

The 4th 草津アーバンデザインスクール

草津・南草津の特性と  
湖南エリアの商業集積について

2017年2月18日

大 橋 康 男

# 自己紹介

大 橋 康 男

昭和23年生まれ      滋賀県生まれ、滋賀県育ち

昭和46年 綾羽(株)入社    ～    平成24年 退職

平成26年4月～草津市都市計画部まちなか再生課勤務

# (1)草津の人口増は、どこから移住してきているのか？

- ①滋賀県の統計書による、流入に流出を合わせた「出入り先データ」から。
- ②出入り先ランキング（県内の出入り先は除く）

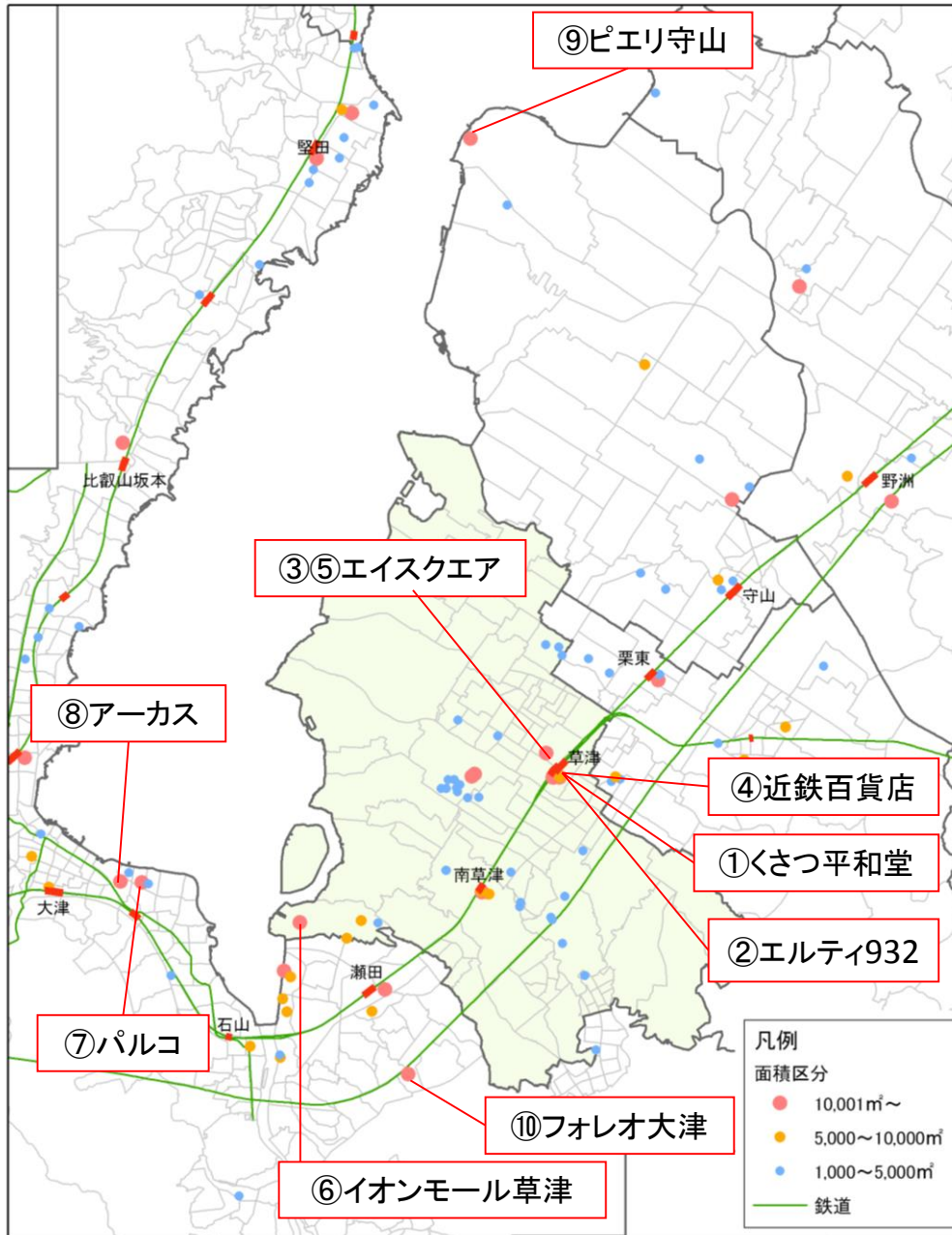
草津市			大津市		
1	京都	15.6%	1	京都	25.7%
2	大阪	15.4%	2	大阪	15.2%
3	東京	10.8%	3	国外	8.2%
4	国外	10.3%	4	東京	8.0%

