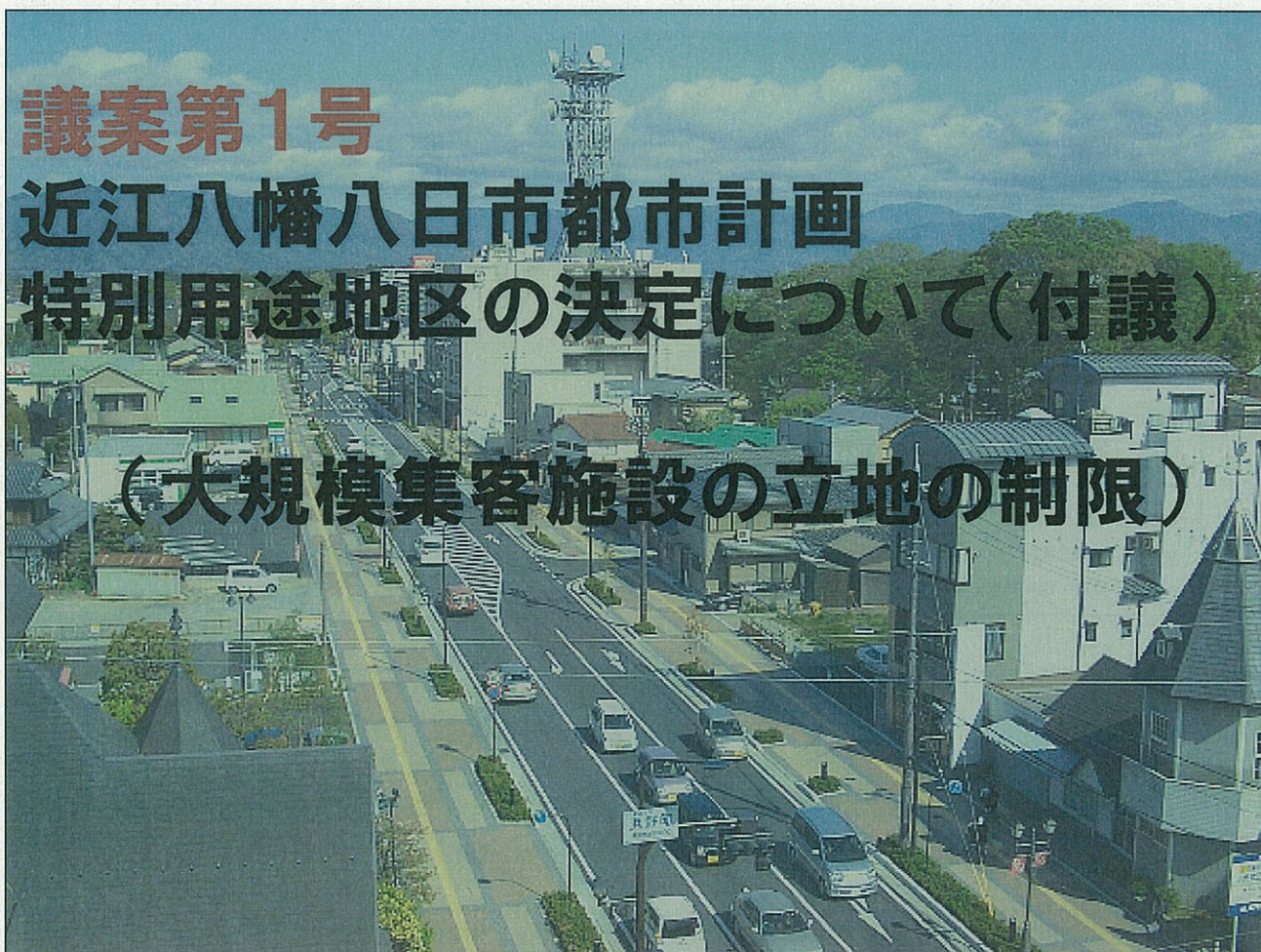


第21回
東近江市都市計画審議会



2016. 7. 28

議案第1号
近江八幡八日市都市計画
特別用途地区の決定について(付議)
(大規模集客施設の立地の制限)



