

# 第2期草津市中心市街地活性化基本計画【概要版】(案)

計画期間 2019年4月～2024年3月



平成 年 月

(平成 年 月 日 認定)

草津市



# 草津市の中心市街地について

草津市は、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、市域は、南北に約13.2km、東西に約10.9kmとやや南北方向に広く、総面積67.82km<sup>2</sup>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

本編 P2~3、68

草津市の中心市街地は、東海道と中山道の分岐・合流点という交通の要衝として、歴史的・文化的な発展を遂げ、今なお、当時の面影をとどめる寺院や歴史的建造物が残されています。

また、JR草津駅を中心として、行政、商業、医療、福祉、文化などの都市機能が集積するとともに、鉄道やバスの公共交通の拠点となっており、京阪神へのアクセスが便利で、駅の周辺には、シティホテルや大型商業施設が立地しています。一方で、マンション開発による住宅供給が進み、エリア全体としての人口は増加しているものの、古くからの商店街は衰退傾向にあります。



## 中心市街地の区域

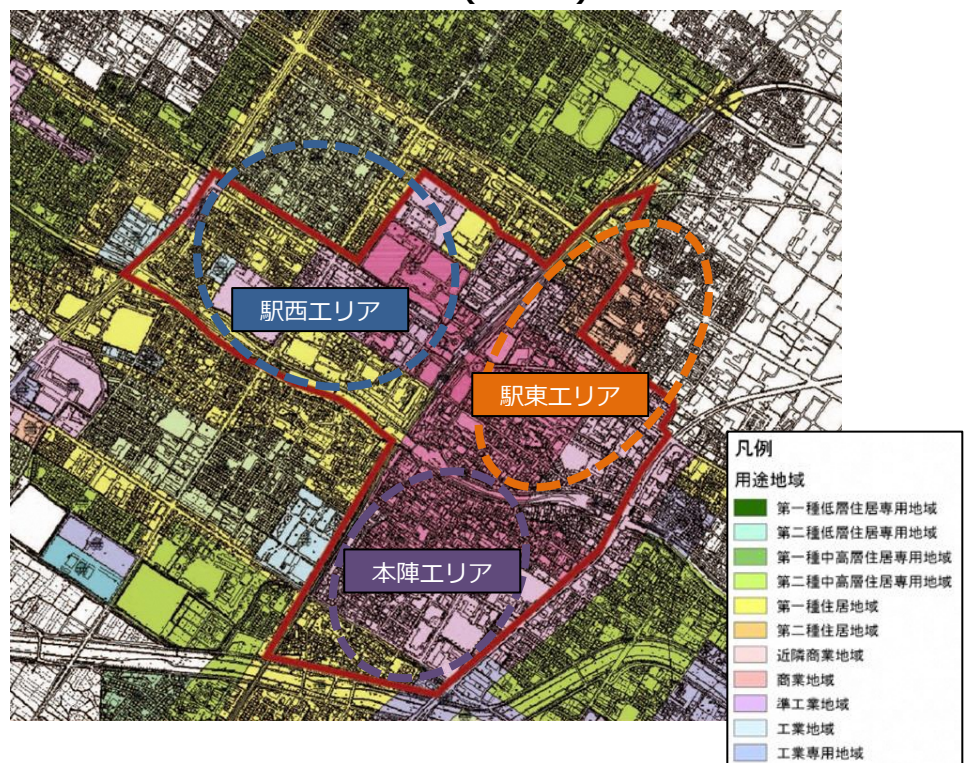
本編 P69

「JR草津駅を中心とした3つのエリア」

宿場町として形成された本陣エリア、JR草津駅を中心に市街地が形成された駅東エリア、人口増加とまちの拡大に伴い市街地が形成された駅西エリアによって構成される中心市街地の区域197haとしました。

中心市街地区域図(197ha)

- 本陣エリア**
  - ・草津一~四丁目
- 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
- 駅東エリア**
  - ・大路一~二丁目
  - ・渋川一丁目
  - ・渋川二丁目の一部
  - ・若竹町



