資料１－１

湖南市立地適正化計画（案）

平成 29 年（2017 年）3 月

湖南市 建設経済部 都市政策課

目　　次

０．計画策定の目的等 ---------- 1

0-1　計画策定の目的と法的位置づけ …… 1

0-2　計画策定のフローと目標年次 …… 2

１．関連する計画や他部局の関係施策等の整理 ---------- 3

1-1　上位計画の整理 …… 3

1-2　関連計画の整理 …… 6

２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出 -------- 11

2-1　各種基礎的データの収集と都市の現状把握 …… 11

2-2　人口の将来見通しに関する分析 …… 51

2-3　現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析 …… 58

３．まちづくり方針 ---------- 75

４．目指すべき都市の骨格構造と誘導方針 ---------- 79

５．誘導区域等の設定 ---------- 85

5-1　基本的な考え方 …… 85

5-2　都市機能誘導区域 …… 87

5-3　居住誘導区域 …… 93

5-4　誘導区域のまとめ …… 105

６．誘導施設 ---------- 106

７．誘導施策 ---------- 113

８．目標値の設定 ---------- 115

９．施策の達成状況に関する評価方法 ---------- 119

10．その他 ---------- 120

0．計画策定の目的等

0-1　計画策定の目的と法的位置づけ

(1) 計画策定の目的

・湖南市では、平成 20 年（2008 年）11 月に都市計画マスタープランを策定し、本市の目指すべき将来都市像を明確にするとともに、その実現に向け各種都市計画制度を活用しながら発展と成長を遂げてきました。

・一方で、昨今の人口減少、少子高齢社会の進展を踏まえたまちづくりを加速させるため、国は都市再生特別措置法を改正したところであり、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画となる立地適正化計画制度が創設されました。今後、集約都市（コンパクトシティ）形成に向けた都市機能や居住機能の立地誘導等に当たっては、立地適正化計画に基づく支援制度の活用が重要となっています。

・本市においても本格的な人口減少や超高齢社会の到来が危惧されているため、都市計画法を中心とした従来の土地利用のコントロールに加え、都市機能や居住機能の適正な誘導により将来にわたって快適な生活環境を維持・向上させる「立地適正化計画」を策定し、質の高い生活サービスを享受できる都市機能の集積と歩いて暮らせる生活環境の整備を進めます。

(2) 本計画の法的位置づけ

都市再生特別措置法　第八十一条

市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

２　立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一　住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

二　都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

三　都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）

四　都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項

　イ　誘導施設の整備に関する事業

　ロ　イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業

　ハ　イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業

五　第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項

六　前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

都市計画運用指針　立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を策定する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することがまず必要となる。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要である。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

0-2　計画策定のフローと目標年次

(1) 計画策定のフロー

・以下のフローに基づき立地適正化計画を作成します。

【１．関連する計画や他部局の関係施策等の整理】

○ 上位計画の整理
○ 関連計画の整理

↓

【２．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出】

○ 各種基礎的データの収集と都市の現状把握
○ 人口の将来見通しに関する分析
○ 現状及び将来見通しにおける都市が抱える課題の分析

↓

【３．まちづくり方針の検討】

↓

【４．目指すべき都市の骨格構造と誘導方針の検討】

↓

【５．誘導区域等の検討】

○ 基本的な考え方
○ 都市機能誘導区域の検討
○ 居住誘導区域の検討
○ 誘導区域のまとめ

↓

【６．誘導施設の検討】

↓

【７．誘導施策の検討】

↓

【８．目標値の検討】

↓

【９．施策の達成状況に関する評価方法の検討】

(2) 対象区域と目標年次

・立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法に基づき、湖南市の都市計画区域全域とします。

・目標年次は、都市計画運用指針によると概ね 20 年後とされており、本市においては 25 年後の平成 52 年（2040 年）と設定します。

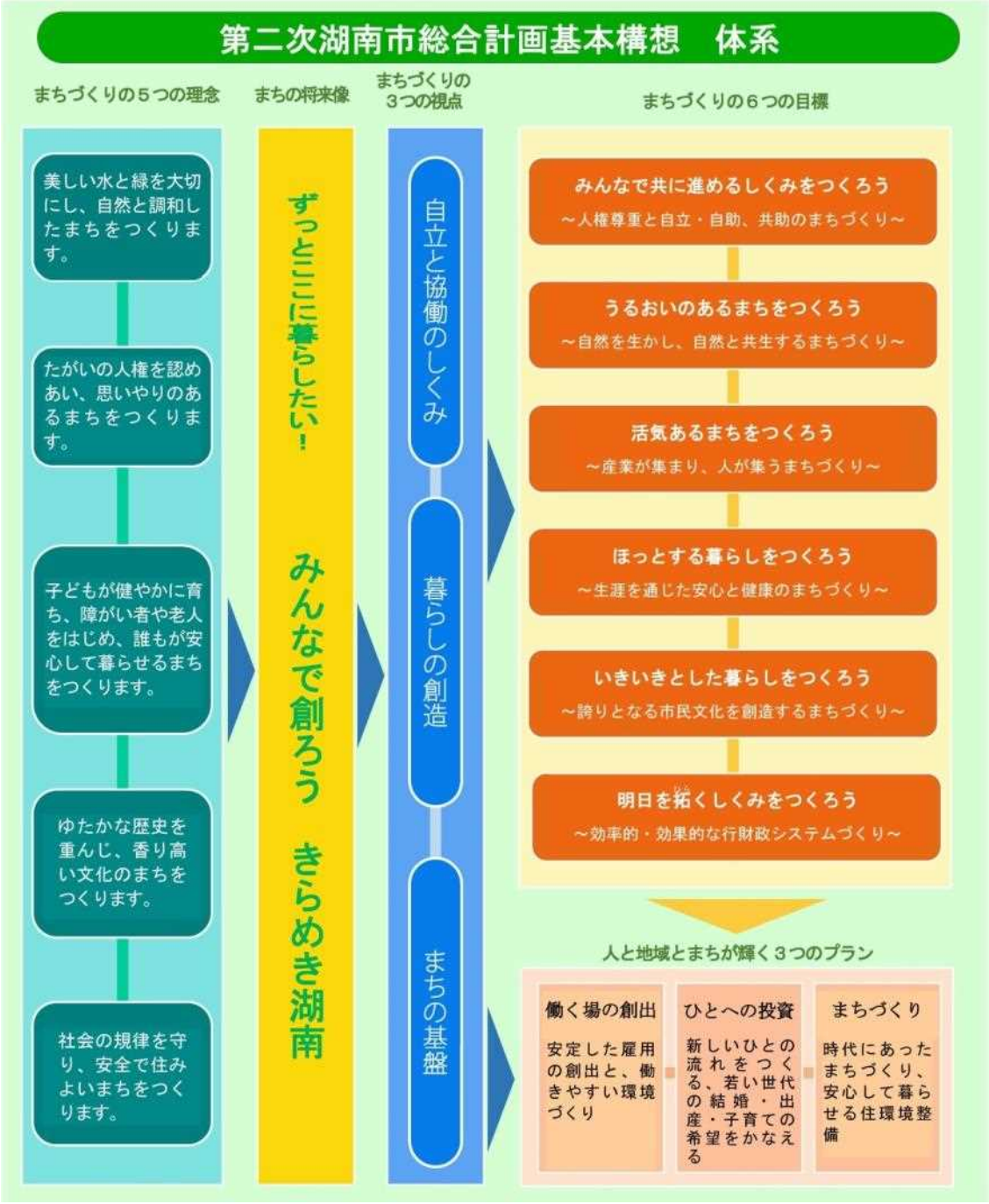
１．関連する計画や他部局の関係施策等の整理

1-1　上位計画の整理

(1) 第二次湖南市総合計画（平成 28 年（2016 年）４月）

・本市の将来像（10 年後）を、「ずっとここに暮らしたい！ みんなで創ろう きらめき湖南」とし、「自立と協働のしくみ」、「暮らしの創造」、「まちの基盤」の３つの視点から、６つの目標に基づくまちづくりを進めることとしています。

・将来人口については、「ひと・まち・しごと創生総合戦略」との整合を図り、長期的将来である 2060 年には 2010 年の人口規模から１割程度の減少に、10 年後の 2025 年には現状の人口規模を維持することを目指しています。

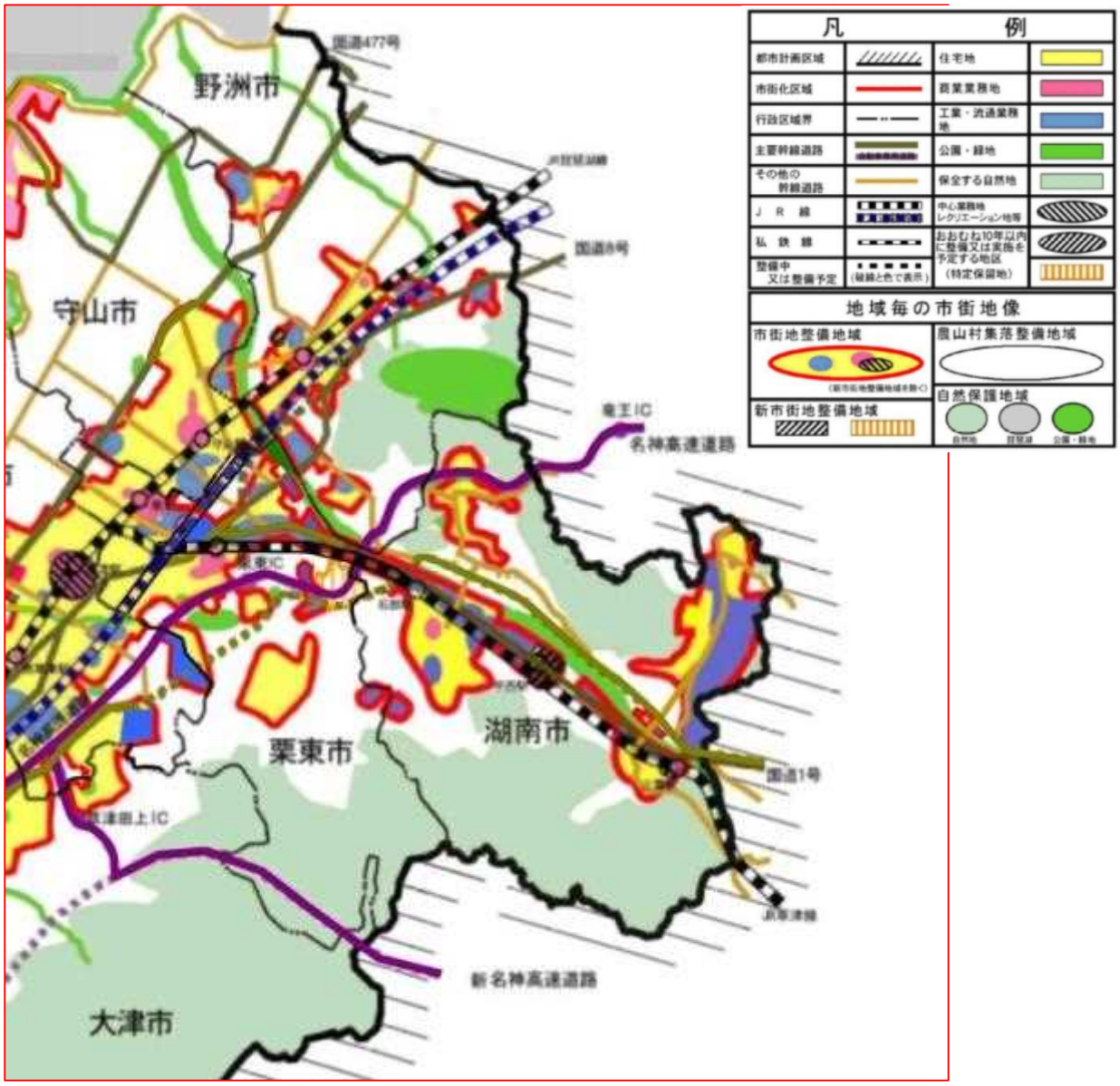


(2) 大津湖南都市計画区域マスタープラン（平成 24 年（2012 年）３月）

・広域都市計画区域において、今後も区域区分制度を維持することとし、市街化区域のおおむねの規模、土地利用をはじめとする主要な都市計画の決定の方針を定めています。

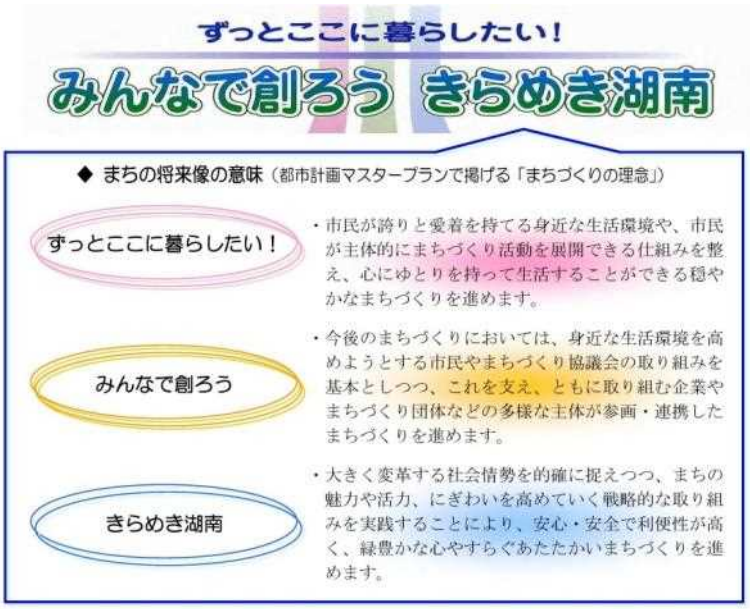
・湖南市に関する土地利用の方針は以下の通りです。

一般商業地	湖南市西庁舎周辺、湖南市東庁舎周辺および栗東水口道路岩根交差点付近については、商業地の配置を行い、地域の中心的な商業地区の形成を目指す。
工業地	既存の工業地については、今後も工業地区として維持し、産業基盤の整備・改善を図るように措置する。 湖南市の湖南工業団地の既存の工業地を活用する。
住宅地	住宅地については、公共施設の計画的整備に努め、歩いて暮らせる快適な住宅地の形成をめざす。 国道１号沿いに工場進出がみられることから、平地部および丘陵地に住宅地を配置するものとし、既成市街地に加えて、吉永、ＪＲ三雲駅周辺などに新たな住宅地を配置する。



(3) 湖南市都市計画マスタープラン（平成 20 年（2008 年）11 月）

・総合計画に掲げる将来像「ずっとここに暮らしたい！ みんなで創ろう きらめき湖南」の意味を捉えなおし、今後 20 年間のまちづくりの目標を５つ掲げています。

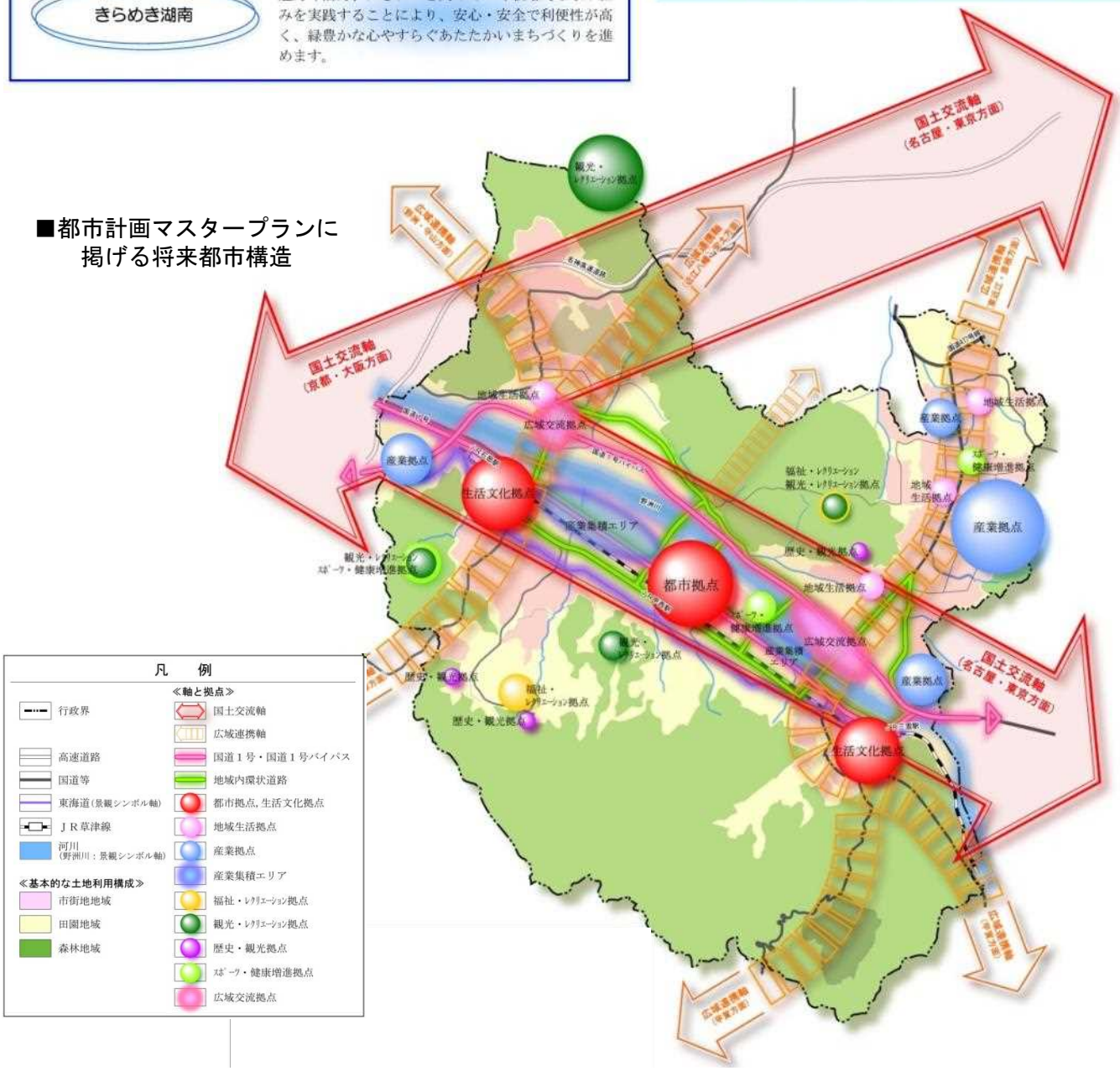


※湖南市国土利用計画と並行して策定しており、マスタープランに掲げる土地利用計画は、国土利用計画との整合が図られたもの。

■ まちづくりの基本目標 ■

Ⅰ：安心・安全、循環と共生を重視した持続可能なまちづくり
Ⅱ：まちの活力とにぎわいを創出する多様な拠点づくり
Ⅲ：人と地域の交わりを支える、便利で快適なネットワークづくり
Ⅳ：花や緑、美しい街並みで心を繋ぐ景観づくり
Ⅴ：協働による誇りと愛着を育むまちづくり

■都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造



1-2　関連計画の整理

(1) 湖南市ひと・まち・しごと創生総合戦略（平成 27 年（2015 年）10 月）

・大幅な人口減少と高齢化を防ぐため、①人口置換水準を上回る水準へと出生率を向上させ、長期的な人口規模の安定と人口構造の若返りを図る、②転出抑制と転入増加により、転入超過状態を継続させ人口規模の確保を図る取り組みにより、2060 年までの人口減少率を 10%程度に抑えることが可能となるとし、柱となる３つのプランを掲げています。

しごと・ひとの好循環

１. 働く場の創出プラン

基本的方向１「安定した雇用を創出する」

○若い世代から高齢者まで幅広い年代の人々にとって、多様で魅力的な働く場の確保

○子育てや介護、趣味などの生活と仕事が調和する多様な働き方ができる環境づくり

＜目標指標＞

●新規創業件数
【12 件/年】

●有効求人倍率
（甲賀圏域）
【1.08】

２. ひとへの投資プラン

基本的方向２「新しいひとの流れをつくる」

○観光で市外から湖南市に訪れる人々を増やすとともに、積極的な情報発信により認知度を高め、移住・定住を促進

基本的方向３「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」

○結婚から妊娠・出産・子育てまで切れ目のない支援

＜目標指標＞

●観光入込客数
【444,100 人】

●社会動態
【５年間で-219 人
（推計値は-719 人）】

●出生数
【５年間で 2,264 人
（推計値は 2,006 人）】

好循環を支えるまちの活性

３. まちづくりプラン

基本的方向４「時代にあった地域づくり」

○市民や事業者が地域づくりの主体として地域に根差した公益事業を担うまちづくり

基本的方向５「安心して暮らせる住環境整備」

○助けあいが根付く地域との協働による暮らしやすいまちづくり

○誰もが安心して快適に暮らすことができるまちづくり

＜目標指標＞

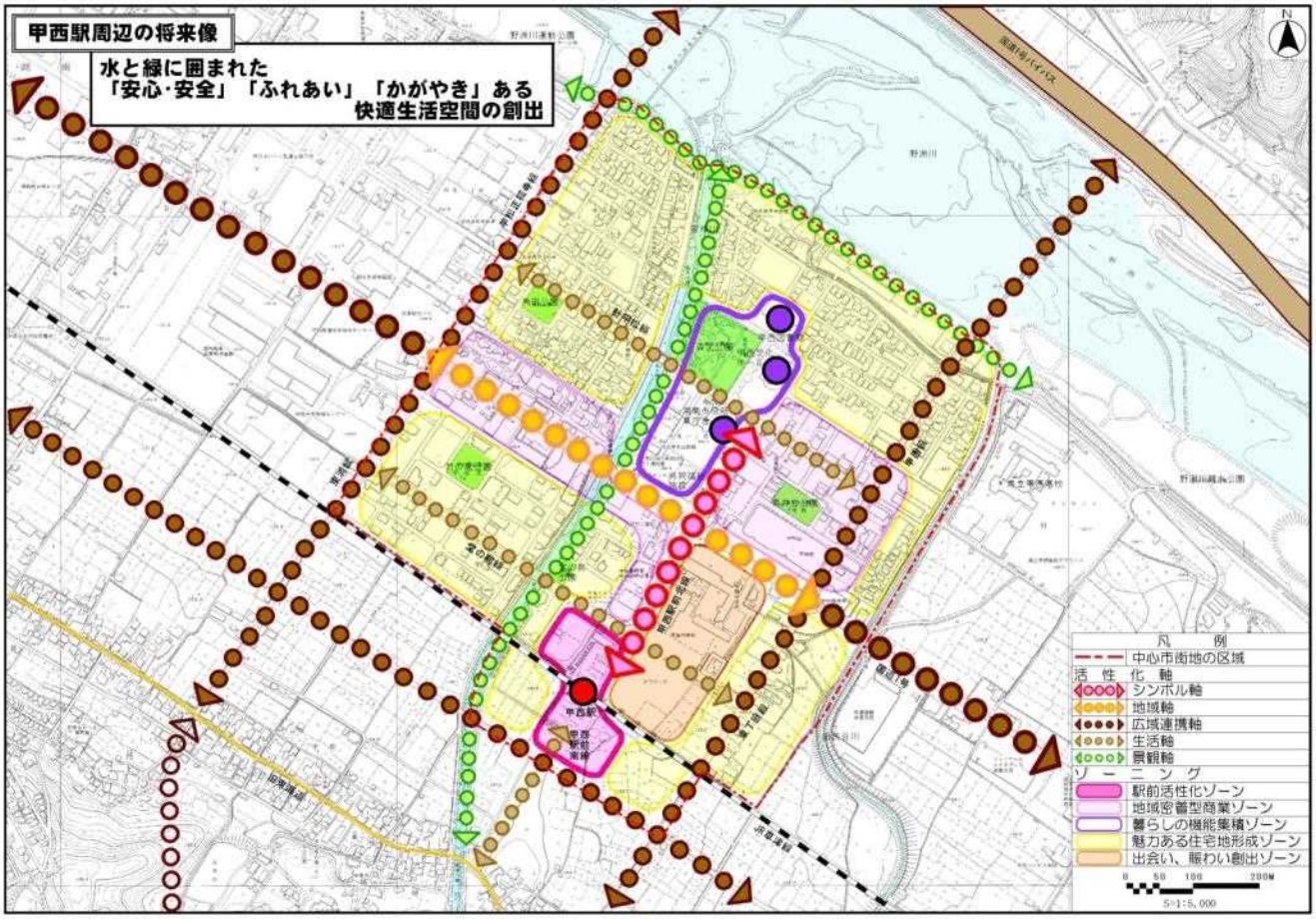
●地域まちづくり協議会が主体となる協働事業数
【90 件】

●コミュニティバス乗客数
【321,200 人】

(2) 湖南市中心市街地活性化基本計画（平成 17 年（2005 年）３月）

・甲西駅から野洲川までの一体的市街地を中心市街地として定め、「水と緑に囲まれた「安心･安全」「ふれあい」「かがやき」ある快適生活空間の創出」を基本コンセプトに掲げています。

・「快適性の創出」、「交通利便性の創出」、「にぎわい創出」を基本方針とし、市街地整備改善のための事業、商業の活性化のための事業、その他の事業の施策展開を示しており、現在までに駅舎整備等の事業を進めています。



(3) 湖南市市営住宅整備計画（平成 20 年（2008 年）7 月）

・用途廃止予定の団地を除く 7 団地 284 戸について、平成 30 年（2018 年）までの市営住宅の整備計画を立案しています。

高い ↕ 優先度 ↕ 低い

優先順位	団地 住棟名	活用手法	構造 階数	建築年度	備　考
1	東寺団地 M棟	建替え	準耐 2階	S49～59	・西寺Ⅰ棟、東寺M～0棟は、住棟の老朽化（雨漏り、シロアリの被害等）が著しく、早急な対応が必要となっている。 ・宮の森団地は、駐車場整備が課題となっている。 ・以上の理由から、最も建替えの緊急度が高い。
2	堂の上団地 A棟	建替え	準耐 平屋	S48	・耐用年数を既に経過しており、建替え対象となっているが、住戸の状態が比較的良いことから、建替えの緊急度が低い。
3	宮の森団地 B～G棟	個別改善	準耐 2階	S59～61	・耐用年数の 1/2 を経過しており、近隣の団地で問題となっているシロアリ対策が必要であることから、個別改善の緊急度が高い。
4	東寺団地 A～L棟	個別改善	準耐 2階	H1～5	・比較的新しい住宅であるが、近隣の団地で問題となっているシロアリ対策が必要であることから、個別改善の緊急度が高い。
5	東谷団地 全棟	個別改善	準耐 2階	S55～57	・耐用年数の 1/2 を経過しているが、他団地と比較して個別改善内容の緊急度が低い。
6	田代ヶ池 団地全棟	個別改善	中耐 4階	S50	・耐用年数の 1/2 近く経過しているが、他団地と比較して個別改善内容の緊急度が低い。
7	茶釜団地 全棟	個別改善	中耐 3階	S57～H6	・比較的新しい住宅であり、他団地と比較して個別改善内容の緊急度が低い。

■湖南市市営住宅整備計画

(4) 湖南市子ども・子育て支援事業計画（平成 27 年（2015 年）３月）

・基本的な考え方を「すべての子どもの健やかな育ち（発達）を保障するまち　湖南市をめざして」とし、４つの基本方針と 12 の施策の方向性を示しており、中学校区を基礎単位として、各々のニーズ量にあったサービスの提供を行うこととしています。

・都市機能に関しては、市内教育・保育施設の認定こども園へ移行を推進、支援することとしています。

基本方針	施策の方向性
みんなで支える湖南市の子どもと子育て	**1．親育て・親のサポート** 1 親育て、家庭教育の推進 2 次代の親づくりの推進 3 子育て応援ネットワークの充実 **2．仕事と育児の両立支援** 1 子育てと仕事を両立できる職場環境づくり 2 働き方の見直しに向けた啓発 **3．地域で支える子育て** 1 地域の支え合い・助け合いによる子育て支援の充実 2 つながりが広がる子育て支援の充実　（人と人の絆、心豊かな地域社会づくり） **4．頼れる子育て支援の体制づくり** 1 利用しやすい相談窓口とわかりやすい情報伝達　（利用者支援） 2 経済的な負担の軽減
多様なニーズに応える子育て支援	**1．教育・保育の充実** 1 教育・保育サービスの充実 2 教育・保育内容の充実 3 地域に開かれた子育て支援の充実 **2．人材の確保と育成・質の向上** 1 人材確保と資質の向上 2 保育園・幼稚園・小学校の連携強化 **3．特別な支援を必要とする児童へのサポート** 1 児童虐待防止への取組みの推進 2 ひとり親家庭への支援 3 障がいのある子どもへの支援 **4．多様な子育て支援** 1 多様な支援サービスの充実　（延長保育、一時預かり、病児・病後児保育等） 2 放課後児童健全育成事業の充実
子どもと子育てをとりまく環境づくり	**1．親子の健康支援** 1 安心感のある妊娠・出産の確保と支援 2 子どもの成長と発達支援、食育 3 小児医療体制の充実 4 思春期における健康づくりの推進 **2．男女がともに担う子育て** 1 男性の子育て参加促進 2 ワークライフバランスのための企業への啓発 **3．児童生徒・若者の育成** 1 生きる力を育む学校教育の充実 2 社会性を育む多様な体験活動と遊び場環境の充実 **4．安心・安全な子育て環境** 1 ユニバーサルデザイン・快適な住環境 2 防犯、交通安全

(5) 第６期湖南市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（平成 27 年（2015 年）３月）

・「高齢者がいきいきと自分らしく、住み慣れた地域で安心して暮らせるまち　湖南市」を基本理念とし、３つの基本目標と９つの施策の方向性を示しています。

・都市機能に関しては、日枝地区への小規模多機能型居宅介護事業所の開設を掲げています。

基本目標	基本施策	事業
１　いつまでも、いきいきと、自分らしく暮らせるまち	(1)　生きがいづくりと社会参加活動の促進	①生きがいづくり支援と居場所づくりの推進 ②社会活動への参加促進
	(2)　健康づくりと介護予防の推進	①健康づくりの推進 ②総合的な介護予防事業の推進
２　安心して住み慣れた地域で暮らせるまち	(3)　生活支援サービス等の提供体制の整備	①多様な主体による生活支援サービスの創出 ②生活支援サービスの充実 ③緊急時・災害時の支援対策の強化 ④介護者の負担軽減や知識・技術習得の支援
	(4)　総合的な認知症ケアの体制づくり	①早期対応のしくみづくり ②予防のための知識・生活習慣の普及 ③若年性認知症への支援体制づくり ④支え合える地域づくりの推進
	(5)　権利擁護の推進	①虐待予防のための啓発 ②迅速で適切な虐待対応 ③関係機関との連携強化 ④権利擁護支援システムの確立 ⑤権利擁護に関する制度の周知
	(6)　医療と介護の連携	①在宅医療を支える環境整備 ②地域の医療・福祉資源の把握と活用 ③連携の課題抽出と対応の協議 ④医療と介護の連携拠点の設置 ⑤在宅医療・介護サービス等の情報の共有支援 ⑥多種連携のための研修 ⑦二次医療機関内における連携の推進 ⑧在宅看取りに向けた啓発
	(7)　地域包括支援センター機能の充実	①地域包括支援センターの体制整備 ②高齢者支援センターとの連携強化 ③地域包括支援センター業務の着実な執行 ④地域包括支援センター業務の継続的な評価・点検
３　自分に合った介護サービスを適切に利用できるまち	(8)　介護保険サービスや住まいなどの基盤整備	①在宅生活を支えるための居宅介護サービスの整備 ②介護保険施設サービス利用の適正化 ③サービスの質の向上 ④多様な住まいの確保
	(9)　介護保険事業の円滑な運営	①給付の適正化の推進 ②ケアマネジメントの適正化 ③受給者の理解の促進 ④要介護認定の適正化 ⑤適正な財政運営の推進 ⑥計画の進捗管理と評価

2．都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

2-1　各種基礎的データの収集と都市の現状把握

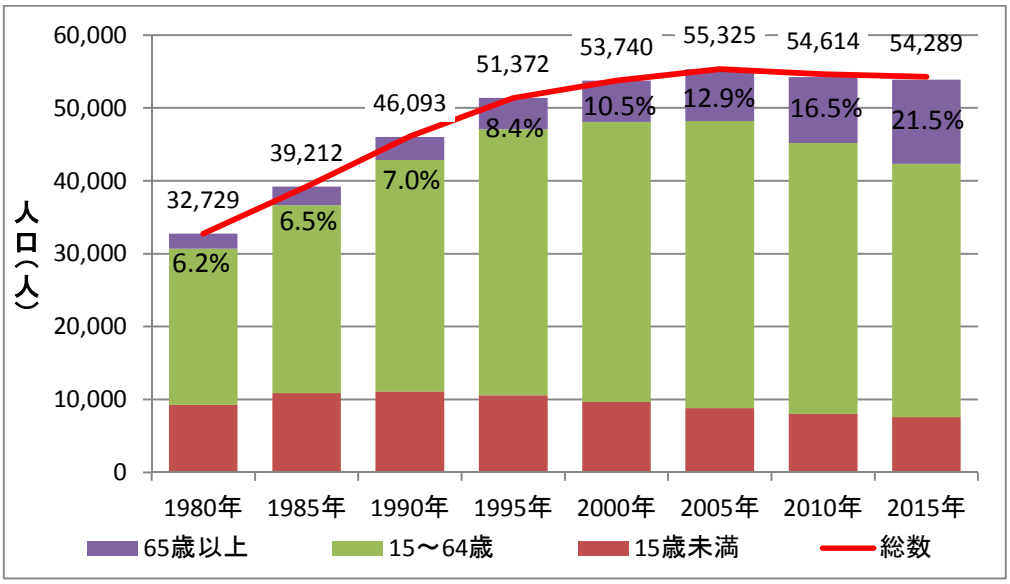
(1) 人口

①市全体の人口・高齢化の動向

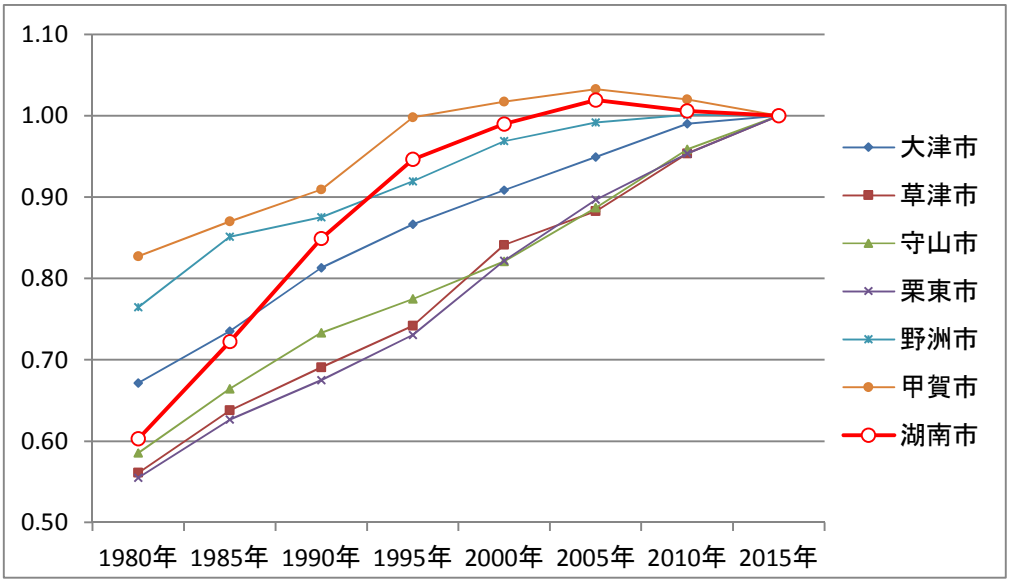
・増加傾向にあった人口は、平成 17 年（2005 年）にピークを迎え、減少傾向に転じています。

・高齢化率（65 歳以上人口比）は、一貫して増加傾向にあり、平成 12 年（2000 年）からは 10%を超えています。

・人口の変動は近隣都市と同様に大きく増加する傾向にありましたが、過去 10～15 年は緩やかになっています。



■人口・高齢化率の推移（国勢調査）



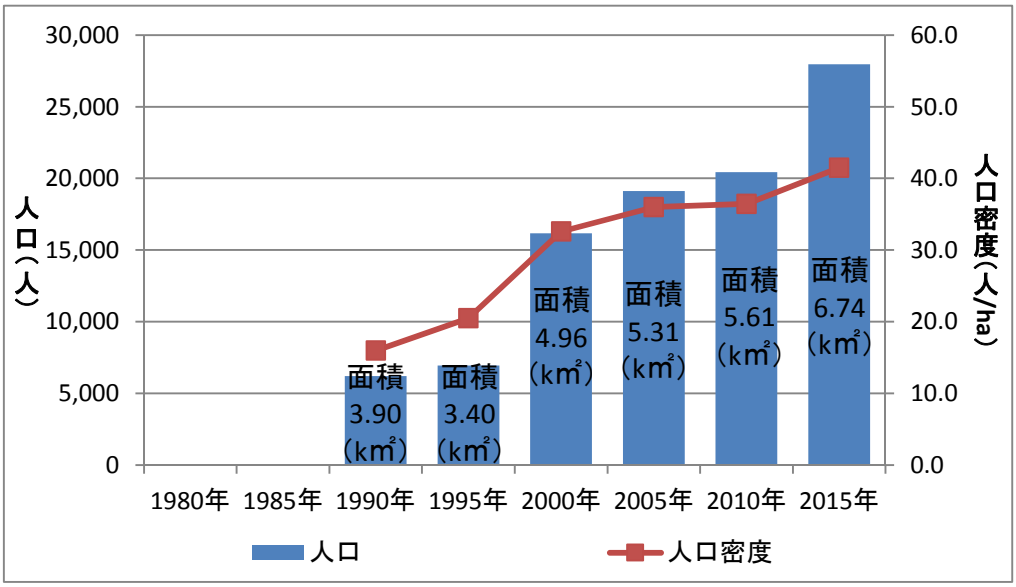
■市部の人口推移の比較（2015 年を 1.0 とした指数）（国勢調査）

②人口集中地区の人口密度の動向

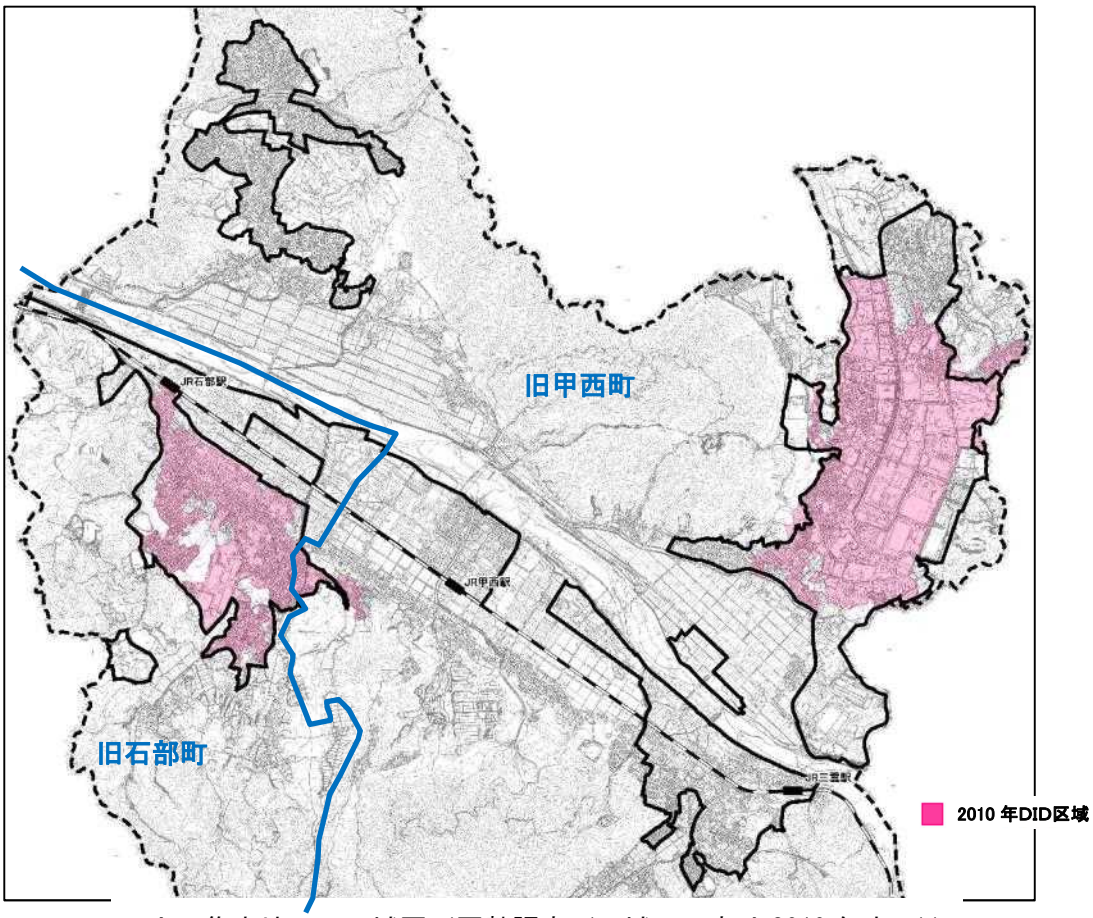
・人口集中地区（ＤＩＤ区域）は、旧甲西町では平成２年（1990 年）から、旧石部町では平成 12 年（2000 年）から形成されています。

