

草津市中心市街地活性化基本計画

第1期(平成25年12月~平成31年3月) 5年4か月

第2期(平成31年4月~令和7年3月) 6年

10年前(中活前)

中活後

大規模な未利用地

老朽化した公共施設

使われない商店街

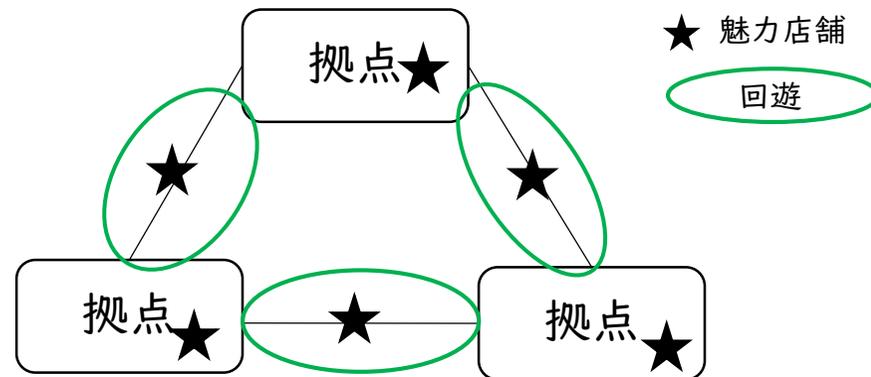
官民連携の芽生え
(まちづくりNPO設立)

・公共施設の集約化と官民連携による価値創造

(①ニワタス、②de愛ひろば、③YMITアリーナ、
④クロスアベニュー、⑤キラリエ草津、⑥市立プール)

・テナントミックス、魅力店舗誘致

⇒若い世代を惹きつける都市環境へ変化



・中活協・まちづくり会社による官民連携の推進

中心市街地活性化協議会と草津まちづくり株式会社
が中心となった事業を展開(まちイルミ、ガーデンスト
リートプロジェクト、公共空間賑わい創出事業など)

⇒官民の連携が当たり前の土壌へと変化

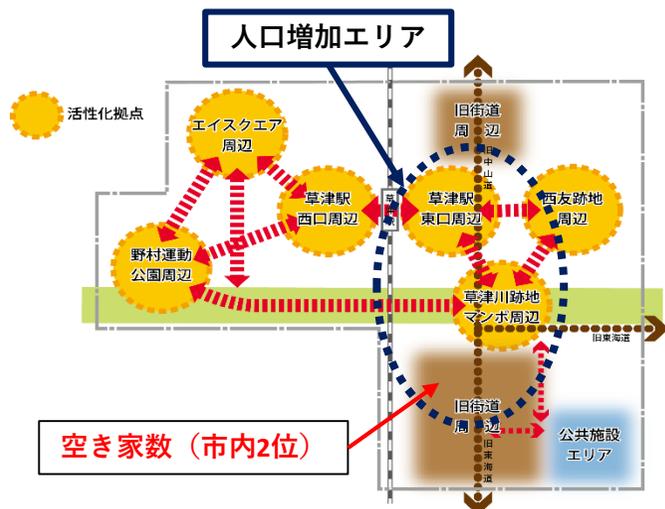
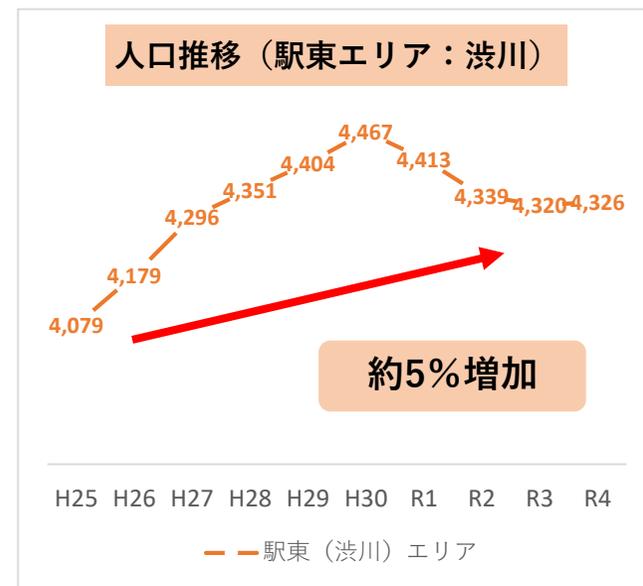
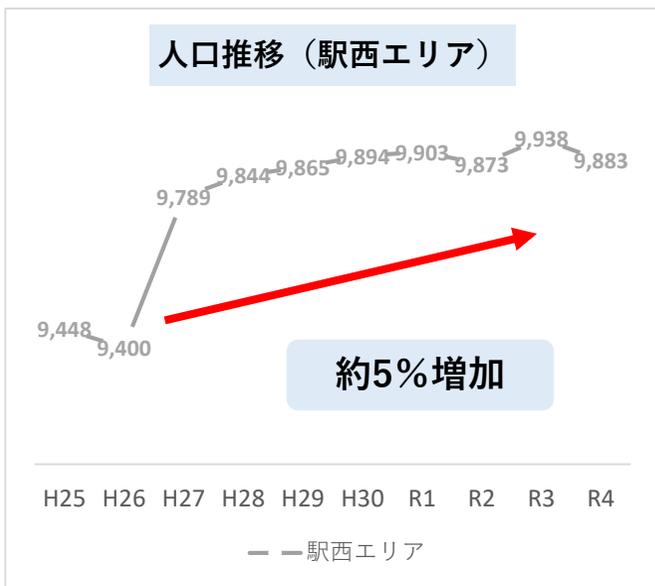
● 中心市街地活性化基本計画の評価

