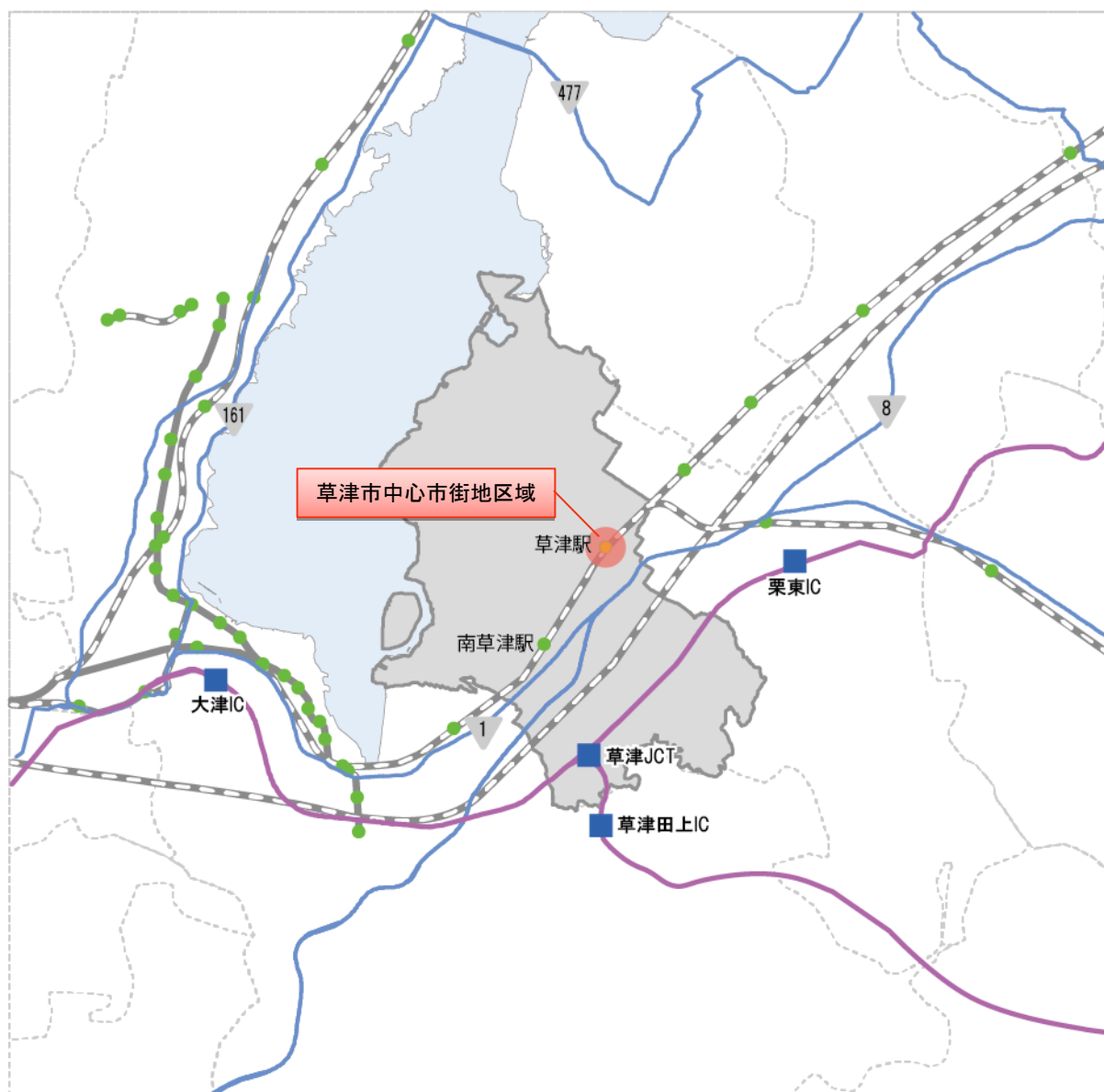


## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [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

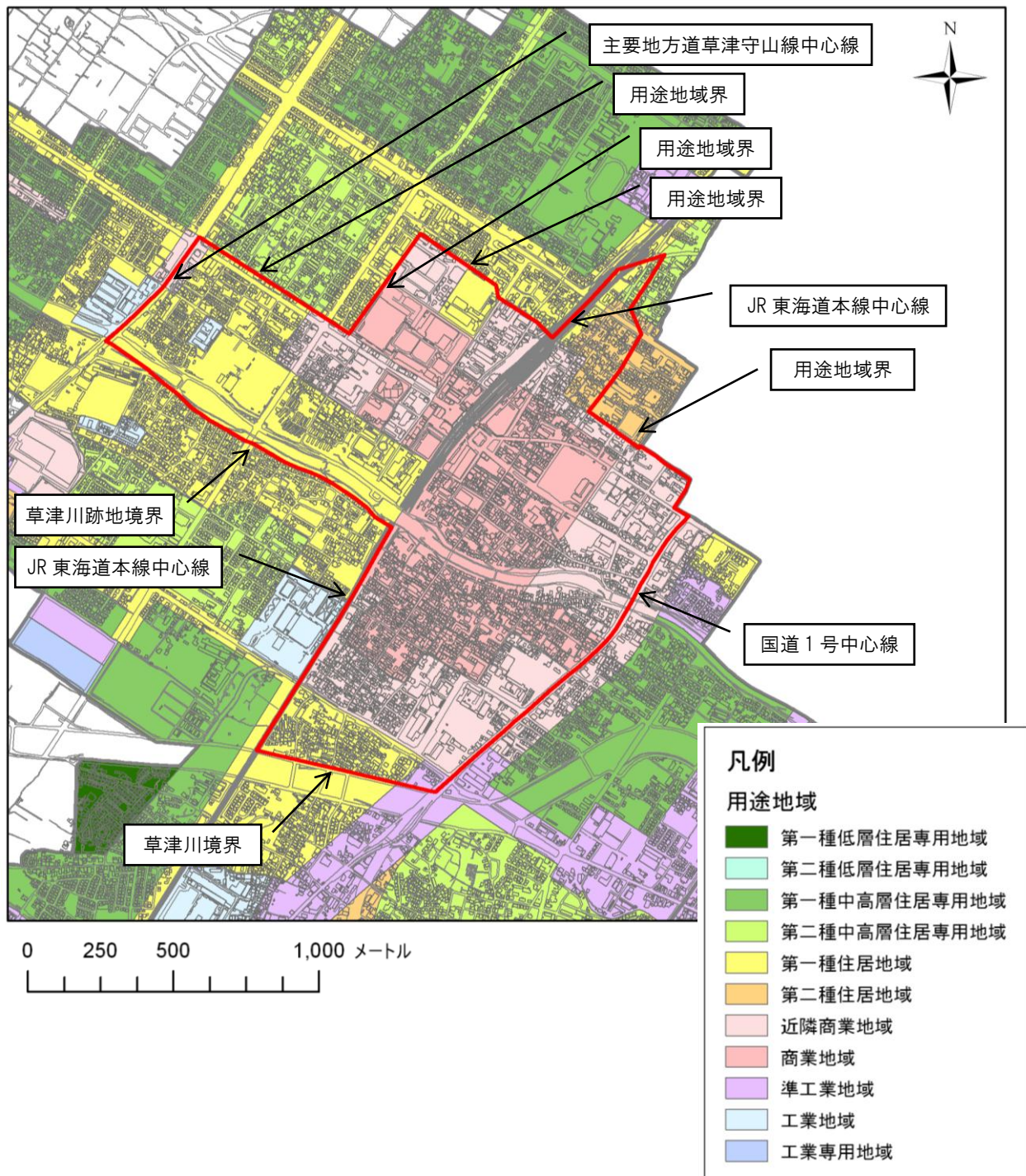
### 【商店街を中心とした小売商業店が集積する区域】

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】

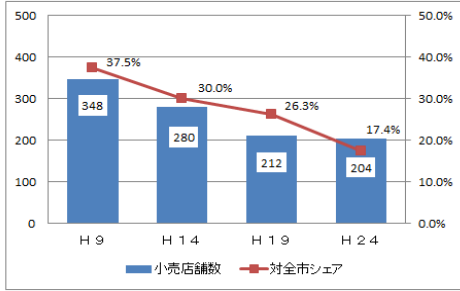
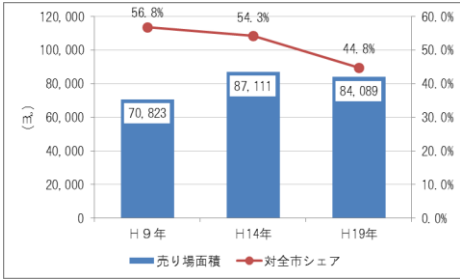
本市中心市街地の最大の特長は草津川跡地に隣接していることであり、草津市らしい活性化に取り組むためにも今後進んでいく草津川跡地の事業とも連携した区域設定を行った。

