

都市再生整備計画

くさつ えき しゅうへん 草津駅周辺 みらい エリア未来 ちく ビジョン地区

しが 滋賀県 くさつ 草津市

令和7年4月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	☐
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	☐
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	☐
まちなかウォーカブル推進事業	☐

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	滋賀県	市町村名	草津市	地区名	草津駅周辺エリア未来ビジョン地区	面積	186	ha
計画期間	令和7年度	～	令和11年度	交付期間	令和7年度	～	令和11年度	

目標
大目標：共創と挑戦が循環 健やかな暮らしが実現するまち 目標1：まちを「デザイン」する【空間活用・都市緑化】 目標2：まちを「ブランディング」する【情報共有・シティプロモーション】 目標3：まちを「マネジメント」する【施設連携・市民共創】
目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況 草津市の中心市街地は、近世以前から東海道と中山道の分岐・合流点という交通の要衝として草津宿本陣周辺の宿場町を中心に発展し、明治22(1889)年の草津駅の開業以降は駅周辺に商業の集積が進んだことから、中心市街地の経済発展の核を移して今日に至っている。中心市街地の区域は、JR 草津駅を中心に商店の集積が進んだことで市街地が形成された駅東エリア、公共事業などにより住環境の整備が進むことで市街地が形成された駅西エリア、東海道の歴史ある宿場町を中心に市街地が形成された本陣エリアという特徴の異なる3つのエリアで構成されている。 中心市街地では、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ったため、これまでに草津市中心市街地活性化基本計画(第1期:H25～H30年度、第2期:R1～R6年度)、都市再生整備計画事業(草津市中心市街地地区:H26～30年度、草津駅周辺都市機能誘導区域地区:R1～R6年度)に基づき都市機能の集約を進めてきた。その結果、駅東エリアでは広場を中心にテナントミックスを行った「niwa+ (ニワタス)」、商業・サ高住・住宅の複合開発ビル「クロスアベニュー草津」、市民総合交流センター「キラリエ草津」、駅西エリアではスポーツ・交流・防災拠点「YMITアリーナ」や大型市民プール「インフロンニア草津アクアティクスセンター」が整備され、また、本陣エリアでは東海道・草津宿テナントミックス事業などによる店舗致や、滞在快適性の高い空間を備えた地域交流の拠点となる「旧山内邸」の整備など、集客・滞在・交流の拠点が整ってきている。加えて、街道景観の整備や駅周辺における公共空間のバリアフリー化、公衆トイレの更新など、安全・安心かつ快適な歩行者空間の整備を進めている。 また、平成25年12月に都市再生推進法人に指定された「草津まちづくり株式会社」は、niwa+ (ニワタス) やクサツコリバなどのテナントミックス事業や公共空間を活用したイベントの開催など中心市街地活性化に向けた事業展開、草津市中心市街地活性化協議会の事務局などを担い、官民連携の先導役として積極的な取り組みを進めている。 上記の取り組みにより、中心市街地の拠点性向上や官民連携の土台づくりという観点で一定の成果を挙げることができたが、一方で、全国的に見られる人口減少や超高齢化などに起因する様々な課題は、本市にも等しく訪れることが予想され、今まで発展することが当たり前だったまちに、そう遠くない未来、大きな転換期が訪れようとしている。そこで、今後直面する課題や危機、すでに抱えている課題に対して、ひとりひとりが得意を持ち寄り、知恵と工夫で共に考え共創することで、まずはやってみようと思えるまちを実現するため、令和7年3月に「草津駅周辺エリア未来ビジョン」を策定した。 今後は、同ビジョンを官民が共有しながら、草津駅周辺エリアにおける健やかな暮らしを実現するため、官民協働でまちづくりに取り組むことが求められている。
