

第87回 日野町都市計画審議会次第

1. 開 会

2. あいさつ

3. 会長選任

4. 審議事項（諮問）

議第1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

議第2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

議第3号 河原地区における地区計画の策定方針（素案）について

5. 報告事項

(1) 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）について

(2) 近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更（日野町決定）について

(3) 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定および変更（日野町決定）について

6. 閉 会

第 87 回
日野町都市計画審議会

議 案 書

令和 8 年 3 月 17 日 (火)
日野町防災センター 研修室

審議事項（諮問）

議第1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

議第2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

議第3号 河原地区における地区計画の策定方針（素案）について

報告事項

(1) 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）について

(2) 近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更（日野町決定）について

(3) 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定および変更（日野町決定）について

議第 1 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

標記の件について、都市計画法第 18 条第 2 項及び日野町都市計画審議会条例第 2 条に基づき、別紙のとおり日野町長より第 87 回日野町都市計画審議会に諮問されたので、ご審議
くださるようお願いいたします。

令和 8 年 3 月 17 日

日野町都市計画審議会 会長

日建第 031601 号
令和 8 年 3 月 16 日

日野町都市計画審議会会長 様

日野町長 堀江 和博

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)

都市計画法第 18 条第 2 項及び日野町都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、上記の
事項について諮問いたしますので、ご審議くださるようお願いいたします。

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 (滋賀県決定) について

1. 変更の背景・理由

本方針は、都市計画法第6条の2に基づき、本町を含む近江八幡八日市都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発の基本的な方向性を定める「都市計画のマスタープラン」です。前回の策定から目標年次を迎えたため、社会情勢の変化（人口減少や産業構造の変化）や令和2年国勢調査の結果を踏まえ、長期的視点に立った新たな将来像を策定するものです。

2. 計画の期間

基準年：令和2年

目標年次：令和17年（2035年）

3. 変更内容

別途 理由書

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）

近江八幡八日市都市計画区域 整備、開発及び保全の方針 新旧対照表

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●年(●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		

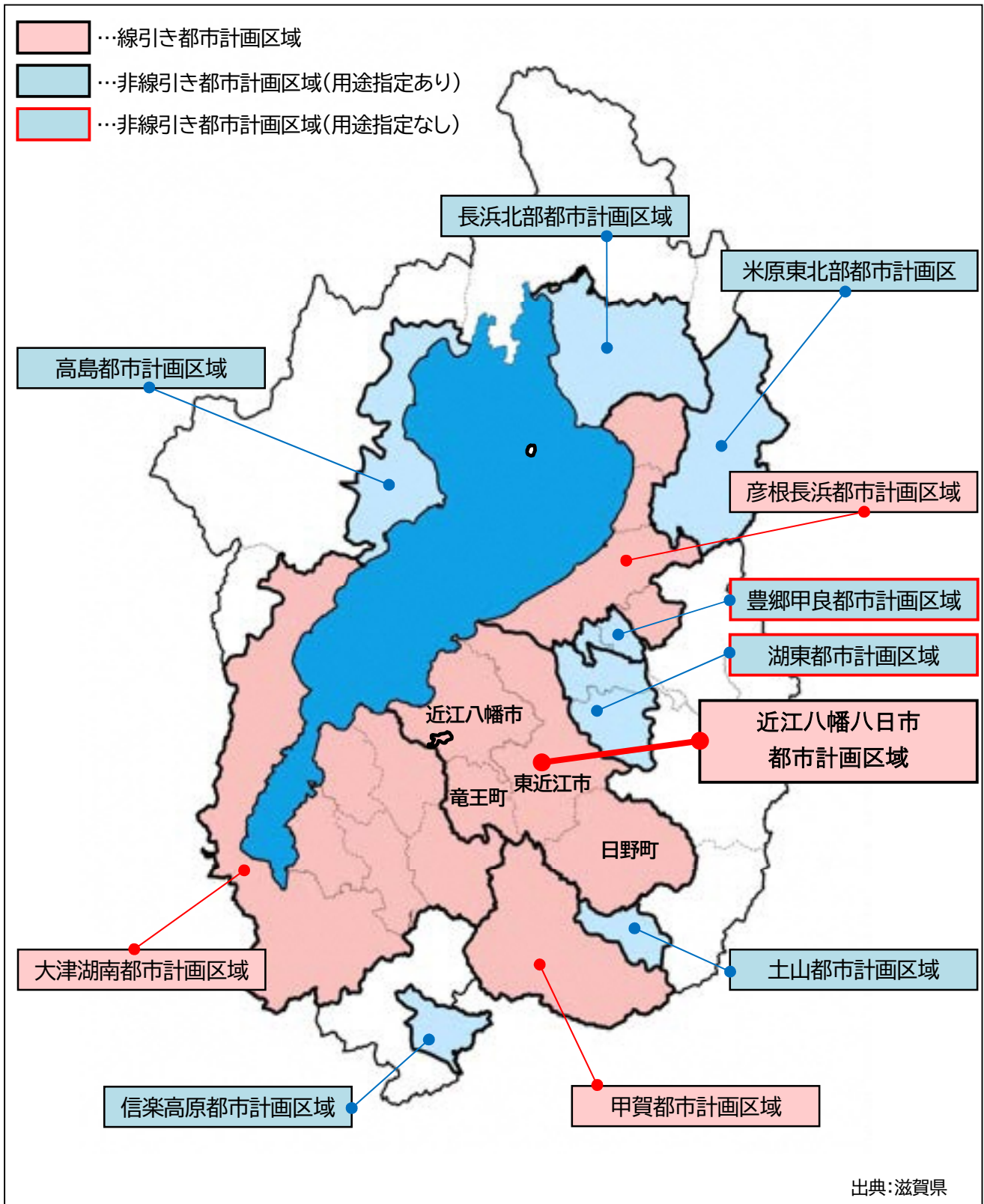
(3) その他

- ・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

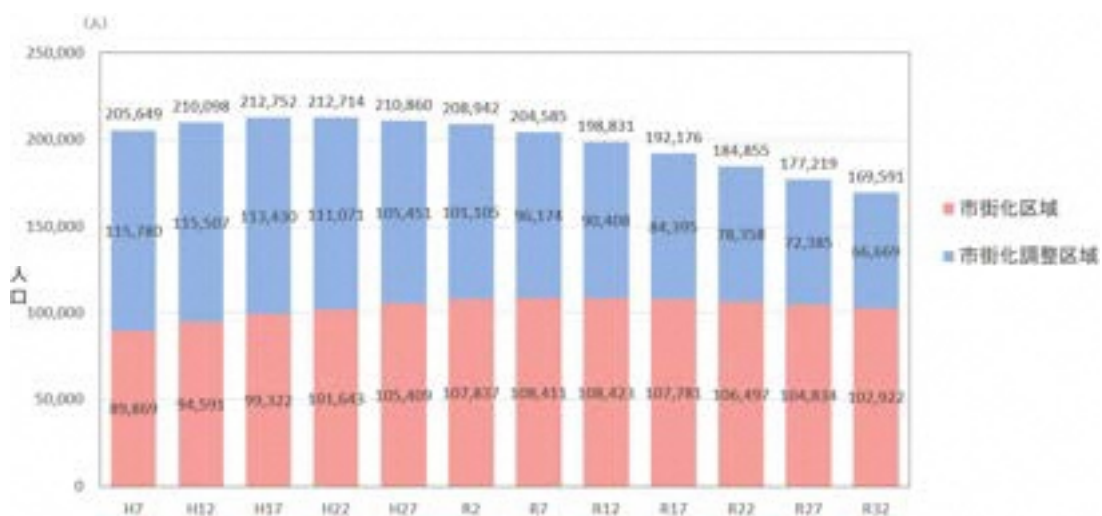
- ・当初決定 平成16年（2004年）4月30日
- ・変更 平成16年（2004年）12月27日
- ・変更 平成23年（2011年）5月11日
- ・変更 平成31年（2019年）3月29日
- ・変更 令和●年（●年）●月●日

(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、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、拠点到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、災害などに強い強靱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）をウォークア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。

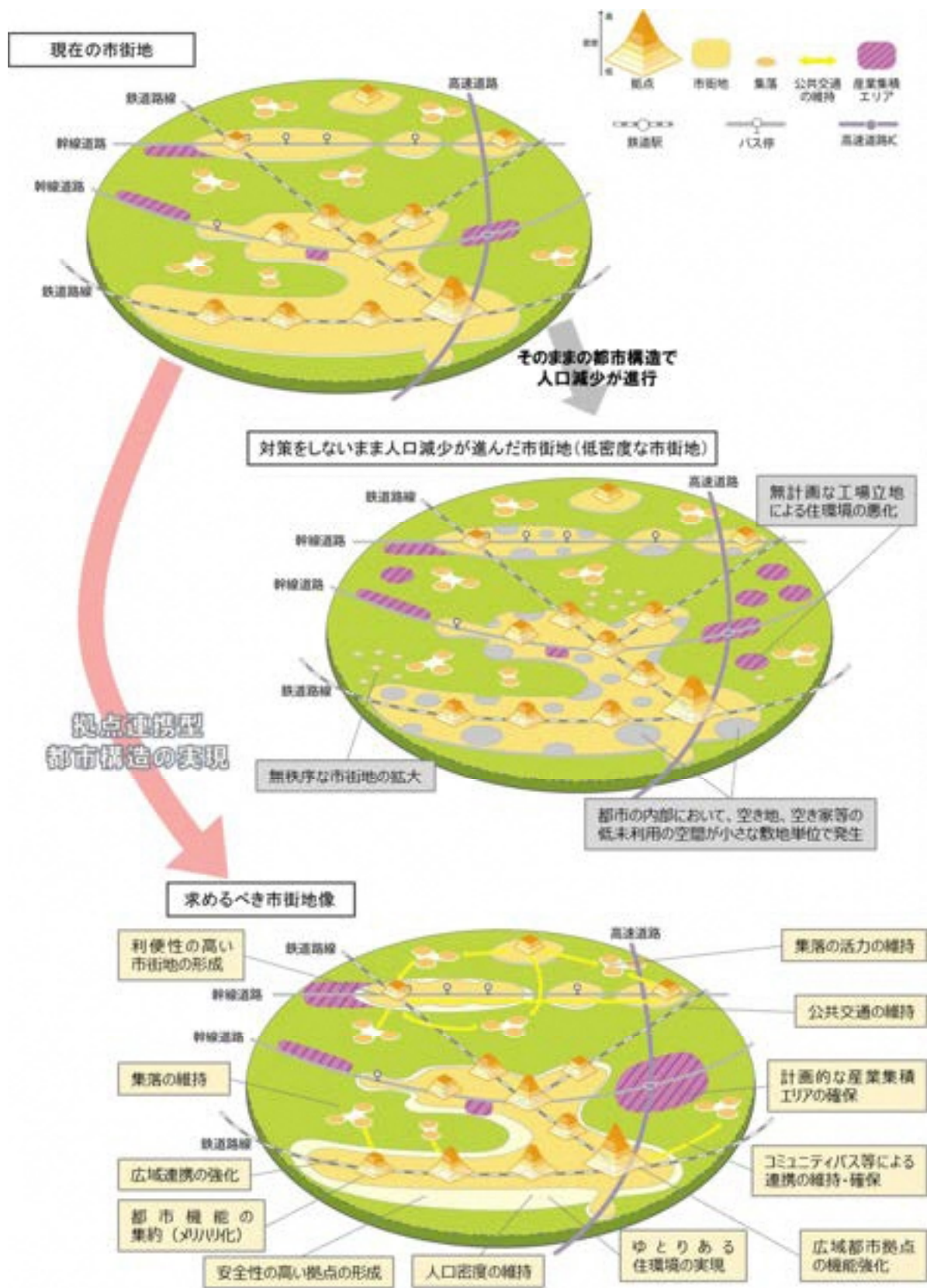
◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

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。

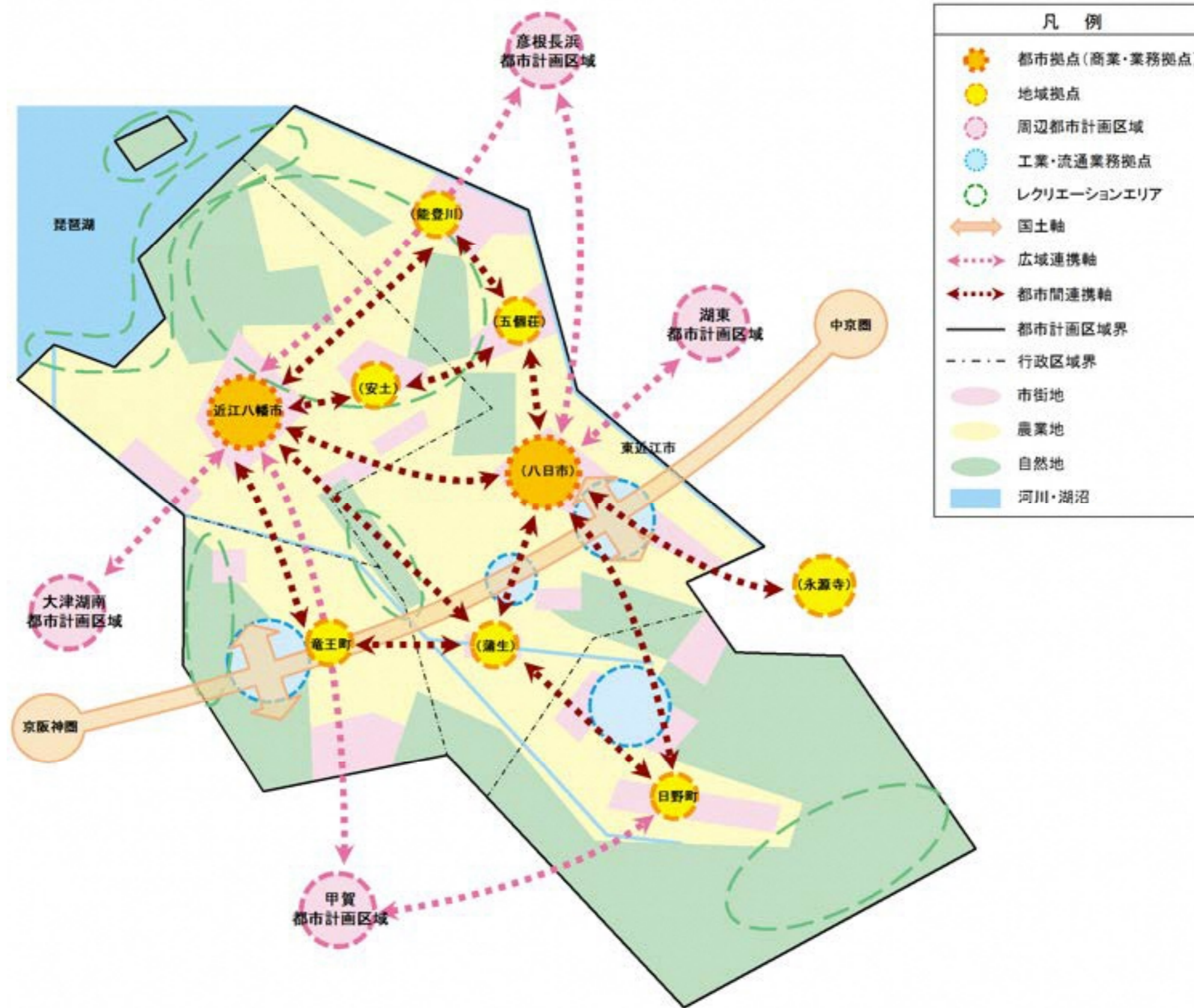
◆安全・安心なまちづくり

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3,843ha

※市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積を含まない。

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、八幡山および織山、また日常生活につながるの深い箕作山、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「ピワイチ」は令和元年11月に第1次ナショナルサイク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「ピワイチ・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、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	国道477号	古川町・野村	着手時期検討
		薬師	着手予定・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・林町	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
	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	国道307号	別所	着手時期検討
	国道421号	林田町	着手時期検討
	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	着手予定
	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	国道8号	築瀬・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	—
		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	—	実施中
	牧元水荃線	—	実施中・着手予定
	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・着手時期検討
	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	山面・鏡	実施中・完了予定
	西川ため池線	西川	着手時期検討
	殿山線	山之上	実施中・完了予定
	(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
	妹市ヶ原線	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

種別	名称	整備区間等	備考
	山中谷田線	山中	着手予定
	綾戸橋本西線	綾戸	実施中
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

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クア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なおむね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】

	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 m ² /人	8.0 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。

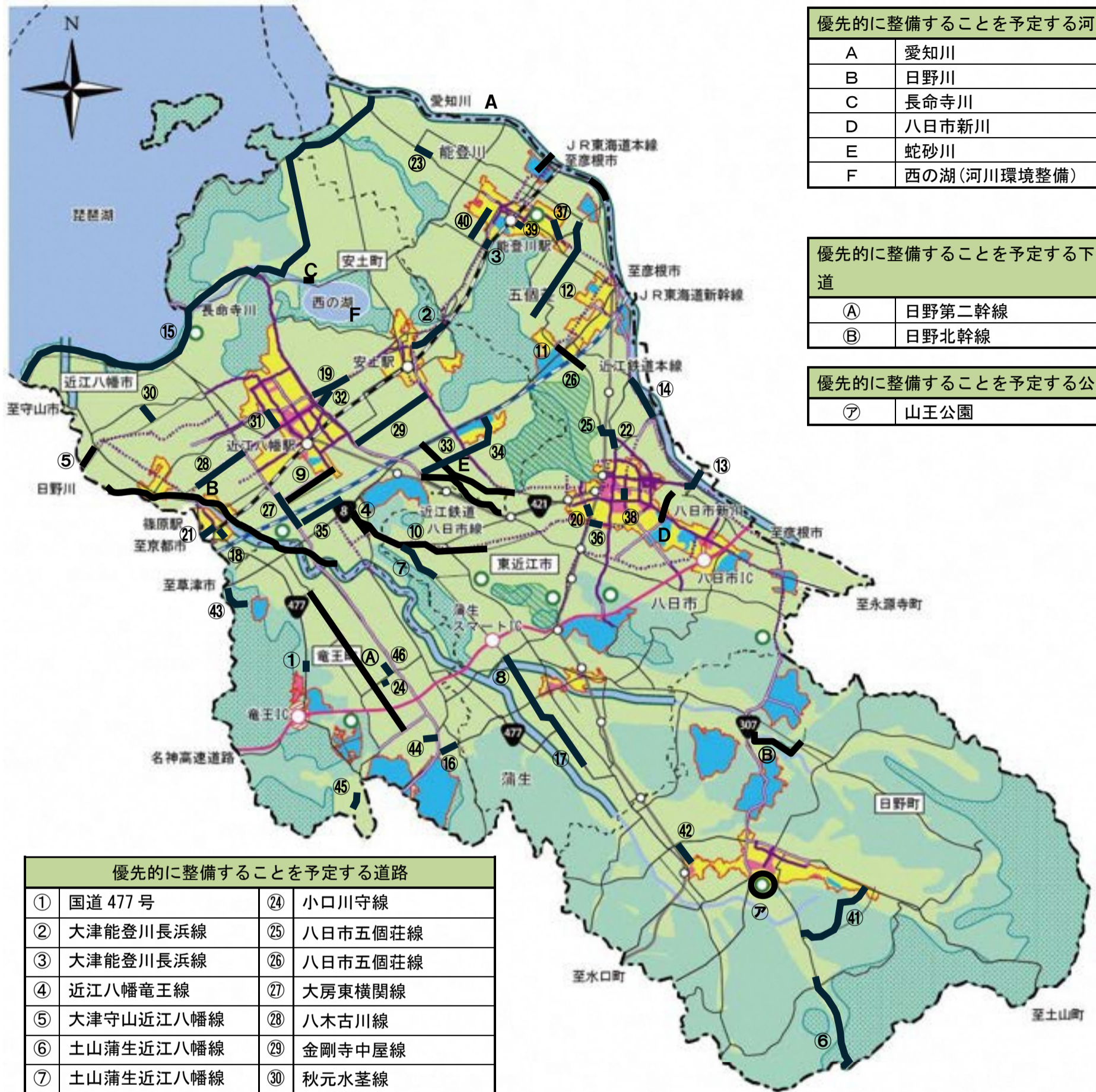
(4)主要な緑地の確保目標

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、市街地整備等に関する方針図



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	
㉞	山王公園

優先的に整備することを予定する道路			
①	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	秋元水荃線
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	国道 477 号	③9	J R 東口線
⑰	国道 477 号	④0	小川林能登川線
⑱	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	殿山線
㉒	栗見八日市線	④5	山中谷田線
㉓	栗見八日市線	④6	綾戸橋本西線

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
— J R 線(東海道新幹線)	— 優先的整備施設
— J R 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イ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

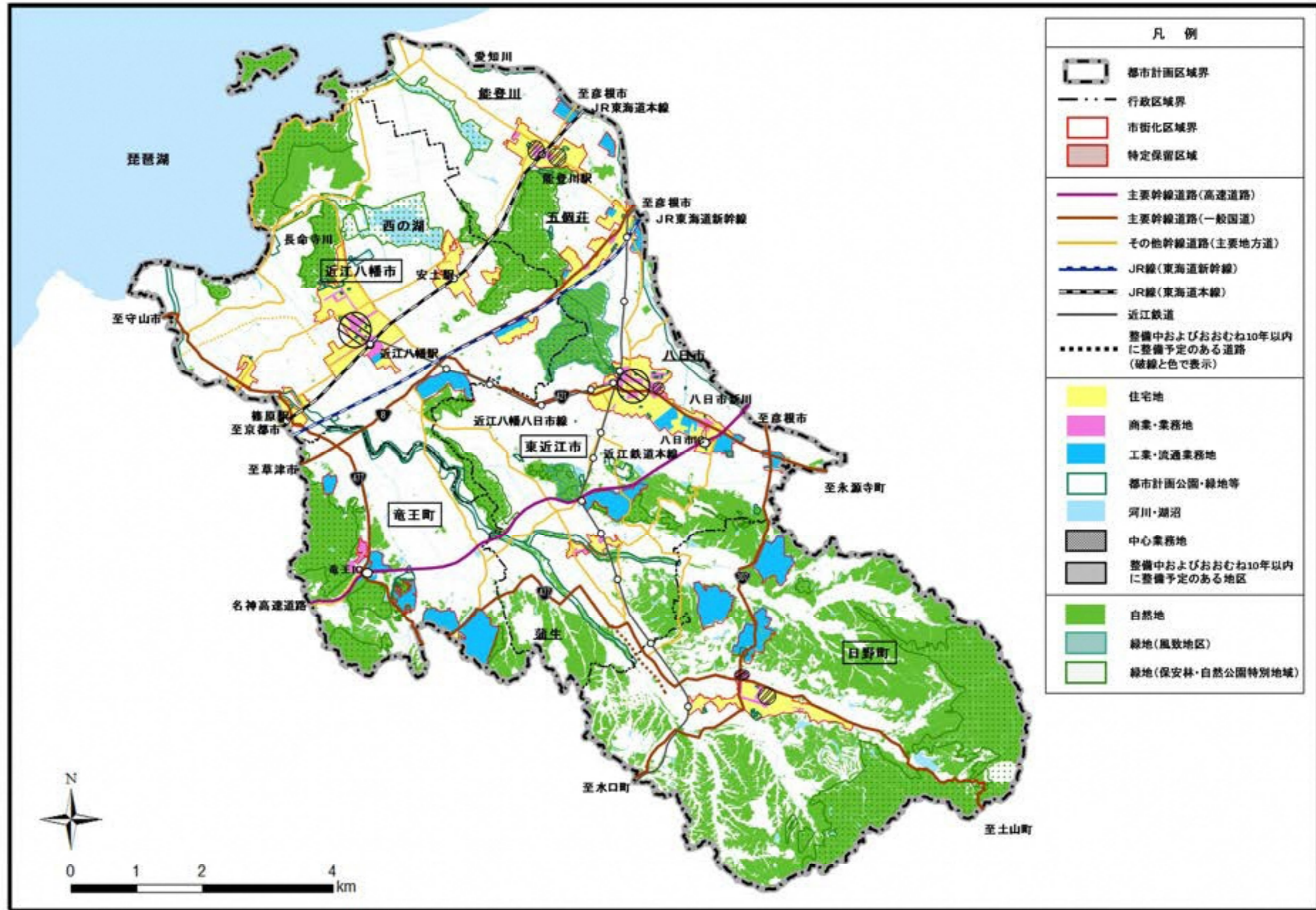
(1)基本方針

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



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..... - 2 - 1-1 基本的事項..... - 2 - 1-2 都市づくりの基本理念..... - 5 - 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..... - 9 - 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..... - 16 - 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..... - 31 - 3-8 福祉のまちづくりに関する方針 - 32 -</p> <p>平成 31 年 (2019 年) 3 月</p> <p>滋賀県</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 <u>(案)</u></p> <p>《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標..... - 2 - 1-1 基本的事項..... - 2 - 1-2 都市づくりの基本理念..... - 5 - 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..... - 9 - 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..... - 16 - 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..... - 31 - 3-8 福祉のまちづくりに関する方針 - 32 -</p> <p>令和●年(●年)●月</p> <p>滋賀県</p>

