

東近江市 都市計画マスタープラン

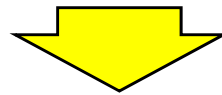
そもそも、都市計画とは・・・

（都市計画法第1条）

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。

（都市計画法第2条）

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。



土地の利用方法、建物の建て方のルールや、道路・公園の位置、開発の方法などを秩序あるまちづくりのため総合的に定める。

都市計画の内容・・・

○土地利用に関する計画

土地利用について規制・誘導するための計画

○都市施設に関する計画

道路・公園・下水道などの施設について定める計画

○市街地開発事業に関する計画

土地区画整理事業・市街地開発事業などについて定める計画

○地区計画等

地域ごとの特性に応じて定める詳細計画

都市計画マスタープランとは・・・

○計画マスタープラン

都市計画法第18条の2

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」

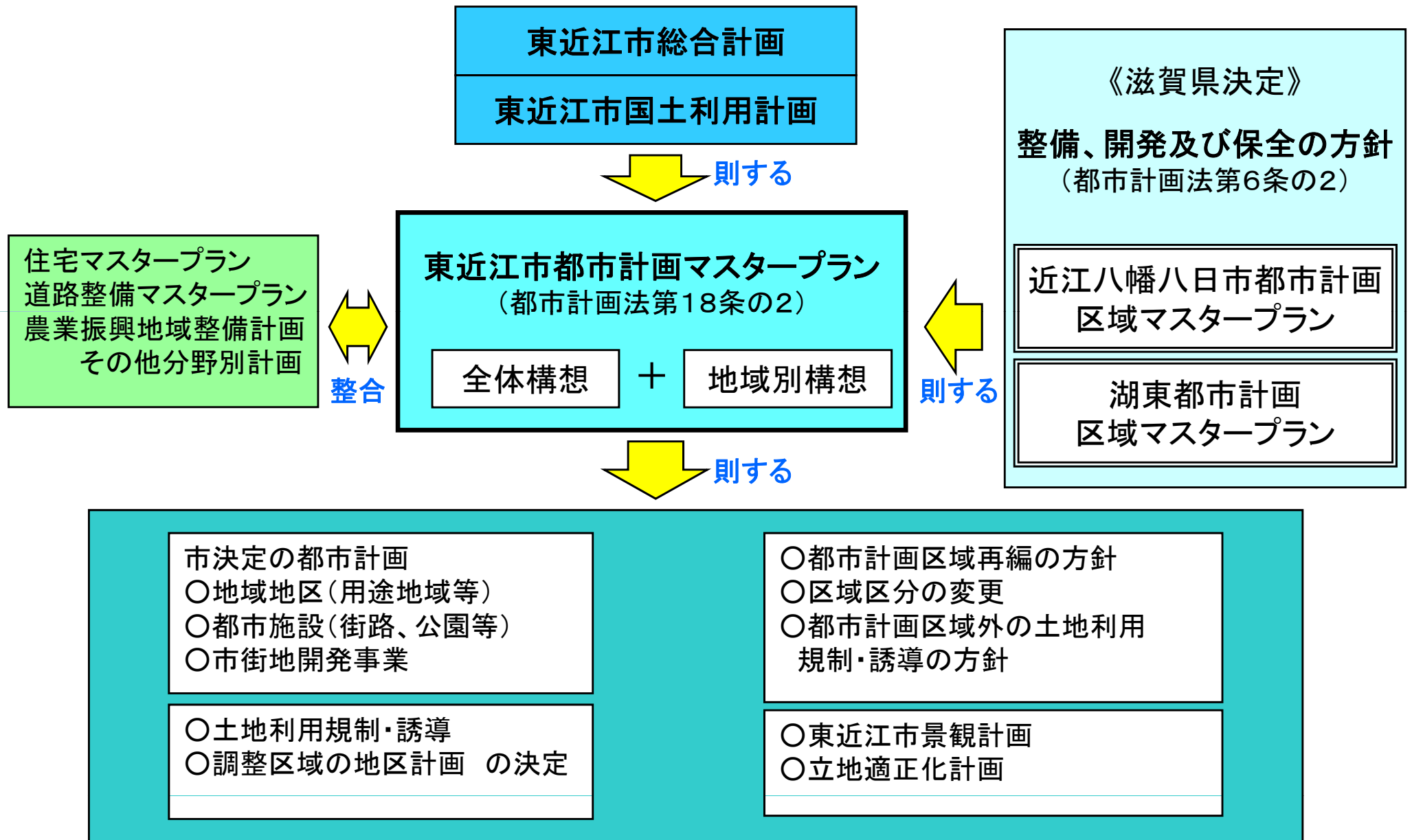
○対象区域

市全域(都市計画区域外も含む)

