

栗東駅周辺まちづくりの基本方針の見直しについて

1. 基本方針の概要、見直しの背景

平成26年10月に策定された栗東駅周辺まちづくり基本方針（以下、基本方針）は、栗東駅東口公共用地の活用を含む駅周辺におけるまちづくり方針を取りまとめています。

栗東駅周辺は、駅周辺整備によって良好な居住環境が整備され、人口・世帯数の増加に繋がっているなど一定の評価がされている一方で、近年、少子高齢化の進展や地域の担い手不足、公共施設の老朽化などの諸課題に加え、滞留・交流が生まれるような「都市拠点」としての機能が発揮出来ておらず、屋内外空間を含めた駅周辺の滞在性・回遊性に課題があります。

そこで、これまでの駅周辺整備の評価・検証を行うとともに、上位・関連計画、駅周辺を取り巻く近年の動向等を踏まえ、市民意向等の把握を行いながら、見直しにあたっての主な視点を下記の通り整理し、基本方針の見直しを進めています。

栗東駅周辺まちづくり基本方針

平成26年10月
栗東市

見直しの主な視点

- ① 日常的な交流の機会・人を惹きつける滞在空間の創出
- ② 駅周辺への都市機能集積と市民ニーズに応じた機能検討
- ③ 地域資源の積極的活用と回遊性・人流を生む公共空間の形成
- ④ 人中心の歩いて暮らせる空間再編と来街しやすい交通環境の充実
- ⑤ 対話を軸とした協働体制の構築と事業化に繋ぐ推進の仕組み化

2. 見直しの主なポイント

- ① 駅周辺の目指すべき姿〔将来像〕と〔将来像の実現に向けた要素〕の設定
- ② 既存の公共空間の活用による効果検証 → 段階的な空間活用（点・線・面・環）
- ③ 対話・協働に基づく官民連携の仕組み化 → 持続可能な推進体制の構築

3. 今後の見直しスケジュール

時 期	内 容
令和8年5月28日	第60回 都市計画審議会（見直し骨子案について）
令和8年9月	環境建設常任委員会その他報告・議会説明会（見直し骨子案について）
11月下旬	第62回 都市計画審議会（見直し素案について）
12月	環境建設常任委員会その他報告・議会説明会（見直し素案について）
12月～	パブリックコメントの実施
令和9年2月下旬	第63回 都市計画審議会（パブコメ結果について）
令和9年3月	環境建設常任委員会その他報告・議会説明会（パブコメ結果について）
3月	基本方針の見直し（成案化・公表）

※ あくまでも現時点での予定であり、時期・内容等が変更となる場合があります。

栗東駅周辺まちづくりの方向性（将来像）

（１）栗東の玄関口として 魅力ある駅前空間へ

○ 人と人との交流による「栗東駅ならではの」のにぎわいを創出するため、交流・滞在ができる場所や機会を創出します。

- ・ 子どもから高齢者まで訪れたくなる『交流・滞在空間』
- ・ 文化・芸術拠点を活かした『市民に親しまれる公共空間』
- ・ 馬などの地域資源や歴史資源を感じられる『シンボル空間』



（２）多様な生活サービス機能が 集積する都市拠点へ

○ 地域住民を含む市民にとって生活利便拠点となるよう日常的なニーズに応じた都市機能を集積・誘導します。

- ・ 地域住民にとって、暮らしやすい『多機能サービス拠点』
- ・ 地域住民以外でも、わざわざ足を運びたい『商業拠点』
- ・ 交通結節点としてのアクセシビリティ向上『交通拠点』



