

JR草津駅前に「商業×サ高住×住宅」の複合再開発が竣工 ビル名称を「Cross Avenue(クロスアベニュー)草津」に決定 3月末に分譲マンション供用開始、5月にサ高住開業予定

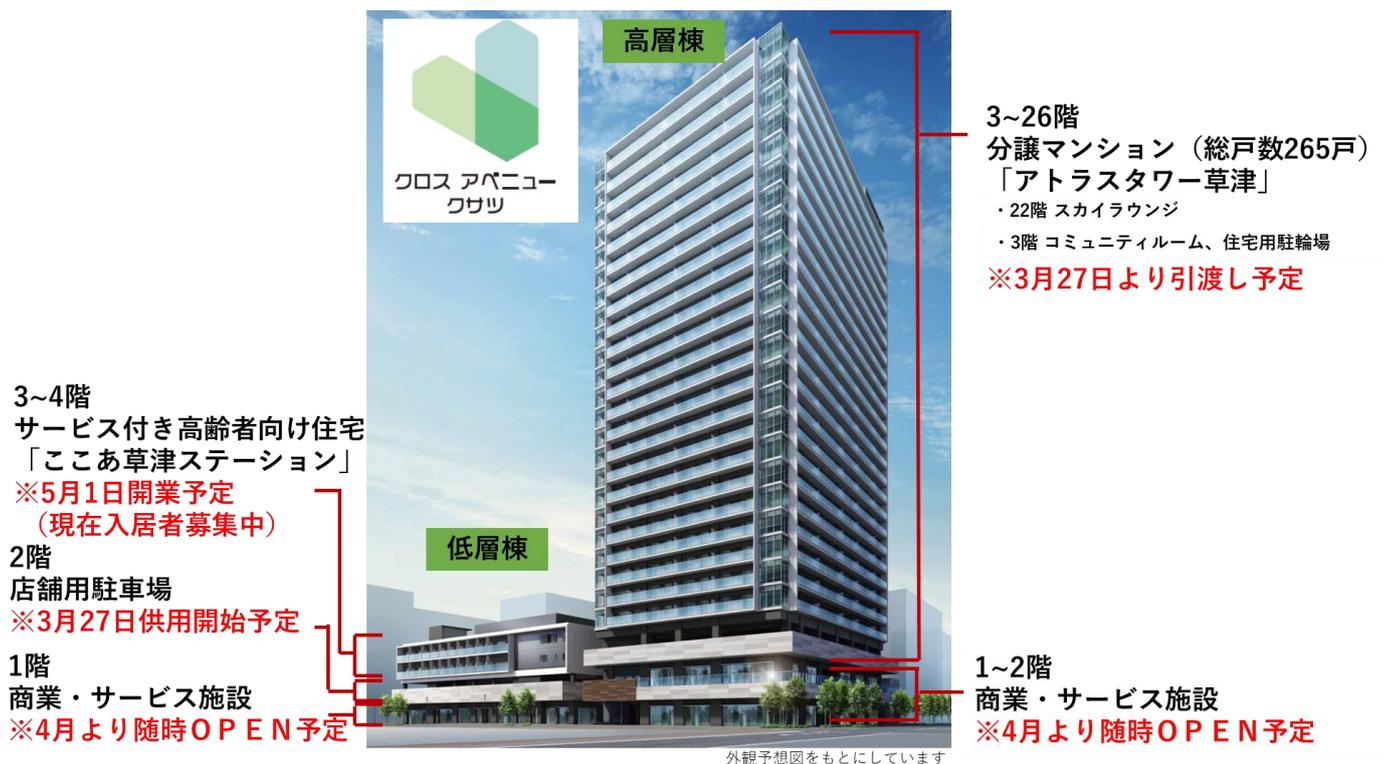
北中西・栄町地区市街地再開発組合(理事長:南井 孝一)は、JR「草津」駅から徒歩3分の立地に、「北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業」を推進してきましたが、新たに完成した再開発ビルの名称を「Cross Avenue(クロスアベニュー)草津」に決定しましたので、ご報告させていただきます。命名由来は、かつて東海道と中山道が分岐・合流(クロス)したくさんの人が行き交う宿場町であった場所が新しい街(アベニュー)へと生まれ変わる、という願いを込めました。

建物はすでに2月27日に竣工し、いよいよ3月27日より分譲マンションの引渡しが始まり賑わいはじめます。棟内に入る商業店舗は4月上旬から随時オープンし、サービス付き高齢者向け住宅「ここあ草津ステーション」は5月1日より開業予定です。

