

「草津市都市計画マスタープラン」及び 「草津市立地適正化計画」の一部改定方針について

草津市都市計画部
都市計画課

次 第

1. 都市計画マスタープランとは
2. 立地適正化計画とは
3. 一部改定方針について
4. 審議体制について
5. 一部改定のポイントについて
6. 草津市都市計画マスタープラン策定委員会の意見について

1. 都市計画マスタープランとは

【都市計画マスタープランとは】

市の都市計画に関する基本的な方針

【都市計画マスタープランに定める主な内容】

1. 市のまちづくりの理念や都市計画の目標
2. 全体構想（目指すべき都市像およびその実現のための主要課題、整備方針等）
3. 地域別構想（地域別にあるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

2. 立地適正化計画とは

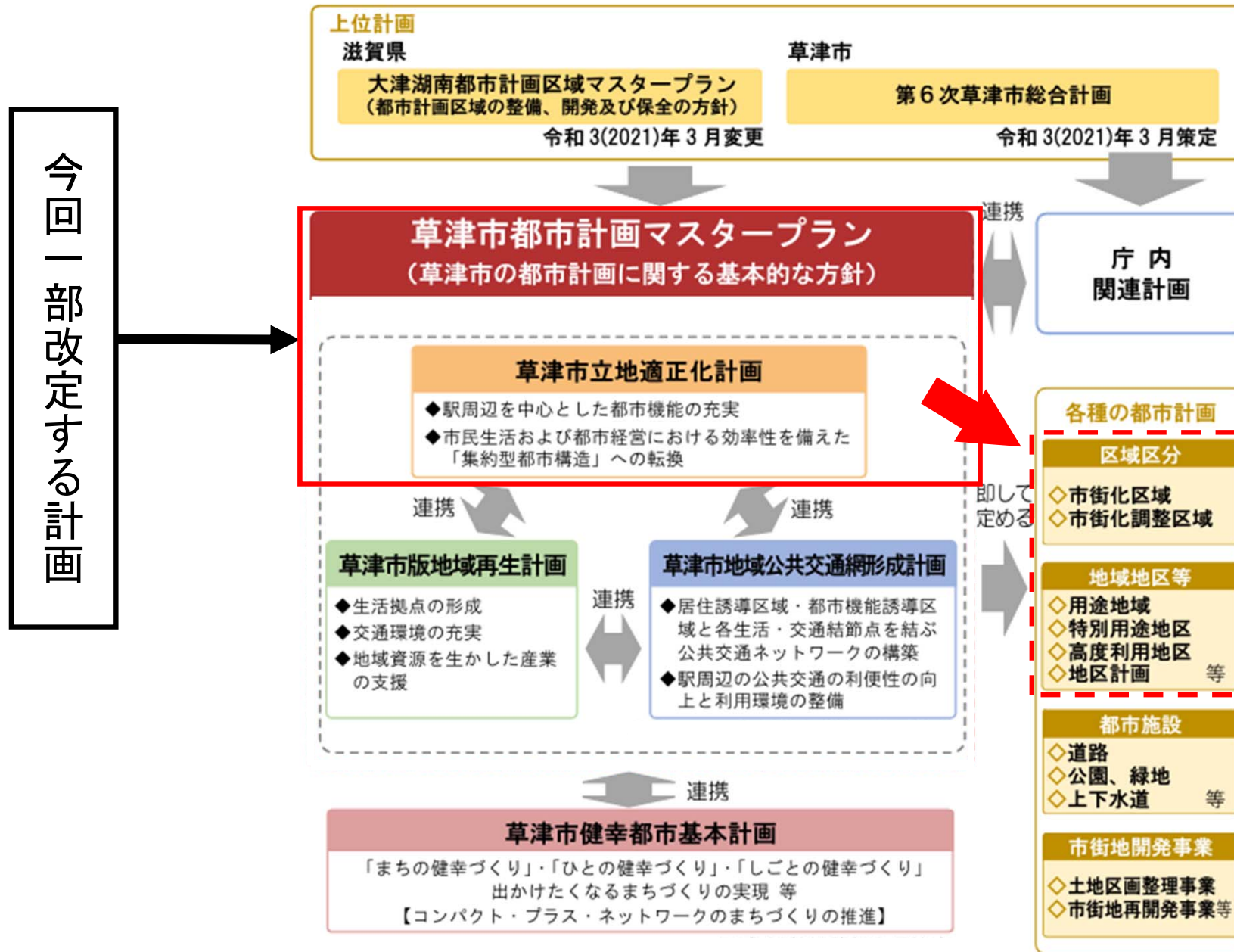
【立地適正化計画とは】

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部として関連する計画

【立地適正化計画に定める主な内容】

1. 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
2. 居住誘導区域
3. 都市機能誘導区域及び誘導施設
4. 誘導施設の立地を図るための事業等
5. 防災指針
6. その他、立地の適正化を図るために必要な事項
※その他、法改正に伴う事項

