

3. まちづくり方針

- ・第二次湖南省総合計画後期基本計画に掲げる「まちの将来像」の通り、本格的な少子高齢社会においても「暮らし続ける」ことができるまちであるためには、買い物や医療・福祉施設の利用など日常の生活サービスが充実していること、移動の利便性が高いことが重要です。
- ・本市の特徴として、市街地が分散されて発展していますが、それぞれにおいて住居空間や生活サービス機能がコンパクトに集約され、徒歩や自転車での移動が容易な環境が整っているほか、各市街地が公共交通のネットワークでしっかりとつながっています。また、主な工業集積地が市内および隣接都市に集中していることから、職住においてもコンパクトに生活圏が形成されています。このため、市内での移動距離は地方都市（5～10万人）よりも短くなっているものの、地方都市に散見されるように本市においてもマイカーへの依存度は高い状態となっています。
- ・このように、「暮らし続ける」ことができる環境は現時点でも概ね確保されており、マイカーから公共交通への移動手段の転換も容易な条件が整っています。今後、高齢者を中心に移動手段の転換が進み、徒歩や自転車による移動の機会が増えていけば、健康寿命も延び、新たなステージで元気に活躍する場面も増えてきます。
- ・少子高齢社会においても現在の住み良い環境が維持され、さらに利便性の高いまちへとシフトしていくため、立地適正化計画におけるまちづくり方針を以下の通り設定します。

【まちの将来像（第二次湖南省総合計画後期基本計画）】

ずっとここに暮らしたい！
みんなで創ろう きらめき湖南

【まちづくり方針（立地適正化計画）】

コンパクト＋ネットワークで
“誰もが安心して元気に住み続けられるまちを目指して”

目標１ 暮らしやすい持続可能なまちづくり

豊かな自然を背景に、居住機能と生活を支える公共施設や生活利便施設が集積する、暮らしやすいコンパクトなまちづくりを進めます。

目標２ 魅力とにぎわいあふれる多様な拠点づくり

JR 駅周辺の中心拠点と分散する市街地の地域拠点との役割分担を進めるとともに、市街地外においては固有の歴史・文化、周辺環境を活かした多様な拠点づくりを進めます。

目標３ つながりを深める便利で快適なネットワークづくり

中心拠点や地域拠点、市街地外の歴史や文化等の拠点を相互に結び、市街地の魅力や活力、にぎわいを創出し高めていくため、自動車交通に依存しなくても生活できる、公共交通を基軸としたネットワークづくりを進めます。

【参考】～都市の将来像検討のシナリオ～

参考 1 上位関連計画での位置づけ

- ・ 3 駅周辺市街地を中心としたコンパクトな市街地構造の維持を掲げる。

参考 2 湖南省の構造的特性

- ・ 現在の市街地は分散するが、いずれも計画的に市街化誘導されたものであり、極めてコンパクト。
- ・ マイカーの利用が主だが、職住が近接するため、移動距離が小さく、コンパクトな生活圈。
- ・ 市街地のほとんどが公共交通のサービス圏。
- ・ 生活利便施設の多くは市街地内に、主な行政機能は石部駅・甲西駅周辺に集積。

参考 3 将来の見通し

- ・ 人口密度はほぼ維持するが、65 歳以上人口が倍増。

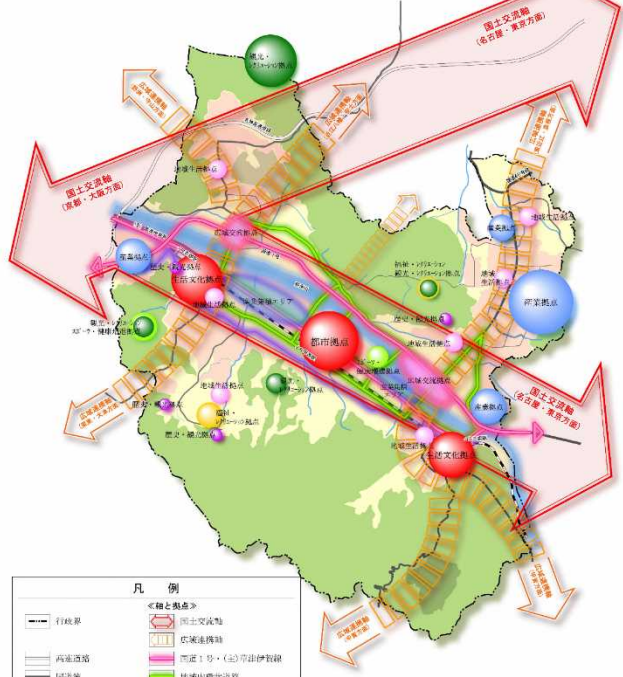
現状の都市構造を維持し、さらに生活利便性を高める方向

参考 1 上位関連計画での位置づけ

■都市計画マスタープラン（2021. 3）

- 都市拠点**：より一層、多様な都市機能の集積を図り、歩行者ネットワークや親水拠点の整備など、身近な生活環境の整備・改善に取組み、魅力と活力が感じられる拠点づくりを進める。
- 生活文化拠点**：行政サービス機能や商業・業務機能、医療・福祉機能等の維持・強化を図り、市民の便利で快適な日常生活を支える拠点づくりを進める。
- 地域生活拠点**：行政サービス機能や教育・文化機能などの整備・強化を図り、それぞれの市街地において歩いて行ける身近な生活拠点づくりを進める。

令和 3 年に改訂された都市計画マスタープランに記載されている内容に変更しました。

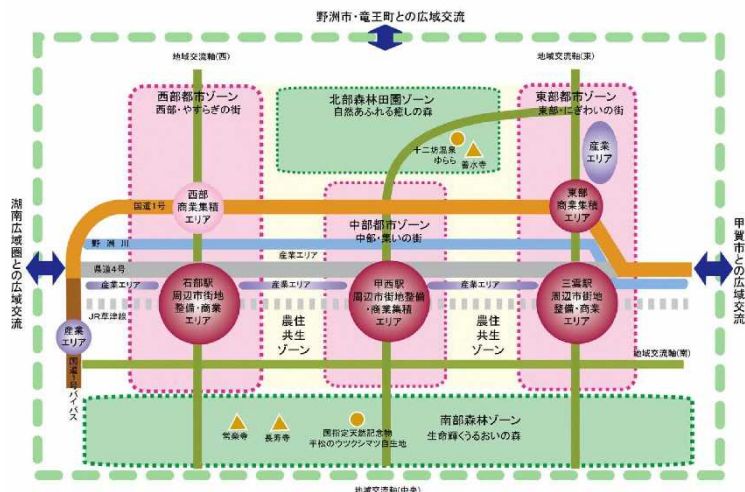


■第二次湖南省総合計画後期計画（2021. 4）

令和 3 年に改訂された第二次湖南省総合計画後期基本計画に記載されている内容に変更しました。

- 西部都市ゾーン**：行政サービス施設の整備をはじめ、石部駅周辺の機能充実や国道 1 号バイパス沿いの商業・企業集積、旧街道筋環境整備、農地の保全、河川環境の保全とともに道路ネットワークの整備を進め、やすらぎの街づくりを推進します。（**石部駅周辺市街地整備・商業エリア**）
- 中部都市ゾーン**：甲西駅周辺市街地整備・商業集積や行政サービス施設の整備とともに、河川環境の保全、道路ネットワークの整備、国道 1 号沿道への産業集積を進め、集いの街づくりを推進します。（**甲西駅周辺市街地整備・商業集積エリア**）
- 東部都市ゾーン**：三雲駅周辺市街地整備、工業団地の環境整備、農地の保全、河川環境の保全などとともに、行政サービス施設の整備をはじめ、住宅地の生活環境の充実と新たな地域交流拠点（商業集積）との交通ネットワークの整備、地域交流拠点への更なる産業集積、商店街の活性化など、にぎわいの街づくりを推進します。（**三雲駅周辺市街地整備・商業エリア**）

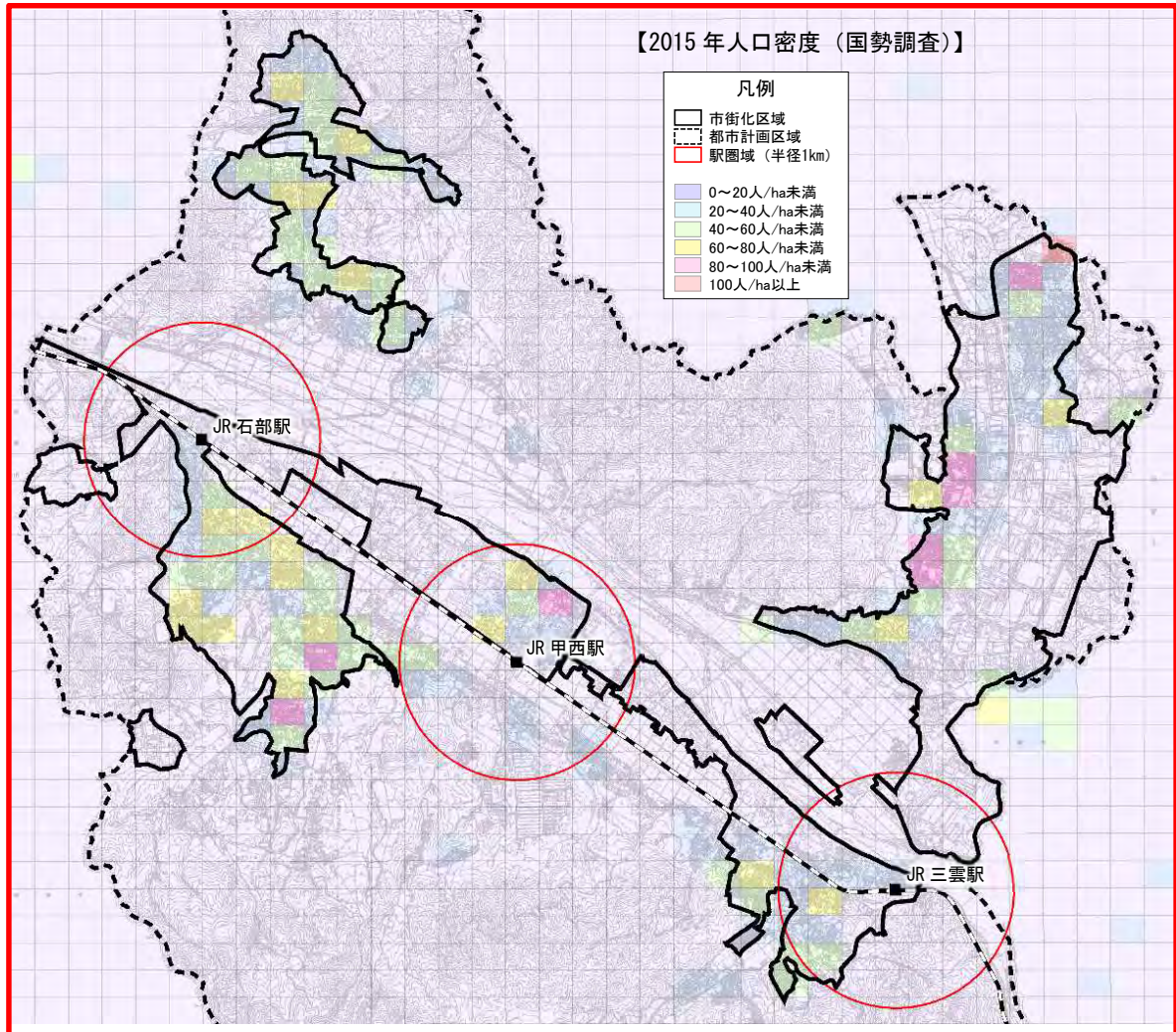
みんなでつくる将来のまちの姿



参考2 湖南省の構造的特性

100m メッシュ区分を 250m メッシュ区分に変更し、
2010 年の人口密度を 2015 年の人口密度に変更しました。

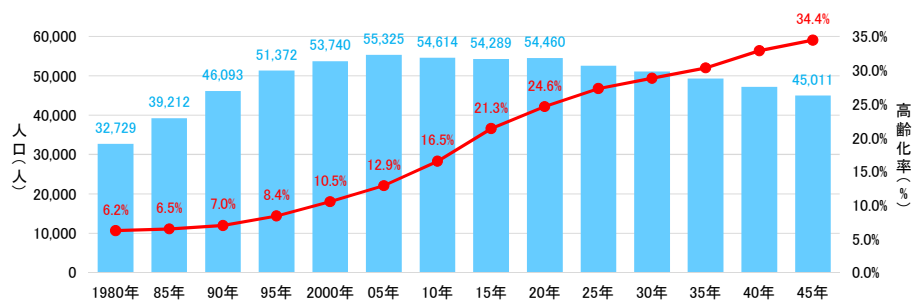
- ・市街地は分散するが、それぞれが高密度で人口集積し、極めてコンパクト。
- ・JR 草津線 3 駅が開設され、駅と各市街地をコミュニティバスが接続。
- ・自動車への依存度は高いが、職住が近接するため、移動距離が小さく、コンパクトな生活圏。
- ・公共交通の分担率は低い、公共交通の利便地域の住宅割合は比較的高い。
- ・生活サービス施設は、石部駅周辺、甲西駅周辺に比較的にコンパクトに集積。



参考3 将来の見通し

令和 2 年の国勢調査の結果を追加し
社人研の推計結果を 2040 年から 2045 年まで更新しました。

- ・全体的に人口は減少するが、人口密度はほぼ維持。
- ・高齢者人口（65 歳以上）は増加し、医療・福祉施設のサービス圏人口は増加。



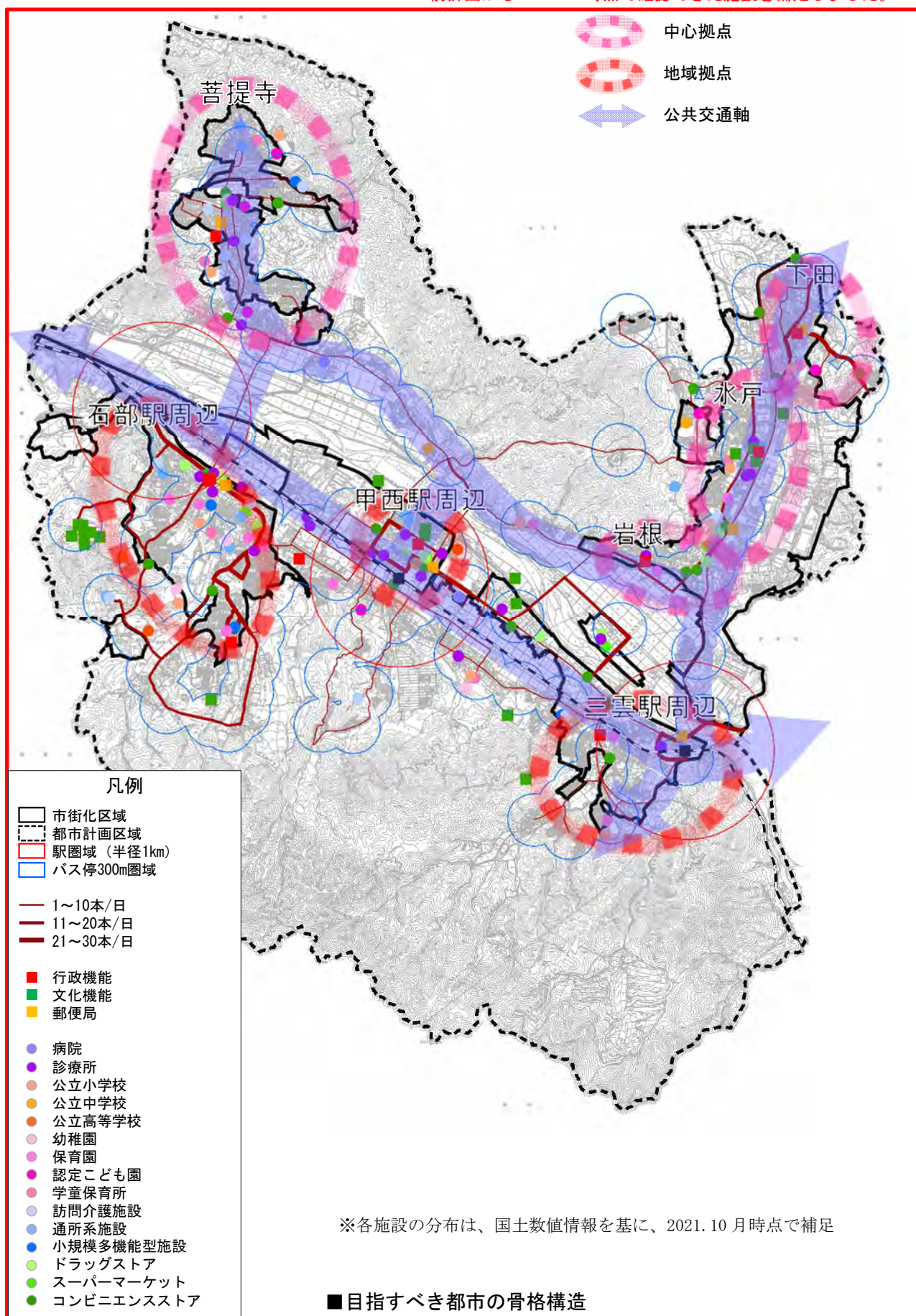
4. 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

