

令和 8 年度第 1 回
竜王町都市計画審議会
【議 案 書】

令和 8 年 9 月 1 日（火） 14：30～16：30（予定）

竜王町防災センター 2 階大会議室

竜王町都市計画審議会

審議事項

- 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 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（竜王町決定）について
- 議第4号 竜王町立地適正化計画の策定について

報告事項

- 1 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（竜王町決定）について
- 2 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定または変更（竜王町決定）について
 - ・ 竜王町総合庁舎周辺地区地区計画の変更
 - ・ 竜王町小口地区地区計画の決定
 - ・ 竜王町岡屋地区地区計画の決定

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

このことについて、別紙のとおり竜王町長から諮問されたので、審議願います。

令和 8 年 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長



竜 建 第 6 0 4 号
令和 8 年（2026 年） 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長 様

竜王町長 西田 秀治



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

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用
する同法第 18 条第 1 項の規定により町の意見を求められていますので、竜王町都市計画
審議会条例（平成 14 年竜王町条例第 27 号）第 2 条第 2 号の規定に基づき、審議会の意見
を求めます。

理 由 書

本都市計画区域の都市の発展の動向、人口および産業の現状ならびに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

近江八幡八日市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (案)

《 目 次 》

1. 都市計画の目標	1
1-1 基本的事項	1
1-2 都市づくりの基本理念	4
2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針	10
2-1 区域区分の決定の有無	10
2-2 区域区分の方針	11
3. 主要な都市計画の方針	12
3-1 土地利用に関する方針	12
3-2 都市施設の整備に関する方針	17
3-3 市街地整備に関する方針	25
3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針	26
3-5 都市景観形成と保全に関する方針	31
3-6 防災に関する方針	32
3-7 都市環境に関する方針	33
3-8 福祉のまちづくりに関する方針	34

令和 8 年(2026 年)●月

滋賀県

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

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、令和2年（2020年）を基準年として、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね15年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。
なお、区域区分の有無については基準年より15年後の令和17年（2035年）の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね10年以内に整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

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

区分	市町名	範囲	面積
近江八幡八日市 都市計画区域	近江八幡市	行政区域の琵琶湖を除く全域	約 10,142 ha
	東近江市	行政区域の琵琶湖を除く一部	約 13,467 ha
	日野町	行政区域の全域	約 11,760 ha
	竜王町	行政区域の全域	約 4,455 ha
	合計		約 39,824 ha

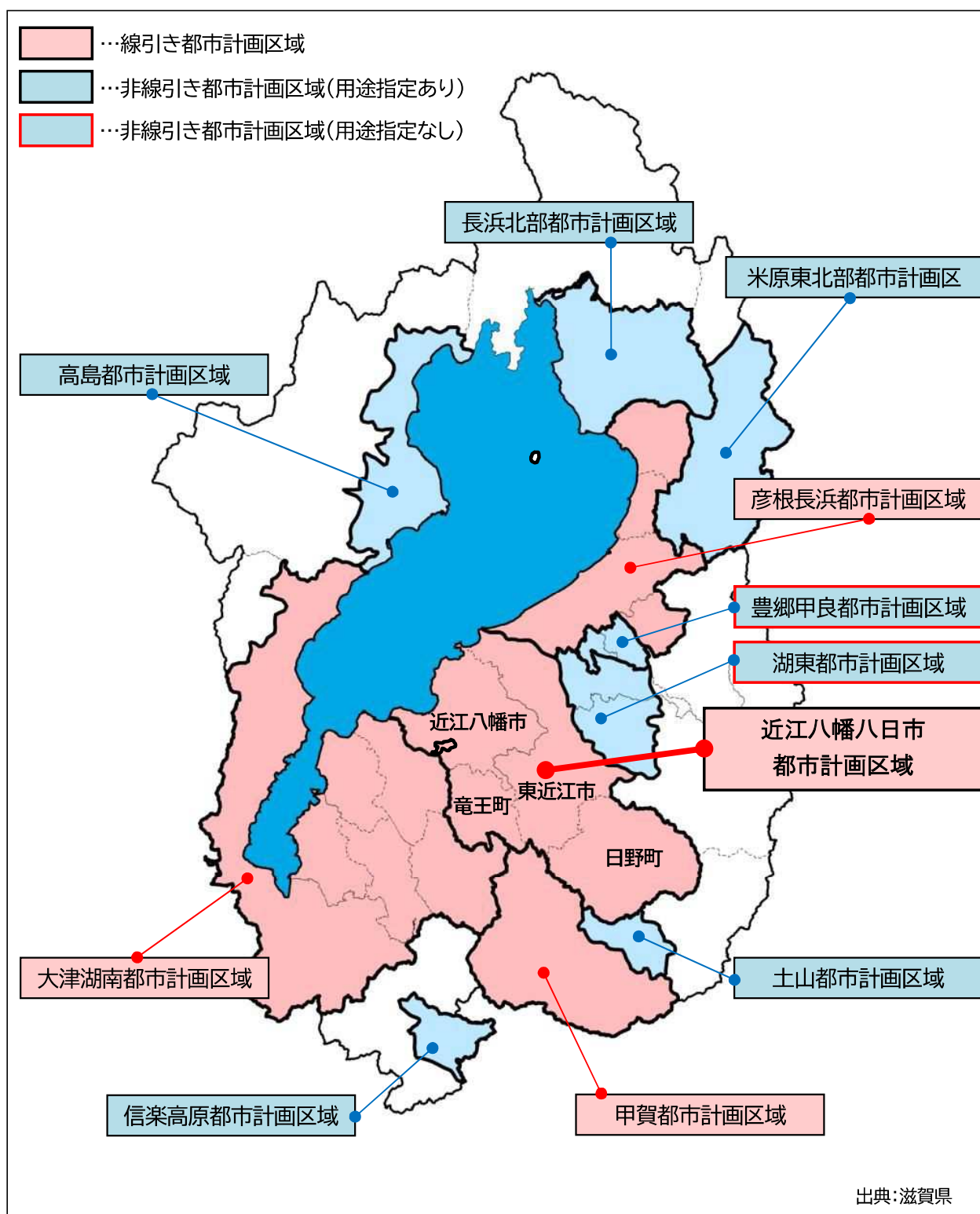
(3) その他

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

(4) 決定・変更年月日

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

(参考1)本区域の位置および範囲



(参考2)本区域の人口動向

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



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）をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりを進める。あわせて、自然環境（滋賀の風土）が持つ自律的回復力をはじめ、多岐にわたる機能を積極的に活用し、環境と共生した社会資本整備や土地利用等を進めるグリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていく。

◆元気な産業を育むまちづくり

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

◆良好な住環境を育むまちづくり

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

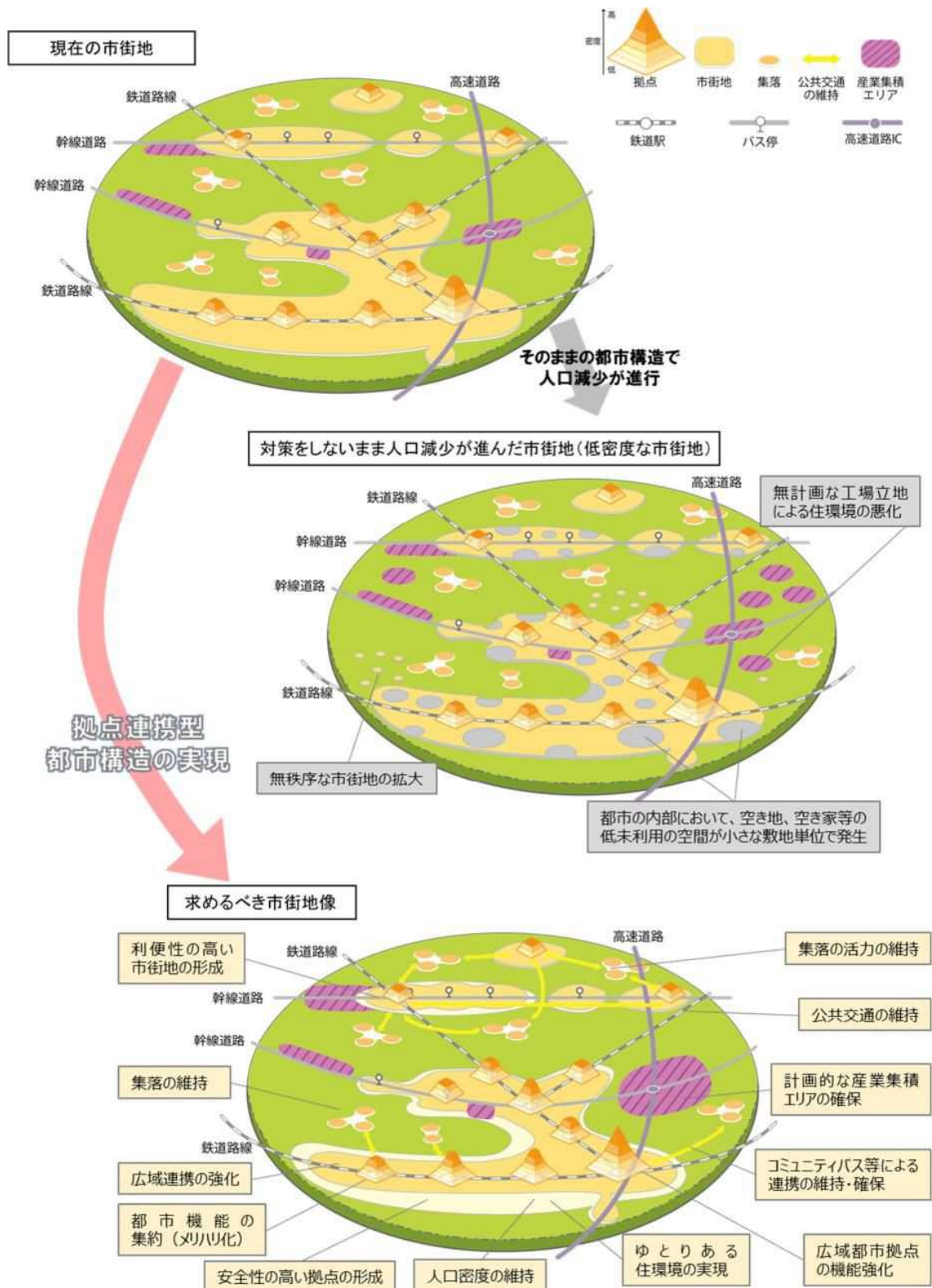
◆豊かな自然、歴史・文化と協調したまちづくり

琵琶湖の雄大な水面や内湖、平地部の田園環境、鈴鹿山系の山々や八幡山・近江風土記の丘等の緑空間、近江八幡・五個荘・日野等の伝統的なまち並み景観、古民家等の歴史的建築物など本区域を特徴づける豊かな自然、歴史・文化資源を適切に保全するとともに、地域の活性化につながる仕組みづくりに活用するなど、本区域ならではの魅力のある都市環境を持つまちづくりを進める。

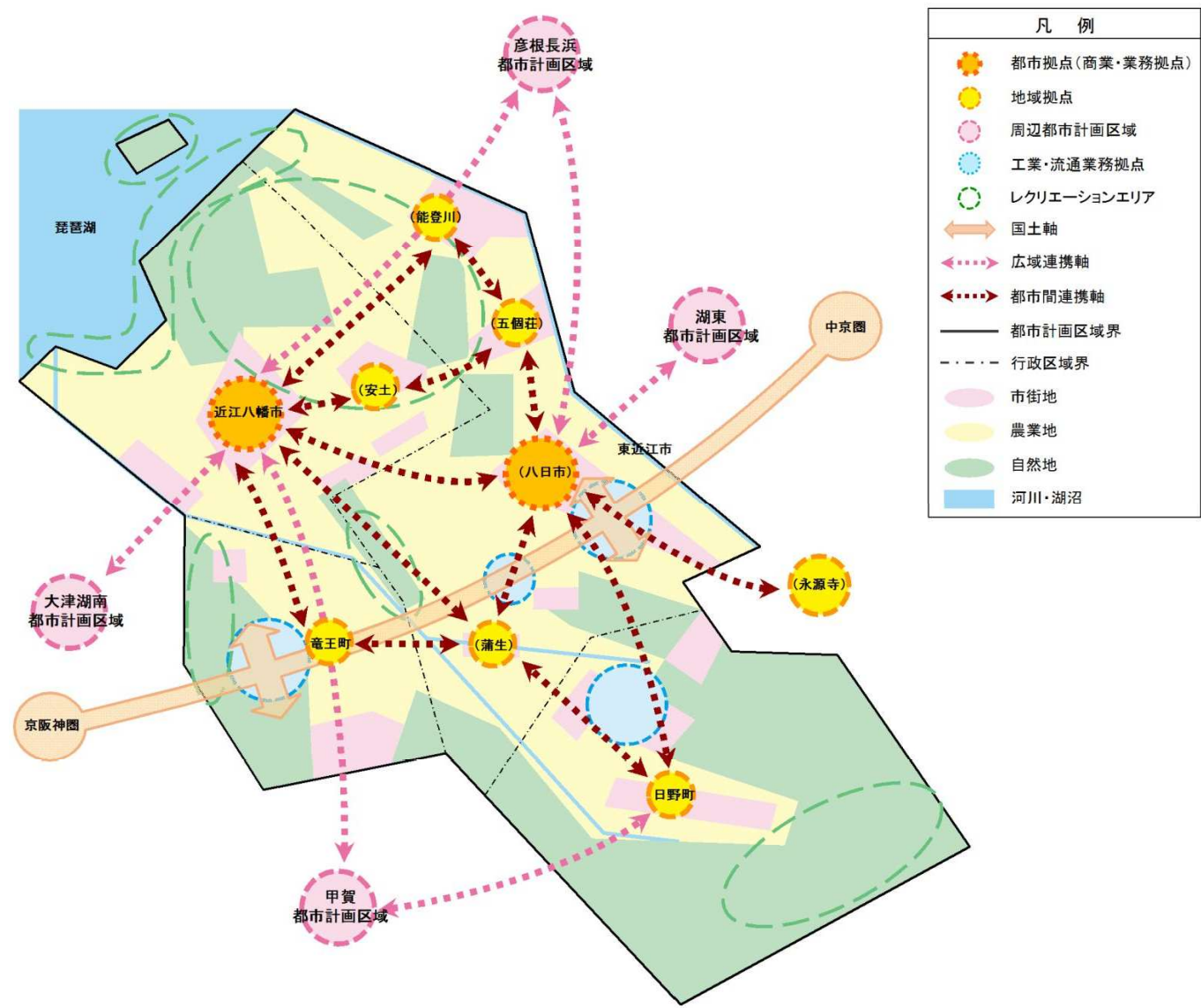
◆安全・安心なまちづくり

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

図 将来都市構造のイメージ



近江八幡八日市都市計画区域の将来都市構造図



2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

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

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

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

なお、本圏域の 1 / 3 の面積を有する東近江市は、市町合併により、湖東都市計画区域および都市計画区域外を含む形となり、3 つの性格の異なる区域の複合体となっている。そのため、都市計画区域の再編も踏まえつつ、一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用規制・誘導などを検討する。

2-2 区域区分の方針

(1) 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

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

(2) 目標年次の産業規模

本区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。

【おおむねの産業規模】

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

※ 工業出荷額は令和2年(2020年)価格、商品販売額は令和3年(2021年)価格。

※ 割合は分類不能の産業従事者を含まないため、合計が100%にならない。

(3) 目標年次における市街化区域の規模

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向を勘案し、既に市街化している区域および当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

【市街化区域の規模】

区分 \ 年次	令和2年(2020年) (基準年)	令和17年(2035年) (15年後)
市街化区域面積	3,559ha	おおむね3,747ha

※ 市街化区域面積は、特定保留区域に対応する面積(45ha)を含まない。

3. 主要な都市計画の方針

基本理念に示した6点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

3-1 土地利用に関する方針

保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。

(1) 主要用途の配置の方針

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

主要用途の配置・誘導を図るに当たっては、それぞれが鉄道、バス等の公共交通で有機的に結合され、通勤・通学、通院、買い物等の日々の生活や、観光客等の訪問者の移動について「自家用車を使えない人・使えない時でも移動ができる」、「自家用車を使わないという選択ができる」ことを目指す。

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

① 業務地

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

② 商業地

a) 中心商業地

近江八幡市と東近江市の中心市街地は業務機能とあわせて、J R 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、J R 篠原駅周辺、J R 安土駅周辺、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、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。

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闲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。

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、八幡山および鵜山、また日常生活につながる深い箕作山、布引丘陵、県立自然公園である雪野山周辺、また綿向山など鈴鹿国定公園においては豊かで貴重な自然環境が存在している。これらは琵琶湖の流域であることから、山地部は災害防止や水源かん養、自然環境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。

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指定を受けており、地域活性化に向け、安全安心で快適にサイクリングを楽しむことができる自転車通行空間整備を引き続き進めていくとともに、湖岸周辺から離れた県内各地の観光地等を周遊する「ビワイチ・プラス」の整備を推進する。

◆利用しやすい公共交通体系の確立

円滑な都市活動を維持推進し、誰もが暮らしやすいまちづくりを進めるためには、公共交通軸である鉄道の利便性の維持・向上と適切なバスサービスの確保・維持、鉄道駅等へのアクセスおよび乗り換え機能の改善に努める必要がある。ユニバーサルデザインによる歩行環境面も含めた鉄道駅等へのアクセスの改善、拠点間を結ぶバスの活用など、多様な交通手段に対応した道路整備の検討も含めた交通結節機能の強化、文化・福祉・商業施設の配置を考慮した、機能的なネットワーク化を図る。また、需要に対応した効率的なコミュニティバス等の運行等、公共交通の利用促進する新たなサービス提供についても検討する。

◆都市計画道路の見直し検討

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

②主要な施設の配置、整備の方針

a)道路

- ・広域交通ネットワークを充実・強化するため、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。
- ・各市町を縦貫する一般国道８号等の広域幹線道路の充実に向けた整備推進を図る。
- ・一般国道８号バイパスの計画・整備促進を図る。
- ・各市町の市街地の骨格を形成する都市計画道路の整備を促進するとともに安全的な人流・物流の確保に向けて、被災時の通行止めも考慮し、ダブルネットワーク化による代替路確保を行う。
- ・市街地部を中心に、潤いと景観に配慮した道路整備を促進する。

b)鉄道・バス等

- ・ＪＲ東海道本線や近江鉄道線、バス等について、交通事業者との連携の下、運行本数の増加など利用しやすいダイヤの設定による利便性の維持・向上を図る。また、駅へのアクセス性の向上、駅前広場等の賑わい空間整備、待合環境の快適性向上、バス路線やレンタサイクルなど他の交通モードとの接続を向上させるなど、駅の魅力・利便性向上を図るための整備を推進する。また、びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想の推進を図る。
- ・近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町においては、住民のニーズに的確に対応したコミュニティバス等の運行に努める。

c)その他

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

③主要な施設の整備目標

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

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

種別	名称	整備区間等	備考
道路 :ネットワーク整備 事業	一般国道 477 号	古川町・野村	着手時期検討
		薬師	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	愛知川左岸堤	実施中・完了予定
	栗見新田安土線	大中町・下豊浦	着手時期検討
	西明寺安部居線	安部居	着手時期検討
	一般国道 307 号	平柳町	実施中
	彦根八日市甲西線	勝堂町・南菩提寺町	着手時期検討
	近江八幡守山線	上田町・若宮町	着手予定
	佐生今線	神郷町・川並町	着手予定
	雨降野今在家八日市線	中岸本町・神田町	実施中
道路: 道路空間整備事業	一般国道 307 号	別所	着手時期検討
	一般国道 421 号	林田町	着手時期検討
	一般国道 477 号	鏡	着手時期検討
		山之上	実施中・完了予定
		下麻生町・市子沖町	着手予定・完了予定
		上野町・安養寺町	着手予定
	大津能登川長浜線	田中江町	着手時期検討

種別	名称	整備区間等	備考
		西庄町	実施中
	彦根八日市甲西線	中野町	実施中
	石原八日市線	今堀町	着手時期検討
	栗見八日市線	建部日吉町	実施中・完了予定
		乙女浜町	実施中・完了予定
	小口川守線	小口	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	一般国道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
鉄道	山中谷田線	山中	着手予定
	綾戸橋本西線	綾戸	実施中
	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、污水处理施設の整備等とあわせて、琵琶湖の水質の保全を図るなどのため、適切な維持管理に努める。

c)廃棄物処理施設

循環型社会の構築を図り、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「第五次滋賀県廃棄物処理計画（令和3年7月策定）」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画（平成11年3月策定）」および市町等の策定する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設についてはダイオキシン類による環境汚染の防止に関する責務を実行する。

d)教育・文化施設

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

e)医療・社会福祉施設

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

f)市場、火葬場

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

火葬場については、需要の動向を見極めながら、適切な機能の確保に努める。

②主要な施設の配置、整備の方針

a)上水道

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

b)汚物処理場

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

c)廃棄物処理施設

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

d)教育・文化施設

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

e)医療・社会福祉施設

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

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

る。

f)市場、火葬場

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

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

3-3 市街地整備に関する方針

(1) 主要な市街地整備の方針

① 市街地整備の抱える課題

本区域では、各市町の古くからの市街地や農村集落などで、公園の不足（市街化区域内の都市公園面積：3.40㎡／人、都市計画区域内の都市公園面積：5.31㎡／人）や歩道を含め幅員の狭い道路が多いこと、市街地内に点在する低未利用地、農地などの空閑地の存在など、防災面や居住環境面の課題を抱えている。

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

② 市街地整備の方針

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

また、鉄道駅周辺や観光・商業地等においてウォーカブルな人中心の空間への転換を推進し、公共投資と民間投資の好循環を生み出して、歩いて楽しい魅力的な市街地の形成を図る。

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

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

(2) 市街地整備の目標

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

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

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

3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針

(1)基本方針

①自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖や湖岸、西の湖周辺、伊庭内湖周辺、長命寺山、八幡山および織山、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・充実に図るとともに、愛知川緑地・日野川緑地・佐久良川緑地、北の庄沢緑地、琵琶湖岸（能登川地区）緑地等の緑地の整備・保全を図る。

b)市街地

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

③防災系統

近年の異常気象による豪雨などにより災害が激甚化・頻発化しており、治水、土砂災害防止対策、ため池等の防災減災対策などの予防的防災対策が未整備の地域では、社会インフラのほか家屋や農地などに大きな被害が発生している。また、本区域では、鈴鹿西縁断層帯や琵琶湖西岸断層帯等の活動による直下型地震や、南海トラフ地震による被害が懸念されることから、これらの状況を考慮した防災対策を進める必要がある。

a)自然地域

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

b)市街地

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

④景観構成系統

a)自然地域

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

b)市街地

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

⑤その他の系統

a)地域全体

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

b)市街地

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

(注2) 都市基幹公園：都市公園のうち、都市の骨格を形成する大規模な公園であり、市民全般を対象としたもの。具体的には、総合公園と運動公園によって構成される。

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

(3)実現のための具体の都市計画制度の方針

①都市計画公園・緑地等の配置、整備方針

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

【都市計画公園・緑地等の配置および整備方針】

公園緑地等の種別	配置および整備の方針
住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進する。

その他の公園・緑地	運動公園	近江八幡運動公園(近江八幡市立運動公園)、東近江市総合運動公園、竜王町総合運動公園、近江八幡市健康ふれあい公園の整備・保全に努める。
	特殊公園	華岳山公園、法堂寺遺跡公園、土器公園、布施公園の整備・保全に努める。
	緑地	愛知川緑地、日野川緑地、八幡川緑地、北之庄沢緑地、佐久良川緑地、琵琶湖岸(能登川地区)緑地等については、保全に努める。

②風致地区等の指定方針

本区域における風致地区等については、以下の方針に従い指定する。

【風致地区等の指定方針】

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

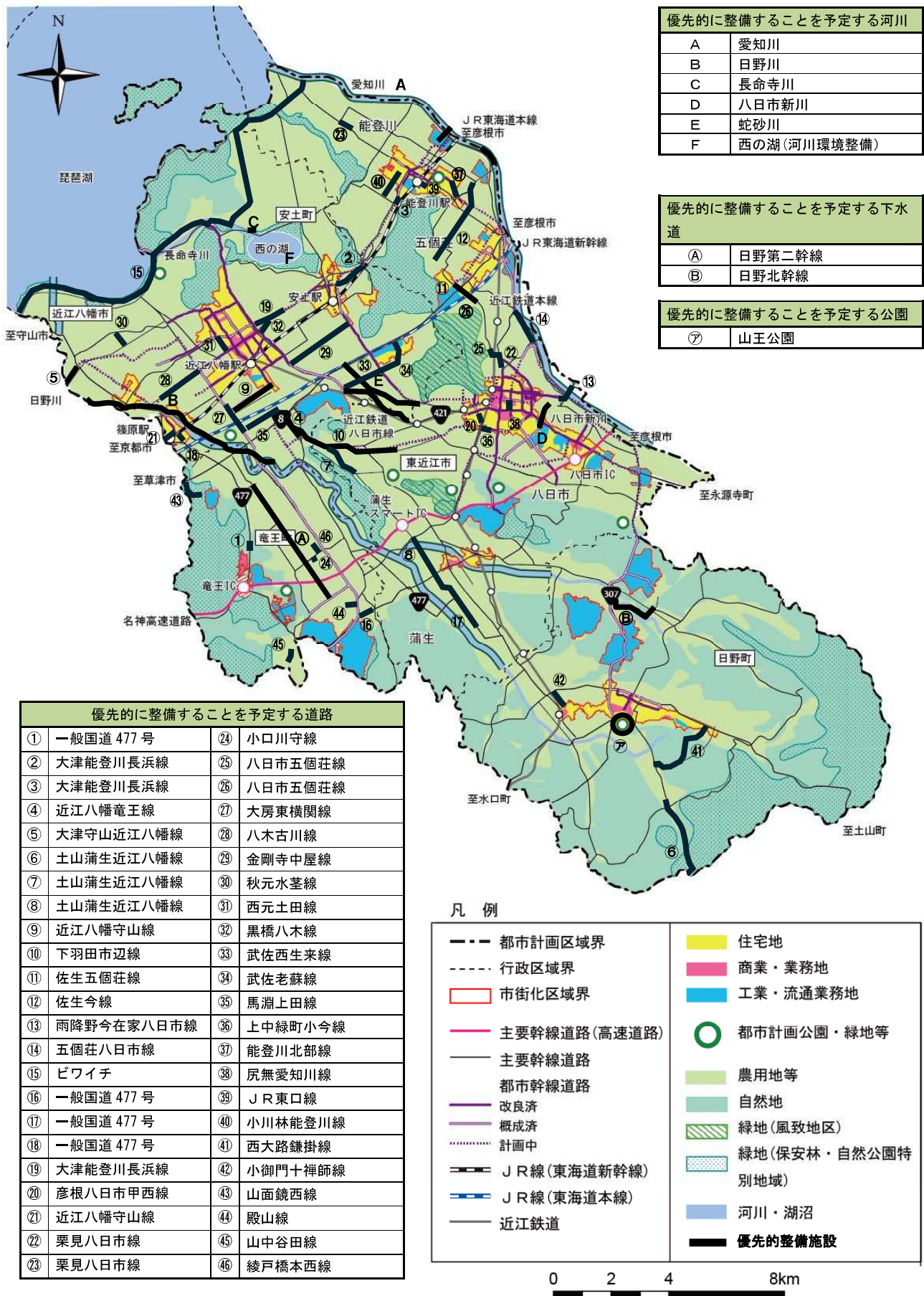
(4)主要な緑地の確保目標

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

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

町名	種別	名称	備考
日野町	近隣公園	3・4・14 山王公園	予定

都市施設の整備、市街地整備等に関わる方針図



3-5 都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

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

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

① 琵琶湖の良好な景観形成

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

② 幹線道路沿道の景観形成

一般国道307号および主要地方道大津能登川長浜線沿道については、それぞれの地域の特性を活かし、沿道の状況に配慮した景観形成を図るものとする。

③ 歴史的景観の保全等

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

3-6 防災に関する方針

(1)基本方針

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

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

(2)防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

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

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

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

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

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

3-7 都市環境に関する方針

(1)基本方針

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

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

(2)都市環境への取り組みに関する方針

① 環境負荷の少ない拠点連携型都市構造への転換

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

② 緑を活かした脱炭素型都市

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

③ 生物多様性の保全・向上

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

④ エネルギーの効率的利用の促進

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

3-8 福祉のまちづくりに関する方針

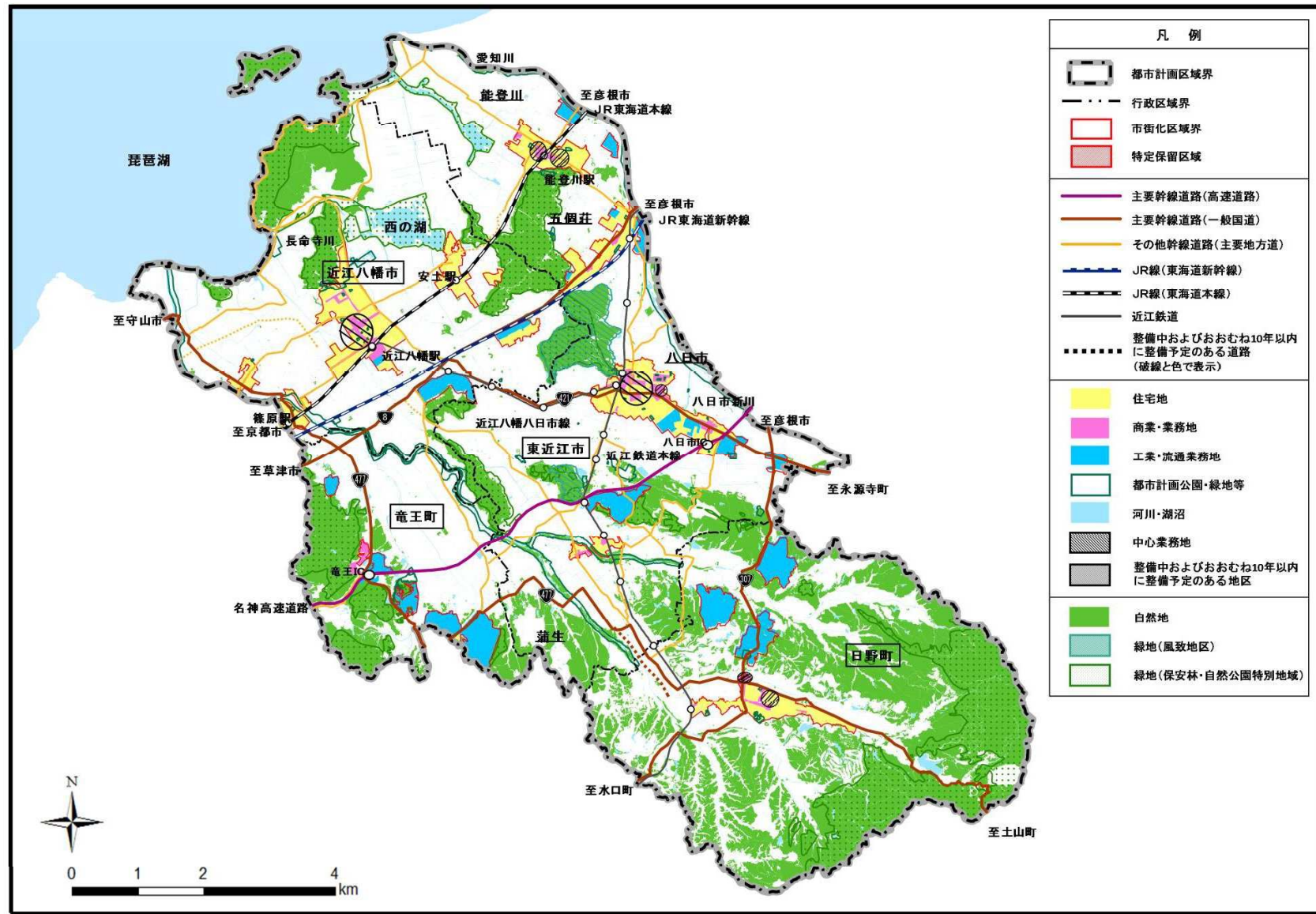
(1)基本方針

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

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

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

近江八幡八日市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



旧	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 《 目 次 》 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 - 平成 31 年（2019 年） 3 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 (案) 《 目 次 》 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 - 令和8年(2026 年)●月 滋賀県

