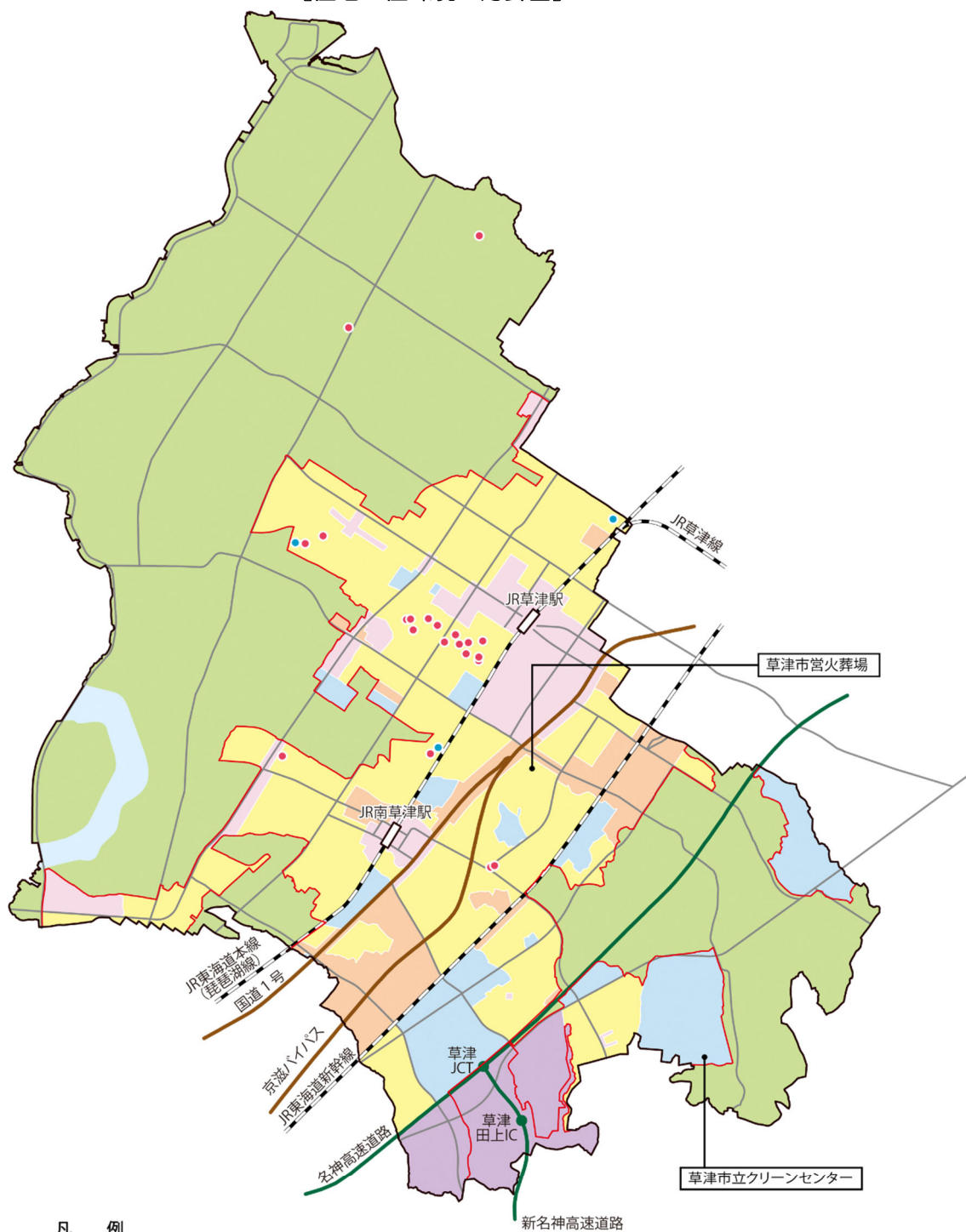


【住宅・住環境の方針図】



凡 例

(ゾーン)

- | | | |
|--------|---------|-------|
| ● 市営住宅 | 商業ゾーン | 市街化区域 |
| ● 県営住宅 | 住宅ゾーン | 鉄道 |
| | 住工調和ゾーン | 国道 |
| | 工業ゾーン | 高速道路 |
| | 複合連携ゾーン | 幹線道路 |
| | 自然共生ゾーン | |

