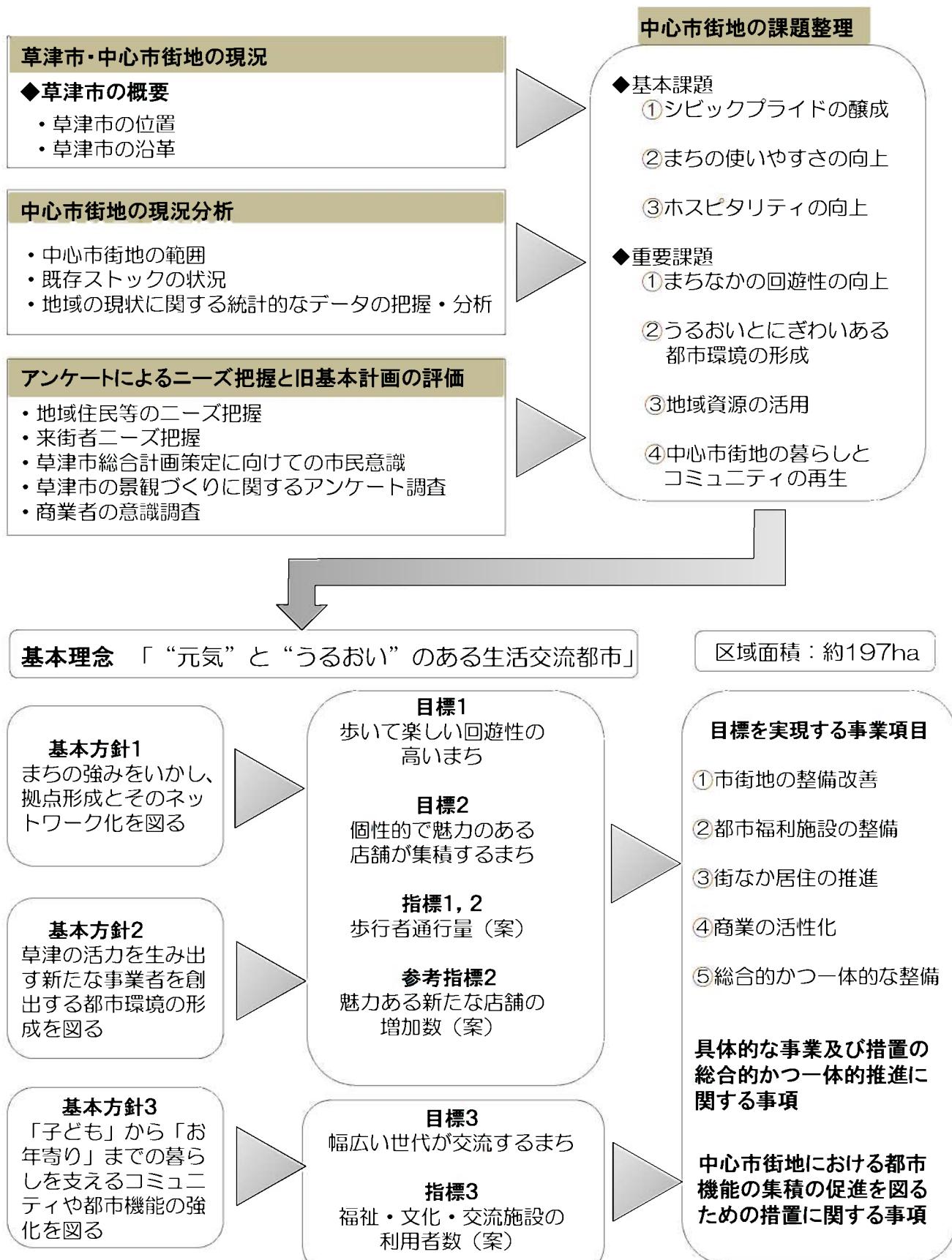


【中心市街地活性化基本計画 1~3(案)】

## ■草津市中心市街地活性化基本計画の全体の枠組み



## 目 次

1. 中心市街地活性化に関する基本的な方針	1
[1]草津市の概況	1
(1) 草津市の位置	1
(2) 草津市の沿革	2
[2]中心市街地の現況分析	9
(1) 中心市街地の範囲	9
(2) 既存ストックの状況	11
(3) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	14
(4) 地域住民等のニーズ把握	31
(5) 草津市総合計画策定に向けての市民調査	48
(6) 草津市の景観づくりに関するアンケート調査	49
(7) 商業者の意識調査	50
(8) 旧基本計画の評価	52
(9) 草津市中心市街地の課題整理	61
[3]中心市街地活性化の基本的な方針	63
(1) 中心市街地活性化の基本理念	63
(2) 中心市街地活性化の基本的な方針	64
2. 中心市街地の位置及び区域	66
[1]位置	66
[2]区域	67
[3]中心市街地要件に適合していることの説明	68
3. 中心市街地の活性化の目標	71
[1]中心市街地の目標	71
[2]目標達成に向けた事業展開の考え方	72

(以上、第3回 草津市中心市街地活性化基本計画策定検討会資料)

## 様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：草津市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：滋賀県草津市
- 計画期間：平成25年12月から平成31年3月まで（5年4ヶ月間）

### 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [1] 草津市の概況

##### (1) 草津市の位置

###### ① 位置・規模

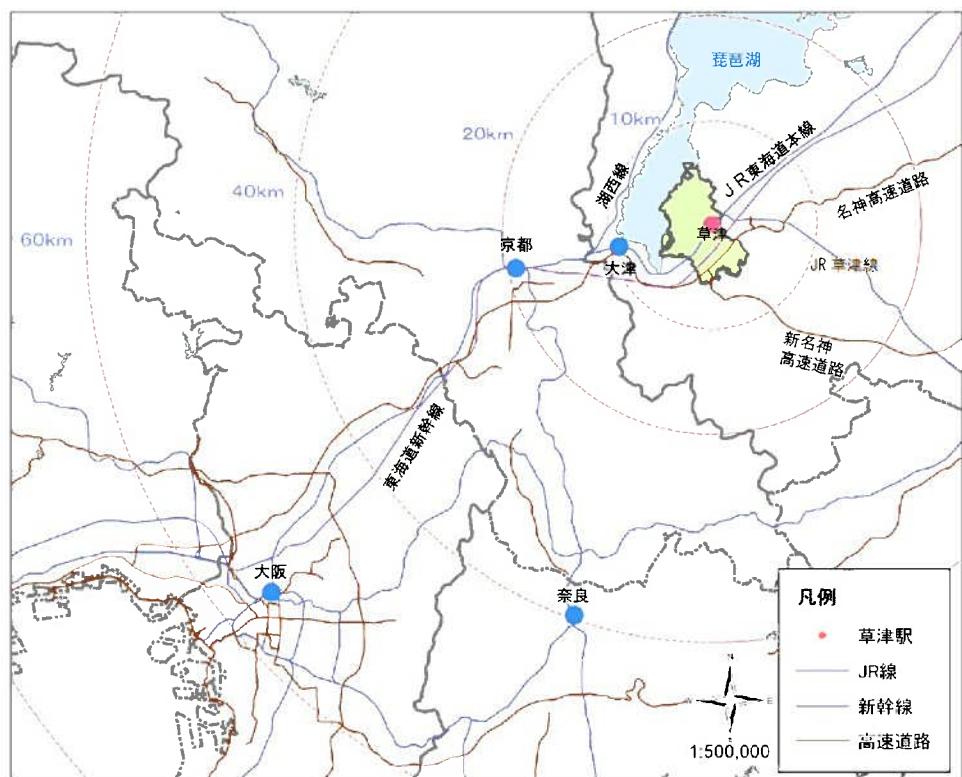
草津市は滋賀県の南東部に位置し、南北約13.2km、東西約10.9kmとやや南北に広がった、総面積67.9km<sup>2</sup>のまちである。市域の西側は、日本最大の湖である琵琶湖に面し、湖岸から広大な田園地帯が広がり、さらに市街地、東南部の丘陵部へとなだらかに続く地形を有している。

###### ② 広域交通ネットワーク

東海道と中山道の追分にあたる草津市は、古来、交通の要衝として発展してきた。

現在も、市内を国道1号や京滋バイパスが通過するほか、名神高速道路と新名神高速道路が合流する草津田上ICがあり、広域交通の要衝となっているほか、市内にはJR東海道本線の草津駅と南草津駅があり、京都まで約20分(22km)、大阪まで約50分(65km)と、京阪神都市圏に近接する位置にある。

また、JR草津駅はJR草津線も乗り入れており、滋賀県湖南・甲賀地域からのアクセス性が高く、広域圏の中心的な役割を果たす地域となっている。



## (2) 草津市の沿革

### ①歴史

草津市は、古来、東海道・中山道の追分として、また、湖上交通を結ぶ交通の要衝として、貿易港の役割を持つ堺や京都の外港としての役割を持ち、大津と並び重視されていた。

江戸時代には、東海道と中山道の宿場町として草津宿が置かれ、宿場町を中心としたまちが形成されていた。また、草津宿の近くを流れる草津川は、天井川として全国的に知られ、草津川の下につくられたマンポ（トンネル）は、天井川である草津川の象徴として市民に親しまれている。



●図1-2 江戸時代の草津宿の様子（浮世絵「木曾街道六十九次」、「東海道五十三次」）



●図1-3 明治25年の草津宿周辺の様子



●図1-4 昭和初期のマンポ周辺の様子

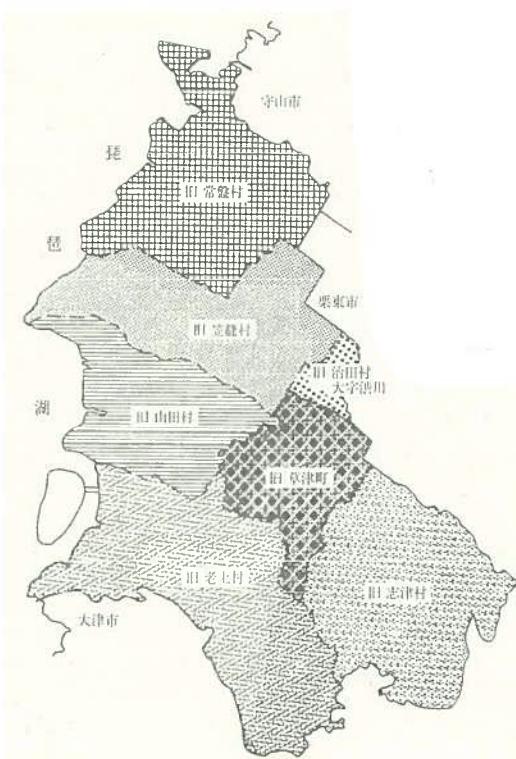


●図1-5 現在の草津追分（道標、マンポ）

## ②市街地の変遷

草津市は、1954年（昭和29年）に、草津町と近隣の老上村、笠縫村、志津村、山田村、常盤村が合併して設立されている。1956年（昭和31年）には、栗太郡栗東町大字渋川が栗東町から草津市に編入し、現在の草津市の市域を形成している。

1889年（明治22年）のJR草津駅の開設とともに、駅を中心に市街化が進んできたが、1994年（平成6年）に、JR草津駅と瀬田駅間に南草津駅が新設され、複眼都市構造の市街地が形成されつつある。

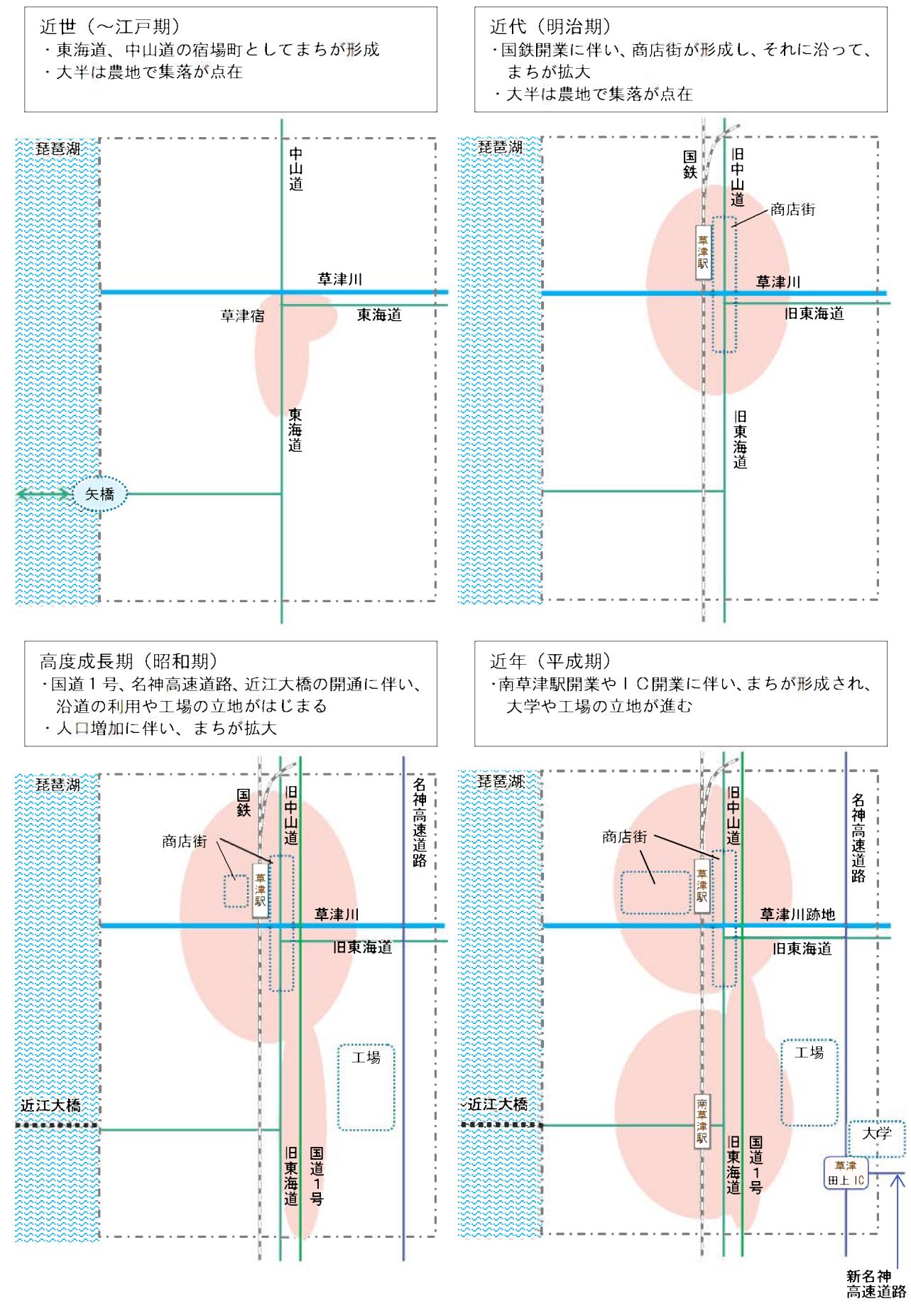


●図1-6 草津市の変遷



●図1-7 昭和の草津中心部（左：S22年頃、右：S63年頃）

## 草津市の市街化の変遷（イメージ）



## ②自然

草津市は、市域の西側を国内最大の湖である琵琶湖に面している。市域の最北、琵琶湖に突き出す鳥丸半島周辺には約13haにも及ぶわが国有数の蓮の群生地があり、琵琶湖の原風景といわれるヨシ原が今もその姿をとどめている。また、草津市は琵琶湖岸にコハクチョウが飛来する南限であると言われており、琵琶湖岸では四季折々で様々な動植物の姿を見ることが出来るなど、豊かな自然環境を有している。

草津市の市街地には、典型的な天井川で、度重なる災害をもたらしていた草津川が流れていったが治水事業として中流域から琵琶湖にかけて草津川放水路が開削されたため、2002年、天井川を成していた旧河道は廃川となった。現在、跡地の利活用を検討しており、今後、草津市ならではのガーデンミュージアムとして整備していく予定である。



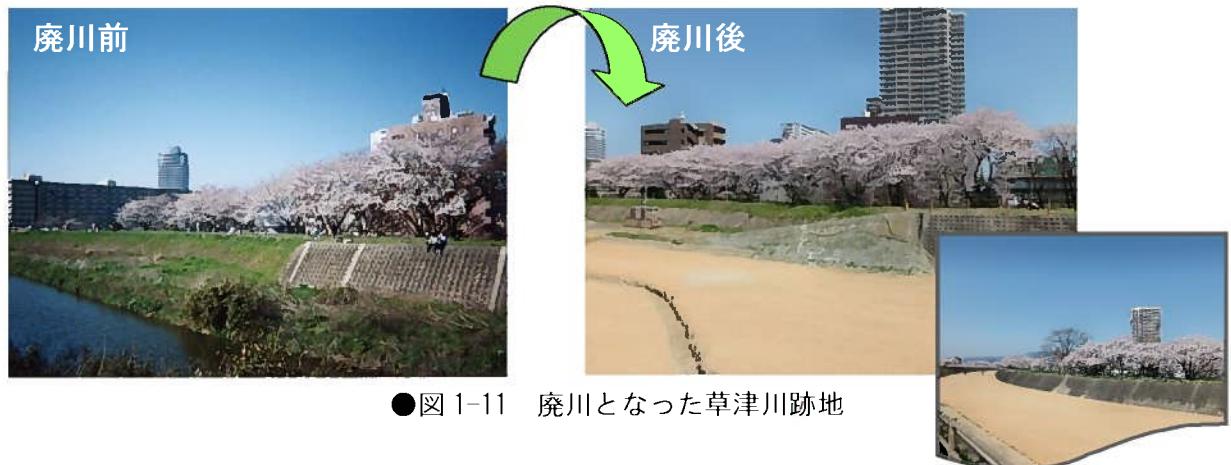
●図1-8 鳥丸半島の蓮の群生



●図1-9 琵琶湖岸の様子



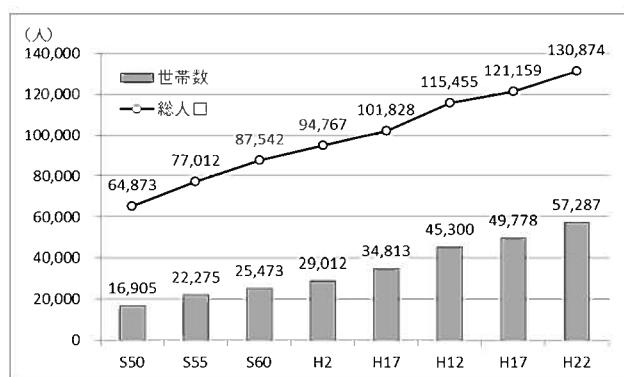
●図1-10 琵琶湖に飛来するコハクチョウ



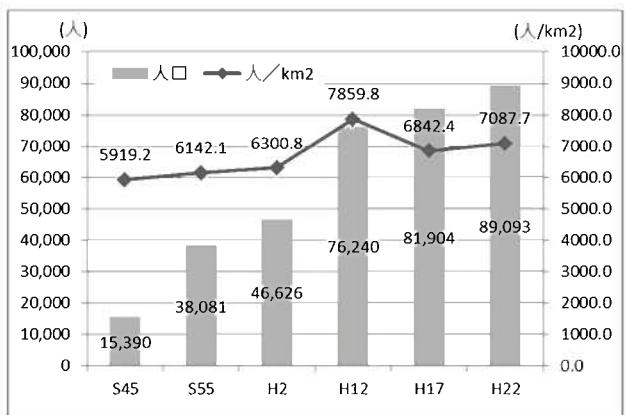
●図1-11 廃川となった草津川跡地

### ③人口

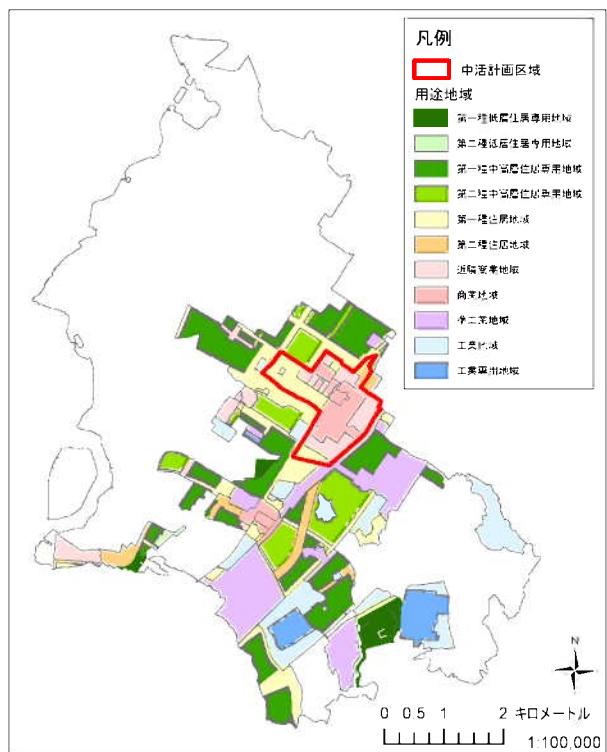
草津市的人口は、近年も増加を続けており、平成22年国勢調査で130,874人となっている。滋賀県下の市町村の中で、大津市に次ぎ、2番目の人団体規模にあるが、人口密度は、大津市を大きく上回り1926.9人/km<sup>2</sup>と、人口集積度の高いまちである。また、人口増加に伴いDID地区面積も拡大しており、平成22年現在、68%がDID地区内に居住している。



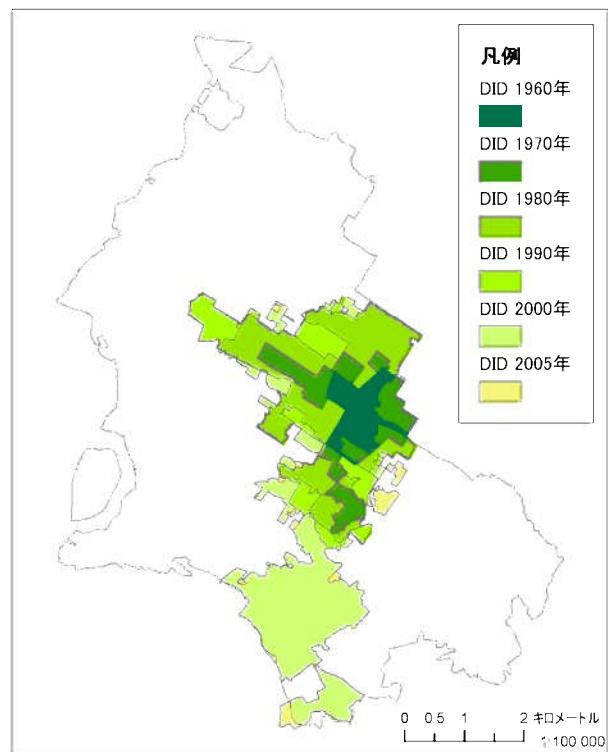
●図1-12 草津市の人口・世帯数の推移  
(出典：各年国勢調査)



●図1-13 DID地区の人口推移  
(出典：国土政策局GISデータ)

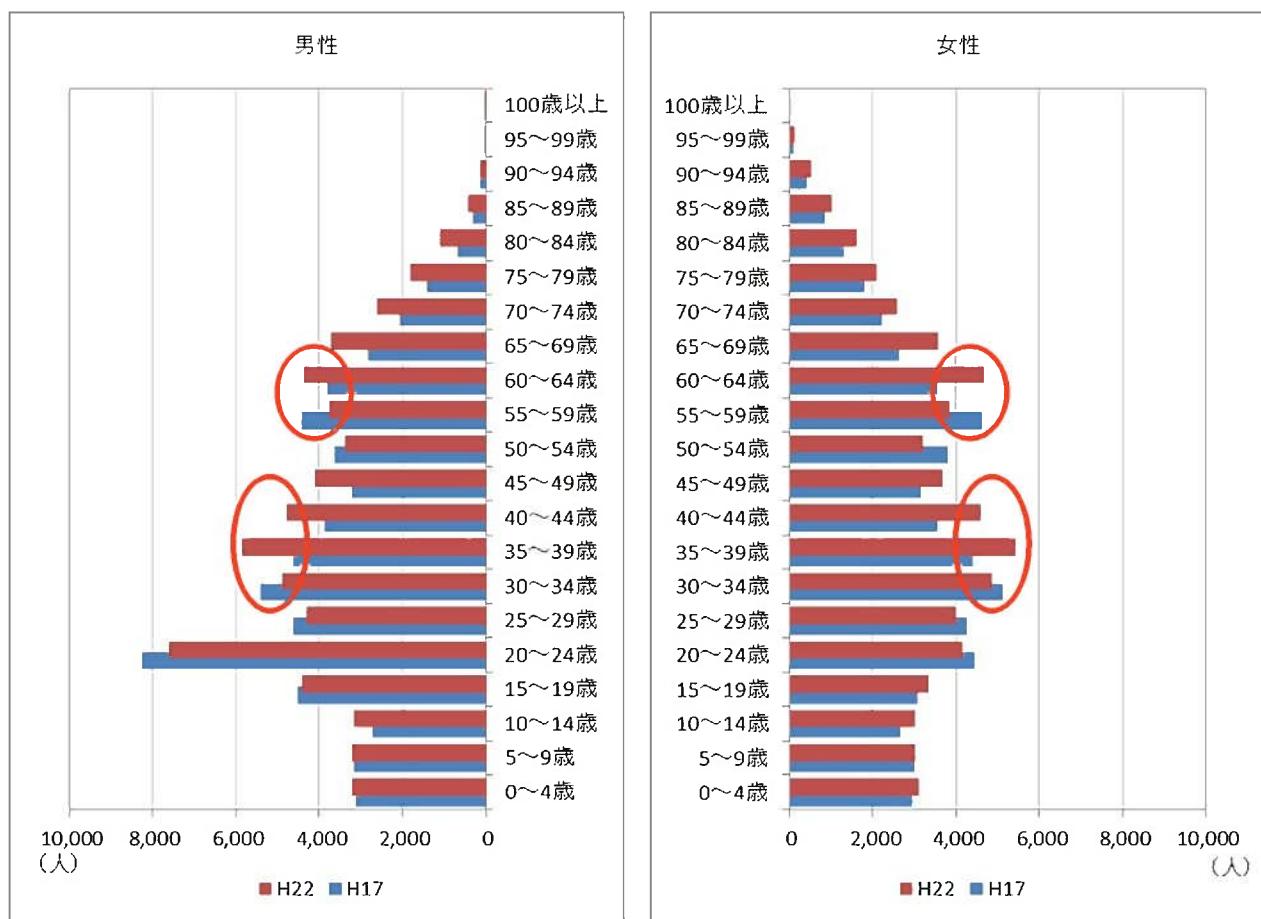


●図1-14 都市計画図ベースの都市構造図



●図1-15 DID地区変遷図

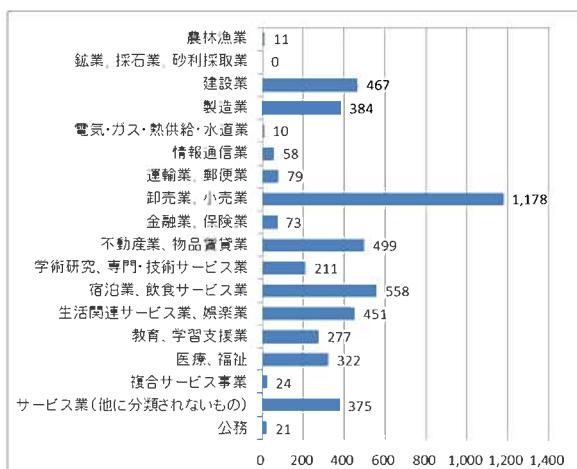
年齢階層別人口でみてみると、団塊の世代の人口が多く、今後、ますます、かつ、急速に高齢化が進むと考えられる。また、30、40歳代の人口が多く、かつ、その世代の人口はこの5年間で増加していることから、30、40歳代が多く転入していることがわかる。この「30、40歳代の人口が多く、かつ、30、40歳代が多く転入している」ことは、他の自治体ではあまり見られないことから草津市の特徴的な人口構成といえる。



●図1-16 草津市の年齢階層別人口の推移（出典：各年国勢調査）

#### ④産業等

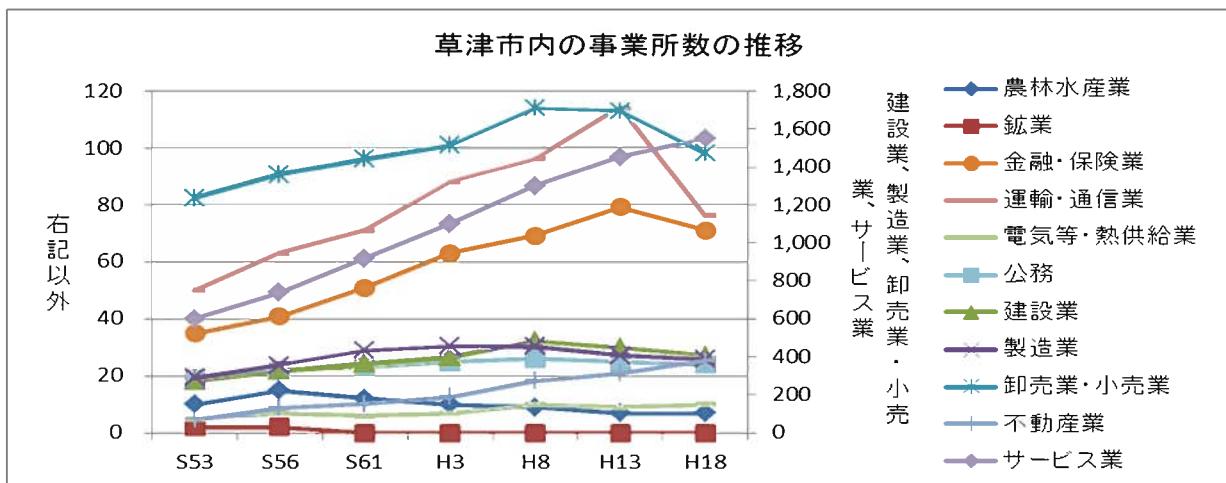
草津市の産業は事業所数でみると、「卸売業・小売業」が1,178か所で最も多いが、従業員数でみると「製造業」が18,343人で最も多い。これは、広域交通の利便性の高さから、オムロン、パナソニックなど国内有数の大手企業が立地していることによる。(H21は企業統計調査から経済センサスに調査分類が変更になった。)



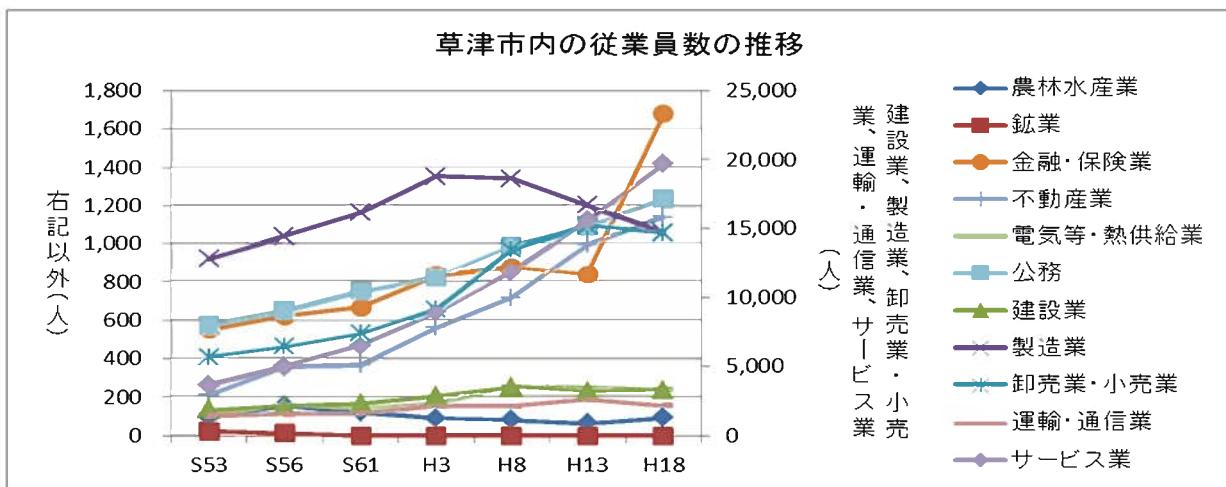
●図1-17 H21 草津市内の産業別事業所数  
(出典：平成21年経済センサス)



●図1-18 H21 草津市内の産業別従業員数  
(出典：平成21年経済センサス)



●図1-19 草津市内の事業所数の推移 (出典：各年事業所・企業統計調査)