※草津市の流出入先の特徴は、東京や国外比率が高い。

※大手企業の工場などグローバル企業絡みでの転入・転出が要因であると推測。

# (2-1) 草津を中心とした湖南地域の主要大型商業施設

【草津市周辺図】



【施設概要】

●草津市内

番号	店舗名称	開店日	店舗面積
①	くさつ平和堂	1968.9	9,243㎡
②	エルティ932	1989.4	13,925㎡
③	エイクエア	1996.3	55,089㎡
④	近鉄百貨店草津店	1997.9	21,700㎡
⑤	エイクエア・ノース	1999.2	13,435㎡
⑥	イオンモール草津	2008.1	60,000㎡

●市外

番号	店舗名称	開店日	店舗面積
⑦	大津PARCO	1996.1 1	20,000㎡
⑧	浜大津アーカス	1998.1 0	11,500㎡
⑨	ピエリ守山	2008.9	55,000㎡
⑩	フォレオ大津一里山	2008.1 1	22,000㎡

## (2-2) 湖南エリアの主な商業施設の特徴

- ・老若男女が集まる駅前立地の**エイスクエア**
- ・草津駅東口のシニア対応の**平和堂**
- ・駅東口前の利便機能をもった**エルティ**(オアシス・ジュンク堂)
- ・駅東口前の百貨店ブランドをもった**近鉄百貨店**
- ・郊外立地のファミリーレジャーとしての**イオンモール草津**
- ・ネバーフット型小商圈に絞り込んだ**フォレオ大津一里山**
- ・広域商圈を狙ったRSC型の**ピエリ守山**

※大和システム2008年に開発開業したが、2014年に  
ファンド会社「サムティ」に譲渡。2014年12月に  
大規模リニューアルオープン。

- ・観光マーケットの吸引の**三井アウトレット滋賀竜王**

# (3-1) 湖南エリア各地域の商業の現状と課題

地区	所見・ポイント
大津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県庁所在地であり、かつては西武大津SC、パルコを軸に県下ナンバーワンの商業拠点を誇ったが、現在は、長期低落化が進む。</li> <li>・とはいえ、現在でも人口世帯数、商業売場面積などにおいては、湖南のみならず県下最大であることには変わりない。</li> <li>・まさに、商業における新陳代謝を象徴する地域。            ※核になる施設エリアがなくなってきた。            ※百貨店、ファッションビル等の都市型業態主導から、食料品を中心とした生活密着型、価格重視のデフレ型業態などによる分散化に突入。</li> <li>・今後は21世紀にける真の拠点商業の開発が急務。</li> </ul>



## (3-2) 湖南エリア各地域の商業の現状と課題

地区	所見・ポイント
草津	<ul style="list-style-type: none"><li>・この10年間で最も商業力、求心力を飛躍的に拡大したのが草津市である。</li><li>・反面、駅前にはありながらもエルティ932や平和堂草津店、フェリエ南草津など低迷する施設も多く、優勝劣敗の時代に突入した。</li><li>・これにより、将来的には商業施設の退店も起こりうるだけに、各商業施設の経営・営業努力はもちろんであるが……</li><li>・行政も一体となった街区整備など、中心商業地としての求心維持努めることが大切。</li></ul>



