

近江八幡市
立地適正化計画



Omihachiman's Plan
for Location Normalization

近江八幡市

目 次

第1	基本的事項	1
	(1) 役割	
	(2) 位置づけ	
	(3) 対象区域	
	(4) 目標年次	
	(5) 計画の構成	
第2	近江八幡市の現状と課題	3
1	本市のなりたち	3
2	近江八幡市の現況	4
	(1) 人口・世帯数	
	(2) 土地利用	
	(3) 都市施設	
	(4) 災害ハザード	
3	都市構造の評価	27
	(1) 公共交通の利便性	
	(2) 生活サービス施設周辺の人口密度	
	(3) 生活サービス施設の利便性	
	(4) 都市機能の適正評価	
4	まちづくりの課題	35
	(1) 人口減少・超高齢社会への適応	
	(2) 災害リスクの増大への対応	
	(3) 都市と農の共生	
	(4) 新型コロナ危機を契機とした働き方の変化等への対応	
	(5) 地域資源の保全と活用	
	(6) 公共施設等の老朽化への対応	
第3	立地の適正化に関する基本方針	38
1	まちづくりの理念	38
2	まちづくりの目標	39
	(1) 美しく活力ある郷土を引き継ぐまちづくり	
	(2) 安全で安心して暮らせるまちづくり	
	(3) 持続可能な都市構造を形成するまちづくり	
3	目標とする都市構造	42
	(1) 拠点と日常生活圏	
	(2) 交通軸	
4	拠点・居住地形成の方向性	45
	(1) 市街化区域	
	(2) 市街化調整区域	

第4	居住及び都市機能の誘導に関する事項	46
1	居住誘導区域	46
	(1) 居住誘導区域の設定方針	
	(2) 居住誘導区域の設定	
2	都市機能誘導区域	53
	(1) 都市機能誘導区域の設定方針	
	(2) 都市機能誘導区域の設定	
	(3) 都市機能増進施設の設定	
3	誘導施策	59
第5	目標値の設定	63
	(1) 目標値の設定	
	(2) 計画の評価	
巻末資料		64
	(1) 用語解説	
	(2) 策定経過	

第1 基本的事項

(1) 役割

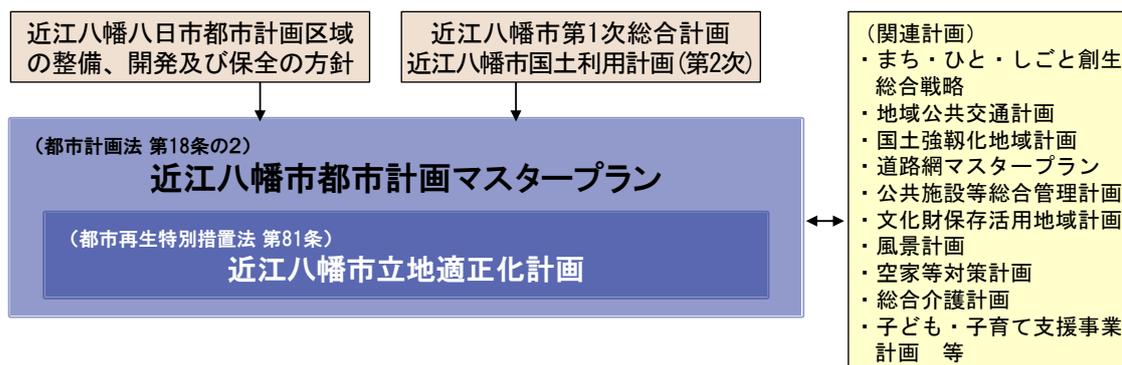
「近江八幡市立地適正化計画」(以下「本計画」といいます。)は、本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」(40 ページ参照)を具体化し、各地域が活力を持って持続できる日常生活圏の構築を図るため、公共交通施策と連携しながら、居住や医療・福祉、商業等の市民生活を支える機能の立地の適正化に係る取組を総合的・一体的に推進するための指針となるものです。

また、届出制度を活用した住宅や各種機能の立地を緩やかに誘導する仕組みを構築するものです。

(2) 位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第81条第1項に規定する「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」であり、滋賀県が定める「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」や本市の上位計画である「近江八幡市第1次総合計画」等を踏まえて改定した「近江八幡市都市計画マスタープラン」との調和を保ちつつ、公共交通、医療・福祉等の各分野の関連計画との整合・連携を図りながら、本計画を推進します。

図表 1.1 本計画の位置づけ



(3) 対象区域

対象区域は、都市計画区域(琵琶湖を除いた市内全域)とします。

(4) 目標年次

20年後の令和22年(2040年)を目標年次とします。

(5) 計画の構成

本計画は、主に「立地の適正化に関する基本的な方針」、「居住及び都市機能の誘導に関する事項」で構成します。

立地適正化に関する基本的な方針は、「近江八幡市都市計画マスタープラン」との調和を保ちつつ作成したものであり、市街化調整区域を含めた持続可能な日常生活圏を構築する観点から、都市計画区域全体を対象に、居住や都市機能の立地の適正化に係る取組を総合的・一体的に推進するための方針を明らかにしています。

居住及び都市機能の誘導に関する事項では、都市再生特別措置法に基づき、市

街化区域を対象に、都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」といいます。）を定め、居住誘導区域内を対象に、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」といいます。）を定めています。

なお、居住誘導区域に含まれない市街化調整区域の各地域では、「近江八幡市都市計画マスタープラン」に基づき、都市計画制度を活用した土地利用の誘導を図ります。

第2 近江八幡市の現状と課題

1 本市のなりたち

本市は、豊かな水と土壌の恵みを受け、古くから農業を中心に栄え、中世以降は陸上と湖上の交通の要衝という地の利を得て、多くの城が築かれました。

織田信長は安土城を築城し、この地を拠点に天下統一に邁進しました。織田信長の改革精神により開かれた楽市楽座は、豊臣秀次の自由商業都市思想に引き継がれ、八幡商人の基礎を築きました。

また、豊臣秀次は、八幡山城を築城し、周辺に城下町を整備しました。八幡山城の城下町は、その後の八幡商人の活躍の舞台となり、今もなお整然とした碁盤目状の美しい町なみが残されています。この城下町では、背割りと呼ばれる排水路が城下町の整備に合わせて計画的に配置されました。当時としては先進的な取組であり、背割りは現在においても雨水排水路として活用されています。このような歴史的背景から、市内には各時代を代表する歴史的資源が点在しています。

さらには、市北部の琵琶湖、日本で唯一の淡水湖に浮かぶ人が暮らす島である沖島、そしてラムサール条約の登録湿地である西の湖と琵琶湖八景に数えられているヨシの群生地である水郷地帯（国の重要文化的景観第1号）など、唯一無二の自然環境を有しています。その恵みを受けて、人々の生活や生業の風景が文化的景観として古くから維持され、豊かな暮らしと住まいの空間が広がっています。

本市のこれまでの変遷については、1889年（明治22年）町村制施行により、八幡町、安土村のほか9村が置かれました。八幡町は1933年（昭和8年）に蒲生郡宇津呂村、1951年（昭和26年）には蒲生郡島村を編入、1954年（昭和29年）3月には八幡町、岡山村、金田村、桐原村、馬淵村が合併し、旧近江八幡市となり、同年4月安土村と老蘇村が合併し、旧安土町となりました。旧近江八幡市は1955年（昭和30年）には北里村を、1958年（昭和33年）には武佐村をそれぞれ編入しました。その後、2010年（平成22年）に旧近江八幡市と旧安土町が合併して近江八幡市が誕生しました。旧市町は先に述べた歴史の中でもつながりが深く、明治以降も医療や福祉をはじめとする行政サービスに関することや、買い物、通勤・通学など、深い関わりの中でともに発展してきました。新市発足以降、新市基本計画に基づいて、「暮らす人」「働く人」を中心に、「人」が主役となるまちづくりを進めてきたところです。

