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

このことについて、次のとおり滋賀県知事から付議されたので、審議願います。

令和８年 10 月 22 日

滋賀県都市計画審議会　会長

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

このことについて、都市計画法第21条第１項の規定に基づき、次のように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を変更しようとするので、同条第２項において準用する同法第 18 条第１項の規定に基づき、付議します。

令和８年10月22日

滋賀県知事　　三 日 月　大 造

理　由　書

本都市計画区域の都市の発展の動向、人口および産業の現状なら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、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

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

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

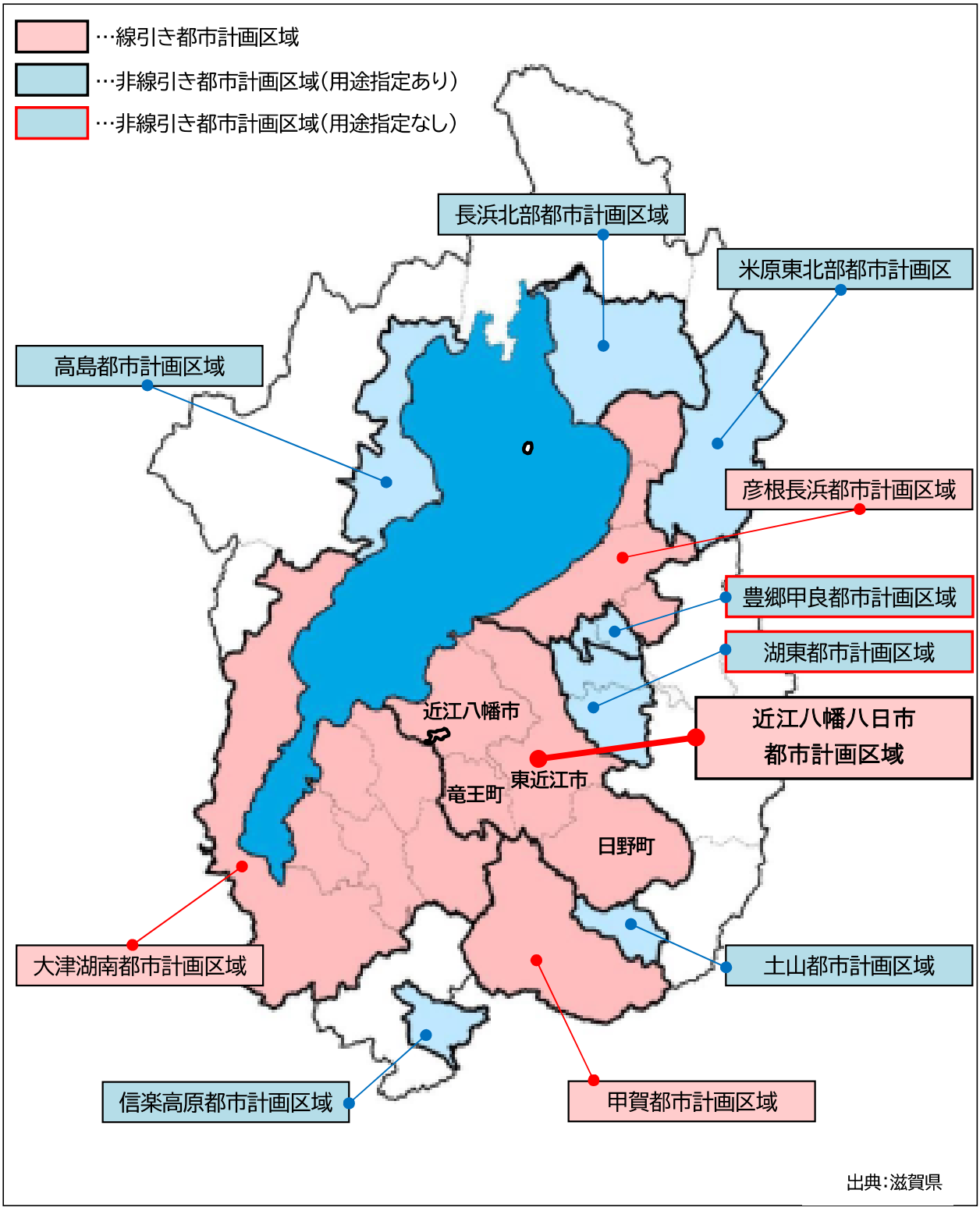
（3）その他

・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

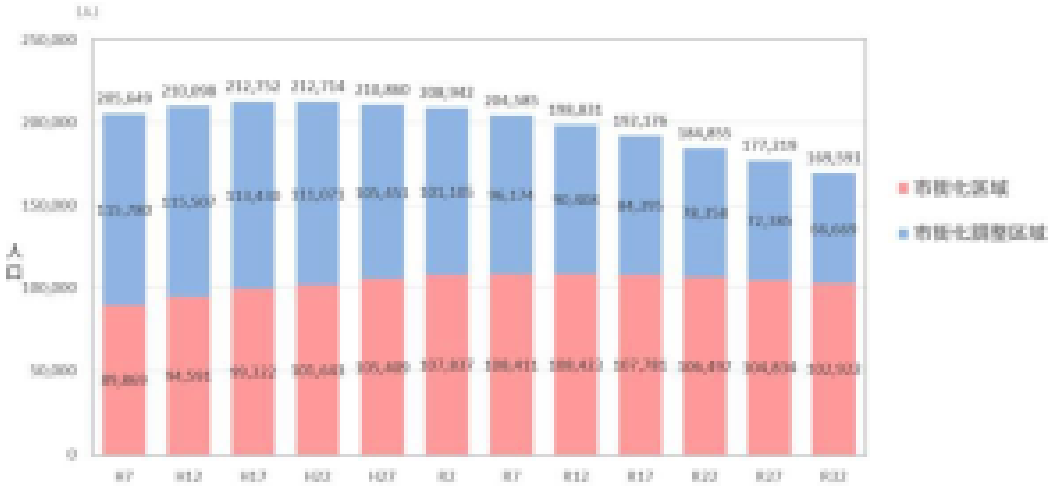
・当初決定 平成 16 年（2004 年） ４月 30 日
・変更　　平成 16 年（2004 年）12 月 27 日
・変更　　平成 23 年（2011 年） ５月 11 日
・変更　　平成 31 年（2019 年） ３月 29 日
・変更　　令和８年（2026 年）12 月●日

（参考1）本区域の位置および範囲



（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（212,752 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）

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（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。

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。

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。

(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、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を生かしながら、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。