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

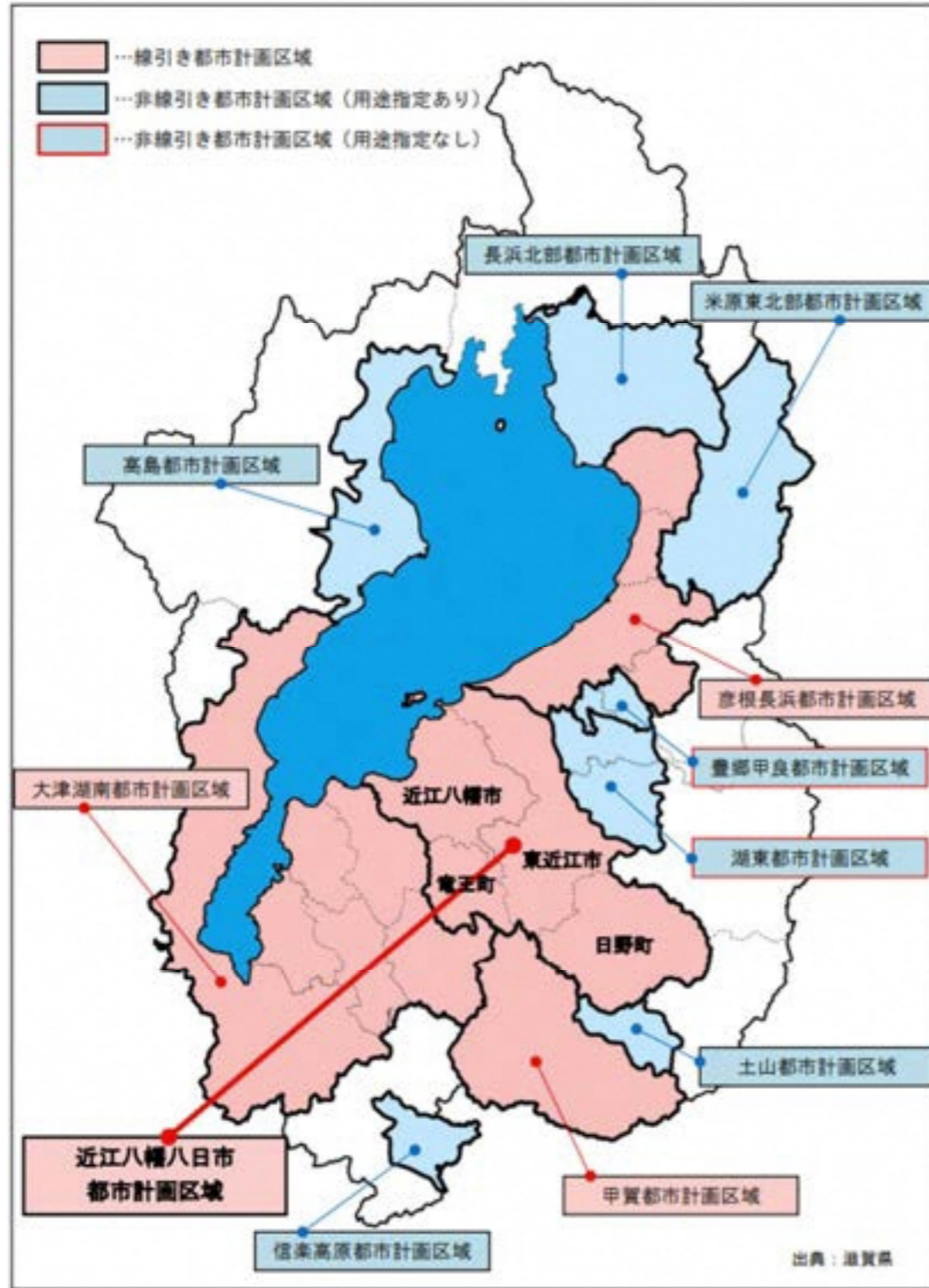
(3) その他

- ・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。

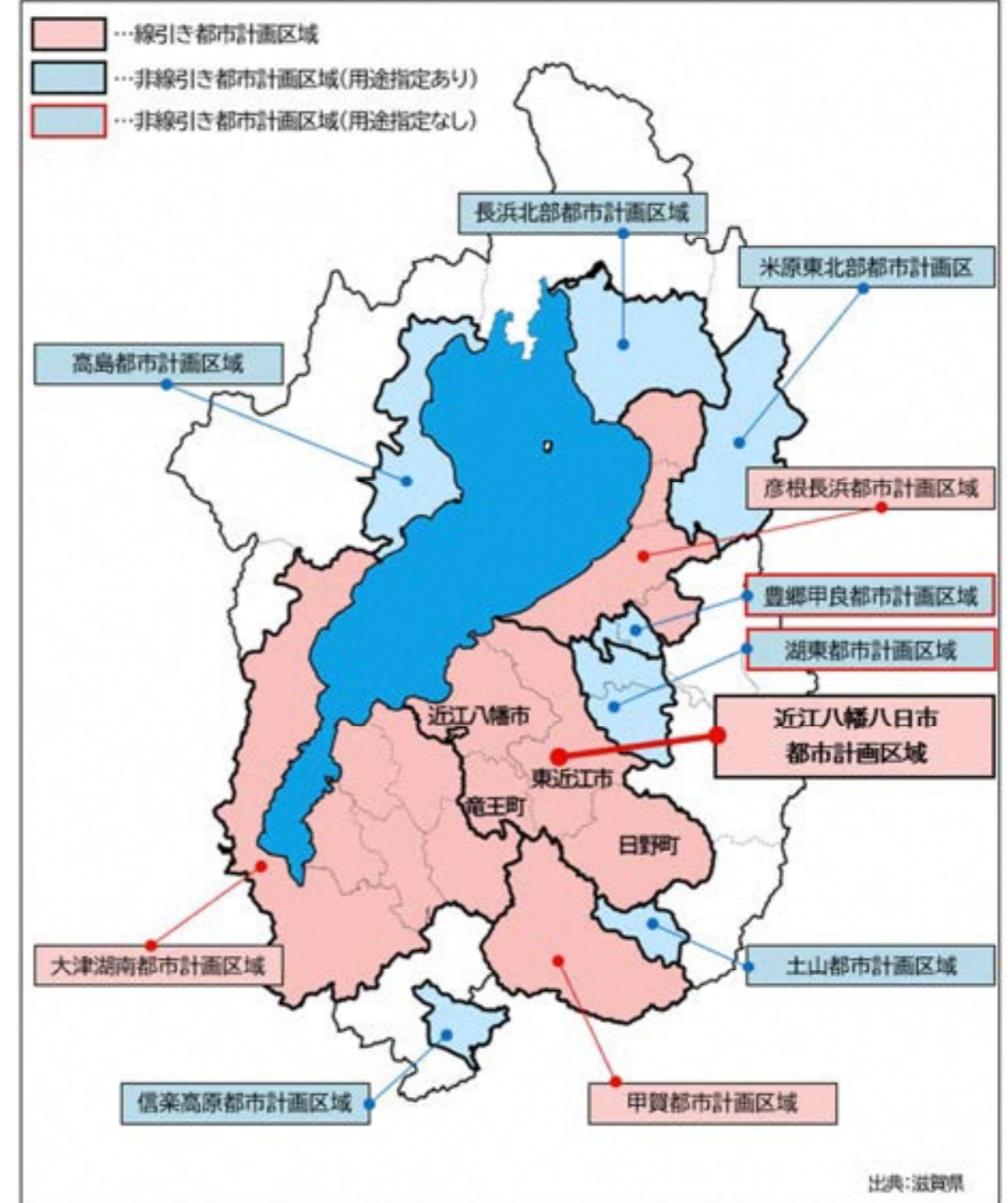
(4) 決定・変更年月日

- ・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 ●年（●年）●月●日

(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



(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
<p>1-2 都市づくりの基本理念</p> <p>(1) 区域の現況</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。<u>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。</u></p> <p><u>更</u>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。</p> <p>(2) 区域の課題</p> <p>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。</p> <p>①都市機能が充実した中心核の形成</p> <p>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。</p> <p>②たくましい経済の基礎となる産業の育成</p> <p>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。</p> <p>③全ての世代が満足できる良好な居住環境の創出</p> <p>本区域は、人口減少および少子・高齢化（<u>平成22年（2010年）</u>における4市町平均<u>21.7%</u>）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</p>	<p>1-2 都市づくりの基本理念</p> <p>(1)区域の現況</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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<u>線</u>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。<u>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。</u></p> <p><u>さら</u>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。</p> <p>(2)区域の課題</p> <p>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。</p> <p>①都市機能が充実した中心核の形成</p> <p>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。</p> <p>②たくましい経済の基礎となる産業の育成</p> <p>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。</p> <p>③全ての世代が満足できる良好な居住環境の創出</p> <p>本区域は、人口減少および少子・高齢化（<u>令和2年（2020年）</u>における4市町平均<u>28.3%</u>）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</p>

旧	新
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 <u>をはじめ</u>、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 <u>道路へのアクセス道路</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>更</u>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 <u>近江鉄道線</u>、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 <u>交通ネットワークに接続する、あるいは</u>区域内に分布する個性ある市街地を連絡する <u>公共交通</u>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。 <u>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。</u></p> <p>そのため、 <u>多様な交通モードとの連携を含め、公共交通全体として</u>利便性を <u>維持・向上</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>さら</u>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。</p> <p>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。</p>

(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、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。

(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も生かしながら、生活や産業を支える、災害などに強い強靱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

◆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。

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。

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）をウォークア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。

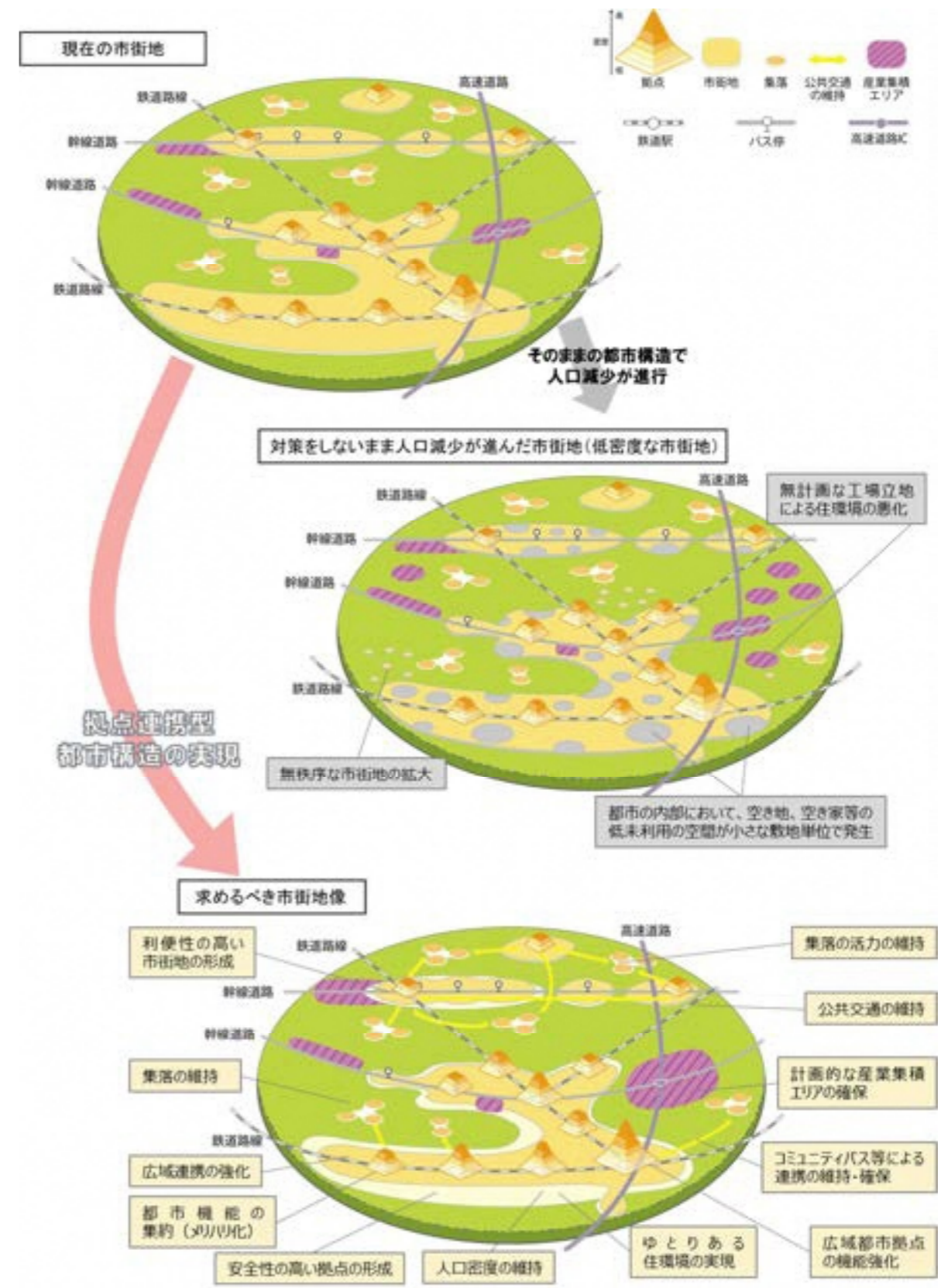
◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

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

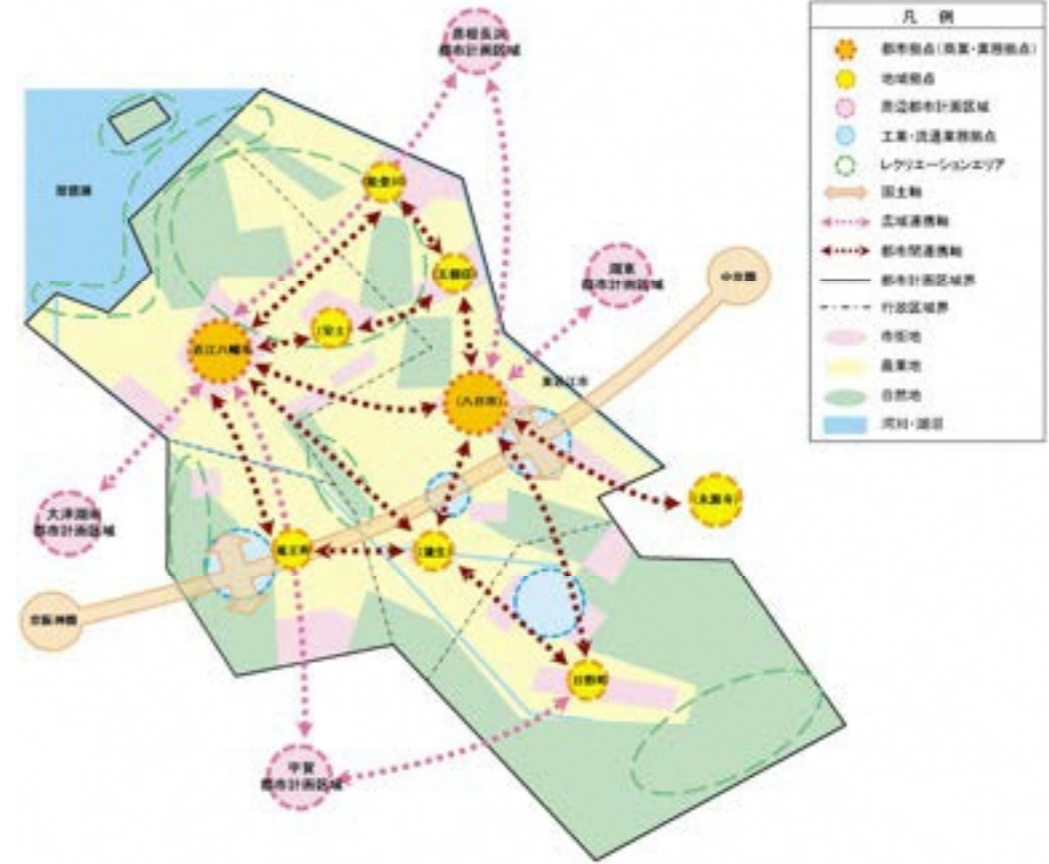
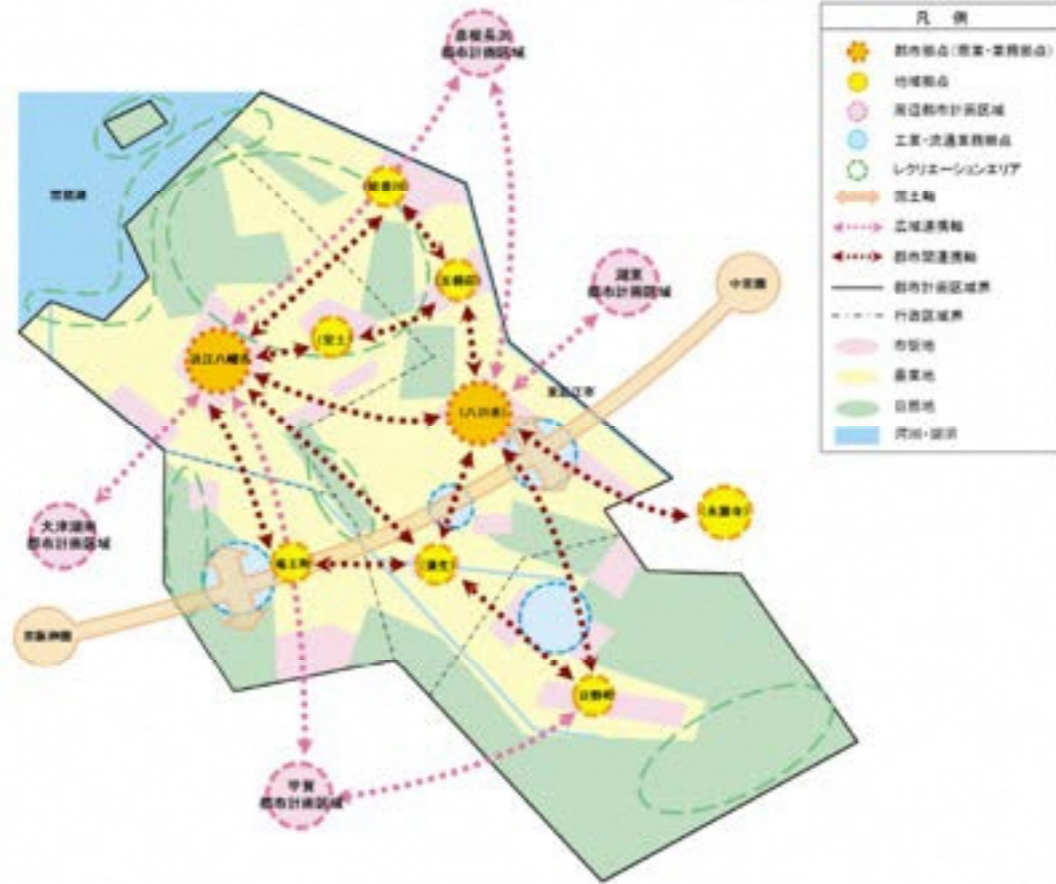


旧

新

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



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	平成22年(2010年) (基準年)	平成37年(2025年) (15年後)
次 区分		
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. 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	令和2年(2020年) (基準年)	令和17年(2035年) (15年後)
区分		
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】

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】

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】

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】

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 3,843ha

※ 市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積を含まない。

旧	新
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>②商業地</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>用途の配置については、<u>鉄道駅周辺などの拠点に</u>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。</p> <p>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。</p> <p>②商業地</p> <p>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。</p> <p>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、<u>拠点形成の観点に配慮しつつ</u>、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、<u>竜王町役場周辺</u>、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>

旧	新
<p>③工業地</p> <p>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。</p> <p>a) 既存工業地</p> <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。</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、軽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> <p>b) 新規に開発すべき工業地</p> <p>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。</p> <p>このため、東近江市の<u>蛇溝、柴原南、五個荘小幡</u>、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。</p> <p>④流通業務地</p> <p>本区域は、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、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。</p> <p>このような交通立地条件と合わせて、これら周辺<u>及び</u>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> <p>⑤住宅地</p> <p>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。</p> <p>a) 既成市街地内の住宅地</p> <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。</p> <p>b) 新規に開発すべき住宅地</p> <p>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。</p>	<p>③工業地</p> <p>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。</p> <p>a) 既存工業地</p> <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、<u>大塚</u>、日野町の大谷、北脇、中在寺、<u>寺尻</u>、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。</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、軽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> <p>b) 新規に開発すべき工業地</p> <p>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。</p> <p>このため、<u>近江八幡市の西宿、若宮</u>、東近江市の<u>鈴、蒲生大森、蒲生寺、大塚</u>、竜王町の岡屋、<u>小口、薬師</u>、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。</p> <p>④流通業務地</p> <p>本区域は、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、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。</p> <p>このような交通立地条件と合わせて、これら周辺<u>および</u>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> <p>⑤住宅地</p> <p>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<u>鉄道駅周辺地域や</u>市街化区域等に配置する。</p> <p>a) 既成市街地内の住宅地</p> <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。</p> <p>b) 新規に開発すべき住宅地</p> <p>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。</p>

旧	新
<p>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。</p>	<p><u>鉄道駅周辺エリア</u>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。</p>

