議第７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について

１.新旧対照表

旧

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

《 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 31 年（2019 年） ３ 月

滋賀県

新

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 ..... - 10 -
2－1 区域区分の決定の有無 ..... - 10 -
2－2 区域区分の方針 ..... - 11 -
3. 主要な都市計画の方針 ..... - 12 -
3－1 土地利用に関する方針 ..... - 12 -
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 ..... - 25 -
3－4 自然的環境の整備または保全に関する方針 ..... - 26 -
3－5 都市景観形成と保全に関する方針 ..... - 31 -
3－6 防災に関する方針 ..... - 32 -
3－7 都市環境に関する方針 ..... - 33 -
3－8 福祉のまちづくりに関する方針 ..... - 34 -

令和8年（2026 年）●月

滋賀県

旧

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		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 31 年（2019 年）３月 29 日

新

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、令和２年（2020 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 年後の令和 17 年（2035 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
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		約 39,824 ha

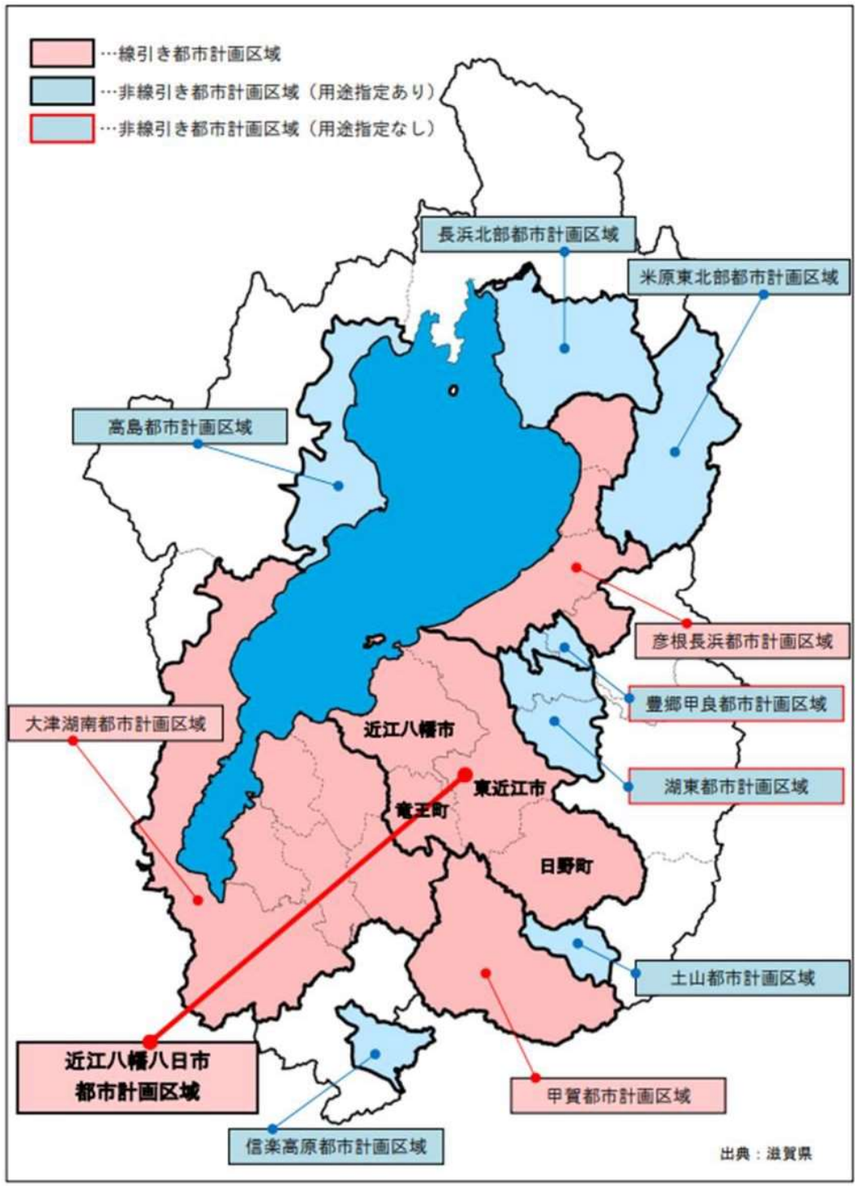
（3）その他

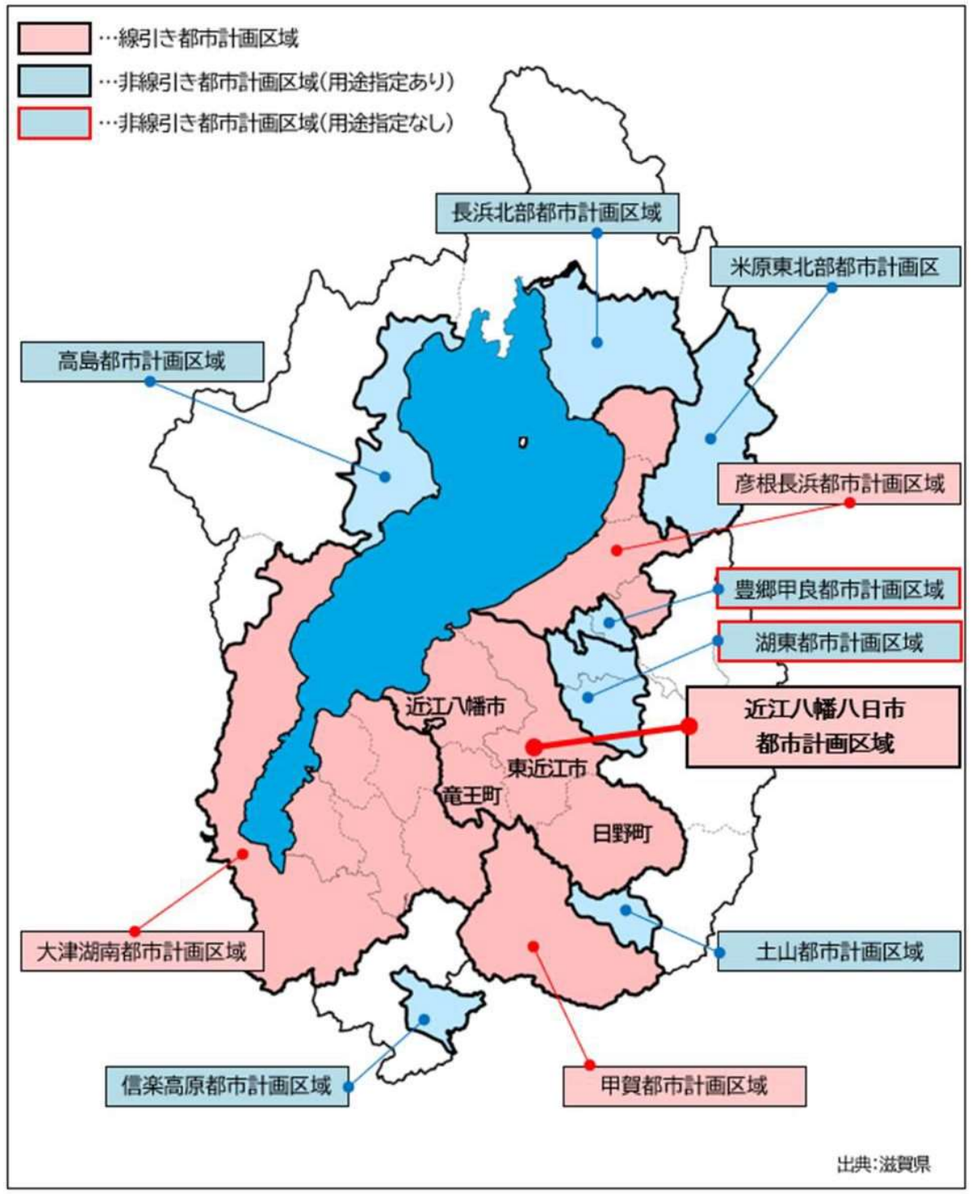
・本方針の実現にあたっては、住民、企業、行政等の協働により進めていくものとする。
・都市計画区域の変更を行う場合など必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

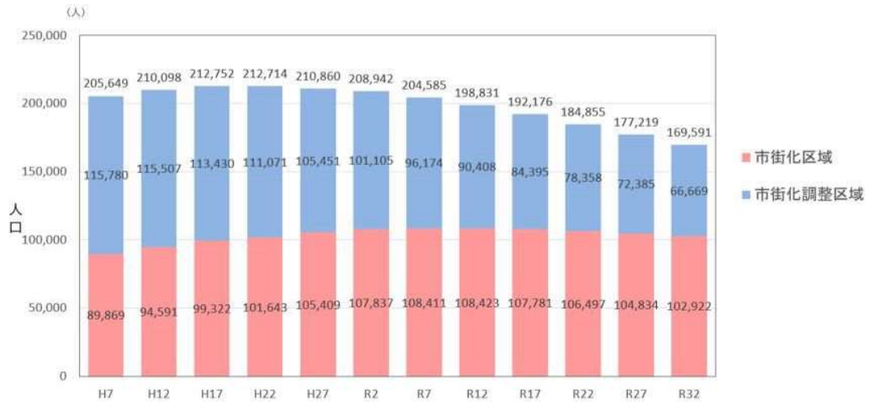
（4）決定・変更年月日

・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 31 年（2019 年）３月 29 日
・変更　　令和　８年（2026 年）12 月　●日

旧	新
（参考１）本区域の位置及び範囲	（参考1）本区域の位置および範囲





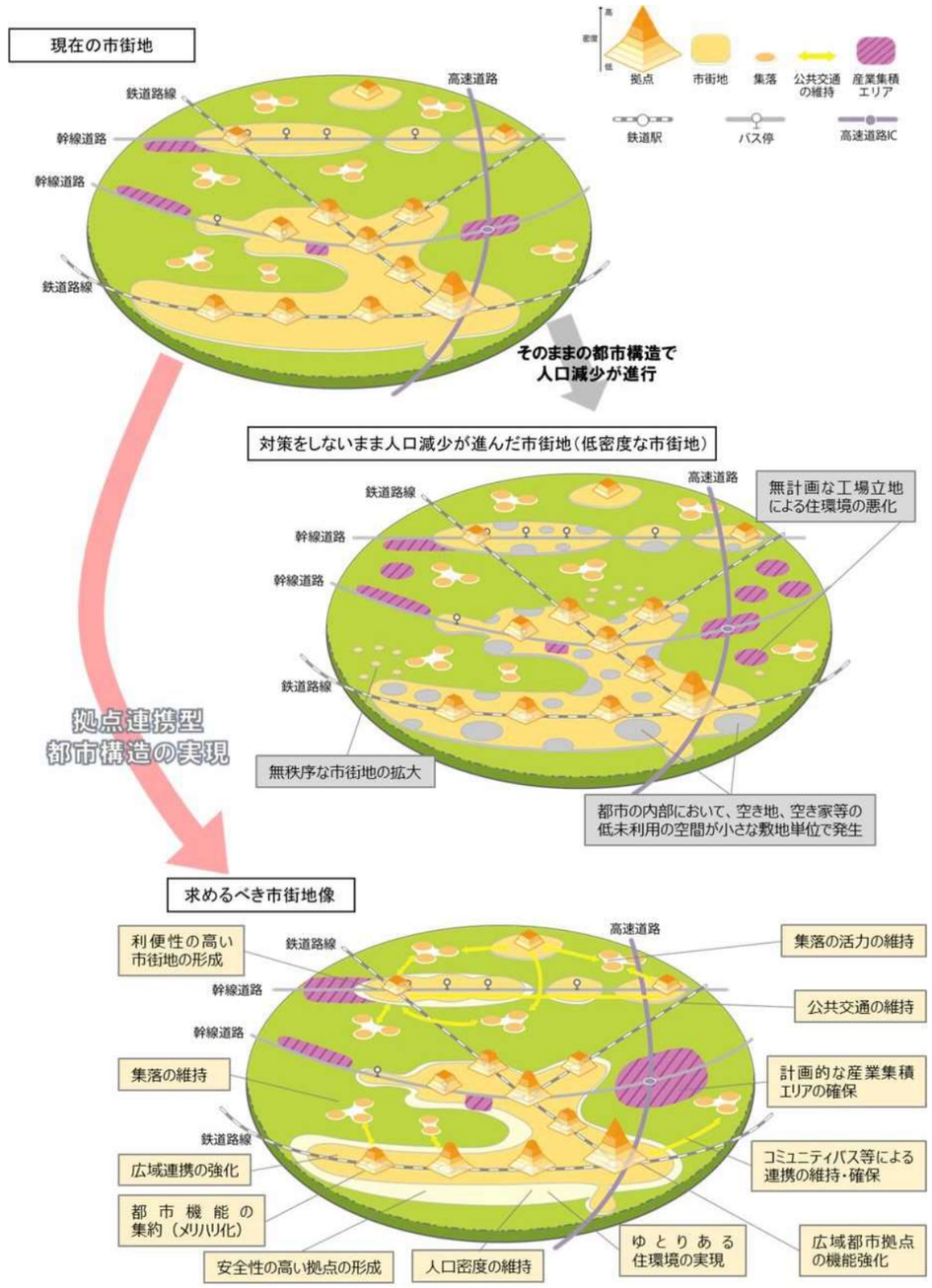
旧	新
（参考２）本区域の人口動向 ・都市計画区域内人口は平成17年（2005年）をピーク（212,826人）に緩やかに減少する傾向にあり、本県の基礎調査の結果（国際社会保障・人口問題研究所の将来推計値等を参考）によると、平成37年（2025年）には202,941人と推測され、ピーク時から約5%減少する。 ・特に市街化調整区域においては、平成37年（2025年）には97,736人と平成７年（1995年）のピーク時（115,899人）から19%減少する予測である。 ・高齢化率は平成７年（1995年）から増加傾向にあり、本区域の人口に占める老年人口の割合は、平成22年（2010年）の21.0%から平成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）	（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（212,752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、令和17年（2035年）には192,176人と推測され、ピーク時から約10%減少する。 ・特に市街化調整区域においては、令和17年（2035年）には84,395人と平成７年（1995年）のピーク時（115,780人）から約27%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、令和２年（2020年）の28.3%から令和17年（2035年）には32.6%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(都市計画基礎調査)

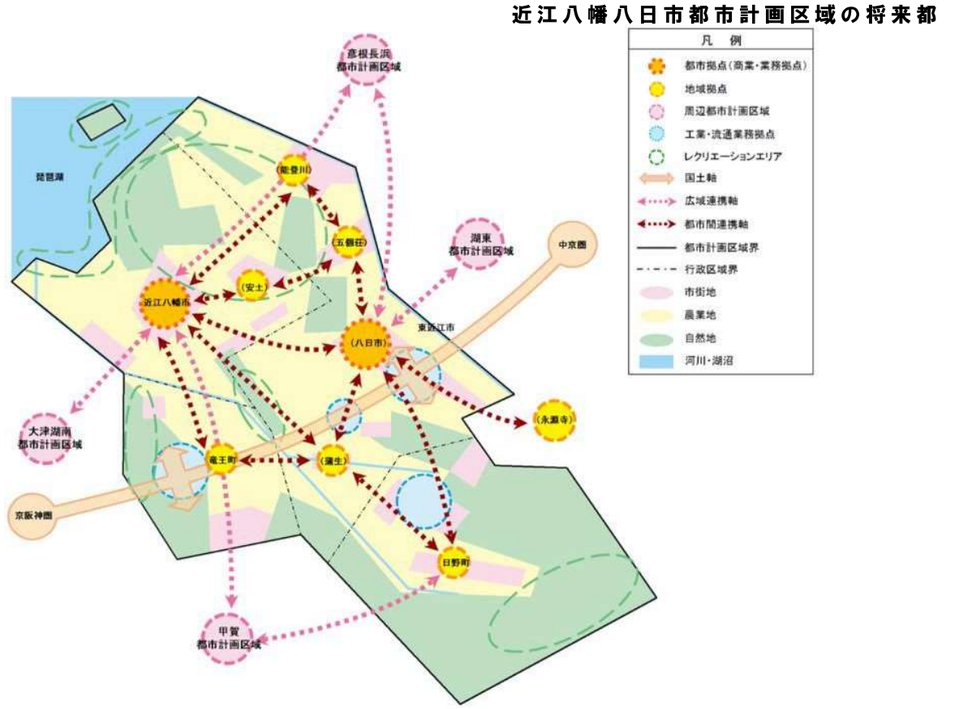
旧	新
１－２　都市づくりの基本理念 **（１）区域の現況** 本区域は、滋賀県の中央部に位置し、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町の２市２町で構成されている。 本区域は、北西に琵琶湖や西の湖などの水域を有し、南東には綿向山を始めとする鈴鹿山系の山々をひかえ、区域を南東から北西方向に、一級河川日野川、愛知川等が流れている。その流域には広大な農地が広がり、繖山や雪野山などの独立峰が点在する独特の景観を有するなど、豊かな自然環境に包まれている。また、市街地には趣あるまち並みなど個性ある歴史・文化環境を有しており、安土桃山時代の中心地として、近江商人の発祥の地としても広く全国に知られている。 また、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号石榑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。	**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、繖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、近江鉄道線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。一方で、近年では、JR東海道本線ではダイヤの減便が生じ、近江鉄道線は公有民営方式に移行するなど、鉄道ネットワークの維持に課題が生じている。 さらに本区域は、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	**(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（令和２年（2020年）における４市町平均28.3%）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

旧	新
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。	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、万葉集に歌われた蒲生野、近江八幡や五個荘、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。	**④自然･歴史･文化資源を活用した都市的魅力の強化** 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、万葉集に歌われた蒲生野、近江八幡や五個荘、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。	**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東海道本線や近江鉄道線、名神高速道路、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、これらの広域交通ネットワークに接続する、あるいは区域内に分布する個性ある市街地を連絡する公共交通や道路などの地域交通体系が不十分な状況となっている。また、鉄道やバスについては、利用者減少等による採算悪化や運転士不足などを背景として減便や廃線が生じ、利便性の低下が見られる場合もある。 そのため、多様な交通モードとの連携を含め、公共交通全体として利便性を維持・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、鈴鹿西縁断層帯や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、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。	**⑥安全･安心な都市･地域の形成** 本区域は、鈴鹿西縁断層帯や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、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。 さらに、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。

旧	新
（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。	(3)基本理念 本県では安全・安心な生活や経済活動を支えるため、概ね 20 年後を見据えた都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「滋賀県都市計画基本方針」を令和４年３月に策定したところである。 基本方針では、低密度な拡散型の都市構造から、既存ストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指すこととしており、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通で結ぶ「拠点連携型都市構造」を示している。 「拠点連携型都市構造」の実現により、拠点に都市機能や居住を誘導し、人口集積が高まることで、公共交通の利用者が増加し、公共交通の利用促進・利便性の向上が可能となる。これら都市計画と公共交通の連携した取組にて、好循環を生み出し、誰もが暮らしやすい安全・安心な活力ある県土の形成を目指す。 これら基本的な方針や広域的な方向性および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、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。	◆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、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、滋賀県基本構想「変わる滋賀　続く幸せ」（平成 31 年３月策定）に基づき、誰もが暮らしやすいコンパクトで移動・交流しやすいまちづくりを推進するため、自然環境が持つ多様な機能も生かしながら、生活や産業を支える、災害などに強い強靭な社会インフラ整備・維持更新を着実に推進する。 さらに、市街化整備にあたっては、地域の特性を活かした快適でゆとりある居住空間の創出を目指す。 ◆交通体系の一体的整備によるまちづくり 地域の主要な拠点等が、鉄道、バス等の公共交通で有機的に結合され、通学、通勤、通院、買い物等の日々の生活や、観光客等の訪問者の移動について「自家用車を使わないという選択ができる」まちづくりを目指す。 そのために、誰もが容易にかつ快適に利用できる鉄道、バスといった公共交通機関の安全安定運行と輸送サービスの利便性の維持・向上を図るとともに、多様な交通モードとの接続や交通結節点における利便性の向上にも配慮して、安全に安心して移動ができる歩道や道路を整備し、ゆとりと安心感が持てる交通体系の確立を図る。

旧	新
◆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。	◆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。 さらに、地域活力の向上・まちなかのにぎわいを創出するため、官民のパブリック空間（道路、公園、広場、民間空地等）をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりを進める。あわせて、自然環境（滋賀の風土）が持つ自律的回復力をはじめ、多岐にわたる機能を積極的に活用し、環境と共生した社会資本整備や土地利用等を進めるグリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていく。
◆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。	◆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。	◆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・五個荘・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持つ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・五個荘・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持つ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。	◆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。

旧	新
	図　将来都市構造のイメージ 

旧	新
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 都市関連携軸 都市計画区域界 行政区域界 市街地 農業地 自然地 河川・湖沼 彦根長浜 都市計画区域 琵琶湖 (能登川) (五個荘) 湖東 都市計画区域 中京圏 (安土) 近江八幡市 東近江市 (八日市) (永源寺) 大津湖南 都市計画区域 竜王町 (蒲生) 京阪神圏 日野町 甲賀 都市計画区域	近江八幡八日市都市計画区域の将来都 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 都市関連携軸 都市計画区域界 行政区域界 市街地 農業地 自然地 河川・湖沼 彦根長浜 都市計画区域 琵琶湖 (能登川) (五個荘) 湖東 都市計画区域 中京圏 (安土) 近江八幡市 東近江市 (八日市) (永源寺) 大津湖南 都市計画区域 竜王町 (蒲生) 京阪神圏 日野町 甲賀 都市計画区域

旧

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、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】

年次／区分	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

新

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、自然環境の重要性を考慮しつつ、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。そのため、都市計画区域の再編も踏まえつつ、一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用規制・誘導などを検討する。

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】

年次／区分	令和2年(2020 年)（基準年）	令和 17 年(2035 年)（15 年後）
都市計画区域内人口	208.9 千人	おおむね 192.2 千人
市街化区域内人口	107.8 千人	おおむね 107.8 千人

旧

（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。

新

(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		令和2年(2020 年)（基準年）	令和 17 年(2035 年)（15 年後）
生産規模	工業出荷額	19,120 億円	おおむね 36,138 億円
	商品販売額	3,820 億円	おおむね 4,417 億円
就業構造	第1次産業	4.4 千人(3.94%)	3.2 千人(3.39%)
	第2次産業	42.2 千人(37.74%)	34.7 千人(36.68%)
	第3次産業	61.6 千人(55.11%)	53.7 千人(56.72%)

※ 工業出荷額は令和２年（2020 年）価格、商品販売額は令和３年（2021 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 10 年以内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	令和2年(2020 年)（基準年）	令和 17 年(2035 年)（15 年後）
市街化区域面積	3,559ha	おおむね 3,747ha

※ 市街化区域面積は、特定保留区域に対応する面積（45ha）を含まない。

旧	新
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.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。	**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。	**(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。 主要用途の配置・誘導を図るに当たっては、それぞれが鉄道、バス等の公共交通で有機的に結合され、通勤・通学、通院、買い物等の日々の生活や、観光客等の訪問者の移動について「自家用車を使えない人・使えない時でも移動ができる」、「自家用車を使わないという選択ができる」ことを目指す。
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。	用途の配置については、鉄道駅周辺などの拠点に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、出町および土田町では、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、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。	**①業務地** 近江八幡市桜宮町、出町および土田町では、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、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。	**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。	**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、拠点形成の観点に配慮しつつ、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、竜王町役場周辺、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。

旧	新
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、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、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、竜王町の岡屋、日野町の松尾、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。	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、今、大塚、日野町の大谷、北脇、中在寺、寺尻、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、近江八幡市の西宿、若宮、東近江市の鈴、蒲生大森、蒲生寺、大塚、竜王町の岡屋、小口、薬師、日野町の松尾、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、これら周辺および沿道に、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、魅力的な住宅地を鉄道駅周辺地域や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。

旧	新
市街化区域内の空閑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。	鉄道駅周辺エリアや市街化区域内の空閑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。

旧	新
【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、出町および土田町では、市役所や税務署、警察署があり、東近江市八日市緑町には、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：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。 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。 一般商業地：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。 工業地 / 既存工業地：近江八幡市の長福寺、安土西老蘇、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、日野町の大谷、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。 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。 なお、東近江市の五個荘小幡地区、五個荘川並地区には、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。 新規に開発すべき工業地：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。 流通業務地：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。 住宅地 / 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。 新規に開発すべき住宅地：市街化区域内の空閑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。	削除

旧	新
（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、川合、林田、五個荘小幡、種、神郷、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15金堂、伊庭、八日市本町、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。	(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、川合、林田、五個荘小幡、種、神郷、日野町の大谷、北脇、中在寺、松尾、鳥居平、寺尻、中山、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、小今、神郷、佐生、佐野、林、竜王町の綾戸、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、八日市本町、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。