

# 東近江市立地適正化計画



## 東近江市立地適正化計画

発行：東近江市  
発行年月：平成29年3月  
編集：都市整備部 都市計画課  
〒527-8527 滋賀県東近江市八日市緑町10番5号  
TEL:0748-24-1234  
FAX:0748-24-1249  
ホームページ: <http://www.city.higashiomi.shiga.jp/>  
e-mail: [toshikei@city.higashiomi.lg.jp](mailto:toshikei@city.higashiomi.lg.jp)

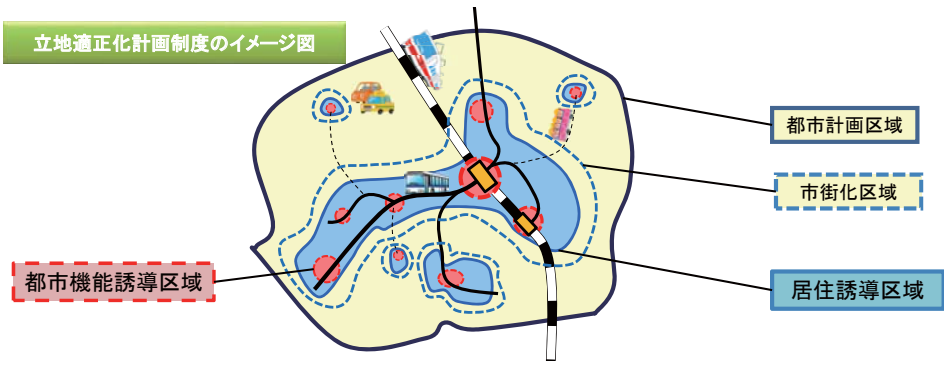
東近江市

### (1) 国内の動き（立地適正化計画とは）

我が国における今後のまちづくりは、健康で快適な生活環境を持続可能な都市経営により実現することが大きな課題となっており、全国的にコンパクトに集積したまちづくりを目指す都市が増えています。そこで、より具体的な施策を推進するため平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。これは、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への取組を推進しようとするものです。

### (2) 立地適正化計画で検討する内容

立地適正化計画では、どのようなまちづくりを目指すかという「まちづくりの方針」、実現に向けた「目指すべき都市の骨格構造、施策・誘導方針」、具体的な区域、施設として「誘導区域、誘導施設、誘導施策」の3つの検討が必要になります。



図：立地適正化計画制度のイメージ図（立地適正化計画の手引き 平成 28 年 4 月 国土交通省）

### (3) 本市が考えるコンパクトに集約したまちづくり

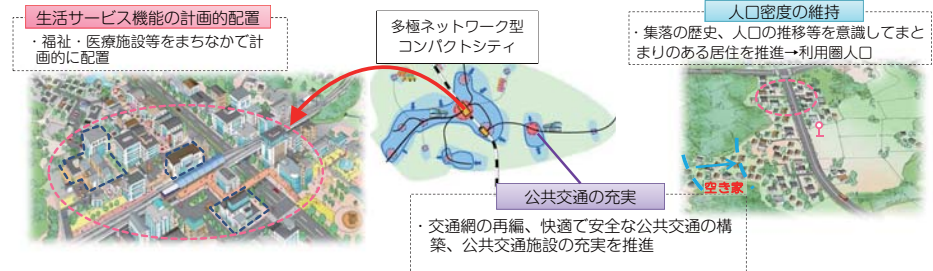
本市は、1市6町が合併して誕生したまちです。広大な市域を有し、鈴鹿の山々に抱かれた豊かな自然やその森林資源を生かす中山間地域、愛知川や日野川が形成する広大で肥沃な平野には旺盛な農業生産を誇る田園地域や、交通アクセスを生かし経済成長を支える商工業地域、さらに、母なる湖の恵みを生かす琵琶湖周辺地域等様々な顔を持ち、そうした多様な地域で生まれ今に息づく伝統や地域文化とそこに営まれる多彩な暮らしが特徴といえます。

このような自然や歴史文化、暮らし等の地域資源を生かし、さらに磨きをかけ、結び付けるとともに、他の地域との連携の強化等によって地域力を高め、将来若い世代が結婚や妊娠、出産、子育て等の希望を実現し、誰もが安心して暮らせる地域として雇用や交流人口の増加による定住の促進や人口流出の抑制を図ることで、将来にわたりいきいきとした東近江市が創生されます。

本市におけるコンパクトに集積したまちとは、全てを中心部だけに集約しようとするものではありません。もちろん、農村部の農家等を都市部に集めようというものでもありません。農業に従事する方が農村集落に居住し続けるのは当然のことです。ここでは、たと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そうとするものです。

### ※多極ネットワーク型コンパクトシティ

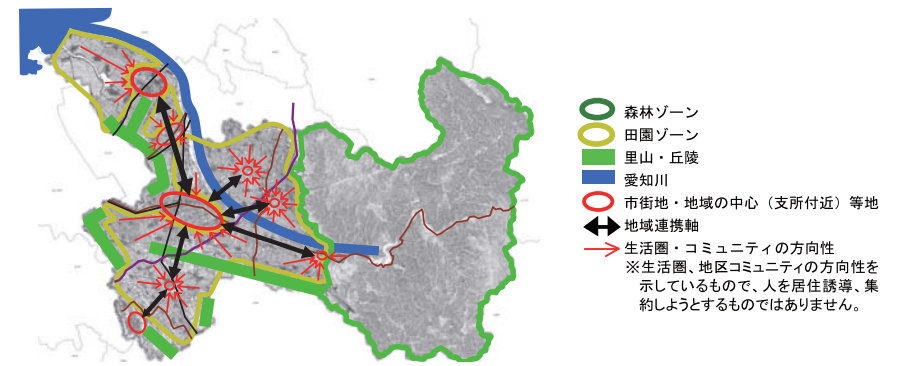
医療・福祉施設、商業施設や住居がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車等に過度に頼ることなく公共交通により、医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや住まいなどが身近に存在する。



図：多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ図（コンパクトシティとこれからの国土 国土交通省）

