

第2回 草津市総合計画審議会（国土利用計画部会）次第

日 時：平成21年12月1日（火）

午後1時30分から

場 所：草津市役所 2階特大会議室

1. 開会

2. 審議

(1) 主な意見とその対応について

(2) 国土利用計画骨子（案）について

(3) その他

3. 閉会

【 配布資料 】

資料1：主な意見とその対応

資料2-1：草津市国土利用計画 第3次計画と第4次計画との対比

資料2-2：第4次草津市国土利用計画案の概要

資料3：住宅地面積の再検討案について

主な意見とその対応

第1回 草津市総合計画審議会（国土利用計画部会）

日時：平成21年11月9日（月）10：00～12：00

場所：市役所4階行政委員会室

（1）草津市の土地利用状況について（資料2）

主な意見	対応
<ul style="list-style-type: none"> ● 農地転用状況について、市街化区域内農地と調整区域農地はどの程度の割合になるのか。調整区域で転用可能な農地があるのか確認したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域内の農地はあるが、今後は開発を促進するという考え方をしています。
<ul style="list-style-type: none"> ● P13 拡大市街地について、一般に公表されているのか。また、都市計画上の位置づけはどのようなものか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画マスタープランに位置づけられており、公表もされている。 ● 平成32年の人口見通しに基づき、将来に向けて拡大していくべき範囲を定め、この範囲で32.1ha拡大していこうと考えている。 ● 都市計画法第34条8号の3に基づく特定区域については、市街化区域に編入しなくても開発が認められる地域となる。
<ul style="list-style-type: none"> ● 琵琶湖域が草津市の面積に加わっており、市としてどのような関わりを持っていくのか。 ● 旧草津川の土地について、県の土地が多いと思われるが、市の関わりも大きい。計画の中にどう位置づけるのか。具体的なハード整備まで言及せずとも、方向性については位置づけておくべきでは。 ● 資料3-1P9である程度のたたき台が示されている。ここでいかに盛り込むかが審議会の使命である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 琵琶湖の管理は県。琵琶湖を県下の市町域面積に加えることで、国から交付税が受け取れるが、その交付税について半分程度を琵琶湖環境に使おうという方向性が出されている。 ● 水面・河川・水路の保全の視点は重要であり、計画への位置づけは必要だと考える。 ● 草津川について、廃川されていない部分もあり「琵琶湖」の扱いとなっている。維持管理も不足していることもあり、県へ整備の要望をあげている。県の保全管理も依頼したい。 ● 上流域について、5市道、県道、JR、国道を除く32haが別の用途に使うことが可能だが全て県有地。県から売却の意向も出されたが、草津市の公的利用を考慮いただく方向にあり、市の方向性を検討したい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 資料1アンケートについて、資料2の計画にどの程度反映されているのか。1月足らずで計画に活かされているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料3-1、3-2の方向付けとして反映している。アンケート結果を確認いただき、反映できてない点など気付かれれば指摘いただきたい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 国土利用計画の最終の形はどのようなイメージになるのか。地図などは含まれるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最終的には、土地利用現況図や構想図も含めた形にする。

主な意見	対応
● 県の国土利用計画の計画期間は。	● 県と市の計画の期間は同じである。 平成22年～32年
● 資料2P27に県計画の抜粋があるが、これから策定する同期間の計画の抜粋なのか。	● これからの計画内容の抜粋となっている。
● 平成18年に都市マスができたとのこと、資料2の拡大市街地は、都市マスで位置づけられているのか。	● 都市マスで位置づけられている。
● 第3次の国土利用計画には、拡大市街地の考え方が盛り込まれているのか。	● 第3次には盛り込まれていない。第3次は平成10年策定の計画。都市マスは平成18年スタート。

(3) 国土利用計画骨子(案)について(資料3-1、3-2)

主な意見	対応
<ul style="list-style-type: none"> ● 平成32年度目標の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模について、算出の根拠を問いたい。総計の平成32年の人口・世帯見通しと照らしても、住宅地開発が不足しているのでは。(過去10年は96ha開発されている。世帯は細分化され1.2万世帯程度増加する。これとの整合が必要では。過去の増加分をみると、170㎡/世帯程度必要になっている。) ● 住宅開発面積は、理詰めの説明できるものでない可能性もあるが、できる限り合理的な説明をしてもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域にある未利用地、都市計画法第34条の関係で整備される住宅を見込んでも不足する住宅地を拡大市街地でみていくという考え方である。 ● DID地区の考え方について、40人/ha、密集地は100人/haといった基準もあり、そういったところからも差し引きして算出したのが32haである。 ● 補足資料を作成し、改めて説明したい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 土地の利用区分について、言葉の使い方なども含め、それぞれの定義を知りたい。 ● 例えば、市街化調整区域でも住宅地として使われているところは「住宅地」となっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料2P16に定義づけている。 ● 市街化調整区域の住宅地は「住宅地」となっている。
<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地について、市街化区域と市街化調整区域の割合はわかるのか。 ● 市街化区域で住宅が増えるのは構わないが、調整区域での住宅開発は抑制されるべきであり、現状を知りたい。 ● 法的に開発が可能であっても、市の方針としてそれを抑制することができるのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ● それぞれの比率については算出することができない。 ● 農振の「白地」地域については、法的な手続きが進められれば、開発を抑えることは難しい。 ● 都市計画法34条第8号の3の規定に基づく特定区域以外について、市としては開発を抑えていきたいと考えている。 ● ただ、計画の方針として、その辺りのニュアンスは表現されていない。
● 都市計画法第34条第8号の3の規定に基づく特定区域について、減災の考えに基づき、現時点では田があり、水が蓄えられていたが、開発されるとU字溝で一気に下流域へ流下する。災害面の視点についても心配が必要。	● 今回の見直しの視点に「減災」の視点を組み入れている。 「市土利用の質的向上」の「②安全・安心な市土利用の推進」において、治水対策、被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方に基づいた都市基盤の整備等を進めることとしている。

主な意見	対応
● P9問8農地について、優良農地の保全是大切だが、農協の拠点整備についても検討中であり、積極保全が開発の足かせになるのは困る。	●個別開発計画により、担当所属において対応する。

審議会以降に提出いただいた意見

意見	対応の方向																					
【資料1】 ●問5商業・サービス・業務地のあり方について、「草津駅周辺地域の商業・サービス・業務機能を充実させる」「南草津駅周辺地域の商業・サービス・業務機能を充実させる」とあるが何を求めているのか。	○総合計画においては、草津駅および南草津駅の両拠点を中心としたゾーンについて「まちなかゾーン」と位置付けており、なかでも両駅周辺地区を双眼の核として「にぎわい拠点」としてあります。考え方としましては文化・レクリエーション機能や業務オフィスなどの更なる集積を考えております。																					
●問6住宅地の整備について、重要だと感じる施策について「これまでの市街地の中で未利用地の活用や建て替えなどを進める」が過半数。市が全面的に不可であれば、誰がどうするのか。	○市街地再開発事業であれば、組合等の施行者に支援を行うことが考えられます。また、未利用地についても民間活力による住宅地整備を考えております。																					
【資料2】 ●P6農地面積(1242ha)－農振農用地面積(1081ha)の差(161ha)が市街化区域内農地となるのか。	○市街化調整区域内には農振農用地(青地)以外にとその他の農地(白地)がありますので農地面積と農振農用地の面積の差が市街化区域内の農地とはなりません。																					
●P7事業数は減になっているが、工場面積の推移はどうか	○工業面積については大きな増減はなく、ほぼ横ばいとなっていますが、平成17年から平成18年にかけては73,000㎡増加しています。																					
■参考 従業員30人以上の事業所 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>事業所数</th> <th>敷地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成13年</td> <td>67</td> <td>2,083,738㎡</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>68</td> <td>2,058,203㎡</td> </tr> <tr> <td>平成15年</td> <td>69</td> <td>2,078,490㎡</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>72</td> <td>2,083,836㎡</td> </tr> <tr> <td>平成17年</td> <td>73</td> <td>2,070,250㎡</td> </tr> <tr> <td>平成18年</td> <td>75</td> <td>2,143,668㎡</td> </tr> </tbody> </table>	年	事業所数	敷地面積	平成13年	67	2,083,738㎡	平成14年	68	2,058,203㎡	平成15年	69	2,078,490㎡	平成16年	72	2,083,836㎡	平成17年	73	2,070,250㎡	平成18年	75	2,143,668㎡	(工業統計)
年	事業所数	敷地面積																				
平成13年	67	2,083,738㎡																				
平成14年	68	2,058,203㎡																				
平成15年	69	2,078,490㎡																				
平成16年	72	2,083,836㎡																				
平成17年	73	2,070,250㎡																				
平成18年	75	2,143,668㎡																				
●P12農転目的で「住宅用地」以上に「その他の建物施設用地」および「その他」が面積的に多いが内容はどのようなものなのか。	○露天駐車場および露天資材置き場です。																					
●P12調整区域の開発が平成18年以降面積的に増加している。第3次草津市国土利用計画の方針に合致しているのか。	○主なものとして考えられるものが、平成16年から施行された「草津市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(都市計画法第34条第11号)」に基づき行われた調整区域内における開発によるものです。同条例は、草津																					

	市が目指す将来像を実現するため、また、厳しい都市間競を勝ち抜くために制定したものであり、第3次国土利用計画の方針では、利用区分別の市土利用の基本方向の農用地で「本市の活力を維持、強化するために特に必要な土地利用転換を除き、優良農用地の保全・確保を図る」という考え方を示しています。
●P1 3～1 4 拡大市街地及び都市計画法第3 4条第1 1号の特定区域ともオープンになっているのであれば今後のスケジュール等の具体化が必要。(都市計画決定に向けて)	○拡大市街地は、線引き見直し時期に必要な区域を定めて都市計画決定をしています。 ○特定区域については、条例化されており、都市計画決定の必要はありません。また、これらは事業者から開発申請が出され、適正な申請については許可され、整備が進むものであり、民間の開発動向によって左右されることにもなります。
【参考資料2】 ●拡大3 三ツ池地区が住宅地から公共施設、企業用地に変更となっていることについて ●拡大8 南笠地区が工業地から住宅地に変更となっていることについて	○都市計画マスタープランについては、平成1 8年に策定しており、以降の状況の変化により、土地利用方針を変更しています。内容については、参考資料2の通りです。
【資料3-1】 ●P3「新旧のまちの混在」「住工混在」が重要課題となっているがそうは思わない。「新旧のまちの混在」は草津市では当たり前前の話であり、これが住環境にマイナスになっているとは考えられない。	○表現を修正します。 →本文修正案 前：「…ことから、「新・旧」のまちの混在がみられる他…」 後：「…ことから、人口特性が小地域単位で様々に異なっています。また…」 ○住工混在については、志津や老上地域において見受けられ、騒音や振動問題などから考えても住宅地と工業地とが隣接することは望ましいとは言えない状況です。
●P3「人口減少を見据えたまちづくり」とは具体的には何か。	○人口については平成3 2年をもって減少していくことが推計されています。現在までの様に開発志向のまちづくりを進めるのではなく、成熟型社会を見据え、将来の人口予測をもとに量的な調整も含めた施設整備を進める必要があることを意味しています ○基盤の過大整備を抑える他、人口減少とともに問題となる可能性の高い少子高齢化も見越し、バリアフリーの視点などだれもが暮らしやすいまちづくりを進めていく必要があると認識しています。
●P4「高齢者が安心して暮らしていくことができる土地利用」とは。	○資料2 P29 にもあるように、身近な商業機能や移動手段、移動環境など生活に不可欠で基本的な暮らし環境が整った土地利用だと考えます。
●P4「長期的な視点に立って自然のシステムにかなった持続可能な市土の利用」とは。	○自然の健全な物質循環の維持、都市的土地利用に当たっての自然環境への配慮、生物の多様性が確保された自然の保全等、環境的な配慮が大切にされていることと同時に、経済や社会とも

	<p>バランスが取れた土地利用だと考えております。</p> <p>○特に、自然的土地利用については、長期的な視点に立ち、将来に渡って、適切に保全するとともに、自然に対する理解や親しみを深めるため、自然環境等を活用した人と自然のふれあいの場の創出といった活用についても配慮していく必要があると考えています。</p>
<p>●P5 アンケート結果からも「生活道路の充実・整備」を盛り込むべき</p>	<p>○P10 利用区分別の市土利用の基本方向において「整備に当たっては、道路の安全性、快適性、防災性の向上等、道路の多面的機能の発揮に配慮するとともに、環境、景観、バリアフリーに十分配慮する。」という方向性を打ち出しており、この箇所において「生活道路整備」の視点を追記したい。</p> <p>→本文修正案</p> <p>前：「…配慮するとともに、環境、景観、バリアフリーに十分配慮する。」</p> <p>後：「生活道路については日常の利便性・安全性の向上を図っていくこととする。」</p>
<p>●P6 「社会参加しやすい土地利用への誘導」は市民にわかりにくい。</p>	<p>○御指摘を踏まえ修正いたします。</p> <p>○「社会参加しやすい」の意味としてバリアフリーがその意味合いを兼ねているところもあり、「社会参加」の一文を削除します。</p> <p>→本文修正案</p> <p>前：「…子ども等も安心できるバリアフリーの考え方に基づく、社会参加しやすい土地利用誘導…」</p> <p>後：「…子ども等も安心できるバリアフリーの考え方に基づく土地利用誘導…」</p>
<p>●P8 農用地の高度な利用とは何か</p>	<p>○農用地の農地整備などによる効率的な農業展開に資する整備を行うなどの意味合いがあるとともに、農地の有する多面的な機能が十分に生かされるよう、有効に活用することです。</p>
<p>●P8 第3次と第4次用とでは利用区分別の市土利用基本方向で調整区域内農地の農転方針が、だいぶ転換した表現になっているが。また拡大市街地との関連は。</p>	<p>○都市計画マスタープランで位置づけられている拡大市街地の9つのエリア、都市計画法第34条第11号のエリア、川の下・御倉地区につきましては、市街地への転換を図っていくものとして、今後十分な検討を踏まえ、適切な土地利用を進めるべきものとして表現をしておりますが、基本的には優良農用地は保全・確保をすることとしています。</p>
<p>●P9 旧草津川跡地について勝部委員の発言のとおり、市の意向、要望内容を入れてはどうか</p>	<p>○P22 「土地の有効利用の促進」における「地域全体の魅力をいっそう高める資源としてとらえ、周辺の歴史的な資源も含めた総合的な活用を図る。」という方向付けをおこなうこととしており、総合的な視点から計画を策定していく予定です。</p>
<p>●P12 平成32年の世帯数は61,700では。</p>	<p>○修正いたします。</p> <p>→本文修正案</p> <p>前：63,000世帯</p>