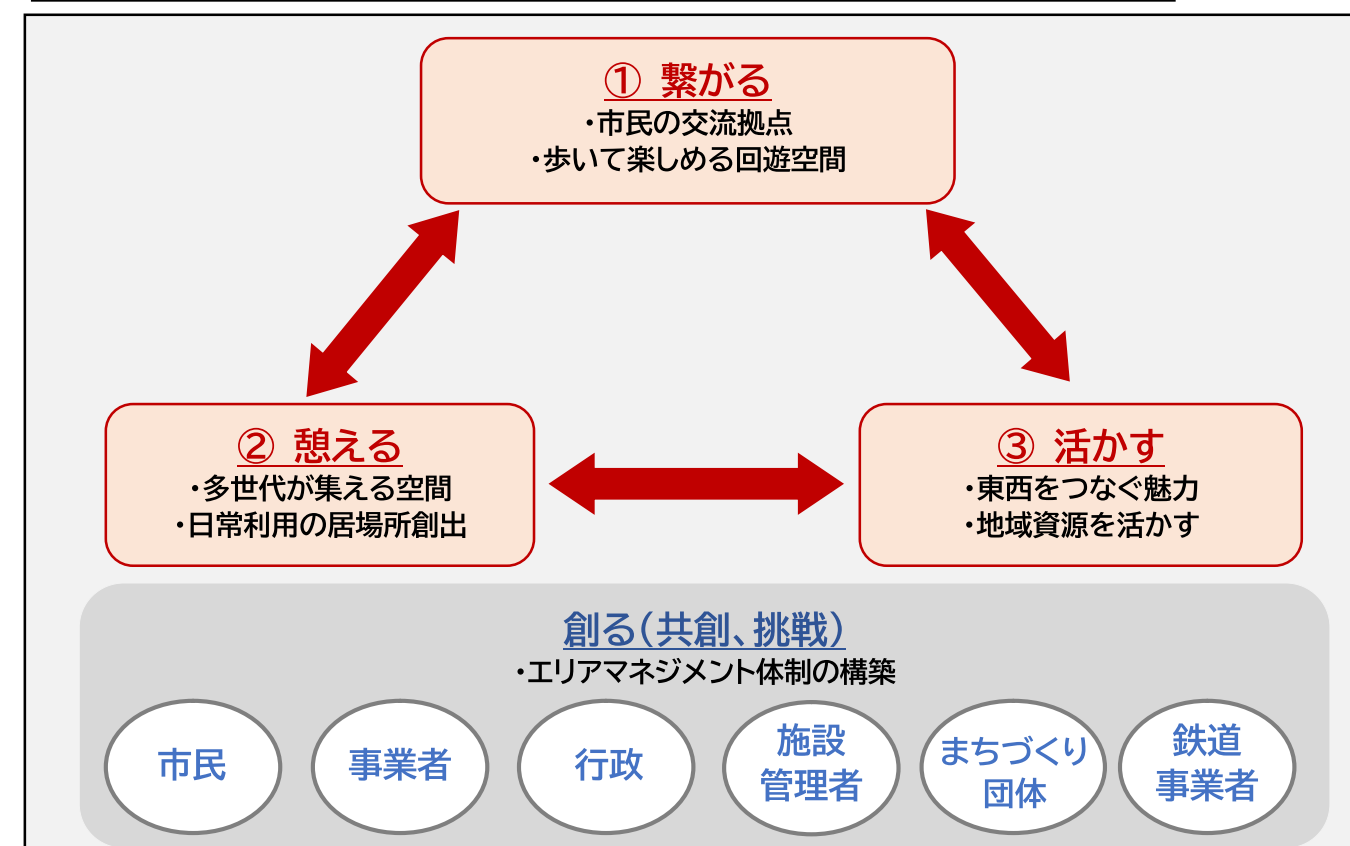
（３）快適性・回遊性のある 人中心のまちなかへ

○ 駅前という立地のポテンシャルを活かし、既存の公共空間の多様な活用方法を検討し、居心地の良い空間づくりを目指します。

- ・ 東口駅前広場の再編による『車中心から人中心の空間へ』
- ・ 回遊性の向上、歩行者空間の充実による『ウォーカブルなまち』
- ・ 人が集い、憩える『サードプレイス（第3の居場所）の創出』



将来像の実現に向けて必要な要素（3つ）



①繋がる
（駅とまち、人と人）
人と人がつながる場としての
「駅まち」へ

- ・ 非日常的な賑わいだけでなく、日常的に人との交流が生まれる空間づくり

☞ 人中心の空間、居心地が良く歩きたくなる空間
→ 「ウォーカブル(Walkable)」空間の創出

②憩える
（憩い、滞留）
安心で暮らしやすい
「駅まち」へ

- ・ 子育て支援、防災、文化など複合的な要素に備えた暮らし拠点の形成

☞ 子育て世代や高齢者も憩える拠点
→ 「サードプレイス(第3の居場所)」の創出

③活かす
（活用、継承）
栗東らしさを感じられる
「駅まち」へ

- ・ 地域資源の有効活用、既存施設の更新・拡充

☞ 地域特性や公共空間を活かした空間
→ 「栗東らしさを感じられるシンボル空間」の創出

創る（共創・挑戦）
育てながらつくる
「駅まち」へ

- ・ 社会実験等による効果検証などを行い、市民・行政・事業者等が対話・協働

☞ 官民連携による役割分担や運営方法 「エリアプラットフォームの構築」

3つの要素に基づく取り組みイメージ(案)と展開図について

要素1 繋がる(駅とまち、人と人)の取組

① 駅と駅前広場、周辺市街地を一体的に捉える

【取り組みイメージ(案)】

- ・東口公共用地を含む駅前広場の再編により、にぎわい・交流空間としての必要な機能の配置を検討する。
- ・まちの玄関口にふさわしい拠点を形成するため、駅周辺の施設や資源を個別に捉えず、連携したまちづくりを推進する



