



草津市中心市街地活性化基本計画 [概要版]

計画期間 平成25年12月～平成31年3月



平成25年12月
(平成25年11月29日 認定)

草津市



草津市の中心市街地について

草津市は、琵琶湖を抱く滋賀県の南東部に位置し、大津市、栗東市、守山市の3市に隣接しており、南北に約13.2 km、東西に約10.9 kmとやや南北方向に広く、総面積48.22 km²のまちです。その中で、中心市街地は、JR草津駅を中心とした197haの区域を設定しています。

中心市街地の位置

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ました。明治時代には鉄道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みました。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ります。

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します。



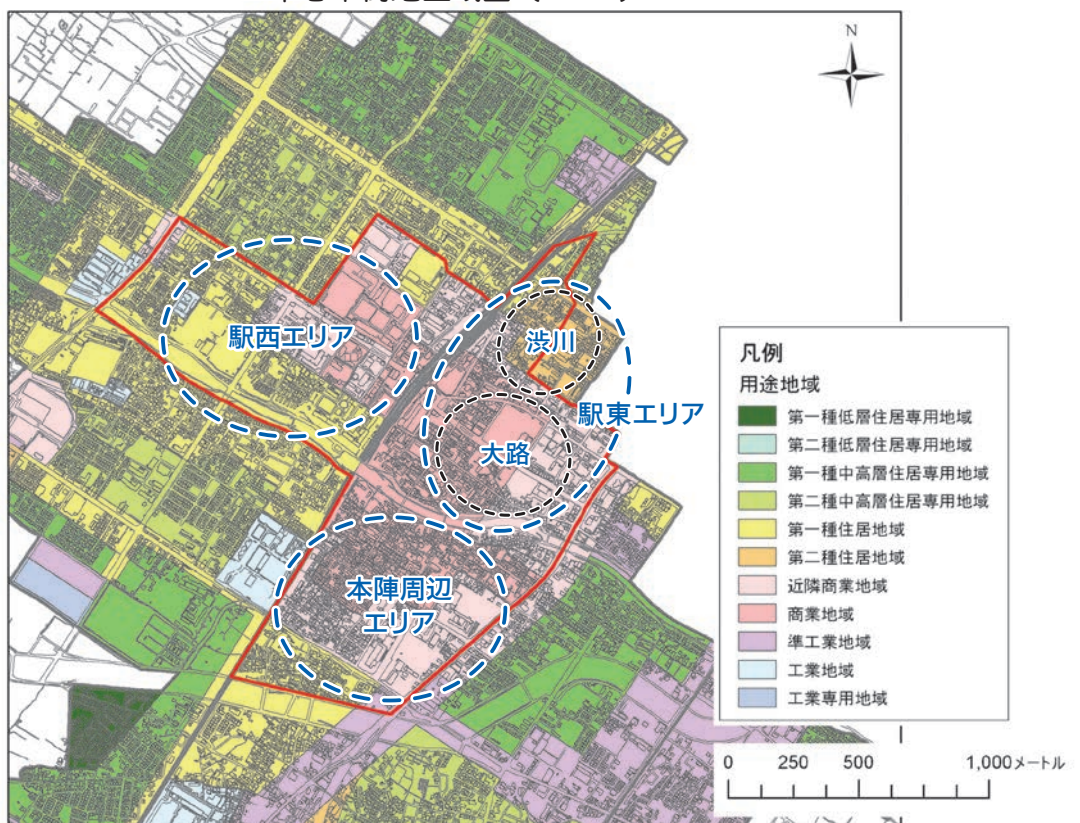
中心市街地の区域

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、駅東エリアと本陣周辺エリアに加え、駅西エリア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いました。

また、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いました。

中心市街地区域図 (197ha)

