

# 東近江市都市計画マスタープランの概要

令和2年(2020年)6月



## ◆都市計画マスタープランとは

東近江市は、東の鈴鹿山脈から西は琵琶湖に至る広大な市域に、山地から丘陵地、平野、湖辺へと連なる森里川湖の多様な姿を見せる自然豊かなまちである。

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、人口減少・少子高齢化をはじめ本市を取り巻く情勢等を見据え、本市が一つのまちとしての更なる発展と一体感を醸成していくために、将来都市像の実現に向けた都市(まち)づくりの指針として策定するものである。

### 都市計画マスタープランの見直しに当たって

本市は、平成22年(2010年)の「東近江市都市計画マスタープラン」策定後、地域の細かな課題に対応したまちづくりを推進してきた。策定から10年が経過し、本格的な人口減少社会の到来を迎えた中、地域が活力を失わず、安全で快適に暮らすことができる自立した生活圏の形成を目指したまちづくりが求められている。こうした背景を踏まえ、新たな目標年次に向け、以下の視点のもと都市計画マスタープランの見直しを行った。

- 定住化の促進等による生活サービスの確保と自立した生活圏の形成
- 地域の活性化による持続可能な都市の実現
- 地域資源を大切に、安心して暮らせるまちづくりの推進

## ◆都市計画マスタープランの目標年次、将来目標人口、構成

### 目標年次、将来目標人口

都市計画マスタープランの計画目標年次は、概ね20年後の令和22年(2040年)を展望しつつ、実効性のある計画とするため、10年後の令和12年(2030年)とする。

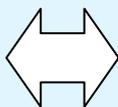
計画対象区域は、市域の一体的な発展、健全な土地利用の誘導を図るため、市域全体とし、令和12年(2030年)における本市の人口を概ね10.6万人と設定する。

### 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)のまちづくりの方針を定めた「地域別構想」で構成する。

#### 全体構想

- 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
- 都市整備の方針
  - ・土地利用の方針
  - ・道路・交通施設の整備方針
  - ・緑と水の整備方針
  - ・景観形成の方針
  - ・暮らしの整備方針
  - ・立地適正化に向けた誘導方針
- 都市計画区域別の全体構想



#### 地域別構想

- きぬがさ 地域  
(五個荘・能登川)
- 八日市地域  
(建部・中野・八日市・南部)
- 玉園地域(玉緒・御園)
- 蒲生野地域  
(平田・市辺・蒲生)
- 湖東地域(愛東・湖東)
- 永源寺地域(永源寺)



# ◆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

- (1) 本市固有の豊かな自然環境と農村（田園・森林）を保全及び活用するとともに、それらと魅力ある機能が集積する都市が共生するまちを目指す。
- (2) やすらぎのある中にも活力があり、地域間の連携や都市間の交流が盛んなまちを目指す。
- (3) 地域の個性や魅力ある資源を生かしながら、市民と行政がともに力を合わせて、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・暮らし>

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>

## ◆将来都市構造概念図◆



### <ゾーン>

- 森林ゾーン…………… 鈴鹿山脈の自然の保全と保健休養機能、交流機能の向上
- 田園都市ゾーン…………… 優良農地や里山等の保全とそれらに調和した住環境の保全及び整備
- 市街地ゾーン…………… 一定のまとまりのある良好な市街地の保全及び整備

### <拠点・エリア>

- 都市拠点…………… 八日市地区中心部に高次都市機能(広域・市全体レベルの中心行政機能、文化機能、中心商業機能)集約
- 副次都市拠点…………… JR能登川駅のターミナル機能の整備や駅を生かした交流(観光)、商業等の機能充実
- 地域拠点…………… 各支所周辺に身近な都市機能(行政サービス、福祉、近隣商業、コミュニティ、防災等)の充実
- コミュニティ拠点…………… コミュニティセンター等を中心とした地域社会の営みの基本となる地域コミュニティの維持
- 産業誘導エリア…………… 既存工業地の保全及び整備、広域交通条件の向上を生かした本市の活力増進を担う産業の強化
- 歴史文化創造エリア…………… 本市を代表する歴史・文化遺産の保全と観光交流の活性化

