議第９号

近江八幡八日市都市計画区域区分の変更について

１.新旧対照表

２.変更地区一覧

３.総括図

４.計画図

新旧対照表

新

区分＼年次	令和2年（基準年）	令和17年
都市計画区域内人口	208.9 千人	192.2 千人
市街化区域内人口	107.8 千人	107.8 千人
配分する人口	―――	106.1 千人
保留する人口	―――	1.7 千人
（特定保留）	―――	0 人
（一般保留）	―――	1.7 千人

旧

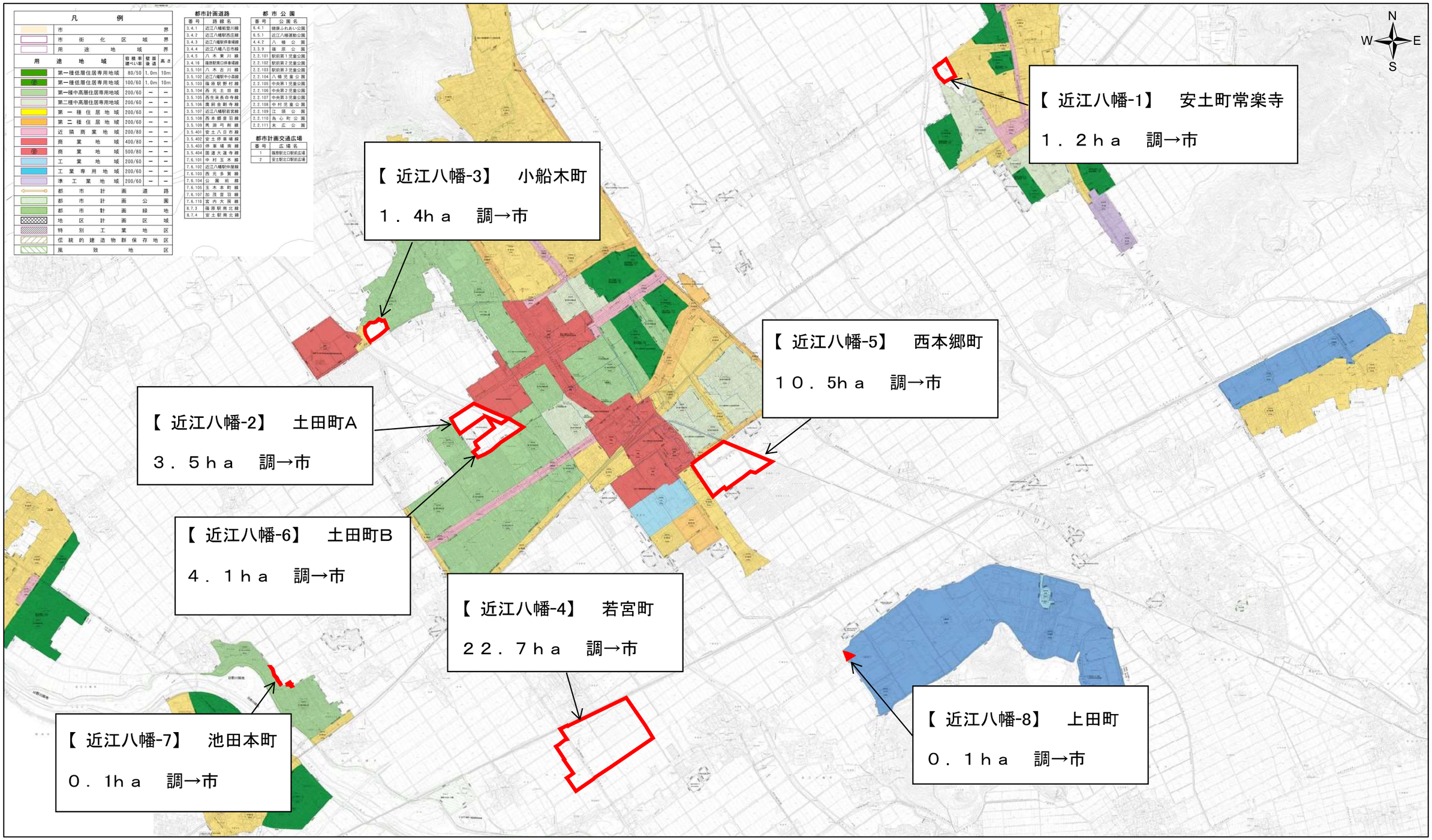
区分＼年次	平成22年（基準年）	令和7年
都市計画区域内人口	212.8 千人	202.9 千人
市街化区域内人口	101.7 千人	105.2 千人
配分する人口	―――	104.5 千人
保留する人口	―――	0.7 人
（特定保留）	―――	0 人
（一般保留）	―――	0.7 人