第 4 章

地域別構想

第4章 地域別構想

4-1 地域別構想について

(1) 地域別構想とは

全体構想では、草津市全域を対象として、本市が目指すべき都市づくりの理念・目標・将来の都市構造や、本市の都市計画に関する6つの分野別方針を示しました。

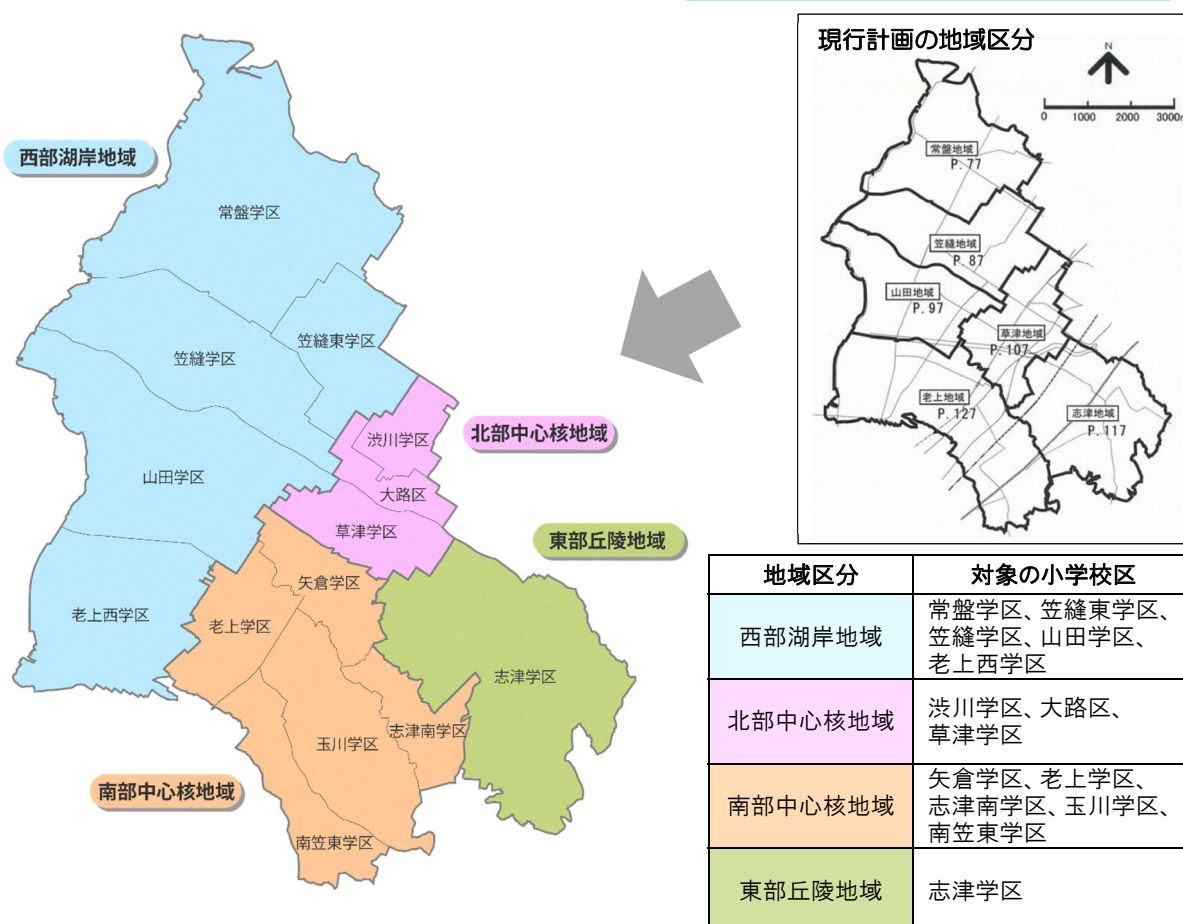
地域別構想では、全体構想に基づき、各地域の都市づくりの目標や分野別方針について整理しています。

(2) 地域区分の考え方

地域別構想での地域区分は、14の小学校区を基本単位として、次に示す内容を考慮して、4つの地域に区分します。

【地域別構想の地域区分】

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ◆市街地のまとまり
⇒JR 草津駅・南草津駅の駅勢圏 ◆地形特性
⇒東部の丘陵地、西部の琵琶湖岸と田園地帯 | <ul style="list-style-type: none"> ◆地域としての一体性
⇒小学校区 ◆関連計画との連携(次ページ参照)
⇒各種関連計画での対象エリア |
|--|--|



(3) 関連計画との整合について

「草津市中心市街地活性化基本計画(第2期)」では、JR 草津駅を中心とした3つのエリア(駅東エリア、駅西エリア、本陣エリア)を対象としており、本計画においては、これらのエリアを含む渋川学区、大路区、草津学区を「北部中心核地域」と区分し整合を図っています。

「南草津エリアまちづくり推進ビジョン」においては、JR 南草津駅周辺に限らず、その周辺も含む区域や地域資源の活用を視野に入れていることから、矢倉学区、志津南学区、玉川学区、南笠東学区、老上学区、老上西学区を対象としています。

一方、「草津市版地域再生計画」では、概ね地域の過半が市街化調整区域である志津学区、老上学区、老上西学区、山田学区、笠縫学区、笠縫東学区、常盤学区を対象としています。

上記の二つの計画では老上学区および老上西学区が重複していますが、現在の市街化等の地域状況を考慮し、「南草津エリアまちづくり推進ビジョン」から老上西学区を除いた矢倉学区、老上学区、志津南学区、玉川学区、南笠東学区を「南部中心核地域」と区分しました。

また、「草津市版地域再生計画」の対象のうち、東部の丘陵地に位置する志津学区を「東部丘陵地域」、老上学区を除く琵琶湖側の常盤学区、笠縫東学区、笠縫学区、山田学区、老上西学区を「西部湖岸地域」と区分しました。

【地域別構想の地域区分と関連計画の対象学区】

学 区	地域別構想の地域区分	中心市街地活性化基本計画の対象学区	南草津エリアまちづくり推進ビジョンの対象学区	草津市版地域再生計画の対象学区
常盤	西部湖岸地域			○
笠縫東				○
笠縫				○
山田				○
老上西			○	○
渋川	北部中心核地域	○		
大路		○		
草津		○		
矢倉	南部中心核地域		○	
老上			○	○
志津南			○	
玉川			○	
南笠東			○	
志津	東部丘陵地域			○

