

草津市立地適正化計画中間検証業務

報 告 書

令和5年3月

草津市 都市計画部 都市計画課

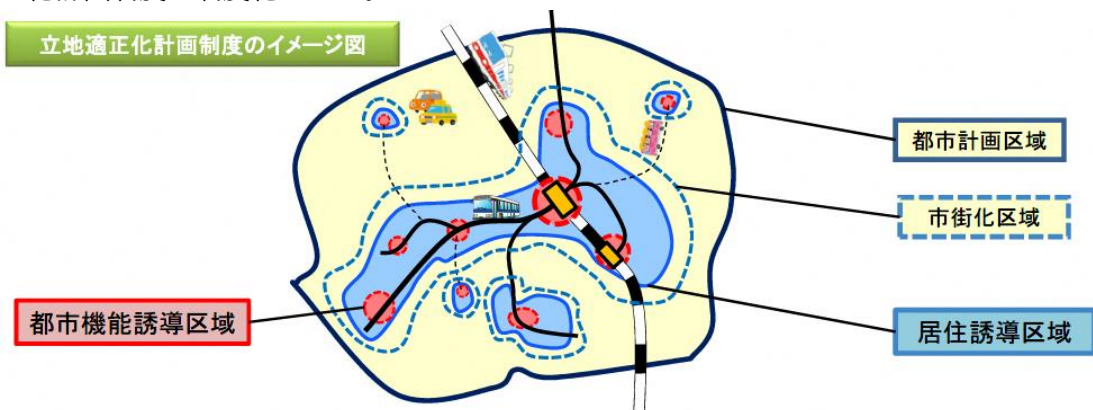
目 次

1. 草津市における立地適正化計画の策定経緯	1
(1) 立地適正化計画制度創設の背景	1
(2) 草津市における立地適正化計画策定の経緯	1
(3) 中間検証の目的・考え方	2
2. 草津市立地適正化計画の中間検証	3
(1) 社会経済情勢	3
(2) 草津市の人口動態	6
(3) 草津市の高齢者人口の動態	10
(4) 誘導施策の実施状況	13
(5) 立地適正化計画の目標値	27
3. 草津市立地適正化計画中間検証の考察	29
(1) 防災指針の制度化やアフターコロナのまちづくり	29
(2) 居住誘導区域等の人口動態や都市機能誘導区域の状況	30
(3) 誘導施策の実施状況	32
4. 草津市立地適正計画に係る今後の方向性（見直しの必要性）	33

1. 草津市における立地適正化計画の策定経緯

(1) 立地適正化計画制度創設の背景

- ・我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題である。
- ・こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要である。
- ・このような社会情勢を踏まえ、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、平成26年8月に立地適正化計画制度が制度化された。

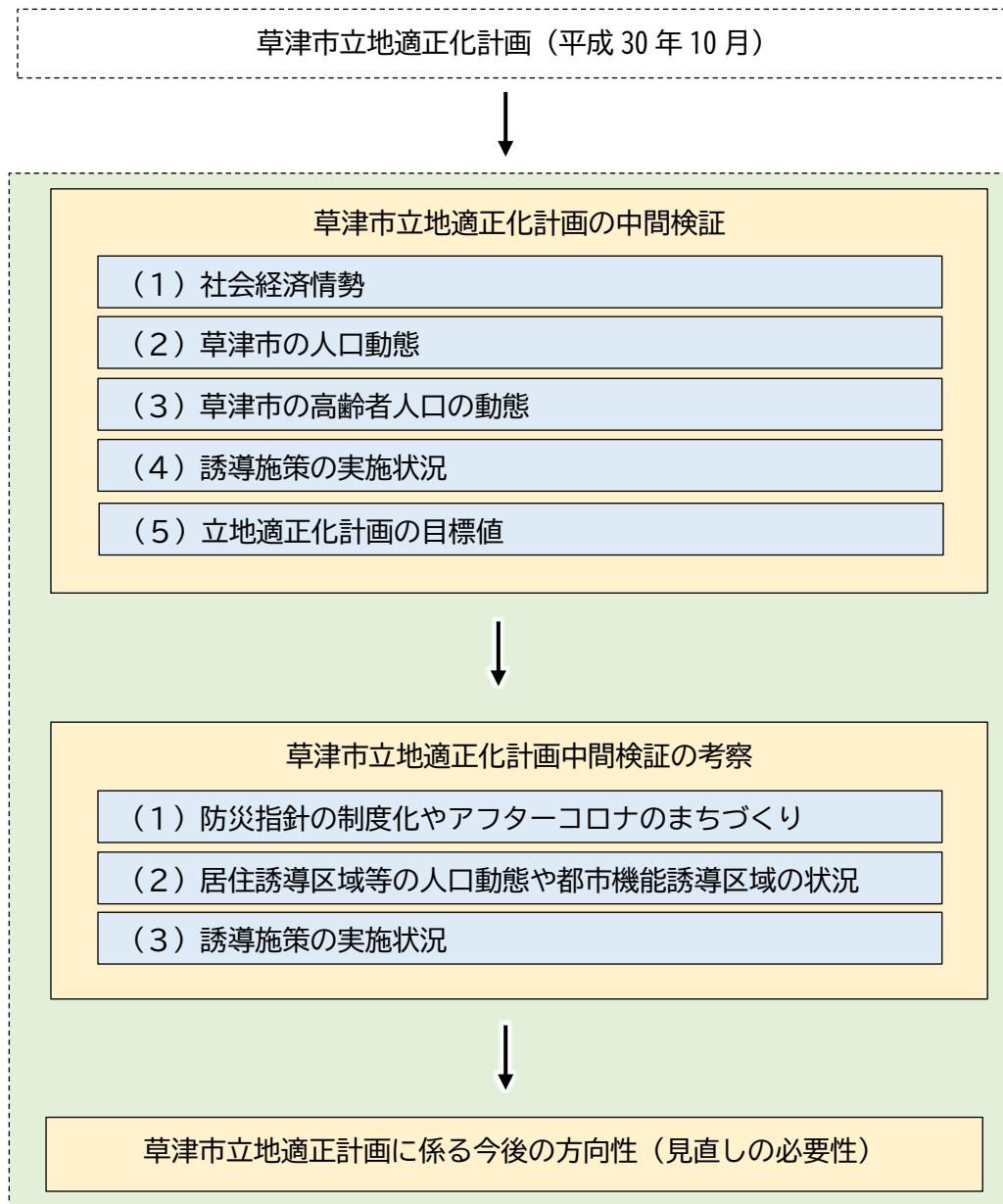


(2) 草津市における立地適正化計画策定の経緯

- ・草津市では、その地理的特性から、これまで人口増加が進み、市街地や居住エリアが拡大してきたが、将来の人口減少局面においては市場規模が縮小することが想定され、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る。
- ・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る。
- ・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、都市構造の観点から将来への対応を検討していくため、制度創設後ただちに取り組みを進め、平成30年10月に「草津市立地適正化計画」を策定したところである。
- ・以後、本計画とあわせて策定した「草津市版地域再生計画」、「草津市地域公共交通網形成計画」との連携を図りつつ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに取り組んでいる。

(3) 中間検証の目的・考え方

- ・本業務は、平成 30 年 10 月に策定した草津市立地適正化計画について、中間検証として、計画策定後の社会情勢等の変化や誘導施策等の実施状況の確認・整理等に加え、当計画の目標値の検証等を実施した後、当中間検証内容の考察を行い、基本理念や将来都市像の実現に向けた、計画見直しの必要性についての判断を行うことを目的とする。
- ・中間検証は、次のフローに基づき行うものとする。



図：中間検証の検討フロー

2. 草津市立地適正化計画の中間検証

(1) 社会経済情勢

① 立地適正化計画の強化＝防災指針の制度化

- ・近年、気候変動の影響により、洪水等の自然災害が頻発・激甚化しており、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及んでいる。
- ・このような自然災害に対応するよう、災害ハザードエリアにおける新たな立地の抑制や、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、既に設定している居住誘導区域の見直しや、必要な防災・減災対策を検討していくことが求められている。
- ・国では、このような背景を踏まえ、令和2年6月に都市再生特別措置法等の一部を改正し、安全なまちづくりの推進に向け、立地適正化計画の強化を目的として、立地適正化計画に「防災指針」を位置づけた。

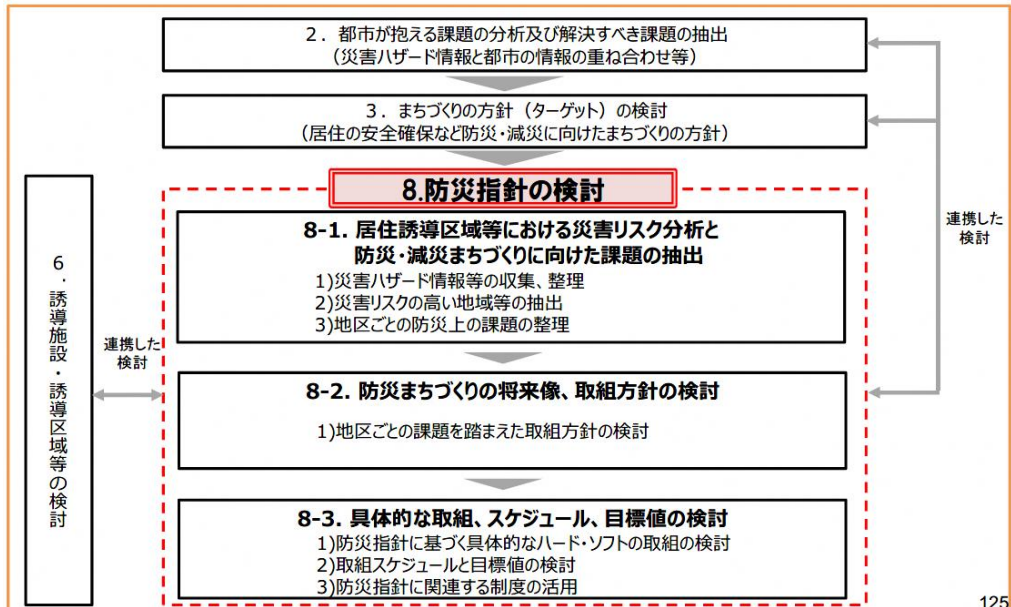
～ 防災指針の概要 ～

◆コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組む。

◆このため、次の点を踏まえ、防災指針を検討、策定する。

- ①立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ②リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
- ③居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討

