

「職住近接」による これからも暮らしやすいまちへ

# 湖西市立地適正化計画

— 概要版 —

2021 ▶ 2040



令和3年4月

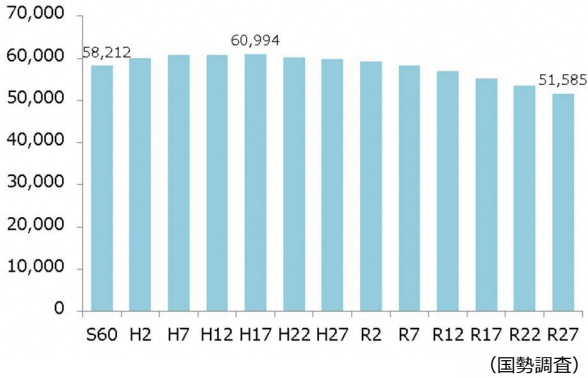
湖西市

# 立地適正化計画とは？

湖西市の今とこれからは…

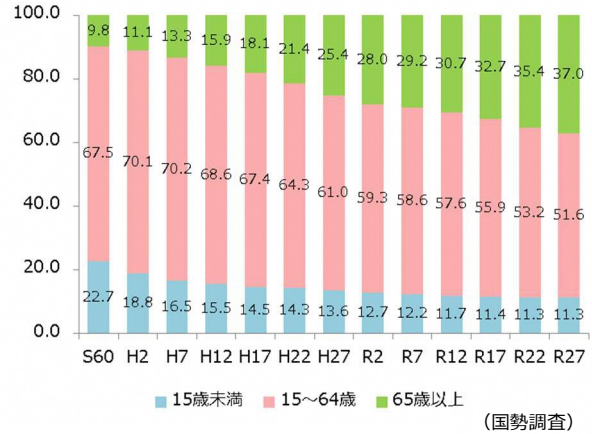
平成 17 年をピークに  
だんだんと人口が減ってきています

《総人口の推移》



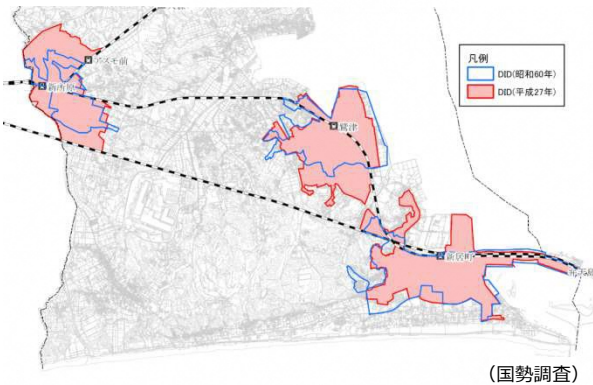
高齢者が増えて、  
子どもや働く年代の人が減ってきています

《人口構成の推移》



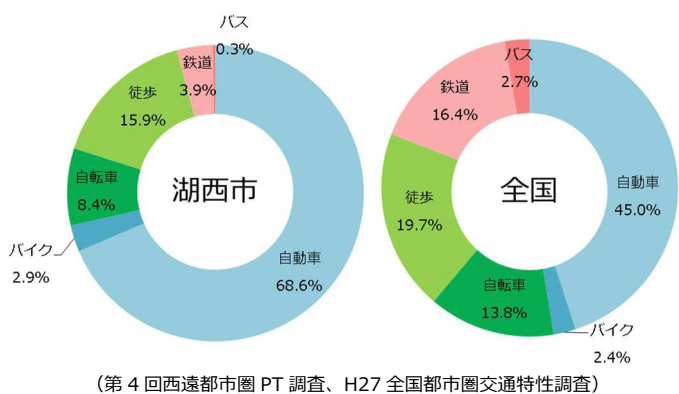
人口がだんだんと減っているにもかかわらず、  
市街地が広がっています

《人口集中地区の区域》



鉄道やバスの利用者が少なく、  
移動手段は自動車を中心となっています

