

草津市立地適正化計画 改定案

※表紙デザインは検討中

2018年10月策定

2024年〇月改定

草津市

はじめに

※検討中

目次

第 1 章 はじめに	1
1-1 立地適正化計画の策定および改定について	1
(1) 策定の背景	1
(2) 改定の背景	1
(3) 立地適正化計画とは	2
(4) 計画区域	4
(5) 目標年次・計画期間	5
1-2 計画の位置付け	5
(1) 草津市立地適正化計画の位置付け	5
(2) 上位・関連計画との連携	5
第 2 章 草津市の現状分析と将来見通し	8
2-1 調査の視点	8
2-2 人口の状況と将来見通し	9
(1) 将来人口の推移	9
(2) 人口集中地区（DID 地区）の推移	15
2-3 土地利用の動向	16
(1) 土地利用の推移	16
(2) 開発許可の動向	17
(3) 空き家の動向	18
2-4 交通環境の動向	19
(1) 交通の状況	19
(2) 交通環境のあり方	22
2-5 日常生活サービス施設の評価	25
(1) 日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	25
(2) 日常生活サービス施設の持続可能性	28
2-6 財政の状況と将来見通し	29
(1) 財政の状況	29
(2) 公共施設（建築物）のコストシミュレーション	31
(3) 公共施設の更新	31
2-7 市民意識に関する事項	32
2-8 都市構造上の課題と対応	36
(1) 人口に関する課題と対応	36
(2) 土地利用に関する課題と対応	36
(3) 交通環境に関する課題と対応	37
(4) 日常生活サービス施設に関する課題と対応	38
(5) 財政に関する課題と対応	39
(6) 課題への対応（まとめ）	40

第 3 章 立地の適正化に関する基本的な方針	41
3-1 目指す将来像（まちづくりの方針）	41
(1) 草津市立地適正化計画策定の方向性.....	41
(2) 本計画における人口減少に関する捉え方.....	42
(3) 都市の骨格構造についての基本的な考え方.....	43
3-2 計画を実現するための施策の考え方	44
第 4 章 居住誘導区域	45
4-1 居住誘導区域とは	45
4-2 居住誘導区域の設定	46
(1) 区域設定の方針.....	46
(2) 区域設定の基本要件.....	46
4-3 居住誘導区域における実現化方策	51
(1) 誘導施策の方針.....	51
(2) 誘導施策.....	51
第 5 章 都市機能誘導区域	52
5-1 都市機能誘導区域とは	52
5-2 都市機能誘導区域の設定	53
(1) 区域設定の方針.....	53
(2) 区域設定の基本要件.....	53
5-3 都市機能増進施設	55
(1) 基本的な考え方.....	55
(2) 都市づくりの方向性と誘導施設.....	56
5-4 都市機能誘導区域における実現化方策	58
(1) 誘導施策の方針.....	58
(2) 誘導施策.....	58
第 6 章 防災指針	60
6-1 防災指針の趣旨	60
(1) 基本的な考え方.....	60
(2) 検討の流れ.....	60
6-2 災害リスクの分析と課題の抽出	62
(1) 草津市における災害履歴と特徴.....	62
(2) 居住誘導区域等の災害リスクの分析（マクロ分析）.....	63
(3) 災害リスクが高い地区の詳細分析（ミクロ分析）.....	78
(4) 防災上の課題の抽出.....	79

6-3 防災指針の検討	80
(1) 取組方針の基本的な考え方	80
(2) 取組方針の全体像	81
(3) 施策の展開	82
第 7 章 一体的に推進すべき施策	83
7-1 持続可能な居住環境の形成に向けた取り組み	83
(1) 公共交通ネットワークに関する取り組み	83
(2) 空き家対策	84
(3) 公的不動産（PRE）の有効活用	84
7-2 健幸都市の実現に向けた取り組み	86
7-3 草津市気候非常事態（ゼロカーボンシティ）宣言	87
7-4 SDGs の推進による持続可能な都市づくり	87
第 8 章 計画を実現するために必要な事項	88
8-1 建築等の届出	88
(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等	88
(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等	89
(3) 都市機能誘導区域内における建築等の届出等	89
(4) 宅地建物取引に関する事項	90
8-2 目標値の設定	91
(1) 居住に関する目標値	91
(2) 公共交通に関する目標値	91
(3) 防災まちづくりに関する目標値	92
8-3 計画の評価	93

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

(1) 策定の背景

わたしたちのまち「草津市」は、琵琶湖にそそぐ河川によって形成された扇状地を開けており、東部地域は、なだらかで緑豊かな洪積丘陵が広がり、西部地域は美しい琵琶湖に面して優れた田園景観を形成しています。本市を流れる河川の多くは天井川であり、元来、本市は、旧街道である東海道と中山道の分岐点に位置し、交通の要衝として賑わってきました。現在においても、JR東海道本線、JR東海道新幹線、国道1号、名神高速道路、新名神高速道路、京滋バイパス等が集積し、その利点を活かした市街地形成、企業立地が進んでおり、また、大都市圏への近接性からベッドタウンの形成が進み、現在に至っています。

これまでの人口増加を背景として郊外開発が進み、市街地や居住エリアが拡大してきましたが、将来の人口減少局面においては市場規模が縮小し、特に郊外部においては、日常生活に必要な施設を確保することが困難になる恐れがあります。また、市街地等の拡大にあわせて整備してきた道路等の社会資本や公共施設の老朽化が進行し、厳しい財政状況の下、維持管理を行っていく必要があります。

全国的に見受けられる急速な人口減少と少子高齢化の進展等を背景に、国は、今後の都市づくりにおいて持続可能な都市構造への転換を図ることが必要であるとの認識の下、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」を施行し、「立地適正化計画制度」を創設しました。市町村は、住宅および医療・高齢者福祉・商業・その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための計画として、「立地適正化計画」を作成することができることとなりました。（都市再生特別措置法第81条第1項）

将来、人口減少局面を迎える本市においても、これからのまちのかたちはどうあるべきか、都市構造や防災の観点から将来への対応を検討していくため、立地適正化計画制度を活用し、「草津市立地適正化計画（以下「本計画」という。）」を策定することとしました。

本市は、全国的にも稀な人口増加都市である強みを活かし、今から人口減少局面を見据えた的確な施策を講じることによって、草津市都市計画マスタープランの「都市づくりの理念」である「市民とともに育み 次世代へつなぐ 利便性と豊かさのある健幸な都市 草津」の実現を目指します。

(2) 改定の背景

2020年（令和2年）に都市再生特別措置法が改正され、頻発・激甚化する自然災害への対応として災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めるために、立地適正化計画の記載内容に「防災指針」が追加されました。

また、2022年度（令和4年度）には、本市において草津市立地適正化計画の中間検証を行い、社会情勢等の変化や誘導施策の実施状況等を踏まえ、計画見直しの必要性の検証を行いました。

このような状況を受け、本市においては、法改正の趣旨を踏まえ「防災指針」を追加するとともに、中間検証で整理した計画見直しの必要性に応じた計画内容とするため、本計画を改定することとしました。

(3) 立地適正化計画とは

1) 立地適正化計画とは

多くの地方都市では、急速な人口減少と少子高齢化が進展する中、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将来困難になりかねない状況にあります。さらに、厳しい財政状況の下、急速に進展している社会資本の老朽化への対応が求められています。

このような中、立地適正化計画は、

- ・高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること
- ・子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること
- ・財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること
- ・脱炭素型の都市構造を実現すること
- ・災害に強いまちづくりを推進すること

を目指し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成するため、居住や医療・高齢者福祉・商業等の暮らしに必要なサービス施設の立地の適正化を図る計画です。

2) 草津市立地適正化計画の策定の目的

本市では、京都・大阪等への交通利便性の高さや、これまでの企業立地の進展や大学の開学等を背景に、人口増加が続いています。しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の2018年度（平成30年度）公表の人口予測値では、当面の人口増加も2035年（令和17年）頃をピークとし、2035年（令和17年）以降は、緩やかに人口が減少することが予測されています。

このまま人口減少局面を迎えると、市街地を含めた市内の人口密度が低下し、一定の生活需要に支えられてきた医療・高齢者福祉・商業等の生活サービスや公共交通サービスの撤退・廃業や、空き家や空き地の増加による防犯・衛生・景観面での影響、そして、住民間の関係性の希薄化に伴って地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されます。

こうした状況に陥ることがないようにするためには、人口増加基調を維持している現時点から、将来の人口減少局面を見据えた都市構造について検討し、その実現にむけて必要な対策を講じていくことが重要です。

本市では、これまでの本市のまちづくりにより、JR草津駅およびJR南草津駅の周辺に、生活サービスや行政サービスが一定程度集積されている状況を活かし、今後も、この2駅の周辺を中心として必要な都市機能の充実を図るとともに、人口増加を背景とした市街地拡大による「拡散型都市構造」を見直し、市民生活および都市経営における効率性を備えた「集約型都市構造」への転換を図り、人口減少局面においても持続可能な都市を構築していくために、2018年（平成30年）10月に「草津市立地適正化計画」を策定しました。

また、全国と同様に、本市でも頻発・激甚化する自然災害への対応が必要となっており、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災まちづくりの方針や対策を位置付ける「防災指針」を追加することを主な目的として、2024年（令和6年）3月に立地適正化計画を改定しました。

3) 記載事項

立地適正化計画では、計画区域や基本的な方針など都市再生特別措置法の規定に基づく事項を記載します。

草津市立地適正化計画では、次の事項を記載します。

項目	記載事項	内容
立地適正化計画	区域	◆都市計画区域内に区域を定めます。
	基本的な方針	◆住宅およ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
居住誘導	区域	◆都市の居住者の居住を誘導すべき区域（居住誘導区域） ・人口減少局面においても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
	講ずべき施策	◆居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
都市機能誘導	区域	◆都市機能増進施設（誘導施設）※ ¹ の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域） ・医療、高齢者福祉、商業等の都市機能※ ² を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
	講ずべき施策	◆都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき誘導施設および当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
防災指針	災害リスク分析 取組の方針	◆居住誘導区域等の都市の防災に関する機能の確保に関する指針に関する事項

※1 都市機能増進施設（誘導施設）

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。（都市再生特別措置法第81条第1項）

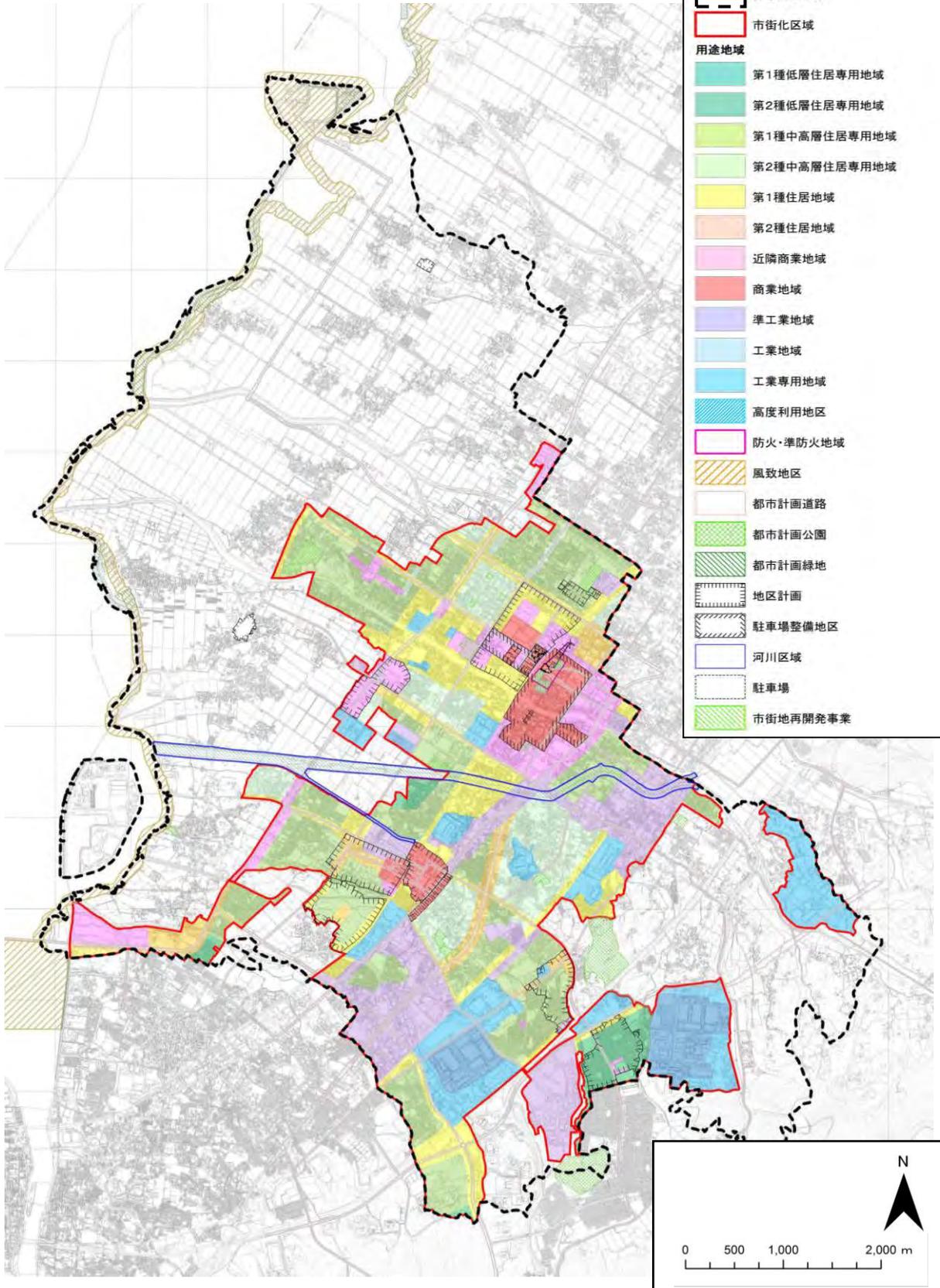
※2 都市機能

市民生活や経済活動などを行う上で都市が果たしている役割（働き）。医療・高齢者福祉・商業・子育て・教育・防災など都市で活動する人々の共同の福祉または利便のための機能（役割・働き）。

(4) 計画区域

本計画の区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、草津市の都市計画区域とします。

■都市計画図（草津市）



(5) 目標年次・計画期間

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、人口減少局面を迎えるまでの間に必要な対策を講じていくため、社人研の人口予測値において人口減少局面を迎える時期を考慮し、2039 年度（令和 21 年度）とします。

計画期間 2018 年度(平成 30 年度) から 2039 年度(令和 21 年度) まで

1-2 計画の位置付け

(1) 草津市立地適正化計画の位置付け

本計画は、都市を構成する一部の機能だけではなく、居住や医療・高齢者福祉・商業等の日常生活サービスや公共交通等の様々な都市の機能を見渡した都市計画マスタープランの一部と位置付けます。

(2) 上位・関連計画との連携

1) 草津市総合計画、草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略、草津市健幸都市づくり基本方針

本市のまちづくりの指針となる「草津市総合計画」を上位計画とし、同計画と一体的である「草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」とも整合を図り、「草津市総合計画」に基づく各種施策が効率的に推進されるよう連携します。

また、「草津市総合計画」を補完する「草津市健康都市づくり基本方針」は、「健幸都市づくり」を進めていく上での普遍的な理念や基本的な方向性を示すものであり、「草津市総合計画」を推進することで健幸都市の実現を目指します。

2) 草津市版地域再生計画、草津市地域公共交通計画

本市では、草津市立地適正化計画とともに、「草津市版地域再生計画」および「草津市地域公共交通計画」を策定し、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、各計画が互いに連携してコンパクト・プラス・ネットワーク※のまちづくりを実現します。

※ コンパクト・プラス・ネットワーク

住宅や商業施設、医療・福祉施設などの生活サービス施設をコンパクトに集約し、施設が集積する各拠点を公共交通でネットワークする（結ぶ）という考え方。草津市では、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計画を連携して策定し、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、各拠点（市街化調整区域も含む）を公共交通で結ぶコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指します。

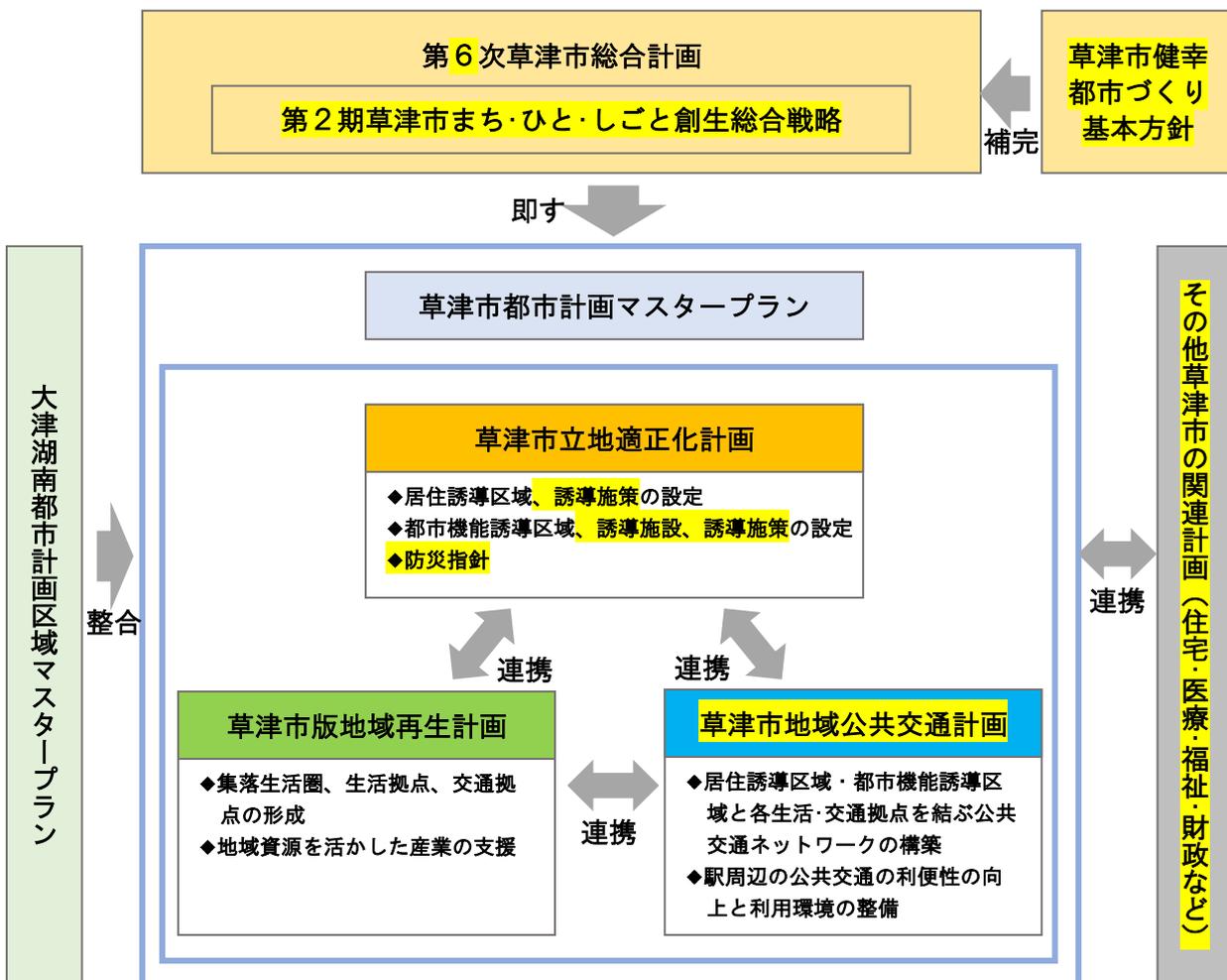
3) その他草津市の関連計画

誰もが共に支え合い、いきがいをもち、安心して暮らせるまちであり続けるため、中長期的な視点に立って、都市の持続性や地域コミュニティの維持が図られるよう、各分野における関連計画と連携します。

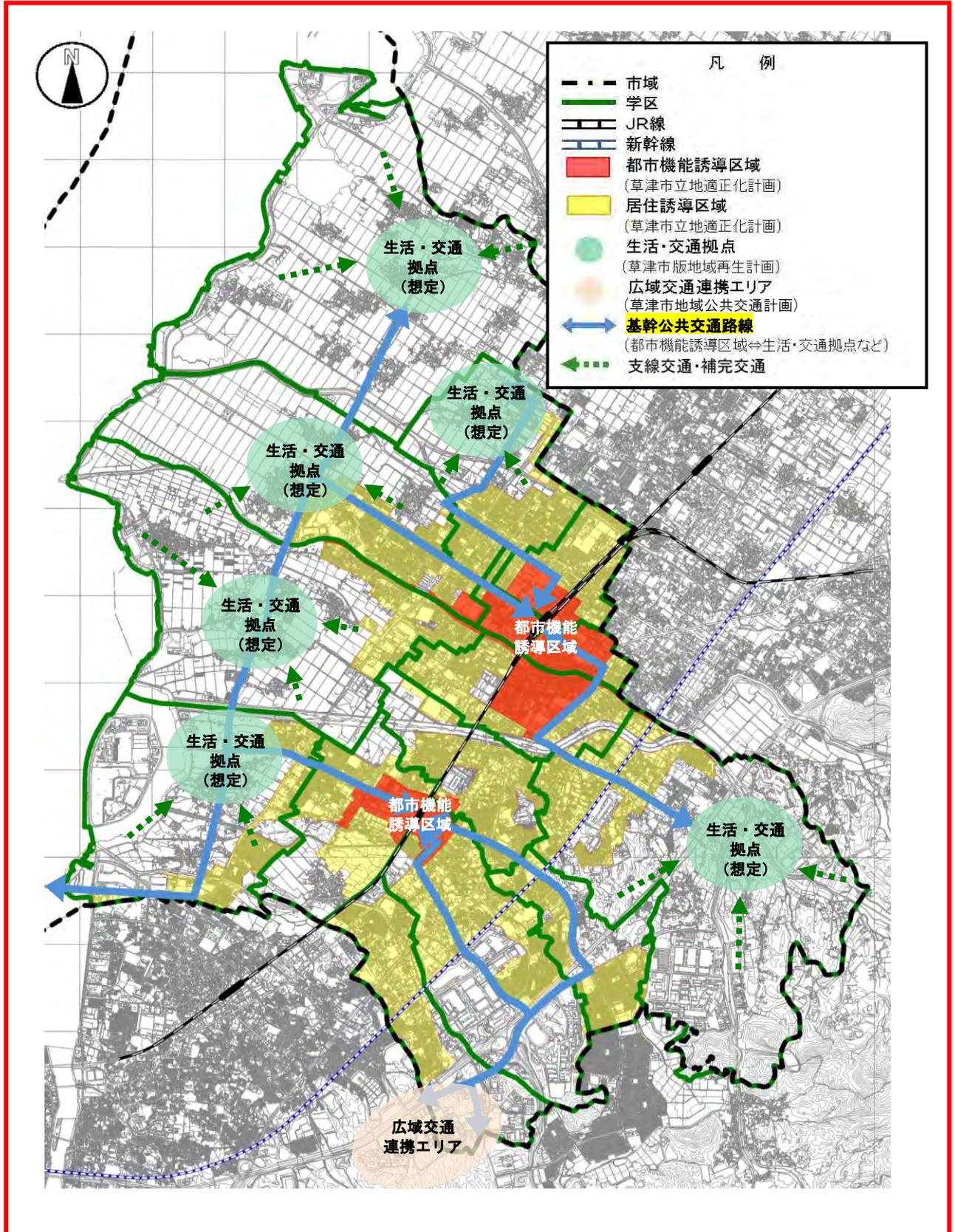
4) 近隣市との連携

広域的な観点から、都市計画に関して近隣市との連携を図るため、滋賀県が策定した「都市計画区域の整備、開発および保全の方針（以下「大津湖南都市計画区域マスタープラン」という。）」との整合を図ります。

■各計画の連携イメージ



■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計画の連携イメージ図



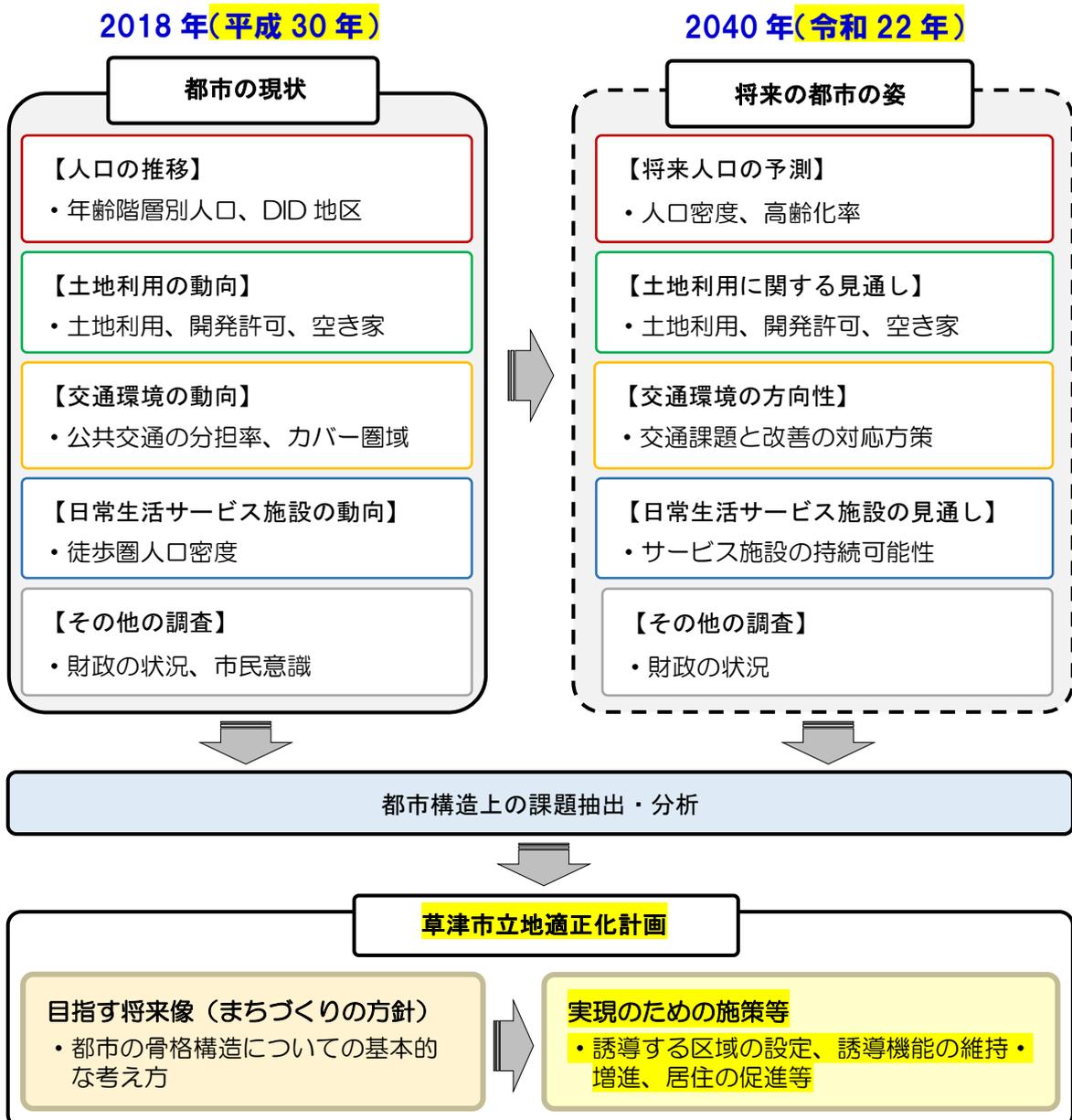
第2章 草津市の現状分析と将来見通し

2-1 調査の視点

草津市の現状を把握するため、人口の推移や交通網の現状、都市機能の立地状況等を整理します。併せて、2040年（令和22年）の本市の姿を展望し、人口の将来見通しとその影響を考察します。

人口や交通、都市機能等の現状分析および将来見通しから関係施策と一体となって対応すべき都市構造上の課題を抽出し、これらの調査結果を基礎資料として、目指す将来像（まちづくりの方針）を本計画におけるまちづくりの基本的な方針として取りまとめ、その実現のための施策等について検討します。

■調査の視点 整理図（体系図）



2-2 人口の状況と将来見通し

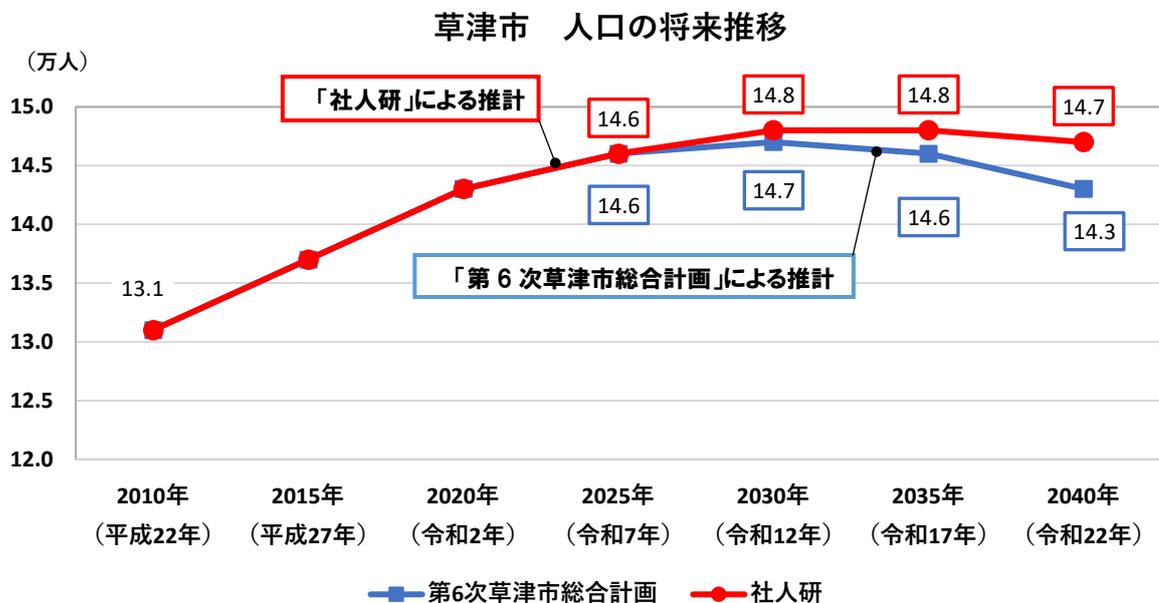
(1) 将来人口の推移

1) 総人口および高齢化率

本計画では、国の都市計画運用指針に則して、人口等の将来の見直しは、社人研が公表している将来人口推計の値を用います。社人研では、2030年（令和12年）から2035年（令和17年）頃を本市の総人口のピークとし、その後、2040年（令和22年）には約14.7万人になるなど、緩やかな人口減少となると予測されています。

本市における高齢化については、2010年（平成22年）の高齢者人口約2.1万人・高齢化率約16.4%に対し、2040年（令和22年）年では、高齢者人口約4.0万人・高齢化率約27.2%となっています。

■草津市 人口の将来推移



出典：「国立社会保障・人口問題研究所」（2018年（平成30年）公表）

「第6次草津市総合計画」

※ 2020年（令和2年）までは、国勢調査の実績値

■これまでの人口の推移と社人研による将来予測

将来人口

・2010年（平成22年）約13.1万人 ⇒ 2030年（令和12年）～2035年（令和17年）約14.8万人

高齢化率（65歳以上）

・2010年（平成22年）約16.4% ⇒ 2040年（令和22年）約27.2%（約10.8%上昇）

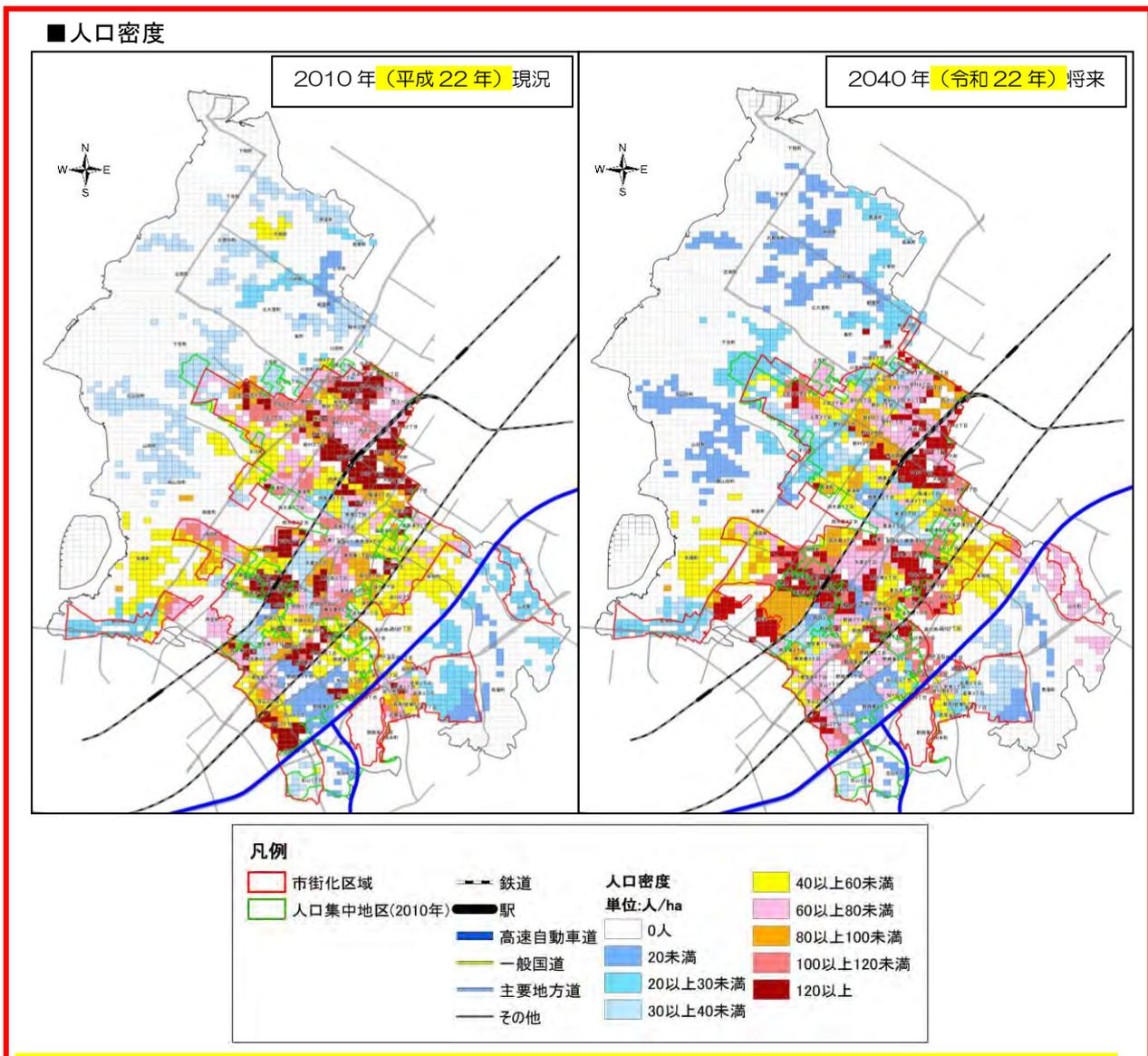
2) 地域別将来人口および人口密度

本市は、社人研の予測値において、2010年（平成22年）から概ね30年間で総人口が約1.7万人増加すると予測されています。

地域別に将来人口予測を行ったところ、増加すると予測される地域のうち、人口密度が高いエリアに着目すると、主にJR草津駅周辺（大路一～三丁目、渋川一丁目、西渋川一丁目周辺、若竹町、西大路町周辺等）、JR南草津駅周辺（南草津一～五丁目、野路町周辺、野路一・二・五・七丁目周辺等）、国道1号沿線（野路東四・六丁目周辺、追分町、東矢倉二丁目周辺等）で、いずれも100人/haを上回るとみられます。