・人口集中地区の人口は、平成 12 年（2000 年）に旧石部町でも形成されて以来、大きく増加しており、人口密度は緩やかに高くなっています。

・なお、平成 27 年（2015 年）からは、１箇所（8,157 人、1.12 ㎢）が新たに加わっています。



■人口集中地区の推移（国勢調査）



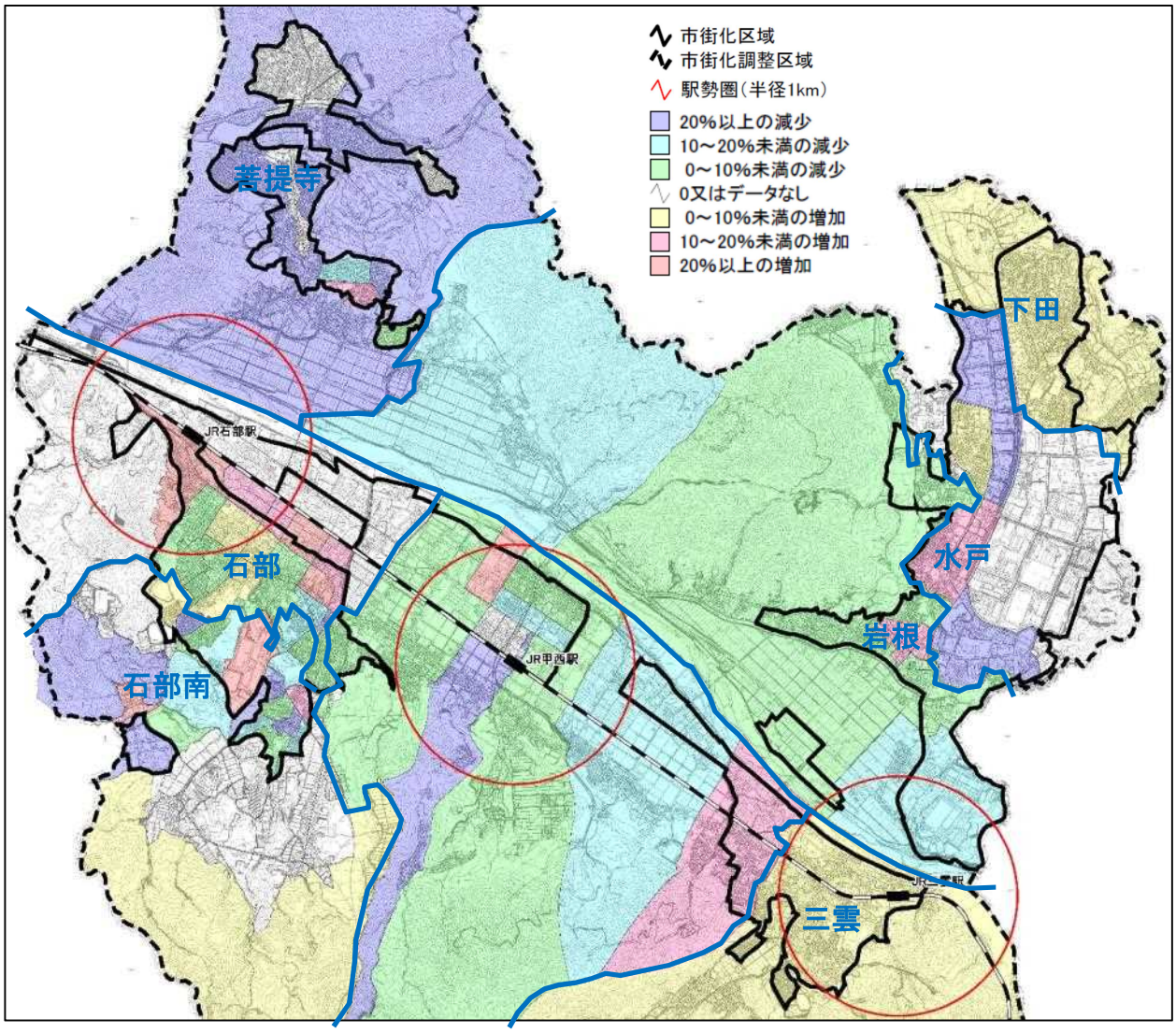
■人口集中地区の区域図（国勢調査（区域の公表は 2010 年まで））

③小地域別の人口の動向

・市全体では、平成 12 年（2000 年）から平成 22 年（2010 年）にかけて 874 人の増加が見られます。

・市街地部においては、石部や水戸、下田で増加地区が見られる程度で、菩提寺、石部南、甲西駅周辺の中央部など、やや古い時代の宅地造成地区で減少する地区が見られます。

※石部南での増加地区は、社宅や老人福祉施設によるもの。

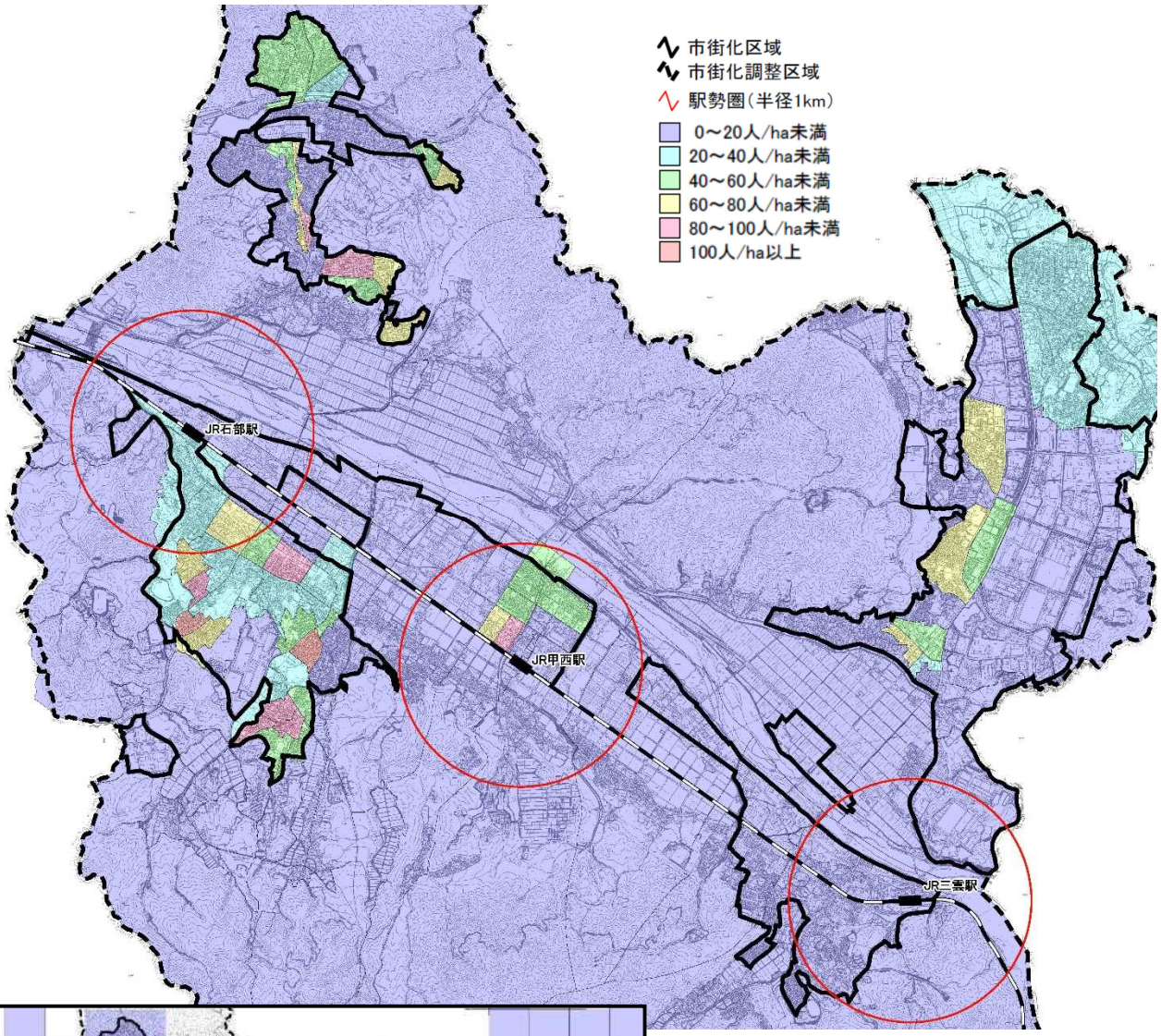


■小地域毎の人口増減率（平成 12 年（2000 年） ⇒ 平成 22 年（2010 年））

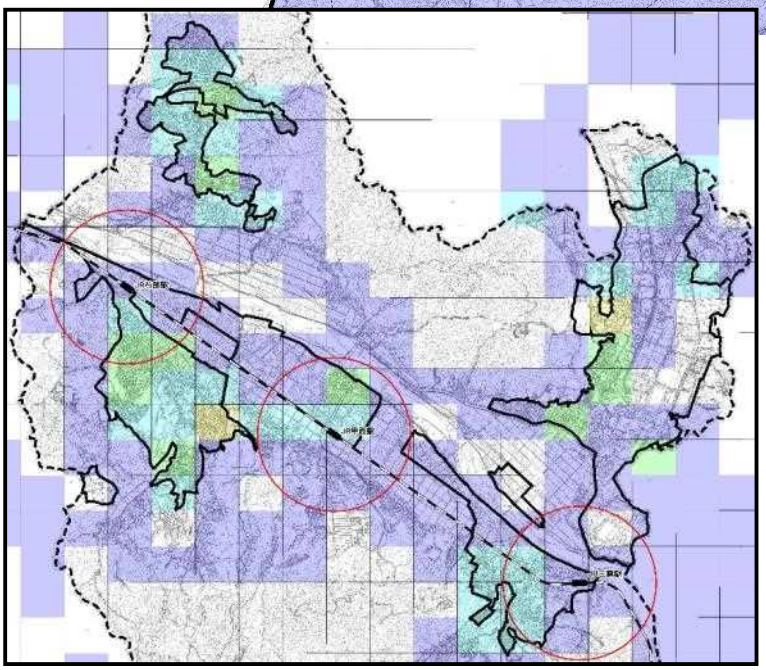
④小地域別の人口密度の状況

・市街地の人口密度は全体的に低く、20 人/ha 未満の地域が大半を占めています。

・人口密度が 40 人/ha を超えるのは、石部、菩提寺、水戸の一部、甲西駅付近に見られる程度となっています。



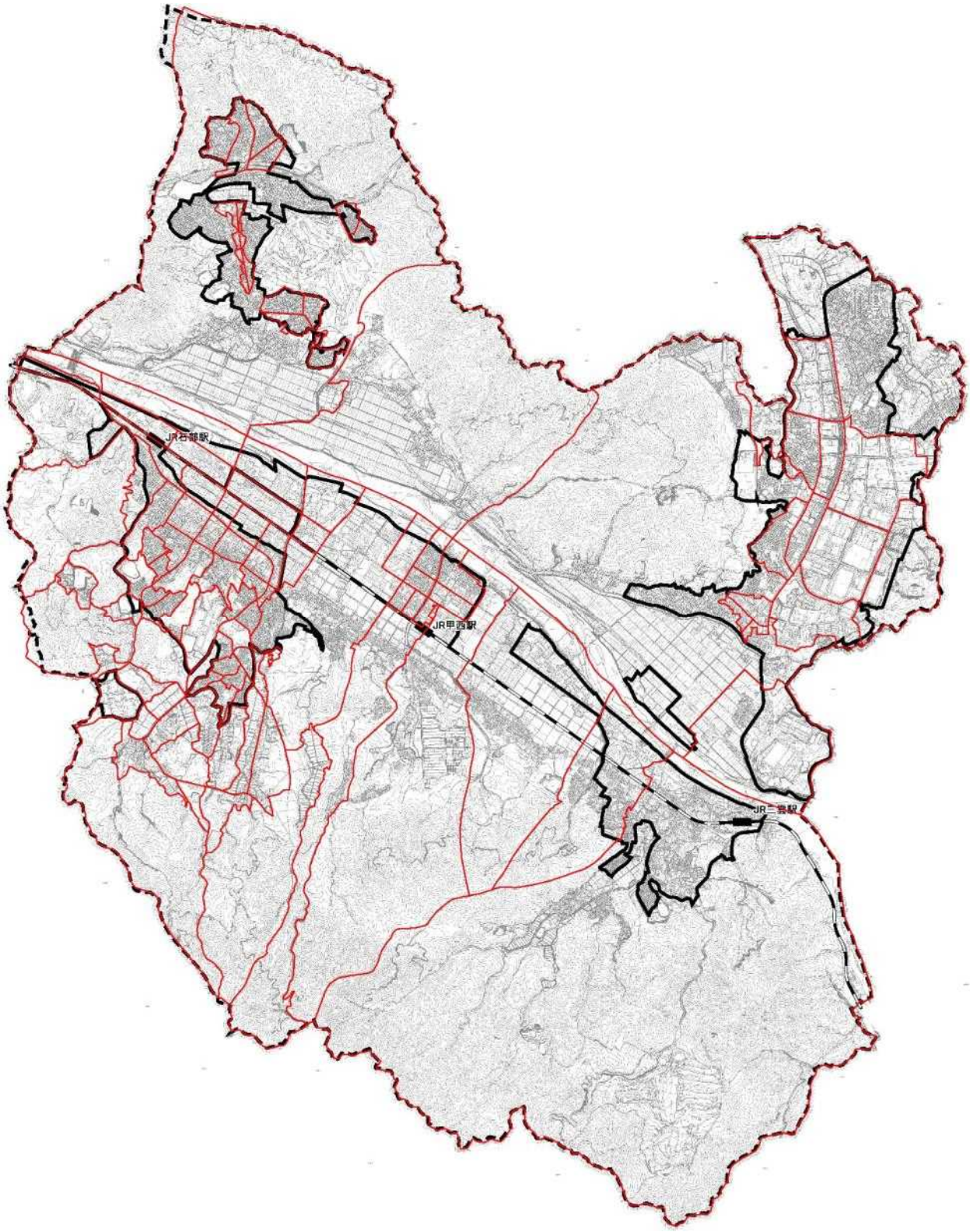
■小地域毎の人口密度分布図
（平成 22 年（2010 年））



■同（500mメッシュによる）

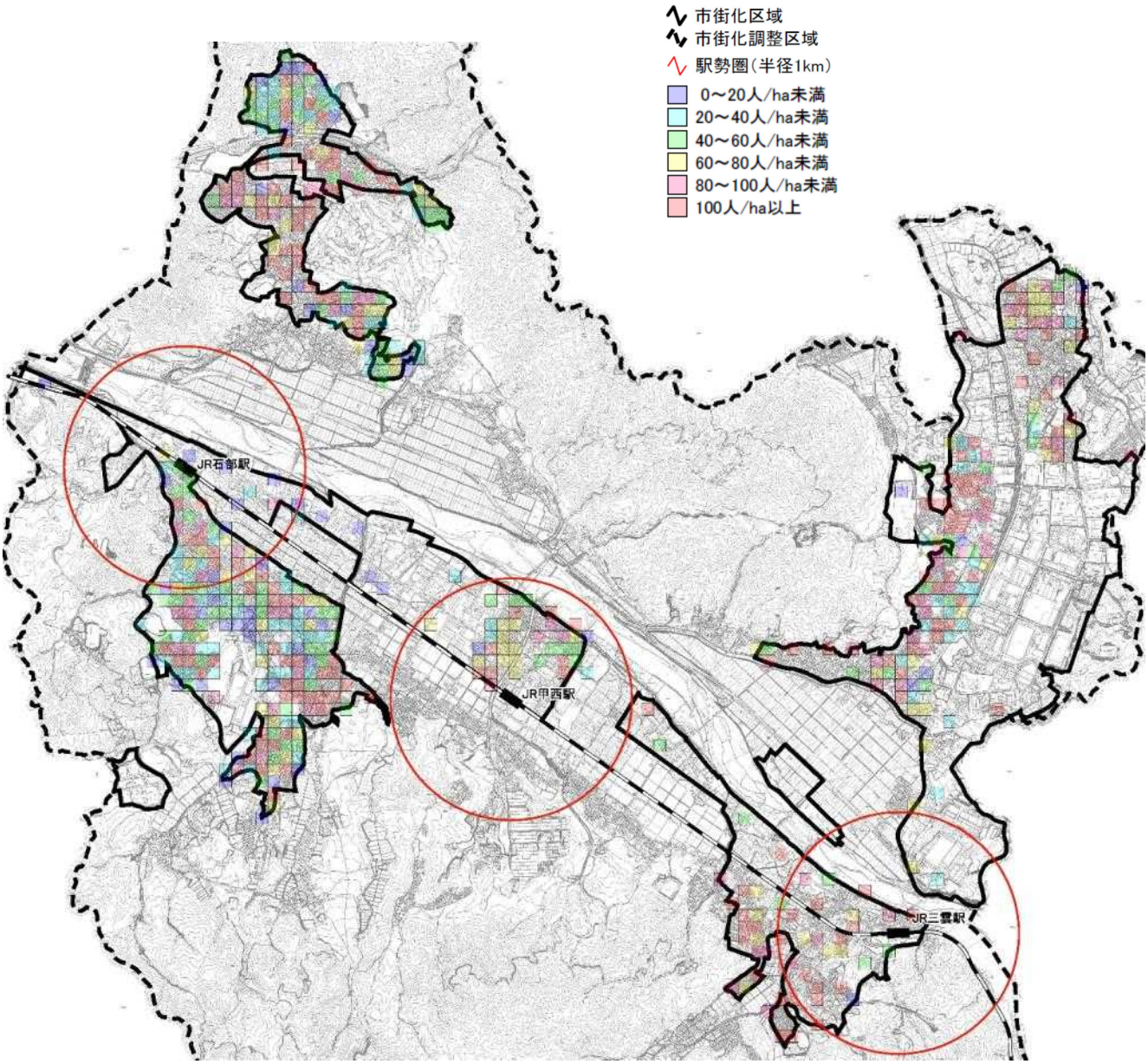
【参考図 - 1　国勢調査における小地域区分】

・小地域は、市区町村よりも小さい単位である町丁・字等の別に年齢５歳階級別人口や家族類型別世帯数等について集計している単位です。
・本計画においては、これらのデータを用いた図面は、この区分に基づき表記しています。



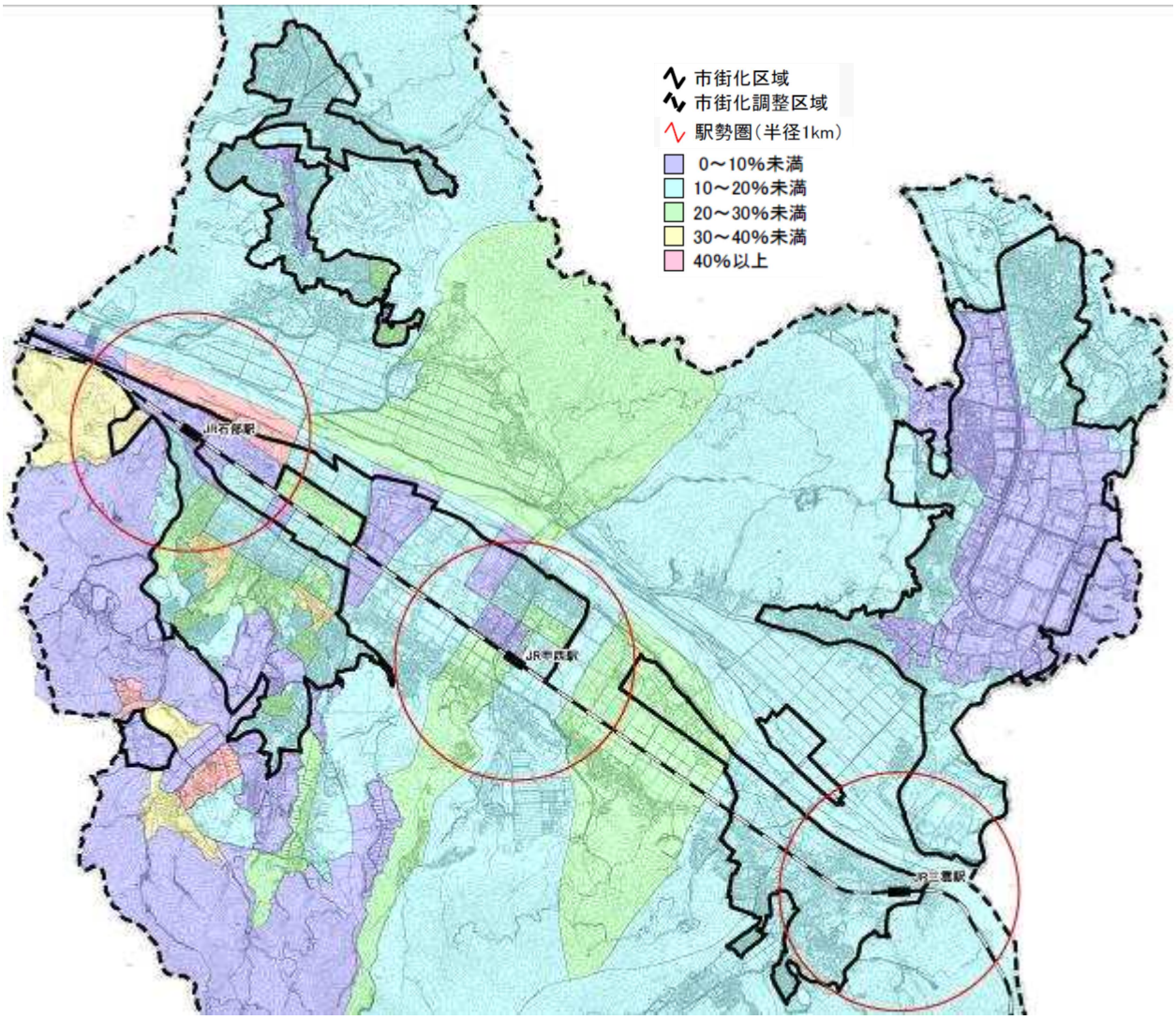
【参考図－２　100mメッシュ区分による人口密度分布図（平成 22 年（2010 年））】

・小地域区分では実際の人口集積状況が把握しにくいため、総務省統計局より別途、より細かい単位の集計データ（人口のみ）を入手し、メッシュに変換したものです。
・人口・世帯数のみのデータ提供のため、人口密度分布図のみ作成しています。



⑤小地域別の高齢化の状況

・高齢化率は市全体において低い状況にありますが、石部でやや高い地区が見られます。

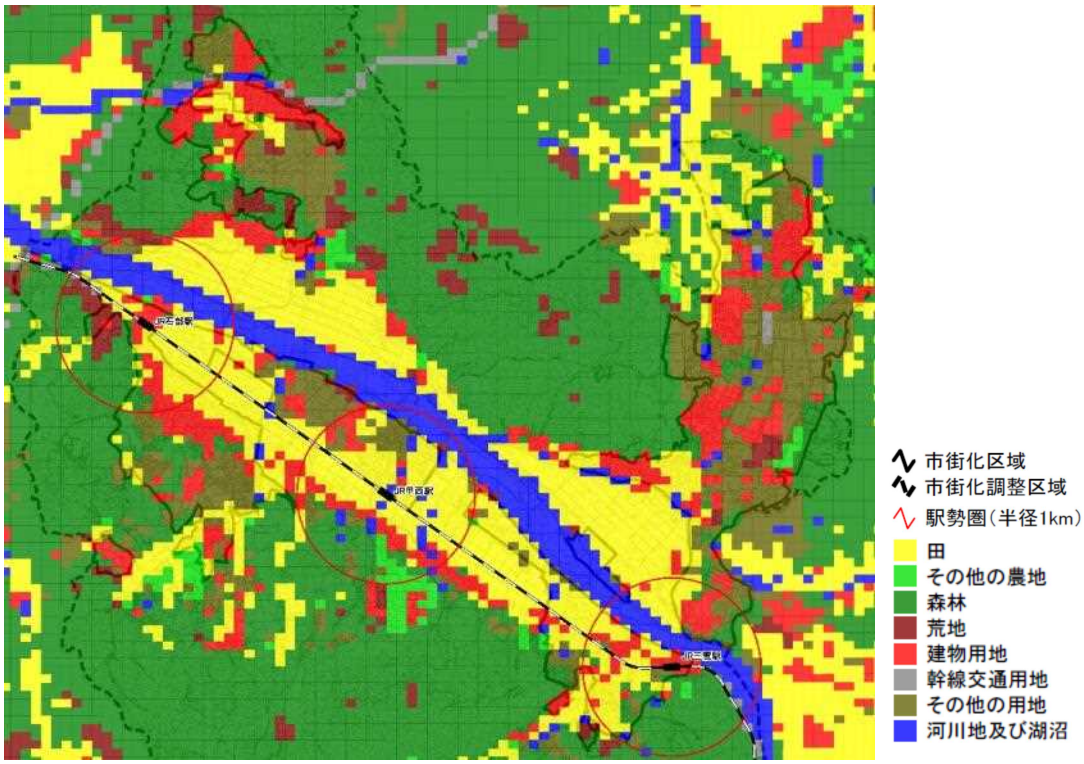


■小地域毎の高齢化率分布図（平成 22 年（2010 年））

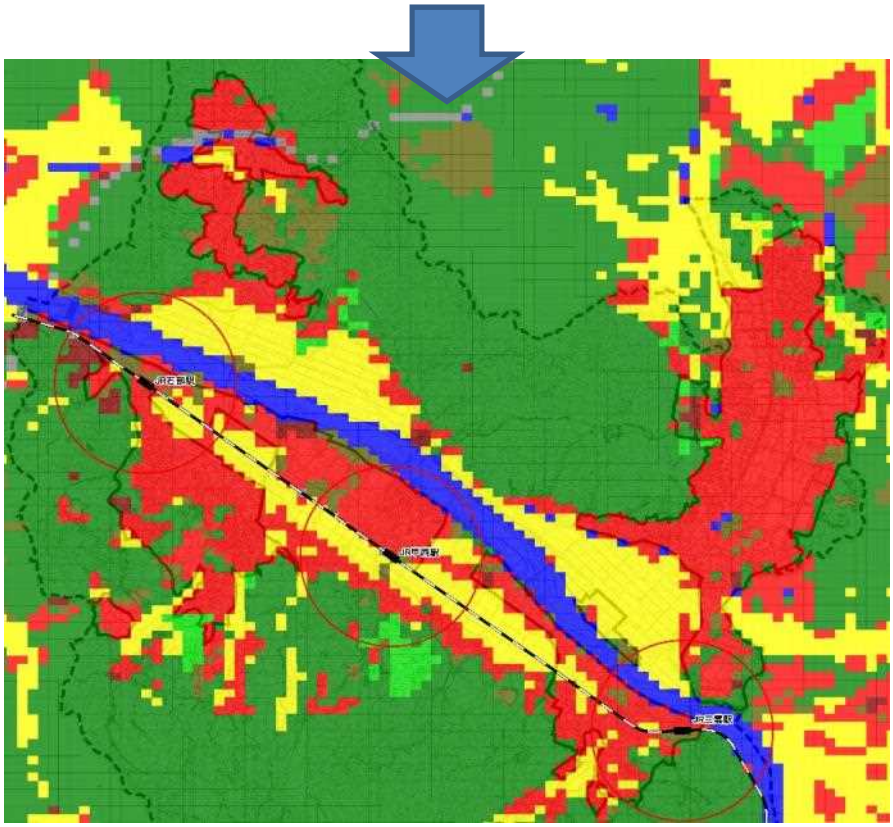
(2) 土地利用

①土地利用の動向

・昭和 51 年（1976 年）～平成 21 年（2009 年）の 30 年間にかけて、市街化区域内の農地・山林の多くが建物用地に転用されており、市街地が拡大している様子がうかがえます。



■土地利用の状況（昭和 51 年（1976 年））（出典：国土数値情報）



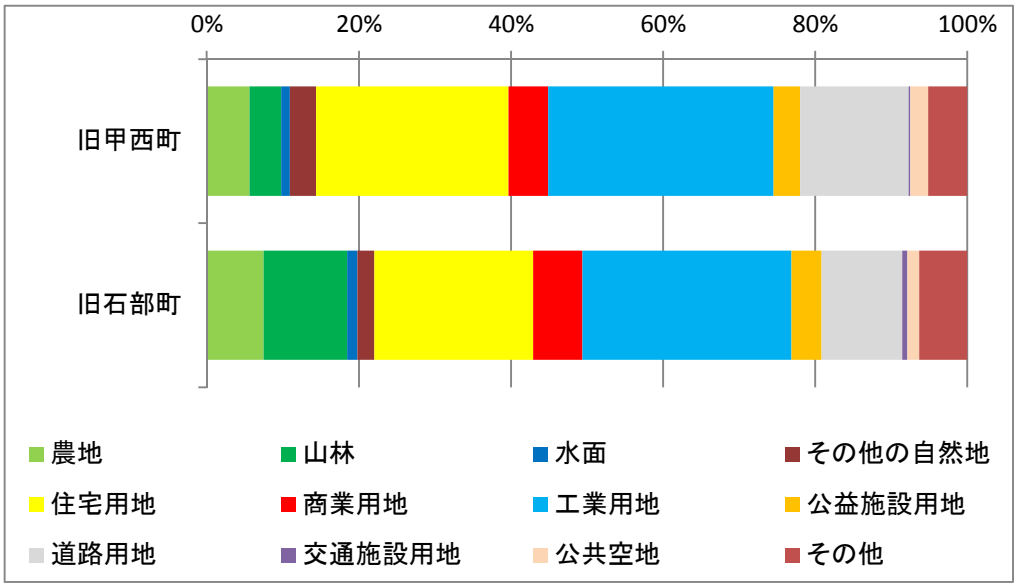
■土地利用の状況（平成 21 年（2009 年））（出典：国土数値情報）

②土地利用の現状

・旧甲西町の市街化区域の土地利用は、工業用地が 29.6%を占め、次いで住宅用地 25.3%の順となっており、住宅都市と工業都市の両面を持つ特性がうかがえます。

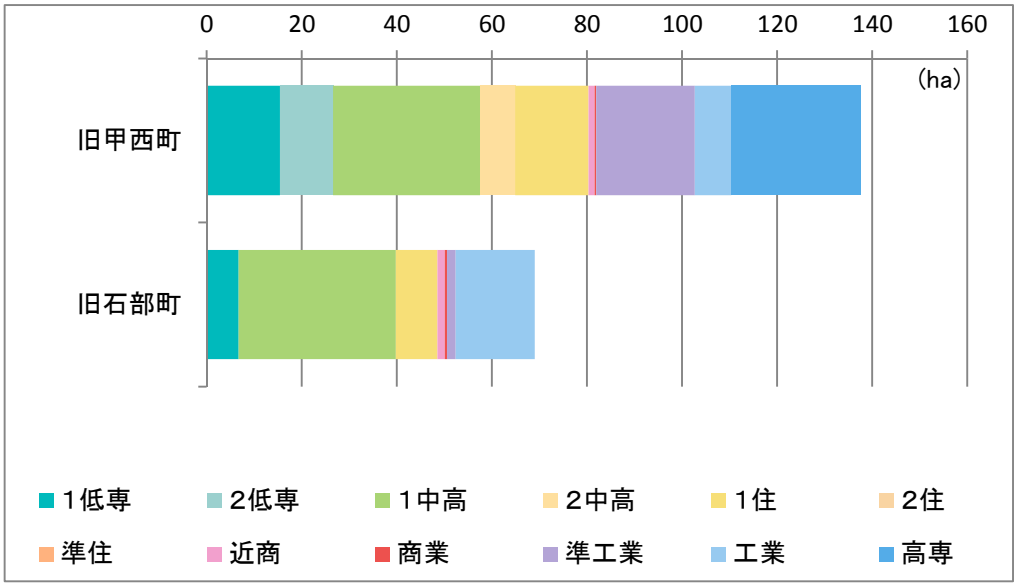
・旧石部町の市街化区域の土地利用は、旧甲西町と同様の傾向がうかがえますが、農地、山林が２割程度残存しています。