防災指針検討のフロー

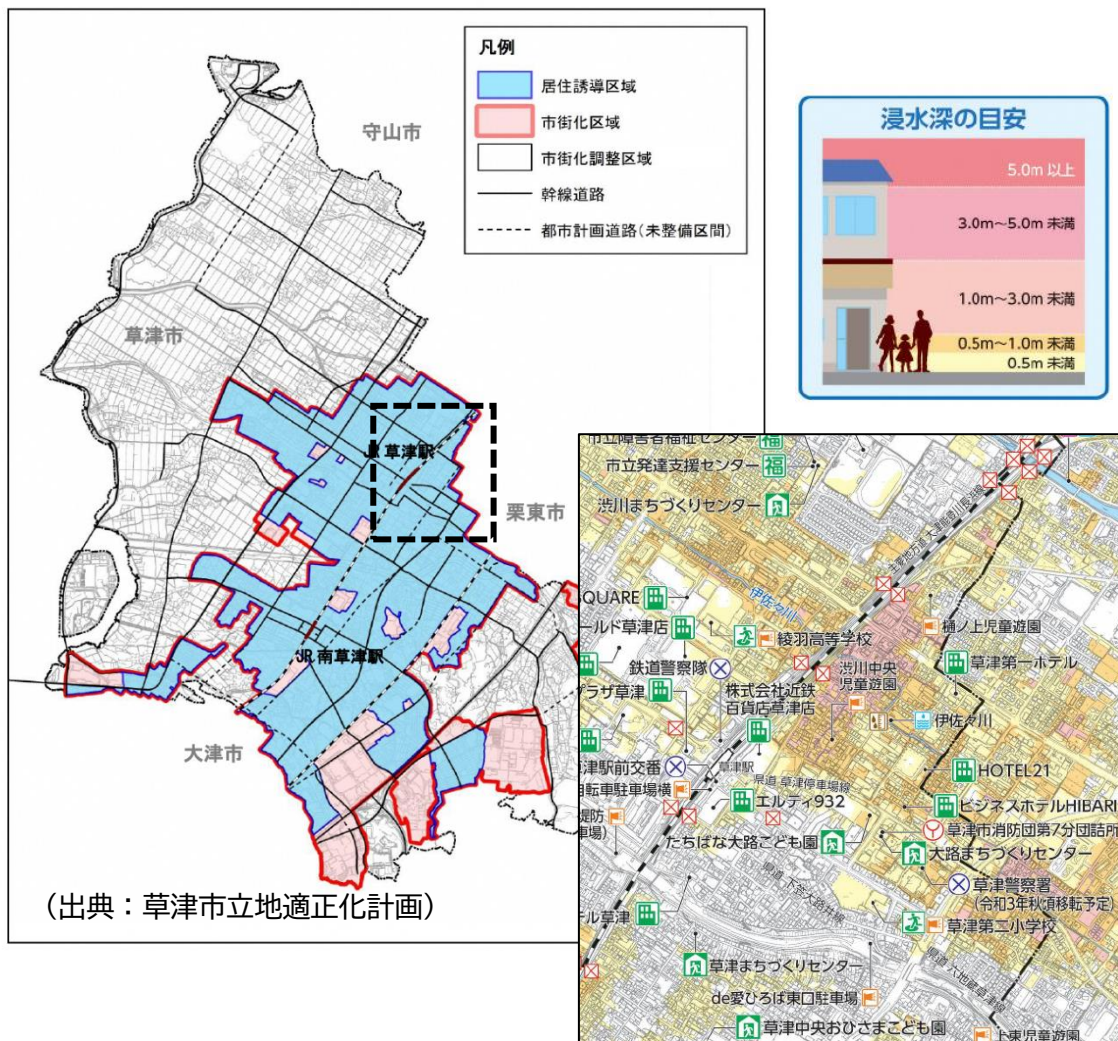


(出典：立地適正化計画作成の手引き 国土交通省 令和4年4月改訂)

《現行の立地適正化計画における災害リスクの分析状況》

- ・現行の立地適正化計画では、居住誘導区域を検討する際に、土砂災害等の災害リスクを考慮している。
- ・災害リスクに関しては、水防法等の一部改正（平成27年5月）により、新たな条件※に基づく浸水想定区域等が近年公表されている。現行計画策定時点では、上記の浸水想定区域等が未公表であったため、リスク分析に反映されていない状況である。
- ・令和3年6月に公表された草津市の洪水内水ハザードマップによると、現行計画の居住誘導区域内に、徒歩での避難が困難とされる0.5m以上の浸水想定区域が存在している状況である。
- ・このため、立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることが必要である。

※これまでの浸水想定区域の考え方が「河川整備において基本となる降雨を前提とした区域の浸水想定区域」に対して「想定し得る最大規模の洪水に係る区域」に変更



(出典：草津市立地適正化計画)

(出典：草津市の洪水内水ハザードマップ)

※参考として一部地域抜粋

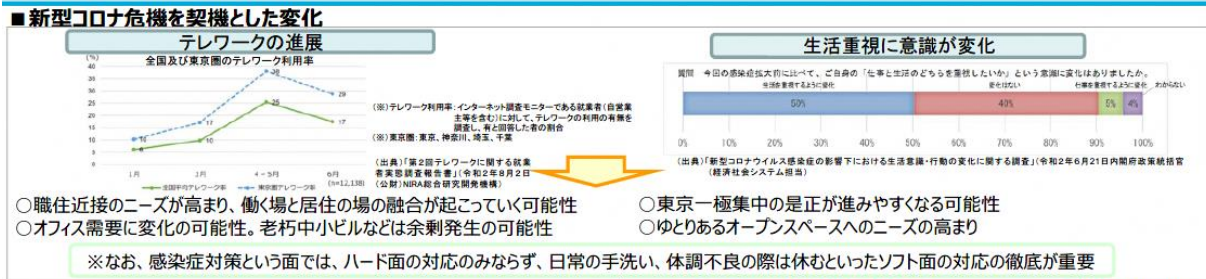
② 社会情勢を踏まえた新たなまちづくりの視点

- ・ 今般の新型コロナ危機において、都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、密を回避し、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが求められている。
- ・ 同時に、新型コロナ危機は、テレワークの導入やオープンスペースの価値の再評価など、人々のライフスタイルや価値観を大きく変えつつある。
- ・ 国では、このような状況を踏まえ、今後の都市のあり方にどのような変化が起こるのか、今後の都市政策はどうあるべきかについて提唱（「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）令和2年8月 国土交通省都市局）。

【示された9つの方向性のうち、一部抜粋】

- 郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進
- 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進
- 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要
- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(概要)(R2.8.31公表)



都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、「三つの密」の回避、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが必要

■ 今後の都市政策の方向性

ヒアリングを踏まえれば、人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカーブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要。

- 大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境（住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等）、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進
- 大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる
- 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進
- 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要

- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用
- リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備

良質なオフィス、テレワーク環境の整備

居心地の良いウォーカーブルな空間の創出

都市空間へのゆとり（オープンスペース）の創出

■ 今後の検討の進め方

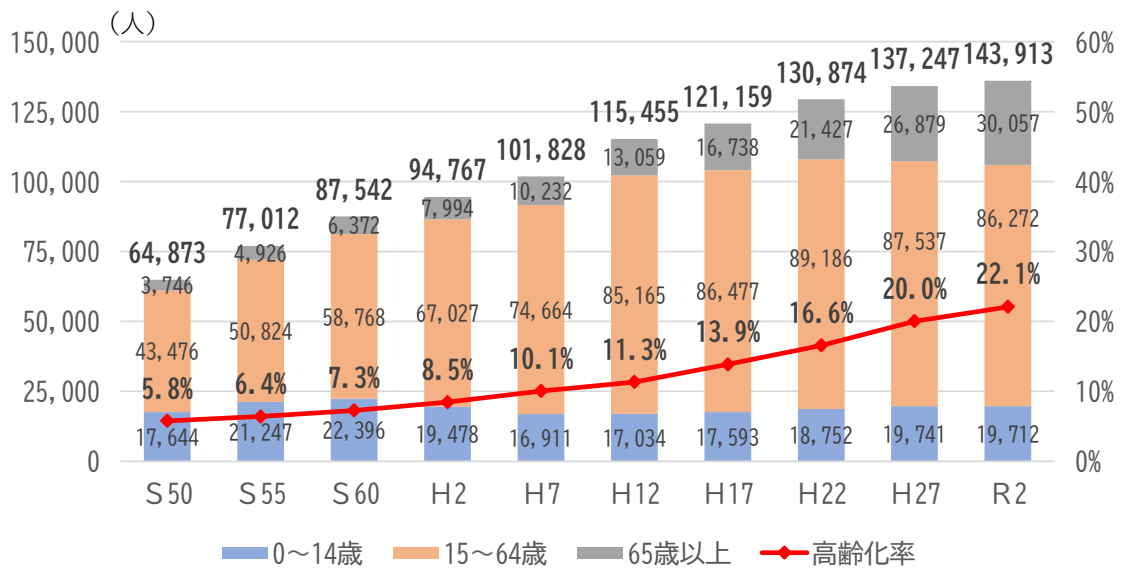
上記の都市政策の実現に向けた具体的な方策を検討するため、本年秋頃を目途に有識者からなる検討会を設置し、検討を深める。

（出典：新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（令和2年8月31日 国土交通省））

(2) 草津市の人口動態

① 草津市の人口推移

- ・全国的に人口が減少傾向に推移するなか、本市の人口は一貫して増加。
- ・2020年（令和2年）の人口は、143,913人で、草津市立地適正化計画における目標指標等の基準年である2010年（平成22年）から13,039人増加。
- ・国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）が2018年（平成30）に公表している将来人口推計の数値（2020年：142,659人）を1,254人上回る増加。
- ・一方、高齢化率は、全国平均を下回るものの一貫して増加傾向にあり、2015年（平成27年）にはじめて20%超となった。
- ・2020年（令和2年）の高齢化率は約22.1%で、2010年（平成22年）からの10年間で5.5ポイント上昇。社人研が2018年（平成30）に公表している高齢化率（21.5%）よりも高齢化が進んでいる。

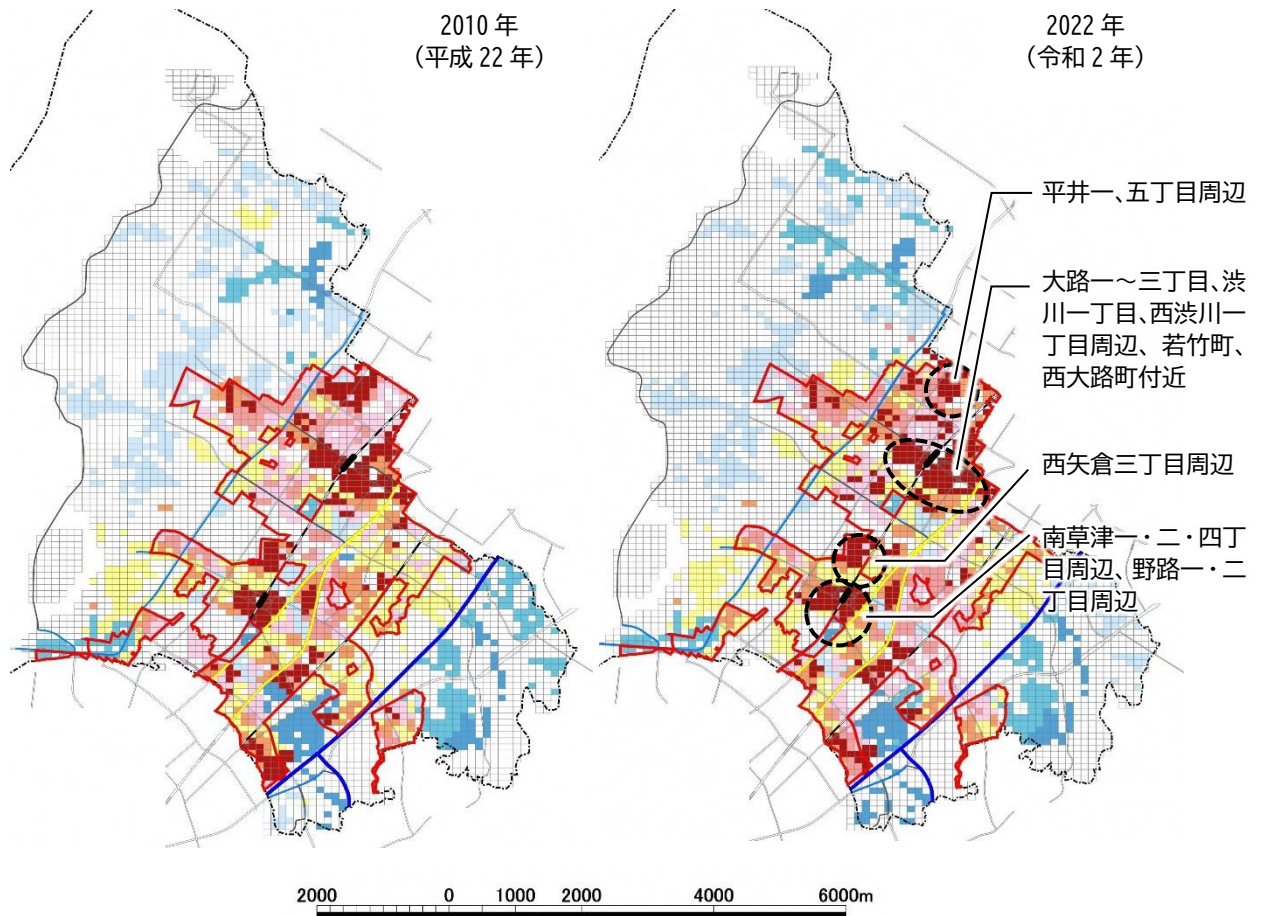


※人口総数には、年齢不詳を含むため、年齢3区分別人口の合計と一致しない場合がある。高齢化率は、分母から年齢不詳を除いて算出。

図 草津市の人口推移（出典：国勢調査）

② 地域別人口の推移

- ・本市の2020年（令和2年）の人口は、143,913人。
- ・地域別では、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、西大路町付近）やJR南草津駅周辺（南草津一・二・四丁目周辺、野路一・二丁目周辺）、西矢倉三丁目周辺、平井一、五丁目周辺等に人口が集積しており、直近10年間でその傾向に大きな変化はない。