～各計画の連携イメージ～



(現行の草津市都市計画マスタープラン (令和4年1月) p.3を抜粋、加工)

3. 一部改定方針について

【草津市都市計画マスタープラン】

策定後の社会情勢の変化や、関連する各種計画に変更が生じた場合等において、必要に応じて見直すこととされている。



企業立地の取り組みを推進していく必要があること、さらに、令和10年度に区域区分見直しが予定されていることから、この機を逃さず、土地利用の方向性を新たに示す必要があるため、一部改定。

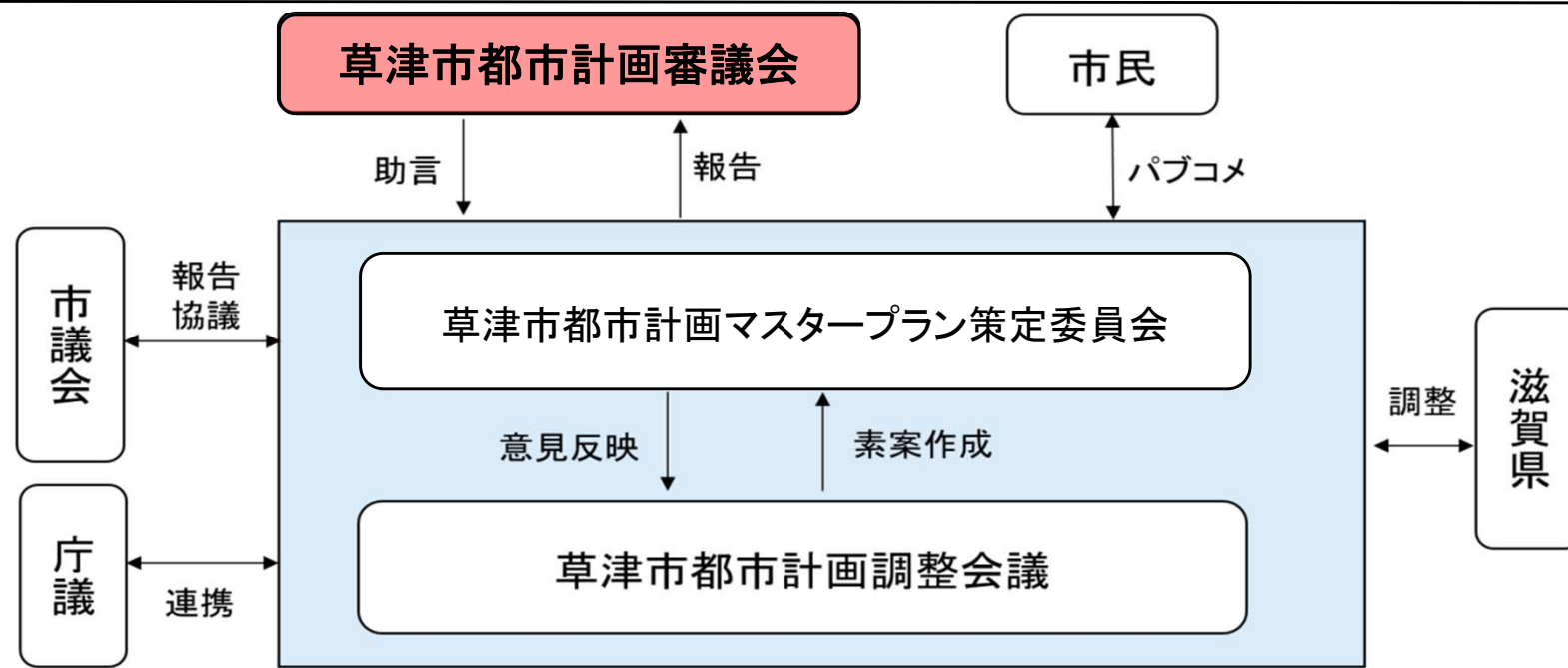
【草津市立地適正化計画】

上位・関連計画が作成(改定)された場合、関連法令の改正等において、必要に応じて見直すこととされている。

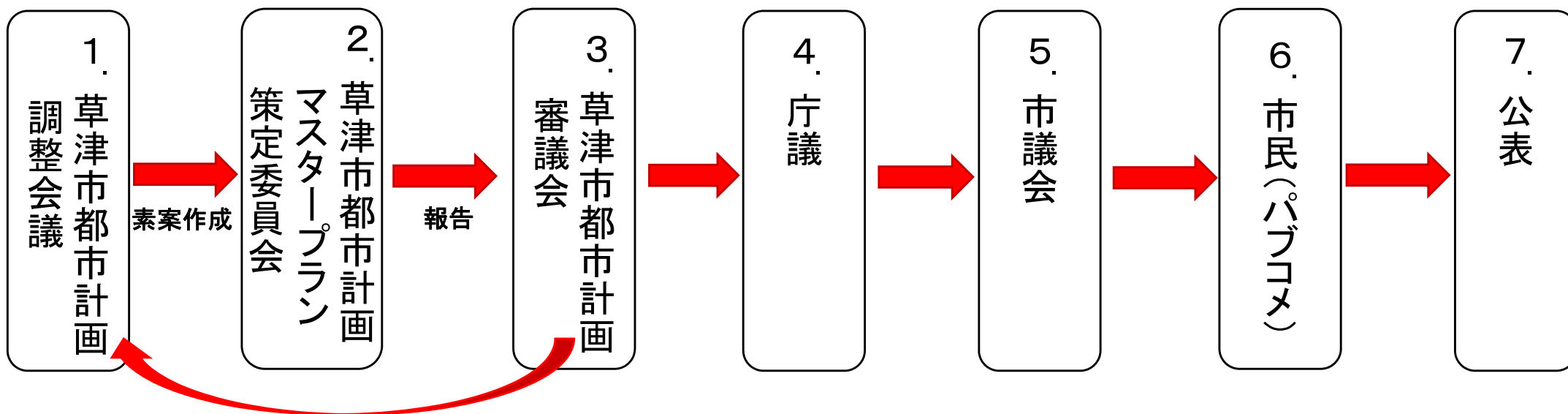


草津市都市計画マスタープランの一部改定と整合する必要があること、都市構造上の課題などを踏まえ、居住誘導区域、都市機能誘導区域の見直し及び方策の検討や、都市再生特別措置法の改正内容を踏まえ、特定業務施設等誘導地区及び特定業務施設等の位置付けを検討する必要があるため、一部改定。

4. 審議体制について



検討の主な流れ



5. 一部改定のポイントについて（草津市都市計画マスタープラン）

【現行草津市都市計画マスタープランの構成】（令和4年1月策定）

第1章 計画の前提

- 1—1 計画策定の背景と目的
