

第24回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成29年9月27日（水）午前9時45分から
東近江市役所 新館317会議室

議案第 1 号 東近江市都市計画マスタープランの一部修正について（諮問）

議案第 2 号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部
改正について（諮問）

第23回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成29年2月24日に開催した第23回東近江市都市計画審議会において審議した議案については、平成29年2月27日付けで東近江市長に議決のとおり答申しました。

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）

可決 意見を付して案を適当と認める。（平成29年2月27日 東都計審第16号）

意見…立地適正化計画に示されたまちづくりの実現のため、都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導及び居住誘導区域内における居住の維持・誘導が確実に図られるよう施策推進に努めていただきたい。

〈参考〉

公告 平成29年3月30日

議案第2号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について（諮問）

可決 案を適当と認める。（平成29年2月27日 東都計審第17号）

〈参考〉

告示 平成29年4月1日 東近江市告示第169号

議案第3号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて（諮問）

可決 意見を付して案を適当と認める。平成29年2月27日 東都計審第18号）

意見…空家等の活用にあつては地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。

〈参考〉

平成29年3月市議会定例会提出 2月28日 議案第25号

議決 3月27日 東近江市条例第10号

公布 3月27日

施行 平成29年4月1日

議案第1号

東近江市都市計画マスタープランの一部修正について（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されましたので、審議願います。

平成29年9月27日

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

東都計第245号

平成29年8月10日

東近江市都市計画審議会

会長 森川 稔 様

東近江市長 小 椋 正 清

東近江市都市計画マスタープランの一部修正について（諮問）

このことについて、東近江市都市計画マスタープランの一部修正をしようとするので、東近江市都市計画審議会条例（平成17年条例第203号）第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

東近江市都市計画マスタープランの一部修正について

1 修正理由

市は、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を平成29年3月に策定した。計画策定に伴い、市都市計画マスタープラン（平成22年5月）との整合を図る必要があることから、同マスタープランの一部を修正するものである。

・立地適正化計画とは、都市計画マスタープランの高度化版として、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトに集積したまちづくりに向けた取組を推進しようとする計画である。

市立地適正化計画は、例えば人口が減少しても持続可能なまちの機能を維持することを目的とし、集落と拠点とをつなぎ、拠点間では互い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シティの形成を目指そうとするものである。

・都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことで、①都市全体及び各地域の将来像を示す、②都市計画の決定・変更の指針を示す、③都市計画の総合性、一体性の確保を図る、④市民やまちづくり団体の活動の指針を示す、という役割を担っている。

現在、市都市計画マスタープランの上位計画となる都市計画区域マスタープラン（近江八幡八日市都市計画区域）が滋賀県において策定される予定であること、また、次年度から本市の都市計画マスタープランの見直しを予定していることから、修正については必要最小限とした。

参考・・・計画目標年次 平成32年（平成30、31年度 2カ年で策定予定）

2 修正内容

(1) 将来都市構造の拠点、エリアの設定に「コミュニティ拠点」を追記

コミュニティ拠点・・・コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、周辺と合せて活性化を図る。

(2) 将来都市構造の都市軸の設定に「公共交通軸」を追記

公共交通軸・・・都市拠点、地域拠点、コミュニティ拠点を鉄道、バス、コミュニティバス等でネットワーク化することで、過度な自動車依存を軽減し、各拠点を行き来できる環境を維持、構築を図る。

(3) 土地利用の方針として編入の方針を追記

- ・市街化区域への編入を検討・・・「都市基盤の整備状況、周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区」を追記
- ・市街化調整区域への編入を検討・・・「都市的土地利用がされておらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区等」を追記

東近江市 都市計画マスタープラン

No.	頁	修正前	修正後	備考等																																																																																																																																																																																																																
1	29	<p>(3) 将来都市構造</p> <table border="1"> <tr> <th>ゾーンの設定</th> <th>拠点・エリアの設定</th> <th>都市軸の設定</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 森林ゾーン 田園都市ゾーン 市街地ゾーン </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 副次都市拠点 地域拠点 産業誘導エリア 歴史文化創造エリア </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 広域交流軸 地域交流軸 河川環境軸 緑の環境軸 </td> </tr> </table>	ゾーンの設定	拠点・エリアの設定	都市軸の設定	<ul style="list-style-type: none"> 森林ゾーン 田園都市ゾーン 市街地ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 副次都市拠点 地域拠点 産業誘導エリア 歴史文化創造エリア 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交流軸 地域交流軸 河川環境軸 緑の環境軸 	<p>(3) 将来都市構造</p> <table border="1"> <tr> <th>ゾーンの設定</th> <th>拠点・エリアの設定</th> <th>都市軸の設定</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 森林ゾーン 田園都市ゾーン 市街地ゾーン </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 副次都市拠点 地域拠点 コミュニティ拠点 産業誘導エリア 歴史文化創造エリア </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 広域交流軸 地域交流軸 公共交通軸 河川環境軸 緑の環境軸 </td> </tr> </table> <p><拠点・エリア> (略)</p> <p>■コミュニティ拠点</p> <p>・コミュニティセンターを中心に、地域社会の営みの基本となる地域コミュニティの維持を図る。</p>	ゾーンの設定	拠点・エリアの設定	都市軸の設定	<ul style="list-style-type: none"> 森林ゾーン 田園都市ゾーン 市街地ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 副次都市拠点 地域拠点 コミュニティ拠点 産業誘導エリア 歴史文化創造エリア 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交流軸 地域交流軸 公共交通軸 河川環境軸 緑の環境軸 																																																																																																																																																																																																					
ゾーンの設定	拠点・エリアの設定	都市軸の設定																																																																																																																																																																																																																		
<ul style="list-style-type: none"> 森林ゾーン 田園都市ゾーン 市街地ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 副次都市拠点 地域拠点 産業誘導エリア 歴史文化創造エリア 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交流軸 地域交流軸 河川環境軸 緑の環境軸 																																																																																																																																																																																																																		
ゾーンの設定	拠点・エリアの設定	都市軸の設定																																																																																																																																																																																																																		
<ul style="list-style-type: none"> 森林ゾーン 田園都市ゾーン 市街地ゾーン 	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 副次都市拠点 地域拠点 コミュニティ拠点 産業誘導エリア 歴史文化創造エリア 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交流軸 地域交流軸 公共交通軸 河川環境軸 緑の環境軸 																																																																																																																																																																																																																		
2	30	<p><都市軸（交流軸・環境軸）></p> <p>■河川環境軸（山と琵琶湖を結ぶ）、緑の環境軸</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然環境、景観を象徴し、保全・活用する。 	<p><都市軸（交流軸・交通軸・環境軸）></p> <p>(略)</p> <p>■公共交通軸</p> <p>・都市拠点・副次都市拠点と各地域拠点等を結ぶ公共交通路線を公共交通軸として、公共交通の維持及びサービスの向上を図る。</p> <p>■河川環境軸（山と琵琶湖を結ぶ）、緑の環境軸</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然環境、景観を象徴し、保全・活用する。 <p><参考：ゾーン、拠点・エリアと地域></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>地区</th> <th>森林ゾーン</th> <th>田園都市ゾーン</th> <th>市街ゾーン</th> <th>都市拠点</th> <th>副次都市拠点</th> <th>地域拠点</th> <th>産業誘導エリア</th> <th>歴史文化創造エリア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">畿地域</td> <td>五個荘地区</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>能登川地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">八日市地域</td> <td>建部地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中野地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>八日市地区</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>南部地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">玉園地域</td> <td>玉緒地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>御園地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">蒲生野地域</td> <td>蒲生地区</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>平田地区</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地域区分	地区	森林ゾーン	田園都市ゾーン	市街ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	産業誘導エリア	歴史文化創造エリア	畿地域	五個荘地区		○				○		○	能登川地区		○	○		○				八日市地域	建部地区		○	○						中野地区		○	○						八日市地区			○	○					南部地区		○	○						玉園地域	玉緒地区		○	○				○		御園地区		○	○				○		蒲生野地域	蒲生地区		○				○		○	平田地区		○							<p><参考：ゾーン、拠点・エリアと地域></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>地区</th> <th>森林ゾーン</th> <th>田園都市ゾーン</th> <th>市街ゾーン</th> <th>都市拠点</th> <th>副次都市拠点</th> <th>地域拠点</th> <th>産業誘導エリア</th> <th>歴史文化創造エリア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">畿地域</td> <td>五個荘地区</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>能登川地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">八日市地域</td> <td>建部地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中野地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>八日市地区</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>南部地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">玉園地域</td> <td>玉緒地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>御園地区</td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">蒲生野地域</td> <td>蒲生地区</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>平田地区</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	地域区分	地区	森林ゾーン	田園都市ゾーン	市街ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	産業誘導エリア	歴史文化創造エリア	畿地域	五個荘地区		○				○		○	能登川地区		○	○		○				八日市地域	建部地区		○	○						中野地区		○	○						八日市地区			○	○					南部地区		○	○						玉園地域	玉緒地区		○	○				○		御園地区		○	○				○		蒲生野地域	蒲生地区		○				○		○	平田地区		○						
地域区分	地区	森林ゾーン	田園都市ゾーン	市街ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	産業誘導エリア	歴史文化創造エリア																																																																																																																																																																																																											
畿地域	五個荘地区		○				○		○																																																																																																																																																																																																											
	能登川地区		○	○		○																																																																																																																																																																																																														
八日市地域	建部地区		○	○																																																																																																																																																																																																																
	中野地区		○	○																																																																																																																																																																																																																
	八日市地区			○	○																																																																																																																																																																																																															
	南部地区		○	○																																																																																																																																																																																																																
玉園地域	玉緒地区		○	○				○																																																																																																																																																																																																												
	御園地区		○	○				○																																																																																																																																																																																																												
蒲生野地域	蒲生地区		○				○		○																																																																																																																																																																																																											
	平田地区		○																																																																																																																																																																																																																	
地域区分	地区	森林ゾーン	田園都市ゾーン	市街ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	産業誘導エリア	歴史文化創造エリア																																																																																																																																																																																																											
畿地域	五個荘地区		○				○		○																																																																																																																																																																																																											
	能登川地区		○	○		○																																																																																																																																																																																																														
八日市地域	建部地区		○	○																																																																																																																																																																																																																
	中野地区		○	○																																																																																																																																																																																																																
	八日市地区			○	○																																																																																																																																																																																																															
	南部地区		○	○																																																																																																																																																																																																																
玉園地域	玉緒地区		○	○				○																																																																																																																																																																																																												
	御園地区		○	○				○																																																																																																																																																																																																												
蒲生野地域	蒲生地区		○				○		○																																																																																																																																																																																																											
	平田地区		○																																																																																																																																																																																																																	

4	<p>方針6 身近な生活圏に配慮し、都市機能を充実しよう(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点においては、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、中心商業機能等）を集約する。また、地域拠点においては身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実するとともに、都市拠点と機能分担を図る。 	<p>方針6 身近な生活圏に配慮し、都市機能を充実しよう(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点においては、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、中心商業機能等）を集約する。また、地域拠点においては身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実するとともに、都市拠点と機能分担を図る。コミュニティ拠点においてはコミュニティを維持するための都市機能の充実を図る。 	
---	---	--	--

