2．北部中心核地域

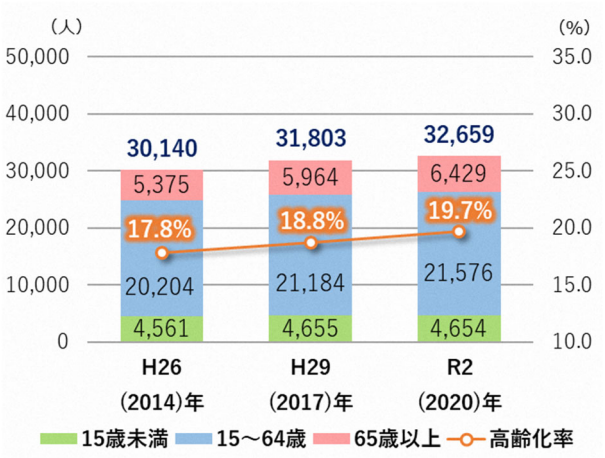
（1）地域の現状

1）人口動向

◇本地域の人口は増加傾向にあり、令和 2(2020)年 3 月 31 日時点で 32,659 人です。

◇年齢 3 区分別人口として、15 歳未満の年少人口は概ね横ばいの傾向ですが、15～64 歳の生産年齢人口、65 歳以上の老年人口は増加傾向にあります。令和 2(2020)年 3 月 31 日時点の高齢化率は 19.7%であり上昇傾向となっています。

【北部中心核地域 人口推移】



出典：住民基本台帳人口（毎年 3 月 31 日時点）を基に作成

2）土地利用

◇本地域は、JR 草津駅周辺の市街地を含む地域であり、面積約 382ha 全域が市街化区域となっており、市北部の中心市街地として、大規模商業施設等が立地する商業地や、草津市役所等の公益施設用地が多く見られ、その他としては、住宅地が多くを占めています。

3）交通体系

◇鉄道は、JR 東海道本線（琵琶湖線）や JR 草津線が地域内を通過しており、JR 草津駅が立地しています。

◇バス交通は、JR 草津駅から市内各所および地域内を繋ぐ多くの路線が運行しています。

4）都市基盤・都市施設

◇本地域内の骨格を形成する大江霊仙寺線や青地駒坂線等の複数の都市計画道路が整備済です。また、都市計画公園は、JR 草津駅西側の野村東公園や草津市役所北側の込田公園が整備済です。

