

草津市総合計画審議会 国土利用計画部会

(主な意見とその対応)

第 1 回

(1) 草津市の土地利用状況について(資料2)

主な意見	事務局回答及び考え方(案)
<ul style="list-style-type: none"> ● 農地転用状況について、市街化区域内農地と調整区域農地はどの程度の割合になるのか。調整区域で転用可能な農地があるのか確認したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域内の農地はあるが、今後は開発を促進するという考え方をしています。
<ul style="list-style-type: none"> ● P13 拡大市街地について、一般に公表されているのか。また、都市計画上の位置づけはどのようなものか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画マスタープランに位置づけられており、公表もされている。 ● 平成 32 年の人口見通しに基づき、将来に向けて拡大していくべき範囲を定め、この範囲で 32.1ha 拡大していこうと考えている。 ● 都市計画法第 34 条 8 号の 3 に基づく特定区域については、市街化区域に編入しなくても開発が認められる地域となる。
<ul style="list-style-type: none"> ● 琵琶湖域が草津市の面積に加わっており、市としてどのような関わりを持つていくのか。 ● 旧草津川の土地について、県の土地が多いと思われるが、市の関わりも大きい。計画の中にどう位置づけるのか。具体的なハード整備まで言及せずとも、方向性については位置づけておくべきでは。 ● 資料 3-1 P9 である程度のたたき台が示されている。ここでいかに盛り込むかが審議会の使命である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 琵琶湖の管理は県。琵琶湖を県下の市町域面積に加えることで、国から交付税が受け取れるが、その交付税について半分程度を琵琶湖環境に使うという方向性が出されている。 ● 水面・河川・水路の保全の視点は重要であり、計画への位置づけは必要だと考える。 ● 草津川について、廃川されていない部分もあり「琵琶湖」の扱いとなっている。維持管理も不足していることもあり、県へ整備の要望をあげている。県の保全管理も依頼したい。 ● 上流域について、5 市道、県道、J R、国道を除く 32ha が別の用途に使うことが可能だが全て県有地。県から売却の意向も出されたが、草津市の公的利用を考慮いただく方向にあり、市の方向性を検討したい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 資料 1 アンケートについて、資料 2 の計画にどの程度反映されているのか。1 月足らずで計画に活かされているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料 3-1、3-2 の方向付けとして反映している。アンケート結果を確認いただき、反映できてない点など気付かれれば指摘いただきたい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 国土利用計画の最終の形はどのようなイメージになるのか。地図などは含まれるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 最終的には、土地利用現況図や構想図も含めた形にする。
<ul style="list-style-type: none"> ● 県の国土利用計画の計画期間は。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 県と市の計画の期間は同じである。平成 22 年～32 年
<ul style="list-style-type: none"> ● 資料 2 P27 に県計画の抜粋があるが、これから策定する同期間の計画の抜粋なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● これからの計画内容の抜粋となっている。

● 平成 18 年に都市マスができたとのこと、資料 2 の拡大市街地は、都市マスで位置づけられているのか。	● 都市マスで位置づけられている。
● 第 3 次の国土利用計画には、拡大市街地の考え方が盛り込まれているのか。	● 第 3 次には盛り込まれていない。第 3 次は平成 10 年策定の計画。都市マスは平成 18 年スタート。

(3) 国土利用計画骨子(案)について(資料 3-1、3-2)