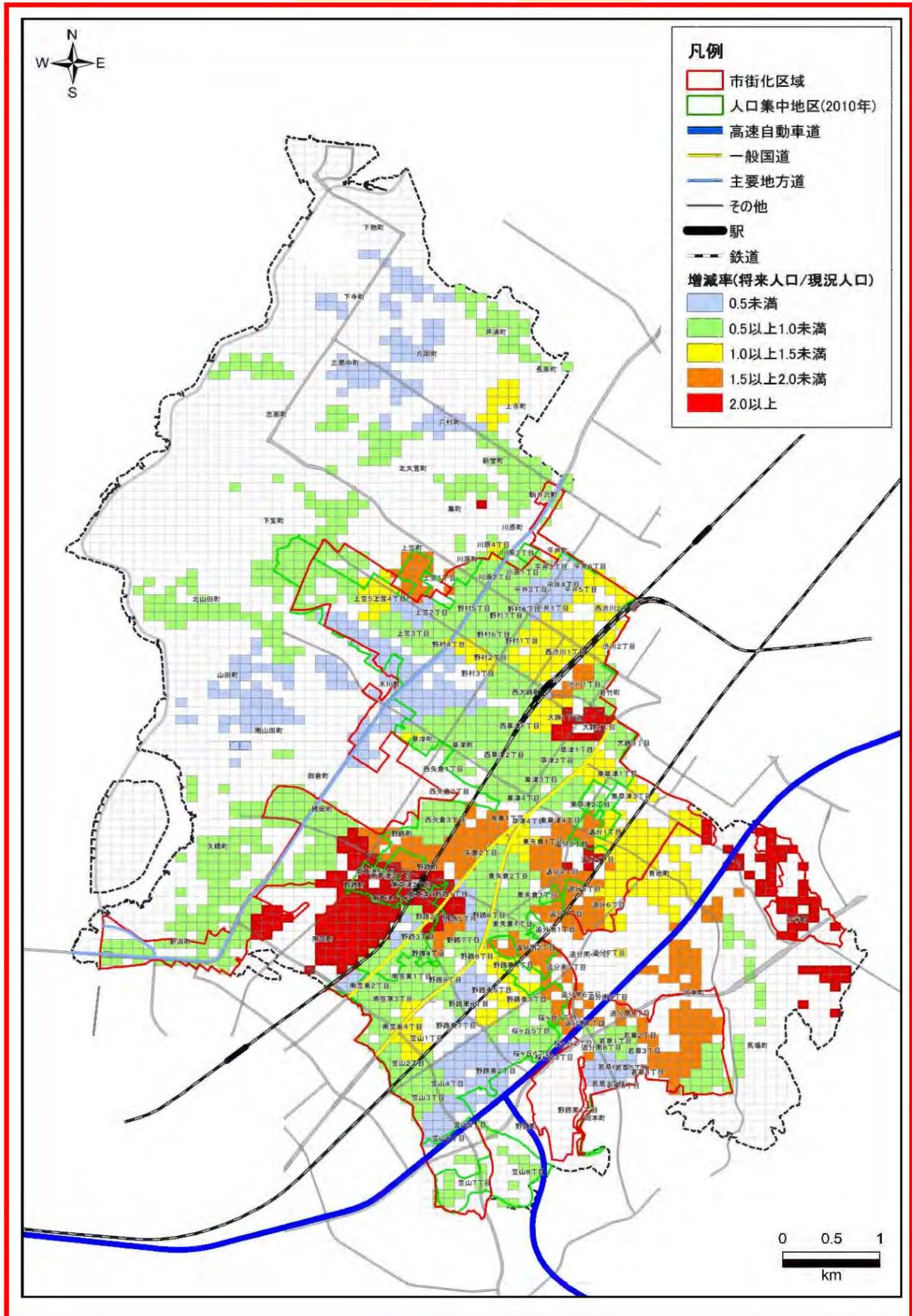
一方、人口密度が、40人/haを新たに下回ると予測されるエリアは、草津一丁目、川原二丁目、平井三丁目、野村八丁目などで、大津市との市境で南笠東二丁目、南草津駅周辺で野路四・六丁目、市東部で名神高速道路付近の桜ヶ丘一～三丁目、若草二・三・五丁目などとなっています。

なお、市街化調整区域では、ほとんどの地域で40人/haを下回ると予測されています。



※2040年（令和22年）の将来予測は、2015年（平成27年）の国勢調査の結果を基に、「国立社会保障・人口問題研究所」が2018年（平成30年）に公表した推計データを用いて算出。

■地域別人口増減図（2010年（平成22年）～2040年（令和22年））



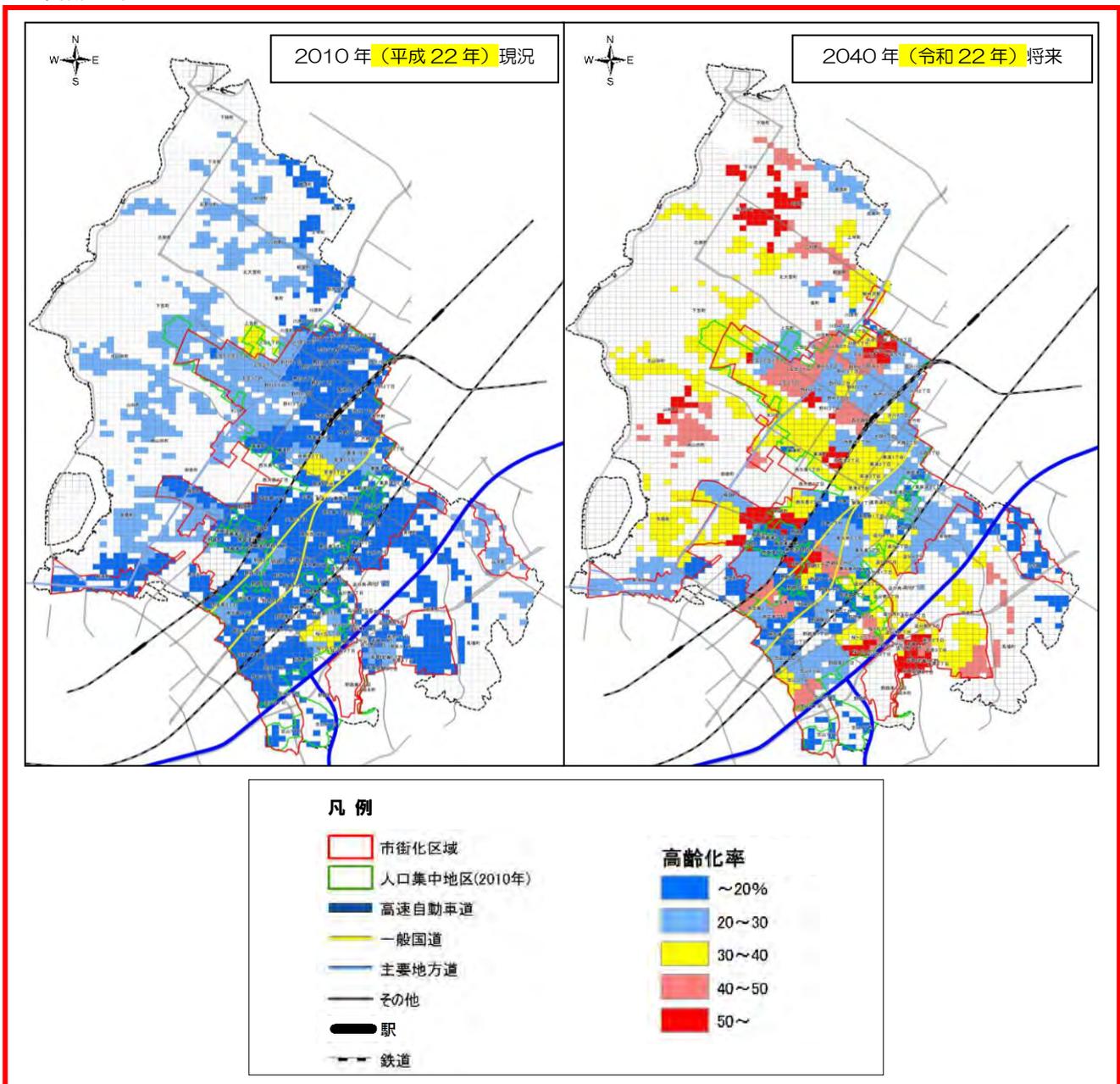
3) 地域別の高齢化率

本市の高齢化率は、2010年(平成22年)から概ね30年間で約10.8%増加し、約27.2%になると予測されています。

65歳以上の高齢者に関する高齢化率は2010年(平成22年)で約16.4%であり、地域別に高齢化率を見ると、30%を上回っている地域は、市中心部の草津三丁目、市南部の桜ヶ丘三丁目・五丁目、市街化調整区域の上笠一丁目となっており、その他の地域では高齢化率は30%未満となっています。

2040年(令和22年)には、市街化調整区域の高齢化率の上昇とともに、市街化区域内でもJR草津駅周辺をはじめ、桜ヶ丘、若草などの高度経済成長期あたりに整備された住宅団地等で高齢化が進展している様子が伺えます。

■ 高齢化率



4) 地域別の高齢者数

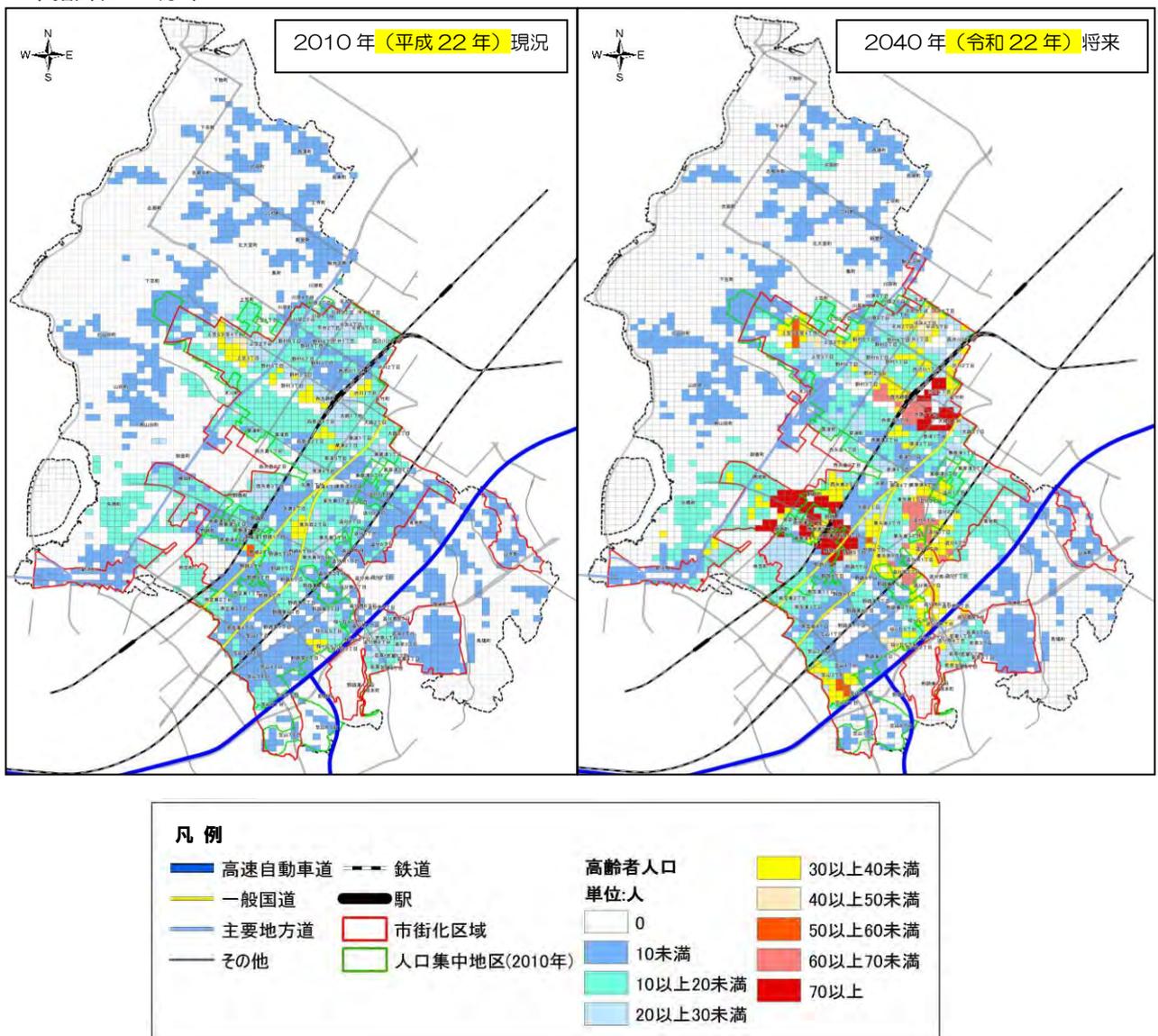
本市の高齢者数は、2010年（平成22年）から概ね30年間で約1.9万人増加すると予測されています。

高齢者数は、医療・高齢者福祉施設の立地において重要な指標です。2010年（平成22年）の高齢者数が多い地域は、市街化区域では、西大路町、木川町、市街化調整区域では、矢橋町、青地町となっており、いずれも地域内に500人以上の高齢者が居住しています。特に木川町、矢橋町では、高齢者数だけでなく、高齢化率も20%を上回っています。

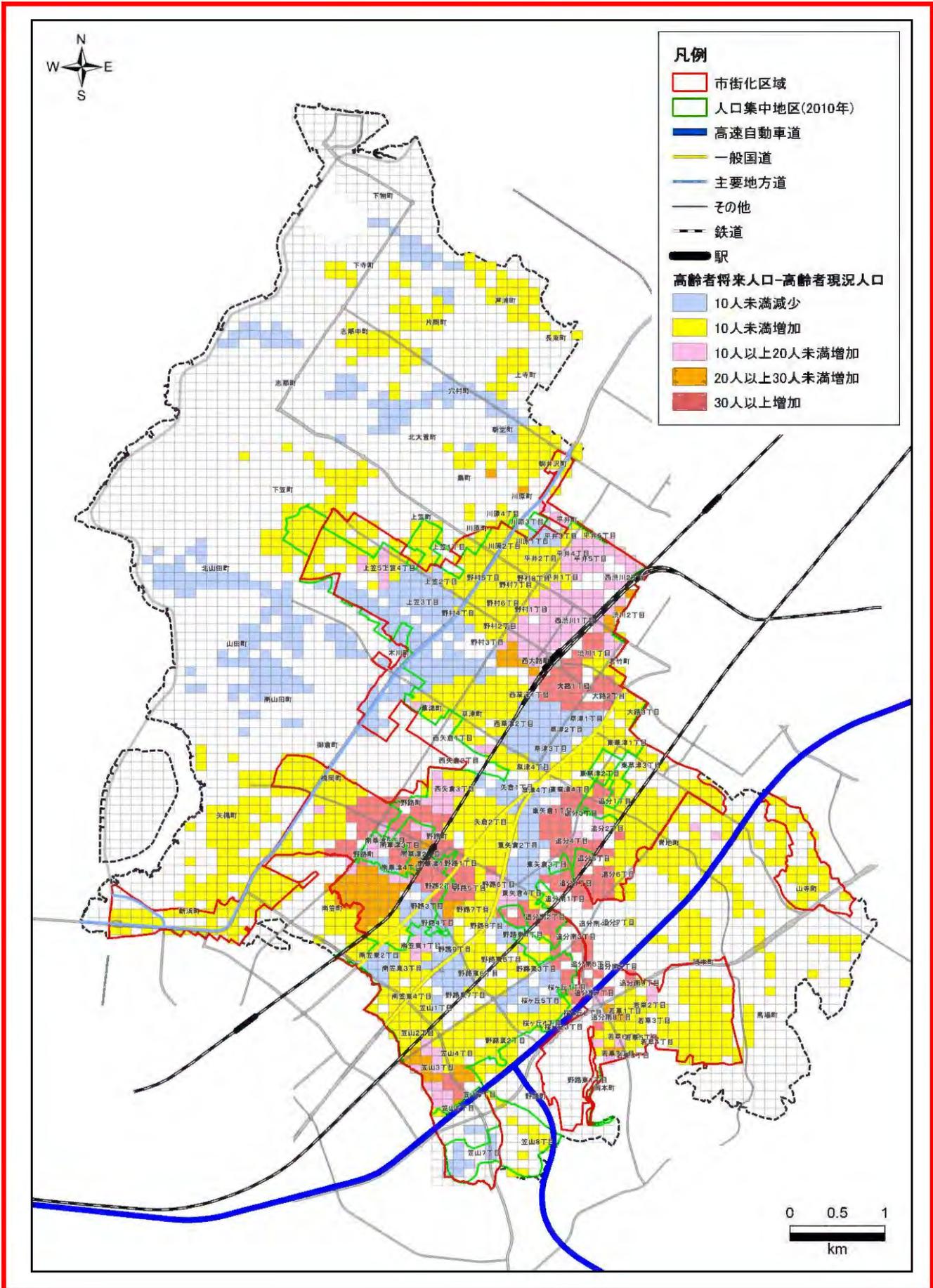
概ね30年後の2040年（令和22年）になると、JR草津駅周辺（大路一丁目・三丁目、**渋川一丁目**、西大路町等）、JR南草津駅周辺（西矢倉三丁目、野路一・**二・五丁目**、東矢倉四丁目等、**南草津一・二丁目**、**野路町**）等を中心に、高齢者を多く抱える地域が、数多くみられるようになっていきます。

さらに、2010年（平成22年）から2040年（令和22年）までの増減数でみると、**追分町**、**野路町**等では現在より高齢者数が1千人以上増加し、**岡本町**、**青地町**、**渋川一丁目**、**南草津二丁目**、**矢橋町**等では、高齢者数が500人以上増加すると予測されています。

■高齢者人口分布



■高齢者人口増減分布図 (2010年(平成22年)~2040年(令和22年))



(2) 人口集中地区（DID 地区）の推移

本市のDID地区※は、JR草津駅周辺のエリアに限定されていましたが、1970年（昭和45年）、1980年（昭和55年）と駅を中心に放射状に拡大し、1990年（平成2年）にはJR草津駅北部へ拡大し、既に現在のDID地区に達しています。2000年（平成12年）にはJR南草津駅南部にDID地区が拡大し、現在ではJR南草津駅北部や東海道新幹線付近に至るまで拡大しています。

1965年（昭和40年）の本市の総人口は約4万人程度で、その内、約1/4（9,136人）がDID地区内に居住し、その人口密度は83人/ha程度となりました。その後、人口増加に伴いDID地区が広がりはじめ、一時的にDID地区の人口密度は低下するものの、1995年（平成7年）まで約60人/ha程度で推移していました。1995年（平成7年）以降のDID地区の人口密度は上昇し、2015年（平成27年）に73.9人/haでピークを迎えました。

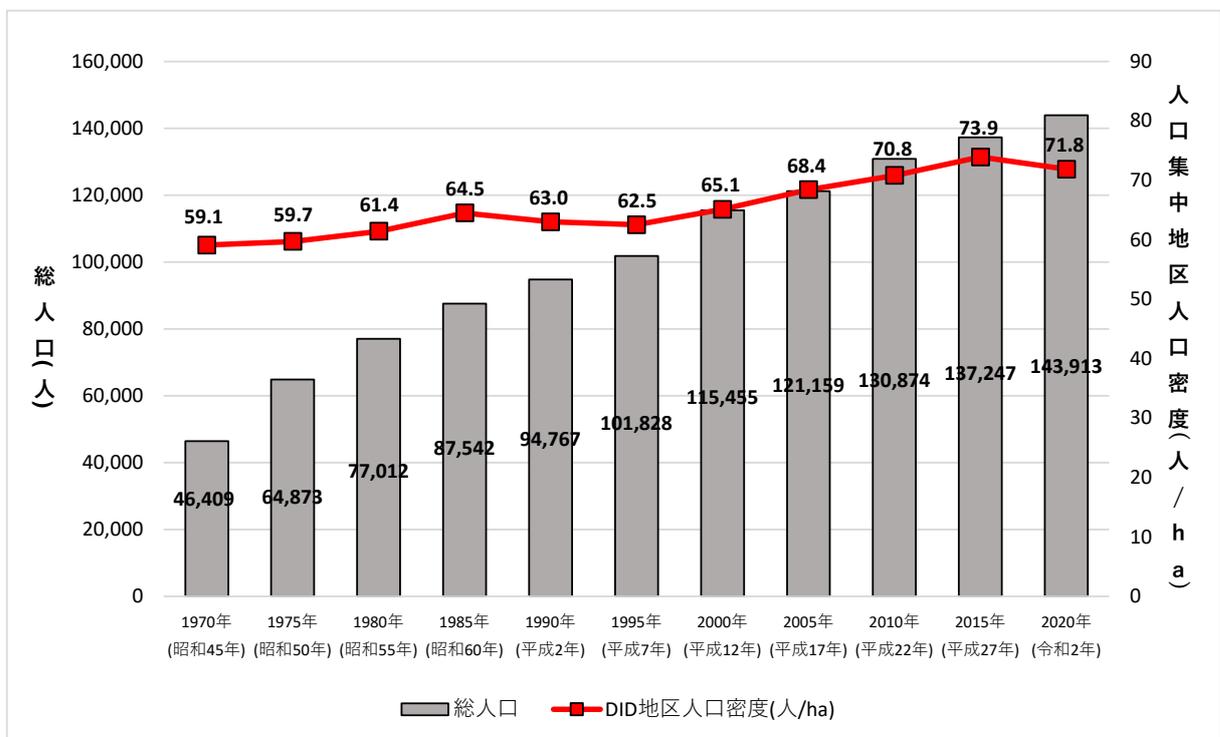
2020年（令和2年）国勢調査の結果によると、市の総人口は約14.4万人となり、DID地区の人口密度は71.8人/haであり、依然として都市内人口密度は高密度を保っています。

※ DID（人口集中）地区

国勢調査の基本単位区を基礎単位とし、市区町村の境域内で人口密度の高い地域として設定された地区のこと。

総務省統計局では、「原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4千人/以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5千人以上を有する地域」と定義されている。

■ 人口および人口集中地区の人口密度の推移



出典：国勢調査（総務省）

2-3 土地利用の動向

(1) 土地利用の推移

旧来はJR草津駅南側の中心市街地に限定的であった都市的土地利用が、農地等の減少を伴いながら、JR草津駅周辺において大きく拡大しました。

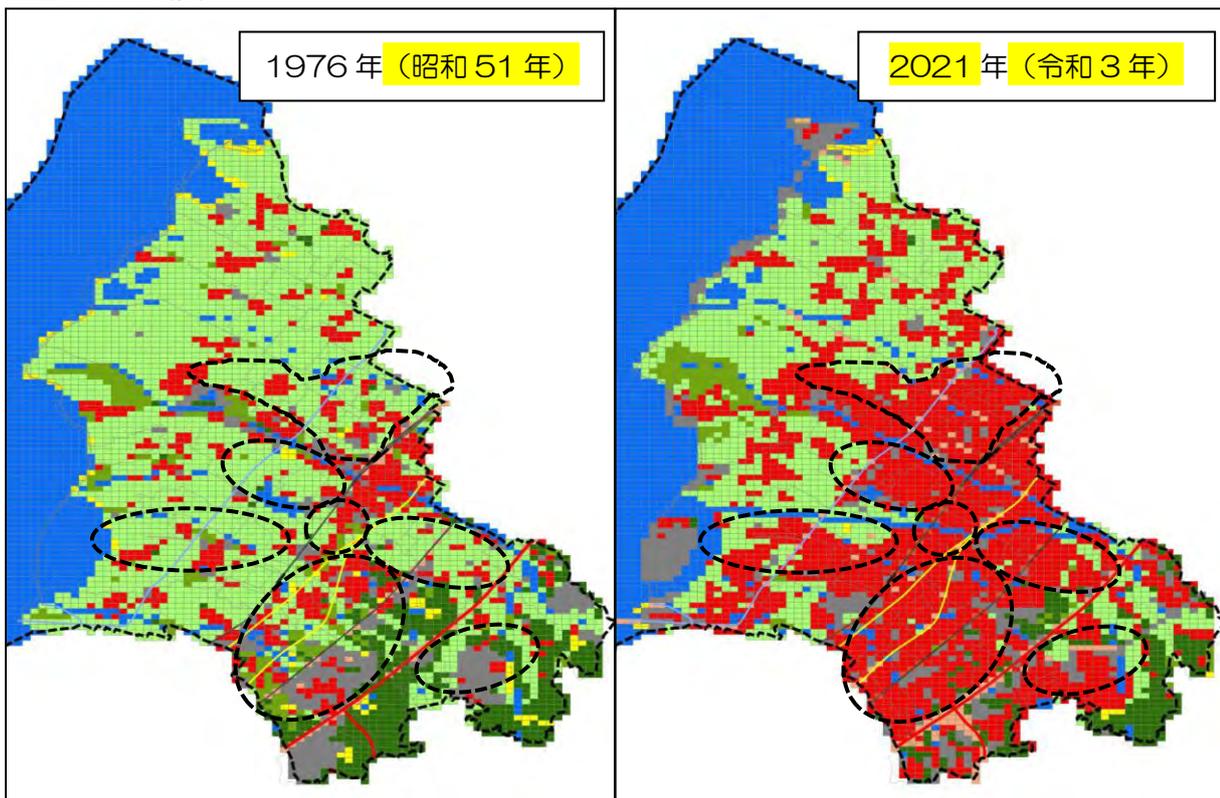
また、1994年（平成6年）のJR南草津駅開業と立命館大学開学により、JR南草津駅の北部と、駅から立命館大学に至るエリアの都市的土地利用が拡大しました。一部の市街化の拡大の流れは、本市から隣接する大津市、栗東市に至っています。

2021年（令和3年）現在の都市的土地利用は、1976年（昭和51年）と比較すると面積が大きく拡大しているものの、DID地区の人口密度は緩やかな増加程度となっていることから、本市の土地利用は、人口増加に見合った市街地拡大がなされていると考えられます。しかし、今後さらに都市的土地利用が増加すると、新たなインフラ等の公共投資が必要となるとともに、公共施設等のストックに対する維持管理費の増大が懸念されます。

※都市的土地利用

住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主に人工的施設による土地利用をいう。

■土地利用の推移



凡例		土地利用	
行政区域	高速自動車国道	田	鉄道
草津市小地域	一般国道	その他の農用地	その他の用地
鉄道	主要地方道	森林	河川及び湖沼
駅	その他道路	荒地	海浜
		建物用地	海水域
		道路	ゴルフ場

出典：国土数値情報（国土交通省）

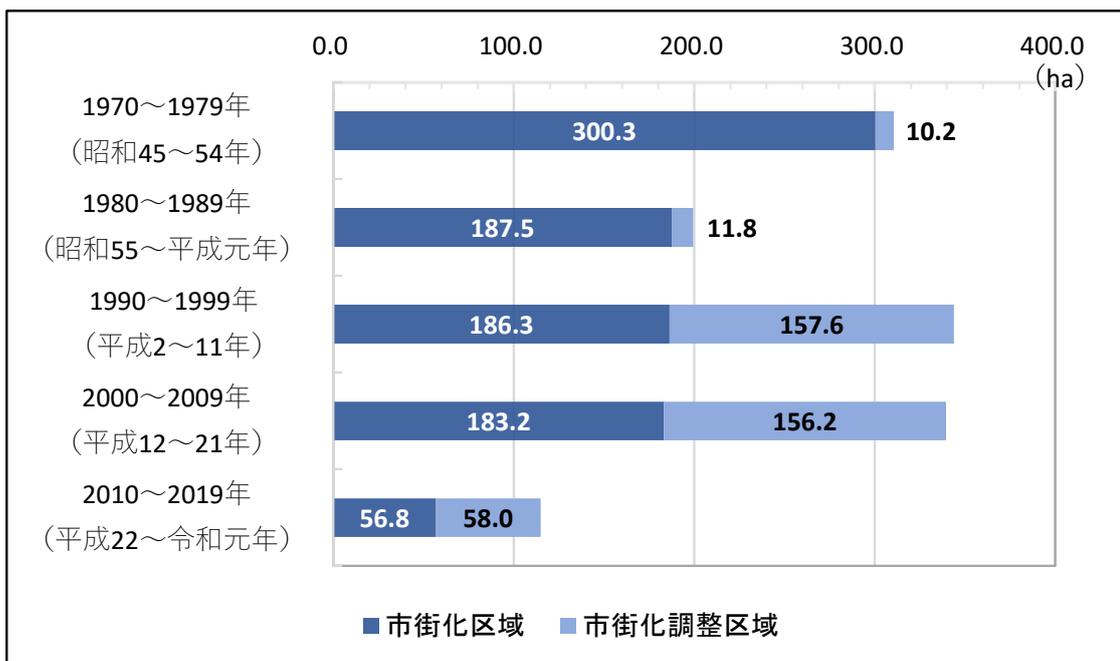
(2) 開発許可の動向

本市の市街化調整区域における開発許可面積は、それまで市全域の開発許可面積の数%であったものが、1990年代に入ると過半数に迫るほど比率が伸びています。特に2010年（平成22年）以降（2019年（令和元年）まで）では、約50%と過半数を超えています。この背景としては、本市が都市計画法第34条11号に規定する、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって概ね50戸以上の建築物が連坦している地域のうち、条例※で指定する土地の区域内（住宅地61.5ha、商業地20.3ha）において要件を満たした場合、市街化調整区域であっても、開発行為が認められることが要因となっています。

※草津市開発行為の手続および基準等に関する条例
（2012年（平成4年）3月30日草津市条例第7号）

■10年毎の開発許可面積

開発許可年	市街化区域		市街化調整区域	
	件数 (%)	面積 (%)	件数 (%)	面積 (%)
1970～1979年 (昭和45～54年)	68.4	96.7	31.6	3.3
1980～1989年 (昭和55～平成元年)	62.4	94.1	37.6	5.9
1990～1999年 (平成2～11年)	58.4	54.2	41.6	45.8
2000～2009年 (平成12～21年)	35.1	54.0	64.9	46.0
2010～2019年 (平成22～令和元年)	19.4	49.5	80.6	50.5



出典：草津市資料

(3) 空き家の動向

2018年（平成30年）に総務省が行った住宅・土地統計調査によると、本市では、空き家（共同住宅の空き住戸含む）率は、2008年（平成20年）以降10%前後でほぼ横ばいに推移しています。しかし、空き家総数は年々増加しており、2013年（平成25年）から2018年（平成30年）の5年間で空き家数は約1,040戸増加し7,140戸となり、増加率は約16%となっています。空き家件数の増加に対し、空き家率がほぼ横ばいで推移しているのは、本市の場合、人口増加等による住宅総数の増加によるものと考えられます。

一方、空き家の「その他の住宅」（転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅など）に分類されているものは、「市場に流通しない」等の理由で空き家となっている不動産です。本市の場合、「その他の住宅」は、2018年（平成30年）現在2,710戸となっています。なお、2022年（令和4年）に本市が実施した実態調査では、戸建空き家等（概ね「その他住宅」）の数は665戸となっています。

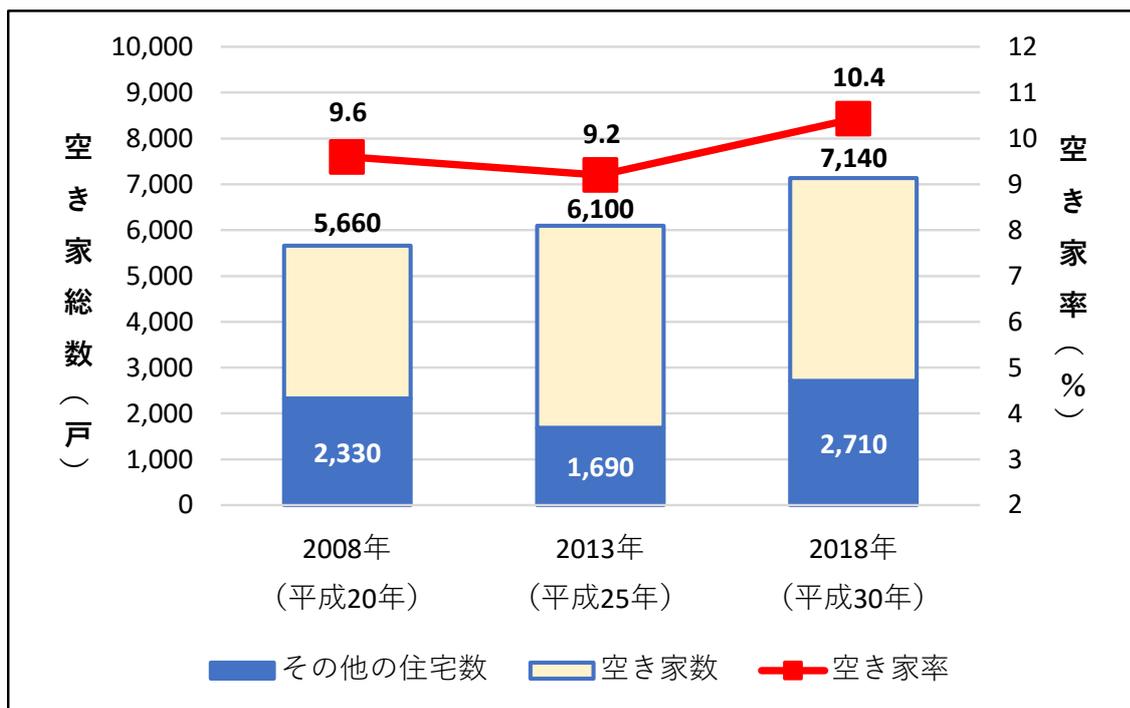
今後、高齢化に伴う親世代の死亡や子の転居等により、空き家が増加することが懸念されます。

空き家の「その他の住宅」の増加は、不動産として活用されていないことから、都市の活性化の面で阻害要因となるだけでなく、防犯、衛生、景観等の面で影響が生じることが懸念されます。

なお、本市に立地する立命館大学は、2015年（平成27年）に経営学部が大阪府茨木市へ移転し、一時ワンルームマンション等の空き住戸が増加しましたが、家賃の適正化や留学生の増加等により、現在は供給不足の状況となっています。

しかし、2024年（令和6年）には、さらに情報理工学部が大阪府茨木市に移転する予定であるなど、経済・社会情勢によってワンルームマンション等の空き状況が変動することから、今後も動向を注視していきます。

■ 空き家数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

2-4 交通環境の動向

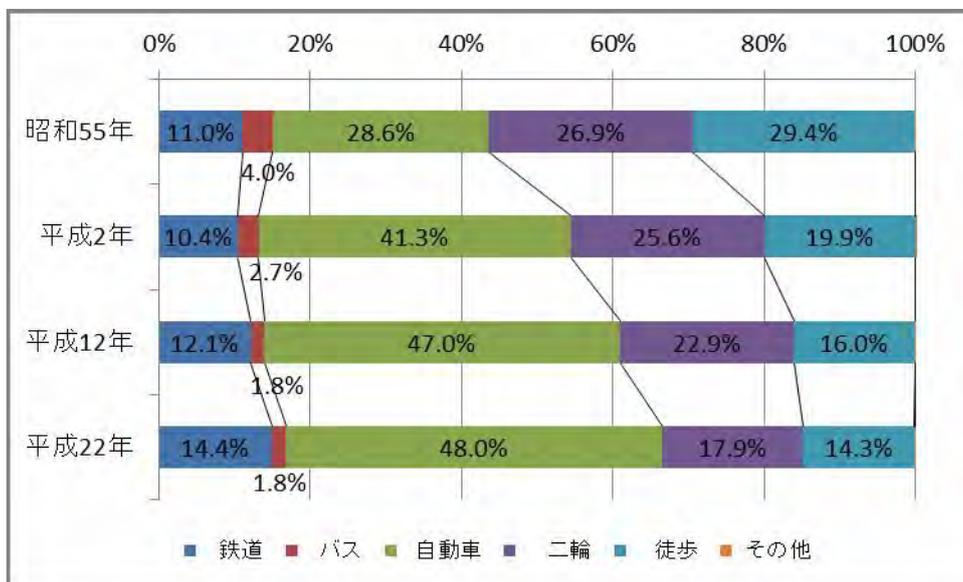
(1) 交通の状況

1) 公共交通の機関分担率

本市から発生または本市に集中する全交通トリップに着目したとき、そのうち公共交通（鉄道およびバス）の機関分担率は16.2%（2010年（平成22年））であるのに対し、自動車の機関分担率は48.0%と過半数近くを占めています。

各交通手段の分担率を見ると、30年前（1980年（昭和55年））と比べて自動車の分担率は19.4%増加し、一方で二輪（自転車を含む）が9%、徒歩が15.1%とそれぞれ減少しています。公共交通については、鉄道分担率が微増している一方、バス分担率はここ10年間で横ばいとなっています。