5）自然災害

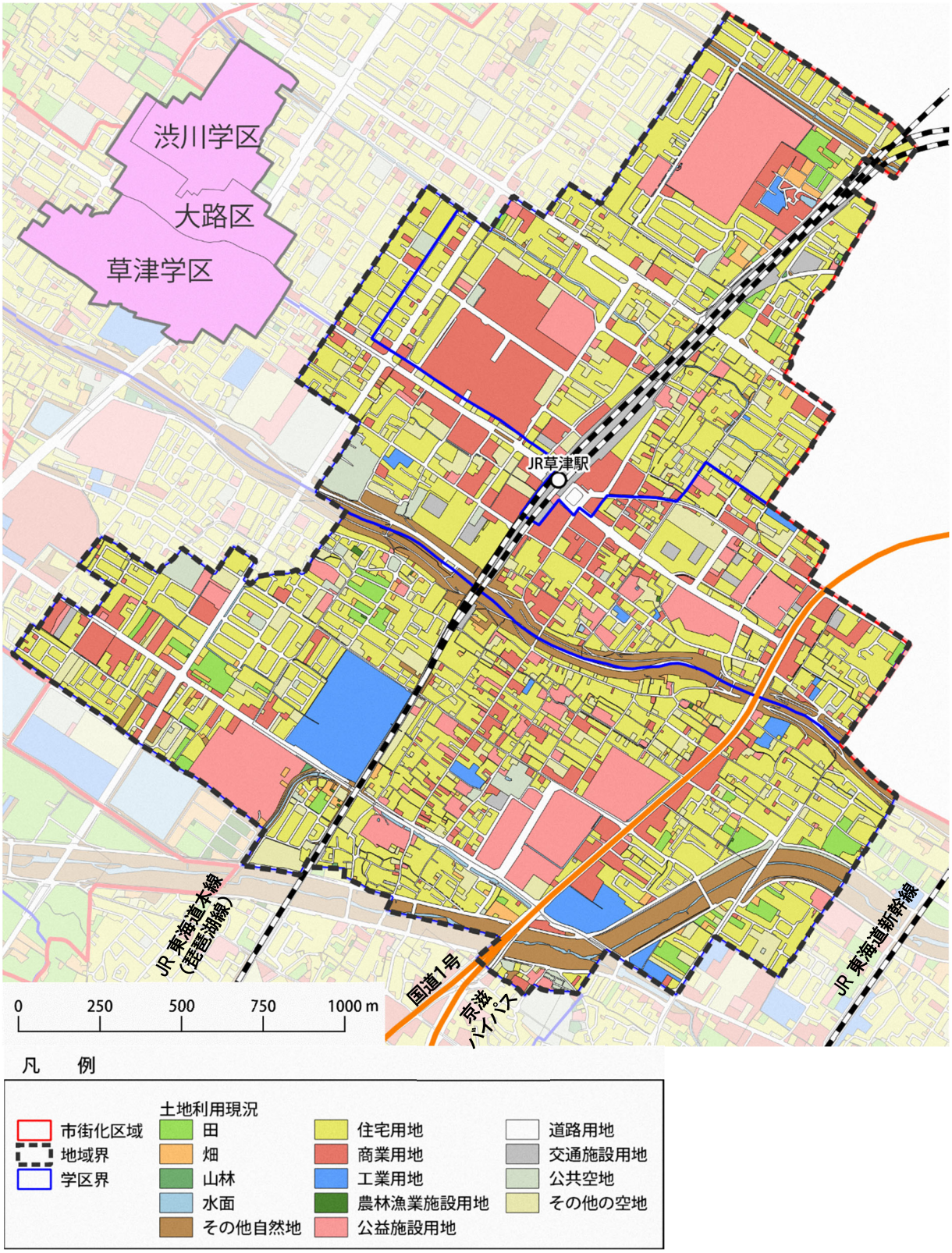
◇本地域内を葉山川、伊佐々川等が流れており、災害時は洪水および内水の浸水が想定されています。草津駅北側等の一部では、1.0m～3.0m 未満の浸水深が想定されています。

6）文化・歴史

◇本地域内で東海道と中山道が合流･分岐し、史跡草津宿本陣等も立地しており、草津市景観計画に基づき景観形成に取り組む景観形成重点地区が2地区（伝統的沿道景観重点地区、東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区）で指定されています。

◇本地域内には立木神社が立地しており、自然環境保全地区に指定されています。

【北部中心核地域 土地利用現況図】



出典：都市計画基礎調査（平成 30(2018)年）を基に作成

（２）地域の課題

全体構想の6つの分野別方針に対する本地域の課題としては次のとおりです。

１）土地利用の課題

市北部の中心市街地である JR 草津駅周辺を含む地域であり、住･商･工の土地利用が互いに調和を図る中で、多様な都市機能の誘導やまちなかのにぎわい創出等を推進し、更なる拠点性の向上を図ることが必要です。

２）道路・交通の課題

地域内外への移動の利便性向上に向けて、JR 草津駅周辺での新たな土地利用とも連携した体系的な主要道路の整備促進や、駅周辺での快適な交通環境の整備･改善を推進することが必要です。

また、東海道草津宿本陣通りを中心とした歩行環境･ネットワークを整備･改善することにより、更なるまちなかの回遊性を高めることが必要です。

３）公園・緑地の課題

地域内の公園･緑地は、それぞれが有する機能を有効活用できるよう、適切に維持管理を推進することが必要であり、特に、草津川跡地は、これまでの取組を継続して、更なるにぎわい創出の場として環境形成を推進することが必要です。

また、本市全体のスポーツ環境の充実等にも寄与する（仮称）草津市立プールの整備を推進することが必要です。

４）安全・安心の課題

様々な自然災害を想定し、草津川等の河川や排水路の治水対策の推進や、JR 草津駅周辺の密集市街地の改善に向けた事業の推進が必要であるとともに、災害時には避難場所が適切に確保できるよう、利用しやすい避難所の確保等を推進することが必要です。