5	<p>34 方針6 身近な生活圏に配慮し、都市機能を充実しよう(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点においては、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、中心商業機能等）を集約する。また、地域拠点においては身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実するとともに、都市拠点と機能分担を図る。 	<p>36 方針6 身近な生活圏に配慮し、都市機能を充実しよう(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点においては、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、中心商業機能等）を集約する。また、地域拠点においては身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実するとともに、都市拠点と機能分担を図る。 	<p>36 <参考：「将来都市構造」と「都市整備の方針」の関係（マトリックス）></p> <table border="1" data-bbox="546 742 1323 1662"> <thead> <tr> <th rowspan="2">将来都市整備の方針</th> <th colspan="2">ゾーン</th> <th colspan="4">拠点・エリア</th> <th colspan="3">都市軸</th> </tr> <tr> <th>市街地ゾーン</th> <th>田園都市ゾーン</th> <th>森林ゾーン</th> <th>都市拠点</th> <th>副次都市拠点</th> <th>地域拠点</th> <th>広域交流軸</th> <th>地域交流軸</th> <th>河川・緑の環境軸</th> <th>公共交通軸</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心商業地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>副次商業地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>地域商業地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>沿道商業地</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>既存工業地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>新規工業地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅系土地利用</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>農業系土地利用</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>森林・里山水辺地</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>道路・交通施設</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>公園・緑地</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>河川</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>上下水道</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>景観</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>防災</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>公共公益施設</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	将来都市整備の方針	ゾーン		拠点・エリア				都市軸			市街地ゾーン	田園都市ゾーン	森林ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	広域交流軸	地域交流軸	河川・緑の環境軸	公共交通軸	中心商業地				○							副次商業地				○							地域商業地					○						沿道商業地	○										既存工業地											新規工業地											住宅系土地利用	○	○	○	○	○	○					農業系土地利用		○								○	森林・里山水辺地			○							○	道路・交通施設										○	公園・緑地	○	○	○					○	○	○	河川	○	○	○						○		上下水道	○	○	○							○	景観	○	○	○							○	防災	○	○	○							○	公共公益施設	○									○
将来都市整備の方針	ゾーン		拠点・エリア				都市軸																																																																																																																																																																																																
	市街地ゾーン	田園都市ゾーン	森林ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	広域交流軸	地域交流軸	河川・緑の環境軸	公共交通軸																																																																																																																																																																																													
中心商業地				○																																																																																																																																																																																																			
副次商業地				○																																																																																																																																																																																																			
地域商業地					○																																																																																																																																																																																																		
沿道商業地	○																																																																																																																																																																																																						
既存工業地																																																																																																																																																																																																							
新規工業地																																																																																																																																																																																																							
住宅系土地利用	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																	
農業系土地利用		○								○																																																																																																																																																																																													
森林・里山水辺地			○							○																																																																																																																																																																																													
道路・交通施設										○																																																																																																																																																																																													
公園・緑地	○	○	○					○	○	○																																																																																																																																																																																													
河川	○	○	○						○																																																																																																																																																																																														
上下水道	○	○	○							○																																																																																																																																																																																													
景観	○	○	○							○																																																																																																																																																																																													
防災	○	○	○							○																																																																																																																																																																																													
公共公益施設	○									○																																																																																																																																																																																													

6	<p>38 市街化区域への編入</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区においては、市街化区域への編入を検討する。 	<p>市街化区域への編入</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。 <p>市街化調整区域への編入</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域において、都市的土地利用がされおらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区、人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。 <p>計画的な土地利用の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画を導入する。 	
---	--	--	--

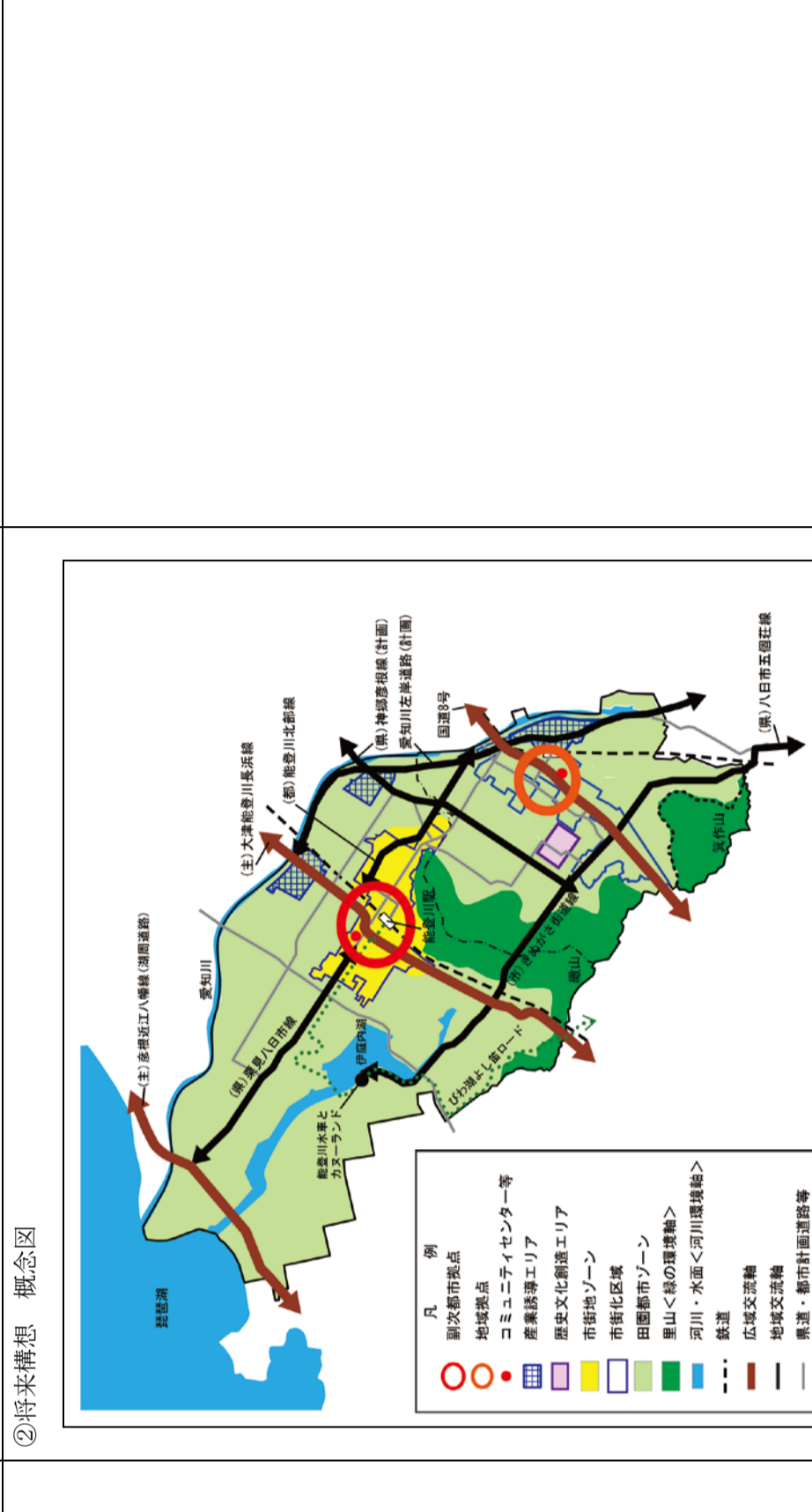
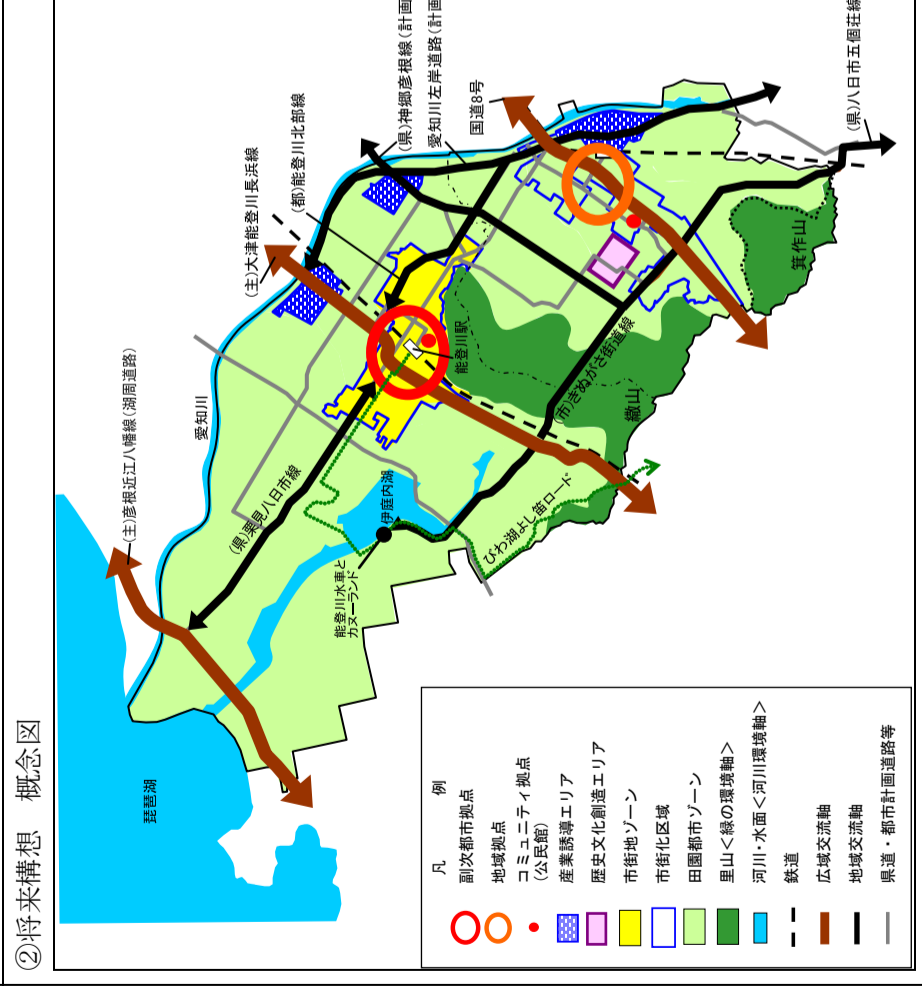
7	②農地・集落地 (略)	・集落地は、現状の土地利用を保全しつつ、生活基盤となる集落地内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上（建替え誘導、不燃化・耐震化誘導）等により、定住できる環境づくりを進める。	
8	①基本方針 (略)	◆鉄道とバスの連携がとれた、利便性の高い公共交通のネットワークを形成する。	①基本方針 (略) ◆鉄道とバスの連携がとれた 公共交通軸 、利便性の高い公共交通のネットワークを形成する。
9	②土地利用方針 (略)	○市街化区域への編入 ・市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区においては、市街化区域への編入を検討する。 ○計画的な土地利用の誘導 ・市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画を導入する。	②土地利用方針 (略) ○市街化区域への編入 ・市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区 においては、市街化区域への編入を検討する。 ○ 市街化調整区域への編入 ・ 市街化区域において、都市的土地利用がされており、かつ当該の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区、人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。 ○計画的な土地利用の誘導 ・市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画を導入する。
10	③市街化区域・用途地域見直しに関する方針	○市街化調整区域において、市街化区域に隣接し、既に宅地化が進行している地区においては、市街化区域への編入を検討する。 ○都市計画道路の見直しに際しては、沿道の用途地域の変更を検討する。	③市街化区域・用途地域見直しに関する方針 ○市街化調整区域において、市街化区域に隣接し、既に宅地化が進行している地区や、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用が相応しい地区 においては、市街化区域への編入を検討する。 ○ 市街化区域において、都市的土地利用がされており、かつ当該の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区、人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。 ○都市計画道路の見直しに際しては、沿道の用途地域の変更を検討する。
42	②農地・集落地 (略)	・集落地は、現状の土地利用を保全しつつ、生活基盤となる集落地内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上（建替え誘導、不燃化・耐震化誘導）等により、定住できる環境づくりを進める。	
45	①基本方針 (略)	◆鉄道とバスの連携がとれた、利便性の高い公共交通のネットワークを形成する。	①基本方針 (略) ◆鉄道とバスの連携がとれた 公共交通軸 、利便性の高い公共交通のネットワークを形成する。
56	②土地利用方針 (略)	○市街化区域への編入 ・市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区においては、市街化区域への編入を検討する。 ○計画的な土地利用の誘導 ・市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画を導入する。	②土地利用方針 (略) ○市街化区域への編入 ・市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区 においては、市街化区域への編入を検討する。 ○ 市街化調整区域への編入 ・ 市街化区域において、都市的土地利用がされており、かつ当該の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区、人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。 ○計画的な土地利用の誘導 ・市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画を導入する。
57	③市街化区域・用途地域見直しに関する方針	○市街化調整区域において、市街化区域に隣接し、既に宅地化が進行している地区においては、市街化区域への編入を検討する。 ○都市計画道路の見直しに際しては、沿道の用途地域の変更を検討する。	③市街化区域・用途地域見直しに関する方針 ○市街化調整区域において、市街化区域に隣接し、既に宅地化が進行している地区や、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用が相応しい地区 においては、市街化区域への編入を検討する。 ○ 市街化区域において、都市的土地利用がされており、かつ当該の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区、人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。 ○都市計画道路の見直しに際しては、沿道の用途地域の変更を検討する。

