



1

(公有地活用) 「アニマート跡地賑わい空間整備事業」

草津市/都市計画部/都市地域戦略課

課長 高谷 直也

- ・ アニマート跡地について
- ・ 事業に至った経緯
- ・ 草津まちづくり株式会社について
- ・ アニマート跡地整備の流れ
- ・ アニマート跡地整備の事業スキーム
- ・ テナントミックス事業の歩み
- ・ これからの官民連携まちづくり

3

アニマート跡地について

- ・ S55.3.31 日本国有鉄道より市（公社）が用地取得（再開発E地区用地）
- ・ S60～62年 再開発エルティ932の仮設テナント名称の「アニマート」が由来
- ・ H4.4 用途廃止 以降、2つの再開発事業で仮設店舗用地等として活用
- ・ H22～ 草津まちづくりNPO（後述）により「草津アート市」が定期開催



エルティ 932



草津アート市の様子



【概要】

- 面積：1,617.5㎡
 用途：商業地域・防火地域
 その他
- ・ 再開発E地区の計画地
 - ・ 地下駐車場都決区域の地上部

事業に至った経緯

平成24年度

平成25年度

平成26年度

H24.10策定

草津川跡地
利用基本計画

- 草津川跡地を『ガーデンミュージアム』高質なガーデン
- まちづくり会社による『テナントミックス』公園の賑わい
- まちづくり会社による『エリアマネジメント』公園管理
- 『コミュニティデザイン』による市民活動の舞台

まちづくり会社を位置づけ



H25.2.26設立

草津まちづくり(株)設立

収益事業

未利用地活用

魅力店舗

- ①アニマート跡地テナントミックス事業
- ②草津川跡地テナントミックス事業
- ③東海道テナントミックス事業 等

草津川跡地整備をきっかけ
にエリア全体の価値向上へ



安定した
収益事業が必要！

H25.11.29認定

中心市街地活性化基本計画

- 大規模未利用地を活用した都市機能の更新（アニマート跡地を含む）
- 増加する30代～40代の住民に向けた魅力的なお店が必要
- 希薄化する都市コミュニティの再生

新しい都市機能集積
若い世代が使えるまち
公共空間による絆づくり

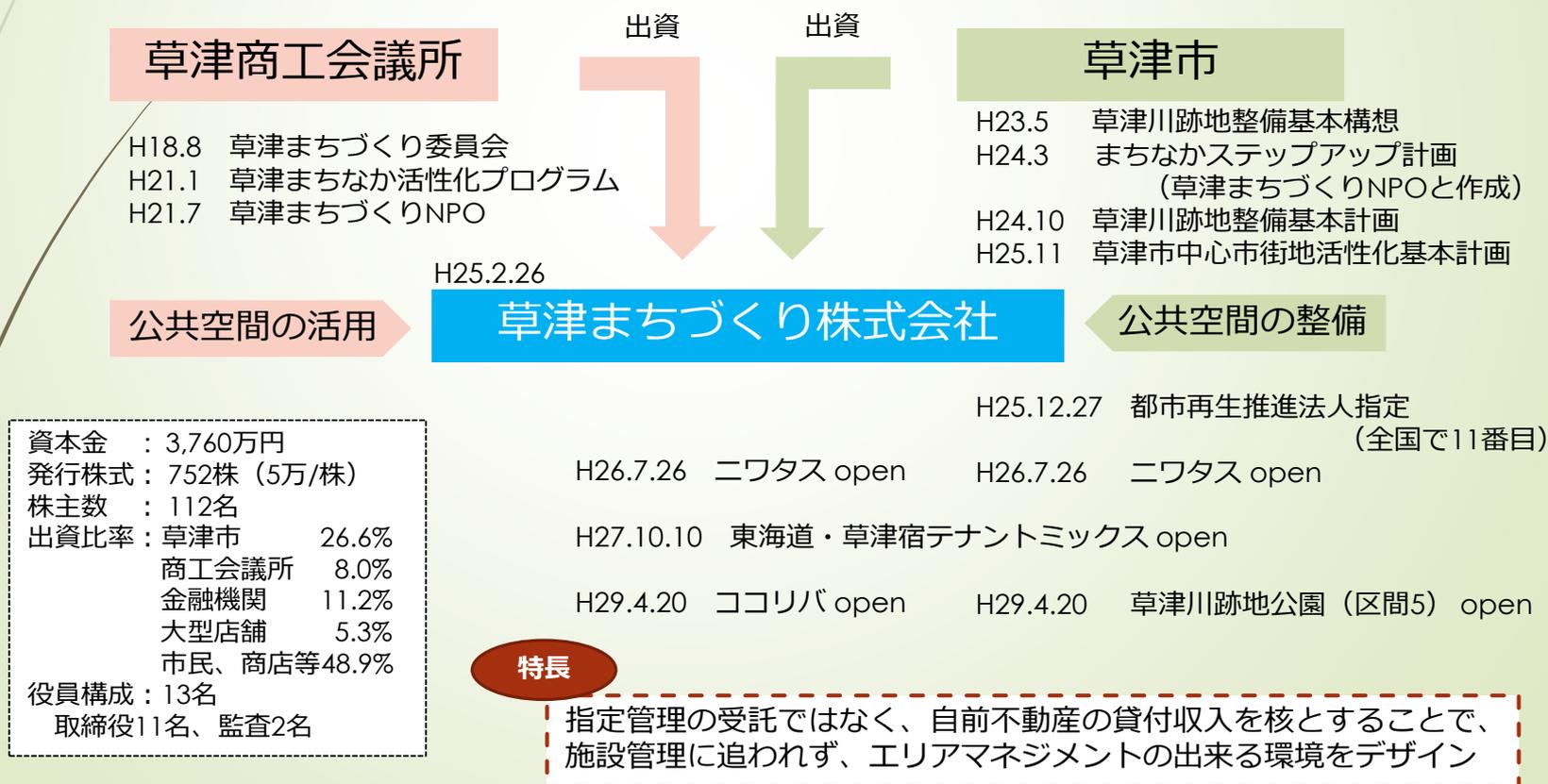
アニマート跡地整備事業
(事業スキームの検討)

アニマート跡地整備事業（実施）

H26.7.26

草津まちづくり株式会社について

- ・草津商工会議所メンバーによる地域活性化を目的とした会社として設立。
- ・株式配当は行わず、エリア価値を上げることを配当とする。
- ・市が筆頭株主、出資比率は26.6%、取締役2名を選出（副市長、担当部長）
- ・都市再生特別措置法に基づく「都市再生推進法人」に指定（公的団体）



6

アニマート跡地整備の流れ

「草津市中心市街地活性化基本計画」認定

▼ 11/29

平成24年度

平成25年度

平成26年度

草津市

まちづくり(株)

中活協

アニマート跡地事業化検討
+
会社設立検討

2/26

会社設立

出店者募集
(48)

意見を反映

店舗設計
(5)

広場設計

ガーデン
ワークショップ

連携

広場工事

都市利便増進協定
推進法人指定

店舗工事

工事貸付【1/2減免】

定借貸付【1/2減免】

7/26

オープン

設立

名称募集

ニワタス

式典

7

アニマート跡地整備の流れ

草津まちづくり(株)



草津市

整備中の様子 (H26.5.10撮影)

8

アニマート跡地整備の事業スキーム

■ 整備手法

➡草津まちづくり(株)が店舗を建設

⇒建築工事費に対し、草津市が建設補助金 2 / 3 を交付（テナント負担分を除くA工事部分）

⇒店舗建築面積のみを事業用定期借地 20年 で貸付（都市再生推進法人のため 1 / 2 を減免）
（都市利便施設部分は無償）

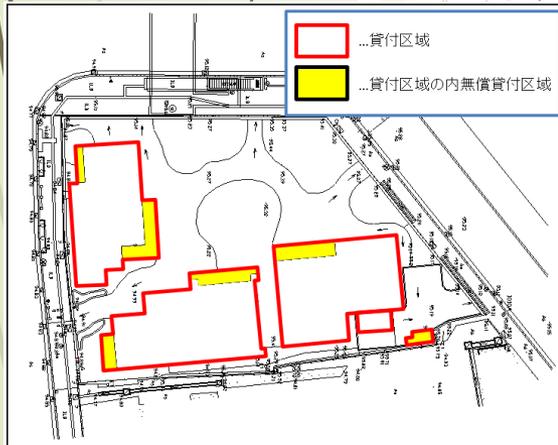
➡草津市がガーデン広場（店舗以外）を整備（起債は中活ソフトの起債を活用【交付税措置】）

