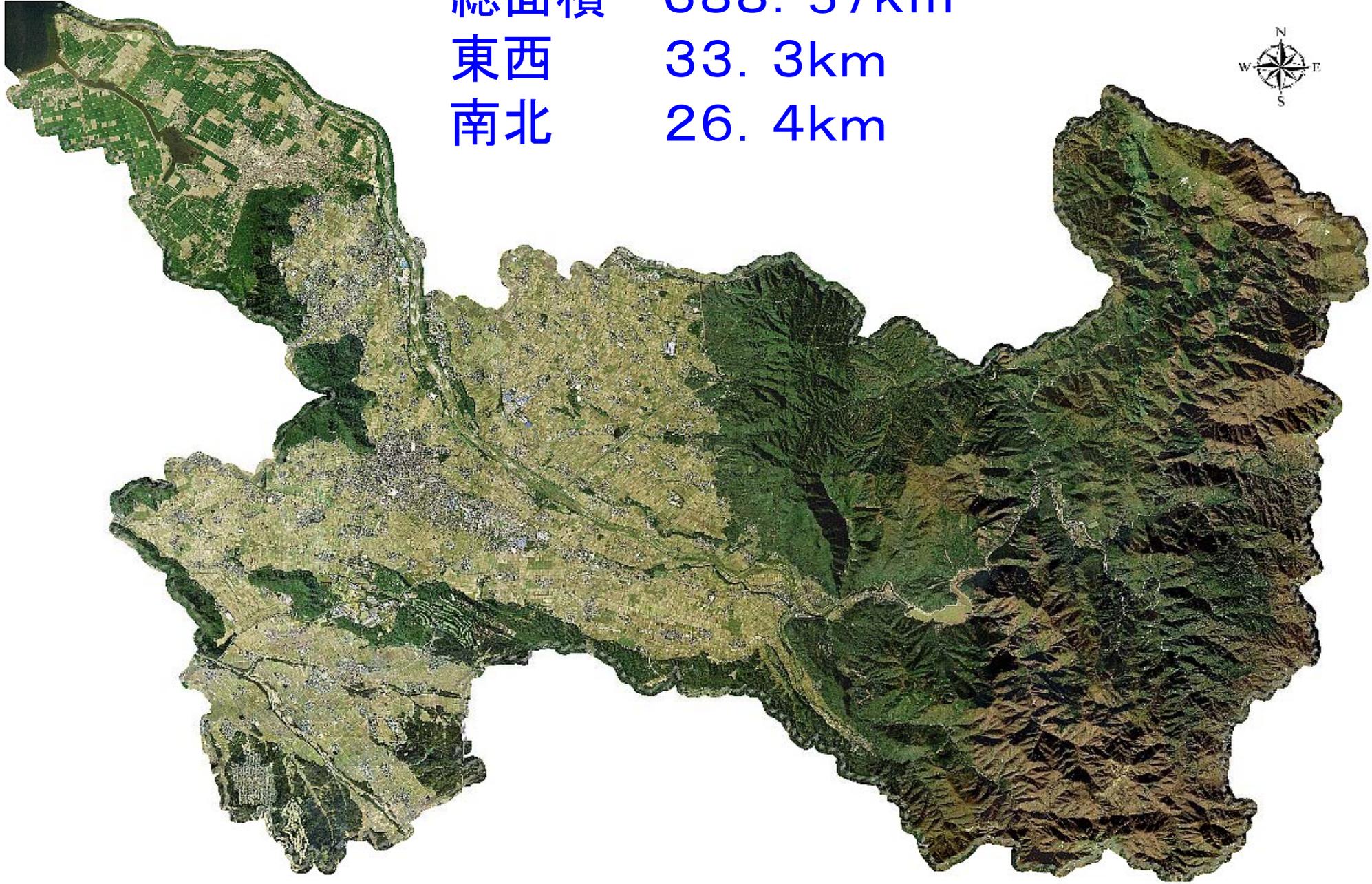


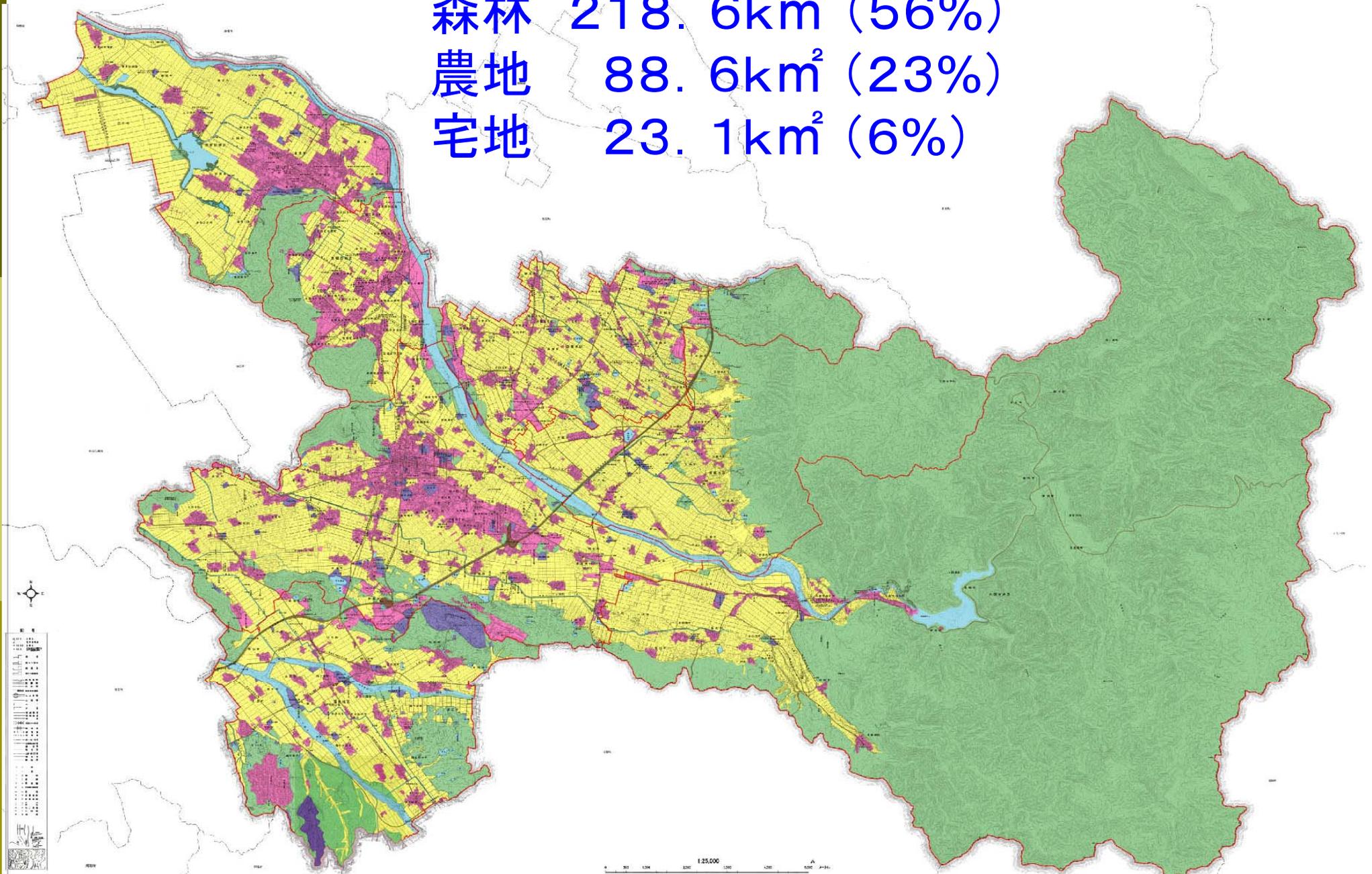
東近江市の都市計画

～現状と課題から～

総面積 388.37km²
東西 33.3km
南北 26.4km



森林 218.6km² (56%)
農地 88.6km² (23%)
宅地 23.1km² (6%)



◆都市計画マスタープランとは

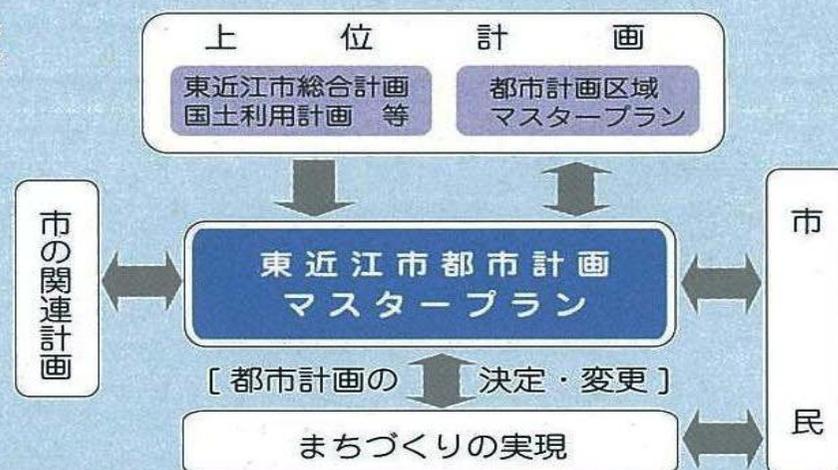
都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことです。

市町村が定める個別具体の都市計画は、マスタープランに即したものでなければなりません。

都市計画マスタープランは、市の総合計画や国土利用計画、県の都市計画区域マスタープランに即し、創意工夫のもと市民の意見を反映して策定していかなければなりません。

東近江市都市計画マスタープランの計画目標年次は、概ね20年後の平成42年(2030)を展望しつつ、実効性のある計画とするため10年後の平成32年(2020)を目標とします。

計画対象区域は市域の一体的な発展、健全な土地利用の誘導を図るため、市域全体を対象とします。
また、平成32年(2020)における本市の人口を概ね12万人と想定します。



◆都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、市全域のまちづくりの理念・目標や将来都市像、都市整備方針を定めた「全体構想」と各地域(6地域)毎のまちづくりの方針を定めた「地域別構想」で構成します。



◆まちづくりの理念

自然と都市・農村が共生する

やすらぎと活力のあるまち 東近江

～ひと・くらし・しぜんつながる“まち育て”～

- ・東近江市固有の豊かな自然環境と農村(田園)を保全・活用するとともに、それらと魅力ある都市機能が集積する都市が共生するまちづくりを目指します。そして、やすらぎのある中にも都市としての活力があるまちづくり、地域の交流や都市間の交流が盛んなまちづくりを目指します。
- ・地域の人々が主役となり、そして、行政と協働することにより、地域の個性ある資源を活かしながら人と暮らしと自然が織りなす新しい東近江のまちを育てていきます。

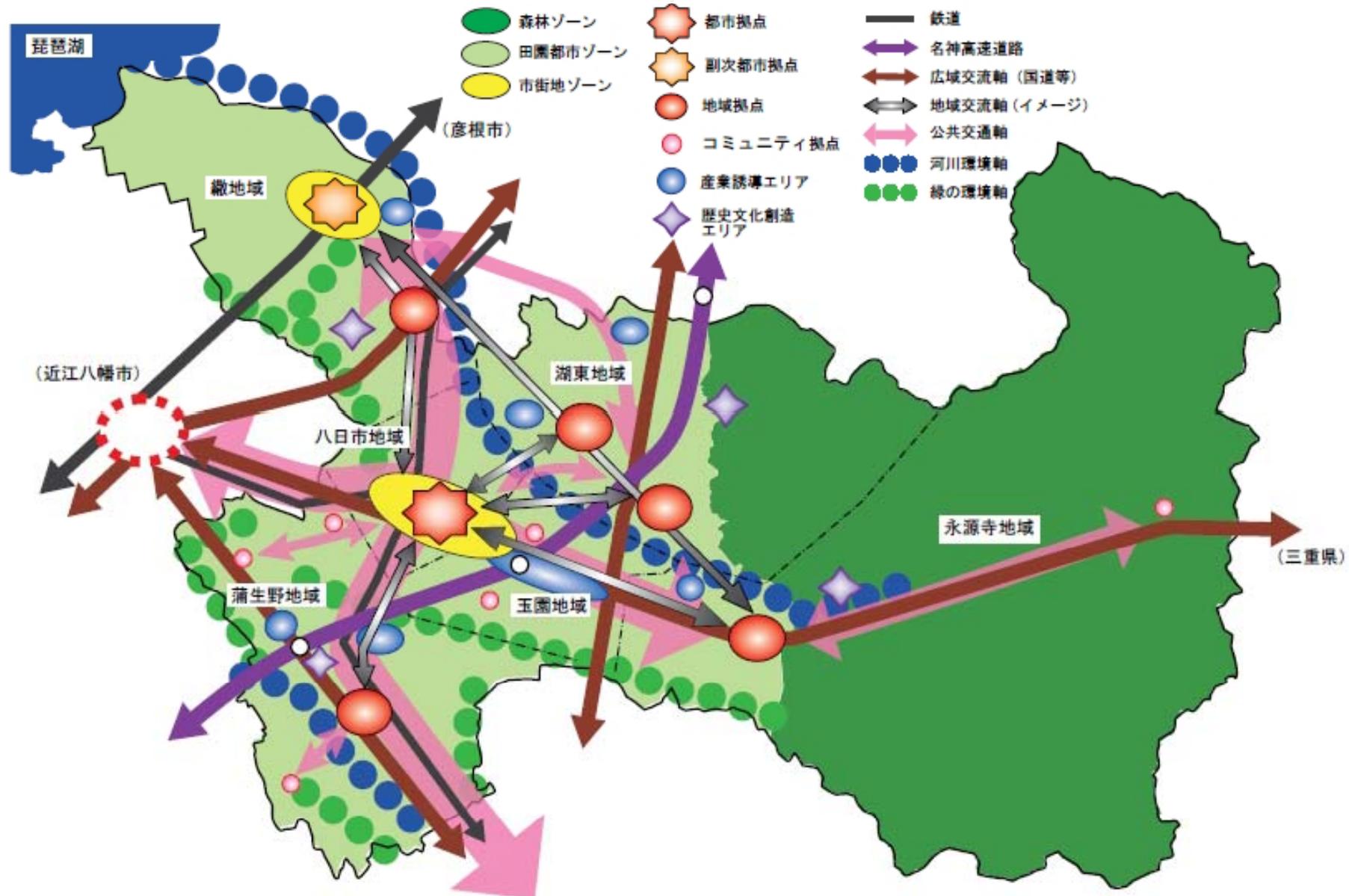
◆まちづくりの目標

- 目標1 自然・歴史・文化を大切にしたまちを育てよう
- 目標2 誰もが住み続けられる愛着のあるまちを育てよう
- 目標3 活力と多彩な交流のあるまちを育てよう