	後：61,700世帯
●P13用地原単位とは	○用地原単位とは、計画を策定するにあたり基礎とした、人口1人当たりの必要な用地面積です。
●P14旧東海道、中山道沿い商店街について、商店が閉鎖し住宅地域に移行しつつあるが、歴史・文化環境を生かした活性化は可能か。(トンネルより南) ●高齢者世帯を対象とする小売店誘致と住宅への転換が現実的ではないか。	○本陣商店街を中心とする旧街道筋の面影を残す地域に宿場町草津のイメージを復活させるため、日よけのれんによるファサード整備を行い街道筋の景観形成を図るなど、また、草津宿場まつりや街あかりイベントなどの取組を通じて集客や活性化を図っていきます。
●P19混在化地域等における転換の内容が理解できない。	○住宅地の混住化が進行する地域では、スプロールが生じたり、生活環境の整備と農業生産基盤の整備がともに十分行われないなどの弊害が生じるおそれがあることから、土地利用の混在による弊害を防止し、良好な生産基盤の整備や住みよい環境づくりを進めるため、無秩序な利用転換を抑制し、農地は農地としてのまとまりを、住宅地は住宅地としてのまとまりを確保することにより、地域の環境を保全しつつ、都市計画制度や農業振興地域整備計画制度等の適正な運用等により、農地と住宅地相互の土地利用の調和を図る、といった意味合いです。
●P22低未利用地について「旧草津川跡地」「烏丸半島」「西友跡地」「三ツ池」の市としての考えを出す必要があるのでは。	○「旧草津川跡地」については低未利用地において、地域全体の魅力をいっそう高める資源としてとらえ、周辺の歴史的な資源も含めた総合的な活用を図っていくこととしております。また、烏丸半島については、共生ゾーンにおける広域拠点核のひとつとして位置づけておりますことから、「都市拠点」において位置づけ烏丸半島とその周辺地域を、琵琶湖の自然・歴史の学習と幅広い人々の交流を促進する「湖岸共生拠点」として位置づけ、その促進を図っていくこととしております。 ○その他の土地については、財源も含めて将来の土地利用がみえない中、土地利用の動向、社会情勢を見据えながら、適切な土地利用を図っていきます。
●平成17年時の1世帯当たり住宅面積は170㎡(849ha÷49,778世帯) ●平成17年から平成32年までの増加分における1世帯当たり住宅面積は42㎡(50ha÷11,922世帯)となっているが、平成32年の推計世帯数61,700世帯と整合させるためには、住宅地面積の大幅な拡大が必要ではないか	→本文修正資料3-1参照。

主な意見	対応
------	----

主な意見	対応
<p>【策定に関して】</p> <p>●策定に議決は必要か。</p>	<p>○国土利用計画法により議会議決を要することになっており、平成 21 年 3 月議会に上程する予定をしております。</p>
<p>●今後の策定スケジュールは。</p>	<p>○12月上旬 審議会（国土利用計画部会） 12月中旬 審議会（全体会） 12月下旬から1月上旬 パブリックコメント 1月末 審議会（全体会） 3月 議会の議決（予定）</p>
<p>【資料3-1】</p> <p>●全体を通して、センテンスが長く、読んで理解するのが難しい</p>	<p>○県計画を基本とするため、県計画の表現と整合をとっているところもありますが、見直しを行いました視点としまして、第3次計画では長文による構成となっていたものを項目立てを行う、といった対応をとっております。</p>
<p>●P5「持続可能な都市づくり」や「持続可能な土地利用」とはどういうことか。</p>	<p>○自然と人間活動とが調和した健全な物質循環の維持、流域における水循環と土地利用の調和、緑地・水面等の活用による環境負荷の低減、都市的土地利用にあたっての自然環境への配慮、生物の多様性が確保された自然の保全・再生・創出とそのネットワーク化などの意図をもっています。</p>
<p>●P5「バリアフリー」（トレンドがわからないが、一時期バリアフリーからユニバーサルデザインに移行したように認識していた）</p>	<p>○総合計画検討時に、本市の「バリアフリー」的取組について、「ユニバーサルデザイン」的なところまで到達していない旨の指摘があり、総合計画でも「ユニバーサルデザイン」の用語を使用せず、「バリアフリー」を使用しています。国土利用計画でも、この使い分けに倣っています。</p>
<p>●P8「農地の持つ多面的機能」とは。</p>	<p>○農作物の生産だけではなく、遊水機能や緑としての田園景観によるうるおいの創出、また、生物の生息・育成空間としての機能も有していると考えております。</p>
<p>●国土利用計画に「防犯」の視点も必要では</p>	<p>○防犯については、土地利用の観点ではなく、総合計画の基本計画の「犯罪のないまちづくり」のなかで施策として打ち出していくものではないかと考えます。</p>
<p>●都市軸の位置づけがありますが、持続可能な…という視点から考えると、公共交通と道路、自動車、自転車、歩行のゾーンの住み分け、連携が不可欠だと思います。都市軸のところで記載するべきか否かはわかりませんが、ゾーン、軸上をどのような手段で人や物が動くのか、そのために土地利用上何が必要かという事を示すべきではないでしょうか</p>	<p>○総合計画の基本計画や個別計画のなかで整理して参ります。</p>

草津市国土利用計画 第3次計画と第4次計画との対比

第3次計画	第4次計画
<p>草津市国土利用計画（第3次） 平成10年10月21日</p>	<p>草津市国土利用計画（第4次） 平成22年 月 日</p>
<p>目次 前文 1 市土の利用に関する基本構想 2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要 3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</p>	<p>目次 前文 1 市土の利用に関する基本構想 2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要 3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</p>
<p>前文 草津市国土利用計画(以下「市計画」という。)は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第8条第1項の規定に基づき、草津市の区域における国土(以下「市土」という。)の利用に関して必要な事項を定めるものであり、全国の区域および滋賀県の区域について定める国土の利用に関する計画(全国計画および県計画という。)を基本として、地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第5項の規定に基づく草津市総合計画基本構想に即し、市土の土地利用の現状と課題を踏まえつつ策定したものである。 この計画策定後、社会、経済情勢の変化などにより、現実と大きな隔たりが生じたときには、必要に応じて計画の見直しを行うものとする。</p>	<p>前文 草津市国土利用計画(以下「市計画」という。)は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第8条第1項の規定に基づき、草津市の区域における国土(以下「市土」という。)の利用に関して必要な事項を定めるものであり、全国の区域および滋賀県の区域について定める国土の利用に関する計画(全国計画および県計画という。)を基本として、地方自治法(昭和22年法律第67号)第2条第5項の規定に基づく草津市総合計画基本構想に即し、市土の土地利用の現状と課題を踏まえつつ策定したものである。 この計画策定後、社会、経済情勢の変化などにより、現実と大きな隔たりが生じたときには、必要に応じて計画の見直しを行うものとする。</p>
<p>1 市土の利用に関する基本構想 (1) 市土利用の基本方針 ア 市土は、現在および将来における市民のための限られた資源であるとともに、生活および生産を通じる諸活動の共通の基盤であり、その利用の在り方は、地域の発展および市民の生活と深い関わりを有している。 したがって、市土の利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、市土の持つ自然的、社会的、経済的および文化的条件に十分配慮して、健康で文化的な生活環境の確保</p>	<p>1 市土の利用に関する基本構想 (1) 市土利用の基本方針 <u>ア 土地利用の基本的な考え方</u> 市土は、現在および将来における市民のための限られた資源であるとともに、生活および生産を通じる諸活動の共通の基盤であり、その利用の在り方は、地域の発展および市民の生活と深い関わりを有している。 したがって、市土の利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、市土の持つ自然的、社会的、経済的および</p>

と市土の持続可能な均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行わなければならない。

イ 本市は、湖国の南東部に位置し、東は湖南アルプス、西は琵琶湖に面している。市域は、東部丘陵地から流れる大小五つの河川によって形成された扇状地、三角州など肥沃な複合沖積平野から成っており、48.22平方キロメートルの市土に約102,000人(平成7年国勢調査)の人口を擁している。東部地域には、なだらかで緑豊かな洪積丘陵が広がっており、西部地域は、美しい琵琶湖に面し、豊かな水と水田とが優れた田園景観を醸し出している。

草津の歴史は古く、琵琶湖岸から湖底に延びる地帯では、縄文時代から社会的、経済的活動が行われていたことを示す遺跡、遺物が数多く認められるほか、東部丘陵地を中心にほぼ市全域に古墳の分布が見られる。

一方、古代以来重要な街道である東海道および中山道の分岐点に位置する本市は、中世における宿駅の設置以来、交通の要衝として多くの旅人たちでにぎわってきたと同時に、湖岸においても、志那、山田および矢橋の港が湖国における水運の要衝として明治初期まで栄え、水陸ともに重要な位置を占めてきた。

現在においても、JR琵琶湖線、東海道新幹線、国道1号、名神高速道路、京滋バイパスなど多くの主要幹線が通過しており、これら幹線交通網の整備等により企業立地が進む一方、京阪神への通勤圏内にあるベッドタウンとして住宅開発が進み、流入人口の大幅な増加が促された。

本市の人口は、昭和29年市制施行時には32,152人であったが、昭和40年代(年間増加率6.9パーセント)から50年代(同3.5パーセント)にかけて著しく増加した。昭和60年代に入りやや鈍化したものの、近年、大学の立地等により、再び増加傾

び文化的条件に十分配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の持続可能な均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行わなければならない。

イ 土地利用の現状

本市は、湖国の南東部に位置し、東は湖南アルプス、西は琵琶湖に面している。市域は、東部丘陵地から流れる大小五つの河川によって形成された扇状地、三角州など肥沃な複合沖積平野から成っており、平成19年、琵琶湖に市町境界が設定されたことに伴い、市域が拡大し67.92平方キロメートルの市土に約121,000人(平成17年国勢調査)の人口を擁している。東部地域には、なだらかで緑豊かな洪積丘陵が広がっており、西部地域は、美しい琵琶湖に面し、豊かな水と水田とが優れた田園景観を醸し出している。

草津の歴史は古く、琵琶湖岸から湖底に延びる地帯では、縄文時代から社会的、経済的活動が行われていたことを示す遺跡、遺物が数多く認められるほか、東部丘陵地を中心にほぼ市全域に古墳の分布が見られる。

一方、古代以来重要な街道である東海道および中山道の分岐点に位置する本市は、中世における宿駅の設置以来、交通の要衝として多くの旅人たちでにぎわってきたと同時に、湖岸においても、志那、山田および矢橋の港が湖国における水運の要衝として明治初期まで栄え、水陸ともに重要な位置を占めてきた。

現在においても、JR琵琶湖線、東海道新幹線、国道1号、名神高速道路、京滋バイパス、新名神高速道路の整備に伴うジャンクション・インターチェンジなど多くの主要幹線や交通の通過、交通拠点の立地がみられ、これら幹線交通網の整備等により企業立地が進む一方、京阪神への通勤圏内にあるベッドタウンとして住宅開発が進み、流入人口の大幅な増加が促された。

本市の人口は、昭和29年市制施行時には32,152人であったが、昭和40年代(年間増加率6.9パーセント)から50年代(同3.5パーセント)にかけて著しく増加した。昭和60年代に入りやや鈍化したものの、近年、大学の立地等により、再び増加傾

向にあり、平成7年で101,128人(国勢調査)であった。また、年齢別人口においては、生産人口の増加が見られるものの、年少人口の減少、老年人口の増加といった人口構造の高齢化が高まりつつある。

土地利用で見ると、本市は滋賀県を代表する工業都市として工場が立地するとともに、京阪神大都市圏の近郊都市としての人口増加により、昭和61年から平成7年までの間において、農用地および森林約300ヘクタールが住宅地、商業・業務地および道路等へ転換され、かつての農業を基盤とした地域から、県土発展を支える中核都市として成長しつつある。

一方、急激な都市化に伴い、道路、河川、下水道、公園などの社会資本整備への対応の遅れや、市街地のスプロール化、住工混在といった土地利用のひずみの解消が、本市の土地利用上の重要な課題となっている。

→「土地利用上の基本的課題」で趣旨を反映

近年、JR草津駅周辺整備による都市機能の充実やJR南草津駅周辺の都市基盤整備等、複眼都市の実現に向けての整備が進められている。また、名神高速道路と第二名神自動車道との連絡道およびインターチェンジや東海道新幹線(仮称)びわこ栗東駅等、重要な都市施設の計画に加え、山手丘陵部での立命館大学の開学、びわこ文化公園都市区域における文化・教育・福祉の諸施設の集積や湖岸域での環境関連施設やリゾートレクリエーション施設の整備等、市における新たな都市的魅力が増してきている。

