

人口減少に適応した活力のある 住民が主体のまちづくり



1. 人口減少を見据えたまちづくり

2. 住民が主体のまちづくり

1.人口減少を見据えたまちづくり

■滋賀県都市計画基本方針の策定(令和4年3月)

- 近年、人口減少、高齢化、自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした変化など都市を取り巻く環境は大きく変化している。
- 本県では、多様な人々が集う「**未来へと幸せが続く滋賀**」を目指しており、安全・安心な生活や経済活動を支えるため、県と市町が協力して概ね20年後を見据えた本県の都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「**滋賀県都市計画基本方針**」を策定した。

■役割・位置づけ

- 「本方針」は、法的な位置づけはないが、法定計画であり県が策定する「**各都市計画区域マスタープラン**」および市町が策定する「**各市町の都市計画マスタープラン**」の**上位方針**として位置づける。
- 対象は、現在の11都市計画区域に限らず、**県土全体を対象**とする。

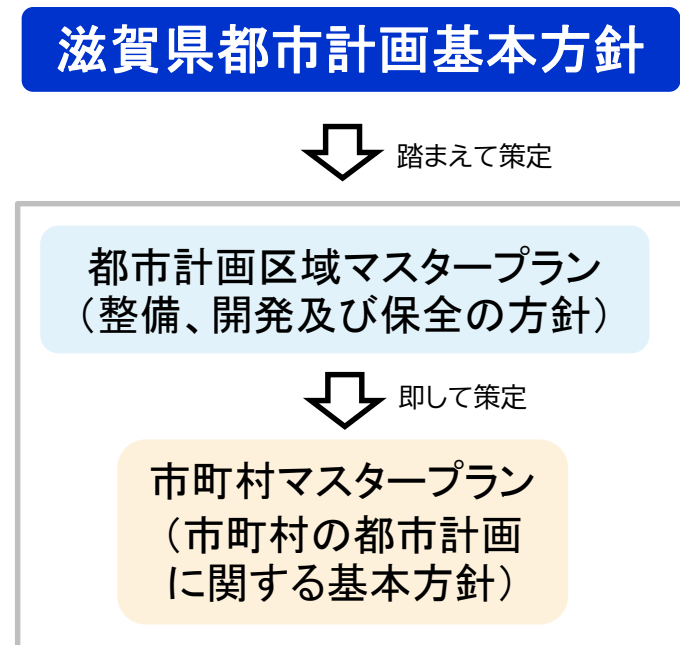


図1 基本方針の位置づけ

2. 都市の将来像

- 「滋賀県基本構想」における「2030年の姿」を念頭に、豊かでうるおいのある安全・安心な生活や経済活動を支えるため、都市の活力低下をもたらす低密度な拡散型の都市構造からの転換を図り、SDGs・MLGsとSociety5.0の達成に向け、防災、医療・福祉、地域産業、交通、環境、文化等の各種施策と協調しながら、都市の将来像の実現を図る。

滋賀県基本構想(平成31年3月) 「みんなで目指す2030年の姿」

- **人** :自分らしい未来を描ける生き方
- **社会**:未来を支える多様な社会基盤
- **環境**:未来につなげる豊かな自然の恵み
- **経済**:未来を拓く新たな価値を生み出す産業



都市の将来像

- (1) 住む、働く、憩うといった機能が集積した多様な拠点において、多様な人々との出会い・交流を通じた 豊かな生活を実現できる社会
- (2) 成長性のある企業立地の促進と、先端技術の活用や新たな サービス・製品の普及による、 便利で快適に生活できる社会
- (3) 拠点を結ぶ公共交通網および拠点までの移動手段により 安心して移動できる社会
- (4) 自然災害に対応した都市で 安全に暮らせる社会
- (5) 歴史・文化・風土に根ざした地域の資源が保全、継承、活用され 自然と共生する文化が育まれる社会

