

草津市都市計画審議会 会議録

■日時：

令和8年2月17日（火） 午前10時00分～午前12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、吉川委員、北村委員、井澤委員、今井委員、中井様（中野委員の代理）
福田委員、田中委員、中島委員、森山委員、川北委員

■欠席委員：

宮本委員、横江委員、藤井委員、

■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、菅野主査、堯部主査、辻井主任、塩谷主事

開発調整課 神浦課長

都市地域戦略課 高谷課長、三田村課長補佐

■傍聴者：

0名

1. 開会

- 開会にあたって、一浦部長より挨拶

2. 審議

- (1) 大津湖南都市計画区域区分の変更について（県決定）
- (2) 大津湖南都市計画用途地域の変更について（市決定）

●事務局

<資料1、資料2、資料3について説明>

○委員

- ・分譲特区と商業特区であることを前提として市街化区域に編入するとのことであるが、特区自体を変更する可能性はあるのか。
- ・分譲特区と商業特区は、都市計画図に表示されているのか。

●事務局

- ・特定区域については、平成16年に条例で制度を位置付けたものであり、今後、区域を広げる予定はない。

今回の編入は、既成市街地となった特定区域の一部を編入するが、市街化調整区域の地区計画における運用基準の見直しにも取り組んでおり、新しく地区計画が策定され、開発が進めば、その区域を編入する可能性は出てくる。

- ・特定区域は都市計画法上ではなく、市の条例で位置付けているものであるため、都市計画図に表示するものではない。

○委員

- ・開発業者が分譲特区に賃貸物件等を建築したいと考えても、開発の相談に来た時にできないことに気が付くということか。

●事務局

- ・そのとおりである。

また、特定区域は市街化調整区域において指定するものであり、市街化区域に編入されると特定区域の指定はなくなり、指定された用途地域に基づいた建築物の建築が可能となる。

◎諮問結果

原案のとおり可決（全員賛成）

(3) 大津湖南都市計画用途地域の変更について

(4) 大津湖南都市計画地区計画の変更について

(草津駅西地区地区計画、野路国道沿道地区地区計画)

●事務局

<資料4、資料5、資料6、資料7、資料8について説明>

○委員

- ・警察署跡地周辺地区については、草津駅近辺で残された数少ない公有地であり、高度利用区域となっているかと思うが、地域住民、商工会議所を含め、関心が非常に高いエリアである。何か計画があると聞いているが、報告できることがあればお話しいただきたい。

●事務局

- ・従来は業務機能等については都市機能誘導施設ではなかったが、各駅前の魅力を高めるということで、中枢業務機能や教育機関等も都市機能誘導施設として位置付けるように国の方針も変わってきている。

警察署跡地等については、事業化検討パートナーを選定し、あらゆる事業化の検討を進

めているところである。草津駅を草津市民の利用にとどまらず、滋賀県南部エリアの活力を維持するという意味でも、草津駅の価値を高めていきたい。また、その時期については、令和8年の8月頃に方向性を定め、その後、具体的な内容について市の内部で検討させていただく。

○委員

- ・地元説明会で高層マンションが建ち並ぶことについての考え方を聞かれており、考えていないと市で回答しているが、職住近接を考えているのであれば、高層マンションが建つことも考えられると思う。他市でマンションの計画があった際、住民の反対によって、計画が頓挫し、市が条例を変更したことがあったため、そういうことはないようにしてもらいたい。

●事務局

- ・他市の条例変更については承知している。該当する公有地については、民間需要を促しながら開発していきたい。地元からもマンションは困るという声はいただいております、現時点ではイノベーション的な研究開発拠点等ができたかと考えているが、公有地以外の区域は、現状の用途地域に応じた建築物の建築が可能であり、土地の利用は所有者に委ねられるところである。

○委員

- ・今回変更する区域の中で木川地区以外の3地区で共通して地域の方が心配されているのが、税金、環境の心配である。行政で計画を立てて進めていくため、仕方がないことかとは思いますが、意見を出した方の割合は少数であるものの、意見を出した人が全員不安を持っていると捉え、今後も不安を持つ方に寄り添った対応をお願いしたい。

●事務局

- ・そうさせていただく。

◎諮問結果

原案のとおり可決（全員賛成）

（5）大津湖南都市計画地区計画の決定について（烏丸半島中央部）

●事務局

<資料9、資料10について説明>

<質疑応答なし>

◎諮問結果

原案のとおり可決（全員賛成）

（6）都市再生整備計画事後評価について（草津駅周辺都市機能誘導区域地区）

●事務局

<資料11、資料12、資料13について説明>

○委員

- ・市で課題とされている回遊性という点においては、どのような評価だったのか聞きたい。

●事務局

- ・回遊性については、今回の計画で歩行者通行量は従前の値からは改善しているものの、観光機能等の強化が必要であると考えている。烏丸半島でのサーフィン施設の整備もこれから始まっていくため、市内の観光ニーズを中心市街地に持ってくることで中心市街地内の回遊性の向上をはかりたい。