1. 都市計画マスタープランとの整合性について

八日市地域将来構想

《理念》魅力あふれる市のまち 八日市～緑あふれる中で、人が集いにぎわうまち～

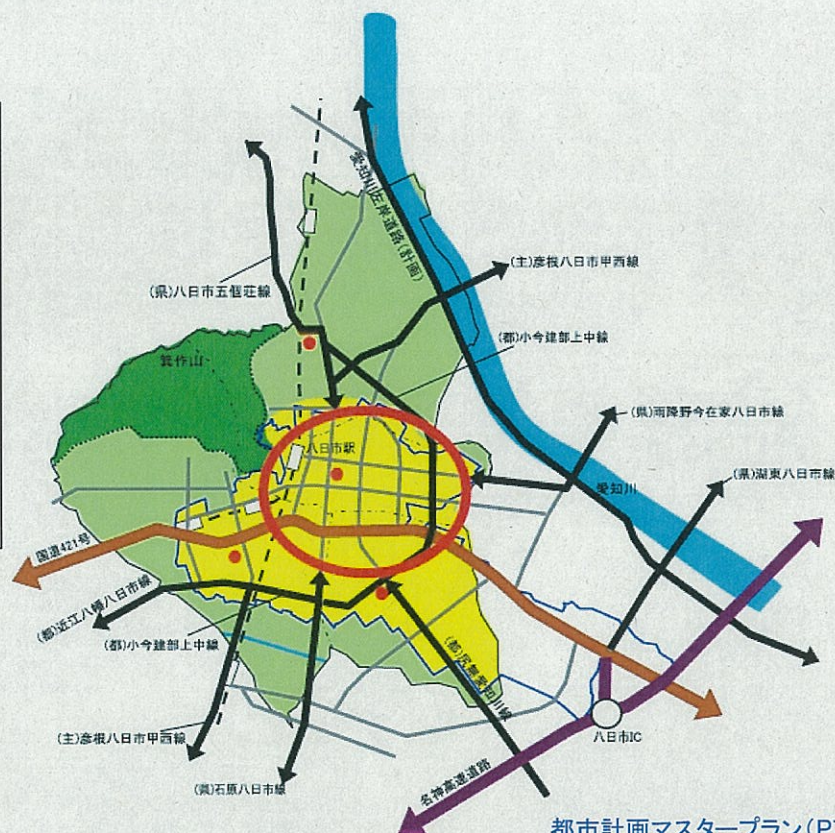
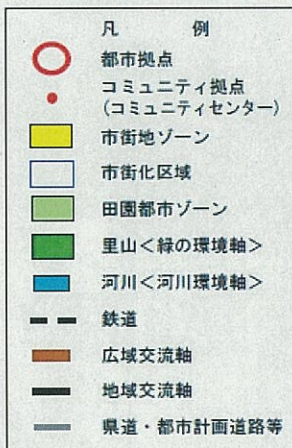
《目標》

- ◆田園風景や箕作山、愛知川を大切に守るとともに、緑あふれるまちづくりを進めていこう。
 - ・市街地の背後に広がる田園や里山、川を保全するとともに市街地内の緑化を充実し、豊かな自然と市街地が調和するまちづくりを進めます。
- ◆都市機能の集積を活かし、利便性に富んだ都心居住を進めよう。
 - ・商業施設、文化施設、福祉施設等の充実により都心居住の利便性、快適性を高めます。
- ◆東近江市の中心市街地として都市機能を充実し、都市魅力あふれるまちづくりを目指そう。
 - ・東近江市の「都市拠点」として、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能、中心商業機能等）を集約、強化することにより中心市街地の活性化を推進し、人が集い、交流するまちづくりを進めます。