◆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。

◆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。

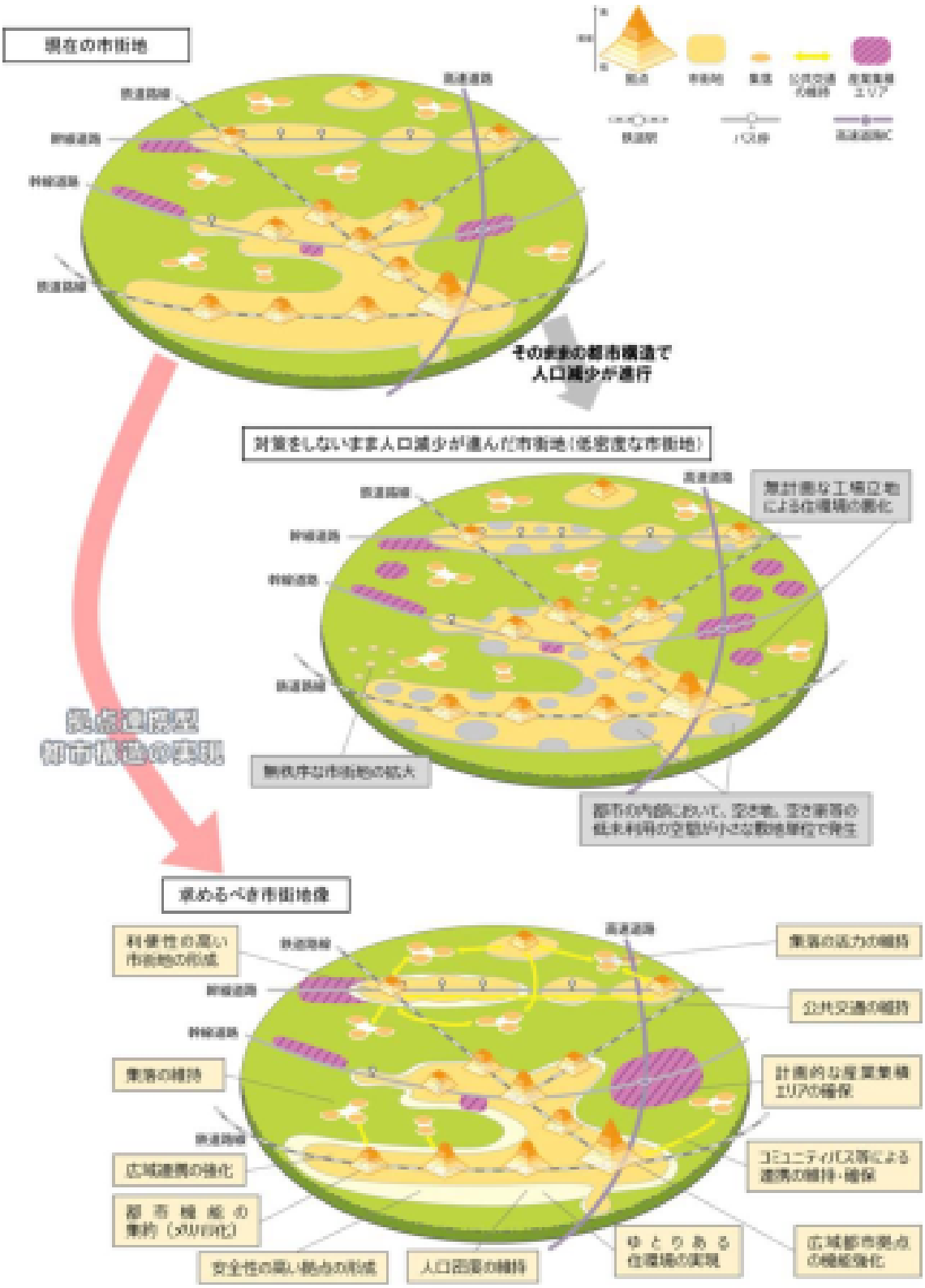
◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

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。

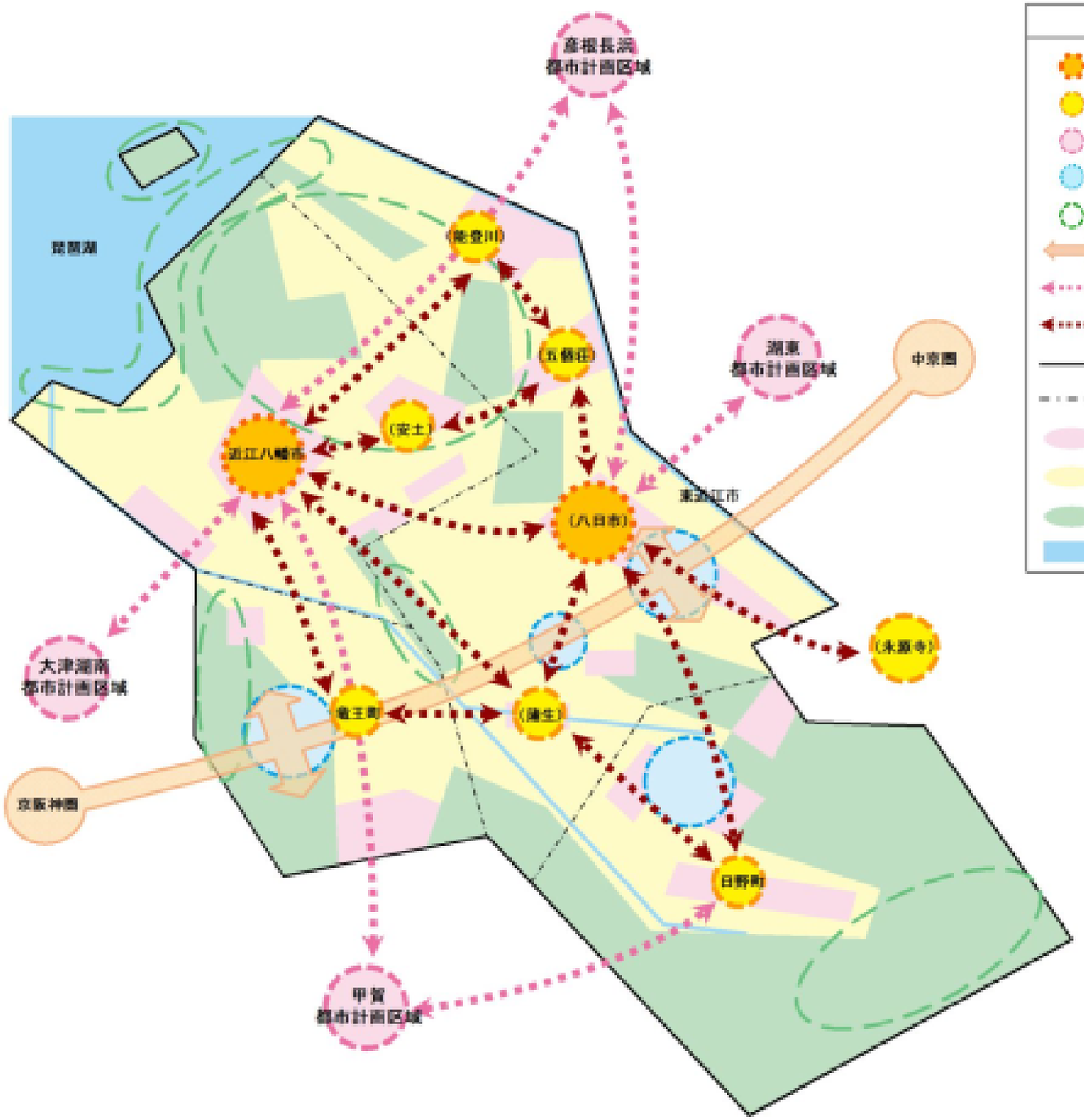
◆安全・安心なまちづくり

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。

図　将来都市構造のイメージ



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】

区分＼年次	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

(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。

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。

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、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。

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、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、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。

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。

(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、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。

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、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、八幡山および繖山、また日常生活につながりの深い箕作山、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、自然環境の重要性を考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。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。

また、JR 東海道本線や近江鉄道線等の鉄道ネットワークは、京阪神エリア間との通勤・通学等の移動を支えており、区域内での定住・移住人口の維持・増加にも寄与することから、これらの利便性の維持・向上を図る。

◆市街地およ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および商業拠点、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。

さらに、「道の駅」の活用により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。

◆人に優しくゆとりと潤いのある交通ネットワークの整備

市街地内において「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりを実現するため、ウォーカブルな人中心の空間への転換を図る。歩行者・自転車が利用しやすい安全快適なネットワークの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が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。