○計画の目標年次

10年 令和12年(2030)

マスタープランの位置づけ



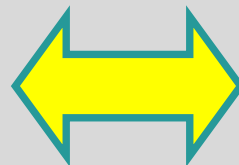
マスタープランの構成

全体構想

目指すべき都市像とその
実現のための課題に対応
した整備方針

地域別構想

各地域の地域像、実施
されるべき施策



- ◆まちづくりの理念
- ◆将来都市構造
- ◆まちづくりの目標と方針
- ◆都市整備の整備方針
 - 土地利用、道路・交通施設、緑と水の整備、景観形成、暮らし整備方針、立地適正化に向けた誘導
- ◆都市計画区域別の全体構想

計画の基本的な部分(方針、体系など)は変更しない。
主として時点修正を行う。

都市計画 地域区分図



計画策定の経過

平成30年度

令和元年度

資料・課題の整理

全体構想

地域別構想

市民意識調査

市民アンケート

策定委員会

策定委員会

策定委員会

都市計画審議会

パブリックコメント

策定委員会

都市計画審議会

市議会報告

庁内検討会議



策定委員会

◆全体構想

①まちづくりの理念

自然と都市・農村が共生する

うるおいとにぎわいのまち東近江市

- ・東近江市固有の豊かな自然環境と農村（田園・森林）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、やすらぎのある中にも都市としての活力があり、地域間の連携や都市間の交流が盛んなまちを目指す。
- ・地域の個性や魅力ある資源を生かしながら、市民と行政が共に力をあわせて、子どもから高齢者・障害者等全ての人々が快適に安心して住み続けられる、愛着と誇りのあるまちづくりを進める。

