

議案書の訂正

P1、P3、P4

訂正前 議案第1号 東近江市立地適正化計画(案)について(諮問)



訂正後 議案第1号 東近江市立地適正化計画の策定について(諮問)

P4 本文1行目

訂正前 東近江市立地適正化計画(案)を策定



訂正後 東近江市立地適正化計画 を策定

第23回 東近江市都市計画審議会

2017.2.24

立地適正化計画とは

全国的な人口減少と高齢化を背景に、将来にわたって持続可能なまちづくりを具体的に推し進めるために、一昨年8月に都市再生特別措置法が改正され、制度化された計画

立地適正化計画で検討する内容

●「まちづくりの方針」

・・・どのようなまちづくりを目指すか

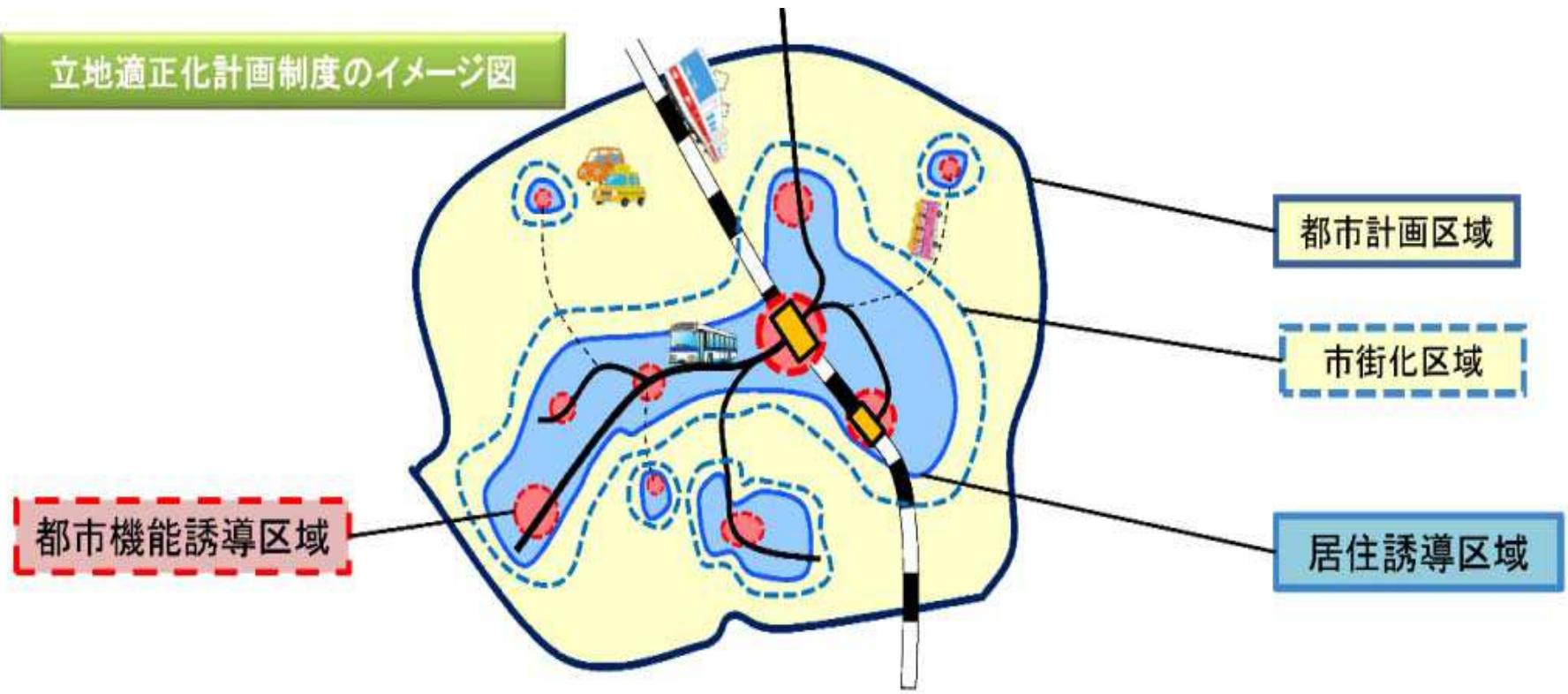
●「目指すべき都市の骨格構造、施策・誘導方針」・・・実現に向けて

●「誘導区域、誘導施設、誘導施策」

・・・具体的な区域、施設の設定

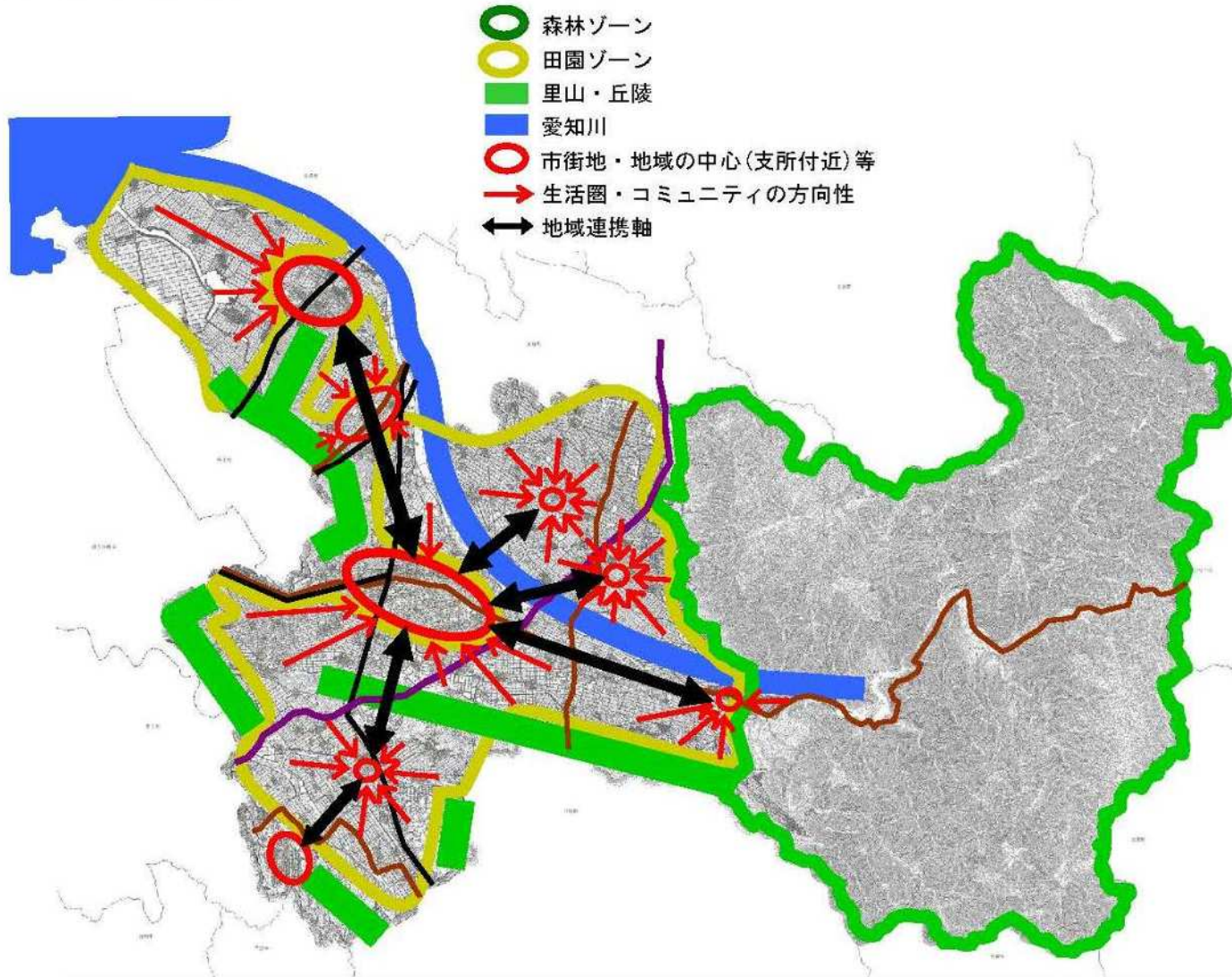
立地適正化計画の区域

立地適正化計画制度のイメージ図



都市計画マスタープランとの整合①

<現況都市構造図>



コンパクトなまちづくりとは

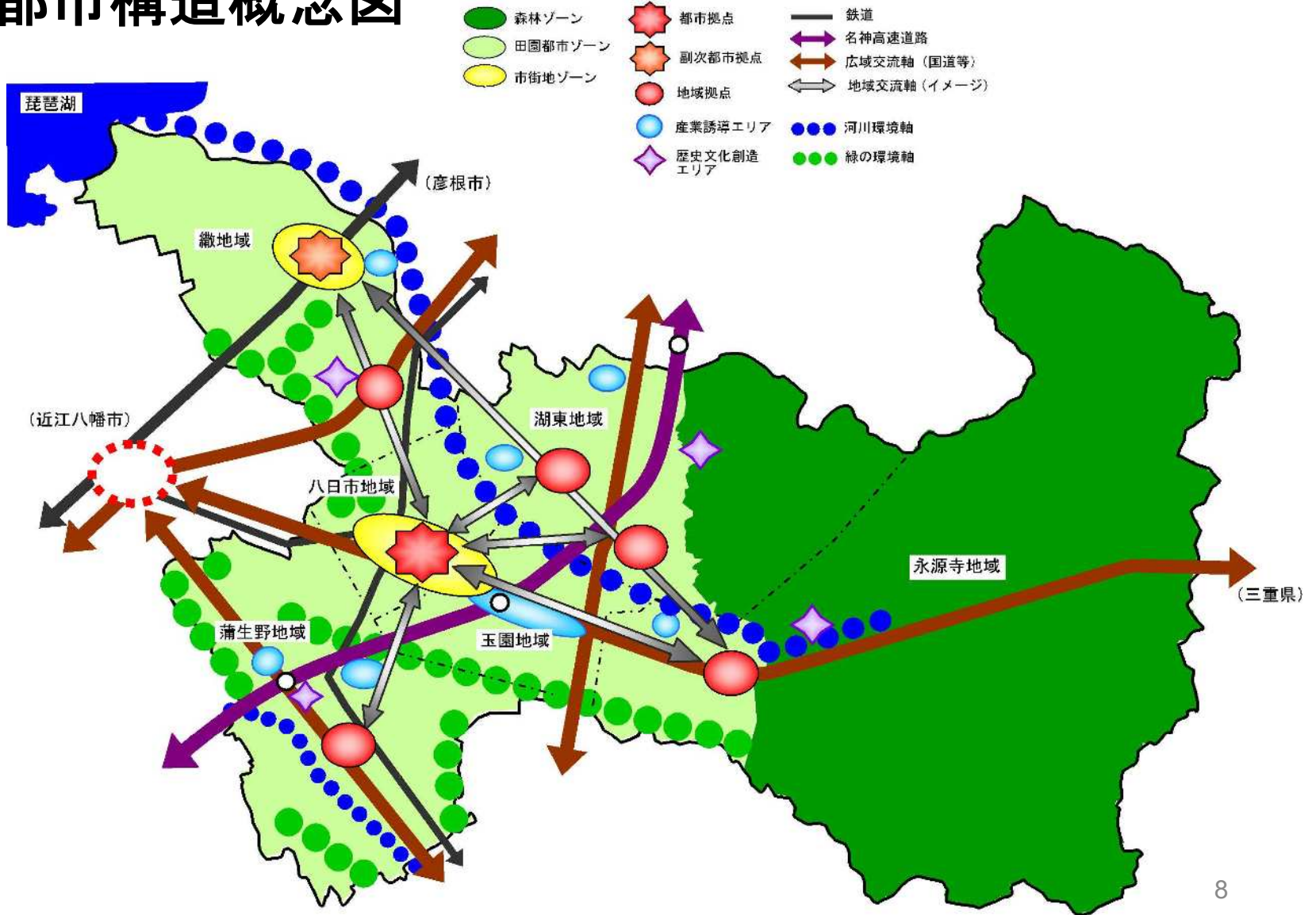
- ・人口が減少しても、持続可能なまちの機能を維持
- ・集落と拠点をつなぎ、拠点間では相互に不足する機能を補完し合う、多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくり。