こういったことから、今後も土地の需要は衰えず、都市化の進展、社会経済諸活動の拡大等が進むと考えられ、土地需要の量的調整と質的向上の観点から、市土の有効利用を考える必要がある。

→「人口減少を見据えたまちづくり」で、関連した内容を記述

向にあり、平成17年で121,459人(国勢調査)であった。また、年齢別人口においては、0～14歳以下、15～64歳の生産年齢人口、65歳以上人口全ての年代で増加が見られるものの、全人口に占める比率は、65歳以上人口の増加が目立ち、着実に高齢化が進んでいる。

土地利用で見ると、本市は滋賀県を代表する工業都市として工場が立地するとともに、京阪神大都市圏の近郊都市としての人口増加により、平成9年から平成19年までの間において、農用地および森林約136ヘクタールが住宅地、商業・業務地および道路等へ転換され、かつての農業を基盤とした地域から、県土発展を支える中核都市として成長しつつある。

近年では、JR草津駅周辺整備やJR南草津駅周辺の都市基盤整備等、市の中心部において都市機能の集積が順調に進んでいる。

また、平成20年2月には新名神高速道路の整備に伴い、ジャンクション・インターチェンジが新たに設置されるなど、交通利便性の一層の高まり、大型商業施設の整備など、都市的魅力が増している他、山手丘陵部での立命館大学の拡張、文化・教育・福祉の諸施設の集積などが進み、都市的魅力も増してきている。

一方、烏丸半島でのリゾートレクリエーション施設整備計画の見直しなど、景気低迷や社会経済情勢の変化が都市づくりに大きな影響を与える局面も見られるようになった。

ウ 土地利用上の基本的課題

(ア) 土地利用上のひずみ

本市においては、昭和40年代以降、市域の開発が進むにつれ人口の増加が続き、小地域の単位で高齢化が進む地域や若年層が多く住む地域など様々な性格を帯び、地域の成立時期も異なることから、人口特性が小地域単位で様々に異なっています。また、住工混在といった地域もみられ、これらの土地利用のひずみの解消が、本市の土地利用上の重要な課題となっている。

(イ) 人口減少を見据えたまちづくり

そこで、生活水準の向上や余暇時間の増大等に伴い、市民ニーズの多様化、高度化が進み、暮らしにゆとりと潤いのある快適な生活環境の創造が求められている。さらに、本格的な高齢社会へ向けて安全で人にやさしい土地利用転換に対する要請が強まるとともに、環境問題が地球的規模で広がりを見せているなかで、社会経済活動自体を環境に調和したものに変わっていくことが求められており、市土の利用に当たっては、長期的な視点に立って自然のシステムにかなった持続可能な市土の利用を進めていく必要がある。

→必要な内容について項目立てを行い、各項目で整理

ウ 今回の計画期間における課題は、市土が持つ課題を十分考慮しながら、限られた市土資源を前提として、その有効利用を図りつつ、市土の利用目的に応じた区分(以下「利用区分」という。)ごとの需要の量的な調整を行うとともに、自然と共生する持続可能な市土利用、安全で人にやさしい市土利用、美しくゆとりある市土利用といった観点から、市土利用の質的向上を図ることを基本とすることが重要である。

「土地利用の基本的方向」で整理

本市では依然、人口の増加が続いているが、全国的には人口減少、少子高齢化が急激に進み社会問題になっている地域もあり、本市においても長期的には人口減少期を迎えることは避けられず、将来の人口の動きをにらんだまちづくりを進めていくことが求められている。

(ウ) 安心・安全なくらし

全国的な高齢化社会への対応の問題は本市においても例外ではなく、65歳以上人口の比率が徐々に高まってきており、高齢者が安心して暮らしていくことができる土地利用を進めていく必要がある。

また、本市には複数の天井川が通り、集中豪雨による水害発生の可能性がある他、大規模地震への備えの必要性など、防災面における安全性の確保も求められている。

(エ) 環境問題への配慮

環境問題が地球的規模で広がりを見せているなかで、社会経済活動自体を環境に調和したものに変わっていくことが求められており、市土の利用に当たっては、長期的な視点に立って自然のシステムにかなった持続可能な市土の利用を進めていく必要がある。

とりわけ、自然的土地利用については、本市の貴重な財産ととらえ、その保全と活用について十分な配慮が求められる。

(オ) うるおいのあるまちづくり

本市では琵琶湖、河川、歴史的資源などが美しい景観を創り出しているとともに、都市的な土地利用が広がりを見せている中、身近な水や緑によるうるおいある空間が重要になりつつあり、今後とも美しく、うるおいあるまちづくりが求められる。

エ 土地利用の基本的方向

市土が持つ課題を十分考慮しながら、限られた市土資源を前提として、その有効利用を図りつつ、市土の利用目的に応じた区分(以下「利用区分」という。)ごとの需要の量的な調整を行うとと

(ア) 土地需要の量的調整に関しては、今後もなお増加することが予想される都市的土地利用について、既成市街地における土地利用の再編や低未利用地の有効活用を図るとともに、土地の高度利用を促進することにより、その合理化および効率化を図り、併せて、新たに市街化を図るべき区域において良好な市街地の形成を図る。

一方、自然的土地利用については、自然循環システムの維持に配慮しつつ、農業の生産活動とゆとりある人間環境の場としての役割に配慮して、適正な保全と活用を図る。

また、森林、農用地の宅地等への土地利用の転換については、その可逆性が容易に得られないこと、および自然循環系への影響を配慮し、総合的かつ計画的な調整を図りつつ慎重に対処するものとする。

(イ) 市土地利用の質的向上に関しては、自然と共生する持続可能な市土地利用の観点から、自然環境の維持を基本とし、「草津市環境基本条例」に基づき、都市的土地利用においても自然環境に配慮しながら、自然のシステムにかなった利用に努める。

また、安全で人にやさしい市土地利用の観点からは、草津川の改修事業をはじめとした治水対策、災害時の避難所ともなるオープンスペースの確保やライフラインの多重化・多元化等を進めるとともに、高齢者や障害者等が社会参加しやすい土地利用への誘導を図る。

もに、自然と共生する持続可能な市土地利用、安全で人にやさしい市土地利用、美しくゆとりある市土地利用といった観点から、市土地利用の質的向上を図ることを基本とすることが重要である。

(ア) 土地需要の量的調整

①土地の計画的かつ有効活用の推進

今後もなお都市的土地利用の増加が見込まれるが、近い将来に人口が減少に転ずると考えられることから、既成市街地における土地利用の再編や低未利用地の有効活用を図るとともに、土地の高度利用を促進することにより、その合理化および効率化を図り、併せて、新たに市街化を図るべき区域においては、無秩序に市街地が拡大していかないよう、計画的で良好な市街地の形成を図る。

一方、自然的土地利用については、持続可能な都市づくりに不可欠なものにとらえ、自然環境に配慮しつつ、農業の生産活動とゆとりある人間環境の場としての役割に配慮して、適正な保全と活用を図る。

また、森林、農用地を宅地等へ土地利用転換すると、元の自然的土地利用へ戻すことは容易ではないため、森林や農用地の土地利用転換については、自然環境への影響を配慮し、総合的かつ計画的な調整を図りつつ慎重に対処するものとする。

(イ) 市土地利用の質的向上

①自然と共生する持続可能な市土地利用の推進

琵琶湖や生態系保全の機能を有する田園など、自然環境の維持を基本とするとともに、「草津市環境基本条例」に基づき、都市的土地利用においても自然環境に配慮しながら、自然のシステムにかなった利用に努める。

②安全・安心な市土地利用の推進

災害時の避難所ともなるオープンスペースの確保やライフラインの多重化・多元化、治水対策、被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方に基づいた都市基盤の整備等を進めるとともに、高齢者や障害者、子ども等も安心できるバリアフリー

さらに、美しくゆとりのある市土利用の観点からは、優れた水辺景観地である琵琶湖岸の景観保全に配慮した利用を進めるとともに、農村の緑資源の確保、歴史的風土の保存等、草津らしさあふれる景観形成に努める。

(ウ) これらの課題の実現に当たっては、都市的機能と自然環境が調和した中で、将来のまちづくりに向けて必要とされる用地を適切に確保しておくことが重要であり、周辺地域との有機的な連携による持続可能な都市構造を形成していく必要がある。そのために、効果的に都市機能が集約・整備され、周辺の発展を先導する「都市核」を設けるとともに、都市核の有機的連携と市域の一体性を図るため「都市軸」を設定する。

① 市域の基本的構成

本市は、JR琵琶湖線を中心として南北に連なる「中心市街地ゾーン」、その西側一帯の「田園・湖岸リゾートレクリエーションゾーン」、そして東側一帯の「丘陵部交流研究ゾーン」の3つのゾーンに分けることができる。

さらに、中心市街地ゾーンには、本市の複眼都市構造をより具体化させ、都市の求心性を持たせるために「都市中心核」を設定するとともに、その他のゾーンにおいて、幅広い人々の交流を促進する「広域拠点核」を設定する。

② 都市核

JR草津駅周辺地区を「北部中心核」と位置づけ、本市および圏域の中心的な商業・業務・情報・文化機能の一層の集積と都心居住機能の誘導を図り、多様な都市機能の充実に努める。また、JR南草津駅周辺地区を「南部中心核」と位置づけ、文化・産業情報機能および利便性の高い居住機能等の誘導を図る。さらに、これらの二つの核をつなぎ、都市の求心性を高めるために、行政、福祉、教育・文化施設などの集積化や市街化を図る「交流複合核」の形成を図る。

広域拠点核としては、烏丸半島とその周辺地域を、琵琶湖の自然・歴史の学習と幅広い人々の交流を促進する「湖岸リゾー

の考え方に基づく、社会参加しやすい土地利用への誘導を図る。

③ 美しくゆとりある市土利用の推進

優れた水辺景観地である琵琶湖岸の景観保全に配慮した利用を進めるとともに、農村の緑資源の確保、歴史的風土の保存等、草津の魅力を高める景観形成に努める。

ト拠点核」として位置づけ、また、東部丘陵地の立命館大学やびわこ文化公園都市区域周辺一帯を、新たな交流と情報発信の場の形成を図る「交流研究拠点核」として位置づける。

③ 都市軸

中心市街地ゾーンにおける北部中心核、交流複合核および南部中心核の一体性を強化させるために「南北都市軸」を設定し、骨格となる都市計画道路を整備促進することにより、その強化を図る。また、中心市街地ゾーンと田園・湖岸リゾートレクリエーションゾーンおよび丘陵部交流研究ゾーンとの連携を強化していくために、「東西都市軸」を設定し、都市計画道路などの整備や人・情報の交流によって、その強化に努める。

→「2市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要」において、改めて地域別方向性を打ち出し

(2) 地域類別の市土利用の基本方向

ア 都市地域

市街地については、都市人口が速度を緩めつつも、なお増加すること等により、市街地面積の拡大が見込まれることから、均衡ある発展を図るため計画的な整備を推進するとともに、都市における環境を安全で快適なものとするのが重要となっている。

このため、既成市街地においては、市街地再開発事業等による土地の高度利用や地区計画制度等による良好な居住環境の誘導を図り、快適で魅力ある都市空間を形成する。新たに市街化を図るべき区域においては、周辺の自然環境に及ぼす影響を十分考慮しながら、土地区画整理事業等による都市基盤整備を促進し、計画的でまとまりのある新市街地を形成していく。

また、住居系・商業系・工業系の土地利用を適正に配置することにより、都市活動による環境への負荷が軽減される都市構造の形成を図るとともに、高齢者や障害者等が安心して社会参加できるまちづくりを進める。さらに、緑地および水辺空間の確保、地域防災拠点の整備、ライフラインの多重化・多元化等により、災害に強いまちづくりに努める。

(2) 地域類型別の市土利用の基本方向

ア 都市地域

市街地については、都市人口が速度を緩めつつも、なお増加すること等により、市街地面積の拡大が見込まれることから、均衡ある発展を図るため計画的な整備を推進するとともに、都市における環境を安全で快適なものとするのが重要となっている。

このため、既成市街地においては、市街地再開発事業等による土地の高度利用や地区計画制度等による計画的で良好な居住環境の誘導を図り、快適で魅力ある都市空間を形成する。

新たに市街化を図るべき区域においては、周辺の自然環境に及ぼす影響を十分考慮しながら、土地区画整理事業等による都市基盤整備を促進し、計画的でまとまりのある新市街地を形成していく。

また、住居系・商業系・工業系の土地利用を適正に配置することにより、都市活動による環境への負荷が軽減される都市構造の形成を図るとともに、高齢者や障害者、子ども等が安心して社会参加できるバリアフリーのまちづくりを進める。さらに、緑地および水辺空間の確保、地域防災拠点の整備、ライフラインの多重化・多元化等により、災害に強いまちづくりに努める。

イ 農村地域

農村地域については、優良農用地の保全・確保を図るため、住民の意向に配慮した良好な生活環境の形成および農業経営の多角化、地域産業の振興等により、健全な地域社会を築きつつ、農用地の整備とその高度な利用を図る。併せて二次的自然としての農村景観の保全に配慮する。

ウ 自然維持地域

琵琶湖の水面とその周辺のすぐれた自然の風景地および河川など、自然環境の保全、維持を図るべき地域については、その保全と適正な管理を行うとともに、自然の特性を生かした学習の場や自然とのふれあいの場として利用を図る。