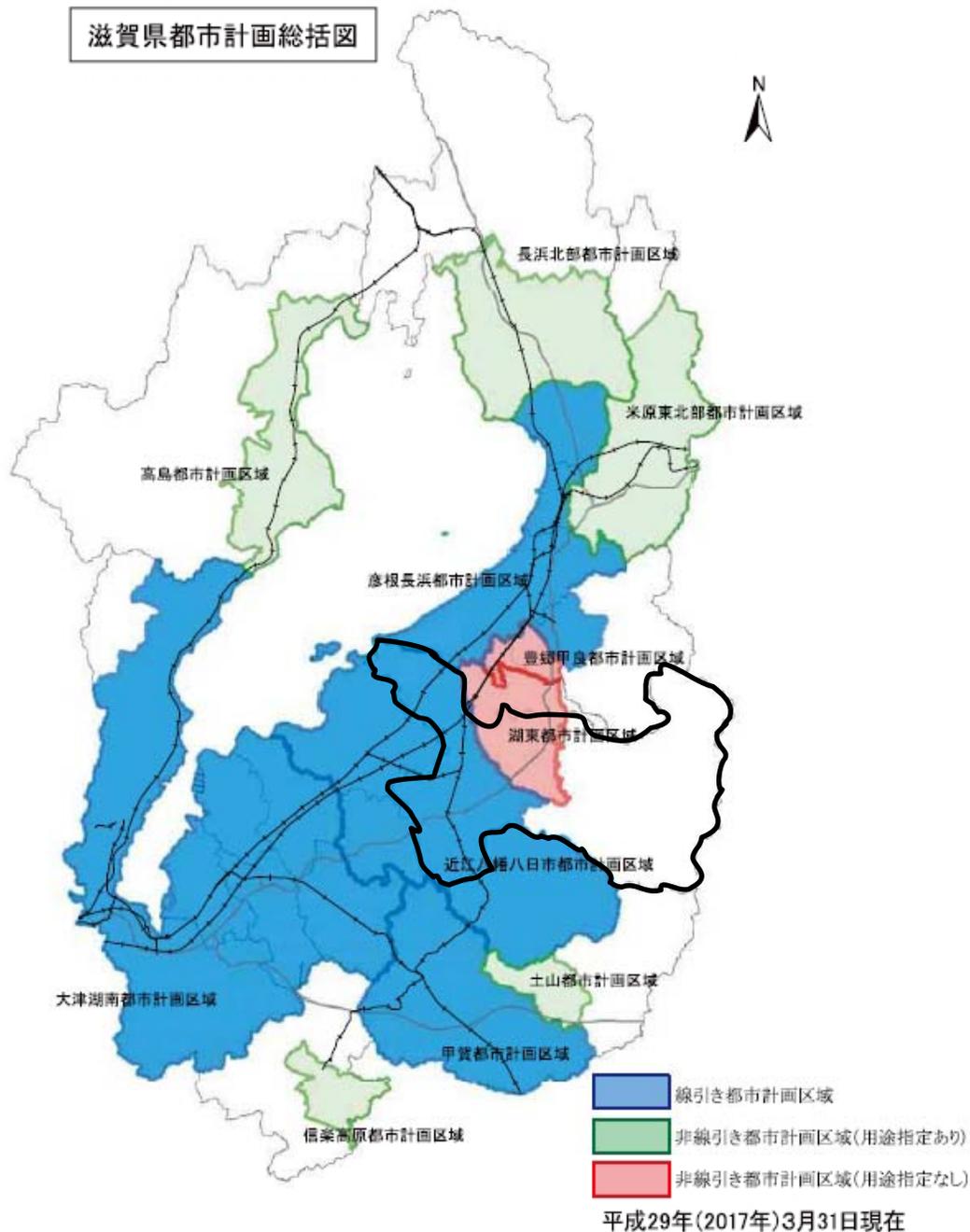
行動目標：市民が担う、わたしから始める「まち育て」

- ・地域の個性を活かして「まち育て」を進めよう
- ・各地域の「まちづくり活動」と連携しよう

都市計画マスタープランにおける将来都市構造概念図



滋賀県都市計画総括図



【都市計画区域とは】

都市計画を策定する地域の単位で、人の動き、地形・発展の見通しなどからみて、一体の都市として捉える必要がある区域です。

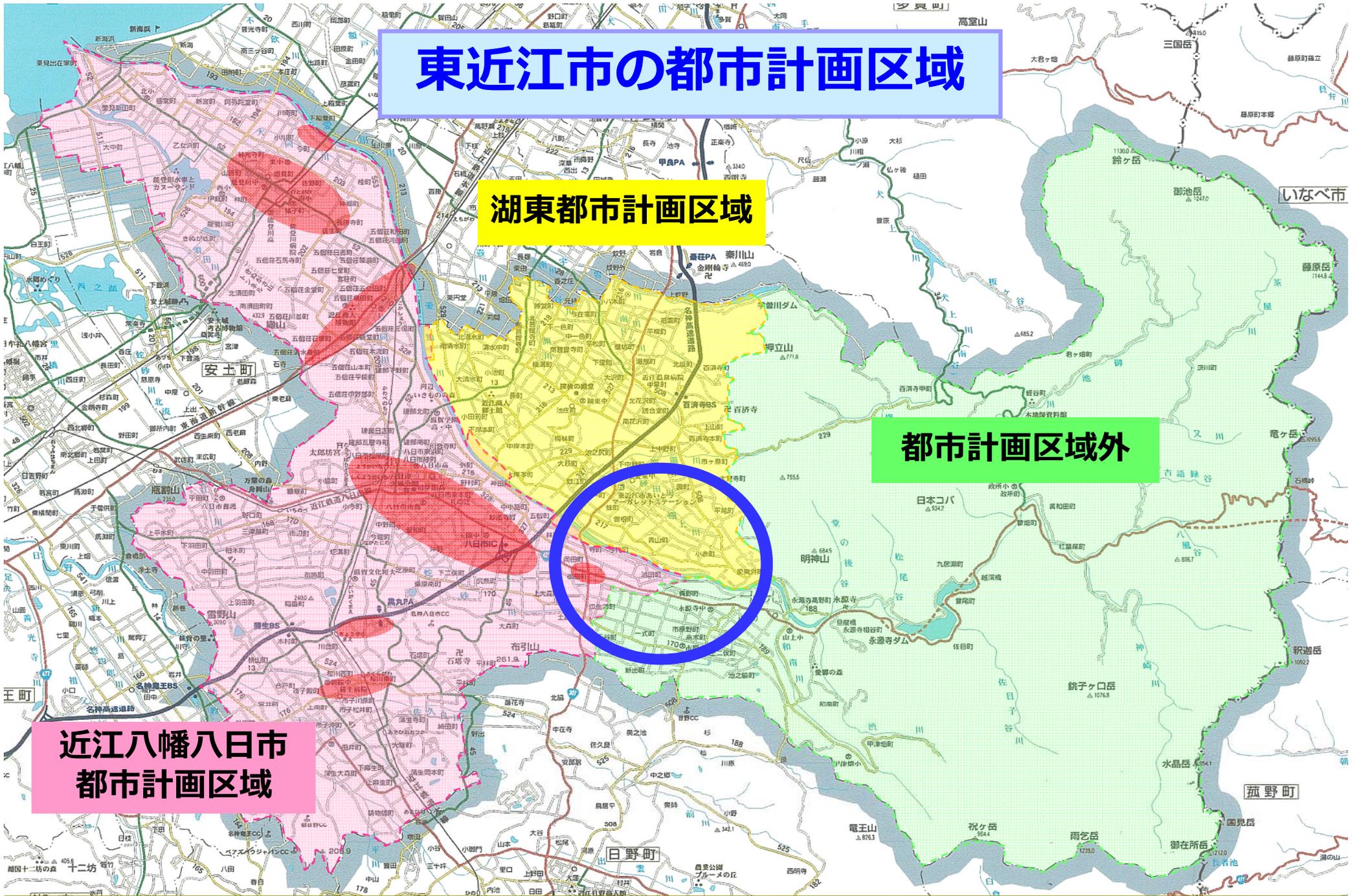
- 近江八幡八日市都市計画区域
(線引き都市計画区域)
- 湖東都市計画区域
(非線引き都市計画区域)
- 都市計画区域外

東近江市の都市計画区域

湖東都市計画区域

都市計画区域外

近江八幡八日市
都市計画区域



区域別面積

| 区 分 | (ha) | 構成比 (%) |
|------------|--------|---------|
| 総面積 | 38,837 | 100.0 |
| 線引き都市計画区域 | 13,467 | 34.7 |
| 市街化区域 | 1,418 | 3.7 |
| 市街化調整区域 | 12,049 | 31.0 |
| 非線引き都市計画区域 | 4,162 | 10.7 |
| 都市計画区域外 | 21,208 | 54.6 |

都市計画区域と開発許可制度

| 線引き都市計画区域 | | 非線引き 都市計画区域 | 都市計画区域外 |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|
| 市街化区域 | 市街化調整区域 | | |
| 14.18km ² | 120.49km ² | 41.62km ² | 212.08 km ² |
| 土地区画整理事業 住宅街区整備事業 | | 市街地再開発事業 防災街区整備事業 | |
| 公益施設 非常災害 | | 都市計画事業 管理・軽易行為 | |
| | | 公有水面埋立 国・県の機関 | |
| 農林漁業用 | | | |
| 1000m ² 未満 | 開発禁止 | 1000m ² 未満 | 10000m ² 未満 |
| 1000m ² 以上 開発許可必要 | | 1000m ² 以上 開発許可必要 | |
| 1000m ² 以上 開発許可必要 | | 10000m ² 以上 開発許可必要 | |

許可
不要

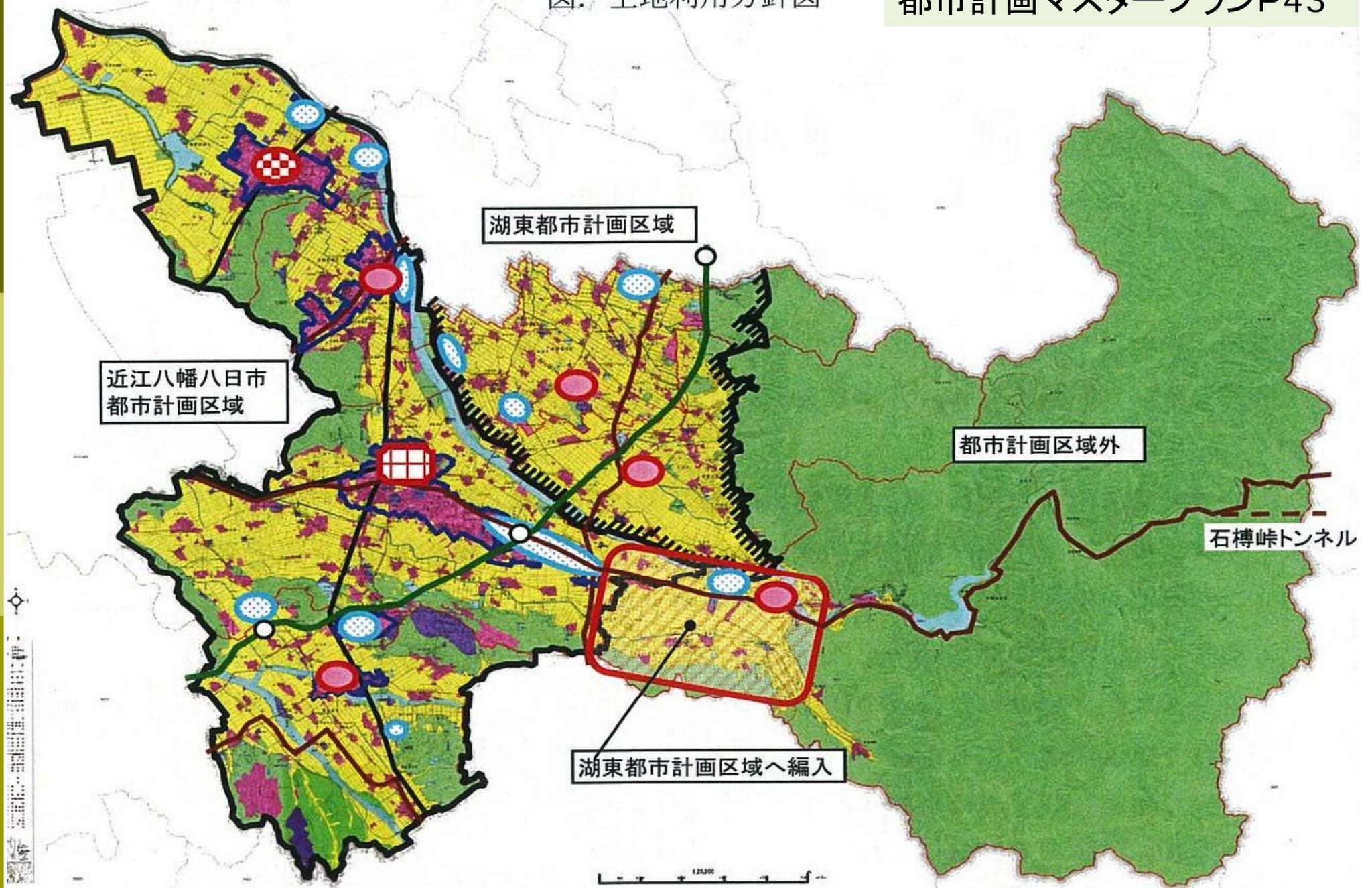
自然
公園

農業振興地域

自然
公園

34条該当の
み開発許可

図. 土地利用方針図



都市計画区域では

① 開発許可の対象面積が引き下げられる



■ 不良な宅地開発等の発生を防ぐ
道路や排水計画上問題がある開発の発生が抑制され、一定の水準を持った開発が行われる。

② 木造住宅でも建築確認申請が必要となる



■ 防火、衛生、安全に支障がない建築ができる
建築確認および完了検査を受けることにより、建築基準法に適合した建築となることが担保される。

③ 建築の制限が発生する
※ 集団規定の適用(建ぺい率、容積率、
接道義務など)