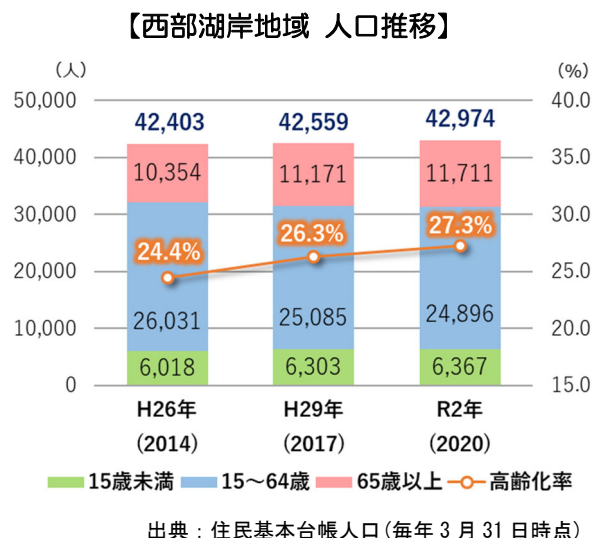
4-2 地域別構想

1. 西部湖岸地域

(1) 地域の現状

1) 人口動向

- ◇本地域全体の人口は緩やかな増加傾向にあり、令和 2(2020)年 3 月 31 日時点で 42,974 人ですが、常盤学区や山田学区では減少傾向です。
- ◇年齢 3 区分別人口として、15 歳未満の年少人口と 65 歳以上の老年人口は増加傾向にある一方で、15～64 歳の生産年齢人口は減少傾向です。
- ◇65 歳以上の老年人口の増加に伴い、令和 2(2020)年 3 月 31 日時点の高齢化率は 27.3%であり上昇傾向となっています。この値は、4 地域の中では最も高い状況です。



2) 土地利用

- ◇本地域は、市西部の琵琶湖岸に位置した地域であり、面積約 2,617ha のうち 16.4%の約 430ha が市街化区域となっており、大半が市街化調整区域となっています。
- ◇市街化区域は、JR 草津駅および JR 南草津駅周辺と隣接する低層の住宅地が多くを占めており、大津湖南幹線沿道では、大規模な商業施設が複数立地しています。
- ◇市街化調整区域は、田畑の農地が広がっており、地域ごとに複数の集落地が見られます。また、矢橋帰帆島や烏丸半島があり、公益施設用地等として利用されています。

3) 交通体系

- ◇本地域内のバス交通としては、JR 草津駅や JR 南草津駅から地域内の集落地、商業地、烏丸半島等を繋ぐ広域的な路線が運行しています。

4) 都市基盤・都市施設

- ◇本地域内の骨格を形成する大津湖南幹線や下笠下砥山線等の複数の都市計画道路が整備済みです。また、都市計画公園・緑地は、琵琶湖湖岸（南湖東岸地区）緑地の一部が未整備です。

5) 自然災害

- ◇本地域内を堺川、葉山川、伊佐々川、草津川、十禅寺川、狼川、等が流れており、災害時は洪水および内水の浸水が想定されています。琵琶湖岸に立地する地域のため、湖岸周辺の広範囲にわたり 1m 未満の浸水深が想定されています。

