【審３－３】

草津市立地適正化計画（案）

概要版

草津市立地適正化計画を策定します

今後、全国的に急速な人口減少・少子高齢化の進展が予測されています。これまでに形成された拡散した市街地のまま人口が減少し低密度化すると、将来、一定の人口密度に支えられてきた医療・高齢者福祉・商業・子育て支援等の生活サービスの提供が困難になりかねない状況にあります。

こうした背景を踏まえ、国はコンパクトな都市構造の形成に取り組むため、２０１４年（平成 26 年）に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においては、しばらくの間は人口増加が予測されますが、将来的には全国の傾向と同様に、人口減少・少子高齢化が到来すると予測されています。このため、現段階で本市の 20 年後、30 年後を見据え、将来、持続可能な都市経営が実現できるよう、草津市立地適正化計画を策定することとしました。

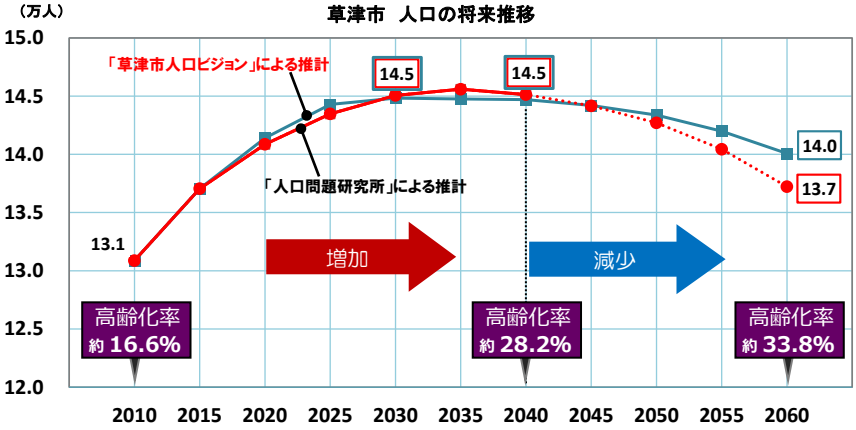
2018 年　月
草津市

草津市立地適正化計画が必要な理由（計画策定の目的）

○本市の人口増加はしばらく続きますが、将来、人口減少の局面を迎えます。

本市の人口は 2030 年頃まで増加し、その後、横ばいで推移したのち、2040 年頃に人口減少に突入すると予測されており、人口減少に転換する時期は着実に迫っています。

同時に本市の高齢化率も高まっており、３～４人に１人が高齢者となる時期も迫っています。



出典:「国立社会保障・人口問題研究所」の人口推計値
「草津市人口ビジョン」の人口推計値

※2040 年以降は予測

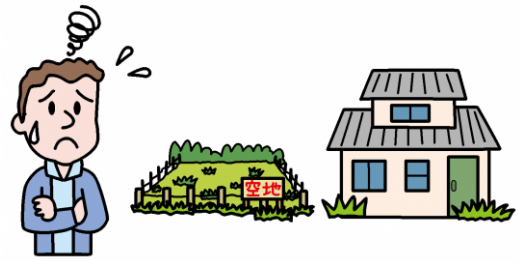
○このまま人口減少を迎えると、生活にどのような影響があるのでしょうか。

生活に必要な施設の撤退

将来、本市がこのまま人口減少に突入すれば、市街地の人口密度が低下すると想定されます。人口密度の低下により、身近な医療・商業施設等が撤退し、生活の利便性や地域の魅力が低下することが懸念されます。

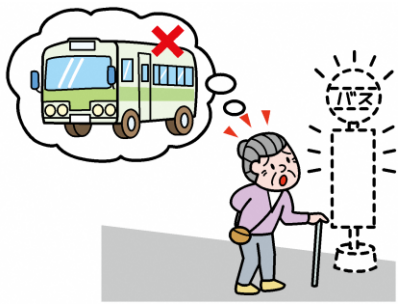
空き家や空地の増加

本市の空き家の戸数は年々増加しており、今後もこの傾向は継続すると想定されます。空き家の増加は市街地の空洞化を招き、景観の悪化やコミュニティの低下の原因にもなります。



公共交通の縮小・撤退

本市は２つの鉄道駅（JR 草津駅・JR 南草津駅）と２駅を発着地とした放射状のバス路線が運行しています。人口減少に伴い、バス利用者が減少すれば、サービス水準が低下し、利用者の方の日常生活に支障を生じるおそれがあります。



公共施設の老朽化と財政の圧迫

本市の施設の大部分は老朽化が進んでいます。人口減少に突入する 2040 年頃には、これらの施設の更新が集中すると予測されており、膨大な費用が必要になります。現状のままでは、将来の財政を圧迫する状況が想定されます。

