

# 6 検討事項

## (2) 草津市中心市街地活性化の課題および基本方針（案）

### 1. 草津市の現状

#### <草津市の特徴>

##### [特性]

- 東海道・中山道の分岐点、鉄道・高速道路の分岐点であり、交通の要衝である。
- 豊かな自然環境が身近にある。
- 大学や複数の大手企業が立地している。
- 若年人口の占める割合が高い。(グラフ1)
- 商業集客力は高いが、その大半を大規模店舗が占める(グラフ6)

##### [動向]

- 人口は現時点で増加しているが、近い将来人口減少に転ずる。
- 高齢化が着実に進んでおり(グラフ4)、日常生活が不便になってきている地域もある。
- 草津川跡地の整備が進捗しつつあり、低未利用地の有効活用の機運も高まっている。

#### <中心市街地の現状>

##### [人口]

- 中心市街地全体の人口は、ここ10年で約1.2倍に増加している。(表1)
- 詳細にみると、マンション立地が進む大路・渋川地区で人口が増加する一方、古くからの市街地である草津地区は人口が減少し、高齢化が進んでいる。(表1・表2)

##### [商業]

- 中心市街地内の商業店舗数、年間販売額ともに減少傾向にある。(表3)
- 商店街(大路地区と本町地区)の店舗のうち、約1割が空き店舗となっている。(表4)
- 草津駅周辺にある大型商業施設は、広域から集客しているが中心市街地全体への波及効果が薄い。
- 平成19～23年のエリア内の地価は、人口増加に反して微減傾向にある。(図1)

##### [交通]

- JR草津駅の乗降客数は、滋賀県で最も多いが、近年は横ばい傾向にある。(グラフ5)
- JR草津駅から30路線323本/日の路線バスが運行しており、市内交通の結節点である。(表5)

##### [都市環境]

- 東海道・中山道沿いに古い街並みが形成されているが、年々喪失している。
- 中心市街地内に緑などが少なく、市街地としてのうるおいに欠ける。
- 近年、居酒屋などの出店はみられるが、若者や女性のニーズを捉えられた物販の出店が少ない。
- 中心市街地内に未利用状態となっている市有地があるほか、公共施設の老朽化が進んでいる

県の中核的役割を担うポテンシャルを有するが、十分に活かされておらず、活力の源泉・生活の基盤である中心市街地の衰退の兆しがある。

### 2. 中心市街地活性化に欠くことのできない視点

#### <基本的な考え方>

高いポテンシャルを有しながら活性化に繋がっていないが、草津市の特徴(強み)を活かすことで、市域及び広域的な賑わい・活動拠点としての役割を果たす。また、中心市街地全体の底上げを図ることで、市民の生活機能の維持・向上を図る。

#### <3つの視点>

- ★若年層やマンション居住者を中心とした増加する人口を、中心市街地の成長に取り込む。  
⇒ニーズへの対応、使われる街への転換。
- ★地域資源を活かし、他に類を見ない質の高い空間を創出する。  
⇒広域的な集客にも耐え得る魅力の創出。
- ★中心市街地全体の底上げを図る中、生活機能に配慮することで、諸課題への対応を図る。  
⇒着実に進行する高齢化、再認識されている防災やコミュニティ形成、環境問題など。

### 3. 基本理念及び施策の課題・方針

#### 基本理念

### 「“元気”と“うるおい”のある生活交流都市の創造」

(活力・にぎわい) (歴史文化・緑) (暮らし・コミュニティ)

本基本計画では、草津市の社会、経済、文化の拠点であり、顔でもある中心市街地を、商業の活性化、草津川跡地利用による新たな都市魅力構築、歴史的まちなみ・資源の保存・活用、コミュニティの再構築により、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賑わいのあるまちとすることを旨とする。

整合

第五次草津市総合計画  
都市計画マスタープラン

#### 課題

- まちなかの回遊性の向上  
(集客拠点の形成とネットワーク化)
- うるおいとにぎわいある都市環境の形成  
(緑豊かで魅力的な市街地形成)
- 地域資源の活用  
(土地や建物などの既存ストックの再生・有効活用)
- 中心市街地の暮らしとコミュニティの再生  
(市民がまちを創り・育てる仕組みの構築)

シビックプライドの醸成(若年層やマンション居住者等のニーズへの対応)  
まちの使いやすさの向上(特に高齢化が進展している地区のニーズへの対応)

上記の課題解決によって、これからの人口減少、高齢化にも十分対応できるまちを創ることにつながる

#### 課題解決の方針

- 方針1：まちの強みをいかし、拠点形成とそのネットワーク化を図る  
目標：歩いて楽しい回遊性の高いまち  
指標：歩行者通行量
- 方針2：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  
目標：個性的で魅力のある店舗が集積するまち  
指標：魅力ある新たな店舗の増加数
- 方針3：「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  
目標：幅広い世代が交流するまち  
指標：福祉・文化・交流施設の利用者数