旧

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

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

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

(2) 都市計画区域の範囲および規模

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

区分	市町名	範囲	面積
近江八幡八日市 都市計画区域	近江八幡市	行政区域の琵琶湖を除く全域	約 10,142 ha
	東近江市	行政区域の琵琶湖を除く一部	約 13,467 ha
	日野町	行政区域の全域	約 11,760 ha
	竜王町	行政区域の全域	約 4,455 ha
	合計		約 39,824 ha

(3) その他

・本方針の実現にあたっては、住民、企業、行政等の協働により進めていくものとする。

・都市計画区域の変更を行う場合など必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

・当初決定 平成 16 年（2004 年） 4 月 30 日

・変更 平成 16 年（2004 年）12 月 27 日

・変更 平成 23 年（2011 年） 5 月 11 日

・変更 平成 31 年（2019 年） 3 月 29 日

新

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

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

1. 都市計画の目標

1-1 基本的事項

(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、令和 2 年（2020 年）を基準年として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね 15 年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より 15 年後の令和 17 年（2035 年）の将来予測を行った上で定め、また、具体的な事業についてはおおむね 10 年以内に整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

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

区分	市町名	範囲	面積
近江八幡八日市 都市計画区域	近江八幡市	行政区域の琵琶湖を除く全域	約 10,142 ha
	東近江市	行政区域の琵琶湖を除く一部	約 13,467 ha
	日野町	行政区域の全域	約 11,760 ha
	竜王町	行政区域の全域	約 4,455 ha
	合計		約 39,824 ha

(3) その他

・本方針の実現にあたっては、住民、企業、行政等の協働により進めていくものとする。

・都市計画区域の変更を行う場合など必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

・当初決定 平成 16 年（2004 年） 4 月 30 日

・変更 平成 16 年（2004 年）12 月 27 日

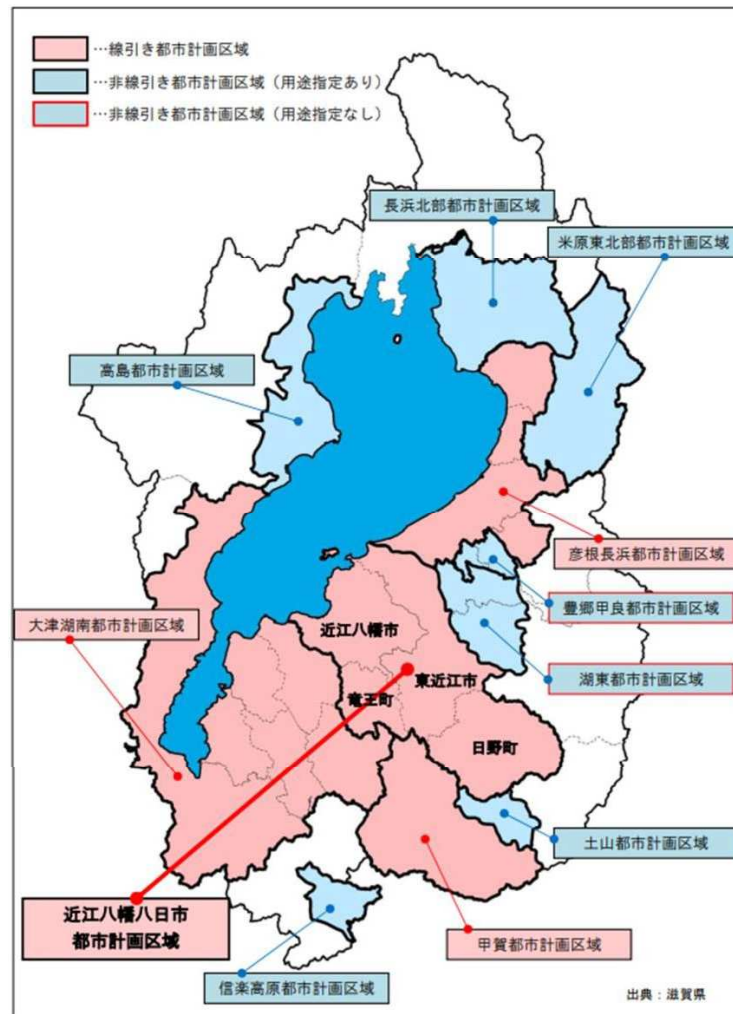
・変更 平成 23 年（2011 年） 5 月 11 日

・変更 平成 31 年（2019 年） 3 月 29 日

・変更 令和 8 年（2026 年）12 月 ● 日

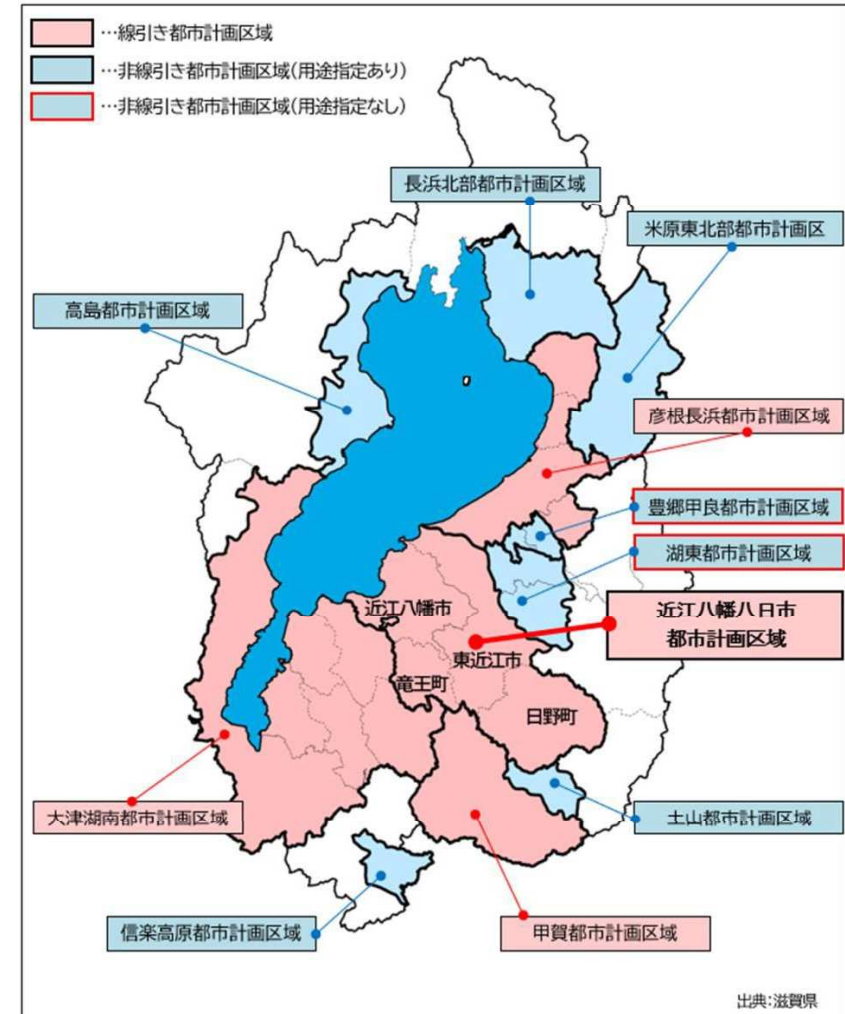
旧

(参考1) 本区域の位置 及び 範囲



新

(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

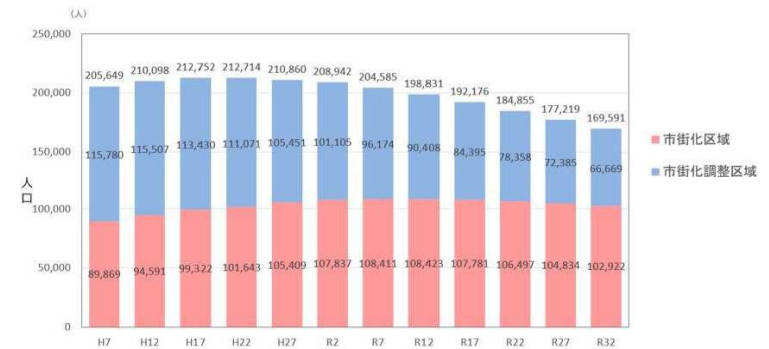
- ・都市計画区域内人口は平成17年（2005年）をピーク（212,826人）に緩やかに減少する傾向にあり、本県の基礎調査の結果（国際社会保障・人口問題研究所の将来推計値等を参考）によると、平成37年（2025年）には202,941人と推測され、ピーク時から約5%減少する。
- ・特に市街化調整区域においては、平成37年（2025年）には97,736人と平成7年（1995年）のピーク時（115,899人）から19%減少する予測である。
- ・高齢化率は平成7年（1995年）から増加傾向にあり、本区域の人口に占める老年人口の割合は、平成22年（2010年）の21.0%から平成37年（2025年）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



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。



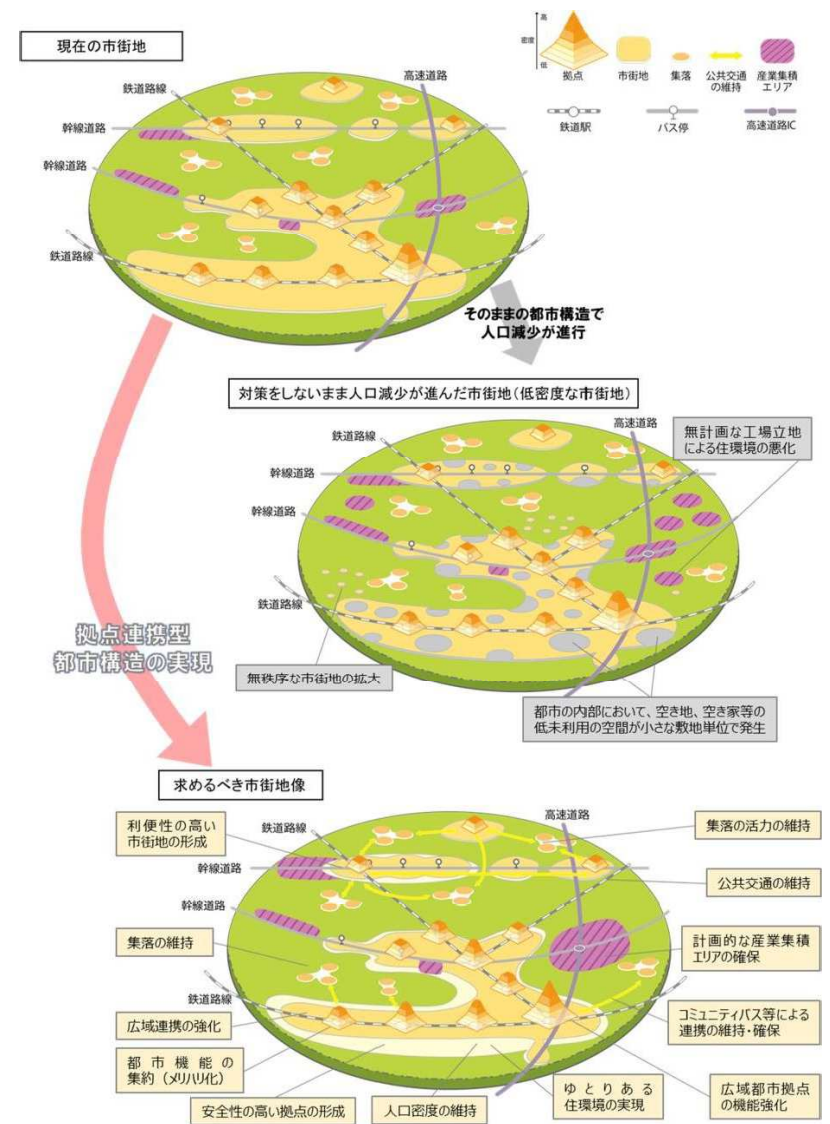
出典：滋賀県（都市計画基礎調査）

旧	新
１－２ 都市づくりの基本理念 （１）区域の現況 本区域は、滋賀県の中央部に位置し、近江八幡市、東近江市、日野町、竜王町の２市２町で構成されている。 本区域は、北西に琵琶湖や西の湖などの水域を有し、南東には綿向山を始めとする鈴鹿山系の山々をひかえ、区域を南東から北西方向に、一級河川日野川、愛知川等が流れている。その流域には広大な農地が広がり、叡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> <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。 （２）区域の課題 このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。 ①都市機能が充実した中心核の形成 本区域では、近江八幡市と東近江市（旧八日市地域）の２つの中心市街地とその他の市街地が点在した都市構造となっているが、都市的サービス機能の集積は２つの中心市街地にみられる。しかし近年、住民ニーズの多様化などにより、必ずしも十分な都市的サービスが集積しているとは言えない面もあり、人々が利用しやすい、都市的サービスの充実した中心核の形成が必要である。 ②たくましい経済の基礎となる産業の育成 本区域には既に相当の工業・流通等の産業機能の集積がみられるが、生産拠点の海外移転の流れや現在の厳しい経済状況に負けないたくましい経済を確立するため、既存産業の構造改革や、産業の誘致が必要である。 ③全ての世代が満足できる良好な居住環境の創出 本区域は、人口減少および少子・高齢化（平成22年（2010年）における４市町平均21.7％）が進行するものと見込まれるため、計画的な市街地整備により、豊かな自然環境をはじめとする多くの魅力を維持・充実させ、子どもから高齢者まで全ての世代が満	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、叡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<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> <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。 (2)区域の課題 このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。 ①都市機能が充実した中心核の形成 本区域では、近江八幡市と東近江市（旧八日市地域）の２つの中心市街地とその他の市街地が点在した都市構造となっているが、都市的サービス機能の集積は２つの中心市街地にみられる。しかし近年、住民ニーズの多様化などにより、必ずしも十分な都市的サービスが集積しているとは言えない面もあり、人々が利用しやすい、都市的サービスの充実した中心核の形成が必要である。 ②たくましい経済の基礎となる産業の育成 本区域には既に相当の工業・流通等の産業機能の集積がみられるが、生産拠点の海外移転の流れや現在の厳しい経済状況に負けないたくましい経済を確立するため、既存産業の構造改革や、産業の誘致が必要である。 ③全ての世代が満足できる良好な居住環境の創出 本区域は、人口減少および少子・高齢化（令和２年（2020年）における４市町平均28.3％）が進行するものと見込まれるため、計画的な市街地整備により、豊かな自然環境をはじめとする多くの魅力を維持・充実させ、子どもから高齢者まで全ての世代が満

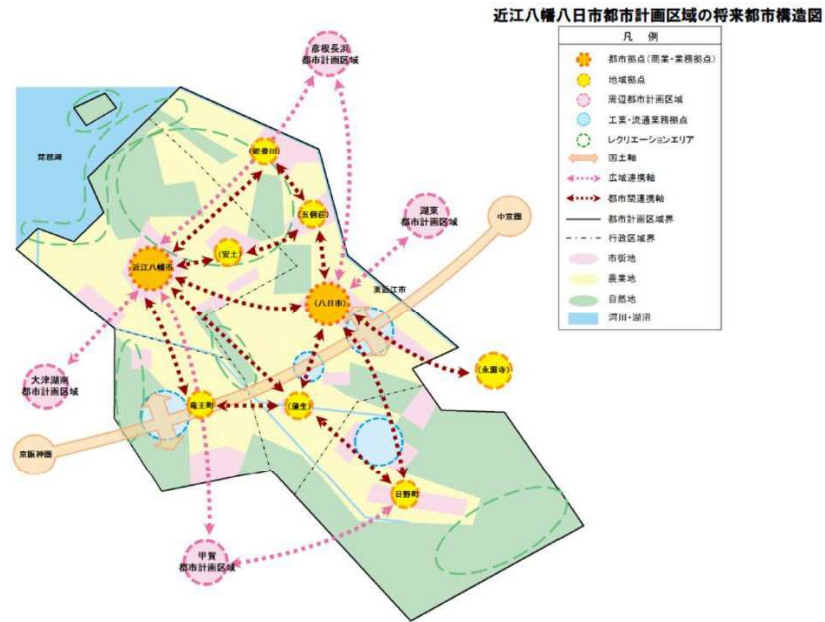
旧	新
足できる、定住性の高い、安全で快適な居住環境を創出することが必要である。 ④自然・歴史・文化資源を活用した都市的魅力の強化 本区域は、生物の多様性に富む、歴史ある琵琶湖を有し、その水源をかん養する鈴鹿山系の山林等の裾野に広がる恵まれた自然環境を持つ区域である。また、万葉集に歌われた蒲生野、近江八幡や五個荘、日野等の歴史的まち並みや安土城跡などの歴史・文化資源にも恵まれており、加えて地域の資産である古民家等の歴史的建築物を活用しようとする動きが活発になってきている。この豊かな自然、歴史・文化資源を継承し、本区域の魅力を高め、他地域との交流を促進するような都市環境整備が望まれる。 ⑤利便性と区域の一体性を強める地域交通体系の整備 本区域では、ＪＲ東海道本線や名神高速道路 <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。 そのため、利便性を向上させるとともに、区域の一体性を高める地域交通の体系整備が求められている。 ⑥安全・安心な都市・地域の形成 本区域は、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。 <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。 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。	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 <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>公共交通や道路</u>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> 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・</u>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。 <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。 安全・安心に暮らせる都市づくり実現のためこれら災害への対応が必要である。

旧	新
◆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。	◆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。 <u>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。</u> ◆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。

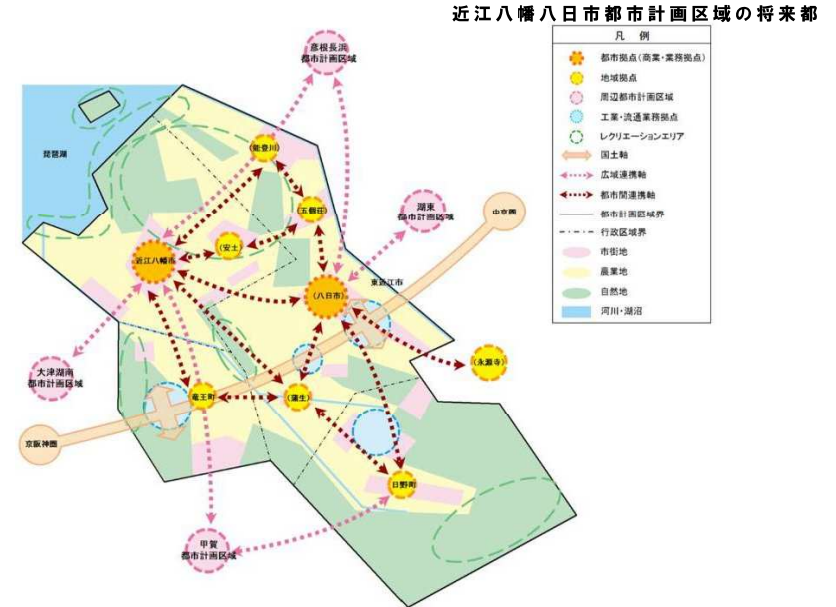
図 将来都市構造のイメージ



旧



新



旧

2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

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

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

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

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

2-2 区域区分の方針

(1) 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

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

新

2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

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

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

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

なお、本圏域の1／3の面積を有する東近江市は、市町合併により、湖東都市計画区域および都市計画区域外を含む形となり、3つの性格の異なる区域の複合体となっている。そのため、都市計画区域の再編も踏まえつつ、一体的な都市の枠組みや今後の有効な土地利用規制・誘導などを検討する。

2-2 区域区分の方針

(1) 目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

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

旧

(2) 目標年次の産業規模

本区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。

【おおむねの産業規模】

年次		平成 22 年 (2010 年) (基準年)	平成 37 年 (2025 年) (15 年後)
区分			
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)
区分			
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 3,747ha

※ 市街化区域面積は、特定保留区域に対応する面積 (45ha) を含まない。

旧	新
3. 主要な都市計画の方針 基本理念に示した6点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。 3-1 土地利用に関する方針 保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。 (1) 主要用途の配置の方針 商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。 用途の配置については、都市機能の集約を進めるとともに、その機能を維持増進し居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。 ①業務地 近江八幡市桜宮町、出町および土田町では、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、J R 近江八幡駅周辺および近江鉄道八日市駅周辺に本区域の核をなす商業地を形成している。今後ともさらに魅力を高めるとともに、多様な住民ニーズに対応した都市サービス機能の高度化を行い、本区域の中心的商業地として配置し機能強化に努める。 b) 一般商業地 近江八幡市と東近江市の2つの中心市街地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を中心市街地周辺、J R 篠原駅周辺、J R 安土駅周辺、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、名神高速道路八日市インターチェンジ周辺、日野町既成市街地およびその周辺、竜王町の名神高速道路竜王インターチェンジ周辺ならびに主要幹線道路沿道に配置する。	3. 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。 <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> 用途の配置については、<u>鉄道駅周辺などの拠点</u>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、J R 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、<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、J R 篠原駅周辺、J R 安土駅周辺、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、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。

旧	新
③工業地 本区域は、内陸型工業地として県下でも重要な位置を占めており、まちの活力を牽引するよう健全な工業地の配置に努める。 a) 既存工業地 近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、柴原南、川合、東沖野、妙法寺、林田、五個荘小幡、種、神郷、今、日野町の大谷、北脇、中在寺、竜王町の山之上、岡屋、鏡等の既存工業地については、今後とも工業地として配置するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。 また、一般国道8号等の沿道サービス機能の集積する地区については、沿道機能の利用増進と居住環境の保護を図るため、軽工業地としての配置を行う。 なお、東近江市の五個荘小幡地区、五個荘川並地区については、居住地と工業地との適正な用途配置に配慮しつつ、計画的な市街地整備を進める。 b) 新規に開発すべき工業地 本区域は、広域交通、水資源、開発可能な丘陵地など工業立地に適した条件下にあり、今後も本県における重要な工業地としての役割を果たすことが期待されている。 このため、東近江市の<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。 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<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。 ⑤住宅地 今後の若者から高齢者まで満足できる良好な住宅地を実現するため、魅力的な住宅地を市街化区域等に配置する。 a) 既成市街地内の住宅地 近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内の住宅地については、良好な住環境の維持・改善や空き家の有効活用に努めつつ、公共施設の計画的整備・改善を行い、地区計画等の活用を検討しながら快適な住宅地の形成を図る。 b) 新規に開発すべき住宅地 本区域では、人口が減少傾向にあるものの、中心部への居住の誘導や世帯数の増加に伴う宅地需要の増加が今後も引き続き見込まれる。	③工業地 本区域は、内陸型工業地として県下でも重要な位置を占めており、まちの活力を牽引するよう健全な工業地の配置に努める。 a) 既存工業地 近江八幡市の長福寺、安土町西老蘇、東近江市の蛇溝、柴原南、川合、東沖野、妙法寺、林田、五個荘小幡、種、神郷、今、<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。 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、<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。 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<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。 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<u>鉄道駅周辺地域や</u>市街化区域等に配置する。 a) 既成市街地内の住宅地 近江八幡市および東近江市をはじめとする各既成市街地内の住宅地については、良好な住環境の維持・改善や空き家の有効活用に努めつつ、公共施設の計画的整備・改善を行い、地区計画等の活用を検討しながら快適な住宅地の形成を図る。 b) 新規に開発すべき住宅地 本区域では、人口が減少傾向にあるものの、中心部への居住の誘導や世帯数の増加に伴う宅地需要の増加が今後も引き続き見込まれる。