中心市街地活性化基本計画 目標指標の達成状況（フォローアップより）

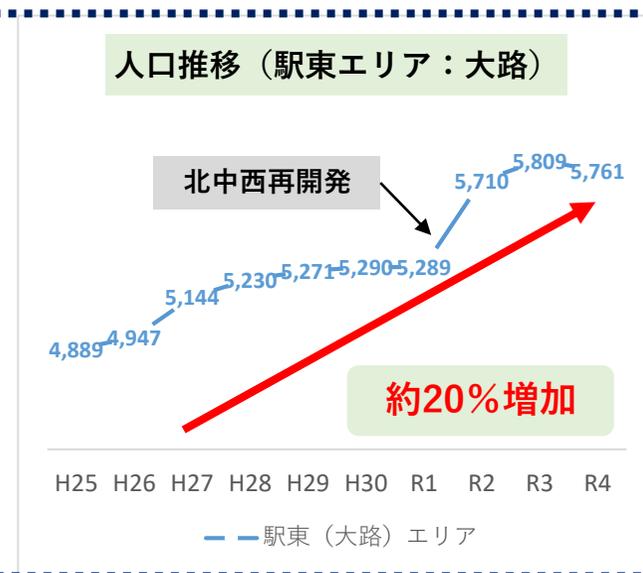
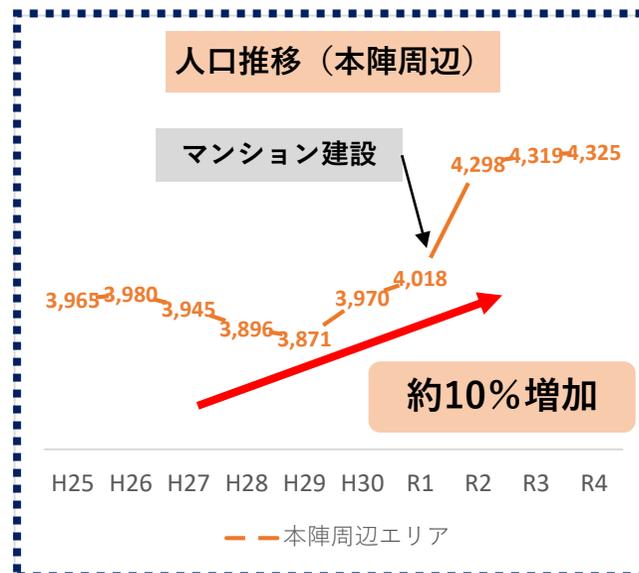
目標	目標指標	基準値(H29)	目標値(R6)	最新値(R5)	備考
①歴史と景観を活かした“ひとが行き交うまち” (回遊性の向上)	歩行者通行量 (休日)	9,717人/日	11,282人/日	10,641人/日 (未達成)	休日10時～20時 測定8か所
②「健幸づくり」を核として“ひとが集い交流するまち” (集客力の向上)	健幸・観光・交流 施設の利用者数	371,077人/年	603,927人/年	586,975人/年 (未達成)	キラリエ YMITアリーナ 野村グランド 草津宿本陣 街道交流館 夢本陣
③魅力ある店舗がつながる“にぎわいが広がるまち” (エリア経済の進展)	営業店舗数	692店舗	735店舗	727店舗 (未達成)	目視調査