(1) 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

- ・ 湖南省都市計画マスタープラン（MP）や第二次湖南省総合計画後期基本計画の将来像と現在及び将来の人口集積状況、公共交通網、各種都市機能の立地状況を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造、誘導方針を以下の通り設定します。

拠 点	中心拠点 ・特に人口、都市機能の集積が見られる拠点	甲西駅周辺市街地（MPでの都市拠点を包含） 石部駅周辺市街地（MPでの生活文化拠点を包含） 三雲駅周辺市街地（MPでの生活文化拠点を包含）	
		【都市機能の誘導方針】 地域拠点に必要な都市機能に加え、市民生活を豊かにする高次な都市機能を維持・誘導します。 ・総合病院 ・図書館、文化ホール等の文化施設 ・行政中枢機能 ・商店街や総合スーパー ・高校 ・保健センター、福祉センター等	【人口の誘導方針】 地域拠点の誘導方針に加え、若干の土地の高度利用を促進します。 ・現行居住者の継続居住 ・地域内外からの移住 ・U I J ターンの受け皿 ・子育て世代の受け皿 ・高齢者の住み替えの受け皿等
	地域拠点 ・一定の人口、都市機能が集積し、公共交通により都市拠点とのネットワークが確保されている拠点	岩根市街地（MPでの地域生活拠点を包含） 菩提寺市街地（MPでの地域生活拠点を包含） 下田市街地（MPでの地域生活拠点を包含） 水戸市街地（MPでの地域生活拠点を包含）	
		【都市機能の誘導方針】 現在の生活利便性を維持するため、最低限必要な都市機能を維持・誘導します。 ・身近な医療機関 ・デイサービス等の通所型の高齢者福祉施設 ・食品スーパーや日用雑貨を扱う商店 ・申請手続きや証明書発行等、利用頻度の高い行政窓口機能 ・ <u>子育て支援センター</u> 中心拠点から地域拠点へ変更しました。 ・保育園、幼稚園、学童保育所、小中学校等	【人口の誘導方針】 市街地拡大を抑制し、湖南省版総合戦略との整合を図りながら、人口流出の抑制、移住や住み替えの促進を図り、持続的なコミュニティの形成を図ります。 ・現行居住者の継続居住 ・地域内外からの移住 ・U I J ターンの受け皿 ・子育て世代の受け皿等
公 共 交 通 軸	基幹的な公共交通軸 ・拠点間、拠点内を連絡する公共交通網	鉄道（JR草津線） ・都市拠点と生活文化拠点を結ぶ都市軸であり、京阪神地域と連結する軸。 ・さらなる利便性の向上（複線化による増便等）を目指します。 めぐるくん（湖南省コミュニティバス） ・都市拠点・生活文化拠点と地域生活拠点を結ぶ路線。 ・恒常的な基幹交通手段として、持続可能なネットワークの維持・充実に図ります。	

前計画から 2021. 10 時点で確認できた施設を補足しました。



(2) 各拠点の人口、都市機能、公共交通の実態及び将来見通し

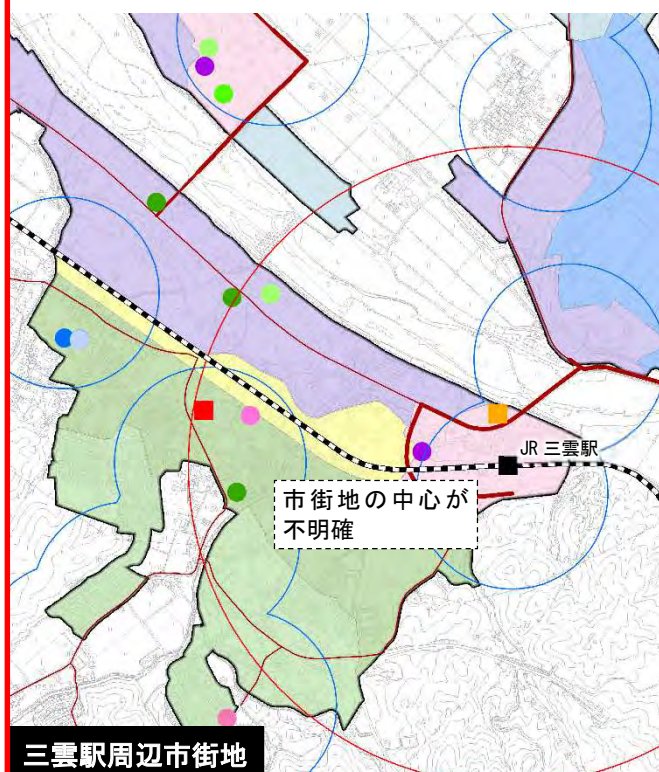
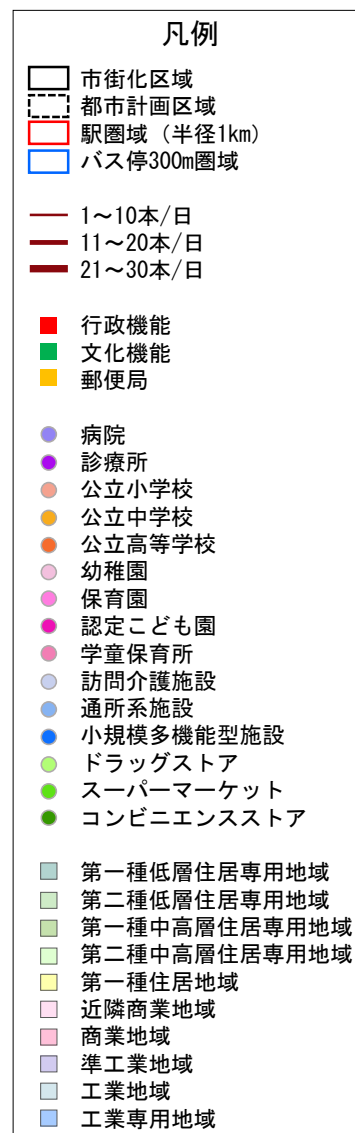
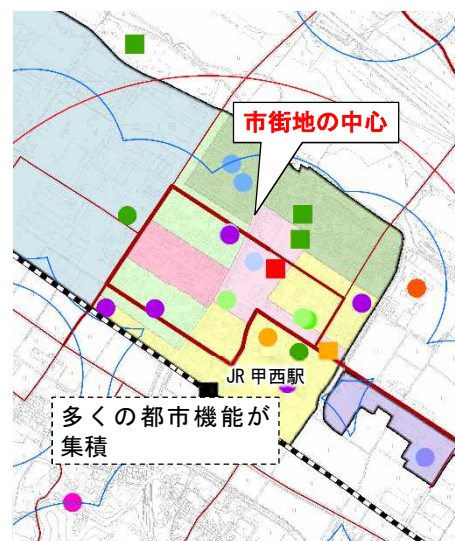
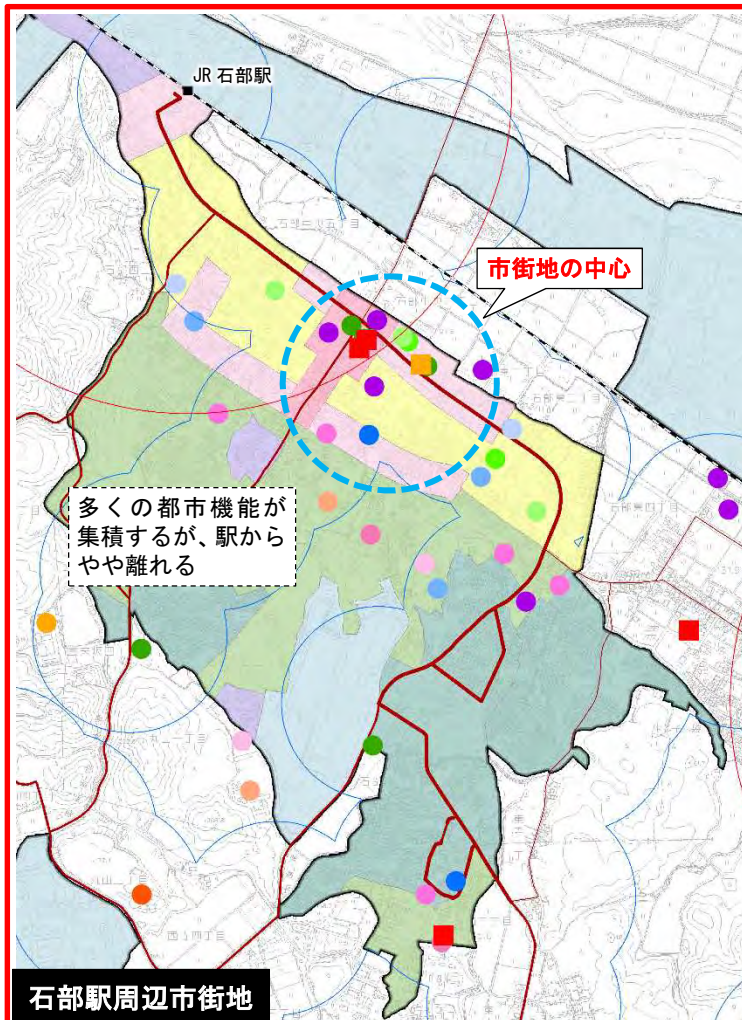
2010年と2040年の人口の実態と将来見通しを
2015年と2045年に変更しました。

2021.10月時点で確認できた施設をもとに
施設数を変更しました。

拠点	人口の実態及び将来見通し	都市機能の立地状況	基幹的な公共交通軸
中心拠点	甲西駅周辺市街地 - 人口減少率は約 32.6%、高齢者は約 25.5%増加します。 ●市街化区域人口： 2015(平成 27 年)→2045 (令和 27 年) 4,393 人 ⇒ 2,960 人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成 27 年)→2045 (令和 27 年) 922 人 ⇒ 1,157 人	- 市街化区域内に各種都市機能が集積 ●行政等：東庁舎、甲西郵便局 ●文化：甲西図書館、甲西文化ホール ●教育：甲西中 ●医療：6 ●福祉：5 ●商業：総合スーパー 1	- J R 甲西駅 - コミュニティバスは 8 ルートが経由。各市街地との結びつきが最も強い ●菩提寺線（甲西駅ルート）、下田線（甲西駅ルート）、甲西南線（美松台ルート）、甲西南線（三雲小学校ルート）、甲西南線（妙感寺ルート）、リハビリ病院線、ひばりヶ丘線、医療センター線
	石部駅周辺市街地 - 人口増加率は約 3.8%、高齢者は約 107.9%増加します。 ●市街化区域人口： 2015(平成 27 年)→2045 (令和 27 年) 10,551 人 ⇒ 10,953 人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成 27 年)→2045 (令和 27 年) 2,136 人 ⇒ 4,441 人	- 市街化区域内に各種都市機能が集積 追加しました。 ●行政等：西庁舎、石部まちづくりセンター、石部南まちづくりセンター、石部郵便局 ●文化：石部図書館、石部文化ホール ●教育：石部小 ●医療：4 ●福祉：8 ●商業：総合スーパー 1、食品スーパー 1	- J R 石部駅（人口の集積地からややずれる） - コミュニティバスは 5 ルートが経由 ●菩提寺線（石部駅ルート）、下田線（石部駅ルート）、医療センター線、石部循環線 ●雨山ルート（デマンド）追加しました。
	三雲駅周辺市街地 - 人口減少率は約 6.2%、高齢者は約 1.3%減少します。 ●市街化区域人口： 2015(平成 27 年)→2045 (令和 27 年) 5,321 人 ⇒ 4,990 人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成 27 年)→2045 (令和 27 年) 1,048 人 ⇒ 1,034 人	- 市街化区域内に各種都市機能がやや集積 ●行政等：三雲まちづくりセンター、甲西三雲郵便局 ●文化：－ ●教育：－ ●医療：1 ●福祉：3 ●商業：－	- J R 三雲駅（人口の集積地からややずれる） - コミュニティバスは 2 ルートが経由 ●下田線（三雲駅ルート）、甲西南線（妙感寺ルート）