②まちづくりの目標

目標1 自然・歴史文化を大切にした誇りのあるまちづくり<自然・歴史文化>

目標2 誰もが住み続けられる愛着のあるまちづくり<人・くらし>

目標3 活力と多彩な交流の魅力あふれるまちづくり<活力・交流>

<生活圏・拠点概念図>



(日常)生活圏



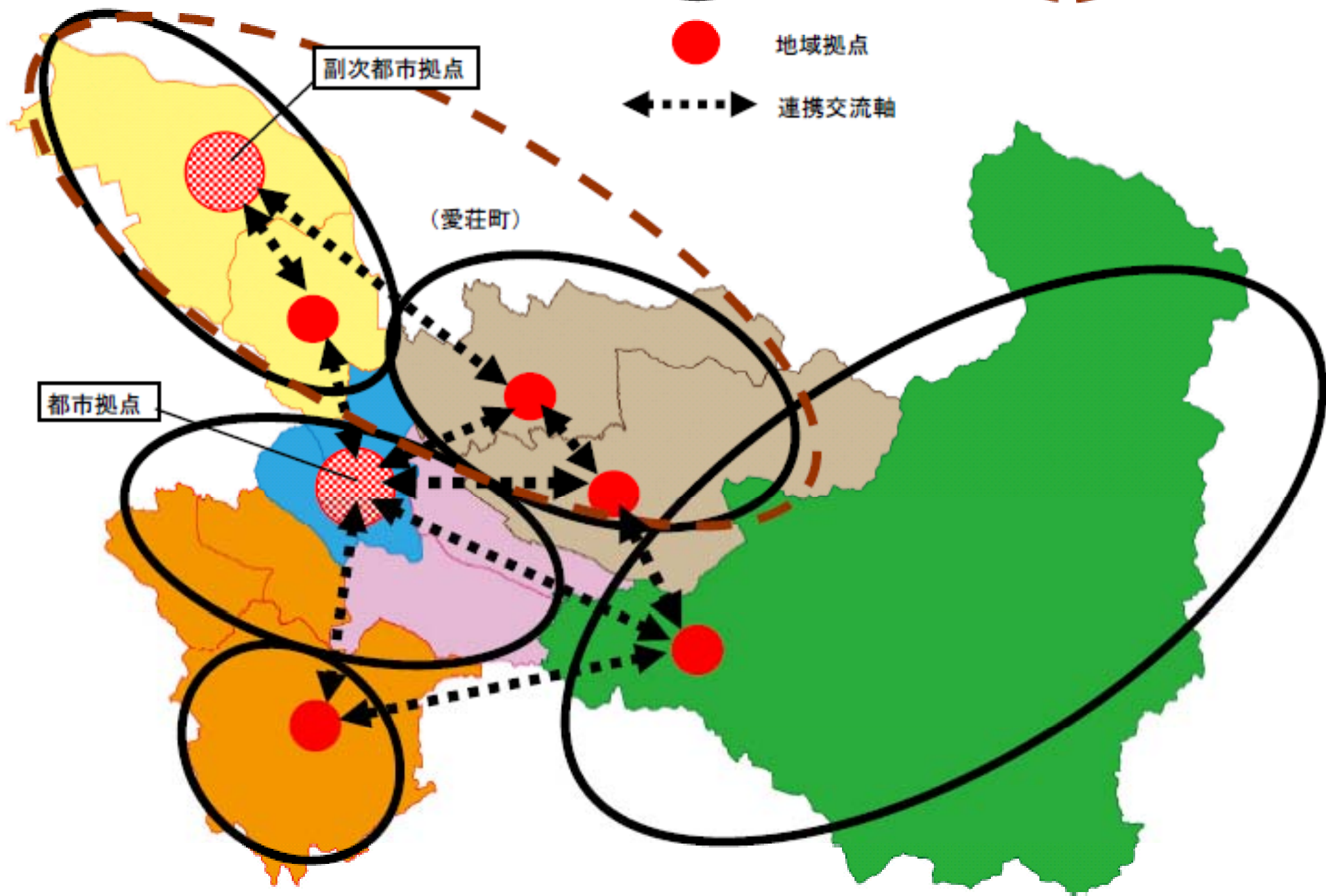
副次広域生活圏



地域拠点



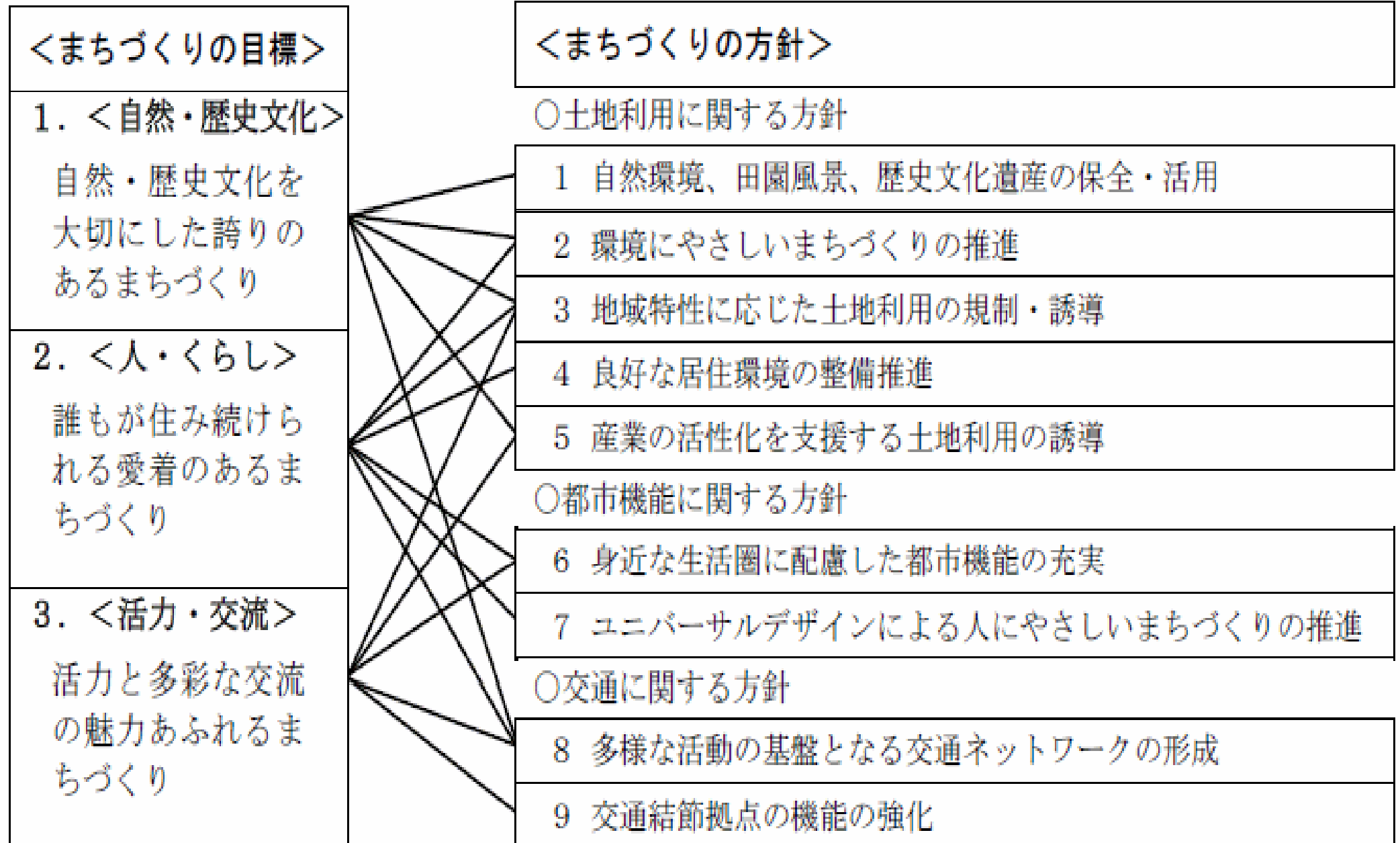