課題
これまで草津市中心市街地活性化基本計画に基づき、都市再生整備計画事業等を活用して公共施設や公共空間の整備を行ってきたが、エリア間での相乗効果やまち全体への波及効果が得られるまでには至っていないため、公共施設や公共空間を官民が連携して使いこなし、多様な関係者との「共創」によって、めざす将来像を実現する必要がある。
将来ビジョン(中長期)
①第6次草津市総合計画(2021-2032)(令和3年3月策定) 【将来ビジョン】ひと・まち・ときをつなぐ 絆をつむぐ ふるさと 健康創造都市 草津 【まちづくりの基本目標(抜粋)】「魅力」あふれるまち ・中心市街地エリアの活性化を図るため、これまで整備を行った拠点施設への集客から中心市街地での回遊性を生み出し、官民連携のイベント実施や新規出店の促進等により、にぎわいの創出に取り組みます。 ・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あるまちを目指すため、公共空間の活用による都市魅力の構築、歴史的まちなみや地域資源の活用、交流の促進等により、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。 ②草津市都市計画マスタープラン(令和4年1月策定) 【都市づくりの理念】市民とともに育み 次世代へつなぐ 利便性を豊かさのある 健康な都市 草津 【地域別構想(北部中心核地域)】目標：文化・歴史の魅力を生かしながら、住・商の共生で活力があふれる地域 ・商業地のにぎわい創出に寄与する施設の立地誘導 ・居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりによる、ゆとりとにぎわいある都市空間の創出 ③草津市立地適正化計画(令和6年3月改定) 【基本理念】誰もが 歩いて快適に暮らせる ずっと続くやさしく健康なまち・草津 【施策の考え方(草津駅周辺)】多様な都市機能の誘導、まちなかの回遊性の創出、活発な都市活動や交流の創出 など 【誘導区域(草津駅周辺)】草津駅周辺の商業系用途地域と草津川跡地を中心としたエリアに都市機能誘導区域を設定 ④草津駅周辺エリア未来ビジョン(令和7年3月策定) 【役割(草津駅周辺が果たすべき使命)】県南部地域を牽引する活力の源泉 【将来像】共創と挑戦が循環 健やかな暮らしが実現するまち 【方針】まちを「デザイン」する【空間活用・都市緑化】、まちを「ブランディング」する【情報共有・シティプロモーション】、まちを「マネジメント」する【施設連携・市民共創】
一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画
滞在快適性等向上区域の考え方 草津駅周辺エリア未来ビジョンに位置付けられた5つのエリア(駅西・駅前・駅東・公園・本陣)に基づき、駅西口のまちづくりセンター跡地、草津駅デッキ、駅東口の市街地再開発で整備されたオープンスペースや草津警察署跡地、草津川跡地公園、本市の代表的な文化財・観光資源である草津宿本陣などの拠点や滞在空間を相互につなぐエリアを滞在快適性等向上区域に設定し、草津駅周辺エリアにおけるヒト中心の空間づくりを一体的に推進する。 滞在快適性等向上区域での取組 社会実験を通じた公共空間やオープンスペース・遊休地などの活用、旧街道などの回遊動線における統一感あるサインや路面標示のデザイン、通りやオープンスペースの緑化、フリンジ駐車場の整備による滞在快適性等向上区域への車両進入の抑制、新たな出店やまちづくり活動に対する支援などに取り組み、ひと中心の活力ある空間を創出する。