### (4) 本市の立地適正化計画の目的

本市は空間構造（森林、丘陵、河川等の自然的要素）で分節された地域（織地域、湖東地域、八日市地域、玉園地域、蒲生野地域及び、永源寺地域）ごとに、自立した生活圏が連携する都市構造を形成しています。しかし、人口減少と市街地の拡散により、生活圏の維持が難しくなる可能性があります。そこで、立地適正化計画により土地利用や施設の立地を誘導し、各地域の拠点を形成するとともに、各地域の拠点から本市の中心となる都市拠点への公共交通アクセスを確保することで、多極ネットワーク型の生活圏の維持を図ることを目指します。また、本市では、平成 22 年（2010 年）に策定した「東近江市都市計画マスタープラン」で広域合併した本市の特徴的な都市構造を将来的にも維持していくため、身近な生活圏に配慮した都市機能の充実を図ることを方針の一つに掲げており、中心市街地の活性化とともに、これの実現を目指します。



### (5) 立地適正化計画を策定するメリット

立地適正化計画を策定することで、届出制度により都市機能誘導施設や住宅を緩やかに誘導することが可能になるほか、コンパクトなまちづくりの実現に向けて、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）等、国による支援措置の活用が可能となります。

### (6) 計画の目標年次

計画の目標年次・・・「平成 52 年（2040 年）」

## 2 東近江市の現状・課題

本市のまちの現状から、以下のような課題が整理されます。

	現状のまとめ	本市の課題
都市構造	<p>●分節された都市構造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自立した生活圏の維持</li> </ul>
人口	<p>●少子高齢化及び若者世代・子育て世代の転出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総人口は、平成 17 年(2005 年)をピークに減少している。</li> <li>老年人口(65 歳以上)は増加し、平成 52 年(2040 年)には高齢化率約 34.2%まで上昇すると見込まれる。</li> <li>転入・転出数は、平成 21 年(2009 年)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。</li> <li>通勤・通学により 17,910 人が流入し、26,638 人が流出している(平成 22 年(2010 年))。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>超高齢社会への対応</li> <li>若者世代、子育て世代の転出抑制と出生率の向上</li> </ul>
都市化の傾向	<p>●市街地が拡散</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口集中地区(DID)が、昭和 40 年(1965 年)の 1.1km<sup>2</sup>から平成 22 年(2010 年)には 6.15km<sup>2</sup>へと約 6 倍に拡大している。</li> <li>人口集中地区における人口密度は、8,340 人/km<sup>2</sup>(S40)から 5,147 人/km<sup>2</sup>(H22)に減少している。</li> </ul> <p>●空家の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家(住宅)は 1,037 棟(H27)あり、そのうち約 8 割が「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地の拡散の抑制</li> <li>空家の活用</li> </ul>
交通体系	<p>●自動車への依存</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自動車の交通手段分担率は 69.6%(H22)であり、自動車依存率が非常に高い。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通の利用促進</li> <li>自動車に過度に依存しない交通体系の構築</li> </ul>
都市機能	<p>●日常生活サービス機能の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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される。</li> </ul> <p>●地元での購買</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活サービス施設の維持</li> <li>中心市街地の活性化</li> </ul>
災害対応	<p>●土砂災害等災害への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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(H28)。</li> <li>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(H28)。</li> <li>市街化区域内には浸水警戒区域(200 年確立降雨時における想定浸水深 3.0m以上の区域)は存在しない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害への対応</li> </ul>

## 3 まちづくりの方針

本市の課題及び総合計画・都市計画マスタープランにおける将来都市像・まちづくりの理念・目標を受けて、まちづくりの方針を以下のように設定します。

総合計画	将来都市像	うらおいとにぎわいのまち 東近江 ～鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし 人が輝くまちづくり～
	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”～
都市計画 マスタープラン	まちづくりの目標	目標1<自然・歴史> 自然・歴史・文化を大切にしたいまちを育てよう 目標2<人・くらし> 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・交流> 活力と多彩な交流のあるまちを育てよう

### まちづくりの方針： 魅力ある地域の拠点が連携した 誰もが住み続けられる愛着のあるまちをつくる

#### 【都市構造】

●自然環境や地形により分節された特色ある都市構造、美しい風景、個性ある歴史文化を未来へ継承します。

#### 【都市機能】

●都市拠点(八日市中心市街地)、副次都市拠点(JR能登川駅周辺)、地域拠点(各支所周辺)に主要な都市機能を集約し充実します。

#### 【居住環境】

●中心市街地・市街化区域における人口定着に配慮しつつ、各地域のバランスある定住の促進を図ります。特に、若年層の定住に配慮した若年層にとって魅力的なまちづくりを推進します。