3. 目指すべきまちづくりの方向性

■ 拠点連携型都市構造への転換

- 低密度な拡散型の都市構造から、**既存のストックを活用し、持続可能で質の高い都市構造への転換。**
- 自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した**多様な拠点を形成**し、それらを**公共交通サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」**の実現を目指す。

■ 「拠点連携型都市構造」とは

- 地域毎に存在する核となる多様な拠点(市街地の駅周辺、旧町役場周辺、農山村集落等)に**居住や生活サービス機能の誘導を図る**とともに、これらの拠点間を鉄道や路線バス等で、拠点外から拠点までは**地域に応じた移動手段で結ぶ**ことにより、**階層的かつネットワーク化した都市構造**を形成する。

【拠点型連携都市構造の実現】

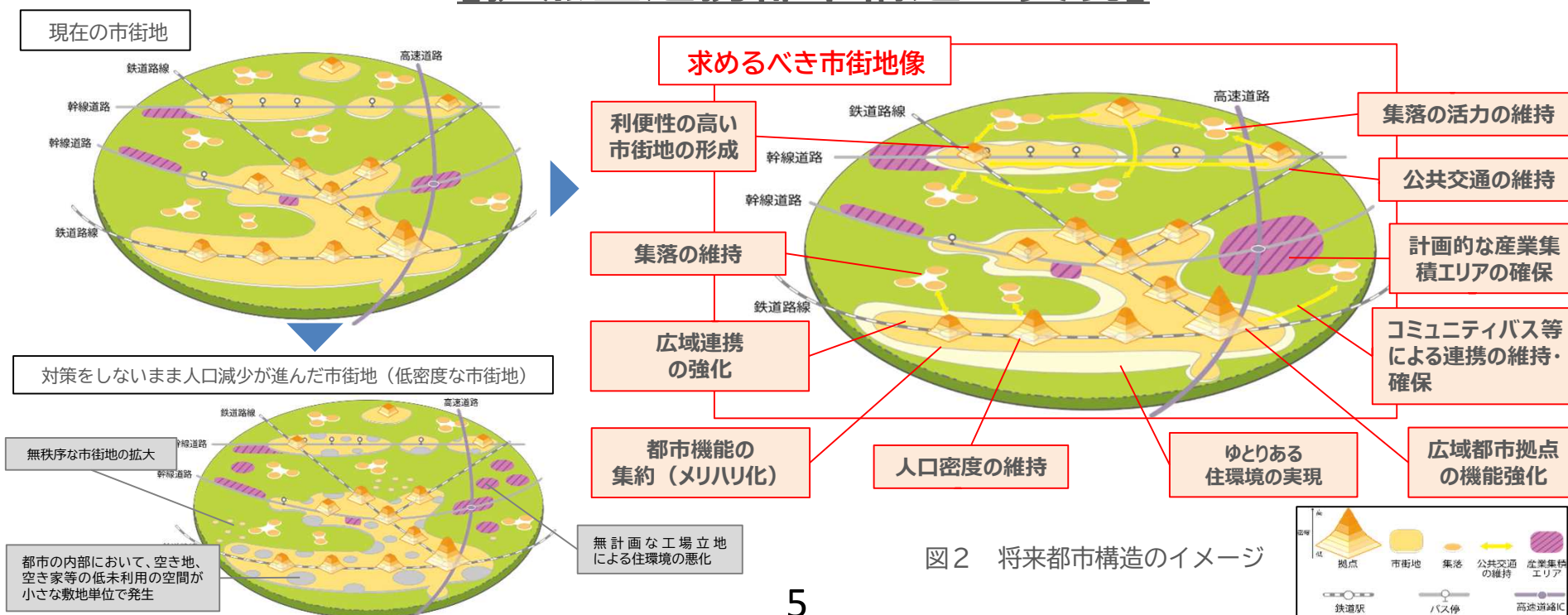


図2 将来都市構造のイメージ

4. 5つの方向性の実現に向けた取組

■「基本方針」のまちづくり施策のポイント

- 都市の利便性や良好な自然環境、地域の文化を将来にわたって引き継いでいくため、市街地や農地など、それぞれの地域の状況や特性を踏まえ、無秩序な市街地拡大防止を図る地域において、区域区分等による適切な土地利用コントロールを実施する。
- 主に持続可能な拠点形成の観点から、既存ストックの有効活用を基本とした効果的・効率的な土地利用コントロールを行う。具体には、居住・生活サービス機能の集積・誘導を図る区域の明確化を進める。
- 多様な産業創出の観点から、IC(SIC含む)周辺等においては、周辺環境との調和を図りながら、また、従業者の居住・通勤環境等の立地条件も踏まえつつ、新たに工場や物流拠点の企業立地に必要な用地の計画的な確保に努め、秩序ある土地利用の実現を目指す。
- さらに、安全なまちづくりの観点から、激甚化する自然災害に対応した、持続可能で強靱な都市を目指すための土地利用コントロールを実施する。具体には、災害ハザードエリアにおける新たな開発や市街化を抑制する。