「クロスアベニュー草津」は、「草津市中心市街地活性化基本計画」の1つに位置付けられ、若い世代の定住促進や、高齢者への介護・医療の充実を図り、コンパクトシティを目指したビルです。賑わいを失った古い商店街の細分化された土地・建物を共同化し、分譲マンション(265戸)を中心とする「高層棟(26階建て)」と、サービス付き高齢者向け住宅(39戸)を中心とする「低層棟(4階建て)」へと再生しました。高層棟1・2階と低層棟1階には、新旧含め飲食店など23店舗が軒を連ね賑わう予定で、沿道にはオープンスペースを整備し、住まう人も訪れる人もくつろげる場となったほか、災害時の緊急車両用の空地を確保することができました。

なお、旭化成不動産レジデンスが一般分譲したマンション「アトラスタワー草津(総戸数265戸)」は好評で、竣工を前に完売しました。購入者は、交通の利便性から、草津市内の方以外に、周辺都市の方も約6割を占め、年齢層は、20～30代が約35%、40～50代が約42%、60歳以上が約23%と大変幅広く、世代を超えたコミュニティ形成が期待されます。また、購入者の約51%が既に持家のお客様であったことが特徴的で、至便な駅前立地への住み替えや買い替えなどの用途が推定されました。

<クロスアベニュー草津の棟内構成>



I. 本事業の概要

事業名称	北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業	
施行者名称	北中西・栄町地区市街地再開発組合	
所在地	滋賀県草津市大路1丁目字西浦926番(地番)	
交通	JR草津駅 徒歩3分	
事業の目的	防災性の向上、土地の高度利用化、交通輻輳の改善、既存機能の魅力化と新たな導入、地域全体の回遊促進支援を図り、地区内住民・市民と共に草津広域生活圏の住民に対し、都市的利便性を向上させること。	
従前権利者数	地権者26名、借地権者2名、借家権者51名、建物使用借権者1名(計80名)	
施設建築物概要	敷地面積	5,708.89 m ²
	地区面積	約 6,700 m ²
	延べ面積	40,227.86 m ²
	構造・規模	【低層棟】鉄骨造4階建て、【高層棟】鉄筋コンクリート造26階建て
	高さ	約99m
	主要用途	【低層棟】1階:店舗、3~4階:サービス付高齢者向け住宅39戸 【高層棟】1~2階:店舗、3階:共用部、4~26階:住宅265戸
	販売戸数	246戸(3LDK~4LDK中心)
事業関係者	参加組合員	旭化成不動産レジデンス株式会社
	特定業務代行者	西松建設株式会社
	設計・監理	株式会社昭和設計
	施工	西松建設株式会社 関西支店
	事業推進	株式会社都市再生推進研究所、株式会社都市まち再生サポート
	権利変換計画	株式会社都市再生推進研究所
	権利者対応	株式会社SG都市経営
		株式会社都市プランナーズオフィス
	商業調整	株式会社AUC計画研究所
管理・運営	株式会社東急コミュニティー	
地域防災	高層棟の3階には、スライディングウォールで仕切り方を変えられる「コミュニティルーム(集会室)」を設けており、災害時にはそれを「帰宅困難者の一時滞在施設」として地域に開放し、地域防災に寄与してまいります。(2020年2月4日に草津市と再開発組合により「利用及び維持管理に関する協定書」を締結。)	

■外観写真



商店街に設置されていたアーケードを撤去し、接する道路の拡幅整備工事を実施。開放的な街区を形成しました。

II. 総事業費

約 155 億円

III. 分譲マンション「アトラスタワー草津」販売結果

販売概要

販売戸数	246 戸
専有面積	91.76 m ² ～135.88 m ²
販売価格	3,798 万円～11,998 万円
間取り(最多間取り)	2LDK～4LDK(3LDK)

ご契約者様属性

エリア	草津市(39.8%)、栗東市(16.3%)、大津市(8.5%)、甲賀市(4.1%)、守山市(3.7%)、野洲市(2.7%)、東近江市(2.4%)、近江八幡市(2.4%)、長浜市(1.6%)、京都府・大阪府・奈良県などその他(18.5%)
年齢	20代(6.4%)、30代(28.7%)、40代(16.1%)、50代(25.1%)、60歳以上(23.7%)
家族構成	1人(13.4%)、2人(25.3%)、3人(20.1%)、4人以上(14.7%)、不明(24.6%)
職業	会社員(46.8%)、会社役員(12.5%)、自営業(11.1%)、医師(9.7%)、不明・その他(19.9%)
現在の居住形態	持家マンション(18.8%)、持家戸建(32.1%)、賃貸マンション(30.4%)、同居(4.9%) その他(13.8%)