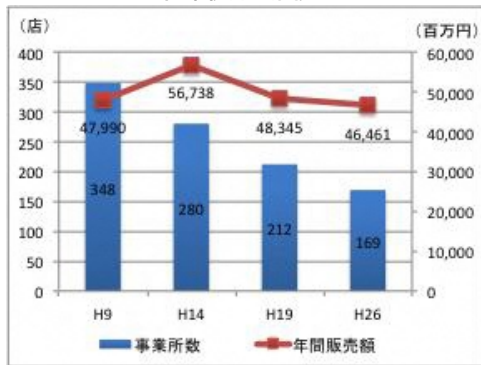
前期計画における中核事業の拠点整備などの取組の成果が徐々に表れつつあるものの、商業活性化や回遊性の向上などの課題解決には至っていません。

## 全体

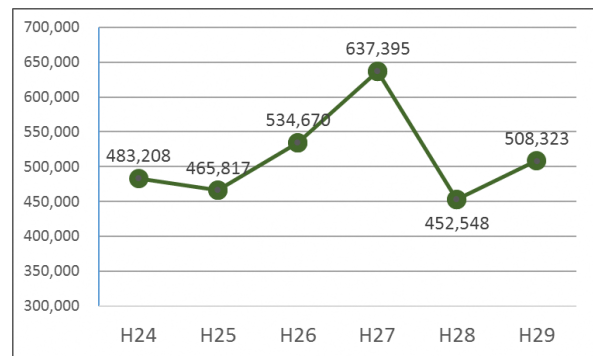
マンション立地が盛んな反面、商業指標は衰退傾向にあります。また、昼間の集客の核を担ってきた公共施設の老朽化等に伴い施設利用者数が伸び悩んでいます。

市民のニーズからは「買い物が便利にでき、緑豊かで潤いのあるまちを歩きたい。」など、中心市街地に対して質の高い環境が求められていることが伺えます。

商業統計の推移



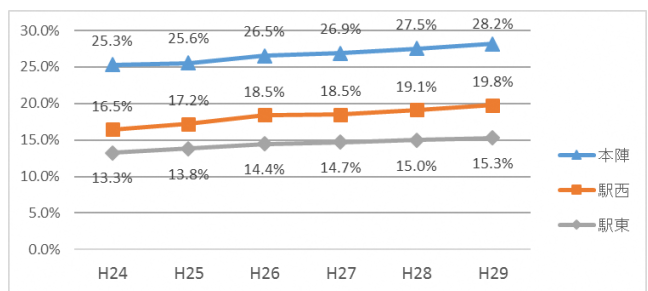
施設利用者数の推移



## 本陣エリア

旧宿場町の町並みを残す地域ですが、人口は減少し高齢化率も高くなっています。土地利用転換とマンション建設が進行し、歴史的町並みが崩れつつある結果、観光客や市民の休日のお出かけニーズを取り込めず、観光施設利用者数は伸び悩んでいます。

中心市街地エリアの高齢化率の推移



## 駅西エリア

大型商業施設が立地していますが、施設外への波及効果は限定的な配置となっています。

商店街は青空駐車場などの低未利用地が多く、店舗の連続性が失われています。現在、健康増進施設の整備が進んでいます。

草津駅西口の低未利用地の分布

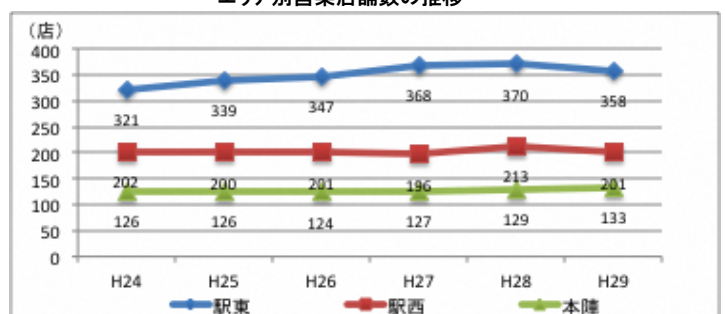


## 駅東エリア

高密度の住宅立地が実現したにも関わらず各種商業指標は伸び悩んでいます。

商店街は夜型飲食店への転換が進み、地元スーパーが休業する等の状況にあり、官民施設跡地の利活用を進める必要があります。

エリア別営業店舗数の推移





# 中心市街地の活性化を目指して

草津市では、誰もが生きがいをもち健やかで幸せになれる“健幸都市づくり”を推進しています。本市の社会、経済、文化の拠点であり、顔でもある中心市街地においては、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、歴史的町並みや資源の活用、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します。