また、自転車で琵琶湖を一周する「ビワイチ」は令和元年 11 月に第１次ナショナルサイクルルートの指定を受けており、地域活性化に向け、安全安心で快適にサイクリングを楽しむことができる自転車通行空間整備を引き続き進めていくとともに、湖岸周辺から離れた県内各地の観光地等を周遊する「ビワイチ・プラス」の整備を推進する。

◆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、公共交通軸である鉄道の利便性の維持・向上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、拠点間を結ぶバスの活用など、多様な交通手段に対応した道路整備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。また、需要に対応した効率的なコミュニティバス等の運行等、公共交通の利用促進する新たなサービス提供についても検討する。

◆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向けた整備推進を図る。
・一般国道８号バイパスの計画・整備促進を図る。
・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とともに安全的な人流・物流の確保に向けて、被災時の通行止めも考慮し、ダブルネットワーク化による代替路確保を行う。
・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線、バス等について、交通事業者との連携の下、運行本数の増加など利用しやすいダイヤの設定による利便性の維持・向上を図る。また、駅へのアクセス性の向上、駅前広場等の賑わい空間整備、待合環境の快適性向上、バス路線やレンタサイクルなど他の交通モードとの接続を向上させるなど、駅の魅力・利便性向上を図るための整備を推進する。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等の運行に努める。

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 :ネットワーク整備事業	一般国道 477 号	古川町・野村	着手時期検討
		薬師	実施中・完了予定
	大津能登川長浜線	安土町	着手予定
	近江八幡竜王線	千僧供町・倉橋部町	実施中・完了予定
		庄・林	着手時期検討
	大津守山近江八幡線	野村	着手予定
		水茎町・大房町	着手時期検討
	土山蒲生近江八幡線	鎌掛	実施中・完了予定
		中羽田町・馬淵町	着手予定
		市子沖町・合戸	着手予定
	栗見八日市線	垣見町	着手時期検討
	下羽田市辺線	上平木町・柏木町	実施中
	日野徳原線	内池	着手時期検討
	佐生五個荘線	川並町・石塚町	実施中・完了予定
	五個荘八日市線	愛知川左岸提	実施中・完了予定
	栗見新田安土線	大中町・下豊浦	着手時期検討
	西明寺安部居線	安部居	着手時期検討
	一般国道 307 号	平柳町	実施中
	彦根八日市甲西線	勝堂町・南菩提寺町	着手時期検討
	近江八幡守山線	上田町・若宮町	着手予定
	佐生今線	神郷町・川並町	着手予定
	雨降野今在家八日市線	中岸本町・神田町	実施中
道路: 道路空間整備事業	一般国道 307 号	別所	着手時期検討
	一般国道 421 号	林田町	着手時期検討
	一般国道 477 号	鏡	着手時期検討
		山之上	実施中・完了予定
		下麻生町・市子沖町	着手予定・完了予定
		上野町・安養寺町	着手予定
	大津能登川長浜線	田中江町	着手時期検討

種別	名称	整備区間等	備考
		西庄町	実施中
	彦根八日市甲西線	中野町	実施中
	石原八日市線	今堀町	着手時期検討
	栗見八日市線	建部日吉町	実施中・完了予定
		乙女浜町	実施中・完了予定
	小口川守線	小口	実施中
	八日市五個荘線	建部日吉町	実施中・完了予定
		山本・北町屋町	着手予定・完了予定
	大房東横関線	若宮町	実施中・完了予定
	近江八幡守山線	上野町	着手予定
	高木八日市線	芝原町・下二俣町	着手時期検討
道路：国事業	一般国道8号	簗瀬・長野地区 交差点改良	実施中・完了予定
		西横関地区 交差点改良	実施中・完了予定
		馬淵町地区 歩道整備	－
道路：市町事業	八木古川線	－	実施中・完了予定
	金剛寺中屋線	－	着手時期検討
	西元土田線	土田	着手予定・着手時期検討
	黒橋八木線	黒橋	着手予定
	武佐老蘇線	武佐町・西生来町	着手予定
		西生来町・老蘇	実施中・着手時期検討
	馬淵上田線	－	実施中・着手時期検討
	上中緑町小今線	今崎町	実施中・着手予定・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	垣見町	着手予定
	西大路鎌掛線	西大路町・鎌掛	実施中
	山面鏡西線	鏡	実施中・完了予定
	西川ため池線	西川	着手時期検討
	(仮称)八日市北部線	神田町	着手時期検討
	糠塚小脇線	小脇町	着手時期検討
	妹市ケ原線	下中野町	実施中
	小川林能登川線	山路町	実施中・着手時期検討
	小御門十禅師線	小御門・内池	実施中
	山中谷田線	山中	着手予定
鉄道	近江鉄道線利便性向	全線	実施中

種別	名称	整備区間等	備考
	上・再整備事業		

※ 道路については、令和５年（2023 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（令和元年６月改定)」との整合を図りつつ、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（令和６年３月改定)」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体制の確立を図りつつ、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、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「第五次滋賀県廃棄物処理計画（令和３年７月策定)」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画（平成 11 年３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、その適正は配置や機能の維持・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地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都市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、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。

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：3.40㎡／人、都市計画区域内の都市公園面積：5.31㎡／人）や歩道を含め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、鉄道駅周辺や観光・商業地等においてウォーカブルな人中心の空間への転換を推進し、公共投資と民間投資の好循環を生み出して、歩いて楽しい魅力的な市街地の形成を図る。

さらに、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貯留・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】

市町名	地区名	事業手法	面積(ha)	備考
東近江市	八日市駅前地区	社会資本整備総合交付金事業	41.2	実施中
竜王町	中心核地区	社会資本整備総合交付金事業	8.7	実施中

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、八幡山および繖山、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】

	令和2年(2020 年) (基準年)	令和 17 年(2035 年) (15 年後)
緑地の確保目標量	おおむね 7,340ha	おおむね 7,567 ha
都市計画区域に対する割合	18.4%	おおむね 19.0%
市街化区域に対する割合	211.6%	おおむね 218.2%

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】

	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 一人あたりの目標水準	5.3 ㎡/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）、東近江市総合運動公園、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

近年の異常気象による豪雨などにより災害が激甚化・頻発化しており、治水、土砂災害防止対策、ため池等の防災減災対策などの予防的防災対策が未整備の地域では、社会インフラのほか家屋や農地などに大きな被害が発生している。また、本区域では、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、南海トラフ地震による被害が懸念されることから、これらの状況を考慮した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、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）、東近江市総合運動公園、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
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



優先的に整備することを予定する河川	
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）

優先的に整備することを予定する下水道	
Ⓐ	日野第二幹線
Ⓑ	日野北幹線

優先的に整備することを予定する公園	
㋐	山王公園

優先的に整備することを予定する道路			
①	一般国道 477 号	㉔	小口川守線
②	大津能登川長浜線	㉕	八日市五個荘線
③	大津能登川長浜線	㉖	八日市五個荘線
④	近江八幡竜王線	㉗	大房東横関線
⑤	大津守山近江八幡線	㉘	八木古川線
⑥	土山蒲生近江八幡線	㉙	金剛寺中屋線
⑦	土山蒲生近江八幡線	㉚	秋元水茎線
⑧	土山蒲生近江八幡線	㉛	西元土田線
⑨	近江八幡守山線	㉜	黒橋八木線
⑩	下羽田市辺線	㉝	武佐西生来線
⑪	佐生五個荘線	㉞	武佐老蘇線
⑫	佐生今線	㉟	馬淵上田線
⑬	雨降野今在家八日市線	㊱	上中緑町小今線
⑭	五個荘八日市線	㊲	能登川北部線
⑮	ビワイチ	㊳	尻無愛知川線
⑯	一般国道 477 号	㊴	ＪＲ東口線
⑰	一般国道 477 号	㊵	小川林能登川線
⑱	一般国道 477 号	㊶	西大路鎌掛線
⑲	大津能登川長浜線	㊷	小御門十禅師線
⑳	彦根八日市甲西線	㊸	山面鏡西線
㉑	近江八幡守山線	㊹	山中谷田線
㉒	栗見八日市線		
㉓	栗見八日市線		

