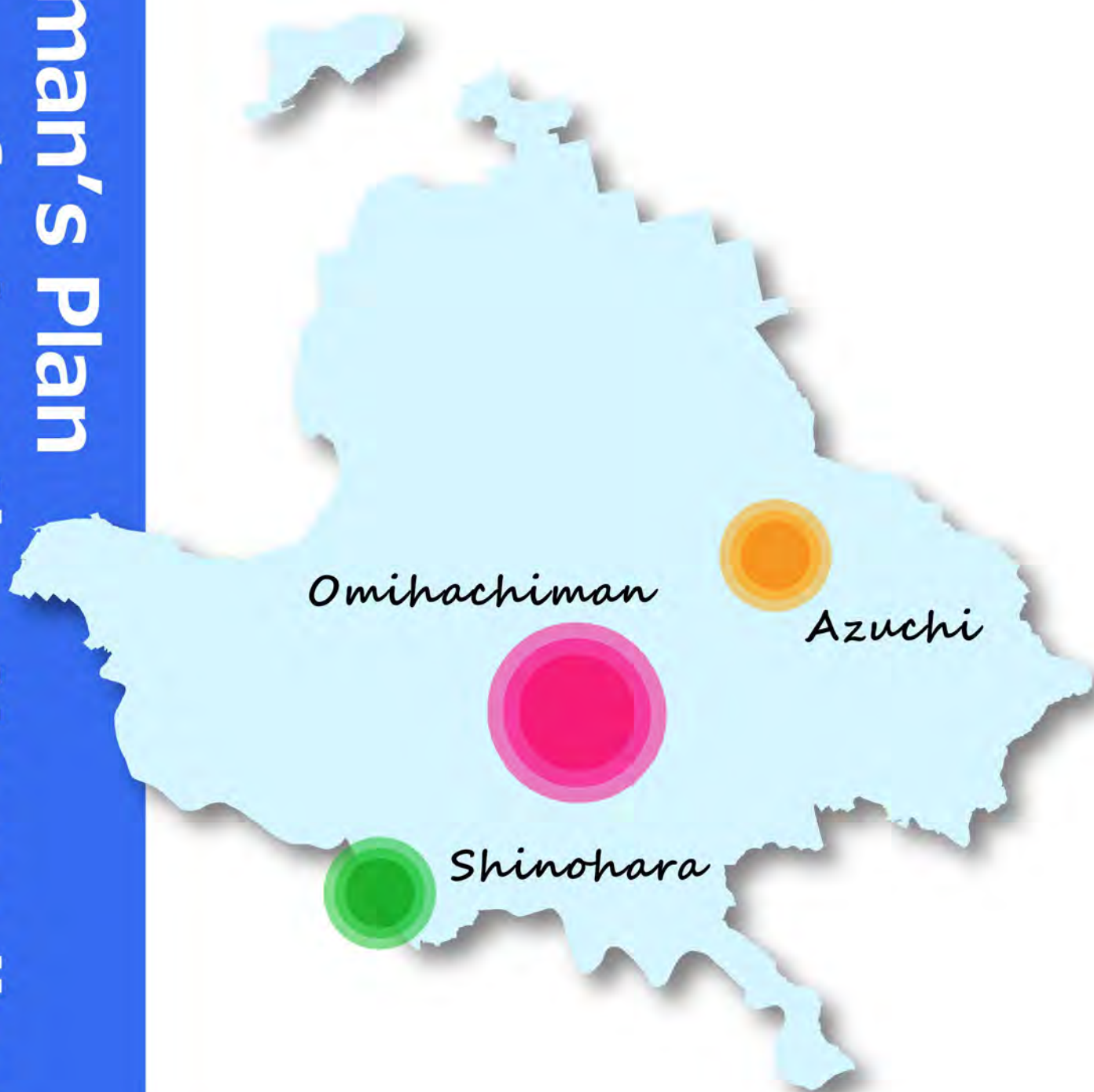


近江八幡市 立地適正化計画

< 概要版 >



Omihachiman's Plan
for Location Normalization

近江八幡市

1

本市における立地適正化計画の役割

「近江八幡市立地適正化計画」は、本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」を具体化し、各地域が活力を持って持続できる日常生活圏の構築を図るため、公共交通施策と連携しながら、居住や医療・福祉、商業等の市民生活を支える機能の立地の適正化に係る取組を総合的・一体的に推進するための指針となるものです。