主な意見	事務局回答及び考え方(案)
<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 32 年度目標の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模について、算出の根拠を問いたい。総計の平成 32 年の人口・世帯見通しと照らしても、住宅地開発が不足しているのでは。(過去 10 年は 96ha 開発されている。世帯は細分化され 1.2 万世帯程度増加する。これとの整合が必要では。過去の増加分をみると、170 m²/世帯程度必要になっている。) ● 住宅開発面積は、理詰めで説明できるものでない可能性もあるが、できる限り合理的な説明をしてもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域にある未利用地、都市計画法第 34 条の関係で整備される住宅を見込んでも不足する住宅地を拡大市街地でみていくという考え方である。 ● DID 地区の考え方について、40 人/ha、密集地は 100 人/ha といった基準もあり、そういったところからも差し引きして算出したのが 32ha である。 ● 補足資料を作成し、改めて説明したい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 土地の利用区分について、言葉の使い方も含め、それぞれの定義を知りたい。 ● 例えば、市街化調整区域でも住宅地として使われているところは「住宅地」となっているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資料 2P16 に定義づけている。 ● 市街化調整区域の住宅地は「住宅地」となっている。
<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地について、市街化区域と市街化調整区域の割合はわかるのか。 ● 市街化区域で住宅が増えるのは構わないが、調整区域での住宅開発は抑制されるべきであり、現状を知りたい。 ● 法的に開発が可能であっても、市の方針としてそれを抑制することができるのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ● それぞれの比率については算出することができない。 ● 農振の「白地」地域については、法的な手続きが進められれば、開発を抑えることは難しい。 ● 都市計画法 34 条第 8 号の 3 の規定に基づく特定区域以外について、市としては開発を抑えたいと考えている。 ● ただ、計画の方針として、その辺りのニュアンスは表現されていない。
<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画法第 34 条第 8 号の 3 の規定に基づく特定区域について、減災の考えに基づき、現時点では田があり、水が蓄えられていたが、開発されると U 字溝で一気の下流域へ流下する。災害面の視点についても心配りが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 今回の見直しの視点に「減災」の視点を組み入れている。「市土利用の質的向上」の「②安全・安心な市土利用の推進」において、治水対策、被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方に基づいた都市基盤の整備等を進めることとしている。
<ul style="list-style-type: none"> ● P9 問 8 農地について、優良農地の保全是大切だが、農協の拠点整備についても検討中であり、積極保全が開発の足かせになるのは困る。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別開発計画により、担当所属において対応する。

審議会以降に提出いただいた意見

主な意見	事務局回答及び考え方（案）																					
<p>【資料1】</p> <p>●問5 商業・サービス・業務地のあり方について、「草津駅周辺地域の商業・サービス・業務機能を充実させる」「南草津駅周辺地域の商業・サービス・業務機能を充実させる」とあるが何を求めているのか。</p>	<p>○総合計画においては、草津駅および南草津駅の両拠点を中心としたゾーンについて「まちなかゾーン」と位置付けており、なかでも両駅周辺地区を双眼の核として「にぎわい拠点」としております。考え方としましては文化・レクリエーション機能や業務オフィスなどの更なる集積を考えております。</p>																					
<p>●問6 住宅地の整備について、重要だと感じる施策について「これまでの市街地の中で未利用地の活用や建て替えなどを進める」が過半数。市が全面的に不可であれば、誰がどうするのか。</p>	<p>○市街地再開発事業であれば、組合等の施行者に支援を行うことが考えられます。また、未利用地についても民間活力による住宅地整備を考えております。</p>																					
<p>【資料2】</p> <p>●P6 農地面積（1242ha）－農振農用地面積（1081ha）の差（161ha）が市街化区域内農地となるのか。</p>	<p>○市街化調整区域内には農振農用地（青地）以外にとその他の農地（白地）がありますので農地面積と農振農用地の面積の差が市街化区域内の農地とはなりません。</p>																					
<p>●P7 事業数は減になっているが、工場面積の推移はどうか</p>	<p>○工業面積については大きな増減はなく、ほぼ横ばいとなっていますが、平成17年から平成18年にかけては73,000㎡増加しています。</p>																					
<p>■参考 従業員30人以上の事業所</p> <table border="1" data-bbox="287 1120 766 1388"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>事業所数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成13年</td><td>67</td></tr> <tr><td>平成14年</td><td>68</td></tr> <tr><td>平成15年</td><td>69</td></tr> <tr><td>平成16年</td><td>72</td></tr> <tr><td>平成17年</td><td>73</td></tr> <tr><td>平成18年</td><td>75</td></tr> </tbody> </table>	年	事業所数	平成13年	67	平成14年	68	平成15年	69	平成16年	72	平成17年	73	平成18年	75	<p>(工業統計)</p> <table border="1" data-bbox="829 1120 1436 1388"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2,083,738㎡</td></tr> <tr><td>2,058,203㎡</td></tr> <tr><td>2,078,490㎡</td></tr> <tr><td>2,083,836㎡</td></tr> <tr><td>2,070,250㎡</td></tr> <tr><td>2,143,668㎡</td></tr> </tbody> </table>	敷地面積	2,083,738㎡	2,058,203㎡	2,078,490㎡	2,083,836㎡	2,070,250㎡	2,143,668㎡
年	事業所数																					
平成13年	67																					
平成14年	68																					
平成15年	69																					
平成16年	72																					
平成17年	73																					
平成18年	75																					
敷地面積																						
2,083,738㎡																						
2,058,203㎡																						
2,078,490㎡																						
2,083,836㎡																						
2,070,250㎡																						
2,143,668㎡																						
<p>●P12 農転目的で「住宅用地」以上に「その他の建物施設用地」および「その他」が面積的に多いが内容はどのようなものなのか。</p>	<p>○露天駐車場および露天資材置き場です。</p>																					
<p>●P12 調整区域の開発が平成18年以降面積的に増加している。第3次草津市国土利用計画の方針に合致しているのか。</p>	<p>○主なものとして考えられるものが、平成16年から施行された「草津市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（都市計画法第34条第11号）」に基づき行われた調整区域内における開発によるものです。同条例は、草津市が目指す将来像を実現するため、また、厳しい都市間競争を勝ち抜くために制定したものであり、第3次国土利用計画の方針では、利用区分別の市土利用の基本方向の農用地で「本市の活力を維持、強化するために特に必要な土地利用転換を除き、優良農用地の保全・確保を図る」という考え方を示しています。</p>																					
<p>●P13～14 拡大市街地及び都市計画法第34条第11号の特定区域ともオープンになって</p>	<p>○拡大市街地は、線引き見直し時期に必要な区域を定めて都市計画決定をしています。</p>																					

