

J R 膳所駅前南地区市街地再開発準備組合

## J R 膳所駅前南地区市街地再開発基本構想

令和7年10月

# 1. 対象区域と当地区に関わる上位計画

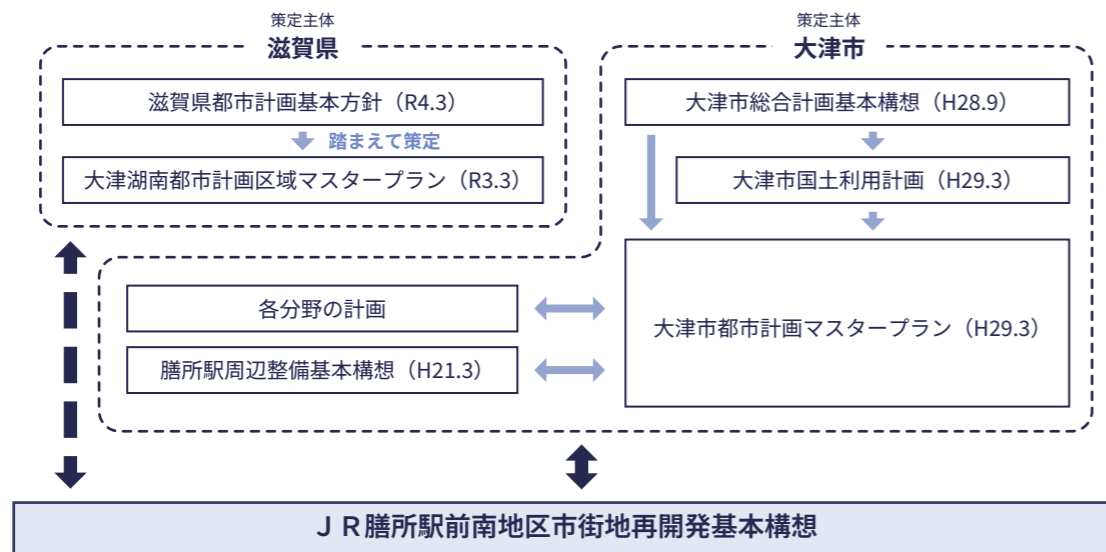
## 対象区域

本構想の対象区域は、右図記載の国道1号とJR膳所駅間に位置する土地（約1ha）。



## 本構想の位置付け

本構想と当地区に関わる上位計画との位置づけは以下の通り。



## 大津市都市計画マスタープラン 2017-2031

### 地域の将来像

街道となぎさを育む都心の魅力とにぎわいのまち 中部地域

### 地域づくりの方針 ※関連箇所のみ抜粋

#### ■ 人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくり

- 拠点機能の充実と魅力の向上
  - ・ 中心市街地である都心エリアとして、大津駅・浜大津駅周辺、膳所駅周辺、大津京駅周辺は、中枢業務機能や広域的な商業機能、観光・交流、行政機能などの高次元な都市機能の集積を促進します。
  - ・ 膳所駅では、駅前広場等の既存ストックの維持・充実を進め、交通結節機能のさらなる充実を図ります。
- 居住の誘導
  - ・ 必要な都市機能の誘導や公共施設の安全かつ適正な維持保全とともに、高齢者向け住宅、単身者向け住宅、多世代居住向け住宅など、多様な住宅供給の誘導や空き家の活用等により都心エリアへの居住を誘導します。
- 交通環境の充実
  - ・ 大津駅、浜大津駅周辺地区及び膳所駅周辺地区を重点整備地区として、鉄道駅施設やバスターミナルなどの旅客施設、鉄道駅へのアクセス道路や駅周辺の公共施設などへの主要な移動経路のバリアフリー化に努めます。