■各中心拠点の都市機能の分布状況

前計画から 2021. 10 時点で確認できた施設を補足しました。



※各施設の分布は、国土数値情報を基に、
2021. 10 月時点で補足

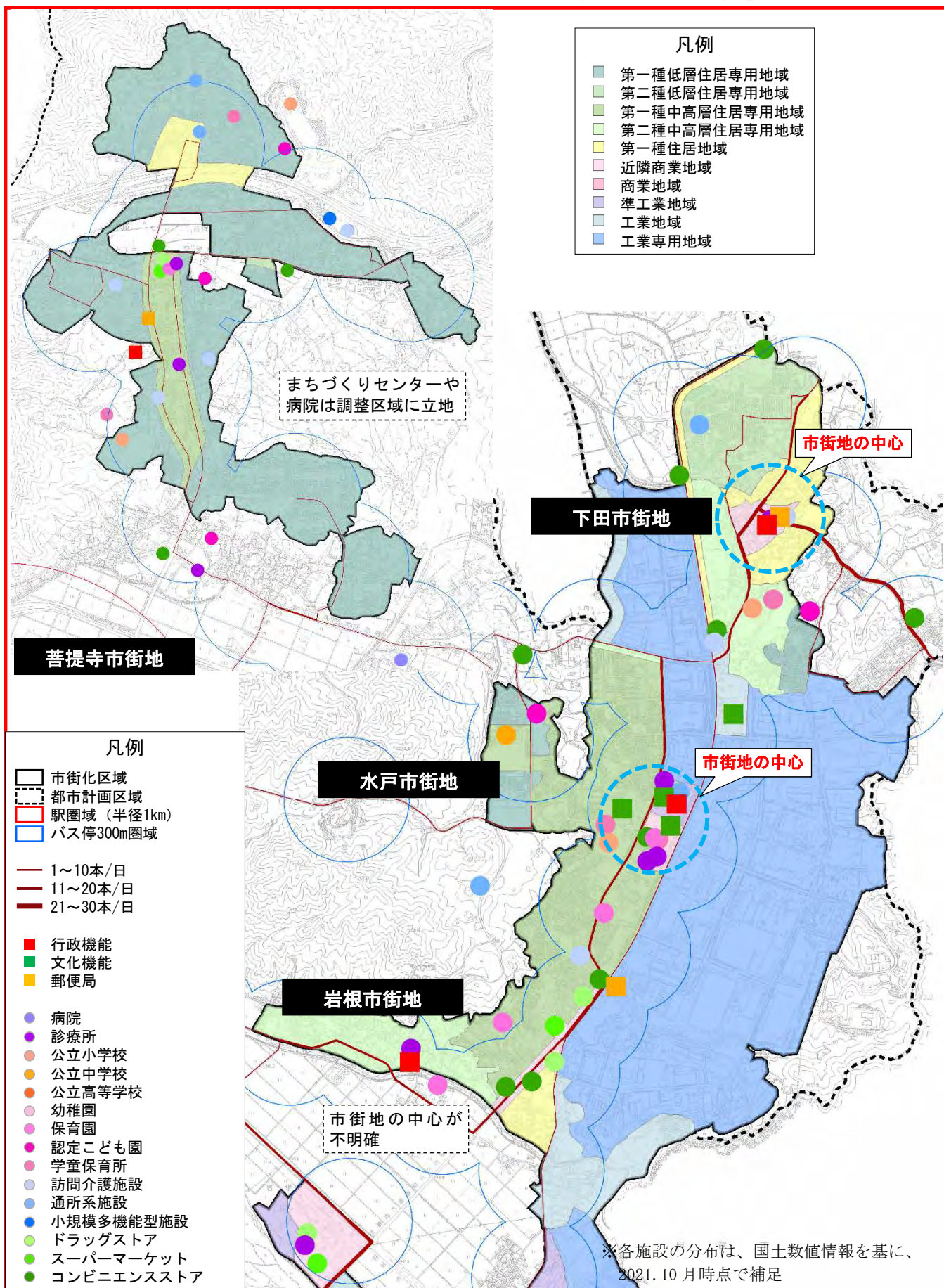
2010年と2040年の人口の実態と将来見通しを
2015年と2045年に変更しました。

2021.10月時点で確認できた施設をもとに
施設数を変更しました。

拠点		人口の実態及び将来見通し	都市機能の立地状況	基幹的な公共交通軸
地域拠点	岩根市街地	・人口減少率は約15.1%、高齢者は7.4%増加します。 ●市街化区域人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 4,178人 ⇒ 3,548人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 662人 ⇒ 711人	・市街化区域内に各種都市機能がやや集積 ●行政等：岩根まちづくりセンター、甲西大池郵便局 ●文化：－ ●教育：－ ●医療：1 ●福祉：1 ●商業：食品スーパー1	・コミュニティバスは4ルートが経由 ●下田線（甲西駅ルート）、下田線（三雲駅ルート）、下田線（石部駅ルート）、ひばりヶ丘線
	菩提寺市街地	・人口減少率は53.1%、高齢者は約18.0%減少します。 ●市街化区域人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 10,388人 ⇒ 4,875人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 2,315人 ⇒ 1,899人	・市街化区域内に各種都市機能がやや集積 ●行政等：甲西菩提寺郵便局、(菩提寺まちづくりセンターは調整区域) ●文化：－ ●教育：菩提寺小 ●医療：2 ●福祉：6 ●商業：食品スーパー1	・コミュニティバスは2ルートが経由 ●菩提寺線（甲西駅ルート）、菩提寺線（石部駅ルート）
	下田市街地	・人口減少率は45.8%、高齢者は約21.5%減少します。 ●市街化区域人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 4,217人 ⇒ 2,286人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 1,020人 ⇒ 801人	・市街化区域内に各種都市機能がやや集積 ●行政等：下田まちづくりセンター、甲西下田郵便局 ●文化：－ ●教育：下田小 ●医療：1 ●福祉：2 ●商業：－	・コミュニティバスは3ルートが経由 ●下田線（甲西駅ルート）、下田線（三雲駅ルート）、下田線（石部駅ルート）
	水戸市街地	・人口減少率は34.6%、高齢者は約11.4%増加します。 ●市街化区域人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 3,812人 ⇒ 2,494人 ●市街化区域高齢者人口： 2015(平成27年)→2045(令和27年) 499人 ⇒ 556人	・市街化区域内に各種都市機能がやや集積 ●行政等：水戸まちづくりセンター ●文化：市民学習交流センター、水戸体育館、田代ヶ池テニスコート ●教育：水戸小、日枝中 ●福祉：1 ●商業：－	・コミュニティバスは4ルートが経由 ●下田線（甲西駅ルート）、下田線（三雲駅ルート）、下田線（石部駅ルート）、ひばりヶ丘線

■各地域拠点の都市機能の分布状況

前計画から 2021.10 時点で確認できた施設を補足しました。



5. 誘導区域等の設定

5-1 基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域の設定（都市計画運用指針）

都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

- ①居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう設定する。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- ①鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
※規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

湖南省において居住を誘導すべきエリアと都市機能の誘導方針

中心拠点

- ・地域拠点に必要な都市機能に加え、市民生活を豊かにする高次な都市機能を維持・誘導します。

地域拠点

- ・現在の生活利便性を維持するため、最低限必要な都市機能を維持・誘導します。

- ・中心拠点・地域拠点それぞれに都市機能誘導区域を設定。誘導施設を設定する際に、役割分担の考え方を明確にします。
- ・中心拠点においては、将来的な駅周辺整備の方向性も勘案しつつ、**鉄道駅のサービス圏を基本に、既存の都市機能の分布状況を踏まえて設定**します。
- ・地域拠点においては、**公共交通の利便性のみを区域設定の基準とせず、既存の都市機能の分布状況や今後の更新見通しを勘案して設定**します。

居住誘導区域

都市機能誘導区域

①徒歩や自転車による移動圏内

②公共交通の利便性が高い
都市機能集積エリア



③一定の都市基盤・空地

都市機能誘導区域＝

- ①地形地物で分断されず、徒歩や自転車で容易に回遊できるエリア
＋②公共交通の利便性に優れ、かつ、都市機能が集積するエリア
＋③都市機能の新規立地が可能な一定の都市基盤・空地を有するエリア

(2) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定(都市計画運用指針)

居住誘導区域設定の基本的な考え方

- ①人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう設定する。
- ②都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ設定する。
- ③居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう配慮し設定する。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点、その周辺の区域
- ②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通で比較的容易にアクセスすることができ、そこに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ③合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

湖南省において居住を誘導すべきエリアと人口の誘導方針

中心拠点

- ・地域拠点の誘導方針に加え、若干の土地の高度利用を促進します。

地域拠点

- ・市街地拡大を抑制し、湖南省版総合戦略との整合を図りながら、人口流出の抑制、移住や住み替えの促進を図り、持続的なコミュニティの形成を図ります。

- ・市街化区域内で、既に高密度に人口が集積するエリア一帯を設定します。これらのエリアは、ほぼ公共交通のサービス圏に含まれます。
- ・なお、一部、公共交通の利便性（コミュニティバス運行頻度）に差が見られるほか、ＪＲ駅の位置が周辺市街地の人口中心とずれますが、既にコンパクトな市街地が形成されていること、主要な都市機能の多くがこれらのエリアに含まれること、自動車依存の強い地方都市においては公共交通へのシフトが一気に進むとは考えにくいことから、公共交通の利便性のみを区域設定の基準としません。

居住誘導区域 = 市街化区域 - 除外すべきエリア

市街化区域

居住誘導区域

～ 除外すべきエリア ～

○居住に適さないエリア

- ・災害リスク(土砂災害、浸水被害)が高いエリア
- ・工業系用途のうち、用途が混在するなど一団の住宅地形成が困難なエリア
- ・農地のうち、一団のまとまりを持ち、将来的に保全することが適当なエリア

5-2 都市機能誘導区域

(1) 拠点類型毎に必要とされる都市機能の種類と配置

・拠点類型毎に必要とされる都市機能の種類や配置の考え方、湖南省における現在の立地状況は次の通りとなっています。

■ 拠点類型毎に必要とされる都市機能の種類と配置

都市機能	高次都市機能（中心拠点）		生活サービス機能（地域拠点）	
	役割・主な機能	誘致圏・規模等	役割・主な機能	誘致圏・規模等
行政	● 中枢的な行政機能 ・ 本庁舎等 <u>湖南省東庁舎、西庁舎、保健センター</u>	・ 市域内で 1 箇所	● 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 ・ 支所、福祉事務所など各地域事務所 <u>まちづくりセンター（三雲、柑子袋、石部、石部南、岩根、菩提寺、下田、水戸）</u>	・ 地域毎に 1 箇所
介護福祉	● 全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・ 総合福祉センター等 <u>社会福祉センター、石部老人福祉センター</u>	・ 市域内で 1 箇所	● 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護・見守り等のサービスを受けることができる機能 ・ 地域包括支援センター・在宅系介護施設、コミュニティサロン等 <u>地域包括支援センター（保健センターに併設）、介護施設（通所 19 箇所）</u>	・ 基本的には地域毎に 1 箇所 ・ 地域包括支援センターは、市町村が責任主体。直営の場合と社会福祉法人等への委託の場合がある
子育て	● 全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・ 子育て総合支援センター	・ 市域内で 1 箇所	● 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 ・ 保育所・子ども園・児童クラブ・子育て支援センター・児童館等 <u>保育園（13 箇所）、認定こども園（6 箇所）幼稚園（3 箇所）、学童保育所（10 箇所）</u>	・ 基本的には地域毎に 1 箇所
商業	● 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ・ 相当規模の商業集積（大規模商業施設、商店街等）	・ 商店街、百貨店の圏域人口は 5 万人	● 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 ・ 食品スーパー・コンビニ等 <u>コンビニ 23 箇所</u>	・ 食品スーパー（2000 ～ 3000 m²）は周辺人口 1 ～ 3 万人 ・ コンビニは 1 箇所 / 半径 0.5 ～ 3km 圏域、周辺人口 3000 ～ 4000 人
医療	● 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 ・ 病院等	・ 地区病院の圏域人口は 3 ～ 5 万人、中央病院は 15 万人	● 日常的な診療を受けることができる機能 ・ 診療所等 <u>診療所（24 箇所）</u>	・ 診療所の圏域人口は 1 ～ 3 万人
金融	● 決済や融資などの金融機能を提供する機能 ・ 銀行、信用金庫等	・ 主な支店は市域内で 1 箇所、小規模な支店は概ね地域毎	● 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 ・ 郵便局、ATM 等 <u>郵便局（甲西、石部、甲西三雲、甲西菩提寺、甲西大池、甲西下田）</u>	・ 郵便局は基本的には地域毎に 1 箇所 ・ ATM は多数（コンビニでも利用可）
教育	● 高等教育機能 ・ 大学、高等専門学校等		● 教育機能 ・ 小学校、中学校等 <u>小学校 9 校、中学校 4 校、高等学校 2 校</u>	
文化	● 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ・ 文化ホール、中央図書館、市民会館、美術館、博物館等 <u>甲西文化ホール、石部文化ホール、甲西図書館、石部図書館</u>	・ 市域内で 1 箇所	● 地域における社会教育活動を支える拠点となる機能 ・ 図書館支所、社会教育センター、地域公民館等 <u>市民学習交流センター</u>	・ 基本的には地域毎に 1 箇所 ・ やや規模の大きなものは合併前の行政単位毎に 1 箇所

2021. 10 時点で確認できた施設や施設数に変更しています。

（立地適正化計画作成の手引き P. 86 に加筆）

赤文字：現存する機能

(2) 都市機能誘導区域の設定に当たっての視点

- ・「5-1 基本的な考え方 (1) 都市機能誘導区域設定の考え方」に示した通り、本市では、拠点類型毎に必要とされる都市機能については、現存する機能は維持・充実を図り、新規に必要な機能については適正に立地誘導を図ることを前提としつつ、徒歩や自転車による移動、都市機能の集積状況など以下の視点から都市機能誘導区域の範囲を設定します。

視点 1 関連計画やプロジェクトとの整合

- ・東庁舎周辺整備計画（基本構想）や石部駅、三雲駅周辺環境整備等との整合を図ります。

視点 2 拠点中心部へのアクセス性や回遊性

- ・公共交通により周辺からのアクセスが可能で、広域幹線道路や河川などの地形地物によって分断されることなく、各拠点の中心部に徒歩、自転車で容易にアクセスでき、回遊の創出が可能な区域設定とします。