<p>いるのであれば今後のスケジュール等の具体化が必要。(都市計画決定に向けて)</p>	<p>○特定区域については、条例化されており、都市計画決定の必要はありません。また、これらは事業者から開発申請が出され、適正な申請については許可され、整備が進むものであり、民間の開発動向によって左右されることにもなります。</p>
<p>【参考資料2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●拡大3 三ツ池地区が住宅地から公共施設、企業用地に変更となっていることについて ●拡大8 南笠地区が工業地から住宅地に変更となっていることについて 	<p>○都市計画マスタープランについては、平成18年に策定しており、以降の状況の変化により、土地利用方針を変更しています。内容については、参考資料2の通りです。</p>
<p>【資料3-1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●P3「新旧のまちの混在」「住工混在」が重要課題となっているがそうは思わない。「新旧のまちの混在」は草津市では当たり前の話であり、これが住環境にマイナスになっているとは考えられない。 	<p>○表現を修正します。</p> <p>→本文修正案</p> <p>前：「…ことから、「新・旧」のまちの混在がみられる他…」</p> <p>後：「…ことから、人口特性が小地域単位で様々に異なっています。また…」</p> <p>○住工混在については、志津や老上地域において見受けられ、騒音や振動問題などから考えても住宅地と工業地とが隣接することは望ましいとは言えない状況です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●P3「人口減少を見据えたまちづくり」とは具体的に何か。 	<p>○人口については平成32年をもって減少していくことが推計されています。現在までの様に開発志向のまちづくりを進めるのではなく、成熟型社会を見据え、将来の人口予測をもとに量的な調整も含めた施設整備を進める必要があることを意味しています</p> <p>○基盤の過大整備を抑える他、人口減少とともに問題となる可能性の高い少子高齢化も見越し、バリアフリーの視点などだれもが暮らしやすいまちづくりを進めていく必要があると認識しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●P4「高齢者が安心して暮らしていくことができる土地利用」とは。 	<p>○資料2 P29にもあるように、身近な商業機能や移動手段、移動環境など生活に不可欠で基本的な暮らし環境が整った土地利用だと考えます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●P4「長期的な視点に立って自然のシステムになった持続可能な市土の利用」とは。 	<p>○自然の健全な物質循環の維持、都市的土地利用に当たっての自然環境への配慮、生物の多様性が確保された自然の保全等、環境的な配慮が大切にされていることと同時に、経済や社会ともバランスが取れた土地利用だと考えております。</p> <p>○特に、自然的土地利用については、長期的な視点に立ち、将来に渡って、適切に保全するとともに、自然に対する理解や親しみを深めるため、自然環境等を活用した人と自然のふれあいの場の創出といった活用についても配慮していく必要があると考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●P5 アンケート結果からも「生活道路の充実・整備」を盛り込むべき 	<p>○P10 利用区分別の市土利用の基本方向において「整備に当たっては、道路の安全性、快適性、防災性の向上等、道路の多面的機能の発揮に配慮するとともに、環境、景観、バリアフリーに十分配</p>