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

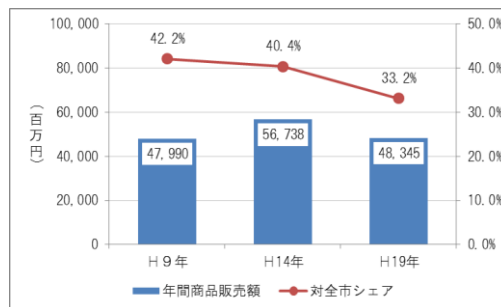
要件	説明																																																			
<p>第1号要件                      当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○中心市街地の小売商業の店舗数及び売り場面積の全市に対するシェアが高く、小売商業者が集積している。また、中心市街地には全市の約1/4の公共施設が立地している。</p> <p>①小売商業の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <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17.4%、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</th> <th>対全市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H 9</td> <td>348</td> <td>37.5%</td> </tr> <tr> <td>H 14</td> <td>280</td> <td>30.0%</td> </tr> <tr> <td>H 19</td> <td>212</td> <td>26.3%</td> </tr> <tr> <td>H 24</td> <td>204</td> <td>17.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成19年以前の数値は「商業統計」、平成24年の数値は「経済センサス」を使用</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>H 9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	対全市シェア	H 9	348	37.5%	H 14	280	30.0%	H 19	212	26.3%	H 24	204	17.4%	年	売り場面積 (㎡)	対全市シェア	H 9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	対全市シェア																																																		
H 9	348	37.5%																																																		
H 14	280	30.0%																																																		
H 19	212	26.3%																																																		
H 24	204	17.4%																																																		
年	売り場面積 (㎡)	対全市シェア																																																		
H 9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。

②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

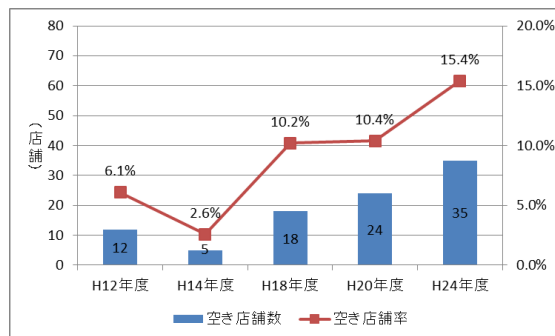
第2号要件

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

②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

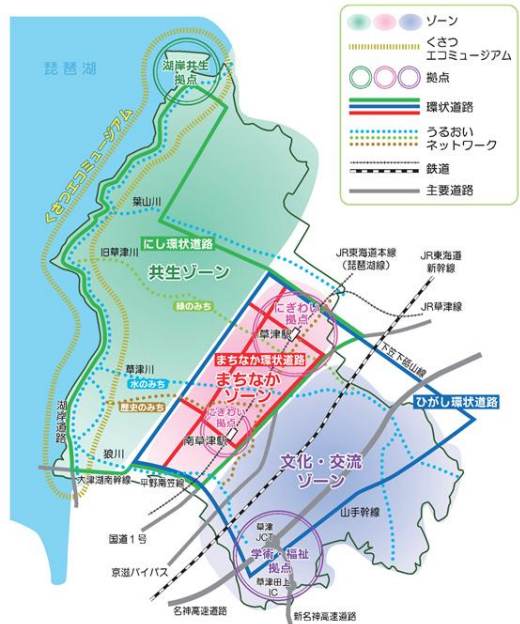
(20店舗以上が道路に隣接し、商店街区域を形成している商店街)

- 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の活用により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。

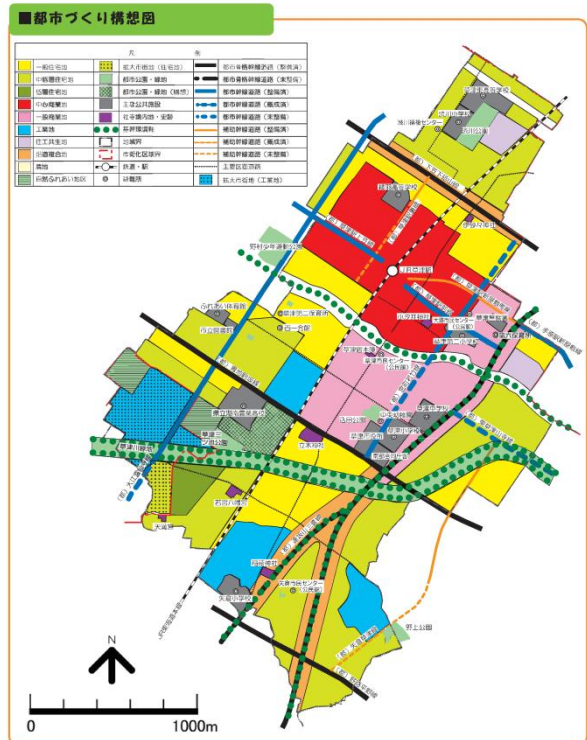


第3号要件

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歳代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

[2] 目標達成に向けた事業展開の考え方

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、活性化区域において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以下に示す。

**歩いて楽しい  
回遊性の高いまち**

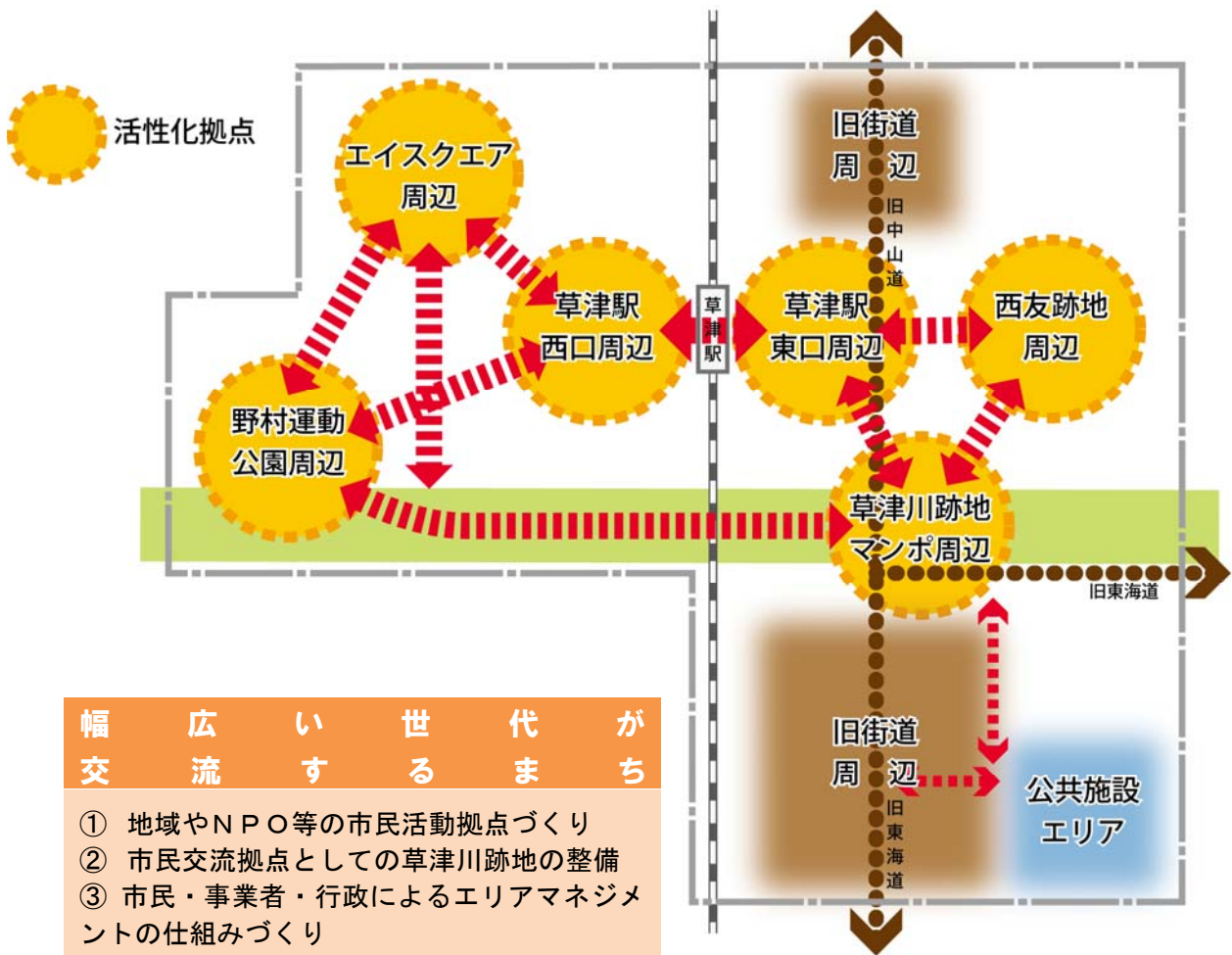
- ① 立地を活かした集客拠点整備
- ② 草津川跡地の整備
- ③ 歴史的な街並み整備
- ④ 通りの特長を活かした歩行空間整備
- ⑤ イベント情報等の情報発信