変更地区一覧【近江八幡八日市都市計画区域】

市町名	番号	番号市町別	地区名	変更種別	編入面積				概要	土地利用方針 住居系 商業系 工業系	想定用途地域
					（ha）	農用地 面積 （ha）	農振地域 面積 （ha）	農用地区域 面積 （ha）			
近江八幡市	1	1	安土町常楽寺地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	1.2	0.8	1.2	-	本地区は、JR安土駅より北西約600mに位置し、主要地方道大津能登川長浜線沿道であり、交通利便性がよく、東側の隣接する市街化区域では良好な住宅地が形成されており、地理的条件に恵まれている。近江八幡市国土利用計画においては、中部地域に位置し、生産者の意向や周辺環境との調和、景観に配慮しつつ、都市計画等の見直しも視野に入れ、他の産業用地・宅地等に転換することと定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	住居系 商業系	第一種住居地域
	2	2	土田町A地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	3.5	2.0	3.5	2.0	本地区はJR近江八幡駅より北西約1．0kmに位置し、官公庁街と連続した既成の市街地と隣接している。 また、総合医療センターや市役所がある行政拠点が建ち並ぶ都市計画道路（近江八幡能登川線）の沿線にあり、周辺では計画的な住宅開発が進んでいる。都市計画マスタープランには新市街地として位置づけられており、災害リスクを考慮しつつ計画的に市街化区域への編入を検討するとしている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	住居系 商業系	商業地域
	3	3	小船木町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	1.4	1.3	1.4	1.3	本地区は、JR近江八幡駅より北西約1．8㎞ に位置し、東側には、既存の集落地が形成され、また西側には大型の物販店舗が隣接しており、利便性に恵まれている。近江八幡市国土利用計画においては、中部地域に位置し、生産者の意向や周辺環境との調和、景観に配慮しつつ、都市計画等の見直しも視野に入れ、他の産業用地・宅地等に転換することと定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	住居系	第一種中高層住居専用地域
	4	4	若宮町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 4）既成市街地と連続しない新市街地 e　工業適地	22.7	17.0	22.7	17.0	本地区は、国道8号や名神高速道路竜王ICからのアクセスがしやすく、交通利便性がよい近江八幡市都市計画マスタープランにおいて、商業業務地及び農地・集落地に位置付けられているが、R6.3に策定した総合計画後期基本計画では工業ゾーンに位置付けられている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	工業系 商業系	工業地域
	5	5	西本郷町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	10.5	9.3	10.5	9.3	本地区は、JR近江八幡駅より約500mに位置し、隣するする市街化区域および南東の市街化調整区域では住宅地が形成されており、商業の需要も高い地区である。近江八幡市都市計画マスタープランには新市街地として位置づけられており、核家族化に伴う世帯数の増加や住み替え等による住宅開発ニーズ等の高まりに応じて、災害リスクを考慮しつつ計画的に市街化区域への編入を検討することと定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	住居系 商業系	近隣商業地域
	6	6	土田町B地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	4.1	1.3	4.1	0.8	本地区はJR近江八幡駅より北西約1．0kmに位置し、官公庁街と連続した既成の市街地と隣接している。医療センターや福祉施設、警察署、学校といった公益性のある施設も周辺に多くあり、居住環境に恵まれた区域である。近江八幡市都市計画マスタープランには新市街地として位置づけられており、核家族化に伴う世帯数の増加や住み替え等による住宅開発ニーズ等の高まりに応じて、災害リスクを考慮しつつ計画的に市街化区域への編入を検討することと定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する	住居系	第一種住居地域
	7	7	池田本町地区	境界調整	0.1	-	-	-	境界とされている地形・地物の位置の変更に伴う区域の変更。	住居系 商業系	第一種中高層住居専用地域
	8	8	上田町地区	境界調整	0.1	-	0.1	-	境界とされている地形・地物の位置の変更に伴う区域の変更。	工業系	工業地域専用
	小計		近江八幡市		43.6	31.7	43.5	30.4			
東近江市	9	1	中小路・妙法寺町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	11.4	9.7	11.4	10.4	本地区は名神高速道路八日市ICに近接する位置にあり、アクセス道路も整備済みでポテンシャルが高く産業誘致を実現すべき条件が東近江市都市計画マスタープランにおいて、「産業誘導エリア」に設定されており、名神高速道路八日市IC、国道421号及び県道湖東八日市線等交通結節点としての機能をいかし、活発な産業の集積を図るとしている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する	商業系	近隣商業地域
	10	2	神郷・種町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	12.5	11.8	12.5	10.0	本地区は、国道8号からも近距離に立地しており、現在県道神郷彦根線の整備が実施され、令和8年度に完了することから開発ポテンシャルが高く、道路整備と一体的に計画的な市街地整備を図る予定である。東近江市総合計画においては、新規企業誘致の推進、雇用機会の拡大と地域経済の活性化を目指し、東近江市都市計画マスタープランにおいては、「産業誘導エリア」に設定されており、市街化区域に隣接して市街化区域への編入を検討すると定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する	工業系	工業地域
	11	3	大塚・蒲生寺町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 4）既成市街地と連続しない新市街地 e　工業適地	24.4	14.4	24.4	11.9	本地区は、蒲生SICおよび整備を進めている（仮称）黒丸SICにアクセスがよい位置にあり、本地区内および本地区の南方面に工業団地の地区計画が2箇所存在する。今後（仮称）黒丸SICが開通することで更に産業用地の需要が高まるものと想定される。東近江市総合計画において、新規企業誘致の推進、雇用機会の拡大と地域経済の活性化を目指し、東近江市都市計画マスタープランにおいて、「産業誘導エリア」に設定されている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する	工業系 住居系	工業地域
	13	5	五個荘小幡町地区	市街化調整区域に編入	-0.5	-	-	-	本地区は、県所有の河川用地であり、畑として利用されているため、市街地整備の見込みがないことから市街化調整区域に編入する。	ー	ー
	小計		東近江市		47.8	35.9	48.3	32.3			

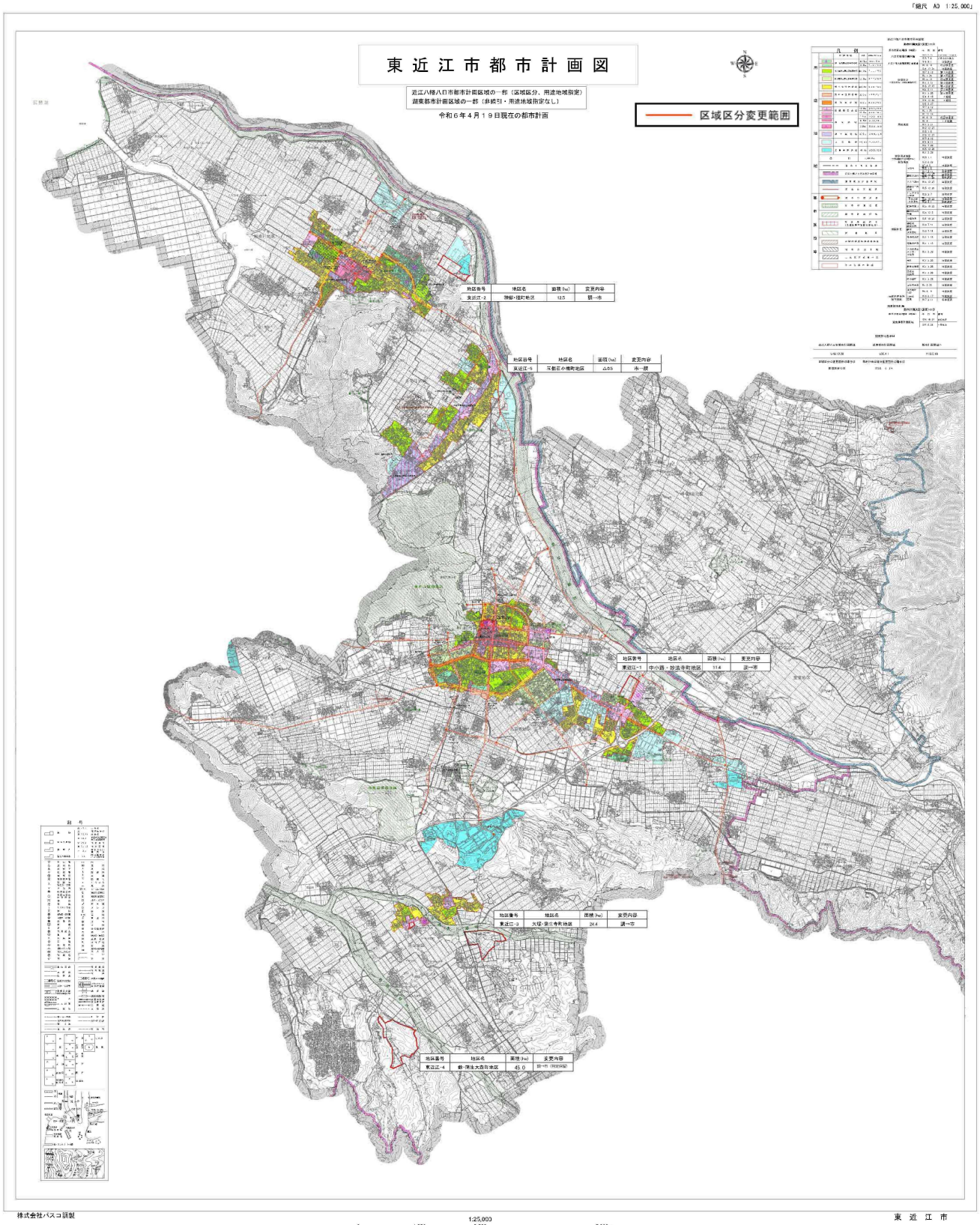
市町名	番号	番号市町別	地区名	変更種別	編入面積	農用地	農振地域	農用地区域	概要	土地利用方針 住居系 商業系 工業系	想定用途地域
日野町	14	1	松尾鳥居平地区	**おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　c　民間開発	26.7	-	26.7	-	本地区は、国道307号沿道に位置し、新名神高速道路の開通に伴い、工業用地の需要が増加している中、名神高速道路八日市ICと新名神高速道路甲賀土山ICの中間地点であり、工業用地を造成するには適地となっている。日野町都市計画マスタープランにおいて、地域別構想（日野中部地域）の産業拠点として本地区を新規産業用地とし、市街化区域への編入の対象となる地区と定め、鳥居平・松尾地区に新たな工業団地が計画することを定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	工業系	工業地域
	15	2	内池地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	2.1	0.9	2.1	-	本地区は、町唯一の鉄道駅舎の近江鉄道日野駅から直線で約300mの場所に位置し、JR近江八幡駅から直結するバス路線が通る県道に隣接する地区であり、本地区の西側は、「市街化調整区域の地区計画」制度により、住宅団地が令和5年に完成し、30区画を分譲し27区画が売約済となっている。日野町都市計画マスタープランにおいて、近江鉄道日野駅周辺は日常生活サービス機能および観光案内機能の維持・充実を促進する駅前拠点と位置づけ、住居系市街地の整備方針として、「日野駅周辺をはじめとする新たな住宅供給については、計画的な市街地形成の誘導を図る」ことを定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	住宅系	第二種中高層住居専用地域
	16	3	野出地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	5.0	-	-	-	本地区は、国道307号沿道に位置し、約120haの土地を所有する事業所の一部である。日野町都市計画マスタープランにおいて、地域別構想（日野北部地域）の産業拠点とし、市街地整備の方針において、「新たな工業用地の確保にあたっては、都市計画法に基づく区域区分の変更や市街化調区域における地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和のとれた土地利用転換の計画的な整備を図ります。」と定めている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	工業系	工業専用地域
	小計		日野町		33.8	0.9	28.8	-			