### <都市軸(交流軸・交通軸・環境軸)>

- 広域交流軸…………… 京阪神都市圏と中京都市圏、隣接都市との連携、交流(産業、観光交流)の強化
- 地域交流軸…………… 都市拠点及び副次都市拠点と各地域拠点の連携、交流(生活、産業、観光交流)の強化
- 公共交通軸…………… 都市拠点及び副次都市拠点と各地域拠点等を結ぶ公共交通の維持及びサービスの向上
- 河川環境軸、緑の環境軸…………… 本市の自然環境及び景観を象徴する河川、河辺林及び湖岸緑地、里山・丘陵の保全及び活用

### 3 まちづくりの方針

#### <土地利用に関する方針>

##### 方針1 自然環境、田園風景、歴史・文化遺産の保全及び活用

- ・ 森里川湖の良好な環境を保つ秩序ある土地利用を維持するとともに、美しい景観や歴史・文化遺産の保全を図り、地域の価値を高めるまちづくりを推進する。
- ・ 百済寺や永源寺、太郎坊宮等の古刹、雪野山古墳等の史跡、ガリ版文化、五個荘金堂の町並み、伊庭の水辺景観、奥永源寺の木地師文化等の貴重な歴史・文化遺産を保全及び活用し、観光交流の活性化を図る。
- ・ 市域面積の過半数を占める森林については、木材の供給源のほか、国土の保全、水源かん養や保健休養機能等多様な機能が発揮できるよう保全及び活用を図る。

##### 方針2 環境にやさしいまちづくりの推進

- ・ 低炭素社会の構築に向けて自立・分散型の再生可能・省エネルギーのまちづくりを推進する。
- ・ コミュニティを中心とした助け合いの仕組みを推進して、自然との共生や健全な資源循環にも資する低炭素型ライフスタイルへの転換を図る。

##### 方針3 地域特性に応じた土地利用の規制、誘導

- ・ 市街化区域においては、東近江市立地適正化計画に基づき、都市機能及び居住を適切に誘導し、市街化の促進を図る。
- ・ 市街化区域や既存の住宅地、集落地における低未利用地や空家を活用し、新たな住宅供給や建替え、住み替えを促進するとともに、定住化を図る。
- ・ 空家の他用途への流動化の促進など、地域の活性化の資源として空家の有効活用を推進する。
- ・ 土地利用動向や各地域の地域特性に配慮した土地利用の規制及び誘導を図る。
- ・ 低未利用地を有効に活用及び検討し、地域の活性化を図る。
- ・ 土地利用規制が緩やかな地域においては、無秩序な開発を抑制するとともに、地域の活性化に資する土地利用については計画的に誘導する。
- ・ 土地利用規制が異なる線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外を有している。これを本市の多様性と捉えて、地域の魅力を生かしたまちづくりを進めつつ、将来的には自己完結型の都市としての区域の再編について検討する。
- ・ 永源寺地域は都市計画区域外であるが、地域の一部については、「都市計画区域の指定」や「土地利用条例の制定」により土地利用の適正なコントロールや誘導、災害に対する安全性確保及び景観保全を推進していく。

##### 方針4 良好な居住環境の整備推進

- ・ 既成市街地では、既存の都市ストックを生かしながら、市街地の修復、更新及び整備済の良好な住環境の保全を図る。特に、身近な公園・緑地や防災機能を持つ公園等について計画的に整備を推進していく。
- ・ 新たな住宅地整備においては、計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により良好な居住環境を創出する。
- ・ 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る。特に、若年層の定住に配慮した魅力的なまちづくりを推進する。
- ・ 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及び保全を図る。
- ・ 地震発生時における建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護し、同時に迅速な復旧、復興を達成するため、建築物の耐震診断及び耐震改修を推進していく。
- ・ 適正管理が行われていない空家については、所有者への指導、助言を行うとともに、空家の利活用を推進し、安全で快適な居住環境を整備する。

