

## 草津駅東地区空閑地の位置づけ

### ●中心市街地の現況

滋賀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に衰退の兆しがある。



### ●中心市街地活性化に欠くことのできない視点

草津市の特徴(強み)を活かすことで、市域および広域的な賑わい・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。①ニーズへの対応、使われる街への転換②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。



### ●草津駅東地区空閑地は、中心市街地の中で、特にコミュニティ・暮らしの再構築を先導する場所

- ・これからの人口減少、高齢化にも十分対応できるまちを先導する役割を果たす場所。
- ・草津駅前に位置しており、交通の利便性が非常に高く、人々が集い、中心市街地活性化のコア施設の役割を果たす場所。

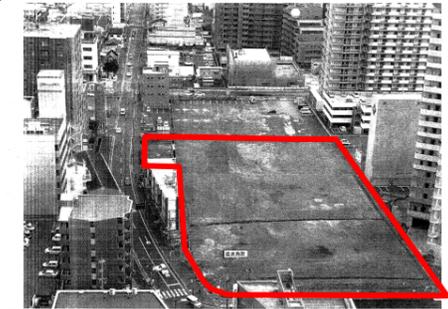
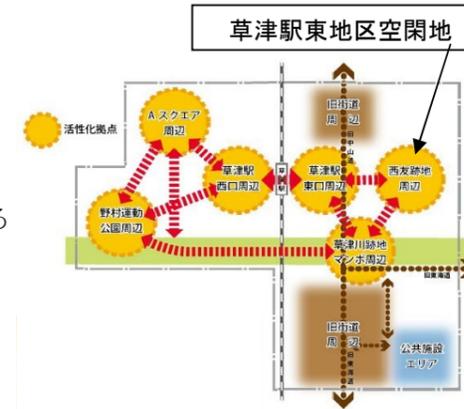


写真-計画地の現況写真

## (現況の整理)

### 草津駅東地区の現況

現状の問題点	現状の課題
<p>○ゆとり空間・うるおい空間の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地には、広場等の公開空地が少なく、日常的な余暇を過ごす場所が不足している。</li> </ul>	<p>○ゆとり空間の確保</p> <p>人口増加の一方で、ゆとり空間である広場などが不足しており、人々の生活にうるおいを与えサポートするための、生活空間の形成が必要である。</p>
<p>○まちの魅力の衰退</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古いまちなみが年々喪失し、マンションの立地が進むなかで、人と人とのつながりが希薄になっている。</li> <li>・草津の魅力のひとつである歴史資源などの地域資源を十分活かしてきていない。</li> </ul>	<p>○人のつながりを強化</p> <p>マンションの増加に伴い、住民のつながりが希薄になっており、様々な人が集う中心市街地として、コミュニティ活動の推進を図り、人のつながりを強化する必要がある。</p>
<p>○防災機能の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定住人口が増加する一方で、災害時の拠点となりうる公開空地や施設が不足しており、防災機能が低下している。</li> </ul>	<p>○都市機能の強化</p> <p>中心市街地の住民ニーズが多様化しており、幅広い世代に対応した機能が必要である。</p>
<p>○老朽化した公共施設の対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・合同ビルなど草津駅周辺に位置する公共施設の老朽化が著しい。また、各公共施設は、駅からも一定の距離があるうえ、駐車場が不足している。</li> </ul>	<p>○魅力あるまちの創出</p> <p>魅力あるまちを創出するため、草津市の地域資源を活かした仕組みづくりが必要である。温泉源についても十分なポテンシャルがあり、積極的に活用する必要がある。</p>
	<p>○防災機能の強化</p> <p>定住人口の増加はもとより、駅利用者が県下最大であるにも関わらず、災害時の防災拠点となりうる公開空地・施設が少ない。避難地・防災拠点となりうる広場および施設を確保することで、防災機能を強化する必要がある。</p>
	<p>○ファシリティマネジメントおよびコンパクトシティの取組み</p> <p>草津駅周辺に分散している老朽化した公共施設を駅前に集約することで、現在分散している機能の融合が図れ、効果的・効率的な利用促進や賑わいと交流を生み出すことができる。また、施設の整理合理化により適正な維持管理が可能となる。</p>