2 近江八幡市の現況

(1) 人口・世帯数

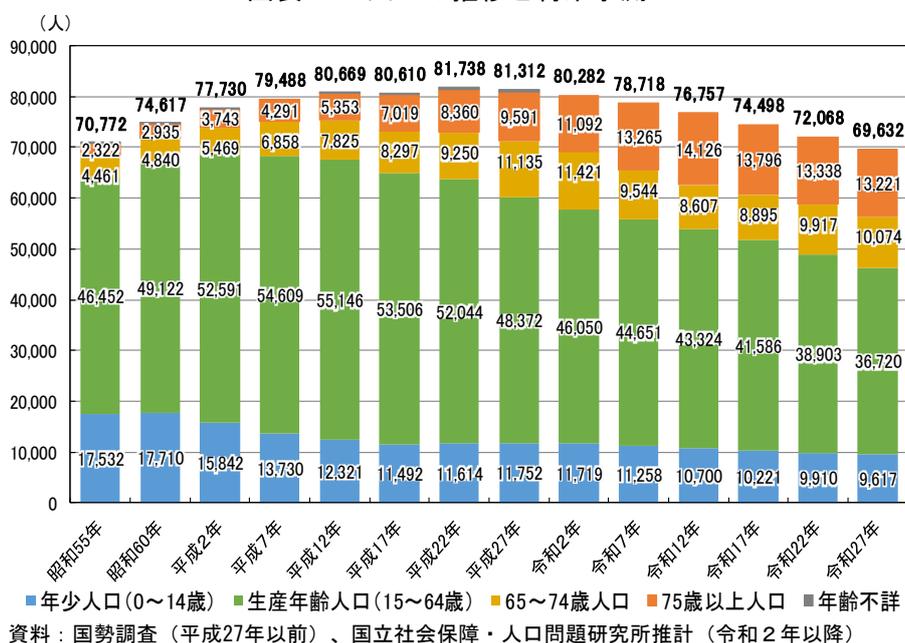
ア 人口の推移と将来予測

平成 27 年国勢調査における本市の人口は 81,312 人であり、平成 22 年の 81,738 人をピークに減少に転じています。今後も減少が続き、令和 22 年には、平成 27 年より約 0.9 万人少ない約 7.2 万人（平成 27 年比△11.4%）となる見込みです。

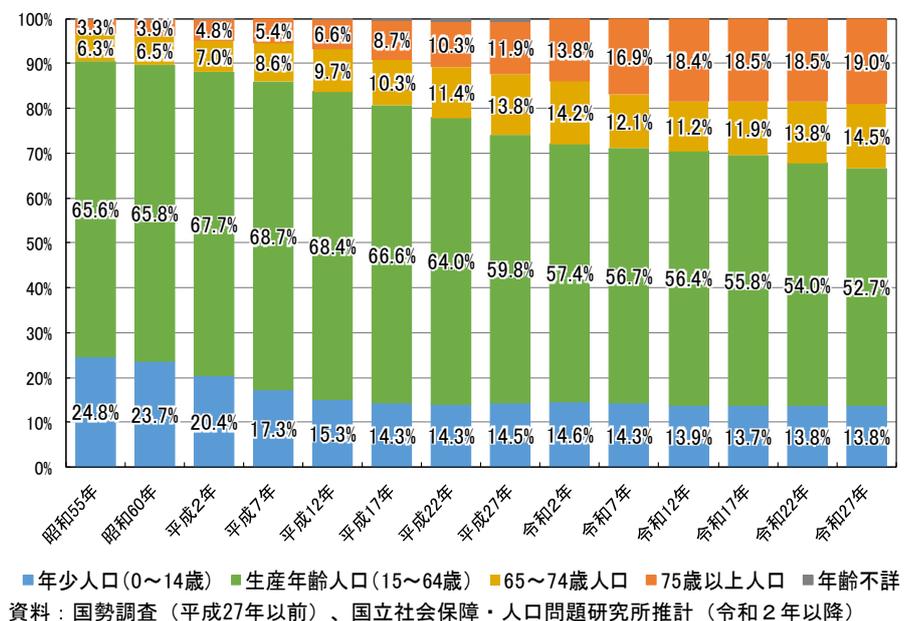
年齢別の人口構成をみると、令和 22 年の生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 27 年より約 1.0 万人少ない約 3.9 万人（同比△20.1%）となる見込みです。

その一方で、高齢者人口は今後も増加し、特に、75 歳以上人口は、平成 27 年より約 0.4 万人多い約 1.3 万人（同比 39.1%）に増加する見込みです。

図表 2.1 人口の推移と将来予測



図表 2.2 年齢構成比の推移と将来予測

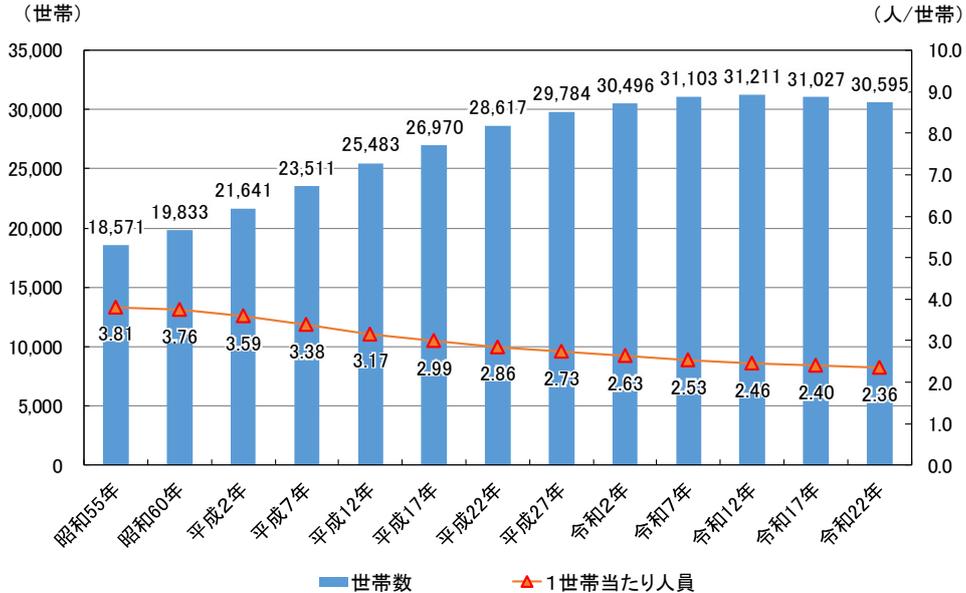


イ 世帯数及び世帯人員の推移と将来予測

平成 27 年の世帯数は約 29.8 千世帯であり、令和 12 年の約 31.2 千世帯（平成 27 年比 4.8%）をピークに減少に転じ、令和 22 年には約 30.5 千世帯（同比 2.7%）となる見込みです。

1 世帯当たり人員は、一貫して減少傾向が続くと予測され、平成 27 年の約 2.73 人に対し、令和 12 年には約 2.46 人、令和 22 年には約 2.36 人となる見込みです。

図表 2.3 世帯数及び世帯人員の推移と将来予測



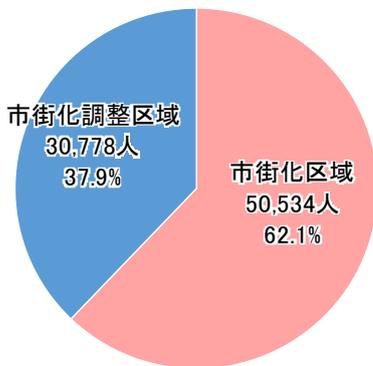
資料：国勢調査（平成27年以前）、国立社会保障・人口問題研究所推計（令和2年以降）