■ 住みやすく、安全な町並みが整えられる
ルールに則った町並みが整備される。緊急車の通行が可能となり、防災機能が高まる。

そもそも都市計画とは

(都市計画法第1条 目的)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって**国土の均衡ある発展**と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

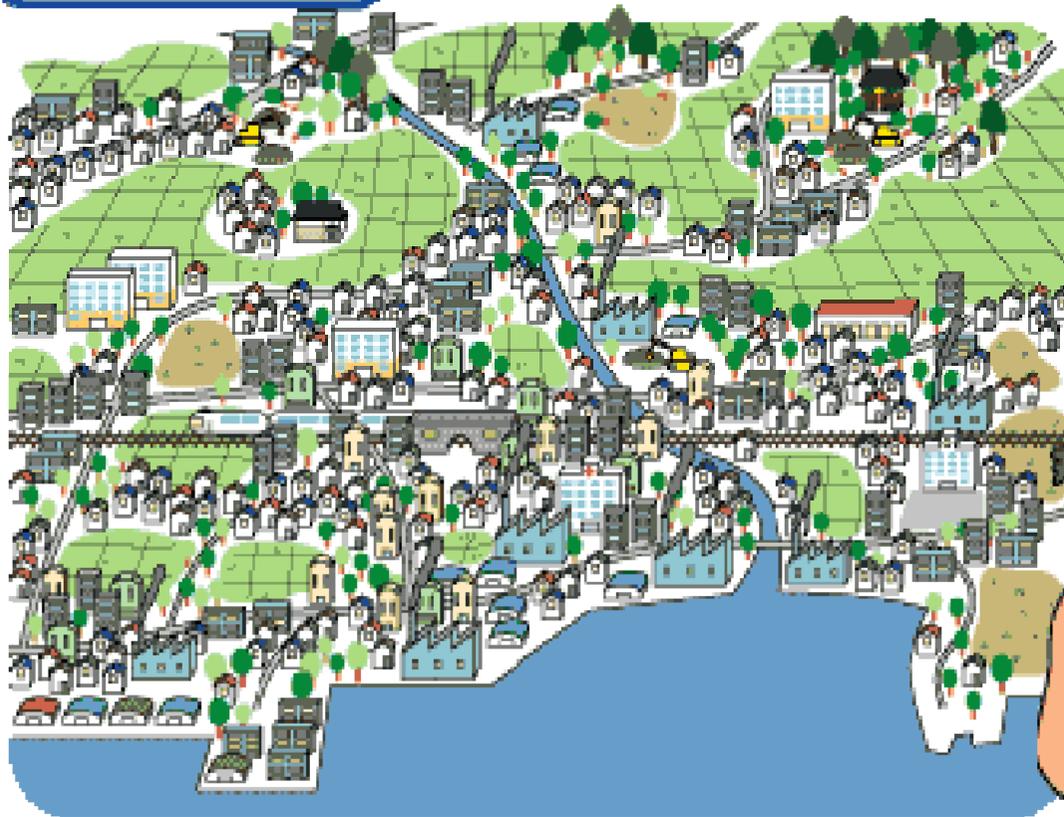
(都市計画法第2条 基本理念)

都市計画は、**農林漁業との健全な調和を図りつつ**、健康で文化的な生活及び機能的な都市活動を確保するため、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを基本理念とする。