●子どもから高齢者・障害者等全ての人々が快適で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

●農村集落においては、田園風景と調和を図りながら良好な居住環境の整備・保全を図ります。

#### 【交通体系】

●鉄道・バス等の公共交通機関の効果的な運行を確保し、市内各地域の交流の利便性向上を図ります。

●八日市駅周辺、JR能登川駅周辺において、土地利用の整序、アクセスの改善とあわせた交通結節点機能の強化を図ります。

#### 【災害への対応】

●市街地、集落地を中心に防災機能の充実を図るとともに、安全な区域に緩やかに誘導し、災害に強いまちづくりを推進します。

### 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

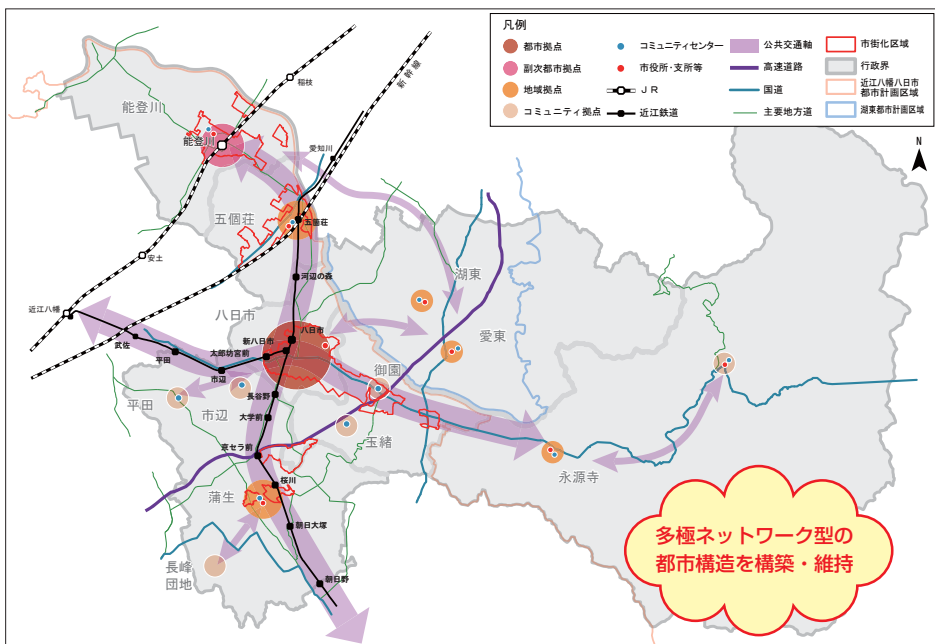
## 4 目指すべき都市の骨格構造

### (1) 将来都市構造の考え方

本市の旧市町の中心部などを核とした複数の自立した生活圏の維持を図るため、生活圏の要所に各種拠点を設定し、拠点への各種都市施設を集積を図ります。また、拠点間の連携により不足する機能を補完し、公共交通で結ばれた多極ネットワーク型の都市機能を目指します。

### (2) 目指すべき都市の骨格構造

拠点性の高い八日市地域に「都市拠点」、能登川地域に「副次都市拠点」、各支所、コミュニティセンター等を中心に「地域拠点」、「コミュニティ拠点」を設定し、公共交通等により地域拠点から都市拠点・副次都市拠点へとつながる**多極ネットワーク型の都市構造**の構築・維持を目指します。



図：東近江市 将来都市構造図

位置づけ		地域	
都市拠点	都市拠点	八日市	・八日市中心部は、市全体の都市拠点として高次都市機能を集積
	副次都市拠点	能登川	・能登川中心部は、JR能登川駅を生かした副次中心商業地を形成
地域拠点		五ヶ荘、蒲生、湖東、愛東、永源寺	・各支所を中心に身近な都市機能を集積
コミュニティ拠点		平田、市辺、玉緒、御園、長峰団地、奥永源寺	・コミュニティセンター等を中心にコミュニティを維持するための都市機能を集積

## 5 誘導区域等の設定（市街化区域）

### (1) 都市機能誘導区域

市街化区域内の都市拠点、地域拠点に「都市機能誘導区域」を設定し、拠点の形成を図ります。本市における都市機能誘導区域は下記を基本として設定します。

項目	都市拠点		地域拠点
	八日市都市拠点	能登川副次都市拠点	五ヶ荘地域・蒲生地域
【前提条件】	・中心市街地活性化基本計画の区域	・能登川駅の高齢者徒歩圏（概ね半径 500m）又は支所の高齢者徒歩圏に含まれる区域	・支所の高齢者徒歩圏（概ね半径 500m）に含まれる区域
【条件1】	—	・能登川駅の高齢者徒歩圏のうち、商業地域及び近隣商業地域等	・支所の高齢者徒歩圏のうち、支所に隣接する商業地域及び近隣商業地域等
【条件2】	—	・駅の高齢者徒歩圏又は支所の高齢者徒歩圏のうち、【条件1】に合致する区域に隣接し、かつ既存の公共施設・学校等が立地する区域	

### (2) 居住誘導区域

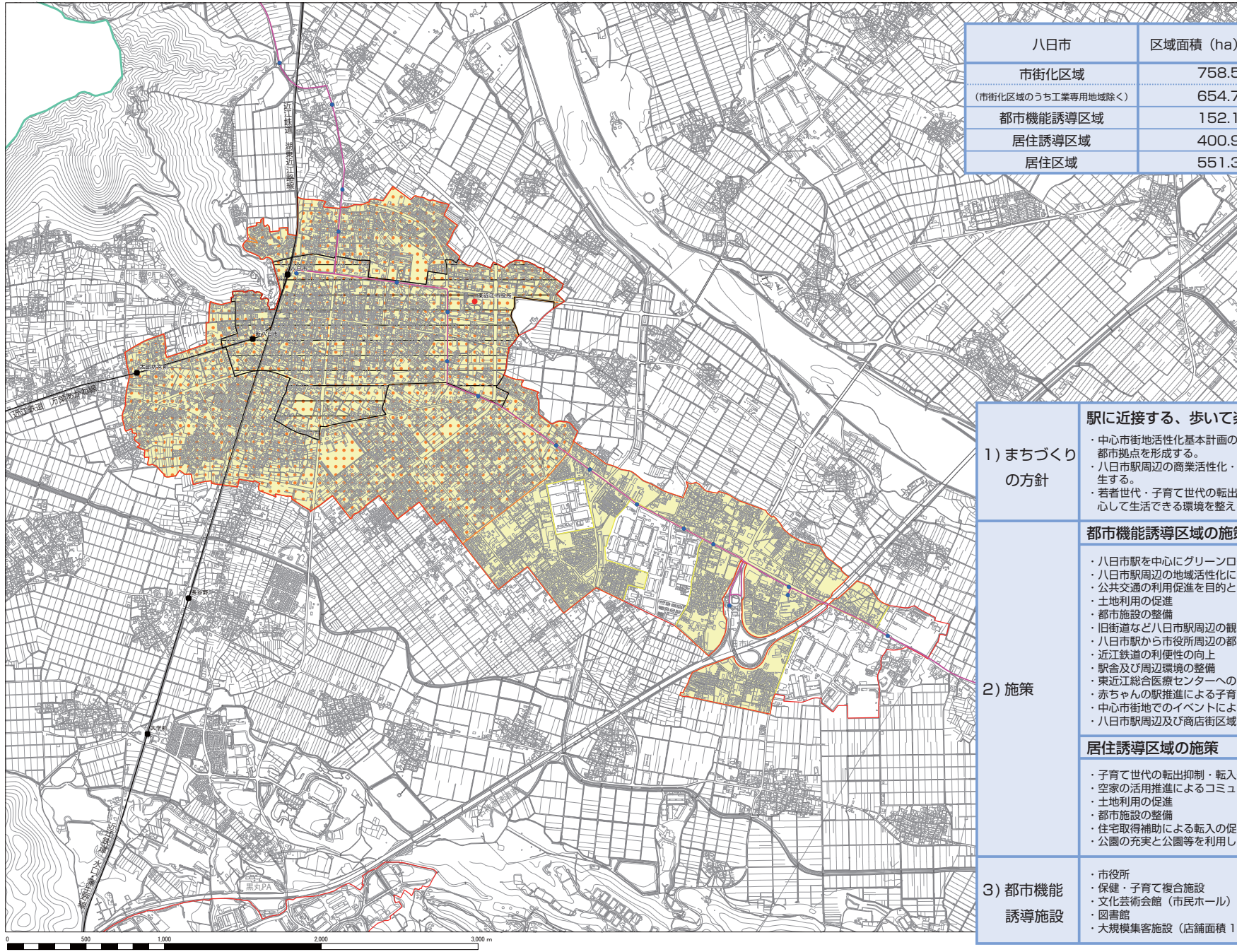
市街化区域内に「居住誘導区域」を設定します。居住誘導区域は、公共交通の利便性や拠点への近接性などから設定するもので、区域内に都市機能誘導区域を有し、特に生活利便性が高い区域です。将来にわたり現状の人口密度を維持することで、生活サービスや生活利便施設等が維持されるように居住の誘導を図ります。