○将来の人口減少を迎える前に、どうすればいいのでしょうか。

住居と都市機能がまとまったまちづくりの推進

人口減少を迎えるなかでも一定の人口密度を維持し、住居と公共・医療・高齢者福祉・商業施設等（以下、都市機能施設）がまとまって立地しているまちづくりが求められます。

公共交通ネットワークの充実・強化

自動車を利用できない方であっても都市機能施設を利用できるように、公共交通ネットワークを充実・強化させていく必要があります。

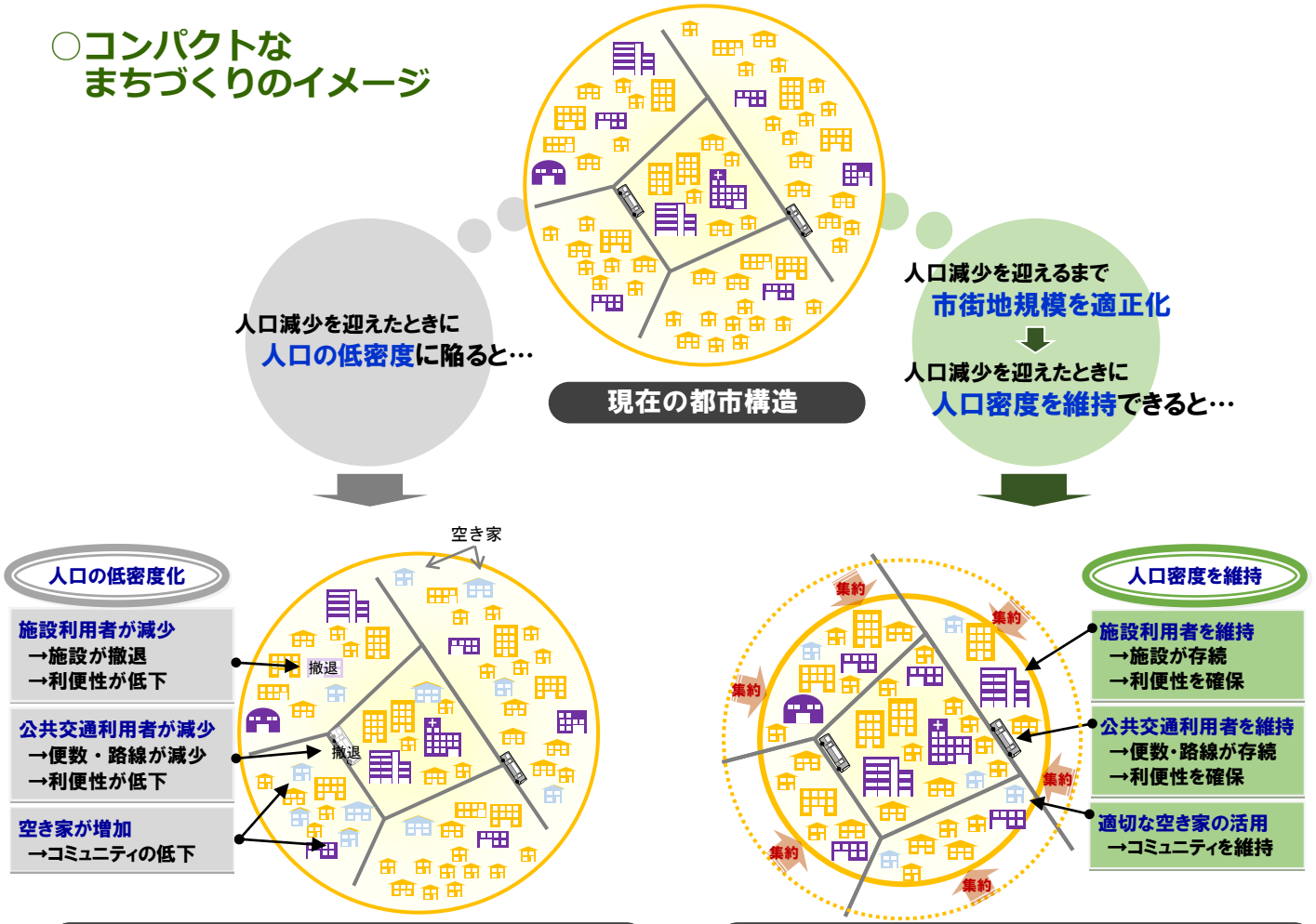
公共施設の適切な配置と更新

老朽化が進む公共施設については、現在の利用状況等を把握しつつ、将来を見据えて適切な配置・更新について検討していく必要があります。

○本市は将来を見据え、コンパクトなまちづくりを今から推進していきます。

将来の人口減少を迎えても、持続可能な市民生活・都市活動・都市経営等を確保していくことが重要です。そこで、本市は、住居や都市機能を集約させた集約型の都市構造へとゆるやかに移行させて、コンパクトなまちづくりを推進していくために、草津市立地適正化計画を策定します。

○コンパクトなまちづくりのイメージ



低密度化した都市へ

住居や都市機能を集約した都市へ
（コンパクトなまちづくり）

草津市版地域再生計画・地域公共交通網形成計画・健幸都市基本計画との連携

本編 p.5～6

本市では、人口減少や高齢化が進行する将来においても持続可能なまちであり続けるために、草津市立地適正化計画のほか、「草津市版地域再生計画」、「草津市地域公共交通網形成計画」を策定し、３計画を一体的に進めることで、本市の「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現を目指します。

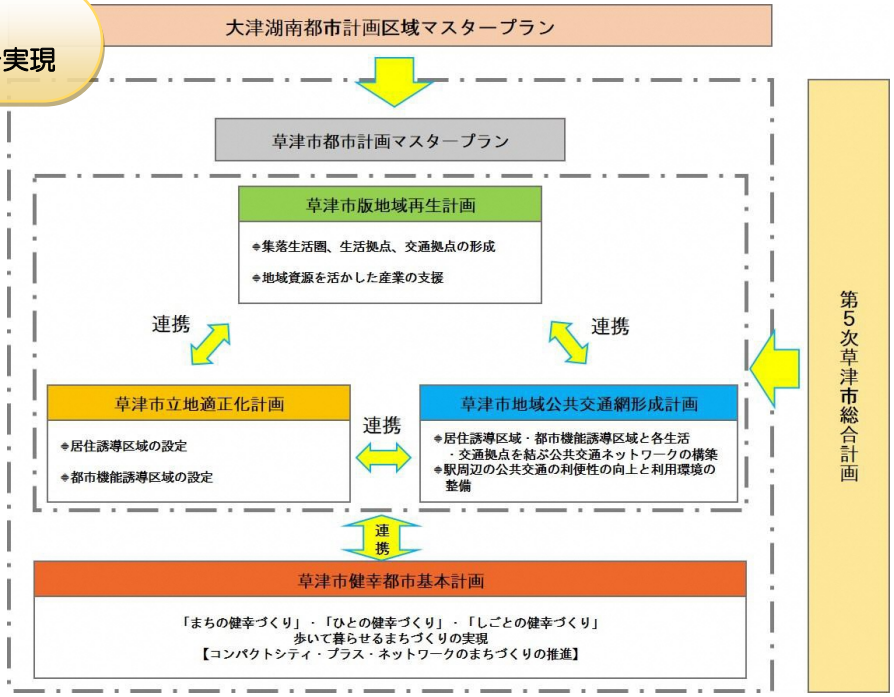
〇草津市版地域再生計画　…　市街化調整区域を対象に、生活・交通拠点の形成を推進する計画です。

〇草津市公共交通網形成計画　…　市全域を対象に、生活・交通拠点を結ぶ公共交通ネットワークの構築を目指す計画です。

また、本市では、「草津市健幸都市基本計画」を策定しており、市の総合施策としてまちづくりの中核に「健幸」を位置づけ、都市計画や福祉、教育、産業振興など、分野横断的に健幸の取組を推進しています。