《代表交通手段分担率》

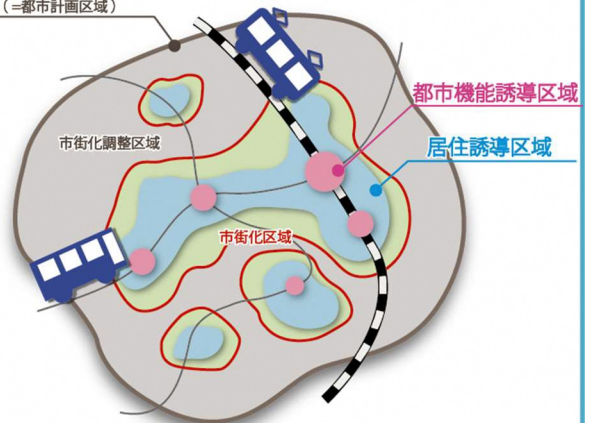


「コンパクトなまち」を目指します

住む人が減ってしまうと、もともと住んでいた場所に空き家や空地が増え、まちが“スポンジ化”してしまいます。まちのスポンジ化が進むと、病院やスーパー、電車やバスなど生活に必要なサービスを使う人が減り、湖西市からなくなってしまうかもしれません。

そこで、人々の住まいが安全で暮らしやすく、病院やスーパーなどの生活に必要な施設を利用しやすい場所に集めた「コンパクトなまち」を目指します。

立地適正化計画区域  
(=都市計画区域)



# これからのまちづくりの考え方

## まちづくりの考え方

立地適正化計画は、人口が少なくなった分、まちをコンパクトにする（小さくまとめる）計画です。「コンパクトなまち」にすることで、病院やスーパー、電車やバスなどをみんなに安定して利用してもらうことができ、湖西市からなくならずにすむようになります。

