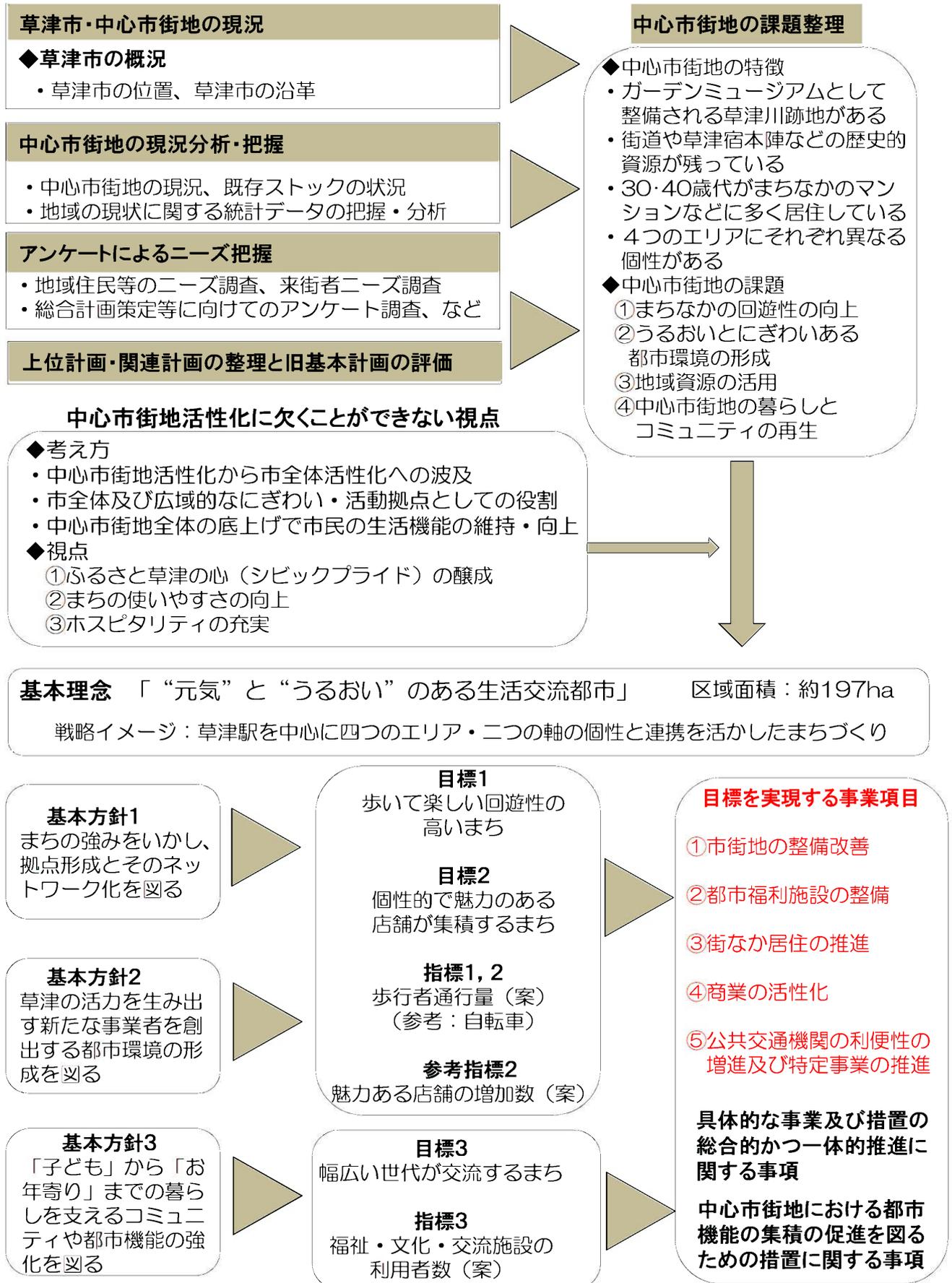


■草津市中心市街地活性化基本計画に計上する事業（案）



《市街地の整備改善の必要性》

■現状分析

本市の中心市街地は、ＪＲ東海道線の西側と東側及び草津川跡地の北側と南側において、市街地形成の歴史や地域課題等が大きく異なっている。（ＪＲ草津駅西側を「駅西エリア」、駅東側の草津川跡地北側を「駅東エリア」、南側を「本陣周辺エリア」とする。）

