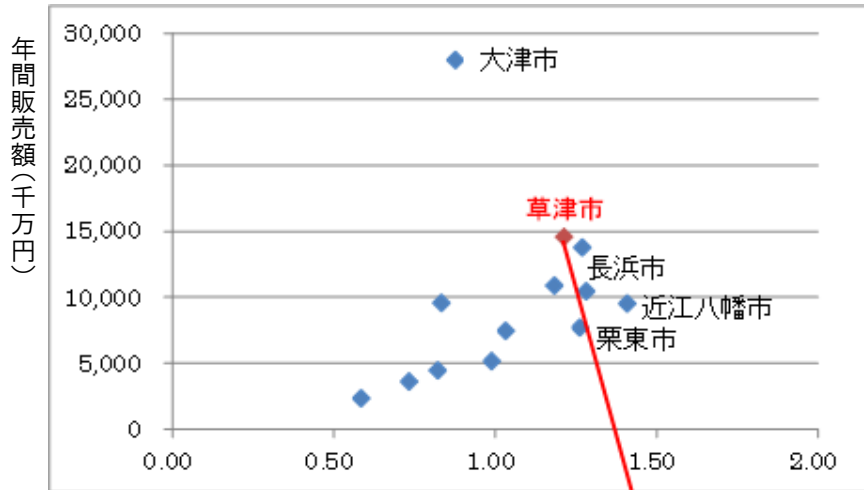
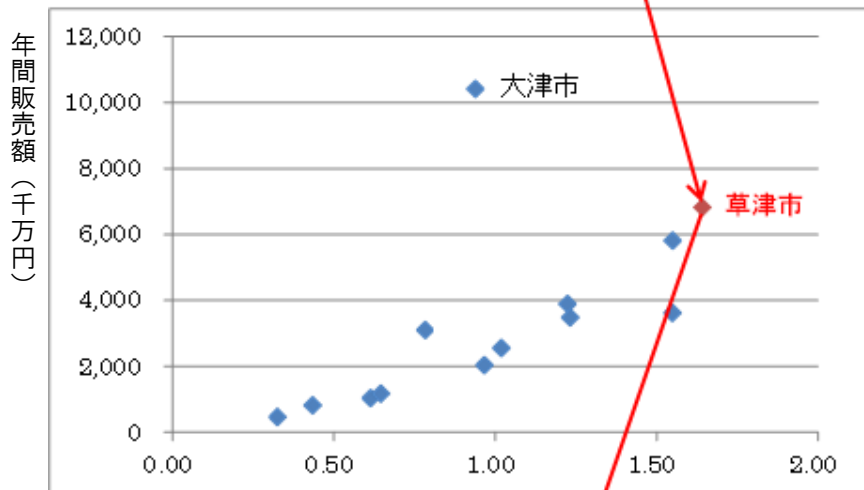


◎商業中心性指標で見ても高い草津市の大規模小売店舗の割合

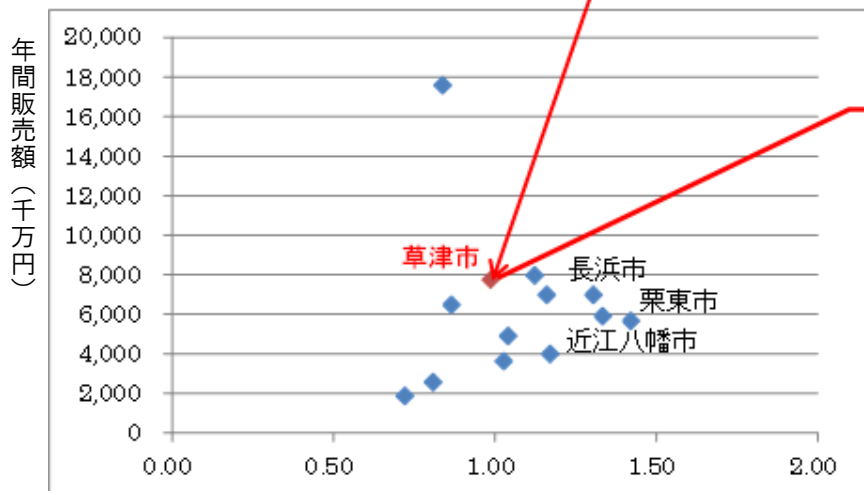
商業中心性指標を周辺都市と比較すると、草津市は1.21と県内5位であり、比較的高い値になっている。大規模小売店舗でみると、草津市は1.64で県内1位となり、より高くなっているが、大規模小売店舗を除くと、草津市は0.99と県内9位と低くなる。これらの傾向から、草津市は市外からの買い物客を集客しているが、その多くが大規模小売店舗で行われているということが挙げられる。



商業中心性指標



商業中心性指標



商業中心性指標

大規模店舗を除くと  
草津市の商業中心性指標  
は0.99となり、栗東市、  
近江八幡市、長浜市に比べ  
ると低い値になっている。

● 図 1-69 商業中心性指標（上：小売業全体、中：大規模店舗、下：大規模店舗を除く小売業）  
（出典：平成 19 年商業統計、平成 19 年 10 月人口）

### 3) 土地利用・市街地整備に関する状況

#### ①都市構造と DID 地区（人口集中地区）の状況

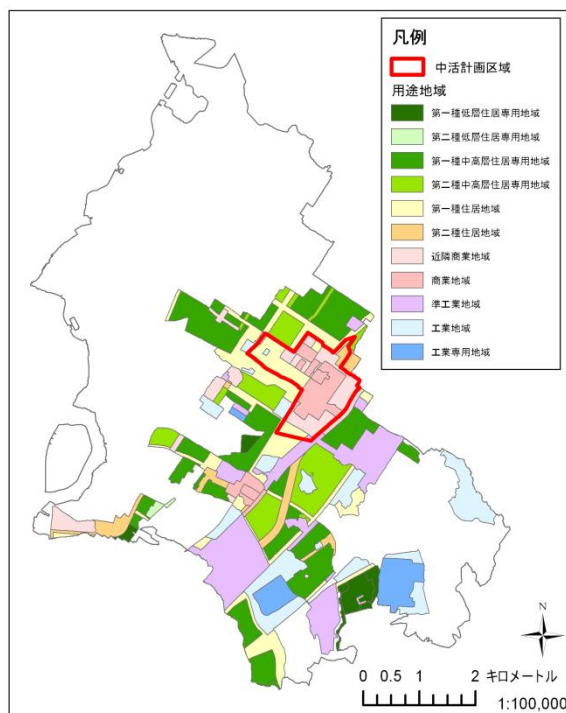
#### ◎鉄道駅を中心とした商業地域、住宅地の広がり

草津市は、JR 草津駅と JR 南草津駅の周辺が商業地域であり、それを囲むように住宅地が広がっている。また、高速道路の IC のある丘陵部には工業地域が広がっている。琵琶湖側は田園地域であり、市街化調整区域になっている。

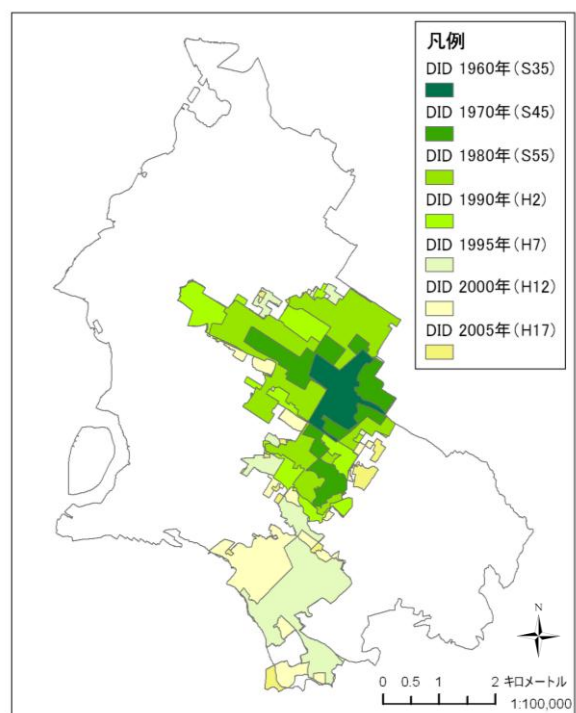
#### ◎年々規模が拡大する DID 地区

DID 地区の人口と面積については年々増加しており、DID 地区の人口密度も昭和 45 年以降増加し続けている。平成 22 年の DID 地区の人口は 89,093 人（市人口の約 68%）、DID 地区の面積は 12.6ha（市面積の約 18.6%）、DID 地区の人口密度は 70.7 人/ha となっている。

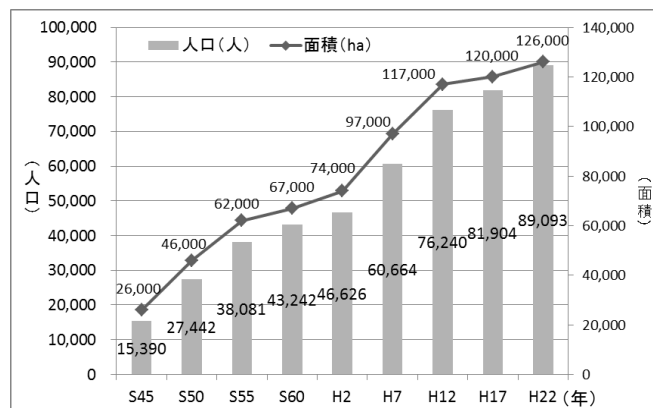
なお、DID 地区の面積は、平成 2 年以降、JR 南草津駅周辺など市南部を中心に拡大している。



● 図 1-70 都市計画図ベースの都市構造図



● 図 1-71 DID 地区変遷図



● 図 1-72 DID 地区の人口推移人口の推移

(出典：草津市統計書)

(年)	人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
S45	15,390	26,000	59.2
S50	27,442	46,000	59.7
S55	38,081	62,000	61.4
S60	43,242	67,000	64.5
H2	46,626	74,000	63.1
H7	60,664	97,000	63.5
H12	76,240	117,000	65.2
H17	81,904	120,000	68.0
H22	89,093	126,000	70.9

● 表 1-18 DID 地区の人口、面積、人口密度

(出典：草津市統計書)

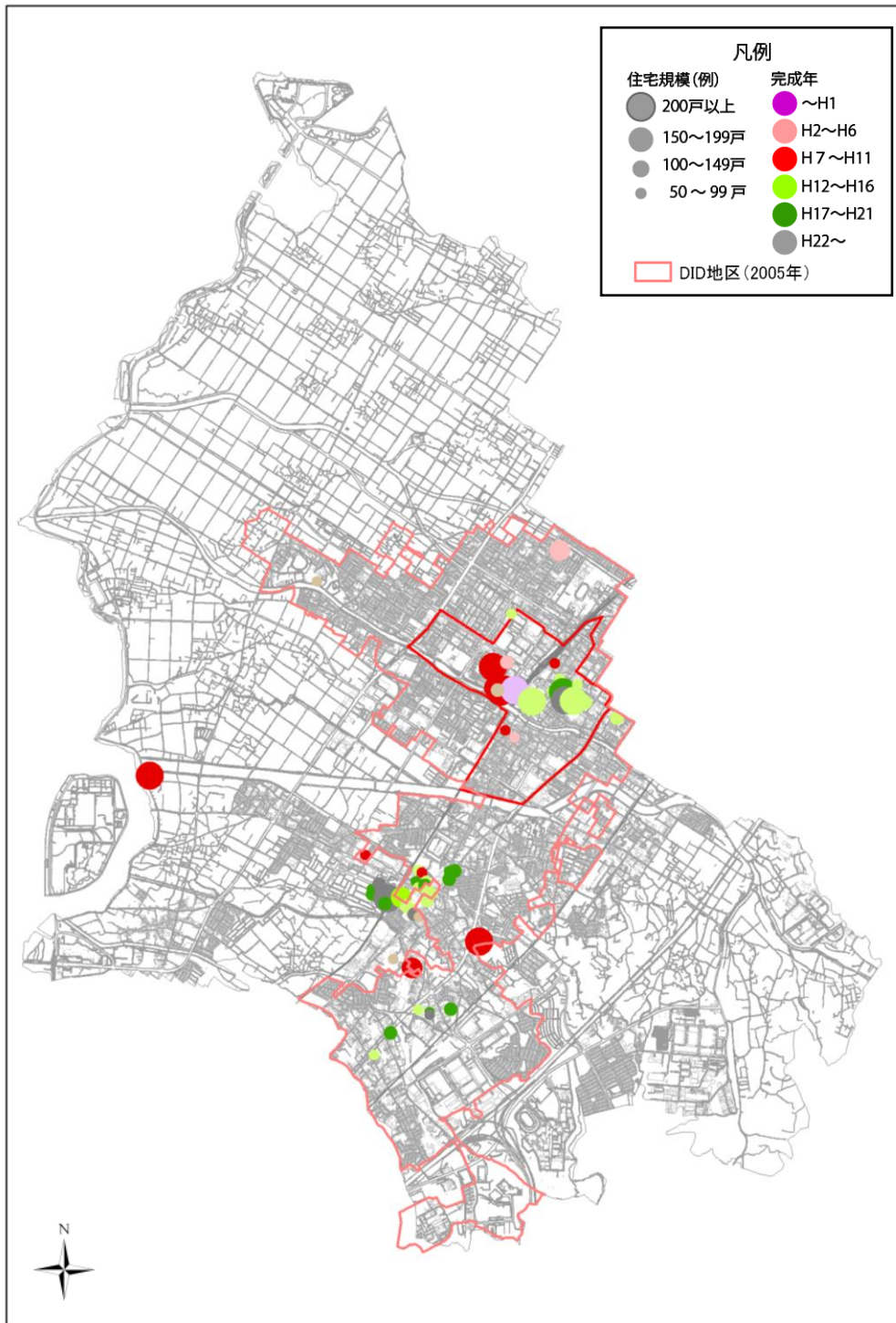
### ◎高層マンションの広がりに伴い、拡大する DID 地区

高層マンションの立地は、草津駅と南草津駅の鉄道駅を中心に広がっている。

年代別に見ていくと、平成初期には草津駅に近接した地域に 100 戸以下の規模で高層マンションが立地し、そこから徐々に、草津駅から距離のある地域へ、また 200 戸以上といった大規模な高層マンションの建設へと移行しているのがわかる。

また、平成 12 年頃から南草津駅周辺にも高層マンションの建設が始まり、かつて DID 地区の中心であった草津駅周辺だけでなく、南草津駅を中心とした地域も DID 地区となった。

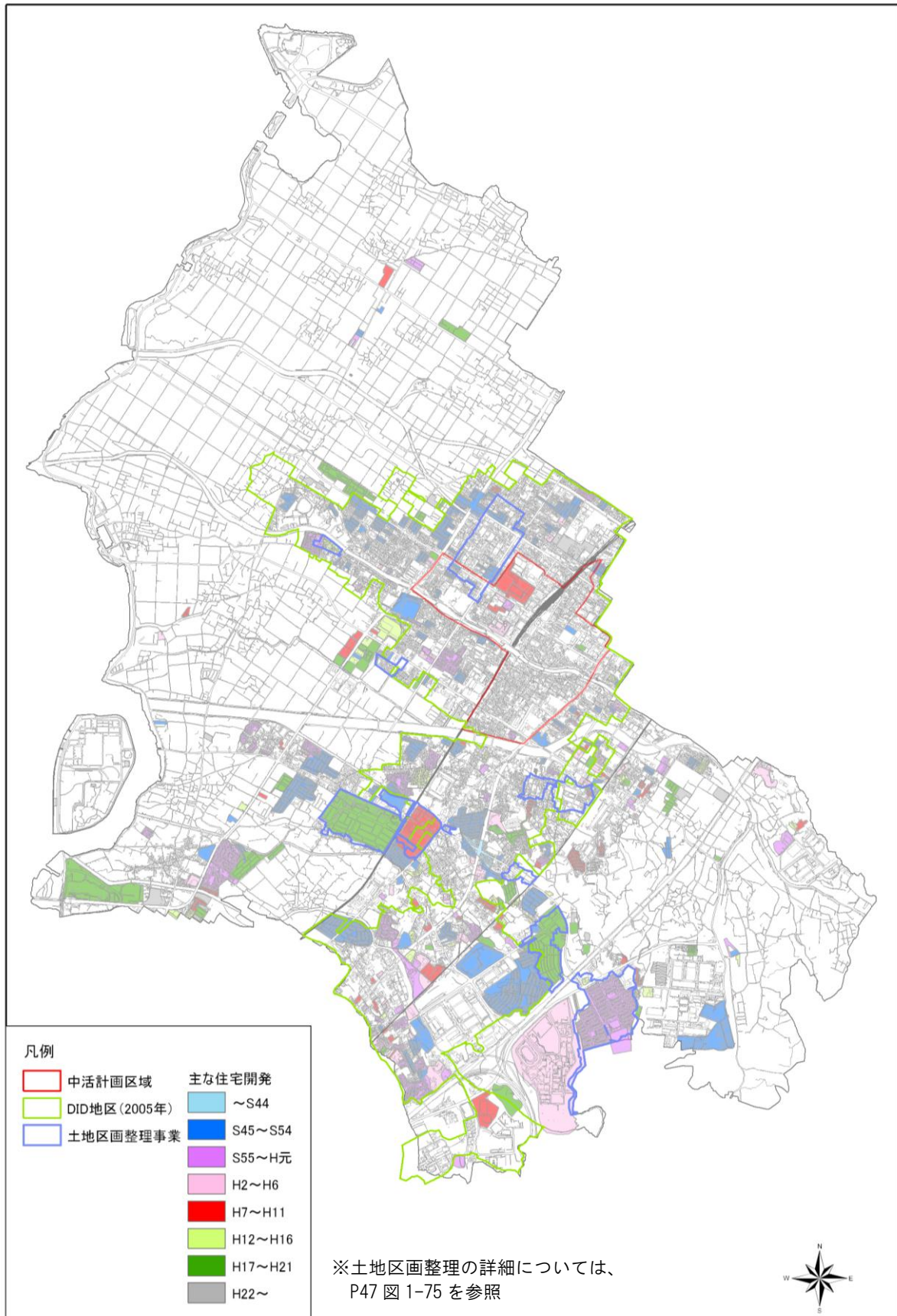
このように高層マンションの年代別分布図からも DID 地区の広がり根拠をみる事が出来る。



● 図 1-73 草津市内の高層（大規模）マンションの分布（10階以上50戸以上）

◎郊外の住宅開発に伴い、拡大する DID 地区

このように郊外の住宅開発の年代別分布図からも、DID 地区の広がり根拠をみる事が出来る。



● 図 1-74 草津市内の主な住宅開発の分布

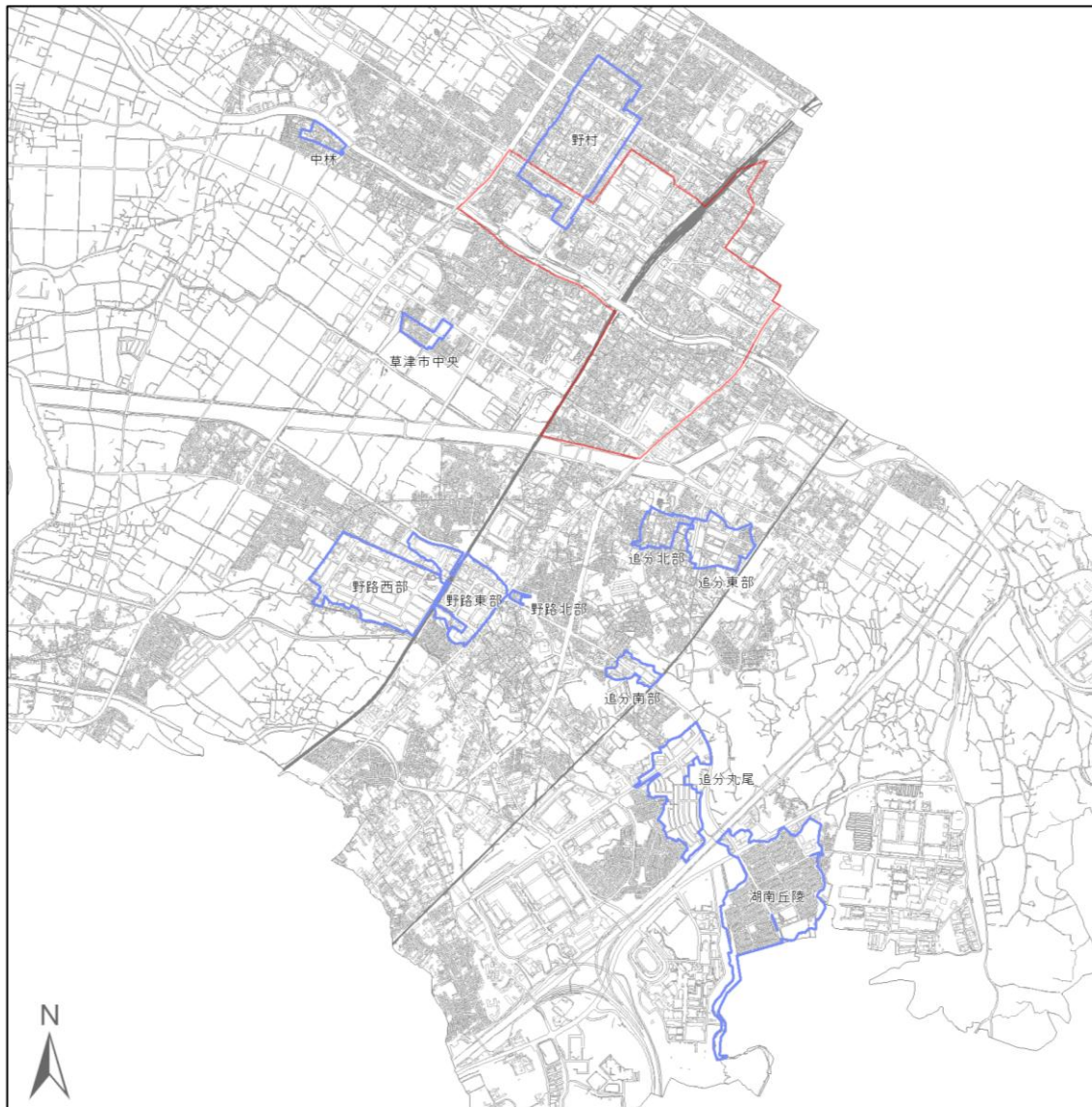
②市街地整備の状況

◎人口増加に伴い、土地区画整理事業が進み、市街地が郊外に拡大

草津市では、10か所の施行済土地区画整理事業と1か所の施行中土地区画整理事業があり、市街地が郊外へと拡大している。

	地区名	施行者	面積 (ha)	施行期間 (年度)
施行済	野村	市	37.9	S48～H14
	中林	組合	1.5	S47
	追分北部	組合	5.2	S49～S52
	湖南丘陵	個人	38.1	S55～H6
	追分南部	組合	3.5	H3～H8
	野路東部	組合	16.7	H4～H12
	追分東部	組合	10.4	H4～H11
	草津市中央	組合	3.4	H7～H9
	野路北部	組合	0.5	H8～H10
	野路西部	組合	30.5	H11～H21
施行中	追分丸尾	組合	19.2	H14～H30(予定)

●表 1-19 土地区画整理事業（出典：草津市）



●図 1-75 土地区画整理事業の分布

◎JR 草津駅周辺では超高層マンションを含む市街地再開発事業が3事業完了

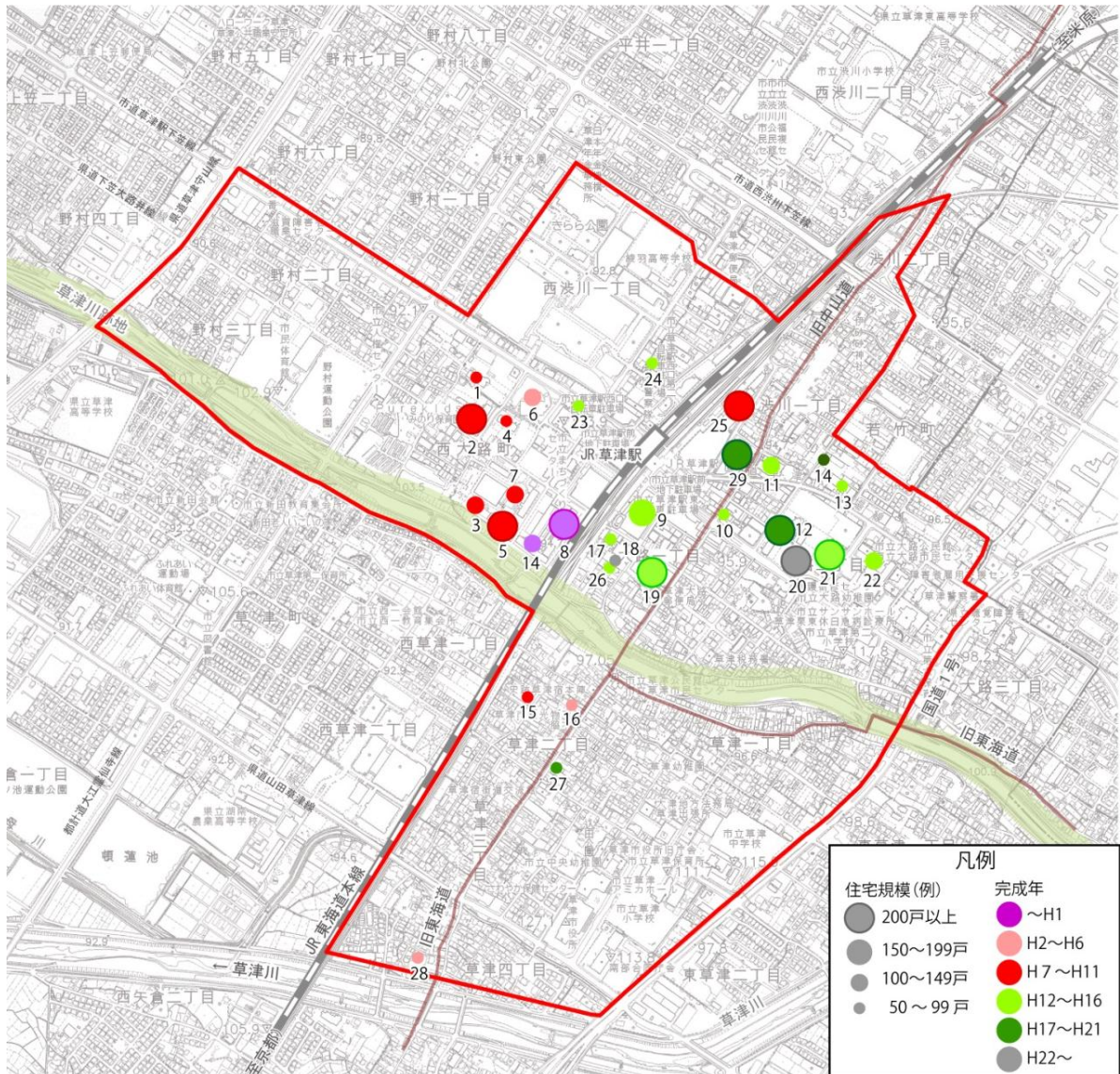
JR 草津駅周辺では、3つの市街地再開発事業が完了しており、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られている。高度利用化によって、建設された超高層マンションは中心市街地への大きな住宅供給となり、テナント部分には新たな商業機能や医療施設の集積といった都市機能の集積に大きく貢献している。

名称	事業名	施行者	面積 (ha)	施工期間 (年度)
エルティ932	草津駅前A地区 第一種市街地再開発事業	組合	0.9	S60～63 (完了)
TOWER・111	大路中央地区 第一種市街地再開発事業	組合	0.7	H13～16 (完了)
ザ・草津タワー	渋川一丁目2番地区 第一種市街地再開発事業	組合	0.7	H18～21 (完了)

●表 1-20 市街地再開発事業 (出典：草津市)

◎JR 草津駅周辺を中心に高層マンション建設が進んでいる

超高層マンションだけでなく、草津駅周辺を中心に、中心市街地内には多くの中高層（大規模）マンションが立地しており、中心市街地の人口増加に寄与している。

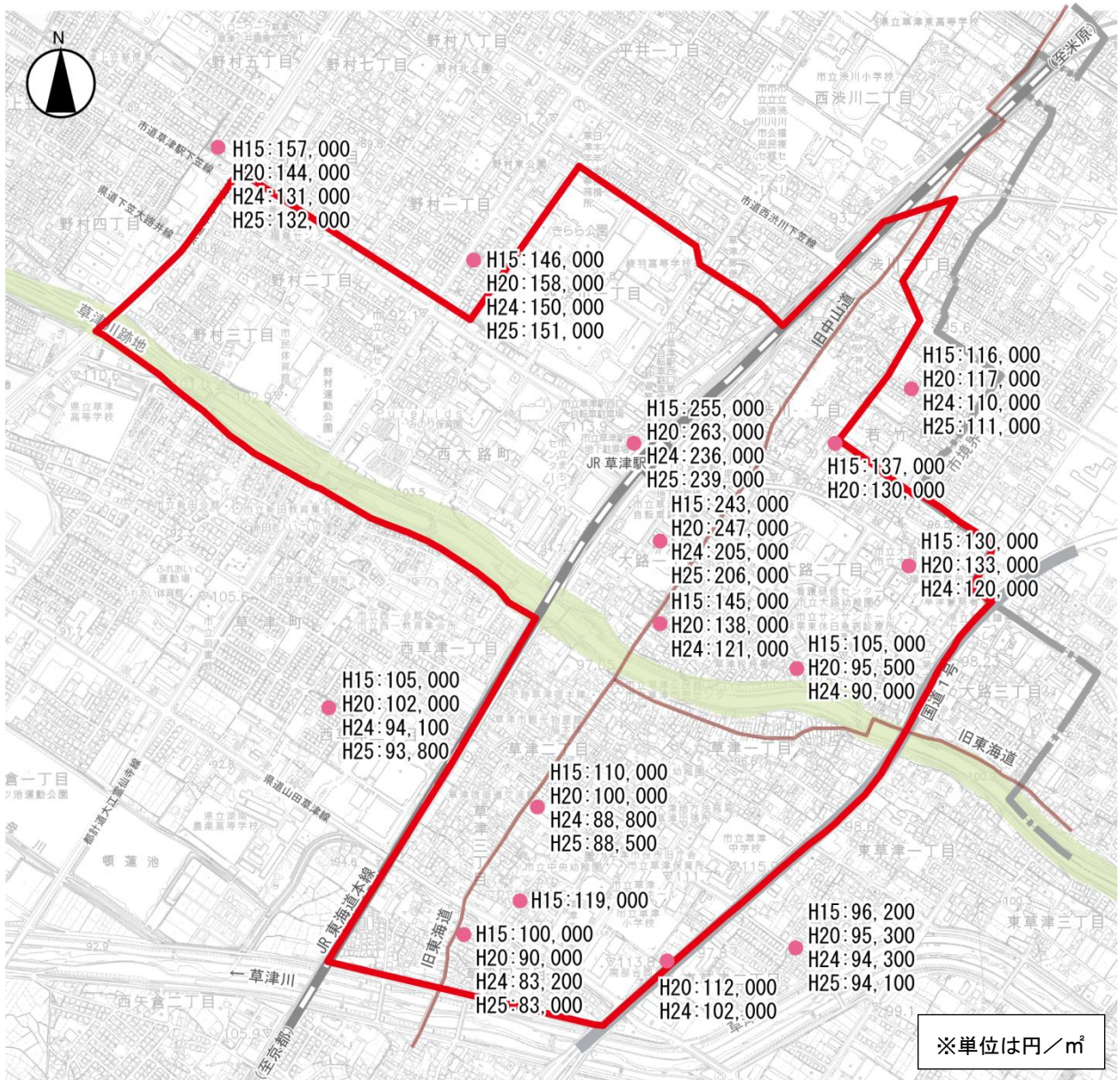


●図 1-76 中心市街地内の中高層（大規模）マンションの分布（5階以上50戸以上）

### ③地価の推移

#### ◎中心市街地の地価は減少傾向

中心市街地内の地価は、ほぼ全ての調査地点で地価が下がっている。特に駅周辺の下落幅が大きく、ここ 10 年で 15% 前後落ち込んでいる。平成 25 年には、一部を除き上がっている。



● 図 1-77 中心市街地付近の地価公示（出典：国土交通省 地価公示）

④低・未利用地の状況（草津市まちなか再生課の調査）

◎平面駐車場による低未利用地が点在

平成 24 年度に本市で以下のような低・未利用地の調査を実施した。

調査基準日：平成 24 年 9 月現在

調査対象：JR 草津駅を中心とした草津市中心市街地活性化基本計画区域内

調査方法：現地における目視調査

調査項目：未利用地、低未利用地

また、この調査では、未利用地、低未利用地を次のように定義している。（国土交通省土地総合情報ライブラリー 低・未利用地の活用・管理より抜粋）

「未利用地」

・適切な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間利用されていない「未利用地」

例：空き地、耕作放棄地、管理を放棄された森林などが挙げられる。

「低未利用地」

・周辺地域の利用状況に比べて利用程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低未利用地の総称」

例：暫定的（一時的）に利用されている資材置き場や青空（平面）駐車場などが挙げられる。

中心市街地内には、低未利用地（合計 371 箇所、約 78,074 ㎡）が広がっており、特に平面駐車場の低未利用地が広く点在している。

また、アニマート跡地、西友跡地、野村市営住宅跡地、野村運動公園駐車場については、広大な未利用地となっている。

また、中心市街地内を、本陣周辺エリア、駅東（大路・渋川）エリア、駅西エリアの 3 つに分けると、以下のような結果となった。

ア. 本陣周辺エリア

・本陣周辺エリア全体には、平面の月極駐車場（計 122 箇所、約 35,907 ㎡）が広く点在している。

・市役所周辺には、まとまった平面の月極駐車場が広がっている。

・JR 線路沿いには、まとまった未利用地がある。

イ. 駅東（大路・渋川）エリア

・駅東（大路・渋川）エリア全体には、平面の月極駐車場（計 111 箇所、約 39,923 ㎡）が広く点在している。

・アニマート跡地と西友跡地の広大な未利用地がある。

・駅東口前を中心としてその周辺には、一時貸駐車場が点在している。

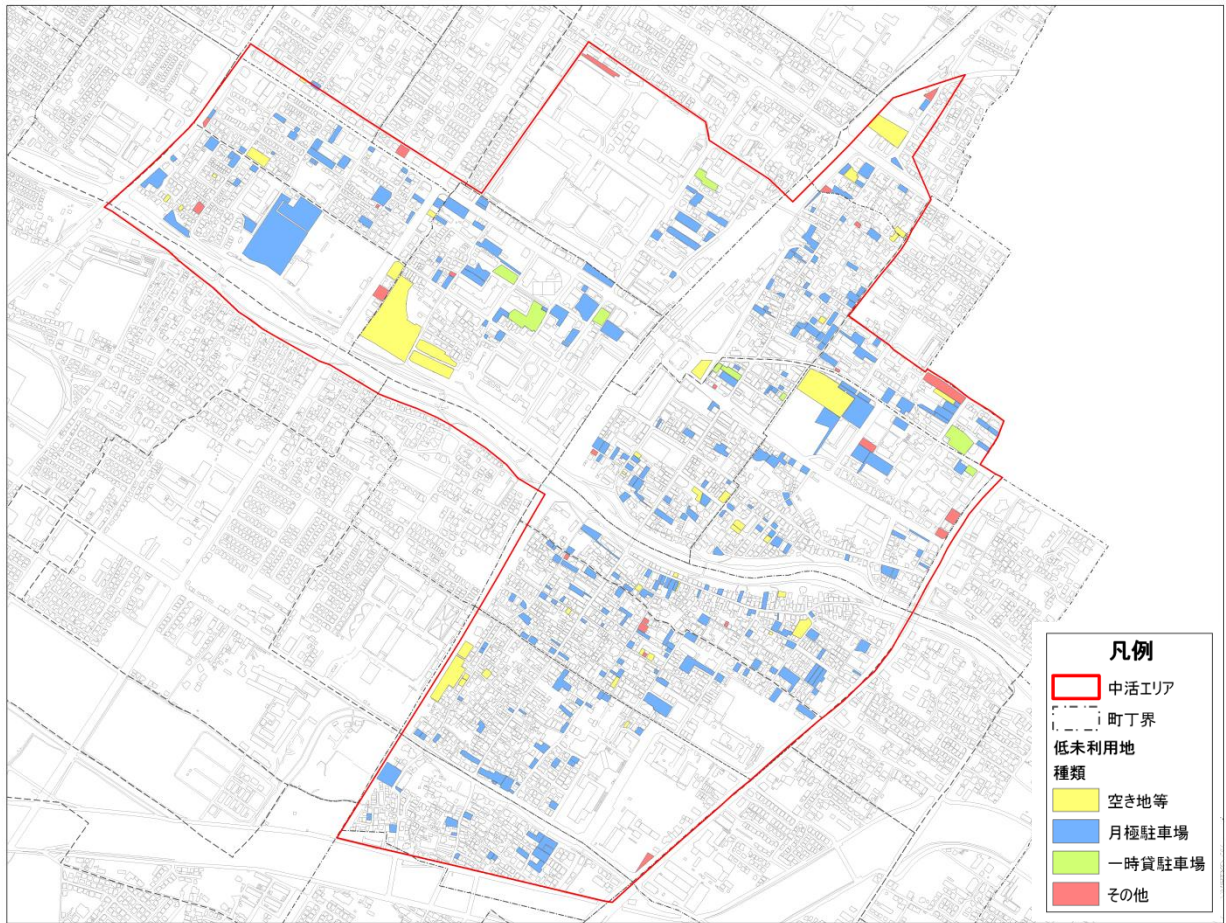
ウ. 駅西エリア

・駅西エリア全体には、平面の月極駐車場（計 63 箇所、44,731 ㎡）が広く点在している。

・野村市営住宅跡地と野村運動公園駐車場の広大な低未利用地がある。

・駅西口前を中心としてその周辺には、一時貸駐車場が点在している。





● 図 1-78 中心市街地内の低未利用地の分布（出典：草津市）

		月極駐車場		空き地等		一時貸駐車場		その他		低未利用地合計	
		数(箇所)	面積(m <sup>2</sup> )	数(箇所)	面積(m <sup>2</sup> )	数(箇所)	面積(m <sup>2</sup> )	数(箇所)	面積(m <sup>2</sup> )	数(箇所)	面積(m <sup>2</sup> )
駅西 エリア	西渋谷1丁目	8	4441.7	0	0.0	1	981.9	1	836.3	10	6259.9
	西大路	23	13060.8	3	16769.4	3	4937.6	1	123.2	30	34891.0
	野村2丁目	20	6402.8	2	1288.8	0	0.0	2	232.6	24	7924.2
	野村3丁目	11	20558.4	4	1191.4	0	0.0	2	1115.8	17	22865.6
	野村6丁目	1	267.6	1	126.1	0	0.0	1	516.0	3	909.7
	駅西合計	63	44731.3	10	19375.7	4	5919.5	7	2823.9	84	72850.4
駅東 (大路・渋谷) エリア	渋谷	36	10193.5	6	4402.0	0	0.0	4	754.6	46	15350.1
	大路1丁目	30	7577.6	5	1949.6	3	1010.3	2	210.2	40	10747.7
	大路2丁目	31	14767.0	4	7340.2	1	365.2	3	1696.0	39	24168.4
	若竹	14	6384.5	1	516.9	1	2247.0	2	2062.3	18	11210.7
	大・渋谷合計	111	38922.6	16	14208.7	5	3622.5	11	4723.1	143	61476.9
本陣周辺 エリア	草津1丁目	35	10361.2	6	1649.0	0	0.0	1	84.1	42	12094.3
	草津2丁目	42	11768.5	4	651.1	0	0.0	4	630.2	50	13049.8
	草津3丁目	29	7432.2	6	4381.5	0	0.0	1	443.7	36	12257.4
	草津4丁目	16	6345.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	16	6345.0
	草津合計	122	35906.9	16	6681.6	0	0.0	6	1158.0	144	43746.5

● 表 1-21 中心市街地内の低未利用地（出典：草津市）



● 図 1-79 中心市街地内の低未利用地（左：アニメイト跡地、右：西友跡地）

⑤一時貸駐車場の状況（草津市まちなか再生課の調査）

◎大型店併設型と点在する中小規模の一時貸駐車場

平成 24 年度に本市で以下のような一時貸駐車場の調査を実施した。

調査基準日：平成 24 年 9 月現在

調査対象：JR草津駅を中心とした草津市中心市街地活性化基本計画区域内

調査方法：現地における目視調査

調査項目：一時駐車場（時間貸し駐車場）

中心市街地全体の一時貸駐車場については、基本的に草津駅の東口と西口を中心としてその周辺に合計約 21 箇所で合計約 4,800 台が点在している。駅東口周辺には計 13 箇所で計約 1,200 台、及び駅西口周辺には計 8 箇所で合計約 3,600 台（エスクエア約 3,000 台含む）がある。

また、駅東口と駅西口に分けると、以下のような結果となった。

ア．駅東口周辺

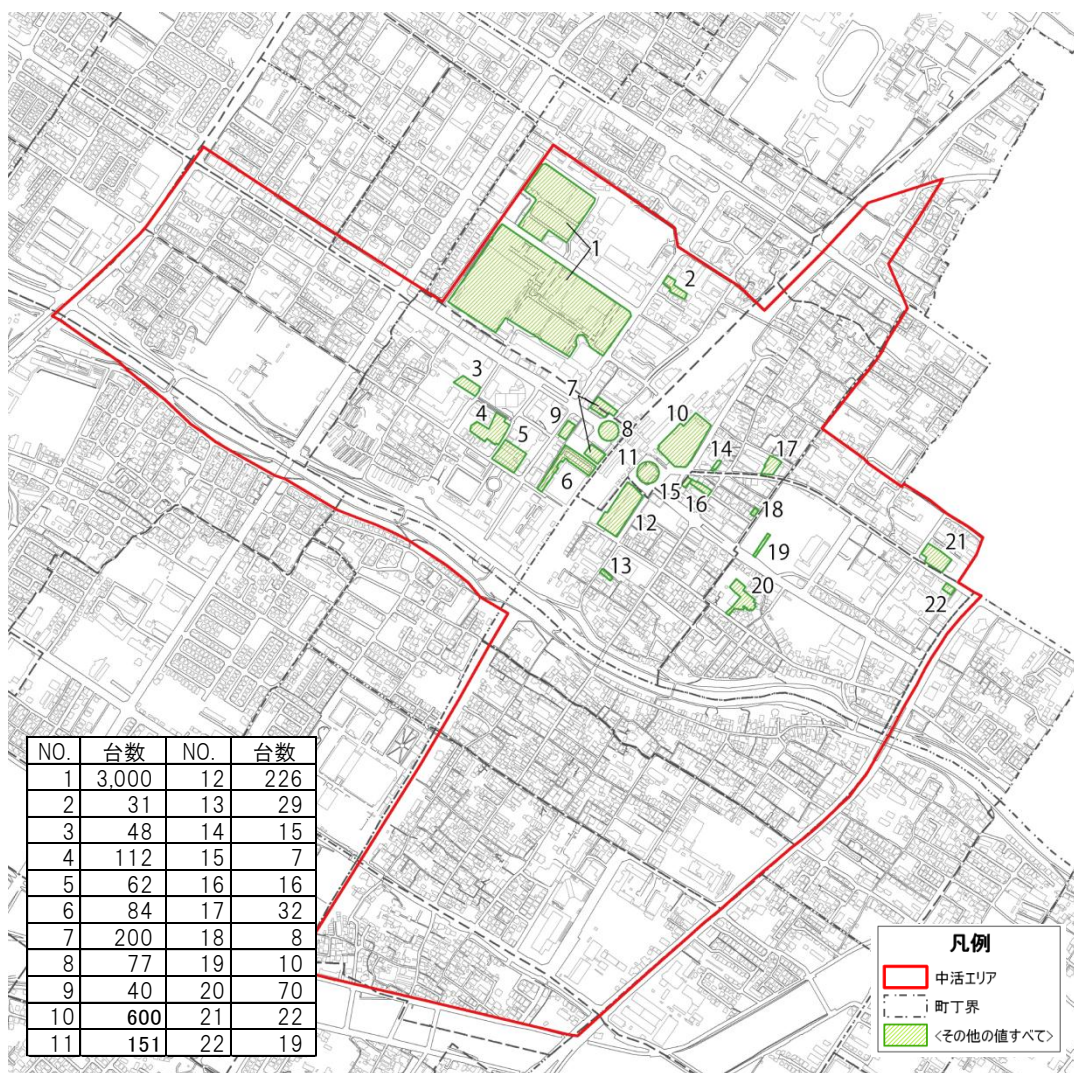
- ・ 駅東口周辺には、大型店に併設された大規模な一時貸駐車場（近鉄百貨店：約 600 台、エルティ 932：226 台など）と地下駐車場（151 台）が集積している。
- ・ その他には、数台から数十台までの中小規模な一時貸駐車場が点在している。

イ．駅西口周辺

- ・ 駅西口周辺には、大型複合店に併設された大規模な一時貸駐車場（エスクエア：約 3,000 台）と地下駐車場（77 台）が集積している。
- ・ 駅西口周辺には、ホテルや商業施設などに併設された中規模な一時貸駐車場（ポストンプラザホテルとケントプラザ：約 200 台、エストピアホテル：約 160 台）が集まっている。
- ・ その他には、数十台の中規模な一時貸駐車場が点在している。



● 図 1-80 中心市街地内の一時貸駐車場



● 図 1-81 中心市街地内の一時貸駐車場の分布

	数 (箇所)	台数 (台)
駅西エリア	9	3,654
駅東 (大路、渋川) エリア	13	1,205
本陣周辺エリア	0	0
エリア全体	22	4,859

● 表 1-22 中心市街地内の一時貸駐車場

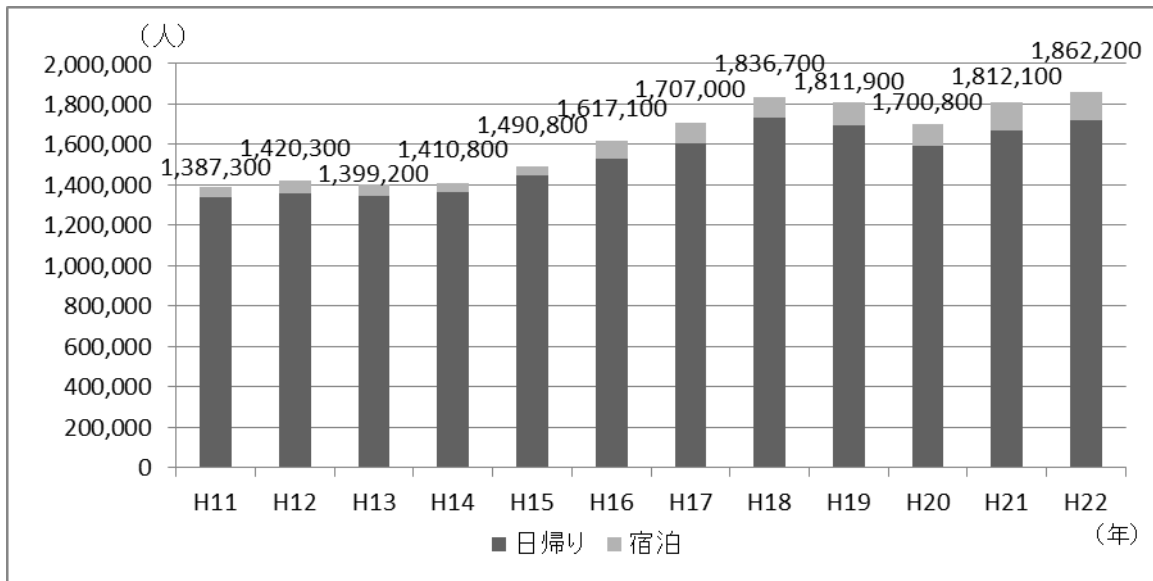
#### 4) 観光と交流等に関する状況

##### ①草津市の観光入込客数の推移

##### ◎琵琶湖沿岸に集中する草津市への観光客

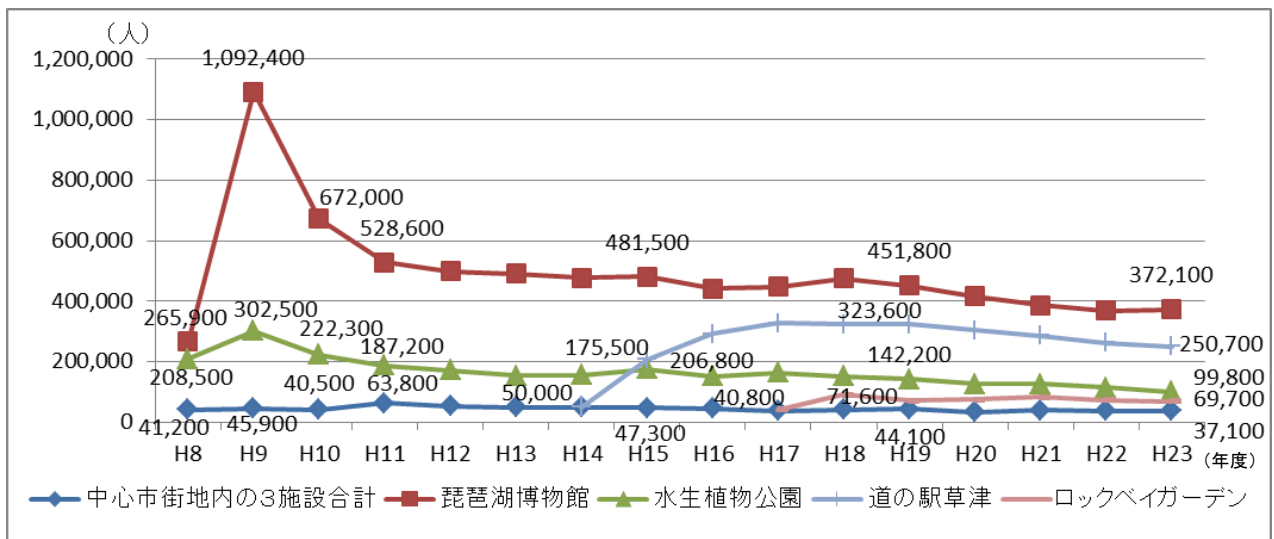
草津市への観光客は、この10年間で増加している。また、形態としては日帰りが多く、宿泊は1割にも満たないが、宿泊の割合はこの10年間で高くなっている。

観光施設別にみると、最も来場者の多い琵琶湖博物館や道の駅草津、水生植物公園みずの森など琵琶湖沿岸が多くなっており、中心市街地内の3施設(※)については、その合計でも琵琶湖博物館の1割程度の来場者になっている。



●図 1-82 草津市の観光客数の推移 (出典: 草津市)

※数字は観光客数の総数



※中心市街地内の3施設: 草津宿本陣、草津宿街道交流館、観光物産館脇本陣

●図 1-83 草津市の観光施設の来場者数の推移 (出典: 草津市)

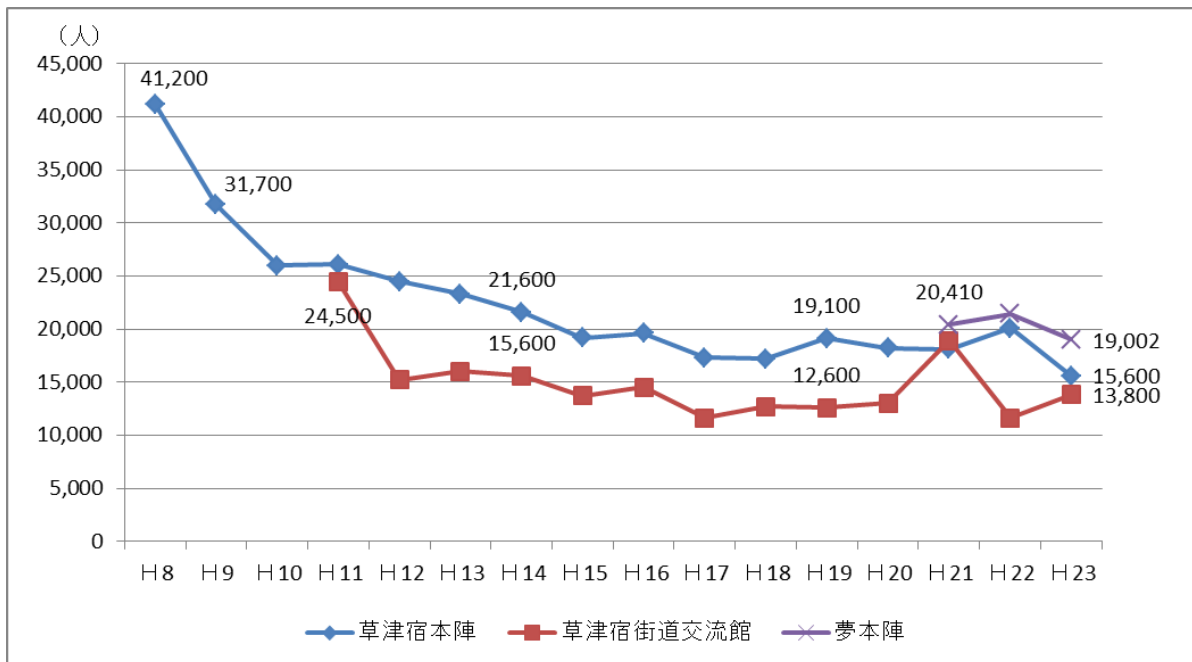
② 中心市街地の観光施設別来場者数の推移

◎ 中心市街地の観光施設等への来場者は減少傾向

草津宿本陣を含む周辺の観光施設等（歴史・文化関係施設等）の来場者数は減少傾向にある。近年開業した交流施設の夢本陣についても来場者が伸び悩んでいる。

(年度)	史跡草津宿本陣 (人)	草津市立草津宿街道交流館(人)	夢本陣(人)
H 8	41,200	-	-
H 9	31,700	-	-
H10	26,000	-	-
H11	26,100	24,500	-
H12	24,500	15,200	-
H13	23,300	16,000	-
H14	21,600	15,600	-
H15	19,200	13,700	-
H16	19,600	14,500	-
H17	17,300	11,600	-
H18	17,200	12,700	-
H19	19,100	12,600	-
H20	18,200	13,000	-
H21	18,100	18,900	20,410
H22	20,100	11,600	21,445
H23	15,600	13,800	19,002

●表 1-23 中心市街地の観光施設等の来場者数



●図 1-84 中心市街地の観光施設の来場者数の推移

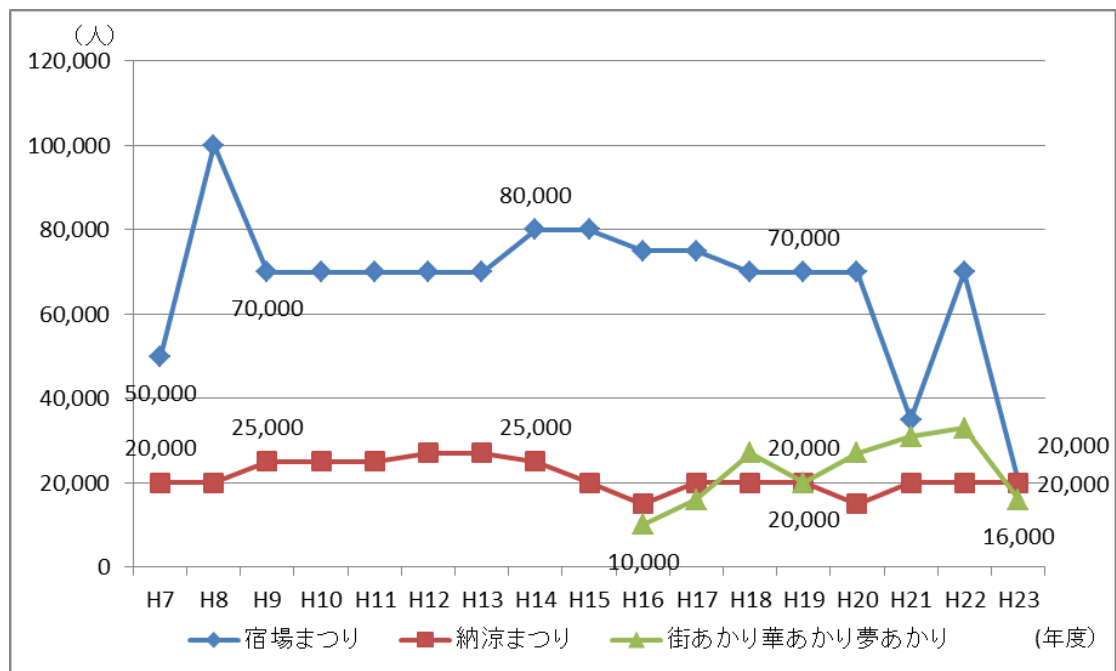
③ 中心市街地のイベント別来場者数の推移

◎ 中心市街地でのイベントへの来場者は横ばい傾向

中心市街地での主なイベントは、4月に行われる「宿場まつり」、8月に行われる「納涼まつり」、11月に行われる「街あかり華あかり夢あかり」の年間3回である。主なイベントは天候の影響にもよるが、来場者数は横ばい傾向である。

(年度)	宿場まつり(人)	納涼まつり(人)	街あかり華あかり夢あかり(人)
H7	50,000	20,000	—
H8	100,000	20,000	—
H9	70,000	25,000	—
H10	70,000	25,000	—
H11	70,000	25,000	—
H12	70,000	27,000	—
H13	70,000	27,000	—
H14	80,000	25,000	—
H15	80,000	20,000	—
H16	75,000	15,000	10,000
H17	75,000	20,000	16,000
H18	70,000	20,000	27,000
H19	70,000	20,000	20,000
H20	70,000	15,000	27,000
H21	35,000	20,000	31,000
H22	70,000	20,000	33,000
H23	20,000	20,000	16,000

●表 1-24 中心市街地のイベントの来場者数



●図 1-85 中心市街地のイベントの来場者数の推移 (出典：草津市)

#### ④観光客へのアンケート調査

(出典：「着地型観光による交流人口拡大策に関する調査研究報告書」、(平成 22 年度)、草津未来研究所)

草津市の観光動態調査などのデータ収集のために、「草津宿街道魅力創出事業聞取りアンケート」を実施した。

調査期間：平成 21 年 11 月～平成 22 年 3 月

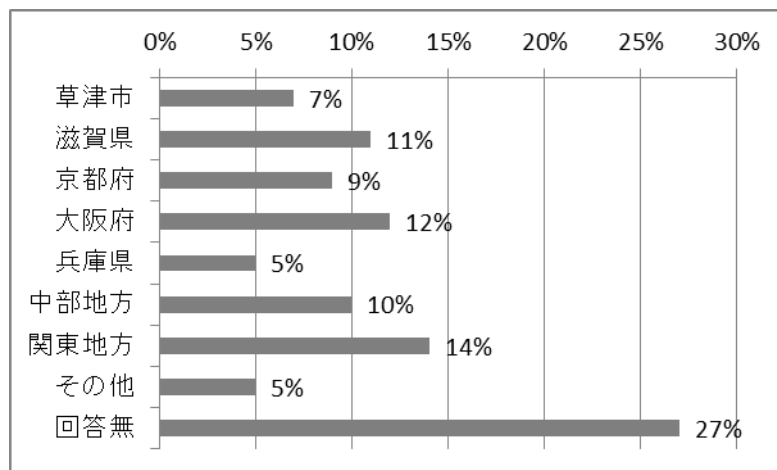
調査対象：本陣、脇本陣、夢本陣、街道交流館、街道にて来訪者

回答者数：713 人

#### 来訪者の居住地について

##### ◎草津市、滋賀県からの来訪者が比較的少ない

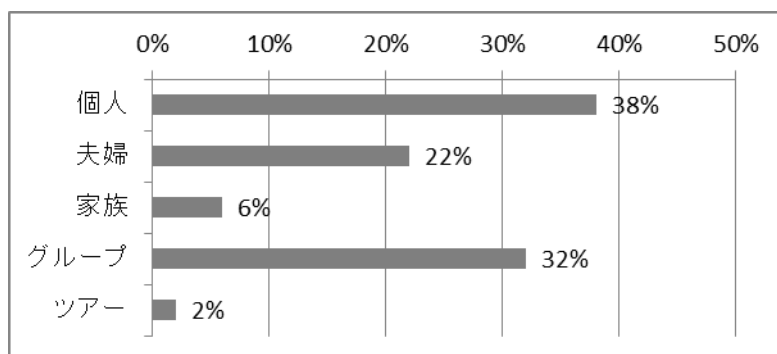
来訪者の居住地について聞いたところ、「関東地方」が最も多く、「草津市」が 7%、滋賀県が 11% と近隣からの来訪者が少なくなっている。これは、「近くであるから行かない」という理由も考えられるが、「近くであるにも関わらず、魅力が十分に伝わっていない」とも考えることができる。



#### 来訪者の来訪形態について

##### ◎歴史・文化に興味のある個人の来訪が多い

来訪者の来訪形態について聞いたところ、「個人」が 38% と最も多く、「ツアー」が 2% と最も少なくなっている。対象地域は歴史・文化に関する施設が多くなっているため、歴史・文化に興味のある特定の個人が多く来訪していると考えられる。



⑤ 中心市街地の施設別利用者数の推移

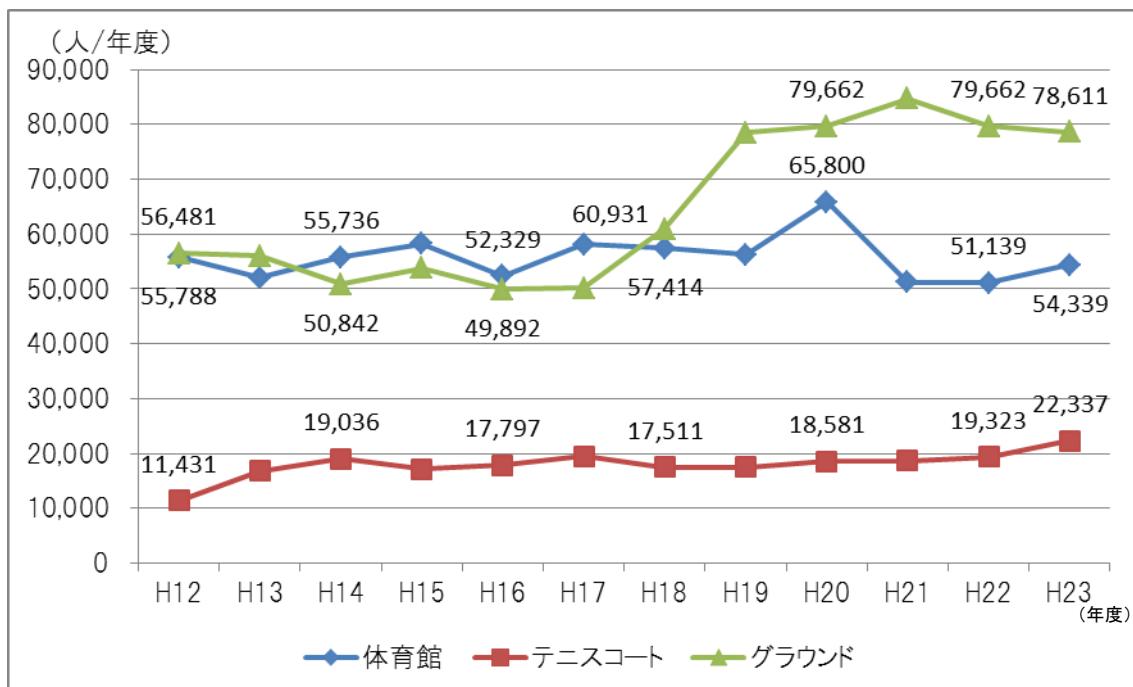
◎ スポーツ施設の利用者は全体として増加

中心市街地内のスポーツ施設である野村運動公園の平成 23 年度利用者数は、体育館で約 54,300 人、テニスコートで約 22,300 人、グラウンドで 78,600 人である。

テニスコートについては、平成 17 年から平成 23 年まで増加傾向であるが、体育館については、平成 17 年より平成 23 年まで微減傾向である。グラウンドについては、平成 18 年度よりナイター施設が導入され、夜間の利用が可能になったことにより、利用者数が急増しているが、その後は微減傾向である。

(年度)	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
体育館	55,788	52,039	55,736	58,281	52,329	58,169	57,414	56,280	65,800	51,191	51,139	54,339
テニスコート	11,431	16,784	19,036	17,095	17,797	19,421	17,511	17,530	18,581	18,712	19,323	22,337
グラウンド	56,481	56,028	50,842	53,823	49,892	50,197	60,931	78,461	79,662	84,704	79,662	78,611

●表 1-25 中心市街地のスポーツ施設（野村運動公園）の利用者数



●図 1-86 中心市街地のスポーツ施設（野村運動公園）の利用者数の推移

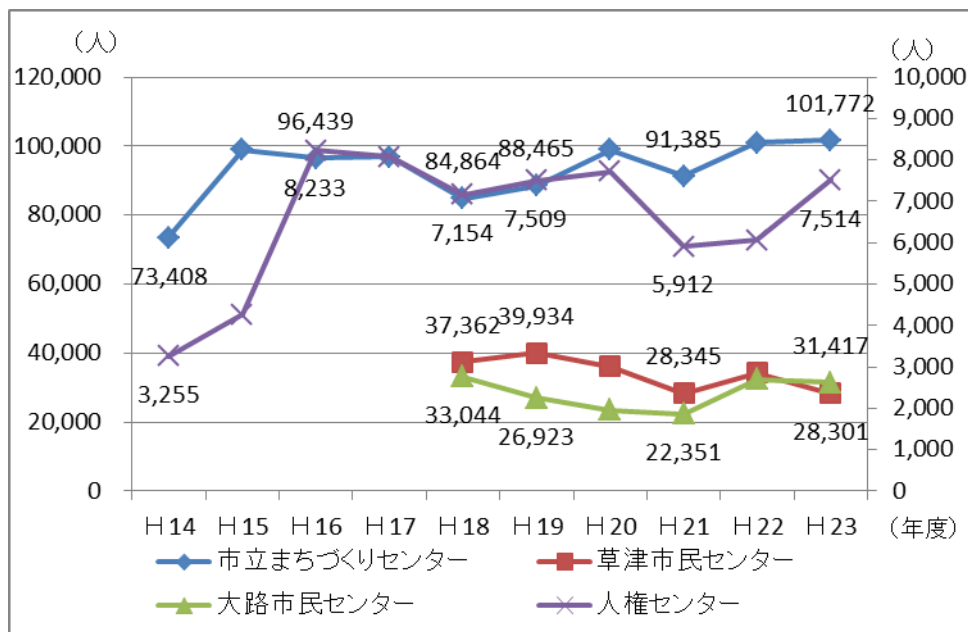


◎各地区にある市民センターの利用者は減少傾向

市民センターなどの交流施設の平成 23 年度利用者は、市立まちづくりセンターで約 101,700 人、草津市民センターで約 28,300 人、大路市民センターで約 31,400 人、人権センターで約 7,500 人である。最も多く活用されている市立まちづくりセンターの利用者推移は微増であるが、市民センターは減少傾向である。

(年度)	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
草津市民センター	—	—	—	—	37,362	39,934	36,083	28,345	34,190	28,301
大路市民センター	—	—	—	—	33,044	26,923	23,424	22,351	32,445	31,417
市立まちづくりセンター	73,408	99,026	96,439	96,948	84,864	88,465	99,013	91,385	100,967	101,772
人権センター	3,255	4,262	8,233	8,073	7,154	7,509	7,726	5,912	6,053	7,514

●表 1-26 中心市街地の交流施設の利用者数



●図 1-87 中心市街地の交流施設の利用者数の推移

◎各ホールの稼働率は増加傾向

アマカホールの稼働率は、ホールとリハーサル室で増加しているが、文化教室と研究室では減少している。

サンサンホールの稼働率は、ホールと中会議室で増加しているが、大会議室や小会議室では減少、または横ばいになっている。

これらの傾向から、比較的広いスペースの貸し会場の稼働率が増加傾向にあることがわかる。

(年度)		ホール	リハーサル室	文化教室Ⅰ	文化教室Ⅱ	研修室
H20	利用日数	184	206	247	219	219
	利用率%	60.3%	67.5%	81.0%	71.8%	71.8%
H21	利用日数	161	194	267	214	215
	利用率%	52.8%	63.6%	87.5%	70.2%	70.5%
H22	利用日数	199	231	248	166	186
	利用率%	64.8%	75.2%	80.8%	54.1%	60.6%
H23	利用日数	179	208	196	139	168
	利用率%	70.2%	81.6%	76.9%	54.5%	65.9%

●表 1-27 中心市街地のアマカホールの利用率

(年度)	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
H22	6,947	8,101	4,481	5,219	4,541	4,148	7,801	-	-	-	-	-
H23	5,854	8,372	3,973	5,545	4,699	5,245	6,361	6,845	9,121	10,432	1,163	7,268

●表 1-28 中心市街地のアマカホールの利用者数

(年度)	ホール	大会議室	中会議室	小会議室1	小会議室2
H19	5.7%	40.3%	38.4%	35.2%	42.6%
H20	5.1%	46.0%	39.8%	35.2%	43.2%
H21	3.9%	52.6%	47.7%	41.4%	44.9%
H22	7.2%	38.7%	50.6%	32.2%	40.2%
H23	10.3%	37.8%	54.6%	33.4%	45.0%

●表 1-29 中心市街地のサンサンホールの利用率

5) 交通に関する状況

①鉄道の乗車人員

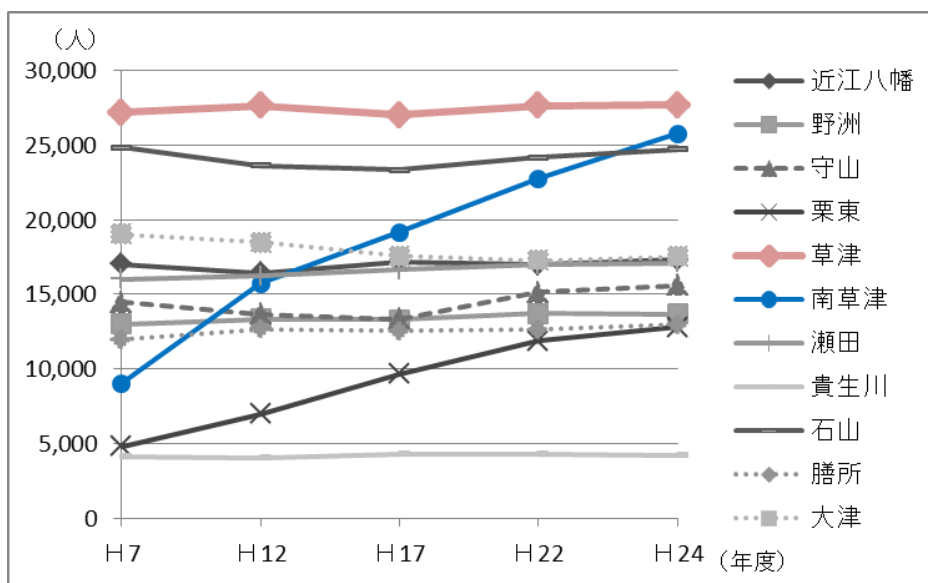
◎滋賀県内で最も多いJR草津駅の乗車人員

草津市内には、JR草津駅とJR南草津駅の2駅がある。中心市街地にあるJR草津駅の一日当たりの乗車人員は、約27,000人であり、滋賀県内で最も多くなっている。また、JR南草津駅も開業以降年々増加している。

