

全体事業費について～概算事業費と財源内訳～

草津川跡地利用基本計画に基づく概算事業費

費 目	金額(億円)
工事費	111
用地費	65
事業費計 A	176

工事費の算定について

- ①用地費は、不動産鑑定中であり価格として60～70億と幅があるため65億で計上した。
- ②この他に、通信、ガスなど占用物件の移設費として2.7億が見込まれるが、事業者負担の可能性があるため工事費に計上しないものとした。
- ③民間事業の店舗などの建設費は、事業者負担であるため計上しない。

草津川跡地利用基本計画 財源内訳

平成23年度算定 財源内訳 (億円)			
国費B (A×40%)	県支援額C	起債D (A-B-C)×75%	一般財源E (A-B-C-D)
70.4	県と交渉中	79.2	26.4

財源内訳の条件

- ①工事費及び用地費はすべて国費対象として算出
- ②国費は現時点での制度で算出
- ③国費率は40%として算出
- ④起債の充当率は、75%として算出

全体事業費について～維持管理費～

草津川跡地利用基本計画 維持管理費の概算

区間	面積(m ²)	管理費(千円)
区間②	45,200	21,700
区間③	73,700	35,380
区間④	71,500	34,320
区間⑤	40,000	19,200
区間⑥	21,000	10,080
合計	251,400	120,680

公園緑地管理単価

480 円/m²

※維持管理の単価には、樹木の剪定、草刈り、清掃に加え、施設の簡易な補修費を含む。

維持管理費について

維持管理費の算出にあたっては、草津市が一括で管理を行った場合の金額を試算したものである。試算に当たっては、道路以外の面積に、管理単価を乗じて算出した。

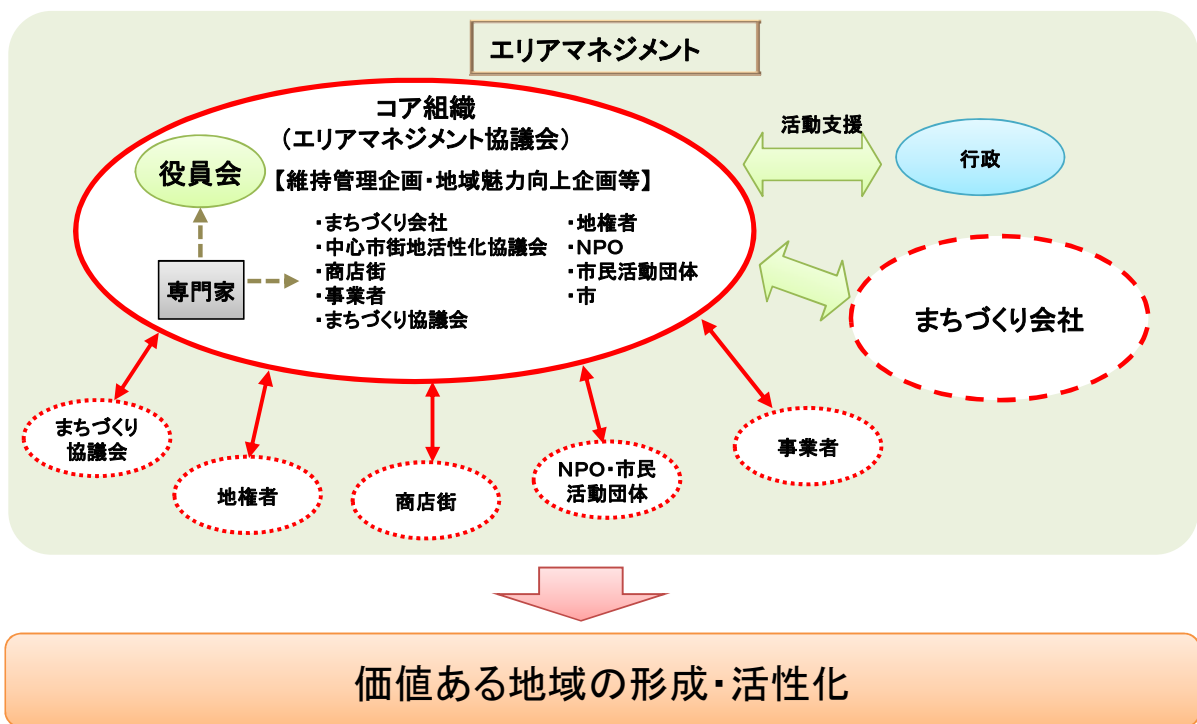
- ①エリアマネジメントや民間活力などを導入した維持管理体制を構築し、ガーデン空間などの高質な緑地空間を創出する。
- ②コミュニティーガーデンなどの市民活動の活発化に伴い、草津市の行う維持管理の低減を図る。
- ③民間事業等による施設整備の拡充により、草津市の行う維持管理の低減を図る。

エリアマネジメントの実現に向けて

●エリアマネジメントとは

エリアマネジメントは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上するために、市民、事業主、地権者等が主体的に取り組むものであり、地域全体の魅力が高まることによって、地域の資産価値の維持・向上という相乗効果が期待されるものです。

●エリアマネジメントの枠組み(イメージ)



基本的な役割

【役割】

- (行政) : 基盤整備、まち会社・事業者・市民の活動の促進(支援)
- (まち会社等) : 賑わいの創出に資する収益事業の企画運営
- (市民活動) : コミュニティガーデンを通じた市民活動などの非営利事業