11

区分	地域の現況	課題
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共施設等を以下に示す。施設は支所付近に比較的集積している。 (主な公共施設) ・五個荘：五個荘支所、五個荘公民館、五個荘福祉センター、五個荘農村環境改善センター、五個荘図書館、てんびんの里文化学習センター・近江商人博物館 ・能登川：能登川支所、能登川公民館、能登川福祉センター、能登川勤労者会館、やわらぎホール、能登川図書館、能登川博物館、埋蔵文化財センター (保健・医療施設) ・五個荘保健センター、神崎中央病院、能登川病院、能登川保健センター (略) 	<p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ活動の中心である公民館の有効活用 (略)

区分	地域の現況	課題
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共施設等を以下に示す。施設は支所付近に比較的集積している。 (主な公共施設) ・五個荘：五個荘支所、五個荘コミュニティセンター、ぶらざりよし、五個荘図書館、てんびんの里文化学習センター・近江商人博物館 ・能登川：能登川支所、能登川コミュニティセンター、能登川保健センター、やわらぎホール、能登川図書館、能登川博物館、埋蔵文化財センター (保健・医療施設) ・神崎中央病院、能登川病院、能登川保健センター (略) 	<p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 (略)

12

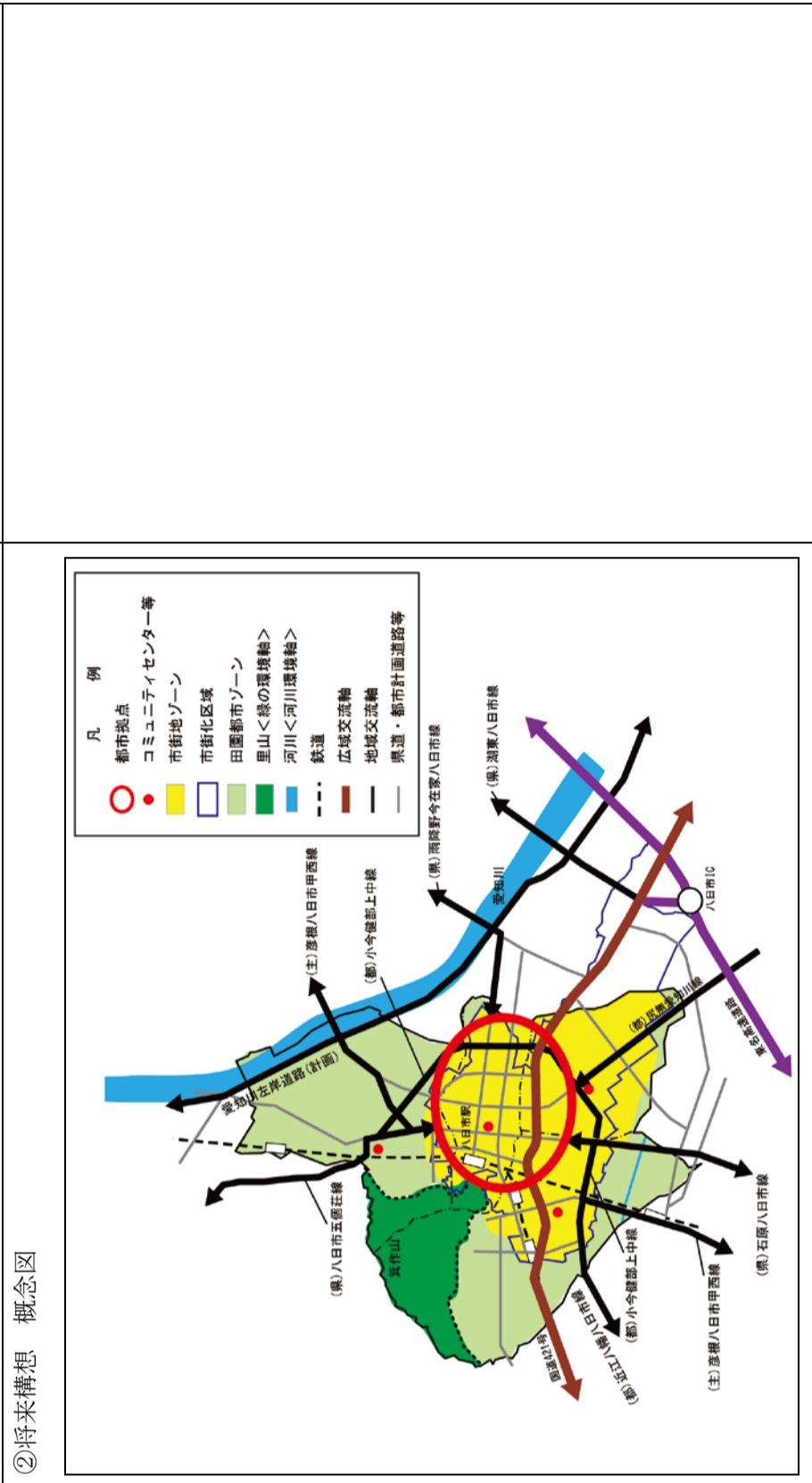
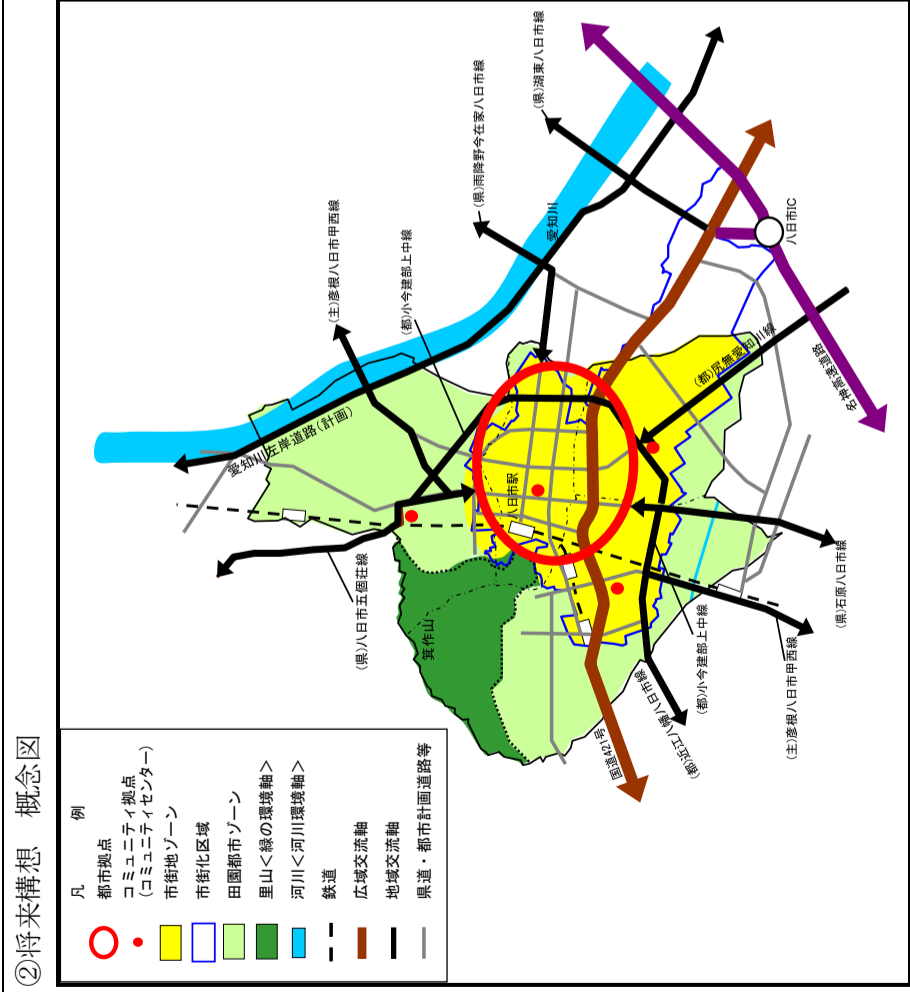