草津駅東側



南草津駅東側

## (3-3) 湖南エリア各地域の商業の現状と課題

地区	所見・ポイント
栗東	<ul style="list-style-type: none"><li>・地理的要因もあり、基本的には草津市商業の郊外的な位置づけから脱却するのは困難である。</li><li>・まずは、市内生活者にとっての利便性向上が最優先されるべきである。</li><li>・このためには、商業的にはSM(スーパーマーケット)、HC(ホームセンター)、コンビニなどの生活密着型商業の整備に尽きる。</li></ul>





# (3-4) 湖南エリア各地域の商業の現状と課題

地 区	所 見 ・ ポ イ ン ト
守 山	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 粟東市同様、商業的には草津市の郊外的色彩が強い。 ※その一つの要因となっているのが駅前商業整備(開発)が最も遅れた地域</li><li>・ 大きな期待を背負って開業した“ピエリ守山”は、その役割を十分に発揮できていない。</li><li>・ 草津と共に人口増加率が高い  ※今後は駅前を中心とした商業における機能配置の見直しが必要</li></ul>



## (4) 郊外型RSCイオンモールと 駅前立地SCSCのA/SQUAREについて

施設	地域での役割	目指すべき方向と地域との関わり
イオンモール 草津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域商圈から集客できるRSC (リージョナル型)</li> <li>・レジャーショッピングを中心とした非日常(シネマ他)の場の提供</li> <li>・最新や流行のライフスタイルや情報提供</li> <li>・若い世代およびそのファミリーが中心</li> <li>・男子:女性比率 = 約 3 : 7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常に地域一番店を維持すべく、定期的なリニューアルによる鮮度管理と話題性を提供。</li> <li>・イオンモールが核となり、南草津のまちづくり、人口増につながっていく</li> </ul> <p>&lt; 地域との関わり &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境保護や雇用促進。</li> <li>・ナンバーワンSCがあることによる住所開発に対するアドバンテージ。</li> </ul>
A/SQUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域密着のSCSC (スーパーコミュニティ型)</li> <li>・高齢者や学生や子供など老若男女のファミリー。</li> <li>・30代、40代のファミリーにとっては、男性も楽しめるテナント構成</li> <li>・値打ち品もある、うれしいSC</li> <li>・男子:女性比率 = 約4.5 : 5.5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活や駅前立地としての利便性の提供</li> <li>・地元住民や地元企業や地元とのタイアップイベント等、地元ウケを中心とした地域密着度を高めていく。</li> </ul>

## (5) A/SAQUAREの開発から今日に至るまでの経緯

A/SQUAREのこの地は . . . . .

昭和32年に紡績工場を操業。

駅前に工場があつては、街の発展を阻害するという考えで工場を移転し、商業施設を開発するなどの有効利用を検討。

平成4年、再開発プランを具体化

GMSを核店とし、アヤハティオと地元対策用の戸建専門店を構成。

※当時、草津駅反対側には、既存の大型店（西友、平和堂、複合商業施設）3店と商店街が集中していた。



- ・ 1期 (約70,000㎡)開発着手  
平成8年3月グランドオープン  
当初は2000台の駐車場  
未開発の北側工場跡地に臨時駐車場



- ・平成9年近隣商業施設出店  
草津近鉄 京都伊勢丹 マイカル栗東(当時)

- ・ 2期開発（平成11年）

臨時駐車場としていた北側（40,000㎡）

ノースクエアを開発。

滋賀県唯一の赤ちゃん本舗

地域最大級の無印良品

ディオワールド2号館

飲食4店舗

住宅展示場（ABCハウジングセンター）



- ・ 飲食専門店棟増床（平成13年）

スターバックス出店



- ・ 飲食店区画再開発（平成16年）

大型レストラン（300坪）を

「バイキングレストラン」「カフェレストラン」

「ビューティー&スパ」へ再編



## ・ 近隣に複合商業施設オープン

(平成17年)