また、届出制度を活用した住宅や各種機能の立地を緩やかに誘導する仕組みを構築します。

対象区域・目標年次

対象区域：都市計画区域（琵琶湖を除いた市内全域）

目標年次：20年後の令和22年（2040年）

2

まちづくりの目標・目標とする都市構造

まちづくりの目標

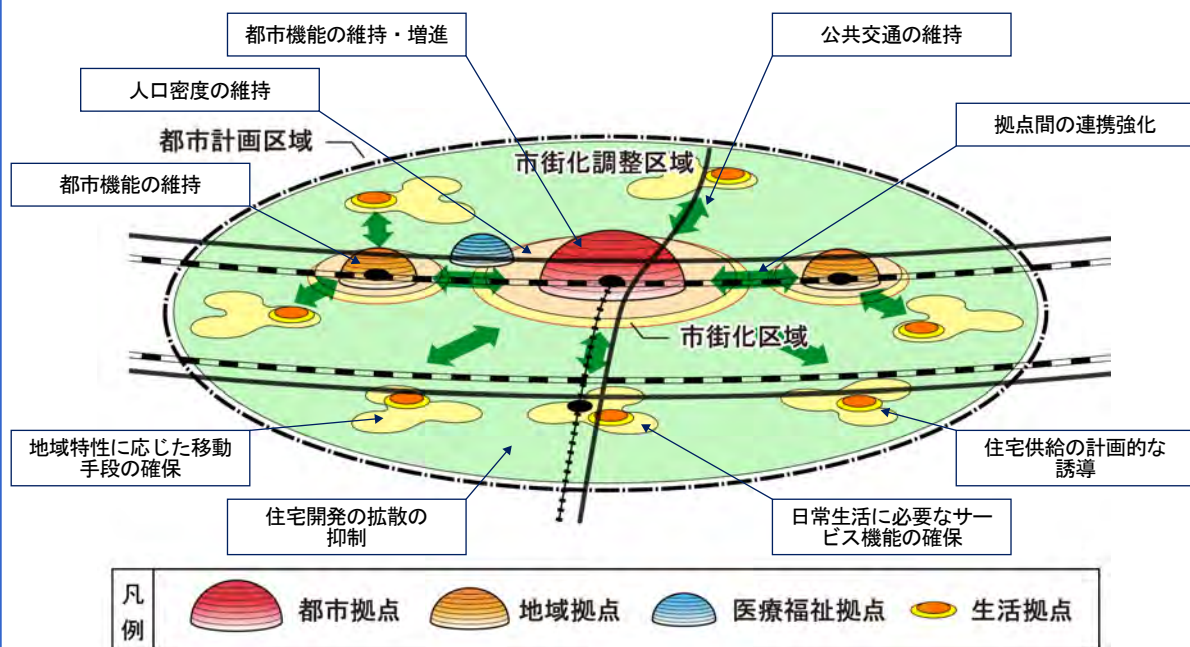
目標① 美しく活力ある郷土を引き継ぐまちづくり

目標② 安全で安心して暮らせるまちづくり

目標③ 持続可能な都市構造を形成するまちづくり

本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」

近江八幡駅周辺への一極集中ではなく、各地域における日常生活圏で拠点を形成



「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成による効果

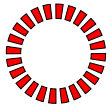
生活の質の
維持・向上

まちの魅力や
活力の向上

歴史、伝統
文化の継承

災害リスク
の低減

目標とする都市構造



都市拠点

市全体の暮らしに必要な多様な都市機能の充実を図り、全市民的な生活利便性を確保しつつ、地域の活性化を牽引する拠点