- [本陣周辺エリア]
 - ・草津一～四丁目
- [駅東(大路)エリア]
 - ・大路一～二丁目
- [駅東(渋川)エリア]
 - ・渋川一丁目
 - ・渋川二丁目の一部
 - ・若竹町
- [駅西エリア]
 - ・西渋川一丁目の一部
 - ・西大路町
 - ・野村一丁目の一部
 - ・野村二～三丁目
 - ・野村六丁目の一部

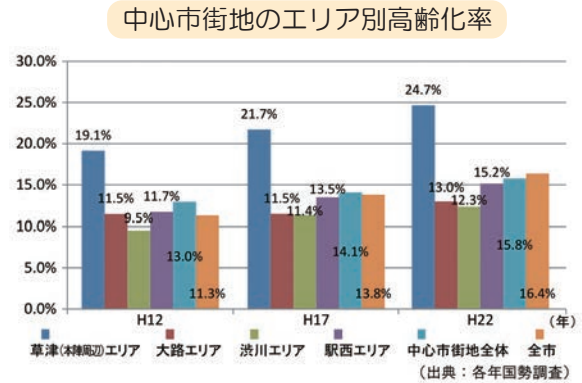
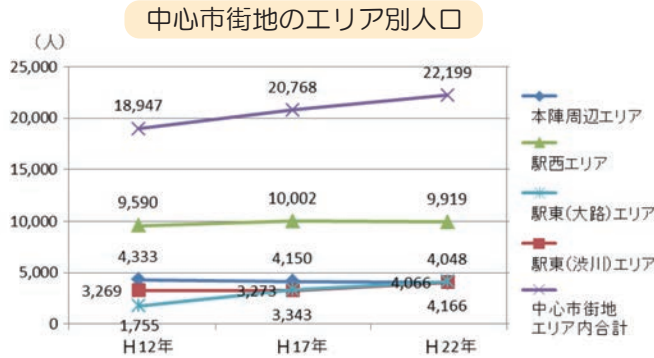


中心市街地の現状

中心市街地は、全体の人口は増加しているが、古くからのまちでの人口減少と高齢化が進行しています。また、小売商業の年間商品販売額の対全市シェアが減少するとともに、商店街の空き店舗数と空き店舗率が増加し、古くからの住宅や商店街のある地点では、歩行者通行量が減少しています。

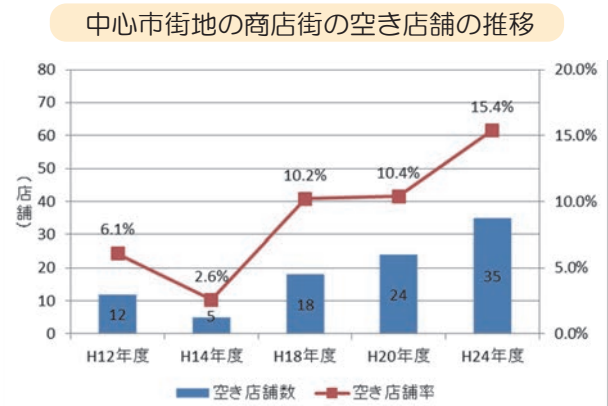
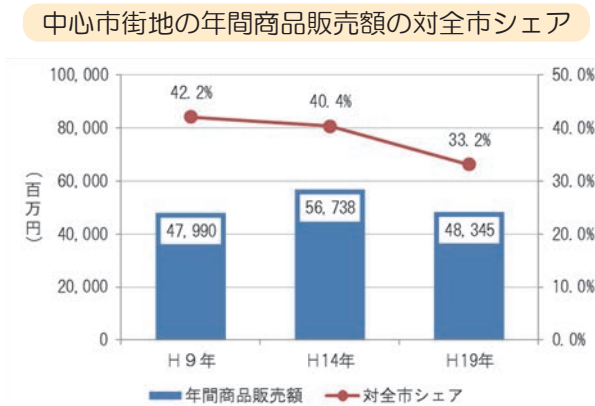
人口・高齢化の推移

