協議第４６号

都市計画関係事業について

都市計画関係事業について、次のとおり提案する。

平成１５年１２月２５日提出

八日市市・永源寺町・五個荘町・
愛東町・湖東町合併協議会
会　長　　中　村　　功　一

記

都市計画関係事業については、別紙のとおりとする。

八日市市･永源寺町･五個荘町･愛東町･湖東町合併協議会の調整方針

NO．1

協定項目番号	19－19	協定項目名	都市計画関係事業

調 整 方 針

1．都市計画区域は、現行の区域を新市に引き継ぐものとする。
2．都市計画マスタープランは、新市において策定する。
3．都市計画審議会は、都市計画法に基づき設置する。
4．地籍調査は、新市において事業推進計画を定め各自治会や住民等の要望を勘案し実施する。

1 市 4 町 の 現 況

八日市市

【都市計画区域】

○近江八幡八日市都市計画区域

市区域（全域）	5260.0 ha
市街化区域	697.1 ha
調整区域	4562.9 ha

用 途 地 域	
第１種低層住居専用地域	19.9 ha
第２種低層住居専用地域	－ ha
第１種中高層住居専用地域	144.2 ha
第２種中高層住居専用地域	95.5 ha
第１種住居地域	118.9 ha
第２種住居地域	17.3 ha
準住居地域	14.8 ha
近隣商業地域	66.5 ha
商業地域	26.8 ha
準工業地域	19.1 ha
工業地域	125.0 ha
工業専用地域	49.1 ha
計	697.1 ha

【都市計画マスタープラン】

未策定

永源寺町

【都市計画区域】

該当なし

【都市計画マスタープラン】

該当なし

五個荘町

【都市計画区域】

○近江八幡八日市都市計画区域

町区域（全域）	1628.0 ha
市街化区域	267.7 ha
調整区域	1360.3 ha

用 途 地 域	
第１種低層住居専用地域	－ ha
第２種低層住居専用地域	－ ha
第１種中高層住居専用地域	73.8 ha
第２種中高層住居専用地域	－ ha
第１種住居地域	64.4 ha
第２種住居地域	－ ha
準住居地域	－ ha
近隣商業地域	14.1 ha
商業地域	－ ha
準工業地域	68.1 ha
工業地域	47.3 ha
工業専用地域	－ ha
計	267.7 ha

伝統的建造物群保存地区
32.2 ha

【都市計画マスタープラン】

五個荘町都市計画マスタープラン
平成７年３月策定

愛 東 町

【都市計画区域】

○湖東都市計画区域

町区域（一部）	1,930 ha
市街化区域	線引き（指定）無し
調整区域	

用 途 地 域
指定なし

【都市計画マスタープラン】

未策定

湖 東 町

【都市計画区域】

○湖東都市計画区域

町区域（一部）	2,232 ha
市街化区域	線引き（指定）無し
調整区域	

用 途 地 域
指定なし

【都市計画マスタープラン】

湖東町都市計画マスタープラン
平成１６年３月　策定予定

調整の具体的な内容

現行の都市計画区域を新市に引き継ぐ。ただし、区域の見直しについては、新市において検討する。

八日市市･永源寺町･五個荘町･愛東町･湖東町合併協議会の調整方針

NO．2

協定項目番号	19－19	協定項目名	都市計画関係事業		
1 市 4 町 の 現 況					調整の具体的な内容
八日市市	永源寺町	五個荘町	愛 東 町	湖 東 町	
【都市計画審議会】 都市計画法第77条の２第１項の規定に基づく事項を調査審議。及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議する。 委員数 １２人以内 ①学識経験者 ６人以内 ②市議会議員 ４人以内 ③関係行政機関若しくは県の職員又は市民 ２人以内 任 期 上記の①及び③のうち市民として任命される委員は２年	**【都市計画審議会】** 該当なし	**【都市計画審議会】** ※総合計画審議会において、町長の諮問に応じて都市計画上必要と認める事項について審議。	**【都市計画審議会】** 未設置	**【都市計画審議会】** 都市計画法第77条の２第１項の規定に基づく事項を調査審議。及び町長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議する。 委員数 １０人以内 ①学識経験者 ②町議会議員 ③関係行政機関若しくは県の職員又は町民 １０人以内 任 期 ２年	**都市計画審議会の委員は16人以内とし、任期は4年とする。**
【地籍調査】 未実施	**【地籍調査】** 未実施	**【地籍調査】** 未実施	**【地籍調査】** 国土調査法に基づき、一筆ごとの土地の所有者・地番・地目を調査し、境界の位置と面積を精度の高い測量技術で測量した後、法務局での登記を完了させる。 **地籍調査実施状況** 実施地区 着手年度 完了年度 曽根地区 Ｓ５９ Ｈ０６ 平尾地区 Ｓ６０ ― 大萩地区 Ｓ６１ Ｈ０１ 園地区 Ｓ６２ Ｈ０８ 百済寺戊地区 Ｈ０２ Ｈ１５予定 上岸本地区 Ｈ０７ Ｈ１１ 市ケ原地区 Ｈ１２ Ｈ１４ ※進捗率 １６．８％	**【地籍調査】** 未実施	※地籍成果の利活用 地籍調査の結果は、土地所有に関する権利保全と境界の明確化・災害の復旧の効率化、土地トラブルの未然防止・不公平課税の是正などに活用されます。

