栗東市都市計画マスタープランの中間見直しについて

資料２-１

１．都市計画マスタープランの中間見直しの背景

第四次栗東市都市計画マスタープランは、令和２年（2020 年）８月に策定し、長期的な将来を展望しつつ、目標年次を令和 12 年（2030 年）に設定しています。また、中間期である５年目に、計画全体の進捗状況や社会経済情勢の変化などを踏まえながら中間見直しを行うこととしています。

現在、都市計画マスタープランの中間見直しにあたり、現行計画の策定以降の人口動向や土地利用の変化、社会経済情勢の変化など、本市を取り巻く状況との整合を図るとともに、地域の実情や将来的な土地利用の必要性を踏まえた秩序ある土地利用を推進することを目的として、令和７年（2025 年）から２か年にわたって、都市計画マスタープランの中間見直しに取り組んでいます。

２．都市計画マスタープランの中間見直しに係るこれまでの経過

第 56 回都市計画審議会 R7.5.29	・第四次都市計画マスタープランの中間見直しについて （見直しの概要及び、策定に向けたスケジュール（案）について）
第 57 回都市計画審議会 R7.10.3	・第四次都市計画マスタープランの中間見直しについて （市民アンケート調査の概要について）
市民アンケート 10/20～10/31	
第 59 回都市計画審議会 R8.2.9	・第四次都市計画マスタープランの中間見直しについて （本市の現状/市民アンケート調査結果/考察/今後の方向性（案））
第 61 回都市計画審議会 R8.9.1(本日)	・第四次都市計画マスタープランの中間見直しについて （これまでの経過/見直し内容の方向性案について）

３．今後のスケジュールについて

時 期	内 容
令和８年９月１日(本日)	第 61 回都市計画審議会（見直し内容の方向性案について）
令和８年９月～	環境建設常任委員会その他報告・議会説明会（見直し内容の方向性案について）
令和８年１１月下旬	第 62 回都市計画審議会(見直し素案について)
令和８年１２月	環境建設常任委員会その他報告・議会説明会(見直し素案について)
令和８年１２月～	パブリックコメントの実施
令和９年２月下旬	第 63 回都市計画審議会(パブコメ結果について)
令和９年３月	環境建設常任委員会その他報告・議会説明会(パブコメ結果について)
令和９年３月	成案化、公表

※現時点での予定であり、時期・内容等が変更となる場合があります。

第四次都市計画マスタープラン中間見直しのポイント

資料２－２

本市の現状

●人口
- 人口増加が鈍化している。（資料 2-3 P1(1)）
- 学区によっては、既に人口減少へと転じている。（資料 2-3 P1(1)）

●住宅・空き家
- 住宅戸数は増加傾向にある。（資料 2-3P1(2)）
- 全体の空き家数は増加傾向にあるが、新規空き家と同程度、解消空き家もあり、入れ替わりも多い状況。（資料 2-3 P1(2)）

●都市機能
- 商業施設や医療、福祉、保育所の徒歩圏人口カバー率は全国平均、近隣市と比べて高い。（資料 2-3 P2(3)）
- 市民の約 94.9%は、徒歩800m圏内でコンビニやスーパーマーケットなどが利用できる。（資料 2-3 P2(4)）

●都市基盤
- 1号バイパスなど幹線道路の整備により交通環境が向上している。（今後も8号バイパスの整備が予定）

●市街化区域内の土地利用
- 市街化区域内にまとまった空閑地は無いが、小規模な空閑地は点在している。（資料 2-3 P3(5)）
- 人口の 9 割以上が市街化区域に居住しており、効率的な市街地を形成している。（資料 2-3 P3(6)）

市民アンケートの結果の概要

●「新たな住宅地形成」から「駅周辺への機能集中」や「既存の商業施設の活性化」、「空き家活用」へ市民意向が変化
- 「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」について、「駅や中心市街地などに、子育て、福祉、医療、商業などの機能を集積させる」、「既存の商業施設の活性化を図り、地域の生活利便性を高める」、「空き家等を住宅やお店、地域のまちづくり活動の拠点などに有効活用する」が高くなっている。（※過年度の調査結果では、「新たな住宅地形成」が最も高かった。）