湖西市は、「職住近接のコンパクトなまち」を目指して、次の取り組みをしていきます。

### 1 市街地での生活を支える拠点の形成

商業、医療・福祉、子育て施設等の都市機能を誘導し、生活利便性を向上する。

### 2 住みよいくらし環境の形成

空き家・未利用地の活用や土地区画整理事業等により定住・移住の促進を図る。

災害リスクの少ない地域への居住の誘導と  
ハード・ソフト両面からの被害の最小化を図る。

### 3 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築

拠点間をつなぐ公共交通ネットワークの再構築を図る。  
拠点と郊外集落地を結ぶ利便性の高いネットワークの構築を図る。

## 湖西市が目指すまちづくり

湖西市立地適正化計画では、人々の住まいと生活に必要な施設などを集めて、これからも暮らしやすいまちを目指します。

「職住近接」により、人とまちがつながる  
持続可能な集約・連携型のまちづくり





# 都市機能誘導区域（生活に必要な施設を集める区域）・居住誘導区域（みんなが住みやすくなる区域）

## 都市機能誘導区域（としきのうゆうどうくいき）の決め方

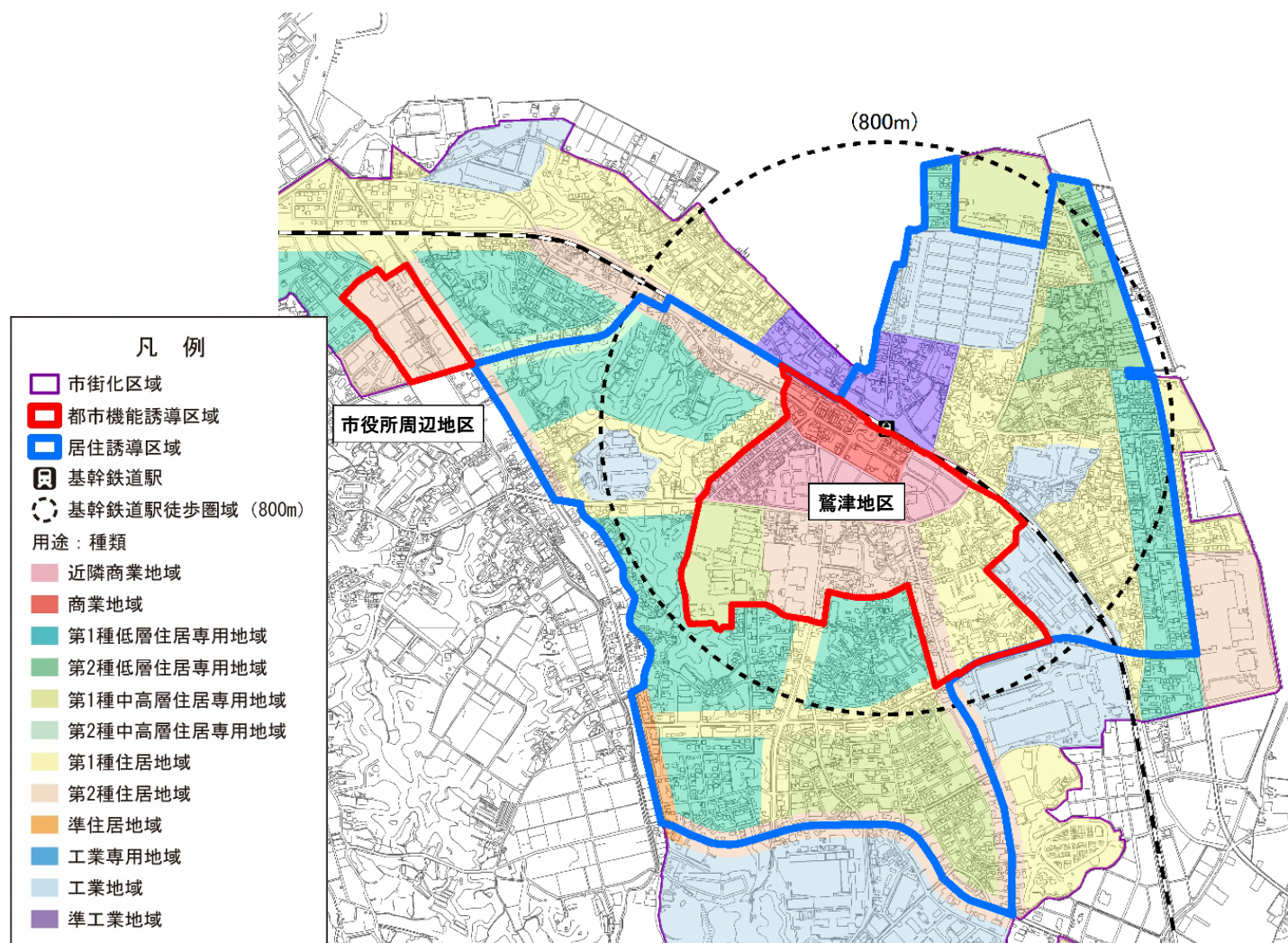
- ◆ 都市機能誘導区域は、病院や子ども・お年より・障がい者のための施設、スーパーマーケットなどの生活に必要な施設を東海道本線の駅近くに集めることにより、これらの施設をみんなが利用しやすくなる区域です。
- ◆ 都市機能誘導区域は、電車やバスなどで行きやすい便利な場所、生活に必要な施設が集まっている場所、地震や大雨による被害が少ない場所に決めます。