中心市街地（本陣周辺エリア）は、旧東海道と旧中山道という国の要路の分岐・合流点に位置し、古くからの宿場町を基盤に市街地が形成されてきたため、町家や社寺、筋違いの小道など、宿場町の風情を残したまちなみが形成されている。その一方で、狭隘な道路や老朽化した建築物が多く、都市基盤の更新が進んでいないため、防災機能の面や快適性・利便性の面において多くの課題が生じている。

一方、中心市街地中央部には、全国的にも有名な天井川が流れ、頻繁に水害をもたらすなど、市域の発展における負の存在として認識されてきた。しかしながら、廃川となった現在は、中心市街地に残された自然と緑に囲まれた貴重な空間として見直され、そのポテンシャルを最大限に活かした整備、活用が期待されている。

中心市街地（駅東エリア）は、駅前に百貨店や大型店舗が出店される一方、旧中山道に沿って古くから商店街が形成されるなど、本市玄関口の商業集積地として栄えてきた。しかしながら、防災機能の低い老朽化した建造物が多く、また、高度土地利用を促進するため、これまでも市街地再開発事業を進めて来たことから、徐々に都市基盤が更新され、新たな市街地の整備が進んできたものの、人が集える広場、公園等の不足、既存再開発ビルや低未利用地の活用、歩行環境の改善等、依然として多くの課題を抱えている。

中心市街地（駅西エリア）は、近年の都市計画街路整備や土地区画整理事業により、優良な市街地が形成しつつあるが、市民体育館、まちづくりセンター等の公共施設の老朽化が進んでおり、また、野村市営住宅跡地や草津川跡地といった大規模な低未利用地が存在するなど、駅からの徒歩圏としての交通利便性を活かした公共施設の再整備と低未利用地の活用が求められている。

■市街地の整備改善の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」「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」「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「市街地の整備改善」として、以下の事業を今回の活性化基本計画で検討するものである。

- (1) 草津川跡地のポテンシャルを最大限に活かし、訪れた人が明日への活力を得られる空間、商業テナントミックス、市民活動の舞台の整備に関連する事業
- (2) 野村運動公園等の公共施設老朽化に伴う再整備を機として、駅からの交通利便性を活かして、プロスポーツや各種イベント等の開催が可能な施設の整備に関連する事業
- (3) 草津駅東地域市街地総合再生計画に基づく、計画区域における市街地再開発事業などを推進する事業

(4) 宿場町の町割を大切にしつつ、町家などの活用や建物の修景を主とした美しいまちなみを形成するとともに、防災機能の向上などを推進する事業。

(5) にぎわい拠点を結ぶ街路(軸)において、暮らしとにぎわいのまちづくりに向けた歩行者空間の整備を推進する事業。

(主な事業)

事業名	検討内容
<p>草津川跡地賑わい空間整備事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市、まちづくり会社 計画期間：平成22年度 ～平成27年度(予定)</p>	<p>全国的にも有名な天井川としての歴史があり、本市の中心市街地中央の貴重なオープンスペースである草津川跡地を、「ガーデンミュージアム」というコンセプトのもと、「景観」、「コミュニティ」、「防災・都市環境」という3つの視点を持って、ガーデニングによる美しい空間、これらの景色を眺望できる商業テナントミックス、広場を使った市民活動、非常時の防災機能の整備を進めます。</p> <p>また、草津川跡地の空間活用と維持管理を、市民、事業者、行政が一体となってエリアマネジメントの手法により協働を進めます。</p>
<p>(仮称)野村スポーツゾーン整備事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：平成24年度 ～平成29年度(予定)</p>	<p>野村運動公園と周辺地域は、JR草津駅から約500mの徒歩圏内に位置し、利便性の高い立地となっていることから、体育施設としての利用の他、プロスポーツの試合や各種イベント等の開催などスポーツイベント以外にも利用できる施設とすることや、子どもから大人まで、誰もが気軽に利用することができる公園として整備することで、従来の(社会)体育施設としての機能に加え「にぎわい」を創出できるような施設の整備を検討します。</p>
<p>アニマート跡地賑わい空間整備事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市、まちづくり会社 計画期間：平成25年度(予定)</p>	<p>JR草津駅前の低未利用地であるアニマート跡地を本市の“新しい顔”となるような魅力的な空間として整備・活用するものであり、ガーデニングを施した緑化広場と民間による商業テナントミックスを複合的に整備するとともに、広場を活かした賑わいイベントの開催を促進し、まちなかへの回遊性を高めます。</p>
<p>人と車の共存を目指した旧街道再整備事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：(調整中)</p>	<p>旧東海道の情緒を残した市道宮町渋川線を、風情を維持しながらも昔ながらの商店街通りとして相応しい「人と車の共存が可能な道」として再整備を商店街や住民との協働により進めます。</p> <p>具体的には、歴史的まちなみと調和した道路の修景整備に加え、自動車の制限と併せて歩行スペースの確保を検討します。</p>

