

会員 各位

(公社)全日本不動産協会滋賀県本部

本部長 中川 俊 寛 (公印省略)

滋賀県野洲市から「野洲市立地適正化計画公表について」について情報提供がありましたので、お知らせ致します。

野都第 43 号

平成 29 年 3 月 24 日

関係各位

野洲市都市建設部

都市計画課長 布施 篤志

野洲市立地適正化計画公表について(お知らせ)

陽春の候、ますますご健勝のことと存じ上げます。

平素は、本市の都市計画行政へのご理解、ご協力いただき、厚くお礼申し上げます。

さて、表題の件につきまして、本市では平成 29 年 3 月 31 日に野洲市立地適正化計画の公表を予定しています。

当該計画の公表に伴い、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為等を行おうとする場合には行為の種類や場所等について市長への届出が必要になります。

また、届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象となることをお知らせ申し上げます。

本文書と合わせて「野洲市立地適正化計画 概要版」、「野洲市立地適正化計画 届出制度について」を送付させていただきますのでよろしくご査収ください。

【お問い合わせ先】 〒520-2395 滋賀県野洲市小篠原 2 1 0 0—1
野洲市 都市建設部 都市計画課 都市計画担当
電話 077-587-6324 (直通)、FAX 077-586-2176

野洲市立地適正化計画 概要版

1. 立地適正化計画とは

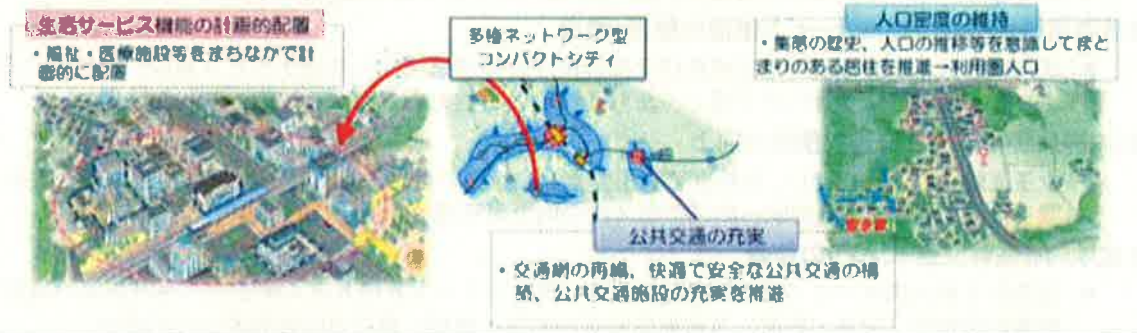
○立地適正化計画策定の背景と目的

- 人口減少や少子高齢社会においても持続可能な都市づくりの実現を図るため、「コンパクト+ネットワーク」の考えに基づき、医療・福祉・商業等の都市機能や居住機能がまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りながら、公共交通と連携した「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すものです。
- 野洲市においても、今後は人口減少と更なる少子高齢化が見込まれており、健康で快適な生活環境を確保し、持続可能な都市づくりを進めていく必要があることから、野洲市立地適正化計画を策定します。

多極ネットワーク型コンパクトシティ

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
- 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。



出典) 改正都市再生特別措置法等について 国土交通省

図 多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ

○計画の位置づけ

- 居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。
- まちづくりの指針である第1次野洲市総合計画(改訂版)や都市計画の方針を定めた野洲市都市計画マスタープラン(改訂版)などに即するとともに、関連する行政分野と整合・連携を図りながら「コンパクト+ネットワーク」の具現化を推進する計画です。

○計画対象区域

- 都市計画区域(琵琶湖を除いた市内全域)

○計画目標年次

- 長期:平成52年(2040年)
- 短期:平成32年(2020年)

【問合せ先】野洲市 都市建設部 都市計画課
TEL:077-587-6324、FAX:077-586-2176、Eメール tosi@city.yasu.lg.jp

2. 野洲市の現状と課題

○人口の推移

- 総人口は、将来的には減少傾向が続き、平成 22 年が 49,955 人であるのに対し、平成 52 年時点で 44,915 人と約 1 割減少することが推計されています。
- 年少人口及び生産年齢人口は減少し続ける一方で、老年人口は、平成 22 年から平成 32 年及び平成 47 年から平成 52 年に大きく増加すると見込まれます。