## 居住誘導区域（きょじゅうゆうどうくいき）の決め方

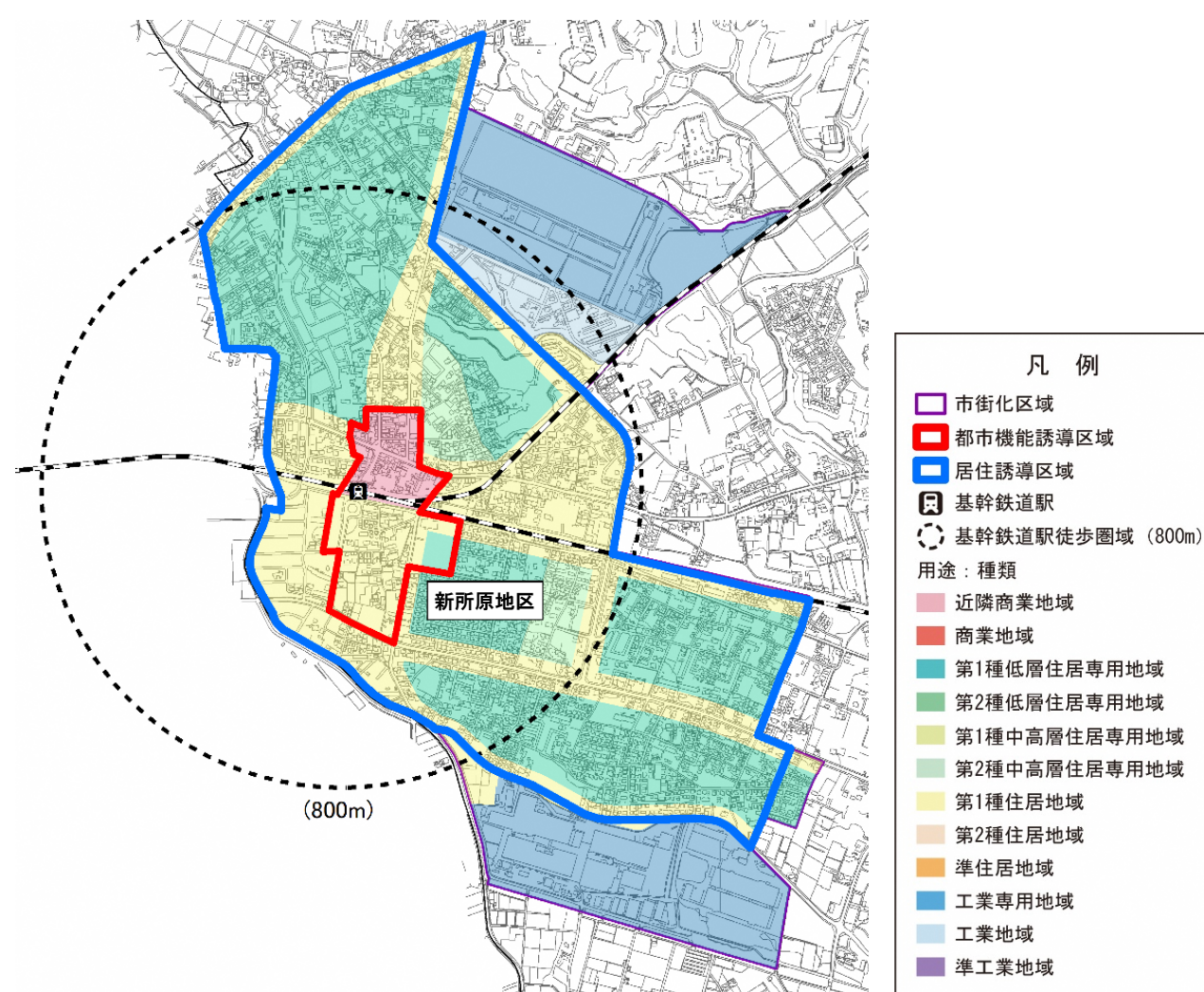
- ◆ 居住誘導区域は、病院やスーパー、電車やバスなどをみんなに安定して利用してもらうために、決められた範囲の中に住む人が減らないようにして、みんなが住みやすいようにする区域です。
- ◆ 居住誘導区域は、電車やバスなどで行きやすい便利な場所、20年後も人が集まって住み続ける場所、地震や大雨による被害が少ない場所、家を建てることのできる場所に決めます。

