

【1】都市の現状 (1/5)

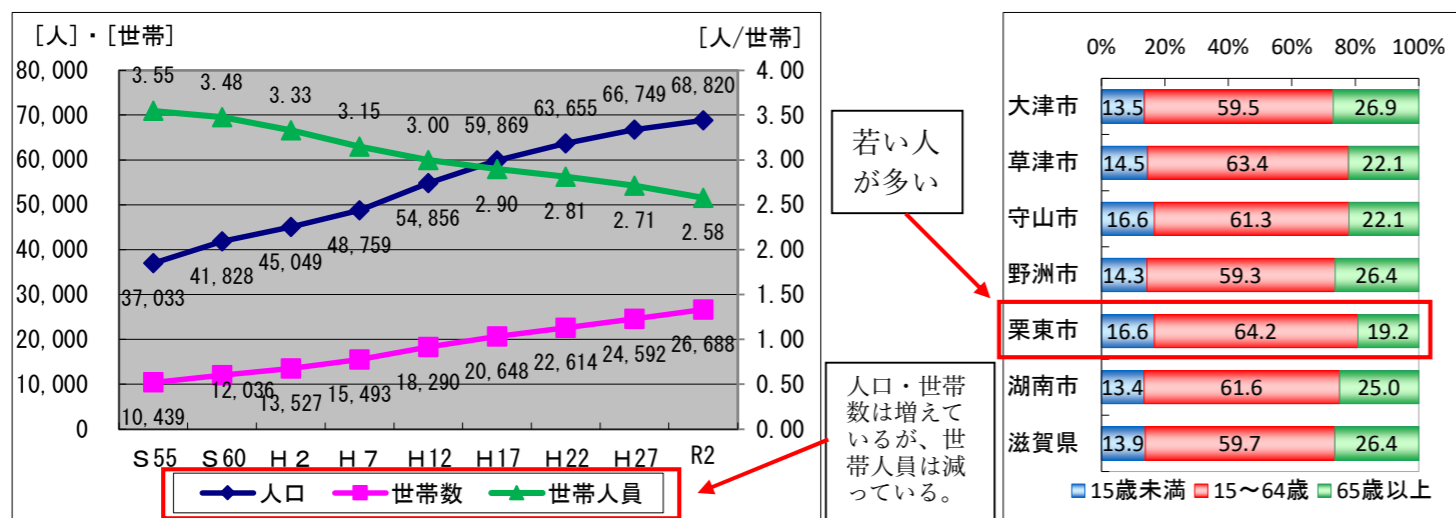
<①人口増加が鈍化している>

【統計調査】

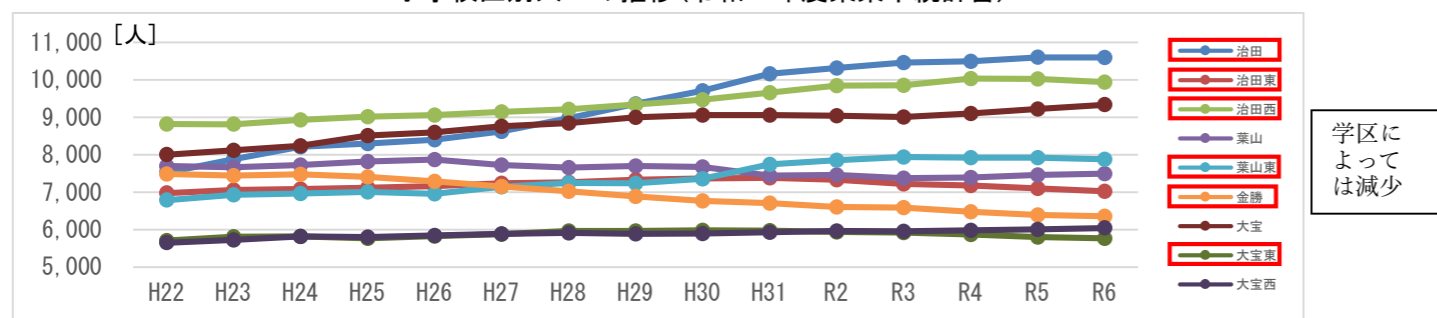
- 国勢調査の結果においては、本市の人口は1960年より増加傾向が続いており、**周辺都市と比較すると、15歳未満(年少人口割合)は、最も高く、15-64歳(生産年齢人口割合)が最も高く、65歳以上(老年人口割合)は最も低くなっている。**しかし、住民基本台帳の人口で見ると、令和3年度より横ばい傾向になっている。人口を小学校区別に見ると、**葉山、大宝、大宝西以外はすでに人口減少に転じている。**
- 合計特殊出生率については、国や県と比較して高い水準で推移しており、令和3(2021)年度は1.84となっている。しかし、**0~4歳及び35~44歳の子育て世帯は転出傾向にある。**

人口・世帯・世帯人員の推移 (R2 国勢調査)

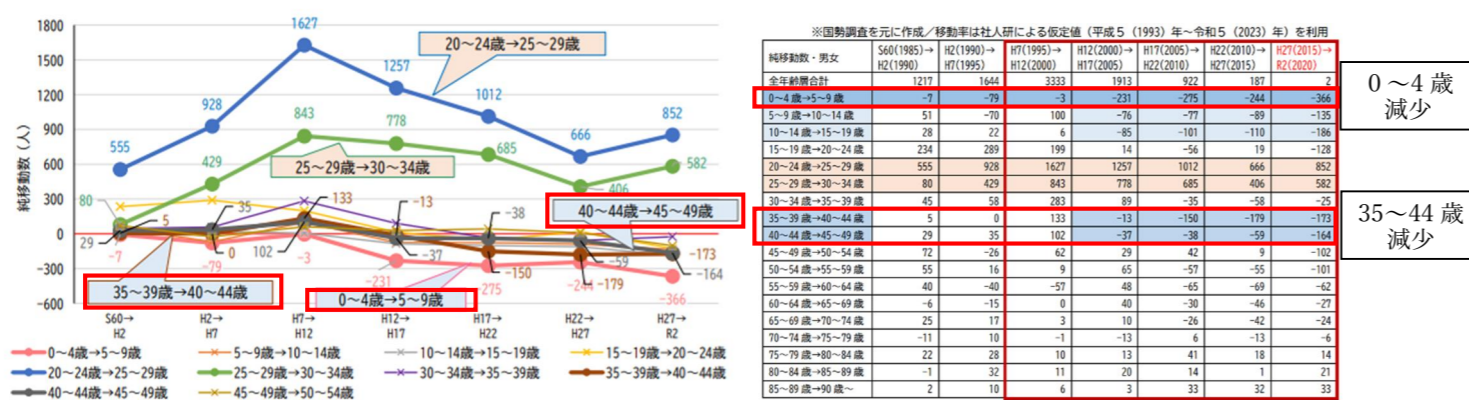
年齢3区分別人口の割合 (R2 国勢調査)



小学校区別人口の推移 (令和6年度栗東市統計書)



年齢階級別の人口移動状況 (R2 国勢調査を元に作成)