凡例		人口密度（人/ha）	
 居住誘導区域	鉄道	 0人	 60以上 80未満
	駅	 20未満	 80以上 100未満
	高速自動車道	 20以上 30未満	 100以上 120未満
	一般国道	 30以上 40未満	 120以上
	主要地方道	 40以上 60未満	
	その他		

図 地域別人口の推移（出典：国勢調査）

③ 居住誘導区域の人口増減（2010年～2020年）

- ・居住誘導区域では、人口が集積する JR 草津駅東側（大路一～二丁目）や JR 南草津駅西側（南草津一～二丁目）等で人口増加が顕著な状況。
- ・その他の地域では、野路東四、六丁目や南草津プレミアムタウン土地区画整理事業周辺（野路町）でも大きく人口が増加。
- ・一方、平井四～六丁目や桜ヶ丘、若草、笠山などの昭和 50 年代、60 年代頃に整備された住宅団地等では人口が減少。

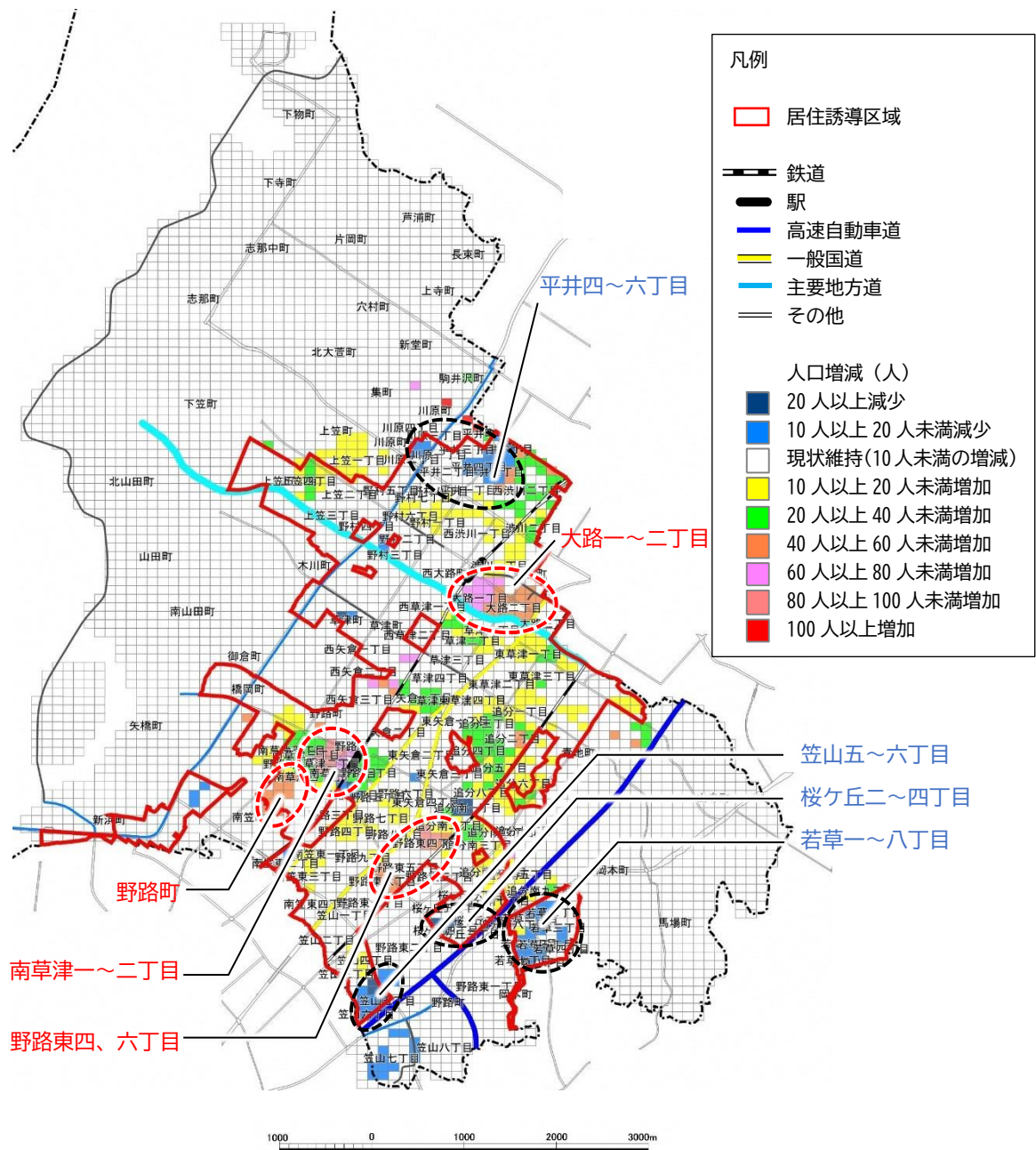


図 居住誘導区域の人口増減（2010年～2020年）（出典：国勢調査）

- ・居住誘導区域の人口は、2010年（平成22年）から2020年（令和2年）の10年間で、10,250人増加。
- ・居住誘導区域の人口密度は、2010年（平成22年）の約70人/haから約78人/haまで増加。人口の集積がより一層進んでおり、立地適正化計画の居住に関する中間目標値（80.0人/ha）に迫る状況。

項目	2010年 (平成22年)	2020年 (令和2年)	増減
市域人口(人)	130,874	143,913	13,039
居住誘導区域人口(人)	99,058	109,308	10,250
居住誘導区域面積(メッシュ数)(ha)	1,396	1,396	-
居住誘導区域内人口密度(人/ha)	70.96	78.30	7.34

↓

中間目標値 2028年(令和10年)	80.00
立地適正化計画(居住に関する目標値) 居住誘導区域内人口密度(人/ha)	

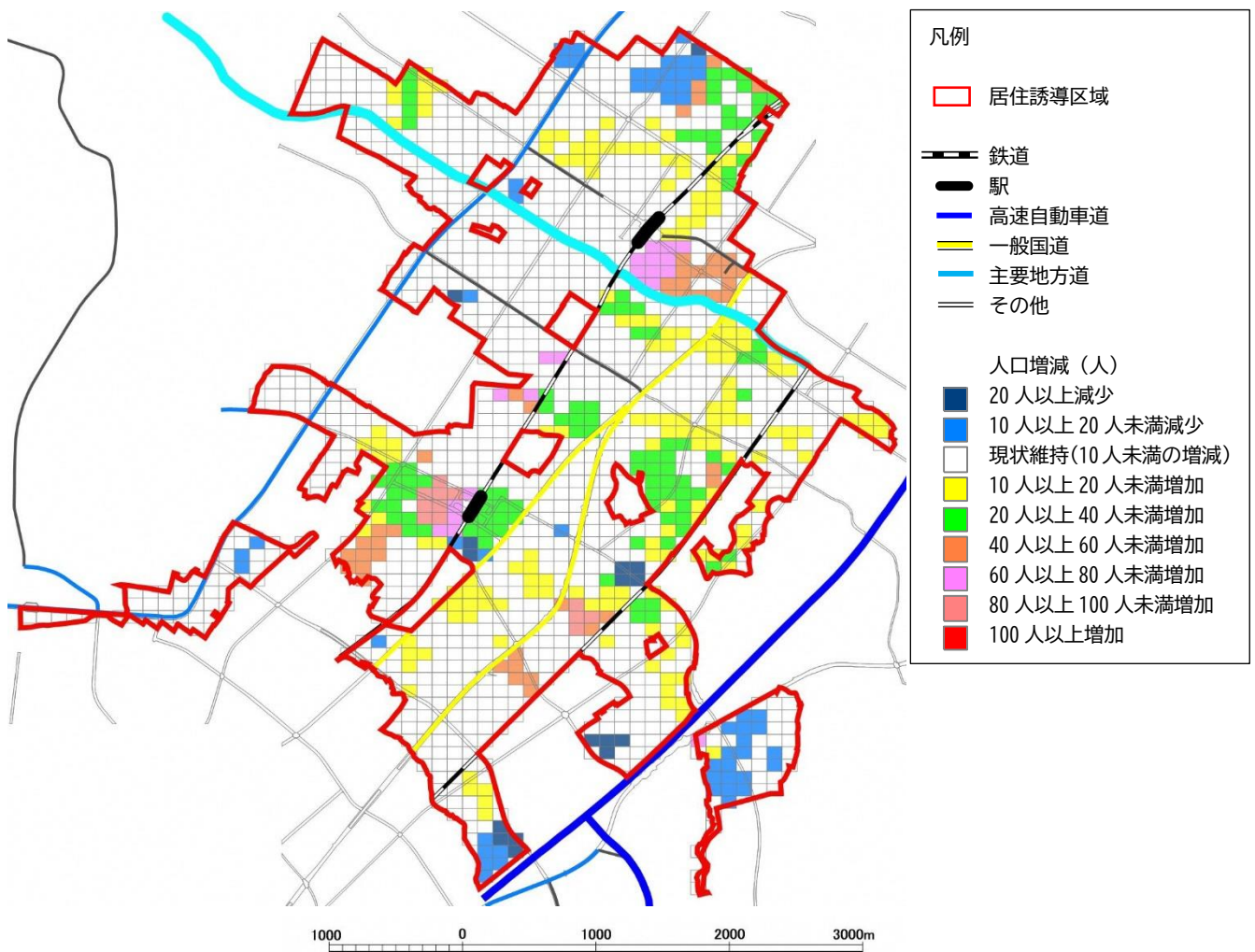


図 居住誘導区域の人口増減（2010年～2020年）（出典：国勢調査）

(3) 草津市の高齢者人口の動態

① 地域別高齢者人口の推移

- ・本市の2020年（令和2年）の高齢者人口は、30,057人。
- ・地域別では、JR草津駅周辺（西大路町、大路一丁目、渋川一丁目）や、上笠二～四丁目、平井一、四～六丁目、西矢倉三丁目、東矢倉二丁目、昭和50年代、60年代頃に整備された桜ヶ丘、若草などの住宅団地等に集積。