(参考データ)	H30	R1	R2	R3	R4	R5
居住人口 【基準日12/31】	23,670人	23,832人	24,210人	24,360人	24,355人	24,756人
基準地価(商業地) 東口 【大路一丁目10-1】	—	—	410,000円/㎡	407,000円/㎡	413,000円/㎡	423,000円/㎡
基準地価(商業地) 西口 【西渋谷1丁目1-3】	283,000円/㎡	293,000円/㎡	311,000円/㎡	310,000円/㎡	318,000円/㎡	328,000円/㎡

エリア別人口推移（統計書より）

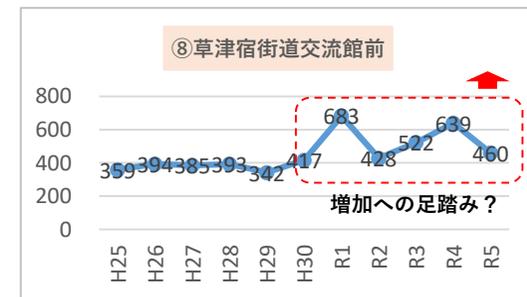
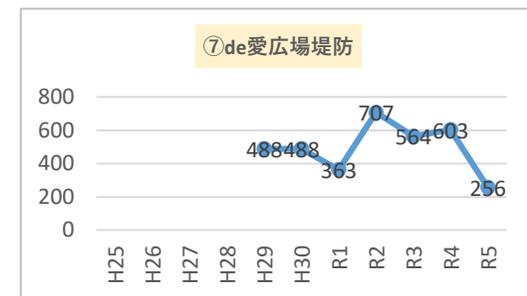
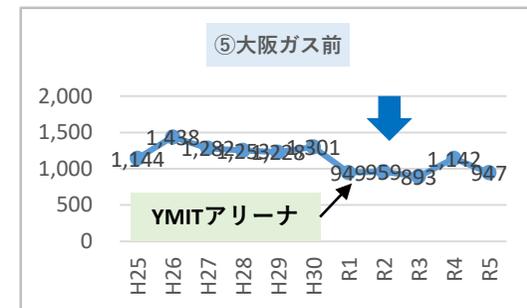
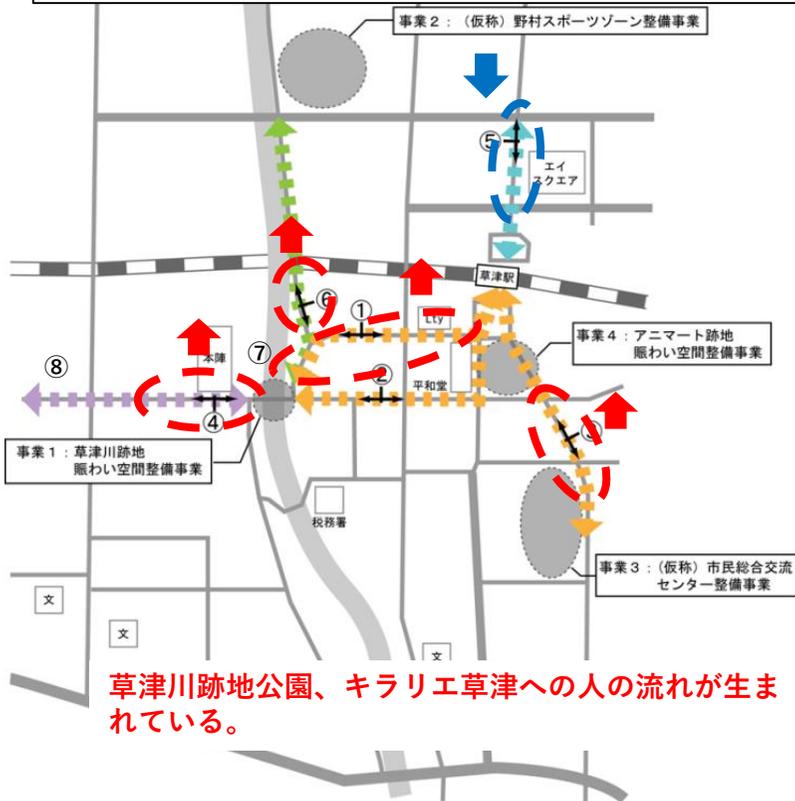
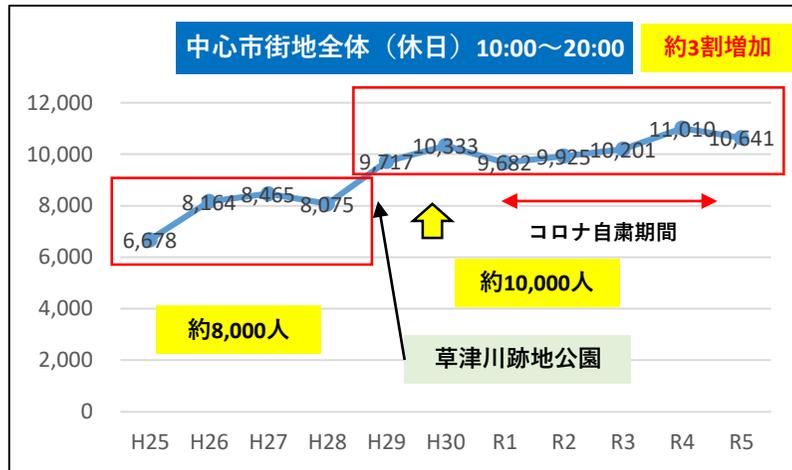
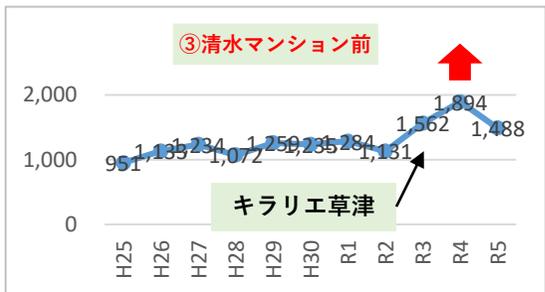
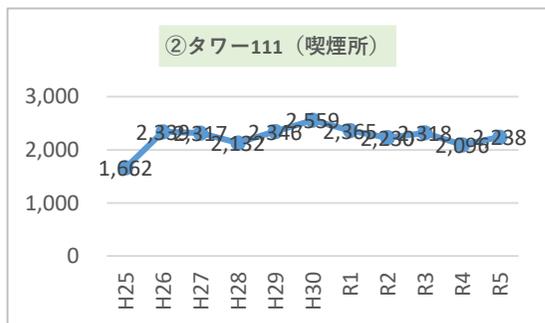