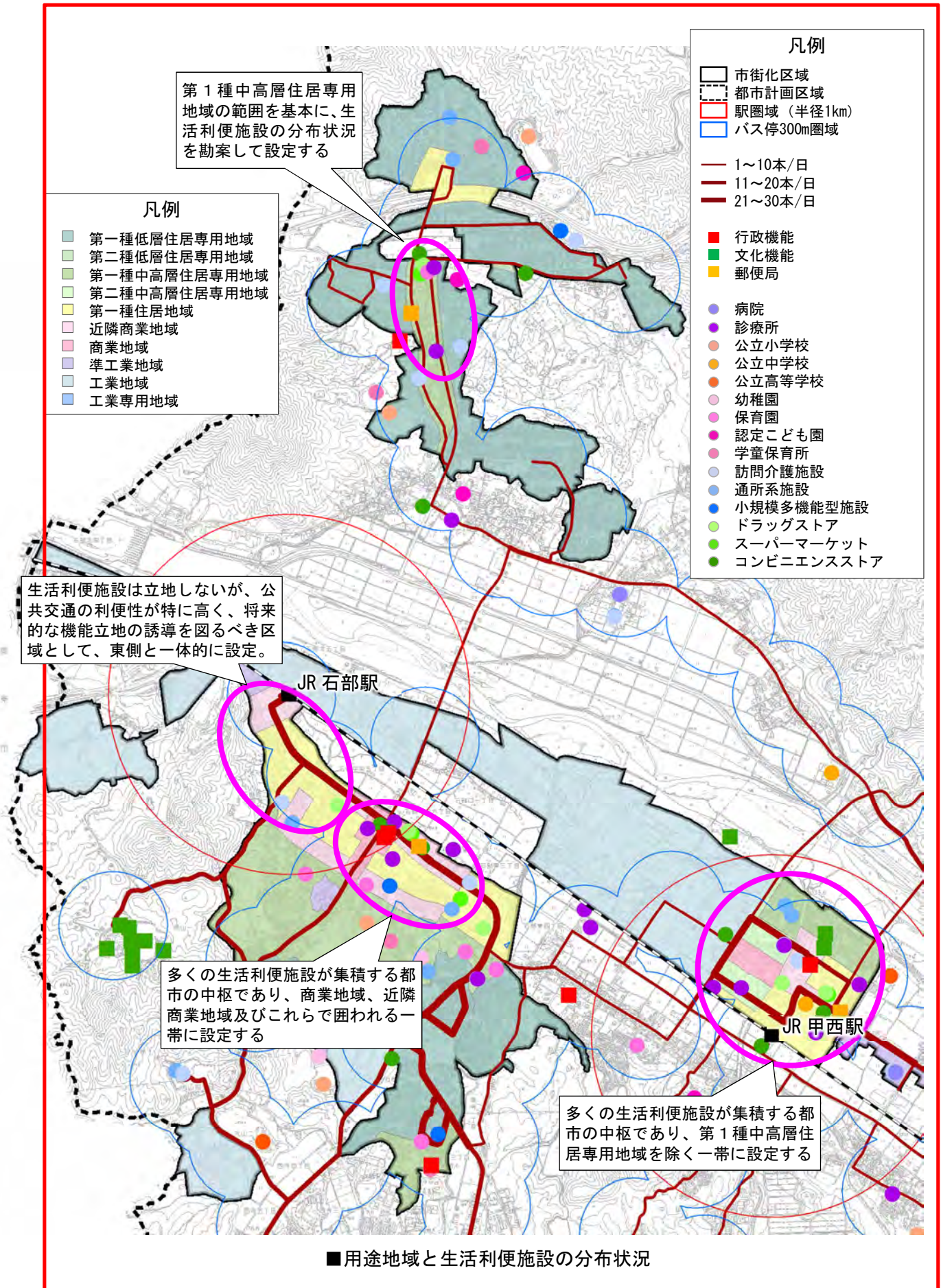
視点 3 都市機能の集積状況

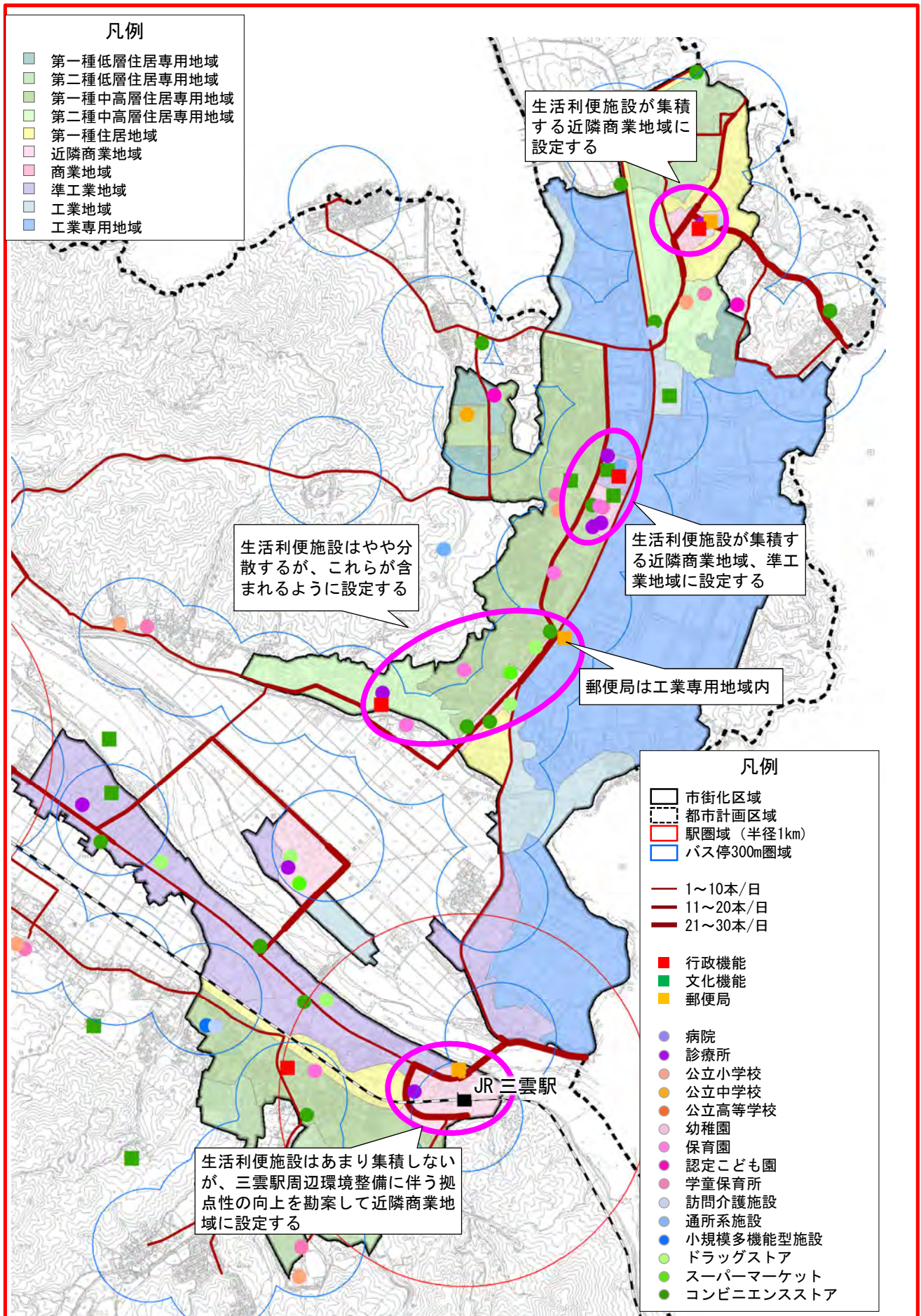
- ・医療、福祉、商業等の生活サービス施設に加え、行政サービス、教育・文化施設、子育て関連施設が一定以上集積するエリアについて設定します。

(3) 都市機能誘導区域の設定方針

- ・都市機能の分布状況や市街地の状況を踏まえ、前述の視点に基づく都市機能誘導区域の設定方針を以下の通りとします。

市街地	都市機能の分布状況、市街地の状況	都市機能誘導区域の設定方針
甲西駅周辺市街地	・多くの生活利便施設が集積する都市の中核。 ・工業地域以外はすべて甲西駅のサービス圏に含まれる。(甲西駅から文化ホールまででも 600m弱) ・東庁舎の在り方を検討中。 ・図書館が第 1 種中高層住居専用地域に立地する。	・第 1 種中高層住居専用地域を除く一帯に設定する。
石部駅周辺市街地	・多くの生活利便施設が集積する都市の中核。 ・石部駅のサービス圏からは一部、外れるが、コミュニティバスの便数は市内で最も多い。 ・石部駅舎・南北自由通路整備に伴う交通結節点の強化、南北駅前広場の整備。	・商業地域、近隣商業地域及びこれらで囲われる一帯に設定する。 ・石部駅直近部については、現在は主要な都市機能は立地しないが、駅周辺整備に伴うポテンシャルの向上を勘案し、一体的に設定する。
三雲駅周辺市街地	・三雲駅周辺整備による交通結節点の強化。 ・生活利便施設はあまり集積しないが、三雲駅周辺環境整備に伴う拠点性の向上が期待される。	・近隣商業地域に設定する。
菩提寺市街地	・総合スーパーや郵便局が第 1 種中高層住居専用地域に集積。 ・まちづくりセンターや病院は市街化調整区域に立地。	・第 1 種中高層住居専用地域の範囲を基本に、生活利便施設の分布状況を勘案して設定する。 ・生活利便施設の立地を促進するため、用途地域の変更を検討する。
岩根市街地	・生活利便施設は県道沿いに分散。 ・まちづくりセンターはやや離れる。	・近隣商業地域に第 1 種、第 2 種中高層住居専用地域の一部を加えて設定する。 ・用途地域を分割する箇所は、明確に地形地物を境界線とする。
下田市街地	・生活利便施設が集積する。	・近隣商業地域に設定する。
水戸市街地	・生活利便施設が集積する。	・近隣商業地域、準工業地域に設定する。 ・準工業地域の部分は、南側に隣接する近隣商業地域との一体化を図るため、用途地域の変更を検討する。

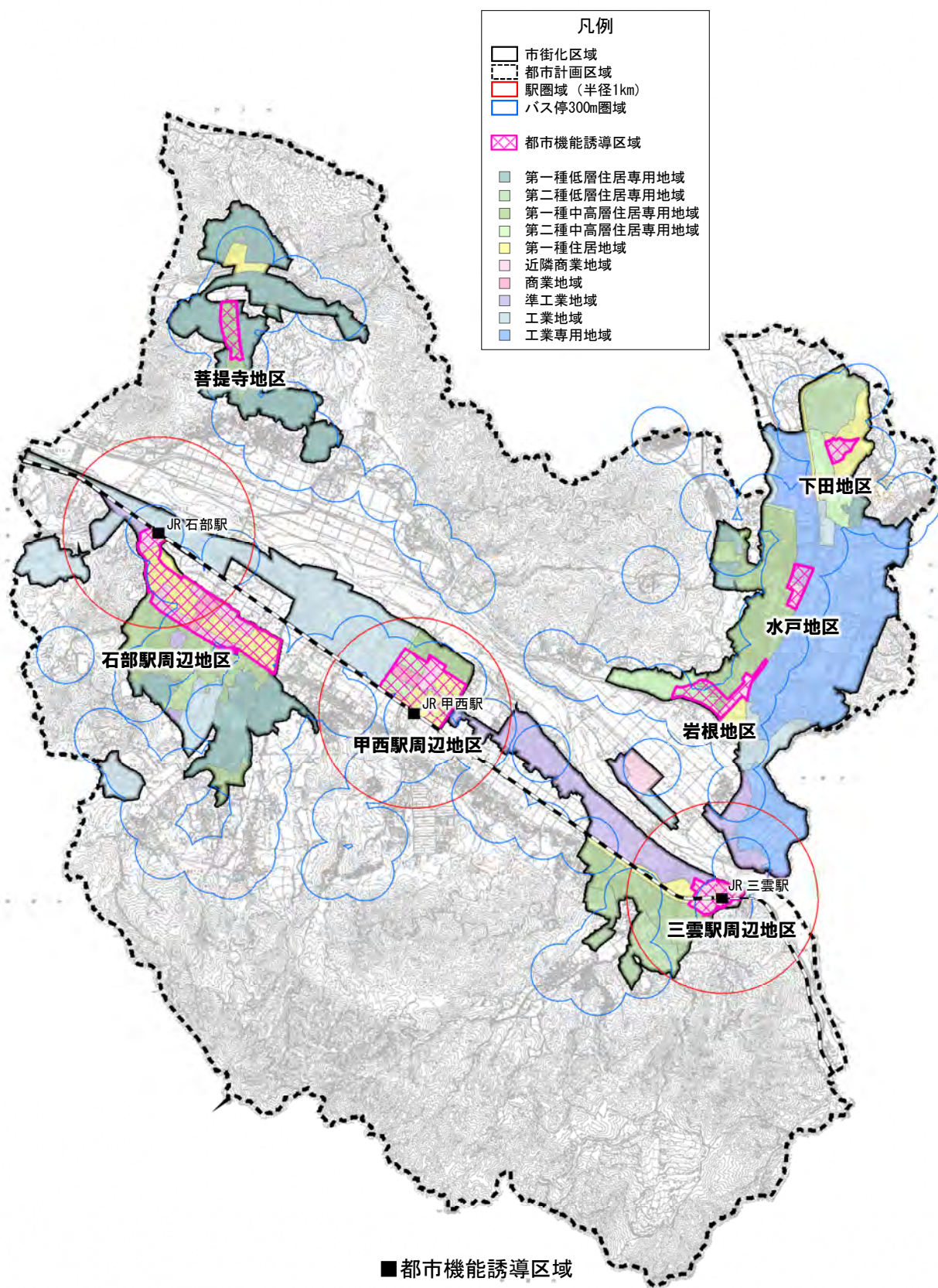




(4) 都市機能誘導区域の設定

現都市機能誘導区域から後述する災害リスクが高いエリアを除きました。

・以上の検討を踏まえ、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。



※都市機能誘導区域は居住誘導区域（後述）の中に定めるため、居住誘導区域に含めない「災害リスクが高いエリア」は除かれることになります。

5-3 居住誘導区域

(1) 居住地として適さないエリア

- ・居住誘導区域設定の考え方に示した通り、「居住に適さないエリア」について、湖南省での該当状況は以下の通りです。

第 11 版都市計画運用指針での更新と滋賀県都市計画基本方針を追加しました。

分 類	湖南省で該当する区域（根拠法等）	区域の設定
都市再生法、同法施行令による「含まない区域」	・市街化調整区域 ・農用地区域（※市街化区域内には存しない） ・三上・田上・信楽県立自然公園特別地域（※市街化区域内には存しない） ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律） ・土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	除外
都市計画運用指針による「原則として含まない区域」	該当なし	—
都市計画運用指針による「適当でないと判断される場合は原則として含まない区域」	・土砂災害警戒区域（土砂災害防止法） ・洪水浸水想定区域（水防法）	指定状況を検証した上で判断 ⇒（2）
都市計画運用指針による「慎重に判断を行うことが望ましい区域」	・工業専用地域 ・特別用途地区（住宅の建築を制限しているもの） ・工業系用途地域内の空地化が進展している区域で、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	湖南省の地域特性を踏まえた独自の検討を行う ⇒（3）
滋賀県都市計画基本方針による「必要に応じて、見直しを実施」	・地先の安全度マップ 1/10 で 50 c m 以上のエリア	防災指針の検討のなかで、災害リスクを確認し、被害の程度は低いため除外しない