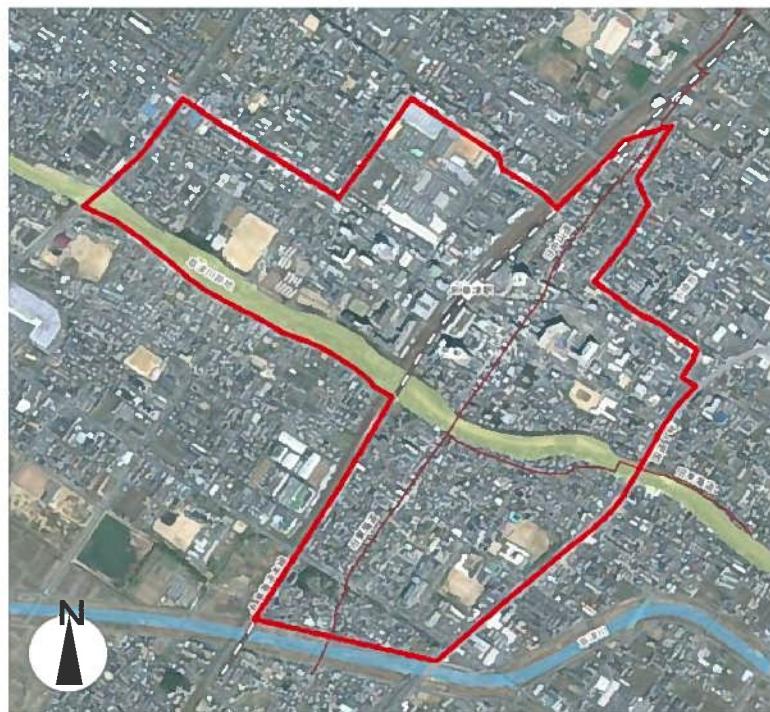
●図1-20 草津市内の従業員数の推移 (出典：各年事業所・企業統計調査)

## [2]中心市街地の現況分析

### (1) 中心市街地の概要

#### ①中心市街地の範囲

草津市中心市街地は、本市のほぼ中央東寄りに位置し、JR 草津駅を中心とした面積 197ha の地区である。



●図 1-21 区域周辺の航空写真



## ②中心市街地の観光・商業等

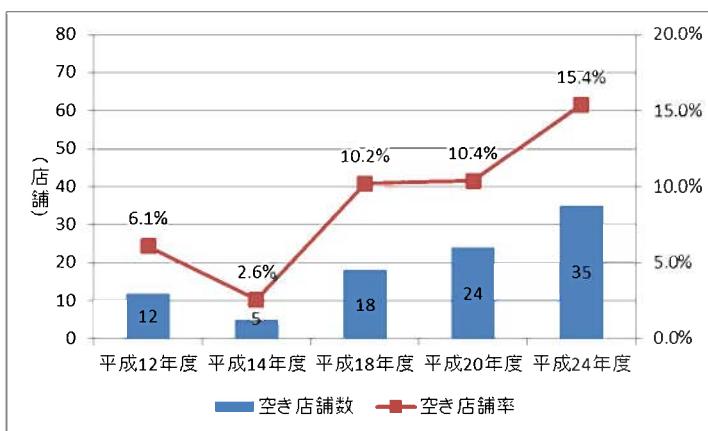
草津川跡地の南側には旧東海道と旧中山道の分岐点があり、街道沿いには指定文化財に登録されている建築物を含む、商店を中心とした古いまちなみが残っている。中でも草津宿本陣は多くの観光客が訪れ、地区の重要な観光資源となっている。

また、中心市街地には商店街や大型小売店舗等の商業機能や、市役所等の業務機能が集積しており、さらに草津駅は鉄道やバスの公共交通の拠点にもなっている。

しかし、モータリゼーションの進展とともに大型商業施設が郊外のロードサイドに進出したことで、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た。

また、地区内の高齢化の進展や、それに伴う空き家・空き店舗の増加（平成14年以降から増加し続けている）により、今後さらに衰退が進む恐れがある。

そのような背景から、草津市では、旧中心市街地活性化法に基づき、平成15年3月に中心市街地活性化基本計画を策定し、市民と行政、TMO（草津商工会議所）などが協力してまちづくりに取り組み、一定の成果をおさめつつある。しかし、その行動と効果が中心市街地の商店街の商業、また、本市全体に広がっておらず、今後より多様なまちづくりの主体の参加と事業展開が必要である。そのためには、これまでの活性化の方向性を踏まえつつ、文化、環境、福祉、住宅といった生活と深く関わるまちづくりの分野に取り組むとともに、商業や観光の面での充実を図り、新しい本市の時代を拓くことが求められる。



※上図の調査対象商店街：本四、本陣、夢大路、北中町、草津一番街

(20店舗以上が道路に隣接し、商店街区域を形成している商店街)

●図1-23 中心市街地内の商店街の空き店舗の推移 （出典：草津商工会議所）



●図1-24 草津駅西口商店街



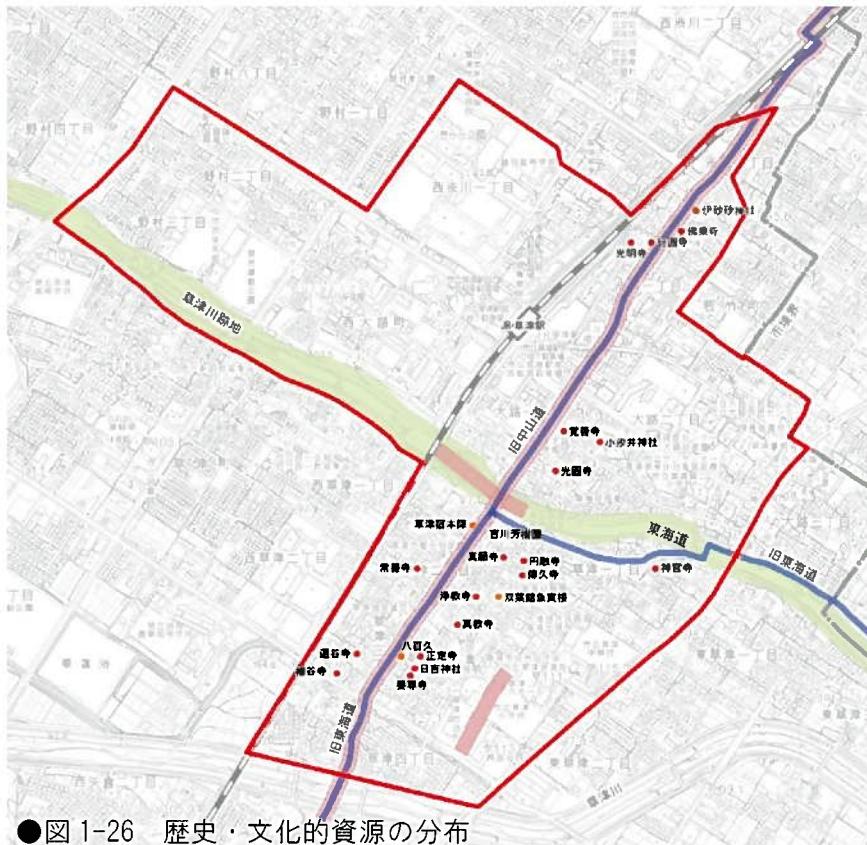
●図1-25 草津駅東口商店街

## (2) 既存ストックの状況

### ①歴史・文化的資源

地区内には、旧東海道・旧中山道に沿って多くの寺社や歴史的建造物が残っている。中でも旧東海道と旧中山道の分岐点である草津宿は、交通の要衝で、東海道五十三次の江戸から52番目の宿場であった。天保14(1843)年の記録によれば、草津宿には二軒の本陣、二軒の脇本陣、七十二軒の旅籠のほか、問屋場、貫目改所などの多くの建物が設けられ、多くの旅人で賑わっていた。なかでも、本陣は大名などの専用宿泊施設として、広大な屋敷地と格式高い建物からなる、草津宿で最も重要な施設であった。草津宿の本陣の一つであった田中七左衛門本陣は、当時の姿をほぼとどめる近世交通史上の記念物として、昭和24(1949)年に史跡草津宿本陣の名称により、国の史跡に指定され、現在も旧東海道随一の本陣として大切に保存され、宿場町草津のシンボルとなっている。

このような歴史的資源を継承し、さらにその価値を高めるため、様々な事業や制度が設けられており、旧街道の道路整備や旧街道沿いの建物のファサード整備を進めている。また、毎年4月に開催される草津宿場まつりは、2012年には42回目を迎える、草津時代祭やパレード等のイベントに毎年7万人ほどの市民や観光客が訪れ、重要な観光資源のひとつとなっている。



●図1-26 歴史・文化的資源の分布



●図1-27 草津宿本陣



●図1-28 くさつ宿場まつり

## ②景観資源

本市は湖岸、田園地帯、市街地を擁する平野部・丘陵部と豊かな自然環境を形成しており、それぞれにおいて豊かな表情を生み出している。

市街地から西方を眺めると、広大な田園風景と琵琶湖、そして対岸の山並みとが美しい自然風景をかたちづくっており、四季によって刻々と変化し続けている。

また、市内中心部に位置する草津川跡地は、草津市の中心市街地を東西に貫流する約5.7kmの平成14年7月に廃川となった河川で、川床が民家の屋根より高い全国的に有名な天井川であった。4月になると桜並木（ソメイヨシノ）が満開となり、市民の憩いの場となっている。また、堤防には琵琶湖へと続くサイクリングロードが通じ、サイクリングが楽しめる。草津市では、こうした桜並木を活かしたまちづくりを推進するため、平成18年3月1日桜憲章を制定した。平成22年は、明治43年に桜が植栽されはじめてから100周年を迎える。

また、旧街道沿いには商店や寺社を中心とした古いまちなみが延び、歴史的な景観を生み出している。



●図1-29 琵琶湖、山並みを望む



●図1-30 草津川跡地の桜並木



●図1-31 旧東海道のまちなみ



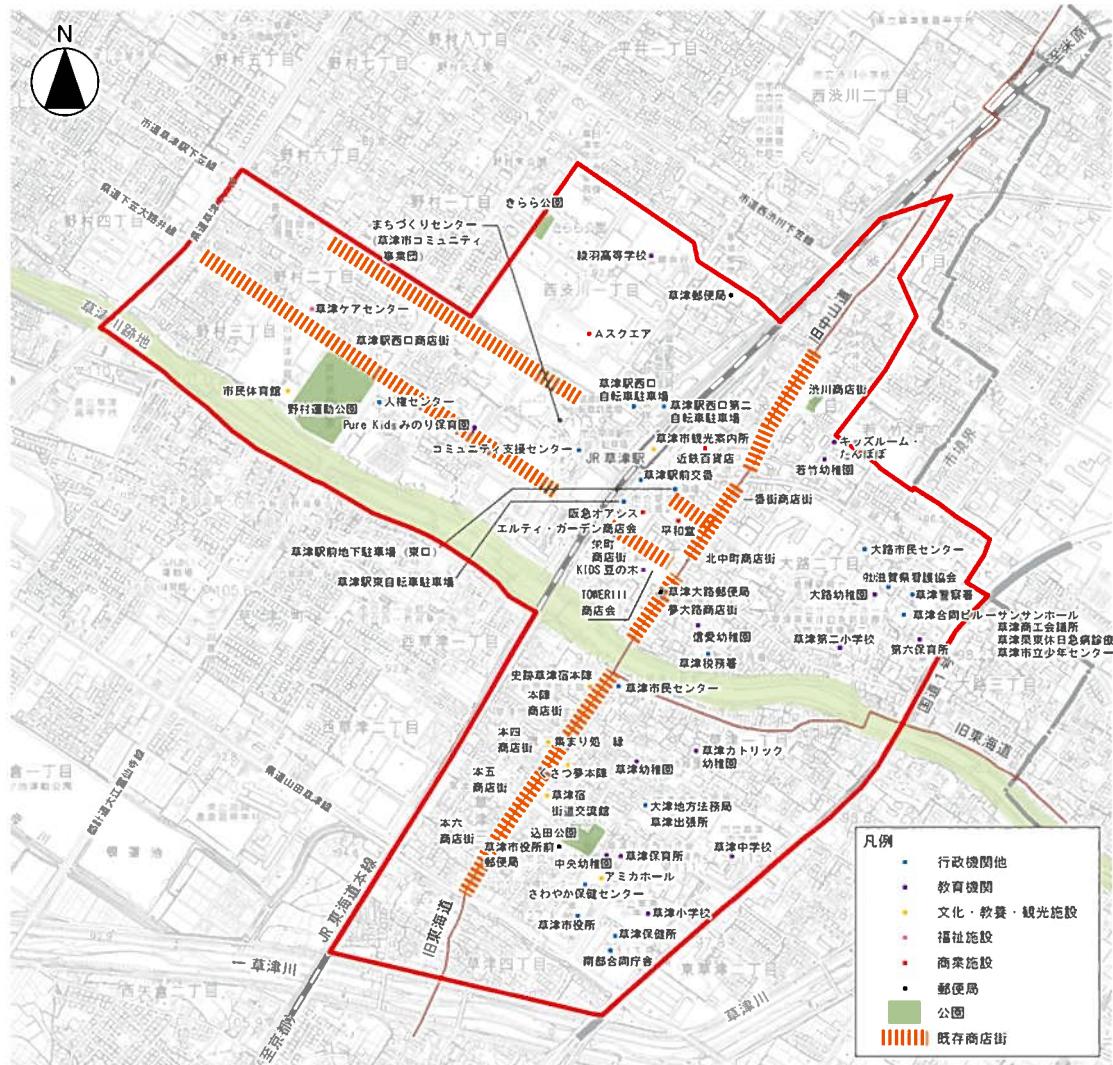
●図1-32 旧中山道のまちなみ

### ③社会資本や産業資源

商業については、本陣商店街、本四商店街、夢大路商店街、栄町商店街、北中町商店街、一番街商店街、渋川商店街、草津駅西口商店街、エルティガーデン商店会、TOWER111商店会などの商店街・商店会と平和堂や近鉄百貨店、エイスクエアなどの大規模商業施設で中心商業地が形成されている。近年は古くからの商業者が少なくなる一方で、全国チェーンの居酒屋などの飲食店の出店は増加している。

公共公益施設としては、中心市街地内に、草津市役所、南部合同庁舎などの行政施設、さわやか保健センターや草津ケアセンターなどの福祉施設、まちづくりセンターやコミュニティ支援センターなどのまちづくり拠点、中央幼稚園や草津保育所、草津小学校、草津中学校などの教育機関などの施設が多く点在している。

公共交通としては、JR 草津駅に東海道本線の新快速が停車し、京都まで約20分、大阪まで約50分で行くことが可能である。また、JR 草津駅を中心に、民間事業者によるバス路線やコミュニティバス（まめバス）が主要な施設を結んでいる。



●図 1-33 公共公益施設の分布

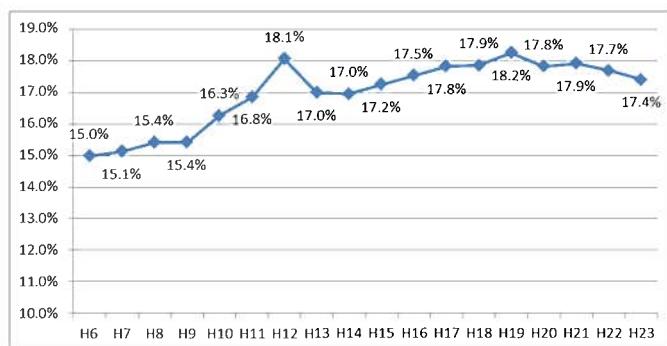
### (3) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

#### 1) 人口

##### ① 中心市街地の人口

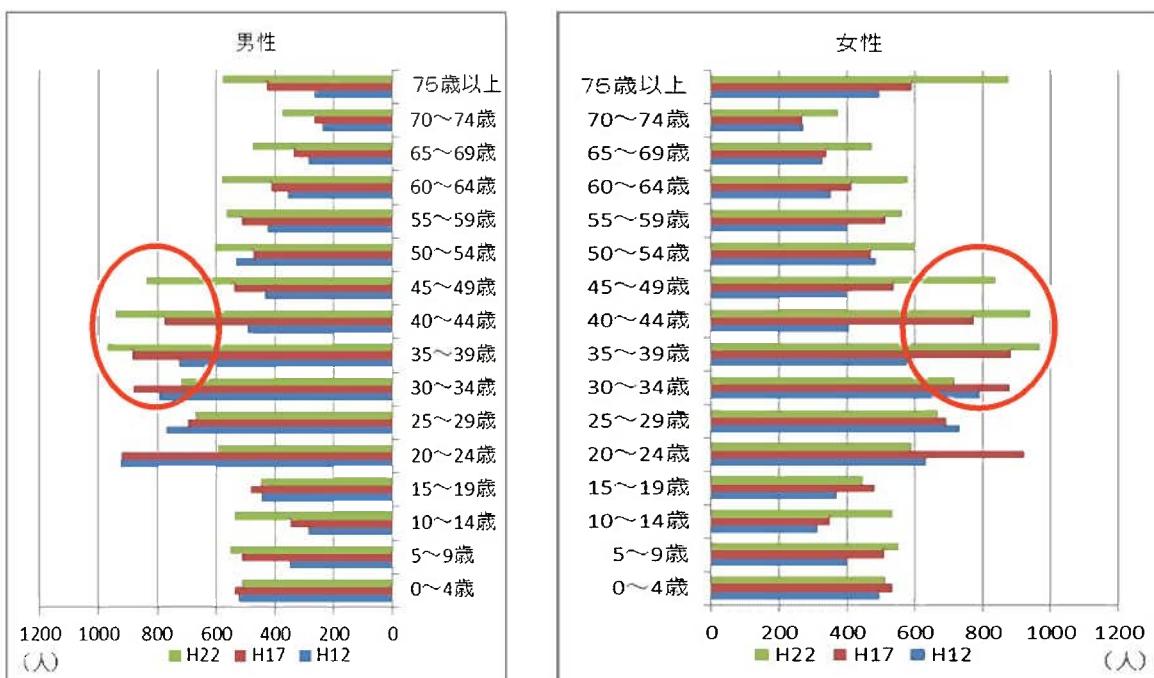
地区内の人口が増加しているのに対し、地区内の人口の草津市の人口に対するシェア率はほぼ横ばいで推移していることから、郊外も含めた草津市全体の人口が増加しており、中心市街地だけに人口が集中しているというわけではないことがわかる。また、中心市街地における人口は本市全域の約17%を占めている。

人口ピラミッドをみると、30歳代、40歳代の人口が多く、かつ、その世代の人口はこの10年間で増加していることから、30歳代、40歳代が地区内に転入していることがわかる。これは、地区内の高層マンションにその世代が転入してきていると推測される。



●図1-34 中心市街地の人口が草津市の人口に占める割合

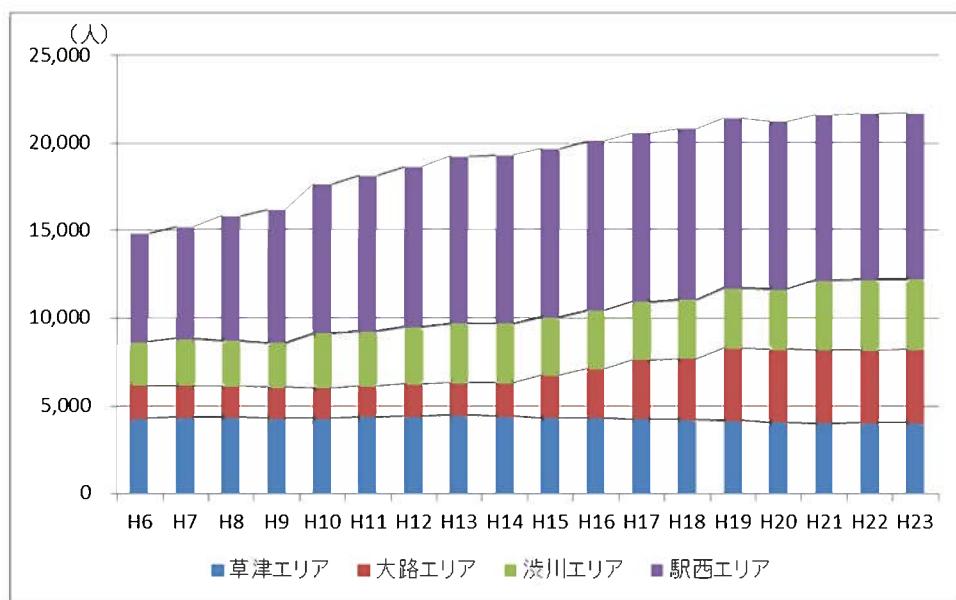
(出典：各年草津市統計書（各年10月1日時点の総人口）



●図1-35 中心市街地の年齢階層別人口の推移（出典：各年国勢調査）

## ②中心市街地の地区別人口

ほとんどの地区で増加傾向にあり、中でも高層マンションが建設された駅前の大路地区では平成13年～23年の10年間で約2.5倍に人口が増加している。地区全体ではこの20年間で人口が約1.4倍に、世帯数では約2倍に増加していることから、世帯当たりの人員数は減少していることが分かる。



草津エリア：草津1～4丁目

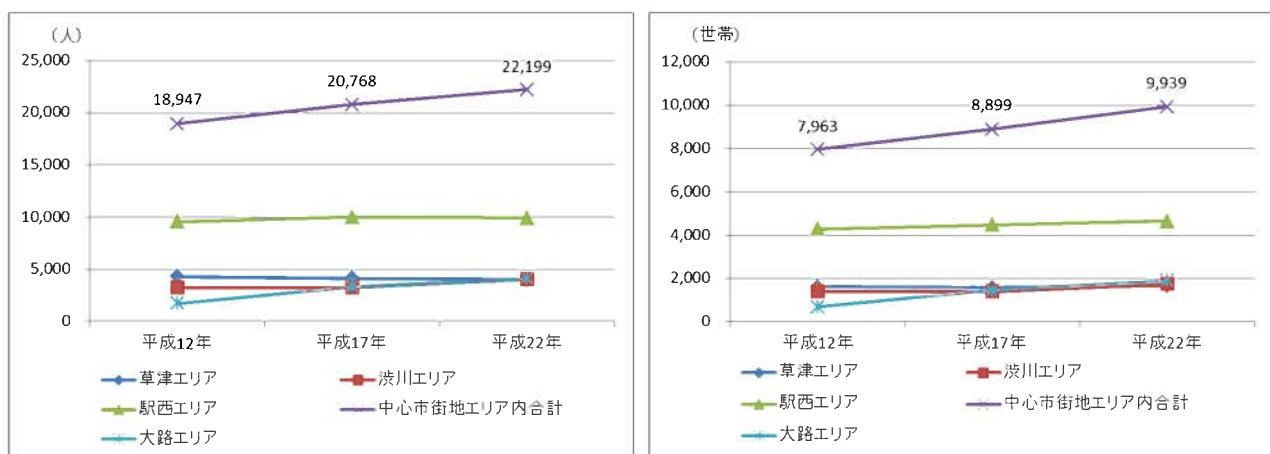
大路エリア：大路1、2丁目

渋川エリア：渋川1、2丁目、若竹町

駅西エリア：西渋川1丁目、西大路町、野村1～3、6丁目

●図1-36 中心市街地のエリア別人口の推移

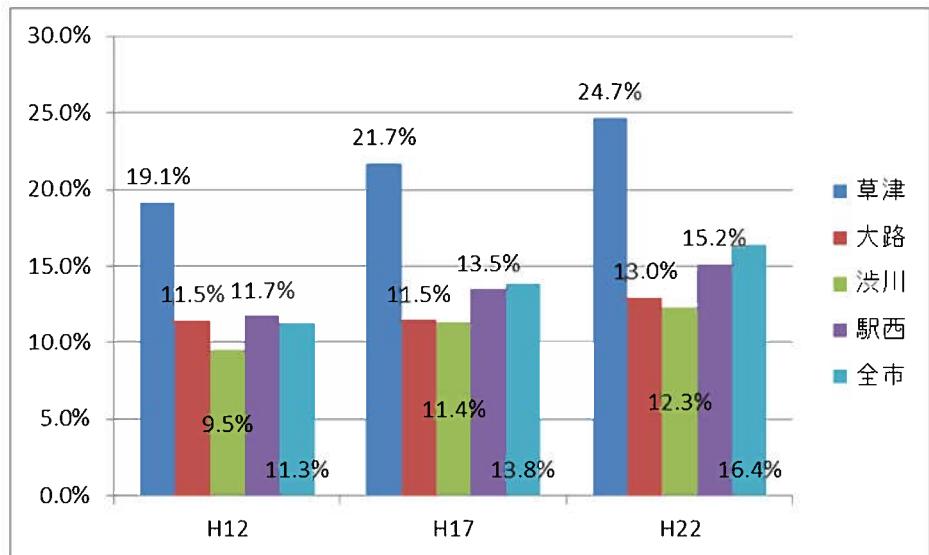
(出典：各年草津市統計書（各年10月1日時点の総人口）)



●図1-37 中心市街地のエリア別人口・世帯数の推移 (出典：各年国勢調査)

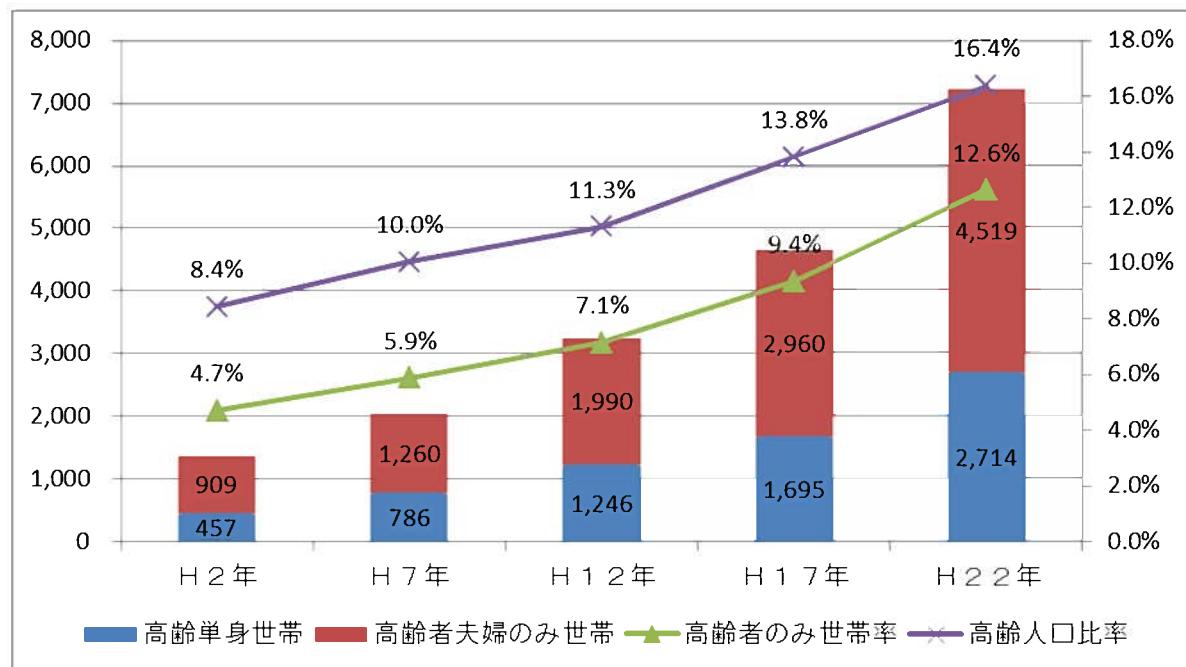
### ③中心市街地の高齢化率

市全体よりも地区内の高齢化率が高い。地区内の高齢化率は平成12年～22年の10年で13.0%から15.8%と、高い割合で推移している。また、草津市全体では、高齢単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯等、高齢者のみで構成されている世帯も急増しており、地区内でも同じような現象が起こっていると予想される。



●図1-38 中心市街地と草津市の高齢化率の推移の比較

(出典：各年国勢調査)



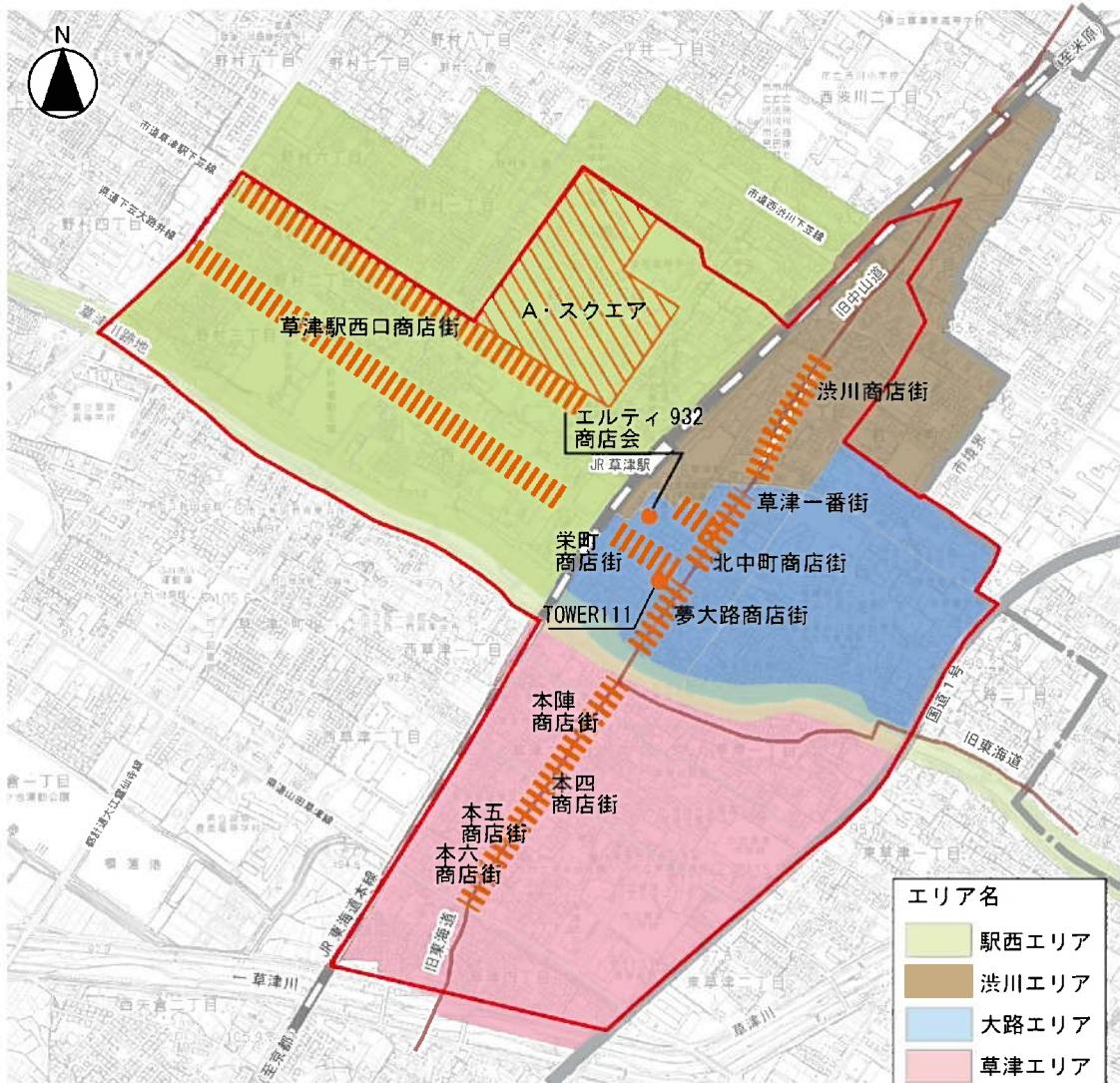
●図1-39 草津市の高齢化率と世帯員に高齢者が含まれる世帯数（出典：各年国勢調査）

	高齢単身世帯	高齢者夫婦のみ世帯	高齢者のみ世帯率	高齢人口比率
H2年	457	909	4.7%	8.4%
H7年	786	1,260	5.9%	10.0%
H12年	1,246	1,990	7.1%	11.3%
H17年	1,695	2,960	9.4%	13.8%
H22年	2,714	4,519	12.6%	16.4%

