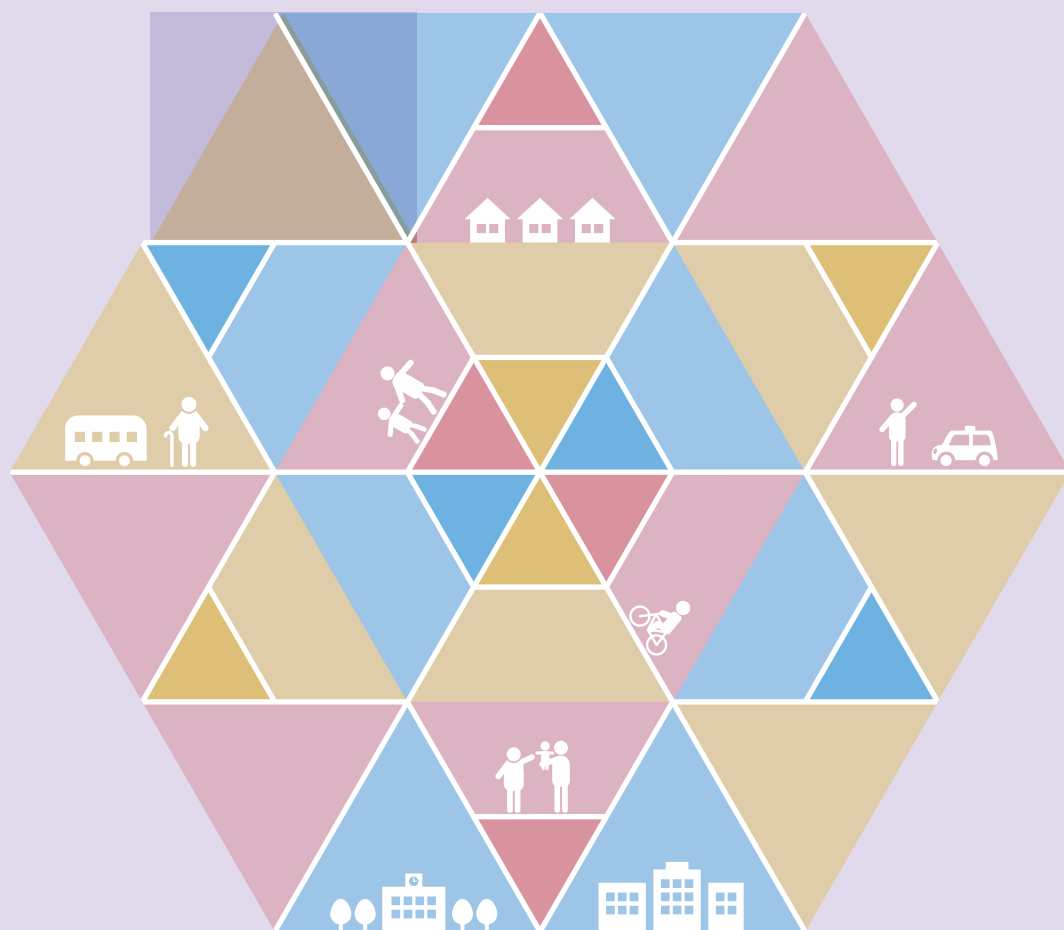


概要版

愛荘町立地適正化計画

2023 ▶ 2040

多様な世代が交流でき
安全・快適に生活できるまち



2023 年 3 月 愛荘町

愛荘町立地適正化計画について

わが国における人口は、2011年（平成23年）以降一貫して減少しており、高齢化が進行した結果、地域コミュニティの弱体化や社会保障費の増大、空き家や空き地の増加など、様々な問題が浮上しています。

愛荘町においても、町内には、すでに空き家や空き地の発生が見られ、景観の阻害や地域コミュニティの衰退が懸念されます。今後、本町の人口が減少に転じ、高齢化が加速すると、こうした問題がより顕在化、深刻化するおそれがあり、ひいては都市の活力は徐々に低下、縮小へと向かわざるを得ない状況となり、それがさらなる人口減少を招くといった悪循環へと陥る危険性をはらんでいます。