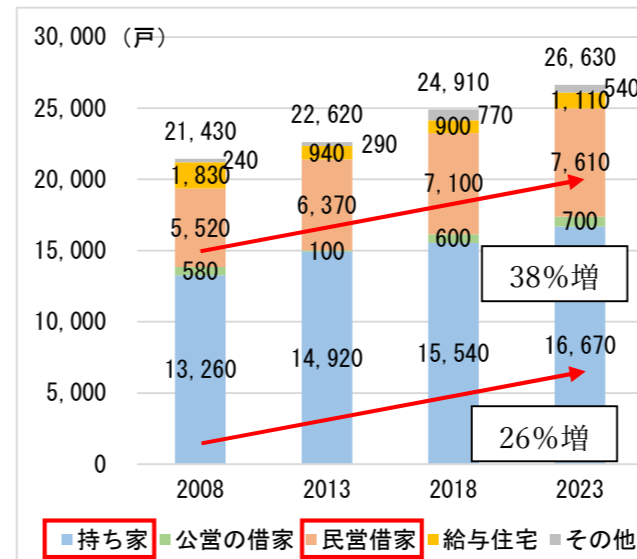


<②住宅戸数や商業、工業の販売額等は増加傾向が続いている>

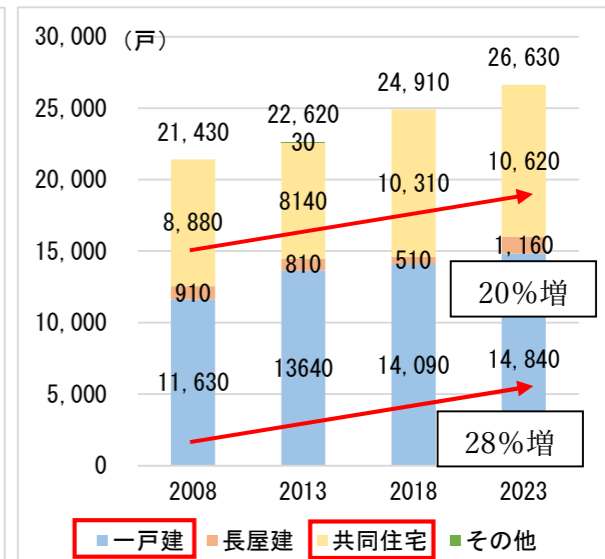
【統計調査】

- **専用住宅戸数は増加傾向にあり**、所有関係別にみると、2008年から2023年の15年間で、持ち家が約26%増、民間借家が約38%増となっている。建て方別にみると、2008年から2023年の15年間で、一戸建が約28%増、共同住宅が約20%増となっている。(住宅・土地統計調査)
- **商業(小売業年間商品販売額)、工業(製造品出荷額等)は増加傾向にある。**

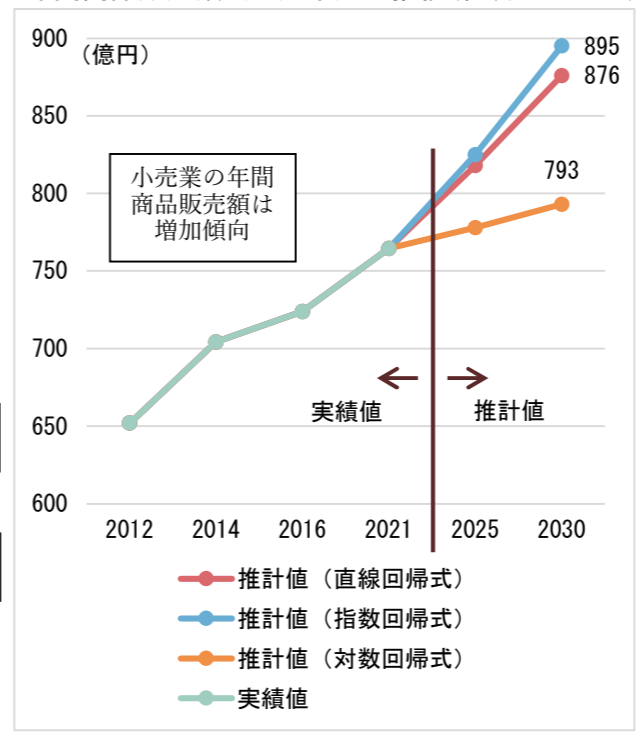
所有関係別の専用住宅戸数の推移



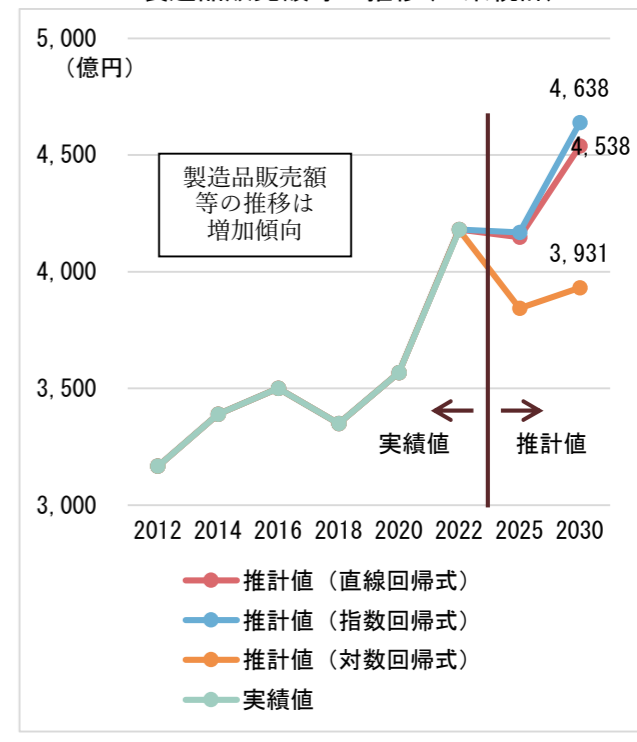
建て方別の専用住宅戸数の推移



年間商品販売額(小売業)の推移(経済センサス)



製造品販売額等の推移(工業統計)



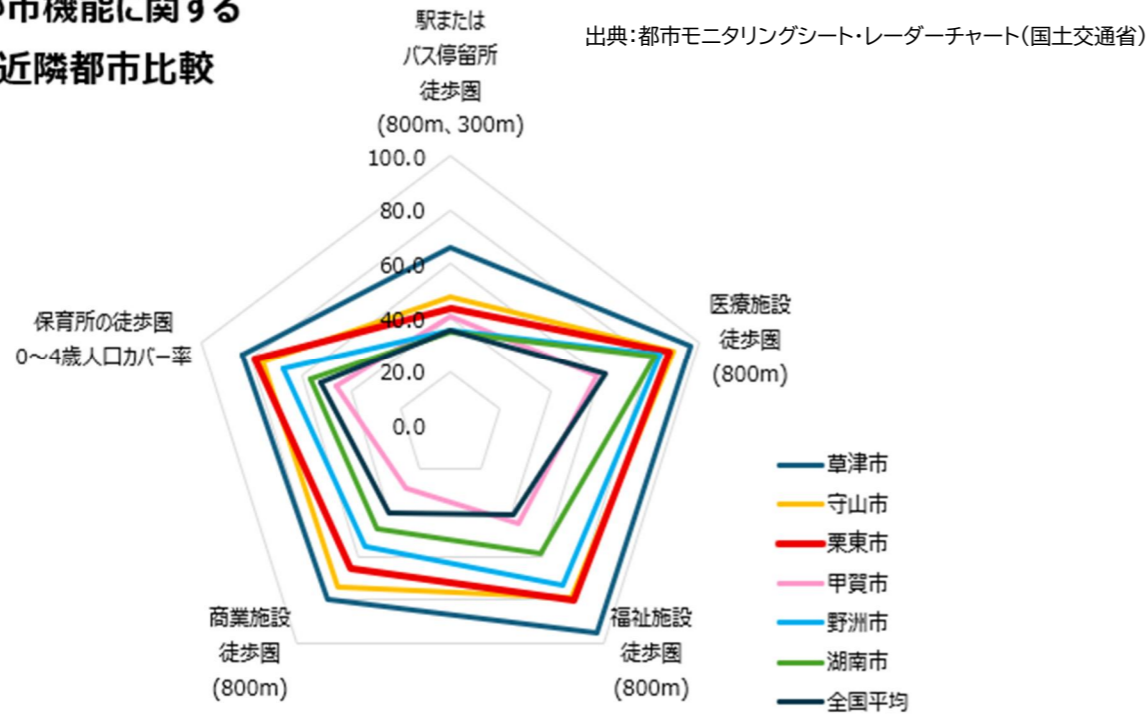
【1】都市の現状 (2/5)

<③都市機能は全国平均、近隣都市と比べて高い>

【統計調査】

- 下図は **5角形が大きいほど徒歩圏内に保育所や駅等があるという図。**
- **商業施設や医療、福祉、保育所の徒歩圏人口カバー率について、全国平均・近隣都市と比較すると、栗東市は高い**偏差値となっており、近隣都市と比べても、草津市、守山市に次いで高い偏差値となっている。