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

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

旧	新
(2)市街地における建築物の密度構成に関する方針 ①業務地および商業地 近江八幡市のＪＲ近江八幡駅前地区や東近江市の近江鉄道八日市駅前地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の高層化による高密度な土地利用を図る。 そのほかの業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。 ②工業地、流通業務地 近江八幡市の長福寺、西老蘇、下豊浦、東近江市の蛇溝、川合、林田、五個荘小幡、種、神郷、日野町の大谷、北脇、中在寺、松尾、竜王町の山之上、岡屋、鏡等については、緑地帯の維持管理など良好な環境の確保に努め、工業専用の低中密度の土地利用を図る。 ③住宅地 近江八幡市の篠原、丸の内、鷹飼町北、常楽寺、東近江市の中野、<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。 (3)市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針 ①用途地域ごとの土地利用に関する方針 住宅地と工業地が混在している地区については、環境面や日常生活への影響に配慮して土地利用の混在を防ぐことが望ましい。 商業地については、空き店舗が目立つ商店街等において、既存店舗等の活用を検討しながら、商業・サービス機能と相乗効果が期待できる多様な機能の導入に努める。 また、工場跡地等の未利用地については、地域の状況や周辺環境等に配慮した上で、その利活用を図る。 その他の地区では、土地利用の状況や周辺地域の環境に照らし合わせて、現状の用途地域指定との乖離が生じている地区については、適正な土地利用への転換を進める。 ②居住環境の改善または維持に関する方針 近江八幡市や東近江市の既成市街地は、居住環境上や防災面から、地域特性を考慮した柔軟な整備方策により改善を図る。 また、土地区画整理事業や一団地開発等により計画的に整備された住宅地では、地区計画等の積極的な活用により、居住環境の維持・増進を図る。 ③市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針 箕作山風致地区と布施山風致地区は、今後も良好な自然環境を保全し、自然を有効活用しやすい環境を醸成する。歴史的景観を残す近江八幡市の八幡堀、東近江市の五個荘15金堂、伊庭、八日市本町、日野町の大窪、村井、西大路等は、地域らしさが感じられる空間となっていることから、その保全・活用を図る。	(2)市街地における建築物の密度構成に関する方針 ①業務地および商業地 近江八幡市のＪＲ近江八幡駅前地区や東近江市の近江鉄道八日市駅前地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の高層化による高密度な土地利用を図る。 そのほかの業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。 ②工業地、流通業務地 近江八幡市の長福寺、西老蘇、下豊浦、東近江市の蛇溝、川合、林田、五個荘小幡、種、神郷、日野町の大谷、北脇、中在寺、松尾、<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。 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。 (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。

旧	新
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。 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、八幡山および叡山、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。 （５）都市の景観の推進に関する方針 景観法（平成16年6月18日法律第110号）の趣旨に則り、景観行政団体は良好な景観形成の促進に関し、地域の自然的・社会的諸条件に応じた対策を策定し及び実施するなど、良好な景観の保全と形成に努める。	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。 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、八幡山および叡山、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。

旧	新
(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。 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。 (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<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。	(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。 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<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。 (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。

旧	新
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。<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。 ◆市街地<u>及び</u>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<u>及び</u>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> ◆人に優しくゆとりと潤いのある<u>道路</u>の整備 歩行者・自転車が利用しやすい安全快適な<u>道路</u>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。 ◆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<u>有効活用</u>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。	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。 <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> ◆市街地<u>および</u>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<u>および</u>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。 ◆人に優しくゆとりと潤いのある<u>交通ネットワーク</u>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・自転車が利用しやすい安全快適な<u>ネットワーク</u>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。 <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> ◆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<u>利便性の維持・向上</u>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>

旧	新
◆都市計画道路の見直し検討 計画決定から長期間経過し、整備のめどが立たない路線については、当該地域における住民等のニーズ、代替交通処理の可能性、既存の道路網や土地利用との整合性、目的達成のための有効な計画内容の妥当性、実現性等を勘案した見直し（廃止・規格変更など）を進めており、今後も必要に応じた見直しを図っていくものとする。 ②主要な施設の配置、整備の方針 a) 道路 ・広域交通ネットワークを充実・強化するため、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。 ・各市町を縦貫する一般国道8号等の広域幹線道路の充実にに向けた整備推進を図る。 ・各市町の市街地の骨格を形成する都市計画道路の整備を促進する。 ・市街地部を中心に、潤いと景観に配慮した道路整備を促進する。 b) 鉄道・バス等 ・J R 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。 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。	<u>いても検討する。</u> ◆都市計画道路の見直し検討 計画決定から長期間経過し、整備のめどが立たない路線については、当該地域における住民等のニーズ、代替交通処理の可能性、既存の道路網や土地利用との整合性、目的達成のための有効な計画内容の妥当性、実現性等を勘案した見直し（廃止・規格変更など）を進めており、今後も必要に応じた見直しを図っていくものとする。 ②主要な施設の配置、整備の方針 a)道路 ・広域交通ネットワークを充実・強化するため、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。 ・各市町を縦貫する一般国道8号等の広域幹線道路の充実にに向けた整備推進を図る。 ・ <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。 b)鉄道・バス等 ・J R 東海道本線や近江鉄道 <u>線</u>、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。 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。

旧				新			
③主要な施設の整備目標				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。				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】				【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	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	道路： ネットワーク整備事業	一般国道477号	古川町・野村	着手時期検討
	大津能登川長浜線	安土・能登川	実施中			薬師	着手予定・完了予定
	近江八幡竜王線	岩倉バイパス	実施中		大津能登川長浜線	安土町	着手予定
	大津守山近江八幡線	中部湖東幹線	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
	土山蒲生近江八幡線	鎌掛	事業化検討			庄・林町	着手時期検討
		羽田バイパス	事業化検討		大津守山近江八幡線	野村	着手予定
	栗見八日市線	垣見	事業化検討			水茎町・大房町	着手時期検討
	下羽田市辺線	三津屋バイパス	実施中		土山蒲生近江八幡線	鎌掛	実施中・完了予定
	日野徳原線	内池バイパス	実施中			中羽田町・馬淵町	着手予定
	佐生五個荘線	川並	実施中			市子沖町・合戸	着手予定
		五個荘金堂	事業化検討		栗見八日市線	垣見町	着手時期検討
	五個荘八日市線	愛知川左岸堤	実施中		下羽田市辺線	上平木町・柏木町	実施中
	栗見新田安土線	下豊浦	事業化検討		日野徳原線	内池	着手時期検討
	西明寺安部居線	佐久良	実施中		佐生五個荘線	川並町・石塚町	実施中・完了予定
	伊庭円山線	白王	実施中・完了予定		五個荘八日市線	愛知川左岸堤	実施中・完了予定
	神郷彦根線	川原	実施中		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
道路事業： 交通安全系 (歩道整備)	国道307号	別所	事業化検討	道路： 道路空間整備事業	一般国道307号	平柳町	実施中
	国道421号	林田	事業化検討		彦根八日市甲西線	勝堂町・南菩提寺町	着手時期検討
	国道477号	蒲生堂	事業化検討		近江八幡守山線	上田町・若宮町	着手予定
		山之上	着手予定		佐生今線	神郷町・川並町	着手予定
		西横関	事業化検討		雨降野今在家八日市線	中岸本町・神田町	実施中
	大津能登川長浜線	音羽	着手予定		一般国道307号	別所	着手時期検討
		西庄	実施中		一般国道421号	林田町	着手時期検討
	彦根八日市甲西線	中野	着手予定		一般国道477号	鏡	着手時期検討
	石原八日市線	今堀	事業化検討			山之上	実施中・完了予定
	栗見八日市線	建部日吉	実施中			下麻生町・市子沖町	着手予定・完了予定
		乙女浜	着手予定			上野町・安養寺町	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				

旧				新			
<u>街路事業</u>	<u>(都) 近江八幡能登川線</u>	<u>伊庭・山路</u>	<u>実施中・完了予定</u>		大津能登川長浜線	<u>田中江町</u>	<u>着手時期検討</u>
	<u>(大津能登川長浜線)</u>	<u>能登川</u>	<u>着手予定</u>		西庄町	実施中	
国事業	国道 8 号	築瀬・長野地区 交差点改良	－		彦根八日市甲西線	中野町	<u>実施中</u>
市町事業	<u>若宮上田線</u>	<u>二</u>	<u>実施中</u>		石原八日市線	今堀町	<u>着手時期検討</u>
	八木古川線	－	実施中		栗見八日市線	建部日吉町	実施中・ <u>完了予定</u>
	金剛寺中屋線	－	実施中			乙女浜町	<u>実施中・完了予定</u>
	牧元水荃線	－	着手予定		小口川守線	小口	着手予定
	西元土田線	土田	着手予定		八日市五個荘線	建部日吉町	<u>実施中・完了予定</u>
	黒橋八木線	黒橋	着手予定			<u>山本・北町屋町</u>	<u>着手予定・完了予定</u>
	武佐老蘇線	武佐西生来	着手予定		大房東横関線	若宮町	実施中・ <u>完了予定</u>
		西生来老蘇	<u>事業化検討</u>		<u>近江八幡守山線</u>	<u>上野町</u>	<u>着手予定</u>
	馬淵上田線	－	<u>着手予定</u>		<u>高木八日市線</u>	<u>芝原町・下二俣町</u>	<u>着手時期検討</u>
	<u>(都) 小今建部上中線</u>	<u>聖徳</u>	<u>実施中・完了予定</u>	<u>道路:国事業</u>	<u>一般</u> 国道 8 号	築瀬・長野地区 交差点改良	<u>実施中・完了予定</u>
	<u>(都) 上中緑町小今線</u>	今崎	<u>着手・完了予定</u>			<u>西横関地区</u> <u>交差点改良</u>	<u>二</u>
	<u>(都) 中学校線</u>	<u>垣見</u>	<u>実施中</u> ・完了予定			<u>馬淵町地区</u> <u>歩道整備</u>	<u>二</u>
	能登川北部線	佐生	<u>着手</u> ・完了予定		<u>道路:市町事業</u>	八木古川線	－
	<u>中学校大塚線</u>	<u>市子川原</u>	<u>実施中・完了予定</u>	金剛寺中屋線		－	実施中
	(都) 尻無愛知川線	八日市金屋	着手予定	牧元水荃線		－	<u>実施中</u> ・着手予定
	(都) JR 東口線	<u>本町</u>	着手予定	西元土田線		土田	着手予定・ <u>着手時期検討</u>
	西大路鎌掛線	西大路・鎌掛	実施中・ <u>完了予定</u>	黒橋八木線		黒橋	着手予定・ <u>着手時期検討</u>
	<u>奥之池線</u>	<u>佐久良</u>	<u>実施中・完了予定</u>	武佐老蘇線		武佐町・西生来町	着手予定
	山面鏡西線	山面・鏡	<u>着手</u> ・完了予定			西生来町・老蘇	<u>実施中・着手時期検討</u>
	西川ため池線	西川	<u>事業化検討</u>	馬淵上田線		－	<u>実施中・着手時期検討</u>
	殿山線	山之上	実施中	上中緑町小今線		今崎町	<u>実施中・着手予定</u> ・完了予定
<u>鉄道軌道安全 輸送設備等整備事業</u>	近江鉄道	<u>二</u>	実施中	(都)尻無愛知川線		八日市金屋	着手予定
				(都)JR 東口線		<u>垣見町</u>	着手予定
※ 道路については、 <u>平成 30 年</u> （ <u>2018 年</u> ）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。				西大路鎌掛線		西大路町・鎌掛	実施中
				山面鏡西線		山面・鏡	<u>実施中</u> ・完了予定
				西川ため池線		西川	<u>着手時期検討</u>
				殿山線		山之上	実施中・ <u>完了予定</u>
				<u>(仮称)八日市北部線</u>		<u>神田町</u>	<u>着手時期検討</u>
				<u>糠塚小脇線</u>		<u>小脇町</u>	<u>着手時期検討</u>
				<u>妹市ヶ原線</u>	<u>下中野町</u>	<u>実施中</u>	
				<u>小川林能登川線</u>	<u>山路町</u>	<u>実施中・着手時期検討</u>	

旧	新		
	小御門土禅師線	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	近江鉄道線利便性向上・再整備事業	全線

※ 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」(湖南中部処理区) 整合を図りつつ、公共下水道の事業を促進する。

また、市街地の雨水排水のための雨水管渠等の整備を推進する。

b) 河川

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

②主要な施設の配置、整備の方針

a) 下水道

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

b) 河川

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

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

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

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

(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はかりつつ、砂防施設の建設を行い、総合的な治水対策を推進する。

③主要な施設の整備目標

a) 下水道

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

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

旧				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	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	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		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		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		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		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		竜王町公共下水道	竜王町	実施中
	竜王町公共下水道	竜王町	実施中		竜王町公共下水道	竜王町	実施中
b) 河川				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。				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】				【現在実施している主要な事業】			
種別	名称等	事業地		種別	名称等	事業地	
河川	愛知川	東近江市		河川	愛知川	東近江市	
	日野川	近江八幡市、竜王町			日野川	近江八幡市、竜王町	
	長命寺川	近江八幡市			長命寺川	近江八幡市	
	八日市新川	東近江市			八日市新川	東近江市	
	蛇砂川	近江八幡市、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			西の湖（河川環境整備）	近江八幡市	
	西の湖（河川環境整備）	近江八幡市			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				(3)その他の都市施設の整備の方針			
①基本方針				①基本方針			
a) 上水道				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。				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				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。				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				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 <u>四</u> 次滋賀県廃棄物処理計画（ <u>平成28</u> 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。				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 <u>五</u> 次滋賀県廃棄物処理計画（ <u>令和3</u> 年7月策定）」、「 <u>滋賀県一般廃棄物処理広域化計画（平成11年3月策定）</u> 」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				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。				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。			

旧	新
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。 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	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。 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

旧

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：2.83㎡／人、都市計画区域内の都市公園面積：4.45㎡／人）や幅員の狭い道路が多いこと、市街地内に点在する低未利用地、農地などの空閑地の存在など、防災面や居住環境面の課題を抱えている。

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

②市街地整備の方針

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

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

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

(2) 市街地整備の目標

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

新

る。

f)市場、火葬場

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

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

3－3 市街地整備に関する方針

(1)主要な市街地整備の方針

①市街地整備の抱える課題

本区域では、各市町の古くからの市街地や農村集落などで、公園の不足（市街化区域内の都市公園面積：3.40㎡／人、都市計画区域内の都市公園面積：5.31㎡／人）や歩道を含め幅員の狭い道路が多いこと、市街地内に点在する低未利用地、農地などの空閑地の存在など、防災面や居住環境面の課題を抱えている。

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

②市街地整備の方針

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

また、鉄道駅周辺や観光・商業地等においてウォー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

本区域における市街地のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定している 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
-----	-----	------	--------	----

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 7,014ha	おおむね 7,166 ha
都市計画区域に対する割合	17.6%	おおむね 18.0%
市街化区域に対する割合	202.2%	おおむね 200.7%

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

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

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

新

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 7,567ha
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。

旧	新
(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）、<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、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 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。 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。	(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）、<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、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 <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、</u>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、<u>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。 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。

旧	新
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	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

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
<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

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

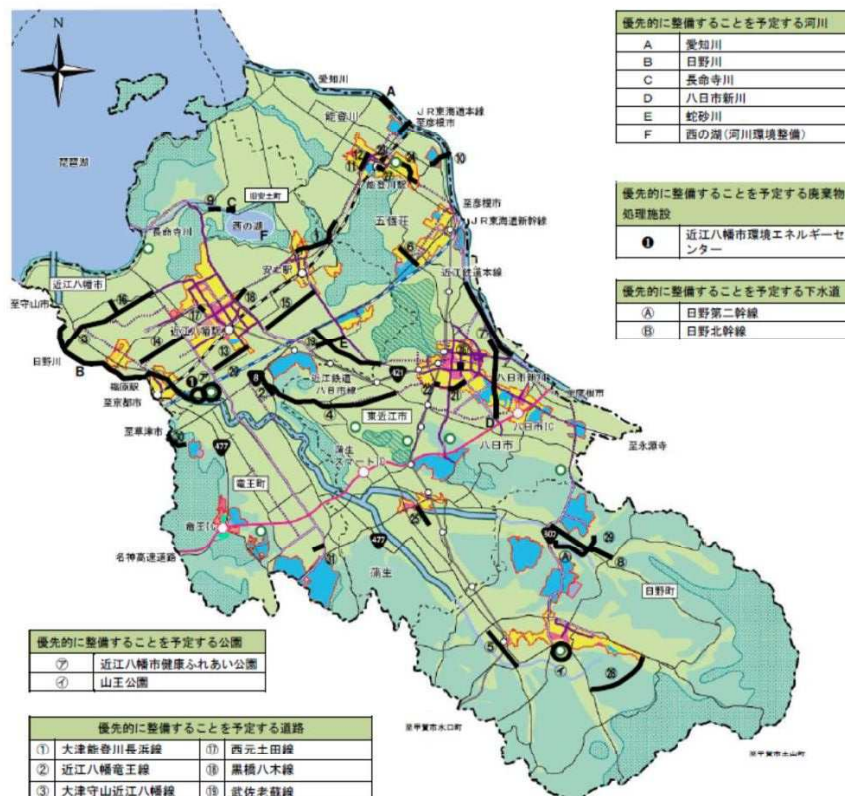
本区域における都市計画公園・緑地等のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね10年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【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

旧

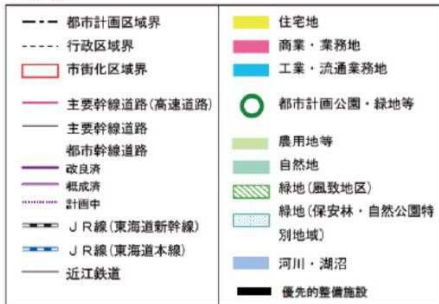
都市施設の整備、市街地整備等に関わる方針図



優先的に整備することを予定する道路			
① 大津能登川長浜線	㊦ 西元土田線	⑪ 日野原線	㊧ (都)小今建部上中線
② 近江八幡電王線	㊨ 黒橋八木線	⑫ 佐生五箇荘線	㊩ (都)上中線町小今線
③ 大津守山近江八幡線	㊩ 武佐老蘇線	⑬ 五箇荘八日市線	㊪ (都)中学校線
④ 下羽田市辺線	㊪ 馬淵上田線	⑭ 西明寺安部居線	㊫ 能登川北部線
⑤ 日野原線	㊫ (都)小今建部上中線	⑮ 伊庭内山線	㊬ 中学校大塚線
⑥ 佐生五箇荘線	㊬ (都)中学校線	⑯ 神岡彦根線	㊭ (都)民無愛知川線
⑦ 西明寺安部居線	㊭ (都)能登川北部線	⑰ 伊庭内山線	㊮ (都)JR東口線
⑧ 伊庭内山線	㊮ 中学校大塚線	⑱ 神岡彦根線	㊯ 西大路掛線
⑨ 神岡彦根線	㊯ (都)民無愛知川線	⑲ 若宮上田線	㊰ 奥之池線
⑩ (都)近江八幡能登川線	㊰ (都)JR東口線	⑳ 八木古川線	㊱ 山面鏡西線
⑪ (都)近江八幡能登川線	㊱ 西大路掛線	㉑ 金剛寺中屋線	㊲ 殿山線
⑫ 若宮上田線	㊲ 奥之池線	㉒ 牧元水基線	
⑬ 八木古川線	㊳ 山面鏡西線		
⑭ 金剛寺中屋線	㊴ 殿山線		
⑮ 牧元水基線			

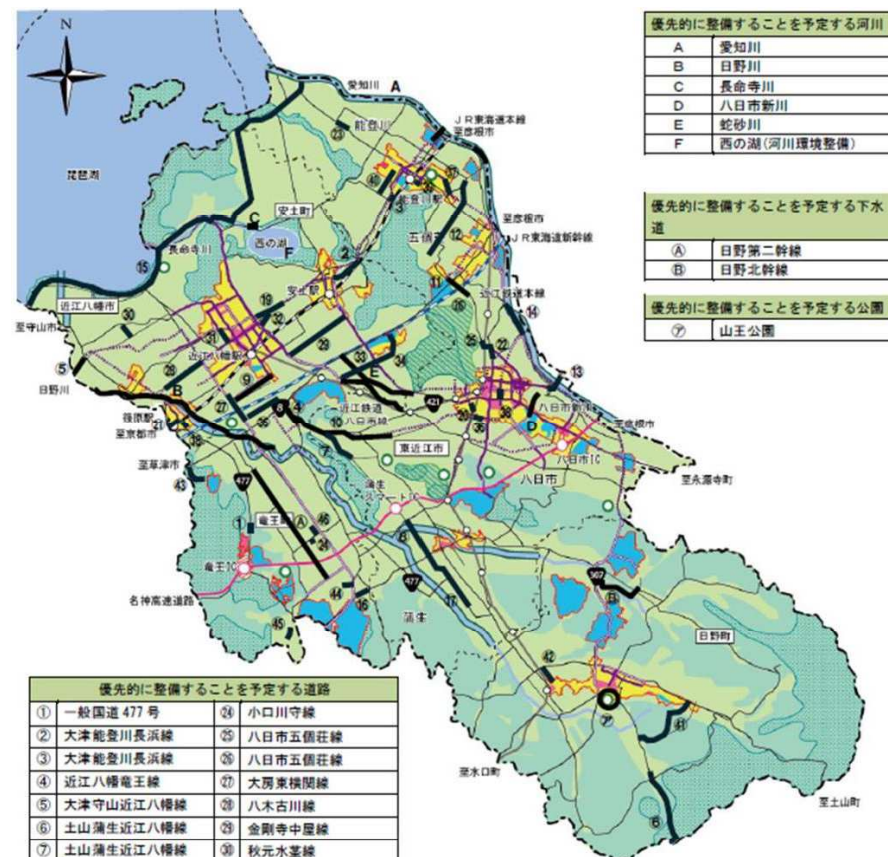
上記は「道路事業：改善事業」、街路事業、市町事業を記載。
(うち事業化検討路線は記載せず)

凡 例



新

都市施設の整備、市街地整備等に関わる方針図



優先的に整備することを予定する道路			
① 一般国道 477 号	㉔ 小口川守線	⑪ 日野原線	㊧ (都)小今建部上中線
② 大津能登川長浜線	㉕ 八日市五箇荘線	⑫ 佐生五箇荘線	㊩ (都)上中線町小今線
③ 大津能登川長浜線	㉖ 八日市五箇荘線	⑬ 五箇荘八日市線	㊪ (都)中学校線
④ 近江八幡電王線	㉗ 大房東横間線	⑭ 西明寺安部居線	㊫ 能登川北部線
⑤ 大津守山近江八幡線	㉘ 八木古川線	⑮ 伊庭内山線	㊬ 中学校大塚線
⑥ 土山蒲生近江八幡線	㉙ 金剛寺中屋線	⑯ 神岡彦根線	㊭ (都)民無愛知川線
⑦ 土山蒲生近江八幡線	㉚ 秋元水基線	⑰ 伊庭内山線	㊮ (都)JR東口線
⑧ 土山蒲生近江八幡線	㉛ 西元土田線	⑱ 神岡彦根線	㊯ 西大路掛線
⑨ 近江八幡守山線	㉜ 黒橋八木線	⑲ 若宮上田線	㊰ 奥之池線
⑩ 下羽田市辺線	㉝ 武佐西生末線	⑳ 八木古川線	㊱ 山面鏡西線
⑪ 佐生五箇荘線	㉞ 武佐老蘇線	㉑ 金剛寺中屋線	㊲ 殿山線
⑫ 佐生今線	㉟ 馬淵上田線	㉒ 牧元水基線	
⑬ 南降野今在家八日市線	㊦ 上中線町小今線		
⑭ 五箇荘八日市線	㊧ 能登川北部線		
⑮ ビワイチ	㊨ 民無愛知川線		
⑯ 一般国道 477 号	㊩ JR東口線		
⑰ 一般国道 477 号	㊪ 小川林能登川線		
⑱ 大津能登川長浜線	㊫ 西大路掛線		
⑲ 彦根八日市甲西線	㊬ 小御門十神線		
⑳ 近江八幡守山線	㊭ 殿山線		
㉑ 栗見八日市線	㊮ 山中谷田線		
㉒ 栗見八日市線	㊯ 鏡戸橋本西線		

凡 例



0 2 4 8km

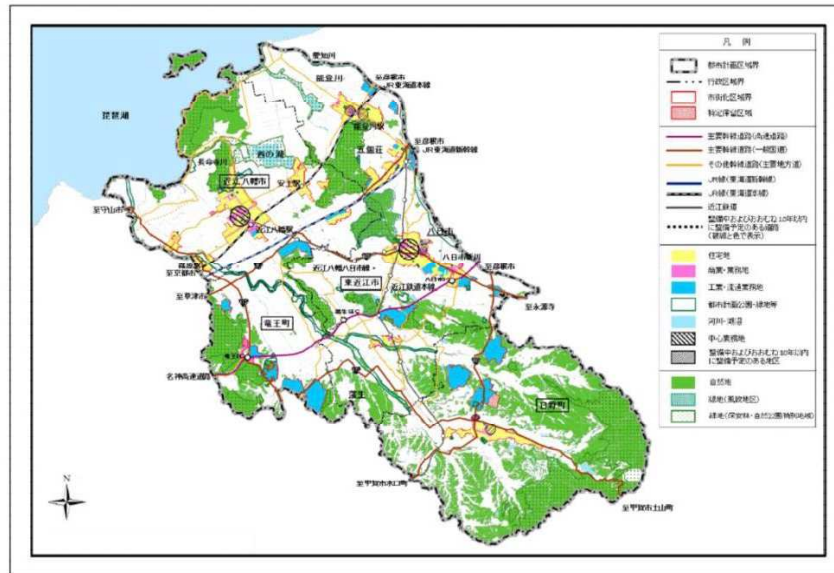
旧	新
3－5 都市景観形成と保全に関する方針 （１）基本方針 「湖国風景づくり宣言—ふるさと滋賀の風景づくりマスタープラン—」に基づき、美しく潤いのある湖国の風景を守り育て、次代に引き継いでいくため、それぞれの地域の景観形成のための地域ごと、市町ごとの主体的なまちづくり、ならびに広域的景観形成のための県市町間の連携、官民協働を推進する。 また、本区域は、近江八幡・五個荘・伊庭・日野等の伝統的なまち並み景観や安土城跡、湖岸の水郷風景など豊かな自然、歴史・文化資源を有しており、これらの資源を生かし、伝統的なまち並み景観の保全と調和するまちづくりを推進する。 ① 琵琶湖の良好な景観形成 琵琶湖の景観を、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 <u>一般</u>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。

旧	新
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。<u>更</u>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 <u>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。</u> 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、<u>低炭素社会の実現</u>、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<u>集約・連携型都市構造の強化</u>、緑を活かした<u>低炭素型都市の実現</u>、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<u>集約・連携型都市構造の強化</u>	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。<u>さら</u>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、<u>住宅における感震ブレーカーや耐震シェルターの導入促進</u>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 <u>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。</u> 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<u>等</u>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<u>脱炭素型</u>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<u>脱炭素型都市の実現</u>、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<u>拠点</u>連携型都市構造 <u>△</u>の<u>転換</u>

旧	新
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。 ② 緑を活かした<u>低炭素型都市</u> 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。 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<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。 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。 <u>⑤ 環境小学校の推進</u> <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>	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。 ② 緑を活かした<u>脱炭素型都市</u> 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。 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<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。 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。	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。 <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>

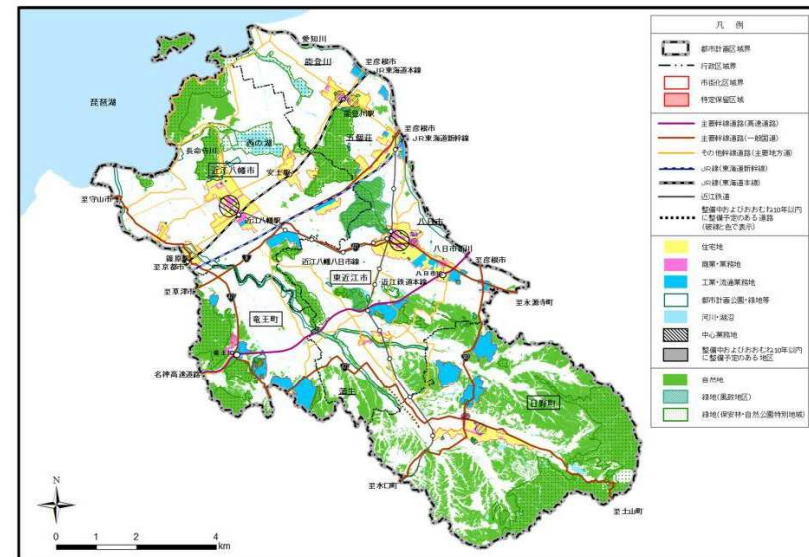
旧

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



新

近江八幡八日市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 附図



議第 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

このことについて、別紙のとおり竜王町長から諮問されたので、審議願います。

令和 8 年 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長



竜 建 第 6 0 5 号

令和 8 年（2026 年）9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長 様

竜王町長 西田 秀治



近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により町の意見を求められていますので、竜王町都市計画審議会条例（平成 14 年竜王町条例第 27 号）第 2 条第 2 号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