・空閑地（農地、その他の自然地）は、旧甲西町で多く残存しており、その多くは工業系用途地域にみられます。



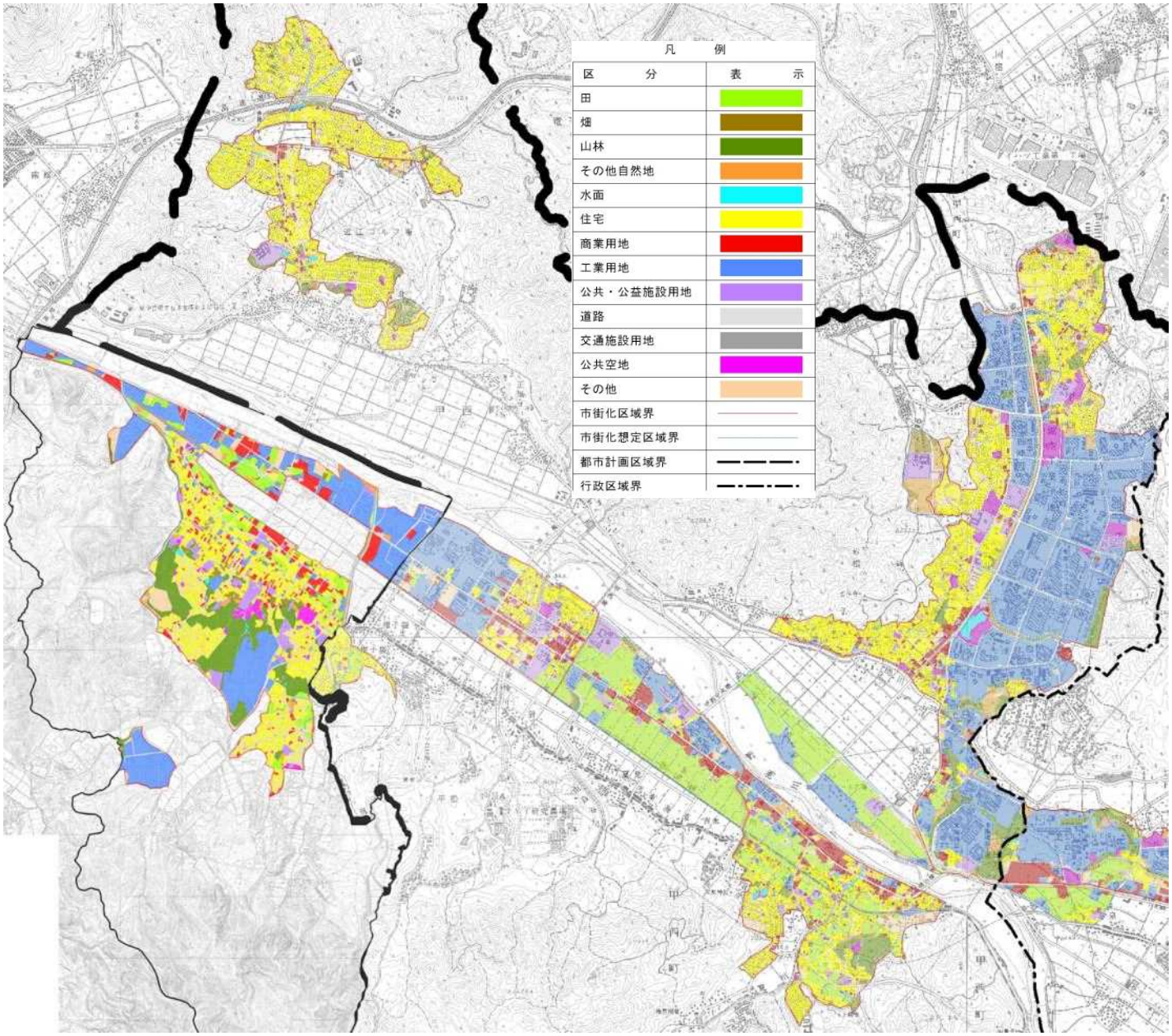
■土地利用の現状

（出典：平成 18 年（2006 年）度 甲賀、大津湖南広域都市計画基礎調査）



■空閑地の用途地域種別毎の分布状況

（出典：平成 18 年（2006 年）度 甲賀、大津湖南広域都市計画基礎調査）



■市街地内の土地利用の様子

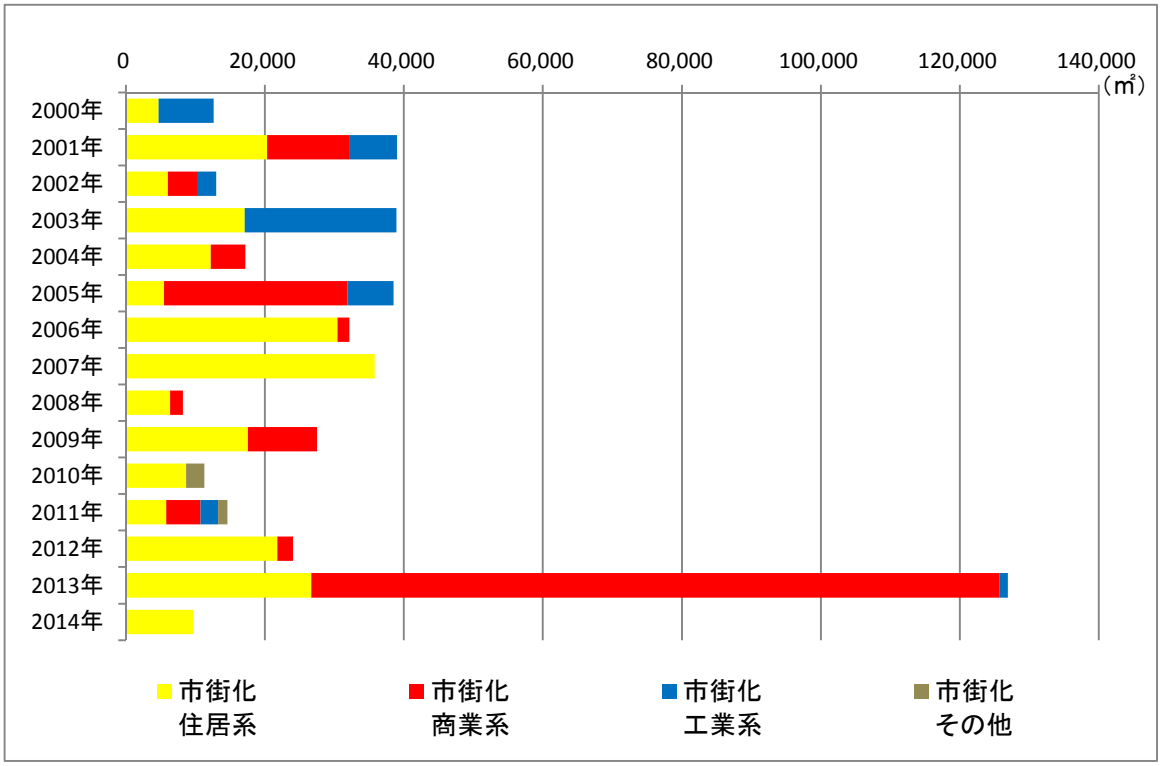
（出典：平成 18 年（2006 年）度 甲賀、大津湖南広域都市計画基礎調査）

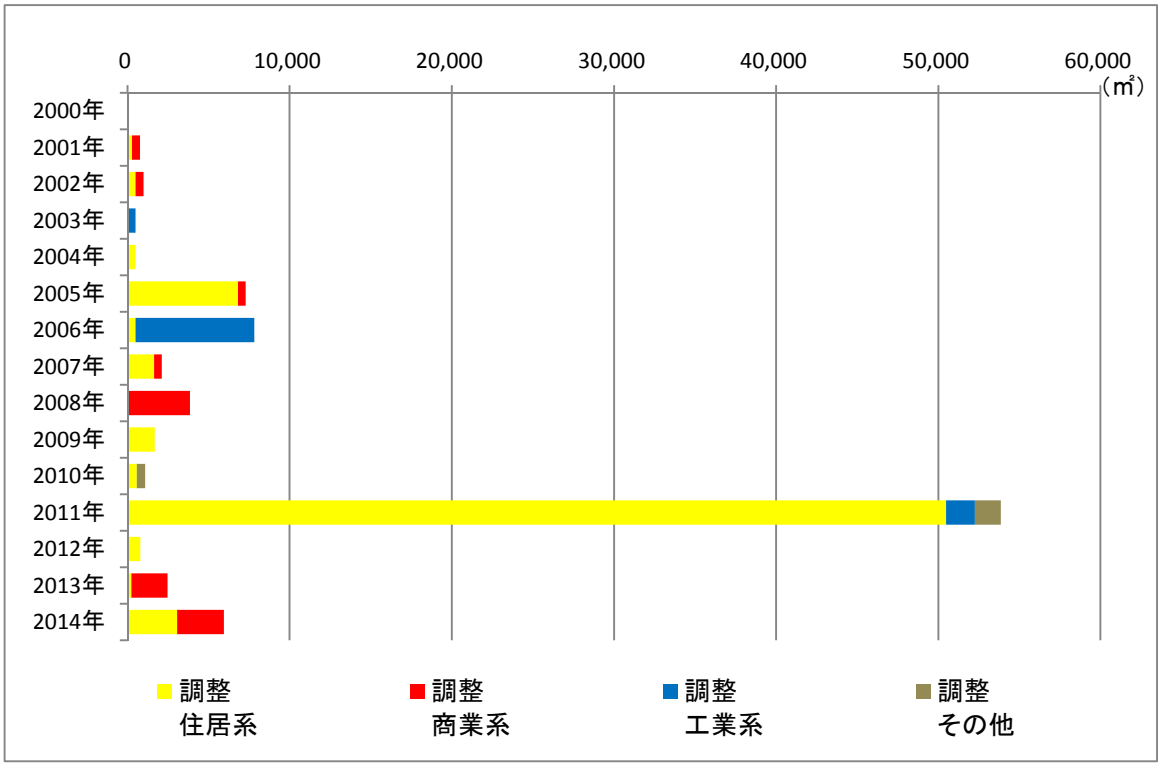
③開発許可の動向

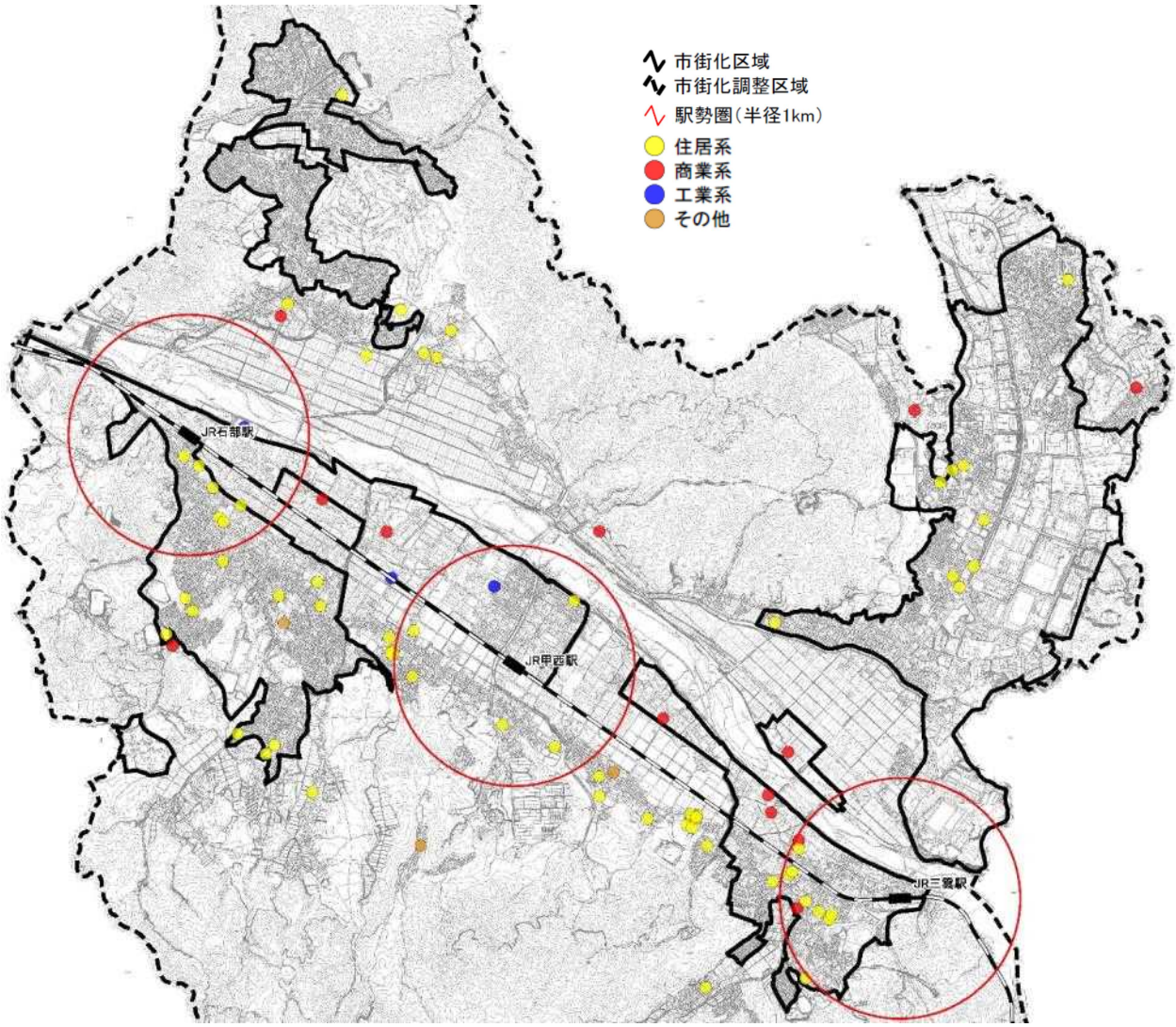
・平成 12 年（2000 年）度から 26 年（2014 年）度までの開発許可件数は 159 件あり、うち 102 件が市街化区域内となっています。

・住居系の開発が多くを占めますが、平成 25 年（2013 年）度には市街化区域で大規模な商業開発が行われています。また、平成 23 年（2011 年）度には、市街化調整区域においても大規模な住宅地開発が行われています。

■開発許可面積の推移（出典：庁内資料（2000～2014 年度））







■開発許可の様子（出典：庁内資料（2007～2014 年度））

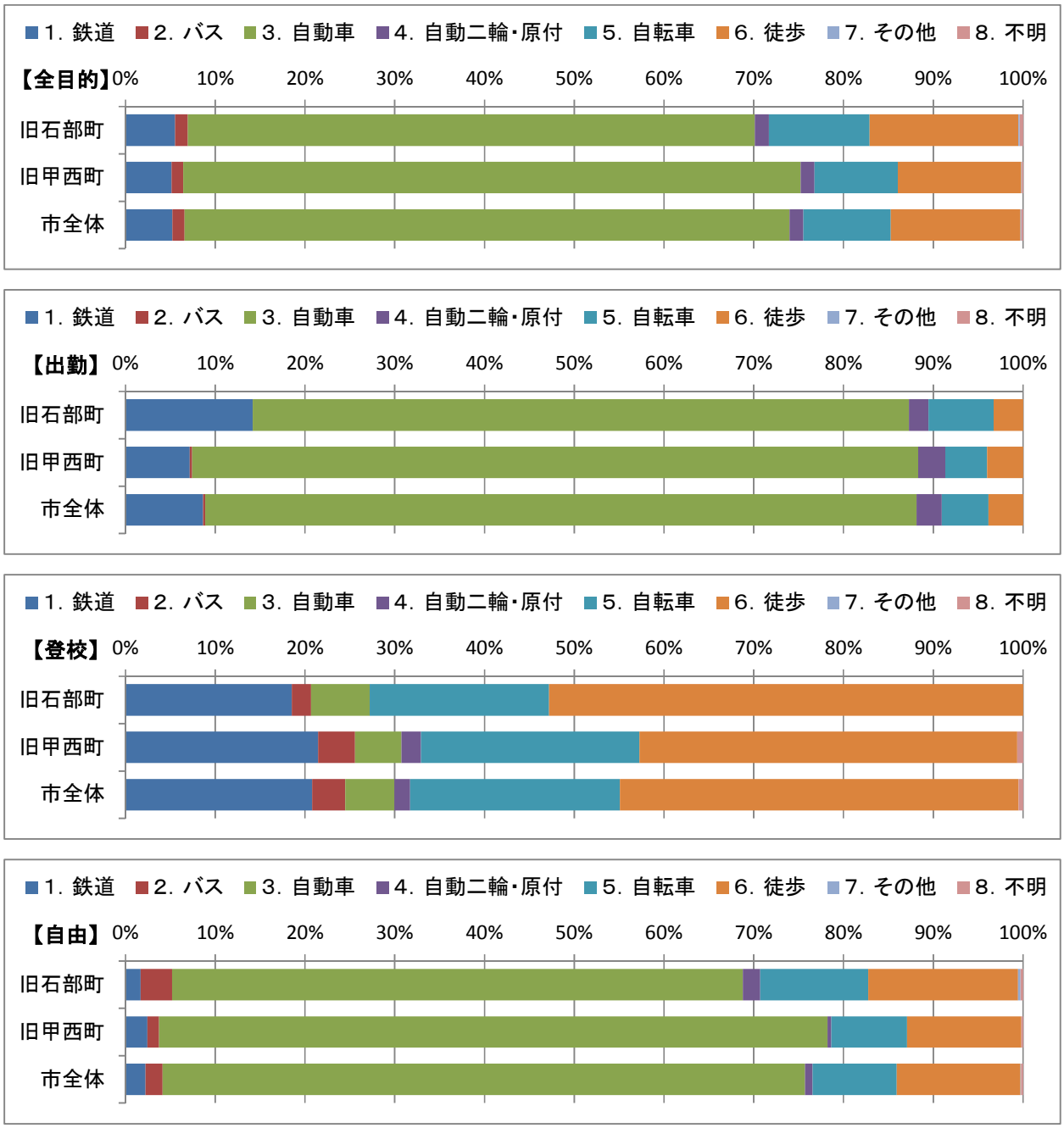
(3) 都市交通

①市民の交通行動

・日常の市民の移動手段としては「自動車」が 67.4%と最も高く、鉄道やバスの利用はそれぞれ 5.2%、1.3%に留まっています。

・出勤では、市全体の鉄道利用の割合は 8.6%に留まりますが、旧石部町での利用割合がやや高くなっています。

・自由行動においては、鉄道の利用割合は 2.2%にまで低下しています。



■平日の目的別、代表交通手段別発生量

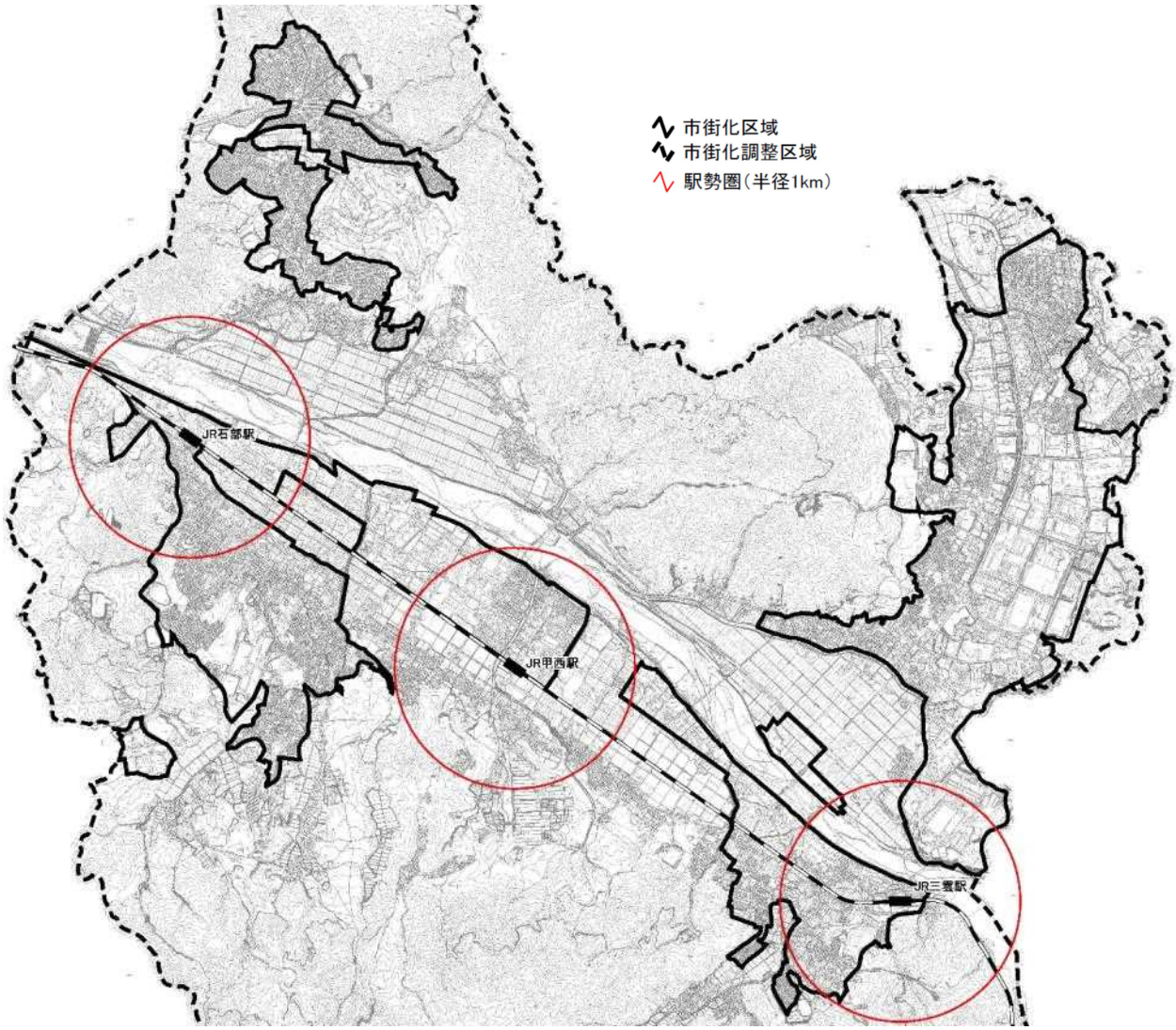
（資料：平成 22 年（2010 年）　第５回近畿圏パーソントリップ調査）

②鉄道

・市内には JR 草津線が運行しており、石部駅、甲西駅、三雲駅が開設されています。

・JR 草津線は単線のため、運行本数は通勤時の草津方面が 3 本/hr ある以外は、2 本/hr となっています。

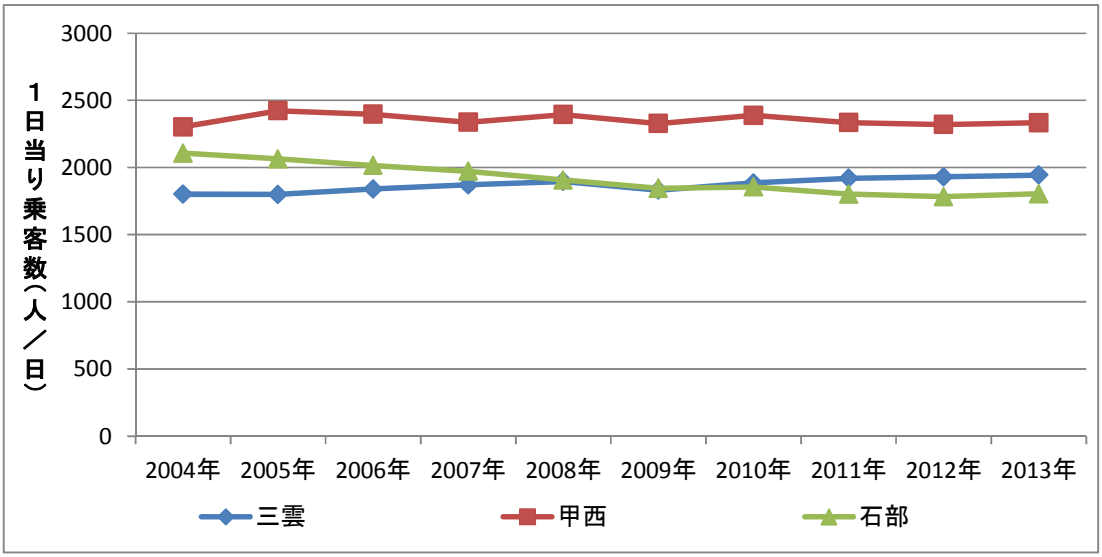
・石部駅、三雲駅は、明治 22 年（1889 年）、関西鉄道の創業路線である三雲駅～草津駅の中間駅、終着駅として設置されていますが、甲西駅は昭和 56 年（1981 年）に新設開業されています。



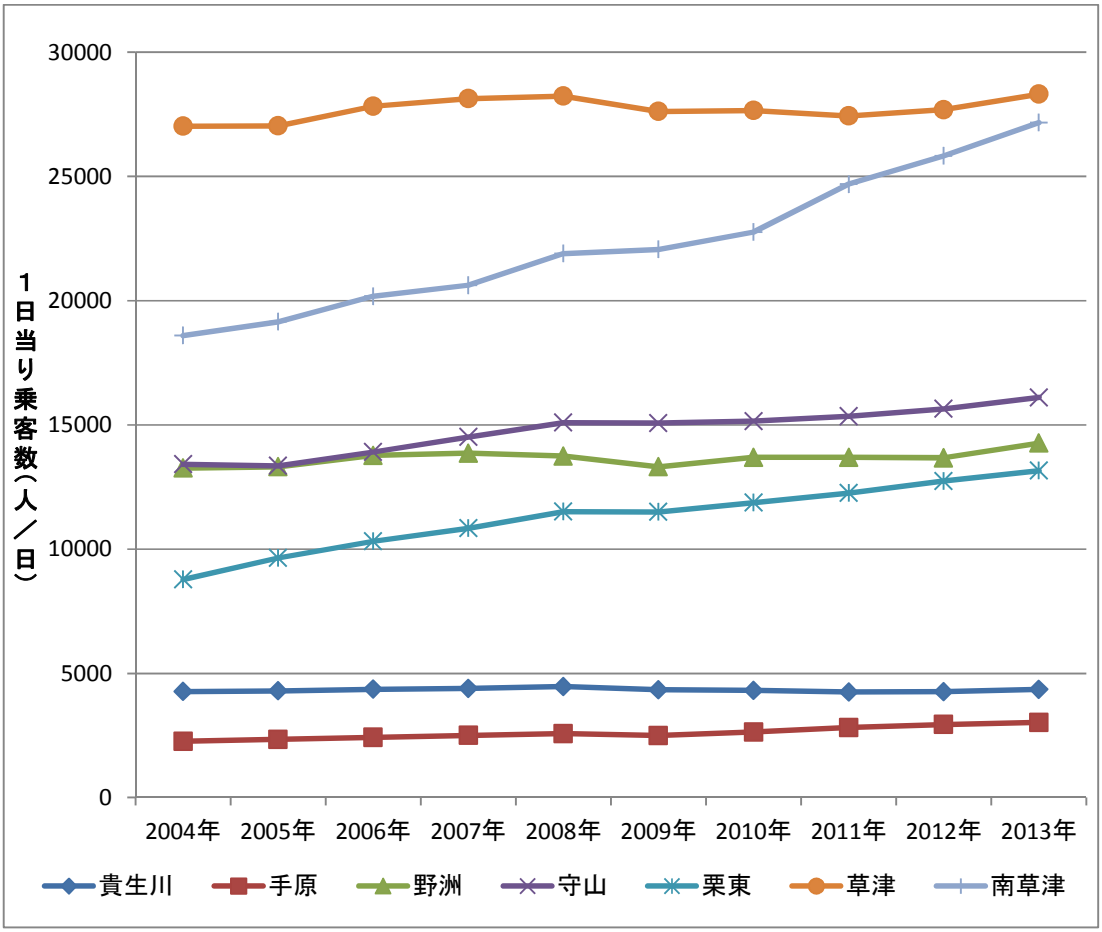
■鉄道と駅

・各駅の１日当たりの乗客数は、概ね横ばいの状況にありますが、石部駅で緩やかな減少、三雲駅で緩やかな増加傾向が見られます。

・近隣都市の各駅の乗客数を比較すると、JR 草津線の貴生川駅、手原駅はともに 5,000 人/日以下で横ばいの状況にありますが、JR 琵琶湖線（東海道本線）の各駅は 10,000 人/日以上の乗客数があり、守山、栗東、南草津の各駅で大きく伸ばしています。



■乗客数の推移（資料：湖南市統計資料）



■近隣都市の乗客数の推移（資料：滋賀県統計年鑑）

③バス

・市内では、市によるコミュニティバス（めぐるくん）の運行が行われており、民営バスは菩提寺パーキングエリアに高速バスが停車するのみとなっています。

・コミュニティバスは、石部循環線（雨山ルートはデマンド方式）、医療センター線、下田線（甲西駅ルート・三雲駅ルート・石部駅ルート）、菩提寺線（甲西駅ルート・石部駅ルート）、リハビリ病院線、甲西南線（三雲小学校ルート・美松台ルート・妙感寺ルート）、ひばりヶ丘線の７路線で運行されています。

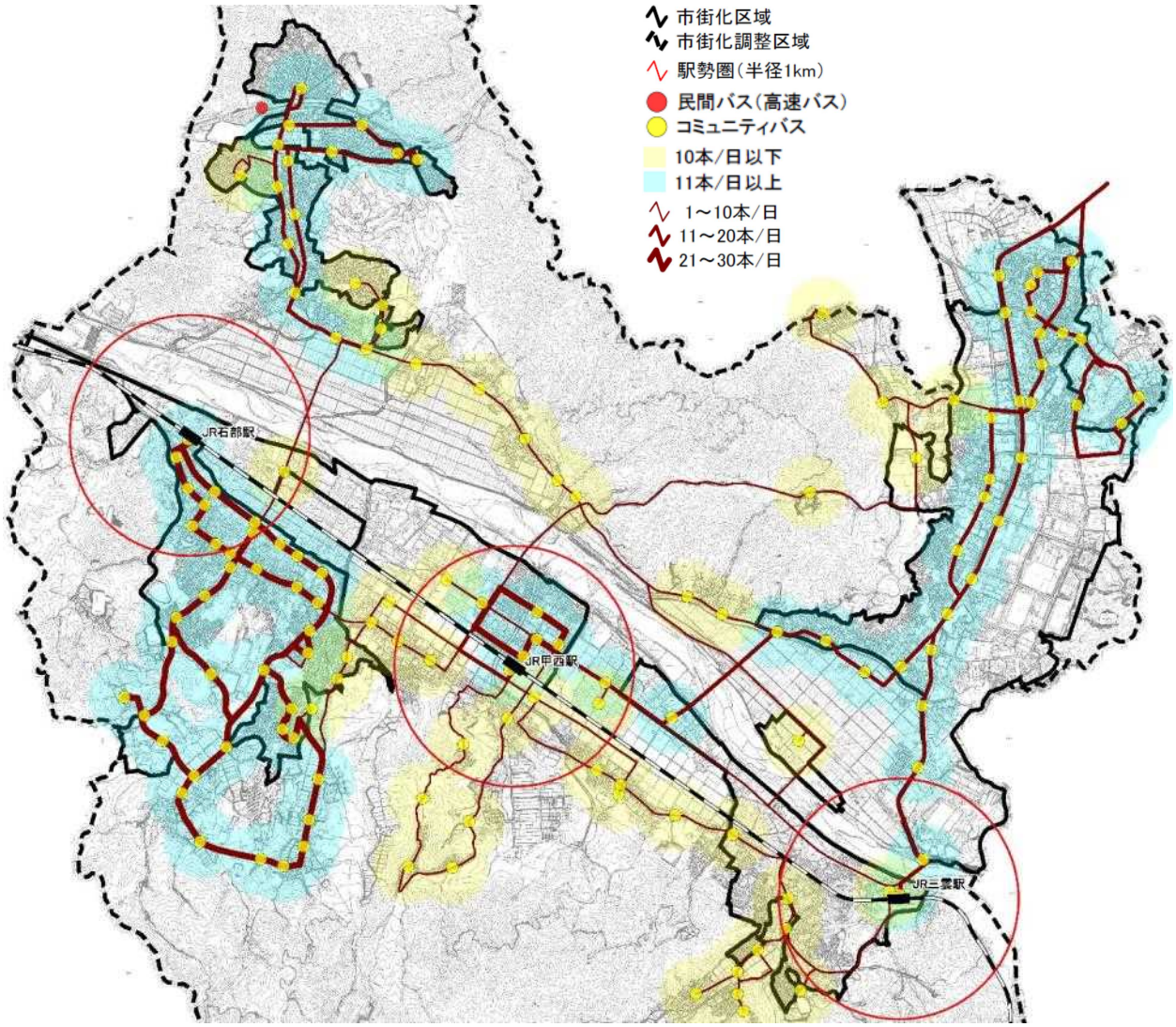
■湖南市コミュニティバス運行系統図

④公共交通の利便性

・石部、三雲駅周辺は、地形的な制約もあり、駅からやや離れた位置での宅地開発が進んだため、住宅市街地の中心と駅の位置には隔たりが生じています。

・甲西駅周辺は、甲西駅の開設と並行して市街地開発が進められたため、住宅市街地は駅勢圏（半径 1km）に含まれます。

・バスについては、市街地内は工業地を除きほぼ全域がコミュニティバスのサービス圏（半径 300m）に含まれますが、運行密度は石部が最も高く、次いで下田・水戸・岩根と三雲駅・甲西駅を結ぶルートが高くなっています。



■公共交通の利便性

※鉄道駅のサービス圏：徒歩で利用できる半径 1km の範囲（高齢者の場合は 800mとする場合がある）
　バスのサービス圏　：徒歩で利用できる半径 300mの範囲

⑤道路

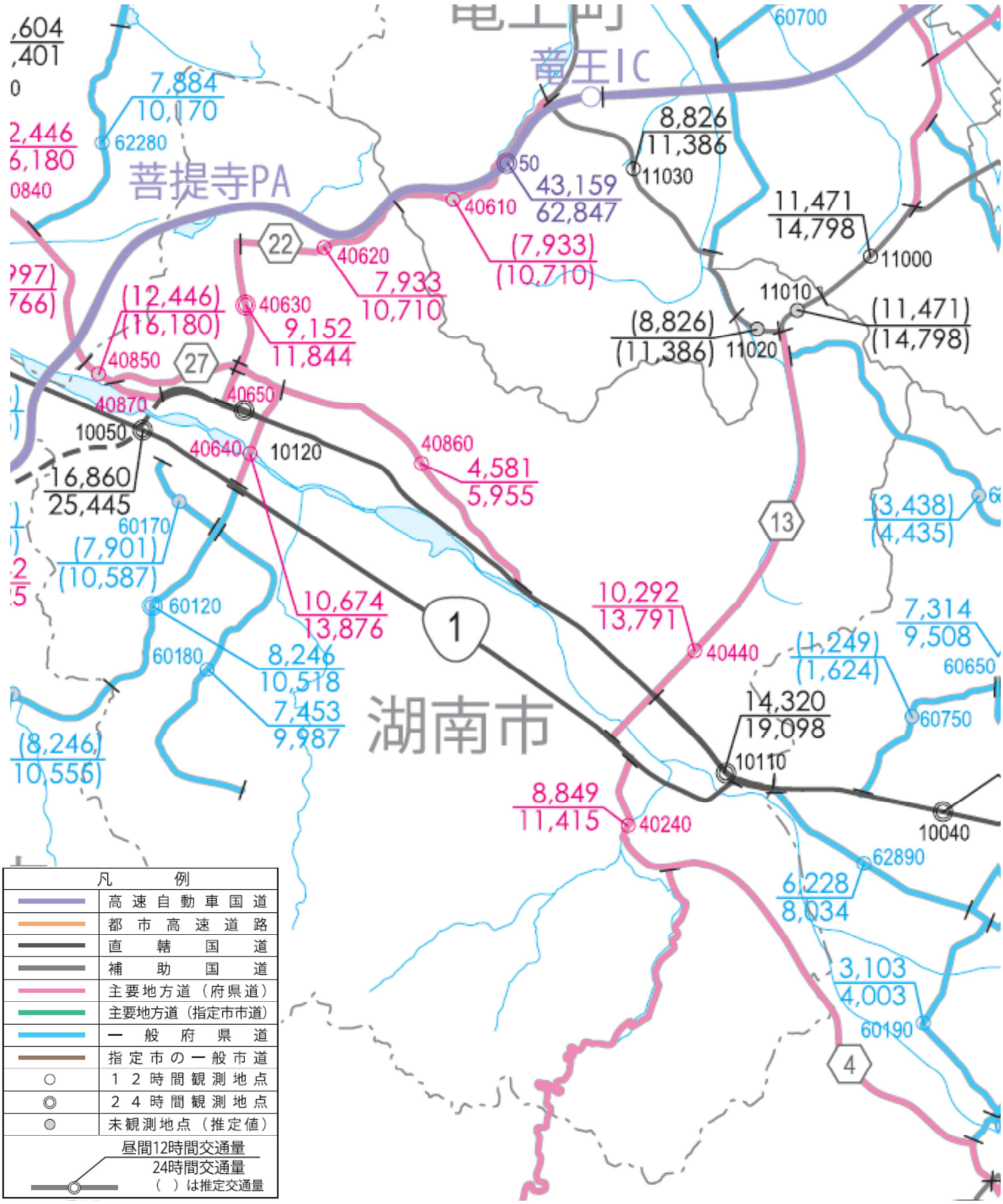
・幹線道路（国道・県道）における交通量は、交通量総数（市内 13 地点での交通量の合計）は平成 17 年（2005 年）から平成 22 年（2010 年）にかけて若干の減少が見られます。

・13 地点のうち、昼間 12 時間交通量では 5 ヶ所で増加しています。

・全調査箇所 15 地点のうち、混雑度が 1.0 を超える箇所は 11 地点となっています。

■幹線道路における交通量の推移（資料：平成 22 年（2010 年）交通センサス）

道路種別	路線名		交通量観測地点名	2005年（平成17年）		2010年（平成22年）		増減率（2010/2005）		混雑度（H22年）
	路線	路線名	市　町丁目・字	昼間12時間	24時間（台）	昼間12時間	24時間（台）	昼間12時間	24時間（台）	
一般国道	1	一般国道１号	湖南市石部	16,208	25,014	16,860	25,445	1.0402	1.0172	1.90
一般国道	1	一般国道１号	湖南市朝国			14,320	19,098			1.20
一般国道	1	一般国道１号	湖南市菩提寺			11,301	15,565			0.74
一般国道	3	一般国道４７７号		12,032	15,521	11,471	14,798	0.9534	0.9534	1.38
一般国道	3	一般国道４７７号		10,317	13,309	8,826	11,386	0.8555	0.8555	1.57
主要地方道	4	草津伊賀線	湖南市三雲	9,280	12,157	8,849	11,415	0.9536	0.9390	1.33
主要地方道	13	彦根八日市甲西線	湖南市岩根	7,018	8,983	10,292	13,791	1.4665	1.5352	0.89
主要地方道	22	竜王石部線	湖南市菩提寺	9,079	12,215	7,933	10,710	0.8738	0.8768	1.53
主要地方道	22	竜王石部線	湖南市菩提寺	9,079	12,215	9,152	11,844	1.0080	0.9696	1.21
主要地方道	22	竜王石部線	湖南市菩提寺	7,093	9,150	10,674	13,876	1.5049	1.5165	1.61
主要地方道	27	野洲甲西線	湖南市正福寺	13,618	17,567	12,446	16,180	0.9139	0.9210	1.86
主要地方道	27	野洲甲西線	湖南市正福寺	9,912	12,786	4,581	5,955	0.4622	0.4657	1.32
一般県道	113	石部草津線	湖南市丸山	8,132	10,328	8,246	10,518	1.0140	1.0184	1.40
一般県道	118	石部停車場線	湖南市石部が丘一丁目	8,132	10,409	7,901	10,587	0.9716	1.0171	0.78
一般県道	119	長寿寺本堂線	湖南市石部が丘一丁目	8,053	10,308	7,453	9,987	0.9255	0.9689	0.78
			合計（網掛け除く）	127,953	169,962	124,684	166,492	0.9745	0.9796	



■幹線道路の交通量（資料：平成 22 年（2010 年）交通センサス）

⑥都市計画道路の整備状況

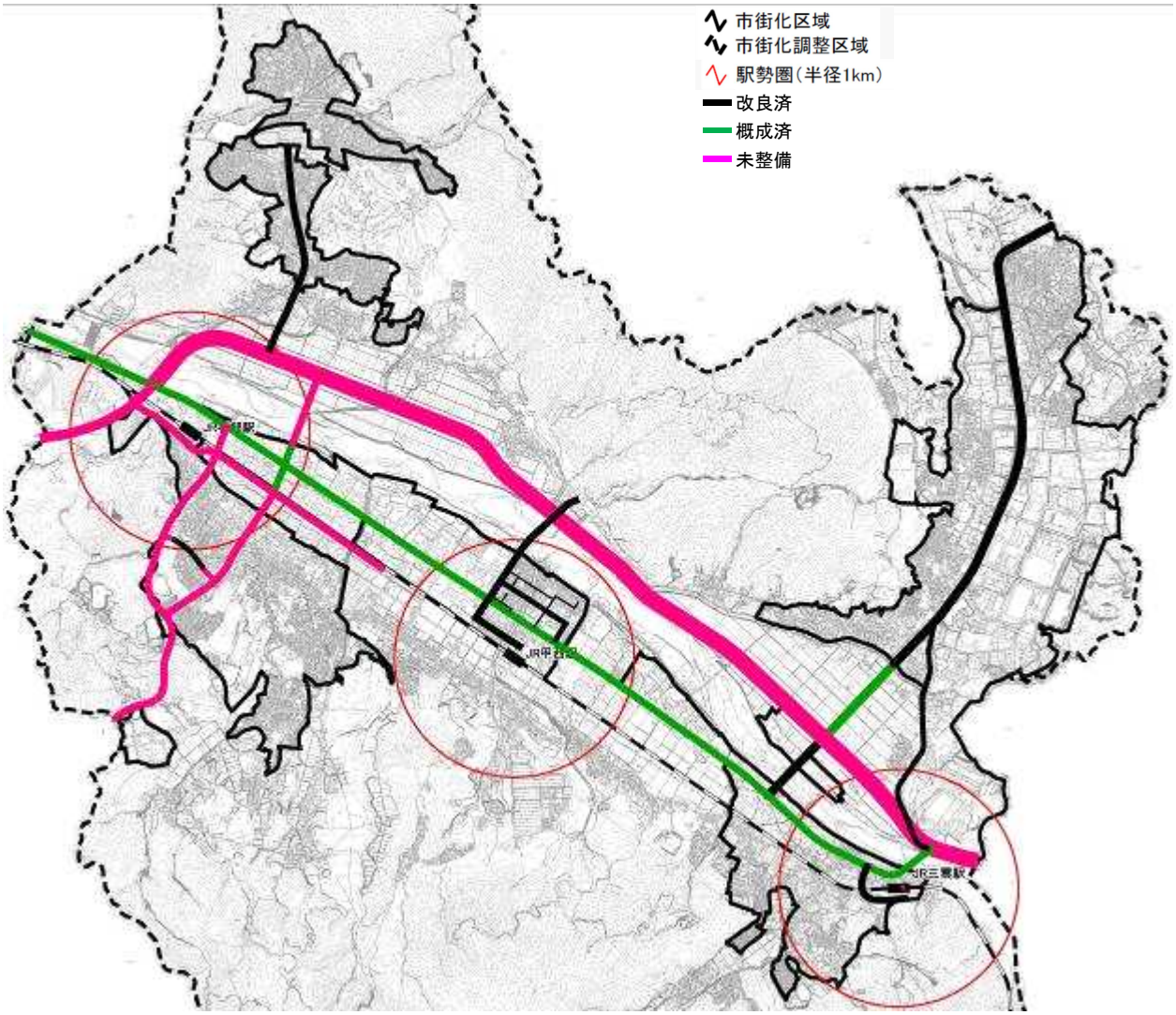
・都市計画道路は、滋賀県決定の幹線街路が６路線、市決定の幹線街路が８路線、市決定の特殊街路が６路線決定されています。

・幹線街路の整備率（(改良済＋概成済)/計画）は 54.88%に留まりますが、3･2･7 石部朝国線は２車線での整備が進められており､3･3･6 山手幹線との交差部までは通行可能となっています。

・石部地域では都市計画道路の大幅な見直しが行われていますが、残存する路線はほぼ未整備となっています。

■都市計画道路の決定状況及び整備状況（平成 26 年（2014 年）５月 31 日現在）

	名称		位置		計画決定				整備状況		
	番号	路線名	起点	終点	延長	車線数	幅員	年月日	改良済延長	概成済延長	整備済延長
滋賀県決定	3・2・7	石部朝国線	湖南市石部	湖南市朝国	8,500	6 車線	36m	1986. 5.19 2010. 3.26	－	－	0
	3・3・6	山手幹線	大津市神領四丁目	湖南市石部	14,530	4 車線	22m	1972. 6.20 2010. 3.26	6,450	－	6,450
	3・4・7	逢坂山三雲線	大津市逢坂一丁目	湖南市朝国	28,400	2 車線	16m	1932.10.11 2012. 9.28	4,870	20,530	25,400
	3・4・30	宝来坂菩提寺線	湖南市石部	湖南市菩提寺	2,340	2 車線	16m	1972. 6.20 2009. 3. 2	－	370	370
	3・4・114	吉永下田線	湖南市吉永	湖南市下田	5,770	2 車線	20m	1962.11.19 2009. 3. 2	4,950	820	5,770
	3・4・115	菩提寺中央線	湖南市菩提寺	湖南市菩提寺	1,800	2 車線	16m	1973. 3.18 2009. 3. 2	1,800	－	1,800
湖南市決定	3・4・29	丸山中島線	湖南市石部	湖南市石部	2,480	2 車線	18m	1972. 6.20 1999.11.15	－	－	0
	3・4・89	出岩ヶ谷沖の前線	湖南市石部	湖南市石部	2,550	2 車線	16m	1972. 6.20 1999.11.15	－	－	0
	3・4・107	上砥山丸山線	栗東市上砥山	湖南市丸山四丁目	610 (4,660)	2 車線	16m	1989. 4.26 2012. 9.28	－	－	0
	3・4・116	平松正福寺線	湖南市平松北	湖南市正福寺	1,820	2 車線	16m	1962.11.19 2009. 3. 2	1,820	－	1,820
	3・4・118	三雲駅線	湖南市三雲	湖南市三雲	600	2 車線	16m	2007. 2.16 2009. 3. 2	480	－	480
	3・5・802	岡出線	湖南市岡出	湖南市石部中央三丁目	590	2 車線	12m	1972. 6.20 2012. 9.28	－	－	0
	3・5・805	朝国岩根線	湖南市朝国	湖南市岩根	2,070	2 車線	12m	1962.11.19 2009. 3. 2	2,070	－	2,070
	3・5・806	針平松線	湖南市中央一丁目	湖南市中央四丁目	800	2 車線	12m	1975.11.10 2009. 3. 2	800	－	800
	8・7・801	古川石町線	湖南市中央二丁目	湖南市中央二丁目	220	－	4-10m	1975.11.10 2009. 3. 2	220	－	220
	8・7・802	大倉角田線	湖南市中央二丁目	湖南市中央二丁目	90	－	4m	1975.11.10 2009. 3. 2	90	－	90
	8・7・803	角田大吹線	湖南市中央四丁目	湖南市中央四丁目	100	－	4m	1975.11.10 2009. 3. 2	100	－	100
	8・7・804	長池大供線	湖南市中央四丁目	湖南市中央五丁目	450	－	4m	1975.11.10 2009. 3. 2	450	－	450
	8・7・805	講田西浜台線	湖南市中央五丁目	湖南市中央五丁目	580	－	4m	1975.11.10 2009. 3. 2	580	－	580
	8・7・806	三雲駅南北線	湖南市三雲字荒子	湖南市三雲字荒子	74	－	4m	2014. 4. 9	－	－	0



