

資料6 都市機能誘導区域の見直しについて

(1) 見直しの方向性

現行計画策定以降の状況変化

社会経済情勢の変化 ※中間検証より

◇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、立地適正化計画に防災指針を位置づけ

⇒コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを“防災・減災”の観点から強化

◇アフターコロナのまちづくりへの対応

- ・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
- ・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に期待（2～3頁参照）

⇒緑やオープンスペースの重要性に着目

誘導区域内の変化 ※中間検証より

◇居住誘導区域内（特に駅周辺）に人口が集積

◇都市機能誘導区域に多くのマンションが立地

◇誘導施策は計画的に進捗する一方、誘導施設の立地は不十分

⇒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む一方で、誘導施設の立地は不十分

草津川跡地公園 d e 愛ひろば【区間5】の開園と整備効果の波及

平成 29 年 4 月の開園以降、次の効果が見られる

- ・賑わいや交流の拠点として高い集客力を発揮（4～5頁参照）
- ・周辺の歩行者通行量が増加 ⇒ 新たな歩行者回遊を創出（5頁参照）
- ・市民の愛着や期待感の高まり（6頁参照）
- ・商業地として民間事業者の関心が高い（7頁参照）

⇒草津川跡地公園は、にぎわいや魅力の創出に大きく貢献している

都市機能誘導区域の見直しの方向性

方向性1：緑やオープンスペースの機能や効果に着目した区域設定

緑やオープンスペースは、アフターコロナのまちづくりにおいて重要性が再認識されている。また、市街地の集客性や回遊性、心地よさ、防災性などを高めるグリーンインフラとして、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに貢献するものである。以上より、都市機能の充実に向けて緑やオープンスペースを積極的に取り込むことが望まれる。

方向性2：都市機能と人口の適正な誘導に向けたコンパクトな区域設定

都市機能誘導区域内の住宅の割合が高まりすぎると、エリアが本来備えるべきにぎわい・魅力の創出に影響を及ぼす可能性がある。都市機能と人口の集積をバランスよく両立させるため、また、都市機能の集積による相乗効果を生み出すためには、コンパクトな区域とすることが望まれる。

※なお、防災指針に基づく区域変更の必要性はない

(参考) 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

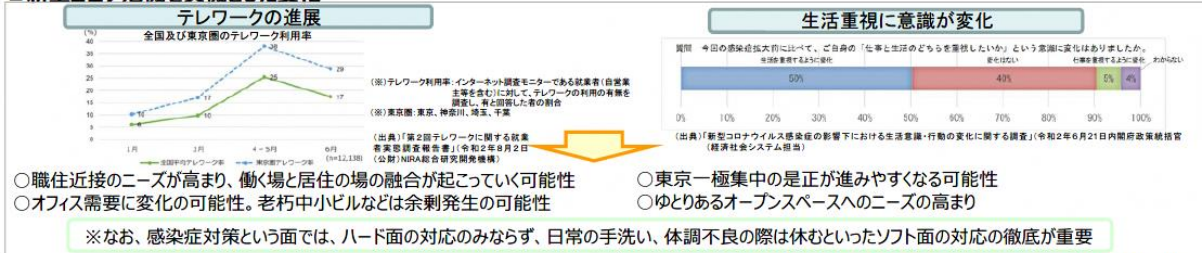
- ・今般の新型コロナ危機において、都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、密を回避し、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが求められている。
- ・同時に、新型コロナ危機は、テレワークの導入やオープンスペースの価値の再評価など、人々のライフスタイルや価値観を大きく変えつつある。
- ・国では、このような状況を踏まえ、今後の都市のあり方にどのような変化が起こるのか、今後の都市政策はどうあるべきかについて提唱（「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）令和2年8月 国土交通省都市局）。

【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)

■新型コロナ危機を契機とした変化



- 職住近接のニーズが高まり、働く場と居住の場の融合が起こっていく可能性
- オフィス需要に変化の可能性。老朽中小ビルなどは余剰発生の可能性
- 東京一極集中の是正が進みやすくなる可能性
- ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり

※なお、感染症対策という面では、ハード面の対応のみならず、日常の手洗い、体調不良の際は休むといったソフト面の対応の徹底が重要

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、マイ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 (R2.8.31 国土交通省))

(参考) 新たな時代のまちづくりにおける都市公園の意義・役割

《持続可能な都市を支えるグリーンインフラとなる公園》

- ・公園は、人口が集中し市街化の進んでいる都市において、多様な生物が生息・生育できる貴重な空間である。
- ・緑の蒸発散効果等によるヒートアイランド現象の緩和、グリーンベルト等の形成による市街地の拡大や拡散防止などにより、都市環境を改善する機能を有する。
- ・さらには、雨水貯留浸透、火災の延焼防止などの機能により各種災害に対する都市のレジリエンスを高める効果、地域の歴史・文化を守ることで地域アイデンティティを醸成する効果もある。
- ・都市をめぐる社会的・経済的状況が複雑化するなかで、公園を自然環境の多様な機能を活かした社会的共通資本であるグリーンインフラとして積極的に活用し、多様な都市課題の解決に貢献することが求められている。
- ・さらには、公園をグリーンインフラとして活用する取組が進むことにより、地域の歴史や文化を見直し、守り育てる意欲を高める契機となるものと期待される。

(出典 都市公園の柔軟な管理運営にあり方に関する検討会提言(R4.10 国土交通省))

(参考) グリーンインフラの意義・多面的な効果

グリーンインフラとは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組



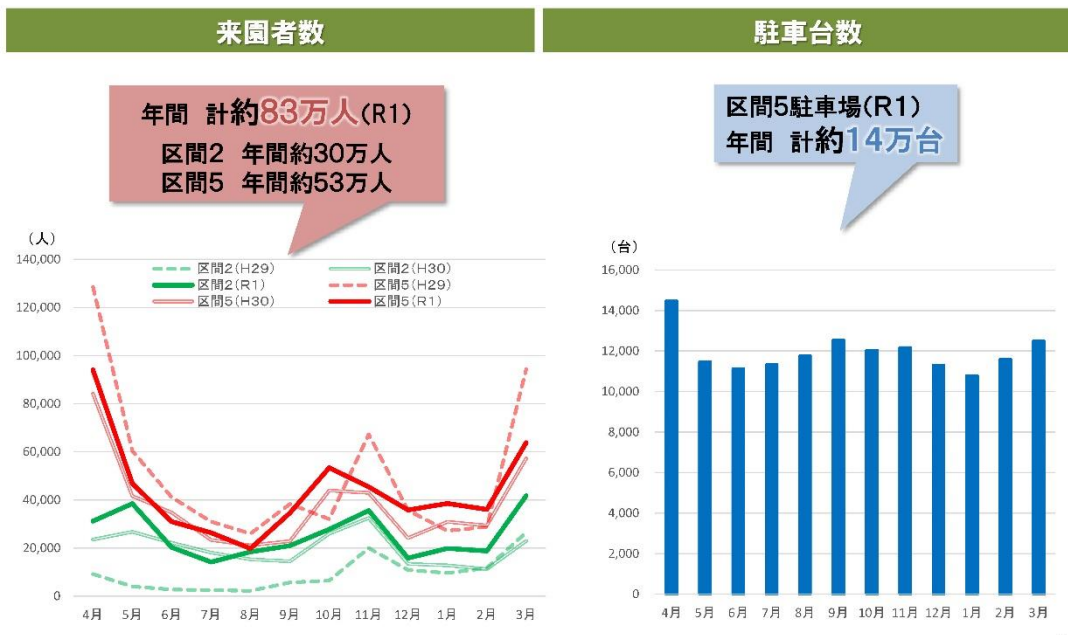
(出典 グリーンインフラ活用型都市構築支援事業の創設について(国土交通省))