**多極ネットワーク型
東近江市版コンパクトシティの形成**

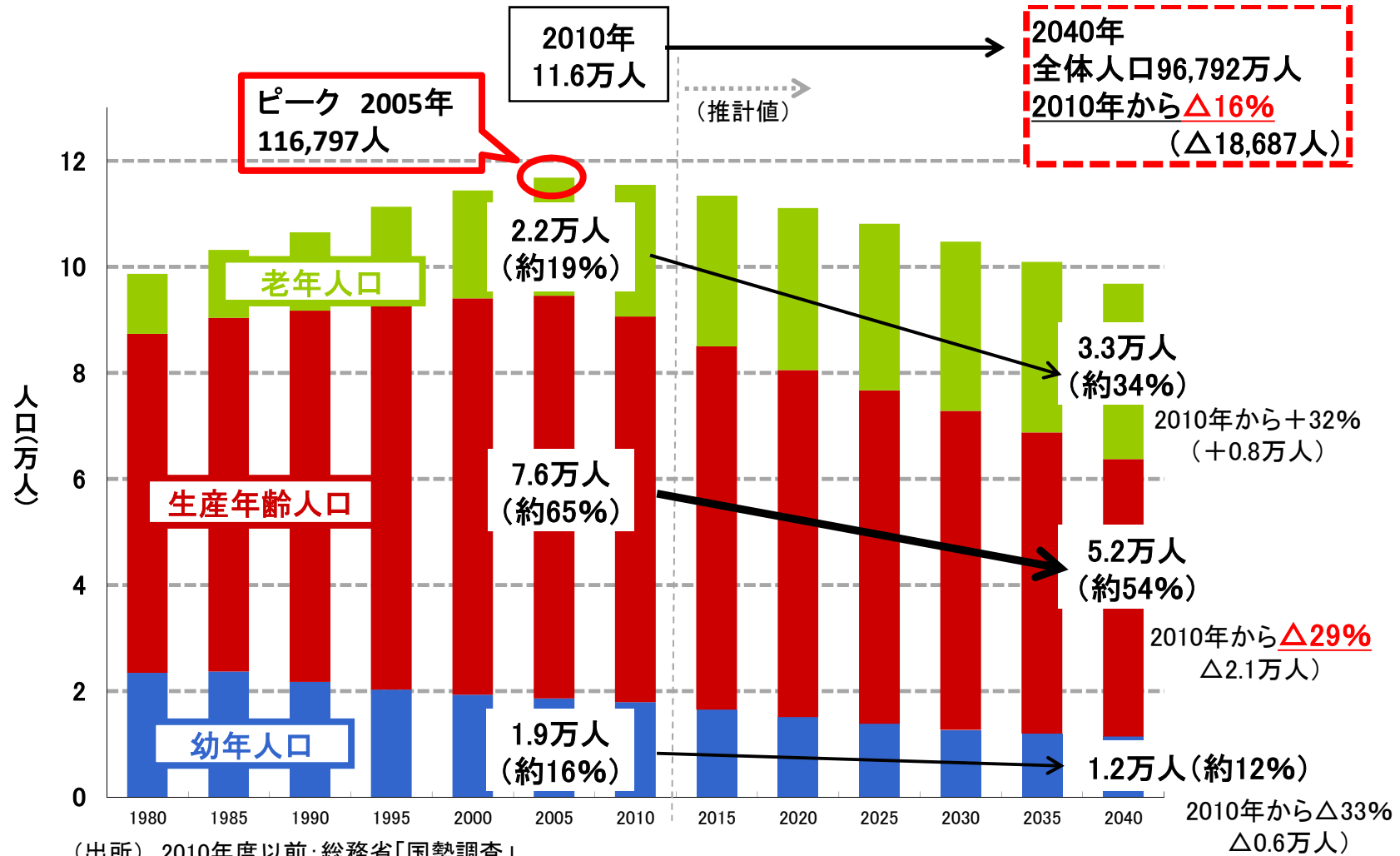
都市計画マスタープランとの整合②

■ 将来都市構造概念図



背景 東近江市人口動態

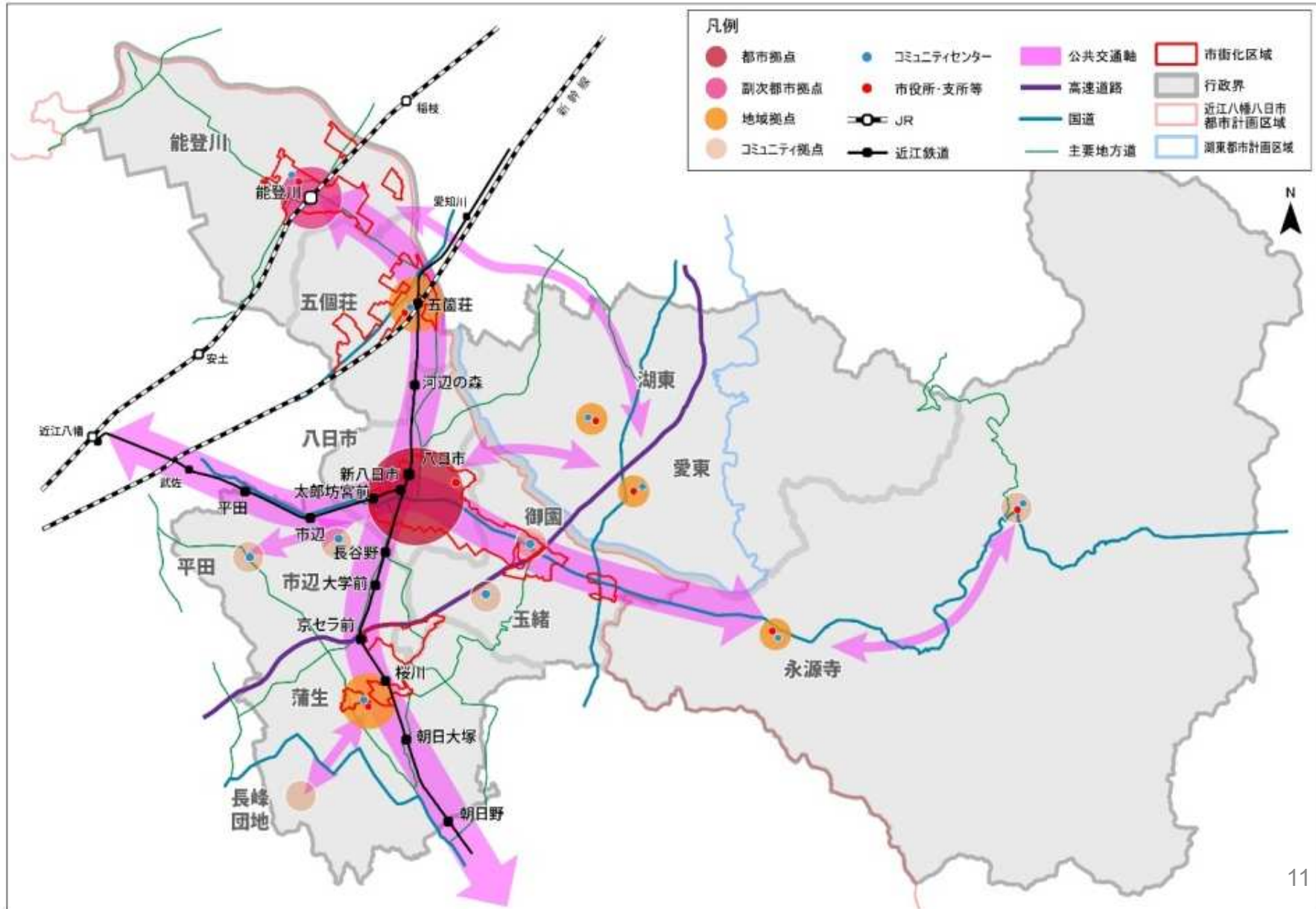
- 今後30年間で約2万人の人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15から64歳人口は3割以上減少すると見込まれる。