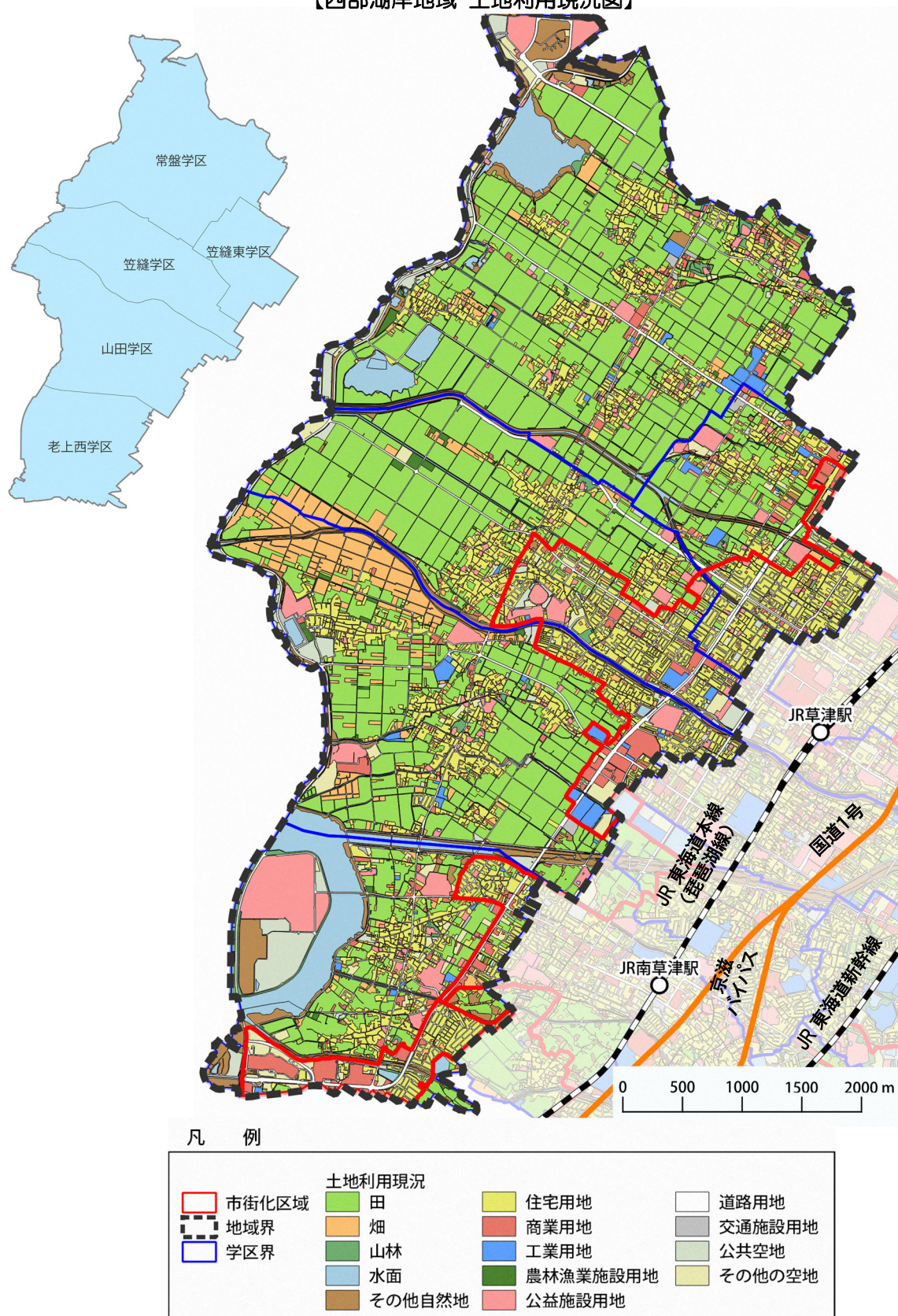
6) 文化・歴史

- ◇本地域内には史跡芦浦観音寺跡等があり、矢橋港跡に繋がる矢橋道が通っています。琵琶湖岸では草津市景観計画に基づき景観形成に取り組む琵琶湖岸景観形成重点地区が指定

されています。

◇熊野神社、印岐志呂神社、芦浦観音寺、天神社(川原)、老杉神社、天神社(木川町)、山田正八幡宮、大宮若松神社が立地しており、それら一帯は自然環境保全地区に指定されています。

【西部湖岸地域 土地利用現況図】



出典：都市計画基礎調査（平成30(2018)年）

(2) 地域の課題

全体構想の6つの分野別方針に対する本地域の課題としては次のとおりです。

1) 土地利用の課題

本地域は、(都)大津湖南幹線沿いに形成された住宅地とともに、広大な田畑の農地と複数の集落地が形成された地域であり、自然環境との調和を図る中で、生活圏域に応じた商業・住宅等の土地利用や各種施設の立地誘導を推進し、地域全体の利便性向上や活性化につなげることが必要です。

2) 道路・交通の課題

地域内外への移動の利便性向上に向けて、地域内における幹線道路の整備等により、道路網を構築することが必要です。

歩行者や自転車の移動の円滑化や安全性の向上に資するよう、集落地等の狭あい道路の解消や道路環境の整備・改善を推進することが必要です。

バス交通空白地域等において、利用者の需要とサービスの供給について、公共的な観点からバランスを考慮した施策を展開することにより、まちなかへのアクセス性を確保し、持続可能な公共交通ネットワークを形成することが必要です。

3) 公園・緑地の課題

地域内に現在ある公園等の公園・緑地は、それぞれが有する機能を有効活用できるよう、適切な維持管理や機能の充実を図ることが必要です。

琵琶湖岸や草津川等の複数の河川については、連続性のある貴重な地域資源として保全し、地域振興・観光振興に活用することが必要です。

地域に存在する広大な農地については、耕作放棄地の解消に向けた支援等による保全や、地域振興に資するための土地利用を図ることが必要です。

4) 安全・安心の課題

様々な自然災害を想定し、草津川、伯母川、狼川等の河川や排水路の治水対策の推進や、災害時には避難場所が適切に確保できるよう、防災機能を備えた公園の検討や避難体制を構築することが必要です。

5) 景観の課題

琵琶湖岸や芦浦観音寺等の豊富な自然、歴史資源を有する地域であり、それらの保全とともに、観光振興につなげることが必要です。

また、本地域内の住宅地や集落地での景観を保全することが必要です。

6) 住宅・住環境の課題

ゆとりある住環境と空き家等の住宅ストックを有効活用しながら、住宅地ごとの人口構成や立地特性に応じて、子育て世帯等の居住誘導に資する施策や、住環境を維持しながら魅力を高めるための環境を形成することが必要です。

(3) 地域の都市づくりの目標

自然と文化・歴史を継承しながら、
利便性・快適性を実感できる地域

◇本地区は、琵琶湖や田園風景等の美しい自然を有しているとともに、芦浦観音寺をはじめとする地域の歴史資源が数多く点在しています。今後も、これらが持つ多彩な魅力を継承し、新たなにぎわいを創出する地域を目指します。

◇日常生活に必要となる機能を確保することにより、利便性・快適性が実感できる地域を目指します。

（４）地域の分野別方針

〈土地利用の方針〉

ア.「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を見据えた計画的な土地利用の誘導・規制により、市西部の市街地として、生活圏域に応じた住宅や商業・工業が調和した都市の持続性と利便性の更なる向上を推進します。

①商業ゾーン（商業系用途地域）の土地利用

- 商業地のにぎわい創出に寄与する施設の立地誘導
- 幹線道路沿道での商業系土地利用の誘導

②住宅ゾーン（住居系用途地域）の土地利用

- 歩いて暮らせる利便性の高い居住環境の確保に向けた土地利用の推進
- 草津市立地適正化計画に基づく居住の誘導

③住工調和ゾーン（準工業地域）の土地利用

- 職住が近接し、住環境と操業環境が調和した土地利用の推進

④工業ゾーン（工業系用途地域）の土地利用

- 市内企業の規模拡大や、新規企業の立地促進のための土地利用の推進
- 既存企業における操業環境の確保

イ.琵琶湖岸等の自然環境や広大な農地の営農環境等の地域特性を生かしながら、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します。

①自然共生ゾーン（市街化調整区域）の土地利用

- 農業振興地域整備計画に基づく農地の保全
- 営農環境と調和した地域振興等を図るための土地利用の誘導
- 耕作放棄地の解消に向けた担い手への農地の集積・集約
- 地区計画制度等の活用による生活利便性の確保等に向けた生活拠点の形成