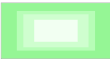
地域拠点

都市拠点との有機的な連携を図りつつ、日常生活を支える機能の維持・向上を図る拠点



医療福祉拠点

高度医療を中心とした医療、福祉機能等の維持・充実を図る拠点



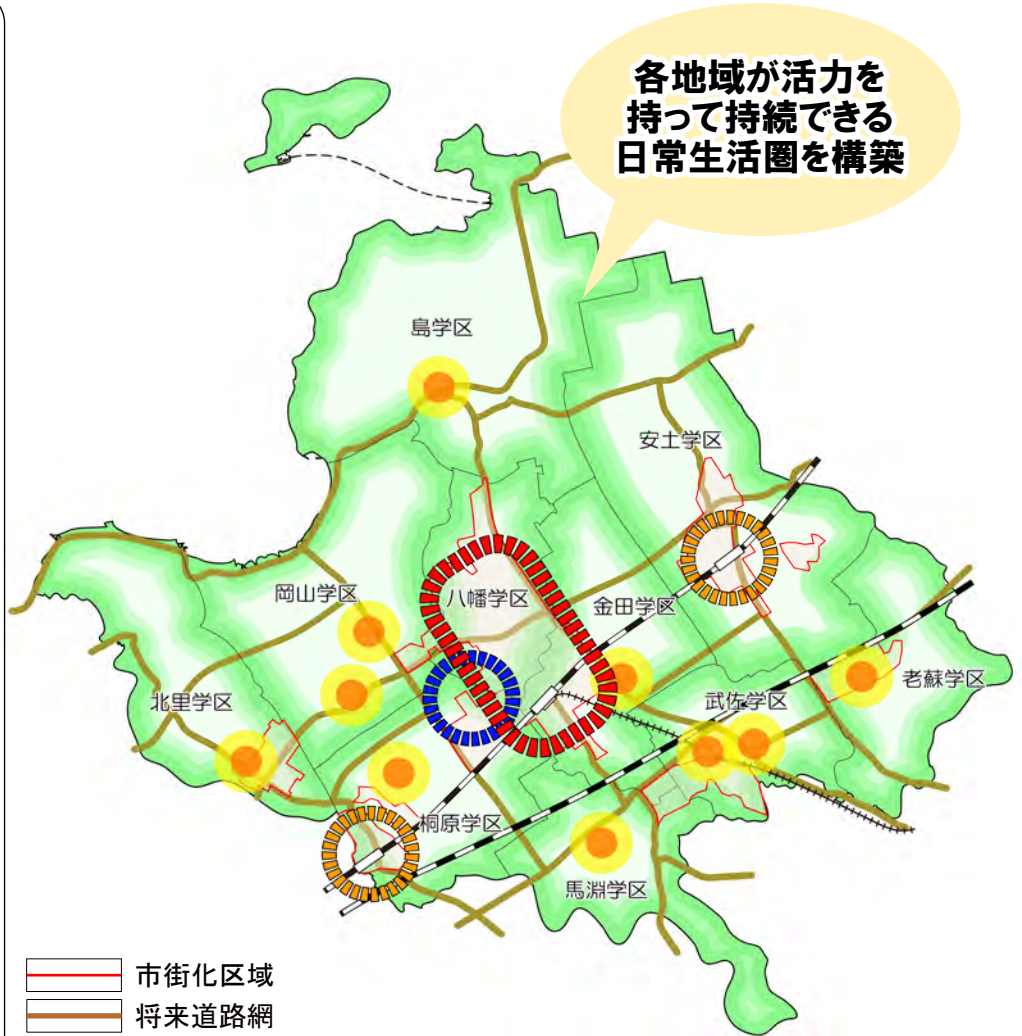
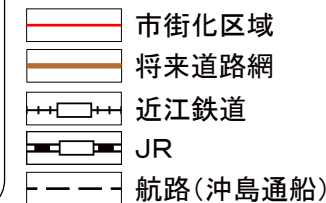
日常生活圏

小学校区を中心とした市街地や既存集落のまとまりであり、持続的な暮らしを確保する圏域



生活拠点

日常生活圏を対象として、コミュニティレベルでの商業、医療・福祉等の日常生活に必要なサービスの維持・確保を図る拠点



拠点・居住地形成の方向性

市街化区域

- ・近江八幡駅周辺から旧八幡山城下町にかけての市街地を都市拠点、安土駅・篠原駅周辺の市街地を地域拠点に設定
- ・公共交通の沿線を中心に居住を誘導し、日常生活に必要な医療・福祉・商業などの都市機能や公共交通の利用圏人口を維持
- ・近江八幡駅や市役所の周辺では、多くの市民が利用する都市機能の増進、公的不動産の有効活用、都市全体の魅力・活力の向上を図る