そのため、本市は、草津市立地適正化計画を含む上記３計画の連携に加えて、「草津市健幸都市基本計画」との連携も図り、「まちの健幸づくり」の基本施策のひとつである「出かけたくなるまちづくり」を実現するとともに、地域住民が支えあい、多様な主体が協働し、安心して暮らすことのできる「地域共生社会」を目指します。

各計画の連携により
歩いて暮らせるまちづくりを実現



目標年次・計画期間

本編 p.5

本計画の目標年次は、概ね 20 年後の都市の姿を展望するとともに、人口予測値（国立社会保障・人口問題研究所）において人口減少局面を迎えると予測されている 2040 年を採用し、計画期間は平成３０年度（2018 年度）から 2039 年度までとします。

集約型の都市づくりを進めるためには、人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能を確保することが必要であり、中長期的な視点に立ち、２２年間という期間を設けて、計画的な時間軸の中で緩やかに居住や都市機能の維持・誘導を進めます。

計画期間　2018 年度　から　2039 年度　まで

計画の基本理念と目指す将来像

本編 p.41

草津市総合計画等の上位計画に示されている方向性を踏まえて、立地適正化計画の基本理念と目指す将来像を以下のように定めます。

（上位計画の方向性）

◆第５次草津市総合計画・第３期基本計画

「出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち草津」

・リーディングプロジェクト「“まちなか”を活かした魅力向上」を進め、歩いて暮らせるまちづくりを進める

◆大津湖南都市計画区域マスタープラン

・公共施設の計画的整備に努め、歩いて暮らせる快適な住宅地の形成を目指す（まちなかエリアの回遊性の確保とともに、居住エリアでも日常生活で歩いて用が足せる都市構造の重要性を明示）

◆草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略

・まちなかエリアにおいてコンパクトシティとしての機能充実を図り、行政効率をさらに向上させるとともに、市域の人口減少局面にある地域においても、公共交通の充実といった生活の拠点としての機能の充足

草津市立地適正化計画の基本理念・目指す将来像

○計画の基本理念

誰もが　歩いて快適に暮らせる　ずっと続くやさしく健幸なまち・草津

誰も	子どもから高齢者までのすべての人のこと
歩いて	徒歩圏内に都市機能が集約し公共交通を利用し市中心部や京都大阪へ移動できること／アクセシビリティを含めた移動がしやすいこと
快適に	医療・高齢者福祉・商業等の都市機能の充実を指す。便利さも意図する
ずっと続く	持続性の担保
やさしく健幸な	みんなにやさしい、地球にやさしい、都市経営にやさしい（コスト低減）

○目指す将来像

コンパクトにまとまった市街地に、2つの駅を拠点として、周辺には複合施設等が立地し、にぎわいを見せている。拠点へは、市街地内を本数が多く便利な路線バスで容易に行くことができる。バス停の周辺に人々が多く居住しており、その周りには日用品を販売する商業店舗や診療所などが立地しており、地域全体で生活を支えることができる社会が構築され、誰もがいきいきと過ごしている。

誘導方針と誘導イメージ

○誘導方針

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持し、まちのにぎわいや生活の利便性を持続していくために、都市機能や居住等の誘導方針を下記のとおり設定します。

【都市機能】２拠点における既存機能の維持・強化、不足する機能の誘導

- JR 草津駅周辺及び JR 南草津駅周辺を拠点として都市機能誘導区域を設定します。
- それぞれの拠点に都市機能施設を適正に誘導します。

【居住】２拠点周辺へゆるやかに居住を誘導

- ２拠点の生活の利便性を向上させることで２拠点周辺への居住をゆるやかに誘導し、人口減少局面に備えて人口密度の高密度化を図ります。
- 市街化調整区域の居住地においても生活の利便性が大きく低下することがないよう努めます。

【交通】行政・交通事業者・地域の協働による効率的な移動手段の確保

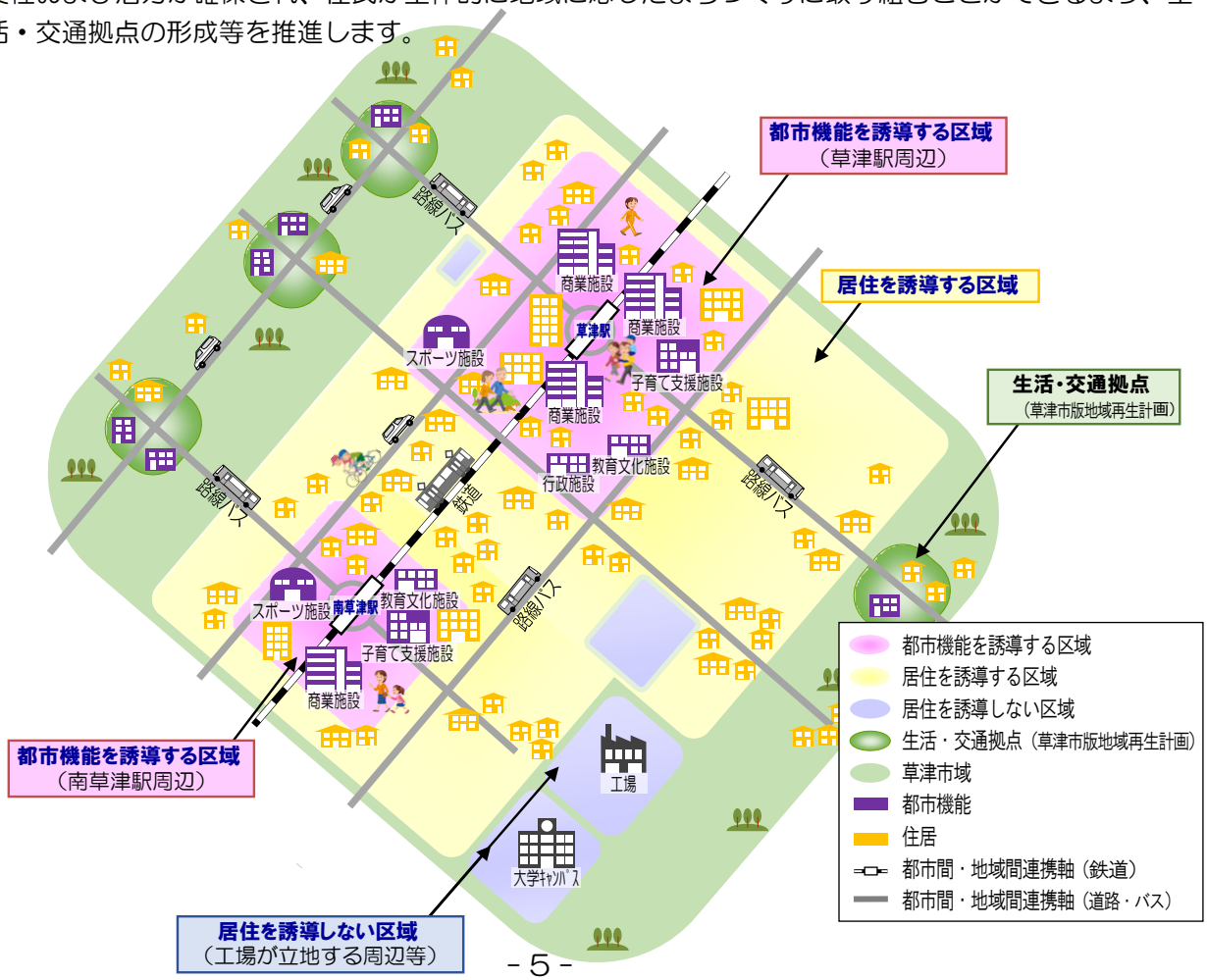
- 居住地のどこからでも都市サービスを享受できるよう、各関係者の協働によって公共交通ネットワークを充実させます。