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	
エリア内の公共空間でのガーデニング活動への参加人数	人	エリア内の公共空間でのガーデニング活動への参加人数	まちを「デザイン」する【空間活用・都市緑化】	393人	R5年度	440人	R11年度
まちなかうオーカブル区域内で市が許可するイベントの件数	件	まちなかうオーカブル区域内で市が許可するイベントの件数	まちを「デザイン」する【空間活用・都市緑化】	143件	R5年度	160件	R11年度
エリア内の公共空間にある情報掲示板の数	件	エリア内の公共空間にある情報掲示板の数	まちを「ブランディング」する【情報共有・シティプロモーション】	-	-	5件	R11年度
大規模なスポーツ・イベント(1,000人以上)の開催件数	件	草津駅周辺エリアにおける大規模なスポーツ・イベント(1,000人以上)の開催件数	まちを「ブランディング」する【情報共有・シティプロモーション】	10件	R5年度	20件	R11年度
歩行者通行量	人	東海道草津宿拠点施設周辺における休日の歩行者通行量	まちを「ブランディング」する【情報共有・シティプロモーション】	460人	R5年度	695人	R11年度
エリアプラットフォームで開催する施設関係者会議の回数	件	エリアプラットフォームで開催する施設関係者会議の回数	まちを「マネジメント」する【施設連携・市民共創】	-	-	10件	R11年度
デザイン会議の参画者数	人	デザイン会議の参画者数	まちを「マネジメント」する【施設連携・市民共創】	-	-	60人	R11年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
1. 居心地の良い滞在空間の形成 ・遊休地の利活用 ・まちなかの公共空間やオープンスペースの利活用		【協定制度等】都市利便増進協定 【一体型滞在快適性等向上事業】東海道草津宿拠点整備事業 【関連事業】未来ビジョン推進事業
2. 分かりやすく歩きたくなる歩行者空間の形成 ・統一感あるサインや路面標示の整備 ・滞在施設や公共空間等における情報発信機能の強化 ・フリンジ駐車場の設置等による車両進入の抑制		【協定制度等】都市利便増進協定 【関連事業】魅力店舗誘致事業 【関連事業】東海道草津宿本陣通り景観形成事業 【関連事業】宿場街道景観形成事業 【関連事業】東海道沿道無電柱化事業
3. 多様な担い手による共創の促進 ・社会実験等を通じた滞在施設やオープンスペースなどを使いやすくするための利用や管理のルールづくり ・くさつまちなかエリアプラットフォームの運営を通じた担い手の育成や連携		【協定制度等】都市利便増進協定 【関連事業】中心市街地公共空間賑わい創出事業 【関連事業】未来ビジョン推進事業
その他		
【草津駅周辺エリア未来ビジョンにおける各エリアのコンセプト】 ◆駅西エリア『熱気と感動あふれる 暮らし彩る交流のまち』 ・全国から多くの人を訪れるプールやアリーナといったスポーツ施設から熱気と感動があふれ、その熱量や感動が、まちを訪れる人、暮らす人にも伝播し、他者とのつながりや交流を促し、大型商業施設やホテルは、非日常を受け入れるだけでなく、日常での交流も生み出します。多様な人々の交流が、日々の暮らしに彩りをもたらすようなまちをめざします。 ◆駅前エリア『いつもの寄り道が出会い育む 高質な都市空間』 ・県内一の乗降客数を誇る草津駅は、滋賀県の広域結節点に相応しい、利便性豊かで多様なひとが行き交う立地という強みを活かし、出会いの“きっかけ”を生み出す、“寄り道”したくなる舞台、踊り場のような、ひと息付いて、滞在したくなるような心地良い、高質な都市空間の形成をめざします。 ◆駅東エリア『表情豊かないつものまちかど 次代を育む多様性のまち』 ・マンション建設とともに人口が増加しつつも、かつての商店街の面影残る利便性の高い、このエリアのまちかどは、まちのなかでも多くの人が行き交う公共空間であり、昼と夜では使う人も異なり、様々な顔を持つ表情豊かな場所です。いつものまちかどから生まれる多様な人々の交流を通じて、次代を育む多様性のまちをめざします。 ◆公園エリア『使いこなしが緑とまちを守りつなぐ 共創と循環の場』 ・まちの中心部に位置する草津川跡地公園は、旧中山道と重なり、まちの東西と南北とをつなぐシンボリックな空間。 ・公園を舞台に市民活動や民間事業者などの多様な活用が生まれ、使うほどに公園が豊かになり、人々の寛容によって共創がすすみ、県内外から多くの方に利用されることで公園を守りつなぐ循環が生まれる、持続可能な公園づくりをめざします。 ◆本陣エリア『温故を受け継ぎ 新しきを創造する宿場』 ・宿場町の豊かな文化を育んできた旧街道を、車中心から“ひと中心”の空間へと回帰させ、歩行者優先による歩くのがたのしいウォーカブルな空間をめざします。 ・空き家など地域資源を受け継ぎ、県内外より訪ねたくなる魅力的なお店や、ギャラリーなどが路地裏に点在する、新旧が融合した新たな街道文化が創造されるまちをめざします。 【都市再生推進法人の概要】 ◆団体名：草津まちづくり株式会社 ◆指定日：平成25(2013)年12月27日 ◆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 ◆官民連携の取組内容：都市利便増進協定に基づく施設の整備や活用、商工会議所や地域事業者と連携した地域活性化事業の実施 【くさつまちなかエリアプラットフォームの概要】 ◆役割：未来ビジョンの実現のため、多様な関係者が相互に連携、協力して取組みを進めていく「共創」の舞台 ◆組織体制 ○ビジョン推進委員会：新たなまちの担い手たちを支え、活動を支援する承認機関 ○デザイン会議：まちの担い手たちが集まる機会を作り、都市再生推進法人であるまちづくり会社、草津市や商工会議所がまちとひとを有機的につなぎ、やりたいことをプロジェクトとして立ち上げる人を支援する場 ○世話役会：ビジョン推進委員会とデザイン会議をむすぶ役割を持ち、デザイン会議から発案されたプロジェクトについて、ビジョン推進委員会に対して予算承認や支援を得るための調整を行う 【その他官民協働の取り組み事例】 ・草津まちづくり株式会社が行うテナントミックス事業により、平成26年7月にJR草津駅東口前の遊休公有地を活用した「niwa+（ニワタス）」、平成29年7月に草津川跡地公園内に「クサツコリバ」がオープン ・草津まちづくり株式会社が草津市から委託を受け、中心市街地内の公共空地（草津川跡地公園・ニワタス広場など）を活用して、自主イベントなどの賑わい創出事業を実施		