■ 公共機関分担率 1980年～2010年（昭和55年～平成22年）



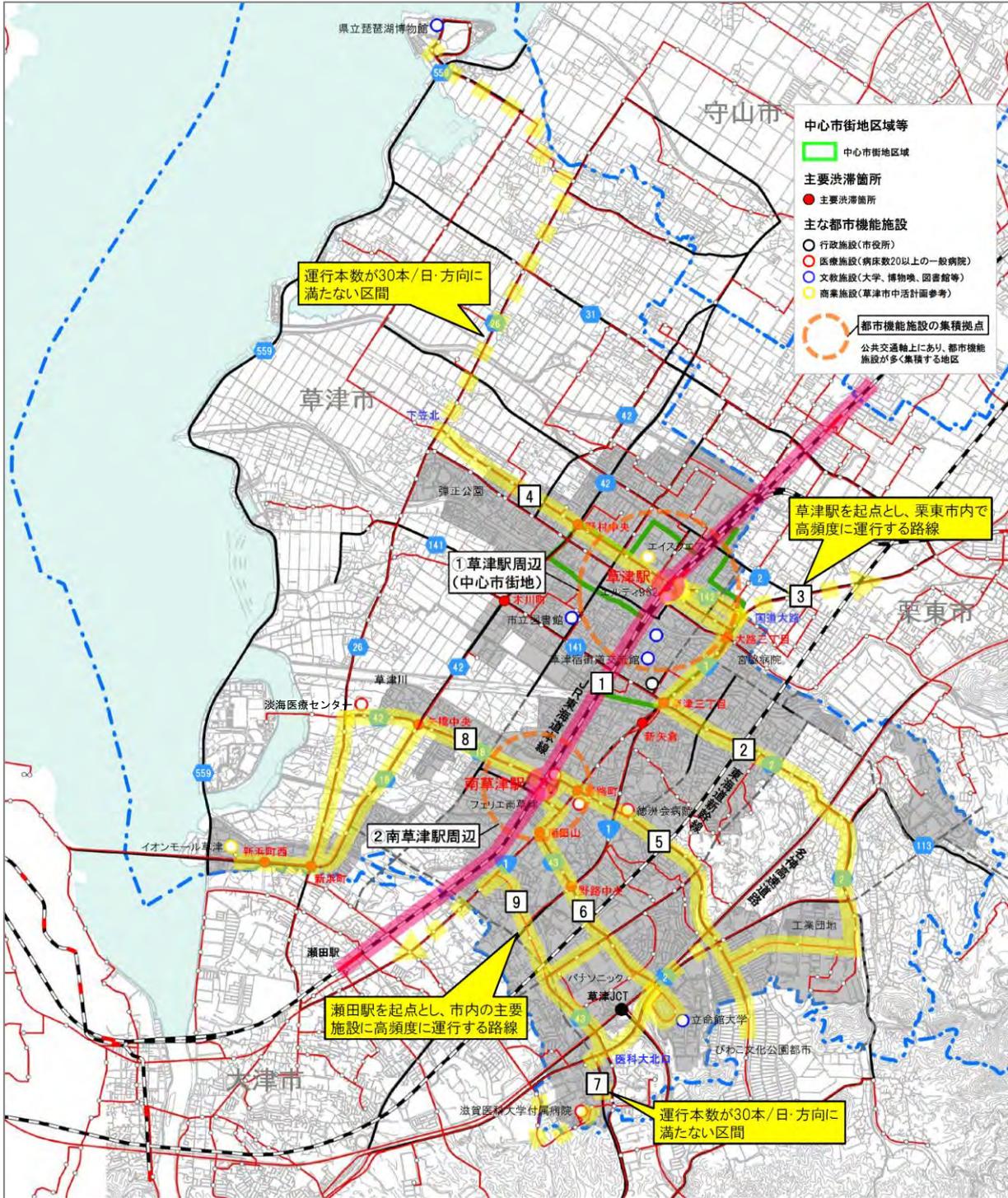
出典：近畿圏パーソントリップ調査「代表交通手段別発生量・集中量（平日）」

2) 市内の主要公共交通路線によるカバー圏域分析

本市を走行する公共交通機関の運行状況から、東海道本線および市内鉄道駅と周辺の主要施設を結ぶバス路線（8方面）を「主要公共交通路線」と位置付け、それら路線によるカバー圏域の分析を行いました。本分析は、鉄道駅半径1kmを鉄道利用圏域、バス停半径300mをバス利用圏域と想定し、その利用圏域が市街化区域内をどれだけ網羅しているか把握するために行うものです。

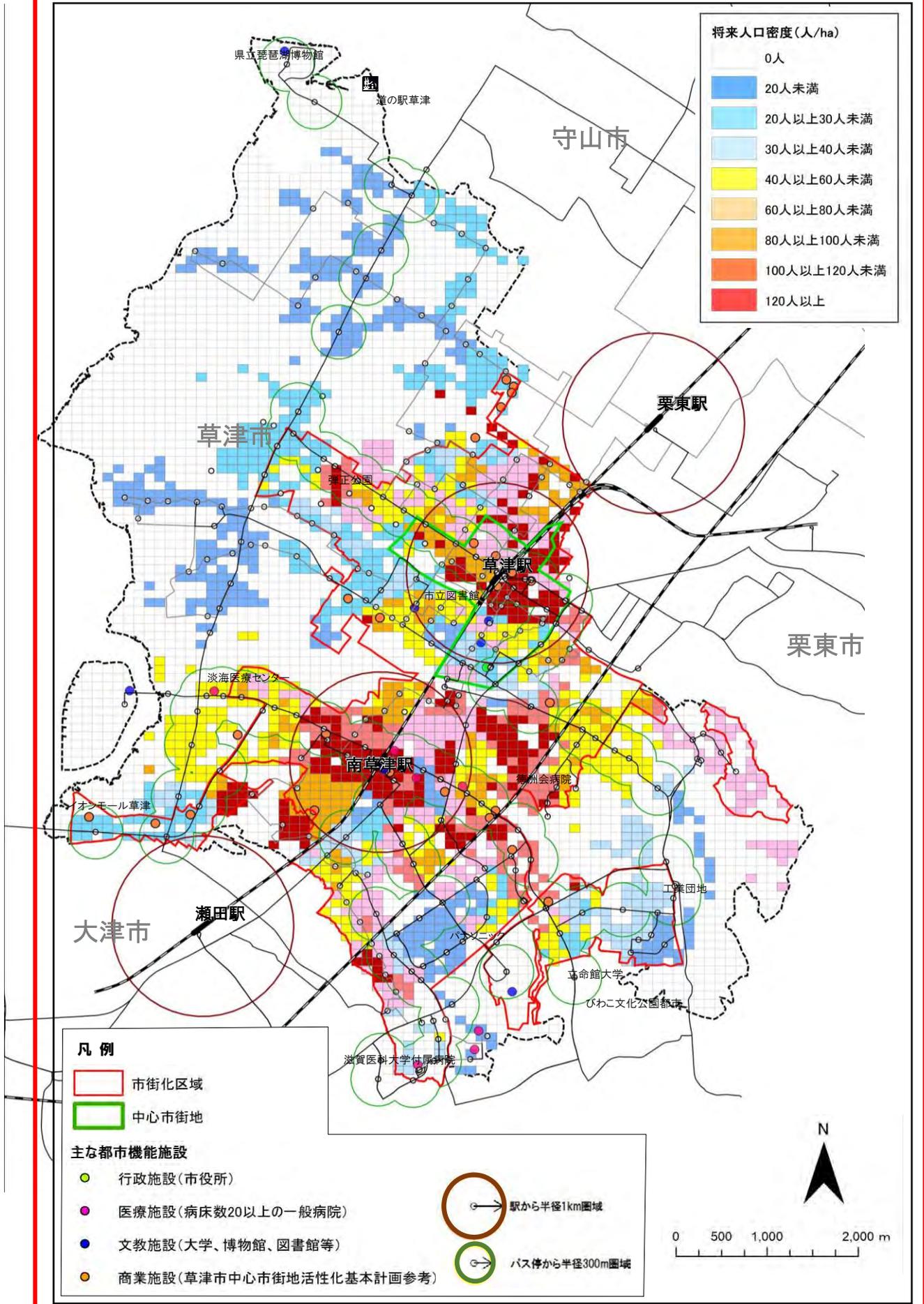
主要公共交通路線の利用圏域は現在の市街化区域の大半をカバーしているものの、南草津駅周辺の宅地造成が進むなかで、将来人口密度が高い一部のエリア（南草津プレミアムタウン）については、現状の公共交通ネットワークではカバーしきれいていません。

■ 現状の主要公共交通路線



軸	鉄道駅	主な目的地	主な経由路線
1	鉄道 JR 草津駅	JR 南草津駅(都市拠点)	JR 東海道本線(鉄道)
2	バス 草津駅東口	工業施設(岡本・馬場工業団地)、びわこ文化公園都市(住宅ゾーン)	草津停車場線、国道1号、大津能登川長浜線
3	バス 草津駅東口	栗東市役所方面	国道1号他
4	バス 草津駅西口	下笠北交差点(発着地)、娯楽施設(弾正公園)	(都)草津駅上笠線
5	バス 南草津駅(東口)	医療施設(徳洲会病院)、びわこ文化公園都市(住宅ゾーン)	(都)野路平野線
6	バス 南草津駅(東口)	学術・研究施設(立命館大学等)、工業施設(パナソニック関連)	平野草津線
7	バス 南草津駅(東口)	医療施設(滋賀医科大学付属病院)	平野草津線、(都)平野南笠線
8	バス 南草津駅西口	医療施設(淡海医療センター)、商業施設(イオンモール草津)	大津草津線、草津守山線
9	バス JR 瀬田駅	医療施設(滋賀医科大学付属病院)、びわこ文化公園都市(住宅ゾーン)	国道1号他

■現状の主要公共交通路線によってカバー可能な利用圏域



(2) 交通環境のあり方

1) 利便性、持続可能性の観点からみた交通環境

前項の現状・分析を踏まえ、本市の主要公共交通路線（鉄道、バス路線 8 方面）について、その利便性、持続可能性の観点からみた懸念事項として、以下 5 点を挙げます。

- ① 交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保
- ② 現運行ダイヤの不足に対するサービス水準の確保
- ③ 運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保
- ④ 集中的な需要発生に対するサービス水準の確保
- ⑤ 潜在需要の掘り起こしに向けた利用圏域のカバー

また、主要公共交通の各方面路線について、その特徴・問題点から上記の中で該当する交通に関する懸念事項を下表に整理しました。なお、「潜在需要の掘り起こしに向けた利用圏域のカバー」に対し、新規に 1 路線（下記一覧の 10 路線（JR草津駅⇄JR南草津駅））の路線設定が望まれます。

■ 主要公共交通路線における各方面の特徴・問題点とその懸念事項

路線	都市拠点	主な目的地	運行路線の特徴・問題点	懸念事項
1	JR草津駅	JR南草津駅	<ul style="list-style-type: none"> ・複々線(急行線, 緩行線)で輸送力が高い ・両拠点(駅)ともに特急、新快速が停車 	—
2	JR草津駅 東口	岡本・馬場工業団地 びわこ文化公園都市	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて整備済み 2 車線以上の道路を運行 ・路線は交通量が多く渋滞箇所(2 箇所)を通過 	<ul style="list-style-type: none"> ① 交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保 ③ 運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保
3	JR草津駅 東口	栗東市役所方面	<ul style="list-style-type: none"> ・2 軸と同一区間を走行後,市外(栗東市)へ ・栗東市側との交通連携が不可欠 	—
4	JR草津駅 西口	下笠北交差点(発着地) 弾正公園	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて整備済み 2 車線以上の道路を運行 ・下笠北交差点付近は拠点性に乏しい 	<ul style="list-style-type: none"> ② 現運行ダイヤの不足に対するサービス水準の確保 ③ 運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保
5	JR南草津駅 東口	徳州会病院 びわこ文化公園都市	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて整備済み 2 車線以上の道路を運行 ・路線は渋滞箇所(野路町)を通過 	<ul style="list-style-type: none"> ① 交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保 ③ 運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保
6	JR南草津駅 東口	立命館大学等 パナソニック関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ・運行本数が特に多い路線 ・路線は渋滞箇所(2 箇所)を通過 	<ul style="list-style-type: none"> ① 交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保 ④ 集中的な需要発生に対するサービス水準の確保
7	JR南草津駅 東口	滋賀医科大附属病院	<ul style="list-style-type: none"> ・6 軸と同一区間を走行後, 医科大北口で分岐 ・運行本数は他の軸と比べて少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ② 現運行ダイヤの不足に対するサービス水準の確保 ③ 運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保
8	JR南草津駅 西口	滋海医療センター イオンモール草津	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて整備済み 2 車線以上の道路を運行 ・路線は渋滞箇所(3 箇所)を通過 	<ul style="list-style-type: none"> ① 交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保 ③ 運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保 ④ 集中的な需要発生に対するサービス水準の確保
9	JR瀬田駅	滋賀医科大附属病院 びわこ文化公園都市	<ul style="list-style-type: none"> ・JR瀬田駅(大津市)発着の路線が市内を運行 ・大津市側との交通連携が不可欠 	① 交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保
10	提案路線 JR草津駅 東口	JR南草津駅(東口) 徳州会病院	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口密度の高いエリアをカバーする路線 ・運行路線としての都市計画道路整備が必要 	⑤ 潜在需要の掘り起こしに向けた利用圏域のカバー

2) 立地適正化計画策定に向けた基幹公共交通軸設定【参考】

立地適正化計画は、都市機能施設を積極的に誘導する都市拠点を決めるとともに、都市拠点間や都市拠点と市内の主要施設を結ぶ基幹公共交通軸を定め、都市拠点および同交通軸上に居住を誘導し、都市構造の集約化を図ることがねらいとなっています。

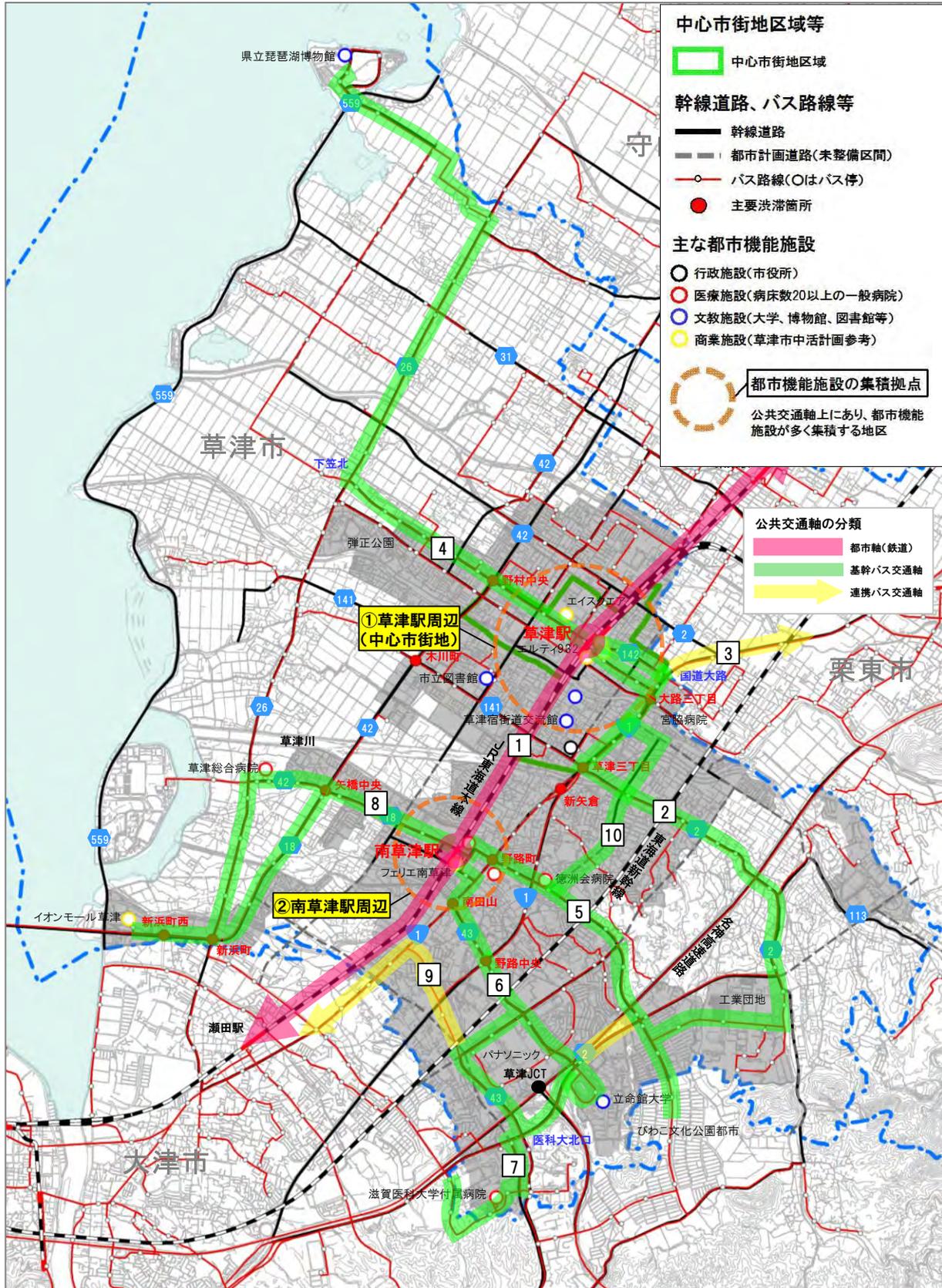
主要公共交通路線の懸念事項を踏まえ、参考として、本市立地適正化計画の策定に向けた基幹公共交通軸設定（案）を次頁図に示します。

また、本市主要公共交通路線の懸念事項から、参考として、考えられる改善の方向性および対応方策（案）を下表に整理しました。

■本市主要公共交通路線の懸念事項と方向性・対応方策【参考】

懸念事項	改善の方向性	対応方策（一案）	検討対象の路線軸
①交通渋滞による遅れに対するサービス水準の確保	運行路線の走行改善	・右折車線の設置・延伸、バス停車帯の設置 ・PTPSの導入	2・5・6・8
	運行路線の経路変更	・未整備都市計画道路の整備による運行経路の変更	2・9
②現運行ダイヤの不足に対するサービス水準の確保	運行本数の改善	・運行本数の確保（30本/日・方向以上）	7
	乗り継ぎ機能の強化	・サイクル&バスライド推進に向けた駐輪場の確保 ・交通拠点（生活拠点）に公共交通を接続 ・バスどうしの乗り継ぎターミナルの確保	4
	運行時間の改善	・駅着始発便のダイヤ繰り上げ ・駅発最終便のダイヤ繰り下げ	全軸
③運行路線の需要形態に応じたサービス水準の確保	平休日または上下線で異なる需要対応	・平休日または上下線の需要に応じたダイヤ再編	2・4・5・8
	通院需要への対応	・低床車両の導入 ・バス停のハイグレード化（上屋、ベンチ等） ・病院の送迎バスと公共交通の連携	2・5・7・8
④集中的な需要発生に対するサービス水準の確保	特定施設利用客への運行サービスの充実	・直行バスの導入 ・当該施設との連携によるインセンティブ付加	6・8
	新たな交通システムの導入	・BRTの導入検討（PTPS、連節バス、専用レーン等）	6
	明確な情報提供	・デジタルサイネージの導入	全軸
⑤潜在需要の掘り起こしに向けた利用圏域のカバー	新規路線の開設	・未整備都市計画道路の整備による運行路線の確保	10

■立地適正化計画策定に向けた基幹公共交通軸設定【参考】



2-5 日常生活サービス施設の評価

(1) 日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率

誘導施設の検討に先立って、都市機能施設のうち、医療・高齢者福祉・商業施設（日常生活サービス施設）を対象に、各施設の評価を行いました。「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に基づき、各施設の充足率として「徒歩圏^{※1}人口カバー率^{※2}」を算出し、類似都市の充足率^{※3}と比較して本市の施設の配置状況を評価します。

各施設の充足率は下表のとおりです。また、各施設の徒歩のカバー圏域図は次頁のとおりとなっています。

■本市の各施設の充足率（徒歩圏の人口カバー率）

分類	充足率	【参考】類似都市の充足率
医療施設	92.7%	75.9%
高齢者福祉施設	95.9%	73.3%
商業施設	66.9%	65.1%
日常生活サービス施設	66.3% ^{※4}	22.9%

※1 徒歩圏

「都市構造の評価に関するハンドブック」より、半径 800mの範囲内と設定。

※2 徒歩圏人口カバー率

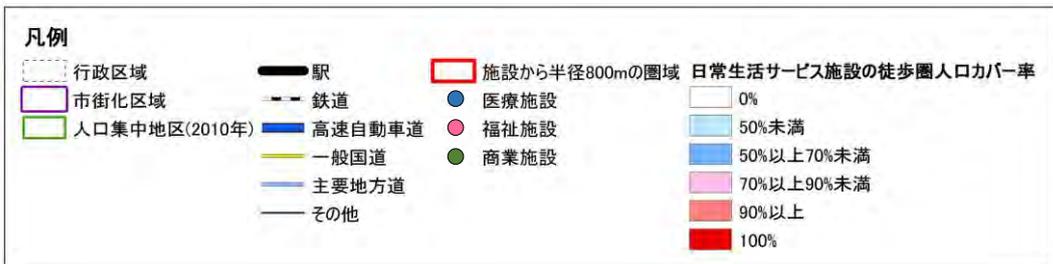
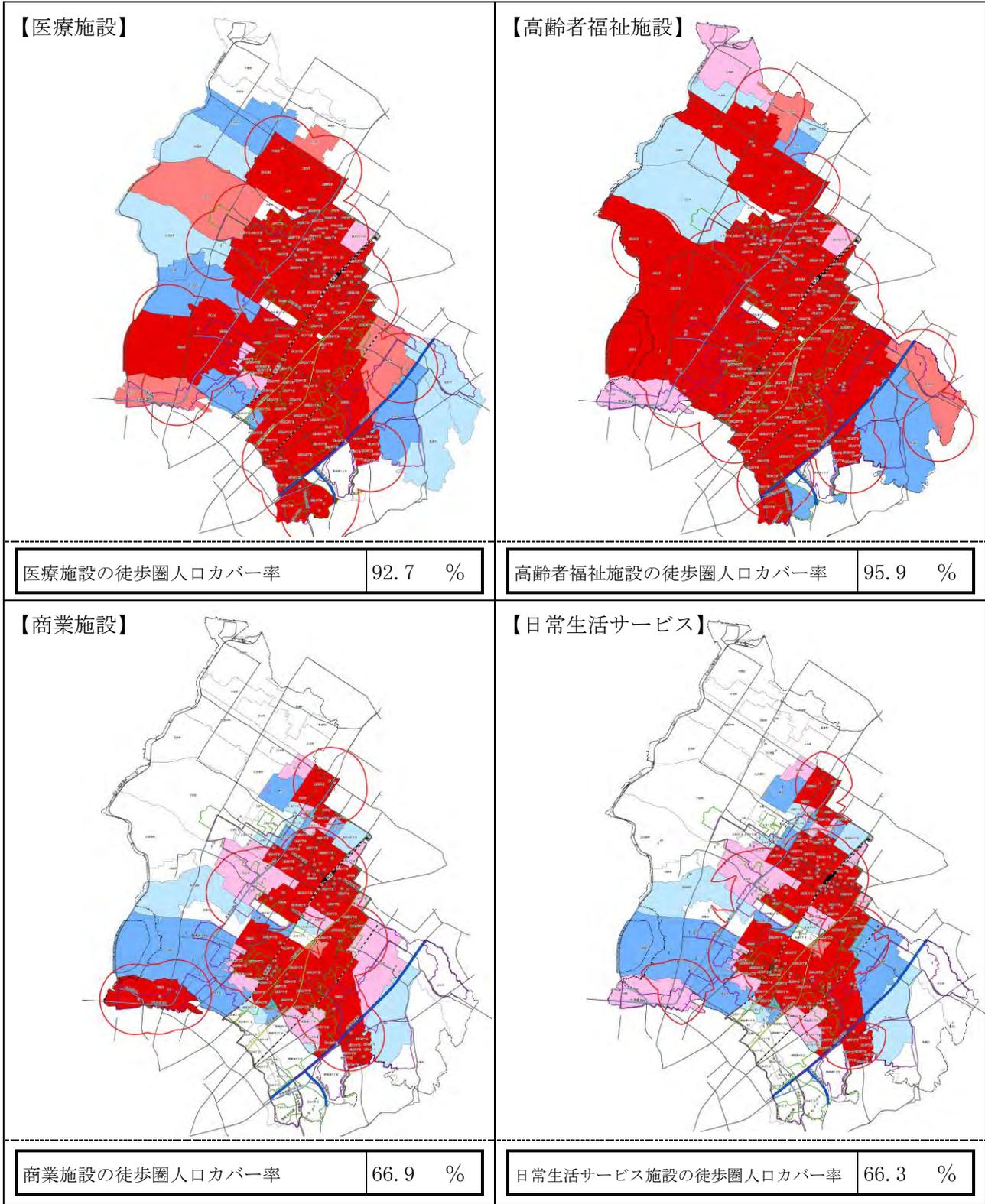
対象施設の位置を中心とした徒歩圏内に存在する人口の総人口に占める割合

※3 類似都市の充足率

「都市構造の評価に関するハンドブック」において、人口規模別に整理された充足率のこと。草津市の類似都市として、概ね 30 万人都市（地方圏に属する 10 万～40 万人の都市）の充足率を比較対象としました。

※4 医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の 3 施設すべての徒歩圏をカバー

■ 日常生活サービス施設の徒歩圏（800m）充足率



<医療施設>

本市は、二次救急医療施設として機能している**淡海医療センター**をはじめ、JR草津駅の東西に沿って多くの医療施設が立地しています。市域全体でも、医療施設の徒歩圏人口カバー率は92.7%、カバー人口は約**12.1**万人が対象となっています。この値は類似都市のカバー率75.9%を上回っており、医療施設は効率的な施設配置であると言えます。

<高齢者福祉施設>

本市は、人口規模と面積等から、6つの中学校区を日常生活圏域として設定しており、それぞれに地域包括支援センターを設置しています。高齢者福祉施設は、市中心部をはじめ、北部の市街化調整区域にも立地しています。全市的にみても、福祉施設の徒歩圏人口カバー率は95.9%、約**12.5**千人が対象となっています。この値は類似都市のカバー率73.3%を上回っており、高齢者福祉施設は効率的な施設配置であると言えます。

<商業施設>

本市は、JR草津駅、JR南草津駅といった主要拠点に比較的商業施設等が集積しており、イオンモール草津やエイスクエア以外の商業施設は、地域を対象とした生活サービス色の強い商業施設であるなど、人口集積地区に相応の商業施設が立地しています。全市的にみても、商業施設の徒歩圏人口カバー率は66.9%、約**8.8**万人が対象となっています。この値は類似都市のカバー率65.1%を上回っており、商業施設は効率的な施設配置であると言えます。

<日常生活サービス施設>

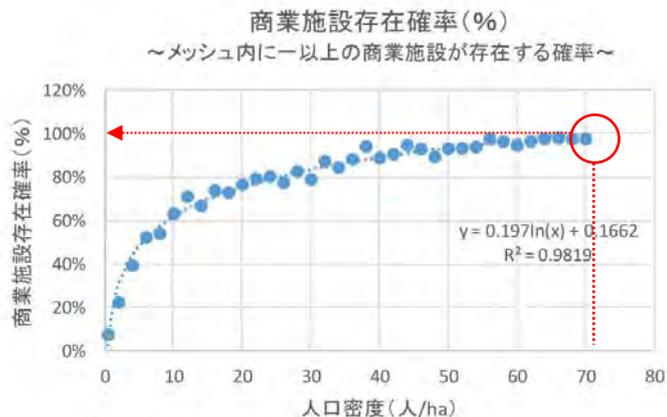
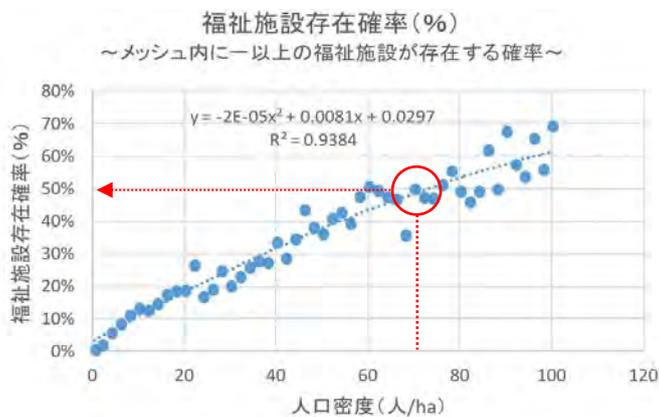
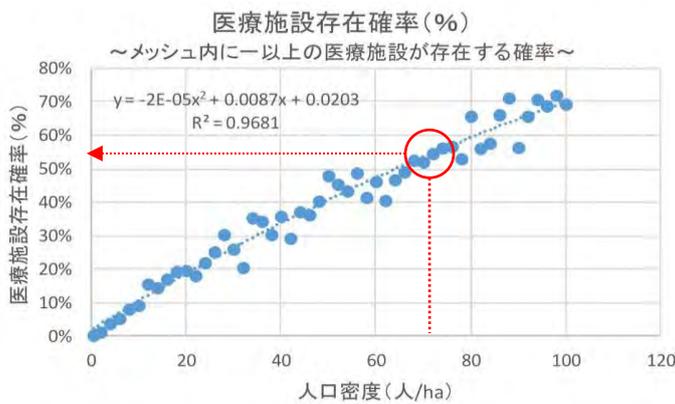
医療施設、高齢者福祉施設、商業施設の3施設の各々の徒歩圏を全て満たす、日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は66.3%、約**8.7**万人が対象となっています。この値は類似都市のカバー率29.9%を上回っており、日常生活サービス施設は効率的な施設配置であると言えます。

(2) 日常生活サービス施設の持続可能性

「都市構造の評価に関するハンドブック」の中で、国は500mメッシュに1施設以上の都市機能施設（医療・高齢者福祉・商業）が存在する確率を分析しています。これによると、人口密度の低下に伴って、都市機能の存在確率が低下していく傾向が示されています。本市のDID地区の人口密度は71.8人/haであることから、医療、高齢者福祉、商業施設が存在する確率は、それぞれ約55%、50%、97%となっています。

本市においては、2030年（令和12年）から2040年（令和22年）頃まで人口が増加傾向であると予測されていますが、人口増加ペースを上回って市街地を無秩序に拡大すると総じて人口密度が低下し、市街地内であっても施設の存在確率の低下を招く恐れがあります。

将来の人口減少局面においても、都市機能を確保するためには、一定のエリアに居住を誘導して人口密度を維持していくことが重要となります。



○ は、草津市におけるDID地区の人口密度71.8人/ha付近の分布を示す

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）

2-6 財政の状況と将来見通し

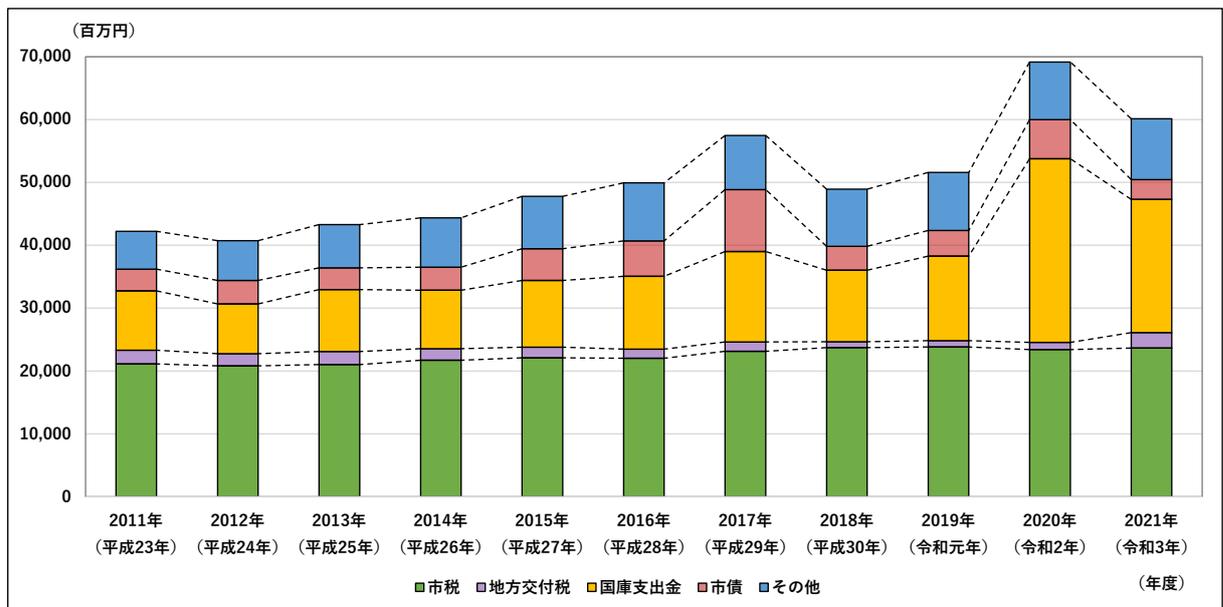
(1) 財政の状況

1) 歳入の推移

本市の2021年度（令和3年度）の普通会計の歳入決算額は約602億円です。その内訳は、新型コロナウイルス感染症への対応として、特別定額給付金給付費等に係る国庫補助金の影響により、2020年度（令和2年度）は大きく増加しましたが、2021年度（令和3年度）には減少しています。一方、市の歳入の根幹をなす市税については、法人市民税の景気動向等による増減があるものの個人市民税や固定資産税は人口増の影響等により概ね増加傾向にあります。

地方債は、臨時財政対策債の発行による影響や、近年の大規模事業の集中による建設事業債の借入額の増により、増加傾向にありましたが、2021年度（令和3年度）は減少に転じています。

■ 歳入の推移



(単位: 百万円)

項目/年度	2011年 (平成23年)	2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)	2020年 (令和2年)	2021年 (令和3年)
市税	21,132	20,805	21,031	21,702	22,100	22,024	23,145	23,733	23,815	23,403	23,647
個人市民税	7,116	7,695	7,702	7,752	7,988	8,184	8,361	8,590	8,819	8,945	8,965
法人市民税	2,130	1,801	1,741	2,173	2,310	1,885	2,697	2,875	2,562	1,970	2,029
固定資産税	9,323	8,850	8,944	9,118	9,153	9,266	9,409	9,584	9,701	9,749	9,827
地方交付税	2,167	1,938	2,055	1,848	1,687	1,453	1,466	910	1,011	1,162	2,463
普通	1,718	1,485	1,613	1,417	1,226	1,037	1,059	511	649	812	2,053
特別	449	453	442	431	461	416	407	399	362	350	410
国庫支出金	9,447	7,926	9,859	9,300	10,615	11,579	14,390	11,406	13,463	29,212	21,206
地方債 (臨時財政対策債含む)	3,470	3,748	3,477	3,658	5,058	5,658	9,877	3,791	4,093	6,230	3,143
その他	5,996	6,320	6,864	7,853	8,332	9,217	8,618	9,104	9,207	9,149	9,699
計	42,212	40,737	43,286	44,361	47,792	49,931	57,496	48,944	51,589	69,156	60,158

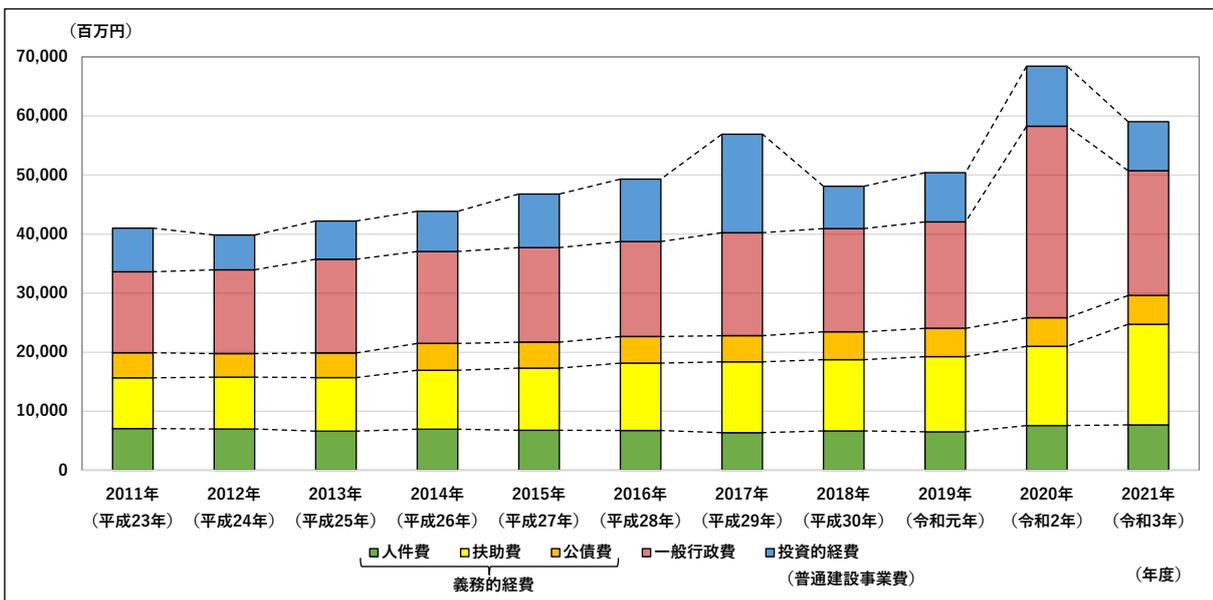
出典: 総務省「市町村別決算状況調」

2) 歳出の推移

本市の2021年度（令和3年度）の普通会計の歳出決算額は約590億円です。性質別に見ていくと、その内訳は、新型コロナウイルス感染症への対応として、特別定額給付金給付費の影響により、2020年度（令和2年度）は一般行政経費が義務的経費を上回るほど大きく増加しましたが、2021年（令和3年度）は減少しています。