市役所・鷺津駅周辺、新所原駅周辺を都市機能誘導区域・居住誘導区域にします。新居町駅周辺は、大地震で津波がくるかもしれない区域のため含めません。

### 鷺津・市役所周辺地区



### 新所原地区



### 鷺津・市役所周辺地区の都市機能誘導区域への誘導施設



### 新所原地区の都市機能誘導区域への誘導施設



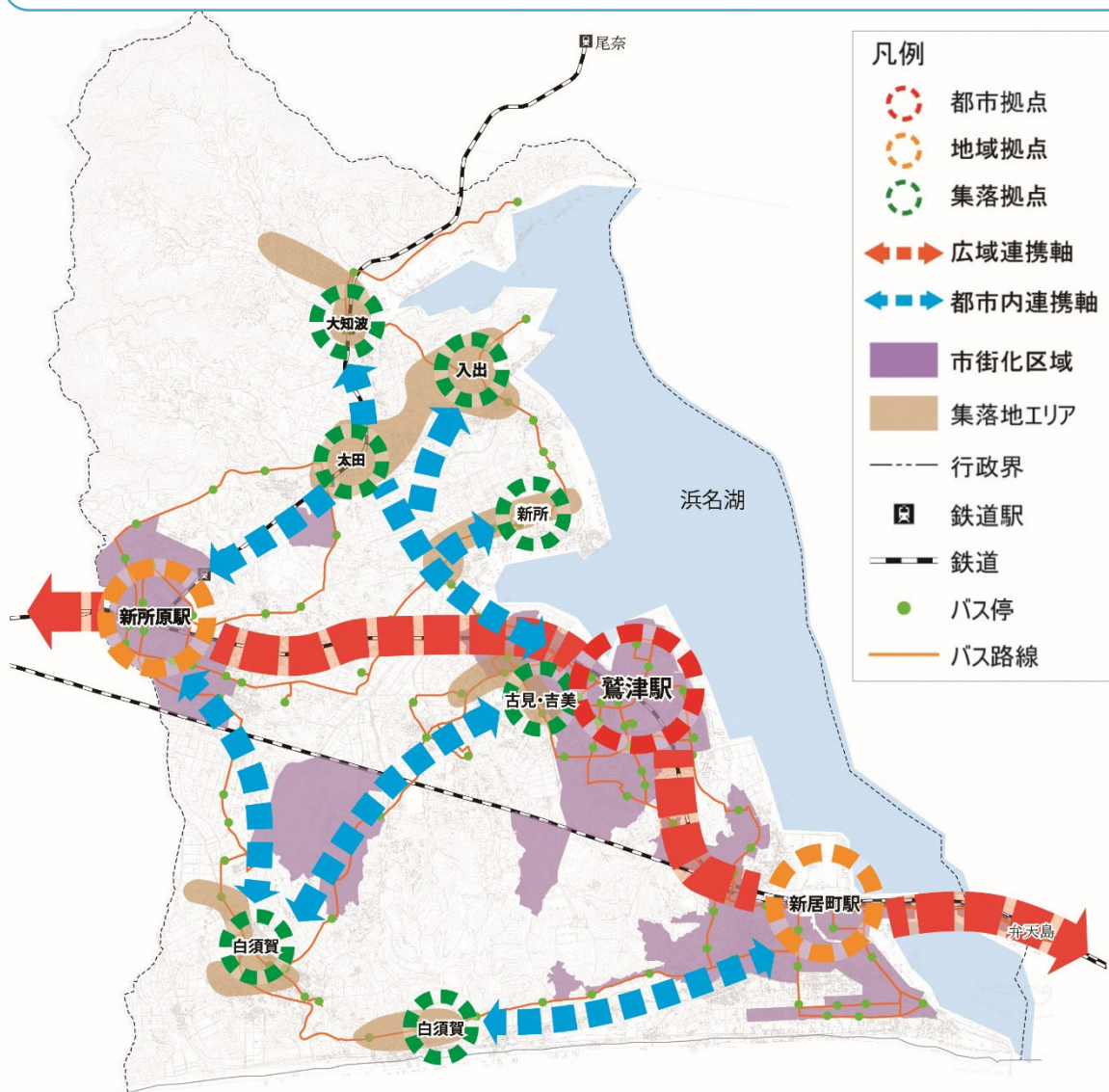


# 将来の湖西市のすがた

## 目指すべき都市の骨格構造

湖西市が目指す「コンパクトなまち」は、生活に必要な施設を集めた湖西市の中心となる地域や人との交流があり、みんなが住みやすくなる地域を決めて、電車やバスなどを使い、みんなが市内のいろいろな場所に移動しやすいまちにします。

- ◆ 鷺津駅周辺を湖西市の中心地となる場所（都市拠点）、新所原駅・新居町駅を人が住み続ける場所（地域拠点）とし、それぞれの地域に必要な施設を集めます。
- ◆ 大知波・太田・入出・新所・古見・吉美・白須賀は、昔から人が集まって生活をしているため、集落拠点として地域のつながりを保ちます。
- ◆ 電車やバスなどの公共交通でそれぞれの地域を結び、みんなが市内のいろいろな場所に移動ができるようにします。