ウ 区域区分別人口

人口は約 6 割が市街化区域に居住している一方で、約 4 割は市街化調整区域に居住しています。

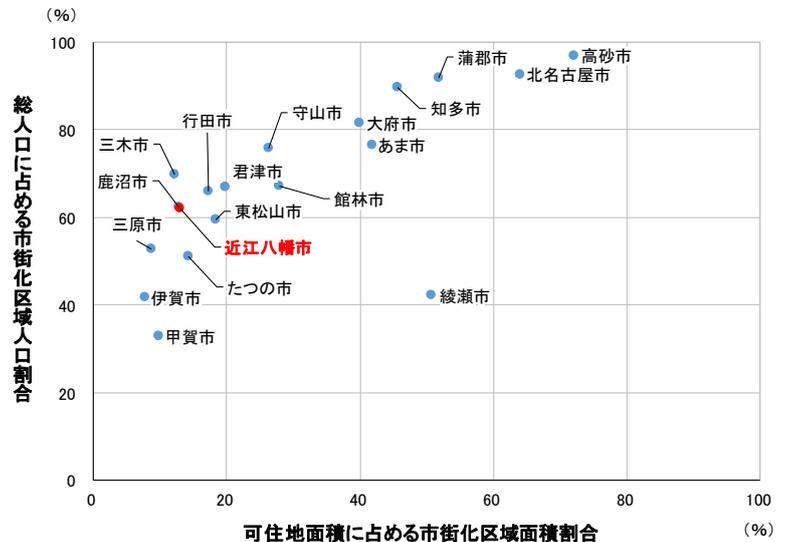
類似都市と比べて、比較的多くの住民が市街化調整区域に居住しています。

図表2.4 区域区分別人口（平成27年）



資料：国勢調査

図表2.5 市街化区域人口割合と面積割合（類似都市比較）

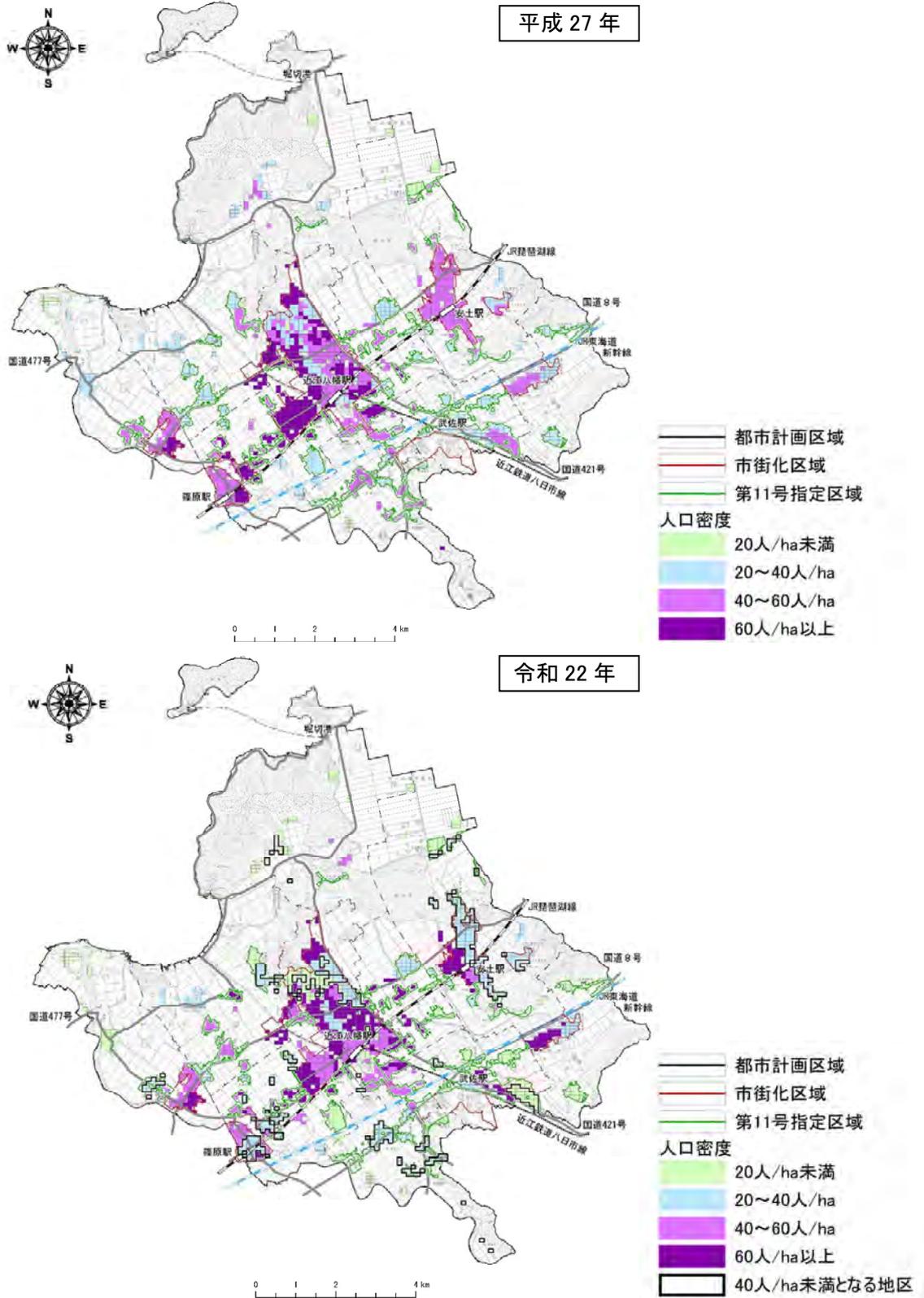


資料：全国都道府県市区町村別面積調、国勢調査
注：類似都市とは、人口5万人以上10万人未満、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次95%以上かつⅢ次65%未満の団体のうち人口規模が75,000人以上の都市を抽出

エ 地区別人口の将来予測

① 人口密度

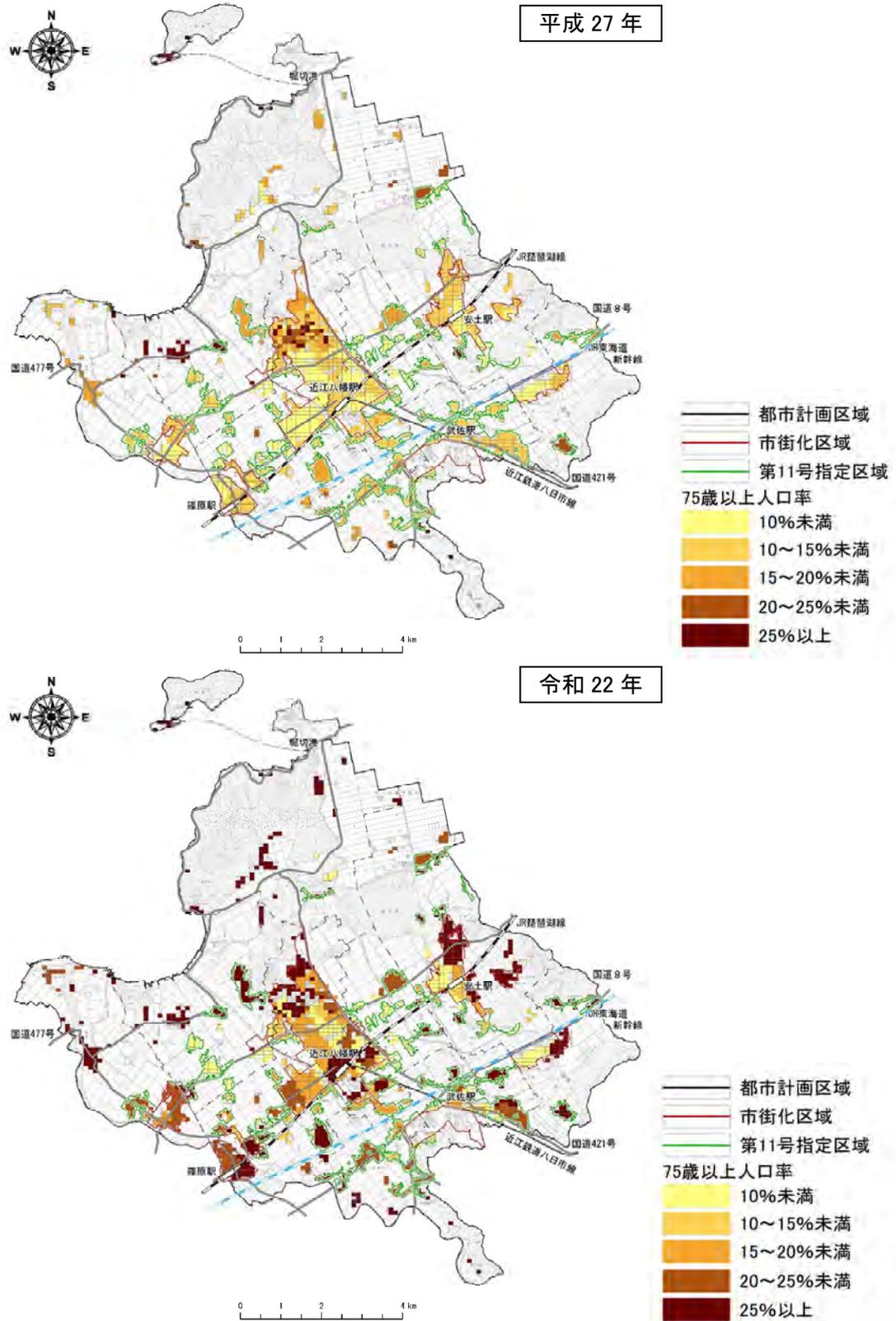
令和 22 年には、市街化区域内や都市計画法第 34 条第 11 号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第 11 号指定区域」といいます。）内において 40 人/ha 未満となる地区が増加する見込みです。