## 大津市膳所駅周辺整備基本構想骨子

### 膳所駅周辺の交通・まちづくり方針

#### 1) まちづくりの視点

- ① 安全に買い物や散策を楽しめる歩行者空間を確保する。
- ② 高齢者や障害者、ベビーカーの親子など、誰もが安心して駅及び周辺施設を利用できる交通環境を確保する。
- ③ 地域の玄関口にふさわしい賑わいや交流を創出できる空間を確保する。

#### 2) 整備に向けた取組方針

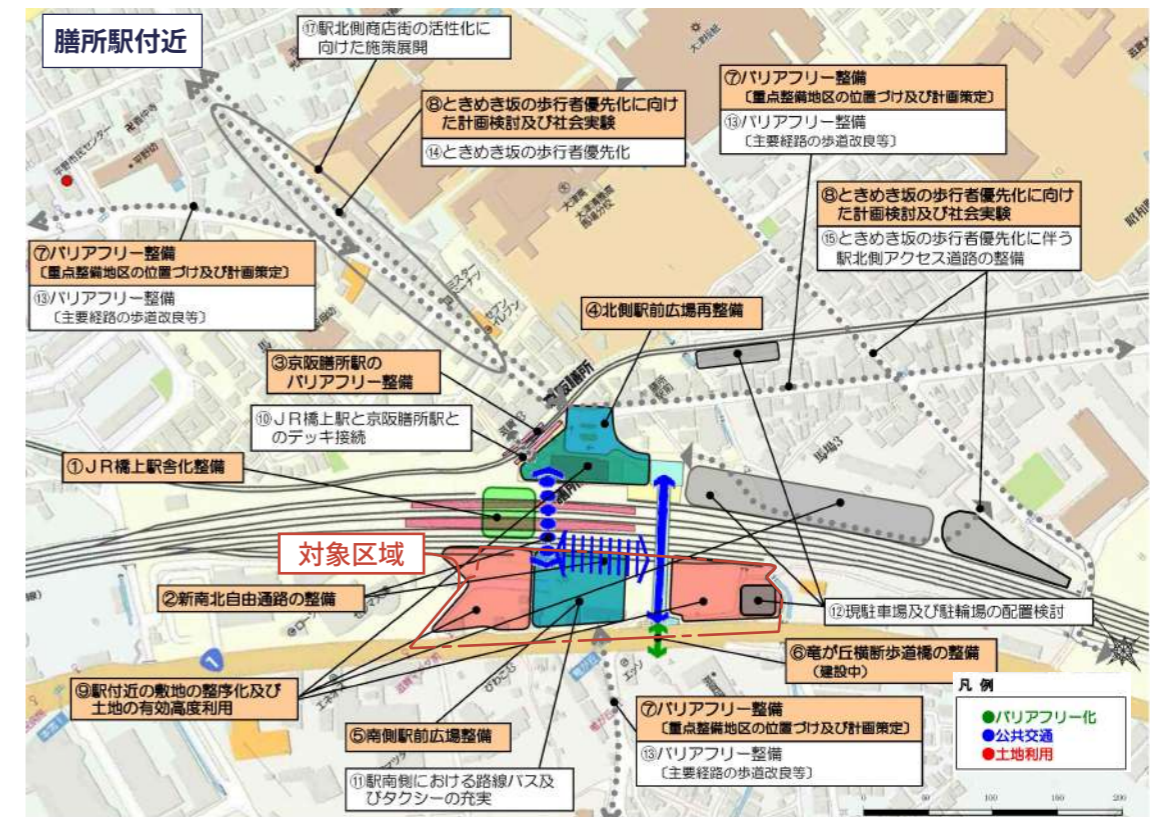
- ① まちづくりの目標を共有しつつ、短期的にできること、長期的に取り組むことを整理し、着実に整備を進める。
- ② 地域住民、民間事業者、行政相互の対話を重視し、施設の整備、運営等に対する各関係機関の参画を得ながら整備を進める。

※該当箇所のみ抜粋  
**既に着手済み及び早期整備を進める事業**

- ② 新南北自由通路の整備
- ⑤ 南側駅前広場整備
- ⑦ バリアフリー整備  
〔重点整備地区の位置付け及び計画策定〕
- ⑨ 駅付近の敷地の整序化及び土地の有効高度利用