義務的経費のうち人件費は、退職者の増加による退職手当の増等により高い水準にあります。扶助費は社会福祉費や児童福祉費、生活保護費などの増大により、増加傾向を示しています。公債費は、近年の大規模事業の集中による借入額の増などの影響により2013年度（平成25年度）から多少の増減はあるものの、増加傾向となっています。

■歳出の推移



(単位: 百万円)

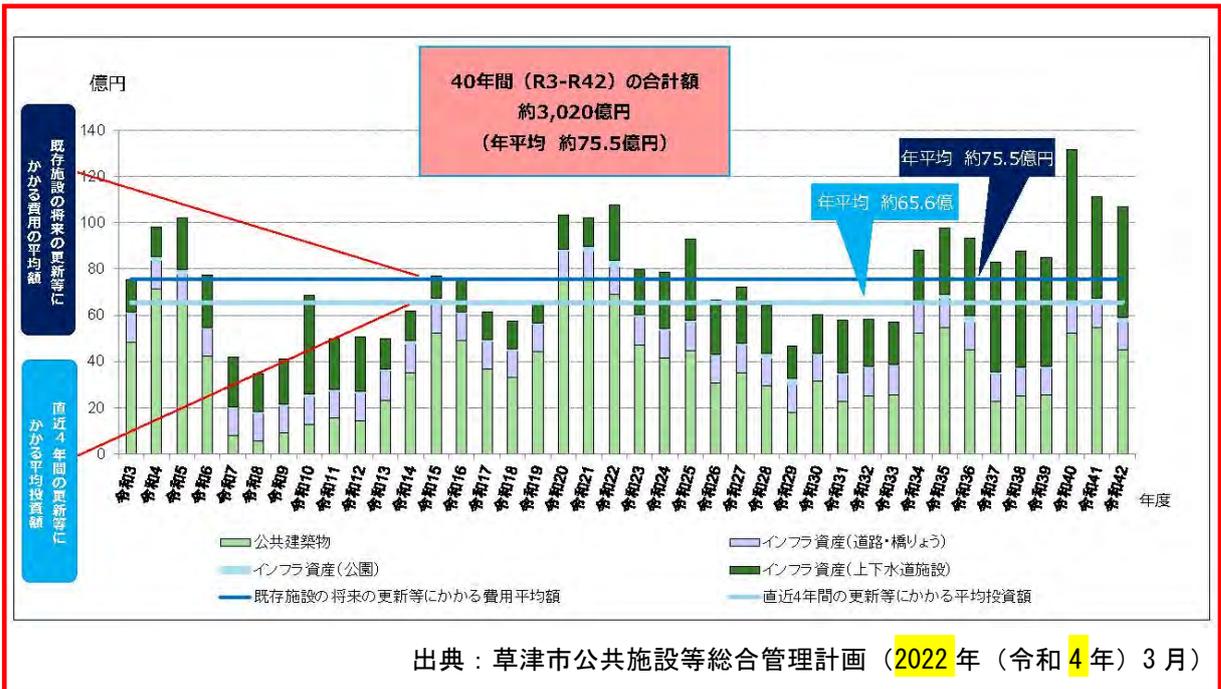
項目/年度	2011年 (平成23年)	2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)	2020年 (令和2年)	2021年 (令和3年)
義務的経費	19,903	19,753	19,864	21,494	21,705	22,661	22,799	23,447	24,039	25,827	29,612
人件費	7,083	6,999	6,626	6,963	6,772	6,738	6,388	6,654	6,515	7,595	7,702
扶助費	8,601	8,789	9,084	10,002	10,548	11,416	11,971	12,102	12,720	13,395	17,049
公債費	4,219	3,965	4,154	4,529	4,385	4,507	4,440	4,691	4,804	4,837	4,861
一般行政費	13,731	14,195	15,862	15,581	16,006	16,076	17,451	17,492	18,039	32,447	21,141
投資的経費 (普通建設事業費)	7,382	5,899	6,489	6,773	9,060	10,562	16,668	7,170	8,343	10,153	8,272
計	41,016	39,847	42,215	43,848	46,771	49,299	56,918	48,109	50,421	68,427	59,025

出典：総務省「市町村別決算状況調」

(2) 公共施設（建築物）のコストシミュレーション

公共建築物にインフラ資産を加えた公共施設等の今後40年間における更新等にかかる費用を一定の条件の下で予測した結果、平均で約75.5億円/年となることが予測されます。

※一般的に鉄筋コンクリート造の建物の寿命は50年程度とされていますが、市有建築物の保全は、部材や設備の故障の発生後に対応する事後保全から予防保全へと転換して施設の長寿命化を推進し、今後40年間で約200億円低減するなど、将来コストの減少を図ることとしています。



(3) 公共施設の更新

本市の公共施設は、2031年度（令和13年度）に築30年以上となる公共施設が約64%を占めることとなり、経過年数に応じて維持管理や修繕・改修、更新費用が増大することが予想されるとともに、2038年（令和20年）頃には施設の更新時期が集中することが考えられます。

そのため、保全費用等の平準化を図るとともに、施設の利用状況・配置状況および劣化状況を適切に把握することにより効率的な運用を行い、将来を見据えた施設のあり方を再検討する必要があります。その際、耐用年数を迎える施設については、市有施設全体の再整備・再配置を検討する必要があります。

出典：草津市公共施設等総合管理計画（2022年（令和4年）3月）

2-7 市民意識に関する事項

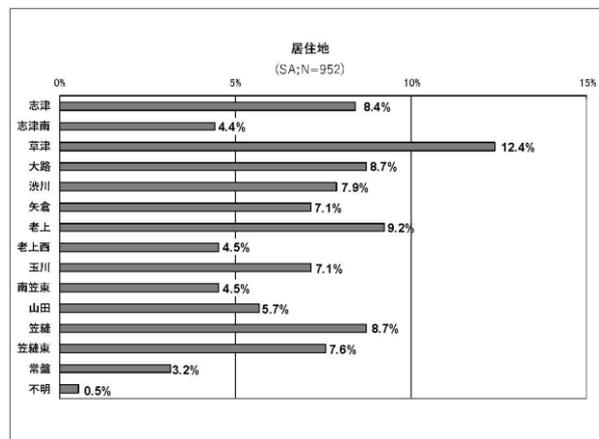
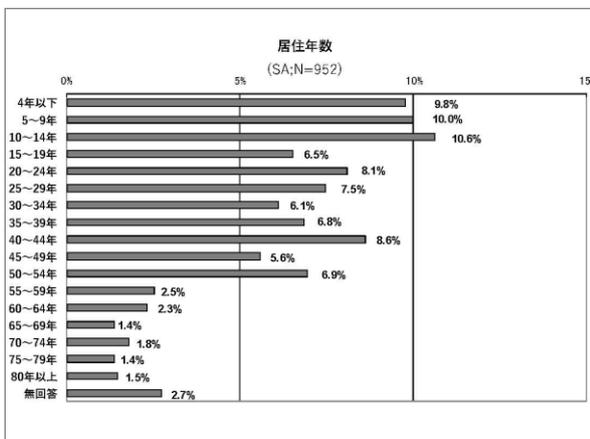
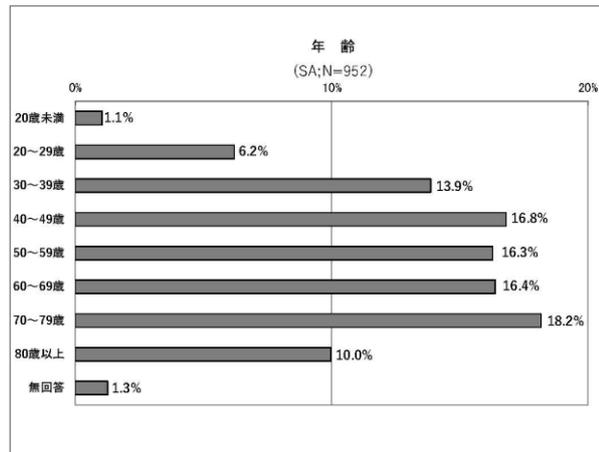
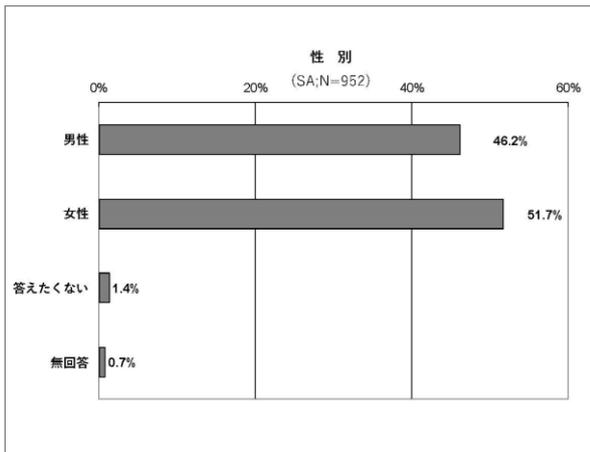
本市においては、第6次草津市総合計画の確実な進捗管理を行っていくために、毎年、「草津市のまちづくりについての市民意識調査」を行っており、2022年度（令和4年度）は、調査対象者3千人に対し有効回答数952件（有効回答率31.7%）を得ています。

この意識調査の中で、第6次草津市総合計画における5つの基本目標について、それぞれ満足度と重要度を調査しています。

第6次草津市総合計画における5つの基本目標

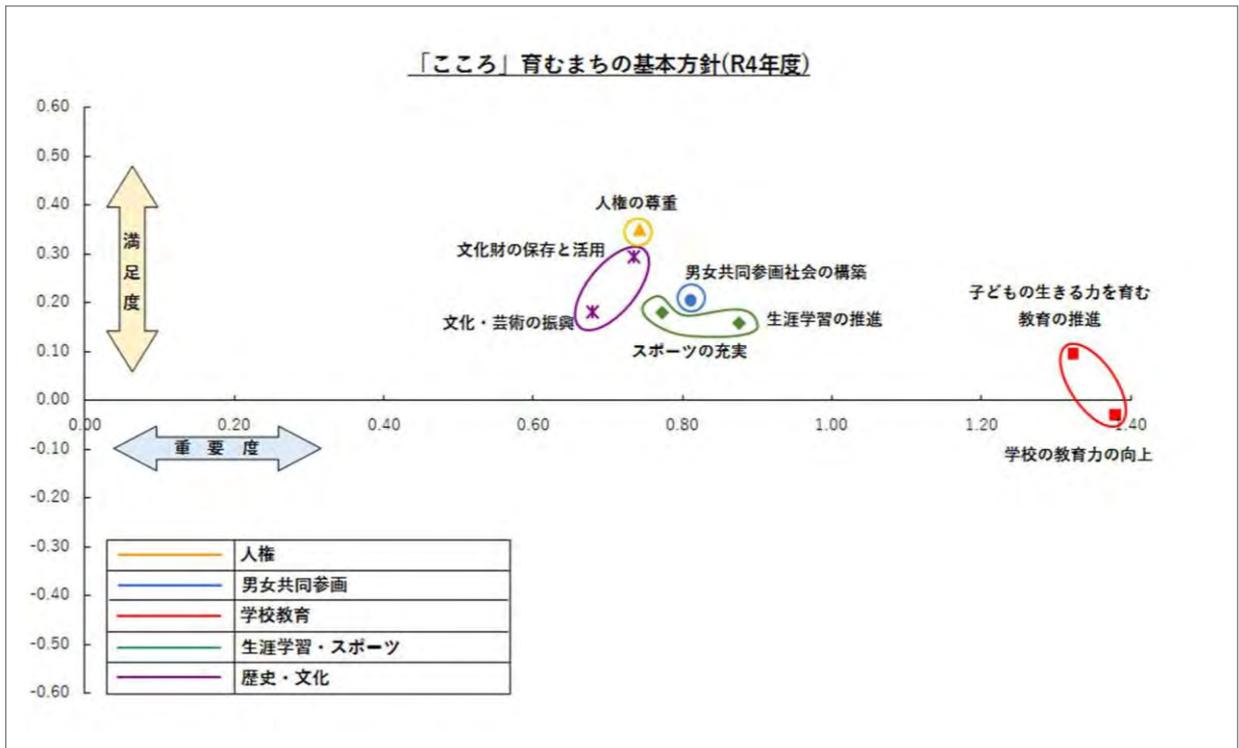
- ①「こころ」育むまち
- ②「笑顔」輝くまち
- ③「暮らし」支えるまち
- ④「魅力」あふれるまち
- ⑤「未来」への責任

■市民意識調査における回答者の属性



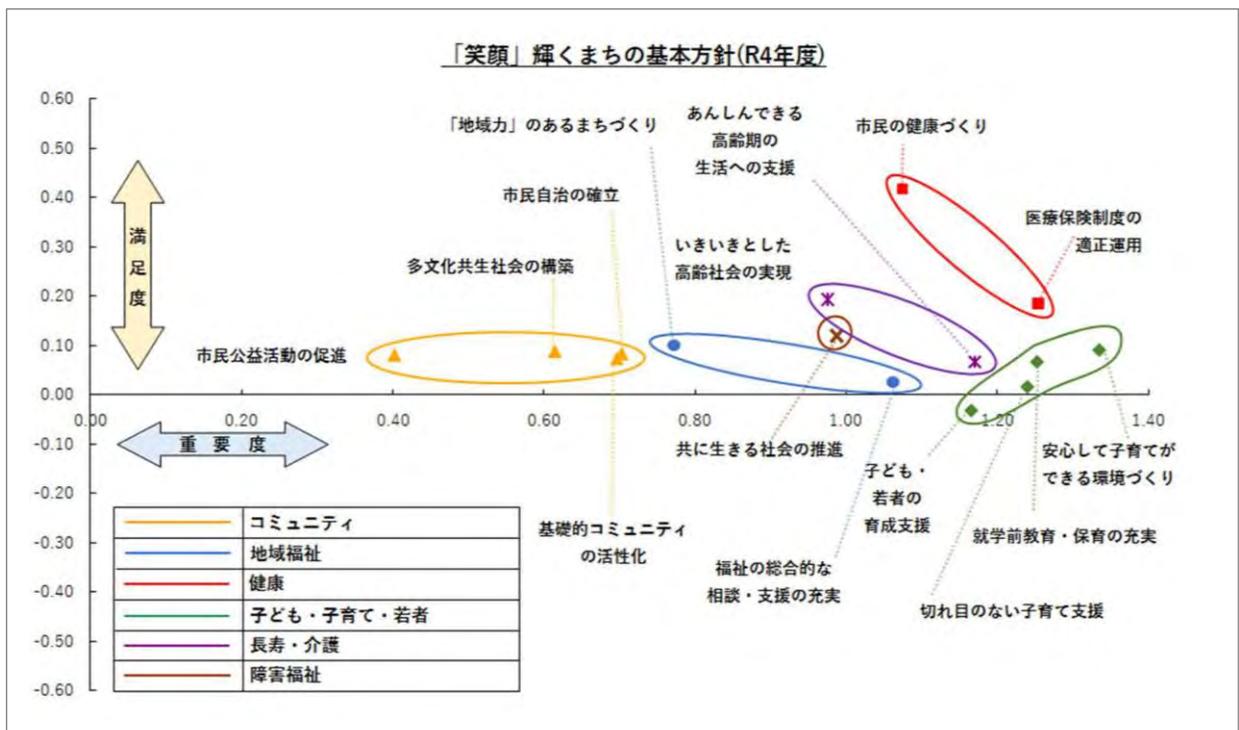
① 「こころ」育むまちの基本方針

「学校の教育力の向上」の分野は他の分野と比較し、重要度が最も高くなっていますが、満足度は最も低くなっています。また、人権意識の高まりからか「人権の尊重」の基本方針は、重要度もある程度高く、満足度は最も高くなっています。



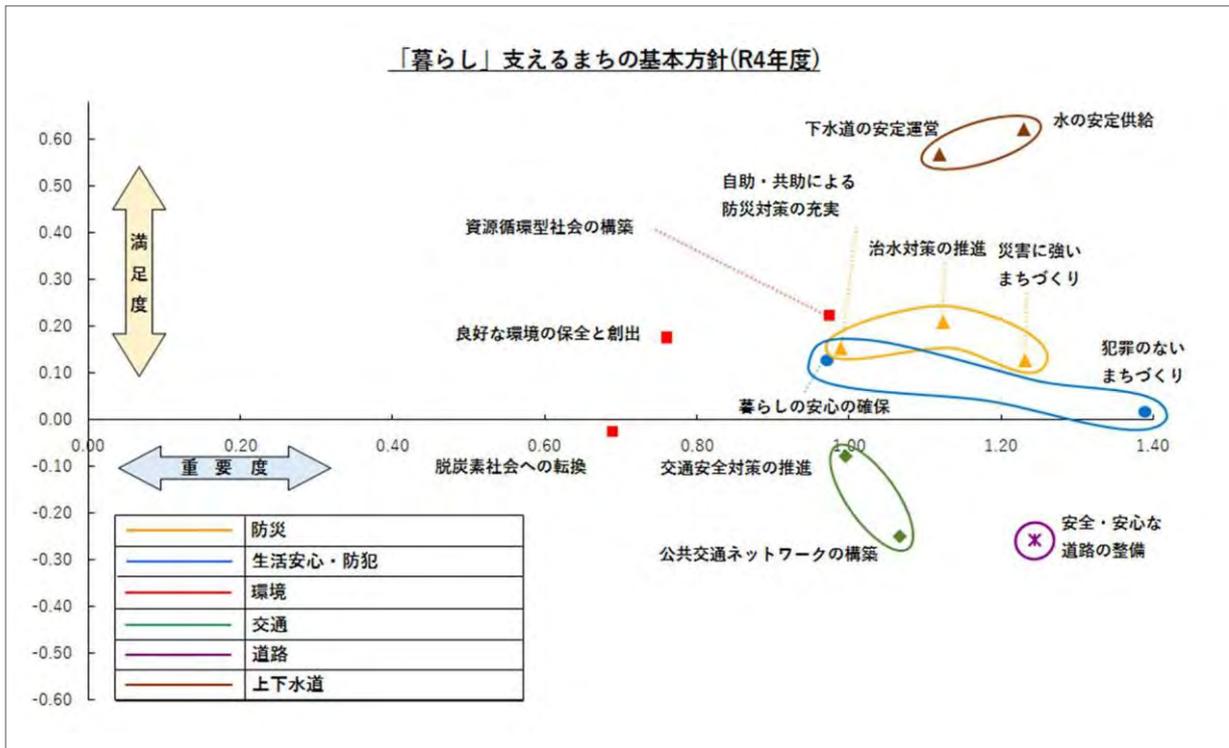
② 「笑顔」輝くまちの基本方針

「子ども・子育て・若者」の分野では、他の分野と比較して重要度が高くなっているのに対し、満足度はあまり高くありません。「健康」の分野は満足度・重要度ともに高くなっているのに対し、「コミュニティ」の分野は満足度・重要度ともに低くなっています。



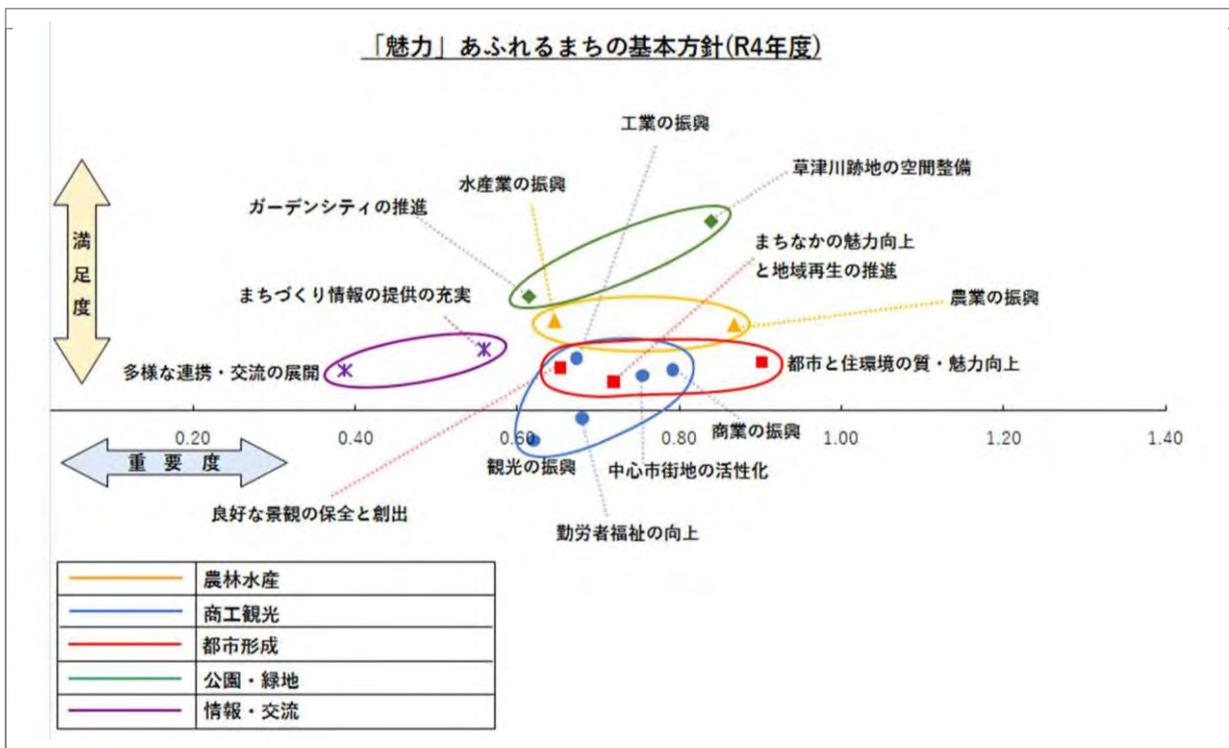
③ 「暮らし」を支えるまちの基本方針

「上下水道」の分野は満足度が他の分野よりかなり高くなっています。一方、「生活安心・防犯」の分野は、重要度が高いにもかかわらず、満足度は、あまり高くありません。また、「交通」と「道路」の分野は、満足度がマイナスを示しています。



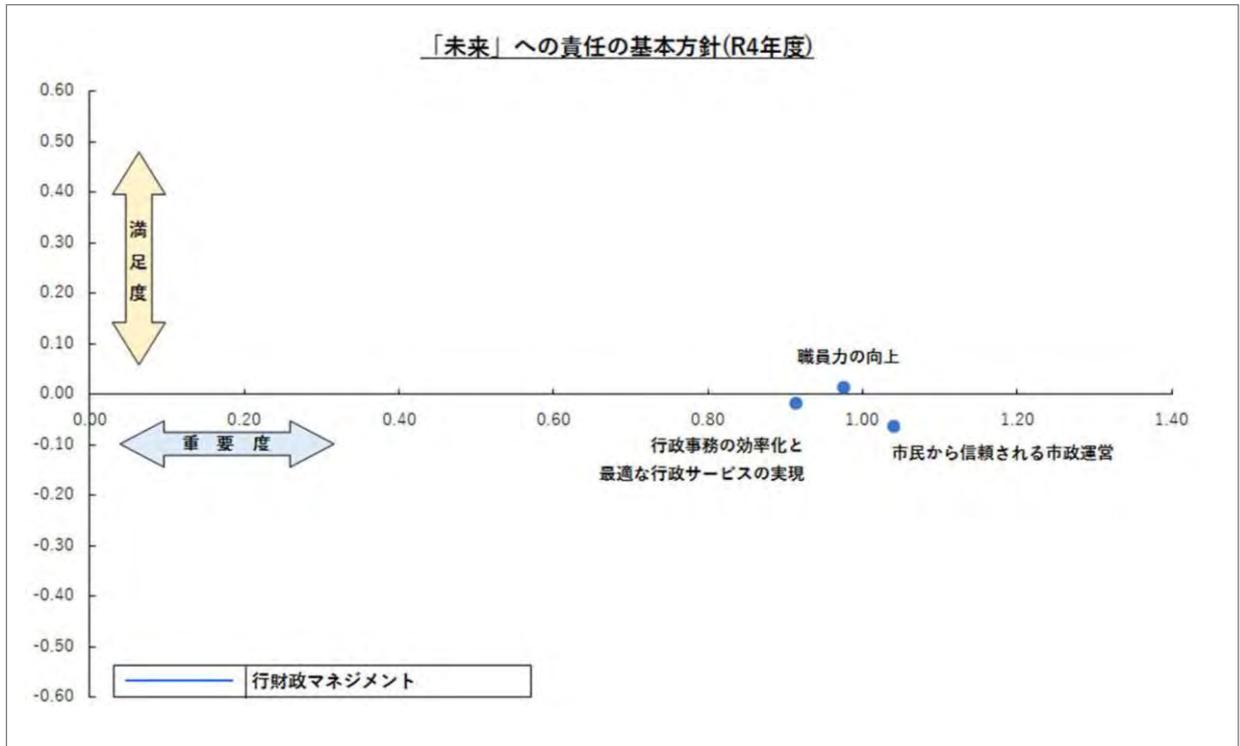
④ 「魅力」があふれるまちの基本方針

「公園・緑地」の分野では満足度が高く、「商工観光」の分野は「観光の振興」で満足度がかなり低くなっています。また、「情報・交流」の分野では重要度が他の分野と比べてかなり低くなっています。



⑤ 「未来」への責任のための基本方針

「市民から信頼される市政運営」では重要度の高さに比べて満足度がかなり低くなっています。



2-8 都市構造上の課題と対応

前節までの結果を踏まえ、本市における人口・土地利用・交通環境・都市機能施設・財政に関する問題・課題と対応を整理します。

(1) 人口に関する課題と対応

現状	<ul style="list-style-type: none"> ・社人研予測値では、2030年（令和12年）から2035年（令和17年）頃まで人口増加が続き、その後、2035年（令和17年）以降に人口減少局面を迎えると推定されています。 ・社人研予測値では、高齢化率（65歳以上）は、2010年（平成22年）現在の約16.4%から、2040年（令和22年）には約27.2%に上昇し、高齢者数は2010年（平成22年）現在の約2.1万人から、2040年（令和22年）には約4.0万人に増加すると推定されています。 ・DID地区人口密度は、71.8人/ha（2015年（平成27年））であり、高密度を保っています。
問題・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は人口増加が続いていますが、2035年（令和17年）以降に人口減少を迎えると推定されているため、今から、人口減少局面を見据えた対策を検討する必要があります。 ・現在は、一定の人口密度を保っているエリアでも、将来的には、人口密度の低下が懸念されます。 ・市街化区域のうち人口密度が40人/haを新たに割り込むと予測されるエリアは、JR草津駅周辺（草津一丁目、川原二丁目、平井三丁目、野村八丁目等）、大津市との市境（南笠東二丁目）、南草津駅周辺（野路四・六丁目）、東部の名神高速道路付近（桜ヶ丘一～三丁目、若草二、三、五丁目等）となっています。
対応	<ul style="list-style-type: none"> ・本市は、既に人口減少局面にある全国的な地方都市とは大きく異なり、当面は人口増加傾向にありますが、将来的な人口減少局面に対応すべく、市街地が拡散しないよう、居住誘導区域への居住や生活に必要な機能を誘導します。

(2) 土地利用に関する課題と対応

現状	<ul style="list-style-type: none"> ・JR草津駅を中心に、市街地が拡大し、開発許可制度により昭和40年代の後半から、大規模な団地開発が行われてきました。また、JR南草津駅の開設に合わせて、東西で土地区画整理事業が行われ、市街地が整備されてきました。 ・2002年（平成14年）以降、都市計画法第34条第11号に基づき、市街化調整区域における開発が可能な一般区域と特定区域が条例で指定され、住宅開発が進められてきました。 ・空き家の総戸数（2018年（平成30年）住宅・土地統計調査：7,140戸）は年々増加し、その内、「その他の住宅」*が2,710戸（※2022年（令和4年）本市実態調査では、665戸）あります。
----	---

問題・課題	<ul style="list-style-type: none"> 今後さらに、住宅地が郊外部で増加すると、新たなインフラ等の公共投資が必要となります。また、公共施設等のストックに対する維持管理費の増大が懸念されます。 今後、高齢化に伴う単身高齢者世帯における相続されない住宅の増加や、人口減少に伴う既存住宅ストックの余剰化等により、空き家の増加が懸念されます。 空き家の「その他の住宅」※の増加は、都市の活性化の阻害要因であり、空き家が放置されることで、市街地の空洞化要因となり、コミュニティカの低下、管理上の問題等が懸念されます。
対応	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地については、居住誘導区域への居住を緩やかに誘導します。 老朽化した公共施設については、統廃合、再配置により、都市機能誘導区域への立地について、検討を進めます。 居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を含めた空き家の発生抑制を進めるとともに、空き家や跡地の利活用による地域の活性化や魅力向上につながるよう、空き家の流通・利活用や管理不全な空き家の予防・解消を進めます。

※「その他の住宅」：転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅など

(3) 交通環境に関する課題と対応

現状	<ul style="list-style-type: none"> 本市の主要公共交通機関は鉄道および路線バスです。 市内には2つの鉄道駅（JR草津駅、JR南草津駅）があり、両駅ともに特急や新快速が停車するなど、市内の都市拠点間を結ぶ鉄道が基幹交通として運行しています。 路線バスは両鉄道駅を発着地として放射状に運行路線が広がっています。 基幹的公共交通カバー率は74.0%、公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合は73.8%、公共交通の機関分担率は16.3%となっています。 市民アンケート調査結果で、「快適な道路の整備」、「安全・安心な道路空間の構築」、「公共交通体系の充実」に対して、市民は重要度が高いと感じている一方で、満足度は低くなっています。
問題・課題	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道および主要バス路線の利用圏域は現在の市街化区域の大半をカバーしますが、南草津駅周辺の宅地造成が進むなかで、将来人口密度が高い一部のエリア（南草津プリムタウン）でカバーできていない地域が存在します。 東側の特にJR南草津駅と立命館大学方面を結ぶ路線で運行本数が多いですが、琵琶湖沿岸地域では運行本数が少なく、公共交通の不便地が見受けられます。
対応	<ul style="list-style-type: none"> 本市では、鉄道・バス路線のうち、一日片道30本以上の発着回数を有する路線を設定し、これを主要な公共交通軸とみなし、都市軸として位置付けます。また、コミュニティバス等のフィーダー路線※は、主要な公共交通軸でカバーできない地域などをフィーダー路線により補完していくものとします。 公共交通は、アクセス性や定時性、カバー率など、利用者の一定レベルのサービス水準を確保し、利便性の向上を図ります。

※フィーダー路線：幹線と接続して支線の役割をもって運行される路線のこと。

(4) 日常生活サービス施設に関する課題と対応

現状	<p>(医療)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二次救急医療施設として機能している淡海医療センターをはじめ、JR草津駅の東西に沿って多くの医療施設が立地しています。 ・医療施設のカバー率は92.7%となっており、カバー率が低い主なエリアは、北部の市街化調整区域となっています。 <p>(高齢者福祉)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口規模と面積等から、6つの中学校区を日常生活圏域として設定しており、それぞれに地域包括支援センターを設置しています。 ・高齢者福祉施設のカバー率は95.9%となっており、カバー率が低い主なエリアは、北部の湖岸沿いや南部の市街化調整区域となっています。 <p>(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR草津駅、JR南草津駅の主要拠点を中心に商業施設が集積しており、また、各人口集中地区においても相応の商業施設が立地しています。 ・商業施設のカバー率は66.9%となっています。 ・市内の総売場面積の拡大に比例し小売の総販売額も増加傾向となっていますが、中心市街地の年間商品販売額の対全市シェアでは年々減少しています。
問題・課題	<p>(医療)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療施設カバー率は類似都市偏差値※64.0となっています。利用圏平均人口密度は38.8人/haと、類似都市平均20.2人/haを大きく上回り、偏差値66.1となっています。したがって、人口密度の高いエリアに効率的な施設配置がなされており、今後これを維持していくことが必要です。(※類似都市偏差値：概ね30万人の都市(地方圏に属する人口10万~40万人の都市)の平均値に対する偏差値) <p>(高齢者福祉)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉施設カバー率は類似都市偏差値64.2となっています。利用圏平均人口密度34.2人/haと、類似都市平均18.7人/haを大きく上回り、偏差値64.6となっています。したがって、人口密度の高いエリアに効率的な施設配置がなされており、今後これを維持していくことが必要です。 <p>(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口集中地区に相応の商業施設が立地しています。また、小売販売額と売場面積の関係からみると、現時点では、効率的な床面積・床効率の動向が示されており、理想的な商業立地の状況にあります。 ・今後、他都市が魅力的な市街地開発等を実施した場合、市場の原理で商圈が変化する可能性があります。近い将来の人口増のみを捉えることなく、人口ビジョンで示されているような、まちの魅力のさらなる追及を実施した、人口・人口構成の安定化が必要です。 ・商業施設カバー率は類似都市偏差値51.5となっています。利用圏平均人口密度は48.3人/haと、類似都市平均23.6人/haを大きく上回り、偏差値71.9となっています。したがって、人口密度の高いエリアに効率的な施設配置がなされており、今後これを維持していくことが必要です。
対応	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域の設定により、居住を緩やかに誘導します。 ・居住誘導区域への居住の誘導により、人口密度を維持・微増させ、生活に必要な機能を維持・充実させることで、利便性の高い良好な居住環境の形成を図ります。