■都市計画道路の決定状況と整備状況（平成 26 年（2014 年）５月 31 日現在）

(4) 都市施設

①行政施設、学校、文化施設

・行政サービス施設は、市役所は東庁舎と西庁舎があり、大半の部局は東庁舎に、教育部局は西庁舎に配置されています。また、市内各地域には、9つのまちづくりセンターが配置されています。

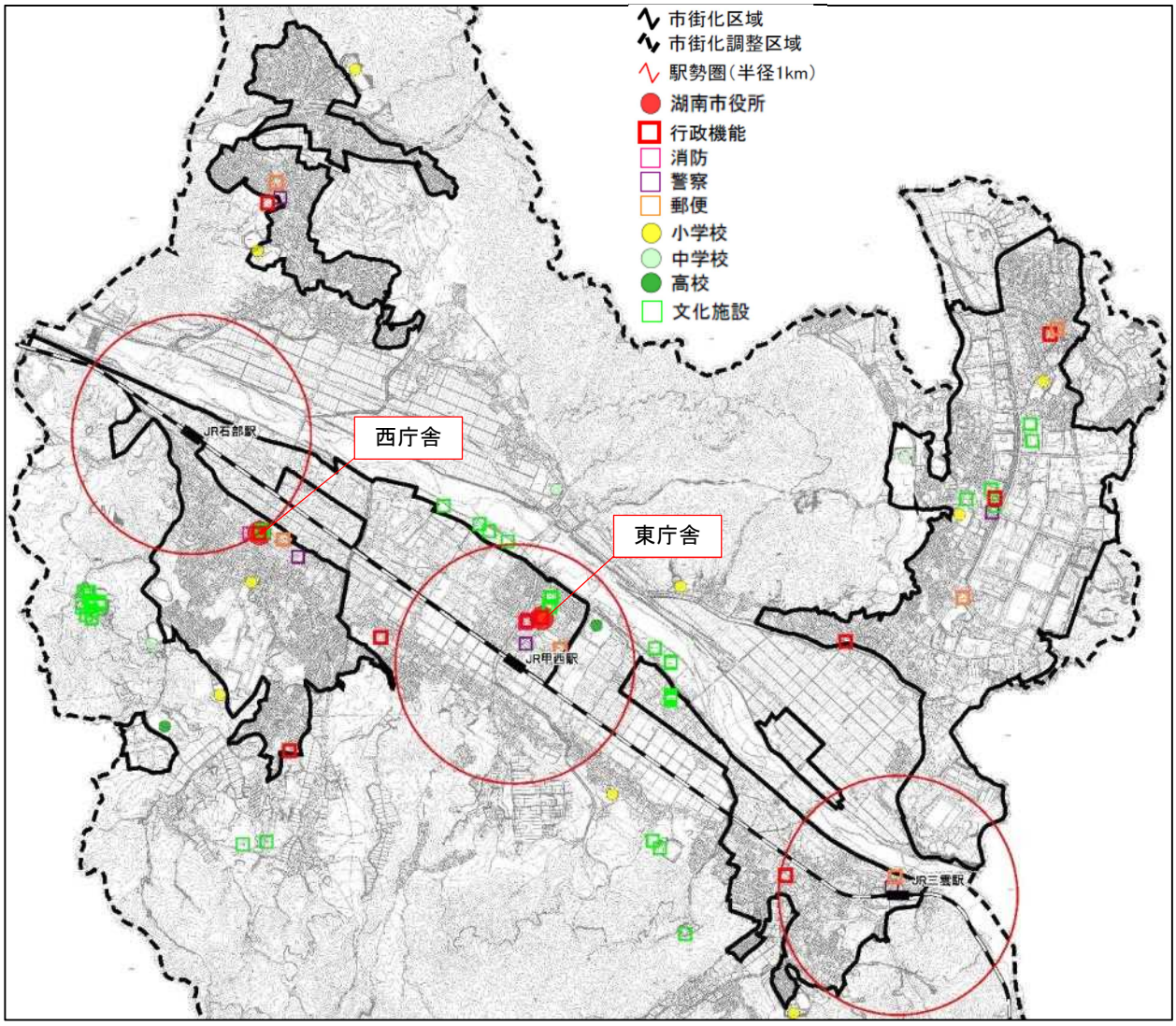
・文化施設は、市街化区域内には甲西・石部図書館の他、市民グラウンド、水戸体育館、田代ヶ池テニスコートがありますが、これら以外は市街化調整区域に立地しています。

市役所	警察	消防	郵便局
湖南市役所東庁舎 湖南市役所西庁舎	甲賀警察署甲西駅交番 甲賀警察署石部交番 甲賀警察署下田駐在所 甲賀警察署三雲駐在所 甲賀警察署菩堤寺駐在所	甲賀広域行政組合湖南中央消防署 甲賀広域行政組合湖南中央消防署湖南石部分署	甲西郵便局 石部郵便局 甲西菩提寺郵便局 甲西下田郵便局 甲西三雲郵便局 甲西大池郵便局

公立小学校	公立中学校	公立高等学校
下田小学校 岩根小学校 三雲小学校 三雲東小学校 水戸小学校 石部小学校 石部南小学校 菩提寺小学校 菩提寺北小学校	甲西中学校 甲西北中学校 石部中学校 日枝中学校	甲西高等学校 石部高等学校

生涯学習・文化センター・スポーツセンターなど	図書館	公民館など
東海道石部宿歴史民俗資料館 雨山体育館、雨山第二体育館、雨山市民プール、雨山ランニングコース、雨山ハイキングコース、雨山総合グラウンド、雨山テニスコート、雨山キャンプ場 野洲川運動公園 総合体育館 水戸体育館 湖南市民グラウンド 総合スポーツ施設（サンビレッジ甲西） 田代ヶ池テニスコート 青少年自然道場 野洲川親水公園 阿星野外ステージ じゅらくの里 石部文化ホール 甲西文化ホール 市民学習交流センター	湖南市立石部図書館 湖南市立甲西図書館	三雲まちづくりセンター 中央まちづくりセンター 柑子袋まちづくりセンター 石部まちづくりセンター 石部南まちづくりセンター 岩根まちづくりセンター 菩提寺まちづくりセンター 下田まちづくりセンター 水戸まちづくりセンター

※各施設の分布は、国土数値情報（概ね 2013 年）を基に、2015.10 月時点で補足



■行政、学校、文化施設の分布図（出典：国土数値情報、湖南市 HP）

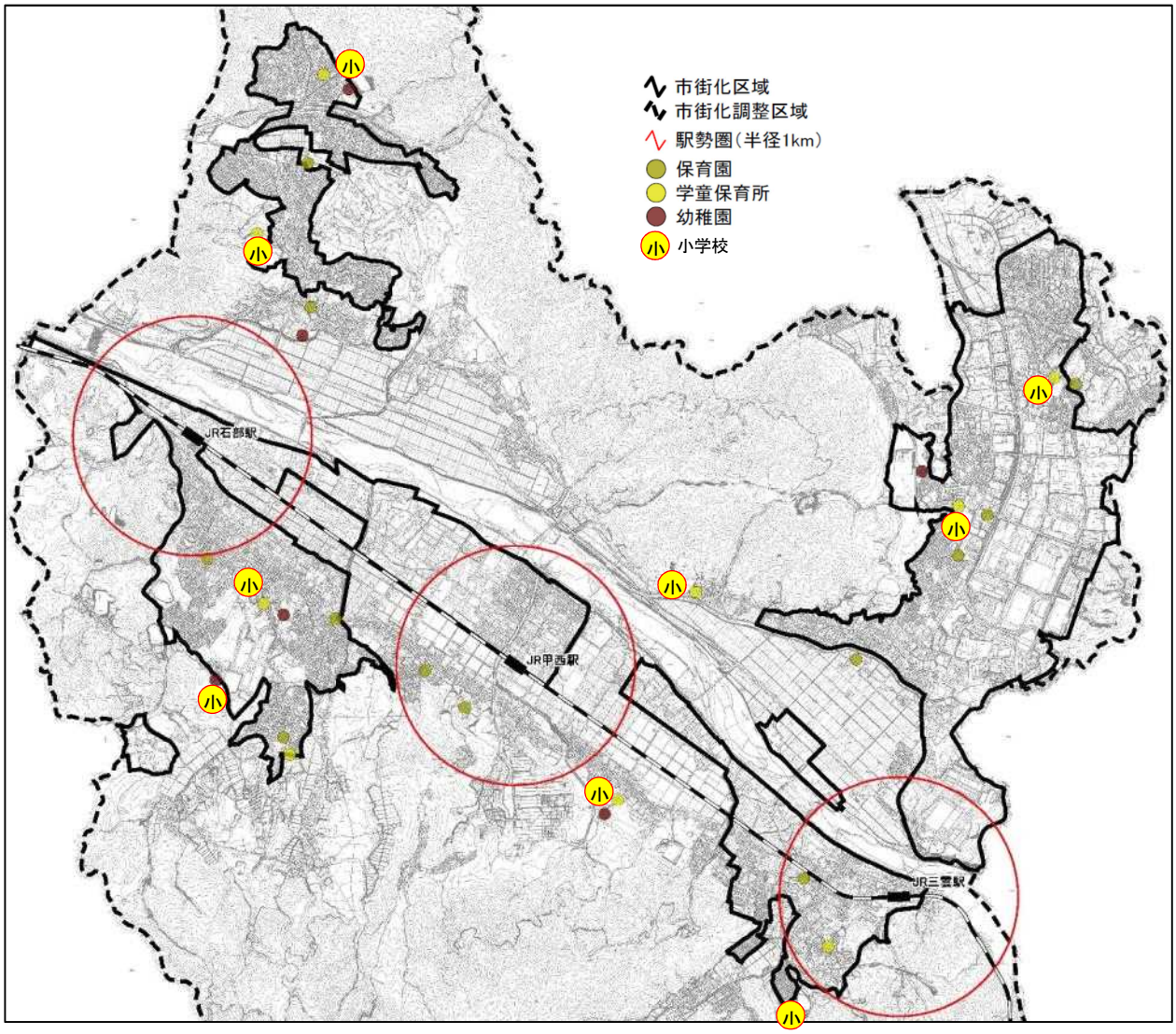
②子育て支援施設

・保育園をはじめとする子育て支援施設は、概ね市街化区域内に立地していますが、甲西駅周辺部では、市街化調整区域の東海道沿いに立地しています。

・学童保育所は、小学校付近に立地しています。

保育園	幼稚園	学童保育所
市立石部保育園	市立菩提寺幼稚園	あゆっこ
市立阿星保育園	市立石部幼稚園	風の子のいえ
市立下田保育園	市立石部南幼稚園	どろんこ学童保育所
市立菩提寺保育園	私立ひかり幼稚園	げんきっ子
市立三雲保育園	私立三雲幼稚園	はねっこクラブ
市立平松保育園	私立水戸幼稚園	みちくさクラブ
市立岩根保育園		わんぱくクラブ
市立水戸保育園		あおぞらクラブ
私立甲西あかつき保育園		星の子クラブ
私立あしほ乳児保育園		
私立菩提寺優愛保育園モンチ		
私立しおん園		

※各施設の分布は、国土数値情報（概ね 2013 年）を基に、2015.10 月時点で補足



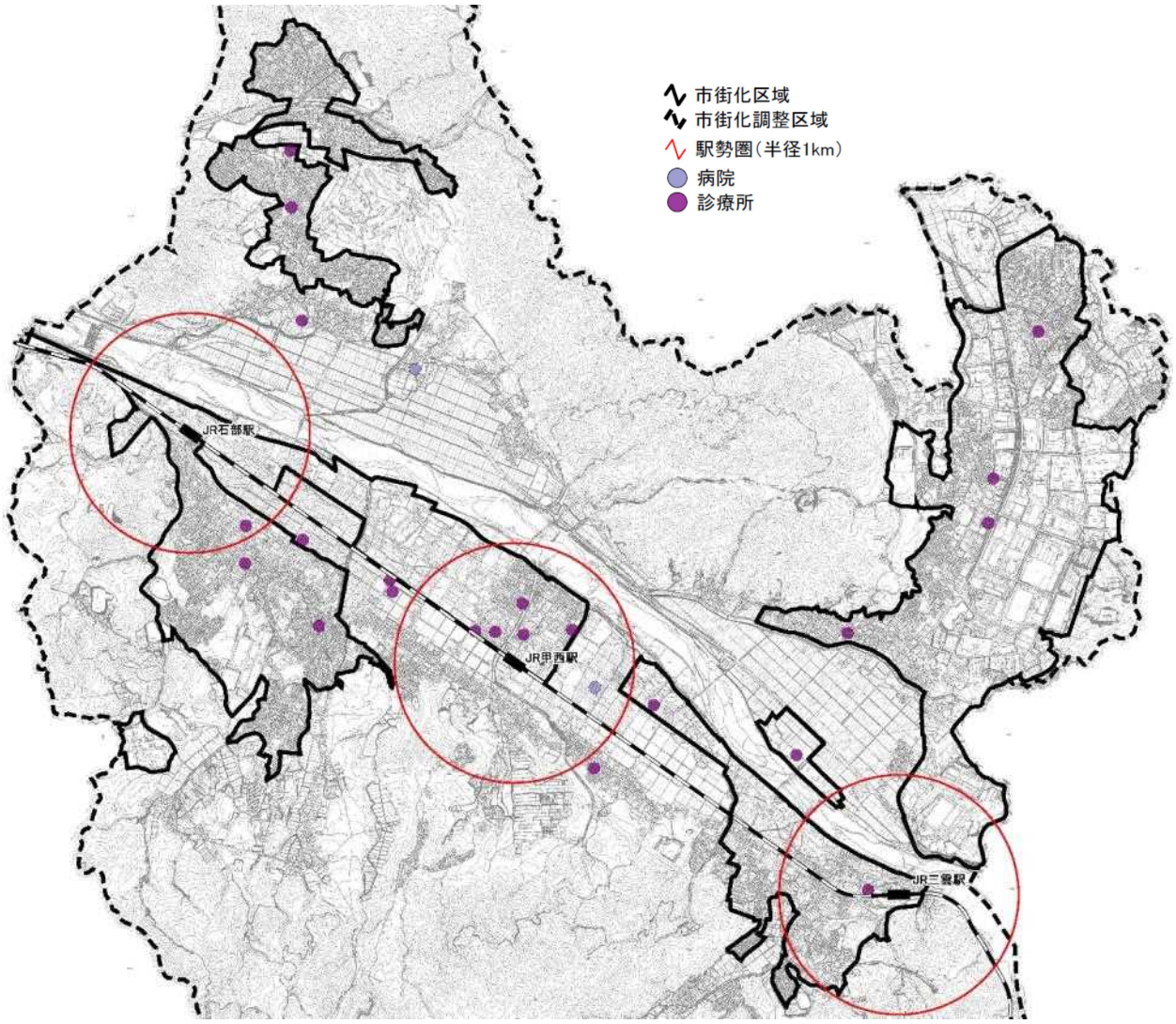
■子育て支援施設の分布図（出典：国土数値情報、湖南市 HP）

③医療施設

・医療施設は、甲西駅周辺～石部市街地にやや集積するほか、菩提寺、下田～岩根市街地、三雲駅周辺に点在しています。

病院	診療所
生田病院 甲西リハビリ病院	23 ヶ所

※各施設の分布は、国土数値情報（概ね 2013 年）を基に、2015.10 月時点で補足



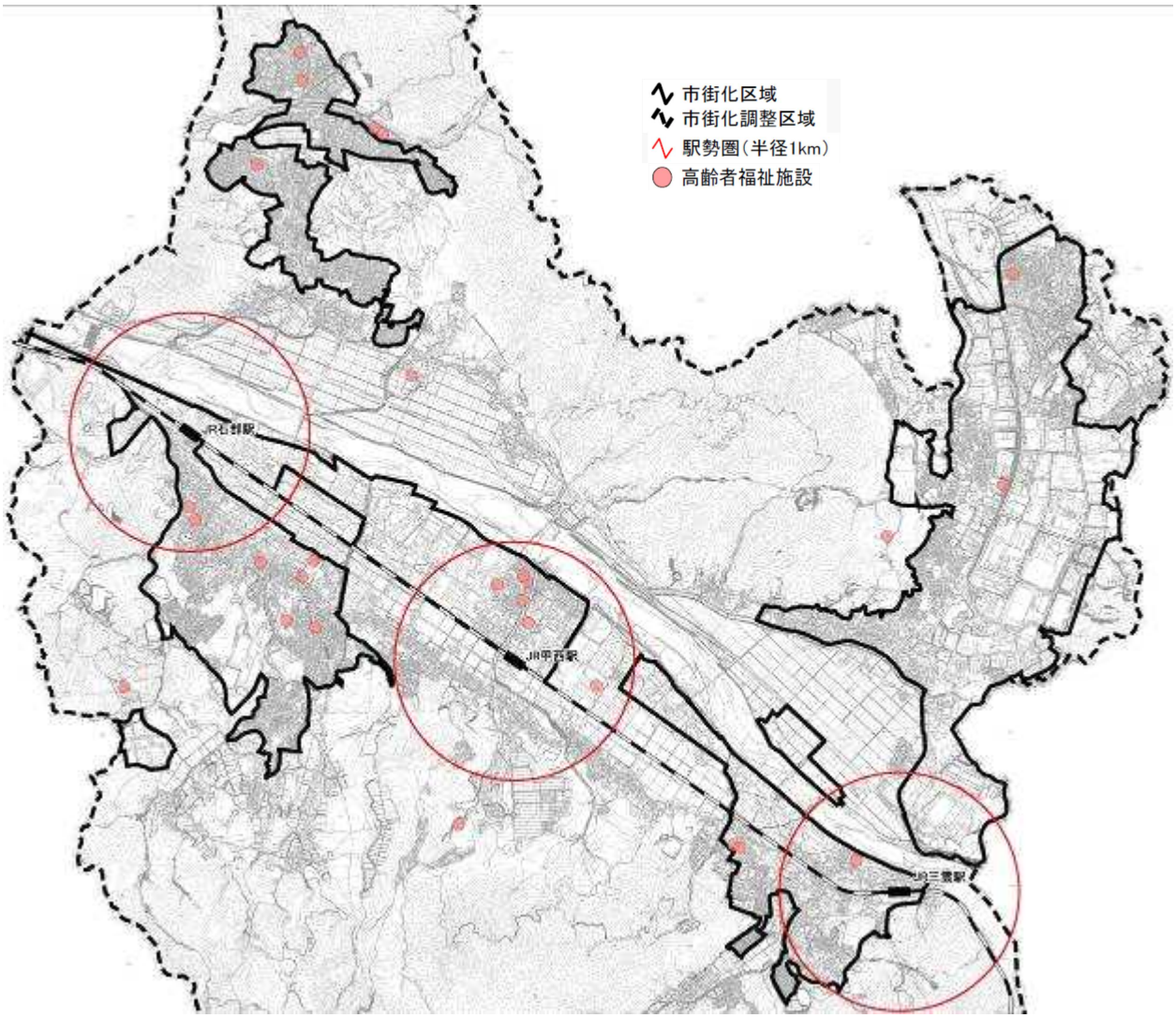
■医療施設の分布図（出典：国土数値情報、湖南市 HP 等）

④高齢者福祉施設

・高齢者福祉施設は、比較的甲西駅周辺～石部市街地に集積しています。

通所系施設	小規模多機能型施設	訪問介護施設
18 ヶ所	3 ヶ所	16 ヶ所 （うち 10 ヶ所は通所系と同一）

※各施設の分布は、国土数値情報（概ね 2013 年）等を基に、2015.10 月時点で補足
※機能が重複する施設が多いため、代表的な機能で分類



■高齢者福祉施設の分布図（出典：国土数値情報、厚生労働省 介護サービス情報公表システム）

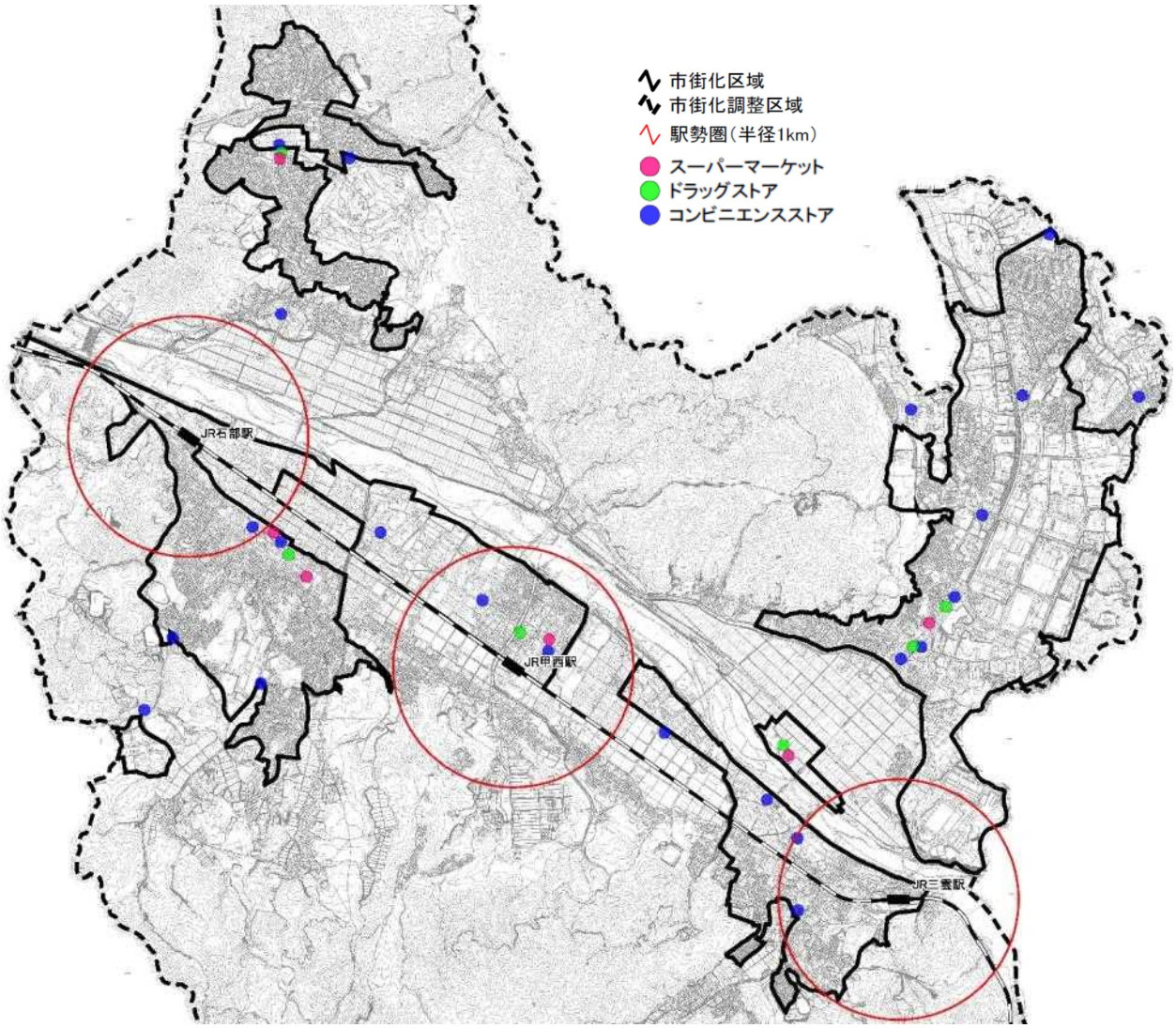
⑤商業施設

・商業施設は、車利用での交通利便性の高い国道１号をはじめとする幹線道路沿道に立地しています。

・三雲駅周辺の市街地には総合スーパーが立地していません。

総合スーパー	コンビニエンスストア	ドラッグストア
6 ヶ所	23 ヶ所	6 ヶ所

※各施設の分布は、ホームページ掲載情報を基に、2015.10 月時点で補足

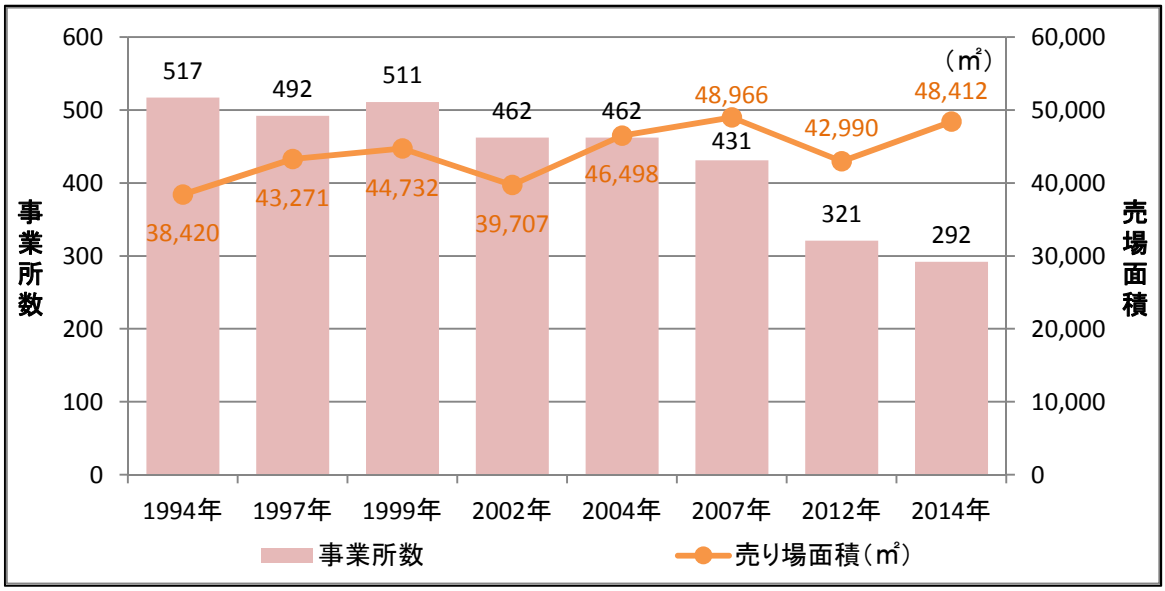


■商業施設の分布図（出典：ｉタウンページ、google マップ）

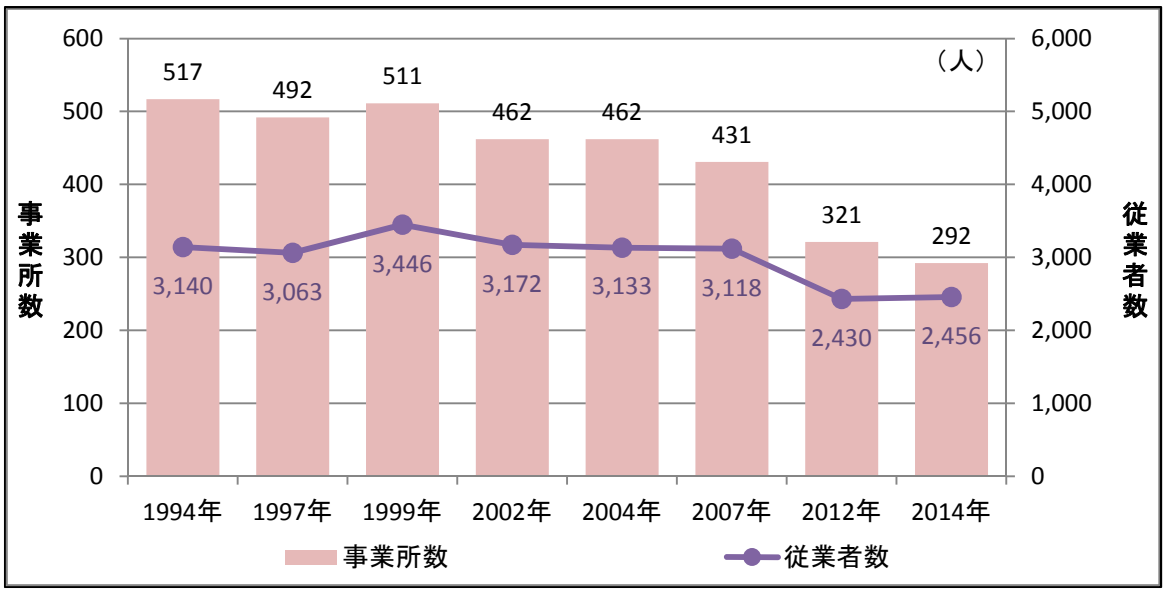
(5) 経済活動

・市全体では、事業所数、従業員数、年間販売額ともに緩やかに減少していましたが、近年は下げ止まりの傾向が見られます。

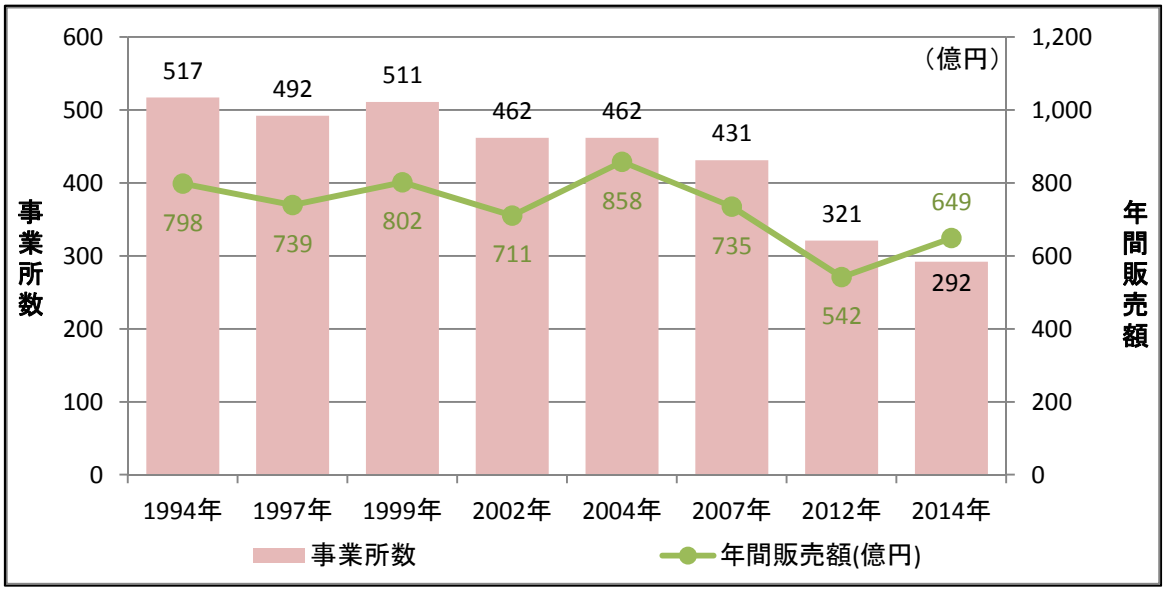
・一方、売場面積は緩やかに増加する傾向にあります。



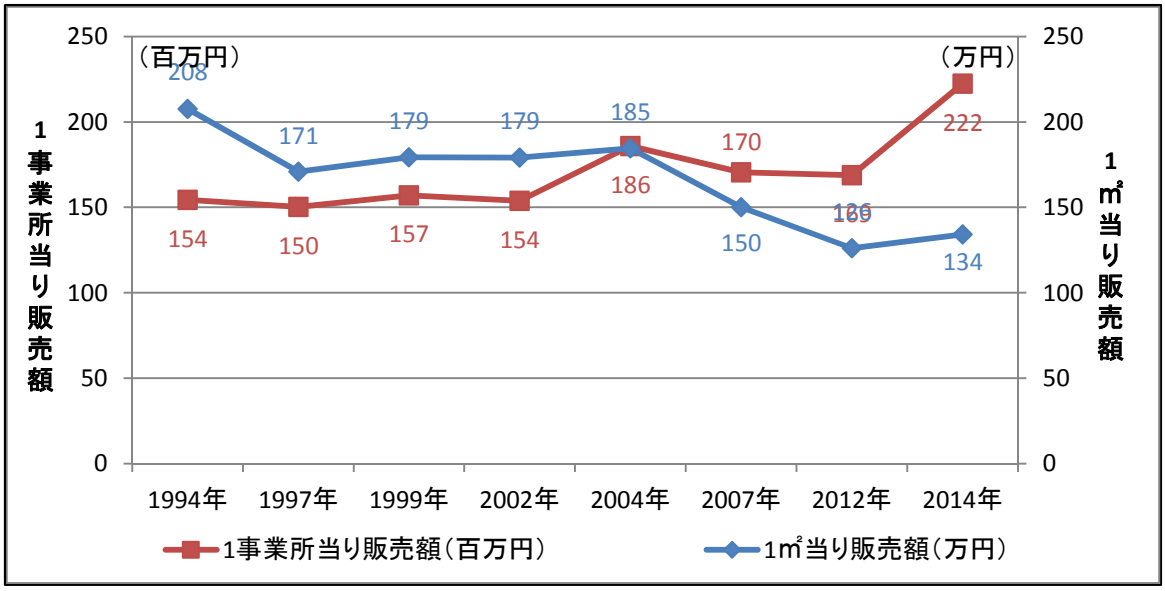
■事業所数と売場面積の推移（資料：商業統計調査（※2012 年は経済センサス））



■事業所数と従業者数の推移（資料：商業統計調査（※2012 年は経済センサス））



■事業所数と年間販売額の推移（資料：商業統計調査（※2012 年は経済センサス））

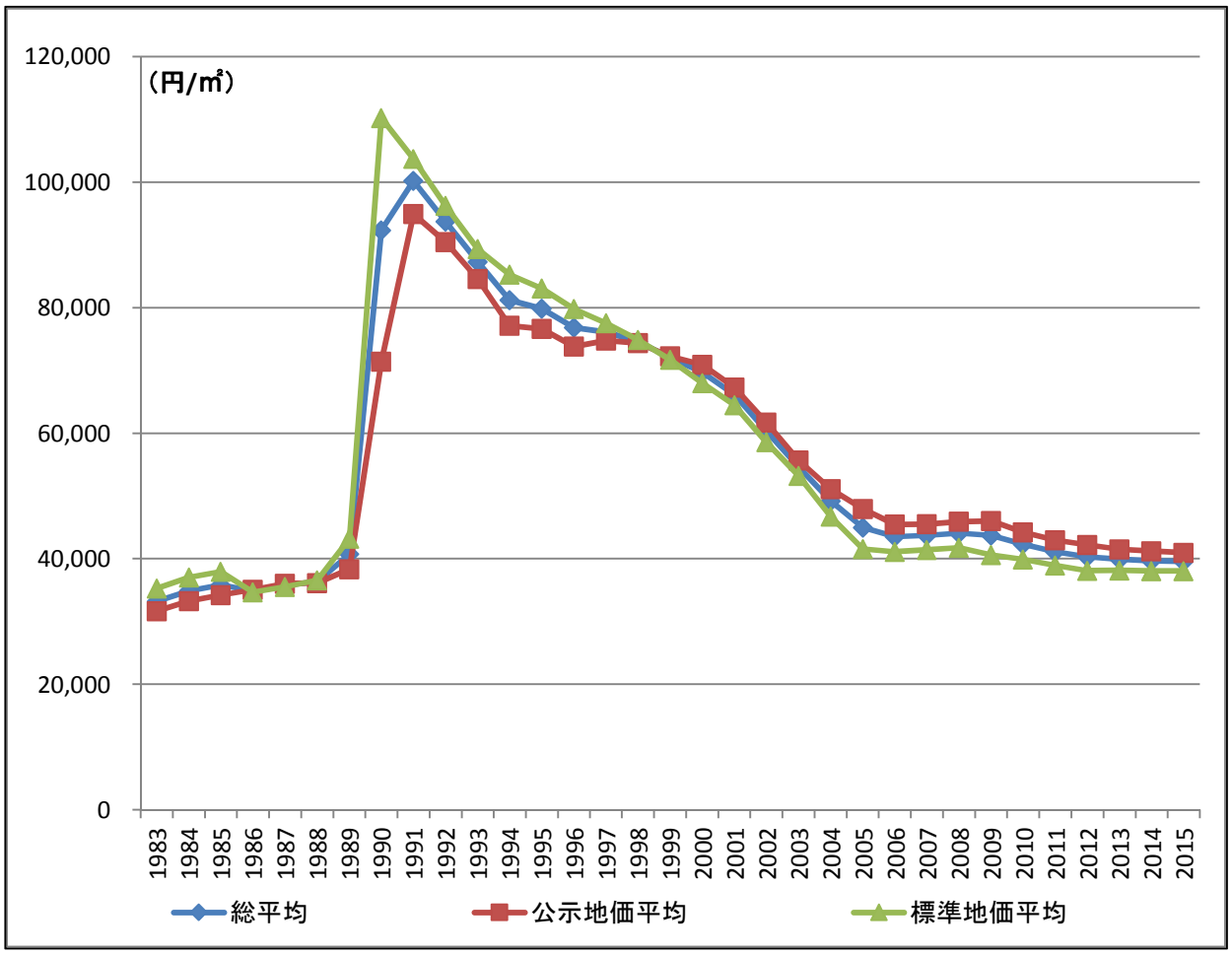


■単位当たりの販売額の推移（資料：商業統計調査（※2012 年は経済センサス））

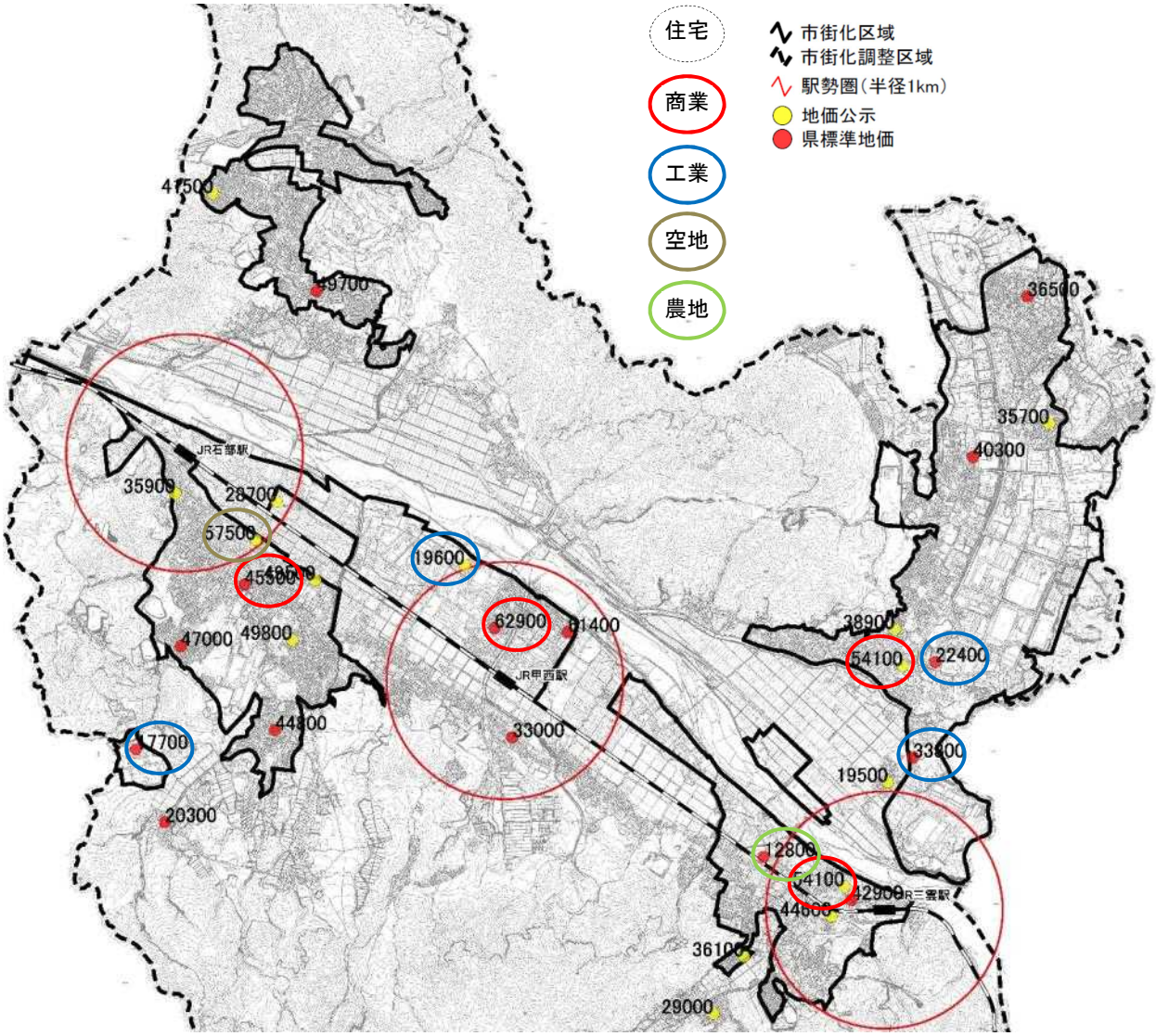
(6) 地価

・地価公示価格、県標準地価の総平均価格は、平成３年（1991 年）をピークに減少を続け、平成 17 年（2005 年）以降はほぼ横ばいの状態が続いています。

・住宅地の地価は、市街化区域内では 50,000 円/㎡前後であり、駅への近接性は特に価格には影響していません。飛び市街地となる菩提寺では、甲西駅周辺や石部と同程度の価格となっていますが、下田では 40,000 円/㎡を下回る箇所も見られます。