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

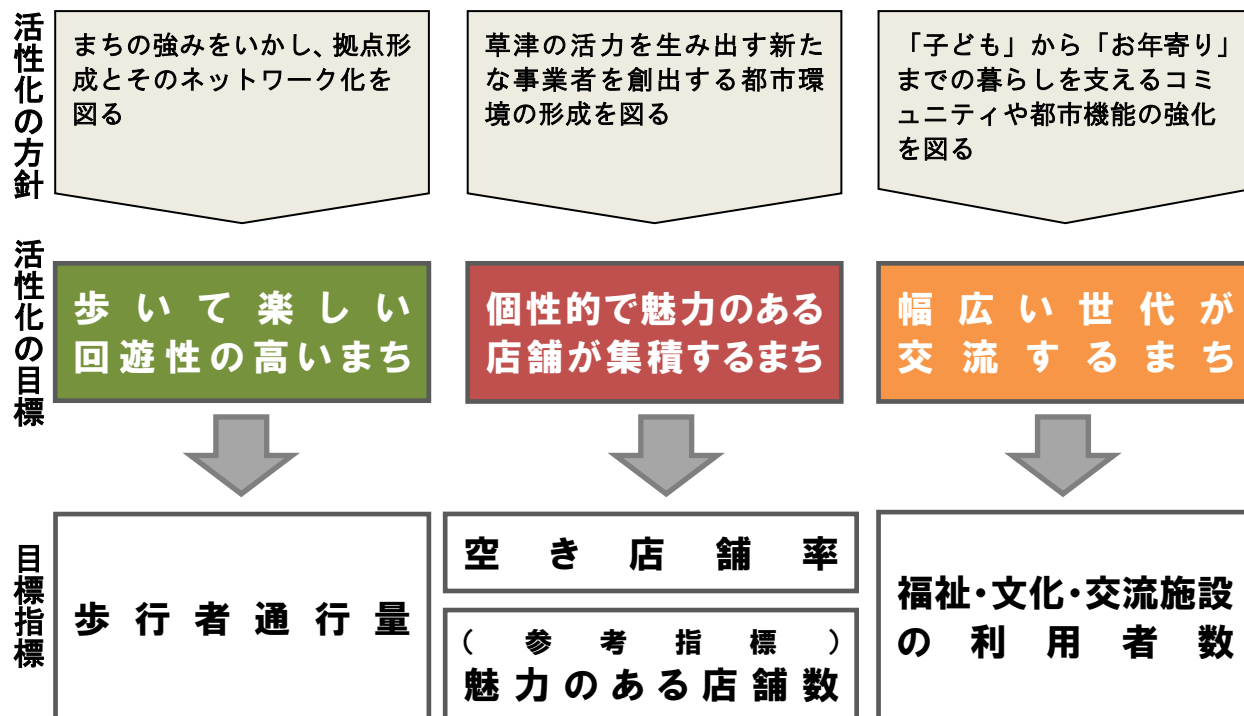
など

[3] 計画期間

平成25年12月～平成31年3月（5年4ヶ月）

#### [4] 数値目標の設定とその考え方

中心市街地活性化の基本方針につながる3つの目標から、それぞれの達成状況を把握できる目標指標と数値目標を定め、その数値に関するフォローアップを行うことを通して達成状況の進行管理を行う。



##### (1) 「歩いて楽しい回遊性の高いまち」の評価指標の考え方

指標1：歩行者通行量（人/日）

##### ① 設定根拠

「歩いて楽しい回遊性の高いまち」の実現に向けては、活性化拠点のみが活性化するのではなく、拠点間を結ぶネットワーク化された活性化に取り組む必要がある。そのため、草津駅を中心とした中心市街地エリア内の集客ポイントとなる活性化拠点とそれらを結ぶ回遊性の向上を数値で表す評価指標の設定は必要である。また、その評価指標は市民に理解されやすく、かつ、継続的に測定できるものでなくてはならない。

そこで、そのための評価指標として、過去に測定実績もあり、まちの回遊性を計るのに最適と考えられる活性化拠点間の歩行者通行量（平日）を設定する。

また、草津川跡地賑わい空間整備事業や（仮称）野村スポーツゾーン整備事業など活性化事業の中には、平日だけでなく休日の集客も期待できることから、休日についても平日と同測定箇所6地点の歩行者通行量を測定する。なお、休日の通行量については、過去に測定実績がないため平成30年のトレンド値を推計できないことから、参考として今後のフォローアップで活用していく。