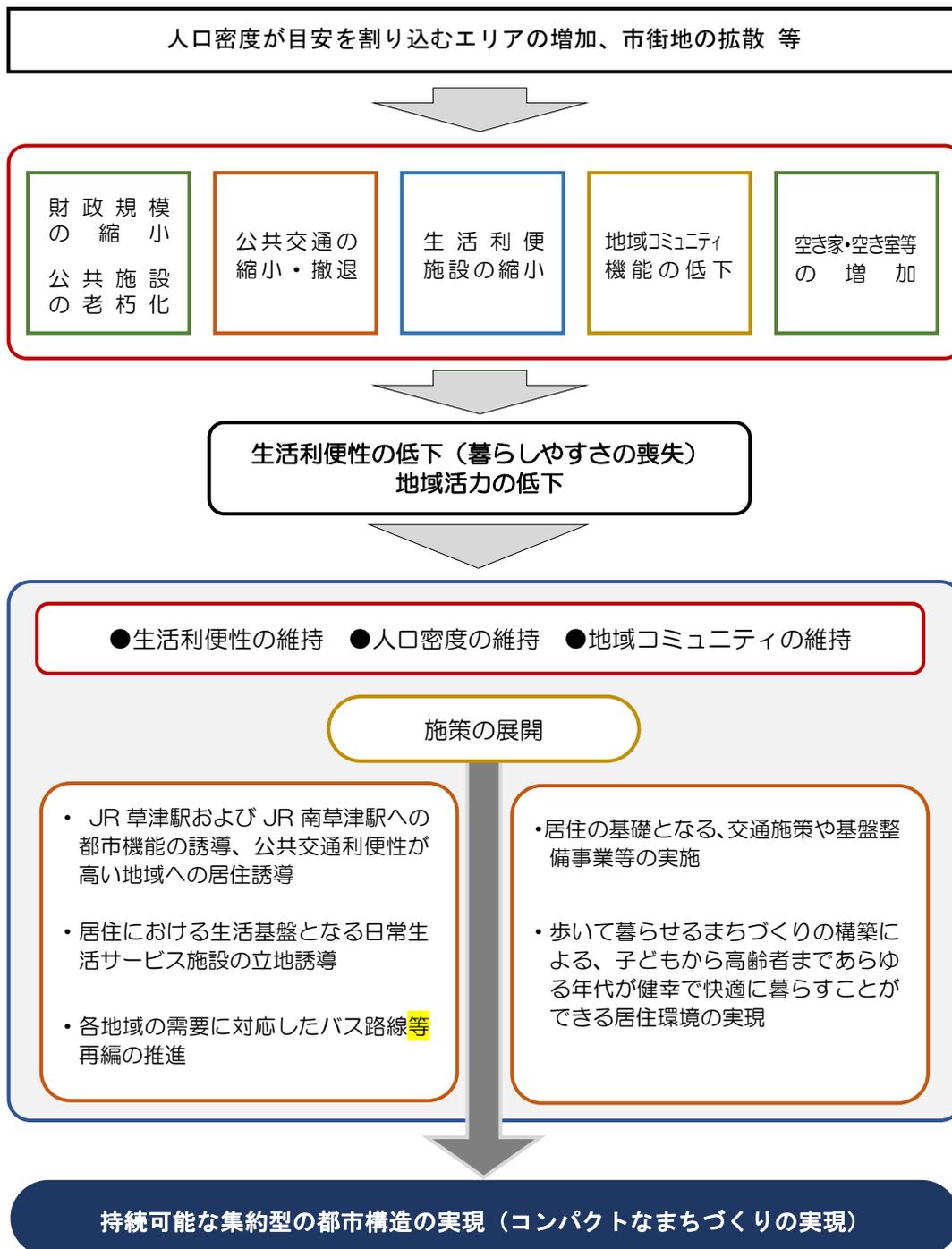
(5) 財政に関する課題と対応

現状	<ul style="list-style-type: none"> 財政力指数は0.94（2021年（令和3年）） 2021年度（令和3年度）の普通会計の歳出決算額は約590億円（2011年（平成23年）比43.9%増加）となっており、そのうち、義務的経費が約296億円で全体のおよそ5割、中でも扶助費が約170億円（10年間で約2倍）となっています。 1978年（昭和53年）前後に施設整備が集中しており、この年度に整備された施設を含め、大規模な修繕・更新が必要となる築30年以上経過している施設が多くなっています。昭和50年代に施設整備が集中していますが、多くは教育施設で、これらの建物は築45年前後経過しており、築30年以上の建物が約半数を占めています。 今後の概ね40年間で公共施設の維持管理・更新に必要な費用は、年平均37.8億円と推定されています。総額約1,512億円かかる見込みであり、直近4年では、29.4億円/年程度かかる見込みです。
問題・課題	<ul style="list-style-type: none"> 2031年（令和13年）には、築30年以上となる公共施設が約64%を占め、経過年数に応じて維持管理や修繕・改修、更新費用が増大することが予想されるとともに、2038年（令和20年）頃には更新時期が集中することが考えられます。 そのため、市の財政事情からは、保全費用等の平準化を図るとともに、施設の利用状況・配置状況および建物状況を適切に把握することにより効率的な運営を行い、将来を見据えた施設のあり方を再検討する必要があります。
対応	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の長寿命化の推進を図ります。 利用者の年齢やニーズに応じ適正な施設の量を把握することによる施設の統廃合の推進、廃止された施設の民間誘導の推進を図ります。 耐用年数を迎える施設については、市有施設全体の再整備・再配置の検討を行います。

(6) 課題への対応 (まとめ)

本市は、当面の間、人口増加が続く全国的にも稀な都市ですが、今から将来を見据え、都市機能のより一層の集積、日常生活サービス施設の立地誘導、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりの推進等の施策を展開し、持続可能な集約型の都市づくりを進めることが重要です。

■コンパクトなまちづくりに向けた課題への対応イメージ



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（まちづくりの方針）

(1) 草津市立地適正化計画策定の方向性

上位・関連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・目指す将来像を以下のように定めます。

上位・関連計画	示されている方向性
「第6次草津市総合計画・第1期基本計画」	「ひと・まち・ときをつなぐ 絆をつむぐ ふるさと 健幸創造都市 草津」リーディング・プロジェクト「にぎわい・再生プロジェクト」、「暮らしの安全・安心向上プロジェクト」を進め、 安全安心で利便性が高く快適に暮らし続けられる健幸を創造するまちづくりを進める。
「第2期 草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」	「第6次草津市総合計画・第1期基本計画」のリーディング・プロジェクトを戦略目標として位置付け、本市の課題解決に向けて戦略的に取組を進める。
「大津湖南都市計画区域マスタープラン」	公共交通を軸とした誰もが暮らしやすい都市づくりを推進する。 過度な自動車利用を抑えた脱炭素社会を実現させるため、既存集落を核とする居住の適切な誘導および人口減少社会の課題である持続可能な都市運営の確保に向け、 集落・拠点間を結ぶ道路ネットワークと公共交通施策とを連携させる、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を取り入れた都市づくりを目指す。

（草津市立地適正化計画の基本理念・目指す将来像）

●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	
誰もが	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され、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・商業等の都市機能が充実し便利なこと
ずっと続く	持続性が担保されること
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)こと
●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すぐ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。	

(2) 本計画における人口減少に関する捉え方

本市は、しばらくは人口の増加が続きますが、近い将来には、わが国の動向と同様、人口減少局面を迎え、少子高齢化がさらに進むことが予測されています。また、そのことにより地域コミュニティの低下も懸念されます。

本市はこのように想定される影響を将来の重圧と捉えるのではなく、都市づくりの機会と捉えて計画的なまちづくりを進めます。

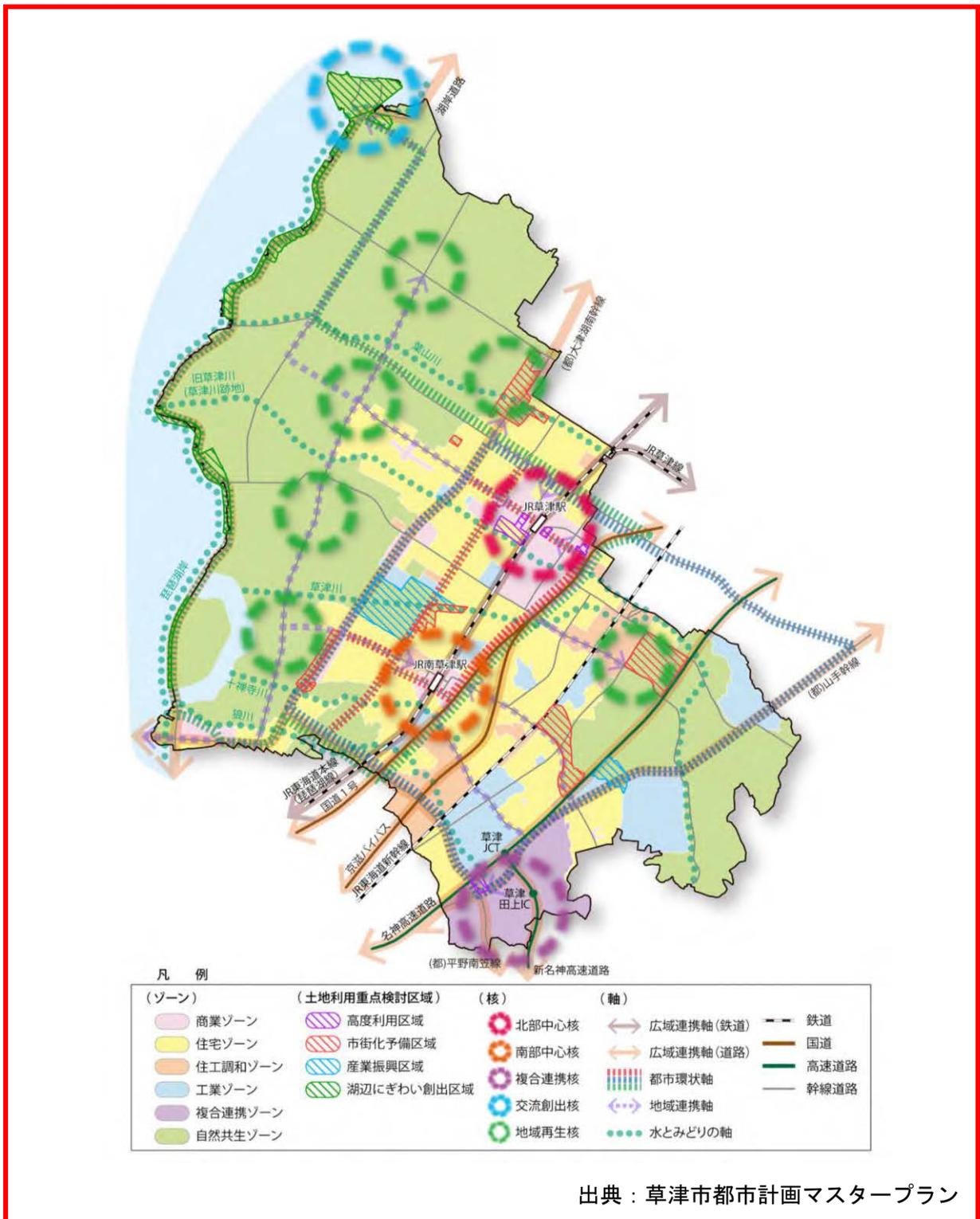
■都市づくりの機会の捉え方

人口減少	⇒	・当面の人口増加局面にあっても市街化調整区域における宅地化の拡大を抑制し、将来の人口規模に応じた適切な土地利用の機会と捉える。
高齢化	⇒	・高齢化が進行する将来においては、高齢者の方々が豊富な経験を通じて培ってこられた知識や技能を活かし、まちづくりにおいて一層活躍していただく機会と捉える。
少子化	⇒	・子ども一人ひとりの個性を大切にしながら成長を育むことのできる社会の到来であり、都市全体の中でそのような社会づくりを進める機会と捉える。
コミュニティの低下	⇒	・従来のコミュニティを核としつつ、多様な主体が参画できる新たなコミュニティ形成の機会と捉える。

(3) 都市の骨格構造についての基本的な考え方

本市の市街地は南北方向に連担し、JR草津駅とJR南草津駅の2つの拠点の周辺地域に都市機能が集積しており、今後、さらに都市機能を集約することにより、集約型の都市構造の形成が図れます。また、この2拠点への公共交通ネットワークを充実させ、拠点へのアクセス性を高めることにより、居住区域のどこからでも都市機能の恩恵を受けることができる市街地の形成を目指します。

■将来都市構造図



3-2 計画を実現するための施策の考え方

将来にわたる暮らしやすさの確保と地域の魅力づくりを一体的に進めるためには、まちづくりの基本的な方針に沿って、計画的に施策を展開する必要があります。

本計画において、計画を実現するために実施する施策の考え方を以下に示します。

本市が人口減少局面を迎える中であっても、市民の暮らしを支え、地域活力を維持できる都市であるためには、まちづくりと都市計画との連動により都市を「マネジメント」しながら本市の魅力を引き出し、生活の質を高めることのできるまちづくりが求められます。

本市では、本計画を策定し、関係施策等と一体的な取り組みを図ることによって、**将来像の実現を目指します。**

■ 関連施策との一体的な取り組みのイメージ

立地適正化計画

+ 地域公共交通計画 等

- ⇒ 中心核や地域再生核を結ぶ公共交通ネットワークの充実
- ⇒ 交通結節点の機能強化
- ⇒ 活発な都市活動や交流の創出 など

立地適正化計画

+ 中心市街地活性化基本計画 等

- ⇒ 多様な都市機能の誘導
- ⇒ まちなかの回遊性の創出
- ⇒ 活発な都市活動や交流の創出 など

- 都市機能を誘導する区域
- 居住を誘導する区域
- 居住を誘導しない区域
- 草津市域
- 都市機能
- 住居
- ⇒ 都市間・地域間連携軸（鉄道）
- 都市間・地域間連携軸（道路・バス）

立地適正化計画

+ 南草津ビジョン 等

- ⇒ 多様な都市機能の誘導
- ⇒ まちなかの回遊性の創出
- ⇒ 活発な都市活動や交流の創出 など

立地適正化計画

+ 健幸都市づくり基本方針

+ 空き家等対策計画

+ 公共施設等総合管理計画 等

- ⇒ 居住の誘導
- ⇒ 歩きたくまちづくりの推進
- ⇒ 安全安心な居住環境の創出
- ⇒ 公共施設の集約・再配置や公的不動産の活用

など

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

国が示している「都市計画運用指針」および「立地適正化計画策定の手引き」では、居住誘導区域について以下のように記しています。

□都市計画運用指針

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状および将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

【留意すべき事項】

今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通との関係等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。

市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

市街地の周辺の農地のうち、将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

□立地適正化計画策定の手引き

「居住誘導区域の望ましい姿として想定される区域像」

①生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、および公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

②生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

国立社会保障・人口問題研究所の将来予測人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

4-2 居住誘導区域の設定

(1) 区域設定の方針

居住誘導区域は都市機能誘導区域と一体となって、持続可能な居住環境の確保と都市の魅力づくりを図るものであり、以下に示す視点によって検討します。

- 都市再生特別措置法に基づき、市街化区域内において設定します。

なお、居住誘導区域に含まれない市街化調整区域の各地域については、従来どおり、都市計画マスタープランの方針に基づいた土地利用を図ります。

【立地適正化計画における市街化調整区域の各地域の位置付けについて】

本計画では、すべての方を居住誘導区域に誘導することを目指してはおりません。
例えば、市街化調整区域の各地域にお住まいの方が、今後も居住し続けることは当然のことです。

都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域の各地域は、草津市版地域再生計画と連携して、地域の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すると方針が定められていますので、本方針に基づく土地利用を図っていきます。

(2) 区域設定の基本要件

居住誘導区域は下記の基本要件をもとに設定します。

【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 を割り込むことが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 1 km、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

①都市計画法の用途地域の中の工業地域・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）

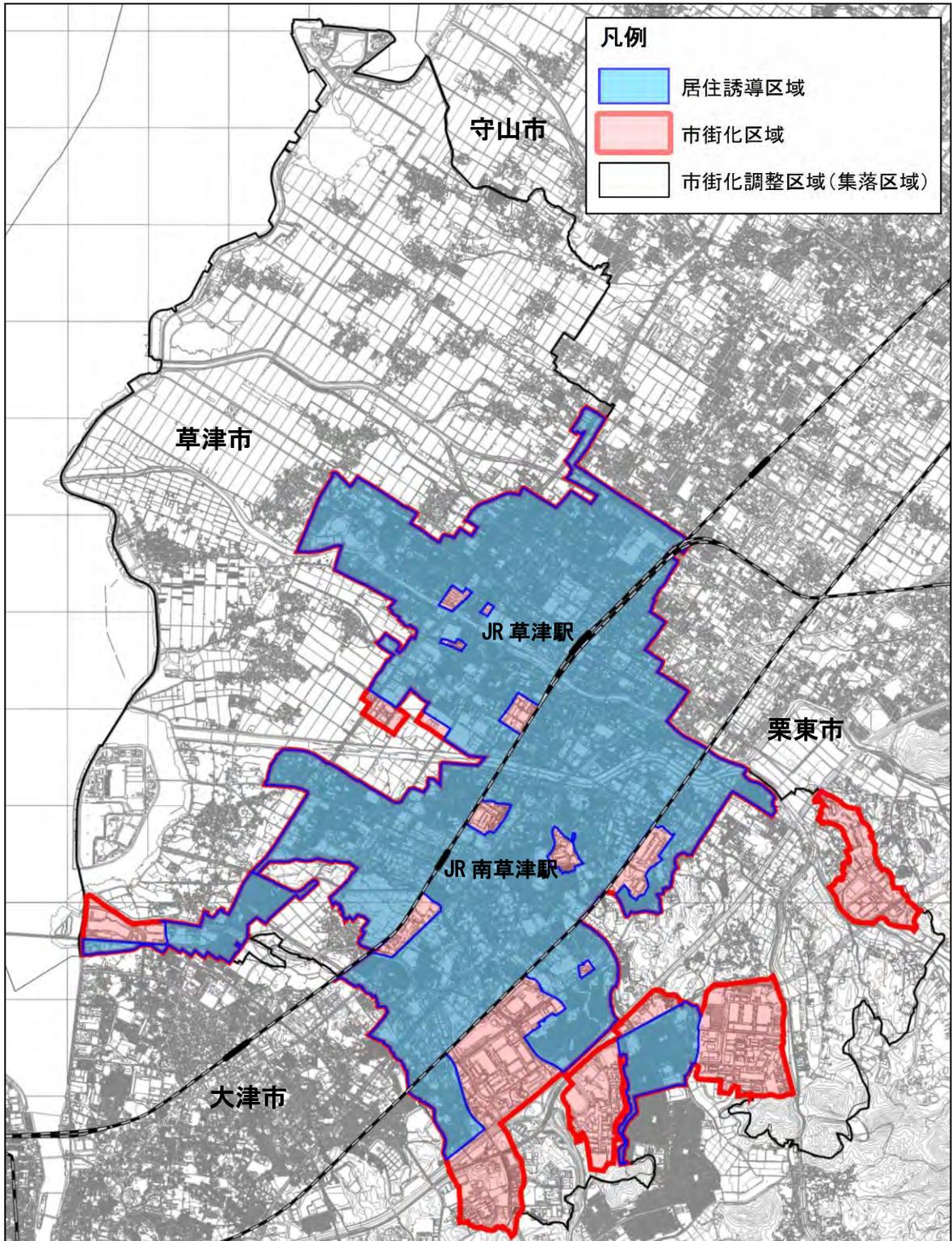
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域および同法第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域の対象外とします。

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I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%)

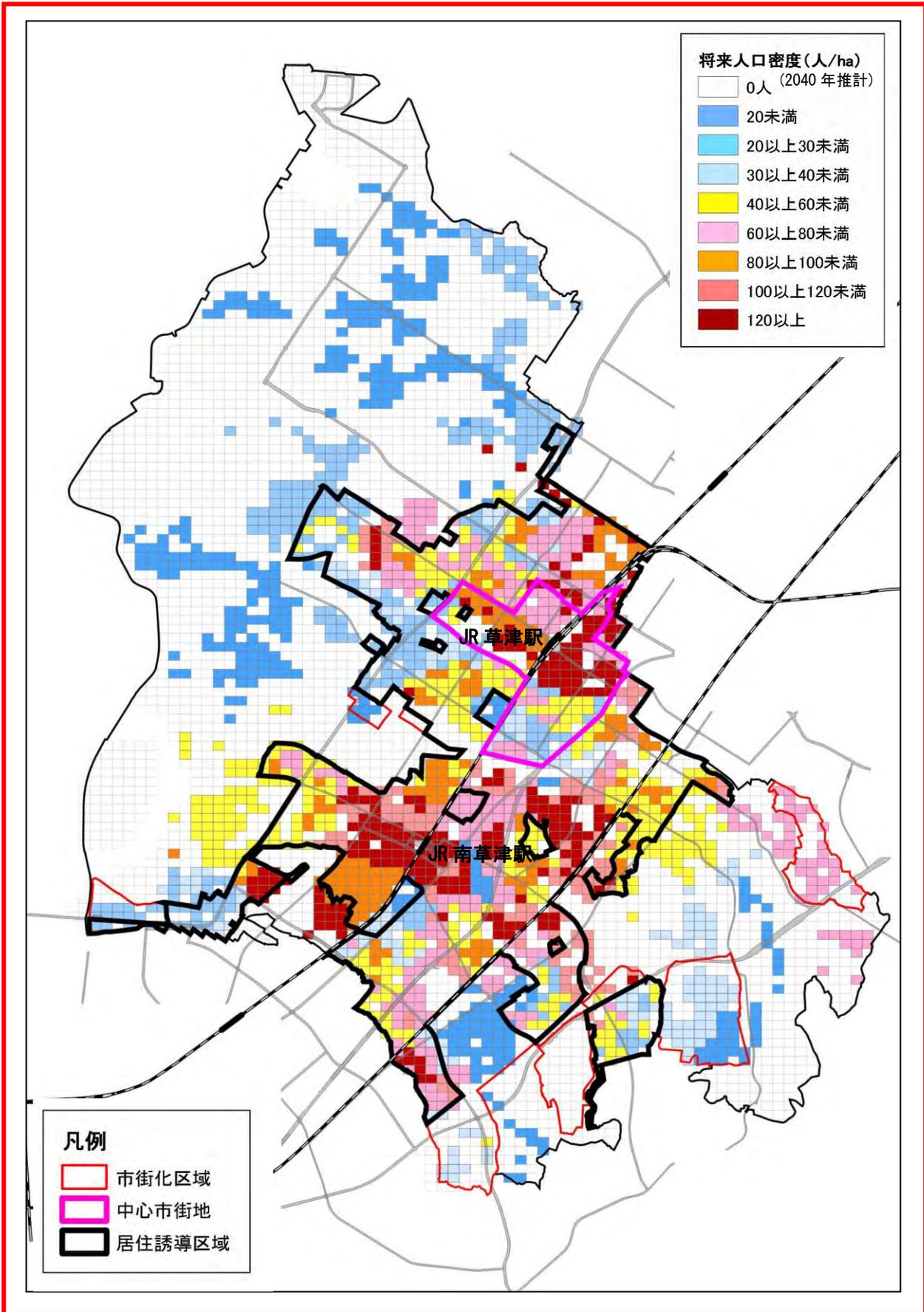
(※) 居住誘導区域内に分布する土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域

■ 居住誘導区域図



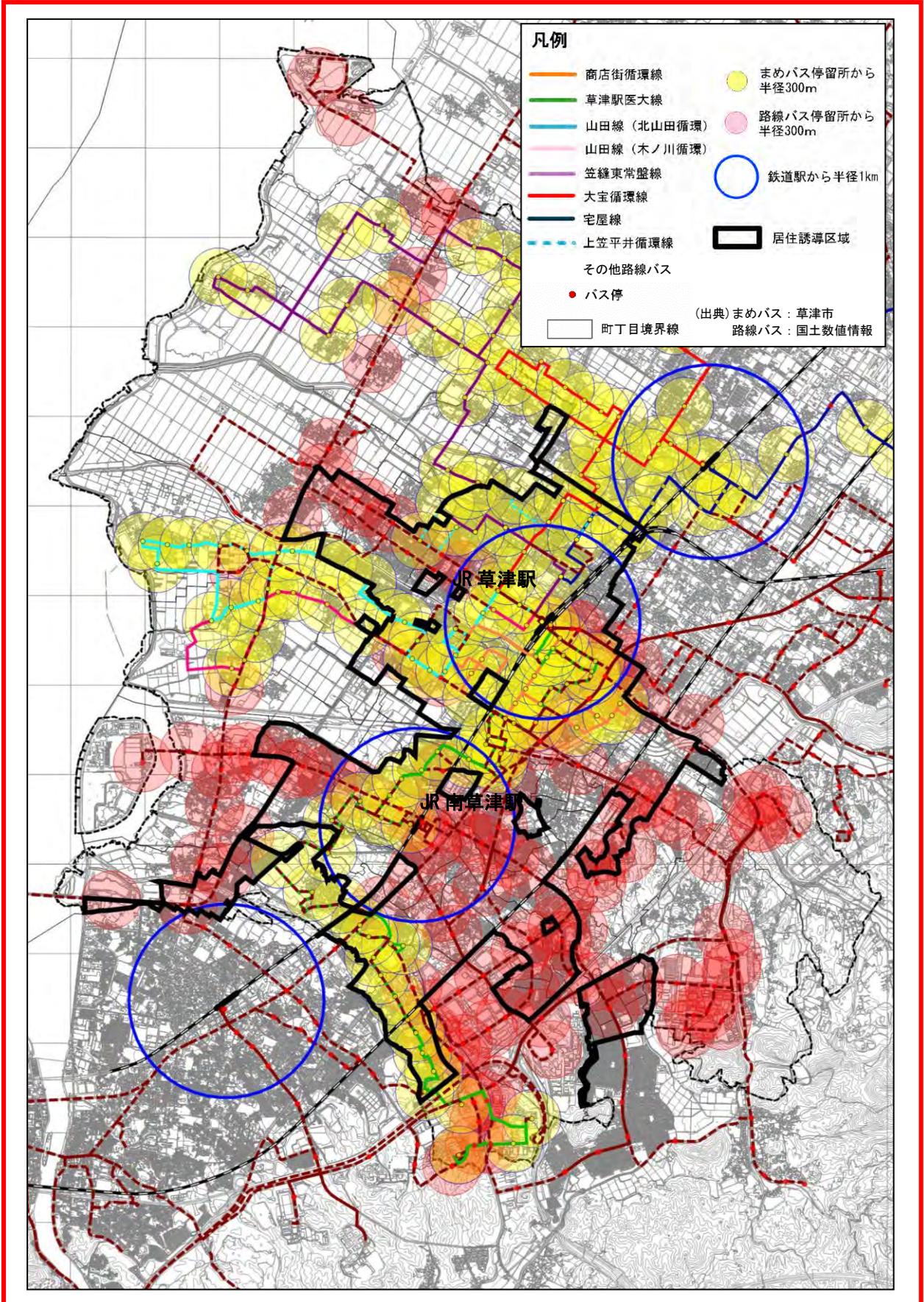
■居住誘導区域と将来人口密度

- 居住誘導区域内は、将来人口密度が概ね 40 人/ha 以上となっており、基本要件「ア 将来的に人口密度を維持できる区域」を満たしています。



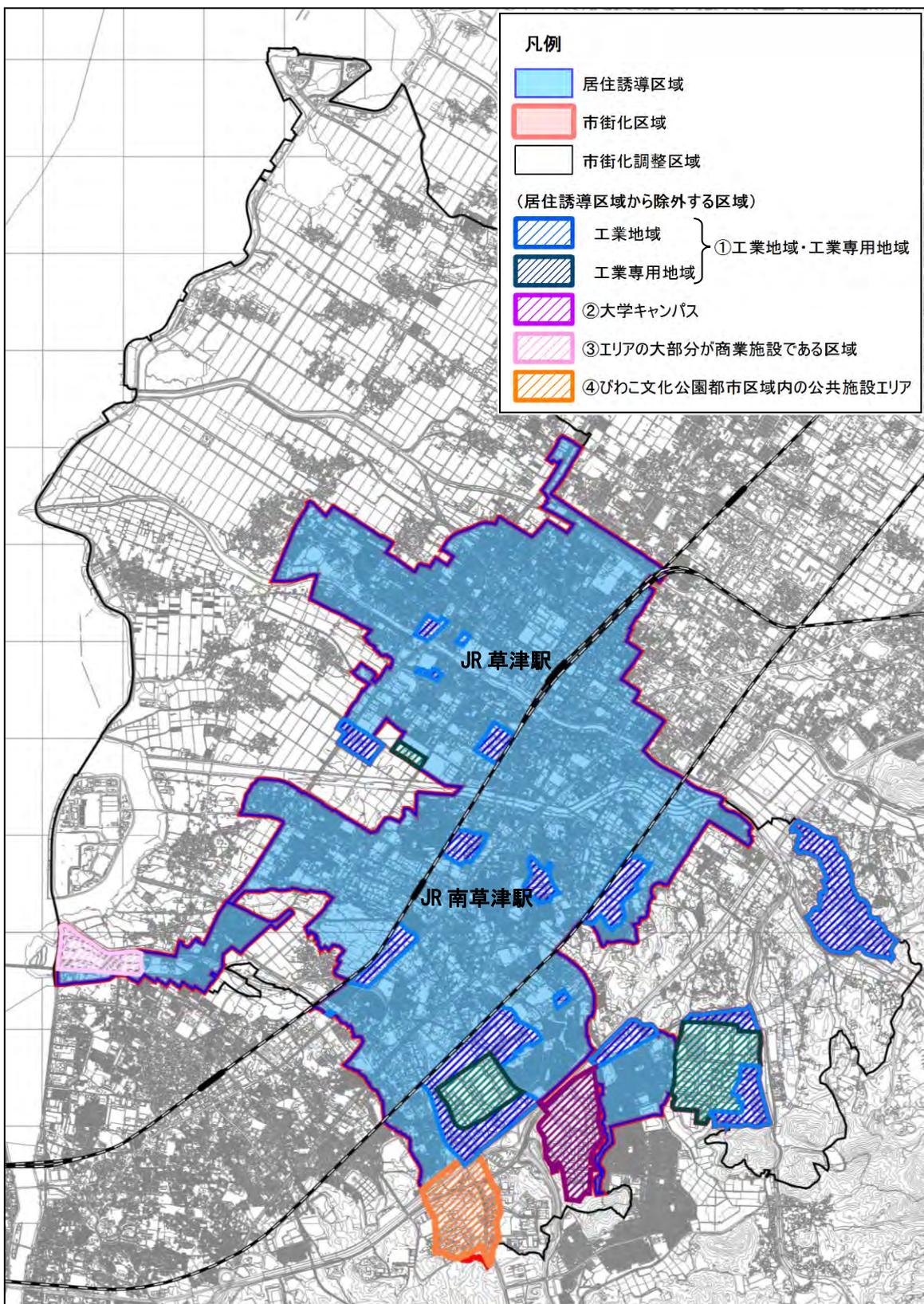
■ 居住誘導区域と公共交通網カバー区域

- ・ 居住誘導区域は、鉄道駅1km圏、またはバス停300m圏に概ね含まれており、基本要件「イ 公共交通網でカバーできる区域」を満たしています。



■居住誘導区域の対象外とする区域

- ・居住誘導区域としてふさわしくない区域（基本要件ウ）は、下図に示す区域です。
- ・基本要件「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」について、市域南東部に点在する土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域から除外します。なお、土砂災害警戒区域等は、図面の縮尺の関係で図示していません。



4-3 居住誘導区域における実現化方策

(1) 誘導施策の方針

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、誘導する人たちのニーズに沿った施策等を実施していく必要があります。そのため、居住を誘導するための住宅施策により居住の集積を図るとともに、居住における生活基盤となる生活サービス施設について都市機能誘導区域を中心に立地を誘導します。また、居住の基礎となる、交通施策や土地区画整理事業等を実施します。

歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、子どもから高齢者まであらゆる年代が健康で快適に暮らすことができる居住環境の実現を図ります。

(2) 誘導施策

居住誘導区域内に居住を誘導するための具体施策としては、現在、事業中あるいは事業化に向けた取り組みを行っている施策を引き続き進めるとともに、国の支援施策について、居住の誘導の進捗状況により実施を検討します。

■関連計画等に位置付けられた施策等

事業名称	事業概要等
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> 南草津プリムタウン土地区画整理（組合施行） →完成：2023年度（令和5年度）完了
公園整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 草津川跡地整備事業 →一部完成：2017年（平成29年）4月に区間5が供用開始
	<ul style="list-style-type: none"> 野村公園整備事業 →一部完成：2019年（令和元年）6月にYMI Tアリーナ（くさつシティアリーナ）が供用開始
	<ul style="list-style-type: none"> 野路公園整備事業
空き家対策事業	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の発生予防に係る啓発 適正管理に係る所有者への助言・指導 空き家の地域拠点としての利活用等の促進（空き家サポート事業） 危険空き家の除却の促進
マンション管理適正化推進事業	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理状況の継続的な実態把握および、管理組合や区分所有者への助言・指導 管理計画認定制度の活用・啓発の実施
道路環境整備事業 （歩道整備、バリアフリー、拡幅等）	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺バリアフリー化の推進
公営住宅建替事業	<ul style="list-style-type: none"> 草津市公営住宅建替基本計画に基づく居住誘導区域内での建替えの推進

第5章 都市機能誘導区域

5-1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

医療・福祉・商業・子育て支援などの民間の生活サービス施設をいかに誘導するかが重要となり、都市の居住者の共同の福祉または利便のために必要な機能を民間投資等により将来確保するため、誘導したい機能や誘導するために講ずべき施策を明示し、生活サービス施設の誘導を図るものです。

□都市計画運用指針

【留意すべき事項】

- ・区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実状や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- ・都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅および都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものである。

□立地適正化計画策定の手引き

「都市機能誘導区域の望ましい姿として想定される区域像」

- ・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し、中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

5-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 区域設定の方針

草津市における都市機能誘導区域の設定については、暮らしに必要な機能と都市の活力の維持・増進のために必要な機能を維持・誘導する区域として、以下に示す視点によって検討します。

都市機能誘導区域は、鉄道駅に近い業務・商業など多機能の都市機能が集積する地域等でこれらの機能が一定程度充実している区域、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等が相当するものとします。



- 本市の玄関口である JR 草津駅および JR 南草津駅の 2 駅を中心に、都市機能誘導区域を設定します。
- 都市機能誘導区域の範囲は、駅からの距離だけでなく、関連計画との一体的な推進、現状の用途地域の指定状況、現在の市街地形成の状況を考慮して設定します。

(2) 区域設定の基本要件

前項の内容を踏まえ、都市機能誘導区域は下記の基本要件をもとに設定します。

【都市機能誘導区域の基本要件】

ア 鉄道駅を中心とした区域の設定

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を考慮した区域とします。

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

鉄道駅を中心とした基本要件アの範囲であっても、用途地域が住居専用地域の範囲、または住居地域のうち既に住宅が集中している範囲は対象外とします。

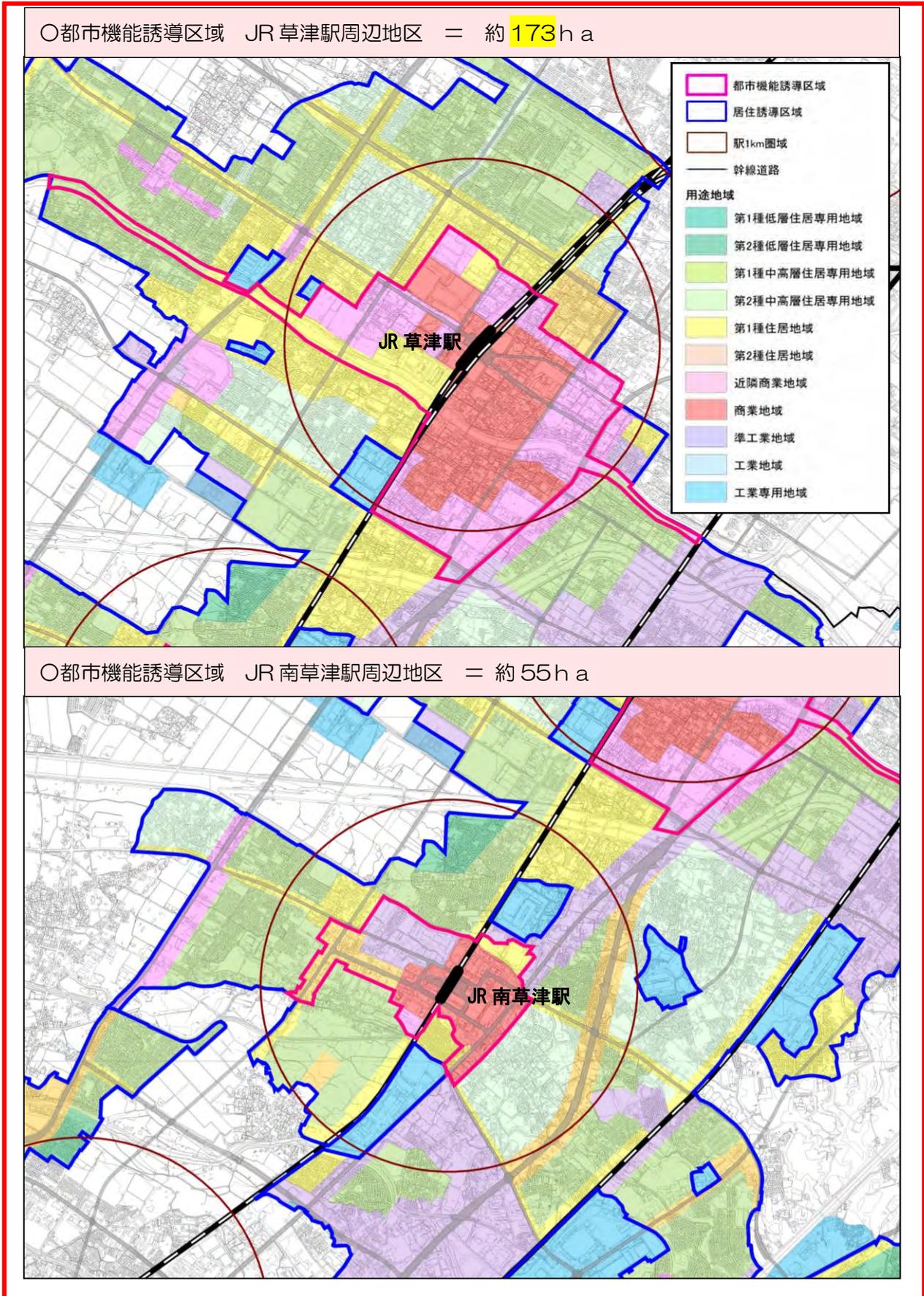
ただし、草津市都市計画マスタープランに位置づけられた高度利用区域は対象とします。

エ グリーンインフラを考慮した区域の設定

鉄道駅を中心とした基本要件アの範囲の縁辺部にあつて、徒歩や自転車等により容易に移動でき、かつ、市街地の集客性・回遊性・心地よさ・防災性などの向上に寄与するグリーンインフラを考慮した区域とします。