竜王町	17	1	中心核地区	**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として市街化区域へ編入する。** 4）既成市街地と連続しない新市街地 d　活性化が必要な地域	23.9	3.0	23.9	3.9	本地区は、本町の中央に位置し、竜王町総合庁舎や図書館、商業施設等が集積する地区で、竜王町総合庁舎周辺地区地区計画が都市計画決定されている。第六次竜王町総合計画および竜王町都市計画マスタープランにおいて、町の中心拠点として、公共公益施設や商業、居住ゾーンの整備を図り、利便性が高く、多様な交流を育む中心核エリアに位置付られている。 今回、本地区での民間による開発行為、計画的な市街地整備が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	住宅系 商業系 公共	近隣商業地域 第一種住居地域
	18	2	小口地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	4.2	-	4.2	-	本地区は、竜王インターチェンジに近接し、国道477号や町道小口八重谷線により交通利便性に優れ、かつ、既存の産業施設集積地と一体となって、産業用地の需要に対応することができる地区である。第六次竜王町総合計画および竜王町都市計画マスタープランにおいて、産業系土地利用によるまちづくりを進める「新たな産業ゾーン」に設定されている。 今回、本地区での民間による開発行為、計画的な市街地整備が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	商業系	工業地域
	19	3	岡屋地区	**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として市街化区域へ編入する。** 2）新市街地　e　地区計画 c　民間開発	14.4	12.4	14.4	13.1	本地区は、国道477号および県道春日竜王線の沿道に位置し、ダイハツ工業滋賀竜王工場に隣接する地区交であり、通利便性に優れ、かつ、既存の産業施設集積地と一体となって、産業用地の需要に対応することができる。本地区は、第六次竜王町総合計画および竜王町都市計画マスタープランにおいて、産業系土地利用によるまちづくりを進める市街地地域に設定されている。 今回、本地区での民間による開発行為、計画的な市街地整備が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する。	工業系	工業地域
	小計		竜王町		42.5	15.4	42.5	17.0			
合　計			近江八幡八日市全域		167.7	83.9	163.1	79.7			
＜特定保留＞											
東近江市	12	4	鈴・蒲生大森町地区	**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として市街化区域へ編入する。** 4）既成市街地と連続しない新市街地 e　工業適地	45.0	9.4	45.0	9.4	本地区は、蒲生SIC及び整備を進めている（仮称）黒丸SICアクセスがよい国道477号等の主要な幹線道路の沿道線に位置しており、産業用地として魅力の高い地区である。東近江市総合計画において、新規企業誘致の推進、雇用機会の拡大と地域経済の活性化を目指し、東近江市都市計画マスタープランにおいて、「産業誘導エリア」に設定されている。 今回、本地区での民間による開発行為が確実となったことから、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域として市街化区域に編入する	工業系	工業地域専用