草津市建設補助金
2 / 3

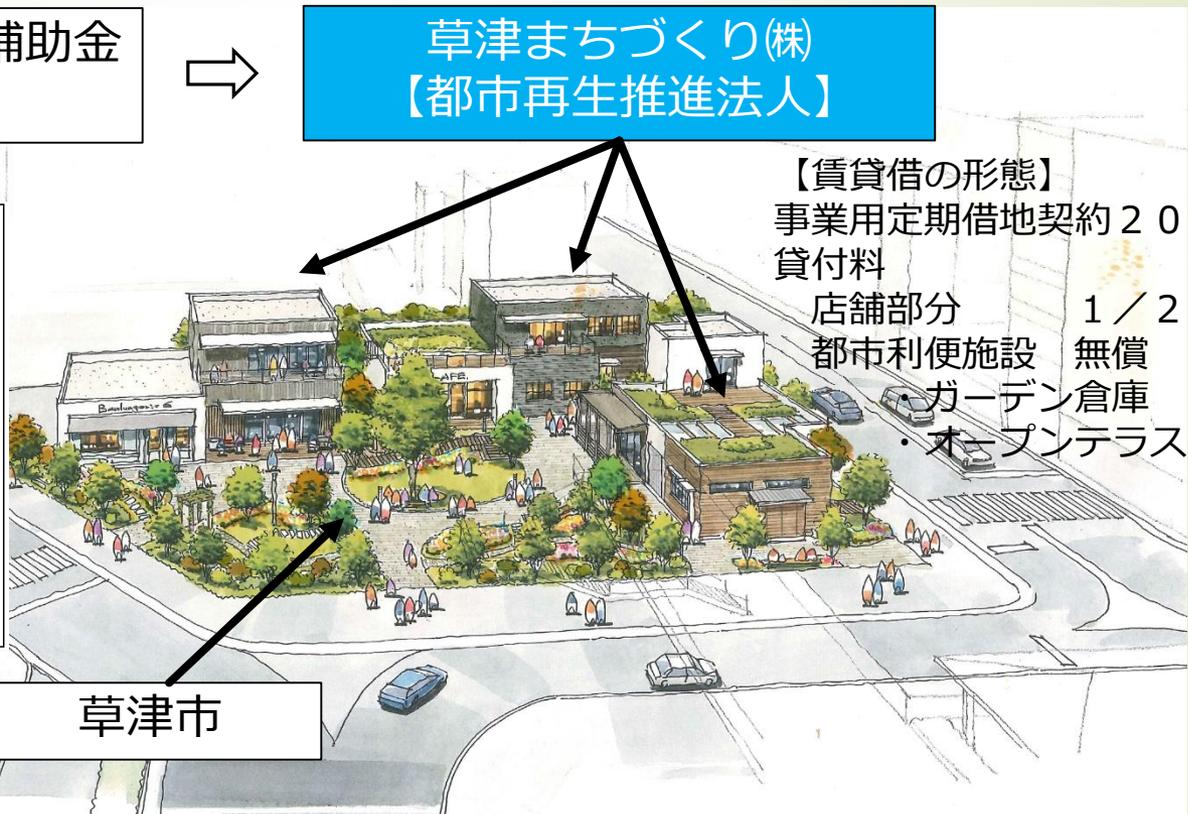


草津まちづくり(株)
【都市再生推進法人】

【賃貸借の形態】
事業用定期借地契約 20年
貸付料
店舗部分 1 / 2
都市利便施設 無償
ガーデン倉庫
・オープンテラス等



草津市

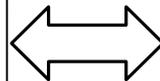


アニマート跡地整備の事業スキーム

■ 管理手法

- 都市利便増進協定に基づき、草津まちづくり(株)が、
 - ① ガーデン部分の維持管理を実施
⇒ 市民団体「グラッシー」の活動支援
 - ② ガーデン広場の賑わい創出を実施
⇒ 『PLAY niwa+』によるイベント誘致
- 草津市は、ガーデン広場の維持管理（修繕、清掃等）を実施（会社からの貸付料で委託）