- 2—1 都市計画マスタープランの位置付け
- 3—1 策定（改定）にあたっての視点
- 4—1 計画の目標年次
- 5—1 計画の構成

第2章 本市の現状と課題

- 2—1 本市の現状
- 2—2 計画策定にあたり考慮すべき社会潮流
- 2—3 市民意向
- 2—4 都市づくりで重視すべき課題

第3章 全体構想

- 3—1 都市づくりの理念
- 3—2 都市づくりの目標
- 3—3 将来の都市構造

- 1. 都市形成フレーム
- 2. 将来都市構造図

3—4 分野別方針

- 1. 土地利用の方針
- 2. 道路・交通の方針
- 3. 公園・緑地の方針
- 4. 安全・安心の方針
- 5. 景観の方針
- 6. 住宅・住環境の方針

第4章 地域別構想

- 4—1 地域別構想について
- 4—2 地域別構想

第5章 計画の実現に向けて

- 5—1 多様な主体による都市づくり体制の構想
- 5—2 目標の達成に向けた取組
- 5—3 SDGsの推進による持続可能な都市づくり
- 5—4 進行管理と見直し

【一部改定検討項目（見直しのポイント）】

第3章 全体構想

- ◇「ゾーン」・「土地利用重点検討区域」・「核」・「軸」の4つの要素で構成された将来都市構造図のうち、「核」および「軸」は変更せず、主に、「土地利用重点検討区域」について、検討。
- ◇「土地利用の方針」について、「土地利用重点検討区域」の状況等を踏まえて、検討。