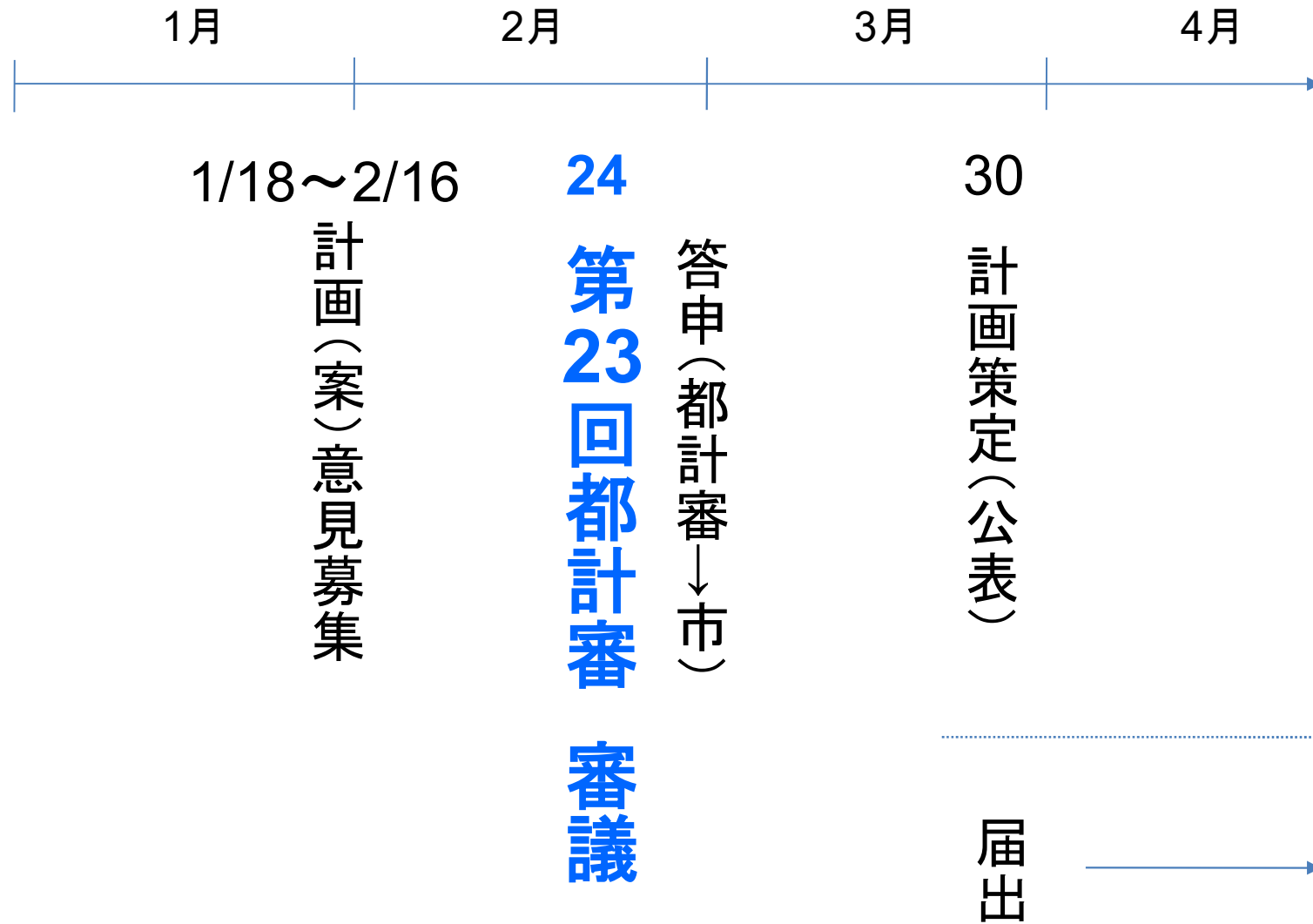
分析と課題の抽出

	現状のまとめ	本市の課題
都市構造	<ul style="list-style-type: none"> ●分節された都市構造 本市は7つの市町が合併してできた市であり、旧市町の中心部などを核とした複数の自立した生活圏が連携する都市構造である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自立した生活圏の維持
人口	<ul style="list-style-type: none"> ●少子高齢化及び若者世代・子育て世代の転出 総人口は、2005年(H17)をピークに減少している。 老年人口(65歳以上)は増加し、2040年(H52)には高齢化率約34.2%まで上昇する。 2009年(H21)以降は転出超過となり、特に20代・30代の転出が続いている。 通勤・通学により17,910人が流入し、26,638人が流出している(H22)。 合計特殊出生率は1.66(H20-H24)で、今後も人口減少が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・超高齢社会への対応 ・若者世代、子育て世代の転出抑制と出生率の向上
都市化の傾向	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地が拡散 DID地区が、1965年(S40)の1.1km²から2010年(H22)には6.15km²へと約6倍に拡大。 DID地区は、8,340人/km²(S40)から5,147人/km²(H22)に減少。 ●空家の増加 空家(住宅)は1,037棟(H27)あり、そのうち約8割が活用できる状態である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の拡散の抑制 ・空家の活用
交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ●自動車への依存 自動車の交通手段分担率は8割(H22)であり、自動車依存率が非常に高い。 鉄道及びバスの交通手段の分担率は5.4%(H22)と非常に低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利用促進 ・自動車に過度に依存しない交通体系の構築
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ●日常生活サービス機能の維持 日常生活サービス施設(医療・福祉・商業施設)の徒歩圏内の人口密度が低く、人口減少傾向にあることから、サービス水準の低下が懸念。 ●地元での購買 近隣市町へ消費者が流れ、八日市地域での地元購買率は66.0%(H18)、東近江市の商業中心性指標は0.86(H26)と低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活サービス施設の維持 ・中心市街地の活性化
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> ●土砂災害等災害への対応 土砂災害警戒区域は市内で257箇所、うち特別警戒区域は158箇所。 市街化区域内には土砂災害警戒区域8箇所、土砂災害特別警戒区域3箇所が指定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害への対応