そのため、今後は“人口減少社会に対応したまちづくり”の推進が、より一層求められることとなります。これまでのように、市街地が拡大し続ける拡散型のまちづくりではなく、地域の拠点の魅力を高め、互いの拠点が連携する集約型のまちづくりへと転換を図ることで、人口減少に転じても生活サービス水準が維持された暮らしやすいまちが実現する、効率的でかつ持続可能な都市構造を構築する必要があります。

こうした背景から、本町においても、人口減少や少子高齢化等の社会の動きに対応しつつ、本町の特性に応じた都市機能と居住の誘導を図り、持続可能で活力あるまちづくりを推進することを目的として、「愛荘町立地適正化計画」を策定するものです。

<立地適正化計画とは>

立地適正化計画は、2014年（平成26年）8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」で位置付けられた計画であり、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面や経済面において持続可能な都市経営を実現すること等を目的とし、医療・福祉施設、商業施設、住居等がまとまって立地し、公共交通でアクセスしやすくする等、**都市全体の構造を見直すことで、暮らしやすいコンパクトなまちづくりを実現しようとするものです。**

計画の位置付け・対象・期間

（**位置付け**）本計画は、都市計画マスタープランの一部をなす計画であり、上位計画である「第2次愛荘町総合計画」および「滋賀県都市計画基本方針」、「湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「愛荘町ランドデザイン2040」などを踏まえ策定を行います。

（**対象区域**）本計画の対象区域は、都市計画区域全域とします。

（**目標年次**）本計画は、おおよそ20年後の2040年（令和22年）を目標年次として設定し、中長期を見据えた時間軸の中で、居住や都市機能の誘導を進めていきます。

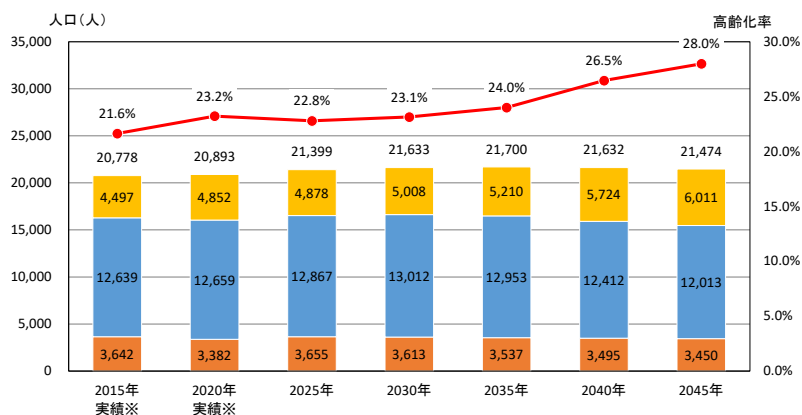
愛荘町の現状と課題

将来人口

本町の将来人口は、2035年（令和17年）をピークとして減少に転じると予測されます。老年人口は、特に2035年（令和17年）以降、その割合（高齢化率）は大きく増加し、2045年（令和27年）には28.0%に達します。

資料 2015年・2020年：国勢調査
2025年以降：第2期愛荘町みらい創生戦略（人口ビジョン編）

将来人口の推移

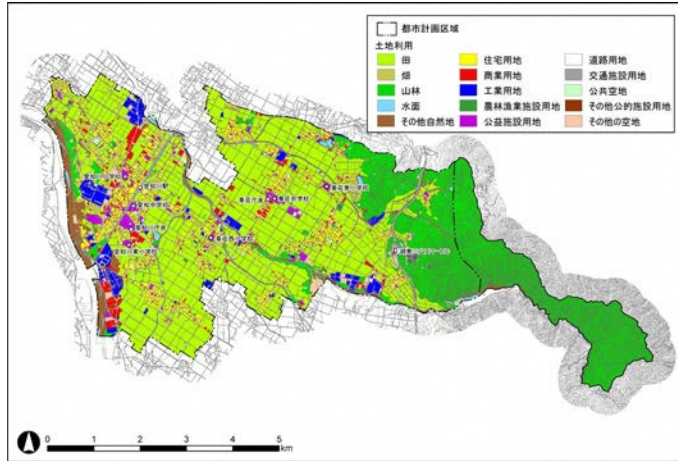


土地利用、施設分布

町内の土地利用は自然的土地利用が過半となり、そのうち 7 割近くを農地が占めています。都市的土地利用のうち、約半数が宅地であり、さらに宅地の 6 割以上が住宅用地となっています。