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	都市計画区域内人口	208.9 千人	192.2 千人
	市街化区域内人口	107.8 千人	107.8 千人
	配分する人口	—	106.1 千人
	保留する人口	—	1.7 千人
	（特定保留）	—	—
	（一般保留）	—	1.7 千人

理由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

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

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

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

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

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

新旧対照表

新

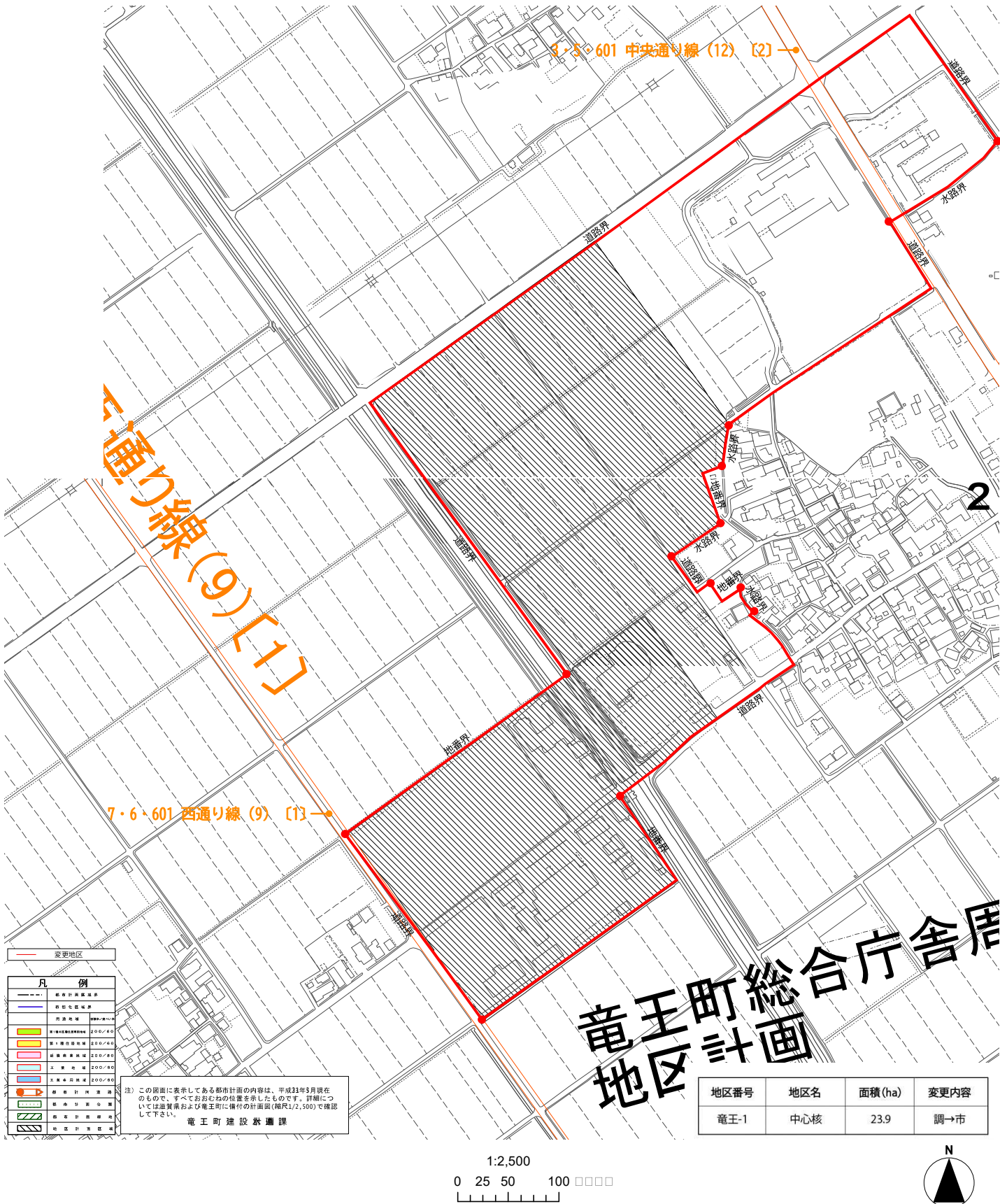
区分 \ 年次	令和2年 (基準年)	令和17年
都市計画区域内人口	208.9 千人	192.2 千人
市街化区域内人口	107.8 千人	107.8 千人
配分する人口	——	106.1 千人
保留する人口	——	1.7 千人
（特定保留）	——	0 人
（一般保留）	——	1.7 千人

旧

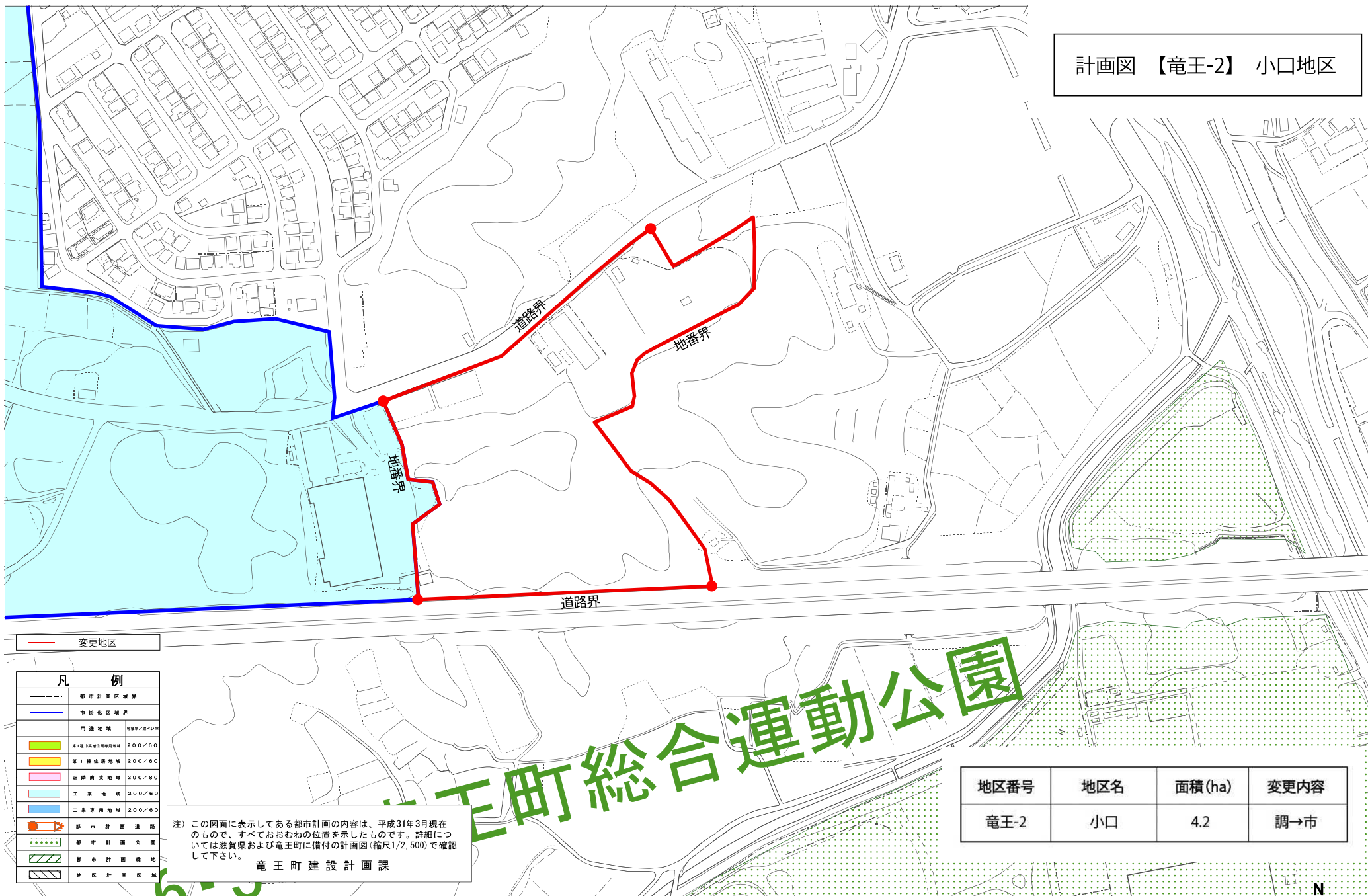
区分 \ 年次	平成22年 (基準年)	令和7年
都市計画区域内人口	212.8 千人	202.9 千人
市街化区域内人口	101.7 千人	105.2 千人
配分する人口	——	104.5 千人
保留する人口	——	0.7 人
（特定保留）	——	0 人
（一般保留）	——	0.7 人

総括図 4__【竜王】

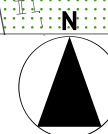




計画図 【竜王-2】 小口地区

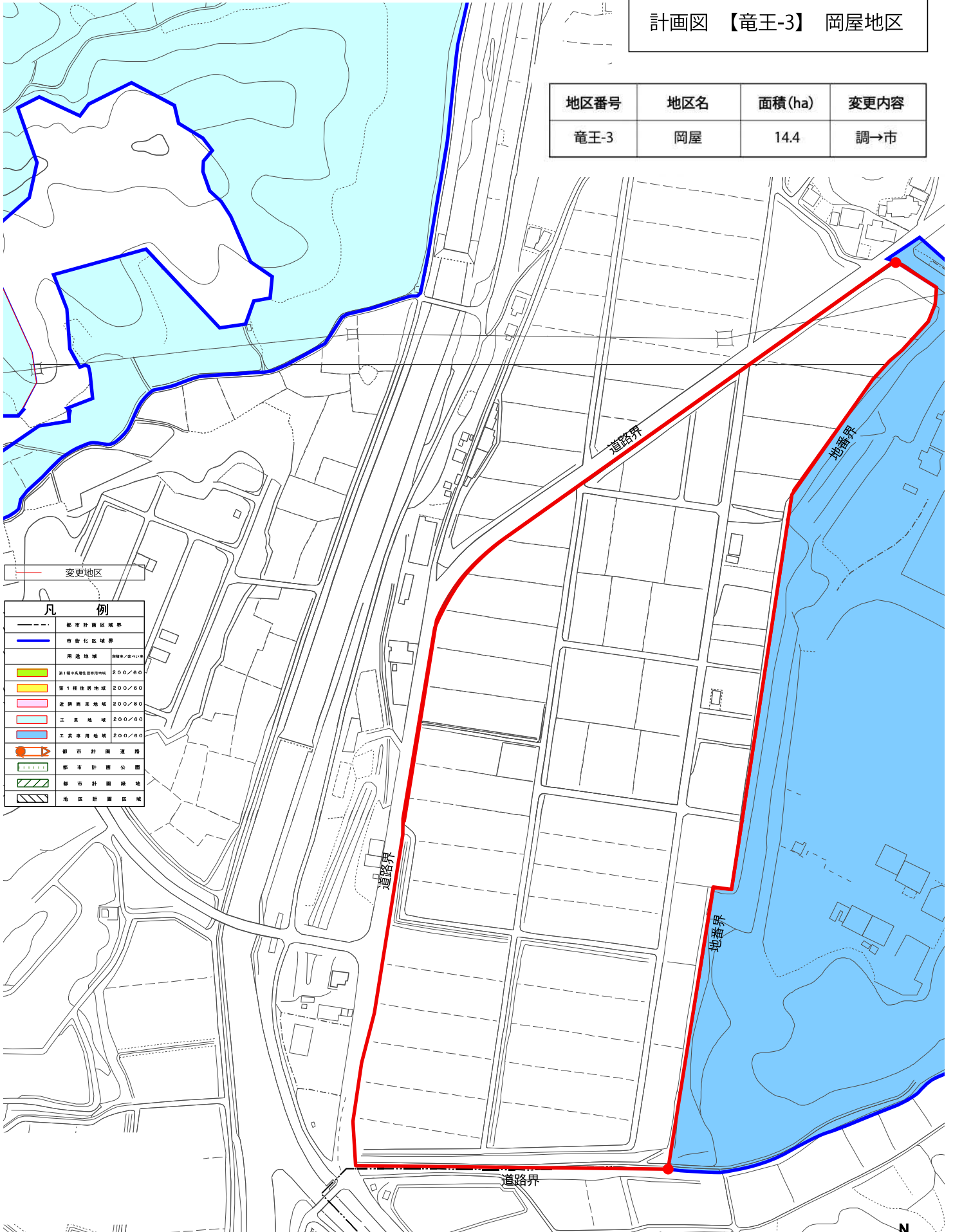


1:2,500
0 25 50 100 □□□□

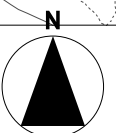


計画図 【竜王-3】 岡屋地区

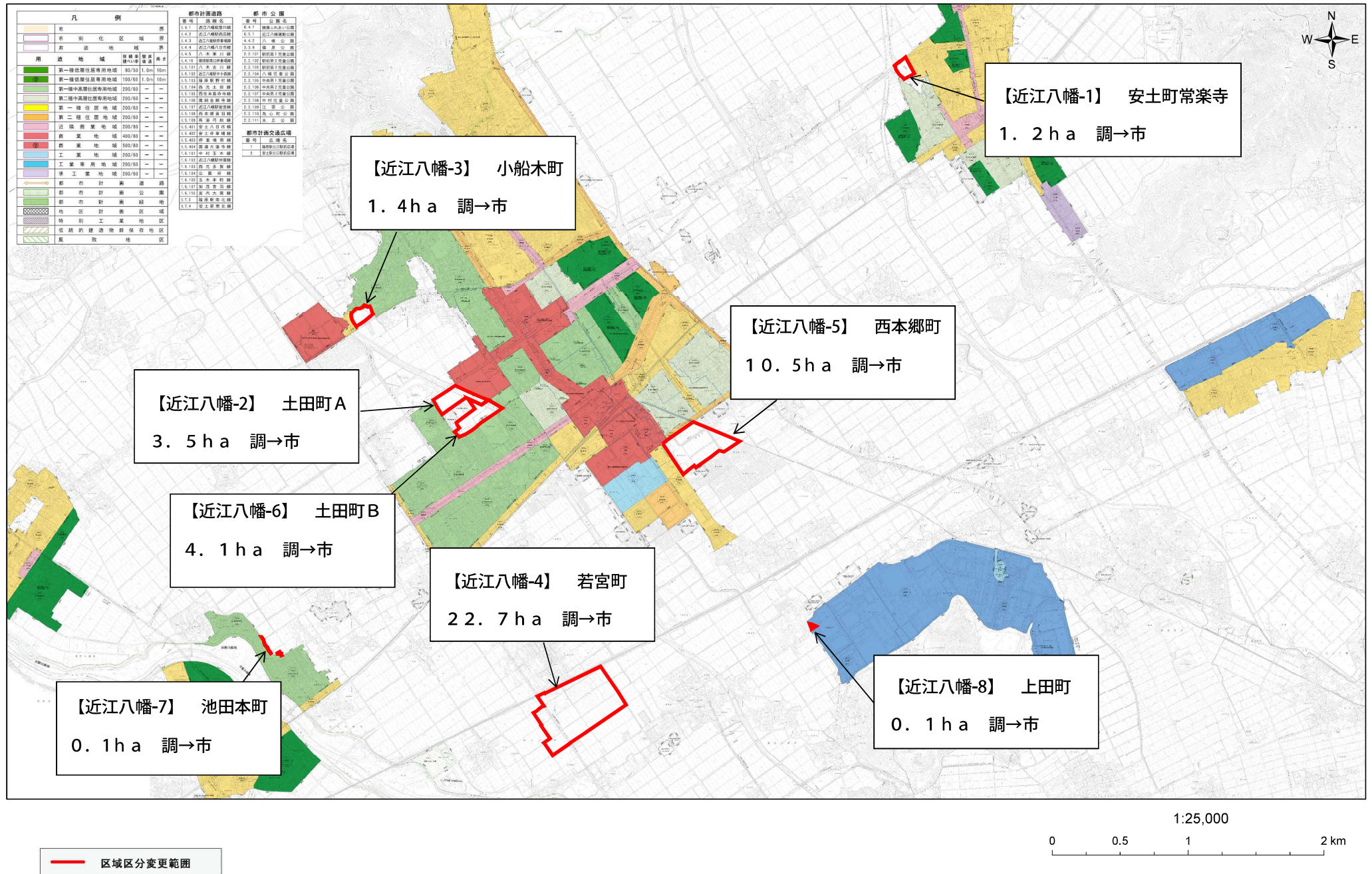
地区番号	地区名	面積(ha)	変更内容
竜王-3	岡屋	14.4	調→市



0 25 50 100

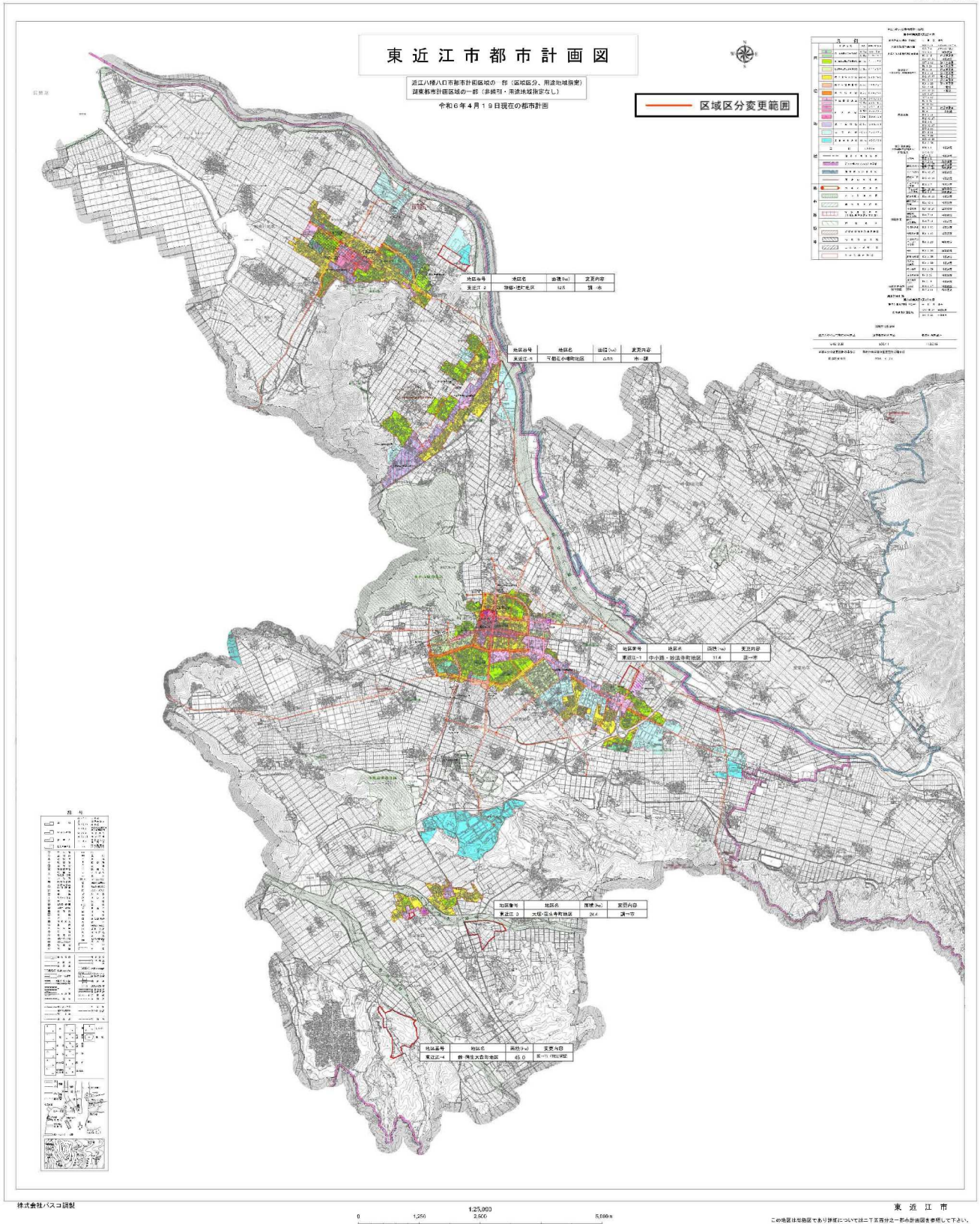


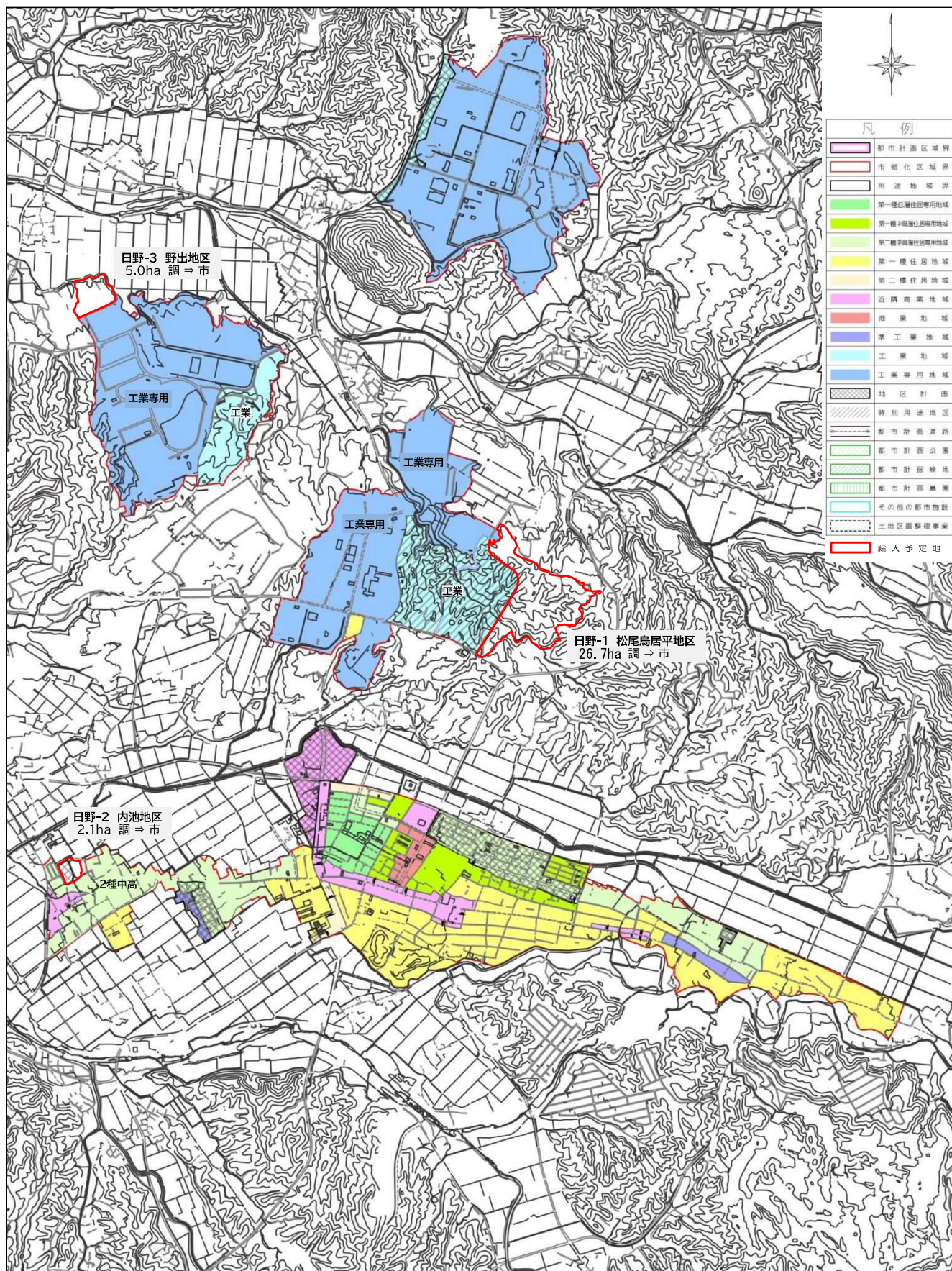
近江八幡市都市計画総括図



総括図

「縮尺 AD 1:25,000」





凡 例	
	都市計画区域境界
	市街化区域境界
	用途地域境界
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	地区計画
	特別用途地区
	都市計画道路
	都市計画公園
	都市計画緑地
	都市計画基盤
	その他の都市施設
	土地区画整理事業
	編入予定地

近江八幡八日市都市計画区域
日野町都市計画総括図

議第 3 号

近江八幡八日市都市計画地区計画（竜王町決定）について

このことについて、別紙のとおり竜王町長から付議されたので、審議願います。

令和 8 年 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長



竜 建 第 6 0 6 号
令和 8 年（2026 年） 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長 様

竜王町長 西田 秀治



近江八幡八日市都市計画地区計画（竜王町決定）について（付議）

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

近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定（竜王町決定）

都市計画竜王町鏡地区地区計画を次のように決定する。

名 称		竜王町鏡地区地区計画
位 置		竜王町大字鏡の一部
面 積		約 1.67ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、竜王町の北西部に位置し、国道 8 号から北方向約 200m の位置にあり、周辺には国道に面した既存集落がある。 また、J R 東海道本線（琵琶湖線）篠原駅から約 2.3 km の位置にあり、当地区の北側には昭和 48 年に開発不要で造成された住宅地がある。 このような環境にある当地区周辺の既存集落や既存住宅地においては高齢化が急激に進んでおり、集落の維持やコミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念される。 本地区計画では、戸建て住宅地として整備することで既存集落および既存住宅地とのコミュニティ形成を重視しながら、良質な住宅地を供給し、若年層の世帯分離や U ターン・J ターンのための受け口となるなど、持続可能な集落の形成に寄与することを目的とする。
	土地利用の方針	周辺の自然環境や既存住宅地との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図る。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な定住環境の形成を図るため、幅員 6 m の区画道路、計画区域 3 % 以上の面積を有する公園を整備するとともに、ごみ集積所施設、消防施設の整備を行う。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途および壁面の位置を制限するとともに、建蔽率、容積率および建築物の高さの最高制限を定め、建築物の形態および意匠の制限、垣または柵の構造の制限についても定める。また、敷地の細分化等による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	その他当該地区の整備・開発および保全に関する方針	当該地区内の道路を接続道路とし、区域外の土地に開発許可をする場合、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 41 条による区域内の建蔽率、容積率、壁面の位置および高さの制限を、開発許可の土地に指定するものとする。

地区整備計画	地区施設の配置および規模		・区画道路（幅員6.0m）：約570m ・公園：2箇所（約510㎡） ・ごみ集積所：2箇所（約25㎡） ・消火栓器具用地：2箇所（約4㎡）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号（長屋を除く。）、第2号、第4号および第9号に掲げる建築物 (2) 前号の建築物に附属するもの
		容積率の最高限度	10分の10
		建蔽率の最高限度	10分の5
		敷地面積の最低限度	200㎡（法別表第2（い）項第4号および第9号は除く。）
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 地盤面下の部分または公益上必要な建築物 (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態および意匠の制限	(1) 建築物の形態または色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。 (2) 外壁および屋根等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とする。 (3) 屋根の形態は、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮し、勾配屋根とする。ただし、形態または色彩、その他敷地内緑化などにより、景観形成上支障がないと認められる場合は、この限りではない。 (4) 建築物に附属する屋外広告物は、原則として、1事業者2箇所以内に限り、事業所名および商標等を表示することができることとし、その設置は建築物の壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板および塔屋看板の類は認めない。 (5) 野立広告物は、原則として、高さ6m以下とし、周辺景観および建築物との調和した色彩および素材とする。
		垣または柵の構造の制限	道路境界に面する部分は生垣とする等、恵まれた自然環境やゆとりある周辺環境の確保に配慮するものとする。
	土地の利用に関する事項		特に定めない。

「区域は計画図表示のとおり」

(理由)

別紙理由書のとおり。

理 由 書

当地区は、竜王町の北西部に位置し、国道 8 号から北方向約 200m の位置にあり、周辺には国道に面した既存集落がある。

また、J R 東海道本線（琵琶湖線）篠原駅から約 2.3 k m の位置にあり、北側には昭和 48 年に開発不要で造成された住宅地がある。

このような環境にある当地区周辺の既存集落や既存住宅地においては高齢化が急激に進んでおり、集落の維持やコミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念される。