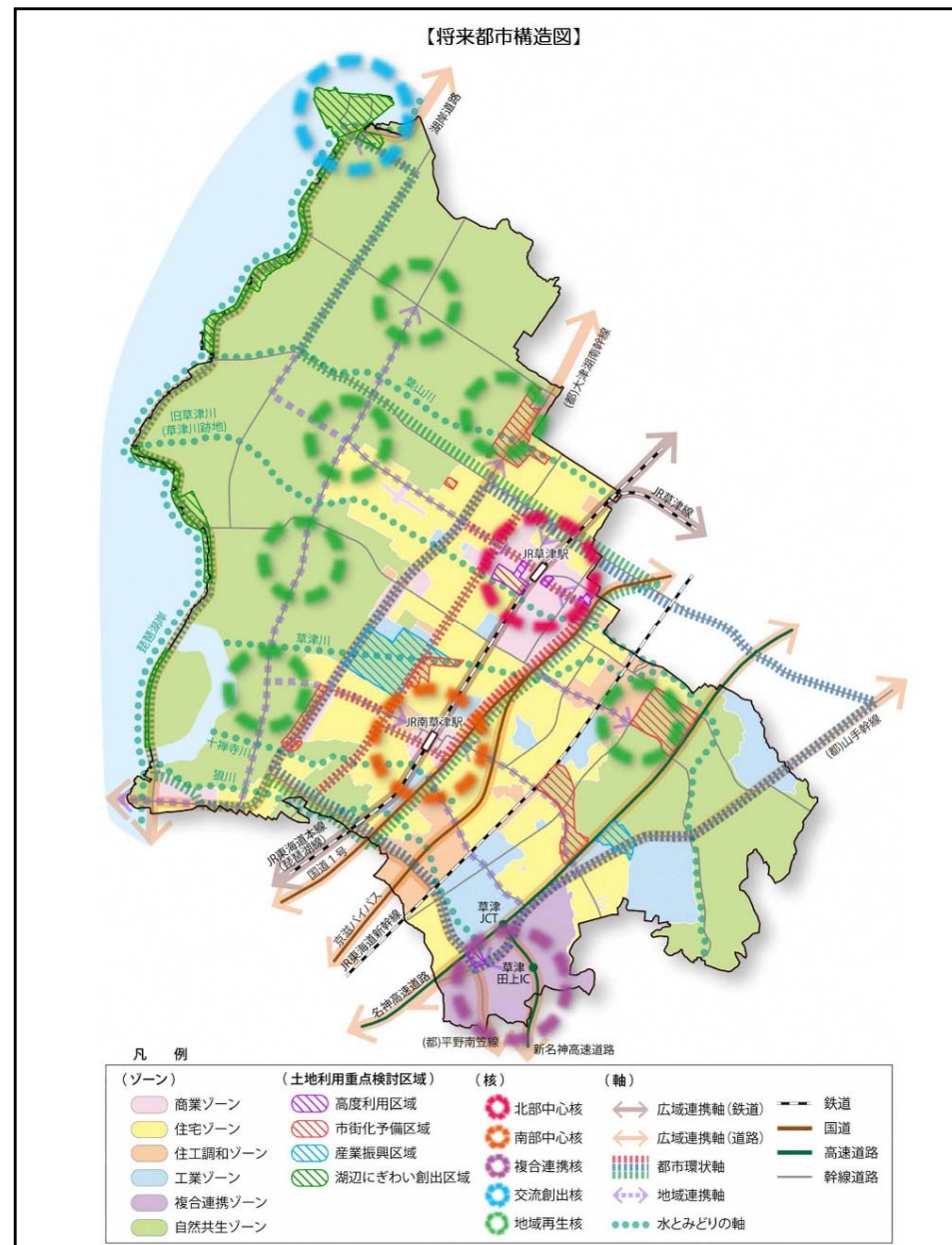
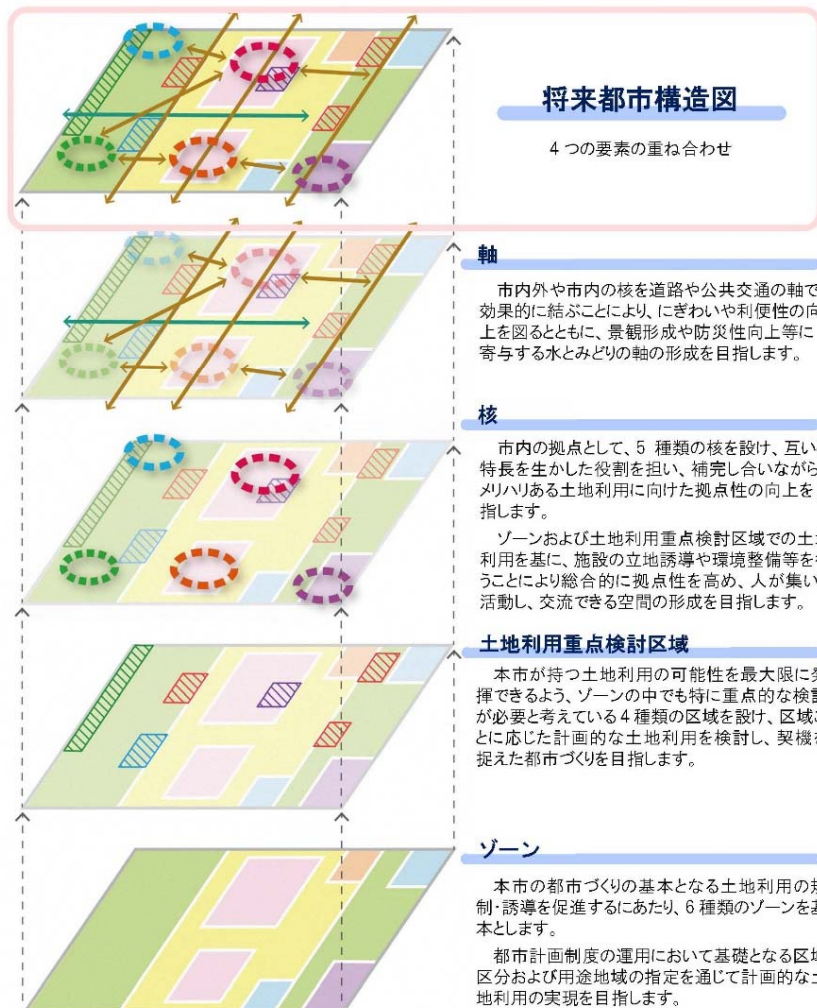
第4章 地域別構想