本市における居住誘導区域は下記を基本として設定します。

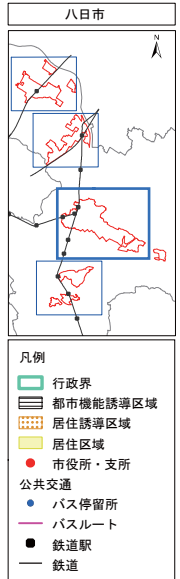
項目	都市拠点		地域拠点
	八日市都市拠点	能登川副次都市拠点	五ヶ荘地域・蒲生地域
【条件1】	・都市機能誘導区域まで直線距離約 300m以内の街区を基本とする区域 ※街区が一部でも上記区域に含まれる場合はその街区全てを居住誘導区域に含める。 ※街区が全く上記区域に含まれていない場合であっても、三方以上を居住誘導区域に囲まれており、かつ一団の土地とみなすことができる場合は居住誘導区域に設定する。		
【条件2】	・基幹的公共交通路線（鉄道及びピーク時3本 / 時間以上のバス路線）の徒歩圏（駅：概ね半径 500m、バス停：概ね半径 300m）に含まれる街区を基本とする区域		—
【除外条件1】	・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定される区域 ・10年確率降水時における想定浸水深 0.5m以上の区域 ・200年確率降雨時における想定浸水深 3.0m以上の区域		
【除外条件2】	・用途地域における工業専用地域に指定される区域 ・工業及び流通業務施設が集積する区域		

### (3) 居住区域

「居住区域」は市街化区域内の居住誘導区域以外に本市が独自に設定するもので、災害リスクの高い区域や、工場等の集積する区域を除いた市街化区域です。自動車や自転車での移動を主体に、既存のインフラを生かしながらこれまでどおりに暮らし続けられる区域です。



八日市	区域面積 (ha)	市街化区域の面積 に対する割合
市街化区域	758.5	—
(市街化区域のうち工業専用地域除く)	654.7	—
都市機能誘導区域	152.1	20.1%
居住誘導区域	400.9	52.9%
居住区域	551.3	72.7%



### 1) まちづくり の方針

#### 駅に近接する、歩いて楽しい便利な都市拠点の形成

- ・中心市街地活性化基本計画の区域に都市機能を集積し、市全域の生活を支える便利な都市拠点を形成する。
- ・八日市駅周辺の商業活性化・観光振興により、魅力的で賑わいのある中心市街地を再生する。
- ・若者世代・子育て世代の転出抑制・転入促進と出生を促進するため、子育て世代が安心して生活できる環境を整える。