【健幸】将来の高齢化・人口減少に対応した健幸都市の実現

- 過度な自動車利用を減らして公共交通の利用を促進し、徒歩を基調とした移動へと転換を図り、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。

【地域再生】草津市版地域再生計画と連携したまちづくり

- すでに人口減少や高齢化が進行している郊外地域において、将来にわたり住民のコミュニティ、生活利便性および活力が確保され、住民が主体的に地域に応じたまちづくりに取り組むことができるよう、生活・交通拠点の形成等を推進します。



居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

本編 p.45-54

○居住誘導区域

草津市域に対し、以下の要件に基づいて居住誘導区域を設定します。

草津市域全体※を立地適正化計画区域と設定します。

※琵琶湖を除く

居住誘導区域は、「市街化区域内」に設定します。

【居住誘導区域の基本要件】

ア　将来的に人口密度を維持できる区域
　将来的に居住誘導区域の設定の目安である人口密度４０人／ha を割り込むことのないと推定される区域を基本とします。

イ　公共交通網でカバーできる区域
　基幹交通軸、支線網により駅まで１km、バス停まで概ね３００m 圏内の区域を対象とします。

ウ　居住誘導にふさわしくない区域
　都市計画法の用途地域のなかの①工業地域・工業専用地域、②大学キャンパス、③エリアの大部分が商業施設である区域、④びわこ文化公園都市区域内の公共施設エリアは、居住誘導区域の対象外とします。

エ　法令等で居住誘導区域に含まないこととされている区域（災害リスクの高い区域）
　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条第１項に規定する土砂災害警戒区域は、居住誘導区域の対象外とします。ただし、市街化区域内では、基本要件ウに該当する一部の区域が土砂災害警戒区域に指定されていますが、それ以外の区域内で指定はありません。

居住誘導区域として設定

○都市機能誘導区域

以下の区域を都市機能誘導区域に設定します。

居住誘導区域内に設定します。

【都市機能誘導区域の基本要件】

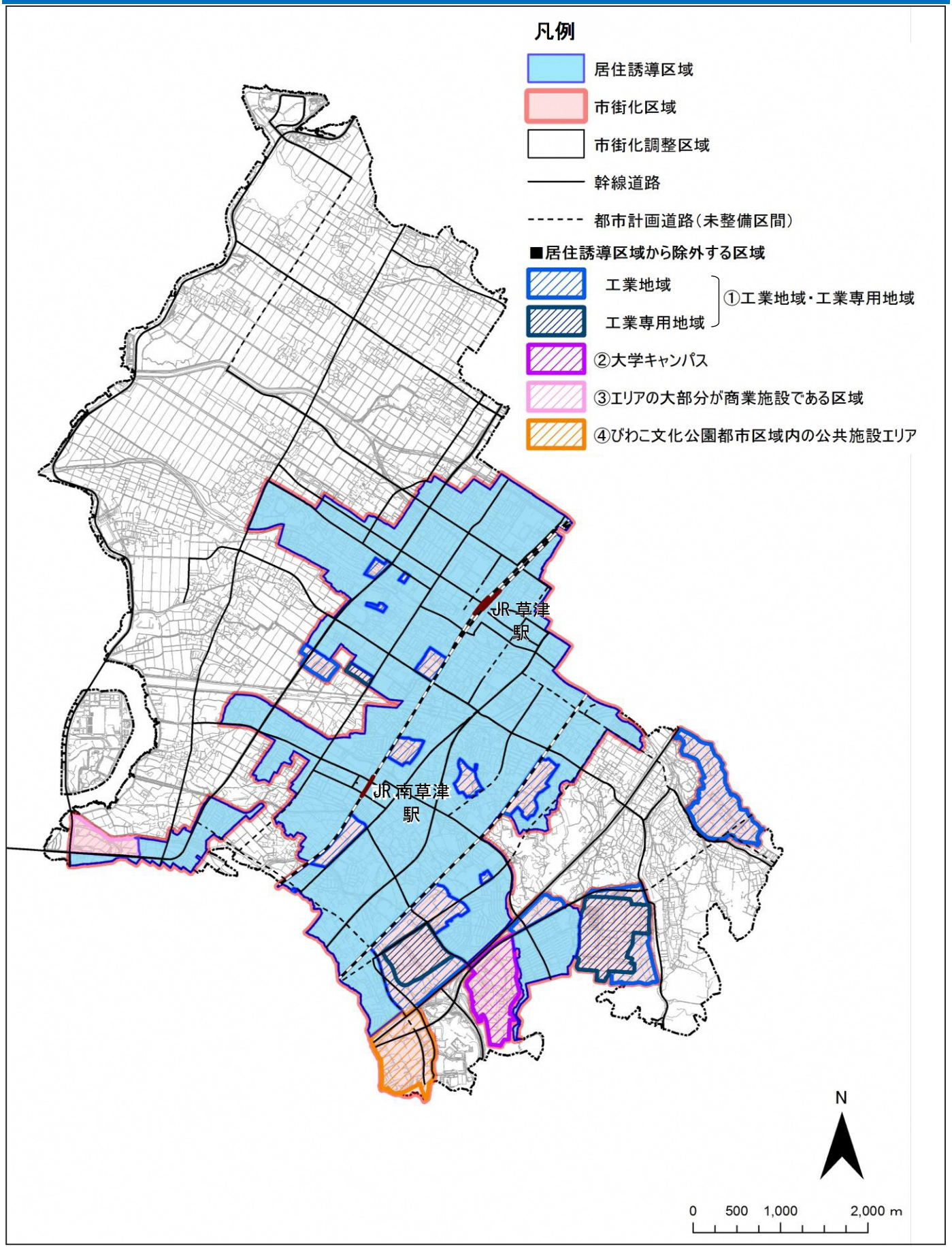
ア　駅から概ね 1km 圏内かつ居住誘導区域内を対象とした区域の設定
　JR 草津駅および JR 南草津駅から概ね 1km 圏内の居住誘導区域を対象とします。