〈郊外集落地〉

- 空き家活用による地域活性化

ウ．本市における土地利用の可能性を最大限に生かすため、市街地縁辺部や湖辺等での計画的な土地利用を推進します。

①市街化予備区域の土地利用

○都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく計画的な土地利用の誘導

②産業振興区域の土地利用

○既存企業の市内移転や新規企業の立地促進に向けた計画的な産業用地の確保

③湖辺にぎわい創出区域の土地利用

- 烏丸半島における観光資源を生かした土地利用の推進
- 地方創生・観光を加速する拠点となる道の駅草津の機能強化や周辺の土地利用の推進
- 琵琶湖岸における資源を活用した持続可能な地域振興や観光振興
- 県および関係市と連携したピワイチ観光事業の推進

④公有地等の有効利用

- 公共施設跡地の有効利用を図るための検討
- 草津川跡地の未整備区間における整備推進
- 低未利用地の利用促進
- 地域に根差した文化財を生かす施設の検討

〈道路・交通の方針〉

ア．広域幹線道路や地域内の都市計画道路等の整備により、体系的な道路網の整備を推進します。

①広域的な道路整備

- 都市間連携の強化や市内の更なる移動の利便性に資する軸となる都市計画道路の整備検討
- 県内外を結ぶ広域幹線道路ネットワークとしての都市計画道路の整備検討

②都市内における道路整備

- 市内連携に寄与する軸となる都市計画道路の整備検討
- 暮らしの利便性を高める生活道路の整備
- 草津川跡地整備と併せた道路の整備

③道路網の検討

- 近隣市の動向等も踏まえた都市計画道路の見直し検討
- 都市計画道路を補完する構想道路等の必要性・実現可能性の検討

イ．地域再生核等において、利便性、回遊性を高めるための交通環境の整備・改善を推進します。

①駐車場・駐輪場の整備

- 地域再生核等におけるサイクル&バスライドの環境整備等の検討

②道路環境の整備

- 円滑な交通の確保に向けたカーブミラーや防護柵等の道路附属物の整備
- 環境負荷に配慮した低騒音舗装の導入推進

③橋梁道路施設の維持管理

- アセットマネジメントによる橋梁等の維持管理

ウ．地域内を通過するバス路線の利便性の維持・向上等により、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの形成を推進します。

①公共交通における利便性の維持・向上

- 路線バスやコミュニティバス(まめバス)の路線改編等の検討
- 低床式車両(低床バス・ユニバーサルデザインタクシー)の導入促進

②新たな公共交通施策の検討

- バス交通空白地等におけるデマンド型交通等の移動手段の確保
- 誰もが公共交通を利用しながら快適でスムーズな移動ができる環境の構築に向けたICTの活用等の検討

〈公園・緑地の方針〉

ア. みどり豊かな都市環境の形成に向けて、地域内にある公園・緑地の適切な整備・維持管理を推進するとともに、琵琶湖岸等の貴重な自然資源を保全・活用します。

①都市公園等の整備・維持管理

- 都市公園(水生植物公園みずの森、草津川跡地公園(区間2)、弾正公園、野村公園等)・児童遊園の持つレクリエーション空間、身近なグリーンインフラ等の多機能性を最大限に引き出せるような整備・再整備や効率的な維持管理
- 都市公園等の緑のある空間を活用した健康づくり拠点の形成

②未着手公園等の整備・見直し検討

- 市民ニーズを踏まえた既存の都市公園等の機能や適正配置の推進
- 土地利用状況等に応じた都市計画公園の見直し検討

③自然資源の保全・活用

- 草津守山湖岸風致地区における環境保全
- 自然環境保全地区・保護樹林の指定による良好な自然環境の保全・活用

イ. 琵琶湖岸や草津川跡地等の水とみどりの資源を保全・活用し、グリーンインフラがもつ多面的な機能を都市づくりに取り入れ、新たなにぎわいや交流を創出します。

①親水性の高い水とみどりの軸の形成

- 市内で連続性のある水とみどりの軸(琵琶湖岸、葉山川、草津川、旧草津川(草津川跡地))の保全・活用
- 琵琶湖岸における資源を活用した持続可能な地域振興や観光振興

ウ. 市民との協働のもと、地域に存在する広大な農地の保全等を推進します。

①市民との協働による公園の活用や緑化の推進

- 公園利用者の利便性向上や適切かつ効率的な維持管理のための民間活力の導入
- 公共空間等における市民等のガーデニング活動の支援
- 工場周辺における緑地帯等の適切な確保
- 民間団体と連携した草津川緑地の緑化推進

②自然共生ゾーン(市街化調整区域)の土地利用 ※「1. 土地利用の方針」からの再掲

- 農業振興地域整備計画に基づく農地の保全
- 営農環境と調和した地域振興等を図るための土地利用の誘導
- 耕作放棄地の解消に向けた担い手への農地の集積・集約

〈安全・安心の方針〉

ア．市民が安心して暮らすことができるよう、地域内を流れる河川の流域治水等による都市の強靱化を推進します。

①あらゆる既存施設を活用した流域治水の推進

- 県と連携した堺川、葉山川、伊佐々川、草津川、十禅寺川、狼川等の河川改修の推進
- 河川・排水路の整備や維持管理による都市の雨水排水能力の向上
- 雨水流出量の増加に対応した雨水幹線の整備推進
- 河川の洪水に備えた調整池の確保
- 保水・透水機能を有する樹林地や一時貯留機能を有する水田の保全