●表1-1 草津市の世帯員に高齢者が含まれる世帯数（出典：各年国勢調査）

## 2) 商業に関する状況

### ① 中心市街地の商店街の小売商業の推移



●図 1-40 中心市街地計画区域内の商店街の立地

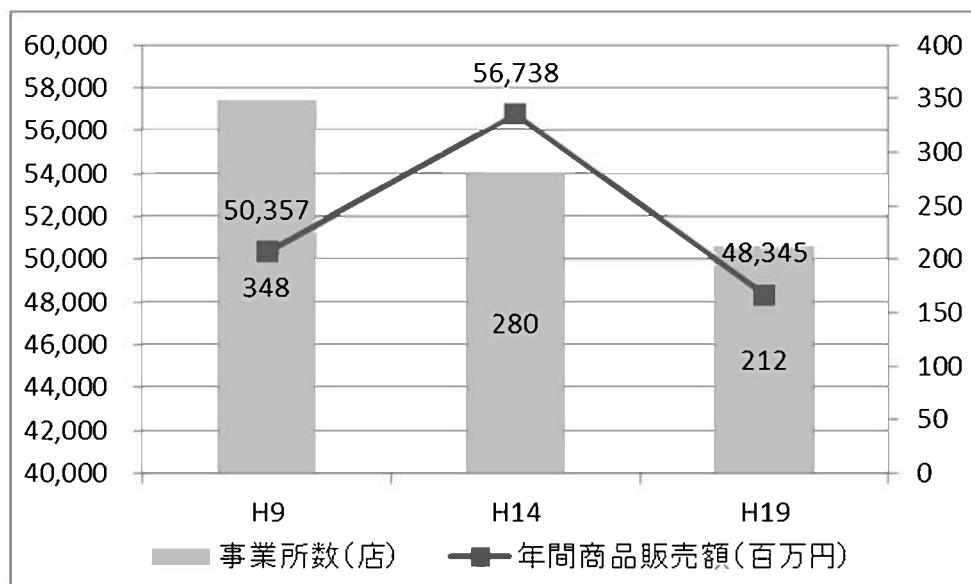
エリア名	エリア内の商店街
駅西エリア	草津駅西口商店街、A・スクエア
渋川エリア	渋川商店街
大路エリア	草津一番街、北中町商店街、夢大路商店街、栄町商店街、エルティ 932 商店会、Tower111
草津エリア	本陣商店街、本四商店街、本五商店街、本六商店街

地区内の商店街の事業所数は平成9～19年の10年間で約6割にまで落ち込んでおり、年間商品販売額も減少傾向である。駅西エリアの大型店A・スクエアのみが年間商品販売額が増えていく。

中心市街地内の各団体の事業数と年間商品販売額は、平成9～19年の10年間で減少している。

		事業所数(店)			年間商品販売額(百万円)		
		H9	H14	H19	H9	H14	H19
大路・渋川エリア	渋川商店街	23	21	17	1,026	15,625	14,062
	草津一番街	34	4	10	6,703	272	649
	北中町商店街協同組合	21	31	23	3,426	6,243	4,367
	栄町商店街協同組合	5	5	5	301	243	114
	夢大路商店街振興組合	54	45	23	2,367	1,749	711
	大宮町商店街	11	-	-	747	-	-
	栄町・草津中央・中ノ町商店街	19	-	-	582	-	-
	トンネル街商店街	24	-	-	1,038	-	-
	エルティ932商店会	43	34	14	5,549	3,075	411
草津エリア	Tower111	20		6	4,626		178
	草津駅前商店街	20	-	-	4,626	-	-
	本陣商店街	51	37	28	1,440	712	922
	元町商店街	6	-	-	353	-	-
駅西エリア	本一商店街	10	-	-	575	-	-
	本二商店街	20	-	-	288	-	-
	本三商店街	15	-	-	224	-	-
本四商店街	12	13	10	237	184	150	
本五商店街、本六商店街	13	11	10	344	133	113	
草津駅西口商店会	28	30	16	2,353	1,311	918	
A・スクエア	44	49	50	19,618	27,191	25,750	
中心市街地内商店街合計	348	280	212	47,990	56,738	48,345	

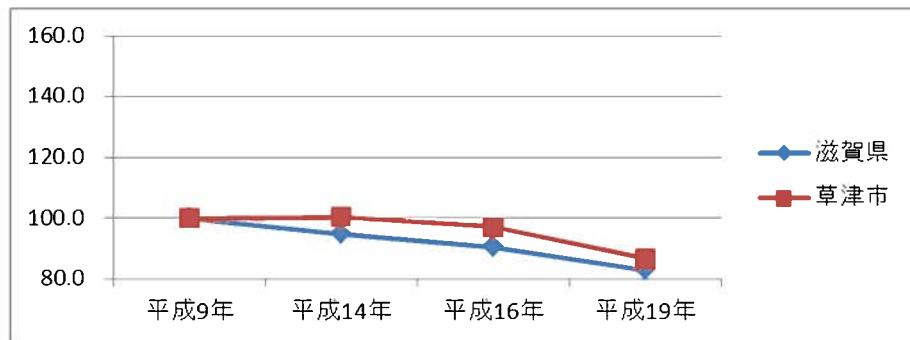
●表1-2 中心市街地内の各団体の事業所数と年間商品販売額（出典：各年商業統計調査）



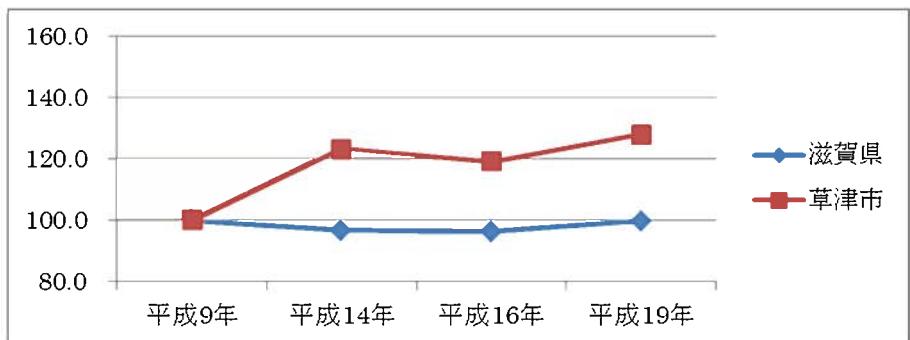
●図1-41 中心市街地内の商店街の事業所数と年間商品販売額の推移（出典：各年商業統計調査）

### 参考：滋賀県と草津市の商業関係データ（平成11年を100とした場合の推移）

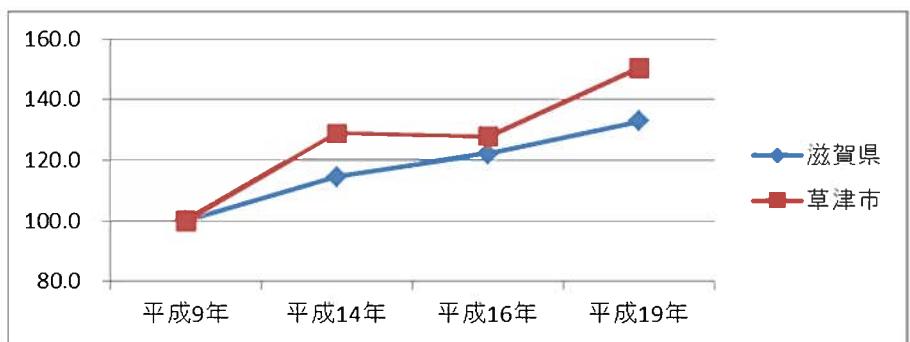
草津市の小売業店舗数は、平成11年～19年で滋賀県全体と同様に減少傾向である。しかし、年間商品販売額は滋賀県全体と異なり、増加していることより、草津市での消費活動は活発になっていることがわかる。また、滋賀県、草津市ともに店舗数は減少しているが、売り場面積が増加していることより、大型小売店舗の出店が進んでいることがわかる。小売業の従業員数は、滋賀県、草津市ともに減少している。



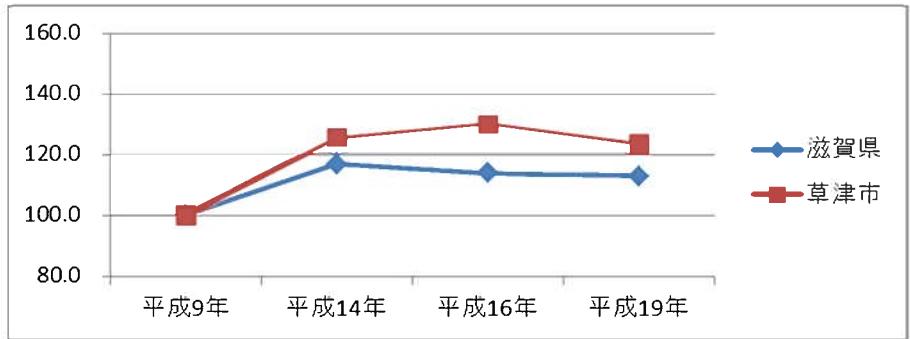
●図1-42 小売業の店舗数の推移



●図1-43 小売業の年間商品販売額の推移



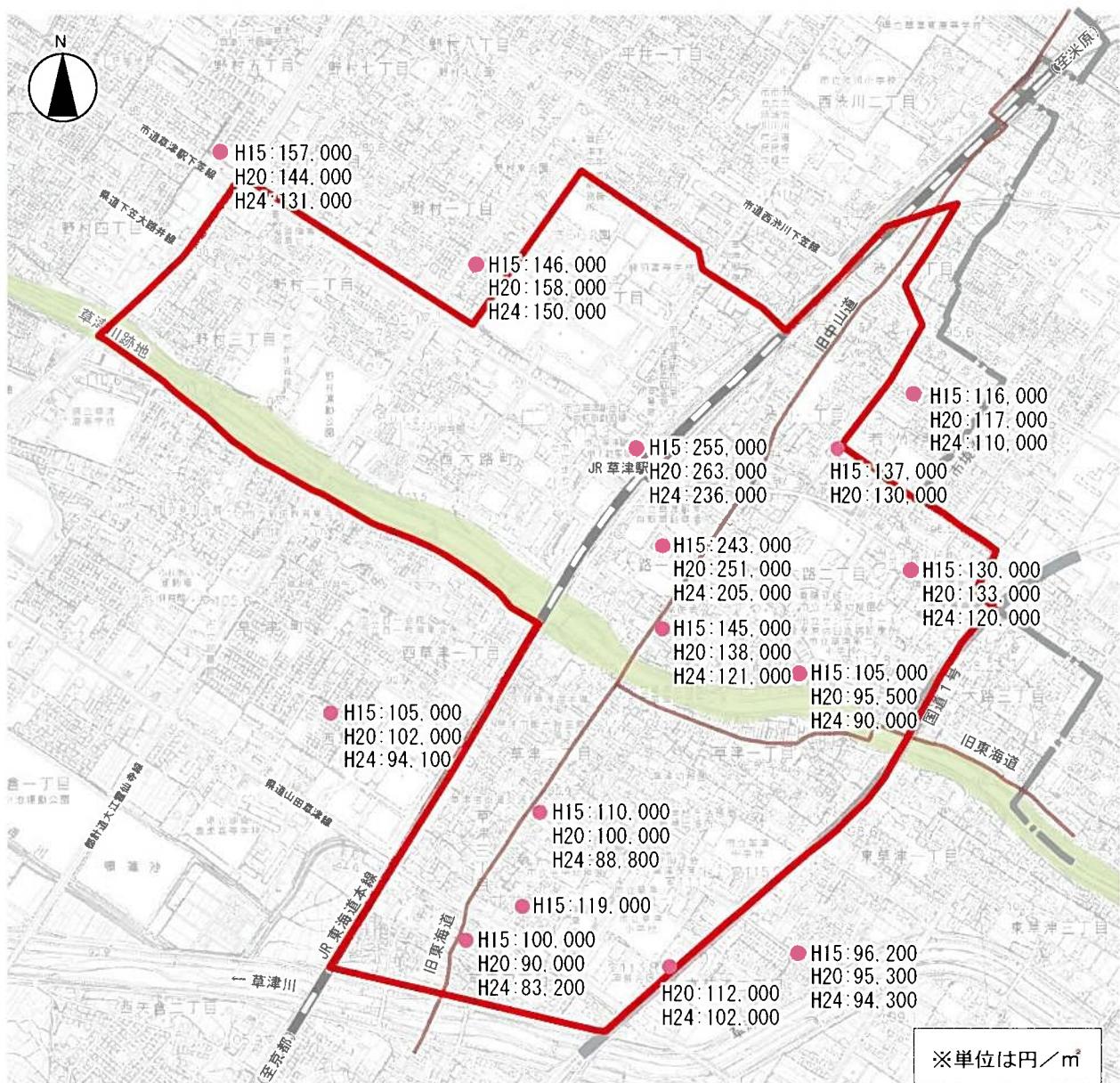
●図1-44 小売業の売り場面積の推移



●図1-45 小売業の従業員数の推移

## ②地価の推移

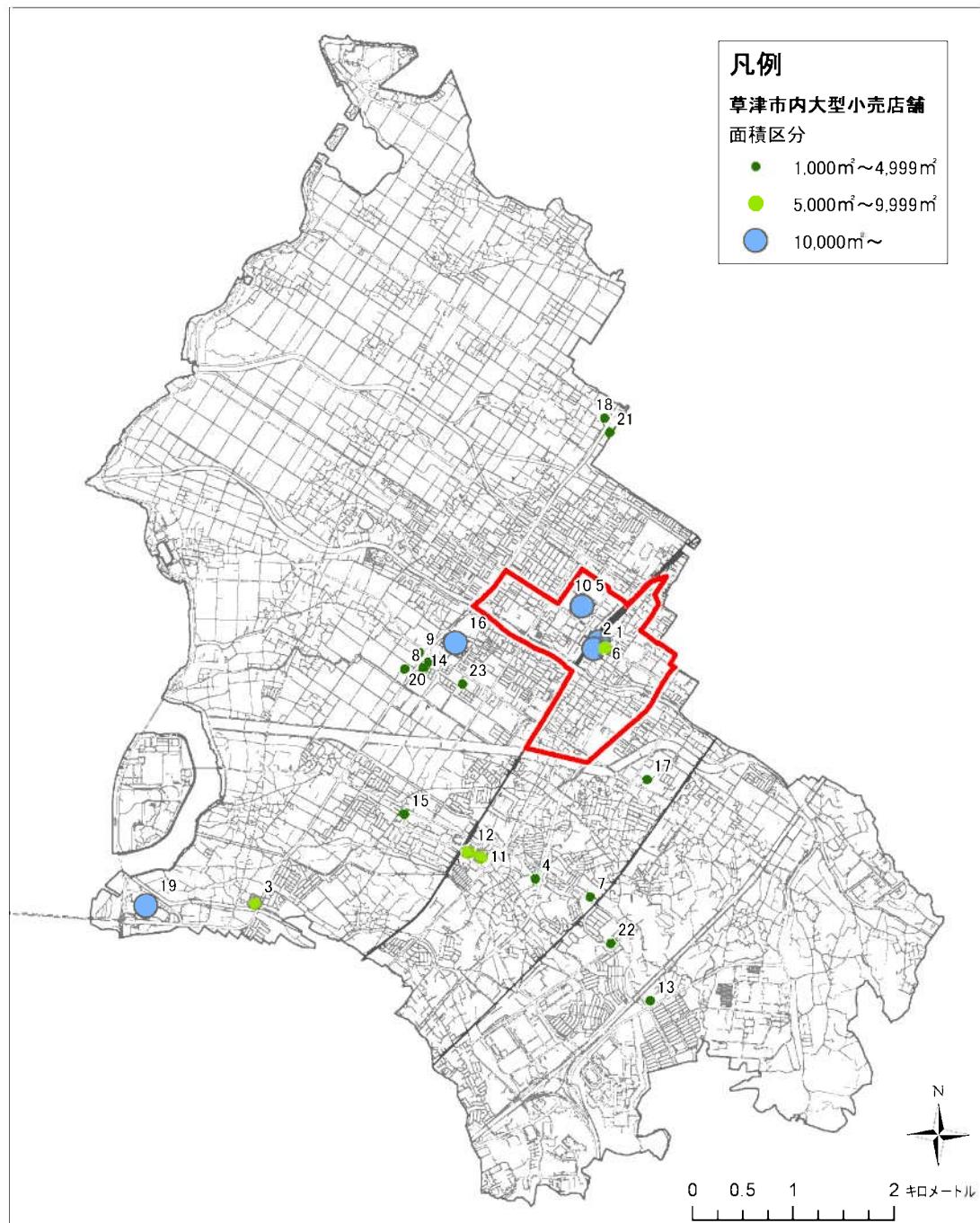
ほぼ全ての調査地点で地価が下がっている。特に駅周辺の下落幅が大きく、15%前後落ち込んでいる。



●図 1-46 中心市街地付近の地価公示（出典：国土交通省 地価公示）

### ③大型店舗の概要

5,000 m<sup>2</sup>を超える大型小売店舗は鉄道駅前に集中しており、その他は主に主要道路沿いに分布している。市の南西部には商業施設面積 86,000 m<sup>2</sup>、施設全体の床延面積が 177,000 m<sup>2</sup>の超大型の複合施設（19番）が立地している。



●図 1-47 草津市内の床延面積 1000 m<sup>2</sup>以上の大型小売店舗の分布

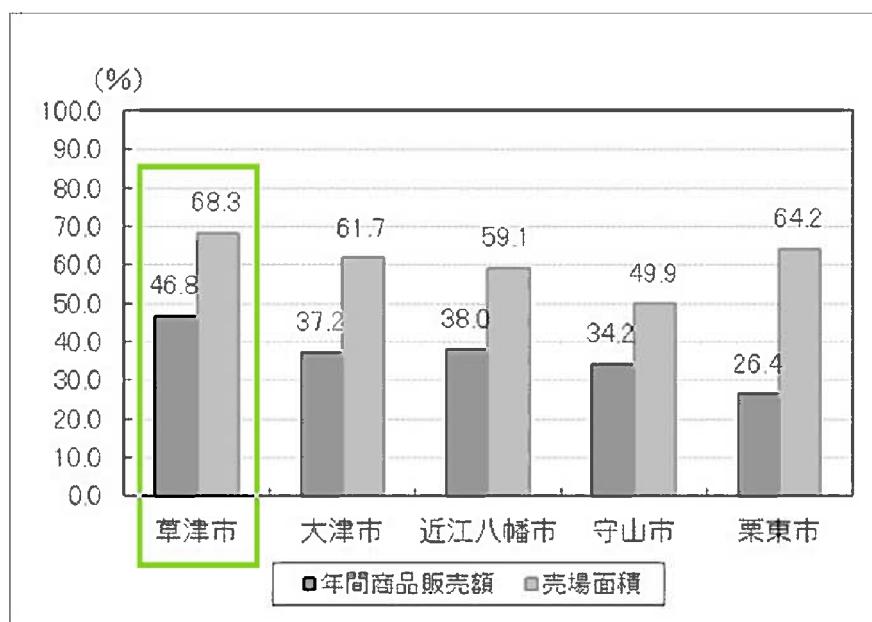
(出典：東洋経済新報社 『全国大型小売店舗総覧』 2012. 8. 8 発行)

番号	名称	住所	主な取扱い商品	開店日	店舗面積 (m <sup>2</sup> )
1	くさつ平和堂	大路 1-10-27	食料品、衣料品	1968年9月	9, 243
2	エルティ 932	大路 1-1-1	食料品、家庭用品	1989年4月	13, 925
3	KINSHIN 近江大橋店	新浜町 55-1	家具類	1994年11月	9, 138
4	マツヤスーパー矢倉店	東矢倉 4-555	食料品、家庭用品	1995年1月	1, 565
5	A・スクエア (平和堂アル・プラザ草津)	西渋川 1-23-30	総合	1996年3月	55, 089
6	近鉄百貨店草津店	渋川 1-1-50	総合	1997年9月	21, 700
7	平和堂フレンドマート 追分店	追分町 1236	食料品、衣料品	1997年10月	2, 300
8	ヒラヤマスポーツ草津店	木川町 91	スポーツ用品	1997年12月	3, 629
9	ケーズデンキ草津本店	木川町 302-1	家電	1997年12月	3, 400
10	A・スクエア・ノース (ディオワールド草津店)	西渋川 1-23-1	食料品、家庭用品	1999年2月	13, 435
11	SEIYU 南草津店	野路 1-13-36	食料品、衣料品	2000年6月	6, 428
12	フェリエ南草津	野路 1-15-5	衣料品、身の回り品	2002年7月	5, 422
13	スターグリーンヒル点	若草 1-2-1	食料品、家庭用品	2004年12月	1, 607
14	サンミュージック DELIGHT 草津店	木川町 72	書籍・雑誌、音楽ソフト	2005年6月	2, 646
15	平和堂フレンドマート 南草津店	南草津 5-1-1	食料品、家庭用品	2005年10月	1, 750
16	ホームセンターコーナン 草津店	木川町 389	DIY 関連用品、 家庭用品	2005年12月	18, 482
17	平和堂フレンドマート 志津東草津店	追分町 5	食料品、家庭用品	2007年6月	2, 980
18	マックスバリュ駒井沢店	駒井沢町 78	食料品、家庭用品	2007年10月	4, 510
19	イオンモール草津 (イオン草津)	新浜町 300	食料品、家庭用品	2008年1月	39, 001
20	J. J. TOWN kinokawa (ドン・キホーテ草津店)	木川町 311-1	食料品、家庭用品	2008年4月	3, 089
21	BOOKOFF 草津駒井沢店	駒井沢町 33	書籍・雑誌、音楽ソフト	2009年7月	1, 312
22	ハイパープラス かがやき通り店	追分町 1046-3	書籍・雑誌、音楽ソフト	2009年8月	2, 388
23	スーパーマーケットバロー 草津店	草津町 1986	食料品、家庭用品	2010年5月	1, 759

※網掛け：中心市街地内の大型小売店舗

●表 1-3 草津市内の大型小売店舗一覧（出典：東洋経済新報社『全国大型小売店舗総覧』2012. 8. 8 発行）

周辺の市と比較して、小売業に占める大規模小売店舗の商品販売額、売り場面積の割合は共に高く、販売額は小売業全体のほぼ半分の割合を占めている。このことから、消費者の商品の購入場所が大規模小売店舗に集約している状況が分かる。



●図 1-48 小売業に占める大規模小規模店舗割合

(出典：平成 19 年商業統計)

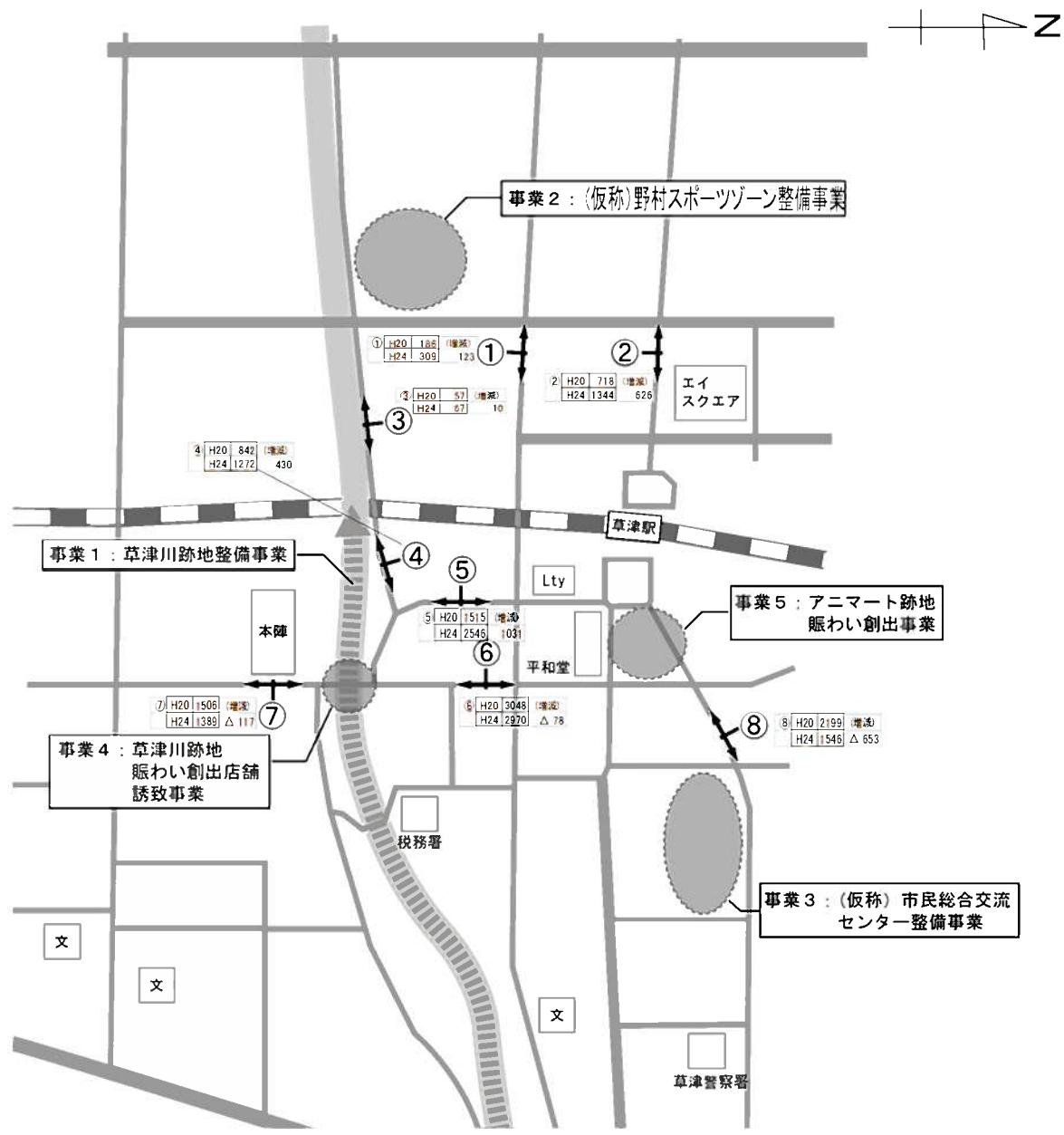
#### ④歩行者通行量

平成 14 年から 20 年には、隔年で 8 月第一水曜日の 10:00~20:00（連続 10 時間）で商工会議所による交通量調査が実施されている。また、平成 24 年には、8 月最終水曜日の 8:00~20:00（連続 12 時間）で独自調査を行った。

平成 20 年から 24 年の推移（10:00~20:00）をみると、⑥、⑦、⑧の駅東側で歩行者通行量が減少している。この地域には、古くからの住宅地、商店街があり、昔はにぎわいのあった場所であるが、事業所数や店舗数、従業員数の減少により、歩行者数が減少し、にぎわいが低下したと考えられる。

①、②の駅西側で歩行者通行量が増加している。この地域では、人口数や事業所数、店舗数、従業員数の増加による要因が挙げられる。

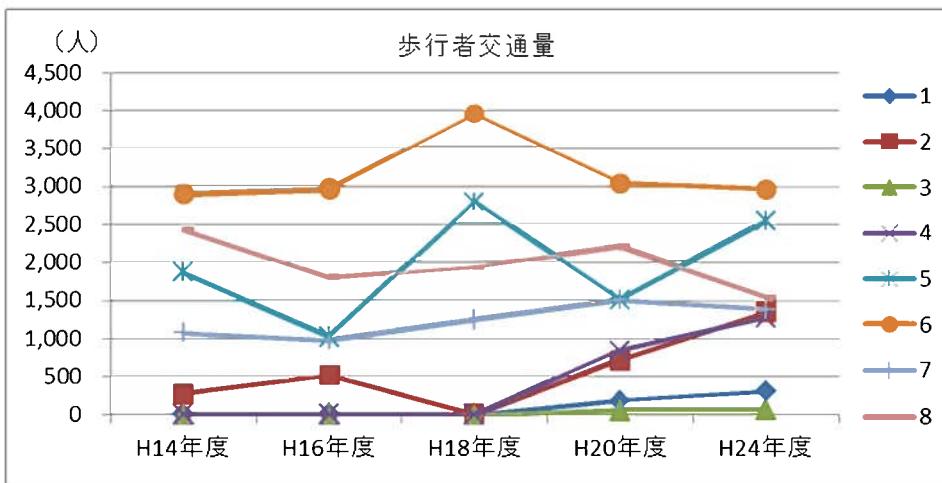
④、⑤については、平成 20 年から 24 年の歩行者通行量が増加している。その要因として、JR 草津駅からこの経路を通り通勤している大規模事業所の従業員数の変化が大きく影響していると考えられる。



●図 1-49 交通量調査地点

NO.		(行)方向 (東)	(行)方向 (西)	10時間合計	
1	H14年度	(東)	-	0	
	H16年度	-	-	0	
	H18年度	-	-	0	
	H20年度	106	80	186	
	H24年度	156	153	309	
2	H14年度	(東)	157	265	
	H16年度	278	238	516	
	H18年度	-	-	0	
	H20年度	287	431	718	
	H24年度	676	668	1344	
3	H14年度	(東)	-	0	
	H16年度	-	-	0	
	H18年度	-	-	0	
	H20年度	42	15	57	
	H24年度	37	30	67	
4	H14年度	(東)	-	0	
	H16年度	-	-	0	
	H18年度	-	-	0	
	H20年度	159	683	842	
	H24年度	1027	245	1272	
5	H14年度	(北)	958	901	1859
	H16年度	551	468	1019	
	H18年度	1507	1285	2792	
	H20年度	988	527	1515	
	H24年度	1605	941	2546	
6	H14年度	(北)	1414	1484	2898
	H16年度	1647	1315	2962	
	H18年度	2228	1726	3954	
	H20年度	1785	1263	3048	
	H24年度	1595	1375	2970	
7	H14年度	(北)	650	424	1074
	H16年度	563	412	975	
	H18年度	732	508	1240	
	H20年度	933	573	1506	
	H24年度	891	498	1389	
8	H14年度	(東)	1004	1431	2435
	H16年度	834	960	1794	
	H18年度	1017	910	1927	
	H20年度	1085	1114	2199	
	H24年度	797	749	1546	

●表 1-4 各調査地点の歩行者交通量



●図 1-50 歩行者交通量の推移

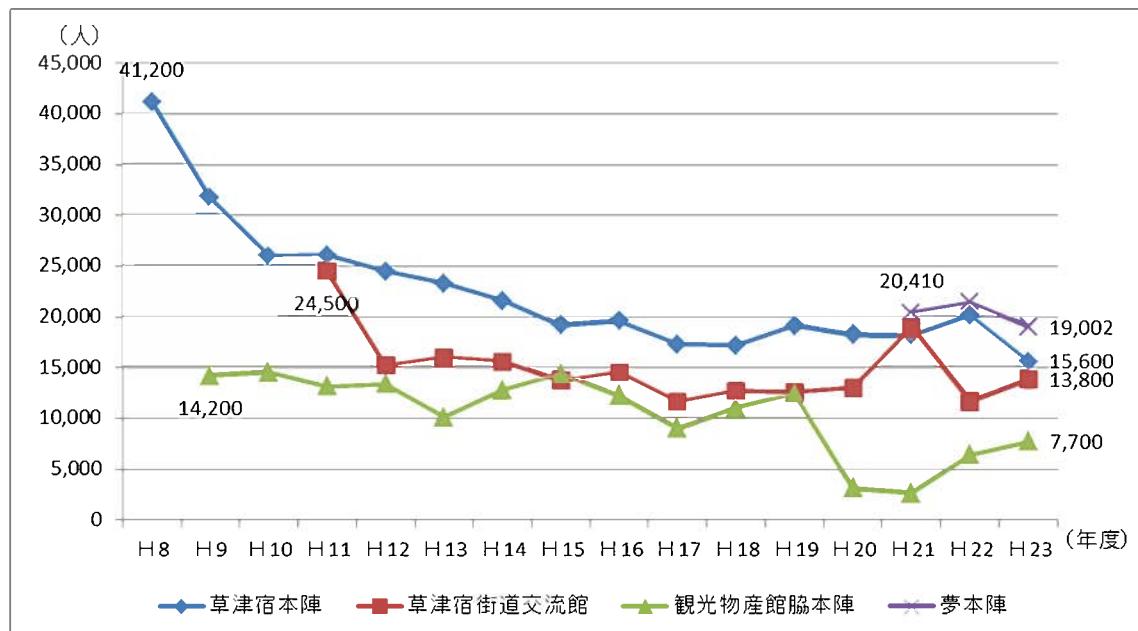
### 3) 観光に関する現況

#### ①中心市街地の観光施設別来場者数の推移

草津宿本陣を含む周辺の観光施設の来場者数は減少傾向にある。近年開業した夢本陣についても来場者が伸び悩んでいる。観光物産館脇本陣については、今年度より、民間事業者により新たに物販・飲食店が開業したため、今後の来場者増加が期待される。