都市計画マスタープラン(P73) 抜粋

2016.7.28

②将来構想 概念図



都市計画マスタープラン(P73) 抜粋

2016.7.28

2. 中心市街地活性化基本計画について

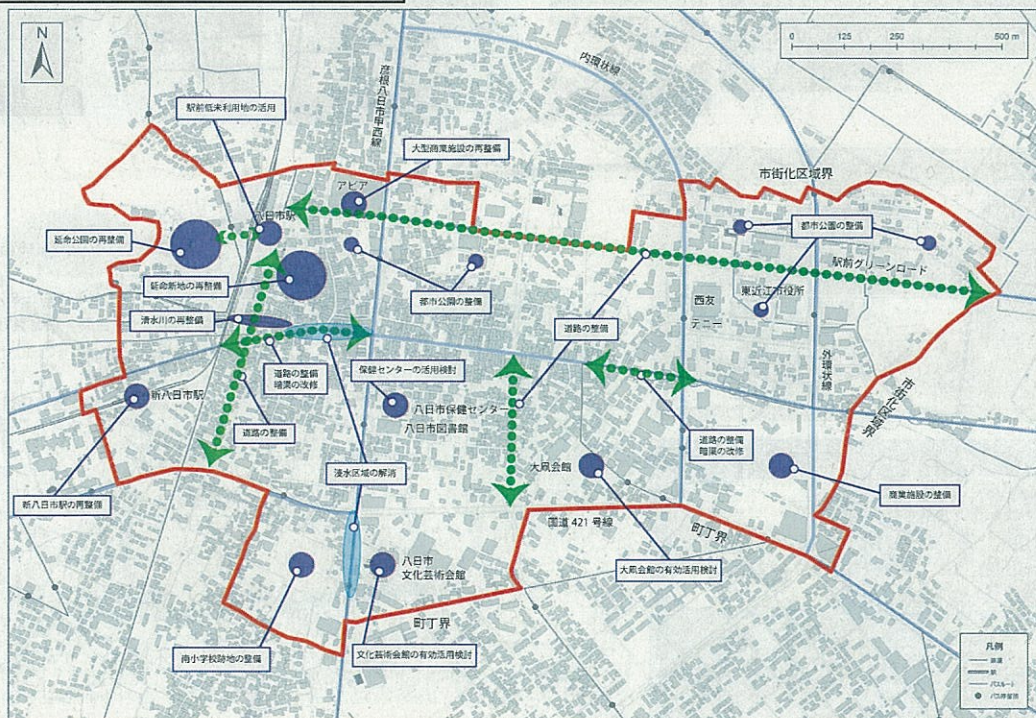
基本理念

「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標
暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成	目標① 暮らし続けたいと思えるまち	【都市機能の増進】 中心市街地エリア内人口
魅力あるにぎわい拠点の形成とネットワーク化	目標② 歩いて楽しい回遊性の高いまち	【経済活力の向上】 歩行者・自転車通行量
誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成	目標③ 様々な世代が訪れたいと思える魅力ある店舗の集積するまち	【経済活力の向上】 八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

中心市街地活性化基本計画期間及びエリア(案)

計画期間：認定から5年間



東近江市中心市街地活性化基本計画 策定に係る推進体制

東近江市

<庁内組織>

政策推進戦略本部 (部長級)

政策推進戦略本部 幹事会 (次長級)

市街地活性化検討会 (課長級)

基本計画の策定

中心市街地活性化基本計画策定委員会

9月認定申請

平成28年度

11月認定

中心市街地活性化協議会

〇市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し、必要な事項その他中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項を協議する組織。

設置者

●経済活力の向上を推進する者

八日市商工会議所

●都市機能の増進を推進する者

中心市街地整備推進機構
(一般社団法人八日市まちづくり公社)

構成員

- 〇東近江市
- 〇八日市商工会議所
- 〇八日市大通り商店街振興組合
- 〇本町商店街振興組合
- 〇八日市駅前近代化協同組合
- 〇八日市商業開発協同組合
- 〇株式会社シガ建装
- 〇株式会社二橋商店

基本計画への意見

認定計画の実施等について意見

内閣府 地方創生推進室

中心市街地活性化に向けた4つの取組(案)

