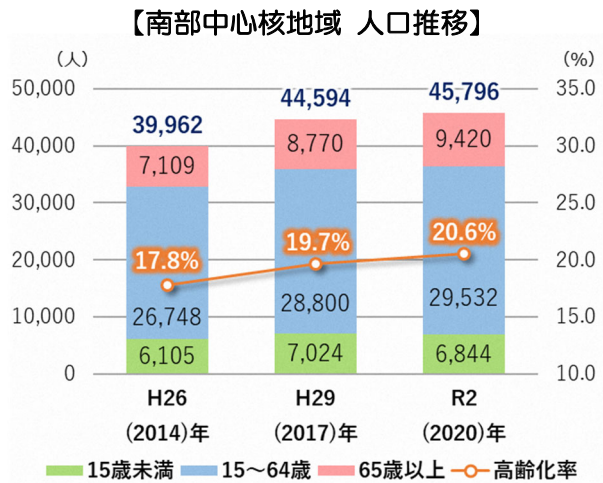


3. 南部中心核地域

(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45,796人です。
- ◇年齢3区分別人口として、15～64歳の生産年齢人口と65歳以上の老年人口は増加傾向にありますが、15歳未満の年少人口は減少傾向です。
- ◇65歳以上の老年人口の増加に伴い、令和2(2020)年3月31日時点の高齢化率は20.6%であり上昇傾向となっています。



2) 土地利用

- ◇本地域は、JR 南草津駅周辺の市街地や南東部のびわこ文化公園都市等を含む地域であり、面積約1,108haのうち79.4%の約880haが市街化区域となっています。
- ◇市街化区域は、市南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等が見られ、大規模な工業地も地域内で複数見られます。住宅地は駅周辺だけでなく、南東部丘陵地の桜ヶ丘や若草等の複数箇所にて計画的に整備された住宅地が見られます。南東部のびわこ文化公園都市では、立命館大学等の公益施設用地が集積しています。
- ◇市街化調整区域として、西部は農地、東部は山林とともに公益施設用地も多く見られます。

3) 交通体系

- ◇鉄道は、JR 東海道本線(琵琶湖線)が地域内を通過しており、JR 南草津駅が立地しています。
- ◇バス交通は、主に JR 南草津駅から地域内の住宅地、大学、大規模事業所等を広範囲に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国道1号・京滋バイパス、野路平野線等の複数の都市計画道路が整備済みです。また、JR 南草津駅南西部では、南草津プリムタウン土地区画整理事業により、低層戸建て住宅地の形成や店舗等の誘導に資する基盤整備を進めています。

5) 自然災害

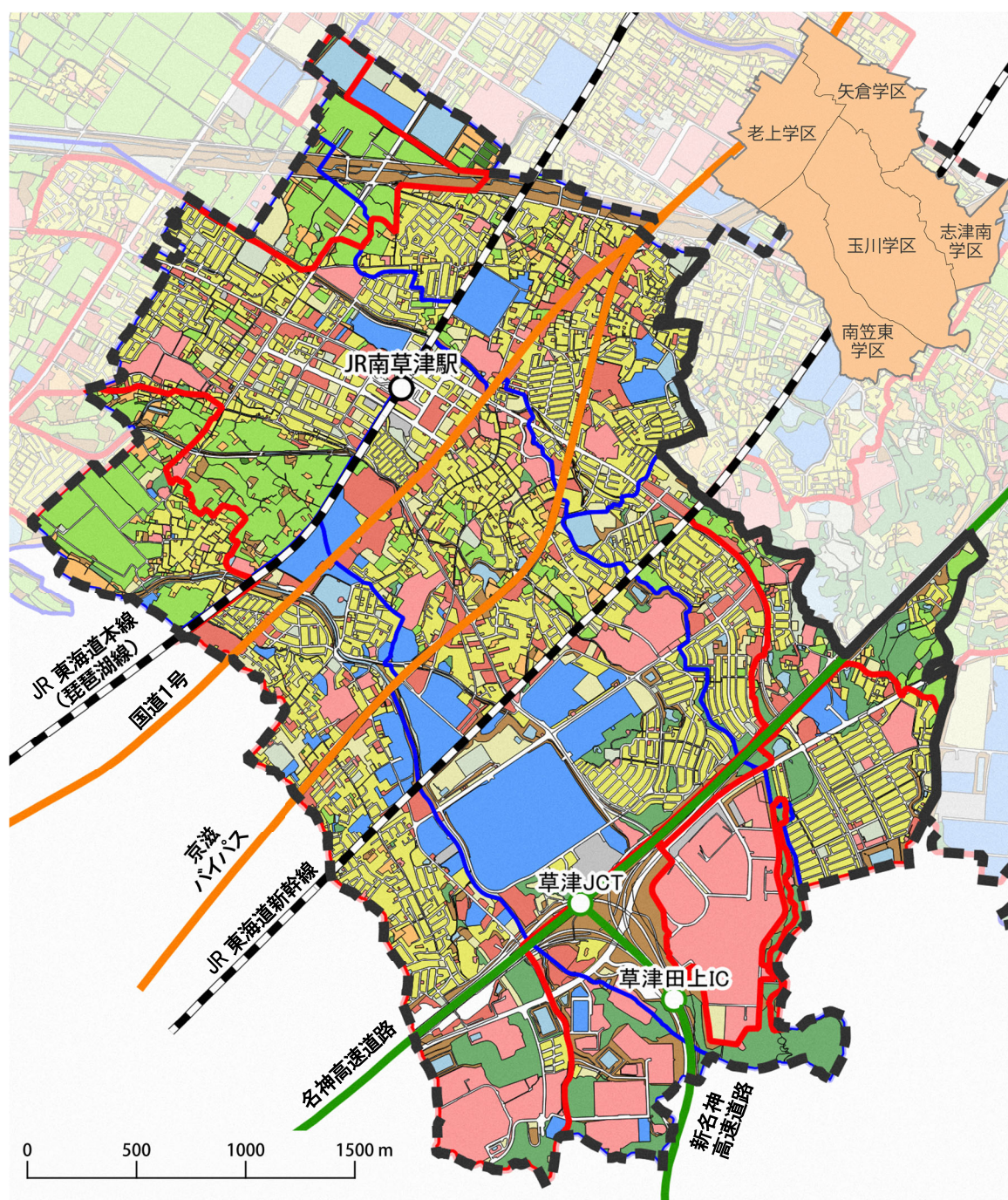
- ◇本地域内を草津川、伯母川、北川、十禅寺川、狼川等が流れており、災害時は洪水および内水の浸水が想定されています。伯母川沿い等の一部では、1.0m～3.0m 未満の浸水深が想定されています。また、本地域内には土砂災害警戒区域等に指定された区域が存在しています。

