

# 東海道草津宿拠点整備事業

## 事業地概要



## ■事業地

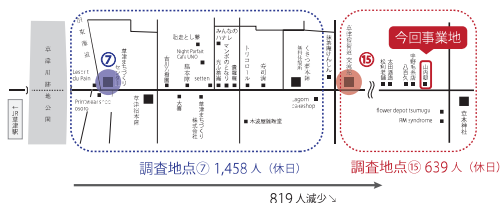
草津市は滋賀県の南東部に位置し大津市、栗東市、守山市に隣接。京阪神大都市圏へのアクセスに優れている。古くから東西交通の要衝にあり、江戸時代には東海道・中山道の分岐・合流する宿場町としてにぎわいを見せていた。

本陣エリアは、国史跡草津宿本陣をはじめ、歴史資源とともに資料や情報を提供する草津宿街道交流館、コミュニティラジオの放送局と休憩施設を併設したくさつ夢本陣や立木神社といった主要な観光施設がある。



## ■交通量調査

本陣エリアの歩行者数は全体的に増加傾向にあるが、「調査地点⑦草津まちづくりセンター前」の数値を基準（100%）とした場合、「調査地点⑨街道交流館前」の数値は、R4年度において歩行者数が平日で約27.8%、休日で約43.8%と少ない。このことから、草津川跡地公園から街道交流館までの通行量は多いものの草津宿街道交流館から立木神社までの通行量が、極端に減少し人の流れが途絶えていることがわかる。

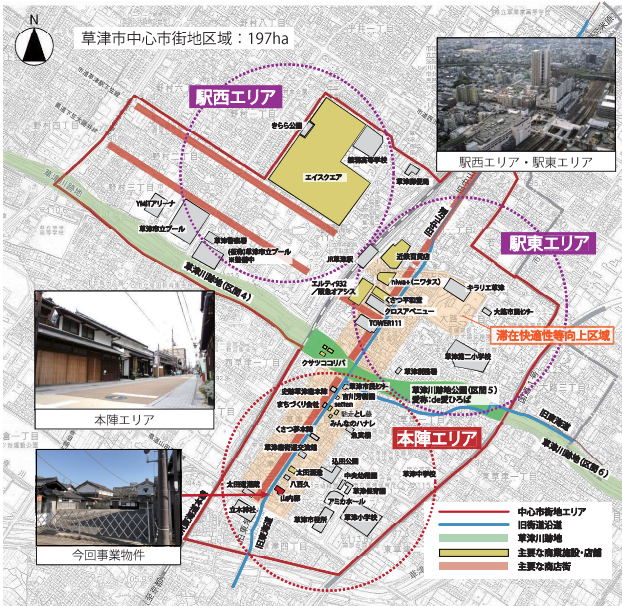


## 事業概要・目的

- これまでの中心市街地活性化事業により、草津駅から草津川跡地公園周辺まで人の流れを生み出しているが南側へすすむにつれ交通量が減少しており、事業効果が十分に発揮されていないことから、本陣エリアに強い集客力を備える活性化拠点が必要。
- 事業地である本陣エリアは、宿場町家など地域特性のある既存建物が残るものの、市域全体の中でも老朽化が激しい空家が増加している。空家等を地域資源として捉え、魅力店舗や地域拠点への利活用を促すことで、歩いてたのしいウォーカブルなまちづくりを目指す。

- これまでの整備事業の延長線上として、新たな人の流れを創出する
- 空家等を地域資源として利活用し、歩いてたのしいウォーカブルなまちづくり
- 周辺地域と連携し、まちなかの滞在快適性の向上と、地域交流の場づくり

・本事業概要は計画時点のものであり、今後の進捗状況等により内容が変更する場合があります。



## ■空家率

草津市が令和4年度に実施した空家実態調査より、現地調査により確認された市全体の空家は、前回調査時（平成28年）より、241戸増加している。本陣エリアが位置する草津学区は、D判定（問題なし）が13戸減少、B判定（老朽化が激しい）とC判定（一部修繕が必要）が、計19戸増加している。また、A判定（危険度が高く解体が必要）+B判定（老朽化が激しい）の空家等が市全体で最も多くなっている。「空家等実態調査の結果（概要）」を参照