	<p>慮する。」という方向性を打ち出しており、この箇所において「生活道路整備」の視点を追記したい。</p> <p>→本文修正案 前：「…配慮するとともに、環境、景観、バリアフリーに十分配慮する。」 後：「生活道路については日常の利便性・安全性の向上を図っていくこととする。」</p>
<p>●P6 「社会参加しやすい土地利用への誘導」は市民にわかりにくい。</p>	<p>○御指摘を踏まえ修正いたします。 ○「社会参加しやすい」の意味としてバリアフリーがその意味合いを兼ねているところもあり、「社会参加」の一文を削除します。</p> <p>→本文修正案 前：「…子ども等も安心できるバリアフリーの考え方に基づく、社会参加しやすい土地利用誘導…」 後：「…子ども等も安心できるバリアフリーの考え方に基づく土地利用誘導…」</p>
<p>●P8 農用地の高度な利用とは何か</p>	<p>○農用地の農地整備などによる効率的な農業展開に資する整備を行うなどの意味合いがあるとともに、農地の有する多面的な機能が十分に生かされるよう、有効に活用することです。</p>
<p>●P8 第3次と第4次用とでは利用区分別の市土地利用基本方向で調整区域内農地の農転方針が、だいぶ転換した表現になっているが。また拡大市街地との関連は。</p>	<p>○都市計画マスタープランで位置づけられている拡大市街地の9つのエリア、都市計画法第34条第11号のエリア、川の下・御倉地区につきましては、市街地への転換を図っていくものとして、今後十分な検討を踏まえ、適切な土地利用を進めるべきものとして表現をしておりますが、基本的には優良農用地は保全・確保をすることとしています。</p>
<p>●P9 旧草津川跡地について委員の発言のとおり、市の意向、要望内容を入れてはどうか</p>	<p>○P22 「土地の有効利用の促進」における「地域全体の魅力をいっそう高める資源としてとらえ、周辺の歴史的な資源も含めた総合的な活用を図る。」という方向付けをおこなうこととしており、総合的な視点から計画を策定していく予定です。</p>
<p>●P13 用地原単位とは</p>	<p>○用地原単位とは、計画を策定するにあたり基礎とした、人口1人当たりの必要な用地面積です。</p>
<p>●P14 旧東海道、中山道沿い商店街について、商店が閉鎖し住宅地域に移行しつつあるが、歴史・文化環境を生かした活性化は可能か。(トンネルより南) ●高齢者世帯を対象とする小売店誘致と住宅への転換が現実的ではないか。</p>	<p>○本陣商店街を中心とする旧街道筋の面影を残す地域に宿場町草津のイメージを復活させるため、日よけのれんによるファサード整備を行い街道筋の景観形成を図るなど、また、草津宿場まつりや街あかりイベントなどの取組を通じて集客や活性化を図っていきます。</p>
<p>●P19 混在化地域等における転換の内容が理解できない。</p>	<p>○住宅地の混住化が進行する地域では、スプロールが生じたり、生活環境の整備と農業生産基盤の整備がともに十分行われないなどの弊害が生じるおそれがあることから、土地利用の混在による弊害を防止し、良好な生産基盤の整備や住みよい環境づくりを進めるため、無秩序な利用転換を抑制し、農地は農地としてのまとまりを、住宅地は住宅地としてのまとまりを確保することにより、地域の環境を保全しつつ、都市計画制度や農業振興</p>

