

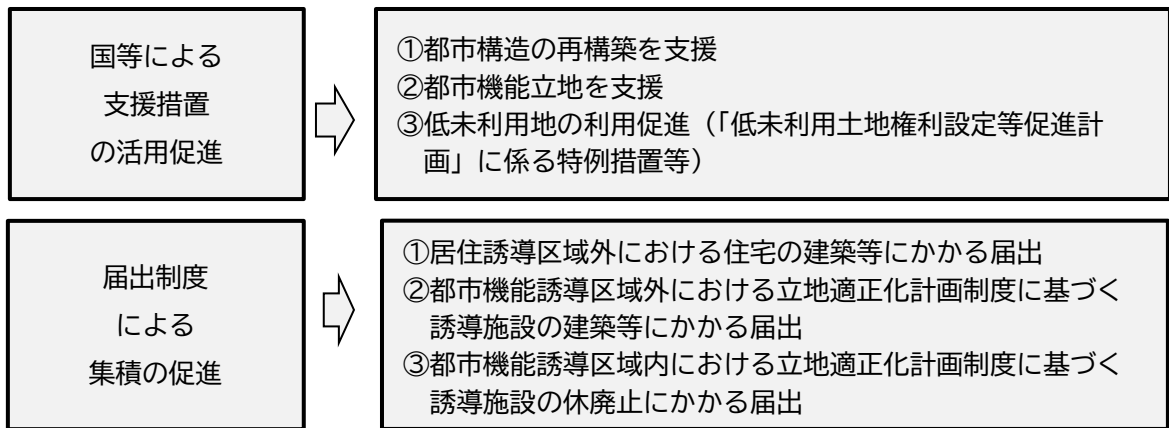
第3章 誘導施策と届出制度

1 誘導施策

(1) 誘導施策の基本的な考え方

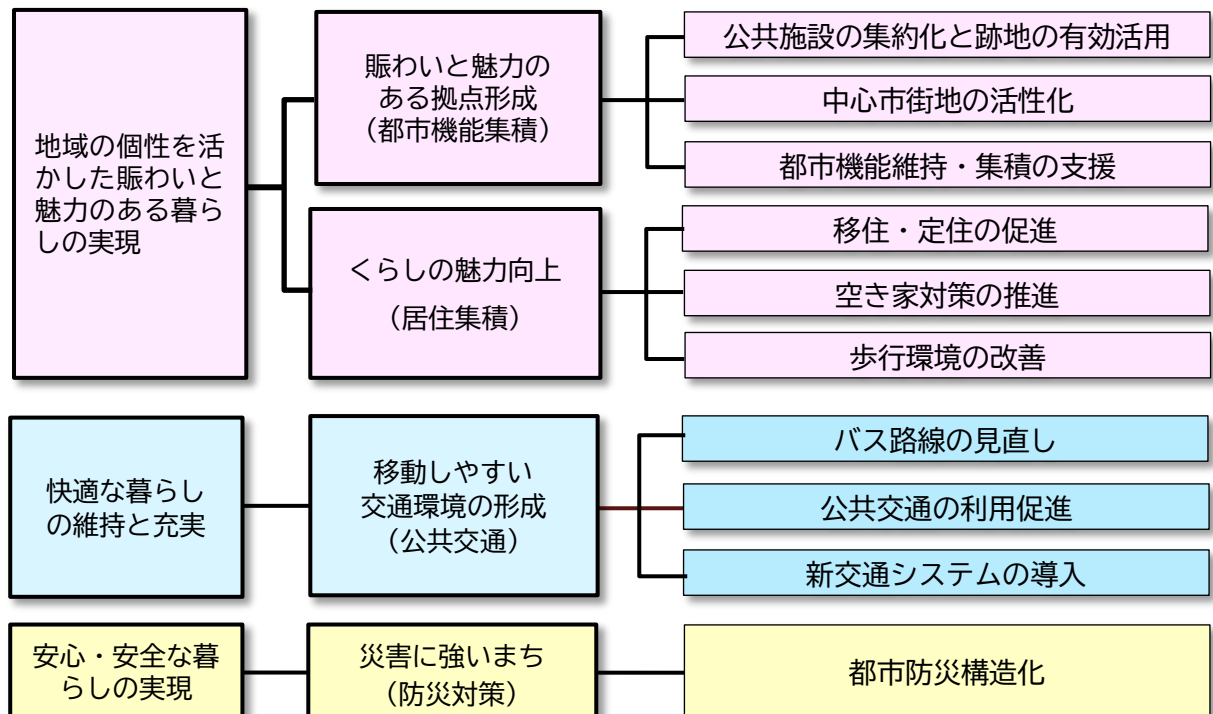
集約型多核都市構造の実現に向け都市再生特別措置法に基づく届出制度を活用し、あわせて各種施策の展開により居住誘導および都市機能誘導を図ります。

