
第 4 章

計画の実現に向けて

- 4－1．地域が主体となる都市づくり
- 4－2．都市づくりの進め方
- 4－3．計画の進捗管理と見直しの方針

4-1 地域が主体となる都市づくり

(1) 湖南省版小規模多機能自治の推進

本市では、2007年度（平成19年度）から各小学校区を基本とする7つの地域まちづくり協議会を設立し、「自分たちのまちは自分たちでつくる」ことを基本理念とする地域づくりに取り組んできました。

今後は、現在の機能を維持しつつ、市内4箇所の中学校区を生活圏域としてサポートする小規模多機能自治センターの整備により、地域まちづくり協議会を中心とする特色ある地域づくりを支援していきます。

小規模多機能自治の推進により、地域主体の取組と行政の支援を連動させ、拠点形成や地域生活圏の維持、公共施設の有効活用を通じて、都市計画マスタープランの実現性を高めていきます。

(2) 市民参画による都市づくりの推進

市民の多様な思いや地域の実情を的確に都市計画に反映するため、ワークショップや協議会などの市民参画の機会を設け、合意形成を図りながら都市計画制度の活用を進めます。

市民参画を通じて得られた意見を、地区計画や湖南省景観計画などの制度に反映し、市民と行政の協働による実効性の高いまちづくりを推進します。

また、市民による自発的な地域活動やまちづくりへの参画を促進するため、人財登録制度の運用を通じた多様な活躍の場の創出や、学生・若者が気軽に参加・交流できる場づくりに取り組みます。さらに、テーマ型・プロジェクト型のまちづくり活動への参画を促進し、多様な主体が連携して地域課題の解決や地域の魅力向上に取り組む機運を醸成することで、地域主体による持続可能な地域社会の形成を進めます。

都市づくりの ステージ	市民の役割	行政の役割
市民の 思いの把握	●都市づくりへの参加機会の活用 ・広報やホームページ、SNS などによる情報収集 ・ワークショップや説明会への参加・意見の提出、アンケートへの協力など ・テーマ型・プロジェクト型のまちづくりへの多様な主体の参画	●都市づくりに関する情報の提供 ・広報やホームページ、SNS など ●市民参加の多様な機会の提供 ・ワークショップや説明会、アンケートなど ・テーマ型・プロジェクト型のまちづくりへの多様な主体の参画の促進
都市計画 への反映	●都市計画制度の内容や趣旨の理解 ●合意形成への協力	●都市計画制度の活用、ルールづくり ・地区計画、建築協定、特別用途地区、湖南省景観計画など
計画の運用 ・事業化	●定められたルールの順守 ●地域活動やまちづくりへの参画	●都市計画制度の適切な運用 ●関連施策や事業の推進
見直し (評価・改善)	●運用状況や地域の変化を踏まえた意見、改善案の提出	●運用状況や地域の変化の把握 ●市民の意見を踏まえた見直しの検討

4-2 都市づくりの進め方

(1) 今後の市街地整備の考え方

新たな市街地の整備や市街化の進展が見込まれない地域での見直しについては、交通利便性、既存インフラの活用、災害リスク、自然環境や景観、営農環境など、様々な観点を総合的に勘案するとともに、国や滋賀県といった関係機関との協議、周辺市町との調整などを行いながら検討を進めます。

また、具体的な土地利用の検討にあたっては、法令に基づく手続に加え、必要に応じて地権者や地域住民等への説明や意見聴取に努め、理解を得ながら進めます。

(2) リーディングプロジェクトの戦略的な推進

本市の将来都市構造を実現するための重点的な取組として、駅周辺整備の考え方と段階的な取組みについて検討します。

① 駅周辺整備の基本的な考え方と取組み

3駅周辺を横並びに整備するのではなく、中心的な拠点とその機能を補完する拠点による階層的な拠点構造を形成し、各拠点の役割分担と連携により、市全体の利便性と持続可能性を高めます。