エイクエアより約3kmの立地

HCのコナシ

家電のジョーシン

地元有力スーパー (ハズイ)

## ・ 3期開発 (平成19年)

住宅展示場跡地を再開発

ディオワールド3号館建設

(2階建2,000坪)



# ・4期開発(平成20年～22年)

草津を中心に湖南地域に流通戦争起こる

周辺に新たに3SCが同時開業、  
店舗面積12万㎡、500のテナントが 一挙に出店  
※オンモール草津、フォルオ大津一里山、ピエリ守山



ユニクロ大型店(600坪)を先行オープン(平成20年 8月)

築12年目の専門店棟の建替え増床を実施。(平成20年11月)

新専門店棟は2階建てに建て替え、2.5倍に拡張し、  
アルプラザ棟と結合。(アルプラザ内部リニューアルも実施。)



ディオワールド`3号館2階臨時店舗跡に

家電量販店のミドリを誘致(平成21年)

ディオワールド`3号館1階を分割し、路面店舗化を図る。

ABCマート(最大級店舗)誘致(平成22年)



同年4ヶ月前に竜王アウトレットモールオープン



## ・5期開発（平成28年4月～29年夏頃）

### 20年間の事業計画に基づく、開業20年目の大規模増床リニューアルの実施

※飲食店舗や物販店舗の強化を図り、これに加えて、ギャラリーや地域コミュニティの場としてご利用いただける多目的スペースを増設するなど、地域に貢献できるSCへと生まれ変わる。

※併せて、“四季や自然を感じられる環境整備”と“誰もが楽しめる憩いの場づくり”により、皆さんから親しまれ愛され自慢して頂けるSCを目指す

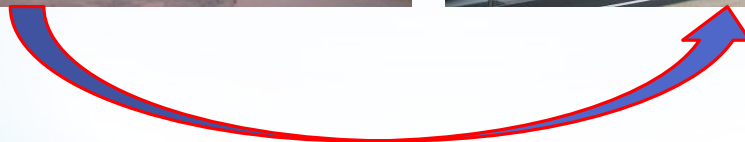
- ①東側駐車場を立体化（4層）にし、1階に飲食（4店舗）やサービス店舗を増設（4店舗）
- ②アルプラザ前に飲食店舗棟を増設（飲食6店舗） ※①、②は平成28年10月にオープン
- ③旧スターバックスコーヒーがあった飲食棟（平屋）を潰して、2階建ての飲食、物販、サービス店舗棟を建設。 ※③は平成29年夏オープン予定





## (6) リニューアルの考え

- ◆ A/SQUAREは段階的な開発(リニューアル及びスクラップ&ビルド)が特徴
- ◆ 定期的なテナントの入れ替えも大切
- ◆ 専門店がSCの差別化につながる



## (7) 20年間の長期繁栄運営体制のポイント

- ・ 結果的に良かった . . . . .  
「自社での運営管理／オンリーワン S C」
- ・ 3～4年毎の大規模増床や改修等の継続により、広域からの集客力を維持拡大
- ・ テナント及び地域との良好なコミュニケーション（人間関係）の構築
- ・ D V の方針に基づくテナントへの改善指導（テナントも D V にとっては大切なお客様）
- ・ 地域住民が自慢できる S C づくり。