●道路環境の進展は市民にも伝わっている
- 「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。

●鉄道駅利用に地域別の傾向が見られる
- 「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。

●計画的な拠点形成についての満足度が低い
- 「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。

第四次都市計画マスタープラン中間見直しのポイント

『都市づくりの目標は継承しつつ、社会情勢や土地利用の変化を踏まえ、秩序ある土地利用を推進します』

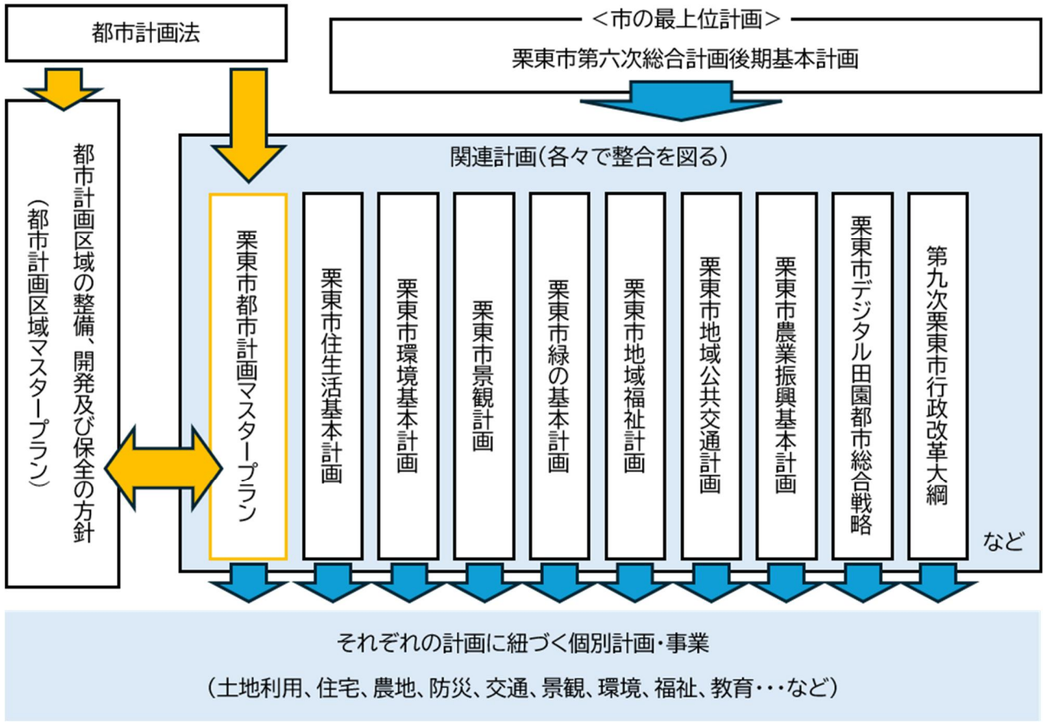
- 現行の都市計画マスタープランでは、「いつまでも住み続けたくなる安心な元気都市栗東」を都市づくりの目標に掲げ、広域的な交通結節点という地理的利点を活かしながら、産業の活力向上と暮らしの安心を支える都市づくりを進めてきました。
- 中間見直しにあたって、総合計画等の上位計画や人口・土地利用などの現状、市民アンケート結果を踏まえると、本市では道路環境の進展等により市街化区域内の土地利用が進展している一方で、新たな土地需要への対応や計画的な拠点形成が新たな課題となっています。このため、「秩序ある土地利用の推進」が見直しのポイントになります。
- 今回の見直しでは、コンパクト・プラス・ネットワーク及びスマートグロース（成長を制限するのではなく、持続可能な成長を模索）の考え方を基本とし、地域の特性や将来的な土地利用の必要性を踏まえ、都市計画マスタープランの見直しを行っていきます。

第四次 栗東市都市計画マスタープラン　中間見直しの内容

第四次都市計画マスタープラン（中間見直し）の構成内容

序章　都市計画マスタープランとは

・見直しのポイントを踏まえて、背景と目的を更新
・「国土利用計画」の位置づけを削除
・計画の位置づけを見直し（総合計画が最上位計画にあり、都市マスは関連計画と整合を図る）