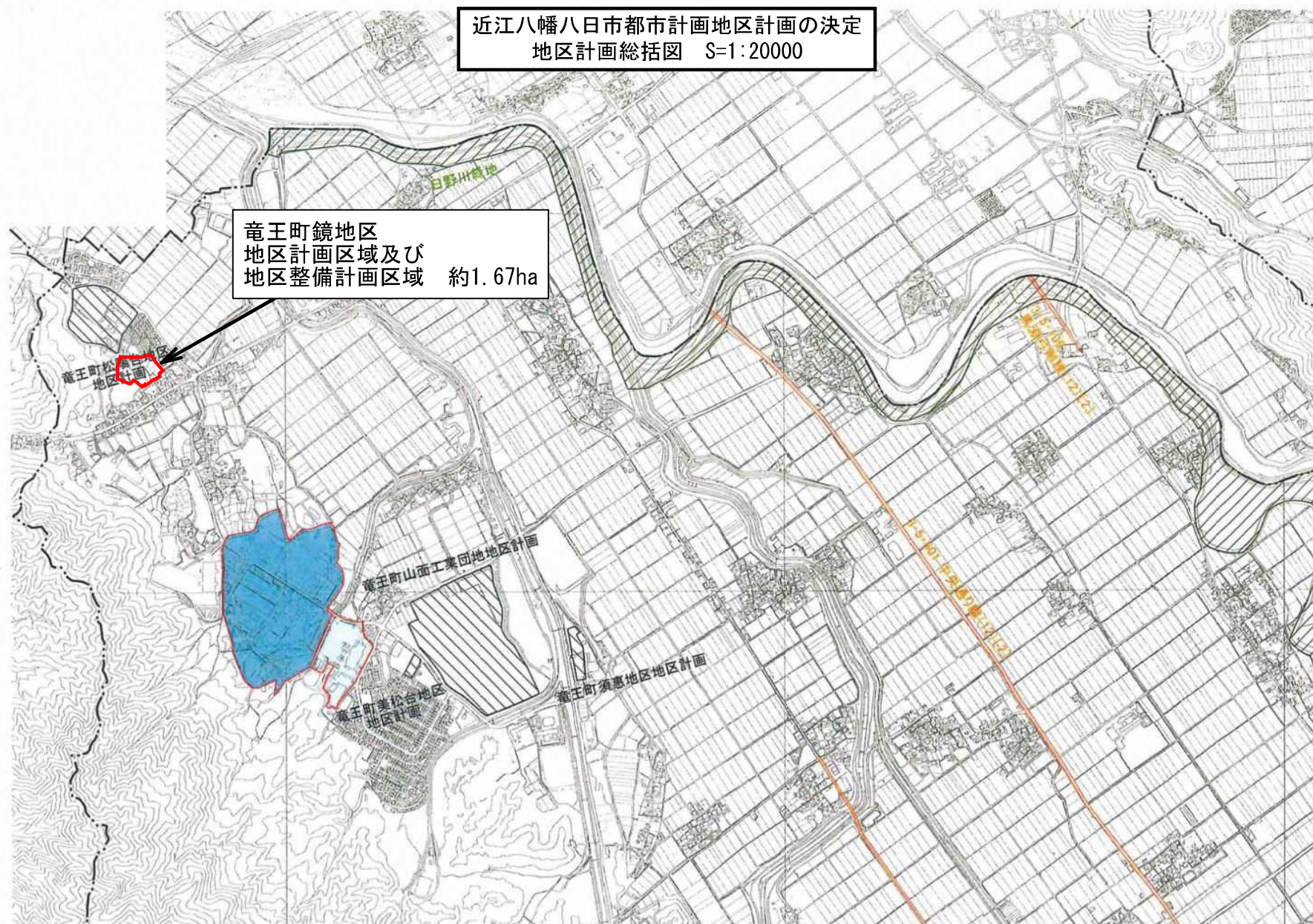
竜王町都市計画マスタープランでは、定住人口の増加や新たな人口の受け皿の確保を図るため、地区計画制度の活用や民間活力の導入により生活拠点周辺の宅地開発を進めるとしており、土地利用方針図において当地区は田園住宅地として位置付けられている。

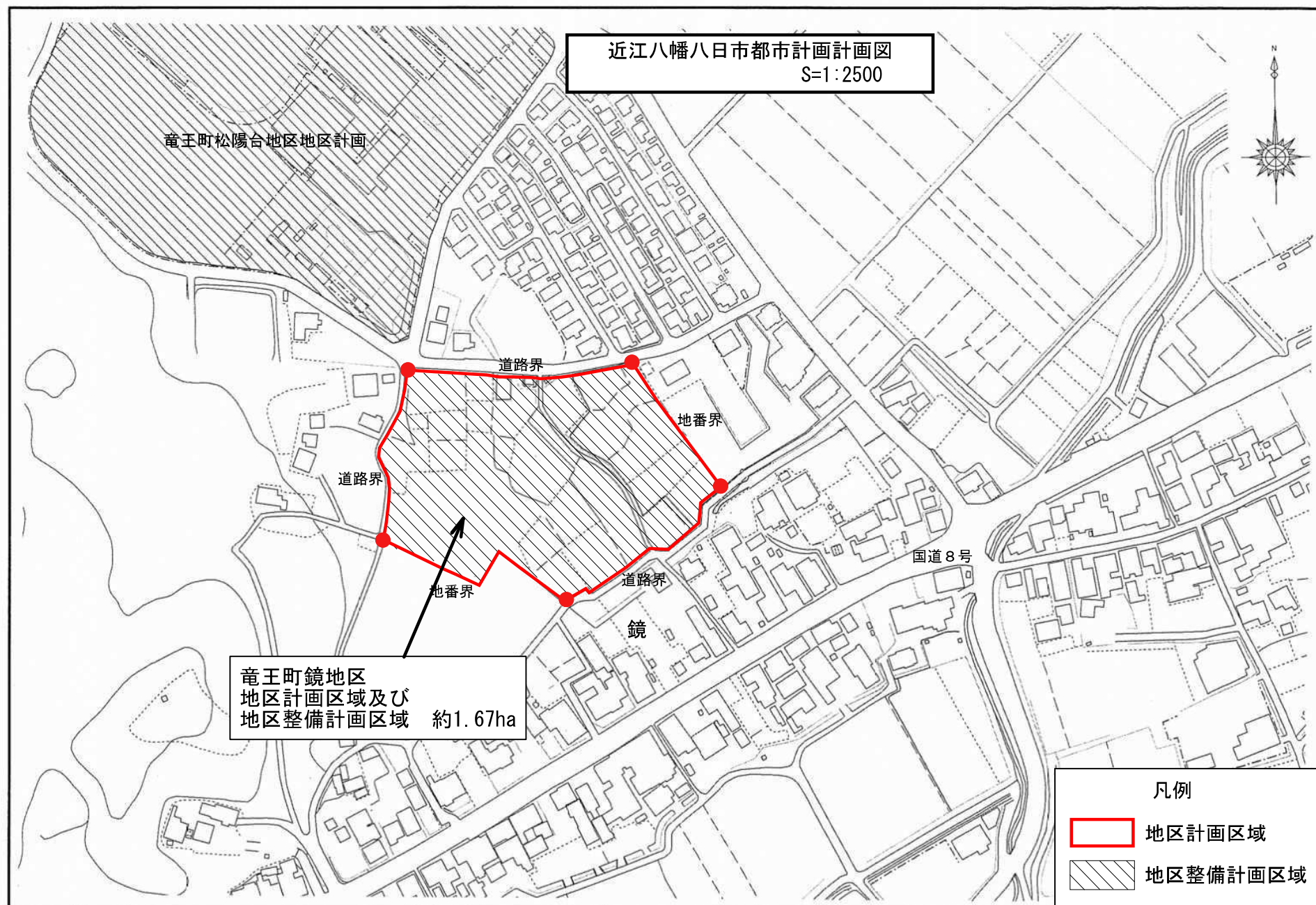
このことから、当地区に戸建て住宅地として整備することで既存集落および既存住宅地とのコミュニティ形成を重視しながら、良質な住宅地を供給し、若年層の世帯分離や U ターン・J ターンのための受け口となるなど、持続可能な集落の形成に寄与することを目的として、竜王町鏡地区地区計画を定めるものである。



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 S=1:20000

竜王町鏡地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約1.67ha







都市計画の策定の経緯の概要

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定

(竜王町決定)

事 項	時 期	備 考
事前相談	令和 6 年 6 月 1 1 日	
地元説明	令和 6 年 7 月 2 6 日	
下協議	令和 6 年 9 月 1 1 日	
町原案作成	令和 6 年 9 月 2 4 日	
町手続き条例公告縦覧	令和 6 年 1 0 月 4 日 ～ 1 7 日	縦覧結果 縦覧者数：0 名 意見書提出数：0 件
事前協議書提出	令和 6 年 1 1 月 6 日	
事前協議回答	令和 7 年 1 月 3 0 日	
法第 1 7 条公告縦覧	令和 7 年 2 月 1 4 日 ～ 2 8 日	縦覧結果 縦覧者数：0 名 意見書提出数：0 件
法第 1 7 条公告縦覧（再度）	令和 7 年 1 2 月 1 0 日 ～ 2 4 日	縦覧結果 縦覧者数：0 名 意見書提出数：0 件
竜王町都市計画審議会	令和 8 年 9 月 1 日	
本協議書提出	令和 8 年 9 月 上旬	
知事協議	令和 8 年 9 月 下旬	
決定告示	令和 8 年 9 月 下旬	

竜王町鏡地区地区計画説明資料

地区計画の内容

地区計画では、「区域の整備・開発および保全の方針」において目標や方針が定められていますが、その目標や方針を実現するため、具体的なルールとして「地区整備計画」が定められています。

竜王町鏡地区地区計画の地区整備計画

建築物の用途の制限

以下のものしか建築できません。

- (1)住宅（長屋を除く。）
- (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- (3)学校（大学、高等専門学校、専修学校および各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
- (5)前各号の建築物に附属するもの

線引き都市計画区域の一覧

赤斜線：建築できる用途

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 担保代理店・銀行の支店・宅地建物 取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	×	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	×	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車庫 ① ② ③ にては、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

議第 4 号

竜王町立地適正化計画の策定について

このことについて、別紙のとおり竜王町長から諮問されたので、審議願います。

令和 8 年 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長



竜 建 第 6 0 7 号
令和 8 年（2026 年） 9 月 1 日

竜王町都市計画審議会会長 様

竜王町長 西田 秀治



竜王町立地適正化計画の策定について（諮問）

本町では、都市計画に関する基本的な方針として、「竜王町都市計画マスタープラン」を令和 4 年 3 月に改定し、第六次竜王町総合計画で定める 10 年後のまちのあるべき姿である「若者も暮らしたい 希望かなえる 輝竜の郷 ～ 心弾む 新時代へのチャレンジ～」の実現に向けてまちづくりを進めております。

今般、令和 8 年度中に滋賀県において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」および「区域区分」の変更が予定されておりますことから、第六次竜王町総合計画で定める 10 年後のまちのあるべき姿の実現に向け、竜王町コンパクトシティ化構想を更に推進するため、本町の特徴や実情を踏まえて、住宅および都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画である立地適正化計画を策定するに当たり、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 22 項の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

竜王町立地適正化計画の検討について

1. 立地適正化計画とは

現在、多くの地方都市では、急速な人口減少や少子高齢化に直面しています。また、住宅や店舗などの郊外立地が進んだ結果、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成しています。今後、人口減少や少子高齢化がさらに進むと、拡散した居住者の生活を支える医療・福祉・商業などの生活サービス施設や公共交通の維持が困難になるおそれがあります。

このため、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）が改正され、人口減少や少子高齢化の現状を踏まえ、市町村がコンパクトなまちづくりを推進するための「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。

「立地適正化計画」は、都市全体の構造を見直し、生活サービス施設や住居等がまとまって立地するよう土地利用の誘導を行い、安心できる健康で快適な生活環境の実現を目指すものです。

今までの都市計画は主に規制や制限を行うものでしたが、本計画は土地利用の誘導を行っていく計画で、市町村が定める都市計画マスタープランの高度化版として位置付けられています。

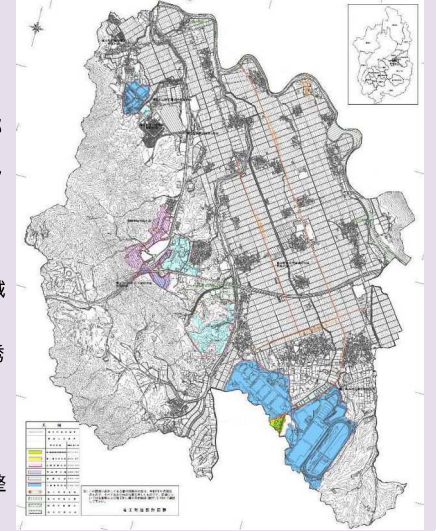


2. 計画の記載事項

■計画の対象区域：都市計画区域（町全域）

■主な記載事項

- 住宅および都市機能増進施設*の立地の適正化に関する基本的な方針
※居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で都市機能の増進に著しく寄与する施設
病院、福祉センター、学校、こども園、ショッピングセンター、役所、銀行、図書館 等
- 誘導区域*の設定
 - ・居住誘導区域：居住を誘導する区域
 - ・都市機能誘導区域：都市機能増進施設を誘導する区域
- 誘導施設の設定
 - ・誘導施設*：都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設
- 居住、誘導施設を誘導するための施策（誘導施策*）
- 防災指針
 - ：誘導区域を中心とした災害リスクに対する課題の整理と防災・減災に関する取り組み内容 等



3. 立地適正化計画の構成

序章. 立地適正化計画の概要

計画策定の趣旨・目的、計画の記載事項、位置づけ、目標年次を示します。

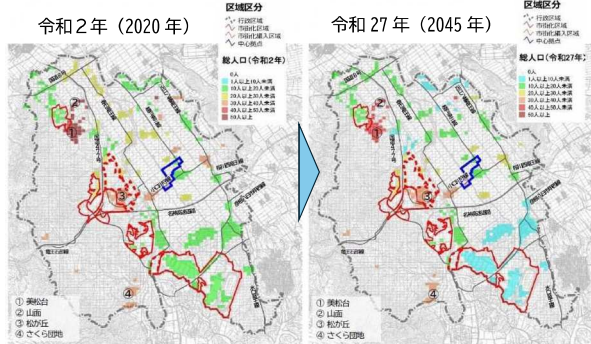
1. 竜王町の現状と課題
竜王町の人口動態、土地利用等の現状を把握し、課題を整理します。
2. まちづくりの基本方針
立地適正化計画においての基本方針を定めます。
3. 目指すべき都市の骨格構造
町民が将来にわたり安心して住み続けることができるまちを実現していくために必要となる「拠点」と「公共交通軸」について設定します。
4. 居住誘導区域
居住誘導区域を設定するに当たっての、考え方、検討箇所について示します。
5. 都市機能誘導区域
都市機能誘導区域を設定するに当たっての、考え方、検討箇所について示します。
6. 誘導施設
都市機能誘導区域における誘導施設を設定します。
7. 誘導施策
竜王町が独自に行っている、居住誘導区域への誘導施策を示します。
8. 防災指針
竜王町における、水害、地震、土砂災害についての分析を行います。
9. 目標値および評価方法の設定
立地適正化計画における目標値と評価方法を示します。

4. 竜王町の現状と課題

1. 人口

令和2年(2020年)の人口11,789人は令和27年(2045年)には8,564人に減少する予測となっています。

人口密度は、美松台などで人口密度50人/ha以上となっていますが、集落地域の多くは30人/haとなっています。令和32年(2050年)時点になると、集落地域において、1人以上10人未満のエリアが増加し、全体的に人口密度が低下していく予測結果となっています。



	令和2年(2020年)	令和27年(2045年)
竜王町全域	11,789人	8,564人
用途地域(人口密度)	885人(1.52人/ha)	613人(1.05人/ha)

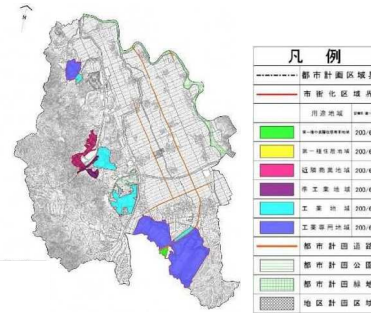
(資料:〈左〉R2(2020)国勢調査、〈右〉R27(2045)国立社会保障・人口問題研究所R5(2023).12予測の生残率・純移動率より推計して作成)

2. 土地利用

本町は、近江八幡市、東近江市、日野町とともに近江八幡八日市都市計画区域に含まれ、市街化区域が約8.0%、市街化調整区域が約92.0%となっています。

町域の大半を田など農業系の土地利用が占め、総合庁舎をはじめ、公民館や図書館、商業施設などが中心核に立地しています。また、32の集落地域や住宅団地が点在しています。

竜王インターチェンジ周辺では、大規模商業施設のほか、滋賀竜王工業団地をはじめとした工業系土地利用が進展しています。国道8号や国道477号沿道では、コンビニや飲食店などの商業系土地利用や運輸流通施設の立地が見られます。

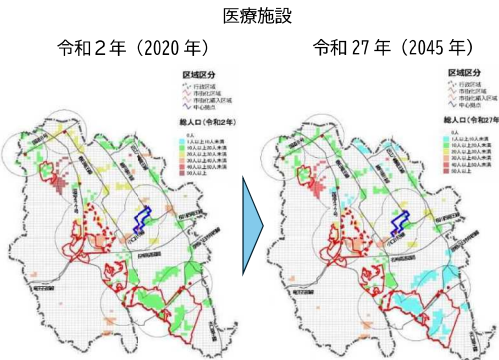


3. 都市機能

医療施設、福祉施設の各施設の500m圏域に住む人の割合は、それぞれ約3割、約5割程度となっており、既存の都市機能の維持、人口密度の低下や高齢化の進行に対応した取組が必要です。

商業施設、子育て関連施設の各施設の500m圏域に住む人の割合は、それぞれ約6割、約4割となっており、将来の人口見通しを踏まえた適切な都市機能の誘導が必要です。

	令和2年(2020年)	令和27年(2045年)
医療施設	32.1%	31.4%
福祉施設	48.7%	47.7%
商業施設	56.8%	57.0%
子育て関連施設	43.6%	43.5%



(資料:〈左〉R2(2020)国勢調査、〈右〉R27(2045)国立社会保障・人口問題研究所R5(2023).12予測の生残率・純移動率より推計して作成)

5. 課題のまとめ

- 人口**

 - 人口密度は、市街化調整区域にある集落を中心として低下が進み、人口密度が10人/ha以下となる地域が増加しています。
 - 町のほぼ全域で高齢化率が30%以上となり、生産年齢人口割合は5割を下回る予測結果となっています。
 - 人口減少、少子高齢化に対応できるまちづくりが必要です。
- 土地利用**

 - 町の大部分が市街化調整区域となっていることから、中心核における計画的な住居系市街地の整備、および集落地域の人口の維持が必要です。
 - 市街化区域内では、竜王インターチェンジ周辺での大規模工業団地の造成、大規模商業施設の立地等が進んでいる一方で、住居系の市街地の整備は進んでいません。
- 都市機能**

 - 医療施設、福祉施設、商業施設の各施設の500m圏域に住む人の割合は、いずれも約5割程度となっており、中心核の整備や既存の都市機能の維持、人口密度の低下や高齢化の進行に対応した取組が必要です。
 - 商業施設、子育て関連施設の各施設の500m圏域に住む人の割合は、それぞれ約6割、約4割となっており、将来の人口見通しを踏まえた適切な都市機能の誘導が必要です。
 - 子育て関連施設や公共施設などの施設については、地域ニーズに対応しながら必要な機能の維持に向けた取組が必要です。
- 交通**

 - 人口の約9割が、バス停留所の500m圏域に含まれています。
 - 公共交通の利便性向上とともに、都市機能や居住機能の維持・誘導を図るなど、公共交通と連携したまちづくりが必要です。
- 経済活動・地価**

 - 工業と商業の従業者数は増加傾向となっていますが、その多くは周辺都市からの通勤者の増加によるところが大きく、既存の商業施設や工場等の働く場を維持・確保していく必要があります。
 - 今後の人口減少に伴い、町外から訪れる人が多いポテンシャルを活かしたまちづくりが必要です。
- 災害区域等**

 - 広い範囲にわたって洪水浸水想定区域が分布しており、避難所への早期避難を促すなど、地域住民との協働による防災体制の整備・強化が必要です。
 - 土砂災害警戒区域等については、大規模工業団地や住宅団地等の周辺に分布しており、地域との連携による早期避難やハード・ソフト両面からの対策が必要です。
- 財政**

 - 今後の人口減少に伴い、町税等の自主財源が減少するおそれがあるため、健全な都市経営が必要です。
 - 公共施設の約8割は、築後30年以上が経過しており、今後施設更新時期が集中するため、適切なマネジメントが必要です。

今後の人口減少、高齢化の進展

日常生活の利便性が低下
(都市機能の維持が困難)

公共交通利用者の減少
(サービス水準低下)

地域コミュニティの活力低下
(既存集落を中心とした活力低下)

6. まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造

本計画では、国における「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりの概念を前提として、滋賀県都市計画基本方針の都市の将来像である「拠点連携型都市構造」とも整合を図りながら、竜王町都市計画マスタープランで掲げられている都市の将来像「誰もがきらりと輝き希望をかなえられるまち」の実現に向けて、4つの基本方針を定めます。

都市の将来像（まちづくりの方針）は、第六次竜王町総合計画において定めたまちの将来像を基本とし、子どもから高齢者まで竜王町にかかわる全ての人が、自然を活かしながら中心核や各拠点において、その地域の特性（地理的・歴史的）に応じた都市機能を形成しつつ、それらへのアクセスを公共交通等で確保することで町のどこに住んでいても、それぞれの幸せ（希望）を思い描くことができ、個々の努力と互いの支え合い、そしてまちの仕組みによって、その幸せ（希望）を実現できるまちをめざすものです。

また、本計画に密接に関連する竜王町コンパクトシティ化構想との整合を図り、誰もが安心して年を重ねることができる地域づくりや大規模な自然災害の発生への対応、若者も暮らすための住宅地確保整備など、豊かで利便性の高いまちづくりにチャレンジしていきます。

都市の将来像（まちづくりの方針）

「誰もがきらりと輝き希望をかなえられるまち」

- 基本方針① 魅力的で求心力のある中心核の形成
- 基本方針② 地域コミュニティの維持・活性化
- 基本方針③ 中心核および各拠点間の移動を支える交通ネットワークの形成
- 基本方針④ 災害リスクに配慮した防災まちづくりの推進

基本方針① 魅力的で求心力のある中心核の形成イメージ

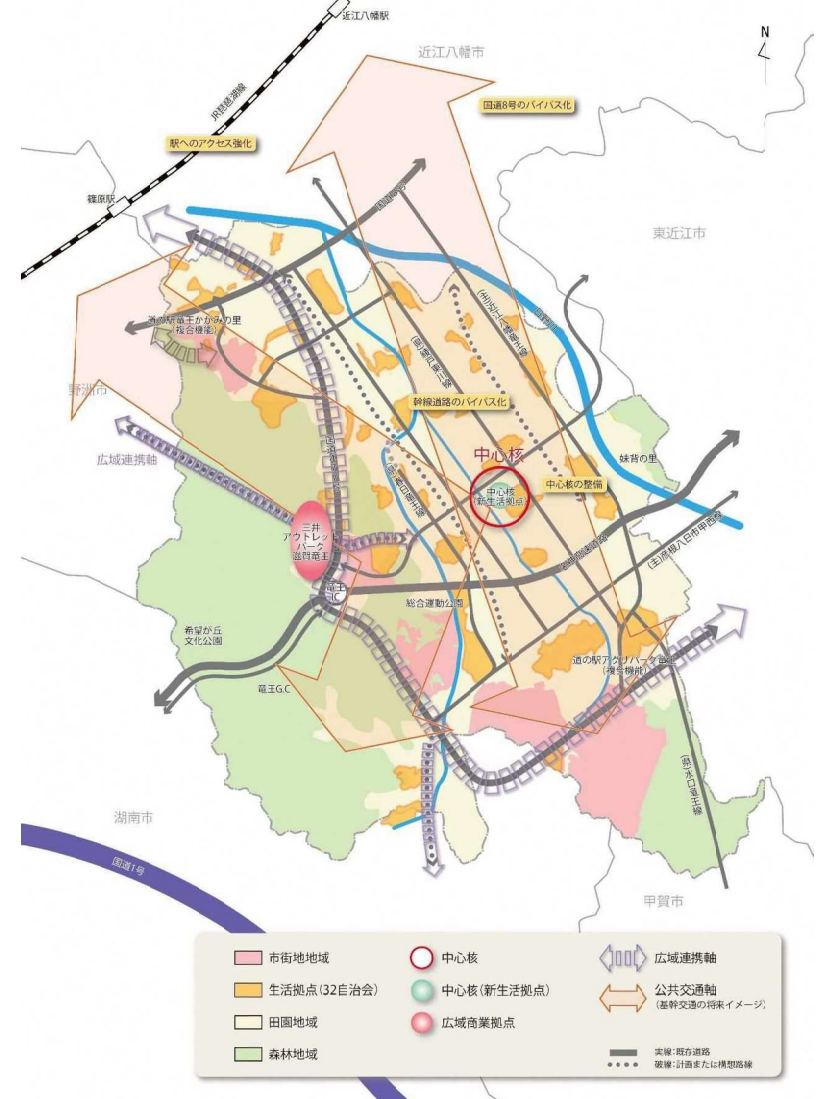


基本方針③ 中心核・各拠点間の移動を支える交通ネットワークイメージ



都市計画マスタープランの将来都市構造と整合を図り、「中心核」は行政機能をはじめとする各種都市機能の集約、生活利便性を活かした新たな生活拠点を整備し、「広域商業拠点」と「生活拠点」を合わせて拠点として位置づけます。

拠点、隣接する市等を繋ぐ軸として、国道477号等の「広域連携軸」、「公共交通軸」を位置づけ、地域として位置付ける「市街地地域」、「田園地域」、「森林地域」の土地利用誘導を適切に図ります。



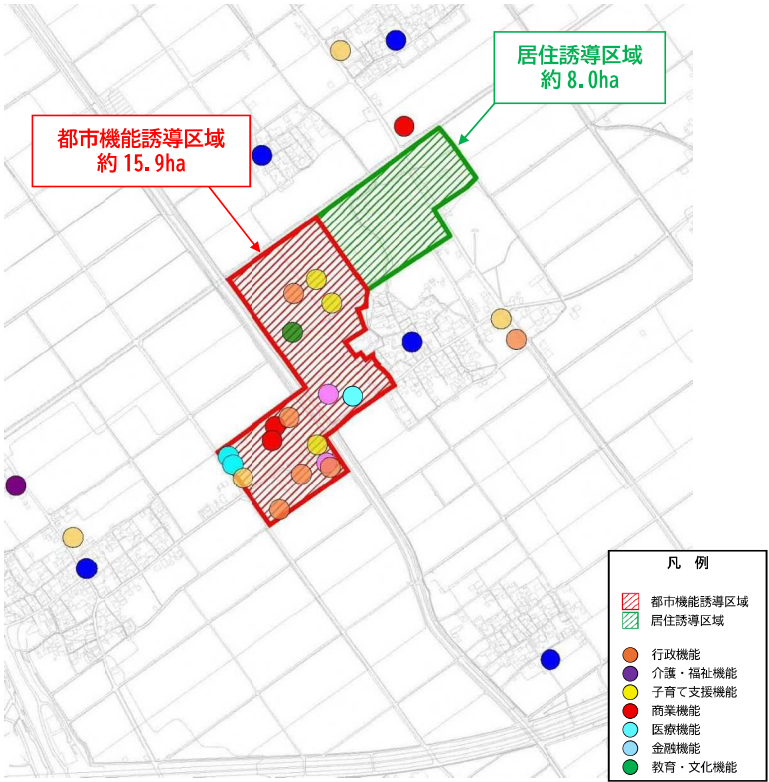
7. 居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の設定方針

竜王町においては、「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」で示される都市機能や居住が集積している都市の中心拠点や生活拠点周辺、医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される区域に該当する市街化区域はありません。