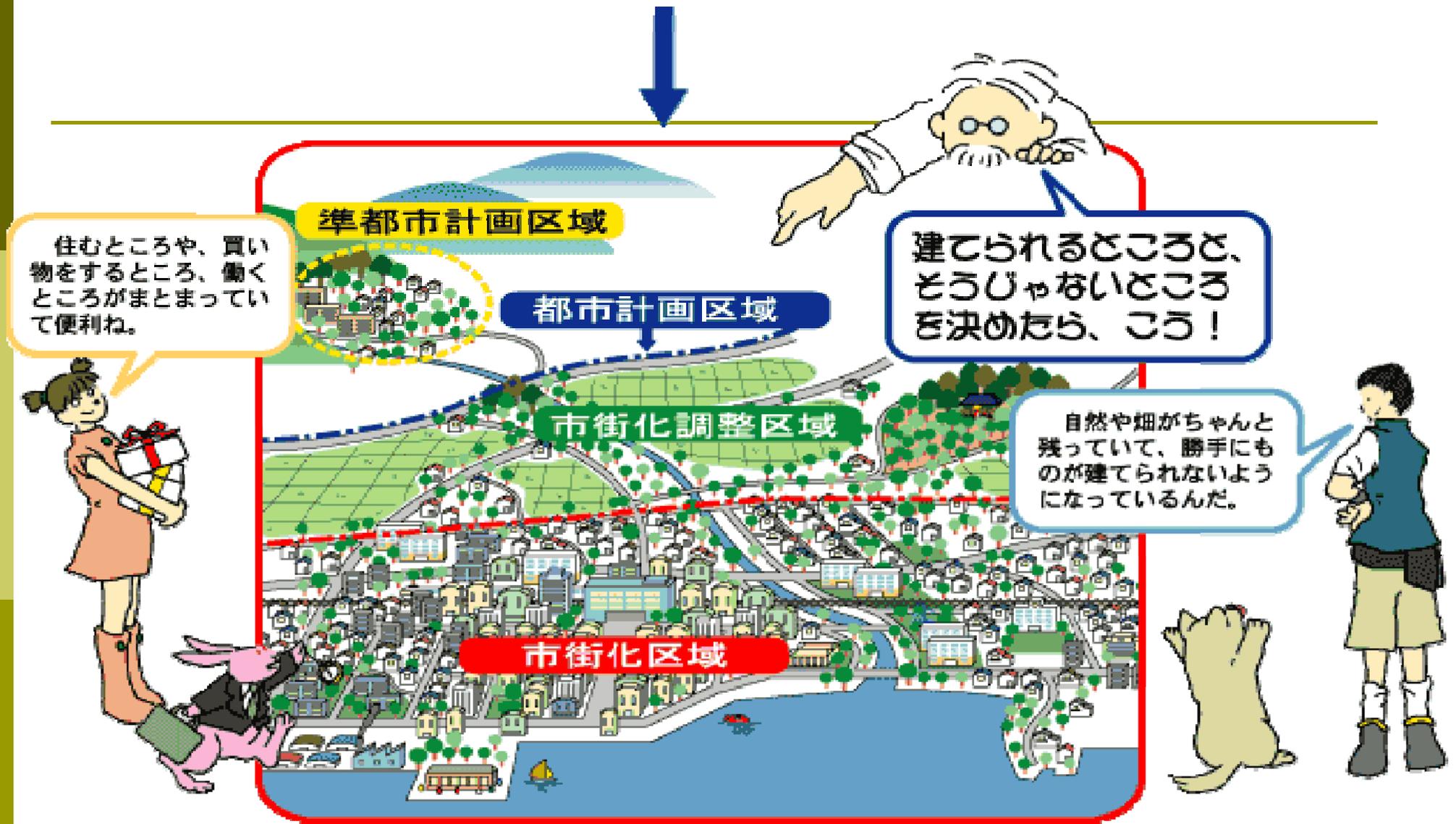
区域区分（線引き）制度

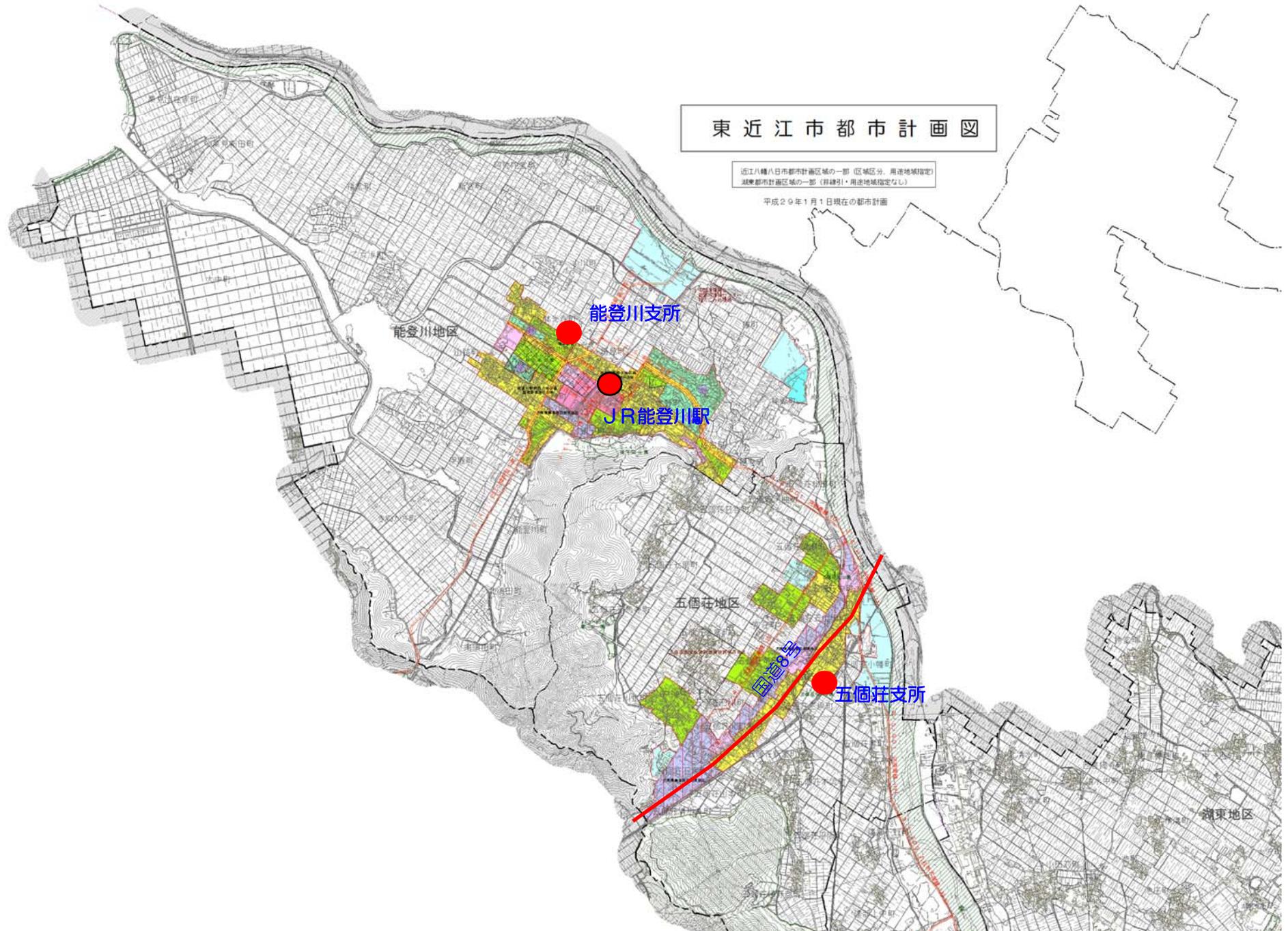


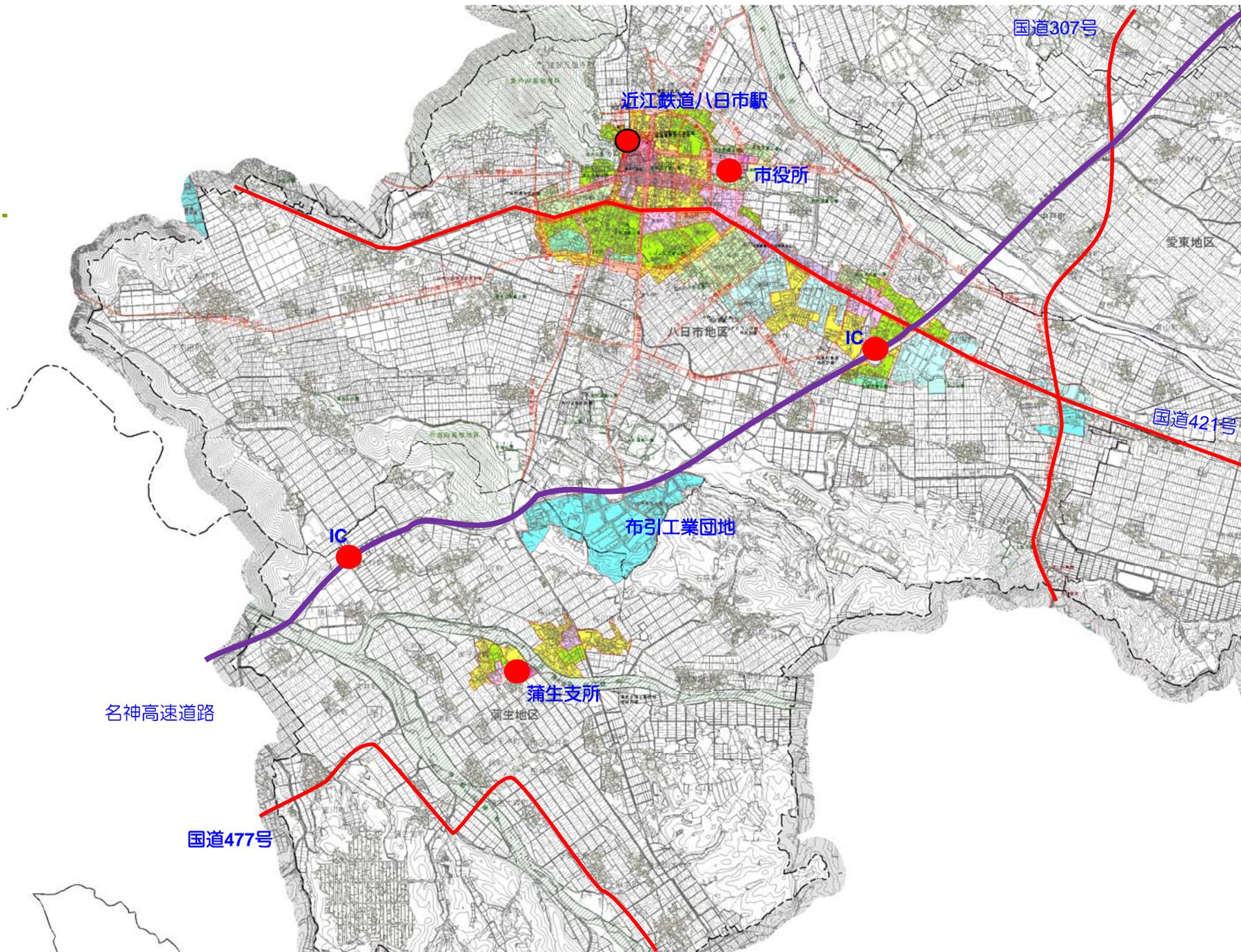
たとえば…
どこでも建築
OKだったら…



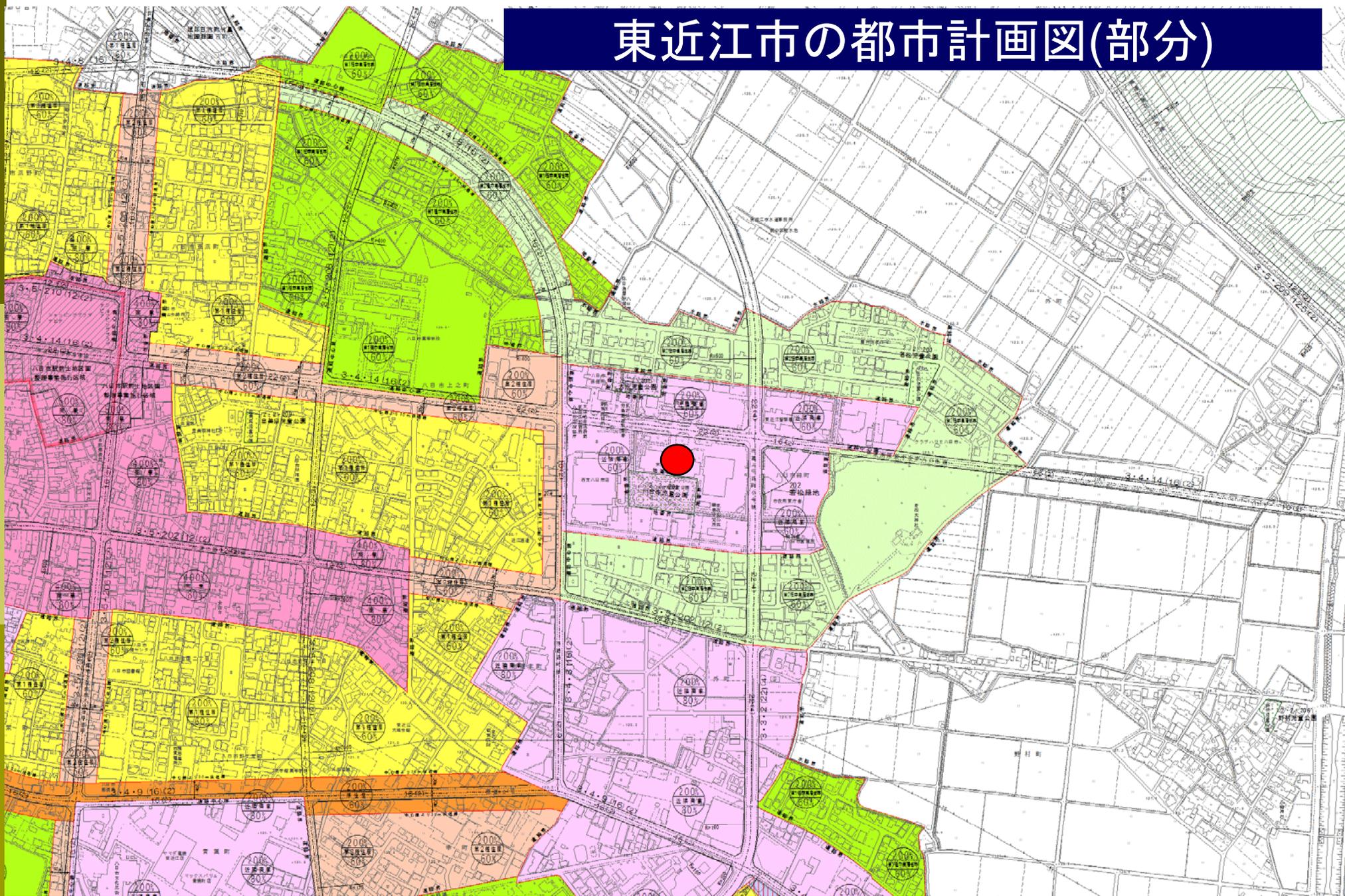
これだと道路や公園のよ
うな、みんなで使うものを、
みんなが使えるようにつく
るには、お金がいっぱいか
かっちゃうよね。
いろんなところに建物が
ポツポツ建って、自然が壊
されてしまうよね。







東近江市の都市計画図(部分)



区域区分定期見直し時期と基礎調査実施年度

| | 決定・変更年月日 | 周期 | 基礎調査実施年度 |
|----------|-------------|----|----------|
| 当初決定 | 昭和48年12月28日 | — | |
| 第1回定期見直し | 昭和57年2月12日 | 9 | |
| 第2回定期見直し | 平成3年1月28日 | 10 | |
| 第3回定期見直し | 平成11年3月31日 | 8 | |
| 第4回定期見直し | 平成16年12月27日 | 5 | 平成12年度 |
| 第5回定期見直し | 平成23年5月11日 | 7 | 平成18年度 |
| 第6回定期見直し | 平成30年度 予定 | | 平成26年度 |

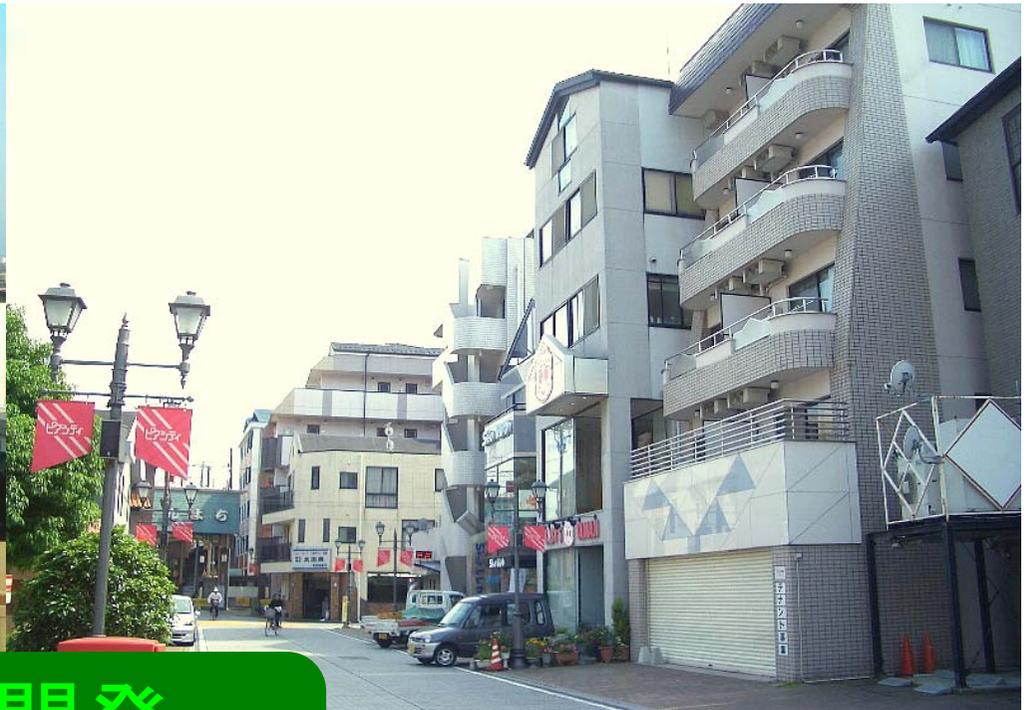
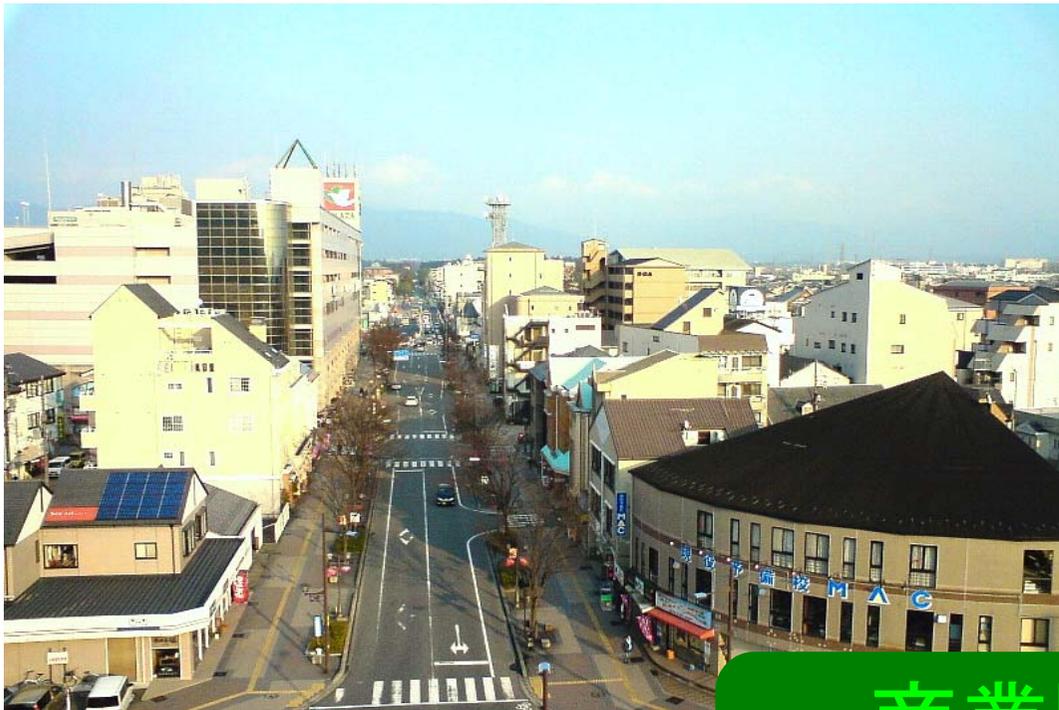
区域区分・用途地域面積の変更

| | H22. 2. 8現在 | H30. 4. 1現在 | 差し引き |
|-------------|-------------|-------------|---------|
| 住居系 | 794.3ha | 795.3ha | 1.0ha |
| 商業系 | 145.9ha | 156.6ha | 10.7ha |
| 工業系 | 524.1ha | 466.0ha | -58.1ha |
| 合計 市街化区域 | 1,464.3ha | 1,417.9ha | -46.4ha |



住宅開発





商業開発





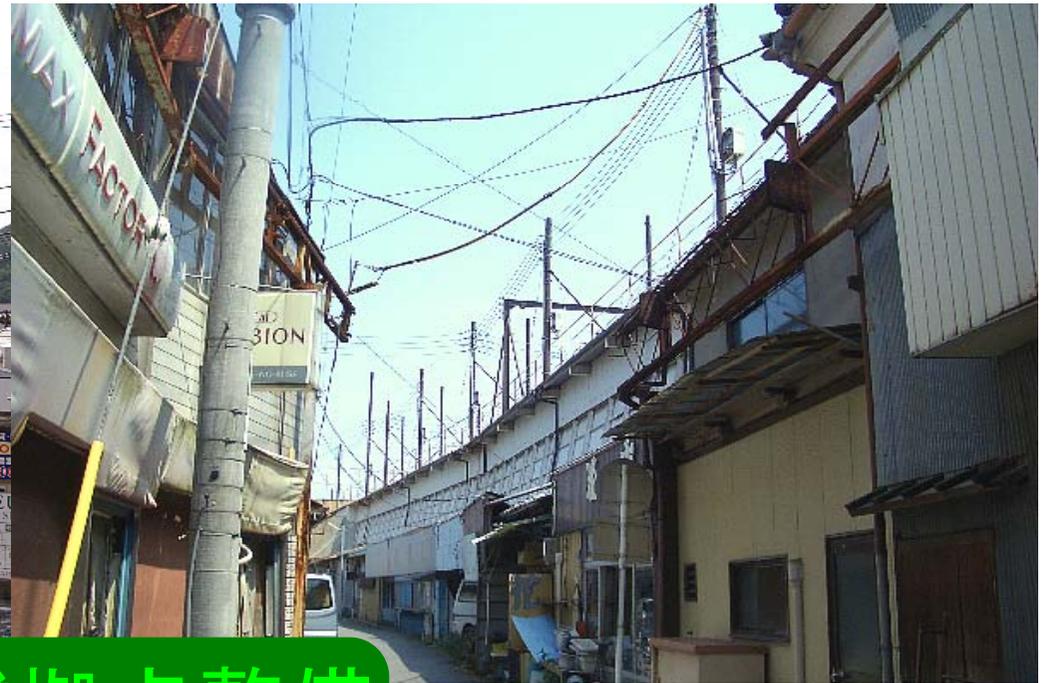
工場用地開発





土地区画整理





都市・地域拠点整備





都市公園





都市計画道路

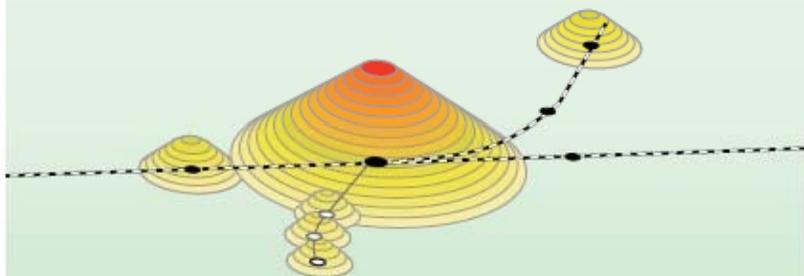


都市計画マスタープランが示す土地利用の方針

- 線引き都市計画区域を維持
- 現在の市街地規模を基本的に維持
(交通条件等の変化により適宜見直しも必要)
- 市街化区域内の空閑地の計画的な土地利用
- 土地利用の純化(用途地域の見直し)
- 既存宅地の市街化区域への編入
- 市街化調整区域の計画的な土地利用の誘導
- 当面、非線引き都市計画区域も維持
- 用途未指定地域の用途地域指定の検討
- 区域外の土地利用条例等による規制・誘導