■地価の推移（資料：地価公示価格、県標準地価）



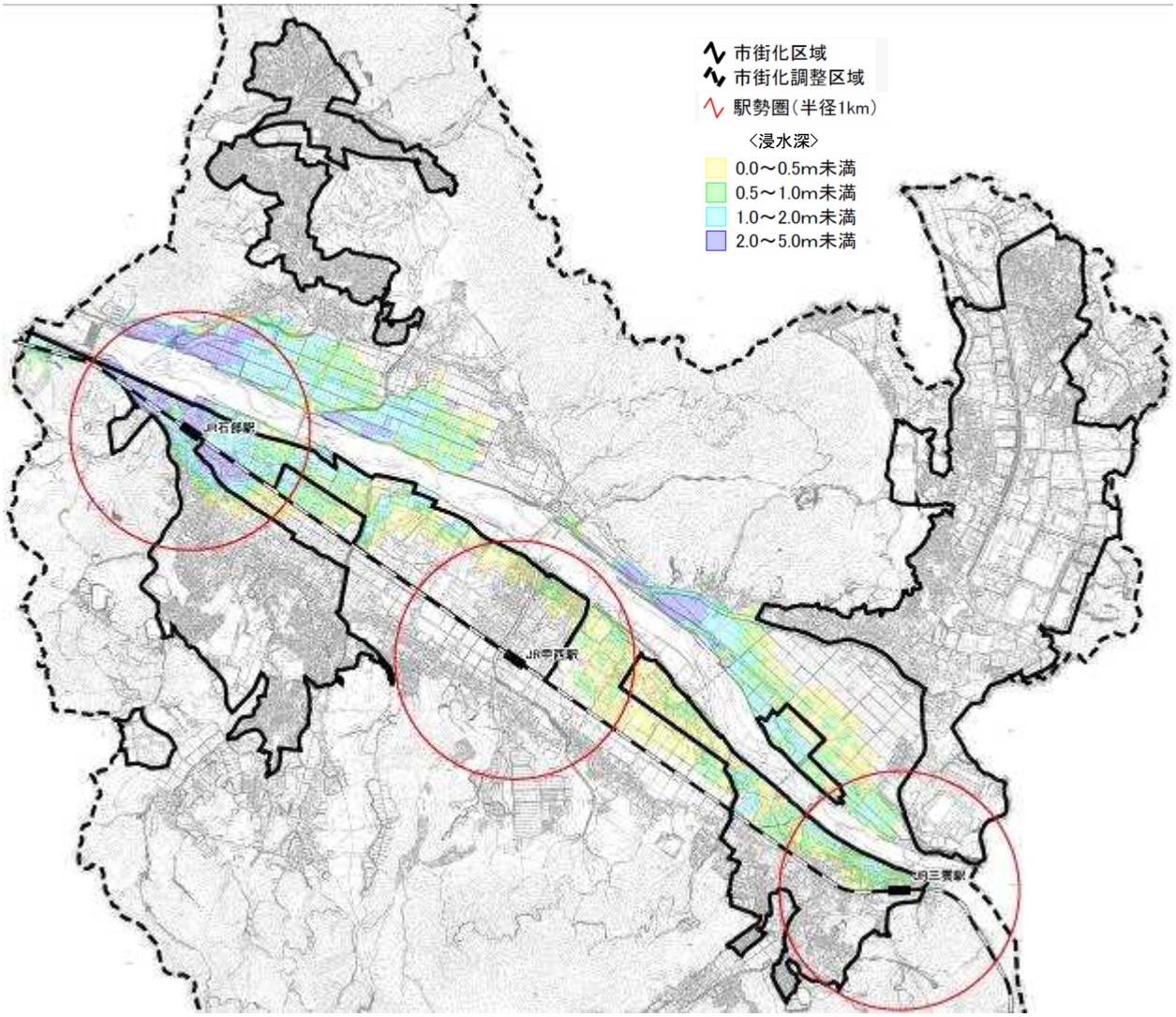
■地価分布図（出典：平成 27 年（2015 年）地価公示価格、県標準地価）

(7) 災害

①浸水被害

・平成 27 年(2015 年)に水防法が改正されましたが(浸水想定区域 1/100 年確率⇒1/1000 年確率)、ここでは従来の浸水想定区域 1/100 年確率をもとにしています。

・これによると、野洲川左岸の石部駅付近に 2.0mを超える浸水区域が見られますが、市街化区域内の多くは 1.0m未満となっています。



■浸水想定区域の状況（出典：滋賀県防災マップ（2005.5/30 指定））

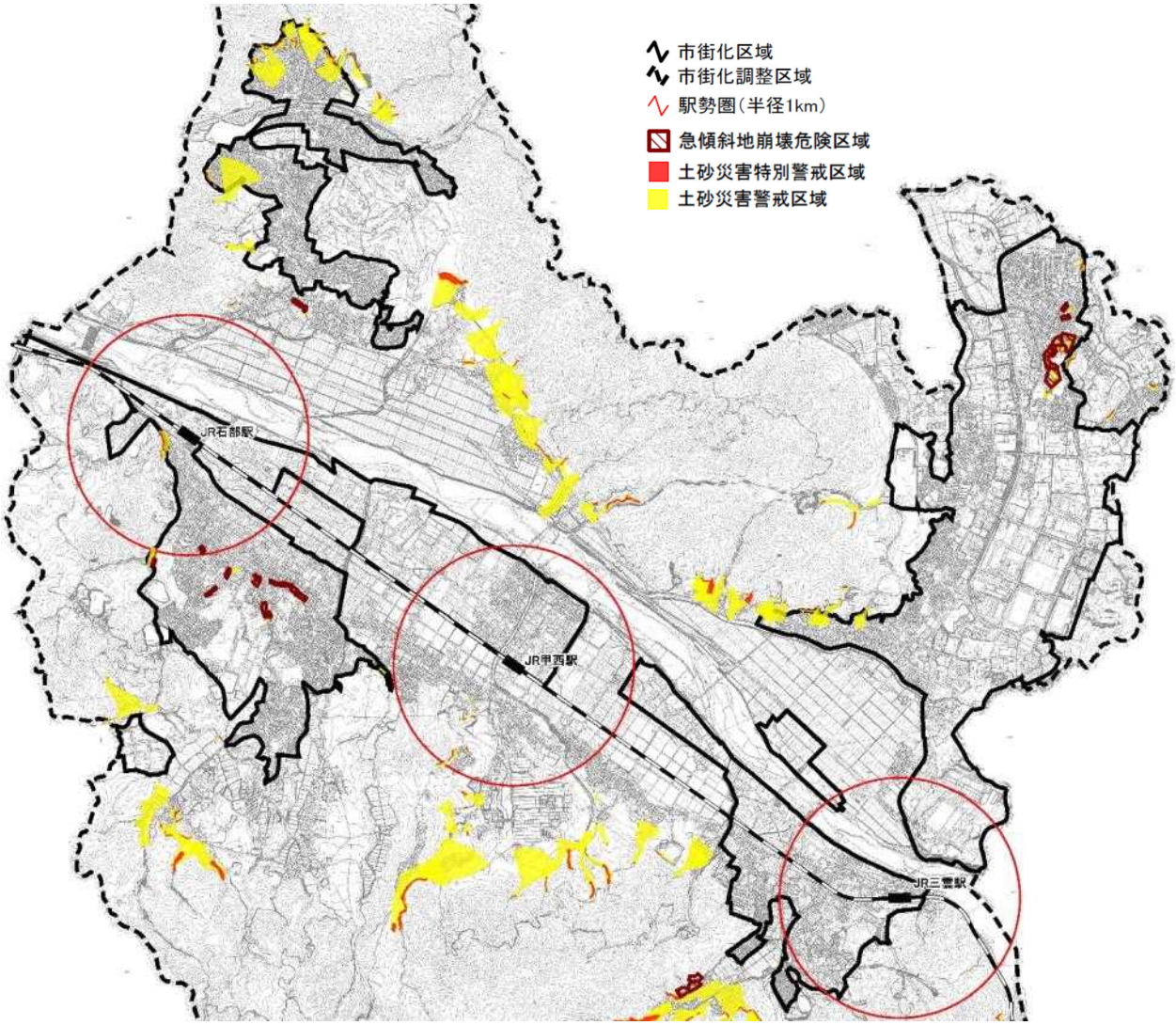
※指定地点の野洲川上流の河道の整備状況、青土ダムの洪水調節等を勘案して、概ね 100 年に 1 回程度起こる大雨が降ったことにより野洲川が氾濫した場合に想定される浸水の状況。

②土砂災害

・市域の南北には山地丘陵地がありますが、市街化区域の大半は平坦部に指定されており、土砂災害警戒区域の指定はほとんどありません。

・ただし、菩提寺の一部においては、宅地開発区域の近辺で土砂災害警戒区域の指定が見られます。

・また、急傾斜地崩壊危険区域は、菩提寺や下田では土砂災害警戒区域と重なるように指定されているほか、石部では単独の指定も見られます。



■急傾斜地崩壊危険区域（出典：滋賀県防災マップ（県第 140 次指定（2012.10/29）まで））

■土砂災害警戒区域（出典：滋賀県防災マップ（県第 72 次指定（2016.3/30）まで））

※急傾斜地崩壊危険区域：崩壊により相当数の居住者等に危険が生ずるおそれのある急傾斜地および急傾斜地に隣接する地域

土砂災害警戒区域　　：土砂災害のおそれがある区域

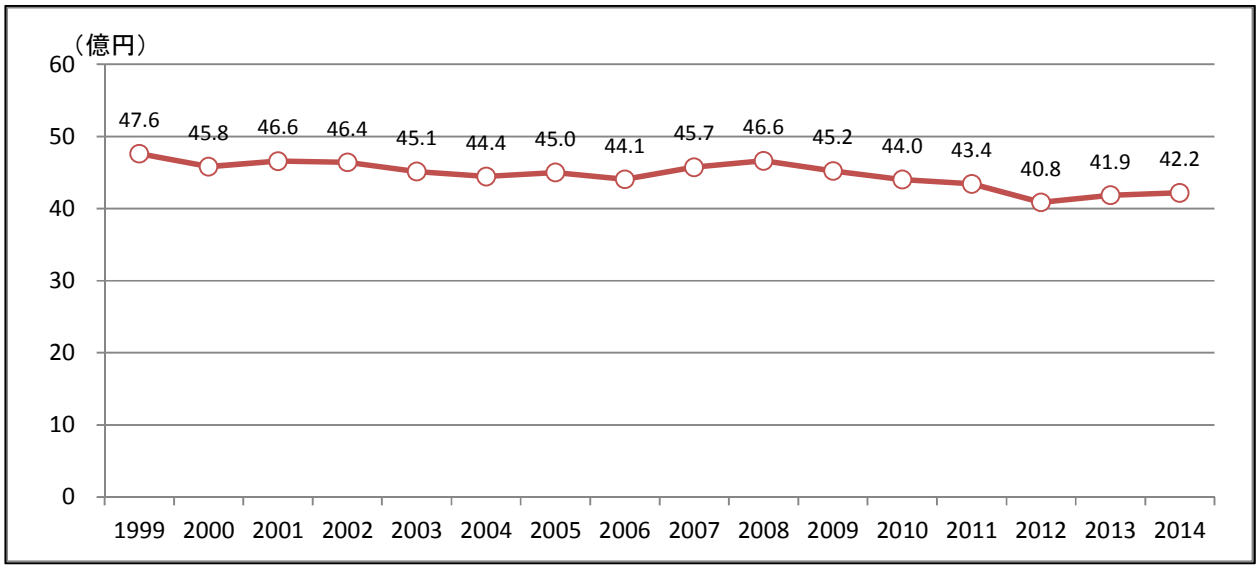
土砂災害特別警戒区域：土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危険が生じるおそれがある区域（住宅宅地等の開発は許可制。建築物の構造規制、危険個所での移転勧告等がある）

(8) 財政

①固定資産税・都市計画税収の状況

・固定資産税は、近年、やや減少する傾向がみられるものの、過去 15 年間ではほぼ横ばいの状況が続いており、平成 26 年（2014 年）時点で約 42.2 億円となっています。

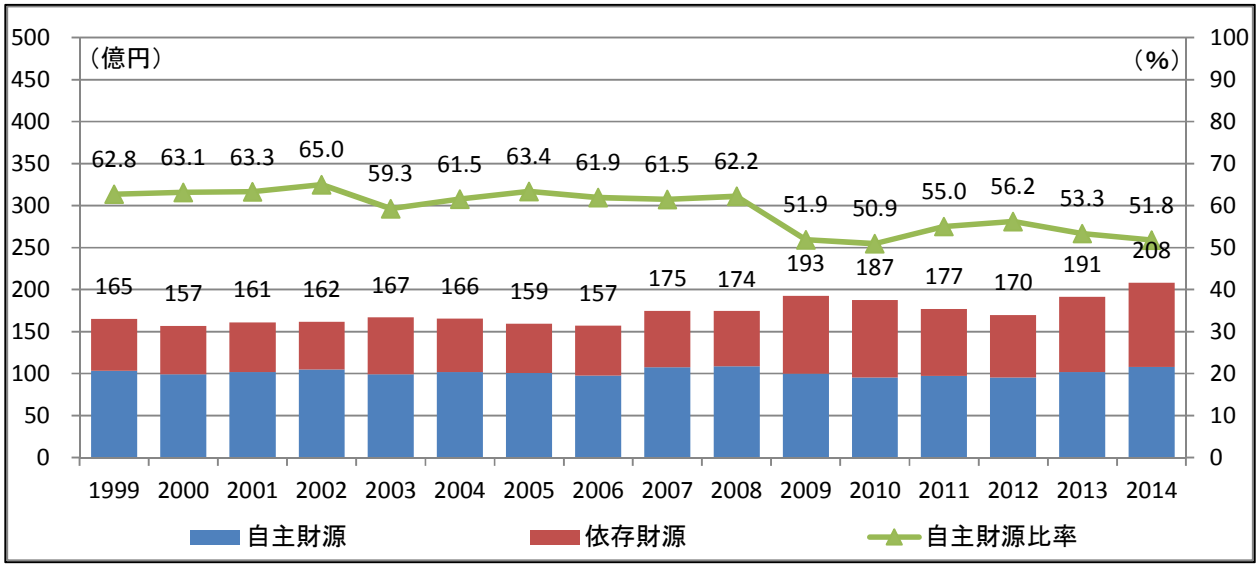
・なお、本市では、都市計画税は徴収していません。



■固定資産税の推移（資料：決算カード）

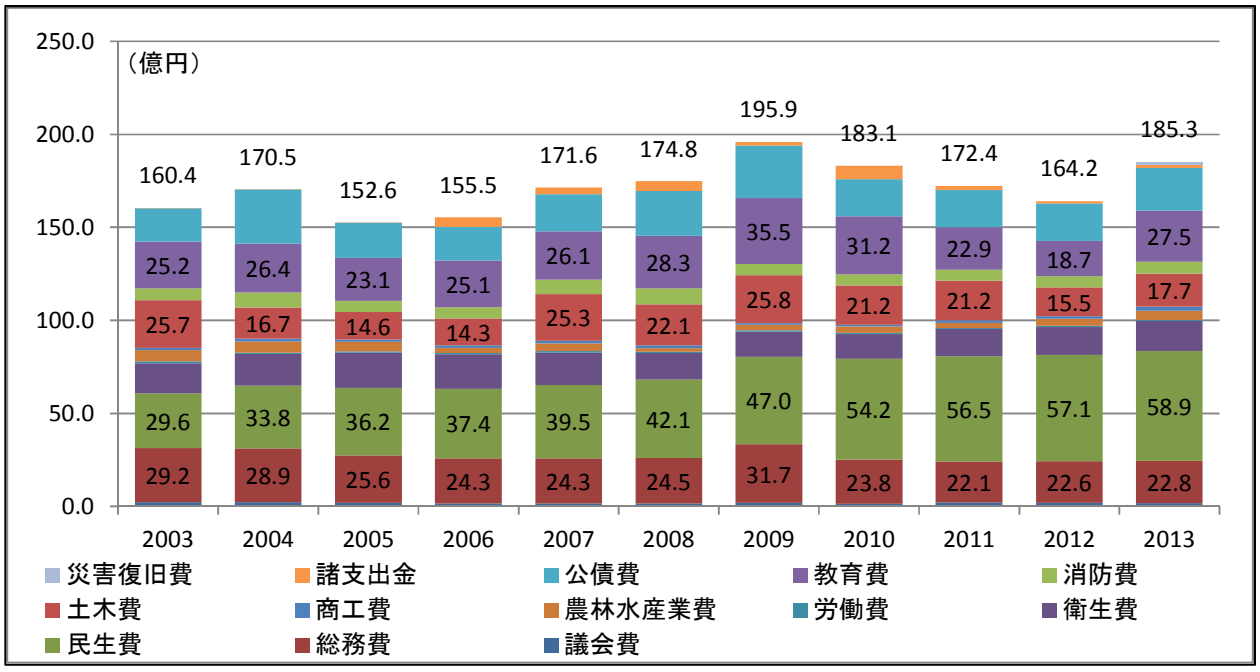
②歳入・歳出構造

・自主財源には大きな変動は見られませんが、依存財源がやや増加する傾向にあり、自主財源比率にやや低下する傾向がみられます。



■財源別の歳入の推移（資料：決算カード）

・土木費、教育費に多少の変動がみられますが、民生費が一貫して増加する傾向にあり、平成 15 年（2003 年）には 18.4%だった比率が平成 25 年（2013 年）には 31.8%にまで上昇しています。

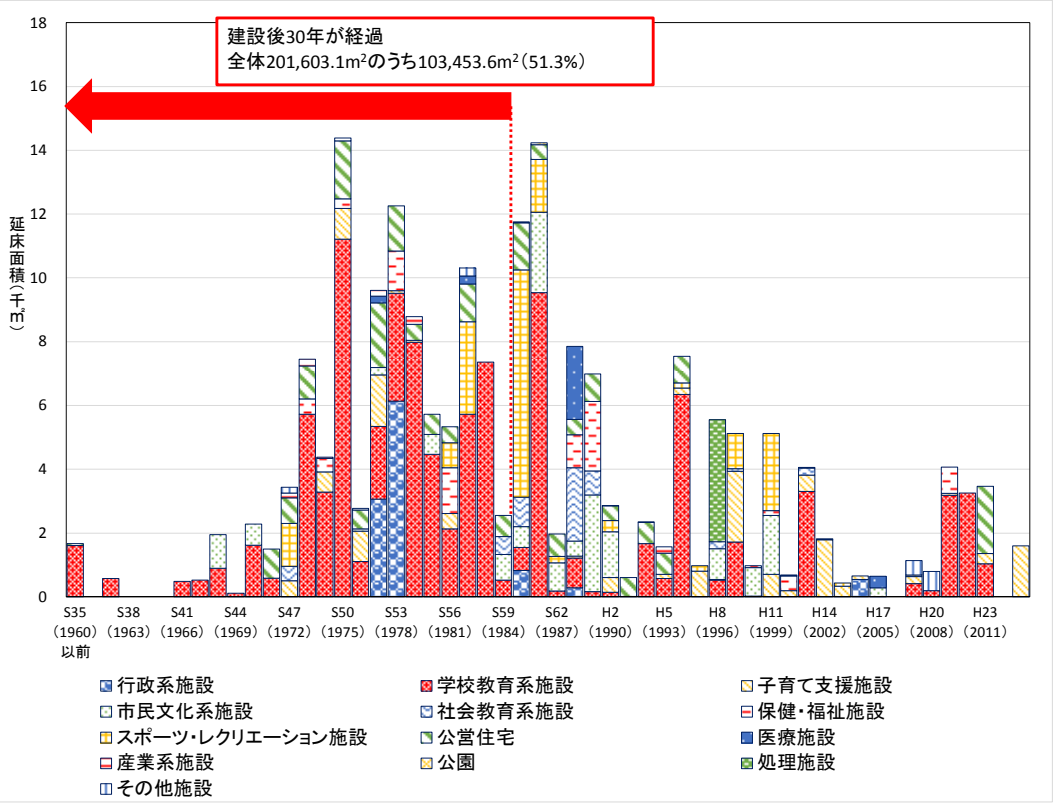


■目的別の歳出の推移（資料：決算カード）

③整備年度別公共施設、インフラの状況

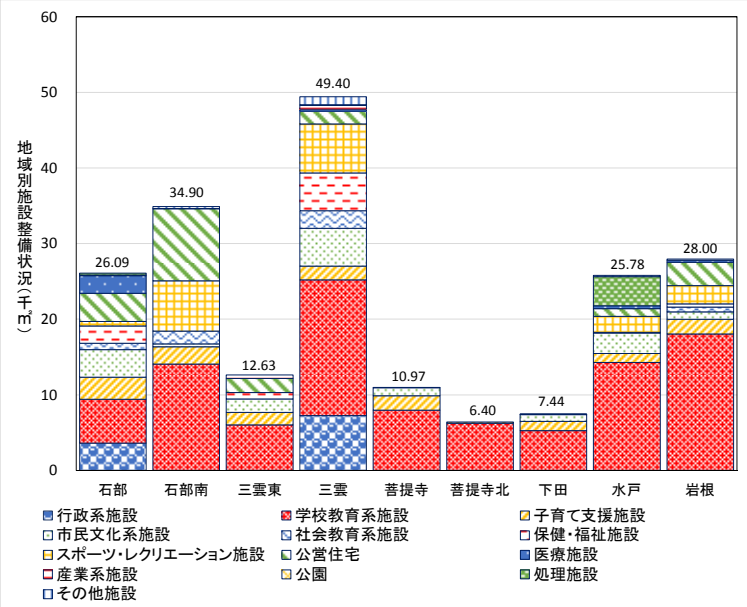
・昭和 50 年（1975 年）代から平成元年（1989 年）にかけて施設整備が大きく進み、延床面積をみると学校教育系施設がその大部分を占めています。

・全施設の延床面積合計 20 万 1,603.1 ㎡のうち、51.3%に相当する 10 万 3,453.6 ㎡が昭和 59 年（1984 年）度までに整備されており、これらは建設後 30 年以上が経過しています。



■建設年度別に見た施設分類別延床面積（資料：湖南市公共施設白書（2015.3））

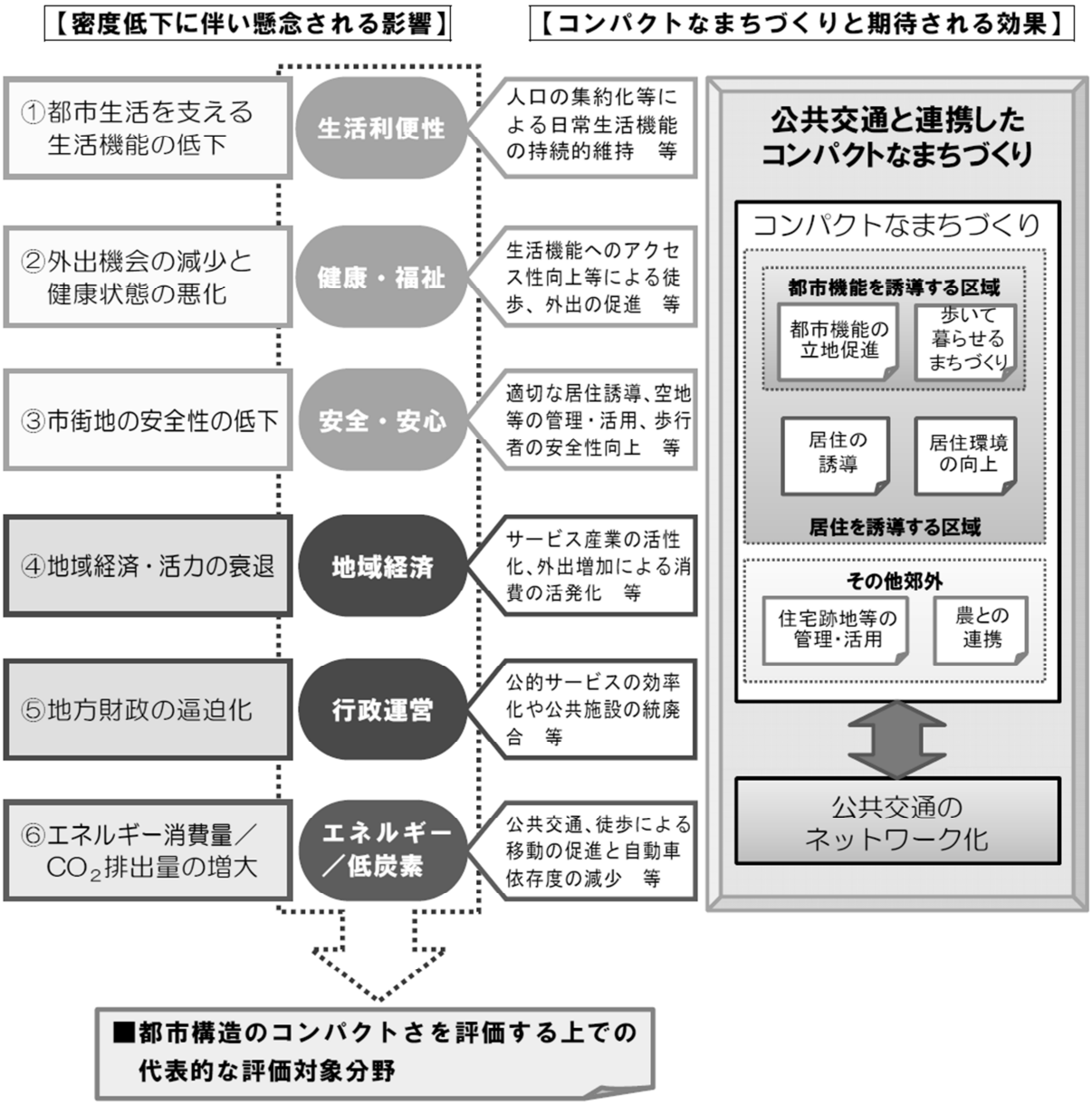
・地区別には、石部南では公営住宅、三雲では市民文化系施設、保健・福祉施設が多くみられます。



■地区別に見た施設分類別延床面積（資料：湖南市公共施設白書（2015.3））

(9) 都市構造の評価

・都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課　2014.8）に基づき、評価対象分野ごとの評価を行いました。



（出典：都市構造の評価に関するハンドブック　国土交通省都市局都市計画課　2014.8）

・評価指標は、10 万人以下の都市の平均値が示され、本市の実態と比較することで評価が可能な以下の指標とします。

■湖南市の都市構造に係る評価項目

評価対象分野	評価指標	利用データ	算出方法
生活利便性	□公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	住宅・土地統計調査（2008） 都道府県編「最寄交通機関までの距離別住宅数」	市町村別の最寄交通機関までの距離別住宅数の総数に占める、駅まで1km圏内、もしくはバス停まで200m圏内の住宅数の割合
	□市民一人当たりの自動車総走行台キロ	道路交通センサス（2010）	乗用車の市区町村別自動車走行台キロ（台キロ/日）を都市の総人口で除して算出
健康・福祉	■高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	住宅・土地統計調査（2008） 都道府県編「最寄医療機関までの距離別住宅数」	市町村別の最寄医療機関までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合
	□歩道整備率	道路交通センサス（2010）	歩道が設置された道路延長を一般道路実延長で除して算出
	■高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	住宅・土地統計調査（2008） 都道府県編「最寄公園までの距離別住宅数」	市町村別の最寄公園までの距離別住宅数の総数に占める500m以上の住宅数の割合
安全・安心	■市民一万人あたりの交通事故死亡者数	(財)交通事故総合分析センター 全国市区町村別交通事故死者数（2010）	１万人あたり死者数
	■最寄り緊急避難場所までの平均距離	住宅・土地統計調査（2008） 都道府県編「最寄の緊急避難場所までの距離別住宅数」	最寄の緊急避難場所までの距離帯別住宅数に、距離帯の中間値を乗じた値を合計し、住宅総数で除して算出
	■空き家率	住宅・土地統計調査（2008）	空き家数（その他住宅）を住宅総数で除して算出
地域経済	■従業者一人当たり第三次産業売上高	経済センサス（2012） 第3次産業（電気・ガス、情報通信業、運輸業、金融業等の業務分類（F～R））の売上金額合計	第三次産業売上高を第三次産業従業者人口で除して算出
行政運営	□市民一人当たりの歳出額	統計で見る市区町村のすがた（2012）総務省　地方公共団体の主要財政指標一覧　「財政規模」	歳出決算総額を都市の総人口で除して算出
	□財政力指数	統計で見る市区町村のすがた（2012）総務省　地方公共団体の主要財政指標一覧　「財政力指数」	財政力指数
	■市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	統計で見る市区町村のすがた（2010） 「市町村民税」、「固定資産税」	市町村民税及び固定資産税の総額を都市の総人口で除して算出
エネルギー/低炭素	■市民一人当たりの自動車 CO2 排出量	（自動車走行台キロ） 2010道路交通センサス（台キロあたりガソリン消費量）国土交通白書	小型車の自動車交通量（走行台キロ/日）に、実走行燃費を除して燃料消費量を求め、燃料別CO2排出係数（ガソリン）を乗じて、年換算してCO2排出量を算出

※■：項目の代表的な指標　　□：■の指標を代替、または補完する参考資料

・本市では、地域経済や行政運営、安全・安心の項目で評価が高くなっています。

・公共交通の分担率は低いですが、公共交通利便性の高いエリアに在する住宅の割合が高くなっています。

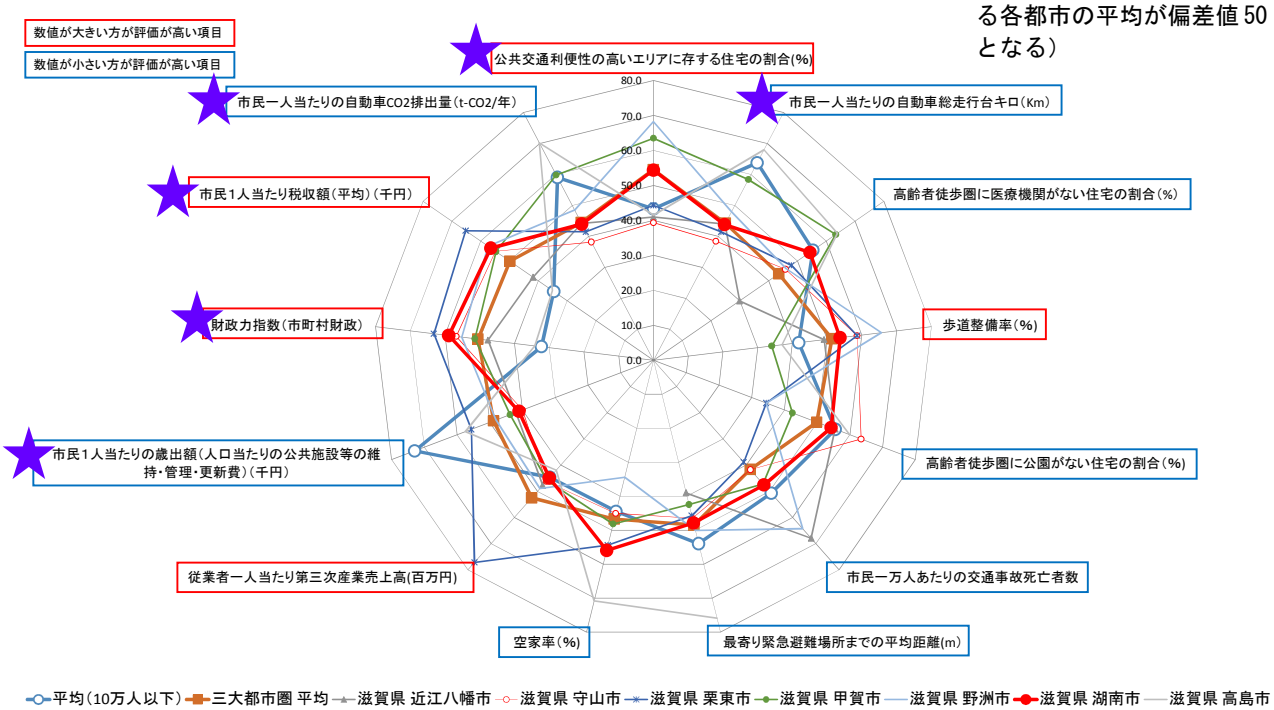
・市民一人当たりの自動車総走行台キロが三大都市圏並みに短く、自動車交通に依存しつつも、移動距離がコンパクトとなっていることがわかります。

■湖南市の都市構造に係る評価結果

	生活利便性		健康・福祉			安全・安心			地域経済	行政運営			エネルギー/低炭素
	公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合(%)	市民一人当たりの自動車総走行台キロ(Km)	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合(%)	歩道整備率(%)	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合(%)	市民一万人あたりの交通事故死亡者数	最寄り緊急避難場所までの平均距離(m)	空家率(%)	従業者一人当たり第三次産業売上高(百万円)	市民1人当たりの歳出額(人口当たりの公共施設等の維持・管理・更新費)	財政力指数(市町村財政)	市民1人当たり税収額(平均)(千円)	市民一人当たりの自動車CO2排出量(t-CO2/年)
湖南市	**51.84**	**10.52**	**64.37**	**60.91**	**54.81**	**0.55**	**591.41**	**6.21**	**8.48**	**335.12**	**0.88**	**143.48**	**0.89**
近江八幡市	44.38	10.60	28.40	54.41	57.59	1.10	398.04	ー	9.19	346.83	0.67	115.80	0.90
守山市	43.50	8.75	51.91	67.90	76.24	0.39	561.43	4.33	8.81	321.52	0.84	140.54	0.74
栗東市	46.25	9.76	54.87	67.93	8.29	0.31	544.66	5.95	16.54	515.13	0.96	160.00	0.83
甲賀市	56.90	15.37	77.60	32.95	27.06	0.54	472.98	4.87	8.72	368.21	0.74	140.18	1.30
野洲市	59.54	11.91	52.25	77.89	8.38	1.00	637.91	2.48	9.49	421.26	0.81	145.30	1.01
高島市	44.69	18.56	78.42	37.12	68.04	ー	1,199.78	8.79	7.73	537.72	0.42	103.18	1.57
10万人以下	45.69	17.16	65.92	43.99	57.74	0.63	722.99	4.23	8.42	728.21	0.38	102.30	1.28
三大都市圏	51.90	10.68	48.43	57.58	44.53	0.39	604.51	4.62	10.37	430.61	0.72	131.09	0.90