【都市再生特別法に基づく施策等の展開の方向】



(2) 基本方針による誘導施策の展開

本計画では、立地適正化計画の基本方針に即した施策の展開を図ります。都市機能の維持・集積および居住の集積に向けて、国等による支援措置の活用の検討や本市独自の施策を推進することで、効果的な展開を図ります。



○賑わいと魅力のある拠点の形成

拠点名	内容
中心地区	・市全体を支える都市機能の維持・集積を図ります。 ・広域的に人・モノ・情報を集め様々な出会いと交流を促進させ、多様な都市機能の集積を図ります。 ・JR 長浜駅周辺地区は本市のターミナル拠点として、都市機能の集積と良好な景観形成に寄与する都市整備を進めるとともに、中心市街地への居住を促進します。
長浜沿道地区	・道路から利用しやすい立地条件をいかして、沿道に立地する生活に必要な生活サービス施設等の都市機能の維持・集積を図ります。
田村駅周辺地区	・長浜バイオ大学や県民共済ドーム長浜が立地し、市街地発展過程にある当該地区に、地域生活拠点として生活サービス施設等の都市機能の集積を図ります。
基幹的地域生活拠点 (木之本・高月地区)	・周辺に形成された生活圏の暮らしを支える地域生活拠点（おおむね 10km 圏内）を補完する都市機能の維持を図ります。

○暮らしの魅力を向上する良好な住環境の形成

地区名	内容
中心市街地地区	・既存住宅地については、商業地や工業地等との調和を図りつつ、市街化区域への居住集積を図り、快適な居住環境の形成に努めます。 ・中心市街地は景観資源を含め歴史的なまちなみと調和した住宅地になるように、「長浜市景観まちづくり計画」や地区計画制度等の活用を検討します。 ・空き町家の再生によるまちなか居住等を促進します。 ・共同住宅については、中心市街地における歴史的なまちなみに調和する範囲で、一定のものについては許容していくものとします。

○移動しやすい交通環境の形成

高齢者をはじめ、誰もが都市機能にアクセスできる環境を整えることで、集積拠点や地域生活拠点等と連携した公共交通ネットワークの強化を図ります。

○安全な暮らしを担保する市街地の形成

ハード面に加え、ソフト面での対応を含め防災対策等の取組を進め、防災まちづくりを進めます。

(3) 具体的な誘導施策

①地域の個性をいかした賑わいと魅力のある暮らしの実現に向けた施策

分野	施策項目	内 容
都市機能集積	公共施設の集約化と跡地の有効活用	・老朽施設の集約化による機能更新・増進 ・公民連携等による跡地の有効活用
	中心市街地の活性化	・歴史的なまちなみをいかした土地の魅力向上 ・密集した住環境の解消
	都市機能維持・集積	・都市再生整備計画事業の活用 ・都市機能の集積・維持に必要な支援（補助）策の検討
居住集積	移住・定住の促進	・移住・定住者への住宅新築・購入・改修など住まいに関する支援
	空き家対策の推進	・中心市街地の空き家を、店舗、交流施設、新規創業の場として活用 ・空き家バンクの充実
	歩行環境の改善	・歩行空間のバリアフリー化 ・無電柱化の促進

②円滑に移動できる交通環境の維持に対応する施策

分野	施策項目	内 容
公共交通	バス路線の見直し	・地域の特性に応じて、持続可能で利便性の向上に向けた路線の再編やダイヤの改正、運行形態の見直し
	公共交通の利用促進	・モビリティ・マネジメントの推進、運転免許返納者に対する支援、エコ交通の推進、事業者連携による運転手の確保
	新交通システムの導入	・運賃のキャッシュレス化、オンデマンド交通における AI の活用、新交通システム導入