##### 方針5 産業の活性化を支援する土地利用の誘導

- ・ 近畿圏と中部圏、北陸圏等をつなぐ広域交通の要衝である立地条件を十分活用する。特に、広域交通条件（名神高速道路の八日市ICや蒲生スマートIC、黒丸PA、国道421号石樽トンネル開通に伴う東海環状自動車道大安ICへのアクセスの向上）を生かし、計画的な土地利用を推進する。
- ・ 本市の個性ある農林水産業、工業、商業、観光のバランスのとれた活性化を支援する土地利用を推進する。

#### <農業>

優良農地は東近江農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全していくとともに、交流資源としての活用等、農村環境を生かした多面的な活用を図る。併せて、農業生産力の強化や就業場の整備等により集落の維持、活性化を図る。

#### <林業>

適切な森林管理の促進に向けて、担い手の育成及び地元産材の活用を促す搬出間伐の拡大、木製品の開発、森林の有する多面的機能を発揮させるための取組等を推進する。

### <水産業>

水産品のブランド化及び水産資源が持続的に利用できる環境づくりを推進する。

### <工業>

地域経済の活性化と雇用拡大のため、適切な工業用地の確保と新規企業の誘致及び既存産業の活性化を図る。

### <商業>

商業機能を充実し中心商業地の活性化を図るとともに、開発ポテンシャルの高い幹線道路沿道については、土地利用の規制、誘導を図る。また、各地域の中心においては、近隣商業機能等を充実し、日常生活の利便性の向上を図る。

### <観光>

- ・豊かな自然や個性ある歴史・文化遺産、本市らしい景観は、まちづくりの資源、観光の資源である。これらを保全、活用、育成及び創出することで交流人口の拡大等による地域の活性化を図る。
- ・特に、豊かな自然や農業と連携したグリーンツーリズム、エコツーリズムを推進する。
- ・集客力のある観光施設の周辺では、その集客力を地域経済に波及させるため、飲食店、土産販売店、宿泊施設、公衆トイレ及び駐車場を整備し、観光客の利便性を高める。

## <都市整備に関する方針>

### 方針6 身近な生活圏に配慮した都市機能の充実

- ・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（支所周辺）に主要な都市機能を集約し充実する。
- ・都市拠点においては、高次都市機能（広域・市全域レベルの中心行政機能、中心商業機能等）を集約する。
- ・副次都市拠点においては、JR能登川駅のターミナル機能の整備や駅を生かした交流（観光）、商業などの機能を充実する。
- ・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、都市拠点との機能分担を図る。
- ・コミュニティ拠点においては、コミュニティ機能を維持するための都市機能の充実を図る。
- ・各地域の生活圏に配慮する中で、福祉・医療施設の効果的な配置や福祉施策と連携したまちづくりを推進する。
- ・Society 5.0（超スマート社会）の実現を見据えた、地域課題の解決を図る効果的で効率的なICT、AI等の新技術をまちづくりに利活用するとともに推進する。
- ・市街地、集落地を中心に防災機能の充実を図り、災害に強いまちづくりを推進する。特に、災害時の避難場所や避難経路に配慮するとともに地域の防災活動等と連携したまちづくりを推進する。また、安心して暮らせる犯罪に強いまちづくりを推進する。
- ・地域内や各地域間を円滑に結ぶ道路ネットワークを強化する。また、歩道や交通安全施設の整備等により道路の安全性の確保を図る。
- ・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る。

### 方針7 全ての人々が利用しやすい人にやさしいまちづくりの推進

- ・子どもから高齢者まで、障害者等すべての人々が快適で安心して暮らせるまちづくりを推進する。
- ・安心して子どもを産み育てることができる子育て環境の充実したまちづくりを推進する。
- ・安全安心で快適に利用できる建築物や道路・公園等の都市施設が整ったまちづくりを推進する。
- ・健康づくりをサポートできる環境を整備し、いつまでも元気に暮らせるまちづくりを推進する。

## <交通に関する方針>

### 方針8 多様な活動の基盤となる交通ネットワークの形成

- ・広域交通の有効活用による都市間交流の活性化、市内各地域の交流の活性化、市街地における回遊性の向上等、市域の一体性の強化を図っていくため、交通網の整備及び充実を図る。
- ・農業、工業、商業、観光等多様な産業活動を支援する交通体系の整備及び充実を図る。
- ・低炭素社会の実現を目指し、環境負荷の少ない公共交通機関の充実及び効率的な道路体系の整備を図る。
- ・市域の骨格を形成する都市計画道路の計画的な整備推進を図るとともに、整備の見通しが立たない路線については、実効性の観点から見直しを行う。