13	69	<p>③地域づくりの方針</p> <table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み(例)</th> </tr> <tr> <td>土地利用</td> <td></td> <td>(略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>⑤市街地ゾーン</td> <td>●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の保全 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成</td> <td></td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	土地利用		(略)	(略)		⑤市街地ゾーン	●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の保全 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成		<p>③地域づくりの方針</p> <table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み(例)</th> </tr> <tr> <td>土地利用</td> <td></td> <td>(略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>⑤市街地ゾーン</td> <td>●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の保全 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的土地利用がされおらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区等の市街化調整区域への編入を検討</td> <td>(略)</td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	土地利用		(略)	(略)		⑤市街地ゾーン	●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の保全 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的土地利用がされおらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区等の市街化調整区域への編入を検討	(略)								
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																																
土地利用		(略)	(略)																																
	⑤市街地ゾーン	●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の保全 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成																																	
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																																
土地利用		(略)	(略)																																
	⑤市街地ゾーン	●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の保全 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的土地利用がされおらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区等の市街化調整区域への編入を検討	(略)																																
14	70	<p>③地域づくりの方針</p> <table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み(例)</th> </tr> <tr> <td>土地利用</td> <td></td> <td>(略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>⑥田園都市ゾーン</td> <td>○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(略)</td> <td></td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	土地利用		(略)	(略)		⑥田園都市ゾーン	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用				(略)		<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み(例)</th> </tr> <tr> <td>土地利用</td> <td></td> <td>(略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>⑥田園都市ゾーン</td> <td>○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(略)</td> <td></td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	土地利用		(略)	(略)		⑥田園都市ゾーン	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討	(略)			(略)	
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																																
土地利用		(略)	(略)																																
	⑥田園都市ゾーン	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用																																	
		(略)																																	
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																																
土地利用		(略)	(略)																																
	⑥田園都市ゾーン	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討	(略)																																
		(略)																																	

区分	暮らし	「まち育て」への 取り組み(例)
方	針	(略)
<p>②公共施設設 ●副次都市拠点 (JR能登川駅周辺)、地域拠点 (五個荘支所付近) に主要な公共施設設をコンパクトに集約し充実 ●公共施設設 (支所、五個荘公民館、能登川公民館、やわらぎホール、保健センター、福祉センター、図書館、博物館、埋蔵文化財センター、五個荘体育館、能登川スポーツセンター等) の有効利用 (維持・改善) と適切な運用 ○公民館を地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 (略)</p>		

区分	暮らし	「まち育て」への 取り組み(例)
方	針	(略)
<p>②公共施設設 ●副次都市拠点 (JR能登川駅周辺)、地域拠点 (五個荘支所付近) に主要な公共施設設をコンパクトに集約し充実 ●公共施設設 (支所、五個荘コミュニティセンター、能登川コミュニティセンター、やわらぎホール、保健センター、てんびんの里文化学習センター、図書館、博物館、埋蔵文化財センター、五個荘体育館、能登川スポーツセンター等) の有効利用 (維持・改善) と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化 (略)</p>		

区分	暮らし	「まち育て」への 取り組み(例)
方	針	(略)
<p>●五個荘コミュニティセンター 二、能登川コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p>		



17

74

③地域づくりの方針

区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)
土地利用	(略)		
	②市街地ゾーン (略)	○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成	(略)
	③田園都市ゾーン (略)	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用	(略)

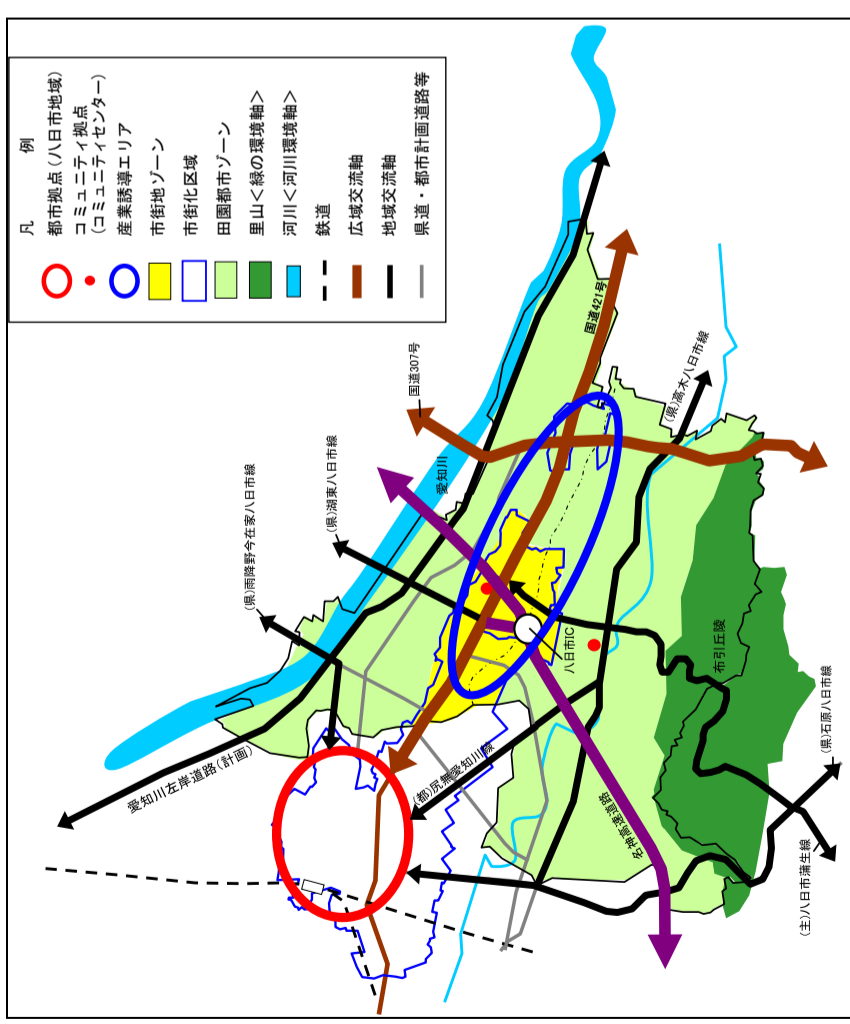
③地域づくりの方針

区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)
土地利用	(略)		
	②市街地ゾーン (略)	○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的 土地利用 がされておらず 当分の間市街化が見込まれない 地区や 災害リスクの高い 地区等の 市街化調整区域への編入を検討	(略)
	③田園都市ゾーン (略)	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し 既に宅地化が進行している 地区、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として 相応しい地区において 市街化区域への編入を検討	(略)