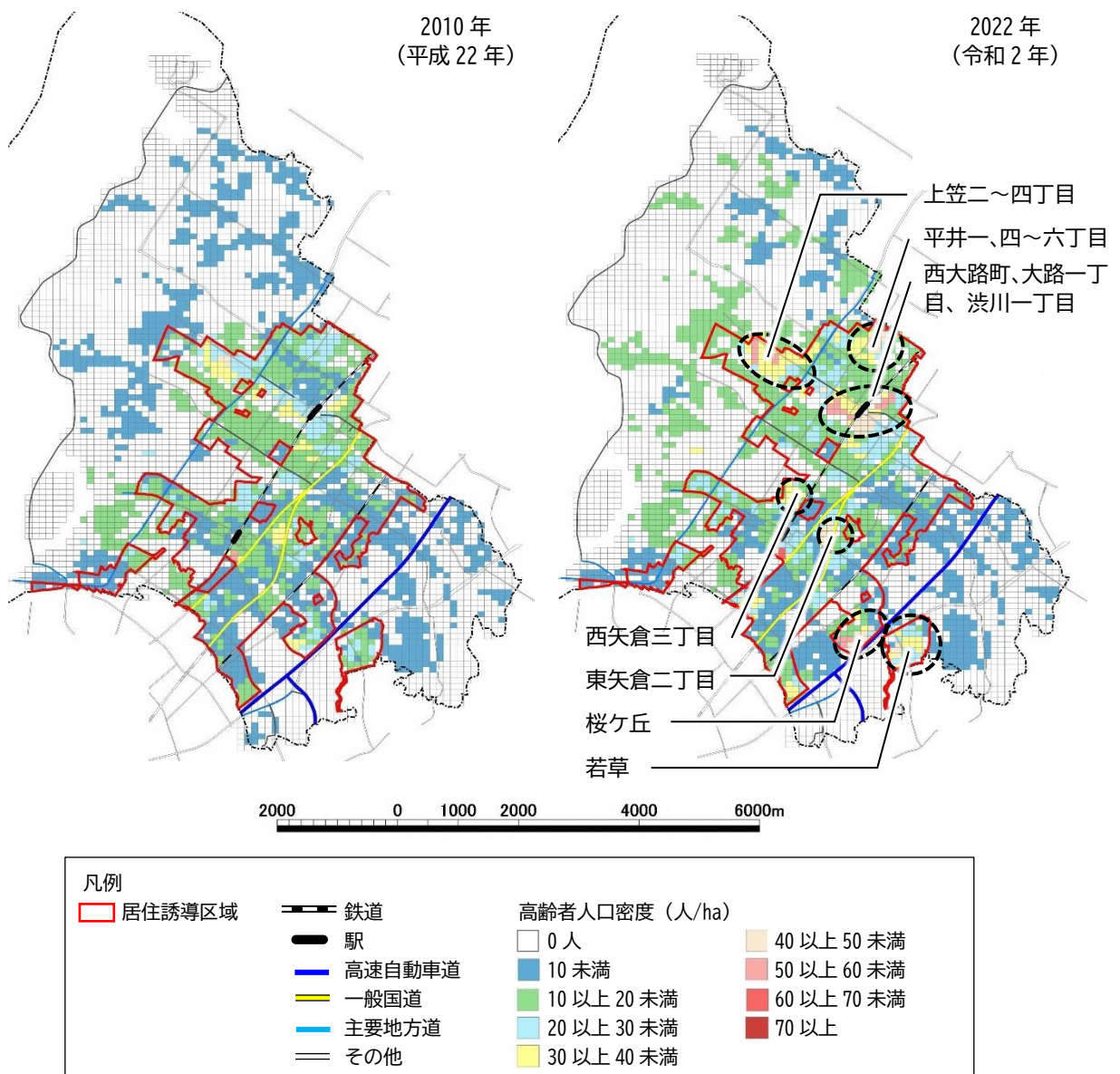


図 地域別高齢者人口の推移（出典：国勢調査）

② 居住誘導区域の高齢者人口の増減（2010年～2020年）

- ・居住誘導区域では、桜ヶ丘、若草などの昭和50年代、60年代頃に整備された住宅団地等で高齢者人口が特に増加。この他、人口が集積するJR草津駅周辺（大路一～二丁目、西大路町、渋川一丁目）やJR南草津駅東側（野路一～二丁目）、上笠二、四丁目、野村五丁目、西矢倉三丁目、平井一～二、五丁目等でも高齢者数の増加が顕著。

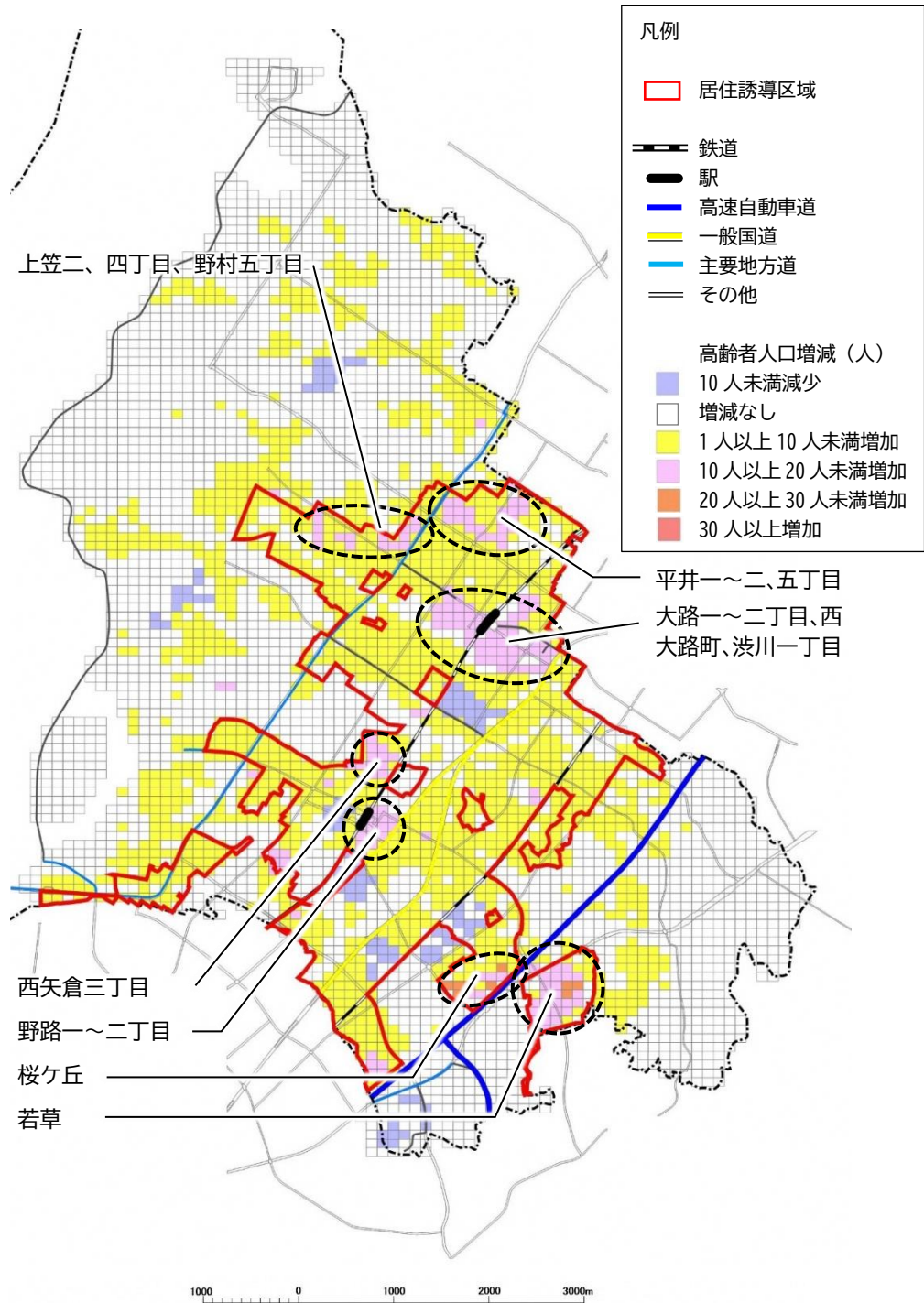
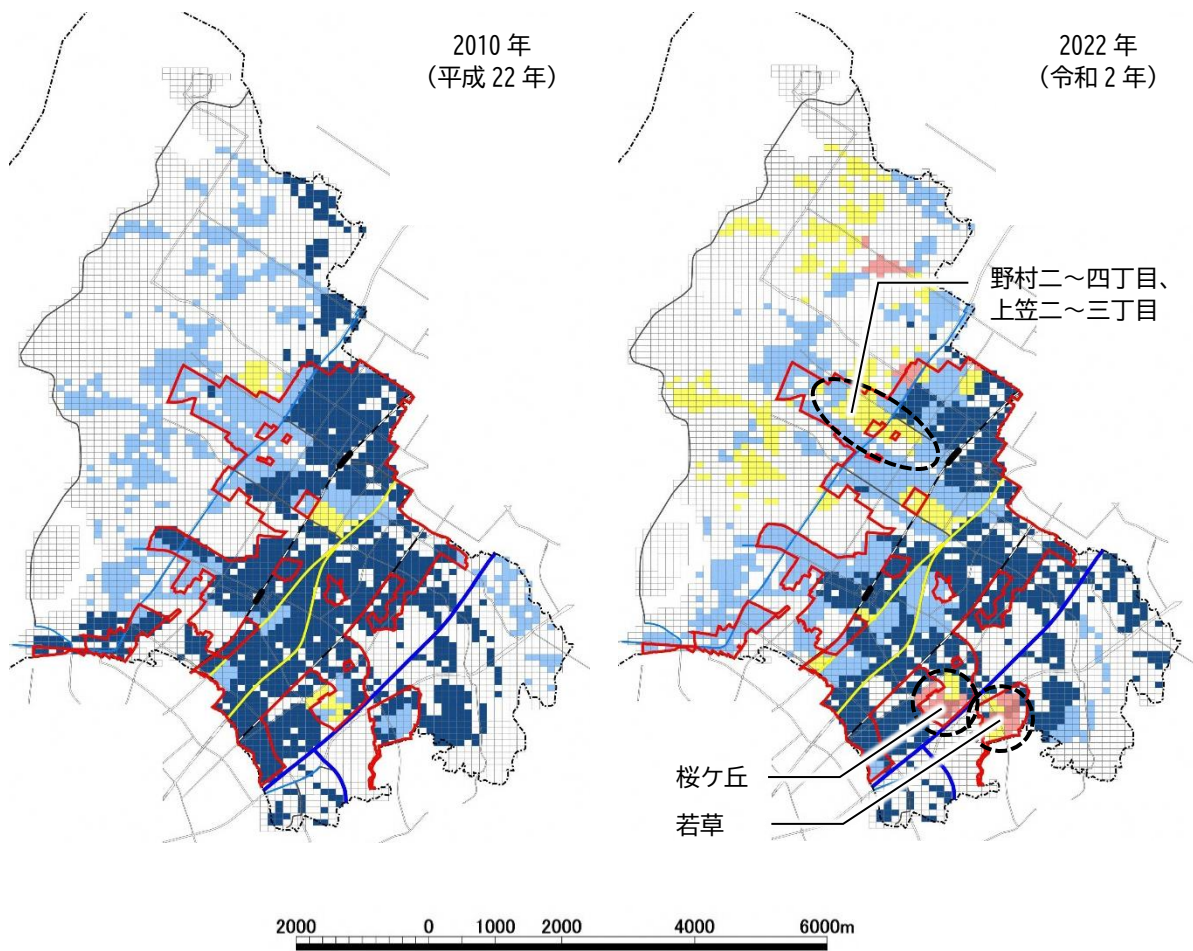