	地域整備計画制度等の適正な運用等により、農地と住宅地相互の土地利用の調和を図る、といった意味合いです。
●P2 2 低未利用地について「旧草津川跡地」「烏丸半島」「西友跡地」「三ツ池」の市としての考えを出す必要があるのでは。	○「旧草津川跡地」については低未利用地において、地域全体の魅力をいっそう高める資源としてとらえ、周辺の歴史的な資源も含めた総合的な活用を図っていくこととしております。また、烏丸半島については、共生ゾーンにおける広域拠点核のひとつとして位置づけておりますことから、「都市拠点」において位置づけ烏丸半島とその周辺地域を、琵琶湖の自然・歴史の学習と幅広い人々の交流を促進する「湖岸共生拠点」として位置づけ、その促進を図っていくこととしております。 ○その他の土地については、財源も含めて将来の土地利用がみえない中、土地利用の動向、社会情勢を見据えながら、適切な土地利用を図っていきます。
●平成17年時の1世帯当たり住宅面積は170㎡(849ha÷49,778世帯) ●平成17年から平成32年までの増加分における1世帯当たり住宅面積は42㎡(50ha÷11,922世帯)となっているが、平成32年の推計世帯数61,700世帯と整合させるためには、住宅地面積の大幅な拡大が必要ではないか	→本文修正

主な意見	事務局回答及び考え方(案)
【策定に関して】 ●策定に議決は必要か。	○国土利用計画法により議会議決を要することになっており、平成21年3月議会に上程する予定をしております。
●今後の策定スケジュールは。	○12月上旬 審議会(国土利用計画部会) 12月中旬 審議会(全体会) 12月下旬から1月上旬 パブリックコメント 1月末 審議会(全体会) 3月 議会の議決(予定)
【資料3-1】 ●全体を通して、センテンスが長く、読んで理解するのが難しい	○県計画を基本とするため、県計画の表現と整合をとっているところもありますが、見直しを行いました視点としまして、第3次計画では長文による構成となっていたものを項目立てを行う、といった対応をとっております。
●P5「持続可能な都市づくり」や「持続可能な土地利用」とはどういうことか。	○自然と人間活動とが調和した健全な物質循環の維持、流域における水循環と土地利用の調和、緑地・水面等の活用による環境負荷の低減、都市的土地利用にあたっての自然環境への配慮、生物の多様性が確保された自然の保全・再生・創出とそのネットワーク化などの意図をもっています。

<p>●P5「バリアフリー」(トレンドがわからないが、一時期バリアフリーからユニバーサルデザインに移行したように認識していた)</p>	<p>○総合計画検討時に、本市の「バリアフリー」的取組について、「ユニバーサルデザイン」的などころまで到達していない旨の指摘があり、総合計画でも「ユニバーサルデザイン」の用語を使用せず、「バリアフリー」を使用しています。国土利用計画でも、この使い分けに倣っています。</p>
<p>●P8「農地の持つ多面的機能」とは。</p>	<p>○農作物の生産だけではなく、遊水機能や緑としての田園景観によるうるおいの創出、また、生物の生息・育成空間としての機能も有していると考えております。</p>
<p>●国土利用計画に「防犯」の視点も必要では</p>	<p>○防犯については、土地利用の観点ではなく、総合計画の基本計画の「犯罪のないまちづくり」のなかで施策として打ち出していくものではないかと考えます。</p>
<p>●都市軸の位置づけがありますが、持続可能な…という視点から考えると、公共交通と道路、自動車、自転車、歩行のゾーンの住み分け、連携が不可欠だと思います。都市軸のところで記載すべきか否かはわかりませんが、ゾーン、軸上をどのような手段で人や物が動くのか、そのために土地利用上何が必要かという事を示すべきではないでしょうか</p>	<p>○総合計画の基本計画や個別計画のなかで整理して参ります。</p>