そのため、竜王町が目指す将来都市構造を実現するためには、町全体のバランスが取れた発展を目的としたコンパクトシティ化構想の推進が必要となります。

竜王町総合庁舎周辺では、竜王町コンパクトシティ化構想に基づき、教育や交流拠点等の集約、生活利便施設や新たな住宅地の整備により、本町の生活利便性を向上させる「中心核」の形成を進めています。「中心核」に居住誘導区域の設定、既存の集落や住宅団地とのネットワークの形成、既存の集落等の維持および災害リスクの低減を図ることで、安全・安心して暮らせる持続可能な都市の実現を目指します。

また、関連計画との整合を図り、行政ゾーン、商業ゾーン、交流・文教ゾーンを都市機能誘導区域に設定します。なお、竜王町コンパクトシティ化構想に基づき、各地域とのネットワークを整備・強化しながら、町全体のバランスが取れた発展と魅力あるまちづくりの推進に向けて、中心核に必要な都市機能の誘導を引き続き検討していきます。



※現時点での案であり、今後、変更になる場合があります。

誘導施設は、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便の向上を図るために必要な施設であり、竜王町に求められる都市機能別に誘導施設を設定します。

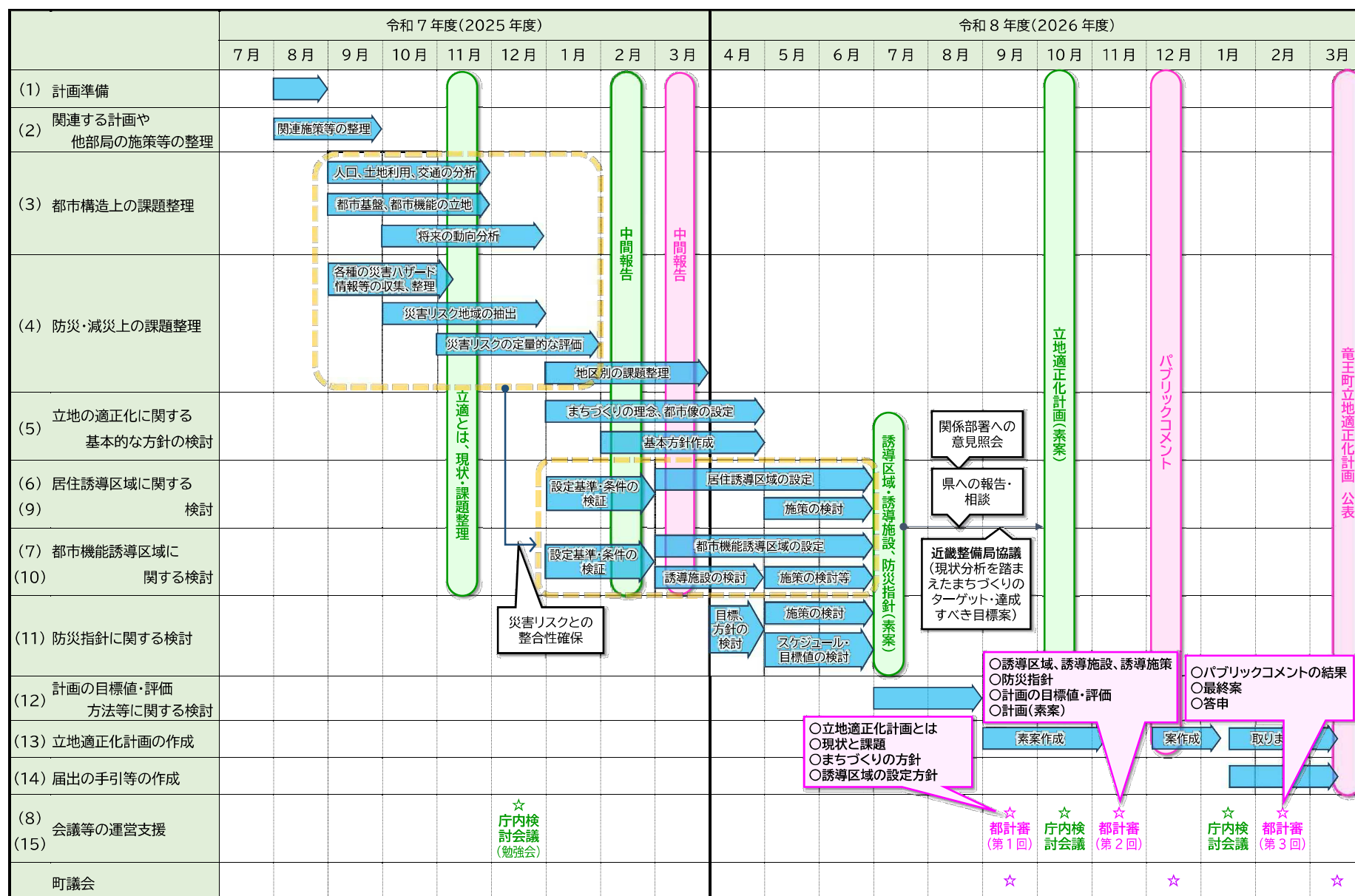
誘導施設として想定される施設 (都市計画運用指針)	◆ 高齢化の中で必要性が高まる施設
	・ 病院、診療所等の医療施設 ・ 老人デイサービスセンター等の社会福祉施設
	・ 小規模多機能型居宅介護事業所 ・ 地域包括支援センター 等
	◆ 子育て世代にとって居住場所を決める際に重要な要素となる施設
	・ こども園や保育所等の子育て支援施設 ・ 小学校等の教育施設
	◆ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設
	・ 図書館、博物館等の文化施設
	・ スーパーマーケット等の商業施設
	◆ 行政施設
	・ 行政サービスの窓口機能を有する町役場等

中心核では、教育・子育て・健康・にぎわい・防災といった生活利便性や多様な交流を育む機能として、また、若い世代・高齢者・自治会など地域コミュニティの維持・活性化を図る機能として、次の誘導施設を定めます。

都市機能	都市機能施設	誘導施設	新たに誘導する施設	立地状況（令和8年1月時点）		
				都市機能誘導区域	居住誘導区域	誘導区域外
行政機能	総合庁舎（役場）	○	—	○	—	—
	コミュニティセンター	○	○	—	—	—
介護福祉機能	保健センター	○	—	○	—	—
	地域包括支援センター	○	—	○	—	—
子育て機能	認定こども園（保育園）	○	○	—	○	—
	児童クラブ	○	○	—	○	—
	子ども発達支援センター	○	—	○	—	—
商業機能	大規模小売店舗	—	—	—	—	○
	食品スーパー	○	—	○	—	—
	コンビニ	—	—	—	—	○
医療機能	病院	—	—	—	—	—
	診療所	○	○	○	—	○
教育・文化機能	図書館	○	—	○	—	—
	公民館	○	—	○	—	—
	中学校	—	—	—	—	○
	小学校	○	○	—	○	○

※現時点での案であり、今後、変更になる場合があります。

竜王町立地適正化計画策定スケジュール



報告事項 1

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（竜王町決定）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（竜王町決定）

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1種低層住居専用地域 小 計	—	—	—	—	—	—	
第2種低層住居専用地域 小 計	—	—	—	—	—	—	
第1種中高層住居専用地域 小 計	約 5.0 ha 約 5.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.3%
第2種中高層住居専用地域 小 計	—	—	—	—	—	—	
第 1 種 住 居 地 域 小 計	約 9.1 ha 約 9.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.3%
第 2 種 住 居 地 域 小 計	—	—	—	—	—	—	
準 住 居 地 域 小 計	—	—	—	—	—	—	
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 47.2 ha 約 47.2 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	11.9%
商 業 地 域 小 計	—	—	—	—	—	—	
準 工 業 地 域 小 計	約 14.5 ha 約 14.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.7%
工 業 地 域 小 計	約 116.6 ha 約 116.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	29.4%
工 業 専 用 地 域 小 計	204.7 ha 約 204.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	51.5%
合 計	約 397.1 ha						100.0%

※「その他及び備考」における各用途地域の割合については、各用途地域の面積を合計面積で割り、少数第2位を四捨五入して第1位表記としている

理由 別紙のとおり

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（竜王町決定・新旧対照表）

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1種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
第2種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
第1種中高層住居専用地域	約 5.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 5.0 ha						1.4% 1.3%
第2種中高層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
第 1 種 住 居 地 域	約 1.1 9.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 1.1 9.1 ha						0.3% 2.3%
第 2 種 住 居 地 域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
準 住 居 地 域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
近 隣 商 業 地 域	約 31.3 47.2 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 31.3 47.2 ha						8.8% 11.9%
商 業 地 域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
準 工 業 地 域	約 14.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 14.5 ha						4.1% 3.7%
工 業 地 域	約 98.0 116.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 98.0 116.6 ha						27.6% 29.4%
工 業 専 用 地 域	約 204.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 204.7 ha						57.7% 51.5%
合 計	約 354.6 397.1 ha						100.0% 100.0%

※上段朱書き：変更前

※「その他及び備考」における各用途地域の割合については、各用途地域の面積を合計面積で割り、少数第2位を四捨五入して第1位表記としている

理 由 書

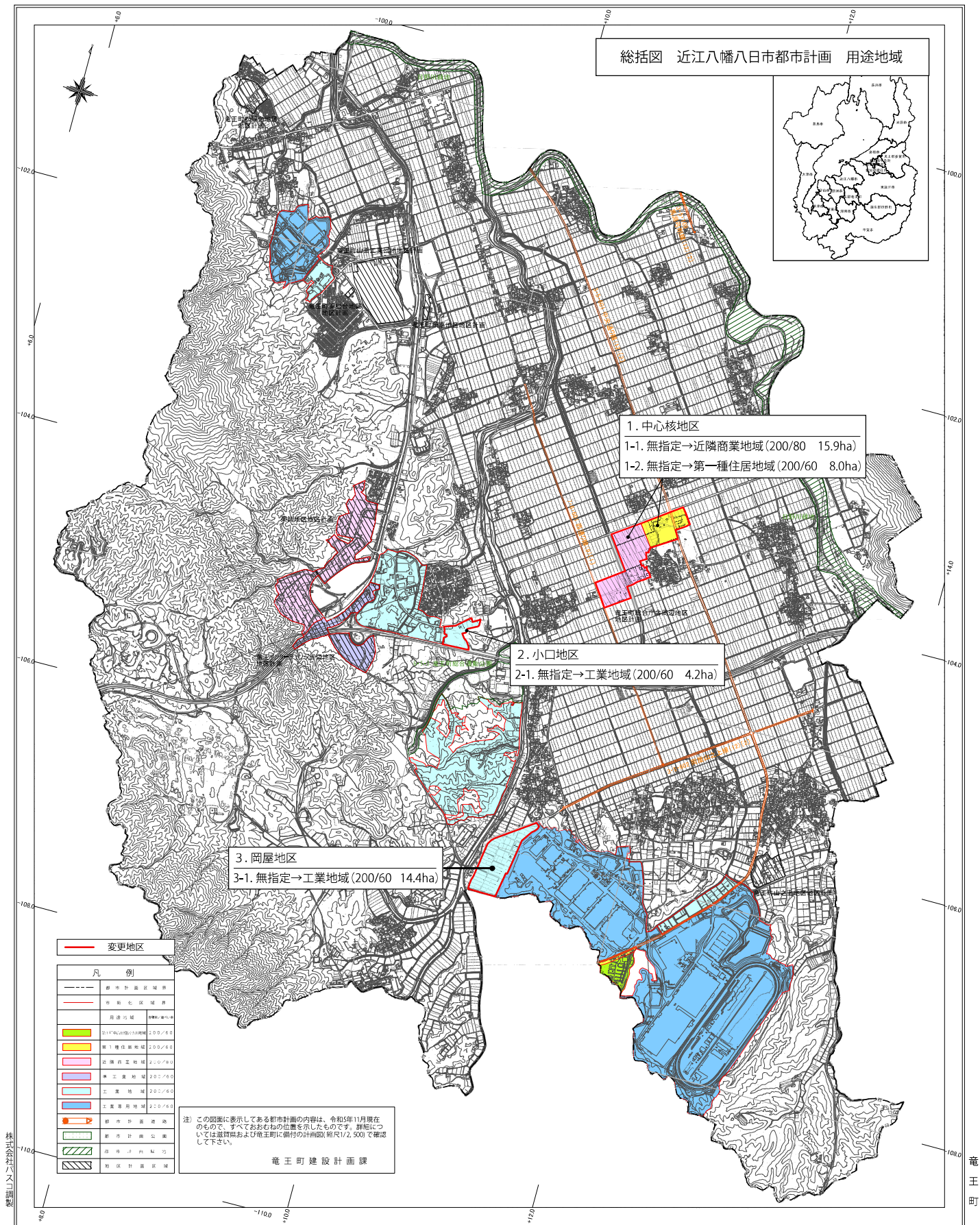
近江八幡八日市都市計画区域区分の見直しにより、新たに市街地区域に編入されることから、竜王町都市計画マスタープランに即し周辺環境と調和した適切な土地誘導を図るため用途地域を定めるものである。

中心核地区は、竜王町都市計画マスタープランにおいて中心核として位置付けており、「町民の集い」、「便利な暮らし」、「多世代の交流」、「まちの魅力やにぎわいの創出」など、人口減少下であっても、町民の「拠り所」となる場所としていることから、総合庁舎をはじめ町公民館や図書館、保健センター、防災センターなど公共施設が集積立地するとともに商業施設や医療施設が立地しており、さらに教育施設等を集積することにより、町民の生活利便性を向上するため、近隣商業地域およびこれらの公共施設や商業施設が立地する近隣に良質な住宅地を供給するとともに日常の利便性を確保するため、第一種住居地域に指定を行うものである。

小口地区は、竜王町都市計画マスタープランにおいて産業拠点と位置付けており、名神竜王インターチェンジから近く交通の利便性に恵まれた立地条件を活かした運輸流通業などの産業機能を適切に配置することにより近接工業地域と一体となった業務地を形成するため、工業地域に指定を行うものである。

岡屋地区は、竜王町都市計画マスタープランにおいて産業拠点と位置付けており、名神竜王インターチェンジから近く交通の利便性に恵まれた立地条件であり、大手自動車工場に隣接しており、近接には滋賀竜王工業団地もあり産業が集積した地域であることから、近接工業地域と一体となった業務地を形成するため、工業地域に指定を行うものである。

近江八幡八日市都市計画総括図(竜王町)



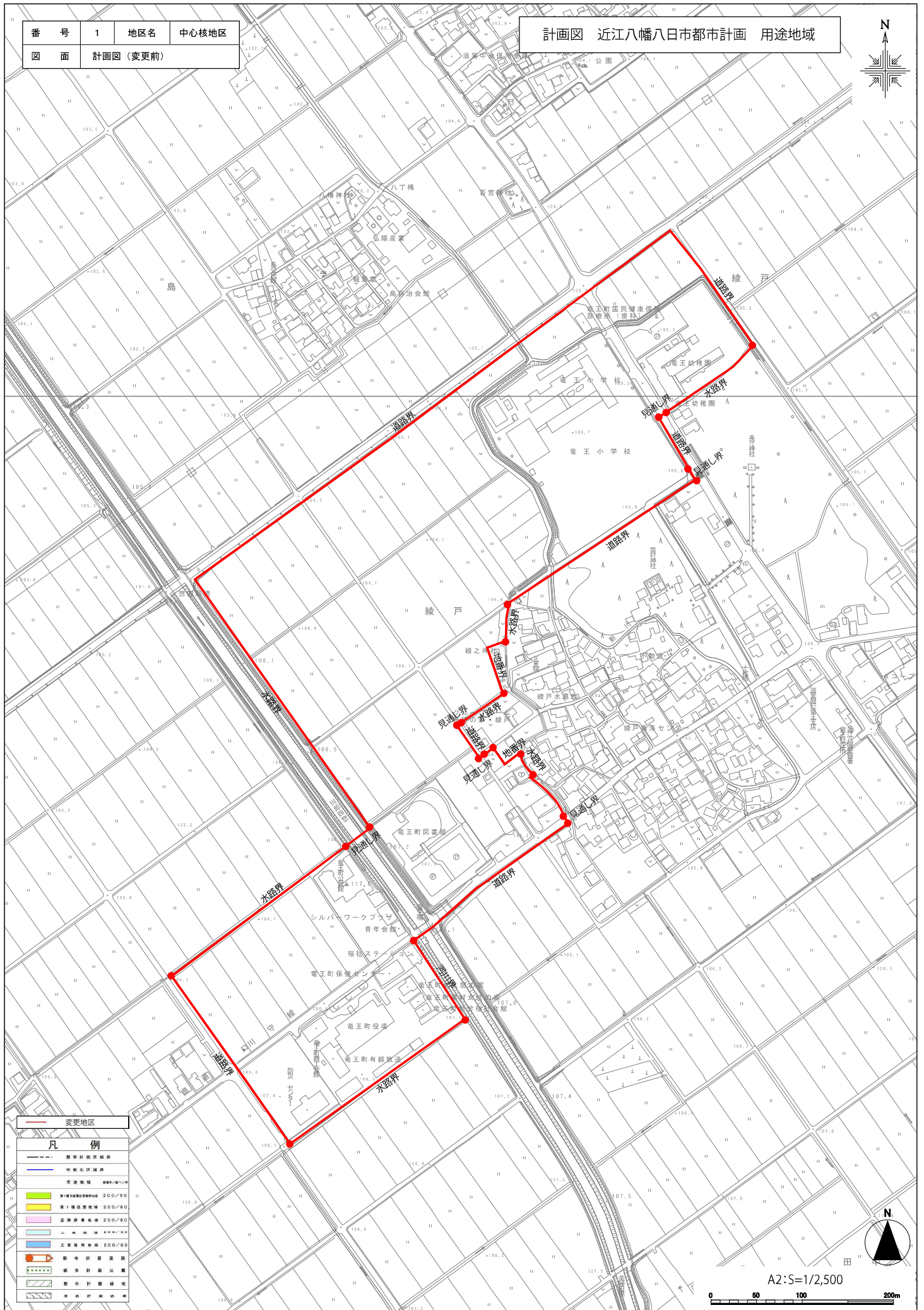
本図は平成24年3月測図竜王町全図1:10,000より1:20,000に縮小したものである。

1:20,000
0 250 500 1,000

A2:S=1/20,000

番 号	1	地区名	中心核地区
図 面	計画図(変更前)		

計画図 近江八幡八日市都市計画 用途地域



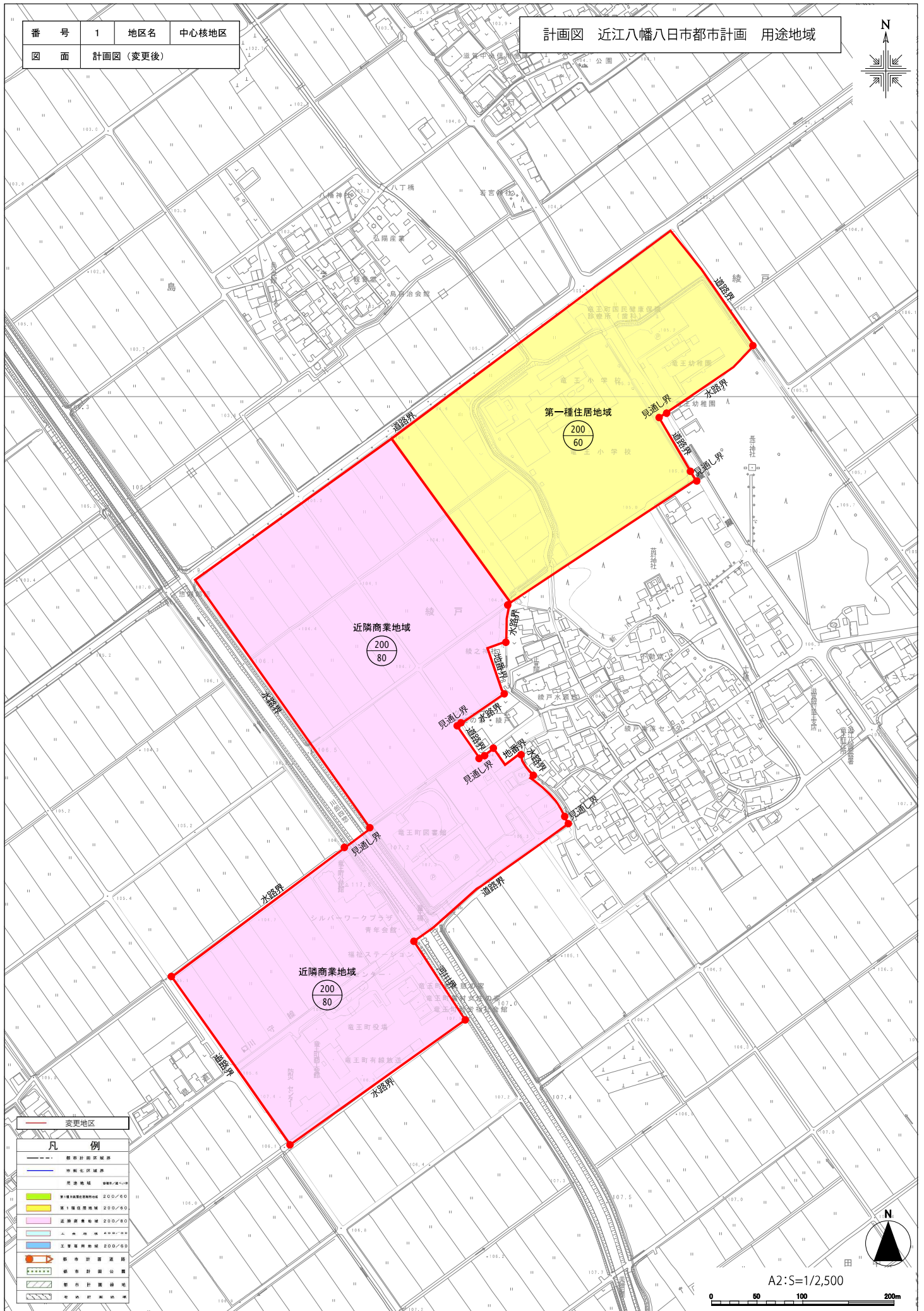
凡 例	
—	変更地区
---	都市計画区域界
---	市街化区域界
---	用途地域 200/60
---	第一種住居地域 200/60
---	近隣商業地域 200/60
---	工業専用地域 200/60
---	文書等用地 200/60
---	都市計画道路
---	都市計画公園
---	都市計画緑地
---	都市計画排水

