

# 草津市立地適正化計画

持続可能なまちを  
目指して



健康的で  
歩いて暮らせるまち



生活サービス施設の  
利用が便利なまち



交流とにぎわいが  
あふれるまち

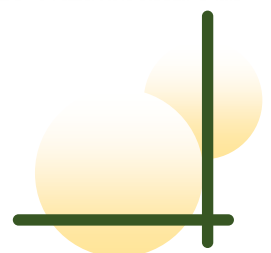


公共交通の利用が  
便利なまち



安全・安心な  
コミュニティのあるまち

2018年10月  
草津市



## はじめに

わが国におきましては、急速な人口減少と少子高齢化の進展により、これまで一定の人口密度で支えられてきた生活サービス機能や公共交通サービス機能等が低下してきている状況となっております。こうした中、これまでの人口増加を前提とした市街地や居住エリアの拡大から、都市全体の構造を見直し、「コンパクトなまちづくり」へと転換する取組が推進されています。

本市では、京都・大阪方面への交通利便性により、これまでの企業の進出、大学の開学等を背景に、現時点では人口増加が続いておりますが、2040年以降は、緩やかに人口が減少していくことが見込まれており、現在の医療・高齢者福祉・商業等の生活サービス施設を将来にわたって確保していくことが困難になる恐れがあります。こうした状況に陥ることなく、将来の人口減少局面においても、持続可能な都市を構築していくために、「草津市立地適正化計画」を策定したところでございます。

この計画では、「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」を基本理念とし、子どもから高齢者まですべての方が、生活サービス施設まで徒歩で行くことができ、公共交通を利用することで市中心部や京都・大阪方面へ移動しやすいまちづくりを目指します。

そして、本計画と「草津市版地域再生計画」、「草津市地域公共交通網形成計画」を合わせた3つの計画がともに連携し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重な御意見や御提案をいただきました市民の皆様、御審議いただきました草津市都市計画審議会委員の皆様には感謝申し上げますとともに、今後の持続可能な都市構築の推進に向けて、さらなる御支援と御協力を心からお願い申し上げます。

平成30年10月

草津市長 橋 川 涉



# 目 次

第1章 はじめに	1
1-1 立地適正化計画の策定について	1
(1) 策定の背景	1
(2) 立地適正化計画とは	2
(3) 計画区域	4
(4) 目標年次・計画期間	5
1-2 計画の位置付け	5
(1) 草津市立地適正化計画の位置付け	5
(2) 上位・関連計画との連携	5
第2章 草津市の現状分析と将来見通し	9
2-1 調査の視点	9
2-2 人口の状況と将来見通し	10
(1) 将来人口の推移	10
(2) 人口集中地区（DID地区）の推移	16
2-3 土地利用の動向	17
(1) 土地利用の推移	17
(2) 開発許可の動向	18
(3) 空き家の動向	19
2-4 交通環境の動向	20
(1) 交通の状況	20
(2) 交通環境の課題	23
2-5 日常生活サービス施設の評価	26
(1) 日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	26
(2) 日常生活サービス施設の持続可能性	29
2-6 財政の状況と将来見通し	30
(1) 財政の状況	30
(2) 公共施設（建築物）のコストシミュレーション	32
(3) 公共施設の更新に関する課題	32
2-7 市民意識に関する事項	33
2-8 都市構造上の課題と対応	36
(1) 人口に関する課題と対応	36
(2) 土地利用に関する課題と対応	36
(3) 交通環境に関する課題と対応	37
(4) 日常生活サービス施設に関する課題と対応	38
(5) 財政に関する課題と対応	39
(6) 課題への対応（まとめ）	40

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	41
3-1 目指す将来像（まちづくりの方針）	41
(1) 草津市立地適正化計画策定の方向性	41
(2) 本計画における人口減少に関する捉え方	42
(3) 都市の骨格構造についての基本的な考え方	43
3-2 計画を実現するための施策の考え方	44
第4章 居住誘導区域	45
4-1 居住誘導区域とは	45
4-2 居住誘導区域の設定	46
(1) 区域設定の設定方針	46
(2) 区域設定の基本要件	46
4-3 居住誘導区域における実現化方策	51
(1) 誘導施策の方針	51
(2) 誘導施策	51
第5章 都市機能誘導区域	52
5-1 都市機能誘導区域とは	52
5-2 都市機能誘導区域の設定	53
(1) 区域設定の設定方針	53
(2) 区域設定の基本要件	53
5-3 都市機能増進施設	55
(1) 基本的な考え方	55
(2) 都市づくりの方向性と誘導施設	56
5-4 都市機能誘導区域における実現化方策	58
(1) 誘導施策の方針	58
(2) 誘導施策	58
第6章 一体的に推進すべき施策	60
6-1 持続可能な居住環境の形成に向けた取り組み	60
(1) 公共交通ネットワークに関する取り組み	60
(2) 空き家対策	61
(3) 公的不動産（PRE）の有効活用	62
6-2 健幸都市の実現に向けた取り組み	63
第7章 計画を実現するために必要な事項	64
7-1 建築等の届出	64
(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等	64
(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等	65

(3) 都市機能誘導区域内における建築等の届出等 .....	65
(4) 宅地建物取引に関する事項 .....	66
7-2 目標値の設定 .....	67
(1) 居住に関する目標値 .....	67
(2) 公共交通に関する目標値 .....	67
7-3 計画の評価 .....	68