##### ② 目標指標

＜現状数値：平成24年＞11,067人/日 ⇒ ＜数値目標：平成30年＞11,709人/日以上

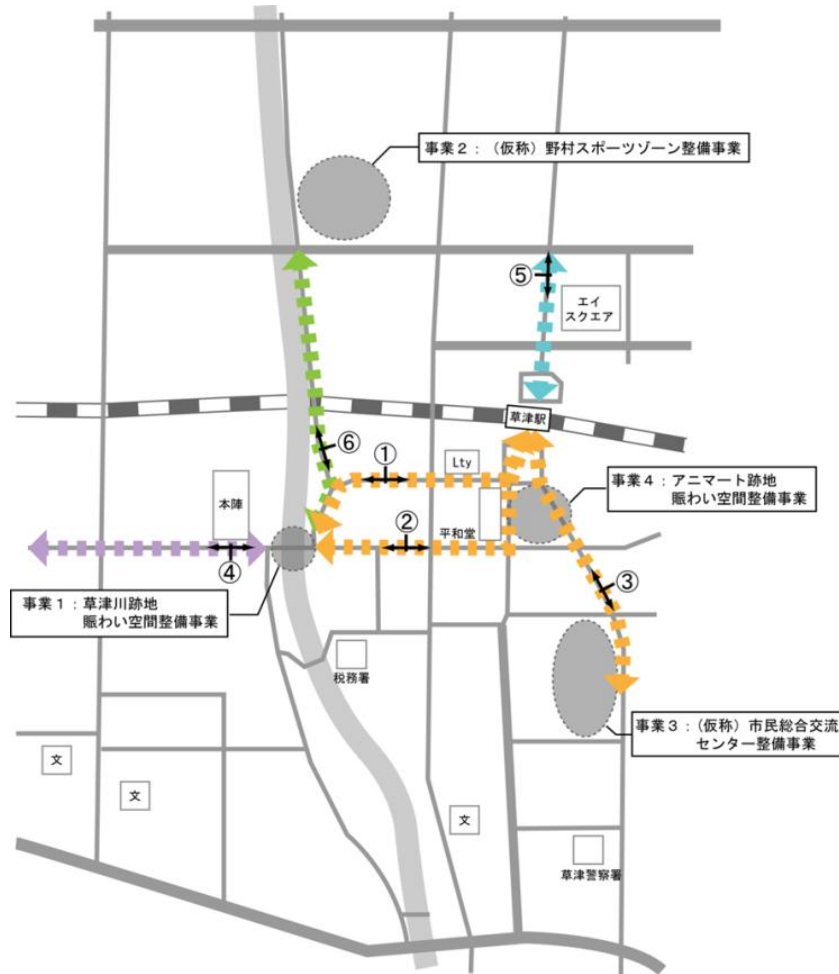
③ 数値根拠 測定地点6箇所の数値の合計

④ 測定時期 毎年8月の平日の1日

⑤ 測定時間 午前10時から午後8時までの10時間



## ⑥測定地点



### (2)「個性的で魅力のある店舗が集積するまち」の評価指標の考え方

#### 指標2：空き店舗率

##### ①設定根拠

「個性的で魅力のある店舗が集積するまち」の実現に向けて、過去に測定実績がある空き店舗率を評価指標として設定する。

##### ②目標指標

＜現状数値：平成24年＞10.4% ⇒ ＜数値目標：平成30年＞9.5%

※＜平成24年＞全店舗724中、空き店舗75 ⇒＜平成30年＞全店舗724中、空き店舗69

##### ③数値根拠

空き店舗率とは、現地における目視調査において、JR草津駅を中心とした中心市街地エリア内の全ての店舗数に対する空き店舗数の割合である。

#### 参考指標：魅力ある新たな店舗の増加数

##### ①設定根拠

「個性的で魅力のある店舗が集積するまち」の実現に向けて、中心市街地エリア内の空き店舗や空き地を活用した個性的で魅力ある店舗の誘致に取り組む必要がある。これまでに草津市になかったような個性的で魅力ある店舗が誘致されることによって、集客拠点となり、まちの回遊性に寄与し、中

心市街地の活性化にもつながると考えられる。

そこで、そのための指標として、計画期間内に新たに开店する魅力ある店舗数を評価指標として設定する。なお、この評価指標については、空き店舗率の目標指標を補完するとともに、明確な定義づけが難しく、過去のデータもないので、参考指標として設定する。

## ②目標指標

＜現状数値：平成 24 年度＞0（ゼロ）店舗 ⇒ ＜数値目標：平成 30 年度＞18 店舗

### ①数値根拠

魅力ある店舗とは、中心市街地活性化のため新たに开店する店舗のうち、中心市街地活性化協議会及びまちづくり会社の選考などにより誘致した個性的で魅力ある店舗、及び来街者アンケートなど客観的な指標に基づき選ばれた店舗とする。

## （3）「幅広い世代が交流するまち」の評価指標の考え方

指標 3：福祉・文化・交流施設の利用者数

### ①設定根拠

「幅広い世代が交流するまち」の実現に向けては、子どもからお年寄りまで様々な世代の市民がコミュニティの中で生活し、交流できるような環境づくりに取り組む必要がある。そのため、中心市街地エリア内の福祉・文化・交流施設が様々な世代の市民の活動拠点になることが望ましく、活動の活発度を数値で表す評価指標を設定することが必要である。また、その評価指標は市民に理解されやすく、かつ、継続的に測定できるものでなくてはならない。

そこで、そのための評価指標として、過去に測定実績もあり、幅広い世代の交流を図るのに最適と考えられる福祉・文化・交流施設の利用者数を設定する。

なお、11 施設の中には市民だけでなく市外からも利用される施設があることから、市民利用の状況をフォローアップするため、参考として市内と市外の利用者数を把握する。

## ②目標指標

＜現状数値：平成 23 年度＞448,760 人／年度 ⇒ ＜数値目標：平成 30 年度＞538,512 人／年度

### ③数値根拠

市内の福祉・文化・交流施設(11施設)の利用者数

### ④対象施設

福祉・文化・交流施設としては、全市的なまちづくり活動を支えるまちづくりセンターと人権センター、中心市街地内の市民センターである草津市民センターと大路市民センター、野村運動公園内にある体育館、テニスコート、グラウンド、及びコンサート等が開催され、市民が様々な文化に触れることができるアミカホール、草津宿の歴史を市民のみならず市外の人にも伝える歴史関係施設などとして、国史跡草津宿本陣、草津宿街道交流館、夢本陣の合計11施設。

## [5]具体的な数値目標の考え方

### (1) 歩行者通行量（平日 10時間：午前10時～午後8時 6地点）

「歩いて楽しい回遊性の高いまち」の実現に向けて、「中心市街地の中心にある JR 草津駅」と「活性化拠点間」と「中心市街地エリアを東西に貫いている草津川跡地周辺」の歩行者通行量を増加させるため、計6地点を歩行者通行量測定地点として選定する。

具体的な測定地点は過去に商工会議所主催で行っており、過去からの経過のわかるものを選定している。

また、草津川跡地賑わい空間整備事業や（仮称）野村スポーツゾーン整備事業など活性化事業の中には、平日だけでなく休日の集客も期待できることから、休日についても平日と同測定箇所6地点の歩行者通行量を測定する。なお、休日の通行量については、過去に測定実績がないため平成30年のトレンド値を推計できないことから、参考として今後のフォローアップで活用していく。

#### ア. 駅東エリア

活性化拠点としてあげられる草津川跡地(マンポ周辺)と西友跡地の2拠点と JR 草津駅を結ぶ地点を測定地点とする。具体的な測定地点として、草津川跡地～JR 草津駅では下図の①、②の2地点、西友跡地～草津駅では③の1地点とする。

#### イ. 本陣周辺エリア

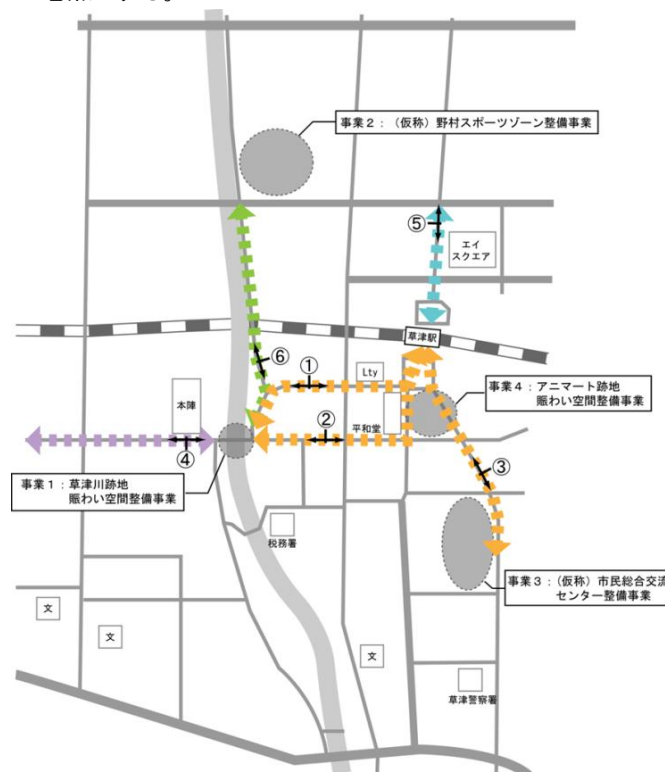
江戸時代から草津の中心地である草津宿本陣周辺と草津駅を結ぶ地点を測定地点とする。具体的な測定地点として、下図の④の1地点とする。