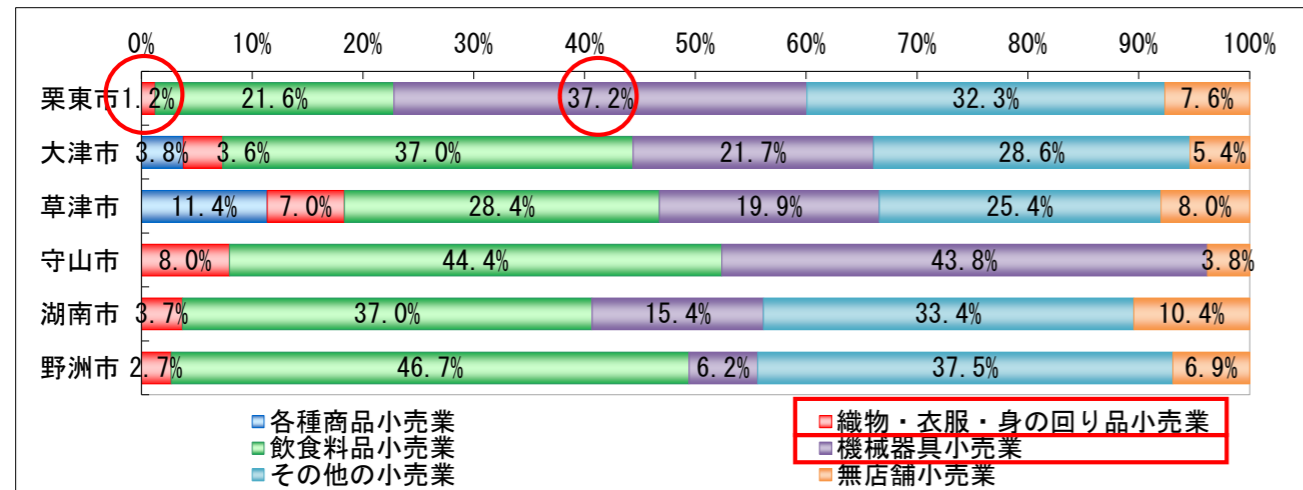
都市機能に関する
近隣都市比較



- 商業(小売業)の分類別を見ると、**栗東市は、「織物・衣服・身の回り品」や「飲食料品」の割合が近隣都市と比較して低い傾向**となっている。一方で、「機械器具」については、守山に次いで高い割合となっている。

衣料品店については、アル・プラザ栗東内に専門店が入っているが、**単体での衣料品店は市内には存在しない**。周辺市では、草津エイスクエア、草津イオンモール、ピエリ守山などの**大規模商業施設内や幹線道路沿い**に衣料品専門店が立地している。

年間商品販売額(小売業)に占める分類別の割合



<④幹線道路の交通環境が向上している>

【評価・検証】

- 名神高速道路・栗東IC、国道1号、国道8号などの広域幹線道路、栗東駅や手原駅などの鉄道駅により、**高い交通利便性を有している**。国道1号バイパス、(都)山手幹線の整備や、今後は8号バイパスの整備が予定されている。

<⑤規模に応じた施設が立地している>

【国土交通省資料】

- 施設立地やそれらが持続的に維持されるためには、一定の圏域人口(利用者)が必要であり、**将来を見据えた人口規模に適した施設立地が必要**となる。
- 下の図は「(参考)利用人口と都市機能」から、各小学校区の人口規模に応じた概ねの都市機能について例を記載している。実際に市内では、概ね例の通り、規模に応じて施設が立地している。(詳細については次ページにて解説)

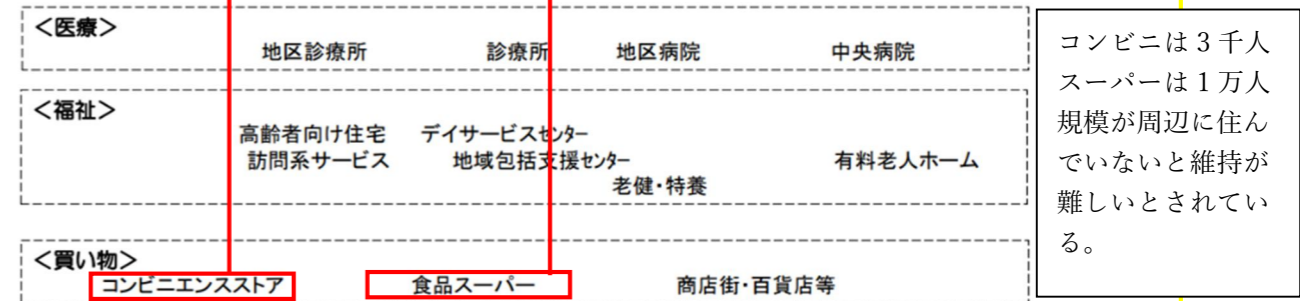
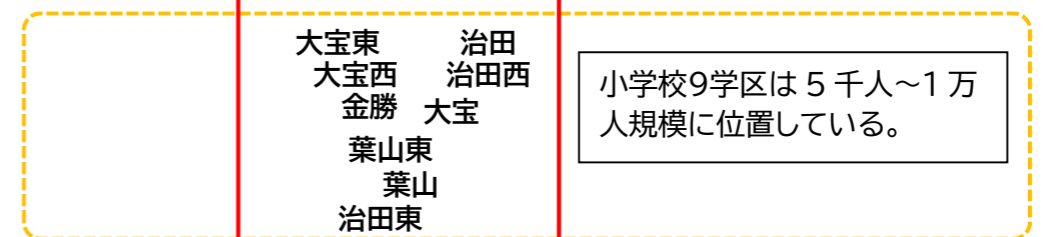
(参考) 利用人口と都市機能

国土交通省

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。

資料: 住民基本台帳(単位: 人)

年度	治田	治田東	治田西	葉山	葉山東	金勝	大宝	大宝東	大宝西
5年	10,602	7,098	10,021	7,795	7,587	6,391	9,218	5,803	6,005



コンビニは3千人スーパーは1万人規模が周辺に住んでいないと維持が難しいとされている。

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。出典: 都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圏と施設規模

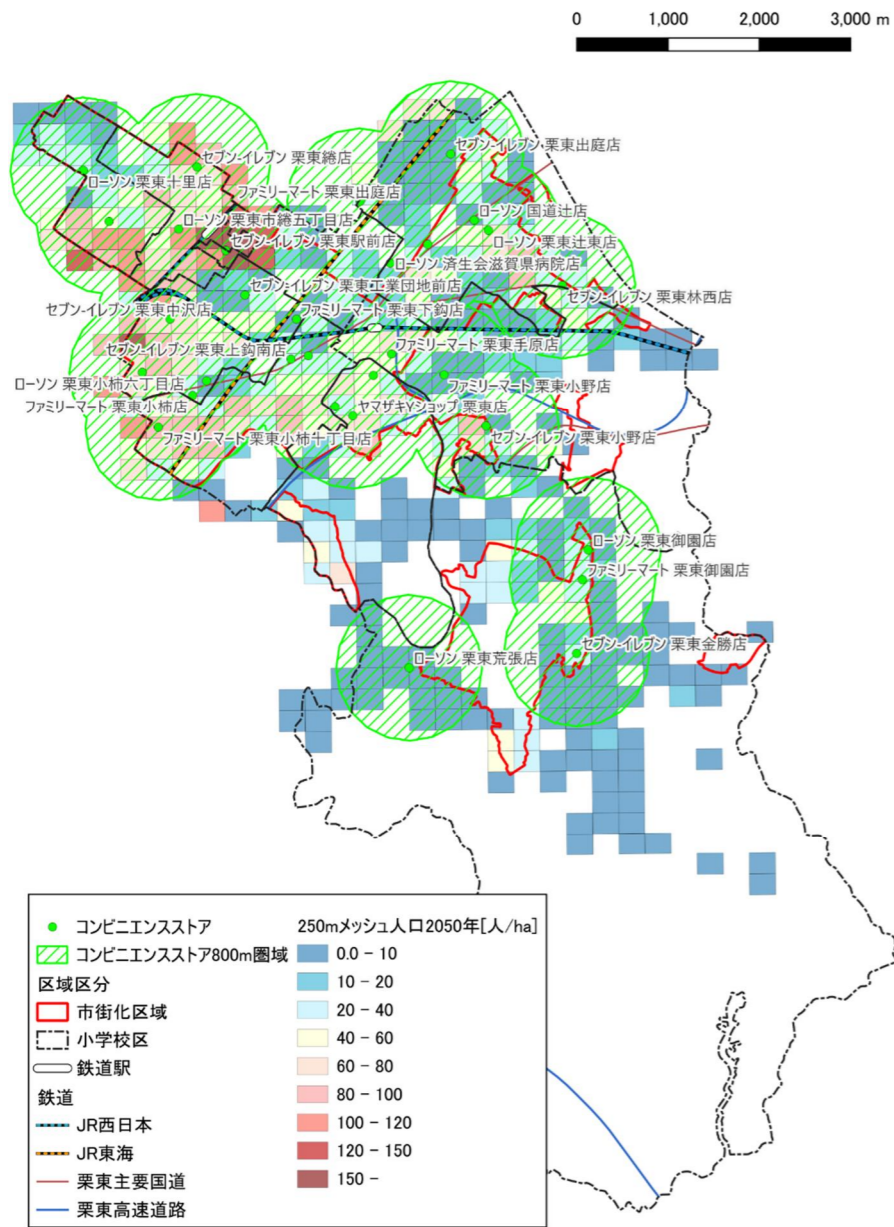
- 商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々
- *コンビニエンスストア
 - 大都市住宅地⇒商圏: 半径500メートル、周辺人口: 3,000人、流動客
 - その他の地域⇒商圏: 半径2~3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口: 3,000人~4,000人、流動客
- *食品スーパー(2,000~3,000m規模) ⇒周辺人口1~3万人
- *ドラッグストア(1,000~1,500m規模) ⇒周辺人口1~3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会 有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