	史跡草津宿本陣	草津市立 草津宿街道交流館	観光物産館 脇本陣	夢本陣
H 8	41,200	-	-	-
H 9	31,700	-	14,200	-
H 10	26,000	-	14,500	-
H 11	26,100	24,500	13,200	-
H 12	24,500	15,200	13,400	-
H 13	23,300	16,000	10,000	-
H 14	21,600	15,600	12,800	-
H 15	19,200	13,700	14,400	-
H 16	19,600	14,500	12,200	-
H 17	17,300	11,600	9,000	-
H 18	17,200	12,700	11,000	-
H 19	19,100	12,600	12,400	-
H 20	18,200	13,000	3,100	-
H 21	18,100	18,900	2,600	20,410
H 22	20,100	11,600	6,400	21,445
H 23	15,600	13,800	7,700	19,002

●表 1-5 中心市街地の観光施設の来場者数



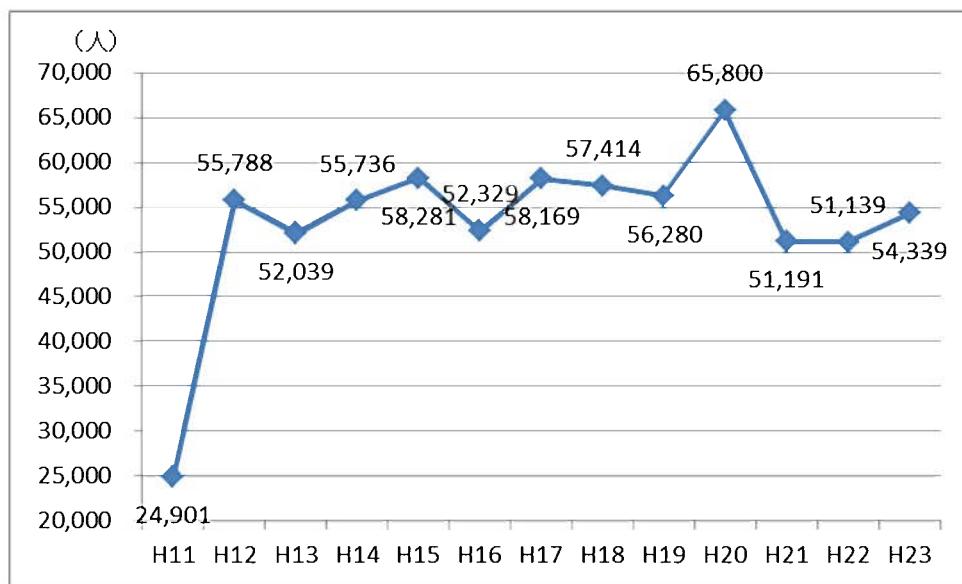
●図 1-51 中心市街地の観光施設の来場者数の推移

## ②市内各地域別の施設及びイベント別入込客数

中心市街地内のスポーツ施設である市民体育館の平成23年度利用者数は、約54,300人であり、平成17年より23年まで微減傾向である。

H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
24,901	55,788	52,039	55,736	58,281	52,329	58,169	57,414	56,280	65,800	51,191	51,139	54,339

●表1-6 中心市街地のスポーツ施設（市民体育館）の利用者数

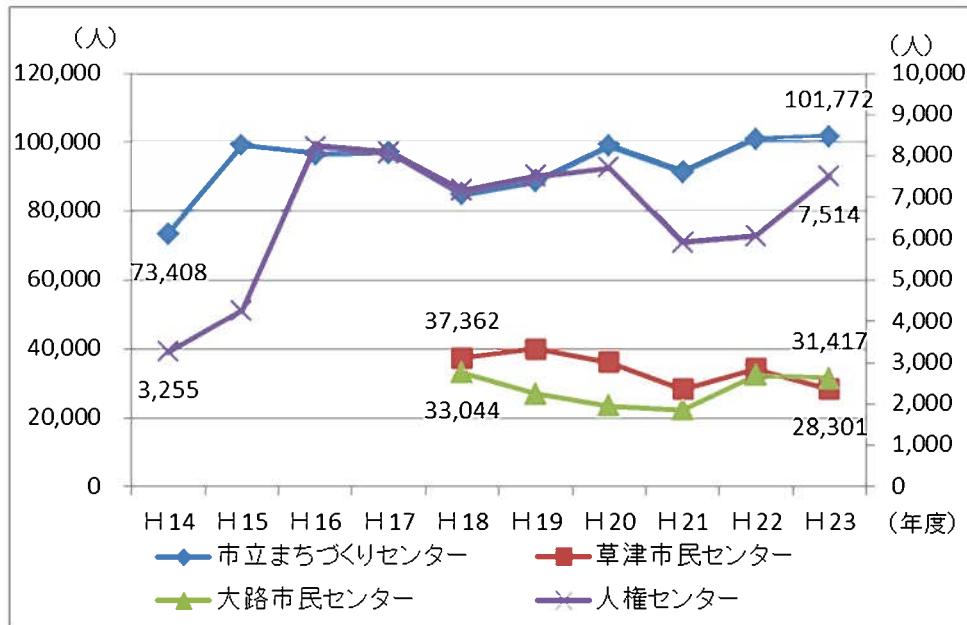


●図1-52 中心市街地のスポーツ施設（市民体育館）の利用者数の推移

市民センターなどの交流施設の平成 23 年度利用者は、市立まちづくりセンターで約 101,700 人、草津市民センターで約 28,300 人、大路市民センターで約 31,400 人、人権センターで約 7,500 人である。最も多く活用されている市立まちづくりセンターの利用者推移は微増であるが、市民センターは減少傾向である。

	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
草津市民センター	—	—	—	—	37,362	39,934	36,083	28,345	34,190	28,301
大路市民センター	—	—	—	—	33,044	26,923	23,424	22,351	32,445	31,417
市立まちづくりセンター	73,408	99,026	96,439	96,948	84,864	88,465	99,013	91,385	100,967	101,772
人権センター	3,255	4,262	8,233	8,073	7,154	7,509	7,726	5,912	6,053	7,514

●表 1-7 中心市街地の交流施設の利用者数



●図 1-53 中心市街地の交流施設の利用者数の推移

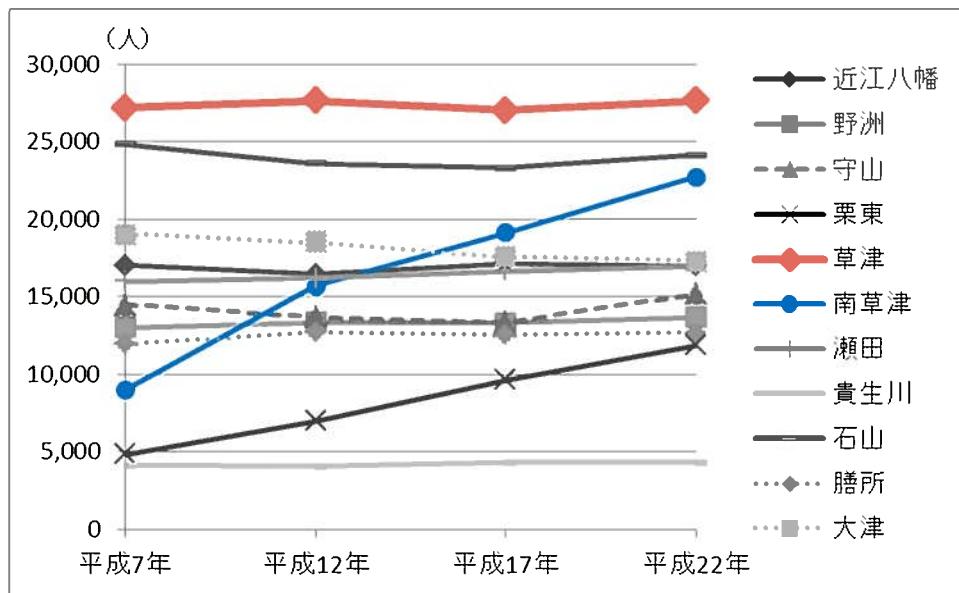
#### 4) 公共交通に関する現況

##### ①鉄道の乗車人員数

草津市内には、JR草津駅とJR南草津駅の2駅がある。中心市街地にあるJR草津駅の一日当たりの平均旅客数乗車員数は、滋賀県下で最も多く、約27,000人であり、滋賀県下でも最も多くなっている。また、南草津駅も開業以来年々増加している。

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
近江八幡	17,040	16,438	17,153	16,977
野洲	13,002	13,333	13,315	13,697
守山	14,468	13,686	13,347	15,153
栗東	4,816	6,985	9,642	11,870
草津	27,195	27,648	27,031	27,654
南草津	9,014	15,709	19,146	22,757
瀬田	16,013	16,216	16,646	16,970
貴生川	4,127	4,066	4,290	4,308
石山	24,851	23,623	23,320	24,156
膳所	11,942	12,688	12,531	12,642
大津	19,022	18,488	17,555	17,269

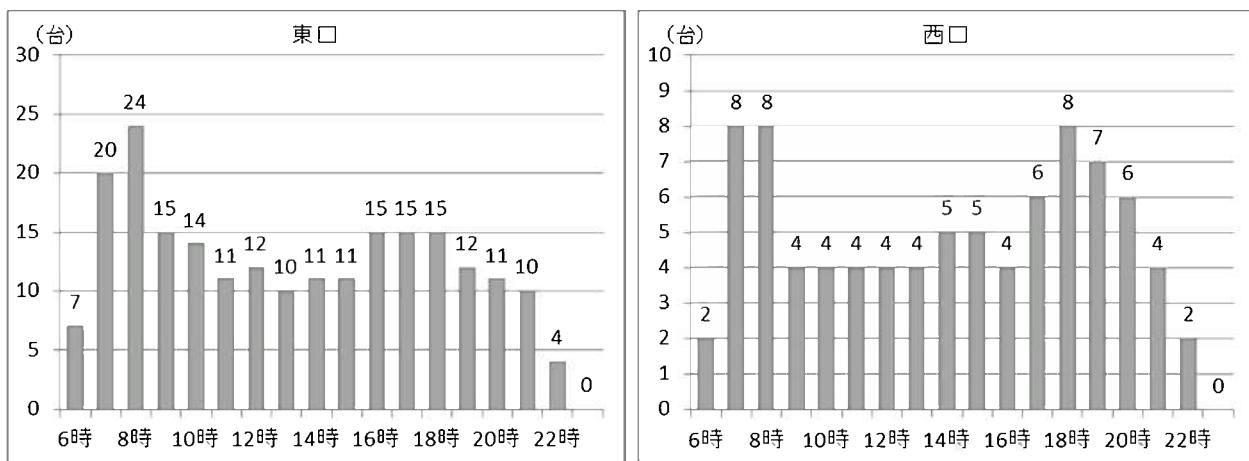
●表1-8 草津市周辺の鉄道主要駅の1日当たり平均旅客数



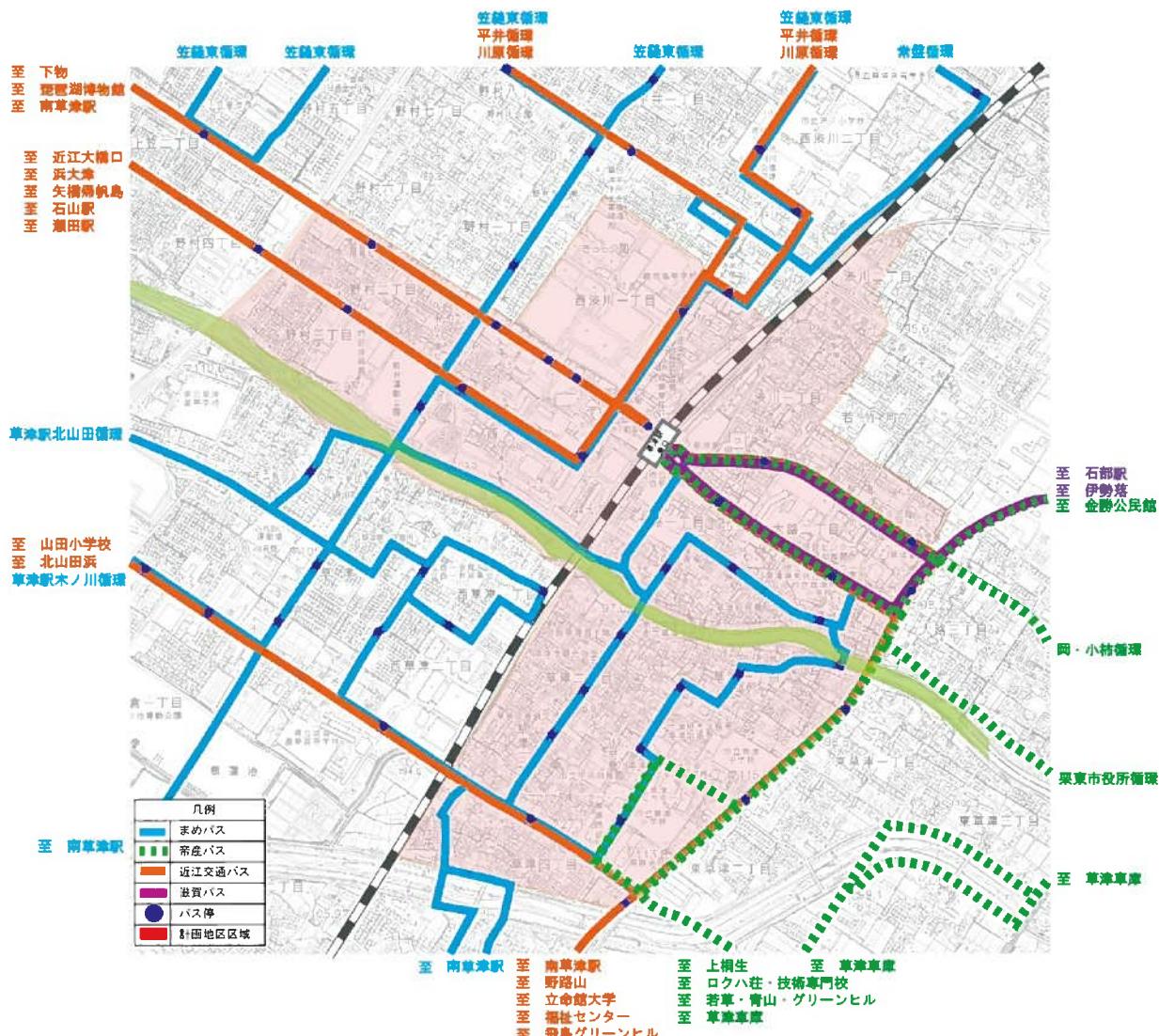
●図1-54 草津市周辺の鉄道主要駅の1日当たり平均旅客数の推移

## ②中心市街地へのアクセスバスの運行状況

草津駅が中心市街地のバス発着の拠点となっており、1日を通して、毎時間当たり10本以上のバスが発着している。また、コミュニティバスである「まめバス」が中心市街地内を細かく運行している。



●図1-55 草津駅東口西口における時間別バス発車台数



●図1-56 中心市街地周辺のバス路線図

#### (4) 地域住民等のニーズ把握

##### ①中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査

中心市街地活性化に向けた市民の意向を把握するため、市民アンケート調査を実施しました。

調査対象：18歳以上の市内居住者から3,000人（無作為抽出による）

回収数：1,292通（回収率：43.1%）

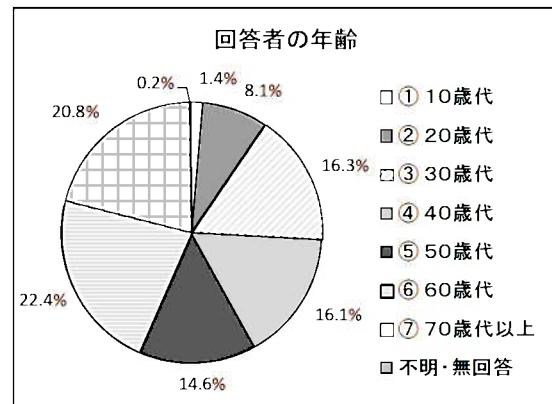
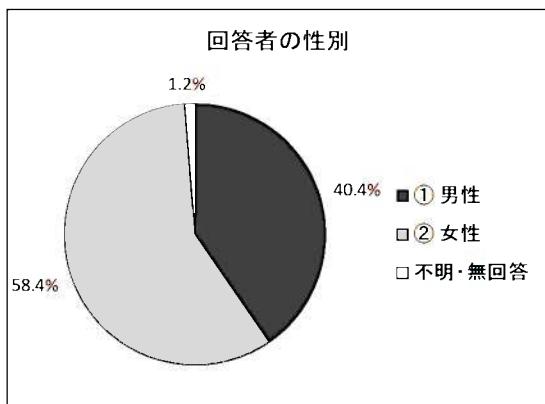
##### 1. あなたご自身のことについてお伺いします。

###### (1) あなたの性別は？

- 回答者の属性については、「男性」：「女性」 = 4 : 6 の割合になっており、「女性」の回答者のほうがやや多くなっている。

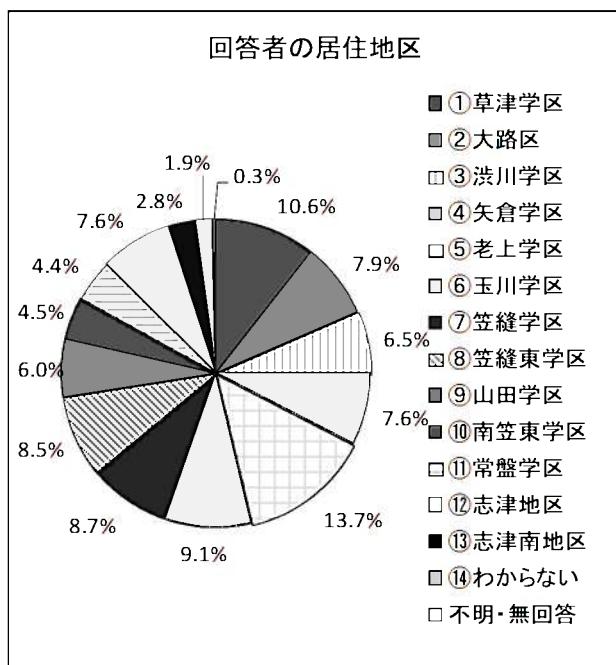
###### (2) あなたの年齢は？

- 回答者の年齢については、「60歳代」、「70歳代以上」の割合が20%以上と高く、次いで、「30歳代」、「40歳代」、「50歳代」となっており、「10～20歳代」の若い層の回答者は少ない。



###### (3) あなたのお住まいはどこですか？

- 回答者の居住地区については、人口の最も多い「老上学区」、「草津学区」、「玉川学区」の順に多くなっている。また、中心市街地エリアの学区（草津学区、大路区、渋川学区）の回答割合は、約25%となっている。

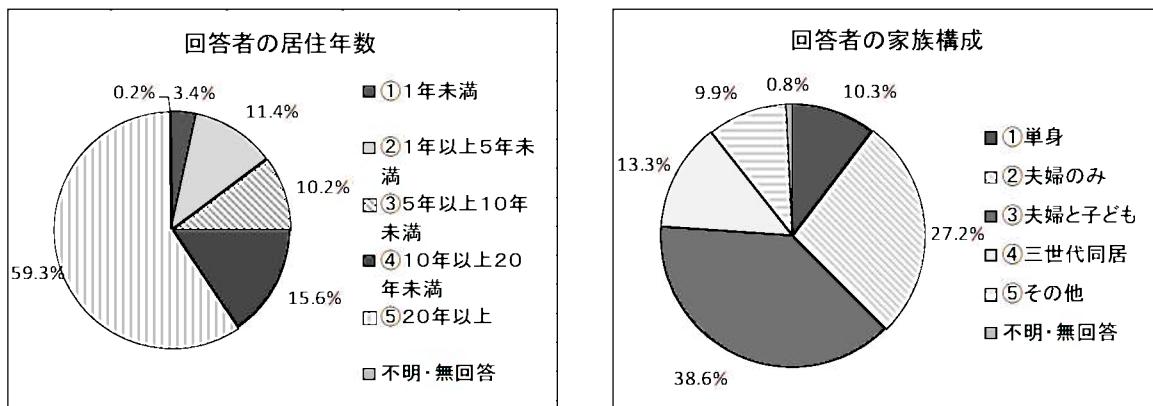


(4) あなたは草津市に何年お住まいですか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- 回答者の草津市での居住年数については、「20年以上」が約60%と最も多く、居住年数が長いほど回答率が高くなっている。

(5) あなたの家族構成はどれにあたりますか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- 回答者の家族構成については、「夫婦と子ども」が約40%と最も多く、次いで、「夫婦のみ」が多くなっており、核家族の回答者が多くなっている。

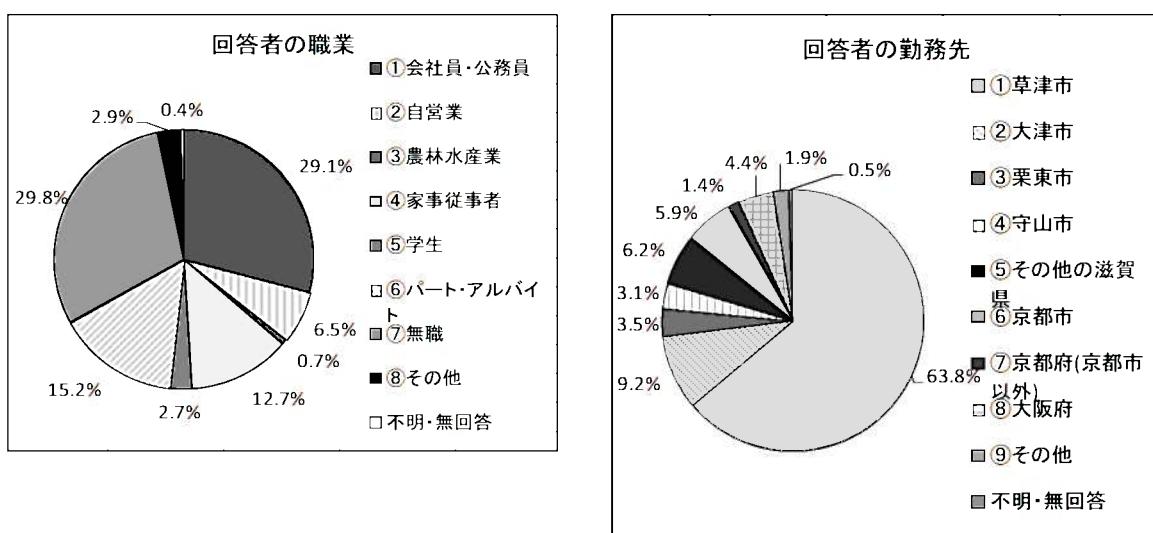


(6) あなたのご職業は何ですか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

- 回答者の職業は、「無職」、「会社員・公務員」が約30%と最も多く、次いで、「パート・アルバイト」、「家事従事者」となっており、「学生」や「農林水産業」の回答率は低くなっている。

(7) あなたの勤務先はどこですか？ あてはまるもの1つに○を付けてください。

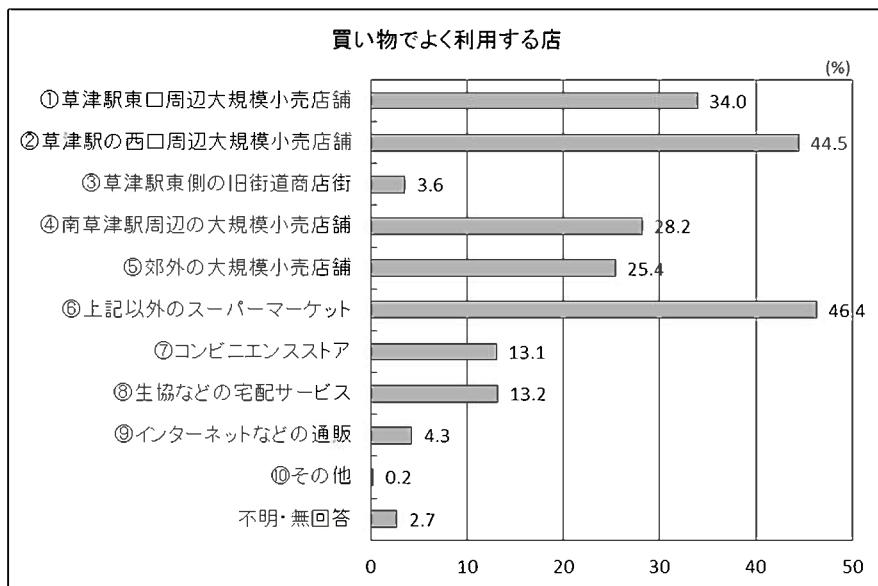
- 回答者の勤務先については、「草津市」が約60%と最も多く、その他の隣接する都市やJRでの通勤とみられる京都や大阪は、10%以下となっている。



## 2. あなたの日頃の暮らしについてお伺いします。

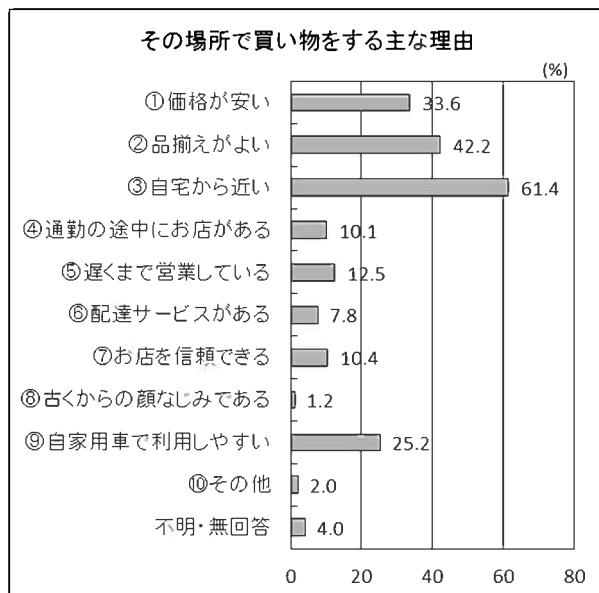
### (1) 日用品や食料品の買物でよく利用するお店はどこですか？

- 回答者が日頃よく買い物する場所については、居住地からの最寄のスーパーマーケットなどの「上記以外のスーパーマーケット」とエイスクエアなどの「草津駅西口周辺大規模小売店舗」が40%以上で最も多く、近鉄百貨店などの「草津駅東口周辺大規模小売店舗」や「南草津駅周辺の大規模小売店舗」などの駅周辺の店舗も多くなっている。しかし、駅周辺である「草津駅東側の旧街道商店街」は約4%と最も低い割合になっている。



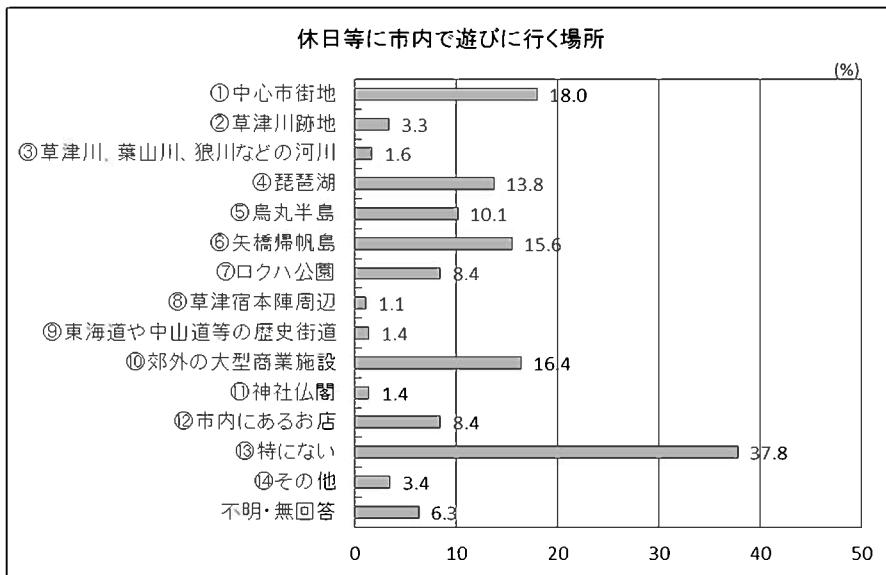
### (2) そこで買物をする主な理由は何ですか？

- 回答者が(1)の場所で買い物する理由については、「自宅から近い」が最も多く、「品揃えがよい」、「価格が安い」、「自家用車で利用しやすい」の順に多くなっている。



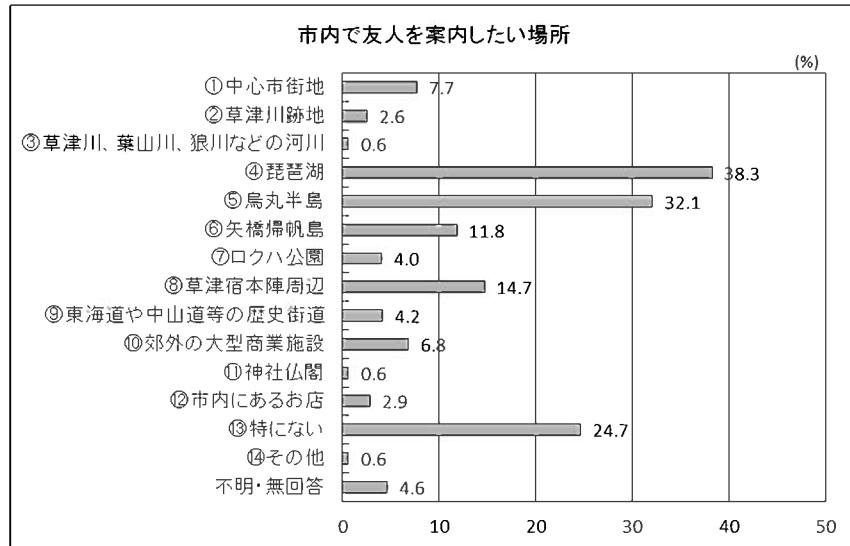
(3) 休日などに市内で遊びに行く場所はありますか？

- 回答者が休日に草津市内で遊びに行く場所については、「郊外の大型商業施設」、「中心市街地」、「矢橋帰帆島」が15%を超えており、「特ない」が約40%と最も多くなっている。



(4) 市外の友人が訪れた際、市内で案内したい場所はありますか？

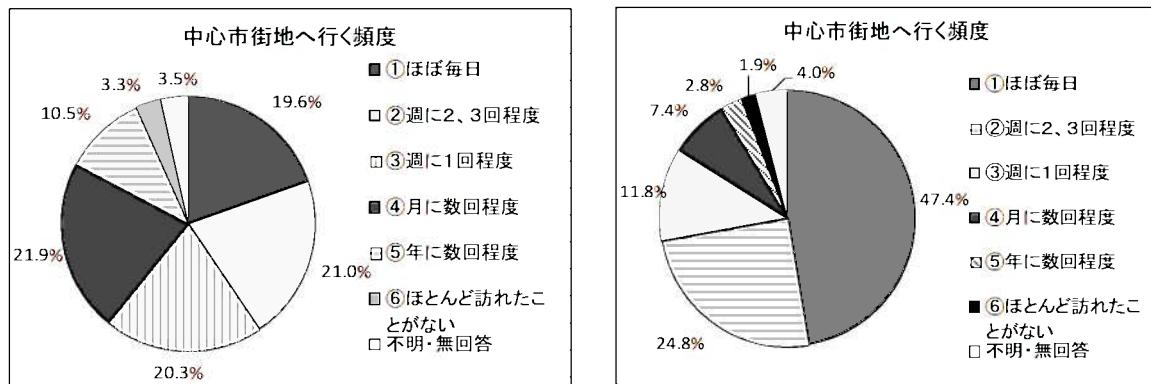
- 回答者が草津市内で友人を案内したい場所については、「琵琶湖」が約40%と最も多く、次いで、「烏丸半島」となっており、琵琶湖周辺が多く挙げられている。一方で、「特ない」と答えた人の割合も約25%と多くなっている。



### 3. あなたの中心市街地の利用状況についてお伺いします。

#### (1) 中心市街地へは、どの程度の頻度で訪れてていますか？

- 回答者の中心市街地の利用頻度については、「ほぼ毎日」、「週に2、3回程度」、「週に1回程度」、「月に数回程度」がそれぞれ約20%となっている。一方、「ほぼ訪れたことがない」と答えた人は約3%であり、多くの人が何かの形で中心市街地を利用している。
- 中心市街地エリア内学区（草津学区、大路区、渋川学区）居住者における中心市街地の利用目的については、「ほぼ毎日」が約50%と最も多く、次いで、「週に2、3回程度」が約25%と多くなっており、草津市全体でみた場合よりも中心市街地エリア内学区居住者のほうが中心市街地の利用頻度は高くなっている。