(3) 利用区分別の市土利用の基本方向

ア 農用地

農用地については、食料供給のための土地として大切な空間であることから、農業生産基盤の整備等により、生産性の高い農用地の保全・確保を図り、効率的な土地利用を展開する。また、琵琶湖の水質保全のために、肥料や農薬の使用量の削減や使用方法の改善など、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図る。

→「3-2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」で同様の趣旨を記述

市街化調整区域内農用地については、本市の活力を維持、強化するために特に必要な土地利用転換を除き、優良農用地の保全・確保を図る。また、農用地は、市土保全および防災上、重要な役割を果たしており、特に都市化の著しい本市においては、市民にやすらぎと潤いを与える自然環境であり、農村景観の保全を図りつつ、農用地のもつ多面的な機能に配慮し、総合的な環境整備を進める。

イ 農村地域

農村地域については、優良農用地の保全・確保を図るため、住民の意向に配慮した良好な生活環境の形成および農業経営の多角化、地域産業の振興等により、健全な地域社会を築きつつ、農用地の整備とその高度な利用を図る。併せて農地のもつ多面的な機能も考慮し、自然としての農村景観や農村環境の保全に配慮する。

ウ 自然維持地域

琵琶湖の水面とその周辺のすぐれた自然の風景地および河川など、自然環境の保全、維持を図るべき地域については、その保全と適正な管理を行うとともに、自然の特性を生かした学習の場や自然とのふれあいの場として利用を図る。

(3) 利用区分別の市土利用の基本方向

ア 農用地

農用地については、食料供給のための土地として大切な空間であることから、農業生産基盤の整備等により、生産性の高い農用地の保全・確保を図り、効率的な土地利用を展開する。

特に、市街化調整区域内農用地については、市土保全および防災上、重要な役割を果たしており、特に都市化の著しい本市にあっては、市民にやすらぎと潤いを与える自然環境であり、農村景観の保全を図りつつ、農用地のもつ多面的な機能に配慮し、総合的な環境整備を進める。

また、優良農用地の保全・確保を図るとともに、耕作放棄地の発生防止、解消に努めることを基本とするが、市街地に隣接し、特に本市の活力の維持、強化に役立つと考えられる農用地については、計画的な宅地への土地利用の転換について、十分

市街化区域内農用地については、今後の宅地需要に対応するため、土地区画整理事業および地区計画制度等の活用により、環境に配慮しつつ計画的に宅地化を進めるとともに、「草津市開発事業に関する指導要綱」等により、適正な宅地化への誘導を図り、ゆとりのある都市空間の形成に努める。

イ 森林

丘陵部に残る森林については、都市における緑地空間として、潤いのある生活環境を確保するうえで重要であり、生活環境保全、保健文化、景観保全、市土保全および防災など多岐にわたる機能を総合的に生かすため、保全を基本としながら、多様な市民ニーズに対応しつつ適正な利用を図る。

ウ 水面・河川・水路

水面(ため池)については、保全することを基本とし、市民の文化・レクリエーションなどの機能を有する空間として必要なものについては、水質保全および景観等に配慮しつつ、周辺土地利用との関連の中で整備を図る。

河川については、防災対策と水質保全を基本とし、草津川改修事業に引き続き、天井川の解消に努めるとともに、その他河川の整備を進める。その際には、親水性に配慮した環境にやさしい空間を確保し、また、密集市街地を流れる河川については、都市型総合治水について検討する。

また、廃川となる現草津川については、独特の天井川としての形態を呈しており、また、市街地内の貴重な緑地であるとともに琵琶湖と山地とを結ぶ生態回廊の役割も果たしていると考えられることを踏まえながら、21世紀の快適な都市空間の創造に活用していくための一翼を担うとともに、広域及び地域の活性化を図ることのできる土地利用を進める。

→「3-2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」で同様の趣旨を記述

水路については、農地の生産性向上のための農業用排水路の整備等に要する用地の確保を図る。また、市街地内水路にあ

な検討を踏まえ、適切な土地利用を進める。

市街化区域内農用地については、今後の宅地需要に対応するため、環境に配慮しつつ計画的に宅地化を進めるとともに、「開発許可制度の取扱い基準」、「草津市開発事業に関する指導要綱」等により、適正な宅地化への誘導を図り、ゆとりのある都市空間の形成に努める。

イ 森林

丘陵部に残る森林については、都市における緑地空間として、うるおいのある生活環境を確保するうえで重要であり、保全を基本としながら、多様な市民ニーズに対応しつつ適正な利用を図る。

ウ 水面・河川・水路

水面については、水面がもつ多様な機能をかんがみ、保全することを基本とし、琵琶湖以外の水面についても基本的には保全していくものとするが、既存機能を考慮したうえで、必要なものについては、水質保全および景観等に配慮しつつ、周辺土地利用との関連の中で整備を図る。

特に、琵琶湖については、本市の自然環境、うるおいある空間としての市民の憩いの場、湖辺の優れた景観、水産業の生産基盤、観光資源等、多様な価値を有しており、将来にわたり総合的な保全を図る。

河川については、防災対策と水質保全を基本とし、防災的見地より天井川の解消や河川の改修を進めるとともに、親水性に配慮した環境にやさしい空間を確保する。

水路については、農地の生産性向上のための農業用排水路の整備等に要する用地の確保を図る。また、市街地内水路にあっては、下水道整備などに関連させながらその機能を保全する。

っては、下水道整備などに関連させながらその機能を保全する。なお、整備に当たっては、水質の保全、自然環境の保全および景観に配慮するとともに、親水性の向上を図る。

→「3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」で同様の趣旨を記述

エ 道路

道路のうち、一般道路については、市土の有効利用および良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図る。

一般道路の整備に当たっては、道路の安全性、快適性、防災性の向上等、道路の多面的機能の発揮に配慮するとともに、環境、景観、バリアフリーに十分配慮する。

特に、広域幹線道路および都市計画道路の整備に当たっては、良好な市街地の計画的誘導および都市軸の形成に留意し、本市の中央部で円滑に循環できる交通体系が形づくられることを考慮していく。また、産業、経済活動の支援のため、名神高速道路と第二名神自動車道との連絡道およびインターチェンジの整備を促進する。

農道については、農業の生産性の向上および農地の適正な管理を図るとともに、道路交通の安全性をも考慮した整備を進める。

オ 住宅地

住宅地については、京阪神近郊からの転入や大学の新・増設に伴い今後も世帯数の増加が見込まれることから、宅地の供給が必要であり、環境、福祉、防災に留意して望ましい居住水準を達成するために、生活関連施設の整備を進めながら必要な用地の確保を図る。

JR草津駅周辺および南草津駅周辺においては、居住環境、景観面に配慮しながら、多様なニーズに対応できる住宅の誘導を図る。

既成市街地では、防災面や人口の空洞化、高齢化に配慮しながら、適正な建て替えおよび地区再整備を進める。新市街地では、土地区画整理事業の促進、あるいは計画的でまとまりのあ

エ 道路

道路のうち、一般道路については、市土の有効利用および良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図り、整備に当たっては、道路の安全性、快適性、防災性の向上等、道路の多面的機能の発揮に配慮するとともに、環境、景観、バリアフリーに十分配慮する。

生活道路については日常の利便性・安全性の向上を図っていくこととする。

また、施設の適切な維持管理を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。

広域幹線道路および都市計画道路の整備に当たっては、良好な市街地の計画的誘導および都市軸の形成に留意し、市域を円滑に循環できる交通体系の形成を促進する。

農道については、農業の生産性の向上および農地の適正な管理を図るため、道路交通の安全性をも考慮した整備を進めるとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。

オ 住宅地

住宅地については、当面の人口増加が見込まれているが、将来的には人口減少に転ずることが予測されることから、人口の動向を注視し、環境、福祉、防災に留意しつつ、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地の確保を図る。

JR草津駅周辺および南草津駅周辺においては、居住環境、景観面に配慮しながら、多様なニーズに対応できる住宅の誘導を図る。

既成市街地では、防災面や人口の空洞化、高齢化に配慮しながら、適正な建て替えおよび地区再整備を進める。

新市街地では、地区計画制度などの推進により、優良宅地の確保に努める。

る住宅団地建設の誘導などにより優良宅地の確保に努め、オープンスペースおよび身近な自然の確保などにより、安全性の向上とゆとりのある快適な居住環境の整備を図る。

→「3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」に同様の趣旨を記述

カ 工業用地

滋賀県および本市の産業を大きく担っている工業について、既存空間の環境保全を図るとともに、今後、立地が期待される研究・開発型の事業所および施設、あるいはボーダレス化、情報化の進展に伴う新たな都市型産業に係る利用を誘導するため、自然環境および生活環境の保全等に十分配慮し、計画的な工業用地の確保を図る。

また、住工混在地の工場の移転および適正な跡地利用を進め、産業・経済力の強い都市づくりが進むような土地利用を図る。

新規の立地に際しては、工場の進出が及ぼす周辺地域への影響に配慮して、適切な配置と誘導を行っていくものとする。

キ その他の宅地(店舗・事務所用地等)

本市ならびに広域から期待される都市的魅力を高めるために、JR草津駅周辺および南草津駅周辺において、良好な環境に配慮しつつ市街地開発事業等を実施して、土地の高度利用、有効利用を促進するとともに、計画的に商業・サービス・業務用地等の確保を図る。

また、琵琶湖をはじめとする自然や歴史文化遺産を活用し、全国や世界の人々とふれあうリゾート、コンベンション都市機能を有する各種拠点整備を、市民へのサービスを基本として、湖岸域や市内を進めていく。

→「3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」で同様の趣旨を記述

ク その他(公共施設用地等)

現行の市民生活のうえで欠くことのできない文教施設、福祉施設、生活環境施設、公園緑地、道路、河川、墓地などの公用・

カ 工業用地

滋賀県および本市の産業を大きく担っている工業について、既存空間の環境保全を図るとともに、多様な分野の産業や大学が集積している特徴を活かし、今後、立地が期待される研究・開発型の事業所および施設、マザーファクトリー、あるいはボーダレス化、情報化の進展に伴う新たな都市型産業に係る利用を誘導するため、自然環境および生活環境の保全等に十分配慮し、計画的な工業用地の確保を図る。

また、住工混在地域においては、居住環境と操業環境との共生を図る。

新規の立地に際しては、工場の進出が及ぼす周辺地域への影響に配慮して、適切な配置と誘導を行っていくものとする。

キ その他の宅地(店舗・事務所用地等)

本市ならびに広域から期待される都市的魅力を高めるために、JR草津駅周辺および南草津駅周辺において、良好な環境に配慮しつつ市街地開発事業等を進め、土地の高度利用を促進するとともに、計画的に商業・サービス・業務用地等の確保を図る。

ク その他(公共施設用地等)

文教施設、福祉施設、生活環境施設、公園緑地などの公用・

<p>公共用施設については、多様化する市民ニーズや少子高齢化、情報化、ボーダレス化等の時代潮流へ対応していくために、環境の保全と防災対策に配慮して、計画的に用地の確保を図る。</p> <p>ケ 低未利用地 低未利用地のうち、市街化区域内の低未利用地については、オープンスペース、公共施設用地、居住用地、事業用用地等としての活用を図り、<u>特に、駅周辺の工場跡地等については、地区計画制度等の適切な土地利用誘導手法の活用により、都市機能の充実を図る。</u>その他の低未利用地は、それぞれの立地条件に応じて有効利用の促進を図る。 →<u>駅周辺の工場跡地は、一定の整備が進められたため削除</u></p> <p>コ 湖辺域 <u>湖辺域は、琵琶湖と一体となった景観を形づくっており、また、ヨシ原や内湖等は、生物の生育地としても重要である。一方で、水産業、観光、スポーツ・レクリエーション等への期待もあることから、琵琶湖の保全の重要性も踏まえ、水域と陸域との一体性に配慮しつつ調和ある土地利用を進める。</u> →「3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要」で同様の趣旨を記述</p>	<p>公共用施設については、環境の保全と防災対策に配慮して、計画的に用地の確保を図る。</p> <p>ケ 低未利用地 低未利用地のうち、市街化区域内の低未利用地については、<u>防災、自然を活かした</u>オープンスペース、公共施設用地、居住用地、事業用用地等としての活用を図り、それぞれの立地条件に応じて有効利用の促進を図る。</p> <p>コ 湖辺域 湖辺域は、琵琶湖の保全の重要性も踏まえ、水域と陸域との一体性に配慮しつつ調和ある土地利用を進める。</p>
<p>2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要</p> <p>(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模 目標 ア 計画の目標年次は、平成 22 年とし、基準年次は、平成 7 年とする。なお、目標の中間年次として平成 17 年を参考表示する。 イ 市土の利用に関して、基礎的な前提となる人口と普通世帯数については、平成 22 年において、それぞれおおむね 135,000 人、47,000 世帯程度になるものと想定する。 ウ 市土の利用区分は、農用地、森林、宅地等の地目別区分および市街地とする。 エ 市土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の</p>	<p>2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要</p> <p>(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模 目標 ア 計画の目標年次は、平成 <u>32</u> 年とし、基準年次は、平成 <u>19</u> 年とする。なお、目標の中間年次として平成 <u>27</u> 年を参考表示する。 イ 市土の利用に関して、基礎的な前提となる人口と普通世帯数については、平成 <u>32</u> 年において、それぞれおおむね 135,000 人、<u>61,700</u> 世帯程度になるものと想定する。 ウ 市土の利用区分は、農用地、森林、宅地等の地目別区分および市街地とする。 エ 市土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の</p>

市土の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とし、用地原単位等を推察して利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い定めるものとする。