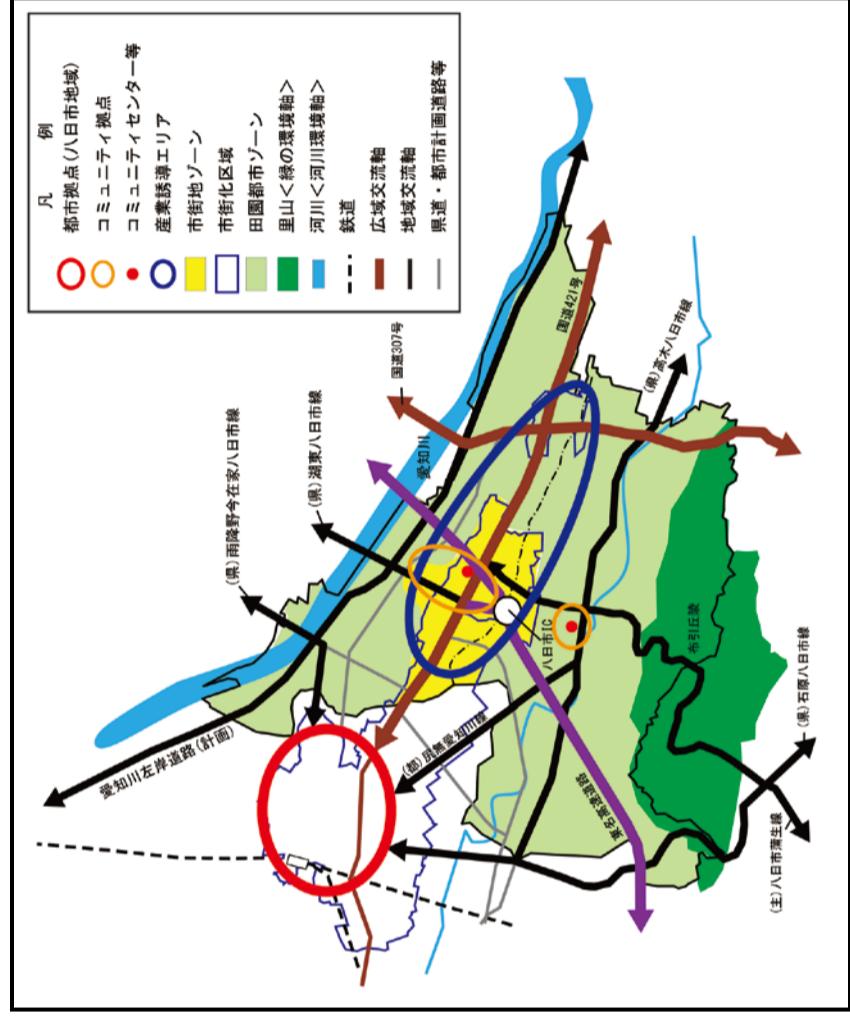
18

78

②将来構想 概念図



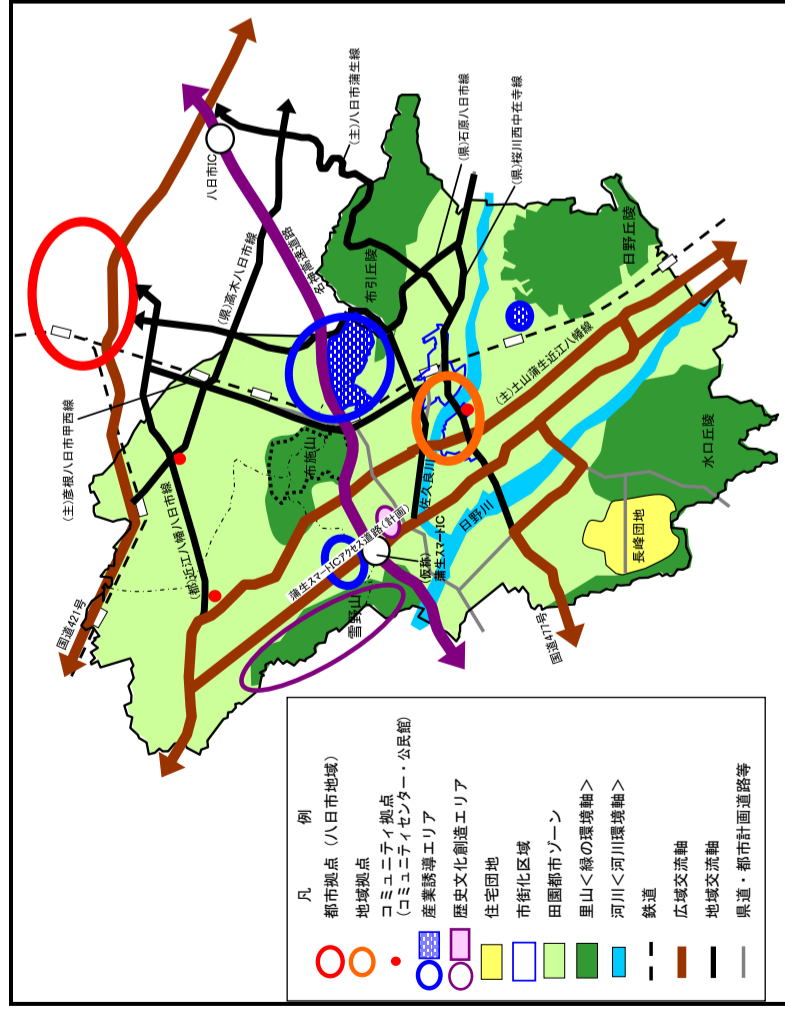
②将来構想 概念図



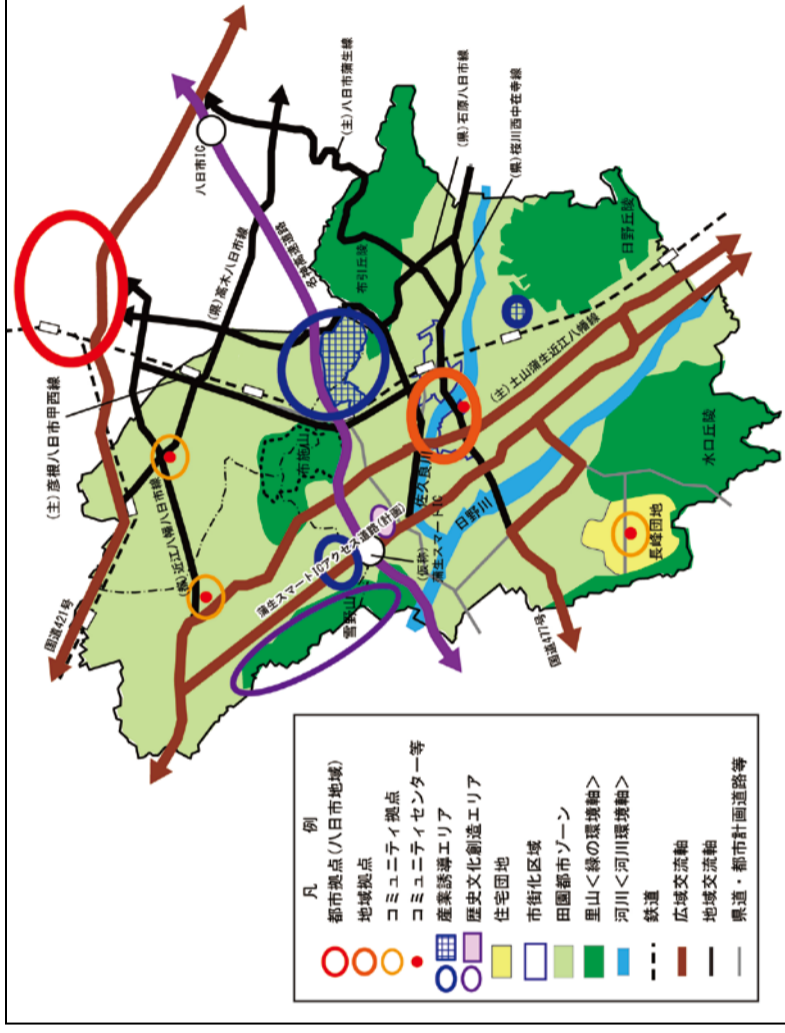
19	③地域づくりの方針	<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み (例)</th> </tr> <tr> <td>土地利用</td> <td>②市街地ゾーン (略)</td> <td>○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>③田園都市ゾーン (略)</td> <td>○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用</td> <td>(略)</td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)	土地利用	②市街地ゾーン (略)	○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成	(略)		③田園都市ゾーン (略)	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用	(略)	<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み (例)</th> </tr> <tr> <td>土地利用</td> <td>②市街地ゾーン (略)</td> <td>○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的土地利用がされおらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区等の市街化調整区域への編入を検討</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>③田園都市ゾーン (略)</td> <td>○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として対応しい地区において市街化区域への編入を検討</td> <td>(略)</td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)	土地利用	②市街地ゾーン (略)	○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的 土地利用がされおらず 当分の間 市街化が見込まれない 地区や 災害リスクの高い 地区等の 市街化調整区域への編入を検討	(略)		③田園都市ゾーン (略)	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し 既に宅地化が進行している 地区、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として対応しい 地区において 市街化区域への編入を検討	(略)
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)																								
土地利用	②市街地ゾーン (略)	○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成	(略)																								
	③田園都市ゾーン (略)	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用	(略)																								
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)																								
土地利用	②市街地ゾーン (略)	○地域特性に応じた良好な住宅地の景観形成 ○都市的 土地利用がされおらず 当分の間 市街化が見込まれない 地区や 災害リスクの高い 地区等の 市街化調整区域への編入を検討	(略)																								
	③田園都市ゾーン (略)	○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し 既に宅地化が進行している 地区、 都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として対応しい 地区において 市街化区域への編入を検討	(略)																								
20	80	<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み (例)</th> </tr> <tr> <td>暮らし</td> <td>(略)</td> <td>②公共施設 ●公共施設 (玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 ●市立病院と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実</td> <td>(略)</td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)	暮らし	(略)	②公共施設 ●公共施設 (玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用	(略)			●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 ●市立病院と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実	(略)	<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み (例)</th> </tr> <tr> <td>暮らし</td> <td>(略)</td> <td>②公共施設 ●公共施設 (玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化 ●診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実</td> <td>(略)</td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)	暮らし	(略)	②公共施設 ●公共施設 (玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用	(略)			●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、 周辺と合わせて活性化 ● 診療所 と国立病院機構 東近江総合医療センター 、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実	(略)
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)																								
暮らし	(略)	②公共施設 ●公共施設 (玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用	(略)																								
		●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 ●市立病院と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実	(略)																								
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)																								
暮らし	(略)	②公共施設 ●公共施設 (玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用	(略)																								
		●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、 周辺と合わせて活性化 ● 診療所 と国立病院機構 東近江総合医療センター 、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実	(略)																								
21	82	<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>方</th> <th>針</th> <th>「まち育て」への 取り組み (例)</th> </tr> <tr> <td>暮らし</td> <td>(略)</td> <td>●蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、勤労青少年ホーム、勤労者体育館、勤労者グラウンド、ファームトピア蒲生野(保健・医療施設)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>●蒲生病院、蒲生病院長峰診療所、蒲生病院絆物師診療所、蒲生保健センター</td> <td>(略)</td> </tr> </table>	区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)	暮らし	(略)	●蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、勤労青少年ホーム、勤労者体育館、勤労者グラウンド、ファームトピア蒲生野(保健・医療施設)	(略)			●蒲生病院、蒲生病院長峰診療所、蒲生病院絆物師診療所、蒲生保健センター	(略)	<table border="1"> <tr> <th>区分</th> <th>地域の現況</th> <th>課</th> <th>題</th> </tr> <tr> <td>暮らし</td> <td>●主な公共施設等を以下に示す。なお、平田、市辺地区は八日市地域の施設利用が多い。 (主な公共施設) ・蒲生支所、蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、ファームトピア蒲生野 (保健・医療施設) ・蒲生医療センター、長峰診療所、絆物師診療所</td> <td>(略)</td> <td>●地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用</td> </tr> </table>	区分	地域の現況	課	題	暮らし	●主な公共施設等を以下に示す。なお、平田、市辺地区は八日市地域の施設利用が多い。 (主な公共施設) ・蒲生支所、蒲生 コミュニティセンター 、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、ファームトピア蒲生野 (保健・医療施設) ・蒲生 医療センター 、 長峰診療所 、 絆物師診療所	(略)	●地域のコミュニティ活動の中心である コミュニティセンター の有効活用				
区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)																								
暮らし	(略)	●蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、勤労青少年ホーム、勤労者体育館、勤労者グラウンド、ファームトピア蒲生野(保健・医療施設)	(略)																								
		●蒲生病院、蒲生病院長峰診療所、蒲生病院絆物師診療所、蒲生保健センター	(略)																								
区分	地域の現況	課	題																								
暮らし	●主な公共施設等を以下に示す。なお、平田、市辺地区は八日市地域の施設利用が多い。 (主な公共施設) ・蒲生支所、蒲生 コミュニティセンター 、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、ファームトピア蒲生野 (保健・医療施設) ・蒲生 医療センター 、 長峰診療所 、 絆物師診療所	(略)	●地域のコミュニティ活動の中心である コミュニティセンター の有効活用																								

22

②将来構想 概念図



②将来構想 概念図



23

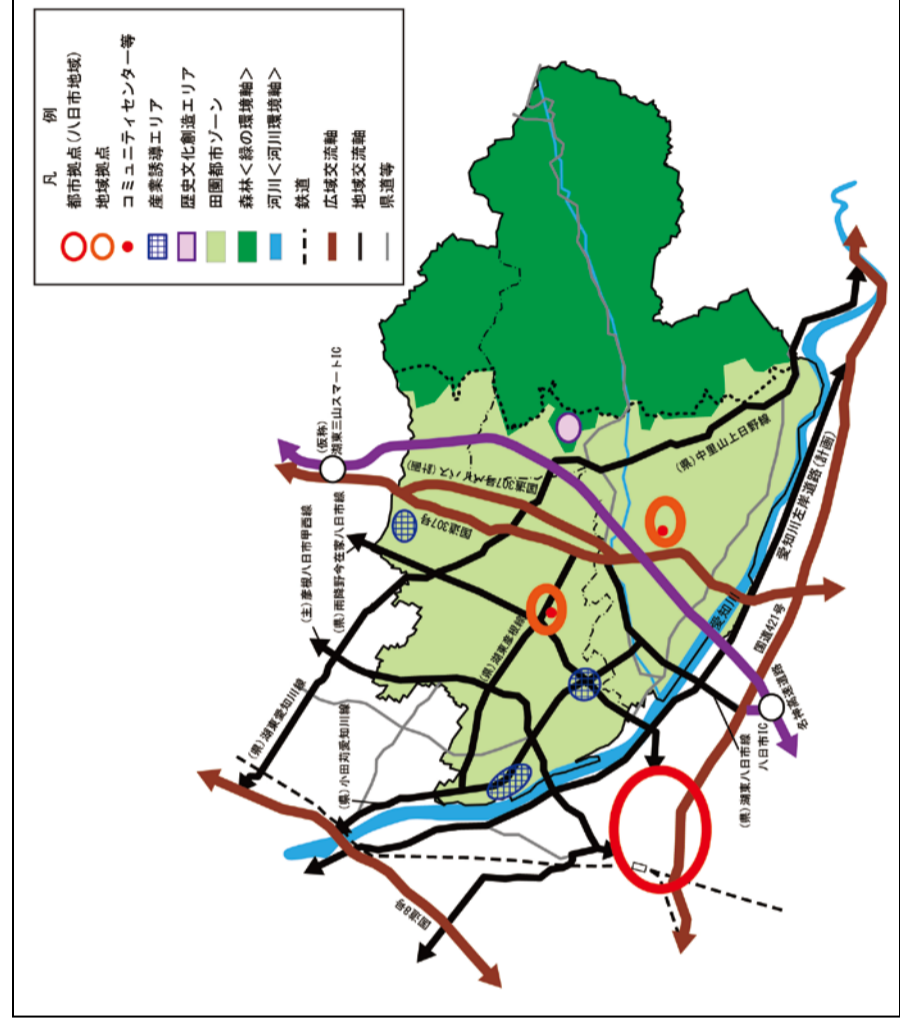
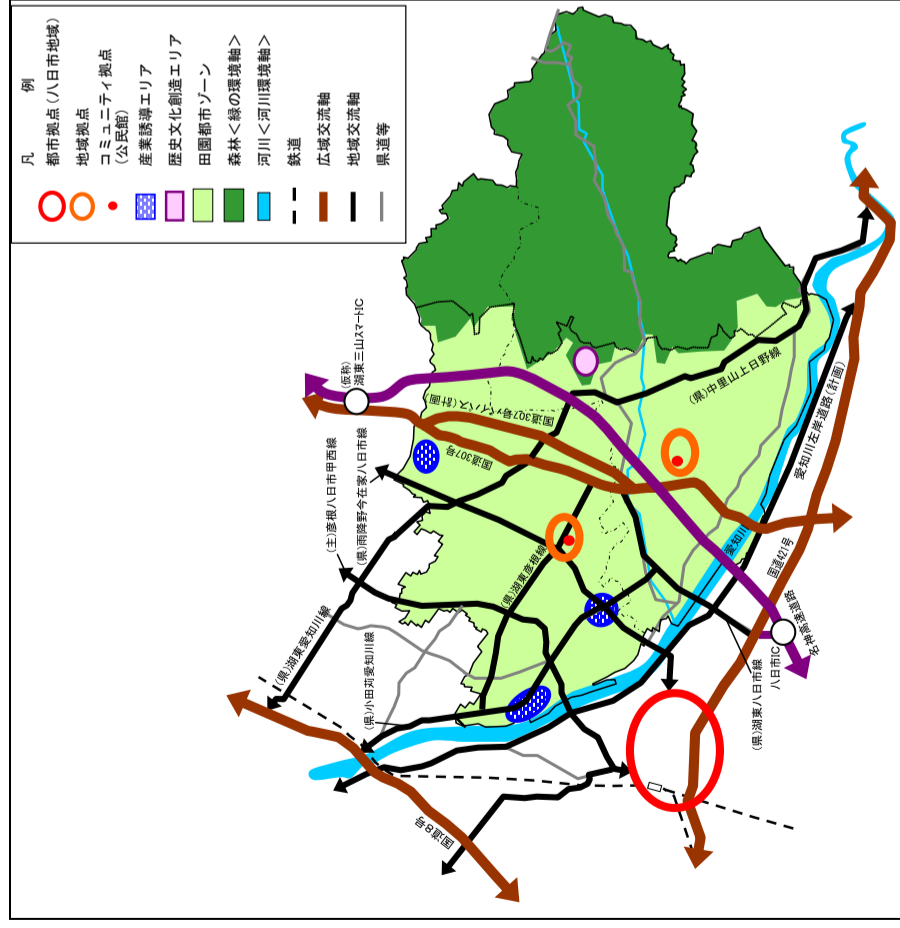
③地域づくりの方針