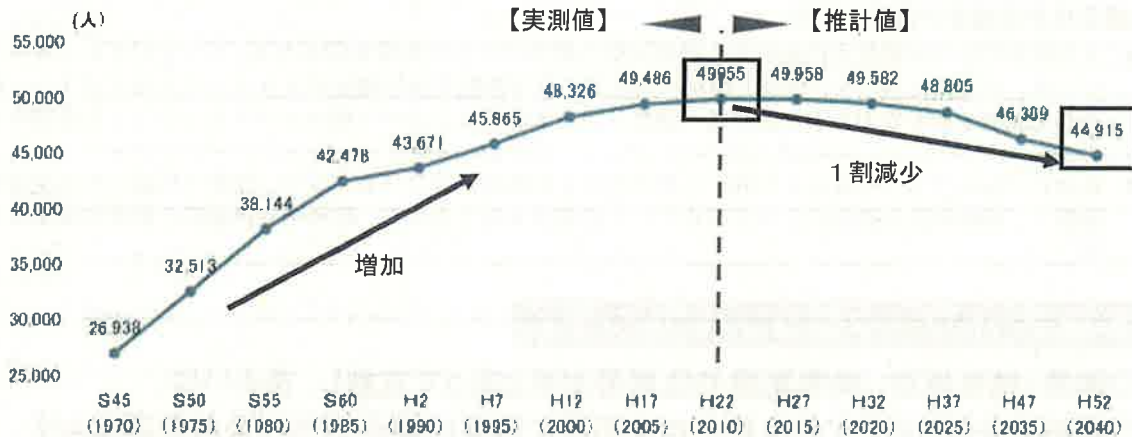


図 人口の推移 (国勢調査(平成 22 年まで)、国立社会保障・人口問題研究所(平成 27 年以降))

○都市構造上の課題

◆既存住宅地の住環境の維持・向上

- 人口密度の維持のためには、既存住宅地における良好な住環境の維持・向上が必要
- 空き地等の低・未利用地の活用や、20～30 歳代の子育て層や従業者の定住促進も必要

◆既存市街地拠点の商業サービス機能の維持・増進

- 既存拠点 (JR 野洲駅周辺地域及び北部合同庁舎周辺地域) の生活サービス施設の維持が必要
- JR 野洲駅周辺は多世代が交流し、まちの賑わいや魅力を創出する機能の強化が課題

◆JR野洲駅への公共交通利便性の向上

- 少子高齢化の進展に伴い、自動車を利用できない世帯の増加にも対応した公共交通の利便性向上を図るため、特に JR 野洲駅へのアクセス性の向上が課題

◆広域的な基幹交通インフラの整備

- 国道 8 号野洲栗東バイパス等の整備により、国道 8 号や主要地方道大津能登川長浜線等の慢性的な渋滞の緩和や、交流・物流、災害発生時等の救急・救援・復旧対応性の向上への期待

◆災害等に対する安全性の確保

- 良好な住環境整備や適正な都市機能集約を図る上で災害等に対する安全性の確保は必須であり、河川整備と下水道雨水排水整備による治水安全度の向上が課題

3. 都市づくりの基本目標

◆多世代が交流しにぎわいを増幅できる拠点整備 ～多様な活動・交流の“つながり”～

- 拠点への都市機能の誘導により、子どもから高齢者まで多世代が交流するにぎわいを創出・増幅
- 拠点周辺の利便性が高い地区に住みたい居住層の吸引など、まちなか居住の促進

