

12. 北中西・栄町地区市街地再開発組合（北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、草津市の中心市街地の核となるべき中心部に立地しているが、地区は老朽化した木造低層住宅や築年数が古い店舗等が密集しており、防災面で課題を抱えていたことに加え、近年草津駅周辺地域における大型商業施設の進出により既存商店街の衰退が深刻となっていた。平成10年度に「草津駅東地域市街地総合再生計画」が策定され、当地区は駅前高度化ゾーンとして位置付けられるとともに、中心市街地活性化に向けた草津市中心市街地活性化基本計画の中に位置付けられ、平成26年5月に市街地再開発事業の都市計画決定がなされた。

本事業は、旧東海道と旧中山道が交差する地域に位置しており、市内の主要施設を繋ぐ結節点に位置する特性を踏まえ、草津市のシンボルとなるよう、多機能複合、多容積型再開発ビルとして、新店舗等の誘致や既存店舗の更新で、商業機能の魅力化と快適で好感が持たれる商業プロムナードを整備し、また、集会室や広場を設け、地域住民との連携やエリアマネジメントの展開につながる空間が整備された。さらに、一般的な住宅の他に、まちなかでの安心居住を目的としたサービス付き高齢者向け住宅も整備された。環境面でも、整備済みの再開発ビルと一体となった、緑豊かなシンボルとなる並木道を造り、都市景観形成と歴史性が調和した新名所となる空間・景観づくりが図られている。

この再開発によって、中心市街地エリアのさらなる賑わいの創出に繋がることが期待され、都市機能の向上に大きく寄与している。

事業推進体制

| | |
|---------|----------------------|
| コンサルタント | (株)昭和設計、(株)都市再生推進研究所 |
| 建築設計 | (株)昭和設計 |
| 建築施工 | 西松建設(株) |
| 特定業務代行者 | 西松建設(株) |
| 参加組合員 | 旭化成不動産レジデンス(株) |



上段：建物全景 下段：並木道

事業概要

所在地：滋賀県草津市 地区面積：約 0.67ha

事業経過：都決 H26.5/完了 R2.2

施設概要、用途：

高層棟 RC造 地上 26F/地下 1F 延床 35,846 m²

住宅 (29,370 m²)、商業 (1,874 m²)

駐車場 (216 台)、その他 (296 m²)

低層棟 S造 地上 4F 延床 4,381 m²

住宅 (1,847 m²)、商業 (982 m²) 駐車場 (23 台)

その他 (521 m²)

北中西・栄町地区市街地再開発組合

理事長 南井 孝一

(北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業)

この度は、全国市街地再開発協会の功労者表彰をいただき、誠にありがとうございます。

当地区は、江戸時代には東海道と中山道が接する宿場町（草津宿）として栄えてきましたが、近年は、J R草津駅西側に大型商業施設がオープン等した事等により、商店街も少なからず影響を受け、物販店から飲食店へと移りつつありますが、現状は建物の老朽化、狭隘な道路、防災・防犯上の課題等がありました。

そうした状況のなか当地区は、「市街地再開発事業により整備する地区」に指定された事により、関係者の街づくりに対する機運が高まり平成19年に「街づくりを推進する会」、平成21年に「再開発準備組合」を設立し事業化に向けた検討を進めてまいりました。平成25年には、草津市中心市街地活性化基本計画の中心事業として位置づけられ、翌年には都市計画決定、平成28年2月に本組合を設立し再開発事業を進めてきました。

令和2年度の事業完成に至るまで十余年の歳月を費やしていますが、事業推進にあたり幾多の困難な課題がありましたが、その都度、関係各位の努力と英知を結集し、おおきな山を乗り越えてきました。

竣工した「クロスアベニュー草津」は、26階建、住戸数265戸の免振タワーレジデンスと1～2階に店舗を配置した高層棟と、1階店舗、2階の施設駐車場、3～4階に「サービス付高齢者向け住宅」を配置した低層棟から構成されています。住宅共用部の集会室は、災害時における「帰宅困難者の一時滞在（避難）施設」として利用できるよう草津市と協定を締結しました。サービス付高齢者向け住宅は、居住者は勿論のこと、周辺地域住民も対象に、より便利に、より安心できる施設として貢献しています。

コロナウイルスが終息した後は、本事業により整備・拡幅された歩行者空間において、地域のイベント等でおおいに利用をはかり、まちの活性化を進めていきたいと考えています。

最後に、この事業に携わっていただいた関係する事業の皆様をはじめ、草津市や滋賀県の多くの方の協力をいただき事業が完成することができました。この場をお借りして、改めて御礼申し上げます。