図 居住誘導区域の高齢者人口の増減（2010年～2020年）（出典：国勢調査）

③ 地域別高齢化率の推移

- ・2010年（平成22年）時点における居住誘導区域の高齢化率は、概ね20%以下で、30%以上のエリアはごくわずかであったが、2020年（令和2年）には、国道1号から西側のエリアで20%以上の区域が増加。
- ・特に草津川跡地周辺の野村二～四丁目、上笠二～三丁目では、30%以上と高齢化が進展。
- ・また、居住誘導区域南側に位置する桜ヶ丘、若草などの昭和50年代、60年代頃に整備された住宅団地等では特に高齢化が進展。



凡例		
 居住誘導区域	鉄道	高齢化率 (%)
	 駅	 0%
	高速自動車道	 20%未満
	一般国道	 20%以上 30%未満
	主要地方道	 30%以上 40%未満
	その他	 40%以上 50%未満
		 50%以上

図 地域別高齢化率の推移（出典：国勢調査）

(4) 誘導施策の実施状況

居住誘導区域の誘導施策（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	進捗状況
土地区画整理事業	・南草津プリムタウン土地区画整理(組合施行)	<p>施行中</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和元年度から段階的に使用収益を開始しており、令和5年2月時点において、全区域で使用収益が可能
公園整備事業	・草津川跡地整備事業	<p>【区間4】</p> <ul style="list-style-type: none"> JR琵琶湖線上部の道路拡幅を行うため、滋賀県とともに令和3年度に詳細設計を実施し、令和4年から工事着手、令和5年度末完成予定。 <p>【区間5】</p> <ul style="list-style-type: none"> 供用開始日：平成29年4月 指定管理者による管理・運営を行い、公園の良好な環境を維持するとともに、市民等の活動の広がりによりにぎわいを創出。
	・野村公園整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設名称：YMIT アリーナ（くさつシティアリーナ） 供用開始日：令和元年6月
	・野路公園整備事業	未施行
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	平成28年度以降成約は1件
道路環境整備事業 (歩道整備、バリアフリー、拡幅等)	・駅周辺バリアフリー化の推進	<p>施行中</p> <p>実施項目のうち完了・着手している事業の割合は約30%</p>

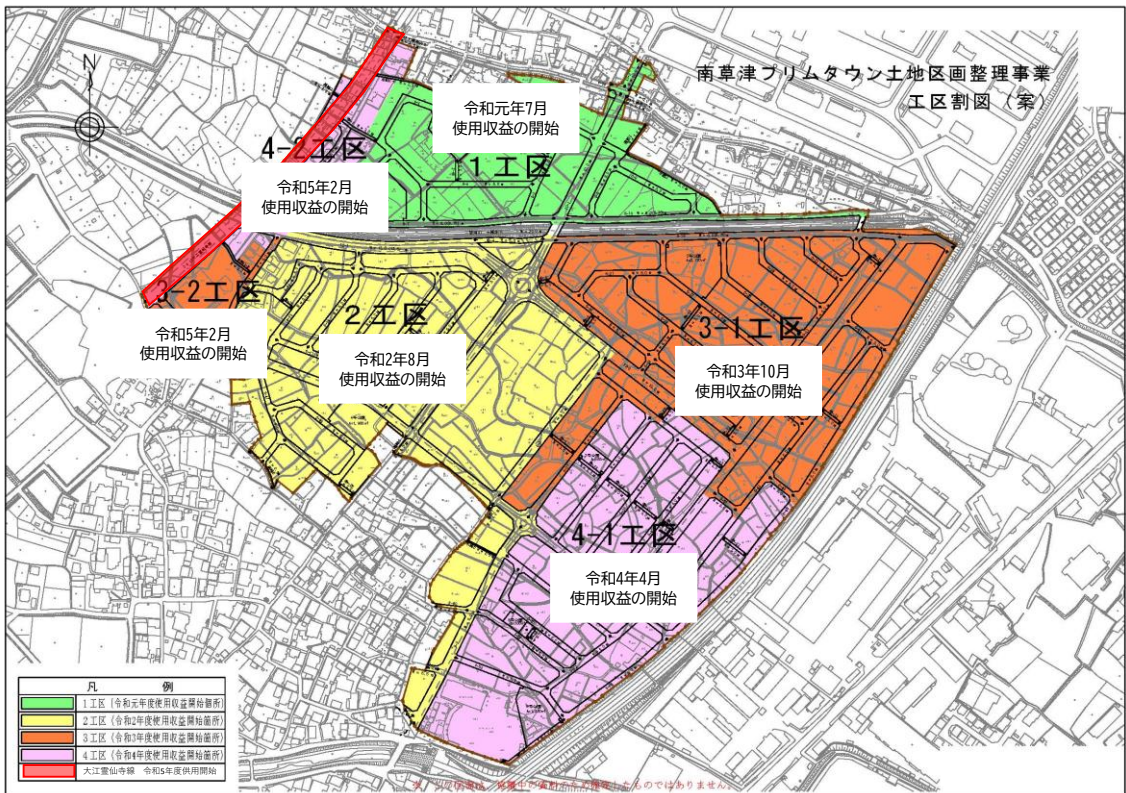


図 南草津プリムタウン土地区画整理事業工区別使用収益開始年度（出典：南草津プリムタウン土地区画整理組合）

都市機能誘導区域の誘導施設

J R草津駅周辺地区

H30.10～

誘導施設	定義	進捗状況
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	ココクル♡ひろば ・供用開始日：令和3年5月
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	現状を維持
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	(仮称)草津市立プール整備事業 ・施行中（令和6年6月供用予定）
大規模商業施設	・延べ床 10,000 m ² 以上の商業施設	現状を維持
市役所	・地方自治法第4条第1項	現状を維持
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	キラリエ草津 ・供用開始日：令和3年5月

J R南草津駅周辺地区

誘導施設	定義	進捗状況
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	現状を維持
図書館	・図書館法第2条第1項	現状を維持
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	現状を維持
大規模商業施設	・延べ床 10,000 m ² 以上の商業施設	現状を維持
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	現状を維持

都市機能誘導区域の誘導施策（関連計画等に位置付けられた施策等）

中心市街地の活性化の推進

事業名称	事業概要等	進捗状況
市街地再開発事業	・北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業(組合施行)	・施設名称：クロスアベニュー草津 ・供用開始日：令和2年3月
草津川跡地テナントミックス事業	・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。	・施設名称：KUSATSU COCORIVA ・開業日：平成29年4月 ・店舗数：3店舗
草津川跡地賑わい空間整備事業	・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るおい空間、市民活動の場となるよう整備する。	【区間4】 ・JR琵琶湖線上部の道路拡幅を行うため、滋賀県とともに令和3年度に詳細設計を実施し、令和4年から工事着手、令和5年度末完成予定。 【区間5】 ・供用開始日：平成29年4月 ・指定管理者による管理・運営を行い、公園の良好な環境を維持するとともに、市民等の活動の広がりによりにぎわいを創出。
魅力店舗誘致事業	・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、自己の資産となら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。	【誘致店舗数】 ・R1年度：0件 ・R2年度：1件 ・R3年度：1件
野村公園整備事業	・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。	・施設名称：YMIT アリーナ（くさつシティアリーナ） ・供用開始日：令和元年6月

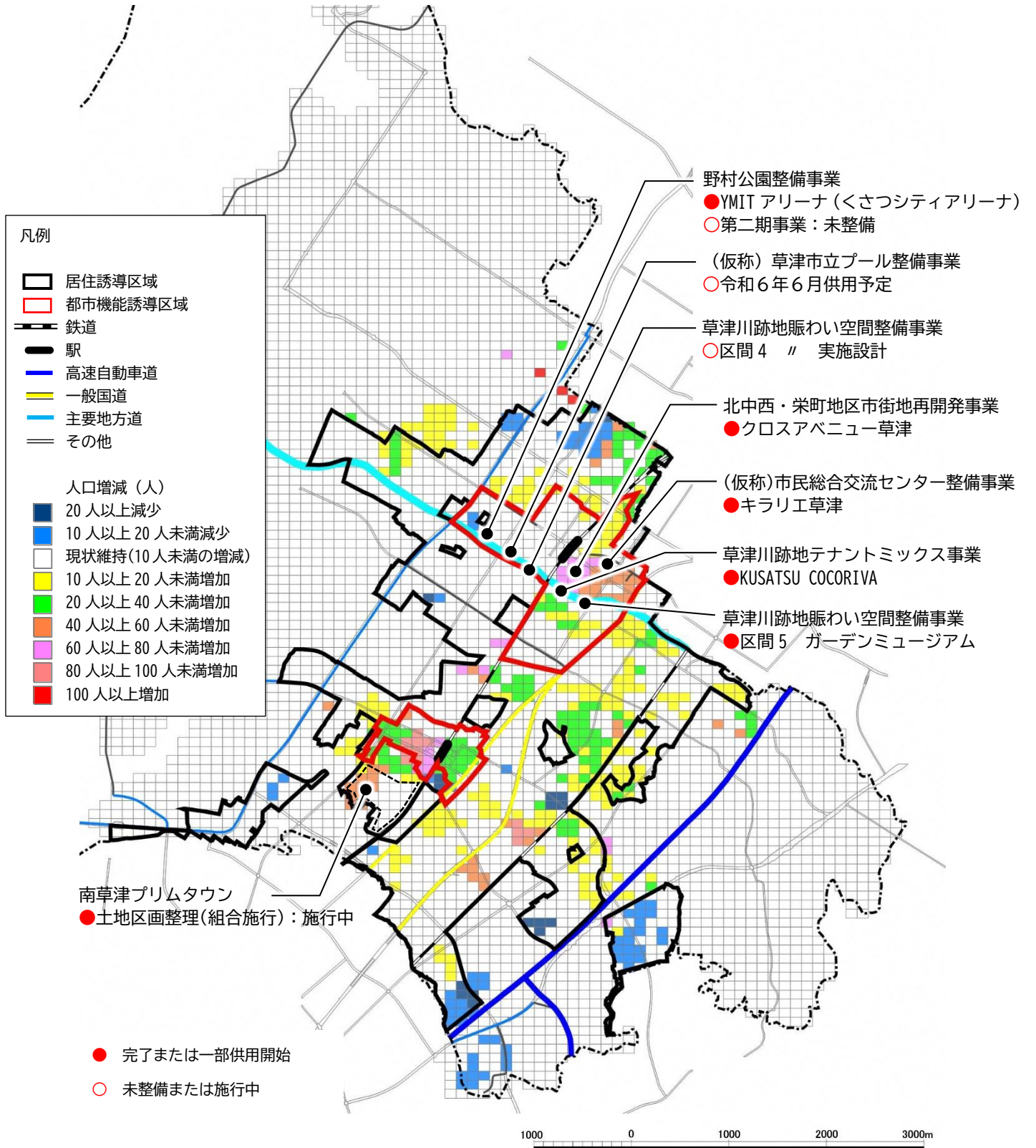
事業名称	事業概要等	進捗状況
(仮称)草津市立プール整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 「スポーツ環境の充実」、「新たなにぎわいの創出」、「スポーツ健康づくりの推進」を実現し、交流人口の拡大や地域活性化を図るとともに、子どもから高齢者も、障害のある方もない方も、ビギナーからアスリートまでもが幅広く利用できる施設として整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行中（令和6年6月供用予定）