②市街地形成における防災性向上

- 既存建築物耐震改修促進計画に基づく耐震化の促進
- 草津市建築物の浸水対策に関する条例に基づく浸水対策の促進

③ライフラインの災害対策

- 電気・ガス・上下水道管・通信施設等の更新に合わせた耐震補強
- 浄水場の災害対策

④災害時等における緊急活動の円滑化

- 近隣市も含めた広域的な緊急輸送道路ネットワーク等の整備

イ．災害時においても、安全に避難することができる避難所・防災拠点等の整備を推進します。

①避難所となる公共施設の環境整備

- 指定避難所である学校等におけるオープンスペースの維持
- 誰もが利用しやすい避難所としての公共施設のバリアフリー化等の環境整備

②安全・安心に資する施設の検討

- 防災機能を備えた公園の検討

ウ．市民と連携して、防災活動体制や避難意識等の向上に資するソフト対策を推進します。

①災害時の体制構築

- 地域防災計画等に基づく災害時の初動体制の確立
- 自主防災組織の活動支援

②ハザードエリアの周知

- ハザードマップ等の更新と配布・周知
- 定期的な被害想定の実施と、情報提供や意識啓発等による地域の防災対策の支援
- 草津市立地適正化計画における防災指針の策定による災害リスクの低減・回避に向けた検討

③近隣市と連携した防災活動体制の強化

- 近隣市との連携強化による相互援助や情報交換システムの充実等の検討

エ．市民の日常生活の安全性が確保された都市となるよう、交通環境の改善や防犯施設の充実を推進します。

①安全性の向上に資する交通環境の改善

- 歩行者や自転車等の安全確保のための道路整備やバリアフリー化等の推進
- 生活道路における交通安全施設の整備やゾーン 30 の検討

②防犯性の向上に資する防犯設備の充実

- 犯罪抑止のための防犯灯・防犯カメラ等の設置推進

〈景観の方針〉

ア．琵琶湖岸等の豊かな自然環境を保全するとともに活用し、魅力的な景観形成を推進します。

①自然景観の保全

- 琵琶湖岸と一体となった自然景観の保全
- 自然と共生した広がりある田園景観の保全

②景観資源としての自然の活用

- 草津川跡地整備に伴う良好な景観の創出
- 対岸眺望ポイントの設定による対岸景観の魅力発信

イ．地域と連携しながら、草津川緑地の緑化推進等により、質の高い景観形成を推進します。

①地域に応じた良好な景観創出

- 草津市景観計画に基づく指導を通じた周辺と調和した良好な景観形成の誘導
- 屋外広告物の規制・誘導による周辺と調和した良好な景観形成の推進
- 地区計画に基づく良好な景観形成の誘導
- 連続性を意識した沿道景観の形成
- 市民の意識醸成や機運を捉えた建築協定や近隣景観形成協定の締結