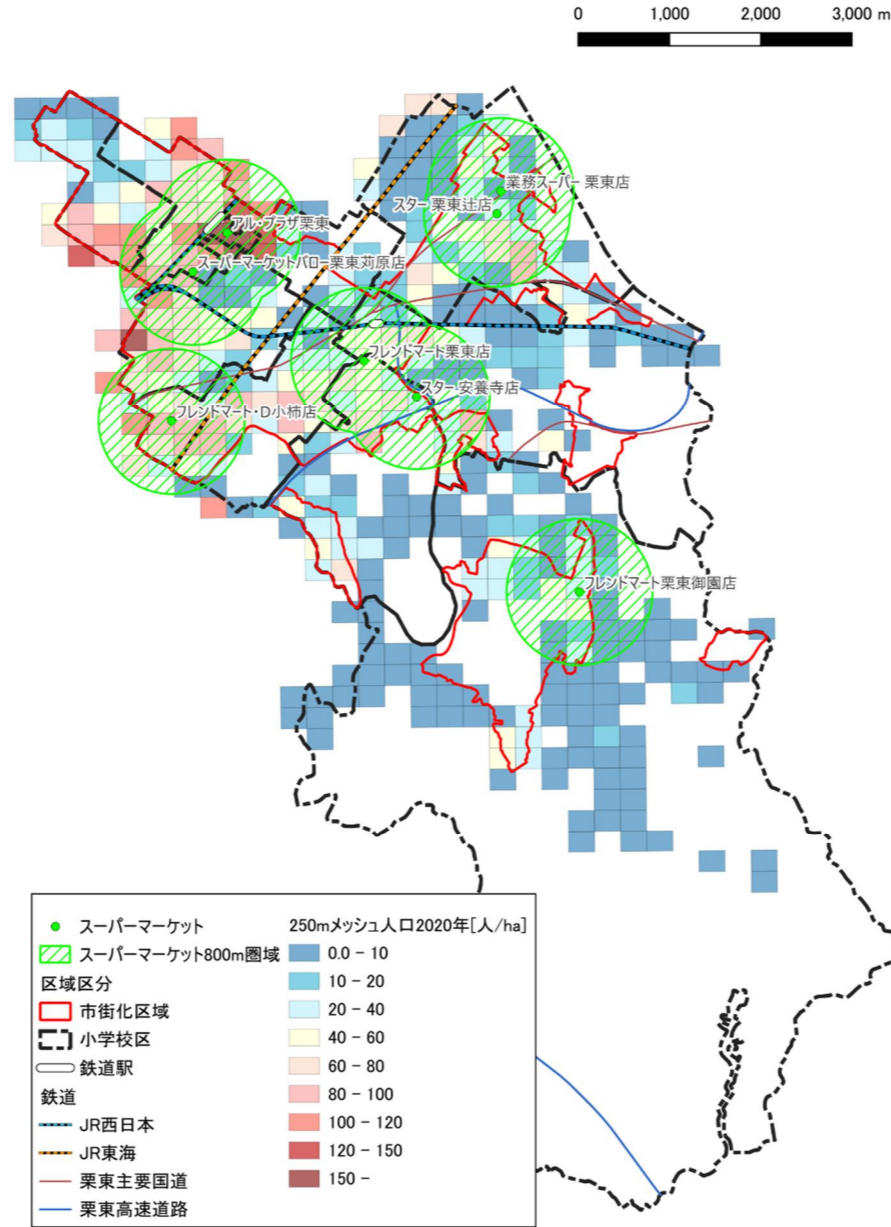
【1】都市の現状 (3/5)

