

都市再生整備計画

くさつえきしゅうへんとしきのうゆうどうくいき
草津駅周辺都市機能誘導区域地区
(第4回変更)

滋賀県 草津市

令和5年3月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークブル推進事業	□

目標及び計画期間

都道府県名	滋賀県	市町村名	くさつ 草津市	地区名	くさつえきまじゅうへんとしきうのうどうくいき 草津駅周辺都市機能誘導区域地区	面積	194.3 ha
計画期間	令和 1 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 1 年度 ~ 令和 6 年度				

目標
 大目標:「ひとが行き交い ひとが集い にぎわいと交流が広がる健幸なまち」
 目標1:歴史と景観を活かした“ひとが行き交うまち”(回遊性の向上)
 目標2:「健幸づくり」を核として“ひとが集い交流するまち”(集客力の向上)
 目標3:魅力ある店舗がつながる“にぎわいが広がるまち”(エリア経済の進展)

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 本市では、草津市都市計画マスタープランに基づき、「ゆとりと活力のある生活実感都市 草津」を基本テーマに、豊かな生活を実感できる都市基盤整備や草津らしい都市づくりを推進している。また、草津市立地適正化計画では、JR草津駅とJR南草津駅の2つの拠点の周辺地域に都市機能誘導区域を設定し、暮らしに必要な機能と都市の活力の維持・増進に繋げる。今後もしばらくの間は人口が増加することが予想されているが、市街地の拡大や大型商業施設の郊外への出店等により、草津駅周辺を中心とした中心市街地では、商業の衰退と高齢化が進み、湖南地域の中心都市としての求心力が低下している。特に、本陣エリアは、史跡草津宿本陣や旧宿場町の町並みなど、歴史的な資源が残された地域だが、他の地域と比べて高齢化率や空き店舗率が高い状態となっている。こうしたことから、草津駅を中心とした中心市街地において、健幸都市づくりの拠点となる公園の整備や、駅前商店街における市街地再開発事業、低未利用地を活用して老朽化した公共施設の集約・再配置を推進し、一つの建物に集約させた拠点施設の整備など都市機能の集積を図ることにより、中心市街地の求心力向上を図る。
 さらに、niwa+(ニワタス)や草津川跡地公園de愛ひるば等の公共空間や、くさつシティアリーナといった既存の集客拠点施設の活用と、空き家・空き店舗を活用した魅力店舗誘致事業などの拠点間をつなぐ事業を併せて実施することにより、事業効果を最大限発揮させるとともに、本陣エリアの歴史的な資源を有効に活用し、魅力向上を図ることにより、各事業効果をエリア全体に波及させる。
 また、本市では、平成30年度に「草津市中心市街地活性化基本計画(第2期)」の策定および「草津市立地適正化計画」の公表をしており、これら計画と整合を図りながら一体的に取り組むことにより、中心拠点区域を軸としたコンパクトなまちづくりを推進する。