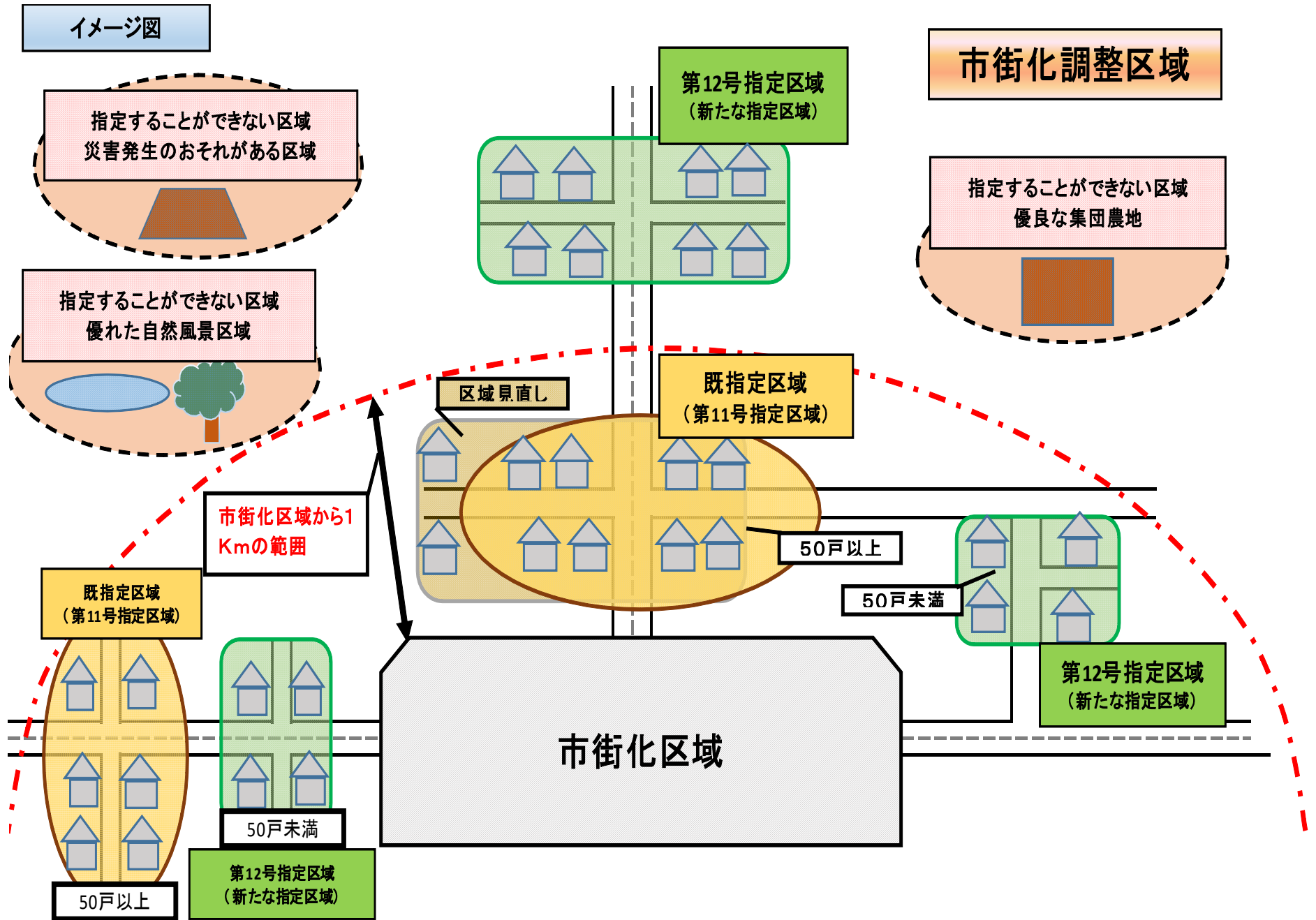
立地適正化計画の区域の設定



立地適正化計画策定スケジュール整理



イメージ図



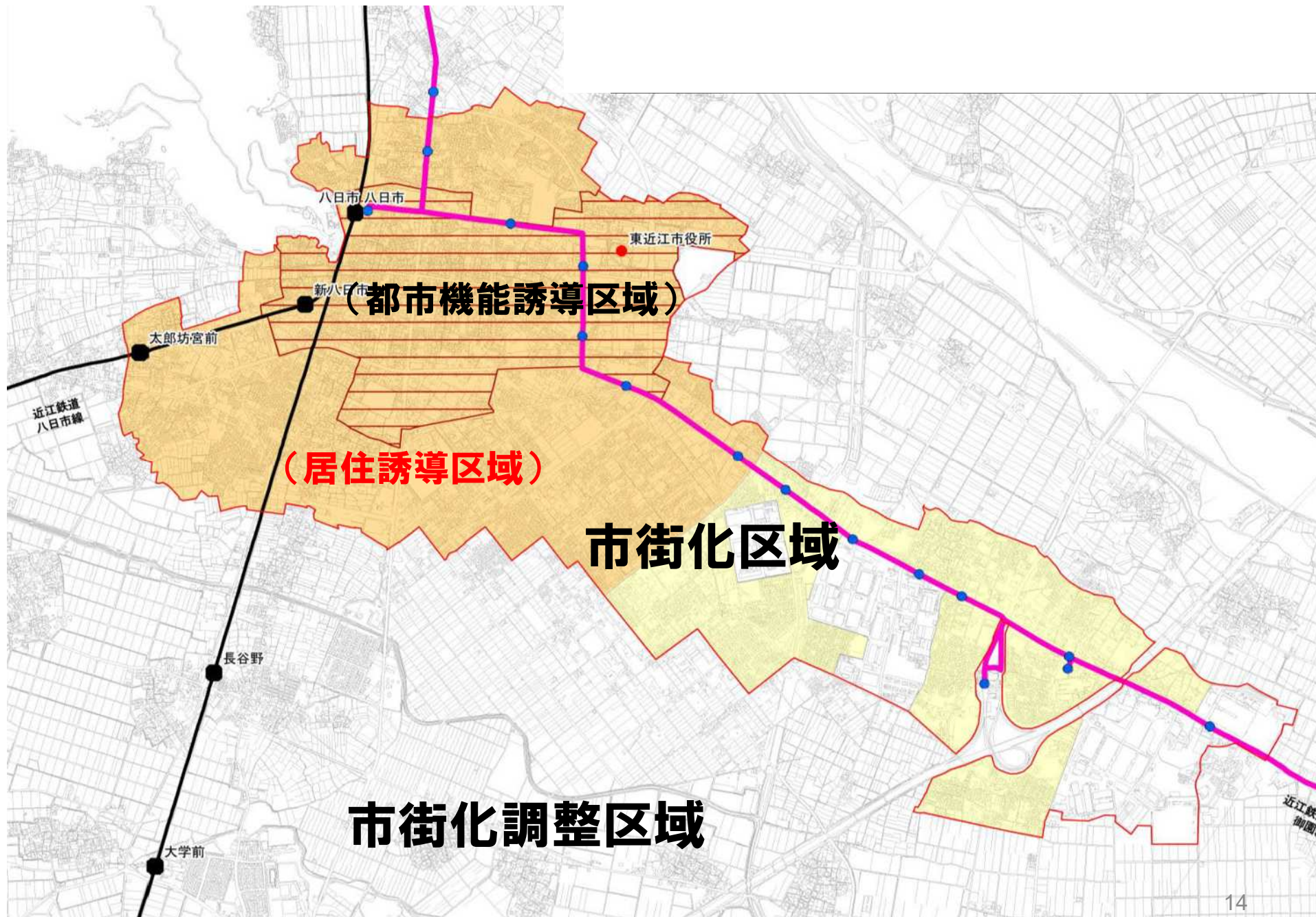
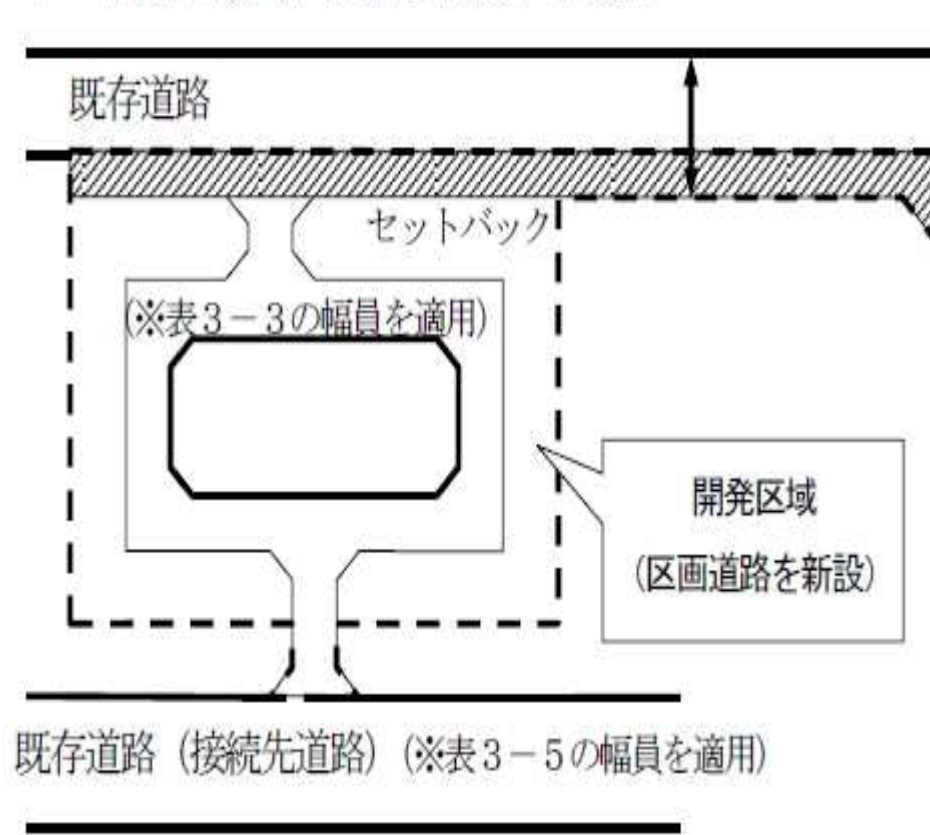