今後、望まれる拡散型から集約型都市構造への再編イメージ

(1)かつての市街地

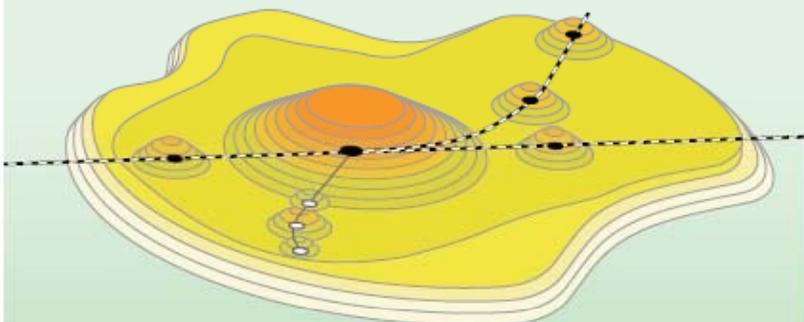


中心部に基幹的市街地、郊外は低密で分散

今までの市街化の傾向



(2)今の市街地

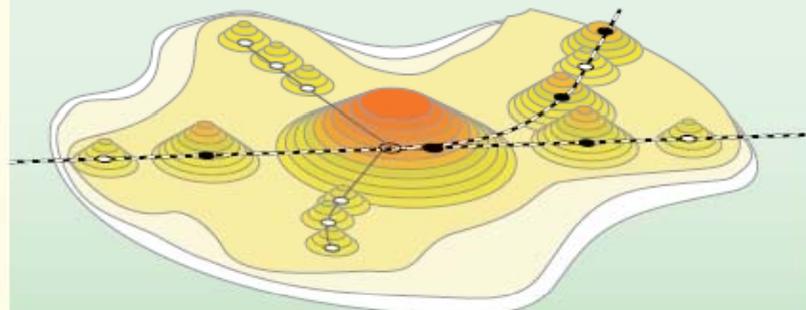


全面的な市街化の進行過程

都市構造改革

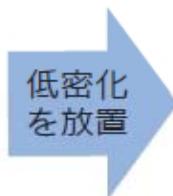


(4)求めるべき市街地像

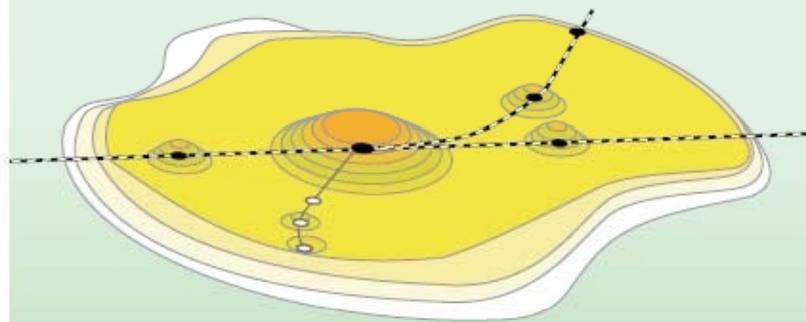


基幹的な公共交通沿いに集約拠点の形成を促進

低密化を放置



(3)低密度になった拡散市街地



市街地が全体的に希薄化

東近江市立地適正化計画

人口減少や少子高齢社会においても持続可能な都市づくりの実現を図るため、医療・福祉・商業などの都市機能や居住機能がまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りながら、公共交通と連携した「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す

○本市のコンパクトなまちづくりの考え方

農村部をはじめ全てを市街地の中心部のみに集約しようとするのではなく、例え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東近江市版コンパクトシティの形成を目指すとするもの

市全体の持続的な成長を目指した総合的な施策を展開

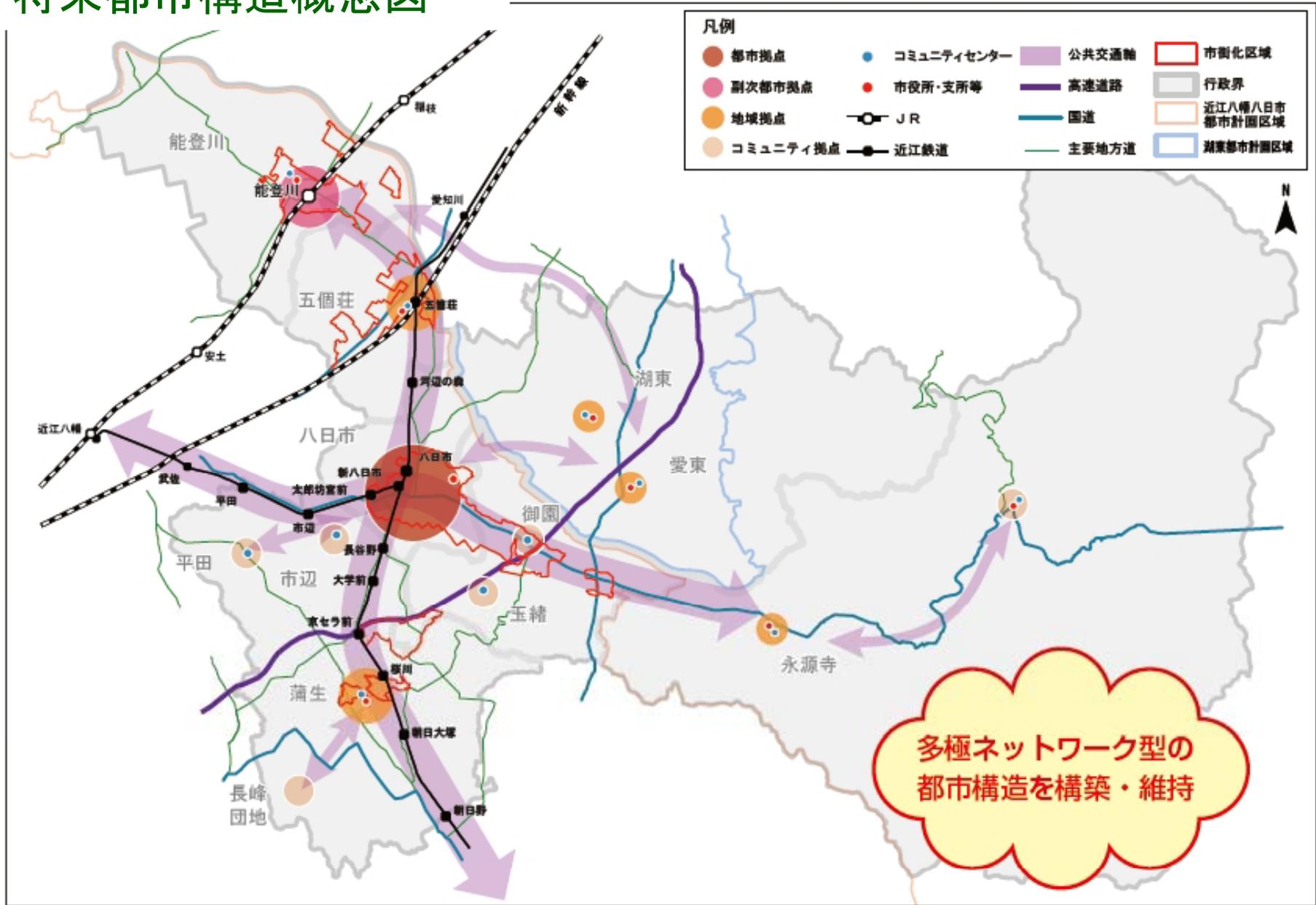
市街地(市街化区域)

立地適正化計画をはじめとした各種施策展開により生活圏を維持

田園地域・山間地域

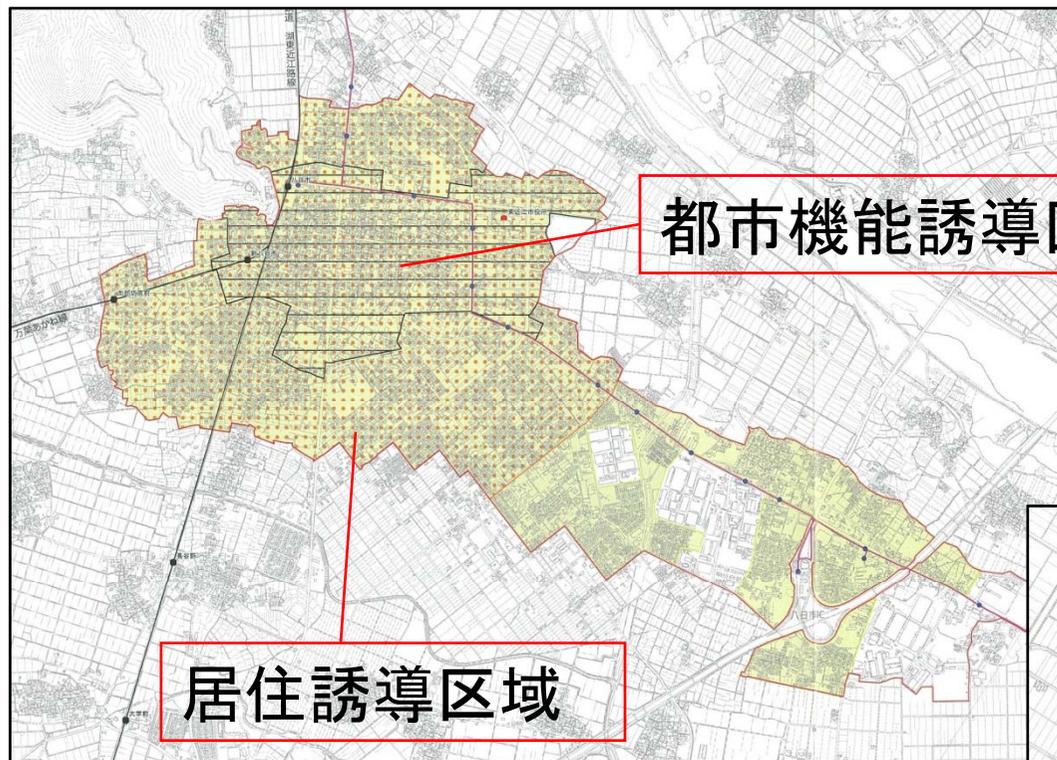
「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとした各種施策展開により、集落地域における生活サービスを維持、農地や自然を保全・活用

将来都市構造概念図

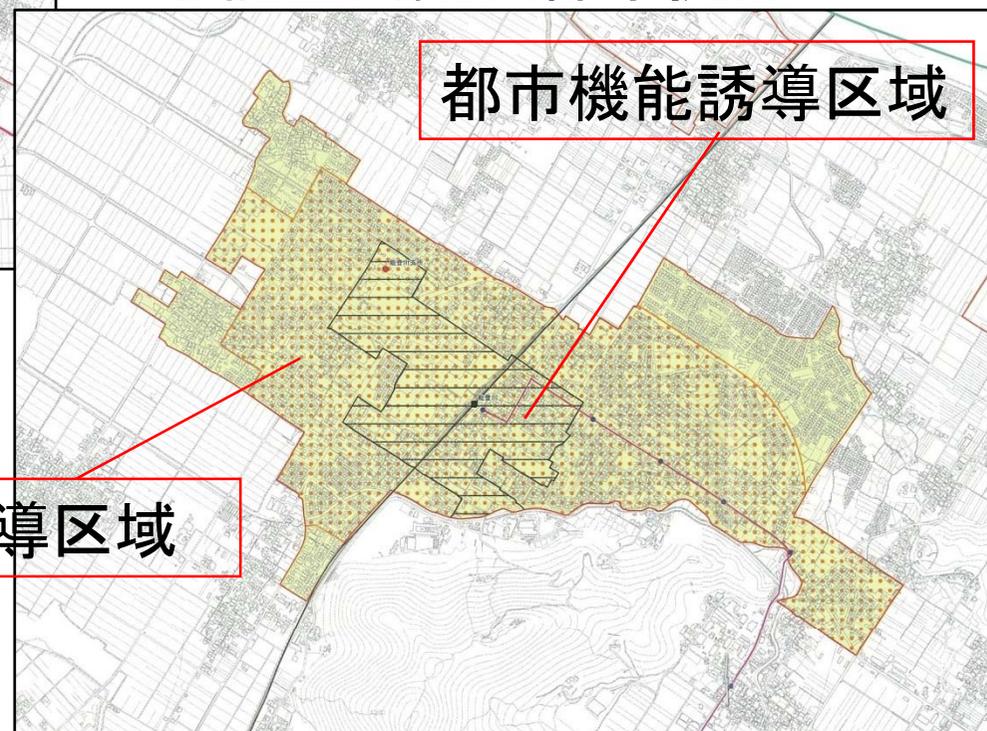


図：東近江市 将来都市構造図

○八日市都市拠点



○能登川副次都市拠点



市街化調整区域における制度の見直し

既存集落の人口減少、地域活性化対策

○自己用住宅の建築区域の見直し

人口減少や少子高齢化による集落コミュニティの機能低下や農業等の維持・振興が図れない傾向にあり、その対策が課題 → 既存集落の土地・建物を有効活用し、定住・移住の促進を図り、地域コミュニティを維持・活性化させるよう建物の立地条件の見直しを実施。(H27)