旧		新
【主要な用途の配置の方針】		
<u>主要な土地利用区分</u>		<u>主要用途の配置の方針</u>
<u>業務地</u>		<u>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。</u>
<u>商業地</u>	<u>中心商業地</u>	<u>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。</u> <u>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。</u>
	<u>一般商業地</u>	<u>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。</u>
<u>工業地</u>	<u>既存工業地</u>	<u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>
	<u>新規に開発すべき工業地</u>	<u>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。</u>
<u>流通業務地</u>		<u>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。</u>
<u>住宅地</u>	<u>既成市街地内の住宅地</u>	<u>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。</u>
	<u>新規に開発すべき住宅地</u>	<u>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。</u>
		削除

旧	新
<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 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。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>今崎</u>、小今、<u>長勝寺</u>、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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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 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。</p> <p>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、<u>鳥居平</u>、<u>寺尻</u>、<u>中山</u>、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。</p> <p>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、<u>竜王町の綾戸</u>、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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

旧	新
<p>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。</p> <p>（４）市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>②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、西の湖周辺、愛知川流域、日野川流域等に集团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環境に配慮した保全を図る。</p> <p>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</p> <p>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。</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> <p>④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、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、自然環境に<u>配慮</u>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。</p> <p>（５）都市の景観の推進に関する方針</p> <p>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<u>及び</u>実施するなど、良好な景観の保全と形成に努める。</p>	<p>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。</p> <p>(4)市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>②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、西の湖周辺、愛知川流域、日野川流域等に集团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環境に配慮した保全を図る。</p> <p>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</p> <p>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。</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> <p>④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、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<u>重要性を考慮</u>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。</p> <p>(5)都市の景観の推進に関する方針</p> <p>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。</p>

旧	新
<p data-bbox="172 163 780 195">(4) 市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p data-bbox="151 212 834 243">① 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p data-bbox="151 254 1418 422">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。</p> <p data-bbox="181 432 1338 464">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。</p> <p data-bbox="151 522 765 554">② 優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p data-bbox="151 569 1418 737">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。</p> <p data-bbox="151 793 961 825">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</p> <p data-bbox="151 840 1433 1050">本区域の特色である豊かな緑に含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。</p> <p data-bbox="151 1060 1418 1186">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> <p data-bbox="151 1243 899 1274">④ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p data-bbox="151 1289 1418 1541">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。</p> <p data-bbox="172 1598 744 1629">(5) 都市の景観の推進に関する方針</p> <p data-bbox="151 1644 1418 1770">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。</p>	<p data-bbox="1516 174 2050 205">(4)市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p data-bbox="1537 222 2208 254">① 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p data-bbox="1537 264 2843 432">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。</p> <p data-bbox="1567 443 2733 474">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。</p> <p data-bbox="1537 533 2139 564">② 優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p data-bbox="1537 579 2843 747">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。</p> <p data-bbox="1537 804 2332 835">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</p> <p data-bbox="1537 850 2843 1060">本区域の特色である豊かな緑に含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。</p> <p data-bbox="1537 1071 2843 1197">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> <p data-bbox="1537 1253 2267 1285">④ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p data-bbox="1537 1299 2843 1551">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。</p> <p data-bbox="1516 1623 2006 1654">(5)都市の景観の推進に関する方針</p> <p data-bbox="1537 1669 2843 1795">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。</p>

旧	新
<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</p> <p>①基本方針</p> <p>◆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。<u>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。</u>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。</p> <p>◆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。 <u>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。</u></p> <p>◆人に優しくゆとりと潤いのある道路の整備 歩行者・自転車を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。</p> <p>◆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、<u>大量輸送機関</u>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、<u>パークアンドライド</u>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。</p>	<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</p> <p>①基本方針</p> <p>◆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。 <u>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。</u></p> <p>◆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。 <u>さらに、「道の駅」の活用により</u>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。</p> <p>◆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 <u>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、ウォークアブルな人中心の空間への転換を図る。</u>歩行者・自転車を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。 <u>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。</u></p> <p>◆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、<u>公共交通軸</u>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、<u>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</u>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。<u>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</u></p>

旧	新
<p>◆都市計画道路の見直し検討</p> <p>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。</p> <p>②主要な施設の配置、整備の方針</p> <p>a) 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>b) 鉄道・バス等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR東海道本線や近江鉄道、バス等<u>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</u>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。 <p>c) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p><u>いても検討する。</u></p> <p>◆都市計画道路の見直し検討</p> <p>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。</p> <p>②主要な施設の配置、整備の方針</p> <p>a) 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・<u>一般国道8号バイパスの計画・整備促進を図る。</u> ・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<u>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。</u> ・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。 <p>b) 鉄道・バス等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR東海道本線や近江鉄道線、バス等<u>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</u>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<u>等</u>の運行に努める。 <p>c) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	愛知川左岸提	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	白玉	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	林田	事業化検討
	国道477号	蒲生堂	事業化検討
		山之上	着手予定
		西横関	事業化検討
	大津能登川長浜線	音羽	着手予定
		西庄	実施中
	彦根八日市甲西線	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

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	国道477号	古川町・野村	着手時期検討	
		薬師	着手予定・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・林町	着手時期検討	
	大津守山近江八幡線	野村	着手予定	
		水荃町・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	
	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	国道307号	別所	着手時期検討
		国道421号	林田町	着手時期検討
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		

旧				新					
街路事業	(都) 近江八幡能登川線	伊庭・山路	実施中・完了予定	大津能登川長浜線	田中江町	着手時期検討	西庄町	実施中	
	(大津能登川長浜線)	能登川	着手予定		彦根八日市甲西線	中野町		実施中	石原八日市線
国事業	国道8号	築瀬・長野地区 交差点改良	—	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	
市町事業	若宮上田線	二	実施中	小口川守線	小口	着手予定	八日市五個荘線	建部日吉町	実施中・完了予定
	八木古川線	—	実施中	八日市五個荘線	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
	金剛寺中屋線	—	実施中	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
	牧元水荃線	—	着手予定	道路:国事業	国道8号	築瀬・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	二
	西元土田線	土田	着手予定	道路:市町事業	八木古川線	—	実施中・完了予定	馬淵町地区 歩道整備	二
	黒橋八木線	黒橋	着手予定	金剛寺中屋線	—	実施中	牧元水荃線	—	実施中・着手予定
	武佐老蘇線	武佐西生来 西生来老蘇	着手予定 事業化検討	牧元水荃線	—	実施中・着手予定	西元土田線	土田	着手予定・着手時期検討
	馬淵上田線	—	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・着手時期検討
	(都) 小今建部上中線	聖徳	実施中・完了予定	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
	(都) 上中緑町小今線	今崎	着手・完了予定	武佐老蘇線	武佐町・西生来町	着手予定	馬淵上田線	—	実施中・着手時期検討
	(都) 中学校線	垣見	実施中・完了予定	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
	能登川北部線	佐生	着手・完了予定	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
	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	垣見町	着手予定
	(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
	(都) JR 東口線	本町	着手予定	西大路鎌掛線	西大路町・鎌掛	実施中	山面鏡西線	山面・鏡	実施中・完了予定
	西大路鎌掛線	西大路・鎌掛	実施中・完了予定	山面鏡西線	山面・鏡	実施中・完了予定	西川ため池線	西川	着手時期検討
	奥之池線	佐久良	実施中・完了予定	西川ため池線	西川	着手時期検討	殿山線	山之上	実施中・完了予定
	山面鏡西線	山面・鏡	着手・完了予定	殿山線	山之上	実施中・完了予定	(仮称)八日市北部線	神田町	着手時期検討
	西川ため池線	西川	事業化検討	(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
	殿山線	山之上	実施中	糠塚小脇線	小脇町	着手時期検討	妹市ヶ原線	下中野町	実施中
鉄道軌道安全 輸送設備等整備事業	近江鉄道	二	実施中	妹市ヶ原線	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

※ 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。

旧	新			
		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
		綾戸橋本西線	綾戸	実施中
鉄道		近江鉄道近江鉄道線 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。			
<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) 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> <p>b) 河川</p> <p>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。</p> <p>②主要な施設の配置、整備の方針</p> <p>a) 下水道</p> <p>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。</p> <p>b) 河川</p> <p>「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。</p> <p>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。</p> <p>③主要な施設の整備目標</p> <p>a) 下水道</p> <p>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。</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(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。</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> <p>b)河川</p> <p>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。</p> <p>②主要な施設の配置、整備の方針</p> <p>a)下水道</p> <p>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。</p> <p>b)河川</p> <p>「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。</p> <p>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。</p> <p>③主要な施設の整備目標</p> <p>a)下水道</p> <p>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。</p>			

旧

【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

新

【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

旧	新
<p>め、その適正な配置や機能の維持・充実に努める。</p> <p>e) 医療・社会福祉施設 高齡社会を踏まえ、高齡者や障害者を始め、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。</p> <p>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。</p> <p>②主要な施設の配置、整備の方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>の適正な配置や機能の維持・充実に努める。</p> <p>e)医療・社会福祉施設 高齡社会を踏まえ、高齡者や障害者を始め、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。</p> <p>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。</p> <p>②主要な施設の配置、整備の方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

旧	新
<p>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。</p> <p>f) 市場、火葬場</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>f)市場、火葬場</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>3-3 市街地整備に関する方針</p> <p>(1) 主要な市街地整備の方針</p> <p>①市街地整備の抱える課題</p> <p>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：<u>2.83</u>m²/人、都市計画区域内の都市公園面積：<u>4.45</u>m²/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、防災面や居住環境面の課題を抱えている。</p> <p>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。</p> <p>②市街地整備の方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 市街地整備の目標</p> <p>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<u>平成37年(2025年)まで</u>に実施することを予定している事業は<u>ない</u>。</p>	<p>3-3 市街地整備に関する方針</p> <p>(1)主要な市街地整備の方針</p> <p>①市街地整備の抱える課題</p> <p>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：<u>3.40</u>m²/人、都市計画区域内の都市公園面積：<u>5.31</u>m²/人）や<u>歩道を含め</u>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。</p> <p>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。</p> <p>②市街地整備の方針</p> <p>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。</p> <p><u>また、鉄道駅周辺や観光・商業地等においてウォーク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。</u></p> <p>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。</p> <p>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<u>貯留・浸透性</u>の向上等、<u>流域</u>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。</p> <p>(2)市街地整備の目標</p> <p>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<u>おおむね10年以内</u>に実施することを予定している<u>主要な</u>事業は<u>次のとおりとする</u>。</p> <p>【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年以内</p>

旧

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

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	<u>4.9</u> m ² /人	<u>8.0</u> m ² /人

新

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】

	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 <u>7,340</u> ha	おおむね <u>7,567</u> ha
都市計画区域に対する割合	<u>18.4</u> %	おおむね <u>19.0</u> %
市街化区域に対する割合	<u>211.6</u> %	おおむね <u>218.2</u> %

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	<u>5.3</u> m ² /人	8.0 m ² /人

旧	新
<p>(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。</p> <p>(2) 主要な緑地の配置、整備の方針</p> <p>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。</p> <p>①環境保全系統</p> <p>a) 地域全体</p> <p>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。</p> <p>②レクリエーション系統</p> <p>a) 地域全体</p> <p>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。</p> <p>b) 市街地</p> <p>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。</p> <p>③防災系統</p> <p>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、防災対策を進める必要がある。</p> <p>a) 自然地域</p> <p>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。</p>	<p>(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。</p> <p>(2)主要な緑地の配置、整備の方針</p> <p>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。</p> <p>①環境保全系統</p> <p>a)地域全体</p> <p>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。</p> <p>②レクリエーション系統</p> <p>a)地域全体</p> <p>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。</p> <p>b)市街地</p> <p>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。</p> <p>③防災系統</p> <p><u>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</u>防災対策を進める必要がある。</p> <p>a)自然地域</p> <p>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。</p>

旧	新
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

旧

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）、 <u>布引運動公園</u> 、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年以内実施することを予定する主要な事業】

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

新

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)、 <u>東近江市総合運動公園</u> 、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。

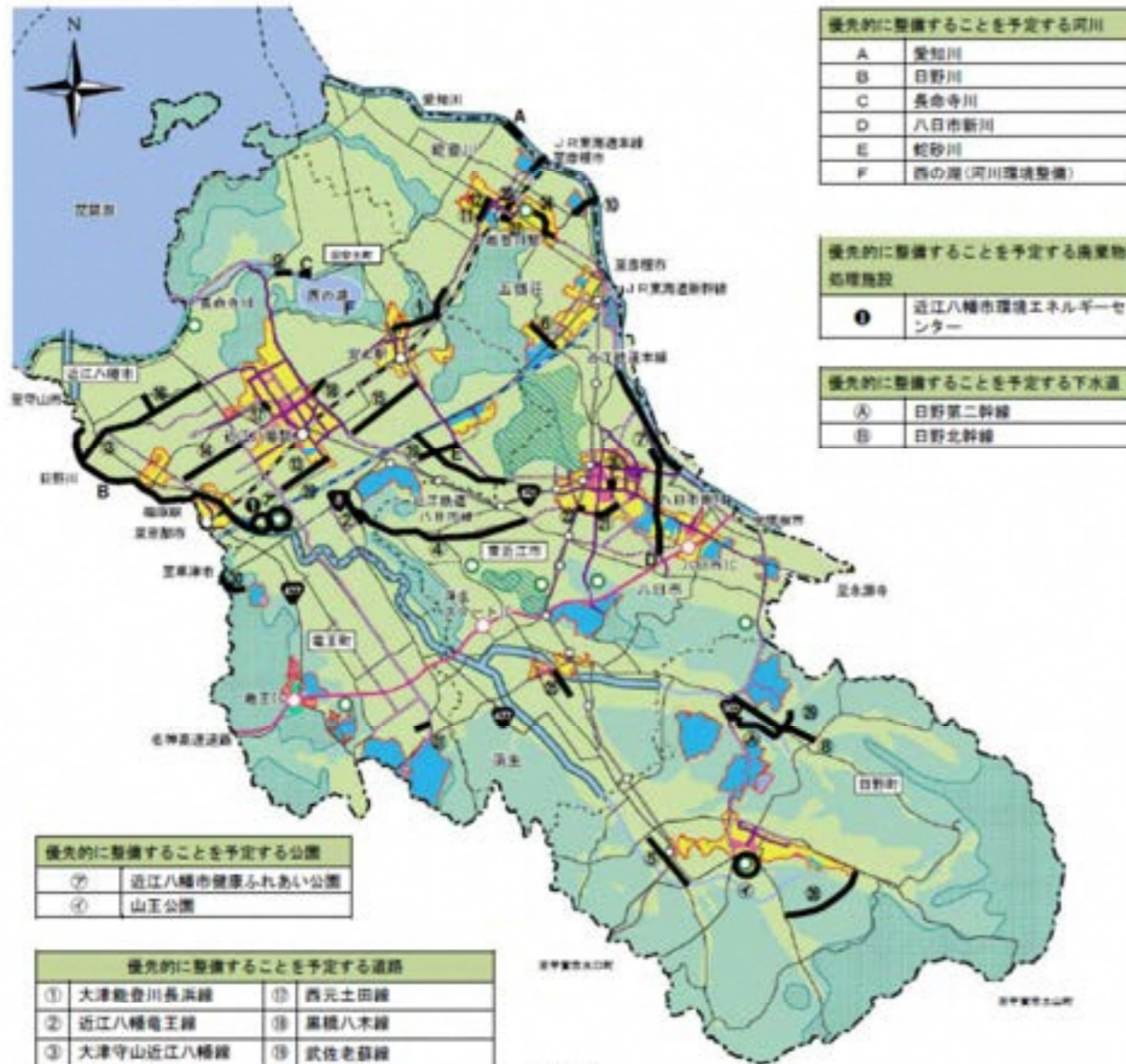
(4) 主要な緑地の確保目標

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】

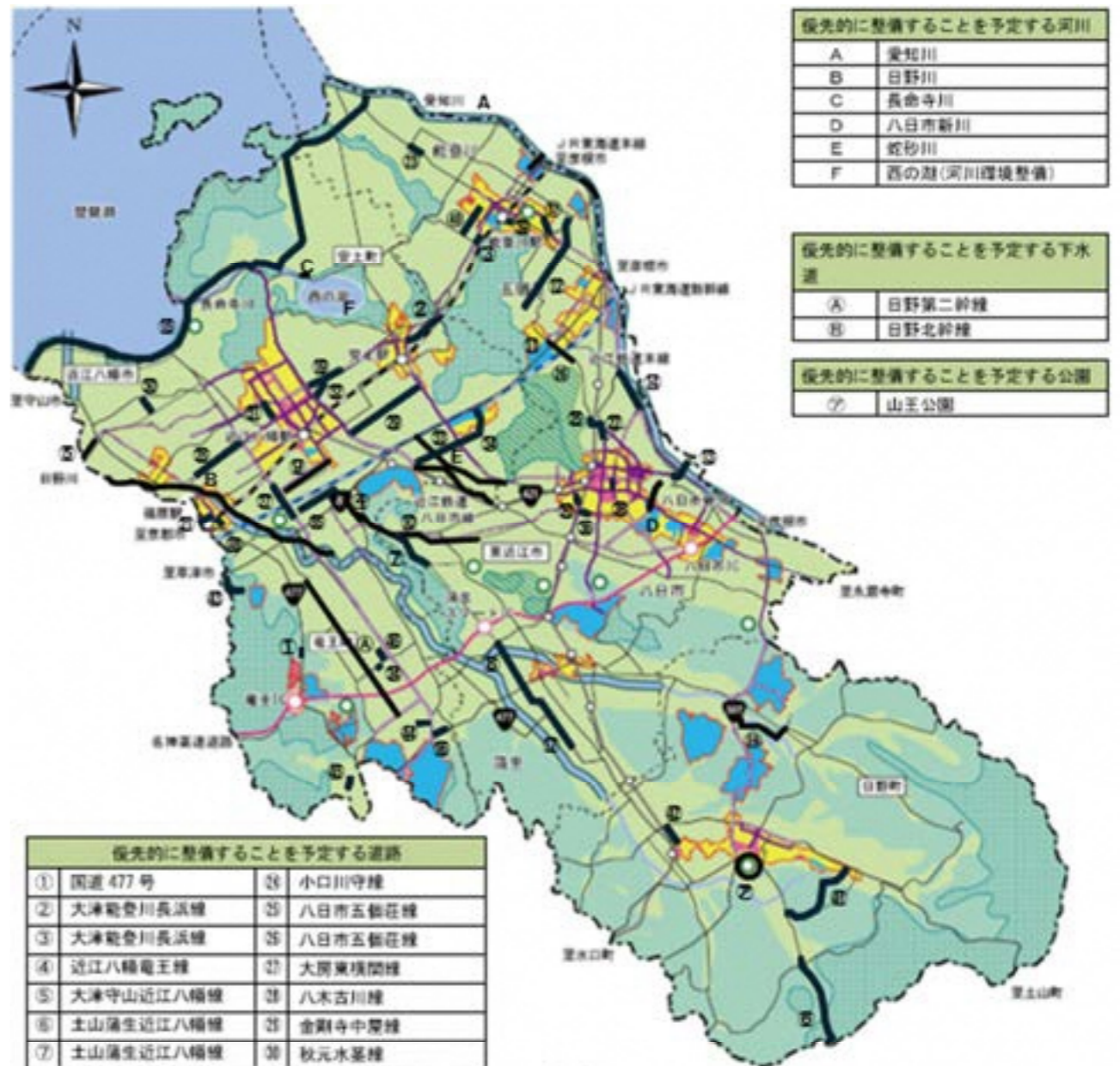
町名	種別	名称	備考
日野町	近隣公園	3・4・14 山王公園	予定

都市施設の整備、市街地整備等に関わる方針図



上記は「道路事業：改善事業」、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)

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

(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

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。

3-5 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。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

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イ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

旧	新
<p>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<u>集約・連携型都市構造の強化</u>を図るものとする。</p> <p>② 緑を活かした<u>低炭素型都市</u></p> <p>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<u>低炭素型都市</u>の実現を目指す。</p> <p>③ 生物多様性の保全・向上</p> <p>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<u>低炭素型都市</u>の実現と合わせて、生物多様性の保全<u>及び</u>向上についての取り組みを行うものとする。</p> <p>④ エネルギーの効率的利用の促進</p> <p>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。</p> <p>⑤ <u>環境小学校の推進</u></p> <p><u>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)</u></p>	<p>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<u>集約・連携型都市構造への転換</u>を図るものとする。</p> <p>② 緑を活かした<u>脱炭素型都市</u></p> <p>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<u>脱炭素型都市</u>の実現を目指す。</p> <p>③ 生物多様性の保全・向上</p> <p>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<u>脱炭素型都市</u>の実現と合わせて、生物多様性の保全<u>および</u>向上についての取り組みを行うものとする。</p> <p>④ エネルギーの効率的利用の促進</p> <p>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。</p>
<p>3-8 福祉のまちづくりに関する方針</p> <p>(1) 基本方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>3-8 福祉のまちづくりに関する方針</p> <p>(1)基本方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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</u></p>

議第 2 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

標記の件について、都市計画法第 18 条第 2 項及び日野町都市計画審議会条例第 2 条に基づき、別紙のとおり日野町長より第 87 回日野町都市計画審議会に諮問されたので、ご審議くださるようお願いいたします。

令和 8 年 3 月 17 日

日野町都市計画審議会 会長

日建第 031602 号
令和 8 年 3 月 16 日

日野町都市計画審議会会長 様

日野町長 堀江 和博

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）

都市計画法第 18 条第 2 項及び日野町都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、上記の
事項について諮問いたしますので、ご審議くださるようお願いいたします。

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		—	105.2 千人
保留する人口		—	2.6 千人
（特定保留）		—	—
（一般保留）		—	2.6 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」、「西宿町地区」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。