既存公共施設の再編

事業名称	事業概要等	進捗状況
(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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設名称：キラリエ草津 ・ 供用開始日：令和3年5月 【施設概要】 ・ 商工会議所や社会福祉協議会、子育て支援施設の他、商業施設（スーパー）等が集積した複合施設

誘導施策の実施状況と人口増減の実態

- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域における誘導施策が、完了または一部供用を開始しているエリアの周辺では、人口の増加が顕著で、施策の効果が発現していることがうかがえる。



事業概要

①市街地再開発事業（北中西・栄町地区市街地再開発事業）

- ・子どもから大人まで、みんなが“楽しく・安心”して暮らせるまちづくりを目指し市街地の再整備を行った。
- ・令和2年3月に「クロスアベニュー草津」として、住宅の入居が始まり、4月に商業エリアがオープンした。

整備施設名：クロスアベニュー草津

地区面積：6,700 m²

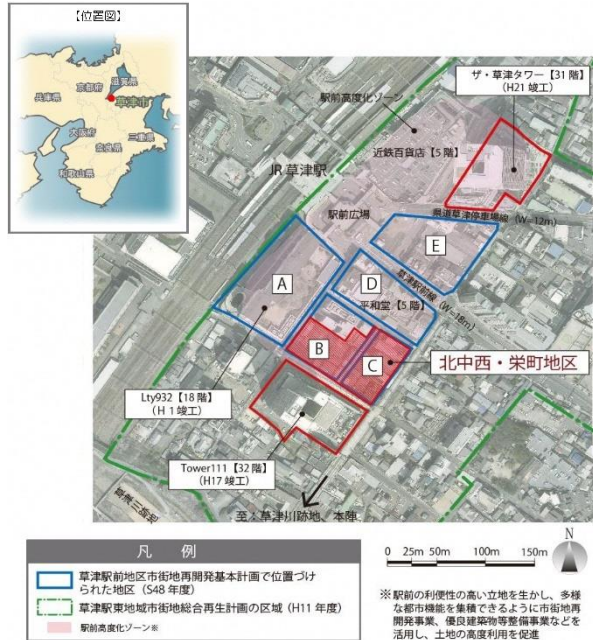
敷地面積：5,709 m²

主要用途

住宅：265戸

サービス付き高齢者向け住宅：39戸

店舗：25店舗



②草津川跡地テナントミックス事業

- ・草津川跡地に市が整備する公園内において、草津まちづくり株式会社が公園と一体となった建物を整備し、魅力ある店舗の誘致を行った。
- ・整備された店舗エリア「KUSATSU COCORIVA」は、草津まちづくり株式会社が運営している。



整備施設名：KUSATSU COCORIVA

店舗：3店舗



(出典 草津まちづくり株式会社 Web サイト)

- ・ KUSATSUCOCORIVA 開業以降運営していた店舗の契約満了に伴い、令和4年に新たな出店者を募集 (A棟)。
- ・ 令和5年6月を目途に新店舗が開業予定。



(出典 草津まちづくり株式会社 Web サイト)

③草津川跡地賑わい空間整備事業（草津川跡地区間5）

・草津川跡地を「ガーデンミュージアム」をコンセプトに、「de 愛ひろば」として質の高い緑による美しい空間、市民活動の舞台となる広場、非常時の避難場所としての整備を行った。

区間5：J R琵琶湖線～国道1号
(約0.9km)



(出典 草津川跡地利用基本計画 (平成24年10月 草津市))

草津川跡地公園（区間5）の施設概要

(1) 愛称	de 愛ひろば
(2) 所在地	草津市大路二丁目4番11号
(3) 面積	約38,000㎡
(4) 位置	



平成29年から供用 約0.8 km

(出典 de 愛ひろば (区間5) 公園施設概要 (草津市))

「集住」、滋賀・宮城が先行 全国自治体では3割どまり

持続可能な都市経営を進めるには住民の居住地を集中させる「集住」が欠かせない。2020年の国勢調査を基に日本経済新聞社が集住率を算出したところ、10年比で向上した市区町村は3割の542にとどまることが分かった。滋賀県、宮城県など上昇上位の自治体は、市街地の利便性を高めることなどで誘導する。限られた資源をいかに効率的に活用できるかが、地域再生のカギとなる。

集住は公共投資や行政サービスの集中配分を可能とすることから、人口が減少し税収も縮小していく中で、生産性を向上させる不可欠な政策とされる。住民にとっても子育てや医療などの利用環境向上に加え、商業施設などの立地も見込め、生活の質を保ちやすい。

最も集住率を高めたのは滋賀県。6.6ポイント上昇し、53.3%となった。以下、宮城県（5.6ポイント上昇）、佐賀県（5.1ポイント上昇）が続く。集住率の向上と経済成長は連動する傾向があり、上位3県の実質県内総生産（GDP、18年度）の対10年度伸び率は、いずれも全国平均（8.9%）を上回り、10%台を記録した。

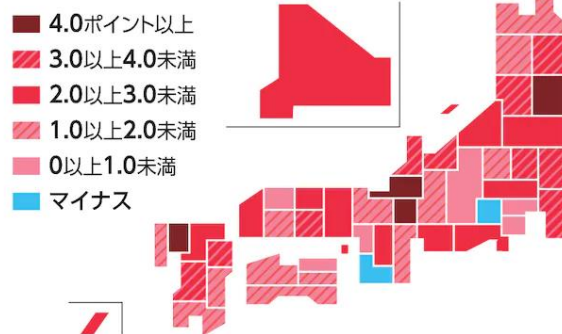
1位の滋賀県では、全19市町のうち、11市町が「コンパクトシティー」を目指し、「立地適正化計画」を作成中か公表済み。県が旗振り役となり集住を後押しする。

草津市では計画で定めたJR草津駅近くの居住誘導区域内などに17年、長さ計2キロの「草津川跡地公園」を整備。ファミリー層を中心に環境の良さをアピールした。JR南草津駅周辺でも宅地造成（926戸）を支援し、住民を呼び込む。集住率は80.4%と、10年間で12.3ポイント上昇した。



廃川を整備した草津川跡地公園は住民の憩いの場になっている

集住率が高まった都道府県（2020年、10年前との差）



（注）集住率は人口集中地区の住民数の総人口に占める割合。総務省「国勢調査」より計算

（出典 日本経済新聞電子版 2022.1.7 より一部抜粋）

④野村公園整備事業

- ・野村運動公園内の老朽化した市民体育館の建替えにあわせ、中心市街地における賑わい拠点、みどりの拠点等を整備し、にぎわいの創出を図る。
- ・事業効果の早期発現を図るため、新体育館の整備を行う第1期事業を先行して進め、令和元年6月に「YMIT アリーナ(くさつシティアリーナ)」としてオープンした。
- ・「YMIT アリーナ」は草津市で初導入のネーミングライツによる愛称
- ・男子プロバスケットボールリーグ、B.LEAGUE (Bリーグ) の公式試合が定期的に開催されている。

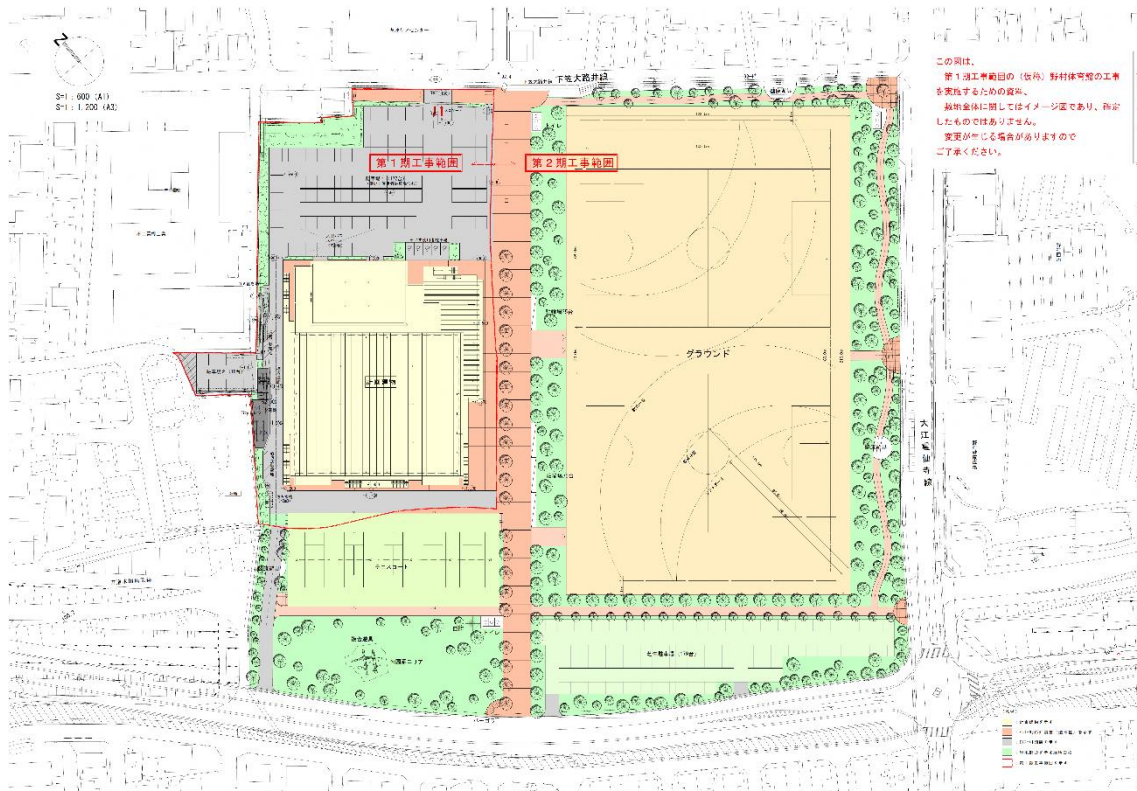


第1期事業(約1.9ha)：整備済

新体育館、北側駐車場(約190台)等の整備、テニスコートの暫定整備

第2期事業(約5.5ha)：未整備

多目的グラウンド、テニスコート、公園系エリア、ランニングコース、南側駐車場等の整備



(出典 草津市 草津市スポーツ振興事業体 Web サイト)

・YMIT アリーナ（くさつシティアリーナ）の概要

YMITアリーナ・野村運動公園グラウンド

〒525-0027 草津市野村3丁目3番27号 【電話】 077-563-1265 【FAX】 077-563-1465

【休場日】 水曜日（祝日の場合は翌日）・年末年始

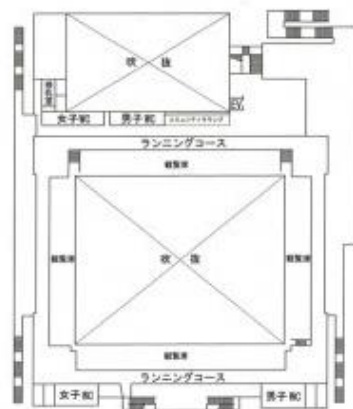
【駐車場】 142台(車いす用駐車スペース含む) 大型バス駐車可能



- メインアリーナ(約2,000㎡)
 - バスケットボール 2面
 - バレーボール 3面
 - バドミントン 10面
 - 卓球 14面
 - フットサル 1面
 - ハンドボール 1面
- サブアリーナ(約880㎡)
 - バスケットボール 1面
 - バドミントン 4面
 - バレーボール 1面
 - 卓球 6面
- 観客席
 - 1階可動式(引き出し式) 672席
 - 2階固定席 1,884席
 - その他仮設等設置可能
- 会議室(約90㎡):可動式仕切りパネルで2分割可能
 - 大会などの役員室や会議室として利用可能(15~20人用)
- 控室(100㎡):可動式仕切りパネルで2分割可能
 - 大会などの控室やミーティング室として利用可能(15~20人用)
- 多目的室(約190㎡):可動式仕切りパネルで2分割可能
 - ヨガ・エアロビクスなどで利用可能
- 小会議室(約20㎡)
 - 大会などの役員室や会議室として利用可能(4~5人用)
- ランニングコース(2階):1周約250m
 - ランニング・ウォーミングアップなどに利用可能