### 方針9 交通結節拠点の機能の強化

- ・JR能登川駅周辺、近江鉄道八日市駅周辺、八日市IC周辺及び蒲生スマートIC周辺において、土地利用の適正な誘導、アクセスの改善と合わせた交通結節点機能の強化を図る。
- ・JR能登川駅周辺において、八日市地域をはじめ各地域からのアクセス性の向上を図り、市の一体感の醸成を支援する。

# ◆地域別構想

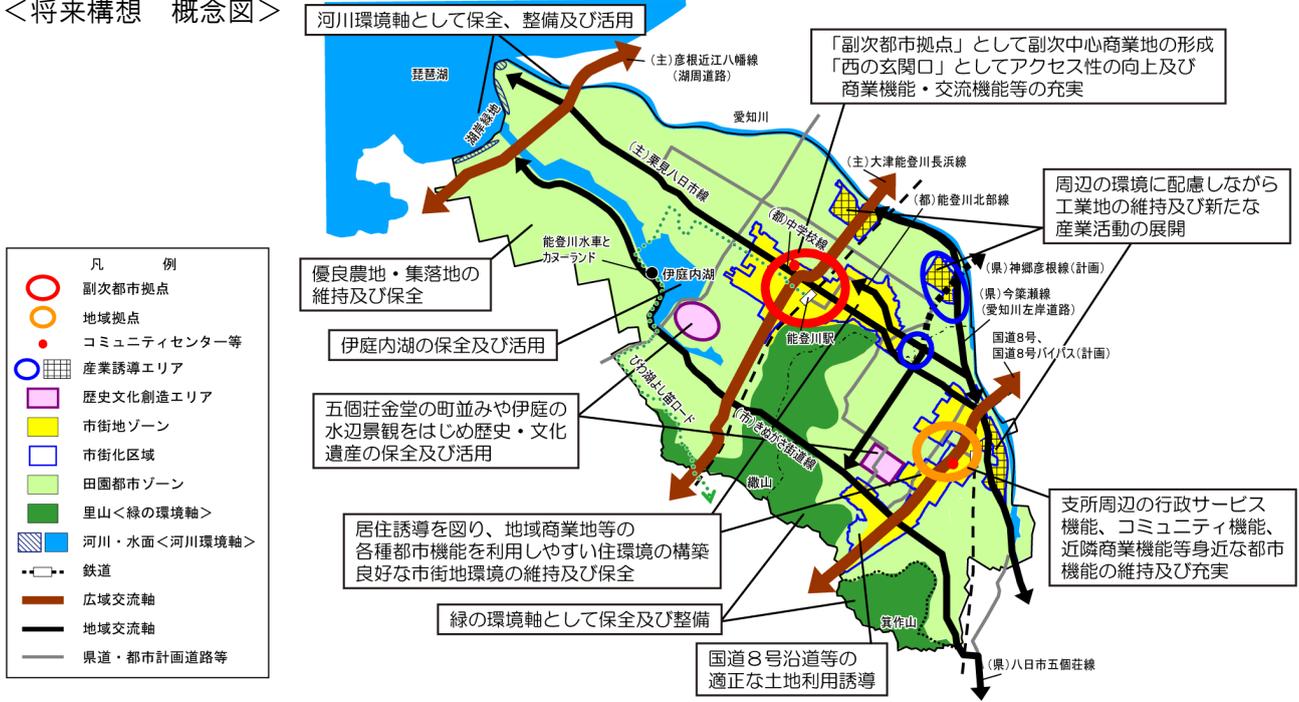
## ① 織 地域(五個荘・能登川)

### <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・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る。

JR能登川駅へのアクセス向上を図り、「副次都市拠点」として商業機能、交流機能、文化機能等の都市機能の強化を進めるとともに、福祉・医療が充実した都心居住の利便性、快適性を高める。