# (8) 草津と南草津の比較

		草津（駅）エリア	南草津（駅）エリア
エリア特性 （商業立地）		中心市街地 （中心商業地）	周辺市街地（一部郊外） （近隣型及び地区型商業地）
対象マーケット		老若男女（多様型マーケット）	学生（ヤング） ファミリー（30～40才代）
ターミナル ポテンシャル （1日平均乗車人数）		27,000人（定期率 70%） （4等級ターミナル、通勤通学ターミナル）	28,000人（定期率 70%） （4等級ターミナル、通勤通学ターミナル）
評価	強み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業の求心力（百貨店、SC、商店街）</li> <li>・ 都市機能（ホテル、オフィス）</li> <li>・ 伝統、名所（宿場町）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園、道路などの都市機能整備</li> <li>・ マンションラッシュによるマーケットの拡大</li> </ul>
	弱み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路アクセスの未整備による道路渋滞</li> <li>・ 商業格差の進行（店舗、エリア）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前商業の未整備</li> <li>・ 民間主導によるまちづくり（都市機能の総合総合整備取組みがご後手に！！）</li> </ul>
まちのイメージ		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 成熟した大人の街。</li> <li>・ 都会的なイメージ、いわゆる繁華街。</li> <li>・ 草津市の玄関口として、ビジターをお迎えする利便性と快適性の高い街。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅開発が進み、今、市内で最も活力ある街。</li> <li>・ 大学生や若いファミリーを含めた若々しさ、オシャレなライフスタイルが似合う街。</li> </ul>
目指すまちづくり		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市機能（住民サービス含む）の整備（商業、オフィス、住居、行政等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市デザイン、環境デザインを先導するモダン、オシャレなまちづくりを。</li> </ul>
賑わいのある街への提言		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インフラ整備（道路及び駅周辺の再整備）</li> <li>・ 自然発生的求心力から→→→ハード・ソフト一体型の駅周辺整備を。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県内ナンバーワンの乗降客数を誇る南草津駅前の顔（シンボル）となる商業施設整備。</li> </ul>

## (9)南草津駅前商業施設の現状と今後の方向性

施設	現状評価
フェリエ南草津	<ul style="list-style-type: none"><li>・最大の課題……集客の核(コア)施設がない。</li><li>・開業以来、ほとんど変わり映えがない。</li><li>・デイリーの的に利用される核店舗の誘致や定期的なテナントの入替え等により、複合商業施設としての鮮度を高める取組みが必要。</li></ul>
西友南草津店	<ul style="list-style-type: none"><li>・近年は24時間営業や低価格路線で30才代ファミリーの支持率が上昇。</li><li>・期待感はあるものの、GMS業態そのものが長期低落下化している中で、当該店も厳しい。</li><li>・2階フロアーを一括で大型専門店にリースするなどの脱直営路線が妥当</li></ul>