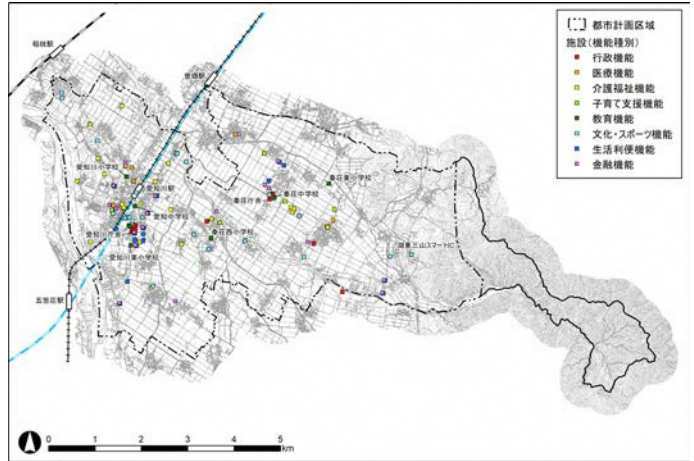
都市機能は愛知川駅および愛知川庁舎周辺に集積しており、秦荘庁舎周辺にも医療機能を除き一定の集積がみられます。

土地利用現況図（2014 年（平成 26 年））



資料：都市計画基礎調査

施設の分布状況



資料：町資料等

都市構造上の課題（抜粋）

現状		都市構造上の課題	
人口	・将来的な年少人口・生産年齢人口の減少及び老年人口の大幅な増加。 ・将来、町東部で人口減少が推定される。 ・10 歳代および 20 歳代後半から 30 歳代の町外への転出が多い。	▶	・増加する高齢者が健全に生活できるための環境整備が必要 ・今後の人口の維持・増加に向け、若い世代や子育て世代の居住誘導策が必要
土地利用・産業	・愛知川駅周辺には低未利用地や空き家が集中する一方で、郊外では農地転用等による市街化が進む。 ・町域の大部分が農用地区域、保安林、自然公園として良好な自然環境が保全されている。	▶	・町民の生命や財産を守るため、災害リスクに強い土地利用の形成や地域特性に応じた防災機能の強化が必要
都市機能	・愛知川駅および愛知川庁舎周辺に都市機能を担う施設が集積。 ・将来的に人口構成が高齢者に偏ることが想定され、現状の都市機能の維持が難しくなる可能性がある。 ・徒歩圏内における施設の充実について、医療施設や公園へのアクセスが全国都市の平均水準を下回る。	▶	・良好な農地や自然環境の保全 ・公共交通の利便性が高い市街地への居住誘導策が必要 ・市街地の人口減少や賑わいの低下を食い止めるため、低未利用地や空き家の増加抑制が必要
災害	・町西部に洪水による浸水の危険性がある。 ・東部の山地部やその山麓では、土砂災害の危険性やため池災害の危険性のある範囲が存在する。 ・郊外部の集落などで徒歩圏内に避難施設がない地域が存在する。	▶	・既存の施設の集積を活かした都市機能の維持・向上が必要
公共交通	・路線バス、予約型乗合タクシー共に利用者数は増加傾向にある。 ・公共交通沿線地域の人口密度は全国都市の平均水準を下回る。	▶	・町内各地と都市機能集積地を結ぶアクセス手段の維持および利便性の向上が必要