#### ウ. 駅西エリア

活性化拠点としてあげられる野村運動公園やエイスクエアと JR 草津駅を結ぶ地点を測定地点とする。具体的な測定地点として、下図の⑤の1地点とする。

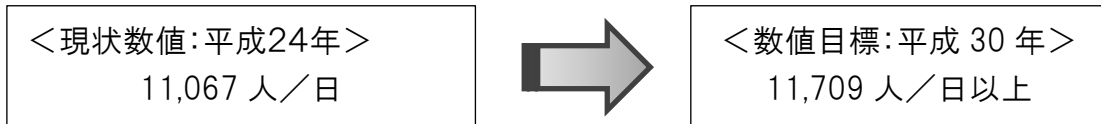
#### エ. 草津川跡地周辺

中心市街地エリアを東西につなぐ活性化拠点としてあげられる草津川跡地を測定地点とする。具体的な測定地点として、下図の⑥の1地点とする。



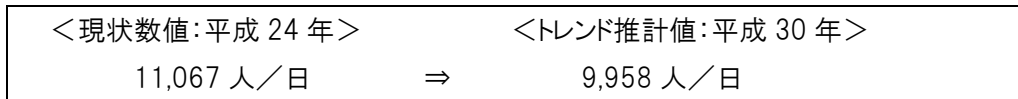
【数値目標】

- ・事業等により、平成24年の現状数値 11,067 人／日を平成30年の数値目標 11,709 人／日以上増加させることにより、現状の通行量に対して 5.8%増やすことを目指す。
- ・5.8%増やす根拠としては、郊外の大型店舗の影響を受ける前の平成 18 年から平成 30 年までの 12 年間で減少することを想定する(トレンド推計値)。平成 30 年から平成 42 年までの 12 年間で平成 18 年よりも高い数値 13,000 人／日を回復させることを目指し、その通過点として平成 30 年は 5.8%増やすことを目標とする。



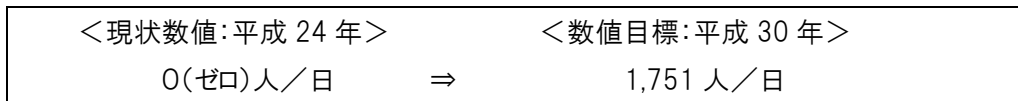
〔トレンド推計値〕

- ・現状の 1,109 人／日の減少で、約 10%減を推定

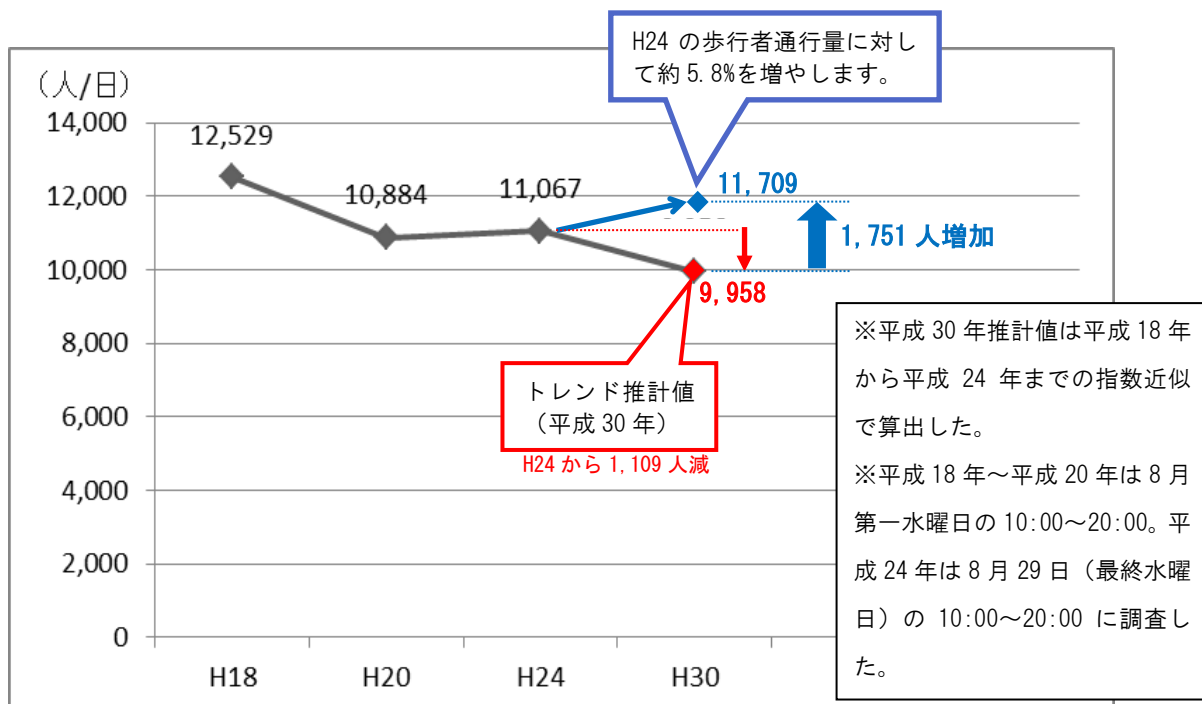


〔事業等による増加数の目標〕

- ・平成 30 年トレンド推計値の 1,751 人／日以上の増加を目指す



■数値目標の算出グラフ



各測定地点の過去のデータ(平成 18 年から平成 24 年までの推移)は以下のとおりである。

平成 24 年時点の歩行者通行量の 6 地点合計は、11,067 人/日で、過去のデータを用いて、指数近似式より、各地点の平成 30 年時点の歩行者通行量を推計すると、6地点合計が 9,958 人/日となる。平成 30 年時点の歩行者通行量は平成 24 年時点よりも 1,109 人/日が減少し、現状の約 10%減となる見込み。

[トレンド推計値]

・現状の 1,109 人/日の減少で、約 10%減を推計

＜現状数値：平成 24 年＞	⇒	＜トレンド推計値：平成 30 年＞
11,067 人/日		9,958 人/日

エリア	測定地点	H18年	H20年	H24年	H30年推計値	H24年～H30年増減
駅東	①	2,792	1,515	2,546	2,321	▲ 225
	②	3,954	3,048	2,970	2,225	▲ 745
	③	1,927	2,199	1,546	1,241	▲ 305
本陣周辺	④	1,240	1,506	1,389	1,555	166
駅西	⑤	*1344	*1344	1,344	1,344	0
草津川跡地周辺	⑥	*1272	*1272	1,272	1,272	0
合計		9,913	8,268	11,067	9,958	▲ 1,109

(\*印は、データがないためH24年の値を用いた) ⇒約10%減少

■6

測定地点歩行者通行量データ

この平成 30 年トレンド推計値(9,958 人/日)に活性化事業実施による歩行者通行量の増加量(1,751 人/日)を足し合わせて、数値目標の達成を目指す。

2) 歩行者通行量増加に影響を与える活性化事業

\*データがない、あるいは使えないため H24 の値を用いた。

[事業等による増加数の目標]

・平成 30 年トレンド推計値の 1,751 人/日以上を増加を目指す

＜現状数値：平成 24 年＞	⇒	＜数値目標：平成 30 年＞
0(ゼロ)人/日		1,751 人/日以上

■ 活性化事業実施に伴う歩行者通行量増加量の推計

エリア、測定地点、主な活性化事業	歩行者通行量
ア. 駅東エリアの一部と草津川跡地周辺——測定地点①②⑥ ・草津川跡地賑わい空間整備事業 500 人/日 ・アニマート跡地賑わい空間整備事業 273 人/日	773 人/日
イ. 駅東エリアの一部——測定地点③ ・(仮称)市民総合交流センター整備事業 142 人/日	142 人/日
ウ. 本陣周辺エリア——測定地点④ ・(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業 37 人/日 ・商店街空店舗テナントミックス事業 236 人/日	273 人/日
エ. 駅西エリア——測定地点⑤	54 人/日

・(仮称)野村スポーツゾーン整備事業 54人/日	
オ.全体エリア——測定地点①～⑥ ・中心市街地エリアで行われるイベントなどを紹介する情報発信効果による 回遊性の向上に伴う歩行者通行量の増加 600人/日	600人/日
合計	1,842人/日