- ◇全体構想の検討内容を地域別構想に反映。

将来都市構造図

2. 将来都市構造図

将来都市構造図は、都市づくりの理念や目標、都市形成フレーム等を踏まえて、将来の都市の骨格構造を示すものであり、「ゾーン」「土地利用重点検討区域」「核」「軸」の4つの要素で構成します。



(草津市都市計画マスタープラン p.30、31抜粋)

将来都市構造図（土地利用重点検討区域）

（２）土地利用重点検討区域

本市が持つ土地利用の可能性を最大限に発揮できるよう、ゾーンの中でも特に重点的な検討が必要と考えている４種類の区域を設け、区域ごとに応じた計画的な土地利用を検討し、契機を捉えた都市づくりを目指します。

高度利用区域

【設定箇所】

- ①草津駅西地区、②市街地再開発事業検討地区、③警察署跡地周辺地区、
④草津パーキングエリア(PA)付近

【方針】

◇拠点ごとに求められる役割に応じて、高度利用を見据えた都市計画制度の活用等の検討等により、拠点内の更なる質の向上に寄与する土地利用を推進します。

市街化予備区域

【設定箇所】

- ①駒井沢町外地区、②上笠一丁目地区、③西矢倉外地区、④矢橋町外地区、⑤青地町地区、
⑥追分南地区

【方針】

◇都市計画法第34条第11号に基づく特定区域^(注)および市街地縁辺部において、概ね10年先まで想定される人口増加にも対応できる土地利用を推進します。

産業振興区域

【設定箇所】

- ①御倉町外地区、②岡本町地区

【方針】

◇円滑な物流を支える幹線道路沿道において、自然的土地利用との調整を図りながら、広域的な交通利便性を最大限に活用した産業振興が可能となる土地利用を推進します。

湖辺にぎわい創出区域

【設定箇所】

- ①烏丸半島、②道の駅草津周辺、③湖岸緑地と志那漁港、④湖岸緑地と北山田漁港、
⑤矢橋帰帆島湖岸緑地

【方針】

◇琵琶湖岸およびその周辺が有する自然資源、琵琶湖の水産資源をもとにした漁港、広大な未利用地を最大限に活用し、地域活性化を図ることができるよう、湖辺のにぎわい創出に寄与する土地利用を推進します。