## 中心市街地活性化の課題

本編 P65

### 全体

これまでハード整備を主とした行政主導の活性化策を中心に取組を進めてきたが、その反面、民間主導の活性化策を中心とした取組による波及効果が十分に表れておらず、各エリアにおいて公民連携等民間を中心とした取組の推進が必要である。

### 本陣

観光やお出かけの滞在型ニーズを取り込むため、町家を活用した魅力店舗等の面的な集積歴史的町並みを活かした魅力的な店舗もこれまでの取組により数店舗営業しているものの、面的には配置されておらず町家活用も進んでいないため、エリアに向かう動機としては弱い。観光やお出かけの際、一定時間滞在し回遊して楽しみたいというニーズが取り込めていないことから、町家を活用した魅力店舗の計画的な配置が必要である。

### 駅西

スポンジ化した市街地を解消するため、拠点施設を中心としたにぎわい創出の環境整備エリア内に空き地（青空駐車場等）が数多く点在し、店舗の連続性が失われていることが活性化を阻む要因となっている。このスポンジ化した市街地を解消するには、歩行者通行量回復や地価上昇など土地活用の気運醸成が欠かせない。このために、商店街の先に、集客の拠点となる施設の整備とそれを活用したにぎわいづくりが必要である。

### 駅東

湖南広域の都心としての中心性、都会性の衰退を防ぐため、核となる拠点の整備促進大規模商業施設が立地し広域からの集客の核を担ってきたが、近年は学習塾等業務床への転換が進み、集客力が低下。周辺の商店街等も昼間営業する店舗が減少している他、集客・交流施設も老朽化により魅力が低下、湖南広域の都心としてふさわしい中心性、都会性を発揮できていないことから、集客の核となる拠点が必要である。

## 中心市街地活性化の目標

本編 P67

目指す  
中心市街地像

「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」

戦略

草津駅を中心とした3つのエリアと2つの軸の個性を活かし連携を図る

【活性化の方針】

- 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
- 方針2 拠点施設の集客を軸としたまちなか交流の促進
- 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とにぎわいの創出

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）
- 2 集客拠点を核として“ひとが集い交流するまち”（集客力の向上）
- 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）