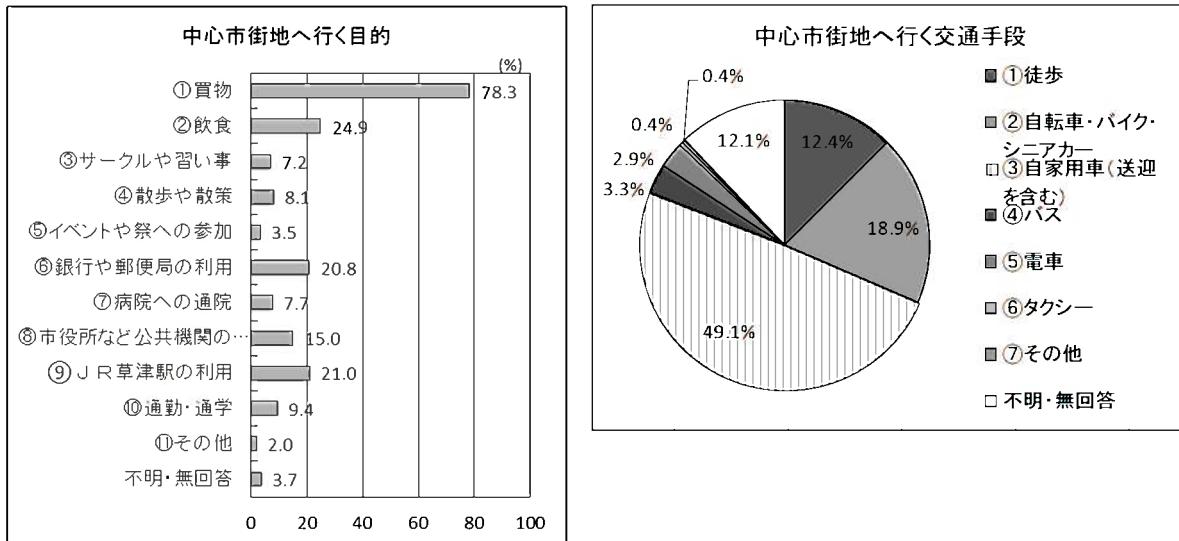
※中心市街地エリアのみ抽出

#### (2) 中心市街地を訪れる目的は何ですか？

- 回答者の中心市街地の利用目的については、「買い物」が約80%と最も多く、「飲食」、「銀行や郵便局の利用」、「JR草津駅の利用」がそれぞれ20%以上で続いている。

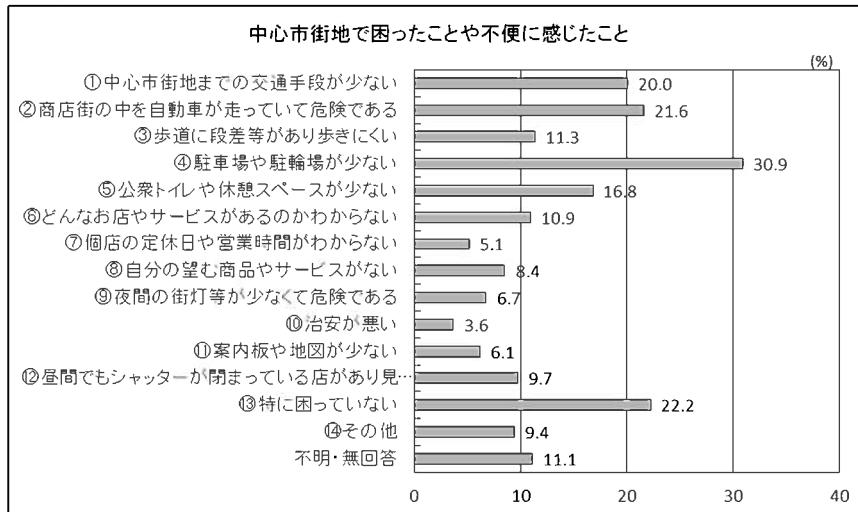
#### (3) 中心市街地までの交通手段は何ですか？

- 回答者の中心市街地までの交通手段については、「自家用車（送迎を含む）」が約50%で最も多く、次いで「自転車・バイク・シニアカー」、「徒歩」が多くなっており、「バス」や「電車」などの公共交通の利用割合は低くなっている。



#### (4) 中心市街地で困ったことや、不便に感じたことはありますか？

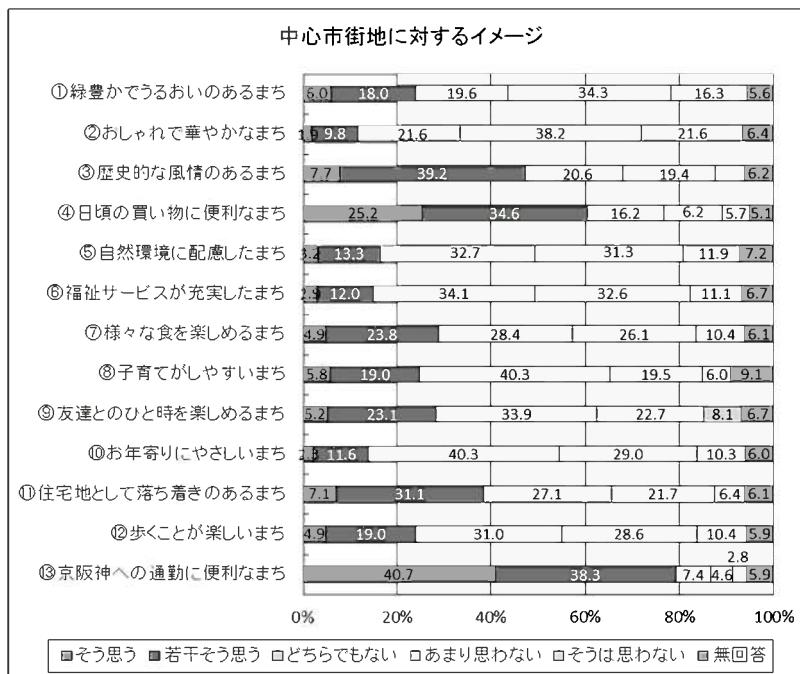
- 回答者が中心市街地で困ったことについては、「駐車場や駐輪場が少ない」が約30%で最も多く、回答者の中心市街地までの交通手段で最も多かった「自家用車」との関係が大きくなっている。また、「中心市街地までの交通手段が少ない」、「商店街の中を自動車が走っていて危険である」も20%を超えており、「特に困っていない」も約22%と多くなっている。



#### 4. 中心市街地に対するイメージについておたずねします。

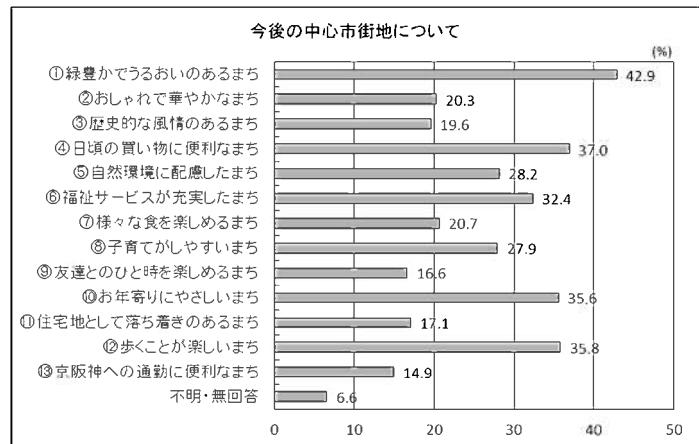
##### (1) 現状の中心市街地に対して、どのような印象をお持ちですか。

- 回答者の現状の中心市街地に対するイメージについては、「京阪神への通勤に便利なまち」、「日頃の買い物に便利なまち」、「歴史的な風情のあるまち」の順に多くなっており、「おしゃれで華やかなまち」、「お年寄りにやさしいまち」が低い割合になっている。

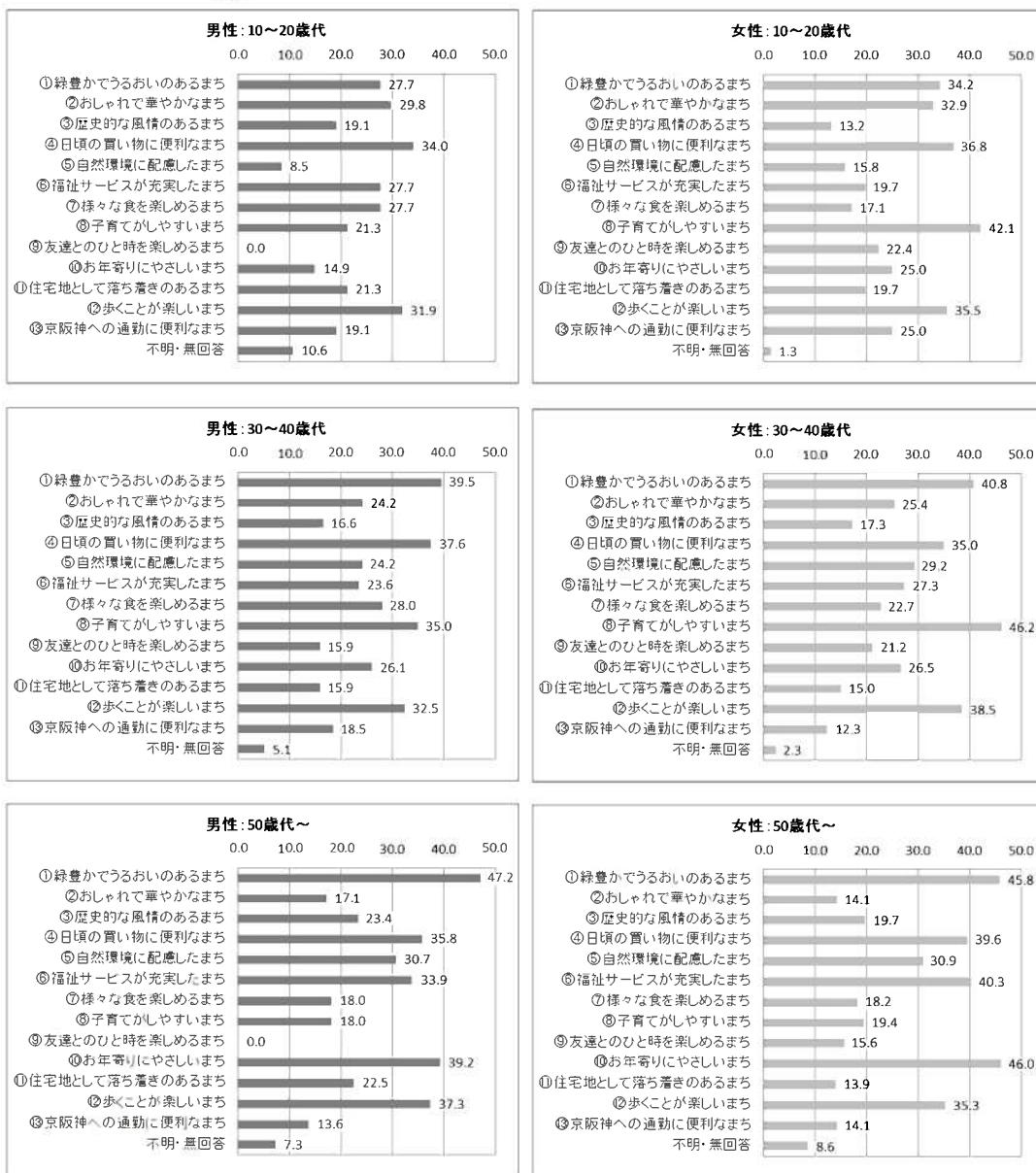


## (2) 今後、中心市街地がどのようなまちになればよいとお考えですか。

- 回答者の望む今後の中心市街地のイメージについては、「緑豊かでうるおいのあるまち」が最も多く、次いで、現状でもイメージの強かった「日頃の買い物に便利なまち」、「歩くことが楽しいまち」、現状ではイメージが薄かった「お年寄りにやさしいまち」が多くなっている。



- 男女別年齢別にみた回答者の望む今後の中心市街地のイメージについて、40%を超えて多くなっているのは、50歳代以上と30~40歳代の女性で「緑豊かでうるおいのあるまち」、50歳代女性で「福祉サービスが充実したまち」と「お年寄りにやさしいまち」、10~20歳代と30~40歳代の女性で「子育てしやすいまち」となっている。

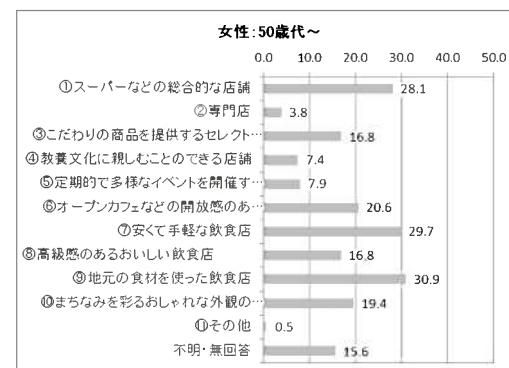
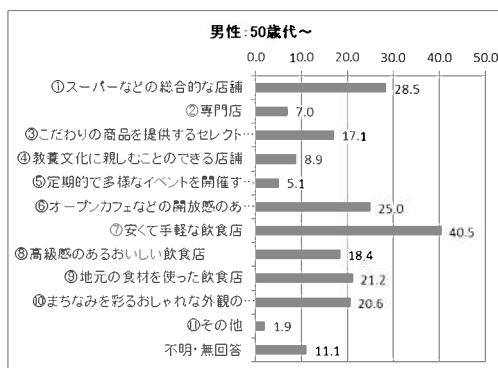
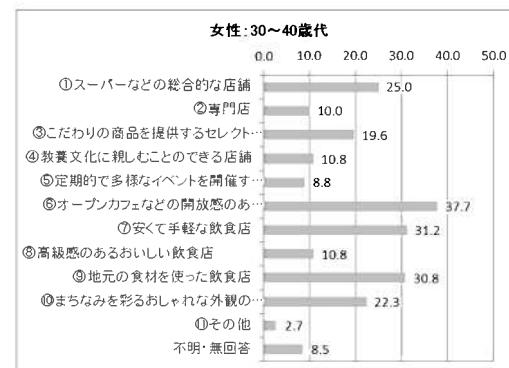
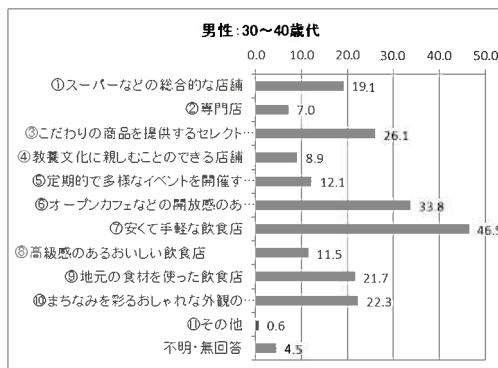
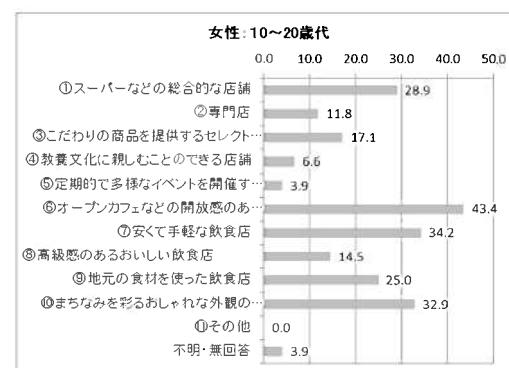
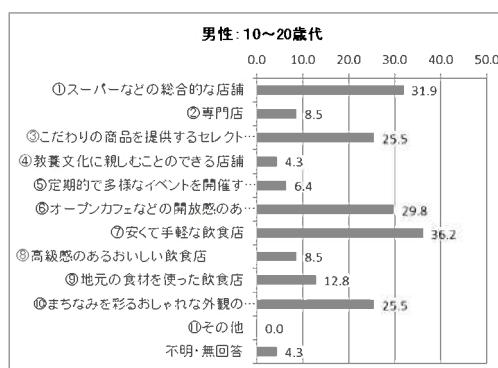
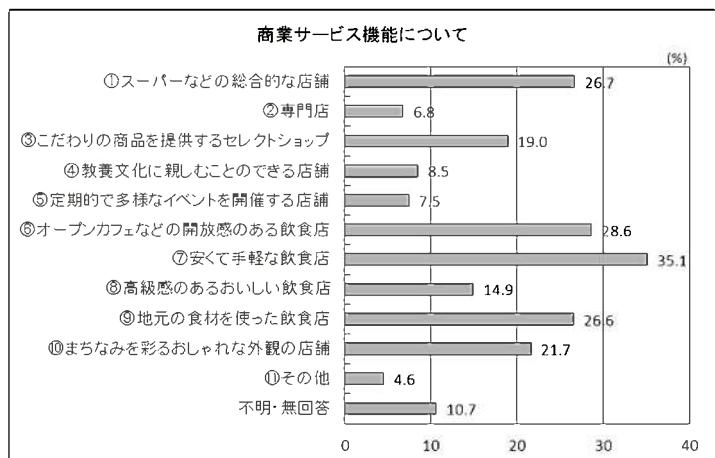


## 5. どのような機能があれば、中心市街地を利用しますか。

### (1) 商業サービス機能として、何が充実すれば良いと思いますか？

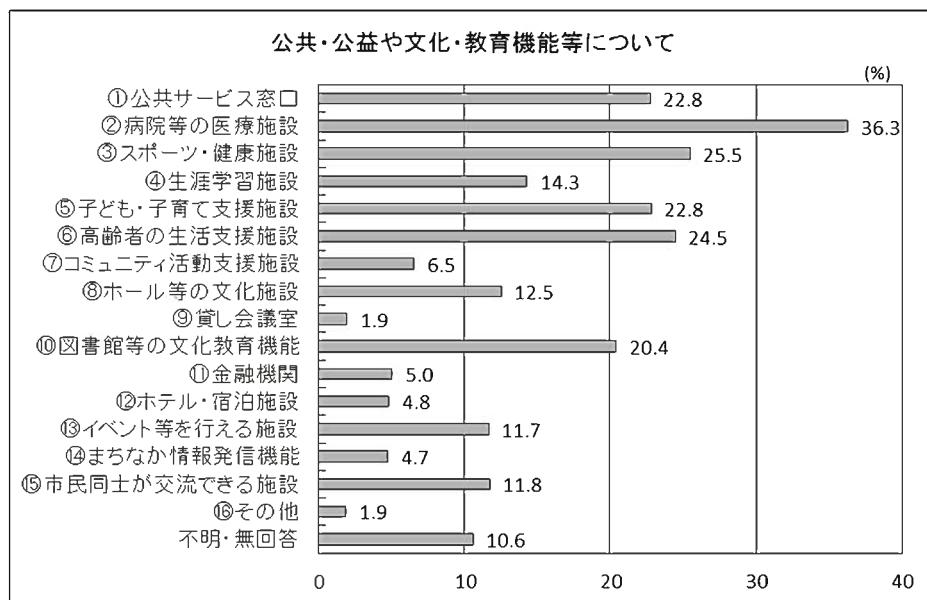
・回答者の望む商業サービスについては、「安くて手軽な飲食店」が35%と最も多く、次いで、「オープンカフェなどの開放感のある飲食店」、「スーパーなどの総合的な店舗」、「地元の食材を使った飲食店」が多くなっており、様々な飲食店を望む声が多くなっている。

・男女別年齢別にみた回答者の望む商業サービスについて、40%を超えて多くなっているのは、10~20歳代で「オープンカフェなどの開放感のある飲食店」、30~40歳代と50歳代以上の男性で「安くて手軽な飲食店」となっており、他の性別年代でもこの2つに加え、「地元の食材を使った飲食店」も多くなっており、飲食店に対する要望が多くなっている。



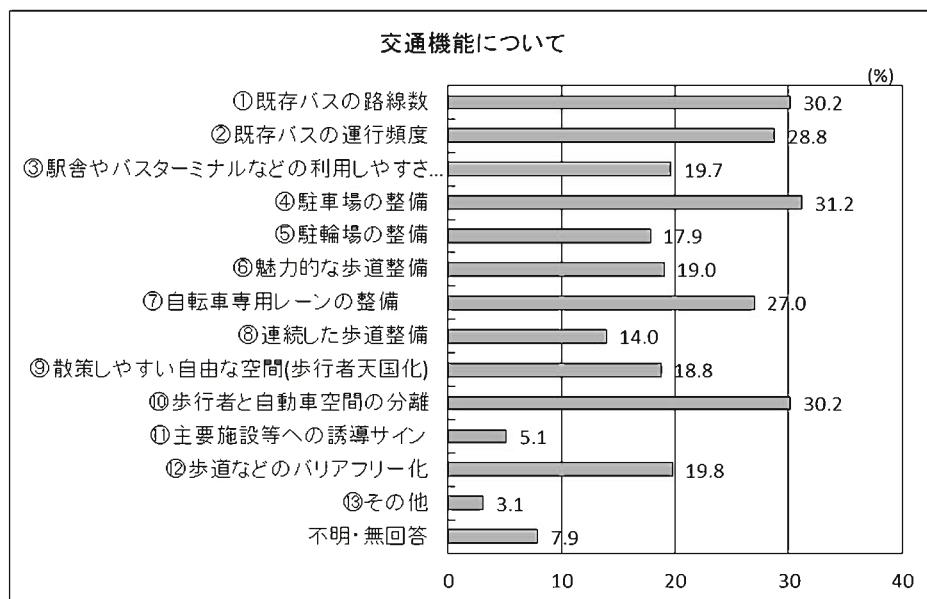
(2) 公共・公益や文化・教育機能等として、何が充実すれば良いと思いますか？

- 回答者が望む公共・公益や文化・教育機能については、「病院等の医療施設」が約40%と最も多く、次いで、「スポーツ・健康施設」、「高齢者の生活支援施設」、「子ども・子育て支援施設」、「公共サービス窓口」が20%以上と多くなっている。

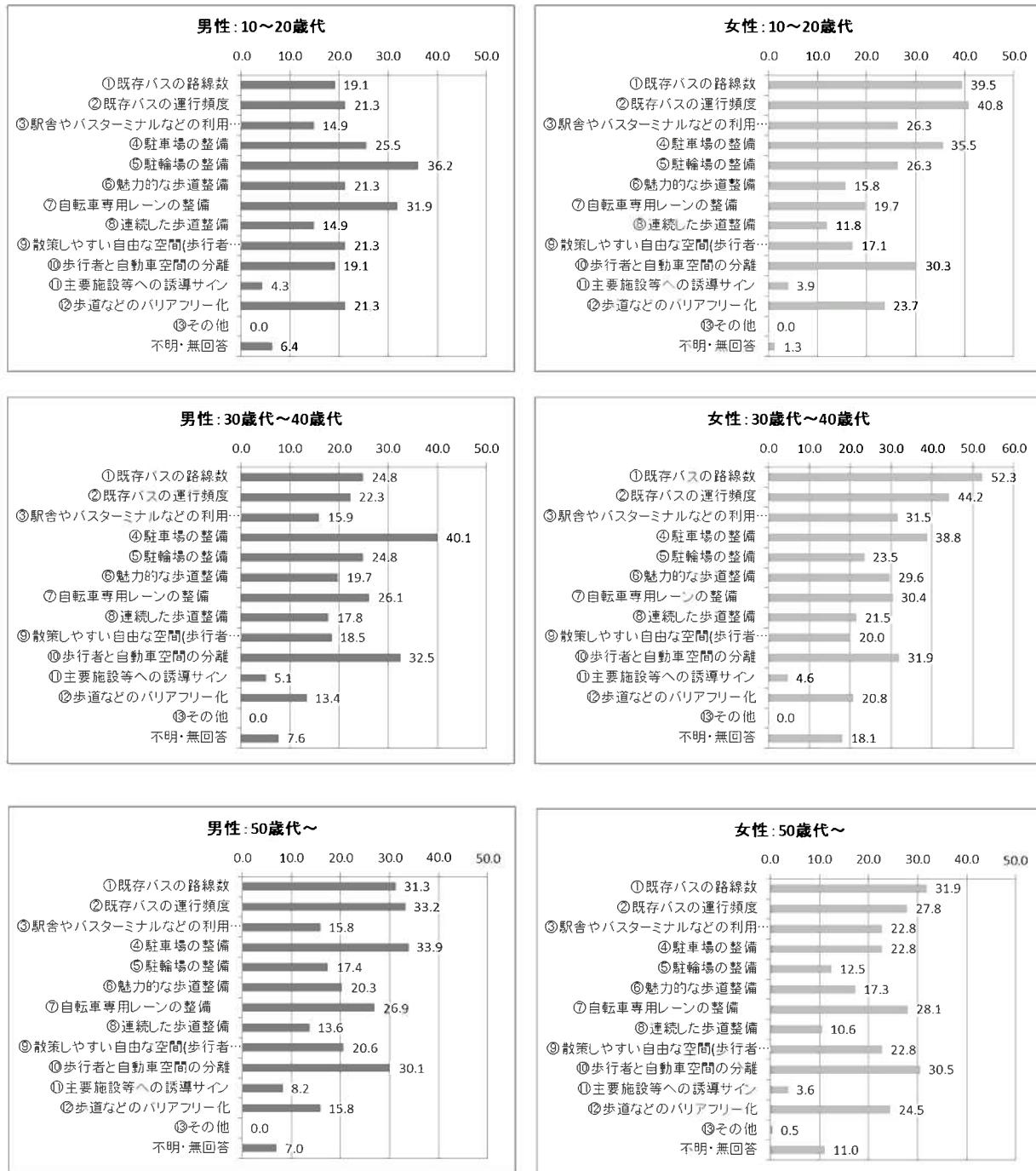


(3) 交通機能として、何が充実すれば良いと思いますか？

- 回答者の望む交通機能については、「駐車場の整備」が31%と最も多く、回答者の中心市街地までの交通手段で最も多かった「自家用車」との関係が大きくなっている。また、「既存バスの路線数」、「既存バスの運行頻度」も約30%と多くなっており、既存バスの充実を望む声が多くなっている。

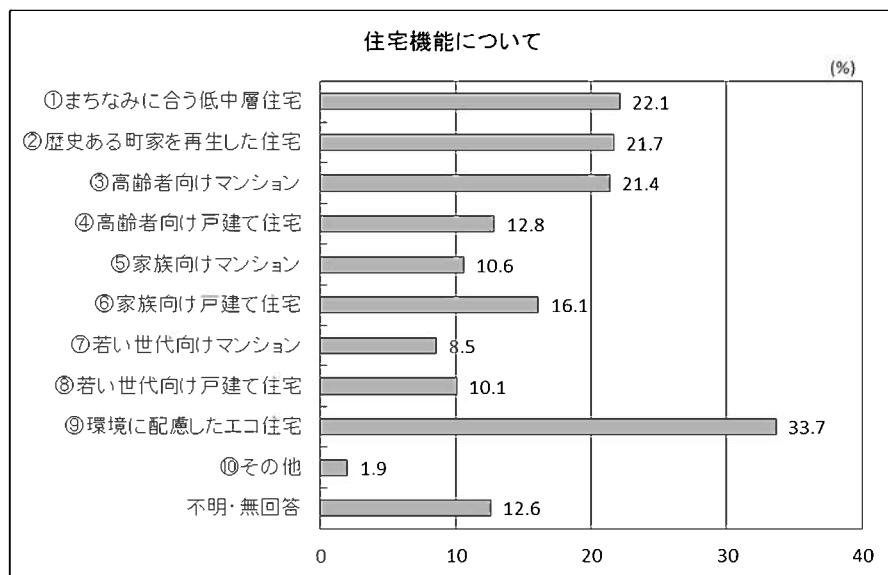


・男女別年齢別にみた回答者の望む交通機能について、40%を超えて多くなっているのは、10～20歳代と30～40歳代の女性で「既存バスの運行頻度」、30～40歳代の女性で「既存バスの路線数」、30～40歳代の男性で「駐車場の整備」となっている。また、男性よりも女性のほうがバスなどの公共交通への要望が多く、女性よりも男性のようが自家用車利用への要望が多くなっている。



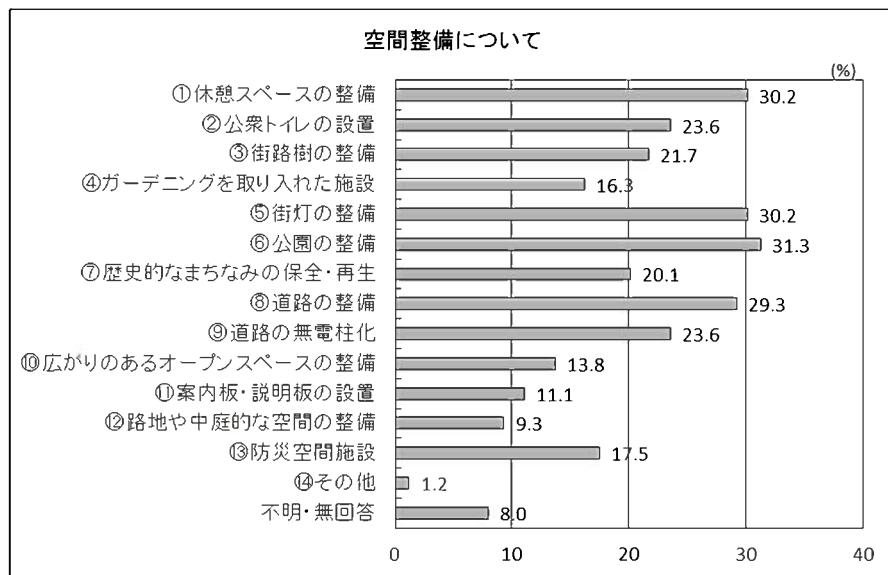
(4) 住宅機能として、何が充実すれば良いと思いますか？

- 回答者の望む住宅機能については、「環境に配慮したエコ住宅」が約35%と最も多い、次いで、「まちなみみに合う低中層住宅」、「歴史ある町家を再生した住宅」、「高齢者向けマンション」が20%以上と多くなっている。



(5) 空間整備として、何が充実すれば良いと思いますか？

- 回答者の望む空間整備については、「公園の整備」が31%で最も多く、次いで、「休憩スペースの整備」、「街灯の整備」、「道路の整備」が多くなっている。



## ②中心市街地活性化に向けた来街者アンケート調査

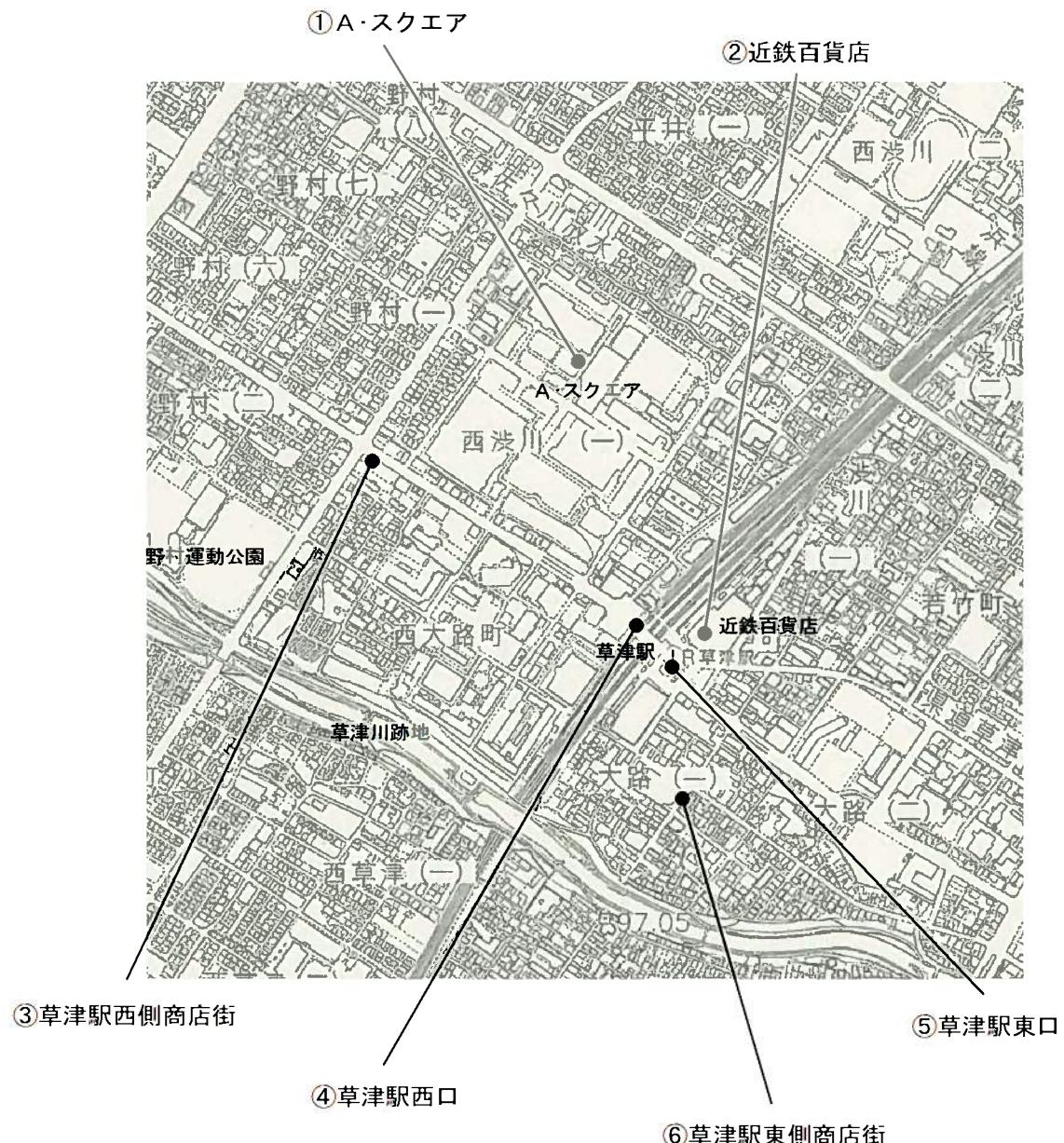
中心市街地活性化に向けた中心市街地を利用している来街者の意向を把握するため、来街者アンケート調査を実施しました。