②景観に配慮した施設整備の推進

- 公共施設の整備等における景観アドバイザー制度の活用
- 公共施設の整備等におけるユニバーサルデザインや景観に配慮したサイン等の検討

〈住宅・住環境の方針〉

ア．誰もが安心かつ健康に優しく、自立して暮らせる住宅の形成を進めるとともに、多様な居住支援を検討・推進します。

①健康に優しい住宅の普及促進

- 住宅の温熱環境の確保やバリアフリー化の促進

②住宅セーフティネット機能の整備

- 公営住宅の建替えの推進や適切な維持管理
- 住宅確保要配慮者への居住支援活動の検討

イ．優良な住宅ストックの供給を促進するとともに、空き家の発生予防と市場での流通を促進し、地域内の魅力の維持・向上を進めます。

①優良な住宅形成・維持管理

- 長期優良住宅等の良質で安全な住宅の供給促進
- 安全で快適な居住環境確保に向けた住宅の建替え等による更新

②空き家の予防保全体制の構築・空き家対策の推進

- 住民を主体とした空き家の予防保全体制の構築
- 草津市空き家等対策計画に基づく対策の促進
- 市街化調整区域における空き家の利活用の促進

ウ．郊外部ならではのゆとりある住環境の魅力を生かし、生活を支える公共インフラ等の適切な整備を図り、良好な住環境の保全・整備を推進します。

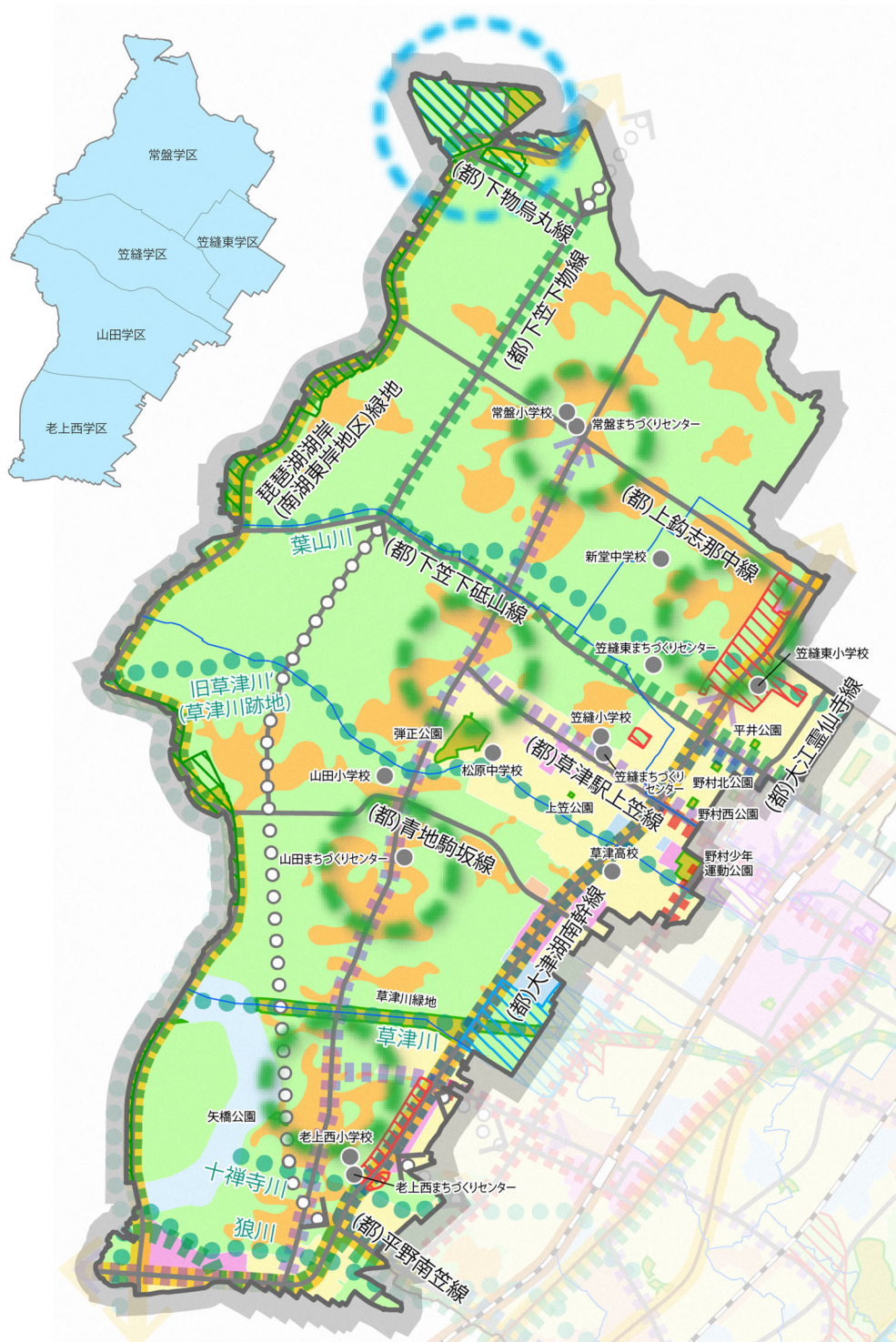
①地域特性に応じた住環境の整備

- 郊外部における生活利便性の確保等に向けた生活拠点の形成
- 住環境の質の向上に向けた市民との協働による建築協定・緑地協定等の締結
- 周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある住環境の整備

②上下水道施設の維持管理

- 上下水道施設の効率的な維持管理および普及促進
- 事業者が設置する合併処理浄化槽の適切な管理のための指導

【西部湖岸地域 都市づくりの方針図】



凡 例

(ゾーン)	(土地利用重点検討区域)	(核)	(軸)	
商業ゾーン	市街化予備区域	交流創出核	広域連携軸(道路)	学区界
住宅ゾーン	産業振興区域	地域再生核	都市環状軸	都市計画公園・緑地
工業ゾーン	湖辺にぎわい創出区域		地域連携軸	幹線道路
自然共生ゾーン			水とみどりの軸	構想道路
(自然共生ゾーン内)				
郊外集落地				

2. 北部中心核地域

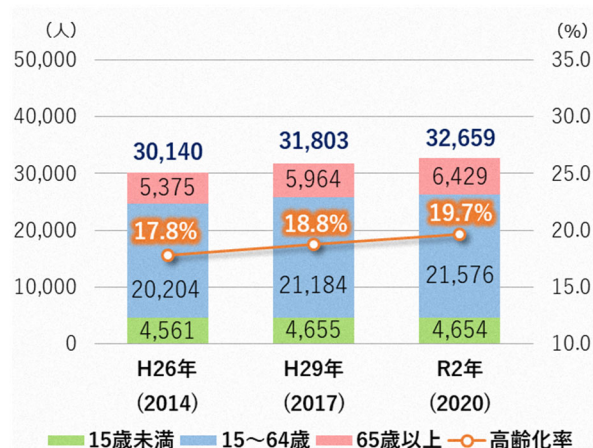
(1) 地域の現状

1) 人口動向

◇本地域の人口は増加傾向にあり、令和2(2020)年3月31日時点で32,659人です。

◇年齢3区分別人口として、15歳未満の年少人口は概ね横ばいの傾向ですが、15～64歳の生産年齢人口、65歳以上の老年人口は増加傾向にあります。令和2(2020)年3月31日時点の高齢化率は19.7%であり上昇傾向となっています。

【北部中心核地域 人口推移】



出典：住民基本台帳人口(毎年3月31日時点)

2) 土地利用

◇本地域は、JR草津駅周辺の市街地を含む地域であり、面積約382ha全域が市街化区域となっており、市北部の中心市街地として、大規模商業施設等が立地する商業地や、草津市役所等の公益施設用地が多く見られ、その他としては、住宅地が多くを占めています。

3) 交通体系

◇鉄道は、JR琵琶湖線やJR草津線が地域内を通過しており、JR草津駅が立地しています。

◇バス交通は、JR草津駅から市内各所および地域内を繋ぐ多くの路線が運行しています。

4) 都市基盤・都市施設

◇本地域内の骨格を形成する大江霊仙寺線や青地駒坂線等の複数の都市計画道路が整備済です。また、都市計画公園は、JR草津駅西側の野村東公園や草津市役所北側の込田公園が整備済です。