立地適正化の基本方針

立地適正化計画で目指すべき都市の将来像

多様な世代が交流でき安全・快適に生活できるまち

愛着と誇りの源泉である豊かな自然や歴史文化、美しい田園風景など、本町の魅力を活かしつつ、都市機能と居住をコンパクトに誘導し交流・連携を図ることで、子どもから高齢者までの多様な世代が安全・快適に住み続けることのできるまちを目指します。

まちづくりの方針① 安全・快適に暮らせる居住地の形成

施策・誘導方針：拠点周辺への居住誘導

利便性の高い拠点周辺の快適性を高め、若い世代・子育て世代を中心とした多様な世代の居住を誘導します。

【施策の方向性】

- ・若い世代や子育て世代の居住促進
- ・利便性の高いエリアへの高齢者等の住み替え促進
- ・空き家・空き地の活用促進
- ・市街地の快適性向上
- ・豊かな農村環境との共生

施策・誘導方針：災害に強いまちづくり

洪水や土砂災害などの災害リスクを緩和するため、ハード対策とソフト対策を組み合わせた災害対策を進めます。

【施策の方向性】

- ・災害リスクの回避
- ・災害リスクの低減（ハード）
- ・災害リスクの低減（ソフト）

まちづくりの方針② 町民の暮らしの質を高める拠点の形成

施策・誘導方針：拠点への日常生活サービス施設の立地誘導

中心拠点および地域拠点への日常生活サービス施設の立地誘導などにより、拠点としての都市機能の維持・充実を図ります。

【施策の方向性】

- ・日常生活サービス施設の移転誘導
- ・地域商業・観光の活性化
- ・まちなかウォークアブルの推進
- ・既存公共施設の最適化

まちづくりの方針③ すべての人が快適に移動できる公共交通ネットワークの維持・充実

施策・誘導方針：公共交通の利便性向上

拠点と町内各地（自治会）をつなぐ路線バス・予約型乗合タクシーを持続的に運営できるよう、利用者の掘り起こしや利便性の向上を図ります。

【施策の方向性】

- ・多様な移動ニーズへの対応
- ・交通結節点の機能充実
- ・公共交通の利用促進

居住誘導区域および都市機能誘導区域

立地適正化の基本方針の実現に向けた、本町における居住および都市機能の誘導区域を『愛知川駅および愛知川庁舎周辺』および『秦荘庁舎周辺』に設定します。

居住誘導区域

- 居住誘導区域は、都市機能が集積する拠点や公共交通が利用しやすい場所に居住を誘導することにより、町民全体の生活利便性を高め、暮らしやすいまちを実現することを目的として設定します。
- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域に設定します。

<居住誘導区域の設定の考え方>

1. 人口集積・生活利便性

- ・将来、医療・福祉・商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準）が確保される範囲とします。
- ・都市機能誘導区域となるべき拠点へ徒歩や自転車等で容易にアクセスすることができ、鉄道やバス停の徒歩・自転車利用圏域から構成される範囲とします。

2. 災害リスク

- ・土砂災害、浸水被害等により、甚大な被害を受ける危険性が少ない居住に適した範囲とします。

都市機能誘導区域および誘導施設

- 都市機能誘導区域は、本町の拠点の周辺に都市機能を誘導し、集約することにより、その周辺への居住誘導を促進し、よりコンパクトな暮らしやすいまちを実現することを目的として、居住誘導区域内に設定します。

<都市機能誘導区域の設定の考え方>

1. 都市機能の集積

- ・鉄道駅やバス停、公共施設に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実し、それらの間が徒歩や自転車等で容易に移動できる範囲とします。