《都市福利施設の整備の必要性》

■現状分析

中心市街地（駅東・駅西エリア）は、民間のマンション開発に伴って30代から40代の子育て世代が多く暮らす地域となっており、幼稚園、小学校、中学校、高等学校等の教育施設を始め、保育所、学童保育所、子育て支援センター等の子育て支援施設、民間の医療施設等が集積しており、子育て世代が安心して働き、暮らせる環境作りが進んでいる。

今後は、人口減少社会に備え、子育て世代が働き易く、子育てが楽しいと感じる施設の集積をより一層進めるとともに、マンション等に暮らす子育て世代同士の繋がりや地域の経験豊かな高齢世代との交流を促進するための施設整備とソフト施策の実施が求められている。

また、中心市街地（本陣周辺エリア）は、古くから旧東海道と旧中山道が分岐・合流する宿場町として栄え、現存する「本陣」では最大級である国指定史跡「草津宿本陣」が所在し、まちの顔として市民や観光客に親しまれ、その“まちなみ”は街道の面影を残すなど、歴史的、文化的に重要な地域として「草津宿街道交流館」や「夢本陣」、「コミュニティFM」、「アミカホール」など、歴史、文化に触れることが出来る施設が多く見られる。今後は、「草津宿本陣」をさらに活かすための施設整備を進め、多くの方々に歴史文化に触れていただき、又、歴史的、文化的資源を介し、市民や来街者の交流が生まれ、新たな賑わいを創出することが望まれている。

一方、このエリアは、市域全体の中でも、高齢化が進んでいるため、高齢者が元気に、生きがいを持って暮らせ、地域との繋がりを持てる居場所づくりや生活サポートの充実が求められている。

■都市福利施設の整備の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」「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」「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「都市福利施設を整備する事業」として、以下の事業を今回の活性化基本計画で検討するものである。

- (1) 西友跡地において、暮らす人や訪れる人が、地域や人と繋がり、役割と居場所を持って暮らすための、コミュニティ形成を促進する施設の整備に関連する事業
- (2) 人口減少社会の中で、子育て世代が安心して働き、暮らし続けられる環境を整備するため、就学前児童等の教育環境や保育環境の改善を促進する事業
- (3) 国指定史跡である「草津宿本陣」について、情報発信機能を強化し、利用者を増やすための施設整備に関連する事業
- (4) 超高齢社会においても高齢者が生きがいと役割を持って暮らせる地域づくり、環境づくりに関連する事業
- (5) 既存の子育て支援施設や市民交流施設等について、市民団体や民間事業者との協働を進め、機能強化と利活用の促進を図る事業

(主な事業)

事業名	検討内容
<p>(仮称) 市民総合交流センター整備事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市、民間事業者 計画期間：平成24年度 ～平成29年度(予定)</p>	<p>中心市街地に残された大規模な低未利用地を活用し、老朽化が著しい近隣の公共施設を集積することで、中心市街地に人、モノ、情報を集め、多様な人が集う(仮称)市民総合交流センターの整備を進めます。</p>
<p>(再掲) 草津川跡地賑わい空間整備事業</p>	<p>(市街地整備参照)</p>
<p>公立幼稚園と公立保育所の役割と機能検討事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：平成25年度～(予定)</p>	<p>中心市街地に期待される高い保育需要を踏まえ、まちなかにおける公立幼稚園と公立保育所の役割と機能について検討を進めます。</p>
<p>(仮称) 草津宿本陣歴史館整備事業 (継続)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：平成24年度 ～平成25年度</p>	<p>現存する国内最大級の本陣であり、本市の中心市街地の歴史的資源である国史跡「草津宿本陣」をより親しみやすいものとし、文化財としての価値向上を図るため、街道文化の再現(伝統芸能)や本陣の歴史の紹介、情報発信等を行う施設の整備を進めます。</p>