資　料　1

協　議　事　項	都市計画関係事業	協 定 項 目 Ｎｏ．	19-19

都市計画の内容

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために現在から将来にわたる総合的な土地利用計画であり、必要に応じ都市施設の整備、市街地の開発を行うものです。
また、その計画の策定にあたっては、それぞれの都市の特質を生かし、一体的、総合的に定め、国土計画、地方計画などの上位計画に適合するように定めるものです。

都市計画

都市計画マスタープラン（県・市町村）

土地利用

土地利用に関する計画

市街化区域及び市街化調整区域、地域の区分など、土地の利用について規制･誘導するための計画。

- 市街化区域及び市街化調整区域
- 地域地区（用途地域等）
- 地区計画等

都市施設

都市施設に関する計画

道路、公園、下水道など都市にとって必要な施設について定める計画。

- 交通施設（道路等）
- 公共空地（公園･緑地等）
- 処理施設（下水道等）
- その他施設（河川･教育文化施設･ごみ焼却場･火葬場等）

市街地開発事業

市街地開発事業に関する計画

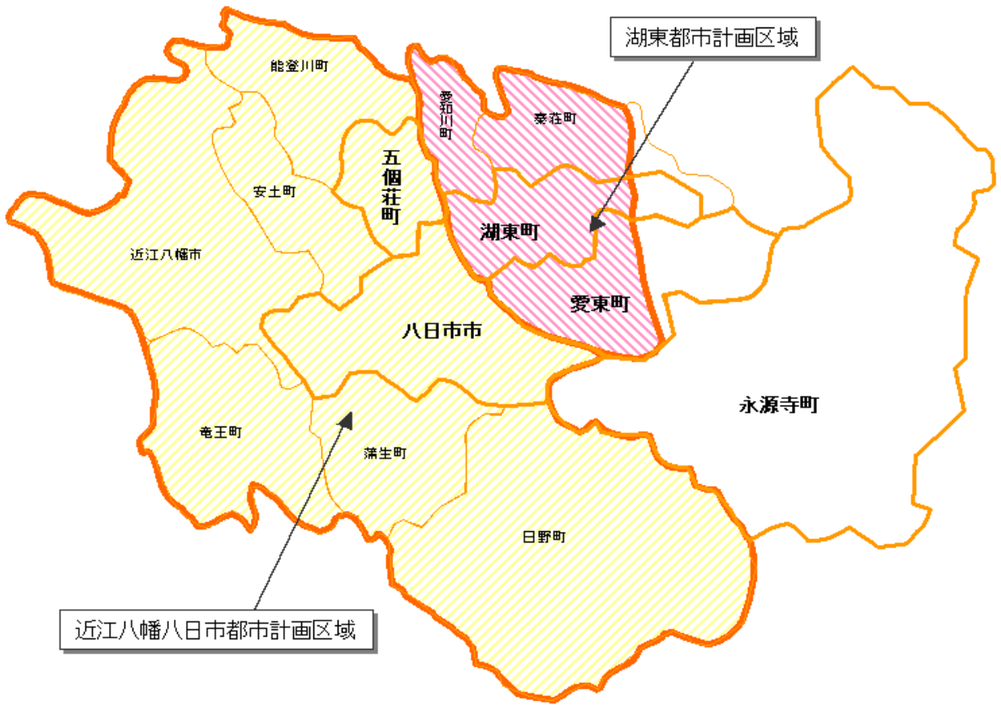
土地区画整理事業、市街地再開発事業などの事業について定める計画。

- 土地区画整理事業等

都市計画区域の現状

都市計画区域は、都市計画を策定する地域の単位となるものであり、自然的、社会的諸条件などを勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全する必要のある区域を指定するものです。
滋賀県では、12の都市計画区域が指定されており、含まれる市町村は50市町村のうち46市町となっています。