イ　関連計画と整合した区域の設定
　JR 草津駅を中心とした都市機能誘導区域は、原則、草津市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域とします。

ウ　用途地域の指定状況および市街地形成の状況を勘案した区域の設定
　JR 南草津駅を中心とした都市機能誘導区域は、駅を中心とした基本要件アの範囲であっても、住居専用地域の範囲は対象外とします。また、住居地域であっても既に住宅が集中している範囲は対象外とします。

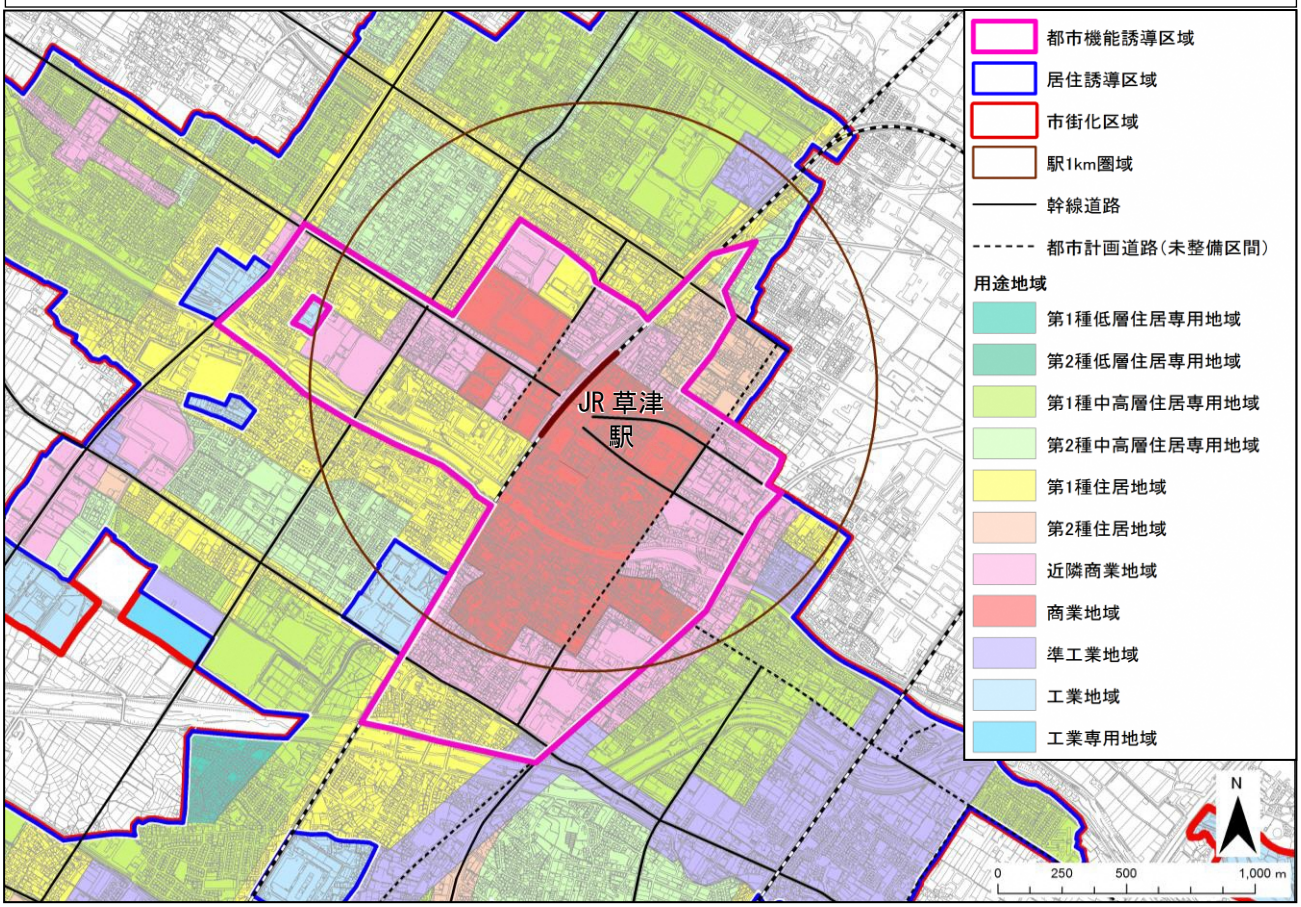
都市機能誘導区域として設定

居住誘導区域

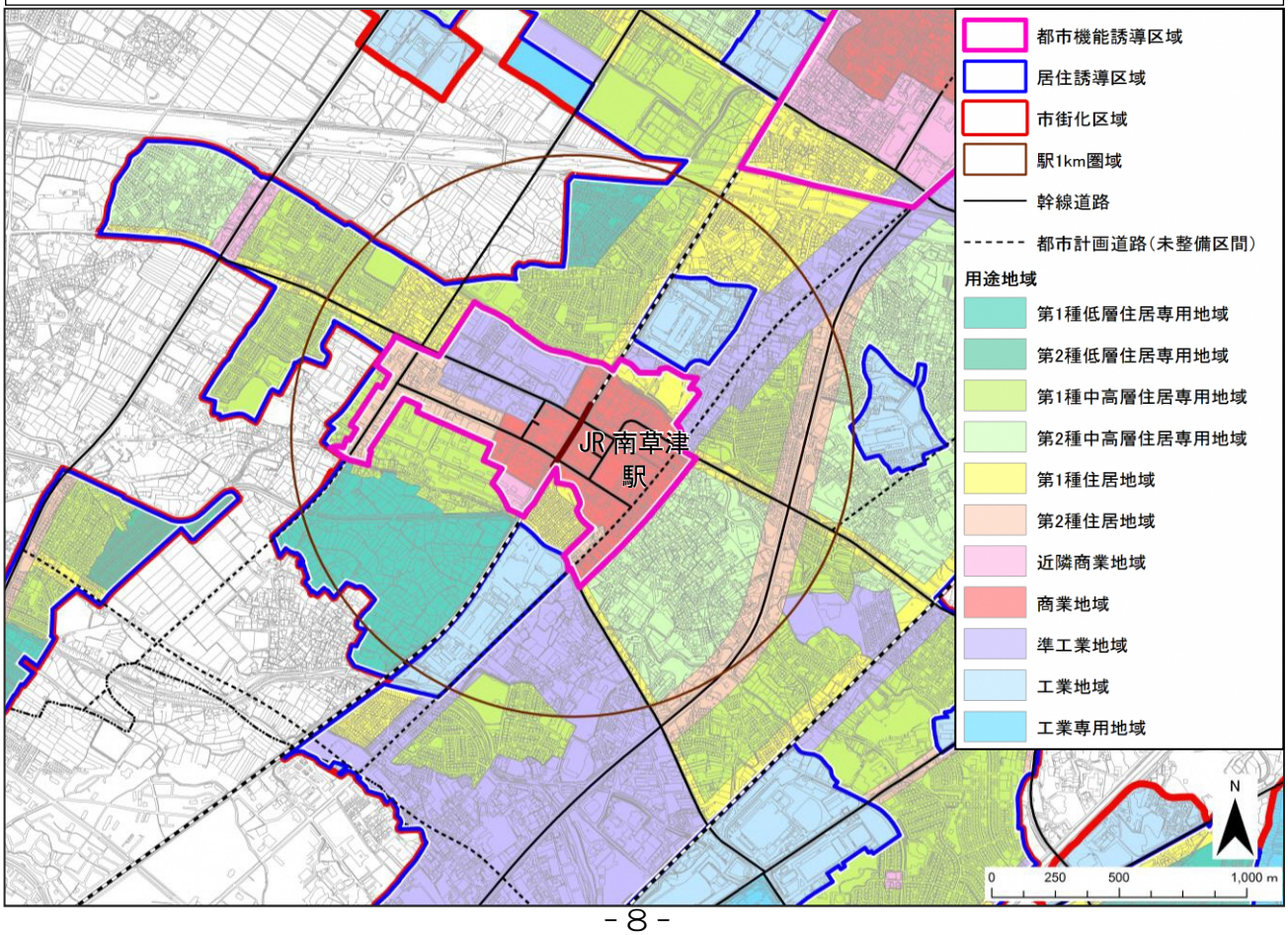

凡例
居住誘導区域
市街化区域
市街化調整区域
幹線道路
都市計画道路（未整備区間）
■居住誘導区域から除外する区域
工業地域
工業専用地域
①工業地域・工業専用地域
②大学キャンパス
③エリアの大部分が商業施設である区域
④びわこ文化公園都市区域内の公共施設エリア
JR草津駅
JR南草津駅
N
0 500 1,000 2,000 m

都市機能誘導区域

○都市機能誘導区域　JR 草津駅周辺地区　＝　約 197ｈａ　（＝　中心市街地活性化区域）



○都市機能誘導区域　JR 南草津駅周辺地区　＝ 約55ｈａ



誘導施設の設定

本編 p.55-57

○都市機能誘導区域の方向性

２つの都市機能誘導区域の方向性を、次のとおり設定します。

