

草津市都市計画審議会 会議録

■日時：

令和7年12月23日（火） 午後2時00分～午後3時00分

■場所：

草津市役所4階 行政委員会室

■出席委員：

塚口委員、宮本委員、吉川委員、北村委員、井澤委員、今井委員、中野委員
福田委員、田中委員、中島委員、横江委員、藤井委員、森山委員

■欠席委員：

川北委員

■事務局：

都市計画部 一浦部長、杉田理事、安土総括副部長
都市計画課 川原課長、三浦課長補佐、堯部主査、田中主事
開発調整課 神浦課長

■傍聴者：

0名

1. 開会

- 開会にあたって、杉田理事より挨拶

2. 審議

(1) 「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」の改正について

●事務局

<資料①、資料②について説明>

○委員

・地区計画の1区域の面積の範囲について、道路を含めて、0.5haから2haとしているが、大体何戸を予定しているのか。

●事務局

・道路をどう配置するかにもよるが、0.5haで20戸、2haで80戸程度を想定している。

○委員

- ・戸建住宅を主体とした土地利用の方針を掲げているが、住宅地ばかりで店舗がないとなると、あまり人が来たがらないのではないかと思う。その辺は市街化区域になったときに考えるのか。

●事務局

- ・今回の市街化区域隣接型については、市街化区域に隣接した範囲での地区計画策定になるので、隣接した市街化区域に既存の店舗があるという想定である。また、一般区域、50戸連たん制度の範囲内を要件としているため、既に戸建住宅が建っている周辺との調和を図ることからも、第一種低層住居専用地域で兼用住宅等は認めていないという考えとしている。

○委員

- ・50戸連たん制度による住宅開発では、後背地に耕作放棄地が増え、困っている実態があり、農業委員会でも大きな課題になっている。市街化区域隣接型を新設することで、どのように現状を改善できる予定なのか教えていただきたい。

●事務局

- ・50戸連たん制度では、既存道路に接しているところに1戸ずつしか建てられなかったが、50戸連たん制度では活用できなかった後背地を含めて地区計画の区域として策定することが可能となり、区域内では道路の新設も可能となる。

○委員

- ・地区計画の策定は地元が主体となり、提案をして、土地をまとめて開発していくものだと認識している。地区計画がなかったら、後背地の対応策が出てこないのではないか。また、1区域の面積が0.5ha以上なのはどうか。

●事務局

- ・地区計画制度を活用する場合は、開発事業者などが土地をまとめて買って、開発のプランを考えることが多く、一方で、50戸連たん制度の場合は、1戸ずつ、接道がとれるところで開発の申請をするという形であるため、今後、開発の相談があった場合は、後背地を活用した地区計画制度を紹介していく。

1区域面積の範囲が0.5haであることに関しては、地区計画として秩序ある開発を求めようとする、最低限0.5ha以上の面積は守る必要があるかと考えているが、運用するにあたって、課題が出てくれば、運用を見直していく必要があると考えている。

○委員

- ・土地利用の方針として、戸建住宅を主体とした第一種低層住居専用地域の範囲内とあるが、新しく新設された用途地域として田園住居地域がある。そのなかには農業に関わるような施設や、店舗も建てられるようになっているが、そのあたりの考えはあるか。

●事務局

- ・市街化区域隣接型の他に、既存の類型で生活拠点形成型があり、そちらについては店舗を許容している。市街化区域隣接型の地区計画を策定できる範囲でも、生活拠点形成型を活用することも可能であるため、地域特性ですみ分けをしたいと考えている。

○委員

- ・スプロール化をどういうものだと認識しているか。接道規定を満たさないような区域が生じないようにすることなのか、基盤ができてないままに、住宅などが張り付いていくことを防ぐということなのか、どう考えているか。

●事務局

- ・都市の中心部から郊外に向かって無秩序かつ無計画に市街化が拡大する現象という認識を持っており、開発区域、地区計画の区域において、一定の整形された土地利用を推進し、良好な居住環境を形成していきたいと考えている。守るべき農地と市街化区域をバランスよく配置し、その上で、5戸連たん制度と併せて、選択肢の一つとして新しい地区計画の類型を提案できるようにと考えている。

○委員

- ・考えているときにはベストだと思って進めていくものであるが、今回の改正も運用していく中で、違うなということが起こってくる可能性があるので、常に改善していくような形を意識してほしい。

●事務局

- ・不具合が出てくるようであれば、必要に応じて制度を見直し、柔軟に対応する。

◎諮問結果

原案のとおり可決（全員賛成）

3. 閉会

- 閉会にあたって、一浦部長より挨拶

以上