③安心・安全な暮らしを担保する市街地の形成

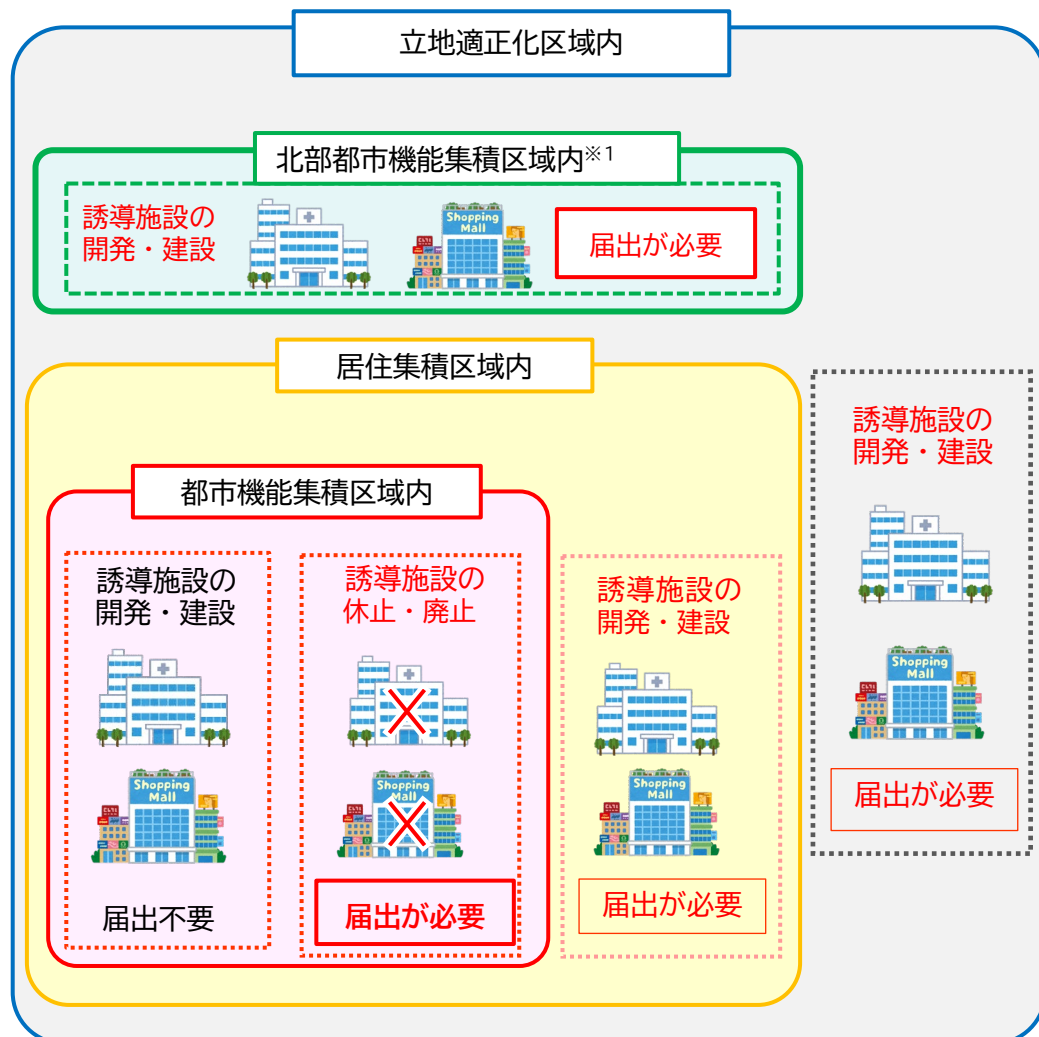
分野	施策項目	内 容
防災対策	防災都市づくり	・「長浜市地域防災計画」に基づく地震や洪水等の自然災害に強い都市基盤の整備 ・防災を支える地域コミュニティの維持やネットワークづくり ・浸水害対策（盛土等） ・原子力災害への対応