※ 画像は、イメージです。

② 地域コミュニティ・様々な立場・世代の人が交流できる

【取り組みイメージ(案)】

- ・地域住民、行政、事業者等の様々な関係者が連携し、エリアマネジメントを行う。
- ・文化芸術活動や市民活動、チャレンジショップなど、多様な主体による活動を促し、日常的な交流と新たな挑戦が生まれる環境を支援する。
- ・徒歩圏内で生活機能(買物・医療等)が完結する「日常圏」の構築。

要素2 憩える(憩い、滞留)の取組

① 回遊・滞在型の空間を形成する

【取り組みイメージ(案)】

- ・土地区画整理で整備されたさきらまでの動線を活かし、「歩いて楽しめる空間」を形成する。
- ・駅前空間をつなぐ歩行ネットワークを強化するため、歩行者空間のバリアフリー化を推進する。
- ・日常的に、市民が憩い、滞留できる空間を創出するために、緑化やベンチの設置をする。



※ 画像は、イメージです。

② 多世代・多用途に利用が出来る駅前空間を創出する

【取り組みイメージ(案)】

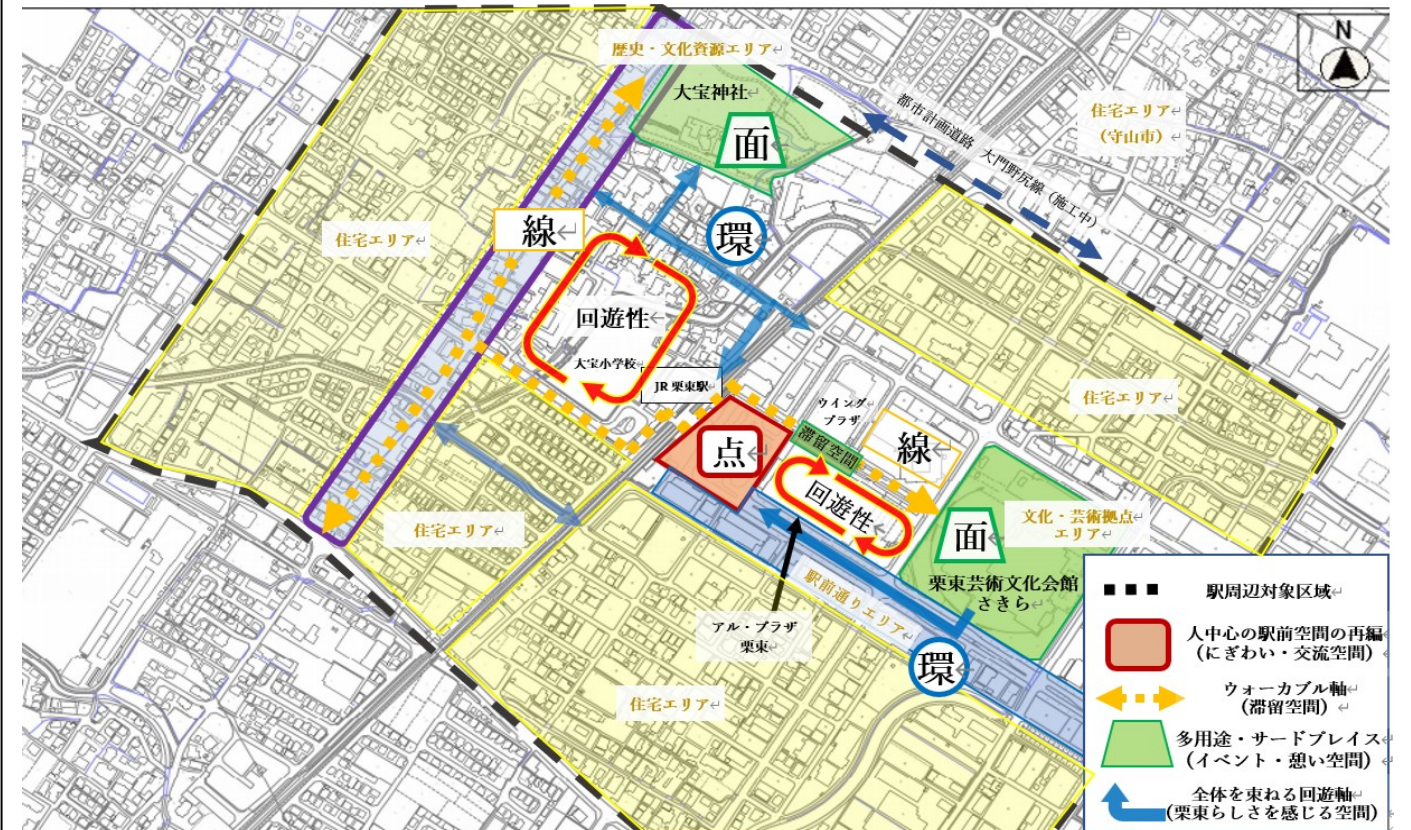
- ・人が滞在し、交流が生まれる都市空間へと質的転換を図る。
- ・飲食店、カフェ、夜のライトアップイベントなどを支援し、「夕方以降も過ごせるまち」を形成する。
- ・日常時には憩いの場(サードプレイス(第3の居場所)として、非日常時(イベント)には、にぎわいの場として活用できるよう、可変性の高い空間を整備する。