## 土地利用計画 基本テーマ(案)

### (仮称) 市民総合交流センター

- ◆ 人々の出会いを織りなす交流機能
- ◆ 未来へつなぐ地域力創造発信機能
- ◆ 人と環境に優しい都市機能

### 考えられる機能(案)

- ◆ 人々の出会いを織りなす交流機能
  - ・ ゆったりとした憩いの時間が流れるたまり機能
  - ・ コミュニティ活動を支援するつながり機能
  - ・ 子育てを支援する安心機能
  - ・ 多世代交流機能
  - ・ 市民生活を支えるゆとりと活力の創造機能
  - ・ ボランティア活動を推進する機能
  - ・ カルチャーを創出し、人生にうるおいを与える機能
- ◆ 未来へつなぐ地域力創造発信機能
  - ・ 魅力ある産業交流・コンベンション機能
  - ・ 農商工&産官学連携による活力創出機能
  - ・ 草津ブランドなど草津の魅力発信機能
  - ・ にぎわいや交流に関する情報発信機能
  - ・ 幅広い世代に対応したギャラリー機能
- ◆ 人と環境に優しい都市機能
  - ・ 会議室等の利用による緊急時の避難および帰宅困難者等の一時宿泊機能
  - ・ 木と緑に囲まれた生活にうるおいを与える機能
  - ・ 自然エネルギー等の活用とエコ機能

## (上位計画の整理)

### 第五次草津市総合計画(平成22年3月)

- 目標年次：平成32年(2020年)
- 将来の都市像：出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち 草津
- 中心市街地の位置づけ
  - ・ まちなかゾーン：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

### 草津市中心市街地活性化基本計画

- <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)
- <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。

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。

方針3：「子ども」から「お年寄り」まで暮らしを支えるコミュニティや都市機能の強化を図る。

### 都市計画マスタープラン(平成18年3月)

- 目標年次：平成32年(2020年)
- 都市づくりの基本テーマ
  - ゆとりと活力のある生活実感都市 草津
  - ～美しく魅力あふれる都市空間をめざして～
- 中心市街地の位置づけ
  - ・ 北部中心核：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めざす。



# 草津駅東地区空閑地土地利用施設（案）の概要

## 1. 統合施設

- ・草津合同ビル
- ・草津市立人権センター
- ・草津市立まちづくりセンター
- ・草津市社会福祉協議会

## 2. 新しく付加する機能

- ・子育て支援機能（乳幼児・幼児ひろば・図書コーナーなど）
- ・多世代交流機能（多世代交流スペース）
- ・地域力発信機能（草津市農業協同組合など）

旧施設 床面積		新施設 床面積		旧施設 敷地面積	
草津合同ビル	4,020 m <sup>2</sup>	1,900 m <sup>2</sup>	3,780 m <sup>2</sup>		
草津市立人権センター	713 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1,312 m <sup>2</sup>		
草津市立まちづくりセンター	2,992 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>	1,904 m <sup>2</sup>		
草津市社会福祉協議会	580 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	5,034 m <sup>2</sup>		
会議室	(上記面積に含む)	3,500 m <sup>2</sup>	—		
計	8,305 m <sup>2</sup>	8,100 m <sup>2</sup>	12,030 m <sup>2</sup>		
付加機能	0 m <sup>2</sup>	4,200 m <sup>2</sup>	—		
合計	8,305 m <sup>2</sup>	12,300 m <sup>2</sup>	—		

(駐車場含む)

## 3. 事業概要（規模）

- 建築物
  - ・複合棟 9階 延床面積 12,300 m<sup>2</sup>
  - ・駐車場棟 6層7階 延床面積 10,800 m<sup>2</sup> (266台)
- 敷地面積 約 5,500 m<sup>2</sup>

## 4. 全体事業費（概算）

(単位：億円)

		工事	用地	計
事業費		47.5	7.4	54.9
国費		13.3	1.9	15.2
市	市債	22.9	3.3	26.2
	一般財源	2.5	0.4	2.9
負担金		8.9	1.7	10.6

## 5. 維持管理費

約 90,000 千円 (12,000 m<sup>2</sup> × 7,500 円)

- (草津合同ビルの平成 23 年度維持管理費を参考)

維持管理費 約 30,000 千円 延べ床面積 約 4,000 m<sup>2</sup>  
 m<sup>2</sup>単価 約 7,500 円



## 6. 今後の予定

項目	年度				
	24	25	26	27	28~29
議会	協議	パブリックコメント	中活認定	基本設計	実施設計
草津市中心市街地活性化基本計画策定検討会	検討会				
地元・関係団体	協議				
				用地取得・工事	