### <将来構想 概念図>



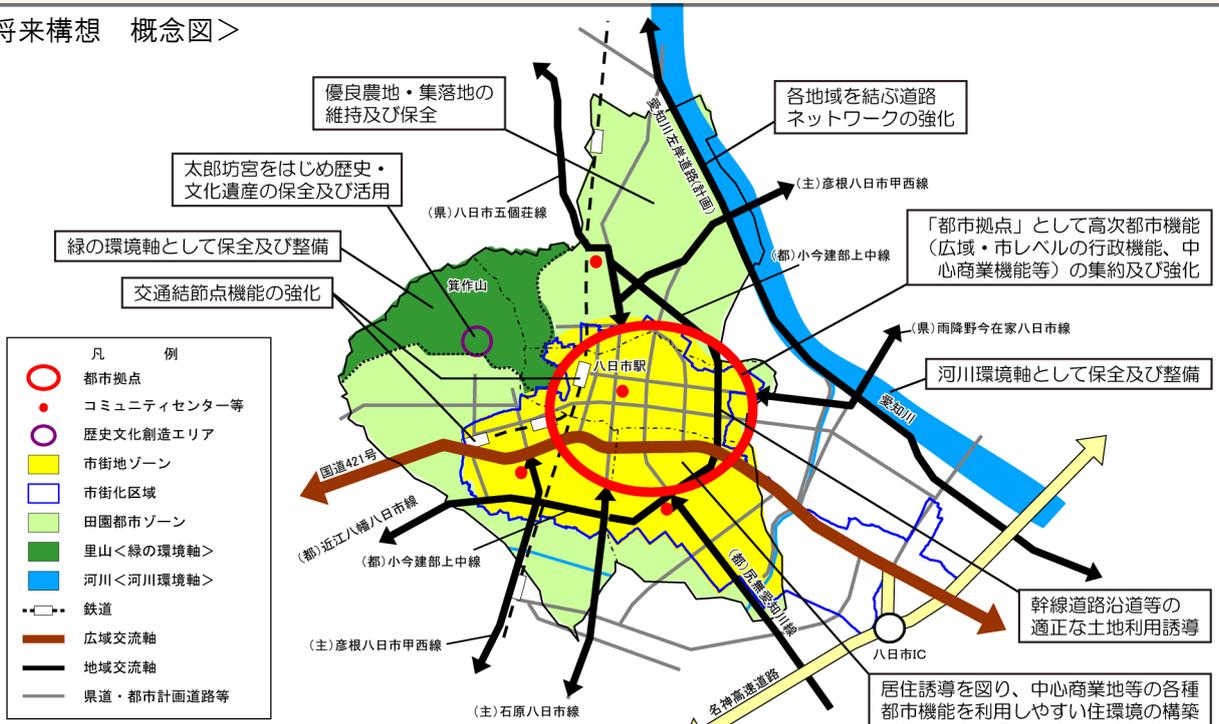
## ② 八日市地域(建部・中野・八日市・南部)

### <地域づくりの目標>

本市の「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る。

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や商業、文化、福祉施設等の充実による都心居住の利便性、快適性の向上を図る。