市街化調整区域

- ・日常生活圏の中心となる生活拠点を設定し、生活に必要な身近な医療・福祉・商業などの都市機能を集約
- ・地域コミュニティを維持するため、若年層を含む三世代が同じ日常生活圏内で暮らせる環境をつくるため、生活拠点への住宅供給やテレワークで利用できるシェアオフィス等を計画的に誘導
- ・生活拠点を中心に、それぞれの集落に必要な施設・サービスを確保し、交通と通信のネットワークで各集落と生活拠点をつなぐことで、高齢者等が住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境を整備

都市再生特別措置法に基づいて、市街化区域を対象に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定します。

市街化調整区域では、地域コミュニティを維持していくため、「近江八幡市都市計画マスタープラン」に基づき、都市計画制度を活用した土地利用の誘導を図っていきます。

居住誘導区域

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活利便性や公共交通のアクセス性が確保されたまちを形成するために設定します。

居住誘導区域の設定要件

①将来的に人口密度を維持できる区域

- ・将来的に、人口密度 40 人 /ha を割り込むことがないと推定される区域

②公共交通網でカバーできる区域

- ・鉄道駅から 800m 圏内、又はバス停から 300m 圏内の区域

居住誘導区域の設定にあたり除外する区域

①居住を誘導することが適当ではないと判断する災害ハザードエリア

- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
- ・河川等の氾濫により、想定される浸水深が 2 m 以上の区域

②産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域

- ・用途地域のうち、工業専用地域又は工業地域
- (※職住近接の地場産業が立地する区域を除く)

浸水被害のおそれがある区域における避難対策

2 m 以上の浸水が想定される区域は居住誘導区域から除外しますが、防災・減災対策を優先的に検討し、自主防災組織や学区まちづくり協議会等とも連携しながら、安全で安心できる居住環境の形成に向けて取り組みます。

居住誘導区域に含まれる 1 m 以上の浸水が想定される区域であっても、2 階への垂直避難が困難な高齢者等を中心に被害が発生するおそれがあるため、自治会や町内会等において避難対策の充実を図ります。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市拠点や地域拠点といった場所で、市全体の暮らしに必要な都市機能が確保されたまちを形成するために設定します。