連携交流軸



◆将来都市構造概念図◆



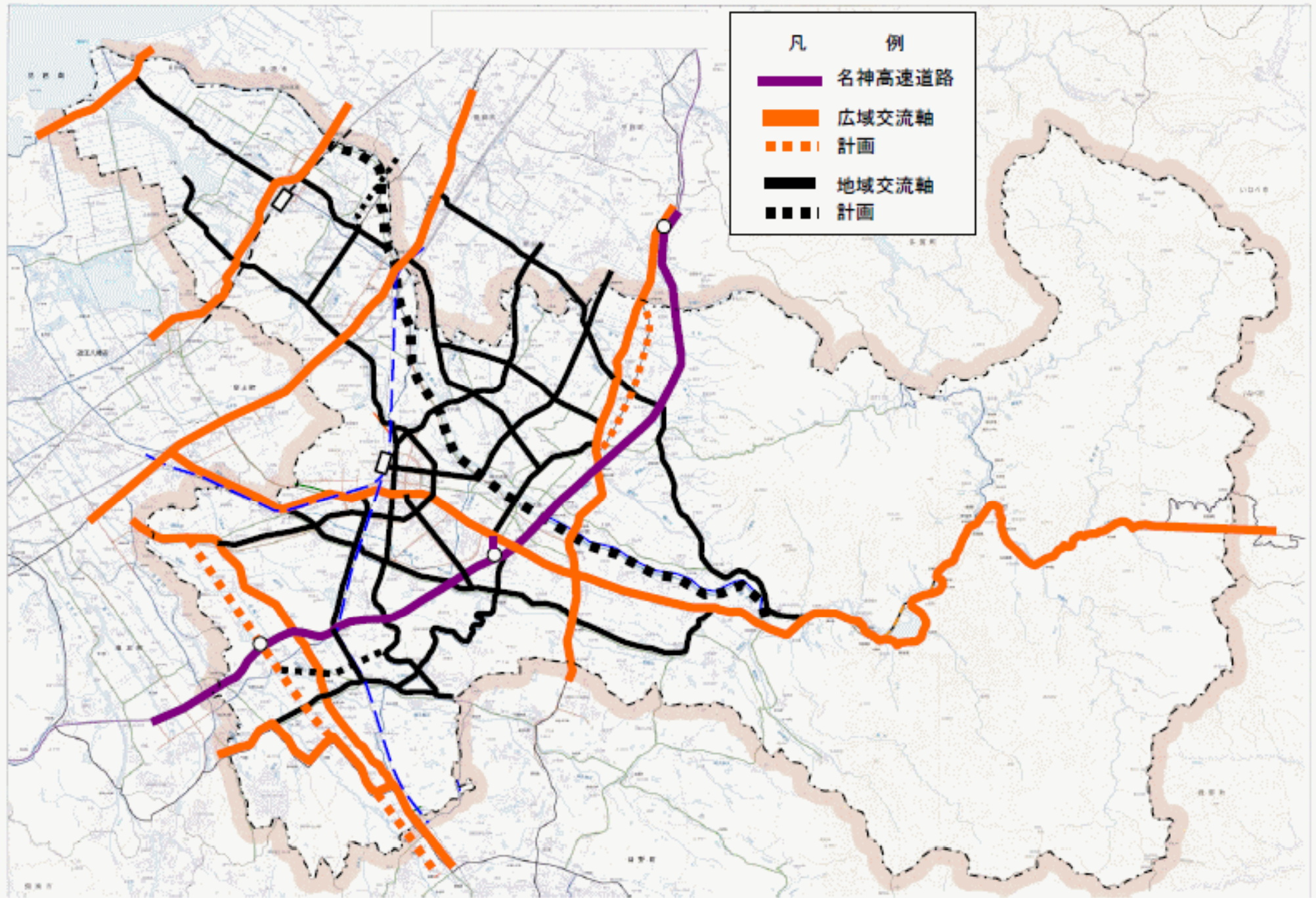
まちづくりの目標と方針



近江八幡八日市都市計画区域の 土地利用方針

- 線引き都市計画区域を維持
- 現在の市街地規模を維持
- 市街化区域内の空閑地の計画的土地利用
- 土地利用の純化、用途地域の見直し
- 市街化区域、市街化調整区域への編入
- 計画的な土地利用の誘導