凡　例

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

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

一般国道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、鈴鹿西縁断層帯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。さらに、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、住宅における感震ブレーカーや耐震シェルターの導入促進を図る。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

気候変動により、今後さらに水災害が頻発・激甚化することを踏まえ、河川整備等の「川の中」で水を安全に「ながす」基幹対策に加え、「川の外」での対策である「ためる」「とどめる」「そなえる」対策を総合的に組み合わせた「しがの流域治水」を推進し、浸水被害に強い都市づくりの実現を目指す。

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、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脱炭素型の都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない拠点連携型都市構造への転換、緑を活かした脱炭素型都市の実現、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 環境負荷の少ない拠点連携型都市構造への転換

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拠点連携型都市構造の転換を図るものとする。

② 緑を活かした脱炭素型都市

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、緑を活かした脱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、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、緑を活かした脱炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全およ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

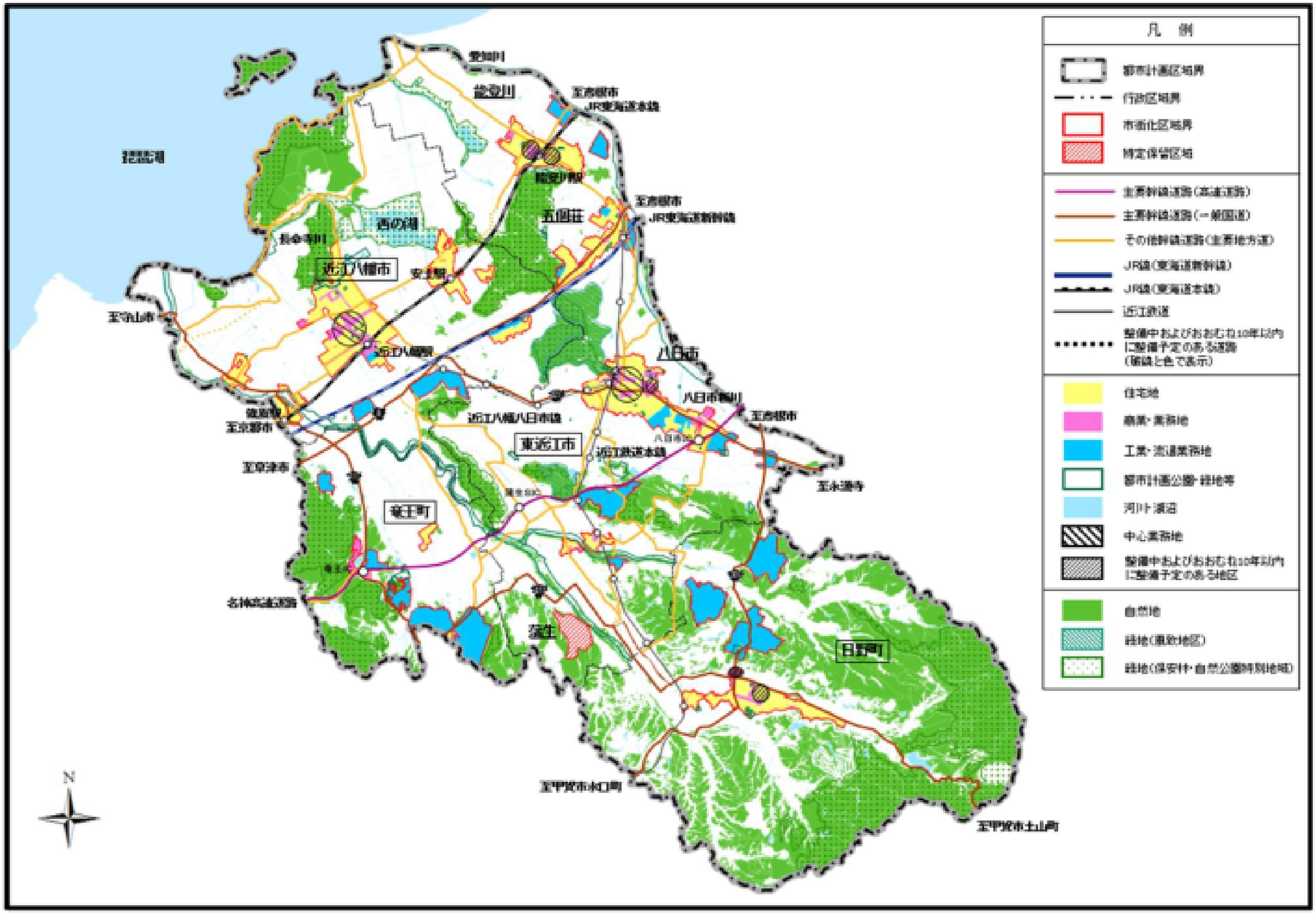
(1)基本方針

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。

また、家庭や地域を取り巻く環境の変化にも鑑み、子育て支援を効率的に提供し、良好な子育て環境を持続的に確保するため、日常生活圏や拠点となる地域への子育て支援施設の適切な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

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



議第８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について

このことについて、次のとおり滋賀県知事から付議されたので、審議願います。

令和８年 10 月 22 日

滋賀県都市計画審議会　会長

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

このことについて、都市計画法第21条第１項の規定に基づき、次のように湖東都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更しようとするので、同条第２項において準用する同法第18条第１項の規定に基づき、付議します。

令和８年10月22日

滋賀県知事　　三 日 月　大 造

理　由　書

本都市計画区域の都市の発展の動向、人口および産業の現状なら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、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

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 9
　2－1 区域区分の決定の有無 9
　2－2 目標年次の人口 9
3. 主要な都市計画の方針 10
　3－1 土地利用に関する方針 10
　3－2 都市施設の整備に関する方針 12
　3－3 市街地整備に関する方針 18
　3－4 自然的環境の整備または保全に関する方針 19
　3－5 都市景観形成と保全に関する方針 24
　3－6 防災に関する方針 25
　3－7 都市環境に関する方針 26
　3－8 福祉のまちづくりに関する方針 27

令和８年（2026 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、具体の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 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