区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)
土地利用		(略)	
		④田園都市ゾーン (略)	(略)
		○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用	

③地域づくりの方針

区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)
土地利用		(略)	
		④田園都市ゾーン (略)	(略)
		○増加しつつある空き家については、空き家情報をデータベース化し持ち主と入居希望者とのマッチングを支援するなど移住や交流等地域の活性化の資源として有効活用	
		○市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討	
		○市街化区域において、都市的土地利用がされおらず当分の間市街化が見込まれない地区や災害リスクの高い地区、人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討	

24	86	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="174 1573 262 1685">区分</td> <td data-bbox="262 1573 304 1685">暮らし</td> <td data-bbox="174 1350 262 1573">方</td> <td data-bbox="262 1350 304 1573">針</td> <td data-bbox="174 1068 262 1350">「まち育て」への 取り組み(例)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="304 1573 819 1685"> <p>②公共施設 ●公共施設(蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館、勤労青少年ホーム、勤労者体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>○コミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化</p> <p>●蒲生病院・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター・民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="304 1350 819 1573">(略)</td> <td data-bbox="304 1068 819 1350"> <p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> </tr> </table>	区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	<p>②公共施設 ●公共施設(蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館、勤労青少年ホーム、勤労者体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>○コミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化</p> <p>●蒲生病院・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター・民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>											
区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																			
<p>②公共施設 ●公共施設(蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館、勤労青少年ホーム、勤労者体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>○コミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化</p> <p>●蒲生病院・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター・民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>																			
25	87	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="892 1573 976 1685">区分</td> <td data-bbox="976 1573 1018 1685">暮らし</td> <td data-bbox="892 1350 976 1573">方</td> <td data-bbox="976 1350 1018 1573">針</td> <td data-bbox="892 1068 976 1350">「まち育て」への 取り組み(例)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1018 1573 1564 1685"> <p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="1018 1350 1564 1573">(略)</td> <td data-bbox="1018 1068 1564 1350"> <p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> </tr> </table>	区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="892 1573 976 1685">区分</td> <td data-bbox="976 1573 1018 1685">暮らし</td> <td data-bbox="892 1350 976 1573">方</td> <td data-bbox="976 1350 1018 1573">針</td> <td data-bbox="892 1068 976 1350">「まち育て」への 取り組み(例)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1018 1573 1564 1685"> <p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="1018 1350 1564 1573">(略)</td> <td data-bbox="1018 1068 1564 1350"> <p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> </tr> </table>	区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>
区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																			
<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>																			
区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																			
<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>																			
24	86	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="174 1573 262 1685">区分</td> <td data-bbox="262 1573 304 1685">暮らし</td> <td data-bbox="174 1350 262 1573">方</td> <td data-bbox="262 1350 304 1573">針</td> <td data-bbox="174 1068 262 1350">「まち育て」への 取り組み(例)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="304 1573 819 1685"> <p>②公共施設 ●公共施設(蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館、勤労青少年ホーム、勤労者体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>○コミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化</p> <p>●蒲生病院・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="304 1350 819 1573">(略)</td> <td data-bbox="304 1068 819 1350"> <p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> </tr> </table>	区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	<p>②公共施設 ●公共施設(蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館、勤労青少年ホーム、勤労者体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>○コミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化</p> <p>●蒲生病院・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>											
区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																			
<p>②公共施設 ●公共施設(蒲生支所、蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館、勤労青少年ホーム、勤労者体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>○コミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化</p> <p>●蒲生病院・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>																			
25	87	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="892 1573 976 1685">区分</td> <td data-bbox="976 1573 1018 1685">暮らし</td> <td data-bbox="892 1350 976 1573">方</td> <td data-bbox="976 1350 1018 1573">針</td> <td data-bbox="892 1068 976 1350">「まち育て」への 取り組み(例)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1018 1573 1564 1685"> <p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="1018 1350 1564 1573">(略)</td> <td data-bbox="1018 1068 1564 1350"> <p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> </tr> </table>	区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="892 1573 976 1685">区分</td> <td data-bbox="976 1573 1018 1685">暮らし</td> <td data-bbox="892 1350 976 1573">方</td> <td data-bbox="976 1350 1018 1573">針</td> <td data-bbox="892 1068 976 1350">「まち育て」への 取り組み(例)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1018 1573 1564 1685"> <p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="1018 1350 1564 1573">(略)</td> <td data-bbox="1018 1068 1564 1350"> <p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p> </td> </tr> </table>	区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)	<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>
区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																			
<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>																			
区分	暮らし	方	針	「まち育て」への 取り組み(例)																			
<p>●蒲生公民館、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう(略)</p>		(略)		<p>●蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用</p> <p>●コミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化</p> <p>●蒲生医療センター・長峰診療所・鑄物師診療所と国立病院機構真近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実(略)</p>																			



区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)
暮らし	②公共施設 ●公共施設 (愛東支所、湖東支所、愛東公民館、湖東公民館、愛東福祉センターじゅびあ、湖東福祉センター、図書館、あいとうマーガレットステーション、公園、みすまの公園、みすまの館、湖東味咲館、探検の殿堂等) の有効利用 (維持・改善) と適切な運用	●公共施設 (愛東支所、湖東支所、愛東公民館、湖東公民館、愛東福祉センター、図書館、あいとうマーガレットステーション、公園、みすまの館、湖東味咲館、探検の殿堂等) の有効利用 (維持・改善) と適切な運用	●愛東公民館、湖東公民館を「まち育て」の拠点として活用しよう ○公共施設をもっと利用しよう ○スポーツ施設等を利用して健康づくりを進めよう ○行事にもっと参加し活性化しよう ○在宅介護、子育てサービスを支援しよう

区分	方	針	「まち育て」への 取り組み (例)
暮らし	②公共施設 ●公共施設 (愛東支所、湖東支所、愛東公民館、湖東公民館、愛東福祉センター、図書館、あいとうマーガレットステーション、公園、みすまの館、湖東味咲館、探検の殿堂等) の有効利用 (維持・改善) と適切な運用	●公共施設 (愛東支所、湖東支所、愛東公民館、湖東公民館、愛東福祉センター、図書館、あいとうマーガレットステーション、公園、みすまの館、湖東味咲館、探検の殿堂等) の有効利用 (維持・改善) と適切な運用	●愛東公民館、湖東公民館を「まち育て」の拠点として活用しよう ○公共施設をもっと利用しよう ○スポーツ施設等を利用して健康づくりを進めよう ○行事にもっと参加し活性化しよう ○在宅介護、子育てサービスを支援しよう

28

(1) 地域の現況と課題

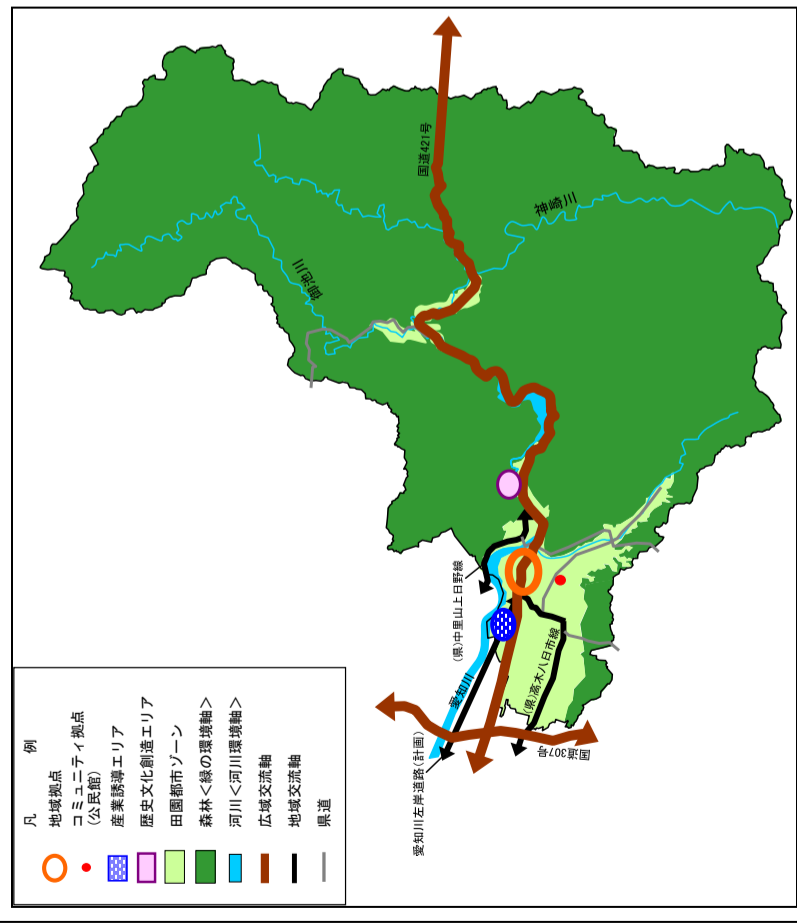
区分	地域の現況	課題
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共施設等を以下に示す。 (主な公共施設) ・永源寺支所、鈴鹿の里コミュニティセンター（永源寺支所出張所）、永源寺公民館、高齢者生活福祉センターゆうあいの家、永源寺地域産業振興会館、永源寺図書館、ふるさと文化体験学習館（保健・医療施設） ・永源寺保健センター、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所 <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ活動の中心である公民館の有効活用 <p>(略)</p>