JR甲西駅周辺を市全体の中心的な拠点と位置づけ、JR石部駅周辺およびJR三雲駅周辺との役割分担を明確にし、それぞれの役割に応じた取組みを戦略的に進めていきます。

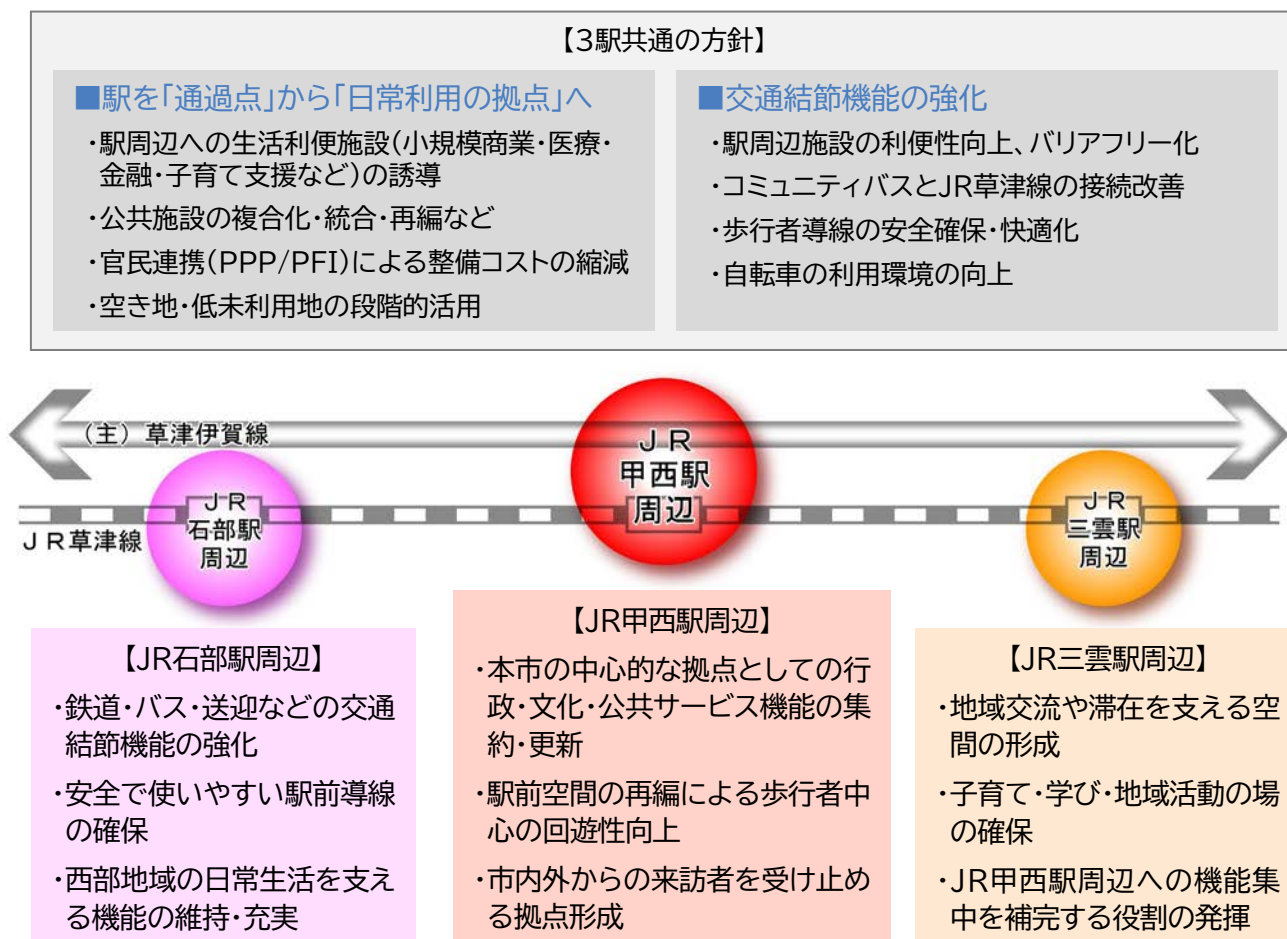


図 駅周辺での取組み例

② 役割分担と連携による段階的な進め方

短期では行政が中心となり基盤整備や連携体制の構築を行い、中長期では民間事業者や地域団体などの参画を促し、多様な主体が主体的に関わることで持続的な取組へと発展させていきます。