図表 2.6 人口密度の将来予測

② 75歳以上人口比率

75歳以上人口比率は、市街化調整区域内の多くの地区で高くなっており、令和22年には、市街化区域内においても旧八幡山城下町や安土町下豊浦等の古くからの市街地、昭和時代に開発された住宅団地（篠原町、安土町桑実寺）等で高くなる見込みです。



図表 2.7 75歳以上人口比率の将来予測

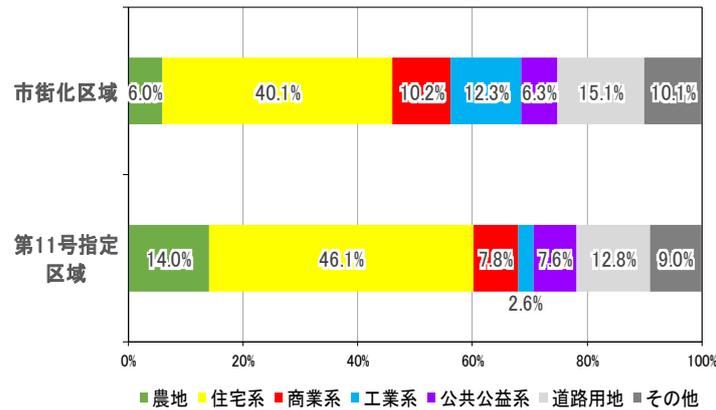
(2) 土地利用

ア 土地利用現況

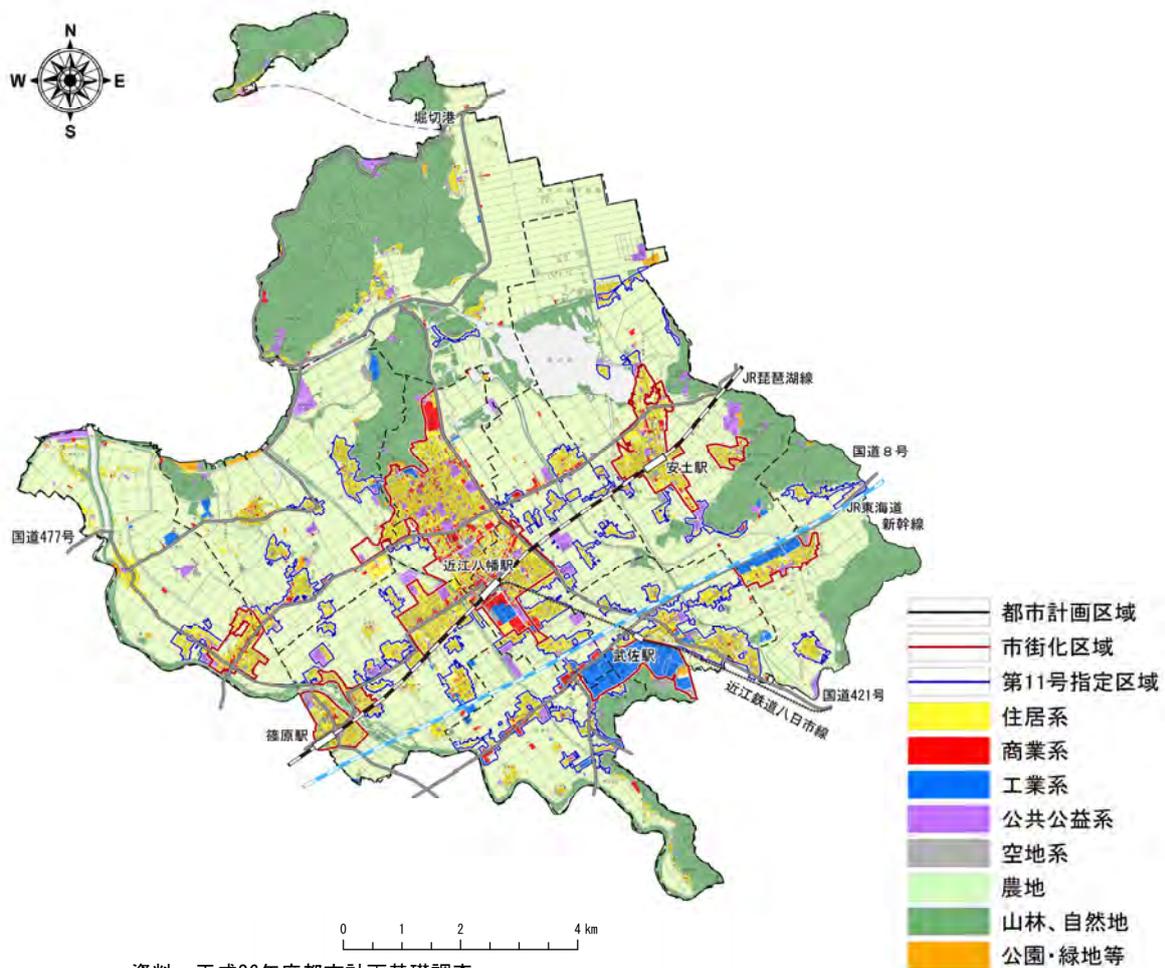
市域の50%近くを農地が占め、その中にコンパクトな市街地が分散して形成され、国道8号沿いを中心に大規模な工場が立地しています。