※該当箇所のみ抜粋  
**具体化に向け、引き続き整理・検討を進める事業**

- ① 駅南側における路線バス及びタクシーの充実
- ② 現駐車場および駐輪場の配置検討
- ③ バリアフリー整備  
〔主要経路の歩道改良等〕



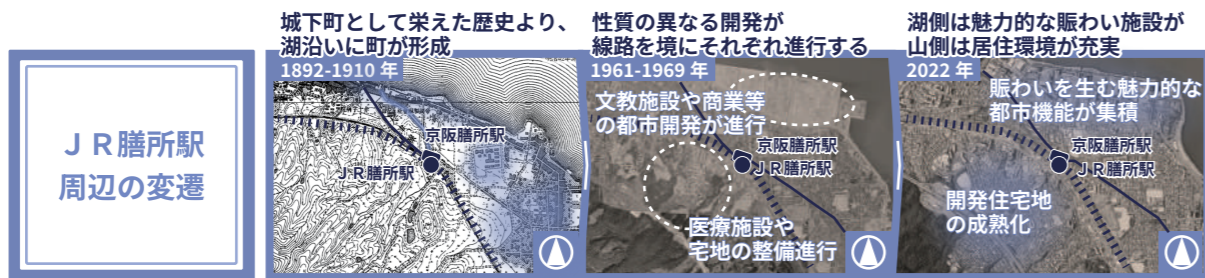
▶ 対象区域では、① 駅南北の回遊性向上、② 交通結節点機能の強化、③ 駅前の土地の有効利用が求められている。

## 2. 当地区周辺の現況及び課題

膳所城を始め、様々な歴史の積み重ねのある膳所に位置するJR膳所駅は、北側に琵琶湖、南側に音羽山が広がる場所に位置しており、周辺に水やみどり等の自然豊かな地域である。

駅周辺は中低層の住宅地が広がると共に、開発住宅エリアのある駅南側には病院やスーパー、高速道路IC等も立地しており、生活しやすい居住環境が形成されている。また、学校等の教育施設が集積していることから乗降客数の多く、学生をはじめとした多様な世代が集まる地域である。

一方で、音羽山からJR膳所駅に向かって起伏のあるまちが広がっており、高低差のある駅前空間は視認性も低い。また、国道1号から駅舎までの歩道は狭く、複雑な動線計画となっているため、円滑な歩行者空間の整備が課題である。さらに、JR膳所駅北側は歴史・賑わいのまちなかエリアとして琵琶湖岸を中心としたまちづくり及び開発が進められるが、JR膳所駅南側の開発は進んでおらず、鉄道を越えるための歩行者動線としての機能は確保されているものの、まちの賑わいが分断されている。