なお、JR西日本駅別乗車人員（一日平均）ランキング（データで見るJR西日本2012）によると、JR草津駅は27位（27,435人）、JR南草津駅は32位（24,694人）に挙げられている。

(年度)	H7	H12	H17	H22	H24
近江八幡	17,040	16,438	17,153	16,977	17,293
野洲	13,002	13,333	13,315	13,697	13,673
守山	14,468	13,686	13,347	15,153	15,607
栗東	4,816	6,985	9,642	11,870	12,817
草津	27,195	27,648	27,031	27,654	27,692
南草津	9,014	15,709	19,146	22,757	25,763
瀬田	16,013	16,216	16,646	16,970	17,106
貴生川	4,127	4,066	4,290	4,308	4,239
石山	24,851	23,623	23,320	24,156	24,700
膳所	11,942	12,688	12,531	12,642	12,965
大津	19,022	18,488	17,555	17,269	17,510

●表 1-30 草津市周辺の鉄道主要駅の1日当たり乗車人員



●図 1-88 草津市周辺の鉄道主要駅の1日当たり乗車人員の推移

順位	駅名	人員	順位	駅名	人員	順位	駅名	人員	順位	駅名	人員	順位	駅名	人員
1	大 阪	406,576	11	岡 山	59,232	21	住 道	32,650	31	六 甲 道	24,748	41	灘	22,279
2	京 都	185,983	12	明 石	51,675	22	宝 塚	32,487	32	南 草 津	24,694	42	加 古 川	21,949
3	天 王 寺	134,728	13	元 町	48,438	23	弁 天 町	32,464	33	石 山	24,475	43	三 国 ヶ 丘	21,685
4	京 橋	130,355	14	新 大 阪	48,407	24	山 科	31,672	34	西 九 条	23,491	44	吹 田	21,405
5	三 ノ 宮	117,800	15	北 新 地	47,713	25	西 明 石	30,441	35	伊 丹	23,361	45	大 正	21,242
6	鶴 橋	94,613	16	姫 路	46,422	26	芦 屋	28,328	36	森 ノ 宮	23,299	46	兵 庫	21,177
7	広 島	70,354	17	茨 木	44,091	27	草 津	27,435	37	福 島	23,248	47	新 長 田	21,064
8	神 戸	67,562	18	尼 崎	40,679	28	JR 難 波	26,426	38	大 阪 天 満 宮	23,131	48	舞 子	20,352
9	新 今 宮	61,878	19	住 吉	34,727	29	立 花	25,942	39	摂 津 本 山	22,966	49	長 岡 京	20,144
10	高 槻	61,771	20	垂 水	34,374	30	王 寺	24,980	40	天 満	22,890	50	金 沢	20,010

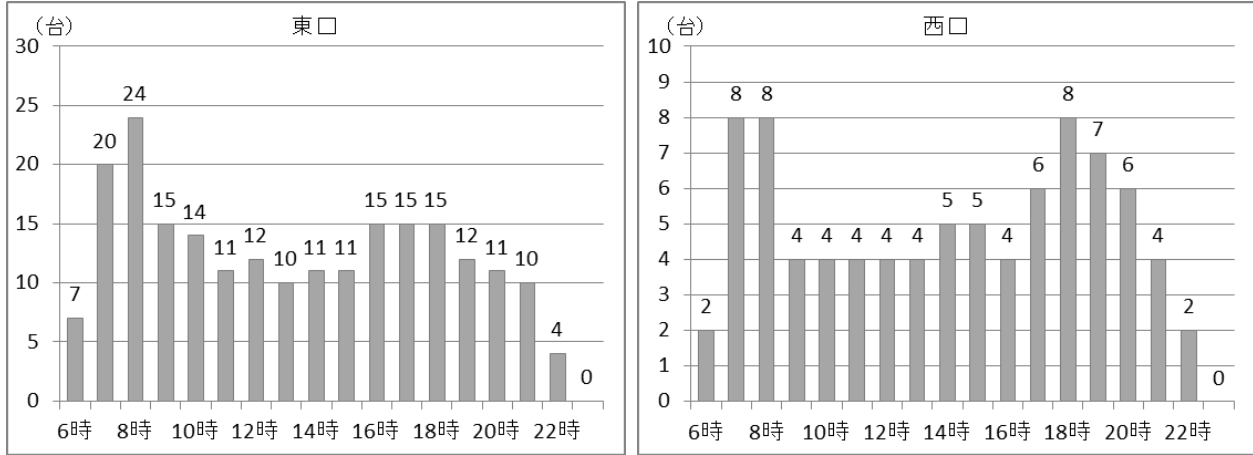
●表 1-31 JR西日本駅別乗車人員（平成23年度1日平均）ランキング

（出典：データで見るJR西日本2012）

② 中心市街地へのアクセスバスの運行状況

◎ JR草津駅が拠点となったバスの発着

JR草津駅が中心市街地のバス発着の拠点となっており、1日を通して、毎時間当たり10本以上のバスが発着している。また、コミュニティバスである「まめバス」が、中心市街地内を細かく運行している。



● 図 1-89 草津駅東口西口における時間別バス発車台数

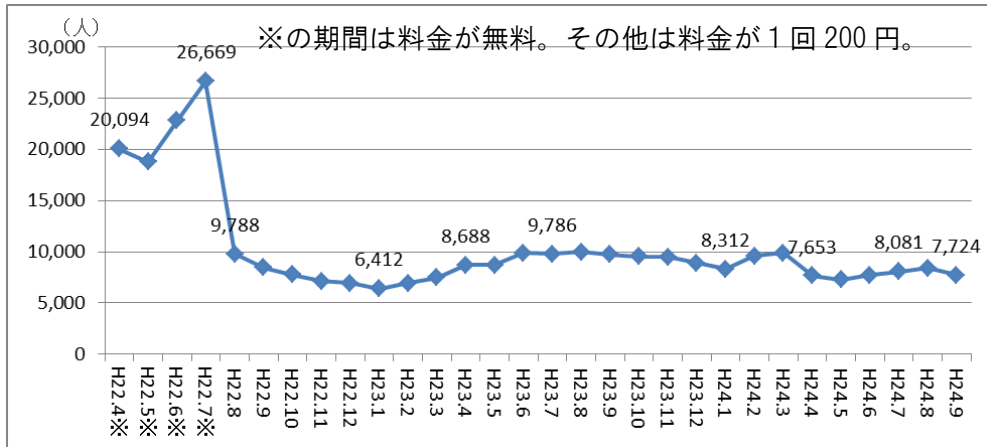


● 図 1-90 市内全域のバス路線図

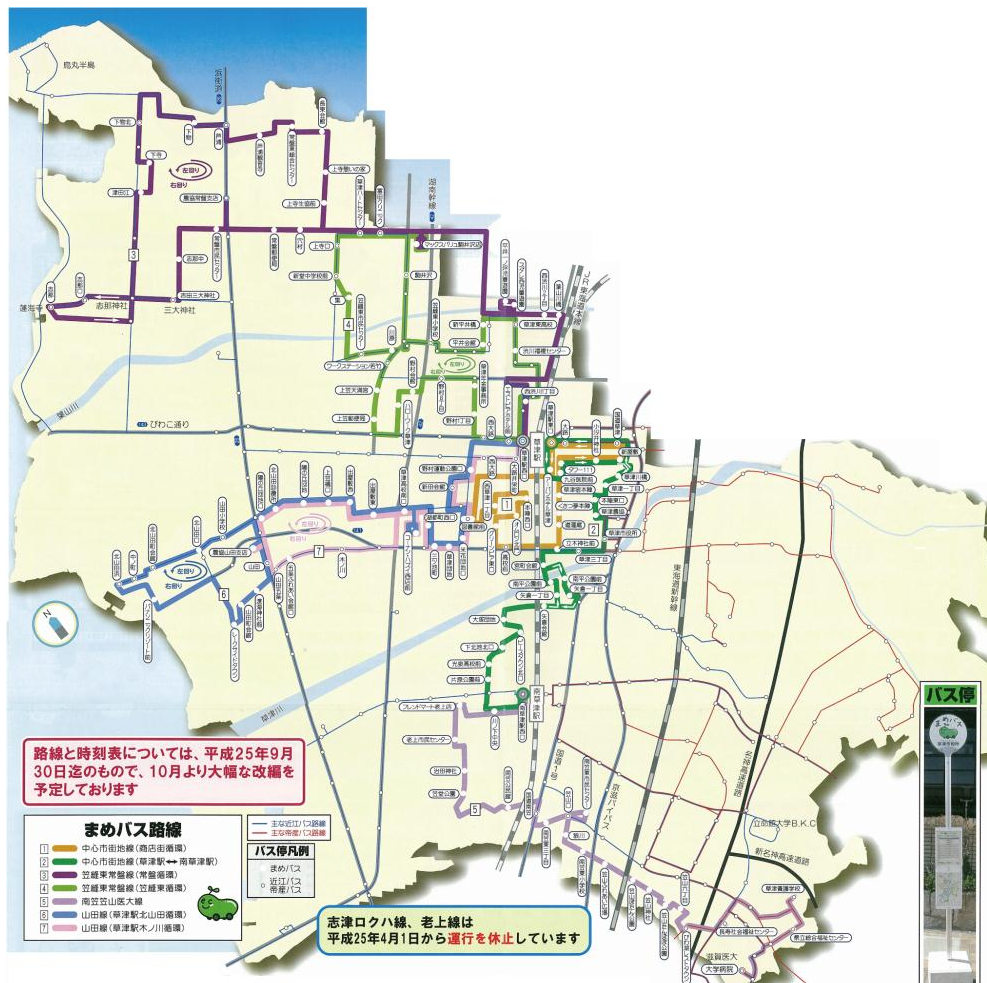
③バスの利用状況

◎コミュニティバスの利用者は減少傾向

コミュニティバスである「まめバス」は9路線あり、中心市街地内をはじめ、草津市内全体を運行していたが、現在、路線統合や休止により、4路線が運行されている。利用状況を見ると、料金が無料であった運行開始4か月は20,000人を超える利用者があったものの、1回200円の料金が必要になって以降は10,000人以下を横ばいに推移している。今後、高齢化も進み、買い物や通院などでバス等の公共交通機関の役割が大きくなると考えられるため、料金も含めたコミュニティバスのあり方を検討する必要があると考えられる。



● 図 1-91 まめバスの利用者数の推移 (出典: 草津市)



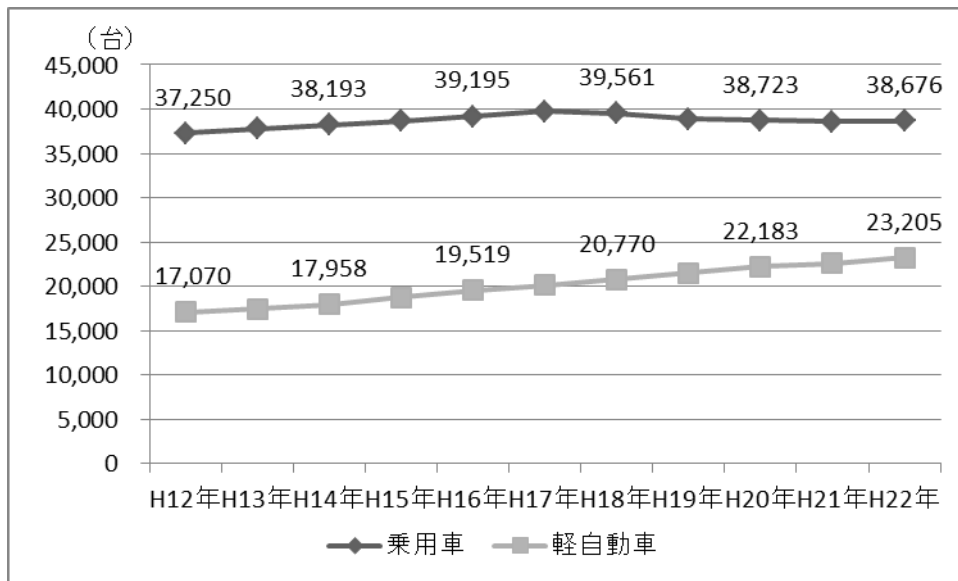
● 図 1-92 まめバス路線図 (出典: 草津市)

④自動車保有の状況

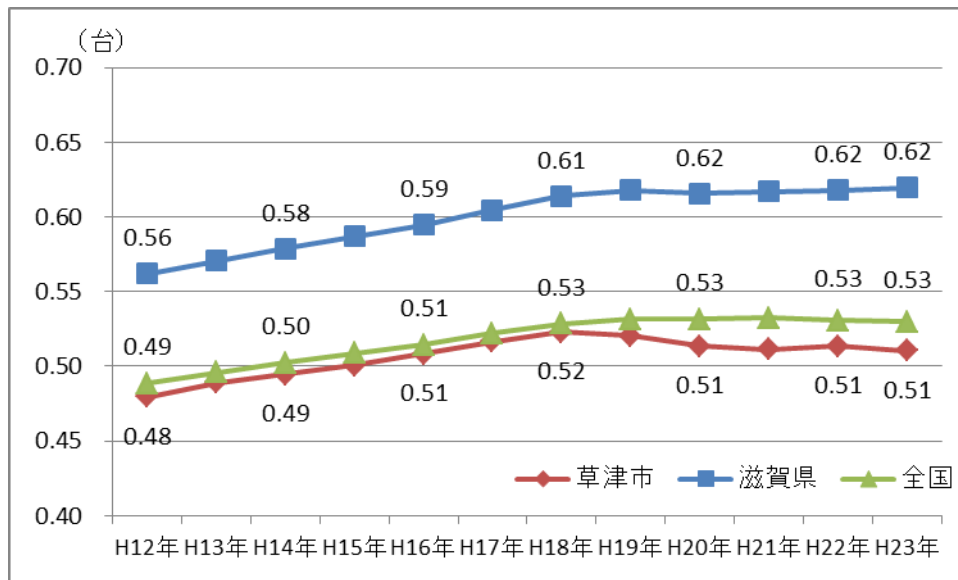
◎自動車保有台数は人口増加とともに増加

草津市民の自動車保有台数は人口増加とともに増加しており、特に軽自動車の保有数の伸びが乗用車に比べて大きくなっている。

1人あたりの自動車保有台数を滋賀県全体と比べてみると、草津市のほうが小さい値になっており、滋賀県内では1人あたりの自動車保有台数が比較的少ない都市といえる。なお、全国と比べても若干少なくなっている。



●図 1-93 草津市の自動車保有台数の推移 (出典：各年滋賀県統計書)



●図 1-94 草津市と滋賀県と全国の1人あたり自動車保有台数の推移  
(出典：草津市と滋賀県は、各年滋賀県統計書。全国は、一般財団法人自動車検査登録情報協会調査、人口動態調査)

(4) 地域住民等のニーズ把握

① 中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査（草津市まちなか再生課の調査）

中心市街地活性化に向けた市民の意向を把握するため、市民アンケート調査を実施した。

調査日時：平成24年6月28日郵送～平成24年7月13日到着

調査対象：18歳以上の市内居住者から3,000人（無作為抽出による）

回収数：1,292通（回収率：43.1%）

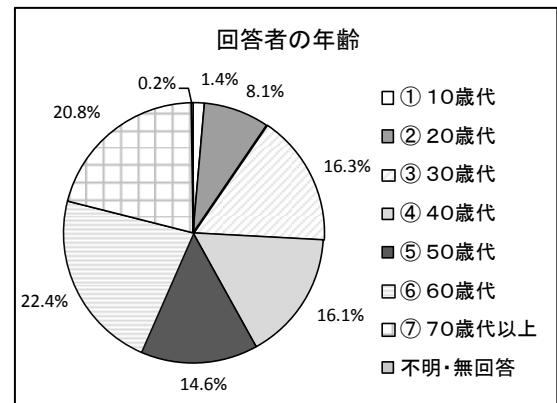
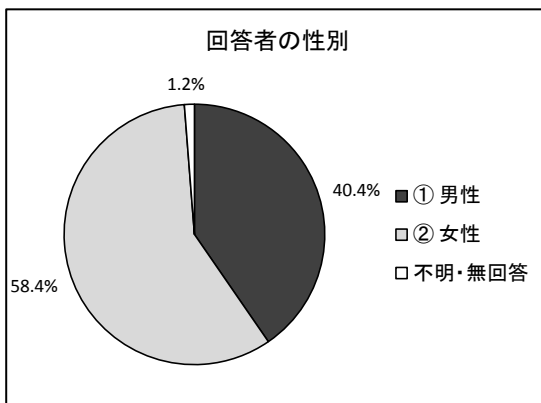
**1. あなたご自身のことについてお伺いします。**

(1) あなたの性別は？

- ・回答者の属性については、「男性」：「女性」＝4：6の割合になっており、「女性」の回答者のほうがやや多くなっている。

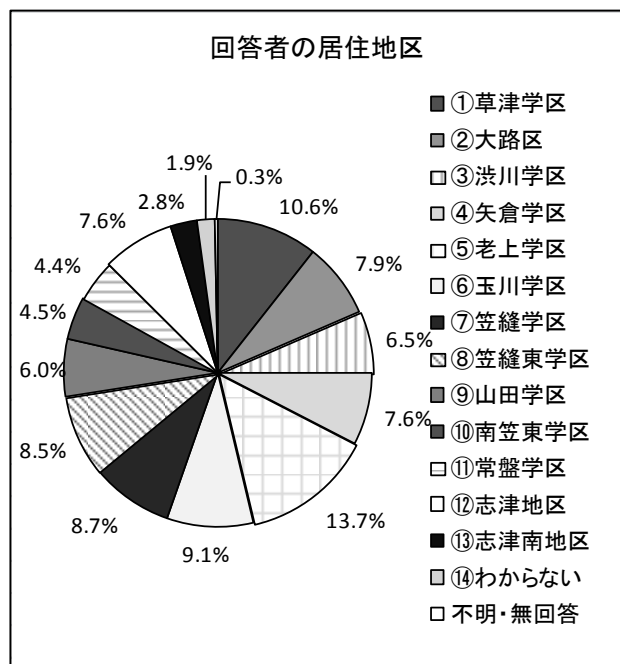
(2) あなたの年齢は？

- ・回答者の年齢については、「60歳代」、「70歳代以上」の割合が20%以上と高く、次いで、「30歳代」、「40歳代」、「50歳代」となっており、「10～20歳代」の若い層の回答者は少ない。



(3) あなたのお住まいはどこですか？

- ・回答者の居住地区については、人口の最も多い「老上学区」、「草津学区」、「玉川学区」の順に多くなっている。また、中心市街地エリアの学区（草津学区、大略区、渋川学区）の回答割合は、約25%となっている。

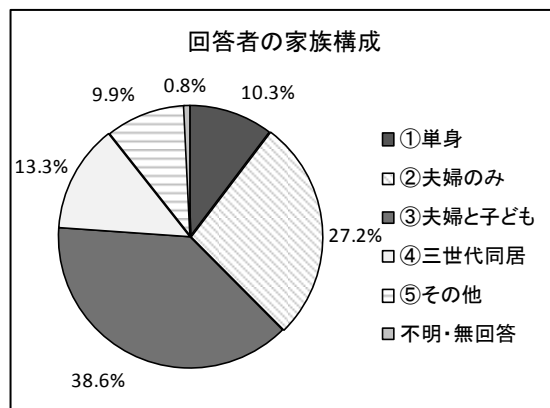
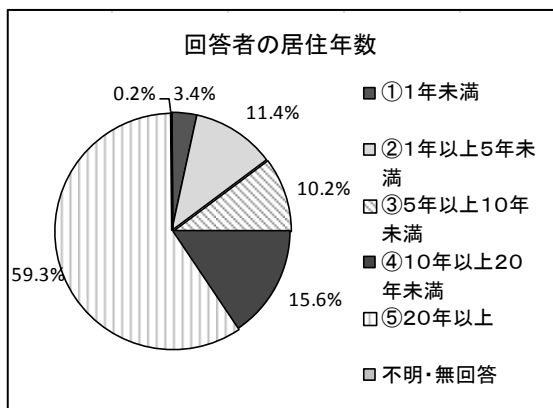


(4) あなたは草津市に何年お住まいですか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- ・回答者の草津市での居住年数については、「20年以上」が約60%と最も多く、居住年数が長いほど回答率が高くなっている。

(5) あなたの家族構成はどれにあたりますか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- ・回答者の家族構成については、「夫婦と子ども」が約40%と最も多く、次いで、「夫婦のみ」が多くなっており、核家族の回答者が多くなっている。

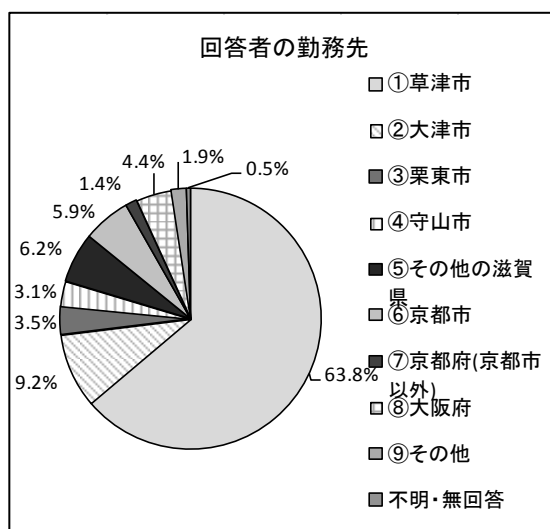
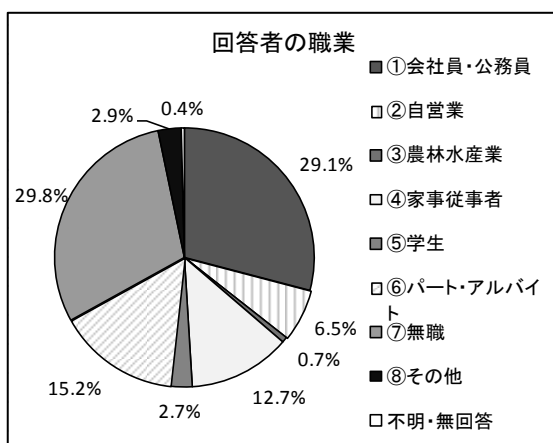


(6) あなたのご職業は何ですか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- ・回答者の職業は、「無職」、「会社員・公務員」が約30%と最も多く、次いで、「パート・アルバイト」、「家事従事者」となっており、「学生」や「農林水産業」の回答率は低くなっている。

(7) あなたの勤務先はどこですか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- ・回答者の勤務先については、「草津市」が約60%と最も多く、その他の隣接する都市やJRでの通勤とみられる京都や大阪は、10%以下となっている。



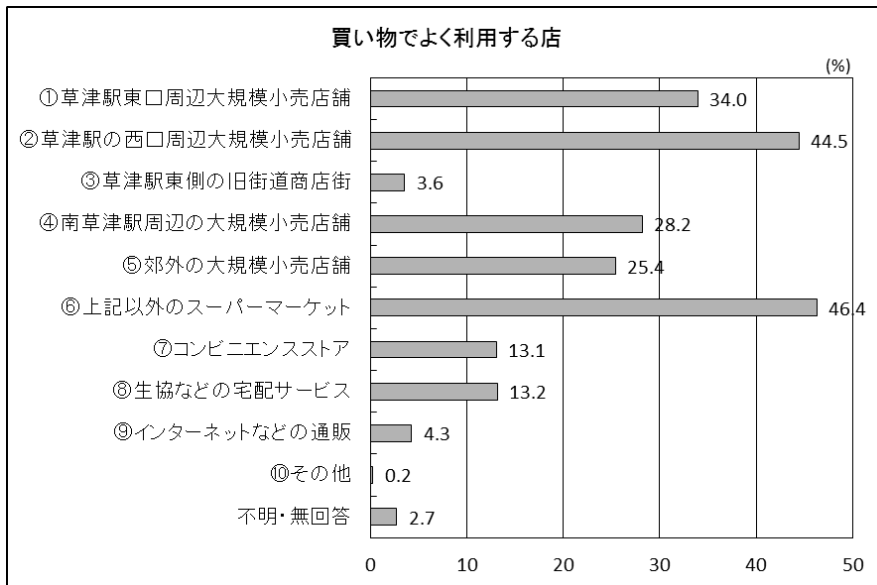


## 2. あなたの日頃の暮らしについてお伺いします。

(1) 日用品や食料品の買物でよく利用するお店はどこですか？

### ◎駅周辺の大規模小売店舗と最寄のスーパーマーケットの利用は多い

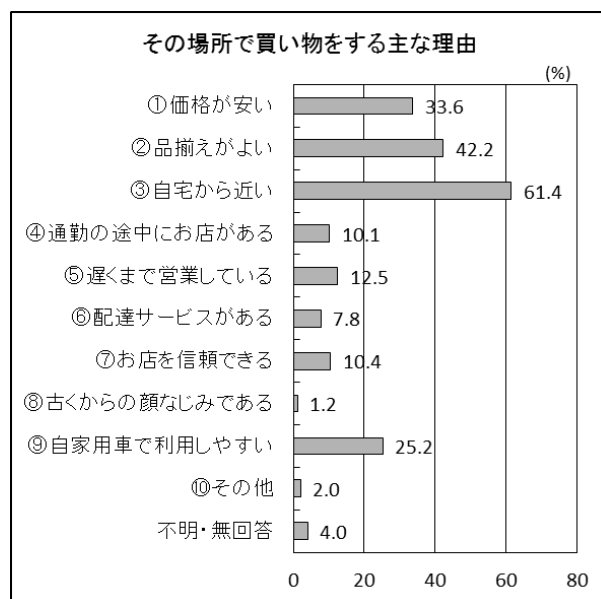
・回答者が日頃よく買い物する場所については、居住地からの最寄のスーパーマーケットなどの「上記以外のスーパーマーケット」とエイスクエアなどの「草津駅西口周辺大規模小売店舗」が40%以上で最も多く、近鉄百貨店などの「草津駅東口周辺大規模小売店舗」や「南草津駅周辺の大規模小売店舗」などの駅周辺の店舗も多くなっている。しかし、駅周辺である「草津駅東側の旧街道商店街」は約4%と最も低い割合になっている。



(2) そこで買物をする主な理由は何ですか？

### ◎自宅から近いことが買い物に行く最大の要因

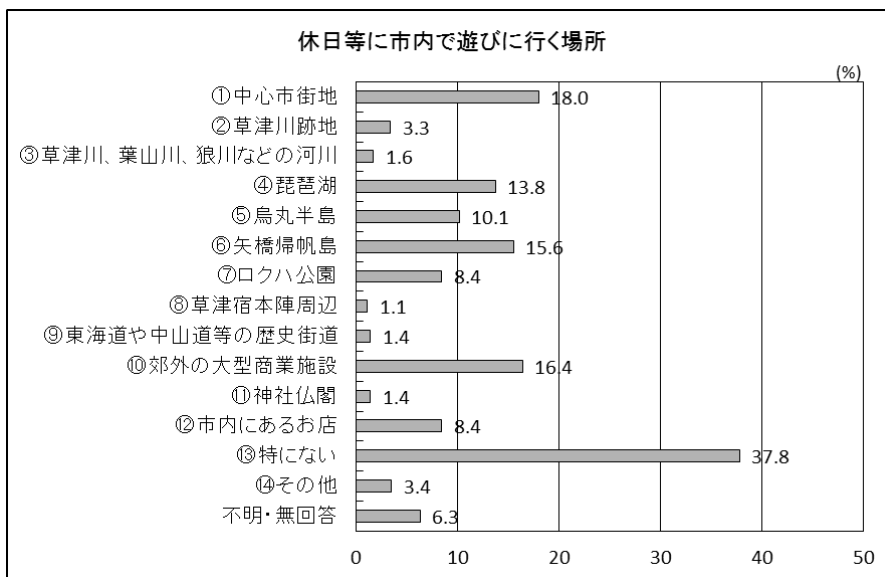
・回答者が(1)の場所で買い物する理由については、「自宅から近い」が最も多く、「品揃えがよい」、「価格が安い」、「自家用車で利用しやすい」の順に多くなっている。



(3) 休日などに市内で遊びに行く場所がありますか？

◎休日に草津市内で遊びに行くことが少ない

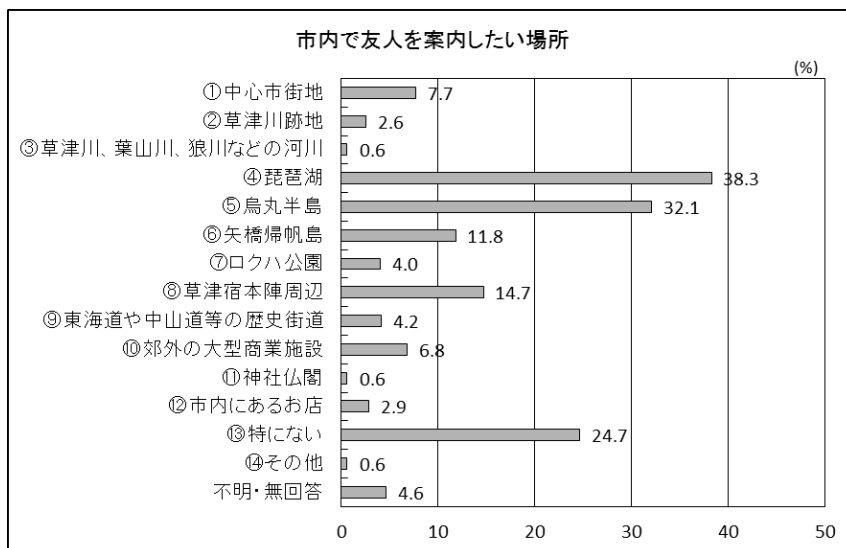
・回答者が休日に草津市内で遊びに行く場所については、「郊外の大型商業施設」、「中心市街地」、「矢橋帰帆島」が15%を超えているが、「特にない」が約40%と最も多くなっている。



(4) 市外の友人が訪れた際、市内で案内したい場所がありますか？

◎友人を案内したい場所は琵琶湖

・回答者が草津市内で友人を案内したい場所については、「琵琶湖」が約40%と最も多く、次いで、「烏丸半島」となっており、琵琶湖周辺が多く挙げられている。一方で、「特にない」と答えた人の割合も約25%と多くなっている。

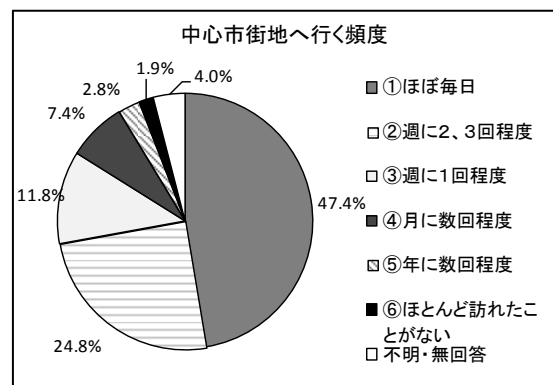
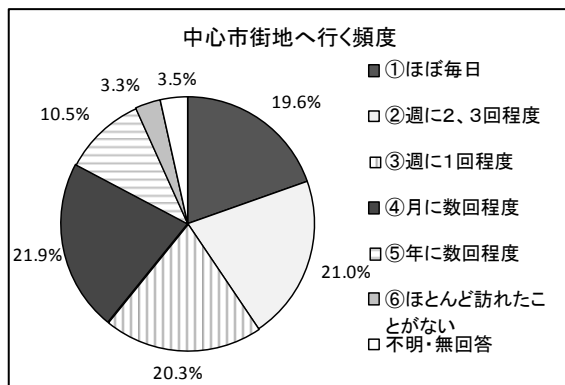


### 3. あなたの中心市街地の利用状況についてお伺いします。

(1) 中心市街地へは、どの程度の頻度で訪れていますか？

#### ◎多くの方が中心市街地を利用している

- ・回答者の中心市街地の利用頻度については、「ほぼ毎日」、「週に2、3回程度」、「週に1回程度」、「月に数回程度」がそれぞれ約20%となっている。一方、「ほぼ訪れたことがない」と答えた人は約3%であり、多くの方が何かの形で中心市街地を利用している。
- ・中心市街地エリア内学区（草津学区、大路区、渋川学区）居住者における中心市街地の利用目的については、「ほぼ毎日」が約50%と最も多く、次いで、「週に2、3回程度」が約25%と多くなっており、草津市全体でみた場合よりも中心市街地エリア内学区居住者のほうが中心市街地の利用頻度は高くなっている。



※中心市街地エリアのみ抽出

(2) 中心市街地を訪れる目的は何ですか？

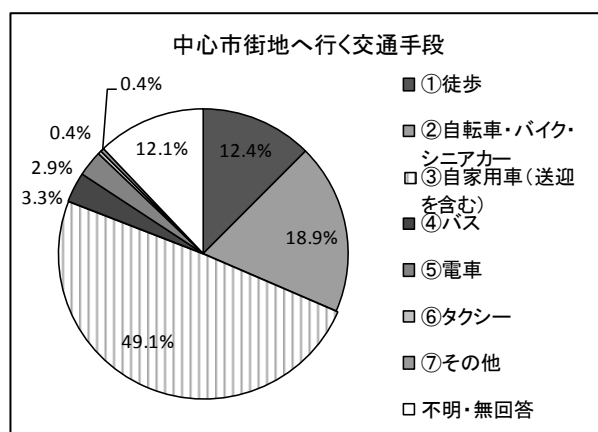
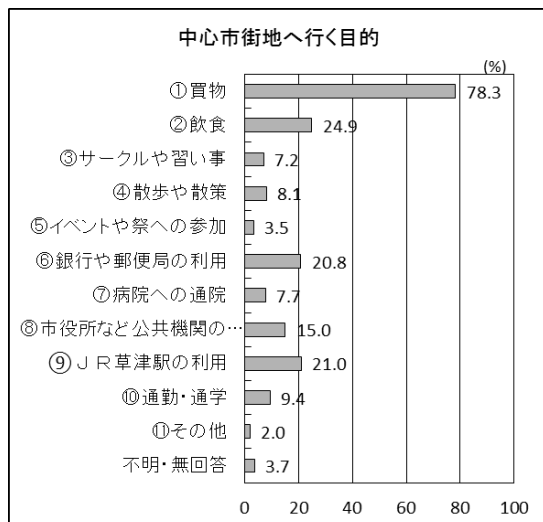
#### ◎中心市街地を訪れる目的は買い物

- ・回答者の中心市街地の利用目的については、「買い物」が約80%と最も多く、「飲食」、「銀行や郵便局の利用」、「JR草津駅の利用」がそれぞれ20%以上で続いている。