【参考】

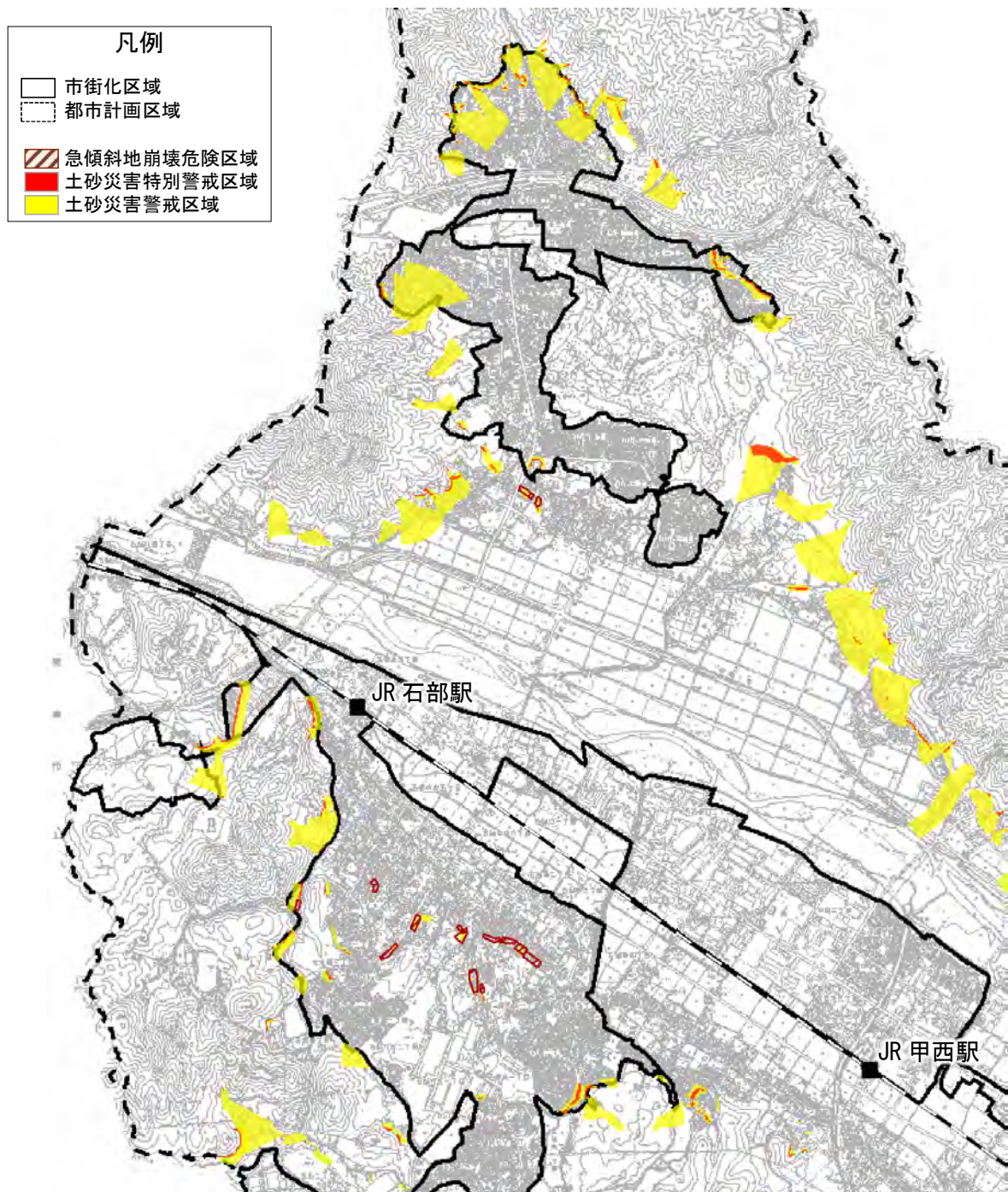
区 分	都市計画運用指針での考え方	対象地域（赤字：湖南省が該当）
法令の規定により含まない区域	都市再生法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。	ア．法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域 イ．建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ウ．農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 エ．自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区 オ．地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域 カ．急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 キ．土砂災害特別警戒区域 ク．特定都市河川浸水被害対策法（昭和 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域
原則として含まない区域	次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。	ア．津波災害特別警戒区域 イ．災害危険区域（上記のイに掲げる区域を除く。）
適当でないと判断される場合は原則として含まない区域	次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。	ア．土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域 イ．津波防災地域づくりに関する法律第 5 3 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域 ウ．水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 に規定する浸水想定区域 エ．土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

区 分	都市計画運用指針での考え方	対象地域（赤字：湖南省が該当）
慎重に判断を行うことが望ましい区域	次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。	ア．法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 イ．法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 ウ．過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 エ．工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

(2)「適当でないと判断される場合は原則として含まない区域」

①土砂災害警戒区域

- ・土砂災害警戒区域については、ある程度は「含まない区域（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域）」に包含されますが、菩提寺市街地や岩根市街地で面的に広い区域が見られます。
- ・建築活動が制限されているわけではありませんが、区域指定の趣旨が危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものであり、安心して住み続けられる区域としてはふさわしくないことから、居住誘導区域には含まないものとします。



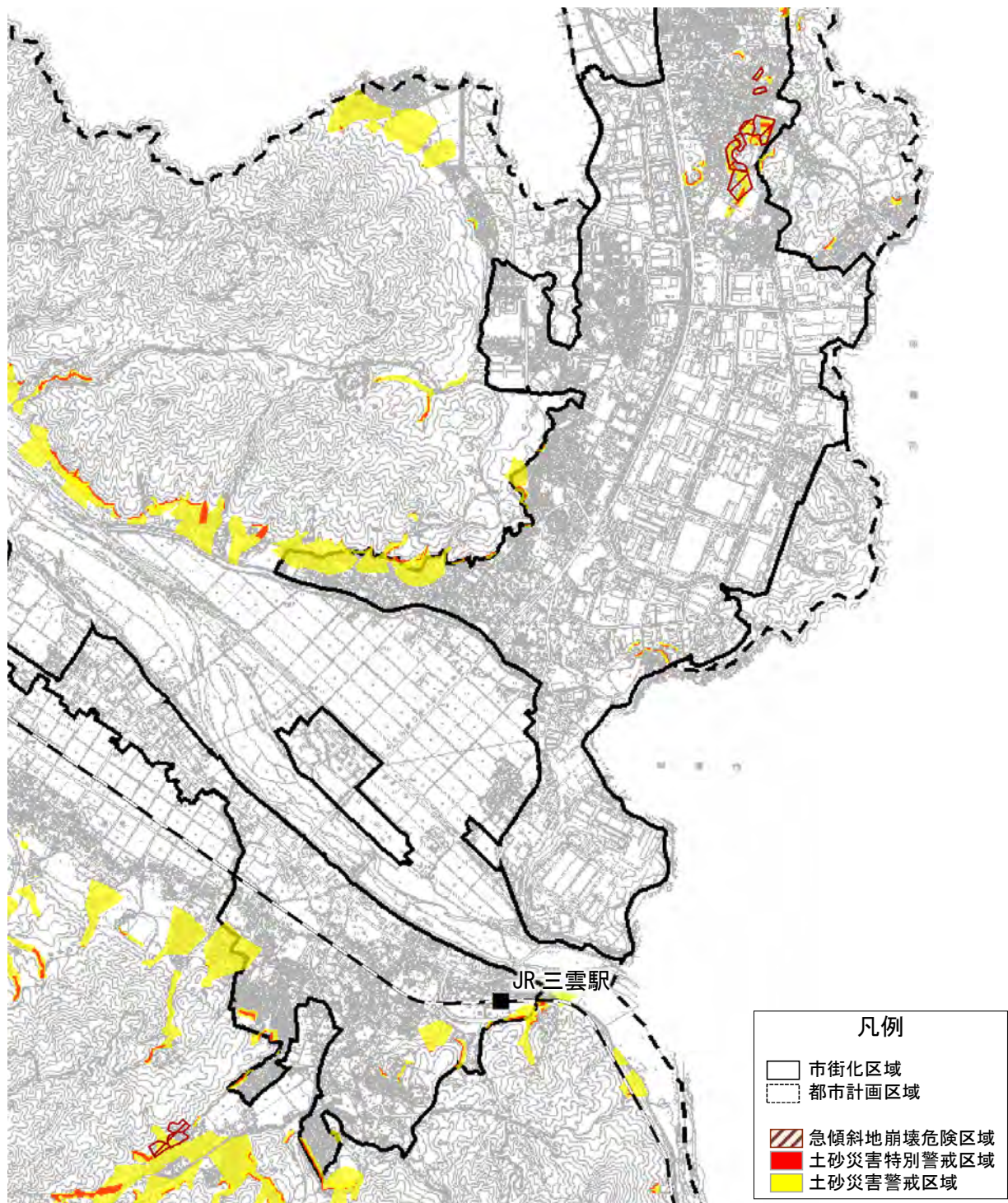
2012 年 10 月 29 日指定の急傾斜地崩壊危険区域を 2020 年 5 月 29 日指定の急傾斜地崩壊危険区域に変更しました。
2016 年 3 月 30 日指定の土砂災害警戒区域を 2021 年 7 月 26 日指定の土砂災害警戒区域に変更しました。

【急傾斜地崩壊危険区域と土砂災害特別警戒区域の違い】

急傾斜地崩壊危険区域は、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないように、行為の制限や対策工事を実施する区域で、いわば、原因地対策を講ずるための区域。

一方、土砂災害警戒区域等は、崩壊等が発生した場合に住民等の生命・身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制の整備などを実施する、いわば、被害地対策を講ずるための区域。

2012 年 10 月 29 日指定の急傾斜地崩壊危険区域を 2020 年 5 月 29 日指定の急傾斜地崩壊危険区域に変更しました。
2016 年 3 月 30 日指定の土砂災害警戒区域を 2021 年 7 月 26 日指定の土砂災害警戒区域に変更しました。

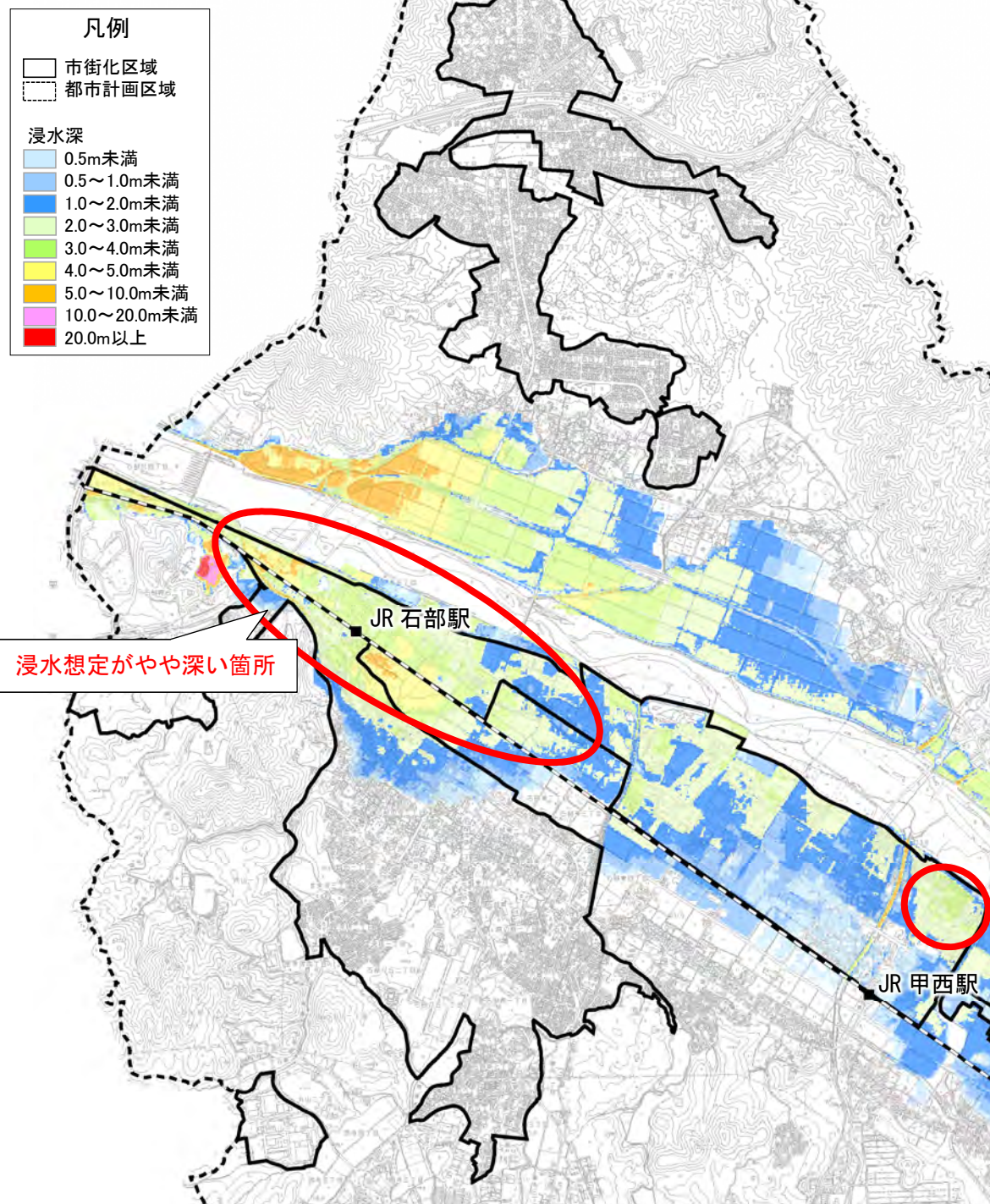


※急傾斜地崩壊危険区域（R02.05.29 指定分まで）、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は（第 112 指定（R03.07.16）分まで）

②洪水浸水想定区域

- ・ 想定最大規模（野洲川流域の24時間総雨量が663mm）の雨が降った場合、JR草津線北側の石部駅付近や甲西駅北側、三雲駅周辺において、浸水深が3.0mを超える箇所が見られます。
- ・ 浸水深が3.0mを超える場所については、基本的に除外対象としますが、鉄道駅周辺については、公共交通へのアクセス性や生活利便性を考慮し、各拠点の中心となる浸水対策や住民への危険箇所の周知等を講じることを前提として、除外対象としないものとします。

2005年5月30日指定の浸水想定区域を2020年3月31日公表の浸水想定区域に変更しました。

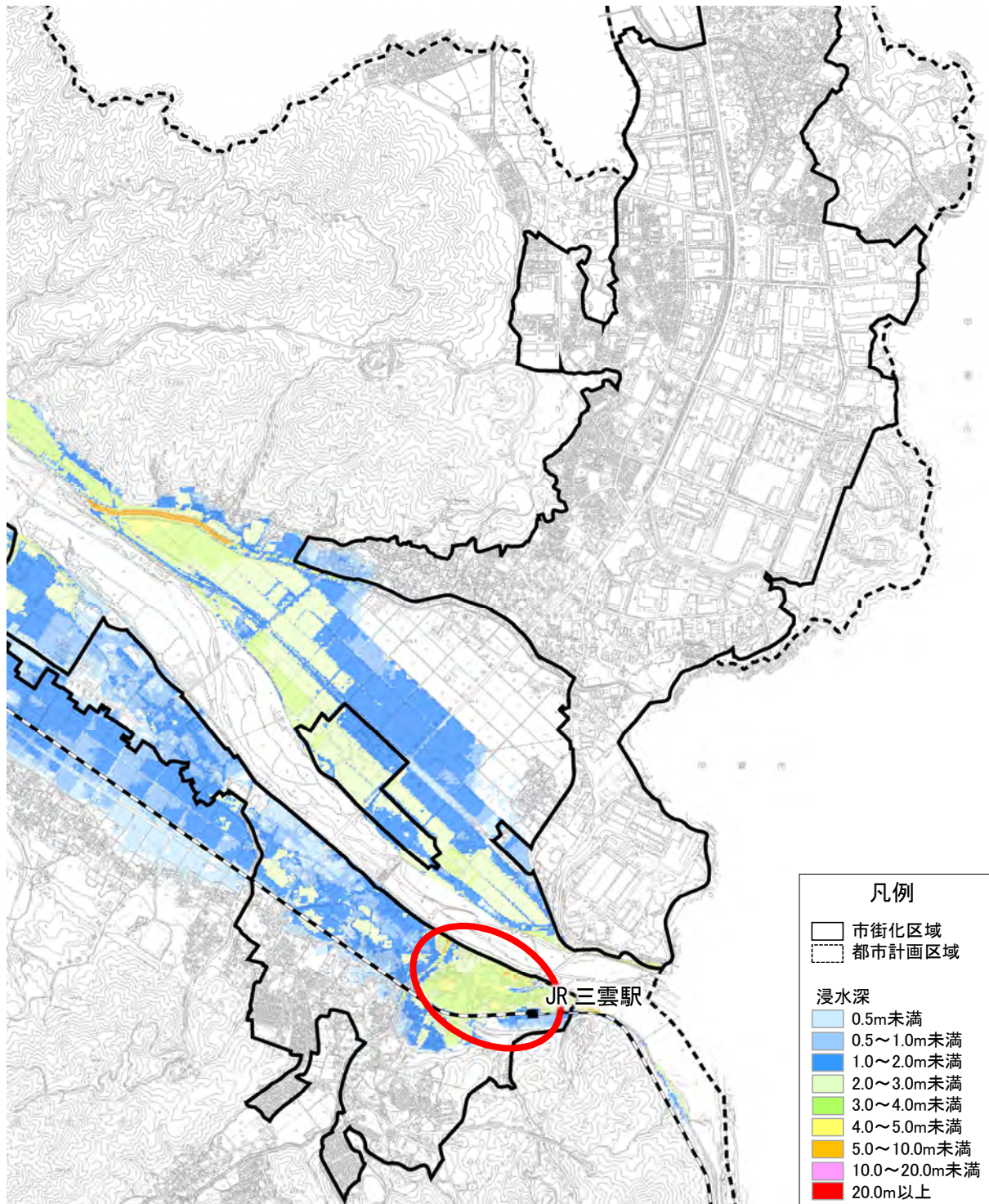


※野洲川上流・杣川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）（H29.7.12指定）

【参考】

- ・ 滋賀県では、「滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 26 年（2014 年） 滋賀県条例第 55 号）」に基づき浸水警戒区域を指定した場合は、その区域における建築物（住居の用に供する建築物または高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校もしくは医療施設）の建築の許可について、知事の許可が必要となります。
- ・ 湖南市での区域指定はありません。