草津川跡地公園によって周辺の住宅需要が上昇
反面、マンション建設により、歴史景観が喪失。



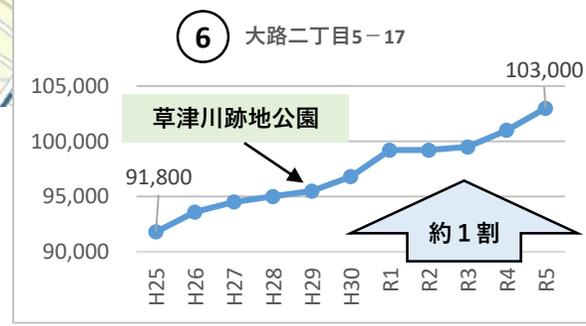
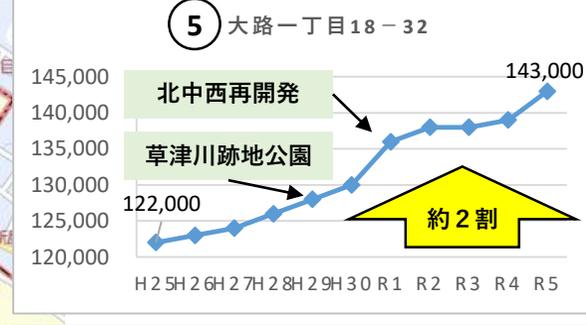
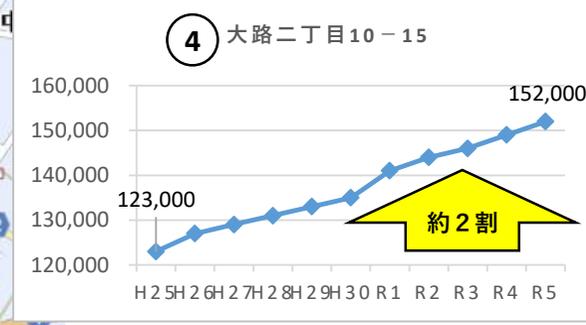
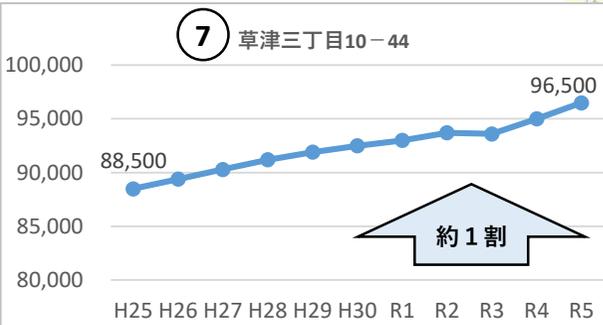
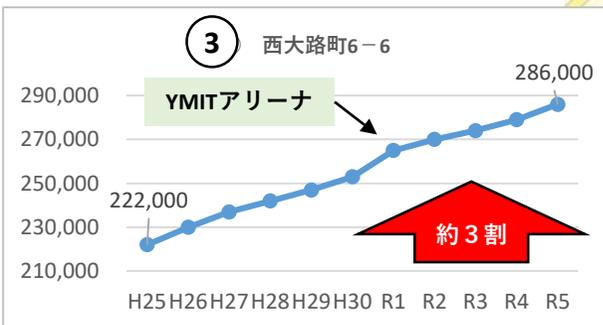
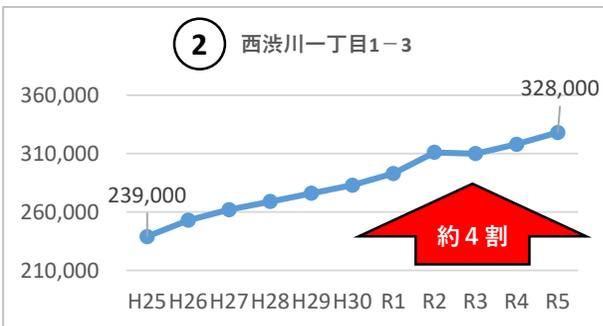
● 中心市街地活性化基本計画の評価