(3) 中心市街地までの交通手段は何ですか？

#### ◎中心市街地までの交通手段は自家用車が多く、公共交通機関は少ない

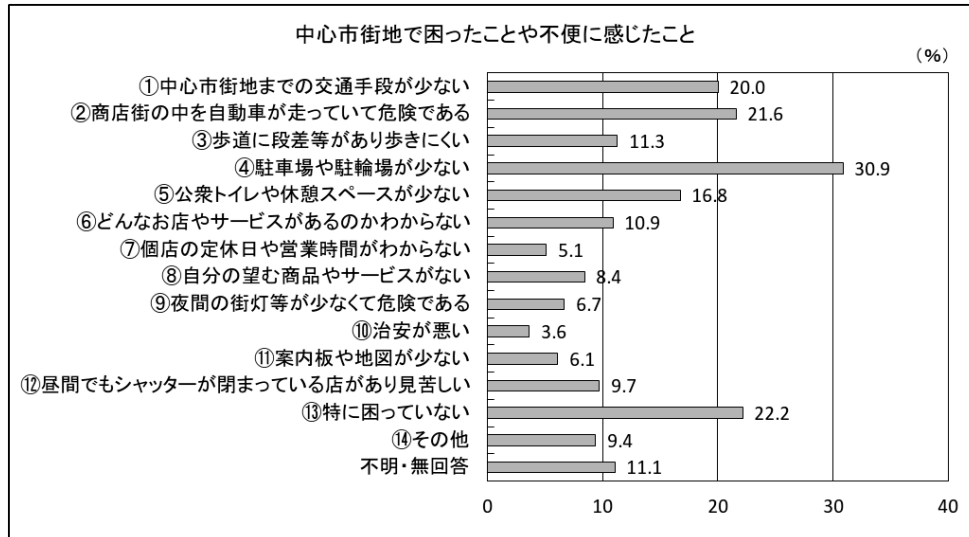
- ・回答者の中心市街地までの交通手段については、「自家用車（送迎を含む）」が約50%で最も多く、次いで「自転車・バイク・シニアカー」、「徒歩」が多くなっており、「バス」や「電車」などの公共交通の利用割合は低くなっている。



(4) 中心市街地で困ったことや、不便に感じたことはありますか？

◎中心市街地に駐車場や駐輪場が少ないことが不便

・回答者が中心市街地で困ったことについては、「駐車場や駐輪場が少ない」が約30%で最も多く、回答者の中心市街地までの交通手段で最も多かった「自家用車」との関係が大きくなっている。また、「中心市街地までの交通手段が少ない」、「商店街の中を自動車が走っていて危険である」も20%を超えているが、「特に困っていない」も約22%と多くなっている。

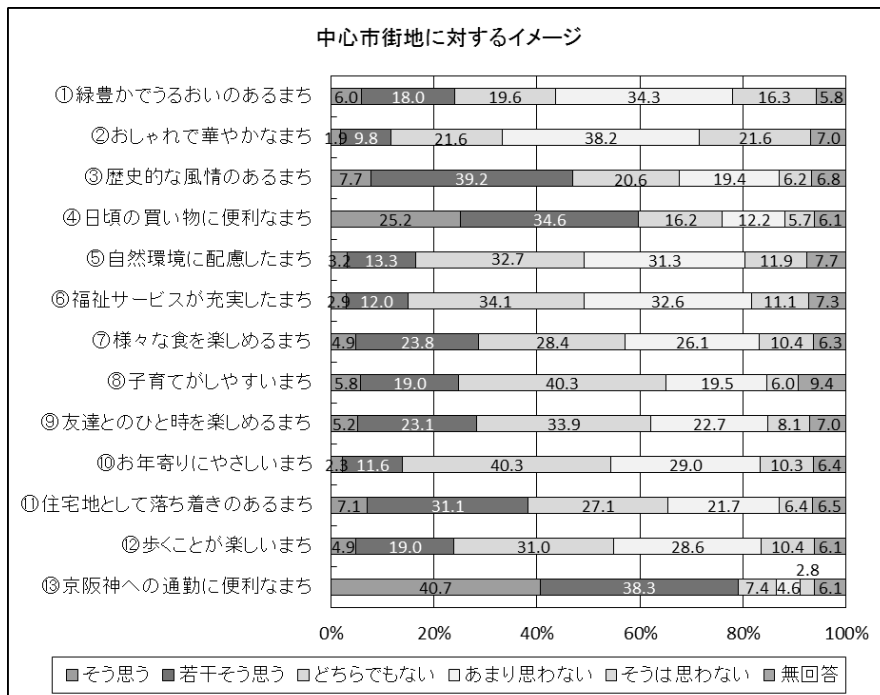


4. 中心市街地に対するイメージについておたずねします。

(1) 現状の中心市街地に対して、どのような印象をお持ちですか。

◎中心市街地の印象は「便利なまち」、「歴史のあるまち」

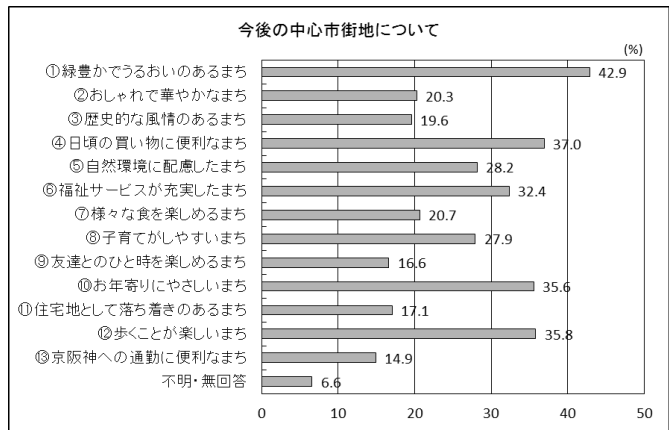
・回答者の現状の中心市街地に対するイメージについては、「京阪神への通勤に便利なまち」、「日頃の買い物に便利なまち」、「歴史的な風情のあるまち」の順に多くなっており、「おしゃれで華やかなまち」、「お年寄りにやさしいまち」が低い割合になっている。



(2) 今後、中心市街地がどのようなまちになればよいとお考えですか。

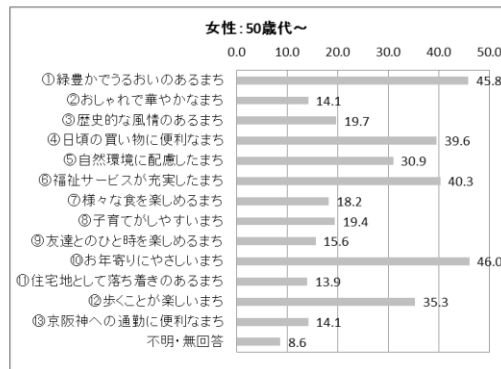
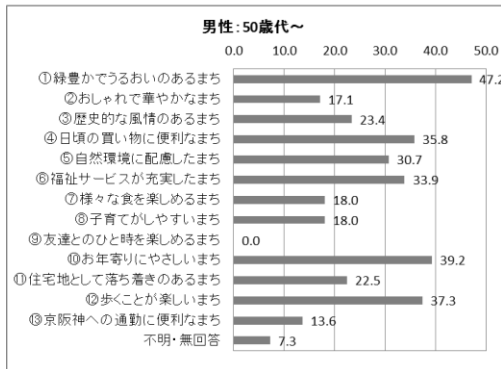
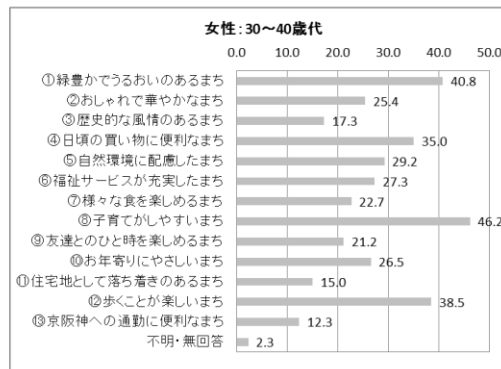
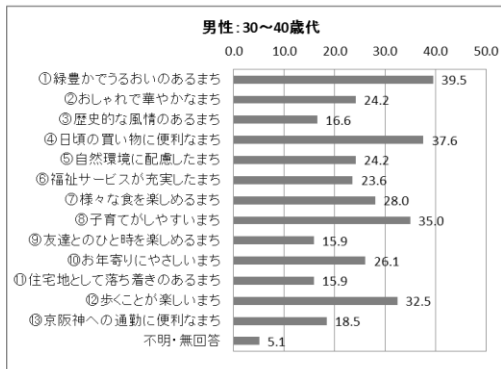
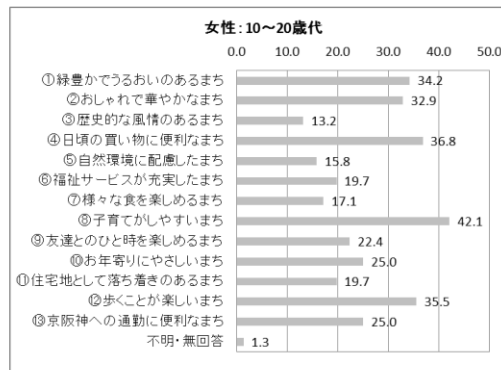
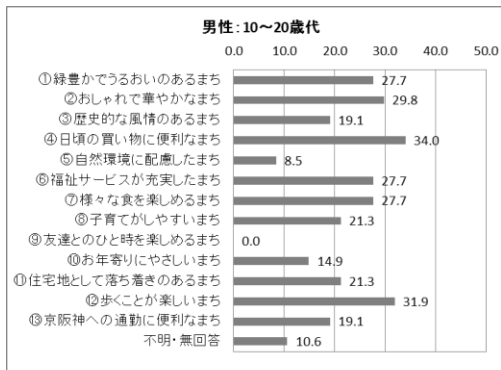
◎今後の中心市街地に望むのは「緑豊かなうるおいのあるまち」

・回答者の望む今後の中心市街地のイメージについては、「緑豊かでうるおいのあるまち」が最も多く、次いで、現状でもイメージの強かった「日頃の買い物に便利なまち」、「歩くことが楽しいまち」、現状ではイメージが薄かった「お年寄りにやさしいまち」が多くなっている。



◎女性の多くが望む「緑豊かなうるおいのあるまち」と各世代に合わせた「福祉の充実したまち」

・男女別年齢別にみた回答者の望む今後の中心市街地のイメージについて、40%を超えて多くなっているのは、50歳代以上と30～40歳代の女性で「緑豊かでうるおいのあるまち」、50歳代女性で「福祉サービスが充実したまち」と「お年寄りにやさしいまち」、10～20歳代と30～40歳代の女性で「子育てしやすいまち」となっている。



## 5. どのような機能があれば、中心市街地を利用しますか。

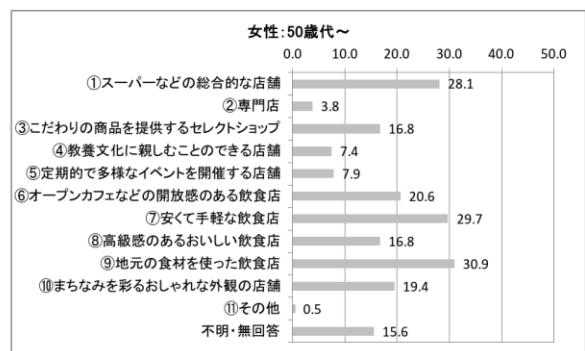
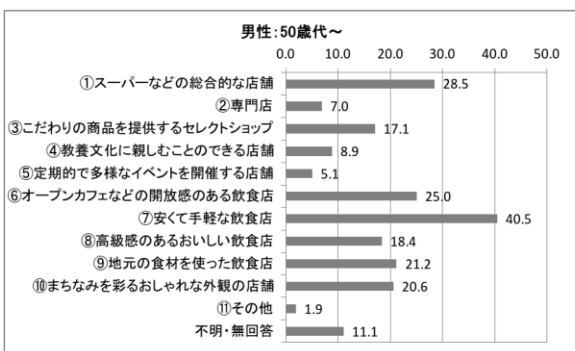
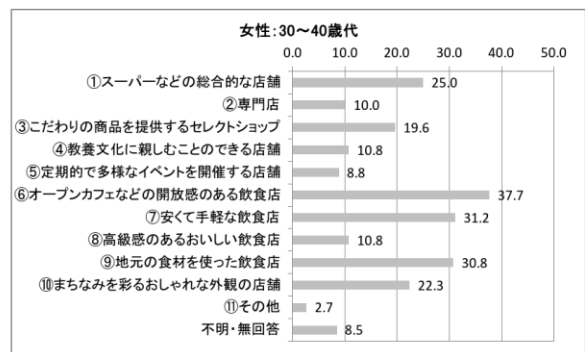
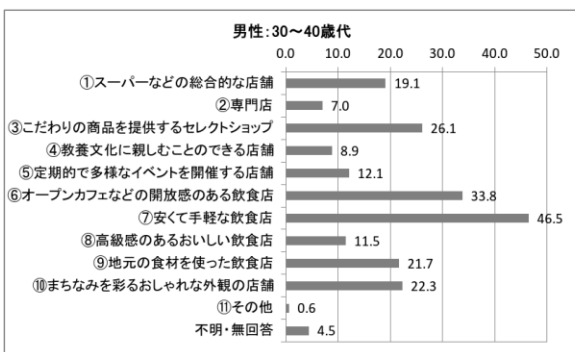
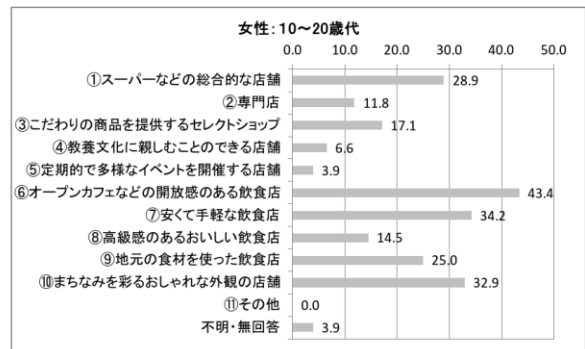
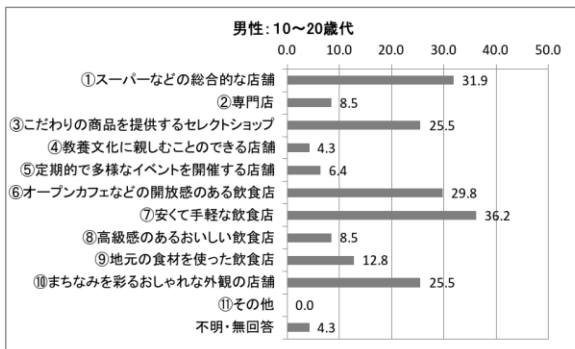
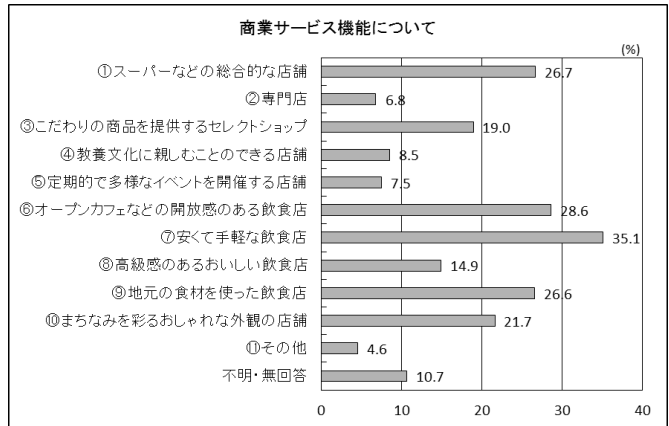
(1) 商業サービス機能として、何が充実すれば良いと思いますか？

### ◎充実を求める商業サービス機能は様々な形態の飲食店

- ・回答者の望む商業サービスについては、「安くて手軽な飲食店」が35%と最も多く、次いで、「オープンカフェなどの開放感のある飲食店」、「スーパーなどの総合的な店舗」、「地元の食材を使った飲食店」が多くなっており、様々な飲食店を望む声が多くなっている。

### ◎世代を問わず求められる飲食店への希望

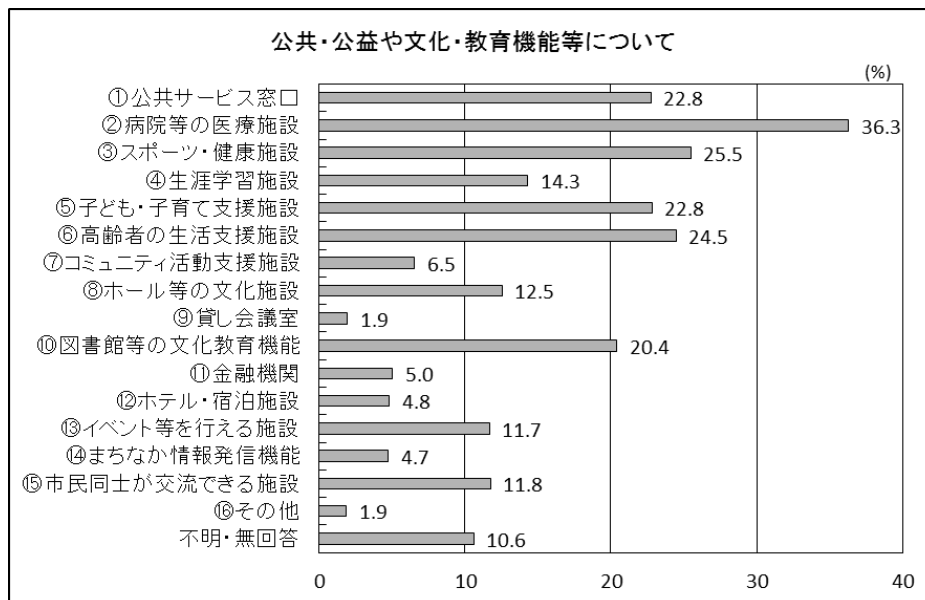
- ・男女別年齢別にみた回答者の望む商業サービスについて、40%を超えて多くなっているのは、10～20歳代で「オープンカフェなどの開放感のある飲食店」、30～40歳代と50歳代以上の男性で「安くて手軽な飲食店」となっており、他の性別年代でもこの2つに加え、「地元の食材を使った飲食店」も多くなっており、飲食店に対する要望が多くなっている。



(2) 公共・公益や文化・教育機能等として、何が充実すれば良いと思いますか？

◎医療施設、高齢者・子育ての支援施設と求められる福祉関係施設

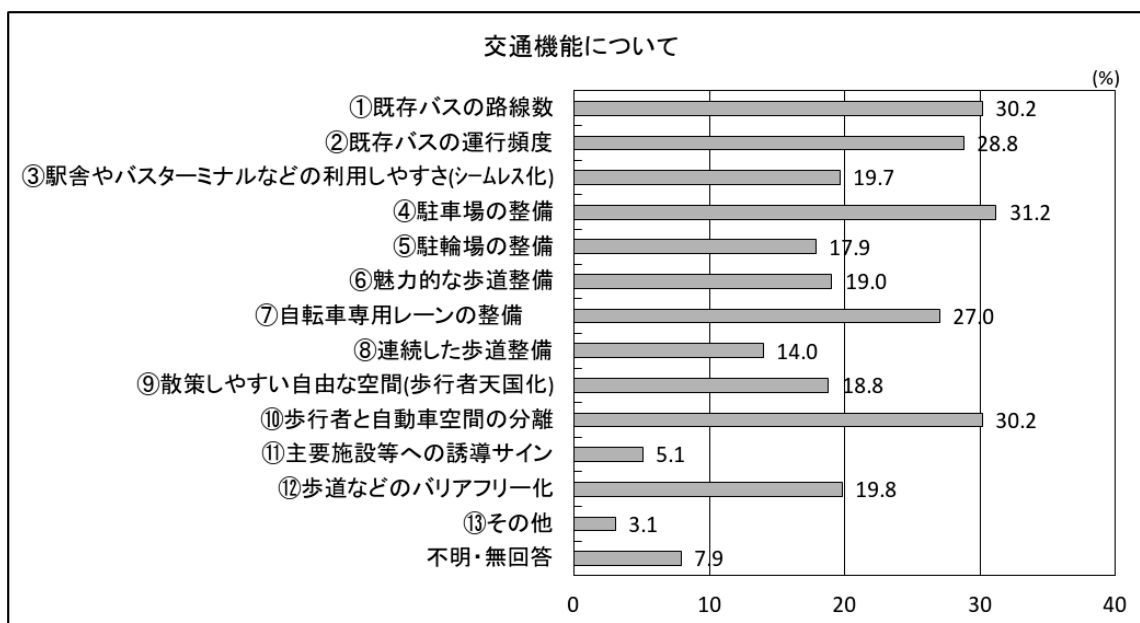
・回答者が望む公共・公益や文化・教育機能については、「病院等の医療施設」が約40%と最も多く、次いで、「スポーツ・健康施設」、「高齢者の生活支援施設」、「子ども・子育て支援施設」、「公共サービス窓口」が20%以上と多くなっている。



(3) 交通機能として、何が充実すれば良いと思いますか？

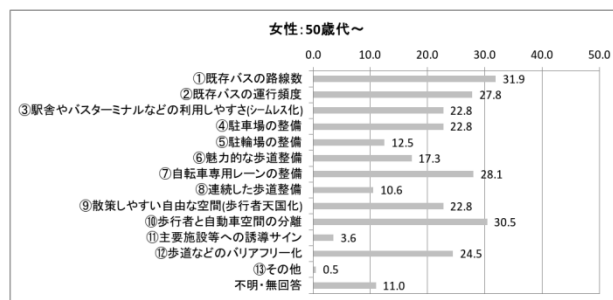
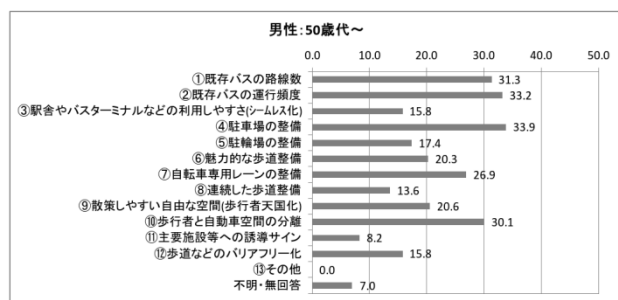
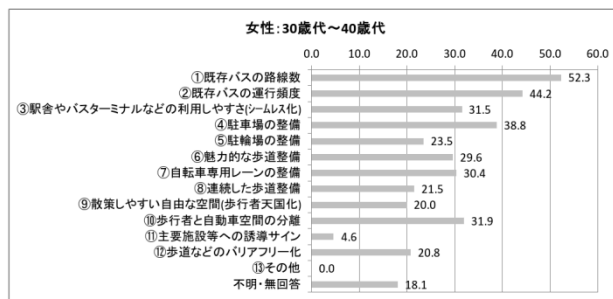
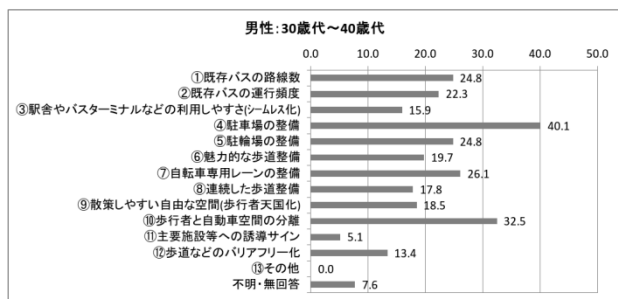
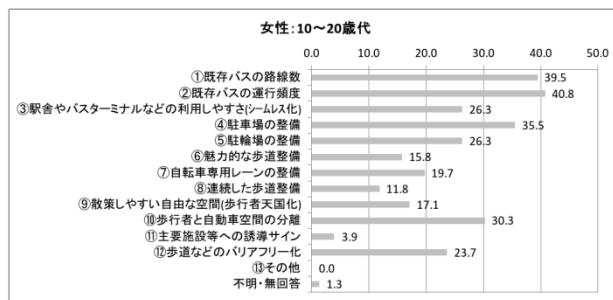
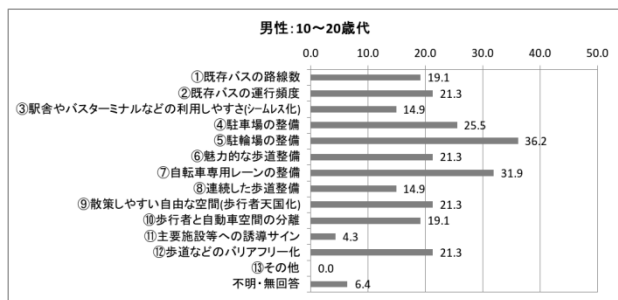
◎利用者の多い自家用車の利便性向上と公共交通のバスの利便性向上が求められている

・回答者の望む交通機能については、「駐車場の整備」が31%と最も多く、回答者の中心市街地までの交通手段で最も多かった「自家用車」との関係が大きくなっている。また、「既存バスの路線数」、「既存バスの運行頻度」も約30%と多くっており、既存バスの充実を望む声が多くなっている。



◎女性は公共交通の利便性、男性は自家用車利用の利便性の向上を求めている

・男女別年齢別にみた回答者の望む交通機能について、40%を超えて多くなっているのは、10～20歳代と30～40歳代の女性で「既存バスの運行頻度」、30～40歳代の女性で「既存バスの路線数」、30～40歳代の男性で「駐車場の整備」となっている。また、男性よりも女性のほうがバスなどの公共交通への要望が多く、女性よりも男性のほうが自家用車利用への要望が多くなっている。

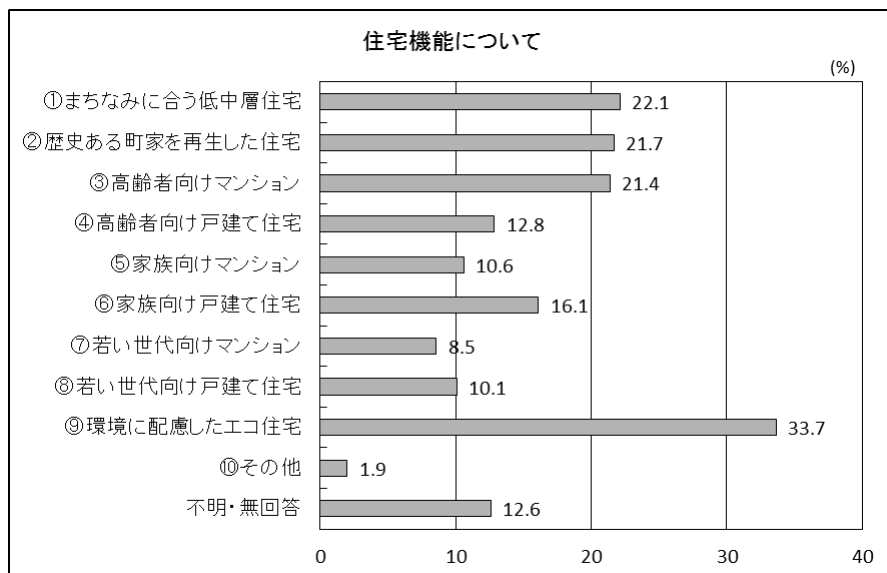




(4) 住宅機能として、何が充実すれば良いと思いますか？

◎環境に配慮したエコ住宅が求められている

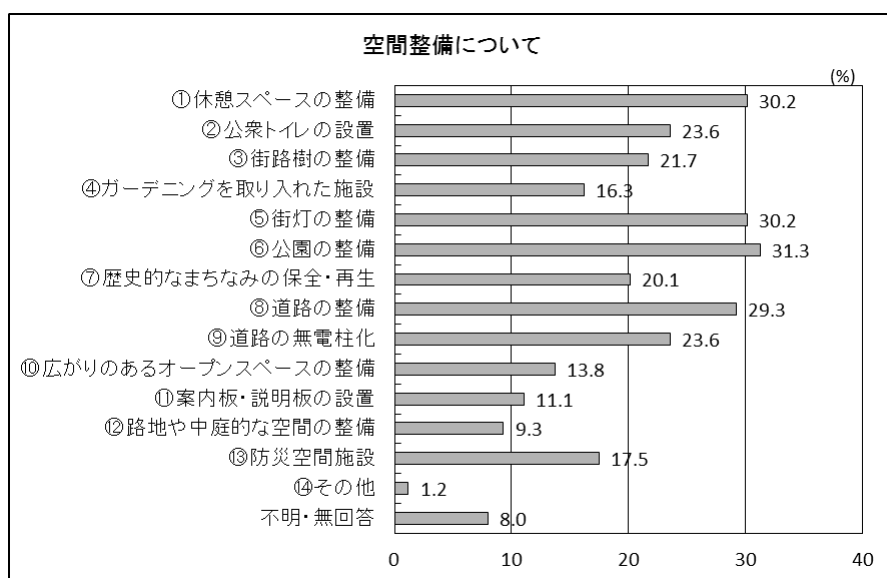
・回答者の望む住宅機能については、「環境に配慮したエコ住宅」が約35%と最も多く、次いで、「まちなみに合う低中層住宅」、「歴史ある町家を再生した住宅」、「高齢者向けマンション」が20%以上と多くなっている。



(5) 空間整備として、何が充実すれば良いと思いますか？

◎公園、休憩スペース、街灯、道路の整備と歩くための環境整備を望む声が多い

・回答者の望む空間整備については、「公園の整備」が31%で最も多く、次いで、「休憩スペースの整備」、「街灯の整備」、「道路の整備」が多くなっている。



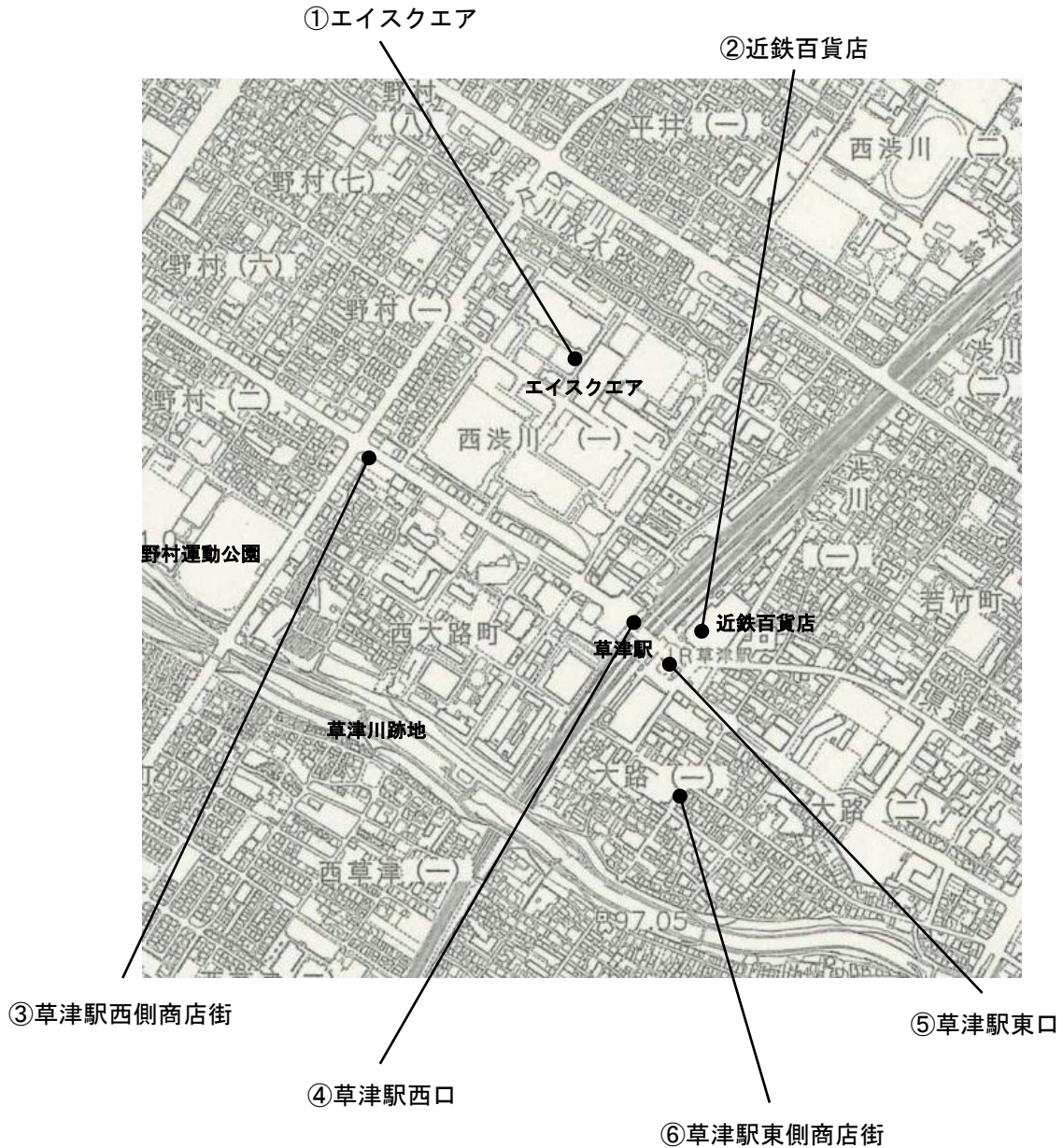
②中心市街地活性化に向けた来街者アンケート調査（草津市まちなか再生課の調査）

中心市街地活性化に向けた中心市街地を利用している来街者の意向を把握するため、来街者アンケート調査を実施した。

調査日時：平成24年9月8日（土）10：30～16：00

調査対象：下図の6か所の利用者（調査員による1対1のインタビュー形式）

回収数：①エスクエア（ユニクロ、アカチャンホンポ付近）	49票
②近鉄百貨店（5階駐車場連絡口付近）	52票
③草津駅西側商店街（京都中央信用金庫付近）	50票
④草津駅西口（階段上付近）	51票
⑤草津駅東口（デッキ付近）	65票
⑥草津駅東側商店街（餃子の王将付近）	50票
合計317票	



● 図 1-95 来街者アンケート調査地点

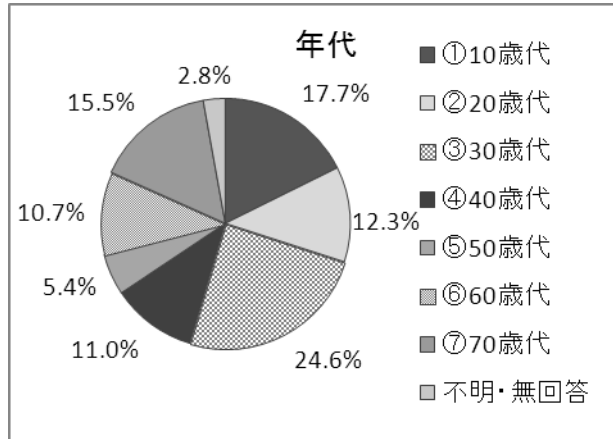
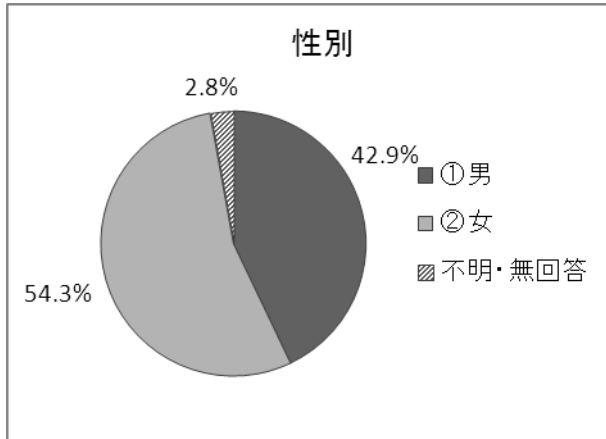
## 1. あなたご自身のことについてお伺いします。

(1) あなたの性別は？ (1つに○)

- ・回答者の属性については、「男性」：「女性」＝4：6の割合になっており、「女性」の回答者のほうがやや多くなっている。

(2) あなたの年齢は？ (1つに○)