図 3-4 セットバックの例

ア 開発区域内に道路を新設する場合



イ 開発区域内に道路を新設しない場合

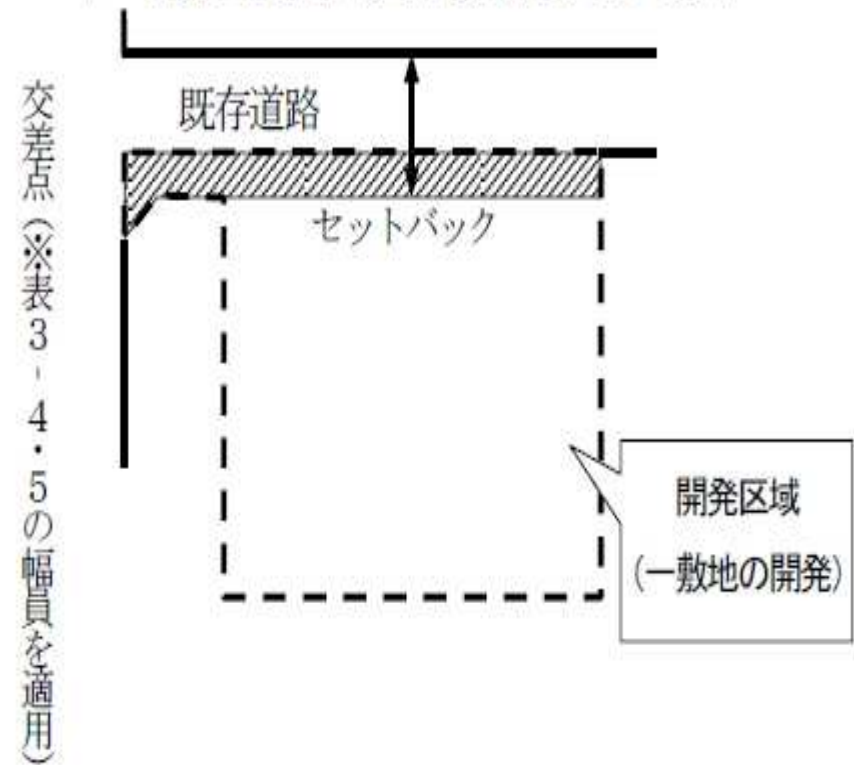


表3-5 開発道路が接続する既存道路の幅員

(単位：m)

用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値
住宅開発	1.0ha未満	6.5	4.0以上
	1.0ha以上	6.5	6.0以上
住宅以外の開発（第1種特定工作物、第2種特定工作物含む。）	0.5ha未満	9.0	4.0以上
	0.5ha以上1.0ha未満	9.0	6.0以上
	1.0ha以上	9.0	6.5以上