図. 道路整備方針図



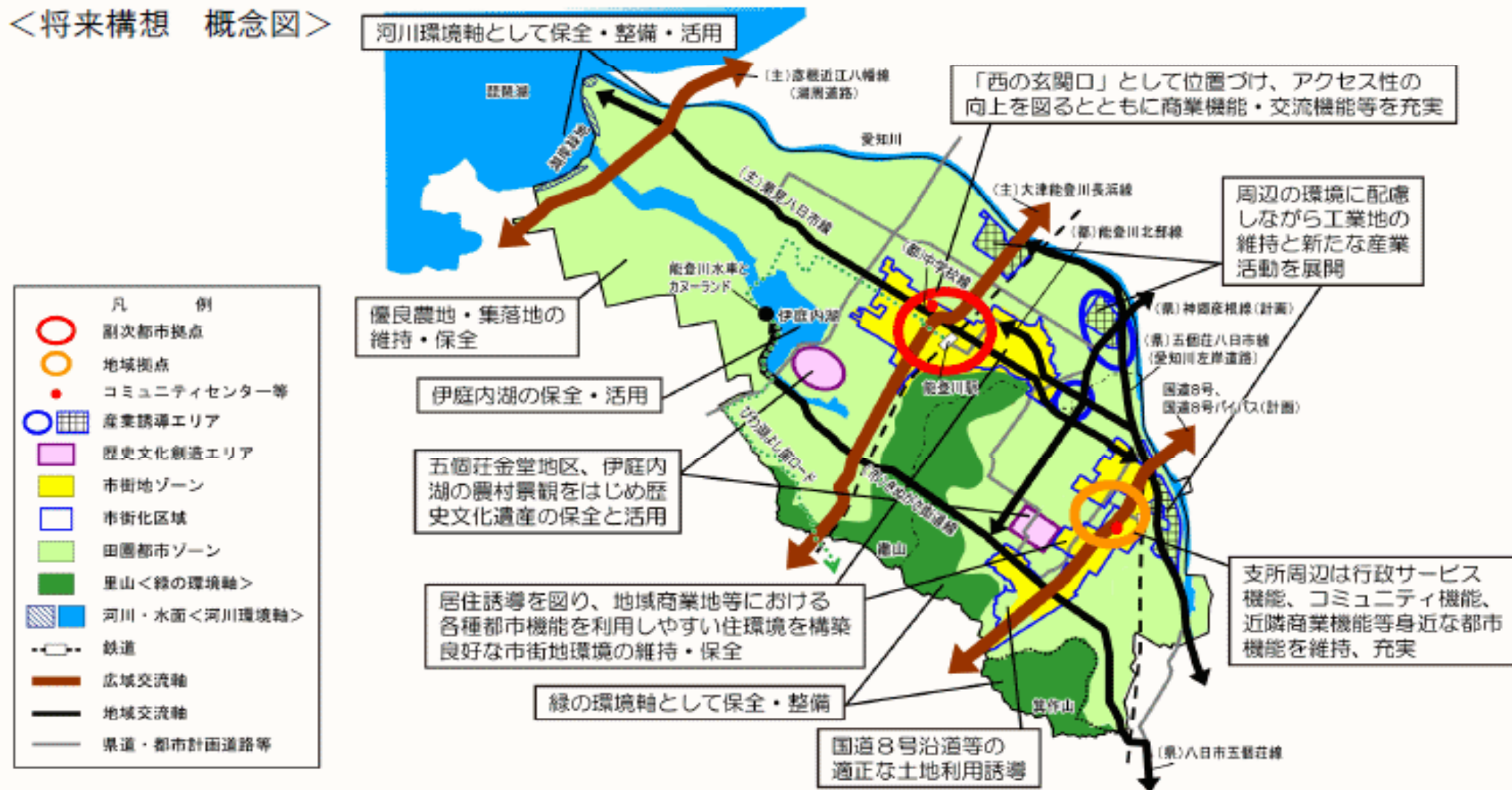
① 織 地域(五個荘・能登川)

<地域づくりの目標>

琵琶湖、伊庭内湖や大同川等の水、織山や箕作山、田園等の緑、五個荘金堂地区等の歴史を保全するとともに、多様な資源を活用して観光や交流のあるまちづくりを進めます。

JR能登川駅へのアクセス向上を図るとともに、「副次都市拠点」としてそのポテンシャルを生かした商業機能、交流機能、文化機能等の都市機能の強化を図るとともに、福祉・医療が充実した都心居住の利便性、快適性を高めます。