出典：『今昔マップ3』、『国土地理院地図』より

⇩ 高低差のある駅前空間



⇩ 低未利用で賑わいのない駅前空間



⇩ 学生・社会人等が行き交う地域



⇩ 国道1号から駅までの複雑な歩行者動線



### 現状の魅力

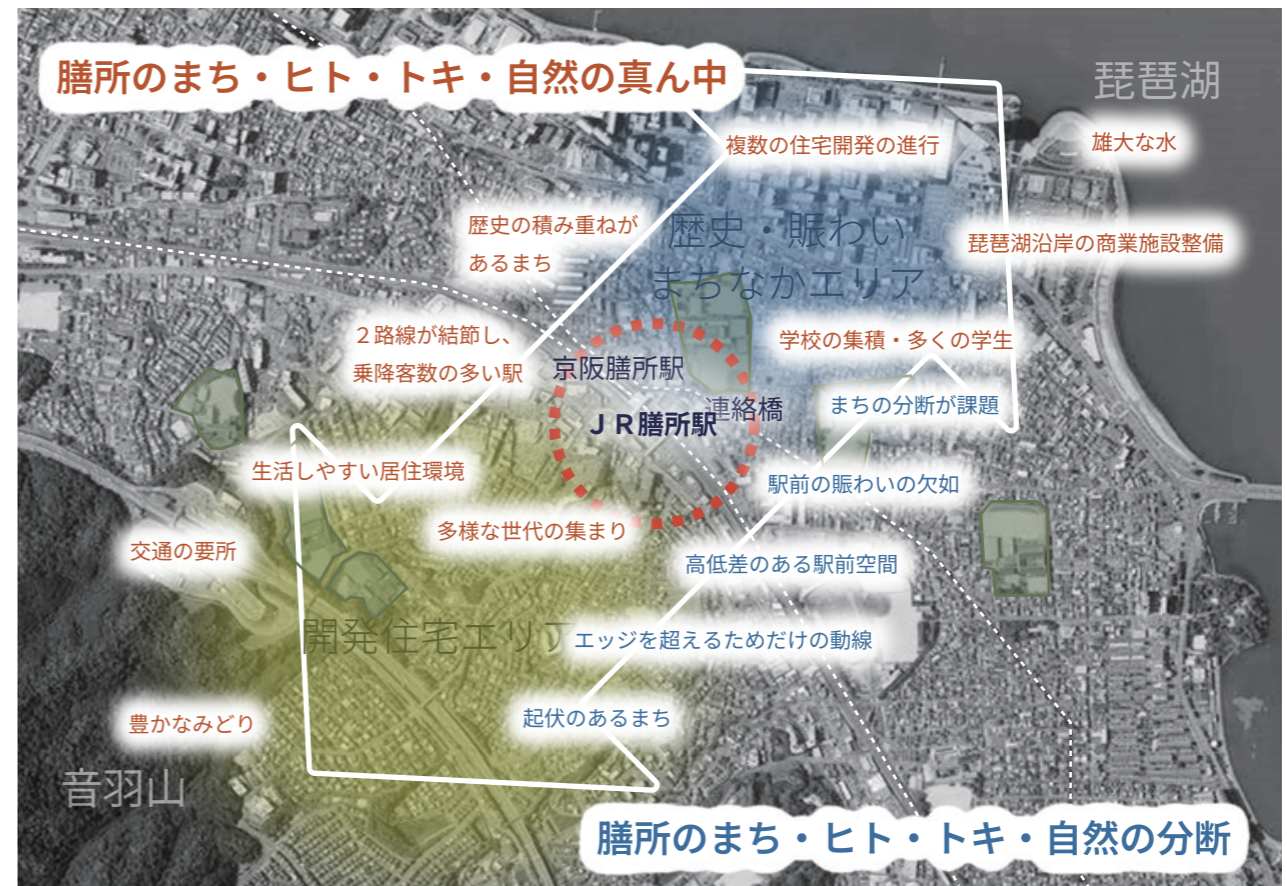
#### 膳所のまち・ヒト・トキ・自然の真ん中

- ・ 駅北側は琵琶湖の雄大な水、駅南側は音羽山の豊かな緑
- ・ 歴史の積み重ねのあるまち
- ・ 2路線が結節し、乗降客数の多い駅
- ・ 高速道路IC等による交通の要所
- ・ 学校施設が集積による多くの学生が集まる
- ・ 駅周辺の生活しやすい居住環境
- ・ 多様な世代の集まり