[JR 草津駅周辺地区]

“うるおい”ある市街地の整備と低未利用地等の活用のほか、公共公益機能、都市福利機能、商業機能等のより一層の集積を図ることにより、住商が共生する利便性の高いコンパクトな市街地の形成を図ります。

[JR 南草津駅周辺地区]

JR 南草津駅を中心とする新市街地を地域の中心核として、商業・業務や公共サービスを充実させるとともに、都心居住機能の集積を図ることにより、魅力と利便性を兼ね備えたコンパクトな市街地の形成を図ります。

○誘導施設

都市機能誘導区域内における都市機能の立地状況を踏まえ、将来に備えて、都市として必要な機能を維持・拡充できるよう誘導施設を設定します。

誘導施設		JR 草津駅周辺地区	JR 南草津駅周辺地区	定義
子育て	子育て支援拠点施設	○	○	・子育て支援の総合的サポートとして、地域子育て支援拠点事業を行う施設
教育文化スポーツ	図書館	-	○	・図書館法第２条第１項に規定する図書館
	文化ホール	○	-	・市民の文化の向上と芸術の振興を図り、文化芸術を通じたまちづくりを進めるための施設
	スポーツ施設	○	○	・市民の心身の健全な発達、体育、スポーツの振興を図るため施設
商業	大規模商業施設	○	○	・延べ床 10,000 ㎡以上の商業施設
行政	市役所	○	-	・地方自治法第４条第１項に規定する市役所
地域交流	地域交流センター	○	○	・公共施設の機能を集積し、コミュニティ・暮らしの再構築を先導する役割を果たす「中心市街地活性化」のコア施設