<将来構想 概念図>



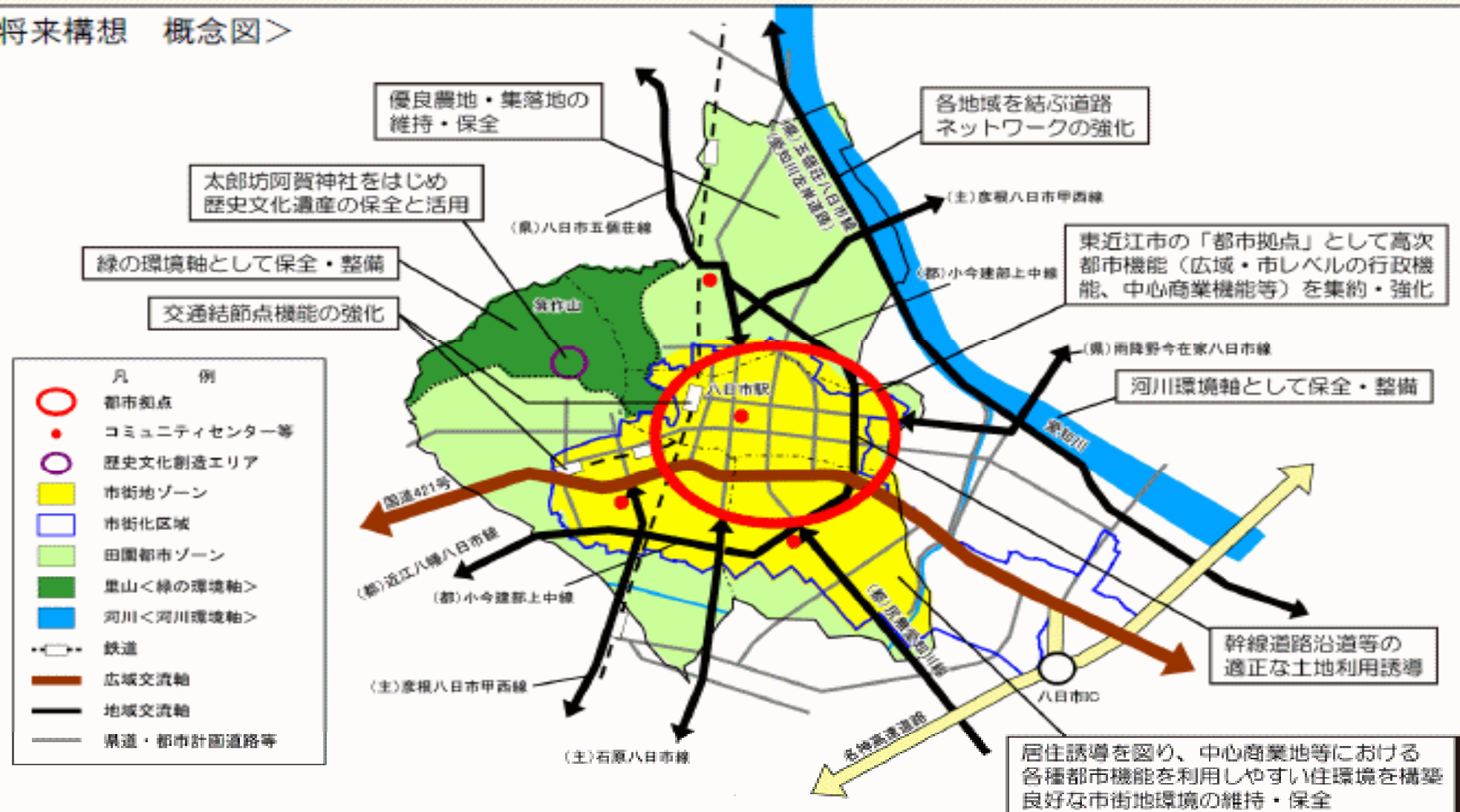
②八日市地域(建部・中野・八日市・南部)

<地域づくりの目標>

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。

市街地の背後に広がる田園や箕作山、愛知川等の豊かな自然を保全するとともに、市街地内の緑化の推進による自然と市街地との調和、及び商業、文化、福祉施設等の充実による都心居住の利便性、快適性の向上を図ります。

<将来構想 概念図>



③玉園地域(玉緒・御園)

<地域づくりの目標>

市街地背後に広がる田園風景や布引丘陵、愛知川等の豊かな自然を保全するとともに、地域住民のコミュニケーションを高め、地域に根付くコミュニティを維持・充実するまちづくりを進めます。