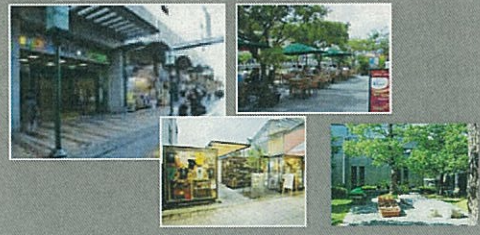
1 駅前未利用地の拠点施設整備



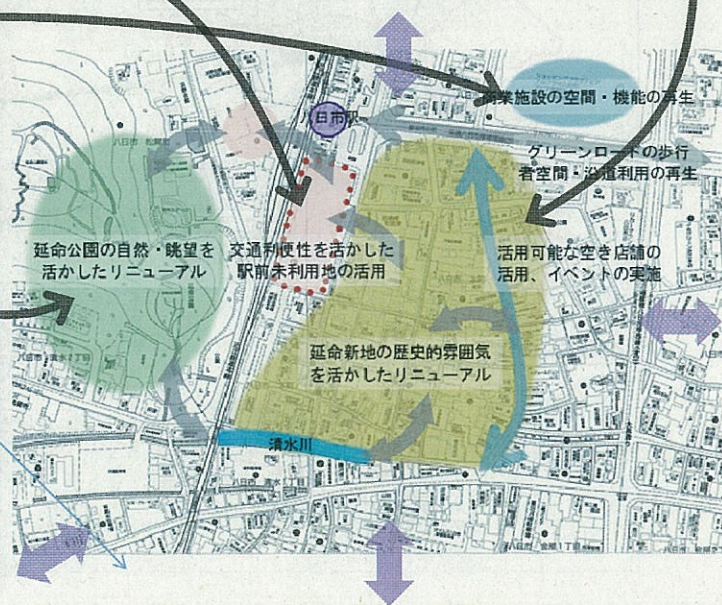
2 延命新地の再生整備



3 空き店舗活用、商業施設リニューアル



4 延命公園等のリニューアル



3. 特別用途地区とは

都市計画法(第9条)に定める
地域地区



建築基準法(第49条)
建築物の制限又は禁止を
定める



建築制限が課せられている

特別用途地区の役割

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区

2016.7.28

4. 制限の目的

本市の中心市街地の活性化を実現するため、大規模集客施設の郊外立地等による都市機能の無秩序な拡散を抑制する必要がある。

すべての準工業地域で大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の都市計画決定を行う。

2016.7.28

5. 制限する用途・施設等

規制する用途	具体的な施設の例	備考
劇場・映画館 演芸場 観覧場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール、映画館(シネマコンプレックスを含む)、寄席等の演芸場、客席のある体育館、スタジアム(屋外観覧場を含む)	客席の部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの 売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が1万㎡を超えるもの ※ 駐車場は含まない
ナイトクラブ	ナイトクラブ	
店舗	物販店舗、サービス店舗(銀行のATM、クリーニング店を含む)	
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	マージャン屋、パチンコ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケ店	
勝馬投票券発売所	競馬の馬券売場	
場外車券売場	競輪、オートレースの券売場	
場外舟券売場	競艇の券売場	