まちづくりの経緯及び現況
 本市の中心市街地は、東海道の宿場町を中心に市街地が形成された「本陣エリア」、JR草津駅の創業を機に市街地が形成された「駅東エリア」、近年の人口増加とまちの拡大に伴い新たな市街地が形成された「駅西エリア」によって構成されており、天井川として有名であった草津川跡地とJR東海道線(琵琶湖線)により東西・南北に区画されている。それが結果として、それぞれのエリアの特長ある発展に繋がってきた。
 本陣エリアにはかつての東海道と中山道の分岐・合流点があり、街道沿いには国の指定史跡に登録されている史跡草津宿本陣を始めとして、古くからの町並みが残っており、中心市街地内の重要な観光資源になっているとともに、草津市民としてのアイデンティティ形成の重要な要素となっている。また、JR草津駅を中心とする本市の中心市街地には商店街や大規模小売店舗等の商業機能、市役所等の業務機能が集積しているとともに、JR草津駅はJR東海道本線と草津線が合流し、湖南地域のターミナル駅の機能を持つとともに、市域のバス等の公共交通の拠点にもなっているなど、草津市はもとより滋賀県湖南地域の交通の核となっている。
 しかしながら、モータリゼーションの進展とともに郊外、ロードサイドに大型商業施設等の進出が進む中で、中心市街地の商業機能は急速に低下し、特に商店街を中心とする小規模な小売店はその数が大きく減少しており、加えて本陣エリアの高齢化の進展や、それに伴う空き家・空き店舗の増加により、今後さらに衰退が進む恐れがある。
 このような中、本市では、平成15年3月に旧法による中心市街地活性化基本計画を作成し、ハード・ソフト両面から様々な施策を実施するとともに、平成17年度からは、駅東エリアと本陣エリアの一部を含む約60haの区域で都市再生整備計画事業に取り組み、商店街の空き店舗対策や街道景観の整備、駅周辺における公共空間のバリアフリー化、安全な歩行者空間の整備等の事業を実施した。
 さらに、平成25年度には「草津市中心市街地活性化基本計画」の内閣府認定を受けるとともに、草津まちづくり株式会社を「都市再生推進法人」に指定し、官民連携による事業展開を図っている。また、平成26年度には都市再生整備計画(草津市中心市街地地区)を策定し、野村公園など中心市街地活性化のための拠点整備を行うとともに、魅力店舗誘致や街道景観の整備、観光案内所の改修など回遊性向上に向けた環境整備を行った。
 これらの取組により、計画の目標指標である「歩行者通行量(平日)」や「空き店舗率」、「福祉・文化・交流施設の利用者数」は改善傾向となっている。しかし、商業指標等は依然低迷しており、エリア全体への事業効果の波及は十分ではなく、特に、「本陣エリア」については、空き家・空き店舗を活用した事業を実施しているにも関わらず、既存商店街での担い手不足や高齢化などから、それ以上に空き店舗が増加し、商店街としての活力が低下しており、活性化の拠点として整備した「草津川跡地公園de愛ひるば」やniwa+(ニワタス)、ココリバなど商業テナントミックスの整備効果の波及が十分ではないものと考えられる。
 そこで、本市では、第1期計画における課題を引き継ぎつつ、整備された各拠点施設間をつなぐソフト事業等を展開するとともに、新たな課題を解決するため、「草津市中心市街地活性化基本計画(第2期)」を策定するとともに、当該地区を都市機能誘導区域とする「草津市立地適正化計画」を策定し、草津駅周辺の中心市街地を軸としたコンパクトなまちづくりを推進する。

課題
 中心市街地活性化基本計画および都市再生整備計画(草津市中心市街地地区)の評価結果を踏まえ、また、平成28年度から取り組んでいる「健幸都市くさつ」の実現に向け、これまで整備を進めてきた拠点施設の活用と、官民連携等民間を中心とした取組を推進するとともに、エリアごとの特性に応じた活性化と各エリアの「にぎわい」のまち全体への波及を目指して以下の課題に取り組む。
 ・観光やお出かけの滞在型ニーズを取り込むため、歴史と景観を活かした回遊できる環境の整備
 ・拠点施設を活用したにぎわいを創出するため、健幸づくりを中心とした市民交流の拡大
 ・商業機能の求心力向上のため、魅力ある店舗の面的な出店促進

将来ビジョン(中長期)
 ●第5次草津市総合計画 第3期基本計画(計画期間:平成29年度～平成32年度)
 ・リーディングプロジェクト(重点方針)の一つに「まちなかを活かした魅力向上」を掲げ、中心市街地の活性化を推進することによってまちの魅力をさらに高めるとしている。
 ●草津市立地適正化計画(平成30年10月に公表)
 ・人口減少や高齢化が進行する将来においても持続可能なまちであり続けるために、コンパクトなまちづくりを推進するものとしている。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

・草津市都市計画マスタープランでは、JR草津駅を北部中心核とする一方、JR南草津駅周辺部を南部中心核と位置付け、本市の南部副都心として、商業・業務・文化情報機関等、複合的な都市機能を有する健全な市街地の形成を推進している。
 ・本市の中心市街地は、大型商業施設や体育施設を有する「駅西エリア」、マンション開発や低未利用地の活用が進んでいる「駅東エリア」、草津宿本陣を中心とした歴史的な町並みのある「本陣エリア」の3つのエリアで構成されており、各エリアの特長を活かしながら、エリア全体に事業効果が発現するよう集客拠点施設を整備する。
 ・駅西エリアでは、幅広い世代が交流するまちを目指して、「(仮称)くさつアクアパーク」などの健康増進施設を、駅東エリアでは、利便性の高い暮らしと広域業務機能が充実したまちを目指して、様々な都市機能を集約した「(仮称)市民総合交流センター」を、本陣エリアでは、歴史を育みながら新たな文化を育むまちを目指して、「東海道沿道無電柱化」や「宿場街道景観形成事業」といった歴史的な町並みを活かした整備をそれぞれ推進する。
 ・草津駅周辺を中心市街地に位置付け、商業の活性化、草津川跡地をはじめとした公共空間の活用による新たな都市魅力の構築、歴史的まちなみや資源の活用、コミュニティの再構築等により、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にぎわいのあるまち、そして、住む人も訪れる人も“健幸”になれるまちを目指す。
 ・当計画のエリアは、平成30年10月に公表した「草津市立地適正化計画」における草津駅周辺の都市機能誘導区域と整合を図っている。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