草津市貸付【1/2減免】
【普通財産】

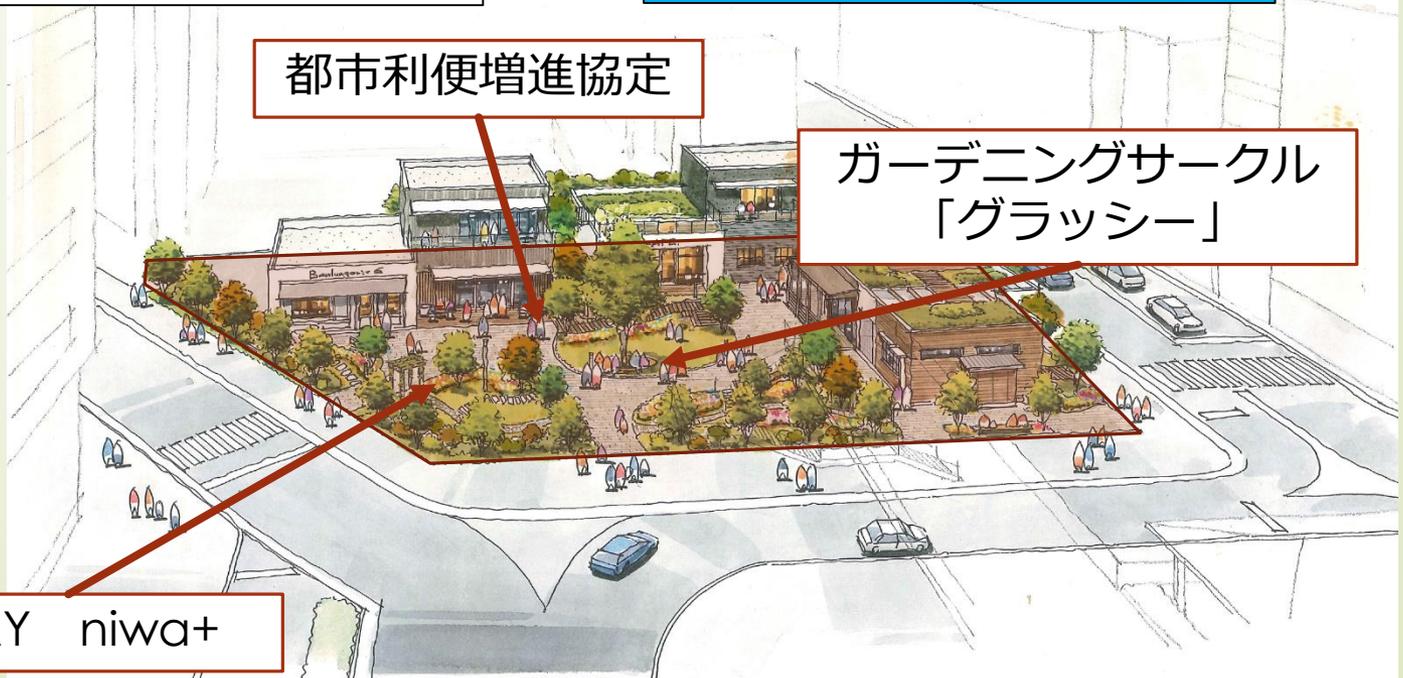


草津まちづくり(株)
【都市再生推進法人】

都市利便増進協定

ガーデニングサークル
「グラッシー」

PLAY niwa+



アニマート跡地整備の事業スキーム

■ 管理手法（都市利便増進協定）



ニワタスマルシェ 主催:草津まちづくり(株)