1. 人口減少を見据えたまちづくり

2. **住民が主体のまちづくり**

5. 都市計画制度の活用

区域区分

決定権者：都道府県・指定都市

地域地区

【例：用途地域】

決定権者：主に市町村

都市施設

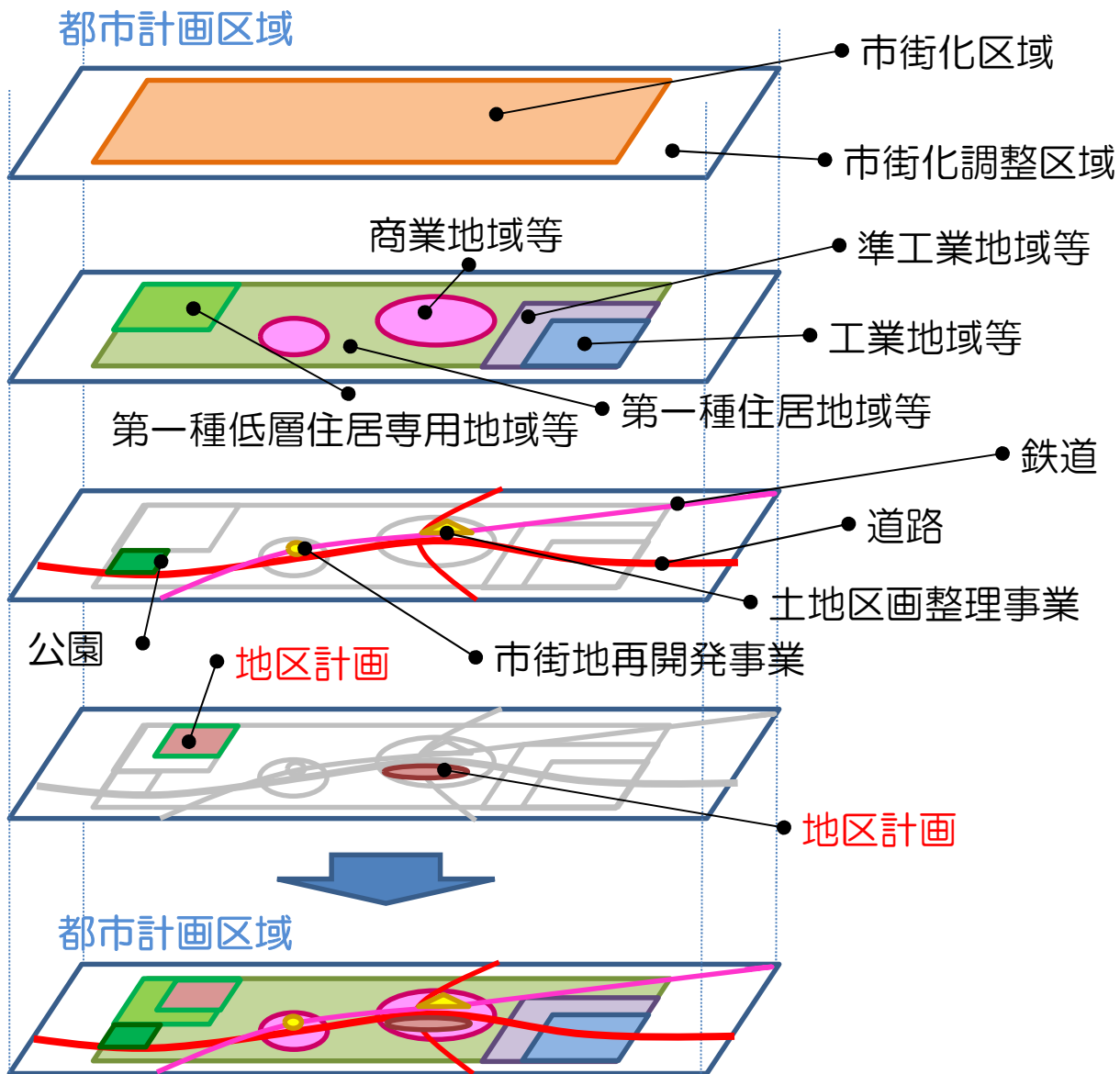
市街地開発事業

決定権者：都道府県・市町村

地区計画 等

決定権者：市町村

都市全体の 計画の見取り図



出典：国交省（一部県で修正）

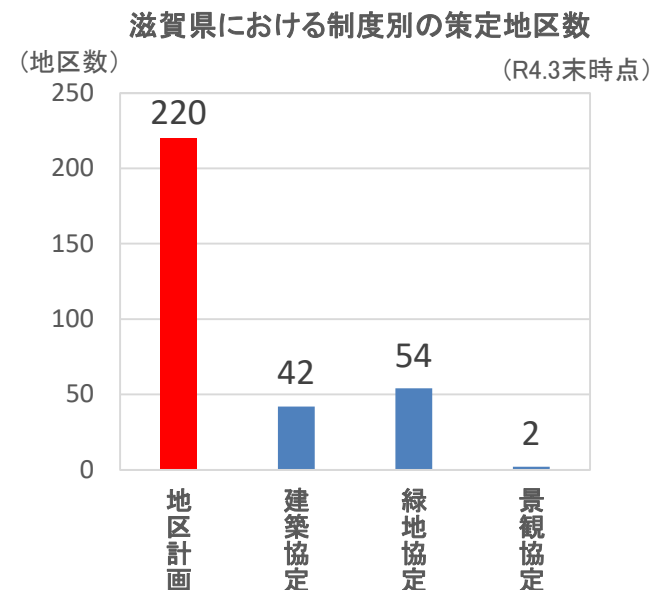
6.住民が主体のまちづくり

- まちづくりにおいて、地域活性化の視点等から、**地域の特性に応じた豊かで活力のある持続可能なまちづくり**が求められている。
- 従前、まちづくりは市町が中心となって担ってきたが、地域の特性に応じたよりよいまちづくりを実現するためには、**地域住民等が市町と協働してまちづくりを担っていく**ことが必要。
- 用途地域等の都市計画規制を前提としつつ、**住民の意向を反映して定める市街地の環境形成についての建築物等に関する規制・誘導のきめ細かなルール**を定め、**着実なまちづくりの実現**に取り組んでいる。

■ 地区レベルのまちづくりの制度事例

- **地区計画**：街区レベルの都市計画
- **建築協定**：建築物の用途形成等に関する協定
- **緑地協定**：緑地の保全や緑化に関する協定
- **景観協定**：景観の維持・増進に関する協定

など



滋賀県土木交通部都市計画課

7. 住民が主体のまちづくり

■ 地区計画

- **地域住民が主体**となり良好な市街地環境の形成または保持のために定め、それぞれの**地域に即したきめ細やかな**土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「**街区レベルの都市計画**」