草津学区	平成28年	令和4年(割合)	増減数
A判定(老朽化などが著しく現況利用は困難)	0	1(1.3%) ※	+1
B判定(老朽化などが進み現況利用支障あり)	1	11(13.8%)	+10
C判定(損傷も少なく小規模修繕で利用可能)	9	18(22.5%)	+9
D判定(特段の問題はなく現況で利用可能)	63	50(62.5%)	-13
判定不能	2		
計	75	80	+5

※当該A判定建物はすでに解体済み。  
▲草津学区の空家等戸数ならびに空家等戸数割合（草津市建築政策課より聞き取り）

本陣エリア内にある山内邸（土地建物）をまちづくり会社が建物所有者より賃貸して改修・利活用する。

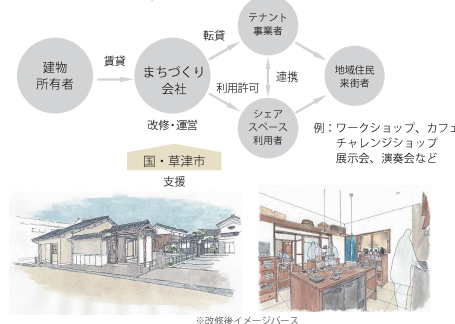
## 事業内容

### 【山内邸】

今回事業地となる物件は、明治3年頃、郵便創業者である前島密氏とともに郵便制度の設立に携わった山内頼富氏の邸宅である。山内氏は郵政事業において西日本で中心的役割を果たした人物である。山内家に伝わる資料調査の過程で、差出に前島密の名のある書状が数点確認されており、現在、草津宿街道交流館にて所蔵されている。

### 【事業スキーム】

- ・まちづくり会社が建物所有者から土地建物を賃貸借し改修・運営する。
- ・施設内の一部はサブリースすることにより、賃貸収入によって事業の継続性を担保する。
- ・シェアスペースおよび広場を貸出すことで、多様な主体によるにぎわいを創出する。



## これまでの取組み

- ①アニマト跡地テナントミックス事業 H26.7 草津駅前にも5店舗開業 (niwa+)
- ②東海道・草津宿テナントミックス事業 H27.10 本陣エリアに2店舗開業
- ③草津川跡地テナントミックス事業 H29.4 草津川跡地公園に3店舗開業 (クサツコリバ)
- ④草津小市 H29.12～本陣エリアの路地で催しを開催

### ⑤魅力店舗誘致事業

- H30.3 本陣エリアにベーカリーショップ 開業
- R2.7 本陣エリアに焼菓子店 開業
- R3.6 本陣エリアに中国茶点心店 開業



### ⑥みんなのハナレ

R1.8～本陣エリアのシェアスペース 開業

### ⑦東海道草津宿拠点整備事業

R7. 本陣エリアに複合施設を開業する

## 【施設概要】

JR草津駅から徒歩15分  
草津宿本陣から徒歩5分  
立木神社から徒歩3分  
敷地面積：約1301.74㎡  
建築面積：約482.86㎡



## 将来の展望



- ・これまでに整備してきたテナントミックス事業や、中心市街地活性化事業の延長線上として、草津駅から立木神社までの「潜在快適性等向上区域」における、新たな人の流れを創出する。
- ・持続可能な運営を行うため、まちづくり会社事務所を移転し、同エリア内に旗印を置き、地域住民や行政、商工会議所や民間事業者など、人をつなぐ結節点として、人やものごとをコーディネートする。
- ・地域資源である空家空き店舗等を活用し、官民連携しながら課題である空家空き店舗の適正管理を促しつつ、エリアの魅力につながる店舗を誘致し、既存商店とともに一体感のあるエリアリノベーションを行い、歩いてたのしいウォーカブルなまちづくりに取り組む。

●事業主体・問合せ先  
滋賀県草津市草津 2-5-13 青木ビル1階  
草津まちづくり株式会社 077-564-5888 (平日 8:30-17:00)  
※本事業に関して、所有者様や近隣にお住まいの方々へ問合わせることのないようお願いいたします。