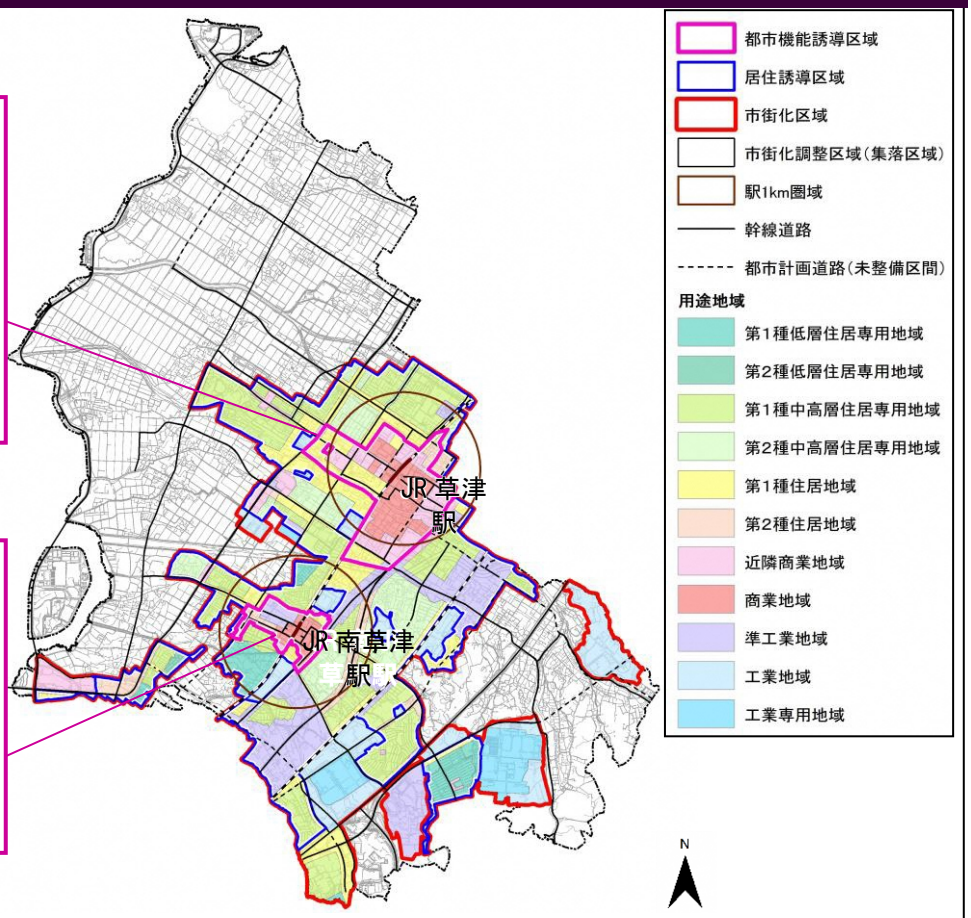
誘導施設

ＪＲ草津駅周辺

＜誘導施設＞
- 子育て支援拠点施設
- 文化ホール
- スポーツ施設
- 大規模商業施設
  （延べ床 10,000 ㎡以上）
- 市役所
- 地域交流センター

ＪＲ南草津駅周辺

＜誘導施設＞
- 子育て支援拠点施設
- 図書館
- スポーツ施設
- 大規模商業施設
  （延べ床 10,000 ㎡以上）
- 地域交流センター



誘導施策

本編 p.51,58～62

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の魅力を高めるため、以下の施策を実施します。

○居住誘導のための施策

❏土地区画整理事業
- 南草津プリムタウン土地区画整理事業

❏公園整備事業
- 草津川跡地整備事業
- 野村公園整備事業
- 野路公園整備事業

❏草津市空き家情報バンク
- 空き家や低未利用地等の適正処理による居住促進

❏道路環境整備事業
- 駅周辺バリアフリー化の推進

❏健幸都市づくりの推進
- 草津市健幸都市基本計画に基づく事業

❏居住誘導区域外における届出制度の運用

❏草津市地域公共交通網形成計画に基づく事業
- 幹線・支線バスの再編、コミュニティバスの確保

○都市機能誘導のための施策

❏中心市街地の活性化の推進
- 市街地再開発事業（北中西・栄町地区）
- 草津川跡地テナントミックス事業
- 草津川跡地賑わい空間整備事業
- 魅力店舗誘致事業
- 野村公園整備事業
- （仮称）草津市立プール整備事業
- 草津市中心市街地活性化基本計画に基づく他事業

❏既存公共施設の再編
- （仮称）市民総合交流センター整備事業

❏健幸都市づくりの推進
- 草津市健幸都市基本計画に基づく事業

❏都市機能誘導区域外における届出制度の運用

❏国の各種支援制度の活用

届出制度

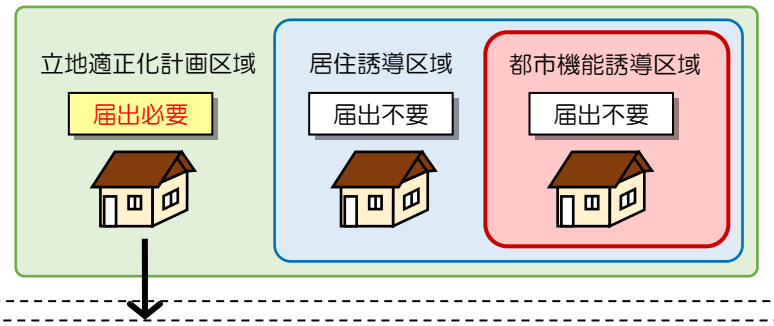
本編 p.64-66

居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の建築目的の開発や建築等行為を行う場合、または、都市機能誘導区域外において誘導施設の建築目的の開発行為や新築・改築等を行おうとする場合や都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、廃止しようとする場合には、原則として開発行為等に着手する30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

○居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外において、下図の「届出対象行為」を行う場合に届出が必要です。

届出が必要な区域



届出対象行為

開発行為

- **3戸以上の住宅の建築目的の開発行為**

（例１）

（例２）

- **１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 ㎡以上の規模のもの**

（例３）1,200 ㎡・１戸の開発行為

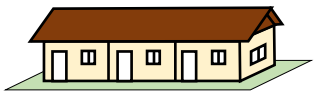
建築等行為

- **3戸以上の住宅を新築しようとする場合**

（例１）

- **建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合**

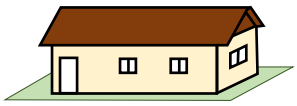
（例２）



※届出が不要な行為の例

♦800 ㎡・2戸の開発行為
⇒届出不要

♦1戸の建築行為
⇒届出不要

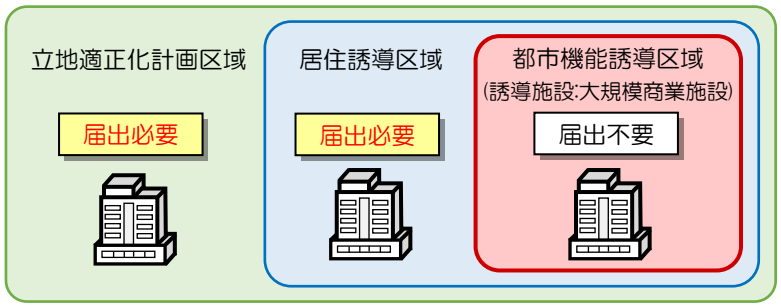


○都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外において、９ページに示す誘導施設を有する建築物の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合に届出が必要です。