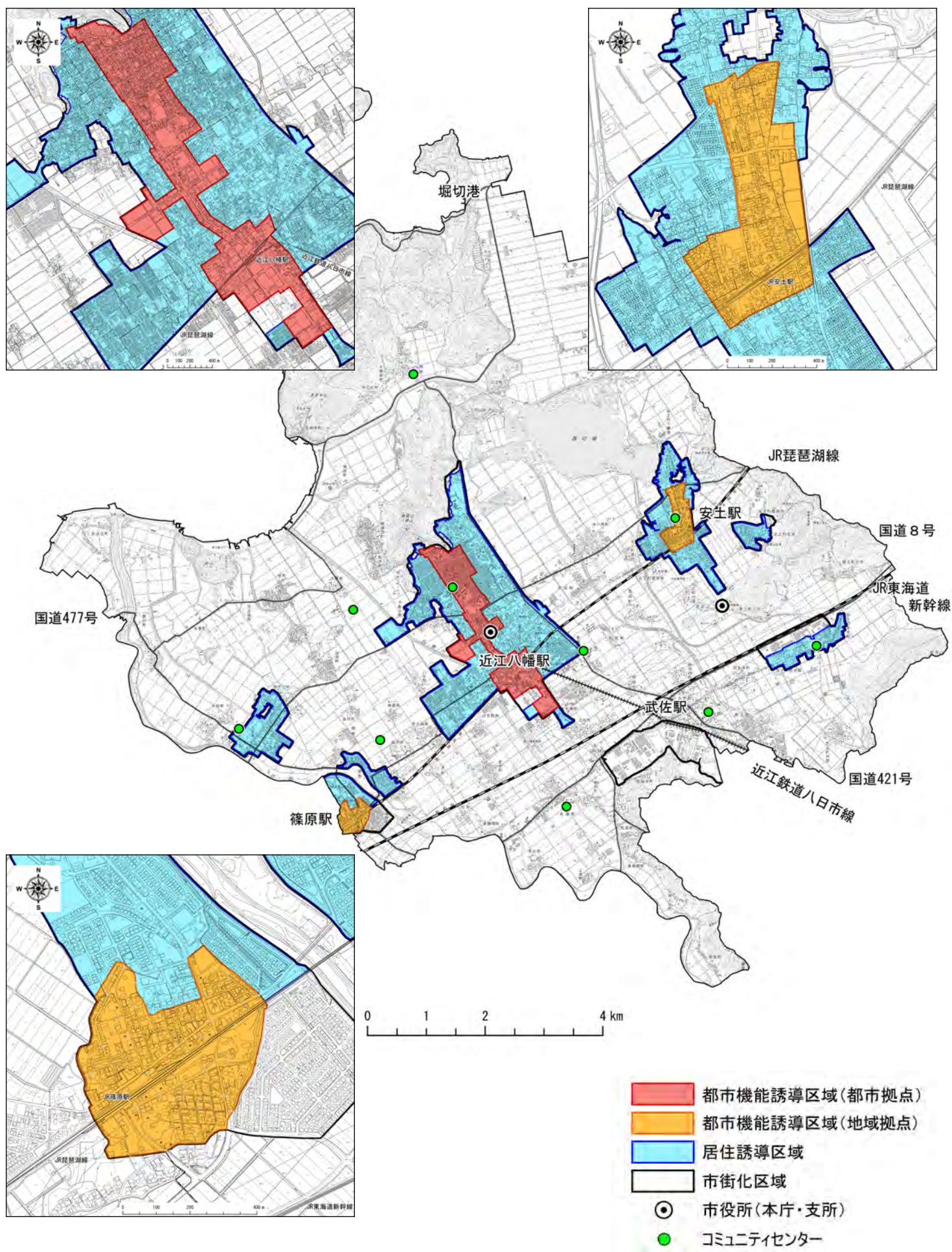
都市機能誘導区域の設定要件

①目標とする都市構造において都市拠点又は地域拠点に位置づけられている区域

②公共交通によりアクセスしやすい区域

- ・鉄道駅から 800 圏内、又はバスの運行頻度が 30 本 / 日以上サービスの水準を有するバス停から 300m 圏内の区域
 - ・市民バス（あかこんバス）の乗継地点となる市役所本庁から 800m 圏内
- (※住宅地としての環境を保護する区域を除く)

居住誘導区域及び都市機能誘導区域



誘導施設

広域性・集客性が高く、多くの市民が利用し、鉄道駅周辺等にまとまり立地することが望まれる施設は、都市機能誘導区域内に誘導します。

区分	誘導施設		都市拠点	地域拠点	
			近江八幡駅	J R 篠原駅	J R 安土
医療	病院（3次救急医療を提供する病院を除く）		○	○	○
福祉	総合福祉センター		○	—	—
	高齢者向け住宅		○	○	○
商業	大規模小売店舗	床面積 5,000 m ² 以上	○	—	—
		床面積 2,000 m ² 以上	○	○	○
業務	事務所（シェアオフィス、コワーキングスペース等を有した施設など）	床面積 1,500 m ² 以上	○	○	○

病院：医療法第1条の5第1項に規定する病院

総合福祉センター：近江八幡市総合福祉センター条例に基づき市が設置する施設

高齢者向け住宅：サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅）

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム

大規模小売店舗：大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗

事務所：建築基準法別表第2（ほ）項第4号に規定する事務所の用途に係る施設

分散立地型の施設

市民が日常的に利用する身近な施設は、生活拠点の位置づけ等も踏まえながら、日常生活圏において、その立地の適正化を図ります。

コミュニティセンターや教育施設等の公共施設の複合化（多機能化）や、空き家・空き施設の利活用、情報通信技術の進展による遠隔医療や個人向け商品販売・配送サービスの活用など、日常生活に必要な身近な機能を確保するための多様な手法を検討します。

区分	施設・サービスの例
医療	診療所、薬局 オンライン診療（遠隔医療）ができる施設
福祉	地域包括支援センター 居宅・地域密着型サービスを提供する介護保険サービス事業所
子育て支援	幼稚園、保育所、認定こども園 放課後児童クラブ
教育	小学校、中学校 移動図書館サービス
商業	コンビニエンスストア、スーパーマーケット
業務	テレワークで利用できるシェアオフィス、コワーキングスペース
交流	コミュニティセンター 貸し農園
行政	行政に対する申請等の手続窓口、電子申請ができる施設