《街なか居住の推進の必要性》

■現状分析

中心市街地（駅東エリア）は、大阪、京都等の大都市からの交通利便性を背景として、再開発による超高層マンションや民間による高層（大規模）マンション及び戸建て住宅の建設が進み、新たな居住人口が増加している。今後も既存市街地の更新や低未利用地の活用によって、民間によるマンションの建設が進むことが予想されるが、人口減少社会を見据え、子育て世代や高齢者の生活環境の更なる高質化やコミュニティ活動支援など、交通利便性以外の理由による居住を促進するための取組みが求められている。

一方、中心市街地（駅西エリア）には、都市計画法における住宅系用途地域に近接して、草津川跡地と野村市営住宅跡地を含む広大な低未利用地が残されており、草津川跡地の活用と合わせて、環境・エコ住宅として、高質な住宅環境などの整備が期待されている。

また、宿場町であった歴史的まちなみを有する中心市街地（本陣周辺エリア）では、近年、町家を取り壊され、マンションや駐車場になるなど、結果として、居住環境の変化がまちの魅力の喪失に繋がっている。

このため、町家や旧街道のまちなみを「地域の資産」として捉え、まちの魅力の向上に向けてファサード整備等の景観に配慮した取組みを進めるとともに、空き家や低未利用地等の「買い手と売り手」「貸し手と借り手」の間の橋渡しを行う仕組みづくりを行うなど、既存ストックの流動性を高め、新しい居住者を増やしつつ、まちなみを維持していく取組みが必要となっている。

また、当該地域においては、市域でも高齢化が進んでいる地域となっていることから、バリアフリー化等の高齢者等が安心して生活できる住生活環境整備や安全に長く住み続けるために適切な耐震化が求められている。

■街なか居住の推進の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」「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」「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「中心市街地における住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業」として、以下の事業を今回の活性化基本計画で検討するものである。

- (1) 野村市営住宅跡地とその周辺を含めた中心市街地の広大な低未利用地を、「ガーデンミュージアム」の基本理念を基に、民間による環境に優しい住宅としての利活用を検討する事業。
- (2) 高層マンション周辺の環境整備を進め、人口流出を防ぐとともに、新たな居住者の流入を促進する質の高い住生活環境づくりに関連する事業。
- (3) 町家などの修景・活用を促進するため、町家のファサード整備とストックの流通を促進させる仕組み作りを推進するための事業。
- (4) 木造住宅の耐震改修支援、バリアフリー化支援等のまちなかの町家や歴史的な建物においての定住を促進することに関連する事業。

(主な事業)

事業名	検討内容
<p>野村市営住宅跡地周辺利活用検討事業 (検討中)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：平成25年度～(予定)</p>	<p>野村市営住宅跡地と草津川跡地を含めた中心市街地の広大なオープンスペースを、草津川跡地活用のコンセプトである「ガーデンミュージアム」の基本理念とマッチングを図りながら民間によるエコ住宅等の利活用について検討を進めます。</p>
<p>宿場街道景観形成事業 (継続)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：平成20年度～</p>	<p>宿場街道のまちなみを活かしたまちづくりを進めるにあたって、町家などの修景整備に対して補助を行います。</p>
<p>木造住宅耐震改修支援事業 木造住宅バリアフリー化支援事業 (継続)</p> <p>実施主体：草津市 計画期間：平成16年度～</p>	<p>木造住宅に対する耐震改修制度やバリアフリー化支援制度により、まちなみを形成する町家等の保存・活用を進めます。</p>
<p>住宅・空き店舗情報ストックバンク事業 (検討中)</p> <p>実施主体：中心市街地活性化協議会(予定) 計画期間：平成25年度～(予定)</p>	<p>中心市街地の空き店舗、空き家、空き倉庫の情報を収集し、一元的に管理・活用するため「空き店舗情報ストックバンク」を立ち上げ、中心市街地の空き店舗や空き地等を情報発信することにより活用を促進します。</p>