オ 市土の利用に関する基本構想に基づく平成 22 年の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

カ なお、以下の数値については、今後の経済社会の不確定さなどに鑑み、弾力的に理解されるべき性格のものである。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(2) 地域別の概要

ア 地域別の利用区分ごとの規模の目標を定めるに当たっては、土地、水、自然などの市土資源の有限性を踏まえ、地域の振興を基調としつつ、地域間の均衡ある発展を図る見地から、必要な基礎的条件を整備し、市土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう適切に対処しなければならない。

イ 地域の区分については、新草津川を境にして、北部地域と南部地域に区分する。

(ア) 北部地域

青地町の一部、東草津一丁目、東草津二丁目の一部、東草津三丁目の一部、東草津四丁目の一部、草津一丁目～草津三丁目、草津四丁目の一部、西草津一丁目、西草津二丁目、草津町、矢倉一丁目の一部、西矢倉一丁目の一部、西矢倉二丁目の一部、西矢倉三丁目の一部、大路一丁目～大路三丁目、西大路町、渋川一丁目、渋川二丁目、西渋川一丁目、西渋川二丁目、若竹町、野路町の一部、北山田町、山田町、南山田町、木川町、御倉町の一部、上笠町、上笠一丁目～上笠五丁目、野村町、野村一丁目～野村八丁目、平井町、平井一丁目～平井六丁目、川原町、川原一丁目～川原四丁目、駒井沢町、新堂町、集町、下笠町、片岡町、下寺町、下物町、芦浦町、長束町、上寺町、穴村町、北大萱町、志那町、志那中町

市土の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とし、用地原単位等を推察して利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い定めるものとする。

オ 市土の利用に関する基本構想に基づく平成 32 年の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

カ なお、以下の数値については、今後の経済社会の不確定さなどに鑑み、弾力的に理解されるべき性格のものである。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

※「計画参照-1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標(案)」

(2) 地域別の概要

ア 地域区分の考え方

地域別の土地利用を計画するにあたり、土地、水、自然などの市土資源の有限性を踏まえ、地域の振興を基調としつつ、地域間の均衡ある発展を図る見地から、必要な基礎的条件を整備し、市土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう適切に対処しなければならない。

第 5 次草津市総合計画においては、市域を 3 つのゾーンに分け、それぞれの拠点、各ゾーンのネットワーク化を図る環状道路を示し、まちの構造として位置づけている。

そこで、総合計画で位置づけられているまちの構造を踏まえ、地域別の土地利用の基本方向について、以下のように定める。

(ア) 市域の基本的構成

本市は、JR 東海道線を中心として南北に連なる「まちなかゾーン」、その西側一帯の「共生ゾーン」、そして東側一帯の「文化・交流ゾーン」の 3 つのゾーンに分けることができる。

(イ) 都市拠点

JR 草津駅周辺地区および JR 南草津駅周辺地区を「にぎわい拠点」と位置づけ、本市および圏域の中心的な商業・業務・情報・文化・産業機能等の一層の集積と都心居住機能の誘導を図

(イ) 南部地域

馬場町、山寺町、岡本町、青地町の一部、追分町、若草一丁目～若草八丁目、東草津二丁目の一部、東草津三丁目の一部、東草津四丁目の一部、草津四丁目の一部、矢倉一丁目の一部、矢倉二丁目、東矢倉一丁目～東矢倉四丁目、西矢倉一丁目の一部、西矢倉二丁目の一部、西矢倉三丁目の一部、野路町の一部、桜ヶ丘一丁目～桜ヶ丘五丁目、野路東一丁目～野路東三丁目、南笠町、新浜町、矢橋町、橋岡町、御倉町の一部

ウ 地域別土地利用の方向は、次のとおりである。

(ア) 北部地域

北部地域の西側は、琵琶湖に面して肥沃な田園地帯が広がり、近江米および野菜の生産地として農業が主体の地域であり、農用地区域では、農業農村整備事業が重点的に実施されてきた。このゾーンでは、今後とも農業的利用を主とし、緑の空間地として保全、活用するとともに、神社、仏閣等の文化財の保全および歴史を生かした魅力的な観光ルートの整備に努めつつ、快適な農村環境の創出に努める。同時に生活基盤の整備によって、住みやすい居住環境づくりを進める。

湖岸においては、水産業の振興を図るとともに、水辺環境・美しい景観の保全と生態系に配慮することに特に留意しながら、湖岸道路を軸としたリゾートおよび新たな産業・文化面での拠点整備により、琵琶湖と向き合い親しみながらその自然や歴史を学ぶとともに、幅広い人々の交流促進を図るリゾートレクリエーションゾーンとして整備を進める。

既成市街地部は、都市的機能の集積したゾーンとなっており、特に JR 草津駅周辺においては北部中心核として、市街地再開発事業や優良建築物整備事業などにより土地の高度利用を図るとともに、居住環境整備を進め、県土発展を支える中核都市にふさわしい商業・業務機能および文化・情報発信機能の集積を図る。さらに、東海道新幹線(仮称)びわこ栗東駅を含む栗東町中心ゾーンとの機能分担による広域の中心核の形成を図っていく。

また、旧東海道および中山道沿道の伝統的な商店街は、歴

り、多様な都市機能の充実に努める。

広域拠点核としては、烏丸半島とその周辺地域を、琵琶湖の自然・歴史の学習と幅広い人々の交流を促進する「湖岸共生拠点」として位置づけるとともに、東部丘陵地の立命館大学やびわこ文化公園都市区域周辺一帯を、新たな交流と情報発信の場の形成を図る「学術・福祉拠点核」として位置づける。

(ウ) 都市軸

まちなかゾーンにおける2つのにぎわい拠点の一体性を強化させるために「まちなか環状道路」を設定し、骨格となる都市計画道路を整備促進することにより、その強化を図る。

また、まちなかゾーンと共生ゾーンおよび文化・交流ゾーンとの連携を強化していくために、「にし環状道路」「ひがし環状道路」を設定し、都市計画道路などの整備や人・情報の交流によって、その強化に努める。

イ 地域別土地利用方向

※今後、各ゾーンを構成する町名の整理を検討

(ア) まちなかゾーン

都市地域に存する既成市街地部は、都市的機能の集積したゾーンとなっており、にぎわい拠点である JR 草津駅、JR 南草津駅周辺においては、市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図り、商業・業務・文化・サービス・居住機能の集積を伴う都市基盤整備を進めるとともに、両拠点を挟む地域に、行政・福祉・教育・文化施設などの集積を図り、にぎわいと交流の創出につなげる。

また、旧東海道および中山道沿道の商店街は、歴史・文化環境を生かした街なみの形成に努める。居住環境面では、住宅地における狭あいな道路の解消、あるいは公園等オープンスペースの確保など、特に防火、防災面に配慮しながら、今後は、草津らしさを踏まえた都市景観の形成を進め、商業・業務機能と調和のとれた土地利用を計画的に進める。

(イ) 共生ゾーン

史・文化環境を生かした街なみの形成に努める。居住環境面では、住宅地における狭あいな道路の解消、あるいは公園等オープンスペースの確保など、特に防火、防災面に配慮しながら、今後は、草津らしさを踏まえた都市景観の形成を進め、商業・業務機能と調和のとれた土地利用を計画的に進める。

さらに、本市の中心市街地ゾーンの一体化と拠点性を強化するため、南部中心核との間に挟まれた区域に、行政、福祉、教育・文化施設などの集積を図り、交流複合核の形成に努める。

(イ) 南部地域

南部地域は、びわこ文化公園都市および矢橋帰帆島の整備、近年では JR 南草津駅の開設、立命館大学の開学といった大規模なプロジェクトが進んできたが、今後も引き続き、市の複眼都市構造形成のため、北部地域との均衡のとれた秩序ある土地利用の確立が必要となっている。

このため、JR 南草津駅周辺地区について、引き続き都市基盤整備を進めるとともに、商業・文化・サービス機能の誘導を図り、本市の南部中心核の形成に努める。その他市街地部においては、土地利用の純化と未利用地の適正な有効利用を促進し、住宅地と工業地の調和のとれた土地利用を誘導する。

丘陵部は、名神高速道路の第二名神自動車道との連絡道およびインターチェンジの整備に伴う交通結節機能の大幅な強化や、立命館大学およびびわこ文化公園都市区域における教育、文化、福祉施設の集積、および各種企業の立地を生かし、幅広い人々の交流を促進し、新たな情報発信の場となる交流研究拠点の形成を進める。

湖岸地域では、環境保全に配慮しつつ、スポーツ・レクリエーションおよび環境関連施設の充実に努めるとともに、大津市との一体的な市街地整備を図る。

市街化調整区域では、農業農村整備事業の推進や花き園芸の促進等により農業振興を図るとともに、水と緑の環境保全を進める。ただし、当地域一帯は、古墳群をはじめとする遺跡が数多く認められるため、これらの保全を図る。

エ 地域別の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりとす

自然維持地域について、湖岸においては、水辺環境・美しい景観の保全や生態系へ配慮しつつ、湖岸道路を軸に、琵琶湖と向き合い親しみながらその自然や歴史を学ぶことができる、「くさつエコミュージアム」として、幅広い人々の交流促進を図る。

農村地域には、肥沃な田園地帯が広がり、水稻および野菜の生産地等として農業が主体の地域として、農業農村整備事業を重点的に実施していく。この地域では、今後とも農業的利用を主とし、緑の空間地として保全、活用するとともに、神社、仏閣等の文化財の保全および歴史を生かした快適な農村環境の創出に努める。同時に生活基盤の整備によって、住みやすい居住環境づくりを進める。

(ウ) 文化・交流ゾーン

都市地域においては、住宅地と工業地の調和のとれた土地利用を誘導する。

また、新名神高速道路の開通によるジャンクション・インターチェンジの整備に伴う交通結節機能の大幅な強化や、立命館大学およびびわこ文化公園都市区域における教育、文化、福祉施設の集積、および各種企業の立地を生かし、新産業の創出や幅広い人々の交流を促進し、新たな情報発信の場となる交流研究拠点の形成を進める。

農村地域では、農業農村整備事業の推進や花き園芸の促進等により農業振興を図るとともに、水と緑の環境保全を進める。

自然維持地域では、緑豊かな森林の保全を図るとともに、自然環境に配慮し、自然とふれあうことができる場の創造を図る。

※「計画参照-2 地域別土地利用基本方向図（案）」

<p>る。 地域別の利用区分ごとの規模の目標</p>	
<p>3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要は、次のとおりである。</p> <p>(1) 公共の福祉の優先 土地については、公共の福祉を優先させ、自然的、社会的、経済的および文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努める。このため、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図る。</p> <p>(2) 国土利用計画法等の適切な運用 国土利用計画法およびこれに係る土地利用関係法の適切な運用により、また、本計画を基本として、土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と地価の安定を図る。</p> <p>(3) 地域整備施策の推進 地域の振興を基調としつつ、市土の均衡ある発展を図るため、北部、南部の両地域の特性を生かしつつ、総合的な環境の整備を図る。</p> <p>北部地域の西側の田園および湖岸地域では、農水産業の振興を図るとともに、快適な農村環境の創出を進める。また、湖岸域においてはリゾートレクリエーション拠点と連携したグリーンツーリズムモデル整備構想を推進し、農水産業の歴史的蓄積、環境資源を利用した、新たな活力を生み出す拠点的事業を展開する。既成市街地部では、市街地再開発事業等による土地の高度利用等を促進し、県土発展を支える中核都市にふさわしい商業・業務機能と文化・情報発信機能の集積化および歴史・文化環境の保全、整備を図る。</p> <p>南部地域では、JR南草津駅周辺の都市基盤整備を図りつつ、商業・文化・情報等の都市機能や、快適で利便性の高い都市型住宅を誘導する。また、丘陵部では産業・文化・福祉関連の機能の集積を図るとともに、湖岸部においてはレクリエーション</p>	<p>3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要は、次のとおりである。</p> <p>(1) 公共の福祉の優先 土地については、公共の福祉を優先させ、自然的、社会的、経済的および文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努める。このため、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図る。</p> <p>(2) 国土利用計画法等の適切な運用 国土利用計画法およびこれに係る土地利用関係法の適切な運用により、また、本計画を基本として、土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と地価の安定を図る。</p> <p>(3) 地域整備施策の推進 地域の振興を基調としつつ、<u>本市の県土における役割を踏まえ、市土の持続可能な均衡ある発展を図るため、まちなかゾーン、共生ゾーン、文化・交流ゾーンの各ゾーンがもつ特性を生かした地域整備施策を進め、総合的な環境の整備を図る。</u></p>

および環境関連施設の充実に努め、これらを連携させて、北部地域との均衡ある発展を誘導していく。

→「2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要」で整理済み

(4) 市土の保全および安全性の確保

ア 市土を自然災害から守り、市民の生命および財産の安全を確保するため、保安林等の土地利用を規制する区域の設定により、開発行為等の規制を強化し、適正かつ計画的な土地利用を図る。

イ 市街地における安全性を確保するため、天井川の解消等、災害予防に努めるとともに、防災面を考慮した道路、公園等の都市施設の整備を推進しながら、適正かつ計画的な土地利用の誘導を図る。

(5) 環境の保全ならびに潤いのある市土の形成

ア 生活環境の保全を図るため、住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用の誘導や、大規模な住宅地整備における緑地の確保、工場等における緩衝緑地の設置などを進める。また、公害の防止などを行うため、騒音等の著しい交通施設等の周辺において、緑地帯の設置および周辺の環境に適した施設の誘導等により土地利用の適正化に努める。