届出が必要な区域

※大規模商業施設を整備する場合の届出を例示

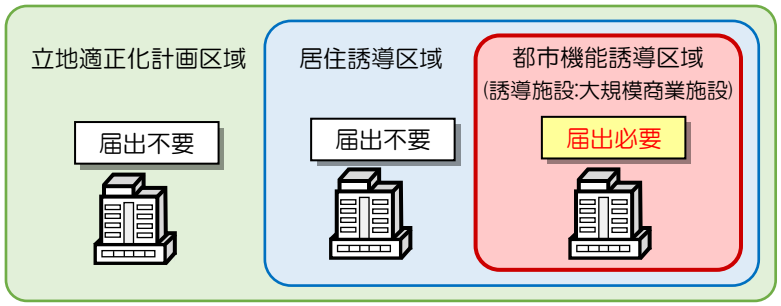


○都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内において、９ページに示す誘導施設を休止または廃止しようとする場合に届出が必要です。

届出が必要な区域

※大規模商業施設を廃止する場合の届出を例示



目標値の設定

本編 p.67

まちづくりの理念や目指す将来像の実現に向けて、各種施策の進捗状況及びその効果を検証し、より効果的に計画を実現していくため、下記に示す指標に対し、目標値を設定します。

（指標１）　将来の人口減少に伴って人口密度が低下すると、より身近な商業施設等が撤退し、生活の利便性が低下することが懸念されます。そこで、人口減少に転じる 2040 年までに居住誘導区域の人口密度を高めるため、『居住誘導区域の人口密度』を指標として設定します。

（指標２）　本市は、「草津市立地適正化計画」「草津市版地域再生計画」「草津市地域公共交通網形成計画」と連携を図り、“コンパクトシティ・プラス・ネットワーク”の実現を目指します。また、これらの３計画は、「草津市健幸都市基本計画」とも連携して、まちの健幸づくりの観点から、“歩いて暮らせるまちづくり”の実現を目指します。いずれにおいても、公共交通ネットワークの充実・強化を図ることが重要であることから、『公共交通の利便性に満足している市民の割合』を指標として設定します。

	現況値	中間目標値	最終目標値
（指標1） 居住誘導区域内の人口密度	**70.0** 人/ha（2010 年）	**80.0** 人/ha（2028 年）	**80.2** 人/ha（2040 年）
（指標2） 公共交通の利便性に満足している市民の割合	**41.6** %（2017 年）	**47.0** %（2028 年）	**53.0** %（2040 年）

※「草津市のまちづくりについての市民意識調査」

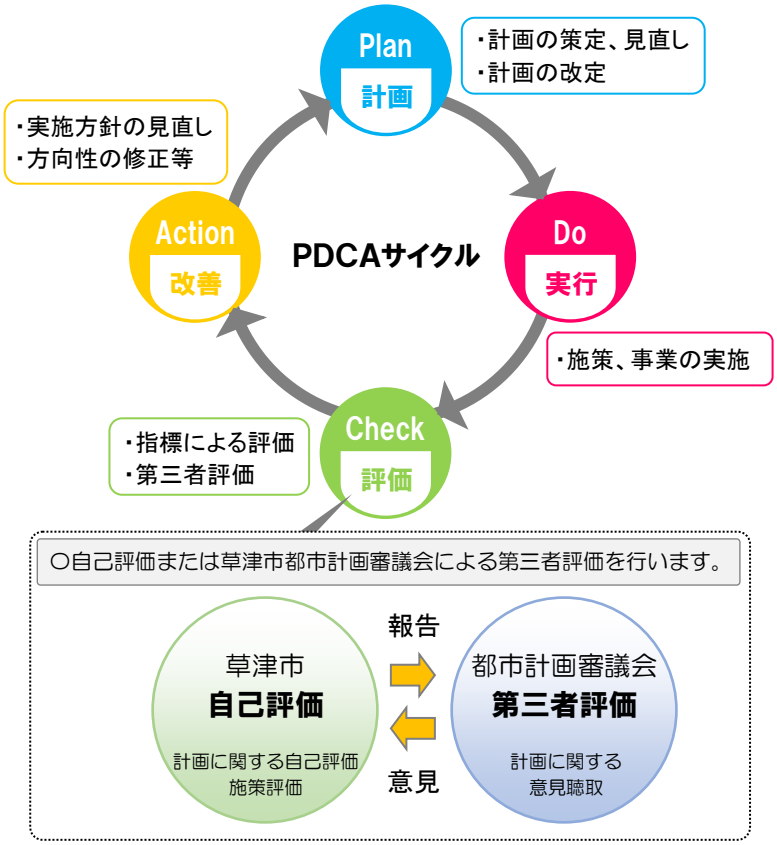
計画の評価

本編 p.68

まちづくりと都市計画の連動による集約型の都市づくりを実現するためには、コミュニティの主役である地域住民はもとより商業や医療などの様々な主体の参画を得る必要があります。本計画においては、市民と都市づくりに対する方向性を共有するための積極的な情報提供に取り組みます。

また、立地適正化計画は、概ね５年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証することが望ましいとされています。本計画で目指すまちづくりに向けて、長期間にわたって計画的に施策を展開していく必要があることから、ＰＤＣＡサイクルを基本とした適切な進捗管理を行います。

評価については、本市による自己評価と都市計画に関し専門性を有する草津市都市計画審議会における第三者評価を行い、評価結果を踏まえ、必要に応じて、本計画の見直しを行います。



草津市の未来のために

草津市立地適正化計画（策定日：2018 年●月●日、公表日：2018 年●月●日）

◎本計画に対するご意見・ご質問等は、草津市都市計画部都市計画課までご連絡ください。
【連絡先】住所：〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目 13 番 30 号
TEL：077-561-2375　FAX：077-561-2486
E-mail：tokei@city.kusatsu.lg.jp

◎本書は概要版です。計画の全体版は草津市ホームページをご覧ください。