よって、1,842人/日 ≥ 1,751人/日となり、目標数値を達成する。

歩行者通行量の増加につながる主な活性化事業ごとに、想定される入込客数、利用者数の考え方について、以下にまとめる。

ア. 草津川跡地賑わい空間整備事業 **【入込客数 30万人増】**

草津川跡地に関する「草津川跡地賑わい空間整備事業」によって、草津川跡地にはカフェ等の飲食店や物販店などの新たな店舗が立地したり、緑あふれる空間に整備された広場ではマルシェなどのイベントが開催されたり、市民活動の場として利用されたり、新たな集客の拠点となることが想定される。これらの事業等による想定年間入込客数は以下の通りである。

草津川跡地賑わい空間整備事業の主な事業内容

主な施設や事業内容	年間入込客数 (人/年)
カフェ等飲食、小売店、マルシェ、市民活動プログラム(園芸・スポーツなど)、 市民活動プログラム(自然学習など)	30万人

※類似施設(大津市なぎさのテラス、福知山市ゆらのガーデン)の入込客数を参考に算出

・市内・市外の利用者数の把握

イ. (仮称)市民総合交流センター整備事業 **【利用者数 4万人増:全体 14.2万人】**

草津駅東地区空閑地に建設予定の(仮称)市民総合交流センターには、既存施設である市立まちづくりセンターと人権センター等が移設され、新たに子育て支援機能や多世代交流機能、地域力発信機能等が設けられ、市民活動の新たな拠点となることが想定される。

これらの新たに付加される機能のうち、子育て支援機能や多世代交流スペースなどが主な集客施設として想定され、付加される機能による想定年間利用者数は以下の通りである。

主な付加機能		年間利用者数(人/年)
多世代交流スペース、子育て支援機能、レストラン、コンベンション機能、市社協など	各施設の想定利用者数の詳細は、右の目標値を満たすよう草津駅東地区空閑地土地利用計画にかかる検討会において検討中である。	4万人

※類似施設(つどいの広場「ぼかぼかタウン」、草津市社会福祉協議会)の入込客数を参考に算出

ウ. アニマート跡地賑わい空間整備事業 【入込客数 11.7 万人増】

アニマート跡地を活用して実施されるテナントミックス事業では、草津駅前というアクセスを活かして、人々が気軽に集まれるような緑を配置した都市の中の癒し空間として整備され、飲食と物販の6店舗が立地することを想定している。これらの整備による想定入込客数は、以下の通りである。

主な施設	店舗	年間入込客数(人/年)
飲食店と物販店	6	11.7 万人

※類似施設(大津市なぎさのテラス、福知山市ゆらのガーデン)の入込客数を参考に算出

エ. (仮称)野村スポーツゾーン整備事業 【利用者数 5.4 万人増:全体 20.9 万人】

野村運動公園を中心とした(仮称)野村スポーツゾーン整備事業では、既存の体育館の建替え等を想定している。体育館は、アリーナ面積を現在の2倍程度に拡大し、これまでの利用者による利用機会の拡大に加え、新たな活用方法の可能性も考慮していくことが想定される。これらの整備に伴い、現在の利用者が倍数的に増加すると、以下のような利用者数を想定することができる。

施設	整備前			整備後		増加量
	面積等	利用者数(人)		面積等	利用者数(人)	
体育館	1,207㎡	54,339	→面積2倍→	2,414㎡	108,678	54,339
テニスコート	4面(2,681㎡)	22,337	-	4面(2,681㎡)	22,337	0
グラウンド	26,574㎡	78,611	-	26,574㎡	78,611	0
計	-	155,287		-	209,626	54,339

・市内・市外の利用者数の把握

↓約15.5万人

↓約5.4万人

オ. (仮称)草津宿本陣歴史館整備事業 【入込客数 1.6 万人増】

草津宿本陣に隣接して整備される草津宿本陣歴史館は、草津宿の歴史を今に伝える草津宿本陣をより親しみやすいものとし、文化財としての付加価値を創出するために整備されるもので、主に展示スペースとして街道文化の再現(伝統芸能)や本陣の歴史の紹介、情報発信等を行う施設整備を進めることが想定されている。

■ 現状(平成21年度から平成23年度)により平成30年度を推定

施設	H21年度	H22年度	H23年度	H30年度推計値
草津宿本陣	18,100	20,100	15,600	9,874
草津宿街道交流館	18,900	11,600	13,800	4,121
計	37,000	31,700	29,400	13,995

※H30年度推計値は、H21年度からH23年度の指数近似で算出した。

↓1.4万人

・市内・市外の利用者数の把握

【(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業による増加を推定】

展示や歴史紹介による情報発信機能により、年間 6,000 人の集客数を見込む。また、伝統芸能等のイベントにより、年間1,000 人の集客数を見込む。

「草津川跡地賑わい空間整備事業」の入込客数約 30 万人/年のうち、3%(草津市観光入込客数のうち本陣を訪れる割合1%に、歩いて行けることによる行きやすさのプラスアルファを見込む)が当施設を利用すると想定すると、 $30万 \times 0.03 = 9,000$  人/年の増加となる。

(※ $6,000 + 1,000 + 9,000 = 16,000$  人/年)

よって、(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業実施による年間利用者数は“1.6 万人”と想定され、平成 30 年度の年間利用者数は、約 3 万人と想定される。

(※1.4万+1.6 万=3 万人)

カ. 商店街空店舗テナントミックス事業など 【入込客数 10.1 万人増】

商店街の空店舗を活用して実施されるテナントミックス事業では、空店舗の増加や売上額の減少が続く商店街に活気を取り戻すために賑わいを商店街全体に波及させるような魅力ある店舗が立地しやすい環境を整備していくことで、カフェ等の飲食店が 2 店舗と物販店が 2 店舗立地することを想定している。また、波及効果としての魅力店舗が創出されていくことで、カフェ等の飲食店が 1 店舗と物販店が 1 店舗立地することを想定している。これらの整備による想定入込客数は、以下のとおりである。

施設	店舗	年間入込客数(人/年)
商店街空店舗テナントミックス事業カフェ等飲食、物販	4	10.1 万人
波及効果としての魅力店舗創出によるカフェ等飲食、物販	2	
計	6	

※類似施設(大津市なぎさのテラス、福知山市ゆらのガーデン)の入込客数を参考に算出

これらの事業による施設等の利用者がまちを回遊することによって、各測定地点の歩行者通行量が増加する。エリアごとに影響を受けると考えられる事業に基づき、平成 30 年の歩行者通行量を推計する。

3) 活性化事業実施に伴う歩行者通行量増加量の推計

ア. 駅東エリアの一部と草津川跡地周辺(草津駅～草津川跡地、草津川跡地周辺) 【773 人/日増】

駅東エリアのうち、測定地点①、②のある草津駅～草津川跡地の歩行者通行量に影響を与える事業は、「草津川跡地賑わい空間整備事業」や「アニマート跡地賑わい空間整備事業」である。また、これらの2事業は測定地点⑥にも影響を与える事業であるため、ここでは、駅東エリアの一部と草津川跡地周辺をまとめて、測定地点①、②、⑥について考えることとする。

上記で述べた「草津川跡地賑わい空間整備事業」による年間入込客数約 30 万人について、利用交通機関ごとの割合を自家用車等利用 50%・徒歩 50%、営業 300 日として歩行者通行量を 1 日あたりの人数に換算すると、

そのうち、測定地点①、②、⑥を通過する人の割合は 50%、往復で同じ道を通ると想定すると、

年間入込客数約 30 万人の 50%/300 日=約 500 人/日

上記で述べた「アニマート跡地賑わい空間整備事業」による年間入込客数約 11.7 万人について、利用交通機関ごとの割合を自家用車利用 30%・徒歩 70%、営業 300 日として歩行者交通量を 1 日あたりの人数に換算すると、

そのうち、測定地点①、②、⑥を通過する人の割合は 50%、往復で同じ道を通ると想定すると、

年間入込客数約 11.7 万人の 70%/300 日=約 273 人/日

活性化事業実施に伴う測定地点①、②、⑥の増加量=773 人/日

(※500+273=773 人/日)