５）景観の課題

史跡草津宿本陣等の本市を代表する歴史資源を有する地域であり、それらを最大限に生かした景観形成を推進することが必要です。

また、市北部の中心市街地としてふさわしい質の高い都市景観となるよう、屋外広告物の継続的な規制誘導や、民間開発や市街地再開発事業等に伴う景観形成を推進することが必要です。

６）住宅・住環境の課題

JR 草津駅周辺等のまちなか居住の魅力向上に向けて、多世代のニーズに対応した各種施設の立地誘導を推進することが必要です。

また、住宅地ごとの人口構成や立地特性に応じて、適切な居住誘導に資する施策を展開することが必要です。

（３）地域の都市づくりの目標

文化・歴史の魅力を生かしながら、
住・商の共生で活力があふれる地域

◇本地域は、史跡草津宿本陣をはじめとする本市を代表する貴重な歴史資源を有しています。今後も、これらを都市の魅力として生かし、子ども達の郷土愛も醸成しながら、次世代につなぐ地域を目指します。

◇市北部の中心市街地として、まちなかの住宅地や大規模商業施設等が立地した商業地の共生による利便性や快適性を高め続けることにより、活力があふれる地域を目指します。

（４）地域の分野別方針

〈土地利用の方針〉

ア．「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を見据えた計画的な土地利用の規制・誘導により、市北部の中心市街地を担う地域として、住宅や商業・工業が調和した都市の持続性と利便性の更なる向上を推進します。

①商業ゾーン（商業系用途地域）の土地利用

〇商業地のにぎわい創出に寄与する施設の立地誘導
〇JR 草津駅周辺の交通利便性を最大限に発揮させる土地利用の推進
〇幹線道路沿道での商業系土地利用の誘導
〇居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりによる、ゆとりとにぎわいある都市空間の創出

②住宅ゾーン（住居系用途地域）の土地利用

〇歩いて暮らせる利便性の高い居住環境の確保に向けた土地利用の推進
〇草津市立地適正化計画に基づく居住の誘導

③住工調和ゾーン（準工業地域）の土地利用

〇職住が近接し、住環境と操業環境が調和した土地利用の推進

④工業ゾーン（工業系用途地域）の土地利用

〇市内企業の規模拡大や、新規企業の立地促進のための土地利用の推進
〇既存企業における操業環境の確保

イ．本市における土地利用の可能性を最大限に生かすため、JR 草津駅周辺等での計画的な土地利用を推進します。

①高度利用区域の土地利用

〇高度利用等による土地の有効活用の検討

②公有地等の有効利用

〇公共施設跡地の有効利用を図るための検討
〇草津川跡地の未整備区間における整備推進
〇低未利用地の利用促進

〈道路・交通の方針〉

ア．広域幹線道路が通過する立地の優位性を十分に生かしながら、体系的な道路網の整備を推進します。

①広域的な道路整備

〇都市間連携の強化や市内の更なる移動の利便性に資する軸となる都市計画道路の整備検討

②都市内における道路整備

〇都市の骨格となる都市計画道路の整備検討
〇暮らしの利便性を高める生活道路の整備
〇草津川跡地整備と併せた道路の整備

③道路網の検討

〇近隣市の動向等も踏まえた都市計画道路の見直し検討

イ．JR 草津駅周辺等において、利便性・回遊性を高めるための交通環境の整備・改善を推進します。

①駐車場・駐輪場の整備

〇草津駅前地下駐車場の利用環境整備
〇JR 草津駅周辺での自転車駐車スペースの環境整備
〇JR 草津駅周辺の駐車場配置やあり方の検討

②道路環境の整備

〇円滑な交通の確保に向けたカーブミラーや防護柵等の道路附属物の整備
〇自転車ネットワーク計画による連続性のある自転車走行空間の整備
〇環境負荷に配慮した低騒音舗装の導入推進
〇東海道草津宿本陣通りの歩行環境の改善と沿線街路整備の検討
〇JR 草津駅周辺の歩行環境の向上と円滑な交通体系の構築に向けた検討