赤文字 ：数値が大きい方が評価が高い項目
青文字 ：数値が小さい方が評価が高い項目

※各都市の数値を偏差値として表したもの（ここに掲げる各都市の平均が偏差値 50 となる）



■湖南市の都市構造に係る評価結果（偏差値をグラフ表示）

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。

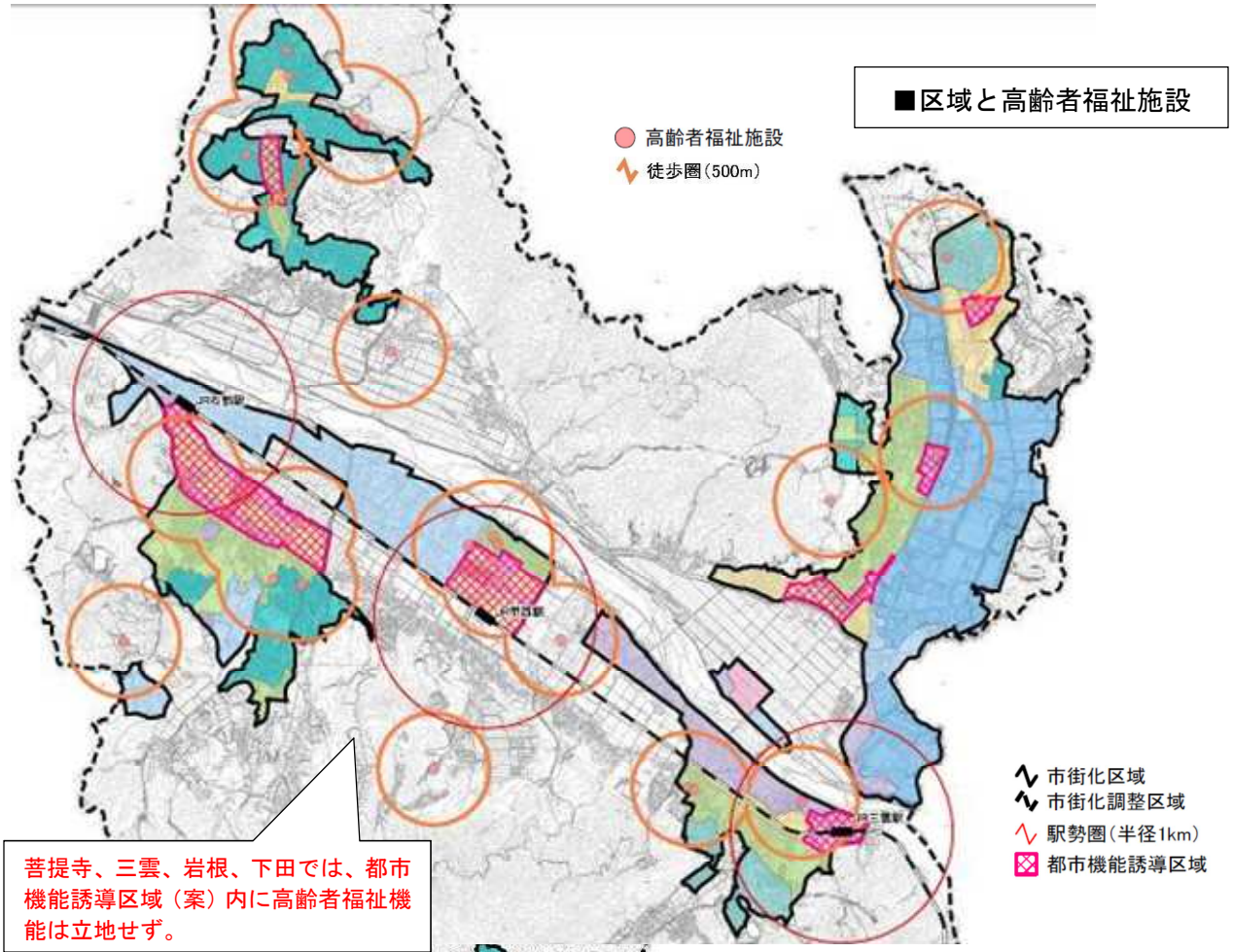
視点３　既存プロジェクトや分野別の計画による「政策的位置づけ」

・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。

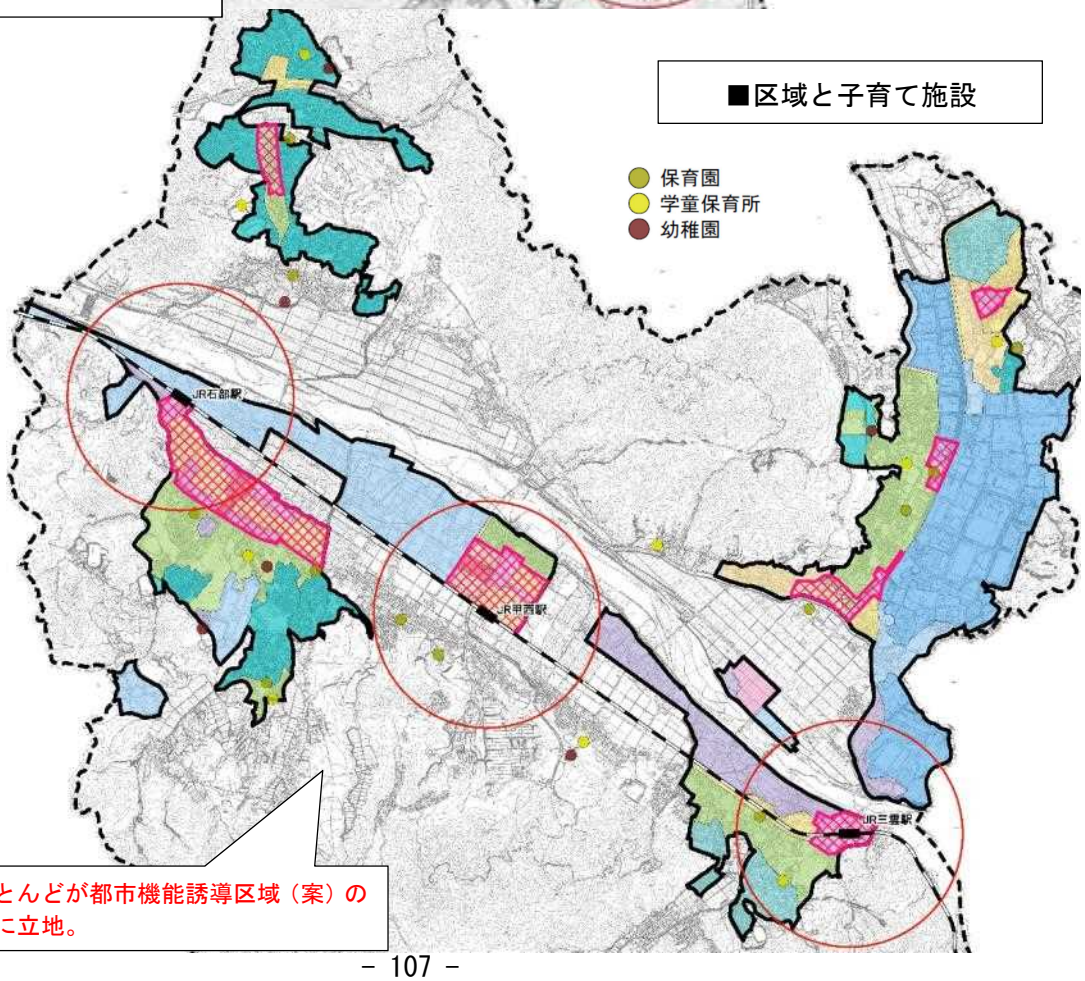
■誘導施設の「維持」、「確保」の考え方

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」

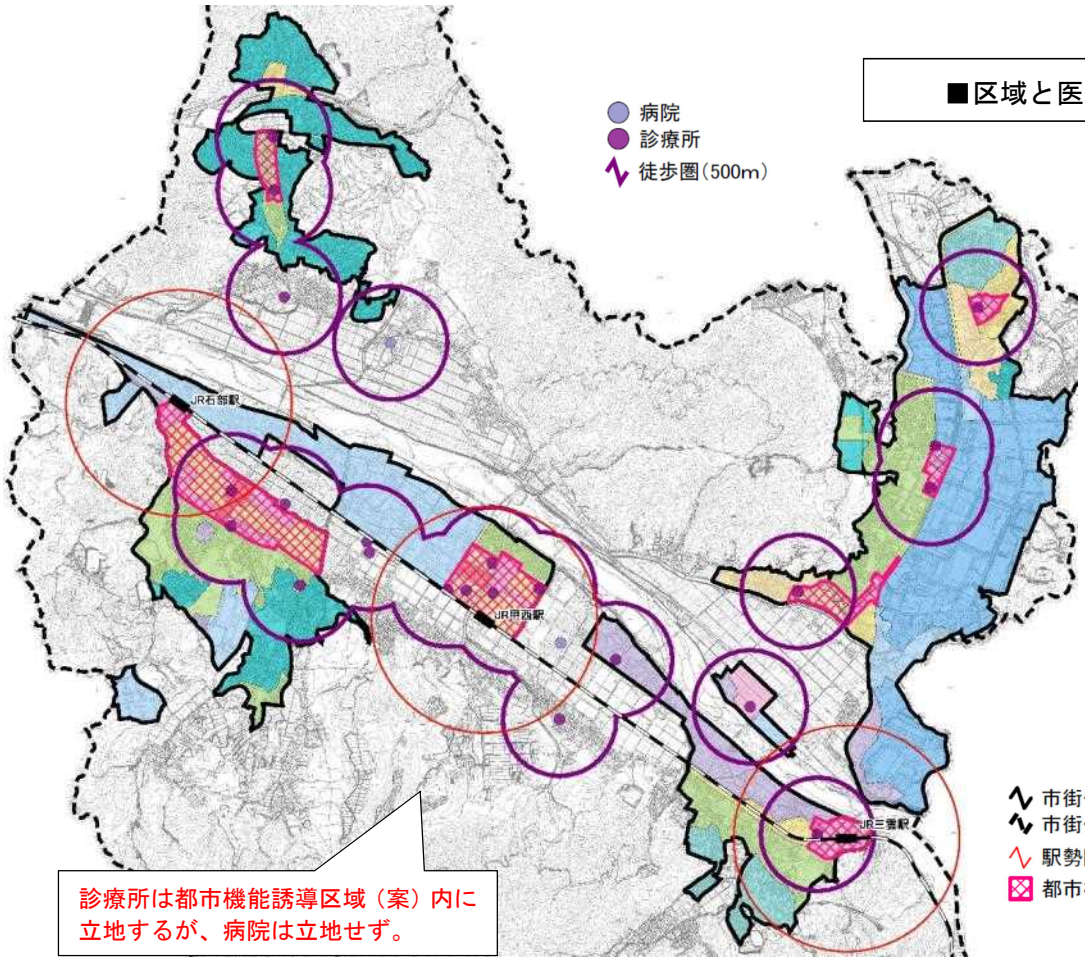


菩提寺、三雲、岩根、下田では、都市機能誘導区域（案）内に高齢者福祉機能は立地せず。



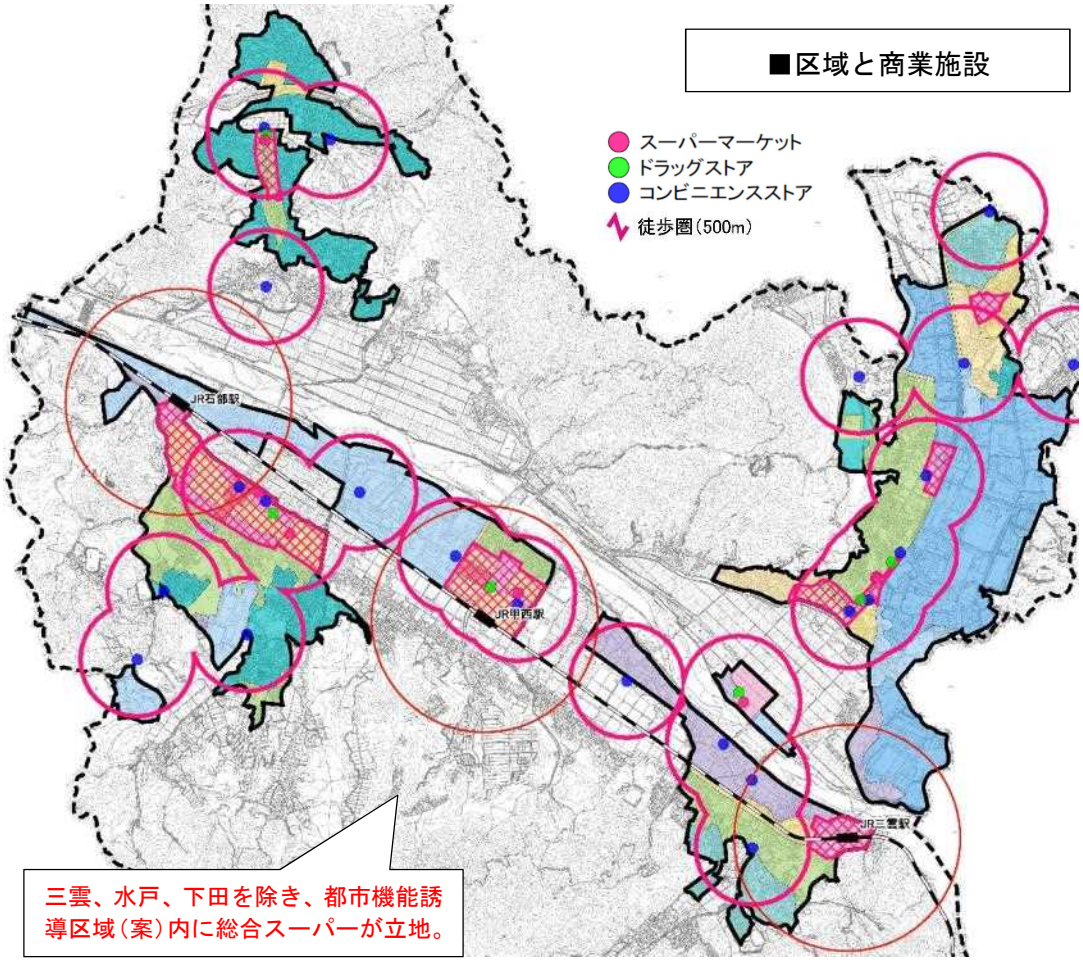
ほとんどが都市機能誘導区域（案）の外に立地。

■区域と医療施設



診療所は都市機能誘導区域（案）内に立地するが、病院は立地せず。

■区域と商業施設



三雲、水戸、下田を除き、都市機能誘導区域（案）内に総合スーパーが立地。

■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）は大幅に増加し、その割合は 1/6 から 1/3 に倍増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

■市全体

地区名		2010年（平成22年）人口	2010年（平成22年）高齢者	2040年（平成52年）人口	2040年（平成52年）高齢者	人口増減率(%) 2010→2040	高齢者増減率(%) 2010→2040	2010年（平成22年）高齢化率(%)	2040年（平成52年）高齢化率(%)
1	三雲	15,091	2,738	12,226	4,091	−19.0	49.4	18.1	33.5
2	石部	6,343	1,202	5,255	1,659	−17.1	38.0	19.0	31.6
3	石部南	5,692	993	4,736	1,581	−16.8	59.2	17.4	33.4
4	岩根	6,987	1,178	5,872	1,967	−16.0	67.0	16.9	33.5
5	菩提寺	11,454	1,903	9,498	3,240	−17.1	70.3	16.6	34.1
6	下田	5,005	989	3,961	1,354	−20.9	37.0	19.8	34.2
7	水戸	4,042	411	3,595	1,069	−11.1	160.2	10.2	29.8
市全体		54,614	9,414	45,143	14,962	−17.3	58.9	17.2	33.1

■市街化区域

地区名		2010年（平成22年）人口	2010年（平成22年）高齢者	2040年（平成52年）人口	2040年（平成52年）高齢者	人口増減率(%) 2010→2040	高齢者増減率(%) 2010→2040	2010年（平成22年）高齢化率(%)	2040年（平成52年）高齢化率(%)
1	三雲	5,071	910	4,190	1,360	−17.4	49.4	17.9	32.5
2	三雲（甲西）	4,582	734	3,788	1,256	−17.3	71.2	16.0	33.1
2	石部	6,122	1,150	5,085	1,598	−16.9	39.0	18.8	31.4
3	石部南	4,751	715	4,073	1,381	−14.3	93.1	15.0	33.9
4	岩根	4,639	713	4,009	1,315	−13.6	84.5	15.4	32.8
5	菩提寺	10,462	1,715	8,693	2,967	−16.9	73.0	16.4	34.1
6	下田	4,254	841	3,367	1,151	−20.9	37.0	19.8	34.2
7	水戸	4,042	411	3,595	1,069	−11.1	160.2	10.2	29.8
市全体		43,922	7,188	36,800	12,097	−16.2	68.3	16.4	32.9

■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、「湖南市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、東庁舎の建替え及び周辺施設の統合が検討されています。

・また、第二次湖南市総合計画策定に当たって実施した市民アンケートでは、保育環境の充実、医療施設の充実が多くあげられています。

■市民アンケート（第二次湖南市総合計画）で得られた意見

回答者の居住地	自由意見で要望している機能
石部	保育園・幼稚園
石部南	総合病院
岩根	福祉施設や大型病院 老人ホーム
菩提寺北	救急医療
菩提寺	保育園・幼稚園 診療所（眼科、皮膚科、耳鼻科）
三雲	大規模店舗、総合病院
三雲東	駅周辺部の店舗・飲食店
水戸	保育園・幼稚園 救急医療
下田	総合病院
回答なし	総合病院

(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） 高次都市機能	地域拠点 （菩提寺、岩根、下田、水戸地区） 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）を受けることができる機能 ・**病院**等	●日常的な診療を受け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、東庁舎の建替えが検討されている。 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ヶ所あるが、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建替え（複合化）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

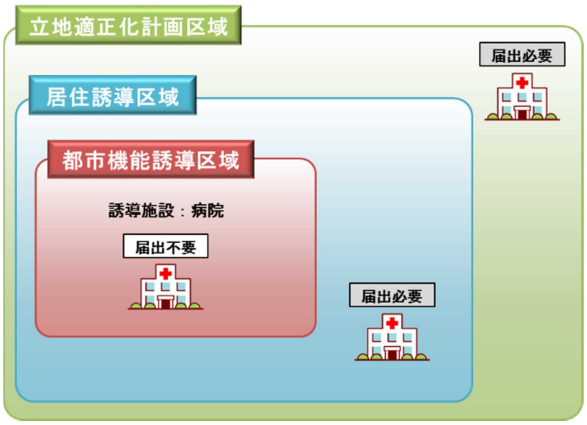
・本市では、都市機能誘導区域内における誘導施設の維持・誘導を図るため、以下の通り必要な施策を実施していくこととします。

・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。

<table>
<tr><td>法に基づく施策</td><td>

●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

【開発行為以外】

①誘導施設を有する建築物を新築する場合

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。

</td></tr>
<tr><td>市が行う施策（今後、検討すべき施策を含む）</td><td>

●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

利用促進を図りながら現在のサービス水準を維持します。また、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見直しを検討します。

●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。

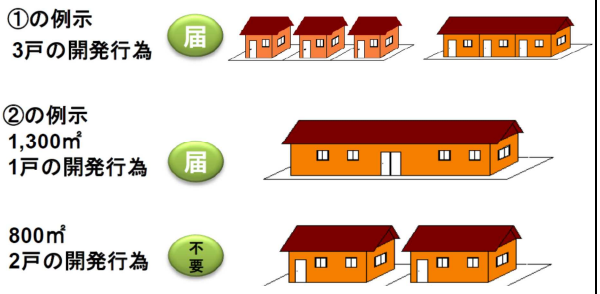
</td></tr>
</table>

(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。

<table>
<tr>
<td>法に基づく施策</td>
<td>
●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】
①３戸以上の住宅の建築
②１戸又は２戸の住宅でその規模が1,000 ㎡以上
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
【建築等行為】
①３戸以上の住宅の建築
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
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


</td>
</tr>
<tr>
<td>市が行う施策（今後、検討すべき施策を含む）</td>
<td>
●移動環境の整備
駅やバス停、各都市機能へのアクセスをはじめ、居住誘導区域内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。
●都市計画の変更
居住環境の維持・向上を図るため、必要に応じて用途地域等の変更、地区計画の指定を行います。
●コミュニティバスの維持・利用促進
利用促進を図りながら現在のサービス水準を維持します。また、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見直しを検討します。
●居住誘導のための積極的な情報提供
ＵＩＪターンや定住を促進するための情報提供を積極的に行います。また、安心して住み続けられるよう、災害リスクに対する情報提供を継続的に行います。
●空き家の有効活用
利便性の高いエリアでの居住が継続的に行われるよう、空き家バンク制度の創設など空き家の有効活用を図ります。また、空き家のリフォーム支援などの検討を行います。
●その他
市独自の支援措置を検討します。
</td>
</tr>
</table>

3．まちづくり方針

・第二次湖南市総合計画に掲げる「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三大都市圏並に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（第二次湖南市総合計画）】

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　湖南市の構造的特性

・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、コンパクトな生活圏。
・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

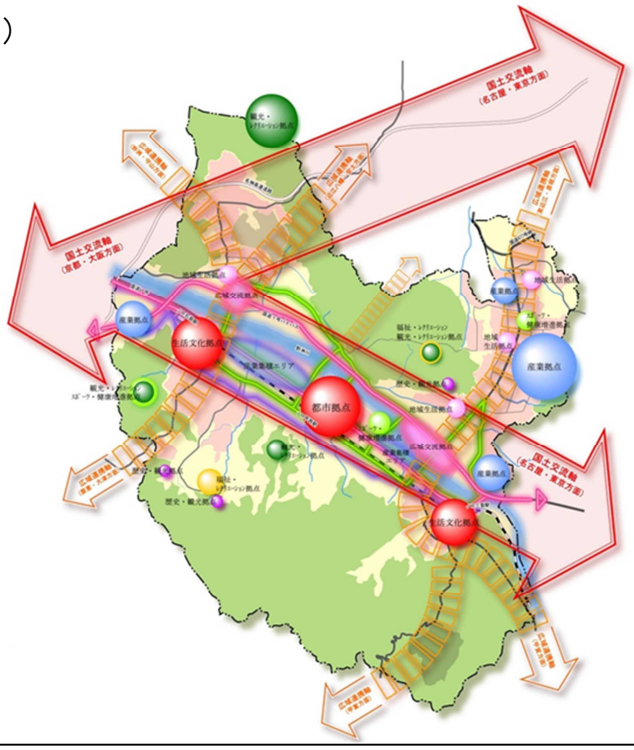
参考１　上位関連計画での位置づけ

■都市計画マスタープラン（2008.11）

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。
（甲西駅周辺）

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。
（石部駅周辺、三雲駅周辺）

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。
（菩提寺、岩根、下田、水戸）

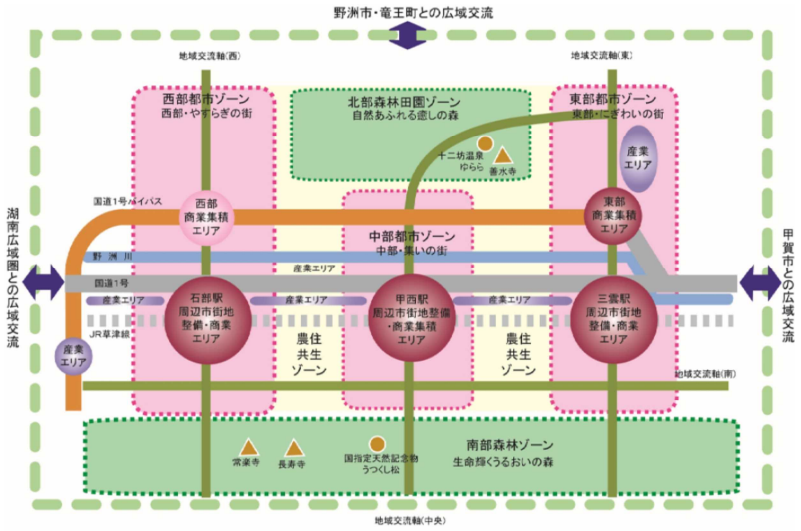


■第二次湖南市総合計画（2016.4）

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）

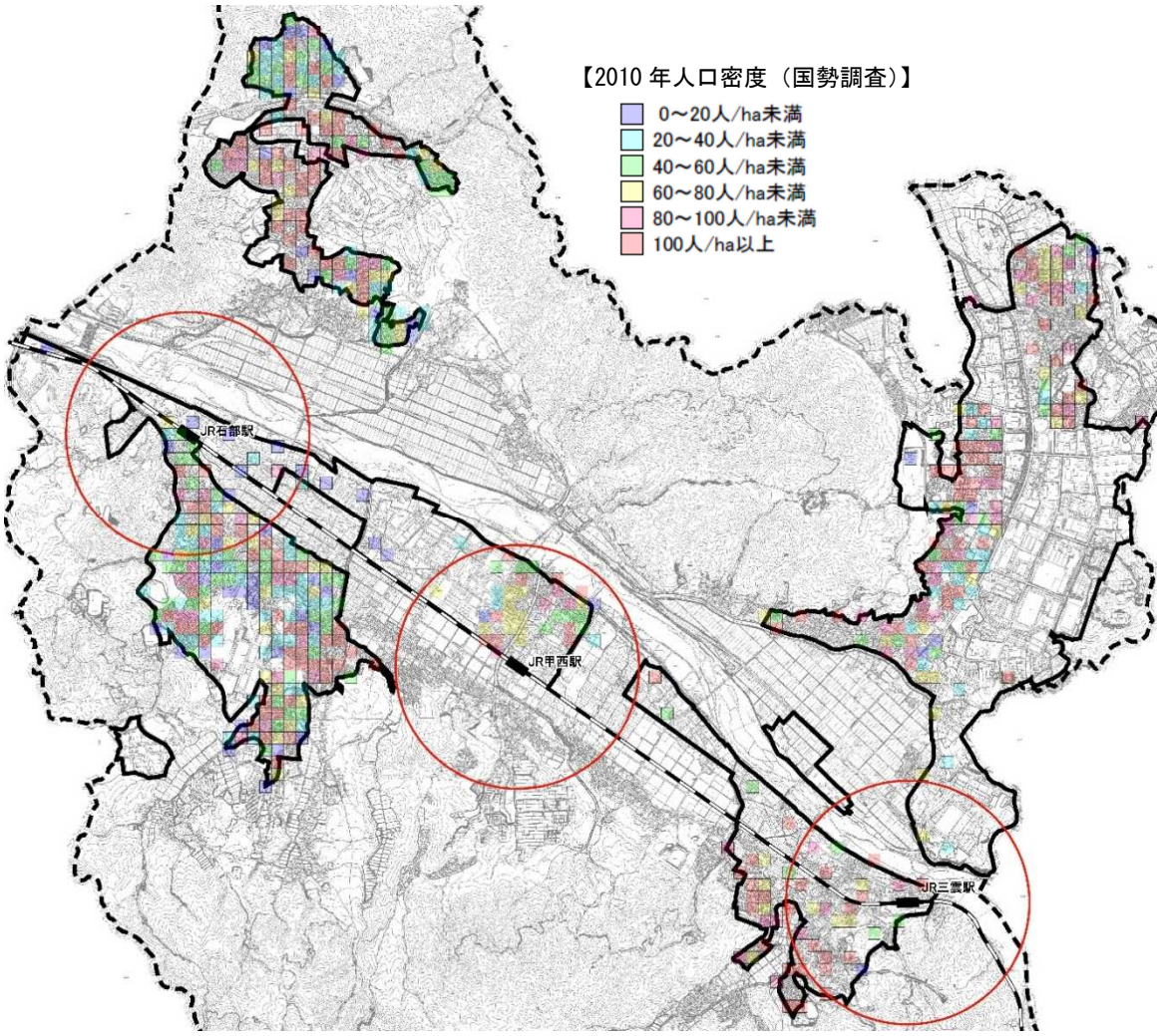
中部都市ゾーン：甲西駅周辺市街地整備・商業集積や行政サービス施設の整備とともに、河川環境の保全、道路ネットワークの整備、国道１号沿道への産業集積を進め、集いの街づくりを推進します。（甲西駅周辺市街地整備・商業集積エリア）

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）



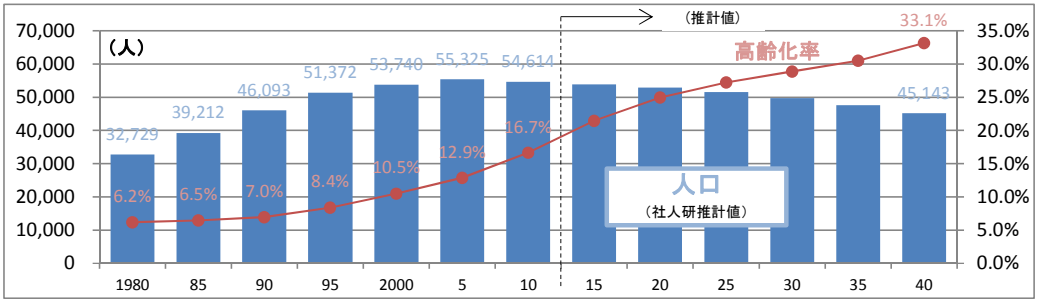
参考２　湖南市の構造的特性

・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が、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コンパクトに集積。



参考３　将来の見通し

・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。

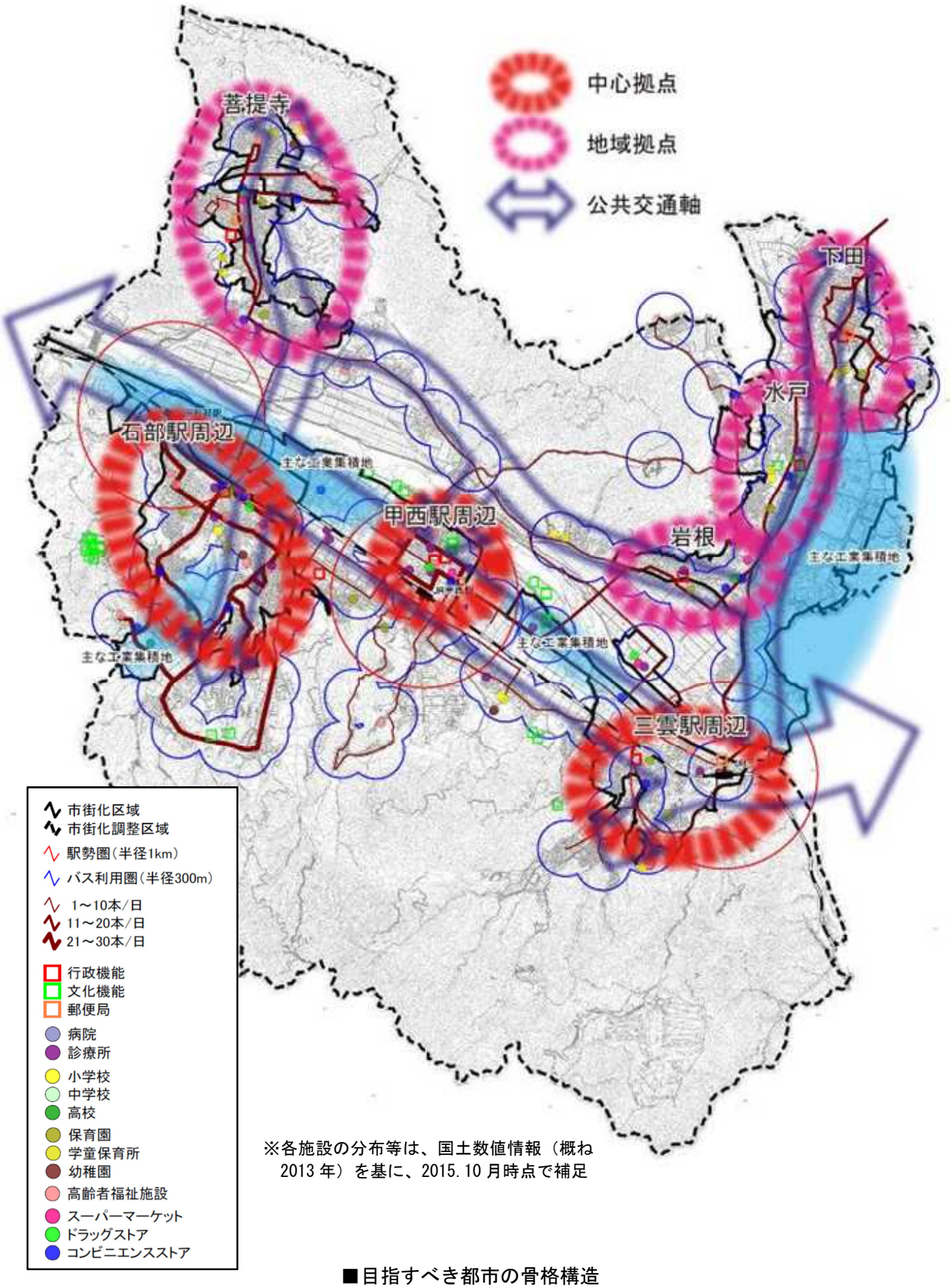


４．目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

(1) 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

・湖南市都市計画マスタープラン（ＭＰ）や第二次湖南市総合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。

<table>
<tr><td rowspan="4">拠点</td><td rowspan="2">中心拠点
・特に人口、都市機能の集積が見られる拠点</td><td colspan="2">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）</td></tr>
<tr><td>【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
・子育て支援センター
・保健センター、福祉センター等</td><td>【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
・ＵＩＪ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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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</td><td colspan="2">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）</td></tr>
<tr><td>【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
・保育園、幼稚園、学童保育所、小中学校等</td><td>【人口の誘導方針】
市街地拡大を抑制し、湖南市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
・ＵＩＪターンの受け皿
・子育て世代の受け皿等</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公共交通軸</td><td rowspan="2">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</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">めぐるくん（湖南市コミュニティバス）
・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、将来的にもネットワークの維持・充実を図ります。</td></tr>
</table>



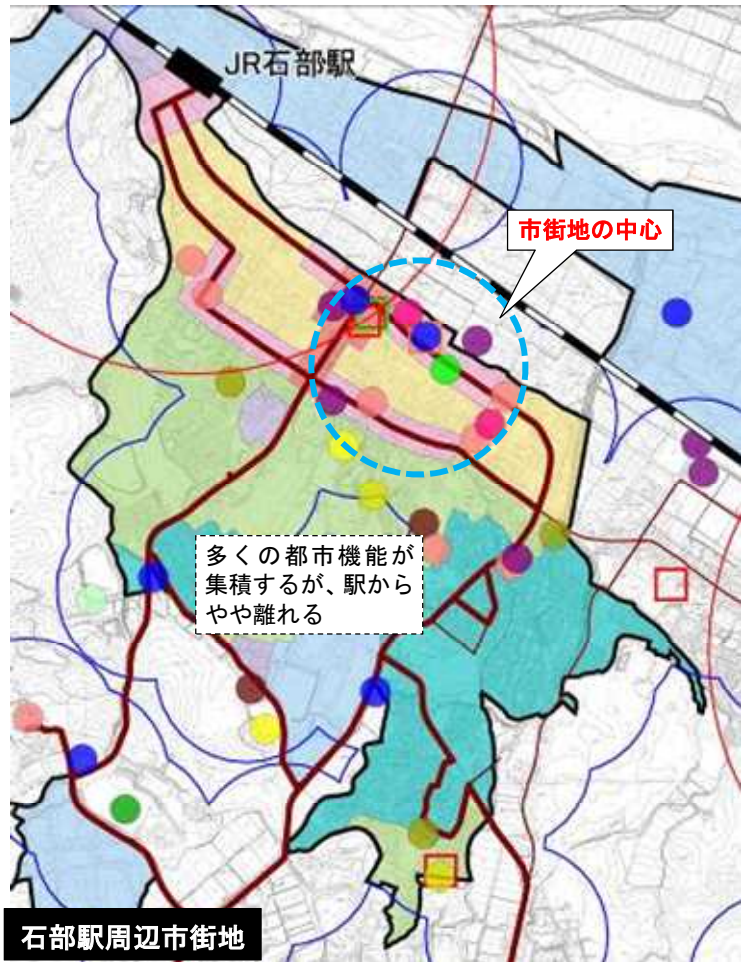
※各施設の分布等は、国土数値情報（概ね2013年）を基に、2015.10月時点で補足

■目指すべき都市の骨格構造

(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

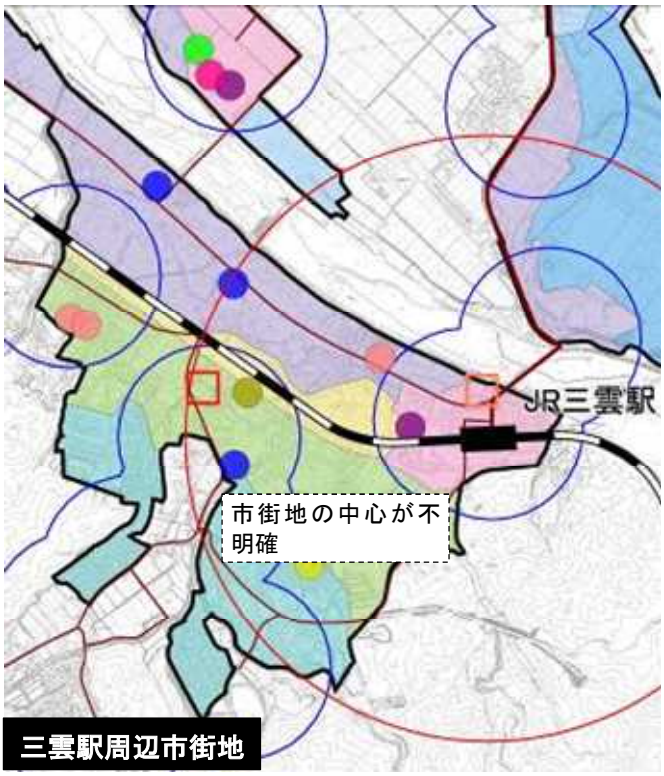
拠点		人口の実態及び将来見通し	都市機能の立地状況	基幹的な公共交通軸
中心拠点	甲西駅周辺市街地	・人口減少率は約 17%にのぼりますが、高齢者は約７割増加します。 ●市街化区域人口： 平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率） 4,582 人 ⇒ 3,788 人 (-17.3%) ●市街化区域高齢者人口： 平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率） 734 人 ⇒ 1,256 人 (71.2%)	・市街化区域内に各種都市機能が集積 ●行政等：東庁舎、中央まちづくりセンター、甲西郵便局 ●文　化：甲西図書館、甲西文化ホール ●教　育：甲西中 ●医　療：５ ●福　祉：４ ●商　業：総合スーパー１	・ＪＲ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	・人口減少率は約 16%にのぼりますが、高齢者は約６割増加します。 ●市街化区域人口： 平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率） 10,873 人 ⇒ 9,158 人 (-15.8%) ●市街化区域高齢者人口： 平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率） 1,865 人 ⇒ 2,979 人 (59.7%)	・市街化区域内に各種都市機能が集積 ●行政等：西庁舎、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、石部南小 ●医　療：４ ●福　祉：７ ●商　業:総合スーパー１、食品スーパー１	・ＪＲ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４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
	三雲駅周辺市街地	・人口減少率は約 17%にのぼりますが、高齢者は約５割増加します。 ●市街化区域人口： 平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率） 5,071 人 ⇒ 4,190 人 (-17.4%) ●市街化区域高齢者人口： 平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率） 910 人 ⇒ 1,360 人 (49.4%)	・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：－	・ＪＲ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



石部駅周辺市街地

甲西駅周辺市街地



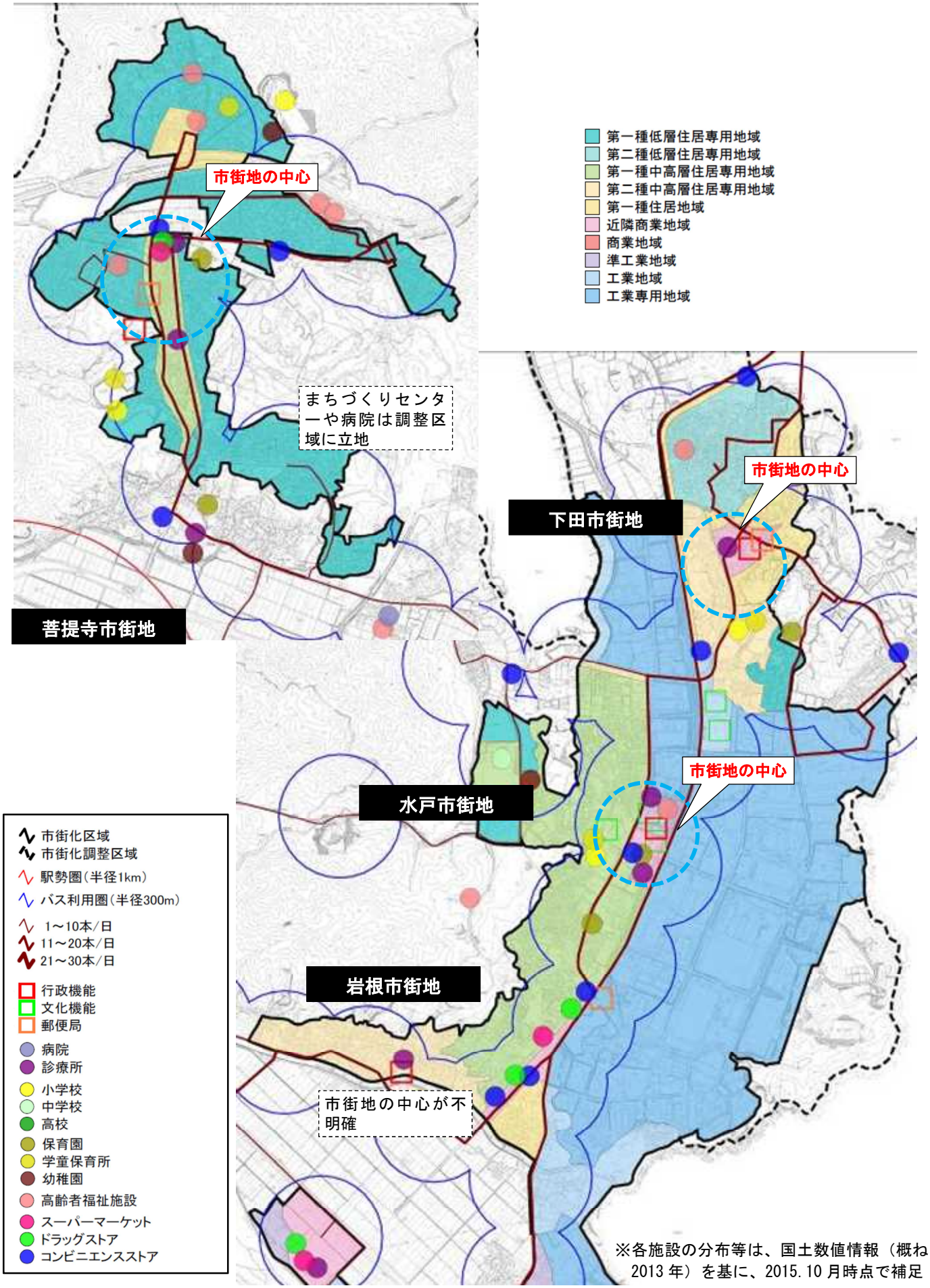
三雲駅周辺市街地

- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 駅勢圏（半径1km）
- バス利用圏（半径300m）
- 1～10本/日
- 11～20本/日
- 21～30本/日
- 行政機能
- 文化機能
- 郵便局
- 病院
- 診療所
- 小学校
- 中学校
- 高校
- 保育園
- 学童保育所
- 幼稚園
- 高齢者福祉施設
- スーパーマーケット
- ドラッグストア
- コンビニエンスストア
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

※各施設の分布等は、国土数値情報（概ね2013年）を基に、2015.10月時点で補足

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 14%にのぼりますが、高齢者は約８割増加します。 **●市街化区域人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 4,639 人 ⇒ 4,009 人 (-13.6%) **●市街化区域高齢者人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 713 人 ⇒ 1,315 人 (84.5%)	・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：－ ●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 17%にのぼりますが、高齢者は約７割増加します。 **●市街化区域人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 10,462 人 ⇒ 8,693 人 (-16.9%) **●市街化区域高齢者人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 1,715 人 ⇒ 2,967 人 (73.0%)	・市街化区域内に各種都市機能がやや集積 ●行政等：西庁舎、石部南 ●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：３ ●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	・他の拠点に比較してやや人口減少率は高くなっていますが、高齢者の増加率は最も低くなっています。 **●市街化区域人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 4,254 人 ⇒ 3,367 人 (-20.9%) **●市街化区域高齢者人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 841 人 ⇒ 1,151 人 (37.0%)	・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：１ ●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	・他の拠点に比較して人口減少率は低くなっていますが、高齢者の増加率は最も高くなっています。 **●市街化区域人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 4,042 人 ⇒ 3,595 人 (-11.1%) **●市街化区域高齢者人口：** **平成 22 年(2010)→平成 52 年(2040)（増加率）** 411 人 ⇒ 1,069 人 (160.2%)	・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、市民学習交流センター ●文　化：－ ●教　育：水戸小、日枝中 ●医　療：２ ●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