2 届出制度

(1) 都市機能誘導施設に関する届出

「都市機能集積区域」内で、「当該都市機能集積区域」に設定されている「都市機能誘導施設」を休止または廃止する場合は休止または廃止をする日の 30 日前までに市長への届出が必要です。

また、都市機能誘導施設を「都市機能集積区域」外で設置しようとする場合には、開発行為または建築行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要になります。



※1：北部都市機能集積区域は本市独自で定める区域のため、区域内の誘導施設の休止・廃止に伴う届出は不要です。ただし、区域内で開発・建設を行う場合には届出が必要となります。

図 届出が必要となる対象行為

表 対象となる都市施設

施設分類	施 設	定 義
行政施設	市役所本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	分庁舎等	地方自治法第244条の2に規定する施設
子育て施設	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項、
商業施設	スーパーマーケット等 商業施設	店舗面積が1,500㎡を超える大規模小売店舗
医療施設	病院	医療法第1条の5の1に規定される病院
金融施設	銀行	銀行法第4条第1項に基づく銀行
	信用金庫	信用金庫法に基づく信用金庫
教育・文化 施設	図書館	図書館法第2条に規定する図書館（地方公共団体または民法第34条の法人が設立するもので学校に付属する図書館（室）は除く）
	博物館・美術館	博物館法の登録博物館で地方公共団体または民間が設置した展示施設
	大学、専門学校	学校教育法に基づく大学、専修学校

(2) 居住集積区域外における届出

「居住集積区域」外で、以下のいずれかの開発行為または建築行為を使用とする場合には、着手する 30 日前までに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 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²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 建築物を改修し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

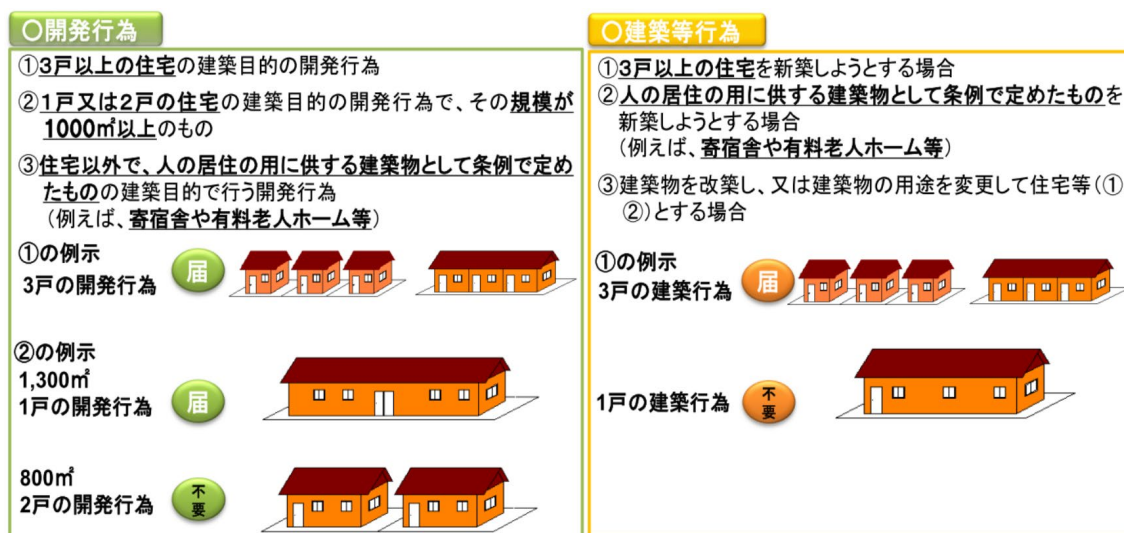


図 届出が必要となる対象

出典：国土交通省

第 5 部

実現化方策

第1章 都市計画マスタープランの実現に向けて

1 都市計画マスタープランの実現に向けた取組

都市計画マスタープランを本市における将来のまちづくりの方針として意義あるものとしていくためには、今後、市民・企業・行政が協働・協調して、まちづくりを推進していく必要があります。