市民参加によるガーデンの手入れ / ガーデニングサークル・grassy



『PLAY niwa+』: 草津まちづくり(株)

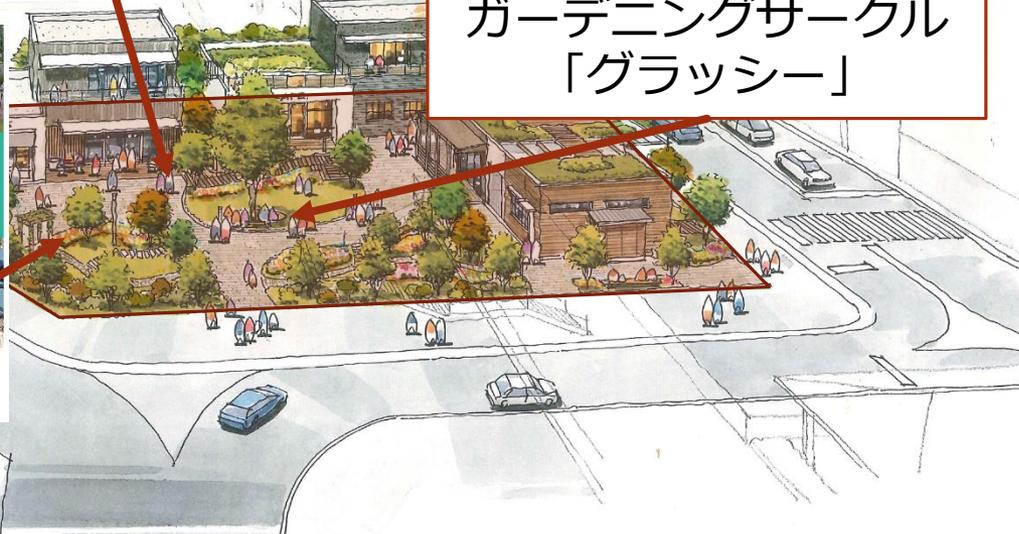


ニワタス広場使ってみませんか？ 実はあの広場使えるんです！！

PLAY niwa+

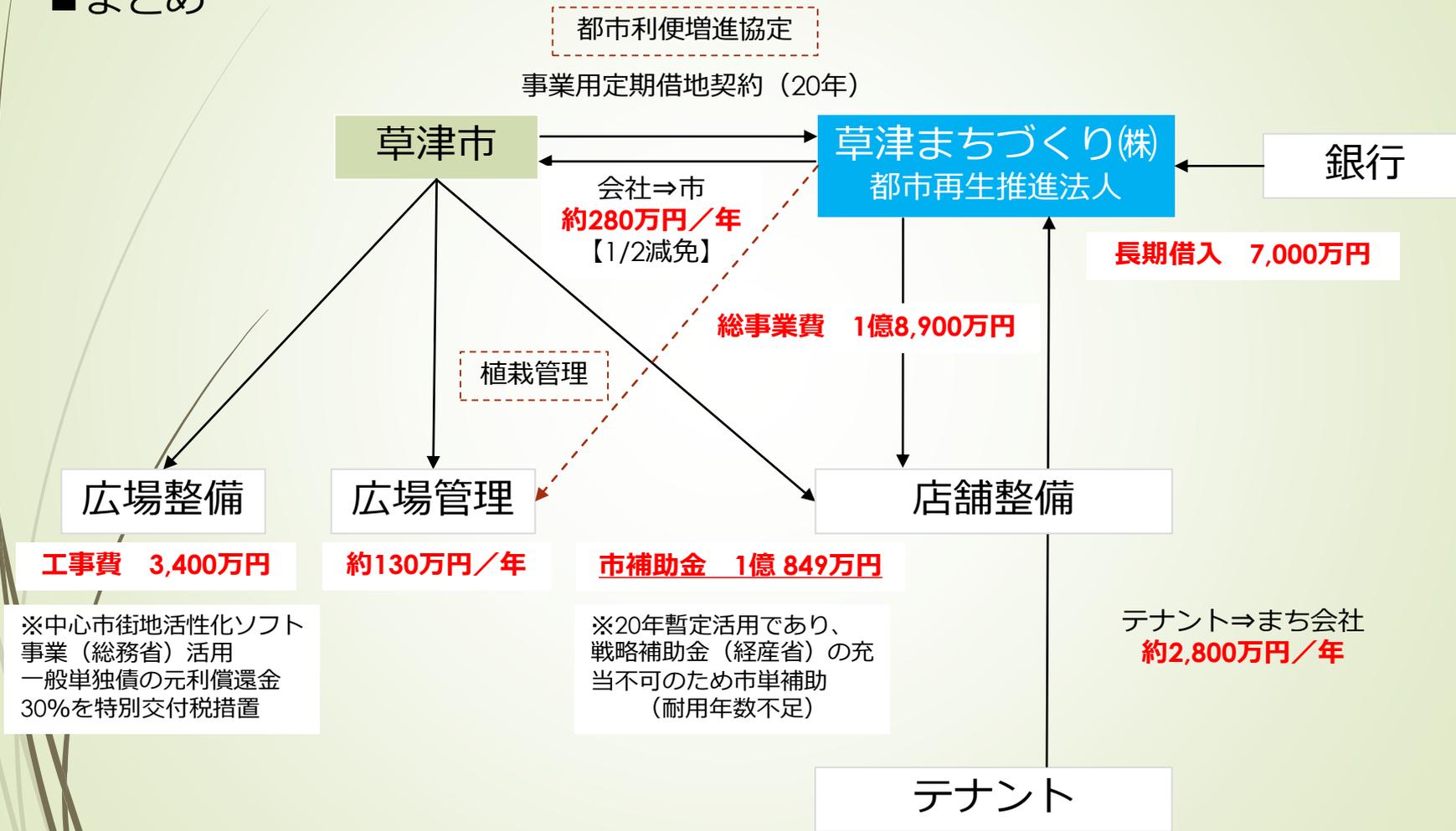
都市利便増進協定

ガーデニングサークル
「グラッシー」



アニマート跡地整備の事業スキーム

■まとめ



テナントミックス事業の歩み

【第1弾】
アニマート跡地テナ
ントミックス事業

草津小市

【第2弾】
東海道・草津宿
テナントミックス事業

みんなのハナレ



【第3弾】
草津川跡地
テナントミックス事業

13

アニマート跡地 テナント ミックス事業

中心市街地活性化の最初の一步。
駅前の低未利用地を賑わい創出の拠点として
開発しました。



整備前の草津駅前(アニマート跡地)



オープン当初のniwa+

東海道草津宿 テナント ミックス事業

宿場町の歴史的まちなみと
地域資源を活かすプロジェクト。
既存建物に新たな命を吹き込み
まちなかの再生と活性化に貢献



築80年の旧茶屋(改修前)



※経済産業省 平成26年度補正予算
中心市街地再生事業費補助金(商業施設改修等事業)を活用。

※草津市宿場街道景観形成事業交付金を活用。



木工家具やカトラリーなど販売(改修後)