○空家等の利活用を推進

空家等を地域の大切な資源と捉え、定住移住の促進や地域の活力増進を図るうえで積極的な利活用を推進(H28)

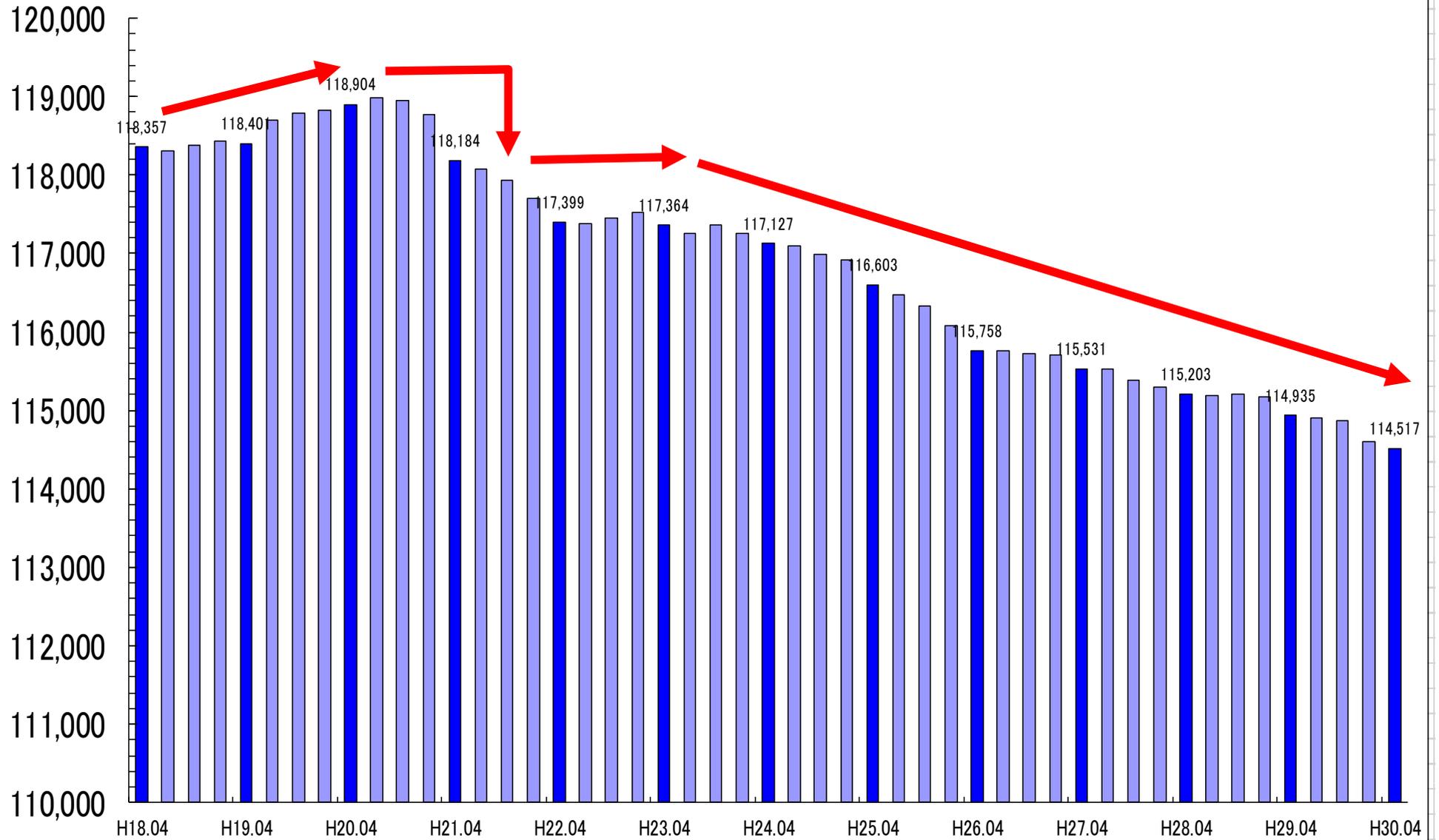
○観光資源の有効な利用上必要な建築物の開発許可制度の取扱い基準(立地基準)を見直し

観光客を誘客できる資源があるにもかかわらず、市街化調整区域であるため、宿泊施設や飲食店、土産物販売店などが立地できず、観光客の受け入れ体制が整備が求められていた。 → 区域を限定し、宿泊施設や飲食店、土産物販売店の立地を可能とするよう見直した。(H29)

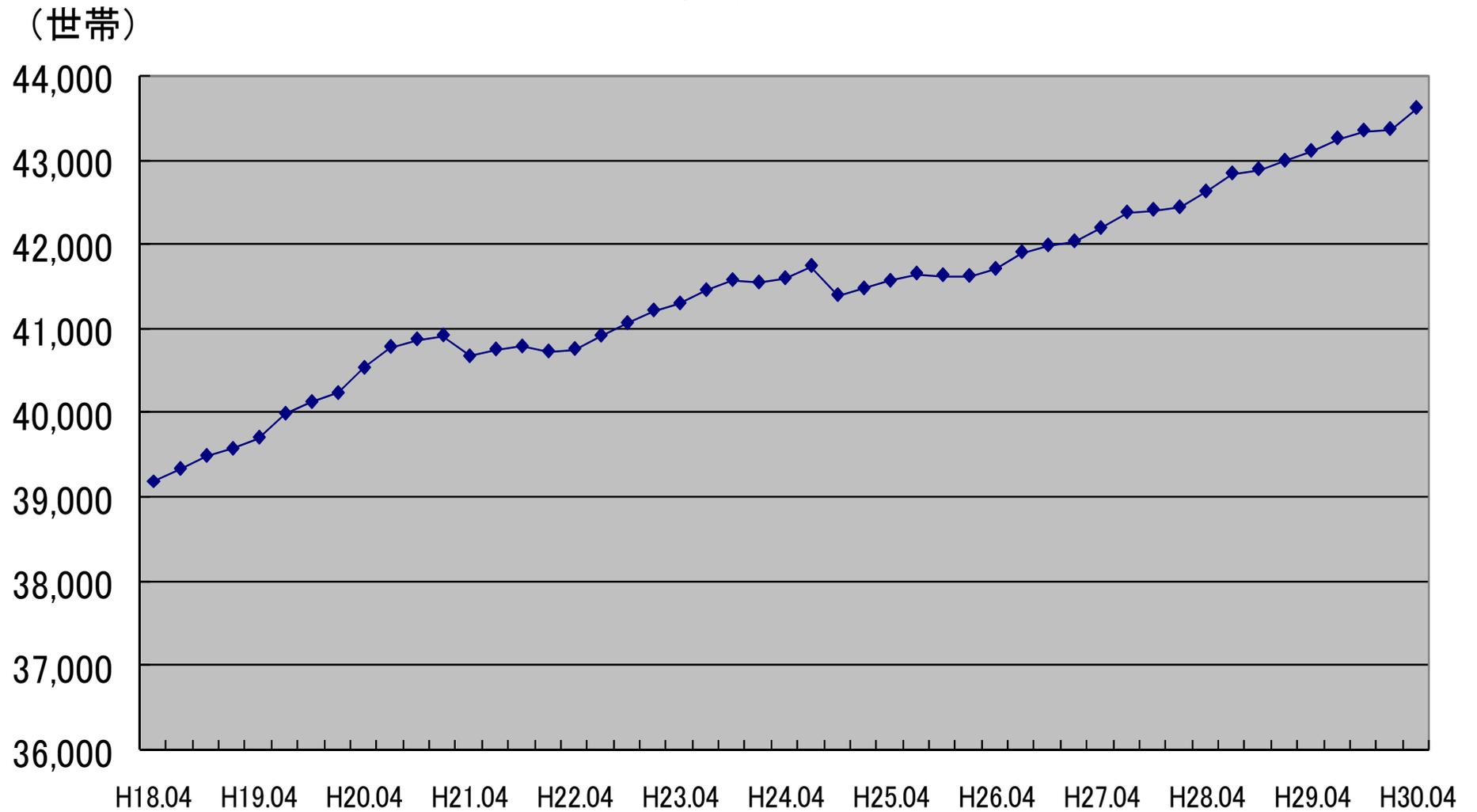
人口推移・人口動態
開発件数
住宅の建築動向より

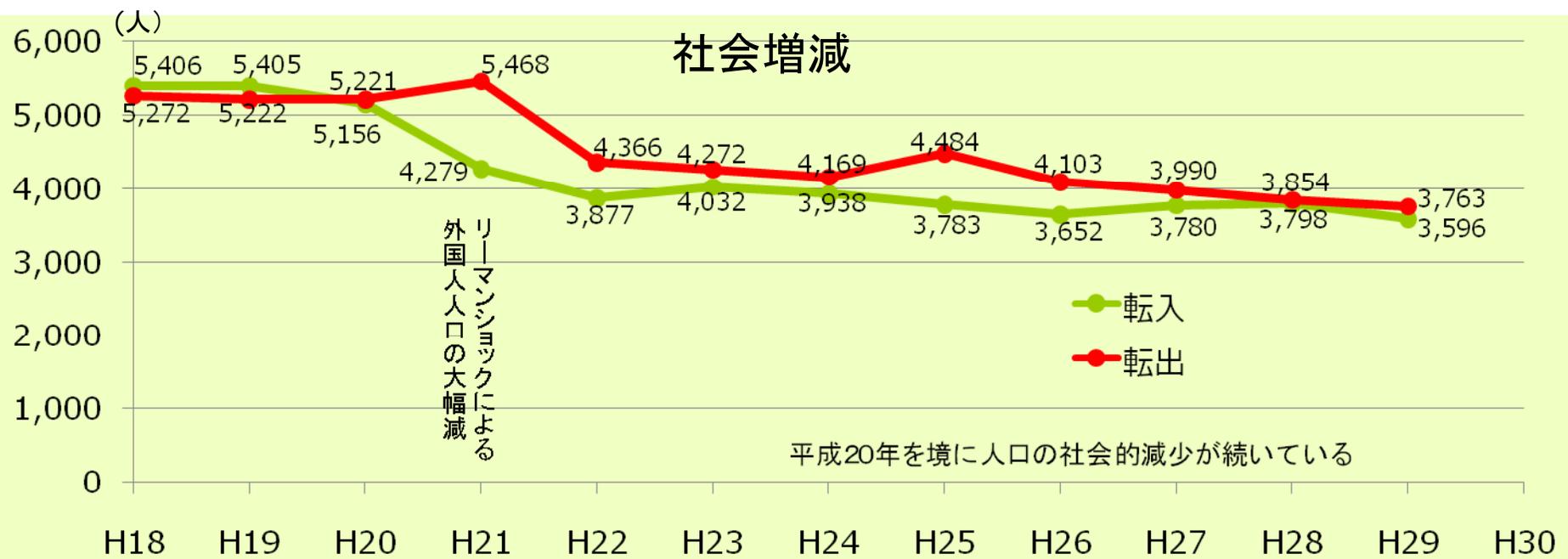
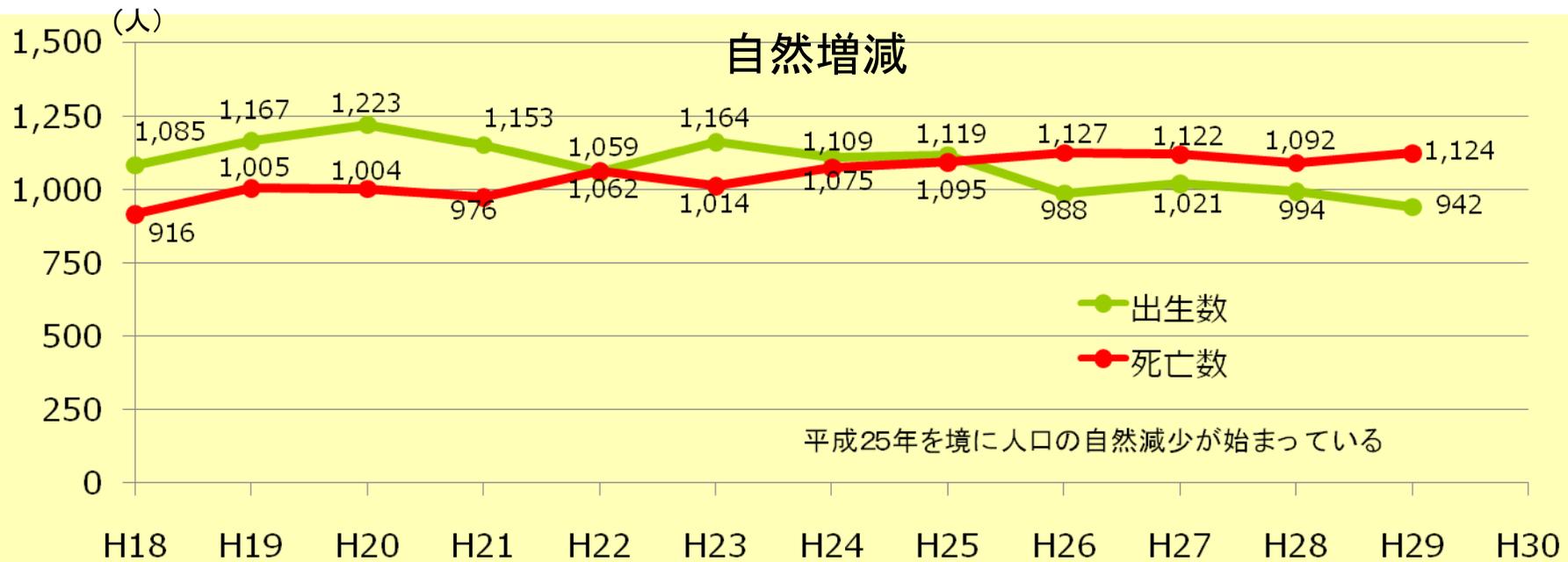
都市計画課調査