### <将来構想 概念図>

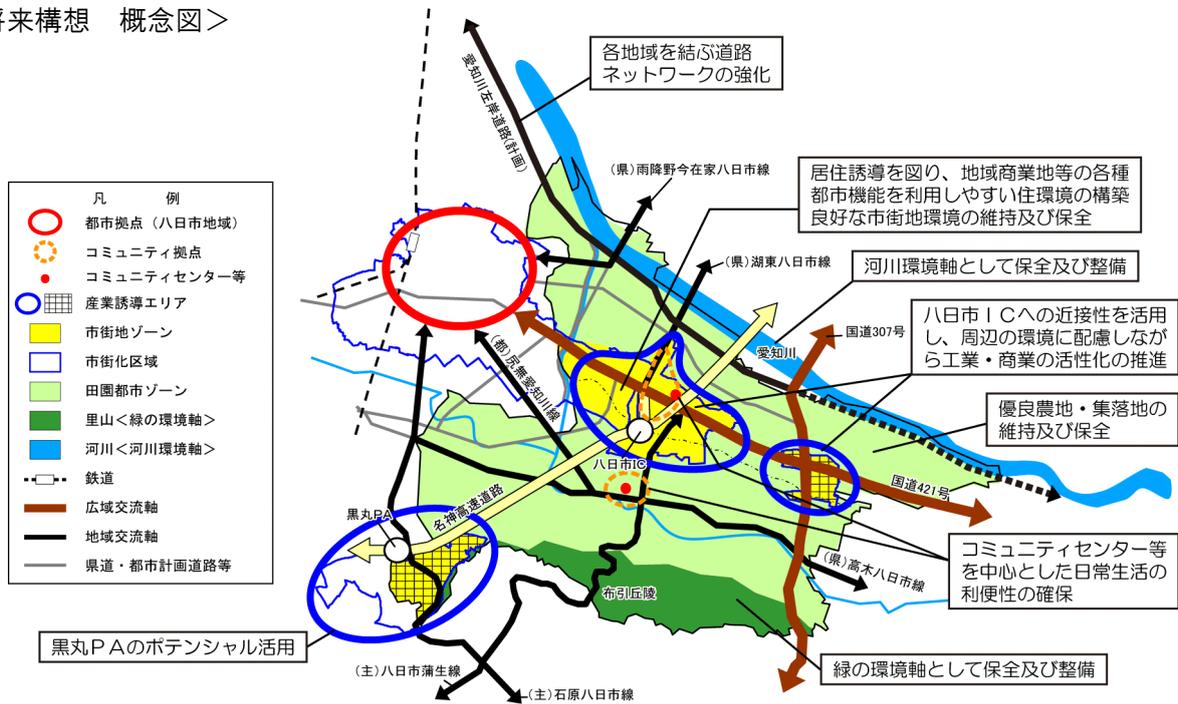


### ③玉園地域(玉緒・御園)

#### <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、地域に根づくコミュニティを維持、充実するまちづくりを進める。  
 八日市IC、国道、県道等交通結節点としての機能を生かし、活発な産業の集積を図る。  
 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る。