中心市街地全体の人口は増加しています。しかし、古くからのまち（本陣周辺エリア）での人口減少と高齢化の進行により、地域コミュニティの活力が低下しつつあります。



商業環境の推移

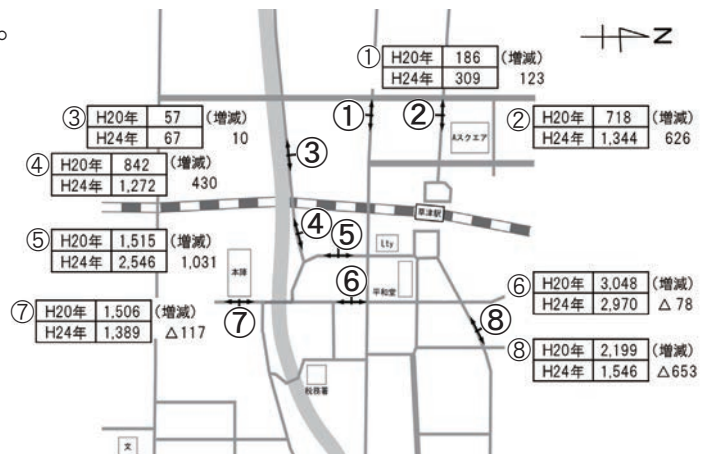
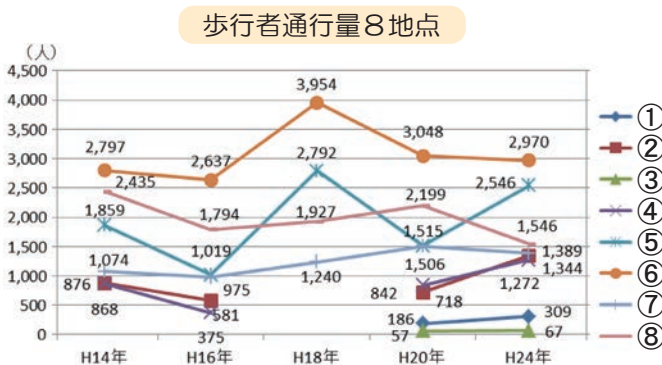
小売商業の年間商品販売額の対全市シェアが減少しています。商店街（本四、本陣、夢大路、北中町、草津一番街）の空き店舗数と空き店舗率が増加しています。商業地としての魅力や求心力が低下しています。



歩行者通行量の推移 (平日の10:00~20:00に調査)

駅西①②調査地点では歩行者通行量が増加しています。しかし、駅東の古くから住宅や商店街がある⑥⑦⑧調査地点では歩行者通行量が減少しており、にぎわいが低下しつつあります。

歩行者通行量調査8地点



中心市街地の活性化を目指して

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の構築、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目指します。

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

歴史・文化・自然

- 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自然が残る。

人口・高齢化

- 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17年までの高齢化率は中心市街地が高かったが、平成22年の高齢化率は市全体が高い。

商業

- 大規模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、主な大規模店舗でも減少傾向にある。
- 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。

その他

- JR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。
- JR草津駅の乗降客数は滋賀県下で最も多い。

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）

3つの視点

中心市街地活性化に重要な視点

シビックプライド

- “ふるさと草津の心”の醸成（若年層やマンション居住者等のニーズへの対応）
- 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）
- ホスピタリティの充実（来訪者のニーズへの対応）