下の図は各施設から徒歩圏(半径800m)以内にとりだけの人口が集まっているかを表している。

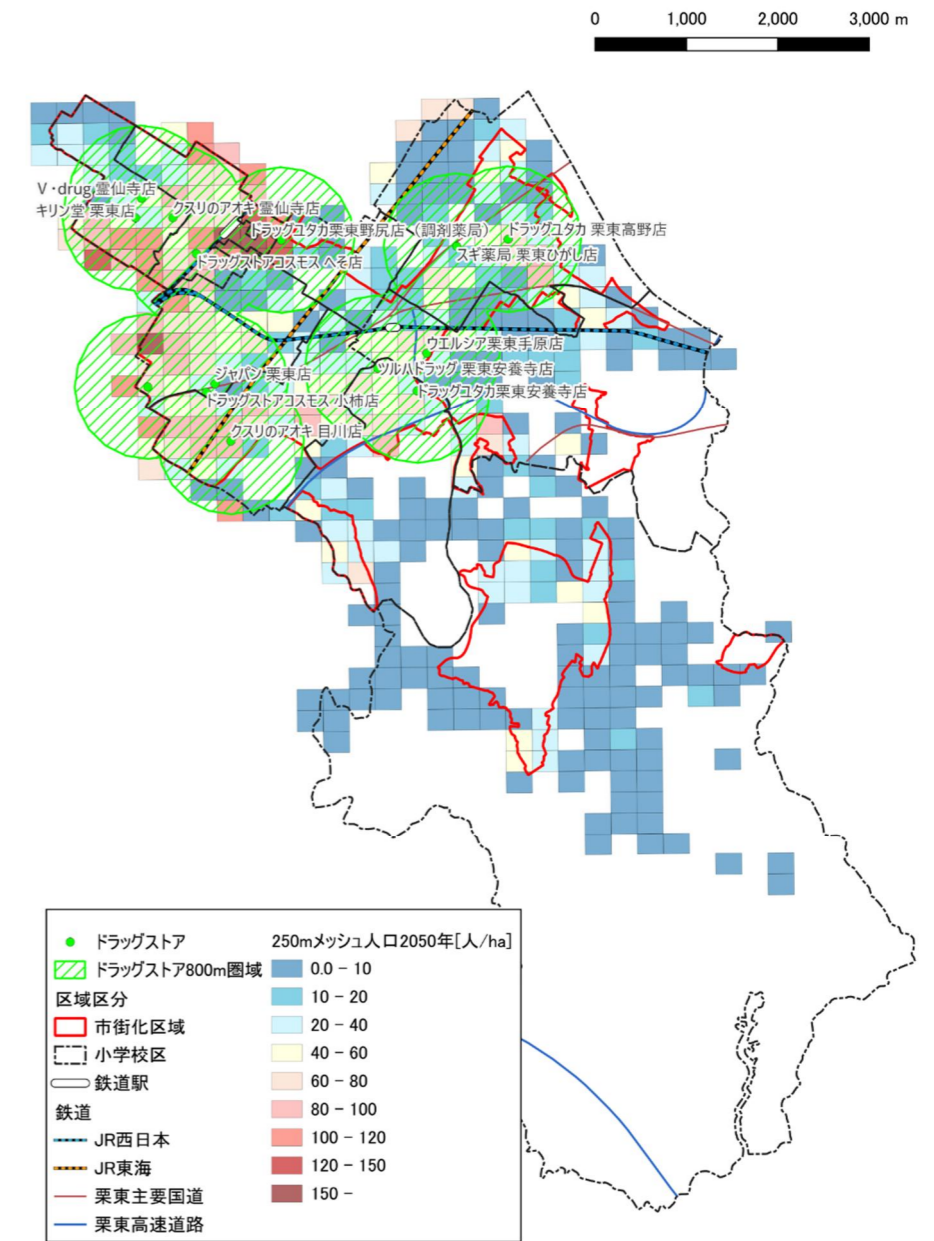
商業施設(コンビニエンスストア)および 800m 圏域



商業施設(スーパーマーケット)および 800m 圏域



商業施設(ドラッグストア)および 800m 圏域



市内の居住者の92.8%は徒歩圏(800m)にコンビニがある。

周辺人口3千~4千人規模が求められるコンビニは多くの地域でカバー率が高い。

	人口カバー率	
	800m 圏域	
市全域	92.8%	
治田小学校	94.7%	
葉山小学校	100.0%	
大宝西小学校	100.0%	
大宝東小学校	100.0%	
大宝小学校	100.0%	
金勝小学校	53.7%	
葉山東小学校	99.1%	
治田西小学校	100.0%	
治田東小学校	74.6%	

市内の居住者の67.3%は徒歩圏(800m)にスーパーがある。

周辺人口1万~3万人規模が求められるスーパーは人口9千~1万である治田、大宝、治田西でのカバー率が高い。

	人口カバー率	
	800m 圏域	
市全域	67.3%	
治田小学校	82.6%	
葉山小学校	55.0%	
大宝西小学校	33.4%	
大宝東小学校	78.9%	
大宝小学校	83.5%	
金勝小学校	53.7%	
葉山東小学校	61.5%	
治田西小学校	88.3%	
治田東小学校	65.0%	

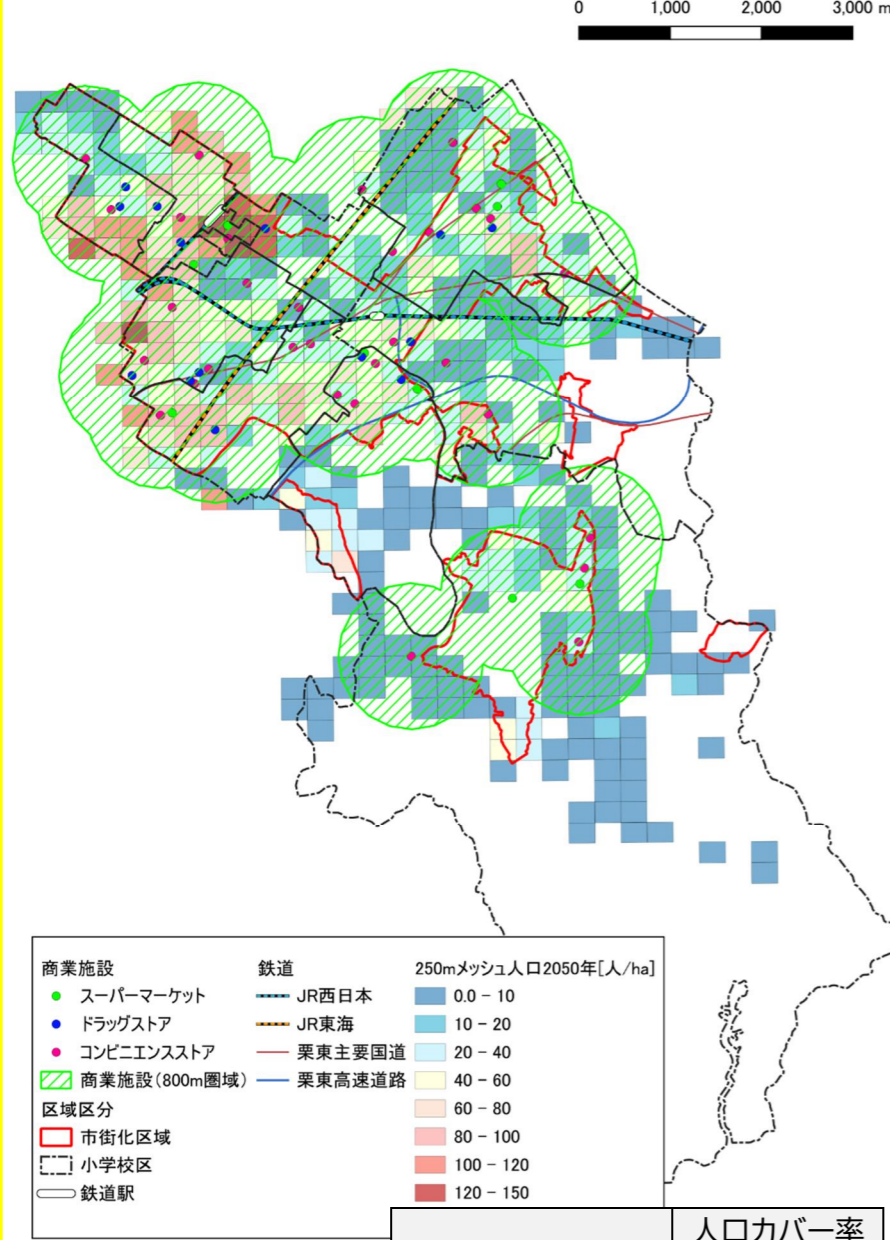
市内の居住者の78.2%は徒歩圏(800m)にドラッグストアがある。

	人口カバー率	
	800m 圏域	
市全域	78.2%	
治田小学校	93.3%	
葉山小学校	66.1%	
大宝西小学校	95.1%	
大宝東小学校	96.9%	
大宝小学校	100.0%	
金勝小学校	0.0%	
葉山東小学校	60.3%	
治田西小学校	96.4%	
治田東小学校	65.8%	

【1】都市の現状 (4/5)

下の図は各施設から徒歩圏(半径800m)以内にどれだけの人口が集まっているかを表している。

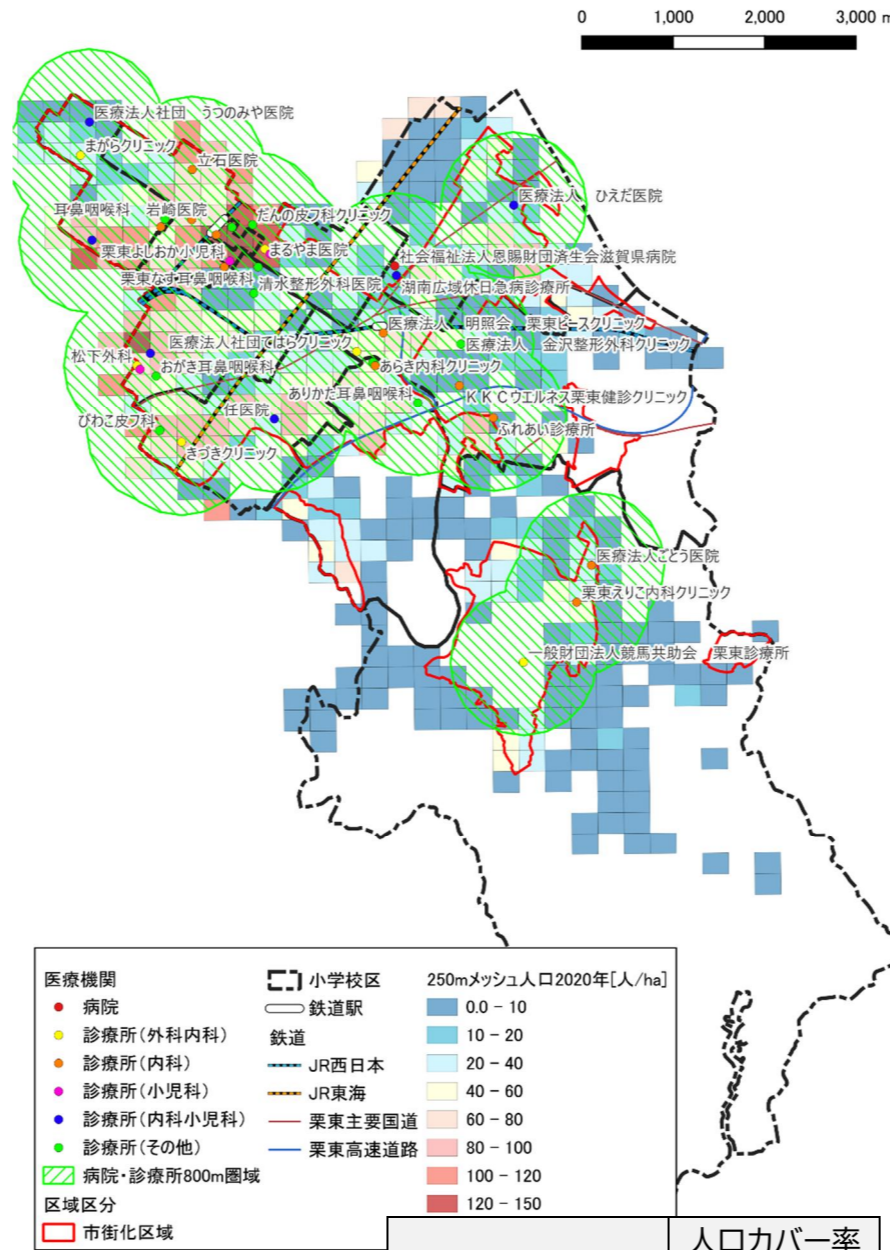
商業施設(スーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニエンスストア)および 800m 圏域