～ 3つの要素に基づく取り組みイメージ展開図 ～

戦略的かつ段階的な空間活用:点→線→面→環

エリア全体を一律に整備するのではなく、段階的・戦略的に実践する

- ◇ エリア全体を一律に空間整備するのではなく、東口公共用地などの活用可能な空間地を起点として、戦略的かつ段階的に取り組みを展開する。
- ◇ 各空間の特性を踏まえた役割を明確に位置づけることで、実効性・実現性の高い施策へと具体化し、成果を段階的に積み重ねながら、エリア全体へと波及させていく。
- ◇ 点(核)→ 線(人流)→ 面(拠点)→ 環(回遊)という構造のもと、都市拠点の形成を図る。



(2) 将来像の実現に向けた取り組み

既存ストックを活用しながら効果検証し、空間活用に繋げる

費用対効果等を検証しつつ、段階的な実装プロセスを明確化する。

社会実験から将来像の実現までの段階的なステップ

STEP 1 社会実験・効果検証

マルシェ、キッチンカー、屋外カフェ、芝生広場などによる人流・収益性の検証

STEP 2 制度設計・実施の可否の検討

具体的な制度設計の検討、事業実施の判断

STEP 3 実施・検証、将来像の実現へ

具体的な事業の実施・検証、見直し改善
将来像の実現、都市拠点の形成

要素3 活かす(活用、継承)の取組

① 既存機能の更新、低未利用地の活用

【取り組みイメージ(案)】

- ・駅東口公共用地を含む駅前広場を核として位置づけ、社会実験やイベント等を通じた活用を進める。
- ・駅周辺施設の老朽化対策、更新などを行い、民間活力の導入などにより既存資源の価値向上を図る。
- ・東口の文化・芸術拠点のさきらと連携し、屋外空間も含めた一体的な活用により、体験型の都市イベントを開催する。



※ 画像は、イメージです。

② 文化・芸術、歴史・地域資源を継承・活用する

【取り組みイメージ(案)】

- ・歴史・文化資源を活かした観光コンテンツを発信する。
- ・地域資源である馬などを活かし、市民に親しまれる都市景観や公共空間の整備を進める。
- ・歴史街道・寺社仏閣の継承、市民主体のまちづくりを支援する。

栗東駅周辺まちづくり基本方針の見直しにあたって

(1) 全国的な駅周辺まちづくりの近年の動向、上位・関連計画においての位置づけ

■ 全国的な駅周辺まちづくりの近年の動向

- ・鉄道駅周辺を交通結節点にとどまらず、**商業、文化、子育てなど多様な機能を集約する拠点形成が重視**
- ・人口減少や少子高齢化が進む中、徒歩や公共交通を前提とした持続可能な都市構造への転換が求められる。

■ 「第六次栗東市総合計画(後期基本計画)」

- ・**栗東駅東口公共用地の活用**を含む栗東駅周辺のまちづくりについて、「**栗東駅周辺まちづくり基本方針**」の改定と共に**具現化事業**を推進(政策4 施策12 住環境・都市景観の充実)