### 2) 施策

#### 都市機能誘導区域の施策

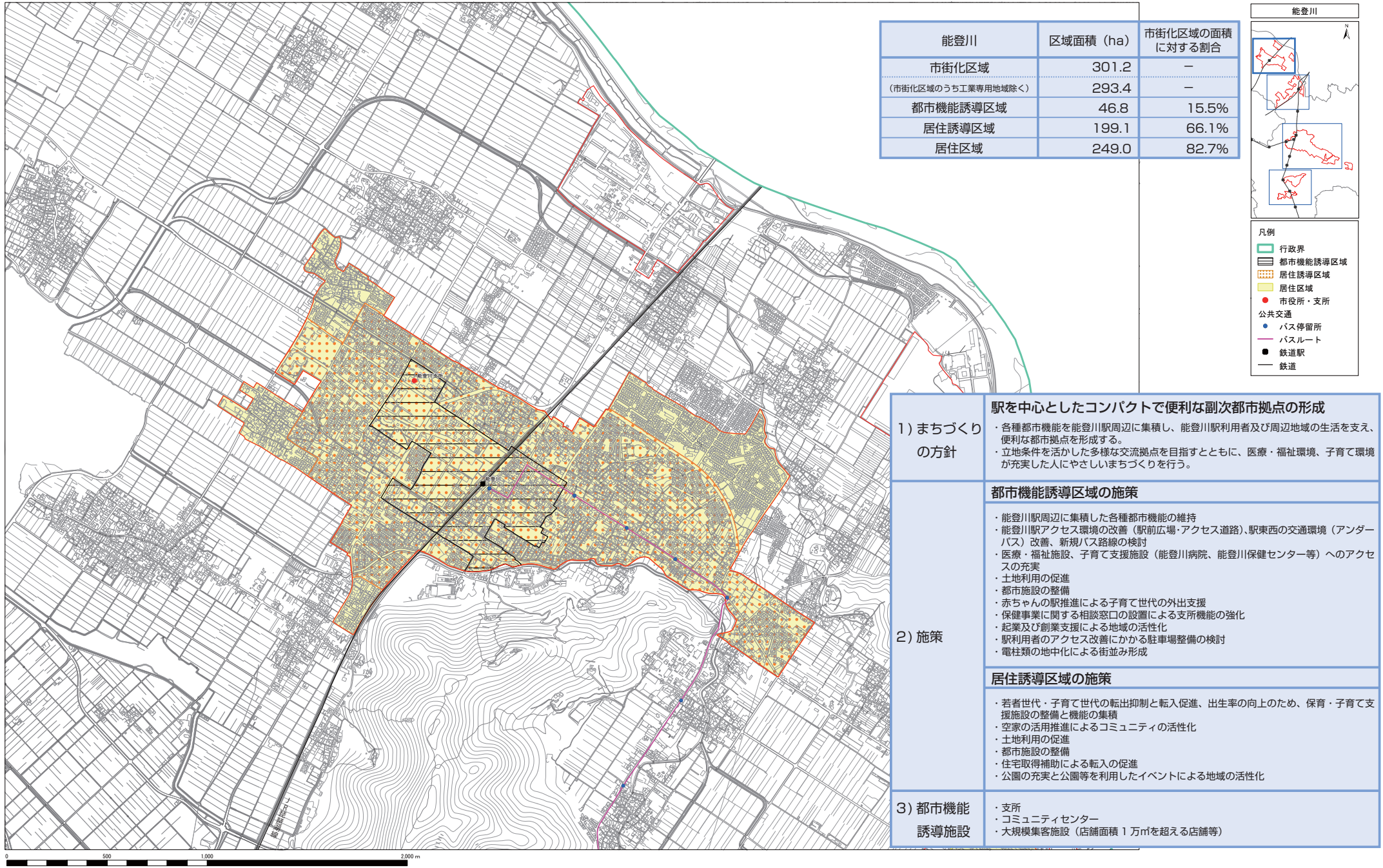
- ・八日市駅を中心にグリーンロード、県道 13 号線沿道に集積した各種都市機能の充実
- ・八日市駅周辺の地域活性化に資する道路・公共交通等の改善
- ・公共交通の利用促進を目的とした IC カード利用導入の検討
- ・土地利用の促進
- ・都市施設の整備
- ・旧街道など八日市駅周辺の観光振興につながる歴史を生かした修景整備
- ・八日市駅から市役所周辺の都市施設をつなぐ歩道ネットワークの確保
- ・近江鉄道の利便性の向上
- ・駅舎及び周辺環境の整備
- ・東近江総合医療センターへのアクセスを含む公共交通網の維持及び、利便性の向上
- ・赤ちゃんの駅推進による子育て世代の外出の促進
- ・中心市街地でのイベントによる賑わいの創出
- ・八日市駅周辺及び商店街区域における出店の支援

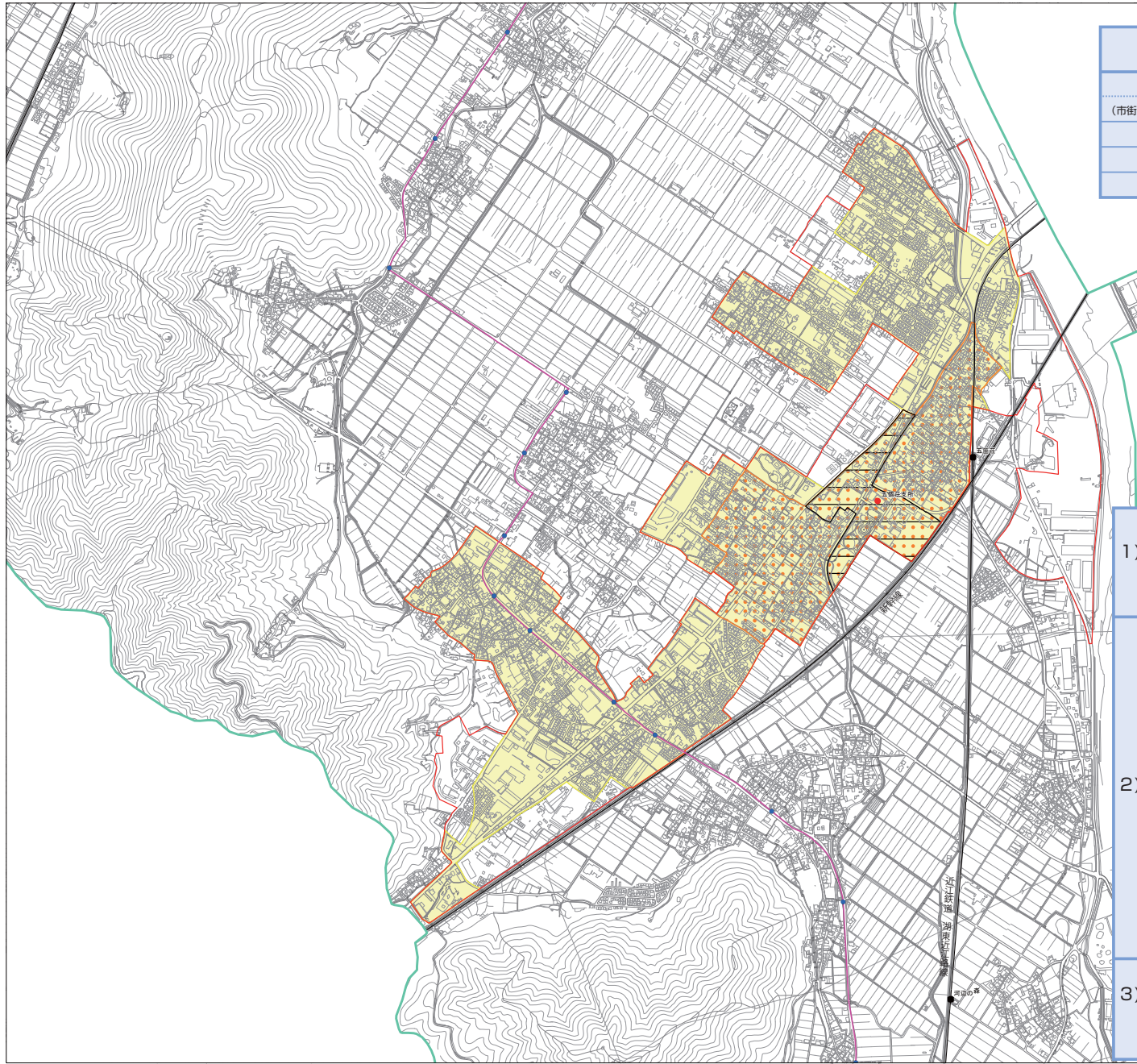
#### 居住誘導区域の施策

- ・子育て世代の転出抑制・転入促進と出生支援のため、子育て支援施設の整備・集積
- ・空家の活用推進によるコミュニティの活性化
- ・土地利用の促進
- ・都市施設の整備
- ・住宅取得補助による転入の促進
- ・公園の充実と公園等を利用したイベントによる地域の活性化