	人口カバー率 800m 圏域
市全域	94.9%
治田小学校	100.0%
葉山小学校	100.0%
大宝西小学校	100.0%
大宝東小学校	100.0%
大宝小学校	100.0%
金勝小学校	74.5%
葉山東小学校	99.1%
治田西小学校	100.0%
治田東小学校	75.3%

市内の居住者の94.9%は徒歩圏(800m)に商業施設がある。
 コンビニからスーパーまで合わせるとカバー率は高いものの弱い地域も存在する。

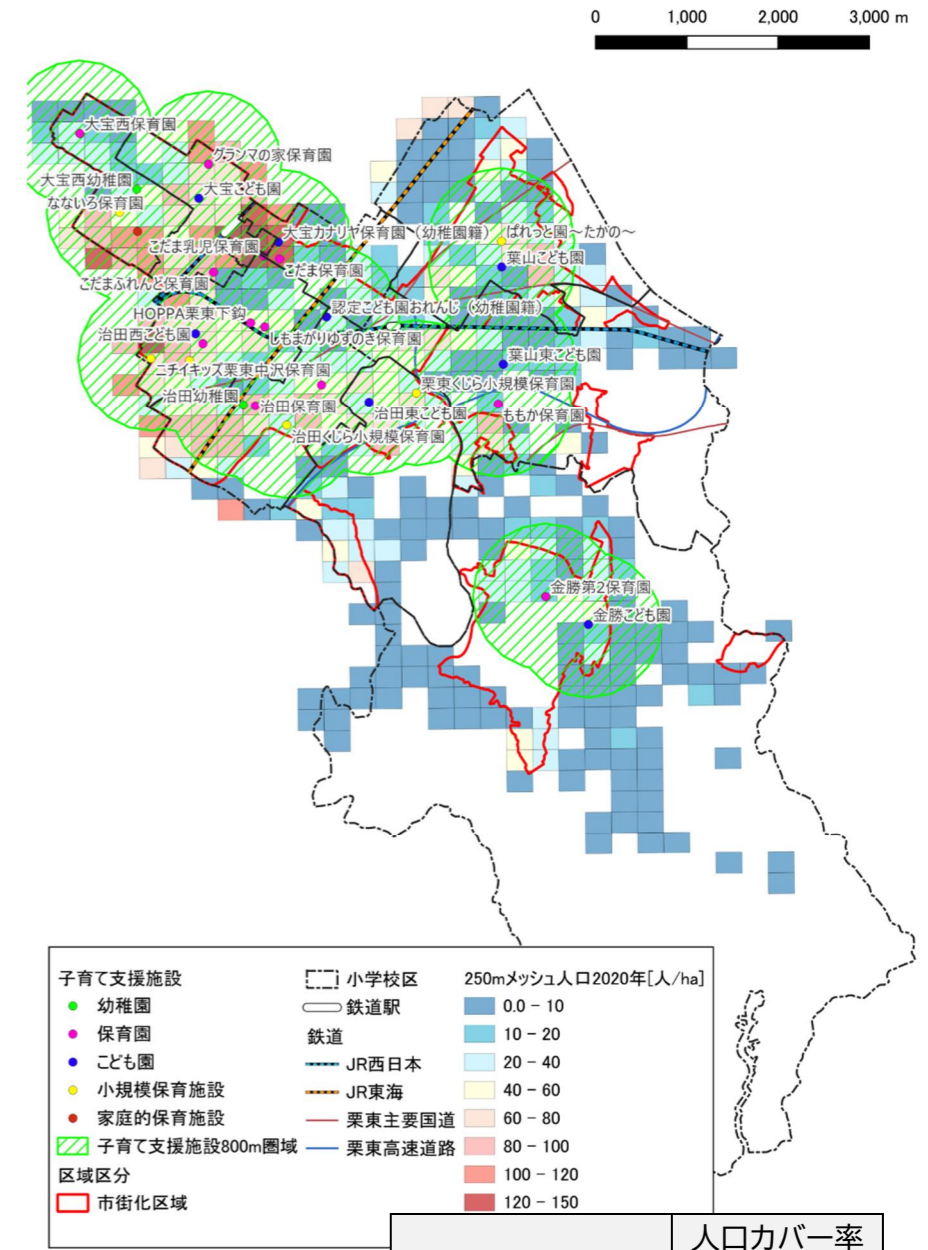
医療施設(病院・診療所)※歯科診療所除くおよび 800m 圏域



	人口カバー率 800m 圏域
市全域	89.7%
治田小学校	99.4%
葉山小学校	76.7%
大宝西小学校	100.0%
大宝東小学校	100.0%
大宝小学校	100.0%
金勝小学校	61.3%
葉山東小学校	82.3%
治田西小学校	100.0%
治田東小学校	73.1%

市内の居住者の89.7%は徒歩圏(800m)に医療機関がある。
 医療機関については、診療内容に違いがあるものの、全体的なカバー率は高い状況。しかし、弱い地域も存在する。

子育て支援施設(幼稚園・保育園・こども園)および 800m 圏域



	人口カバー率 800m 圏域
市全域	86.2%
治田小学校	88.3%
葉山小学校	69.3%
大宝西小学校	100.0%
大宝東小学校	99.4%
大宝小学校	100.0%
金勝小学校	45.1%
葉山東小学校	88.8%
治田西小学校	100.0%
治田東小学校	76.0%

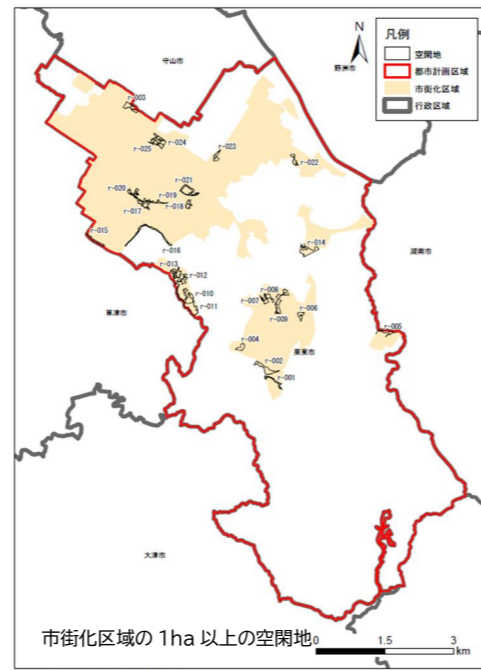
市内の居住者の86.2%は徒歩圏(800m)に子育て支援施設がある。
 子育て支援施設においても、全体的なカバー率は高いものの、弱い地域も存在する。