人口推移



世帯数の推移





予定建築物用途別開発件数(H24年～H29年)

| 区分 \ 用途 | 住居系 | | | 商工業系 | | その他 |
|---------|------|------|------|------|-----|------|
| | 戸建住宅 | 分譲住宅 | 集合住宅 | 工場等 | 店舗等 | 福祉施設 |
| 市街化区域 | ※1 | 61 | 13 | 4 | 6 | 0 |
| 市街化調整区域 | 114 | 5 | | 9 | 5 | 6 |
| 非線引区域 | ※1 | 1 | 1 | 7 | 1 | 4 |
| 都市計画区域外 | ※2 | ※2 | ※2 | 1 | ※2 | ※2 |
| 合計 | 114 | 67 | 14 | 20 | 12 | 10 |

※1 開発面積が1,000㎡以下は不要

※2 開発面積が10,000㎡以下は不要

分譲住宅の件数(H24～H29)

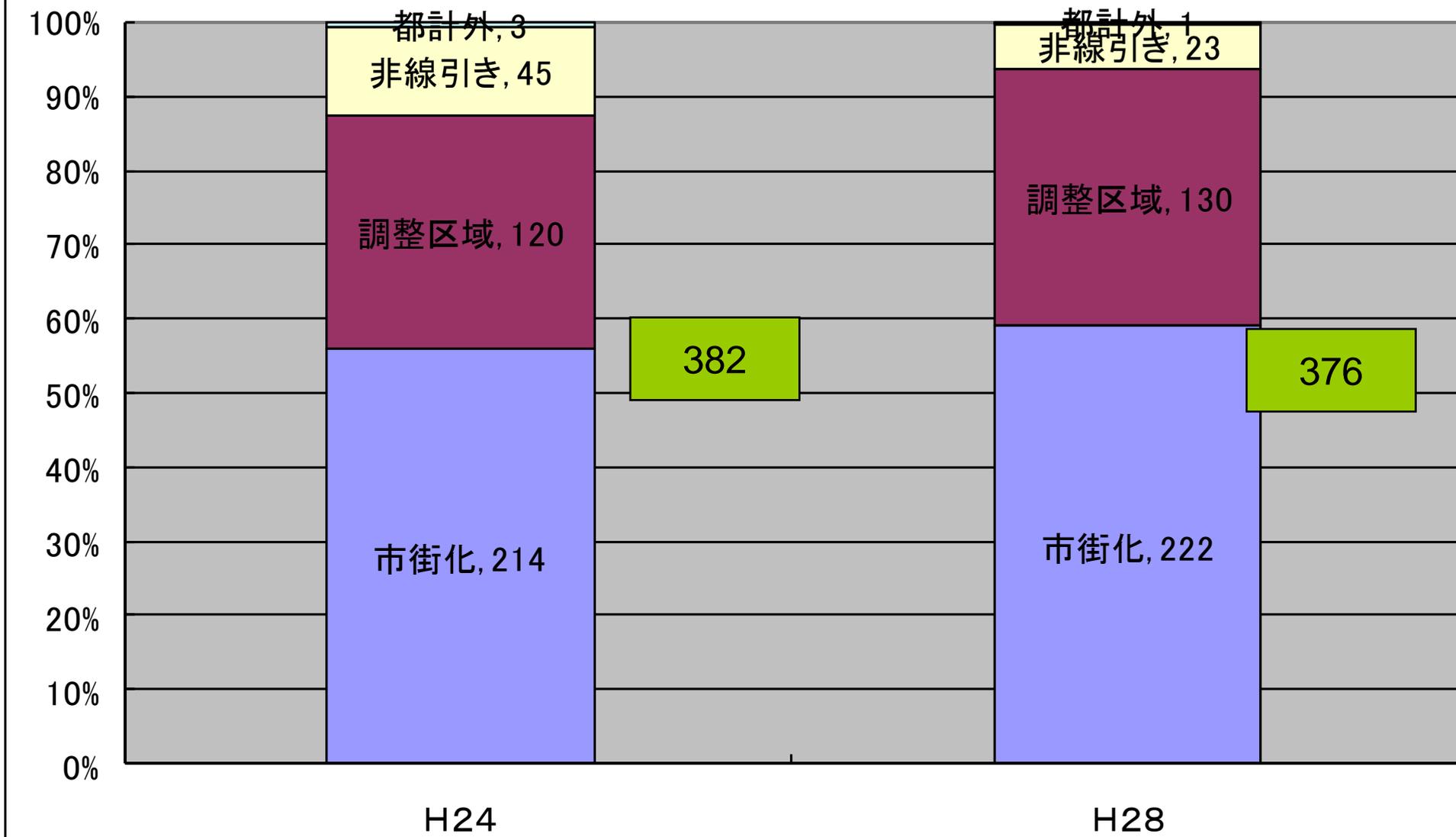
| 地区 | 件数 | 区画数 |
|-----|----|-----|
| 能登川 | 18 | 269 |
| 五個荘 | 9 | 107 |
| 八日市 | 35 | 467 |
| 蒲生 | 1 | 6 |
| 湖東 | 2 | 27 |
| 永源寺 | 2 | 15 |

開発許可件数と面積（都市計画法第29条）

【全体件数、面積】

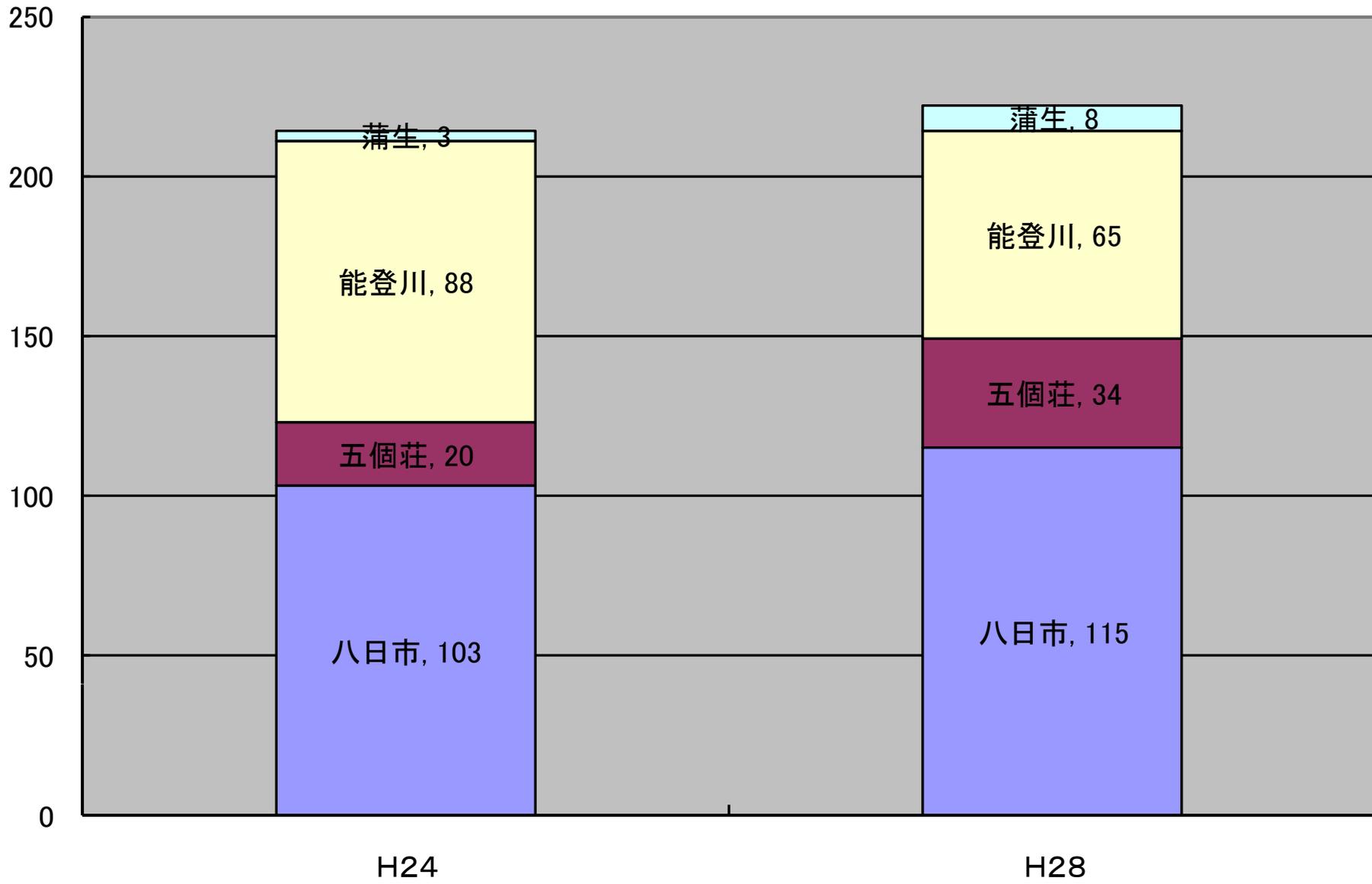
| 年度 | | 市内全域 | |
|----|---------|------|---------------------|
| | | 件数 | 面積(m ²) |
| 24 | 市街化区域 | 10 | 28,753 |
| | 市街化調整区域 | 14 | 19,776 |
| | 非線引区域 | 3 | 7,566 |
| | 合計 | 27 | 56,095 |
| 25 | 市街化区域 | 20 | 93,190 |
| | 市街化調整区域 | 26 | 25,455 |
| | 非線引区域 | 2 | 6,606 |
| | 合計 | 48 | 125,251 |
| 26 | 市街化区域 | 13 | 37,536 |
| | 市街化調整区域 | 27 | 83,731 |
| | 非線引区域 | 3 | 26,606 |
| | 合計 | 43 | 147,873 |
| 27 | 市街化区域 | 16 | 32,329 |
| | 市街化調整区域 | 30 | 22,253 |
| | 非線引区域 | 2 | 6,167 |
| | 都市計画区域外 | 1 | 12,878 |
| | 合計 | 49 | 73,627 |
| 28 | 市街化区域 | 15 | 45,926 |
| | 市街化調整区域 | 17 | 17,281 |
| | 非線引区域 | 1 | 3,606 |
| | 合計 | 33 | 66,813 |
| 29 | 市街化区域 | 10 | 26,978 |
| | 市街化調整区域 | 25 | 23,387 |
| | 非線引区域 | 4 | 34,160 |
| | 合計 | 39 | 84,525 |

区域別戸建て住宅の新築件数



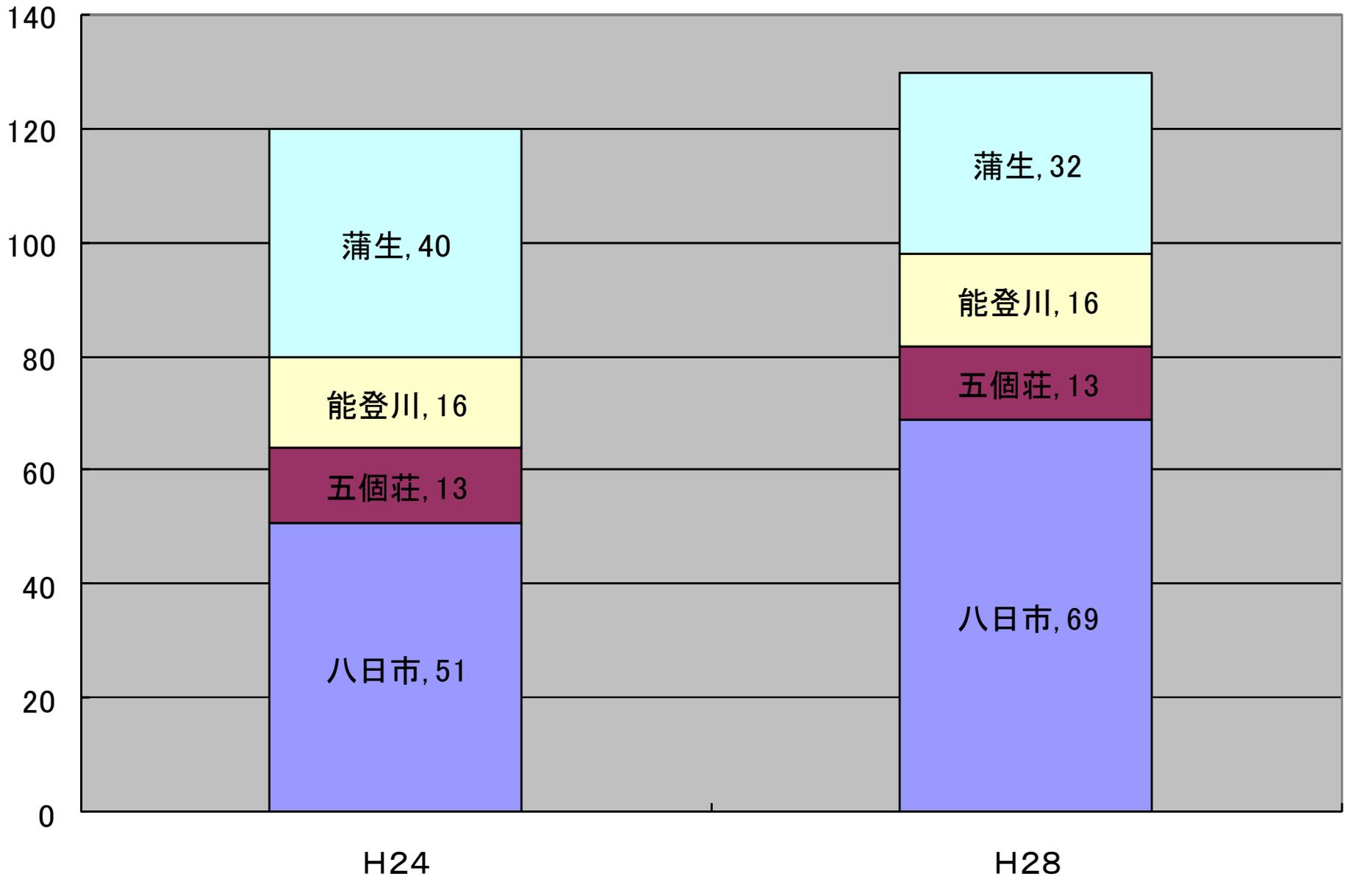
地区別市街化区域内の建築件数

(件数)

