

草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準（案）に関する
パブリックコメントの実施結果について

実施結果

- 1 実施期間 令和8年1月5日（月）から令和8年2月4日（水）まで
- 2 意見者数 2人
- 3 意見総数 9件（意見の内容および意見に対する市の考え方は別添のとおり）
- 4 意見の反映件数 0件

周知方法

広報媒体	実績
運用基準（案）の配架	配架場所（閲覧者数） ・都市計画課（0人） ・情報公開室（0人） ・草津市立図書館（0人） ・南草津図書館（0人）
資料送付	送付数：0件（団体0件、個人0件）
個別説明	説明数：5件
市ホームページ	アクセス数：328件（2月5日確認）
広報紙	1月15日号
資料提供	1月5日付け

草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準（案）
提出された意見と市の考え方

No	意見	市の考え方
1	市街化調整区域における住民の減少対策として住宅地の開発及び店舗の建設等の緩和を行って地域の活性化の為に おおいに賛成。	—
2	・ 1 区域面積の範囲 1 h a 以上 3 h a 以下で市街地区域から概ね 1 0 0 0 m の範囲内でも良いのではないか。	区域設定については、スプロール化の抑制の観点で、限定的に定めたものです。
3	山手幹線が開通したことで将来的に産業振興が盛んになるのを見越して工業団地の整備及び人材の確保、育成で草津市の発展に繋げて行ってはどうか。それに付随して町内のインフラ整備も行っていけることが望ましい。	今回、企業立地の促進に向けて、「産業振興拠点形成型」の接道要件の見直しを行うものです。 御提案の支援策については、関係機関と調整してまいります。
4	農業振興地、市街化調整区域は今の時代に合った物なのか疑問でもある。要るものならば周辺環境等を考慮して決めれば良い。昔ながら(昭和の40年代で決まった)のままでは進歩がないので見直が良いのではないか。新たに農業就労者が住めるようする	農業振興地、市街化調整区域のあり方については、本市のみで見直すことはできません。 優良農地の確保も重要であり、関係機関と調整し進めてまいります。
5	人口が増えるのも良いがベッドタウンでは困る。地元で就労できるように企業の誘致も考え、道路整備もしていくべき。	今回、企業立地の促進に向けて、「産業振興拠点形成型」の接道要件の見直しを行うものです。 御提案の支援策については、関係機関と調整してまいります。 (再掲)

6	<p>今回示されている市街化区域隣接型の新設については、周辺環境との調和を図りながら、土地の有効活用と地域課題の解決を目指そうとする制度趣旨自体は理解できるものと考えています。</p> <p>一方で、運用基準の整理の仕方によっては、過去の制度運用において生じてきた課題を再び引き起こすおそれがある点について、懸念を持っています。</p> <p>まず、区画が接する道路について「有効幅員6.0m以上の既存道路」とし、地区計画の策定に伴う新設または拡幅を認めないとされている点についてです。</p> <p>地元住民や地権者が道路拡幅を望み、地域としての合意形成が図られている場合においても一律に拡幅を認めない運用とした場合、生活道路の安全性向上や防災・緊急車両の通行性確保といった観点から、必ずしも地域の実情に即した対応とはならない可能性があります。</p> <p>地域の要望や公共性が認められる場合には、開発とあわせて道路拡幅を可能とするなど、一定の柔軟な運用を認める仕組みを検討することが、制度の実効性向上や地元の理解促進につながるものと考えます。</p>	<p>今回の新類型は、一般区域中で生じる後背地の防止、解消が目的です。</p> <p>市街化調整区域内で限定的に行われる開発行為については、常にスプロール化の抑制という視点での運用が求められることから、既存接続道路の拡幅は考えておりません。</p>
---	--	--

<p>また、市街化区域から概ね500mの範囲内であっても、原則として一般区域内を対象とする考え方については、従来のいわゆる50戸連たんの考え方と同様の課題が生じる可能性があるのではないかと懸念しています。</p> <p>すなわち、区域設定の方法によっては、開発区域の周囲に取り残される土地が発生し、結果として囲繞地が生じるおそれがあります。このような状況は、合理的な土地活用ができない地権者を新たに発生させ、将来的な行政相談や調整事案の増加につながる可能性も否定できません。</p> <p>すでに、平成16年以降に運用されてきた既存制度においても、同様の区域設定や要件整理の結果として、囲繞地の発生や土地利用の不均衡といった課題が実際に顕在化してきた経緯があります。</p> <p>これらは制度創設当初に想定されていなかった形で生じ、土地活用が制限される地権者を生み、結果として行政・地元双方にとって調整負担の大きい事案となってきました。</p> <p>今回の市街化区域隣接型においても、区域の考え方や道路条件を形式的に整理した場合、過去と同様の問題を再び引き起こす可能性がある点について、十分な検証が必要であると考えます。</p>	<p>区域設定や道路条件については、スプロール化の抑制の観点で、限定的に定めたものです。</p> <p>また、今回の新類型は、一般区域中で生じる後背地の防止、解消が目的であり、運用基準において区域の境界は、「原則として道路、鉄道その他の施設、河川、水路等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとします。」としておりますので、区域の設定においては、開発区域の周囲に取り残される土地が発生しないものと考えております。</p> <p>なお、複数の類型を併用して地区計画を定めることもできますので、地域特性に応じた提案が可能となります。</p>
--	---