注）市街化調整区域の中でも一定の集落を形成し、主要の道路や排水施設が整備されている住宅等が立地可能な区域のこと

【将来都市構造図（土地利用重点検討区域）】



（草津市都市計画マスタープラン p.36、37抜粋）

草津市都市計画マスタープラン一部改定検討区域の方向性（案）

将来都市構造図のうち、主に下記4種類の「土地利用重点検討区域」について、検討。

(1) 高度利用区域

用途地域を検討する区域等の検討
必要に応じて、新たな区域の位置付けを検討

(2) 市街化予備区域

市街化区域に編入された区域の削除
市街化区域への編入を目指す区域の新たな位置付けを検討

(3) 産業振興区域

企業立地の候補地となる可能性がある区域について、新たな位置付けを検討

(4) 湖辺にぎわい創出区域

必要に応じて、新たな位置付けを検討

※上記を踏まえ、「3－4－1. 土地利用の方針」、「4－1 地域別構想」についても検討。

5. 一部改定のポイントについて（草津市立地適正化計画）

【現行草津市立地適正化計画の構成】（令和6年3月策定）

第1章 はじめに

- 1-1 立地適正化計画の策定および改定について
- 2-1 計画の位置付け

第2章 草津市の現状分析と将来見通し

- 2-1 本市の現状
- 2-2 計画策定にあたり考慮すべき社会潮流
- 2-3 市民意向
- 2-4 都市づくりで重視すべき課題
- 2-5 日常生活サービス施設の評価
- 2-6 財政の状況と将来見通し
- 2-7 市民意識に関する事項
- 2-8 都市構造上の課題と対応