- ・回答者の年齢については、「30歳代」の割合が20%以上と高く、10～40歳代で60%以上となっており、若い層の回答者が多い。

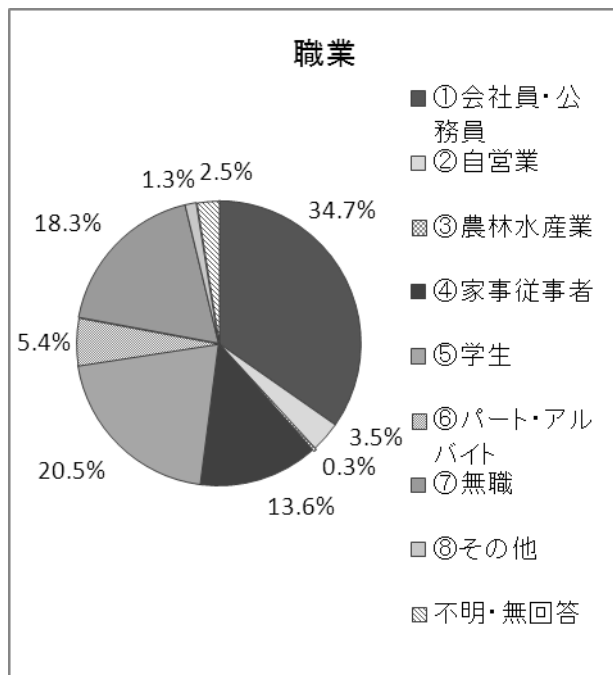
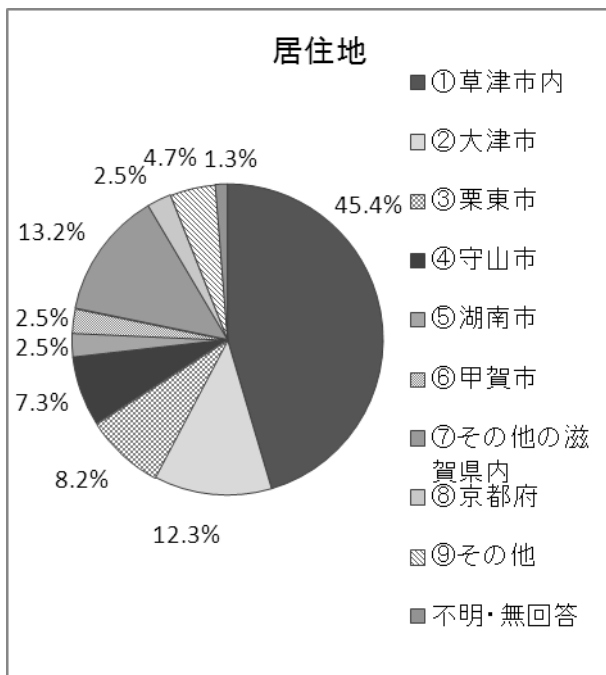


(3) あなたのお住まいはどこですか？ (1つに○)

- ・回答者の住まいについては、「草津市内」が45%と最も多く、隣接する市を合わせると70%を超えている。

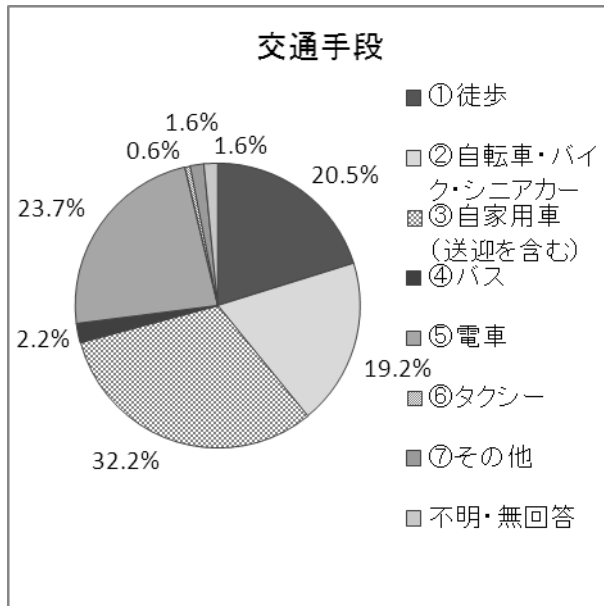
(4) あなたのご職業は何ですか？ (1つに○)

- ・回答者の職業については、「会社員」が35%と最も多く、次いで「学生」が20%、「無職」が18%と続いている。



(5) ここまでの交通手段は何ですか？ (1つに○)

- ・回答者の中心市街地までの交通手段については、「自家用車」が32%と最も多く、次いで「電車」が24%、「徒歩」が20%と続いているが、「バス」は2%と少なくなっている。

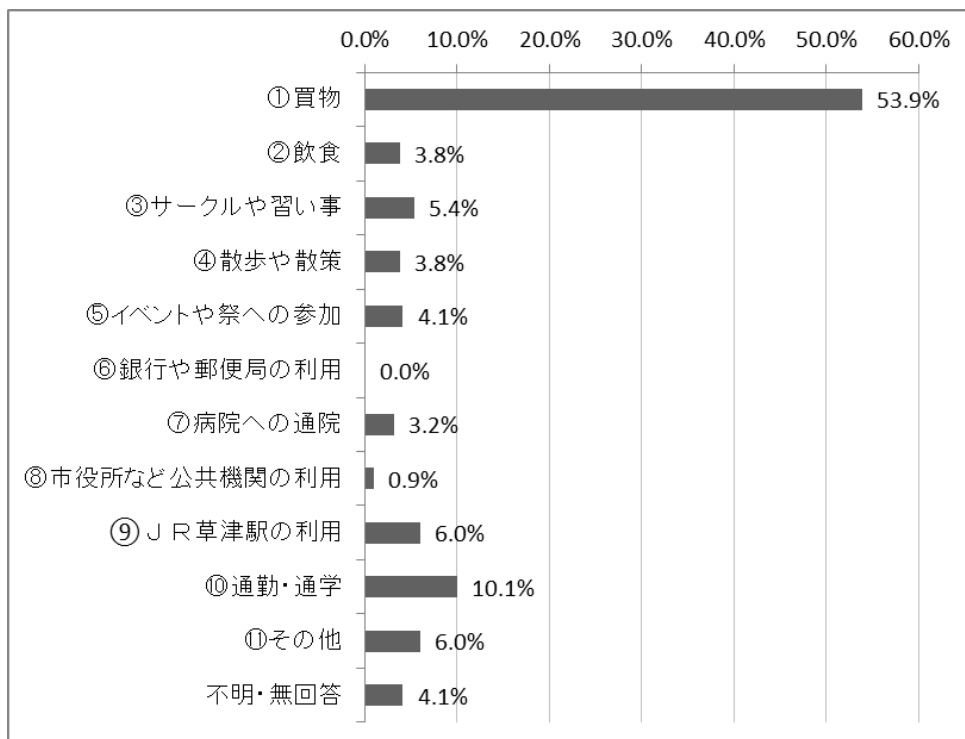


**2. あなたの来訪目的についてお伺いします。**

- (1) 今回、草津市の中心市街地を訪れた目的は何ですか？ 主なものに○を付けてください。  
(複数回答可)

◎中心市街地を訪れる目的は買い物

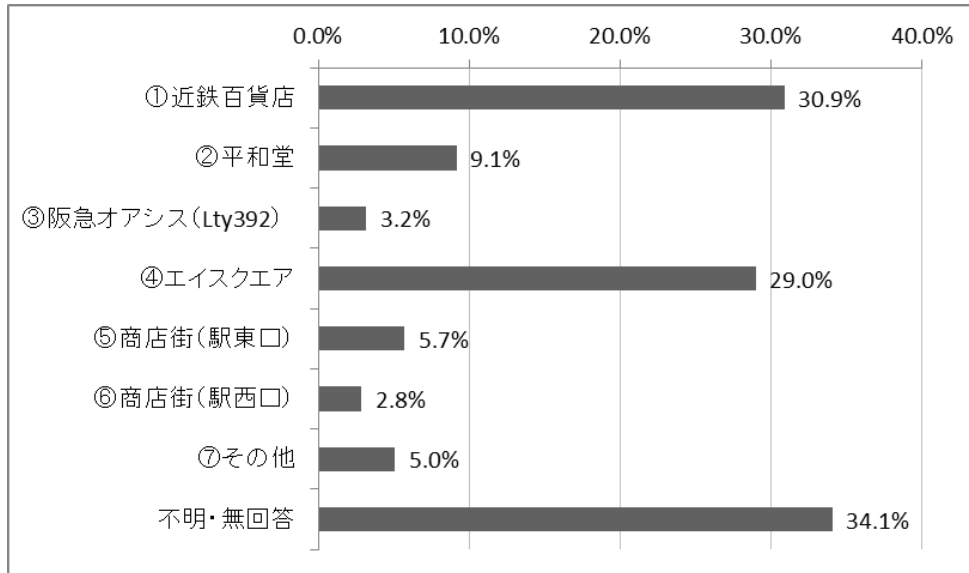
- ・回答者の中心市街地への来訪目的については、商業施設付近を中心に調査したこともあり、「買い物」が50%以上と最も多く、その他の項目は10%以下となっている。



(2) 上記の質問で①～⑤と答えた方について、具体的な場所をご記入ください。(複数回答可)

◎買い物をする場所は多機能を有する百貨店と大規模小売店舗

- ・回答者の具体的な来訪場所については、「近鉄百貨店」と「エスクエア」が約30%となっており、多様な機能を有する施設の利用者が多くなっている。



(3) 今回、誰と草津市の中心市街地を訪れたか? (1つに○)

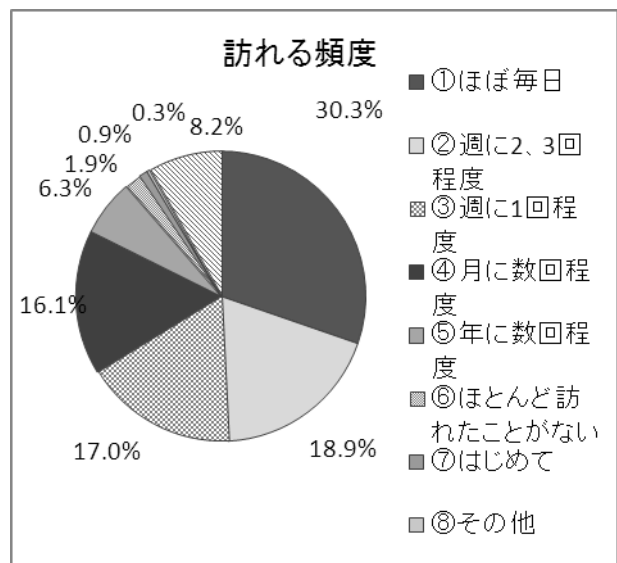
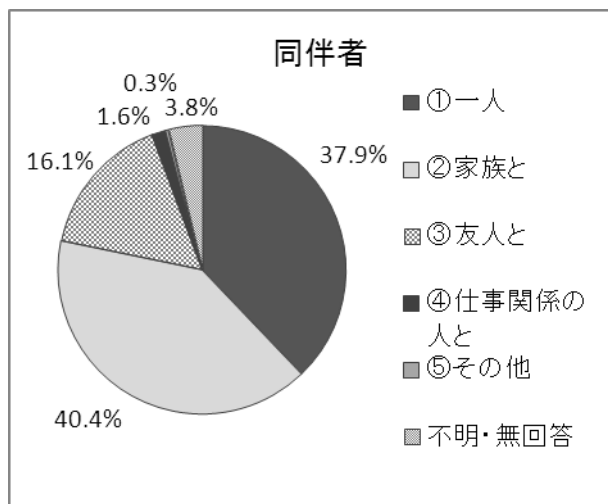
◎家族、または一人で中心市街地を訪れる人が多い

- ・回答者の同伴者については、「家族と」が40%と最も多く、次いで「一人で」が38%、「友人と」が16%となっている。一方で、調査日が土曜日であったことも影響して「仕事関係の人と」は少なくなっている。

(4) 草津市の中心市街地へは、どの程度の頻度で訪れていますか? (1つに○)

◎ほぼ毎日が3割など多くの方が頻繁に中心市街地を訪れている

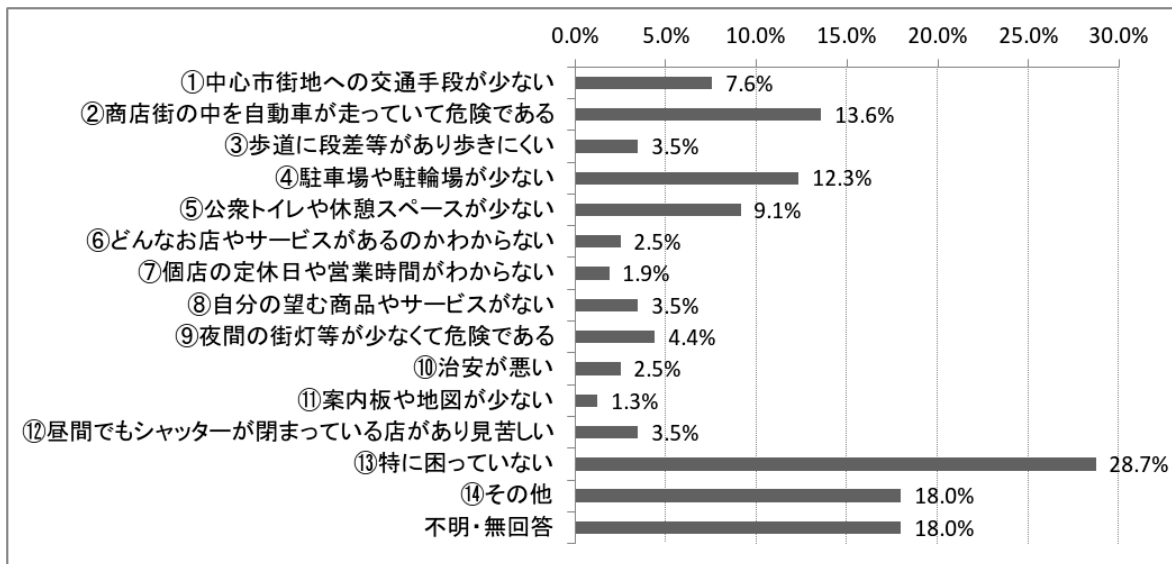
- ・回答者の中心市街地への来訪頻度については、「ほぼ毎日」が30%と最も多く、次いで「週2, 3回程度」が19%、「週1回程度」が17%となっており、多くの方が頻繁に訪れていることがわかる。



(5) 草津市の中心市街地を訪れて困ったことや、不便に感じたことはありますか？ 主なものに○を付けてください。(複数回答可)

◎特に困ったことがない比較的充実した中心市街地

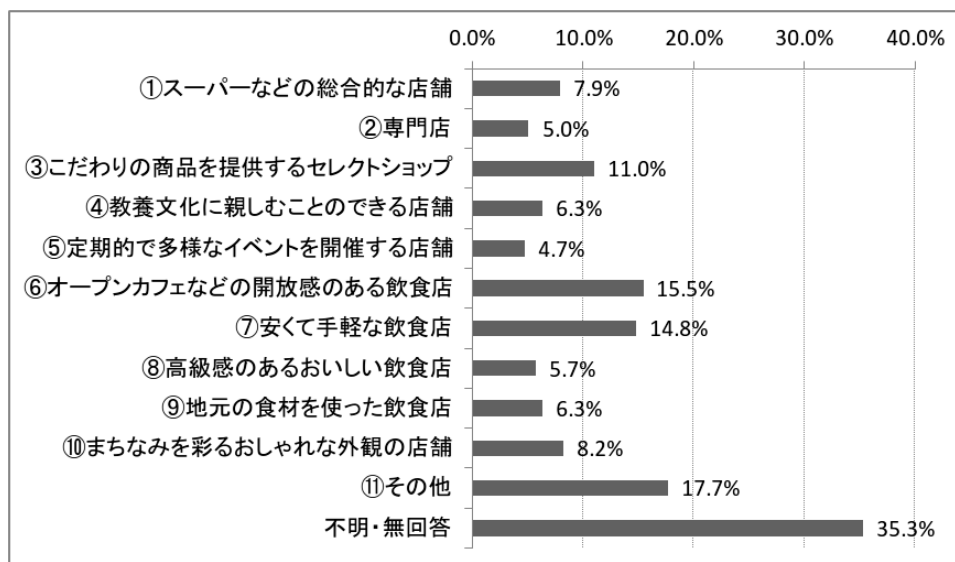
・回答者の中心市街地で困ったことについては、「特に困っていない」と答えた人が30%近くおり、利用者にとっては比較的充実した場所になっていることがわかる。一方で、「商店街の中を自動車が走っていて危険である」、「駐車場や駐輪場が少ない」と答えた人も15%程度ずつおり、これは市民アンケートの結果でも多くみられた項目であるため、多くの人々から対応を求められていることがわかる。



(6) 草津駅周辺の商店街を“もっと歩きたくなる”また、“買い物をしたくなる”など、魅力を高めるためには、何が充実すればよいと思いますか？ 主なものに○を付けてください。(複数回答可)

◎商店街に求めるのはオープンカフェや手軽な飲食店

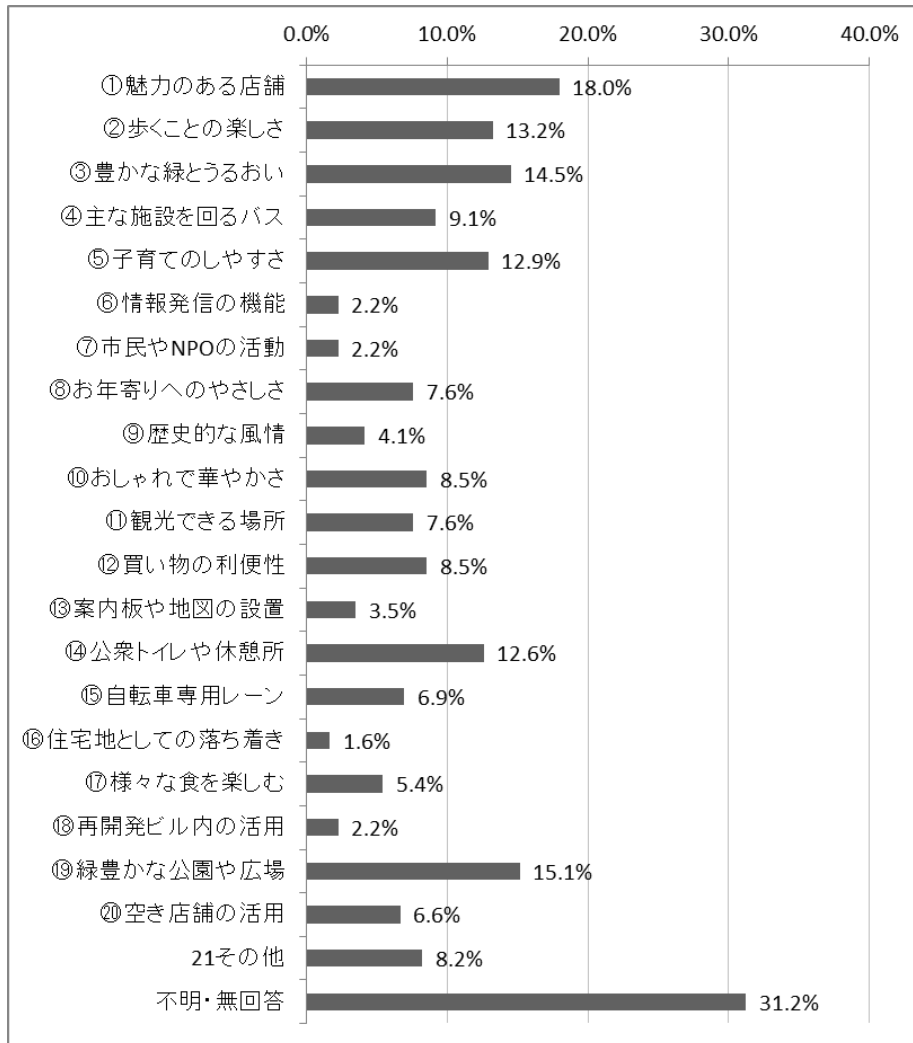
・回答者の魅力的な商店街になるために必要と考えるものについては、「オープンカフェなどの開放感のある飲食店」や「安くて手軽な飲食店」と答えた人が多くなっており、飲食店に対するニーズが高いことがわかる。



(7) 今後、草津市の中心市街地で、何が充実すればよいと思いますか？ 主なものに○をつけてください。(複数回答可)

◎中心市街地に求めるのは魅力ある店舗と緑豊かな空間

・回答者の中心市街地に必要と考えるものについては、「魅力ある店舗」と答えた人が最も多く、商業機能に対するニーズが多いことがわかる。また、「緑豊かな公園や広場」、「豊かな緑とうるおい」も次いで多くなっており、緑豊かな空間に対するニーズも多くなっていることがわかる。その他、10%を超えている「歩くことの楽しさ」や「公衆トイレや休憩所」へのニーズはまちを楽しく快適に歩けること、「子育てのしやすさ」へのニーズは子育て支援サービスの充実等が求められていることがわかる。



(5) 総合計画策定等に向けてのアンケート調査

①草津市総合計画策定に向けての市民調査

(出典：「草津市のまちづくりについての市民意識調査」(平成23年度))

平成22年度から平成32年度を計画期間とする第5次草津市総合計画の確実な進捗管理を行っていくため、計画期間中の23年度末での市民の意向を把握することを目的として実施した。

調査期間：平成24年3月2日(金)～平成24年3月16日(金)

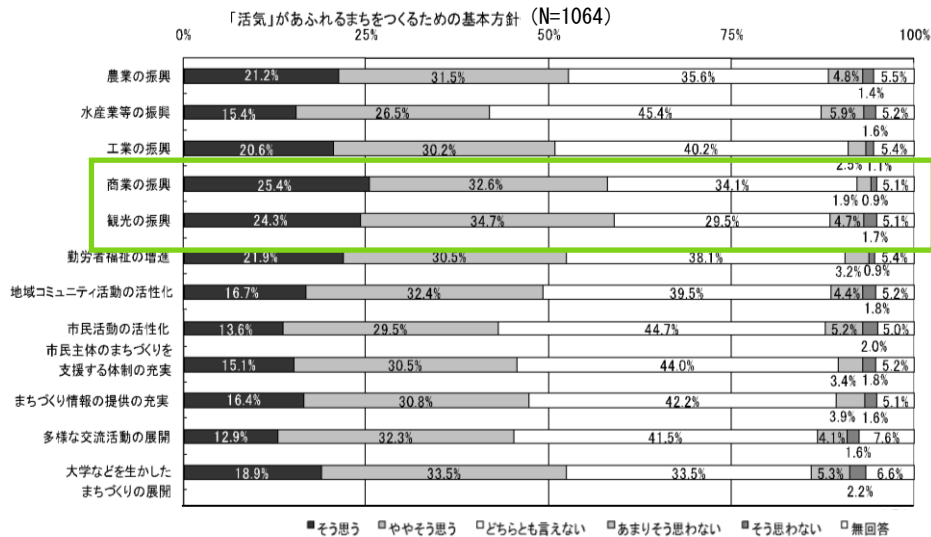
調査対象：18歳以上の市内居住者から3,000人(無作為抽出による)

回収数：1,046通(回収率：34.9%)

**基本方針別にみる重要度評価**

◎活気あふれる草津にするためには商業と観光の振興が必要

「活気」があふれるまちをつくるための基本方針の中で重要だと思うものを聞いたところ、「思う」が最も多いのは「商業の振興」で25.4%、次いで「観光の振興」で24.3%となっている。

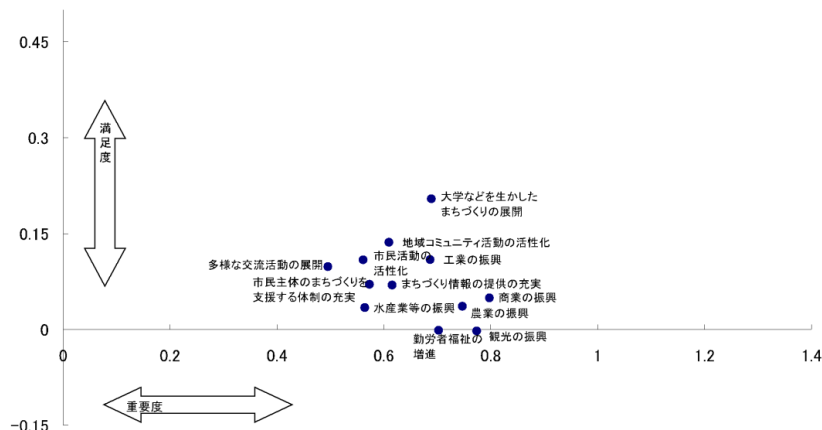


**基本方針別にみる満足度と重要度**

◎商業と観光の振興に対する重要度は高いが、満足度は低い

「活気」があふれるまちをつくるための基本方針の中で満足度と重要度について聞いたところ、「商業の振興」「観光の振興」においては、「重要度が高く、満足度が低く」なっており、「市民活動の活性化」においては、「満足度が高く、重要度が低く」なっている。

「活気」があふれるまちをつくるための基本方針





## ②草津市の景観づくりに関するアンケート調査

(出典：「景観を生かしたまちづくりについて」住民意向調査(平成22年度))

草津市の景観行政の指針となる「景観基本計画」の策定にあたり、市民を対象にして環境に関する取組み、問題点や課題、方向性などについての意向を把握するため、平成22年に実施した。

調査期間：平成22年10月26日(火)～平成22年11月10日(水)

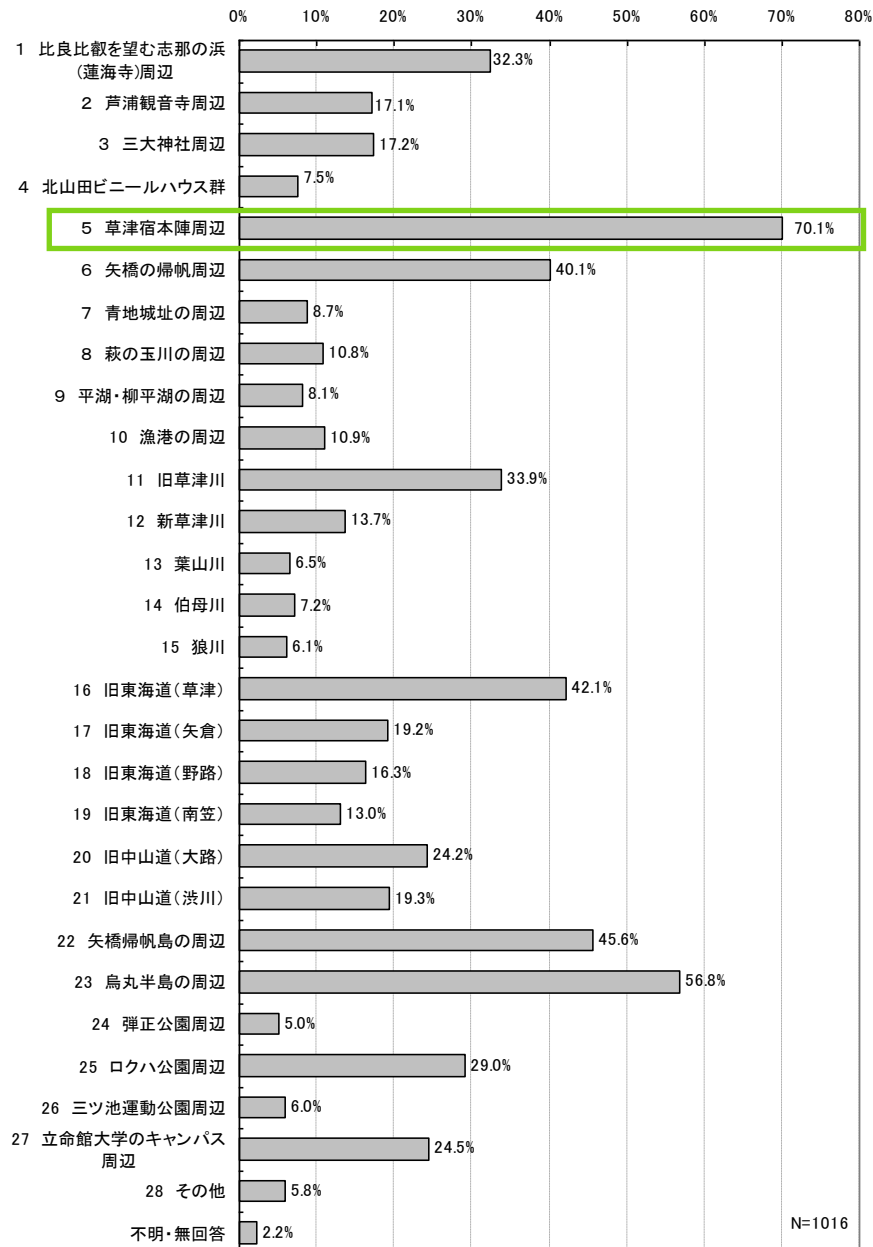
調査対象：18歳以上の市内居住者から3,000人(無作為抽出による)

回収数：1,016通(回収率：33.9%)

### 草津市の景観について

#### ◎中心市街地の歴史・文化的景観が大切だと思う人が多い

あなたが草津市を代表する、または大切だとお考えの場所についてきいたところ、草津宿本陣周辺の歴史的場所が約7割、烏丸半島周辺の湖岸の自然・文化的な場所が約6割と中心市街地の歴史的文化的景観を大切だと思う人が多い。また、旧草津川について、その周辺で大切と考える地区が多い。



### ③草津市の住まいに関するアンケート調査

(出典：草津市住宅マスタープラン（平成23年度策定）)

「草津市住宅マスタープラン」策定に向けた検討材料とするために、市内に居住されている「市内居住者」を対象とし、住宅・住環境についての現状や意向を把握することを目的として実施した。

調査期間：平成23年6月24日（金）～平成23年7月11日（月）

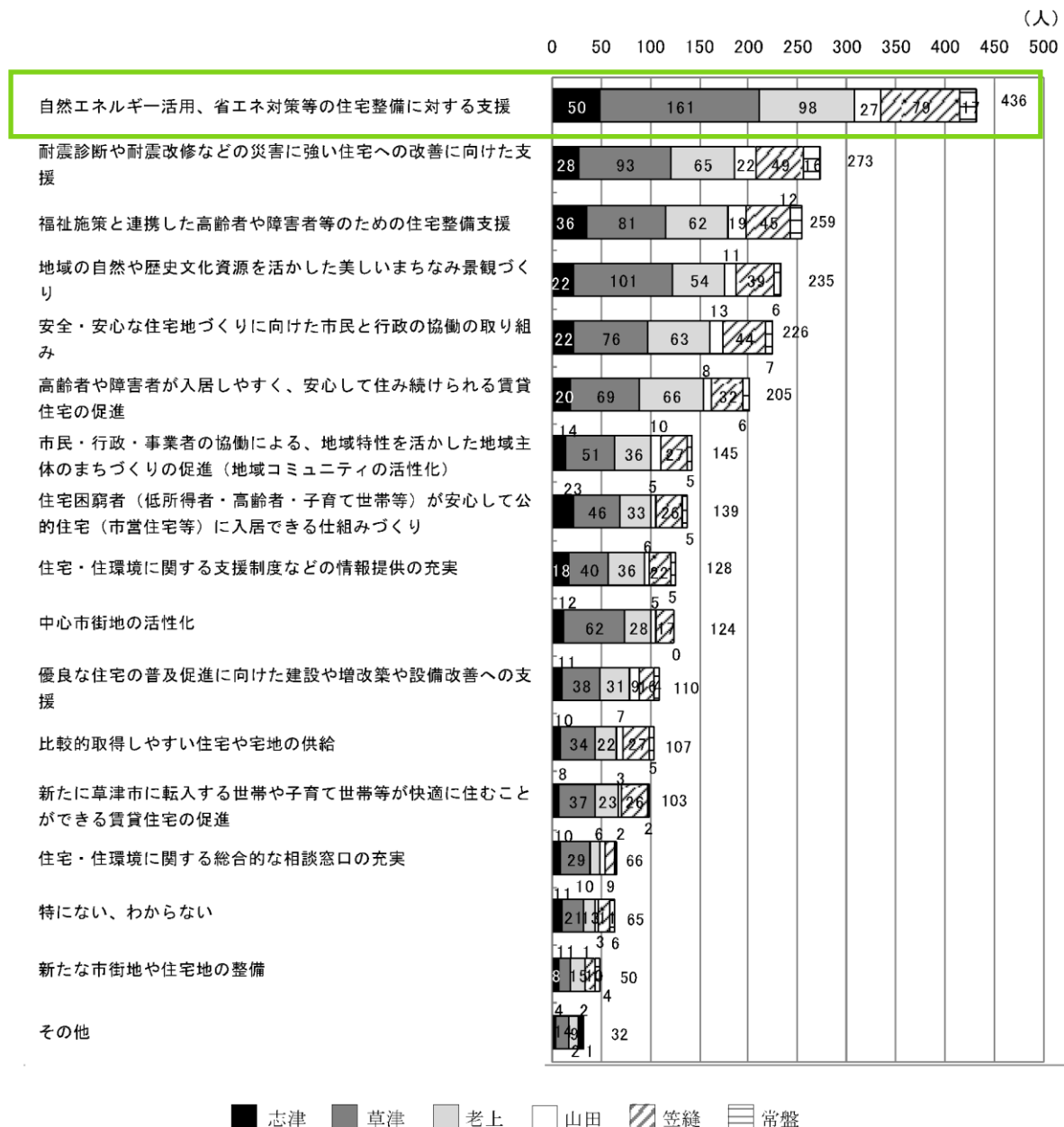
調査対象：20歳以上の市内居住者から3,000人（無作為抽出による）

回収数：1,056票（回収率：35.2%）

### 草津市が今後重点的に取り組むべき住宅施策

#### ◎環境に配慮した住環境のための支援を重点的に取り組むべきであると考える人が多い

今後、草津市が重点的に取り組むべき住宅施策についてきいたところ、「自然エネルギー活用、省エネ対策等の住宅整備に対する支援」が最も多くなっている。



#### ④草津駅近くのマンション居住者アンケート調査

(出典： commons からの都市再生—地域共同管理と法の新たな役割—)

駅周辺のマンション住民のライフスタイルがコンパクトシティや商店街の賑わい再生に寄与しているのか等を検証することを目的として実施した。

調査期間：平成 22 年 11 月～平成 22 年 12 月

調査対象：①草津駅東側に位置し、駅から徒歩圏内であること、②100 世代以上の大規模マンションであること、③分譲から 4 年以上経過していることを条件に選定した 5 つの分譲型のファミリー向けマンションの各世帯の世帯主ないしそれに準ずる方

※5 つのマンションは

- ・A マンション：2006 年竣工、281 戸、20 階
- ・B マンション：2003 年竣工、207 戸、17 階
- ・C マンション：2004 年竣工、102 戸、10 階
- ・D マンション：2000 年竣工、108 戸、11 階
- ・E マンション：2004 年竣工、262 戸、32 階

回収数：

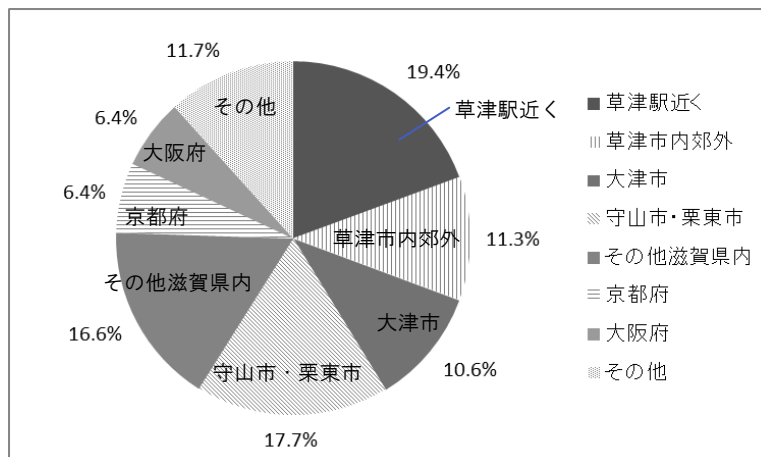
マンション名	配布方法	回収方法	回収数 (回収率)
A マンション	郵送	郵送	120 (42.7%)
B マンション	各戸へポストイング	回収箱設置	105 (50.7%)
C マンション	郵送	郵送	47 (46.0%)
D マンション	各戸へポストイング	回収箱設置	67 (63.2%)
E マンション	各戸へポストイング	回収箱設置	119 (45.4%)