歩行者通行量（中心市街地活性化基本計画フォローアップより）



● 中心市街地活性化基本計画の評価

基準地価（商業地）の動向（公示地価・基準地価より）



全体として上昇傾向にある。
東口は緩やかに上昇する反面、西口は急速に上昇している。

●(参考)R6.1.29 中心市街地活性化協議会ワークショップ

【ワークショップ】草津の未来ビジョンをえがく

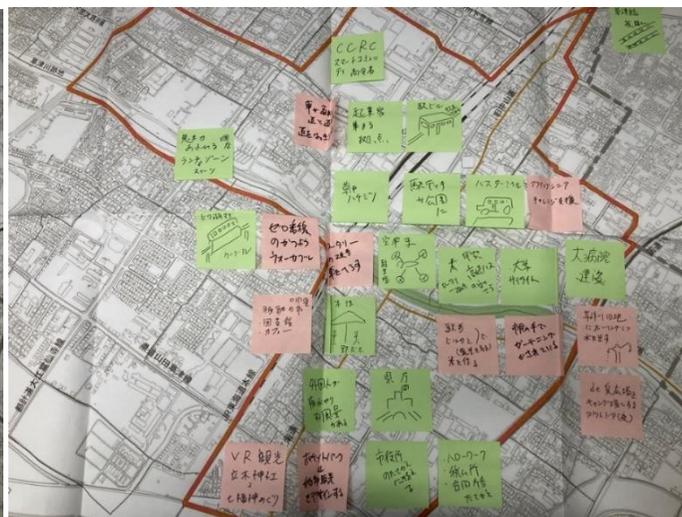
- ・中心市街地活性化の10年間の取組みの振り返りを行い、まちの変化と、中心市街地活性化基本計画の成果を共有。
- ・未来年表(博報堂)を参考に、30年後の未来の様子をイメージ。これからの10年を考えるワークショップとして、中心市街地マップ上に10年後のありたい未来を、近未来予想含めて自由な発想で付箋で記入。

【グループワーク①】 ドリーム版(鳥の目線)

発想を思い切り飛躍させて「本当にこうなったらいいな」を記入

【グループワーク②】 リアル版(人の目線)

生活者の目線でリアリティのあるエピソードを記入



所属団体	委員名
草津商工会議所 会頭	北村 嘉英
草津商工会議所 専務理事	加藤 幹彦
まちづくり協議会 会長(笠縫)	永原 光一
エイスクエア	齋藤 剛
JR西日本 地域共生室	日當 敦
公益財団法人草津市コミュニティ事業団	木村 博
草津まちづくり株式会社 マネージャー	辻 信一
草津市(都市地域戦略課)	宇野 幸恵

所属団体	委員名
草津まちづくり株式会社 社長	南 総一郎
草津商工会議所 女性会 会長	中島 誉子
駅東エリア商店街 代表(北中町商店街)	南井 孝一
近鉄百貨店	林 和人
近江鉄道バス	畑中 文宏
草津商工会議所	松尾 無我
草津市(都市地域戦略課 課長)	高谷 直也

所属団体	委員名
まちづくり協議会 会長(大路)	先川 且民
商工会議所 青年部 会長	森川 敦士
本陣周辺エリア商店街 代表(本四商店街)	太田 精一郎
JR草津駅 駅長	高見 重光
観光ボランティアガイド協会 会長	森 健蔵
草津まちづくり株式会社	真下 崇
草津市(都市地域戦略課)	能政 大介



整備方針

- ・区間3・4の開発、スポーツエリア化
- ・自動運転・空飛ぶクルマの発着場
- ・草津川跡地にボーリングして水を出す

琵琶湖までのアクセス

- ・琵琶湖までの遊歩道を整備し、中心市街地から琵琶湖を感じられる仕掛け
- ・琵琶湖まで行くケーブルカー

使いこなし

- ・de愛ひろばをキャンプ場に
- ・養蜂、草津ハチミツのブランディングし、川から緑をまちに広げ、市民の手でガーデニングがされている風景
- ・市民農園の整備
- ・マルシェ等の常時開催

観光

- ・東海道・中山道を世界遺産登録
- ・VR観光(立木神社、七福神めぐり)
- ・日本一有名な宿場まちに
- ・宿場を活かした宿泊施設

ウォークブル

- ・旧東海道・中山道歩行者天国
- ・旧東海道・中山道歩道拡幅、サイクリング道路の整備
- ・駅前から商店街動く歩道の整備
- ・車が通れる道、通れない道をはっきりする