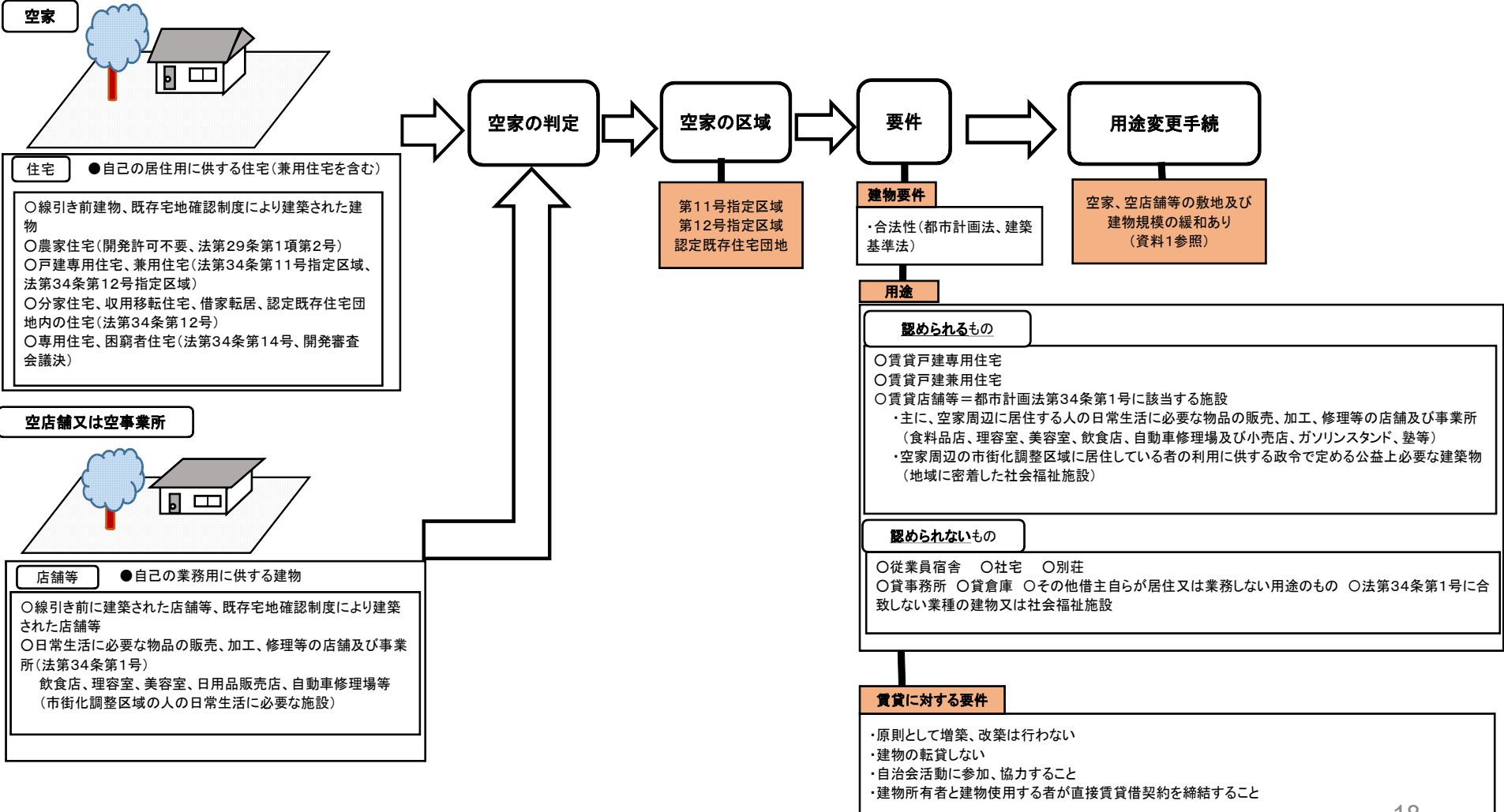
表3-3 開発区域内の道路幅員

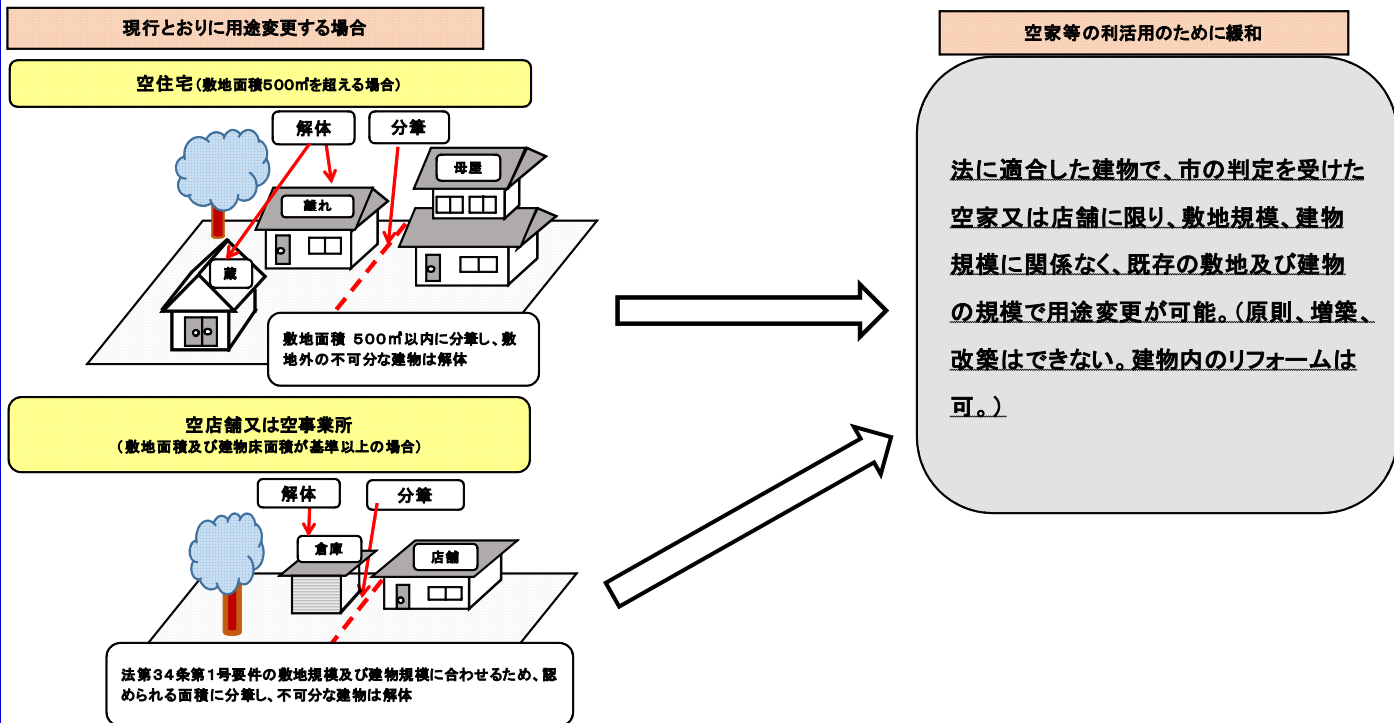
(単位：m)

用途	道路種別	開発区域面積			
		0.1ha未満	0.1～5.0ha未満	5.0～20.0ha	20.0ha以上
住宅の開発	区画道路	(5.0)	6.0	6.0	6.0
	幹線道路			9.0	12.0
住宅以外の開発(第1種、 第2種特定工作物含む)	区画道路	6.0	9.0(6.0)	9.0(6.0)	12.0(6.0)
	幹線道路		9.0	12.0	12.0

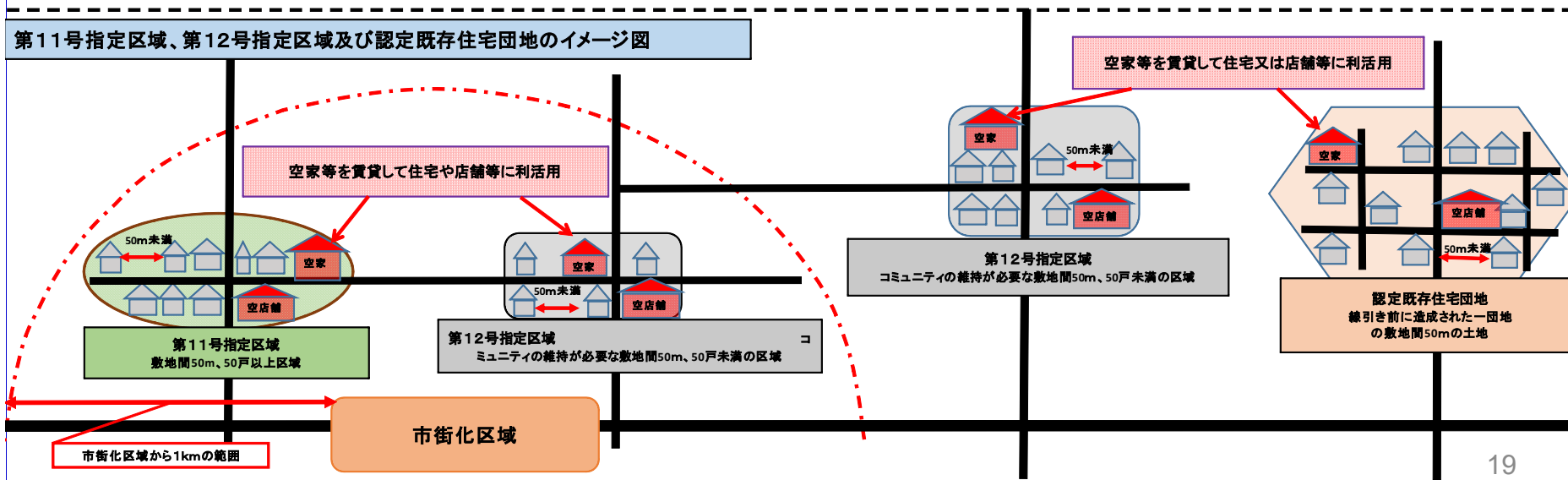
第11号指定区域、第12号指定区域及び認定既存住宅団地において、適法に建築された空家等を賃貸して住宅又は店舗等として活用することができる。(用途変更許可を要する。)