進め方	短期（概ね5年）	中長期（概ね20年）
全体	役割の明確化	機能の分担・集約化 → 連携強化・効果の波及
JR甲西駅周辺	基盤整備、方向性の明確化 ・市街化区域の見直し ・新庁舎・庁舎周辺の整備 など	都市機能の整備・再編 ・都市機能の段階的集約 ・民間活力の導入による機能補完 など → 広域的中心性の確立 ・都市機能の高度化・複合化 ・公共交通ネットワークとの連動強化 など
JR石部駅周辺	安全性・利便性の確保 ・市街化区域の見直し・駅前広場の整備 ・公共施設の再編 など	交通・生活機能の強化 ・駅周辺施設の利便性向上 ・都市機能、居住機能の誘導 など → 機能の定着・発展
JR三雲駅周辺	滞在環境の改善 ・市有地の暫定利用の検討 ・日常サービス機能の導入 など	交流・生活機能の強化 ・憩い・交流の場の整備 ・都市機能、居住機能の誘導 など → 機能の定着・発展



【エリアマネジメントとは？】

エリアマネジメントとは、**地権者や企業、住民など多様な主体が連携し**、公共空間の活用や環境整備、にぎわい創出などにより、**一定のエリアの価値を継続的に高めていく取組**です。

単なるイベントなどの実施にとどまらず、景観形成や安全・安心の確保、情報発信などを含め、**地域を総合的に運営**する視点が特徴です。

●商店街におけるエリアマネジメントの事例（福岡県北九州市小倉地区）

【実施前】

- ・アーケードの老朽化
- ・空き店舗の増加



- ・商店街の有志によるまちづくり会社の設立
- ・国家戦略特区の認定
- ・エリアマネジメント事業の展開

【主な取組と成果】

- ・空きビルの再生
- ・空き店舗のリノベーション
- ・リノベーションスクールの開催
- ⇒新規雇用の創出
- ⇒歩行者通行量の増加
- ⇒地域づくりに関わる人材の育成



「歩いて楽しい公園のような通り」へ

資料）内閣府国家戦略特区HP

(3) エリアマネジメントの推進

本市では、人口減少・少子高齢化の進行、地域コミュニティの担い手不足など、都市運営上の課題が顕在化しつつあり、これまでの行政主導による整備・管理にとどまらず、官民連携によって地域の価値や魅力を継続的に高めていくエリアマネジメントの重要性が高まっています。

地域特性に応じたエリアマネジメントを推進するため、既存制度や民間活力を活用しながら、必要なツールを組み合わせ、持続的な取組へと発展させていきます。

推進要素	主な目的	考え方と主なツール
ルールづくり・制度活用	・建物用途・高さ・景観の調整 ・良好なまちなみの形成 ・地域の将来像の共有	■地域の将来像や景観、土地利用の方向性を共有し、良好な都市環境の形成を図ります ・地区計画 ・景観協定 ・建築協定 ・まちづくり協定 ・地域独自のガイドライン
公共空間の活用	・賑わい創出 ・回遊性向上 ・滞留空間の形成	■道路や公園などの公共空間を活用し、賑わいや交流の創出を図ります ・道路空間の利活用 ・公園・広場の利活用 ・社会実験 ・空き地・空き店舗の活用 ・Park-PFIなどの制度活用
管理・運営体制の構築	・継続的なまちづくり活動 ・主体間の連携強化 ・エリア価値の向上	■地域主体による継続的なまちづくり活動を支える体制を構築します ・地域まちづくり協議会 ・地域運営組織 ・企業・地域の連携組織
財源の確保	・活動の継続性確保 ・自立的運営	■エリアマネジメント活動の持続性を確保するため、多様な財源の活用を図ります ・会費・協賛金 ・広告・イベント収入 ・施設管理収入 ・行政補助制度 ・民間投資
情報共有・合意形成	・地域ビジョンの共有 ・参加促進 ・担い手育成	■地域主体の参画を促進し、エリアマネジメントの取組を広げます ・まちづくり会議 ・ワークショップ ・エリアビジョンの策定 ・情報発信(広報・SNS など)