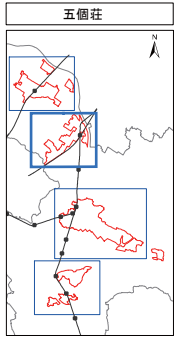
### 3) 都市機能 誘導施設

- ・市役所
- ・保健・子育て複合施設
- ・文化芸術会館（市民ホール）
- ・図書館
- ・大規模集客施設（店舗面積 1 万㎡を超える店舗等）





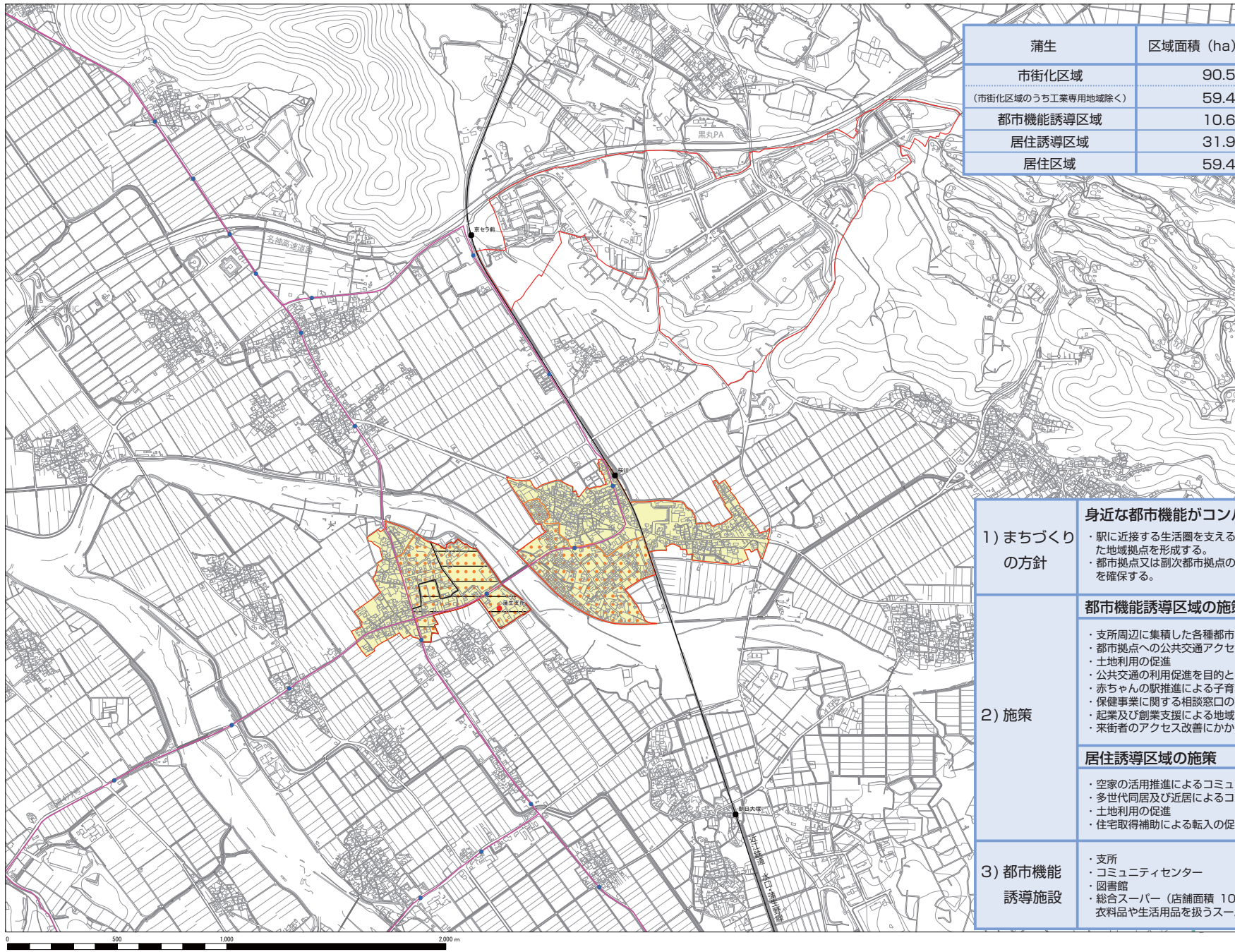
五個荘	区域面積 (ha)	市街化区域の面積に対する割合
市街化区域	267.7	—
(市街化区域のうち工業専用地域除く)	267.7	—
都市機能誘導区域	13.1	4.9%
居住誘導区域	54.8	20.5%
居住区域	204.4	76.3%



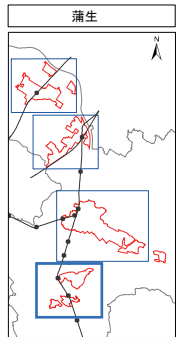
凡例

- 行政界
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 居住区域
- 市役所・支所
- 公共交通
- バス停留所
- バスルート
- 鉄道駅
- 鉄道