調査日時：平成24年9月8日（土）10:30～16:00

調査対象：下図の6か所の利用者（調査員による1対1のインタビュー形式）

回収数：①A・スクエア（ユニクロ、アカチャンホンポ付近）	49票
②近鉄百貨店（5階駐車場連絡口付近）	52票
③草津駅西側商店街（京都中央信用金庫付近）	50票
④草津駅西口（階段上付近）	51票
⑤草津駅東口（デッキ付近）	65票
⑥草津駅東側商店街（餃子の王将付近）	50票

合計317票



●図1-57 来街者アンケート調査地点

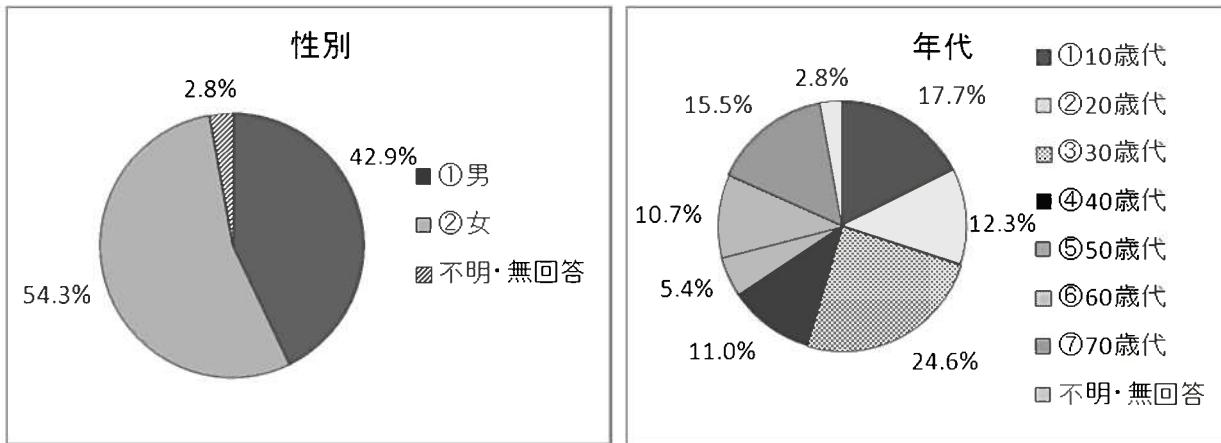
## 1. あなたご自身のことについてお伺いします。

(1) あなたの性別は? (1つに○)

- 回答者の属性については、「男性」：「女性」 = 4 : 6 の割合になっており、「女性」の回答者のほうがやや多くなっている。

(2) あなたの年齢は? (1つに○)

- 回答者の年齢については、「30歳代」の割合が 20% 以上と高く、10～40歳代で 60% 以上となっており、若い層の回答者が多い。

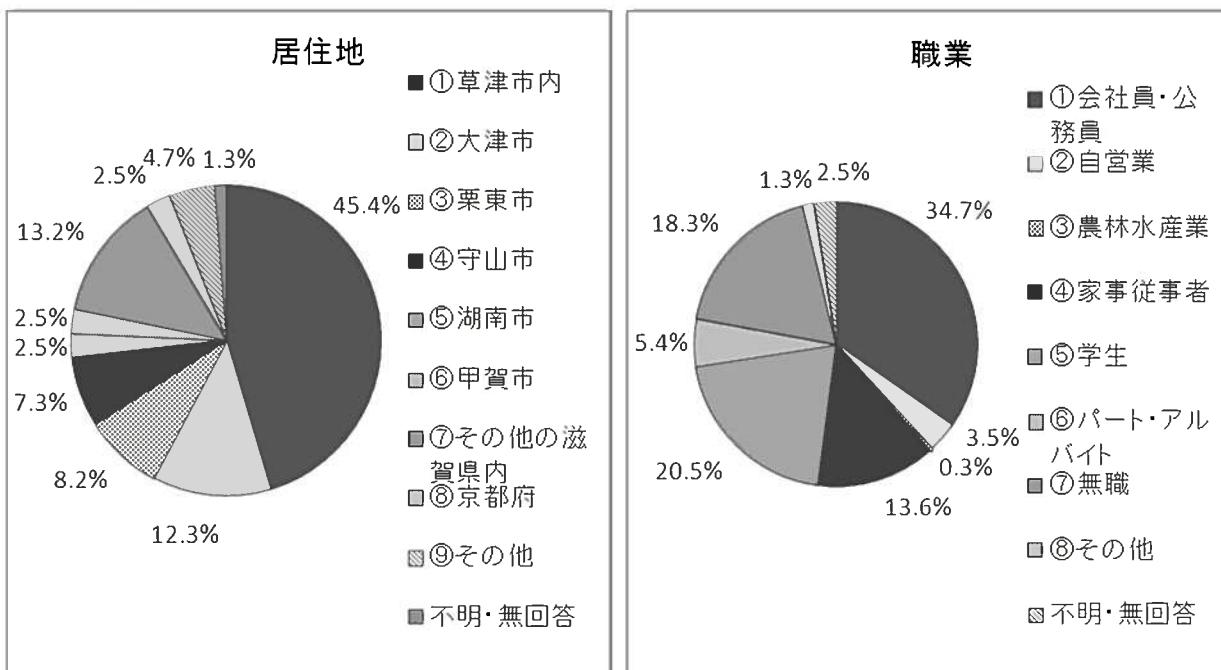


(3) あなたのお住まいはどこですか? (1つに○)

- 回答者の住まいについては、「草津市内」が 45% と最も多く、隣接する市を合わせると 70% を超えている。

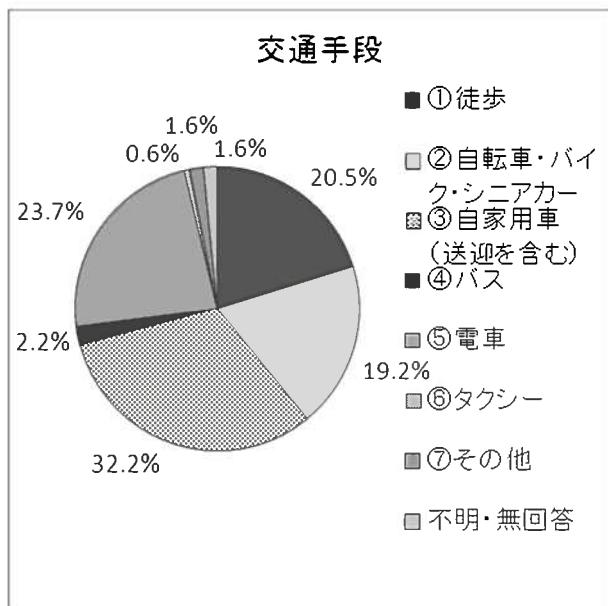
(4) あなたのご職業は何ですか? (1つに○)

- 回答者の職業については、「会社員」が 35% と最も多く、次いで「学生」が 20%、「無職」が 18% と続いている。



(5) ここまで交通手段は何ですか？（1つに○）

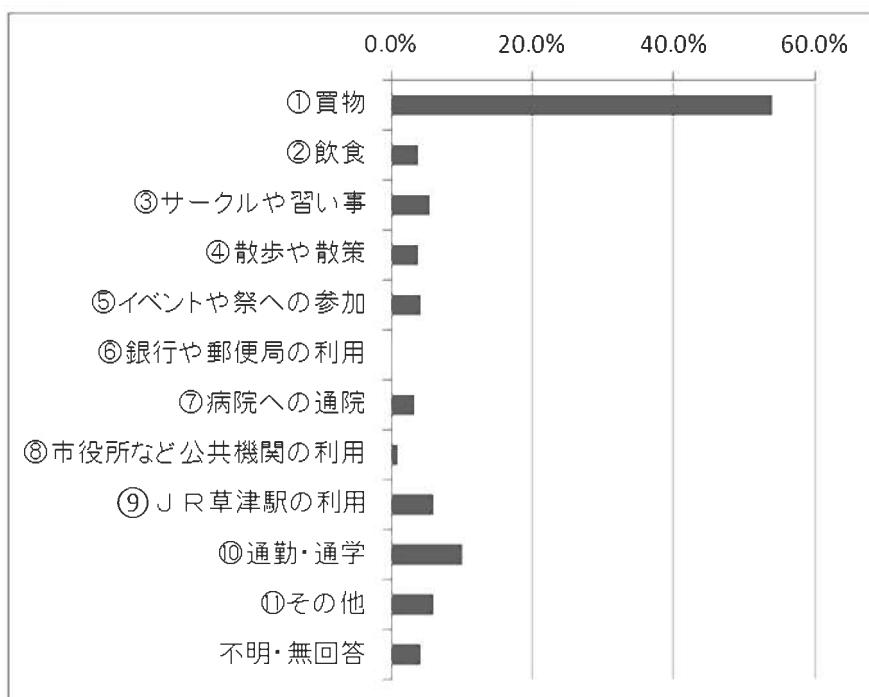
- 回答者の中心市街地までの交通手段については、「自家用車」が32%と最も多く、次いで「電車」が24%、「徒歩」が20%と続いているが、「バス」は2%と少なくなっている。



## 2. あなたの来訪目的についてお伺いします。

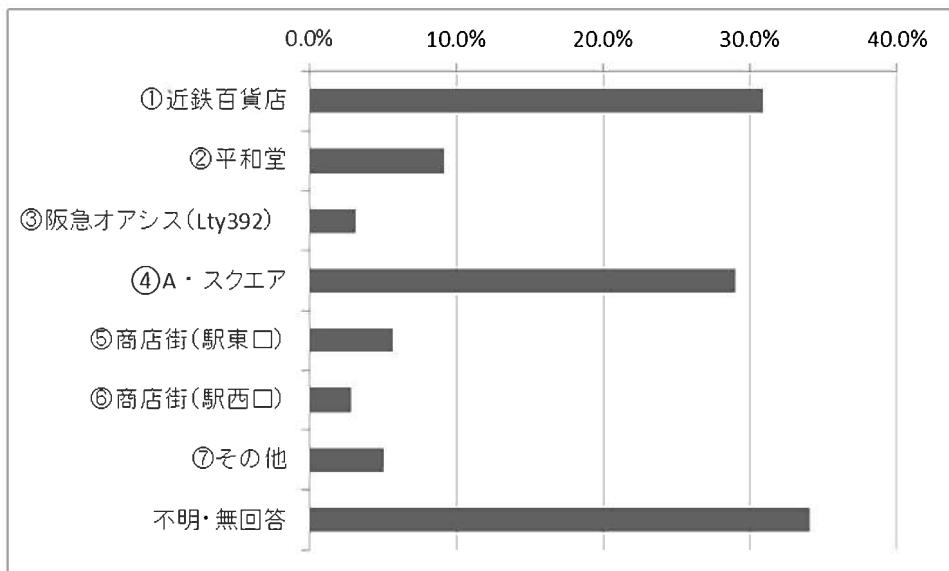
(1) 今回、草津市の中心市街地を訪れた目的は何ですか？主なものに○を付けてください。  
(複数回答可)

- 回答者の中心市街地への来訪目的については、商業施設付近を中心に調査したこともあり、「買い物」が50%以上と最も多く、その他の項目は10%以下となっている。



(2) 上記の質問で①～⑤と答えた方について、具体的な場所をご記入ください。(複数回答可)

- ・回答者の具体的な来訪場所については、「近鉄百貨店」と「A・スクエア」が約30%となっており、多様な機能を有する施設の利用者が多くなっている。

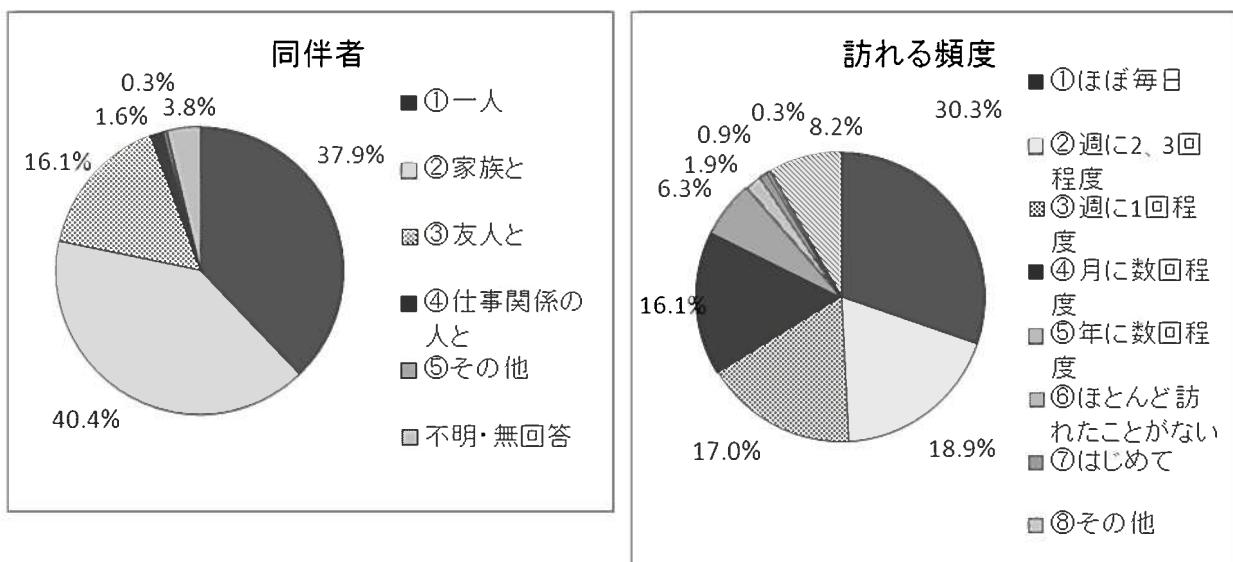


(3) 今回、誰と草津市の中心市街地を訪れたか? (1つに○)

- ・回答者の同伴者については、「家族と」が40%と最も多く、次いで「一人で」が38%、「友人と」が16%となっている。一方で、調査日が土曜日であったことも影響して「仕事関係の人と」は少なくなっている。

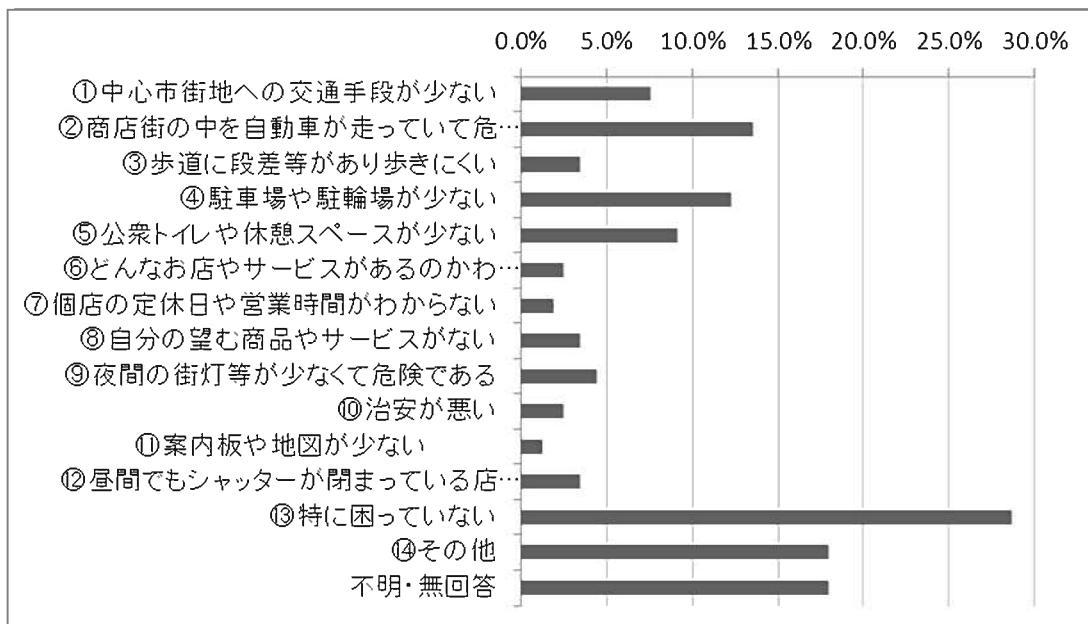
(4) 草津市の中心市街地へは、どの程度の頻度で訪れてていますか? (1つに○)

- ・回答者の中心市街地への来訪頻度については、「ほぼ毎日」が30%と最も多く、次いで「週2, 3回程度」が19%、「週1回程度」が17%となっており、多くの人が頻繁に訪れていることがわかる。



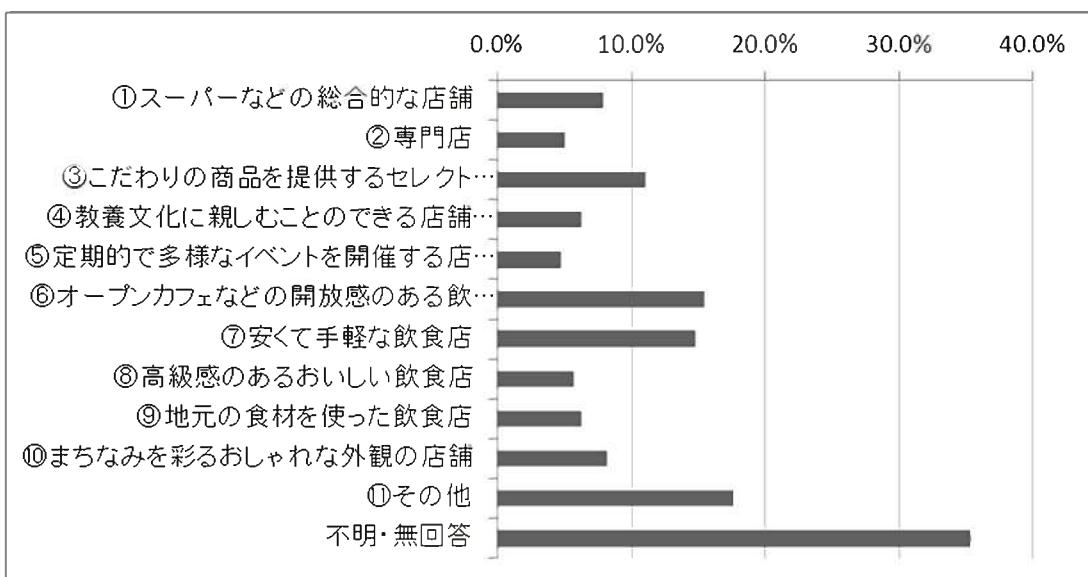
(5) 草津市の中心市街地を訪れて困ったことや、不便に感じたことはありますか？ 主なものに○を付けてください。(複数回答可)

- 回答者の中心市街地で困ったことについては、「特に困っていない」と答えた人が30%近くおり、利用者にとっては比較的充実した場所になっていることがわかる。一方で、「商店街の中を自動車が走っていて危険である」、「駐車場や駐輪場が少ない」と答えた人も15%程度ずつおり、これは市民アンケートの結果でも多くみられた困ったことであるため、多くの人々に対応が求められていることがわかる。



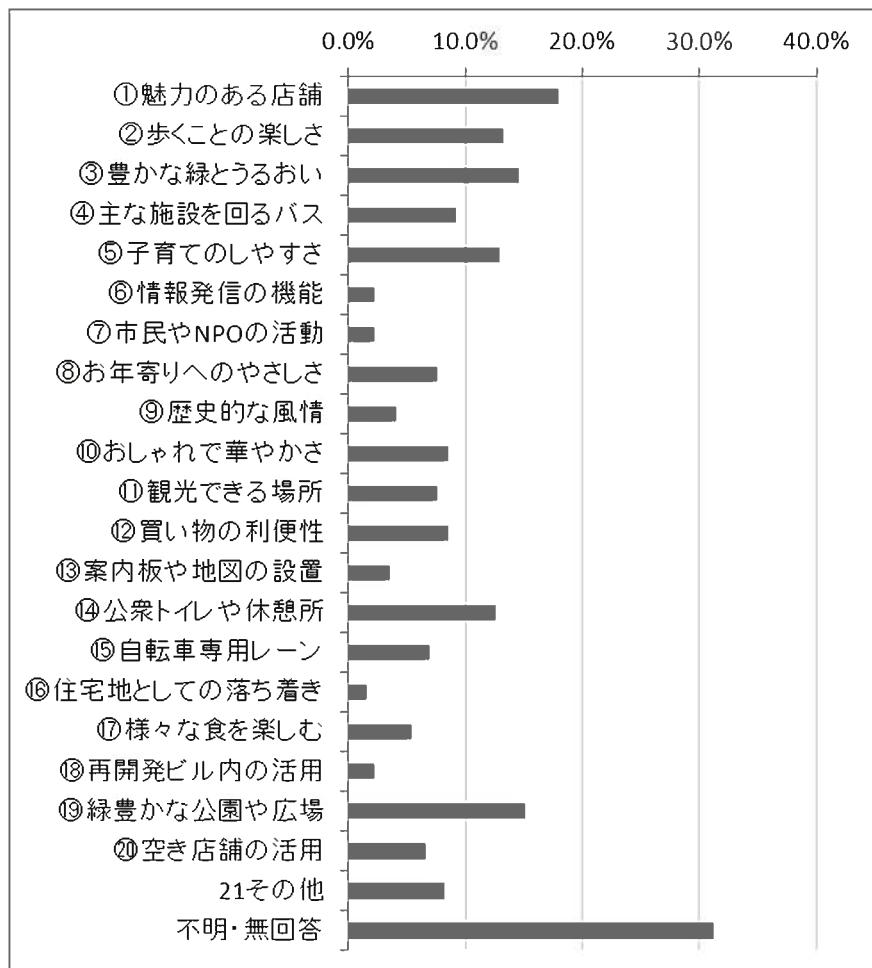
(6) 草津駅周辺の商店街を“もっと歩きたくなる”また、“買い物をしたくなる”など、魅力を高めるためには、何が充実すればよいと思いますか？ 主なものに○を付けてください。(複数回答可)

- 回答者の魅力的な商店街になるために必要と考えるものについては、「オープンカフェなどの開放感のある飲食店」や「安くて手軽な飲食店」と答えた人が多くなっており、飲食店に対するニーズが高いことがわかる。



(7) 今後、草津市の中心市街地で、何が充実すればよいと思いますか？ 主なものに○をつけてください。（複数回答可）

- 回答者の中心市街地に必要と考えるものについては、「魅力ある店舗」と答えた人が最も多く、商業機能に対するニーズが多いことがわかる。また、「緑豊かな公園や広場」、「豊かな緑とうるおい」も次いで多くなっており、緑豊かな空間に対するニーズも多くなっていることがわかる。その他、10%を超えている「歩くことの楽しさ」や「公衆トイレや休憩所」へのニーズはまちを楽しく快適に歩けること、「子育てのしやすさ」へのニーズは子育て支援サービスの充実等が求められていることがわかる。



## (5) 草津市総合計画策定に向けての市民調査

### ①平成23年度 草津市のまちづくりについての 市民意識調査

平成22年度から平成32年度を計画期間とする第5次草津市総合計画の確実な進捗管理を行っていくため、計画期間中の23年度末での市民の意向を把握することを目的として実施した。

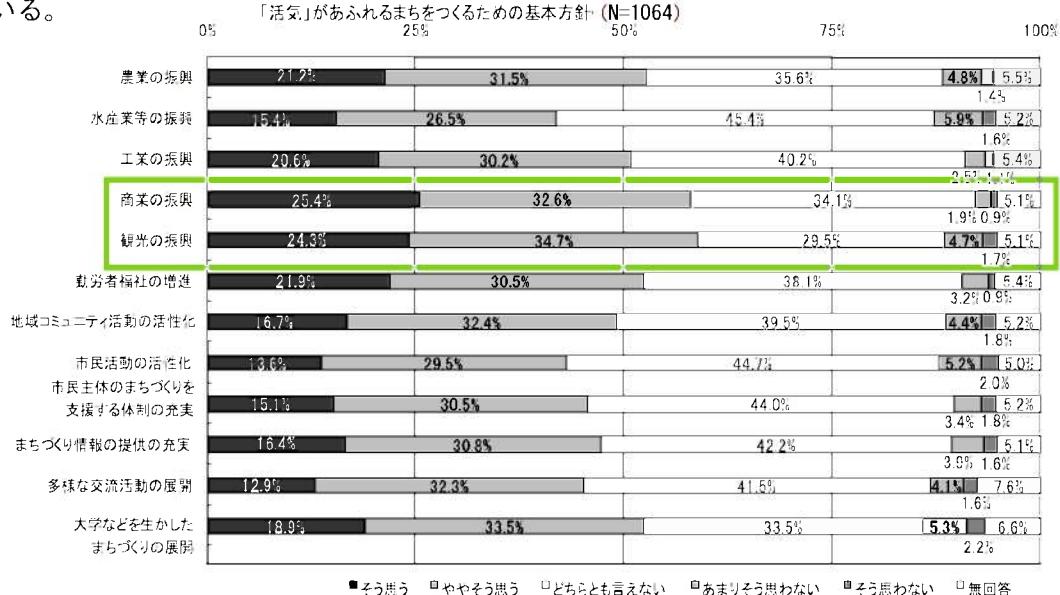
※出典：平成23年度 草津市のまちづくりについての市民意識調査結果報告書（草津市）より

調査対象：18歳以上の市内居住者から3,000人（無作為抽出による）

回収数：1,046通（回収率：34.9%）

#### 基本方針別にみる重要度評価

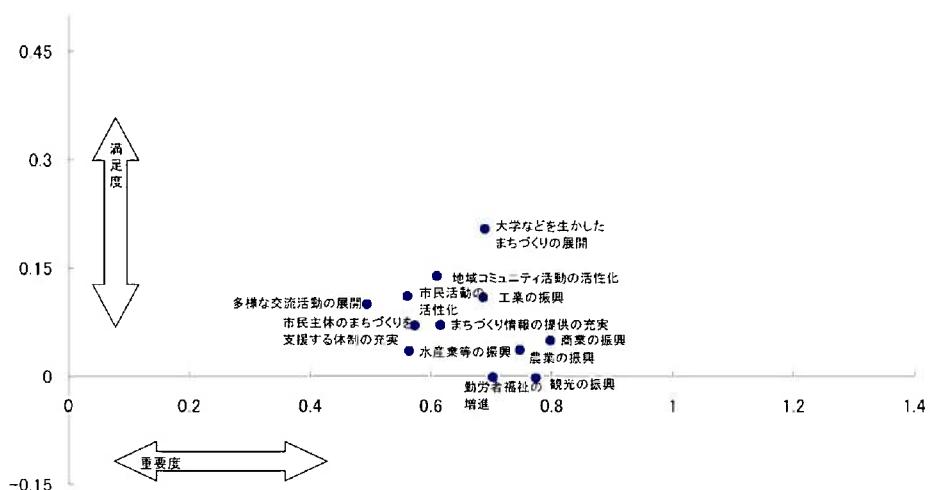
「活気」があふれるまちをつくるための基本方針の中で重要なと思うものをきいたところ、「そう思う」が最も多いのは「商業の振興」で25.4%、次いで「観光の振興」で24.3%となっている。



#### 基本方針別にみる満足度と重要度

「活気」があふれるまちをつくるための基本方針の中で満足度と重要度についてきいたところ、「商業の振興」「観光の振興」においては、「重要度が高く、満足度が低く」なっており、「市民活動の活性化」においては、「満足度が高く、重要度が低く」なっている。

#### 「活気」があふれるまちをつくるための基本方針



## (6) 草津市の景観づくりに関するアンケート調査

### ①「景観を生かしたまちづくりについて」住民意向調査

草津市の景観行政の指針となる「景観基本計画」の策定にあたりに、市民を対象に環境に関する取組み、問題点や課題、方向性などについての意向を把握し、「景観基本計画」策定に向けての基礎資料とするため、平成 22 年に実施した。

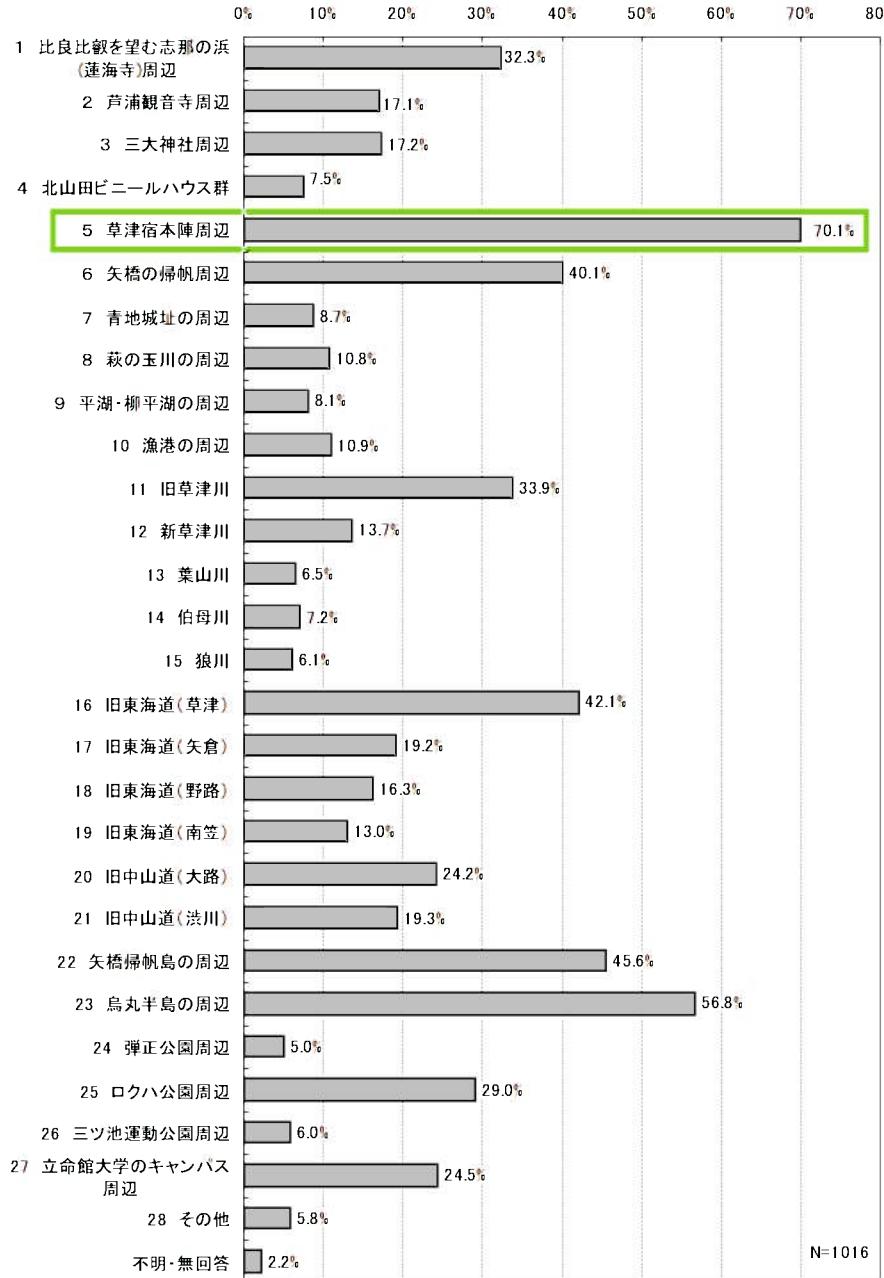
※出典：平成 22 年度 「景観を生かしたまちづくりについて」住民意識調査報告書（草津市）より