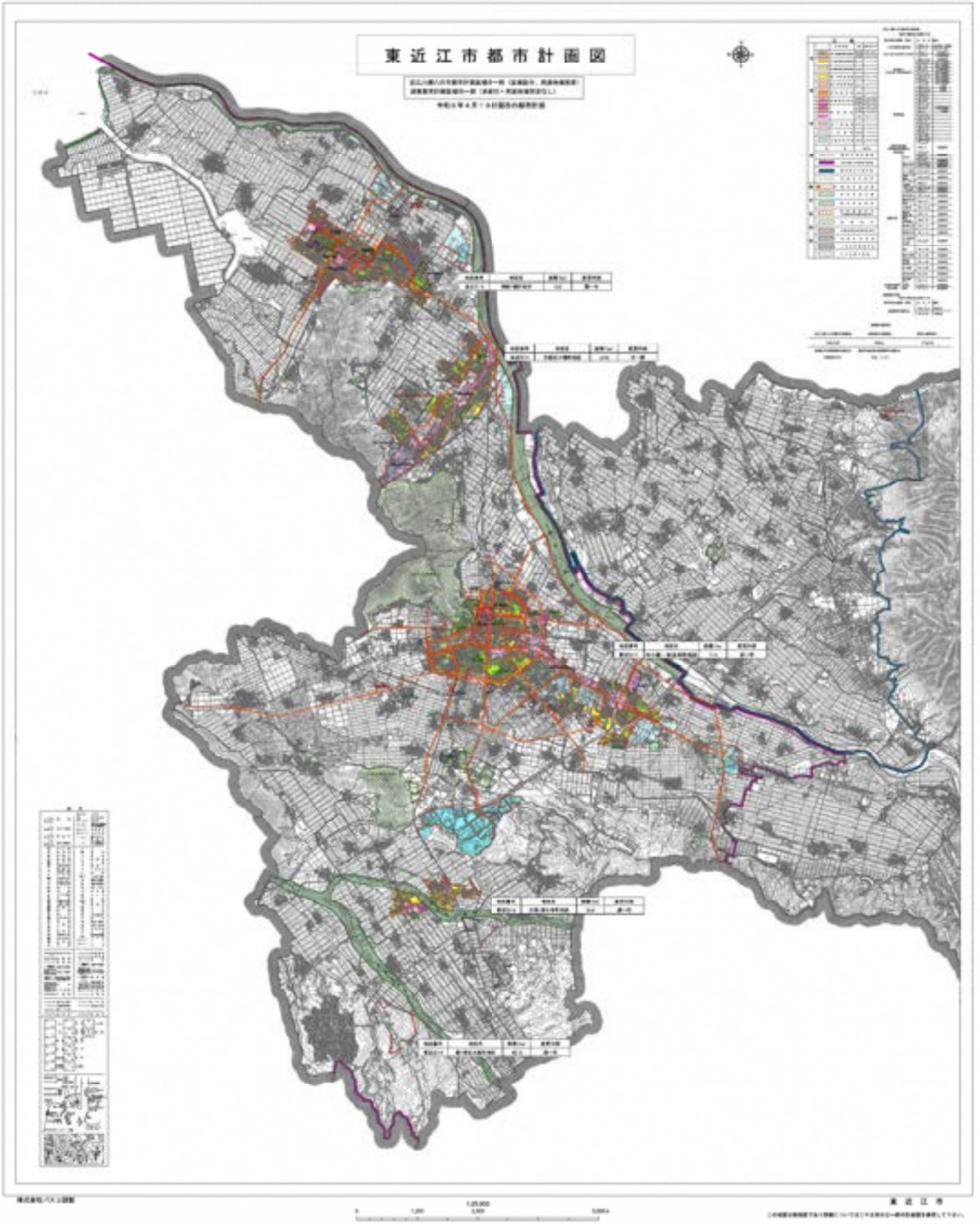
東近江市の「鈴・蒲生大森町地区」および竜王町の「薬師地区」については、計画的な市街地整備を予定しておりますが、滋賀県環境影響評価条例の対象事業規模の計画であることから、今後、市街地整備の見通しが明らかとなった段階で市街化区域に編入する特定保留区域とします。

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。

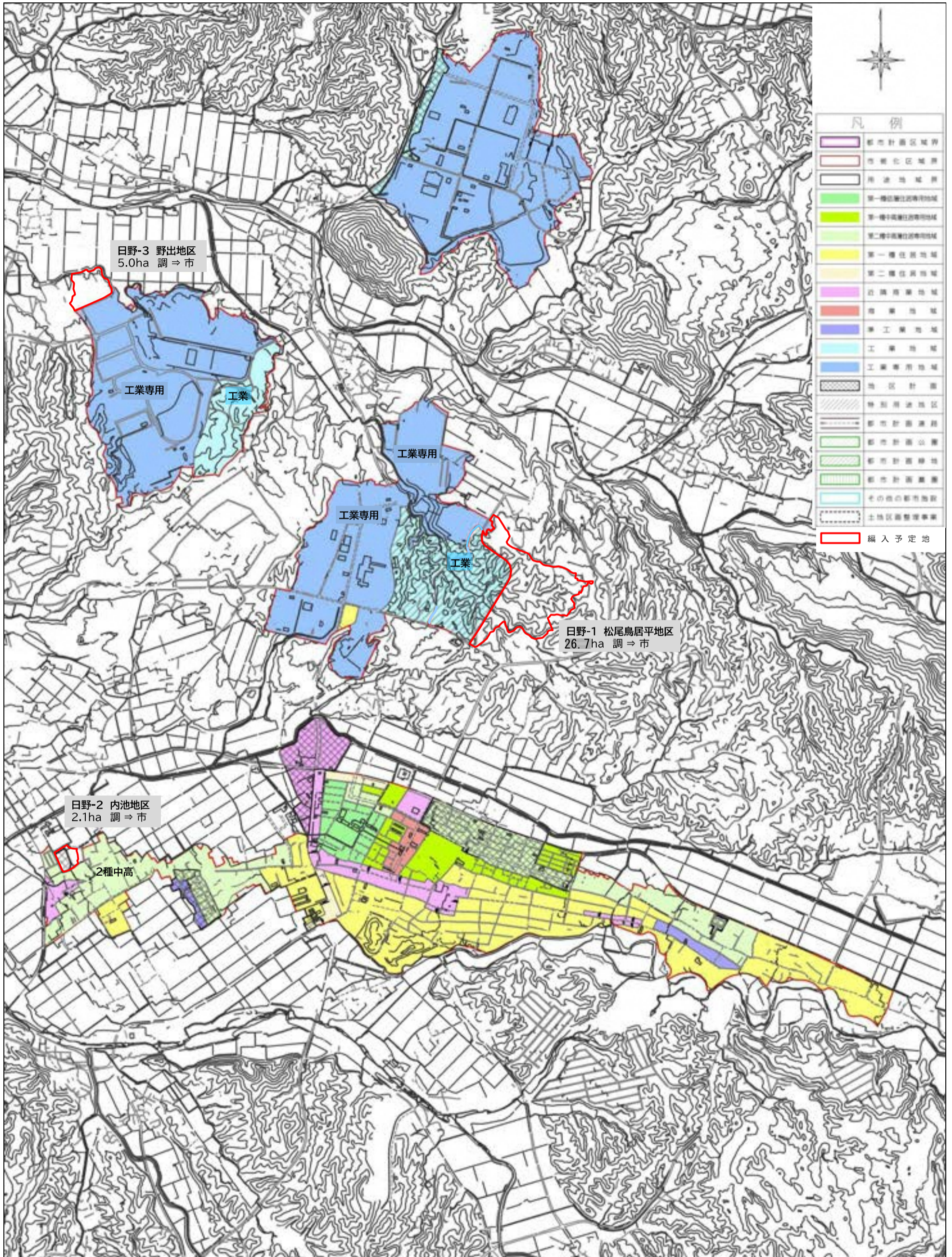
総括図

編入前 1:25,000



東近江市

近江川下流沖積平野部都市圏第一種（近江川沖積平野部）



日野-3 野出地区
5.0ha 調⇒市

工業専用

工業

工業専用

工業専用

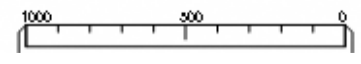
工業

日野-1 松尾鳥居平地区
26.7ha 調⇒市

日野-2 内池地区
2.1ha 調⇒市

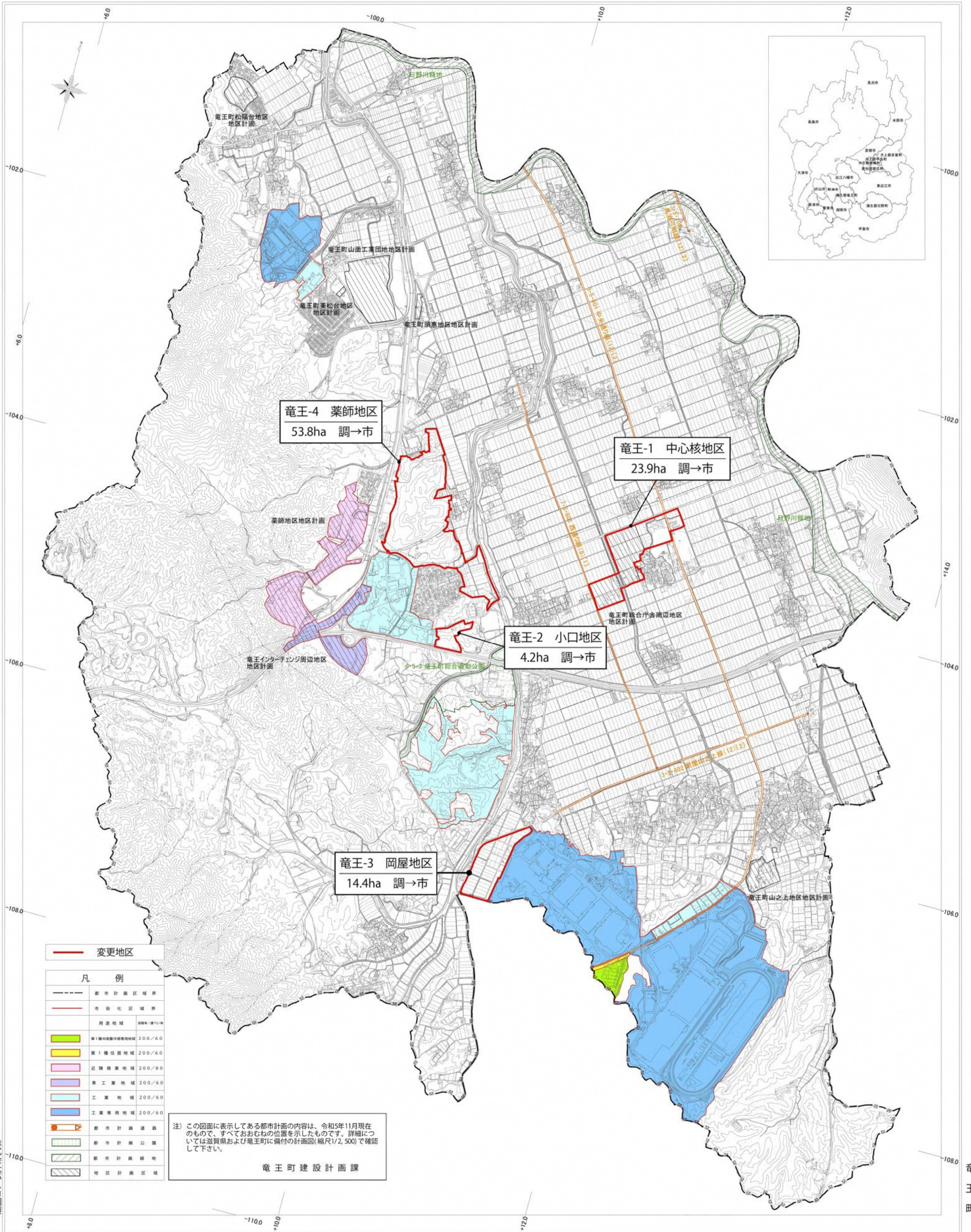
2種中高

縮尺 1 : 23000 A3



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)



竜王-4 薬師地区
53.8ha 調→市

竜王-1 中心核地区
23.9ha 調→市

竜王-2 小口地区
4.2ha 調→市

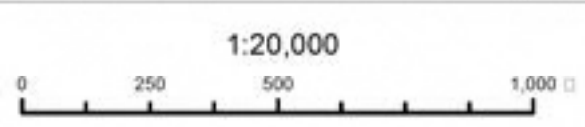
竜王-3 岡屋地区
14.4ha 調→市

凡 例	
—	変更地区
---	都市計画区域界
---	市街化区域界
■	用途地域 200/60
■	第1種中密度住居専用地域 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、すべて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。

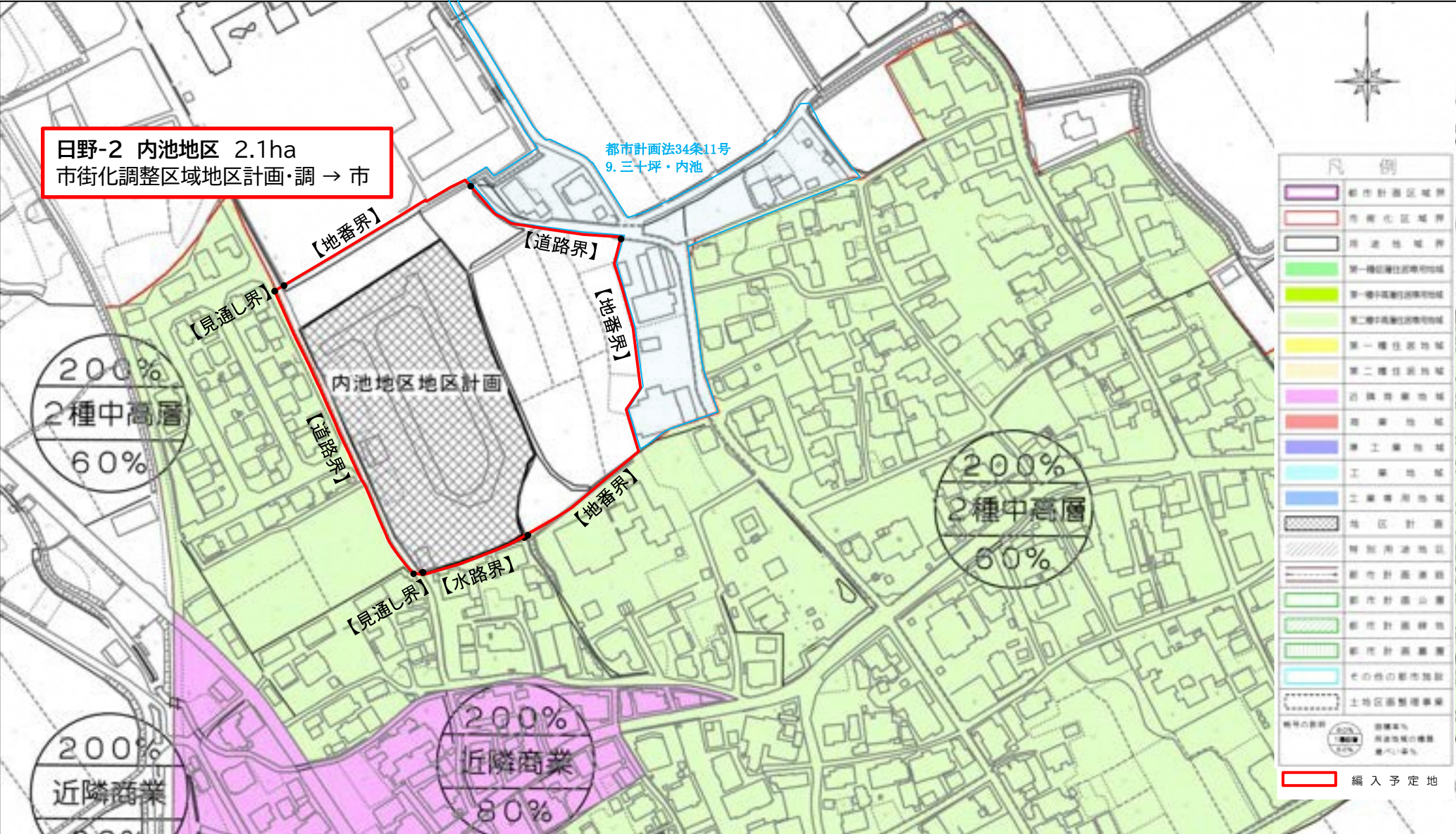
竜王町建設計画課

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。

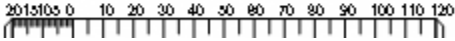


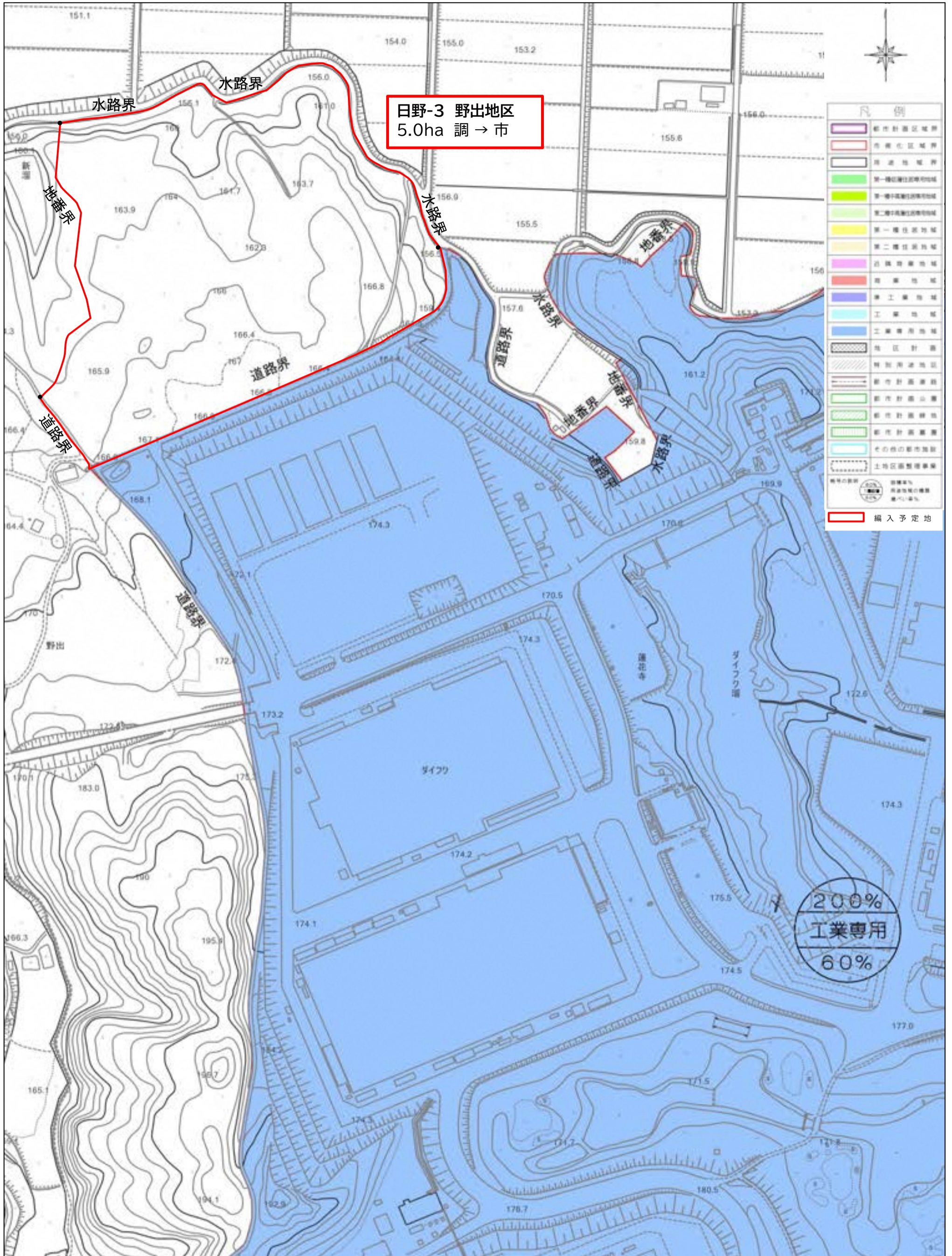
株式会社ハスコ調製

竜王町

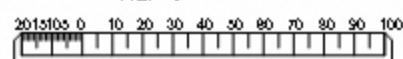


縮尺 1 : 2500 (A4)





A3 縮尺 1 : 2500



議第 3 号

河原・松尾地区における地区計画の策定方針（素案）について

標記の件について、日野町都市計画審議会条例第 2 条に基づき、別紙のとおり日野町長より第 87 回日野町都市計画審議会に諮問されたので、ご審議くださるようお願いいたします。

令和 8 年 3 月 17 日

日野町都市計画審議会 会長

日建第 031603 号
令和 8 年 3 月 16 日

日野町都市計画審議会会長 様

日野町長 堀江 和博

河原・松尾地区における地区計画の策定方針（素案）について（諮問）

日野町都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、上記の事項について諮問いたしますので、ご審議くださるようお願いいたします。

令和7年11月26日

日野町長 様

住所 滋賀県蒲生郡日野町河原一丁目1番地
 提出者 日野町長 堀江 和博 印
 連絡先 0748-52-6583（担当：子ども支援課）

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準第7条第2項の規定により、次のとおり申し出ます。

1. 地区計画の種類	市街化区域隣接型
2. 地区計画の名称	（仮称）河原・松尾地区 地区計画
3. 地区計画の位置	蒲生郡日野町大字河原字佃井 690 番 他 32 筆
4. 地区計画の区域面積	約 3.9ha（公簿面積：38,725.61㎡）
5. 地区計画の目標	<p>当地区は、日野町の中心に位置し、図書館や町民会館などの公共公益施設が立地している地区であり、隣接地には役場庁舎や保健センター、都市公園のほか、町民生活の利便性の向上に資する商業施設や住居地域が集積している。</p> <p>本町の中心核となる当地区は、公共公益施設が集積立地する一方、周囲に広がる恵まれた自然環境を有する地区であることから、さらに幼児教育・保育機能を集約することで日常的な町民生活の利便性の向上に資する機能の適正な配置と周囲の自然環境の保全に努めながら、町民が本町の中心核に集い、便利な暮らしと多世代との交流、教養を高め文化の発展に努めるとともに、まちの魅力やにぎわいの創出につながることを目的とする。</p>
6. 土地利用の方針	<p>本町の中心核として、町民の健康で文化的な生活環境の形成に資する公共公益機能の維持・強化を実現するため、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮するとともに、当地区の一部が浸水箇所であることから、地盤の嵩上げを行うことと併せて、下流域の負荷を軽減することにより、適正な土地利用を図る。</p> <p>また、隣接する既存の住宅地との一体性に配慮、若者・子育て世代から高齢者まで幅広い世代が交流でき、地域コミュニティの拠点となる公共公益機能の誘導を図る。</p>
7. 地区施設の整備方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、既存する道路設備は歩行者や車両利用者がともに安全・安心かつ快適に利用できるよう適正な維持管理に努める。</p> <p>また、本町の中心核として誇りと愛着が感じられる緑豊かな環境形成を図るため、公共公益施設と自然環境との調和を図り、浸水被害や洪水被害対策を計画的に実施し、適正な維持管理に努める。</p>
8. 建築物等の整備方針	<p>若者・子育て世代の移住・定住を促進するために必要な公共施設の整備を行うとともに、沿道景観や自然環境に配慮した建築物の整備を行う。</p>
9. その他整備、開発及び保全に関する方針	—

10. 土地所有者等の状況	土地所有者全員から承諾済
11. 区域周辺の施設整備状況	当地区内の約 15000 m ² の開発事業に伴い、農道の廃止と河川管理道路の拡幅整備、農業用水路の布設替えを行う。

備考 提出者が法人の場合は、住所の欄にはその主たる事務所の所在地を、氏名の欄にはその名称及び代表者の氏名を記入し、代表印を押印してください。

※添付書類

- (1) 位置図 (縮尺 1/10000) / (2) 土地の登記事項証明書 / (3) 公図 (現況写真) /
 (5) 地区計画の区域図 (縮尺 1/2500 以上) / (6) 土地利用計画図 (縮尺 1/500 以上) /
 (7) 区域内の土地所有者等一覧表 (8) その他町長が必要と認める書類 /