(1) 地域の現況と課題

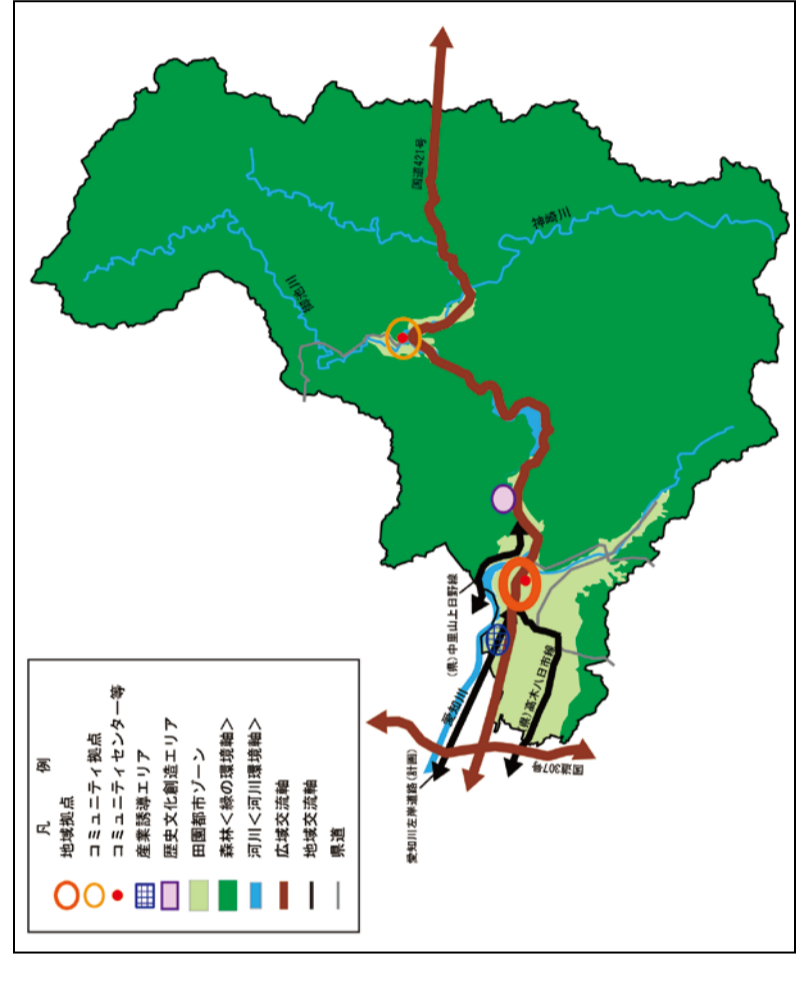
区分	地域の現況	課題
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共施設等を以下に示す。 (主な公共施設) ・永源寺支所、永源寺支所出張所、永源寺コミュニティセンター、鈴鹿の里コミュニティセンター 一、永源寺図書館、ふるさと文化体験学習館（保健・医療施設） ・永源寺診療所、永源寺東部出張診療所 <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 <p>(略)</p>

29

(1) 地域の現況と課題



②将来構想 概念図



30	96	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="222 2555 289 2659">区分</th> <th data-bbox="222 2059 289 2555">方</th> <th data-bbox="222 1739 289 2059">「まち育て」への 取り組み(例)</th> </tr> <tr> <td data-bbox="289 2555 751 2659">暮らし</td> <td data-bbox="289 2059 751 2555"> <p>②公共施設 ●公共施設(永源寺支所、政所出張所、永源寺公民館、保健センター、福祉センター、産業振興会館、図書館、永源寺運動公園等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用 ○公民館を地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 ●市立病院、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実 (略)</p> </td> <td data-bbox="289 1739 751 2059"> <p>●永源寺公民館を「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p> </td> </tr> </table>	区分	方	「まち育て」への 取り組み(例)	暮らし	<p>②公共施設 ●公共施設(永源寺支所、政所出張所、永源寺公民館、保健センター、福祉センター、産業振興会館、図書館、永源寺運動公園等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用 ○公民館を地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 ●市立病院、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実 (略)</p>	<p>●永源寺公民館を「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p>
区分	方	「まち育て」への 取り組み(例)						
暮らし	<p>②公共施設 ●公共施設(永源寺支所、政所出張所、永源寺公民館、保健センター、福祉センター、産業振興会館、図書館、永源寺運動公園等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用 ○公民館を地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、活性化 ●市立病院、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構滋賀病院、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実 (略)</p>	<p>●永源寺公民館を「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p>						
		<table border="1"> <tr> <th data-bbox="222 1567 289 1670">区分</th> <th data-bbox="222 1071 289 1567">方</th> <th data-bbox="222 753 289 1071">「まち育て」への 取り組み(例)</th> </tr> <tr> <td data-bbox="289 1567 781 1670">暮らし</td> <td data-bbox="289 1071 781 1567"> <p>②公共施設 ●公共施設(永源寺支所、政所出張所、永源寺コミュニティセンター、鈴鹿の里コミュニティセンター、図書館、永源寺運動公園等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化 ●市立病院、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実 (略)</p> </td> <td data-bbox="289 753 781 1071"> <p>●永源寺コミュニティセンター 一、鈴鹿の里コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p> </td> </tr> </table>	区分	方	「まち育て」への 取り組み(例)	暮らし	<p>②公共施設 ●公共施設(永源寺支所、政所出張所、永源寺コミュニティセンター、鈴鹿の里コミュニティセンター、図書館、永源寺運動公園等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化 ●市立病院、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実 (略)</p>	<p>●永源寺コミュニティセンター 一、鈴鹿の里コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p>
区分	方	「まち育て」への 取り組み(例)						
暮らし	<p>②公共施設 ●公共施設(永源寺支所、政所出張所、永源寺コミュニティセンター、鈴鹿の里コミュニティセンター、図書館、永源寺運動公園等)の有効利用(維持・改善)と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置づけ、周辺と合わせて活性化 ●市立病院、永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院等の機能分担・相互補完により、地域医療体制を充実 (略)</p>	<p>●永源寺コミュニティセンター 一、鈴鹿の里コミュニティセンターを「まち育て」の拠点として活用しよう (略)</p>						

議案第 2 号

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について(諮問)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されましたので、審議願います。

平成 2 9 年 9 月 2 7 日

東近江市都市計画審議会
会 長 森 川 稔

東都計第395号

平成29年8月10日

東近江市都市計画審議会

会長 森川 稔 様

東近江市長 小 椋 正 清

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について（諮問）

このことについて、東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部を改正しようとするので、東近江市都市計画審議会条例（平成17年条例第203号）第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の改正について

改正内容

立地適正化計画策定に伴う、基準の変更等

平成29年3月に策定した立地適正化計画と地区計画制度との整合を図り、人口減少化時代における地域の課題解決、持続的なまちづくりを誘導する地区計画を定める必要があるため、基準を変更するもの。

1 「既存集落型」における既存集落の定義を明確化

過去の都市計画審議会において、既存集落型地区計画（住居系 分譲宅地開発）の運用は、本来の既存集落の課題解決を目的とした地区計画の運用とは異なるのではないかと懸念する意見が出されており、立地適正化計画との考え方とも整合した運用を図る必要があるため、既存集落の定義を「概ね線引き制度導入以前から集落を形成している地域」と明確にする。

2 類型に「地域振興型（非住居系）コミュニティ維持」を新たに追加

立地適正化計画では、持続可能なまちの機能を維持することを目的とし、集落と拠点をつなぎ、拠点間では互い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シティを目指すとしている。また、田園地域、山間地域は支所やコミュニティセンターを中心に「地域拠点」、「コミュニティ拠点」を位置付け、コミュニティを維持するための身近な都市機能を集積するとしている。

このため、維持のための機能施設の誘導を図る具体的な施策として、拠点に都市機能の整備を促し、地域コミュニティの維持、活性化を図ろうとするものである。

3 敷地面積の最低限度の見直し等

非住居系地区計画において、既に開発済みの地域や一敷地が500平方メートルに満たない狭小な土地が含まれている場合がある。一体的な地域として含めて計画する際に、地区計画の区域を設定しても、敷地面積の最低限度が500平方メートルであるため、目的とする地域の課題解決が図れない。

地区計画の都市計画決定日を基準日とし、決定日以前の最低限度に満たない敷地については建築可能とし、決定日以後に最低限度を下回る分割がされた敷地については建築不可と整理する。

- ・「沿道型（非住居系）」、「地域振興型（非住居系）地域振興」にただし書きを追加
「決定日以前の最低限度に満たない敷地については建築可能であるが、決定日以後に最低限度を下回る分割がされた敷地については建築不可とする。」と追記する。

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準 (平成24年告示第125号)

改正後 (案)	現行	備考
<p>(地区計画の種類)</p> <p>第6条 地区計画の対象となる地区は、第4条第1項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合するものでなければならない。</p> <p>(1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画 (以下「既存集落型」という。)</p> <p>一 団の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画</p> <p>(2) 次の各号に掲げる要件のいずれかを満たす区域における地区計画 (以下「宅地活用継続型」という。)</p> <p>ア 既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画</p> <p>イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画</p> <p>(3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画 (以下「市街化区域隣接型」という。)</p> <p>立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接 (地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接している区域) し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画</p> <p>(4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画 (以下「沿道型 (非住居系)」という。)</p> <p>2車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合、適正な土地利用の整備を図るため、許容する用途や土地</p>	<p>(地区計画の種類)</p> <p>第6条 地区計画の対象となる地区は、第4条第1項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合するものでなければならない。</p> <p>(1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画 (以下「既存集落型」という。)</p> <p>一 団の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画</p> <p>(2) 次の各号に掲げる要件のいずれかを満たす区域における地区計画 (以下「宅地活用継続型」という。)</p> <p>ア 既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画</p> <p>イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画</p> <p>(3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画 (以下「市街化区域隣接型」という。)</p> <p>立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接 (地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接している区域) し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画</p> <p>(4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画 (以下「沿道型 (非住居系)」という。)</p> <p>2車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合、適正な土地利用の整備を図るため、許容する用途や土地</p>	