《商業の活性化の必要性》

■現状分析

草津市の中心市街地にはJR草津駅を中心に10以上の商店街が形成されており、駅東エリア、本陣周辺エリアの旧街道沿いには古くからの商店街が、再開発ビル内や駅西エリアには新たに形成された商店会・商店街が存在している。

また、中心市街地には商店街のほかにも、JR草津駅東口には近鉄百貨店、JR草津駅西口にはA・スクエアといった専門的な商品を取り扱う大規模な商業施設も立地しており、それぞれのエリア（駅西エリア、駅東エリア、本陣周辺エリア）の異なる個性を活かした商業機能の住み分けによる事業展開が課題となっている。

中心市街地（駅東エリア）は、小売店舗の多くが大規模商業施設内に位置し、商店街は飲食やサービスを中心とした構成となっており、居酒屋を始めとした夜間の営業店舗が多く立地しているため、結果として昼間の商店街の衰退感に繋がっている。また、アーケードや店舗など商業基盤の老朽化や休憩施設の不足、商店街通りの歩行環境など、“うるおい”ある買い物環境に課題を抱えており、低未利用地であるアニマート跡地や草津川跡地などのオープン空間を活かして開放的で魅力のある店舗を誘致し、まちなかの回遊性を高める取組みが求められている。

また、中心市街地（駅西エリア）は、大規模商業施設やホテル、商店街等、多様な商業主体によるサービス展開がなされており、地域コミュニティの担い手としても商店街が機能するなど、地域住民の暮らしの一部となっている。今後は、商店街への更なる店舗集約に向けて、大規模店舗との連携や野村運動公園の利活用との相乗効果を高める取組みが求められている。

一方、中心市街地（本陣周辺エリア）の旧街道沿いに位置する古くからの商店街では、歩行者通行量が減少し、店舗数や販売額数の減少、空き店舗の増加など、商店街の空洞化が顕著となっている。このため、「草津宿本陣」等の歴史資源をより一層有効活用するとともに、近郊農業などとの連携を含めた対個人サービス機能の充実を図ることにより、集客・交流を図るなど、旧東海道と旧中山道の分岐・合流地として「出会い」の歴史がある宿場町ならではの事業展開が求められている。

加えて、まちなかの店舗やイベント情報を中心市街地として発信し、まちなかに人を誘導するとともに、訪れた人に滞留時間を延ばしていただくため、まちなかでの情報提供を促進する仕組みや、頑張る既存店舗が魅力を高めるための仕組み、店舗誘致支援において、魅力店舗を増加させる視点から「貸し手あるいは売り手」と「借り手あるいは買い手」との橋渡しとなる組織と戦略的に店舗を誘致する仕組み作りなど、総合的な対策が求められている。

■商業の活性化の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」「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」「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「商業の活性化のための事業及び措置」として、以下の事業を今回の活性化基本計画で検討するものである。

- (1) 草津川跡地や歴史的建造物を始めとした草津ならではの資源の活用に関連した事業

- (2) 商店街における人と車の共存空間整備とテナントミックス、ファサード整備、花と緑のガーデンストリート、中心市街地の公共空間を有効活用したイベント開催の推進に関する事業
- (3) 大規模商業施設と商店街、ホテル等との共催イベント、中心市街地の情報発信等、連携強化により中心市街地全体の魅力を向上させることに関連する事業
- (4) 空き店舗や空き町家などの活用を促すための仲介支援や新規事業者への助成など、新規事業者の誘致・既存ストックの活用に関連する事業

(主な事業)

事業名	検討内容
(再掲) 草津川跡地賑わい空間整備事業	(市街地整備参照)
(再掲) アニマート跡地賑わい空間整備事業	(市街地整備参照)
(再掲) 人と車の共存を目指した旧街道再整備事業	(市街地整備参照)
(再掲) 住宅・空き店舗情報ストックバンク事業	(街なか居住参照)
商店街テナントミックス事業 (検討中) 実施主体：まちづくり会社 計画期間：平成25年度～(予定)	空き店舗情報ストックバンク事業による商店街の空き店舗、空き家、空き倉庫等の情報把握を基盤として、個々の商店街の持つ立地や歴史性、顧客ニーズや利用者層等から必要な商業機能を分析し、一定数の空き店舗等によるテナントミックス事業として戦略的な商業店舗の誘致を進めます。
魅力店舗誘致事業 (検討中) 実施主体：中心市街地活性化協議会(予定) 計画期間：平成25年度～(予定)	住宅・空き店舗情報ストックバンク事業による商店街の空き店舗、空き家、空き倉庫等の情報把握を基盤として、個々の商店街の持つ立地や歴史性、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を分析し、魅力店舗(地域に必要な店舗)を戦略的に誘致します。
中心市街地情報発信事業 (検討中) 実施主体：草津市、まちづくり会社、民間事業者(予定) 計画期間：(調整中)	これまで個々の事業者により別々に発信されてきた中心市街地のイベントや店舗等の情報を一元的に集約し、JR草津駅周辺を情報ステーションとして位置付けながら、公共施設や店舗など様々な場所で、各種媒体を通じて有機的に発信することで、中心市街地の利用者の増加と回遊性を高めます。