市街化区域内農地の面積は約62ha（市街化区域の約6.0%）、第11号指定区域内の白地農地の面積は約106ha（第11号指定区域の約14.0%）となっています。

図表 2.8 土地利用面積の構成



資料：平成26年度都市計画基礎調査



資料：平成26年度都市計画基礎調査

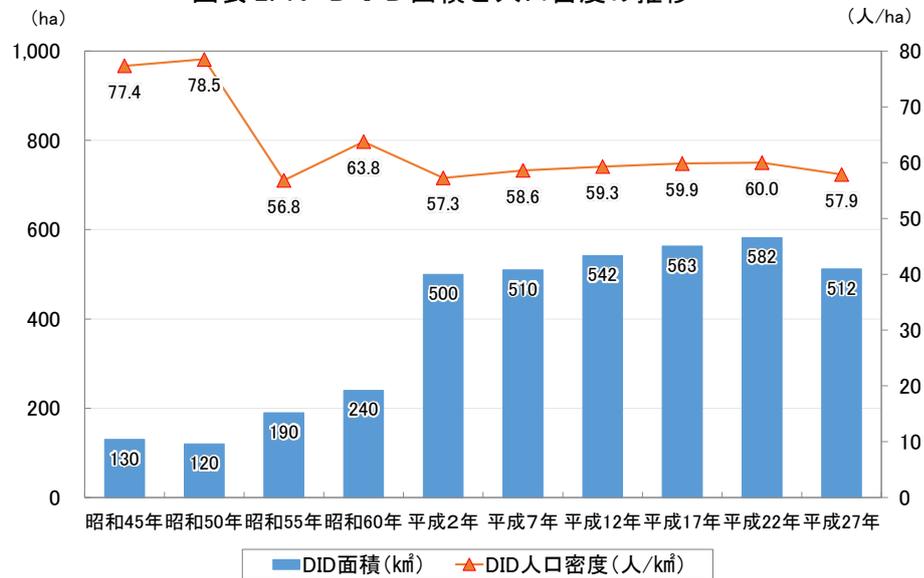
図表 2.9 土地利用現況

イ 人口集中地区

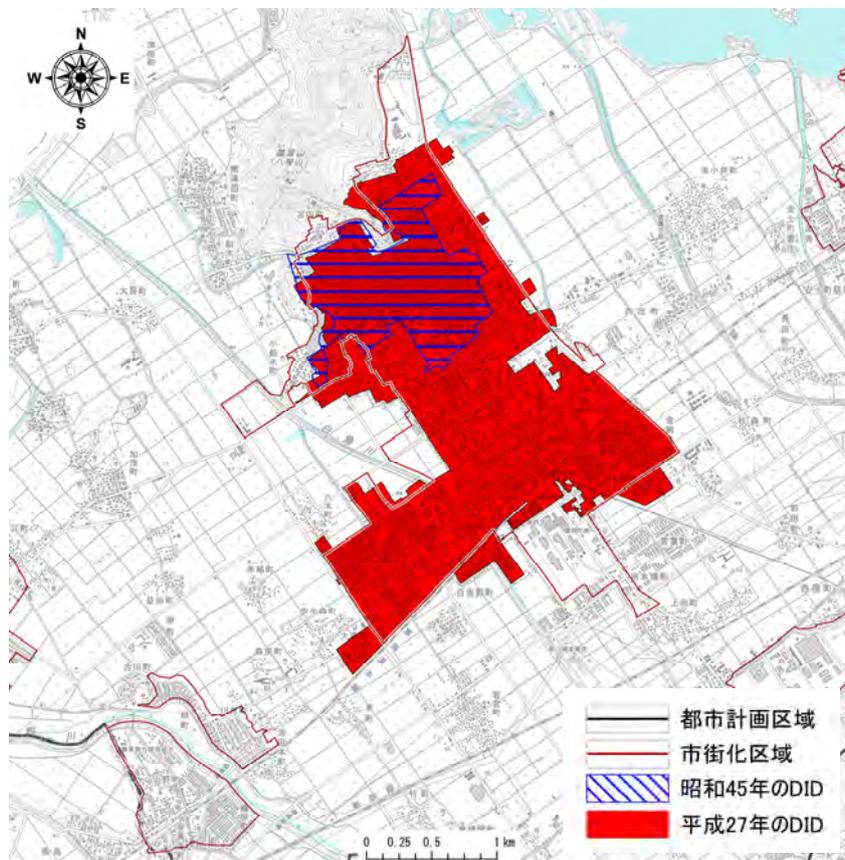
人口集中地区（D I D）面積は、昭和 45 年から平成 27 年にかけて約 4 倍に拡大しています。

また、D I D人口密度は、近年 60 人程度で推移しています。

図表 2.10 D I D面積と人口密度の推移



資料：国勢調査



資料：国勢調査

図表 2.11 D I Dの変遷

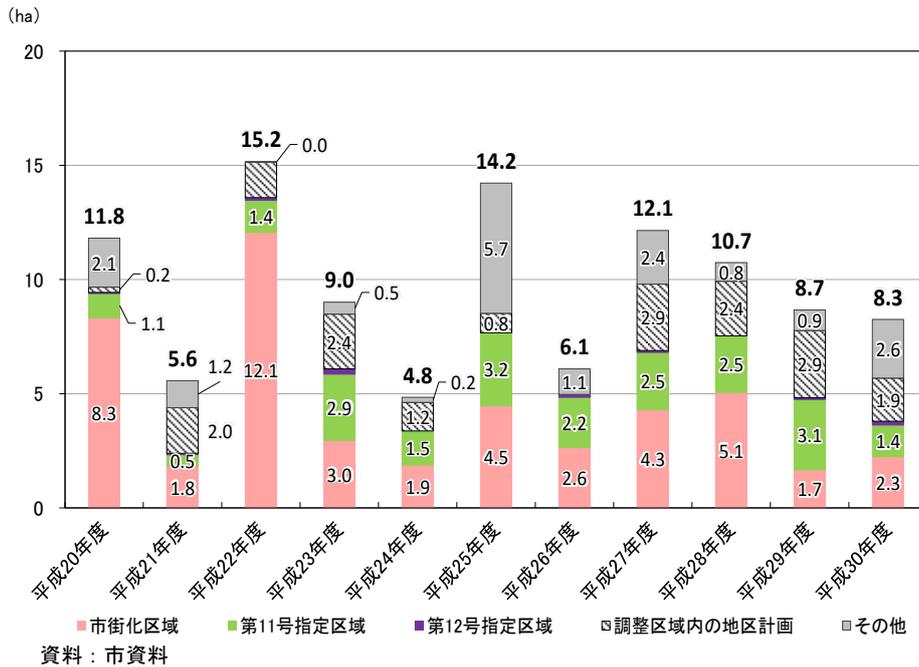
ウ 開発動向

平成20年度から30年度までの開発動向をみると、市街化区域での開発面積は約47.5ha（約44.5%）、市街化調整区域の開発面積は約59.1ha（約55.5%）となっています。

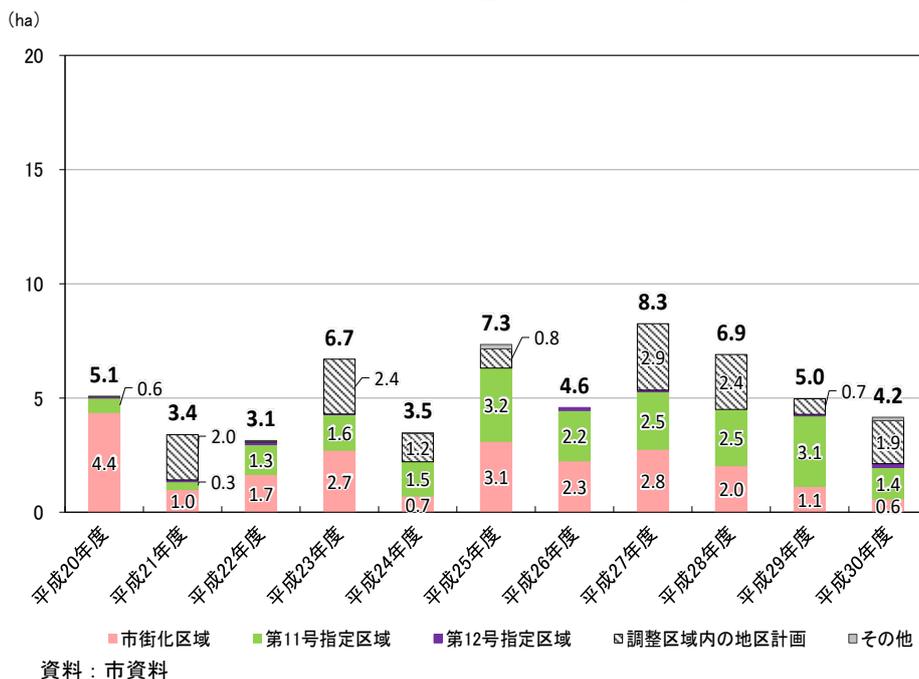
住居系用途の開発をみると、市街化区域では約22.3ha（約38.4%）、市街化調整区域では約35.7ha（約61.6%）となっており、市街化調整区域での開発行為の内訳は、地区計画区域内が約14.4ha、第11号指定区域内が約20.2ha（地区計画区域との重複を含めると約23.9ha）となっています。