■ 地区計画で定められるルール

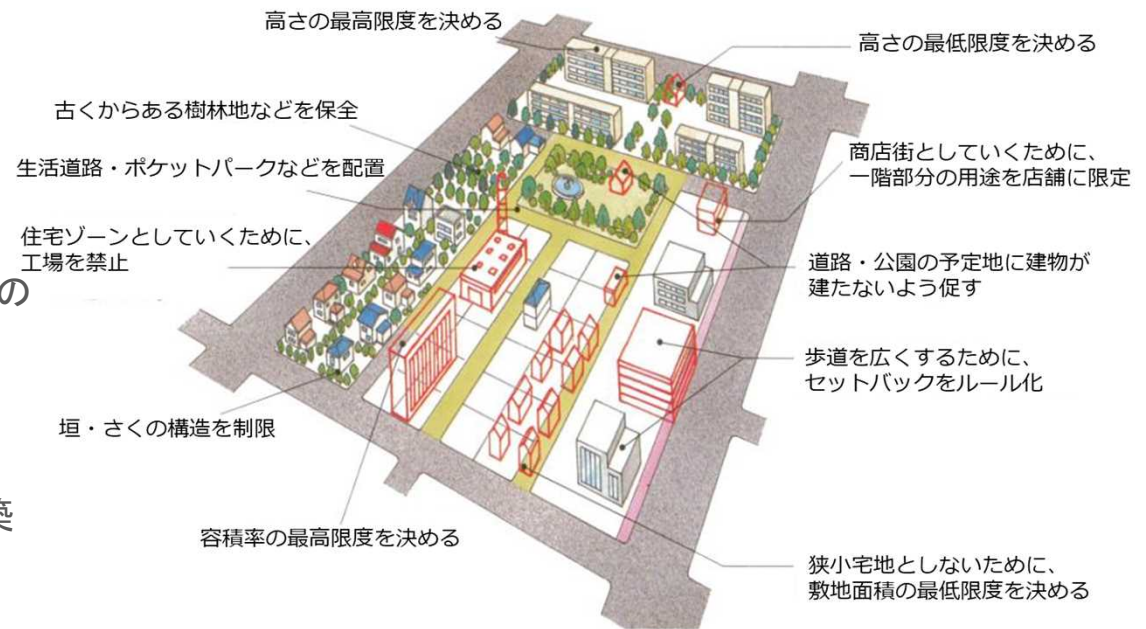
● 地区計画の目標

● 地区整備計画

- ① **地区施設**(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
- ② **建築物の規制**(用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など)
- ③ **緑地の保全** 等

■ 地区計画の担保手段

- 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、**市町村長へ届出**。
市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを**勧告**することができる
- 地区計画の内容を**条例で定める**ことで、建築確認による担保



<地区計画のイメージ図>

出典:国交省(一部県で修正)

8. 事例：旧東海道沿道京町通り地区 地区計画(大津市) 約1.7ha

(H23.4.20当初、H28.12.21変更)

商業地および住宅地の環境を保全するとともに、居住者が誇りを持ち、来訪者に親しまれる旧東海道沿道の歴史ある町並み景観の形成に向けて、地区計画を活用。

概要

当地区において、商業と住環境を両立するまちづくりを目指し、**建築物に関する制限等**を設け、旧東海道沿道に相応しい歴史的な**町並み景観の保全および形成**を図っている。

建築物に関する事項

・「建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限」

- 道路に面する建築物は、3階建までとし、軒高を9.5m以下、2階軒高を6.5m以下とする。ただし、曳山の蔵については、この限りでない。
 - 道路に面する建築物の2階及び3階の外壁面から、道路境界線までの距離は、0.9m以上1.5m以下とする。ただし、1階の外壁面については、この限りでない。
 - 1階の外壁面を道路境界線から1.5m以上後退し建築する場合又は駐車場として使用する場合は、地盤面からの高さが1.5m以上3m以下の和風を基調とした木製の塀又は土塀等若しくは高さ3m以下で庇のある門等を設置して町並みの連続性を維持する。
- ただし、曳山の蔵の用に供する敷地等、やむを得ない場合については、この限りでない。