イ 琵琶湖の水質、景観等の保全およびそこに生息する動植物の保護は、市民の生活環境を守るためにも欠くことのできないものである。このため、水質の保全に必要な下水道施設等の整備、排水規制および水質監視体制の強化に努めるとともに、湖辺の動植物をはじめとする自然環境の保護および保全ならびにすぐれた水辺景観の維持、形成を図る。

(4) 市土の保全および安全性の確保

ア 市土の保全

市土を自然災害から守り、市民の生命および財産の安全を確保するため、保安林等の土地利用を規制する区域の設定により、開発行為等の規制を強化し、適正かつ計画的な土地利用を図る。

イ 安全性の向上

市街地における安全性を高めるため、天井川の解消等、災害予防に努めるとともに、防災・減災面を考慮した道路整備や、公園等のオープンスペースの確保、公共建築物等の耐震化・不燃化等、都市施設の整備を推進しながら、適正かつ計画的な土地利用の誘導を図る。

また、地震防災マップ、洪水ハザードマップの周知など、市内危険地域に関する情報の発信に努める。

(5) 環境の保全ならびにうるおいのある市土の形成

ア 生活環境の保全

生活環境の保全を図るため、住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用の誘導や、大規模な住宅地整備における緑地の確保、工場等における緩衝緑地の設置などを進める。また、公害の防止などを行うため、騒音等の著しい交通施設等の周辺において、緑地帯の設置および周辺の環境に適した施設の誘導等により土地利用の適正化に努める。

イ 健全な水環境の保全

琵琶湖の水質、景観等の保全およびそこに生息する動植物の保護は、市民の生活環境を守るためにも欠くことのできないものである。このため、排水規制および水質監視体制の強化に努めるとともに、湖辺の動植物をはじめとする自然環境の保護および保全ならびにすぐれた水辺景観の維持、形成を図る。

<p>ウ 廃棄物の発生抑制とリサイクルを一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正な処理のため、環境への影響に十分配慮しつつ、用地の確保を図る。</p> <p>エ 潤いのある市土を形成するため、「草津市緑の基本計画」、「草津市景観形成基本計画」等に基づき市土の緑化に努める。また、市街地においては、緑地空間および水辺空間の積極的な保全および創出、美しく良好な街なみ景観の形成等により、ゆとりある快適な環境をつくるとともに、農村をはじめとする自然的地域においては、森林、農用地等の緑空間を自然とのふれあいの場として確保する。</p> <p>オ 良好な環境を確保するため、開発行為等については「草津市開発事業に関する指導要綱」、「草津市環境基本条例」の適切な運用および環境影響評価等の実施により土地利用の適正化を図る。</p> <p>(6) 土地利用の転換の適正化</p> <p>ア 基本方針</p> <p>土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性および影響の大きさに十分留意した上で、人口および産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して適正に行うこととする。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。</p> <p>イ 農用地の転換</p> <p>農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経</p>	<p><u>また、琵琶湖を中心とする水環境への負荷を低減し、健全な水環境系の構築を図るため、農用地や森林の適切な維持管理、雨水の地下浸透などを促進する。</u></p> <p>ウ <u>廃棄物の適正処理の推進</u></p> <p>廃棄物の発生抑制とリサイクルを一層進め、<u>循環型社会の構築を図るとともに、発生した廃棄物の適正な処理のため、環境への影響に十分配慮しつつ、施設整備等の推進を図る。</u></p> <p>エ <u>うるおいある市土の形成</u></p> <p>「草津市緑の基本計画」、「草津市景観形成基本計画」等に基づき市土の緑化に努めるとともに、<u>市街地においては、緑地空間および水辺空間の積極的な保全および創出、さらには街道沿いの歴史的資産を保全・活用することで、良好な街なみ景観の形成を図り、ゆとりある快適な環境をつくる。</u></p> <p>また、<u>琵琶湖、農村等</u>においては、<u>琵琶湖沿岸部、森林、農用地等の水辺や緑の空間</u>を自然とのふれあいの場として確保する。</p> <p>オ <u>良好な環境の確保</u></p> <p>開発行為等については「草津市開発事業に関する指導要綱」、「草津市環境基本条例」の適切な運用および環境影響評価等の実施により土地利用の適正化を図る。</p> <p>(6) 土地利用の転換の適正化</p> <p>ア 基本方針</p> <p>土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性および影響の大きさに十分留意した上で、人口および産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況、<u>災害に対する安全性</u>、その他の自然的・社会的条件を勘案して適正に行うこととする。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。</p> <p>イ 農用地の転換</p>
---	--

営の安定および地域農業に及ぼす影響に配慮するとともに、農業以外の土地利用との計画的な調整を図りつつ無秩序な転用を抑制し、優良農用地が確保されるよう十分考慮して行うものとする。

ウ 森林の転換

森林の利用転換を行う場合には、災害の発生、環境の悪化等公益的機能の低下を防止することを十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図る。

エ 大規模な転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範であるため、周辺地域をも含めて環境影響評価を実施するなど、事前に十分な調査を行い、市土の保全および安全性の確保、環境の保全等を図りつつ、適正な土地利用の確保を図る。また、地域住民の意向等、地域の実情を踏まえた対応を図るとともに、市の基本構想などの地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図る。

オ 混在化地域等における転換

農村における混在化の進行する地域等において土地利用の転換を行う場合には、土地利用の混在による弊害を防止するため、必要な土地利用のまとまりを計画的に確保すること等により、宅地等相互の土地利用の調和を図る。

また、土地利用規制の観点から見て無秩序な施設立地等の問題が生じるおそれのある地域においては、制度の的確な運用等の検討を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図る。

(7) 土地の有効利用の促進

ア 農用地については、農用地区域における農業農村整備事業の実施により生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、虫食いの農地転用を防止し、まとまりのある優良農用地を確保す

農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定および地域農業に及ぼす影響に配慮するとともに、農業以外の土地利用との計画的な調整を図りつつ、農地のもつ多面的な機能の重要性を踏まえ、無秩序な転用を抑制し、優良農用地が確保されるよう十分考慮して行うものとする。

ウ 森林の転換

森林の利用転換を行う場合には、災害の発生、環境の悪化等公益的機能低下の防止、水源のかん養等について十分考慮し、周辺の土地利用との調整を図る。

エ 大規模な転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範であるため、周辺地域をも含めて環境影響評価を実施するなど、事前に十分な調査を行い、市土の保全および安全性の確保、環境の保全等を図りつつ、適正な土地利用の確保を図る。また、地域住民の意向等、地域の実情を踏まえた対応を図るとともに、市の基本構想などの地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図る。

オ 混在化地域等における転換

農村における混在化の進行する地域等において土地利用の転換を行う場合には、土地利用の混在による弊害を防止するため、必要な土地利用のまとまりを計画的に確保すること等により、宅地等相互の土地利用の調和を図る。

また、土地利用規制の観点から見て無秩序な施設立地等の問題が生じるおそれのある地域においては、制度の的確な運用等の検討を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図る。

(7) 土地の有効利用の促進

ア 農用地

農用地については、農業農村整備事業の実施により生産基盤の整備を計画的に進めるなど優良農用地の確保に努めるとと

る。また、大都市近郊に位置する有利性を生かした野菜、花き園芸栽培を推進するとともに、農用地の流動化等を促進することにより利用の増進を図る。

イ 森林については、市域の貴重な緑であることから、森林が持つさまざまな公益的機能の維持、強化を図るため、森林法(昭和 26 年法律第 249 号)、地域森林計画および森林整備計画等の適切な運用により極力保全するとともに、自然環境を生かした市民のためのレクリエーション活動の場としても積極的に活用していく。

ウ 水面については、水面が持つ多様な機能にかんがみ、基本的に保全していくものとするが、既存機能を考慮したうえ、必要なものについては公共福祉の向上を目的とした利用を図る。

河川については、水害防止の観点から、今後も天井川の平地河川化および中小河川の改修を積極的に進めると同時に、地域の景観と一体となった水辺空間や水と人とのふれあいの場の形成を図る。

また、新草津川の整備により廃川となる現草津川については、独特の天井川の形態を呈しており、また、市街地内の貴重な緑地であるとともに琵琶湖と山地とを結ぶ生態回廊の役割も果たしていると考えられることを踏まえながら、多様な時代のニーズに応え得る「活力」と「魅力」を兼ね備え、人と環境にやさしく、市民が憩い、集える、安全で快適な文化を享受できる都市空間とし土地利用が図れるよう検討を進める。

→「1 市土の利用に関する基本構想」で同様の趣旨を記述

エ 一般道路については、各種の道路整備事業、土地区画整理事業等によりその整備を推進する。整備に当たっては、将来の土

もに、水稻の栽培、大都市近郊に位置する有利性を生かした野菜づくり等を推進し、地産地消の実践、琵琶湖の水質保全にもつながる肥料や農薬の使用量の削減や使用方法の改善など環境に優しい農業生産を進めるとともに、農用地の流動化等を促進することにより利用の増進を図る。

イ 森林

森林については、市域の貴重な緑であり、水源かん養など森林が持つさまざまな公益的機能の維持、強化を図るため、森林法(昭和 26 年法律第 249 号)、地域森林計画および森林整備計画等の適切な運用により極力保全するとともに、自然環境を生かした市民のためのレクリエーション活動の場としても積極的に活用していく。

ウ 水面・河川・水路

水面については、基本的に保全していくものとするが、市民の文化・レクリエーションなどの機能を有する水辺空間として必要なものについては、公共福祉の向上を目的とした利用を図る。

河川については、河川改修を進めるとともに、地域の景観と一体となった水辺空間や水と人とのふれあいの場の形成を図る。

水路については、整備にあたり、水路の保全、自然環境の保全および景観に配慮するとともに、親水性の向上を図る。

エ 道路

一般道路については、各種の道路整備事業、土地区画整理事

地利用を考慮しながら計画的に行うとともに、歩道の設置、修景整備等を行い、道路空間の持つ多様な機能がより発揮できるようその有効活用を図る。

オ 宅地については、市街化区域および用途地域の適切な設定により、まとまりを持った秩序ある配置を行う。また、住工混在等の土地利用の混在しているところについては、その解消に努め、純化を進めるとともに、市街地内にある大規模土地利用転換の可能性の高い土地については、周辺土地利用との調整を図りつつ、都市的土地利用への有効活用の促進を図る。

住宅地については、土地区画整理事業、地区計画制度などの推進により良好な住宅地の供給を計画的に進める。また、既成の密集住宅地については、道路、公園等の都市施設整備および過密住宅地の解消を中心とした市街地の再整備を進め、居住環境の改善を図る。

工場用地については、既存工業団地および工業系用途地域内の未利用地の活用を図るとともに、今後も研究・開発型の事業所等を含む工業系施設の誘導を進めるため、工業適地において工業団地の造成を促進することにより、工場の集団化を図り、まとまりのある工業地区の形成を図る。

事務所、店舗等の用地については、商業地域等において、市街地再開発事業等の実施による土地の高度利用を促進し、商業、業務、サービス機能の集積を図り、その活性化に努める。また、今後さらに市街化の進展が予測される南部地域においては、事務所、店舗等用地を計画的に確保し、拠点地区の形成を

業等によりその整備を推進する。整備に当たっては、誰もが利用できるようバリアフリーに配慮した歩道等の設置、環境にやさしい交通手段である自転車が利用しやすい道路等の整備、修景整備等を行い、道路空間の持つ多様な機能がより発揮できるようその有効活用を図る。

オ 宅地

宅地については、市街化区域および用途地域の適切な設定により、まとまりを持った秩序ある配置を行う。また、市街地内にある大規模土地利用転換の可能性の高い土地については、周辺土地利用との調整を図りつつ、都市的土地利用への有効活用の促進を図る。

(ア) 住宅地

住宅地については、地区計画制度などの推進により良好な住宅地の供給を計画的に進め、土地の高度利用、オープンスペースおよび身近な自然の確保などにより、安全性の向上とゆとりのある良好な居住環境形成に努める。また、既成の密集住宅地については、道路、公園等の都市施設整備および過密住宅地の解消を中心とした市街地の再整備を進め、居住環境の改善を図る。

(イ) 工業用地

工業用地については、既存工業団地および工業系用途地域内の未利用地の活用を図るとともに、今後も研究・開発型の事業所等を含む工業系施設の誘導を進めるため、工業適地となる用地の確保に努めることで、工場の集団化を図り、まとまりのある工業地区の形成を図る。

(ウ) その他の宅地（店舗・事務所用地等）

事務所、店舗等の用地については、商業地域等において、市街地再開発事業等の実施により土地の有効利用を進め、商業、業務、サービス機能の集積を図り、その活性化に努める。また、幹線道路沿いにおいては、利便性の高い立地特性を活かして、沿道サービスのための施設の誘導を図り、計画的な土地の有効

図る。さらに、幹線道路沿いにおいては、利便性の高い立地特性を活かして、沿道サービスのための施設の誘導を図り、計画的な土地の有効利用を促進する。

カ 低未利用地のうち、都市地域の低未利用地については、市土の有効利用および良好な都市環境の形成の観点から、計画的かつ適正な活用を促進する。その他の低未利用地については、周辺土地利用との調整を図りつつ、その有効利用を積極的に促進する。

キ 土地の所有者が良好な土地管理および有効な土地利用を図るよう誘導する。併せて、定期借地権制度の普及等による有効な土地利用の増進に努める。

利用を促進する。

さらに、既存のまちなかの商業機能と郊外型の大型商業機能が共存できるよう、特に小地域での市民生活を支えるまちなか商業の活性化につながる良好な環境形成に努める。

カ その他（公共施設用地等）

現行の市民生活のうえで欠くことのできない文教施設、福祉施設、生活環境施設、公園緑地などの公用・公共施設用地については、多様化する市民ニーズや少子高齢化、コミュニケーション手段の多様化や情報活用力の高度化、ボーダレス化等の時代潮流へ対応していくために、適正な配置とその用地の確保に努めながら、有効利用を図る。