近年、地区計画による開発行為が増加傾向にあります。

図表 2.12 開発面積の推移



図表 2.13 住居系用途の開発面積の推移

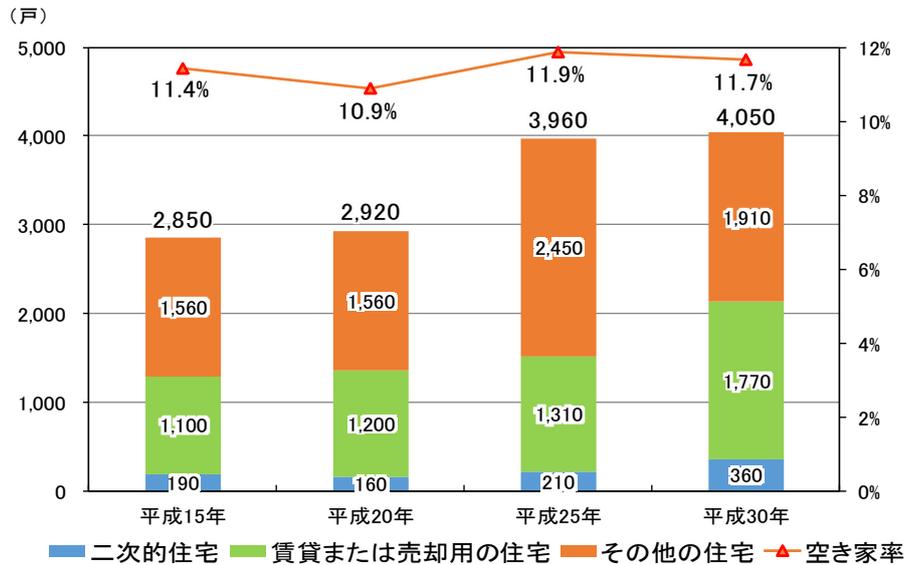


エ 空き家の動向

本市の空き家率は約 11.7%（平成 30 年）となっており、その内訳では「その他の住宅」が約 47.1%を占めています。

空き家数、空き家率ともに近年横ばいで推移しており、全国的な空き家率（約 15.8%）に対して低い水準となっていますが、高齢者のみの世帯は増加し続けていること等から、今後は空き家の増加が予想されます。

図表 2.14 空き家数と空き家率の推移



資料：住宅土地統計調査

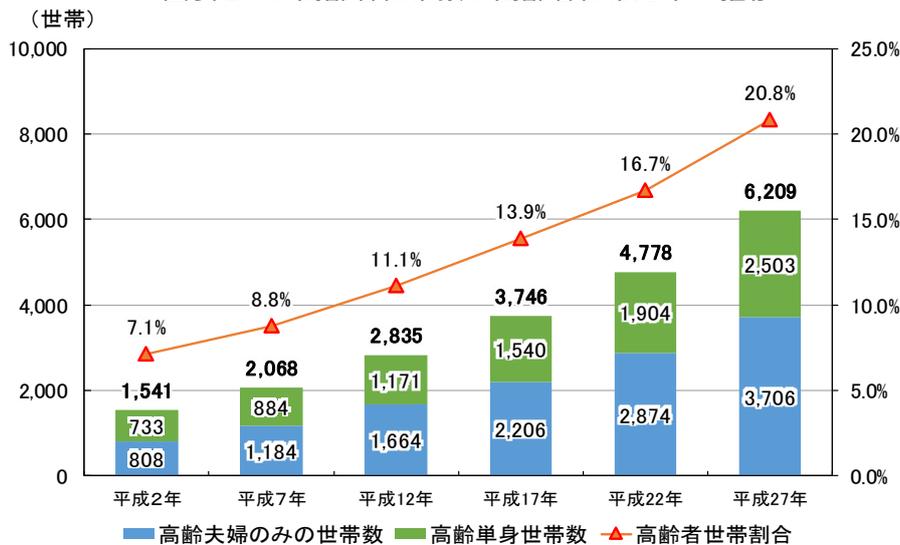
注 1：二次的住宅とは、別荘など普段は人が住んでいない住宅

注 2：賃貸又は売却用の住宅とは、新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

注 3：その他の住宅とは、上記以外の人が住んでいない住宅

注 4：平成20年以前の値には旧安土町を含んでいない

図表 2.15 高齢者世帯数と高齢者世帯比率の推移



資料：国勢調査

注 1：高齢者夫婦のみの世帯は、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他の世帯員がいないもの）

注 2：高齢者単身世帯は、65歳以上の者1人のみの世帯

(3) 都市施設

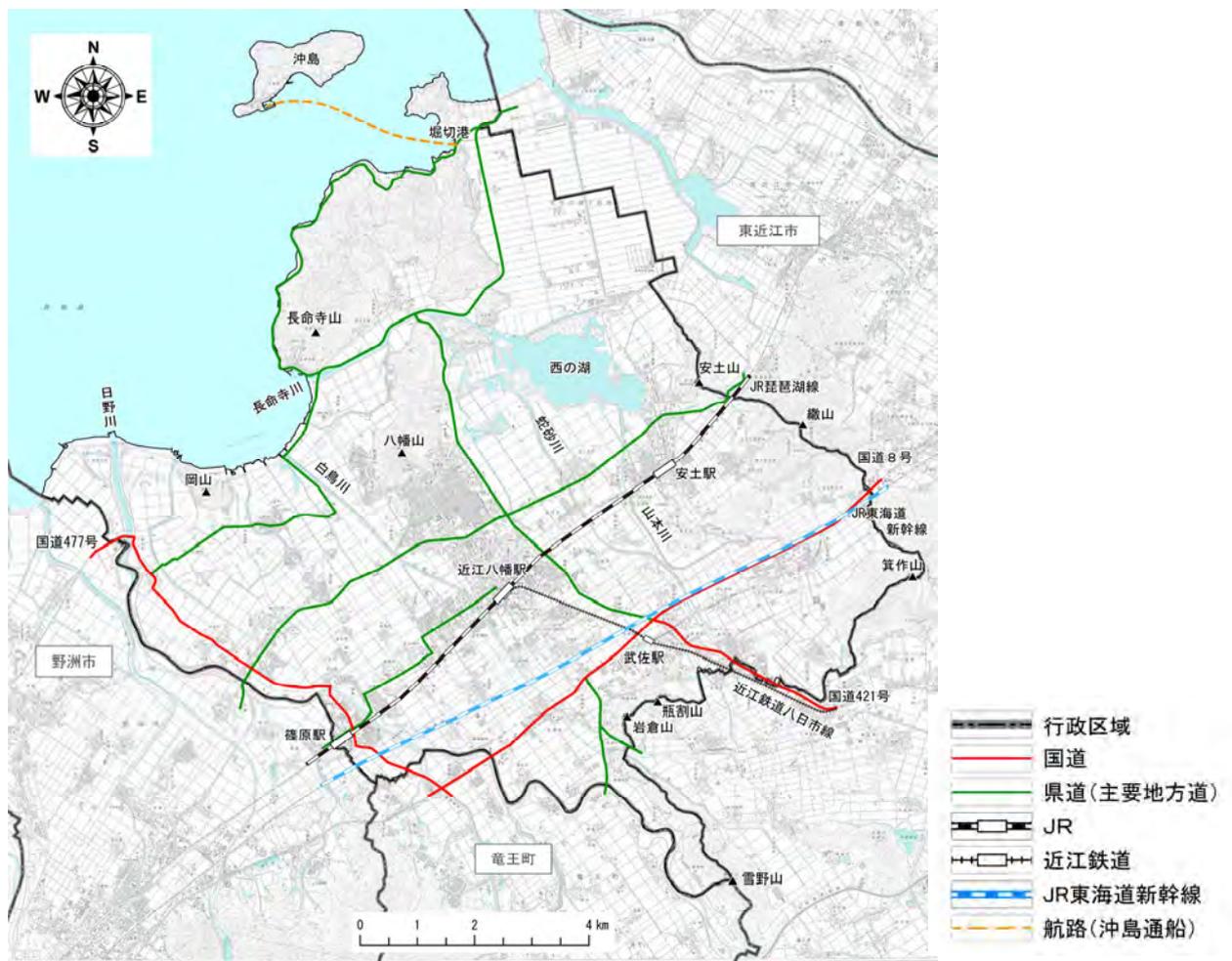
ア 主要な交通施設

国道 8 号が市南部を東西に横断しているほか、国道 421 号・477 号及び主要地方道が市内各地域と周辺市町を結んでいます。

本市の公共交通は鉄道、バス、旅客船で構成されており、鉄道は、京阪神と名古屋方面を結ぶ J R 琵琶湖線（近江八幡駅・安土駅・篠原駅）と、東近江地域を結ぶ近江鉄道八日市線（近江八幡駅・武佐駅）があります。