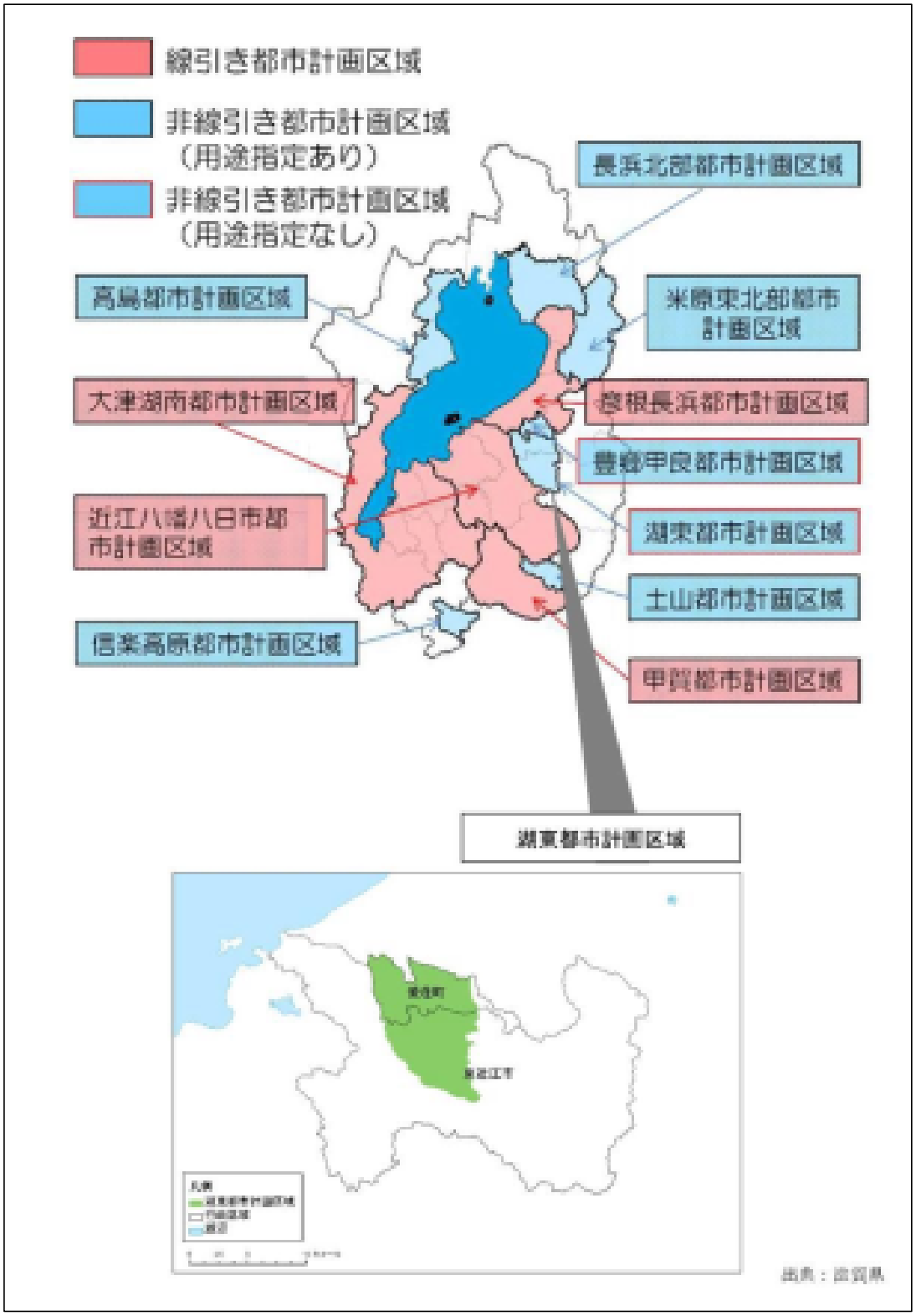
（3）その他

・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

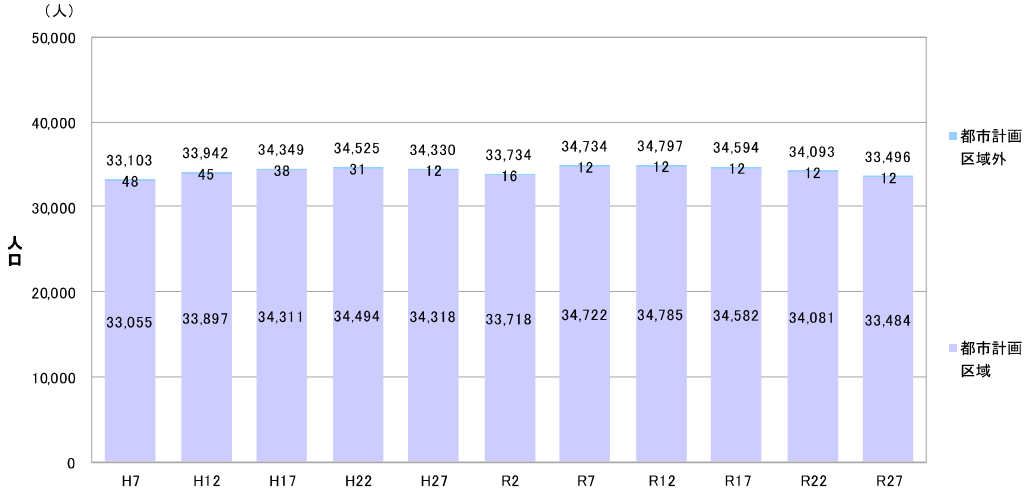
・当初決定　平成 16 年（2004 年）４月 30 日
・変更　　平成 26 年（2014 年）３月 19 日
・変更　　平成 31 年（2019 年）３月 29 日
・変更　　令和８年（2026 年）●月●日

（参考1）本区域の位置及び範囲

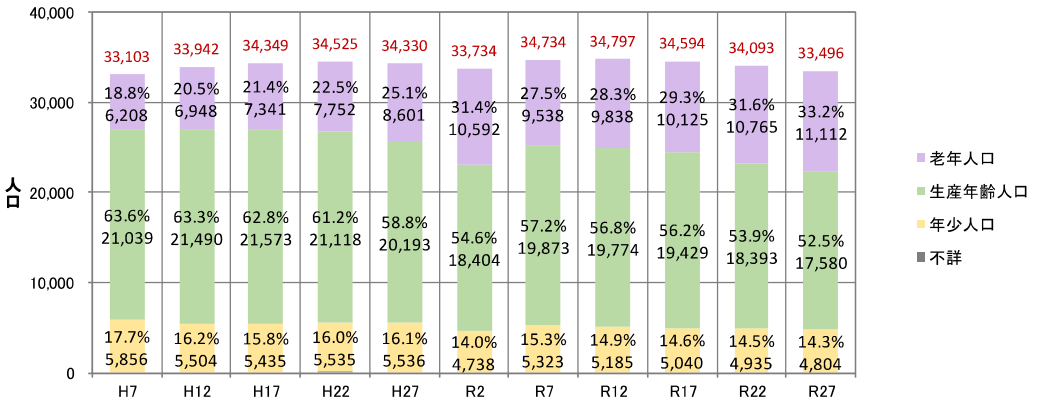


（参考2）本区域の人口動向

・人口は平成 22 年（2010 年）をピーク（34,494 人）に緩やかに減少する傾向にある。
・令和 27 年（2045 年）には 33,484 人とピーク時から約 2.9%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%から令和 27 年（2045 年）には 33.2%に増加する予測である。



（都市計画区域・区域外別）



（年齢階級別）

出典：滋賀県（都市計画基礎調査）

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包まれるとともに、百済寺、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、近江鉄道線等が本区域を通過しており、通勤圏は、八日市地域（東近江市）や彦根市等で、駅勢圏は 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、令和２年（2020 年）時点で高齢化率が 31.4％（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、宇曽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山麓の金剛輪寺、百済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、宇曽川、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、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曽川、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

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、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」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。

◆充実感があ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。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」まちづくりの推進を図る。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。

◆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くなる魅力あ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。