草津川跡地 テナント ミックス事業



広大な草津川跡地を
まちのシンボルとして甦らせるプロジェクト。
公園にふさわしい魅力溢れるテナント施設を
プロデュースしました。



※経済産業省 平成28年度地域・まちなか商業活性化支援事業費
補助金(中心市街地再興戦略事業)を活用。

草津小市

かつての賑わいの象徴、草津大市(おおいち)。
路地をいかした暮らしのマーケット。



立命館大学学生による
FARMERS MARKET



お寺のお堂で地元ラジオ局に
よる特別番組の生放送



お寺の境内で暮らしにまつわる日
用品やフードの販売



民家の土間で正月じたく
のワークショップ



Kick Off セミナー 奈良県
東吉野村から講師を招いて

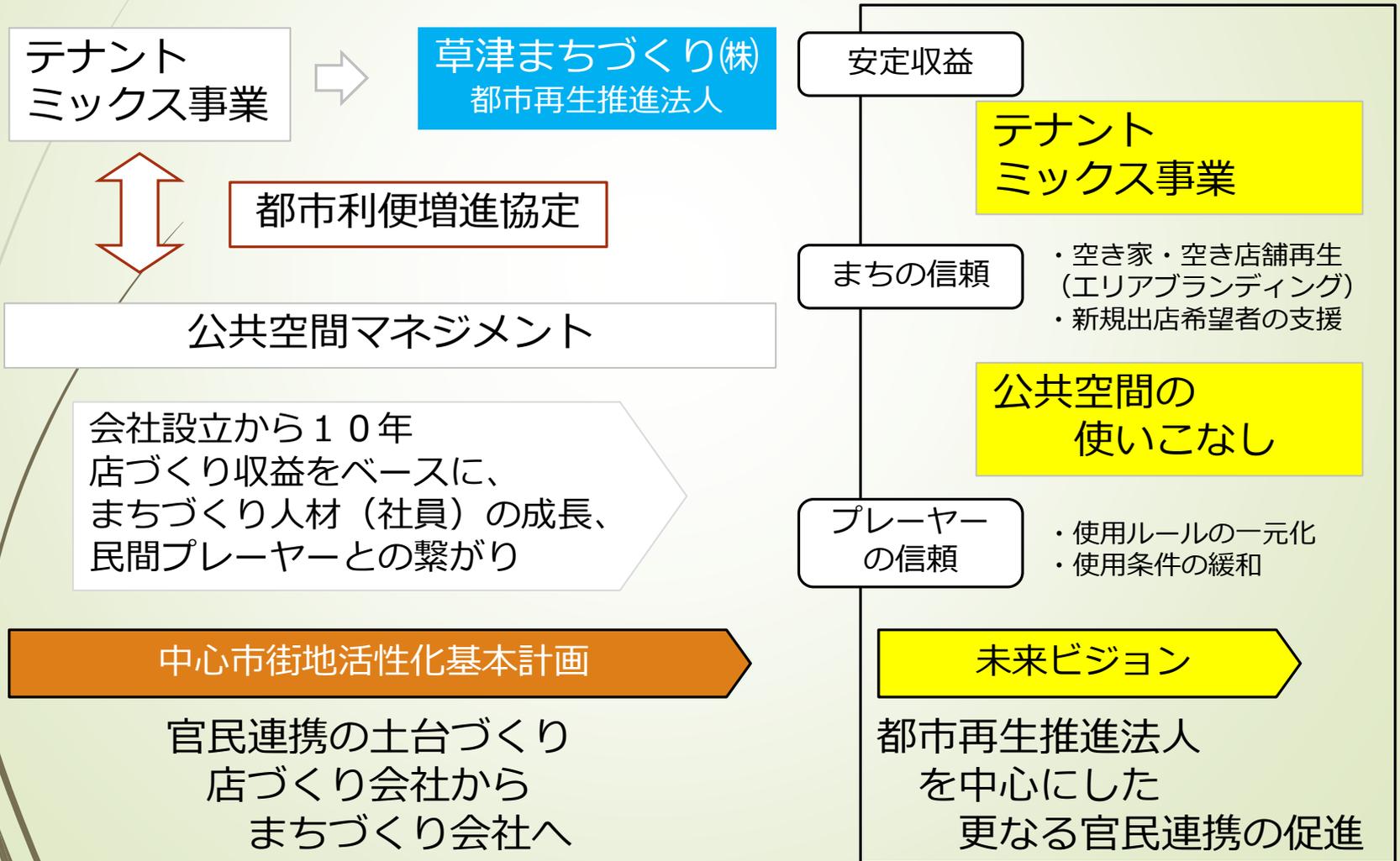


じぶんたちで改装する



これからの官民連携まちづくり

■官民連携まちづくりは、目的ではなく、都市価値向上のための手段
官民連携の取り組みには、『収益性』を『公益性』と紐づける制度が重要



ご清聴 ありがとうございます。