バス路線は、近江八幡駅を中心に放射状に広がる近江鉄道バスの他、交通空白地を解消するために市民バス（あかこんバス）が運行されています。

旅客船は、堀切港と沖島を結ぶ沖島通船が運行されています。



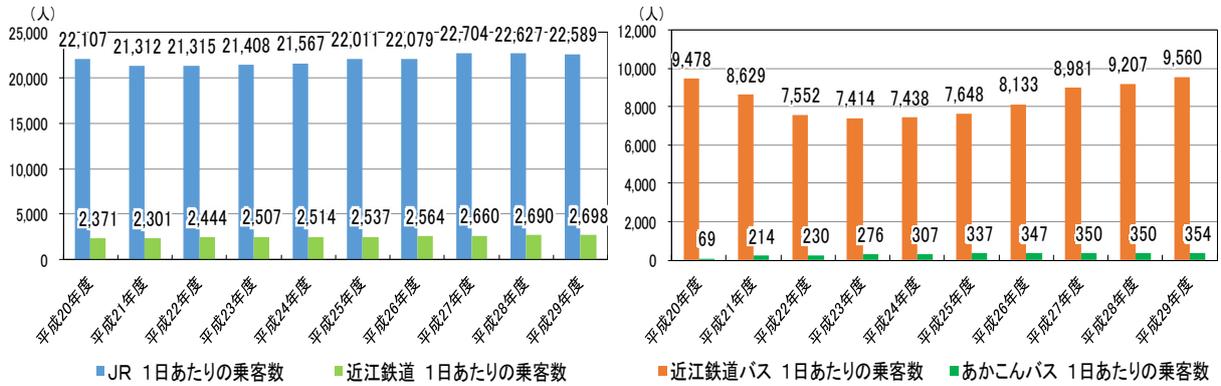
資料：市資料

図表 2.16 主要な交通施設の現況

イ 公共交通

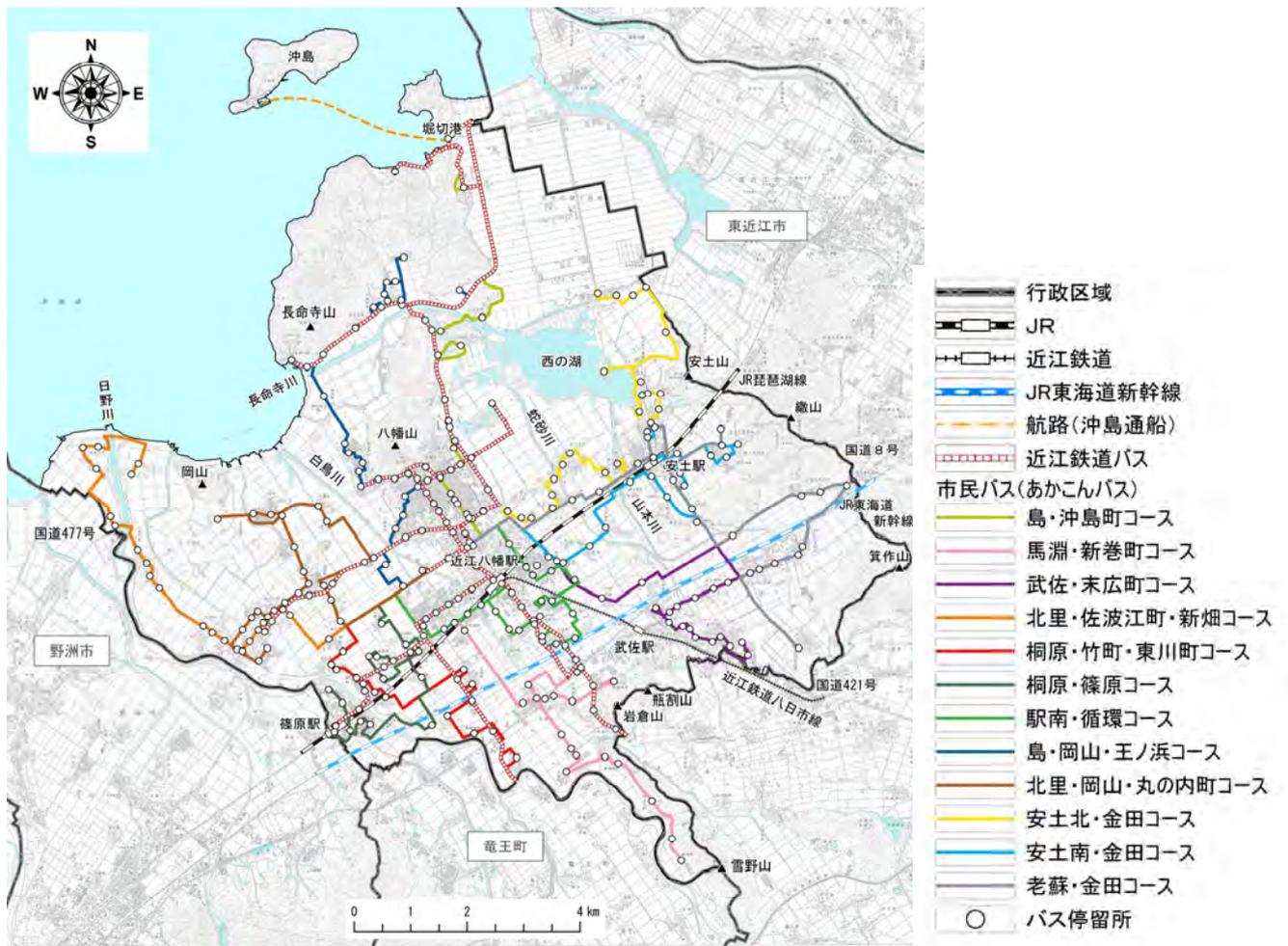
鉄道及びバス利用者数の推移をみると、鉄道利用者及び市民バス（あかこんバス）は近年横ばいで推移していますが、減少傾向にあった路線バスは平成23年以降増加に転じています。

図表 2.17 鉄道・バス利用者数の推移



資料：市統計書

注：JRは「JR近江八幡駅・安土駅・篠原駅」3駅、近江鉄道は「近江八幡駅・武佐駅」2駅の乗客数の合算



資料：市資料

図表 2.18 公共交通ネットワークの現況

ウ 都市計画道路、都市計画公園・緑地

都市計画道路については、28 路線、延長約 77.4km が都市計画決定されており、平成 29 年度末現在における整備済延長は約 46.7km で、整備率は約 60.3% となっています。

また、都市計画公園は 15 公園、面積約 26.9ha、緑地等については 3 箇所、約 175.5ha が都市計画決定されており、都市計画公園の整備状況は計画面積約 26.9ha に対して整備済面積が約 22.3ha で、整備率は約 82.9% となっています。