【1】都市の現状 (5/5)

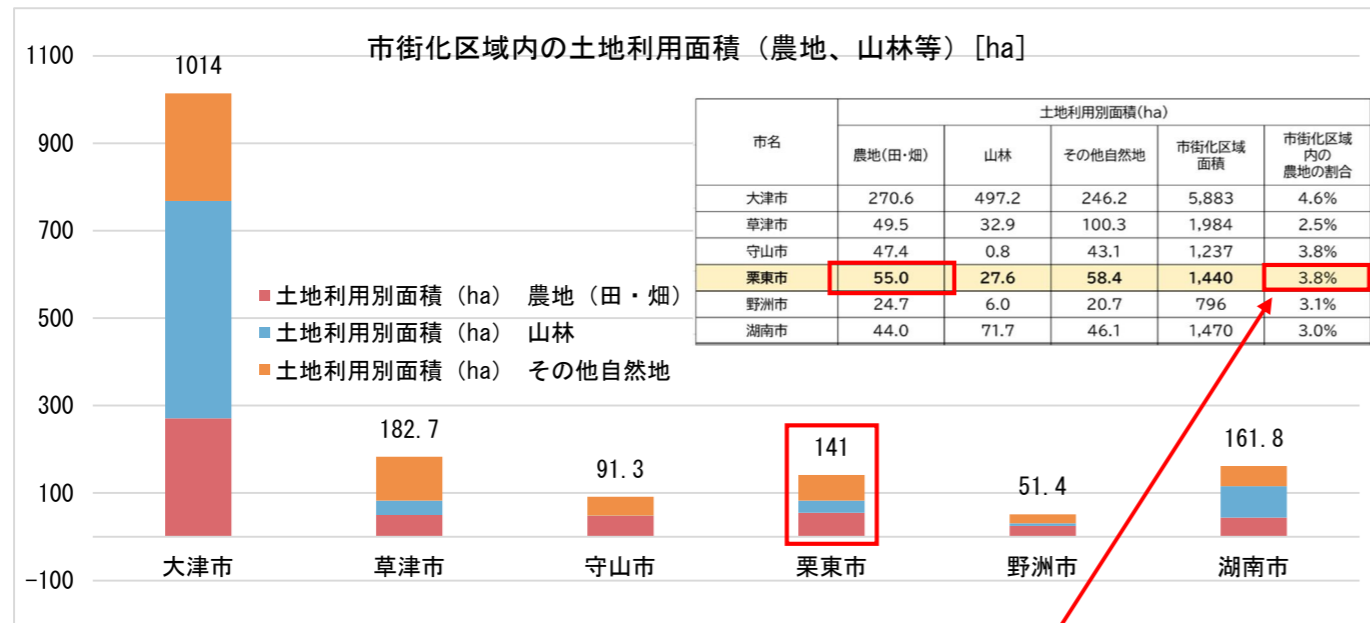
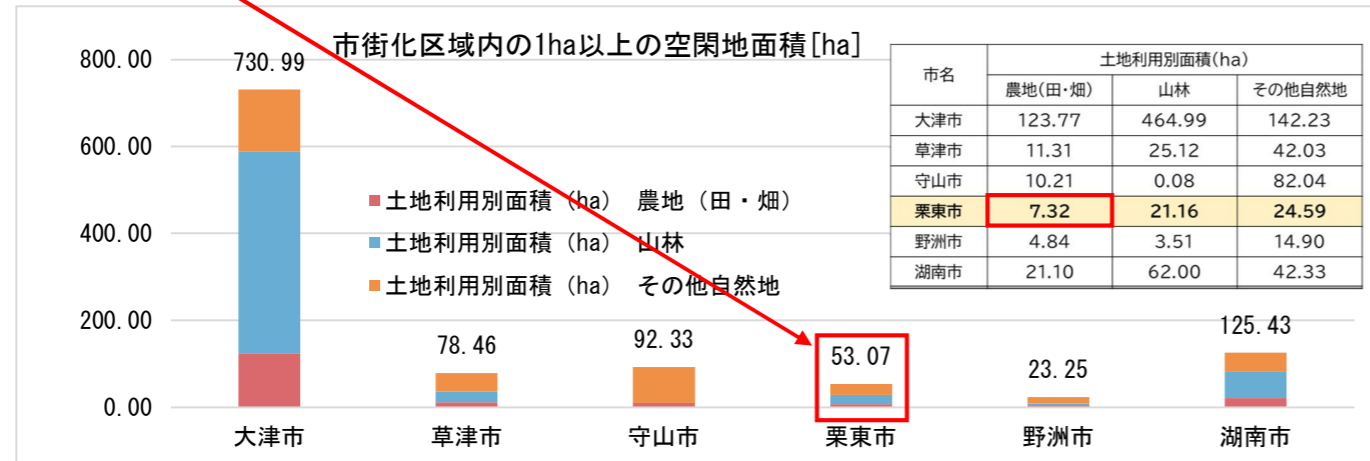
<⑤市街化区域内にまとまった空閑地がない>

【都市計画基礎調査】

- **市街化区域でまとまった1ha以上の平坦な土地(農地)は7.32haであり、近隣では野洲市に次いで2番目に少ない**状況となっている。農地以外の空閑地(山林や荒地)は神社、河川敷等、土地利用が見込めない土地が多い状況。
- 1ha以上に限らず、市街化区域の**全ての農地を合計すると55ha**ありますが、これは市街化区域の3.8%であり、**近隣市と比較しても、大きく農地が残っているという状況ではない。**



近隣と比較しても、市街化区域内にまとまった土地が少ない状況。

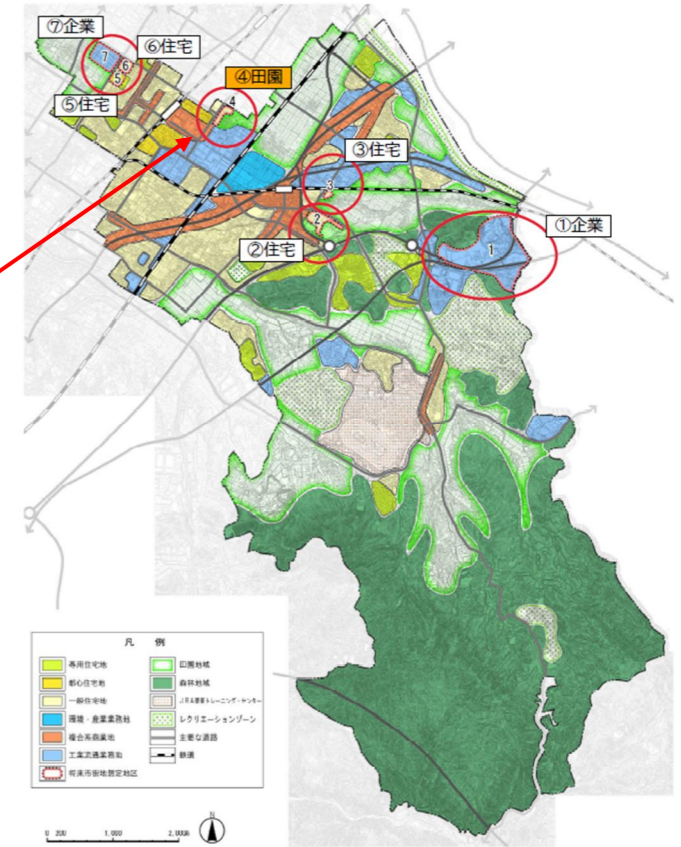


市街化区域内の農地は残り僅か

<⑥市街地拡大予定地区の土地利用が進んでいる>

【第四次都市計画マスタープラン】

- 現在の都市計画マスタープランにおいては、令和12年を目標とした**7か所の拡大予定地区**を設定しているが、令和7年度現在、6箇所で土地利用が進んでおり、**残り1箇所(野尻地先)**となっている。



<⑦コンパクトな市街地が形成されている>

【都市計画現況調査】

- 令和6(2024)年3月末において、栗東市全体の面積のうち、**市街化区域面積の割合は約27.3%**となっており、**その区域に全体人口の90%が居住している。**近隣と比較しても非常にコンパクトな市街地が形成されている。