【活動の内容】

快適で魅力に富む環境の創出、美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等、人を引きつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の歴史・文化の継承などの活動

まちづくり会社への期待

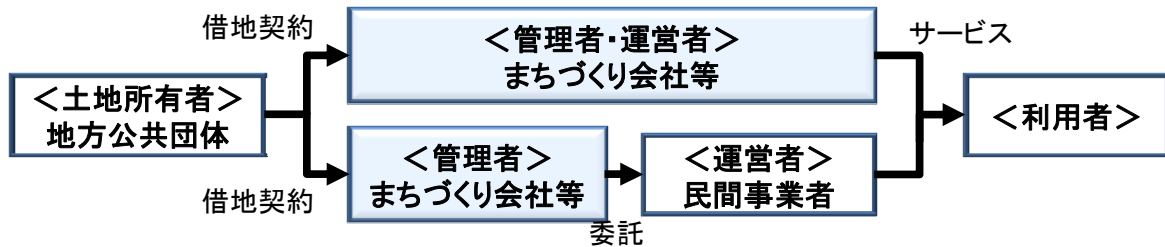
- ・公共性の高い収益事業者への支援
- ・エリアマネジメント推進にあたっての中核的役割

各種事業の展開

まちづくり会社等は、草津川跡地でにぎわい等に資する収益事業を展開し、そこから得られた収益で、市民活動などの公益事業を展開する循環により、エリア全体の魅力を高めるとともに、適切な民間誘導も図り持続可能なにぎわい空間の創出をもたらします。

収益事業を展開する標準スキーム

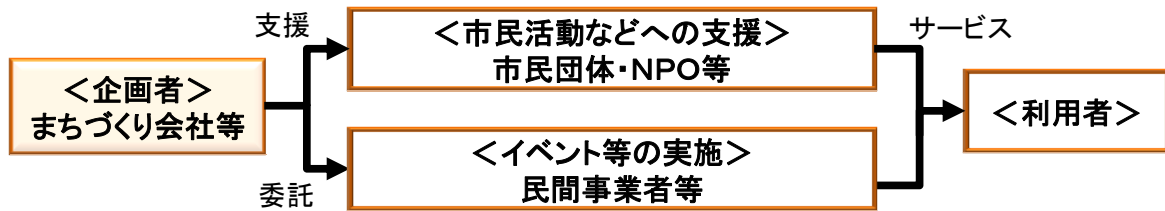
収益性を求める事業にはまちづくり会社が直接事業展開する場合と民間事業者等に委託等を行い事業展開する場合があります。



収益事業の例：駐車場運営、レンタサイクル事業、菜園ガーデン、にぎわい施設運営(テナント)、フットサル、ふれあい牧場等

公益事業を展開する標準スキーム

まちづくり会社等が得た収益の一部は、高質空間の維持や、イベントの開催などによりまちへ還元され、にぎわいなどの持続性確保に役立っています。



※イベントなどは、まちづくり会社自らが実施することも考えられます。

公益事業の例：市民活動プログラムへの支援(サークル活動など) お祭り、イベント(音楽、アート、スポーツイベントなど)

事業者ヒアリング

ヒアリングの目的

草津川跡地で見込める収益事業をイメージする上で、導入可能な業種・業態、各種事業の実現性を高めるために、民間事業者ヒアリングを行いました。

ヒアリング先については、銀行やハウスメーカー、デベロッパーやNPO法人、各種民間企業等、幅広い分野からお話を伺うことができました。

ヒアリング内容

にぎわい施設	事業の実現性を高めるための主なポイント	
ショップ、カフェ	運営形態	事業化の可能性十分あり/テナントミックス型/観光駐車場エリアを含めた一体的運営
	店舗コンセプト	住民の憩いの場としてのカフェ/ガーデニング/大人が集まる雰囲気のお店/滋賀県の特産物/地産地消を売りにしたマルシェ/農業体験の宿泊施設/チャレンジショップ/インキュベーション施設
	ターゲット	市民/平日昼間の若い女性をターゲット/観光客/若い起業家/大学生 など
	その他のポイント	草津宿本陣と連なる回遊ルートの構築/楽しく歩いてもらう仕掛け 草津川跡地という天井川独特の景観活用/経済産業省の戦略補助金(2/3補助)の導入/初期投資を早い段階で回収/多くの出資金を募集
菜園ガーデン	事業化の可能性十分あり/市民や県内/1区画13㎡程度に小さくして区画数を多く契約/マルシェは仮設で十分	
ふれあい牧場	事業化の可能性十分あり/草津宿本陣と連携した流鏝馬や馬車によるイベント/病院と連携した医学療法としての活用/学校の遠足や情操教育	
フットサル	事業化の可能性十分あり/河床を活かした整備/営業時間の考慮による稼働率の向上	

※各事業者からのコメントは、必ずしも事業者自身で事業を実施するというものではなく、また事業の確実性を保証するものでもありません。

ヒアリングの総評

- ① ショップ、カフェについて、土地、建物は用意された上で、テナントミックス型であれば可能性は十分あるという意見が多くありました。
- ② 菜園ガーデンやふれあい牧場、フットサル等も、周辺需要動向や利用者のニーズ状況を鑑みると、可能性は十分あるという意見をいただきました。