◆自立と連携のまちづくり

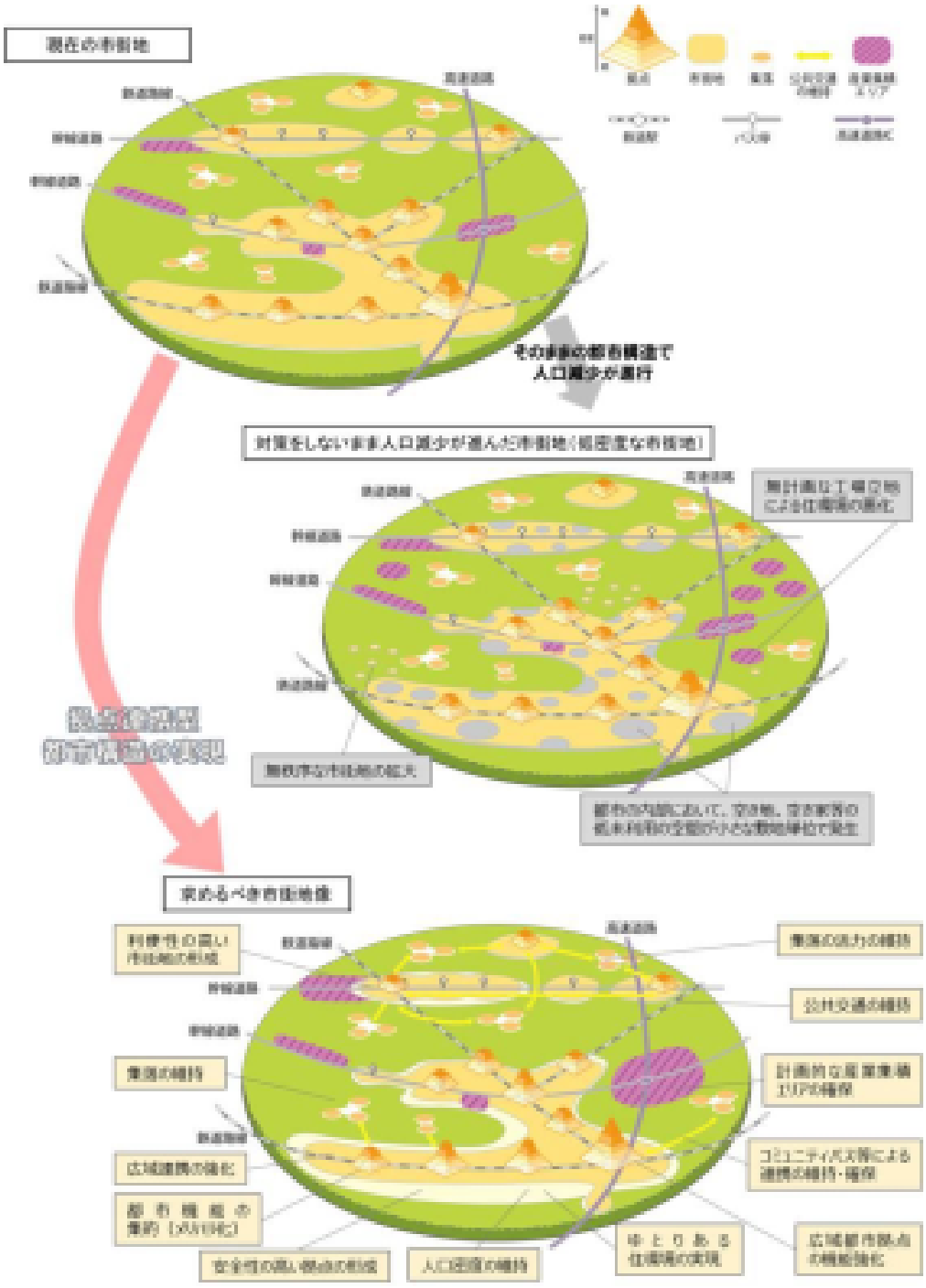
本区域においては、愛荘町の中心市街地での商業等の都市機能の秩序ある強化をはじめ、農業、工業、観光面等の地域の特性に応じた産業を育成・維持・強化すること

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。

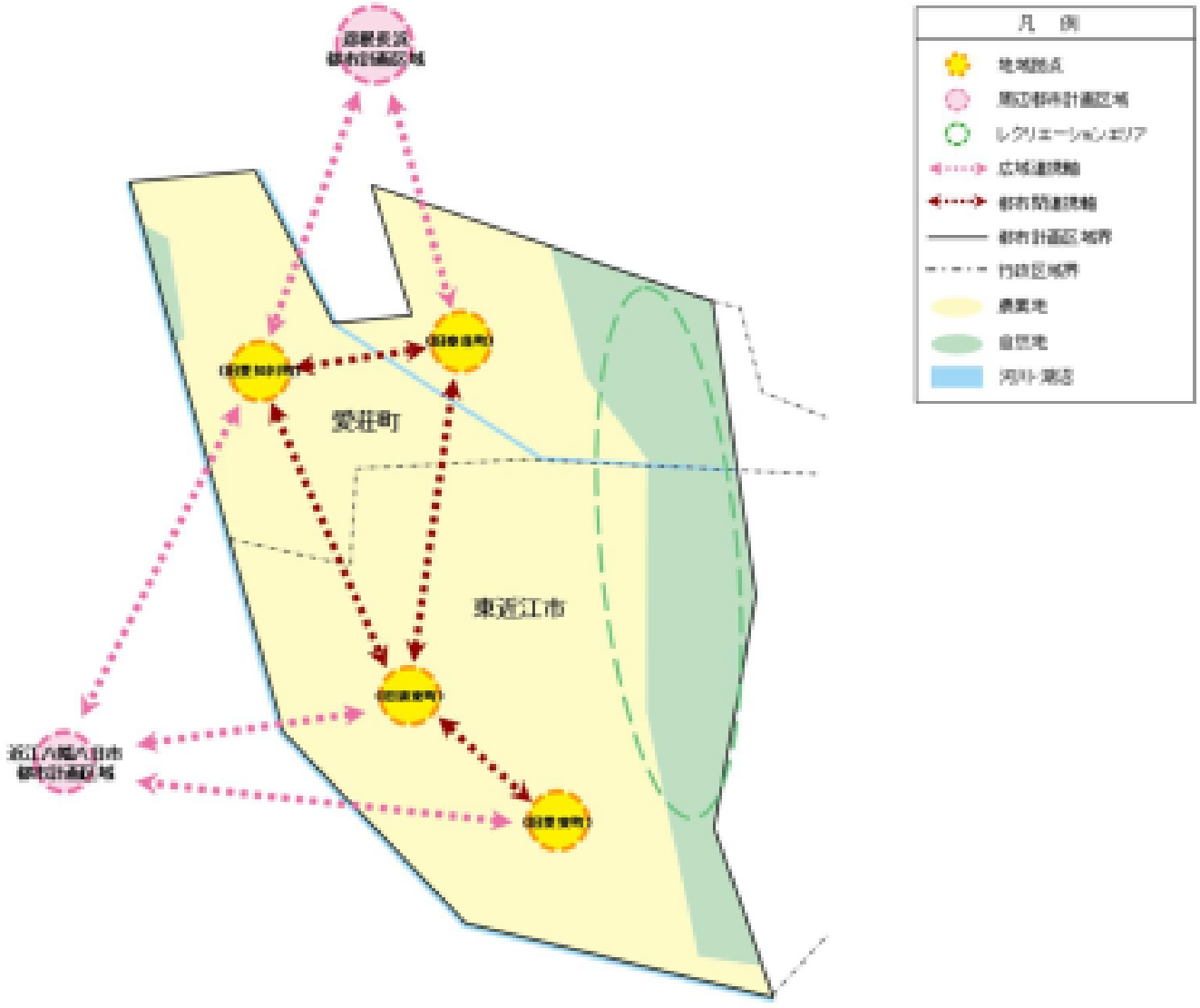
◆広域交通の強化を活用したまちづくり

国土軸上に位置するとともに、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。

図　将来都市構造のイメージ



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 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 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、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の規制・誘導などを検討する。

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 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	33.7 千人	おおむね 31.6 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「東近江市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までの地域および秦荘支所周辺の地域において、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。
宇曽川および愛知川の河川沿い区域	本区域は宇曽川および愛知川の豊かな水資源を有しており、宇曽川沿いの東近江市平柳町ならびに愛荘町島川・蚊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・東円堂等において、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。
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、宇曽川や愛知川、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、整備された集団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	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。 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。
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等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、自然環境の重要性を考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