○委員

- ・草津駅前で再開発されたニワタスやクサツココリバがあまり上手くいっていないように思う。ニワタス、クサツココリバおよび今年度整備された旧山内邸や商店街連盟など関係機関との関係性をどのようにお考えか教えていただきたい。

●事務局

- ・令和7年度にくさつまちなかエリアプラットフォームが設立された。今後も官民連携で取り組んでいきたい。ニワタスやクサツココリバについては、課題と感じているところもあるため、草津まちづくり株式会社と連携していきたいと考えている。今年度整備された旧山内邸の整備をきっかけに、市内の回遊性を強化していきたいと考えている。

○委員

- ・ウォークアブルな空間づくりが回遊性においても必要かと思う。今現状でいくと、歩行者、自転車、自動車が行き交っており、このエリアを徒歩で回遊しようと思われている方にとっては難題ではないかと思う。全国のにぎわいのある空間では、大体車両は入ってこられないようになっている。今後、市として関係機関と連携していただき、草津に行けば歩いて楽しく過ごせるということが分かるようにしていただきたい。
- ・商店街付近の夜の状況が危険だと、住民の方からよく苦情をいただいております、市危機管理課と地域住民の方でパトロールを実施していただいているが、そういった点で、魅力が低下しているところもある。今住んでいる方も遊びに来られる方にとっても、より良いまちづくりを目指していただきたい。また、歩行者優先のウォークアブルな空間づくりについての考えをもう一度聞きたい。

●事務局

- ・ご指摘のとおり、本陣通りにおいても歩行者にとって、安心安全な状況が作れていないと考える。市としてもウォークアブルに力を入れていかなければならないと考えており、今年度、草津駅周辺のウォークアブル検討業務を実施している。交通制限等については、警察との協議が必要になってくるため、慎重に進めていきたい。
- ・夜の状況についてであるが、人が増えてにぎわいが創出されていく一方で、治安の懸念は住民の方もされており、数年前と駅の雰囲気が変わってきたと感じている。危機管理課や警察等の関係機関と連携を強化していきたい。

○委員

- ・都市計画道路宮町若竹線の整備が進んでおらず、このあたりの整備が進まないと自動車と歩行者の分離も難しい。中長期的な視点も考えて、ウォークアブルな都市を目指していただきたい。
- ・今後、歩行者通行量のような調査をする場合は、交通量が年平均程度となる時期を選んで実施していただきたい。

◎諮問結果

原案のとおり可決（全員賛成）

3. 報告

(1) パブリックコメントの実施結果について

(「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14について説明>

○委員

- ・後背地の防止等を目的に運用基準を改正されるが、やはり難しいという声を聞く。市の狙いどおり後背地の解消を目的とするのであれば、もう少し緩和が必要ではないかと考えるが、更なる規制緩和を考えているか聞きたい。

●事務局

- ・制度を新設したとしても、取り残される土地が発生する可能性がある。現時点ではスプロール化防止のために制限しているが、今後課題が生じてくれば、必要に応じて制度見直しをしていく等、柔軟な対応を検討する。

○委員

- ・高松市に視察に行った際、高松市では区域区分を廃止し、中心市街地への誘導を進めたという話があった。更なる規制緩和を進めるのであれば、そういった視点も必要ではないか。

●事務局

- ・市街化区域、市街化調整区域の考え方については、今後、人口が減少していく中で、いたずらに市街化区域を拡大するべきではないという考えのもと、既成市街地のみ市街化編入していこうという県の方針があるため、今回、市街化区域隣接型という新たな類型を新設し、地区計画の運用基準を見直すところである。一方で市街化調整区域も開発のニーズがあるため、場合によっては状況を見ながら50戸連たんの存続可否も含めて、運用を考えていきたい。

4. その他

・JR草津線を活用した広域連携まちづくりについて

●事務局

<資料15について説明>

○委員

・草津市はこの考えについて熱い気持ちがあると思うが、県はどうか。

●事務局

・県でも草津線に関しては危機感を感じておられ、前向きに考えていただいている。国土交通省も広域連携については、市町同士の連携だけでなく、都道府県も関与するようということ強くうたわれており、もともと草津線の複線化期成同盟会の事務局を滋賀県が担う形で進めてこられたこともあり、県も参画いただけたと考えている。

○委員

・この考え方は草津線の複線化ありきか。

●事務局

・複線化は県が掲げる複線化期成同盟会の最終形である。最終的には30年、40年先になるかもしれないが、リニア中央新幹線三重県駅から京都へのアクセスを草津経由でつくり、関西と東海をつなぐ草津線ということ掲げていきたい。まずは、人口減少と高齢化が進む中でも、現状を維持し、今後も使える鉄道にしていきたい。

5. 閉会

●閉会にあたって、杉田理事より挨拶

以上