キ 湖辺域

湖辺域は、琵琶湖と一体となった景観を形づくっており、また、ヨシ原や内湖等は、生物の生育地としても重要な地域である一方、水産業、観光、スポーツ・レクリエーション等への期待もあることから、水域と陸域との一体性に配慮した調和ある土地利用を進め、その有効利用を図る。

カ 低未利用地

低未利用地については、計画的かつ適正な活用を促進する。中でも、廃川となった旧草津川については、独特の天井川としての形態を呈しており、また、市街地内の貴重な緑地であるとともに琵琶湖と山地とを結ぶ生態回廊の役割も果たしていると考えられることを踏まえながら、地域全体の魅力をいっそう高める資源としてとらえ、周辺の歴史的な資源も含めた総合的な活用を図る。

さらに、琵琶湖をはじめとする自然や歴史文化遺産、環境関連施設等を活用し、自然とふれあうことができる空間の創出を図る。

耕作放棄地については、所有者等による適切な管理に加え、農用地として積極的な活用を努めるとともに、地域の実情に応じた土地利用転換を図る等、その有効活用の促進に努める。

(8) 市土に関する調査の推進および成果の普及啓発

土地利用の実態および動向を的確に把握して、適切な土地利用行政の推進を図るため、土地利用に関連する調査を実施するとともに、土地利用関連資料の整備、充実および管理の適正化を図る。また、市民による市土の保全および利用への理解を促し、計画の総合性および実効性を高めるため、調査結果の普及および啓発を図る。

(9) 指標の活用と進行管理

適切な市土の利用に資するため、計画の推進等に当たって各種指標の活用を図る。また、市計画の適切な管理を図るため、市土の利用の動向、課題、各種措置の状況等について把握に努める。

キ 適正な土地管理

土地の所有者が良好な土地管理および有効な土地利用を図るよう誘導する。併せて、定期借地権制度の普及等による有効な土地利用の増進に努める。

(8) 市土に関する調査の推進および成果の普及啓発

土地利用の実態および動向を的確に把握して、適切な土地利用の推進を図るため、関連する調査を実施するとともに、関連資料の整備、充実および管理の適正化を図る。また、市民による市土の保全および利用への理解を促し、計画の総合性および実効性を高めるため、調査結果の普及および啓発を図る。

(9) 指標の活用と進行管理

適切な市土の利用に資するため、計画の推進等に当たって各種指標の活用を図る。また、市計画の適切な管理を図るため、市土の利用の動向、課題、各種措置の状況等について把握に努める。

0 前文

1 市土の利用に関する基本構想

市土利用の基本方針

ア 市土利用の基本的な考え方

- ・公共の福祉の優先
- ・自然環境の保全
- ・健康で文化的な生活環境の確保
- ・市土の持続可能な均衡ある発展

イ 土地利用の現状

- ・交通利便性の一層の高まり
- ・大型商業施設の整備等による都市的魅力の増加

ウ 土地利用上の基本的課題

(ア) 土地利用上のひずみ

- ・小地域単位で異なる年齢的な人口特性
- ・住工混在地域

(イ) 人口減少を見据えたまちづくり

- ・将来の人口の動きをにらんだまちづくり

(ウ) 安心、安全なくらし

- ・高齢者が安心して暮らしていくことができる人にやさしい土地利用
- ・集中豪雨による水害、大規模地震への備えの必要性など、防災面における安全性の確保

(エ) 環境問題への配慮

- ・自然のシステムにかなった持続可能な市土の利用

(オ) うるおいのあるまちづくり

- ・身近な水や緑によるうるおいある空間

エ 土地利用の基本的方向

(ア) 土地需要の量的調整

土地の計画的かつ有効活用の推進

- ・既成市街地における土地利用の再編、低未利用地の有効活用、自然環境への配慮
- ・農業の生産活動とゆとりある人間環境の場としての役割に配慮した適正な保全と活用

(イ) 市土利用の質的向上

自然と共生する持続可能な市土利用の推進

- ・都市的土地利用においても自然環境に配慮
- ・自然のシステムにかなった利用

安全、安心な市土利用の推進

- ・防災・減災の考え方に基づいた都市基盤整備
- ・子ども等も安心できるバリアフリーの考え方に基づく、社会参加しやすい土地利用への誘導

美しくゆとりある市土利用の推進

- ・琵琶湖岸の景観保全に配慮した利用
- ・農村の緑資源の確保、歴史的風土の保存等、草津の魅力を高める景観形成

地域類型別の市土の基本方向

ア 都市地域

- ・ゆるやかな都市人口増加による市街地面積拡大を見込んだ均衡ある発展に資する計画的な整備の推進
- ・安全・快適な環境づくりが重要

既成市街地

- ・土地の高度利用や地区計画制度等による計画的で良好な居住環境の誘導
- ・快適で魅力ある都市空間の形成

新たに市街化を図るべき区域

- ・土地区画整理事業等による都市基盤整備の促進
- ・まとまりのある新市街地の形成
- ・住居系・商業系・工業系の土地利用の適正な配置
- ・バリアフリーのまちづくり
- ・緑地および水辺空間の確保、地域防災拠点の整備、ライフラインの多重化・多元化等による災害に強いまちづくり

イ 農村地域

- ・優良農用地の保全・確保
- ・良好な生活環境の形成、農業経営の多角化、地域産業の振興等による健全な地域社会づくり
- ・農用地の整備と高度な利用
- ・農村景観や農村環境の保全

ウ 自然維持地域

- ・自然環境の保全と適正な管理
- ・学習の場や自然とのふれあいの場としての利用

利用区分別の市土利用の基本方向

ア 農用地

- ・農業生産基盤の整備等による生産性の高い農用地の保全・確保
- ・市街化調整区域内農用地における農村景観の保全と総合的な環境整備
- ・優良農用地の保全・確保、耕作放棄地の発生防止、解消
- ・市街地に隣接し、市の活力の維持・強化に役立つ農用地について、十分な検討を踏まえた計画的な宅地化
- ・市街化区域内農用地における計画的な宅地化、適正な宅地化への誘導によるゆとりある都市空間の形成

イ 森林

- ・保全を基本とした多様な市民ニーズに対応する適正な利用

ウ 水面・河川・水路

- ・水面
 - ・基本的には保全、必要なものについては周辺土地利用との関連の中で整備
 - ・琵琶湖の将来にわたる総合的な保全
- ・河川
 - ・防災対策と水質保全を基本とし、防災的見地からの天井川の解消や河川の改修
 - ・親水性に配慮した環境にやさしい空間の確保
- ・水路
 - ・農地の生産性向上のための農業用排水路の整備等に要する用地の確保
 - ・市街地内水路における下水道整備などと関連させた機能保全

エ 道路

一般道路

- ・必要な用地の確保
- ・整備に当たっての安全性、快適性、防災性の向上等、道路の多面的機能の発揮
- ・生活道路における日常の利便性・安全性の向上
- ・施設の適切な維持管理を通じた既存用地の持続的な利用

広域幹線道路および都市計画道路

- ・良好な市街地の計画的誘導および都市軸の形成に留意した市域を円滑に循環できる交通体系の形成

農道

- ・農業の生産性の向上および農地の適正な管理に資する道路交通安全性を考慮した整備
- ・施設の適切な維持管理・更新を通じた既存用地の持続的な利用

オ 住宅地

- ・人口の動向を注視し、環境、福祉、防災に留意した、良好な居住環境が形成につながる必要な用地の確保

JR 草津駅周辺および南草津駅周辺

- ・居住環境、景観面に配慮した、多様なニーズに対応できる住宅の誘導

既成市街地

- ・防災面や人口の空洞化、高齢化に配慮した、適正な建て替えおよび地区再整備

新市街地

- ・地区計画制度などの推進による優良宅地の確保

カ 工業用地

- ・既存空間の環境保全と多様な分野の産業や大学集積の特徴を活用した計画的な工業用地の確保
- ・住工混在地域における居住環境と操業環境との共生
- ・新規の立地における工場の適切な配置と誘導

キ その他の宅地(店舗・事務用地等)

- ・JR 草津駅周辺および南草津駅周辺における市街地開発事業等と、土地の高度利用の促進、計画的な商業・サービス・業務用地等の確保

ク その他(公共施設用地等)

- ・環境の保全と防災対策に配慮した計画的な用地の確保

ケ 低未利用地

- ・市街化区域内低未利用地については、防災、自然を活かしたオープンスペース、公共施設用地、居住用地、事業用用地等としての活用

コ 湖辺域

- ・水域と陸域との一体性に配慮した調和ある土地利用

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標およびその地域別の概要

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模

目標年次 平成 32 年
 基準年次 平成 19 年
 目標中間年次 平成 27 年
 前提人口、普通世帯数 平成 32 年において、それぞれおおむね 135,000 人、61,700 世帯程度を想定

市土の利用区分

農用地、森林、水面・河川・水路、道路、住宅地、工業用地、その他の宅地、その他、低未利用地、湖辺域

市土の利用に関する基本構想に基づく平成 32 年の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	面積(ha)			構成比(%)			増減 (平成19年 ~32年)
	平成19年 (基準年)	平成27年 (参考年)	平成32年 (目標年)	平成19年 (基準年)	平成27年 (参考年)	平成32年 (目標年)	
農用地	1,405	1,338	1,296	20.7%	19.7%	19.1%	△ 109
農地	1,405	1,338	1,296	20.7%	19.7%	19.1%	△ 109
採草放牧地	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0
森林	255	253	251	3.8%	3.7%	3.7%	△ 4
原野	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0
水面・河川・水路	2,281	2,281	2,281	33.6%	33.6%	33.6%	0
道路	538	547	553	7.9%	8.1%	8.1%	15
宅地	1,511	1,580	1,623	22.2%	23.3%	23.9%	112
住宅地	868	918	948	12.8%	13.5%	14.0%	80
工業用地	223	235	243	3.3%	3.5%	3.6%	20
その他の宅地	420	427	432	6.2%	6.3%	6.4%	12
その他	802	793	788	11.8%	11.7%	11.6%	△ 14
合計	6,792	6,792	6,792	100.0%	100.0%	100.0%	0
市街地	1,197	1,397	1,433	17.6%	20.6%	21.1%	236

地域別の概要

ア 地域区分の考え方

市域の基本的構成

「まちなかゾーン」「共生ゾーン」「文化・交流ゾーン」

都市拠点

にぎわい拠点

- ・JR 草津駅周辺地区およびJR南草津駅周辺地区を位置づけ
- ・本市および圏域の中心的な商業・業務・情報・文化・産業機能等の一層の集積と都心居住機能の誘導、多様な都市機能の充実

湖岸共生拠点

- ・広域拠点核として、烏丸半島とその周辺地域を位置づけ
- ・琵琶湖の自然・歴史の学習と幅広い人々の交流の促進

学術・福祉拠点

- ・東部丘陵地の立命館大学やびわこ文化公園都市区域周辺一帯を位置づけ
- ・新たな交流と情報発信の場の形成

都市軸

「まちなか環状道路」

- ・まちなかゾーンにおける2つのにぎわい拠点の一体性強化のため位置づけ
- ・骨格となる都市計画道路の整備促進による機能強化

「にし環状道路」「ひがし環状道路」

- ・まちなかゾーンと共生ゾーンおよび文化・交流ゾーンとの連携強化のため位置づけ
- ・都市計画道路などの整備、人・情報の交流による機能強化

イ 地域別土地利用方向

まちなかゾーン

- ・JR 草津駅、JR 南草津駅周辺における、市街地再開発事業などによる土地の高度利用、商業・業務・文化・サービス・居住機能の集積を伴う都市基盤整備
- ・両拠点を挟む地域での行政・福祉・教育・文化施設などの集積によるにぎわいと交流の創出
- ・旧東海道および中山道沿道の商店街における、歴史・文化環境を生かした街なみの形成
- ・住宅地における狭い道路の解消、公園等オープンスペースの確保、特に防火、防災面に配慮した、草津らしさを踏まえた都市景観の形成、商業・業務機能と調和のとれた土地利用

共生ゾーン

自然維持地域

- ・琵琶湖と向き合い親しみながらその自然や歴史を学ぶことができる「くさつエコミュージアム」として、幅広い人々の交流促進

農村地域

- ・農業農村整備事業の重点的な実施
- ・農業的利用を主とした緑の空間地としての保全、活用
- ・神社、仏閣等の文化財の保全および歴史を生かした快適な農村環境の創出
- ・生活基盤の整備による住みやすい居住環境づくり