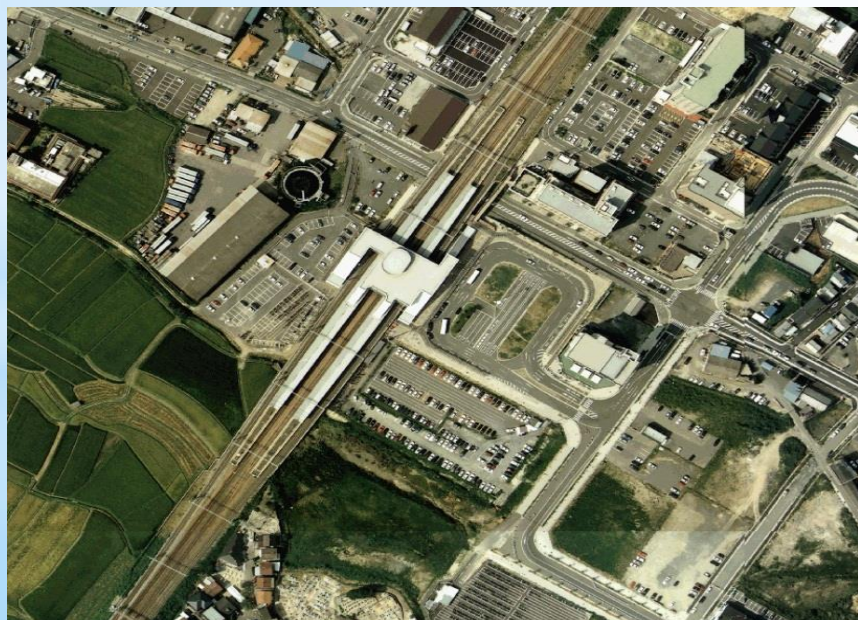
### <南草津駅西口の公園について>

- ①基本的には、駅前の商業を活性化させるという点で考えれば、有効な場所だけに障害になっている。
- ②南草津地区はもともと商業整備より、住居エリアとしての成長促進に舵取りを切る考えで、そのシンボルが環境アピールするための公園であったのではないか？

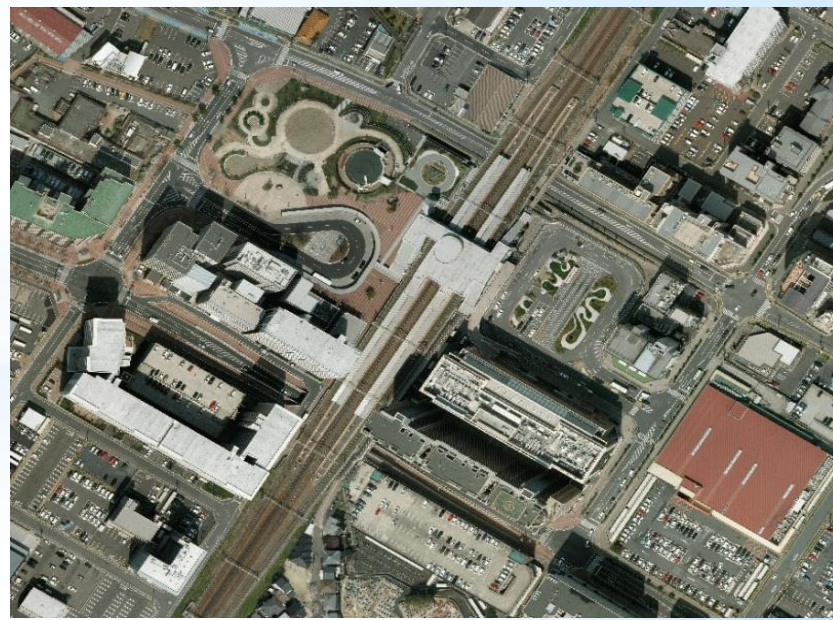
# 南草津駅周辺航空写真



昭和63年



平成10年



平成25年

# 現在の南草津駅周辺



東側



西側

## (10) 今後の方向性について

- ①草津駅周辺は求心性の維持を。
- ②南草津は地区型レベルの商業エリアに。

## (11) まちづくりに大切なことは？

- ①計画的かつ一体的な開発を地域関係者みなさんの手で！！
- ②再開発ありき！！ 地権者ありき！！ での開発は、  
活性化を阻害する
- ③駅周辺への都市機能の強化。



## (12) まとめ……

本テーマである南草津駅周辺の具体的な商業開発について考える際に、先ず考えるべきことは……？

①現在および今後においても、草津エリアでの商業の中心として位置づけるべきは草津駅前である。

②基本的には、この考え方を理解した上で、南草津駅前における商業開発を考えていかないと、大きなミスリードをしてしまう可能性が高い。

※南草津駅前は乗降客数こそ草津駅を上回り、急拡大しているが、「拠点”・“顔”」となるべき都市機能がない  
※商業に関しては、課題の多い二つの商業施設があるものの、同じ規模でドングリ状態

③南草津駅前の商業上の“ウリ”は……

※乗降者数が滋賀県下ナンバーワン。

※マンションラッシュで人口増を見込める。

④食料品を中心としたコンビニ型食品スーパー等の利便性とヤングやヤングファミリーも好む商業施設が必要。

⑤高齢化社会に向けたまちづくり……？

ご静聴ありがとうございました。