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

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

目標1：歩いて楽しい回遊性の高いまち

目標2：個性的で魅力のある店舗が集積するまち

目標3：幅広い世代が交流するまち

3つの目標

中心市街地活性化の目標として、次の3つを設定しました。それぞれに数値目標を定め、定期的にチェックしながら施策・事業の実効性の確保を図っていきます。

目標1

歩いて楽しい回遊性の高いまち

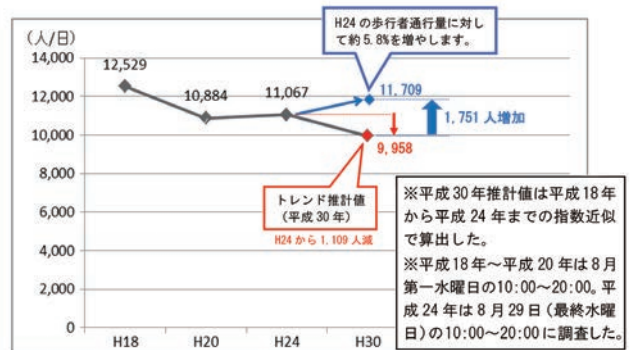
市民の生活の拠点となる都市機能の集積を進め、草津川跡地や駅前などに“うるおい”と憩いある空間の形成を進めながら、拠点間のネットワーク化を図ることで、人が訪れ、買い物や散歩など、時間を過ごしたくなるまちを目指します。

○歩行者通行量

11,067 人/日
(平成24年)

11,709 人/日
(平成30年)

[約5.8%以上の増加]



目標2

個性的で魅力のある店舗が集積するまち

地域ニーズに応じた魅力的な商業機能の集積を進め、事業者同士が連携して“にぎわい”を創出する、個性的で魅力のある店舗が集積するまちを目指します。

○空き店舗率

10.4%
(平成24年)

9.5%
(平成30年)

[商店街以外も含む]

○魅力ある新たな店舗の増加数(参考指標)

0 店舗
(平成24年度)

18 店舗
(平成30年度)

目標3

幅広い世代が交流するまち

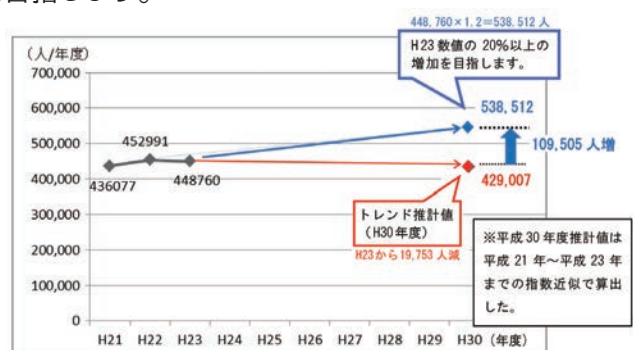
高齢者や子育て世代が安心して暮らせる環境を整え、中心市街地が市民活動やコミュニティ活動の拠点として、幅広い世代を越えて利用されるまちを目指します。

○福祉・文化・交流施設の利用者数

448,760 人/年度
(平成23年度)

538,512 人/年度
(平成30年度)

[20%以上の増加]