■ 「栗東市デジタル田園都市総合戦略」

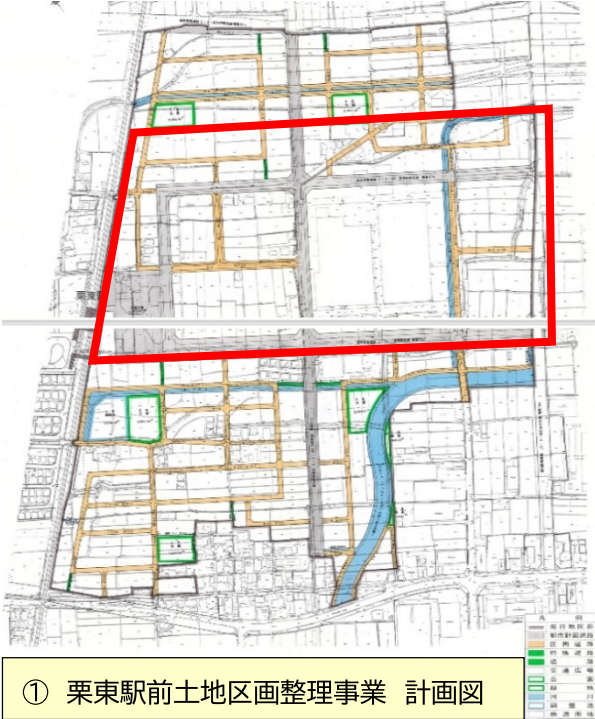
- ・栗東駅周辺などの公共交通機関でアクセスしやすい場所において、**利便性の高い子育て世帯にもやさしい空間と地域コミュニティや防災などの機能を備えた複合的な賑わい拠点づくり**を進めていくことが課題

(2) 栗東駅周辺整備等の取り組み

栗東駅周辺は、平成3年の JR 栗東駅の開業に伴い、駅を中心とした「新しいまちの玄関口」の整備を進める中で、「商業、交通機能を核とした副都心の形成」を目指している。

栗東駅周辺の都市づくりの経緯	
平成元年(1989年) 10月	① 栗東駅前土地区画整理事業 計画決定
平成 3 年(1991 年) 3月	JR 栗東駅開業
平成 4 年(1992 年) 1月	② 栗東町 顔づくり計画書 策定
平成 5 年(1993 年) 5月	③ 栗東駅前地区地区計画 決定
平成 10 年(1998 年)3月	栗東芸術文化会館さくら開館、栗東サティ開業
平成 11 年(1999 年)3月	ウイングプラザ開業
平成 12 年(2000 年)2月	栗東駅前交番開設
平成 14 年(2002 年)7月	栗東サティ閉鎖決定(2003.2 月末)
平成 15 年(2003 年)4月	アルプラザ栗東開業
平成 17 年(2005 年)3 月	栗東駅前公共公益施設検討調査
平成 18 年(2006 年)2月	コミセン大宝東開館、大宝東児童館開館(ウイングプラザ3階)
平成 21 年(2009 年)4月	栗東市諸証明サービスコーナー開設(ウイングプラザ2階)
平成 26 年(2014 年)10月	④ 栗東駅周辺まちづくり基本方針 策定

① 栗東駅前土地区画整理事業 (平成元年(1989)10月～)	
事業目的	・新たな交通拠点の整備 ・駅前における土地利用を計画的に誘導整備し、公共施設の整備及び宅地の利用増進を図る。 ・魅力ある市街地環境を形成する。
土地利用計画 (用途地域)	・商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域及び工業地域に変更。
公共施設 駅前広場 道路・河川 公園	・8300㎡の東口駅前広場 ・メインストリートの幅員 30mの栗東駅前線をはじめとした幹線道路網の整備 ・歩行者の安全性を重視した歩道空間 ・河川拡幅、改修、調整池設置 ・街区公園5ヶ所を適所に計画的に配置
上下水道	・道路計画に沿った上下水道の整備