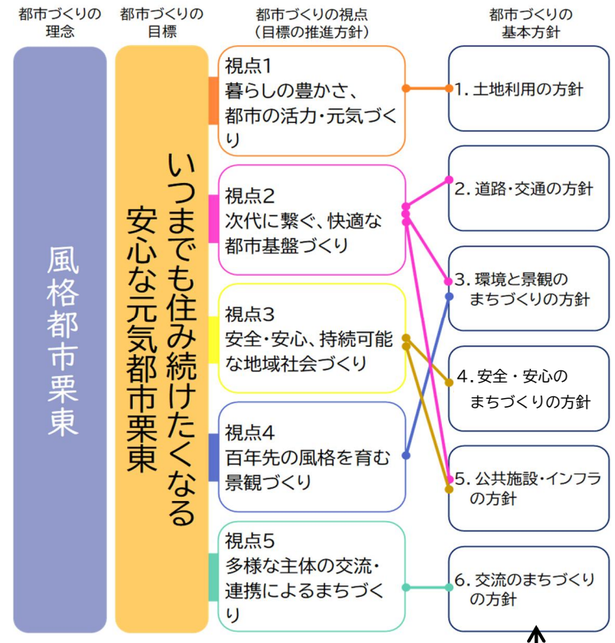


第１章　栗東市の現況

・栗東市の現況特性について、時点更新
・都市づくりの課題については現行計画を踏襲（文章の細かな更新や順番の入れ替え等は行う）

第２章　都市づくりの目標

・都市づくりの理念、目標は、現行計画を踏襲
・都市づくりの視点（目標の推進方針）は見直しのポイントを踏まえて順番を入れ替え



第３章　都市づくりの方針

・見直しのポイント
　を踏まえて、順番の入れ替え、内容の再整理※

＜参考：現行計画の都市づくりの方針＞
1．景観まちづくりの方針
2．計画的な土地利用の方針
3．交通の環境づくりの方針
4．花と緑のまちづくりの方針
5．安全・安心まちづくりの方針
6．生活環境づくりの方針
7．交流のまちづくりの方針

※都市づくりの方針のそれぞれの項目の更新内容については次頁参照

第４章　地域別まちづくり構想

・現行計画を踏襲

＜参考：現行計画の都市づくりの方針＞

3-1．金勝地域	3-2．葉山地域	3-3．葉山東地域
3-4．治田地域	3-5．治田東地域	3-6．治田西地域
3-7．大宝地域	3-8．大宝東地域	3-9．大宝西地域

第５章　実現の方策

・現行計画を踏襲

１．土地利用の方針

（１）住宅地

＜基本的な考え方＞

本市は、人口の約９割が市街化区域に居住し、幹線道路や公共交通など都市基盤の整備も着実に進んでいます。一方、市街化区域内にまとまった空閑地は無いが、小規模な空閑地は点在している状況であり、良好な住環境の維持・形成が求められています。

このため、既存ストックを有効活用しながら都市拠点への居住誘導を進めるとともに、将来市街地として位置付けた地区において計画的な住宅地形成を図り、秩序ある土地利用を推進します。

＜今後の方向性＞

○市街化区域：空閑地や低未利用地、空き家など既存ストックの有効活用を進めるとともに、栗東駅周辺や手原駅・安養寺周辺などの都市拠点において、商業・業務、医療・福祉、子育て支援などの都市機能と調和した居住を誘導し、良好な居住環境の形成を図ります。

○既成市街地：都市計画法３４条１１号、１２号指定や、地区計画制度等を活用し、防災性の向上や住環境の改善、生活利便施設との共存を図り、安全で快適に住み続けられる住宅地を形成します。

○市街化調整区域：北中小路地区、野尻地区など将来市街地として位置付けた地区や、小野神田地区など既に取組を進めている地区について、宅地需要や都市基盤整備の状況を踏まえながら、開発許可制度や地区計画制度を活用し、駅近接性を活かした計画的な住宅地形成を推進します。

⇒新たな住宅地の確保については、まずは既存の将来市街地の整備を着実に進めることを基本とし、その進捗や人口動向、土地需要、都市基盤整備の進展、農地との調和などを総合的に勘案し、第五次都市計画マスタープラン（令和 12 年以降）を見据えて必要に応じた検討を行います。

（２）商業地

＜基本的な考え方＞

本市は、広域的な交通結節点という地理的利点を活かし、駅周辺や幹線道路沿道を中心に商業・業務機能が集積しています。一方、市民アンケートでは、駅周辺への都市機能の集積や既存商業施設の活性化を求める意向が高まっています。

このため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、市街化区域への商業機能の集積を基本としながら、地域の日常生活を支える商業環境の維持・充実を図ります。

＜今後の方向性＞

○市街化区域：栗東駅周辺や手原駅・安養寺周辺などの都市拠点を中心に、商業・業務機能や公共公益施設、住宅との複合的な土地利用を促進し、利便性と賑わいのある都市空間を形成します。