《公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性》

■現状分析

本市の中心市街地では、ＪＲ東海道線とＪＲ草津線及び路線バスが主要な公共交通機関として運行されており、ＪＲ草津駅は、滋賀県で最も多い乗降客数となっている一方、大阪や京都への通勤・通学による利用が多く、本市の中心市街地へ訪れるための交通手段としては十分に使われていない状況にある。

また、ＪＲ草津駅は毎時１０本以上のバス路線が周辺地域と連絡しており、市域と中心市街地を結ぶ交通ターミナルとなっているものの、中心市街地を利用する人を「駅（通勤・通学）を利用する人」「まち（商業・医療）を利用する人」「公共施設を利用する人」と分類した場合、現行の路線は「駅を利用する人」の利用が半数近くを占めており、「まちを利用する人」「公共施設を利用する人」は、主に自家用車でまちなかの施設を利用されていることが課題になっている。

これは、大規模な商業施設や公共施設等に駐車場が確保されていることに加え、バス路線が周辺地域とＪＲ草津駅とを結ぶ構造となっており、中心市街地の外縁に点在する市役所やアミカホール、図書館、野村運動公園などの公共施設の利用には、煩雑な乗り換えが必要となっていることが考えられる。

このため、中心市街地への公共交通によるアクセス向上を図る事業として、公共施設を中心として、まちなかを循環するバス路線を運行し、これまで自家用車での利用が多かった「まちを使う人」「公共施設を使う人」のバス利用を高める取組みが求められている。

加えて、本市の委託運行バス路線である“まめバス”の駅への集約化や、バス停への駐輪場整備等によるバス利用者の裾野を広げていくことも大切である。

また、ＪＲ草津駅周辺には、大規模商業施設などに付帯する大規模な一時貸し駐車場や地下駐車場等や中小規模の駐車場が存在しているものの、利用者にとって分かりにくく、中心市街地の利用の低迷に繋がっているため、駐車場連携の促進を図るためのシステムの構築が求められている。

■公共交通機関の利便性の増進の必要性

これらの現状を踏まえ、「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」「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」「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」の三つの観点から中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に大きく寄与する「公共交通機関の利便性の増進の必要性」として、以下の事業を今回の活性化基本計画で検討するものである。

- (１) まちなか循環バスや駅へのバス路線の集約化等、バス利用者の利便性を向上し、中心市街地への公共交通によるアクセス者数を増加させるための事業
- (２) 駐車場の利用促進システムの構築に関連する事業

(主な事業)

事業名	検討内容
<p>まちなか循環バス運行事業 (検討中)</p> <p>実施主体：交通事業者 計画期間：(調整中)</p>	<p>本市の中心市街地は、エリアの周辺部を囲むように公共施設が点在していることから、公共交通により中心市街地を利用する際には、JR草津駅から各施設への煩雑な乗り換えが必要となるため、中心市街地へは自家用車で来られる方が多くなっています。</p> <p>このため、路線バスの集積地であるJR草津駅から主に公共施設を循環するバスを運行し、JR草津駅からの各施設利用の利便性を高めることで、中心市街地全体の使いやすさを向上し、バス利用者を増やす取組みを進めます。</p> <p>また、公共交通による中心市街地の利用促進により、波及効果として、中心市街地の歩行者の増加、回遊性の向上、まちなかの各種施設の広域利用に結びつくものと考えています。</p>
<p>(再掲) 中心市街地情報発信事業</p>	<p>(商業・業務参照)</p>