高度化・多様化する市民のスポーツ活動へのニーズに対応するため、スポーツ施設の整備を進めているが、市民の多くがスポーツ施設の不足や老朽感を感じていることから、「スポーツ環境の充実」、「新たなにぎわいの創出」、「スポーツ健康づくりの推進」を実現し得る拠点施設として、誰もが幅広く利用できる機能を備えた(仮称)草津市立プールを整備することにより、周辺施設との連携を図りながら交流人口の拡大や地域経済の活性化につながるものであり、駅西エリアに整備することで、隣接するくさつシティアリーナや草津川跡地公園de愛ひろば 等と連携することにより、中心市街地における「健幸づくり」拠点、にぎわい拠点、スポーツ推進拠点、みどりの拠点や防災拠点となる公園の整備を推進し、新たな賑わいの創出を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

一 一体型滞在快適性等向上事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方

草津駅と市の代表的な文化財・観光資源である草津宿本陣を結ぶ東海道・中山道の約1,200mを目安に滞在快適性等向上区域を設定し、通りの無電柱化や沿道建築物所有者に対する修景整備への補助を行うことにより、古き良き草津の景観形成を行うとともに、魅力的店舗の出店者に対する補助を行うことにより、沿道沿いに店舗の集積を促すことで、歩いて楽しいまちなかを創出する。

滞在快適性等向上区域での取組

東海道の草津宿本陣付近において市が無電柱化を行い、また東海道沿いの建築物所有者が建物改築を行う際に補助を行うことで、宿場町草津に相応しい景観の保全・創出を行う。さらに、沿道の新規出店者に対して補助を行うことで、沿道沿いに魅力店舗の集積を促し、歩いて楽しいまちなか空間の創出を行う。