A2:S=1/2,500

0 50 100 200m

番 号	1	地区名	中心核地区
図 面	計画図（変更後）		

計画図 近江八幡八日市都市計画 用途地域

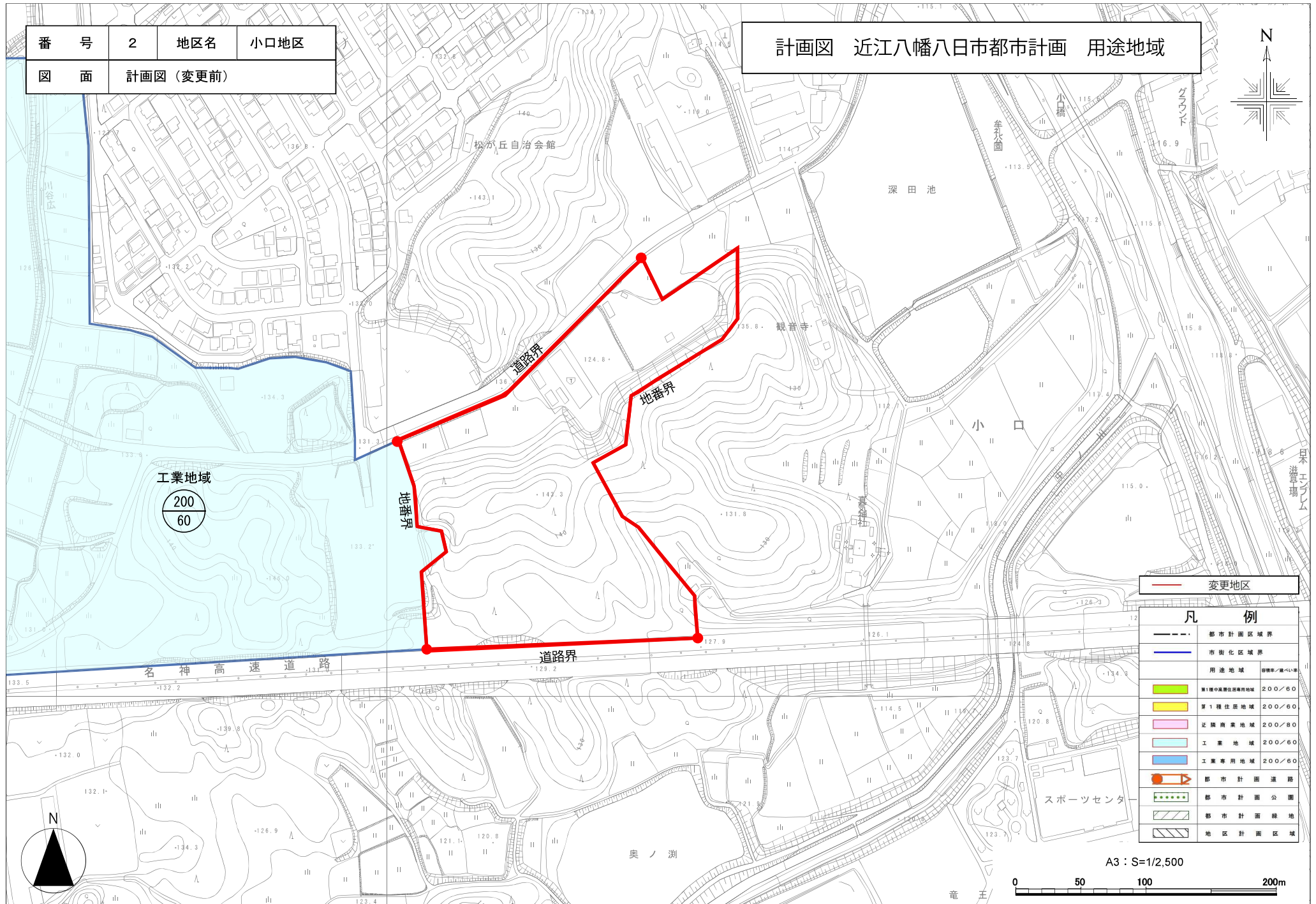


A2:S=1/2,500

0 50 100 200m

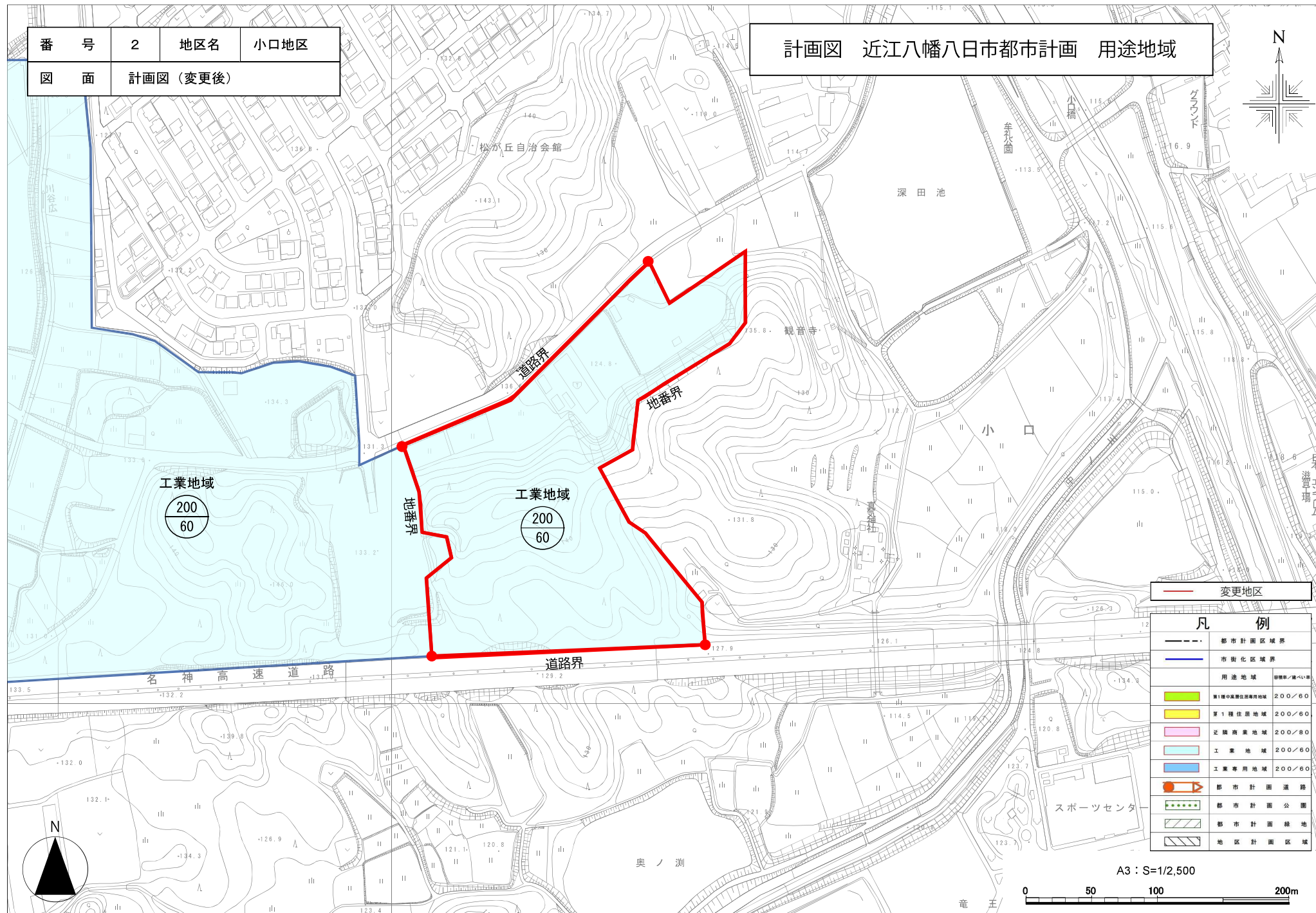
番 号	2	地区名	小口地区
図 面	計画図（変更前）		

計画図 近江八幡八日市都市計画 用途地域



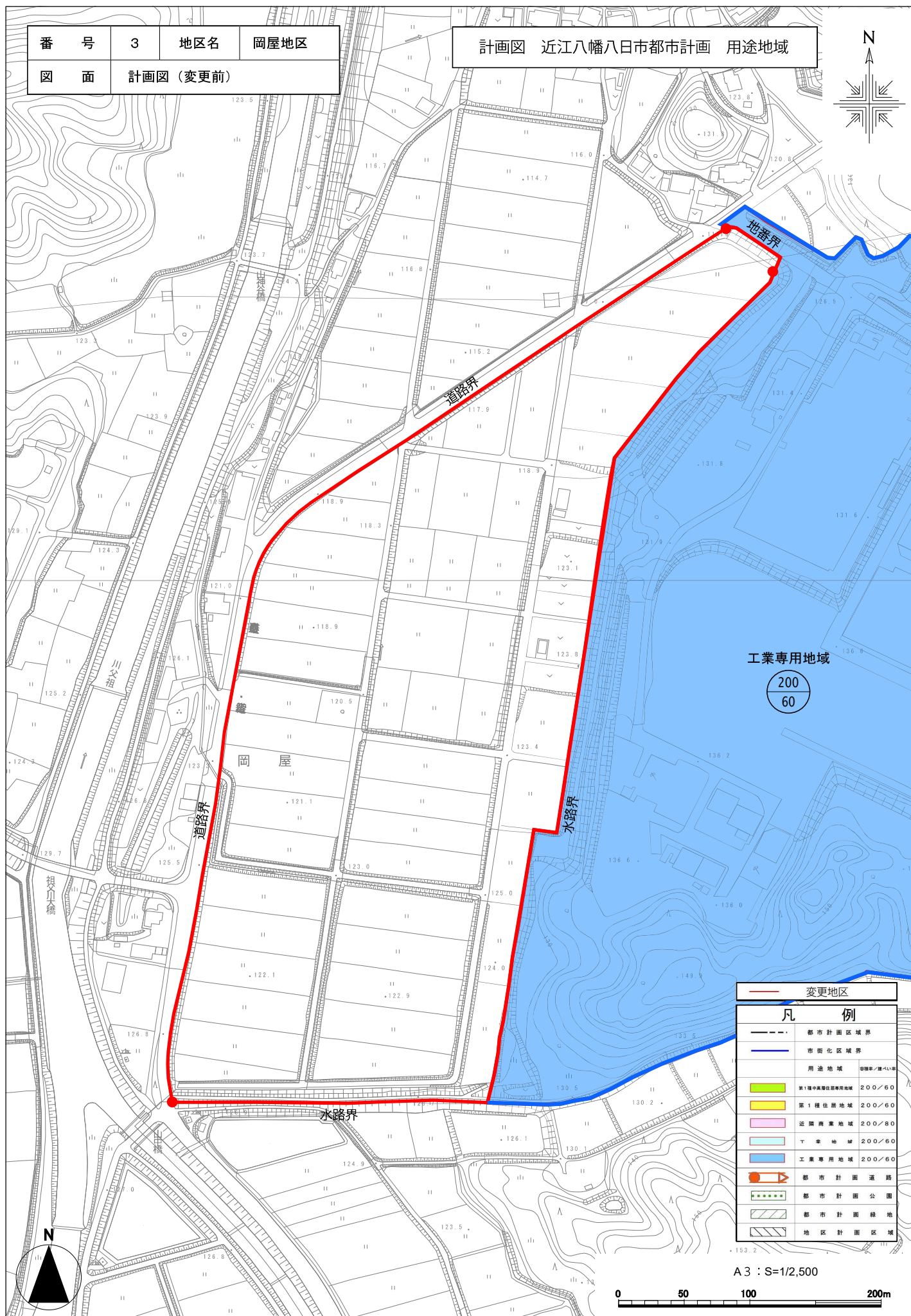
番 号	2	地区名	小口地区
図 面	計画図（変更後）		

計画図 近江八幡八日市都市計画 用途地域



番 号	3	地区名	岡屋地区
図 面	計画図 (変更前)		

計画図 近江八幡八日市都市計画 用途地域



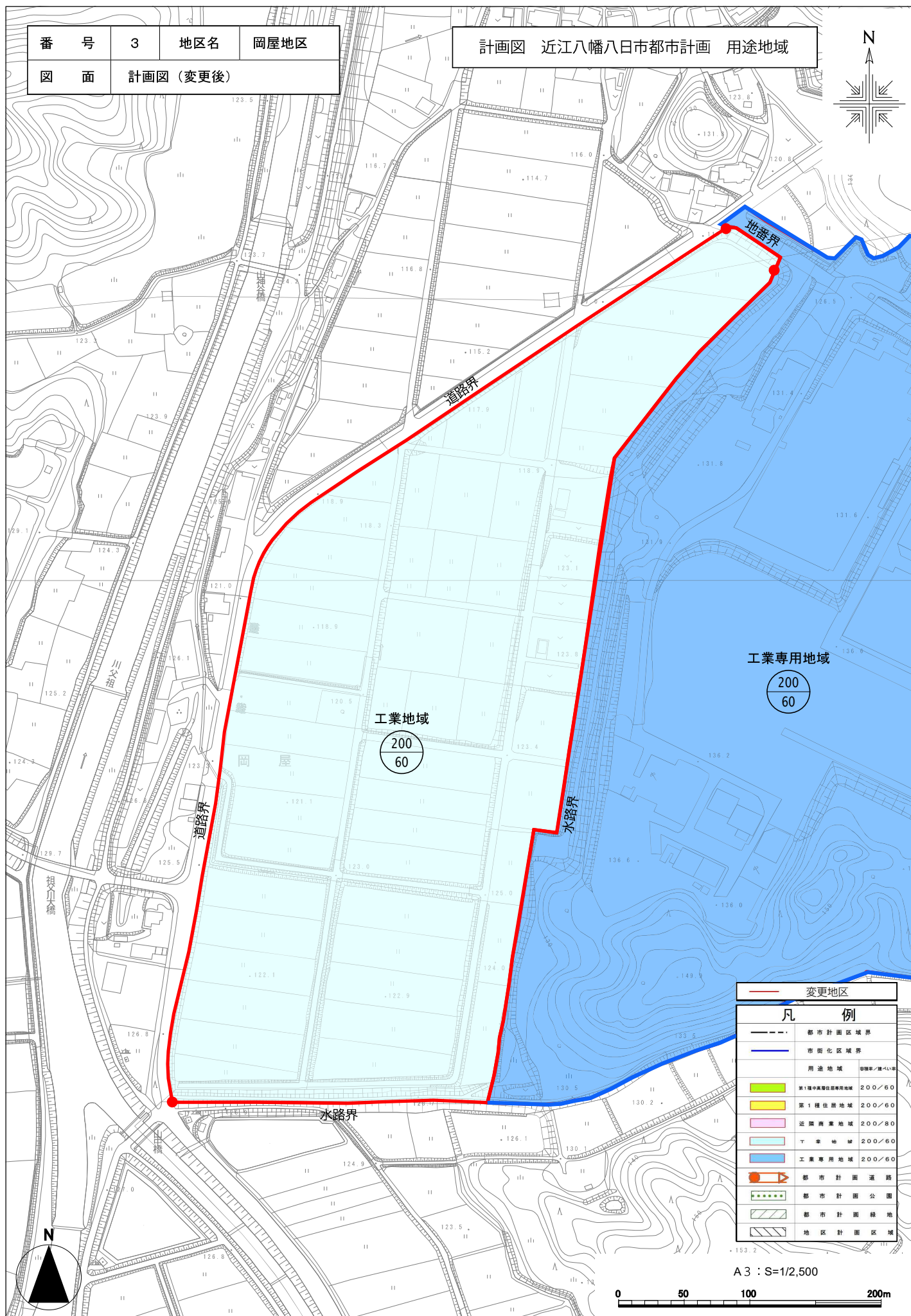
変更地区	
—	変更地区
凡 例	
—	都市計画区域界
—	市街化区域界
用途地域	容積率/建ぺい率
第1種中高層住居専用地域	200/60
第1種住居地域	200/60
近隣商業地域	200/80
工業専用地域	200/60
工業専用地域	200/60
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
地区計画区域	

A3 : S=1/2,500

0 50 100 200m

番 号	3	地区名	岡屋地区
図 面	計画図 (変更後)		

計画図 近江八幡八日市都市計画 用途地域



凡 例	
—	変更地区
---	都市計画区域界
---	市街化区域界
用途地域	容積率/建ぺい率
第1種中高層住居専用地域	200/60
第1種住居地域	200/60
近隣商業地域	200/80
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	

A3 : S=1/2,500

0 50 100 200m

報告事項 2

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定または変更（竜王町決定）について

- ・ 竜王町総合庁舎周辺地区地区計画の変更
- ・ 竜王町小口地区地区計画の決定
- ・ 竜王町岡屋地区地区計画の決定

近江八幡八日市都市計画 地区計画の変更（竜王町決定）

都市計画竜王町総合庁舎周辺地区地区計画を次のように変更する。

名	称	竜王町総合庁舎周辺地区地区計画		
位	置	竜王町小口、綾戸の各一部		
面	積	約 23.9ha		
区 域 の 整 備 ・ 開 発 お よ び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	当地区は、竜王町のほぼ中心に位置し、総合庁舎をはじめ、町公民館、図書館、保健センター、防災センターなどの公共公益施設や日常的な町民生活の利便性の向上に資する商業施設および医療施設などが集積立地している地区である。 本町の中心核となる当地区は、公共公益施設や町民の日常生活利便に供する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、さらに教育機能、生涯学習、防災機能などの公共公益施設を集約するとともに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、多世代の交流、まちの魅力やにぎわいの創出につながり、町民の拠り所となることを目標とする。 また、既存集落とのコミュニティ形成を重視しながら、本地区に良質な住宅地を供給することで、若年層の世帯分離やU・I・Jターンの受け皿となるなど、本町の人口維持に寄与することを目標とする。		
		本町の中心核として適正な土地利用を実現するため、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮するとともに、本地区を細分化し、それぞれ次に掲げる方針により土地利用を誘導する。 また、地先の安全度マップで一部浸水する箇所が見られる場合は、地盤の嵩上げを全体的に行う。		
	土地利用の方針	公共公益機能誘導地区	商業・業務機能誘導地区	住居誘導地区
		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・強化を図る。	隣接する公共公益機能誘導地区の多様な都市機能との相乗的な機能の向上に配慮しつつ、食料品をはじめとする最寄品店舗等の周辺住民の日常生活利便に供する施設および子どもから高齢者まで幅広い世代が交流できる機能の誘導を図る。	周辺の自然環境、既存住宅との調和を図りつつ、戸建て住宅を中心とした緑豊かな住宅地を形成する。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、歩行者および自動車利用者がともに安全かつ快適に利用できる本町の中心核にふさわしいシンボリックな道路整備を図り、適切な維持管理に努める。 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、多様かつ複合的に配置された都市機能や周辺の恵まれた自然環境と調和に配慮しつつ、安全・安心して利用できる公園を計画的に配置し、適切な維持管理に努める。 また、浸水被害の発生または拡大を防止するため、雨水貯留浸透施設を整備し地区内の雨水排水を適切に調整したうえで地区外の排水路に接続する。		
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、それぞれの土地利用にふさわしい地区形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を行い、周辺の恵まれた自然環境と調和した中心核が形成されるよう誘導する。		

地区施設の配置および規模			1号道路 幅員約13m 延長約410m 区画道路 2号道路 幅員約15m 延長約685m 区画道路 1号公園 面積8,767㎡ 街区公園 2号公園 面積5,327㎡ 街区公園		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公共公益機能誘導地区	商業・業務機能誘導地区	住居誘導地区
		地区の面積	約13.6ha	約2.3ha	約8.0ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区内に建築することができる建築物は以下のとおりとする。 ①建築基準法(昭和25年法律第201号。(以下「法」という。))別表第2(い)の項第4号、第6号、および第8号から第10号までに掲げる建築物(第9号に規定する公益上必要な建築物として、社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館を含む。) ②法別表第2(は)の項第4号、第7号および第8号に掲げる建築物 ③法別表第2(に)の項第2号に規定する工場のうち公益上必要な建築物の用に供する施設(学校給食法(昭和29年法律第160号)第6条に規定する施設に限る。)である建築物(これに附属する建築物を含む。) ④上記1から2までに掲げる建築物以外で事務所の用途に供する建築物(商工会法(昭和35年5月20日法律第89号)第11条に規定する施設に限る。)のうち、床面積の合計が1,500㎡以内のもの(これに附属する建築物を含む。) 	地区内に建築することができる建築物は以下のとおりとする。 ①法別表第2(い)の項第6号、第8号および第10号に掲げる建築物 ②法別表第2(は)の項第4号および第8号に掲げる建築物 ③法別表第2(は)の項第5号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちでその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡以内のもの(これに附属する建築物を含む。) ④法別表第2(に)の項第2号に規定する工場のうち、作業場の床面積の合計が100㎡以内のもの(これに附属する建築物を含む。) 	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①法別表第2(い)の項第5号および第7号に掲げる建築物 ②法別表第2(は)の項第2号から第4号までに掲げる建築物 ③法別表第2(に)の項第2号から第6号までに掲げる建築物 ④法別表第2(ほ)の項に規定する建築物 ⑤法別表第2(は)の項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が720㎡を超え、かつ、3階以上の部分をその用途に供するもの(政令で定めるものを除く。)
		建築物の容積率の最高限度	20/10		15/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		180㎡

		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または敷地境界線までの距離は、良好な景観形成および都市環境に配慮し、できる限り後退すること。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は3m以上とし、できる限り道路および隣地の境界線から後退すること。ただし、地盤面下の部分または公益上必要な建築物等については、この限りではない。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または敷地境界線までの距離の最低限度は1mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 地盤面下の部分または公益上必要な建築物 (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3mいかであるもの (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの
		建築物等の高さの最高限度	20m（ただし、公益上必要な建築物等については、この限りではない。）	15m（ただし、公益上必要な建築物等については、この限りではない。）	15m（ただし、公益上必要な建築物等については、この限りではない。）
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	①建築物の形態または色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。特に、色彩については、竜王町総合庁舎および周囲の恵まれた自然環境と調和がとれた色彩とすること。	①建築物の形態または色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。特に、色彩については、竜王町総合庁舎および周囲の恵まれた自然環境と調和がとれた色彩とすること。 ②建築物に付属する屋外広告物は、1事業者2箇所以内に限り事業所名および商標等を表示することができる。なお、その設置は、建築物壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板および塔屋看板の類は認めない。 ③野立広告物は、1建築物内に多数の事業者がある場合においても、まとめて2箇所以内に限り設置することができる。なお、その設置は、高さ15m以下とし、周辺景観および建築物と調和した色彩および素材とすること。	①建築物の形態または色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。 ②外壁および屋根等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とする。 ③屋根の形態は、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮し、勾配屋根とする。ただし、形態、または色彩、その他敷地内緑化などにより、景観形成上支障がないと認められる場合は、この限りでない。 ④建築物に附属する屋外広告物は、原則として、1事業者2箇所以内に限り、事業者名および商標等を表示することができることとし、その設置は建築物の壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板および塔屋看板の類は認めない。 ⑤野立広告物は、原則として、6m以下とし、周辺景観および建築物との調和した色彩および素材とする。

		垣またはさくの構造の制限	道路および敷地の境界には、恵まれた周辺の自然環境との調和に配慮し、景観形成上および都市環境上優れた緑化を図るものとする。	道路境界には、垣またはさくを設置するものとし、その構造については以下のとおりとする。なお、段差が生じる場合においても、積極的な緑化などにより無機質な雰囲気緩和に努めるものとする。 ①さく（周辺の環境と調和しない防護柵に類するものは除く。）および生け垣を設ける。 ②石、れんが、化粧ブロックその他これらに類するものおよび生け垣を設ける。 敷地境界には、恵まれた周辺の自然環境との調和に配慮し、景観形成上および都市環境上優れた緑化を図るものとする。	道路および敷地の境界には、恵まれた周辺の自然環境との調和に配慮し、景観形成上および都市環境上優れた緑化を図るものとする。
--	--	--------------	---	--	---

「区域は計画図表示のとおり」

（理由）

別添理由書のとおりとする。

理 由 書

竜王町総合庁舎周辺地区は、名神高速道路竜王インターチェンジから東に約2 km、竜王町のほぼ中心に位置し、総合庁舎をはじめ、町公民館や図書館、保健センター、防災センターなどの公共公益施設が集積立地している地区である。また、当地区の周辺においては、農業集落や水田をはじめ、河川・用水、遠景の山並みなどが一体となって固有の田園景観が形成されている。

本地区計画決定時、本町においては、町民の日常生活を支える商業施設がほとんどなく、地元販売率が50%を大きく下回り、食糧品や日用雑貨等の最寄品でさえも周辺自治体に大きく依存している状況となっていた。また、町民ニーズとして、若者世代や子育て世代など本町において住まいを求める声に対する住宅施策の推進とともに、日常的な暮らしやすさを高める商業施設の立地誘導が強く求められていた。

このため、本町の中心核として、町民の日常的な暮らしやすさを高め、活力やにぎわいを創出し、わがまちへの誇りと愛着を育むため、当地区を平成22年1月20日に竜王町総合庁舎周辺地区地区計画として都市計画決定した。

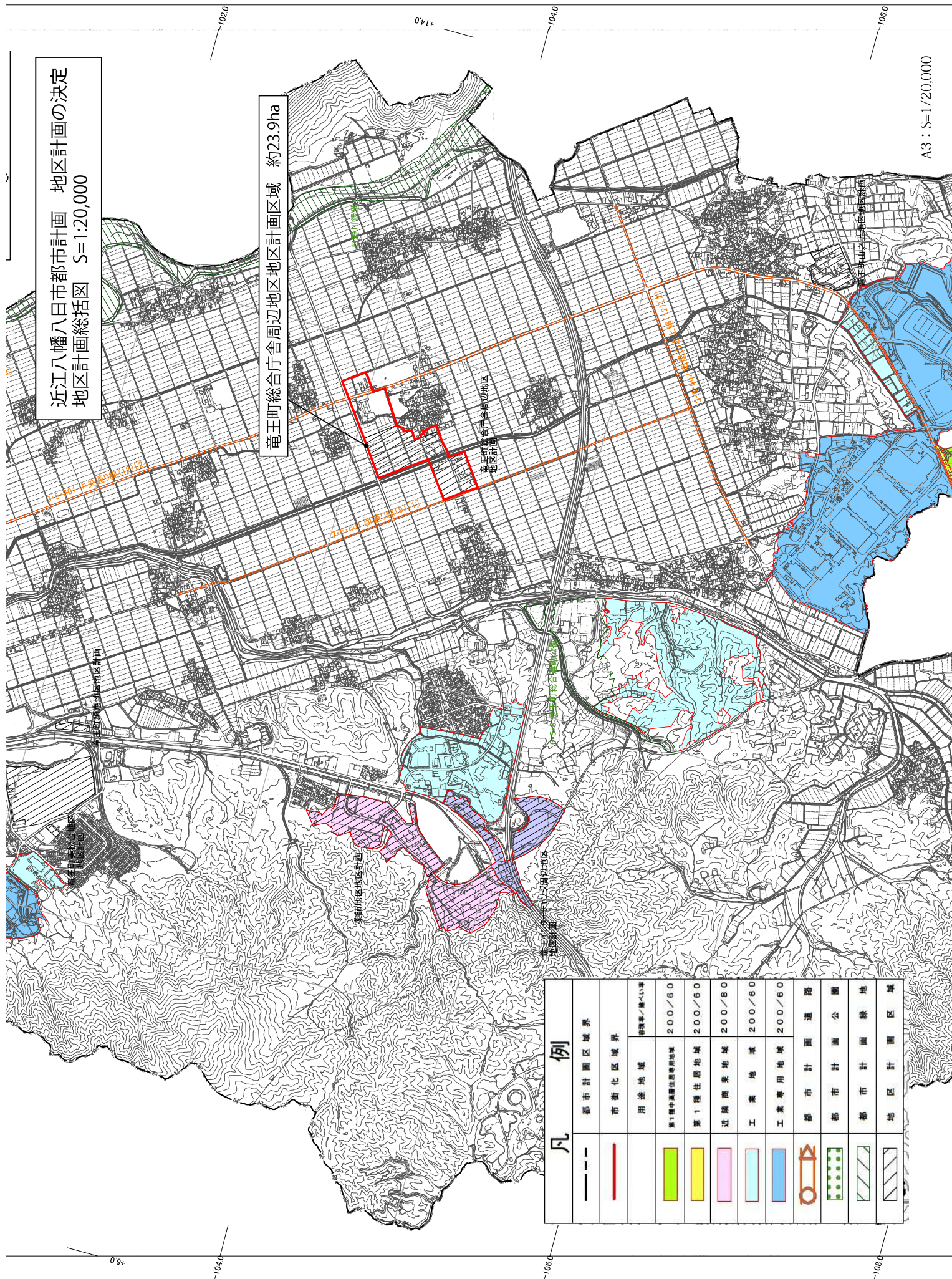
地区計画を策定後、当地区には、商業施設や医療施設が立地し、町民の日常的な暮らしやすさは格別に向上している。

令和4年3月に策定した竜王町都市計画マスタープランでは、当地区を中心核として位置付けており、「町民の集い」、「便利な暮らし」、「多世代の交流」、「まちの魅力やにぎわいの創出」など、人口減少下にあっても、町民の「拠り所」となる場所としており、竜王町総合庁舎周辺に教育機能、生涯学習、防災機能などの関係施設を当地区へ集約することで、さらに町民の日常的な暮らしやすさを高めるとともに、多様な交流とにぎわいの創出を図るため、令和5年11月17日に竜王町総合庁舎周辺地区地区計画を変更した。

さらに、人口減少に歯止めをかけるためには、若者世代や子育て世代など本町において住まいを求めるニーズに応える必要があるため、利便施設が集約した地区の近接に良質な住宅地の供給をするため、竜王町総合庁舎周辺地区地区計画を再度変更するものである。

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 S=1:20,000

竜王町総合庁舎周辺地区地区計画区域 約23.9ha



凡 例	
---	都市計画区域境界
—	市街化区域境界
■	用途地域
■	第1種中密度住宅用地区域
■	第1種住居地域
■	近隣商業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
■	都市計画道路
■	都市計画公園
■	都市計画緑地
■	地区計画区域

A3 : S=1/20,000



竜王町総合庁舎周辺地区地区計画
地区計画区域及び地区整備計画区域

住居誘導地区

公共公益機能誘導地区

商業・業務機能
誘導地区

商業・業務機能誘導地区

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	都市計画区域界
	市町村界
	用途地域
	第1種住居地域 200/80
	第2種住居地域 200/80
	近隣商業地域 200/80
	工業地域 200/80
	工業専用地域 200/80
	都市計画道路
	都市計画公園
	都市計画緑地
	防災緑地

凡 例	
	公共公益機能誘導地区
	商業・業務機能誘導地区
	住居誘導地区

A2:S=1/2,500

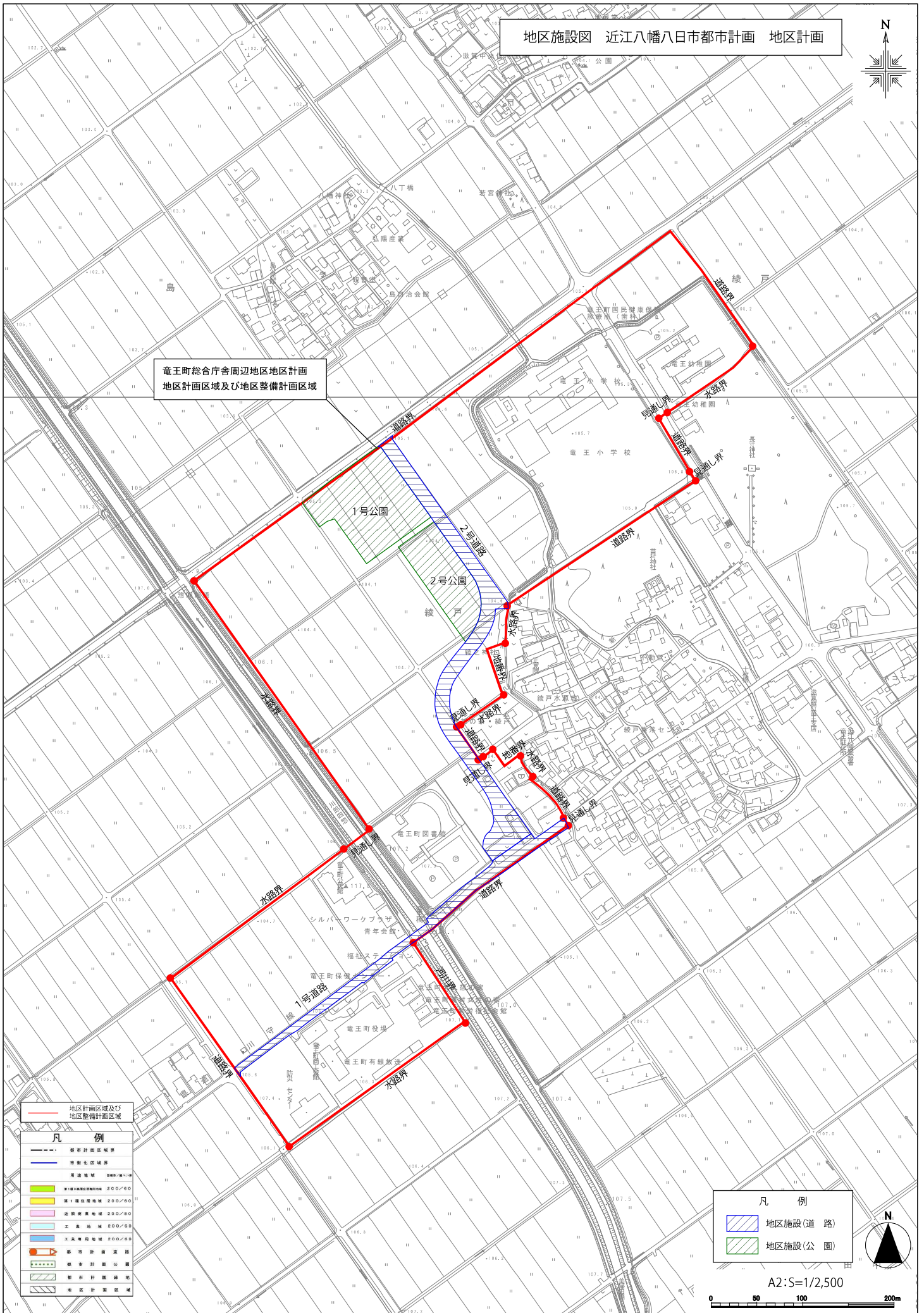
0 50 100 200m



地区施設図 近江八幡八日市都市計画 地区計画



竜王町総合庁舎周辺地区地区計画
地区計画区域及び地区整備計画区域



凡 例	
 	地区計画区域及び地区整備計画区域
 	都市計画区域界
 	市街化区域界
 	用途地域 商業地区(第一種)
 	第一種住居地域 200/80
 	第二種住居地域 200/80
 	近隣商業地域 200/80
 	工業地域 200/80
 	工業専用地域 200/80
 	都市計画道路
 	都市計画公園
 	都市計画緑地
 	市街化調整区域