# これからもずっと暮らしやすい湖西市

## これからも暮らしやすいまちにするための取組み

### 1 市街地での生活を支える拠点の形成

- ・ 公的不動産の活用（統廃合、跡地利用）
- ・ 誘導施設に対する財政支援
- ・ 官民複合施設の整備推進 等

### 2 住みよいくらし環境の形成

- ・ 移住定住に関する補助制度の活用促進
- ・ 土地区画整理事業等による新たな居住用地の供給
- ・ 災害リスクの周知、啓発 等

### 3 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築

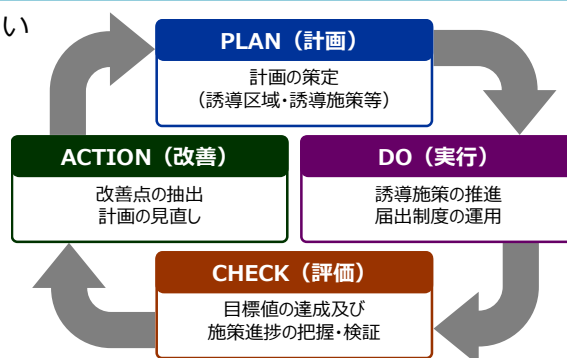
- ・ 交通結節点における乗換え利便性の向上
- ・ 公共交通の利便性向上に向けた再編
- ・ 高齢者の日常生活における交通手段の確保 等

## 暮らしやすい湖西市にするための目標

| 基本方針                      | 評価指標                 | 基準値                   | 目標値                   |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 市街地での生活を支える拠点の形成          | 誘導施設の立地数             | 11 施設<br>(2020 年)     | 23 施設<br>(2040 年)     |
| 住みよいくらし環境の形成              | 居住誘導区域内の人口密度         | 47.1 人/ha<br>(2015 年) | 45.9 人/ha<br>(2040 年) |
| 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築 | 自動車・バイク以外の代表交通手段の分担率 | 28.5%<br>(2007 年)     | 30.3%<br>(2040 年)     |

## 立地適正化計画の評価と見直し

- ◆ 立地適正化計画の取組がどれだけできているか毎年確認し、5 年ごとに見直しをします。
- ◆ それぞれの取組は、PDCA サイクルに基づいて、長期的な計画の運用・管理を行います。



# 市役所に届出が必要になります

都市機能誘導区域、居住誘導区域外での開発行為等は届出が必要です。

- ◆ 届出制度は都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握するための制度です。
- ◆ 下記の行為に着手する日の30日前までに、市へ届け出ることが必要です。

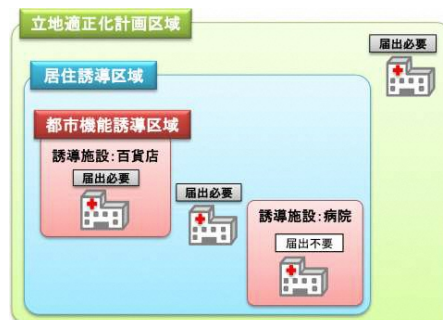
## 都市機能誘導区域外での届出対象となるもの

### 【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

### 【開発行為以外】

- ① 誘導施設に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



## 都市機能誘導区域内で届出対象となるもの（休廃止の事前届出）

### 【休止・廃止】

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

## 居住誘導区域外で届出対象となるもの

### 【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物の建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等）

#### ①の例示

3戸以上の開発行為



#### ②の例示

1,000㎡、1戸の開発行為



800㎡、2戸の開発行為



### 【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築する場合
- ② 人の居住の用に供する建築物を新築する場合（寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

#### ①の例示

3戸以上を新築



届出  
不要

1戸を新築



### 問合せ先

湖西市役所 都市整備部 都市計画課

〒431-0492 湖西市吉美 3268

TEL : (053)576-3117 FAX : (053)576-1897

e-mail : toshikei@city.kosai.lg.jp