・「建築物等の形態または意匠の制限」

- 1 建築物、門、塀等は、町並みに合った和風と調和する意匠又は簡素な意匠とする。
- 2 建築物、門、塀等の色彩は、落ち着いた色調を基本とする。
- 3 道路に面する建築物は、屋根勾配3.5/10以上5.5/10以下の下り勾配のある平入りの屋根とする。ただし、曳山の蔵については、この限りでない。
- 4 道路に面する建築物は、2階建の場合は1階部分に、3階建の場合は1階部分並びに2階部分に、道路に対して下り勾配のある庇を設置する。
- 5 道路に面する建築物の屋根及び庇の材料は、瓦葺き又は銅板葺きとする。



9. 事例:本町地区 地区計画(彦根市) 約3.1ha

(S63.4.1当初、H6.11.18変更)

街路事業と併せて地区計画を定め、城下町の街並みを再生することで、国宝彦根城と連動したまちづくりの実現に取り組んでいる。



概要

当地区を南北に縦断する道路の拡張、電線類の地中化等の街路事業と併せて、地区計画の変更を実施し、修景事業等により、城下町の街並みを再生することで、国宝彦根城と連動した新しい観光名所となった。

建築物に関する事項

- ・「建築物の用途の制限」: 風俗関連の建築物を制限
- ・「壁面の位置の制限」: 公道との境界線から、1m以上後退する。(3階以上は5m以上後退)
- ・「建築物の高さの最高限度」: 公道との境界線が10.0m 以内については2階建てを原則とし、高さは10m以下とする。ただし3階建ての場合は、その高さを12.0m 以下とする。
- ・「建築物等の形態または意匠の制限」: 城下町にふさわしい色調とし、黒・白・灰色および茶系統を基調とする。また、公道との境界線から10m以内にある建築物等は木造または同様の木質仕上げとし、屋根は和瓦屋根(色は黒または灰色)とする。

出典:本町地区地区計画(一部抜粋)

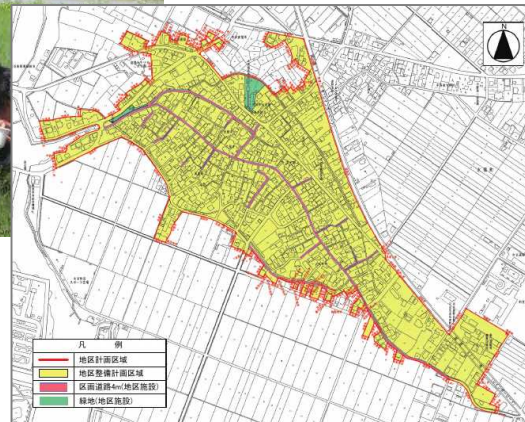
10. 事例:木浜町地区 地区計画(守山市) 約28.1ha

(H30.3.23当初)

“人・心・夢、住んでみたいまち、住んでいてよかったまち木浜、「**地域住民が主役のまちづくり**」をまちの目標として地区計画を定め、まちづくりの実現に取り組んでいる。

概要

当地区は、守山市北部の市街化調整区域の**既存集落地区**で、**少子高齢化・空き家の増加・若者の地域離れ**等により、**集落行事の維持が困難になる**などの課題を抱えている。地区計画の策定により、**自然環境と調和した低層住宅地域**として当地区を位置づけ、「水と緑のあふれる風景と歴史、文化を守り育てるまちづくり」を進めている。



地区施設

- ・緑地の保全:防災上の安全性および良好な住環境を確保。木浜稻荷神社および木浜町児童公園(面積 約3,050㎡)
- ・狭隘道路整備:地区内の狭隘な道路は地区施設として位置づけ



建築物に関する事項

- ・「建物の建蔽率の最高限度」:60%以下
- ・「建物の容積率の最高限度」:100%以下
- ・「建物の敷地面積の最低限度」:240㎡以上
- ・「壁面の位置の制限」:建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。
- ・「建築物の高さの最高限度」:10m以下 ただし、神社、寺院については15mとする。北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。

出典:木浜町地区地区計画(一部抜粋)