2016.7.28

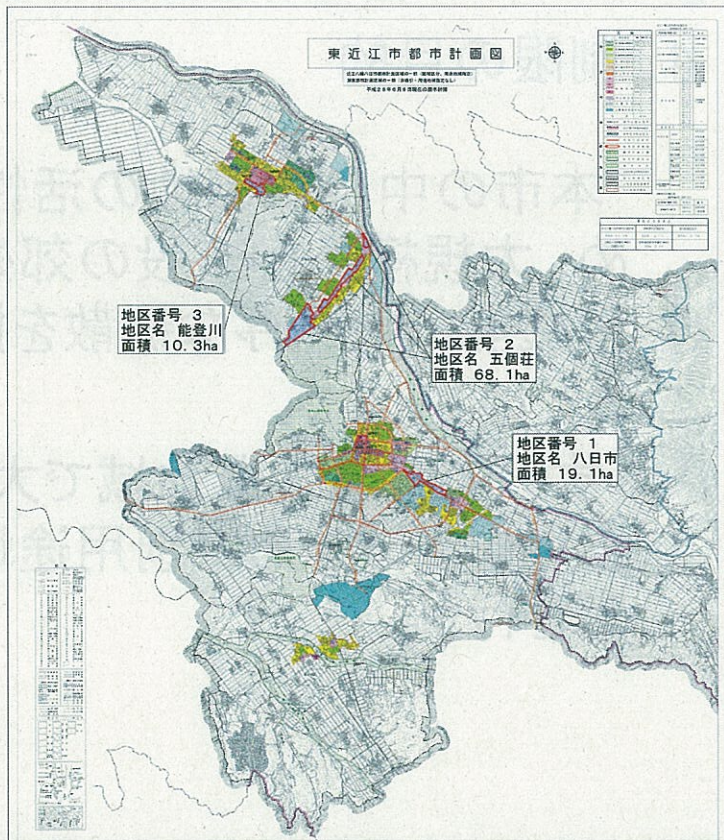
6. 制限する地域

準工業地域
97.5ha

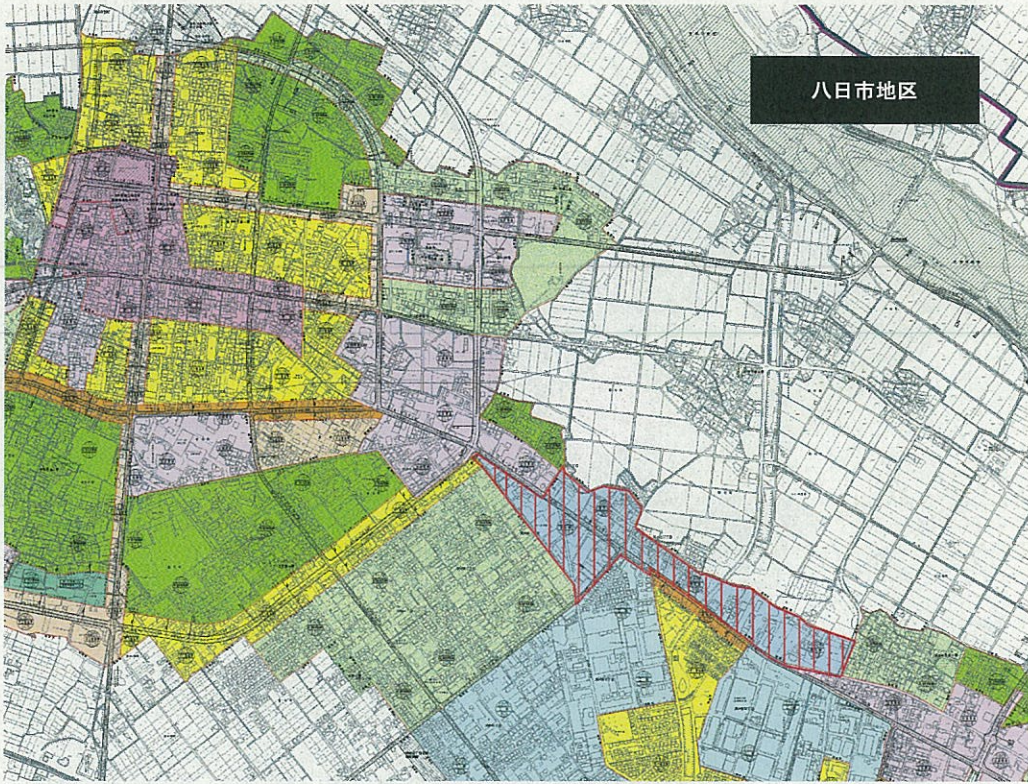
準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