2. 都市の拠点

- ・周辺からの公共交通によるアクセス性が高い範囲等、都市の拠点となるべき区域とします。

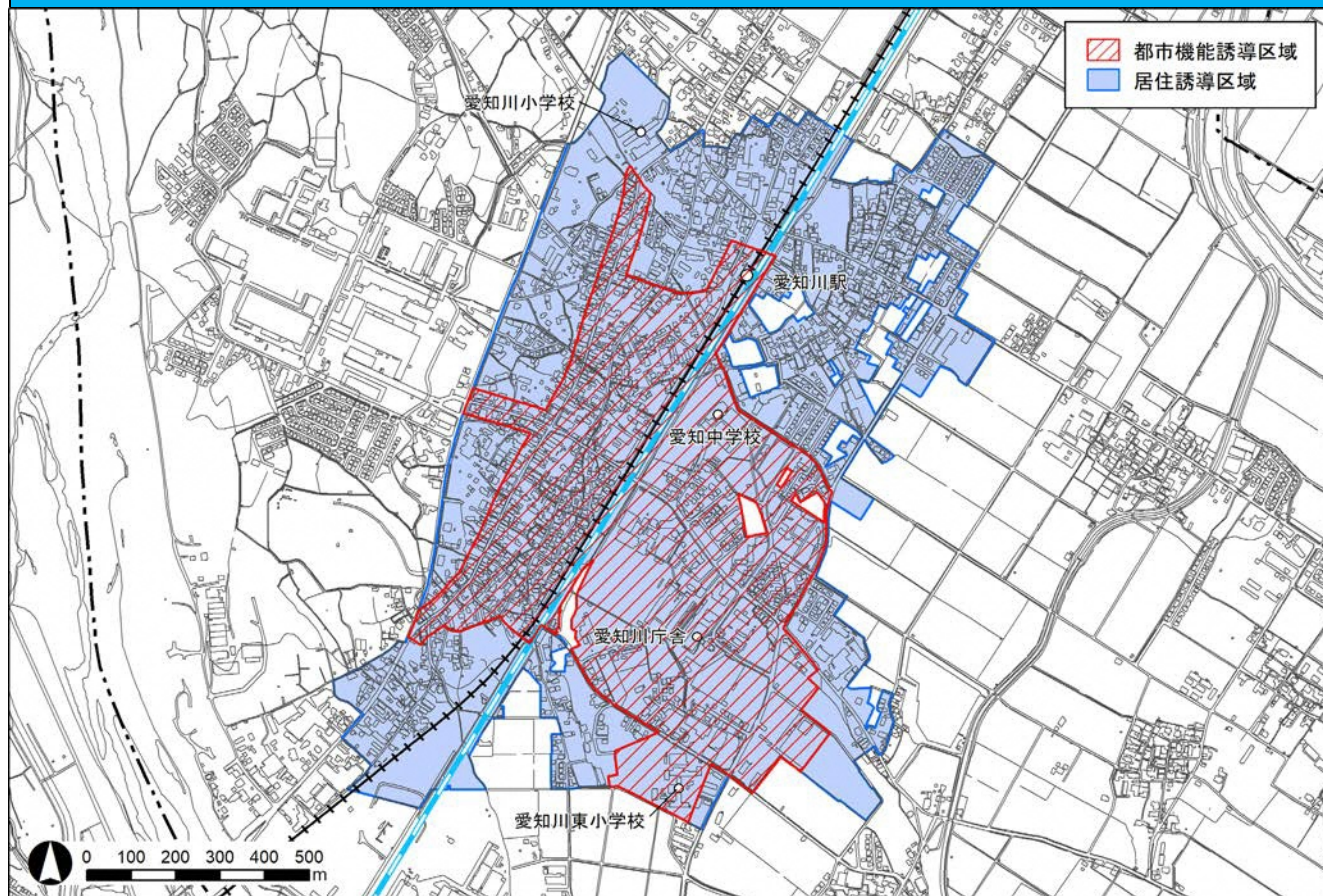
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る上で必要な施設であり、都市機能を増進させるために各都市機能誘導区域内に誘導すべき施設として設定します。