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）



5-3 都市機能増進施設

(1) 基本的な考え方

都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）とは、都市再生特別措置法第81条において「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされており、都市機能誘導区域内に誘導する施設です。

この施設を設定する際には、当該区域および都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口予測、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、「都市計画運用指針」では、次のような施設を市の実情に応じて定めることができるとしています。

□都市計画運用指針

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイケアサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

出典：都市計画運用指針（国土交通省）

本市の人口減少は **2030年（令和12年）以降**と予測されますが、人口減少に伴い、市内に立地する生活サービス施設の機能が低下することが懸念されます。

人口減少、高齢化が進行する中でも、歩いて容易に生活サービス施設を利用できるように公共交通のネットワークを充実させるとともに、都市機能誘導区域に都市機能の集積を図ります。

現在は、都市機能の多くが同区域に立地していますが、将来に備えて、都市として必要な機能を区域内に維持・拡充できるよう都市機能の誘導を図ります。

(2) 都市づくりの方向性と誘導施設

誘導施設については、新たな施設を誘導する視点だけではなく、施設の維持・確保や複合化、機能強化等の視点も含めて、目指す都市像を実現するために必要な施設を設定します。

本市においては、拠点ごとの都市づくりの方向性と施設の立地状況を踏まえ、次のとおり、誘導施設を設定します。

■ 誘導施設

都市づくりの方向性			
“うるおい”ある市街地の整備と、緑・オープンスペースや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。			
誘導施設		定義	
J R 草 津 駅 周 辺 地 区	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	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の施設
	商業	大規模商業施設	・延べ床 10,000 m ² 以上の商業施設
	行政	市役所	・地方自治法第4条第1項に規定する地方公共団体の事務所
	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
都市公園		・都市公園法第2条に規定する公園または緑地	

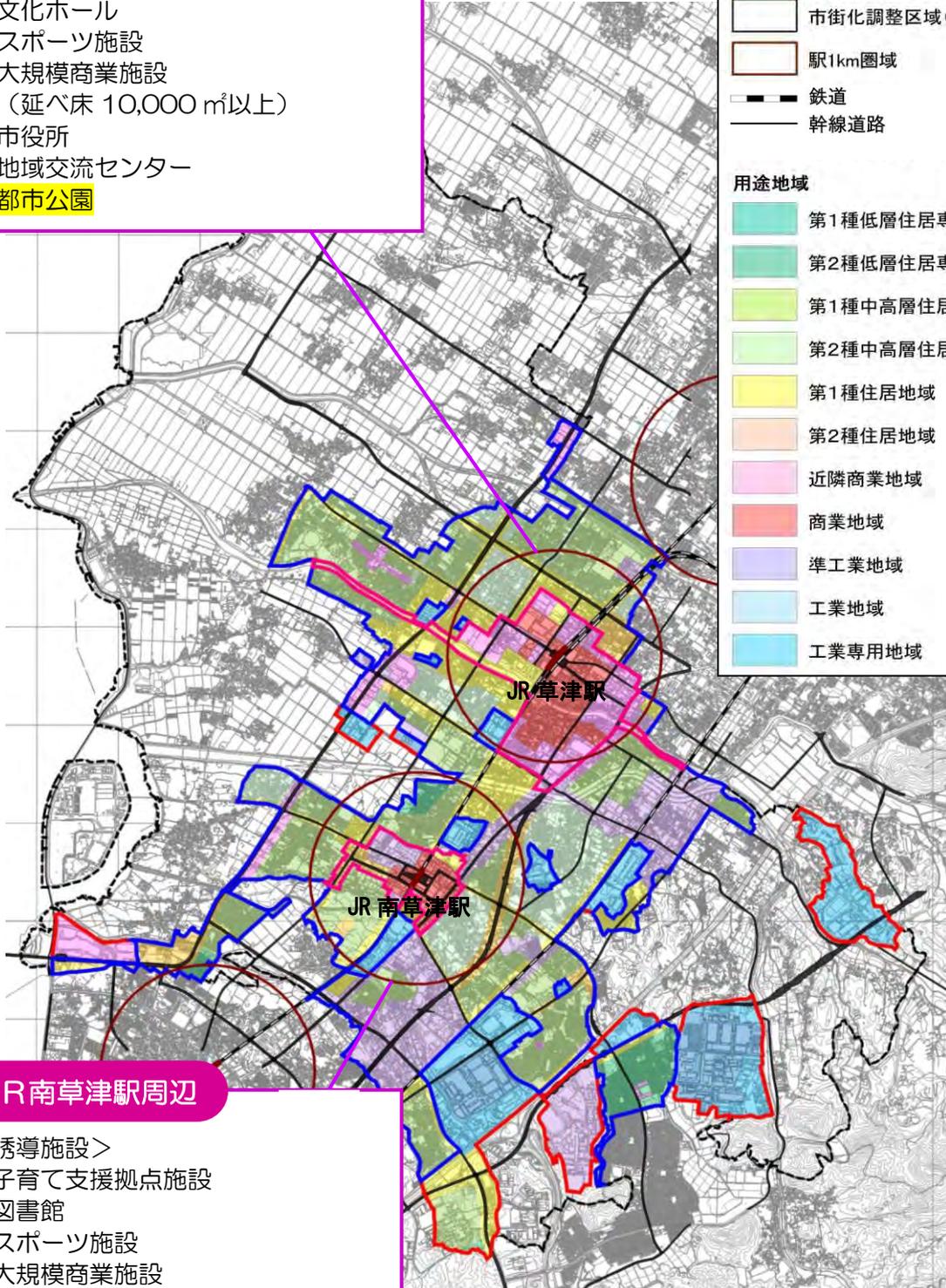
都市づくりの方向性			
JR南草津駅を中心とする新市街地を地域の中心核として、商業・業務や公共サービスを充実させるとともに、都心居住機能の集積や緑・オープンスペースの活用を図ることにより、魅力と利便性を兼ね備えたコンパクトな市街地の形成を図ります。			
誘導施設		定義	
J R 南 草 津 駅 周 辺 地 区	子育て	子育て支援拠点施設	・子育て支援の総合的サポートとして、地域子育て支援拠点事業を行う施設
	教育文化 スポーツ	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する図書館
		スポーツ施設	・市民の心身の健全な発達、体育、スポーツの振興を図るための施設
	商業	大規模商業施設	・延べ床 10,000 m ² 以上の商業施設
	地域交流	地域交流センター	・市民、市内の事業所に働く勤労者の交流施設 ・産学公民のまちづくり都市機能研究施設
		都市公園	・都市公園法第2条に規定する公園または緑地

■誘導する都市機能（拠点別）

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 m²以上)
- 市役所
- 地域交流センター
- **都市公園**



	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	市街化区域
	市街化調整区域(集落区域)
	駅1km圏域
	鉄道
	幹線道路
用途地域	
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

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 m²以上)
- 地域交流センター
- **都市公園**

5-4 都市機能誘導区域における実現化方策

(1) 誘導施策の方針

都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導するためには、地域の実状に合った施策等を実施していく必要があります。そのため、誘導施設の整備のみならず、誘導施設を利用するに当たって必要となる公共交通や周辺の基盤整備等の施策や事業を実施します。

また、都市再生特別措置法の改正に伴い、誘導区域への施設の誘導にあたっての各種支援制度が拡充されていることから、これらの制度の積極的な活用を検討していきます。

(2) 誘導施策

具体的には、関連計画等に位置付けられた施策等を誘導施策といたします。

■関連計画等に位置付けられた施策等

事業名称	事業概要等
中心市街地の活性化の推進	
市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> 北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業（組合施行） →完成：2020年（令和2年）3月にクロスアベニュー草津が竣工
草津川跡地テナントミックス事業	<ul style="list-style-type: none"> 市が草津川跡地において整備する公園内に草津まちづくり会社が商業施設を建設し、公園のコンセプトに合うテナントを誘致し、商業による賑わいを創出するとともに、その賑わいを中心市街地全体へと波及させ、まちの回遊性を向上させる。 →完成：2017年（平成29年）4月に KUSATSU COCORIVA（3店舗）が開業
草津川跡地賑わい空間整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 草津川跡地を、「ガーデンミュージアム」をコンセプトとして、質の高い緑によるうおい空間、市民活動の場となるよう整備する。 →一部完成：2017年（平成29年）4月に区間5が供用開始
魅力店舗誘致事業	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の空き家・空き店舗を賃貸して、店舗等を出店する方に対して、自己の資産としない出店に係る改装費を助成することで、魅力的な店舗等を誘致し、地域の賑わい、遊休不動産の活用を促進し、中心市街地の活性化を図る。
健幸都市づくり推進事業	<ul style="list-style-type: none"> 歩道や公園の園路への回遊性向上のための仕組みづくりなどを行い、ウォークラブルなまちづくりを進める。
野村公園整備事業	<ul style="list-style-type: none"> プロスポーツの試合や各種イベントの開催など、多用途に利用できる体育施設を整備するとともに、子どもから大人まで誰もが気軽に利用し、交流を育むことができる公園として整備する。 →一部完成：2019年（令和元年）6月にYMITアリーナ（くさつシティアリーナ）が供用開始
（仮称）草津市立プール整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 「スポーツ環境の充実」、「新たな賑わいの創出」、「スポーツ健康づくりの推進」を実現し、交流人口の拡大や地域活性化を図るとともに、子どもから高齢者も、障害のある方も、ビギナーからアスリートまでもが幅広く利用できる施設として整備する。

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	<ul style="list-style-type: none"> 大規模低未利用地を活用し、老朽化が著しい近隣の公共施設を集積させ、「子育て支援機能」、「多世代交流機能」、「民間提案による新たな機能」を持った複合施設を整備する。 →完成：2021年（令和3年）5月にキラリエ草津が供用開始

■ 今後検討が必要な施策等

項目	事業名称	事業概要等
国の支援・制度	都市構造再編集中支援事業	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が誘導施設を都市機能誘導区域内に整備する場合に国が直接支援するとともに、民間事業者への公有地賃料の減免や固定資産税等の減免について検討を行う。 公共の誘導施設の都市機能誘導施設内への整備について検討を行う。
	まちなかウォークアブル推進事業	<ul style="list-style-type: none"> 滞在の快適性を目的として行う道路・公園・広場等の整備や利活用、滞在環境の向上に資する取組を行う場合の活用について検討を行う。
	官民連携まちなか再生推進事業	<ul style="list-style-type: none"> 官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組の検討を行う。
	都市再構築型優良建築物等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で優良建築物等整備事業制度を活用し、医療施設等の都市機能増進施設を整備する場合の活用について検討を行う。
	税制措置	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 都市再生推進法人※に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例について検討を行う。
	特定用途誘導地区の設定	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設等の誘導施設を整備する場合、当該区域の容積率で立地が困難な場合に、用途を制限した上での容積率の緩和について検討を行う。
市独自の事業	都市機能誘導区域内未利用公有地の活用	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の未利用の公有地について、民間事業者や行政による誘導施設整備への活用等について検討を行う。
	公募設置管理制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内に都市公園を整備する場合は、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用について検討を行う。

※都市再生推進法人

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定する。

第6章 防災指針

6-1 防災指針の趣旨

(1) 基本的な考え方

近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、国は2020年度（令和2年度）に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画に防災まちづくりを推進するための「防災指針」の追加を位置付けました。

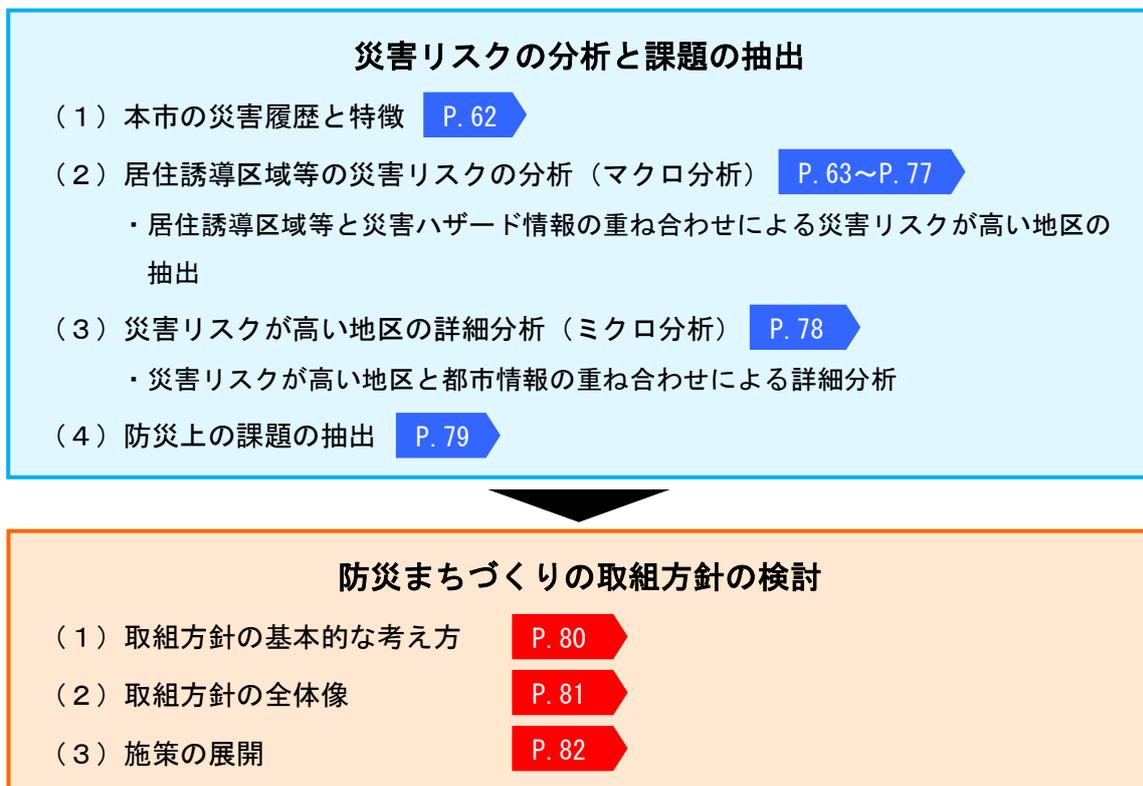
本市においても、法改正の主旨を踏まえ、居住誘導区域等における災害リスクについて詳細な分析を行い、誘導区域の見直しの必要性や誘導区域に残存するリスクに対する防災・減災対策を検討し、計画的に実施するため、防災指針を定めます。

(2) 検討の流れ

本市で発生するおそれのある災害は、水害、地震、土砂災害等となっており、これらの災害について国、県、市で作成している情報をもとに、居住誘導区域の災害リスクを分析し、課題の抽出を行います。

災害リスクの分析・課題の抽出の結果、災害リスクが高い地区については、居住誘導区域等の見直しの必要性や防災・減災対策の取組方針を検討します。具体的な検討の流れは以下のとおりとします。

< 防災指針の検討の流れ >



＜防災指針の検討における情報等の収集・整理＞

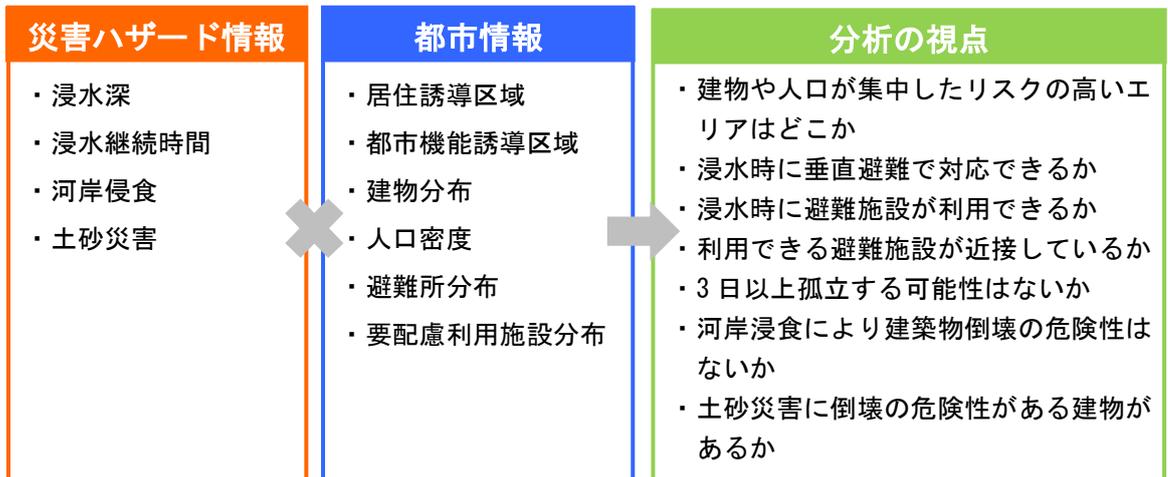
【災害ハザード情報】

種別	災害ハザード情報	出典	公表時期
水害	浸水想定区域、 浸水継続時間、 家屋倒壊等氾濫想定区域（草津川のみ）	・洪水浸水想定区域（計画規模、想定最大規模）	
		琵琶湖	県 2019年（平成31年）3月19日
		草津川	県 2019年（令和元年）10月1日
		野洲川下流	国 2019年（令和元年）10月25日
		・草津市洪水・内水ハザードマップ	市 2021年（令和3年）6月
		・地先の安全度マップ（最大浸水深 図10年確率、100年確率、200年 確率）	県 2020年（令和2年）3月31日
	・水害リスクマップおよび多段階 の浸水想定図（淀川水系（野洲 川））	国 2022年（令和4年）12月13日	
地震	・液状化	県 2014年（平成26年）3月	
土砂災害	・土砂災害警戒区域、土砂災害特別 警戒区域	県 第112次指定 （2021年（令和3年）7月まで）	
	・大規模盛土造成地	市 2022年度（令和4年度）	

【都市情報】

種別	情報	出典	公表時期
都市計画情報	・居住誘導区域	市	2023年度（令和5年度）
	・都市機能誘導区域	市	2023年度（令和5年度）
建物分布	・位置、階数	大津湖南都市計画区域都市 計画基礎調査	2018年度（平成30年度）
人口密度	・100mメッシュ	国勢調査	2020年度（令和2年度）
避難所分布	・位置	草津市地域防災計画	2023年（令和5年）3月
		草津市洪水・内水ハザード マップ	2021年（令和3年）6月
	・階数	大津湖南都市計画区域都市 計画基礎調査	2016年度（平成28年）
	・避難所圏域	位置情報からGISで加工	—
要配慮者利用施設分布	・階数（公共施設、福祉施設、 教育施設等）	草津市地域防災計画	2023年（令和5年）3月

＜災害リスクが高い地域の詳細な分析方法＞



6-2 災害リスクの分析と課題の抽出

(1) 草津市における災害履歴と特徴

1) 草津市における災害履歴と特徴

本市の災害履歴は、主に風水害と地震災害となっています。

風水害の災害履歴は、琵琶湖の水位上昇による湖辺の集落や耕地の浸水と天井川の破堤による洪水氾濫があります。近年では、2013年（平成25年）に発生した台風18号で土砂崩れ、土砂流入、護岸損傷があります。

地震の災害履歴は、1995年（平成7年）1月17日に発生した兵庫県南部地震（滋賀県の計測震度計では市域の震度5）があり、矢橋帰帆島内において液状化による通行制限や一部の地域で墓石等の倒壊被害が発生しています。

出典：「草津市地域防災計画」（2023年（令和5年）3月改訂）

草津市国土強靱化地域計画（2020年（令和2年）（確定版））

2) 草津市における災害履歴と特徴

災害履歴および草津市防災アセスメント調査（地震災害）からみて、草津市に発生する災害には次のような特徴があります。

〈風水害〉

- 琵琶湖沿いの三角州低地では、水位の上昇による浸水被害を受けやすい。（現在、湖岸に堤防が建設されている。）
- 旧草津川隧道付近で河道断面が狭いことから異常増水時に破堤しやすく、旧草津川・金勝川の合流点付近での破堤記録が多く見られる。（現在、新たな草津川放水路建設により安全性が向上している。）
- 旧草津川等の天井川に挟まれた後背低地を流れる小河川では、琵琶湖の水位が上昇した場合等に内水氾濫が起きやすい。

〈地震災害〉

- 青地町付近は過去に液状化しており緩扇状地の扇頂部にあたることから地形分類上液状化の発生する可能性がある。
- 最近では後背低地の盛土による都市化や丘陵地での大規模造成が行われており、人工改変部の盛土崩壊、液状化によるライフラインの損傷や多量の土砂流出による下水道の閉塞が懸念される。
- 草津市の周辺には琵琶湖西岸断層帯、三方・花折断層帯等の活断層帯が存在し、とりわけ、琵琶湖西岸断層帯による地震は、より近い距離にあり、地震規模が大きいと想定されるため、最も考慮すべき地震と考えられる。
- 本市は全般的に琵琶湖へ注ぎ込む中小河川の土砂運搬・堆積により形成された沖積低地上に生活圏が展開されているため、地盤は一般に軟弱な地域が多く、大規模な地震が発生した場合は、建物やライフライン等が破壊され、大きな混乱を招く可能性がある。

出典：「草津市地域防災計画」（2023年（令和5年）3月改訂）

(2) 居住誘導区域等の災害リスクの分析（マクロ分析）

1) 草津市における災害履歴と特徴

本市の居住誘導区域等において、水害、地震災害、土砂災害の災害ハザード情報を重ね合わせ、災害リスクの高い区域を抽出します。

なお、災害ハザード情報は、居住誘導区域に最も大きな影響を与えるハザードとします。

＜災害リスクが高い地区の詳細分析 パターン一覧＞

災害ハザード情報		災害リスクの高い地区の抽出方法
①浸水想定区域	①-1 浸水深 ア. 計画規模 イ. 想定最大規模 ウ. 地先安全度	相対的に浸水深が高いエリア（浸水深 1～3m未満）が集中している地区はどこか
	①-2 浸水継続時間 （想定最大規模） ア. 琵琶湖 イ. 草津川 ウ. 野洲川下流	降雨による氾濫水到達後、一定の浸水深に達してからその浸水深を下回る（浸水深 0.5m）までの時間が 3 日以上のある地区はどこか
	①-3 家屋倒壊等氾濫想定区域 （想定最大規模） ア. 草津川 （河岸侵食、氾濫流）	降雨により近傍の堤防が決壊した場合等に、一般的な建築物の倒壊・流出をもたらすような氾濫等の発生が想定される地域はどこか
②地震災害	②-1 液状化	地震発生時に液状化しやすい地区はどこか
③土砂災害	③-1 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、大規模盛土造成地	大雨時等の土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊、大規模地震発生時の滑動崩落等といった土砂災害のおそれがある地区はどこか

2) 居住誘導区域等の災害リスクの分析

① 浸水想定区域

本市では、国や県が公表している琵琶湖、草津川、野洲川下流の洪水浸水想定区域と、県が公表している地先の安全度マップをもとに「洪水・内水ハザードマップ」を作成し、豪雨時の浸水の危険性や浸水時の予想の深さ等を公開している。

◆ 洪水浸水想定区域とは

対象とする河川が降雨によって堤防が決壊した場合に、その氾濫水により浸水することが想定される区域である。水防法の規定に基づき対象となる河川毎に「計画規模」、「想定最大規模」が公表されている。

◆ 洪水浸水想定区域 計画規模 (L1)

毎年 1 年間にその規模を超える洪水が発生する確率が 1/100 の降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものである。

◆ 洪水浸水想定区域 想定最大規模 (L2)

想定しうる最大規模の降雨（毎年 1 年間にその規模を超える洪水が発生する確率が 1/1000 の降雨）に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものである。

◆ 地先の安全度マップ 最大浸水深図 10 年確率、100 年確率、200 年確率

県下の一級河川に加え、普通河川・排水路等の氾濫も考慮し、浸水状況を予測した浸水深図（県作成）である。

浸水深と人的被害のリスク

（参考：立地適正化計画作成の手引き 2023 年（令和 5 年）3 月国土交通省）

・浸水による人的被害のリスクの程度は、以下の通り。



出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第 4 版）

（2015 年（平成 27 年）7 月 国土交通省）から抜粋した図を加工

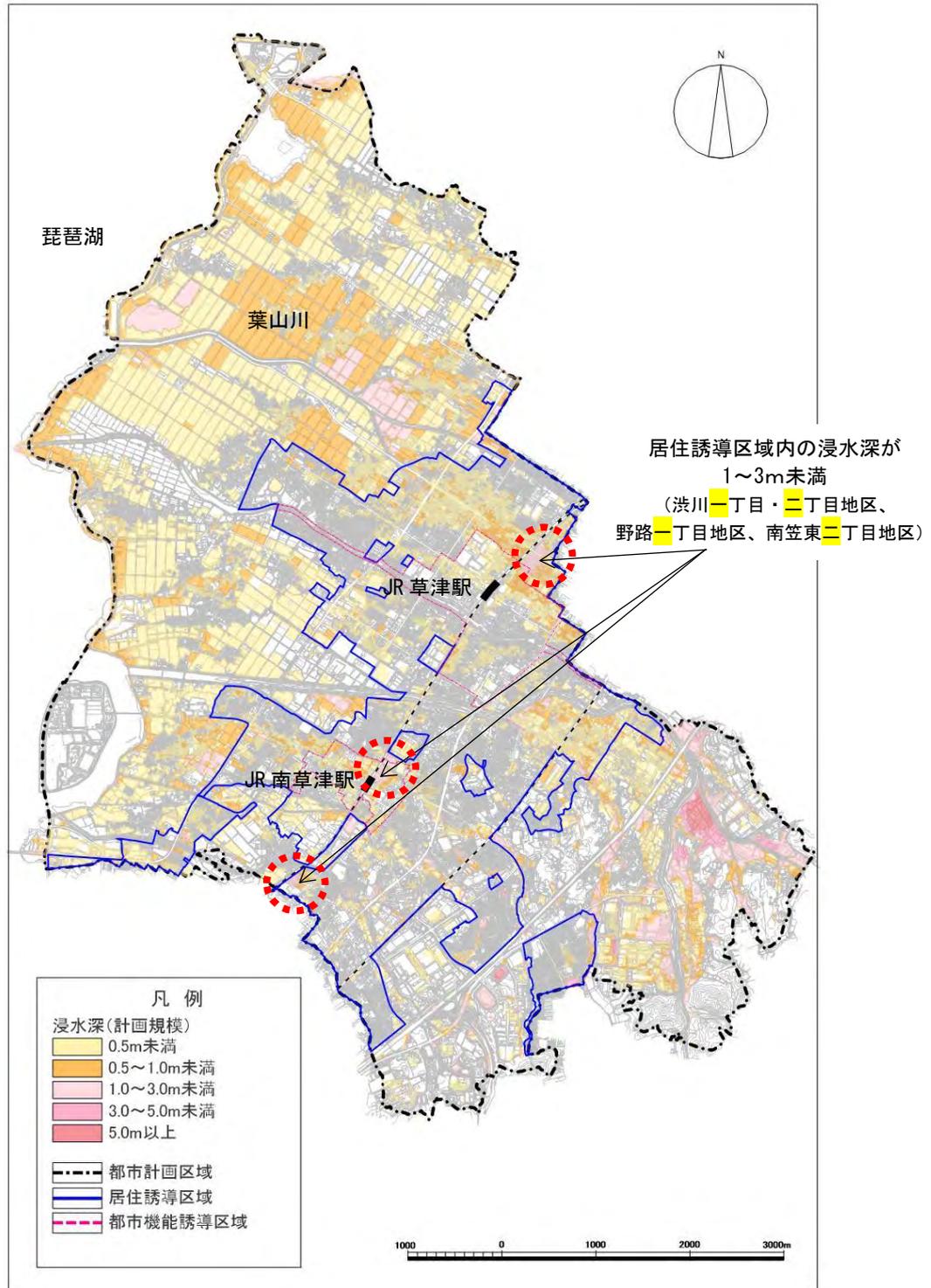
①-1 浸水深

ア. 計画規模（洪水浸水想定区域・地先の安全度マップ）

浸水想定区域は、市域の北部や西部、南東部に多く分布している。

居住誘導区域のほとんどの地域は1m未満となっているが、JR 琵琶湖線沿線の東側（渋川一丁目・二丁目地区、野路一丁目地区、南笠東二丁目地区）では1m～3m未満となっている。

■ 洪水浸水想定区域（計画規模）



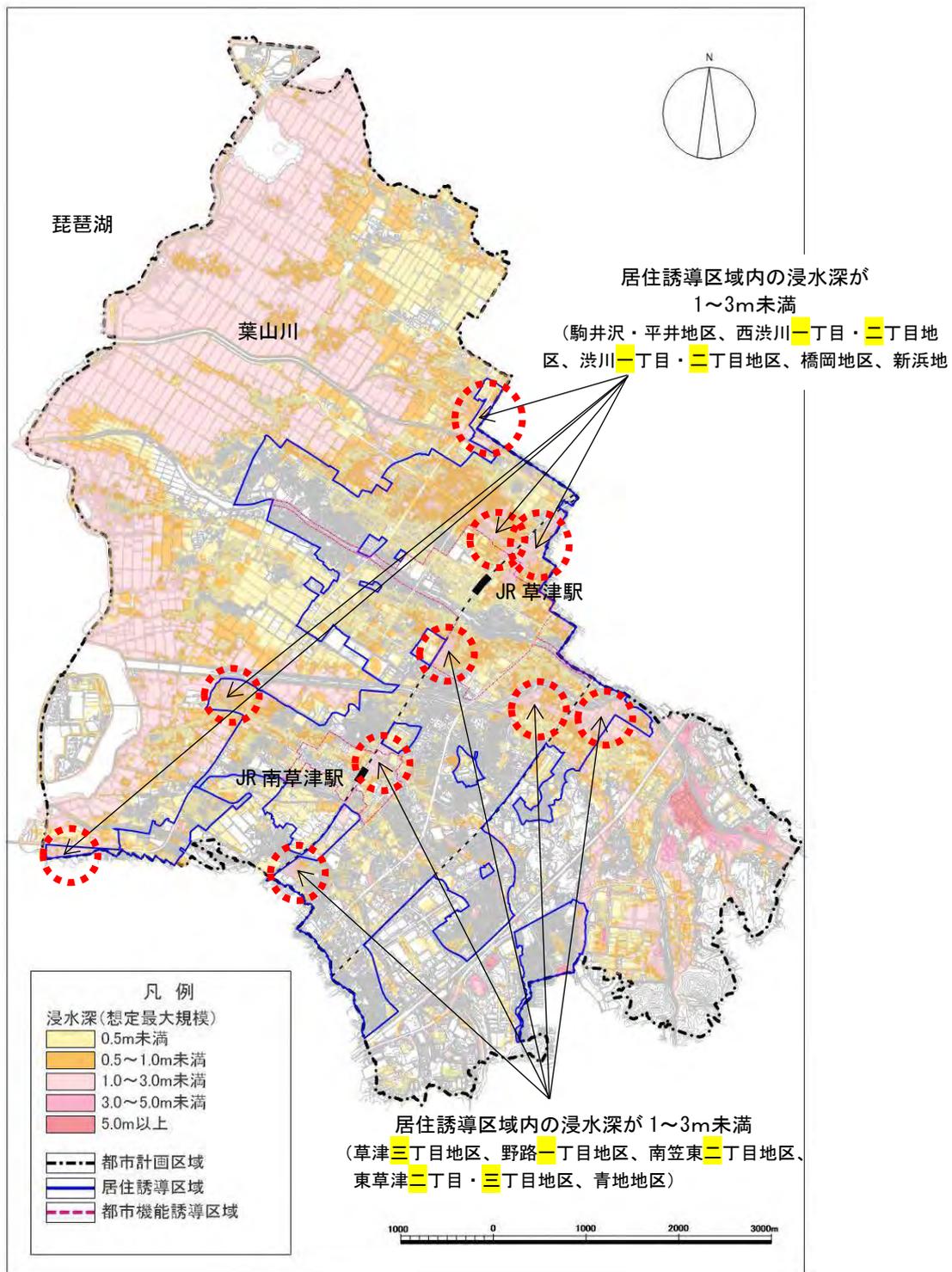
出典：滋賀県防災情報マップ「草津市ハザードマップ」

1. 想定最大規模（洪水浸水想定区域・地先の安全度マップ）

浸水想定区域は、計画規模と比較すると市域全体に広く分布している。

居住誘導区域のほとんどの地域は1m未満となっているが、駒井沢・平井地区、西渋川一丁目・二丁目地区、渋川一丁目・二丁目地区、草津三丁目地区、野路一丁目地区、橋岡地区、新浜地区、南笠東二丁目地区、東草津二丁目・三丁目地区、青地地区では1m～3m未満となっている。

■ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）



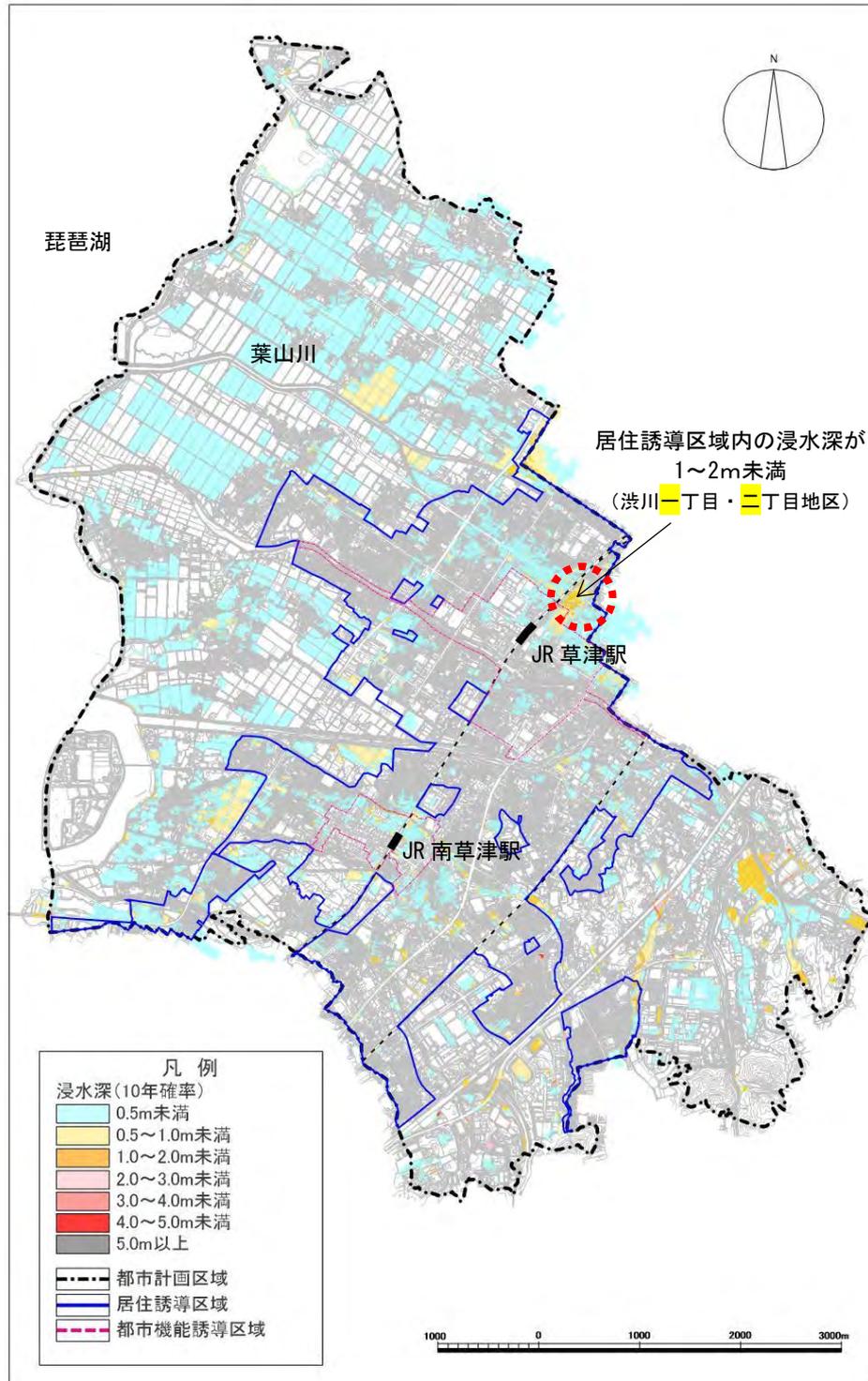
出典：滋賀県防災情報マップ「草津市ハザードマップ」

ウ. 地先の安全度マップ（最大浸水深図 10年確率）

浸水想定区域は、市域全体に広く分布し、特に市域北部や西部の琵琶湖周辺、南東部に多くみられる。

居住誘導区域のほとんどの地域は 0.5m未満となっているが、JR 琵琶湖線沿線の東側（渋川一丁目・二丁目地区）では 1m～2m未満となっている。

■水害リスク 最大浸水深図 10年確率



出典：滋賀県防災情報マップ「地先の安全度マップ 最大浸水深図 10年確率」

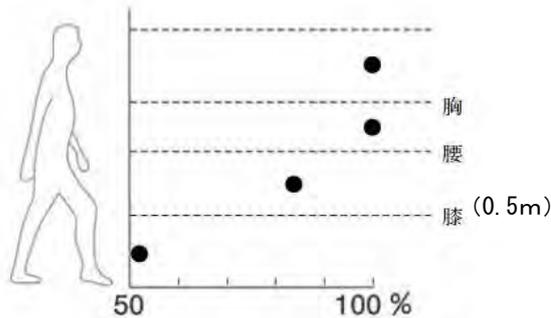
①-2 浸水継続時間（想定最大規模）

洪水浸水想定区域（想定最大規模）については、浸水継続時間が公表されており、本市では琵琶湖、草津川、野洲川下流が公表されている。

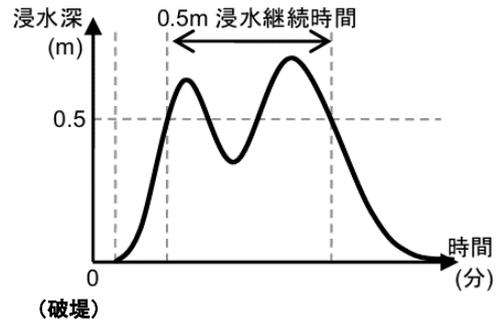
◆ 浸水継続時間とは

想定最大規模の降雨による氾濫水到達後、一定の浸水深（屋外への避難が困難となり孤立する可能性のある水深 0.5m*が基本）に達してからその浸水深を下回るまでの時間。

