帰りや宿泊でまちを巡る。
- ・びわ湖が育み・人々が伝えてきた自然、まちなみ、暮らし、流れる時間などを楽しむ。
- ・多様な滞在スタイルが広がり、住んでみたいと考える人も生まれる。

地域の住民・事業者

- ・新旧の住民・事業者が来訪者を迎える取り組みを行い、相互に連携し情報発信されることで、魅力とにぎわいが徐々に生み出される。
- ・これらを通じて地域への愛着と誇りが生まれ、仕事やまちづくりの新たな取り組みが創出される好循環が生じる。

高島市の今津

- ・北陸新幹線利用者をはじめ、広域から高島市への来訪玄関口。
- ・市内各地の観光スポットを周遊する際のゴール・スタート地点として各地の関係情報案内などを提供する。

(2) 取組の方向

方向性1 まちのブランド構築に結び付く地域リソースの再評価と磨き上げによる魅力づくり

琵琶湖、ヴォーリズ建築、地域ならではの食べ物やお店等を活かし、個性的な観光周遊のコンテンツを作り出す。

<取組みイメージ>

A 琵琶湖・浜通りの魅力づくり

- ・景観や水辺環境の環境を活かして四季折々に楽しめる親水空間とし、高島市を代表する魅力的な空間として活用
- ・体験イベントや季節限定の飲食施設などを通じて、琵琶湖の多面的な魅力を来訪者が体験できる機会や空間を提供
- ・「琵琶湖周航の歌」関連コンテンツの再編集とPRで、歌を知らない世代の開拓と、既存ファン層への新たな魅力の発信

B ヴォーリズ通り（辻川通り）のまちなみ景観の維持・創出と通りの魅力づくり

- ・町並み、ヴォーリズ建築、昔ながらの店など、点在する魅力的な景観の維持、気軽に買い物や飲食ができる環境づくり
- ・ヴォーリズ建築を、飲食や小売、コンサートや展示会、ワーケーションの仕事の場などに活用し、誘客・利用を向上

C 今津らしい、とっておきの食や店舗づくり

- ・今津・市内農林水産品を使用した商品開発、旧来の特産品だけにこだわらない新しい特産品づくり
- ・地域への再訪や滞在時間の延長を促す魅力的なコンテンツとして、個性的な飲食店や宿泊施設の立地や運営

方向性2 楽しさと快適さを感じる、来訪者が周遊し滞在したくなるしかけづくり

様々な体験の機会、物語を感じながら周遊するプログラム、旅の前・中・後の情報の提供、新しい滞在スタイルの受け皿づくりなど、今津駅周辺地域の魅力をより高い水準で楽しんでもらうことができるしかけをつくる。

<取組みイメージ>

D まち文化・コト体験の機会・プログラム

- ・琵琶湖とともにある暮らし、生業や食、街並みなどの「まち文化」を見聞・体験し楽しむプログラムを開発、提供する

E 「今津のストーリー」を歩く、まち歩きプログラム、環境づくり

- ・資源をつなぎストーリーに沿って巡る、滞在時間に合わせたまち歩きルートとイベントやガイド育成のしくみを構築
- ・まち歩きマップや案内サイン、休憩スペースや歩きやすい道など、まち歩きを楽しめる環境を整える

F 暮らすように過ごしたくなる滞在のしかけづくり

- ・ワーケーションや地域づくりなど、観光から一歩進んだ滞在や活動ができる機能や暮らし体験機会の提供など

G 今津の魅力と楽しみ方を伝える情報の発信・プロモーション

- ・旅先として選んでもらうための情報、旅の前、中、後の情報を総合的に提供

方向性3 住民・事業者のアイデアと意欲を具体化できる地域協働の体制づくり

地域の見直し、アイデアを実現するしくみ作り、地域観光に地域住民・事業者が参加し役割を発揮できる体制をつくる。

<取組みイメージ>

H 地元住民の観光意識の醸成、住民がまちの観光資源を再発見するプログラム

- ・まちを知り、価値を改善し、生活・事業で活かすことができる住民・事業者の育ちを促す、情報や学習機会を提供

I 観光まちづくりの担い手や事業の育成と活躍の支援

- ・事業開始や転入希望者を受け入れ、アイデア実現を促していくための、関係者ネットワークと取組体制を構築

4. 今津駅周辺地域の観光まちづくりを検討する際の方向性

(3) 周辺遊休地の有効活用

① 市有地の状況

駅南市有地（南沼）や旧郡民会館跡地等、現在利用されていない中～大規模な土地、建物があり、地域活性化の拠点としての利用も想定できる。

② 駅南市有地活用の方向

<駅南市有地の概要>

昭和 50 年頃内湖（南沼）を埋め立てた約 3.5ha の土地で、湖周道路が貫いている

<活用例>

○広域周遊客を誘引するため、琵琶湖周遊や北陸地域とのネットワークを強化する場所として利用

イメージ：「ピワイチ」サイクルツーリズム拠点、道の駅など

○今津にゆかりのある出来事を活かした、新たな集客の目玉となる場として利用

イメージ：今津ゆかりの企業と関連した商業施設

○「琵琶湖」を印象付け、より深く楽しむことができるような場所として利用

イメージ：南沼を復元した緑地、舟運や三高ボートを体験できる場所など

○活性化の取組をバックアップし支援する多目的利用、実験的利用

イメージ：まち歩きの起点となる駐車場、イベント会場、実証実験店舗など

(4) 取組の推進体制

構想実現には住民・事業者の参加が欠かせないため、幅広い地域主体による組織をつくり、取組の実現と発展を目指した運営を進めていくことが望ましい。

<基本的な考え方>

- ・住民、住民団体、市民団体、観光事業者、商業者等からなる今津駅周辺地域観光まちづくりの組織を設立し、これが先導して、取組の立案、取組間の調整、実行管理などを実施。
- ・行政は、関連制度・施策の情報提供、関係機関との調整などで取組を支援し、協働体制を構築する。
- ・①地域へ現状知らせ共有する
- ②地域でやりたいことを考え話し合う
- ③できることを実際にやってみる
- ④取組成果や問題を確認し次に反映するというサイクルを進める。

5. 今津駅周辺地域の観光まちづくりに当たっての留意点と今後の進め方

令和 2～3 年度の検討をベースとしてまちづくり構想を作成し、構想具体化により地域活性化を目指して行く。担い手として、地域内の住民、住民団体や事業者、地域外の事業者等が参画し主体的に取り組むことが、民間活力による地域活性化の必須条件となる。

【地域内】地域の行政の窓口である今津支所を通じ、今津地域住民自治協議会への情報提供、情報共有を図る

【地域外】事業者のアイデアを活かし収益性を確保するため、サウンディング型市場調査で意見を募り、調査分析結果とあわせて構想策定に繋げていく