(参考) 草津川跡地公園 de 愛ひろば【区間5】の整備効果

① 賑わいや交流の場として高い集客力を発揮 + 新たな歩行者回遊を創出

- ・ 2017年4月1日の開園以降、日常的に公園や「クサツココリバ」を訪れる人々、イベントを訪れる人々で、平日、休日問わず賑わっている
- ・ 周辺では新たな歩行者回遊が生まれている

・ 令和元年度の来園者数は約53万人、駐車台数は約14万台。



7

・ クサツココリバ開業以降の年間平均来客数は約13万人、同じく売上は約2億8000万円。

クサツココリバの来客数 と 売上

来客数	売上												
3年平均 約 13万人	3年平均 約 2億8000万円												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20%;">H29</td><td style="text-align: right;">151,068人</td></tr> <tr><td>H30</td><td style="text-align: right;">140,356人</td></tr> <tr><td>R1</td><td style="text-align: right;">113,548人</td></tr> </table>	H29	151,068人	H30	140,356人	R1	113,548人	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20%;">H29</td><td style="text-align: right;">287,039,000円</td></tr> <tr><td>H30</td><td style="text-align: right;">290,005,000円</td></tr> <tr><td>R1</td><td style="text-align: right;">253,243,000円</td></tr> </table>	H29	287,039,000円	H30	290,005,000円	R1	253,243,000円
H29	151,068人												
H30	140,356人												
R1	113,548人												
H29	287,039,000円												
H30	290,005,000円												
R1	253,243,000円												



8

- ・開園以降、様々なイベントが開催されており、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限が緩和された昨今は、行動制限以前の状況に戻っている。

イベントの開催状況		年度	回数
10月	草津まちイルミ クサツハロウィン	H29	イベント実施回数 82回
11月	健康ウォーク・健康フェア 公園マルシェ 草津街あかり華あかり夢あかり ノルディックウォーク など	区間2	4回
12月	くさねっこDay	区間5	78回
2月	公園マルシェ	H30	イベント実施回数 77回
3月	アウトドアフェス 防災イベント「そなえパーク」 びわ湖手作り市	区間2	27回
4月	ファーマーズマーケット	区間5	50回
		取材・撮影	17回



納涼祭 (de愛ひろば)