#### <将来構想 概念図>

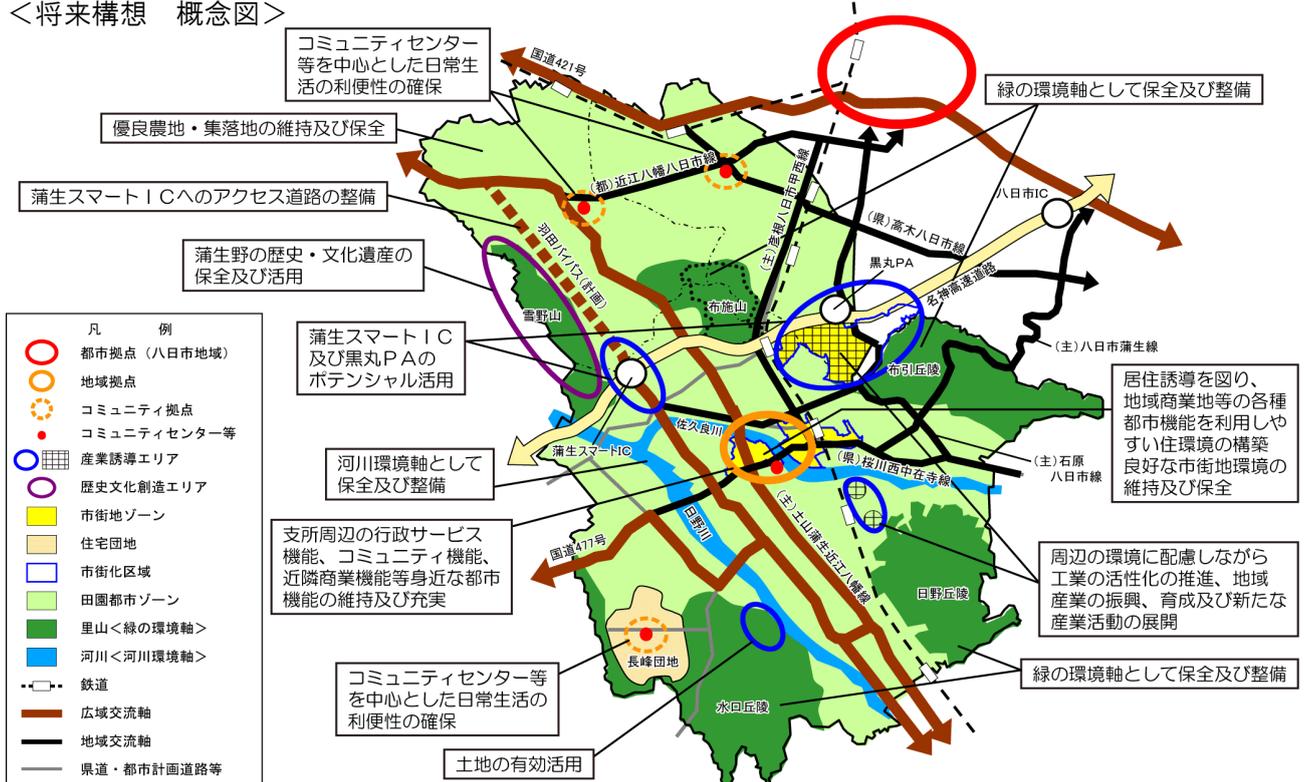


### ④蒲生野地域(蒲生・平田・市辺)

#### <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る。  
 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る。

#### <将来構想 概念図>



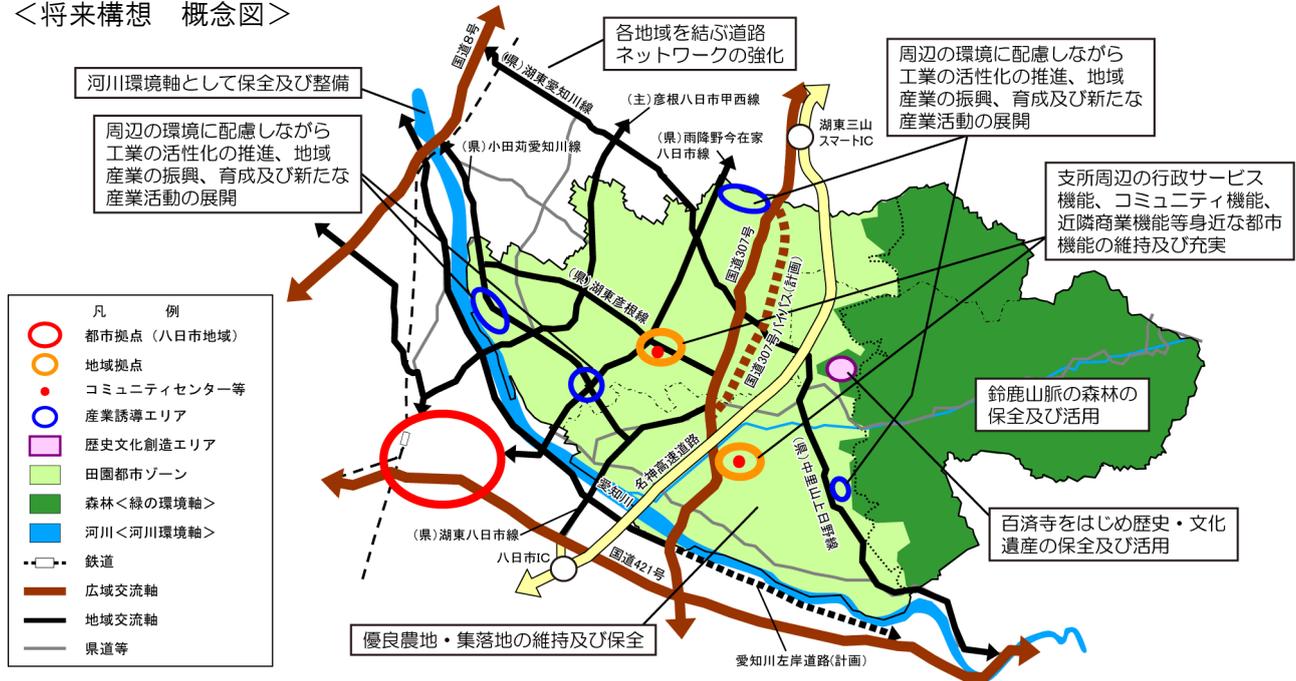
## ⑤湖東地域(愛東・湖東)