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

- 3-1 目指す将来像
- 3-2 計画を実現するための施策の考え方

第4章 居住誘導区域

- 4-1 居住誘導区域とは
- 4-2 居住誘導区域の設定
- 4-3 居住誘導区域における実現化方策

第5章 都市機能誘導区域

- 5-1 都市機能誘導区域とは
- 5-2 都市機能誘導区域の設定
- 5-3 都市機能増進施設
- 5-4 都市機能誘導区域における実現化方策

第6章 防災指針

- 6-1 防災指針の趣旨
- 6-2 災害リスクの分析と課題の抽出
- 6-3 防災指針の検討

第7章 一体的に推進すべき施策

- 7-1 持続可能な居住環境の形成に向けた取組
- 7-2 健康都市の実現に向けた取組
- 7-3 草津市気候非常事態

第8章 計画を実現するために必要な事項

- 8-1 建築等の届出
- 8-2 目標値の設定
- 8-3 計画の評価

【一部改定検討項目（見直しのポイント）】

第4章 居住誘導区域

◇市街化区域編入による居住誘導区域の設定の変更について検討。

第5章 都市機能誘導区域

◇都市機能誘導区域の設定の変更について検討。
◇都市機能誘導区域内において、特定業務施設等誘導地区及び特定業務施設等の指定について検討。

第6章 防災指針

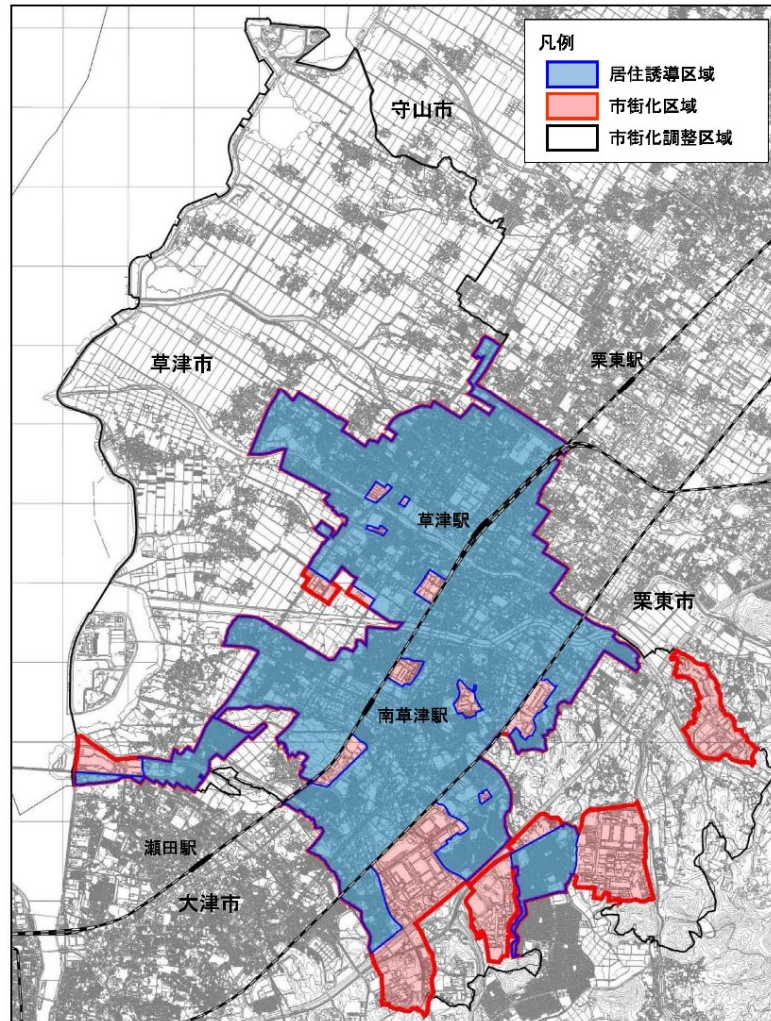
◇特定業務施設等に関する都市再生特別措置法の改正とあわせて検討。

第4章 居住誘導区域、第5章 都市機能誘導区域

本市では、居住誘導区域を以下のように設定します。

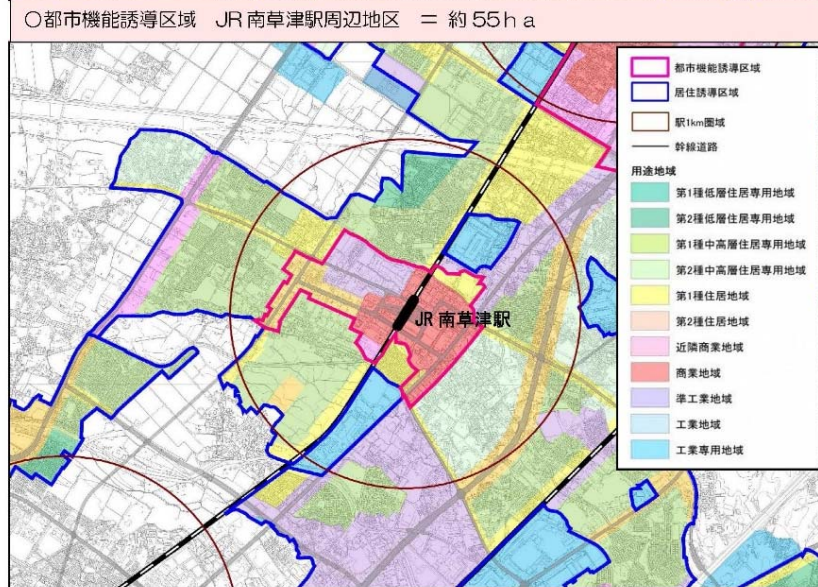
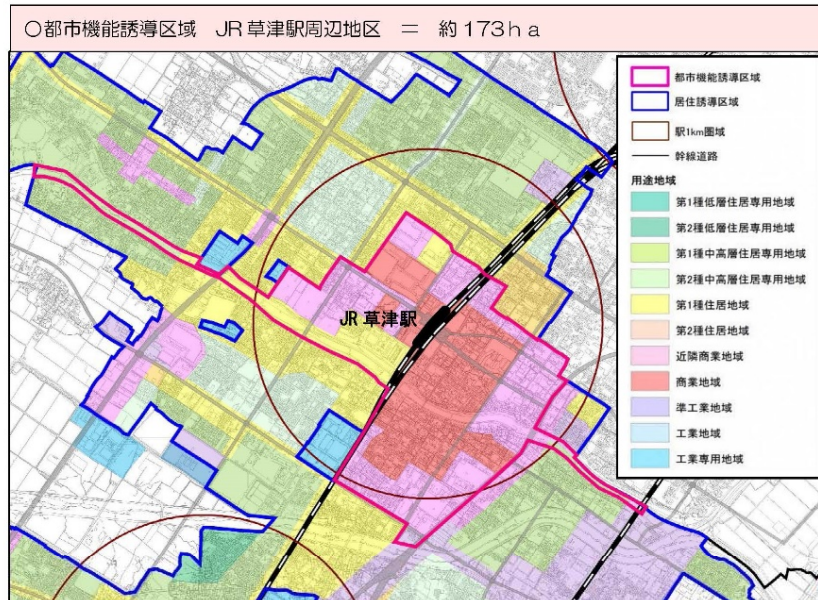
居住誘導区域
 =将来的に住みよい居住環境である区域
 =基本要件のＡおよびＢを概ね満たす区域
 （ただし、基本要件のウおよびエ（※）の区域を除く）
 = 約 1,541.6ha（市街化区域の77.7%）
 （※）居住誘導区域内に分布する土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域