### 現状の課題

#### 膳所のまち・ヒト・トキ・自然の分断解消

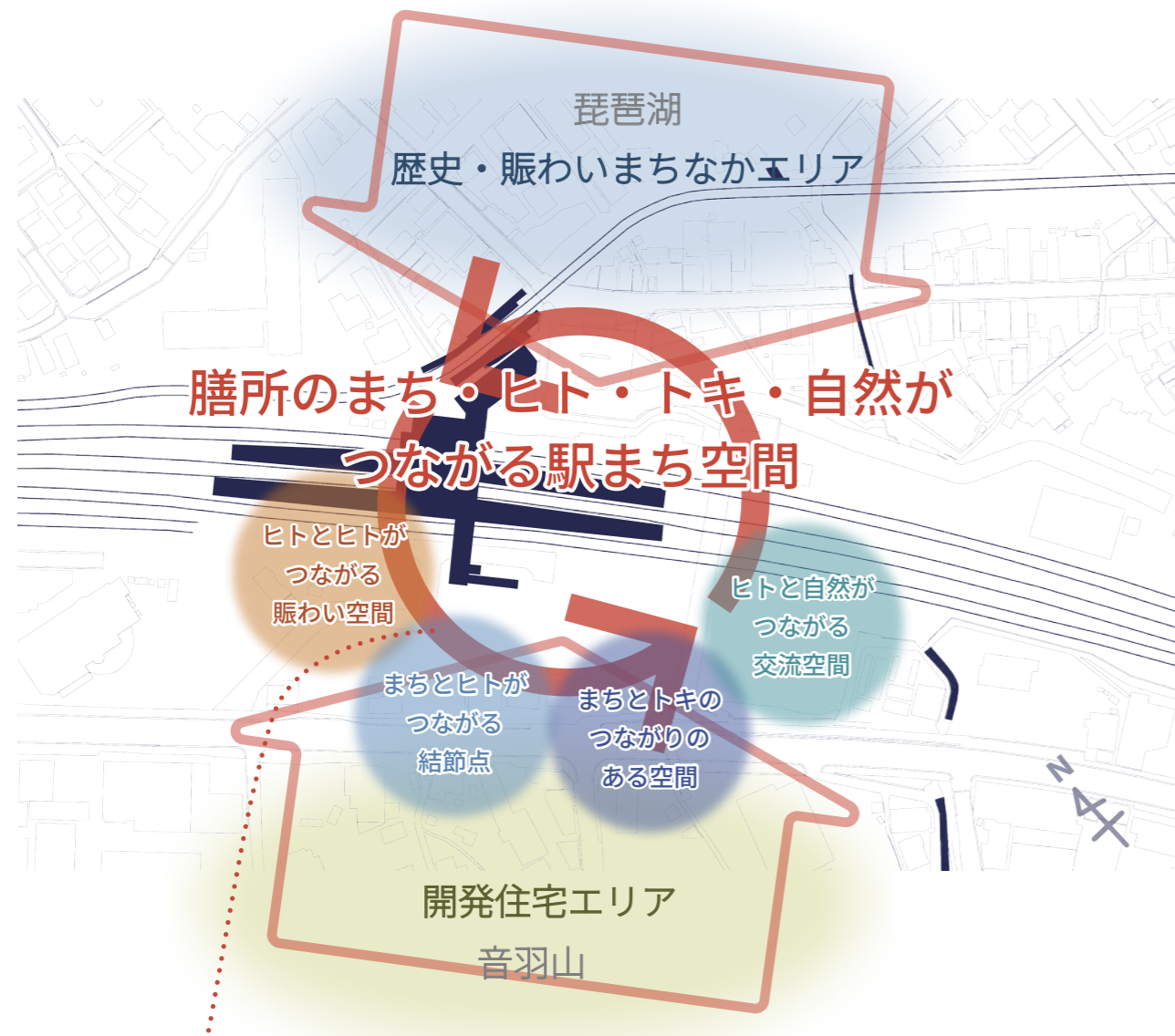
- ・ 視認性が高く、快適で利便性の高い駅前空間の整備
- ・ 駅前空間における賑わいの創出
- ・ 賑わい、人、歴史、自然等のまちの分断の解消