住宅地周辺では、既存商業施設の維持・活性化を図るとともに、高齢化の進行を踏まえ、徒歩や自転車などで利用しやすい生活利便施設の確保に努めます。

○市街化調整区域：地域住民の日常生活を支える商業機能について、開発許可制度を活用しながら、地域特性や周辺環境、農地との調和に配慮した適切な土地利用を誘導します。

○幹線道路沿道：広域交通利便性を活かした沿道型商業地の形成を図るとともに、周辺の住宅地や農地との調和に配慮しながら、沿道型商業地として適切な土地利用を誘導します。

（３）工業地

＜基本的な考え方＞

本市は、名神高速道路や国道１号・８号など広域交通ネットワークの結節点という優位性を活かし、物流・製造業を中心とした産業集積により発展してきました。

今後も、この交通利便性を活かしながら、企業立地の促進と産業基盤の強化を図り、雇用の創出と地域経済の活性化につながる土地利用を推進します。

＜今後の方向性＞

○市街化区域：既存工業地への産業機能の集積を図るとともに、既存企業の事業継続や設備更新を支援し、操業環境の維持・向上を進めます。

○市街化調整区域：企業立地推進計画や開発許可制度と連携し、市街化区域に隣接する地区や既存工業地に連続する地区を中心に、交通環境や周辺環境、農地との調和を図りながら、物流施設や先端産業などの計画的な立地を推進します。

⇒新たな産業用地の確保については、既存工業地の既存ストックの有効活用や既存工業団地内での高度利用の促進を基本にしつつ、交通基盤整備の進展や周辺土地利用との調和を踏まえ、第五次都市計画マスタープラン（令和 12 年）を見据えながら必要に応じて計画的な土地利用を進めます。

（４）農地

＜基本的な考え方＞

本市の農地は、食料生産の基盤であるとともに、田園景観の形成、防災、環境保全など多面的な機能を有しており、都市と自然が調和した本市の土地利用を支える重要な資源となっています。一方で、担い手不足や営農環境の変化、都市基盤整備の進展などにより、農地を取り巻く環境は変化しています。

このため、優良農地の保全を基本としつつ、農業振興地域整備計画等との整合を図りながら、地域の実情に応じた適切な土地利用を進めます。

＜今後の方向性＞

農地については、食料生産のみならず、景観形成、防災、環境保全など多面的な機能を有することから、維持・保全を基本とします。特に、第１種農地及び農業振興地域内農用地については、優良農地として保全に努めます。

一方、道路整備など都市基盤の進展や周辺土地利用の変化、将来的な農業を取り巻く環境の変化を踏まえ、主として第３種農地を中心に、周辺環境や営農環境との調和を図りながら、必要に応じて住宅・商業・工業系土地利用への転換を検討します。

その際は、農業振興地域整備計画等との整合を図りながら、保全すべき農地と土地利用転換を検討する区域を適切に区分し、秩序ある土地利用を推進します。

（5）医療・健康・福祉

＜基本的な考え方＞

本市は、広域的な医療機能や地域医療機関が立地し、医療・健康・福祉サービスを支える基盤を有しています。

一方、高齢化の進展や多様化する福祉ニーズへの対応が求められていることから、医療・福祉施設の適切な配置と公共交通との連携を図り、誰もが安心して暮らせる都市構造の形成を進めます。

また、地域包括ケアの推進や子育て支援施設との連携など、地域全体で支え合うまちづくりを推進します。

＜今後の方向性＞

医療・健康・福祉施設については、湖南地域で唯一となる３次救命救急センターである済生会滋賀県病院や、健康・福祉拠点である栗東市総合福祉保健センター（なごやかセンター）を中心として、高齢者福祉など地域福祉の拠点についても、公共交通と連携し、誰もが利用しやすい都市構造を目指します。

高齢化の進展を踏まえ、地域医療や在宅医療・介護、子育て支援など関係分野との連携を図り、多様なサービスを組み合わせることで、地域全体の生活利便性の維持・向上を図ります。

２．道路・交通の方針

本市は、名神高速道路や国道１号・８号など広域的な交通結節点という地理的利点を活かし、都市の発展を支えてきました。

今後は、国道８号バイパスなど幹線道路の整備や既存道路ストックの有効活用を進めるとともに、鉄道・バスなど公共交通との連携や、新しい技術の進展（自動運転等の技術）を踏まえ、安全で快適な歩行者・自転車空間の充実を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の形成を進めます。