5) 自然災害

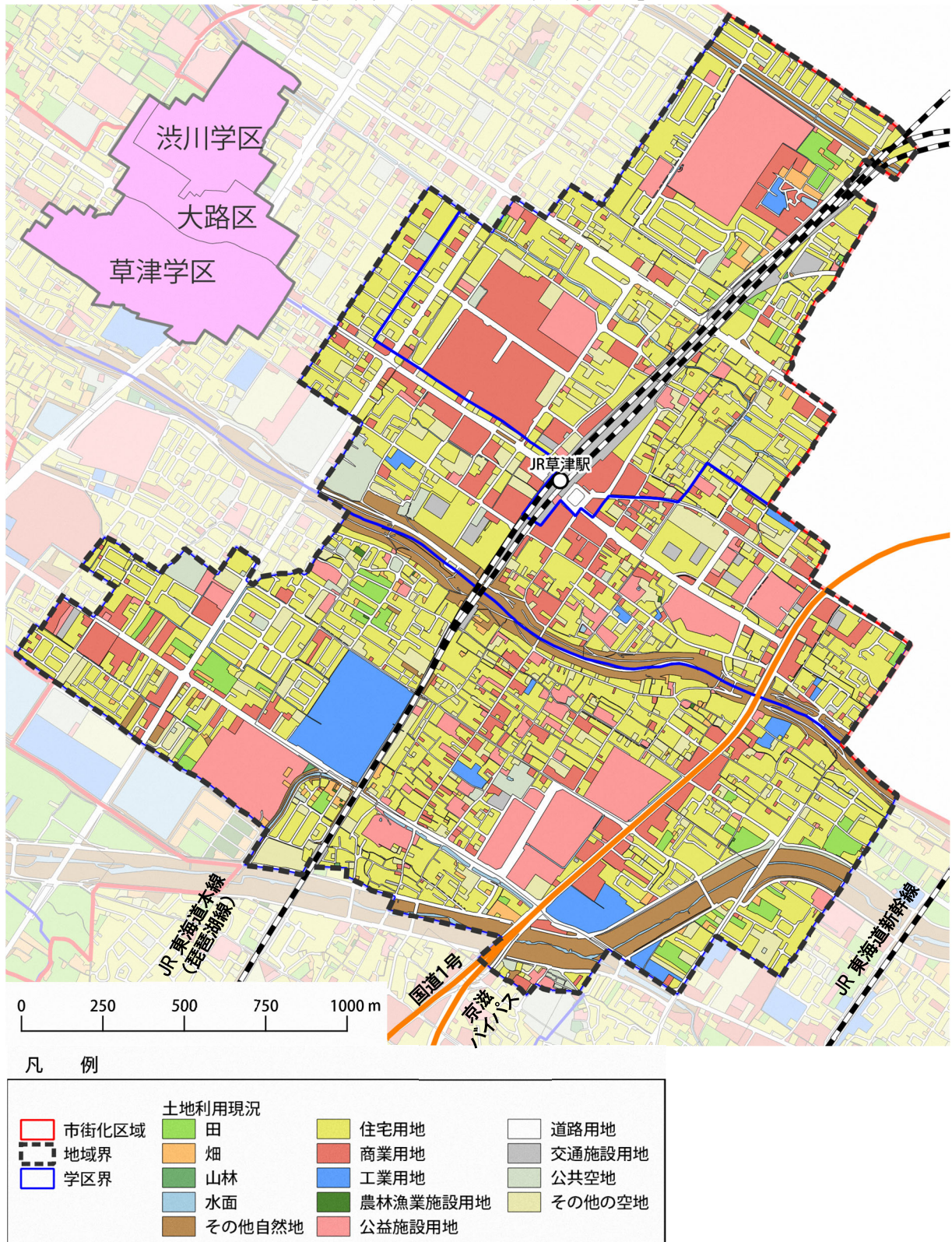
◇本地域内を葉山川、伊佐々川等が流れており、災害時は洪水および内水の浸水が想定されています。草津駅北側等の一部では、1.0m～3.0m未満の浸水深が想定されています。

6) 文化・歴史

◇本地域内で東海道と中山道が合流・分岐し、史跡草津宿本陣等も立地しており、草津市景観計画に基づき景観形成に取り組む景観形成重点地区が2地区(伝統的沿道景観重点地区、東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区)で指定されています。

◇本地域内には立木神社が立地しており、自然環境保全地区に指定されています。

【北部中心核地域 土地利用現況図】



出典：都市計画基礎調査（平成 30(2018)年）

(2) 地域の課題

全体構想の6つの分野別方針に対する本地域の課題としては次のとおりです。

1) 土地利用の課題

市北部の中心市街地である JR 草津駅周辺を含む地域であり、住・商・工の土地利用が互いに調和を図る中で、多様な都市機能の誘導やまちなかのにぎわい創出等を推進し、更なる拠点性の向上を図ることが必要です。

2) 道路・交通の課題

地域内外への移動の利便性向上に向けて、JR 草津駅周辺での新たな土地利用とも連携した体系的な主要道路の整備促進や、駅周辺での快適な交通環境の整備・改善を推進することが必要です。

また、東海道草津宿本陣通りを中心とした歩行環境・ネットワークを整備・改善することにより、更なるまちなかの回遊性を高めることが必要です。

3) 公園・緑地の課題

地域内に現在ある公園・緑地は、それぞれが有する機能を有効活用できるよう、適切に維持・管理を推進することが必要であり、特に、草津川跡地は、これまでの取組を継続して、更なるにぎわい創出の場として環境形成を推進することが必要です。

また、本市全体のスポーツ環境の充実等にも寄与する(仮称)草津市立プールの整備を推進することが必要です。

4) 安全・安心の課題

様々な自然災害を想定し、草津川等の河川や排水路の治水対策の推進や、JR 草津駅周辺の密集市街地の改善に向けた事業の推進が必要であるとともに、災害時には避難場所が適切に確保できるよう、利用しやすい避難所の確保等を推進することが必要です。

5) 景観の課題

東海道草津宿本陣等の本市を代表する歴史資源を有する地域であり、それらを最大限に生かした景観形成を推進することが必要です。

また、市北部の中心市街地としてふさわしい質の高い都市景観となるよう、屋外広告物の継続的な規制誘導や、民間開発や市街地再開発事業等に伴う景観形成を推進することが必要です。

6) 住宅・住環境の課題

JR 草津駅周辺等のまちなか居住の魅力向上に向けて、多世代のニーズに対応した各種施設の立地誘導を推進することが必要です。

また、住宅地ごとの人口構成や立地特性に応じて、適切な居住誘導に資する施策を展開することが必要です。