別紙

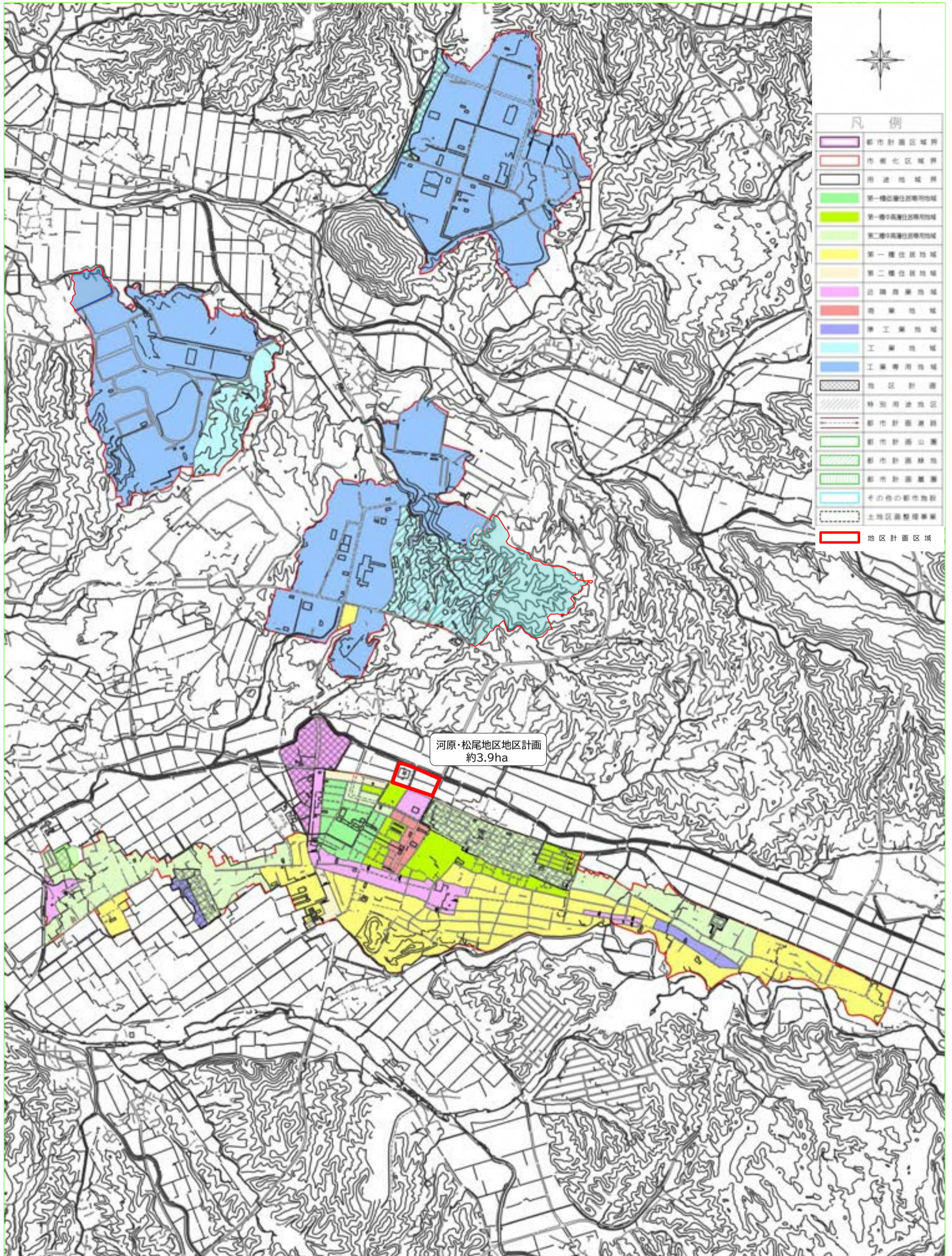
区域内の土地所有者等一覧表

番号	氏名 (注1)	権利の種類 (注2)	土地又は建物の所在地	土地の面積 (㎡)	同意の有無
1	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 690 番 /	17	
2	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 691 番 /	71	
3		所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 692 番 /	2,135	有 /
4	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 693 番 /	144	
5	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 694 番 /	175	
6		所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 695 番 /	1,490	有
7	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 696 番 /	108	
8		所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 697 番 /	1,251	有
9	滋賀県	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井 698 番 /	3,441	
10	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1641 番 /	76	
11	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1642 番 /	363	
12		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1647 番 /	1,902	有 /
13		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1648 番 /	711	有 /
14		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1649 番 /	1,413	有 /
15		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1650 番 /	1,839	有 /
16	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1651 番 /	653	
17	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1652 番 1 /	566	
18	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1655 番 1 /	1,961.61	
19	滋賀県	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1655 番 2 /	56.38	
21	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1656 番 1 /	1,583	
22	滋賀県	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1656 番 2 /	4.74	
23	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1657 番 /	1,769	
24	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1659 番 1 /	90	
25	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1660 番 /	148	
26	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1661 番 /	14,628	
27	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1662 番 /	13.22	
28		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1711 番 /	58	有 /
29		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1712 番 /	87	有 /
30		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1713 番 /	949	有 /
31	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1714 番 /	67	
32	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1715 番 /	77	
33		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央 1716 番 /	1191	有 /

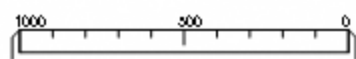
同意の状況		総数	同意	同意率
権利者の数	所有権	13人	10人	76.9%
	賃借権等	—	—	—
	合計	13人	10人	76.9%
土地の面積	所有権	39037.95㎡	33514.61㎡	85.9%
	賃借権等			
	合計	39037.95㎡	33514.61㎡	85.9%

※法人の場合は、氏名の欄にはその名称及び代表者の氏名を記入してください。

※権利の種類欄には、所有権、賃借権等の別を記入してください。



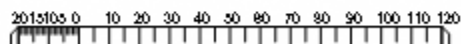
縮尺 1 : 23000 (A3)



近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
(地区計画総括図)



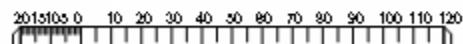
(A4) 縮尺 1 : 2500



近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
(地区計画 基本図)



(A4) 縮尺 1 : 2500



近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
(地区整備計画計画図)

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用および地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることにより、日野町の都市計画に関する基本的な方針（以下「日野町都市計画マスタープラン」という。）等との整合を図り、もって市街化調整区域における農業との調和、良好な住環境の維持・形成等に関することならびに一定の基準を示すことにより地域住民による適切なまちづくりを支援することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)および建築基準法(昭和25年法律第201号)に定めるところによる。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

(基本方針)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、「都市計画運用指針」(平成18年国都計発第105号)および「市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用方針及び大規模開発型地区計画の取扱い」(平成19年滋都計第561号)に基づき行う。このため一定の街区が形成された中でのみまちづくりを基本としていることから、一建築物の建築、一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものではない。また、当該地区計画は次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

- (1) 法18条の2に基づく「日野町都市計画マスタープラン」との整合が図られていること。
- (2) いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和等の観点から総合的に配慮されたものであること。
- (3) 円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び上下水道施設等の公共公益施設が、地区計画策定区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ原則として新たな行政投資を行う必要がないこと。
- (4) 地区計画により市街地整備の進んだ地区が、一定範囲以上の広がりをもったときは、定期的に市街化区域への編入を行うことを原則とする。
- (5) 市街化を抑制すべきという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、当該都市計画区域における計画的なまちづくりに支障を及ぼさないものであること。
- (6) 安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から、防災面に十分配慮されたものであること。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域または地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。

- (1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号イからニまでに規定する土地の区域

- (2) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）第 5 条第 1 項に規定する
滋賀県立自然公園
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号
に規定する農用地区域
 - (4) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農
用地
 - (5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項、第 25 条の 2 第 1 項、及び第 41
条第 1 項に規定する保安林又は保安施設地区
 - (6) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項及び第 110 条第 1 項に規
定する史跡、名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
 - (7) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 28 条第 1
項に規定する鳥獣保護区
 - (8) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条に規定する砂防指定地
 - (9) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防
止区域
 - (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条
第 1 項に規定する急傾斜崩壊危険区域
 - (11) 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）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域および第 7 条第 1 項に規
定する土砂災害警戒区域
 - (12) 法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区
 - (13) 法第 8 条第 1 項第 15 号に規定する伝統的建造物群保存地区
 - (14) 滋賀県流域治水の推進に関する条例第 24 条関連区域（但し、適切に造成され、浸
水想定レベルより地盤面を上げる等の対応により、問題ないことが確認された場合
はこの限りでない。）
 - (15) その他町長が保全する必要があると認める区域
- 2 制限するまたは法令や計画と整合を要する区域として下記の区域とする。
- (1) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（平成 29 年法律第 48 号）第 5 条
第 3 項第 1 号に規定する産業導入地区
 - (2) 法第 34 条第 11 号の指定区域
 - (3) 法第 34 条第 12 号の指定団地

（区域の設定・規模）

第 6 条 地区計画の区域の設定、規模は次の各号に準ずるものとする。

- (1) 区域は、原則として道路、河川等の公共の地形地物で明確かつ恒久的に区別する
こと。ただし、地形地物により難しい場合において、土地所有の状況等から敷地境界
や官民境界等により明示することが可能な場合はこの限りでない。
- (2) 区域は、良好な土地利用を図るため、適切な道路配置により街区の形成を行いで
きる限り整形となるようにすること。
- (3) 区域の設定により、将来利用することが困難な土地を生じさせることのないよう
にすること。
- (4) 適正な街区形成を図るため地区計画の規模は、各類型の区域の規模要件によるも
のとする。

(地区計画の案の申出)

第7条 法第16条第3項に規定する住民又は利害関係人は、日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例(平成7年日野町条例第19号。以下「手続条例」という。)の定めるところにより、地区計画の原案を申し出ることができる。

2 前項の申出を行う者は、あらかじめ地区計画の素案(様式第1号)を作成し、申し出なければならない。

(住民合意の形成)

第8条 地区計画の素案を申し出る者(以下「申出人」という。)は、素案作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺住民の意見を地区計画に反映させるよう努め、説明会等を実施した後、報告書(様式第2号)により報告しなければならない。

2 地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得なければならない。

(申出に対する措置)

第9条 町長は、第7条第2項の規定による地区計画の素案の申出があったときは、遅滞なく、地区計画の素案の全部または一部を地区計画の案として決定する必要があるかどうかを判断しなければならない。

2 町長は、前項の規定により当該地区計画の案として決定する必要の有無を申出人に通知しなければならない。この場合において、町長は、あらかじめ日野町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(事前審査)

第10条 前条第2項の規定により通知を受けた申出人は、開発計画事前審査願(様式1)《都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準〔滋賀県土木交通部住宅課〕》を町に提出し、地区計画の原案を申し出る前までに関係機関との協議調整を行い、事前審査を完了しておかななければならない。

(条例による制限の適用)

第11条 町長は、地区計画の区域内において建築物の用途、敷地および構造に関する事項で当該地区計画の内容として定めたものについて、建築基準法第68条の2第1項に基づき、条例を制定し制限するものとする。

(地区計画の内容)

第12条 地区計画については、都市計画法第12条の5第2項に規定する地区計画の方針および地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

2 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本方針を示す総合的な指針で次の各号について定めるものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備の方針
- (4) 建築物等の整備の方針
- (5) その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

3 地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めることとし、次に掲げる事項のうち、地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

- (1) 地区施設に関する事項
 - ア) 道路の配置及び規模

- イ) 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア) 建築物等の用途の制限
 - イ) 建築物の容積率の最高限度
 - ウ) 建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ) 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ) 壁面の位置の制限
 - カ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ) 建築物等の高さの最高限度
 - ク) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ケ) 垣は又はさくの構造の制限
 - コ) その他

4 地区施設については、当該地区周辺の土地利用、環境、営農などに支障のないよう定めるとともに、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空地を配置すること。各道路の幅員については、各類型の基準によること。また、地区計画の区域内道路は、地形上やむを得ない場合を除き、袋路状でないこと。又必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第 33 条および都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県）と同等以上の基準に適合するものとする。

(対象区域の類型・技術基準)

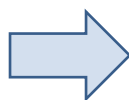
第 13 条 地区計画は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する土地の区域のいずれかに該当するもので、かつ次に掲げるいずれかの類型に定める地域・基準に適合するものでなければならない。

(1) 既存集落型	
活用の目的	人口減少の進む既存集落において、集落維持を図る場合やインフラ整備が計画的になされず不良な街区が形成されるおそれのある地区の改善を行う場合であって、周辺の景観、営農条件との調和を図りつつ、建築物の形態・意匠等の規制、主要な生活道路の確保など必要な公共・公益施設の整備により既存集落が抱える問題を解決し活性化を図る。
立地基準	基準時（運用基準告示日）において市街化区域に近隣接し、かつ建築物の敷地相互間の距離が 50m 以内で概ね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものも含み、そのうち 25 以上が市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんする地域内で幅員 6.0m 以上に整備された道路に面している区域。
区域の規模	0.5 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満（※1）
土地利用の方針	原則として、下記用途の制限内の範囲に限定する

地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める	
接続する道路の幅員	法第 33 条による	
区域内道路	法第 33 条による	
建築物に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内とする (但し、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く)
	容積率の最高限度	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上 (隅切部 180 m ²)
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	10m以下
	日影制限、北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺 の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

(2) 宅地活用継続型	
活用の目的	事業所等の立地により既に宅地化されている箇所において、周辺の景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により継続的な土地の活用を図る。
立地基準	周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。
区域の規模	0.5ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満 (※1)
土地利用の方針	原則として、下記用途の制限内の範囲に限定する
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による

区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内とする (但し、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く)
	容積率の最高限度	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上 (隅切部 180 m ²)
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	10m以下
	日影制限、北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺 の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める



(3) 市街化区域隣接型	
活用の目的	鉄道駅から概ね 1 km 以内の地域、又は 2 車線以上の整備された道路 (幹線道路) に面する地域で、既に住宅等が点在している区域において、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により計画的にゆとりある良好な新市街地形成を図る。
立地基準	市街化区域に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m 以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。
区域の規模	0.5 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満 (※1)
土地利用の方針	原則として、隣接する市街化区域の用途に準ずる
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による

区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	隣接する市街化区域用途の範囲内
	容積率の最高限度	隣接する市街化区域用途で設定されている容積率
	建ぺい率の最高限度	隣接する市街化区域用途で設定されている建ぺい率
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	隣接する市街化区域用途の基準とする
	日影制限、北側斜線	隣接する市街化区域用途の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺的美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

(4) 沿道型 (非住居系)		
活用の目的	2車線以上の整備された道路(幹線道路)沿線において、適正な土地利用の秩序を図るため許容する用途や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、良好な環境を計画的に形成し将来においても維持・保全を図る。	
立地基準	市街化区域等に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。	
区域の規模	1.0ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	
土地利用の方針	原則として、商業業務施設の用途に限定する	
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める	
接続する道路の幅員	法第 33 条による	
区域内道路	法第 33 条による	
建築物	用途の制限	第二種中高層住居専用地域の範囲内
	容積率の最高限度	200%以下
	建ぺい率の最高限度	60%以下

物 に 関 す る 事 項	敷地面積の最低限度	500 m ² 以上
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める
	日影制限、北側斜線	第二種中高層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺的美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

(5) 地域振興型 (非住居系)	
活用の目的	20.0ヘクタール以上 (産業の振興、その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為と町長が認める場合《市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用指針及び大規模開発型地区計画の取扱い(平成19年滋都計第561号)内の産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為に同じ》は5.0ヘクタール以上)の一団の開発行為で、日野町都市計画マスタープラン等の上位計画に基づいた土地利用を図る
立地基準	市街化区域における市街化の状況からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障が無く、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に事業が実施されると見込まれる区域
区域の規模	原則 20.0ヘクタール以上 (町長が認める場合は5.0ヘクタール以上)
土地利用の方針	当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるもの
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第33条による
区域内道路	法第33条による
用途の制限	日野町都市計画マスタープラン等上位計画に基づき決定する

容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	500 m ² 以上
壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
高さの最高限度	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める
形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
その他	必要に応じて定める

※1 周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、区域の面積の最小を0.3ヘクタールとすることができる。

(事業の実施)

第14条 事業者は、地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する事業に着手するものとする。

2 止むを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は当該地区内の公共施設の整備順位、実施時期、施行主体その他町長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、承認を得なければならない。

(その他)

第15条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この運用基準は、平成31年4月1日から施行する。

日野町認定こども園整備基本構想

令和7年8月

滋賀県 日野町

③総合評価

総合評価は、立地条件および整備条件における評価をもとに、以下に示す判断基準に基づいて実施しました。その結果、立地条件において特に優位性の高かった候補地①を整備予定地として選定しました。

なお、候補地の正式決定に向けては、整備スケジュールの遅延につながる可能性のある法規制等について調整を進めた上で、詳細検討を進めていくこととします。

■総合評価(一部再掲)■

視点		候補地					
		①	②	③	④	⑤	⑥
立地条件	安全性	○	△	△	△	△	×
	快適性	○	○	×	×	×	△
	利便性	○	○	×	△	△	×
	交流性	○	○	×	×	×	×
	周辺環境	○	○	○	△	○	×
		○	○	×	△	△	×
整備条件	コスト	○	○	○	○	○	○
	スケジュール	△	△	△	△	△	△
		△	△	△	△	△	△
総合評価		○	○	×	△	△	×

【判定基準】
 視点ごとの項目の半数以上が○評価（×評価はない） ⇒○
 視点ごとの項目の半数以上が×評価 ⇒×
 その他 ⇒△

■整備予定地の選定結果■



4. 新こども園の配置

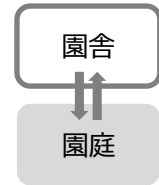
「1. 新こども園整備予定地」において選定した整備予定地における施設の配置を検討しました。

(1) 敷地内配置方針の設定

敷地内の園舎、園庭および駐車場の配置について、以下の視点で検討しました。

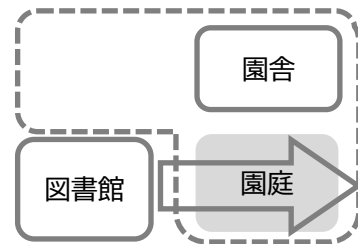
ア) 採光の確保

園舎の南側に園庭を配置することで、南側に採光を妨げる建物がなく、園舎内の良好な自然光を取り込むことが可能です。また、園児が外遊びをする午前中からお昼にかけて、園庭に園舎の影が落ちることなく有効に利用できます。



イ) 図書館からの眺望の確保

隣接する図書館から綿向山や田園風景の眺望を妨げないよう、園舎は敷地の北側に配置します。園舎および園庭の必要規模を踏まえると、敷地北東側に配置することで、図書館からの視線は園庭を抜けて、本町の田園風景を望むことができます。

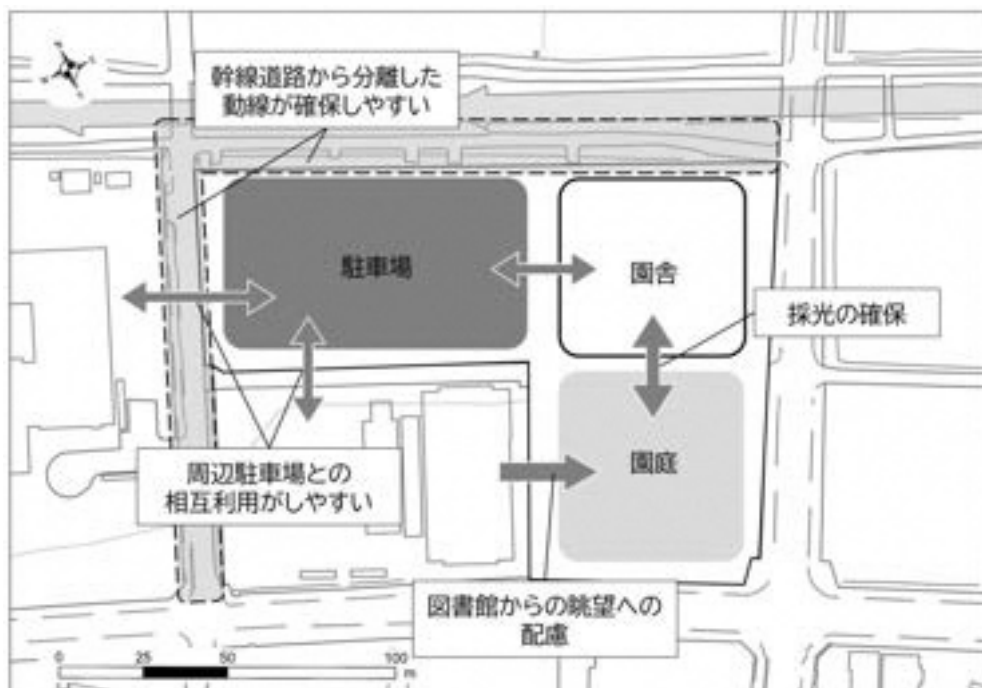


ウ) 周辺との関係

敷地西側に駐車場を配置することで、幹線道路から分離された車両動線の確保が容易になり、わたむきホールや図書館の駐車場との相互利用もしやすくなります。



■建物配置図■





新こども園(幼保連携型認定こども園)整備候補地図及び、周辺施設

報告事項

- (1) 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）について

計 画 書

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）

近江八幡八日市都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物の高 さの限度	その他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 16.2 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 16.2 ha						
第二種低層 住居専用地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						
第一種中高層 住居専用地域	約 82.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 82.7 ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 30.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 30.3 ha						
第一種住居地域	約 120.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 120.7 ha						
第二種住居地域	約 5.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.7 ha						
準住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						
田園住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						
近隣商業地域	約 41.2 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 41.2 ha						
商業地域	約 6.4 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 6.4 ha						
準工業地域	約 6.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 6.6 ha						
工業地域	約 95.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 95.7 ha						
工業専用地域	約 343.9 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 343.9 ha						
合計	約 749.4 ha						

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙「理由書」のとおり

新旧対照表

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 16.2 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
小計	約 16.2 ha						
第二種低層 住居専用地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						
第一種中高層 住居専用地域	約 82.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 82.7 ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 28.2 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 30.3 ha						
小計	約 30.3 ha						
第一種住居地 域	約 120.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 120.7 ha						
第二種住居地 域	約 5.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 5.7 ha						
準住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						
田園住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小計	約 — ha						
近隣商業地域	約 41.2 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 41.2 ha						
商業地域	約 6.4 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 6.4 ha						
準工業地域	約 6.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 6.6 ha						
工業地域	約 69.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 95.7 ha						
小計	約 95.7 ha						
工業専用地域	約 338.9 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 343.9 ha						
小計	約 343.9 ha						
合計	約 715.6 ha						
	約 749.4 ha						