イ. 駅東エリアの一部(草津駅～草津駅東地区空閑地) 【142人/日増】

駅東エリアのうち、測定地点③のある草津駅～草津駅東地区空閑地の歩行者通行量に影響を与える事業は、「(仮称)市民総合交流センター整備事業」である。

各事業による年間利用者数増4万人と「市立まちづくりセンター」利用者数の平成30年レイト推計値10.2万人/年間について、利用交通機関ごとの割合を自家用車等利用70%・徒歩30%、開館・営業300日として、歩行者通行量を1日あたりの人数に換算すると、 $(4+10.2=14.2)$ 万人/年間)

年間利用者数約14.2万人の30%/300日=約142人/日

そのうち、測定地点③を通過する人の割合は50%、往復で同じ道を通ると想定すると、

活性化事業実施に伴う測定地点③の増加量=142人/日

※市立まちづくりセンターは、草津駅西口近隣から(仮称)市民総合交流センターに移転することから、測定地点の新たな通行量として位置づける。

ウ. 本陣周辺エリア 【273人/日増】

本陣周辺エリアにある測定地点④の歩行者通行量に影響を与える事業は、「(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業」と「商店街空店舗テナントミックス事業」や「波及効果としての魅力店舗創出」である。

上記で述べた「(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業」による年間入込客数約1.6万人、及び「商店街空店舗テナントミックス事業」や「波及効果としての魅力店舗創出」による年間入込客数約10.1万人について、利用交通機関ごとの割合を自家用車等利用30%・徒歩70%、開館・営業300日として、歩行者通行量を1日あたりの人数に換算すると、 $(1.6+10.1=11.7)$ 万人/年間)

年間入込客数約11.7万人の70%/300日=約273人/日

そのうち、測定地点④を通過する人の割合は50%、往復で同じ道を通ると想定すると、

活性化事業実施に伴う測定地点④の増加量=273人/日

エ. 駅西エリア 【54人/日増】

駅西エリアにある測定地点⑤の歩行者通行量に影響を与える事業は、「(仮称)野村スポーツゾーン整備事業」である。

上記で述べた各事業による年間入込客数約5.4万人について、利用交通機関ごとの割合を自家用車等利用70%、徒歩30%として、歩行者通行量を1日あたりの人数に換算すると、

年間利用者数約5.4万人の30%/300日=約54人/日

そのうち、測定地点⑤を通過する人の割合は50%、往復で同じ道を通ると想定すると、

活性化事業実施に伴う測定地点⑤の増加量=54人/日

オ. 全体エリア【600人/日増】

中心市街地エリア内にある、測定地点①～⑥の歩行者通行量に影響を与える事業として、「中心市街地エリアで行われるイベントなどを紹介する情報発信効果による回遊性の向上に伴う歩行者通行量の増加」がある。

よって、活性化事業実施による歩行者通行量の増加量の6地点合計は、“約 1,842 人／日”となる。

(※ $773+142+273+54+600=1,842$  人／日)

この増加量に、過去データの指数近似式より推定した6地点合計 9,958 人／日を足し合わせると、11,800 人／日となり、平成 30 年の目標数値 11,709 人／日を達成できる。

〔事業等による増加数の目標〕

平成 24 年の6地点の歩行者通行量	平成 30 年の6地点の歩行者通行量
約 11,067 人／日	⇒ 約 11,800 人／日 $\geq$ 11,709 人／日

(※ $9,958+1,842=11,800$  人／日)

## (2) 空き店舗率

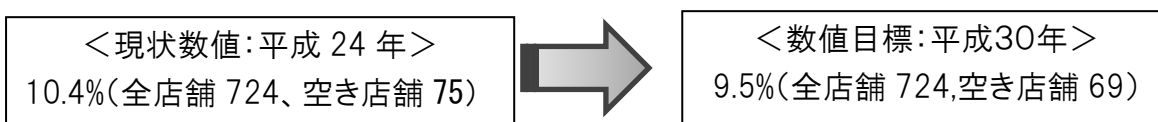
「個性的で魅力のある店舗が集積するまち」の実現に向けて、過去に測定実績がある空き店舗率を評価指標として設定する。

中心市街地の商店街においては、経営状況の悪化や後継者不足などにより、空き店舗が増加している。現地における目視調査における、JR 草津駅を中心とした中心市街地エリア内の平成24年の空き店舗率は、10.4% (全店舗数 724 軒中、空き店舗数 75 軒)である。

そこで、中心市街地内の低未利用地の活用をはじめとする新たな魅力ある店舗のテナントミックス事業や商店街での空き店舗テナントミックスやその波及効果としての魅力店舗創出事業等の回遊環境を向上させる取り組み事業により、平成 30 年の空き店舗率が10%を切るように 9.5%(空き店舗数6軒減少)の減少を見込む。

### 【数値目標】

・現状の 10.4%から 9.5%の減少を見込む



よって、活性化事業実施による空き店舗率の減少は 9.5%となり、これが平成 30 年の数値目標となる。

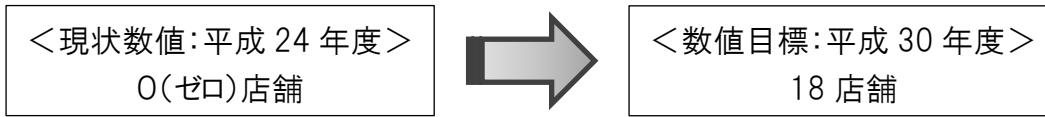
### (参考指標) 魅力ある新たな店舗の増加数

「個性的で魅力のある店舗が集積するまち」の実現に向けて、計画期間内に新たに出店する魅力ある店舗数を参考指標として設定する。計画期間中には、中心市街地活性化のため、新たに出店する店舗のうち、中心市街地活性化協議会またはまちづくり会社が市場調査等に基づき選考により誘致する店舗出店が予定される。

草津市における中心市街地活性化とは、単に空き店舗や空地がなくなり、店舗が集積すればよいということだけでなく、旧商店街エリア等が現在捉え切れていないニーズを満たすような個性的で魅力ある店舗が立地する必要がある。そのため、空き店舗率の目標指標を補完するため、新たに出店する個性的で魅力のある店舗数を参考指標として設定する。

【数値目標】

・現状の 0 店舗から18店舗の増加を見込む



この参考指標は計画期間中に新たに出店する店舗数を対象とするため、平成 24 年時点では0店舗とする。

個性的で魅力のある店舗の立地に影響を与える事業は、「アニマート跡地テナントミックス事業」と「草津川跡地テナントミックス事業」や「商店街空き店舗テナントミックス事業」、また、「波及効果としての魅力店舗創出」が想定される。上記の(1)歩行者通行量で各事業の詳細については記載しているため、以下には想定される店舗数や内容等をまとめる。

事業名	整備される店舗数	実施時期(想定)	面積(m <sup>2</sup> /店)	内容
アニマート跡地テナントミックス	6	平成25年	100	カフェ等飲食
草津川跡地テナントミックス	3	平成27年	100	カフェ等飲食
	3		100	物販
商店街空店舗テナントミックス	2	平成26～29年	80	カフェ等飲食
	2		80	物販
波及効果としての魅力店舗創出	1	平成26～29年	80	カフェ等飲食
	1		80	物販
計	18			

よって、活性化事業実施による魅力ある店舗の増加量は“18 店舗”となり、これが平成 30 年の目標数値となる。

(3) 福祉・文化・交流施設の利用者数

「幅広い世代が交流するまち」の実現に向けて、福祉、文化、交流のそれぞれの機能をもつ施設の利用者の増加数を指標として設定する。

1) 過去データから施設利用者数の推計

福祉・文化・交流施設としては、全市的なまちづくり活動を支えるまちづくりセンターと人権センター、中心市街地内の市民センターである草津市民センターと大路市民センター、野村運動公園内にある体育館、テニスコート、グラウンド、及びコンサート等が開催され、市民が様々な文化に触れることができるアミカホール、草津宿の歴史を市民のみならず市外の人にも伝える歴史関係施設として、草津宿本陣、草津宿街道交流館、夢本陣の合計11施設が中心市街地内に存在する。