都市機能誘導区域における誘導施設の設定

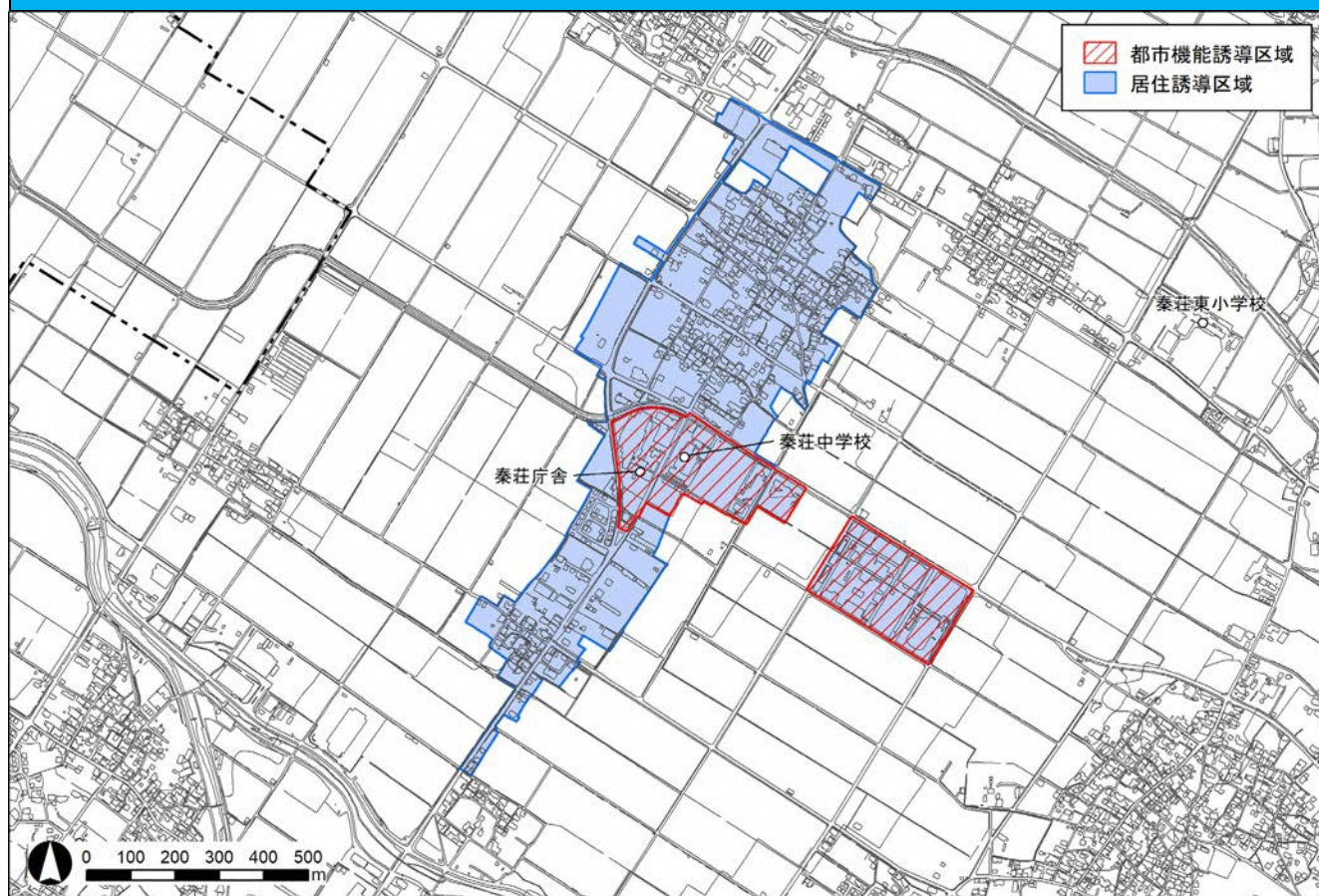
都市機能	誘導施設			
行政機能	町役場			
介護福祉機能	福祉センター	高齢者福祉施設		
	地域包括支援センター	障害者福祉サービス施設		
子育て機能	子育て支援センター		子育て世代包括支援センター	
	保育所	幼稚園	認定こども園	
商業機能	大規模小売店舗（1000 ㎡以上の小売店舗）			
医療機能	病院	診療所		
金融機能	銀行	郵便局		
教育・文化機能	小学校	中学校	高等学校	特別支援学校
	図書館	公民館	その他教育文化施設	