このため、都市計画マスタープランの内容の実現に向けては、次のような取組を行っていく必要があります。

○積極的な対話によるまちづくりの推進

まちづくりは、市民・企業・行政がそれぞれの意向を別々に検討して実現されるものではありません。

このため、市民・企業・行政が共通の目的を目指し、積極的な対話により実効性を高め、まちづくりを円滑に進めていく必要があります。

○まちづくりへの積極的な市民参加の促進

本市では、これまでも市民が積極的にまちづくりに参加してきました。

このような市民意識を背景として、協働によるまちづくりをさらに進めるため、平成23年4月に長浜市市民自治基本条例を施行、平成24年6月には「長浜市市民協働推進計画」を策定しました。

今後、この条例と計画に基づき、市民が積極的にまちづくりへ参加するためのより良いシステムを構築し、協働によるまちづくりを進めます。

また、都市計画法に基づく提案制度なども活用することで、まちづくりに対する市民の積極的な参加を促します。

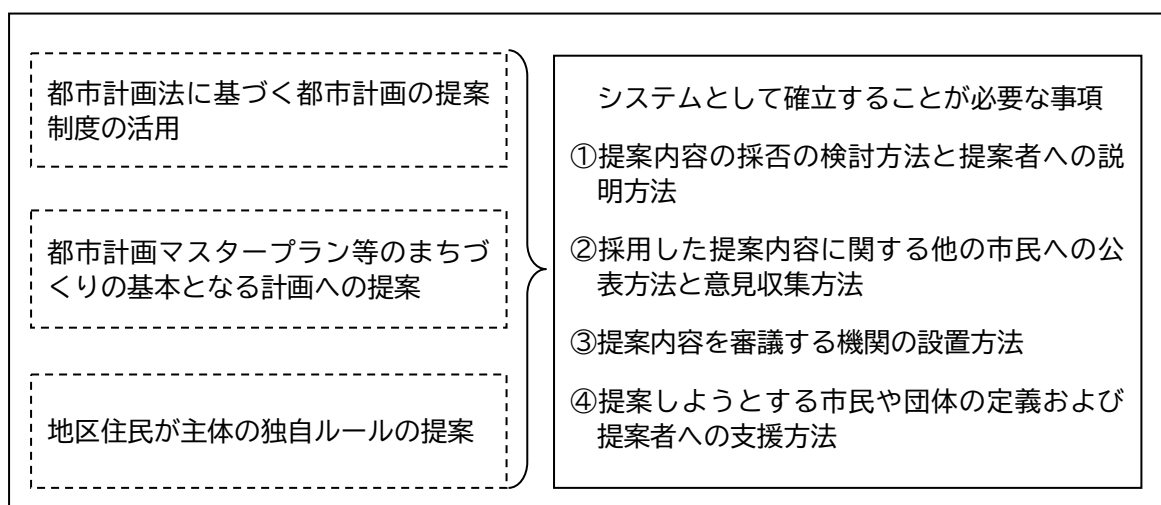


図 地方自治法に基づくシステムの例

○都市計画マスタープランの更新等

都市計画マスタープランの全体構想については、行政区域の大幅な変更やまちづくりの根幹にある人口の状況や産業の動向といった社会経済情勢に応じ、定期的な見直しが必要です。

しかしながら、全体構想のような都市全体のまちづくりに関する内容については、大きな軸となる「考え方」や「あり方」にまで変更する必要性が及ばなければ、安易に更新を行うべきではありません。

また、地域別構想については、今後期待される市民や企業の積極的な参加により、各生活圏の中の地区（場合によっては自治会単位）でのまちづくりが進行していくことで、地域が日々変化していくことが考えられます。その変化にあわせ更新を行っていくことにより、地域別構想を介し、都市計画マスタープラン全体と実際のまちづくりとの関連をチェックすることが可能となります。

このため、全体構想は都市全体のまちづくりの方向性を示すものとし、社会経済情勢の変化や目標年次への到達による見直しを基本とします。一方、地域別構想は都市計画マスタープランの実現に向けたチェック機能を果たすものと位置付け、更新の都度、地域におけるまちづくりの活動状況を多くの地域住民へアピールするとともに、他地域の市民に対するまちづくりへの活力や参加意欲の刺激につながるような計画書としていくものとします。