	市全体		市街化区域				
	面積 ha	人口 千人	面積		人口		人口 密度 人/ha
			ha	市区÷市全体	千人	市区÷市全体	
大津市	32,910	343.7	5,883	17.9%	317.1	92.3%	53.9
草津市	4,865	139.6	1,984	40.8%	113.5	81.3%	57.2
守山市	4,558	85.6	1,237	27.1%	64.2	75.0%	51.9
栗東市	5,269	70.3	1,441	27.3%	63.5	90.3%	44.1
野洲市	6,057	50.7	796	13.1%	37.3	73.6%	46.8
湖南市	7,040	54.0	1,470	20.9%	42.8	79.3%	29.1

人口の90%が市街化区域に住んでいる

【2】都市マス中間・評価検証のための市民アンケート調査結果

<①拠点等、都市整備の満足度が低い>

- アンケートにて、この5年間の取り組み状況についてどのように感じますかという問いを項目毎に聞いており、「**市民の日常生活や都市活動を支える道路環境が適正に整備されている**」という項目は評価が高いものの、「**計画的・効率的な都市整備**」や「**活力あふれる計画的な拠点市街地の充実、新たな産業拠点の整備**」については低い結果となっている。
- 年齢別では、**若い世代の方が道路環境や都市整備に対して評価が高い傾向**があり、地域別で見ると、**治田、治田東、金勝、葉山東、大宝西で道路環境に対する評価が高い**結果となっている。
- また10～20歳代は、「**子どもが健やかに育つ環境であり、若い世代が住み、働き続けられる環境となっている**」に関する5年間の取組の評価について、「**そう思う**」と「**少しそう思う**」をあわせて**5～6割**の回答割合となっているが、**30代以降は4割を下回っている**。

【調査概要】

- 対象者：満15歳以上の栗東市民2,000人(無作為抽出)
- 実施方法：①紙の調査票を郵送・回収 ②Googleフォームにて回答
- 調査期間：令和7年10月20日～10月31日
- 回収状況：回収830通、回収率41.5%

<②新たな市街地形成について、一定の市民意向がある>

- アンケートの「今後、都市の活力を生むために、どのような取り組みが重要だと思うか」という問いに対し、「**増加する人口に対応するため宅地供給施策を講じる**」や「**幹線道路沿いにおける産業振興に向けた工場等の立地**」、「**働く場所としての工場や事業所などの立地**」という項目に一定の票があり、新たな市街地化について望む声が出ている。

<③道路環境の進展は市民にも伝わっている>

- アンケートにより、「**日常生活や都市活動を支える道路環境が適正に整備されている**」に関する5年間の取組の評価について、「**そう思う**」と「**少しそう思う**」をあわせて**50.3%**の回答割合となっている。なお、平成30年度に行った前回のアンケート調査においては、「交通の混雑や渋滞は解消できている」が19.7%、「生活道路は安全で利用しやすい」が30.1%であったため、一定の評価が見受けられる。

<④鉄道駅利用に地域別の傾向が見られる>

- アンケートにより、「**鉄道を利用する場合の利用頻度の高い駅**」について、大宝や大宝東は「栗東駅」、葉山東は「手原駅」と市内に位置する鉄道駅を利用している市民の割合が多いが、治田や治田東、治田西、金勝などでは「草津駅」を利用する市民の割合が高く、葉山では、「守山駅」を利用する市民の割合が高くなっている。
- 地域によって、市外も含めて利用しやすい鉄道駅があり、市内**居住地と駅との距離や交通アクセス、生活動線の違いが駅利用の傾向に影響**していると考えられる。

【3】考察

<都市の現状>

<①人口増加が鈍化している>

<②住宅、商業、工業の販売額等は増加傾向が続いている>

<③都市機能は全国平均、近隣都市と比べて高い>

<④幹線道路の交通環境が向上している>

<⑤市街化区域内にまとまった空閑地がない>

<⑥市街地拡大予定地区の土地利用が進んでいる>

<⑦コンパクトな市街地が形成されている>

<都市マス中間・評価検証のための市民アンケート調査結果>

<①拠点等、都市整備の満足度が低い>

<②新たな市街地形成について、一定の市民意向がある>

<③道路環境の進展は市民にも伝わっている>

<現状まとめ>

栗東市は、

- 人口構成・都市機能・交通利便性において高水準
 - コンパクトで効率的な都市構造
 - 市街化区域に空閑地が少なく、新規事業を受け止める土地が少ない。
- と考えられる。

<考察>

【1】人口は増加が鈍化しており、「子育て世帯の住宅選択」による転出が見られる

- 栗東市の総人口は長期的には増加傾向にあるものの、近年は横ばいに転じており、特に **0～4 歳および 35～44 歳の子育て世帯において転出傾向**が見られる。
- 令和 5 年度に実施した「移住・定住に関するアンケート調査」では、**子どもの成長段階に応じた住環境の確保、通勤利便性や子育て環境の重視、住宅購入を契機とした転出**といった傾向が明らかになっている。
- 今後の人口の安定的な確保に向けては、**子育て世帯のライフステージに対応した住宅供給や住環境の形成**により、転出の抑制を図ることが重要であると考えられる。

【2】住宅・商業・工業需要は今後も拡大が見込まれるが、拠点性や都市機能の向上が求められる

- 世帯数の増加や経済センサス等のデータから推計すると、**住宅・商業・工業の規模は今後も増加傾向が続く**と見込まれている。これは、栗東市が引き続き居住地や就業地等として一定の魅力を持していることを示している。
- また、名神高速道路栗東 IC、国道 1 号・8 号などの広域幹線道路に加え、バイパス整備等により**広域交通利便性は着実に向上**しており、市民アンケートにおいても一定の評価が得られている。これらは、**居住環境の向上に加え、企業立地における優位性の向上**にもつながっている。
- 一方で、栗東市は効率性の高いコンパクトシティが形成されている反面、**既存機能は一定程度整備されているものの、拠点性や都市としての「顔」が分りにくく**、近隣の拠点都市と比較して、都市的魅力の向上が課題であると考えられる。

【3】子ども・若年層と子育て世代の意識差が示す定住への対応が求められる

- 市民アンケート調査では、**10～20 代は、5年間の都市づくりの評価について、比較的肯定的な傾向が見られる一方、30 代以降、特に子育て世代では評価が低下する傾向**が見受けられる。
- 子育て・就労・住環境を総合的に捉えた際に、「この先も住みたいか」という視点で、**物足りなさを感じている層が一定数存在**していると言え、こうした意識傾向は、0～4 歳および 35～44 歳の転出傾向とも整合している。
- **子育て世代や働き盛り世代の定着をいかに図るかが、将来の人口構造を維持する上で重要**であると考えられる。

【4】市街化区域内に空閑地が少なく、市街化調整区域の役割が求められる

- 栗東市は、近隣市と比較しても**市街化区域内のまとまった空閑地が少ない状況**にあり、既存の農地や未利用地を含めても、大規模な新規需要を受け止める余地は限定的となっている。
- また、近年の広域交通利便性の更なる向上は、新たな居住地需要や幹線道路沿いにおける産業立地需要を誘発する要因となることから、**交通量の増加等も考慮した上で、戦略的に土地利用誘導を行わなければ、開発の散在化や非効率な市街地形成を招くおそれ**がある。
- 今後の土地利用需要に適切に対応していくためには、**新たな受け皿の創出として、市街化調整区域における土地利用のあり方や役割を整理し、計画的な活用方針を検討することが必要**であると考えられる。

【4】今後の方向性(案)

<将来動向を踏まえた計画的な土地利用の具体化が必要>

- 現在の第四次都市計画マスタープランの基本的な方針としては、「**将来の市街地規模を想定し、計画的な市街地の拡大を図る**」としており、この**方向性自体は変更する必要はない**と考えられる。一方で、住宅・商業・工業に関する土地利用需要が継続的に高まる中、令和 12 年を目標年次として想定している市街地拡大予定地区の多くで、すでに土地利用が進展している状況にある。こうしたことから、中長期的な視点に立った『**秩序ある戦略的な市街地の拡大・土地利用誘導を検討**』していく必要がある。