利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画
(5) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

ア 地域振興

東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画（市長が法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

イ コミュニティ維持

立地適正化計画に定める地域拠点又はコミュニティ拠点に位置付けられた区域において、支所、コミュニティセンター等を中心に地域コミュニティを維持する拠点を形成することで、地域の維持及び活性化を目的とする地区計画

(区域の設定)

第7条 地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別するものとする。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりでき限り整形となるように定めるものとする。

- 2 地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないよう必要最低限の規模とする。
- 3 住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため、区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有するものとする。この場合、概ね10区画を最低戸数規模の基準とする。
- 4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 既存集落型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし

利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画
(5) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画（市長が法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

(区域の設定)

第7条 地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別するものとする。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりでき限り整形となるように定めるものとする。

- 2 地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないよう必要最低限の規模とする。
- 3 住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため、区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有するものとする。この場合、概ね10区画を最低戸数規模の基準とする。
- 4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 既存集落型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし

<p>し、周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。</p> <p>(2) 宅地活用継続型</p> <p>0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行うものは、周辺の土地利用の状況により止むを得ない場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。</p> <p>(3) 市街化区域隣接型</p> <p>0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。</p> <p>(4) 沿道型 (非住居系)</p> <p>1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。</p> <p>(5) 地域振興型 (非住居系)</p> <p>ア 地域振興 5.0ヘクタール以上とする。</p> <p>イ コミュニティ維持 0.3ヘクタール以上とする。</p>	<p>し、周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。</p> <p>(2) 宅地活用継続型</p> <p>0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行うものは、周辺の土地利用の状況により止むを得ない場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。</p> <p>(3) 市街化区域隣接型</p> <p>0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。</p> <p>(4) 沿道型 (非住居系)</p> <p>1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。</p> <p>(5) 地域振興型 (非住居系)</p> <p>1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。</p> <p>5.0ヘクタール以上とする。</p>
<p>(建築物等に関する事項)</p> <p>第13条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域等におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。</p> <p>(1) 既存集落型、宅地活用継続型及び市街化区域隣接型の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第一種低層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、100パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p>	<p>(建築物等に関する事項)</p> <p>第13条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域等におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。</p> <p>(1) 既存集落型、宅地活用継続型及び市街化区域隣接型の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第一種低層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、100パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p>

<p>カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p>	<p>カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。</p> <p>(3) 地域振興型（非住居系）地域振興の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかに、市長が地域振興に資すると認められた場合は商</p>
<p>カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。</p> <p>(3) 地域振興型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかに、市長が地域振興に資すると認められた場合は商</p>	<p>カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。</p> <p>(3) 地域振興型（非住居系）地域振興の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかに、市長が地域振興に資すると認められた場合は商</p>

<p>業施設も可能とし、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又その他意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。</p>	<p>業施設も可能とし、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又その他意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。</p>
<p>(4) 地域振興型(非住居系)コミュニティ維持の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和</p>	<p>(4) 地域振興型(非住居系)コミュニティ維持の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。</p> <p>イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。</p> <p>ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。</p> <p>エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。</p> <p>オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。</p> <p>カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。</p> <p>キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。</p> <p>ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。</p> <p>ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和</p>

が図られるよう定める。
コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。

附 則 (平成 29 年 11 月 1 日告示 号)
この運用基準は、平成 29 年 11 月 1 日から施行する。

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準

平成24年3月30日

告示第125号

改正 平成26年10月29日告示第469号

改正 平成27年3月25日告示第133号

改正 平成29年4月1日告示第169号

改正 平成29年11月1日告示第 号

(目的)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域及び非線引き都市計画区域（以下「市街化調整区域等」という。）における地区計画制度の運用及び地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画の素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域等における良好な居住環境の維持、形成及び安全で安心なまちづくりに寄与し、もって地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

2 非線引き都市計画区域において定める地区計画についても、この基準を適用する。

(基本方針)

第4条 市街化調整区域等における地区計画制度の運用については、「都市計画運用指針」（平成18年国都計発第105号）及び「市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用方針及び大規模開発型地区計画の取扱い」（平成19年滋都計第561号）に基づいて行うとともに、当該地区計画が次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

- (1) 法第18条の2に基づく東近江市の都市計画に関する基本的な方針（以下「東近江市都市計画マスタープラン」という。平成22年策定）との整合が図られていること。
- (2) 市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、当該都市計画区域における計画的な市街化に支障がないこと。
- (3) 無秩序に市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、周辺の景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 地区計画の対象となる区域は、対象区域の周辺において円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び上下水道施設等の公共公益施設が良好な生活を営むに足りる水準で整備されており、新たな行政投資を行う必要がないこと。

2 開発行為が完了した地区計画の区域は、飛び地等による市街化区域編入が困難な場合を除き市街化区域に編入することを前提として定めるものとする。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、

地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに規定する土地の区域
- (2) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域
- (3) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）第5条第1項に規定する滋賀県立自然公園
- (4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (5) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (6) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項、第25条の2第1項、及び第41条第1項に規定する保安林又は保安施設地区
- (7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項及び第110条第1項に規定する史跡、名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
- (8) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第28条第1項に規定する鳥獣保護区
- (9) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条に規定する砂防指定地
- (10) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜崩壊危険区域
- (12) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (13) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (14) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区
- (15) 法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (16) 法第8条第1項第15号に規定する伝統的建造物群保存地区
（地区計画の類型）

第6条 地区計画の対象となる地区は、第4条第1項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる類型のいずれかに適合するものでなければならない。

- (1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）
一 団の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画
- (2) 次の各号に掲げる要件のいずれかを満たす区域における地区計画（以下「宅地活用継続型」という。）
 - ア 既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画
 - イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的と

する地区計画

- (3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）

立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接（地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画

- (4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「沿道型（非住居系）」という。）

2車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画

- (6) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

ア 地域振興

東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画（市長が法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

イ コミュニティ維持

立地適正化計画に定める地域拠点又はコミュニティ拠点に位置付けられた区域において、支所、コミュニティセンター等を中心に地域コミュニティを維持する拠点を形成することで、地域の維持及び活性を目的とする地区計画

（区域の設定）

第7条 地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別するものとする。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。

- 2 地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないよう必要最低限の規模とする。
- 3 住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため、区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有するものとする。この場合、概ね10区画を最低戸数規模の基準とする。
- 4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 既存集落型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし、周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。

(2) 宅地活用継続型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行うものは、周辺の土地利用の状況により止むを得ない場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。

(3) 市街化区域隣接型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。

(4) 沿道型（非住居系）

1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。

(5) 地域振興型（非住居系）

ア 地域振興 5.0ヘクタール以上とする。

イ コミュニティ維持 0.3ヘクタール以上とする。

（地区計画の内容）

第8条 地区計画は、法第12条の5第2項の規定により地区計画の名称、位置、区域及び区域の面積、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

（地区計画の目標）

第9条 前条に掲げる地区計画の目標は、当該地区の周辺において市街化を促進することがない等、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の環境、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な事項を明らかにするものとする。

（地区計画の方針）

第10条 第8条に掲げる地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

(2) 地区施設の整備の方針

(3) 建築物等の整備の方針

(4) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

（地区整備計画）

第11条 第8条に掲げる地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとし、次の各号に掲げる事項のうちから、当該地区の特性に応じて定めるものとする。

(1) 地区施設等に関する事項

ア 道路の配置及び規模

イ 公園、緑地、広場その他公共空地の配置及び規模

(2) 建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

イ 容積率の最高限度

ウ 建ぺい率の最高限度

エ 敷地面積の最低限度

オ 壁面の位置の制限

カ 建築物等の高さの最高限度

キ 日影規制、北側斜線

ク 建築物の形態又は意匠の制限

ケ 垣又は柵の構造の制限

コ 緑化率の最低限度

(3) 土地の利用に関する事項

(地区施設等に関する事項)

第12条 当該地区計画の策定区域は、住居系は原則として6.5メートル以上、非住居系は車道二車線で原則として9.0メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容及び周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

2 地区施設は、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空を配置するとともに必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第33条及び東近江市開発許可の基準等に関する条例（平成18年東近江市条例57号）と同等以上の基準に適合するものとする。

(建築物等に関する事項)

第13条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域等におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらのすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

(1) 既存集落型、宅地活用継続型及び市街化区域隣接型の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第一種低層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除くものとする。

イ 容積率の最高限度は、100パーセントとする。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。

エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。

オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。

キ 日影制限、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。

イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。

エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。

オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。

キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観

- との調和が図られるよう定める。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
- (3) 地域振興型（非住居系）**地域振興**の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。
- ア 建築物等の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかに、市長が地域振興に資すると認めた場合は商業施設も可能とし、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。
- イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。
- エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートルとする。
- オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定める。
- キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。
- ク 建築物等の形態又その他意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
- (4) 地域振興型（非住居系）**コミュニティ維持**の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。
- イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。
- エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。
- オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。
- キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。
- ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。

(地区計画の案の申出)

第14条 法第16条第3項に規定する住民又は利害関係人は、東近江市地区計画の案の作成に関する条例（平成17年東近江市条例第204号。以下「条例」という。）の定めるところにより、地区計画の原案を申し出ることができる。

2 前項の申出を行う者は、あらかじめ地区計画の素案（様式第1号）を作成し、申し出なければならない。

（住民の合意形成）

第15条 地区計画の素案を申し出る者（以下「申出人」という。）は、素案作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺住民の意見を地区計画に反映させるよう努め、説明会等を実施した後、報告書（様式第2号）により報告しなければならない。

2 地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得なければならない。

（申出に対する措置）

第16条 市長は、第14条第2項の規定による地区計画の素案の申出があったときは、遅滞なく、地区計画の素案の全部又は一部を地区計画の案として決定する必要があるかどうかを判断しなければならない。

2 市長は、前項の規定により当該地区計画の案として決定する必要があると判断したときは、その旨を申出人に通知しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により当該地区計画の案として決定する必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を申出人に通知しなければならない。この場合において、市長は、あらかじめ東近江市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

（事前審査）

第17条 前条第2項の規定により通知を受けた申出人は、地区計画の原案の申出にかかる開発計画面事前審査願（様式第3号）を提出し、地区計画の原案を申し出る前までに関係機関との協議調整を行い事前審査を完了しておかななければならない。

（条例による制限の適用）

第18条 市長は、地区計画の区域内において建築物の用途、敷地及び構造に関する事項で当該地区計画の内容として定めたものについて、建築基準法第68条の2第1項に基づき、条例を制定し制限するものとする。

（事業の実施）

第19条 事業者は、地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する事業に着手するものとする。

2 止むを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は当該地区内の公共施設の整備順位、実施時期、施行主体その他市長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、承認を得なければならない。

（その他）

第20条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この運用基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成26年10月29日告示469号）

この運用基準は、平成26年11月4日から施行する。

附 則（平成27年3月25日告示133号）

この運用基準は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成29年4月1日告示169号）

この運用基準は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成29年11月1日告示 号）

この運用基準は、平成29年11月1日から施行する。