◆広域道路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、今後とも広域交通道路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、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

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、公共交通軸である鉄道の利便性の維持・向上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、拠点間を結ぶバスの活用など、多様な交通手段に対応した道路整備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。また、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。
・一般国道８号および一般国道 307 号のバイパスの計画・整備促進を図るとともに安全的な人流・物流の確保に向けて、被災時の通行止めも考慮し、ダブルネットワーク化による代替路確保を行う。
・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

・近江鉄道線やバス等について、交通事業者との連携の下、運行本数の増加など利用しやすいダイヤの設定による利便性の維持・向上を図る。また、駅へのアクセス性の向上、駅前広場等の賑わい空間整備、待合環境の快適性向上、バス路線やレンタサイクルなど他の交通モードとの接続を向上させるなど、駅の魅力・利便性向上を図るための整備を推進する。

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: ネットワーク 整備事業	一般国道307号	平柳	着手予定
		上蚊野	着手予定・完了予定
	神郷彦根線	神郷・川原	実施中・完了予定
	湖東彦根線	愛知川・長野	着手予定
	雨降野今在家八日市線	中岸本・神田	実施中
	中里山上日野線	外・高野	着手予定
	湖東愛知川線	長野	着手予定
	北落豊郷線	目加田	実施中・完了予定
道路: 道路空間整備事業	一般国道307 号	斧磨	実施中
	彦根八日市甲西線	安孫子	実施中・完了予定
	湖東愛知川線	市・沓掛	着手予定

国事業	一般国道8号	簗瀬・長野地区 交差点改良	実施中・完了予定
市町事業	町道名神国八線	安孫子	実施中・完了予定
	(仮)市香之庄線	市	着手予定・完了予定
	町道愛知川栗田線	愛知川	実施中・完了予定
		豊満	完了予定
	(仮)不飲川放水路右岸道路線	中宿	着手予定
	町道愛知川市線	市	実施中・着手時期検討
鉄道	近江鉄道線利便性向上・再整備事業	全線	実施中

※ 道路については、令和５年（2023 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（令和元年６月改定)」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（令和元年６月改定)」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（令和６年３月改定)」および「淀川水系湖東圏域河川整備計画（平成 25 年 12 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整備総合計画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
	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「第五次滋賀県廃棄物処理計画（令和３年９月策定）」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画（平成 11 年３月策定）」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（区域内の令和２年の高齢化率 31.4%）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、東近江市に愛知郡広域行政組合水道事務所の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、東近江市に彦根愛知犬上広域行政組合小八木中継基地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秦荘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、近江鉄道愛知川駅や旧愛知川宿周辺に残る歴史的イメージを保全・活用しながら、ウォーカブルな人中心の空間への転換を推進し、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、防災性を向上させるとともに、路面や宅地における雨水の貯留・浸透機能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。

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、そこから宇曽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】

	令和2年(2020年) (基準年)	令和17年(2035年) (15年後)
緑地の確保目標量	おおむね434ha	おおむね451ha
都市計画区域に対する割合	5.8%	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】

	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 一人あたりの目標水準	3.6㎡/人	5.0㎡/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曽川、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、愛知川や宇曽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。

（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防災系統

近年の異常気象による豪雨などにより災害が激甚化・頻発化しており、治水、土砂災害防止対策、ため池等の防災減災対策などの予防的防災対策が未整備の地域では、社会インフラのほか家屋や農地などに大きな被害が発生している。また、本区域では、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、南海トラフ地震による被害が懸念されることから、これらの状況を考慮した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曽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、区域東部の山地に百済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および宇曽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られる水と緑と歴史のネットワークの形成を図る。

(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	宇曽川緑地、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】

市町名	種 別	名 称	備 考
東近江市	地区公園	4･5･1 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
	近隣公園	3･3･3 秦荘スポーツ公園	予定

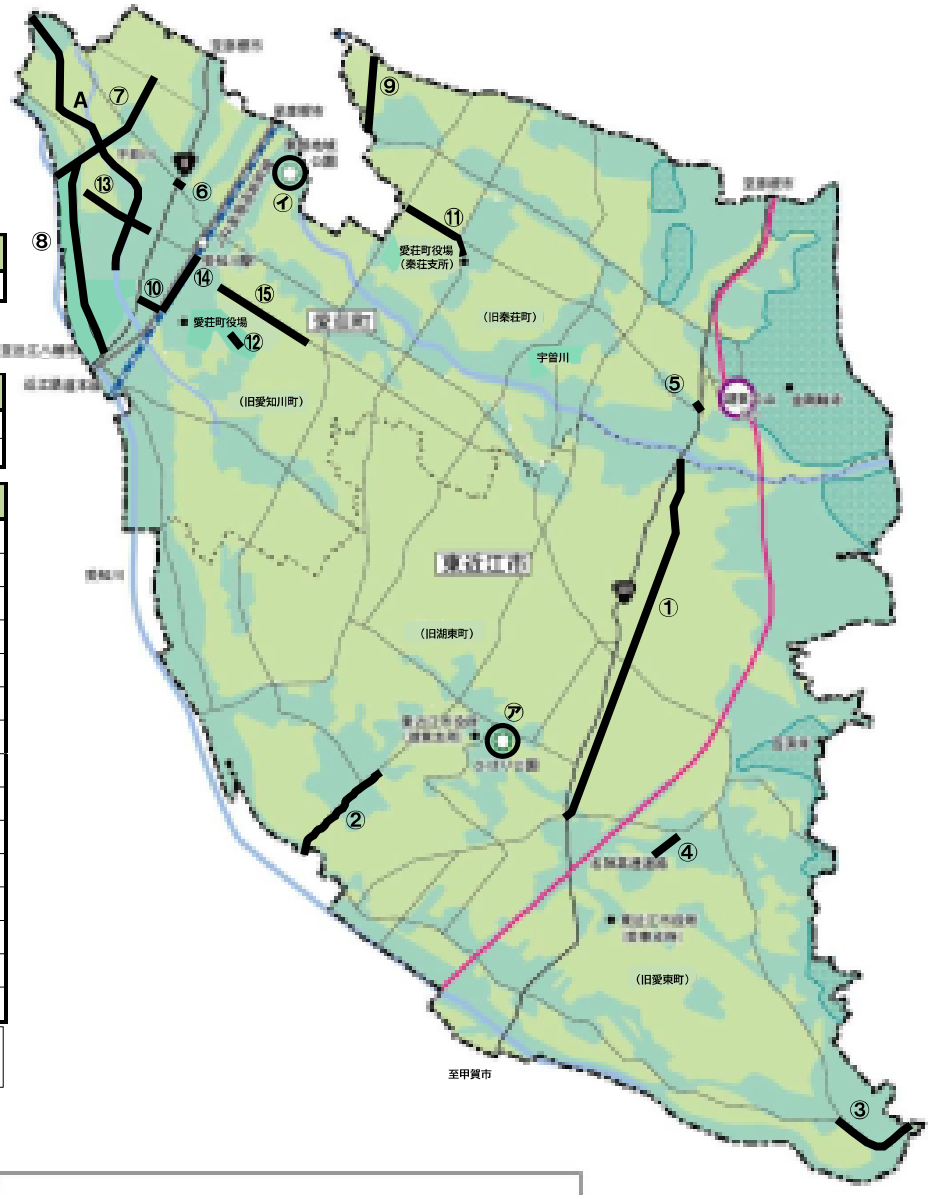
都市施設の整備、市街地整備等に関わる方針図

優先的に整備することを予定する河川	
A	不飲川

優先的に整備することを予定する公園	
㋐	ひばり公園
㋑	東部地域公園

優先的に整備することを予定する道路	
①	一般国道 307 号
②	雨降野今在家八日市線
③	中里山上日野線
④	妹市ケ原線
⑤	一般国道 307 号
⑥	湖東愛知川線
⑦	神郷彦根線
⑧	湖東彦根線
⑨	北落豊郷線
⑩	町道愛知川栗田線
⑪	町道名神国八線
⑫	町道愛知川栗田線
⑬	（仮）不飲川放水路右岸道路線
⑭	町道愛知川市線
⑮	（仮）市香之庄線