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

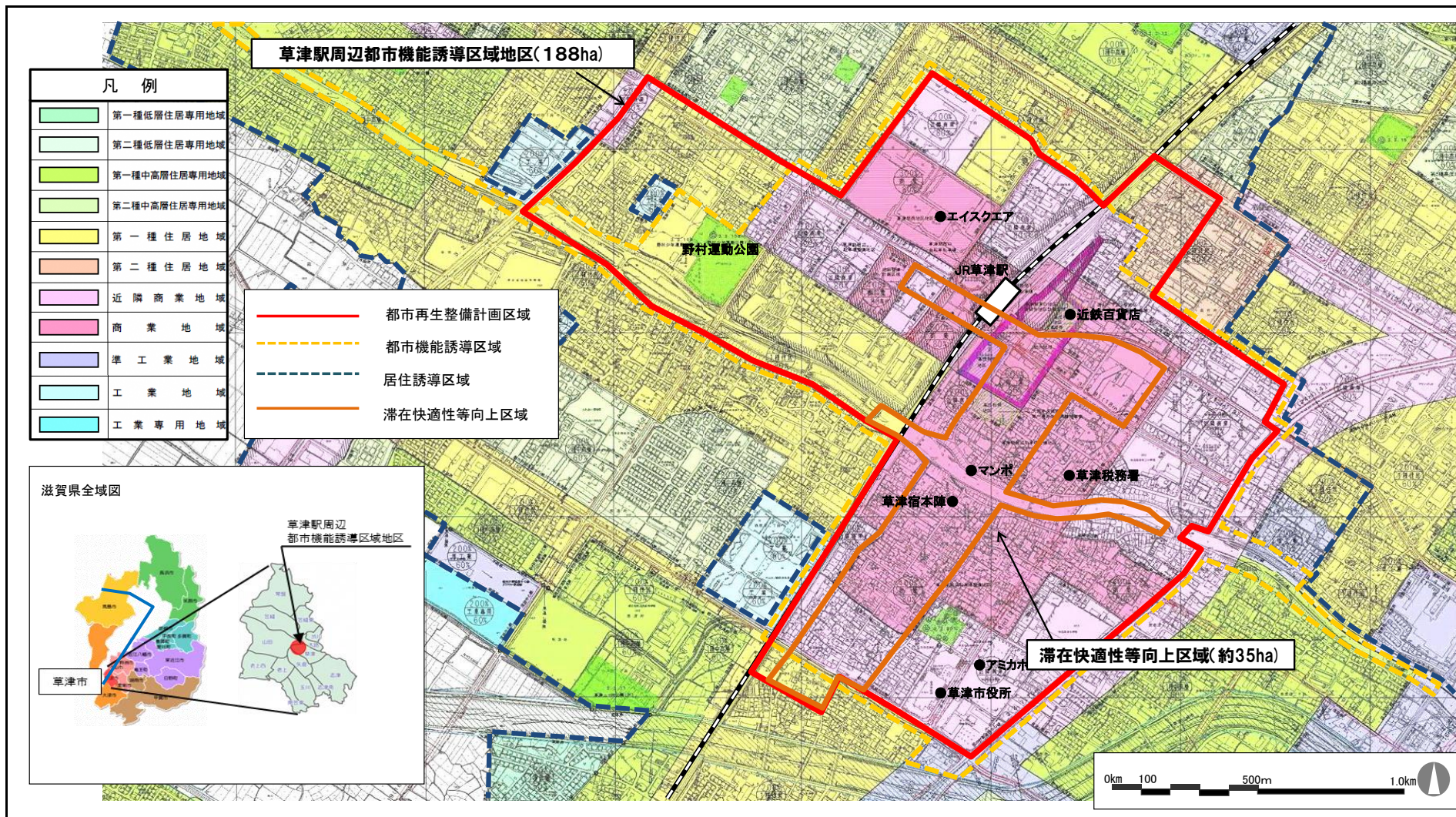
様式(1)-④-1

交付対象事業費		0	交付限度額		国費率		#DIV/0!		(金額の単位は百万円)							
基幹事業																
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
道路																
公園																
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道																
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設	広場															
高質空間形成施設																
高次都市施設	地域交流センター															
	観光交流センター															
	テレワーク拠点施設															
	賑わい・交流創出施設															
	子育て世代活動支援センター															
	複合交通センター															
誘導施設	医療施設															
	社会福祉施設															
	教育文化施設															
	子育て支援施設															
	元地の管理の適正化															
基幹的誘導施設																
既存建造物活用事業	高次都市施設															
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
バリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備																
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
復興促進事業																
エリア価値向上整備事業																
こどもまんなかまちづくり事業																
合計										0	0	0	0	0	0	
提案事業																
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象 事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
地域創造																
支援事業																
事業活用																
調査																