■居住誘導区域図



基本要件を踏まえ、本市では都市機能誘導区域を以下のように設定します。

■都市機能誘導区域（JR草津駅周辺地区・JR南草津駅周辺地区）



（草津市立地適正化計画 p.47、54参照）

草津市立地適正化計画一部改定検討区域・地区の方向性（案）

草津市都市計画マスタープランとの整合等、主に以下の3項目について、検討。

（1）居住誘導区域

市街化区域編入による居住誘導区域の変更を検討

（2）都市機能誘導区域

草津駅・南草津駅周辺等における今後の土地利用に合わせた都市機能誘導区域の変更を検討

（3）特定業務施設等誘導地区及び特定業務施設等

都市機能誘導区域内において、都市再生特別措置法の改正により新設された特定業務施設等誘導地区及び特定業務施設等の指定を検討

（特定業務施設等の例：インキュベーション施設、民間オフィス、官公庁施設等）

※上記の他、都市再生特別措置法の改正とあわせて、第6章 防災指針について検討。

6. 草津市都市計画マスタープラン策定委員会の意見について

【令和8年8月6日開催 審議経過抜粋－1】

- ・企業の国内投資の流れが変化しつつある時期であり、湖南地域全体を産業集積エリアとして捉えながら、産業振興を進めていくことが必要である。
- ・今回の一部改定は産業振興にとって大事な取組みであり、地域の特徴や強みを発展させる計画とすることが必要である。
- ・草津市だけではなく、周辺市町との関係、波及効果も考えた計画とすることが必要である。
- ・道路ネットワークの整備等の将来的な方向性を示し、交通混雑の解消に向けできる限り早く整備に取り組むことが必要である。

6. 草津市都市計画マスタープラン策定委員会の意見について

【令和8年8月6日開催 審議経過抜粋－2】

- ・農業の担い手不足という大きな課題があるため、農業を守る取組み、共存を考えた計画とすることが必要である。
- ・緑や自然環境を考えた計画とすることが必要である。
- ・都市機能誘導区域、特定業務施設等誘導地区の指定の検討について、今後、区域や業種の想定、方向性を示すことが必要である。
- ・制度ありきではなく、企業立地の考え方やまちづくりの方向性を整理していくことが必要である。

議論スケジュール（案）

※変更となる可能性あり

時期		論点	ポイント	都市計画 調整会議	都市計画マ ス タープラン 策定委員会	都市計画 審議会	庁議・議会 庁内照会	
令和 8 年 度	7月	①現状説明と改定の背景の共有 ・都市マス、立適について ・改定背景と目的 ・改定項目の整理 ・スケジュールの確認						
	8月							
	9月							
	10月	②企業立地の現状・課題の共有と整理 ・企業立地の推進状況や今後の方向性の確認 ・令和11年3月決定予定の区域区分見直しの方向性の確認						
	11月							
	12月			区域区分 素案提出 (市→県)				
	1月							
2月	③具体的計画案の提示と審議 ・一部改定に伴う庁内関係課からの意見を踏まえた整理							
3月								
令和 9 年 度	4月	・意見素案たたき台の提示 ・交通や土地利用との整合						
	5月							
	6月							
	7月							
	8月	④素案の最終確認 ・パブリックコメントに向けた 素案最終確認・微修正						
	9月							
	10月			パブリック コメント				
	11月							
	12月	⑤パブリックコメントの意見を 反映した原案の最終確認						
	1月							
	2月							
3月	一部改定 公表							

★ 今回 ● 実施済み ○ 今後の開催予定