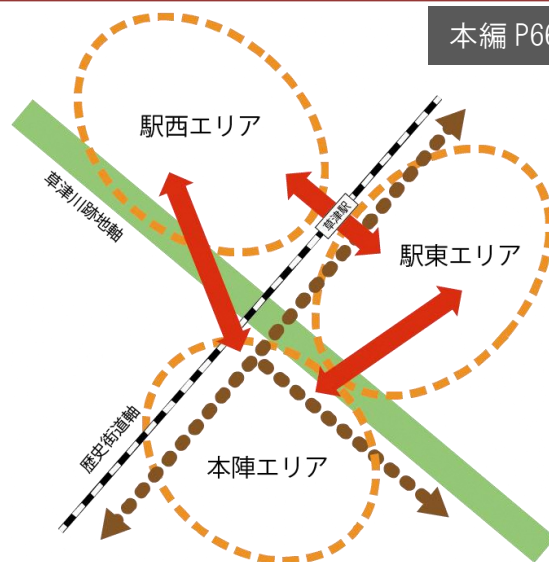
# 中心市街地活性化に向けた戦略と事業展開のイメージ図

中心市街地の活性化に向けた戦略と事業展開のイメージ図です。

## 中心市街地活性化に向けた戦略

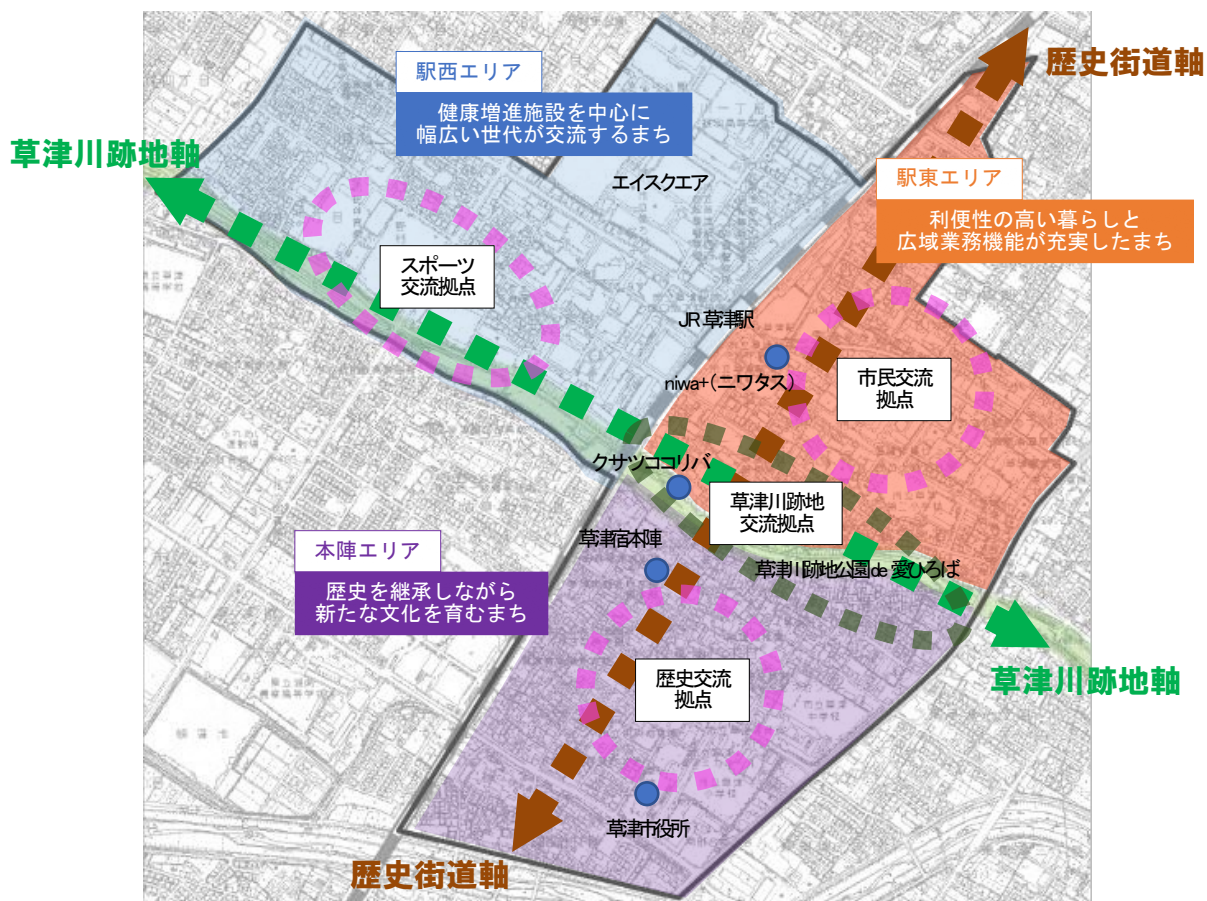
### 「草津駅を中心とした3つのエリアと2つの軸の個性を活かし連携を図る」

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3つのエリアを、草津川跡地軸と歴史街道軸の整備により結びつけ、まちなかの「ナカ」にある活力を区域全体に波及させるとともに、各エリアの特長を活かした公共空間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イメージ図

中心市街地の活性化に向けた3つの目標を達成していくため、各エリアが持つ特性とそれぞれの拠点を活用した事業を実施するとともに、2つの軸を中心として各エリアを結びつける事業の展開を図ります。



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

### 歴史と景観を活かした“ひとが行き交うまち”

歴史的な町並みを活かした景観整備や町家を活用した魅力的な店舗の集積、公共スペースでのイベント開催などにより、まちの魅力を高めることで、エリア間の回遊性を向上し、まち歩き観光や買い物、散歩などひとが行き交うまちを目指します。

#### 歩行者通行量（休日）

9,717 人/日  
(平成 29 年度)

11,083 人/日  
(平成 35 年度)

約 14.1%以上の増加

歩行者通行量計測場所(8か所)



#### 【参考指標】 にぎわい創出 イベント参加者数

13,600 人/年  
(平成 29 年度)

14,960 人/年  
(平成 35 年度)

## 目標 2

### 集客拠点を核として“ひとが集い交流するまち”

集客の拠点となる施設を中心に、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とともに、集客拠点の活用と各主体の連携によりにぎわいと交流が促進されるまちを目指します。