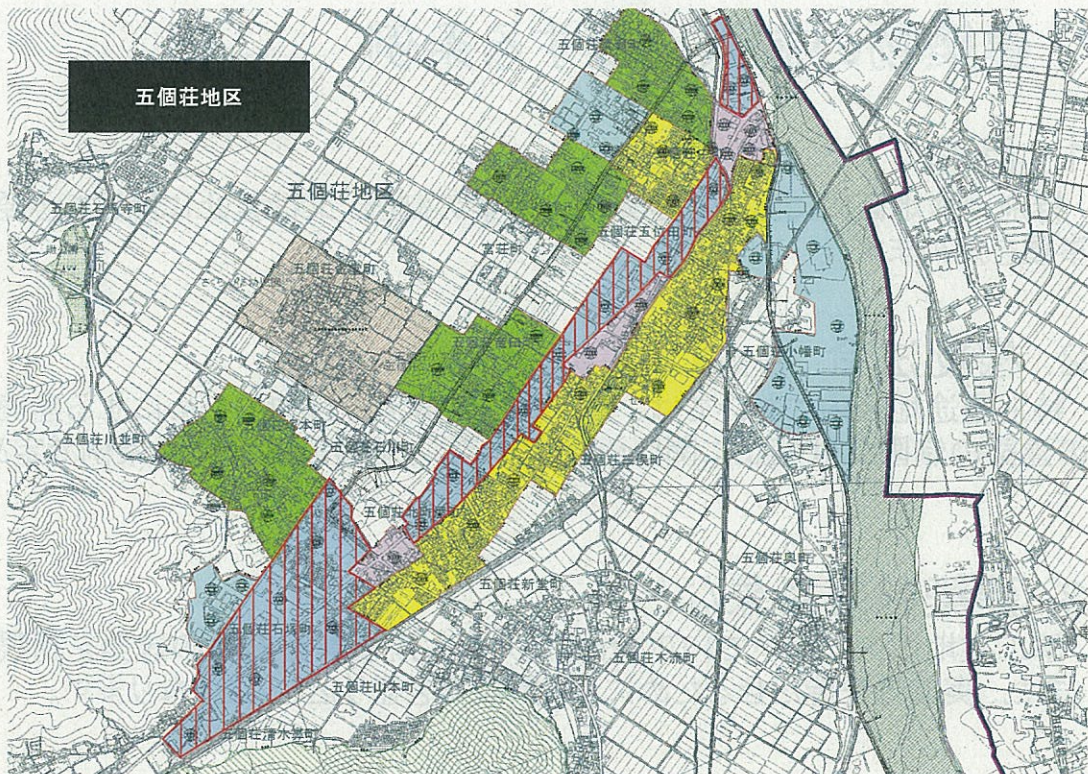


2016.7.28



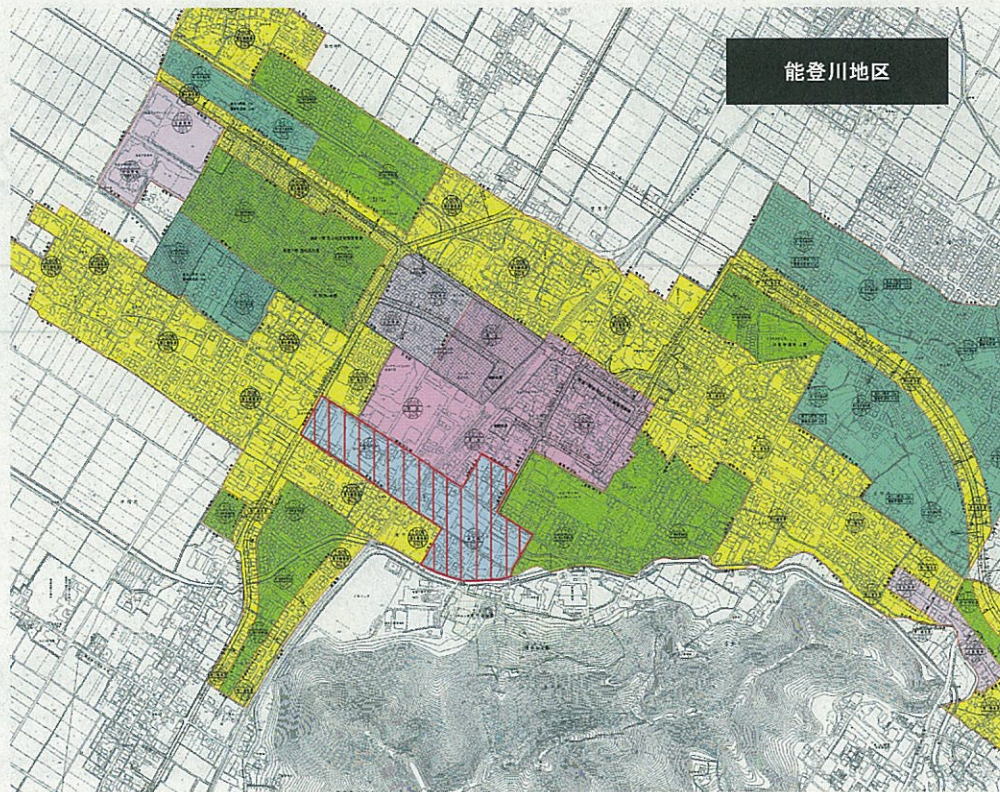
八日市地区

2016.7.28



五個荘地区

2016.7.28



2016.7.28

7. 建築物の制限に関する条例

1. 目的

特別用途地区内において建築物の建築の制限、又は禁止に関して必要な事項を定めます。

2. 根拠法令 建築基準法 第49条 第1項 (抜粋)