上段：変更前、下段：変更後

理 由 書

1. 松尾島居平地区

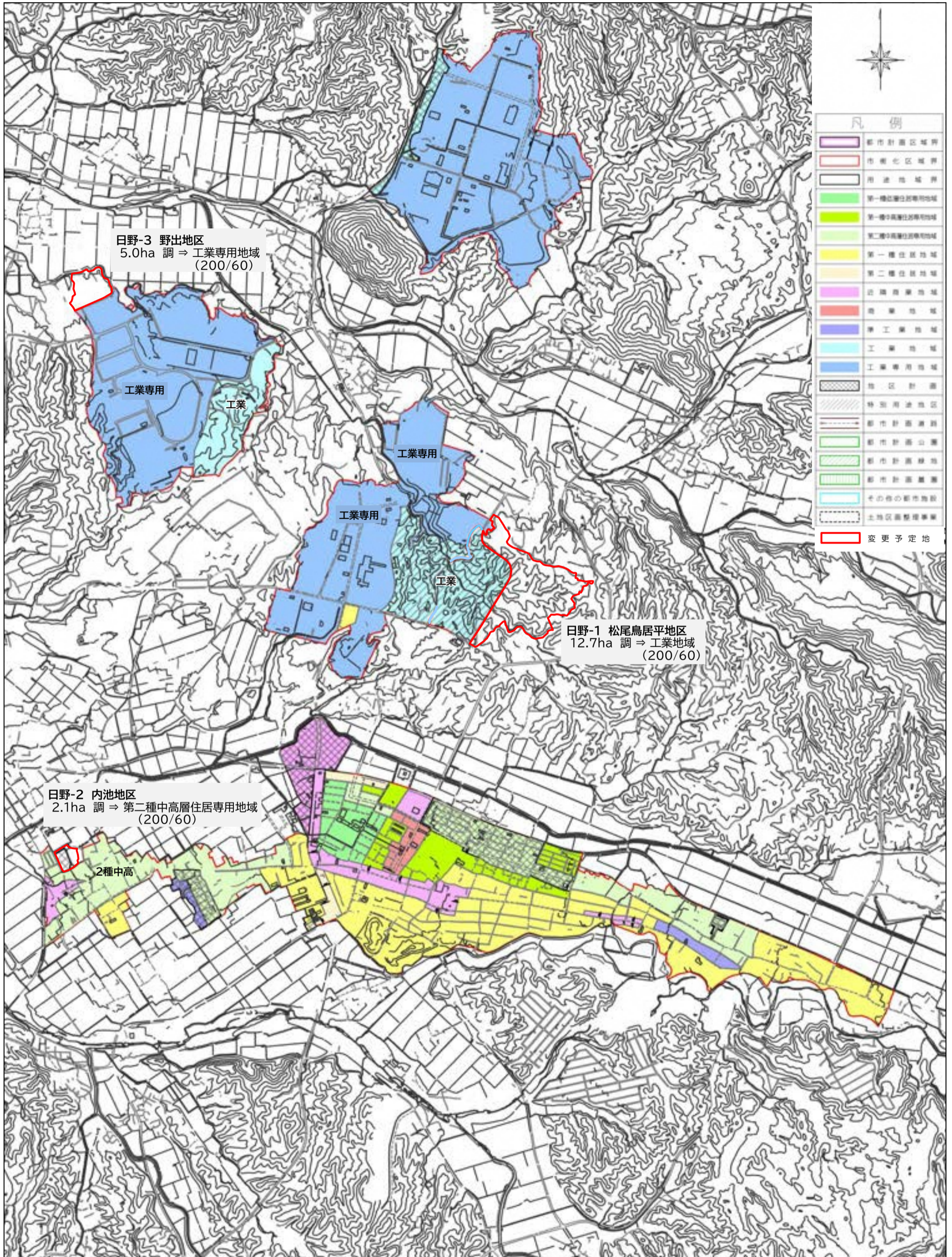
本地区は、日野町都市計画マスタープランにおいて、地域別構想の産業拠点として新規産業用地とし、市街化区域への編入の対象となる地区と定めている。また、日野町総合計画に掲げる「住民の暮らしを豊かに」「安定して仕事のあるまち」を目的に、企業・新産業の誘致、中小・小規模企業支援等に取り組む必要がある。用途地域については隣接地と整合性を図り工業地域に設定する。

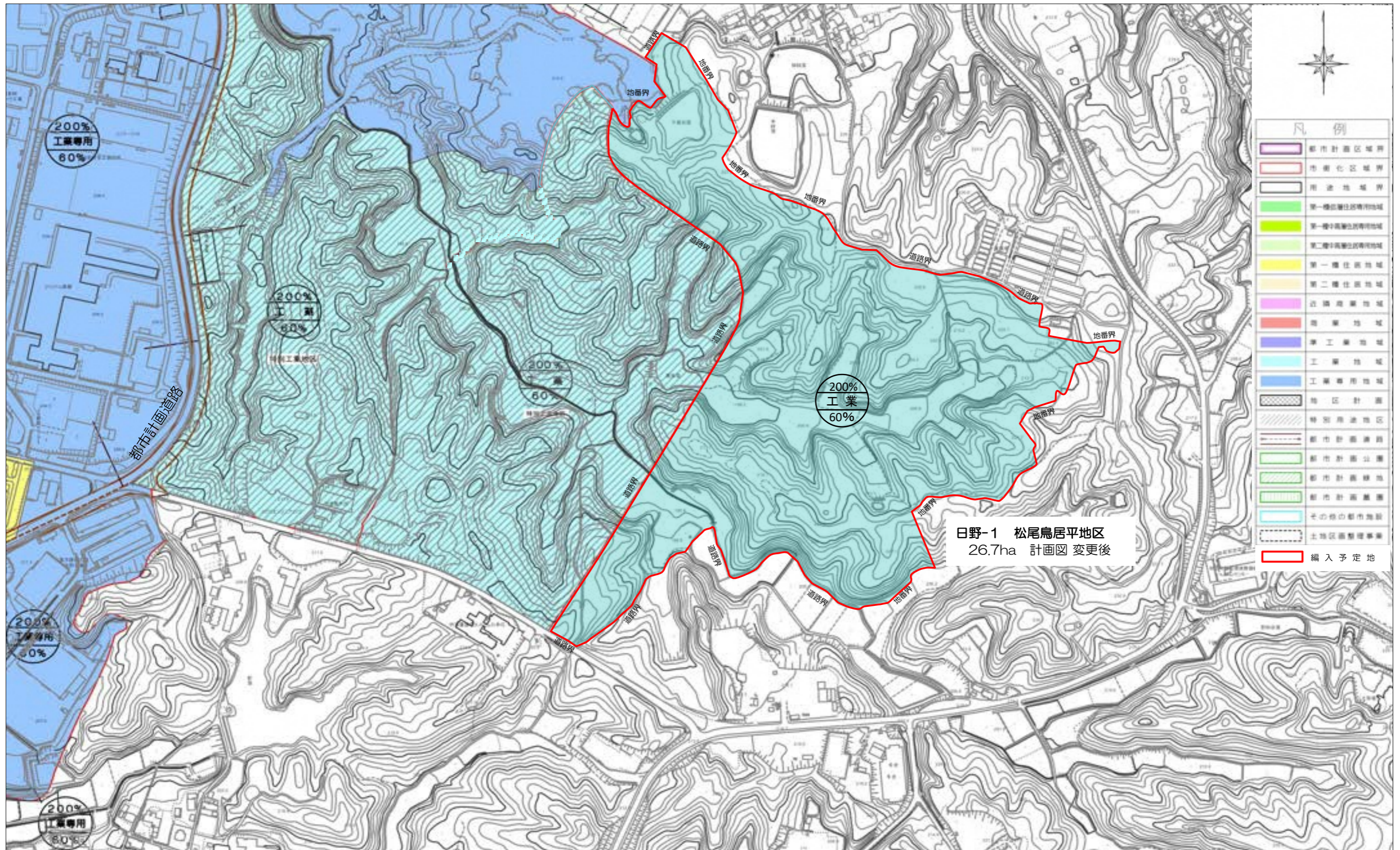
2. 内池地区

本地区は、民間事業者による市街化調整区域地区計画制度により住宅団地が造成および分譲され、市街化を形成したことから市街化編入を行う。また、隣接する一部においても土地利用の計画があることから、日野町都市計画マスタープランに掲げる駅拠点の利便性を活かした計画的な住宅地の形成を図ります。用途地域については隣接地と整合性を図り第2種中高層住居専用地域に設定する。

3. 野出地区

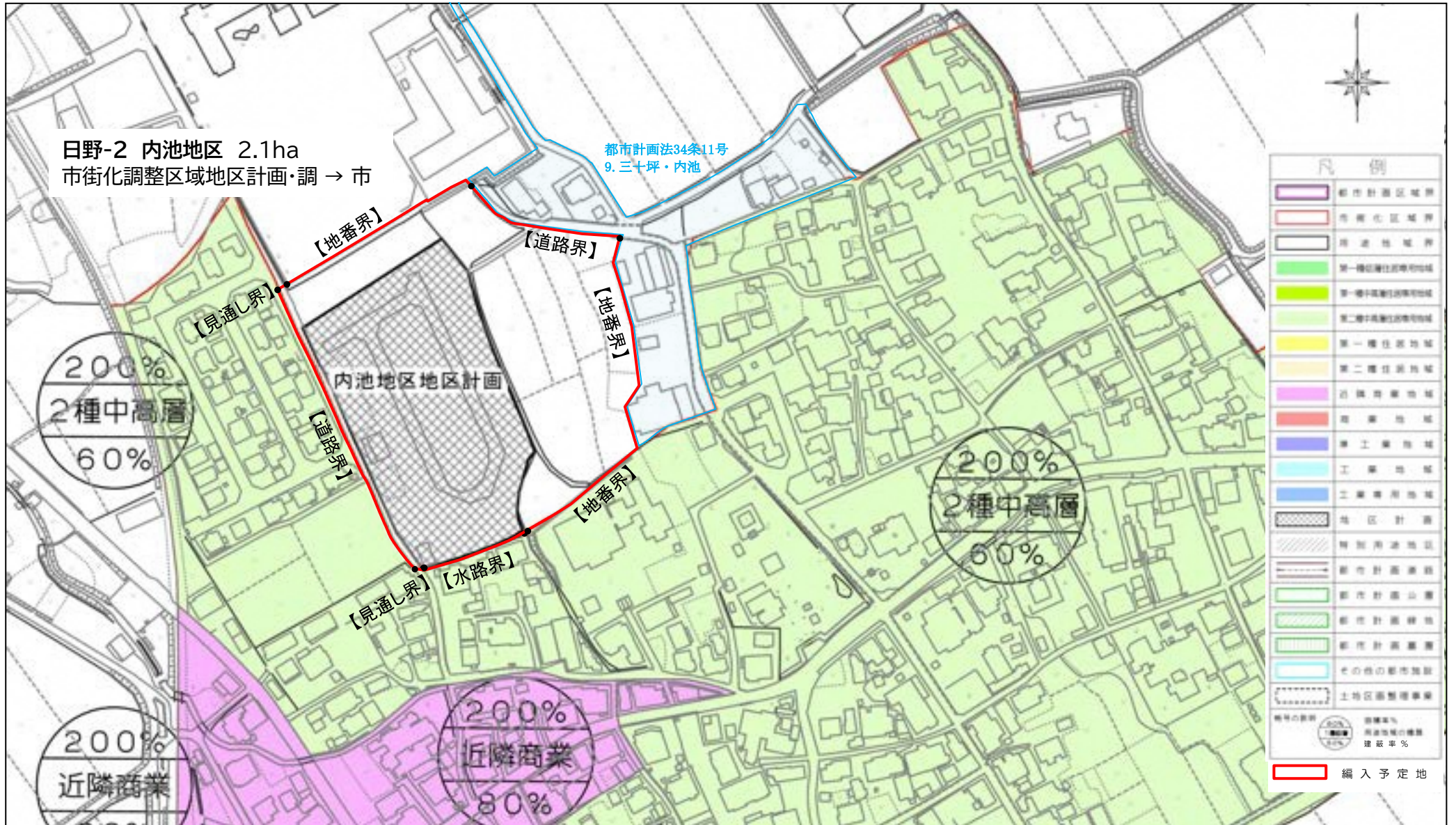
本地区に隣接する一帯は、工業系用途地域で地権者は事業所の1者であり、近年開発行為が続けられている。事業所能力を発揮するには新たな工業用地の確保が必要となり、日野町総合計画の政策の柱である「暮らしを支えるしごとづくり」、「生活の基盤となる町内産業の持続発展」から、企業と共に町づくりを進める。用途地域については隣接地と整合性を図り工業専用地域に設定する。



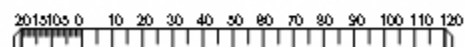


縮尺 1 : 2500 (A1)

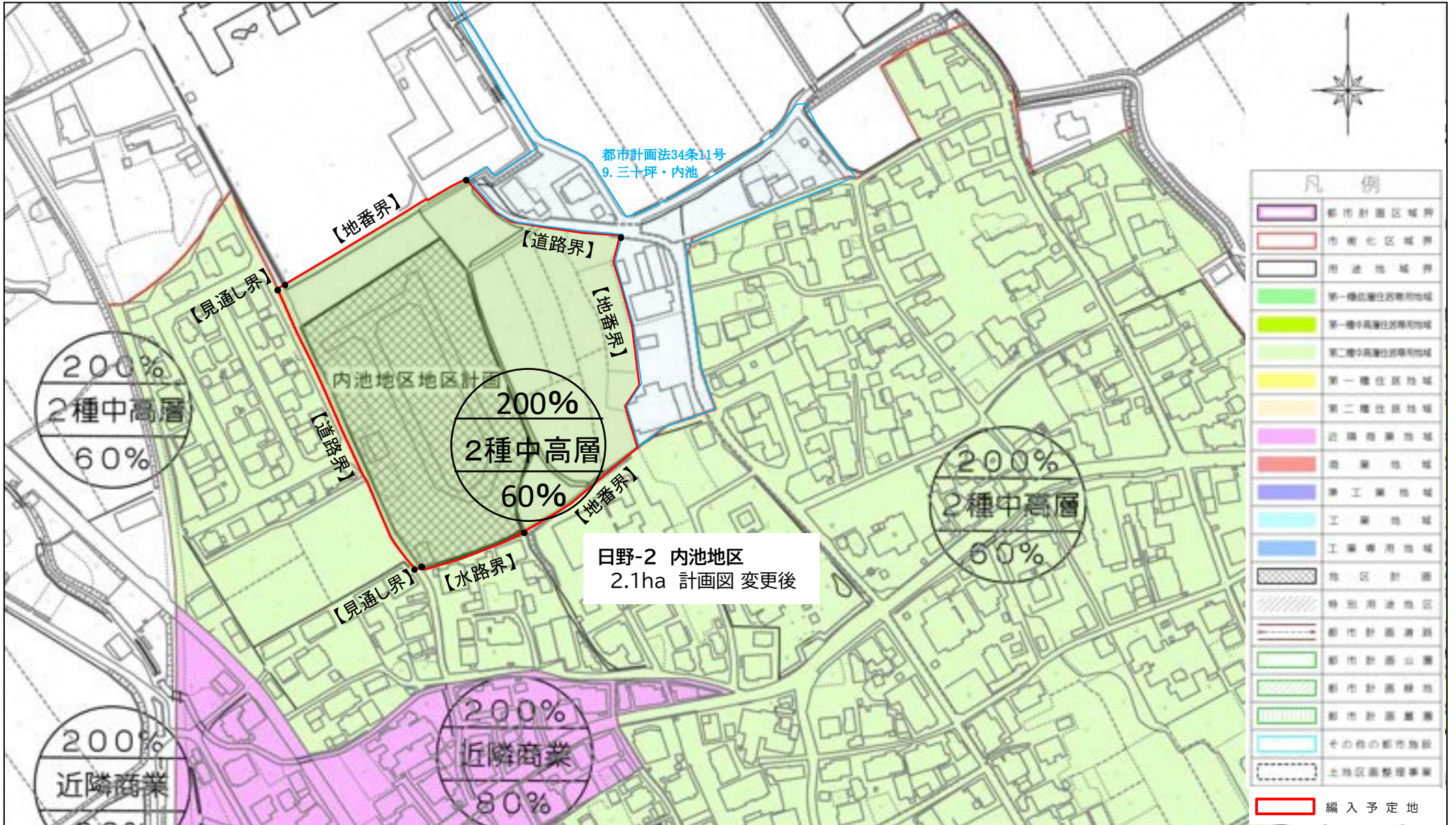
日野-1 松尾鳥居平地区 (計画図 変更後)
市街化区域 工業地域



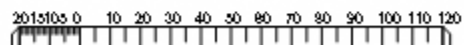
縮尺 1 : 2500 (A4)



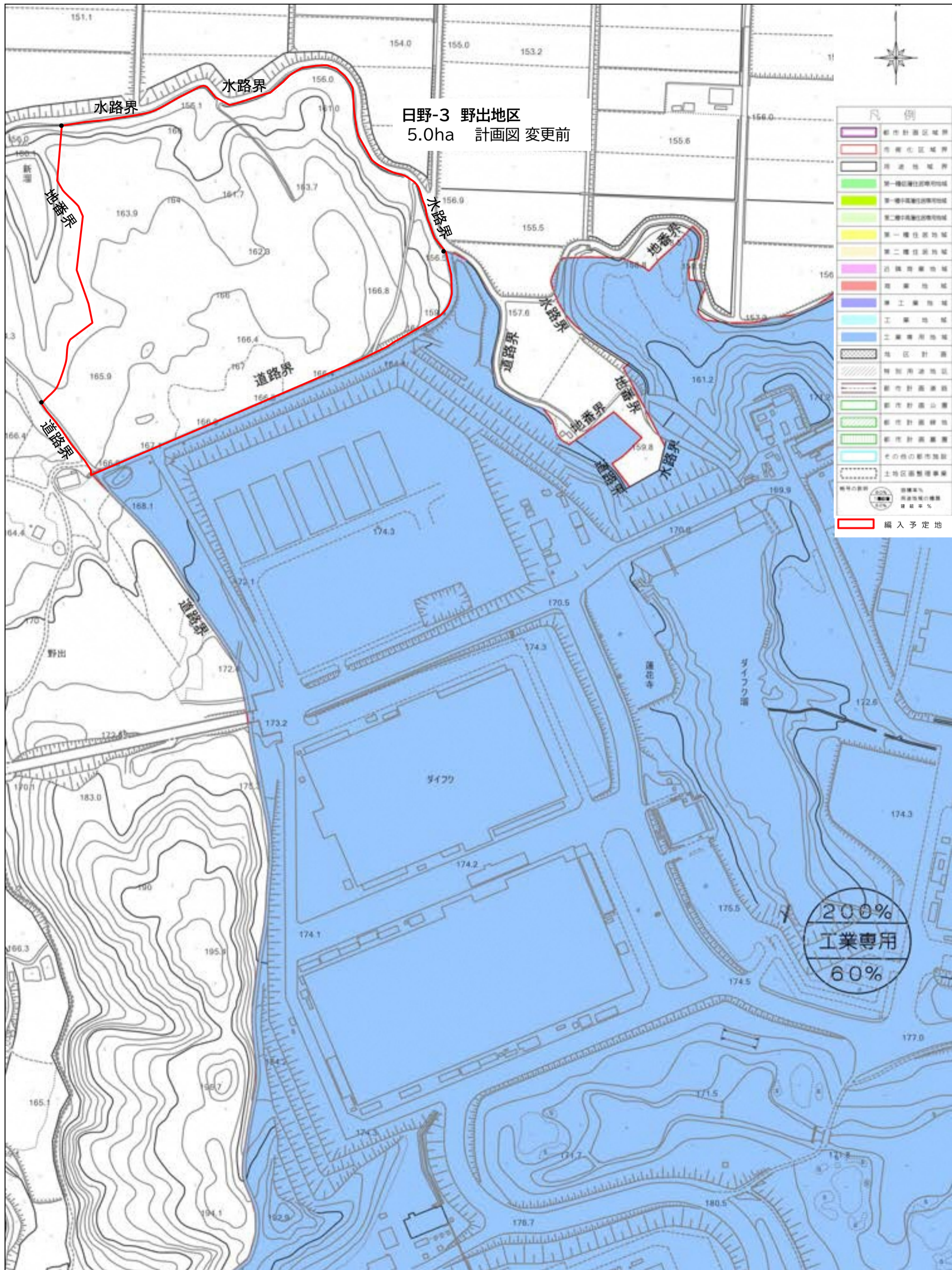
日野-2 内池地区 (計画図 変更前)
市街化区域 第2種中高層



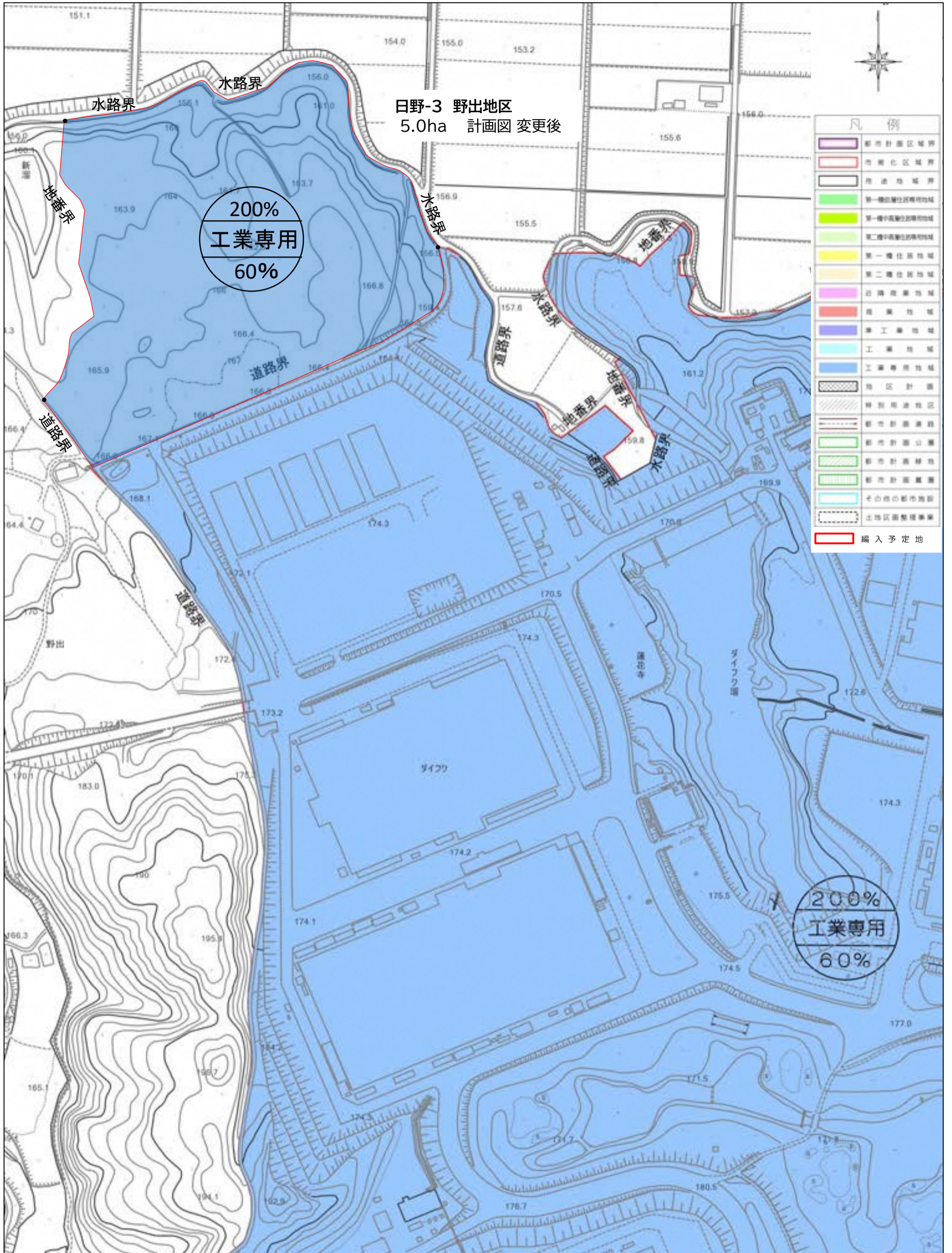
縮尺 1 : 2500 (A4)