幅広い世代が交流するまちの評価指標として、上記合計11施設の利用者数を設定する。

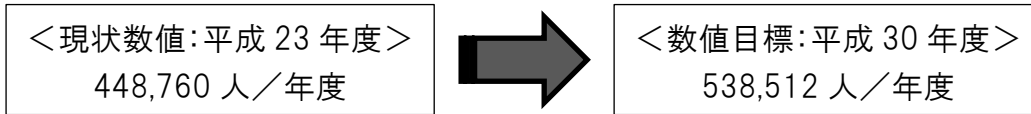
各施設の平成 30 年度時点の利用者数を推計すると、11施設合計が 429,007 人/年度となる。

事業等による平成 30 年度利用者数の増加量は、「(仮称)市民総合交流センター整備事業」(約 4 万人)、及び「(仮称)野村スポーツゾーン整備事業」(約 5.4 万人)、ならびに「草津宿本陣歴史館整備事業」の機能充実(約 1.6 万人)を見込む。

なお、11 施設の中には市民だけでなく市外からも利用される施設があることから、市民利用の状況をフォローアップするため、参考として市内と市外の利用者数を把握する。

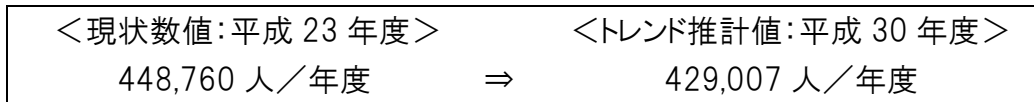
【数値目標】

・事業等により、現状(平成 23 年度)の 448,760 人／年度の 20%以上の増加を目指す。



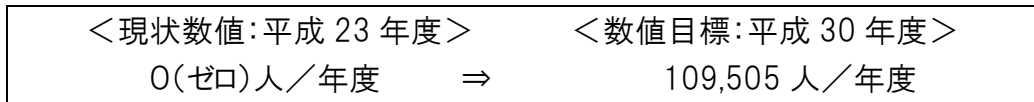
〔トレンド推計値〕

・現状の 19,753 人／年度の減少で、約 4.6%減を推定

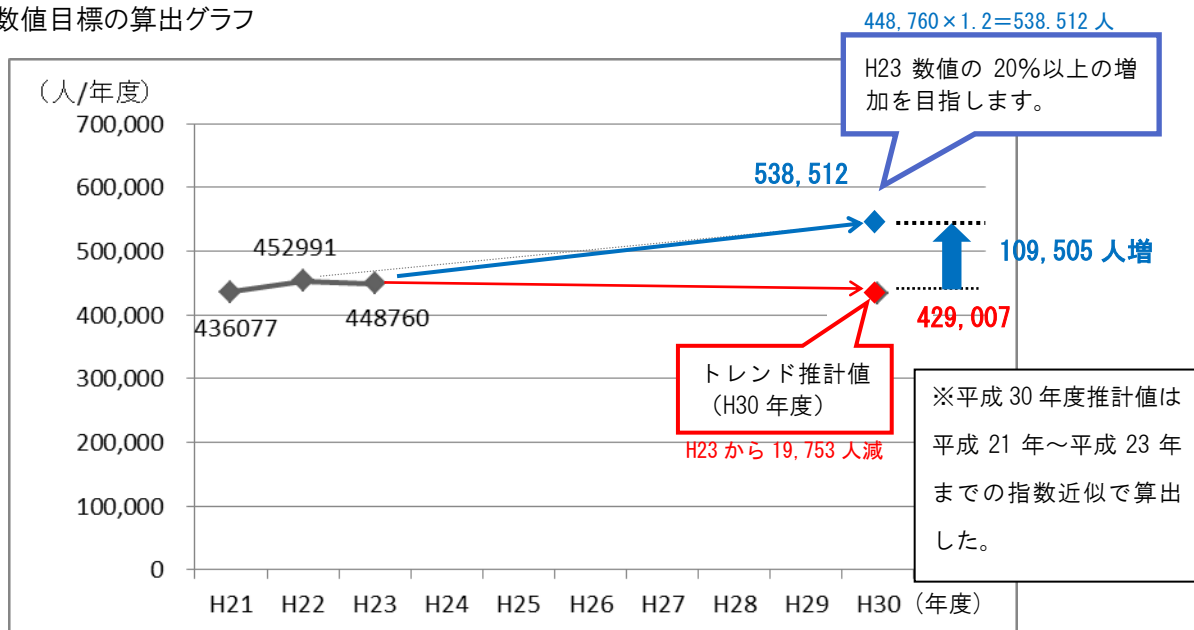


〔事業等による増加数の目標〕

・平成 30 年度トレンド推計値の 109,505 人／年度以上の増加を目指す



■数値目標の算出グラフ



■ 11 施設利用者数データ

施設	H21年度実測値	H22年度実測値	H23年度実測値	H30年度推計値
市立まちづくりセンター	91,385	100,967	101,772	* 101,772
草津市民センター	28,345	34,190	28,301	* 28,301
大路市民センター	22,351	32,445	31,417	* 31,417
人権センター	5,912	6,053	7,514	* 7,514
野村運動公園(体育館)	51,191	51,139	54,339	* 54,339
野村運動公園(テニスコート)	18,712	19,323	22,337	* 22,337
野村運動公園(グラウンド)	84,704	79,662	78,611	* 78,611
アミカホール	* 76,067	* 76,067	76,067	* 76,067
草津宿本陣 街道交流館	37,000	31,700	29,400	13,995
夢本陣	20,410	21,445	19,002	14,654
計	436,077	452,991	448,760	429,007

\* データがないあるいは使えないため、H23年度実測値の横ばいを推計値としている。

この平成 30 年度トレンド推計値(429,007 人/年度)に活性化事業実施による利用者数の増加量(109,505 人/年度)を足し合わせて、数値目標の達成を目指す。

2) 活性化事業実施に伴う施設利用者数増加量の推計

施設利用者数の増加につながる主な活性化事業は、「(仮称)市民総合交流センター整備事業」と「(仮称)野村スポーツゾーン整備事業」や「(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業」の 3 事業、及び参考としての「草津川跡地賑わい空間整備事業」である。上記の(1)歩行者通行量で各事業の詳細については記載しているため、以下には想定される主な整備内容やそれに伴う施設利用者数の増加量等をまとめる。

〔事業等による増加数の目標〕

・平成 30 年度トレンド推計値の約 109,505 人/年度以上の増加を目指す

<現状数値:平成 24 年度> 0(ゼロ)人/年度	⇒	<数値目標:平成 30 年度> 約 109,505 人/年度以上
------------------------------	---	-------------------------------------

■ 活性化事業に伴う利用者数増加量

事業名	主な事業内容	事業実施に伴う利用者数の増加量
(仮称)市民総合交流センター整備事業	子育て支援機能整備 多世代交流スペース整備 緑地、多目的広場整備	4.0万人
(仮称)野村スポーツゾーン整備事業	体育館建替え	5.4万人
(仮称)草津宿本陣歴史館整備事業	草津宿本陣歴史館新設	1.6万人
計		11万人

よって、施設利用者数の増加量 110,000 人/年度  $\geq$  109,505 人/年度となり、目標数値を達成する。

【参考】

事業名	主な事業内容	事業実施に伴う利用者数の増加量
草津川跡地賑わい空間整備事業	店舗整備(飲食3、物販3) マルシェ開催 市民活動プログラム実施	約30万人

※「草津川跡地賑わい空間整備事業」については、正確な測定が困難であるため、参考数値とする。

この増加量(11万人/年度)に、平成30年度の推計値の11施設合計429,007人/年度を足し合わせると、539,007人/年度となり、これが平成30年度の目標数値を達成する。

(※110,000+429,007=539,007人/年度)

平成23年度の11施設の利用者数		平成30年度の対象施設の利用者数
448,760人/年度	⇒	539,007人/年度 ≥ 538,512人/年度