※各施設の分布等は、国土数値情報（概ね2013年）を基に、2015.10月時点で補足

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

湖南市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

湖南市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、湖南市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

・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等

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、湖南市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 湖南市東庁舎、西庁舎、保健センター、石部保健センター	・市域内で１ヶ所	●日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 ・支所、福祉事務所等各地域事務所等 まちづくりセンター（三雲、中央、柑子袋、石部、石部南、岩根、菩提寺、下田、水戸）	・地域毎に１ヶ所
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 社会福祉センター、石部老人福祉センター	・市域内で１ヶ所	●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 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 21 ヶ所）	・基本的には地域毎に１ヶ所 ・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等 子育て支援センター（岩根保育園内）、石部子育て支援センター	・市域内で１ヶ所	●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・放課後児童クラブ・子育て支援センター・児童館等 保育園（12 ヶ所）、幼稚園（6 ヶ所）、学童保育所（9 ヶ所）	・基本的には地域毎に１ヶ所
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） なし	・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 フレンドマート菩提寺店・平和堂石部店・丸善スーパー石部店・平和堂甲西中央店・平和堂甲西店・イオンタウン湖南店、コンビニ 23 ヶ所	・食品スーパー（2000 ～ 3000 ㎡）は周辺人口１～3 万人 ・コンビニは１ヶ所／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 生田病院、甲西リハビリ病院	・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 診療所（23 ヶ所）	・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 滋賀銀行各支店出張所、関西アーバン銀行支店、湖東信用金庫支店	・主な支店は市域内で１ヶ所、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 郵便局（甲西、石部、甲西三雲、菩提寺、岩根、下田） JA 支所（甲西、石部、岩根）	・郵便局は基本的には地域毎に１ヶ所 ・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 なし		●教育機能 ・小学校、中学校等 小学校 9 校、中学校 4 校、高等学校 2 校	
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 甲西文化ホール、石部文化ホール、甲西図書館、石部図書館	・市域内で１ヶ所	●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 市民学習交流センター	・基本的には地域毎に１ヶ所 ・やや規模の大きなものは合併前の行政単位毎に１ヶ所

（立地適正化計画作成の手引き P52 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。

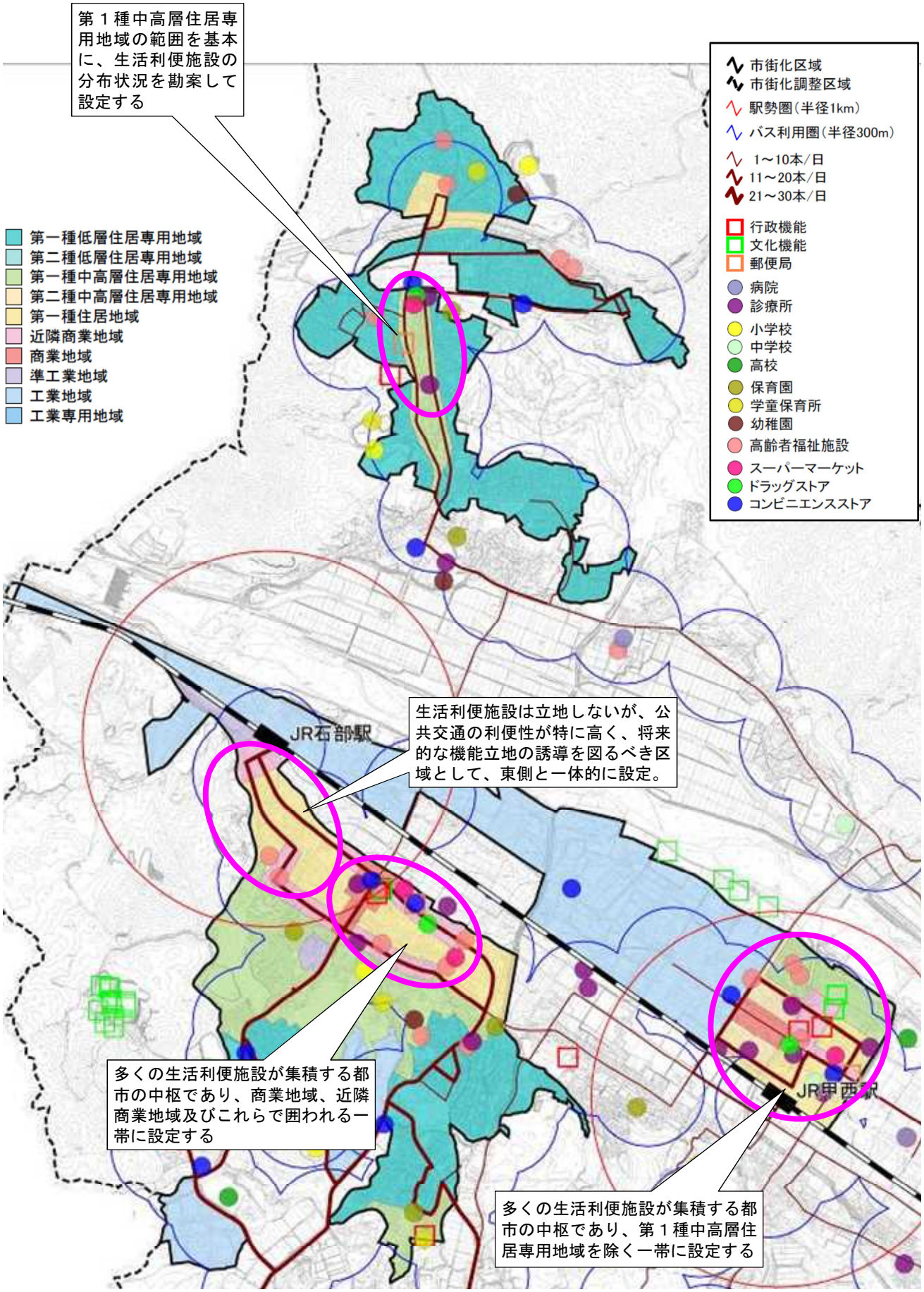
視点３　都市機能の集積状況

・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。

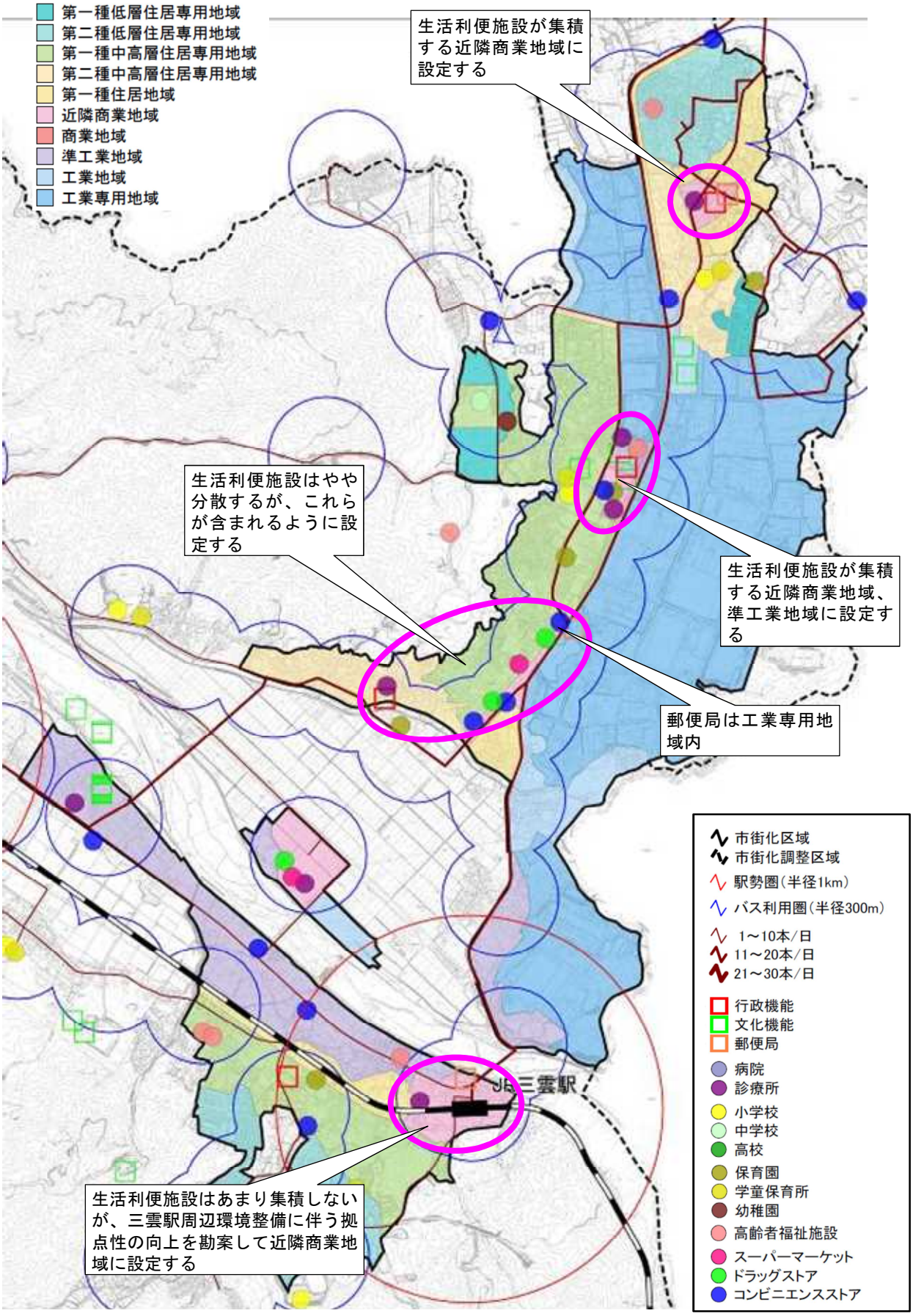
(3) 都市機能誘導区域の設定方針

・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枢。 ・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） ・東庁舎の建替えを検討中。 ・図書館が第１種中高層住居専用地域に立地するが、将来的には新庁舎への移転が検討されている。	・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枢。 ・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。 ・石部駅周辺整備が計画中。当面は、駅北側の広場のみの整備予定。	・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	・三雲駅周辺整備が計画中。 ・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。



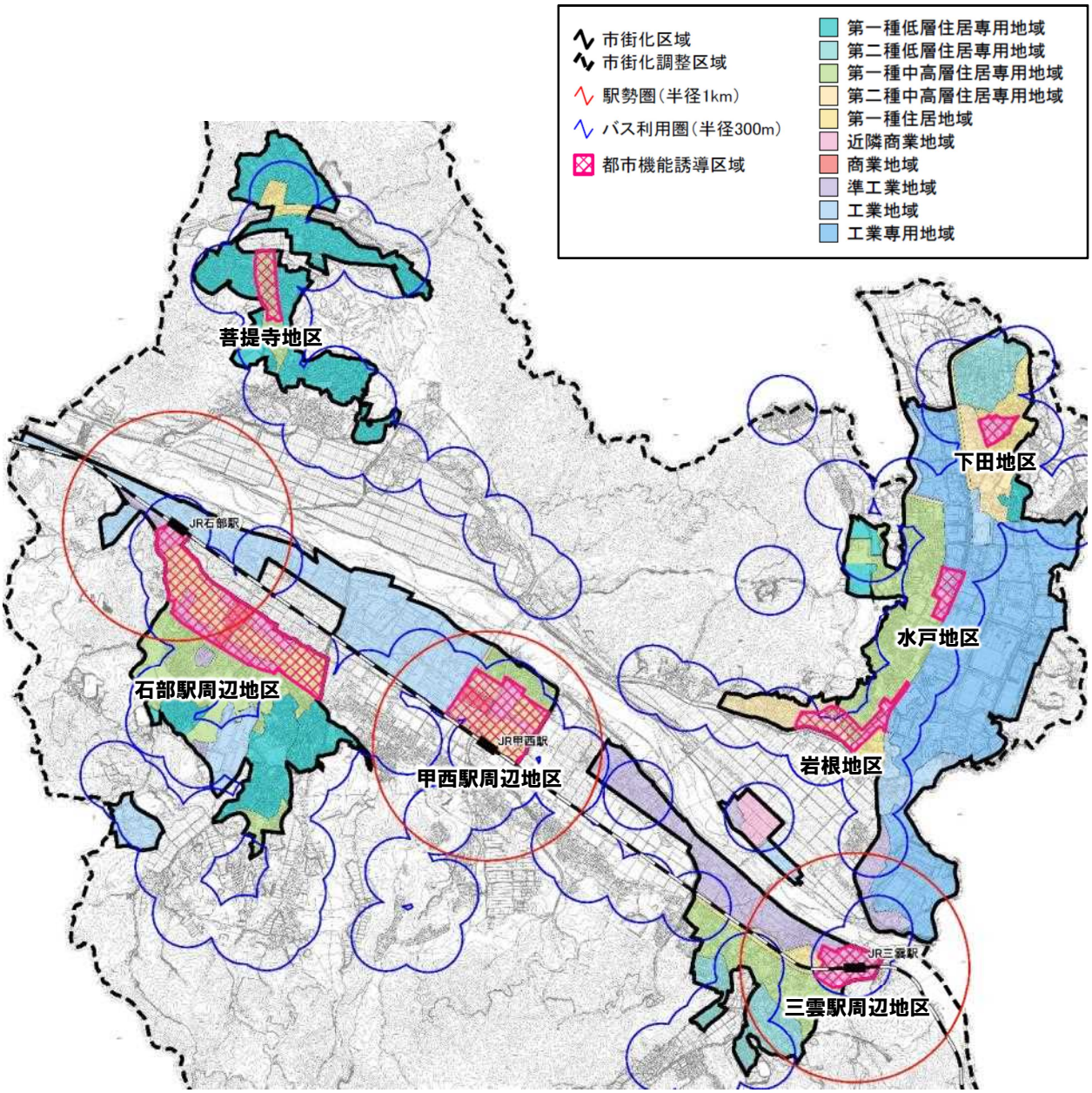
■用途地域と生活利便施設の分布状況



■用途地域と生活利便施設の分布状況

(4) 都市機能誘導区域の設定

・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

※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、湖南市での該当状況は以下の通りです。

分　　類	湖南市で該当する区域（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）	除外
都市計画運用指針による「原則として含まない区域」	・土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法） ・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）	除外
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） ・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	湖南市の地域特性を踏まえた独自の検討を行う ⇒（３）

【参考】

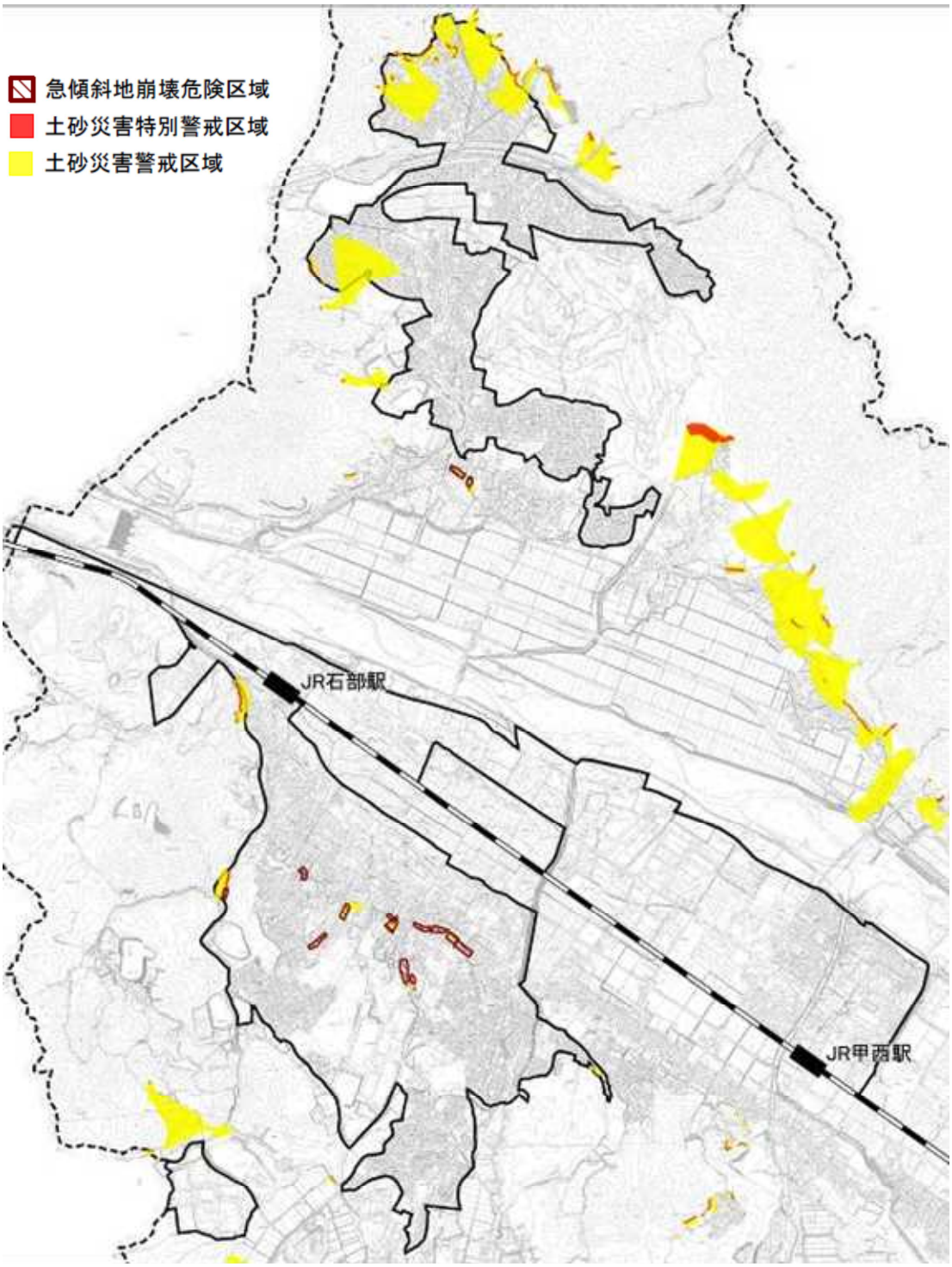
区　　分	都市計画運用指針での考え方	対象地域（赤字：湖南市が該当）
法令の規定により含まない区域	都市再生法第 81 条第 11 項、同法施行令第 22 条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。	ア．法第７条第１項に規定する市街化調整区域 イ．建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ウ．農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域又は農地法（昭和 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
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．土砂災害特別警戒区域 イ．津波災害特別警戒区域 ウ．災害危険区域（２）イに掲げる区域を除く。） エ．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 オ．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
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５３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 14 条第１項に規定する浸水想定区域 エ．特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第１項に規定する都市洪水想定区域及び同条第２項に規定する都市浸水想定区域 オ．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
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。

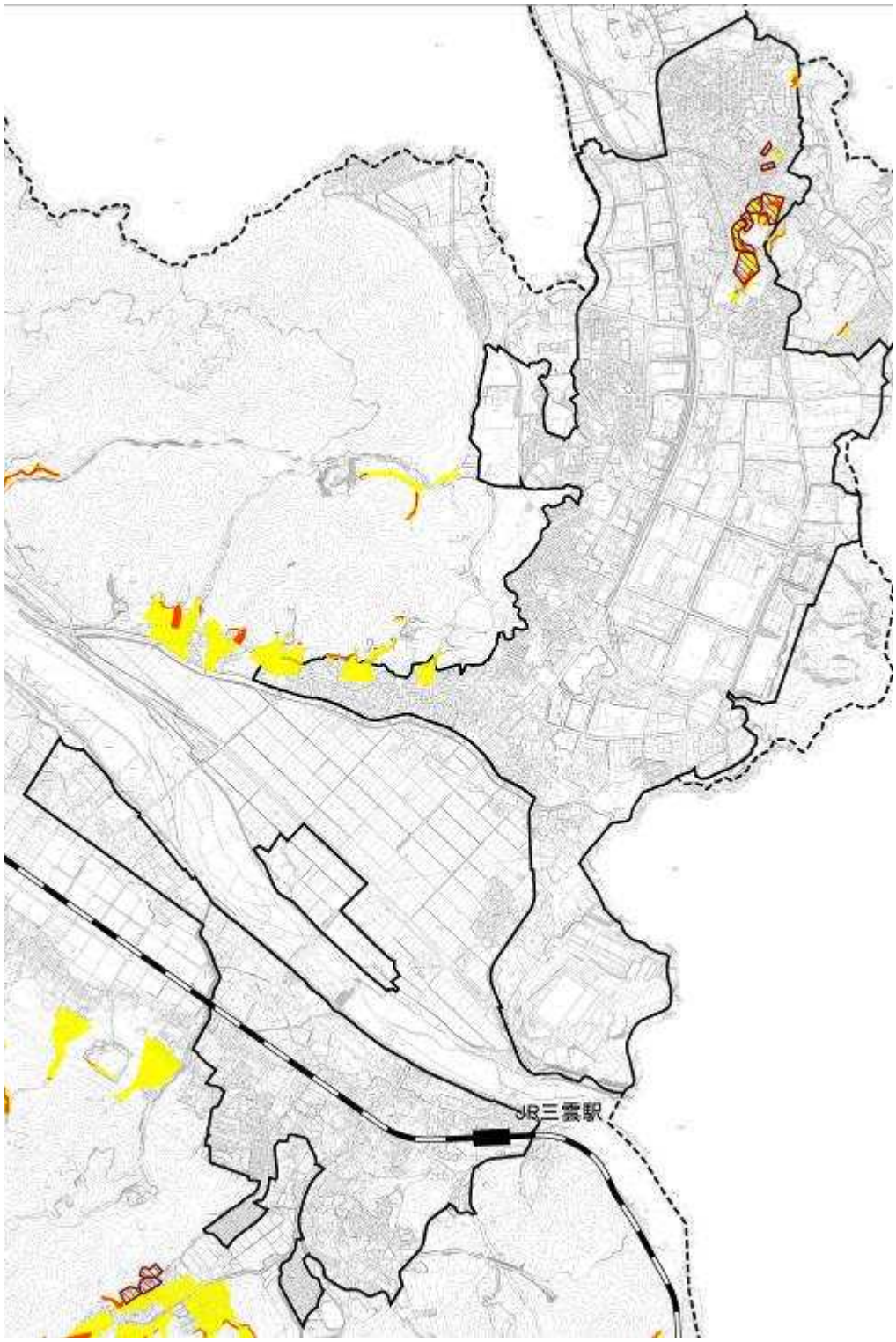
・建築活動が制限されているわけではありませんが、区域指定の趣旨が危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものであり、安心して住み続けられる区域としてはふさわしくないことから、居住誘導区域には含まないものとします。



【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。



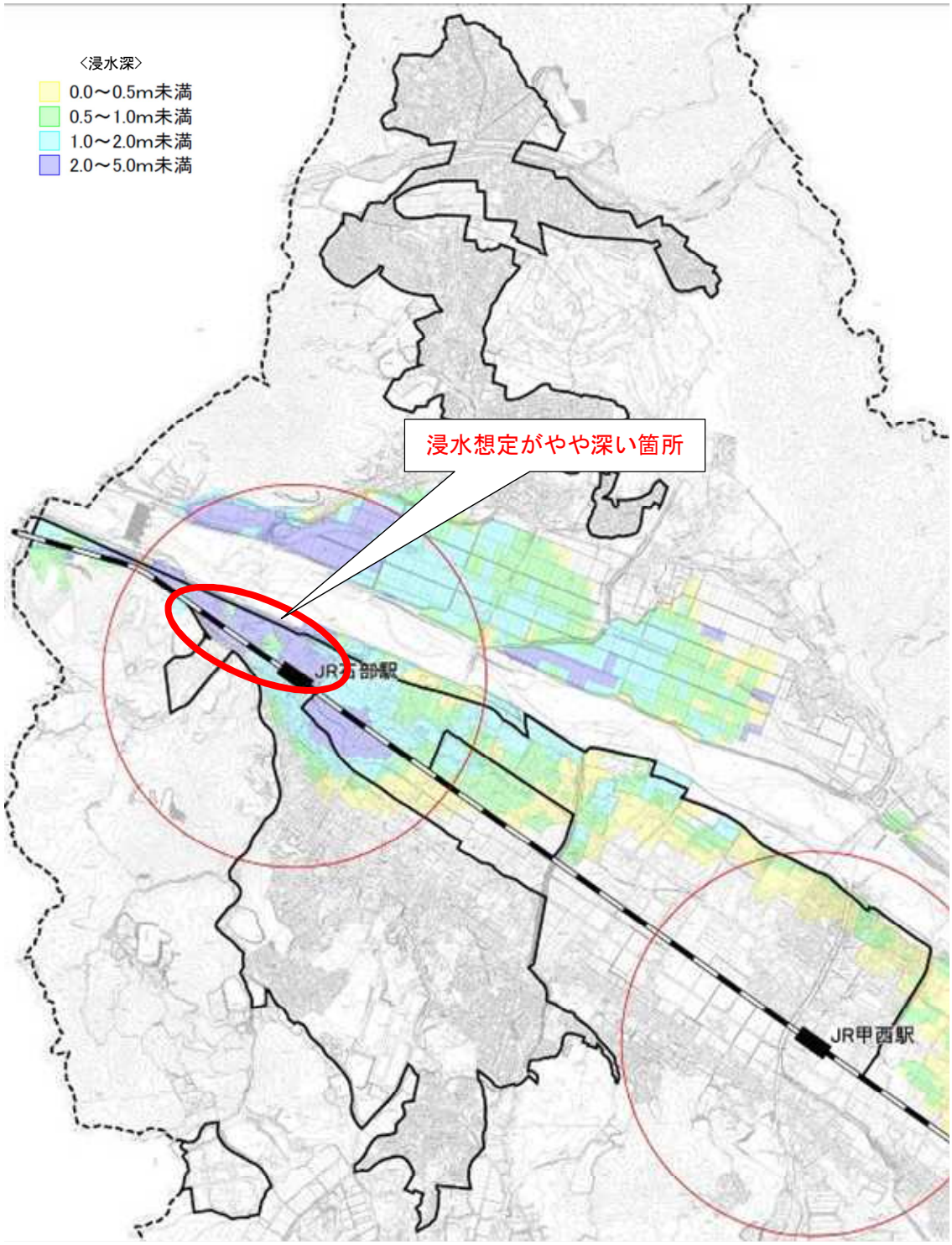
※土砂災害警戒区域、特別警戒区域は第 69 次指定（2016.1/15）まで反映済。現在は第 72 次指定（2016.3/30）だが、市街化区域に係る箇所は反映済。

②浸水想定区域

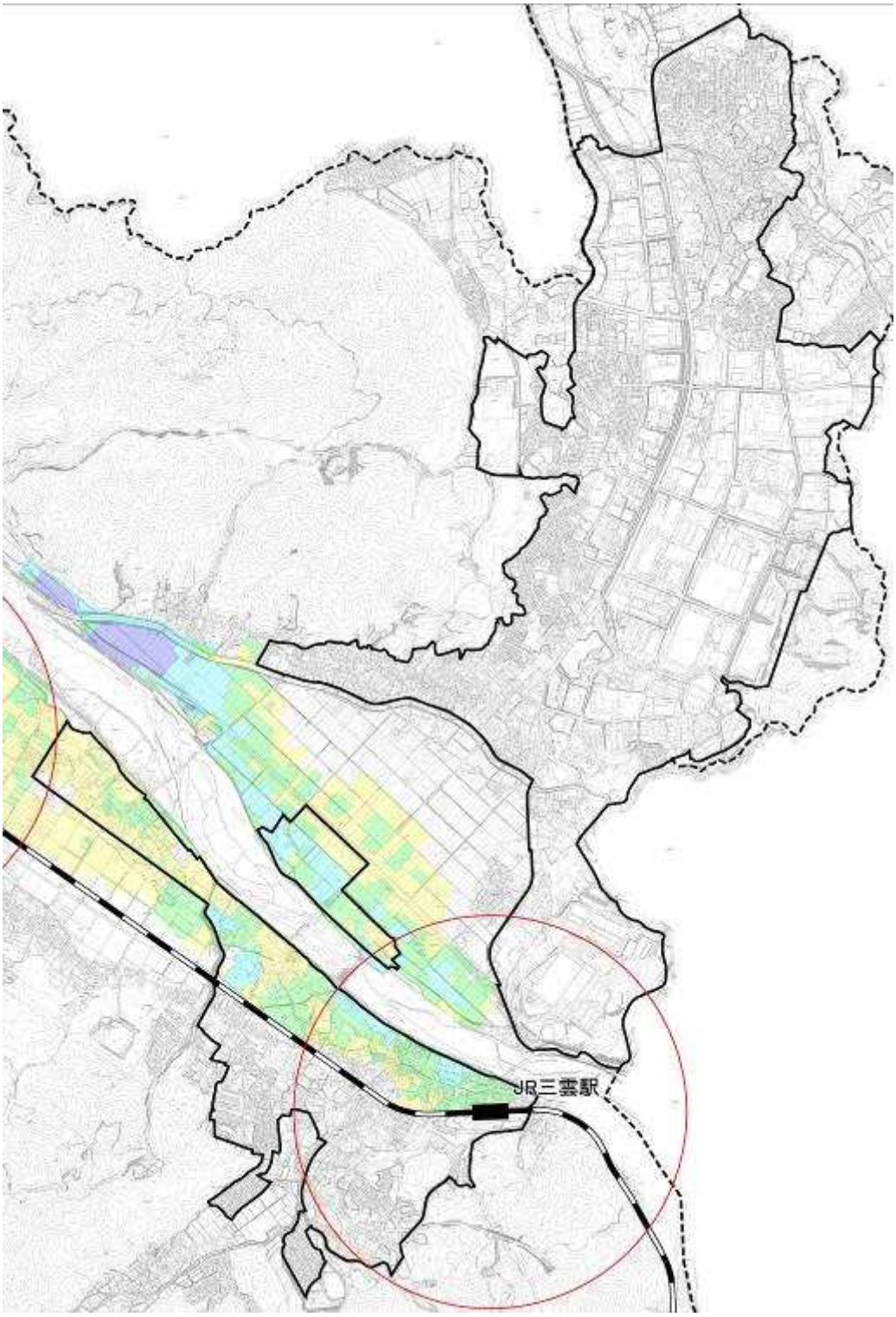
・平成 27 年(2015 年)に水防法が改正されましたが(浸水想定区域 1/100 年確率⇒1/1000 年確率)、ここでは従来の浸水想定区域 1/100 年確率をもとにしています。

・市街化区域の大半は浸水想定が 1.0m未満となっています。石部駅付近で 2.0mを超える箇所が見られますが、これらは工業地域に指定されており、「慎重に判断を行うことが望ましい区域」（後述）で除外対象となります。

・このため、浸水想定区域については、浸水対策を講じる、講じられることを前提として、居住誘導区域の除外対象とはしないものとします。



【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。



(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

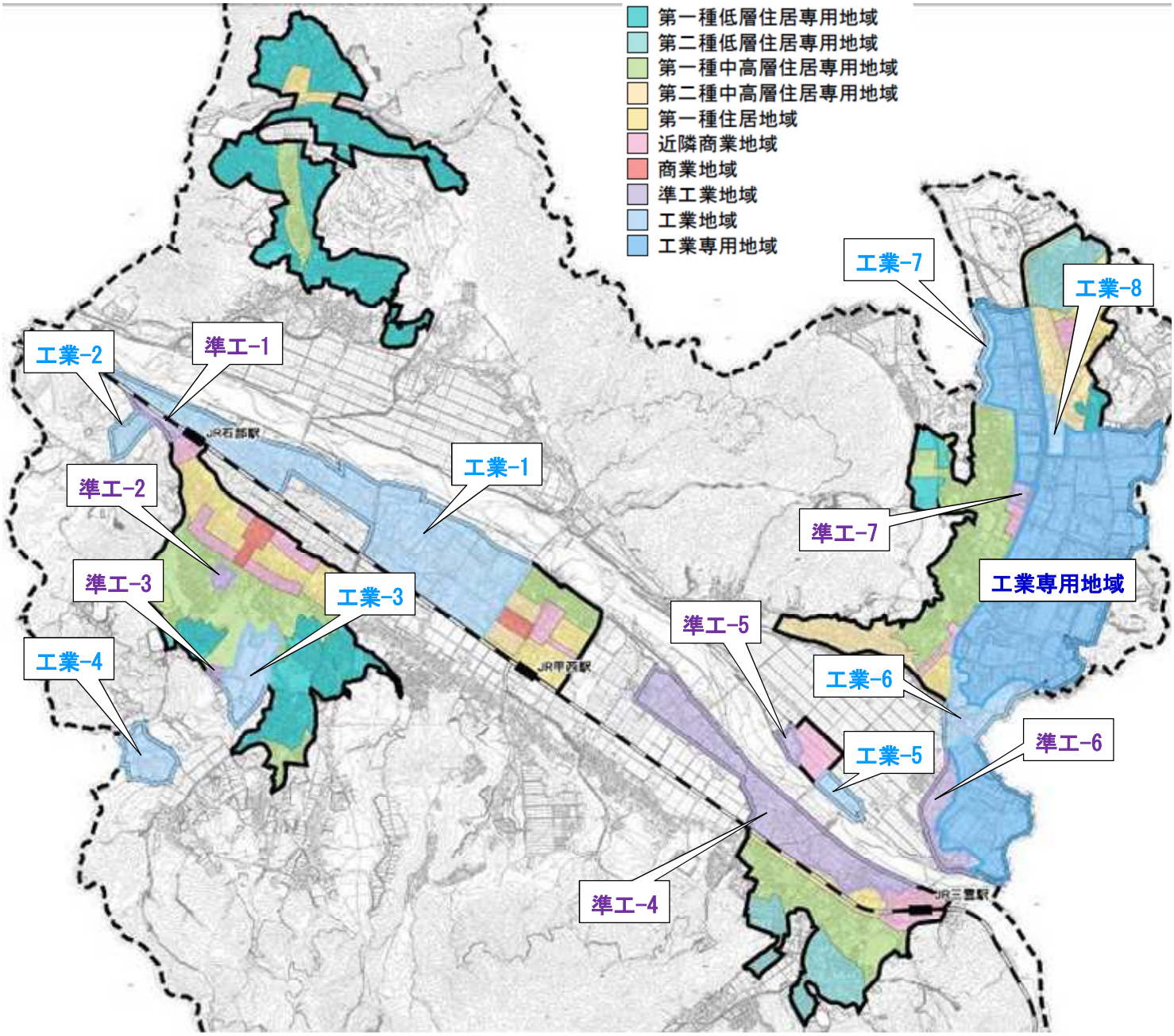
・工業地域は８ヶ所指定されており、一部、住居系土地利用が見られますが、工業系土地利用に介在する小さな規模であり、周辺の土地利用との一体性からは、居住を誘導すべき区域にはふさわしくないと考えられます。

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、国道１号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

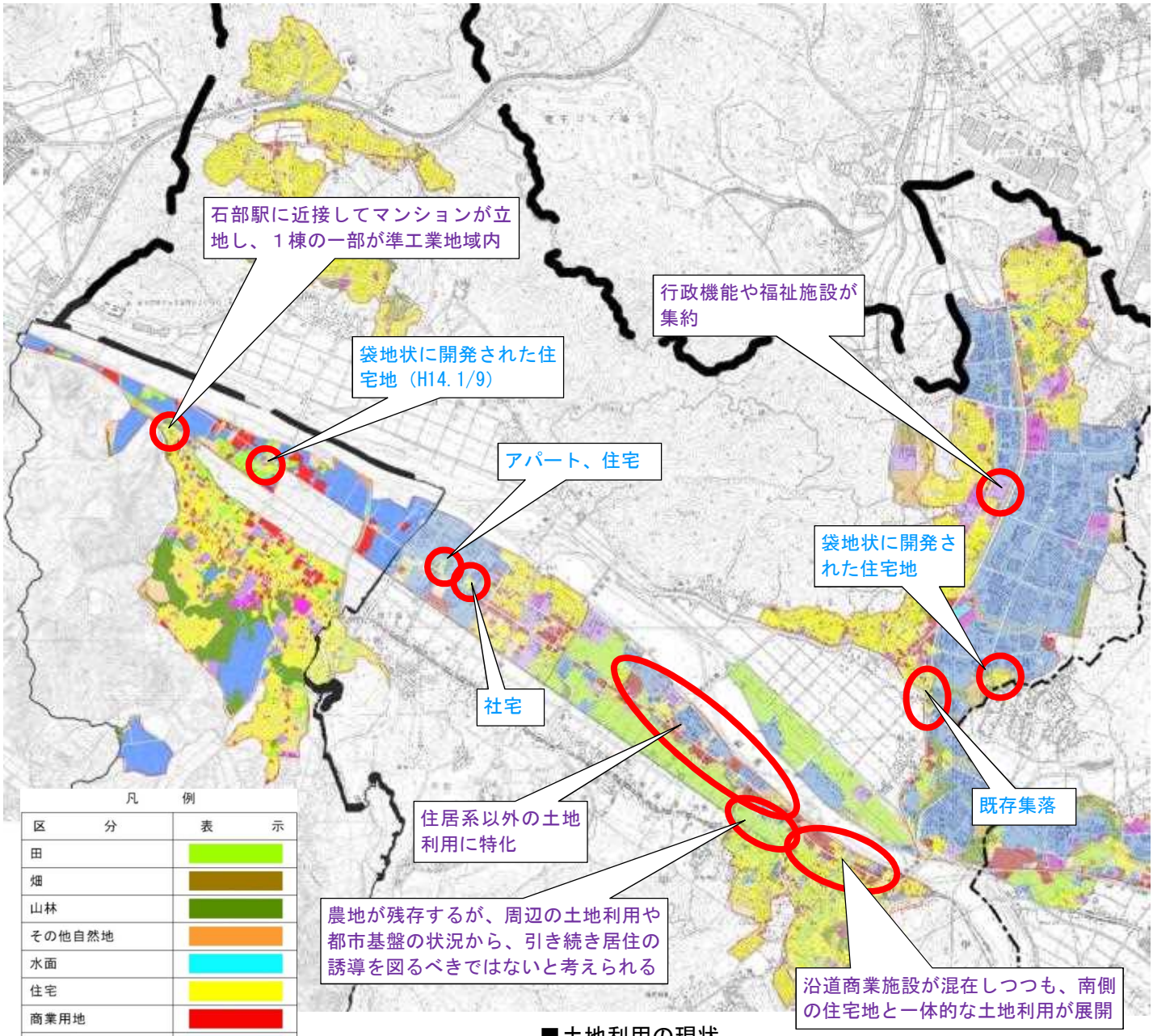
③準工業地域

・準工業地域は７ヶ所指定されており、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	・ＪＲ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２棟が立地、うち西側の１棟は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	・国道１号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。 ・吉永交差点以東は、三雲駅付近の国道１号北側に運輸倉庫施設がある以外は住商が混在する。国道１号南側には、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東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。 ・地区計画を指定。	・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。


第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
工業-7
工業-8
工業-2
準工-1
工業-1
準工-2
準工-7
準工-3
工業-3
工業専用地域
準工-5
工業-4
工業-6
準工-6
工業-5
準工-4