1) まちづくりの方針	<p><b>身近な都市機能がコンパクトに集積する地域拠点の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅に近接する生活圏を支えるため、身近な都市機能を支所周辺にコンパクトに集積した地域拠点を形成する。</li> <li>・ 都市拠点又は副次都市拠点の高度な都市機能も利用できるように、公共交通アクセスを確保する。</li> </ul>
2) 施策	<p><b>都市機能誘導区域の施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支所周辺に集積した各種都市機能の維持</li> <li>・ 都市拠点又は副次都市拠点への公共交通アクセスの維持</li> <li>・ 土地利用の促進</li> <li>・ 都市施設の整備</li> <li>・ 公共交通の利用促進を目的としたICカード利用導入の検討</li> <li>・ 赤ちゃんの駅推進による子育て世代の外出支援</li> <li>・ 保健事業に関する相談窓口の設置による支所機能の強化</li> <li>・ 起業及び創業支援による地域の活性化</li> <li>・ 来街者のアクセス改善にかかる駐車場整備の検討</li> <li>・ 旧街道など観光振興につながる歴史を活かした修景整備</li> </ul> <p><b>居住誘導区域の施策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の活用推進によるコミュニティの維持</li> <li>・ 多世代同居及び近居によるコミュニティの維持</li> <li>・ 土地利用の促進</li> <li>・ 都市施設の整備</li> <li>・ 住宅取得補助による転入の促進</li> <li>・ 公園の充実と公園等を利用したイベントによる地域の活性化</li> </ul>
3) 都市機能誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支所</li> <li>・ コミュニティセンター</li> <li>・ 図書館</li> <li>・ 総合スーパー（店舗面積 1000 m<sup>2</sup>を超える大規模小売店舗のうち、食料品に加えて衣料品や生活用品を扱うスーパーマーケット）</li> </ul>



蒲生	区域面積 (ha)	市街化区域の面積に対する割合
市街化区域	90.5	—
(市街化区域のうち工業専用地域除く)	59.4	—
都市機能誘導区域	10.6	11.7%
居住誘導区域	31.9	35.3%
居住区域	59.4	65.6%



凡例	
	行政界
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	居住区域
	市役所・支所
	公共交通
	バス停留所
	バスルート
	鉄道駅
	鉄道

### 1) まちづくりの方針

#### 身近な都市機能がコンパクトに集積する地域拠点の形成

- ・駅に近接する生活圏を支えるため、身近な都市機能を支所周辺にコンパクトに集積した地域拠点を形成する。
- ・都市拠点又は副次都市拠点の高度な都市機能も利用できるように、公共交通アクセスを確保する。

### 2) 施策

#### 都市機能誘導区域の施策

- ・支所周辺に集積した各種都市機能の維持
- ・都市拠点への公共交通アクセスの維持
- ・土地利用の促進
- ・公共交通の利用促進を目的としたICカード利用導入の検討
- ・赤ちゃんの駅推進による子育て世帯の外出支援
- ・保健事業に関する相談窓口の設置による支所機能の強化
- ・起業及び創業支援による地域の活性化
- ・来街者のアクセス改善にかかる駐車場整備の検討

#### 居住誘導区域の施策

- ・空家の活用推進によるコミュニティの維持
- ・多世代同居及び近居によるコミュニティの維持
- ・土地利用の促進
- ・住宅取得補助による転入の促進

### 3) 都市機能誘導施設

- ・支所
- ・コミュニティセンター
- ・図書館
- ・総合スーパー（店舗面積 1000 m<sup>2</sup>を超える大規模小売店舗のうち、食品品に加えて衣料品や生活用品を扱うスーパーマーケット）



### (1) 都市機能誘導施設の誘導に関する施策

市や民間によって都市機能誘導区域内に都市機能の維持・誘導を図るために、施設の立地や改修に関する施策を講じるほか、区域内の都市基盤整備、誘導区域全体の魅力を高める施策等を実施します。

将来のまちづくりを見据えた、中心市街地活性化基本計画や子ども子育て支援事業計画、地域福祉計画、高齢者保健福祉計画、公共施設等総合管理計画など、都市機能を誘導する施設に関連する計画の見直しの際には、連携・整合を図ります。

### (2) 居住の誘導に関する施策

居住誘導区域内における居住の維持・誘導のため、各居住誘導区域内の都市機能誘導区域の利便性向上や、公共交通等の利便性向上に加え、居住を誘導するための住宅施策の実施や、居住誘導区域の魅力向上、安全性向上につながる都市基盤整備等、住環境の整備を推進します。

更に、東近江市住宅マスタープラン等の住宅関連の計画を策定・見直しする際には、立地適正化計画との整合を図ります。

### (3) 公共交通に関する施策

市内の基幹的な公共交通軸として近江鉄道（万葉あかね線、湖東近江路線、水口・蒲生野線）、近江鉄道バス（神崎線、御園線）を位置付け、将来にわたって現在と同様の公共交通アクセス環境を維持しつつ、コミュニティバスの路線の見直し等により鉄道・路線バスを補完し、公共交通の利用環境の向上を図ります。

また、本市においては社会基盤が整備され、人口密度が比較的高いにも関わらず、公共交通の利便性が低いため居住誘導区域に設定していない区域が存在するため、今後、路線バスやコミュニティバスの再編等と連携し、本計画の見直しを行います。

### (4) 公的不動産の活用

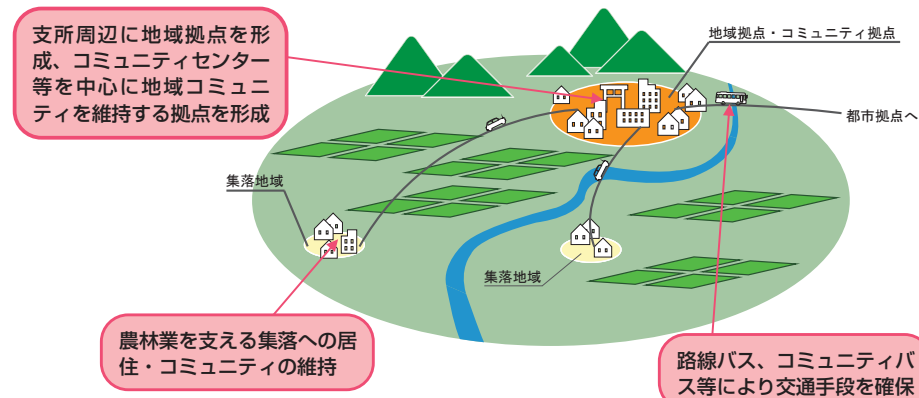
都市機能誘導区域への各種都市機能の集積に向けて、公共施設の統廃合や複合化等により用途廃止となる公的不動産について、新たな用途の公共施設の整備や民間事業者等への売却・貸付け等による都市機能の導入など、有効活用を行います。