### 3. まちづくりコンセプト

当地区周辺の現況及び課題を踏まえた、まちづくりコンセプトを以下に示す。

現状の魅力	膳所のまち・ヒト・トキ・自然の真ん中
現状の課題	膳所のまち・ヒト・トキ・自然の分断解消

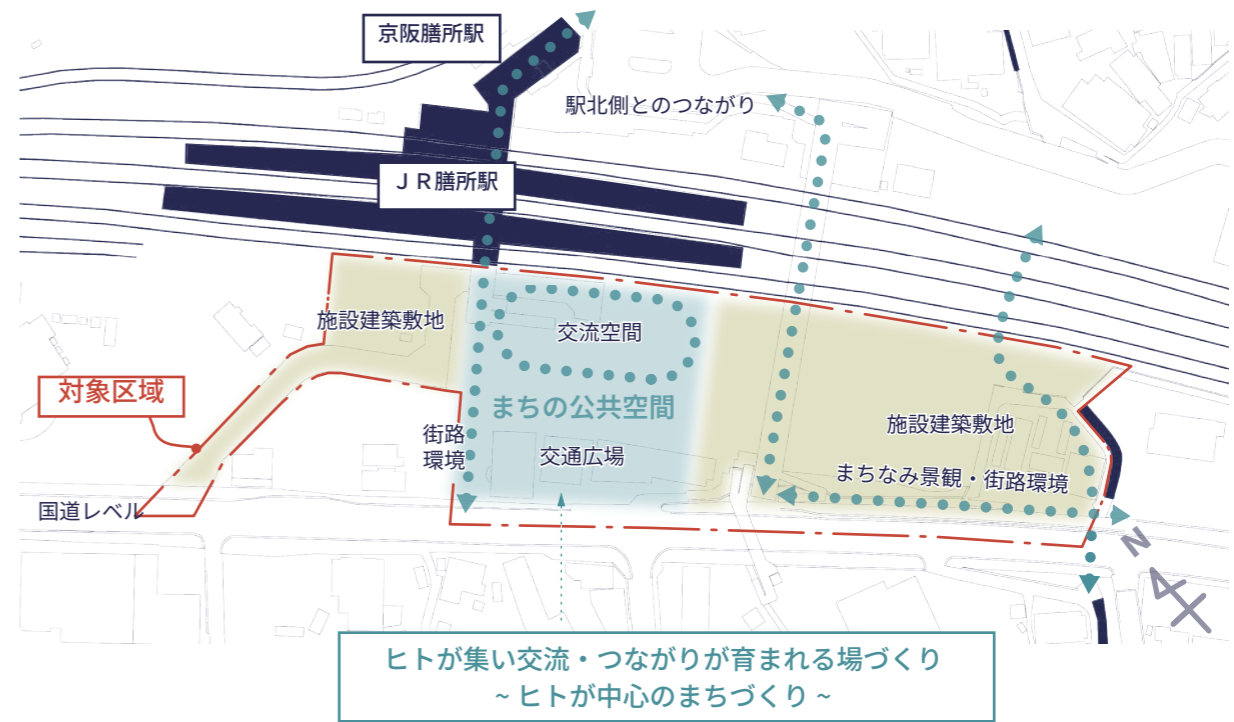


J R膳所駅南地区だけでなく、J R膳所駅北口・京阪膳所駅が 一体的な「ヒト中心でつながりのあるまち」、まちの拠点・HUB機能づくり

### 4. 土地利用の考え方

まちの公共空間として、交流空間と交通広場をJ R膳所駅前に設ける。交通広場は 国道1号線沿いに配置し、J R膳所駅南側の地域住民の方々が駅に行きやすいように し、地域の利便性を高める。施設建築敷地は駅前広場と一体的な公共空間としても計 画し、J R膳所駅前にヒト中心のウォークブルな駅前空間を創出する。商業施設や集合 住宅等を再開発ビルに導入することで、駅前の土地の有効活用を図る。地区全体では、 J R膳所駅南側だけでなく、J R膳所駅北側や駅周辺・まちとのつながりが育まれる歩 行者動線を確保する。

#### 平面イメージ



#### 断面イメージ

##### 南北断面



※土地利用等は現時点での方針を示したものであり、具体的な配置や各導入機能は今後の検討により決定します。