八日市市･五個荘町は近江八幡八日市都市計画区域に属し、愛東町･湖東町は湖東都市計画区域に属しています。永源寺町全域と愛東町･湖東町の一部は都市計画区域に指定されていません。



協　議　事　項	都市計画関係事業	協定項目Ｎｏ．	19-19

参考　用語の説明等

○市街化区域及び市街化調整区域

市街化区域と市街化調整区域の区分は、都市の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図り、公共投資の効率化と農林漁業との調和を図りつつ、都市の健全な発展を図ることを目的に定められた制度です。

市街化区域 …… 既に市街化されている区域とおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図る地域

市街化調整区域 …… 市街化を抑制すべき区域

○用途地域

人口や産業が集中しさまざまな活動が行われる都市では、規制を行わず放置しておくといろいろな用途や形態の建築物が無秩序に混在し、生活環境の悪化、都市機能の低下等が起こる恐れがあるため、都市における建築物の用途、形態、建ぺい率、容積等についてお互いに守るべき最低限のルールを決めたものが、用途地域に関する都市計画です。
用途地域には下記の12種類があります。

用途地域の種別	用途地域のイメージ
1. 第1種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店や事業所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。
2. 第2種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられます。
3. 第1種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられます。
4. 第2種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学のほか、1,500㎡までの一定の店や事務所などが建てられます。
5. 第1種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
6. 第2種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
7. 準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
8. 近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
9. 商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
10. 準工業地域	主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。
11. 工業地域	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や店は建てられます。
12. 工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

○伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなして、その価値を形成している環境を保存するために設けられる地区です。

○都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、人口、人の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについての将来の見通しや目標を明らかにし、都市全体や身の回りのまちを将来どのようにしていきたいかを具体的に定めるものです。
都市計画マスタープランには、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）があります。
都市計画区域マスタープランは、都市計画の目標、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の有無、土地利用や都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針を定めます。市町村マスタープランは、市町村の基本構想と都市計画区域マスタープランに即して、市町村の都市計画に関する基本方針を定めます。

○都市計画区域指定による法的効果

① 開発行為をする場合は、知事の許可を受ける必要があるため、乱開発や住宅地の土砂災害などが
防止でき、一定のルールに基づく街づくりが可能である。

都市計画区域
- 市街化区域 …… 1,000㎡以上
- 市街化調整区域 … 全て
- それ以外 …… 3,000㎡以上

都市計画区域外 …… 10,000㎡以上

② 建築物の用途等の土地利用に関する制限があるため、社会的、経済的活動の他、住民の生活環境などについて一定の保護がなされる。

都市計画区域
- 市街化区域 …… 用途地域毎に、建てられる建築物と建てられない建築物の用途、規模等が決められている
- 市街化調整区域 … 一定の用途以外は、建築の規制
- それ以外 …… 建築物の敷地に対する規模や高さ等の制限。廃棄物処理場等の特殊建築物については、例外的な許可制

都市計画区域外 …… 制限なし

③ 一定規模以上の土地の売買等の契約をした場合に、知事へ届け出る義務があるため、安定した地
価形成がなされる。

都市計画区域
- 市街化区域 …… 2,000㎡以上
- それ以外 …… 5,000㎡以上

都市計画区域外 …… 10,000㎡以上

④ 都市計画事業の費用に充てるための財源として、都市計画税が課税できるため、都市基盤の整備
が計画的に実施できる。（原則として市街化区域のみ）

⑤ 道路、公園、下水道、区画整理などの都市計画事業の認可を受けると補助金が交付されるので、
都市基盤の整備が推進される。

⑥ 地方交付税において、都市計画区域の優遇措置がある。

資　料　3

協　議　事　項	都市計画関係事業	協定項目No.	19-19

先　進　地　事　例

新市名等	合併の方式	関係市町	調　整　方　針　〔抜粋〕
さいたま市	新設	浦和市 大宮市 与野市	都市計画事業については、既に決定されている事業について引き続き推進する。各種計画は、合併後速やかに策定する。
宗像市	新設	宗像市 玄海町	都市計画については、一体的なまちづくりを進めるため、新市において速やかに整備するものとする。
甲賀地域合併協議会	新設	水口町 土山町 甲賀町 甲南町 信楽町	1. 都市計画区域については、現行のとおり新市に引き継ぎ、新市において策定する総合計画や都市計画マスタープラン等に基づき見直します。 2. 都市計画審議会は、都市計画法に基づき設置します。