◆災害に対する安全・安心の確保 ～居住継続への“つながり”～

- 雨水対策事業等を推進し、安心して住み続けられる安全性の高い住宅用地を確保

◆少子高齢社会を踏まえた公共交通アクセスの強化 ～拠点と居住地の“つながり”～

- 拠点間及び居住地を結ぶ公共交通網の充実により、既存住宅地の利便性を向上
- 多くの人が拠点地区を利用しやすく、公共交通の利用促進にもつながる環境づくり

◆交通インフラ整備を活かした新たな雇用等の確保と職住近接の住環境の整備 ～未来の更なる活性化への“つながり”～

- 広域的な基幹交通インフラの整備に伴い、子育て層等の流入・定着につながるような新たな雇用の場の確保と、拠点周辺の利便性が高い地区での職住近接の促進

4. 目指すべき都市の骨格構造

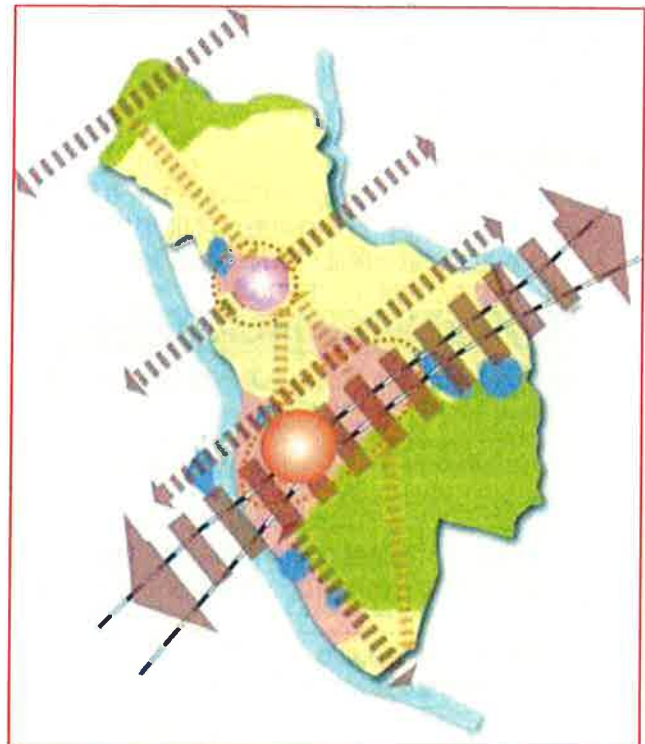
【計画の基本理念】

“つながり”を軸とした
住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり

～拠点周辺の高い利便性を活かした、
にぎわい増幅のまちづくり～

【将来都市像】

活力ある都市と豊かな自然が調和した
にぎわいとやすらぎのあるまち



分類		考え方
拠点	中心拠点	○JR野洲駅周辺は、行政、文化、医療・福祉・商業等の多様な生活サービス施設の集積を活かし、市の魅力が発信される中心拠点として位置付けます。
	地域拠点	○北部合同庁舎周辺は、北部市街地拠点として、行政機能などのほか生活サービス施設の集積を活かし、地域住民の生活を支援する機能の維持を図る地域拠点として位置付けます。
	自然・環境交流拠点	○琵琶湖岸及び希望が丘文化公園周辺は、自然環境の保全に努めるとともに、拠点施設を中心として人々の交流、人が自然とふれあう場として整備、活用を進めます。
ゾーン (市街化区域)	市街地居住ゾーン	○住宅を中心とする市街地は、人口や都市基盤等の集積を活かした市街地居住ゾーンとして、低・未利用地等を活用しつつ、良好な住環境の維持・促進を図ります。
	居住促進ゾーン	○中心拠点・地域拠点及びその周辺市街地については、都市機能や人口の集積、公共交通の利便性に優れた立地を活かし、若者・子育て層の吸引などまちなか居住を先導する居住促進ゾーンとして位置付けます。
	工業ゾーン	○大規模工場・工業団地が立地する地域は、都市計画マスタープランに定めるとおり、既存工場と周辺環境の調和を図ります。
ゾーン (市街化調整区域)	田園・集落ゾーン	○市街化調整区域の既存宅地・集落地は、市街化を抑制する市街化調整区域の基本的性格を保持しつつ、地域コミュニティの維持に留意しながら、地域住民がうるおいとやすらぎを感じながら暮らせるまちづくりを進めます。 ○市街化調整区域に広がる農地については、優良な農業生産基盤として保持するとともに、美しい田園景観の保全を図ります。
	自然環境保全・活用ゾーン	○三上山を中心とした森林と琵琶湖岸等の水辺空間は、地域内外の人々がうるおい・楽しみ・感じる観光・レクリエーション空間の創出を目指します。
交通軸	広域交通軸	○JR線及び国道8号、同バイパス、主要地方道大津能登川長浜線、都市計画道路大津湖南幹線など、周辺市町と連絡する主な道路ネットワークを広域交通軸として位置づけ、広域連携を強化します。
	地域交通軸	○都市の骨格を形成し、地域内を結ぶ幹線道路を地域交通軸として位置付けます。 ○特に拠点間及び居住地を結ぶ交通軸については、公共交通の利便性向上を図ります。