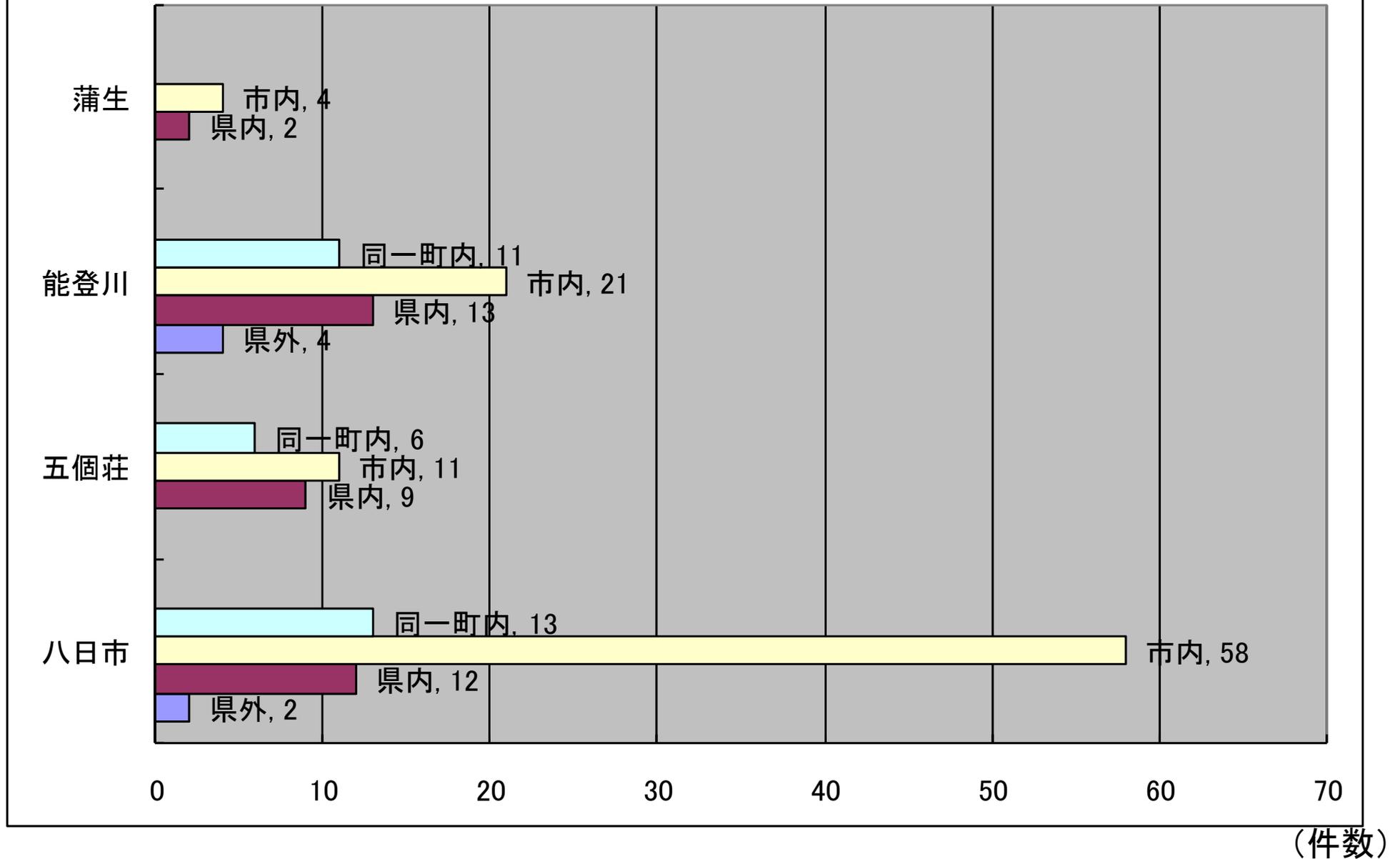


(件数)

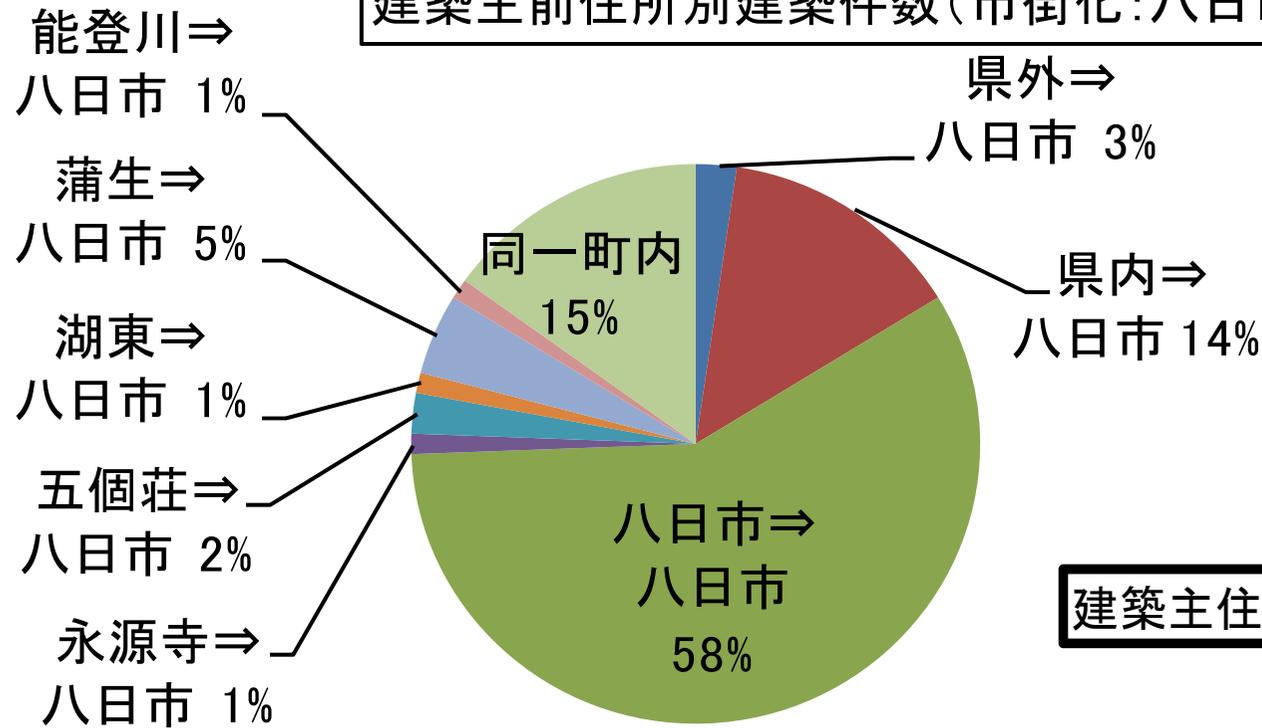
市街化調整区域内の建築件数



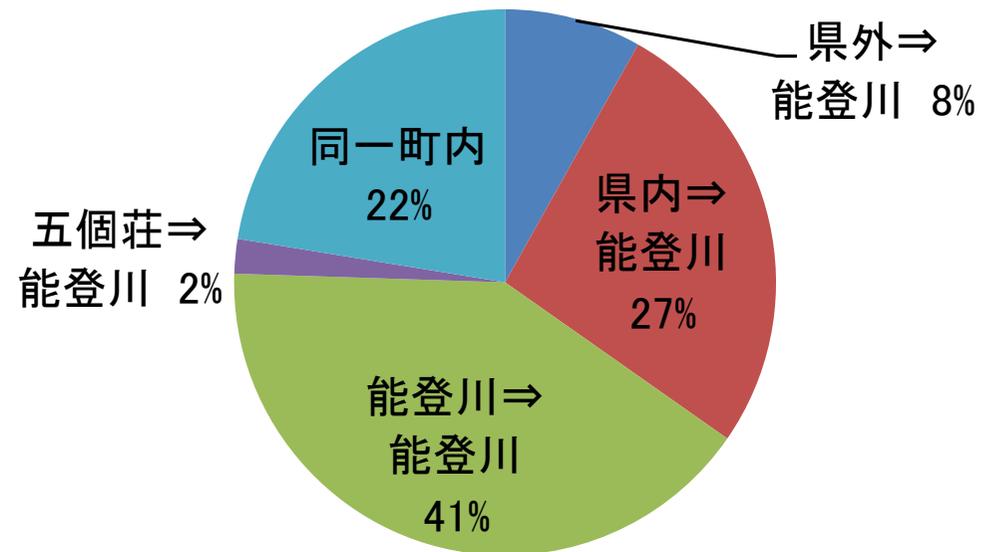
建築主前住所別建築件数(市街化区域)



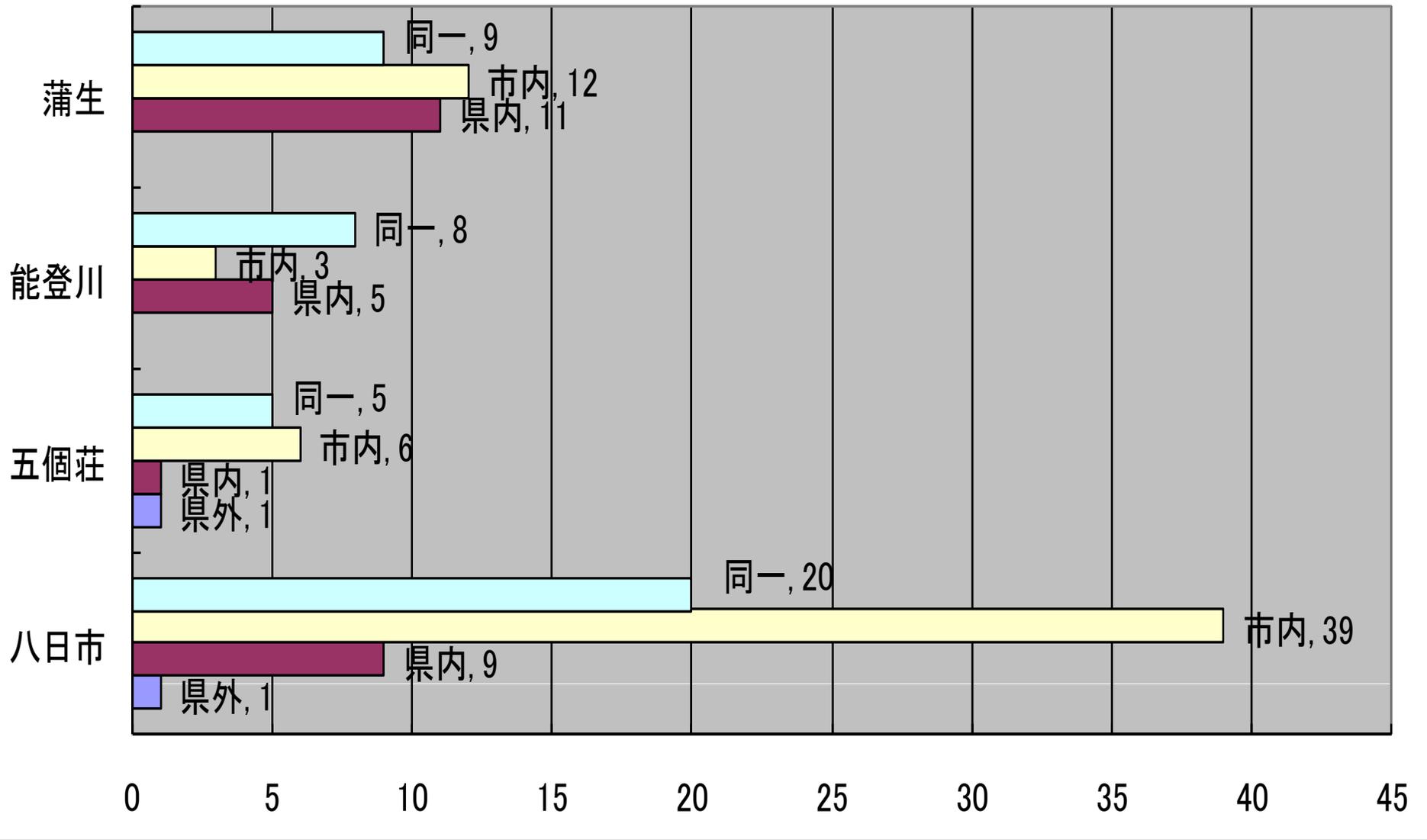
建築主前住所別建築件数(市街化:八日市)



建築主住所別建築件数(市街化:能登川)



申請人住所別建築件数(市街化調整区域)





自然と都市・農村が共生する

やすらぎと活力あるまち 東近江

～ひと・くらし・しぜんつながる“まち育て”～

行動目標：市民が担う、わたしから始める「まち育て」