居住誘導区域および都市機能誘導区域

愛知川駅および愛知川庁舎周辺



秦荘庁舎周辺



誘導施策

居住および都市機能の誘導のため、以下の施策（誘導施策）を実施します。

【まちづくりの方針】 【施策・誘導方針】

施策の方向性

①安全・快適に暮らせる居住地の形成	拠点周辺への居住誘導	若い世代や子育て世代の居住促進 利便性の高いエリアへの高齢者等の住み替え促進 空き家・空き地の活用促進 市街地の快適性向上 豊かな農村環境との共生	居住誘導に関する施策
	災害に強いまちづくり	災害リスクの回避 災害リスクの低減（ハード） 災害リスクの低減（ソフト）	
②町民の暮らしの質を高める拠点の形成	拠点への日常生活サービス施設の立地誘導	日常生活サービス施設の拠点への移転誘導 地域商業・観光の活性化 まちなかウォークアブルの推進 既存公共施設の最適化	都市機能誘導に関する施策
③すべての人が快適に移動できる公共交通ネットワークの維持・充実	公共交通の利便性向上	多様な移動ニーズへの対応 交通結節点の機能充実 公共交通の利用促進	公共交通に関する施策

防災指針

近年頻発・激甚化する水災害（水害や土砂災害）を主なターゲットとして、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を以下と位置付けます。

防災まちづくりの将来像

町民・事業者・行政が連携し、地域全体として防災力を高める防災まちづくり

防災指針 取組方針

項目	取組方針	該当する地区			
		愛知川駅および愛知川庁舎周辺	秦荘庁舎周辺	山麓部	町全域
災害リスクの回避	災害リスクの低いエリアへの居住誘導	○		○	
災害リスクの低減（ハード）	河川整備	○			
	雨水排水機能の向上	○			
	水源涵養機能、雨水貯留機能の向上				○
	ため池災害対策			○	
	土砂災害対策の推進			○	
	建築物の防災機能向上	○			
	避難施設の確保	○	○	○	
	避難施設の機能強化	○	○		
	安全な避難路等の整備	○		○	
	防災意識の向上	○	○	○	
災害リスクの低減（ソフト）	避難体制の強化、拡充	○	○		

目標指標と進行管理

本計画の目指すべき都市の将来像「多様な世代が安全・快適に生活できるまち」を測る指標として、以下の目標指標およびその具体的数値として目標値を設定します。

目標指標	基準値 (2020 年(令和 2 年))	目標値 (2040 年(令和 22 年))
年少人口 (15 歳未満人口)	3,150 人	約 3,550 人
年少人口率 (全人口に占める 15 歳未満人口の割合)	15.1%	約 16.3%
町全体に占める居住誘導区域内人口の割合	23%	約 24%
予約型乗合タクシー年間利用者数	7,291 人/年※	約 7,600 人以上/年※
愛知川駅および愛知川庁舎周辺における誘導施設数	30 施設	30 施設以上
秦荘庁舎周辺における誘導施設数	12 施設	12 施設以上
自主防災組織設置割合 (加入世帯比率)	86.81%	約 95%

※ 全人口に占める利用者数の割合：約 35%

本計画は、社会情勢の変化や上位関連計画（総合計画や都市計画マスタープラン等）の改定等を踏まえ、また、PDCA（計画・実行・検証・改善）サイクル等を用いて目標指標や誘導施策の進捗状況等について把握・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

届出制度

居住誘導区域外における届出

立地適正化計画区域（都市計画区域）内かつ居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに町への届出が必要となります。

【届出の対象となる行為】

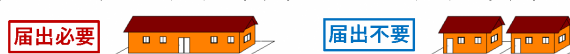
開発行為

- 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
- ③ 住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例示 3 戸の開発行為



②の例示 1,300 m²、1 戸の開発行為 800 m²、2 戸の開発行為



建築行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築する場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、また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 戸の建築行為



1 戸の建築行為



居住誘導区域外における届出

立地適正化計画区域（都市計画区域）内かつ居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに町への届出が必要となります。

【届出の対象となる行為】

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おうとする場合

建築行為

- 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