2005 年 5 月 30 日指定の浸水想定区域を 2020 年 3 月 31 日公表の浸水想定区域に変更しました。



(3)「慎重に判断を行うことが望ましい区域」

①工業専用地域

- ・工業専用地域には大規模な事業所が集積しているため、居住誘導区域から除外します。

②工業地域

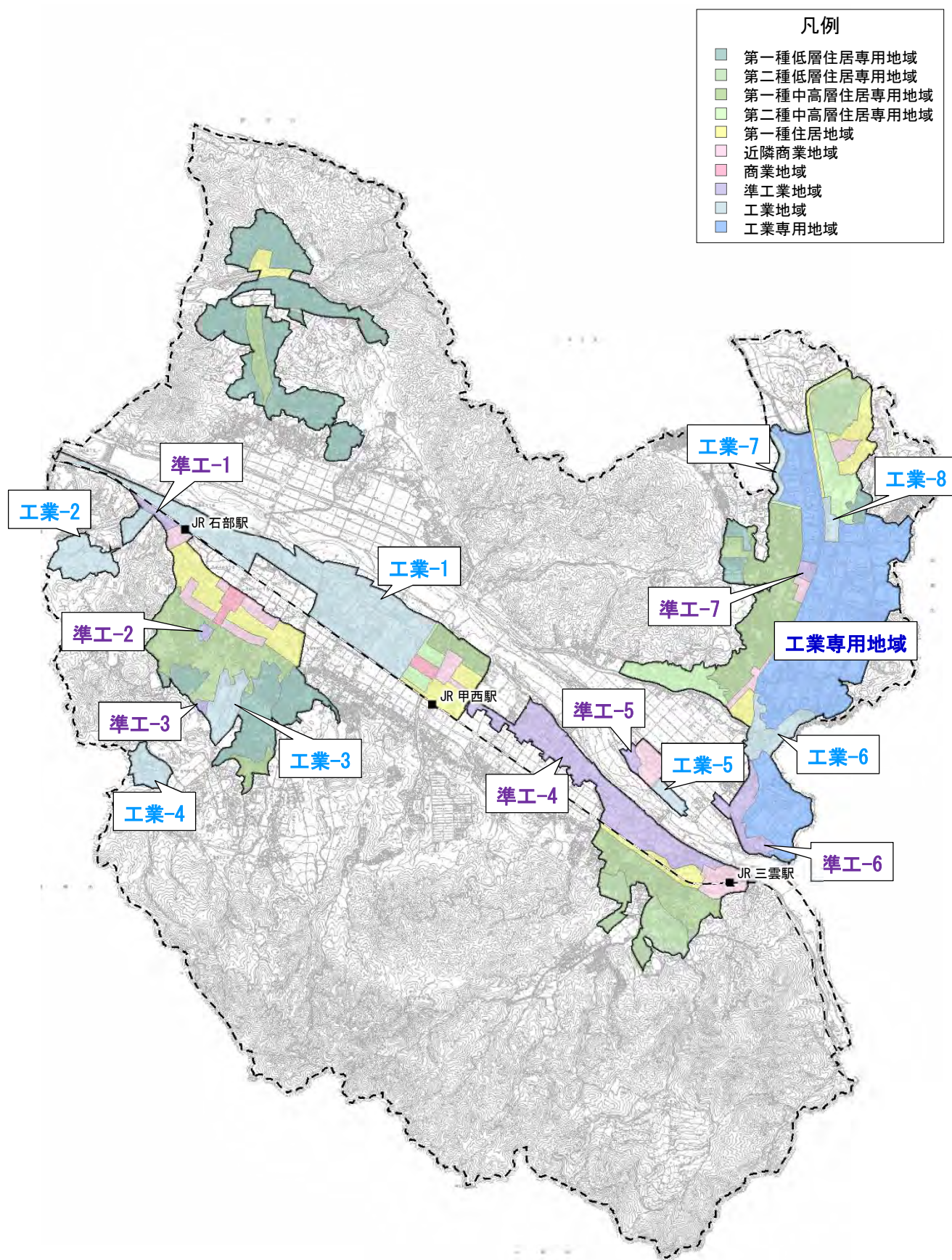
- ・工業地域は8箇所指定されており、一部、住居系土地利用が見られますが、工業系土地利用に介在する小さな規模であり、周辺の土地利用との一体性からは、居住を誘導すべき区域にはふさわしくないと考えられます。

箇所	土地利用現況	居住誘導区域としての妥当性
工業-1	・野洲川とJR草津線に挟まれた、東西に長い工業地。大半が工業施設で埋まっているが、県道沿道には商業施設も立地。 ・石部口交差点南西には低未利用地が残存し、一部で袋地状に開発された住宅地がある（開発許可：2002.1/9）。 ・中央3丁目、柑子袋にも工業地に社宅や住宅が介在する。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業地としての一体的な土地利用がなされており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-2	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-3	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-4	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-5	・大規模な工業施設が立地。	・現行MPでは工業系の「計画的市街地整備区域」。H24.3/28 に市街化区域に編入。地区計画で住宅の立地を制限。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
工業-6	・隣接する工業専用地域と一体となった工業地を形成しているが、西側道路沿いに一部、既存集落がある。 ・東端には、袋地状に開発された住宅地がある。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない
工業-7	・隣接する工業専用地域と一体となった工業地を形成している。 ・特別工業地区が指定され、住宅の立地を制限。	・現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない
工業-8	・高松公園以北は、事務所、工場が立地。	・現行MPでは高松公園以北は「専用居住ゾーン」。 ・居住を誘導すべき区域にはふさわしくない

③準工業地域

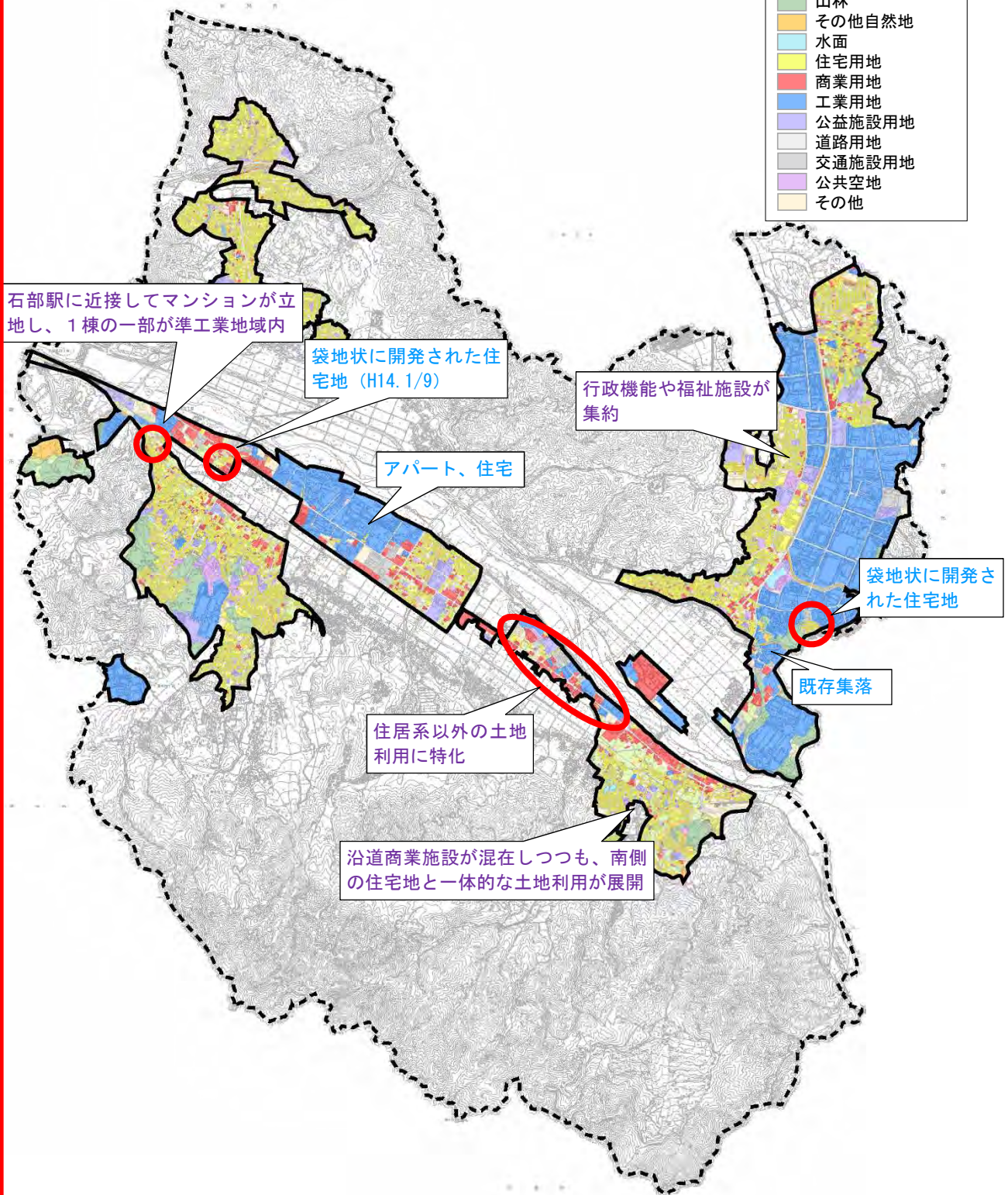
- ・準工業地域は7箇所指定されており、基本的には工業地域と同様、居住を誘導すべき区域にはふさわしくないと考えられますが、都市計画マスタープランでの位置づけや現況土地利用、居住誘導区域としての一体性、鉄道の利便性等を考慮して設定します。

箇所	土地利用現況	居住誘導区域としての妥当性
準工-1	・ J R 草津線と村井川・宮川に挟まれ、西側は農地と未利用地、東側の石部駅前広場隣接部はマンションが立地、うち西側の一部が準工業地域内(敷地の過半は近隣商業地域)。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 西側の低未利用地は、工業地としての一体的な土地利用を目指す。
準工-2	・ 大規模な工業施設が立地。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-3	・ 社会福祉施設が立地。隣接地には大規模な工場が立地。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-4	・ 県道沿道には商業施設が建ち並ぶ。 ・ 吉永交差点以西は、沿道、又は沿道商業施設の背後地に大規模な工場が建ち並ぶ。 ・ 吉永交差点以东は、三雲駅付近の県道北側に運輸倉庫施設がある以外は住商が混在する。県道南側には、沿道土地利用の背後に一団の農地が残存する。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ 三雲西交差点より以东は三雲駅のサービス圏にも含まれ、旧東海道沿道は北側、南側が住宅地として一体的な土地利用が進展していることから、居住誘導区域に含める。 ・ 三雲西交差点より以西は、住居系以外の土地利用に特化し、生活利便施設の立地もないことから、居住誘導区域に含めない。 ・ 一団の残存農地は、周辺の土地利用や都市基盤の状況から、引き続き居住の誘導を図るべきではないと考えられる。
準工-5	・ 大規模な工業施設が立地。	・ 現行MPでは工業系の「計画的市街地整備区域」。2012.3/28に市街化区域に編入。地区計画で住宅の立地を制限。 ・ 工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-6	・ 背後の工業専用地域と一体となった工業地を形成するが、一部、低未利用地が介在する。	・ 現行MPでは「産業振興ゾーン」。 ・ ある程度工業に特化しており、居住を誘導すべき区域にはふさわしくない。
準工-7	・ 市民学習交流センターや水戸まちづくりセンター、社会福祉施設が集約。	・ 現行MPでは「商業・業務ゾーン」。 ・ 生活利便施設が集積するため、居住を誘導すべき区域に含める。将来的には、南側に隣接する近隣商業地域との一体化(用途地域の変更)を図る。



■用途地域の指定状況

平成 18 年度甲賀、大津湖南広域都市計画基礎調査の結果を
平成 28 年度・平成 29 年度大津湖南都市計画基礎調査の結果に変更しました。



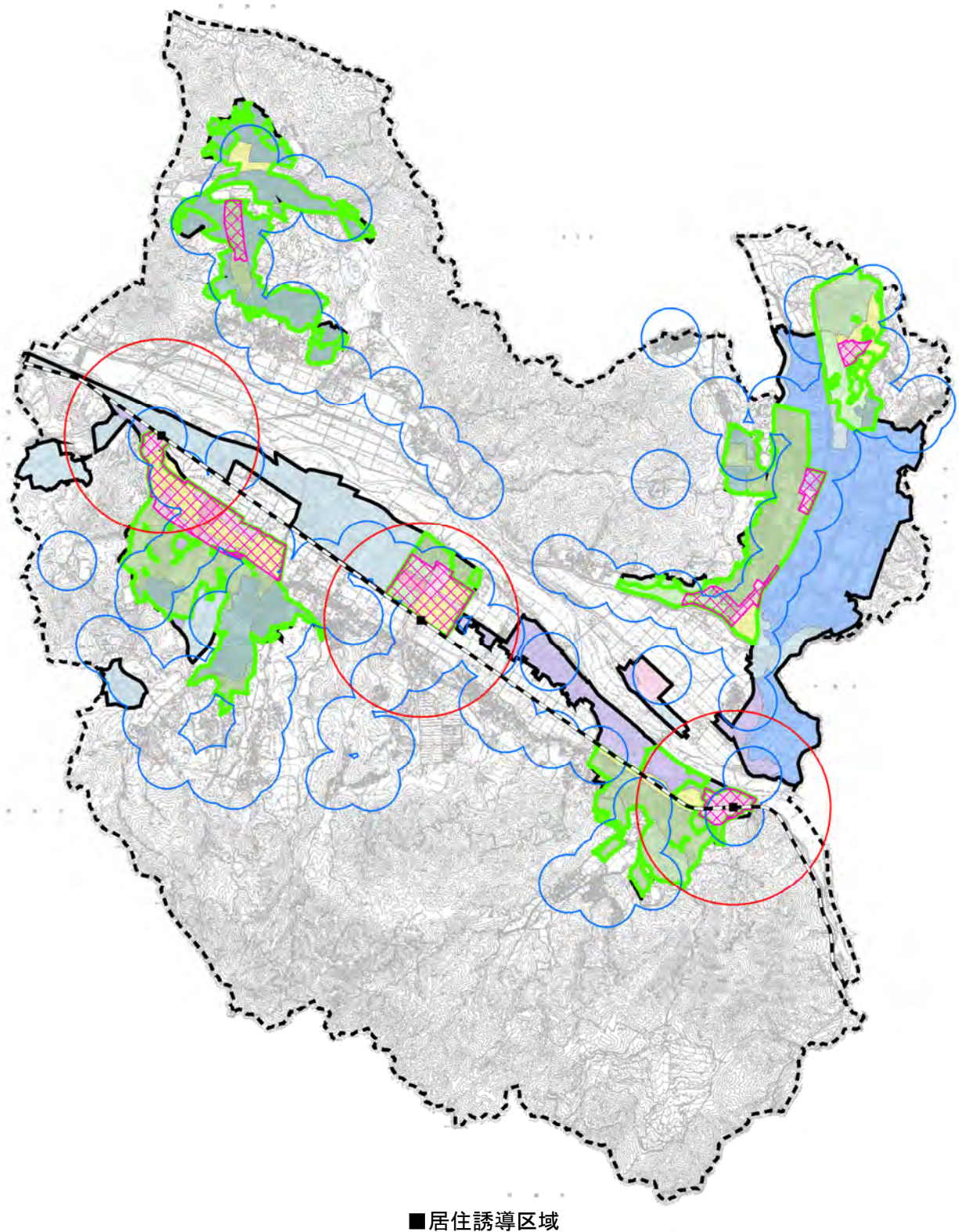
■土地利用の現状

(出典：平成 28 年度・平成 29 年度大津湖南都市計画区域基礎調査)