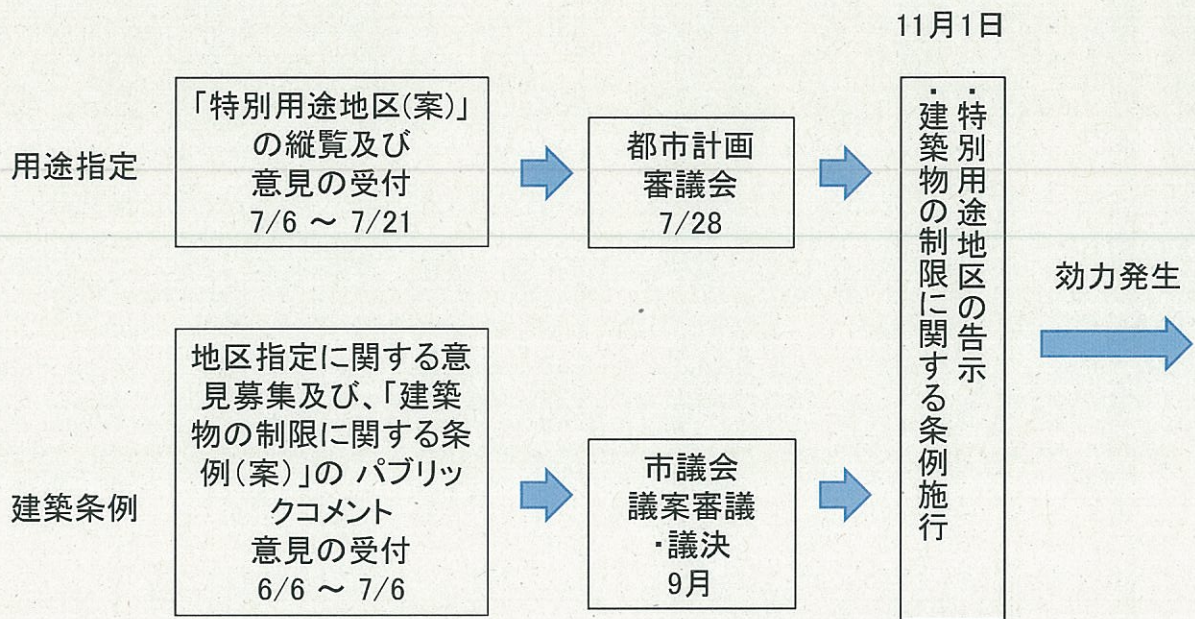
特別用途地区内においては、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

3. 建築制限対象など

準工業地域内において10,000㎡を超える大規模集客施設の建築を制限。
また、実効性を持たせるために、罰則規定を盛り込むこととなります。

2016.7.28

8. スケジュール



※日程は変更となる場合があります。