３．環境と景観のまちづくりの方針

本市は、金勝・阿星の山並みや田園、河川などの豊かな自然環境と、東海道・中山道などの歴史文化資源、住宅地や市街地が調和した良好な景観を有しており、市民や地域による景観づくりの取組も進められています。一方で、都市基盤整備や土地利用の進展、脱炭素社会への対応などを踏まえ、自然環境の保全と都市活動との調和を図ることが求められています。

今後は、豊かな自然環境や農地、水辺、歴史的景観など本市固有の地域資源を保全・活用するとともに、市民・事業者との協働による緑化や景観形成を推進し、環境と調和した魅力ある都市景観を次世代へ継承します。

４．安全・安心のまちづくりの方針

本市は、河川やため池などの水辺空間を有するとともに、これまで道路や河川整備、防災拠点の整備など防災・減災対策を進めてきました。一方で、近年は気候変動に伴う豪雨災害の激甚化や大規模地震への備えなど、安全・安心な都市形成への対応が一層求められています。

今後は、道路・河川など都市基盤における治水事業の推進など、防災力の向上を図るとともに、災害リスクを踏まえた、安全で災害に強い都市づくりを進めます。

５．公共施設・インフラの方針

本市は、道路や河川、上下水道をはじめとする都市インフラや公共施設の整備により、市民生活や都市活動を支える基盤を形成してきました。一方で、人口減少・少子高齢化の進行や施設の老朽化、厳しい財政状況を踏まえ、既存ストックを有効活用しながら持続可能な都市基盤を維持していくことが求められています。

今後は、公共施設の適正配置や長寿命化を進めるとともに、河川や上下水道など都市インフラの計画的な更新・耐震化を推進することで、水害等の災害を防止し、持続可能で安全・安心な都市基盤の形成を図ります。

６．交流のまちづくりの方針

本市は、交通の要衝として発展してきた歴史に加え、東海道・中山道などの歴史文化資源、金勝地域の豊かな自然、馬をはじめとする特色ある地域資源を有しており、市内外との多様な交流を支える条件を備えています。一方で、地域資源をより効果的に活用し、交流人口や関係人口の拡大を通じた地域活力の向上が求められています。

今後は、ホースパーク等の新たな交流拠点の整備や、観光戦略との整合も踏まえ、歴史・文化・自然など本市の地域資源を活用することで、交流人口・関係人口の拡大と地域のにぎわいの創出を推進します。

資料2-3

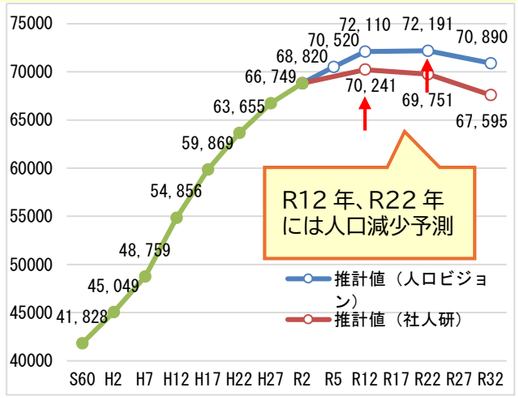
■統計データ

（1）人口

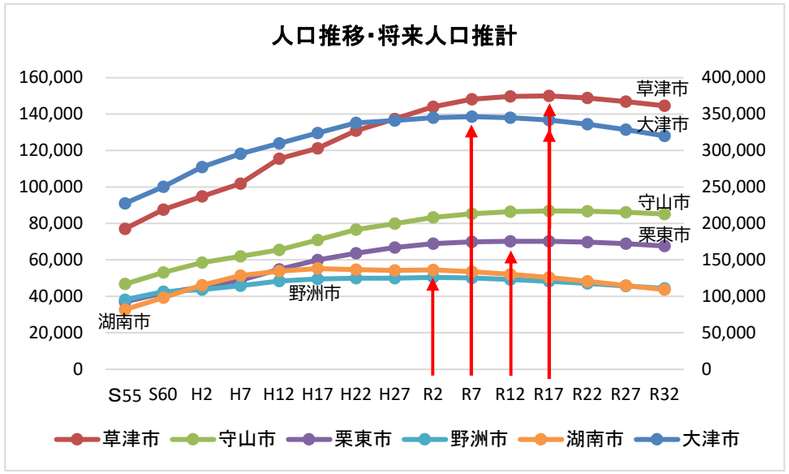
本市の 2020（令和 2）年（国勢調査）の人口は、68,820 人で、1980（昭和 55）年から増加傾向が続いていますが、社人研の推計では、令和 12 年の「70,241 人」をピークに人口減少が予測されています。

