

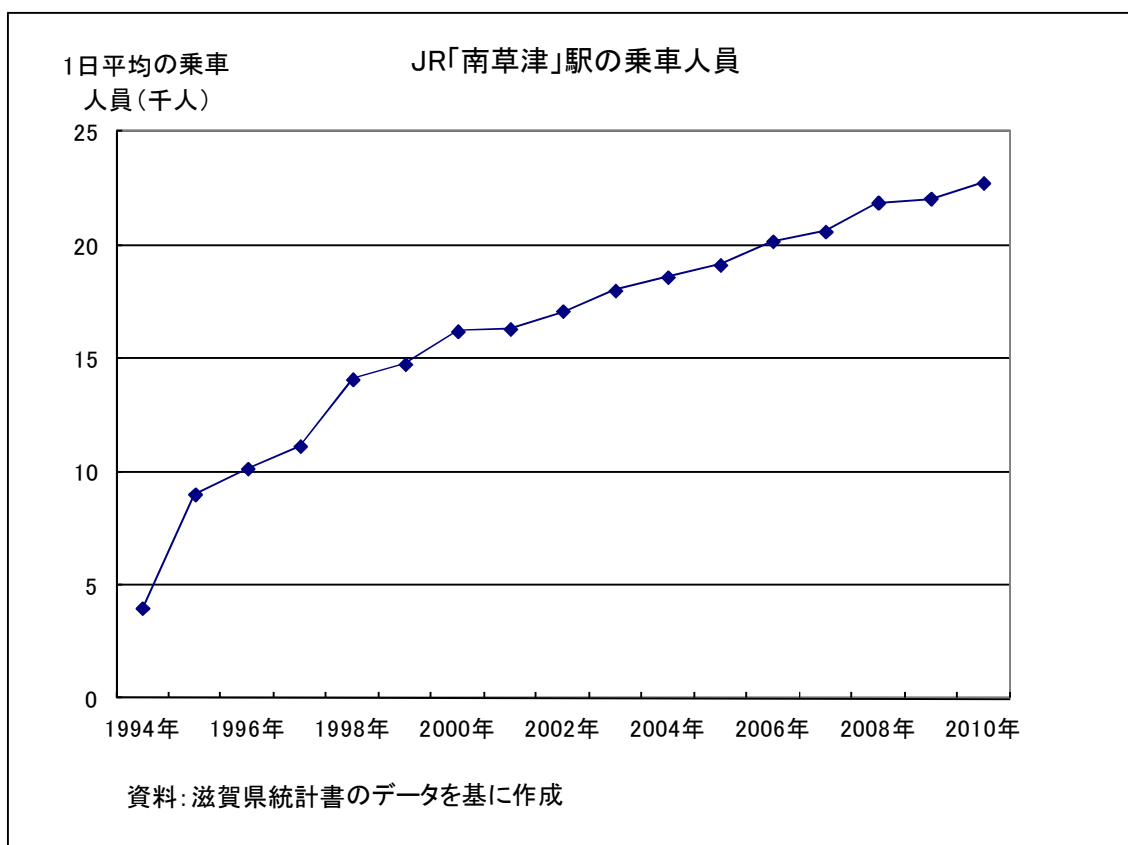
滋賀県草津市・南草津駅周辺

～活気ある「見栄えの良い街」～

日本不動産研究所 大津支所
不動産鑑定士 目片 匡

京都や大阪に比べて大きな変化が少ない滋賀県にあって、南草津駅周辺の近年の発展ぶりは著しい。

「南草津」の歴史は、草津市が昭和55(’80)年策定の第2次草津市総合開発計画において南部副都心整備構想を提唱したことに始まる。湖南丘陵地に広がる「びわこ文化公園都市」構想区域での大規模な住宅開発や、滋賀県立長寿社会福祉センター(レイカディアセンター)をはじめとする各種公共施設、「立命館大学びわこ草津キャンパス(平成6(’94)年開設)」、大規模工場、名神高速道路・新名神高速道路「草津」ジャンクション(平成17(’05)年開通)等周辺での整備事業を背景に、JR東海道本線の新駅「南草津」駅(平成6(’94)年開業)を核として土地区画整理事業により南草津駅周辺の都市基盤整備が進められた。



駅東側約16.7haで施行された「野路東部土地区画整理事業」(平成3('91)～13('01)年度)、
駅西側約30.5haで施行された「野路西部土地区画整理事業」(平成11('99)～22('10)年度)
はいずれも事業が完了しているが、徐々に「フェリエ南草津」、「西友南草津店」等の商業
施設のほか中高層のマンションが立ち並び、「見栄えの良い」街づくりが行われている。土
地利用が進むにしたがい「南草津」駅の利用者も増加を続けている。



「南草津駅東側（上）と西側（下）。共に駅前ロータリーが整備され、都会的な高層ビルが立ち並ぶ」

このような急速な街の発展には、前記駅周辺整備事業が寄与したことはもちろんであるが、土地区画整理事業施行区域内で地区計画を定めることによって街づくりの方向性が明らかにされたこと、そして何より土地所有者自身が自らの土地の魅力を自覚していたことが考えられる。土地が細分化されることなく、まとまりのある区画のまま高度利用が図られたことが街の熟成を早めたと考えられる。

南草津駅周辺エリアについて取材で得られた市場の評価は以下のとおりで、いずれもこの間の発展を示す証言となっている。

- ・南草津支店が最も忙しい支店である（金融機関）。
- ・金融機関が1年のうちに3店も出店したことは珍しい（金融機関）。
- ・「草津」駅周辺、「南草津」駅周辺はエンドユーザーのパイが大きく、滋賀県内では事業成立性が最も高い（分譲マンションディベロッパー）。
- ・草津市内の過去の事業で成功体験を得た分譲マンションディベロッパーが多く、条件のよい物件には激しい競合が予想される（分譲マンションディベロッパー）。
- ・市場参入者（不動産の売手と買手）が共に地域の将来性が高いと認識している（大手仲介業者）。
- ・滋賀県内のどこに住むかを県内の友人に相談したところ南草津を勧められた（県外居住者）。

当該エリアは「南草津」駅が新快速停車駅となった（平成23（'11）年3月）ことで新たな段階を迎え、今後更に発展することが期待されている。

昨年8月 JR西日本より2件の新駅設置検討要請がそれぞれ草津市（南草津駅-瀬田駅間）、大津市（石山駅-瀬田駅間）に寄せられた。新聞報道によると、両市共に前向きに検討とのことであるが、南草津駅周辺のような成功体験が新たに両市にもたらされることになるのか、今後に期待している。