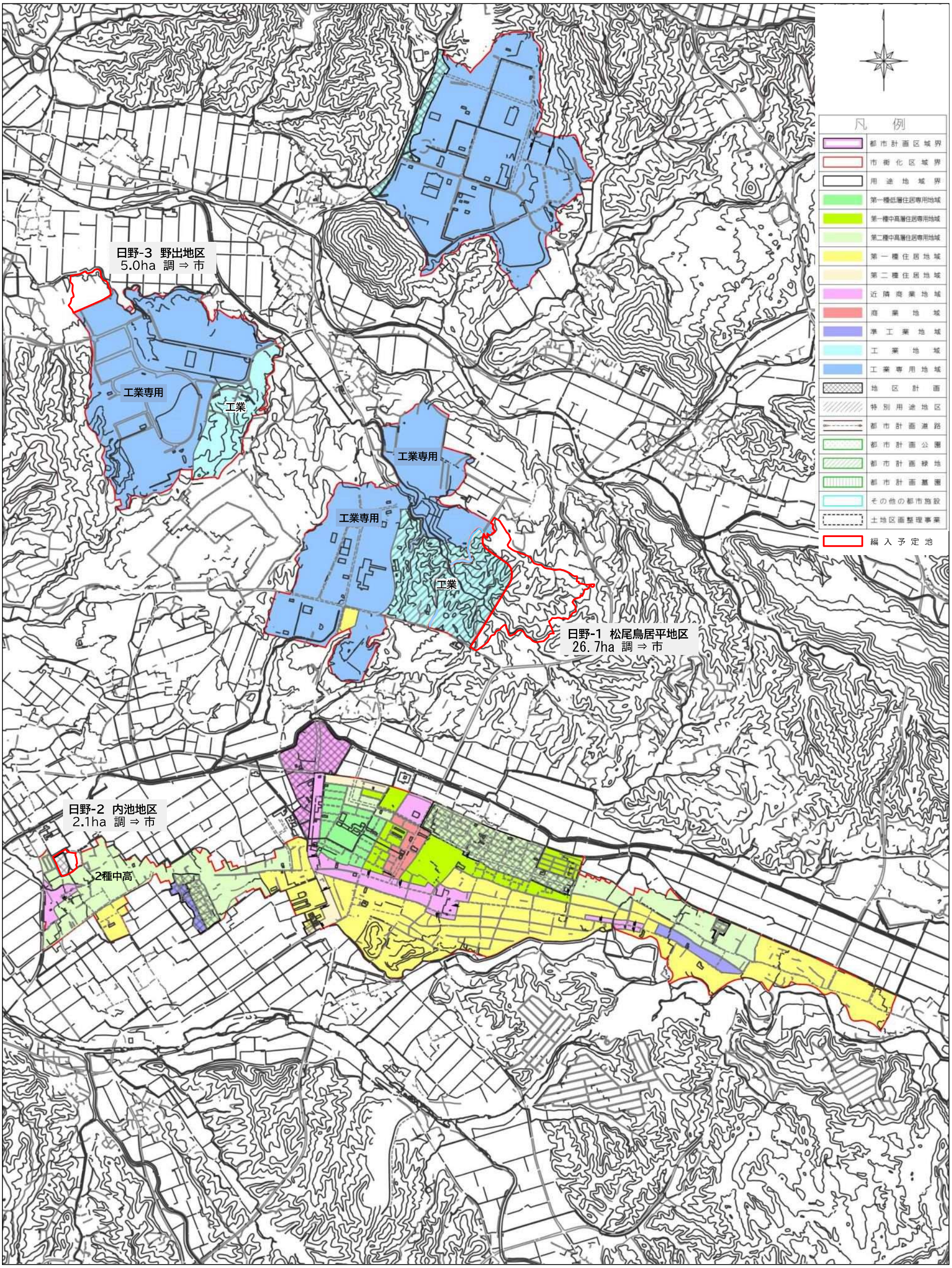
近江八幡市都市計画総括図



A3 S=1:25000

総括図


「縮尺 A3 1:25,000」
東近江市都市計画図
近江八幡八日市都市計画区域の一部（区域区分、用途地域指定）
湖東都市計画区域の一部（非線引・用途地域指定なし）
令和６年４月１９日現在の都市計画
区域区分変更範囲
地区番号 地区名 面積(ha) 変更内容
東近江-2 神郷・垣町地区 12.5 調→市
地区番号 地区名 面積(ha) 変更内容
東近江-5 三都五小幡町地区 △0.5 市→調
地区番号 地区名 面積(ha) 変更内容
東近江-1 中小路・妙法寺町地区 11.4 調→市
地区番号 地区名 面積(ha) 変更内容
東近江-3 大塚・蛍王寺町地区 24.4 調→市
地区番号 地区名 面積(ha) 変更内容
東近江-4 能・蒲生大森町地区 45.0 調→市（用途指定）
凡例
株式会社パスコ調製
1:25,000
0 1,250 2,500 5,000m
東近江市
この地図は概略図であり詳細については二千五百分之一都市計画図を参照して下さい。



縮尺 1：23000 (A3)

1000 500 0

近江八幡八日市都市計画区域
日野町都市計画総括図

近江八幡八日市都市計画総括図（竜王町）

総括図　4__【竜王】

竜王-1　中心核地区
23.9ha　調→市

竜王-2　小口地区
4.2ha　調→市

竜王-3　岡屋地区
14.4ha　調→市

変更地区

凡　例

	用途地域	容積率／建ぺい率
	都市計画区域界	
	市街化区域界	
	第1種中高層住居専用地域	200／60
	第1種住居地域	200／60
	近隣商業地域	200／80
	準工業地域	200／60
	工業地域	200／60
	工業専用地域	200／60
	都市計画道路	
	都市計画公園	
	都市計画緑地	
	地区計画区域	

注）この図面に表示してある都市計画の内容は、令和5年11月現在のもので、すべておおむねの位置を示したものです。詳細については滋賀県および竜王町に備付の計画図（縮尺1/2, 500）で確認して下さい。