■用途地域の指定状況



凡　例

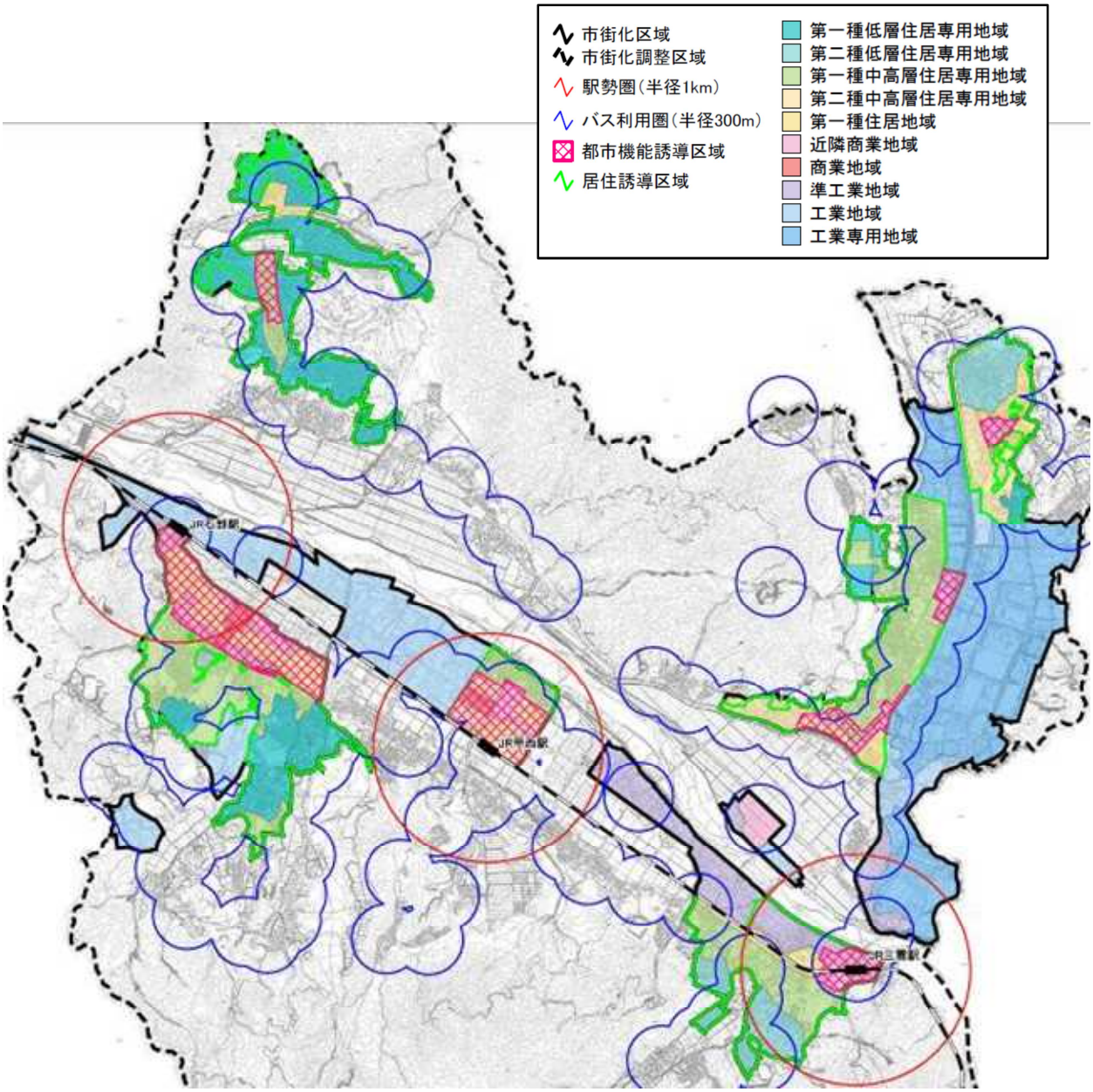
区　分	表　示
田	
畑	
山林	
その他自然地	
水面	
住宅	
商業用地	
工業用地	
公共・公益施設用地	
道路	
交通施設用地	
公共空地	
その他	
市街化区域界	
市街化想定区域界	
都市計画区域界	
行政区域界	

■土地利用の現状

（出典：平成 18 年（2006 年）度 甲賀、大津湖南広域都市計画基礎調査）

(4) 居住誘導区域の設定

・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。



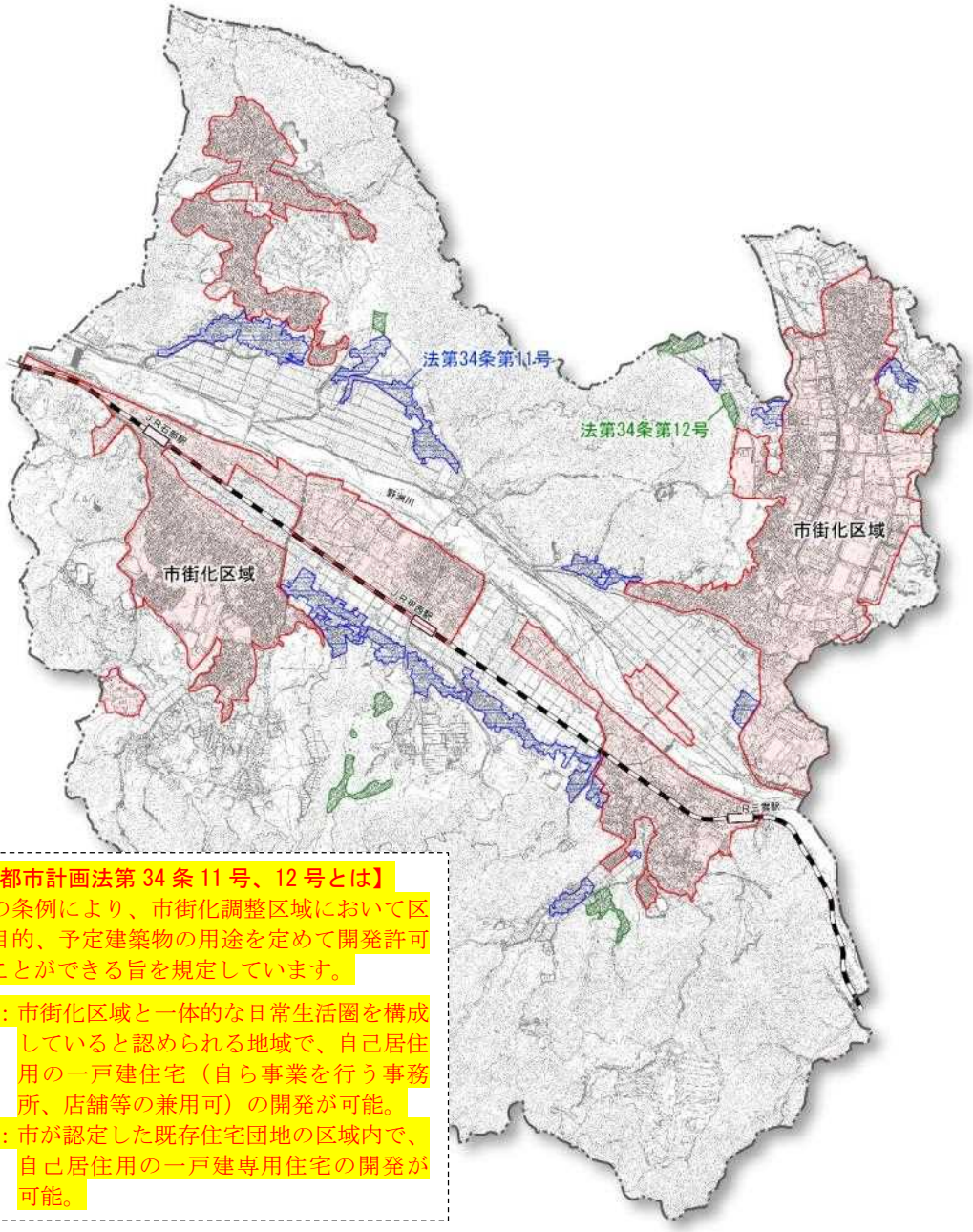
■居住誘導区域

(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。

■都市計画法第 34 条第 11 号、第 12 号の区域

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。

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">市街化区域
(ha)</th><th colspan="2">居住誘導区域</th><th colspan="2">都市機能誘導区域</th></tr>
<tr><th>(ha)</th><th>割合</th><th>(ha)</th><th>割合</th></tr>
<tr><td>甲西駅周辺
市街地</td><td rowspan="2">479.9</td><td>55.8
(2,246 人、40.3 人/ha)
(1,953 人、35.0 人/ha)</td><td rowspan="2">57.7%</td><td>40.1</td><td rowspan="2">23.3%</td></tr>
<tr><td>石部駅周辺
市街地</td><td>221.3
(11,456 人、51.8 人/ha)
(9,572 人、43.3 人/ha)</td><td>71.6</td></tr>
<tr><td>三雲駅周辺
市街地</td><td>205.3</td><td>133.4
(4,013 人、30.1 人/ha)
(3,321 人、24.9 人/ha)</td><td>65.0%</td><td>14.5</td><td>7.1%</td></tr>
<tr><td>菩提寺市街地</td><td>164.5</td><td>145.6
(8,196 人、56.3 人/ha)
(6,811 人、46.8 人/ha)</td><td>88.5%</td><td>9.4</td><td>5.7%</td></tr>
<tr><td>岩根市街地</td><td rowspan="3">580.1</td><td rowspan="2">145.5
(7,631 人、52.4 人/ha)
(6,712 人、46.1 人/ha)</td><td rowspan="3">39.2%</td><td>15.8</td><td rowspan="3">4.8%</td></tr>
<tr><td>水戸市街地</td><td>6.8</td></tr>
<tr><td>下田市街地</td><td>82.0
(3,401 人、41.5 人/ha)
(2,691 人、32.8 人/ha)</td><td>5.0</td></tr>
<tr><td>合　　計</td><td>1,425.3
(43,922 人)
(36,800 人)</td><td>783.6
(36,943 人、47.1 人/ha)
(31,060 人、39.6 人/ha)</td><td>55.0%
(85.5%)</td><td>163.2</td><td>11.5%</td></tr>
</table>

※（　　）は、当該区域の人口、人口密度。

上段は平成 22 年（2010 年）、下段は平成 52 年（2040 年）。

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。

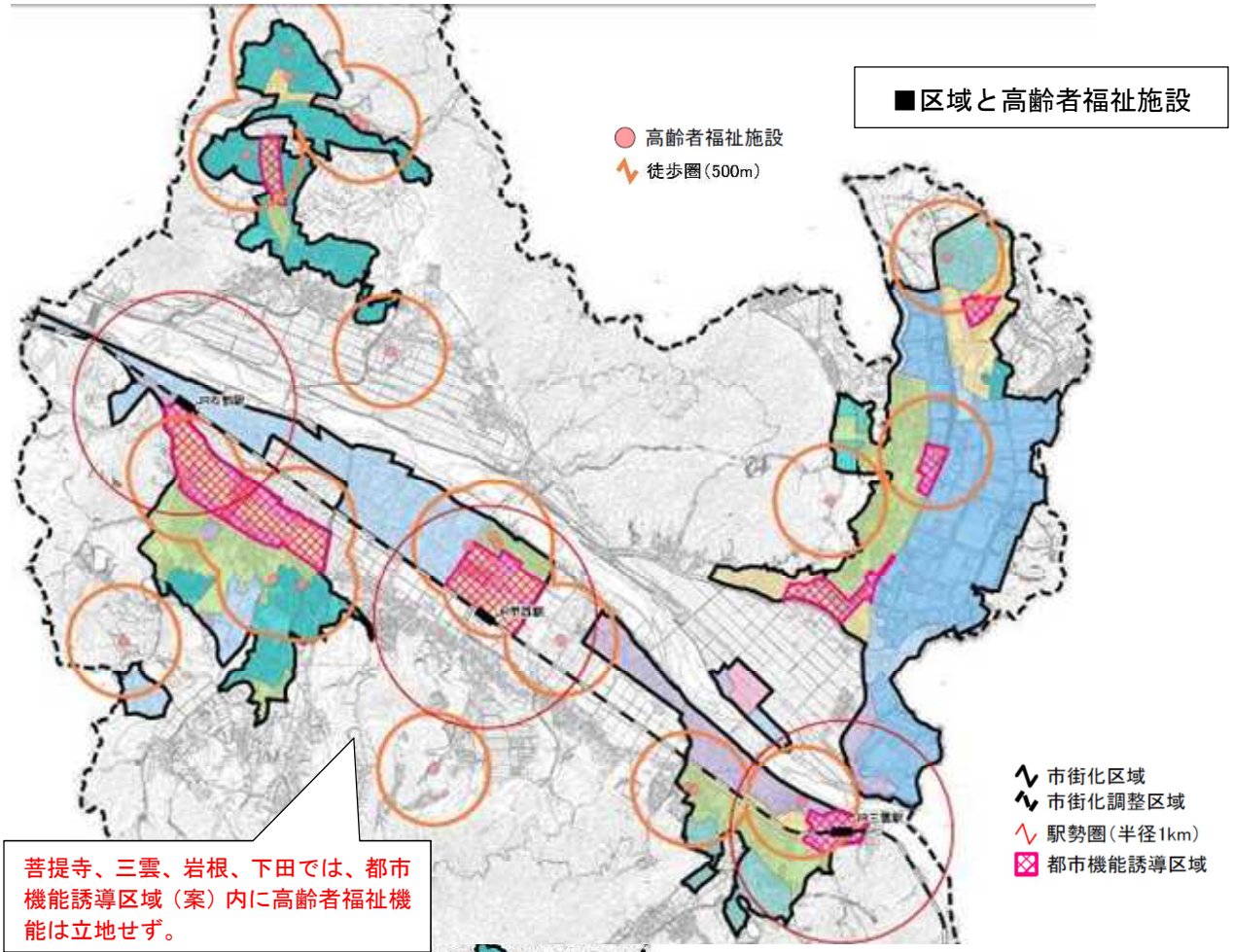
視点３　既存プロジェクトや分野別の計画による「政策的位置づけ」

・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。

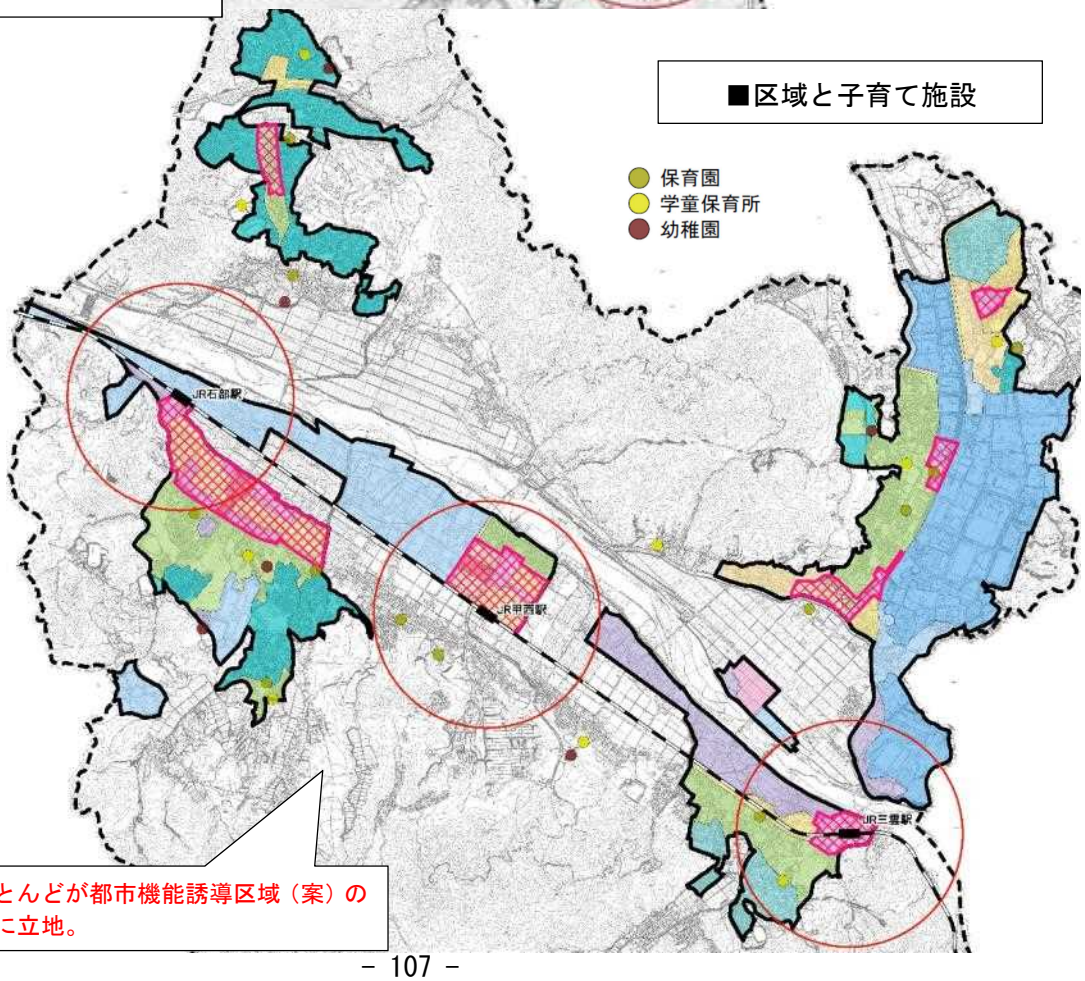
■誘導施設の「維持」、「確保」の考え方

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」

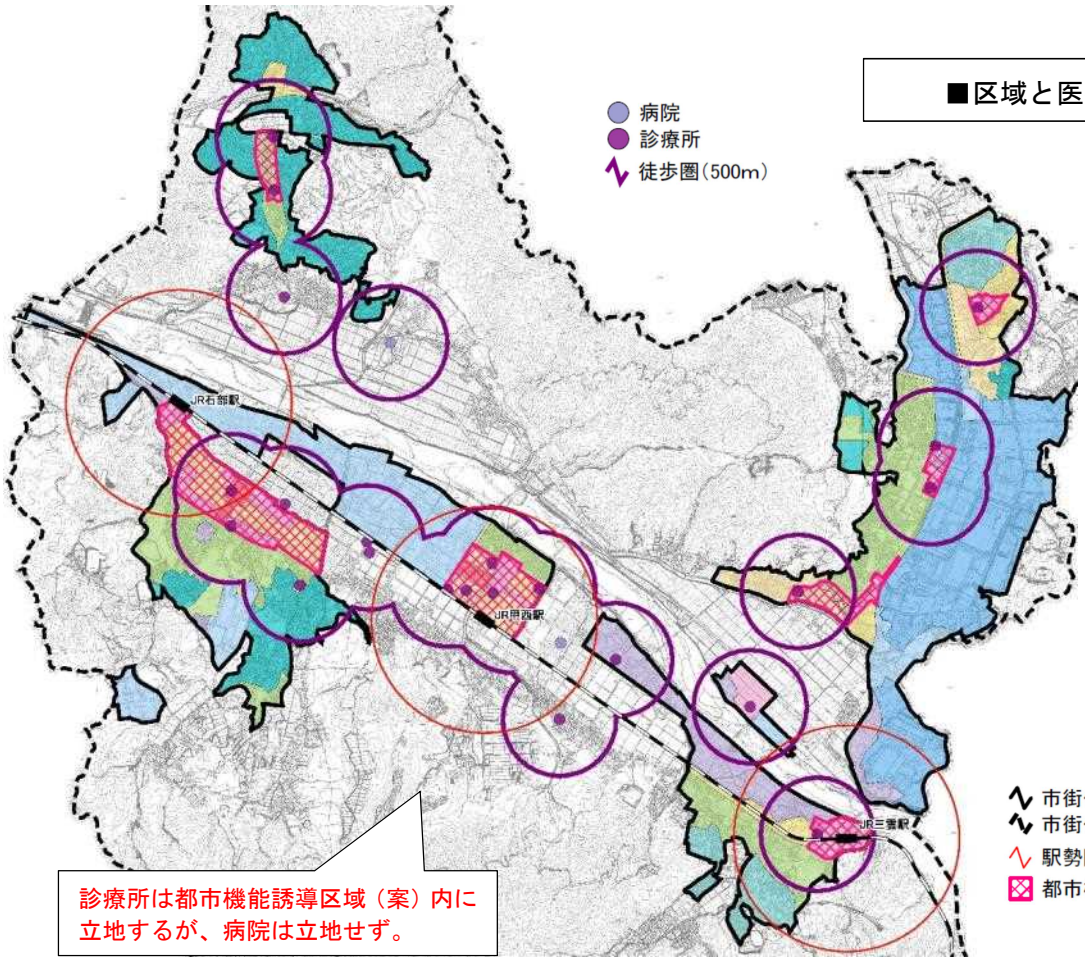


菩提寺、三雲、岩根、下田では、都市機能誘導区域（案）内に高齢者福祉機能は立地せず。



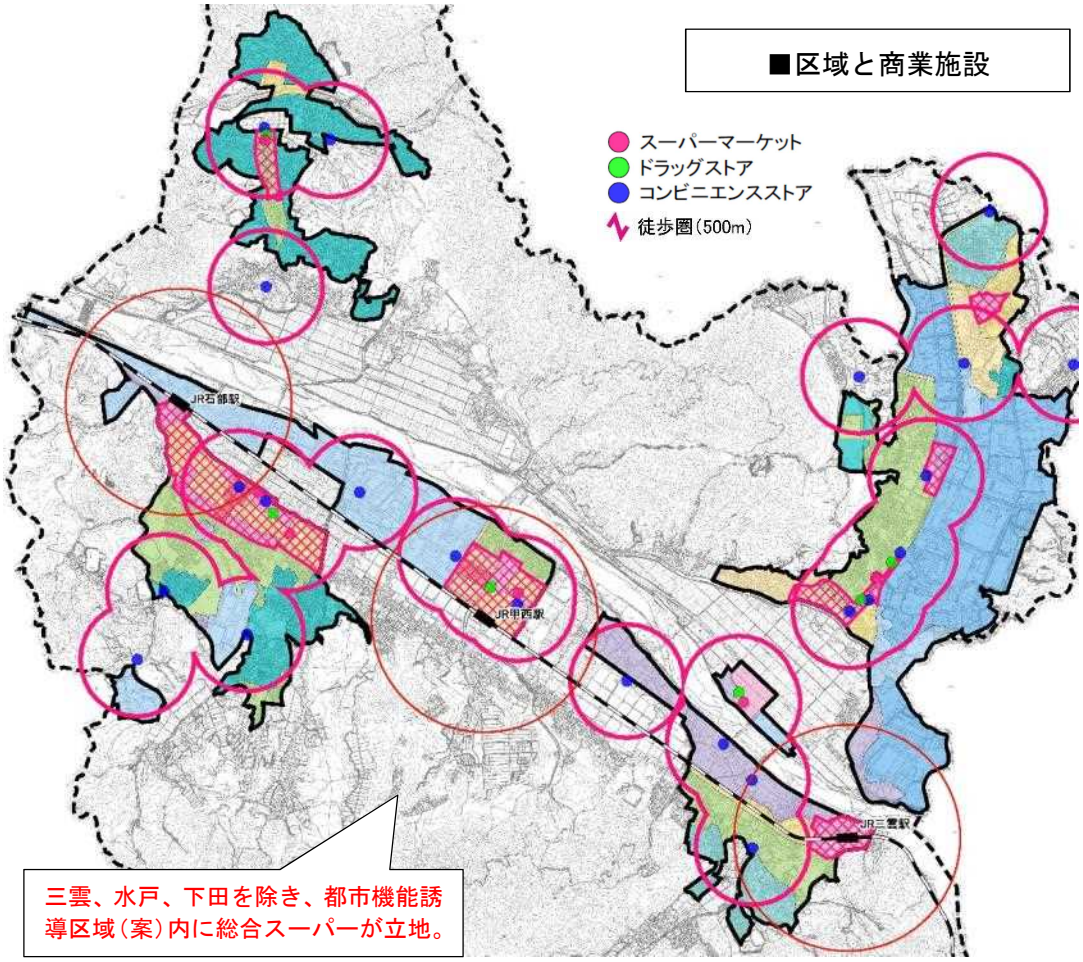
ほとんどが都市機能誘導区域（案）の外に立地。

■区域と医療施設



診療所は都市機能誘導区域（案）内に立地するが、病院は立地せず。

■区域と商業施設



三雲、水戸、下田を除き、都市機能誘導区域（案）内に総合スーパーが立地。

■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）は大幅に増加し、その割合は 1/6 から 1/3 に倍増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

■市全体

地区名		2010年（平成22年）人口	2010年（平成22年）高齢者	2040年（平成52年）人口	2040年（平成52年）高齢者	人口増減率(%) 2010→2040	高齢者増減率(%) 2010→2040	2010年（平成22年）高齢化率(%)	2040年（平成52年）高齢化率(%)
1	三雲	15,091	2,738	12,226	4,091	−19.0	49.4	18.1	33.5
2	石部	6,343	1,202	5,255	1,659	−17.1	38.0	19.0	31.6
3	石部南	5,692	993	4,736	1,581	−16.8	59.2	17.4	33.4
4	岩根	6,987	1,178	5,872	1,967	−16.0	67.0	16.9	33.5
5	菩提寺	11,454	1,903	9,498	3,240	−17.1	70.3	16.6	34.1
6	下田	5,005	989	3,961	1,354	−20.9	37.0	19.8	34.2
7	水戸	4,042	411	3,595	1,069	−11.1	160.2	10.2	29.8
市全体		54,614	9,414	45,143	14,962	−17.3	58.9	17.2	33.1

■市街化区域

地区名		2010年（平成22年）人口	2010年（平成22年）高齢者	2040年（平成52年）人口	2040年（平成52年）高齢者	人口増減率(%) 2010→2040	高齢者増減率(%) 2010→2040	2010年（平成22年）高齢化率(%)	2040年（平成52年）高齢化率(%)
1	三雲	5,071	910	4,190	1,360	−17.4	49.4	17.9	32.5
2	三雲（甲西）	4,582	734	3,788	1,256	−17.3	71.2	16.0	33.1
2	石部	6,122	1,150	5,085	1,598	−16.9	39.0	18.8	31.4
3	石部南	4,751	715	4,073	1,381	−14.3	93.1	15.0	33.9
4	岩根	4,639	713	4,009	1,315	−13.6	84.5	15.4	32.8
5	菩提寺	10,462	1,715	8,693	2,967	−16.9	73.0	16.4	34.1
6	下田	4,254	841	3,367	1,151	−20.9	37.0	19.8	34.2
7	水戸	4,042	411	3,595	1,069	−11.1	160.2	10.2	29.8
市全体		43,922	7,188	36,800	12,097	−16.2	68.3	16.4	32.9

■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、「湖南市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、東庁舎の建替え及び周辺施設の統合が検討されています。

・また、第二次湖南市総合計画策定に当たって実施した市民アンケートでは、保育環境の充実、医療施設の充実が多くあげられています。

■市民アンケート（第二次湖南市総合計画）で得られた意見

回答者の居住地	自由意見で要望している機能
石部	保育園・幼稚園
石部南	総合病院
岩根	福祉施設や大型病院 老人ホーム
菩提寺北	救急医療
菩提寺	保育園・幼稚園 診療所（眼科、皮膚科、耳鼻科）
三雲	大規模店舗、総合病院
三雲東	駅周辺部の店舗・飲食店
水戸	保育園・幼稚園 救急医療
下田	総合病院
回答なし	総合病院

(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）を受けることができる機能 ・**病院**等	●日常的な診療を受け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、東庁舎の建替えが検討されている。 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ヶ所あるが、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建替え（複合化）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

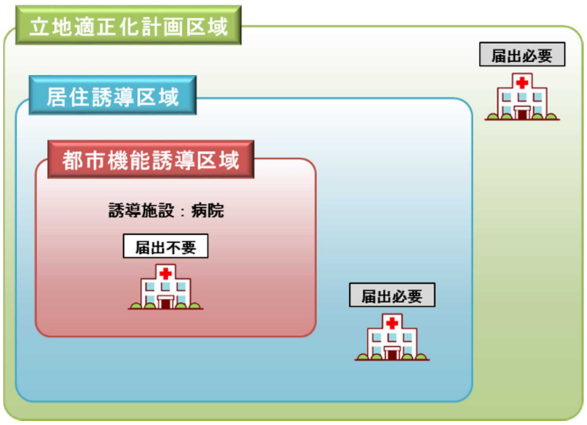
・本市では、都市機能誘導区域内における誘導施設の維持・誘導を図るため、以下の通り必要な施策を実施していくこととします。

・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。

<table>
<tr><td>法に基づく施策</td><td>

●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

【開発行為以外】

①誘導施設を有する建築物を新築する場合

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。

</td></tr>
<tr><td>市が行う施策（今後、検討すべき施策を含む）</td><td>

●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

利用促進を図りながら現在のサービス水準を維持します。また、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見直しを検討します。

●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。

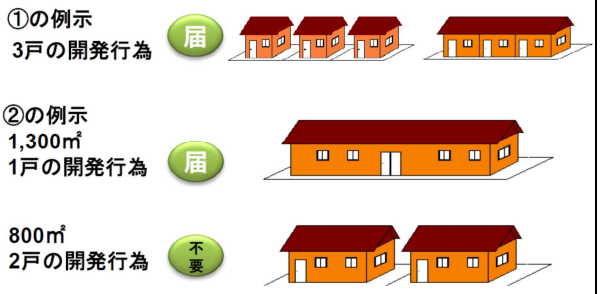
</td></tr>
</table>

(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。

<table>
<tr>
<td>法に基づく施策</td>
<td>
●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】
①３戸以上の住宅の建築
②１戸又は２戸の住宅でその規模が1,000 ㎡以上
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
【建築等行為】
①３戸以上の住宅の建築
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
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


</td>
</tr>
<tr>
<td>市が行う施策（今後、検討すべき施策を含む）</td>
<td>
●移動環境の整備
駅やバス停、各都市機能へのアクセスをはじめ、居住誘導区域内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。
●都市計画の変更
居住環境の維持・向上を図るため、必要に応じて用途地域等の変更、地区計画の指定を行います。
●コミュニティバスの維持・利用促進
利用促進を図りながら現在のサービス水準を維持します。また、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見直しを検討します。
●居住誘導のための積極的な情報提供
ＵＩＪターンや定住を促進するための情報提供を積極的に行います。また、安心して住み続けられるよう、災害リスクに対する情報提供を継続的に行います。
●空き家の有効活用
利便性の高いエリアでの居住が継続的に行われるよう、空き家バンク制度の創設など空き家の有効活用を図ります。また、空き家のリフォーム支援などの検討を行います。
●その他
市独自の支援措置を検討します。
</td>
</tr>
</table>

８．目標値の設定

・本計画では、「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”」をまちづくり方針に掲げ、その実現に向け居住誘導や都市機能の立地誘導を図ることとしています。
・ここでは、その進捗状況や妥当性を継続的に評価する際の尺度として、以下の通り定量的目標を設定します。

■人口に関する定量的目標の設定

	評価の考え方	基準値	目標値
居住誘導区域内の人口密度	・居住誘導区域内の人口密度を維持することで、現存する都市機能の流出防止、新規機能の適正配置・誘導が可能となり、中心拠点や地域拠点を中心とした生活しやすい市街地環境の形成が図られる。	47.1 人/ha （平成 22 年） （2010 年）	45.5 人/ha 以上 （平成 52 年） （2040 年）

【設定の根拠】
・本計画策定の前提とした人口推計値は平成 52 年（2040 年）：45,143 人であり（国立社会保障・人口問題研究所）、居住誘導区域の人口密度は 39.6 人/ha と推測される。
・今回、居住誘導区域の設定によって、新規取得や住み替え時の居住地選択の差別化が図られ、居住誘導区域内では一定の人口密度が保たれることを目標とする。
・目標とする人口密度は、「湖南市人口ビジョン・総合戦略」の将来展望（平成 52 年（2040 年）：51,782 人）を参考に、45.5 人/ha を最低限度として設定する。
・なお、「湖南市人口ビジョン・総合戦略」では、①働く場の創出プラン、②ひとへの投資プラン、③まちづくりプランに取り組むことによる政策効果の実現を前提としている。

■公共交通に関する定量的目標の設定

	評価の考え方	基準値	目標値
コミュニティバスの乗客数	・居住や都市機能の集積とコミュニティバスの利用促進との相乗効果により、現状のサービス水準を維持することができる。	317,000 人 （平成 26 年度末） （2014 年度末）	322,000 人 （平成 32 年度末） （2020 年度末）

【設定の根拠】
・「第二次湖南市総合計画」における目標値を継承する。
・サービス水準（路線数、便数）を維持するには、現状以上の乗客数の確保が不可欠であることから、現状＋αに設定された総合計画の目標値を評価の目安として設定する。

参考－１　湖南市総合戦略における目標指標

数値目標（ＫＰＩ）	基準値 平成 26 年度末 （2014 年度末）	目標値 平成 31 年度末 （2019 年度末）
地域まちづくり協議会が主体となる協働事業数	53 件	90 件
転入超過数	1 人/年	100 人/年
エネルギー関連に関わる事業市民などの参加者数	930 人	1,390 人
コミュニティバス乗客数	**317,000 人**	**321,200 人**
担い手への農地（水田）集積率	46%	49%
製造品出荷額	4,422 億円	4,900 億円
有効求人倍率（甲賀圏域）	1.05	1.08
卸売業・小売業の年間販売額	541 億円	668 億円
観光入込客数	414,800 人	444,100 人
出生数	2,006 人 （５年間累計）	2,264 人 （５年間累計）
子育て支援センター・つどいの広場など子育て支援施設での利用者数	24,292 人	27,280 人
認知症サポーター数	2,303 人	3,100 人
各区の防災計画（避難計画）の策定状況	2 地区	35 地区
授業の内容がわかりやすいと答える児童・生徒の割合	76.9%	79.0%
新規創業件数	11 件/年	12 件/年
多文化共生に関わる研修会参加人数	16 人	43 人
社会動態	−719 人 （５年間累計）	−219 人 （５年間累計）

赤文字：立地適正化計画に関連すると思われるもの

参考－２　第二次湖南市総合計画における目標指標

施　策		指　標　名	現況 平成 26 年度末 （2014 年度末）	目標 平成 32 年度末 （2020 年度末）	備　考
第1章	市民主体のまちづくりの推進	地域まちづくり協議会が主体となる協働事業数	53 件	100 件	
	すべての人の人権尊重の推進	参加者アンケートで「大変良かった」、「良かった」と回答する人の割合の合計	80% （H22～26 の平均）	90%	人権教育研究大会・出あい・気づき・発見講座・青年集会での参加者アンケート
	男女共同参画の推進	委員会などへの女性委員の登用の増加	29%	40%	
	特色あるふるさとづくり	転入超過数	1人/年	100 人/年	住基台帳登録人口
	多文化共生のまちづくり	多文化共生に関わる研修会参加人数	16 人	50 人	
	情報ネットワークの構築	湖南タウンメール利用促進（登録者数の増加）	8,700 件	12,800 件	
第2章	環境の保全	環境ボランティアの宣言者人数	23 人	60 人	
	循環型社会の形成	リサイクル率の向上	14%	19%	
	エネルギー・経済の循環による活性化の推進	市民などの参加者数	930 人	1,500 人	エネルギー関連に関わる事業すべての参加者数
	上下水道の整備	配水池耐震施設率	69%	91%	
		下水道整備普及率の向上	97%	100%	
	身近な公園・緑地の整備	一人あたりの都市公園面積	9.27 ㎡	10.0 ㎡	
第3章	市街地・住環境の整備	地籍調査推進率	17.50%	20.00%	
	道路網、河川の整備	市道の整備延長	316,090m	319,176m	
		老朽化橋梁の点検数	14 橋	199 橋	
	公共交通の充実	コミュニティバス乗客数	317,000 人	322,000 人	
	農林業の振興	担い手への農地（水田）集積率	46%	50%	
		森林経営計画などの施業面積	3,212ha	4,000ha	
	工業の振興	製造品出荷額	4,422 億円	5,000 億円	
	雇用の促進と勤労者福祉の充実	有効求人倍率（甲賀圏域）	1.05	1.08	
	商業の振興	卸売業・小売業の年間販売数	541 億円	700 億円	
	観光の振興	観光入込客数の増加	414,800 人	450,000 人	

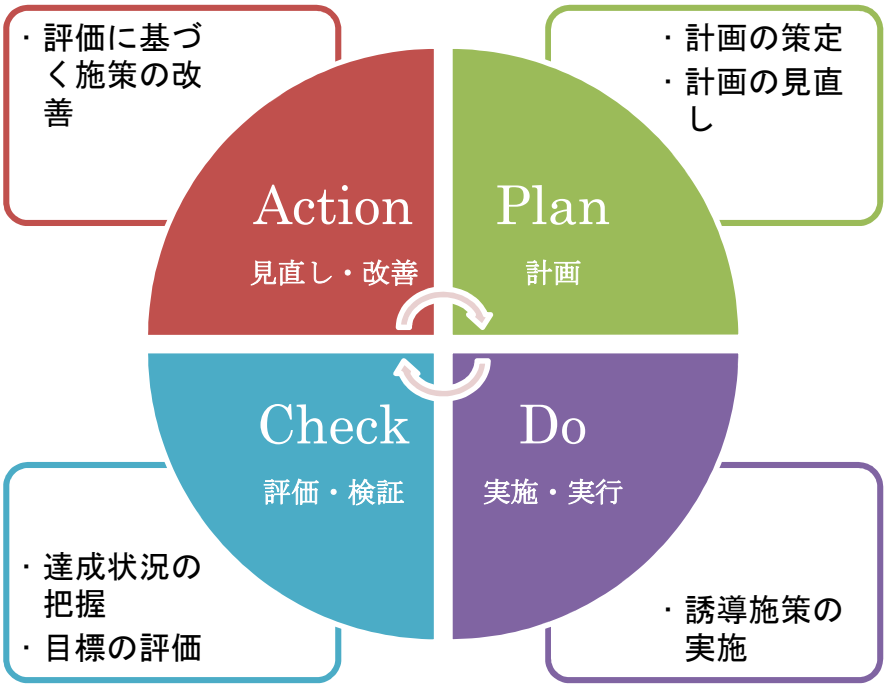
赤文字：立地適正化計画に関連すると思われるもの

施　策		指　標　名	現況 平成 26 年度末 （2014 年度末）	目標 平成 32 年度末 （2020 年度末）	備　考
第4章	健康づくりの推進	健康寿命の延伸	男 76. 94 歳 女 80. 33 歳	男 79. 60 歳 女 84. 40 歳	日常生活動作が自立している期間の平均
	医療の充実	市内の病院・一般診療所数の維持	33 施設	35 施設	
	子育て支援の充実	子育て支援センター・つどいの広場など子育て支援施設での利用者数	24,292 人	28,000 人	
	障がい者の自立支援の充実	障がい福祉サービス利用者の増加	347 人	410 人	
	高齢者の自立支援の充実	認知症サポーター数	2,303 人	3,300 人	
	地域福祉の推進	湖南市ボランティアセンターに登録しているボランティア人数	885 人	1,000 人	
	危機管理体制の整備	各区の防災計画（避難計画）の策定状況	2 地区	43 地区	
	安全な地域づくりの推進	交通事故発生件数	220 件	200 件	
第5章	人権教育の推進	人権について話しあい、学ぶ活動に参加する市民の増加	820 人	1,100 人	人権教育研究大会・出あい・気づき・発見講座・青年集会の参加者数
	就学前教育・学校教育	「授業の内容がわかりやすいと答える児童・生徒の割合」	76.9%	80.0%	市内 13 小・中学校の平均
	若者の社会参画	成人式実行委員会委員数	8人	12 人	
	社会教育の推進	まちづくりセンターの講座の参加者数	2,428 人	2,500 人	
	スポーツの振興	スポーツイベント、教室に参画する人数	14,400 人	15,000 人	
	歴史文化の継承と活用	歴史・文化財教室、講座などへの参加人数	178 人	200 人	
	文化芸術活動の振興	文化ホールなどでの市民企画事業の増加	7回	10 回	
第6章	効率的な行財政運営の推進	行政改革大綱実施計画の進捗管理（評価）	70%	100%	
		経常収支比率の抑制	94.1%	90.7%	
	広域連携の推進	自治体クラウド方式による基幹システムの業務数	0 件	20 件	

赤文字：立地適正化計画に関連すると思われるもの

9．施策の達成状況に関する評価方法

・本計画は、平成 52 年（2040 年）を目標年度とした長期的な計画ですが、設定した定量的目標値は都市計画マスタープラン改訂等のタイミングに併せて評価していくこととします。
・評価の際には、設定した定量的目標値に限らず、都市のコンパクト化を表す指標について、国勢調査や交通センサス等の最新データを活用した評価も併せて行います。
・これらの結果を踏まえ、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設や誘導施策、目標値等の見直しを検討していくこととします。



10. その他

(1) 都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方

・「湖南市公共施設等総合管理計画」に基づき、利用状況（稼働率等）の低い施設や継続使用しない建物等については、他施設との複合化や統合化等を含め、不動産の有効活用について検討していくこととします。

・特に、都市機能誘導区域内で発生する公的不動産については、都市機能が拡散しないよう、関係機関や団体、民間との連携・調整を図り、誘導施設の立地誘導に努めます。