- 空家等とは、「概ね1年以上住まれていない空家等や使用されていない店舗等(不動産会社等の管理物件は除く。)&及びその敷地」
- 空家等調査により自治会から報告があり、市が現地調査等から空家と判定した物件が対象
- 賃貸は、建物所有者と空家等を利用する人が直接賃貸借契約を結ぶもの
- 空家等を借家として利用する場合は、都市計画法第43条第1項に基づく用途の変更許可(賃貸用途に変更)を得ること
- 店舗等は法第34条第1号の範囲において用途を変更するものに限る
- 敷地及び建物の規模は、空家と判定された時点の規模で用途の変更が可能





第11号指定区域、第12号指定区域及び認定既存住宅団地のイメージ図

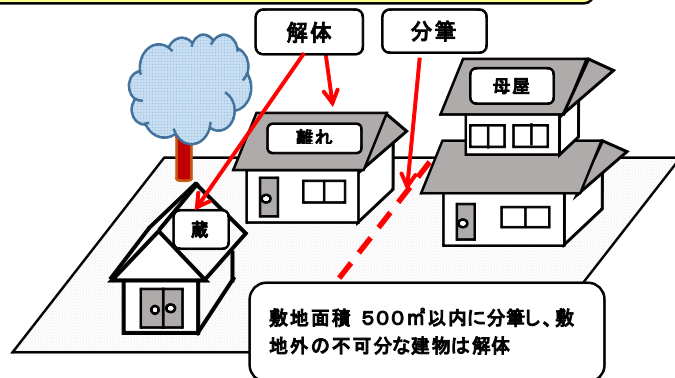


市街化調整区域内の空家、空店舗又は空事業所の用途変更時の敷地及び建物規模(要件緩和)

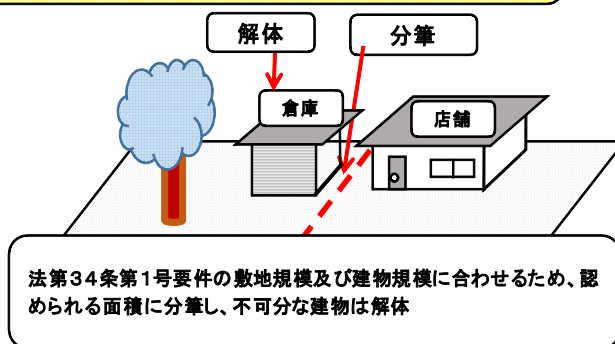
H29.1.4

現行とおりに用途変更する場合

空住宅(敷地面積500㎡を超える場合)