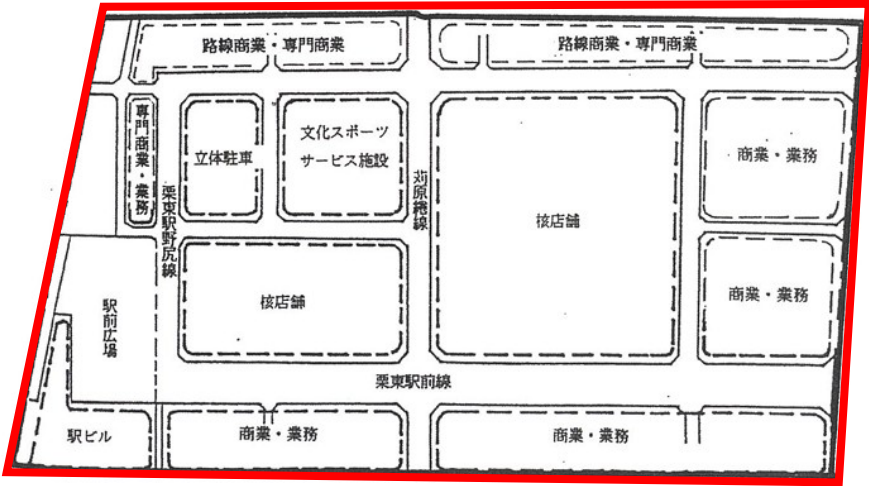


① 栗東駅前土地区画整理事業 計画図

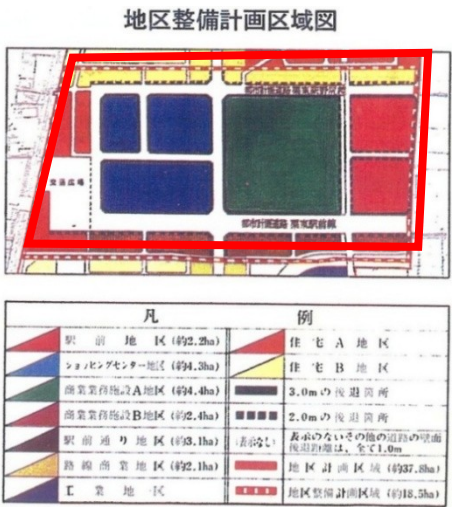
② 栗東町 顔づくり計画書 (平成4年(1992)1月)	
キャッチフレーズ	「水と緑の中のショッピングタウン」
コンセプト	(1)「都市の顔」の形成 近代的なイメージと親水空間を備えたシンボルロード (2)「都市機能の拠点」の形成 地域核としての商業・業務・情報機能 (3)「交通拠点」の形成 新たな交通拠点としての地域交通網の形成 (4)「明日の文化」を創り出すまちづくり 都市生活を支援する文化・サービス機能
土地利用方針	顔づくり対象区域のほとんどが商業・業務系の土地利用を想定している。

③ 栗東駅前地区地区計画 (平成5年(1993)5月)	
目標	・商業・業務・住宅地の都市機能の集積を図るため、諸施設の適正な配置を計画的に推進する。 ・町の玄関口に相応しい市街地環境と素晴らしい都市景観の形成を図ることを目標とする。
土地利用方針	・都市機能の集積と充実を目指し、良好な市街地形成のため、地区ごとの土地利用方針を定める。
用途の制限 建築の制限	・住商の用途の混在の規制や、風俗関連業種をはじめとする用途の制限。 ・道路境界3m後退するなどの壁面位置の制限 など

当時の土地利用の方針 (平成4年(1992)1月 顔作り計画書 栗東町)



② 栗東町 顔づくり計画書 土地利用の方針



③ 栗東駅前地区計画 地区整備計画区域

④ 栗東駅周辺まちづくり基本方針 (平成26年(2014)10月)	
まちづくりの方向性 (にぎわいのあり方)	・落ち着いた暮らしやすい居住環境と調和しつつ、たくさんの人が魅力と期待を持って出歩いている賑わい
まちづくりの目標	・「交流による栗東駅ならではのにぎわいづくり」 「便利で快適な居住を支える都心づくり」など5つの目標



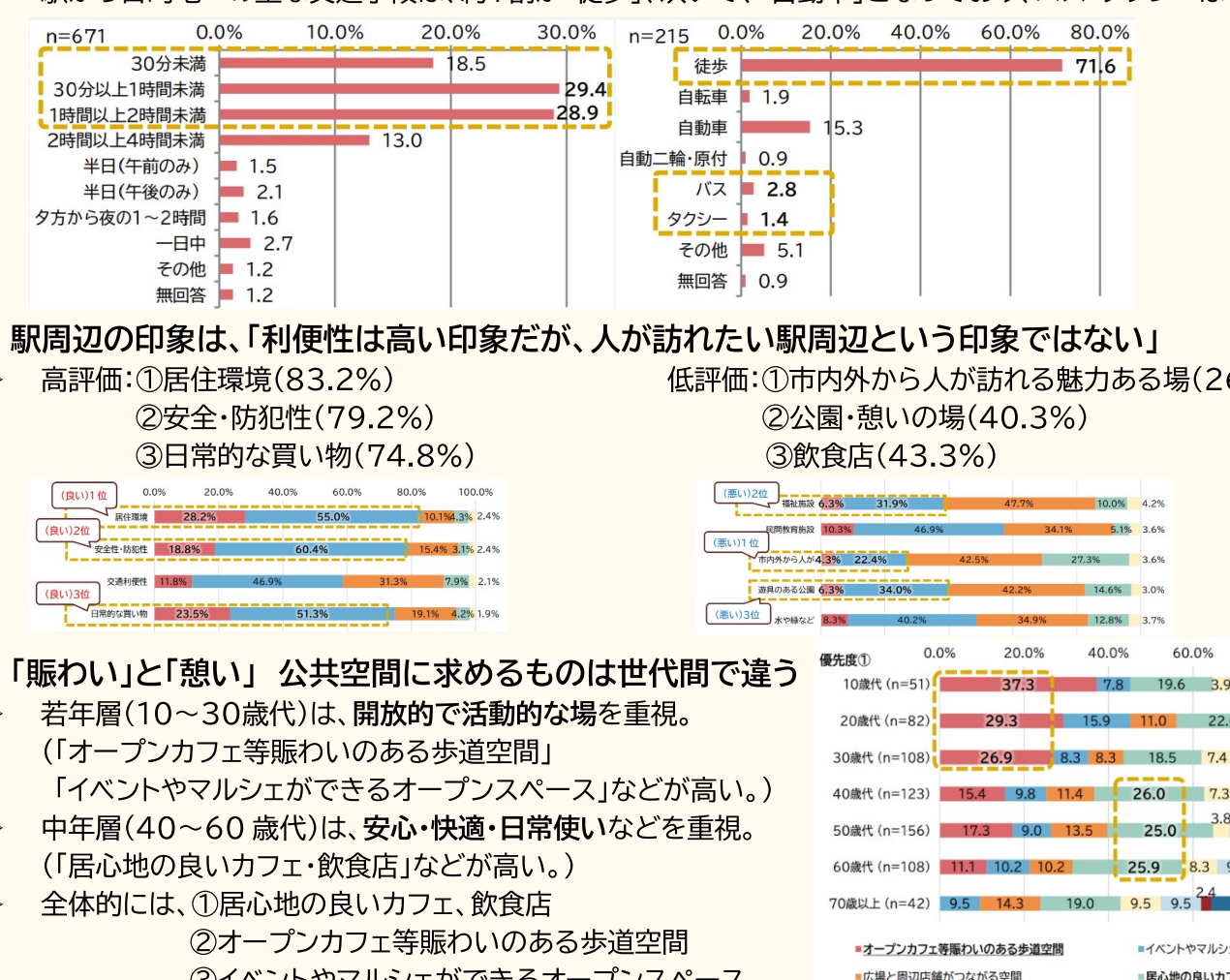
④ 栗東駅周辺まちづくり基本方針 展開図

(3) 駅周辺の現状、意向調査の結果、会議等での意見の概要

駅周辺の現状

- 人口
 - 駅開業を契機に人口が増加。
 - 近年、人口増加が鈍化。少子高齢化の傾向。
- 土地利用
 - 東口：商業施設、公共・公益施設が立地。高層マンションや住宅系の土地利用。駅前東口公共用地が低未利用。
 - 西口：中山道や旧集落、分譲住宅が広がる。駅近接に、大宝小学校が立地。
- テナント利用(更新状況)
 - 従来：新聞販売店、雑貨店、花屋、ネイルサロン
 - 現在：飲食店(居酒屋・カフェ等)、美容院、学習塾、整骨院、バレエ・ダンススタジオ、事務所等への転換が進み、大型商業施設(アル・プラザ栗東)には、子育て支援センターや交流拠点(キッズパーク、きずな BASE)が移転・整備されている。
- アクセス(電車、バス、駐車場・駐輪場)
 - 栗東駅の乗車人数は、9,081 人(R6 年度)で、約8割が定期利用客となっている。
 - 東口：くりちゃんバス2路線、民営バス1路線
 - 西口：くりちゃんバス1路線の計4路線が運行。
 - 駅周辺の駐車場台数は、約 2,000 台、駐輪場台数は、約 1,000 台。
- 賑わい
 - 駅前広場でのイルミネーション事業やさきらの屋外広場での地域の祭り等が開催されている
 - 商業施設の立地により、一定の集客はある。

駅周辺アンケート結果の概要

- 駅利用者は、駅周辺住民で利用圏は狭い。
 - 栗東駅を普段から利用するのは、大宝、大宝東、大宝西、治田西地域が多く、利用圏は狭い。
 - 大宝、大宝東地域の約3割は、「通勤・通学」の利用。市外からも文化施設の利用による来訪も見られる。
 - 駅周辺の滞在時間は短く、施設の単体利用に留まる傾向がある。
 - 駅周辺の滞在時間は、約2割が「30分未満」、約6割が「30分～2時間」となっている。
 - 駅から目的地への主な交通手段は、約7割が「徒歩」、次いで、「自動車」となっており、バス・タクシーはわずか。
- 
- 駅周辺の印象は、「利便性は高い印象だが、人が訪れたい駅周辺という印象ではない」
 - 高評価：①居住環境(83.2%) ②安全・防犯性(79.2%) ③日常的な買い物(74.8%)
 - 低評価：①市内外から人が訪れる魅力ある場(26.7%) ②公園・憩いの場(40.3%) ③飲食店(43.3%)
 - 「賑わい」と「憩い」 公共空間に求めるものは世代間で違う
 - 若年層(10～30歳代)は、開放的で活動的な場を重視。「オープンカフェ等賑わいのある歩道空間」「イベントやマルシェができるオープンスペース」などが高い。
 - 中年層(40～60歳代)は、安心・快適・日常使いなどを重視。「居心地の良いカフェ・飲食店」などが高い。
 - 全体的には、①居心地の良いカフェ、飲食店 ②オープンカフェ等賑わいのある歩道空間 ③イベントやマルシェができるオープンスペース

団体ヒアリング結果の概要

- 共通認識(全分野)
 - 栗東駅周辺を「通過点」から「人が滞在し、行動や交流が生まれる場」へ転換する必要性がある。
 - 駅周辺が通勤通学者のベッタタウンとなっているため、駅周辺での滞在時間が短い。
- 商業・サービス系事業者
 - 「通勤・通学」の通過利用が多く、消費や交流に結びついていないとの指摘。
 - 日常的に使われる公共空間や関係者を束ねる運営・調整の仕組み(プラットフォーム)の必要性がある。
- 交通・インフラ系事業者
 - 東口で車中心から人中心への空間再編を示唆。
 - 西口の中山道エリアとの接続強化等による回遊性向上を指摘
- 教育・公共系事業者
 - 図書館、児童館、文化施設は、「人が集まる理由」を持つ拠点であるが、施設単体で完結している現状がある。
- 市民活動団体
 - 日常の生活拠点や非日常の賑わい拠点は、それぞれが点在、単体で成り立っており、連動する必要。
 - 関係者を束ねる運営・調整の仕組みがあれば、持続的な活動に繋がる。

(4) 栗東駅周辺の内容まとめ・分析

【S:強み(内部環境)Strength】

【駅周辺まちづくりを進める上でのポテンシャル】

- 通勤・通学の利便性が高い
- 駅周辺に商業施設、文化施設、公共施設が立地。
- 市民・団体による継続的な活動がされている。(駅前イルミネーションや夏祭り等)
- 拠点、地域資源を活かしたまちづくりが可能。(東口：文化・芸術拠点、西口：歴史街道、神社等)

【W:弱み(内部環境)Weakness】

【アンケート・ヒアリングで顕在化した課題】

- 乗降客数は、近隣駅と比べ少なく、利用圏が狭い。
- 「通過点」「施設単体利用」にとどまる傾向がある。
- 駅周辺に滞在・交流を生む空間が少ない。
- にぎわい創出と住環境配慮の両立が難しい。(日常の生活拠点と非日常の賑わい拠点の共存)

【O:機会(外部環境)Opportunity】

【今後の施策等に活かすべき機会】

- 「安心」や「憩い」を重視する市民ニーズの高まり
- 日常的に利用し得る潜在層が多い(子育て世代、自転車圏利用者など)
- 民間活力等を活かした段階的な空間活用が可能

【T:脅威(外部環境)Threat】

【戦略性が求められる要因】

- 近隣駅の再整備、機能強化が進んでいる
- 建設費や人件費の高騰、市の財政状況下での大規模開発は将来的な負担増につながるリスク
- 気象条件により屋外空間の利活用が制約される