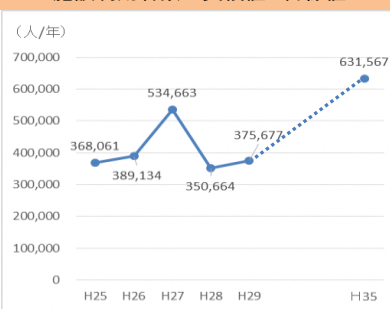
#### 健康・観光・交流施設の利用者数

375,677 人/年  
(平成 29 年度)

631,567 人/年  
(平成 35 年度)

約 66.2%以上の増加

施設利用者数の実績値と目標値



【考え方】  
①健康施設  
テニスコートとグラウンドは過去5年間の最大値を目標とする。体育館とプールは利用者見込みを目標とする。  
②観光施設  
平成35年将来推計値の10%増である54,374人を目標とする。  
③交流施設  
(仮称)市民総合交流センターに移設されるため、利用者見込み(40,000人増)を合算する。

①健康 385,902 人 + ②観光 54,374 人 + ③交流 191,291 人 = 631,567 人

## 目標 3

### 魅力ある店舗がつながる“にぎわいが広がるまち”

地域のニーズに応じた魅力的な商業機能と各エリアの特性を活かした個性的で魅力のある店舗の集積を進めることで、エリア経済の活性化を促し、活気とにぎわいが創出されるまちを目指します。

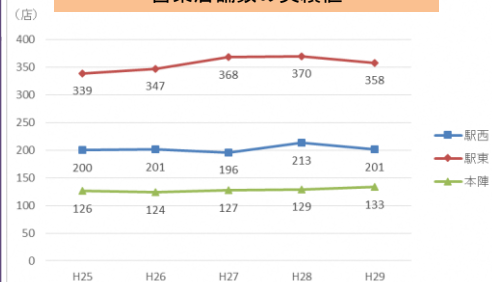
#### 営業店舗数

692 店舗  
(平成 29 年度)

726 店舗  
(平成 35 年度)

約 6.5%以上の増加

営業店舗数の実績値



【考え方】  
過去5年間で各エリアにおいて一番多かった店舗数に、店舗誘致をはじめとする事業実施による増加を見込み、目標値とする。

魅力店舗誘致事業  
1 店舗/年 × 5 年 = 5 店舗  
東海道草津宿テナントミックス事業  
5 年間で 2 店舗  
事業による波及効果  
5 年間で 3 店舗

駅西 213 店 + 駅東 370 店 + 本陣 133 店 + 事業実施 10 店 = 726 店舗



# 中心市街地活性化に向けて取り組む主な事業

本編 P85~109

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) 西大路公園整備事業

水泳競技の拠点として交流人口の拡大や地域経済の活性化を図るとともに、誰もが幅広く利用できる健幸拠点としてスポーツ振興や健康づくりを推進します。

## 市街地再開発事業

### (北中西・栄町地区)

まちなか居住の推進や駅前にもふさわしい市街地再開発を図ります。



## (仮称) 市民総合交流センター

草津駅周辺における老朽化が著しい公共施設を集積、新たな機能を加え、中心市街地に人、モノ、情報が交流する施設整備を進めます。



## 東海道沿道無電柱化事業

本陣を含めた東海道沿いの歴史的な景観を後世に残しつつ、より美しい景観の形成を推進するため、無電柱化を実施します。

## 魅力店舗誘致事業

拠点施設への集客を活かした周辺への店舗誘致やテナントミックス等の手法で魅力ある店舗を増やすことで、活気とにぎわいを創出します。

## 中心市街地公共空間賑わい創出事業

中心市街地の広場や公共空間において、まちづくり会社と行政が連携して、イベント開催などにより各拠点の魅力を高めることで回遊性の向上を図ります。



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・見直しなど、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 30 年 ● 月時点)

### 【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
- ・ 委員  
23 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、中小機構近畿本部、  
立命館大学
- ・ 事務局  
草津まちづくり株式会社



## 草津市役所

(平成 30 年 ● 月時点)

### 【組織構成】

- ・ 事務局  
都市再生課

## 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 都市再生課

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目 13 番 30 号

TEL 077-561-2399 FAX 077-561-2486

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/>

Email [saisei@city.kusatsu.lg.jp](mailto:saisei@city.kusatsu.lg.jp)