#### 従前居住地

##### ◎草津駅前のマンション居住者の従前居住地は草津市近隣市が多い

回答者の従前居住地についてきいたところ、「大津市」、「守山市・栗東市」、「その他滋賀県内」を答えた人の合計が 45%である一方、草津市郊外部からの流入は 11.3%と少なかった。

駅近におけるマンション開発は、草津市郊外から人口を吸収し、コンパクトな都市づくりに寄与したのではなく、滋賀県内から草津市に人口を集め、滋賀県内における草津市の中心性の向上に寄与したところが大きいことがわかる。



## 各世帯の自動車保有率

### ◎各世帯の自動車保有率は85%と高くなっている

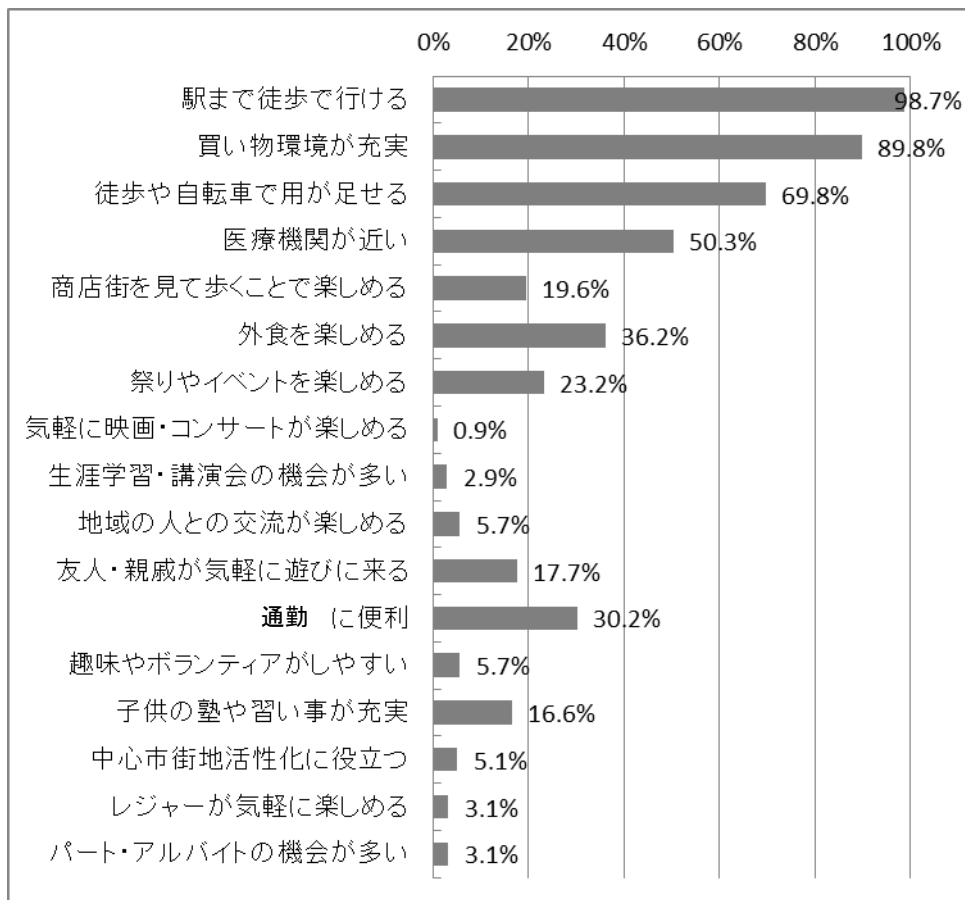
各世帯の自動車保有率についてきいたところ、その割合は85%になっている。通勤のみならず購買活動や余暇活動においても自動車が頻繁に用いられているタワー型Eマンションでは総戸数に対する駐車台数の割合が91.5%と100%を割り込んでいるが、それ以外の4つのマンションでは、駐車台数が総戸数と同じか若干多くなっており、マンション設計時から自動車依存型のライフスタイルが想定されていたものと言える。

## 駅近であることの魅力

### ◎駅近であることは駅までのアクセス、買い物の利便性の点で魅力的

駅近であることの魅力についてきいたところ、「駅まで徒歩で行ける」がほぼ100%で最も多くなっており、「買い物環境が充実」が約9割で、徒歩や自転車で用が足せるが約7割と続いている。一方、映画・コンサートや生涯学習・講演会への参加の気軽さは低い割合になっている。

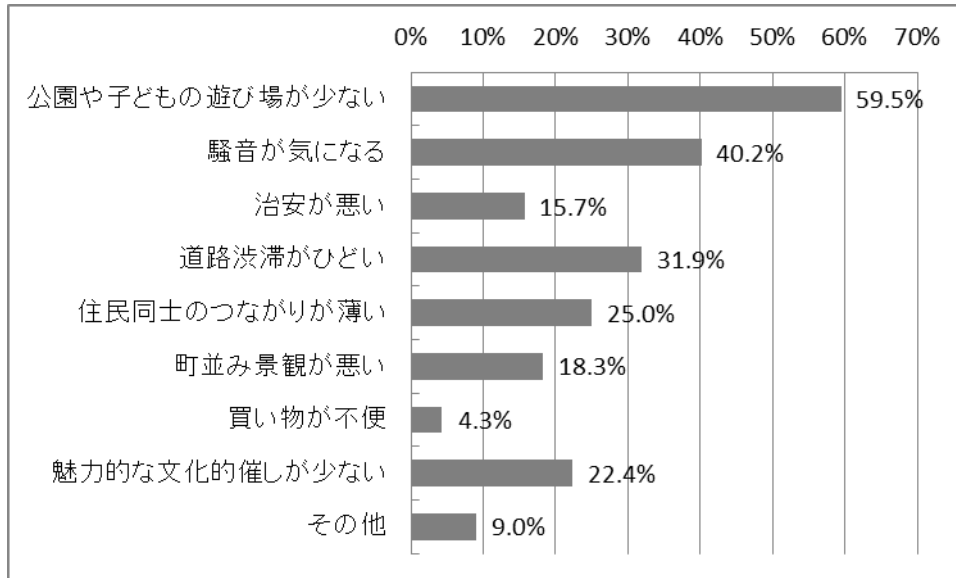
なお、駅近の魅力としては、回答者の36.2%が「外食を楽しめる」を選択している。商店街の新たな可能性として調査結果が示すのが、飲食やサービスなどを提供する個性的な店舗づくりである。休日での親戚や友人との外食の場としては、商店街・駅界隈が最も多く選択され、市内のロードサイド、郊外のショッピングセンターをおさえた結果となっている。



### 草津駅近に住むことのマイナス点

◎公園や子どもの遊び場が少ないことがマイナス点

草津駅近に住むことのマイナス点についてきいたところ、「公園や子どもの遊び場が少ない」が約6割と最も多くなっており、次いで「騒音が気になる」、「道路渋滞がひどい」が多くなっており、マンション住人の自動車保有率の高さ、自動車依存型のライフスタイルが影響していると考えられる回答も多く見られた。

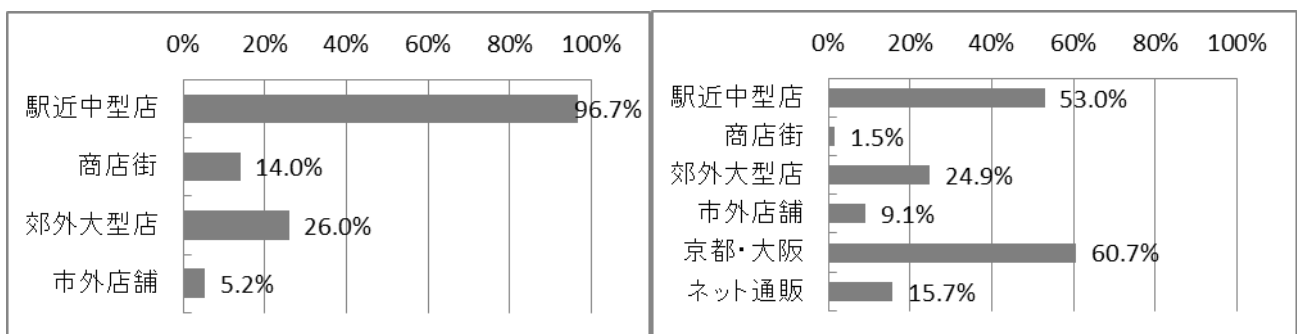


### マンション住民の購買活動

◎日常生活品も買い回り品も駅近中型店での購入が多い、一方、商店街での購入は共に少ない

日常生活品の購入場所をきいたところ、「駅近中型店」がほぼ100%で最も多くなっており、ほとんどの回答者が平和堂や阪急 OASIS などのチェーン系の中型店舗で購買活動を行っていることがわかる。一方、「商店街」は約15%と少なくなっている。

買い回り品の購入場所をきいたところ、「京都・大阪」が約6割と最も多く、「駅近中型店」も約5割と多くなっている。



## (6) 商業者の意識調査

(出典：「草津市まちなか魅力店舗誘致企画調査」(平成24年度)草津市商工会議所)

### ① 商業店舗関係者(建物・店舗オーナー)アンケート

草津市中心市街地の商業店舗の営業状況と今後の利活用、まちづくり組織との関係について、土地・建物オーナー側(営業主兼を含む)にアンケート調査を実施した。

調査期間：平成23年8月3日～平成23年8月10日

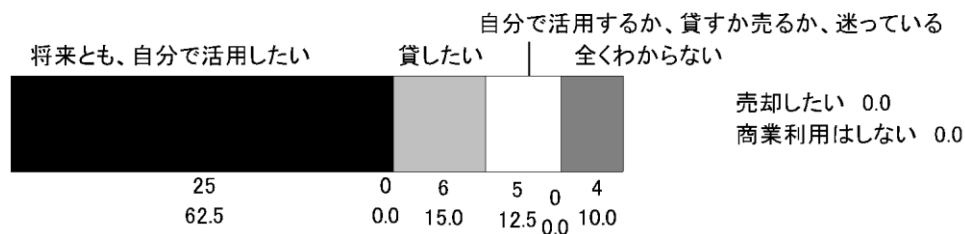
調査対象：草津市中心市街地商業者(建物・店舗オーナー)50人

回収数：40通(回収率：80.0%)

### 土地の活用について

#### ◎ 土地建物オーナーの大半が今後も自らで活用する意思がある

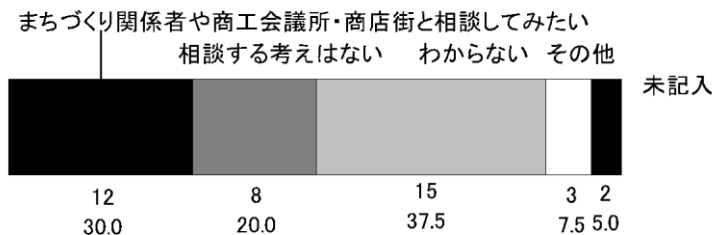
将来の土地の活用についてきいたところ、40人中、「将来とも、自分で活用したい」と答えた人が25人、「売りたい」が0人、「貸したい」が6人と大半の人が今後も自ら活用することを考えている。



### 不動産活用に関するまちづくりへの相談について

#### ◎ 現時点では土地建物活用について消極的

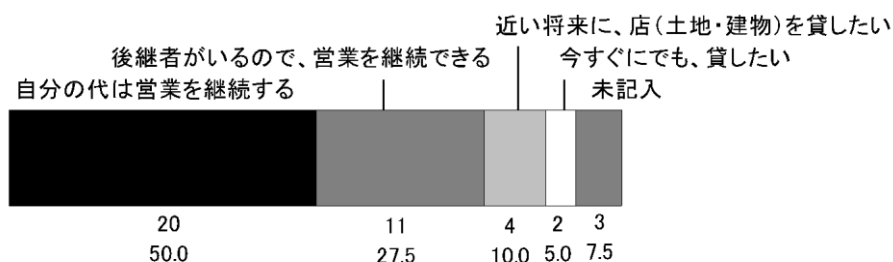
新しい店舗誘致の事業化が行われた際の土地建物の活用の可能性についてきいたところ、40人中、「相談してみたい」と答えた人が12人、「相談する考えはない」が8人、「わからない」が15人と事業化された際には考えてもよいという人もいるものの、現時点ではわからない人が多い。



### 将来の所有不動産や商売の意向について

#### ◎ 土地建物オーナーの大半が今後も自らまたは後継者が営業する意思がある

今後の商売についてきいたところ、40人中、「自分の代は営業を継続する」と答えた人が20人、「後継者がいるので、営業を継続できる」が11人と今後も営業継続の意思を大半の人が示しているが、「今すぐにもでも貸したい」という人も2人をおり、今後新たな展開も考えられる。



## ②商業店舗関係者（店舗借主）アンケート

（出典：「草津市まちなか魅力店舗誘致企画調査」（平成 24 年度）草津市商工会議所）

草津市中心市街地の商業店舗の営業状況と今後の利活用、まちづくり組織との関係について、借り主（営業主のみ）にアンケート調査を実施した。

調査期間：平成 23 年 8 月 3 日～平成 23 年 8 月 10 日

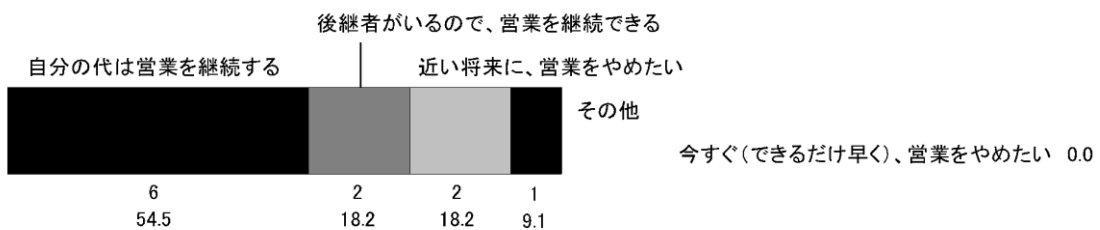
調査対象：草津市中心市街地商業者（店舗借主）15 人

回収数：11 通（回収率：73.3%）

### 今後の店舗経営について

#### ◎借り主の大半が今後も自らまたは後継者が営業する意思がある

今後の商売についてきいたところ、11 人中、「自分の代は営業を継続する」と答えた人が 6 人、「後継者がいるので、営業を継続できる」が 2 人と、今後も営業継続の意思を大半の人が示しているが、「近い将来に営業をやめたい」という人も 2 人おり、土地建物所有者の意向も考慮する必要があるが、今後新たな展開も考えられる。



(7) 上位計画及び関連計画の整理

1) 第5次草津市総合計画

◇将来ビジョン

出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち草津

◇まちづくりの基本方向

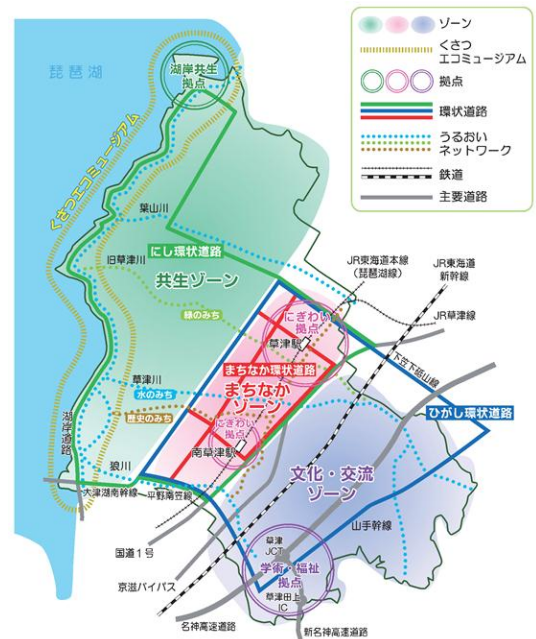
- ①「人」が輝くまちへ
- ②「安心」が得られるまちへ
- ③「心地よさ」が感じられるまちへ
- ④「活気」があふれるまちへ

●商工観光

- ・小地域ごとの市民生活を支える商業基盤の確保を図ります。
- ・観光資源の開発と草津ブランドの活用促進を進めるとともに、本市の魅力を市内外に発信することによって、観光振興を図ります。

●コミュニティ・市民自治

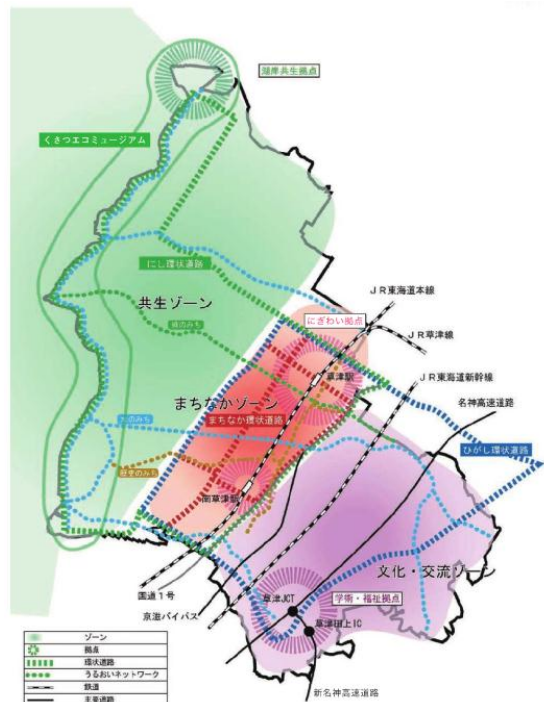
- ・市民自治を展開し、協働のまちづくりをすすめるため、まちづくり協議会の充実や諸活動を担う
- ・顔の見える身近な基礎的コミュニティを中心に、地域と一体となった取り組みができる住民主体の地域社会の形成を図ります。
- ・市民公益活動団体間の交流・情報交換、また、(公財)草津市コミュニティ事業団活動等の活性化を図るとともに、各地域のまちづくり活動との連携を促進します。



2) 第4次草津市国土利用計画との整合

平成22年3月に策定した第4次草津市国土利用計画では、対象地区を、「にぎわい拠点」と位置づけ、本市および圏域の中心的な商業・業務・情報・文化・産業機能等の一層の集積と都心居住機能の誘導を図り、多様な都市機能の充実に努めるとしている。

土地利用方向については、にぎわい拠点である対象地区においては、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図り、商業・業務・文化・サービス・居住機能の集積を伴う都市基盤整備を進めるとしている。また、旧東海道および中山道沿道の商店街は、歴史・文化環境を生かした街なみの形成に努め、居住環境面では、住宅地における狭あいな道路の解消、あるいは公園等オープンスペースの確保等、特に防火、防災面に配慮しながら、今後は、草津らしさを踏まえた都市景観の形成を進め、商業・業務機能と調和のとれた土地





利用を計画的に進めるとしている。

### 3) 草津市都市計画マスタープラン

#### ◇都市づくりの基本テーマ

ゆとりと活力のある生活実感都市 草津 ～美しく魅力あふれる都市空間をめざして～

#### ◇都市づくりの目標

目標1 安全で安心できる都市の形成

目標2 立地特性を活かした賑わいと活力ある都市の形成

##### (1) 中心市街地の活性化

JR 草津駅や JR 南草津駅周辺の中心市街地においては、賑わい溢れる都市づくりに向けて、商店街などの個店や大型店がその特性に応じて繁栄し、業務などの昼間人口が集積する都心を形成するため、一体的な中心市街地の機能強化（活性化）を推進します。

##### (2) 交流と連携の促進

草津田上 IC が供用するなかで、それらの交通基盤が観光、商業・業務、産業の活力に結実するように、さらなる交通基盤の充実と本市が持つソフトの魅力を高めていく必要があります。

また、周辺市との連携を促進し、圏域としての一体性を高めたなかで、その中心としての位置付けを担っていくため、交通基盤整備や人的交流を深めていきます。

目標3 歴史と調和した美しく潤いのある都市環境の形成

##### (1) 潤いある住環境の整備

都市型社会の到来を目前にひかえ、これからは優良な都市ストックを蓄積していくという観点で都市づくりを進める必要があります。そのため、都市の基本機能である居住機能については、緑や水辺などの自然とのふれあいを積極的に取り込むなど、潤いある住環境の創造を目指します。

##### (2) 歴史と調和した美しい街なみの整備

個性ある都市、訪れる人の心に残る都市の実現に向け、草津の歴史に基づく歴史景観の回復、新しい都市文化の醸成に資する美しい都市景観の形成を積極的に推進します。

### 4) 第2次草津市緑の基本計画

#### ◇基本理念

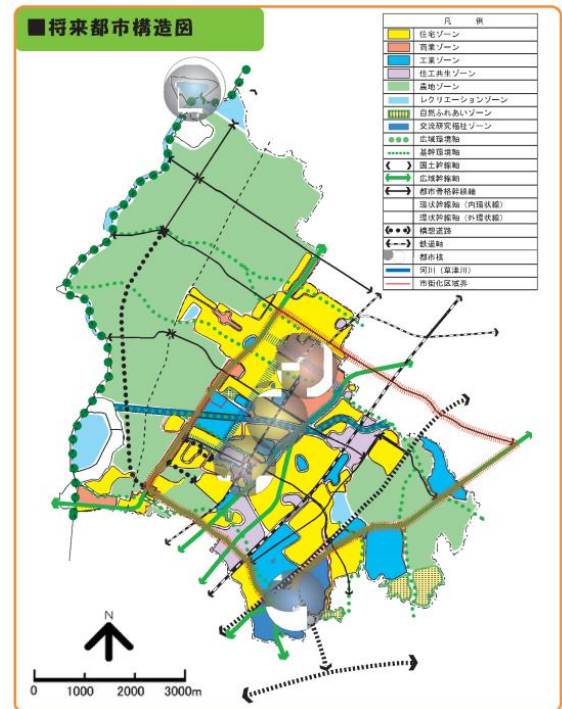
- ・みどりを守り、つくり、育てる活動を通じて、緑住文化都市を目指します
- ・みどりを仲立ちに、ひと・都市・自然が交感できるまちを目指します
- ・市民と協働し、みどりのまちづくりを進めます

#### ◇計画のテーマ

パートナーシップで育む緑住文化都市 ひと・都市・自然が交感する みどりのまち 草津

#### ◇基本方針

- 守る ふるさとのみどりを継承する



●つくる 都市を彩るみどりを創出する

・まちなかのみどりの拠点として草津川廃川敷地を整備する

JR 草津駅・JR 南草津駅周辺のまちなかのみどりを創出し、心地よさが感じられるまちづくりの拠点として、草津川廃川敷地を整備します。

・水とみどりのネットワークをつくる

骨格となるみどりの保全と、水とみどりに触れ合える公園などの拠点的な整備、あるいは河川の自然護岸化、街路樹の整備などによって、つながりのあるみどりの“うるおいネットワーク”をつくります。

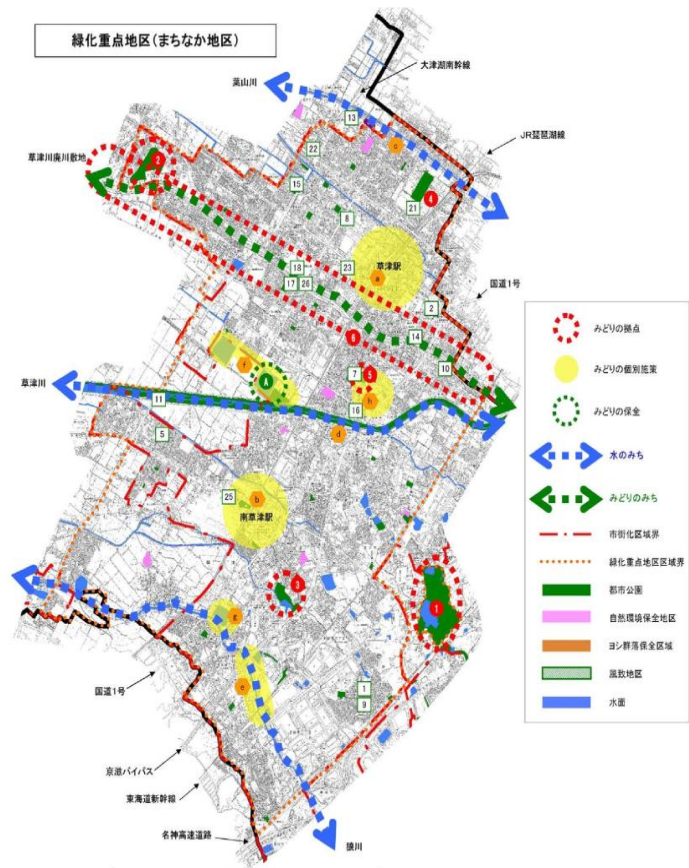
●育てる みどりのまちづくりに参加する

・みどりのまちづくりに参加する

身近なみどりを創出し、心地よいみどりを育て持続していくために、町内会、市民団体、学校・大学、事業者、行政が連携・協働で適切な維持管理を行うなど、市民参加に支えられたみどりのまちづくりを推進します。

・自らがみどりを創出する

市民による身近な緑化活動や住宅の生け垣緑化、民有地の緑化を図るなど、市民自らが実行可能なものからみどりを創出します。



5) 草津市景観計画

◇景観づくりの考え方

「ふるさと草津の心」を育む景観づくり

～ “<sup>うみ</sup>広く碧い湖と空”、“趣のある歴史のみち”、“質の高い都市生活” が調和する～

◇基本目標と方向性

《自然景観》 ～空・山・<sup>うみ</sup>湖がつながる 広がりのある

風景を大切に守る～

●地域にうるおいと安らぎをもたらす水・緑空間を保全・活用する

市域の主要な河川等による水・緑空間は地域にうるおいをもたらす重要な空間となっています。

これら水・緑空間について、人々の憩いの空間として積極的に緑を配し、周辺も含めて景観の形成を図ります。また、特に草津川跡地については、市街地における緑豊かな憩いの場となるよう、良好な景観の創造を図ります。



《歴史的景観》～ 古<sup>いにしえ</sup>の歴史・文化が暮らしに薫る風景を次代に引き継ぐ～

●人々が暮らしの中で伝統を受け継ぐ、歴史街道景観の保全・活用を図る

東海道、中山道、矢橋道沿いなどには、分岐点を示す道標などが残されており、伝統を受け継ぐ人々の暮らしの中に街道の歴史を感じることができます。

これらの歴史的な街道筋について、歴史資源としての活用を図るとともに、地域の人々の手によるまちづくりとの連携や、広域的な連携を視野に入れて、景観を形成し、保全・活用を図ります。

《都市的景観》～居心地の良さを実感できる、快適で質の高い美しい都市を創り出す～

●駅周辺に快適で質の高い美しい都市景観の創出を図る

県内でも有数の乗降客数を誇るJR草津駅、JR南草津駅周辺には、商業・業務・住宅など多様な都市機能が集積し、多くの人々が行き交い、活力とにぎわいにあふれています。

こうした利便性の高い駅周辺地域について、うるおい豊かで居心地が良く、質の高い、ふるさと草津の顔となる都市景観を創出していきます。

●周辺の緑と調和した学術・文化交流拠点にふさわしい都市景観を形成する

市域の南東に位置する丘陵部は、産業、研究などの学術分野や医療や福祉、文化などの機能を持つ施設整備が進み、敷地内緑化や周辺の緑により都市環境としての調和が保たれています。

これらの周辺の緑と調和を保ちつつ、整然とした良好な都市景観の形成を図ります。

## 6) 草津市バリアフリー基本構想

### ◇基本理念

すべての人が心地よく移動できるまち“草津”

### ◇基本方針

- ①すべての市民、事業者、行政の協働によるバリアフリー化の推進
- ②すべての人で進める「こころのバリアフリー」の推進
- ③すべての人が安全・安心・快適に利用できる駅のバリアフリー化の充実
- ④すべての人が安全・安心・快適に利用できる駅前広場のバリアフリー化の充実
- ⑤すべての人が安全・安心・快適に移動できる歩行環境の整備

## 7) 草津市地域公共交通総合連携計画

### ◇基本方針

人が元気になり、まちが元気になり、地球も元気になる。

### ◇目標

＜地域生活交通・バリアフリー対策に向けて＞

- ①空白地における公共交通の確保
- ②誰もが移動しやすい公共交通の体系化（基幹・乗り換え等を含む）
- ③バスのバリアフリー化（車両、バス停等）
- ④駅のバリアフリー化（駅舎、駅前広場等）
- ⑤わかりやすいバス案内表示
- ⑥ユニバーサルの視点の導入

⑦福祉有償運送ほか福祉移送サービス（STS）との連携

<輸送サービス向上・安全円滑化に向けて>

⑧バスの速達性・定時性の確保

⑨既存バス路線の利用促進

⑩効率的な運行路線・体制の再編

⑪交通渋滞の緩和対策

⑫モビリティ・マネジメントの推進

<地域活性化・公共交通利用促進に向けて>

⑬公共交通による中心市街地の活性化

⑭公共交通による観光振興

⑮企業立地と公共交通の連携強化

⑯車から公共交通への利用転換（モビリティ・マネジメント）＝CO2削減・地球温暖化防止

⑰新交通システムの検討

8) 草津川跡地利用基本構想

◇4つの機能

● 緑

貴重な自然環境との調和に配慮しながら、市民の生活にうるおいと安らぎを与える役割を果たしていく

● 歴史

天井川・桜・旧街道など市民に親しみのある歴史的資源を積極的に保全・活用し、草津の魅力向上させる役割を果たしていく

● 防災

防災拠点の充実など、都市の防災機能を向上させる役割を果たしていく

● 交通

東西を連続的に移動できる動線を確保し、生活の利便性や災害時の救援活動などを向上させる役割を果たしていく

◇3つのゾーンと6つの区間の土地利用の基本方針

● Aゾーン にぎわいのある歴史的な空間

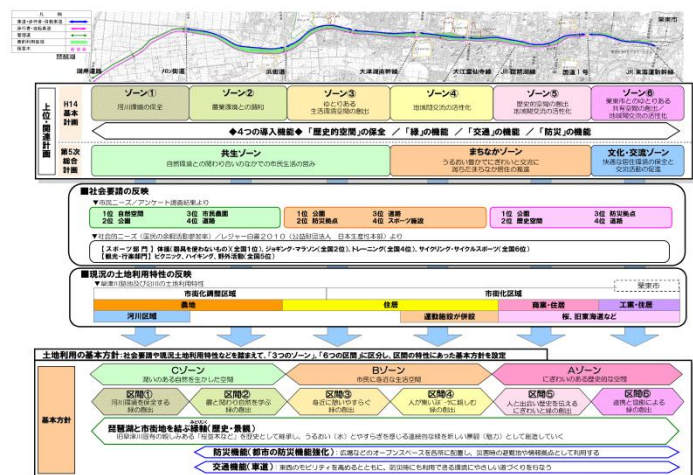
- ・ 区間① 河川環境を保全する緑の創出
- ・ 区間② 農と関わり自然を学ぶ緑の創出

● Bゾーン 市民に身近な生活空間

- ・ 区間③ 身近に憩いやすらぐ緑の創出
- ・ 区間④ 人が集いスポーツに親しむ緑の創出

● Cゾーン 潤いのある自然を生かした空間

- ・ 区間⑤ 人と出会い歴史を伝えるにぎわいと緑の創出



・ 区間⑥ 連携と協働による緑の創出

9) 草津川跡地利用基本計画

◇基本理念

「歴史をつくる、人と自然の合作」

◇計画目標

・ 歴史・文化・資源を活かし未来に  
継承

・ 新しいまちづくりによる都市の特  
徴づくり

・ 市街地の活性化をはじめとした都  
市再生

◇基本的戦略

・ 歴史・文化・環境の保全・活用

・ 都市価値の向上

・ 新しい成長戦略の展開

・ 環境共生への対応

・ 都市機能の連携・強化

・ 農空間の積極的な活用

・ 地域マネジメントの確立

◇空間目標

「時の流れを見つめる場を提供し、心身が癒され 生きる力が得られる場」

◇空間像

人と自然 人と人がつながる ガーデンミュージアムをめざして

◇区間⑤の整備テーマ

人と人の交流

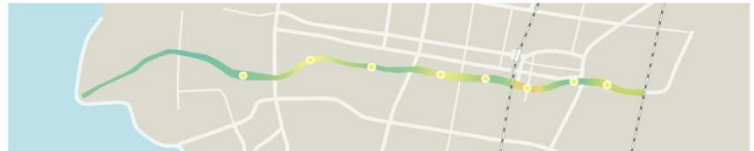
・ 中心市街地に位置する区間⑤では、「人  
と人の交流」をテーマとします。ガーデ  
ンミュージアムの拠点として各種ガー  
デンの合間に様々な集客施設を配置し、  
中心市街地や草津宿と一体となって、市  
内外の人々が集い・楽しめるにぎわい空  
間を整備します。