駅周辺・市街地では公共空間や空き店舗の活用による賑わい創出、工業・産業集積地では企業と地域の連携による環境向上、農村・集落では農地や里山の管理、空き家活用などを中心に進めていきます。

4-3 計画の進捗管理と見直しの方針

(1) 計画の進捗管理

本計画の着実な推進を図るため、既存の庁内検討組織を活用し、関係部局が連携しながら年度毎の施策・事業の進捗状況の確認、課題の共有を行い、横断的・継続的に計画の推進を図ります。

進捗管理にあたっては、第三次湖南省総合計画と連動した施策評価を行うとともに、湖南省立地適正化計画や湖南省道路整備計画、湖南省地域公共交通計画、湖南省景観計画など、本計画と関連する各種計画の進捗状況や見直し状況を確認しながら、総合的に管理します。

また、庁内の各担当部門において、各種計画の施策の進捗状況を定期的に点検・評価し、その結果を本計画の今後の施策や事業の推進に反映するなど、各計画との連携・調整を図りつつ、PDCAサイクルによる進捗管理を行います。

施策や事業の進行状況については、市民へわかりやすく情報を公表し、市民の理解と協力を得ながら計画の推進を図ります。

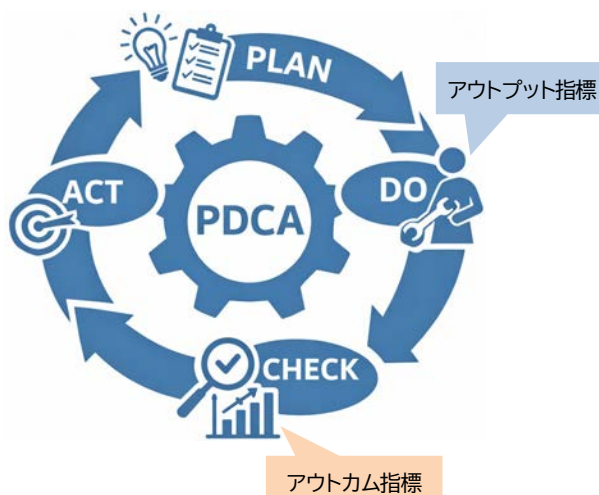


図 PDCAサイクルによる進捗管理のイメージ

(2) 計画の見直しの方針

本計画の目標年次は、第三次湖南省総合計画との整合を図り、2035年度（令和17年度）としています。このため、第三次湖南省総合計画が2031年度（令和13年度）に後期基本計画に移行するのに合わせて、社会情勢や人口動向、都市構造の変化などを踏まえた進捗状況の点検を行い、必要に応じて施策の見直しや改善を検討します。