③橋梁道路施設の維持管理

〇アセットマネジメントによる橋梁等の維持管理

④駅前広場の機能強化

〇まちなかの回遊性向上や公共交通の利用環境改善に向けた駅前広場の機能強化の検討

ウ．JR 草津駅を起点としたバス路線の維持・向上等により、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの形成を推進します。

①公共交通における利便性の維持・向上

〇JR 草津線の複線化の促進
〇JR 草津駅における路線バスの乗り継ぎ利便性の強化
〇路線バスやコミュニティバス（まめバス）の路線改編等の検討
〇低床式車両（低床バス･ユニバーサルデザインタクシー）の導入促進

②新たな公共交通施策の検討

〇誰もが公共交通を利用しながら快適でスムーズな移動ができる環境の構築に向けたICTの活用等の検討

〈公園・緑地の方針〉

ア．みどり豊かな都市環境の形成に向けて、地域内にある公園・緑地の適切な整備・維持管理を推進します。

①都市公園等の整備・維持管理

〇都市公園(草津川跡地公園(区間5)等)･児童遊園の持つレクリエーション空間、身近なグリーンインフラ等の多機能性を最大限に引き出せるような整備･再整備や効率的な維持管理
〇まちなかの緑地整備による都市魅力の向上
〇都市公園等の緑のある空間を活用した健康づくり拠点の形成
〇「スポーツ環境の充実」「新たなにぎわいの創出」「スポーツ健康づくりの推進」の実現を図る(仮称)草津市立プールの整備推進

②未着手公園等の整備・見直し検討

〇市民ニーズを踏まえた既存の都市公園等の機能や適正配置の推進
〇土地利用状況等に応じた都市計画公園の見直し検討

③自然資源の保全・活用

〇自然環境保全地区･保護樹木の指定による良好な自然環境の保全･活用

イ．草津川跡地の水とみどりの資源を保全・活用し、グリーンインフラがもつ多面的な機能を都市づくりに取り入れ、新たなにぎわいや交流を創出します。

①親水性の高い水とみどり軸の形成

〇市内で連続性のある水とみどりの軸(旧草津川(草津川跡地))の保全･活用

ウ．市民との協働のもと、工場周辺等の地域緑化を推進します。

①市民との協働による公園の活用や緑化の推進

〇公園利用者の利便性向上や適切かつ効率的な維持管理のための民間活力の導入
〇公共空間等における市民等のガーデニング活動の支援
〇工場周辺における緑地帯等の適切な確保
〇民間団体と連携した草津川緑地の緑化推進

〈安全・安心の方針〉

ア．市民が安心して暮らすことができるよう、葉山川等の地域内を流れる河川の流域治水等による都市の強靭化を推進します。

①あらゆる機能を活用した流域治水の推進

〇滋賀県と連携した葉山川、伊佐々川等の河川改修の推進
〇河川・排水路の整備や維持管理による都市の雨水排水能力の向上
〇雨水流出量に対応した雨水幹線の整備推進
〇河川の洪水に備えた調整池の確保

②市街地形成における防災性向上

〇密集市街地の改善に向けた市街地再開発事業の推進
〇草津市既存建築物耐震改修促進計画に基づく耐震化の促進
〇草津市建築物の浸水対策に関する条例に基づく浸水対策の促進

③ライフラインの災害対策

〇電気・ガス・上下水道管・通信施設等の更新に合わせた耐震補強

④災害時等における緊急活動の円滑化

〇近隣市も含めた広域的な緊急輸送道路ネットワーク等の整備
〇東海道草津宿本陣通りにおける無電柱化の推進

イ．災害時においても、安全に避難することができる避難所・防災拠点等の整備を推進します。

①避難所となる公共施設の環境整備

〇指定避難所である学校等におけるオープンスペースの活用
〇誰もが利用しやすい避難所としての公共施設のバリアフリー化等の環境整備

②安全・安心に資する施設の検討

〇防災機能を備えた公園の検討

ウ．市民と連携して、防災活動体制や避難意識等の向上に資するソフト対策を推進します。

①災害時の体制構築

〇草津市地域防災計画等に基づく災害時の初動体制の確立
〇自主防災組織の活動支援
〇再開発ビル等における帰宅困難者対策の推進

②ハザードエリアの周知

〇ハザードマップ等の更新と配布・周知
〇定期的な被害想定の実施と、情報提供や意識啓発等による地域の防災対策の支援
〇草津市立地適正化計画における防災指針の策定による災害リスクの低減・回避に向けた検討