IV. サービス付き高齢者向け住宅「ここあ草津ステーション」概要

旭化成不動産レジデンスが所有する低層階の3～4階には、(株)近畿予防医学研究所が運営するサ高住「ここあ草津ステーション」が2020年5月にオープンします。(株)近畿予防医学研究所は、草津市及びその周辺において、複数の施設運営実績があったことから誘致しました。

※現在入居者を募集中です。(お問合せ先:(株)近畿予防医学研究所 0120-161-826)

住宅の名称	ここあ草津ステーション
事業主・運営者	近畿予防医学研究所
住戸数・間取り	39戸・1K～1DK
専有面積	20.63 m ² ～35.42 m ²
月額賃料	約 120,000 円～約 150,000 円
共益費	約 37,000 円
食費	約 55,000 円(1日3食×30日の場合) 概算です
敷金	約 360,000 円～約 720,000 円 概算です
契約形態	賃貸借契約
主な共用部	食堂・ラウンジ・一般浴室・介助用浴室
入居者の資格	① または②に該当の方ですが、詳細はお問合せください。 ① 単身高齢者世帯 ② 高齢者+同居者(配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族)
入居可能日	2020年5月1日(予定)

詳細HP:http://kokoa.jp/service/kusatsu_station/

V. これまでの経緯と今後の予定

2007年6月	北中西・栄町地区 街づくりを推進する会 設立
2009年6月	北中西・栄町地区 市街地再開発準備組合 設立
2014年5月	都市計画決定
2016年1月	北中西・栄町地区 市街地再開発組合設立認可
2017年3月	権利変換計画認可
2017年5月	既存建物解体工事着工
2017年10月	施設建築物新築工事着工
2020年2月	施設建築物竣工
2020年3月27日	分譲マンション「アトラスタワー草津」引き渡し開始(予定)
2020年4月～	商業・サービス施設順次開業(予定)
2020年5月1日	サービス付き高齢者向け住宅「ここあ草津ステーション」入居開始(予定)

■北中西・栄町地区市街地再開発組合 理事長 南井孝一

街づくりを決意して依頼、十余年の歳月を費やしました。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乗り越えてきました。これもひとえに、草津市をはじめ、国交省、滋賀県など関係各位の皆様方のご支援、ご指導の賜物と深く感謝申し上げます。竣工を迎えました「クロスアベニュー草津」が市民の皆様にも末永く愛され、親しまれる施設として繁栄することを心より祈念しております。

■滋賀県 草津市長 橋川涉

この度の再開発事業により整備いただきました、良質な都市型住宅やサービス付高齢者向け住宅、そしてオープンスペースの確保や帰宅困難者の一次避難施設等の新たな環境が、本市の目指す「災害に強く快適で安全な住みよいまちづくり」の推進につながりますことを、多いに期待しております。

【ご参考】草津市の中心市街地活性化基本計画(第2期 2019年4月～2024年3月)

(仮称) 草津市立プール整備事業
水泳競技の拠点としてスポーツ振興や健康づくりを推進するとともに、誰もが幅広く利用できる機能を備えた施設として、交流人口の拡大や地域経済の活性化を図ります。

北中西・栄町地区市街地再開発事業
居住環境の整備と店舗集積によるまちなかの魅力向上を図ります。

(仮称) 市民総合交流センター
草津駅周辺における老朽化が著しい公共公益施設を集積、新たな機能を加え、中心市街地に人、モノ、情報が交流する施設整備を進め、地域振興と市民交流の促進を図ります。

東海道沿道無電柱化事業
本陣を含めた東海道沿いの歴史的な景観を後世に残しつつ、より美しい景観の形成を推進するため、無電柱化を実施します。

魅力店舗誘致事業
拠点施設への集客を活かした周辺への店舗誘致やテナントミックス等の手法で魅力ある店舗を増やすことで、活気ににぎわいを創出します。

中心市街地公共空間賑わい創出事業
中心市街地の広場や公共空間において、まちづくり会社と行政が連携して、イベント開催などにより各拠点の魅力を高めることで回遊性の向上を図ります。

現在草津市の人口は増加していますが、将来の人口減少や少子高齢化を見据えて、まちの構造の見直しをはかっています。「ひとが行き交い ひとが集い にぎわいと交流が広がる健幸なまち」をスローガンに、現在、行政・市民・事業者・商業関係者や関係団体が一体となって多くの事業が進められています。

<本件問い合わせ先>

◇北中西・栄町地区市街地再開発組合 〒525-0032 滋賀県草津市大路1丁目8-5
(電話)077-562-8901 (FAX)077-563-6887 (メール)kitanaka-sakae@view.ocn.ne.jp
◇旭化成ホームズ株式会社 広報室 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
(電話)03-6899-3010 (FAX)03-6899-3400 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp