

第28回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成30年12月26日(水)
東近江市役所本庁舎新館317会議室

- 議案第1号 近江八幡八日市都市計画道路（3・4・1号近江八幡能登川線（滋賀県決定））の変更について（諮問）
- 議案第2号 近江八幡八日市都市計画今堀町西部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）
- 議案第3号 近江八幡八日市都市計画今崎町沿道地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）
- 議案第4号 湖東都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
- 議案第5号 近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
- 議案第6号 近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について（諮問）

第27回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成30年6月28日に開催した第27回東近江市都市計画審議会において審議した議案については、平成30年6月29日付けで東近江市長に議決のとおり答申しました。

議案第1号 近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画の決定について（諮問）
可決 案を適当と認める。（平成30年6月29日 東都計審第4号）

（参考）

告示

平成30年7月31日

東近江市告示第354号

議案第2号 近江八幡八日市都市計画蒲生工業団地地区計画の決定について（諮問）
可決 案を適当と認める。（平成30年6月29日 東都計審第5号）

（参考）

告示

平成30年7月31日

東近江市告示第355号

議案第1号

近江八幡八日市都市計画道路（3・4・1号近江八幡能登川線（滋賀県決定））の変更
について（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されたので、審議願います。

平成30年12月26日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一

東 都 計 第 7 6 5 号
平成30年12月14日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一 様

東近江市長 小 塚 正 浩

近江八幡八日市都市計画道路（3・4・1号近江八幡能登川線〈滋賀県決定〉）
の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により市の意見を求められていますので、東近江市都市計画審議会条例（平成17年条例第203号）第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

近江八幡八日市都市計画道路の変更(滋賀県決定)

都市計画道路中 3・4・1 号近江八幡能登川線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・1	近江八幡能登川線	近江八幡市野村町	東近江市今町		約 18,470m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差7箇所	
	車線の数の内訳		2車線			約 11,950m					
			4車線			約 6,520m					

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり。

変更理由書

【変更区間①：近江八幡市野村町～大房町】

都市計画道路3・4・1号 近江八幡能登川線は、近江八幡市野村町から東近江市の今町までを横断する幹線道路であるとともに、近江八幡市においては、JR 近江八幡駅や安土駅、近江八幡市役所など公共施設が集積する市街地道路網の基幹となる道路である。

本路線は、滋賀県道路整備マスタープラン（第2次）において、交通渋滞の緩和を目指し、まちづくりの根幹となる道路ネットワークを構築するために整備している「天津湖南幹線」と一体となった整備を求められている。

今回の都市計画変更は、既決定ルートでは日野川の斜め横断や、「最終処分場」通過などしている点から見直しを図り、地元要望も取り入れたルート変更であり、周辺地域の利便性の向上と広域的な道路網の整備を推進するために、都市計画の変更を行うものである。

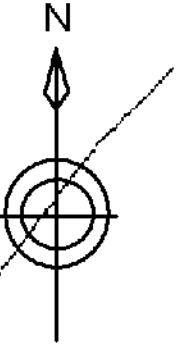
【変更区間②：東近江市能登川町】

都市計画道路3・4・1号 近江八幡能登川線は、東近江市能登川地区を南北に縦貫する、東近江市の広域交流軸に位置づけられた幹線道路である。

当路線の沿線には、住宅や商店、企業等が立ち並んでおり交通量が多く、沿道を利用する歩行者も多い。

今回の都市計画変更は、既決定線で考慮されていなかった緩衝線を導入することにより走行性を向上させたこと及び能登川交差点の東西の道路事業計画を考慮し四切りをなくす都市計画の変更を行うものである。

都市計画総括図 S=1:25,000



都市計画変更区域

近江八幡市都市計画区域

3・4・1号 近江八幡能登川線

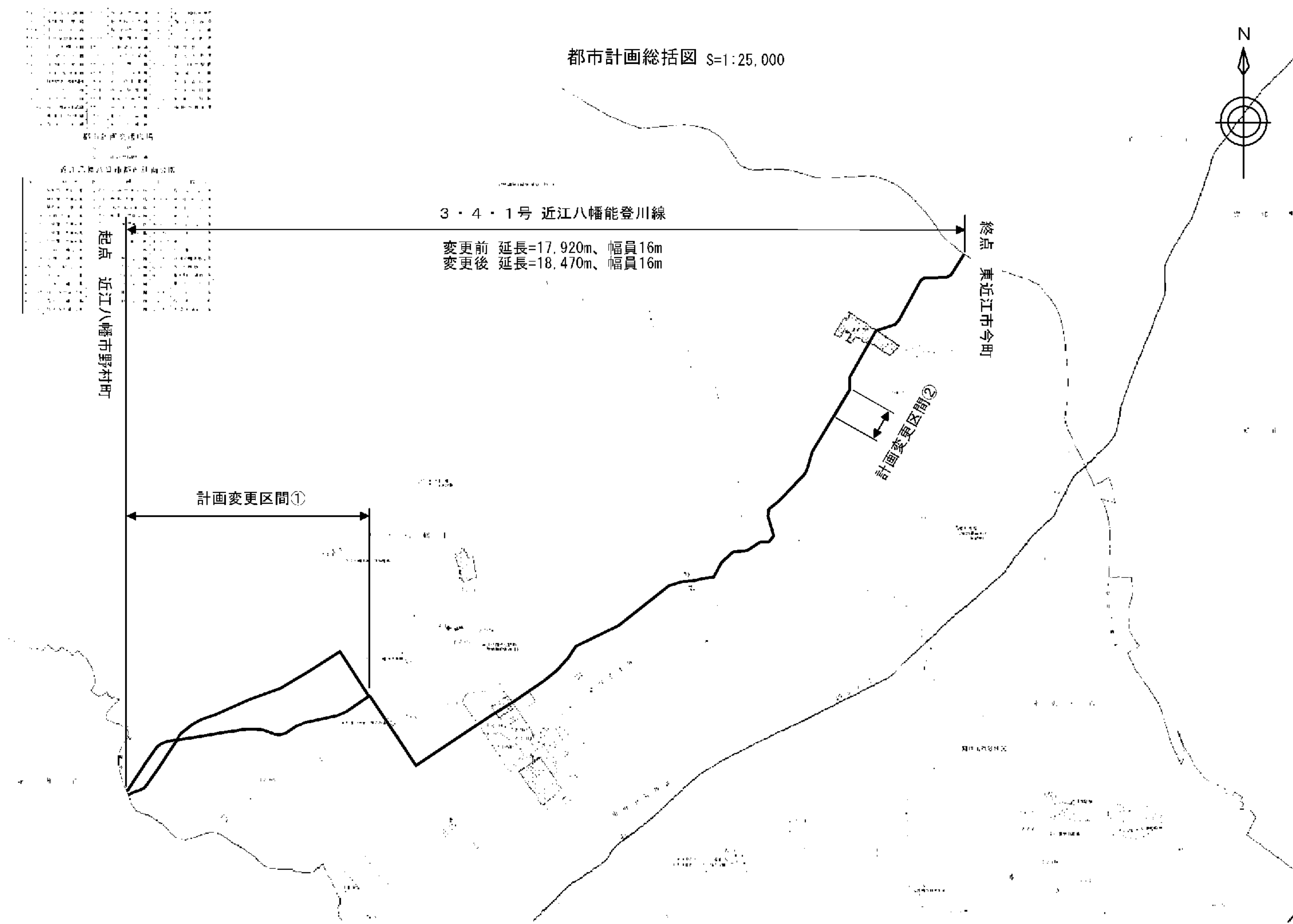
変更前 延長=17,920m、幅員16m
変更後 延長=18,470m、幅員16m

起点 近江八幡市野村町

終点 東近江市今町

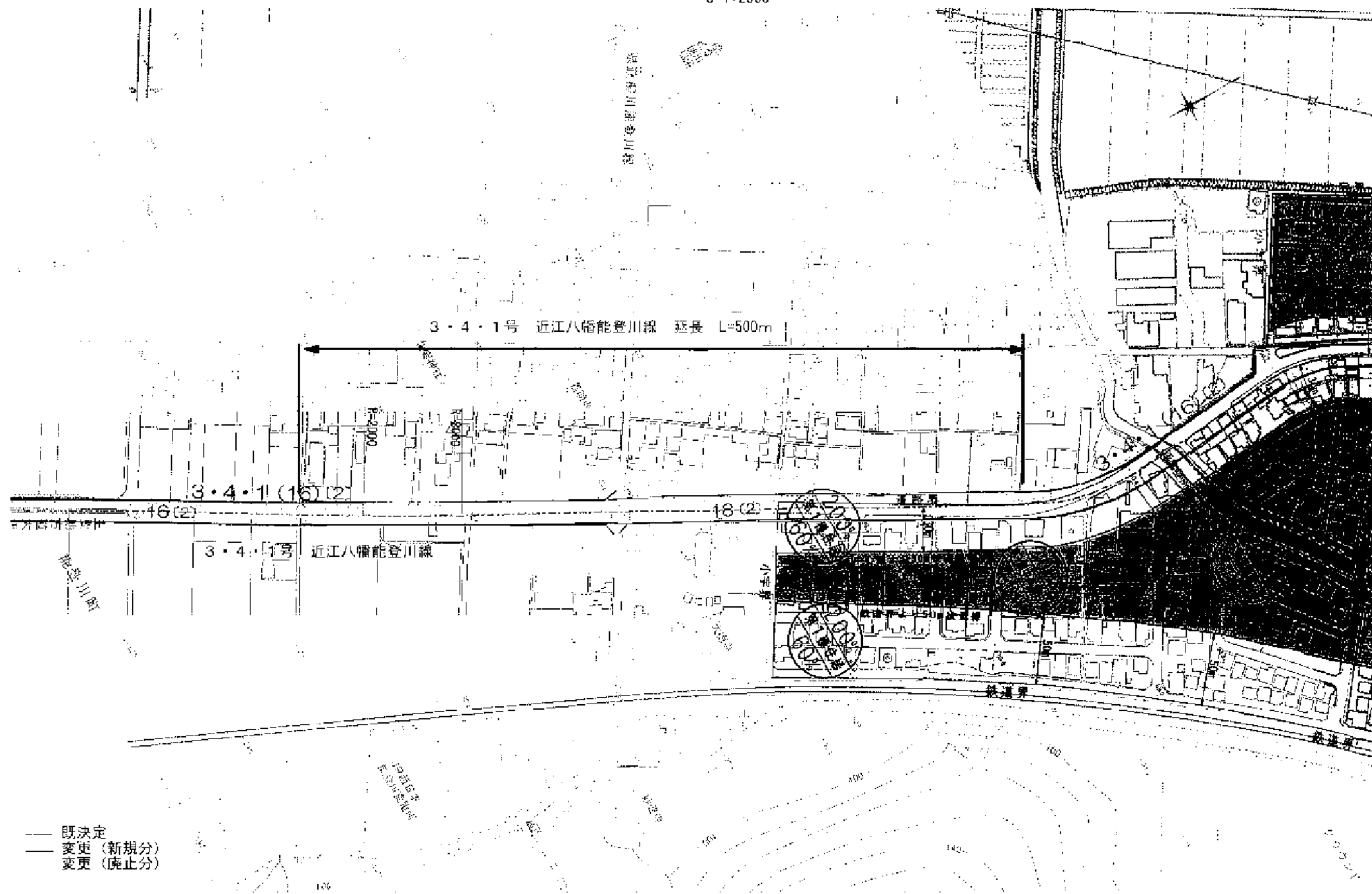
計画変更区間①

計画変更区間②



平面図

S=1:2500



新旧対照表

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	
新	3・4・1	近江八幡能登川線	近江八幡市野村町	東近江市今町		約 18,470m	地表式	2車線	16m	地表式の区間における鉄道等との交差の構造 幹線街路と平面交差7箇所
	車線の数の内訳		2車線 4車線			約 11,950m 約 6,520m				
III	3・4・1	近江八幡能登川線	近江八幡市野村町	東近江市今町		約 17,920m	地表式	2車線	16m	幹線街路と平面交差7箇所
	車線の数の内訳		2車線			約 14,570m				
			4車線			約 3,350m				

都市計画の変更の経緯の概要

近江八幡八日市都市計画道路の変更（滋賀県決定）

事 項	時 期	備 考
教育委員会文化財保護課協議	平成30年7月20日	
滋賀県東近江土木事務所 （管理調整課、河川砂防課 協議）協議	平成30年8月29日 平成30年10月30日	一級河川日野川、大惣川 河川管理者
地元説明会	平成30年9月15日 平成30年9月22日	能登川自治会 大徳寺自治会
地元説明会	平成30年9月29日	北里学区 湖山学区
近江八幡市（農業振興課、 農村整備課）協議	平成30年10月31日	
原案申出	平成30年11月20日 平成30年11月22日	東近江市 近江八幡市
23条6項協議	平成30年12月6日	県道管理者
県原案作成	平成30年12月	
市意見聴取 （都市計画法第18条）	平成30年12月	
都市計画法第17条 に基づく縦覧	平成31年1月22日から 2月5日まで	（予定）
滋賀県都市計画審議会	平成31年2月12日	（予定）
決定告示	平成31年3月下旬	（予定）

議案第2号

近江八幡八日市都市計画今堀町西部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から付議されたので、審議願います。

平成30年12月26日

東近江市都市計画審議会
会長 石 川 良 一

東 都 計 第 7 7 9 号
平成30年12月18日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一 様

東近江市長 小 塚 正 浩

近江八幡八日市都市計画今堀町西部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画今堀町西部地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	今堀町西部地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市今堀町の一部	
3 地区計画の区域面積	約0.6ha	
4 地区計画の目標	<p>当地区は八日市南部に位置し、周辺は住宅地を形成している。徒歩圏内には、近江鉄道長谷野駅や布引小学校が立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域は工場跡地であり、周辺には住宅地や農地が広がっており、前面道路（市道御代参街道4号線）は、布引小学校の通学路に指定されている。児童や生徒に対する防犯と教育環境の観点から未利用地の対応が強く望まれている。</p> <p>また、周辺地区においては、若者世帯の流出による地域の活力低下や高齢化も重要な課題となっていることから、八日市都市拠点へのアクセスと住環境の利便性を生かし、現在土地の有効利用が出来ていない当該地に若者世帯の定住を促進させ、周辺既存集落や隣接農地との調和を図る利用計画とする。地域との調和を図り、安全安心のまちづくりを目標とする。</p>	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	(別紙1のとおり)
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
6 地区整備計画	地区施設等に関する事項	(別紙2のとおり)
	建築物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	
備考		

「区域は計画図表示のとおり」

【別紙1】

5 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土地利用の方針	周辺的环境との調和を図りつつ、良好な低層住宅地を形成する。
	地区施設の整備方針	良好な居住環境の形成を図るため、幅員6mの区画道路及び公園、消防水利、ごみ集積所、上下水道を整備する。
	建築物等の整備方針	良好な低層住宅地としての環境を創出するため、建築物の用途及び壁面の位置を制限するとともに、容積率・建ぺい率及び建築物の高さの最高限度等を定める。また、建築物の形態意匠についても調和が図られるよう制限を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	当該地区の地層の特性を生かし、建築敷地毎に雨水排水処理のための吸込槽を設置する。また、区域内道路についても吸込槽を設置し、雨水排水の流出の抑制を行う。 電柱は道路の有効幅員を確保するため、民地等道路以外の場所へ設置する。

【別紙2】

6 地 区 又 は 整 備 計 画	地区施設等に関する事項		区画道路（配置は計画図のとおり 幅員6m 延長約197m） 公園（配置は計画図のとおり 1箇所 面積約170㎡）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約0.6ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 （1）住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。） （2）建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅 （3）自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの （4）前各号の建築物に附属するもの
	容積率の最高限度		10分の10
	建ぺい率の最高限度		10分の6
	敷地面積の最低限度		200㎡（隅切部180㎡）
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度		10m
	日影規制・北側斜線		建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
建築物の形態、意匠の制限		（1）附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。 （2）外壁、屋根の色彩は、京近江市景観計画に定める山園プランの基準値とする。	
垣、柵の構造の制限		道路及び敷地境界に直して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは除く。	
土地利用に関する事項		特に定めない	

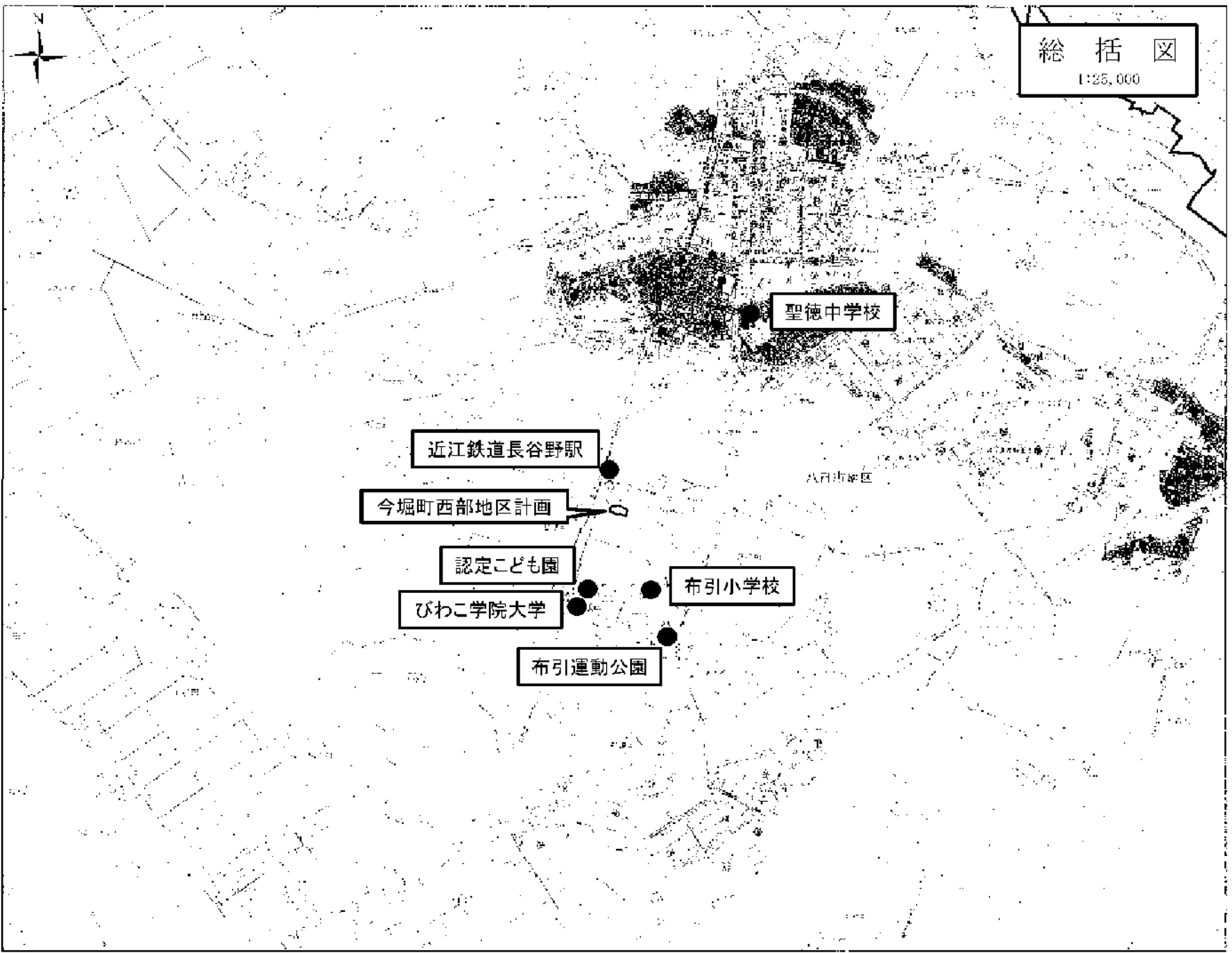
理 由 書

当地区は八日市南部に位置し、周辺は住宅地を形成している。徒歩圏内には、近江鉄道長谷野駅や布引小学校が立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。

区域は工場跡地であり、周辺には住宅地や農地が広がっており、前面道路（市道御代参街道4号線）は、布引小学校の通学路に指定されている。児童や生徒に対する通勤と教育環境の観点から未利用地の対応が強く望まれており、若者世帯の流出による地域の活力低下や高齢化も重要な課題となっている。

このことから、八日市都市拠点へのアクセス居住環境の利便性を生かし、現在土地の有効利用が出来ていない当該地に若者世帯の定住を促進させ、周辺既存集落や隣接農地との調和を図ることにより、地域の課題を解決、周辺の環境と調和した良好な住宅地を形成することを目的とするため、地区計画を決定するものである。

総括図
1:25,000



聖徳中学校

近江鉄道長谷野駅

今堀町西部地区計画

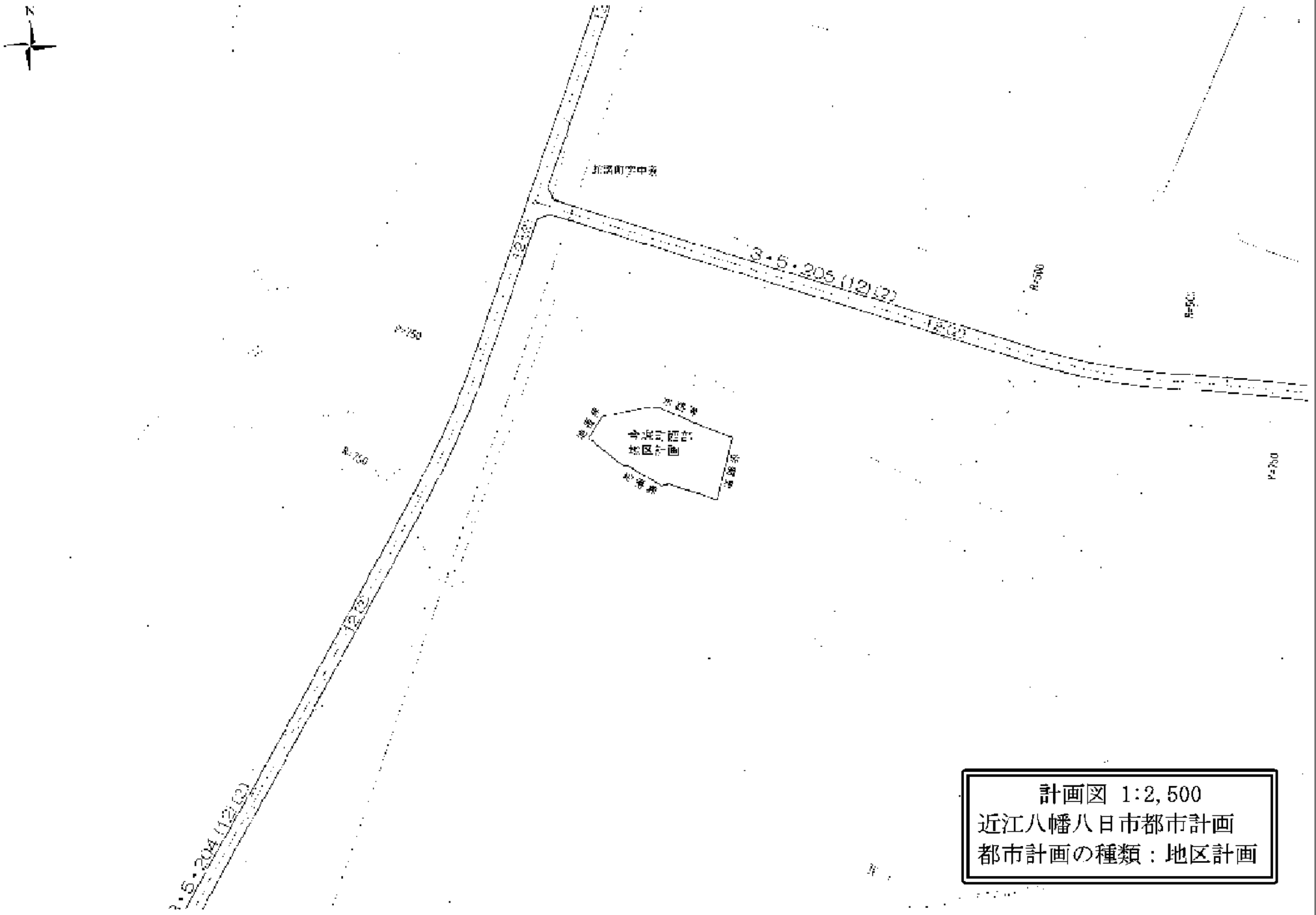
認定こども園

びわこ学院大学

布引運動公園

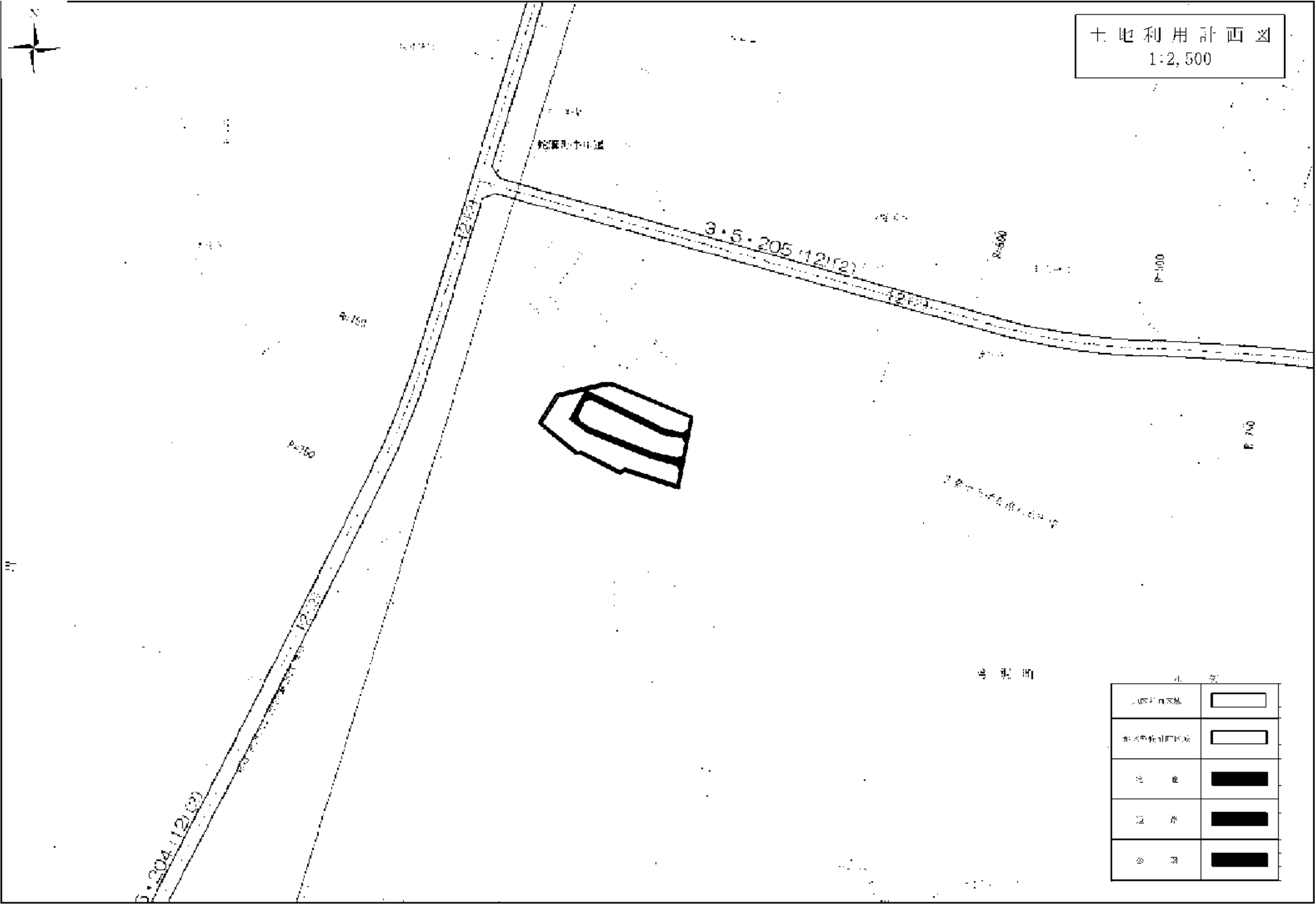
布引小学校

八丁地区



計画図 1:2,500
近江八幡八日市都市計画
都市計画の種類：地区計画

土地利用計画図
1:2,500



凡 例	
道路計画線	
排水計画線	
地盤	
道路	
公園	

参 考

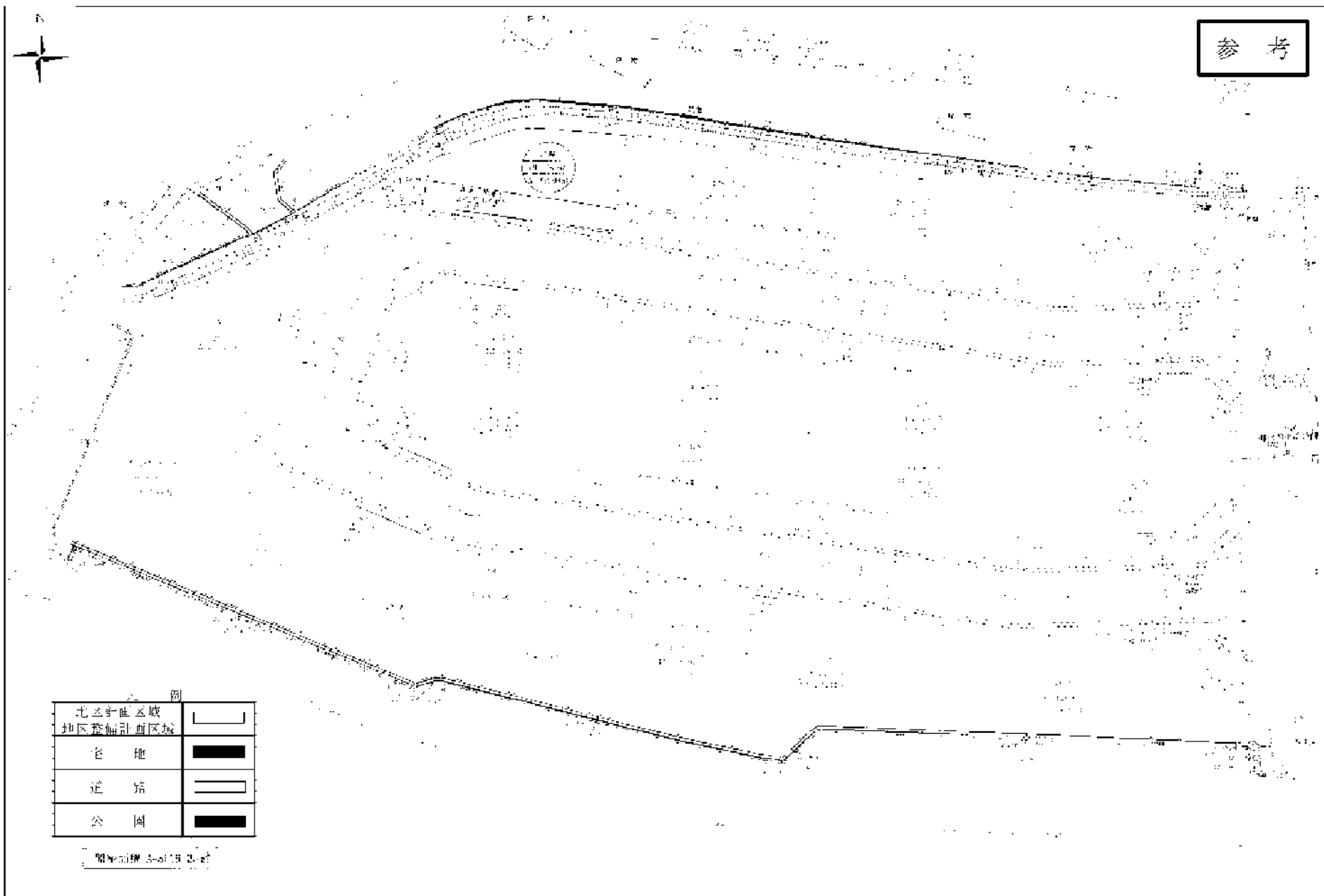


图 例

规划区域	——
宅地	■
道路	==
公园	■

图例说明 A-0113 2-01

都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の素案申出	平成29年11月22日	
地区計画の素案に対する措置	平成30年1月10日	平成30年1月10日 東都計第826号
地区計画の素案変更申出	平成30年6月18日	
地区計画の素案変更に対する措置	平成30年7月31日	平成30年7月31日 東都計第392号
地区計画の原案申出	平成30年10月15日	利害関係人2/2同意 運用基準第15条第1項説明会済み
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成30年11月9日	
県庁前協議書提出	平成30年11月14日	平成30年11月14日東都計第648号答申 平成30年11月30日滋都計第879号県回答
計画案の縦覧	平成30年11月30日から 平成30年12月14日	縦覧者4名 意見書なし
東近江市都市計画審議会	平成30年12月26日	
知事協議書提出	平成31年1月初旬	
地区計画決定の告示	平成31年1月中旬	
図書の写しの縦覧	平成31年1月中旬	

議案第3号

近江八幡八日市都市計画今岐町沿道地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から付議されたので、審議願います。

平成30年12月26日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一

東 都 計 第 7 8 0 号

平成30年12月18日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一 様

東近江市長 小 塚 正 浩

近江八幡八日市都市計画今崎町沿道地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画今崎町沿道地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	今崎町沿道地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市今崎町の一部	
3 地区計画の区域面積	約3.0ha	
4 地区計画の目標	<p>当地区は八日市南部に位置し、市街化区域に隣接している。八日市都市拠点と蒲生地域拠点を結ぶ主要地方道彦根八日市口西線と近江鉄道本線が平行して区域を縦断している。</p> <p>沿道は駐車場、小規模な工場、事務所、農地等が存置していることから、無秩序な開発を防ぎ、適正な土地利用の整序を図るため土地利用の範囲を限定し、用途の混在を防止するとともに沿道の機能を活かし、地域経済の活性化を目的とする。</p>	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	(別紙1のとおり)
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
6 地区整備計画	地区施設等に関する事項	(別紙2のとおり)
	建築物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	
備 考		

「区域は計画区表示のとおり」

【別紙1】

5 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土地利用の方針	<p>周辺の自然環境と山園風景に調和した良好な小規模工場や店舗、事務所等の業務用地を形成する。</p> <p>当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないように構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。</p>
	地区施設の整備方針	無秩序な開発を防ぎ、適正な土地利用の整序を図る。
	建築物等の整備方針	良好な業務用地としての環境を創出するため、建築物の用途及び壁面の位置を制限するとともに、容積率・建ぺい率及び建築物の高さの最高限度等を定める。また、建築物の形態意匠についても調和が図られるよう制限を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>前面道路である主要地方道彦根八日市甲西線（都市計画道路3・5・204布施清水線 幅員12m）は都市計画道路の決定がされているため、区域内に建築物を建築しようとする場合、後退して開発申請を行う。</p>

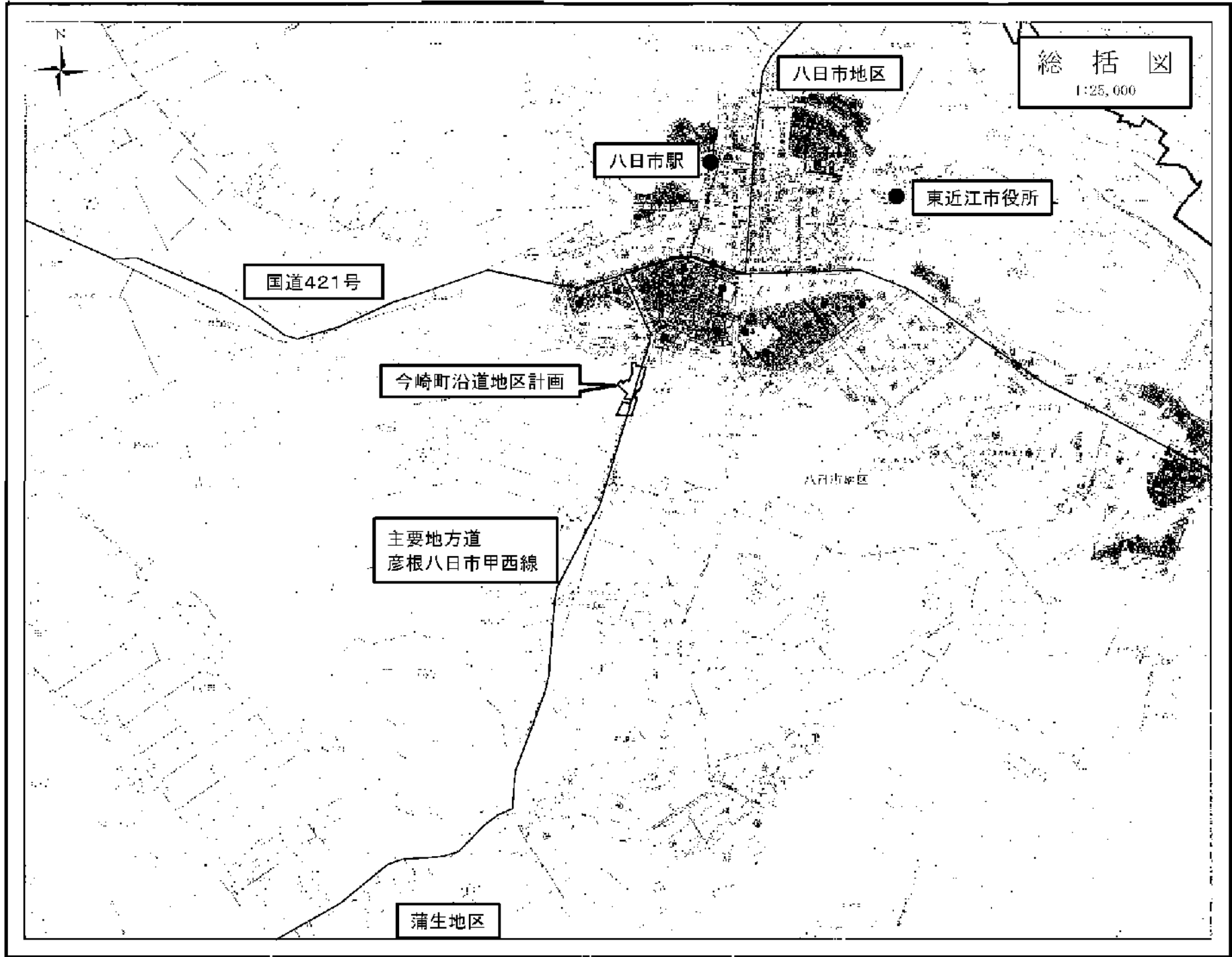
【別紙2】

6 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	名 称	今崎町沿道地区計画	
			面 積	約3.0ha	
		建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物 (2) 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿		
		容積率の最高限度	10分の20		
		建ぺい率の最高限度	10分の6		
		敷地面積の最低限度	500㎡		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。		
		建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	10m		
		建 築 物 等 の 形 態、 意 匠 の 制 限	(1) 建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 (2) 建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める田楽ゾーンの基準値とする。		
		敷地内の緑化措置	敷地内の緑地については、適切に保全する。		
土地利用に関する事項		都市計画道路の区域内に容易に移転し、又は除却することができない建築物を建築しないこと。			

理 由 書

当地区は八日市南部に位置し、市街化区域に隣接している。八日市都市拠点と蒲生地域拠点を結ぶ主要地方道彦根八日市甲西線と近江鉄道本線が平行して区域を縦断している。

沿道は驛市場、小規模な工場、事務所、農地等が存置していることから、無秩序な開発を妨ぎ、適正な土地利用の整序を図るため土地利用の範囲を限定し、用途の混在を防止するとともに沿道の機能を活かすことを目的とするため、都市計画の決定を行うものである。



総括図
1:25,000

八日市地区

八日市駅

東近江市役所

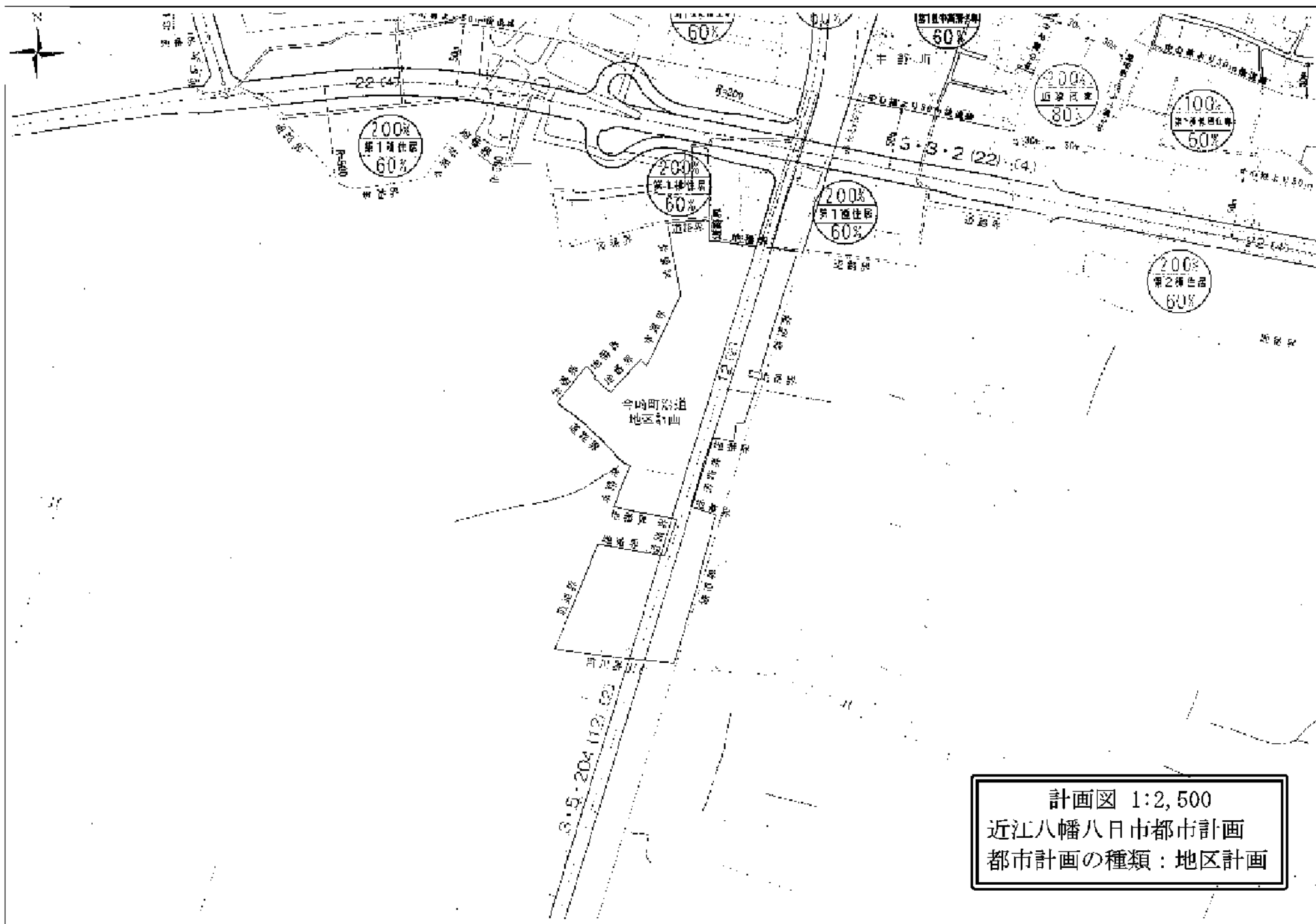
国道421号

今崎町沿道地区計画

主要地方道
彦根八日市甲西線

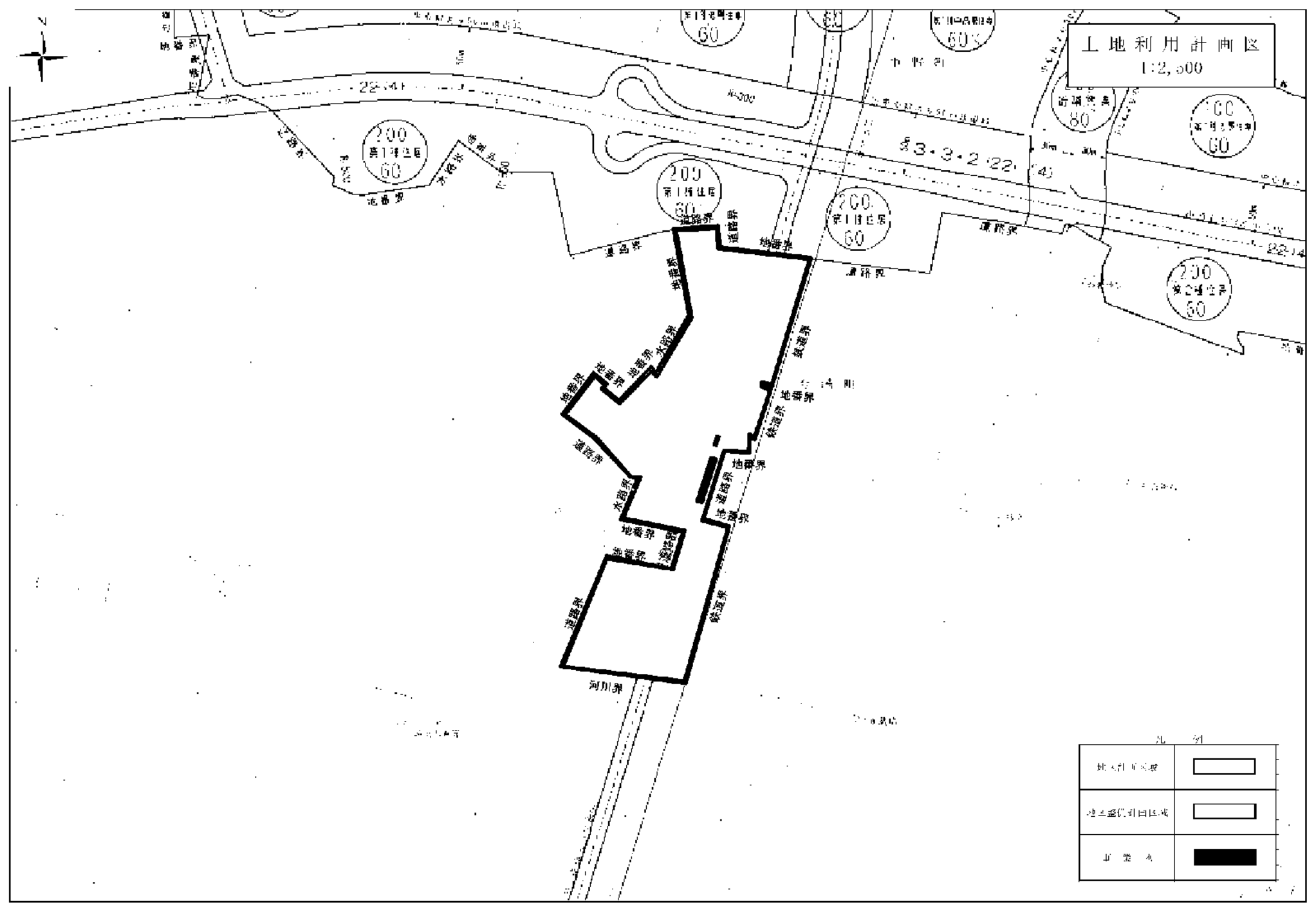
八日市地区

蒲生地区



計画図 1:2,500
 近江八幡八日市都市計画
 都市計画の種類：地区計画

土地利用計画区
1:2,500



凡 例	
地籍界	
道路界	
河川界	

都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の素案申出	平成30年3月15日	
地区計画の素案に対する措置	平成30年6月26日	平成30年6月26日 東都計第308号
地区計画の原案申出	平成30年10月31日	利害関係人22/22同意 運用基準第15条第1項説明会済み
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成30年11月9日	
県庁前協議書提出	平成30年11月14日	平成30年11月14日東都計第650号答申 平成30年11月30日滋都計第880号県回答
計画案の縦覧	平成30年11月30日から 平成30年12月14日	縦覧者4名 意見書なし
東近江市都市計画審議会	平成30年12月26日	
知事協議書提出	平成31年1月初旬	
地区計画決定の告示	平成31年1月中旬	
図書の写しの縦覧	平成31年1月中旬	

議案第4号

湖東都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について
（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されたので、審議願います。

平成30年12月26日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第768号
平成30年12月14日

東近江市都市計画審議会会長 様

東近江市長 小 椋 正 清

湖東都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により市の意見を求められていますので、東近江市都市計画審議会条例（平成17年条例第203号）第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

湖東都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(案)

《 目 次 》

1. 都市計画の目標	1
1-1 基本的事項	1
1-2 都市づくりの基本理念	4
2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針	8
2-1 区域区分の決定の有無	8
2-2 目標年次の人口	8
3. 主要な都市計画の方針	9
3-1 土地利用に関する方針	9
3-2 都市施設の整備に関する方針	11
3-3 市街地整備に関する方針	16
3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針	17
3-5 都市景観形成と保全に関する方針	21
3-6 防災に関する方針	22
3-7 都市環境に関する方針	23
3-8 福祉のまちづくりに関する方針	23

平成 30 年（2018 年） 月

滋賀県

湖東都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定にあたり、平成22年（2010年）を基準年として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね15年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より15年後の平成37年（2025年）の将来予測を行った上で定め、また、具体の事業についてはおおむね平成37年（2025年）までに整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区 分	市 町 名	範 囲	面 積
湖東 都市計画区域	東近江市	行政区域の一部	約 4,162 ha
	愛荘町	行政区域の一部	約 3,358 ha
		合 計	約 7,520 ha

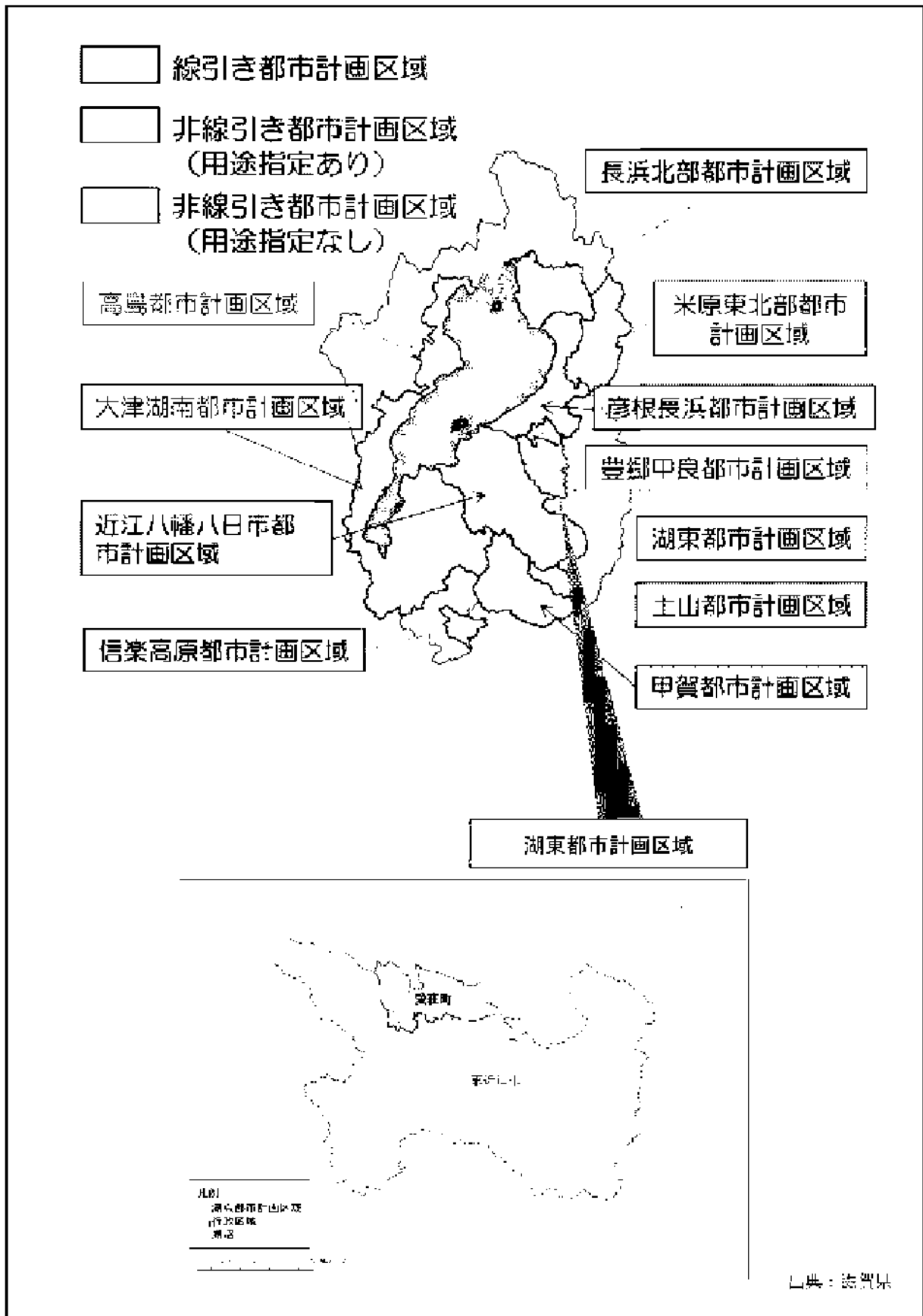
(3) その他

- ・本方針の実現にあたっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。
- ・今後、都市計画区域の変更を行う場合等、必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

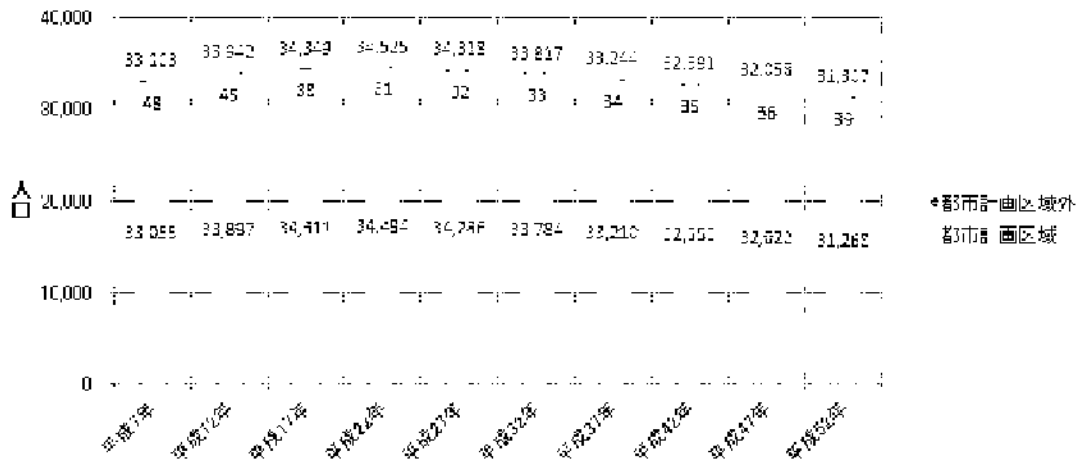
- ・当初決定 平成16年（2004年）4月30日
- ・変更 平成26年（2014年）3月19日
- ・変更 平成30年（2018年）〇月〇日

(参考1) 本区域の位置及び範囲

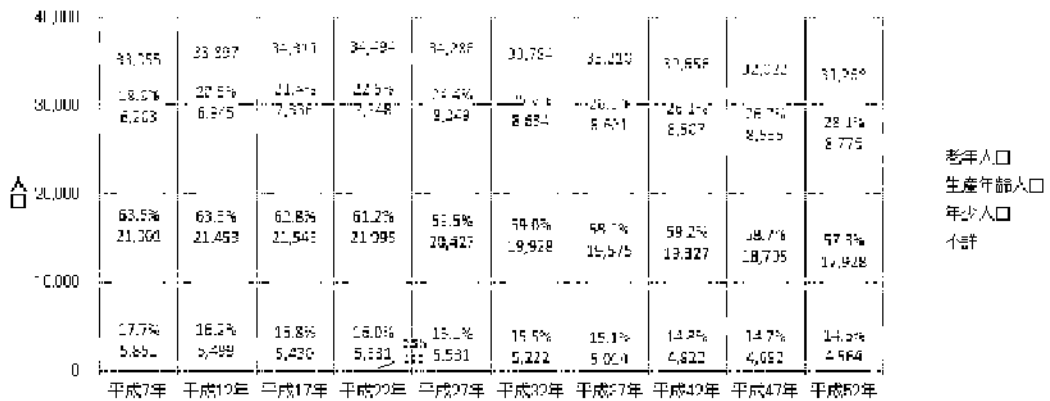


(参考2) 本区域の人口動向

- ・人口は平成22年(2010年)をピーク(34,491人)に緩やかに減少する傾向にある。
- ・平成52年(2040年)には31,268人とピーク時から約10%減少する予測である。
- ・高齢化率は平成7年(1995年)から増加傾向にあり、平成22年(2010年)の22.5%から平成52年(2040年)には28.1%に増加する予測である。



(都市計画区域・区域外別)



(都市計画区域内 年齢階級別)

出典：滋賀県(基礎調査)

1-2 都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の東部に位置する愛知郡域の愛東、湖東、愛知川、秦荘の4町で構成されてきたが、市町合併により、現在は東近江市の一部（旧愛東町の一部および旧湖東町の一部）および愛荘町の一部（旧秦荘町の一部および旧愛知川町）の1市1町で構成されている。

本区域は、東に鈴鹿山系をひかえ、北は宇智川、南は愛知川が流れ、これらの流域に広がる平地部等に集落地や田園が形成されており、良質な水源など豊かな自然環境に包まれるとともに、百濟寺、金剛輪寺の古刹や中山道愛知川宿などの歴史的環境を有している。

また、本区域では、一般国道8号および307号、近江鉄道等が本区域を通過していることに加え、平成25年(2013年)には湖東三山スマートインターチェンジが開設された。また、通勤圏は、八日市地域（東近江市）や彦根市等で、駅圏はJR能登川駅（東近江市）やJR稲枝駅（彦根市）となっている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において、以下のような課題がある。

① 少子・高齢社会への対応

本区域では、平成22年(2010年)時点で高齢化率が22.5%（都市計画区域内の2市町平均）であり、今後はさらに少子・高齢化が進行するものと見込まれることから、公共交通の利便性の向上や既存の社会資本を活かした多様な都市機能を集約した都市構造への転換等といった対応が求められている。

② 自然・歴史・文化を活かした交流の活性化

本区域には、宇智川や愛知川などの河川やその流域に広がる田園などの豊かな水・緑空間に加え、中山道愛知川宿の歴史的なまち並み景観や鈴鹿白麓の金剛輪寺、百濟寺等の魅力的な歴史・文化遺産を有する。しかし、これらを観光資源として見た場合、特に公共交通の利便性が悪く、必ずしも有効に活用されているとは言えない状況にある。一方、地域の資産である古民家等の歴史的建築物を活用しようとする動きが活発になってきている。

このため、豊かな自然環境や歴史・文化資源を活用したまちづくりが求められている。

また、鈴鹿の山々を源流とする河川や、その流域に広がる田園風景は、本区域を特徴づける風景であり、これらを維持・保全・活用する土地利用が必要である。

③ 広域的な連携を踏まえた区域の発展

本区域は、愛荘町の一般国道8号沿いに商業機能や工業機能の集積が見られるほか、

宇曾川、愛知川沿いに団地化された工業地を有するなど、一定の就労の場が確保されている。その一方で、通勤流動など区域内外との交流も旺盛で、特に八日市地域（東近江市）や彦根市とは相互に密接な関係にある。

このため、地理的な特性に配慮し、広域的な連携を考慮したまちづくりの推進が求められている。

④安全・安心な都市・地域の形成

本区域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や南海トラフ地震の被害も心配され、県内の多くの市町が「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されていることや、過去に地表で活断層が認められない地点において地震が発生したことがあったことから、市民・町民が安全・安心に暮らせる都市づくりが必要である。

また、琵琶湖に注ぐ愛知川や宇曾川、不飲川を有することから洪水に対する備えが必要である。

⑤地域特性に応じた計画的な土地利用の規制・誘導と生活圏づくり

本区域は、非線引き都市計画区域に該当するが、活力の低下が見られる中心商店街、住宅・商業・工業の用途混在する地区、宅地開発や建築行為が集積する地区等の計画的な土地利用誘導や規制が必要な地区等が存在する一方で、東部等の人口が減少しコミュニティが維持できなくなる可能性の高い地区等では、身近な都市機能（行政サービス、福祉サービス、近隣商業サービス等）の充実を図るとともに、定住環境の充実や生活圏づくりが必要である。

(3) 基本理念

このような本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

○都市機能の集約化とコンパクトシティの実現化促進

・本区域では、中心商業地や工業地、住宅地などの計画的な土地利用誘導による機能の集約化・強化を図るべき地域と、人口減少によりコミュニティ維持が出来なくなる可能性の高い地区等での都市機能サービスの充実を図るなど、地域ごとの個性ある魅力の強化やそれぞれの都市機能の集約化・強化を図るものとする。それとともに、これからの少子・高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすいまちづくりを推進する。あわせて、今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくこととし、「人」減少を見据えた豊かな滋賀づくり総合戦略（平成 27 年（2015 年）10 月策定）に基づき、過度な自動車利用を抑えた低炭素社会の実現させるため、都市機能の集約化と交通機能の強化により、区域住民の多様な交流が生まれ、

相互に多様な魅力を享受できるコンパクトなネットワーク型のまちづくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を取り入れたまちづくりを目指す。

○充実感が感じられる暮らしを支えるまちづくり

・子どもや若年層が将来にわたって定住を望み、全ての人が住み慣れた地域で生き続けられるためには、快適で利便性の高い環境づくりが求められる。そのため、本区域で望まれている公共交通の充実をはじめ、医療施設や健康増進施設、コミュニティ育成の場等の確保、ユニバーサルデザインのまちづくりの推進など、住民と行政の協働により、全ての人が充実感が感じられるまちづくりを進める。

○自然環境、歴史・文化資源を活かしたまちづくり

・本区域の恵まれた自然環境や歴史・文化資源の保全や魅力の向上を図りつつ、特に観光交通面から資源間のネットワーク形成を図るなど、多くの人々が訪れたい魅力あるまちづくりを進める。

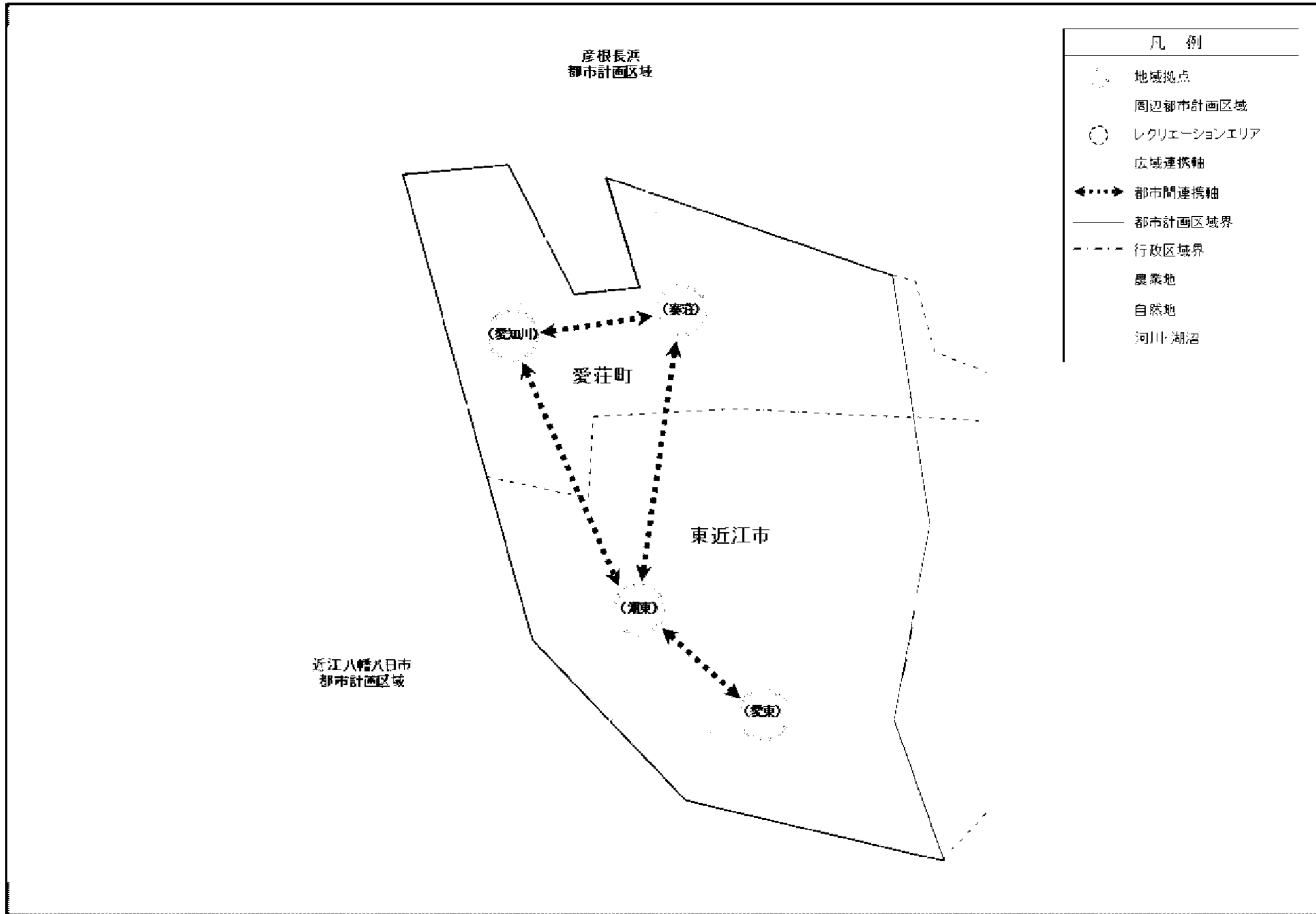
○自立と連携のまちづくり

・本区域においては、愛荘町の中心市街地での商業等の都市機能の秩序ある強化をはじめ、農業、工業、観光面等の地域の特性に応じた産業を育成・維持・強化することにより、自立した特色あるまちづくりを促す。さらに、道路整備や公共交通サービスの充実により移動の円滑性を改善し、八日市地域（東近江市）、能登川地域（東近江市）、彦根市等の周辺地域とも広域的に都市機能を分担し、連携を図ったまちづくりを進める。

○広域交通の強化を活用したまちづくり

・国土軸上に位置するとともに、湖東三山スマートインターチェンジの開設や国道8号バイパス等の広域交通の強化を活用し、豊かな自然環境と調和を区りつつ、企業誘致や観光振興等の適切な誘導を図り、秩序と活力あるまちづくりを進める。

湖東都市計画区域の将来都市構造図



2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本区域は、隣接する都市圏と比べて広域交通の利便性は十分には高くなく、これまで内陸型工業の立地地域や京阪神の通勤圏としての都市化の圧力がそれほど高くない状況が続いてきたため、これまで市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定めてこなかったが、今後も人口および企業立地等は急激に増加しないと予測されている。

また、非線引き都市計画区域の用途地域指定のない地域（白地地域）においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和41年法律第58号）に基づく農用地区域、森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林、自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

そのため、今後も急激かつ無秩序な市街化が進行することは推測しがたいため、引き続き区域区分を定めないものとする。

なお、本区域の一部を構成する東近江市は、合併により近江八幡八日市都市計画および都市計画区域外を含む形となり、規制強度の異なる3つの区域の複合体となっている。そのため、一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用の規制・誘導などを検討し都市計画区域の再編に取り組む必要がある。

また、愛荘町の一般国道8号沿道等では農地の宅地化が進み、各種用途の建築物が集積する地域も見られるため、用途地域や地区計画等の手法を用いて、適切な規制・誘導を検討する。

2-2 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

年次	平成22年(2010年) (基準年)	平成37年(2025年) (15年後)
区分		
都市計画区域内人口	34.5 千人	おおむね 33.2 千人

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した5点の実現に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

(1) 秩序ある都市的土地利用の方針

本区域の集落地等においては、用途地域の指定等がなされていないが、容積率、建蔽率は良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとす。また、土地利用や将来人口等の動向、基盤整備の状況等を勘案しつつ、以下の土地利用方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）等を踏まえ、用途地域指定をはじめ、必要に応じて特定用途制限地域や地区計画の指定等を検討する。

主要な土地利用区分	主要用途の配置の方針
行政機関周辺の主要集落地	本区域を構成する東近江市愛東支所から道の駅「東近江市あいうまーガレットステーション」までの地域、東近江市湖東支所、愛荘町役場秦荘庁舎および愛知川庁舎周辺から近江鉄道愛知川駅西側までの中山道沿いを中心とする既存商店街等において、住宅など周辺環境との調和を図りながら、商業・業務機能を配置する。
幹線道路沿道	愛荘町の一般国道8号沿道において、利便性の高い交通条件を活かして、業務機能や工業機能など産業機能を配置する。 また、湖東二山スマートインターチェンジ周辺において、開発圧力の高いエリアについては、周辺環境との調和を図りつつ、計画的な土地利用の規制・誘導を検討する。
宇曾川および愛知川の河川沿い区域	本区域は宇曾川および愛知川の豊かな水資源を有しており、宇曾川沿いの東近江市平柳町ならびに愛荘町高川・坂野外および愛知川沿いの東近江市南清水町・小田苅町ならびに愛荘町の愛知川・東田等において、周辺環境との調和を図りつつ、快適で安全な工業機能など産業機能を配置する。
百済寺周辺	古刹百済寺を中心とする歴史文化遺産周辺地区を、歴史文化創造エリアとして保全と活用を図る。
その他の集落	農家住宅等が点在する集落地区等について、宇曾川や愛知川、鈴鹿山系の山々などの豊かな自然環境と、一体的に広がる農地とが調和した、ゆとりと潤いがあり、良好で住み心地のよい居住環境の維持・形成を図る。また、観光資源を有効的に活用するために古民家等の歴史的建築物の利用を図る。

(2) その他の土地利用の方針

優良な農地との健全な調和に関する方針	本区域では、整備された集团的優良農地が大規模に連たんし、その多くが農業振興地域の農用地区域に定められている。このような集团的優良農地は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として保全を図る。
災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針	<p>森林法（昭和26年法律第249号）により土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域ならびに地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止区域等については、原則として開発を抑制し、保全に努める。</p> <p>また、降雨や出水によるがけ崩れの被害が想定される区域や、浸水等の水害による被害が想定される区域については、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」（平成26年滋賀県条例第55号）に基づき、市街化を抑制する。</p> <p>さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づき、土砂災害警戒区域等に指定された区域についても市街化を抑制する。</p>
自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針	本区域には、湖東県立自然公園の指定を受けている東部の山地など、景観面や水資源かん養面で重要な自然環境が存在している。これらの山地部は、琵琶湖の流域であることから、災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努める。

3-2 都市施設の整備に関する方針

(1) 交通施設の整備の方針

①基本方針

○広域交通ネットワークの充実・強化

本区域には、名神高速道路、一般国道8号、307号等の主要幹線道路が通過しており、更には平成25年（2013年）に名神高速道路の湖東三山スマートインターチェンジが開通し、基幹交通の要衝となっている。そのため、内陸型工業の立地等が見られるが、今後とも広域交通ネットワークの充実、有効活用を図る。

○主要幹線道路につながる道路網の形成

本区域では幹線道路の整備の遅れもあり、一般国道8号など一部の整備された道路に交通が集中し、混雑を生じさせている。そのため、道路機能に応じて幹線道路、補助幹線道路等が秩序よく連結される道路網の形成を進める。

また、湖東三山スマートインターチェンジが開設したことにより、今後増加すると予想される交通量に対応できるよう、インターチェンジに接続する道路網の整備を図る。

○暮らしやすい生活道路の整備

本区域の道路網は、幹線道路やこれと一体となった市町道等で構成されているが、集落内や集落間での出滞な交通処理と安全で快適な都市生活を又えるため、人々が暮らしやすい生活道路の整備を図る。

○ゆとりと潤いのある道路網の整備

本区域の豊かな自然環境や歴史・文化資源を保全し、親しみや潤いが感じられる道路環境を創造するため、緑豊かで景観等に配慮した道路整備、また幅広歩道やサイクリングロードなどゆとりある道路整備を図る。

○利用しやすい公共交通体系の確立

観光・レクリエーション施設へのアクセスの改善も含めた円滑な都市活動を実現するため、また高齢社会に対応するためには、多くの人の移動を容易にする鉄道およびバスによる適切なサービスの確保維持が重要となる。そこで、利便性を高めるため、鉄道の輸送力増強・駅施設整備や鉄道駅、福祉施設、観光施設等を結ぶ既存バス路線の確保・維持・充実を図るとともに各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等の運行等、公共交通の利用を促進する新たなサービス提供についても検討する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 道路

・主要幹線道路に接続し、本区域の骨格を形成する東西方向等の幹線道路の整備を図る。

- ・主要施設の周辺部を中心に、ユニバーサルデザインによる歩道の設置など、人に優しい道路整備を図る。
- ・国道8号及び国道307号のバイパスの計画・整備促進を図る。
- ・百済寺や金剛輪寺などの観光拠点や河川沿い、中山道などで地域特色を活かせる道路整備を図る。

b) 鉄道・バス等

- ・近江鉄道の持続的発展など、鉄道・バス等の公共交通機関の確保・維持・利便性向上を促進するとともに、その利用を支援する駅前広場の整備等を検討する。また、鉄道・バスのバリアフリー化を要請していくとともに、引き続き、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。

③主要な施設の整備目標

本区域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称	整備区間等	備考
道路事業： 改築系	国道307号	平柳	着手予定
		松尾寺	実施中
	神郷彦根線	川原	実施中
	湖東彦根線	愛知川	実施中
	湖東三山SICアクセス道路	目加田	実施中
	彦根八日市甲西線	南菩提寺町・ 勝堂町	事業化検討
	雨降野今在家八日市線	川岸本	着手予定
	中里山上日野線	外	事業化検討
道路事業： 交通安全系 （歩道整備）	国道307号	斧磨	実施中
	彦根八日市甲西線	安孫子	着手予定
	湖東愛知川線	僧坊	着手予定
	外八日市線	中戸	事業中・完了予定
国事業	国道8号	染瀬・長野地区 交差点改良	—
市町事業	町道名神国八線	安孫子	事業中・完了予定
	(仮)市谷之庄線	谷之庄	着手予定
	(仮)深草八町線	深草	実施中
	町道愛知川栗田線	愛知川	実施中

小田 荏愛東線	中岸木	事業中・完了予定
---------	-----	----------

注) 迂路については、平成 30 年(2018 年) 3 月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。

(2) 下水道および河川の整備の方針

①基本方針

a) 下水道

愛荘町の区域については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質保全を図るため、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」(東北部処理区)との整合を図りつつ、計画に基づいて公共下水道の事業を促進する。

東近江市の区域については、農業集落排水事業による汚水処理を行ってきたが、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」(東北部処理区)と整合を図りつつ、順次、公共下水道に接続し、整備促進を図る。

b) 河川

河川については、「淀川水系東近江圏域河川整備計画」および「淀川水系湖東圏域河川整備計画」に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた事業を推進する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

本区域の公共下水道については、分流式とする。

琵琶湖流域別下水道事業計画(東北部処理区)との整合を図りながら、特に事業効果の高い地域から計画的に事業を推進し、都市住民の快適な生活環境の確保に努める。

b) 河川

「淀川水系東近江圏域河川整備計画」および「淀川水系湖東圏域河川整備計画」に基づき、河川環境を保全しつつ治水上の安全性を確保するため、多自然川づくりなどの手法を用いて、河川の灾情にあわせた改修事業を推進する。

砂防指定地内の河川については、水源かん養や土砂の流出防止の観点から山地の保全を図るなど、山地および河川の荒廃を防ぎつつ治水事業を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

本区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

行 別	名 称 等	事 業 地	備 考
下水道	愛荘町公共下水道	愛荘町	実施中
	東近江市公共下水道	東近江市	実施中
	湖東幹線、愛東東幹線	東近江市	実施中

「琵琶湖流域別下水道整備総合計画（流総計画）の見直し」の資料より。

b) 河川

本区域における河川のうち、現在実施している事業は次のとおりとする。

【現在実施している主要な事業】

種 別	名 称 等	事 業 地
河 川	不飲川	愛荘町

（淀川水系 湖東圏域河川整備計画 平成25年12月）

(3) その他の都市施設の整備の方針

①基本方針

a) 上水道

上水道については、水道整備が完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水源の確保および水質の保全、施設の改良更新に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、汚物処理施設の整備等とあわせて、琵琶湖の水質保全等のため、施設の適切な維持・管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「滋賀県廃棄物処理計画」および市町等の作成する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設については、ダイオキシン等による環境汚染の防止に関する責務を実行する。

d) 教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進を図る上で重要であるため、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

e) 医療・社会福祉施設

超高齢社会（区域内の平成 22 年の高齢化率 22.5%）を踏まえ、高齢者や障害者をはじめ必要な人が利用しやすい医療・社会福祉施設の整備、充実に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 上水道

上水道については、東近江市の区域に浄水場および水源池があり、引き続きこれら取水施設や送水施設等の維持・充実に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、豊郷町に湖東広域衛生管理組合し尿処理場（豊楠苑）があり、適切な維持・管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

ごみ処理場については、東近江市に愛知郡広域行政組合清掃センターおよび湖東広域衛生管理組合リバースセンターがあり、引き続き適正な処理、維持管理に努める。

なお、湖東広域衛生管理組合リバースセンターは老朽化等が進んでおり、施設の更新にあたり安全・確実なごみ処理のみならず、循環型社会に即応した新しいごみ処理施設として、環境への十分な配慮を行いながら適地を選定すると共に機能の確保に努める。

d) 教育・文化施設

各地域の学校、会館、図書館、博物館等の教育・文化施設については、今後も引き続き施設の維持、能力向上に努める。

e) 医療・社会福祉施設

主要な医療施設としては、民間のいくつかの病院があるが、その機能の維持・強化に努める。また、愛荘町立福祉センター「ラポール奏荘」および福祉センター愛の郷、愛荘町立デイサービスセンター「やすらぎ」等の社会福祉施設があるが、今後の需要の増大に対応するため、施設の維持・充実に努める。

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

本区域では、集落地などで宅地間に幅員の狭い道路が多く存在することや公園が不足していることなどの課題を抱えている。

また、本区域では愛宕町の中山道沿いの一部に歴史的な面影を残すなど、地域特性の感じられる空間が存在することから、地域資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

②市街地整備の方針

活力ある集落地環境を実現するため、居住環境の向上を図る。

中山道沿い等では、旧愛知川宿周辺に残る歴史的イメージを保全・活用し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人々が訪れ親しめるまちづくりを進めるとともに、これらを活かしながら活力低下が見られる既存商店街の活性化を図る。

これらの市街地整備にあたっては、可能な限り避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に配慮するものとする。

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域には、東側に湖東基立自然公園の指定を受けている鈴鹿山系の山林が広がり、そこから宇曾川や愛知川等の河川が流れ出て琵琶湖に注いでおり、山林と琵琶湖の間には農地等が広がる豊かな自然と美しい風景を有している。

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑地も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、鈴鹿山系の山林とそこから流れ出す河川の水辺、その流域に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を検討する。

②計画水準

都市計画区域に対して、緑地^(注1)として確保する目標水準は次表のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	平成22年(2010年) (基準年)	平成37年(2025年) (15年後)
緑地の確保目標量	おおむね 423 ha	おおむね 451 ha
都市計画区域に対する割合	5.6 %	おおむね 6.0 %

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口一人あたりの目標水準は、次表のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	平成22年(2010年) (基準年)	平成37年(2025年) (15年後)
都市計画区域内人口 一人あたりの目標水準	3.6 m ² /人	5.0 m ² /人

(注1) 緑地：都市計画公園・緑地等、風致地、保安林および自然公園特別地域等。

(2) 主要な緑地の配置、整備の方針

本区域においては、現在ある豊かな水と緑や、歴史的・文化的環境を活かしたまちづ

くりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統およびその他の系統の5つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

①環境保全系統

a) 地域全体

本区域は、鈴鹿山系の西側に位置し、そこから琵琶湖に流入する宇曾川、愛知川の二大河川等に、多様な生き物の生息する豊かな自然的環境を有している。これらの自然的環境と一体的に広がる農地も含めて保全・活用を図るとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

②レクリエーション系統

a) 地域全体

広域的なスポーツニースや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニースに志えるため、地区公園であるひばり公園、愛知川緑地の機能充実に努める。また、愛知川や宇曾川等の河川空間の維持・保全を図る。

b) 集落地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園^(注)を人口や土地利用の動向および都市施設の状況等を勘案し、必要に応じて配置を行うとともに、住民が身近に緑に触れる空間として鎮守の森、集落周辺の平地林、保護樹木等の保全を図るものとする。

③防災系統

本区域では、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、東南海・南海地震による被害や大雨による愛知川や宇曾川の氾濫や土砂流出等の災害が懸念されることから、防災対策を進める必要がある。

a) 自然地域

水害および土砂災害の防止のため、水源かん養機能を有する森林および農地等の保全を図る。

b) 集落地

地震、火災等の災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を必要に応じて配置するなど、緑のオープンスペースの整備を検討する。

④景観構成系統

a) 自然地域

鈴鹿山系の山林と宇曾川や愛知川をはじめとした河川空間等が形成する豊かな自然的景観、山の西側に広がるこれらと調和した農地・集落景観は、本区域を特徴づける

景観を呈していることから、これら原風景の保全・育成を図る。

b) 集落地

行政機関が集積する地域など、市街地整備等とともに公共空地の確保や緑化に努め、公共施設や建築物とあわせた地域全体の都市景観形成に努める。

⑤その他の系統

a) 地域全体

本区域内には、中山道沿いに往時の面影を感じさせる建築物や、区域東部の旧地に百濟寺や金剛輪寺等の歴史的価値が高い建築物が存在し、それらが中心となって歴史的・文化的景観を形成している。これら資源と愛知川及び宇治川の河畔林による河川環境軸とを結び、魅力的な環境を感じる水と緑と歴史のネットワークの形成を図る。

(注1) 住区基幹公園：住民の生活行動圏域によって配置される比較的小規模な公園で、都市計画で位置付けられた、街区公園、近隣公園および地区公園が含まれる。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および整備を進める。

【都市計画公園・緑地等の配置および整備の方針】

公園緑地等の種別	配置および整備の方針
住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進することを検討する。
その他の公園・緑地	宇治川緑地、愛知川緑地等については、新たに整備に努めることを検討する。

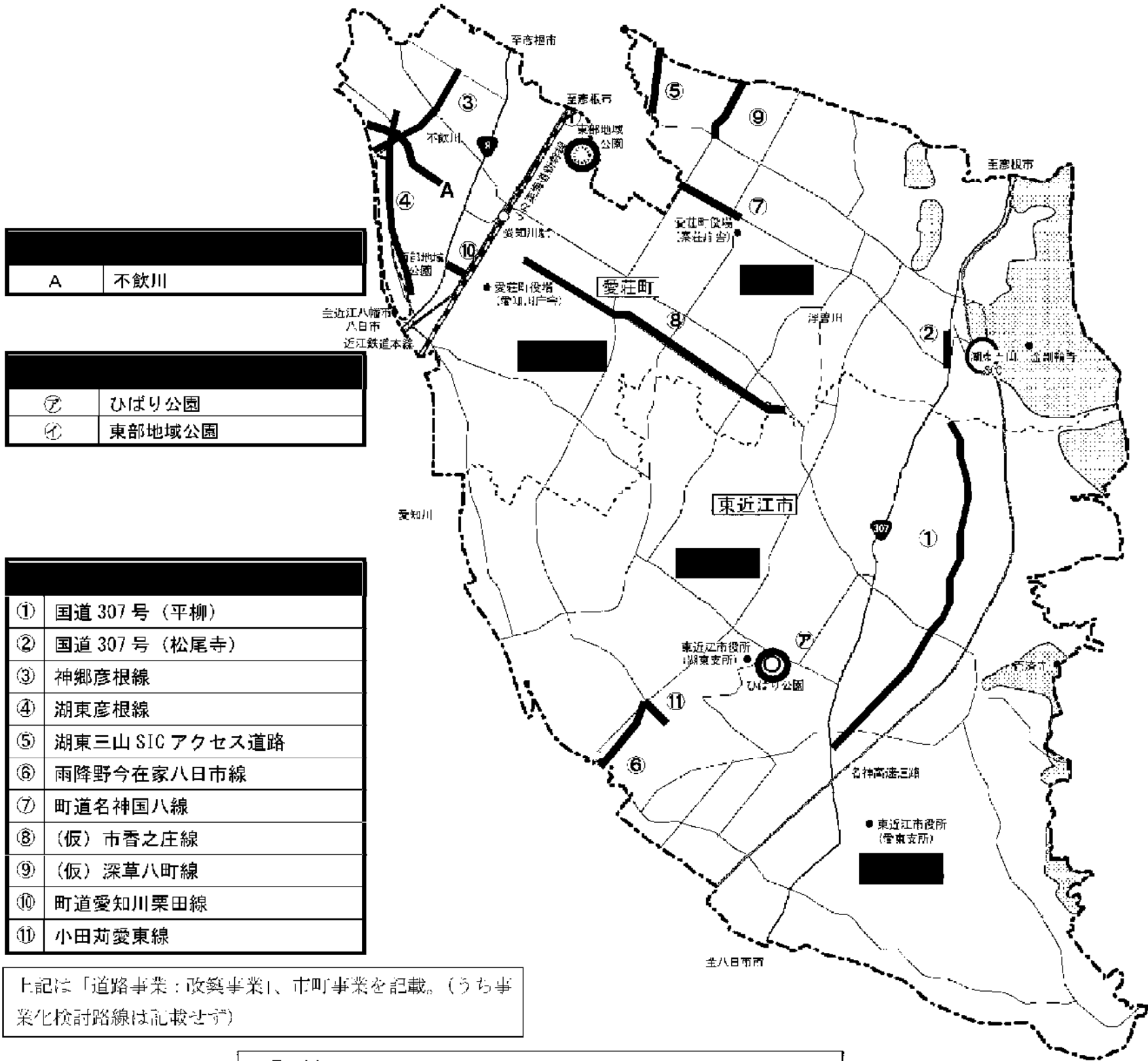
(4) 主要な緑地の確保目標

本区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

町名	種別	名称	備考
東近江市	地区公園	ひばり公園	実施中
愛荘町	地区公園	4・4・2 東部地域公園	実施中
	地区公園	(仮称) 西部地域公園	予定
	近隣公園	秦荘スポーツ公園	予定

都市施設の整備、市街地整備等に関する方針図



3-5 都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

本区域は、滋賀県立自然公園に指定されている鈴鹿山系の自然豊かな眺望景観、自然と人との営みが一体となった国道 307 号の沿道や田園景観や河川景観、旧中山道沿いに残る歴史的なまち並みなどの景観資源を有している。これらの緑豊かな自然や歴史的風土を活かした景観形成を図るものとする。

(2) 整備方針

① 幹線道路沿道の景観形成

国道 307 号の沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図る。

② 歴史的景観の保全等

旧中山道沿いについては、歴史的景観の保全とともに歴史的資産を活かした景観形成を図る。

③ 河川の景観形成

宇首川、愛知川については、河川区域を中心として、流域の自然景観や生活環境と一体となった河川景観の形成を図る。

④ 田園景観の保全等

区域内に広がりを持つ農地や、点在する伝統的な農村集落などの田園景観は、本区域全体の景観を象徴するものであり、その維持・保全を図る。

(3) 実現のための具体の都市計画制度等の方針

本区域は、鈴鹿山系の眺望や、豊かな自然、農地の田園景観など、身近に緑や自然があふれている。このような恵まれた景観を後世に継承していくためには、住民によるまちづくりのルールづくり等により周辺景観に配慮したまち並みの形成を図るため「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に基づき近隣景観形成協定等の取り組みの推進を進めるとともに、建築協定・地区計画など、まちづくりのルールづくりを行い、住民主体の取り組みを支援する。

3-6 防災に関する方針

(1) 基本方針

本区域では、南海トラフ地震および琵琶湖西岸断層帯地震の被害が懸念される地域であり、また琵琶湖に注ぐ愛知川、不飲川等があり、大雨による氾濫で浸水することが想定される区域がある。更に、集中豪雨等による山地崩壊や土砂流出が起こる危険性のある急傾斜地などが存在する。

このように想定される災害危険の多様性と地域防災体制の強化を柱とした「地域防災計画」を防災対策の基本とし、地域の防災施設・防災体制の整備など各種対策準備やハザードマップの周知等により、災害に強いまちづくりを目指す。

(2) 防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

震災等の災害に備え、まちを構造的につくりあげていくことが必要であり、建築物の耐震化や耐火性の向上の推進を図る。そのため公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保に努めるとともに、民間建築物についても耐震診断や耐震補強の推進を図る。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

集中豪雨等による災害を未然に防止するため「淀川水系東近江圏域河川整備計画」および「淀川水系湖東圏域河川整備計画」に則り河川改修を促進するとともに、保水機能を高めるための農地や樹林地の保全などの総合的な治水対策を図る。

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

大雨によるがけ崩れ、土石流、地すべり等の土砂災害が想定される危険箇所において、砂防事業等による対策施設の整備を行うとともに、土砂災害警戒区域の指定による災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を行う。

3-7 都市環境に関する方針

(1) 基本方針

地球温暖化が進む中で、低炭素社会の実現、みどり空間の確保、環境への負荷の少ない都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない、緑を活かした低炭素型都市の実現、生物多様性の保全・向上の促進などに取り組むものとする。

(2) 都市環境への取り組みに関する方針

① 緑を活かした低炭素型都市

鈴鹿山系の一端をなすまとまりのある緑の保全、地産地消等による農林業の積極的な保全、河川の水辺の保全などにより、緑を活かした低炭素型都市の実現を目指す。

② 生物多様性の保全・向上

開発等による種の減少・絶滅、生息・生育地の減少、里地里山の手入れ不足等による自然環境の荒廃や地球温暖化により、生物の多様性が急速に失われつつあることから、緑を活かした低炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全及び向上についての取り組みを行うものとする。

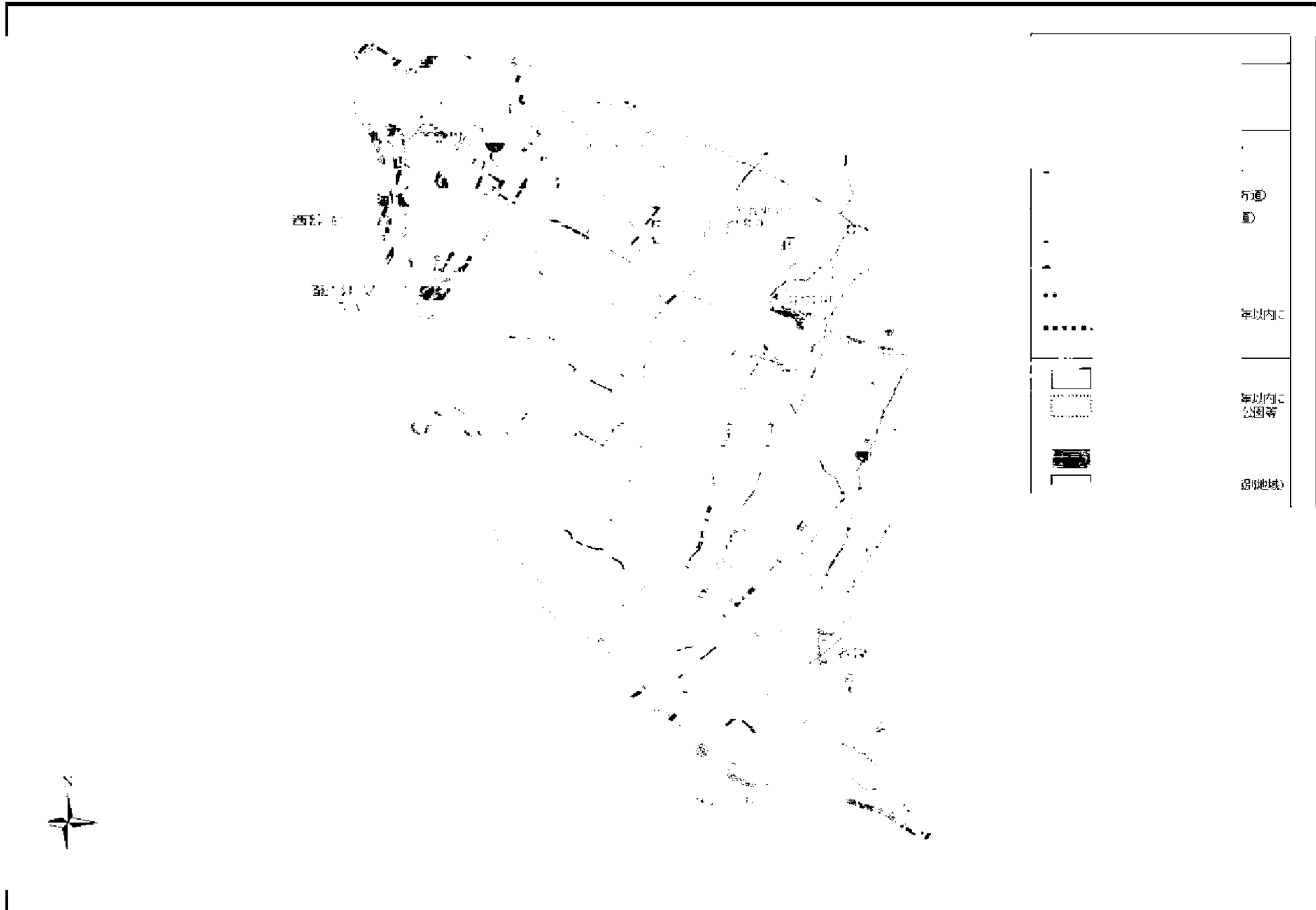
3-8 福祉のまちづくりに関する方針

(1) 基本方針

少子高齢化社会の進展に伴い、誰もが住みやすい都市の実現が求められているなかで、高齢者や障害者などにとって、やさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めていくものとする。

ユニバーサルデザインの実現に当たっては、道路や公園などの都市施設、病院や役場などの公共公益施設、バスや電車などの交通施設のバリアフリー化の推進を図るものとする。

湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



湖東都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 新旧対照表

旧	新
<p style="text-align: center;">湖東都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p> <p style="text-align: center;">《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標 _____</p> <p>1-1 基本的事項 _____</p> <p>1-2 都市づくりの基本理念 _____</p> <p>2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針 _____</p> <p>2-1 区域区分の決定の有無 _____</p> <p>2-2 目標年次の人口 _____</p> <p>3. 主要な都市計画の方針 _____</p> <p>3-1 土地利用に関する方針 _____</p> <p>3-2 都市施設の整備に関する方針 _____</p> <p>3-3 市街地整備に関する方針 _____</p> <p>3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針 _____</p> <p>3-5 都市景観形成と保全に関する方針 _____</p>	<p style="text-align: center;">湖東都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）</p> <p style="text-align: center;">《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標 _____</p> <p>1-1 基本的事項 _____</p> <p>1-2 都市づくりの基本理念 _____</p> <p>2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針 _____</p> <p>2-1 区域区分の決定の有無 _____</p> <p>2-2 目標年次の人口 _____</p> <p>3. 主要な都市計画の方針 _____</p> <p>3-1 土地利用に関する方針 _____</p> <p>3-2 都市施設の整備に関する方針 _____</p> <p>3-3 市街地整備に関する方針 _____</p> <p>3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針 _____</p> <p>3-5 都市景観形成と保全に関する方針 _____</p> <p>3-6 防災に関する方針 _____</p> <p>3-7 都市環境に関する方針 _____</p> <p>3-8 福祉のまちづくりに関する方針 _____</p>

平成23年5月

滋賀県

湖東都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定にあたり、平成22年を基準年として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね10年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より10年後の平成32年の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね10年以内に整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区 分	市町名	範 囲	面 積
湖東	東近江市	行政区域の一部	約 4,162 ha

平成30年（2018年）●月

滋賀県

湖東都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定にあたり、平成22年（2010年）を基準年として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね15年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より15年後の平成37年（2025年）の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね平成37年（2025年）までに整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区 分	市町名	範 囲	面 積
湖東	東近江市	行政区域の一部	約 4,162 ha

都市計画区域	愛荘町	行政区域の一部	約 3,358 ha
	合 計		約 7,520 ha

(3) その他

- ・本方針の実現にあたっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。
- ・今後、都市計画区域の変更を行う場合等、必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

- ・当初決定 平成16年4月30日
- ・変更 平成26年3月19日

都市計画区域	愛荘町	行政区域の一部	約 3,358 ha
	合 計		約 7,520 ha

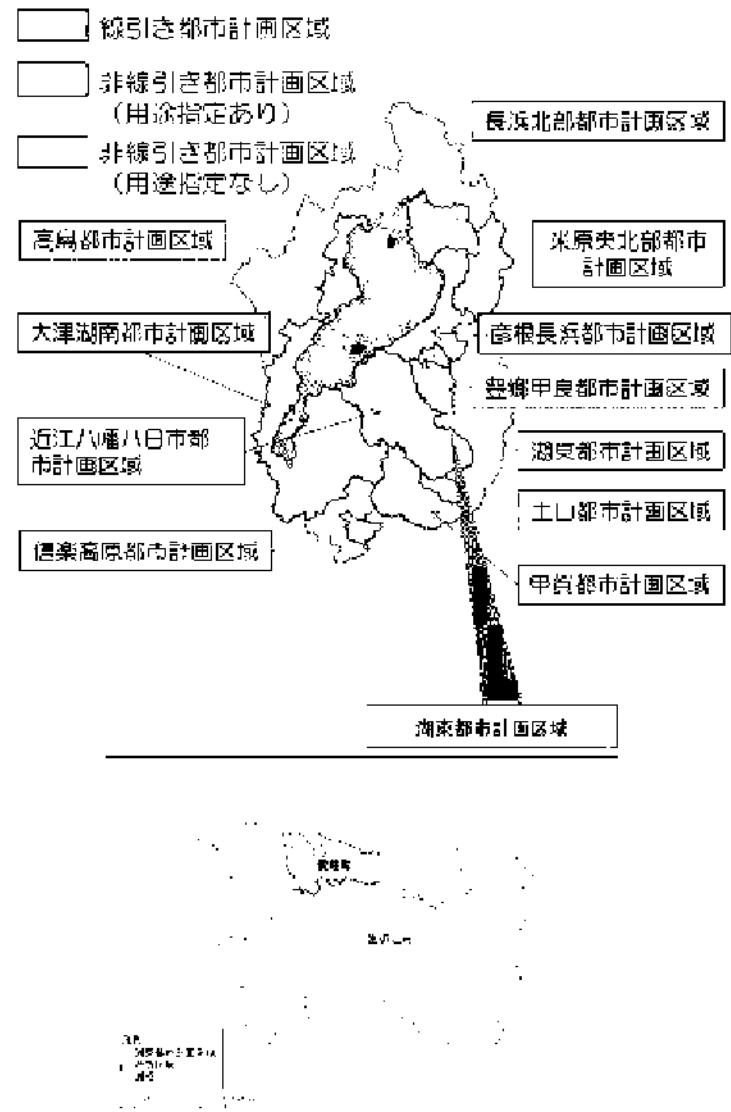
(3) その他

- ・本方針の実現にあたっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。
- ・今後、都市計画区域の変更を行う場合等、必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

- ・当初決定 平成16年(2004年)4月30日
- ・変更 平成26年(2014年)3月19日
- ・変更 平成30年(2018年)●月●日

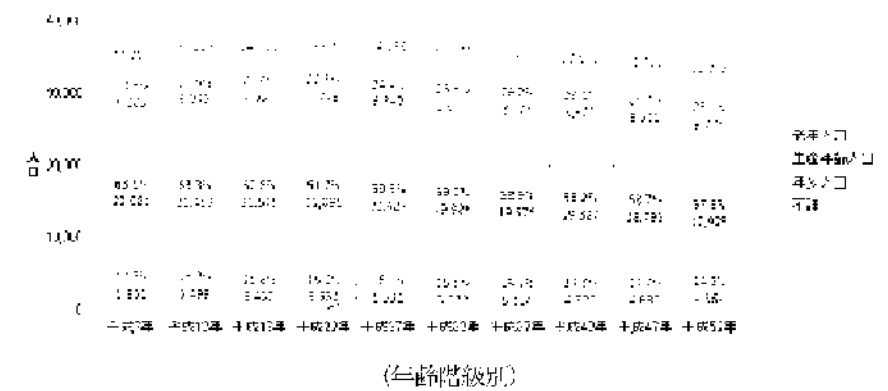
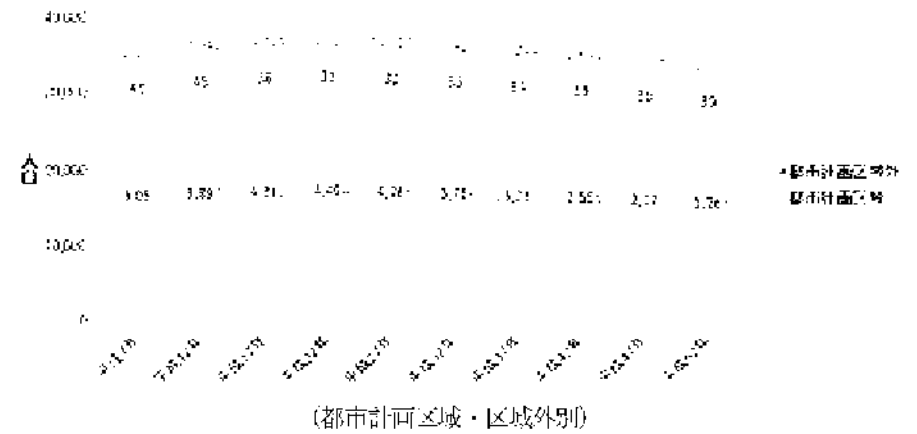
(参考1) 本区域の位置及び範囲



出典：滋賀県

〔参考2〕本区域の人口動向

- ・人口は平成22年（2010年）をピーク（34,525人）に緩やかに減少する傾向にある。
- ・平成52年（2040年）には31,307人とピーク時から約9%減少する予測である。
- ・高齢化率は平成7年（1995年）から増加傾向にあり、平成22年（2010年）の22.5%から平成52年（2040年）には28.1%に増加する予測である。



出典：滋賀県（基礎調査）

1-2 都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の東部に位置する愛知郡域の愛東、湖東、愛知川、秦荘の4町で構成されてきたが、市町合併により、現在は東近江市の一部（旧愛東町の一部および旧湖東町の一部）および愛荘町の一部（旧秦荘町の一部および旧愛知川町）の1市1町で構成されている。

本区域は、東に鈴鹿山系をひかえ、北は宇曽川、南は愛知川が流れ、これらの流域に広がる平地部等に集落地や田園が形成されており、良質な水源など豊かな自然環境に含まれるとともに、百濟寺、金剛輪寺の古刹や中山道愛知川宿などの歴史的環境を有している。

また、本区域では、一般国道8号および307号、近江鉄道等が本区域を通過していることに加え、平成25年には湖東三山スマートインターチェンジが開設された。また、通勤圏は、八日市地域（東近江市）や彦根市等で、駅圏はJR能登川駅（東近江市）やJR稲枝駅（彦根市）となっている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において、以下のような課題がある。

① 少子・高齢社会への対応

本区域では、平成22年時点で高齢化率が22.5%であり、今後はさらに少子・高齢化が進行するものと見込まれることから、その対応が求められている。

② 自然、歴史・文化を活かした交流の活性化

1-2 都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の東部に位置する愛知郡域の愛東、湖東、愛知川、秦荘の4町で構成されてきたが、市町合併により、現在は東近江市の一部（旧愛東町の一部および旧湖東町の一部）および愛荘町の一部（旧秦荘町の一部および旧愛知川町）の1市1町で構成されている。

本区域は、東に鈴鹿山系をひかえ、北は宇曽川、南は愛知川が流れ、これらの流域に広がる平地部等に集落地や田園が形成されており、良質な水源など豊かな自然環境に含まれるとともに、百濟寺、金剛輪寺の古刹や中山道愛知川宿などの歴史的環境を有している。

また、本区域では、一般国道8号および307号、近江鉄道等が本区域を通過していることに加え、平成25年（2013年）には湖東三山スマートインターチェンジが開設された。また、通勤圏は、八日市地域（東近江市）や彦根市等で、駅圏はJR能登川駅（東近江市）やJR稲枝駅（彦根市）となっている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において、以下のような課題がある。

① 少子・高齢社会への対応

本区域では、平成22年（2010年）時点で高齢化率が22.5%（都市計画区域内の2市1町平均）であり、今後はさらに少子・高齢化が進行するものと見込まれることから、公共交通の利便性の向上や既存の社会資本を活かした多様な都市機能を集約した都市構造への転換等といった対応が求められている。

② 自然、歴史・文化を活かした交流の活性化

本区域には、宇曾川や愛知川などの河川やその流域に広がる田園などの豊かな水・緑空間に加え、中山道愛知川宿の歴史的なまちなみ景観や鈴鹿山麓の金剛輪寺、百濟寺等の歴史的な歴史・文化遺産を有する。しかし、これらを観光資源として見た場合、特に公共交通の利便性が悪く、必ずしも有効に活用されているとは言えない状況にある。

このため、豊かな自然環境や歴史・文化資源を活用したまちづくりが求められている。

また、鈴鹿の山々を源流とする河川や、その流域に広がる田園風景は、本区域を特徴づける風景であり、これらを維持・保全・活用する土地利用が必要である。

③広域的な連携を踏まえた区域の発展

本区域は、愛荘町の一般国道8号沿いに商業機能や工業機能の集積が見られるほか、宇曾川、愛知川沿いに土地区画化された工業地を有するなど、一定の就労の場が確保されている。その一方で、通勤流動など区域内外との交流も活発で、特に八日市地域（東近江市）や彦根市とは相互に密接な関係にある。

このため、地理的な特性に配慮し、広域的な連携を考慮したまちづくりの推進が求められている。

本区域には、宇曾川や愛知川などの河川やその流域に広がる田園などの豊かな水・緑空間に加え、中山道愛知川宿の歴史的なまちなみ景観や鈴鹿山麓の金剛輪寺、百濟寺等の魅力的な歴史・文化遺産を有する。しかし、これらを観光資源として見た場合、特に公共交通の利便性が悪く、必ずしも有効に活用されているとは言えない状況にある。一方、地域の資産である古民家等の歴史的建築物を活用しようとする動きが活発になってきている。

このため、豊かな自然環境や歴史・文化資源を活用したまちづくりが求められている。

また、鈴鹿の山々を源流とする河川や、その流域に広がる田園風景は、本区域を特徴づける風景であり、これらを維持・保全・活用する土地利用が必要である。

③広域的な連携を踏まえた区域の発展

本区域は、愛荘町の一般国道8号沿いに商業機能や工業機能の集積が見られるほか、宇曾川、愛知川沿いに土地区画化された工業地を有するなど、一定の就労の場が確保されている。その一方で、通勤流動など区域内外との交流も活発で、特に八日市地域（東近江市）や彦根市とは相互に密接な関係にある。

このため、地理的な特性に配慮し、広域的な連携を考慮したまちづくりの推進が求められている。

④安全・安心な都市・地域の形成

本区域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や南海トラフ地震の被害も心配され、県内の多くの市町が「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されていることや、過去に地表で活断層が認められない地点において地震が発生したことがあったことから、市民・町民が安全・安心に暮らせる都市づくりが必要である。

また、琵琶湖に注ぐ愛知川や宇曾川、不飲川を有することから洪水に対する備

(3) 基本理念

このような本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

○都市機能の集約化の促進

・本区域では、少子・高齢社会に対応できるよう、公共交通を軸とした歩いて暮らせるまちづくりを推進するとともに、「持続可能な滋賀社会ビジョン」に基づき、過度な自動車利用を抑えた低炭素社会を実現させるため、都市機能の集約化（いわゆるコンパクト・シティの考え方）を取り入れたまちづくりを目指す。

えが必要である。

⑤地域特性に応じた計画的な土地利用の規制・誘導と生活圏づくり

本区域は、計画的な都市計画区域に該当するが、活力の低下が見られる中心商店街、住宅・商業・工業の用途混在する地区、宅地開発や建築行為が集積する地区等の計画的な土地利用誘導や規制が必要な地区等が存在する一方で、東部等の人口が減少し、コミュニティが維持できなくなる可能性の高い地区等では、身近な都市機能（行政サービス、福祉サービス、近隣商業サービス等）の充実を図るとともに、居住環境の充実や生活圏づくりが必要である。

(3) 基本理念

このような本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

○都市機能の集約化とコンパクトシティの実現化促進

・本区域では、中心商業地や工業地、住宅地などの計画的な土地利用誘導による機能の集約化・強化を図るべき地域と、人口減少によりコミュニティ維持が出来なくなる可能性の高い地区等での都市機能サービスの充実を図るなど、地域ごとの個性ある魅力の強化やそれぞれの都市機能の集約化・強化を図るとともに、これからの少子・高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすい暮らせるまちづくりを推進する。あわせて、今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくこととし、「人口減少を見据えた豊かな滋賀づくり総合戦略（平成27年（2015年）10月策定）」に基づき、過度な自動車利用を抑えた低炭素社会の実現させるため、都

○充実感が感じられる暮らしを支えるまちづくり

・子どもや若年層が将来にわたって定住を望み、全ての人が住み慣れた地域で住み続けられるためには、快適で利便性の高い環境づくりが求められる。そのため、本区域で望まれている公共交通の充実をはじめ、医療施設や健康増進施設、コミュニティ育成の場等の確保、ユニバーサルデザインのまちづくりの推進など、住民と行政の協働により、全ての人が充実感を感じられるまちづくりを進める。

○自然環境、歴史・文化資源を活かしたまちづくり

・本区域の恵まれた自然環境や歴史・文化資源の保全や魅力の向上を図りつつ、特に観光交通面から資源間のネットワーク形成を図るなど、多くの人々が訪れたいくなる魅力あるまちづくりを進める。

○自立と連携のまちづくり

・本区域においては、愛宕町を中心とした本区域の都市機能の秩序ある強化をはじめ、農業、観光等を維持強化することにより、自立した特色あるまちづくりを促す。さらに、道路整備や公共交通サービスの充実により移動の円滑性を改善し、八日市地域（東近江市）、能登川地域（東近江市）、彦根市等の周辺地域とも広域的に都市機能を分担し、連携を図ったまちづくりを進める。

中機能の集約化と交通機能の強化により、区域住民の多様な交流が生まれ、互いに多様な魅力を享受できるコンパクトなネットワーク型のまちづくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を取り入れたまちづくりを目指す。

○充実感が感じられる暮らしを支えるまちづくり

・子どもや若年層が将来にわたって定住を望み、全ての人が住み慣れた地域で住み続けられるためには、快適で利便性の高い環境づくりが求められる。そのため、本区域で望まれている公共交通の充実をはじめ、医療施設や健康増進施設、コミュニティ育成の場等の確保、ユニバーサルデザインのまちづくりの推進など、住民と行政の協働により、全ての人が充実感を感じられるまちづくりを進める。

○自然環境、歴史・文化資源を活かしたまちづくり

・本区域の恵まれた自然環境や歴史・文化資源の保全や魅力の向上を図りつつ、特に観光交通面から資源間のネットワーク形成を図るなど、多くの人々が訪れたいくなる魅力あるまちづくりを進める。

○自立と連携のまちづくり

・本区域においては、愛宕町の中心市街地での商業等の都市機能の秩序ある強化をはじめ、農業、工業、観光等の地域の特色に志した産業を育成・維持・強化することにより、自立した特色あるまちづくりを促す。さらに、道路整備や公共交通サービスの充実により移動の円滑性を改善し、八日市地域（東近江市）、能登川地域（東近江市）、彦根市等の周辺地域とも広域的に都市機能を分担し、連携を図ったまちづくりを進める。

○湖東三山スマートインターチェンジの開設にともなうまちづくり

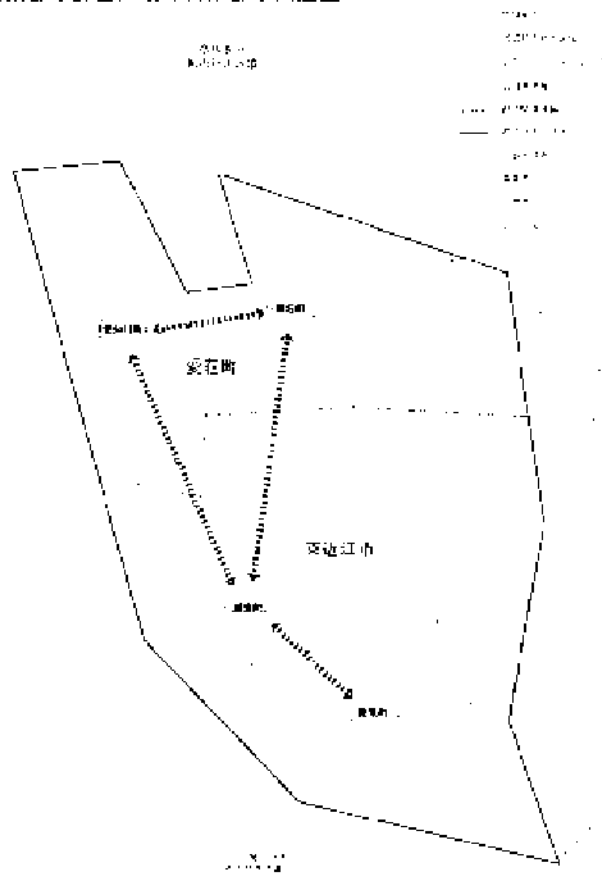
・湖東三山スマートインターチェンジの開設にともない、豊かな自然環境と調和を
図りつつ、企業誘致や観光振興等の適切な誘導を図り、秩序と活力あるまちづくり
を進める。

○広域交通の強化を活用したまちづくり

・国二軸上に位置するとともに、湖東三山スマートインターチェンジの開設や国道
8号バイパス等の広域交通の強化を活用し、豊かな自然環境と調和を図りつつ、企
業誘致や観光振興等の適切な誘導を図り、秩序と活力あるまちづくりを進める。

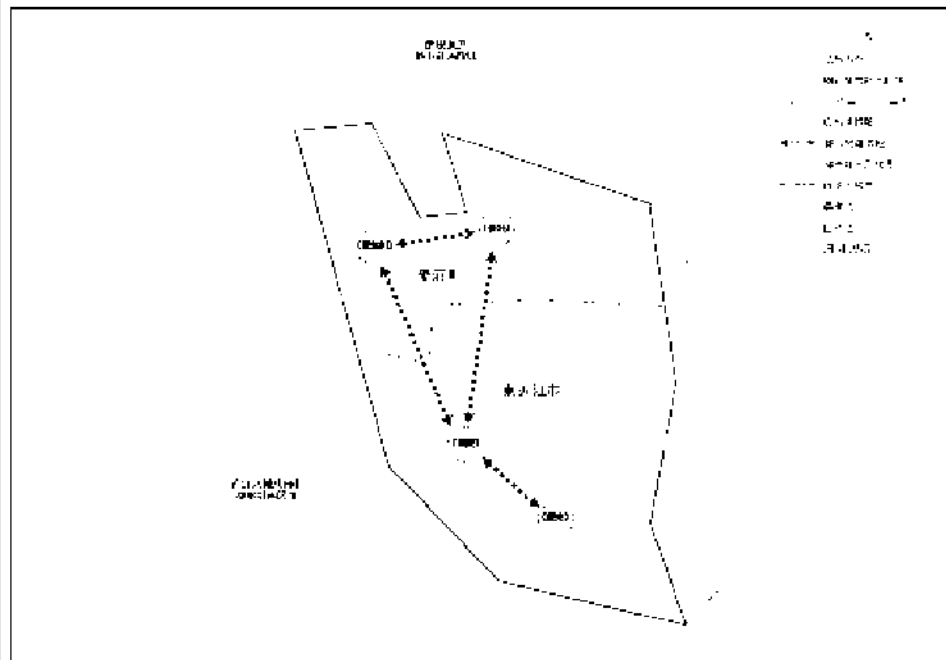
(湖東都市計画区域の将来都市構造図)

湖東都市計画区域の将来都市構造図



(湖東都市計画区域の将来都市構造図)

湖東都市計画区域の将来都市構造図



2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本区域は、隣接する都市圏と比べて広域交通の利便性は一分には高くなく、これまで内陸型工業の立地地域や京阪線の通勤圏としての都市化の圧力がそれほど高くない状況が続いてきたため、これまで市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定めてこなかったが、今後も人口および企業立地等は急激に増加しないと予測されている。

また、非線引き都市計画区域の用途地域指定のない地域（白地地域）においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域、森林法（昭和26年法律第219号）に基づく保安林、自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

そのため、今後も急激かつ無秩序な市街化が進行することは推測しがたいため、引き続き区域区分を定めないものとする。

なお、本区域の一部を構成する東近江市は、合併により近江八幡八日市都市計画および都市計画区域外を含む形となり、規制強度の異なる3つの区域の複合体となっている。そのため、一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用の規制・誘導などを検討し都市計画区域の再編に取り組む必要がある。

また、愛日町の一般国道8号沿道等では農地の宅地化が進み、各種用途の建築物が集積する地域も見られるため、用途地域や地区計画等の手法を用いて、適切な規制・誘導を検討する。

2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本区域は、隣接する都市圏と比べて広域交通の利便性は一分には高くなく、これまで内陸型工業の立地地域や京阪線の通勤圏としての都市化の圧力がそれほど高くない状況が続いてきたため、これまで市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定めてこなかったが、今後も人口および企業立地等は急激に増加しないと予測されている。

また、非線引き都市計画区域の用途地域指定のない地域（白地地域）においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域、森林法（昭和26年法律第219号）に基づく保安林、自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

そのため、今後も急激かつ無秩序な市街化が進行することは推測しがたいため、引き続き区域区分を定めないものとする。

なお、本区域の一部を構成する東近江市は、合併により近江八幡八日市都市計画および都市計画区域外を含む形となり、規制強度の異なる3つの区域の複合体となっている。そのため、一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用の規制・誘導などを検討し都市計画区域の再編に取り組む必要がある。

また、愛日町の一般国道8号沿道等では農地の宅地化が進み、各種用途の建築物が集積する地域も見られるため、用途地域や地区計画等の手法を用いて、適切な規制・誘導を検討する。

2-2 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

区分 \ 年次	平成22年 (基準年)	平成32年 (10年後)
都市計画区域内人口	34.5 千人	おおむね 33.8 千人

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した5点の実現に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

(1) 秩序ある都市的土地利用の方針

本区域の集落地等においては、用途地域の指定等がなされていないが、容積率、建ぺい率は良好な環境の保全や地成の実情に配慮したものとする。また、土地利用や将来人口等の動向、基盤整備の状況等を勘案しつつ、以下の土地利用方針および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）等を踏まえ、用途地域指定をはじめ、必要に応じて特定用途制限地域や地区計画の指定等を検討する。

①行政機関周辺の主要集落地

本区域を構成する東近江市愛東支所から道の駅「あいとうマーガレットステーション」までの地域、東近江市湖東支所、愛荘町役場秦生庁舎および愛知川庁舎周辺から

2-2 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

区分 \ 年次	平成22年 (2010年) (基準年)	平成37年 (2025年) (15年後)
都市計画区域内人口	34.5 千人	おおむね 33.2 千人

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した5点の実現に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

(1) 秩序ある都市的土地利用の方針

本区域の集落地等においては、用途地域の指定等がなされていないが、容積率、建ぺい率は良好な環境の保全や地成の実情に配慮したものとする。また、土地利用や将来人口等の動向、基盤整備の状況等を勘案しつつ、以下の土地利用方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）等を踏まえ、用途地域指定をはじめ、必要に応じて特定用途制限地域や地区計画の指定等を検討する。

主要な土地利用区分	主要用途の配置の方針
行政機関周辺の主要集落地	本区域を構成する東近江市愛東支所から道の駅「 <u>東近江市あいとうマーガレットステーション</u> 」までの地域、東近江市湖東支所、愛荘町役場秦生庁舎および愛知川庁舎周辺

<p>近江鉄道愛知川駅西側までの中山道沿いを中心とする既存商店街等において、住宅など周辺環境との調和を図りながら、商業・業務機能を配置する。</p> <p>②幹線道路沿道</p> <p>愛荘町の一般国道8号沿道において、利便性の高い交通条件を活かして、業務機能や工業機能など産業機能を配置する。</p> <p>また、湖東三山スマートインターチェンジ周辺において、開発圧力の高いエリアについては、周辺環境との調和を図りつつ、計画的な土地利用の規制・誘導を検討する。</p> <p>③宇曾川および愛知川の河川沿い区域</p> <p>本区域は宇曾川および愛知川の豊かな水資源を有しており、宇曾川沿いの東近江市平柳町ならびに愛荘町島川・岐野外および愛知川沿いの東近江市南清水町・小田町ならびに愛荘町の愛知川・東門堂等において、周辺環境との調和を図りつつ、快適で安全な工業機能など産業機能を配置する。</p> <p>④その他の集落</p> <p>農家住宅等が点在する集落地区等について、宇曾川や愛知川、鈴鹿山系の山々などの豊かな自然環境と、一体的に広がる農地とが調和した、ゆとりと潤いがあり、良好で住み心地のよい居住環境の維持・形成を図る。</p>	<p>から近江鉄道愛知川駅西側までの中山道沿いを中心とする既存商店街等において、住宅など周辺環境との調和を図りながら、商業・業務機能を配置する。</p> <p>幹線道路沿道</p> <p>愛荘町の一般国道8号沿道において、利便性の高い交通条件を活かして、業務機能や工業機能など産業機能を配置する。</p> <p>また、湖東三山スマートインターチェンジ周辺において、開発圧力の高いエリアについては、周辺環境との調和を図りつつ、計画的な土地利用の規制・誘導を検討する。</p> <p>宇曾川および愛知川の河川沿い区域</p> <p>本区域は宇曾川および愛知川の豊かな水資源を有しており、宇曾川沿いの東近江市平柳町ならびに愛荘町島川・岐野外および愛知川沿いの東近江市南清水町・小田町ならびに愛荘町の愛知川・東門堂等において、周辺環境との調和を図りつつ、快適で安全な工業機能など産業機能を配置する。</p> <p>百済寺周辺</p> <p>古刹百済寺を中心とする歴史文化遺産周辺地区を、歴史文化創造エリアとして保全と活用を図る。</p> <p>その他の集落</p> <p>農家住宅等が点在する集落地区等について、宇曾川や愛知川、鈴鹿山系の山々などの豊かな自然環境と、一体的に広がる農地とが調和した、ゆとりと潤いがあり、良好で住み心地のよい居住環境の維持・形成を図る。また、<u>観光資源を有効的に活用するために古民家等の歴史的建築物の利用を図る。</u></p>
--	---

② その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域では、整備された集团的優良農地が大規模に亘らんし、その多くが農業振興地域の農用地区域に定められている。このような集团的優良農地は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として保全を図る。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

森林法（昭和26年法律第249号）により土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域ならびに地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止区域等については、原則として開発を抑制し、保全に努める。

また、降雨や出水によるがけ崩れの被害が想定される区域や、浸水等水害による被害が想定される区域についても、「滋賀県流域治水基本方針」に基づき、市街化を抑制する。

さらに、土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づき、土砂災害特別警戒区域に指定された区域についても市街化を抑制する。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域には、湖東県立自然公園の指定を受けている東部の山地など、景観面や水資源かん養面で重要な自然環境が存在している。これらの山地部は、琵琶湖の流域であることから、災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努める。

② その他の土地利用の方針

<p>優良な農地との健全な調和に関する方針</p>	<p>本区域では、整備された集团的優良農地が大規模に亘らんし、その多くが農業振興地域の農用地区域に定められている。このような集团的優良農地は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として保全を図る。</p>
<p>災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針</p>	<p>森林法（昭和26年法律第249号）により土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域ならびに地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止区域等については、原則として開発を抑制し、保全に努める。</p> <p>また、降雨や出水によるがけ崩れの被害が想定される区域や、浸水等の水害による被害が想定される区域については、「<u>滋賀県流域治水の推進に関する条例</u>」（平成26年滋賀県条例第55号）に基づき、市街化を抑制する。</p> <p>さらに、「<u>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律</u>」（平成12年法律第57号）に基づき、<u>土砂災害警戒区域等</u>に指定された区域についても市街化を抑制する。</p>
<p>自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p>	<p>本区域には、湖東県立自然公園の指定を受けている東部の山地など、景観面や水資源かん養面で重要な自然環境が存在している。これらの山地部は、琵琶湖の流域であることから、災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努める。</p>

3-2 都市施設の整備に関する方針

(1) 交通施設の整備の方針

①基本方針

○広域交通ネットワークの充実・強化

本区域には、名神高速道路、一般国道8号、307号等の主要幹線道路が通過しており、基幹交通の要衝である。そのため、内陸型工業の立地等が見られるが、今後とも広域交通ネットワークの充実、有効活用を図る。

○主要幹線道路につながる道路網の形成

本区域では幹線道路の整備の遅れもあり、一般国道8号など一部の整備された道路に交通が集中し、混雑を生じさせている。そのため、道路機能に応じて幹線道路、補助幹線道路等が秩序よく連結される道路網の形成を進める。

また、湖東三山スマートインターチェンジの開設にともない増加すると予想される交通量に対応できるよう、インターチェンジ整備と連携した道路網の整備を図る。

○暮らしやすい生活道路の整備

本区域の道路網は、幹線道路やこれと一体となった市町道等で構成されているが、集落内や集落間での円滑な交通処理と安全で快適な都市生活を支えるため、人々が暮らしやすい生活道路の整備を図る。

○ゆとりと潤いのある道路網の整備

本区域の豊かな自然環境や歴史・文化資源を保全し、親しみや潤いが感じられる道

3-2 都市施設の整備に関する方針

(1) 交通施設の整備の方針

①基本方針

○広域交通ネットワークの充実・強化

本区域には、名神高速道路、一般国道8号、307号等の主要幹線道路が通過しており、更には平成25年(2013年)に名神高速道路の湖東三山スマートインターチェンジが圧通し、基幹交通の要衝となっている。そのため、内陸型工業の立地等が見られるが、今後とも広域交通ネットワークの充実、有効活用を図る。

○主要幹線道路につながる道路網の形成

本区域では幹線道路の整備の遅れもあり、一般国道8号など一部の整備された道路に交通が集中し、混雑を生じさせている。そのため、道路機能に応じて幹線道路、補助幹線道路等が秩序よく連結される道路網の形成を進める。

また、湖東三山スマートインターチェンジが開設したことにより、今後増加すると予想される交通量に対応できるよう、インターチェンジに接続する道路網の整備を図る。

○暮らしやすい生活道路の整備

本区域の道路網は、幹線道路やこれと一体となった市町道等で構成されているが、集落内や集落間での円滑な交通処理と安全で快適な都市生活を支えるため、人々が暮らしやすい生活道路の整備を図る。

○ゆとりと潤いのある道路網の整備

本区域の豊かな自然環境や歴史・文化資源を保全し、親しみや潤いが感じられる道

路環境を創進するため、緑豊かで景観等に配慮した道路整備、また幅広歩道やサイクリングロードなどゆとりある道路整備を図る。

○利用しやすい公共交通体系の確立

観光・レクリエーション施設へのアクセスの改善も含めた円滑な都市行動を実現するため、また高齢社会に対応するためには、多くの人の移動を容易にする鉄道およびバスによる適切なサービスの確保が重要となる。そこで、利便性を高めるため、鉄道の輸送力増強・関連施設整備や鉄道駅、福祉施設、観光施設等を結ぶバス路線の維持・確保・充実を図るとともに、公共交通の利用を促進する新たなサービス提供についても検討する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 道路

- ・主要幹線道路に接続し、本区域の骨格を形成する東西方向等の幹線道路の整備を図る。
- ・主要施設の周辺部を中心に、ユニバーサルデザインによる歩道の設置など、人に優しい道路整備を図る。
- ・百濟寺や金剛輪寺などの観光拠点や河川沿い、中山道などで地域特色を活かせる道路整備を図る。

b) 鉄道・バス等

- ・近江鉄道の近代化など、鉄道・バス等の公共交通機関の維持・利便性向上を促進す

路環境を創進するため、緑豊かで景観等に配慮した道路整備、また幅広歩道やサイクリングロードなどゆとりある道路整備を図る。

○利用しやすい公共交通体系の確立

観光・レクリエーション施設へのアクセスの改善も含めた円滑な都市行動を実現するため、また高齢社会に対応するためには、多くの人の移動を容易にする鉄道およびバスによる適切なサービスの確保維持が重要となる。そこで、利便性を高めるため、鉄道の輸送力増強・関連施設整備や鉄道駅、福祉施設、観光施設等を結ぶ既存バス路線の確保・維持・充実を図るとともに各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等の運行等、公共交通の利用を促進する新たなサービス提供についても検討する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 道路

- ・主要幹線道路に接続し、本区域の骨格を形成する東西方向等の幹線道路の整備を図る。
- ・主要施設の周辺部を中心に、ユニバーサルデザインによる歩道の設置など、人に優しい道路整備を図る。
- ・国道8号及び国道307号のバイパスの計画・整備促進を図る。
- ・百濟寺や金剛輪寺などの観光拠点や河川沿い、中山道などで地域特色を活かせる道路整備を図る。

b) 鉄道・バス等

- ・近江鉄道の持続的発展など、鉄道・バス等の公共交通機関の確保・維持・利便性向

るとともに、その利用を支援する駅前広場の整備等を検討する。
また、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。

③主要な施設の整備目標

本区域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内の実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内の実施することを予定する主要な事業】

種別	名称	整備区間等	備考
道路	一般国道307号	東近江市祇園町 ～東近江市鯉江町	予定
		愛荘町松尾寺 愛荘町愛知川 ～愛荘町川原	実施中
	神郷彦根線	愛荘町愛知川	実施中
	湖東彦根線	愛荘町愛知川	実施中
	雨降野今在家八日市線	東近江市中岸本町	予定
	百濟寺甲上岸本線	東近江市上中野町	予定
	中里山上日野線	東近江市愛東外町	予定
	湖東三山SICアクセス道路	愛荘町日加田	予定
	中里山上日野線	東近江市愛東外町	予定

上を促進するとともに、その利用を支援する駅前広場の整備等を検討する。また、鉄道・バスのバリアフリー化を要請していくとともに、引き続き、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。

③主要な施設の整備目標

本区域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内の実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内の実施することを予定する主要な事業】

種別	名称	整備区間等	備考
道路事業： 改築系	国道307号	平柳	着手予定
		松尾寺	実施中
	神郷彦根線	川原	実施中
	湖東彦根線	愛知川	実施中
	湖東三山SICアクセス道路	日加田	実施中
	彦根八日市甲西線	南菩提寺町・ 勝堂町	事業化検討
	雨降野今在家八日市線	中岸本	着手予定
中里山上日野線	外	事業化検討	
道路事業： 交通安全系 （歩道整備）	国道307号	斧磨	実施中
	彦根八日市甲西線	安孫子	着手予定
	湖東愛知川線 外八日市線	鶴坊 中戸	着手予定 事業中・完了予定
国事業	国道8号	築港・長野地区	—

鉄 道	小田荻愛東線（市道）	東近江市中岸本町	予 定
	名神国八線（町道）	愛荘町上岐野 ～豊郷町吉田	実施中
	（仮）中宿香之庄線（町道）	愛荘町中宿 ～愛荘町香之庄	予 定
	（仮）深草八町線（町道）	愛荘町深草	予 定
	近江鉄道本線近代化	全線	実施中

注）道路については、平成 25 年 3 月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。

(2) 下水道および河川の整備の方針

①基本方針

a) 下水道

愛荘町の区域については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質保全を図るため、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」との整合を図りつつ、計画に基づいて公共下水道の事業を促進する。

東近江市の区域については、農業集落排水事業による汚水処理を行ってきたが、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」と整合を図りつつ、順次、公共下水道に接続し、整備促進を図る。

b) 河川

河川については、「河川整備計画」に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた事業を推進する。

		交差点改良	
市町事業	町道名神国八線	安孫	事業中・完了予定
	（仮）市香之庄線	香之庄	着手予定
	（仮）深草八町線	深草	実施中
	町道愛知川采田線	愛知川	実施中
	小田荻愛東線	中岸本	事業中・完了予定

注）道路については、平成 30 年（2018 年）3 月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。

(2) 下水道および河川の整備の方針

①基本方針

a) 下水道

愛荘町の区域については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質保全を図るため、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」（東北部処理区）との整合を図りつつ、計画に基づいて公共下水道の事業を促進する。

東近江市の区域については、農業集落排水事業による汚水処理を行ってきたが、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」（東北部処理区）と整合を図りつつ、順次、公共下水道に接続し、整備促進を図る。

b) 河川

河川については、「淀川水系近江国域河川整備計画」および「淀川水系湖東国域河川整備計画」に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

本区域の公共下水道については、分流式とする。

琵琶湖流域別下水道事業計画（東北部処理区）との整合を図りながら、特に事業効果の高い地域から計画的に事業を推進し、住民の快適な生活環境の確保と水質の効果的な保全を図る。

b) 河川

河川整備計画に基づき、河川環境を保全しつつ治水上の安全性を確保するため、多自然川づくりなどの手法を用いて、河川の実情にあわせた改修事業を推進する。

砂防指定地内の河川については、水源かん養や土砂の流出防止の観点から山地の保全を図るなど、山地および河川の荒廃を防ぎつつ治水事業を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

本区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称等	事業地	備考
下水道	愛荘町公共下水道	愛荘町	実施中

事業を推進する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

本区域の公共下水道については、分流式とする。

琵琶湖流域別下水道事業計画（東北部処理区）との整合を図りながら、特に事業効果の高い地域から計画的に事業を推進し、都市生活の快適な生活環境の確保に努める。

b) 河川

淀川水系東近江夏城河川整備計画 および「淀川水系湖東圏城河川整備計画」に基づき、河川環境を保全しつつ治水上の安全性を確保するため、多自然川づくりなどの手法を用いて、河川の実情にあわせた改修事業を推進する。

砂防指定地内の河川については、水源かん養や土砂の流出防止の観点から山地の保全を図るなど、山地および河川の荒廃を防ぎつつ治水事業を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

本区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称等	事業地	備考
下水道	愛荘町公共下水道	愛荘町	実施中

	東近江市公共下水道	東近江市	実施中
	琵琶湖流域下水道（東北部処理区）	滋賀県	実施中

b) 河川

本区域における河川のうち、現在実施している事業は次のとおりとする。

【現在実施している主要な事業】

種 別	名 称 等	事 業 地
河 川	不飲川	愛宕町

(3) その他の都市施設の整備の方針

①基本方針

a) 上水道

上水道については、水道整備が完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水源の保全、施設の改良および低炭化に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、下水道整備等とあわせて、琵琶湖の水質保全等のため、施設の適切な維持・管理に努める。

	東近江市公共下水道	東近江市	実施中
	湖東幹線、愛東東幹線	東近江市	実施中

琵琶湖流域下水道整備総合計画（統括計画）の見直しの資料より。

b) 河川

本区域における河川のうち、現在実施している事業は次のとおりとする。

【現在実施している主要な事業】

種 別	名 称 等	事 業 地
河 川	不飲川	愛宕町

（淀川水系 湖東圏域河川整備計画）平成25年（2013年）12月

(3) その他の都市施設の整備の方針

①基本方針

a) 上水道

上水道については、水道整備が完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水源の確保および水質の保全、施設の改良更新に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、汚物処理施設の整備等とあわせて、琵琶湖の水質保全等のため、施設の適切な維持・管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「滋賀県廃棄物処理計画」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画」および市町等の作成する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設については、ダイオキシン等による環境汚染の防止に関する責務を履行する。

d) 教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進を図る上で重要であるため、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

e) 医療・社会福祉施設

超高齢社会（区域内の高齢化率 22.5%）を踏まえ、高齢者や障害者をはじめ必要な人が利用しやすい医療・社会福祉施設の整備、充実に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 上水道

上水道については、東近江市の区域に浄水場および水源地があり、引き続きこれら取水施設や送水施設等の維持・充実に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、豊郷町に湖東広域衛生管理組合し尿処理場があり、下水道整備とあわせて、汚物処理場の適切な維持・管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「滋賀県廃棄物処理計画」および市町等の作成する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設については、ダイオキシン等による環境汚染の防止に関する責務を履行する。

d) 教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進を図る上で重要であるため、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

e) 医療・社会福祉施設

超高齢社会（区域内の平成 22 年（2010 年）の高齢化率 22.5%）を踏まえ、高齢者や障害者をはじめ必要な人が利用しやすい医療・社会福祉施設の整備、充実に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 上水道

上水道については、東近江市の区域に浄水場および水源地があり、引き続きこれら取水施設や送水施設等の維持・充実に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、豊郷町に湖東広域衛生管理組合し尿処理場（豊桂苑）があり、適切な維持・管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

ごみ処理場については、東近江市に愛知県広域行政組合清掃センターおよび湖東広域衛生管理組合リパースセンターがあり、引き続き適正な処理に努める。

d) 教育・文化施設

各地域の学校、会館、図書館、博物館等の教育・文化施設については、今後も引き続き施設の維持、能力向上に努める。

e) 医療・社会福祉施設

主要な医療施設としては、民間のいくつかの病院があるが、その機能の維持・強化に努める。また、東近江市の湖東福祉センター、愛荘町の総合福祉センター「ラポール秦生」およびデイサービスセンター「やすらぎ」、「じゅひあ」等の社会福祉施設があるが、今後の需要の増大に対応するため、施設の維持・充実に努める。

f) 火葬場

火葬場については、愛荘町に、愛知県広域行政組合愛知県広域斎場があり、施設の適切な維持管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

ごみ処理場については、東近江市に愛知県広域行政組合清掃センターおよび湖東広域衛生管理組合リパースセンターがあり、引き続き適正な処理、維持管理に努める。

なお、湖東広域衛生管理組合リパースセンターは老朽化等が進んでおり、施設の更新にあたり安全・確実なごみ処理のみならず、循環型社会に即応した新しいごみ処理施設として、環境への十分な配慮を行いながら適地を選定すると共に機能の確保に努める。

d) 教育・文化施設

各地域の学校、会館、図書館、博物館等の教育・文化施設については、今後も引き続き施設の維持、能力向上に努める。

e) 医療・社会福祉施設

主要な医療施設としては、民間のいくつかの病院があるが、その機能の維持・強化に努める。また、愛荘町立福祉センター「ラポール秦生」および福祉センター愛の郷、愛荘町立デイサービスセンター「やすらぎ」等の社会福祉施設があるが、今後の需要の増大に対応するため、施設の維持・充実に努める。

(削除)

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

本区域では、集落地などで宅地間に幅員の狭い道路が多く存在することや公園が不足していることなどの課題を抱えている。

また、本区域では愛荘町の中山道沿いの一部に歴史的な面影を残すなど、地域特有の感じられる空間が存在することから、地域資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

②市街地整備の方針

活力ある集落地環境を実現するため、居住環境の向上を図る。

中山道沿い等では、旧愛知川宿周辺に残る歴史的イメージを保全・活用し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人々が訪れ親しめるまちづくりを進めるとともに、これらを活かしながら活力低下が見られる既存商店街の活性化を図る。

これらの市街地整備にあたっては、可能な限り避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に配慮するものとする。

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域には、東側に湖東県立自然公園の指定を受けている鈴鹿山系の山林が広がり、そこから宇吉川や愛知川等の河川が流れ出て琵琶湖に注いでおり、山林と琵琶湖の間には農地等が広がる豊かな自然と美しい風景を有している。

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

本区域では、集落地などで宅地間に幅員の狭い道路が多く存在することや公園が不足していることなどの課題を抱えている。

また、本区域では愛荘町の中山道沿いの一部に歴史的な面影を残すなど、地域特有の感じられる空間が存在することから、地域資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

②市街地整備の方針

活力ある集落地環境を実現するため、居住環境の向上を図る。

中山道沿い等では、旧愛知川宿周辺に残る歴史的イメージを保全・活用し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人々が訪れ親しめるまちづくりを進めるとともに、これらを活かしながら活力低下が見られる既存商店街の活性化を図る。

これらの市街地整備にあたっては、可能な限り避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に配慮するものとする。

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域には、東側に湖東県立自然公園の指定を受けている鈴鹿山系の山林が広がり、そこから宇吉川や愛知川等の河川が流れ出て琵琶湖に注いでおり、山林と琵琶湖の間には農地等が広がる豊かな自然と美しい風景を有している。

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑地も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、鈴鹿山系の山林とそこから流れ出す河川の水辺、その流域に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を検討する。

②計画水準

都市計画区域に対して、緑地（注1）として確保する目標水準は次表のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	平成22年（基準年）	平成32年（10年後）
緑地の確保目標量	おおむね 390 ha	おおむね 410 ha
都市計画区域に対する割合	5.2 %	おおむね 5.5 %

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口一人あたりの目標水準は、次表のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	平成22年（基準年）	平成32年（10年後）

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑地も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、鈴鹿山系の山林とそこから流れ出す河川の水辺、その流域に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を検討する。

②計画水準

都市計画区域に対して、緑地（注1）として確保する目標水準は次表のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	平成22年（2010年） （基準年）	平成37年（2025年） （15年後）
緑地の確保目標量	おおむね 423 ha	おおむね 451 ha
都市計画区域に対する割合	5.6 %	おおむね 6.0 %

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口一人あたりの目標水準は、次表のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	平成22年（2010年） （基準年）	平成37年（2025年） （15年後）

都市計画区域内人口 一人あたりの日標水準	<u>3.0</u> m ² /人	<u>10.0</u> m ² /人
-------------------------	------------------------------	-------------------------------

(注1) 緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

(2) 主要な緑地の配置、整備の方針

本区域においては、現在ある豊かな水と緑や、歴史的・文化的環境を活かしたまちづくりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統およびその他の系統の5つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

①環境保全系統

a) 地域全体

本区域は、鈴鹿山系の西側に位置し、そこから琵琶湖に流入する信濃川、愛知川の大河川等に、多様な生き物の生息する豊かな自然的環境を有している。これらの自然的環境と一体的に広がる農地も含めて保全・活川を図るとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

②レクリエーション系統

a) 地域全体

広域的なスポーツニーズや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、地区公園であるひばり公園の機能充実に努める。また、愛知川や信濃川等の河川空間の維持・保全を図る。

都市計画区域内人口 一人あたりの日標水準	<u>3.6</u> m ² /人	<u>5.0</u> m ² /人
-------------------------	------------------------------	------------------------------

(注1) 緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

(2) 主要な緑地の配置、整備の方針

本区域においては、現在ある豊かな水と緑や、歴史的・文化的環境を活かしたまちづくりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統およびその他の系統の5つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

①環境保全系統

a) 地域全体

本区域は、鈴鹿山系の西側に位置し、そこから琵琶湖に流入する信濃川、愛知の大河川等に、多様な生き物の生息する豊かな自然的環境を有している。これらの自然的環境と一体的に広がる農地も含めて保全・活川を図るとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

②レクリエーション系統

a) 地域全体

広域的なスポーツニーズや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、地区公園であるひばり公園、愛知川緑地の機能充実に努める。また、愛知川や信濃川等の河川空間の維持・保全を図る。

b) 集落地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園（注1）を人口や土地利用の動向および都市施設の状況等を勘案し、必要に応じて配置を行う。

③防災系統

愛知県域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、東南海・南海地震による被害が懸念されることから、防災対策を進める必要がある。

a) 自然地域

水害および土砂災害の防止のため、水源かん養機能を有する森林および農地等の保全を図る。

b) 集落地

地震、火災等の災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を必要に応じて配置するなど、緑のオープンスペースの整備を検討する。

④景観構成系統

a) 自然地域

鈴鹿山系の山林と宇曾川や愛知川をはじめとした河川空間等が形成する豊かな自然的景観、山の西側に広がるこれらと調和した農地・集落景観は、本区域を特徴づける

b) 集落地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園（注1）を人口や土地利用の動向および都市施設の状況等を勘案し、必要に応じて配置を行うとともに、住民が身近に緑に触れる空間として鎮守の森、集落周辺の平地林、保護樹木等の保全を図るものとする。

③防災系統

本区域では、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、東南海・南海地震による被害や大雨による愛知川や宇曾川の氾濫や土砂流出等の災害が懸念されることから、防災対策を進める必要がある。

a) 自然地域

水害および土砂災害の防止のため、水源かん養機能を有する森林および農地等の保全を図る。

b) 集落地

地震、火災等の災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を必要に応じて配置するなど、緑のオープンスペースの整備を検討する。

④景観構成系統

a) 自然地域

鈴鹿山系の山林と宇曾川や愛知川をはじめとした河川空間等が形成する豊かな自然的景観、山の西側に広がるこれらと調和した農地・集落景観は、本区域を特徴づける

る景観を呈していることから、これら原風景の保全・育成を図る。

b) 集落地

行政機関が集積する地域など、市街地整備等とともに公共空地の確保や緑化に努め、公共施設や建築物とあわせた地域一帯の都市景観形成に努める。

⑤その他の系統

a) 地域全体

本区域内には、中山道沿いに往時の面影を感じさせる建築物や、区域東部の止地に白濟寺や金剛輪寺等の歴史的価値が高い建築物が存在し、それらが中心となって歴史的・文化的景観を形成している。これらの地域では優れた地域資源の保全・充実を図るとともに、水・緑空間とを結び、遠方的な景観を感じられるネットワーク形成を図る。

(注1) 住区基幹公園：住民の生活行動圏域によって配置される比較的小規模な公園で、都市計画で位置付けられた、街区公園、近隣公園および地区公園が含まれる。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および整備を進める。

【都市計画公園・緑地等の配置および整備の方針】

公園緑地等の種別

配置および整備の方針

景観を呈していることから、これら原風景の保全・育成を図る。

b) 集落地

行政機関が集積する地域など、市街地整備等とともに公共空地の確保や緑化に努め、公共施設や建築物とあわせた地域一帯の都市景観形成に努める。

⑤その他の系統

a) 地域全体

本区域内には、中山道沿いに往時の面影を感じさせる建築物や、区域東部の止地に白濟寺や金剛輪寺等の歴史的価値が高い建築物が存在し、それらが中心となって歴史的・文化的景観を形成している。これらの資源と愛知川及び宇留の河畔林による河川環境軸とを結び、魅力的な景観を感じられる水と緑と歴史のネットワークの形成を図る。

(注1) 住区基幹公園：住民の生活行動圏域によって配置される比較的小規模な公園で、都市計画で位置付けられた、街区公園、近隣公園および地区公園が含まれる。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および整備を進める。

【都市計画公園・緑地等の配置および整備の方針】

公園緑地等の種別

配置および整備の方針

住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進することを検討する。
その他の公園・緑地	宇首川緑地、愛知川緑地等については、新たに整備に努めることを検討する。

(4) 主要な緑地の確保目標

本区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

町名	種別	名称	備考
愛荘町	地区公園	4・4・2 東部地域公園	実施中
	地区公園	(仮称) 西部地域公園	予定

住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進することを検討する。
その他の公園・緑地	宇首川緑地、愛知川緑地等については、新たに整備に努めることを検討する。

(4) 主要な緑地の確保目標

本区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

町名	種別	名称	備考
浜北江市	地区公園	ひばり公園	実施中
愛荘町	地区公園	4・4・2 東部地域公園	実施中
	地区公園	(仮称) 西部地域公園	予定
	近隣公園	秦荘スポーツ公園	予定

3-5 都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

本区域は、国道307号沿いに続く自然豊かな景観、自然と人の営みが一体となった田園景観や河川景観、旧中山道沿いに残る歴史的なまちなみなどの景観資源を有している。これらの緑豊かな自然や歴史的風土を活かした景観形成を図るものとする。

(2) 整備方針

①幹線道路沿道の景観形成

国道307号の沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図る。

②歴史的景観の保全等

旧中山道沿いについては、歴史的景観の保全とともに歴史的資産を活かした景観形成を図る。

③河川の景観形成

宇菅川、愛知川については、河川区域を中心として、流域の自然景観や生活環境と一体となった河川景観の形成を図る。

④田園景観の保全等

3-5 都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

本区域は、滋賀県立自然公園に指定されている鈴鹿山系の自然豊かな眺望景観、自然と人の営みが一体となった国道307号の沿道や田園景観や河川景観、旧中山道沿いに残る歴史的なまちなみなどの景観資源を有している。これらの緑豊かな自然や歴史的風土を活かした景観形成を図るものとする。

(2) 整備方針

①幹線道路沿道の景観形成

国道307号の沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図る。

②歴史的景観の保全等

旧中山道沿いについては、歴史的景観の保全とともに歴史的資産を活かした景観形成を図る。

③河川の景観形成

宇菅川、愛知川については、河川区域を中心として、流域の自然景観や生活環境と一体となった河川景観の形成を図る。

④田園景観の保全等

区域内に広がりを持つ農地や、点在する伝統的な農村集落などの田園景観は、本区域全体の景観を象徴するものであり、その維持・保全を図る。

区域内に広がりを持つ農地や、点在する伝統的な農村集落などの「同景観は、本区域全体の景観を象徴するものであり、その維持・保全を図る。

(3) 実現のための具体の都市計画制度等の方針

ペレ域は、鈴鹿山系の眺望や、豊かな自然、農地の田園景観など、身近に緑や自然があふれている。このような恵まれた景観を後世に継承していくために、住民によるまちづくりのルールづくり等により周辺景観に配慮したまち並みの形成を図るため「ふるさと滋賀の風景をぐり育てる条例」に基づき近隣景観形成協定等の取り組みの推進を進めるとともに、建築協定・地区計画など、まちづくりのルールづくりを行い、住民主体の取り組みを支援する。

3-6 防災に関する方針

(1) 基本方針

△区域では、南海トラフ地震および琵琶湖西岸断層帯地震の被害が懸念される地域であり、また琵琶湖に注ぐ愛知川、不飲川等があり、大雨による氾濫で浸水することが想定される区域がある。更に、集中豪雨等による山地崩壊や土砂流出が起こる危険性のある急傾斜地などが存在する。

このように想定される災害危険の多様性と地域防災体制の強化を柱とした「地域防災計画」を防災対策の基本とし、地域の防災施設・防災体制の整備など各種対策準備やハザードマップの周知等により、災害に強いまちづくりを目指す。

(2) 防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

震災等の災害に備え、まちを構造的につくりあげていくことが必要であり、建築

物の耐震化や耐火性の向上の推進を図る。そのため公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保に努めるとともに、民間建築物についても耐震診断や耐震補強の推進を図る。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

集中豪雨等による災害を未然に防止するため「淀川水系東近江圏域河川整備計画」および「淀川水系湖東圏域河川整備計画」に則り河川改修を促進するとともに、保水機能を高めるための農地や樹林地の保全などの総合的な治水対策を図る。

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

大雨によるがけ崩れ、土石流、地すべり等の土砂災害が特定される危険箇所において、砂防事業等による対策施設の整備を行うとともに、土砂災害警戒区域の指定による災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を行う。

3-7 都市環境に関する方針

(1) 基本方針

地球温暖化が進む中で、低炭素社会の実現、みどり空間の確保、環境への負荷の少ない都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない、緑を活かした低炭素型都市の実現、生物多様性の保全・向上の促進などに取り組むものとする。

(2) 都市環境への取り組みに関する方針

① 緑を活かした低炭素型都市

鈴鹿山系の一端をなすまとまりのある緑の保全、地産地消等による農林業の積極的な保全、河川の水辺の保全などにより、緑を活かした低炭素型都市の実現を目指す。

② 生物多様性の保全・向上

開発等による種の減少・絶滅、生息・生育地の減少、里地里山の手入れ不足等による自然環境の荒廃や地球温暖化により、生物の多様性が急速に失われつつあることから、緑を活かした低炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全及び向上についての取り組みを行うものとする。

3-8 福祉のまちづくりに関する方針

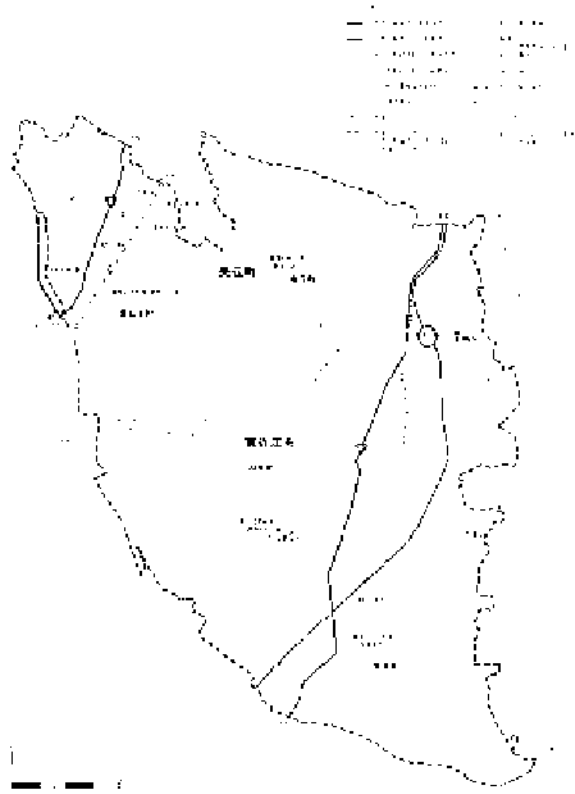
(1) 基本方針

少子高齢化社会の進展に伴い、誰もが住みやすい都市の実現が求められているなかで、高齢者や障害者などにとって、やさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めていくものとする。

ユニバーサルデザインの実現に当たっては、道路や公園などの都市施設、病院や役場などの公共施設、バスや電車などの交通施設のバリアフリー化の推進を図るものとする。

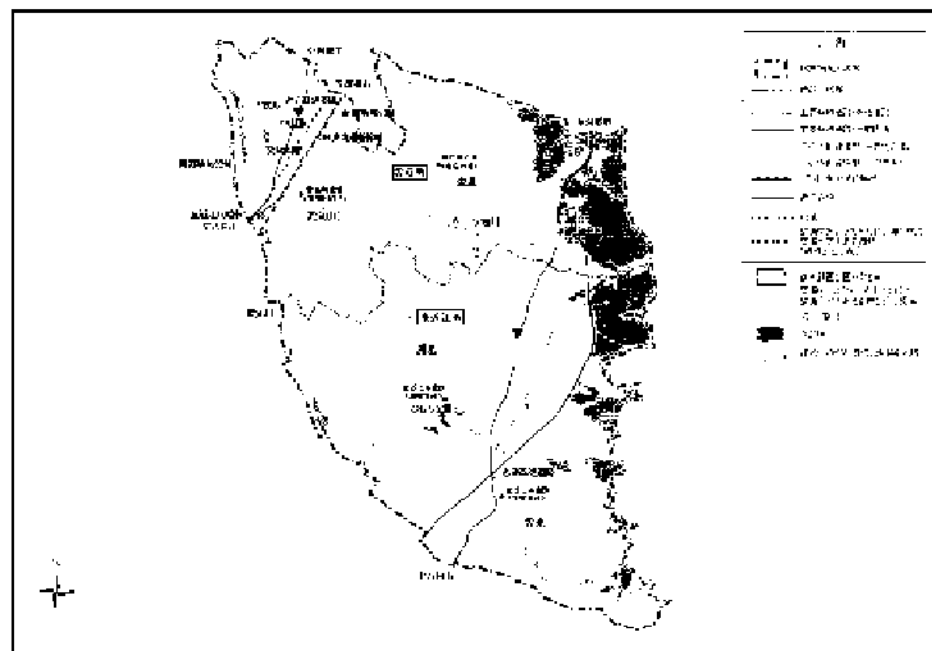
(湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図)

湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



(湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図)

湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



議案第5号

近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されたので、審議願います。

平成30年12月26日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第769号
平成30年12月14日

東近江市都市計画審議会会長 様

東近江市長 小 椋 正 清

近江八幡八丁市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更
(添付原決定)について(諮問)

このことについて、都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により市の意見を求められていますので、東近江市都市計画審議会条例(平成17年条例第203号)第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

近江八幡八日市都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(案)

《 目 次 》

1. 都市計画の目標	1
1-1 基本的事項	1
1-2 都市づくりの基本理念	4
2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針	9
2-1 区域区分の決定の有無	9
2-2 区域区分の方針	10
3. 主要な都市計画の方針	11
3-1 土地利用に関する方針	11
3-2 都市施設の整備に関する方針	17
3-3 市街地整備に関する方針	24
3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針	25
3-5 都市景観形成と保全に関する方針	30
3-6 防災に関する方針	31
3-7 都市環境に関する方針	32
3-8 福祉のまちづくりに関する方針	33

平成30年（2018年） 月

滋賀県

近江八幡八日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、平成22年（2010年）を基準年次として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね15年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より15年後の平成37年（2025年）の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね平成37年（2025年）までに整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区分	市町名	範囲	面積
近江八幡八日市 都市計画区域	近江八幡市	行政区域の琵琶湖を除く全域	約10,142 ha
	東近江市	行政区域の琵琶湖を除く一部	約13,467 ha
	日野町	行政区域の全域	約11,760 ha
	竜王町	行政区域の全域	約 4,455 ha
	合計		

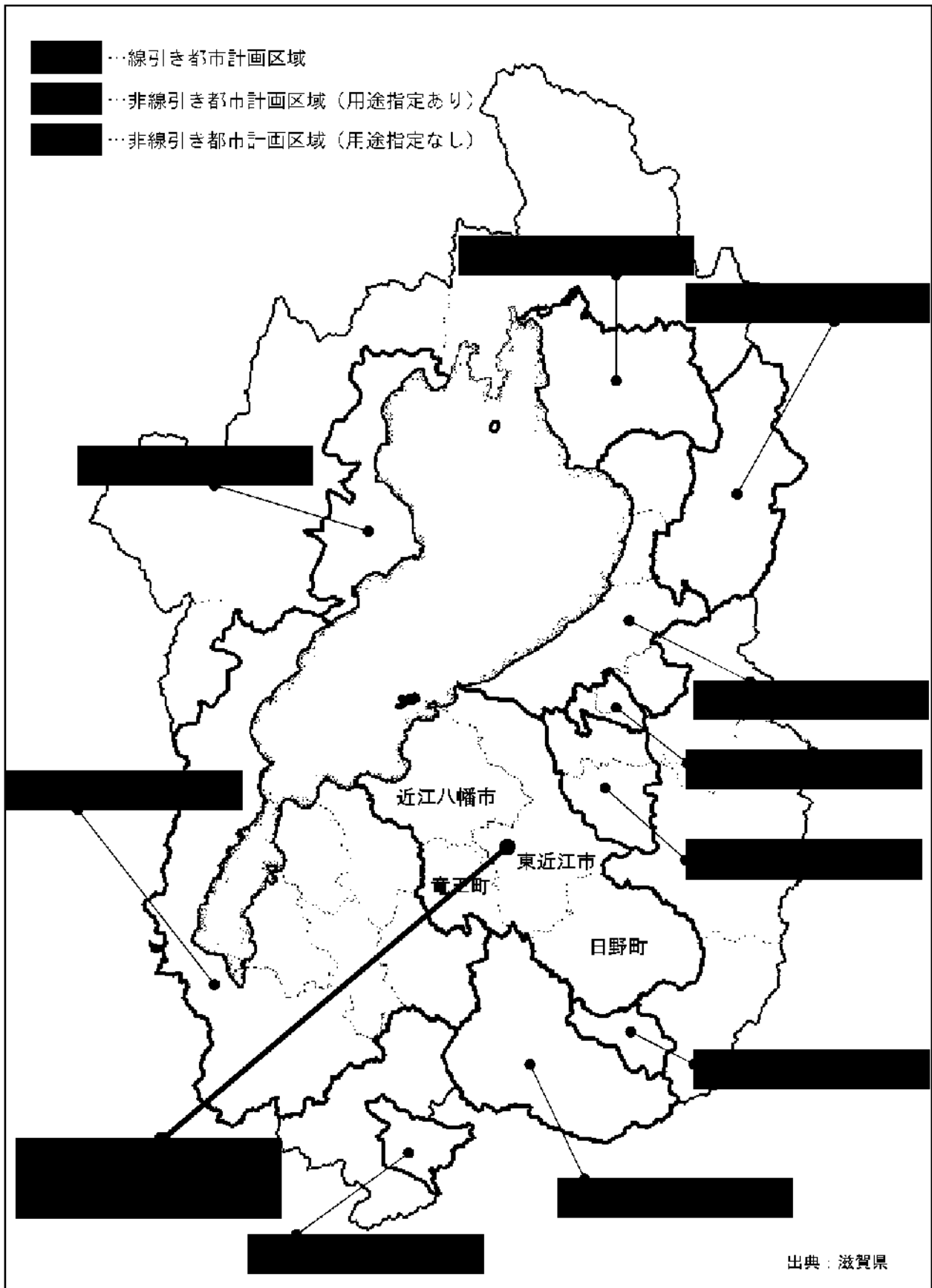
(3) その他

- ・本方針の実現にあたっては、住民、企業、行政等の協働により進めていくものとする。
- ・都市計画区域の変更を行う場合など必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

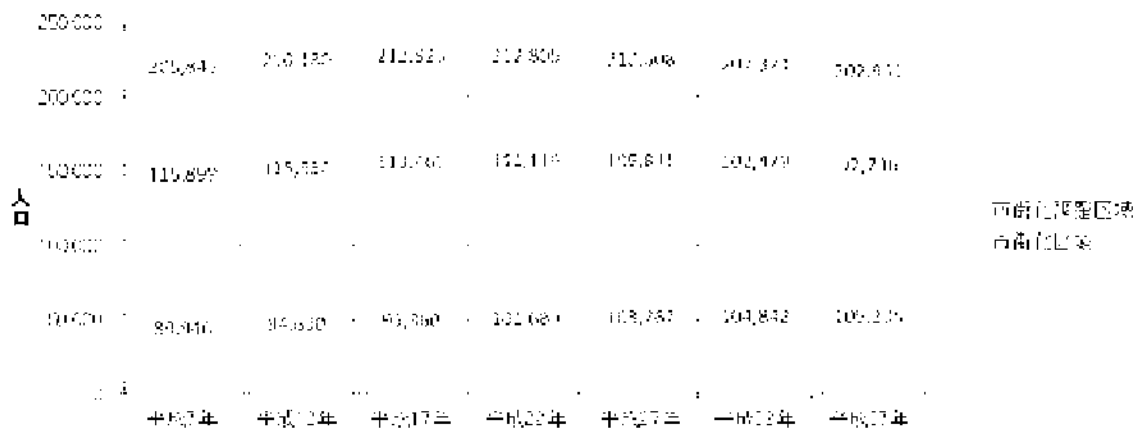
- ・当初決定 平成16年（2004年）4月30日
- ・変更 平成16年（2004年）12月27日
- ・変更 平成23年（2011年）5月11日
- ・変更 平成30年（2018年）●月●日

(参考1) 本区域の位置及び範囲

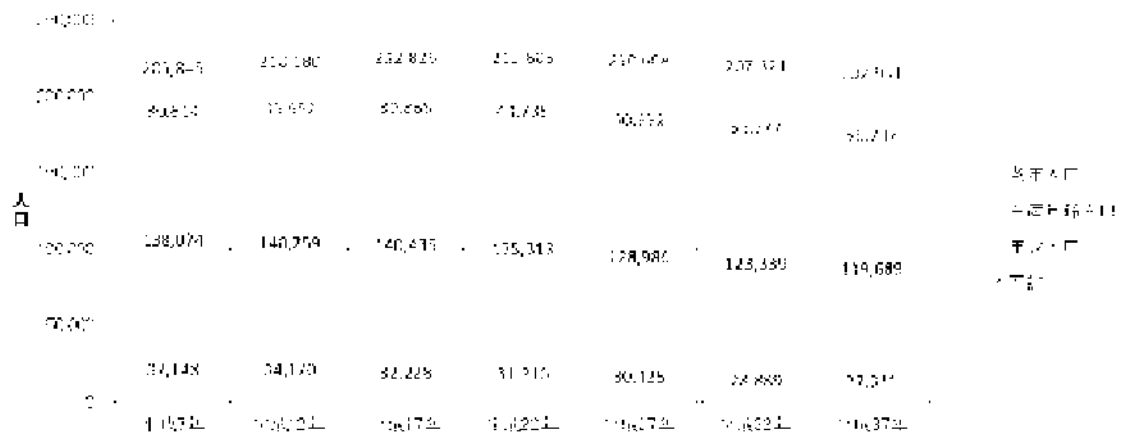


(参考2) 本区域の人口動向

- ・都市計画区域内人口は平成17年(2005年)をピーク(212,826人)に緩やかに減少する傾向にあり、本県の基礎調査の結果(国際社会保障・人口問題研究所の将来推計値等を参考)によると、平成37年(2025年)には202,941人と推測され、ピーク時から約5%減少する。
- ・特に市街化調整区域においては、平成37年(2025年)には97,736人と平成7年(1995年)のピーク時(115,899人)から19%減少する予測である。
- ・高齢化率は平成7年(1995年)から増加傾向にあり、本区域の人口に占める老年人口の割合は、平成22年(2010年)の21.0%から平成37年(2025年)には27%に増加する予測である。



(市街化区域・市街化調整区域別)



(年齢階級別)

出典：滋賀県(基礎調査)

1-2 都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の中央部に位置し、近江八幡市、東近江市、日野町、彦正町の2市2町で構成されている。

本区域は、北西に琵琶湖や西の湖などの水域を有し、南東には綿向山を始めとする鈴鹿山系の山々をひかえ、区域を南東から北西方向に、一級河川日野川、愛知川等が流れている。その流域には広大な農地が広がり、織山や雪野山などの独立峰が点在する独特の景観を有するなど、豊かな自然環境に包まれている。また、市街地には趣あるまち並みなど個性ある歴史・文化環境を有しており、安土桃山時代の中心地として、近江商人の発祥の地としても広く全国に知られている。

また、京阪神圏および中京圏の中間にあって国土幹線軸上重要な位置を占め、名神高速道路八日市インターチェンジ、竜王インターチェンジおよび蒲生スマートインターチェンジ、一般国道8号、307号、421号および477号、JR東海道本線、近江鉄道等の広域交通基盤等が整備されており、交通の要衝としての役割も果たしている。その上、平成23年(2011年)には一般国道421号石博峠道路の開通により広域交通基盤が益々充実してきている。

更に本区域は、インフラが整備された開発可能地と良質な水源等を有することから内陸型工業(団地)が発展し、東近江地方拠点都市地域にも指定され、京阪神圏への通勤圏ともなっている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。

①都市機能が充実した中心核の形成

本区域では、近江八幡市と東近江市(旧八日市地域)の2つの中心市街地とその他の市街地が点在した都市構造となっているが、都市的サービス機能の集積は2つの中心市街地にみられる。しかし近年、住民ニーズの多様化などにより、必ずしも十分な都市的サービスが集積しているとは言えない面もあり、人々が利用しやすい、都市的サービスの充実した中心核の形成が必要である。

②たくましい経済の基礎となる産業の育成

本区域には既に相当の工業・流通等の産業機能の集積がみられるが、生産拠点の海外移転の流れや現在の厳しい経済状況に負けないたくましい経済を確立するため、既存産業の構造改革や、産業の誘致が必要である。

③全ての世代が満足できる良好な居住環境の創出

本区域は、人口減少および少子・高齢化(平成22年(2010年)における4市町平均21.7%)が進行するものと見込まれるため、計画的な市街地整備により、豊かな自然環境をはじめとする多くの魅力を維持・充実させ、子どもから高齢者まで全ての世代が満足できる、

定住性の高い、安全で快適な居住環境を創出することが必要である。

④自然・歴史・文化資源を活用した都市的の魅力の強化

本区域は、生物の多様性に富む、歴史ある琵琶湖を有し、その水源をかん養する鈴鹿山系の山林等の裾野に広がる恵まれた自然環境を持つ区域である。また、万葉集に歌われた菟生野、近江八幡や五箇荘、日野等の歴史的まち並みや安土城跡などの歴史・文化資源にも恵まれており、加えて地域の資産である古民家等の歴史的建築物を活用しようとする動きが活発になってきている。この豊かな自然、歴史・文化資源を継承し、本区域の魅力を高め、他地域との交流を促進するような都市環境整備が望まれる。

⑤利便性と区域の一体性を強める地域交通体系の整備

本区域では、JR東海道本線や名神高速道路をはじめ、一般国道8号等の広域交通ネットワークが充実している。一方で、これらの広域道路へのアクセス道路や区域内に分布する個性ある市街地を連絡する道路などの地域交通体系が不十分な状況となっている。そのため、利便性を向上させるとともに、区域の一体性を高める地域交通の体系整備が求められている。

⑥安全・安心な都市・地域の形成

本区域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や南海トラフ地震の被害も心配され、県内の全ての市町が「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されていることや、過去に地震で活断層が認められない地点において地震が発生したことがあったことから、これらの震災への備えが必要である。

また、本区域は、琵琶湖に接するとともに、愛知川、日野川を有することから、近年頻発する集中豪雨等による洪水に対する備えが必要である。

更に、鈴鹿山系内をはじめとする地すべりや土石流、がけ崩れなどの危険区域が分布しており、これらへの対応も必要である。

安全・安心に暮らせる都市づくり実現のためこれら災害への対応が必要である。

(3) 基本理念

このような本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

◆都市機能の集約化を取り入れたまちづくり

本区域は、多様で高度な都市機能集積のある中心市街地や、自然や田園に包まれた郊外部など、又域内の都市毎に個性を有している。これらの都市毎の個性ある魅力を強化するため、それぞれの都市機能の強化・集約化を図るとともに、これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすいまちづくりを推進する。あわせて今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくこととし、「人口減少を見据えた豊かな滋賀づくり総合戦略（平成27年（2015年）10月策定）」に基づき、過度な自動車利用を抑えた低炭素社会を実現させるため、居住の適切な誘導および人口減少社会の課題である持続可能な都市運営の確保に向け連携した公共交通の施策（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）の考え方を取り入れたまちづくりを目指す。

◆中心核の形成による自立性の高いまちづくり

近江八幡市および東近江市の中心市街地に、本区域の商業・業務機能が集積しているが、今後も交通・情報のネットワーク整備や中心市街地の快適性を高める基盤整備、積極的な企業の立地誘導を図ること等により、利用しやすい多様な機能の充実した中心核の形成を図り、点在した他の各市街地については、それぞれ機能分担を図りながら、都市圏として自立性の高いまちづくりを進める。

◆元気な産業を育むまちづくり

本区域では、農業・商業・業務機能に加え、工業・流通機能等も相当集積しているが、今後も、活力ある農業の振興を図りつつ、交通・情報機能を高める整備や産官学連携等によるソフト施策の充実、既存産業の構造改革、新エネルギーや環境ビジネス、IT産業等の新しい時代に対応しい産業の誘致・育成を図ることにより、雇用の創出につながる産業が元気なまちづくりを進める。

◆良好な住環境を育むまちづくり

人口や世帯数の維持・増進や少子・高齢化にも対応するため、適正な土地利用の誘導や計画的な市街地整備の促進を図るとともに、住民と行政との協働のもとに既存施設や低・未利用地、地産資源を有効利用するまちの再生やユニバーサルデザインによる生活施設の整備を図り、自然環境との調和に配慮しながら想定される大震災や洪水、がけ崩れ等の自然災害にも強い良好な住環境を育むまちづくりを進める。

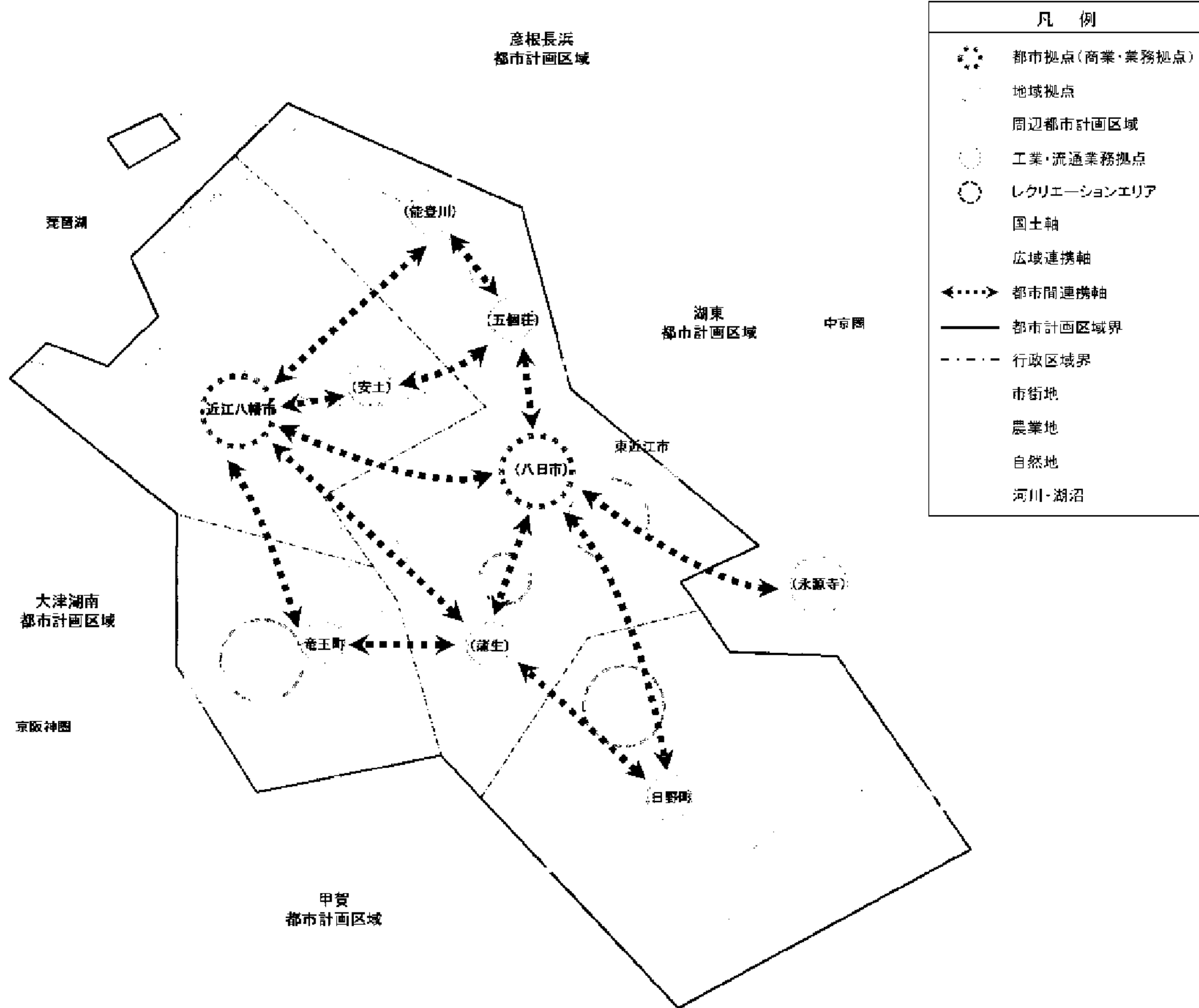
◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

琵琶湖の雄大な水面や内湖、平地部の田園環境、鈴鹿山系の山々や八幡山・近江風上記の丘等の緑空間、近江八幡・五箇荘・日野等の伝統的なまち並み景観、古民家等の歴史的建築物など本区域を特徴づける豊かな自然、歴史・文化資源を適切に保全するとともに、地域の活性化につながる仕組みづくりに活用するなど、本区域ならではの魅力のある都市環境を築くまちづくりを進める。

◆安全・安心なまちづくり

今後想定される大震災や洪水、がけ崩れ等の自然災害に対し、「地域防災計画」に基づき、防災ネットワークの強化や避難誘導、地域の防災施設・防災体制の完備、災害を想定した各種対策の準備やハザードマップの周知による危険な市街地の形成防止など様々な面での安全・安心まちづくりを進める。

近江八幡八日市都市計画区域の将来都市構造図



凡 例	
	都市拠点(商業・業務拠点)
	地域拠点
	周辺都市計画区域
	工業・流通業務拠点
	レクリエーションエリア
	国土軸
	広域連携軸
	都市間連携軸
	都市計画区域界
	行政区境界
	市街地
	農業地
	自然地
	河川・湖沼

2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本区域は、前述のとおり豊かな自然環境、歴史・文化資源を誇るだけでなく、内陸型工業地や京阪社の通勤圏として発展してきた区域であるが、昭和40年代前半から中盤にかけて無秩序な開発が各所で実施されたことなどにより、昭和48年（1973年）に市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）および森林法（昭和26年法律第249号）など都市計画法による開発許可制度とが一体となって、無秩序な市街化の防止と良好な市街地の形成に一定の役割を果たしてきたところである。

本区域は、今後も、建て替え・住み替えを含めた住宅需要が見込まれるとともに、広域交通の利便性が高く引き続き土地利用ポテンシャルが高い地域であることから商業、工業の進出も見込まれる。また、琵琶湖をはじめとする豊かな自然環境の適正保全と活力ある都市圏創造の両立を図っていく必要がある。

以上のことから、今後も農林漁業との健全な調和を図り、自然環境に配慮しつつ、土地利用の誘導と適正な制限のもとに都市の健全な発展と秩序ある計画的なまちづくりを進める必要があるため、引き続き区域区分を定める。

なお、本圏域の1/3の面積を有する東近江市は、市町合併により、湖東都市計画区域および都市計画区域外を含む形となり、3つの性格の異なる区域の複合体となっている。一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用規制・誘導などを検証し、都市計画区域の再編に取り組む必要がある。

2-2 区域区分の方針

(1) 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

区分 \ 年次	平成22年（2010年） （基準年）	平成37年（2025年） （15年後）
都市計画区域内人口	212.8千人	おおむね202.9千人
市街化区域内人口	101.7千人	おおむね105.2千人

(2) 目標年次の産業規模

本区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。

【おおむねの産業規模】

区分 \ 年次		平成22年（2010年） （基準年）	平成37年（2025年） （15年後）
生産規模	工業出荷額	16,045億円	おおむね17,017億円
	商品販売額	3,822億円	おおむね4,143億円
就業構造	第1次産業	5.1千人(4.4%)	4.8千人(4.9%)
	第2次産業	44.2千人(38.4%)	30.5千人(31.5%)
	第3次産業	60.5千人(52.6%)	57.1千人(59.0%)

※ 工業出荷額は平成22年（2010年）価格、商品販売額は平成19年（2007年）価格。

※ 割合は分類不能の産業従事者を含まないため、合計が100%にならない。

(3) 目標年次における市街化区域の規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向を勘案し、既に市街化している区域および当該区域に隣接し、おおむね平成37年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

【市街化区域の規模】

区分 \ 年次	平成22年（2010年） （基準年）	平成37年（2025年） （15年後）
市街化区域面積	3,469ha	おおむね3,558ha

※ 市街化区域面積は、特定保留区域に対応する面積（21ha）を含まない。

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した6点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。

(1) 主要用途の配置の方針

商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。

用途の配置については、都市機能の集約を進めるとともに、その機能を維持増進し居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に対する基本的な方針（市町村マスタープラン）等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。

①業務地

近江八幡市桜宮町および出町、上田町では、市役所や税務署、警察署があり、東近江市八日市緑町では、土地区画整理事業による市街地整備の実施により、現在、税務署、警察署、法務局、簡易裁判所、労働基準監督署、市役所および県地方行政機関など既に多数の行政機関、その他業務機能の集積が見られる。業務地は、今後とも施設の維持改善を行いながらその環境整備を行う。

②商業地

a) 中心商業地

近江八幡市と東近江市の中心市街地は業務機能とあわせて、JR近江八幡駅周辺および近江鉄道八日市駅周辺に本区域の核をなす商業地を形成している。今後ともさらに魅力を高めるとともに、多様な住民ニーズに対応した都市サービス機能の高度化を行い、本区域の中心的商業地として配置し機能強化に努める。

b) 一般商業地

近江八幡市と東近江市の2つの中心市街地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を中心市街地周辺、JR篠原駅周辺、JR安土駅周辺、JR能登川駅周辺、東近江市蒲生支所周辺、玉個荘地域の一般国道8号沿い、名神高速道路八日市インターチェンジ周辺、日野町既成市街地およびその周辺、竜王町の名神高速道路竜王インターチェンジ周辺ならびに主要幹線道路沿道に配置する。

③工業地

本区域は、内港型工業地として県下でも重要な位置を占めており、まちの活力を牽引するよう健全な工業地の配置に努める。

a) 既存工業地

近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、柴原南、川合、貞沖野、妙法寺、林田、五個荘小幡、菰、神郷、今、日野町の大谷、北脇、中在寺、竜王町の山之上、岡屋、鏡等の既存工業地については、今後とも工業地として配置するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。

また、一般国道8号等の沿道サービス機能の集積する地区については、沿道機能の利用増進と居住環境の保護を図るため、怪工業地としての配置を行う。

なお、東近江市の五個荘小幡地区、五個荘川並地区については、居住地と工業地との適正な用途配置に配慮しつつ、計画的な市街地整備を進める。

b) 新規に開発すべき工業地

本区域は、広域交通、水資源、開発可能な丘陵地など工業立地に適した条件下にあり、今後も本県における重要な工業地としての役割を果たすことが期待されている。

このため、東近江市の蛇溝、柴原南、五個荘小幡、竜王町の岡屋、日野町の松屋、鳥居平に工業系用途を配置し、計画的な工場誘致を図ると共に、日野町の蓮花寺、中在寺等の市街化区域内の工業系空地は、既存の工業地域と調整を図りつつ工業地としての需要等を勘案しながら、引き続き工業地として配置する。

④流通業務地

本区域は、京阪神圏および中京圏の中間にあって国土幹線軸上重要な位置を占め、各幹線高速道路八日市インターチェンジ、竜王インターチェンジ、瀬生スマートインターチェンジ、一般国道8号、307号、421号および477号等の広域交通基盤が整備され、基幹交通の要衝に位置している。

このような交通立地条件と合わせて、これら周辺及び沿道に、今後増加することが想定される流通需要に対応した流通業務機能の強化を図るため流通業務地の配置を図る。

⑤住宅地

今後の若者から高齢者まで満足できる良好な住宅地を実現するため、魅力的な住宅地を市街化区域等に配置する。

a) 既成市街地内の住宅地

近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内の住宅地については、良好な住環境の維持・改善や空き家の有効活用に努めつつ、公共施設の計画的整備・改善を行い、地区計画等の活用を検討しながら快適な住宅地の形成を図る。

b) 新規に開発すべき住宅地

本区域では、人口が減少傾向にあるものの、中心部への居住の誘導や世帯数の増加に伴う宅地需要の増加が今後も引き続き見込まれる。

市街化区域内の空地において土地区画整理事業などによる計画的な整備や地区計画の活用により環境への負荷を最小限にしながら良好な市街地を創出する。

【主要な用途の配置の方針】

主要な土地利用区分		主要用途の配置の方針
業務地		<p>近江八幡市桜宮町および出町、土山町では、市役所や税務署、警察署があり、東近江市八日市緑町には、税務署、警察署、法務局、簡易裁判所、労働基準監督署、市役所および県地方行政機関など多数の行政機関、その他業務機能の集積が見られることから、業務地は、今後とも施設の維持改善を行いながらその環境整備を行う。</p>
商業地	中心商業地	<p>J R近江八幡駅周辺および近江鉄道八日市駅周辺は、本区域の核をなす商業地を形成している。</p> <p>今後ともさらに魅力を高めるとともに、多様な住民ニーズに対応した都市サービス機能の高度化を行い、本区域の中心的商業地として配置し機能強化に努める。</p>
	一般商業地	<p>2つの中心市街地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を近江八幡市のJ R篠原駅前、安土駅前、東近江市のJ R能登川駅周辺、東近江市蒲生支所周辺、五個荘地域の一般国道8号沿い、日野町現成市街地およびその周辺、竜王町の名神高速道路竜王インターチェンジ周辺に配置する。</p>
工業地	既存工業地	<p>近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、柴原南、川合、東沖野、妙法寺、林田、五個荘小幡、種、神郷、今、日野町の太谷、北脇、中在寺、竜王町の山之上、岡屋、鏡等の既存工業地は、今後とも工業地として配置する。</p> <p>また、一般国道8号等の沿道サービス機能の集積する地区には、沿道機能の利用増進と居住環境の保護を図るため、軽工業地の配置を行う。</p> <p>なお、東近江市の五個荘小幡地区、五個荘川原地区には、居住地と工業地との適正な用途配置に配慮しつつ、計画的な市街地整備を進める。</p>
	新規に開発すべき工業地	<p>東近江市の蛇溝、柴原南、竜王町の岡屋に工業系用途を配置し、計画的な工場誘致を図ると共に、日野町の蓮花寺、中在寺等の市街化区域内の工業系空地は、既存の工業地域と調整を図りつつ工業地としての需要等を勘案しながら、引き続き工業地として配置する。</p>
流通業務地		<p>名神高速道路八日市インターチェンジ、竜王インターチェンジ、蒲生スマートインターチェンジ、一般国道8号、307号、421号、477号等のこれら周辺及び沿道に、今後増加することが想定される流通需要に対応した流通業務機能の強化を図るため、流通業務地の配置を図る。</p>
住宅地	既成市街地内の住宅地	<p>近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内には、地区計画等の活用を検討し、良好な住環境の維持・改善を図りながら快適な住宅地を配置する。</p>
	新規に開発すべき住宅地	<p>市街化区域内の空地等において計画的な整備や地区計画の活用により良好な市街地の配置を図る。</p>

(2) 市街地における建築物の密度構成に関する方針

①業務地および商業地

近江八幡市のJR近江八幡駅前地区や東近江市の近江鉄道八日市駅前地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の高層化による高密度な土地利用を図る。

そのほかの業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。

②工業地、流通業務地

近江八幡市の長福寺、西老蘇、下豊浦、東近江市の蛇溝、月合、秋田、五個荘小橋、種、神郷、日野町の大谷、北脇、中在寺、松尾、竜王町の止之上、岡屋、鏡等については、緑地帯の維持等により良好な環境の確保に努め、工業専用の低中密度の土地利用を図る。

③住宅地

近江八幡市の篠原、丸の内、鷹飼町北、常楽寺、東近江市の中野、今崎、小今、長勝寺、神郷、佐左、佐野、林、日野町の松尾等については、各地域の特性に応じたゆとりある良好な居住環境の確保に努め、低層住宅地区として低密度の土地利用を図る。なお、必要に応じて高度地区や地区計画等の指定を検討する。

(3) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

①用途地域ごとの土地利用に関する方針

住宅地と工業地が混在している地区については、環境面や日常生活への影響に配慮して土地利用の混在を防ぐことが望ましい。

商業地については、空き店舗が目立つ商店街等において、既存店舗等の活用を検討しながら、商業・サービス機能と相乗効果が期待できる多様な機能の導入に努める。

また、工場跡地等の未利用地については、地域の状況や周辺環境等に配慮した上で、その利活用を図る。

その他の地区では、土地利用の状況や周辺地域の環境に照らし合わせて、現状の用途地域指定との乖離が生じている地区については、適正な土地利用への転換を進める。

②居住環境の改善または維持に関する方針

近江八幡市や東近江市の既成市街地は、居住環境上や防災面から、地域特性を考慮した柔軟な整備方策により改善を図る。

また、土地区画整理事業や一団地開発等により計画的に整備された住宅地では、地区計画等の積極的な活用により、居住環境の維持・増進を図る。

③市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針

箕作山風致地区と布施山風致地区は、今後も良好な自然環境を保全し、自然を有効活用しやすい環境を醸成する。歴史的景観を残す近江八幡市の八幡堀、東近江市の五個荘

金堂、伊庭、八日市木町、日野町の大窪、村井、西大路等は、地域らしさが感じられる空間となっていることから、その保全・活用を図る。

市街地内を流れる日野川、八幡川、左久良川などの河川沿いの緑地、社寺境内林等は、都市に潤いを与え、住民の憩いの場としても貴重な空間であることから、その保全・活用を図る。

(4) 市街化調整区域の土地利用の方針

①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるが、既存の農村集落や市街化区域に近接、隣接する地域などの既にある程度建築物の立地が進んでいる地域において、生活環境の維持、改善の観点から合理的かつ秩序ある土地利用を図る必要がある場合は、適切な規制・誘導を行う。

また、容積率、建蔽率は良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとする。

②優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域では、西の湖周辺、愛知川流域、日野川流域等に集団的優良農地が大規模に連担し、その大部分が農業振興地域の農用地区域に定められており、農業基盤整備事業の実施が進んでいる。このような集団的優良農地は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として環境に配慮した保全を図る。

③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域の特色である豊かな緑に包まれた森林地域周辺では、住宅地の開発等が進行しているところも見られる。土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域、砂防指定地、地すべり防止区域等は、原則として開発を抑制し、保全に努める。また、浸水等の水害による被害が想定される区域については、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」（平成26年滋賀県条例第55号）第24条に基づき判断する。

さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づき、土砂災害警戒区域等に指定された区域についても市街化を抑制する。

④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織田、また日常生活につながる深い箕作山、布引丘陵、県立自然公園である雪野山周辺、また綿向山など鈴鹿国定公園においては豊かで貴重な自然環境が存在している。これらは琵琶湖の流域であることから、山地部は災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努め、また、湖辺部については水域と陸域との連続性に配慮して保全に努める。

(5) 都市の景観の推進に関する方針

景観法（平成16年6月18日法律第110号）の趣旨に則り、景観行政団体は良好な景観形成の促進に関し、地域の自然的・社会的諸条件に応じた対策を策定し及び実施するなど、良好な景観の保全と形成に努める。

3-2 都市施設の整備に関する方針

(1) 交通施設の整備の方針

①基本方針

◆広域交通ネットワークの充実・強化

本区域には、名神高速道路、一般国道8号、307号、421号、477号等の広域幹線道路が通過しており、基幹交通の要衝であるため内陸型工業の立地等産業活動が活発である。また、蒲生スマートインターチェンジが開設し、更なる経済活動の活性化に寄与するものと期待される。今後とも産業活動を支援するため、増大すると予想される交通量に対応できる広域交通ネットワークの充実・強化を図る。

◆市街地及び地域間交通を支える道路網の形成

本区域では、幹線道路整備の遅れもあり、整備された道路に交通が集中し、一部の区間に渋滞が生じている。このため、市街地内外交通の混雑解消を図るため、交通渋滞箇所の優先的整備や骨格幹線道路整備を効率的かつ計画的に行う。また、本区域に分散する市街地及び商業拠点、産業拠点、拠点集落等を相互に連絡する地域間交通ネットワークの充実・強化を図る。

更に、地域情報の発信や人とまちの交流による地域の活性化を図るため「道の駅」の活用を検討する。

◆人に優しくゆとりと潤いのある道路の整備

歩行者・自転車利用しやすい安全快適な道路整備を図るとともに、周辺環境と一体となってゆとりや潤いを感じられる道路環境を創造するため、市街地などにおいて、緑豊かで景観に配慮した道路整備を進める。

◆利用しやすい公共交通体系の確立

円滑な都市活動を維持推進し、誰もが暮らしやすいまちづくりを進めるためには、大量輸送機関である鉄道の有効活用と適切なバスサービスの確保維持、鉄道駅等へのアクセスおよび乗り換え機能の改善に努める必要がある。ユニバーサルデザインによる歩行環境面も含めた鉄道駅等へのアクセスの改善、パークアンドライドの検討も含めた交通結節機能の強化、文化・福祉・産業施設の配置を考慮した、機能的なネットワーク化を図る。

◆都市計画道路の見直し検討

計画決定から長期間経過し、整備のめどが立たない路線については、当該地域における住民等のニーズ、代替交通処理の可能性、既存の道路網や土地利用との整合性、目的達成のための有効な計画内容の妥当性、実現性等を勘案した見直し（廃止・規格変更など）を進めており、今後も必要に応じた見直しを図っていくものとする。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 道路

- ・広域交通ネットワークを充実・強化するため、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。
- ・各市町を縦貫する一般国道8号等の広域幹線道路の充実にに向けた整備推進を図る。
- ・各市町の市街地の骨格を形成する都市計画道路の整備を促進する。
- ・市街地部を中心に、潤いと景観に配慮した道路整備を促進する。

b) 鉄道・バス等

- ・JR東海道本線や近江鉄道、バス等の公共交通機関の利便性向上を促進するとともに、公共交通機関の利用を支援する道路および駅前広場、駐車場、駐輪場等の整備を促進する。また、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。
- ・近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町においては、住民のニーズに的確に対応したコミュニティバスの運行に努める。

c) その他

- ・ユニバーサルデザインによる歩道・自転車道の整備や交通結節点等でのエレベーター・エスカレーターの設置など、人に優しい環境整備を進める。

③主要な施設の整備目標

本区域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称	整備区間等	備考
道路事業 ：改築系	国道477号	古川野村	事業化検討
	大津能登川長浜線	安土・能登川	実施中
	近江八幡竜王線	岩倉バイパス	実施中
	大津守山近江八幡線	中部湖東幹線	着手予定
	土山蒲生近江八幡線	鎌掛	事業化検討
		羽田バイパス	事業化検討
	栗見八日市線	垣見	事業化検討
	下羽田市辺線	三津屋バイパス	実施中
	日野徳原線	内池バイパス	実施中
	佐生五個荘線	川並	実施中
		五個荘金堂	事業化検討
	五個荘八日市線	愛知川左岸堤	実施中
	栗見新田安土線	下豊浦	事業化検討
	西明寺安部居線	佐久良	実施中

	伊庭円山線	白王	実施中・完了予定
	神郷彦根線	川原	実施中
道路事業： 交通安全系 (歩道整備)	国道 307 号	別所	事業化検討
	国道 421 号 国道 477 号	林田	事業化検討
		蒲生堂	事業化検討
		山之上	着手予定
	大津能登川長浜線	西横関	事業化検討
		音羽	着手予定
	彦根八日市甲西線	西庄	実施中
		中野	着手予定
	石原八日市線	今堀	事業化検討
	栗見八日市線	建部日吉	実施中
		乙女浜	着手予定
	小口川守線	小口	着手予定
	小脇西生来線	内野	着手予定
	八日市五個荘線	建部日吉	着手予定
大房東横関線	若宮	実施中	
桜川西中在寺線	桜川西	実施中・完了予定	
道路事業： 交通安全系 (交差点改良)	国道 477 号	小口	事業化検討
	彦根八日市甲西線	山之上	着手予定
	大津守山近江八幡線	多賀町	着手予定
街路事業	(都) 近江八幡能登川線 (大津能登川長浜線)	伊庭・山路	実施中・完了予定
		能登川	着手予定
国事業	国道 8 号	築瀬・長野地区 交差点改良	—
市町事業	若宮上田線	—	実施中
	八木古川線	—	実施中
	金剛寺中屋線	—	実施中
	牧元水基線	—	着手予定
	西元土田線	土田	着手予定
	黒橋八木線 武佐老蘇線	黒橋	着手予定
		武佐西生来	着手予定
		西生来老蘇	事業化検討
	馬淵上田線	—	着手予定
	(都) 小今建部上中線	聖徳	実施中・完了予定
	(都) 上中緑町小今線	今崎	着手・完了予定
	(都) 中学校線	垣見	実施中・完了予定
	能登川北部線	佐生	着手・完了予定

中学校大塚線	市子川原	実施中・完了予定
(都) 尻無愛知川線	八日市金屋	着手予定
(都) JR 東口線	本町	着手予定
西大路鎌掛線	西大路・鎌掛	実施中・完了予定
奥之池線	佐久良	実施中・完了予定
山面鏡西線	山面・鏡	着手・完了予定
西川ため池線	西川	事業化検討
殿山線	山之上	実施中

※ 道路については、平成30年（2018年）3月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。

（2）下水道および河川の整備の方針

①基本方針

a) 下水道

下水道については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共川水域における水質の保全を図るため、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」（湖南中部処理区）整合を図りつつ、公共下水道の事業を促進する。

また、市街地の雨水排水のための雨水管渠等の整備を推進する。

b) 河川

河川については、「淀川水系東近江圏域河川整備計画」（平成22年7月策定）に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた整備を推進する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

本区域の下水道については、分流式とする。琵琶湖流域下水道事業計画（湖南中部処理区）および各市町の下水道事業計画との整合を図りながら、公共下水道の未整備箇所について計画に従って事業の進捗を図り、都市住民の快適な生活環境の確保と河川等の水質の保全および浸水被害の防除に努める。

b) 河川

「淀川水系東近江圏域河川整備計画」に基づき、河川環境を保全しつつ治水上の安全性を確保するため、多自然川づくりなどの手法を用いて、各河川の実情にあわせた改修事業を促進するとともに、河川環境上必要な箇所については保全・再生に配慮する。

砂防指定地内を流れる河川については、土砂災害特別警戒区域等の指定により警戒避難態勢の確立をはかりつつ、砂防施設の建設を行い、総合的な治水対策を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

本区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称等	事業地	備考
下水道	日野第二幹線	近江八幡市～竜王町	実施中
	日野北幹線	東近江市～日野町	実施中
	近江八幡市公共下水道	近江八幡市	実施中
	東近江市公共下水道	東近江市	実施中
	日野町公共下水道	日野町	実施中
	竜王町公共下水道	竜王町	実施中

b) 河川

本区域における河川のうち、現在実施している主要な事業は次のとおりである。

【現在実施している主要な事業】

種別	名称等	事業地
河川	愛知川	東近江市
	日野川	近江八幡市、竜王町
	長命寺川	近江八幡市
	八日市新川	東近江市
	蛇砂川	近江八幡市、東近江市
	西の湖（河川環境整備）	近江八幡市

(3) その他の都市施設の整備の方針

①基本方針

a) 上水道

上水道については、水道整備がほぼ完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水源の確保および水質の保全、施設の更新・改良に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、汚水処理施設の整備等とあわせて、琵琶湖の水質の保全を図るなどのため、適切な維持管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量などの各種施策および施設の整備について「第四次滋賀県廃棄物処理計画（平成28

年7月策定)」、および市町等の策定する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設についてはダイオキシン類による環境汚染の防止に関する責務を実行する。

d) 教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進を図る上で重要であるため、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

e) 医療・社会福祉施設

高齢社会を踏まえ、高齢者や障害者を始め、必要な人が利用しやすい、医療・社会福祉施設の整備を進めるとともに、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

f) 市場、火葬場

市場については、日竹物資に関する効率的な機能を確保するため、適切な卸売り機能の維持・充実に努める。

火葬場については、需要の動向を見極めながら、適切な機能の確保に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 上水道

上水道については、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町に浄水場または水源池あるいはポンプ場があり、これら施設等の維持・充実に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、近江八幡市新し尿処理場および八日市衛生公苑（八日市布引ライフ組合立衛生センター）の2箇所があり、汚物処理場の適切な維持管理に努めることにより、汚水処理施設の整備等とあわせて、琵琶湖における環境基準をできるだけ速やかに達成できるように取り組んでいく。

c) 廃棄物処理施設

ごみ焼却場およびごみ処理場については、近江八幡市一般廃棄物処理場（近江八幡市環境エネルギーセンター）、中部清掃組合日野清掃センター、中部清掃組合能登川清掃センター祖大ごみ処理場の3箇所が整備済みであり、今後とも適切な維持管理に努めるとともに、環境への十分な配慮を行いながら適正な機能の確保のため施設・設備の更新を図る。

d) 教育・文化施設

教育文化施設については、八日市文化会館（東近江市立八日市文化芸術会館）、があり、施設の維持・改善、適切な運用に努めるとともに、文化ニーズに対応できるよう都市拠点への市配置も検討する。

e) 医療・社会福祉施設

医療施設については近江八幡市立総合医療センター、国立病院機構東近江総合医療センター、東近江市立能登川病院等の地域の中核的医療施設があり、施設の維持・改善、機能の充実に努める。

福祉施設については、近江八幡市総合福祉センター「ひまわり館」、東近江市福祉センターハートピア、東近江市保健子育て複合施設「ハピネス」、介護老人保健施設ケアセンター蒲生野、竜王町保健センター等があり、施設の維持・改善、機能の充実に努める。

f) 市場、火葬場

市場については、東近江市に八日市公設地方卸売市場、近江八幡市に滋賀食肉センター卸売市場および滋賀食肉センターと畜場が立地しており、現状分析を的確に行いながら機能の充実に努める。

火葬場については、近江八幡市に近江八幡市火葬場、東近江市に八日市布引組合立右引斎苑があり、環境への配慮を充実させるとともに、施設の適切な維持管理と能力向上に努める。

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

本区域では、各市町の古くからの市街地や農村集落などで、公園の不足（市街化区域内の都市公園面積：2.83㎡/人、都市計画区域内の都市公園面積：4.45㎡/人）や幅員の狭い道路が多いこと、市街地内に点在する低未利用地、農地などの空閑地の存在など、防災面や居住環境上の課題を抱えている。

また、木区域では旧街道沿いの一部や河川、湖沿いの一部に地域特性の感じられる空間が残っており、この地或資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

②市街地整備の方針

市街地内空閑地については、土地再開発事業などにより計画的な整備を推進し、活力低下が見られる商業地ならびに建物の老朽化等が見られる住宅地については、計画的な再整備による市街地開発を推進し、都市機能および居住環境の向上を図る。

また、琵琶湖や西の湖などの湖沿い、八幡川や日野川などの河川沿い等の水・緑資源、中山道沿いや近江商人が残した歴史ある町家などの歴史・文化資源を保全・活用し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人々が訪れ親しめるまちづくりを図る。

これらの市街地の整備にあたっては、可能な限り、避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性を向上させるとともに、路面や宅地における雨水の浸透性の向上等流域に対する負荷を小さくするなどの環境面・治水面への配慮や良好な景観の形成に努めるものとする。

(2) 市街地整備の目標

本区域における市街地のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的に平成37年（2025年）までに実施することを予定している事業はない。

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織田、県立自然公園である雪野山周辺、風致地区である箕作山、布施山、鈴鹿国定公園である絹向山などの山林等、豊かな自然環境が存在している。また、鈴鹿山脈に源を発する日野川、愛知川等の流域に広がる農地、その中に散在する丘陵地が形成する美しい田園景観も展開されている。

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、市街地や集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、琵琶湖や河川の水辺、里山や市街地後背の山林、その間に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を進める。

②計画水準

都市計画区域および市街化区域に対して、緑地^(注1)として確保する目標水準は次表のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	平成22年(2010年)	平成37年(2025年)
緑地の確保目標量	おおむね7,014ha	おおむね7,166 ha
都市計画区域に対する割合	17.6%	おおむね18.0%
市街化区域に対する割合	202.2%	おおむね200.7%

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口一人あたりの目標水準は、次表のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	平成22年(2010年)	平成37年(2025年)
都市計画区域内人口 一人あたりの目標水準	4.9㎡/人	8.0㎡/人

(注1) 緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

(2) 主要な緑地の配置、整備の方針

本区域においては、現在ある豊かな緑と水の存在や、歴史・文化資源を活かしたまちづくりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統、その他の系統の5つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

①環境保全系統

a) 地域全体

本区域は、琵琶湖をはじめとして愛知川、日野川の二大河川、市街地を流れる中小河川、西の湖などの内湖、布施澤などのため池等、多様な生き物が生息する豊かな水域が存在している。これら水域に面する水辺部一体は独特の景観を生み出すとともにオープンスペースの配置において骨格となる緑地軸を形成しており、水際空間として保全・活用するとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

②レクリエーション系統

a) 地域全体

広域的なスポーツニーズや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、都市基幹公園^(注9)である近江八幡運動公園（近江八幡市立運動公園）、布引運動公園、竜王町総合運動公園、近江八幡市健康ふれあい公園、自然公園内にある滋賀県希聖が丘文化公園の整備・充実を図るとともに、愛知川緑地・日野川緑地・佐久長川緑地、北の庄沢緑地、琵琶湖岸（能登川地区）緑地等の緑地の整備・保全を図る。

b) 市街地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園^(注9)を人口や土地利用の動向および都市施設の配置を勘案して適切に配置する。

③防災系統

滋賀県域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、南海トラフ地震による被害が懸念されることから、防災対策を進める必要がある。

a) 自然地域

水害および土砂災害の防止のため、八幡山、箕作山等の山地をはじめ、水源かん養機能を有する森林および農地等のほか、遊水池として機能する河川沿いの農地等の保全を図る。

b) 市街地

地震、火災等の非常災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を適正に配置する。

④景観構成系統

a) 自然地域

日野川、愛知川に挟まれた広大な田園地帯、琵琶湖周辺に広がる水郷とこれに注ぐ中小河川、また内陸部の丘陵地帯から琵琶湖湖辺部に至る範囲に散在する観音寺山、八幡山などの独立峰の織りなす風景は、本区域の代表的なふるさと景観となっている。これら原風景の維持・保全を図る。

b) 市街地

鉄道駅周辺や市役所・町役場、商店街周辺など、本区域を構成する各市町を代表する区域については、市街地整備とともに公共空地の確保と緑化に努め、自然景観の眺望にも配慮しつつ公共施設や建築物などと合わせた地域一帯の都市景観の形成に努める。

⑤その他の系統

a) 地域全体

本区域には、観音寺城跡、安土城跡、考蘇の森などの史跡をはじめ、雲野山古墳や万葉集で著名な消生野などの文化財等が豊富に存在し、これらと一体になった良好な自然地在が存在している。また、河辺いきもの森では、市民団体が中心となって河辺林を守り育て、環境学習や体験学習、また、それらを通じたコミュニケーションの場とするなどの新たな取り組みも生まれている。これらの地域では、優れた地域資源の保全・充実を図るとともに、水際空間と歴史・文化資源を結びネットワークの形成を図る。

b) 市街地

各市町の商店街周辺や観光資源が集積する区域など、本区域内外から多くの人々が集まる区域については、観光資源等と一体的、総合的な施設・景観等の整備に努める。

(注2) 都市基幹公園：都市公園のうち、都市の骨格を形成する大規模な公園であり、市民全般を対象としたもの。

具体的には、総合公園と運動公園によって構成される。

(注3) 住区基幹公園：住民の生活行動圏域によって配置される比較的小規模な公園で、都市計画で位置づけられた、街区公園、近隣公園および地区公園が含まれる。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

①都市計画公園・緑地等の配置、整備方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および整備を進める。

【都市計画公園・緑地等の配置および整備方針】

公園緑地等の種別		配置および整備の方針
住区基幹公園		利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進する。
その他の公園・緑地	運動公園	近江八幡運動公園（近江八幡市立運動公園）、布引運動公園、竜王町総合運動公園、近江八幡市健康ふ

		れあい公園の整備・保全に努める。
	特殊公園	華岳山公園、法堂寺遺跡公園、土器公園、布施公園の整備・保全に努める。
	緑地	愛知川緑地、日野川緑地、八幡川緑地、北之庄沢緑地、佐久良川緑地、琵琶湖岸（能登川地区）緑地等については、保全に努める。

②風致地区等の指定方針

本区域における風致地区等については、以下の方針に従い指定する。

【風致地区等の指定方針】

種別	指定方針
風致地区	箕作山風致地区、布施山風致地区については、引き続き風致地区に指定し、その保全を図る。

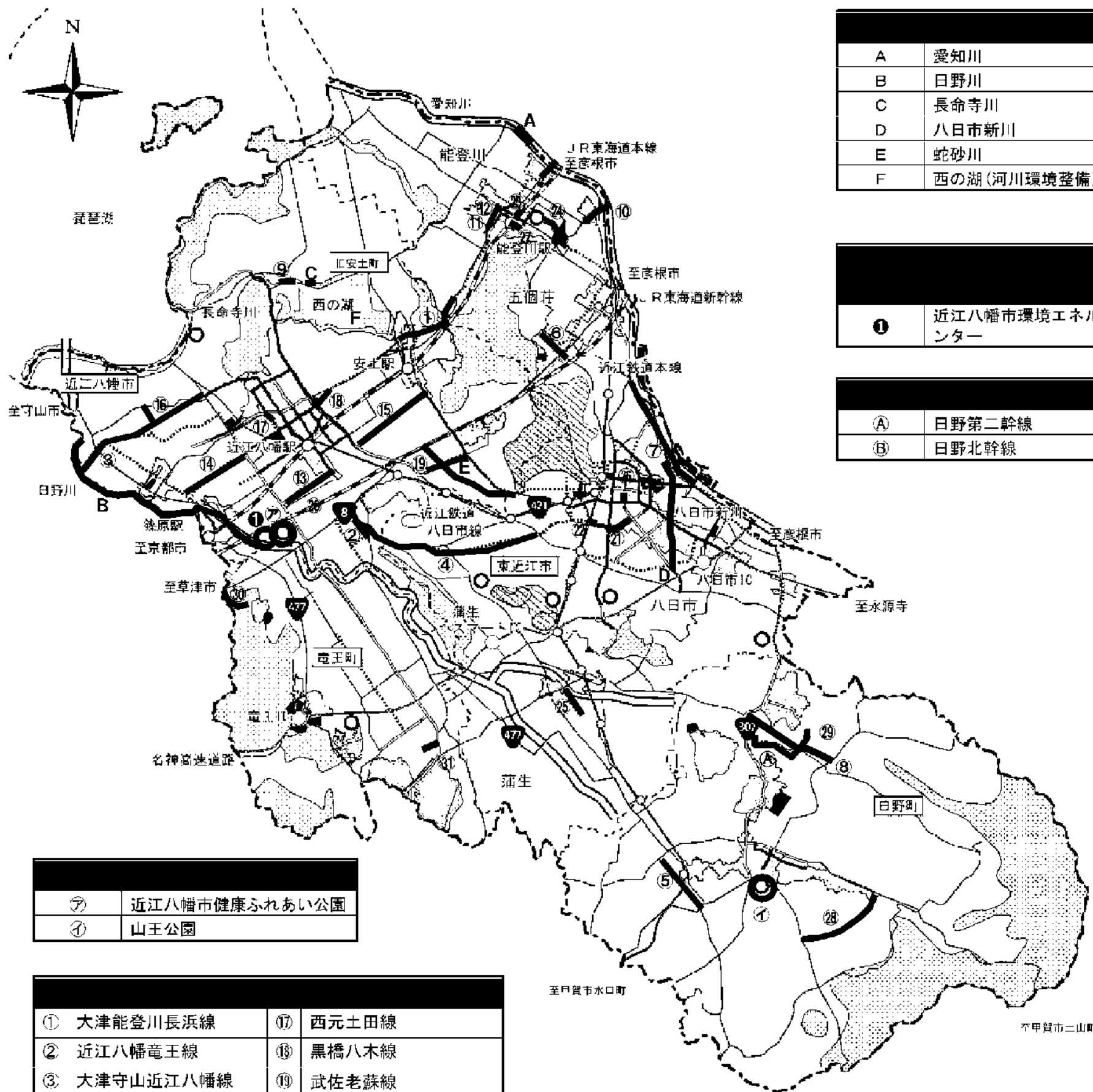
(4) 主要な緑地の確保目標

本区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業】

町名	種別	名称	備考
近江八幡市	運動公園	6・4・1 近江八幡市健康ふれあい公園	事業中
日野町	近隣公園	3・4・1 4 山王公園	予定

都市施設の整備、市街地整備等に関する方針図



A	愛知川
B	日野川
C	長命寺川
D	八日市新川
E	蛇砂川
F	西の湖(河川環境整備)

①	近江八幡市環境エネルギーセンター
---	------------------

Ⓐ	日野第二幹線
Ⓑ	日野北幹線

㉞	近江八幡市健康ふれあい公園
①	山王公園

①	大津能登川長浜線	①7	西元土田線
②	近江八幡竜王線	①8	黒橋八木線
③	大津守山近江八幡線	①9	武佐老蘇線
④	下羽田市辺線	②0	馬淵上田線
⑤	日野徳原線	②1	(都)小今建部上中線
⑥	佐生五個荘線	②2	(都)上中緑町小今線
⑦	五個荘八日市線	②3	(都)中学校線
⑧	西明寺安部居線	②4	能登川北部線
⑨	伊庭円山線	②5	中学校大塚線
⑩	神郷彦根線	②6	(都)尻無愛知川線
⑪	(都)近江八幡能登川線	②7	(都)JR東口線
⑫	(都)近江八幡能登川線	②8	西大路鎌掛線
⑬	若宮上田線	②9	奥之池線
⑭	八木古川線	③0	山面鏡西線
⑮	金剛寺中屋線	③1	殿山線
⑯	牧元水基線		

上記は「道路事業：改良事業」、街路事業、市町事業を記載。
(うち事業化検討路線は記載せず)

凡例

--- 都市計画区域界	住宅地
--- 行政区域界	商業・業務地
--- 市街化区域界	工業・流通業務地
— 主要幹線道路(高速道路)	○ 都市計画公園・緑地等
— 主要幹線道路	農用地等
— 都市幹線道路	自然地
— 改良済	緑地(風致地区)
— 概成済	緑地(保安林・自然公園特別地域)
..... 計画中	河川・湖沼
— JR線(東海道新幹線)	— 優先的整備施設
— JR線(東海道本線)	
— 近江鉄道	

3-5 都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

「湖国風景づくり宣言—ふるさと滋賀の風景づくりマスタープラン—」に基づき、美しく潤いのある湖国の風景を守り育て、次代に引き継いでいくため、それぞれの地域の景観形成のための地域ごと、市町ごとの主体的なまちづくり、ならびに広域的景観形成のための泉市町間の連携、官民協働を推進する。

また、本区域は、近江八幡・五個荘・伊庭・日野等の伝統的なまち並み景観や安土城跡、湖岸の水郷風景など豊かな自然、歴史・文化資源を有しており、これらの資源を生かし、伝統的なまち並み景観の保全と調和するまちづくりを推進する。

① 琵琶湖の良好な景観形成

琵琶湖の景観を、湖水面とそれらを取り巻く風土が形づくる一体的なものとして捉えつつ、個性ある美しい景観を保全するとともに、新たに良好な景観を育てることにより一体的、総合的な景観形成を図るものとする。

② 幹線道路沿道の景観形成

国道 307 号および主要地方道大津能登川長浜線沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図るものとする。

③ 歴史的景観の保全等

近江八幡・五個荘・伊庭・日野等の伝統的なまち並み景観や湖岸の水郷風景を維持すると共にこれらと調和したまち並みを形成するため、歴史的景観の保全と歴史的資産を活かした景観形成が望まれる。

3-6 防災に関する方針

(1) 基本方針

本区域では、南海トラフ地震および琵琶湖西岸断層帯地震の被害が懸念される地域であり、また琵琶湖に接し、琵琶湖に注ぐ愛知川、日野川、長命寺川や山本川、蛇砂川などの一級河川があり、洪水ハザードマップには、大雨による氾濫で浸水することが想定される区域が示されている。更に、集中豪雨等による山地崩壊や土砂流出が起こる危険性のある急傾斜地などが存在する。

このように想定される災害危険の多様性と地域防災体制の強化を柱とした「地域防災計画」を防災対策の基本とし、地域の防災施設・防災体制の整備など各種対策準備やハザードマップの周知等により、災害に強いまちづくりを目指す。

(2) 防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

震災等の災害に備え、まちを構造的につくりあげていくことが必要であり、建築物の耐震化や耐火性の向上の推進を図る。そのため公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保に努めるとともに、民間建築物についても耐震診断や耐震補強の推進を図る。また、伝統的建築物を含む住宅の耐震・耐火の促進と密集市街地でのオープンスペースの確保等に努める。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

集中豪雨等による災害を未然に防止するため「淀川水系東近江圏域河川整備計画」に則り河川改修を推進するとともに、保水機能を高めるための農地や植林地の保全などの総合的な治水対策を図る。

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

大雨等によるがけ崩れ、土石流、地すべり等の土砂災害が想定される危険箇所について、砂防事業等による対策施設の整備を行うとともに、土砂災害警戒区域の指定による災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を行う。

3-7 都市環境に関する方針

(1) 基本方針

地球温暖化が進む中で、低炭素社会の実現、みどり空間の確保、省エネルギー化など、環境への負荷の少ない都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化、緑を活かした低炭素型都市の実現、生物多様性の保全・向上、エネルギーの効率的な利用の促進などに取り組むものとする。

(2) 都市環境への取り組みに関する方針

① 環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

本区域は、市街地が分散する都市形態をなしているが、極力市街地への各種機能の集約や人口の集中を区とともに、公共交通による地域間連携を図り、出来るだけ環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化を図るものとする。

② 緑を活かした低炭素型都市

鈴鹿山系の一端をなすまとまりのある緑の保全、地産地消等による農林業の積極的な保全、市街地内の緑や河川の水辺の保全などにより、緑を活かした低炭素型都市の実現を目指す。

③ 生物多様性の保全・向上

開発等による種の減少・絶滅、生息・生育地の減少、甲地甲山の手入れ不足等による自然環境の荒廃や地球温暖化により、生物の多様性が急速に失われつつあることから、緑を活かした低炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全及び向上についての取り組みを行うものとする。

④ エネルギーの効率的利用の促進

既存のエネルギー源以外の未利用エネルギーや再生可能エネルギーの活用促進等が求められているなか、都市施設のライフサイクルコストの低減、建築物の長寿命化や再生材の活用などを進めるとともに、太陽光発電等の自然エネルギーの導入などの取り組みを積極的に展開するものとする。

⑤ 環境小学校の推進

これからの本区域の環境政策のリーディングプロジェクトとして、小学校を単位に、地域の自然環境との結び付きを大切にしながら、子供たちの育成を通じて環境にやさしい持続可能なまちづくりを地域全体が実践し、学ぶことのできる拠点の整備を進めるものとする。（「近江八幡市まちづくり構想」より）

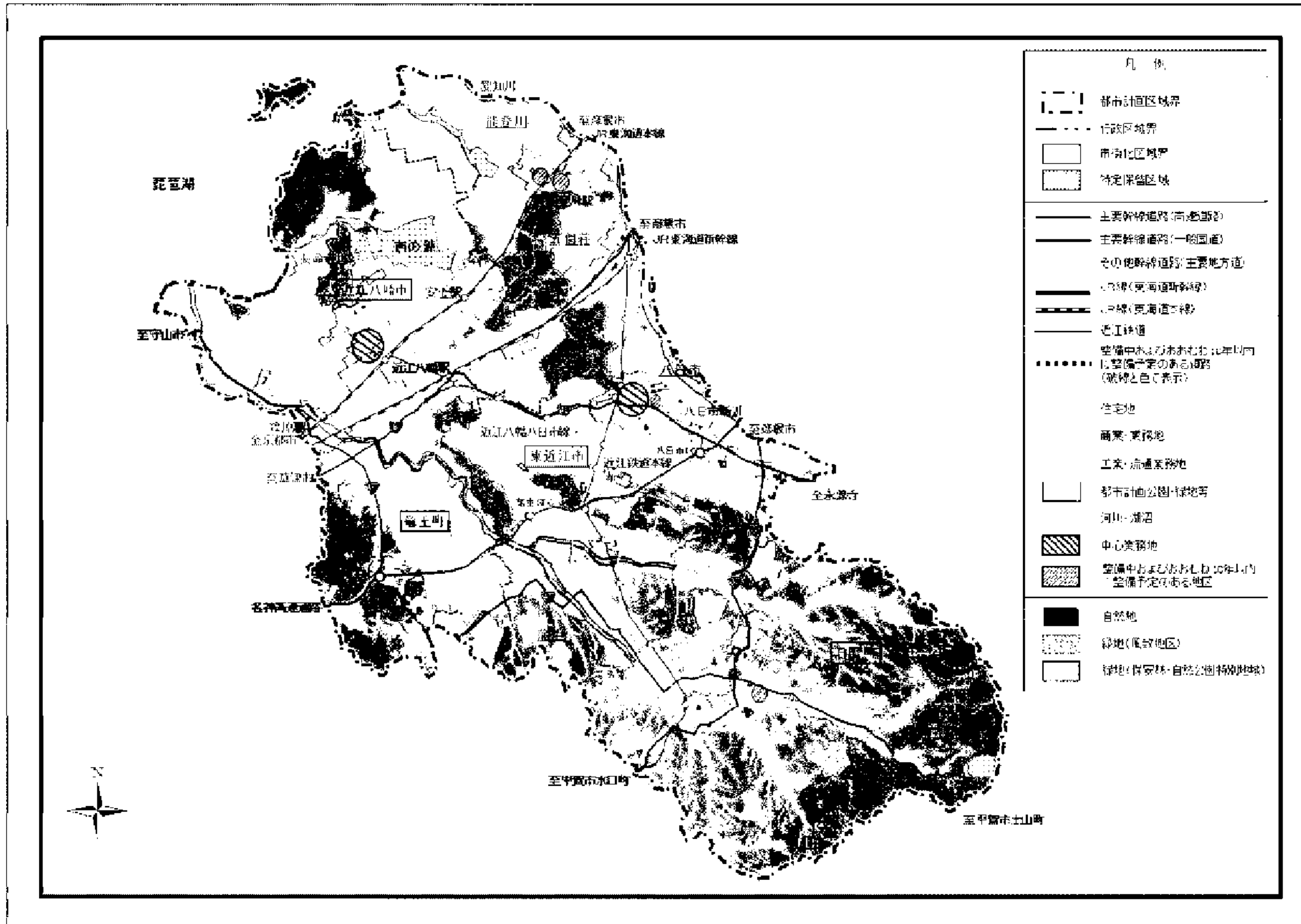
3-8 福祉のまちづくりに関する方針

(1) 基本方針

少子高齢化社会の進展に伴い、誰もが住みやすい都市の実現が求められているなかで、高齢者や障害者あるいは本区域を訪れる観光客などにとって、やさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めていくものとする。

ユニバーサルデザインの実現にあたっては、道路や公園などの都市施設、病院や役場などの公共公益施設、バスや電車などの交通施設のバリアフリー化の推進を図るものとする。

近江八幡八日市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



近江八幡八日市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 新旧対照表

旧	新
<p>近江八幡八日市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p> <p>《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標 _____</p> <p>1-1 基本的事項 _____</p> <p>1-2 都市づくりの基本理念 _____</p> <p>2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針 _____</p> <p>2-1 区域区分の決定の有無 _____</p> <p>2-2 区域区分の方針 _____</p> <p>3. 主要な都市計画の方針 _____</p> <p>3-1 土地利用に関する方針 _____</p> <p>3-2 都市施設の整備に関する方針 _____</p> <p>3-3 市街地整備に関する方針 _____</p> <p>3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針 _____</p> <p>3-5 都市景観形成と保全に関する方針 _____</p>	<p>近江八幡八日市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）</p> <p>《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標 _____</p> <p>1-1 基本的事項 _____</p> <p>1-2 都市づくりの基本理念 _____</p> <p>2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針 _____</p> <p>2-1 区域区分の決定の有無 _____</p> <p>2-2 区域区分の方針 _____</p> <p>3. 主要な都市計画の方針 _____</p> <p>3-1 土地利用に関する方針 _____</p> <p>3-2 都市施設の整備に関する方針 _____</p> <p>3-3 市街地整備に関する方針 _____</p> <p>3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針 _____</p> <p>3-5 都市景観形成と保全に関する方針 _____</p> <p><u>3-6 防災に関する方針</u> _____</p> <p><u>3-7 都市環境に関する方針</u> _____</p> <p><u>3-8 福祉のまちづくりに関する方針</u> _____</p>

平成23年5月

滋賀県

近江八幡八日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、平成17年を基準年次として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね15年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より15年後の平成32年の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね平成32年までに整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域の範囲および規模は、次のとおりである。

区分	市町名	範囲	面積
近江八幡八日市 都市計画区域	近江八幡市	行政区域の琵琶湖を除く全域	約10,127 ha
	東近江市	行政区域の琵琶湖を除く一部	約13,467 ha
	日野町	行政区域の全域	約11,763 ha

平成30年(2018年)●月

滋賀県

近江八幡八日市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、平成22年(2010年)を基準年次として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね15年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より15年後の平成37年(2025年)の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね平成37年(2025年)までに整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区分	市町名	範囲	面積
近江八幡八日市 都市計画区域	近江八幡市	行政区域の琵琶湖を除く全域	約10,142 ha
	東近江市	行政区域の琵琶湖を除く一部	約13,467 ha
	日野町	行政区域の全域	約11,760 ha

	竜王町	行政区域の全域	約 4,452 ha
	合計		約39,809 ha

(3) その他

- ・本方針の実現にあたっては、住民、企業、行政等の協働により進めていくものとする。
- ・市町合併に伴い、都市計画区域の変更を行う場合など必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

- ・当初決定 平成16年4月30日
- ・変更 平成16年12月27日
- ・変更 平成23年5月11日

	竜王町	行政区域の全域	約 4,455 ha
	合計		約39,824 ha

(3) その他

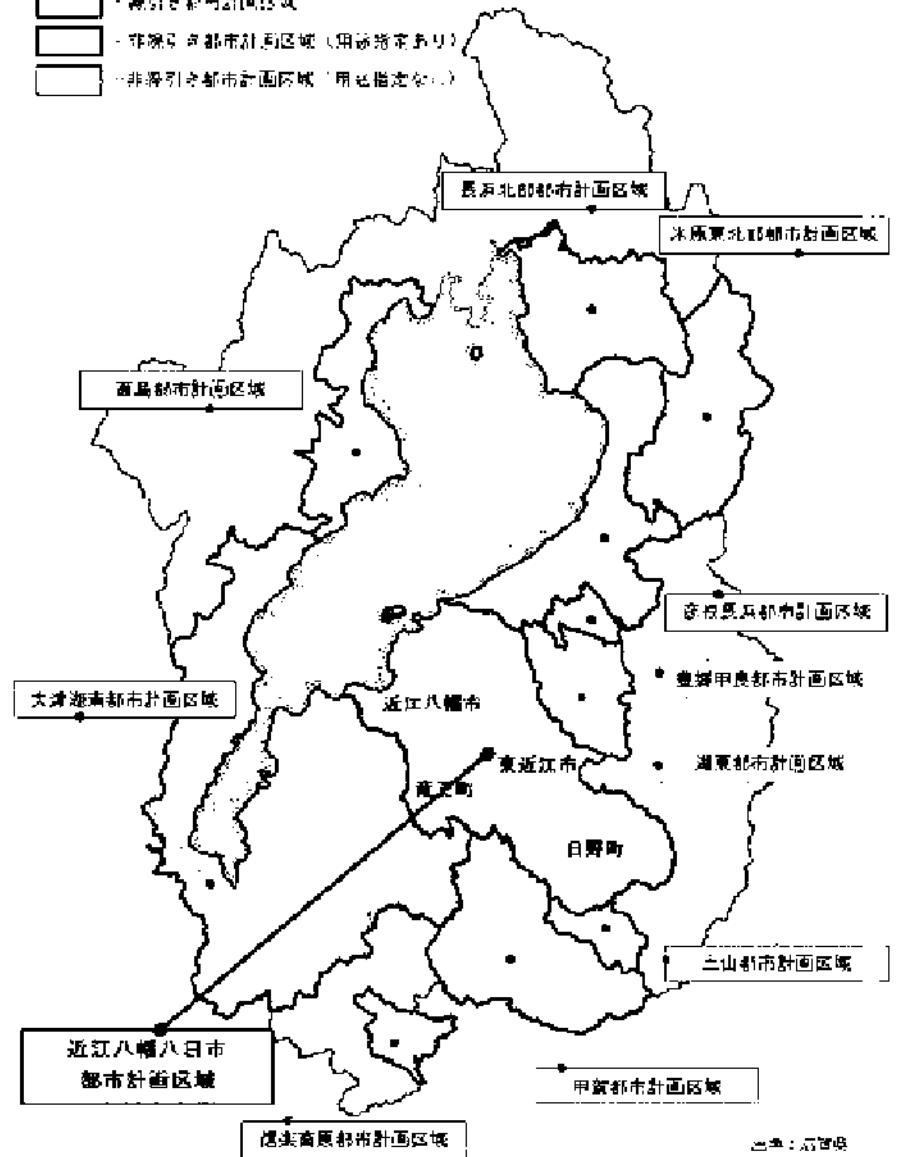
- ・本方針の実現にあたっては、住民、企業、行政等の協働により進めていくものとする。
- ・都市計画区域の変更を行う場合など必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

- ・当初決定 平成16年(2004年)4月30日
- ・変更 平成16年(2004年)12月27日
- ・変更 平成23年(2011年)5月11日
- ・変更 平成30年(2018年)●月●日

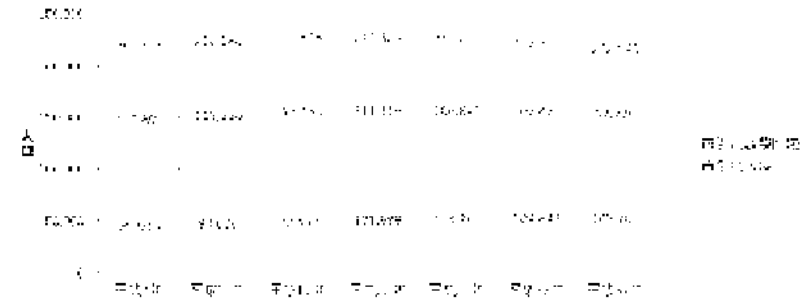
(参考1) 本区域の位置及び範囲

- 源引き都市計画区域
- 非源引き都市計画区域(用途指定あり)
- 非源引き都市計画区域(用途指定なし)

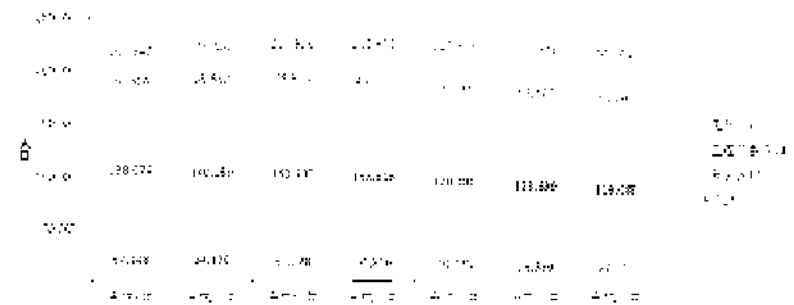


〔参考2〕本区域の人口動向

- ・都市計画区域内人口は平成7年(2005年)をピーク(212,826人)に緩やかに減少する傾向にあり、本県の基礎調査の結果(国際社会保健・人口問題研究所の将来推計等を参考)によると、平成37年(2025年)には202,941人と推測され、ピーク時から約5%減少する。
- ・特に市街化調整区域においては、平成37年(2025年)には97,736人と平成7年(1995年)のピーク時(115,899人)から19%減少する予測である。
- ・高齢化率は平成7年(1995年)から増加傾向にあり、本区域の人口に占める老年人口の割合は、平成22年(2010年)の21.0%から平成37年(2025年)には27%に増加する予測である。



(市街化区域・市街化調整区域別)



(年齢階級別)

出典：滋賀県(基礎調査)

1-2 都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本都市計画区域は、滋賀県の中央部に位置し、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町の2市2町で構成されている。

本区域は、北西に琵琶湖や西の湖などの水域を有し、南東には綿向山を始めとする鈴鹿山系の山々をひかえ、区域を南東から北西方向に、一級河川日野川、愛知川等が流れている。その流域には広大な農地が広がり、織山や雪野山などの独立峰が点在する独特の景観を有するなど、豊かな自然環境に包まれている。また、市街地には趣あるまちなみなど個性ある歴史・文化環境を有しており、安土桃山時代の中心地として、近江商人の発祥の地としても広く全国に知られている。

また、京阪神圏および中京圏の中間にあつて国土幹線軸上重要な位置を占め、名神高速道路八日市インターチェンジおよび竜王インターチェンジ、一般国道8号、307号、421号および477号、JR東海道本線、近江鉄道等の広域交通基盤等が整備されており、交通の要衝としての役割も果たしている。また、平成23年には一般国道421号石樽道路の開通が予定されており、より広域交通基盤の充実が見込まれる。さらに、豊富な開発可能地と良質な水源等を有することから内陸型工業の進出があり、東近江地方拠点都市地域にも指定され、京阪神圏への通勤圏ともなっている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。

①都市的サービスが充実した中心核の形成

1-2 都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の中央部に位置し、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町の2市2町で構成されている。

本区域は、北西に琵琶湖や西の湖などの水域を有し、南東には綿向山を始めとする鈴鹿山系の山々をひかえ、区域を南東から北西方向に、一級河川日野川、愛知川等が流れている。その流域には広大な農地が広がり、織山や雪野山などの独立峰が点在する独特の景観を有するなど、豊かな自然環境に包まれている。また、市街地には趣あるまちなみなど個性ある歴史・文化環境を有しており、安土桃山時代の中心地として、近江商人の発祥の地としても広く全国に知られている。

また、京阪神圏および中京圏の中間にあつて国土幹線軸上重要な位置を占め、名神高速道路八日市インターチェンジ、竜王インターチェンジおよび蒲生スマートインターチェンジ、一般国道8号、307号、421号および477号、JR東海道本線、近江鉄道等の広域交通基盤等が整備されており、交通の要衝としての役割も果たしている。その上、平成23年(2011年)には一般国道421号石樽道路の開通により広域交通基盤が益々充実してきている。

更に本区域は、インフラが整備された開発可能地と良質な水源等を有することから内陸型工業(匠地)が発展し、東近江地方拠点都市地域にも指定され、京阪神圏への通勤圏ともなっている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。

①都市機能が充実した中心核の形成

本区域では、近江八幡市と東近江市（旧八日市地域）の2つの中心市街地と各町の市街地が点在した都市構造を呈しているが、都市的サービス機能の集積は2つの中核都市にみられる。近年、住民ニーズの多様化などにより、必ずしも十分な都市的なサービスが集積しているとは言えない面もあり、人々が利用しやすい、都市的サービスの充実した中心核の形成が望まれる。

②たくましい経済の基礎となる産業の育成

本区域には既に相当の工業・流通等の産業機能の集積がみられるが、生産拠点の海外移転の流れや現在の厳しい経済状況に負けないたくましい経済を確立するため、既存産業の構造改革や、21世紀に相応しい新しい産業の誘致が求められる。

③全ての世代が満足できる良好な住宅地の創出

本区域は、今後人口増加が停滞するとともに少子・高齢化も同時に進行するものと見込まれるため、計画的な市街地整備により、豊かな自然環境をはじめとする多くの魅力を維持・充実させ、子どもから高齢者まで全ての世代が満足できる、定住性の高い、安全で快適な住宅地の創出することにより、人口を維持していくことが必要である。

④自然・歴史・文化資源を活用した都市的魅力的強化

本区域は、生物の多様性に富む、歴史ある琵琶湖を有し、その水源をかん養する鈴鹿山系の山林等の恵まれた自然環境を持つ区域である。また、万葉集に歌われた蒲生野、近江八幡や五個荘、日野等の歴史的まちなみや安土城跡などの歴史・文化資源にも恵まれており、この豊かな自然、歴史・文化資源を継承し、本区域の魅力を高め、他地域との交流を促進するような都市環境整備が望まれる。

本区域では、近江八幡市と東近江市（旧八日市地域）の2つの中心市街地とその他の市街地が点在した都市構造となっているが、都市的サービス機能の集積は2つの中心市街地にみられる。しかし近年、住民ニーズの多様化などにより、必ずしも十分な都市的サービスが集積しているとは言えない面もあり、人々が利用しやすい、都市的サービスの充実した中心核の形成が必要である。

②たくましい経済の基礎となる産業の育成

本区域には既に相当の工業・流通等の産業機能の集積がみられるが、生産拠点の海外移転の流れや現在の厳しい経済状況に負けないたくましい経済を確立するため、既存産業の構造改革や、産業の誘致が必要である。

③全ての世代が満足できる良好な居住環境の創出

本区域は、人口減少および少子・高齢化（平成22年（2010年）における4市町平均21.7%）が進行するものと見込まれるため、計画的な市街地整備により、豊かな自然環境をはじめとする多くの魅力を維持・充実させ、子どもから高齢者まで全ての世代が満足できる、定住性の高い、安全で快適な住環境を創出することが必要である。

④自然・歴史・文化資源を活用した都市的魅力的強化

本区域は、生物の多様性に富む、歴史ある琵琶湖を有し、その水源をかん養する鈴鹿山系の山林等の裡野に広がる恵まれた自然環境を持つ区域である。また、万葉集に歌われた蒲生野、近江八幡や五個荘、日野等の歴史的まちなみや安土城跡などの歴史・文化資源にも恵まれており、加えて地域の資産である古民家等の歴史的建築物を活用しようとする動きが活発になってきている。この豊かな自然、歴史・文化資源を継承

⑤利便性と区域の一体性を強める地域交通体系の整備

本区域では、JR東海道本線や名神高速道路をはじめ、一般国道8号等の南北方向を中心とする広域交通ネットワークが充実している。一方で、東西に長い本区域を構成する市町は、それぞれに豊かな個性を有しているが、各市街地を連絡する道路や名神高速道路・国道8号へのアクセス道路は不十分な状況となっている。そのため、利便性を向上させるとともに、区域の一体性を強める地域交通の体系整備が求められる。

し、本区域の魅力を高め、他地域との交流を促進するような都市環境整備が望まれる。

⑤利便性と区域の一体性を強める地域交通体系の整備

本区域では、JR東海道本線や名神高速道路をはじめ、一般国道8号等の広域交通ネットワークが充実している。一方で、これらの広域道路へのアクセス道路や区域内に分布する個性ある市街地を連絡する道路などの地域交通体系が不十分な状況となっている。そのため、利便性を向上させるとともに、区域の一体性を高める地域交通の体系整備が求められる。

⑥安全・安心な都市・地域の形成

本区域は、琵琶湖沿岸断層帯等の活動による直下型地震や南海トラフ地震の被害も心配され、県内の全ての市町が「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されていることや、過去に地表で活断層が認められない地点において地震が発生したことがあったことから、これらの震災への備えが必要である。

また、本区域は、琵琶湖に接するとともに、愛知川、上野川を有することから、近年頻発する集中豪雨等による洪水に対する備えが必要である。

更に、鈴鹿山系内をはじめとする地すべりや土砂崩れ、がけ崩れなどの危険区域が分布しており、これらへの対応も必要である。

安全・安心に暮らせる都市づくり実現のためこれら災害への対応が必要である。

(3) 基本理念

このような本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

◆都市機能の集約化の促進

これからの少子・高齢社会に対応できるよう、公共交通を軸とした歩いて暮らせるまちづくりを推進すると共に、「滋賀県持続可能な滋賀社会づくりビジョン」に基づき、過度な自動車利用を抑えた低炭素社会を実現させるため、都市機能の集約化（いわゆるコンパクト・シティの考え方）を取り入れたまちづくりを目指す。

◆中心核の形成による自立性の高いまちづくり

近江八幡市および東近江市の中心市街地に、本区域の商業・業務機能が集積しているが、今後も交通・情報のネットワーク整備や中心市街地の快適性を高める基盤整備、積極的な企業の立地誘導を図ること等により、利用しやすい多

(3) 基本理念

このような本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

◆都市機能の集約化を取り入れたまちづくり

本区域は、多岐で高度な都市機能集積のある中心市街地や自然や田園に包まれた郊外部など、区域内の都市毎に個性を有している。これらの都市毎の個性ある魅力を強化するため、それぞれの都市機能の強化・集約化を図るとともに、これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすいまちづくりを推進する。あわせて今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくこととし、「人口減少を見据えた母体な滋賀づくり総合戦略（平成27年（2015年）10月策定）」に基づき、過度な自動車利用を抑えた低炭素社会を実現させるため、居住の適切な誘導および人口減少社会の課題である持続可能な都市運営の確保に向け連携した公共交通の施策（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）の考え方を取り入れたまちづくりを目指す。

◆中心核の形成による自立性の高いまちづくり

近江八幡市および東近江市の中心市街地に、本区域の商業・業務機能が集積しているが、今後も交通・情報のネットワーク整備や中心市街地の快適性を高める基盤整備、積極的な企業の立地誘導を図ること等により、利用しやすい多

様な機能の充実した中心核の形成を図り、点在した他の各市街地については、それぞれ機能分担を図りながら、都市圏として自立性の高いまちづくりを進める。

◆元気な産業を育むまちづくり

本都市計画区域では、農業・商業・業務機能に加え、工業・流通機能等も相当集積しているが、今後も、活力ある農業の振興を図りつつ、交通・情報機能を高める整備や産官学連携等によるソフト施策の充実、既存産業の構造改革、新エネルギーや環境ビジネス、IT産業等の新しい時代に相応しい産業の育成を図ることにより、産業が元気なまちづくりを進める。

◆良好な住環境を育むまちづくり

人口や世帯数の維持・増進や少子・高齢化にも対応するため、適正な土地利用の誘導や計画的な土地区画整理事業等の促進を図るとともに、住民と行政との協働のもとに既存施設や低・未利用地、地域資源を有効利用するまちの再生やユニバーサルデザインによる生活施設の整備を図り、自然環境との調和に配慮しながら良好な住環境を育むまちづくりを進める。

◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

琵琶湖の雄大な水面や平地部の田園環境、鈴鹿山系の山々や八幡山・近江風土記の丘等の緑空間、近江八幡・五個荘・日野等の伝統的なまちなみ景観など本区域を特徴づける豊かな自然、歴史・文化資源を適切に保全するとともに、地域の活性化につながる仕組みづくりに活用するなど、本区域ならではの魅力

様な機能の充実した中心核の形成を図り、点在した他の各市街地については、それぞれ機能分担を図りながら、都市圏として自立性の高いまちづくりを進める。

◆元気な産業を育むまちづくり

本区域では、農業・商業・業務機能に加え、工業・流通機能等も相当集積しているが、今後も、活力ある農業の振興を図りつつ、交通・情報機能を高める整備や産官学連携等によるソフト施策の充実、既存産業の構造改革、新エネルギーや環境ビジネス、IT産業等の新しい時代に相応しい産業の誘致・育成を図ることにより、雇用の創出につながる産業が元気なまちづくりを進める。

◆良好な住環境を育むまちづくり

人口や世帯数の維持・増進や少子・高齢化にも対応するため、適正な土地利用の誘導や計画的な市街地整備の促進を図るとともに、住民と行政との協働のもとに既存施設や低・未利用地、地域資源を有効利用するまちの再生やユニバーサルデザインによる生活施設の整備を図り、自然環境との調和に配慮しながら想定される大震災や洪水、がけ崩れ等の自然災害にも強い良好な住環境を育むまちづくりを進める。

◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

琵琶湖の雄大な水面や内湖、平地部の田園環境、鈴鹿山系の山々や八幡山・近江風土記の丘等の緑空間、近江八幡・が五郎・日野等の伝統的なまちなみ景観、古民家等の歴史的建築物など本区域を特徴づける豊かな自然、歴史・文化資源を適切に保全するとともに、地域の活性化につながる仕組みづくりに活用

のある都市環境を持つまちづくりを進める。

◆交通ネットワークの形成によるまちづくり

本都市計画区域では、多様で高度な都市機能集積のある中心都市や自然に包まれた田園都市など、区域内の都市毎に個性を有している。今後は市町毎に個性ある魅力を強化するとともに、交通機能の強化により、区域住民の多様な交流が生まれ、相互に多様な魅力を享受できるネットワーク型のまちづくりを進める。

するなど、本区域ならではの魅力のある都市環境を持つまちづくりを進める。

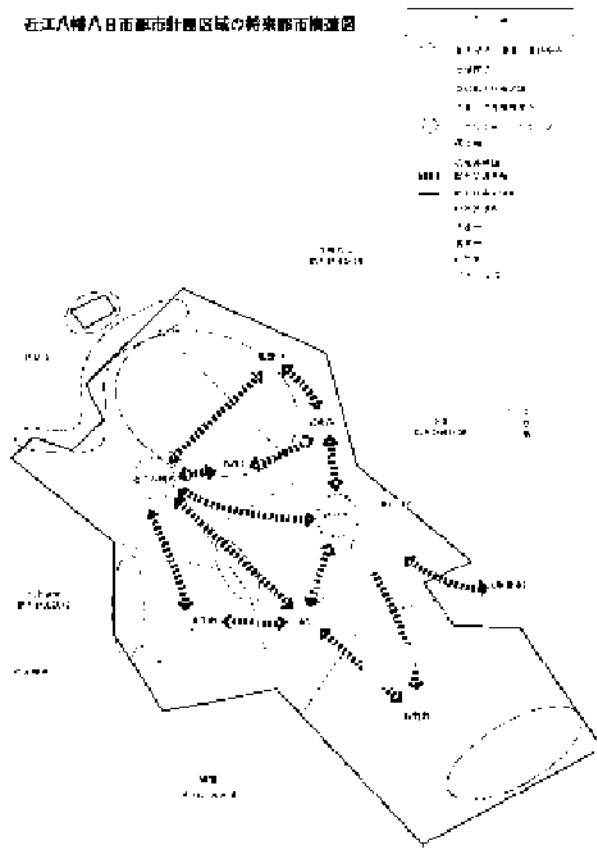
(削除)

◆安全・安心なまちづくり

今後想定される大震災や洪水、がけ崩れ等の自然災害に対し、「地域防災計画」に基づき、防災ネットワークの強化や避難誘導、地域の防災施設・防災体制の完備、災害を想定した各種対策の準備やハザードマップの周知による危険な市街地の形成防止など様々な面での安全・安心まちづくりを進める。

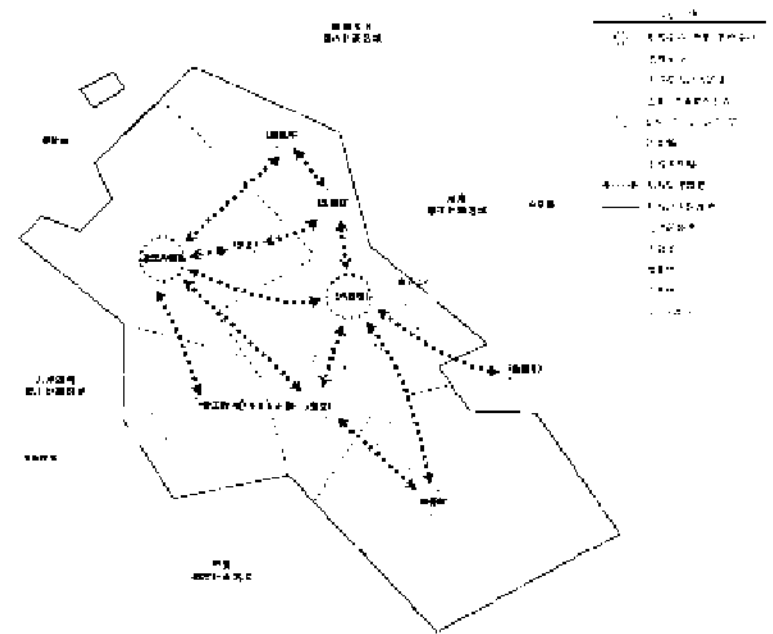
近江八幡八日市都市計画区域の将来都市構造図

近江八幡八日市都市計画区域の将来都市構造図



近江八幡八日市都市計画区域の将来都市構造図

近江八幡八日市都市計画区域の将来都市構造図



2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本都市計画区域は、前述のとおり豊かな自然環境、歴史・文化資源を誇るだけでなく、内陸型工業地や京阪神の通勤圏として発展してきた区域であるが、昭和40年代前半から中盤にかけて無秩序な開発が各所で実施されたことなどにより、昭和48年に市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）および森林法（昭和26年法律第249号）などと都市計画法による開発許可制度とが一体となって、無秩序な市街化の防止と良好な市街地の形成に一定の役割を果たしてきたところである。

本区域は、今後も、建て替え・住み替えを含めた住宅需要が見込まれ、商業、工業の進出も予想されることより、琵琶湖をはじめとする豊かな自然環境の適正保全と活力ある都市圏創造の両立を図っていく必要がある。

以上のことから、今後も農林漁業との健全な調和を図り、自然環境に配慮しつつ、土地利用の誘導と適正な制限のもとに都市の健全な発展と秩序ある計画的な市街化を図る必要があるため、引き続き区域区分を定める。

なお、本圏域の1/3の面積を有する東近江市は、合併により、湖東都市計画区域および都市計画区域外を含む形となり、3つの性格の異なる区域の複合体となった。一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用規制・誘導などを検討し、都市計画区域の再編に取り組む必要がある。

2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本区域は、前述のとおり豊かな自然環境、歴史・文化資源を誇るだけでなく、内陸型工業地や京阪神の通勤圏として発展してきた区域であるが、昭和40年代前半から中盤にかけて無秩序な開発が各所で実施されたことなどにより、昭和48年（1973年）に市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）および森林法（昭和26年法律第249号）などと都市計画法による開発許可制度とが一体となって、無秩序な市街化の防止と良好な市街地の形成に一定の役割を果たしてきたところである。

本区域は、今後も、建て替え・住み替えを含めた住宅需要が見込まれるとともに、広域交通の利便性が高く引き続き土地利用ポテンシャルが高い地域であることから商業、工業の進出も見込まれる。また、琵琶湖をはじめとする豊かな自然環境の適正保全と活力ある都市圏創造の両立を図っていく必要がある。

以上のことから、今後も農林漁業との健全な調和を図り、自然環境に配慮しつつ、土地利用の誘導と適正な制限のもとに都市の健全な発展と秩序ある計画的なまちづくりを進める必要があるため、引き続き区域区分を定める。

なお、本圏域の1/3の面積を有する東近江市は、町町合併により、湖東都市計画区域および都市計画区域外を含む形となり、3つの性格の異なる区域の複合体となっている。一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用規制・誘導などを検討し、都市計画区域の再編に取り組む必要がある。

2-2 区域区分の方針

(1) 目標年次の人口

本都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

区分	年次	平成17年 (基準年)	平成32年 (15年後)
都市計画区域内人口		213千人	おおむね210千人
市街化区域内人口		98.5千人	おおむね99.9千人

※市街化区域内人口は、保留された人口を含む。

(2) 目標年次の産業規模

本都市計画区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。

【おおむねの産業規模】

区分		年次	平成17年 (基準年)	平成32年 (15年後)
生産 規模	工業出荷額		14,436億円	おおむね18,825億円
	商品販売額		3,739億円	おおむね5,401億円
就業 構造	第1次産業		5.6千人(5.1%)	3.9千人(3.6%)
	第2次産業		43.1千人(39.8%)	36.4千人(34.0%)
	第3次産業		53.4千人(53.8%)	65.5千人(61.2%)

※ 工業出荷額は平成17年価格、商品販売額は平成16年価格。

※ 割合は分類不能の産業従事者を含まないため、合計が100%にならない。

(3) 目標年次における市街化区域の規模

本都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向

2-2 区域区分の方針

(1) 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

区分	年次	平成22年(2010年) (基準年)	平成37年(2025年) (15年後)
都市計画区域内人口		212.8千人	おおむね202.9千人
市街化区域内人口		101.7千人	おおむね105.2千人

(2) 目標年次の産業規模

本区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。

【おおむねの産業規模】

区分		年次	平成22年(2010年) (基準年)	平成37年(2025年) (15年後)
生産 規模	工業出荷額		16,045億円	おおむね17,017億円
	商品販売額		3,822億円	おおむね4,143億円
就業 構造	第1次産業		5.1千人(4.4%)	4.8千人(4.9%)
	第2次産業		44.2千人(38.4%)	30.5千人(31.5%)
	第3次産業		60.5千人(52.6%)	57.1千人(59.0%)

※ 工業出荷額は平成22年(2010年)価格、商品販売額は平成19年(2007年)価格。

※ 割合は分類不能の産業従事者を含まないため、合計が100%にならない。

(3) 目標年次における市街化区域の規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向を勘案し、

を勘案し、既に市街化している区域および当該区域に隣接し、おおむね平成 32 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

【市街化区域の規模】

	平成17年 (基準年)	平成32年 (15年後)
市街化区域面積	3,447ha	おおむね3,485ha

※ 市街化区域面積は、特定保留区域に対応する面積 (42.7ha) を含まない。

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した5点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。

(1) 主要用途の配置の方針

商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。

用途の配置については、都市機能を維持増進し居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および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)等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。

既に市街化している区域および当該区域に隣接し、おおむね平成 37 年 (2025 年) までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

【市街化区域の規模】

	平成22年 (2010年) (基準年)	平成37年 (2025年) (15年後)
市街化区域面積	3,469ha	おおむね3,558ha

※ 市街化区域面積は、特定保留区域に対応する面積 (21ha) を含まない。

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した6点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。

(1) 主要用途の配置の方針

商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。

用途の配置については、都市機能の集約を進めるとともに、その機能を維持増進し居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および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)等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。

①業務地

近江八幡市桜宮町、出町および東近江市八日市緑町では、土地区画整理事業による市街地整備の実施により、現在、税務署、警察署、法務局、簡易裁判所、労働基準監督署、市役所および県地方行政機関など既に多数の行政機関、その他業務機能の集積が見られる。業務地は、今後とも施設の維持改善を行いながらその環境整備を行う。

②商業地

a) 中心商業地

近江八幡市と東近江市の中心市街地は業務機能とあわせて、JR近江八幡駅周辺および近江鉄道八日市駅周辺に本都市計画区域の核をなす商業地を形成している。今後ともさらに魅力を高めるとともに、多様な住民ニーズに対応した都市サービス機能の高度化を行い、本区域の中心的商業地として配置し機能強化に努める。

b) 一般商業地

近江八幡市と東近江市の2つの中心市街地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を近江八幡市のJR篠原駅前、安土駅前、東近江市のJR能登川駅周辺、東近江市蒲生支所周辺、五個荘地域の一般国道8号沿い、日野町既成市街地およびその周辺、竜王町の名神高速道路竜王インターチェンジ周辺に配置する。

なお、日野町では既成市街地周辺を土地区画整理事業により整備していることから、新しい商業地の形成を図る。

③工業地

本都市計画区域は、内陸型工業地として県下でも重要な位置を占めており、まちの活

①業務地

近江八幡市桜宮町および出町、土ヨ町では、市役所や税務署、警察署があり、東近江一八日市緑町では、土地区画整理事業による市街地整備の実施により、現在、税務署、警察署、法務局、簡易裁判所、労働基準監督署、市役所および県地方行政機関など既に多数の行政機関、その他業務機能の集積が見られる。業務地は、今後とも施設の維持改善を行いながらその環境整備を行う。

②商業地

a) 中心商業地

近江八幡市と東近江市の中心市街地は業務機能とあわせて、JR近江八幡駅周辺および近江鉄道八日市駅周辺に本区域の核をなす商業地を形成している。今後ともさらに魅力を高めるとともに、多様な住民ニーズに対応した都市サービス機能の高度化を行い、本区域の中心的商業地として配置し機能強化に努める。

b) 一般商業地

近江八幡市と東近江市の2つの中心市街地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を中心市街地周辺、JR篠原駅周辺、JR安土駅周辺、JR能登川駅周辺、東近江市蒲生支所周辺、五個荘地域の一般国道8号沿い、名神高速道路八日市インターチェンジ周辺、日野町既成市街地およびその周辺、竜王町の名神高速道路竜王インターチェンジ周辺ならびに主要幹線道路沿道に配置する。

③工業地

本区域は、内陸型工業地として県下でも重要な位置を占めており、まちの活力を牽引

力を牽引するよう健全な工業地の配置に努める。

a) 既存工業地

近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、南柴原、川合、東沖野、妙法寺、林田、五個荘小幡町、種町、神郷町、日野町の大谷、北脇、中在寺、竜王町の山之上、岡屋、鏡等の既存工業地については、今後とも工業地として配置するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。

また、一般国道8号等の沿道サービス機能の集積する地区については、沿道機能の利用増進と居住環境の保護を図るため、軽工業地としての配置を行う。

なお、東近江市の五個荘小幡地区については、居住地と工業地との適正な用途配置に配慮しつつ、計画的な市街地整備を進める。

b) 新規に開発すべき工業地

本都市計画区域は、広域交通、水資源、開発可能な丘陵地など工業立地に適した条件下にあり、今後も本県における重要な工業地としての役割を果たすことが期待されている。

このため、東近江市の蛇溝、柴原南、五個荘小幡町、竜王町の岡屋に工業系用途を配置し、計画的な工場誘致を図ると共に、日野町の蓮花寺、中在寺等の市街化区域内の工業系空閑地は、既存の工業地域と調整を図りつつ工業地としての需要等を勘案しながら、引き続き工業地として配置する。

するよう健全な工業地の配置に努める。

a) 既存工業地

近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、柴原南、川合、東沖野、妙法寺、林田、五個荘小幡、種、神郷、合、日野の大谷、北脇、中在寺、竜王町の山之上、岡屋、鏡等の既存工業地については、今後とも工業地として配置するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。

また、一般国道8号等の沿道サービス機能の集積する地区については、沿道機能の利用増進と居住環境の保護を図るため、軽工業地としての配置を行う。

なお、東近江市の五個荘小幡地区、五個荘川並地区については、居住地と工業地との適正な用途配置に配慮しつつ、計画的な市街地整備を進める。

b) 新規に開発すべき工業地

本区域は、広域交通、水資源、開発可能な丘陵地など工業立地に適した条件下にあり、今後も本県における重要な工業地としての役割を果たすことが期待されている。

このため、東近江市の蛇溝、柴原南、五個荘小幡、日野町の松尾、鳥居平、竜王町の岡屋に工業系用途を配置し、計画的な工場誘致を図ると共に、日野町の蓮花寺、中在寺等の市街化区域内の工業系空閑地は、既存の工業地域と調整を図りつつ工業地としての需要等を勘案しながら、引き続き工業地として配置する。

④流通業務地

本都市計画区域は、京阪神圏および中京圏の中間にあって国土幹線軸上重要な位置を占め、名神高速道路八日市インターチェンジおよび竜王インターチェンジ、一般国道8号、307号、421号および477号等の広域交通基盤が整備され、基幹交通の要衝に位置している。このような交通立地条件と合わせて増大するトラック輸送に対応した流通業務機能の強化を図るため流通業務地の配置を図る。

⑤住宅地

今後の若者から高齢者まで満足できる良好な住宅地を実現するため、魅力的な住宅地を市街化区域等に配置する。

a) 既成市街地内の住宅地

近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内の住宅地については、良好な住環境の維持・改善や空き家の有効活用に努めつつ、公共施設の計画的整備・改善を行い、地区計画等の活用を検討しながら快適な住宅地の形成を図る。

b) 新規に開発すべき住宅地

本都市計画区域では、人口を維持するとともに、地域の多様かつ良好な自然・田園環境、歴史・文化資源等を活かした、個性と魅力あふれる定住環境の提供地として、積極的な展開が望まれる。

市街化区域内の空地において土地区画整理事業などによる計画的な整備や地区計画の活用により環境への負荷を最小限にしながら良好な市街地を創出する。

④流通業務地

本区域は、京阪神圏および中京圏の中間にあって国土幹線軸上重要な位置を占め、名神高速道路八日市インターチェンジ、竜王インターチェンジ、蒲生スマートインターチェンジ、一般国道8号、307号、421号および477号等の広域交通基盤が整備され、基幹交通の要衝に位置している。

このような交通立地条件と合わせて、これらの周辺及び沿道に、今後増加することが想定される流通需要に対応した流通業務機能の強化を図るため流通業務地の配置を図る。

⑤住宅地

今後の若者から高齢者まで満足できる良好な住宅地を実現するため、魅力的な住宅地を市街化区域等に配置する。

a) 既成市街地内の住宅地

近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内の住宅地については、良好な住環境の維持・改善や空き家の有効活用に努めつつ、公共施設の計画的整備・改善を行い、地区計画等の活用を検討しながら快適な住宅地の形成を図る。

b) 新規に開発すべき住宅地

本区域では、人口が減少傾向にあるものの、中心部への居住の誘導や世帯数の増加に伴う空地需要の増加が今後も引き続き見込まれる。

市街化区域内の空地において土地区画整理事業などによる計画的な整備や地区計画の活用により環境への負荷を最小限にしながら良好な市街地を創出する。

【主要な用途の配置の方針】

主要な土地利用区分		主要用途の配置の方針
業務地		近江八幡市桜宮町および白町、上田町では、市役所や税務署、警察署があり、東近江市八日市緑町には、税務署、警察署、法務局、簡易裁判所、労働基準監督署、市役所および県地方行政機関など多数の行政機関、その他業務機能の集積が見られることから、業務地は、今後とも施設の維持改善を行いながらその環境整備を行う。
商業地	中心商業地	<p>JR近江八幡駅周辺および近江鉄道八日市駅周辺は、本区域の核をなす商業地を形成している。</p> <p>今後ともさらに魅力を高めるとともに、多様な住民ニーズに対応した都市サービス機能の高度化を行い、本区域の中心的商業地として配置し機能強化に努める。</p>
	一般商業地	<p>近江八幡市と東近江市の2つの中心市街地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を中心市街地周辺、JR篠原駅周辺、JR安土駅周辺、JR能登川駅周辺、東近江市浦生支所周辺、五箇井地域の一般国道8号沿い、名神高速道路八日市インターチェンジ周辺、日野町既成市街地およびその周辺、竜王町の名神高速道路竜王インターチェンジ周辺ならびに主要幹線道路沿道に配置する。</p>
工業地	既存工業地	<p>近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、柴原南、川谷、東洲野、妙法寺、林田、元佃町小幡、種、和郷、今、日野町の大谷、北塚、中仁寺、元上町の山之上、岡屋、鏡等の既存工業地については、今後とも工業地として配置するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。</p>

			<p>また、一般国道8号等の沿道サービス機能の集積する地区については、沿道機能の利用増進と居住環境の保護を図るため、整工業地としての配置を行う。</p> <p>なお、東近江市の五個荘小幡地区、五個荘川並地区については、居住地と工業地との適正な用途配置に配慮しつつ、計画的な市街地整備を進める。</p>	
		新規に開発すべき工業地	<p>東近江市の蛇溝、柴原南、五個荘小幡町、日野町の松尾、烏居平、菅土町の岡原に工業系用途を配置し、計画的な工場誘致を図ると共に、日野町の蓮花寺、中在寺等の市街化区域内の工業系空地は、既存の工業地域と調整を区りつつ工業地としての需要等を勘案しながら、引き続き工業地として配置する。</p>	
		流通業務地	<p>名神高速道路八日市インターチェンジ、竜王インターチェンジ、蒲生スマートインターチェンジ、一般国道8号、307号、421号、477号等のこれら周辺及び沿道に、今後増加することが想定される流通需要に対応した流通業務機能の強化を図るため、流通業務地の配置を図る。</p>	
		住宅地	既成市街地内の住宅地	<p>近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内には、地区計画等の活用を検討し、良好な住環境の維持・改善を図りながら快適な住宅地を配置する。</p>
			新規に開発すべき住宅地	<p>市街化区域内の空地等において計画的な整備や地区計画の活用により良好な市街地の配置を図る。</p>
<p>(2) 市街地における建築物の密度構成に関する方針</p> <p>①業務地および商業地</p> <p>近江八幡市のJR近江八幡駅前地区や東近江市の近江鉄道八日市駅前地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るた</p>				
<p>(2) 市街地における建築物の密度構成に関する方針</p> <p>①業務地および商業地</p> <p>近江八幡市のJR近江八幡駅前地区や東近江市の近江鉄道八日市駅前地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、</p>				

め、建築物の高層化による高密度な土地利用を図る。

そのほかの業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。

②工業地、流通業務地

近江八幡市の長福寺、西老蘇、東近江市の蛇溝、川合、林田、五個荘小幡町、種町、神郷町、下豊浦、日野町の大谷、北脇、中在寺、竜王町の山之上、岡屋、鏡等については、緑地帯の維持管理など良好な環境の確保に努め、工業専用の低中密度の土地利用を図る。

③住宅地

近江八幡市の篠原、丸の内、鷹飼町北、常楽寺、東近江市の中野、今崎、小今、佐野、林、日野町の松尾等については、各地域の特性に応じたゆとりある良好な居住環境の確保に努め、低層住宅地区として低密度の土地利用を図る。なお、必要に応じて高度地区や地区計画等の指定を検討する。

(3) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

①用途地域ごとの土地利用に関する方針

住宅地と工業地が混在している地区については、環境面や日常生活への影響に配慮して土地利用方法の混在を防ぐことが望ましい。

商業地については、空き店舗が目立つ商店街等において、既存店舗等の活用を検討しながら、商業・サービス機能と相乗効果が期待できる多様な機能の導入に努める。

また、工場跡地等の未利用地については、地域の状況や周辺環境等に配慮した上で、その利・活用を図る。

その他の地区では、土地利用の状況や周辺地域の環境に照らし合わせて、現状の用

建築物の高層化による高密度な土地利用を図る。

そのほかの業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。

②工業地、流通業務地

近江八幡市の長福寺、西老蘇、東近江市の蛇溝、川合、林田、五個荘小幡、種、神郷、下豊浦、日野町の大谷、北脇、中在寺、松尾、竜王町の山之上、岡屋、鏡等については、緑地帯の維持管理など良好な環境の確保に努め、工業専用の低中密度の土地利用を図る。

③住宅地

近江八幡市の篠原、丸の内、鷹飼町北、常楽寺、東近江市の中野、今崎、小今、長勝寺、神郷、佐生、佐野、林、日野町の松尾等については、各地域の特性に応じたゆとりある良好な居住環境の確保に努め、低層住宅地区として低密度の土地利用を図る。なお、必要に応じて高度地区や地区計画等の指定を検討する。

(3) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

①用途地域ごとの土地利用に関する方針

住宅地と工業地が混在している地区については、環境面や日常生活への影響に配慮して土地利用の混在を防ぐことが望ましい。

商業地については、空き店舗が目立つ商店街等において、既存店舗等の活用を検討しながら、商業・サービス機能と相乗効果が期待できる多様な機能の導入に努める。

また、工場跡地等の未利用地については、地域の状況や周辺環境等に配慮した上で、その利活用を図る。

その他の地区では、土地利用の状況や周辺地域の環境に照らし合わせて、現状の用

途地域指定との乖離が生じている地区については、適正な土地利用への転換を進める。

②居住環境の改善または維持に関する方針

近江八幡市や東近江市の既成市街地は、居住環境上や防災面から、地域特性を考慮した柔軟な整備方針により改善を図る。

また、土地区画整理事業や一団地開発等により計画的に整備された住宅地では、地区計画等の積極的な活用により、居住環境の維持・増進を図る。

③市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針

箕作山風致地区と布施山風致地区は、今後も良好な自然環境を保全し、自然を有効活用しやすい環境を醸成する。歴史的景観を残す近江八幡市の八幡、東近江市の五個荘金堂、日野町の大窪、村井、西大路等は、地域らしさが感じられる空間となっていることから、その保全・活用を図る。

市街地内を流れる日野川、八幡川、佐久良川などの河川沿いの緑地、社寺境内林等は、都市に潤いを与え、住民の憩いの場としても貴重な空間であることから、その保全・活用を図る。

(4) 市街化調整区域の土地利用の方針

①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるが、既存の農村集落や市街化区域に近接、隣接する地域などの既にある程度建築物の立地が進んでいる地域において、生活環境の維持、改善の観点から合理的かつ秩序ある土地利用を図る必要がある場合

途地域指定との乖離が生じている地区については、適正な土地利用への転換を進める。

②居住環境の改善または維持に関する方針

近江八幡市や東近江市の既成市街地は、居住環境上や防災面から、地域特性を考慮した柔軟な整備方針により改善を図る。

また、土地区画整理事業や一団地開発等により計画的に整備された住宅地では、地区計画等の積極的な活用により、居住環境の維持・増進を図る。

③市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針

箕作山風致地区と布施山風致地区は、今後も良好な自然環境を保全し、自然を有効活用しやすい環境を醸成する。歴史的景観を残す近江八幡市の八幡堀、東近江市の五個荘金堂、伊庭、八丁山本町、田針町の大窪、村井、西大路等は、地域らしさが感じられる空間となっていることから、その保全・活用を図る。

市街地内を流れる日野川、八幡川、佐久良川などの河川沿いの緑地、社寺境内林等は、都市に潤いを与え、住民の憩いの場としても貴重な空間であることから、その保全・活用を図る。

(4) 市街化調整区域の土地利用の方針

①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるが、既存の農村集落や市街化区域に近接、隣接する地域などの既にある程度建築物の立地が進んでいる地域において、生活環境の維持、改善の観点から合理的かつ秩序ある土地利用を図る必要がある場合

は、適切な規制・誘導を行う。

また、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備を行う必要のある地区は、整備の見通しが確実になった時点で農林漁業との必要な調整を行い、自然環境を配慮した上で人口フレームの範囲内において市街化区域への編入を検討する。

また、容積率、建ぺい率は良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとする。

②優良な農地との健全な調和に関する方針

本都市計画区域では、西の湖周辺、愛知川流域、日野川流域等に集団的優良農地が大規模に連担し、その大部分が農業振興地域の農用地区域に定められており、農業基盤整備事業の実施が進んでいる。このような集団的優良農地は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として環境に配慮した保全を図る。

③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本都市計画区域の特色である豊かな緑に包まれた森林地域周辺では、住宅地の開発等が進行しているところも見られる。土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域、砂防指定地、地すべり防止区域等は、原則として開発を抑制し、保全に努める。また、降水や出水によるがけ崩れの被害が想定される区域や、浸水等水害による被害が想定される区域についても、「滋賀県流域治水基本方針」(案)に基づき、市街化を抑制する。

さらに、土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)(平成12年法律第57号)に基づき、土砂災害特別警戒区域に指定された区域についても、市街化を抑制する。

は、適切な規制・誘導を行う。

また、容積率、建ぺい率は良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとする。

②優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域では、西の湖周辺、愛知川流域、日野川流域等に集団的優良農地が大規模に連担し、その大部分が農業振興地域の農用地区域に定められており、農業基盤整備事業の実施が進んでいる。このような集団的優良農地は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として環境に配慮した保全を図る。

③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域の特色である豊かな緑に包まれた森林地域周辺では、住宅地の開発等が進行しているところも見られる。土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域、砂防指定地、地すべり防止区域等は、原則として開発を抑制し、保全に努める。また、浸水等の水害による被害が想定される区域については、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」(平成26年滋賀県条例第55号)第24条に基づき判断する。

さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)に基づき、土砂災害警戒区域等に指定された区域についても市街化を抑制する。

④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本都市計画区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織山、また日常生活につながる深い箕作山、布引丘陵、県立自然公園である雪野山周辺、また綿向山など鈴鹿国定公園においては豊かで貴重な自然環境が存在している。これらは琵琶湖の流域であることから、山地部は災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努め、また、湖辺部については水域と陸域との連続性に配慮して保全に努める。

(5) 都市の景観の推進に関する方針

景観法（平成16年6月18日法律第110号）が制定されたことを踏まえ、景観行政団体は景観計画の策定など、良好な景観の形成（保全と整備を含む）に努める。

3-2 都市施設の整備に関する方針

(1) 交通施設の整備の方針

①基本方針

◆広域交通ネットワークの充実・強化

本都市計画区域には、名神高速道路、一般国道8号、307号、421号、477号等の広域幹線道路が通過しており、基幹交通の要衝であるため内陸型工業の立地等産業活動が活発である。また、（仮称）蒲生スマートインターチェンジが計画中であり、更なる経済活動の活性化に寄与するものと期待される。今後とも産業活動を支援するため、増大すると予想される交通量に対応できる広域交通ネットワークの充実・強化を図る。

④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織山、また日常生活につながる深い箕作山、布引丘陵、県立自然公園である雪野山周辺、また綿向山など鈴鹿国定公園においては豊かで貴重な自然環境が存在している。これらは琵琶湖の流域であることから、山地部は災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努め、また、湖辺部については水域と陸域との連続性に配慮して保全に努める。

(5) 都市の景観の推進に関する方針

景観法（平成16年6月18日法律第110号）の趣旨に則り、景観行政団体は良好な景観形成の促進に関し、地域の自然的・社会的諸条件に応じた対策を策定し及び実施するなど、良好な景観の保全と形成に努める。

3-2 都市施設の整備に関する方針

(1) 交通施設の整備の方針

①基本方針

◆広域交通ネットワークの充実・強化

本区域には、名神高速道路、一般国道8号、307号、421号、477号等の広域幹線道路が通過しており、基幹交通の要衝であるため内陸型工業の立地等産業活動が活発である。また、蒲生スマートインターチェンジが建設し、更なる経済活動の活性化に寄与するものと期待される。今後とも産業活動を支援するため、増大すると予想される交通量に対応できる広域交通ネットワークの充実・強化を図る。

◆市街地を支える道路網の形成

本都市計画区域では、幹線道路整備の遅れもあり、整備された道路に交通が集中し、一部の区間に渋滞が生じている。このため、市街地内外交通の混雑解消を図るため、交通渋滞箇所の優先的整備や骨格幹線道路整備を効率的かつ計画的に行う。また、地域情報の発信や人とまちの交流による地域の活性化を図るため「道の駅」の活用を検討する。

◆人に優しくゆとりと潤いのある道路の整備

歩行者・自転車が利用しやすい安全快適な道路整備を図るとともに、周辺環境と一帯となってゆとりや潤いを感じられる道路環境を創造するため、市街地などにおいて、緑豊かで景観に配慮した道路整備を進める。

◆利用しやすい公共交通体系の確立

円滑な都市活動を維持推進するためには、大量輸送機関である鉄道の有効活用と適切なバスサービスの確保、鉄道駅等へのアクセスおよび乗り換え機能の改善に努める必要がある。ユニバーサルデザインによる歩行環境も含めた鉄道駅等へのアクセスの改善、パークアンドライドの検討も含めた交通結節機能の強化などにより、機能的なネットワーク化を図る。

◆都市計画道路の見直し検討

計画決定から長期間経過し、整備のめどが立たない路線については、当該地域にお

◆市街地及び地域間交通を支える道路網の形成

バス域では、幹線道路整備の遅れもあり、整備された道路に交通が集中し、一部の区間に渋滞が生じている。このため、市街地内外交通の混雑解消を図るため、交通渋滞箇所の優先的整備や骨格幹線道路整備を効率的かつ計画的に行う。また、空区域に分散する市街地及び商業拠点、産業拠点、拠点集落等を相互に連絡する地域間交通ネットワークの充実・強化を図る。

更に、地域情報の発信や人とまちの交流による地域の活性化を図るため「道の駅」の活用を検討する。

◆人に優しくゆとりと潤いのある道路の整備

歩行者・自転車が利用しやすい安全快適な道路整備を図るとともに、周辺環境と一帯となってゆとりや潤いを感じられる道路環境を創造するため、市街地などにおいて、緑豊かで景観に配慮した道路整備を進める。

◆利用しやすい公共交通体系の確立

円滑な都市活動を維持推進し、誰もが暮らしやすいまちづくりを進めるためには、大量輸送機関である鉄道の有効活用と適切なバスサービスの確保維持、鉄道駅等へのアクセスおよび乗り換え機能の改善に努める必要がある。ユニバーサルデザインによる歩行環境も含めた鉄道駅等へのアクセスの改善、パークアンドライドの検討も含めた交通結節機能の強化、文化・福祉・商業施設の配置を考慮した、機能的なネットワーク化を図る。

◆都市計画道路の見直し検討

計画決定から長期間経過し、整備のめどが立たない路線については、当該地域にお

ける住民等のニーズ、代替交通処理の可能性、既存の道路網や土地利用との整合性、目的達成のための有効な計画内容の妥当性、実現性等を勘案し、必要に応じて見直し（廃止・規格変更など）を図っていくものとする。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 道路

- ・広域交通ネットワークを充実・強化するため、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。
- ・各市町を縦貫する一般国道8号等の広域幹線道路の充実に向けた調査を進める。
- ・各市町の市街地の骨格を形成する都市計画道路の整備を促進する。
- ・市街地部を中心に、潤いと景観に配慮した道路整備を促進する。

b) 鉄道・バス等

- ・JR東海道本線や近江鉄道、バス等の公共交通機関の利便性向上を促進するとともに、公共交通機関の利用を支援する道路および駅前広場、駐車場、駐輪場等の整備を促進する。また、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。
- ・近江八幡市、東近江市、日野町においては、住民のニーズに的確に対応したコミュニティバスの運行に努める。

c) その他

- ・ユニバーサルデザインによる歩道・自転車道の整備や交通結節点等でのエレベーター・エスカレーターの設定など、人に優しい環境整備を進める。

ける住民等のニーズ、代替交通処理の可能性、既存の道路網や土地利用との整合性、目的達成のための有効な計画内容の妥当性、実現性等を勘案した見直し（廃止・規格変更など）を促しており、今後も必要に応じた見直しを図っていくものとする。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 道路

- ・広域交通ネットワークを充実・強化するため、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。
- ・各市町を縦貫する一般国道8号等の広域幹線道路の充実に向けた整備推進を図る。
- ・各市町の市街地の骨格を形成する都市計画道路の整備を促進する。
- ・市街地部を中心に、潤いと景観に配慮した道路整備を促進する。

b) 鉄道・バス等

- ・JR東海道本線や近江鉄道、バス等の公共交通機関の利便性向上を促進するとともに、公共交通機関の利用を支援する道路および駅前広場、駐車場、駐輪場等の整備を促進する。また、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。
- ・近江八幡市、東近江市、日野町、帝土町においては、住民のニーズに的確に対応したコミュニティバスの運行に努める。

c) その他

- ・ユニバーサルデザインによる歩道・自転車道の整備や交通結節点等でのエレベーター・エスカレーターの設定など、人に優しい環境整備を進める。

③主要な施設の整備目標

本都市計画区域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業】

種別	名称	整備区間等	備考
道路	一般国道477号	必佐バイパス	実施中
		蒲生堂、小御門、古川橋、七里	予定
	一般国道421号	四ツ辻	実施中
	3・3・2 小今建部上中線	春日、聖徳	実施中
	3・4・1 近江八幡能登川線 (大津能登川長浜線)	安土、山路、伊庭、能登川、きぬがさ、音羽、江頭、西庄	実施中
	3・4・4 近江八幡八日市線 (下羽田市辺線)	三津屋バイパス	実施中
	3・4・6 能登川北部線	佐野、佐生、神郷	実施中
	近江八幡守山線	中部湖東幹線	予定
	近江八幡竜王線	六枚橋	実施中
		岩倉バイパス	予定
3・5・209 八日市北部線 (五個荘八日市線)	愛知川左岸堤、	実施中	

③主要な施設の整備目標

ハズレ域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称	整備区間等	備考
道路事業 ：改築系	国道 477 号	古川野村	事業化検討
	大津能登川長浜線	安土・能登川	実施中
	近江八幡竜王線	岩倉バイパス	実施中
	大津守山近江八幡線	中部湖東幹線	着手予定
	土山蒲生近江八幡線	鎌掛	事業化検討
		羽田バイパス	事業化検討
	栗見八日市線	垣見	事業化検討
	下羽田市辺線	三津屋バイパス	実施中
	日野徳原線	内池バイパス	実施中
	佐生五個荘線	川並	実施中
		五個荘金堂	事業化検討
	五個荘八日市線	愛知川左岸堤	実施中
	栗見新田安土線	下豊浦	事業化検討
	西明寺安部居線	佐久良	実施中
	伊庭円山線	白王	実施中・完了予定
	神郷彦根線	川原	実施中
	道路事業： 交通安全系 (歩道整備)	国道 307 号	別所
国道 421 号		林田	事業化検討
国道 477 号		蒲生堂 山之上	事業化検討 着手予定

鉄道	3・5・208 尻無愛知川線	八日市金屋	予定			西横関	事業化検討		
	3・5・701 中学校線	西垣見隧道	予定			大津能登川長浜線	音羽	着手予定	
	3・5・702 JR東口線	垣見	予定				西庄	実施中	
	土山蒲生近江八幡線	稲垂	実施中			彦根八日市甲西線	中野	着手予定	
		日野鎌掛、羽田バイパス	予定			石原八日市線	今堀	事業化検討	
	神郷彦根線	神郷	実施中			栗見八日市線	建部日吉	実施中	
	(仮) 蒲生インター線	木村	実施中				乙女浜	着手予定	
		伊庭円山線	白王町			実施中	小口川守線	小口	着手予定
	大房東横関線	若宮	予定			小脇西生来線	内野	着手予定	
	彦根八日市甲西線	川合、昭和	実施中			八日市五個荘線	建部日吉	着手予定	
	栗見新田安土線	下豊浦	予定			大房東横関線	若宮	実施中	
	桜川西中在寺線	蓮花寺バイパス	実施中			桜川西中在寺線	桜川西	実施中・完了予定	
	桜川西竜王線	市子川原	予定			道路事業： 交通安全系 (交差点改良)	国道477号	小口	事業化検討
	小口川守線	小口	予定				彦根八日市甲西線	山之上	着手予定
	石原八日市線	今堀	予定			大津守山近江八幡線	多賀町	着手予定	
小脇西生来線	内野	予定	街路事業	(都) 近江八幡能登川線 (大津能登川長浜線)	伊庭・山路	実施中・完了予定			
近江鉄道近代化	全線	実施中		国事業	国道8号	能登川	着手予定		
			市町事業				築瀬・長野地区 交差点改良	二	
若宮上田線	二	実施中							
八木古川線	二	実施中							
金剛寺中屋線	二	実施中							
牧元水荃線	二	着手予定							
西元土田線	土田	着手予定							
黒橋八木線	黒橋	着手予定							
武佐老蘇線	武佐西生来	着手予定							

<p>※ 道路については、平成 20 年 6 月策定の道路整備アクションプログラムを参照している。</p> <p>(2) 下水道および河川の整備の方針</p> <p>①基本方針</p> <p>a) 下水道</p> <p>下水道については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質の保全を図るため、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」との整合を図りつつ、計画に基づいて公共下水道の事業を促進する。</p> <p>また、市街地の雨水排水のための雨水管渠等の整備を目指す。</p>	<table border="1" data-bbox="1124 140 2080 845"> <tr> <td></td> <td>西生来老蘇</td> <td>事業化検討</td> </tr> <tr> <td>馬淵上田線</td> <td>二</td> <td>着手予定</td> </tr> <tr> <td>(都) 小今建部上中線</td> <td>聖徳</td> <td>実施中・完了予定</td> </tr> <tr> <td>(都) 上中緑町小今線</td> <td>今崎</td> <td>着手・完了予定</td> </tr> <tr> <td>(都) 中学校線</td> <td>垣見</td> <td>実施中・完了予定</td> </tr> <tr> <td>能登川北部線</td> <td>佐生</td> <td>着手・完了予定</td> </tr> <tr> <td>中学校大塚線</td> <td>市子川原</td> <td>実施中・完了予定</td> </tr> <tr> <td>(都) 尻無愛知川線</td> <td>八日市金屋</td> <td>着手予定</td> </tr> <tr> <td>(都) JR 東口線</td> <td>本町</td> <td>着手予定</td> </tr> <tr> <td>西大路鎌掛線</td> <td>西大路・鎌掛</td> <td>実施中・完了予定</td> </tr> <tr> <td>奥之池線</td> <td>佐久良</td> <td>実施中・完了予定</td> </tr> <tr> <td>山面鏡西線</td> <td>山面・鏡</td> <td>着手・完了予定</td> </tr> <tr> <td>西川ため池線</td> <td>西川</td> <td>事業化検討</td> </tr> <tr> <td>殿山線</td> <td>山之上</td> <td>実施中</td> </tr> </table> <p>※ 道路については、平成 20 年（2018 年）3 月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。</p> <p>(2) 下水道および河川の整備の方針</p> <p>①基本方針</p> <p>a) 下水道</p> <p>下水道については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質の保全を図るため、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」(湖南中部処理区)との整合を図りつつ、公共下水道の事業を促進する。</p> <p>また、市街地の雨水排水のための雨水管渠等の整備を推進する。</p>		西生来老蘇	事業化検討	馬淵上田線	二	着手予定	(都) 小今建部上中線	聖徳	実施中・完了予定	(都) 上中緑町小今線	今崎	着手・完了予定	(都) 中学校線	垣見	実施中・完了予定	能登川北部線	佐生	着手・完了予定	中学校大塚線	市子川原	実施中・完了予定	(都) 尻無愛知川線	八日市金屋	着手予定	(都) JR 東口線	本町	着手予定	西大路鎌掛線	西大路・鎌掛	実施中・完了予定	奥之池線	佐久良	実施中・完了予定	山面鏡西線	山面・鏡	着手・完了予定	西川ため池線	西川	事業化検討	殿山線	山之上	実施中
			西生来老蘇	事業化検討																																							
馬淵上田線	二	着手予定																																									
(都) 小今建部上中線	聖徳	実施中・完了予定																																									
(都) 上中緑町小今線	今崎	着手・完了予定																																									
(都) 中学校線	垣見	実施中・完了予定																																									
能登川北部線	佐生	着手・完了予定																																									
中学校大塚線	市子川原	実施中・完了予定																																									
(都) 尻無愛知川線	八日市金屋	着手予定																																									
(都) JR 東口線	本町	着手予定																																									
西大路鎌掛線	西大路・鎌掛	実施中・完了予定																																									
奥之池線	佐久良	実施中・完了予定																																									
山面鏡西線	山面・鏡	着手・完了予定																																									
西川ため池線	西川	事業化検討																																									
殿山線	山之上	実施中																																									
29 / 49																																											

b) 河川

河川については、「河川整備計画」に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた整備を推進する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

本都市計画区域の公共下水道については、分流式とする。琵琶湖流域下水道事業計画（湖南中部処理区）との整合を図りながら、公共下水道の未整備箇所について計画に従って事業の進捗を図り、都市住民の快適な生活環境の確保と河川等の水質の保全に努める。

b) 河川

河川整備計画に基づき、河川環境を保全しつつ治水上の安全性を確保するため、多自然川づくりなどの手法を用いて、各河川の実情にあわせた改修事業を促進するとともに、河川環境上必要な箇所については保全・再生に配慮する。

砂防指定地内を流れる河川については、土砂災害特別警戒区域等の指定により警戒避難態勢の確立をはかりつつ、砂防施設の建設を行い、総合的な治水対策を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

本都市計画区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先

b) 河川

河川については、「淀川水系東近江圏域河川整備計画」（平成22年（2010年）7月策定）に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた整備を推進する。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

本区域の下水道については、分流式とする。琵琶湖流域下水道事業計画（湖南中部処理区）および各市町の下水道事業計画との整合を図りながら、公共下水道の未整備箇所について計画に従って事業の進捗を図り、都市住民の快適な生活環境の確保と河川等の水質の保全および浸水被害の防止に努める。

b) 河川

「淀川水系東近江圏域河川整備計画」に基づき、河川環境を保全しつつ治水上の安全性を確保するため、多自然川づくりなどの手法を用いて、各河川の実情にあわせた改修事業を促進するとともに、河川環境上必要な箇所については保全・再生に配慮する。

砂防指定地内を流れる河川については、土砂災害特別警戒区域等の指定により警戒避難態勢の確立をはかりつつ、砂防施設の建設を行い、総合的な治水対策を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

本区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的に

的におおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業】

種別	名称等	事業地	備考
下水道	日野第二幹線	近江八幡市～竜王町	実施中
	日野北幹線	東近江市～竜王町	実施中
	近江八幡市公共下水道	近江八幡市	実施中
	東近江市公共下水道	東近江市	実施中
	日野町公共下水道	日野町	実施中
	竜王町公共下水道	竜王町	実施中

b) 河川

本都市計画区域における河川のうち、現在実施している主要な事業は次のとおりである。

【現在実施している主要な事業】

種別	名称等	事業地
河川	愛知川	東近江市
	日野川	近江八幡市
	長命寺川	近江八幡市、東近江市
	八日市新川	東近江市
	西の湖（河川環境整備）	近江八幡市

むね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

種別	名称等	事業地	備考
下水道	日野第二幹線	近江八幡市～竜王町	実施中
	日野北幹線	東近江市～日野町	実施中
	近江八幡市公共下水道	近江八幡市	実施中
	東近江市公共下水道	東近江市	実施中
	日野町公共下水道	日野町	実施中
	竜王町公共下水道	竜王町	実施中

b) 河川

六区域における河川のうち、現在実施している主要な事業は次のとおりである。

【現在実施している主要な事業】

種別	名称等	事業地
河川	愛知川	東近江市
	日野川	近江八幡市、竜王町
	長命寺川	近江八幡市
	八日市新川	東近江市
	蛇砂川	近江八幡市、東近江市
	西の湖（河川環境整備）	近江八幡市

(3) その他の都市施設の整備の方針

①基本方針

a) 上水道

上水道については、水道整備がほぼ完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水質の確保、施設の更新・改良に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、下水道整備等とあわせて、琵琶湖の水質の保全を図るなどのため、適切な維持管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「滋賀県廃棄物処理計画」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画」および市町等の策定する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設についてはダイオキシン類による環境汚染の防止に関する責務を履行する。

d) 教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進を図る上で重要であるため、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

(3) その他の都市施設の整備の方針

①基本方針

a) 上水道

上水道については、水道整備がほぼ完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水源の確保および水質の保全、施設の更新・改良に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、汚水処理施設の整備等とあわせて、琵琶湖の水質の保全を図るなどのため、適切な維持管理に努める。

c) 廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「第四次滋賀県廃棄物処理計画（平成28年（2016年）7月策定）」、および市町等の策定する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設についてはダイオキシン類による環境汚染の防止に関する責務を履行する。

d) 教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進を図る上で重要であるため、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

e) 医療・社会福祉施設

高齢社会を踏まえ、高齢者や障害者を始め、必要な人が利用しやすい、医療・社会福祉施設の整備、充実に努める。

f) 市場、火葬場

市場については、日常物資に関する効率的な機能を確保するため、適切な卸売り機能の維持・充実に努める。

火葬場については、需要の動向を見極めながら、適切な機能の確保に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 上水道

上水道については、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町に浄水場または水源池あるいはポンプ場があり、これら施設等の維持・充実に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、近江八幡市新し尿処理場（近江八幡市立第1クリーンセンター）および八日市衛生公苑（八日市布引ライフ組合衛生センター）の2箇所があり、汚物処理場の適切な維持管理に努めることにより、下水道整備等とあわせて、琵琶湖における環境基準をできるだけ速やかに達成できるように取り組んでいく。

c) 廃棄物処理施設

ごみ焼却場およびごみ処理場については、近江八幡市ごみ焼却場（近江八幡市

e) 医療・社会福祉施設

高齢社会を踏まえ、高齢者や障害者を始め、必要な人が利用しやすい、医療・社会福祉施設の整備を進めるとともに、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。

f) 市場、火葬場

市場については、日常物資に関する効率的な機能を確保するため、適切な卸売り機能の維持・充実に努める。

火葬場については、需要の動向を見極めながら、適切な機能の確保に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 上水道

上水道については、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町に浄水場または水源池あるいはポンプ場があり、これら施設等の維持・充実に努める。

b) 汚物処理場

汚物処理場については、近江八幡市新し尿処理場および八日市衛生公苑（八日市布引ライフ組合立衛生センター）の2箇所があり、汚物処理場の適切な維持管理に努めることにより、汚水処理施設の整備等とあわせて、琵琶湖における環境基準をできるだけ速やかに達成できるように取り組んでいく。

c) 廃棄物処理施設

ごみ焼却場およびごみ処理場については、近江八幡市一般廃棄物処理場（近江

立第2クリーンセンター）、中部清掃組合日野清掃センター、中部清掃組合能登川清掃センター粗大ごみ処理場（中部清掃組合能登川清掃センター）の3箇所が整備済みであり、今後とも適切な維持管理に努めるとともに、環境への十分な配慮を行いながら適正な機能の確保のため施設・設備の更新を図る。

なお、近江八幡市ごみ焼却場（近江八幡市立第2クリーンセンター）は老朽化が進んでおり、施設の更新にあたっては安全・確実なゴミ処理のみならず、地域防災機能や住民福祉向上機能を有する施設を併設する総合都市拠点として、適地を選定すると共に整備を図る。

d) 教育・文化施設

教育文化施設については、各地域の学校、図書館、近江八幡市文化会館、県立男女共同参画センター、八日市文化芸術会館、県立安土城考古博物館、東近江市近江商人博物館、日野町近江日野商人館、東近江市能登川博物館等があり、施設の維持・改善、適切な運用に努める。

e) 医療・社会福祉施設

医療施設については近江八幡市立総合医療センター、国立病院機構滋賀病院、能登川病院、蒲生病院等の地域の中核的医療施設があり、施設の維持・改善、機能の充実に努める。

福祉施設については、近江八幡市総合福祉センターひまわり館、八日市福祉センターハートピア八日市、安土保健センター、介護老人保健施設ケアセンター蒲生野、日野町介護老人保健施設リスタあすなろ、竜王町保健センター等があり、施設の維持・改善、機能の充実に努める。

八幡市環境エネルギーセンター）、中部清掃組合日野清掃センター、中部清掃組合能登川清掃センター粗大ごみ処理場の3箇所が整備済みであり、今後とも適切な維持管理に努めるとともに、環境への十分な配慮を行いながら適正な機能の確保のため施設・設備の更新を図る。

d) 教育・文化施設

教育文化施設については、八日市文化会館（東近江市立八日市文化芸術会館）があり、施設の維持・改善、適切な運用に努めるとともに、文化ニーズに対応できるように都府県拠点への再配置も検討する。

e) 医療・社会福祉施設

医療施設については近江八幡市立総合医療センター、国立病院機構東近江総合医療センター、東近江市立能登川病院、等の地域の中核的医療施設があり、施設の維持・改善、機能の充実に努める。

福祉施設については、近江八幡市総合福祉センター「ひまわり館」、東近江市福祉センターハートピア、東近江市保健子育て複合施設「ハピネス」、介護老人保健施設ケアセンター蒲生野、竜王町保健センター等があり、施設の維持・改善、機能の充実に努める。

f) 市場、火葬場

市場については、東近江市に八日市公設地方卸売市場があり、現状分析を的確に行いながら機能の充実に努める。

火葬場については、東近江市に布引斎苑があり、環境への配慮を充実させるとともに、施設の適切な維持管理と能力向上に努める。また、

③主要な施設の整備目標

本都市計画区域における上水道、汚物処理場、廃棄物処理施設、教育・文化施設、市場、と畜場および火葬場、医療・社会福祉施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業】

種別	名称等	事業地	備考
ごみ焼却場	1 近江八幡市ごみ焼却場 (近江八幡市立第 2 クリーンセンター)	近江八幡市	予定

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

f) 市場、火葬場

市場については、東近江市に八日市公設地方卸売市場、近江八幡市に滋賀食肉センター卸売市場および滋賀食肉センターと畜場が立地しており、現状分析を的確に行いながら機能の充実に努める。

火葬場については、近江八幡市に近江八幡市火葬場、東近江市に布引斎苑があり、環境への配慮を充実させるとともに、施設の適切な維持管理と能力向上に努める。

(削除)

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

本都市計画区域では、各市町の古くからの市街地や農村集落などで、公園の不足や幅員の狭い道路が多いこと、市街地内に点在する低未利用地、農地などの空閑地の存在など、防災面や居住環境面の課題を抱えている。

また、本区域では旧街道沿いの一部や河川、湖沿いの一部に地域特性の感じられる空間が残っており、この地域資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

②市街地整備の方針

市街地内空閑地については土地区画整理事業などにより計画的な整備を推進し、活力低下が見られる商業地ならびに建物の老朽化等が見られる住宅地については計画的な再整備による市街地開発を推進し、都市機能および居住環境の向上を図る。

また、琵琶湖や西の湖などの湖沿い、八幡川や日野川などの河川沿い等の水・緑資源、中山道沿いや近江商人が残した歴史ある町家などの歴史・文化資源を保全・活用し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人が訪れ親しめるまちづくりを図る。

これらの市街地の整備にあたっては、可能な限り、避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性を向上させるとともに、路面や宅地における雨水の浸透性の向上等流域に対する負荷を小さくするなどの環境面・治水面への配慮や良好な景観の形成に努めるものとする。

(2) 市街地整備の目標

本都市計画区域における市街地のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的に

本区域では、各市町の古くからの市街地や農村集落などで、公園の不足（市街化区域内の都市公園面積：2.83㎡/人、都市計画区域内の都市公園面積：4.45㎡/人）や幅員の狭い道路が多いこと、一街地内に点在する低未利用地、農地などの空閑地の存在など、防災面や居住環境面の課題を抱えている。

また、本区域では旧街道沿いの一部や河川、湖沿いの一部に地域特性の感じられる空間が残っており、この地域資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

②市街地整備の方針

市街地内空閑地については、土地区画整理事業などにより計画的な整備を推進し、活力低下が見られる商業地ならびに建物の老朽化等が見られる住宅地については、計画的な再整備による市街地開発を推進し、都市機能および居住環境の向上を図る。

また、琵琶湖や西の湖などの湖沿い、八幡川や日野川などの河川沿い等の水・緑資源、中山道沿いや近江商人が残した歴史ある町家などの歴史・文化資源を保全・活用し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人が訪れ親しめるまちづくりを図る。

これらの市街地の整備にあたっては、可能な限り、避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性を向上させるとともに、路面や宅地における雨水の浸透性の向上等流域に対する負荷を小さくするなどの環境面・治水面への配慮や良好な景観の形成に努めるものとする。

(2) 市街地整備の目標

本区域における市街地のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的に平成 37

平成32年までに実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね平成32年までに実施することを予定する主要な事業】

市町名	地区名	事業手法	面積 (ha)	備考
日野町	西大路	土地区画整理事業	13.2	予定

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本都市計画区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織山、県立自然公園である雪野山周辺、風致地区である箕作山、布施山、鈴鹿国定公園である綿向山などの山林等、豊かな自然環境が存在している。また、鈴鹿山脈に源を発する日野川、愛知川等の流域に広がる農地、その中に散在する丘陵地が形成する美しい田園景観も展開されている。

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、市街地や集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、琵琶湖や河川の水辺、里山や市街地後背の山林、その間に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を進める。

年(2025年)までに実施することを予定している事業はない。

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織山、県立自然公園である雪野山周辺、風致地区である箕作山、布施山、鈴鹿国定公園である綿向山などの山林等、豊かな自然環境が存在している。また、鈴鹿山脈に源を発する日野川、愛知川等の流域に広がる農地、その中に散在する丘陵地が形成する美しい田園景観も展開されている。

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、市街地や集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、琵琶湖や河川の水辺、里山や市街地後背の山林、その間に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を進める。

②計画水準

都市計画区域および市街化区域に対して、緑地（注1）として確保する目標水準は次表のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	平成17年	平成32年
緑地の確保目標量	おおむね 6,850 ha	おおむね 6,890 ha
都市計画区域に対する割合	17.2 %	おおむね 17 %
市街化区域に対する割合	198.9 %	おおむね 200 %

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口一人あたりの目標水準は、次表のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	平成17年	平成32年
都市計画区域内人口一人あたりの目標水準	3.8 m ² /人	4.9 m ² /人

（注1）緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

（2）主要な緑地の配置、整備の方針

本都市計画区域においては、現在ある豊かな緑と水の存在や、歴史・文化資源を活かしたまちづくりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統、その他の系統の5つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

②計画水準

都市計画区域および市街化区域に対して、緑地（注1）として確保する目標水準は次表のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	平成22年（2010年）	平成37年（2025年）
緑地の確保目標量	おおむね7,014ha	おおむね7,166 ha
都市計画区域に対する割合	17.6%	おおむね18.0%
市街化区域に対する割合	202.2%	おおむね200.7%

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口一人あたりの目標水準は、次表のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	平成22年（2010年）	平成37年（2025年）
都市計画区域内人口一人あたりの目標水準	4.9m ² /人	8.0m ² /人

（注1）緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

（2）主要な緑地の配置、整備の方針

本区域においては、現在ある豊かな緑と水の存在や、歴史・文化資源を活かしたまちづくりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統、その他の系統の5つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

①環境保全系統

a) 地域全体

本都市計画区域は、琵琶湖をはじめとして愛知川、日野川の二大河川、市街地を流れる中小河川、西の湖などの内湖、布施溜などのため池等、多様な生き物が生息する豊かな水域が存在している。これら水域に面する水辺部一体は独特の景観を生み出すとともにオープンスペースの配置において骨格となる緑地軸を形成しており、水際空間として保全・活用するとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

②レクリエーション系統

a) 地域全体

広域的なスポーツニーズや本都市計画区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、都市基幹公園（注2）である近江八幡運動公園（近江八幡市立運動公園）、自然公園内にある滋賀県希望が丘文化公園の整備・充実を図るとともに、愛知川緑地・日野川緑地・佐久良川緑地等の緑地の保全を図る。

b) 市街地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園（注3）を人口や土地利用の動向および都市施設の配置を勘案して適切に配置する。

①環境保全系統

a) 地域全体

本区域は、琵琶湖をはじめとして愛知川、日野川の二大河川、市街地を流れる中小河川、西の湖などの内湖、布施溜などのため池等、多様な生き物が生息する豊かな水域が存在している。これら水域に面する水辺部一体は独特の景観を生み出すとともにオープンスペースの配置において骨格となる緑地軸を形成しており、水際空間として保全・活用するとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

②レクリエーション系統

a) 地域全体

広域的なスポーツニーズや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、都市基幹公園（注2）である近江八幡運動公園（近江八幡市立運動公園）、布引運動公園、竜王町総合運動公園、近江八幡「健康ふれあい公園自然公園内にある滋賀県希望が丘文化公園の整備・充実を図るとともに、愛知川緑地・日野川緑地・佐久良川緑地、北の土沢緑地、琵琶湖畔（能登川地区）緑地等の緑地の整備・保全を図る。

b) 市街地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園（注3）を人口や土地利用の動向および都市施設の配置を勘案して適切に配置する。

③防災系統

滋賀県域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、南海・東南海地震による被害が懸念されることから、防災対策を進める必要がある。

a) 自然地域

水害および土砂災害の防止のため、八幡山、箕作山等の山地をはじめ、水源かん養機能を有する森林および農地等のほか、遊水池として機能する河川沿いの農地等の保全を図る。

b) 市街地

地震、火災等の非常災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を適正に配置する。

④景観構成系統

a) 自然地域

日野川、愛知川に挟まれた広大な田園地帯、琵琶湖周辺に広がる水郷とこれに注ぐ中小河川、また内陸部の丘陵地帯から琵琶湖湖辺部に至る範囲に散在する観音寺山、八幡山などの独立峰の織りなす風景は、本都市計画区域の代表的なふるさと景観となっている。これら原風景の保全・育成を図る。

b) 市街地

鉄道駅周辺や市役所・町役場、商店街周辺など、本都市計画区域を構成する各市町を代表する区域については、市街地整備とともに公共空地の確保と緑化に努め、自然景観の眺望にも配慮しつつ公共施設や建築物などと合わせた地域一帯の都市景観の形成に努める。

③防災系統

滋賀県域は、琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、南海トラフ地震による被害が懸念されることから、防災対策を進める必要がある。

a) 自然地域

水害および土砂災害の防止のため、八幡山、箕作山等の山地をはじめ、水源かん養機能を有する森林および農地等のほか、遊水池として機能する河川沿いの農地等の保全を図る。

b) 市街地

地震、火災等の非常災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を適正に配置する。

④景観構成系統

a) 自然地域

日野川、愛知川に挟まれた広大な田園地帯、琵琶湖周辺に広がる水郷とこれに注ぐ中小河川、また内陸部の丘陵地帯から琵琶湖湖辺部に至る範囲に散在する観音寺山、八幡山などの独立峰の織りなす風景は、本区域の代表的なふるさと景観となっている。これら原風景の維持・保全を図る。

b) 市街地

鉄道駅周辺や市役所・町役場、商店街周辺など、本区域を構成する各市町を代表する区域については、市街地整備とともに公共空地の確保と緑化に努め、自然景観の眺望にも配慮しつつ公共施設や建築物などと合わせた地域一帯の都市景観の形成に努める。

⑤その他の系統

a) 地域全体

本都市計画区域には、観音寺城跡、安土城跡、老蘇の森などの史跡をはじめ、雪野山古墳や万葉集で著名な蒲生野などの文化財等が豊富に存在し、これらと一体になった良好な自然地が存在している。また、河辺いきものの森では、市民団体が中心となって河辺林を守り育て、環境学習や体験学習、また、それらを通じたコミュニケーションの場とするなどの新たな取り組みも生まれている。これらの地域では、優れた地域資源の保全・充実を図るとともに、水際空間と歴史・文化資源を結びネットワークの形成を図る。

b) 市街地

各市町の商店街周辺や観光資源が集積する区域など、本都市計画区域内外から多くの人々が集まる区域については、観光資源等と一体的、総合的な施設・景観等の整備に努める。

(注2) 都市基幹公園：都市公園のうち、都市の骨格を形成する大規模な公園であり、市民全般を対象としたもの。

具体的には、総合公園と運動公園によって構成される。

(注3) 住区基幹公園：住民の生活行動圏域によって配置される比較的小規模な公園で、都市計画で位置づけられた、街区公園、近隣公園および地区公園が含まれる。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

①都市計画公園・緑地等の配置、整備方針

本都市計画区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配

⑤その他の系統

a) 地域全体

本区域には、観音寺城跡、安土城跡、老蘇の森などの史跡をはじめ、雪野山古墳や万葉集で著名な蒲生野などの文化財等が豊富に存在し、これらと一体になった良好な自然地が存在している。また、河辺いきものの森では、市民団体が中心となって河辺林を守り育て、環境学習や体験学習、また、それらを通じたコミュニケーションの場とするなどの新たな取り組みも生まれている。これらの地域では、優れた地域資源の保全・充実を図るとともに、水際空間と歴史・文化資源を結びネットワークの形成を図る。

b) 市街地

各市町の商店街周辺や観光資源が集積する区域など、本区域内外から多くの人々が集まる区域については、観光資源等と一体的、総合的な施設・景観等の整備に努める。

(注2) 都市基幹公園：都市公園のうち、都市の骨格を形成する大規模な公園であり、市民全般を対象としたもの。

具体的には、総合公園と運動公園によって構成される。

(注3) 住区基幹公園：住民の生活行動圏域によって配置される比較的小規模な公園で、都市計画で位置づけられた、街区公園、近隣公園および地区公園が含まれる。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

①都市計画公園・緑地等の配置、整備方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および

置および整備を進める。	
【都市計画公園・緑地等の配置および整備方針】	
公園緑地等の種別	配置および整備の方針
住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進する。
その他の公園・緑地	愛知川緑地、日野川緑地、八幡緑地、佐久良川緑地等については、保全に努める。
②風致地区等の指定方針	
本都市計画区域における風致地区等については、以下の方針に従い指定する。	
【風致地区等の指定方針】	
種別	指定方針
風致地区	箕作山風致地区、布施山風致地区については、引き続き風致地区に指定し、その保全を図る。

整備を進める。	
【都市計画公園・緑地等の配置および整備方針】	
公園緑地等の種別	配置および整備の方針
住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進する。
その他の公園・緑地	運動公園 近江八幡運動公園（近江八幡市立運動公園）、布引運動公園、竜王町総合運動公園、近江八幡市健康ふれあい公園の整備・保全に努める。
	特殊公園 華岳山公園、法堂寺遺跡公園、土器公園、布施公園の整備・保全に努める。
	緑地 愛知川緑地、日野川緑地、八幡川緑地、北之庄沢緑地、佐久良川緑地、琵琶湖岸（能登川地区）緑地等については、保全に努める。
②風致地区等の指定方針	
本区域における風致地区等については、以下の方針に従い指定する。	
【風致地区等の指定方針】	
種別	指定方針
風致地区	箕作山風致地区、布施山風致地区については、引き続き風致地区に指定し、その保全を図る。

(4) 主要な緑地の確保目標

本都市計画区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね平成 32 年までに実施することを予定する主要な事業】

町名	種別	名称	備考
日野町	近隣公園	3・4・14 山王公園	予定

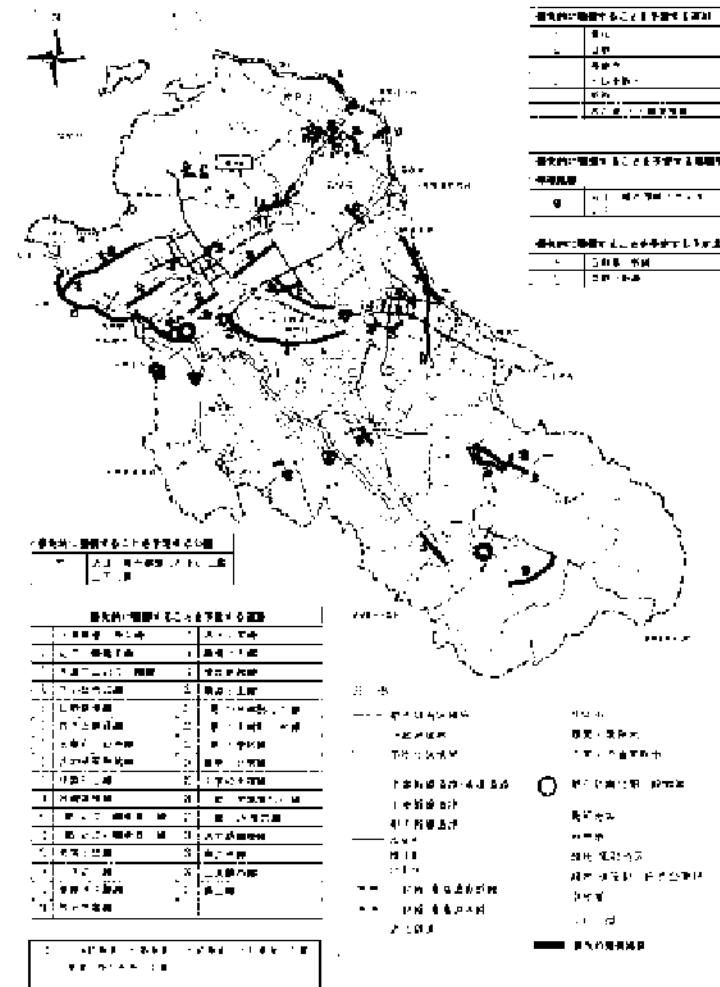
(4) 主要な緑地の確保目標

本区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

町名	種別	名称	備考
近江八幡市	運動公園	6・4・1 近江八幡市健康ふれあい公園	事業中
日野町	近隣公園	3・4・14 山王公園	予定

(都市施設の整備、市街地整備等に関わる方針図)



3-5 都市景観形成と保全に関する方針

基本方針

本都市計画区域は、近江八幡・五個荘・日野等の伝統的なまちなみ景観や安土城跡、湖岸の水郷風景など豊かな自然、歴史・文化資源を有しており、これらの資源を生かし、伝統的なまち並み景観の保全と調和するまちづくりを推進する。

(1) 琵琶湖の良好な景観形成

琵琶湖の景観を、湖水面とそれらを取り巻く風土が形づくるとして捉えつつ、個性ある美しい景観を保全するとともに、新たに良好な景観を育てることにより一体的、総合的な景観形成を図るものとする。

(2) 幹線道路沿道の景観形成

国道307号および主要地方道大津能登川長浜線沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図るものとする。

(3) 歴史的景観の保全等

近江八幡・五個荘・日野等の伝統的なまちなみ景観や湖岸の水郷風景を維持すると共にこれらと調和したまちなみを形成するため、歴史的景観の保全と歴史的資産を活かした景観形成が望まれる。

3-5 都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

湖国景づくり宣言―ふるさと滋賀の景づくりマスタープラン―に基づき、美しく潤いのある湖国の風景を守り育て、次代に引き継いでいくため、それぞれの地域の景観形成のための地域ごと、三町ごとの主体的なまちづくり、ならびに広域的景観形成のための県市町間の連携、官民協働を推進する。

また、本区域は、近江八幡・五個荘・伊庭・日野等の伝統的なまち並み景観や安土城跡、湖岸の水郷風景など豊かな自然、歴史・文化資源を有しており、これらの資源を生かし、伝統的なまち並み景観の保全と調和するまちづくりを推進する。

① 琵琶湖の良好な景観形成

琵琶湖の景観を、湖水面とそれらを取り巻く風土が形づくるとして捉えつつ、個性ある美しい景観を保全するとともに、新たに良好な景観を育てることにより一体的、総合的な景観形成を図るものとする。

② 幹線道路沿道の景観形成

国道307号および主要地方道大津能登川長浜線沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図るものとする。

③ 歴史的景観の保全等

近江八幡・五個荘・伊庭・日野等の伝統的なまち並み景観や湖岸の水郷風景を維持すると共にこれらと調和したまち並みを形成するため、歴史的景観の保全と歴史的資産を活かした景観形成が望まれる。

3-6 防災に関する方針

(1) 基本方針

本区域では、南海トラフ地震および琵琶湖西岸断層帯地震の被害が懸念される地域であり、また琵琶湖に接し、琵琶湖に注ぐ叡知川、ヨ野川、長命寺川や山本川、蛸の川などの一級河川があり、洪水ハザードマップには、大雨による氾濫で浸水することが想定される区域が示されている。更に、集中豪雨等による川床崩壊や土砂流出が起る危険性のある急傾斜地などが存在する。

このように想定される災害危険の多様性と地域防災体制の強化を旨とした「地域防災計画」を防災対策の基本とし、地域の防災施設・防災体制の整備など各種対策準備やハザードマップの周知等により、災害に強いまちづくりを目指す。

(2) 防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

震災等の災害に備え、まちを構造的につくりあげていくことが必要であり、建築物の耐震化や耐火性の向上の推進を図る。そのため公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保に努めるとともに、民間建築物についても耐震診断や耐震補強の推進を図る。また、伝統的建築物を含む住宅の耐震・耐火の促進と集市街地でのオープンスペースの確保等に努める。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

集中豪雨等による災害を未然に防止するため「淀川水系東部旧割河川整備計画」に則り河川改修を促進するとともに、保水機能を高めるための農地や樹林地の保全などの総合的な治水対策を図る。

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

大雨等によるがけ崩れ、土石流、地すべり等の土砂災害が想定される危険箇所について、砂防事業等による対策施設の整備を行うとともに、土砂災害警戒区域の指定による災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を行う。

3-7 都市環境に関する方針

(1) 基本方針

地球温暖化が進む中で、低炭素社会の実現、みどり空間の確保、省エネルギー化など、環境への負荷の少ない都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化、緑を活かした低炭素都市の実現、生物多様性の保全・向上、エネルギーの効率的な利用の促進などに取り組むものとする。

(2) 都市環境への取り組みに関する方針

① 環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

本区域は、市街地が分散する都市形態をなしているが、極力市街地への各種機能の集約や人口の集中を図るとともに、公共交通による地域間連携を図り、出来るだけ環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化を図るものとする。

② 緑を活かした低炭素型都市

鈴鹿山系の 緑をなすまとまりのある緑の保全、地産地消等による農林業の積極的な保全、土留地内の緑や河川の水辺の保全などにより、緑を活かした低炭素型都市の実現を目指す。

③ 生物多様性の保全・向上

気候等による種の減少・絶滅、生息・生育地の減少、里地里止の手入れ不足等による自然環境の荒廃や地球温暖化により、生物の多様性が急速に失われつつあることから、緑を活かした低炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全及び向上についての取り組みを行うものとする。

④ エネルギーの効率的利用の促進

既存のエネルギー源以外の未利用エネルギーや再生可能エネルギーの活用促進等が求められているなか、都市施設のライフサイクルコストの低減、建築物の長寿命化や再生材の活用などを進めるとともに、太陽光発電等の自然エネルギーの導入などの取り組みを積極的に展開するものとする。

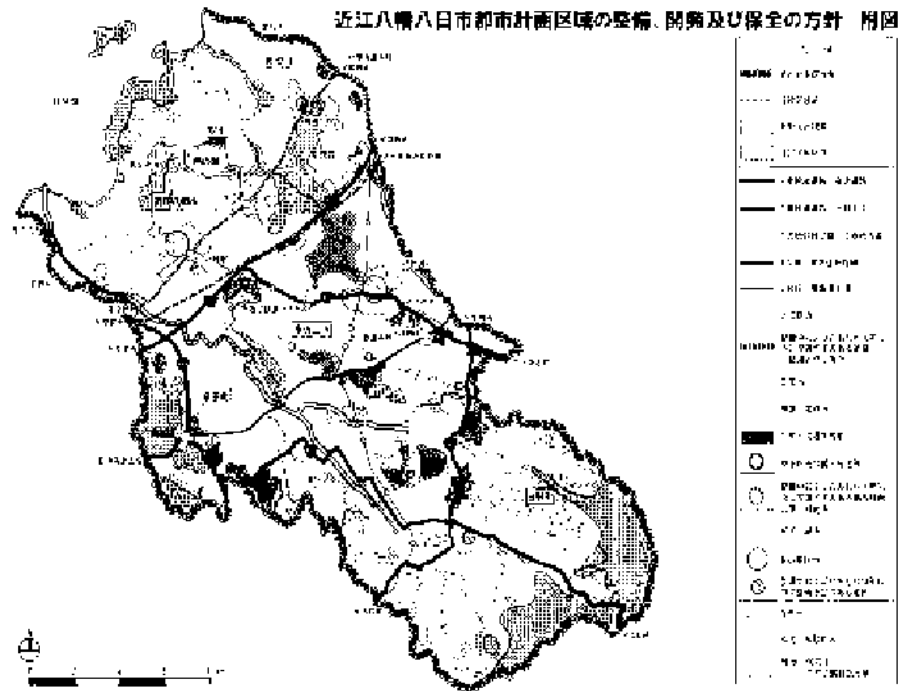
3-8 福祉のまちづくりに関する方針

(1) 基本方針

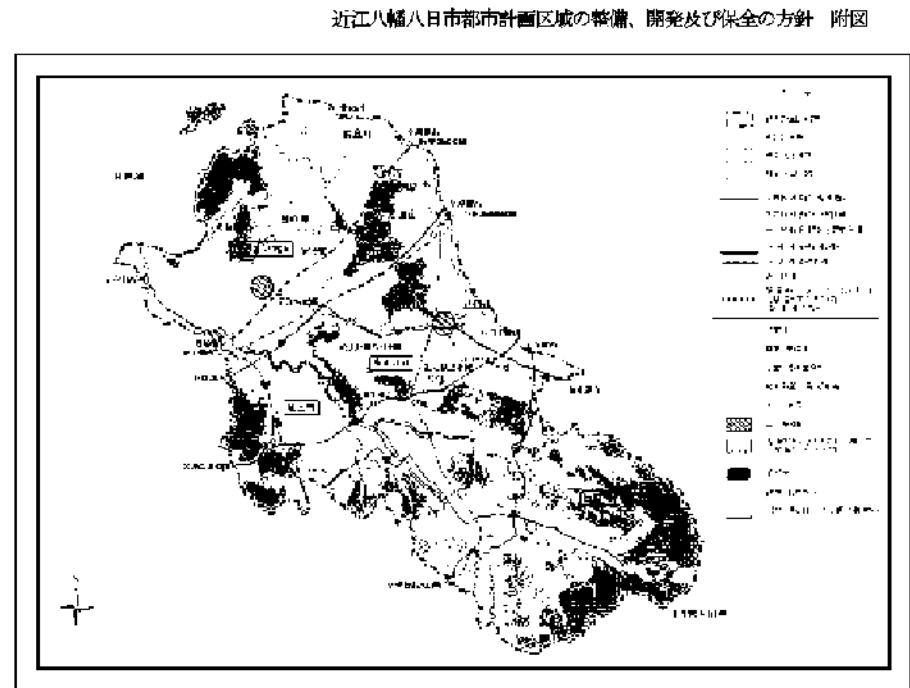
少子高齢化社会の進展に伴い、誰もが住みやすい都市の実現が求められているなかで、高齢者や障害者あるいは本区域を訪れる観光客などにとって、やさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めていくものとする。

ユニバーサルデザインの実現に当たっては、道路や公園などの都市施設、病院や役場などの公共公益施設、バスや電車などの交通施設のバリアフリー化の推進を図るものとする。

近江八幡八日市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



近江八幡八日市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



議案第6号

近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されたので、審議願います。

平成30年12月26日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一

東都計第767号
平成30年12月14日

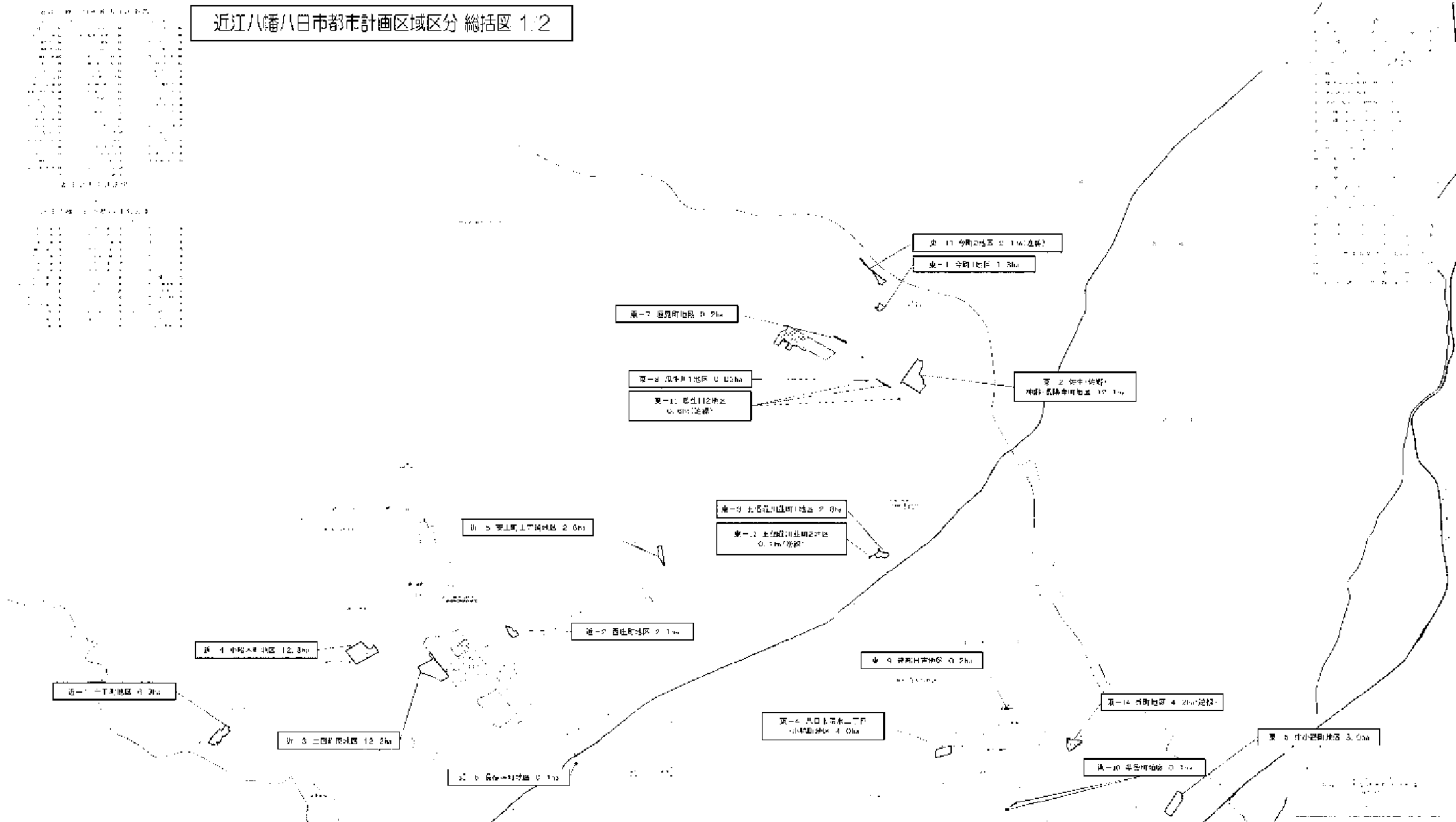
東近江市都市計画審議会会長 様

東近江市長 小 椋 正 清

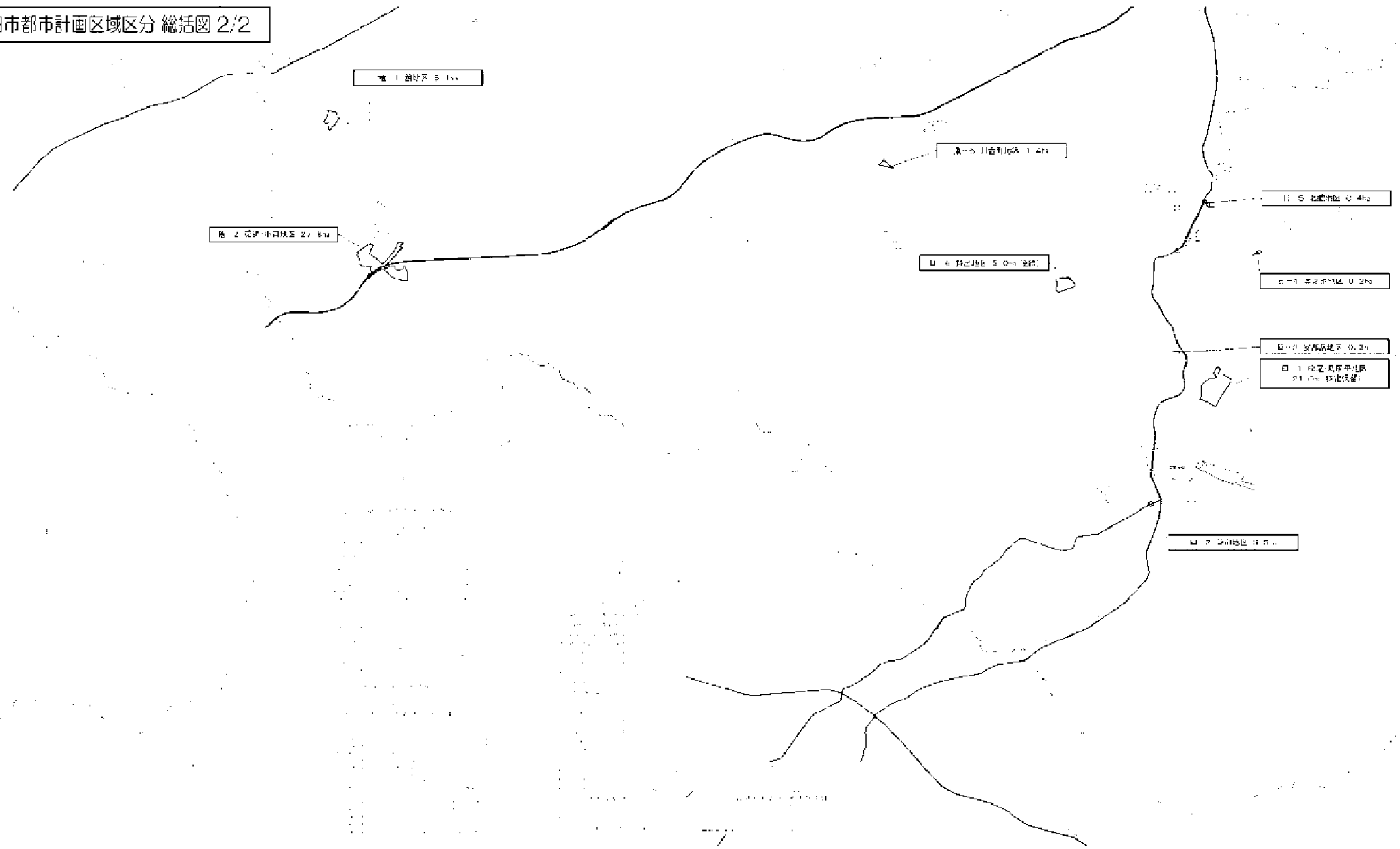
近江八幡八丁市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により市の意見を求められていますので、東近江市都市計画審議会条例（平成17年条例第203号）第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

近江八幡八日市都市計画区域区分 総括図 1:2



近江八幡八日市都市計画区域区分 総括図 2/2



近江八幡八日市都市計画区域区分 計画区

地区番号	地区名	面積 (ha)	変更内容
東3	五個荘川並町	2.3	副一市

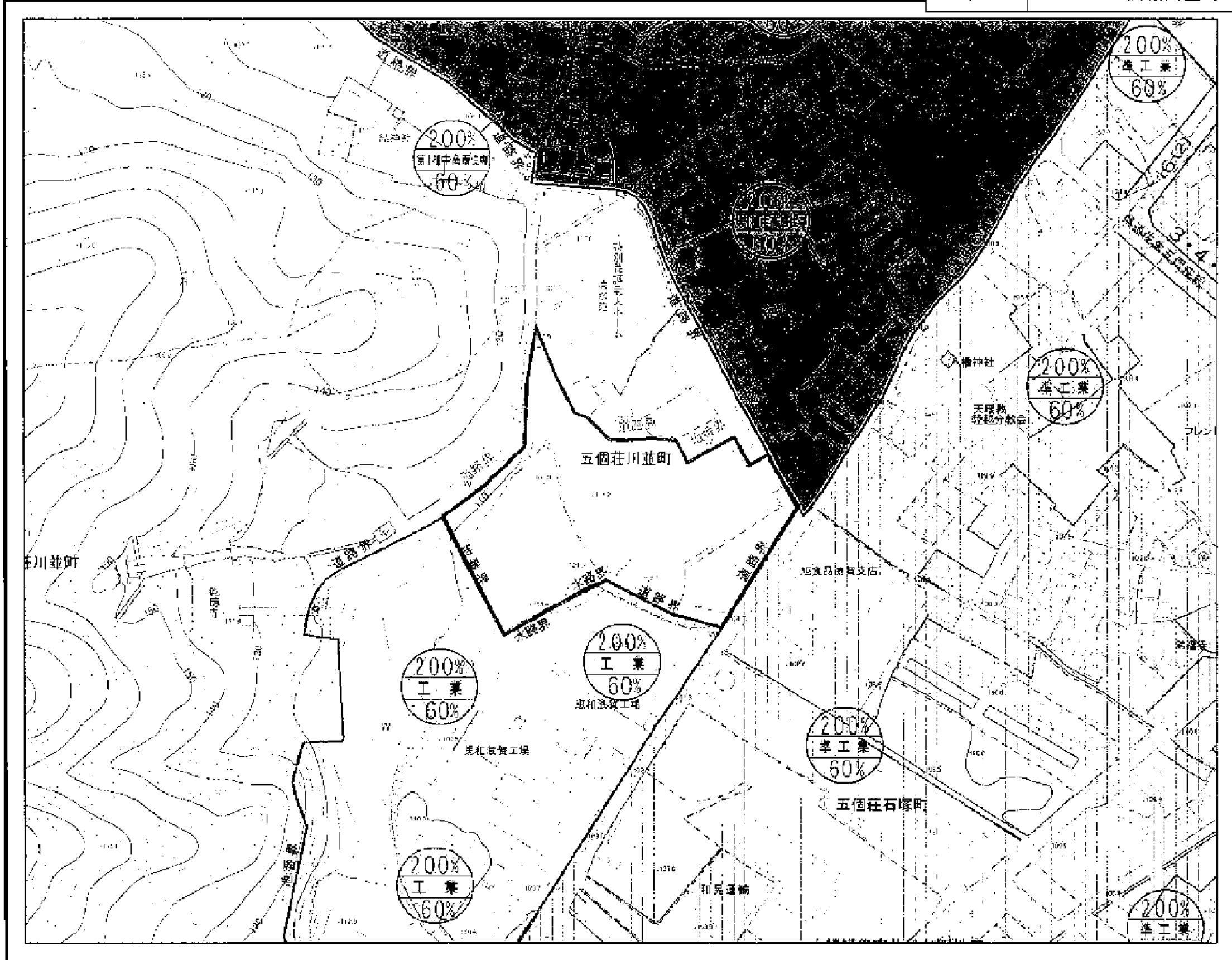
都市計画区



凡 例

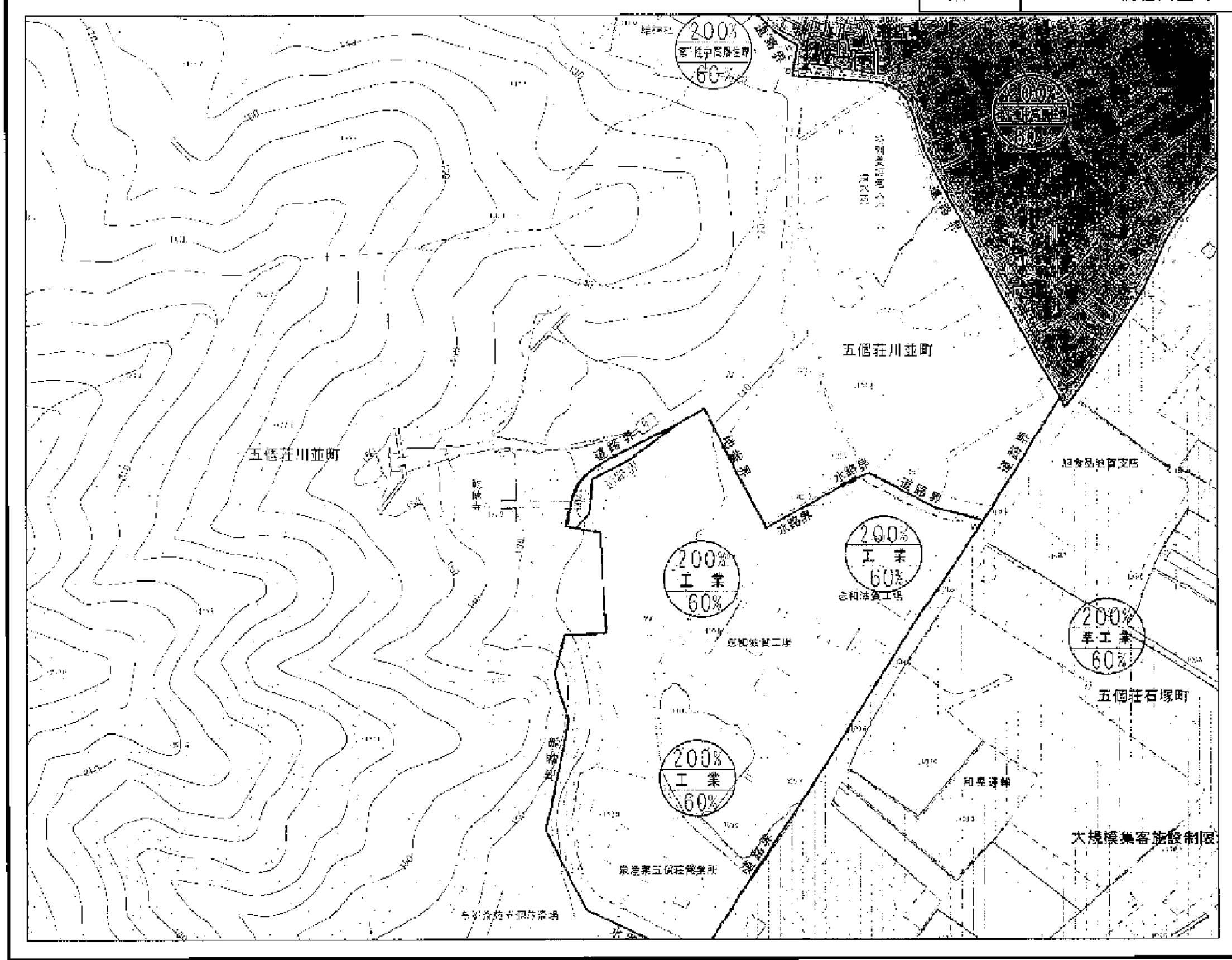
- 国道第163号
- 県道第163号
- 市道第163号
- 国道第163号 (点線)
- 県道第163号 (点線)
- 市道第163号 (点線)
- 国道第163号 (点線)
- 県道第163号 (点線)
- 市道第163号 (点線)
- 国道第163号 (実線)
- 県道第163号 (実線)
- 市道第163号 (実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太点線)
- 県道第163号 (太点線)
- 市道第163号 (太点線)
- 国道第163号 (太点線)
- 県道第163号 (太点線)
- 市道第163号 (太点線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)
- 国道第163号 (太実線)
- 県道第163号 (太実線)
- 市道第163号 (太実線)

1:2,500
 東近江市
 (株式会社 バスコ調製)



1. 本図上の情報は、図面記載以外の内容とは限りません。変更内容については、東近江市都市計画課までお問い合わせください。図面には記載されていない情報も、記載を要します。

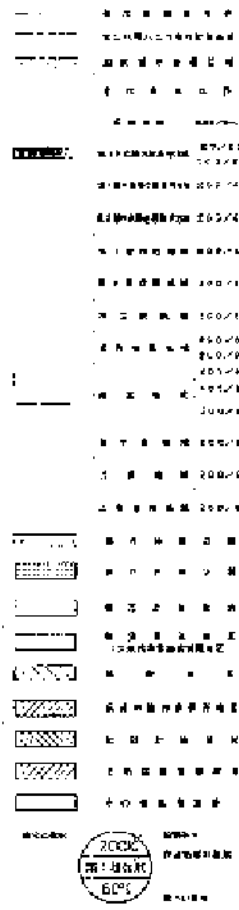
地区区分	地区名	面積 (坪)	変更内容
東12	五個荘川並町	△0.1	市→調(逆線)



都市計画区



尺 則



1:2,500
東近江市
(株式会社 バスコ調装)

この図面上の情報は、編者の特許等の権利を侵害するものではありません。
印刷については、東近江市都市計画課に問い合わせください。
図面中の地名、記載内容は、概略を示すものであります。

近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更及び
近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について

■「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更案

1 変更理由

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、区域マスタープランという。）は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都市計画区域ごとに都市計画の目標、区域区分の有無、土地利用や都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を定めるものです。

今回、目標年次に達したことから、都市の発展の動向、人口及び産業の現状並びに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため変更するものです。変更案は平成22年を基準年として平成37年を目標年次としています。

2 変更案・・・別添

■「区域区分」の変更案

1 概要

本都市計画における区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分界のこと。線引きともいいます。）は、昭和48年に制度が導入されて以来、5回の見直しを行ってきました。今回、平成26、27年度に実施した基礎調査の結果等を踏まえ、都市計画区域内における適正で合理的な土地利用を実現するため、次のとおり変更するものです。

2 変更箇所と変更理由

【地区番号1】

地区名 今町1地区
 変更面積 1.3ha
 変更内容 市街化区域に編入
 変更理由 交通条件と立地条件を活かして、隣接する工業用地と一体的な土地利用を図る業務用地として市街化区域に編入します。

【地区番号2】

地区名 佐生・佐野・神郷・長勝寺町地区
 変更面積 12.1ha
 変更内容 市街化区域に編入
 変更理由 交通条件と立地条件を活かして計画的で良好な住宅地の整備を推進するため、市街化区域に編入します。

【地区番号3】

地区名 五個荘川並町1地区
変更面積 2.3ha
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 交通条件と立地条件を活かして計画的な工場誘致を推進し、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図るため市街化区域に編入します。

【地区番号4】

地区名 八日市清水二丁目・小藪町地区
変更面積 4.0ha
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 交通条件と立地条件を活かして計画的で良好な住宅地の整備を推進するため、市街化区域に編入します。

【地区番号5】

地区名 中小路町地区
変更面積 8.0ha
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 交通条件と立地条件を活かして沿道業務地として土地利用を図るため、市街化区域に編入します。

【地区番号6】

地区名 川合町地区
変更面積 1.4ha
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 交通条件と立地条件を活かして計画的な工場誘致を推進し、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図るため市街化区域に編入します。

【地区番号7】

地区名 垣見町地区
変更面積 0.2ha（軽微修正）
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 道路境界と区域区分の境界の明確化を図るため、市街化区域に編入します。

【地区番号8】

地区名 瓜生川1地区
変更面積 0.03ha（軽微修正）
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 河川界と区域区分の境界の明確化を図るため、市街化区域に編入します。

【地区番号 9】

地区名 建部日吉町地区
変更面積 0.2ha（軽微修正）
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 整備済み都市計画道路の境界と区域区分の明確化を図るため、市街化区域に編入します。

【地区番号 10】

地区名 聖徳町地区
変更面積 0.1ha（軽微修正）
変更内容 市街化区域に編入
変更理由 道路境界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化区域に編入します。

【地区番号 11】

地区名 瓜生川 2 地区
変更面積 0.6ha（軽微修正）
変更内容 市街化調整区域に編入
変更理由 河川界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化調整区域へ編入します。

【地区番号 12】

地区名 五個荘川並町 2 地区
変更面積 0.1ha（軽微修正）
変更内容 市街化調整区域に編入
変更理由 道路境界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化調整区域へ編入します。

【地区番号 13】

地区名 今町 2 地区
変更面積 2.1ha
変更内容 市街化調整区域に編入
変更理由 計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれないことから、市街化調整区域へ編入します。

【地区番号 14】

地区名 外町地区
変更面積 4.2ha
変更内容 市街化調整区域に編入
変更理由 森林法第 25 条第 1 項の規定により指定された保安林区域であることから、市街化調整区域へ編入します。

区分	年次	平成 22 年 (基準年)	平成 37 年
都市計画区域内人口		212.8 千人	202.9 千人
市街化区域内人口		101.7 千人	105.2 千人
配分する人口		—	104.5 千人
保留する人口		—	0.7 千人
(特定保留)		—	0 千人
(一般保留)		—	0.7 千人

4 策定手続きの経過

(1) 公聴会の開催 (滋賀県都市計画公聴会規則)

公述書受付期間 平成 30 年 10 月 16 日から 24 日

公述申出人 2 人

公 聴 会 平成 30 年 10 月 31 日

公 述 人 2 人

傍 聴 人 43 人

公述内容要旨
 ・河川改修整備後の市街化区域編入を求める意見
 ・(今町 1 地区) 工業地域への編入について危惧することから危険性
 や環境の悪化させる工場の除外を求める意見

(2) 市町意見聴取 平成 30 年 12 月 12 日

5 今後の都市計画の決定手続き

(1) 都市計画法 17 条に基づく案の縦覧 平成 31 年 1 月 22 日から 2 月 5 日 (予定)

(2) 滋賀県都市計画審議会 平成 31 年 2 月 12 日 (予定)

(3) 国土交通大臣同意 平成 31 年 3 月 (予定)

(4) 都市計画決定告示 平成 31 年 3 月下旬 (予定)