③近隣市と連携した防災活動体制の強化

〇近隣市との連携強化による相互援助や情報交換システムの充実等の検討

エ．市民の日常生活の安全性が確保された都市となるよう、交通環境の改善や防犯施設の充実を推進します。

①安全性向上に資する交通環境の改善

〇歩行者や自転車等の安全確保のための道路整備やバリアフリー化等の推進
〇生活道路における交通安全施設の整備やゾーン 30 の検討

②防犯性の向上に資する防犯設備の充実

〇犯罪抑止のための防犯灯・防犯カメラ等の設置推進

〈景観の方針〉

ア．草津川跡地を活用し、魅力的な景観形成を推進します。

①景観資源としての自然の活用

〇草津川跡地整備に伴う良好な景観の創出

イ．東海道草津宿本陣等の歴史資源を生かして、本市ならではの風情ある景観形成を推進します。

①旧街道の歴史的な街並み形成

〇東海道草津宿本陣通りにおける無電柱化等による景観形成の推進
〇東海道草津宿本陣通りでの東海道統一案内看板の普及啓発

ウ．地域と連携しながら、中心市街地にふさわしい景観形成や、草津川緑地の緑化推進等により、質の高い景観形成を推進します。

①地域に応じた良好な景観創出

〇草津市景観計画に基づく指導を通じた周辺と調和した良好な景観形成の誘導
〇屋外広告物の規制･誘導による周辺と調和した良好な景観形成の推進
〇地区計画に基づく良好な景観形成の誘導
〇連続性を意識した沿道景観の形成
〇市民の意識醸成や機運を捉えた建築協定や近隣景観形成協定の締結

②景観に配慮した施設整備の推進

〇市街地再開発事業や公共施設の整備等における景観アドバイザー制度の活用
〇公共施設の整備等におけるユニバーサルデザインや景観に配慮したサイン等の検討

〈住宅・住環境の方針〉

ア．誰もが安心かつ健康に優しく、自立して暮らせる住宅の普及を促進するとともに、多様な居住支援を検討・推進します。

①健康に優しい住宅の普及促進

○住宅の温熱環境の確保やバリアフリー化の促進

②住宅セーフティネット機能の整備

○公営住宅の建替えの推進や適切な維持管理
○住宅確保要配慮者への居住支援活動の検討

イ．優良な住宅ストックの供給を促進するとともに、空き家の発生予防と市場での流通を促進し、地域内の魅力の維持・向上を推進します。

①優良な住宅形成・維持管理

○長期優良住宅等の良質で安全な住宅の供給促進
○中高層マンションの適切な維持管理の促進
○安全で快適な居住環境確保に向けた住宅の建替え等による更新

②空き家の予防保全体制の構築・空き家対策の推進

○住民を主体とした空き家の予防保全体制の構築
○草津市空き家等対策計画に基づく対策の促進

ウ．まちなかの住環境の魅力向上、生活を支える公共インフラ等の適切な整備を図り、良好な住環境の保全・整備を推進します。

①地域特性に応じた住環境の整備

○「まちなか居住」の魅力向上に向けた都市機能の誘導
○住環境の質の向上に向けた市民との協働による建築協定・緑地協定等の締結
○周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある住環境の整備

②上下水道施設の維持管理

○上下水道施設の効率的な維持管理および普及促進
○事業者が設置する合併処理浄化槽の適切な管理のための指導

③住環境の維持に資する公共施設の運用

○草津市公共施設等総合管理計画に基づく草津市営火葬場の修繕

【北部中心核地域　都市づくりの方針図】

凡　例

（ゾーン）
- 商業ゾーン
- 住宅ゾーン
- 住工調和ゾーン
- 工業ゾーン

（土地利用重点検討区域）
- 高度利用区域

（核）
- 北部中心核

（軸）
- 広域連携軸（鉄道）
- 広域連携軸（道路）
- 都市環状軸
- 地域連携軸
- 水とみどりの軸

- 学区界
- 都市計画公園・緑地
- 鉄道
- 国道
- 幹線道路