みんなde歩こう
『ノルディックウォーキング』¹⁴

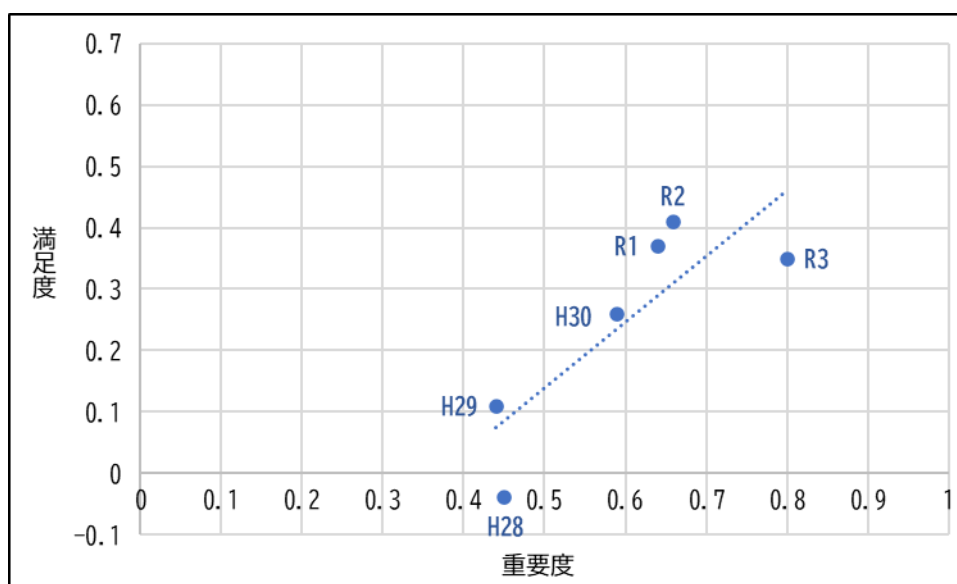
- ・開園以降、周囲の歩行者通行量は増加傾向にあり、新たな回遊が生まれている。



② 市民の愛着や期待感の高まり

- ・ 市民意識調査によると、『草津川跡地の空間整備』に対する満足度と重要度は年々増加傾向しており、市民の愛着や期待感の高まりが窺える
- ・ 愛着や期待感が高まった背景には、草津川跡地整備が外部機関から評価されていることの影響も考えられる

- ・ 草津市が毎年実施する「草津市のまちづくりについての市民意識調査」において、“心地よさ”（※R3は“魅力”）が感じられるまちづくりに向けた『草津川跡地の空間整備』の満足度と重要度を尋ねた結果、双方とも増加傾向にある。



(出典 草津市のまちづくりについての市民意識調査)

- ・ 草津川跡地公園（区間5）や同公園を運営する草津まちづくり株式会社は、下記の表彰を受けている。

○2019年土木学会デザイン賞の“優秀賞”

※土木構造物や公共的な空間を対象に、計画や設計技術、制度の活用、組織活動の創意工夫によって周辺環境や地域と一体となった景観の創造や保全を実現した作品およびそれらの実現に貢献した関係者や関係組織の顕彰するため、平成13年に創設された公益社団法人土木学会景観・デザイン委員会が主催する顕彰制度

○第9回（令和2年度）まちづくり法人国土交通大臣表彰の“審査委員長賞”

※地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるまちづくり法人が中心となった先進的な取組を奨励・普及するため、平成24年度に創設された国土交通大臣表彰制度

③ 商業地として民間事業者の関心が高い

- ・草津川跡地テナントミックス事業によって民間商業施設を3店舗誘致し、2017年4月に「クサツココリバ」を開業
- ・1店舗の契約満了に伴う新たなテナント募集に対して、複数の民間事業者が応募

- ・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、魅力ある店舗を誘致。
- ・民間商業施設を3店舗誘致し、2017年4月に「クサツココリバ」が開業した。施設運営は、草津まちづくり株式会社が行っている。



(出典 草津まちづくり株式会社 Web サイト)

- ・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した（A棟）。
- ・複数の民間事業者から応募があり、令和5年5月に新たな出店者が決定した。



(出典 草津まちづくり株式会社 Web サイト)

(2) 都市機能誘導区域の設定方針や基本要件について

都市機能誘導区域の設定【現行計画】

(1) 区域設定の設定方針

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。

■都市機能誘導区域の設定方針

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 駅から概ね 1km 圏内かつ居住誘導区域内を対象とした区域の設定
JR 草津駅および JR 南草津駅から概ね 1km 圏内の居住誘導区域を対象とします。
- イ 関連計画と整合した区域の設定
JR 草津駅を中心とした都市機能誘導区域は、原則、草津市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域とします。
- ウ 用途地域の指定状況および市街地形成の状況を勘案した区域の設定
JR 南草津駅を中心とした都市機能誘導区域は、駅を中心とした基本要件アの範囲であっても、用途地域が住居専用地域の範囲は対象外とします。また、基本要件アの範囲であっても既に住宅が集中している範囲は対象外とします。

都市機能誘導区域の設定【変更案】

(1) 区域設定の設定方針

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。

■都市機能誘導区域の設定方針

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・**事業**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

鉄道駅から概ね 1 km 圏内の居住誘導区域内を対象とします。

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、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おいて、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に係る計画や事業の範囲は対象とします。

防災指針に基づく区域変更の必要性はないため、防災に関する基本要件の変更はありません。

基本要件エを踏まえ、以下について検討します。
・都市機能増進施設に「都市公園」などを追加
・都市機能誘導施策にグリーンインフラの整備や活用に係る施策を追加

(3) 都市機能誘導区域の変更案