5. 都市機能誘導区域

○都市機能誘導区域とは

- 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点で維持・確保することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと

○区域設定の方針

- 少子高齢・人口減少の中にあっても各種サービスの効率的な提供が図られるよう、各種サービス施設が集積している2つの拠点（JR野洲駅周辺及び北部合同庁舎周辺）において、都市機能誘導区域を設定し、都市機能の維持・増進を図ります。
- 具体的な区域は、下表の考慮すべき事項及び明確な地形・地物に留意し、設定します。

都市機能誘導区域に期待される役割	区域設定において考慮すべき事項
各拠点の中心となる公共交通施設より徒歩で容易に移動することができる	● JR野洲駅もしくは北部合同庁舎前バス停留所からの徒歩圏（800m）
生活利便性の維持とともに、都市の魅力と活力を創出することができる	● 商業系用途地域 ● 将来的に整備を計画している施設
生活サービス関連施設等の都市機能が既に集積されており、今後も都市機能の維持が求められる	● 徒歩圏内及びその縁辺部の都市機能（商業、医療、子育て、福祉、行政機能等）

中心拠点（JR野洲駅周辺）の都市機能誘導区域

凡例

- 商業施設：1,000㎡以上
- 医療施設：病院あるいは内科・外科のある診療所
- 子育て施設：保育所、幼稚園
- 子育て支援施設：子育て支援センター
- 福祉施設：通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設
- 主要公共関連施設（行政、文化スポーツ）
- 金融機関施設：郵便局、金融機関
- 都市機能誘導区域界



公共交通施設からの徒歩圏（半径概ね 800m）

凡例

- 行楽地
 - 市街化区域
 - 緑道
- 用途地域**
- 第一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
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 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

地域拠点（北部合同庁舎周辺）の都市機能誘導区域



公共交通施設からの徒歩圏（半径概ね 800m）

6. 誘導施設

○誘導施設とは

- 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき医療施設、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に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。

○誘導施設設定の基本的な考え方

- 誘導施設を「魅力創出施設」と「都市機能維持施設」の2つに分類し、下表のように設定します。

誘導施設区分	都市機能分類	野洲市における具体的な誘導施設の考え方
□ 魅力創出施設 (都市全体の活力向上に繋がる、にぎわいと活力にあふれた都市拠点の整備に向けて、本市特有の魅力を創り出す施設)	商業機能	若年層・子育て層が魅力を感じるような商業施設
	子育て機能	子ども同士の交流や子育て世代が情報交換できる子育て支援施設
	医療機能	健康をテーマに、交流を通じたにぎわいづくりに向けて多世代が多目的に利用できる施設(病院・文化施設・図書館)
	教育文化機能	
□ 都市機能維持施設 (人口減少や少子高齢社会においても、居住者の共同の福祉又は生活利便性を維持・向上するために、都市機能誘導区域内に立地が求められる日常生活に必要な施設)	医療機能	患者の生活背景を把握し、適切な診療及び保健指導を行い、地域医療、保健、福祉を担う診療所
	行政機能	市民のより良い暮らしの実現に向けて、必要なサービスの提供を行う行政施設

○誘導施設の設定

- 誘導施設を、下表のように設定します。

(凡例) ●：魅力創出施設、○：都市機能維持施設、－：該当しない項目

都市機能分類		中心拠点	地域拠点	補足
医療機能	病院	●	－	「病院」のうち、内科・外科・小児科・リハビリテーション科を有する施設
	診療所	○	○	「診療所」のうち、内科または外科を診療科目として有する施設
行政機能	行政施設	○	○	「野洲市役所」と「野洲市北部合同庁舎」
子育て機能	子育て支援施設	●	●	
教育文化機能	文化施設(文化ホール)	●	－	「劇場、音楽堂等」に該当する施設
	図書館(分館等を含む)	●	●	
商業機能	大規模小売店舗	●	●	店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)で、生鮮食品および日用品を取扱う施設