(4) 居住誘導区域の設定

現居住誘導区域から災害リスクが高いエリアを除きました。

- ・以上の検討を踏まえ、居住誘導区域を以下の通り設定します。



(5) 居住誘導区域外の居住の考え方

- ・居住誘導区域は、市街化区域のうち居住に適さないエリアを除外して設定していますので、新規・住み替えの住宅需要は前述の施策展開と合わせて居住誘導区域内に誘導していくことが原則となります。
- ・一方、本市の市街化調整区域には、歴史的な街並みが残る東海道の沿道をはじめ、歴史・文化資源と一体となって固有の集落環境を形成している地区があります。また、その周辺には優れた田園環境が残り、周囲の山並みと一体となった田園景観を形成しています。
- ・このため、市街化調整区域においては、豊かな自然環境や文化資源、農業環境の保全を前提としつつ、都市計画法第 34 条第 11 号、第 12 号等の制度を活用しながら、従来からのコミュニティ豊かな生活環境の維持活性化を図ります。

【都市計画法第 34 条 11 号、12 号とは】

市の条例により、市街化調整区域において区域、目的、予定建築物の用途を定めて開発許可することができる旨を規定しています。

- 11 号：市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で、自己居住用の一戸建住宅（自ら事業を行う事務所、店舗等の兼用可）の開発が可能。
- 12 号：市が認定した既存住宅団地の区域内で、自己居住用の一戸建専用住宅の開発が可能。

令和 4 年 4 月の改正内容を追加しました。

【令和 4 年 4 月 都市計画法第 34 条 11 号、12 号指定区域の変更について】

近年、全国各地で自然災害が頻発、激甚化していることから、自然災害に対する安全なまちづくりを進めていくため、法律の改正により令和 4 年 4 月 1 日以降、災害防止を図るために都市計画法第 34 条第 1 項 11 号指定区域及び 12 号指定区域に災害リスクの高いエリアを含むことができなくなりました。

(指定区域に含まない災害リスクの高いエリア)

- ・災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)
- ・地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)
- ・急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)
- ・土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項)
- ・浸水想定区域(水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水、出水又は高潮が発生した場合に住民その他のものの生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域)
- ・都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニに掲げる土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生するおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な団地農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するなどのため保全すべき土地の区域

5-4 誘導区域のまとめ

(1) 誘導区域のまとめ

- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積、市街化区域に対する割合は以下の通りとなります。

	市街化区域 (ha)	居住誘導区域		都市機能誘導区域	
		(ha)	割合	(ha)	割合
甲西駅周辺 市街地	465.5	50.0 (1,930 人、38.6 人/ha) (1,368 人、27.4 人/ha)	56.9%	40.1	23.4%
石部駅周辺 市街地		215.0 (10,347 人、48.1 人/ha) (10,354 人、48.2 人/ha)		68.8	
三雲駅周辺 市街地	197.3	117.4 (3,161 人、26.9 人/ha) (2,822 人、24.0 人/ha)	59.5%	13.7	6.9%
菩提寺市街地	169.0	140.8 (8,138 人、57.8 人/ha) (3,820 人、27.1 人/ha)	83.3%	9.4	5.6%
岩根市街地	584.3	140.1 (6,822 人、48.7 人/ha) (5,430 人、38.8 人/ha)	37.9%	22.3	4.7%
水戸市街地		81.3 (3,371 人、41.4 人/ha) (1,827 人、22.5 人/ha)		5.0	
下田市街地					
合 計	1,416.1 (42,859 人) (32,106 人)	744.6 (33,769 人、45.4 人/ha) (25,621 人、34.4 人/ha)	52.6%	159.3	11.2%

※（ ）は、当該区域の人口、人口密度。
上段は 2015 年（平成 27 年）、下段は 2045 年（令和 27 年）。

前述した方法により変更された都市機能誘導区域と居住誘導区域の面積を算出しました結果になります。
また、表内 () の人口を 2010 年と 2040 年から 2015 年と 2045 年に変更しました。

6. 誘導施設

(1) 誘導施設の設定方針

- ・各種都市機能から誘導施設とすべき機能を抽出・設定するに当たっては、都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の立地状況や充足状況等を勘案し、「維持」、「確保」の考え方のもと、次の視点から必要な施設を定めます。

視点1 現在の施設分布や徒歩圏の状況による「充足度」

- ・居住誘導区域内での施設分布や徒歩圏の状況を把握し、充足度の低い施設について、誘導施設として位置づけることを検討します。

視点2 将来人口による「重要度」

- ・年齢区分別の将来人口の見通しと各施設の利用者層から各施設の重要度を検討し、重要度の高い施設について、誘導施設として位置づけることを検討します。

視点3 既存プロジェクトや分野別の計画による「政策的位置づけ」

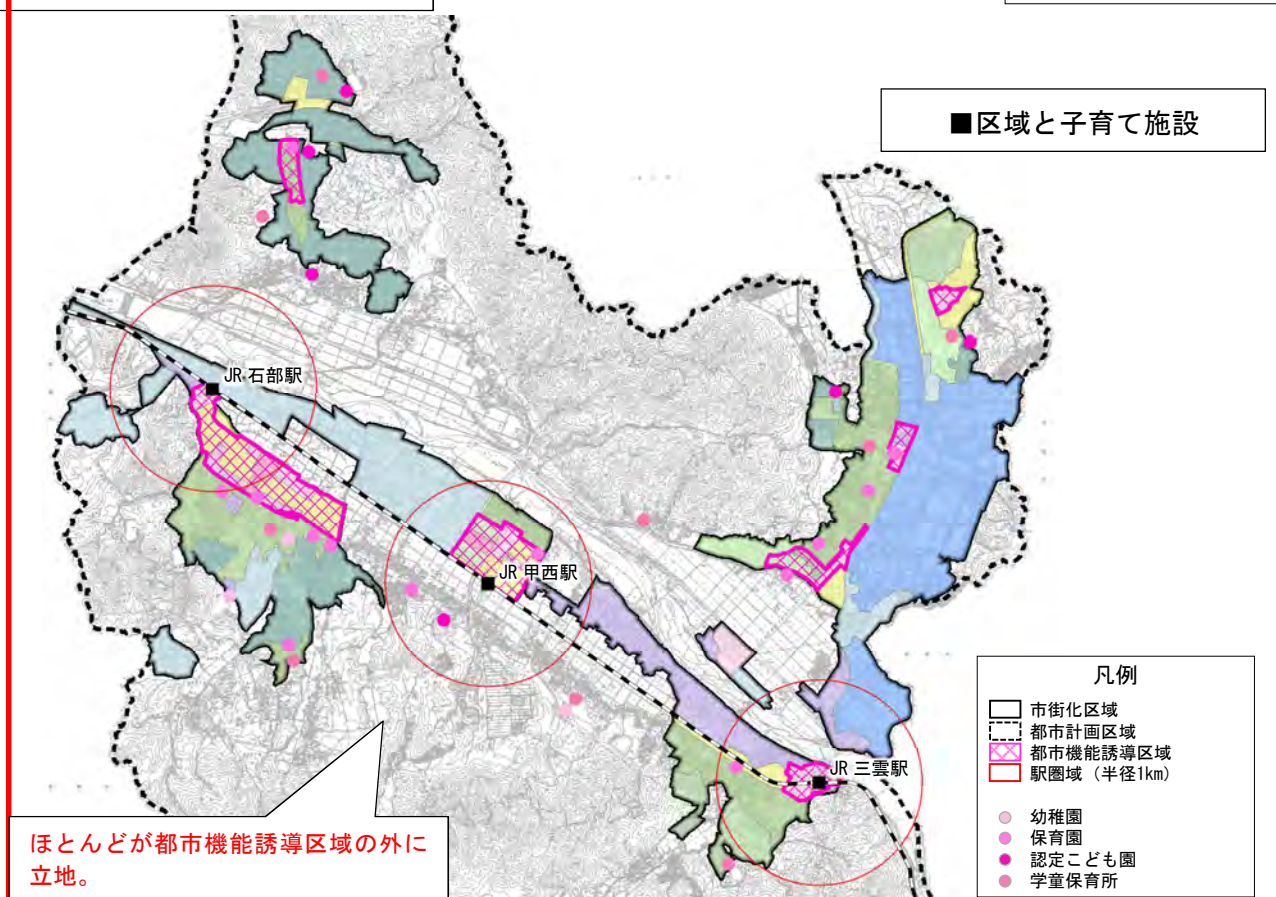
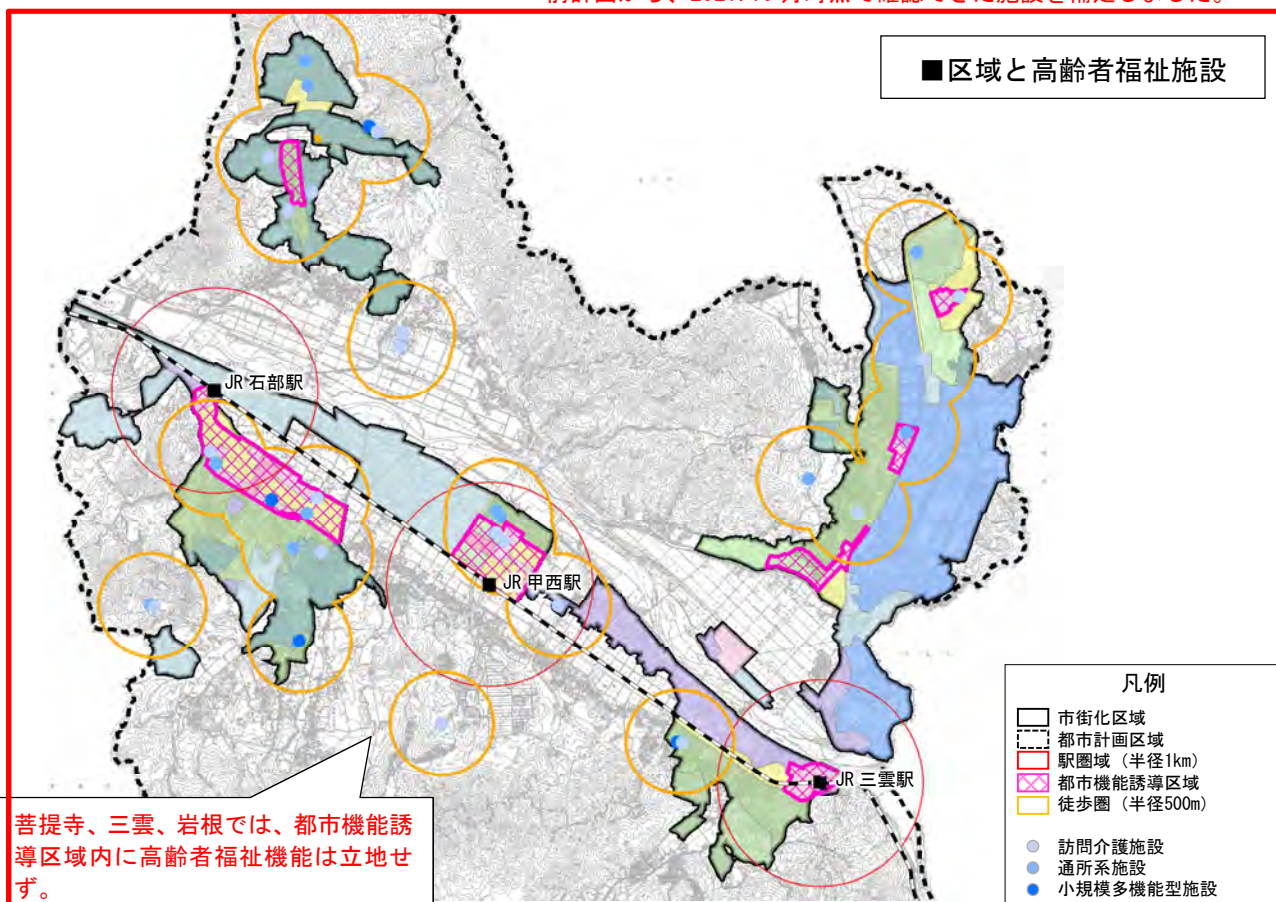
- ・現在までに具体化しているプロジェクトや各施設の整備に関する分野別の計画を把握し、政策的な位置づけのある施設について、誘導施設として位置づけることを検討します。