一旦水が引いて 0.5mを下回った後、再び増水して 0.5mを上回った場合は、最初に 0.5mを上回ってから、最終的に 0.5mを下回るまでの通算時間（0.5mを下回っている時間を含む）。



【浸水深別避難が困難となる人の割合】



【浸水継続時間の定義】

出典：水害ハザードマップ作成の手引き

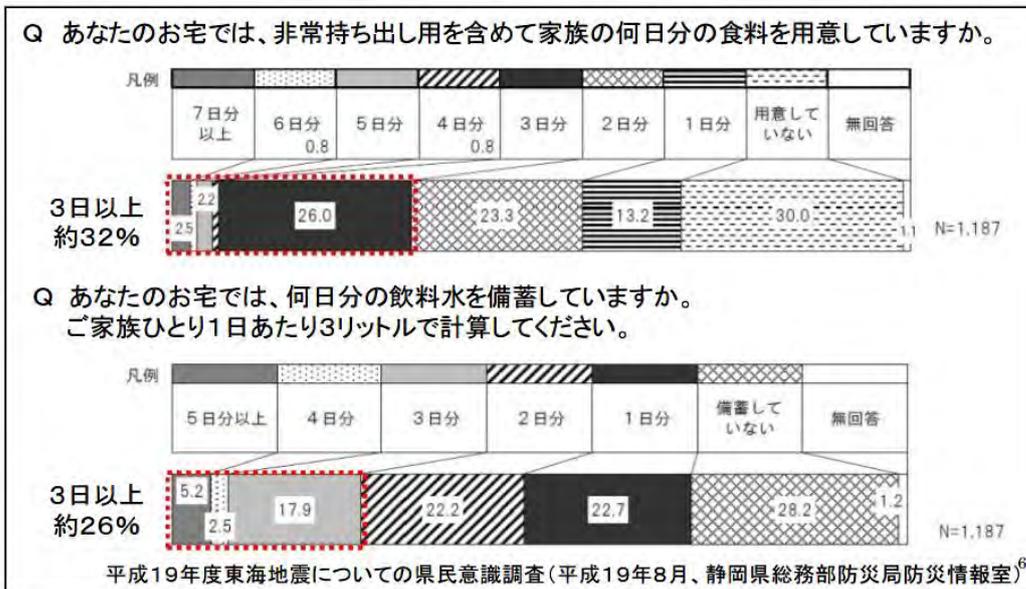
出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）

（2021年（令和3年）12月 国土交通省）

（2015年（平成27年）7月 国土交通省）

浸水継続時間と避難生活環境（参考：立地適正化計画作成の手引き 2023年（令和5年）3月国土交通省）

- ・浸水継続時間が長い地域では、仮に洪水時に屋内での安全確保（垂直避難）により身体・生命を守れたとしても、その後の長期間の浸水により生活や企業活動の再開等に支障が出る恐れがある。
- ・各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、3日以内の家庭が多いものと推察され、3日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがある。

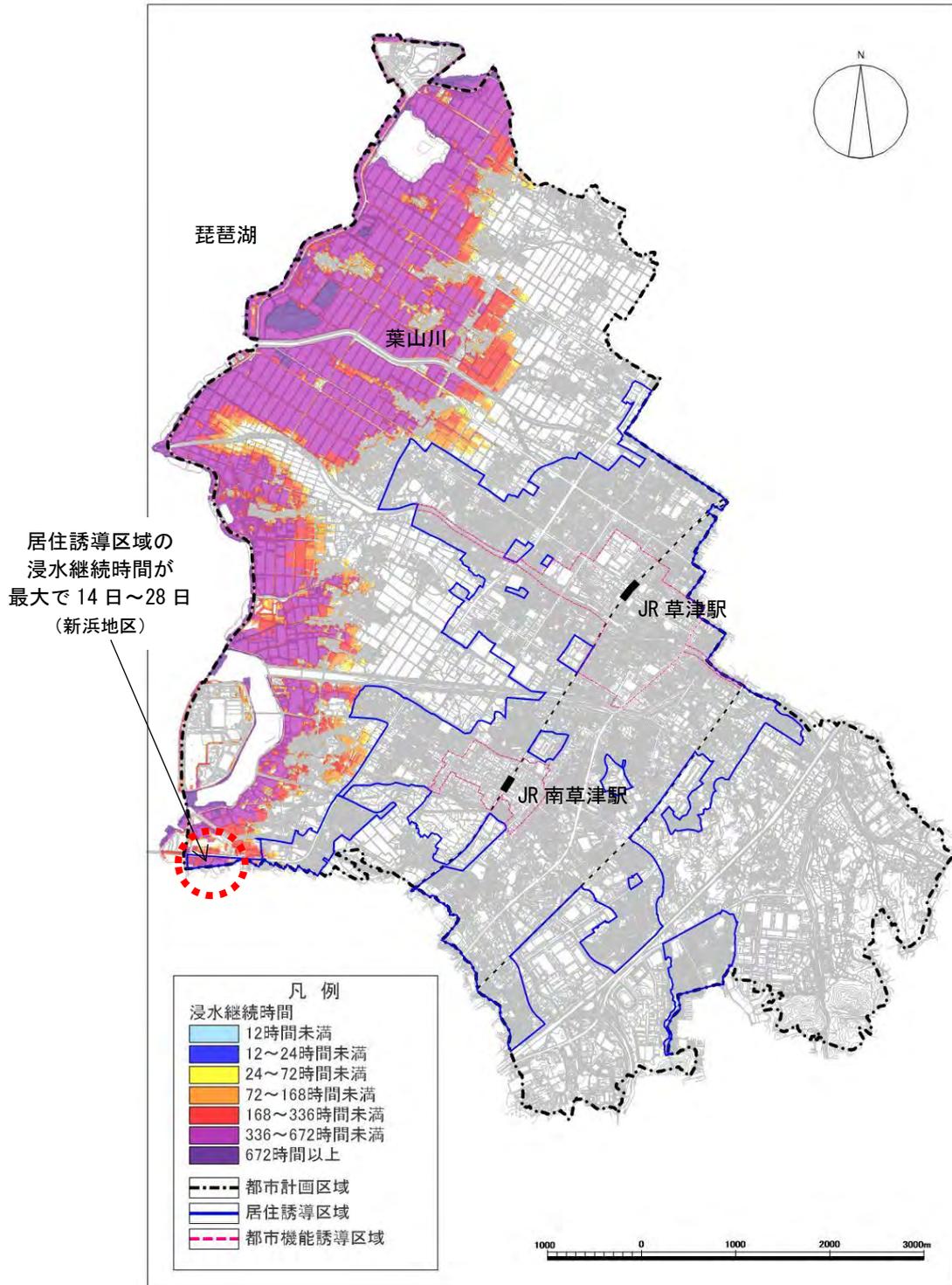


出典：水害の被害指標分析の手引（2013年（平成25年）試行版）（2013年（平成25年）7月 国土交通省）

ア. 琵琶湖（浸水継続時間）

琵琶湖における想定最大規模の降雨の場合に、居住誘導区域では、新浜地区において浸水の影響を受けやすく、浸水が解消されるまでに最大で336時間（14日）～672時間（28日）かかることが想定されている。

■琵琶湖 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）

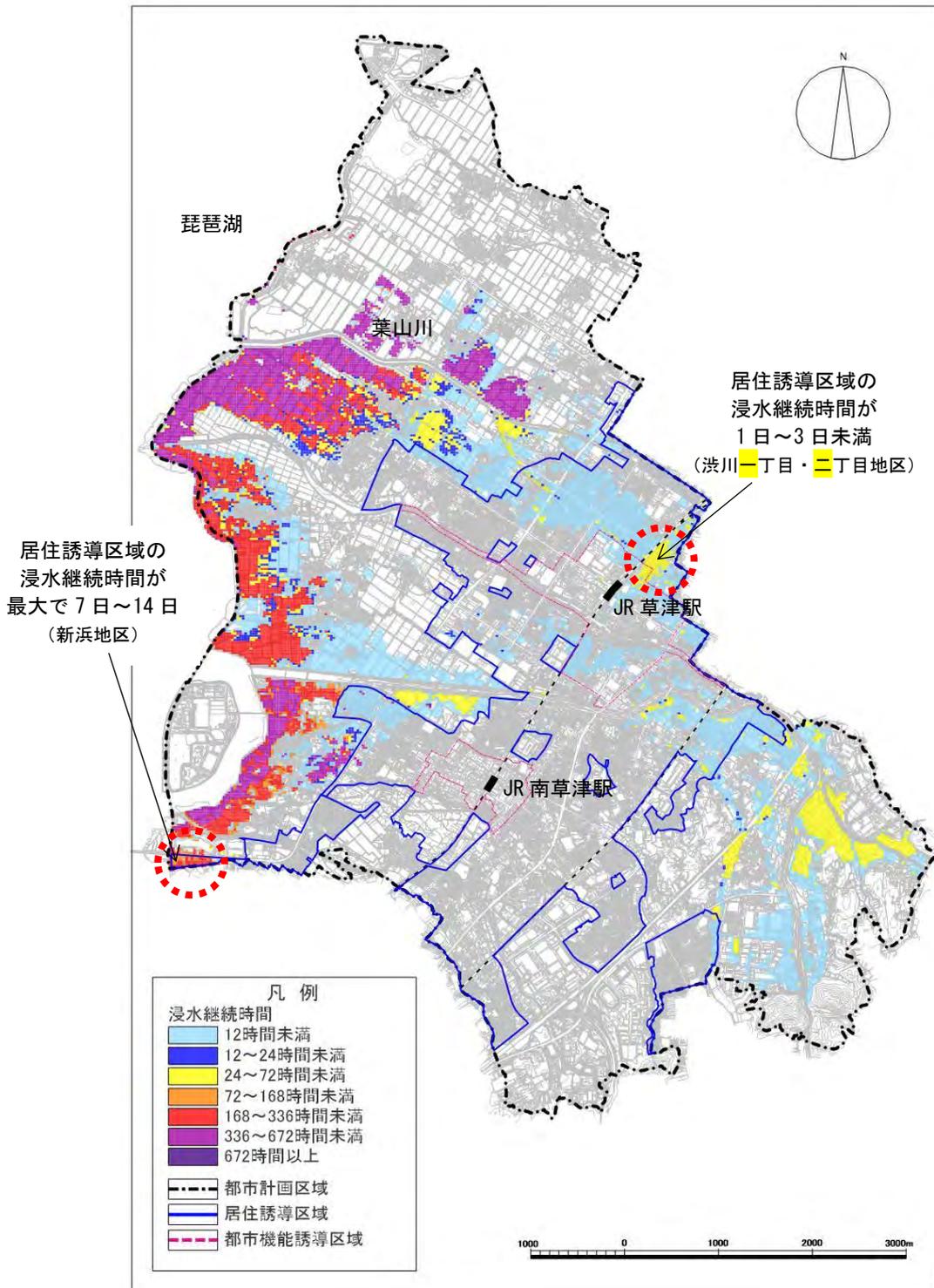


出典：滋賀県防災情報マップ「琵琶湖 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）」

イ. 草津川（浸水継続時間）

草津川における想定最大規模の降雨の場合に、居住誘導区域では、ほとんどの地域において12時間以内に解消されるが、JR琵琶湖線沿線の東側（渋川一丁目・二丁目地区）では24時間（1日）～72時間（3日）、新浜地区では最大で168時間（7日）～336時間（14日）かかることが想定されている。

■草津川 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）

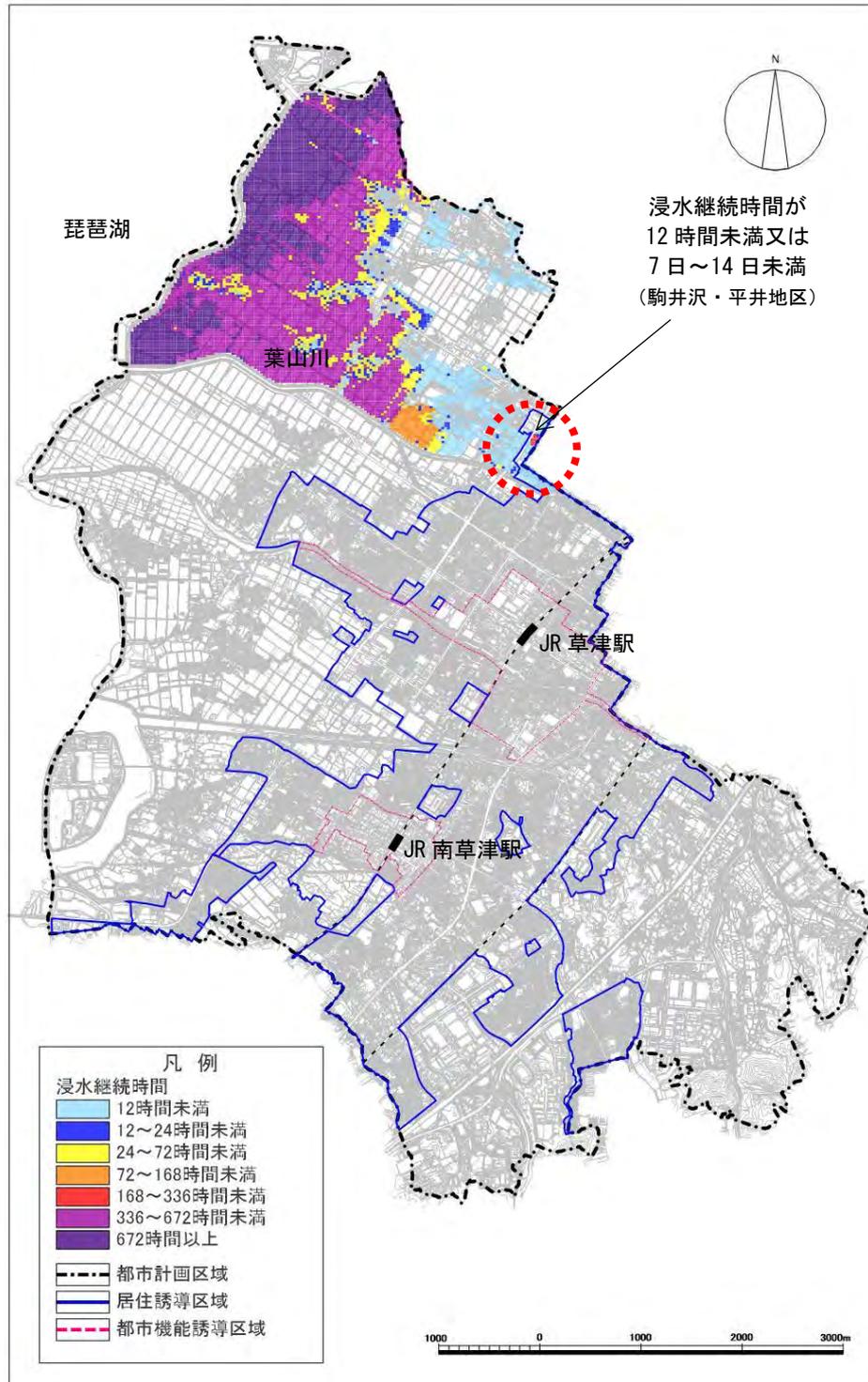


出典：滋賀県防災情報マップ「草津川 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）」

ウ. 野洲川下流（浸水継続時間）

野洲川下流における想定最大規模の降雨の場合に、居住誘導区域では、ほとんどの地域で浸水の影響はみられないが、栗東市との市境にある駒井沢・平井地区では、浸水の解消に168時間（7日）～336時間（14日）かかることが想定されている。

■野洲川下流 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）



出典：滋賀県防災情報マップ「野洲川下流 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）」

①-3 家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）

洪水浸水想定区域（想定最大規模）については、家屋倒壊等氾濫想定区域が公表されており、本市域では草津川による氾濫流と河岸浸食の影響がみられる。

◆ 家屋倒壊等氾濫想定区域とは

想定最大規模の降雨により、近傍の堤防が決壊した場合等に、現行の建築基準に適合する一般的な建築物の倒壊・流出をもたらすような氾濫等の発生が想定される区域であり、この区域では、屋内での安全確保（垂直避難）ではなく、避難所等への立退き避難が求められる。

家屋倒壊等氾濫想定区域は、その要因から「氾濫流」によるものと「河岸侵食」がある。

◆ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

一般的な構造の木造家屋について、洪水時の水深と流速から倒壊等をもたらすような氾濫流が発生するおそれのある区域である。

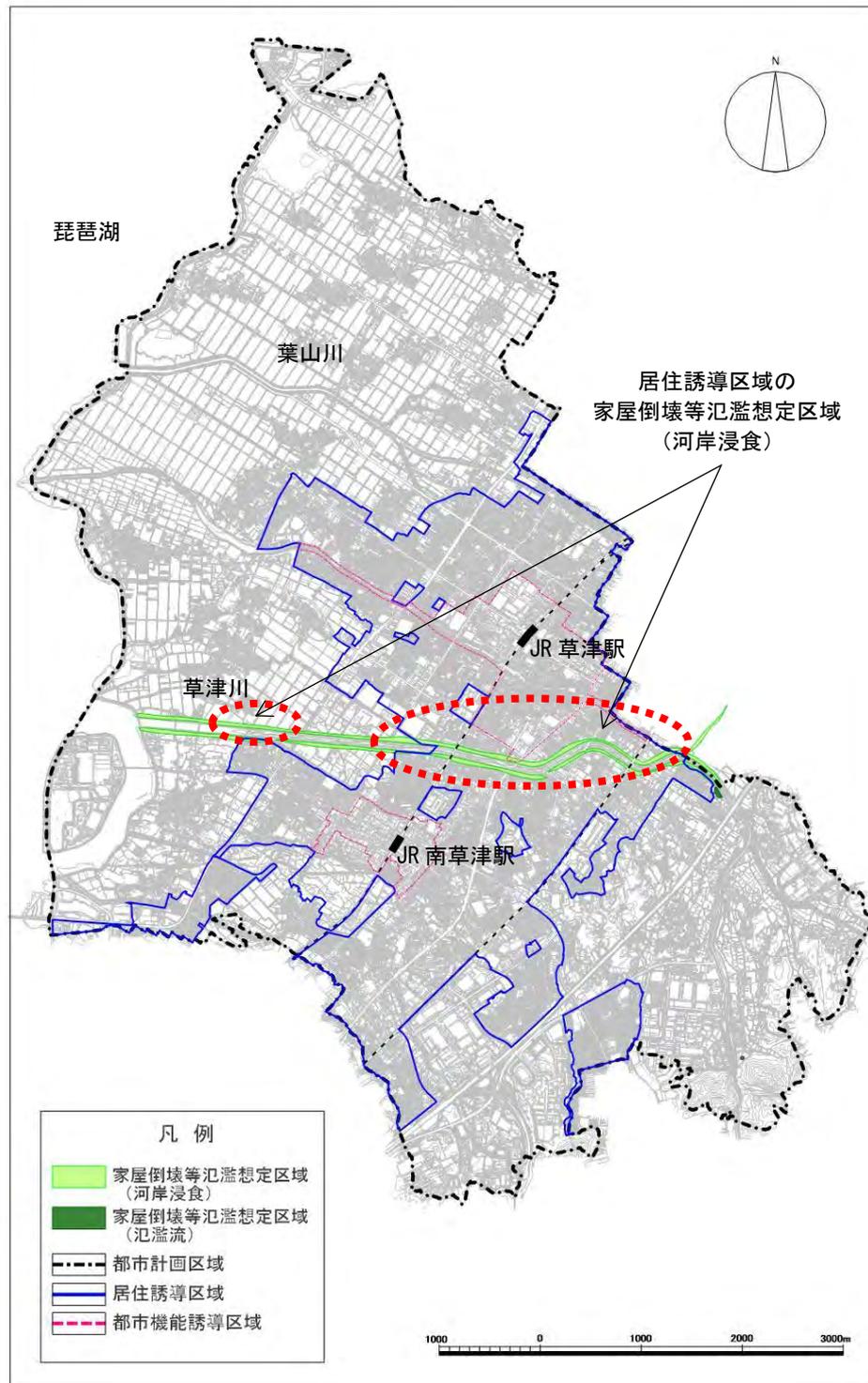
◆ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸侵食（木造・非木造の家屋の倒壊等）が発生するおそれのある区域である。

ア. 草津川（河岸浸食、氾濫流）

草津川における家屋倒壊等氾濫想定区域については、河岸浸食は居住誘導区域を東西に横断する形で草津川沿川に分布している。また、氾濫流は南東部の草津川沿川周辺に2箇所存在しているが、居住誘導区域ではみられない

■草津川 洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）



出典：滋賀県防災情報マップ「草津川 洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）」

② 地震災害

地震災害について、本市で特に考慮すべき地震は、「琵琶湖西岸断層帯による地震」と「南海トラフ巨大地震」となっている。

「琵琶湖西岸断層帯による地震」が発生した場合、市全域はほぼ震度 6 強以上、比較的地盤の軟弱な琵琶湖沿岸部を中心として最大震度は震度 7 が予想されている。また、「南海トラフ巨大地震」が発生した場合、市全域はほぼ震度 6 弱以上、最大震度は震度 6 強が予想されている。

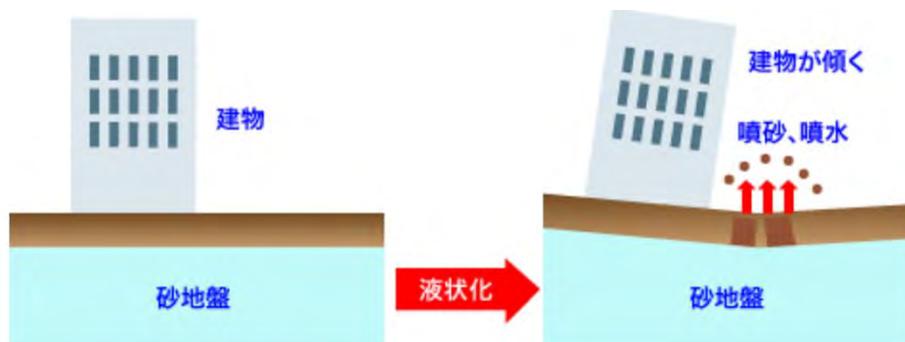
いずれの地震も発生した場合は、市域の各所で液状化が発生する可能性が高くなっている。

◆ 液状化とは

地震により地下水位が高い場所の砂地盤などで、地盤が一時的に液体状になってしまう現象のことを指す。液状化により、土中の水分や砂が地面から吹き出す噴水や噴砂が発生するほか、地面が沈下し道路が通行できなくなる、建物が傾くといった被害が発生する。

液状化の予測結果は、ボーリングデータのあるところは、ボーリングデータを基本とするが、500m メッシュで解析しているため、局所的な液状化の危険性は表現できない。また、ボーリングデータのないところについても、微地形条件を考慮して平均的な補完を行っているため、局所的な液状化の危険性は表現できない。

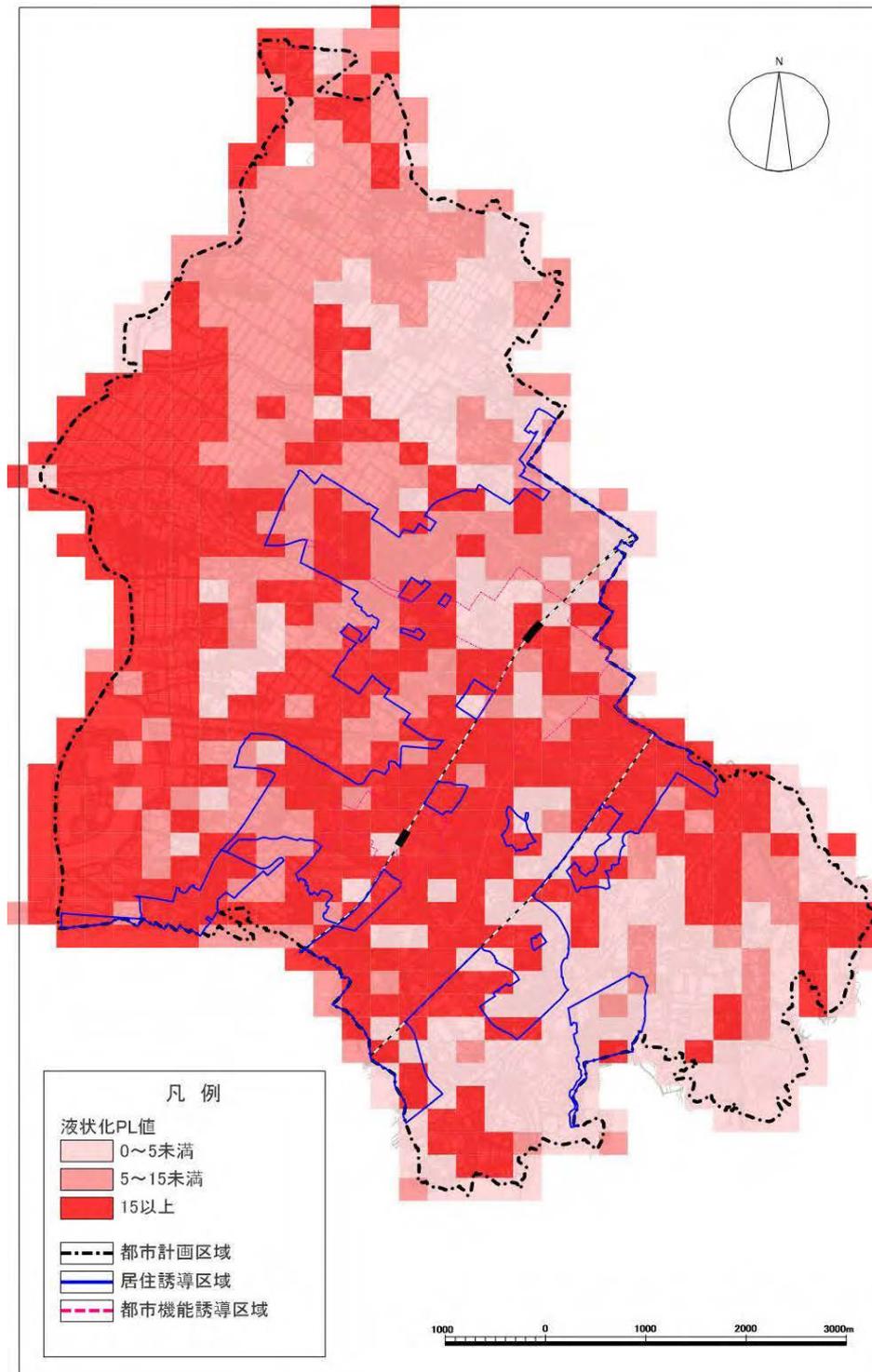
液状化の発生しやすさを表す指標の PL 値が 10 を超えると、大きな地震が発生した時、構造物に影響の出る可能性があると言われている。



②-1 液状化

本市で発生する全ての地震を想定した場合に、市域全体で液状化が発生しやすい状況となっている。居住誘導区域では、液状化の発生しやすさを表す PL 値が 15 以上と高く、地震災害時に液状化しやすい状況となっている。

■最大液状化危険度分布（全地震）



出典：滋賀県防災情報マップ「最大液状化危険度分布（全地震）」

③ 土砂災害

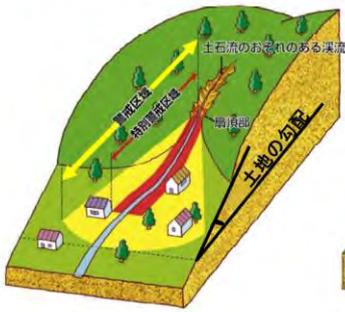
③-1 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、大規模盛土造成地

◆ 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域とは

大雨時等に土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊といった土砂災害のおそれがある区域は土砂災害警戒区域等に指定される。

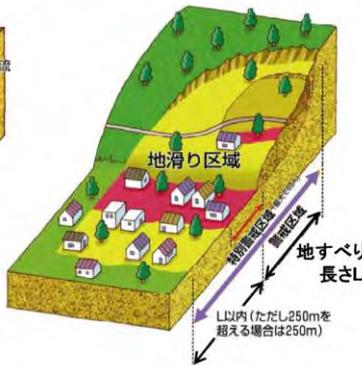
土石流

※山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が一体となって流下する自然現象



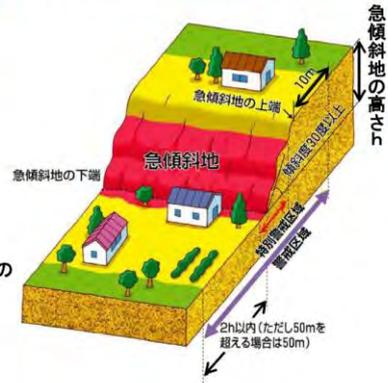
地すべり

※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象



急傾斜地の崩壊

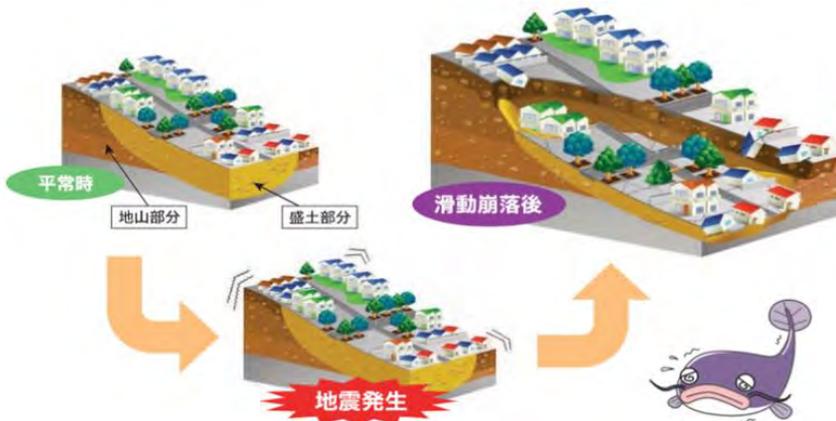
※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象



土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定範囲 (イメージ)

◆ 大規模盛土造成地とは

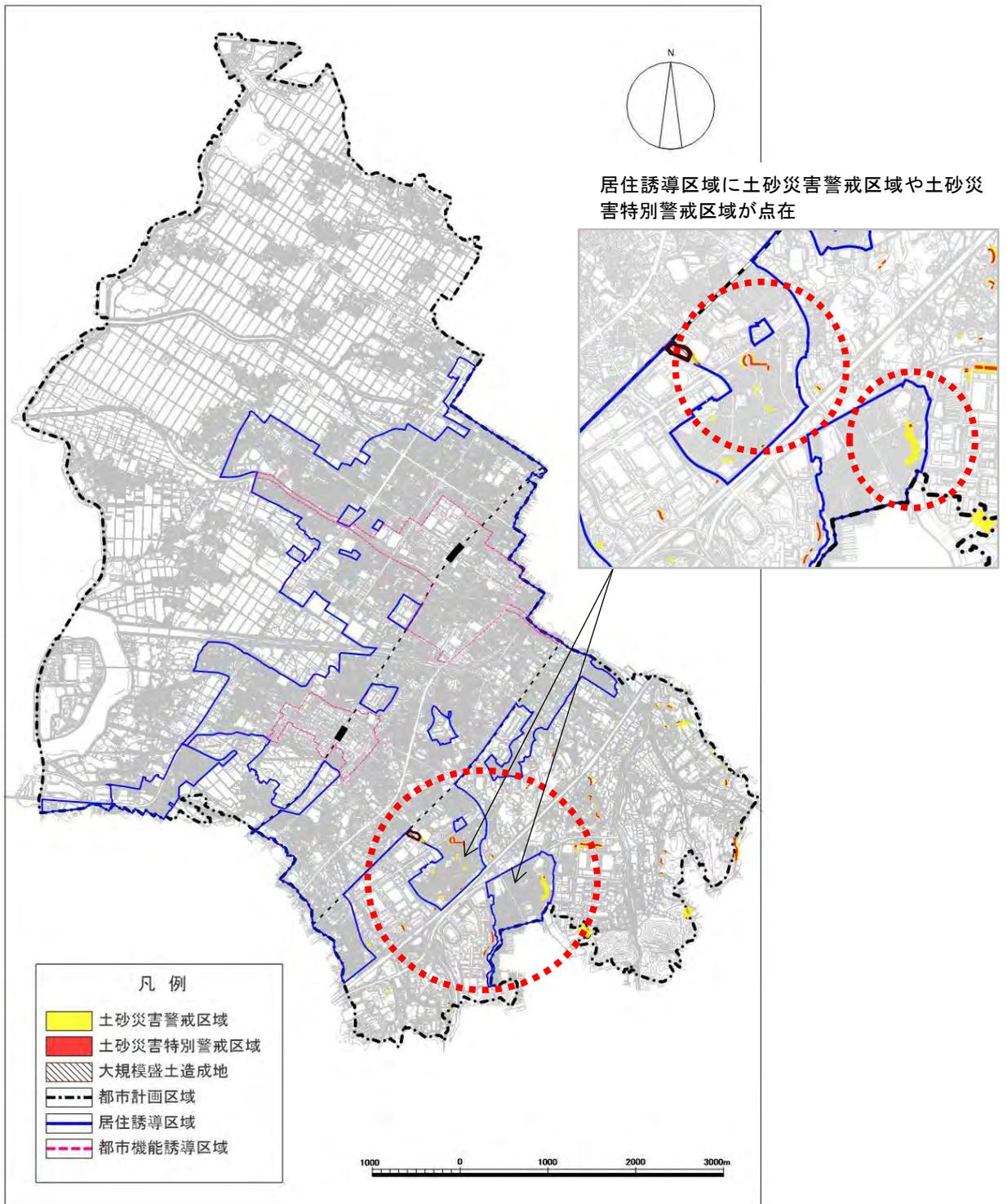
大規模盛土造成地は、大規模地震発生時において滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえて安全性を確認すべき盛土である。



本市においては東海道新幹線以南に、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が指定されており、居住誘導区域にも一分布が見られる。

また、本市では **2021年**（令和3年）7月に熱海市伊豆山地区で発生した土石流災害を受けて、国からの要請により大規模盛土造成地の災害防止のための総点検を実施し、その結果、該当箇所が1箇所あることが確認された。