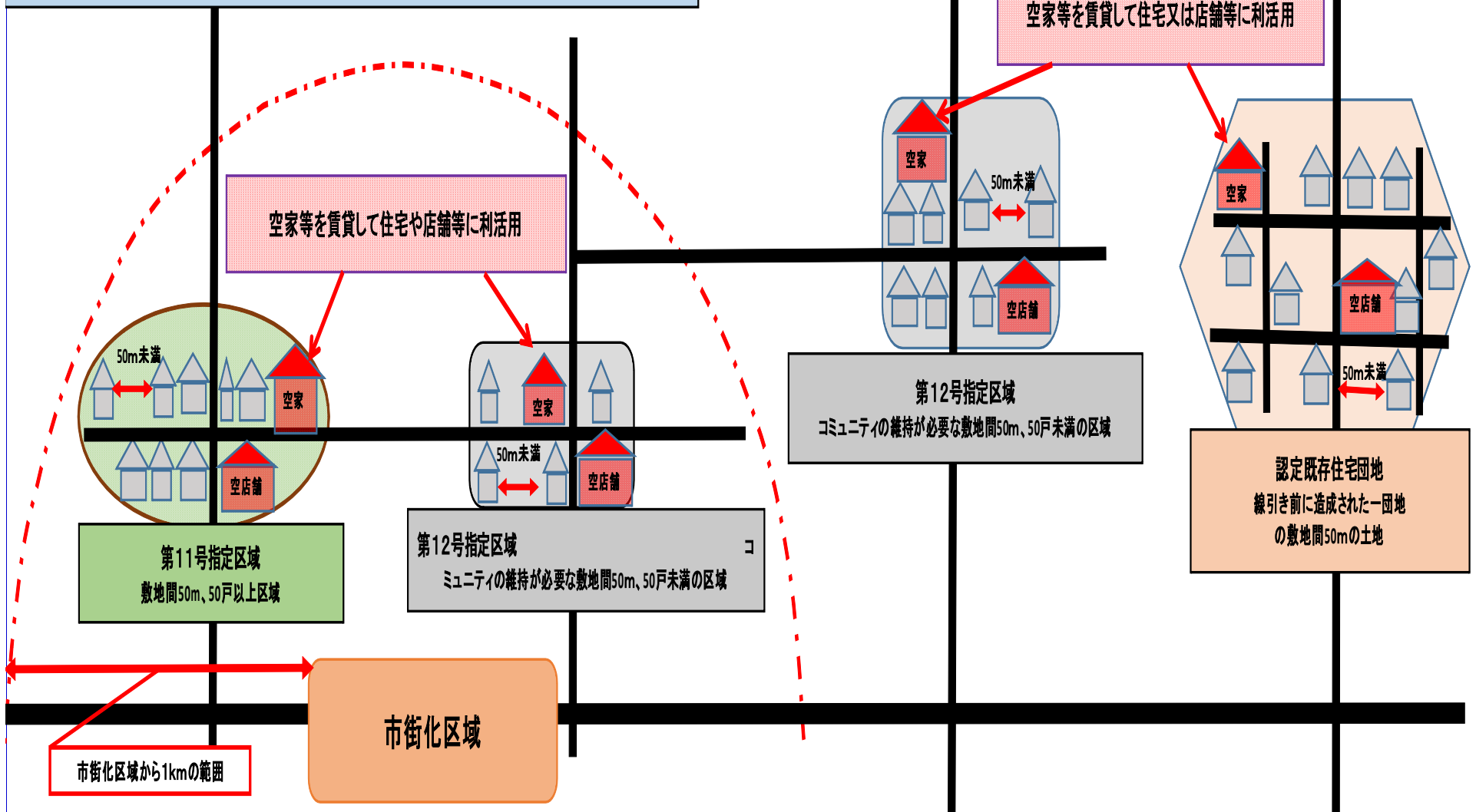
空店舗又は空事業所
(敷地面積及び建物床面積が基準以上の場合)



空家等の利活用のために緩和

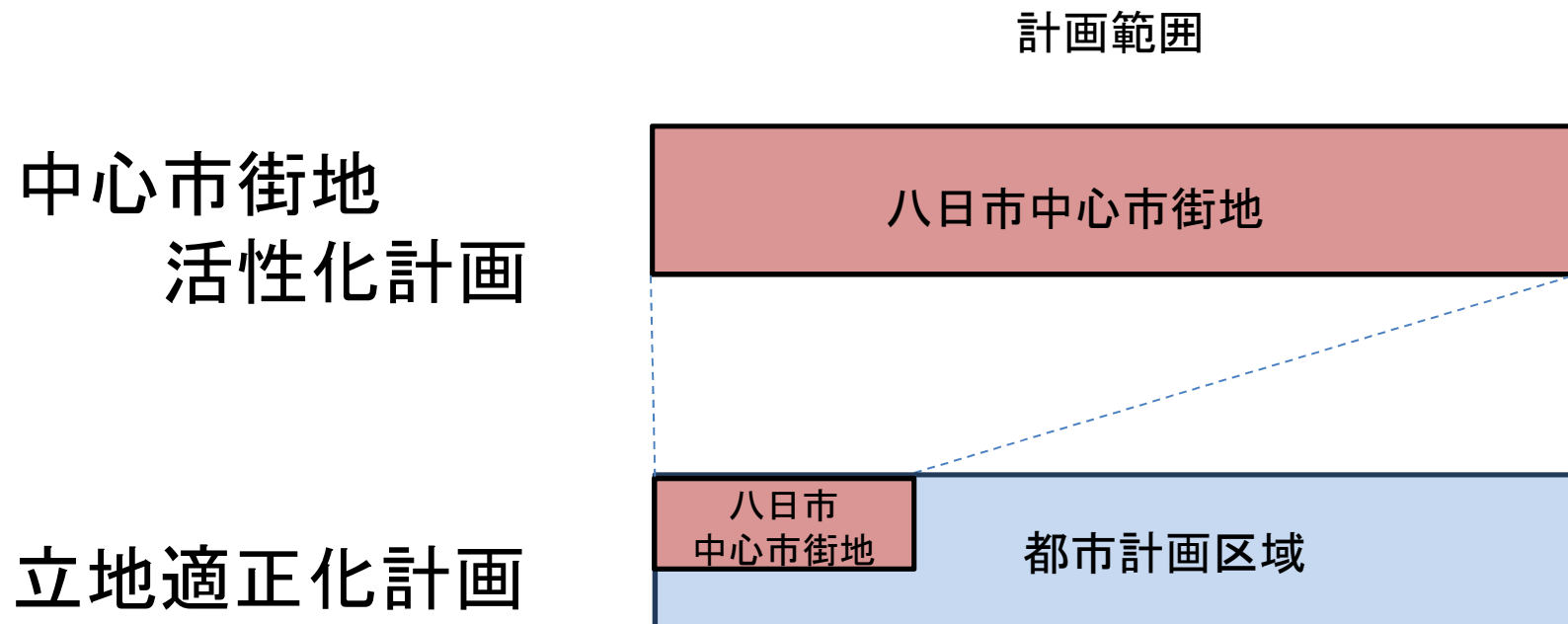
法に適合した建物で、市の判定を受けた空家又は店舗に限り、敷地規模、建物規模に関係なく、既存の敷地及び建物の規模で用途変更が可能。(原則、増築、改築はできない。建物内のリフォームは可。)

第11号指定区域、第12号指定区域及び認定既存住宅団地のイメージ図



計画策定に向けた考え方

・位置づけイメージ



コンパクトシティの進め方