調査対象：18 歳以上の市内居住者から 3,000 人（無作為抽出による）

回収数：1,016 通（回収率：33.9%）

#### 草津市の景観について

あなたが草津市を代表する、または大切だとお考えの場所についてきいたところ、草津宿本陣周辺の歴史的場所が約 7 割、烏丸半島周辺の湖岸の自然・文化的な場所が約 6 割と中心市街地の歴史的文化的景観を大切だと思う人が多い。また、旧草津川について、その周辺で大切と考える地区が多い。



## (7) 商業者の意識調査

(出典：「草津市まちなか魅力店舗誘致企画調査）H24. 8、草津市商工会議所)

### ①商業店舗関係者（建物・店舗オーナー）アンケート

草津市中心市街地の商業店舗の営業状況と今後の利活用、まちづくり組織との関係について、土地・建物オーナー側（営業主兼を含む）にアンケート調査を実施した。

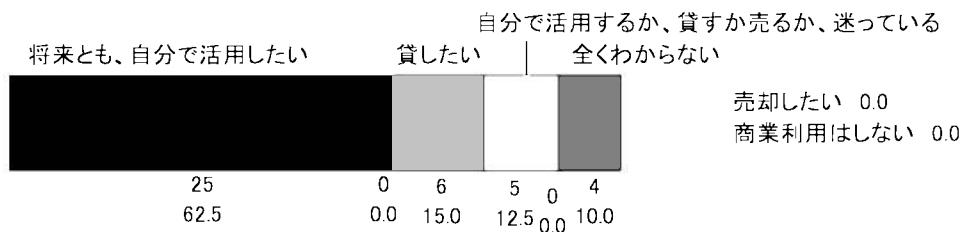
※出典：平成 24 年度 草津まちなか魅力店舗誘致企画調査報告書（草津商工会議所）より

調査対象：草津市中心市街地商業者（建物・店舗オーナー）50 人

回収数：40 通（回収率：80.0%）

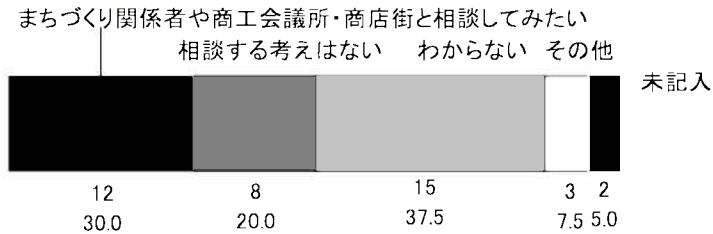
#### 土地の活用について

将来の土地の活用についてきいたところ、40 人中、「将来とも、自分で活用したい」と答えた人が 25 人、「売りたい」が 0 人、「貸したい」が 6 人と大半の人が今後も自ら活用することを考えている。



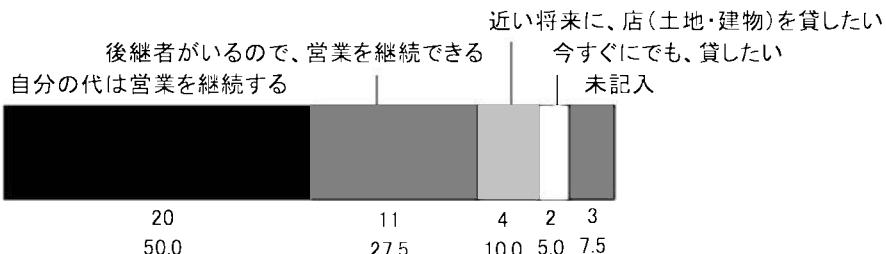
#### 不動産活用に関するまちづくりへの相談について

新しい店舗誘致の事業化が行われた際の土地建物の活用の可能性についてきいたところ、40 人中、「相談してみたい」と答えた人が 12 人、「相談する考えはない」が 8 人、「わからない」が 15 人と事業化された際には考えてもよいという人もいるものの、現時点ではわからない人が多い。



#### 将来の所有不動産や商売の意向について

今後の商売についてきいたところ、40 人中、「自分の代は営業を継続する」と答えた人が 20 人、「後継者がいるので、営業を継続できる」が 11 人と今後も営業継続の意思を大半の人が示しているが、「今すぐにでも貸したい」という人も 2 人おり、今後新たな展開も考えられる。



## ②商業店舗関係者（店舗借主）アンケート

草津市中心市街地の商業店舗の営業状況と今後の利活用、まちづくり組織との関係について、借り主（営業主のみ）にアンケート調査を実施した。

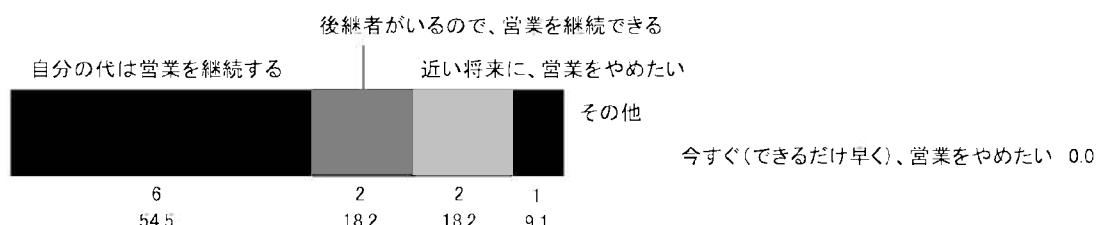
※出典：平成24年度 草津まちなか魅力店舗誘致企画調査報告書（草津商工会議所）より

調査対象：草津市中心市街地商業者（店舗借主）15人

回収数：11通（回収率：73.3%）

### 今後の店舗経営について

今後の商売についてきいたところ、11人中、「自分の代は営業を継続する」と答えた人が6人、「後継者がいるので、営業を継続できる」が2人と今後も営業継続の意思を大半の人が示しているが、「近い将来に営業をやめたい」という人も2人おり、土地建物所有者の意向も考慮する必要があるが、今後新たな展開も考えられる。

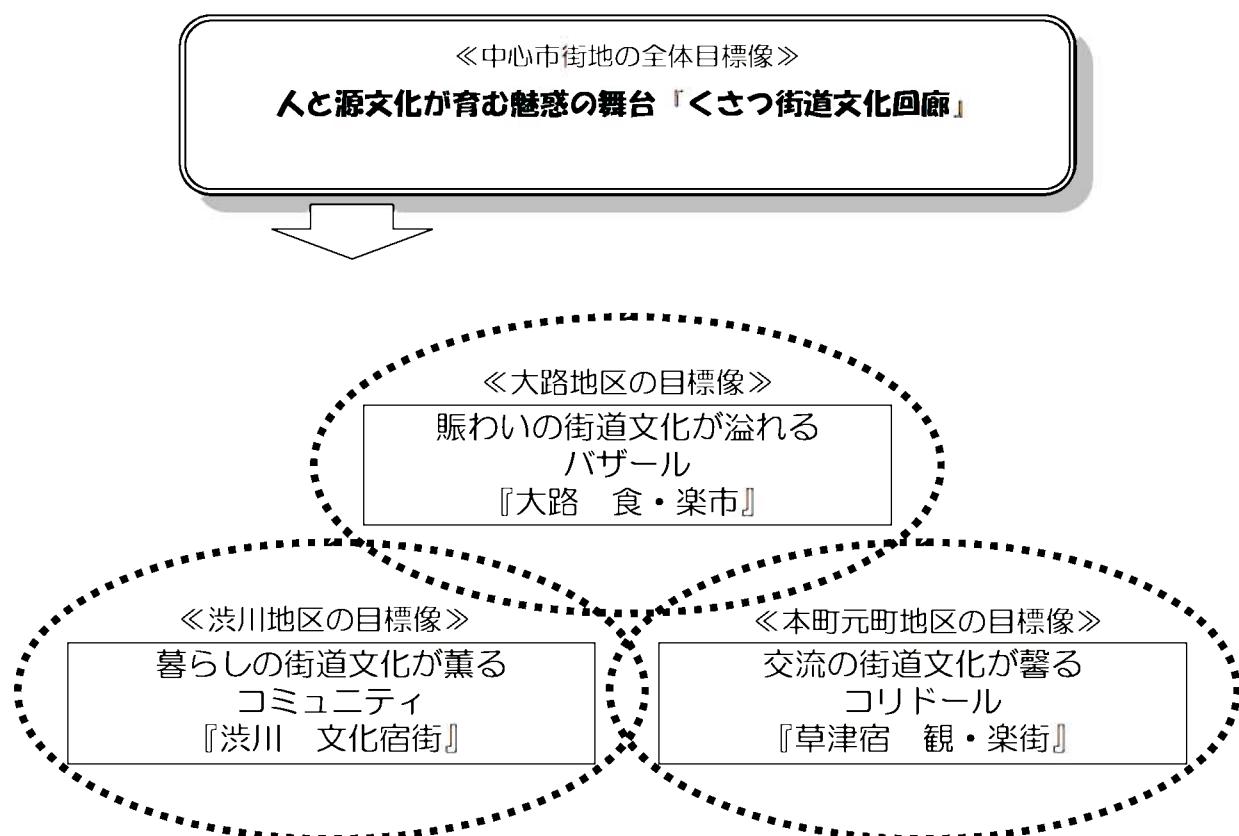


## (8) 旧基本計画の評価

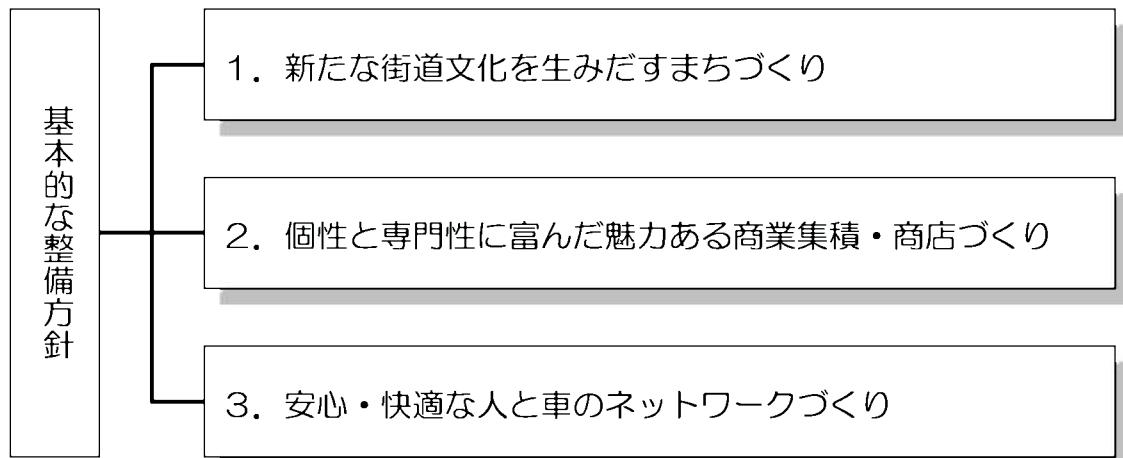
### ①旧基本計画の概要

草津市では、平成15年3月に中心市街地活性化計画を策定している。以下にその概要を示す。

#### ■目標



#### ■基本的な整備方針



## ②旧基本計画の進捗状況

旧基本計画では、「商業等の活性化事業」として 28 事業、「市街地の整備改善事業」として 21 事業、「市街地整備改善と商業活性化事業と一体的に推進すべき事業」として 9 事業を掲げている。これら 58 事業のうち、13 事業が事業完了、28 事業が一部実施となっており、事業の完了率は約 2 割、実施率は 約 7 割になっている。

### ■旧基本計画の進捗状況

	事業数	完了	一部実施	未着手	完了率	実施率
商業等の活性化事業	28	7	15	6	25.0%	75.6%
市街地の整備改善事業	21	5	8	8	23.8%	61.9%
市街地整備改善と商業活性化事業と 一体的に推進すべき事業	9	1	5	3	11.1%	66.7%
計	58	13	28	17	22.4%	70.7%

### ■商業等の活性化のための事業

#### 《草津宿本陣を核とした、街なか観光の振興》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
観光バス駐車場の整備	商店街、TMO、草津市等	本町元町地区における観光動線を誘導するため、県道山田草津線沿道等において観光用バス駐車場の整備を図る。	H19～20 年度	完了 (立木神社横に観光バス乗降場を整備)
観光ルートの整備	商店街、地域住民、TMO、草津市等	草津宿本陣を中心として、本町元町地区等において、伝統的な街なみや観光客の対応の店舗、郷土料理店、旧草津川、寺社等をネットワークする観光ルートを定め、ルート上の道路を快適に整備する。	H8 年度～	一部実施 (草津観光物産協会 HP に観光モデルコース 3 ルート掲載)
草津名物新魅力創出事業	TMO、商工会議所、商業者、草津市等	観光商業地にふさわしい名物となるような新たな魅力を創出するため、歴史や文化、特産品に因んだ名物、グッズの開発等を行う。	H16 年度～	一部実施 (草津創作(草咲)ラーメン選手権の開催、たび丸グッズの作成・販売、農林関係 (あおばな、イケチヨウガイ) の商品開発)
多目的広場の整備、集会所等の修景等	商店街、地域住民、TMO、草津市等	観光ルート上の移動を快適かつ楽しくするため、旧街道筋を中心に多目的広場の整備、集会所等の修景等を行う。	H19～20 年度	一部実施 (「夢本陣」の整備)
トイレ・休憩施設の整備	商業者、商店街、草津市等	草津宿や主要交差点付近において、空地等を活用して、トイレや休憩等の施設を分散整備する。	H19～20 年度	一部実施 (「夢本陣」の整備、宮町若竹線 (大路区) にポケットスペースを 2 間所設置)
観光地にふさわしい店舗・設備の改装	商業者、商店街	観光商業への業種等の転換に向けた店舗・設備の改装を支援する。	H19～21 年度	一部実施 (街並み博物館設置事業、実施実績：3 件)
観光商業の創業支援	商店街、TMO、商工会議所、草津市等	観光商業地にふさわしい業種等にかかる創業者に対して、相談や情報提供などにより創業支援を図る。	H19～21 年度	一部実施 (街並み博物館設置事業、実施実績：3 件)
個店、町家のファサードのデザイン統一	商業者、商店街、地域住民、草津市等	本町元町地区や渋川地区等において、草津宿本陣や旧街道筋の伝統的な町家の景観を基調として、個店、町家のファサードについてデザインの統一化を支援する。	H20 年度～	一部実施 (宿場街道景観形成事業、実施実績 (H20～23 年度) : 18 戸)
情報板等の整備	商店街、地域住民、TMO、草津市等	観光ルートの沿道において、情報板を整備し、判り易く、楽しく歩ける観光ルートとする。	H9 年度～	一部実施 (看板の設置 (H9～) ポランティアガイドによる手作り看板の設置 (随時)、山田草津線のバス停・街道交流館・草津川線に観光案内板を設置 (H20))
観光商業に必要な業種・業態の配置	商店街、TMO、商工会議所、草津市等	観光商業地として魅力を高めるため、テナントミックス等により観光商業に必要な業種・業態を誘導する。		未着手 (商業者と行政との連携不足、人材不足)

《地域資源を有効利用した地域商業像の明確化》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
中小売商業高度化事業構想の策定	草津商工会議所	中心市街地全体での商業等の活性化を図るため、地元商業者等のコンセンサス形成を図りつつ、中心市街地の目標像と実現化の戦略、活性化のために取り組む事業、中心市街地全体の管理運営組織・体制のあり方等を検討し、TMO構想として取りまとめる。	H15～16 年度	完了 (H16年3月「TMO構想」の策定 (H16年7月15日認定))
コミュニティキッチンとしての魅力強化の検討	商業者、商店街、等	利便性の高さをまちなか居住の魅力とするため、中心市街地内住民の共通の台所となるような、望まれる食材や惣菜等を提供できる、最寄り性の高い商業集積としての魅力強化を検討する。	H22～23 年度	完了 (商店街連盟による朝市 (H24年3月で終了))
地域商業に関するコンセンサスの形成	各商店街等	中心市街地を構成する3地区毎や各商店街等において、地元商業者等のコンセンサスの形成を図りつつ、活性化に向けた目標像と、その実現に向けて取り組む事業等を検討し、推進を図る。	H19～20 年度	一部実施 (「まちなか活性化プログラム」の作成)
コミュニティリビングとしての魅力強化の検討	商業者、商店街、等	中心市街地内住民の暮らしの質を高めるため、主婦層、高齢者層等のリビングとして、気軽におしゃべりしながら飲食が楽しめる場にするための魅力強化のあり方を検討する。	H21 年度～	一部実施 (草津学区社協「ゆかい家」の整備、街道ふれあいサロン等の整備)
魅力強化に向けた商品・サービスの特徴づけの検討	商業者、商店街、等	大型店等との差別化を図るため、住民等の暮らしの関心事である健康ニーズや食生活の質、食文化等の特徴づけに留意した個店と商業集積としての魅力強化のあり方を検討する。	H22 年度～	一部実施 (アート市の実施)
コミュニティサロンの確保の検討	商業者、商店街、TMO、草津市、等	まちなかならではの複合機能を中心市街地住民が魅力として享受しやすくなるため、子供の一時預かりや情報発信等で買い物をはじめとする多様な行動を支援したり、住民間交流の場となるサロン (たまり場) の確保を検討する。	H23 年度～	一部実施 (草津学区に「縁」、「豆の木」を整備)

《市街地再開発事業等を契機とした商業機能の魅力強化》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
市街地再開発事業等に合わせた商業施設整備	組合、商業者、草津市、等	大路地区等において、駅周辺の立地条件を生かし、第一種市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の再開発事業等による都市型住宅の導入などの整備効果を有効活用する商業施設整備を図る。	H13～16 年度	完了 (再開発ビル「TOWER111」の整備)
チャレンジショップの展開	TMO、商工会議所、草津市、等	空き店舗を中心に、既存事業者の業種転換や新規事業者をインキュベートするチャレンジショップの展開を図る。	H14～15 年度	一部実施 (商店街連盟によって、大路地区にて実施)
個店の新陳代謝の促進	TMO、商店街、等	商業等を辞めたい人にハッピーリタイヤできる仕組みと、新しい人が出店しやすい仕組みづくりを進め、商業集積の新陳代謝を図る。	H20 年度～	一部実施 (空き店舗対策事業の実施)
市街地再開発事業等を契機とした周辺商業環境整備	商店街、商業者、草津市、等	大路地区等において、市街地再開発事業により街並みや商業環境等が変化することを活性化の契機と捉え、その変化との相乗効果を狙ったファサード整備、モール整備等の商業環境整備を図る。		未着手 (商業者と行政との連携不足)
テナントミックスの展開	TMO、商店街、等	統一コンセプトに基づき、同業種の集積や必要で不足している業種の誘致による商業集積としての魅力強化を図るために、テナントミックスを展開する。		未着手 (実施主体の人材不足)

個店単位での商業施設整備	商業者	大路地区等において、市街地再開発事業による環境変化を活性化の契機と捉え、その変化との相乗効果を狙った店舗等の改造・共同化等を進める。		未着手（商業者と行政との連携不足、人材不足）
--------------	-----	--	--	------------------------

《相乗効果が期待できるコミュニティビジネスや公益等のサービス機能の育成》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
コミュニティビジネスの振興	市民、TMO、NPO、草津市、等	當利企業によるビジネスには馴染まない、小さな仕事のビジネス振興を図るため、活動スペースの確保をはじめ、サービスの受け手と提供者のマッチングの場づくりや情報仲介等を行う。	H14～H21 年度	完了（H14 年度「Lity932」に soho オフィスを誘致、H21 年度に草津まちづくり NPO の設立）
公益等のサービス機能の充実	商店街、TMO、草津市等	草津駅前での子育て層の増加や健康志向の高まり等を踏まえ、保育サービス機能や教育機能、医療機能や健康増進機能等の地域ニーズに即した公益サービス機能等の充実を支援する。		未着手（実施主体と行政との連携不足、人材不足）
カルチャー教室やギャラリー等の整備、運営の支援	商業者、商店街、TMO、草津市等	渋川地区等において、旧街道筋の空店舗等を活用して、カルチャー教室やギャラリー等の整備、運営を支援する。		未着手（商業者と行政との連携不足、人材不足）

地域商業像実現化に向けて、個店レベルや商業等集積レベルでの魅力を高める仕組みづくり

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
商業者の経営革新支援	TMO、商工会議所、草津市等	やる気のある個店に対して、経営革新のための情報提供、相談・助言等を実施する。	随時	完了（商工会議所にて実施）
商業者のための IT 講座	TMO、商工会議所、草津市等	商業者向けに、IT を活用した店舗経営を推進することを目的に、IT の基礎的技術に経営に活かす手法を習得するための IT 講座を実施する。	～H23 年度	完了（商工会議所にて実施）
地域商業像の実現を目指した共同事業の実施	商業者、商店街、TMO、草津市等	地域商業像に基づき、共通カード事業や販売促進イベント、一括受注・宅配サービス、高度情報化に対応した仮想商店街の開設等の販売促進活動等を開催する。	随時	一部実施（個店、各单位組合で随時実施）

■市街地の整備改善のための事業

《利便性の高い車のネットワークづくり》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
(都)草津駅前線の整備	草津市	都市計画道路草津駅前線の未整備区間の整備を推進する。	H15~16 年度	完了（カラーモール夢大路からサークルKまでの約80mを整備）
中心市街地ゾーンの面的な道路網計画の検討	商店街、商業者、地域住民、草津市、等	中心市街地内の道路交通問題を改善し、移動の安全性と円滑性を高めるため、商業者・住民と行政のパートナーシップで地区交通体系の検討を行い、旧街道等の歩行空間確保のための時間規制、一方通行等の交通規制との組み合わせを念頭に置いた実現的な道路網の形成を図る。	H18 年度	完了（駅前広場周辺（駅東口）の交通体系を変更し改善を図った。）
主要区画道路等の整備	草津市、商店街、商業者、地域住民、等	中心市街地ゾーンにおける地区交通体系の実現化を図るため、既存道路の段階的な拡幅、駅前広場の部分改良や、必要に応じてJRの廃線敷等を利用した主要区画道路整備を図る。	H16~19 年度	一部実施（完了：市道渋川南7号線・市道渋川南5号線・市道大路渋川北線（以上、H16 年度）、県道下笠大路井線（JR 駐道）H17~19 年度）、未着手：JR 廃線敷を利用した道路）
(都)宮町若竹線の整備	草津市	(都)宮町若竹線の未整備区間の整備見直しと確立し、事業着手を検討する。	H19~20 年度	一部実施（県道草津停車場線と市道草津駅前線との間の約200mを整備）
旧草津川廃川敷における幹線道路の整備	滋賀県	旧草津川廃川敷を活用し、新たな東西幹線道路の整備を要請する。		変更（H22 年度に「草津川跡地基本構想」を作成し、区間ごとの特性を踏まえた計画に見直し）
駐車場案内板の設置	商業者、商店街、草津市、等	草津駅前にある大規模駐車場等への円滑な誘導を図るため、駐車場への誘導路等を示した案内板の設置を行う。		未着手（実施主体と行政との連携不足）
円滑な駐車場への誘導路の整備	草津市	草津駅前にある大規模駐車場等への誘導路を明確にして、誘導路となす道路の拡幅、交差点改良等を行う。		未着手（実施主体と行政との連携不足）
草津駅前地下駐車場の未整備部分の整備、部分改築	草津市、商業者、商店街、等	草津駅前地下駐車場において、周辺の商業施設等への移動の利便性を高めるため、利用者出入口の改善に向けた未整備部分の整備等を進める。		未着手（アニマート跡地を含めたE地区の再開発と一体的な整備が必要であり、進展していない）
既存駐車場の相互利用の促進	TMO、民間事業者、草津市、等	草津駅前から進入する自動車の低減を図るとともに、中心市街地内の回遊につながる徒歩利用を促すため、共通駐車券の導入等により、既存駐車場等の相互利用システムの構築を図る。		未着手（実施主体と行政との連携不足）

《安心・快適な人のネットワークづくり》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
コミュニティ・バスの運行の検討	TMO、草津市、商店街、等	中心市街地内での自動車交通量の低減を図るとともに、高齢者等市民の気軽な中心市街地への来街と中心市街地内での移動を支える公共的交通手段として、草津駅を起終点とする循環バスの運行を検討する。	H21 年度～	実施中（まめバスの運行実験中）
歩いて楽しい面的な回遊ルートの整備	草津市、商業者、商店街、等	中心市街地ゾーンの面的な道路網計画に基づき、旧街道付近の路地筋をはじめ、中心市街地内の回遊を楽しむための歩行者優先性を高めた快適な道路整備を行う。	H20～22 年度	一部実施（市道草津 24 号線（H20 年度）、市道草津 9 号線・宮町 1 号線（H21 年度）、市道草津 10・11・12・22 号線（H22 年度））
歩いて楽しいショッピング・モール整備	TMO、商店街、草津市、等	旧街道等の商店街区間ににおける歩いて楽しいショッピングモール整備。（カラ一舗装、街路灯、案内板、ベンチの整備等）	H20 年度～	一部実施（商店街アーケード改修・撤去の実施、防犯カメラの設置）
建築物等の形態、デザイン等のルールづくり	商業者、商店街、地域住民、TMO、草津市、等	旧街道沿い等において、草津らしい街なみを形成するため、建築物等のデザイン誘導に向けたルールづくりに取り組む。（建築物の高さ、壁面位置、屋根の形態・材料、外壁の意匠等）	H24 年度～	一部実施（草津市景観計画・条例（H24 年度））
草津駅前のシンボルストリート整備	草津市、TMO、商店街、等	大路地区の一番街商店街において、東方の大規模空閑地の整備を踏まえ、草津駅前と連絡する東西方向の歩行者系シンボルストリートの整備を検討する。		未着手（西友跡地の活用方法が決まりず、シンボルストリート整備は不可）
草津駅前での交流の場の整備検討	草津市、TMO、商店街、等	草津駅前の空地（仮設店舗跡地）において、待ち合わせや交流の場としての整備を検討する。		未着手（今後、まち会社の事業として検討していく）

《中心市街地にふさわしい風格ある市街地づくり》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
大路中央地区第一種市街地再開発事業	組合	草津駅前に位置する大路地区において、土地の合理性かつ健全な高度利用を図り、良好な都市型住宅及び商業施設、道路等の公共施設を整備し、都市機能の更新を図るとともに、快適な都市空間の創出を図る。	H13～16 年度	完了（「TOWER111」の周辺部を歩行空間として、修景整備）
渋川一丁目 2 番地区市街地再開発事業	組合、等	草津駅前に位置する立地条件を生かし、駅前地区の活性化を目指すとともに、市の街道文化を受け継ぐ交流拠点作りを図る。	H18～21 年度	完了（「THE KUSATSU TOWER」の整備）
市街地の再開発、再整備事業の促進	組合、草津市、等	中心市街地にふさわしい風格ある市街地形成を図るため、土地の高度利用を図るとともに、道路等の公共施設を整備し、都市機能の更新を図るとともに、快適な都市空間の創出を図る。	H18～21 年度	完了（市道渋川南 6 号線の拡幅と修景化）
都市型住宅の供給促進	民間	商業・業務施設の整備に合わせ、利便性の高い、防災に視点を置いた多様な都市型住宅の供給を促進する。	H18 年度	一部実施（「草津市建築物浸水対策に関する条例」の施行）
都心居住の魅力を高める	草津市、等	都心居住の魅力を高めるため、公園・広場等の基盤施設整備と、道路・建築物等のバリアフリー化を推進及び促進する。	H23 年度～	一部実施（H22 年 3 月「草津市バリアフリー基本構想」の策定、順次実施中）
低・未利用の土地、建物の有効活用の検討	草津市、等	西友跡地等における、まちづくり上の有効活用に向けた検討と、その結果の実現を図る。		未着手（現在、計画中であり、今後、実施していく予定）

## ■商業等の活性化、市街地の整備改善と一体的に促進する事業

《街道や宿場が育んできた“出会いと交流”の継承による多様な活力の創出》

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
案内マップ・パンフレット、ホームページの作成	商業者、商店街、TMO、草津市、等	草津宿本陣や旧街道の歴史・文化、旧街道周辺の観光型施設等を紹介する案内マップ・パンフレット、ホームページを作成する。	H8 年度～随時	完了（観光マップ、バリアフリー マップ、くさポン、ホームページの作成）
地域イベントの振興	TMO、商工会議所、NPO、草津市、等	地域住民の暮らしを豊かにし、市民や学生を中心市街地へと引き込むため、祭りやフリーマーケットの開催をはじめとする多様な地域イベントの開催を振興する。	S44 年度～随時	一部実施（宿場祭り、街あかり、アート市、百円市（ワンさかの売出し）の実施）
観光資源に関する情報発信	商店街、TMO、商工会議所、草津市、等	地域に密着した生活情報とともに、草津宿本陣や旧街道周辺のイベント、商品、サービス等にかかる情報をリアルタイムで発信するため、「チラシ」や「ホームページ」を作成する。また、固定的な“ファン”を拡大するため、魅力マップや地域ミニコミ誌を作成する。	H11 年度～随時	一部実施（観光物産協会会員とも連携してつくりあげていくHPにリニューアル。MAPは適宜改訂）
NPOや社会福祉法人、ボランティア団体の拠点づくり	商業者、商店街、TMO、草津市、等	旧街道沿いの空店舗や空家等を活用して、多くの人々による来街が予想されるNPOや社会福祉法人、ボランティア団体等の拠点づくりを支援する。	H21 年度～	一部実施（草津学区社協「ゆかい家」の整備、街道ふれあいサロン等の整備）
まちづくりプロジェクト研究会	TMO、商工会議所、草津市、等	NPOやボランティア団体をはじめ、大学や企業など、中心市街地を活動の舞台とする異分野・異業種が集まる研究・交流の取り組みを進める。		未着手（今後、中心市街地活性化協議会を設立・運営していく）

## 街道文化を高める人づくりと組織づくり、まちづくり

事業名	事業主体	事業概要	実施年度	進捗状況
まちづくり構想の策定と実現化推進	地域住民、商業者、TMO、草津市	商業者・住民と行政のパートナーシップにより、「まちづくり構想」を策定するとともに、構想内容の実現化に向けた取り組みを進める。	H19～20 年度	一部実施（「まちなか活性化プログラム」の作成）
まちづくり協議会等の充実、活性化	地域住民、商業者、TMO、草津市、等	地域住民・地域商業者で構成されるまちづくり協議会等に対して、現在取り組みが活発な地区では祭り等からより幅広いまちづくりの取り組みへと活動を広げてもらうために、また活動が停滞している地区では再活性化を目的に、街道文化やわがまちへの認識・親愛を深めるタウンウォッキング、ワークショップ等の勉強活動を進める。	H22 年度～	一部実施（設置済：草津学区、大路区、渋川学区（準備中））
まちづくり講座の開催	TMO、草津市、地域住民、商業者、等	まちづくりや商業等の活性化について、事例や手法等の情報提供や、議論の場を用意する。		未着手（中小企業基盤整備推進機構からのアドバイザーとともにまちづくり委員会を立ち上げ、議論したものとの事業の実施にまで至っていない）
まちづくり人材の育成	TMO、商工会議所、草津市、等	まちづくり事業の企画、手法等の研究、実践交流など、地域の課題に沿った人材育成や、企画力・コーディネート力の養成を行う。		未着手（中小企業基盤整備推進機構からのアドバイザーとともにまちづくり委員会を立ち上げ、議論したものとの事業の実施にまで至っていない）

### ③基本計画の評価・分析

旧基本計画における「商業等の活性化事業」、「市街地の整備改善事業」、「市街地整備改善と商業活性化と一体的に推進すべき事業」の事業達成状況を分析し、旧基本計画において活性化が進まなかつた要因として、次の5つの課題を挙げることができる。

#### ア. 事業主体の不明確・不在

- ・事業の実施率は約7割と高くなっているものの、事業完了の割合は約2割と非常に低くなってしまい、中途半端な状態となつた未完了の事業が多いため、実効性のある事業計画とそれを速やかに推進していくことのできる事業主体が必要である。
- ・計画に記載された事業主体が複数や不在であつたりするため、事業実施にあたりそれぞれの事業主体の役割が不明確であり、実効責任が見えにくくなっている。
- ・事業を実行していくためには、まちづくり会社のような実行力ある組織に役割を明確に与え、事業を推進していくことが必要である。

#### イ. 行政と民間の事業主体の連携不足

- ・計画策定は行政が中心となって行われるものであるが、まちの活性化のためには行政だけではなく、民間の協力や活力が必要不可欠であるにも関わらず、行政と民間の事業主体の間で調整や連携が十分に行われていない。
- ・行政と民間が一体となり連携を図りながら、一体的に事業を展開していくことが必要となり、それを結び付け強力に事業推進していくまちづくり会社のような組織が必要である。