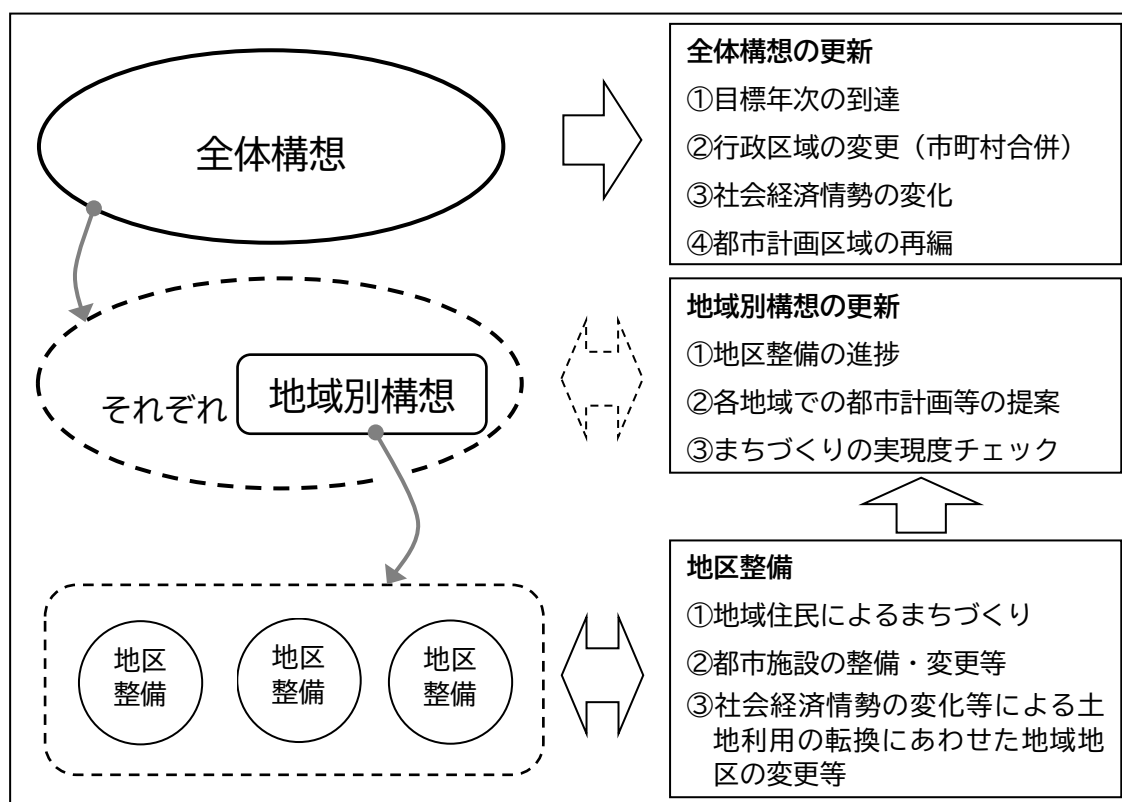


図 都市計画マスタープランの更新等

2 まちづくりの推進体制

都市計画マスタープランに基づいたまちづくりを推進していくためには、前述のように市民・企業・行政が協働・協調していくことが必要となりますが、都市計画の手法のみではまちづくりの実現が困難であることから、次の体制等の整備が必要です。

①庁内組織体制の充実

本市は、都市計画区域の内と外、区域区分の違いを抱えながら、まちづくりを進めていく必要があります。

このため、実際のまちづくりを推進させていくためには、都市計画分野だけでなく様々な部署と連携し総合的に展開する必要がある、定期的な検討会議や報告会等を実施するなど効率的な運営に努めていくものとします。

②関係機関との調整・連携

都市計画マスタープランに示したまちづくりを実現していくためには、市民や企業の参加は当然のこと、公共事業や土地利用の誘導、都市施設の整備等で、隣接する都市との調整等も想定されることから、国や県、周辺市町その他関係機関との調整が必要となります。

特に、本市に関わる都市計画区域の再編については、滋賀県に対し見直しの提案を行うとともに、まちづくりの考え方やあり方を連携して検討・構築していくことにより、その実現を図っていくことが求められます。