また、近隣市においても、令和 17 年には人口減少に転じる予測となっています。

人口増加が鈍化している。

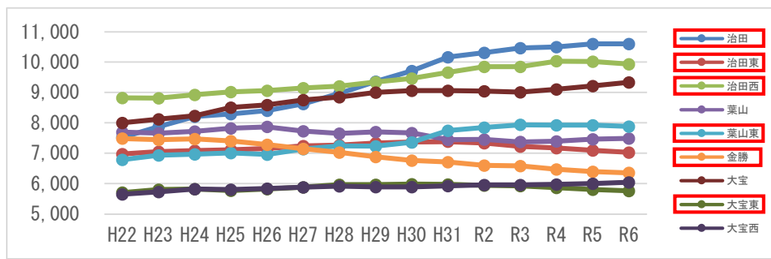


R12 年、R22 年には人口減少予測



各市 R17 年には人口減少に転じる予測となっている。

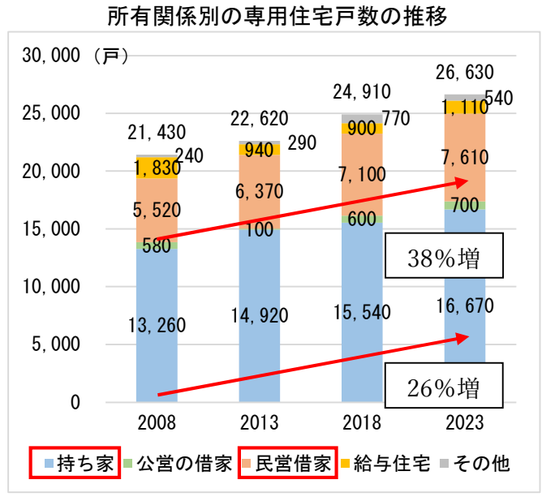
小学校区別人口の推移（令和 6 年度栗東市統計書）



学区によっては減少

（2）住宅・空き家

■専用住宅戸数の推移



2008 年から 2023 年の 15 年間では、持ち家が約 26%増、民間借家(賃貸マンション等)が約 38%増となっている。

■空き家

栗東市空家等現況調査では、戸建ての空家件数は令和 4 年で 403 戸であり、増加傾向となっています。

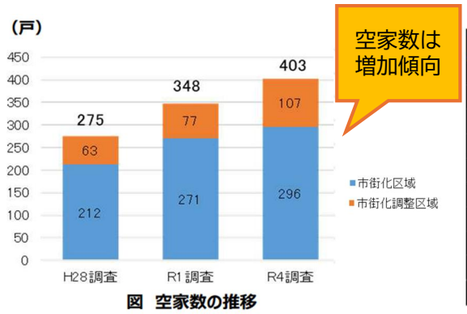


図 空家数の推移

空家数は増加傾向

表 学区別の空家数の状況（戸）

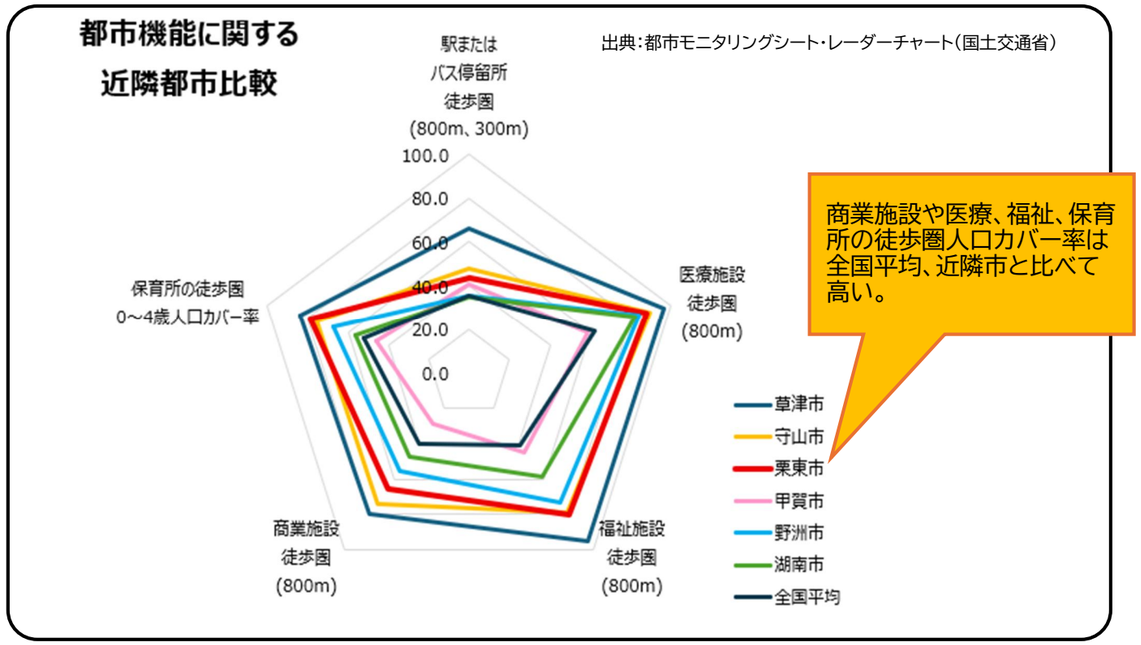
学区名	R1空家	空家解消	新規空家	R4空家
治田	43	−12	25	56
治田東	38	−16	8	30
治田西	24	−8	21	37
金勝	47	−11	26	62
葉山東	72	−17	30	85
葉山	48	−20	13	41
大宝東	14	−1	7	20
大宝	38	−18	16	36
大宝西	24	−13	25	36
合計	348	−116	171	403