「架かる」…天井川の軽やかなみどり。

市街地より高い草津川跡地を、イメージ的に「まちに架かるみどり」とらえます。



「楽しむ」…香りを楽しむ。風や鳥の声。食するみどり。



「つなぐ」…多くの市民活動(にぎわいの空間や活動)をつなぐみどり。

にぎわいは市民活動のつながりと考え、その活動をつなぐことを草津川の役割ととらえます。

都市の中で、自然と共生するビオトープ\*やせせら  
ぎと共に、お茶や食事、買い物を楽しめる場づくり  
のイメージ



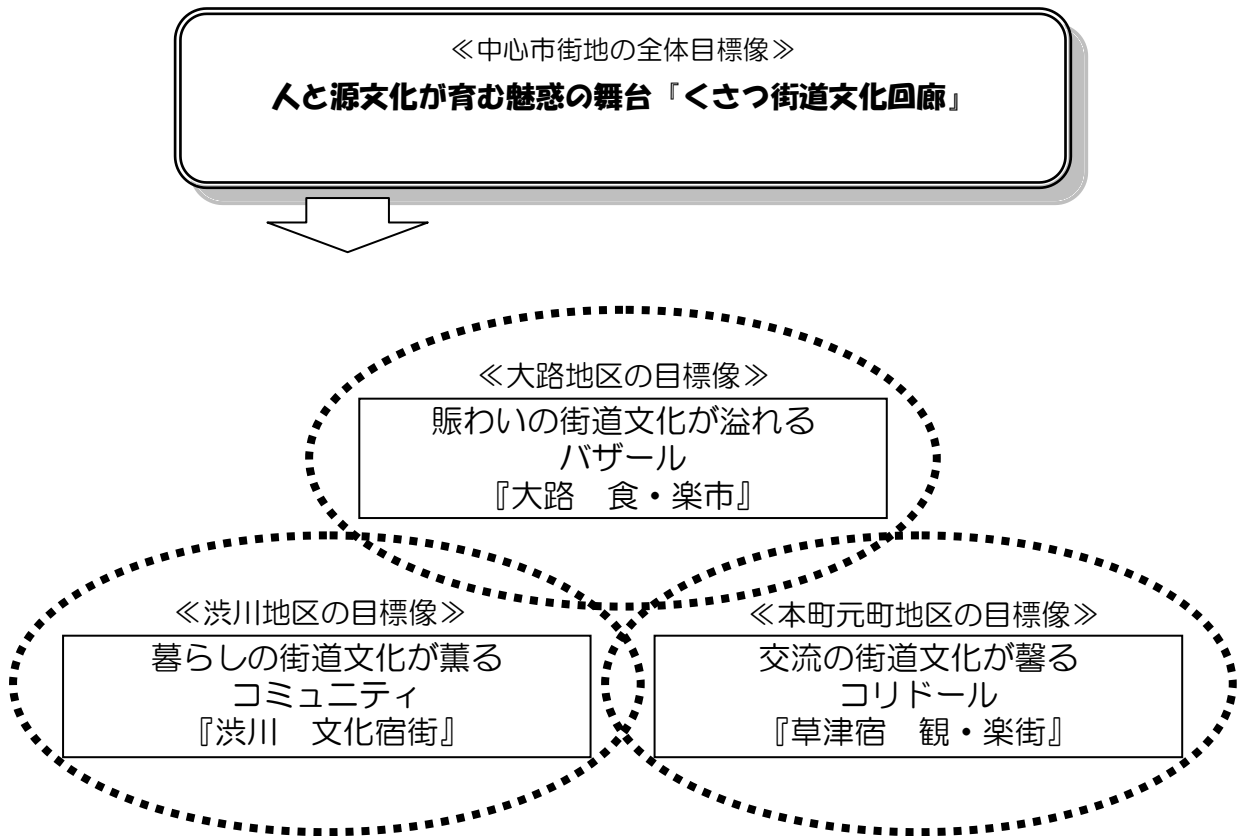
ウォーターガーデン\*とにぎわい施設のスケッチ

(8) 旧基本計画の取り組み評価

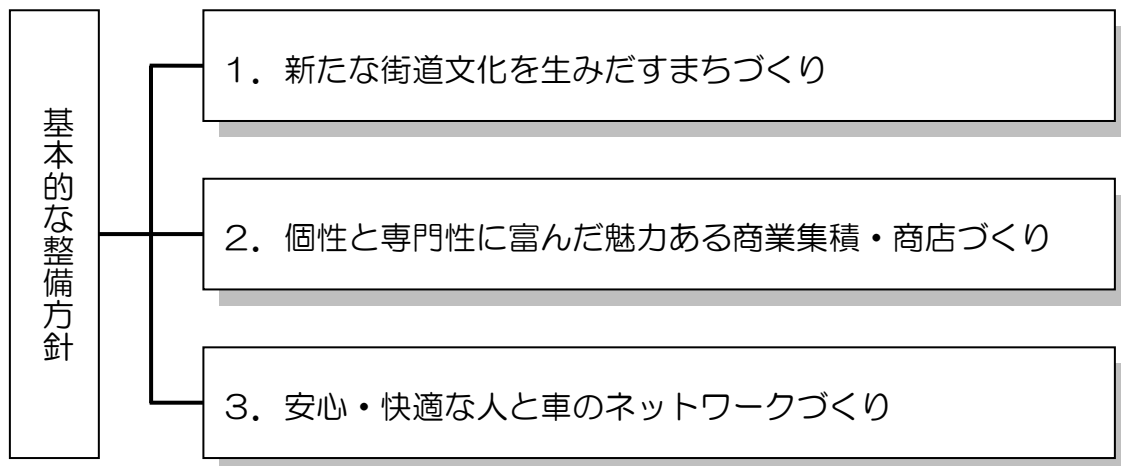
1) 旧基本計画の概要

草津市では、平成 15 年 3 月に中心市街地活性化計画を策定している。以下にその概要を示す。

■目標



■基本的な整備方針



## 2) 旧基本計画の進捗状況

旧基本計画では、「商業等の活性化事業」として 28 事業、「市街地の整備改善事業」として 21 事業、「市街地整備改善と商業活性化事業と一体的に推進すべき事業」として 9 事業を掲げている。これら 58 事業のうち、13 事業が事業完了、28 事業が一部実施（継続中、未完了）となっており、事業の完了率は約 2 割、継続率は約 3 割、実施率は約 7 割になっている。

### ■旧基本計画の進捗状況

	事業数	完了	一部実施		未着手 (変更含)	完了率	継続率	実施率
			継続中	未完了				
商業等の活性化事業	28	7	10	5	6	25.0%	35.7%	75.6%
市街地の整備改善事業	21	5	4	4	8	23.8%	19.0%	61.9%
市街地整備改善と商業活性化事業と一体的に推進すべき事業	9	1	5	0	3	11.1%	55.6%	66.7%
計	58	13	19	9	17	22.4%	32.8%	70.7%

### ■商業等の活性化のための事業

《草津宿本陣を核とした、街なか観光の振興》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
観光バス駐車場の整備	商店街、TMO、草津市等	本町元町地区における観光動線を誘導するため、県道山田草津線沿道等において観光用バス駐車場の整備を図る。	H19 年度～ 20 年度	完了（立木神社横に観光バス乗降場を整備）
観光ルートの整備	商店街、地域住民、TMO、草津市等	草津宿本陣を中心として、本町元町地区等において、伝統的な街なみや観光客の対応の店舗、郷土料理店、旧草津川、寺社等をネットワークする観光ルートを定め、ルート上の道路を快適に整備する。	H8 年度～	一部実施（継続中）（草津観光物産協会 HP に観光モデルコース 3 ルート掲載）
草津名物新魅力創出事業	TMO、商工会議所、商業者、草津市等	観光商業地にふさわしい名物となるような新たな魅力を創出するため、歴史や文化、特産品に因んだ名物、グッズの開発等を行う。	H16 年度～	一部実施（継続中）（草津創作（草咲）ラーメン選手権の開催、たび丸グッズの作成・販売、農林関係（あおばな、イケチョウガイ）の商品開発）
多目的広場の整備、集会所等の修景等	商店街、地域住民、TMO、草津市等	観光ルート上の移動を快適かつ楽しくするため、旧街道筋を中心に多目的広場の整備、集会所等の修景等を行う。	H19 年度～ 20 年度	一部実施（未完了）（「夢本陣」の整備）
トイレ・休憩施設の整備	商業者、商店街、草津市等	草津宿や主要交差点付近において、空地等を活用して、トイレや休憩等の施設を分散整備する。	H19～ 20 年度	一部実施（未完了）（「夢本陣」の整備、宮町若竹線（大路区）にポケットスペースを 2 箇所設置）
観光地にふさわしい店舗・設備の改装	商業者、商店街	観光商業への業種等の転換に向けた店舗・設備の改装を支援する。	H19 年度～ 21 年度	一部実施（街並み博物館設置事業、実施実績：3 件）
観光商業の創業支援	商店街、TMO、商工会議所、草津市等	観光商業地にふさわしい業種等にかかる創業者に対して、相談や情報提供などにより創業支援を図る。	H19 年度～ 21 年度	一部実施（未完了）（街並み博物館設置事業、実施実績：3 件）
個店、町家のファサードのデザイン統一	商業者、商店街、地域住民、草津市等	本町元町地区や渋川地区等において、草津宿本陣や旧街道筋の伝統的な町家の景観を基調として、個店、町家のファサードについて和風デザインを支援する。	H20 年度～	一部実施（継続中） （宿場街道景観形成事業、実施実績（H20～23 年度）：18 戸）
情報板等の整備	商店街、地域住民、TMO、草津市等	観光ルートの沿道において、情報板を整備し、判り易く、楽しく歩ける観光ルートとする。	H9 年度～	一部実施（継続中）（看板の設置（H9～）ボランティアガイドによる手作り看板の設置（随時）、山田草津線のバス停・街道交流館・草津川線に観光案内板を設置（H20））

観光商業に必要な業種・業態の配置	商店街、TMO、商工会議所、草津市等	観光商業地として魅力を高めるため、テナントミックス等により観光商業に必要な業種・業態を誘導する。		未着手(商業者と行政との連携不足、人材不足)
------------------	--------------------	--	--	------------------------

《地域資源を有効利用した地域商業像の明確化》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
中小小売商業高度化事業構想の策定	草津商工会議所	中心市街地全体での商業等の活性化を図るため、地元事業者等のコンセンサス形成を図りつつ、中心市街地の目標像と実現化の戦略、活性化のために取り組む事業、中心市街地全体の管理運営組織・体制のあり方等を検討し、TMO構想として取りまとめる。	H15 年度～ 16 年度	完了 (H16 年 3 月「TMO 構想」の策定 (H16 年 7 月 15 日認定))
コミュニティキッチンとしての魅力強化の検討	事業者、商店街、等	利便性の高さをまちなか居住の魅力とするため、中心市街地内住民の共通の台所となるような、望まれる食材や惣菜等を提供できる、最寄り性の高い商業集積としての魅力強化を検討する。	H22 年度～ 23 年度	完了 (商店街連盟による朝市 (H24 年 3 月で終了))
地域商業に関するコンセンサスの形成	各商店街等	中心市街地を構成する 3 地区毎や各商店街等において、地元事業者等のコンセンサスの形成を図りつつ、活性化に向けた目標像と、その実現に向けて取り組む事業等を検討し、推進を図る。	H19 年度～ 20 年度	一部実施 (継続中) (「まちなか活性化プログラム」の作成)
コミュニティリビングとしての魅力強化の検討	事業者、商店街、等	中心市街地内住民の暮らしの質を高めるため、主婦層、高齢者層等のリビングとして、気軽におしゃべりしながら飲食が楽しめる場にするための魅力強化のあり方を検討する。	H21 年度～	一部実施 (継続中) (草津学区社協「ゆかい家」の整備、街道ふれあいサロン等の整備)
魅力強化に向けた商品・サービスの特徴づけの検討	事業者、商店街、等	大型店等との差別化を図るため、住民等の暮らしの関心事である健康ニーズや食生活の質、食文化等の特徴づけに留意した個店と商業集積としての魅力強化のあり方を検討する。	H22 年度～	一部実施 (継続中) (アート市の実施)
コミュニティサロンの確保の検討	事業者、商店街、TMO、草津市、等	まちなかならではの複合機能を中心市街地住民が魅力として享受しやすくするため、子供の一時預かりや情報発信等で買い物をはじめとする多様な行動を支援したり、住民間交流の場となるサロン (たまり場) の確保を検討する。	H23 年度～	一部実施 (継続中) (草津学区に「縁」、「豆の木」を整備)

《市街地再開発事業等を契機とした商業機能の魅力強化》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
市街地再開発事業等に合わせた商業施設整備	組合、事業者、草津市、等	大路地区等において、駅周辺の立地条件を生かし、第一種市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の再開発事業等による都市型住宅の導入などの整備効果を有効活用する商業施設整備を図る。	H13 年度～ 16 年度	完了 (再開発ビル「TOWER111」の整備)
チャレンジショップの展開	TMO、商工会議所、草津市、等	空き店舗を中心に、既存事業者の業種転換や新規事業者をインキュベートするチャレンジショップの展開を図る。	H14 年度～ 15 年度	一部実施 (未完了) (商店街連盟によって、大路地区にて実施)
個店の新陳代謝の促進	TMO、商店街、等	商業等を辞めたい人にハッピーリタイヤできる仕組みと、新しい人が出店しやすい仕組みづくりを進め、商業集積の新陳代謝を図る。	H20 年度～	一部実施 (継続中) (空き店舗対策事業の実施)



市街地再開 発事業等を契機 とした周辺商 業環境整備	商店街、商業 者、草津市、 等	大路地区等において、市街地再開事業 により街なみや商業環境等が変化する ことを活性化の契機と捉え、その変化と の相乗効果を狙ったファサード整備、モ ール整備等の商業環境整備を図る。		未着手（商業者と行政との連携不 足）
テナントミッ クスの展開	TMO、商店 街、等	統一コンセプトに基づき、同業種の集積 や必要で不足している業種の誘致によ る商業集積としての魅力強化を図るた め、テナントミックスを展開する。		未着手（実施主体の人材不足）
個店単位での 商業施設整備	商業者	大路地区等において、市街地再開事業 による環境変化を活性化の契機と捉え、 その変化との相乗効果を狙った店舗等 の改造・共同化等を進める。		未着手（商業者と行政との連携不 足、人材不足）

《相乗効果が期待できるコミュニティビジネスや公益等のサービス機能の育成》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
コミュニティ ビジネスの振 興	市民、TMO、 NPO、草津 市、等	営利企業によるビジネスには馴染まな い、小さな仕事のビジネス振興を図る ため、活動スペースの確保をはじめ、 サービスの受け手と提供者のマッチン グの場づくりや情報仲介等を行う。	H14 年度～ 21 年度	完了（H14 年度「Lty932」に soho オフィスを誘致、H21 年度に草津ま ちづくり NPO の設立）
公益等のサー ビス機能の充 実	商店街、T M O、草津市等	草津駅前での子育て層の増加や健康志 向の高まり等を踏まえ、保育サービス 機能や教育機能、医療機能や健康増進 機能等の地域ニーズに即した公益サー ビス機能等の充実を支援する。		未着手（実施主体と行政との連携 不足、人材不足）
カルチャー 教室やギャ ラリー等の 整備、運営 の支援	商業者、商店 街、TMO、草 津市等	渋川地区等において、旧街道筋の空店 舗等を活用して、カルチャー教室やギャ ラリー等の整備、運営を支援する。		未着手（商業者と行政との連携不 足、人材不足）

地域商業像実現化に向けて、個店レベルや商業等集積レベルでの魅力を高める仕組みづくり

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
商業者の経営 革新支援	TMO、商工会 議所、草津市等	やる気のある個店に対して、経営革新 のための情報提供、相談・助言等を実 施する。	随時	完了（商工会議所にて実施）
商業者のため の IT 講座	TMO、商工会 議所、草津市等	商業者向けに、IT を活用した店舗経 営を推進することを目的に、IT の基 礎的技術に経営に活かす手法を習得す るための IT 講座を実施する。	～H23 年度	完了（商工会議所にて実施）
地域商業像の 実現を目指し た共同事業の 実施	商業者、商店 街、TMO、草 津市等	地域商業像に基づき、共通カード事業 や販売促進イベント、一括受注・宅配 サービス、高度情報化に対応した仮想 商店街の開設等の販売促進活動等を展 開する。	随時	一部実施（継続中）（個店、各単位 組合で随時実施）

■市街地の整備改善のための事業

《利便性の高い車のネットワークづくり》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
(都)草津駅前線の整備	草津市	都市計画道路草津駅前線の未整備区間の整備を推進する。	H15年度～ 16年度	完了(カラーモール夢大路からサークルKまでの約80mを整備)
中心市街地ゾーンの面的な道路網計画の検討	商店街、商業者、地域住民、草津市、等	中心市街地内の道路交通問題を改善し、移動の安全性と円滑性を高めるため、商業者・住民と行政のパートナーシップで地区交通体系の検討を行い、旧街道等の歩行空間確保のための時間規制、一方通行等の交通規制との組み合わせを念頭に置いた実現的な道路網の形成を図る。	H18年度	完了(駅前広場周辺(駅東口)の交通体系を変更し改善を図った。)
主要区画道路等の整備	草津市、商店街、商業者、地域住民、等	中心市街地ゾーンにおける地区交通体系の実現化を図るため、既存道路の段階的な拡幅、駅前広場の部分改良や、必要に応じてJRの廃線敷等を利用した主要区画道路整備を図る。	H16年度～ 19年度	一部実施(未完了)(完了:市道渋川南7号線・市道渋川南5号線・市道大路渋川北線(以上、H16年度)、県道下笠大路井線(JR 隧道)H17～19年度)、未着手:JR 廃線敷を利用した道路)
(都)宮町若竹線の整備	草津市	(都)宮町若竹線の未整備区間の整備見直しと、事業着手を検討する。	H19年度～ 20年度	一部実施(未完了)(県道草津停車場線と市道草津駅前線との間の約200mを整備)
旧草津川廃川敷における幹線道路の整備	滋賀県	旧草津川廃川敷を活用し、新たな東西幹線道路の整備を要請する、		変更(H22年度に「草津川跡地基本構想」を作成し、区間ごとの特性を踏まえた計画に見直し)
駐車場案内板の設置	商業者、商店街、草津市、等	草津駅前にある大規模駐車場等への円滑な誘導を図るため、駐車場への誘導路等を示した案内板の設置を行う。		未着手(実施主体と行政との連携不足)
円滑な駐車場への誘導路の整備	草津市	草津駅前にある大規模駐車場等への誘導路を明確にして、誘導路となす道路の拡幅、交差点改良等を行う。		未着手(実施主体と行政との連携不足)
草津駅前地下駐車場の未整備部分の整備、部分改築	草津市、商業者、商店街、等	草津駅前地下駐車場において、周辺の商業施設等への移動の利便性を高めるため、利用者出入口の改善に向けた未整備部分の整備等を進める。		未着手(アニマート跡地を含めたE地区の再開発と一体的な整備が必要であり、進展していない)
既存駐車場の相互利用の促進	TMO、民間事業者、草津市、等	草津駅前から進入する自動車の低減を図るとともに、中心市街地内の回遊につながる徒歩利用を促すため、共通駐車券の導入等により、既存駐車場の相互利用システムの構築を図る。		未着手(実施主体と行政との連携不足)

《安心・快適な人のネットワークづくり》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
コミュニティ・バスの運行の検討	TMO、草津市、商店街、等	中心市街地内での自動車交通量の低減を図るとともに、高齢者等市民の気軽な中心市街地への来街と中心市街地内での移動を支える公共交通手段として、草津駅を起終点とする循環バスの運行を検討する。	H21年度～	実施中（継続中）（まめバス運行中）
歩いて楽しい面的な回遊ルートの整備	草津市、商業者、商店街、等	中心市街地ゾーンの面的な道路網計画に基づき、旧街道付近の路地筋をはじめ、中心市街地内の回遊を楽しむための歩行者優先性を高めた快適な道路整備を行う。	H20年度～ 22年度	一部実施（未完了）（市道草津24号線（H20年度）、市道草津9号線・宮町1号線（H21年度）、市道草津10・11・12・22号線（H22年度））
歩いて楽しいショッピング・モール整備	TMO、商店街、草津市、等	旧街道等の商店街区間における歩いて楽しいショッピングモール整備。（カラー舗装、街路灯、案内板、ベンチの整備等）	H20年度～	一部実施（未完了）（商店街アーケード改修・撤去の実施、防犯カメラの設置）
建築物等の形態、デザイン等のルールづくり	商業者、商店街、地域住民、TMO、草津市、等	旧街道沿い等において、草津らしい街なみを形成するため、建築物等のデザイン誘導に向けたルールづくりに取り組む。（建築物の高さ、壁面位置、屋根の形態・材料、外壁の意匠等）	H24年度～	一部実施（継続中）（草津市景観計画・条例（H24年度）、
草津駅前のシンボリストリート整備	草津市、TMO、商店街、等	大路地区の一番街商店街において、東方の大規模空地の整備を踏まえ、草津駅前と連絡する東西方向の歩行者系シンボリストリートの整備を検討する。		未着手（西友跡地の活用方法が決まらず、シンボリストリート整備は不可）
草津駅前での交流の場の整備検討	草津市、TMO、商店街、等	草津駅前の空地（仮設店舗跡地）において、待ち合わせや交流の場としての整備を検討する。		未着手（今後、まち会社の事業として検討していく）

《中心市街地にふさわしい風格ある市街地づくり》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
大路中央地区第一種市街地再開発事業	組合	草津駅前に位置する大路地区において、土地の合理性かつ健全な高度利用を図り、良好な都市型住宅及び商業施設、道路等の公共施設を整備し、都市機能の更新を図るとともに、快適な都市空間の創出を図る。	H13年度～ 16年度	完了（「TOWER111」の周辺部を歩行空間として、修景整備）
渋川一丁目2番地区第一種市街地再開発事業	組合	草津駅前に位置する立地条件を生かし、駅前地区の活性化を目指すとともに、市の街道文化を受け継ぐ交流拠点作りを図る。	H18年度～ 21年度	完了（「THE KUSATSU TOWER」の整備）
市街地の再開発、再整備事業の促進	組合、草津市、等	中心市街地にふさわしい風格ある市街地形成を図るため、土地の高度利用を図るとともに、道路等の公共施設を整備し、都市機能の更新を図るとともに、快適な都市空間の創出を図る。	H18年度～ 21年度	完了（市道渋川南6号線の拡幅と修景化）
都市型住宅の供給促進	民間	商業・業務施設の整備に合わせ、利便性の高い、防災に視点を置いた多様な都市型住宅の供給を促進する。	H18年度	一部実施（継続中）（「草津市建築物浸水対策に関する条例」の施行）
都心居住の魅力を高める	草津市、等	都心居住の魅力を高めるため、公園・広場等の基盤施設整備と、道路・建築物等のバリアフリー化を推進及び促進する。	H23年度～	一部実施（継続中）（H22年3月「草津市バリアフリー基本構想」の策定、順次実施中）
低・未利用の土地、建物の有効活用の検討	草津市、等	西友跡地等における、まちづくり上の有効活用に向けた検討と、その結果の実現を図る。		未着手（現在、計画中であり、今後、実施していく予定）

■商業等の活性化、市街地の整備改善と一体的に促進する事業

《街道や宿場が育んできた“出会いと交流”の継承による多様な活力の創出》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
案内マップ・パンフレット、ホームページの作成	商業者、商店街、TMO、草津市、等	草津宿本陣や旧街道の歴史・文化、旧街道周辺の観光型施設等を紹介する案内マップ・パンフレット、ホームページを作成する。	H8 年度～ 随時	完了（観光マップ、バリアフリーマップ、くさポン、ホームページの作成）
地域イベントの振興	TMO、商工会議所、NPO、草津市、等	地域住民の暮らしを豊かにし、市民や学生を中心市街地へと引き込むため、祭りやフリーマーケットの開催をはじめとする多様な地域イベントの開催を振興する。	S44 年度～ 随時	一部実施（継続中）（宿場祭り、街あかり、アート市、百円市（ワンさかの売出し）の実施）
観光資源に関する情報発信	商店街、TMO、商工会議所、草津市、等	地域に密着した生活情報とともに、草津宿本陣や旧街道周辺のイベント、商品、サービス等にかかる情報をリアルタイムで発信するため、「チラシ」や「ホームページ」を作成する。また、固定的な“ファン”を拡大するため、魅力マップや地域ミニコミ誌を作成する。	H11 年度～ 随時	一部実施（継続中）（観光物産協会会員とも連携してつくりあげていくHPにリニューアル。MAPは適宜改訂）
NPOや社会福祉法人、ボランティア団体の拠点づくり	商業者、商店街、TMO、草津市、等	旧街道沿いの空店舗や空家等を活用して、多くの人々による来街が予想されるNPOや社会福祉法人、ボランティア団体等の拠点づくりを支援する。	H21 年度～	一部実施（継続中）（草津学区社協「ゆかい家」の整備、街道ふれあいサロン等の整備）
まちづくりプロジェクト研究会	TMO、商工会議所、草津市、等	NPOやボランティア団体をはじめ、大学や企業など、中心市街地を活動の舞台とする異分野・異業種が集まる研究・交流の取り組みを進める。		未着手（今後、中心市街地活性化協議会を設立・運営していく）

街道文化を高める人づくりと組織づくり、まちづくり

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
まちづくり構想の策定と実現化推進	地域住民、商業者、TMO、草津市	商業者・住民と行政のパートナーシップにより、「まちづくり構想」を策定するとともに、構想内容の実現化に向けた取り組みを進める。	H19 年度～ 20 年度	一部実施（継続中）（「まちなか活性化プログラム」の作成）
まちづくり協議会等の充実、活性化	地域住民、商業者、TMO、草津市、等	地域住民・地域商業者で構成されるまちづくり協議会等に対して、現在取り組みが活発な地区では祭り等からより幅広いまちづくりの取り組みへと活動を広げてもらうために、また活動が停滞している地区では再活性化を目的に、街道文化やわがまちへの認識・親愛を深めるタウンウォッチング、ワークショップ等の勉強活動を進める。	H22 年度～	一部実施（継続中）（設置済：草津学区、大ROUTE、渋川学区（準備中））
まちづくり講座の開催	TMO、草津市、地域住民、商業者、等	まちづくりや商業等の活性化について、事例や手法等の情報提供や、議論の場を用意する。		未着手（中小企業基盤整備推進機構からのアドバイザーとともにまちづくり委員会を立ち上げ、議論したものの事業の実施にまで至っていない）
まちづくり人材の育成	TMO、商工会議所、草津市、等	まちづくり事業の企画、手法等の研究、実践交流など、地域の課題に沿った人材育成や、企画力・コーディネート力の養成を行う。		未着手（中小企業基盤整備推進機構からのアドバイザーとともにまちづくり委員会を立ち上げ、議論したものの事業の実施にまで至っていない）

### 3) 旧基本計画の評価・分析

#### ①旧法基本計画の評価

旧基本計画における「商業等の活性化事業」、「市街地の整備改善事業」、「市街地整備改善と商業活性化と一体的に推進すべき事業」をそれぞれ以下のように評価することができる。

#### ア. 「商業等の活性化のための事業」に対する評価

- ・主にチャレンジショップ事業やコミュニティキッチンというソフト事業を実施し、空き店舗対策やファサード整備事業など各種事業を継続実施しているところであり、一定の成果は出ているものの商店街の活性化につながっていない。
- ・一方で、エルティ932に県のSOHOビジネスオフィスの誘致をするなどコミュニティビジネスの振興に努め多くの事業者を草津から育ててきた。
- ・活性化に向けた体制づくりとして、商工会議所がTMOの役割を担う形でスタートし、その後、草津まちづくりNPOの設立が図られた。しかし、専属スタッフなどの人材不足やボランティア的な要素も強く、TMOとしての役割を担うまでは発展しなかった。

#### イ. 「市街地の整備改善のための事業」に対する評価

- ・市街地の定住人口の促進を図るべく、大路中央地区第一種市街地再開発事業、渋川一丁目2番地区市街地再開発事業を完了している。
- ・また、市街地へ来街を図るため草津駅を起終点とするバスの社会実験を行うなど、生活環境の向上に大きく寄与している。

#### ウ. 「商業活性化、市街地の整備改善と一体的に推進する事業」に対する評価

- ・新たなイベントとして「草津街あかり・華あかり・夢あかり」を実施し、中心市街地の街道筋から面的な広がりと市民団体の運営により活性化に向けた大きな連携事業となっている。
- ・また、地域まちづくり協議会の設立など、住民・商業者・市民団体などによる幅広いまちづくりへの取り組み気運が盛り上がってきている。

#### ②旧基本計画に対する分析

旧基本計画における「商業等の活性化事業」、「市街地の整備改善事業」、「市街地整備改善と商業活性化と一体的に推進すべき事業」の事業達成状況・評価を分析し、旧基本計画において活性化が進まなかった要因として、次の5つの課題を挙げることができる。

#### ア. 事業主体の不明確・不在

- ・事業の実施率は約7割と高くなっているものの、事業完了の割合は約2割と非常に低くなっており、中途半端な状態となった一部実施の未完了と継続中の事業が多いため、実効性のある事業計画とそれを速やかに推進していくことのできる事業主体が必要である。
- ・計画に記載された事業主体が複数や不在であったりするため、事業実施にあたりそれぞれの事業主体の役割が不明確であり、実効責任が見えにくくなっている。
- ・事業を実行していくためには、まちづくり会社のような実行力ある組織に役割を明確に与え、

事業を推進していくことが必要である。

#### イ. 行政と民間の事業主体の連携不足

- ・計画策定は行政が中心となって行われるものであるが、まちの活性化のためには行政だけでなく、民間の協力や活力が必要不可欠であるにも関わらず、行政と民間の事業主体の間で調整や連携が十分に行われていない。
- ・行政と民間が一体となり連携を図りながら、一体的に事業を展開していくことが必要となり、それを結び付け強力に事業推進していくまちづくり会社のような組織が必要である。

#### ウ. 行政内部の調整・連携不足

- ・行政内部において縦割りによる調整や連携が十分に行われていないなど、関係・関連する計画策定や事業実施が個別に行われているため、まちの活性化につながっていない。
- ・そのため、行政内部において全体をコーディネートする部署を明確化し機能させ、調整や連携を図りながら、総合的かつ一体的に取り組む必要がある。

#### エ. ハード整備からソフト事業への展開

- ・行政による施設等のハード整備は実施されているが、それを活用したソフト事業への展開が少ない。
- ・ハード事業だけではまちの活性化につながっておらず、ソフト事業を中心とした人を呼び込む仕掛けづくりを進めるためには、人材確保や各事業主体の連携が不可欠である。

#### オ. コーディネーターの不在

- ・多くの活性化事業が各団体の既存事業の延長上のものになっているため、状況を打開し、まちの活性化を実現するには至っていない。
- ・まちの活性化には一体的な事業展開が必要にも関わらず、各事業や各事業主体が連携していないため、全体をコーディネートするまちづくり会社のような組織が必要である。

以上、このような旧法での反省を生かし、本計画では実現性の高い事業の企画・計画や事業主体の明確化、官民の事業連携を行うまちづくり会社や中心市街地活性化協議会の設立による事業推進体制の構築を図り、まちの活性化を進めていくこととする。

### ■商業等の活性化のための事業

- ・草津宿本陣を核とした、街なか観光の振興
- ・地域資源を有効利用した地域商業像の明確化
- ・市街地再開発事業等を契機とした商業機能の魅力強化
- ・相乗効果が期待できるコミュニティビジネスや公益等のサービス機能の育成
- ・地域商業像実現化に向けて、個店レベルや商業等集積レベルでの魅力を高める仕組みづくり

事業完了率は、22.4%

(全 58 事業の内、13 事業のみ完了)  
(19 事業が継続中、9 事業が未完了)

### ■市街地の整備改善のための事業

- ・利便性の高い車のネットワークづくり
- ・安心・快適な人のネットワークづくり
- ・中心市街地にふさわしい風格ある市街地づくり

### ■商業等の活性化、市街地の整備改善と一体的に促進する事業

- ・街道や宿場が育んできた“出会いと交流”の継承による多様な活力の創出
- ・街道文化を高める人づくりと組織づくり、まちづくり



### ■計画に生かすべき反省点

ア. 事業主体の不明確・不在

イ. 行政と民間の事業主体の連携不足

ウ. 行政内部の調整・連携不足

オ. ハード整備からソフト事業への展開

エ. コーディネーターの不在

## (9) 中心市街地の課題整理

### 1) 現状と動向から導かれる特長と課題

こうした中心市街地の現状・動向や活性化に向けた取り組みを分析すると、以下のような特長と課題が導き出される。

#### 中心市街地の現状

##### 現状把握

交通の要衝であり、東海道と中山道の分岐・合流点、宿場町としての歴史があり、現在も古いまちなみが残っている。

全国的に天井川として知られていた草津川跡地の緑と桜の自然景観がある。

草津川と JR 東海道線により、各エリアごとに特長のある発展を遂げてきた。

商店街や大規模商業施設などの商業機能、行政機関、まちづくり拠点など様々な機能が集積している。

その中でも多くの市民が利用する市民活動拠点が老朽化している。

利便性の高い中心市街地内に大規模な低未利用地が存在している。

##### 現状に関するデータ等の把握・分析

高層（大規模）マンション建設などにより人口増加や若者居住が進む地域もあるが、古くからのまちでは人口減少と高齢化が進んでいる。

商店街は店舗数、年間販売額ともに減少傾向で、空き店舗率も上がっている。

##### アンケートによるニーズ把握

草津市の中心市街地は比較的多くの市民によって利用されている。

現在の中心市街地の印象としては、「歴史のあるまち」「便利なまち」。求められているのは、「緑豊かなうらおいあるまち」「日頃の買い物に便利なまち」「歩くことが楽しいまち」「子育て・高齢者にやさしいまち」「多種多様な飲食店があるまち」などが挙げられている。

##### 上位計画と関連計画の整理

JR 草津駅周辺を中心として、まちなかゾーン、にぎわい溢れる都市づくりを行う。

草津川跡地等の特徴的な資源を活用して、緑豊かな空間を創る。

#### 中心市街地の特長

市街地内に豊かな緑を残す草津川跡地を始めとした大規模低未利用地がある。

街道や国史跡草津宿本陣などの歴史・文化的資源が残っている。

30・40 歳代の子育て世代がマンションなどに多く居住している。

三つのエリア（本陣周辺、駅東、駅西）のそれぞれに異なる個性がある。

#### 中心市街地の課題

まちなかの回遊性の向上（集客拠点・交流環境の形成とネットワーク化）

うらおいとにぎわいある都市環境の形成（豊かな緑と個性的な店舗で魅力のある市街地形成と良好な都市景観の創出）

地域資源の活用（歴史文化・歴史街道景観や土地建物などの既存ストックの再生・有効活用）

中心市街地の暮らしとコミュニティの再生（市民がまちを創り・育てる仕組みの構築）



## 2) 4つの特長

4つの特長（強み）をいかしたまちづくりを考える必要がある。

### ① 市街地内に豊かな緑を残す草津川跡地を始めとした大規模低未利用地がある。

・草津川跡地を始めとした大規模低未利用地などのポテンシャルをいかし、緑豊かで魅力的な市街地形成など、うるおいとにぎわいある都市環境の形成を図り、草津川跡地などの活用によるまちづくりを考える必要がある。

### ② 街道や国史跡草津宿本陣などの歴史的資源が残っている。

・本市の中心市街地の個性を彩る街道・宿場・国史跡草津宿本陣など歴史文化や土地建物などの既存ストックの再生・有効活用など、歴史的資源の活用を図り、街道や国史跡草津宿本陣などの活用によるまちづくりを考える必要がある。

### ③ 30・40歳代の子育て世代がマンションなどに多く居住している。

・JR草津駅周辺のマンション開発において増加する30・40歳代の活力を“まちなか”に取り込むため、これら子育て世代のニーズに対応したまちづくりを考える必要がある。

### ④ 三つのエリア（本陣周辺、駅東、駅西）のそれぞれに異なる個性がある。

・本陣周辺エリア、駅東（大路・渋川）エリア、駅西エリアのそれぞれに異なる個性をいかした、集客拠点・交流環境の形成とネットワークなど、まちの回遊性の向上を図り、三つのエリアの特性を生かしたまちづくりを考える必要がある。

## 3) 4つの課題

4つの課題から見えてくる活性化を考える必要がある。

### ① まちなかの回遊性の向上

#### （集客拠点・交流環境の形成とネットワーク化）

- ・三つのエリア（本陣周辺、駅東、駅西）は、都市形成の歴史から、草津川とJR東海道線により、それぞれ特長のある発展を遂げてきたため、それぞれに異なる個性と特長を持って活用されている。
- ・これらの三つのエリアを横断する草津川跡地とのネットワークの強化を図ることにより、各エリアの個性を結びつけ、人の流動性を高めることが都市の持つポテンシャルを最大限にいかすことに繋がる。
- ・また、草津川跡地の活用と併せて、本市の歴史資産である中山道や東海道の歴史街道軸の再整備を進め、商店街の歩行者数の拡大を図りながら、商店街の活性化に結び付けることが重要となっている。

### ② うるおいとにぎわいある都市環境の形成

#### （豊かな緑と個性的な店舗で魅力のある市街地形成と良好な都市景観の創出）

- ・中心市街地への市民ニーズでは、「魅力ある店舗」や「豊かな緑空間」への意識が大変高く、全

国的にも自然環境を含む環境問題に関する意識は、高まりを見せている。

・特に滋賀県のイメージである琵琶湖や本市の中心部にある草津川跡地の持つ自然と緑の固有のイメージをいかしたまちづくりを進めることは、本市ならではの強みをいかす上で大変重要である。

・これらの自然景観をいかし、草津川跡地や野村運動公園の緑地整備を進めることで、現在、自然や緑のうるおいに欠け、雑然としたイメージのある中心市街地内の市街地環境の改善を図るとともに、空き店舗・空き家や低未利用地等の有効活用を進めることにより、まちなかの多くの若い世代（30・40歳代）に支持される集客力ある、魅力的な店舗の集積を図ることによって、にぎわいを創り出していくことが重要になっている。

### ③地域資源の活用

（歴史文化・歴史街道景観や土地建物などの既存ストックの再生・有効活用）

- ・かつての草津のまちは、中山道と東海道の分岐・合流のまちとして栄え、旧街道や旧宿場の古くからの面影を残す町家や蔵等の空き店舗や空き家などの建物とともに、良好な歴史街道景観を残しており、これらを観光や歴史的な資源等として有効に活用していくことが重要となっている。
- ・また、古くからの商店街の空き店舗などの商業ストックの再生や、アニマート跡地、西友跡地、野村市営住宅跡地などのまとまった未利用地があり、これらを有効活用することによる活性化を図っていくことが重要である。