(注) 高齢者福祉施設、保育園・幼稚園、コンビニエンスストア等については、概ね市内全域にバランスよく立地することが望ましい機能であるため、誘導施設として設定しない。また郵便局・金融機関については、ATM機能などの普及により、容易に代替機能での補完が可能であるため、誘導施設として設定しない。

7. 届出制度

- 都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、本市への届出が義務付けられます。
- 建築行為又は開発行為が行われる土地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合には届出の対象となります。

8. 誘導施策

- 都市機能の立地を図るための施策について、関連計画等に位置付けられた施策に引き続き取り組むとともに、国の支援制度等についても、状況に応じて取り組みの検討を行います。

基本的な考え方		野洲市における具体的な施策
都市機能誘導区域における都市機能を維持・確保	都市機能の立地誘導を図る施策の活用	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 都市再生特別措置法に基づく届出制度の活用 ◆ 都市機能の立地誘導に向けて、様々な取り組みの検討。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 野洲市公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編や施設活用 ・ 都市再開発の推進、空き地等の低・未利用地の活用 ・ 地区計画等の活用 など
	都市機能誘導区域における都市機能の整備	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 野洲駅南口周辺整備については、都市再生整備計画事業[野洲駅周辺地区]（都市再構築戦略事業）を活用して、誘導施設を整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心拠点誘導施設：野洲市民病院 ・ 関連事業：交流／商業施設（図書館分室、子育て支援施設等） ○ 民間等の誘導施設整備に対して、国及び市による支援制度等の活用を検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能立地支援事業等の活用 ・ 市による独自支援の検討（固定資産税等の減免、借入金利子補給、公有地賃借料減免など） など
都市機能を利用しやすい環境を整備	中心拠点（JR野洲駅周辺）や地域拠点（北部合同庁舎周辺）を利用しやすいネットワークの充実	【道路ネットワークの整備】 <ul style="list-style-type: none"> ◆ 交通ネットワーク構想に基づく道路整備の推進および良好な道路景観の創出
		【公共交通ネットワークの充実】 <ul style="list-style-type: none"> ◆ コミュニティバスについて、民間事業者と連携した利用促進への取り組み ◆ 駅および駅周辺のバリアフリー整備、バス車両・バス停等のバリアフリー化の促進 ○ 中心拠点や地域拠点を利用しやすい、バス路線、ダイヤ編成見直しの検討
	【公共交通の利用促進（モビリティマネジメントの促進）】 <ul style="list-style-type: none"> ◆ コミュニティバス等の位置情報アプリの運用により、利用者の利便性向上 ○ 公共交通の利用促進やモビリティマネジメントに関する取り組みを検討 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通の利用促進キャンペーン等の開催 ・ 交流イベントとバス利用が連携した施策パッケージの創造（割引制度導入等のインセンティブ施策も含む） 	
	防災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 浸水等の被害の発生が想定される地域では、河川改修、雨水幹線の整備や、開発地における調整池の設置などの治水対策を推進（妓王井川改修、童子川雨水幹線整備など）

(注) ◆：関連計画等に位置づけられた施策、○：今後検討が必要な施策

9. 目標値と進行管理

○目標値の設定

- 本計画に基づき実施する施策の進捗状況やその効果を検証するための数値目標を設定します。

評価項目	評価指標	単位	基準値	目標値	
			H28	H32	H37
都市機能	JR野洲駅南口周辺整備構想地区内の歩行者・自転車交通量(平日の日中9時から16時)	人/日 中7H	963	990	1,060
	都市機能誘導区域における誘導施設の立地状況	施設	26	28	28

○計画の進行管理

- 立地適正化計画は、計画策定後概ね5年ごとに、施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や社会・経済情勢の変化等に合わせ、必要に応じて計画を変更することが国によって示されています。
- 平成32年に改訂を予定している野洲市都市計画マスタープランの見直しに合わせ、PDCAサイクル（計画(Plan)⇒実行(Do)⇒評価(Check)⇒改善(Act)の繰り返しによるプロセス改善の仕組み）に基づき計画の評価・検証を実施し、より効果的な計画の実現に向けて、計画の見直しを図っていきます。