### <地域づくりの目標>

鈴鹿山脈の森林、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る。

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る。

### <将来構想 概念図>



## ⑥永源寺地域(永源寺)

### <地域づくりの目標>

鈴鹿山脈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、向上に努める。

京阪神と中京都市圏をつなぐ国道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する。

### <将来構想 概念図>



# ◆都市計画マスタープランの実現・推進の方策

## 協働によるまちづくりの推進

市民と行政は、『都市計画マスタープラン』に示す理念等を共通の目標とし、それぞれの役割を認識しながら活動に積極的に取り組む、協働によるまちづくりを実践する。

### 市民の取組

- 地域のコミュニティの一員として、地域の課題やまちづくり活動に関心、理解を深めるとともに、まちづくりの担い手として、様々な活動に参加し、地域が主体となるまちづくりに寄与していく。
- 地域で様々な活躍するまちづくり団体は、相互の連携、交流を図ることで、地域の課題解決に向け、まちづくりに積極的に参画する。

### 行政の取組

- 市民や事業者との協働によるまちづくりが円滑に進むよう、必要な情報の提供やまちづくり活動等の支援、市民の参画機会の充実を図るとともに、自律的なまちづくりを進めるよう責任ある行政運営に取り組む。



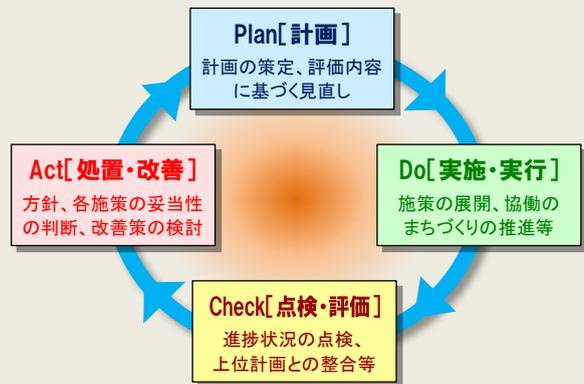
### <地域のまちづくり活動>

地域の愛着と誇り、私から始める地域のまちづくり

- 地域の個性や魅力を生かした、地域の人々が主体となるまちづくりの推進
- 各地域のまちづくりの連携、交流の推進

## 計画の実効性を高める進行管理と見直しの推進

- 計画の実効性を高め、効果的な推進を図るため、PDCA（計画、実施・実行、点検・評価、処置・改善）に基づく進行管理と見直しを推進する。
- 進行管理について、方針に基づく施策の展開状況、各種事業の実施状況、効果等の点検・評価を行うとともに、『東近江市立地適正化計画』における目標値の達成状況等も活用しながら、まちづくりの進行状況の把握を行う。

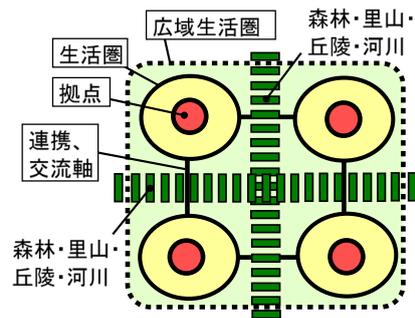


## 参考資料

### <分節型都市構造>

本市は、支所を中心に身近な生活圏・コミュニティを形成している。それぞれの生活圏は、本市を特徴付ける空間構造（森林、里山・丘陵、河川などの自然的要素）により区分されている。

本市の都市構造は、拠点（支所周辺）を持つ生活圏が自然的要素で区分された分節型都市構造であり、自立した各拠点・生活圏が連携している。



### <生活圏の形成>

各地域において生活圏を明確にして自立するとともに、不足する機能については各地域が連携して補完し、一体感を高めていくものとする。

本市における生活圏の考え方は次のとおりとする。

- 自立した日常生活圏・生活圏を形成する。
- 生活圏の中心となる拠点を明確にする。
- 各生活圏・拠点それぞれを連携、交流する軸を整備、維持する。
- 各生活圏が連携した広域生活圏を確立する。
- 地域で近隣生活圏を育てていく。