文化交流ゾーン

都市地域

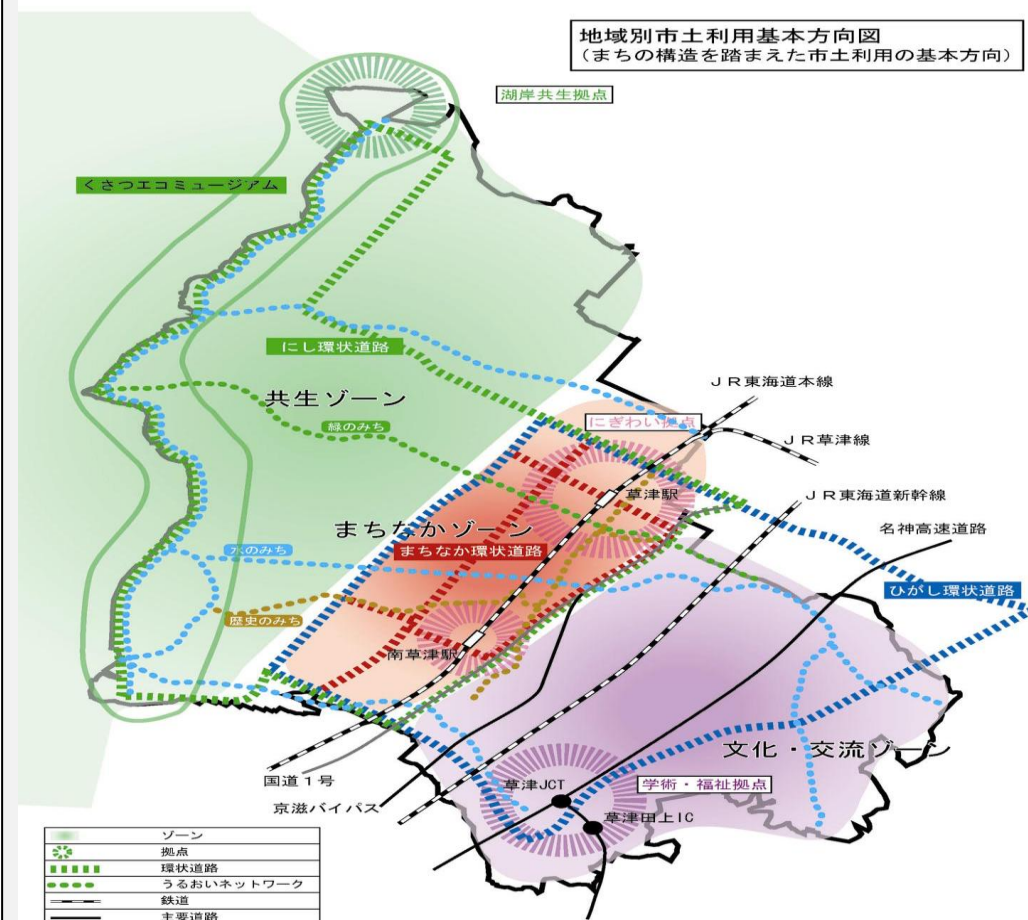
- ・住宅地と工業地の調和のとれた土地利用の誘導
- ・ジャンクション・インターチェンジの整備に伴う交通結節機能の大幅な強化
- ・立命館大学および、びわこ文化公園都市区域における教育、文化、福祉施設の集積、および各種企業の立地を生かした幅広い人々の交流促進
- ・新たな情報発信の場となる交流研究拠点の形成

農村地域

- ・農業農村整備事業の推進や花き園芸の促進等による農業振興、水と緑の環境保全

自然維持地域

- ・緑豊かな森林の保全
- ・自然環境に配慮した自然とふれあうことができる場の創造



3 2に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 公共の福祉の優先

- 公共の福祉を優先させた自然的、社会的、経済的および文化的諸条件に応じた適正な利用
- 各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施

4 市土の保全および安全性の確保

ア 市土の保全

- 保安林等の土地利用規制区域の設定による開発行為等の規制強化、適正かつ計画的な土地利用

イ 安全性の向上

- 市街地における天井川の解消等の災害予防
- 防災・減災面を考慮した道路整備、公園等のオープンスペースの確保、公共建築物等の耐震化・不燃化等、都市施設の整備推進と適正かつ計画的な土地利用の誘導
- 市内危険地域に関する情報の発信

6 土地利用の転換の適正化

ア 基本方針

- 土地利用の転換を図る場合、その転換の不可逆性および影響の大きさへの留意
- 人口および産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況、災害に対する安全性、その他の自然的・社会的条件を勘案した適正化
- 転換途上での必要に応じた速やかな計画の見直し等の適切な措置の実施

イ 農用地の転換

- 食料生産の確保、農業経営の安定、地域農業に及ぼす影響に配慮
- 農業以外の土地利用との計画的な調整、農地のもつ多面的な機能の重要性を踏まえた無秩序な転用の抑制

ウ 森林の転換

- 災害の発生、環境の悪化等公益的機能低下の防止、水源のかん養等について考慮した周辺の土地利用との調整

エ 大規模な転換

- 事前の十分な調査を伴った市土の保全および安全性の確保、環境の保全等を図った適正な土地利用の確保
- 地域住民の意向等、地域の実情を踏まえた対応
- 市の基本構想などの地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合

オ 混在化地域等における転換

- 農村における混在化地域等での必要な土地利用のまとまりある計画的な確保による宅地等相互の土地利用の調和
- 無秩序な施設立地等の問題が生じるおそれのある地域における、制度的確な運用等の検討を通じた地域環境の保全、地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現

8 市土に関する調査の推進および成果の普及啓発

- 適切な土地利用行政の推進に資する土地利用関連調査の実施
- 土地利用関連資料の整備、充実および管理の適正化
- 市民による市土の保全および利用への理解の促進、計画の総合性および実効性向上に資する、調査結果の普及および啓発

9 指標の活用と進行管理

- 適切な市土の利用に資する各種指標の活用
- 市計画の適切な管理に資する市土利用の動向、課題、各種措置の状況等についての把握

2 国土利用計画法等の適切な運用

- 本計画を基本とした土地利用の計画的な調整の推進
- 適正な土地利用の確保と地価の安定

5 環境の保全ならびにうるおいのある市土の形成

ア 生活環境の保全

- 住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用の誘導、大規模な住宅地整備における緑地の確保、工場等における緩衝緑地の設置
- 公害の防止などに向けた騒音等の著しい交通施設等の周辺における緑地帯の設置および周辺の環境に適した施設の誘導等

イ 健全な水環境の保全

- 排水規制および水質監視体制の強化、湖辺の動植物をはじめとする自然環境の保護および保全、すぐれた水辺景観の維持、形成
- 森林から河川、農用地、ため池、琵琶湖といった流域の水循環系の構築に向けた農用地や森林の適切な維持管理、雨水の地下浸透などの促進

7 土地の有効利用の促進

ア 農用地

- 優良農用地の確保に向けた農業農村整備事業の実施による生産基盤整備の計画的な推進
- 水稻の栽培、大都市近郊に位置する有利性を生かした野菜づくり等の推進、地産地消の実践、環境に優しい農業生産の促進
- 農用地の流動化等を促進することによる利用の増進

イ 森林

- 水源かん養など森林が持つさまざまな公益的機能の維持・強化に向けた保全
- 市民のためのレクリエーション活動の場としての積極的な活用

ウ 水面・河川・水路

水面

- 保全が基本
- 文化・レクリエーションなどの機能を有する水辺空間として必要なものについて、公共福祉の向上を目的とした利用

河川

- 河川改修の推進
- 地域の景観と一体となった水辺空間や水と人とのふれあいの場の形成

水路

- 整備にあたっての水路の保全、自然環境の保全および景観への配慮、親水性の向上

エ 道路

一般道路

- 各種の道路整備事業、土地区画整理事業等による整備の推進、整備に当たってのバリアフリーに配慮した歩道等の設置、自転車が利用しやすい道路等の整備、修景整備等の実施による、道路空間の持つ多様な機能が発揮できる有効活用

オ 宅地

- 市街化区域および用途地域の適切な設定によるまとまりを持った秩序ある宅地の配置
- 市街地内にある大規模土地利用転換の可能性の高い土地における周辺土地利用との調整、都市的土地利用への有効活用の促進

3 地域整備施策の推進

- まちなかゾーン、共生ゾーン、文化・交流ゾーンの各ゾーンがもつ特性を生かした地域整備施策による総合的な環境の整備

ウ 廃棄物の適正処理の推進

- 廃棄物の発生抑制とリサイクルの一層の推進による循環型社会の構築、廃棄物の適正な処理を行う施設整備等の推進

エ うるおいある市土の形成

- 市土の緑化、市街地における緑地空間および水辺空間の積極的な保全および創出、街道沿いの歴史的資産の保全・活用による良好な街なみ景観の形成とゆとりある快適な環境づくり
- 琵琶湖沿岸部、森林、農用地等の水辺や緑の空間における自然とのふれあいの場としての確保

オ 良好な環境の確保

- 「草津市開発事業に関する指導要綱」、「草津市環境基本条例」の適切な運用および環境影響評価等の実施による土地利用の適正化

(ア) 住宅地

- 地区計画制度などの推進による良好な住宅地の計画的な供給
- 土地の高度利用、オープンスペースおよび身近な自然の確保などによる安全性の向上とゆとりのある良好な居住環境形成
- 既存の密集住宅地における道路、公園等の都市施設整備および過密住宅地の解消を中心とした市街地の再整備による居住環境の改善

(イ) 工業用地

- 既存工業団地および工業系用途域内の未利用地の活用
- 研究・開発型の事業所等を含む工業系施設の誘導に向けた工業適地となる用地の確保によるまとまりある工業地区の形成

(ウ) その他の宅地(店舗・事務所用地等)

- 市街地再開発事業等の実施による商業、業務、サービス機能の集積と活性化、既成市街地のまちなかにある小規模商業、事務所、店舗等用地の計画的な確保、幹線道路沿いで計画的な土地の有効利用促進
- 小地域での市民生活を支えるまちなか商業の活性化につながる良好な環境形成

カ その他(公共施設用地等)

- 時代潮流に対応した適正な配置とその用地の確保と有効利用

キ 湖辺域

- 水域と陸域との一体性に配慮した調和ある土地利用と有効利用

ク 低未利用地

低未利用地

- 計画的かつ適正な活用の促進、旧草津川における周辺の歴史的な資源も含めた総合的な活用
- 琵琶湖をはじめとする自然や歴史文化遺産、環境関連施設等の活用による自然とふれあうことができる空間の創出

耕作放棄地

- 所有者等による適切な管理および農用地としての積極的な活用、地域の実情に応じた土地利用転換等による有効活用促進

ケ 適正な土地管理

- 良好な土地管理および有効な土地利用へ向けた誘導、定期借地権制度の普及等による有効な土地利用の増進

住宅地面積の再検討案について

設定増加人口	11,841 人	H19からH32年までに増加する人口
目標年度推計人口(H32)	135,000 人	
人口(H17国勢調査)	121,159 人	
増加見込人口	13,841 人	
H17からH19(基準年)間の人口増(住基)	2,000 人	
市街化調整区域内における増加人口	3,100 人	拡大市街地・都計法34条11号による宅地の増加分(骨子案の宅地増加分)
市街化調整区域での宅地化分 31ha	3,100 人	
再検討し追加する増減分		現在進行中の土地区画整理事業等でH22以降にはりつく想定人口
市街化区域内における増加人口	8,796 人	
宅地から宅地への転換分	3,925 人	草津駅や南草津駅周辺における宅地の高度利用や既存宅地の活用
土地区画整理分	2,925 人	
高度利用等	1,000 人	市街化区域内農地(現在84ha)の宅地への転換予想
①農地から宅地への転換分 84ha × 40%(過去の宅地転換実績)=33.6ha	3,360 人	
②その他土地から宅地への転換分	1,511 人	県立短大跡地の宅地化
県立短大跡地	511 人	
その他10ha	1,000 人	雑種地(現在60ha(その他土地))からの宅地への転換予想

※1ha当たり概ね100人を想定する。



①の宅地増加分、農地が減少する。
②の宅地増加分、雑種地が減少する。

検討前

■市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標（案）（琵琶湖の面積を除く）

利用区分	面積(ha)			構成比(%)			増減 (平成19年 ～32年)
	平成19年 (基準年)	平成27年 (参考年)	平成32年 (目標年)	平成19年 (基準年)	平成27年 (参考年)	平成32年 (目標年)	
農用地	1,405	1,359	1,330	29.1%	28.2%	27.6%	△ 75
農地	1,405	1,359	1,330	29.1%	28.2%	27.6%	△ 75
採草放牧地	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0
森林	255	253	251	5.3%	5.2%	5.2%	△ 4
原野	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0
水面・河川・水路	311	311	311	6.4%	6.4%	6.4%	0
道路	538	547	553	11.2%	11.3%	11.5%	15
宅地	1,511	1,549	1,574	31.3%	32.1%	32.6%	63
住宅地	868	887	899	18.0%	18.4%	18.6%	31
工業用地	223	235	243	4.6%	4.9%	5.0%	20
その他の宅地	420	427	432	8.7%	8.9%	9.0%	12
その他	802	803	803	16.6%	16.7%	16.7%	1
合計	4,822	4,822	4,822	100.0%	100.0%	100.0%	0

検討後

利用区分	面積(ha)			構成比(%)			増減 (平成19年 ～32年)
	平成19年 (基準年)	平成27年 (参考年)	平成32年 (目標年)	平成19年 (基準年)	平成27年 (参考年)	平成32年 (目標年)	
農用地	1,405	1,338	1,296	29.1%	27.7%	26.9%	△ 109
農地	1,405	1,338	1,296	29.1%	27.7%	26.9%	△ 109
採草放牧地	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0
森林	255	253	251	5.3%	5.2%	5.2%	△ 4
原野	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0
水面・河川・水路	311	311	311	6.4%	6.4%	6.4%	0
道路	538	547	553	11.2%	11.3%	11.5%	15
宅地	1,511	1,580	1,623	31.3%	32.8%	33.7%	112
住宅地	868	918	948	18.0%	19.0%	19.7%	80
工業用地	223	235	243	4.6%	4.9%	5.0%	20
その他の宅地	420	427	432	8.7%	8.9%	9.0%	12
その他	802	793	788	16.6%	16.4%	16.3%	△ 14
合計	4,822	4,822	4,822	100.0%	100.0%	100.0%	0
市街地	1,197	1,397	1,433	24.8%	29.0%	29.7%	236