居住誘導区域内の居住環境の向上、居住の誘導等

方針		具体的な施策の例
① 居住環境の向上	病院跡地や保健所跡地を活用した市民広場の整備	・ 多様な市民の交流や協働を育む創造とつどいの拠点整備など
	老朽化した都市計画施設の改修・更新	・ 都市公園（住区基幹公園）、都市計画道路の再整備やバリアフリー化など
	都市のスポンジ化対策のための制度活用	・ 立地誘導促進施設協定制度（空き地や空き家を活用して、交流広場等を地域コミュニティ団体等が共同で整備・管理する仕組み）の活用など
② 歴史的・環境の維持・向上	歴史的な町なみの保存・継承	・ 重要伝統的建造物群保存地区内の歴史的建造物の修理等に対する支援 ・ 歴史的風致維持向上計画の策定など
	町家、古民家の保全と活用	・ 町家等の実態把握 ・ 空き家情報バンクによる情報発信 ・ 町家等の利活用など
③ 快適な移動手段の確保	交通結節機能の強化	・ パークアンドライドやサイクルアンドライド駐車場の整備 ・ 主要なバス停留所における待合環境の整備など
	居住者の利便の用に供する施設の整備	・ コミュニティサイクルの導入 ・ パーソナルビークル（一人乗り自動車）の導入など
④ 居住の誘導	高齢者が暮らしやすい住まいの提供	・ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進など
	居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援	・ 高齢者世帯の住み替え支援 ・ 都市の低炭素化に資する住宅に対する支援 ・ 空き家の利活用に対する支援など
	居住誘導区域外の災害が発生する可能性のある区域のリスク周知及び移転促進	・ 各種ハザードマップの随時見直し及び周知の徹底 ・ がけ地近接等危険住宅移転事業等を活用した災害リスクが高いエリアからの移転を促進する取組など

都市機能誘導区域内の都市機能の誘導

方針	具体的な施策の例
居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成	・ まちなかウォーカブル区域（賑わいあふれるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域）の指定及びウォーカブルな空間整備など
民間事業者による誘導施設の整備に対する支援	・ シェアオフィス、コワーキングスペースの設置等に対する支援 ・ 都市の低炭素化に資する建築物に対する支援 ・ 公共施設の再配置及び公有地の有効活用など

5

届出制度

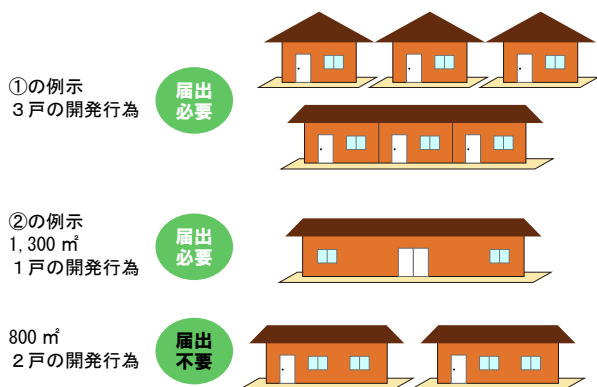
居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の開発等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域外において誘導施設の開発等を行おうとする場合、又は都市機能誘導区域において誘導施設を休止、廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、原則として開発行為等に着手する30日前までに市への届出が必要になります。

居住誘導区域外

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、当該区域において、次のいずれかに該当する開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

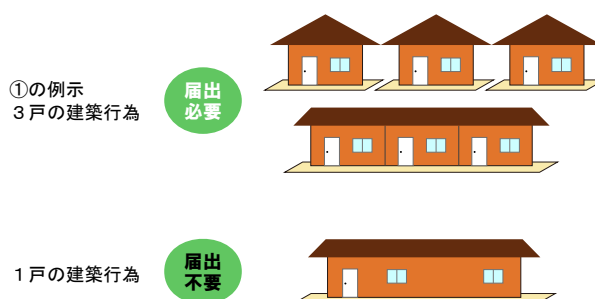
【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



都市機能誘導区域外

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、当該区域において誘導施設の開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、市への届出が必要となります。



近江八幡市立地適正化計画

発行：近江八幡市 都市整備部 都市計画課