■土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、大規模盛土造成地



(3) 災害リスクが高い地区の詳細分析（マイクロ分析）

1) 分析の考え方草津市における災害履歴と特徴

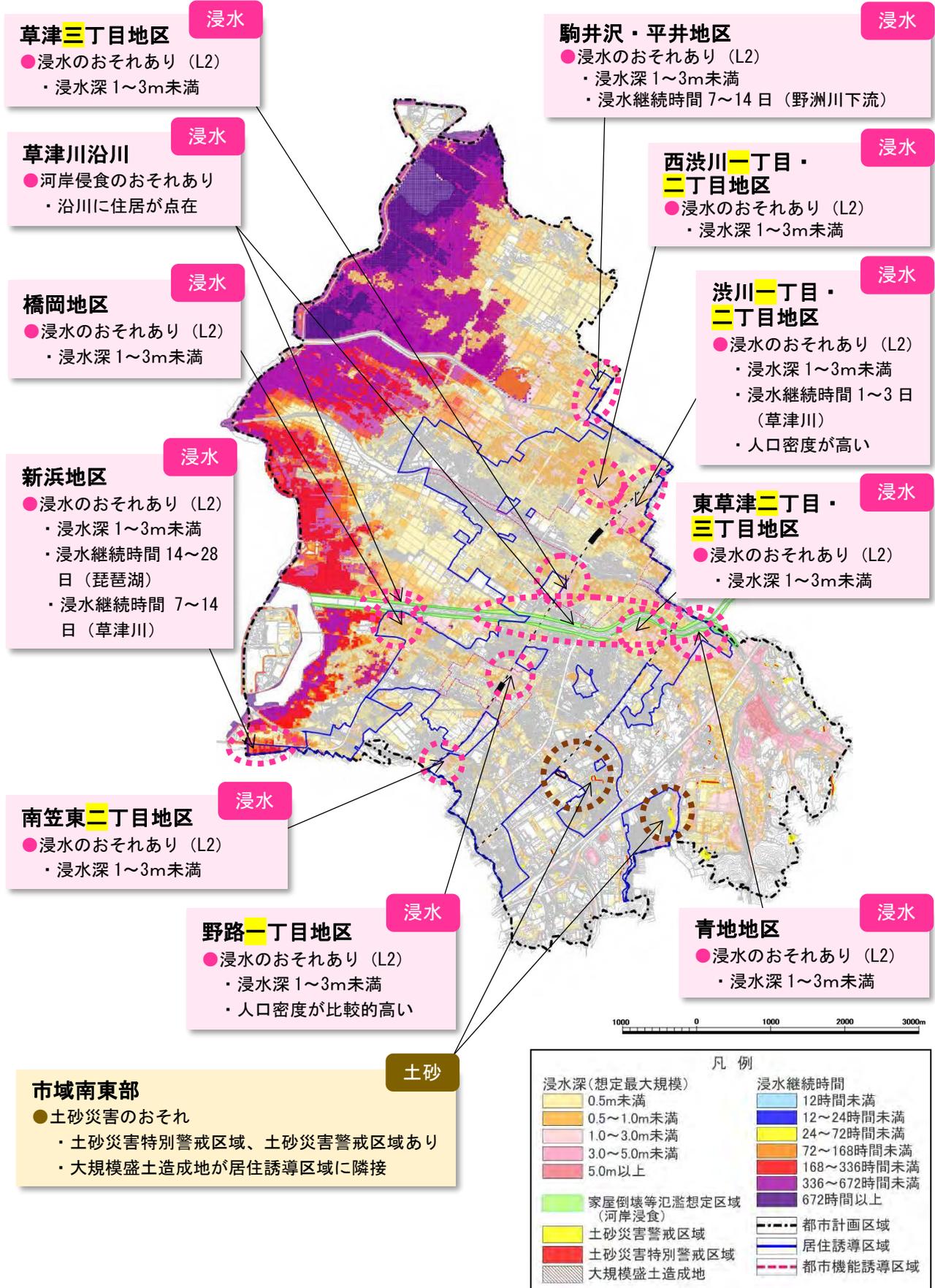
「2. 居住誘導区域等の災害リスクの分析（マクロ分析）」で抽出した災害リスクが高い地区において、水害や土砂災害の災害ハザード情報と人口分布や都市機能等の都市情報を重ね合わせ、詳細なリスク分析を行う。

＜災害リスクが高い地区の詳細分析 パターン一覧＞

災害ハザード情報		災害リスクの高い地区	都市の情報	分析の視点		
浸水想定区域（想定最大規模）	①-1 浸水深	①-1-1 駒井沢・平井地区	7. 建物分布 (階数)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が多く、浸水時にリスクの高いエリアはどこか ・浸水時に垂直避難で対応できるか 		
		①-1-2 西渋川一丁目・二丁目地区				
		①-1-3 渋川一丁目・二丁目地区				
		①-2 浸水継続時間	①-2-1 草津三丁目地区	①-1-4 草津三丁目地区	4. 避難所 (階数、避難所圏域)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水時に避難施設が利用できるか ・利用できる避難施設が近接しているか
				①-1-5 野路一丁目地区		
				①-1-6 橋岡地区	7. 要配慮者利用施設 (階数)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水時に施設が利用できるか
①-1-7 新浜地区						
①-1-8 南笠東二丁目地区						
①-3 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	①-3-1 草津川			①-1-9 東草津二丁目・三丁目地区	5. 人口密度 (100mメッシュ)	<ul style="list-style-type: none"> ・人口が多く、浸水時にリスクの高いエリアはどこか
				①-1-10 青地地区		
土砂災害	②-1 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・大規模盛土造成地	①-2-2 駒井沢・平井地区（野洲川下流）	7. 避難所 (階数、避難所圏域)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水時に避難施設が利用できるか ・利用できる避難施設が近接しているか 		
		①-2-3 新浜地区（琵琶湖、草津川）				
		②-1-1 市城南東部	4. 避難所 (階数、避難所圏域)	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水時に施設が利用できるか 		
②-1 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・大規模盛土造成地						

(4) 防災上の課題の抽出

市域全域と地区レベルの分析により、本市の居住誘導区域では、下図のとおり、特に浸水や土砂災害による災害リスクが想定される



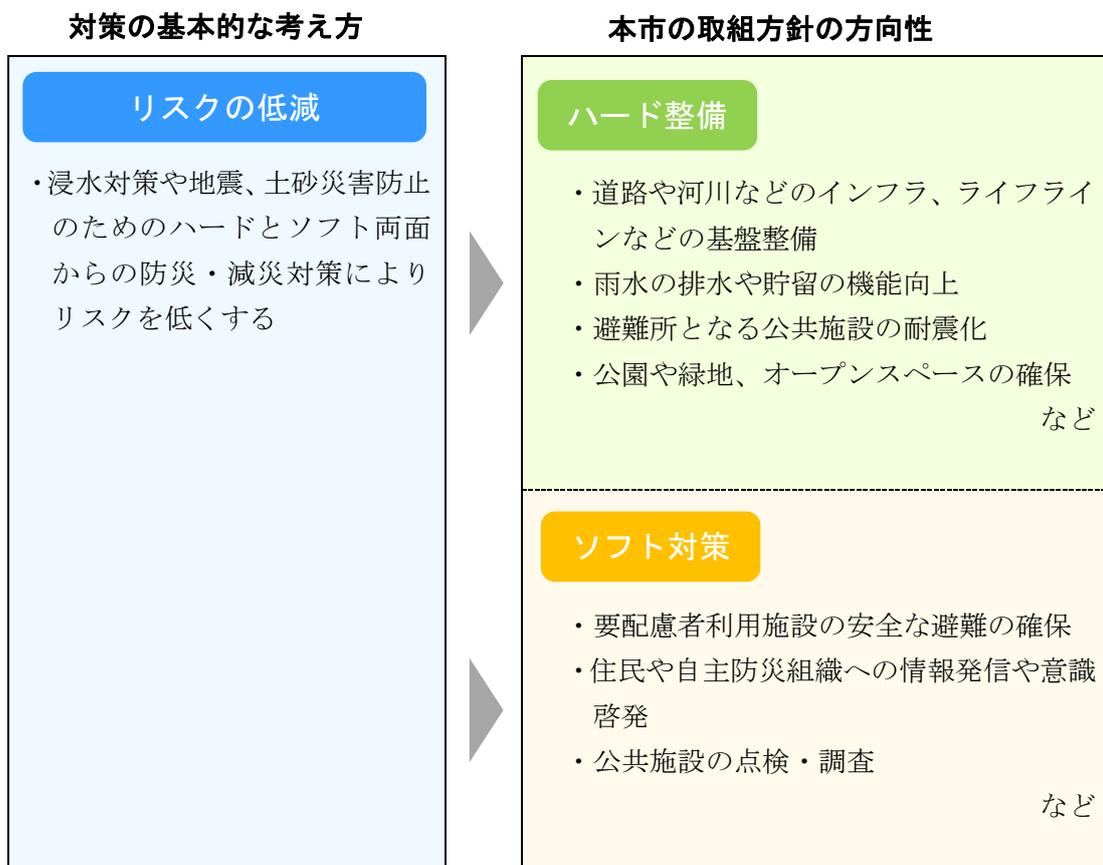
6-3 防災指針の検討

(1) 取組方針の基本的な考え方

防災まちづくりの取組方針を検討する上で、災害リスクの低減（対策によりリスクを低くする）と回避（事前にリスクを避ける）という考え方がある。

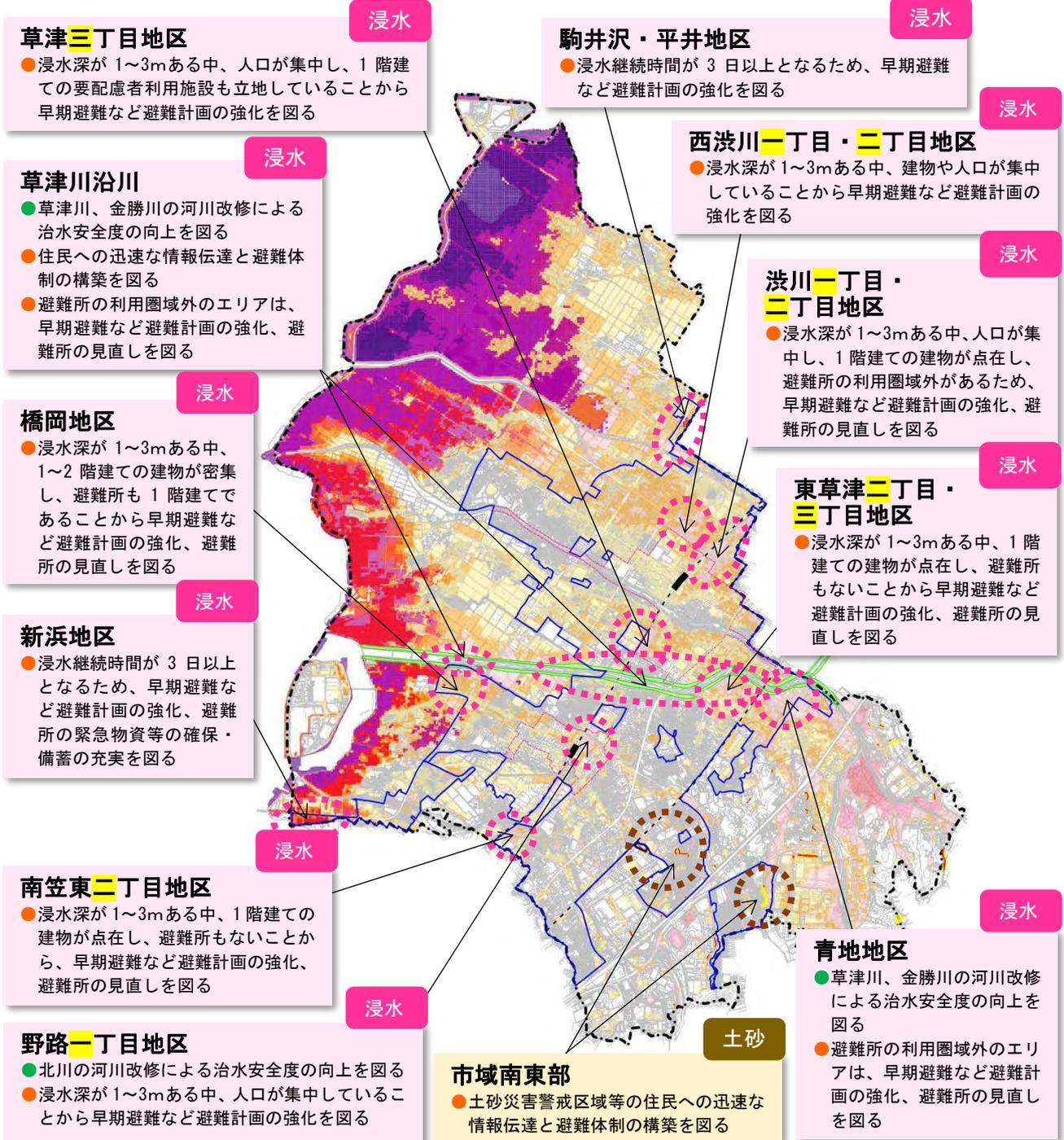
本市では防災上の課題の抽出結果を踏まえ、災害リスクの低減の考え方をもとに、取組方針の方向性を示す。

<取組方針の方向性>



(2) 取組方針の全体像

取組方針の基本的な考え方をもとに、計画されている施策や事業等を踏まえつつ、ハード・ソフトの両面から災害リスクの低減に向けた対策の方向性を以下のとおり定める。



全市的な取組

- 河川改修により治水安全度の向上を図る
- 河川の負担軽減のため、調整池やため池など雨水貯留機能の向上を図る
- 公共施設やライフラインの耐震化など基盤整備を推進する
- 一時避難や延焼防止等のための公園・緑地・オープンスペースの確保を推進する
- 緊急物資輸送の確保、安全な避難経路を確保するため、緊急輸送道路等ネットワーク等の整備、無電柱化を推進する
- 浸水想定区域に立地する要配慮者利用施設への避難確保計画の作成を働きかける
- 浸水継続時間が3日以上となるエリアは、早期避難など避難計画の強化、避難所の緊急物資等の確保・備蓄の充実を図る
- 避難所の利用圏域外のエリアは、早期避難など避難計画の強化、避難所の見直しを図る
- ハザードマップや多様な手法により市民に災害関連情報の周知、意識啓発を図る
- 災害時の避難拠点となる公共施設の点検や調査を推進する

(3) 施策の展開

取組方針を踏まえ、ハード・ソフトの両面から災害リスクの低減に必要な具体的な取り組みを設定する。

取組方針に掲げる施策は、短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）の取組を定めるとともに、国や県、事業者、市民など、本市以外の主体の施策や取組等についても記載する。

取組方針	施策一覧 (実施期間内に実施予定のもの)	災害リスク	関連計画	実施主体	実施時期の目標			
					短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	
低減 (ハード)	河川改修	草津川の河道掘削・切り下げ	水害	①	県	→	→	→
		金勝川の河積拡大・平地化	水害	①	県	→	→	→
		北川の河積拡大・平地化	水害	①	県	→	→	→
	河川改修の推進（雨水幹線の整備）		水害	③④	市/県	→	→	→
	雨水排水能力の向上 (河川・排水路の整備、維持管理)		水害	④⑤	市	→	→	→
	河川洪水に備えた調整池の確保		水害	⑤	市	→	→	→
	公共下水道（雨水）の整備		全て	②③ ④	市	→	→	→
	上下水道施設の防災対策		全て	③④	市	→	→	→
	雨水貯留機能の向上		水害	②④	市	→	→	→
	農業用ため池の防災対策		水害	③④	市	→	→	→
	公園・緑地・オープンスペースの確保 (草津川跡地等)		地震	③④	市	→	→	→
	市条例に基づく浸水対策の促進		水害	④⑤	市	→	→	→
	無電柱化の推進（東海道草津宿本陣通り）		地震	③	市	→		
	緊急輸送道路等ネットワーク等の整備		全て	③	市/県	→	→	→
	密集市街地改善に向けた市街地再開発事業の推進		地震	④⑤	市/県/国	→	→	→
	公共施設の耐震化		地震	③④	市	→	→	→
	ライフラインの防災対策		全て	④	市	→	→	→
	防災機能を備えた公園や道の駅の検討		全て	⑤	市	→		
避難所の環境整備（バリアフリー化等）		全て	④⑤	市	→	→	→	
低減 (ソフト)	要配慮者利用施設の避難確保計画の作成		全て	④	市/ 事業者	→		
	災害時に必要な物資や資機材の備蓄		全て	③④	市	→		
	ハザードマップ情報の更新		全て	②	市	→		
	公共施設の点検・調査		全て	③	市	→		
	市民への災害関連情報の周知、避難体制の構築		全て	③④	市	→		
	自主防災組織への普及啓発、活動支援		全て	③④	市	→		

- 出典：①淀川水系 甲賀・湖南圏域河川整備計画（変更原案）（滋賀県、2023年（令和5年）3月）
 ②淀川水系流域治水プロジェクト 琵琶湖（滋賀県域）分会 甲賀・湖南圏域
 （近畿地方整備局琵琶湖河川事務所、2022年（令和4年））
 ③草津市国土強靱化地域計画（草津市、2020年（令和2年）（確定版））
 ④草津市地域防災計画（震災対策編・風水害等対策編（草津市、2023年（令和5年）3月修正））
 ⑤草津市都市計画マスタープラン（2022年（令和4年）1月策定）

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り組み

(1) 公共交通ネットワークに関する取り組み

立地適正化計画では、公共交通を軸に都市機能が集積した、歩いて出かけられる持続可能なまちづくりを推進するため、JR草津駅とJR南草津駅を中心に伸びる幹線バス（路線バス等）を基幹交通とし、基幹交通と接続する支線交通（コミュニティバス）と補完交通（デマンド型乗合タクシー）とが有機的に連携した公共交通ネットワークを構築するとともに、公共交通サービスの維持および向上に向けた施策を推進します。

そのため、下記に示す公共交通の方針の下、「草津市地域公共交通計画」に掲げる事業の推進を図っていきます。

■公共交通の方針

「JR草津駅、JR南草津駅の2つの核を起点とする基幹交通の形成により、利便性の高い公共交通ネットワークを構築する。」

- ・都市間移動の公共交通としては鉄道が十分に機能していることから、都市内移動の公共交通の中心であるバス交通を対象に一層利便性の高い公共交通軸の構築を目指す。
- ・バス需要の偏在があるなど地域の特徴に応じた基幹・支線・補完交通へのバス路線等の再編を推進する。
- ・基幹交通でカバーできない地域の住民等の通勤・通学や買い物などの日常生活に必要な移動を支える支線交通と補完交通を基幹交通と連携させ、利便性や費用対効果の高い公共交通ネットワークを目指す。
- ・公共交通軸の沿線に都市機能の誘導を図るとともに、公共交通の利便性が高い地域への集住を促し、小さな拠点と拠点2駅が相互連携できる都市構造の実現を目指す。

■草津市地域公共交通計画に掲げられる施策

「地域にとって望ましい公共交通ネットワークのすがた」を実現することを目的とする計画

分類	施策・概要等
路線再編	<ul style="list-style-type: none"> ・基幹、支線、補完交通の役割分担を明確にし、地域の特徴に応じた生活拠点等を中心とした公共交通ネットワークの構築 ・JR草津駅、JR南草津駅を拠点とするバス路線の強化
基幹交通	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の生活・交通拠点や駅等を結ぶとともに、通勤・通学をはじめとする比較的大量な移動を担う
支線交通	<ul style="list-style-type: none"> ・基幹交通でカバーできないバス交通不便地の住民等の移動手段を確保
補完交通	<ul style="list-style-type: none"> ・各地域と生活拠点を結び、地域内の移動手段を確保するとともに、基幹や支線交通の交通手段との連携による移動手段の確保
送迎バス	<ul style="list-style-type: none"> ・生活拠点から病院、公共施設等までの移動手段を確保
関係者の連携	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な関係機関との連携による地域公共交通網の確保 ・市民の意識啓発

(2) 空き家対策

草津市では、空き家等の適切な管理により、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、総合的な空き家対策を推進します。

適切に管理がなされている空き家等については、草津市空き家等対策計画に基づき、市が各種団体とも連携し、空き家等の有効活用の支援を検討し、市場流通やリフォーム、転用などを促進します。

■空き家に関する施策

取り組み内容	概要
草津市 空き家情報バンク	・ 空き家の有効活用を通じて良好な住環境の確保および定住促進による地域活性化を目的に、空き家を貸したい、売りたい所有者の情報を見て、借りたい、買いたい希望者との橋渡しを行います。
草津市 空き家相談員派遣事業	・ 空き家の増加、問題の複雑化に対して、空き家所有者からの相談申込みに基づき、専門的知識を有する相談員を派遣し、所有者の適切な管理や活用を促進します。

(3) 公的不動産（PRE）の有効活用

本市では、高齢者の急速な増加が見込まれる中、今後、医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。また、今後、財政状況がより一層悪化することが懸念される中、現在の公共施設の維持更新を続けることは困難な状況になることが予測されます。

そのような背景の中、本市では、「草津市公共施設等総合管理計画（2016年（平成28年）3月策定、2022年（令和4年）3月改訂）」を策定しました。同計画では、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進や公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導を進めることとしています。

従来あった公共施設の集約・再配置を推進し、未利用の状態になっているような不動産を活用してまちの拠点整備を行うことで、地域住民の雇用や賑わいを創出する場として生まれ変わり、地域の活性化にも資することが期待できます。さらに公共施設の集約等により生じる未利用地（跡地）を利用して、民間機能の誘導を行うことにより、不動産市場が拡大され、経済の活性化、税収の増加などの可能性により好循環を生み出すことにもなります。

本計画が目指すコンパクトなまちづくりの推進のためには、公的不動産を有効に活用し、都市機能の誘導を図ることが有効であることから、以下のような取り組みを進めます。

■ 公的不動産の活用に関する取り組み内容

取り組み内容	概要
都市機能誘導区域内の未利用公有地の活用	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の未利用公有地について、民間事業者の活用を含め、都市機能増進施設等公共施設の整備を図ります。
公共施設の複合機能化	<ul style="list-style-type: none"> 本市が公共施設を新たに、あるいは移転により整備するときや、増改築を行おうとするときは、既存施設の主たる目的のほか、誘導施設の機能を追加し、公共施設の複合機能化を図ります。

■ PRE 事例

「(仮称) 市民総合交流センター」【草津市大路二丁目】

■ 概要

草津駅周辺には公共施設が独立して点在しているものの、それぞれの施設は老朽化が著しく、耐震補強等の改修工事が必要です。本市では、それらの公共施設の機能集積を基本とし、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」の立地を目指しており、新しい機能も加えた複合公共施設「(仮称) 市民総合交流センター」の整備を計画しています。

■ 期待される効果

- 「草津市立まちづくりセンター」、「草津市社会福祉協議会」等各施設を統合することにより、これからの人口減少・高齢化に十分対応できる中心市街地活性化のコア施設として、地域における良好な環境や、地域の価値の維持・向上が期待されます。
- 集約施設相互の集客機能が強化されて、人・モノ・情報の効果的・効率的な利用促進や賑わいと交流を生み出すことが期待されます。
- 各施設の統合により適正な維持管理が可能となります。
- 災害時の避難地・防災拠点となりうる公開空地・施設が確保されます。

7-2 健幸都市の実現に向けた取り組み

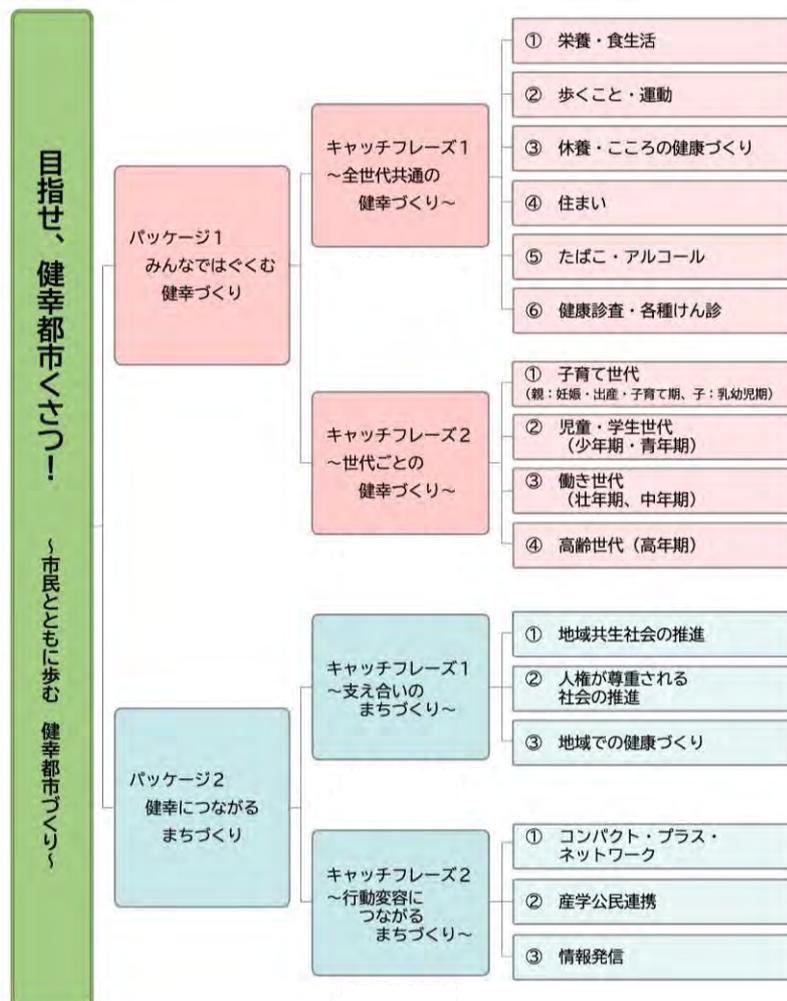
立地適正化計画のまちづくりの理念「誰もが歩いて快適に暮らせる ずっと続くやさしく健幸なまち・草津」の実現に向けて、同時に進める「**草津市健幸都市づくり基本方針**」と施策連携を図り取り組みます。

健幸都市づくり基本方針では、「健幸（生きがいをもち、健やかで幸せであること）」をまちづくりの中核に位置付け、地域の担い手である住民が、主体的に健康を維持し、社会参加することで、持続可能で活力ある社会を創るため、都市計画や産業振興等も含め**市の総合行政**として健幸都市づくりを進めています。

高齢化・人口減少が進んでも住民が「健幸」であるためには、**住民が「健幸」を意識し、行動に移していただくことで、健康寿命を延伸し、高齢になっても地域で自分らしく暮らせる社会を構築することが大切であり、それが医療・介護に係る経費の抑制や、新たに取り組む「地域共生社会」、「ゼロカーボンシティ」、「SDGs」の実現にもつながります。**

立地適正化計画では、コンパクトなまちづくりを進め、これと連携した公共交通のネットワークを形成し、徒歩圏内に都市機能を集約化すること、また、居住誘導区域に日常生活サービス施設を充足できるように施設誘導を行います。目標を共有する健幸都市の実現に向けての施策と一体的に推進します。

■草津市健幸都市づくり基本方針の体系



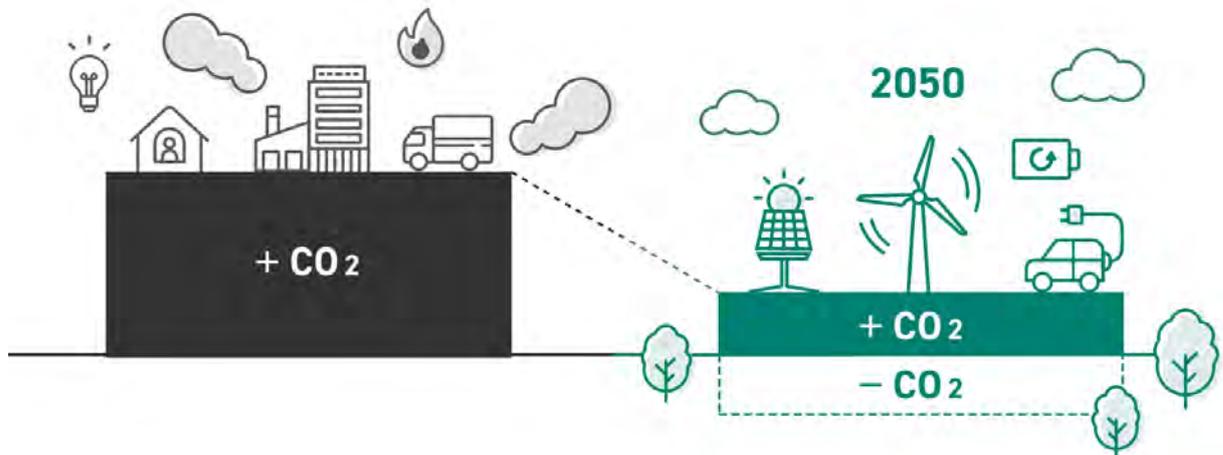
7-3 草津市気候非常事態（ゼロカーボンシティ）宣言

本市では、2021年（令和3年）12月17日に、地球温暖化による気候変動に対する危機意識を市民と共有し、脱炭素社会の実現に向けた行動目標を示すために、市と議会が共同で「草津市気候非常事態宣言」を行い、ゼロカーボンシティを表明しました。

なお、ゼロカーボンシティとは、2050年（令和32年）にCO₂（二酸化炭素）を実質ゼロ（カーボンニュートラル）を目指すことを表明をした地方自治体などを指します。

本計画においても、ゼロカーボンシティとなる都市づくりの実現を目指した取組を推進します。

【ゼロカーボン（カーボンニュートラル）イメージ図】



出典：環境省ホームページ「脱炭素ポータルサイト」

7-4 SDGs の推進による持続可能な都市づくり

2015年（平成27年）に国連サミットにおいて、SDGs（持続可能な開発目標）が採択され、経済、社会、環境の三側面の調和の下で、持続可能な開発を達成する社会を構築する必要性が高まっています。

本計画においても、SDGsの理念に基づき、持続可能な都市づくりの実現を目指した取組を推進します。

【本計画に関連するSDGsの目標】



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

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の建築等を行う場合、または、都市機能誘導区域外において誘導施設を立地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、廃止する場合には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等

居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合にはこれらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

【開発行為】

- ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

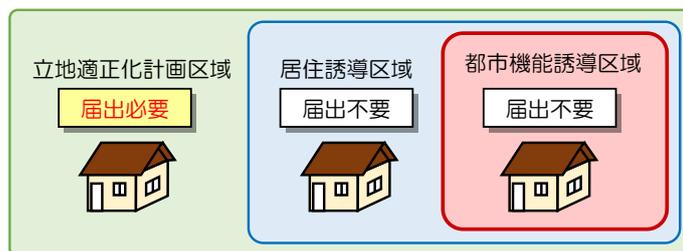
【建築等行為】

- ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）

■届出が必要な区域と対象行為のイメージ（居住誘導区域）

届出が必要な区域



届出対象行為



(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第1項）

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

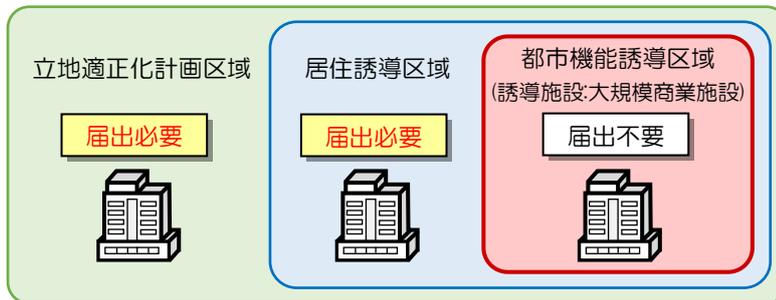
- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条第3項）

■届出が必要な区域のイメージ（都市機能誘導区域）

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



(3) 都市機能誘導区域内における建築等の届出等

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止、または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

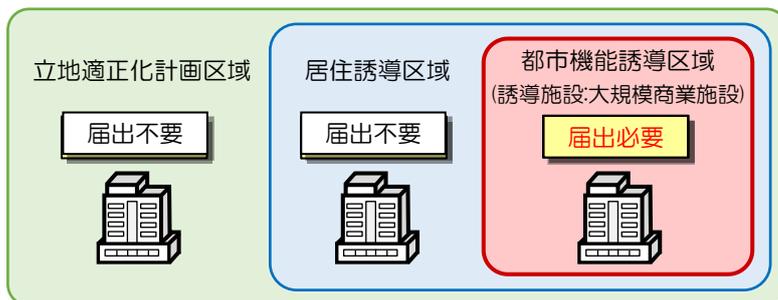
届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

市長は、届出があった場合において、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、当該休止し、または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条の2第2項）

■届出が必要な区域のイメージ（都市機能誘導区域）

届出が必要な区域

※大規模商業施設を廃止しようとする場合の届出を例示



(4) 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引士として宅地または建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号）

宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外および居住誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加）

8-2 目標値の設定

本計画に位置付けた、都市づくりの基本理念や将来都市像を実現するために実施される各種施策の進捗状況およびその効果を確認し、より効果的に計画を実現していくため、以下のような目標を設定します。

(1) 居住に関する目標値

コンパクトなまちづくりを推進していくためには、人口密度を維持していくことが重要です。本市は今後も人口が増加することが見込まれているため、人口減少に転じる2040年（令和22年）までに居住誘導区域の人口密度を高めていくことを目標とします。そこで、居住に関する指標として「居住誘導区域の人口密度」を設定し、人口減少に転じる2040年までに下表の目標値を目指します。

■ 居住に関する目標値



出典：人口推計をもとにして算出した人口密度

(2) 公共交通に関する目標値

「草津市公共交通網形成計画」では、本市の公共交通ネットワークの充実・強化を図り、本計画と一体的な推進によってコンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指します。そこで、公共交通に関する指標として「公共交通の利便性に満足している市民の割合」を設定し、2028年（令和10年）までに下表の目標値を目指します。

■ 公共交通に関する目標値



出典：「草津市のまちづくりについての市民意識調査」

(3) 防災まちづくりに関する目標値

防災指針の取組方針や施策等を踏まえ、ハード・ソフトの両面から総合的な対策を進めていくことで、災害に強いまちを目指します。そこで、防災まちづくりに関する指標として「自助・共助による防災対策の充実に満足している市民の割合」、「災害に強いまちづくりに満足している市民の割合」、「治水対策の推進に満足している市民の割合」を設定し、下表の目標値を設定します。

■ 防災まちづくりに関する目標値



出典：「草津市のまちづくりについての市民意識調査」



出典：「草津市のまちづくりについての市民意識調査」



出典：「草津市のまちづくりについての市民意識調査」

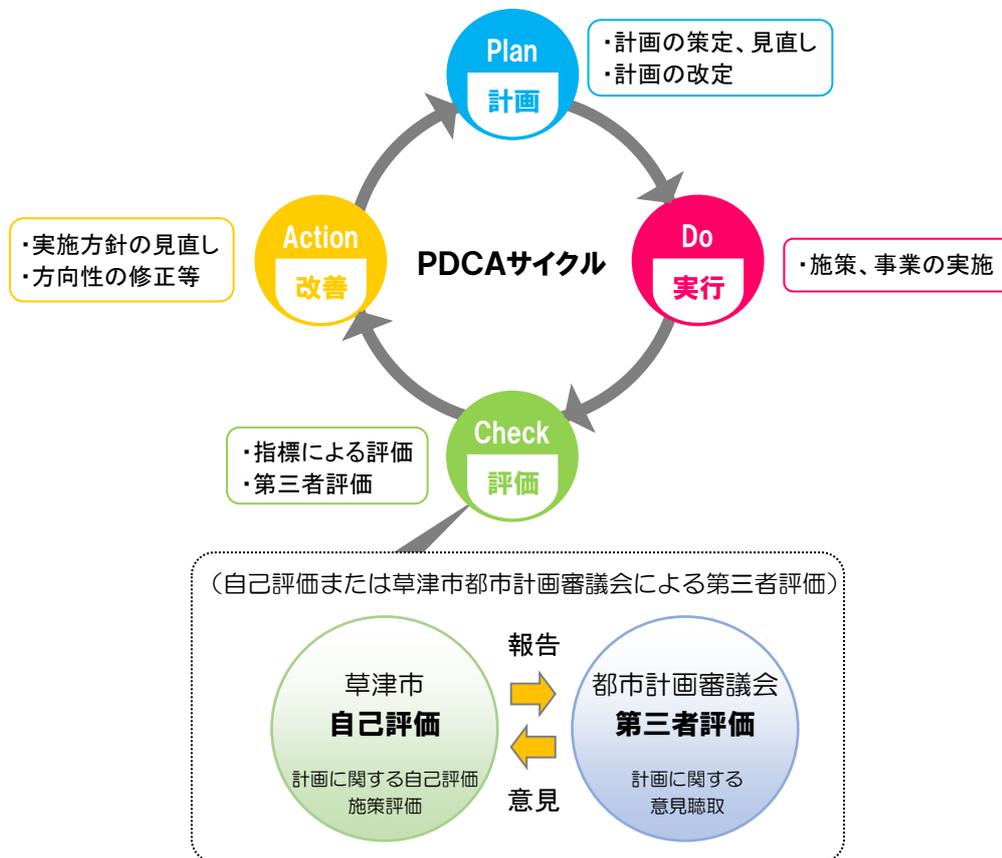
8-3 計画の評価

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年ごと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。

■本計画の評価と見直しのイメージ



草津市の未来のために

草津市立地適正化計画

(2018年10月策定、**2024年〇月改定**)

【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