6) 文化・歴史

- ◇本地域内は東海道や矢橋港跡に繋がる矢橋道が通過し、JR 南草津駅の東側には、史跡瀬田丘陵生産遺跡群野路小野山製鉄遺跡も立地しています。
- ◇本地域内には治田神社、新宮神社、若宮八幡神社、鞭崎神社が立地しており、それら一帯は自然環境保全地区に指定されています。



【南部中心核地域 土地利用現況図】



凡 例

 市街化区域	土地利用現況	 住宅用地	 道路用地
 地域界	 畑	 商業用地	 交通施設用地
 学区界	 山林	 工業用地	 公共空地
	 水面	 農林漁業施設用地	 その他の空地
	 その他自然地	 公益施設用地	

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

JR 南草津駅周辺、びわこ文化公園都市を含む地域であり、地区ごとの特性に応じた土地利用や各種施設の立地誘導を推進し、地域全体のにぎわいや活性化につなげる必要があります。

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、地域内における幹線道路の整備等により、体系的な道路網を構築する必要があります。

また、JR 南草津駅周辺での駐輪場の整備等を通じて、交通環境の整備・改善を推進する必要があります。

本地域内での通勤や通学等における、歩行者や自転車の移動の円滑化や安全性の向上に資するよう、道路環境の整備・改善を推進する必要があります。

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必要があります。野路公園等の未整備の公園・緑地については、市民ニーズも踏まえながら、整備する必要があります。

4) 安全・安心の課題

様々な自然災害を想定し、草津川、伯母川、北川、十禅寺川、狼川等の河川や排水路の治水対策の推進や丘陵地での土砂災害防止対策の促進、さらには、災害時に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や避難体制を構築する必要があります。

5) 景観の課題

市南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、公共施設の整備等に伴う景観形成を推進する必要があります。

特に、新興住宅地等における景観形成を推進する必要があります。

6) 住宅・住環境の課題

JR 南草津駅周辺等のまちなか居住の魅力の向上に向けて、各種施設の立地誘導を推進する必要があります。

また、空き家等の住宅ストックも有効活用しながら、住宅地ごとの人口構成や立地特性に応じて、居住誘導に資する施策や、住環境を維持しながら魅力を高めるための環境を形成する必要があります。



(3) 地域の都市づくりの目標

自然と共生しながら、
多様な交流による**活力**があふれる地域

- ◇本地区は、市南部の中心市街地である JR 南草津駅周辺に立地した大規模商業施設や住宅地、郊外部のゆとりある住宅地等を有しています。今後も、自然と共生しながら、ライフスタイルに応じた住環境を選択できる地域を目指します。
- ◇大学や医療・福祉施設等が立地し、また、高速道路等が通る広域的な交通の要衝でもある特徴を生かし、地域住民、大学、企業等の多様な交流を促進することで、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、市南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

- 商業地のにぎわい創出に寄与する施設の立地誘導
- JR 南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
- 幹線道路沿道での商業系土地利用の誘導
- 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

- 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
- 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

- 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

- 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
- 既存企業における操業環境の確保

⑤複合連携ゾーン（びわこ文化公園都市周辺）の土地利用

- 産学官金の連携による研究開発企業（機能）の土地利用の推進
- 草津パーキングエリア（PA）と連携したびわこ文化公園都市周辺の活性化

イ.丘陵地の自然環境や営農環境等の地域特性を生かしながら、生活利便性の確保や地域コミュニティの維持に資する土地利用を推進します。

①自然共生ゾーン（市街化調整区域）の土地利用

- 農業振興地域整備計画に基づく農地の保全
- 営農環境と調和した地域振興等を図るための土地利用の誘導
- 耕作放棄地の解消に向けた多様な人材による農地の利活用
- 地区計画制度の活用による生活拠点や産業振興拠点の形成
- 都市計画制度の活用による市街化区域周辺の土地利用の検討