目標を定量化する指標

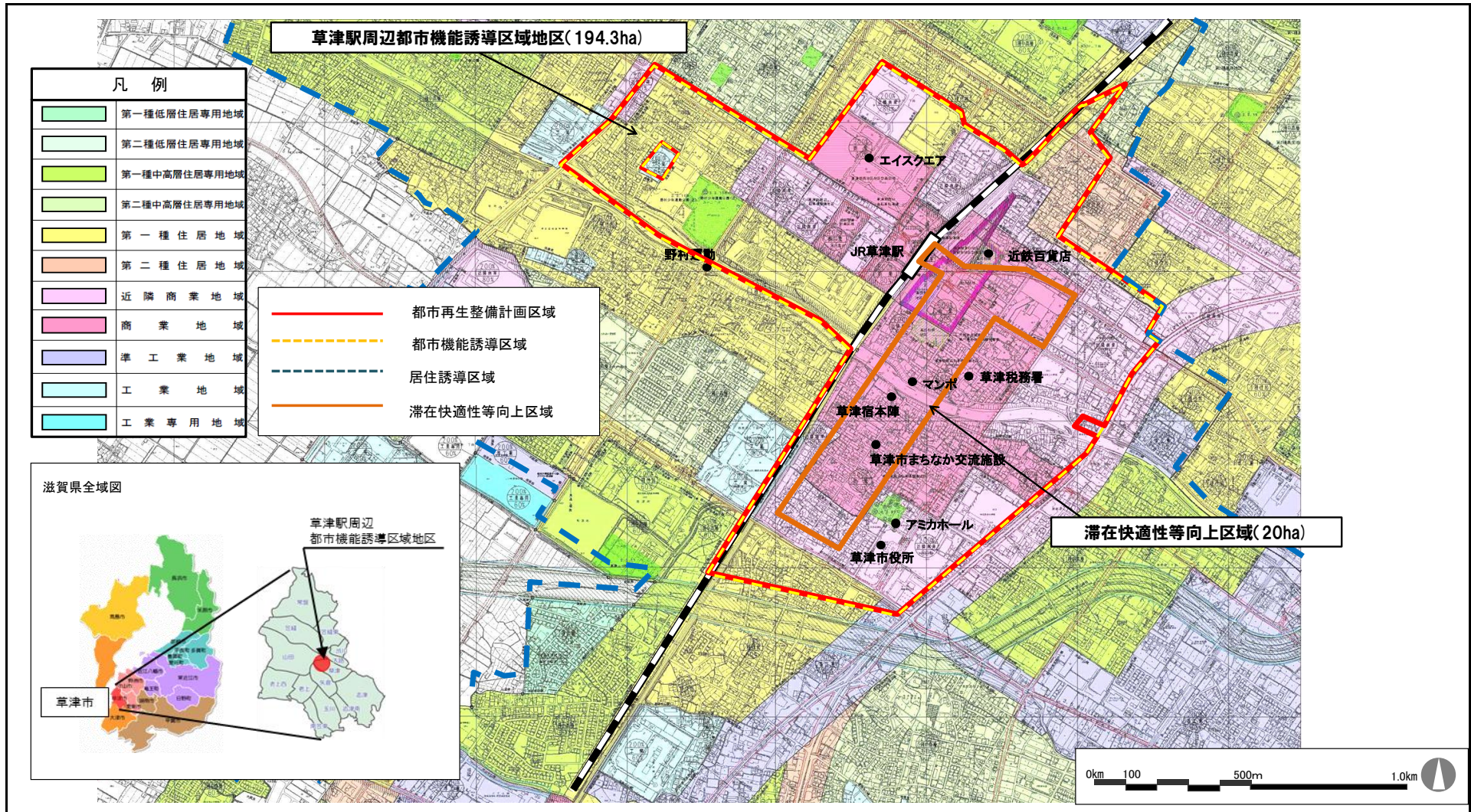
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
歩行者通行量(休日)	人/日	中心市街地内の8地点における休日の歩行者通行量	拠点整備や歩行者環境の整備を行うとともに衰退傾向にある本陣エリアにおいて空き家・空き店舗を活用した魅力店舗の誘致や、宿場街道の町家などの修景整備を行うことにより、来訪者の増加や、拠点間移動を促し、まちなかの回遊性の向上を図る。	9,717人/日	H29	11,282人/日	R5
健幸・観光・交流施設利用者数	人	中心市街地内におけるにぎわい拠点施設(くさつシティアリーナ、野村運動公園(グラウンド)、(仮称)草津市立プール、草津宿本陣、草津宿街道交流館、くさつ夢本陣、(仮称)市民総合交流センター(市立まちづくりセンター、人権センター))の利用者数	新アリーナや(仮称)くさつアクアパーク整備事業などのにぎわい拠点施設を中心として、中心市街地の魅力を高め、失われていたにぎわいを創出し、中心市街地の活気を取り戻す。	371,077人/年	H29	592,427人/年	R6
営業店舗数	店舗	中心市街地内の営業店舗数	(仮称)市民総合交流センター整備事業や北中西・栄町地区市街地再開発事業による拠点施設の整備と魅力店舗誘致事業による空き店舗対策を併せて実施することにより店舗間の連続性を高め、まちなか交流の促進を図る。	692店舗	H29	735店舗	R5