第2回

■第4次計画について

主な意見	事務局回答及び考え方（案）
<ul style="list-style-type: none"> ●農業拠点整備の位置づけについて、個別の開発案件としてではなく、草津市の農業を発展させる拠点づくりが進められるような位置づけが必要。 ●農業拠点は、市街化調整区域でなければ整備が進められない。 ●「既存施設周辺」という文言が入れられないか。 ●基本計画や都市マスとも関連する内容かもしれない。 ●資料2-1P9 辺りで表現に工夫ができないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ●第5次総合計画では、今後の農業振興施策として“「農」に親しむ交流活動の促進”としてリーディングプロジェクトに位置付け、強力に推進していくこととしており、その活動拠点として国土利用計画においても位置づけをして参ります。
<ul style="list-style-type: none"> ●人口フレームから開発面積を算定しているが、農地面積の位置づけや確保すべき農地についても、13.5万人が自給自足できるよう「食料自給率80%、90%」といった考え方ができないか。 ●総合計画で位置づけている13.5万人の人口増を受け止めるには、森林か農地しかない。人口増を位置づけても土地がネックになってしまいかねない。人口抑制策を打ち出すのであれば別。 ●国土利用計画検討には人口フレームが基本になっているが、農地、工業地、住宅地のバランスも必要。農地も重要であるが、どの程度の農地の確保が可能かバランスをチェックしてはどうか。 ●農地から計画のフレームを引き出すのは難しいが、指摘されている「理念」を抑えるべきでは。 ●農地、工業用地、住宅地をどの程度新規で確保するのか、どの程度割り当てるのか適切な規模を検討してもらいたい。はっきり示すのは難しいが、基本計画とすり合せてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●湖南幹線以西は優良農地として保全していきたい。以東については山地部もあり、市街化区域に入っていく箇所もあると考えている。
<ul style="list-style-type: none"> ●未利用地について、西友跡地は駅前の重要な土地。計画が進むと思われたが、白紙に戻っている。その経緯を確認したい。 ●西友跡地は、草津の玄関口でもあり、今後、市が検討している方向性を示していくべきでは。 ●資料2-1P14「まちなかゾーン」の辺りの表現を確認すると、ある程度の内容は表現されていると解釈することもできるのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ●開発計画に、2社からの公募があり、物販やシネマを含む計画が採用された。その後半年が経過し、事業規模を半減し、温水プールをつける計画で、温泉の掘削まで行い、契約も交わした。その後のリーマンショックなどで、事業主体より計画継続が難しいとの申し出があり、計画がストップしている。 ●具体的な計画でもあり、表現できたとしても、抽象的な内容にとどまる可能性があるが、どこまで表現できるのか検討したい。
<ul style="list-style-type: none"> ●本計画は難解な表現が多い。市民が直接目を通すこともあり、平易な表現に直すべきでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画わかりやすさについては、県計画と整合を図

<ul style="list-style-type: none"> ・地域類型別，利用区分別，地域別の3つの視点 ・人口減少を見据えたまちづくり →基盤整備費用等抑え気味，ということだろうと思うが ・高齢者の安心・安全なくらし →バリアフリーでは ・P19 混在化地域等における転換 ・「農地の高度利用」 	<p>っている面もあるが，見せ方も含めて検討したい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●「農地の高度利用」については，基盤整備などが進んでいる，といった主旨。表現は検討したい。
<ul style="list-style-type: none"> ●計画の文言が長い。短くすることで分かり易くなるのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ●整理します。
<ul style="list-style-type: none"> ●資料 2-1P 3 土地利用上の基本的課題は非常に重要。 ●P3「土地利用上のひずみ」は課題の最上段に表現するほど重要なのか。むしろ，「生活道路」に関連する内容の方が重要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地利用上のひずみは，市の人口増加の経緯を見ても，人口急増期に転入した層の高齢化が進み，子ども世代が転出し，空き家化が懸念され，コミュニティの弱体化にもつながる恐れがあり，重要な問題である。 ●住工混在についても，当初工場が立地していた周辺に住宅が増加してきており，住民層からの苦情も出ており，問題が顕在化している。 ●生活道路については，基幹的道路の整備が進みつつあるが，生活道路の整備を進めるとなると，拡幅整備なども伴うことが予想され，歩道設置された道路であれば，拡幅なども進められるが，それ以外のところでは長期的な視点をもってしてもどこまで実現できるのか難しい面も含まれている。
<ul style="list-style-type: none"> ●資料 2-1P14「旧東海道および中山道…」に関連して，駅前以外は商店街も衰退が進んでいる。長期的な視点に立って，本当にこの方向性でよいのか検討が必要では。 	<ul style="list-style-type: none"> ●本陣商店街を中心とする旧街道筋の面影を残す地域に宿場町草津のイメージを復活させるため，街道筋の景観形成を図るなど，また，街あかり等イベントなどの取組を通じて集客や活性化を図っていきます。