■誘導施設の「維持」、「確保」の考え方

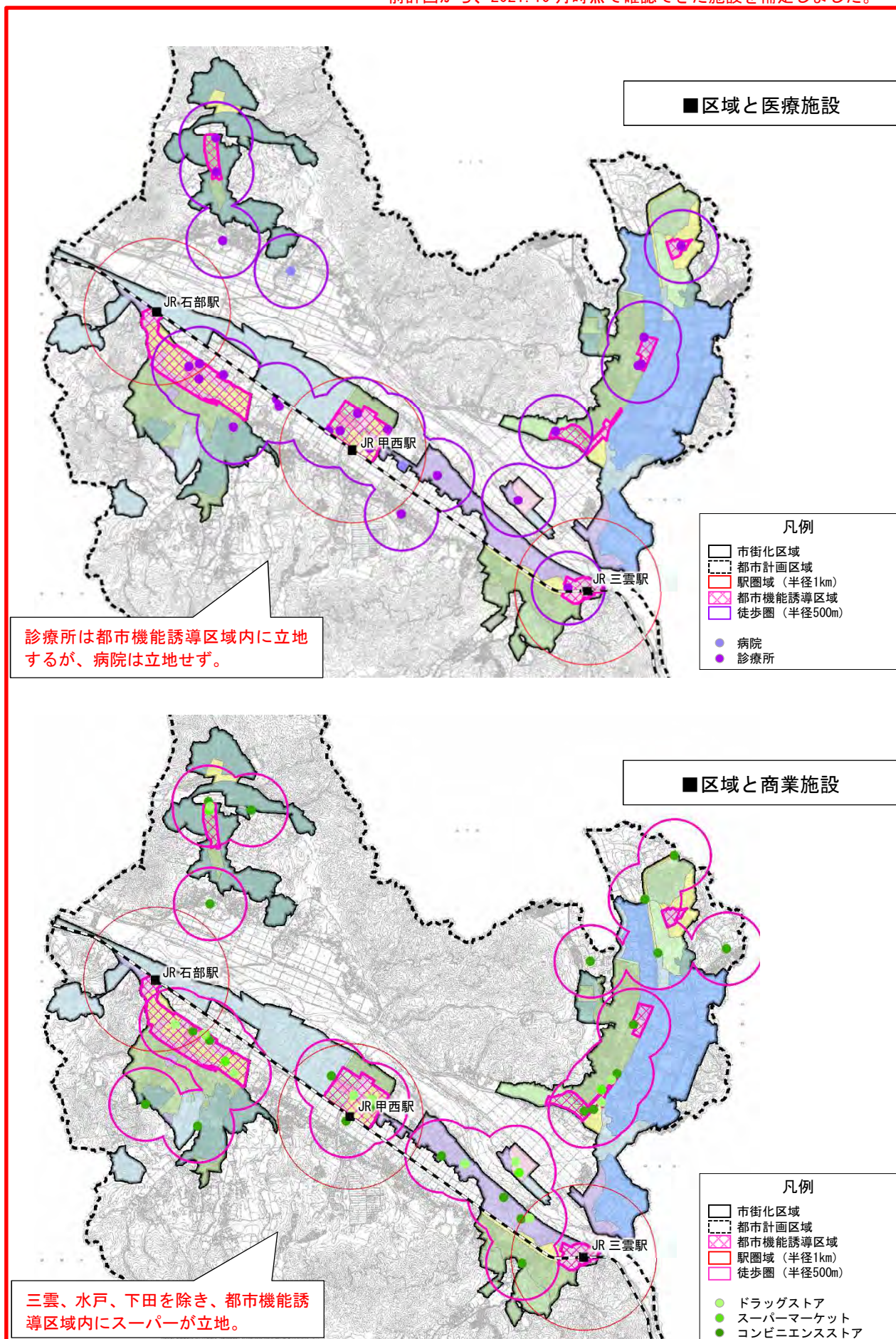
誘導施設	誘導施設の考え方
維持を図る施設	都市機能誘導区域内に現在立地している施設は、「誘導施設（維持）」として捉え、将来にわたってその機能を維持するための施策を検討します。
確保を図る施設	都市機能誘導区域内に現在立地していない施設は、「誘導施設（確保）」として捉え、都市機能誘導区域外からの移転または新設により、当該施設が都市機能誘導区域内に立地するための施策を検討します。

■視点1 現在の施設分布や徒歩圏の状況による「充足度」

前計画から、2021.10月時点で確認できた施設を補足しました。



前計画から、2021.10月時点で確認できた施設を補足しました。



■視点2 将来人口による「重要度」

- ・市街化区域内人口の見通しは以下の通りで、市全体に比較して市街化区域内の人口減少の割合はやや低く、人口が集積する範囲では将来もほぼ現状の人口密度を維持することが予想されます。
- ・ただし、市全体、市街化区域とも高齢者（65歳以上）は大幅に増加する見込みとなっています。
- ・このため、今後加速する高齢社会の中で、高齢者の利用が多い機能については、重点的に維持・確保を図る必要があることになります。

高齢化の中で必要性が高まる施設	・病院、診療所等の医療施設 ・老人デイサービスセンター等の社会福祉施設 ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・地域包括支援センターなど
-----------------	--

2010年と2040年の人口見通しを2015年と2045年の人口見通しに変更しました。

■市全体								
地区名	2015年 (平成27年) 人口	2015年 (平成27年) 高齢者	2045年 (令和27年) 人口	2045年 (令和27年) 高齢者	人口 増加率(%) 2015→2045	2015年 (平成27年) 高齢化率(%)	2045年 (令和27年) 高齢化率(%)	
1 三雲	15,138	3,311	13,461	3,867	-11.1	21.9	28.7	
2 石部	6,344	1,314	6,907	1,460	8.9	20.7	21.1	
3 石部南	5,571	1,382	6,601	4,152	18.5	24.8	62.9	
4 岩根	7,090	1,341	6,267	1,345	-11.6	18.9	21.5	
5 菩提寺	11,373	2,574	5,968	2,321	-47.5	22.6	38.9	
6 下田	4,961	1,212	3,012	1,056	-39.3	24.4	35.1	
7 水戸	3,812	508	2,794	623	-26.7	13.3	22.3	
市全体	54,289	11,641	45,011	14,825	-17.1	21.4	32.9	
■市街化区域								
地区名	2015年 (平成27年) 人口	2015年 (平成27年) 高齢者	2045年 (令和27年) 人口	2045年 (令和27年) 高齢者	人口 増加率(%) 2015→2045	2015年 (平成27年) 高齢化率(%)	2045年 (令和27年) 高齢化率(%)	
1 三雲	5,321	1,048	4,990	1,034	-6.2	19.7	20.7	
2 三雲(甲西)	4,393	922	2,960	1,157	-32.6	21.0	39.1	
3 石部	6,123	1,250	5,966	1,255	-2.6	20.4	21.0	
4 石部南	4,428	886	4,987	3,186	12.6	20.0	63.9	
5 岩根	4,178	662	3,548	711	-15.1	15.8	20.0	
6 菩提寺	10,388	2,315	4,875	1,899	-53.1	22.3	38.9	
7 下田	4,217	1,020	2,286	801	-45.8	24.2	35.0	
8 水戸	3,812	499	2,494	556	-34.6	13.1	22.3	
市街化区域全体	42,859	8,601	32,106	10,598	-25.1	20.1	33.0	

■視点3 既存プロジェクトや分野別の計画による「政策的位置づけ」

- ・合併により重複することとなった公共施設については、「湖南省公共施設等総合管理計画」に基づき、施設の統廃合・適正配置を順次、計画的に進める責務があります。
- ・庁内関係各課へのヒアリングからは、所管する施設の主な事業見込みについて、東庁舎の在り方および周辺施設の統合が検討されています。
- ・また、第二次湖南省総合計画（後期基本計画）策定に当たって実施した市民アンケートでは、子育て環境の充実、大型店舗・工場の誘致、医療施設の充実に関しての意見が多く寄せられています。

第二次湖南省総合計画（後期基本計画）策定時に実施されたアンケート調査結果に変更しました。

■市民アンケート（第二次湖南省総合計画（後期基本計画））で得られた意見（一部抜粋）

6つの目標	小分類（意見内容）	件数
みんなで共に進めるしくみをつくろう	—	—
うるおいのあるまちをつくろう	身近な公園・緑地、レクリエーション施設等の整備等	12
活気あるまちをつくろう	商工業振興（大型店舗・工場の誘致、既存商業街の活性化等）	21
	観光振興（観光PR、道の駅整備、ゆらら温泉の充実等）	6
ほっとする暮らしをつくらう	病院整備、緊急医療体制の整備等	17
	子育て支援・環境充実等	42
	高齢者福祉・介護の充実、福祉施設の整備	8
いきいきとした暮らしをつくろう	学校教育・施設の充実、青少年の健全育成等	13
	生涯学習環境の充実（図書館の充実）、スポーツ・文化振興等	12
明日を拓くしくみをつくろう	—	—

出典：「第二次湖南省総合計画後期基本計画」策定に係るまちづくりアンケート調査結果報告書

(2) 誘導施設の設定

- ・本市においては、7つの拠点それぞれにおいて立地することが望ましい都市機能を以下の通り設定します。
- ・このうち、目標とする市街地構造を実現していく上で特に重要となる機能を「誘導施設」として定め、商業施設をはじめとする、各拠点における既存機能の都市機能誘導区域外への流出の防止、新規機能の都市機能誘導区域内への誘導を図ることとします。

■各都市機能誘導区域内に立地することが望ましい都市機能

都市機能	中心拠点 (甲西駅、石部駅、三雲駅周辺地区)	地域拠点 (菩提寺、岩根、下田、水戸地区)
	高次都市機能	生活サービス機能
行政機能	●中枢的な行政機能 ・ 本庁舎、保健センター等	●日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 ・ まちづくりセンター等
介護福祉機能	●全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・ 社会福祉センター、老人福祉センター等	●高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 ・ 地域包括支援センター・在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	●全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・ 子育て総合支援センター等	●子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 ・ 保育所・認定こども園・放課後児童クラブ・子育て支援センター・児童館等
商業機能	●時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ・ 大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場、遊技場等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）、商店街等	●日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 ・ 大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡を超えるもの）のうち各種商品小売業、飲食料品小売業に分類される店舗・コンビニ等
医療機能	●総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 ・ 病院等	●日常的な診療を受けられることができる機能 ・ 診療所等
金融機能	●決済や融資などの金融機能を提供する機能 ・ 銀行、信用金庫等	●日々の引き出し、預け入れなどができる機能 ・ 郵便局、ATM等
教育機能	●高等教育機能 ・ 大学、高等専門学校等	●教育機能 ・ 小学校、中学校等
文化機能	●市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ・ 文化ホール、図書館等	●地域における社会教育活動を支える拠点となる機能 ・ 社会教育センター等

※**赤文字**：誘導施設

参考表 「誘導施設」設定の根拠

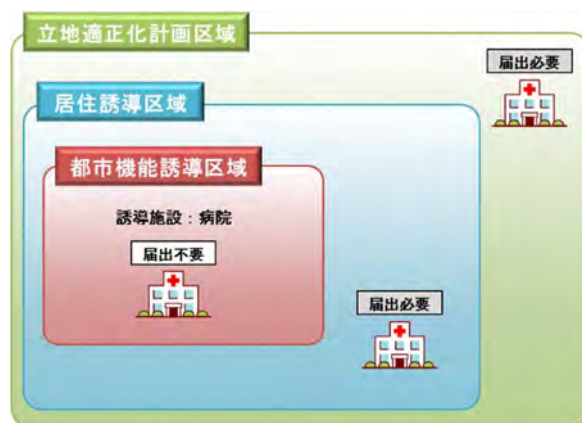
都市機能	根拠と具体的施設規模等
行政機能	- 市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有するが、利便性の高いエリアでの建替えを担保するため、「誘導施設」に定める。 - 現在、東庁舎の在り方が検討されている。 根拠法：本庁舎（地方自治法第4条）、保健センター（地域保健法第18条）、まちづくりセンター（湖南市まちづくりセンター条例第1条）
介護福祉機能	- 概ね居住誘導区域内に立地するが、都市機能誘導区域内の立地は少ない。 - 規模によっては住宅地の中に介在するケースもあり、建替えも含め今後の立地すべてを誘導区域内に誘導すべき性格のものではない。 - 地域包括支援センターは、1つの機能として他施設に併設されるケースが多く、単独施設としての整備は考えにくい。 - ただし、センター機能を有する施設や拠点的な施設は、「誘導施設」に定める。（拠点的な施設は病院（「誘導施設」に定める）に併設されるケースが多い）。 根拠法：社会福祉センター（社会福祉法第14条、湖南市社会福祉センター条例第1条）、老人福祉センター（老人福祉法第15条の5、湖南市老人福祉センター条例第1条）
子育て機能	- 現存施設の多くが都市機能誘導区域外に立地し、ほとんどが公的に整備されている。 - 建替えも含め今後の立地すべてを誘導区域内に誘導すべき性格のものではない。 - 子育て支援センターは、1つの機能として他施設に併設されるケースが多く、単独施設としての整備は考えにくい。 - ただし、認定こども園については民設民営化の方向にあり、より利便性の高いエリアへの立地誘導が必要なため、「誘導施設」に定める。 根拠法：認定こども園（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項）
商業機能	- 概ね各誘導区域に立地する総合スーパーは、日常的な生活を支える機能として不可欠であり、現存施設が撤退すると大きな支障をきたすため、「誘導施設」に定める。 - 定める規模は、生活サービス機能としては大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡を超えるもの）のうち各種商品小売業、飲食料品小売業に分類される店舗、高次都市機能としては大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場、遊技場等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）とする。 根拠法：大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場、遊技場等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）（建築基準法第48条、別表第2）、大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡を超えるもの）のうち各種商品小売業、飲食料品小売業に分類される店舗（大規模小売店舗法第2条第2項、日本標準産業分類）
医療機能	- 診療所は概ね居住誘導区域内に立地する。 - 病院は2箇所あるが、いずれも市街化調整区域に立地。うち1つは診療科目が限定的。 - 病院は、介護福祉機能と一体となる場合が多く、建替えや新たに立地される場合はより交通の利便性の高いエリアへの立地誘導が不可欠なため、「誘導施設」に定める。 根拠法：病院（医療法第1条の5）
金融機能	- 建替えも含め今後の立地すべてを都市機能誘導区域内に誘導すべき性格のものではない。 - 日常的に利用するATMは、コンビニや総合スーパーでも利用可能。
教育機能	- 市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有する。 - 現在、小中学校の統廃合の予定はない。
文化機能	- 市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有するが、利便性の高いエリアでの建て替えを担保するため、「誘導施設」に定める。 - 現在、中央図書館は都市機能誘導区域内での在り方が検討中。 根拠法：文化ホール（根拠法なし）、図書館（図書館法第2条第1項）、社会教育センター（根拠法なし）

7. 誘導施策

(1) 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策

- ・本市では、都市機能誘導区域内における誘導施設の維持・誘導を図るため、以下の通り必要な施策を実施していくこととします。
- ・都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築や改築等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、原則として市長への届出が義務付けられ、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に対して何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告をする場合があります。

法に基づく施策	●都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合の届出制度の運用 都市機能誘導区域外に誘導施設と同じ機能を持つ施設を整備する場合、原則として市への届出が必要となります。 【開発行為】 ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 【開発行為以外】 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 ●都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業、各種特例措置の活用 適用対象となる事業や事業用資産の買い替え等がある場合は、これら施策の積極的な活用を図ります。
市が行う施策（今後、検討すべき施策を含む）	●移動環境の整備 駅やバス停から各都市機能までの安全な移動環境を整えるため、歩道の整備やバリアフリー化、自転車走行環境の整備などの都市基盤整備を検討します。 ●公共施設の適正配置 誘導施設に位置づけられる公共施設の統廃合や新規立地を行う場合は、都市機能誘導区域内への適正配置を図ります。 ●都市計画の変更 都市機能誘導区域内で誘導施設の新築、建替えがしやすくなるよう、必要に応じて用途地域等の変更を行います。 ●コミュニティバスの維持・利用促進 都市機能誘導区域内への機能誘導との整合を図りながら、都市機能誘導区域へのアクセス性を高める施策を検討し、利便性の向上を図ります。 ●公有地の有効活用 公共施設の統廃合等で都市機能誘導区域内に生じる公有地は、新たな誘導施設の用地として積極的に活用していきます。 ●その他 市独自の支援措置を検討します。



(2) 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

- ・本市では、居住誘導区域内への居住を誘導するため、以下の通り必要な施策を実施していくこととします。
- ・居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、原則として市長への届出が義務付けられ、居住誘導区域内への居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告をする場合があります。

法に基づく施策	●居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合の届出制度の運用 居住誘導区域外で下記の一定規模以上の住宅開発を行う場合、原則として市への届出が必要となります。 【開発行為】 ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 【建築等行為】 ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合 ①の例示 3戸の開発行為 届  ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届  800㎡ 2戸の開発行為 不要 
----------------	--