整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(歴史と景観を活かした回遊性の向上とまち歩き観光の促進 目標1:歴史と景観を活かした“ひとが行き交うまち”(回遊性の向上))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東海道草津宿本陣通り景観重点地区形成事業や宿場街道景観形成事業、東海道沿道無電柱化事業により、本陣エリアの歴史的な町並みを活用した景観整備を行い、隣接する草津川跡地公園等を含めたエリアで歩きたくなるまちの環境づくりを推進する。 ・東海道草津宿本陣通り景観重点地区形成事業や宿場街道景観形成事業、東海道沿道無電柱化事業により、本陣エリアの歴史的な町並みを活用することで、まちの魅力高め、魅力店舗の誘致と来訪者の増加を図る。 ・草津まちづくり株式会社と連携し、中心市街地に残る町家等を活用して魅力的な店舗を誘致し、来訪者の増加により活気にぎわいを創出する。 ・安全・安心かつ快適な歩行空間を確保するため、商店街を中心としたエリアに市道管理用カメラを設置するとともに、バリアフリーに対応した公衆便所の整備、駅前デッキに接続するエスカレーター、エレベーターの整備を行う。また、路上喫煙対策として、草津駅西口において閉鎖型喫煙所の整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北中西・栄町地区市街地再開発事業(基幹事業/市街地再開発事業) ・東海道沿道無電柱化事業(基幹事業/高質空間形成施設事業) ・東海道草津宿本陣通り景観重点地区形成事業(提案事業) ・宿場街道景観形成事業(提案事業) ・通学路交通安全対策実施プログラムに基づく通学路整備(防災・安全)(関連事業) ・草津駅西口自転車駐車場整備事業(基幹事業/地域生活基盤施設) ・草津駅西口公衆便所更新事業(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道宮町河川線他管理用カメラ整備事業(提案事業) ・大路野村線道路整備事業(基幹事業/道路) ・野村運動公園グラウンド防球ネット他整備事業(提案事業) ・草津駅東口公衆便所更新事業(基幹事業/高質空間形成施設) ・草津駅前地下駐車場エレベーター更新事業(基幹事業/高質空間形成施設) ・草津駅前地下駐車場便所更新事業(基幹事業/高質空間形成施設) ・草津駅東口エスカレーター更新事業(基幹事業/高質空間形成施設) ・草津駅西口閉鎖型喫煙所整備事業(提案事業)
<p>整備方針2(拠点施設の集客を軸としたまちなかの交流の促進 目標2:「健幸づくり」を核として“ひとが集い交流するまち”(集客力の向上))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な水泳競技大会も開催可能なプール施設を中心とした公園整備を行い、隣接する新アリーナとあわせたスポーツゾーンを健幸都市づくりの拠点とするとともに、様々なスポーツイベントの開催により、幅広い世代間の交流によるにぎわいを創出する。 ・スポーツゾーンへの多くの来場者を迎え入れるための環境整備の一環として、草津駅西口の公衆便所バリアフリー等整備や自転車駐車場整備を行う。 ・中心市街地にある大規模低未利用地を活用して子育て支援機能や多世代交流支援機能等が複合した(仮称)市民総合交流センターを整備し、まちなかにおける都市機能の集積を図る。 ・安全・安心かつ快適に利用いただける環境を整備するため、草津アマカホールの吊り天井等の改修を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)くさつアークパーク整備事業(基幹事業/公園) ・魅力店舗誘致事業(提案事業) ・(仮称)市民総合交流センター整備事業(基幹事業/高次都市施設(地域交流センター)) ・(仮称)市民総合交流センター整備事業(基幹事業/地域生活基盤施設(オープンデッキ)) ・(仮称)市民総合交流センター整備事業(基幹事業/地域生活基盤施設(駐輪場)) ・草津アマカホールトイレバリアフリー化工事(提案事業) ・草津アマカホール吊り天井等更新事業(提案事業) ・草津駅西口自転車駐車場整備事業(基幹事業/地域生活基盤施設) ・野村運動公園グラウンド防球ネット他整備事業(提案事業)
<p>整備方針3(まちの特性を活かした魅力店舗のつながりによる活気にぎわいの創出 目標3:魅力ある店舗がつながる“にぎわいが広がるまち”(エリア経済の進展))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・草津まちづくり株式会社と連携し、中心市街地に残る空き家・空き店舗を活用し、新規出店希望者と建物所有者をマッチングさせることで、市民のニーズに沿った魅力的な店舗を誘致し、新たな活気にぎわいを創出する。 ・拠点施設のにぎわいを周辺部に波及させるとともに、回遊性を高めるため、駅と拠点を結ぶ商店街に魅力店舗の誘致を図る。 ・(仮称)市民総合交流センター整備事業や北中西・栄町地区市街地再開発事業により地域振興と新たなにぎわいの創出を図る。 ・都市利便増進協定に基づき、草津まちづくり株式会社と連携しながら、「niwa(ニワタス)」や草津川跡地公園de愛ひろばに立地する「クサツコリバ」において、都市利便増進施設の整備等により公共空間の価値を高め、にぎわい創出イベント等のソフト事業の実施と併せてまちなかのにぎわいを創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)市民総合交流センター整備事業(基幹事業/高次都市施設(地域交流センター)) ・(仮称)市民総合交流センター整備事業(基幹事業/地域生活基盤施設(オープンデッキ)) ・(仮称)市民総合交流センター整備事業(基幹事業/地域生活基盤施設(駐輪場)) ・北中西・栄町地区市街地再開発事業(基幹事業/市街地再開発事業) ・東海道草津宿本陣通り景観重点地区形成事業(提案事業) ・宿場街道景観形成事業(提案事業) ・魅力店舗誘致事業(提案事業) ・店舗と一体となった屋上広場や屋外デッキ等の整備によるにぎわいの創出(協定制度) ・東海道沿道無電柱化事業(基幹事業/高質空間形成施設事業)
<p>その他</p>	
<p>【官民連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○対象の民間事業者:草津まちづくり株式会社 ○民間事業者の役割:民間事業者のノウハウを最大限に活かし、草津市中心市街地活性化協議会の事務局として、中心市街地活性化事業を進めるとともに、タウンマネジメントの役割を担う。 ○行政(官)の役割:草津まちづくり株式会社が実施する事業への補助や委託、草津まちづくり株式会社と連携し、草津駅前広場(niwa+)や草津川跡地公園(クサツコリバ)などの公共空間におけるにぎわい創出事業等の企画・運営により、官民連携の推進を図る。 ○官民連携制度のもとで実施する取組内容:都市利便増進協定に基づく施設の整備や活用、商工会議所やまちづくり会社、地域事業者と連携した地域活性化事業の実施。(草津まちイルミ等) ○地域の活性化・自立化に向けた効果:都市再生推進法人である「草津まちづくり株式会社」との都市利便増進協定に基づき、店舗運営による収益を公共空間における都市利便増進施設の整備やソフト事業展開などまちのにぎわいに還元することで、中心市街地における持続的ににぎわいの創出を図る。 また、草津まちづくり株式会社が中心となり、空き家・空き店舗の活用について考える勉強会を開催し、地域の方々に直接参加してもらうことで地域の担い手の輪を広げ、地域資源を地域で守り育てていくこと(自立化)を目指す。 <p>【政策間連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○庁内体制:大学や企業、行政の交流の場としてのUDCBK(アーバンデザインセンターびわこ・くさつ)における、官学民の連携を図る体制を構築。 ○連携施策の内容:商工会議所や草津まちづくり株式会社、地域事業者と連携した地域活性化事業の実施(草津駅前イルミネーション事業) <p>【持続可能性に係る取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業完了後の自立化に向けた取組内容:地域資源(市の特産物や草津川跡地公園、立命館大学びわこ・くさつキャンパス、草津まちづくり株式会社等)を活用した魅力的な健康ツアーを民間企業と共同企画および実施することにより収益を確保し、将来的に民間主体で運営すること(=自立化)を目指す。また、都市利便増進協定に基づいた、賑わいイベントの実施や利便性を高める施設の設置や活用により、まちなかの魅力と資産価値を持続的に高める。 ○人材育成の取組内容:草津まちづくり株式会社を中心に、空き店舗等を活用したまちづくりを通じ、地域の担い手育成を図り、地域の自立化、持続可能なまちづくりに繋げる。 	

草津駅周辺都市機能誘導区域地区(滋賀県草津市)	面積	194.3 (20) ha	区域	草津市 大路1丁目、2丁目、渋川1丁目、西大路町、野村2丁目、草津1丁目、2丁目、3丁目の全部と渋川2丁目、若竹町、西渋川1丁目、野村1丁目、3丁目、6丁目、草津4丁目、矢倉1丁目の一部
-------------------------	----	------------------	----	---



草津駅周辺都市機能誘導区域地区(滋賀県草津市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:「ひとが行き交い ひとが集い にぎわいと交流が広がる健幸なまち」	代表的な指標	歩行者通行量 (人/日)	9,717人/日 (H29年度) → 11,282人/日 (R5年度)
	目標1: 歴史と景観を活かした「ひとが行き交うまち」(回遊性の向上)		健幸・観光・交流施設利用者数 (人)	371,077人 (H29年度) → 592,427人 (R6年度)
	目標2: 「健幸づくり」を核として「ひとが集い交流するまち」(集客力の向上)		営業店舗数 (店舗)	692店舗 (H29年度) → 735店舗 (R5年度)
	目標3: 魅力ある店舗がつながる「にぎわいが広がるまち」(エリア経済の進展)			