本計画の目標年次である2035年度（令和17年度）には、市民や学識経験者、関係機関などの意見を踏まえて評価を行い、計画全体の見直しを行います。

その他の見直しの契機としては、次のような場合が想定されます。

社会情勢・人口動向の変化

- 人口減少・少子高齢化の進行やライフスタイル、経済環境の変化などにより、都市の将来像や計画の前提条件に変化が生じた場合。

都市構造・土地利用の変化

- 居住地や都市機能の分布、中心市街地の状況、大規模開発の進展などにより、都市構造や土地利用方針の見直しが必要となった場合。

防災・安全性を巡る状況の変化

- 大規模災害の発生や災害リスクの顕在化などにより、防災・減災の観点から都市構造や土地利用方針の再検討が必要となった場合。

(3) 都市づくりの成果管理

① 成果管理の必要性

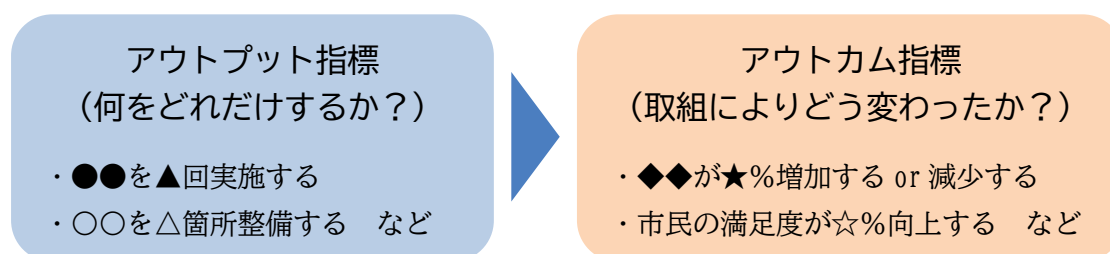
本計画の実効性を確保するため、指標を用いて計画の達成状況を定期的に確認・評価することにより、計画が目指す方向に沿って施策や事業が進んでいるかを把握します。

指標による管理は、計画の「見える化」による行政内部での進捗管理に加え、市民や事業者に対して計画の状況をわかりやすく示す手段としても有効であり、評価結果を次の施策展開や計画の見直しにつなげることで、継続的な改善が可能となります。

② 指標の考え方

本計画の成果に用いる指標として、基本指標およびそれに連動する指標として、都市づくりの分野別の指標を設定します。都市づくりの分野別の指標は、上位・関連計画の指標を用いており、各計画の目標値を本計画での参考値として位置づけます。

各指標については、事業や施策の実施状況を示すアウトプット指標と、取組による都市の状態や市民の実感の変化を示すアウトカム指標に分けて管理することで、施策の実効性を高めていきます。



本計画において設定した都市づくりの基本目標（p31）を達成するため、今後はPDCAサイクルによる進捗管理の中で、各計画と調整を図りつつ、必要に応じて指標の追加・修正を行いながら、各指標に適した目標値を都市計画マスタープランとして設定していきます。

また、目標達成状況を把握し、効果的な施策の推進および計画の見直しにつなげていきます。

③ 基本指標（ ：アウトカム指標）

コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくりを目指す本計画の基本となる目標指標として市街化区域の人口密度を設定し、現在の水準の維持を目指します。

基本指標	基準値	目標	出典
市街化区域の人口密度	38.0 人/ha (2020 年)	現在の水準を維持	本計画(p32)

④ 都市づくりの分野別の指標（■：アウトプット指標、■：アウトカム指標）

③基本指標に連動する指標として、上位・関連計画の指標を「2-5.分野別の都市づくりの基本方針」（p39）で示した6分野に分類して設定しています。

また、各計画の目標値を参考値としています。

今後は進捗管理の中で、各計画と調整しつつ、必要に応じて指標の追加・修正を行いながら、都市計画マスタープランとしての目標値を設定していきます。

土地利用の方針

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
空家等の活用施策による 空家等解消件数	30 件/年 (2016～2024 年)	30 件/年 (2026～2034 年平均)	湖南省空家等対策計画(R8.3) (基準値は空家等実態把握 調査)
居住誘導区域内の人口密度	45.4 人/ha (2015 年)	38.7 人/ha 以上 (2045 年)	湖南省立地適正化計画(R4.3) (第二次総合計画の人口見 通しを参考)
空家等件数	880 件 (2024 年)	880 件 (2034 年)	湖南省空家等対策計画(R8.3) (基準値は空家等実態把握 調査)
計画的な市街地・住環境整備 に対する満足度※ (市民意向調査)	62.8% (2024 年)	67.0% (2030 年度)	第三次湖南省総合計画(R8.4)