凡 例	
 	地区施設(道 路)
 	地区施設(公 園)

A2:S=1/2,500

0 50 100 200m



都市計画の策定の経緯の概要

近江八幡八日市都市計画地区計画（竜王町総合庁舎周辺地区地区計画）の変更（竜王町決定）

事 項	時 期	備 考
・ 地元説明・関係機関協議	令和 7 年 1 1 月	庁内・関係機関等協議
・ 県知事との事前相談	令和 8 年 2 月	
以 下 予 定		
・ 市都市計画審議会(事前)	令和 8 年 9 月 1 日	案を報告
・ 地区計画(原案)の公告縦覧 (法第 16 条第 2 項)	令和 8 年 9 月上旬	縦覧 2 週間
・ 県知事との事前協議	令和 8 年 9 月中旬	
・ 県知事からの事前協議回答	令和 8 年 9 月下旬	
・ 地区計画(案)の公告縦覧 (法第 17 条第 1 項)	令和 8 年 9 月下旬	縦覧 2 週間
・ 市都市計画審議会へ付議 (法第 19 条第 1 項)	令和 8 年 1 1 月上旬	都市計画決定につき、諮問
・ 県知事へ協議申請 (法第 19 条第 3 項)	令和 8 年 1 1 月中旬	
・ 県知事からの協議回答	令和 8 年 1 2 月中旬	
・ 地区計画の決定 (都市計画決定) (法第 20 条第 1 項)	令和 8 年 1 2 月下旬	

竜王町総合庁舎周辺地区地区計画説明資料

地区計画の内容

地区計画では、「区域の整備・開発および保全の方針」において目標や方針が定められていますが、その目標や方針を実現するため、具体的なルールとして「地区整備計画」が定められています。

竜王町総合庁舎周辺地区地区計画の地区整備計画

建築物の用途の制限

■公共公益機能誘導地区

地区内に建築することができる建築物は以下のとおりです。

- (1) 学校（大学、高等専門学校、専修学校および各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- (3) 診療所
- (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物（社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館を含む。）
- (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (6) 公益上必要な建築物で政令で定めるもの
- (7) (1)から(6)の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
- (8) 法別表第2（に）の項第2号に規定する工場のうち公益上必要な建築物の用に供する施設（学校給食法（昭和29年法律第160号）第6条に規定する施設に限る。）である建築物（これに附属する建築物を含む。）
- (9) 上記(1)から(8)に掲げる建築物以外で事務所の用途に供する建築物（商工会法（昭和35年5月20日法律第89号）第11条に規定する施設に限る。）のうち、床面積の合計が1,500㎡以内のもの（これに附属する建築物を含む。）

線引き都市計画区域の一覧 赤斜線：地区計画で建築できる用途（公共公益機能誘導地区）

	用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫 ①②③に示すは、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	①	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
工場	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
倉庫等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

■商業・業務機能誘導地区

地区内に建築することができる建築物は以下のとおりです。

- (1) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- (2) 診療所
- (3) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (4) (1)から(3)の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
- (5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちでその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡以内のもの（これに附属する建築物を含む。）
- (6) 工場のうち、作業場の床面積の合計が100㎡以内のもの（これに附属する建築物を含む。）

線引き都市計画区域の一覧 赤斜線：地区計画で建築できる用途（商業・業務機能誘導地区）

	用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物 取引業者等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	2階以下
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	2階以下
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
工場	建築物附属自動車庫 ① ② ③ にては、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	①	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
倉庫	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車 車庫等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

■住居誘導地区

第一種住居地域内に建築してはならない建築物に加え、以下のものは建築できません。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (2) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (3) 公衆浴場
- (4) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- (5) 病院
- (6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (7) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）を除く。）
- (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- (9) ホテルまたは旅館
- (10) 自動車教習所
- (11) 政令で定める規模の畜舎
- (12) 住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの、共同住宅、寄宿舍または下宿、診療所、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）、これらの建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が720㎡を超え、かつ、3階以上の部分をその用途に供するもの（政令で定めるものを除く。）

線引き都市計画区域の一覧

赤斜線：地区計画で規制する用途（住居誘導地区）

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備	考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く、■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車庫 ① ② ③ に基づいて、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄記載の制限	①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	×	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り。	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		
倉庫等	自動車修理工場	×	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○		
		量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
		量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	② 3,000㎡以下	
		量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定（竜王町決定）

都市計画竜王町小口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		竜王町小口地区地区計画
位 置		竜王町大字小口の一部
面 積		約 4.2ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、竜王町の西部に位置し、名神竜王インターチェンジから東方向約800mの位置にあり、交通の利便性に恵まれた地域である。 このことから、交通利便性を活かした運輸流通業などの産業機能を適切に配置し近接工業地域と一体となった業務地を形成するとともに、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目標とする。
	土地利用の方針	緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。 道路沿道における土地利用は、背後地の土地利用を阻害しないように配慮する。 土砂災害警戒区域等の指定状況を踏まえ、十分な確認を行い、自然災害に対して必要な対策を講じたうえで土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な都市環境の形成を図るため、安全性や快適性に配慮した緑地等の施策の機能の維持、保全を図る。 また、降雨時の雨水流出抑制対策のため、雨水貯留浸透施設を整備し、地区内の雨水排水を適切に調整したうえで地区外の排水路に接続する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、土地利用にふさわしい地区形成が図られるよう、建築物の用途、建蔽率および容積率の最高制限を定める。また、都市環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度および建築物の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置および規模		
	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（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第10号までに掲げる建築物 (2) 法別表第2（は）項第4号に掲げる建築物 (3) 法別表第2（に）項第3号、第5号および第6号に掲げる建築物 (4) 法別表第2（ほ）項第2号および第3号に掲げる建築物 (5) 事務所等の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (6) 店舗（自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを含む。）、飲食店、展示場その他これらに類する用途の建築物 (7) 法別表第2（る）項第1号から第3号に掲げる建築物	
	容積率の最高限度	10分の20	
	建蔽率の最高限度	10分の6	
	敷地面積の最低限度	200㎡（ただし、公益上必要な建築物で地区計画の目標を達成するのに支障とならないものを除く。）	
	壁面の位置の制限	特になし。	
	建築物等の高さの最高限度	特になし。	
	建築物等の形態および意匠の制限	建築物の形態または色彩その他の意匠は、原色を避け落ち着いた色調とするなど、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。	
	垣または柵の構造の制限	特になし。	
	土地の利用に関する事項	特に定めない。	

「区域は計画図表示のとおり」

（理由）

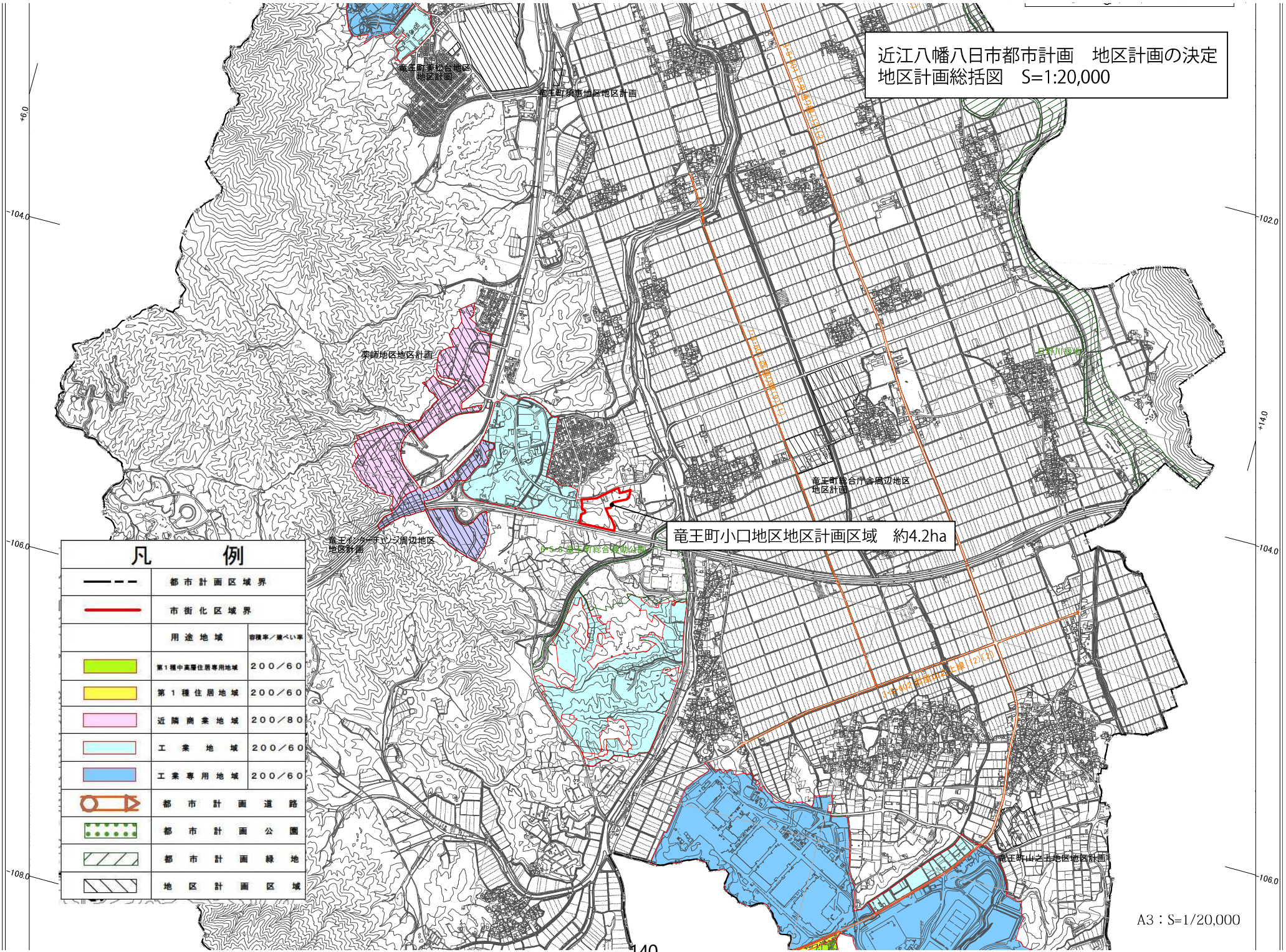
別紙理由書のとおり。

理 由 書

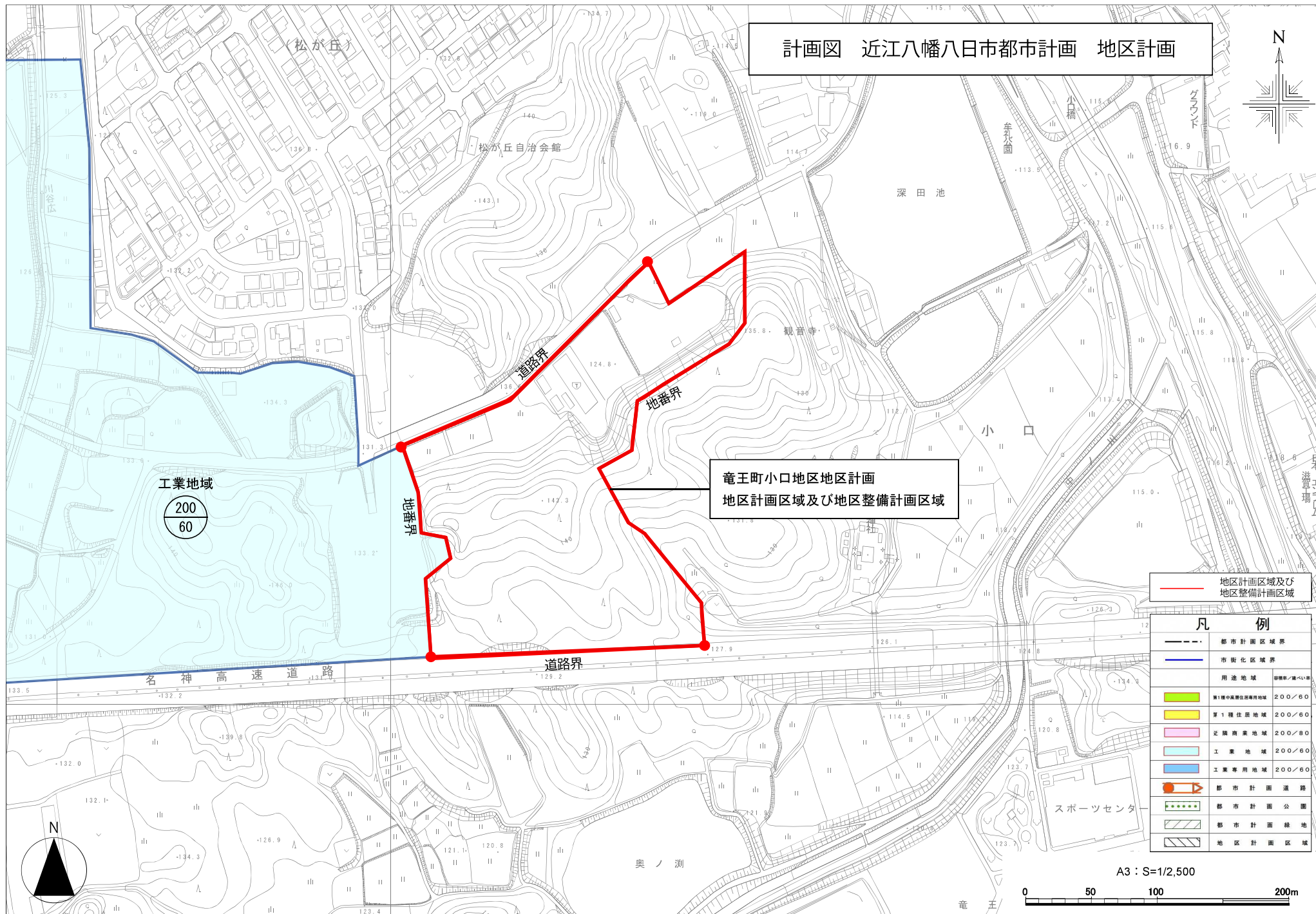
当地区は、竜王町の西部に位置し、名神竜王インターチェンジから東方向約800mの位置にあり、交通の利便性に恵まれた地域である。

このことから、交通利便性を活かした運輸流通業などの産業機能を適切に配置し近接工業地域と一体となった業務地を形成するとともに、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目標として、竜王町小口地区地区計画を定めるものである。

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 S=1:20,000



凡 例	
	都市計画区域界
	市街化区域界
	用途地域
	第1種中高層住居専用地域 200/60
	第1種住居地域 200/60
	近隣商業地域 200/80
	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



都市計画の策定の経緯の概要

近江八幡八日市都市計画地区計画（竜王町小口地区地区計画）の決定（竜王町決定）

事 項	時 期	備 考
・ 地元説明・関係機関協議	令和 7 年 1 1 月	庁内・関係機関等協議
・ 県知事との事前相談	令和 8 年 2 月	
以 下 予 定		
・ 市都市計画審議会(事前)	令和 8 年 9 月 1 日	案を報告
・ 地区計画(原案)の公告縦覧 (法第 16 条第 2 項)	令和 8 年 9 月上旬	縦覧 2 週間
・ 県知事との事前協議	令和 8 年 9 月中旬	
・ 県知事からの事前協議回答	令和 8 年 9 月下旬	
・ 地区計画(案)の公告縦覧 (法第 17 条第 1 項)	令和 8 年 9 月下旬	縦覧 2 週間
・ 市都市計画審議会へ付議 (法第 19 条第 1 項)	令和 8 年 1 1 月上旬	都市計画決定につき、諮問
・ 県知事へ協議申請 (法第 19 条第 3 項)	令和 8 年 1 1 月中旬	
・ 県知事からの協議回答	令和 8 年 1 2 月中旬	
・ 地区計画の決定 (都市計画決定) (法第 20 条第 1 項)	令和 8 年 1 2 月下旬	

竜王町小口地区地区計画説明資料

地区計画の内容

地区計画では、「区域の整備・開発および保全の方針」において目標や方針が定められていますが、その目標や方針を実現するため、具体的なルールとして「地区整備計画」が定められています。

竜王町小口地区地区計画の地区整備計画

建築物の用途の制限

工業地域内に建築してはならない建築物に加え、以下のものは建築できません。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (7) 公衆浴場
- (8) 診療所
- (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
- (10) 前各号の建築物に附属するもの
- (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (12) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- (13) 自動車教習所
- (14) 政令で定める規模の畜舎
- (15) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (16) カラオケボックスその他これに類するもの
- (17) 事務所等の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
- (18) 店舗（自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを含む。）、飲食店、展示場その他これらに類する用途の建築物

(19)次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

- ①火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- ②消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- ③マッチの製造
- ④ニトロセルロース製品の製造
- ⑤ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- ⑥合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- ⑦引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- ⑧乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- ⑨木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- ⑩石炭ガス類又はコークスの製造
- ⑪可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- ⑫圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- ⑬塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗ふつ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐りん酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼そう鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒ひ素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- ⑭たんぱく質の加水分解による製品の製造
- ⑮油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）
- ⑯ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- ⑰肥料の製造
- ⑱製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
- ⑲製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- ⑳アスファルトの精製
- ㉑アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゆう産物又はその残りかすを原料とする製造

- ②セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- ③金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
- ④炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕
- ⑤金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔あな埋作業を伴うもの
- ⑥鉄釘類又は鋼球の製造
- ⑦伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの
- ⑧鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
- ⑨動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
- ⑩石綿を含有する製品の製造又は粉砕
- ⑪（一）から（三十）までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
- (20) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
- (21) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

線引き都市計画区域の一覧

赤斜線：地区計画で規制する用途

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備 考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建 物取引業者等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	2階以下
事 務 所 等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	▲ 個室付浴場等を除く。
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫 ①②③に示すは、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
		量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定（竜王町決定）

都市計画竜王町岡屋地区地区計画を次のように決定する。

名 称		竜王町岡屋地区地区計画
位 置		竜王町大字岡屋の一部
面 積		約 14.4ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、竜王町の南西部に位置し、名神竜王インターチェンジから南東方向約2.5kmの位置にあり、交通の利便性に恵まれた地域である。 また、当地区は大手自動車工場に隣接しており、近接には滋賀竜王工業団地もあり産業が集積した地域でもある。 このことから、近接工業地域と一体となった業務地を形成するとともに、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域を形成することで、更なる産業の集積に寄与することを目標とする。
	土地利用の方針	緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。 道路沿道における土地利用は背後地の土地利用を阻害しないように配慮する。 また、地先の安全度マップで一部浸水する箇所が見られる場合は、地盤の嵩上げを全体的に行う。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な都市環境の形成を図るため、安全性や快適性に配慮した道路、緑地等の施策の機能の維持、保全を図る。 また、降雨時の浸水被害の発生または拡大を防止するため、雨水貯留浸透施設を整備し地区内の雨水排水を適切に調整したうえで地区外の排水路に接続する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、土地利用にふさわしい地区形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建蔽率および容積率の最高制限および建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度を定める。また、都市環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度および建築物の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置および規模		
	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（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第10号までに掲げる建築物 (2) 法別表第2（は）項第4号に掲げる建築物 (3) 法別表第2（に）項第3号、第5号および第6号に掲げる建築物 (4) 法別表第2（ほ）項第2号および第3号に掲げる建築物 (5) 店舗（自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを含む。）、飲食店、展示場その他これらに類する用途の建築物	
	容積率の最高限度	10分の20	
	建蔽率の最高限度	10分の6	
	建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	建築物の敷地の地盤面の高さは、開発区域内またはその周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、10年につき1回の割合で発生するものと予想される降雨が生じた場合における想定浸水深が0.5メートル未満となるようにしなければならない。	
	敷地面積の最低限度	200㎡（ただし、公益上必要な建築物で地区計画の目標を達成するのに支障とならないものを除く。）	
	壁面の位置の制限	特になし。	
	建築物等の高さの最高限度	特になし。	
	建築物等の形態および意匠の制限	建築物の形態または色彩その他の意匠は、原色を避け落ち着いた色調とするなど、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。	
	垣または柵の構造の制限	特になし。	
	土地の利用に関する事項	特に定めない。	

「区域は計画図表示のとおり」

（理由）

別紙理由書のとおり。

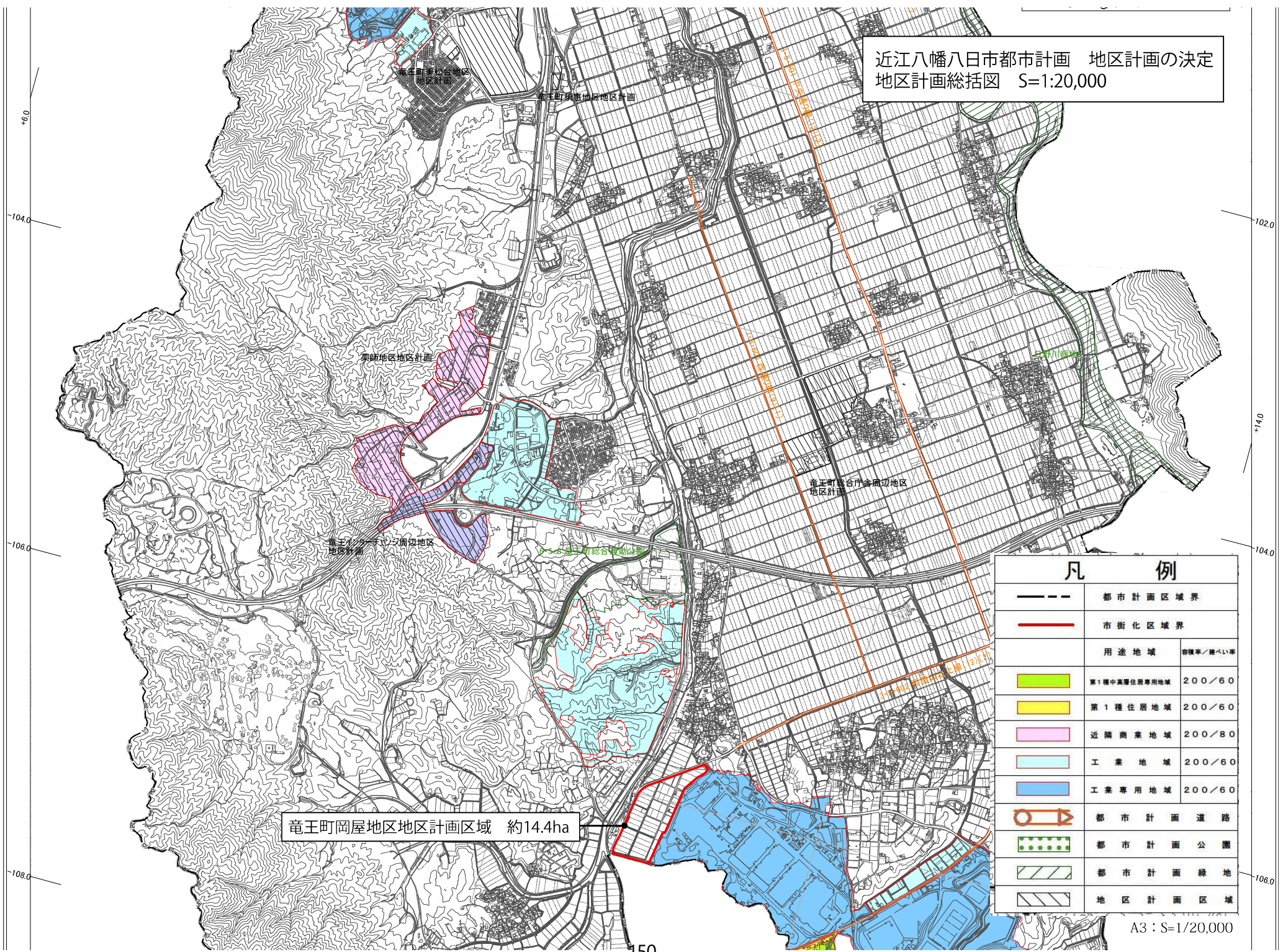
理 由 書

当地区は、竜王町の南西部に位置し、名神竜王インターチェンジから南東方向約2.5k mの位置にあり、交通の利便性に恵まれた地域である。

また、当地区は大手自動車工場に隣接しており、近接には滋賀竜王工業団地もあり産業が集積した地域でもある。

このことから、近接工業地域と一体となった業務地を形成するとともに、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域を形成することで、更なる産業の集積に寄与することを目標として、竜王町岡屋地区地区計画を定めるものである。

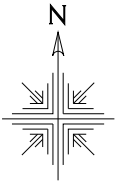
近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定
地区計画総括図 S=1:20,000



凡 例		
---	都市計画区域界	
—	市街化区域界	
	用途地域	容積率/建ぺい率
	第1種中高層住居専用地域	200/60
	第1種住居地域	200/60
	近隣商業地域	200/80
	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	

A3 : S=1/20,000

計画図 近江八幡八日市都市計画 地区計画



竜王町岡屋地区地区計画
地区計画区域及び地区整備計画区域

工業専用地域



凡 例	
—	地区計画区域及び地区整備計画区域
---	都市計画区域界
---	市街化区域界
用途地域	
	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
	工業専用地域 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

A3 : S=1/2,500

0 50 100 200m

都市計画の策定の経緯の概要

近江八幡八日市都市計画地区計画（竜王町岡屋地区地区計画）の決定（竜王町決定）

事 項	時 期	備 考
・ 地元説明・関係機関協議	令和 7 年 1 1 月	庁内・関係機関等協議
・ 県知事との事前相談	令和 8 年 2 月	
以 下 予 定		
・ 市都市計画審議会(事前)	令和 8 年 9 月 1 日	案を報告
・ 地区計画(原案)の公告縦覧 (法第 16 条第 2 項)	令和 8 年 9 月上旬	縦覧 2 週間
・ 県知事との事前協議	令和 8 年 9 月中旬	
・ 県知事からの事前協議回答	令和 8 年 9 月下旬	
・ 地区計画(案)の公告縦覧 (法第 17 条第 1 項)	令和 8 年 9 月下旬	縦覧 2 週間
・ 市都市計画審議会へ附議 (法第 19 条第 1 項)	令和 8 年 1 1 月上旬	都市計画決定につき、諮問
・ 県知事へ協議申請 (法第 19 条第 3 項)	令和 8 年 1 1 月中旬	
・ 県知事からの協議会等	令和 8 年 1 2 月中旬	
・ 地区計画の決定 (都市計画決定) (法第 20 条第 1 項)	令和 8 年 1 2 月下旬	

竜王町岡屋地区地区計画説明資料

地区計画の内容

地区計画では、「区域の整備・開発および保全の方針」において目標や方針が定められていますが、その目標や方針を実現するため、具体的なルールとして「地区整備計画」が定められています。

竜王町岡屋地区地区計画の地区整備計画

建築物の用途の制限

工業地域内に建築してはならない建築物に加え、以下のものは建築できません。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (7) 公衆浴場
- (8) 診療所
- (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
- (10) 前各号の建築物に附属するもの
- (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (12) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- (13) 自動車教習所
- (14) 政令で定める規模の畜舎
- (15) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (16) カラオケボックスその他これに類するもの
- (17) 店舗（自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを含む。）、飲食店、展示場その他これらに類する用途の建築物

線引き都市計画区域の一覧

赤斜線：地区計画で規制する用途

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備 考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建 物取引業者等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	2階以下
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	2階以下
事 務 所 等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	▲ 個室付浴場等を除く。
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫 ① ② ③ にあては、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。
(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