竜王町建設計画課

本図は平成24年3月測図竜王町全図1: 10, 000より1: 20, 000に縮小したものである。

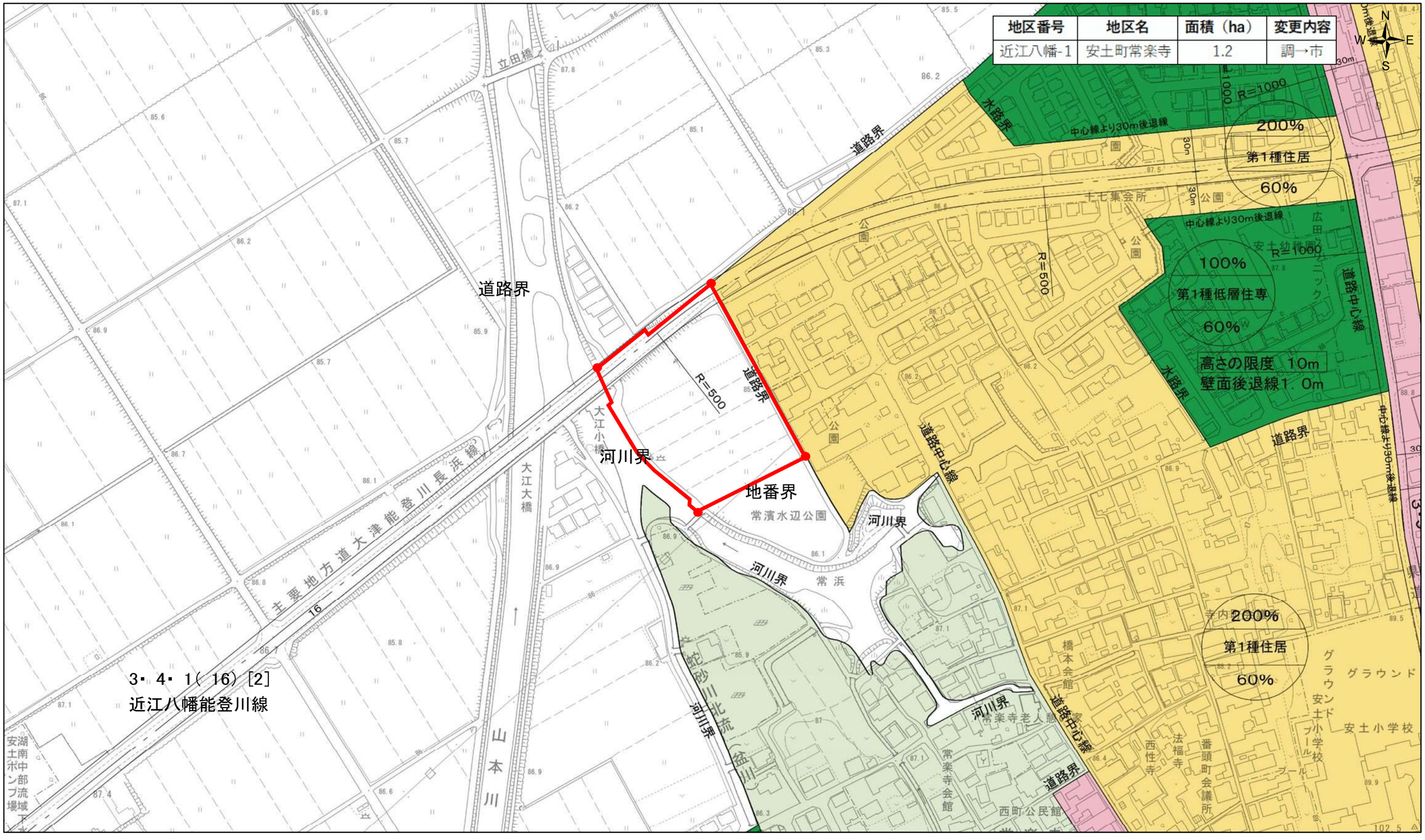
1:20,000

0　250　500　1,000

株式会社パスコ調製

竜王町

計画図【 近江八幡-1】　安土町常楽寺

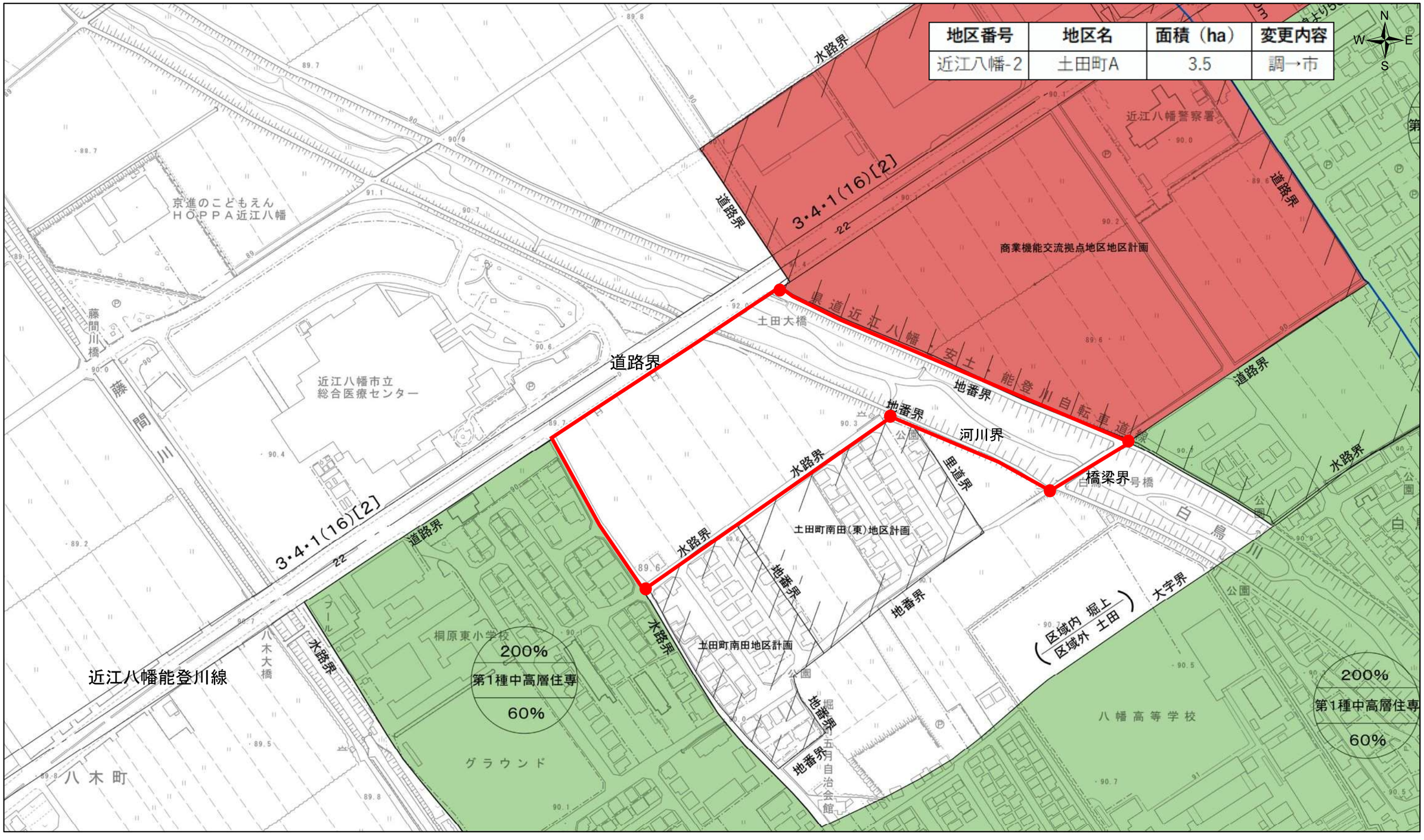


A3サイズ

近江八幡市 | Copyright (c) 1994-2022 ZENRIN Co., Ltd.　All right reserved |

計画図【 近江八幡-2】　土田町A

地区番号	地区名	面積（ha）	変更内容
近江八幡-2	土田町A	3.5	調→市



1:2,500

0　0.05　0.1　0.2 km

区域区分変更範囲

A3サイズ

地区番号	地区名	面積（ha）	変更内容
近江八幡-3	小船木町	1.4	調→市

200%
第1種中高層住専
60%

400%
商業
80%

県道2号小船木町複合拠点施設地区地区計画

7・6・107（11）[2]
加茂音羽線

区域区分変更範囲

1:2,500
0　0.05　0.1　0.2 km

A3サイズ

地区番号	地区名	面積（ha）	変更内容
近江八幡-4	若宮町	22.7	調→市

N
W
E
S

区域区分変更範囲

1:2,500

0　0.05　0.1　0.2 km

A1サイズ

近江八幡市 | Copyright (c) 1994-2022 ZENRIN Co. Ltd. All right reserved