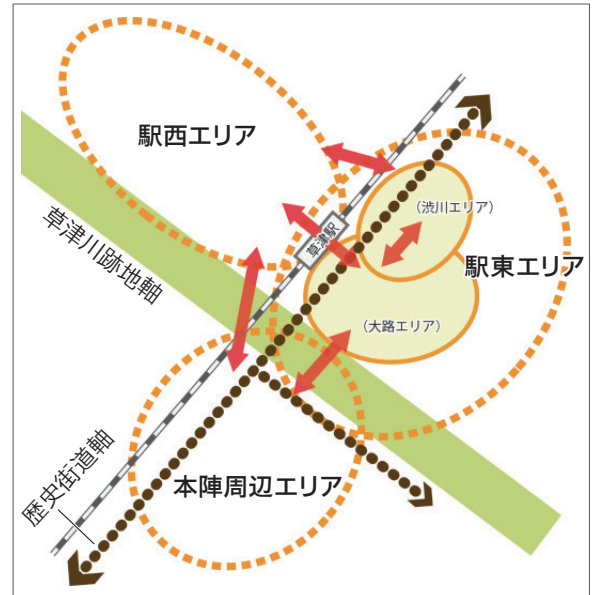
中心市街地活性化に向けての戦略と事業展開の概念図

中心市街地の活性化にあたって、戦略と事業展開の概念図を提示します。

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」

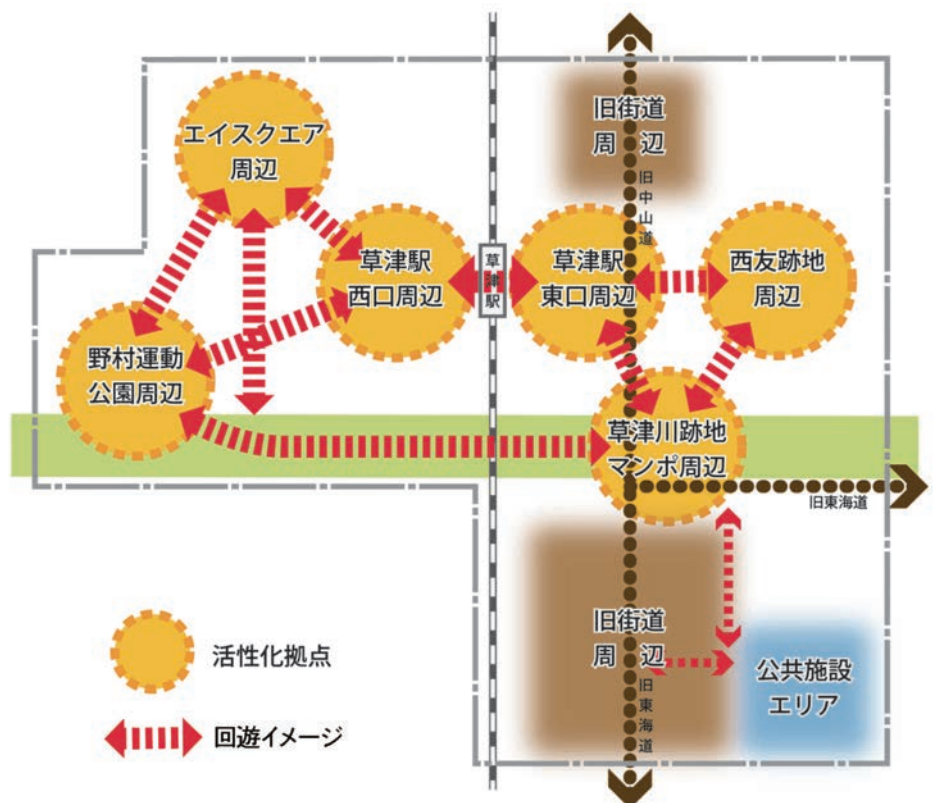
草津川とJR東海道線（琵琶湖線）により、それぞれ特長ある発展を遂げてきた三つのエリアを、草津川跡地軸と歴史街道軸の再整備により結びつけ、まちなかの「ナカ」にある活力を、まちなか全体に波及させるとともに、各エリアの特長をいかした空閑地の活用等を行うことで、都市の持つポテンシャルを最大限に発揮した中心市街地活性化を進めます。



中心市街地活性化に向けた事業展開の概念図

中心市街地の活性化に向けて3つの目標を達成していくため、どのような事業展開を進めていくのかを整理し、事業展開の概念図を示します。

- 歩いて楽しい回遊性の高いまち**
 - ①立地を活かした集客拠点整備
 - ②草津川跡地の整備
 - ③歴史的な街並み整備
 - ④通りの特長を活かした歩行空間整備
 - ⑤イベント情報等の情報発信 など
- 個性的で魅力のある店舗が集積するまち**
 - ①駅前の情報発信機能の強化
 - ②低未利用地等を活かした商業店舗整備
 - ③空き店舗等を活用した魅力店舗の誘致
 - ④歴史的な街並みの再生と魅力店舗の誘致 など
- 幅広い世代が交流するまち**
 - ①地域やNPO等の市民活動拠点づくり
 - ②市民交流拠点としての草津川跡地の整備
 - ③市民・事業者・行政によるエリアマネジメントの仕組みづくり
 - ④中心市街地の交通利便性の強化 など