#### ウ. 行政内部の調整・連携不足

- ・行政内部において縦割りによる調整や連携が十分に行われていないなど、関係・関連する計画策定や事業実施がバラバラに行われているため、まちの活性化につながっていない。
- ・そのため、行政内部において全体をコーディネートする部署を明確化し機能させ、調整や連携を図りながら、総合的かつ一体的に取り組む必要がある。

#### エ. ハード整備からソフト事業への展開

- ・行政による施設等のハード整備は実施されているが、それを活用したソフト事業への展開が少ない。
- ・ハード事業だけではまちの活性化につながっておらず、ソフト事業を中心とした人を呼び込む仕掛けづくりを進めるためには、人材確保や各事業主体の連携が不可欠である。

#### オ. コーディネーターの不在

- ・多くの活性化事業が各団体の既存事業の延長上のものになっているため、状況を開拓し、まちの活性化を実現するには至っていない。
- ・まちの活性化には一体的な事業展開が必要にも関わらず、各事業や各事業主体が連携していないため、全体をコーディネートするまちづくり会社のような組織が必要である。

以上、このような旧法での反省を生かし、本計画では実現性の高い事業の企画・計画や事業主体の明確化、官民の事業連携を行うまちづくり会社や中心市街地活性化協議会の設立による事業推進体制の構築を図り、まちの活性化を進めていくこととする。

#### ■商業等の活性化のための事業

- ・草津宿本陣を核とした、街なか観光の振興
- ・地域資源を有効利用した地域商業像の明確化
- ・市街地再開発事業等を契機とした商業機能の魅力強化
- ・相乗効果が期待できるコミュニティビジネスや公益等のサービス機能の育成
- ・地域商業像実現化に向けて、個店レベルや商業等集積レベルでの魅力を高める仕組みづくり

**事業完了率は、22.4%**

(全 58 事業の内、13 事業のみ完了)

#### ■市街地の整備改善のための事業

- ・利便性の高い車のネットワークづくり
- ・安心・快適な人のネットワークづくり
- ・中心市街地にふさわしい風格ある市街地づくり

#### ■商業等の活性化、市街地の整備改善と一体的に促進する事業

- ・街道や宿場が育んできた“出会いと交流”の継承による多様な活力の創出
- ・街道文化を高める人づくりと組織づくり、まちづくり

#### ■計画に生かすべき反省点

ア. 事業主体の不明確・不在

イ. 行政と民間の事業主体の連携不足

ウ. 行政内部の調整・連携不足

オ. コーディネーターの不在

エ. ハード整備からソフト事業への展開

●図 1-58 旧計画の評価分析

## (9) 中心市街地の課題整理

### ■ 基本課題

#### ① 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)

- ・草津駅周辺のマンション居住者や若年層などの大半に子育てサービスのニーズが高まっているが、そのニーズに十分対応しきれていない。
- ・若年層に対応した商業・サービスの提供が不十分なため、郊外の商業施設などへ流出している。
- ・若年層の人口が増加しているにも関わらず、足元の商店街の低迷が続いているため、若年層のニーズに対応したサービスの提供が求められている。

#### ② まちの使いやすさの向上

(特に高齢化が進展している地域のニーズへの対応)

- ・草津市においても年々高齢化が進展しているため、交通利便性の高い中心市街地において高齢者に対応したサービスの提供が求められている。
- ・中心市街地の古くからの市街地である草津学区では、特に高齢化が進展しているため、地域での高齢者ニーズに対応していくことが必要となっている。

#### ③ ホスピタリティの向上

(来訪者のニーズへの対応)

- ・来訪者（買い物客や観光客など）に買い物や観光の場として選択され、繰り返し来訪してくれる、こだわりのサービスやおもてなししが十分に提供されていない。
- ・中心市街地において来訪者（買い物客や観光客など）に愛されニーズに対応した、魅力ある買い物や観光などの場としてのホスピタリティの向上が求められている。

### ■ 重要課題

#### ① まちなかの回遊性の向上

(集客拠点・交流環境の形成とネットワーク化)

- ・草津駅と中心市街地内の各拠点の回遊性を高めるとともに交流環境の形成を図ることにより、中心市街地内全体のにぎわいを創り出して行くことが必要である。
- ・特に、今後整備が進められる市街地のオープンスペースとなる草津川跡地とのネットワークの強化を図ることにより、この間に挟まれた商店街の歩行者数の拡大を図りながら、商店街の活性化に結び付けることが重要となっている。

#### ② 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)

- ・市街地のオープンスペースとなる草津川跡地は、ガーデンミュージアムをコンセプトに緑豊かな空間形成を目指している。
- ・この効果を最大限に発揮していくためには、草津川跡地だけでなく、中心市街地の各所にガーデン

デニンゲなどによるポケットパークや緑の演出を図ることにより、うるおいのあるまちを創っていくことが必要である。

### ③地域資源の活用

(歴史文化や土地建物などの既存ストックの再生・有効活用)

- ・中心市街地においてはアニマート跡地、西友跡地、野村市営住宅跡地などのまとまった未利用地の有効活用による活性化を図っていくことが必要である。
- ・旧街道や旧宿場の古くからの面影を残す町家や蔵などの空き店舗や空き家などが放置されているものを、草津の歴史文化的な資源として有効に活用していくことが必要となっている。

### ④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)

- ・今後草津での暮らしの充実に向けては、市民がまちを創り、育てる仕組みの構築が必要となっている。
- ・中心市街地活性化に向けては、利害関係者となる商業者やサービス業者、各団体などからなる協議組織を立ち上げ、調整・連携・協働によるまちづくりの推進を図っていくことが重要である。
- ・マンションの新住民と既存の住民との融和が図られず、地域コミュニティが希薄化しているため、コミュニティの再生が必要になっている。

### [3]中心市街地活性化の基本的な方針

草津市は、近年も人口増加が続くなど、高いポテンシャルを有しながら、中心市街地の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。

#### 【中心市街地の活性化に向けた視点】

- ① 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、使われるまちへの転換。
- ②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。
- ③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。

#### （1）中心市街地活性化の基本理念

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目指す。

（活力・にぎわい）

（歴史文化・縁）

（暮らし・コミュニティ）

「“元気”と“うるおい”のある生活交流都市の創造」

## （2）中心市街地活性化の基本的な方針

本基本計画では、基本理念「“元気”と“うるおい”ある生活交流都市の創造」を達成するため、中心市街地の現状及び課題整理を受けて、今後の課題を明らかにし、活性化の基本方針を設定する。

### 今後の課題1

- ・さらなる集客を図る拠点を形成することが必要
  - ・来訪者の滞留時間を延長するための回遊性を高める必要
  - ・地域資源を活かした取り組みが必要
- など



### 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（案）

### 今後の課題2

- ・魅力的な商業サービス機能の創出が必要
  - ・新たな事業者を呼び込む仕組みづくりが必要
  - ・意欲的な事業者同士が連携できる仕組みづくりが必要
- など



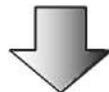
### 方針2：草津の活力を生み出す新たな事業者を創出する都市環境の形成を図る

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（案）

### 今後の課題3

- ・急増する高齢者の暮らしを支える機能の強化が必要
  - ・若年層が多い街として子育てを支援する機能の強化が必要
  - ・市民や事業者などが積極的にまちづくりに取り組むための仕組みが必要
- など



### 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（案）

## ■中心市街地の現状から基本的な方針までの流れ

### 1. 草津市の現状

#### <特徴>

- ①草津川跡地の整備 ②街道・宿場・本陣の利用
- ③30・40歳代が多く居住

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>

★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。

★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。

★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。

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)

### 3. 基本理念 及び施策の課題 ・方針

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)

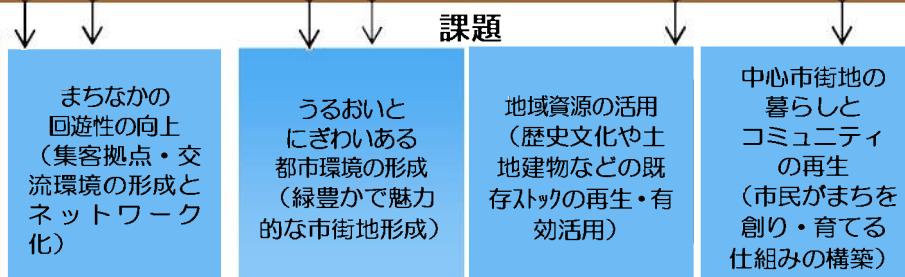
ホスピタリティの向上(来訪者のニーズへの対応)

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目指す。

整合

第五次草津市総合計画  
都市計画マスターplan



### 課題解決の方針

これらの課題解決によつて、これから的人口減少、高齢化にも十分対応できるまちを創ることにつながる

1：まちの強みをいかし、拠点形成と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（案）

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  
参考：魅力ある新たな店舗の増加数  
指標（案）

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

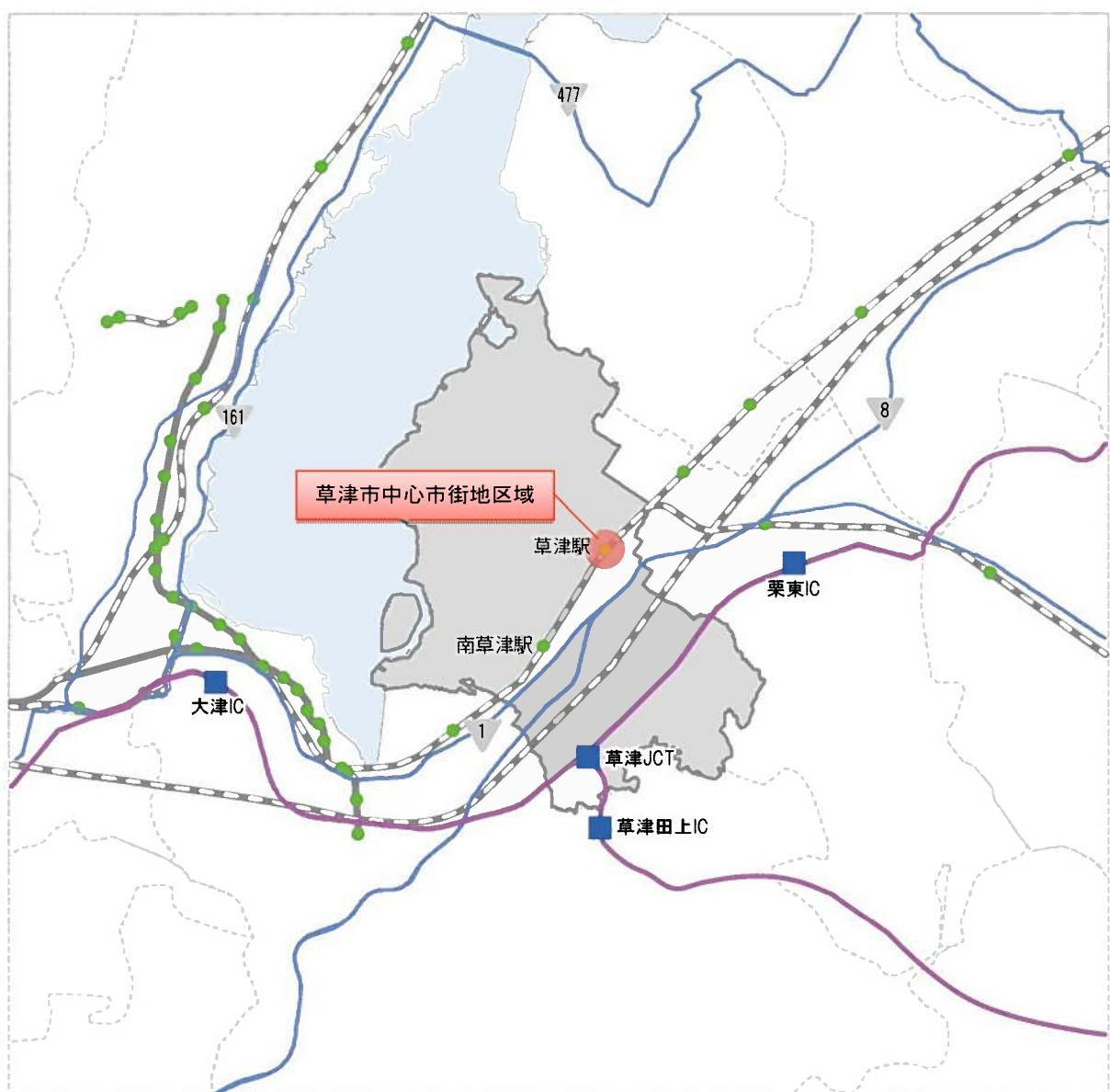
目標：幅広い世代が交流するまち  
指標：福祉・文化・交流施設の利用  
者数（案）

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

草津市の中心市街地は、江戸時代には東海道・中山道沿いの宿場町として、形成された。明治時代には国鉄草津駅が宿場町に隣接する形で開業し、宿場町との間に商店街が形成され、人口や商業機能の集積が進んだ。近年、大学の立地やJR南草津駅の開業により、JR南草津駅とJR草津駅とで二分する形でまちが形成されているが、JR南草津駅は現在進行形で開発が進んでおり、今後も活性化が予想される。一方で、JR草津駅周辺は高層マンション等の建設により人口は増えているものの、古くからの商店街は衰退傾向にあり、昔からの草津市の顔が失われつつある。

このように、東海道と中山道の分岐点であった交通の拠点としての歴史文化的な背景を持ち、行政、観光、商業など様々な都市機能が集積した地域でありながら、草津市の顔となるにぎわいが今失われつつあることから、このJR草津駅を中心とした地区を当該計画における中心市街地として設定する。



●図 2-1 草津市における中心市街地の位置

## [2] 区域

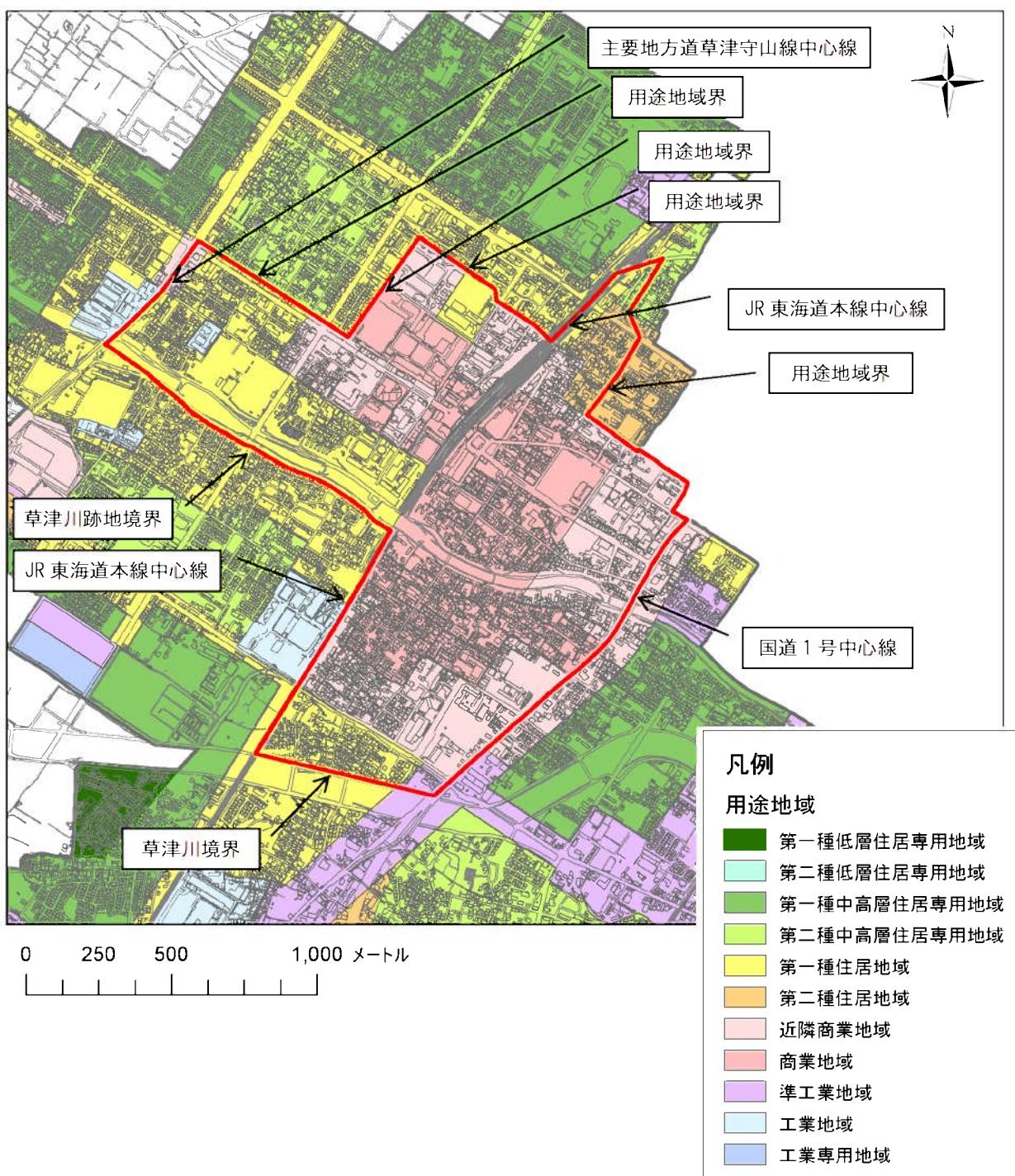
### 【商店街を中心とした小売商業店が集積する区域】

既存の商店街独自の事業による活性化だけでなく、大規模商業施設との連携も含んだ活性化に取り組んでいくため、旧計画区域であったJR草津駅東側に加え、JR草津駅西側や大規模商業施設を含んだ小売業者が集積するエリアによって区域設定を行った。

### 【草津市の特徴である草津川跡地を活かした区域】

本市中心市街地の最大の特徴であるは草津川跡地に隣接していることであり、草津市らしい活性化に取り組むためにも今後進んでいく草津川跡地の事業とも連携した区域設定を行った。

以上のような区域の考え方に基づき、JR草津駅を中心とした約197haを区域とする。



●図2-2 用途地域図に照らした中心市街地

### [3] 中心市街地要件に適合していることの説明

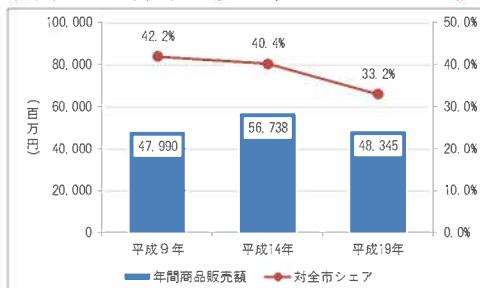
要 件	説 明																																																
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	<p>○中心市街地の小売商業の店舗数及び売り場面積の全市に対するシェアが高く、小売商業者が集積している。また、中心市街地には全市の約 1/4 の公共施設が立地している。</p> <p>①小売商業の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の全市に対する小売商業のシェアについてみると、年々低下傾向にあるが、店舗数は 26.3%、売り場面積では 44.8%を占めており、中心市街地の範囲に小売商業が集積している。</li> </ul> <p>《中心市街地の小売業店舗数の対全市シェア》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>小売店舗数</th> <th>対全市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成9年</td> <td>348</td> <td>37.5%</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>280</td> <td>30.0%</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>212</td> <td>26.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：商業統計</p> <p>《中心市街地の小売業売り場面積の対全市シェア》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>売り場面積</th> <th>対全市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成9年</td> <td>70,823</td> <td>56.8%</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>87,111</td> <td>54.3%</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>84,089</td> <td>44.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：商業統計</p> <p>②公共施設の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全市には 149 施設の公共施設があるが、そのうち中心市街地には 39 施設(26.2%) が立地している。</li> </ul> <p>《中心市街地内の公共施設数》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>全市</th> <th>中心市街地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市関係</td> <td>73 施設</td> <td>22 施設</td> </tr> <tr> <td>県関係</td> <td>18 施設</td> <td>3 施設</td> </tr> <tr> <td>学校関係</td> <td>44 施設</td> <td>8 施設</td> </tr> <tr> <td>警察・消防・防災関係</td> <td>7 施設</td> <td>2 施設</td> </tr> <tr> <td>国関係</td> <td>6 施設</td> <td>3 施設</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1 施設</td> <td>1 施設</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>149 施設</td> <td>39 施設</td> </tr> </tbody> </table>	年	小売店舗数	対全市シェア	平成9年	348	37.5%	平成14年	280	30.0%	平成19年	212	26.3%	年	売り場面積	対全市シェア	平成9年	70,823	56.8%	平成14年	87,111	54.3%	平成19年	84,089	44.8%		全市	中心市街地	市関係	73 施設	22 施設	県関係	18 施設	3 施設	学校関係	44 施設	8 施設	警察・消防・防災関係	7 施設	2 施設	国関係	6 施設	3 施設	その他	1 施設	1 施設	合計	149 施設	39 施設
年	小売店舗数	対全市シェア																																															
平成9年	348	37.5%																																															
平成14年	280	30.0%																																															
平成19年	212	26.3%																																															
年	売り場面積	対全市シェア																																															
平成9年	70,823	56.8%																																															
平成14年	87,111	54.3%																																															
平成19年	84,089	44.8%																																															
	全市	中心市街地																																															
市関係	73 施設	22 施設																																															
県関係	18 施設	3 施設																																															
学校関係	44 施設	8 施設																																															
警察・消防・防災関係	7 施設	2 施設																																															
国関係	6 施設	3 施設																																															
その他	1 施設	1 施設																																															
合計	149 施設	39 施設																																															

○中心市街地の小売店舗数は、減少傾向にある。また、年間商品販売額もここ 5 年は減少傾向にある。また、年々、空き店舗や空き地が増加しており、商店街としての連続性が欠けつつある。

### ① 年間商品販売額の減少

- ・中心市街地の小売業年間販売額は、平成 9 年から平成 14 年にかけて増加したものの、平成 19 年には減少に転じている。また、対全市シェアは、平成 9 年から平成 19 年の 10 年間で 9 ポイント低下している。

《中心市街地の年間商品販売額の対全市シェア》



資料：商業統計

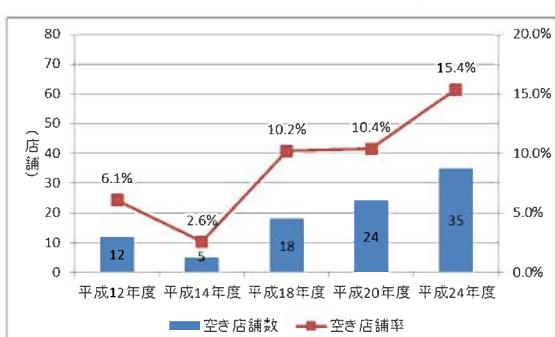
### 第 2 号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

### ② 空き店舗の増加

- ・中心市街地の空き店舗数が年々増加しており、商店街の活力低下の大きな要因となっている。

《中心市街地の商店街の空き店舗の推移》



資料：商工会議所

※上図の調査対象商店街：本四、本陣、夢大路、北中町、草津一番街

(20 店舗以上が道路に隣接し、商店街区域を形成している商店街)

- 本市は、滋賀県第2位の人口規模を有する都市であるとともに、大手企業や大学が立地するなど、湖南の経済、文化学術の拠点としての役割を担っている。
- また、JR東海道線・草津線のほか、名神・新名神高速道路、国道1号・バイパスの結節点であり、交通の要衝としての役割を果たしている。
- 中心市街地の位置づけ及び活性化の取組みは、以下に示す上位計画と整合しており、既存の都市機能やストックを中心市街地の活性化を図ることは、本市のみならず周辺市町村も含む広域圏の発展に有効かつ適切である。

### 《第5次草津市総合計画》

第5次草津市総合計画では、対象地区を、まちなかゾーンのにぎわい拠点に位置付けている。

まちなかゾーンでは、“都心部”として、商工業施設、業務オフィス、文化・レクリエーション施設、官公署などの集約化を誘導するゾーンと位置付け、JR草津駅周辺を、にぎわいをつくる拠点としている。

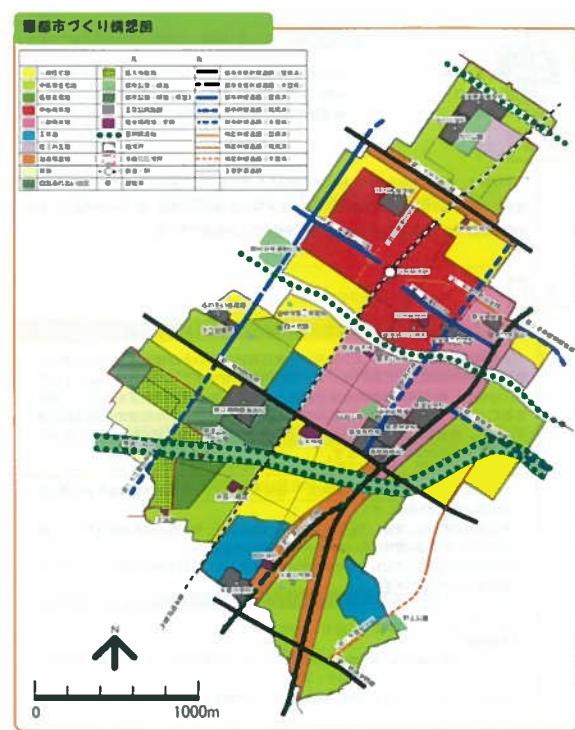
### 第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること



### 《草津市都市計画マスタープラン》

草津市都市計画マスタープランでは、対象地区を、北部中心核に位置付け、今後、居住機能の充実を図りつつ、医療、福祉、健康、行政、文化機能の立地を促進し、徒歩を基調とする生活圏の形成を目指すこととしている。



### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の3つの方針と目標

本市の中心市街地最大の強みである草津川跡地の広大なオープンスペースや駅周辺に集積している大型商業施設の集客力、駅から歩いて行ける運動公園、近年京都を中心にまちなか観光の重要な要素となっている町家を代表とする歴史的建造物、地域やNPO等による活発な市民活動等、豊富な「地域資源」を最大限に活用し、これまでの総花的な事業展開ではなく、「選択と集中」による戦略的かつ効果的な事業展開を進めるため、中心市街地区域の中で重点的に活性化するポイントとして以下の3つの方針と目標を設定する。

#### □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

中心市街地が有する地域資源を活かした拠点づくりにより、中心市街地への集客性を高めるとともに、それら拠点間を繋ぐ魅力的な歩行者空間の形成により、中心市街地全体のにぎわいの創出を図る。

#### □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

中心市街地内の低未利用地や草津川跡地において、民間による新たな魅力的な商業サービス機能を創出するとともに、商店街の空き店舗や町家などを再生・活用することにより、新たな事業者を呼び込む仕掛けづくりを行い、若年世帯にとっても魅力的な中心市街地の形成を図る。

#### □「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

今後、急増することが予想される市内の高齢者の暮らしを支えるとともに、30～40歳代の流入が多いまちとして、子育てを支援するための機能強化を図り、「子ども」から「お年寄り」まで、草津に暮らして良かったと思える中心市街地の形成を図る。

#### 課題解決の方針

##### 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

- さらなる集客を図る拠点を形成することが必要
- 来訪者の滞在時間を延長するための回遊性を高めることが必要
- 地域資源を活かした取り組みが必要

##### 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

- 魅力的な商業サービス機能の創出が必要
- 新たな事業者を呼び込む仕組みづくりが必要
- 意欲的な事業者同士が連携できる仕組みづくりが必要

##### 「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

- 急増する高齢者の暮らしを支える機能の強化が必要
- 若年層が多いまちとして子育てを支援する機能の強化が必要
- 市民や事業者などが、積極的にまちづくりに取り組むための仕組みが必要

#### 活性化拠点を結ぶ 都市機能の再構築

#### 地域ニーズに応じた 戦略的な魅力店舗誘致

#### 人口集中で希薄になりつつある 地域コミュニティ再構築

#### 活性化の目標

#### 歩いて楽しい 回遊性の高いまち

#### 個性的で魅力のある 店舗が集積するまち

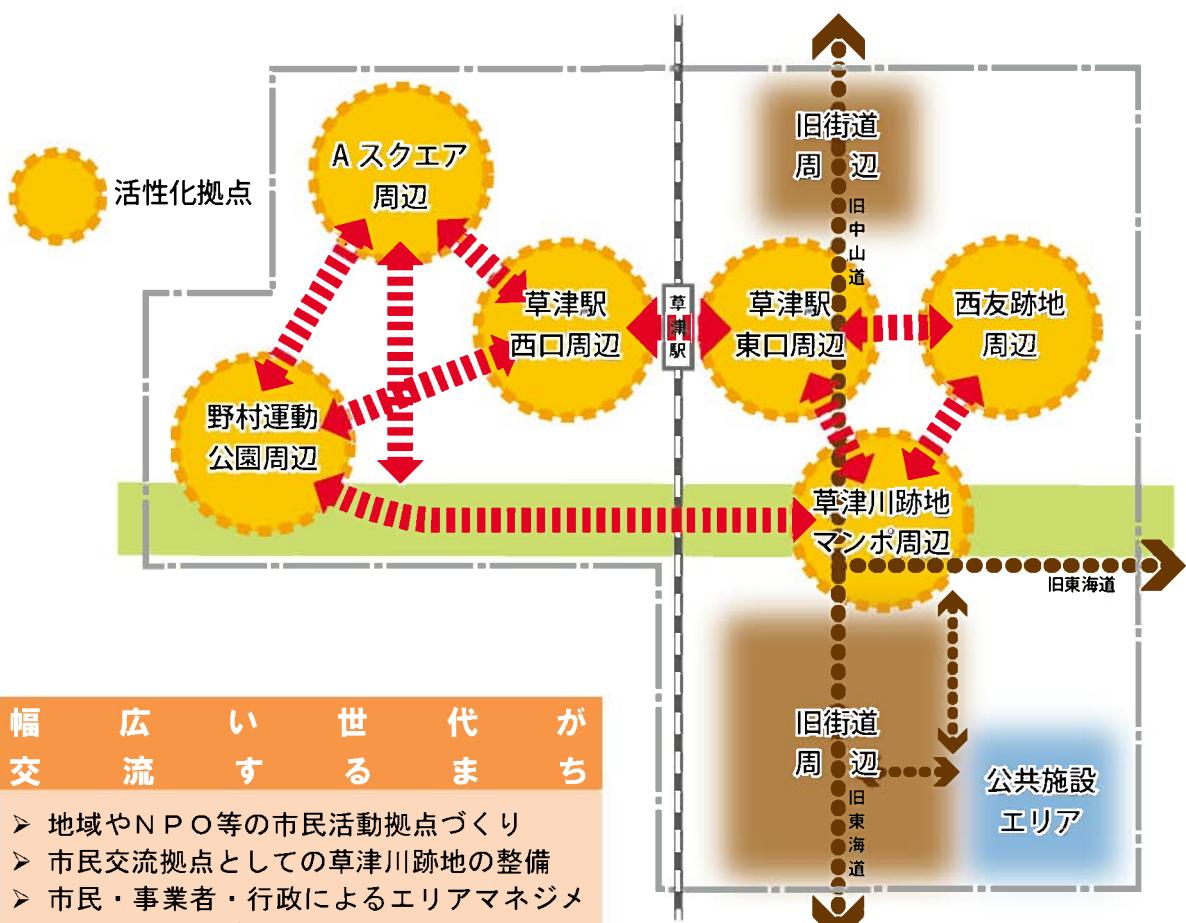
#### 幅広い世代が 交流するまち

## [2] 目標達成に向けた事業展開の考え方

中心市街地の活性化に向けて3つの目標を達成していくため、活性化区域においてどのような事業展開を進めていくのかを整理し、事業展開の概念図を以下に示す。

歩いて楽しい 回遊性の高いまち
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 立地を活かした集客拠点整備</li> <li>➢ 草津川跡地の整備</li> <li>➢ 歴史的な街並み整備</li> <li>➢ 通りの特徴を活かした歩行空間整備</li> <li>➢ イベント情報等の情報発信</li> </ul> <p>など</p>

個性的で魅力のある 店舗が集積するまち
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 駅前の情報発信機能の強化</li> <li>➢ 低未利用地等を活かした商業店舗整備</li> <li>➢ 空き店舗等を活用した魅力店舗の誘致</li> <li>➢ 歴史的な街並みの再生と魅力店舗の誘致</li> </ul> <p>など</p>



幅広い世代が 交流するまち
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 地域やNPO等の市民活動拠点づくり</li> <li>➢ 市民交流拠点としての草津川跡地の整備</li> <li>➢ 市民・事業者・行政によるエリヤマネジメントの仕組みづくり</li> <li>➢ 中心市街地の交通利便性の強化</li> </ul> <p>など</p>