### ④中心市街地の暮らしとコミュニティの再生

（市民がまちを創り・育てる仕組みの構築）

- ・本市の中心市街地は、宿場町の歴史を後世に伝える宿場まつり等、中心市街地内において、子育て世代から高齢者までが参加し、生き甲斐を感じられる様々な活動が取組まれてきた。
- ・また、新たに整備を進める草津川跡地においても、これらの歴史性を継承し、市民ガーデニングや市民活動の舞台として、市民がまちを創り・守り育てる仕組みの実践の場として位置付け、市民によるワークショップを開催している。
- ・一方で、中心市街地は、本陣周辺エリアでは高齢化が進み、また、駅東エリアでは居住期間が10年未満の子育て世代が増加し、コミュニティを維持することが難しくなっている。
- ・ふるさと草津の心（シビック・プライド）を醸成し、コミュニティを再生するため、中心市街地において、居住地域、居住年数、世代等を越えて積極的に市民がまちを創り・交流する仕組みを進めていくことが重要である。
- ・また、中心市街地活性化に向けては、利害関係者となる事業者やサービス業者、各団体などからなる協議組織を立ち上げ、調整・連携・協働によるまちづくりの推進を図っていく必要がある。

## (10) 中心市街地活性化に重要な視点

草津市の中心市街地は、近年も人口増加が続くなど、高いポテンシャルを有しながら活性化につなげていないのが現状である。そのため、草津市において中心市街地活性化を考える際に重要な考え方と視点を整理する。

### 1) 中心市街地活性化に重要な考え方

草津市の中心市街地活性化に重要な考え方は以下の通りである。

#### ① 中心市街地の活性化から市全体の活性化への波及

・中心市街地の活性化の取り組みを推進することで、特産品や農産品等の販売、NPO や市民団体等の人的交流などにより、草津市全体の活性化に波及させることが求められている。

#### ② 市全体及び広域的なにぎわい・活動拠点としての役割

・草津市中心市街地の特徴（利便性、商業施設の集積などの強み）を活かすことで、草津市全体及び広域的なにぎわい・活動拠点としての役割を果たさなければならない。

#### ③ 中心市街地全体の底上げにより市民の生活機能の維持・向上

・中心市街地の活性化の取り組みを推進することにより、中心市街地全体の底上げを図ることで、市民の生活機能や行政サービスの維持・向上を進める。

### 2) 中心市街地活性化に重要な視点

草津市の中心市街地活性化を考える際に重要な視点は以下の通りである。

#### ① 「ふるさと草津の心」(シビックプライド)の醸成

##### (若年層やマンション居住者等のニーズへの対応)

- ・草津駅周辺のマンション居住者や若年層などに子育てサービスのニーズが高まっているが、そのニーズに十分対応しきれていない。
- ・若年層やマンション居住者等の子育て世代に対応した商業・サービスの提供が不十分なため、若年層やマンション居住者等の子育て世代は郊外の大型店などへ流出している。
- ・若年層の人口が増加しているにも関わらず、足元の商店街の低迷が続いているため、若年層のニーズに対応した「ふるさと草津の心」(シビックプライド)の醸成が求められている。

#### ② まちの使いやすさの向上

##### (特に高齢化が進展している地域のニーズへの対応)

- ・草津市においても年々高齢化が進展しているため、交通利便性の高い中心市街地において高齢者に対応したサービスの提供が求められている。
- ・中心市街地の古くからの市街地である本陣周辺エリアでは、特に高齢化が進展しているため、地域での高齢者ニーズに対応していくことが必要となっている。

#### ③ ホスピタリティの充実

##### (来訪者のニーズへの対応)

- ・来訪者（買い物客や観光客など）に買い物や観光の場として選択され、繰り返し来訪してくれる、こだわりのサービスやおもてなしが十分に提供されていない。
- ・中心市街地において来訪者（買い物客や観光客など）に愛されニーズに対応した、魅力ある買

い物や観光などの場としての「おもてなしの心」(ホスピタリティ)の向上が求められている。

### [3] 中心市街地活性化の基本的な方針

#### (1) 中心市街地活性化の基本理念

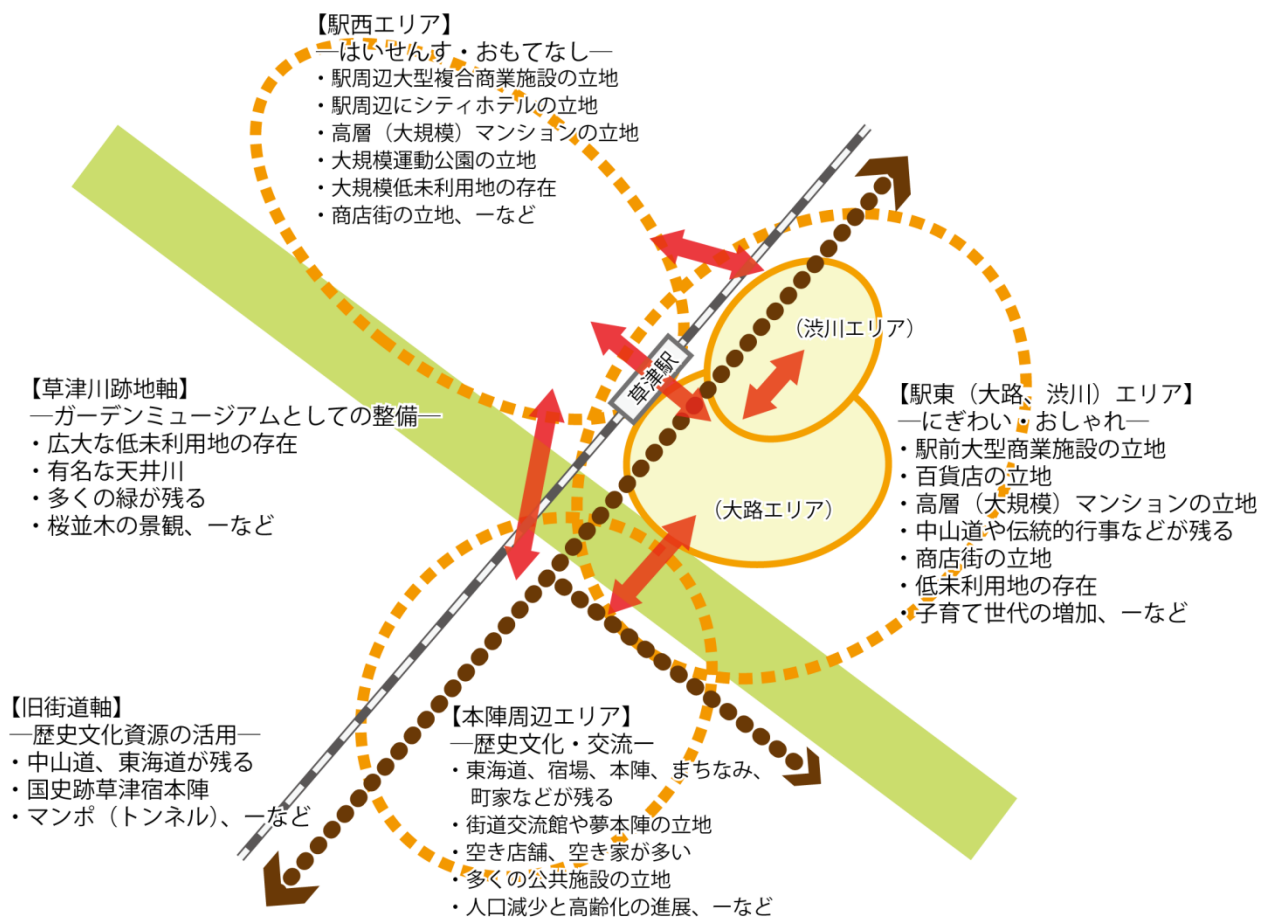
本基本計画では、草津市の社会、経済、文化の拠点であり、顔でもある中心市街地を、商業の活性化、草津川跡地利用による新たな都市魅力構築、歴史的まちなみ・資源の保存・活用、コミュニティの再構築により、市民が生き生きと輝き、安心して暮らすことができるコンパクトで賑わいのあるまちとすることを旨とする。

(活力・にぎわい) (歴史文化・緑) (暮らし・コミュニティ)  
「“元気”と“うるおい”のある生活交流都市の創造」

#### (2) 中心市街地活性化に向けての戦略

##### 「草津駅を中心とした三つのエリアと二つの軸の個性をいかし連携を図る」

草津川と JR 東海道線(琵琶湖線)により、それぞれ特長のある発展を遂げてきた三つのエリアを、草津川跡地軸と歴史街道軸の再整備により結びつけ、まちなかの「ナカ」にある活力を、まちなか全体に波及させるとともに、各エリアの特長をいかした空閑地の活用等を行うことで都市の持つポテンシャルを最大限に発揮した中心市街地活性化を進める。



### (3) 中心市街地活性化の基本的な方針

本基本計画では、基本理念「“元気”と“うれしい”ある生活交流都市の創造」を達成するために、中心市街地の現状及び課題整理を受けて、今後の課題を明らかにし、活性化の基本方針を設定する。

#### 今後の課題 1

- ・さらなる集客を図る拠点を形成することが必要
- ・来訪者の滞留時間を延長するための回遊性を高める必要
- ・地域資源を活かした取り組みが必要 など



#### 方針 1：まちの強みをいかし、拠点形成とそのネットワーク化を図る

目標：歩いて楽しい回遊性の高いまち  
指標：歩行者通行量

#### 今後の課題 2

- ・魅力的な商業サービス機能の創出が必要
- ・新たな事業者を呼び込む仕組みづくりが必要
- ・意欲的な事業者同士が連携できる仕組みづくりが必要 など



#### 方針 2：草津の活力を生み出す新たな事業者を創出する都市環境の形成を図る

目標：個性的で魅力のある店舗が集積するまち  
指標：空店舗率（参考指標：魅力ある新たな店舗の増加数）

#### 今後の課題 3

- ・急増する高齢者の暮らしを支える機能の強化が必要
- ・若年層が多い街として子育てを支援する機能の強化が必要
- ・市民や事業者などが積極的にまちづくりに取り組むための仕組みが必要 など



#### 方針 3：「子ども」から「お年寄り」までの暮らしを支えるコミュニティや都市機能の強化を図る

目標：幅広い世代が交流するまち  
指標：福祉・文化・交流施設の利用者数

## ■ 中心市街地の現状から基本的な方針までの流れ

### 中心市街地活性化の現状と課題

#### ■ 草津市・中心市街地の現状

- ・ 交通の要衝であり、東海道と中山道の分岐・合流点の草津宿。本陣等古くからの歴史がある。
- ・ 旧街道沿いや旧宿場町には、古くからのまちなみなど歴史・文化的な資源が残る。
- ・ 天井川であった草津川跡地などの自然が残る。
- ・ 三つのエリアは、草津川と JR 東海道線（琵琶湖線）により、それぞれ特長のある発展を遂げてきた。
- ・ 多くの若い世代（30・40 歳代）が居住し、かつ、その世代が多く転入している。
- ・ 平成 22 年の高齢化率は市全体が高く、平成 17 年までの高齢化率は中心市街地が高かった。
- ・ 草津駅周辺は、商業機能や業務機能が集積し、公共交通の拠点である。
- ・ 大規模小売店舗や高齢化の影響で商店街の商業機能が低下している。
- ・ 商店街の売り上げは減少し、主な大規模店舗の売り上げは平成 9 年～14 年に増加したが、平成 14 年～19 年には減少している。
- ・ 草津市は商店街（小売店舗）よりも大規模店舗の割合が高い。
- ・ JR 草津駅の乗降客数は滋賀県内で最も多い。

#### ■ 中心市街地の特長

- ・ 市街地内に豊かな緑を残す草津川跡地を始めとした大規模低未利用地がある
- ・ 街道や国史跡草津宿本陣などの歴史・文化的資源が残っている
- ・ 30・40 歳代の子育て世代がマンションなどに多く居住している
- ・ 三つのエリア（本陣周辺、駅東、駅西）のそれぞれに異なる個性がある

#### ■ 中心市街地の課題

- ・ まちなかの回遊性の向上（集客拠点・交流環境の形成とネットワーク化）
- ・ うるおいとにぎわいある都市環境の形成（豊かな緑と個性的な店舗で魅力ある市街地形成と良好な都市景観の創出）
- ・ 地域資源の活用（歴史文化・歴史街道景観や土地建物などの既存ストックの再生・有効活用）
- ・ 中心市街地の暮らしとコミュニティの再生（市民がまちを創り・育てる仕組みの構築）

### 中心市街地活性化に重要な視点

- ・ ふるさと草津の心（シビックプライド）の醸成
- ・ まちの使いやすさの向上
- ・ ホスピタリティの充実

### 中心市街地活性化の目標

#### ■ 基本理念

（活力・にぎわい）

（歴史文化・緑）

（暮らし・コミュニティ）

「元気」と「うるおい」のある生活交流都市の創造」

#### ■ 戦略：

草津駅を中心とした三つのエリアと二つの軸の個性をいかし連携を図る

草津川と JR 東海道線（琵琶湖線）により、それぞれ特長のある発展を遂げてきた三つのエリアを、草津川跡地軸と歴史街道軸の再整備により結びつけ、まちなかの「ナカ」にある活力を、まちなか全体に波及させるとともに、各エリアの特長をいかした空閑地の活用等を行うことで都市の持つポテンシャルを最大限に発揮した中心市街地活性化を進める。

#### ■ 基本方針

方針 1：まちの強みをいかし、拠点形成とそのネットワーク化を図る

方針 2：草津の活力を生み出す新たな事業者を創出する都市環境の形成を図る

方針 3：「子ども」から「お年寄り」までの暮らしを支えるコミュニティや都市機能の強化を図る

#### ■ 目標

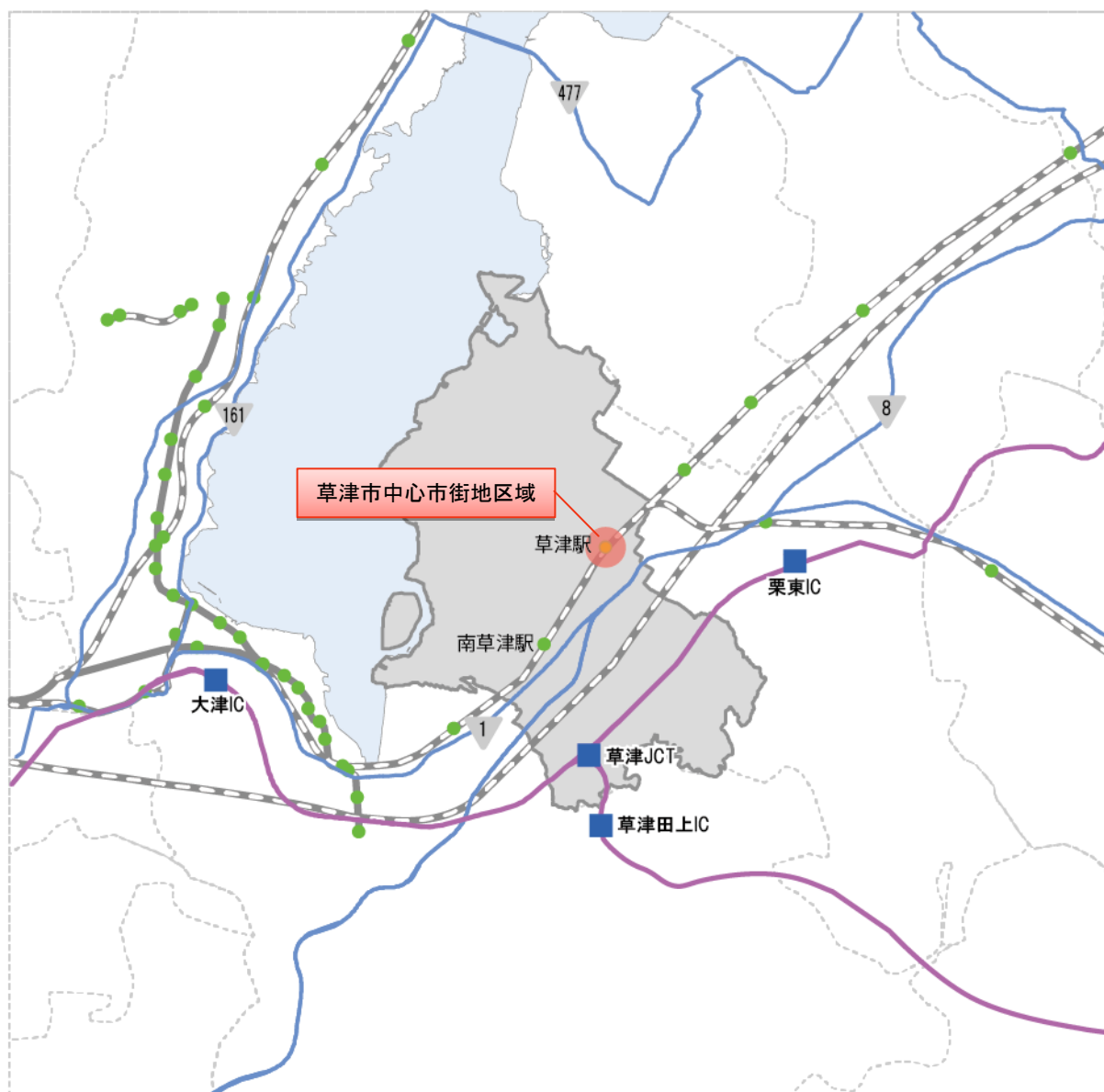
- ・ 歩いて楽しい回遊性の高いまち
- ・ 個性的で魅力のある店舗が集積するまち
- ・ 幅広い世代が交流するまち

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

草津市の中心市街地は、江戸時代には東海道・中山道沿いの宿場町として、形成された。明治時代には国鉄草津駅が宿場町に隣接する形で開業し、宿場町との間に商店街が形成され、人口や商業機能の集積が進んだ。近年、大学の立地や JR 南草津駅の開業により、JR 南草津駅と JR 草津駅とで二分する形でまちが形成されているが、JR 南草津駅は現在進行形で開発が進んでおり、今後も活性化が予想される。一方で、JR 草津駅周辺は高層マンション等の建設により人口は増えているものの、古くからの商店街は衰退傾向にあり、昔からの草津市の顔が失われつつある。

このように、東海道と中山道の分岐・合流点であった交通の拠点としての歴史文化的な背景を持ち、行政、観光、商業など様々な都市機能が集積した地域でありながら、草津市の顔となるにぎわいが今失われつつあることから、この JR 草津駅を中心とした地区を当該計画における中心市街地として設定する。



● 図 2-1 草津市における中心市街地の位置

## [2] 区域

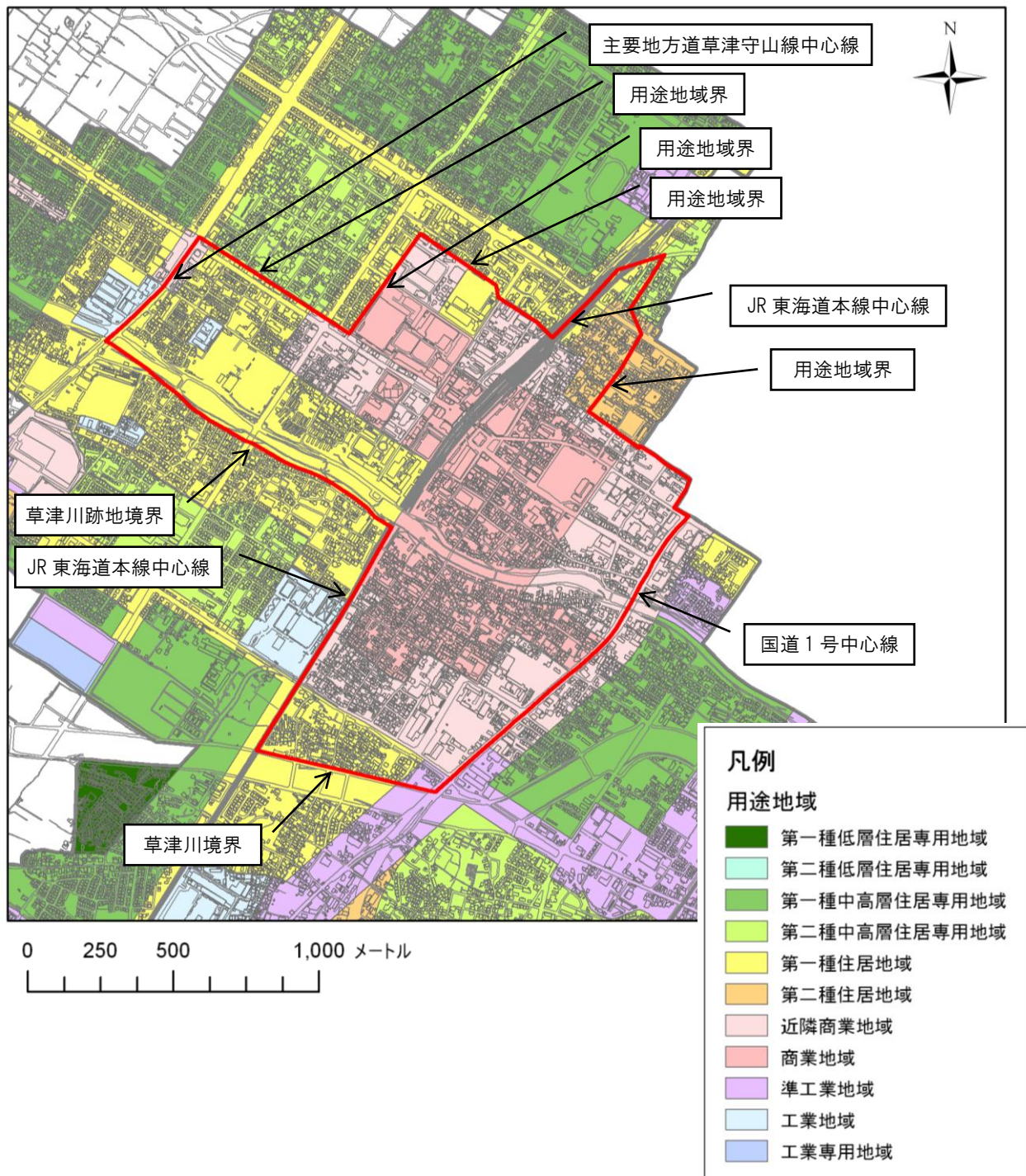
### 【商店街を中心とした小売商業店が集積する区域】

既存の商店街独自の事業による活性化だけでなく、大規模商業施設との連携も含んだ活性化に取り組んでいくため、旧計画区域であった JR 草津駅東側に加え、JR 草津駅西側や大規模商業施設を含んだ小売業者が集積するエリアによって区域設定を行った。

### 【草津市の特長である草津川跡地を活かした区域】

本市中心市街地の最大の特長は草津川跡地に隣接していることであり、草津市らしい活性化に取り組むためにも今後進んでいく草津川跡地の事業とも連携した区域設定を行った。

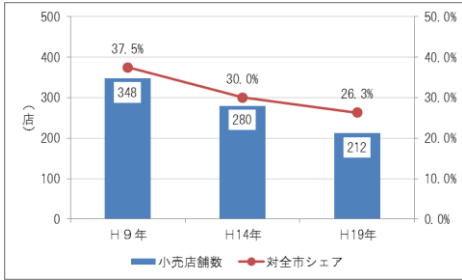
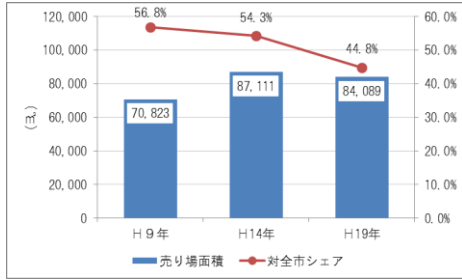
以上のような区域の考え方に基づき、JR 草津駅を中心とした約 197ha を区域とする。



● 図 2-2 用途地域図に照らした中心市街地



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

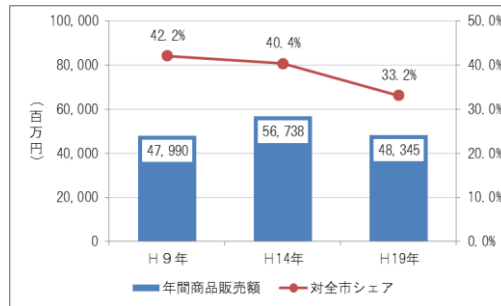
要件	説明																																																
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○中心市街地の小売商業の店舗数及び売り場面積の全市に対するシェアが高く、小売商業者が集積している。また、中心市街地には全市の約1/4の公共施設が立地している。</p> <p>①小売商業の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の全市に対する小売商業のシェアについてみると、年々低下傾向にあるが、店舗数は26.3%、売り場面積では44.8%を占めており、中心市街地の範囲に小売商業が集積している。</li> </ul> <p>《中心市街地の小売業店舗数の対全市シェア》</p>  <table border="1"> <caption>《中心市街地の小売業店舗数の対全市シェア》</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>小売店舗数 (店)</th> <th>対全市シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H9年</td> <td>348</td> <td>37.5%</td> </tr> <tr> <td>H14年</td> <td>280</td> <td>30.0%</td> </tr> <tr> <td>H19年</td> <td>212</td> <td>26.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：商業統計</p> <p>《中心市街地の小売業売り場面積の対全市シェア》</p>  <table border="1"> <caption>《中心市街地の小売業売り場面積の対全市シェア》</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>売り場面積 (㎡)</th> <th>対全市シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H9年</td> <td>70,823</td> <td>56.8%</td> </tr> <tr> <td>H14年</td> <td>87,111</td> <td>54.3%</td> </tr> <tr> <td>H19年</td> <td>84,089</td> <td>44.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：商業統計</p> <p>②公共施設の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全市には149施設の公共施設があるが、そのうち中心市街地には39施設(26.2%)が立地している。</li> </ul> <p>《中心市街地内の公共施設数》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>全市</th> <th>中心市街地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市関係</td> <td>73 施設</td> <td>22 施設</td> </tr> <tr> <td>県関係</td> <td>18 施設</td> <td>3 施設</td> </tr> <tr> <td>学校関係</td> <td>44 施設</td> <td>8 施設</td> </tr> <tr> <td>警察・消防・防災関係</td> <td>7 施設</td> <td>2 施設</td> </tr> <tr> <td>国関係</td> <td>6 施設</td> <td>3 施設</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1 施設</td> <td>1 施設</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>149 施設</td> <td>39 施設</td> </tr> </tbody> </table>	年	小売店舗数 (店)	対全市シェア (%)	H9年	348	37.5%	H14年	280	30.0%	H19年	212	26.3%	年	売り場面積 (㎡)	対全市シェア (%)	H9年	70,823	56.8%	H14年	87,111	54.3%	H19年	84,089	44.8%		全市	中心市街地	市関係	73 施設	22 施設	県関係	18 施設	3 施設	学校関係	44 施設	8 施設	警察・消防・防災関係	7 施設	2 施設	国関係	6 施設	3 施設	その他	1 施設	1 施設	合計	149 施設	39 施設
年	小売店舗数 (店)	対全市シェア (%)																																															
H9年	348	37.5%																																															
H14年	280	30.0%																																															
H19年	212	26.3%																																															
年	売り場面積 (㎡)	対全市シェア (%)																																															
H9年	70,823	56.8%																																															
H14年	87,111	54.3%																																															
H19年	84,089	44.8%																																															
	全市	中心市街地																																															
市関係	73 施設	22 施設																																															
県関係	18 施設	3 施設																																															
学校関係	44 施設	8 施設																																															
警察・消防・防災関係	7 施設	2 施設																																															
国関係	6 施設	3 施設																																															
その他	1 施設	1 施設																																															
合計	149 施設	39 施設																																															

○中心市街地の小売店舗数は、減少傾向にある。また、年間商品販売額もここ5年は減少傾向にある。また、年々、空き店舗や空き地が増加しており、商店街としての連続性が欠けつつある。

① 年間商品販売額の減少

・中心市街地の小売業年間販売額は、平成9年から平成14年にかけて増加したものの、平成19年には減少に転じている。また、対全市シェアは、平成9年から平成19年の10年間で9ポイント低下している。

《中心市街地の年間商品販売額の対全市シェア》



資料：商業統計

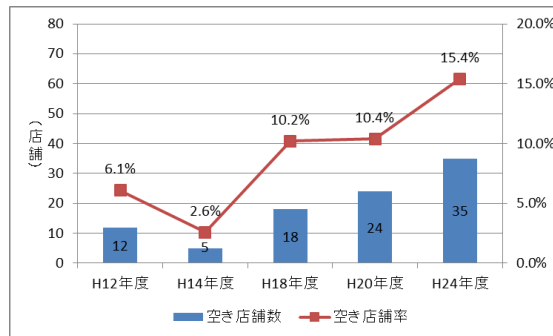
第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

① 空き店舗の増加

・中心市街地の空き店舗数が年々増加しており、商店街の活力低下の大きな要因となっている。

《中心市街地の商店街の空き店舗の推移》



資料：商工会議所

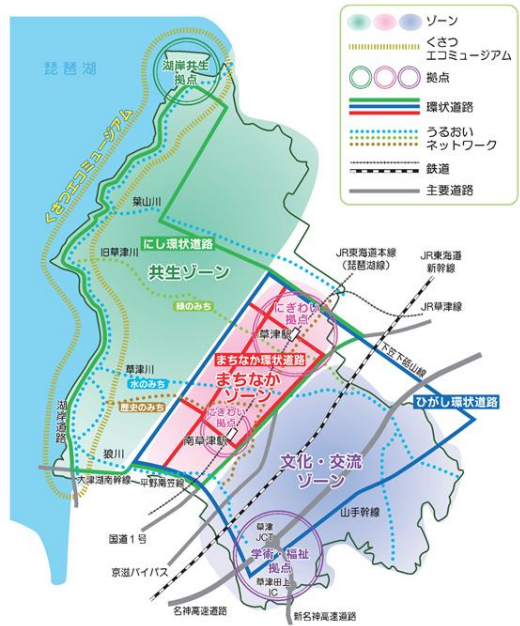
※上図の調査対象商店街：本四、本陣、夢大路、北中町、草津一番街

(20店舗以上が道路に隣接し、商店街区域を形成している商店街)

- 本市は、滋賀県第2位の人口規模を有する都市であるとともに、大手企業や大学が立地するなど、湖南の経済、文化学術の拠点としての役割を担っている。
- また、JR 東海道線・草津線のほか、名神・新名神高速道路、国道1号・バイパスの結節点であり、交通の要衝としての役割を果たしている。
- 中心市街地の位置づけ及び活性化の取組みは、以下に示す上位計画と整合しており、既存の都市機能やストックを中心市街地の活性化を図ることは、本市のみならず周辺市町村も含む広域圏の発展に有効かつ適切である。

《第5次草津市総合計画》

第5次草津市総合計画では、対象地区を、まちなかゾーンのにぎわい拠点に位置付けている。  
 まちなかゾーンでは、“都心部”として、商工業施設、業務オフィス、文化・レクリエーション施設、官公署などの集約化を誘導するゾーンと位置付け、JR 草津駅周辺を、にぎわいをつくる拠点としている。

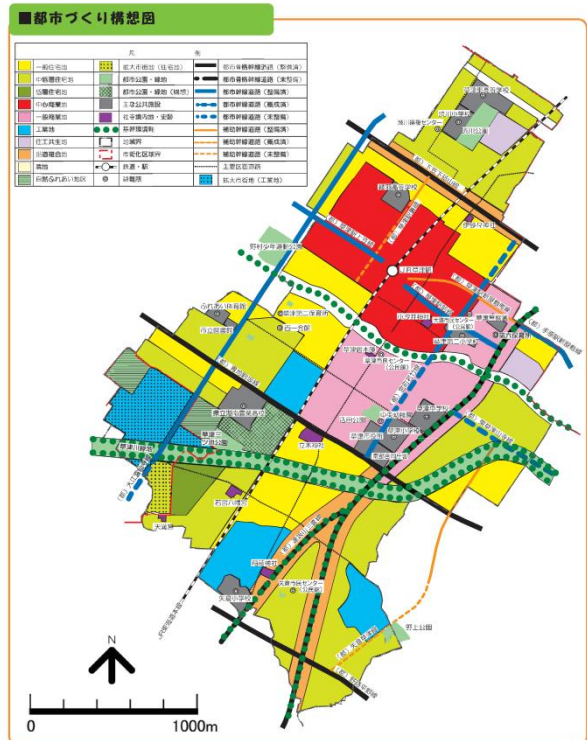


第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

《草津市都市計画マスタープラン》

草津市都市計画マスタープランでは、対象地区を、北部中心核に位置付け、今後、居住機能の充実を図りつつ、医療、福祉、健康、行政、文化機能の立地を促進し、徒歩を基調とする生活圏の形成を目指すこととしている。



### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の3つの方針と目標

本市の中心市街地最大の強みである草津川跡地の広大なオープンスペースや駅周辺に集積している大型商業施設の集客力、駅から歩いて行ける運動公園、近年京都を中心にまちなか観光の重要な要素となっている町家を代表とする歴史的建造物、地域やNPO等による活発な市民活動等、豊富な「地域資源」を最大限に活用し、これまでの総花的な事業展開ではなく、「選択と集中」による戦略的かつ効果的な事業展開を進めるため、中心市街地区域の中で重点的に活性化するポイントとして以下の3つの方針と目標を設定する。

#### □まちなかの強みをいかし、拠点形成とそのネットワーク化を図る

中心市街地が有する地域資源を活かした拠点づくりにより、中心市街地への集客性を高めるとともに、それら拠点間を繋ぐ魅力的な歩行者空間の形成により、中心市街地全体のにぎわいの創出を図る。

#### □草津の活力を生み出す新たな事業者を創出する都市環境の形成を図る

中心市街地内の低未利用地や草津川跡地において、民間による新たな魅力的な商業サービス機能を創出するとともに、商店街の空き店舗や町家などを再生・活用することにより、新たな事業者を呼び込む仕掛けづくりを行い、若年世代にとっても魅力的な中心市街地の形成を図る。

#### □「子ども」から「お年寄り」までの暮らしを支えるコミュニティや都市機能の強化を図る

今後、急増することが予想される市内の高齢者の暮らしを支えるとともに、30～40歳の流入が多いまちとして、子育てを支援するための機能強化を図り、「子ども」から「お年寄り」まで、草津に暮らして良かったと思える中心市街地の形成を図る。

#### 課題解決の方針

まちなかの強みをいかし、拠点形成とそのネットワーク化を図る

- さらなる集客を図る拠点を形成することが必要
- 来訪者の滞在時間を延長するための回遊性を高めることが必要
- 地域資源を活かした取り組みが必要

活性化拠点を結ぶ都市機能の再構築

#### 活性化の目標

歩いて楽しい回遊性の高いまち

草津の活力を生み出す新たな事業者を創出する都市環境の形成を図る

- 魅力的な商業サービス機能の創出が必要
- 新たな事業者を呼び込む仕組みづくりが必要
- 意欲的な事業者同士が連携できる仕組みづくりが必要

地域ニーズに応じた戦略的な魅力店舗誘致

個性的で魅力のある店舗が集積するまち

「子ども」から「お年寄り」までの暮らしを支えるコミュニティや都市機能の強化を図る

- 急増する高齢者の暮らしを支える機能の強化が必要
- 若年層が多いまちとして子育てを支援する機能の強化が必要
- 市民や事業者などが、積極的にまちづくりに取り組むための仕組みが必要

人口集中で希薄になりつつある地域コミュニティ再構築

幅広い世代が交流するまち