治田東学区
葉山学区
大宝学区
では空き家が減少
全地域で空き家が増加しているわけではない。

学区別に見ると、空家数が最も多いのは葉山東学区で 85 戸、次いで金勝学区 62 戸、治田学区 56 戸となっています。治田東、葉山、大宝学区では、新規空家数よりも解消空家数が上回っており、空家数が減少しています。

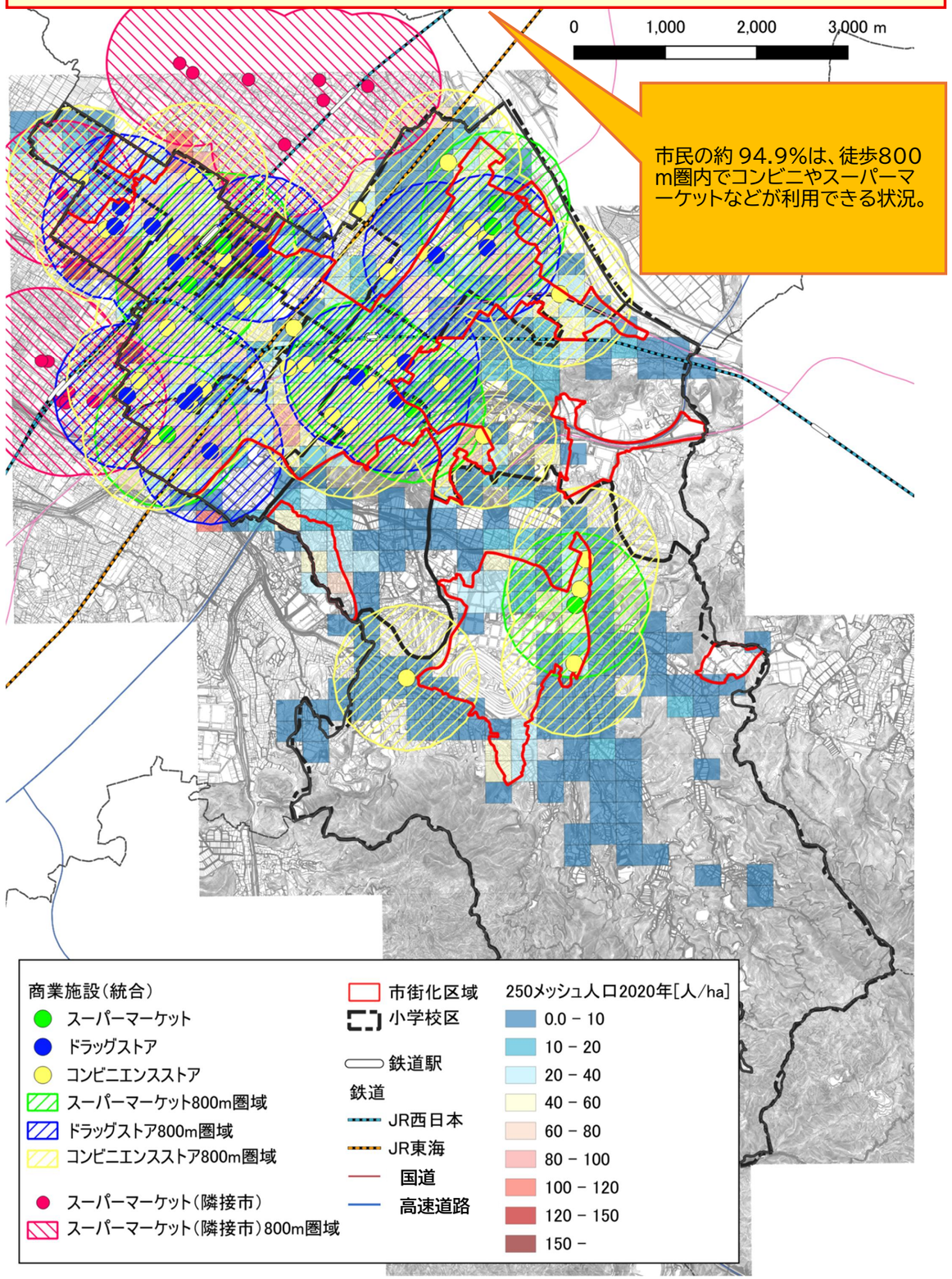
（3）都市機能

- 下図は<u>五角形が大きいほど徒歩圏内に保育所や駅などがあるという図。</u>
- <u>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・近隣市と比較すると、栗東市は高い</u>偏差値となっており、近隣市と比べても、草津市、守山市に次いで高い偏差値となっている。

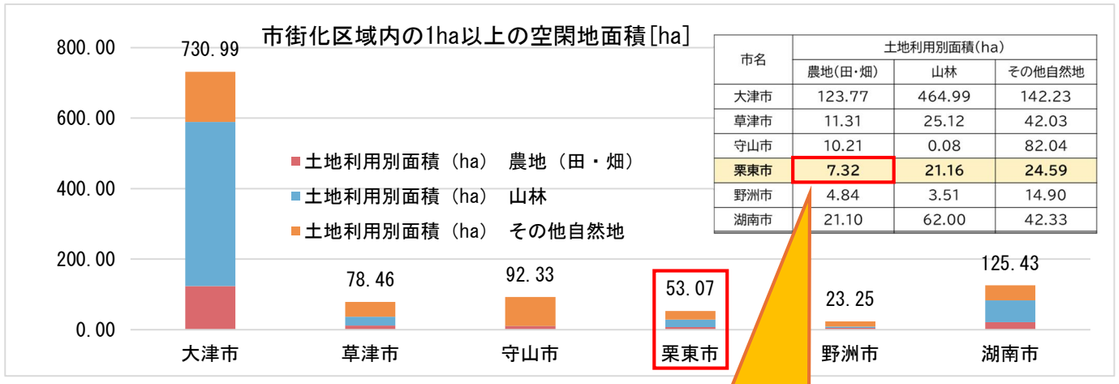


（4）身近な生活利便施設の立地状況

四角の人口メッシュの上に商業施設から徒歩圏内（800m）を重ねた図。



（５）市街化区域内の土地利用　【令和6年度都市計画基礎調査】



市名	土地利用別面積(ha)		
	農地(田･畑)	山林	その他自然地
大津市	123.77	464.99	142.23
草津市	11.31	25.12	42.03
守山市	10.21	0.08	82.04
栗東市	**7.32**	**21.16**	**24.59**
野洲市	4.84	3.51	14.90
湖南市	21.10	62.00	42.33

市街化区域内の1ha 以上のまとまった空閑地(農地)は7.32ha であり、近隣市と比較しても少ない。

市名	土地利用別面積(ha)				
	農地(田･畑)	山林	その他自然地	市街化区域面積	市街化区域内の農地の割合
大津市	270.6	497.2	246.2	5,883	4.6%
草津市	49.5	32.9	100.3	1,984	2.5%
守山市	47.4	0.8	43.1	1,237	3.8%
栗東市	**55.0**	**27.6**	**58.4**	**1,440**	3.8%
野洲市	24.7	6.0	20.7	796	3.1%
湖南市	44.0	71.7	46.1	1,470	3.0%

市街化区域内に小規模な空閑地(農地)は点在しており、近隣市と比較しても多い。

（６）市街化区域内の人口割合　【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		人口		人口密度
	ha	千人	ha	市区÷市全体	千人	市区÷市全体	人/ha
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

約７万人中 6.3 万人が市街化区域に住んでおり、人口の 90%が市街化区域に住んでいる。