◆1階平面図



◆2階平面図

(出典 草津市 草津市スポーツ振興事業体 Web サイト)

⑤ (仮称) 草津市立プール整備事業

・令和7年に開催の「わた SHIGA 輝く国スポ障スポ」の水泳競技場として、また大会後も「スポーツ環境の充実」、「新たなにぎわいの創出」、「スポーツ健康づくりの推進」を図るため、(仮称)草津市立プールの整備を行う。



- ・施設概要：50m プール、25m プール、飛込プール、観客席（固定約 1,300 席、仮設約 1,200 席、車いす用 16 席）、その他付属施設
- ・供用開始時期：令和 6 年 6 月頃を予定

地下躯体工事・地上躯体工事の状況
(令和 5 年 3 月)



⑥（仮称）市民総合交流センター整備事業

- ・中心市街地に残された大規模な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、人・モノ・情報が交流する施設整備を進めることにより、中心市街地のにぎわいの創出を図った。
- ・多くの市民が利用しやすい施設を目指し、子育て支援機能や多世代交流機能などを備えた公民の複合施設「草津市立市民総合交流センター（キラリエ草津）」として令和3年5月にオープンした。



統合する施設・入居予定機関等
草津市立まちづくりセンター
草津市立人権センター
（仮称）草津市男女共同参画センター
草津市立少年センター
草津市コミュニティ事業団
草津市社会福祉協議会
各種会議室
草津商工会議所
草津栗東医師会
草津栗東守山野洲歯科医師会
びわこ薬剤師会
大阪税関滋賀出張所

- ・その他に、貸館機能（会議室等）、子育て広場機能、市民交流広場機能、オープンカフェ、3 オープンスペース、防災機能を備える。



大会議室



会議室・多目的室



和室



調理室

（出典 キラリエ草津 Web サイト）

(5) 立地適正化計画の目標値

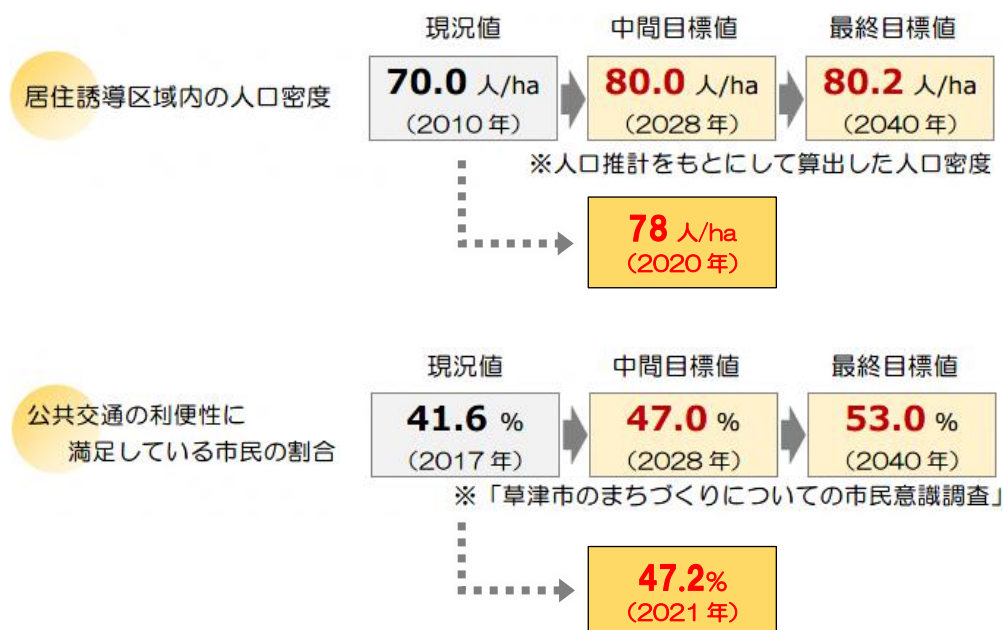
① 立地適正化計画の目標値

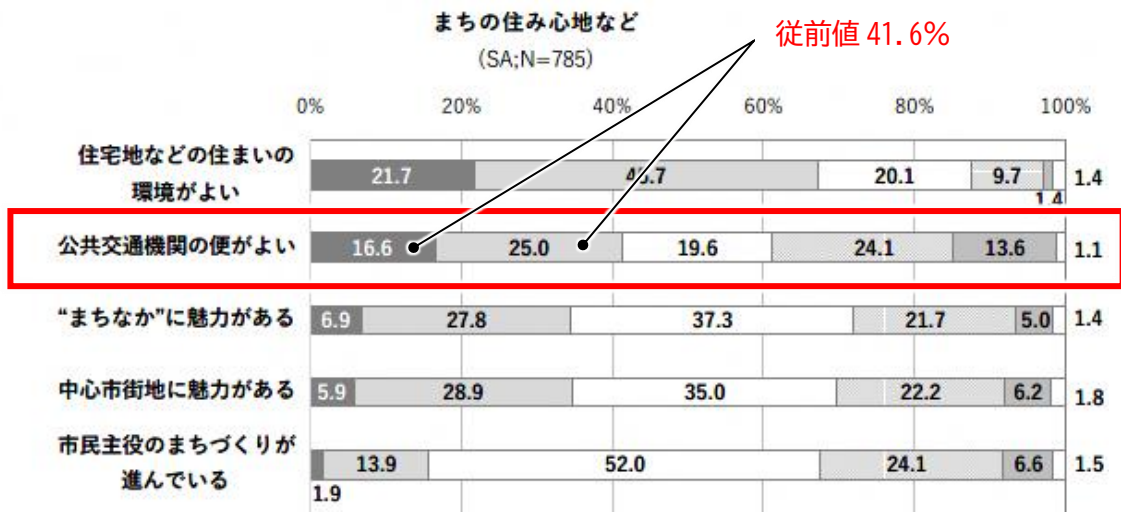
- ・現行計画では、都市づくりの基本理念や将来都市像を実現するために実施される各種施策の進捗状況およびその効果を確認し、より効果的に計画を実現していくため、以下の目標を設定している。

居住に関する目標値
居住誘導区域の人口密度 (出典：国勢調査)
公共交通に関する目標値
公共交通の利便性に満足している市民の割合 (出典：草津市のまちづくりについての市民意識調査 まちの住み心地や日常生活行動など ①まちの住み心地など 公共交通機関の便がよい)

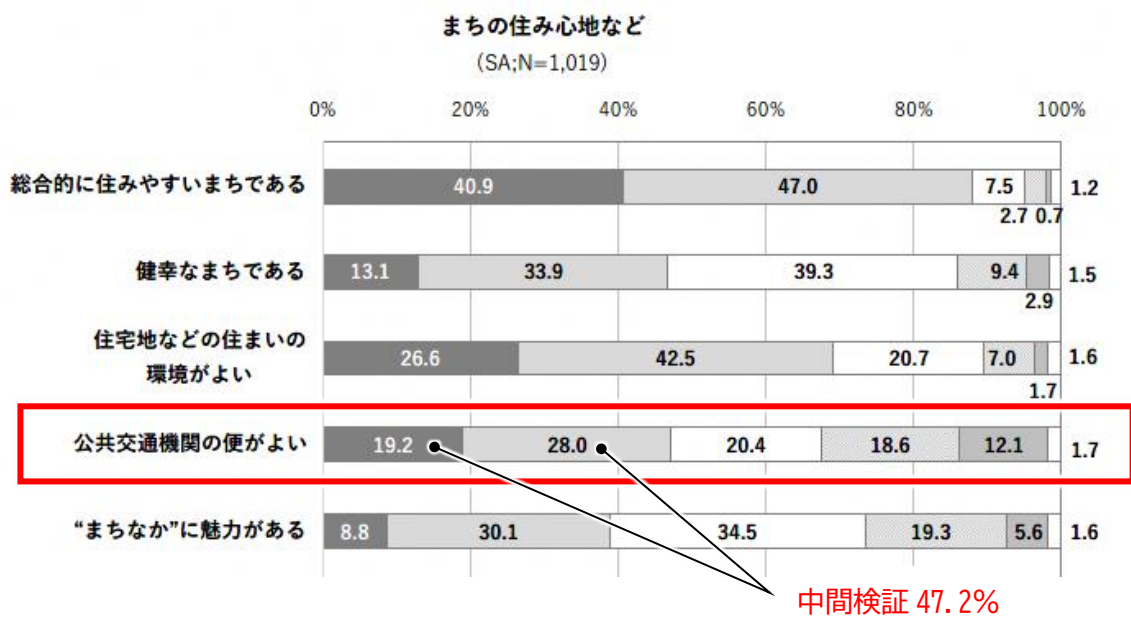
② 目標値の中間検証

- ・居住に関する目標値は、令和2年国勢調査、公共交通に関する目標値は、令和3年度草津市のまちづくりについての市民意識調査の結果を基に中間検証を行った。
- ・検証の結果、「居住誘導区域内の人口密度」は約78人/haで中間目標値(2028年)の80.0人/haに迫る状況である(P7 ④ 居住誘導区域の人口推移(2010年～2020年)参照)。また、「公共交通の利便性に満足している市民の割合」は47.2%で、中間目標値(2028年)を上回る結果となった。
- ・誘導施策等の実施など、将来都市像の実現に向けた様々な取組の効果により、公共交通の利便性が高い市街地中心部への人口集積がさらに進んだことや、市民のニーズに応じてまめバスのルート見直し等を行ったことなどが、大きな要因と考えられる。





公共交通に係る満足度（出典：平成 29 年度草津市のまちづくりについての市民意識調査結果報告書）



公共交通に係る満足度（出典：令和 3 年度草津市のまちづくりについての市民意識調査結果報告書）

3. 草津市立地適正化計画中間検証の考察

- ・これまでに整理した中間検証の内容を踏まえて、立地適正化計画に係る今後の方向性（見直しの必要性）を検討するために考察を行う。

(1) 防災指針の制度化やアフターコロナのまちづくり

① 立地適正化計画制度の改正（防災指針の追加）

- ・近年、頻発・激甚化する自然災害（特に水災害）に対応するため、都市再生特別措置法、都市計画運用指針等を改正し、立地適正化計画に防災指針を位置づけ
- ・近年、頻発・激甚化する自然災害（特に水災害）に対応するため、国は都市再生特別措置法等の一部を改正し、立地適正化計画と地域防災の連携強化を図り、防災まちづくりに向けた総合的な対策を講じることを目的として、立地適正化計画に防災指針を位置付けた。
- ・現行の立地適正化計画では、居住誘導区域を検討する際に土砂災害等の災害リスクを考慮しているものの、水防法等の一部改正（平成27年5月）等を踏まえた新たな条件に基づくリスク分析は不十分な状況である。
- ・このため、災害に係る最新の情報を基に様々なリスク分析を行うとともに、防災まちづくりに係る具体的な取組を盛り込んだ防災指針の検討が必要である。