日野-2 内池地区 (計画図 変更後)
市街化区域 第2種中高層



日野-3 野出地区 (計画図 変更前)
市街化区域 工業専用地域



都市計画の策定の経緯の概要

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）

事 項	時 期	備 考
地元説明・関係機関協議	令和7年11月	庁内・関係機関協議等
知事事前協議提出	令和8年3月	(予定)
知事事前協議回答	令和8年4月	(予定)
計画案の縦覧	令和8年5月	(予定)
日野町都市計画審議会	令和8年6月	(予定)
知事同意	令和8年7月	(予定)
変更告示	令和8年7月	(予定)

報告事項

- (2) 近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更（日野町決定）について

近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更（日野町決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別用途地区 (特別工業地区)	約 68.1ha	日野町大字松尾字後谷、字北山松尾谷、字檜川、 字脇ヶ谷の各一部 日野町大字鳥居平字漆谷、字観音平、字篠原、 字野川谷の各一部

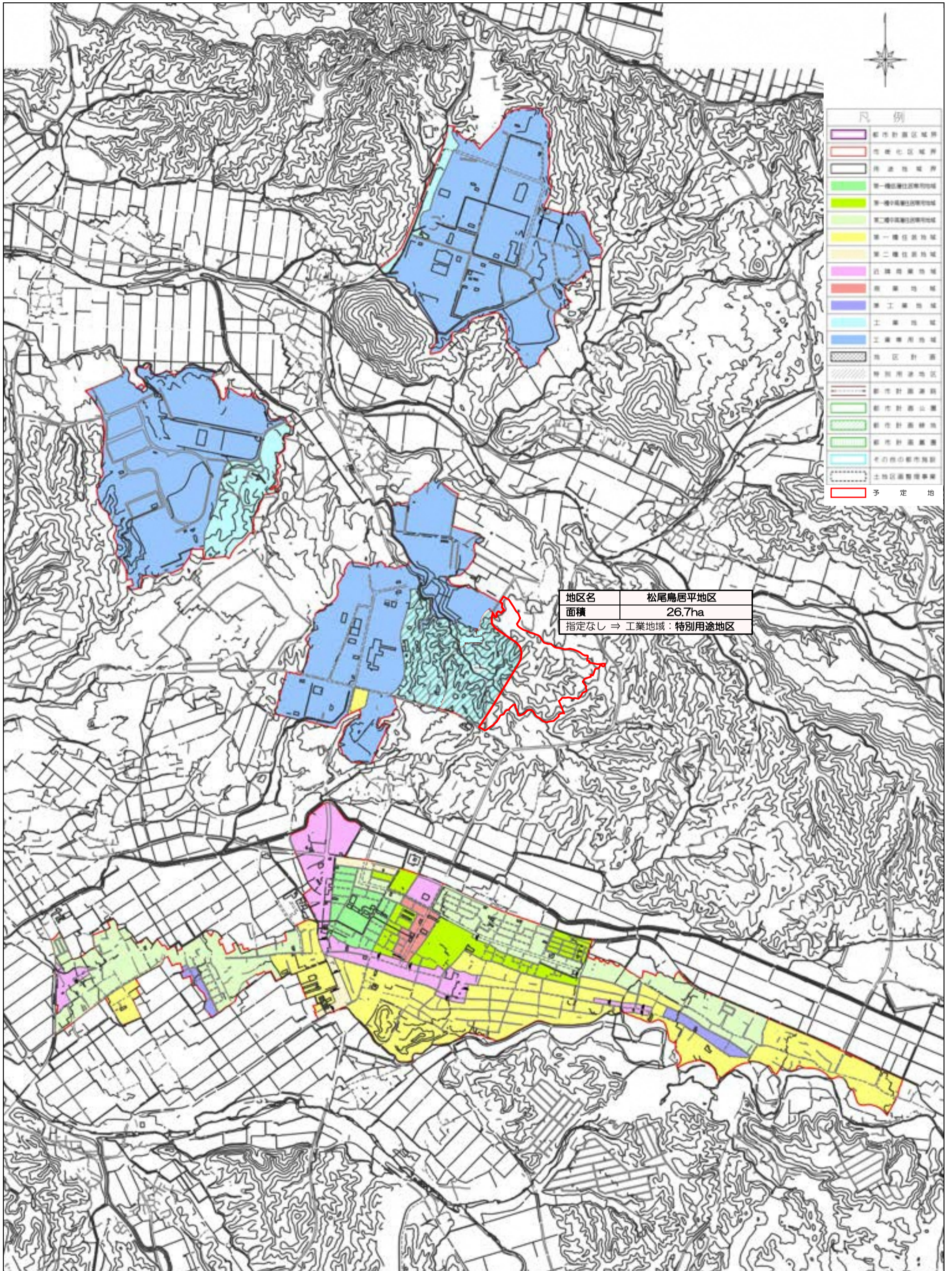
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

《理 由》

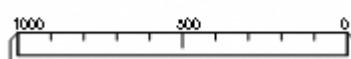
西に隣接する工業地域（特別用途地区）と同じ特別工業地区とし、一体的に工業団地に相応しい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該特別用途地区を指定する。

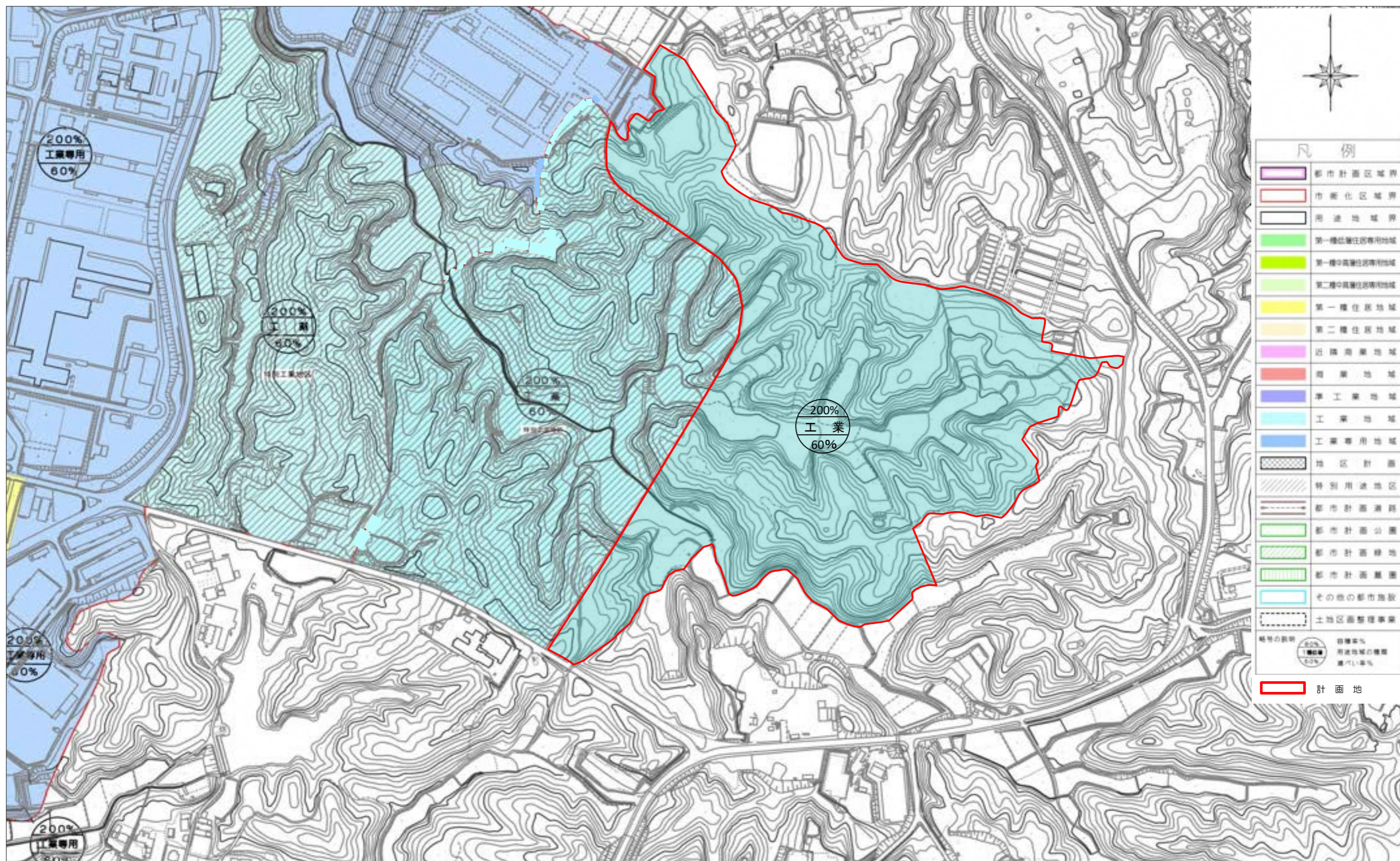
新旧对照表

名 称	变 更 前	变 更 後
特別用途地区 (特別工業地区)	約 41.4ha	約 68.1ha

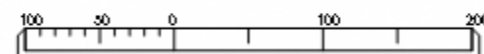


(A3) 縮尺 1 : 23000

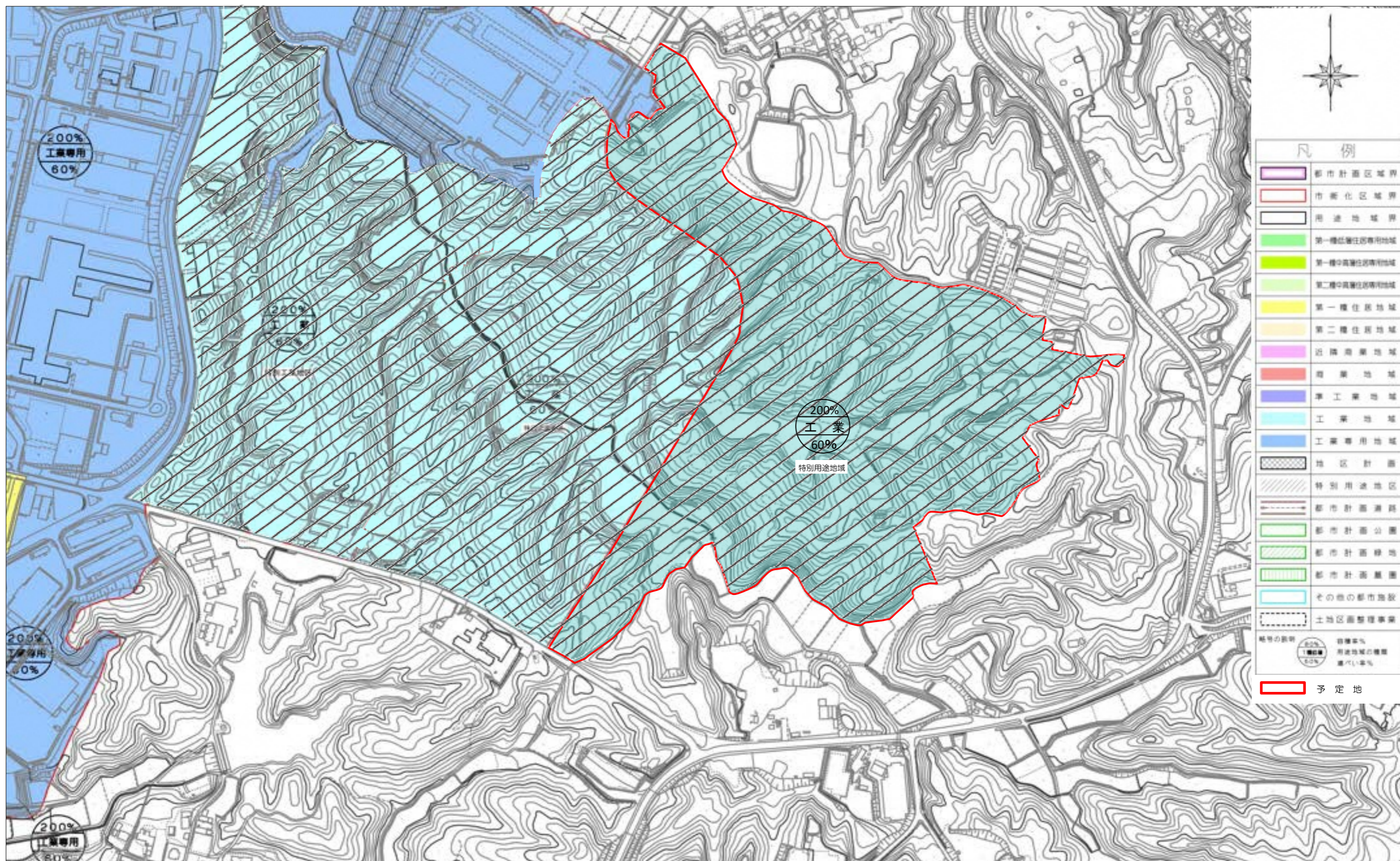




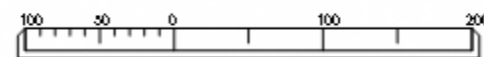
(A3) 縮尺 1 : 5000



特別用途地区 (特別工業地区)
松尾鳥居平地区 計画図 (変更前)



(A3) 縮尺 1 : 5000



特別用途地区 (特別工業地区)
松尾鳥居平地区 計画図 (変更後)

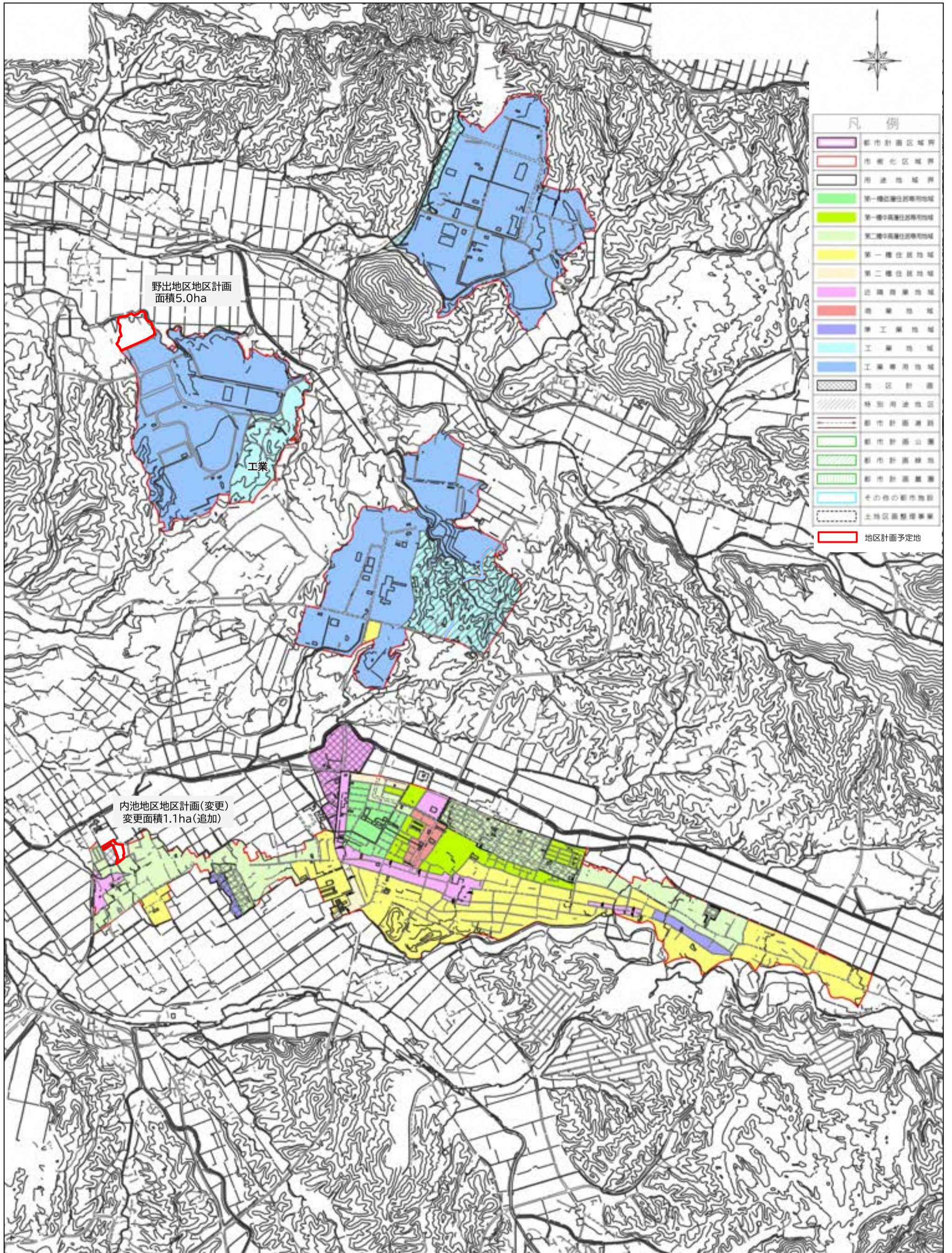
近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更(日野町決定)

都市計画の策定の経緯の概要

事 項	時 期	備 考
日野町都市計画審議会	令和 7 年 3 月 27 日	町の考えを報告
地元説明・関係機関協議	令和 7 年 9 月	庁内・関係機関協議 地元説明
日野町都市計画審議会	令和 7 年 3 月	区域区分の変更に伴う特別用途 地区設定案について報告
知事事前協議提出	令和 8 年 4 月	(予定)
知事事前協議回答	令和 8 年 4 月	(予定)
計画案の縦覧	令和 8 年 5 月	(予定)
日野町都市計画審議会	令和 8 年 6 月	(予定)
本協議提出 本協議回答	令和 8 年 7 月	(予定)
変更告示	令和 8 年 7 月	(予定)

報告事項

- (3) 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定および変更（日野町決定）について



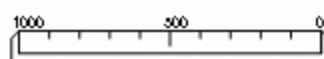
野出地区地区計画
面積5.0ha

工業

内池地区地区計画(変更)
変更面積1.1ha(追加)

凡例	
[Purple outline]	都市計画区域界
[Red outline]	市界七区域界
[Black outline]	用途地域界
[Light Green]	第一種住居地域
[Yellow-Green]	第一種中高層住居地域
[Light Yellow]	第二種中高層住居地域
[Yellow]	第一種住居地域
[Light Yellow-Green]	第二種住居地域
[Pink]	近隣商業地域
[Red]	商業地域
[Blue]	準工業地域
[Cyan]	工業地域
[Dark Blue]	工業専用地域
[Hatched]	地区計画
[Diagonal Hatched]	特別用途地区
[Dashed]	都市計画道路
[Green]	都市計画公園
[Light Green]	都市計画緑地
[Dark Green]	都市計画農地
[Light Blue]	その他の都市施設
[Dotted]	土地収用整理事業
[Red outline]	地区計画予定地

(A3) 縮尺 1 : 25000



近江八幡八日市都市計画地区計画
(日野町総括図)

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定 (日野町決定)

都市計画内池地区地区計画を次のように決定する。

名	称	内池地区地区計画
位	置	日野町大字内池字大平の一部
面	積	約2.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、国道307号から約1.5km、国道477号から0.5kmと利便性の良さと、2km圏内に保育園、幼稚園、小学校、高校、病院と施設が充実した立地条件から、地域の活性化を図れる良好な住宅地の形成を図る。
	土地利用の方針	周辺の既存集落や町道を挟んだ出雲の里と共に秩序ある住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内の道路、水路、公園等についてこれらの地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	田園景観や町並みの形成に配慮し、安全な住宅および共同住宅の整備を図る。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	今後の人口増加に対応できる住宅地として、立地基準に基づく道路整備を前提に快適な住環境を整備すると共に都市機能の質的向上を図る。
地区の区分	地区の名称	内池地区
	地区の面積	約2.0ha
建築物等の整備に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅 (2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 政令第130条の3第1号から第6号までに掲げる建築物 イ 医院(獣医院を除く。)、診療所その他これらに類するもの ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。) (3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの (4) 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に供するための公民館、集会所その他これに類するもの (5) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	—————
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (但し建築物等の用途の制限の表(3)・(4)・(5)用途に供する場合はこの限りでない。)
	建築物の建築面積の最低限度	—————
	壁面の位置の制限	道路境界線および敷地境界線から、1 m
	建築物の高さの最高限度	—————
	建築物の高さの最低限度	—————
	日影規制、北側斜線	第2種中高層住居専用地域と同様とする
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、門又は塀の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の景観および街並みと調和する色調とする。 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上とする(概ね建築面積の3分の2以上の部分が規定内の勾配であれば勾配屋根を持つ建築物とみなす)。
	垣若しくは柵の構造の制限	道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合は、その構造は生垣また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、門扉に類するものは除く。
	土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地水辺地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全を図るための制限
備考		

「区域は計画図表示のとおり、理由は別紙:理由書のとおり」

(別紙) 内池地区地区計画 理由書

・本地区は、日野町総合計画に掲げる住宅地の町の向かうべき方向性として、環境・福祉・防災に配慮しながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地を確保する目標に合致し、また日野町都市計画マスタープランに記載にあるとおり鉄道の駅から近接する地域で、無秩序な市街化が進むおそれがある区域については、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、周辺の景観・営農条件等との調和を図りながら、ゆとりある良好な新市街地形成を図るとの方向性に合致する。

また、本地区は国道や公共施設等へアクセスの利便性を活かせる立地であり、田園景観や街並み等への配慮と共に、隣接する住居系の市街化区域と一体で住居環境を確保しつつ、地域の活性化を図りながら良好な住宅地等の形成を目指す。

全国的な少子化や人口流出の中、町の人口が年々減っている現状がある。日野町総合計画においても日野町への移住定住による地域の活力回復・活性化は大きなテーマのひとつである。このことから町として移住定住施策に力を入れることが急務であり、民間企業の力を活用しながら住宅地を形成できる本地区計画を設定する。

新 旧 対 照 表

旧			
近江八幡八日市都市計画地区計画の決定 (日野町決定)			
都市計画内池地区地区計画を次のように決定する。			
名	称	内池地区地区計画	
位	置	日野町大字内池字大平の一部	
面	積	約1.0h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、国道307号から約1.5km、国道477号から0.5kmと利便性の良さと、2km圏内に保育園、幼稚園、小学校、高校、病院と施設が充実した立地条件から、地域の活性化を図れる良好な住宅地の形成を図る。	
	土地利用の方針	周辺の既存集落や町道を挟んだ出雲の里と共に秩序ある住宅地の形成を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区内の道路、水路、公園等についてこれらの地区施設の機能の維持・保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	田園景観や町並みの形成に配慮し、安全な住宅および共同住宅の整備を図る。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	今後の人口増加に対応できる住宅地として、立地基準に基づく道路整備を前提に快適な住環境を整備すると共に都市機能の質的向上を図る。	
地区の区分	地区の名称	内池地区	
	地区の面積	約0.9h a	
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅 (2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 政令第130条の3第1号から第6号までに掲げる建築物 イ 医院(獣医院を除く。)、診療所その他これらに類するもの ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。) (3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの (4) 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に供するための公民館、集会所その他これに類するもの (5) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	—————
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡(但し建築物等の用途の制限の表(3)・(4)・(5)用途に供する場合はこの限りでない。)
		建築物の建築面積の最低限度	—————
		壁面の位置の制限	道路境界線および敷地境界線から、1m
		建築物の高さの最高限度	—————
建築物の高さの最低限度		—————	
日影規制、北側斜線	第2種中高層住居専用地域と同様とする		

新			
近江八幡八日市都市計画地区計画の決定 (日野町決定)			
都市計画内池地区地区計画を次のように決定する。			
名	称	内池地区地区計画	
位	置	日野町大字内池字大平の一部	
面	積	約2.1h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、国道307号から約1.5km、国道477号から0.5kmと利便性の良さと、2km圏内に保育園、幼稚園、小学校、高校、病院と施設が充実した立地条件から、地域の活性化を図れる良好な住宅地の形成を図る。	
	土地利用の方針	周辺の既存集落や町道を挟んだ出雲の里と共に秩序ある住宅地の形成を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区内の道路、水路、公園等についてこれらの地区施設の機能の維持・保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	田園景観や町並みの形成に配慮し、安全な住宅および共同住宅の整備を図る。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	今後の人口増加に対応できる住宅地として、立地基準に基づく道路整備を前提に快適な住環境を整備すると共に都市機能の質的向上を図る。	
地区の区分	地区の名称	内池地区	
	地区の面積	約2.0h a	
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅 (2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 政令第130条の3第1号から第6号までに掲げる建築物 イ 医院(獣医院を除く。)、診療所その他これらに類するもの ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。) (3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの (4) 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に供するための公民館、集会所その他これに類するもの (5) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	—————
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡(但し建築物等の用途の制限の表(3)・(4)・(5)用途に供する場合はこの限りでない。)
		建築物の建築面積の最低限度	—————
		壁面の位置の制限	道路境界線および敷地境界線から、1m
		建築物の高さの最高限度	—————
建築物の高さの最低限度		—————	
日影規制、北側斜線	第2種中高層住居専用地域と同様とする		

		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、門又は塀の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の景観および街並みと調和する色調とする。 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3／10以上とする（概ね建築面積の3分の2以上の部分が規定内の勾配であれば勾配屋根を持つ建築物とみなす）。
		道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合は、その構造は生垣また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、門扉に類するものは除く。
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地水辺地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全を図るための制限	_____
備	考	

「区域は計画図表示のとおり、理由は別紙：理由書のとおり」

(別紙) 内池地区地区計画 理由書

・本地区は、日野町総合計画に掲げる住宅地の町の向かうべき方向性として、環境・福祉・防災に配慮しながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地を確保する目標に合致し、また日野町都市計画マスタープランに記載にあるとおり鉄道の駅から近接する地域で、無秩序な市街化が進むおそれがある区域については、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、周辺の景観・営農条件等との調和を図りながら、ゆとりある良好な新市街地形成を図るとの方向性に合致する。

また、本地区は国道や公共施設等へアクセスの利便性を活かせる立地であり、田園景観や街並み等への配慮と共に、隣接する住居系の市街化区域と一体で住居環境を確保しつつ、地域の活性化を図りながら良好な住宅地等の形成を目指す。

全国的な少子化や人口流出の中、町の人口が年々減っている現状がある。日野町総合計画においても日野町への移住定住による地域の活力回復・活性化は大きなテーマのひとつである。このことから町として移住定住施策に力を入れることが急務であり、民間企業の力を活用しながら住宅地を形成できる本地区計画を設定する。

		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、門又は塀の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の景観および街並みと調和する色調とする。 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3／10以上とする（概ね建築面積の3分の2以上の部分が規定内の勾配であれば勾配屋根を持つ建築物とみなす）。
		道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合は、その構造は生垣また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、門扉に類するものは除く。
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地水辺地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全を図るための制限	_____
備	考	

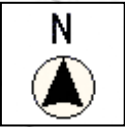
「区域は計画図表示のとおり、理由は別紙：理由書のとおり」

(別紙) 内池地区地区計画 理由書

・本地区は、日野町総合計画に掲げる住宅地の町の向かうべき方向性として、環境・福祉・防災に配慮しながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地を確保する目標に合致し、また日野町都市計画マスタープランに記載にあるとおり鉄道の駅から近接する地域で、無秩序な市街化が進むおそれがある区域については、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、周辺の景観・営農条件等との調和を図りながら、ゆとりある良好な新市街地形成を図るとの方向性に合致する。

また、本地区は国道や公共施設等へアクセスの利便性を活かせる立地であり、田園景観や街並み等への配慮と共に、隣接する住居系の市街化区域と一体で住居環境を確保しつつ、地域の活性化を図りながら良好な住宅地等の形成を目指す。

全国的な少子化や人口流出の中、町の人口が年々減っている現状がある。日野町総合計画においても日野町への移住定住による地域の活力回復・活性化は大きなテーマのひとつである。このことから町として移住定住施策に力を入れることが急務であり、民間企業の力を活用しながら住宅地を形成できる本地区計画を設定する。



都市計画法34条11号
9.三十坪・内池

【地番界】

【道路界】

【地番界】

【道路界】

【地番界】

内池地区地区計画

内池地区地区計画 (変更)

■	追加面積	1.1ha
■	変更後面積	2.1ha

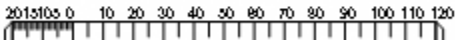
200%
2種中高層
60%

200%
2種中高層
60%

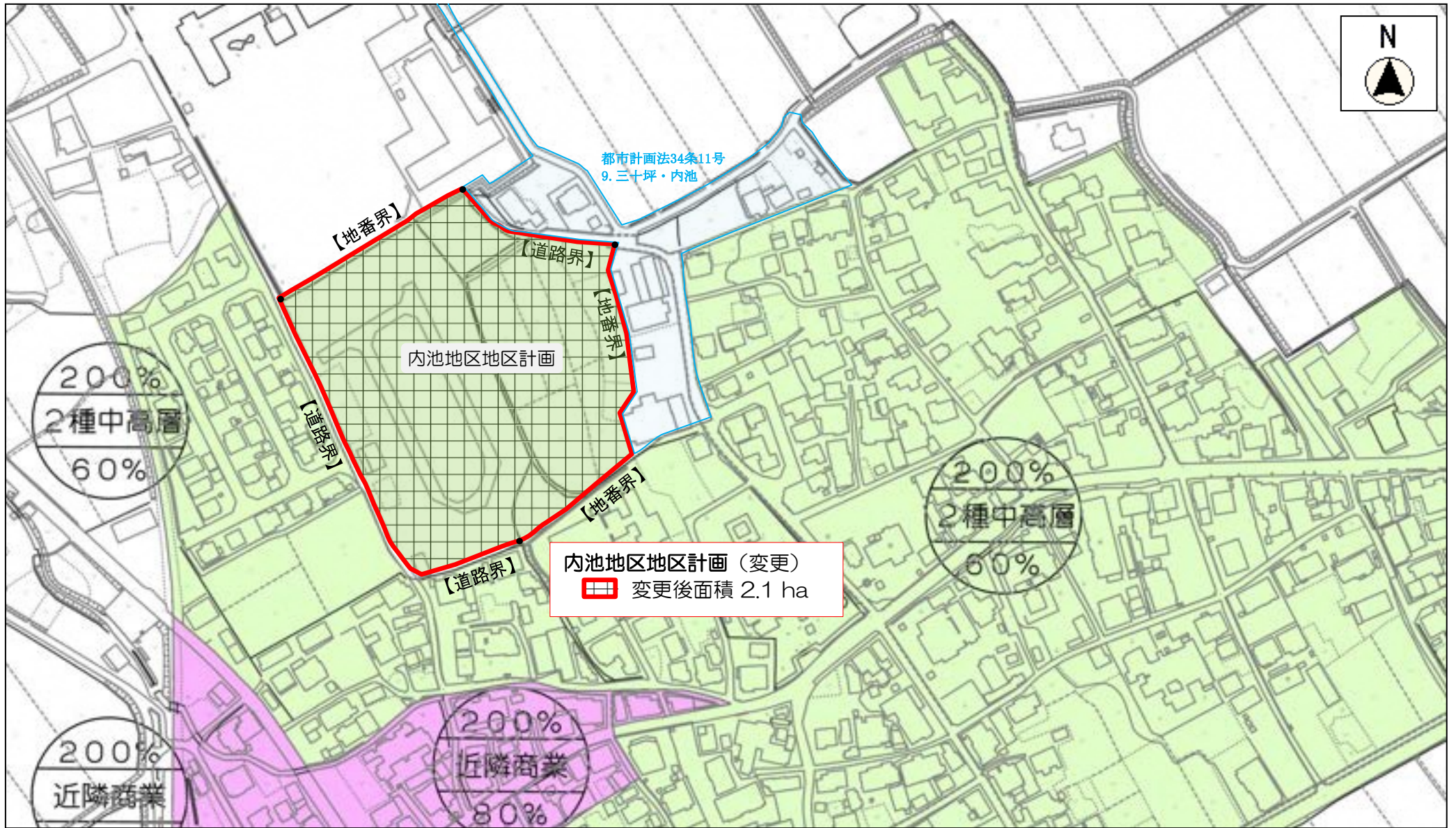
200%
近隣商業

200%
近隣商業
80%

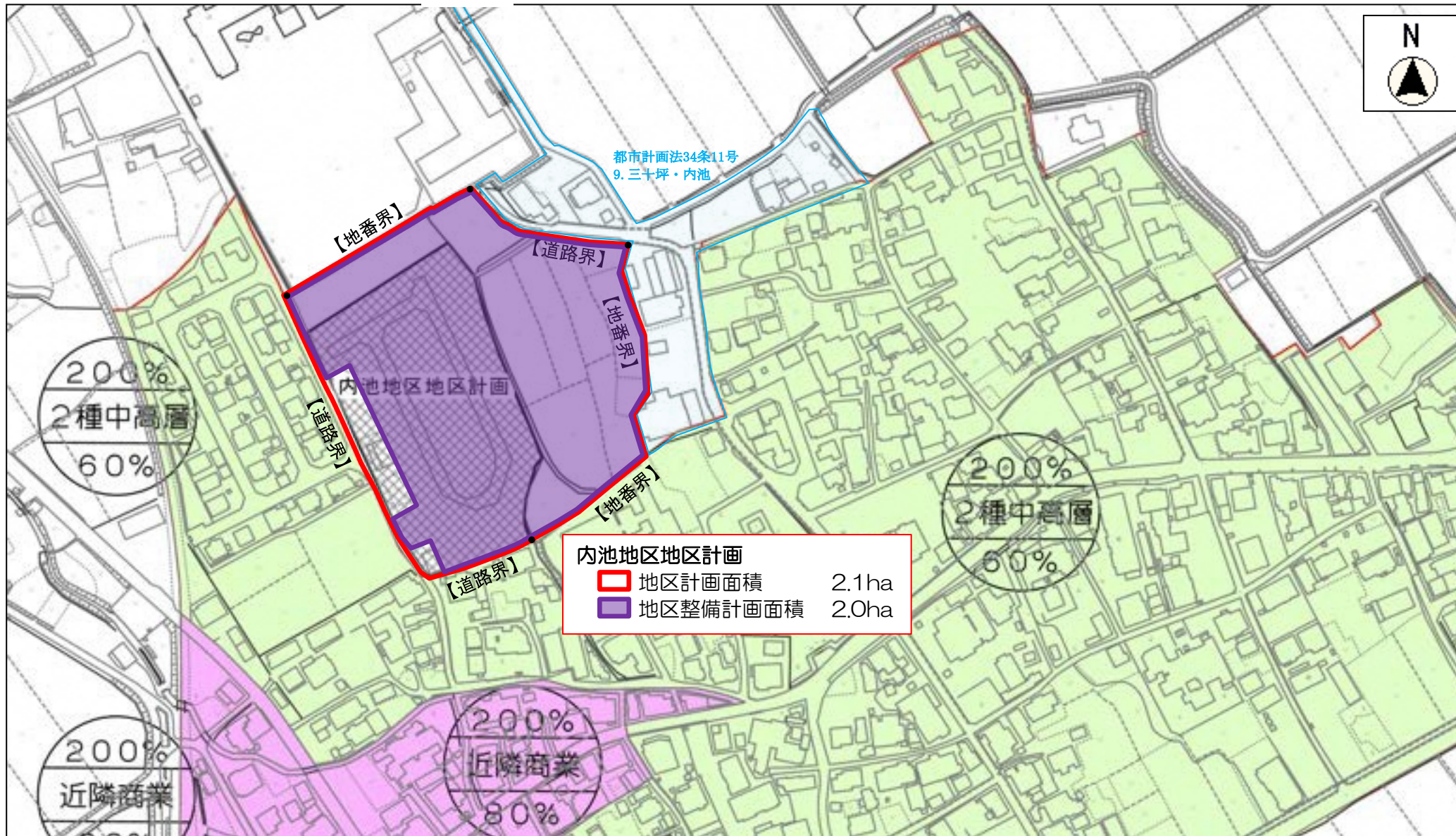
縮尺 1 : 2500 (A4)



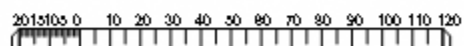
内池地区地区計画 計画図 (変更)



内池地区地区計画 計画図 (変更後)



縮尺 1 : 2500 (A4)



内池地区地区計画 (整備計画)

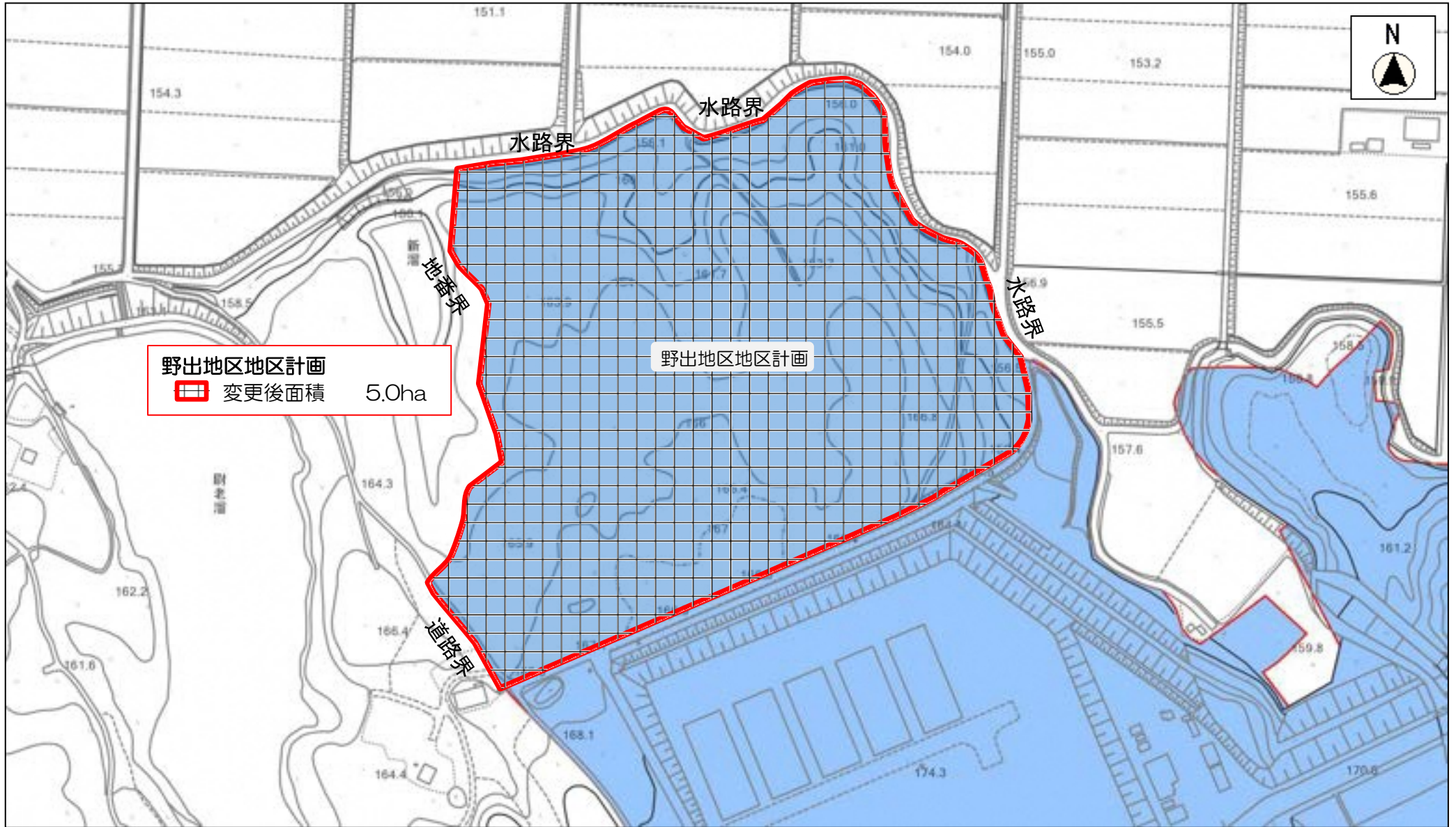
近江八幡八日市都市計画地区計画の決定 (日野町決定)


都市計画東部地区計画を次のように決定する。

名 称		野出地区地区計画	
位 置		日野町大字野出の一部	
面 積		約5.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区計画は、工業、流通業その他産業地区の適切かつ合理的な土地利用を図るとともに、良好な都市環境を形成し、保持することを目標とする。	
	土地利用の方針	土地利用の方針としては、工業系及び流通系を主体とし、地域振興と地域整備が一体となるような優良企業による活力ある産業施設の配置を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針としては、工業、流通業その他産業施設と周辺の自然との調和を図るため、緩衝機能を備えた緑地等を配置する。	
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針としては、優良な市街地環境を保持すること及び美観上の配慮により、建築物の用途の制限を定める。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	_____	
地区区分	地区の名称		野出地区
	地区の面積		約5.0ha
	建築物等に 関する 事項	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(わ)項に掲げる建築物 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 保育所、公衆浴場、診療所その他これらに類するもの (4) 自動車教習所、畜舎 (5) 店舗 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 危険物の貯蔵又は処理施設ただし、敷地内建築物の供給処理に伴うガス、石油類の貯蔵施設は除く。
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	_____
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	_____
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	_____
		建築物の敷地面積の最低限度	_____
		建築物の建築面積の最低限度	_____
		壁面の位置の制限	_____
		建築物の高さの最高限度	_____
		建築物の高さの最低限度	_____
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	_____
		垣若しくは柵の構造の制限	_____
土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地水辺地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全を図るための制限	_____	
備 考			

「区域は計画図表示のとおり」

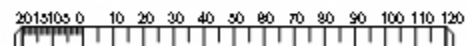
理由 工業系施設を誘導し地域の活性化を図るとともに良好な近隣環境の形成・保全を図る。



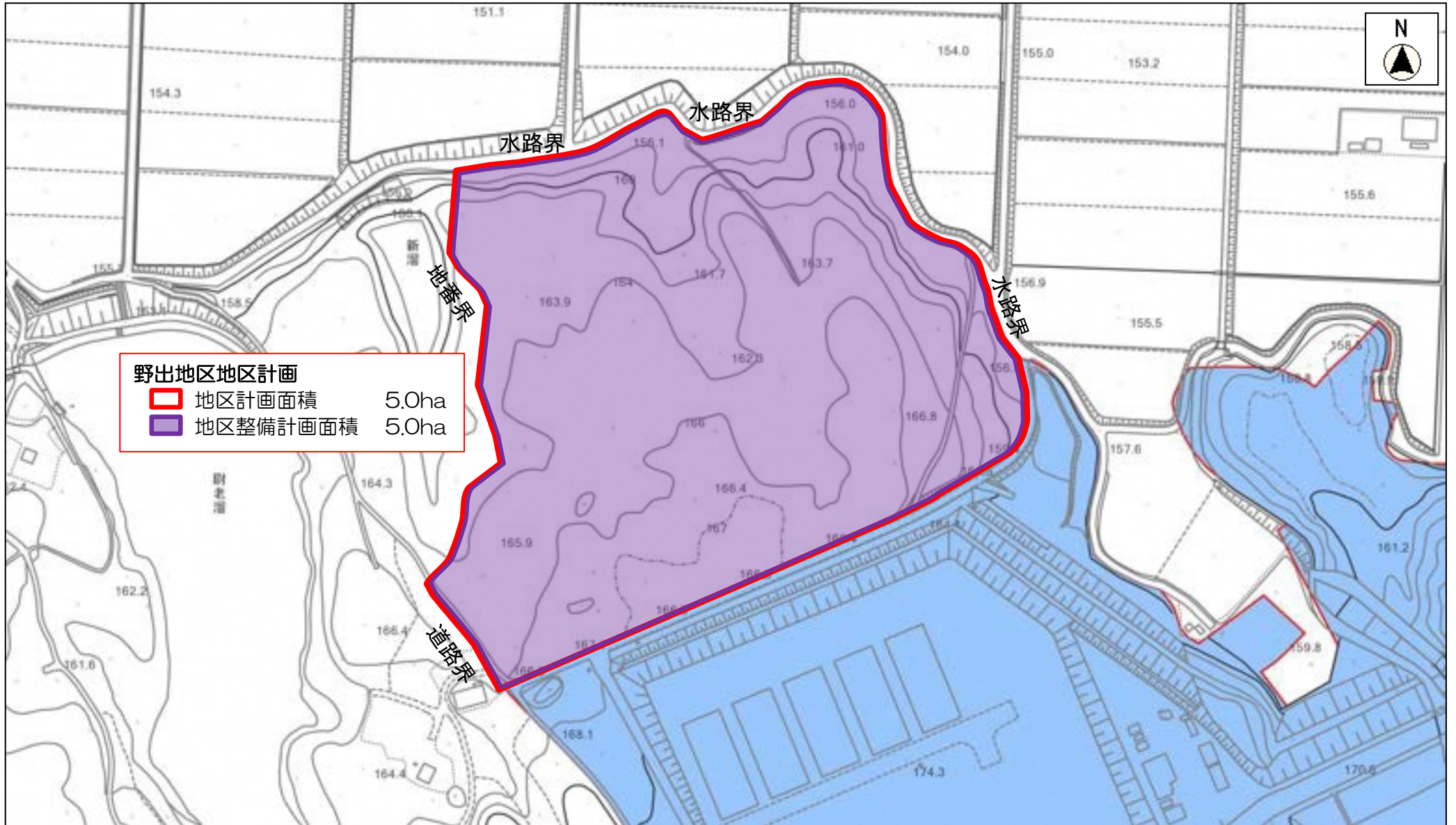
野出地区地区計画
 变更后面積 5.0ha

野出地区地区計画

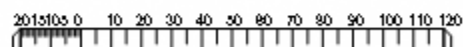
縮尺 1 : 2500 (A4)



野出地区地区計画 計画図 (变更后)



縮尺 1 : 2500 (A4)



野出地区地区計画
（地区整備計画計画図）

近江八幡八日市都市計画地区計画の変更および決定(日野町決定)

都市計画の策定の経緯の概要

事 項	時 期	備 考
日野町都市計画審議会	令和 7 年 3 月 27 日	町の考えを報告
地元説明・関係機関協議	令和 7 年 9 月	庁内・関係機関協議 地元説明
日野町都市計画審議会	令和 7 年 3 月	区域区分の変更に伴う特別用途 地区設定案について報告
知事事前協議提出	令和 8 年 4 月	(予定)
知事事前協議回答	令和 8 年 4 月	(予定)
計画案の縦覧	令和 8 年 5 月	(予定)
日野町都市計画審議会	令和 8 年 6 月	(予定)
本協議提出 本協議回答	令和 8 年 7 月	(予定)
変更告示	令和 8 年 7 月	(予定)