※基準値は総数から「どちらともいえない」「無回答」を除いた値に対する「満足」「まあ満足」の割合

交通体系の方針

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
市道整備予定路線数	—	9 路線 (2025～2029 年度)	湖南省道路整備計画(R7.3) (評価対象路線中、整備着 手または継続路線)
国道1号の旅行速度	30.2km/h (2023 年度)	40.6km/h (2029 年度)	湖南省産業振興ビジョン(R2.7) (基準値は 2023 年度 道路交通センサス)
市内3駅乗降客数	5,631 人 (2024 年度)	6,140 人 (2030 年度)	第三次湖南省総合計画(R8.4) (基準値は滋賀県統計書 (JR 運輸状況))
コミュニティバス乗客数	263,000 人 (2024 年度)	316,000 人 (2030 年度)	第三次湖南省総合計画(R8.4)
公共交通の見直し に対する満足度※ (市民意向調査)	18.9% (2024 年)	21.0% (2030 年度)	第三次湖南省総合計画(R8.4)
道路網・河川の整備 に対する満足度※ (市民意向調査)	50.5% (2024 年)	54.0% (2030 年度)	第三次湖南省総合計画(R8.4)

※基準値は総数から「どちらともいえない」「無回答」を除いた値に対する「満足」「まあ満足」の割合

公園・緑地の方針

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
都市公園の再整備箇所数	0 箇所	3 箇所 (2030 年度)	第三次湖南省市総合計画(R8.4)
市民一人当たりの公園面積 (都市公園等)	9.29 m ² /人 (2022 年)	10 m ² /人 (2028 年)	第二次湖南省市環境基本計画(R6.4)
魅力的で個性的な拠点となる 公園の充実に対する満足度※ (市民意向調査)	69.3% (2024 年)	72.0% (2030 年度)	第三次湖南省市総合計画(R8.4)
自然環境・生態系の保全 に対する満足度※ (市民意向調査)	72.9% (2024 年)	77.0% (2030 年度)	第三次湖南省市総合計画(R8.4)

※基準値は総数から「どちらともいえない」「無回答」を除いた値に対する「満足」「まあ満足」の割合

景観づくりの方針

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
景観形成市民団体の 認定件数	0 件	1 件	湖南省市景観計画(R2.2)

河川、その他の都市施設の方針

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
水洗化率	95.9% (2022 年)	98.0% (2028 年)	第二次湖南省市環境基本計画(R6.4)
上下水道の整備 に対する満足度※ (市民意向調査)	91.1% (2024 年)	93.0% (2030 年度)	第三次湖南省市総合計画(R8.4)

※基準値は総数から「どちらともいえない」「無回答」を除いた値に対する「満足」「まあ満足」の割合

安心・安全まちづくりの方針

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
住宅の耐震化率	92.0% (2025 年)	耐震性が不十分なものを概ね解消 (2035 年)	湖南省市建築物耐震改修促進計画(R8.3) (概ね解消に向けた耐震化の最大戸数は 940 戸)
有害鳥獣捕獲・駆除頭数	319 頭 (2022 年)	300 頭程度 (2028 年)	第二次湖南省市環境基本計画(R6.4)
安全な地域づくりの推進 に対する満足度※ (市民意向調査)	61.9% (2024 年)	67.0% (2030 年度)	第三次湖南省市総合計画(R8.4)

※基準値は総数から「どちらともいえない」「無回答」を除いた値に対する「満足」「まあ満足」の割合

地域が主体となる都市づくり

指標	基準値	参考値 (各計画における目標値)	出典（設定根拠など）
地域まちづくり協議会が主体となる協働事業への参加者数	39,160 人 (2024 年度)	52,400 人 (2030 年度)	第三次湖南市総合計画(R8.4)
湖南市版小規模多機能自治の推進に対する満足度※ (市民意向調査)	67.3% (2024 年)	73.0% (2030 年度)	第三次湖南市総合計画(R8.4)
地域まちづくりの担い手の確保に対する満足度※ (市民意向調査)	55.6% (2024 年)	60.0% (2030 年度)	第三次湖南市総合計画(R8.4)

※基準値は総数から「どちらともいえない」「無回答」を除いた値に対する「満足」「まあ満足」の割合

「2-2. 都市づくりの基本目標」で設定した目標について、取組の効果を評価するアウトカム指標により目標の達成度を確認し、施策の見直し・重点化などに反映し、目標の実現を目指します。

【都市づくりの基本目標】

【アウトカム指標】

【分野】