〈郊外集落地〉

- 空き家活用による地域活性化



ウ．本市における土地利用の可能性を最大限に生かすため、市街地縁辺部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

○高度利用等による土地の有効活用の検討

②市街化予備区域の土地利用

○都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく計画的な土地利用の誘導

③産業振興区域の土地利用

○既存企業の市内移転や新規企業の立地促進に向けた計画的な産業用地の確保

④公有地等の有効利用

○公共施設跡地の有効利用を図るための検討

○低未利用地の利用促進

○地域に根差した文化財を生かす施設の検討



〈道路・交通の方針〉

ア. 広域幹線道路や地域内の都市計画道路等の整備により、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

- 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
- 滋賀県内外を結ぶ広域幹線道路ネットワークとしての都市計画道路の整備検討

②都市内における道路整備

- 市内連携に寄与する軸となる都市計画道路の整備検討
- 都市の骨格となる都市計画道路の整備検討
- 暮らしの利便性を高める生活道路の整備

③道路網の検討

- 近隣市の動向等も踏まえた都市計画道路の見直し検討
- 都市計画道路を補完する構想道路の必要性・実現可能性の検討

イ. JR 南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

- JR 南草津駅周辺での自転車駐車スペースの環境整備

②道路環境の整備

- 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
- 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
- 環境負荷に配慮した低騒音舗装の導入推進
- JR南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

- 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

- 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

⑤交通結節点の検討

- 将来的な都市計画道路の整備を踏まえた新たな交通結節点の可能性の検討



ウ. JR 南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

- JR南草津駅における路線バスの乗り継ぎ利便性の強化
- 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
- 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
- バス交通空白地等におけるデマンド型交通等の移動手段の確保

②新たな公共交通施策の検討

- 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・維持管理を推進するとともに、丘陵地等の貴重な自然資源を保全・活用します。

①都市公園等の整備・維持管理

- 都市公園(野路公園等)・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
- まちなかの緑地整備による都市魅力の向上
- 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

②未着手公園等の整備・見直し検討

- 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
- 土地利用状況等に応じた都市計画公園の見直し検討
- 市民参加による公園機能の検討・整備

③自然資源の保全・活用

- 丘陵地における保安林の管理保全
- 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の軸の形成

- 市内で連続性のある水とみどりの軸(草津川、十禅寺川、狼川)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や農地の保全等を推進します。

①市民との協働による公園の活用や緑化の推進

- 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
- 公共空間等における市民等のガーデニング活動の支援
- 工場周辺における緑地帯等の適切な確保
- 民間団体と連携した草津川緑地の緑化推進

②自然共生ゾーン(市街化調整区域)の土地利用^{注)}

- 農業振興地域整備計画に基づく農地の保全
- 営農環境と調和した地域振興等を図るための土地利用の誘導
- 耕作放棄地の解消に向けた多様な人材による農地の利活用

注)「1. 土地利用の方針」から農地に関する方針を再掲



〈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、草津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靱化を推進します。

①あらゆる機能を活用した流域治水の推進

- 滋賀県と連携した草津川、伯母川、北川、十禅寺川、狼川等の河川改修の推進
- 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
- 雨水流出量に対応した雨水幹線の整備推進
- 河川の洪水に備えた調整池の確保
- 保水・透水機能を有する樹林地や一時貯留機能を有する水田の保全

②市街地形成における防災性向上

- 斜面地の造成時における土砂災害防止対策の促進
- 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
- 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

- 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
- 浄水場の災害対策

④災害時等における緊急活動の円滑化

- 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

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

- 指定避難所である学校におけるオープンスペースの活用
- 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

- 防災機能を備えた公園の検討
- 防災機能を備えた道の駅の検討



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

- 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
- 自主防災組織の活動支援

②ハザードエリアの周知

- ハザードマップ等の更新と配布・周知
- 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
- 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

- 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

- 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
- 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

- 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．農地の豊かな自然環境を保全するとともに活用し、魅力的な景観形成を推進します。

①自然景観の保全

- 自然と共生した広がりある田園景観の保全

イ．地域と連携しながら、駅周辺の市街地にふさわしい景観形成等により、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

- 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
- 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
- 地区計画に基づく良好な景観形成の誘導
- 連続性を意識した沿道景観の形成
- 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

- 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
- 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
- 市街化調整区域における空き家の利活用の促進

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



【南部中心核地域 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
- 複合連携ゾーン
- 自然共生ゾーン

（土地利用重点検討区域）

- 市街化予備区域
- 産業振興区域

（核）

- 南部中心核
- 複合連携核

（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

（自然共生ゾーン内）

- 郊外集落地

（その他）

- 学区界
- 都市計画公園・緑地
- 鉄道
- 国道
- 高速道路
- 幹線道路
- 構想道路