八日市ICの交通結節点として、国道、県道等の機能を生かし、そのポテンシャルを生かして活発な産業の集積を図ります。

<将来構想 概念図>



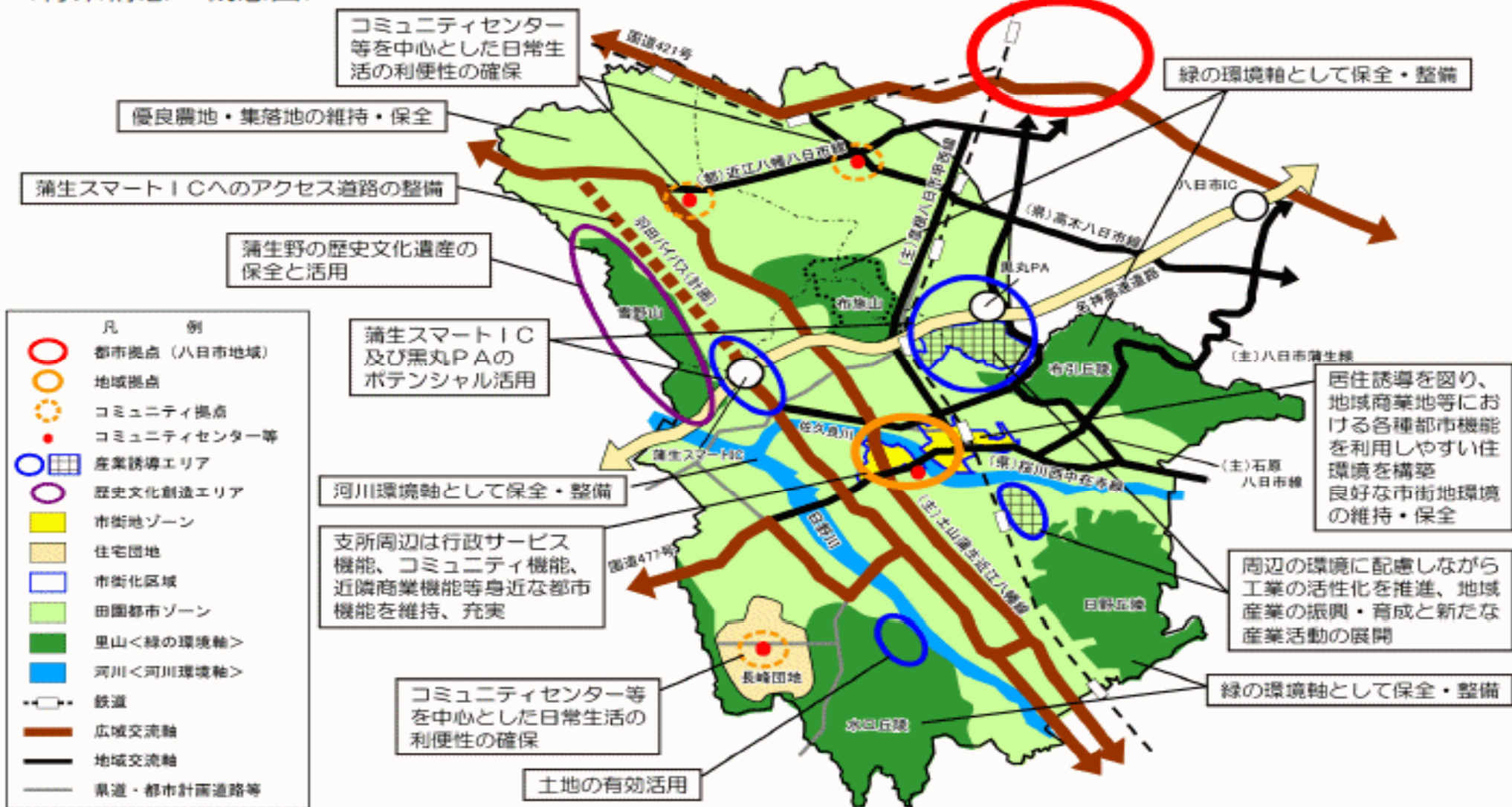
④ 蒲生野地域(蒲生・平田・市辺)

<地域づくりの目標>

里山や日野川・佐久良川等の豊かな自然、地域に広がる田園風景、蒲生野や古墳等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用して、観光や交流のあるまちづくりを進めます。

蒲生スマートIC、黒丸PA周辺の土地利用の整序を図るとともに、そのポテンシャルを生かして産業の活性化を図ります。

<将来構想 概念図>



⑤湖東地域(愛東・湖東)

<地域づくりの目標>

鈴鹿山系の森林、愛知川、宇曾川等の豊かな自然、地域に広がる田園風景、百済寺等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用して、観光や交流のあるまちづくりを進めます。

地域資源や社会ストックを生かしながら、様々な生活サービスや地域活動の場をできる限り拠点に配置するとともに、利便性の高い広域交通網を活用した産業の活性化を図り、持続可能なまちづくりを進めます。