まちづくり活動推進																
事業																
合計										0	0	0	0	0	0	…B

居住誘導促進事業													
事業	事業箇所名	事業主体	直／間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付対象		事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0
											合計(A+B+C)		0

[illegible][illegible]

草津駅周辺エリア未来ビジョン地区(滋賀県草津市)	面積	186 (35) 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、3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、6丁目、大路3丁目、東草津1丁目、西草津1丁目、草津4丁目、木川町の一部
--------------------------	----	----------------	----	---



協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

[illegible]

※一体型滞在快適性等向上事業についてはR12まで継続して実施

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組		取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
				制度別詳細11	制度別詳細12	制度別詳細13
				[滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	[滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	[滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1						

制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

[illegible]

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



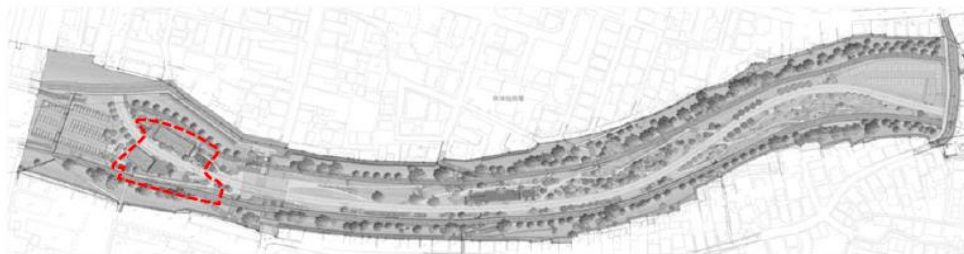
イベント等での活用



制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

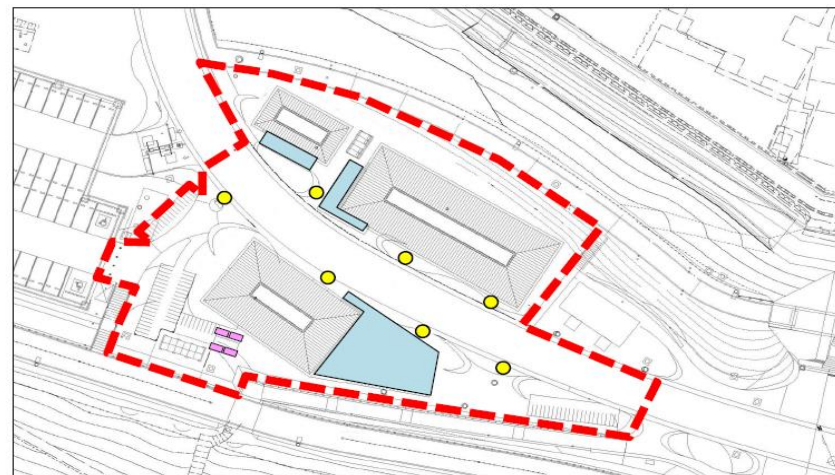
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ



都市利便増進施設の一体的な整備・管理が必要と認められる区域



イベント等での活用



<凡例>



屋外テラスの整備・管理



フラッグの設置・管理



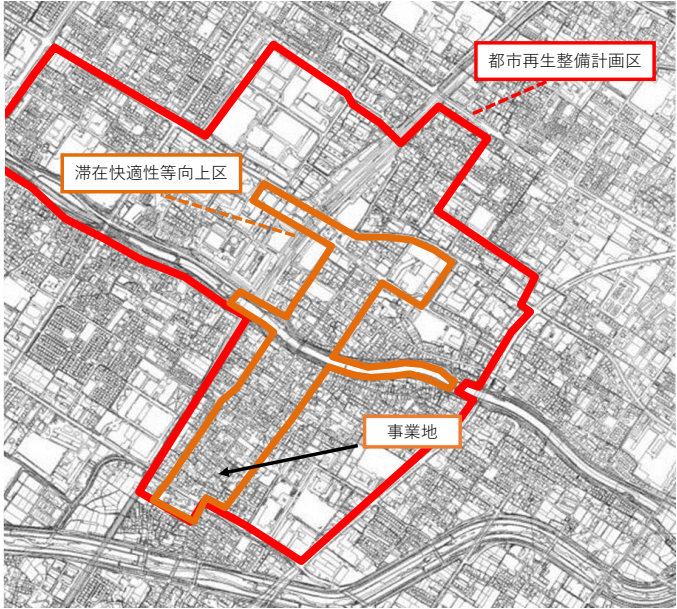
にぎわい創出物品倉庫の設置・管理 (テーブル・イス含む)

制度別詳細7(一体型滞在快適性等向上事業)法第46条第3項第2号

制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】				
制度の活用計画				
事業番号	事業内容	事業期間	事業主体	事業の詳細
1	東海道草津宿拠点整備事業	R6～R6※	草津まちづくり株式会社	本陣エリアにひとが集う交流拠点を整備し、多様な主体によるさまざまなにぎわい活動を創出することで、滞在・交流空間を生み出し、居心地よく歩きたくなるまちづくりを推進する。
※一体型滞在快適性等向上事業についてはR12まで継続して実施				
関連する市町村実施事業				
事業番号	事業内容	実施期間	実施主体	事業の詳細
1	東海道沿道無電柱化事業	R3～R6	草津市	市道宮町渋川線のうち本陣周辺の約140m区間について、無電柱化を実施し、歴史街道景観および災害時の防災安全性の向上を図る。
2	魅力店舗誘致事業	R7～R11	草津市	まちなかの空き店舗や空き家、空き倉庫等の低未利用施設の活用を促進し、顧客ニーズや利用者層等から必要な商業機能やコミュニティ支援機能等の戦略的な誘致を進めるため、入居テナント等が負担する初期整備費用の一部に対して補助を行う。
3	宿場街道景観形成事業	R7～R11	草津市	草津宿本陣などが残る東海道沿いの歴史的なまちなみを活かし、通りの個性や魅力を高める景観形成やまちづくりを推進するため、建築物・工作物等の修景整備に対して補助を行う。
4	東海道草津宿本陣通り景観重点地区形成事業	R7～R11	草津市	宿場街道沿道の歴史的なまちなみを活かした景観形成やまちづくりを推進するため、建築物・工作物等の修景整備に対して補助を行う。
5	未来ビジョン推進事業	R7～R11	草津市	未来ビジョンで描いた風景の実現、まちなかのにぎわいの日常化に向けて、車中心から人中心への空間づくりを行い、東海道や公共空間の活用の可能性を見出すため、通りの一部区間を歩行者天国にし、沿道周辺と一体的に道路空間を活用してにぎわいを生み出すことや、オープンスペースを活用した滞在快適性の向上を図る。

制度別詳細【一体型滞在快適性等向上事業】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



事業区域面積：340.5㎡