② アフターコロナのまちづくりへの対応が必要

- ・テレワークの進展等により、働くにも住むにも快適な環境、ゆとりあるスペースへのニーズが向上
- ・街路空間・公園・緑地等まちに存在する様々な緑やオープンスペースの柔軟な活用
- ・新型コロナ危機を契機に感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新たなまちづくりとして、テレワーク環境の整備や、都市に存在するオープンスペースやグリーンインフラの柔軟（働く場・交流の場等）な活用、避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備等社会的ニーズに応じたまちづくりの推進が必要である。

【論点3】オープンスペースの今後のあり方と新しい政策の方向性

<p><新型コロナ危機を契機に生じた変化></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 自宅を過ごす時間が増え、身近な自然資源として、運動不足の解消・ストレス緩和の効果が得られる場として、グリーンインフラとしての緑や、オープンスペースの重要性が再認識。 ○ 緑とオープンスペースは、テレワーカーの作業場所、フィットネスの場所等利用形態が多様化。災害等の非常時に対応するためのバッファー機能として、都市の冗長性を確保する観点からも役割が増大。 ○ オープンスペースを有効に活用するため、エリアマネジメントの中心的な存在として、信頼できる中間支援組織の存在、効果的に活用するための人材育成の必要性が高まっている。 	<p><今後の方向性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ グリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていくことが必要。 ○ ウォーカブルな空間とオープンスペースを組み合わせるネットワークを形成することが重要。 ○ 街路空間、公園・緑地、水辺空間、都市農地、民間空地など、まちに存在する様々な緑とオープンスペースについて、テレワーク、テイクアウト販売への活用といった地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用することが必要。 ○ 災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑とオープンスペースの整備が重要。 ○ イベントだけでなく、比較的長期にわたる日常的な活用（例：オープンテラスの設置）など、柔軟かつ多様なオープンスペースの活用の試行、これを支える人材育成、ノウハウの展開等が必要。
---	--



（出典：新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（令和2年8月31日国土交通省））

(2) 居住誘導区域等の人口動態や都市機能誘導区域の状況

① 居住誘導区域内（特に駅周辺）に人口が集積

- ・居住誘導区域内に一定程度人口が集積
- ・JR草津駅東側、JR南草津駅西側、南草津プリムタウン等での増加が顕著

- ・立地適正化計画策定以降、計画に位置づけた誘導施設の整備や居住誘導区域、都市機能誘導区域における誘導施策を推進してきた結果、居住誘導区域の人口は、2010年（平成22年）から2020年（令和2年）の10年間で、10,250人増加（この間の市域人口の増加は13,039人で、約8割が居住誘導区域に集積）。
- ・居住誘導区域内の人口密度は、2010年（平成22年）の70人/haから78人/haまで増加し、立地適正化計画の中間目標値（80.0人/ha（2028年（令和10年）））に迫る状況。

項目	2010年 (平成22年)	2020年 (令和2年)	増減
市域人口(人)	130,874	143,913	13,039
居住誘導区域人口(人)	99,058	109,308	10,250
居住誘導区域面積(メッシュ数)(ha)	1,396	1,396	-
居住誘導区域内人口密度(人/ha)	70.96	78.30	7.34

↓

中間目標値 2028年(令和10年)	80.00
立地適正化計画(居住に関する目標値) 居住誘導区域内人口密度(人/ha)	

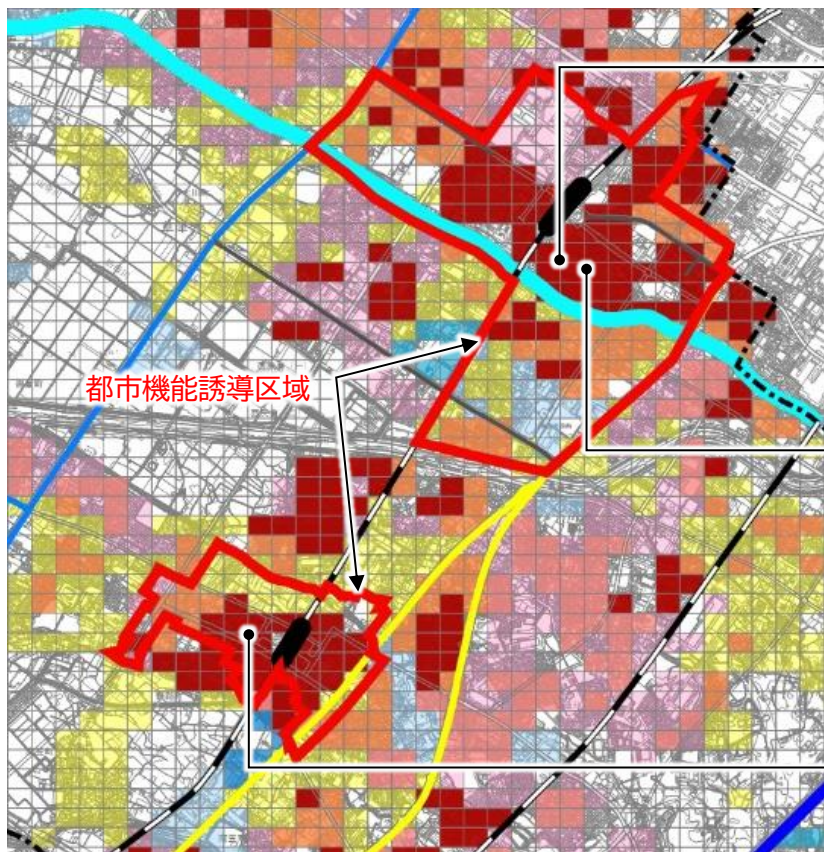
② 都市機能誘導区域に多くのマンションが立地

- ・都市機能誘導区域内のJR草津駅やJR南草津駅の周辺ではマンションの立地が進み、都市機能を誘導するための十分なスペースが確保しにくい状況

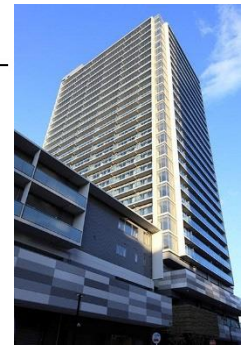
- ・JR草津駅周辺やJR南草津駅周辺では、まとまった未利用地や遊休地が発生した場合、旺盛な宅地需要を背景に、採算が確保しやすいマンションの立地が進展する傾向にある（次頁「参考：都市機能誘導区域の状況」参照）。
- ・駅周辺や都市機能誘導区域への居住誘導は目指すべき政策ではあるが、その一方で、必要な都市機能を誘導するための十分なスペースが確保しにくい状況となっている。
- ・住宅の割合が高まりすぎると、エリアが本来備えるべき高次都市機能の集積による利便性や、中心市街地としてのにぎわい・魅力の創出に影響を及ぼす可能性があることから、エリアの実態を踏まえた対応が必要である。

参考：都市機能誘導区域の状況

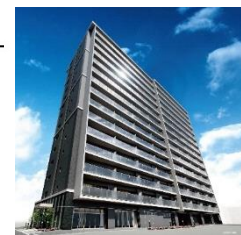
- ・都市機能誘導区域は、医療、高齢者福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である。医療・高齢者福祉・商業・子育て支援などの民間の生活サービス施設をいかに誘導するかが重要となり、都市の居住者の共同の福祉または利便のために必要な機能を民間投資等により将来確保するため、誘導したい機能や誘導するために講ずべき施策を明示し、生活サービス施設の誘導を図るものである。
- ・草津市では、JR 草津駅周辺（約 195ha）、JR 南草津駅周辺（約 55ha）を都市機能誘導区域に定め、市域全域を対象とする高次都市機能や地域のニーズに応じた多様な都市機能の誘導を目指しているが、京阪神のベッドタウンとしての旺盛な住宅需要から、駅周辺ではマンション等の立地が進み、都市機能を誘導するための十分なスペースが確保しにくい状況となっている。



凡例			
	鉄道	人口密度（人/ha）	
	駅		
	高速自動車道		
	一般国道		
	主要地方道		
	その他		
	0人		
	20未満		60以上80未満
	20以上30未満		80以上100未満
	30以上40未満		100以上120未満
	40以上60未満		120以上



クロスアベニュー草津（R2年）



グランドパレス草津（R4年）



ブランズシティ南草津（R4年）

図 都市機能誘導区域の人口（出典：2020年国勢調査）

(3) 誘導施策の実施状況

① 誘導施策は計画的に進捗、誘導施設は現状維持の状況

- ・ JR 草津駅周辺で誘導施設の整備や誘導施策が進捗
- ・ 南草津プリムタウン土地区画整理事業は令和 5 年 2 月以降、全区域で使用収益開始

- ・ 居住誘導区域の誘導施策として、南草津プリムタウン土地区画整理（全区域使用収益開始）等が進捗。
- ・ 都市機能誘導区域の誘導施策として、市街地再開発事業（クロスアベニュー草津）、草津川跡地テナントミックス事業（KUSATSU COCORIVA）、草津川跡地賑わい空間整備事業（区間 5）、野村公園整備事業（YMIT アリーナ（くさつシティアリーナ））、（仮称）市民総合交流センター整備事業（キラリエ草津）等が供用・開業したほか、（仮称）草津市立プール整備事業が令和 6 年 6 月頃の供用を目指し、現在、施行中。
- ・ 誘導施策推進の結果、誘導施設は、スポーツ施設（1 施設）、地域交流センター（1 施設）、子育て支援拠点施設（1 施設）が整備されたほか、現行計画策定時に立地していた都市機能は概ね維持されている状況。今後は、社会経済情勢の変化や本市の実情等を踏まえつつ、必要に応じて誘導施設の見直しを検討していくことが必要。

4. 草津市立地適正計画に係る今後の方向性（見直しの必要性）

草津市立地適正化計画の中間検証および中間検証の考察を踏まえ、今後、現行計画の基本理念である「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」を実現していくには、以下の通り立地適正化計画の見直しが必要と考えられる。

国の制度改定に伴う防災指針の策定および、 災害リスク分析等を踏まえた誘導区域の一部見直しを検討する

- ・ 詳細な災害リスク分析と防災まちづくりの検討
- ・ 防災指針の検討内容や中間検証での考察を踏まえた
居住誘導区域と都市機能誘導区域の適正見直し

国の制度改定に伴う防災指針の検討

- ・ 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける住宅等立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっている。
- ・ 国は、このような背景を踏まえ、令和2年6月に都市再生特別措置法等の一部を改正し、立地適正化計画に「防災指針」を位置づけ。防災指針では、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、指針に基づく具体的な取組を位置づけることとしている。
- ・ 草津市の現行の立地適正化計画では、居住誘導区域を検討する際に土砂災害等の災害リスクを考慮しているものの、水防法等の一部改正（平成27年5月）等を踏まえた新たな条件に基づくリスク分析は不十分な状況である。
- ・ このため、草津市においても、市民の安全・快適な生活を守るため、防災まちづくりに係る施策を盛り込んだ防災指針を立地適正化計画に位置付けることが必要である。

誘導区域の一部見直しの検討

- ・ 誘導区域の見直しに関しては、立地適正化計画の趣旨を踏まえ、よりコンパクトにすることが必要である。

- ・居住誘導区域については、防災指針の考え方を踏まえ、「災害リスクの高い地域は居住誘導区域から原則除外する」ことも含めた見直しが必要である。
- ・新型コロナウイルス感染症を契機とした都市に対する社会的ニーズの変容を踏まえながら誘導区域の見直しを検討することが必要である。