上記は「道路事業：改築系」「市町事業」を記載。（うち、事業化検討路線は記載せず。）



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一般国道 307 号の沿道や田園景観や河川景観、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

一般国道 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

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

宇曽川、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、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、鈴鹿西縁断層帯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、住宅における感震ブレーカーや耐震シェルターの導入促進を図る。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

気候変動により、今後さらに水災害が頻発・激甚化することを踏まえ、河川整備等の「川の中」で水を安全に「ながす」基幹的対策に加え、「川の外」での対策である「ためる」「とどめる」「そなえる」対策を総合的に組み合わせた「しがの流域治水」を推進し、浸水被害に強い都市づくりの実現を目指す。

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、土砂災害警戒区域等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、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脱炭素型の都市・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、緑を活かした脱炭素型都市の実現、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 緑を活かした脱炭素型都市

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、緑を活かした脱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、緑を活かした脱炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全およ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

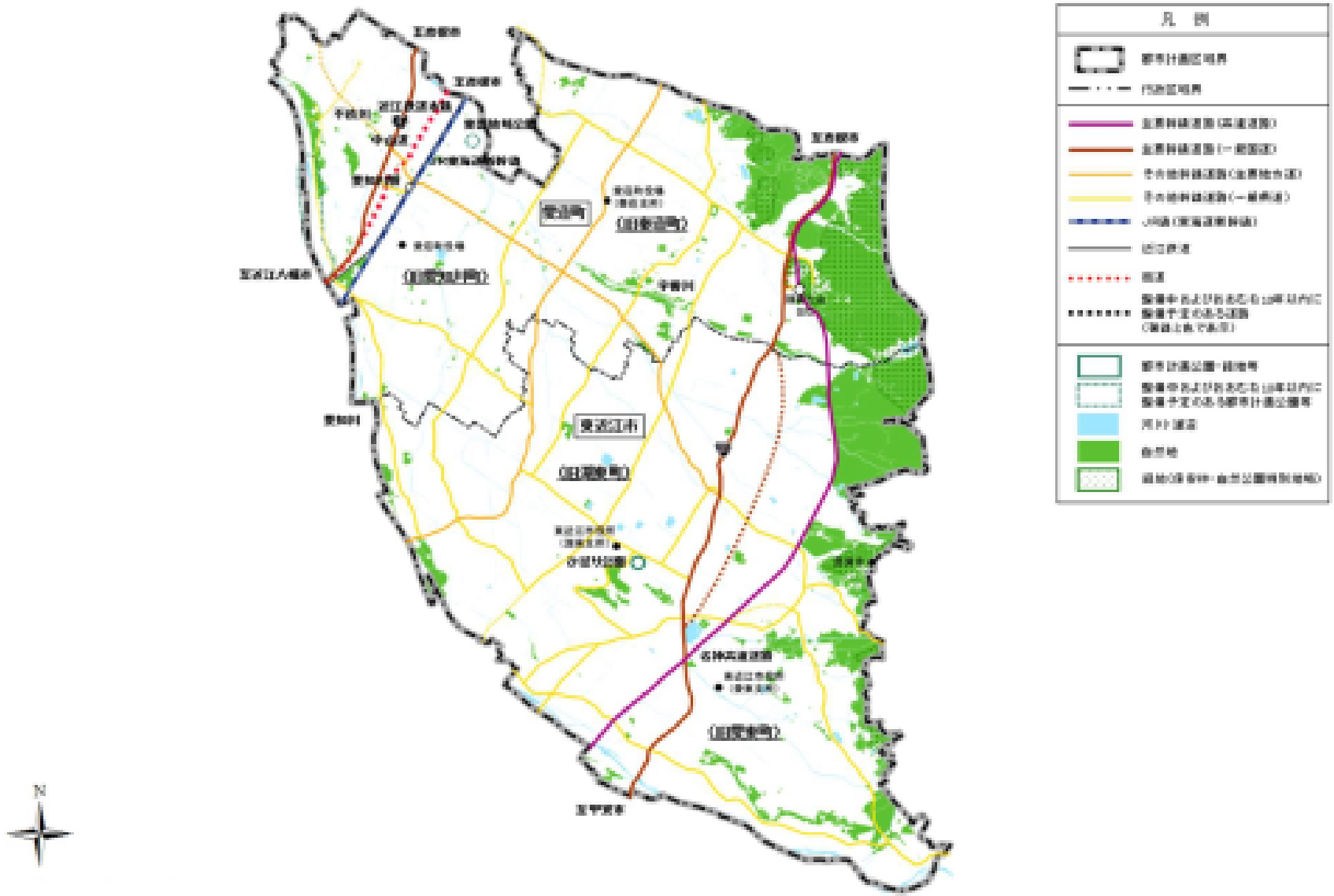
(1)基本方針

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。

また、家庭や地域を取り巻く環境の変化にも鑑み、子育て支援を効率的に提供し、良好な子育て環境を持続的に確保するため、日常生活圏や拠点となる地域への子育て支援施設の適切な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

湖東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針　附図



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

このことについて、次のとおり滋賀県知事から付議されたので、審議願います。

令和８年 10 月 22 日

滋賀県都市計画審議会　会長

近江八幡八日市都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第21条第１項の規定に基づき、次のように近江八幡八日市都市計画区域区分を変更しようとするので、同条第２項において準用する同法第18条第１項の規定に基づき、付議します。

令和８年10月22日

滋賀県知事　　三 日 月　大 造

計画書（案）

近江八幡八日市都市計画区域区分の変更（滋賀県）

都市計画区域区分を次のように変更する。

１．市街化区域および市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

２．人口フレーム

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）	―	―
（一般保留）	―	１．７　千人

理由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

本都市計画における区域区分は、昭和４８年の当初決定以来、６回の定期見直しを行ってきたところですが、今回、令和 ４ 年度から令和 ５ 年度に実施した都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、拠点連携型都市構造の実現を図る一方、本区域における人口動態や産業の伸びに対応する必要最小限の市街化区域拡大となるよう努め、当該都市計画区域内における適正かつ合理的な土地利用を実現するため、本案のとおり変更するものです。

近江八幡市の「安土町常楽寺地区」、「土田町A地区」、「小船木町地区」、「若宮町地区」、「西本郷町地区」および「土田町B地区」、東近江市の「中小路・妙法寺町地区」、「神郷・種町地区」および「大塚・蒲生寺町地区」、日野町の「松尾鳥居平地区」、「内池地区」および「野出地区」ならびに竜王町の「中心核地区」、「小口地区」および「岡屋地区」については、住宅施設、商業施設または工業施設などの計画的な市街地整備の見通しが明らかとなったため、それぞれ市街化区域への編入を行います。

東近江市の「鈴・蒲生大森町地区」については、計画的な市街地整備を予定しておりますが、滋賀県環境影響評価条例の対象事業規模の計画であることから、今後、市街地整備の見通しが明らかとなった段階で市街化区域に編入する特定保留区域とします。

近江八幡市の「池田本町地区」および「上田町地区」については、現況の地形地物等に合わせた境界調整を行うものです。

また、東近江市の「五個荘小幡町地区」については、計画的な市街地整備の見通しがないことから、市街化調整区域に編入して保全を図ります。