<将来構想 概念図>



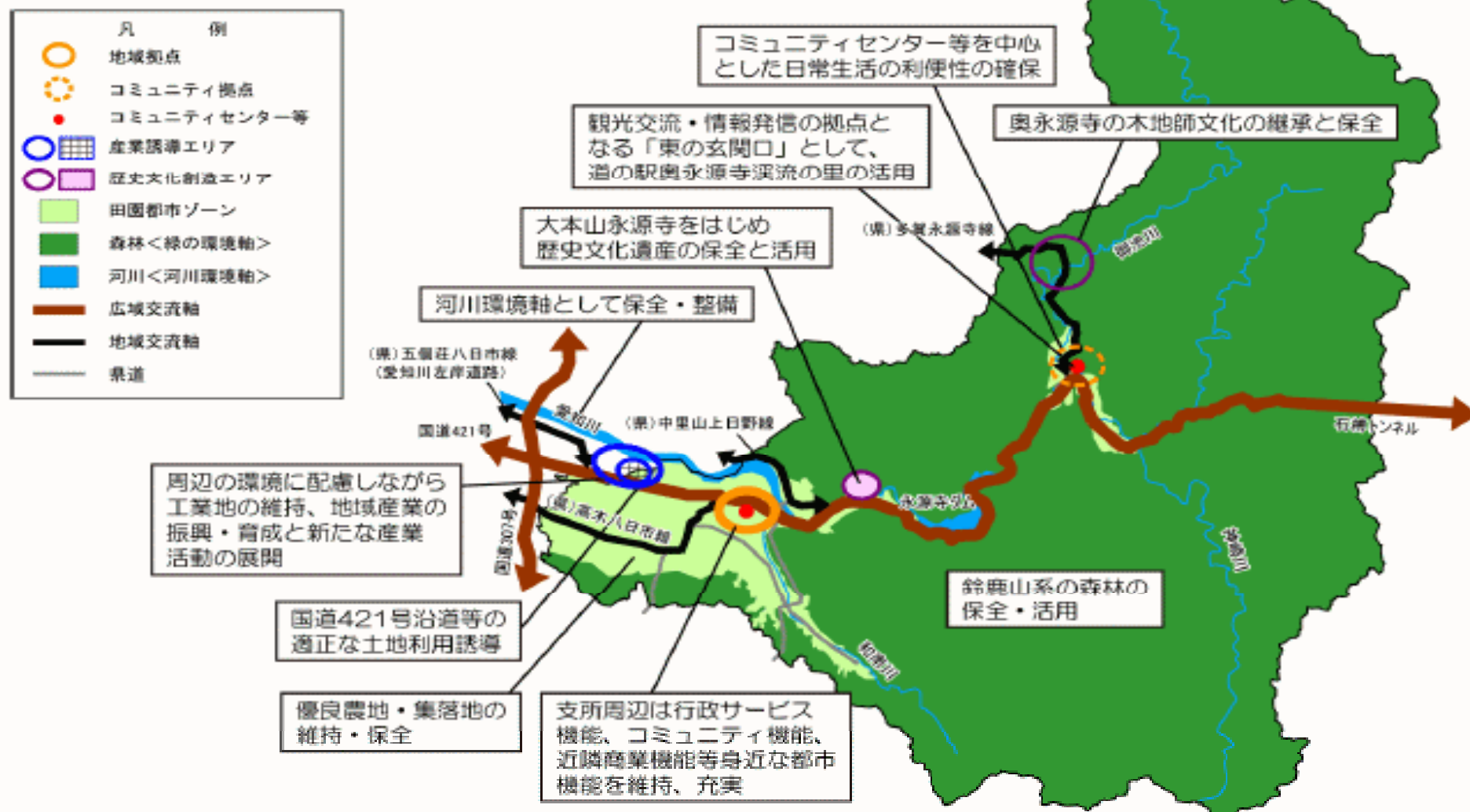
⑥永源寺地域(永源寺)

<地域づくりの目標>

鈴鹿山系の豊かな自然が育んだ森林や平地部に広がる田園風景、永源寺等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用した地域の活力の維持・向上に努めます。

中京圏と近畿圏をつなぐ国道421号の利便性を活用し東の玄関口として、観光と交流のある地域づくりを推進します。

<将来構想 概念図>



計画の実現方策

都市拠点、地域拠点を中心とした持続可能なまちづくりをめざして

- 区域区分の見直し(市街化区域、市街化調整区域)
- 都市計画道路の見直し
- 地域地区の見直し(用途地域、特別用途地区、特定用途制限地区など)
- 地区計画制度の運用
- 建築条例、建築協定の制定・活用
- 都市計画区域外のまちづくり(集団規定)検討
- 区域再編計画についての県協議
- 景観づくりの推進