人が集まる空間(歴史・アート)

- ・歴史好きが集える空間
- ・空き家に芸術家を呼びアートなまち
- ・外国人が宿泊し、朝ガーデンの水やりをする風景
- ・東海道に手仕事、アートの市が立ち並び
- ・本陣エリアの空間に野点

まちづくりセンター跡地活用

- ・子供向け公園(遊具・芝生広場)
- ・第3の図書館⇒防災センターの役割担う
- ・烏丸半島への定期便バス運行(宿泊客の早朝ランニング)
- ・食品スーパー(地代減免)

未利用地

JR草津駅

草津駅

草津川跡地

東海道

未利用地

駅デッキの活用

- ・デッキ拡張
- ・定期市の開催
- ・駅デッキとつながった公園(New niwa+)

駅リニューアル

- ・駅ナカショップの充実
- ・駅裏線の拡張
- ・駅東西のビル化
- ・ゼロ番線の活用(草津川跡地への新しい動線)

交通課題の解消

- ・バスターミナルの充実、ロータリーの改修
- ・高速バスの発着
- ・空飛ぶクルマの駐車場

駅周辺の施設の充実

- ・魅力ある流行りの飲食店(ランチ、スイーツ)の誘致
- ・駅前、ビルの上で農業
- ・起業家が集まる拠点
- ・駅前にチャレンジショップ

警察署・合同ビル跡地活用

- ・防災センター⇒マンション住人向け広域避難所
- ・子供向け公園(遊具・芝生広場)
- ・大病院の建設
- ・大規模公園整備
- ・ニート、引きこもり、児童支援センター
- ・スタートアップ拠点(産業集積)、立命館大学との連携
- ・県庁の移転、老朽化したハローワーク、税務署、草津保健所等の集約

草津市中心市街地活性化基本計画

【総括】

【成果（量的）】

参考：人口増加

参考：地価上昇

目標 1：歩行者数増加
(休日)

H25	6,629人
H29	9,717人
R5	10,641人

6割増

目標 2：営業店舗数増加

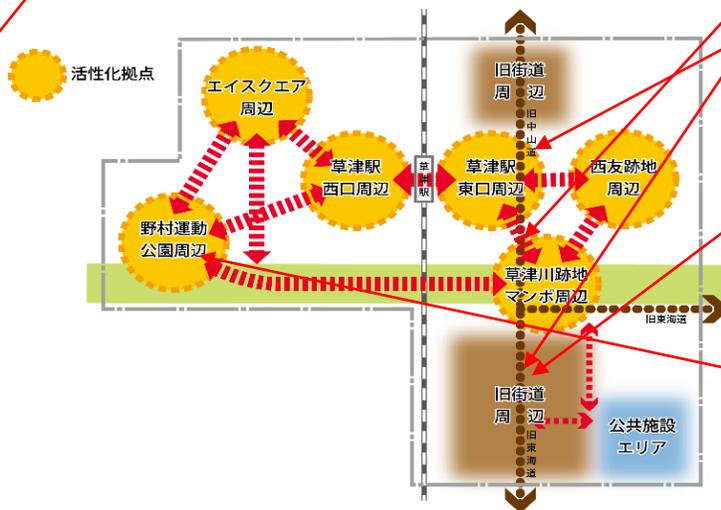
H25	665店舗
H29	642店舗
R5	729店舗

目標 3：施設利用者増加

H25	347,147人
H29	371,077人
R5	586,975人

6割増

車・自転車の増加



【取り組むべき方向性（案）】

①歩行空間の安全性の確保

②草津駅前の求心性の向上

③本陣エリアの景観の保全・活用

④公共空間の使いやすさの向上

⑤スポーツ施設とまちの共存

【未来ビジョン策定におけるキーワード】

- ・ ウォーカブルなまちづくり
- ・ JR草津駅前の再活性化
- ・ 旧東海道、本陣エリアの再生
- ・ 未利用地の活用
- ・ 大型公共施設と“まち”との連携