8	<p>市街化区域隣接型の制度趣旨が、無秩序な開発を防止しつつ、土地の有効活用と地域課題の解決を図ることにあるのであれば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路条件について、地域合意や公共性を踏まえた柔軟な判断を可能とすること ・区域設定において、囲繞地の発生を未然に防ぐ視点を明確に位置づけること ・平成16年以降の制度運用で明らかとなった課題を検証したうえで、改善型の制度として整理することが重要であると考えます。 	<p>道路条件や区域設定については、スプロール化の抑制の観点で、限定的に定めたものです。</p> <p>なお、今回の新類型は、一般区域中で生じる後背地の防止、解消が目的です。</p>
9	<p>また、開発事業者の立場から、今回示されている市街化区域隣接型の要件を前提に、実際に想定されるエリアを具体的に抽出し、制度適用の可否を検討してみたところ、制度上は適合しているように見える場合であっても、区域設定や道路条件の整理の仕方によっては、現実的な開発や土地利用の場面において支障が生じる可能性があると感じています。</p> <p>特に、道路幅員要件や一般区域内を原則とする区域設定を組み合わせで検討した場合、開発可能区域とそうでない区域が不整形に混在し、結果として囲繞地や利用制限を受ける土地が発生するおそれがあり、制度設計段階では想定しにくい問題が実務上顕在化する可能性があると考えます。</p> <p>このような点からも、本制度については、制度文言上の整理だけでなく、実際の土地利用や開発実務に即したシミュレーションや検証を行ったうえで運用基準を整備することが重要ではないでしょうか。</p>	<p>今回の新類型は、一般区域中で生じる後背地の防止、解消が目的です。</p> <p>市街化調整区域内で限定的に行われる開発行為については、常にスプロール化の抑制という視点での運用が求められることから、既存接続道路の積極的な拡幅は考えておりません。</p>

▼原案への反映について

パブリックコメントの実施結果による運用基準の修正・変更はありません。お寄せいただいた御意見は、今後の具体的な取り組みにあたっての参考とさせていただきます。

【別表 2】＜市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表＞

地区計画の類型	市街化区域隣接型	生活拠点形成型		産業振興拠点形成型	大規模開発型(非住居系)
1区域面積の範囲	0.5ha～2ha ^{※1}	1ha～5ha		1ha以上 ^{※3}	20ha以上(5ha以上)
区域が接する道路	有効幅員6.0m以上の既存道路 ^{※2} (地区計画の策定に伴う新設または拡幅は認めない。)	主要地方道または有効幅員9.0m以上の既存道路 (地区計画の策定に伴う新設または拡幅は認めない。)		有効幅員9.0m以上の既存道路 ^{※4※5} (地区計画の策定に伴う新設は認めない。)	有効幅員9.0m以上の既存道路 (地区計画の策定に伴う新設または拡幅は認めない。)
土地利用の方針	戸建専用住宅主体	草津市版地域再生計画における生活拠点の形成 生活拠点地区、戸建住宅地区いずれも1.0ha～ 生活拠点地区は必置、戸建住宅地区を併設可		産業振興拠点の形成 ・法律等に基づき策定された計画による内容のもの	法律等に基づき策定された計画による内容のもの
		戸建住宅地区	生活拠点地区 ・地域再生法第17条の17第3項第2号に該当する集落福利等施設の立地		
建築物等の用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内 (ただし、兼用住宅、長屋、共同住宅、 寄宿舍、下宿は除く。)	第一種中高層住居専用地域の範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍、 下宿は除く。また店舗については都市 計画法第34条第1号に該当するもの に限る。)	集落福利等施設に限り、かつ、第一種 住居地域の範囲内	都市計画マスタープラン地域別構想の 方針と整合し、周辺の土地利用と調和 するもので、準工業地域または工業地 域の範囲内	都市計画マスタープランと整合してい る用途で周辺の土地利用と調和するも の
容積率の最高限度	100%	100%	200%	200%	200%
建蔽率の最高限度	60%	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	500㎡	500㎡	1ha
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から2m以上		
日影規制・北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準	第一種中高層住居専用地域の基準	第一種住居地域の基準	必要に応じて定める	
建築物の高さの最高限度	10m	周囲の景観と調和した高さを定める。 ただし、草津市景観審議会の意見を聴いてやむを得ないと認められる場合を除き、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあっては、13mまでで周囲の景観と調和した高さを定める。			
建物の形態または意匠の制限	地域の景観特性を壊さないように周辺の環境および景観との調和を図るよう定める。				
かきまたはさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。				

※1 市街化区域から概ね500mの範囲内にあって、一般区域内の範囲とする。ただし、市長が周辺の土地利用の状況等を勘案し支障がないと認めた場合は、一般区域内の面積の2割を上限として、一般区域外を範囲として含めることができるものとする。

※2 既存道路に2方向(2路線)接することとし、1方向(1路線)は有効幅員6m以上の道路とする。

※3 市長が周辺の土地利用の状況等を勘案し支障がないと認めた場合は、最低面積を0.5ha以上とする。

※4 産業振興拠点形成型に限り、有効幅員9m以上の既存道路を「有効幅員4m以上の道路交通法の規定に基づく一方通行の道路」または「地区計画の策定に伴い拡幅し、有効幅員9m以上を確保できる道路」と読み替えることができるものとする。

※5 区域が接する道路から交通分散が円滑に図れる第一交差点(有効幅員9m以上を有する道路の交差点)の道路まで、有効幅員が9m以上の道路とする。ただし、市長が周辺の道路状況等により、車両の通行に支障がないと認めた場合はその限りでない。