このため、今後とも滋賀県や隣接市町等をはじめとした関係機関との連携を強化していくものとします。

③統合型地理情報システムの運用

市民と協働でまちづくりを進めていくためには、まず自分たちがどのような地域に暮らしているのかという「①市民理解の促進」と、手に入れようとしたときにどれだけ容易に情報を手に入れられるかという「②利便性の向上」が重要となります。

このため、正確な地図や都市計画情報を容易に把握できる地理情報システムを適正に運用するとともに、市民が必要とする情報を提供できるよう公開情報の充実に努めます。



公開型地理情報システム「ながはまっぷ」(<https://www.sonicweb-asp.jp/nagahama2/map>)

第2章 立地適正化計画の実現に向けて

1 目標設定

立地適正化計画の評価と見直しの必要性を判断することを目的に目標値を設定します。

成果指標	基準値	目標	備考
北部都市機能集積区域および都市機能集積区域内の都市施設数の維持	都市機能集積区域内の都市施設数 (令和6年時点) 基準値=100	目標年: 令和17年 目標値: 100	都市再生特別措置法第108条の2に基づく誘導施設の休廃止の届出数が新設される誘導数を上回らない現状維持を目指します。
居住集積区域の人口密度の維持	令和6年時点の居住集積区域の人口密度 基準値=43人/ha	目標年: 令和17年 目標値: 40人/ha以上(DID地区の目安)	DID地区は、人口の増加および面積が拡大する一方、人口密度は低下傾向にあることから、低下を抑制します。
公共交通の利用促進	令和3年の公共交通(鉄道、バス)の分担率 基準値=3.5%	目標年: 令和13年 目標値=4.5% (平成22年水準)	鉄道とバスの利用を促進し、分担率の向上を目指します。
財政の健全性 (居住誘導区域等での高い地価の維持)	令和6年の10年間変動率 基準値=-4.4%	目標年: 令和17年 目標値: 5%以内	市町村税収の約4割を固定資産税が占めます。税収が大きい中心市街地を含めた居住集積区域の地価の低下を抑制します。

立地適正化計画に基づく取組みによって期待される効果を定量的に計測することを目的に効果指標を設定します。

成果指標	基準値	目標
居住環境(住みやすさ)の向上	現在の居住地に住み続けたい (令和5年アンケート調査の回答割合) 61.8%	現在の居住地に住み続けたい (令和15年アンケート調査の回答割合) 61.8%以上

2 進行管理

立地適正化計画を実現するために、関係機関や住民と協力し、進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じた計画の見直しを含む適正な進行管理が必要です。

このため、都市づくりにおいては、Plan（計画）、Do（実践）、Check（評価）、Action（改善）を行い、次の Plan（計画）へつなげていく、PDCA サイクル手法による進行管理を行い、ニーズの変化等改善が必要な施策については、施策の方向性を再検討します。

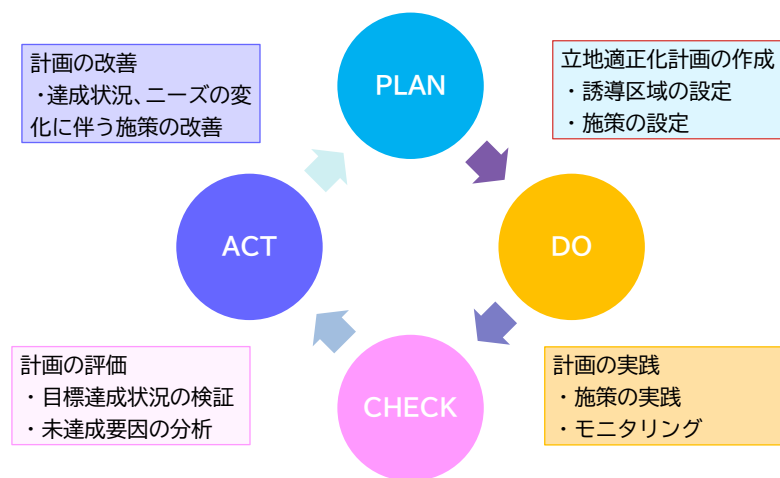


図 PDCA サイクル