### (5) 田園地域・山間地域に関する施策

田園地域・山間地域においては、「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとする各種施策展開により、支所周辺に地域拠点の形成を図ります。また、都市拠点と地域拠点、コミュニティ拠点を結ぶ公共交通ネットワークを維持することで、従来どおりの集落を中心とした地域のコミュニティや生活を維持します。

都市計画法による地区計画制度の運用、同法第 34 条の指定区域の設定を行うことで市街化調整区域の集落地域へも居住を可能とすることで、コミュニティの維持や田園環境・自然環境の維持・保全を図ります。



「小さな拠点」とは、小学校区など複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、分散している様々な生活サービスや地域活動の場などをつなぎ、人やモノ、サービスの循環を図ることで、生活を支える新しい地域運営の仕組みをつくらうとする取組を示します。

### (6) 目標値の設定

立地適正化計画により多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを行い、各地域における自立した生活圏を維持するため、以下の項目を指標として数値目標を設定します。

項目	現状値	目標値
保健センター及び子育て支援センターの利用者数	100人/日(H27年度)	150人/日(H31年度)
八日市駅周辺商店街における平日1日当たり歩行者数	2,792人(H26年度)	2,900人(H32年度)
年間商品販売額による東近江市の商業中心性指標	0.86(H26年商業統計・H28年住基人口)	1.0(H52年度)
居住誘導区域人口密度	39.8人/ha(H22年国勢調査)	40.0人/ha(H52年度)
近江鉄道八日市駅の乗客数	2,041人(H26年度)	2,100人(H31年度)
JR能登川駅の乗客数	6,955人(H26年度)	7,300人(H31年度)
ちょこっとバス・ちょこっとタクシー利用者数	169,980人(H26年度)	180,000人(H32年度)

(1) 届出の概要

東近江市立地適正化計画の策定に伴い、同法に基づく届出が義務付けられ、以下の開発又は建築等を行う場合は、着手の30日前までに市への届出が必要になります。

届出対象 居住誘導に関する届出(法第88条関係)

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 <b>届</b></p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 <b>届</b></p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 <b>不要</b></p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 <b>届</b></p> <p>1戸の建築行為 <b>不要</b></p>

(出典：改正都市再生特別措置法についての説明資料(国土交通省))

- 対象区域：居住誘導区域外
- 対象行為：① 開発行為の場合……………(様式十)
  - ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
  - ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ② 建築等行為の場合……………(様式十一)
  - ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
  - ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
- ③ 上記①、②の届出内容を変更する場合……………(様式十二)

届出対象 都市機能誘導に関する届出(法第108条関係)

○開発行為	○開発行為以外
<p>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合。</p>	<p>① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</p>

立地適正化計画区域

誘導施設:百貨店 (届出必要)

誘導施設:病院 (届出不要)

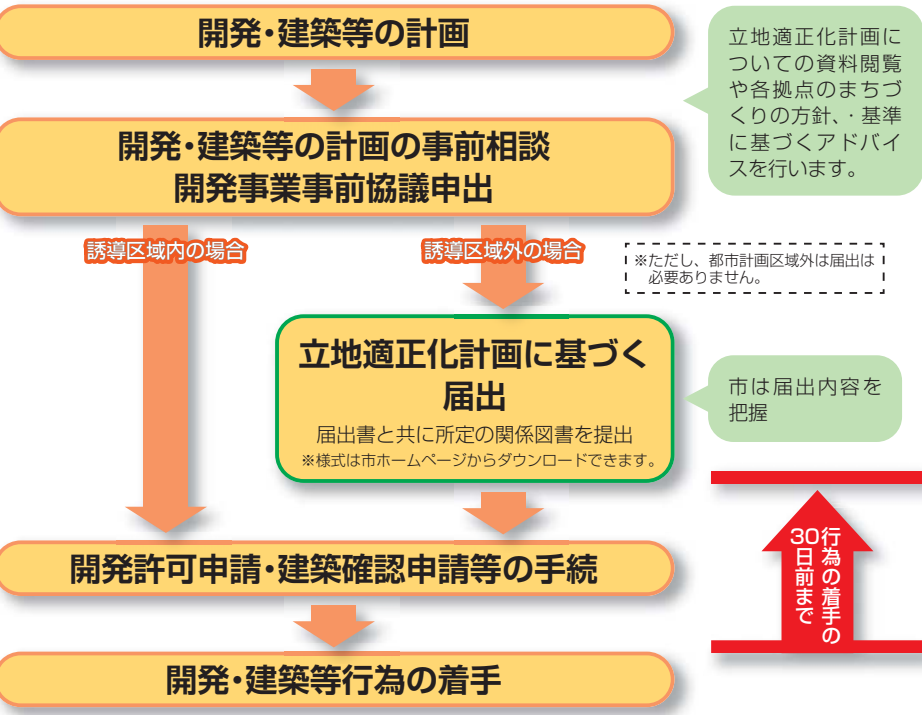
(出典：改正都市再生特別措置法についての説明資料(国土交通省))

- 対象区域：都市機能誘導区域外
- 対象行為：① 開発行為の場合……………(様式十八)
  - ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- ② 建築等行為の場合……………(様式十九)
  - ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
  - ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
  - ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 上記①、②の届出内容を変更する場合……………(様式二十)

居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等を行うおうとする場合は、着手の30日前までに市への届出(下記様式及び添付図書の提出)が必要になります。  
誘導施設について、設定されている都市機能誘導区域外で開発又は建築等を行うおうとする場合は、着手の30日前までに市への届出(下記様式及び添付図書の提出)が必要になります。  
届出をしないで、又は虚偽の届出をして着手した場合は、30万円以下の罰金が科されます。

(2) 届出の流れ

開発又は建築等の申請等の際にあわせて立地適正化計画に基づく区域確認を行い、必要に応じて届出手続を行ってください。



立地適正化計画についての資料閲覧や各拠点のまちづくりの方針・基準に基づくアドバイスを行います。

※ただし、都市計画区域外は届出は必要ありません。

市は届出内容を把握