中心市街地活性化に向けて取り組む主な事業

3つの目標を達成するために、行政、市民、事業者、商業関係者や関係団体が一体となって、各事業に取り組みます。

(仮称) 野村スポーツゾーン整備事業

子どもから大人まで、誰もが気軽に利用できる体育施設や公園としての機能に加えて、プロスポーツの試合やイベントなどの開催によって、“にぎわい”を創出できるような施設整備を進めていきます。

アニマート跡地にぎわい空間整備事業

草津駅東口前に、市民がつくるコミュニティガーデンと、魅力的な店舗が並び広場を整備します。市民などによるイベントや、まちなかの情報発信が行われ、中心市街地全体への波及効果を生み出します。



北中西・栄町地区市街地再開発事業

子どもから大人まで、みんなが“楽しく・安心”して暮らせるまちづくりを目指して、市街地の再整備を行い、にぎわいのあるまちなかを創造します。



草津川跡地にぎわい空間整備事業

草津川跡地に、素敵なガーデンや水辺による“うるおい”と、魅力的な店舗や市民活動などによる“にぎわい”を感じられる新たな草津のシンボル空間を整備します。利用者主体によるエリアマネジメントの仕組みを通じて、多くの市民に愛され、守り・育てられる空間になることを目指します。



(仮称) 市民総合交流センター整備事業

「まちづくりセンター」や「人権センター」など、古くなった公共施設の再整備に合わせて、子どもから大人までの暮らしを支える福祉・子育て支援施設などを集約し、世代やグループ、団体を越えた人と人との出会いとにぎわいが創出される複合公共ビルを整備します。



推進体制

平成25年3月、行政機関、地域住民、商工会議所、商業者等で構成される「草津市中心市街地活性化協議会」を設立しました。

草津市と同協議会との協働により、草津市中心市街地活性化基本計画に基づく事業実施や進捗管理、事業効果の検証、事業のスクラップアンドビルドなど、総合的なフォローアップにより中心市街地の活性化を目指します。

草津市中心市街地 活性化協議会

(平成25年3月設立時点)

【組織構成】

- ・会 長：草津商工会議所会頭
- ・副会長：大路区まちづくり協議会会長
草津まちづくり株式会社社長
草津市商店街連盟会長
- ・委員29名
(商工会議所、行政機関、商業者等)
- ・監事2名(金融機関)
- ・オブザーバー：滋賀県
- ・事務局
草津まちづくり株式会社

計画(策定)



草津市役所

【組織構成】

- ・草津市都市再生本部会議、作業部会(平成24年4月設置)
※庁内各部署による連携体制整備
- ・都市建設部都市再生室(平成24年4月設置)
※基本計画策定及び推進のための担当室として新設
- ・事務局 まちなか再生課

草津まちづくり株式会社 概要

まちづくり会社は、JR草津駅の周辺、東西の商店街、草津川跡地および低未利用地等の中心市街地を活性化するための事業を進め、にぎわいと魅力あるまちなかを創造するため、民間事業者のノウハウを最大限にいかし、まちのマネジメント等の公共性の高い事業を並行して進めることにより、まちなかの魅力と資産価値を高め、まちなかの再生に取り組みます。

【名 称】草津まちづくり株式会社

【所在地】滋賀県草津市草津二丁目5-3
青木ビル1F

【設立年】平成25年2月

【資本金】3,760万円

【株主数】113名

【株総数】752株

出資者	出資額	株数
草津市	1,000万円	200株
草津商工会議所	300万円	60株
大型店、金融機関	640万円	128株
市民、地元企業、商店街関係 各種関係団体など	1,820万円	364株
計	3,760万円	752株



草津市 都市計画部 まちなか再生課

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号

TEL 077-561-2399 FAX 077-561-2487

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kurashi/toshikeikaku/chushinkasseika/kihonkeikaku.html>

Email machinaka@city.kusatsu.lg.jp

※平成26年4月発行