図表 2.19 都市計画道路の整備状況（平成 29 年度）

種別	路線数	計画延長 (m)	整備済延長 (m)	整備率 (%)
幹線街路	19	67,514	36,854	54.6
区画街路	7	9,800	9,800	100.0
特殊街路	2	105	47	44.8
合計	28	77,419	46,701	60.3

資料：市資料

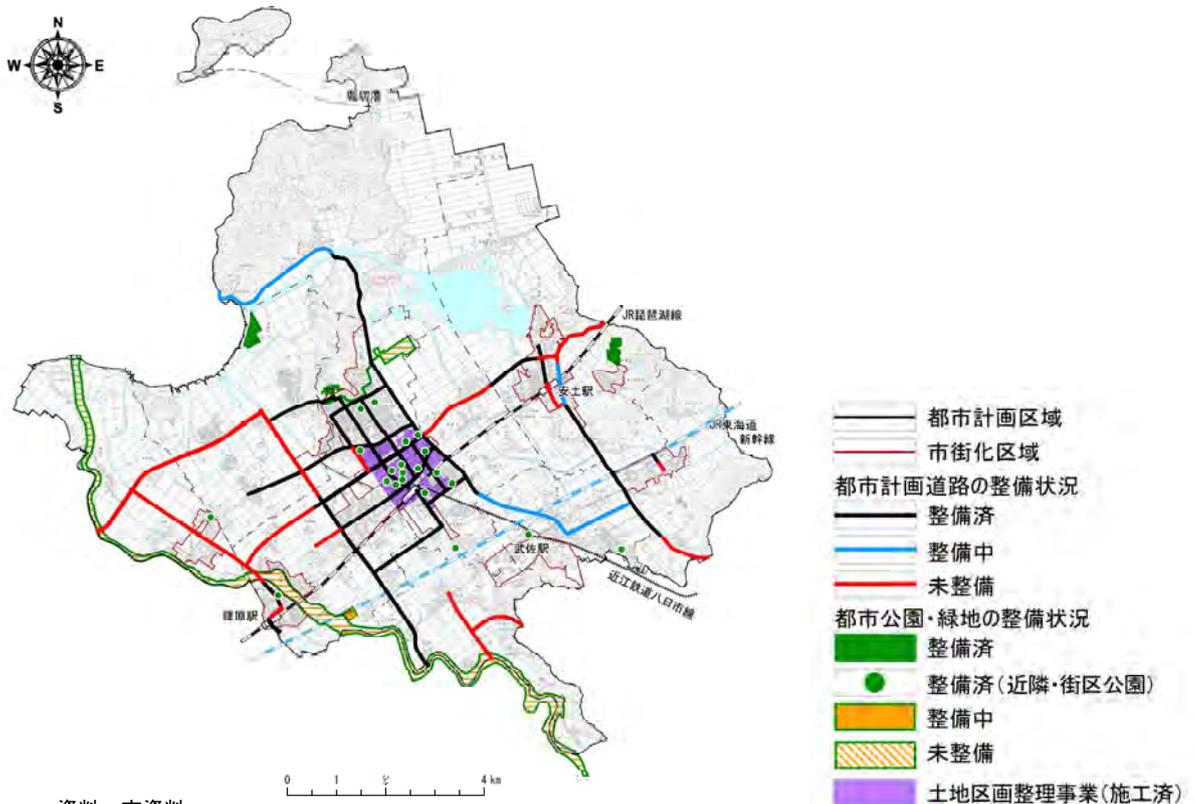
注：「整備済」は概成済を含む

図表 2.20 都市計画公園・緑地の整備状況（平成 29 年度）

種別	箇所数	計画面積 (ha)	整備済面積 (ha)	整備率 (%)
街区公園	11	3.4	3.4	100.0
近隣公園	1	1.0	1.0	100.0
地区公園	1	4.8	4.8	100.0
運動公園	2	17.7	13.1	74.0
公園 合計	15	26.9	22.3	82.9
緑地	3	175.5	0.5	0.3

資料：市資料

注：「整備済」は概成済を含む



資料：市資料

注：「整備済」は概成済を含む

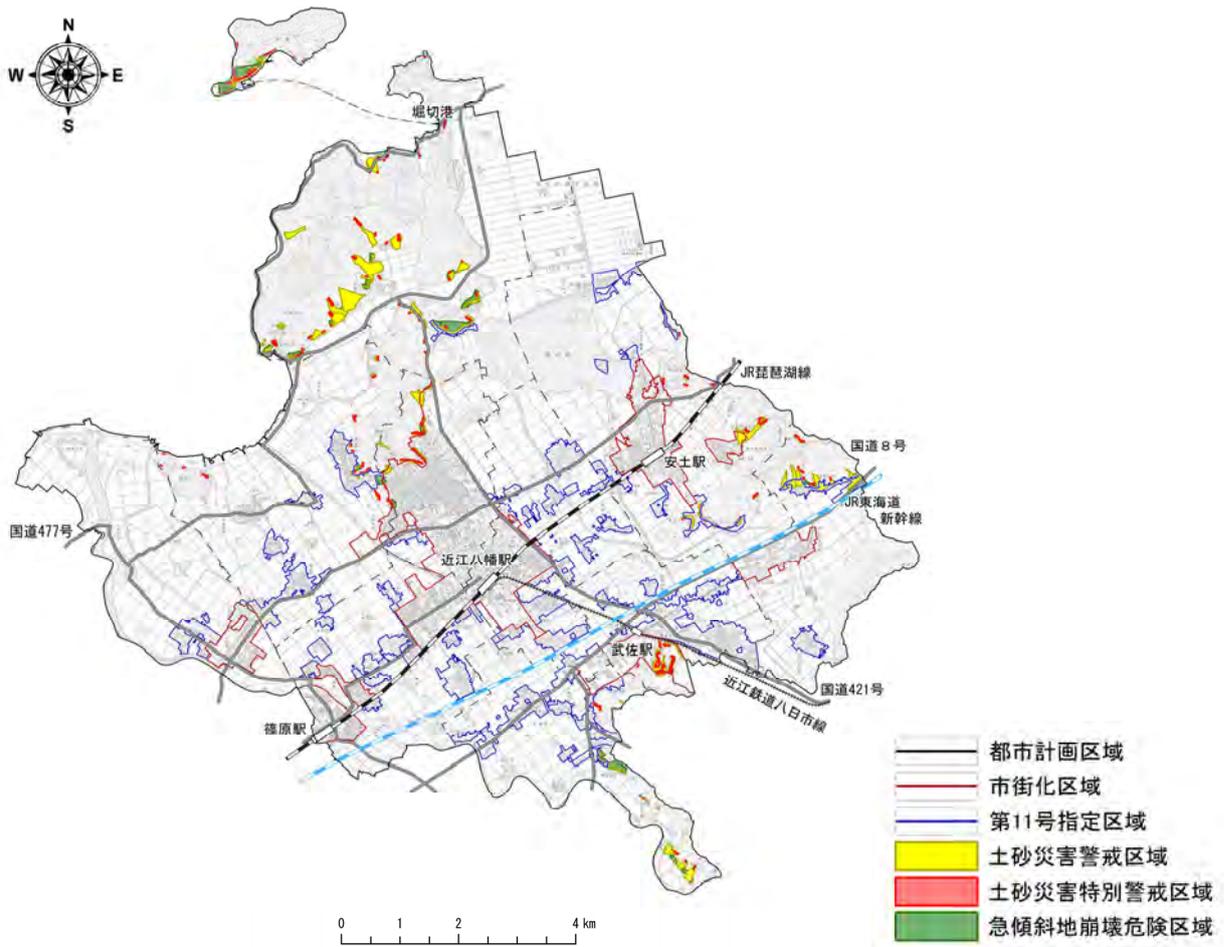
図表 2.21 都市計画道路、都市公園・緑地の整備状況（平成 29 年度）

(4) 災害ハザード

ア 土砂災害

土砂災害のおそれのある区域として土砂災害警戒区域・特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

土砂災害警戒区域・特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は、市街化区域及び第11号指定区域の一部でも指定されています。



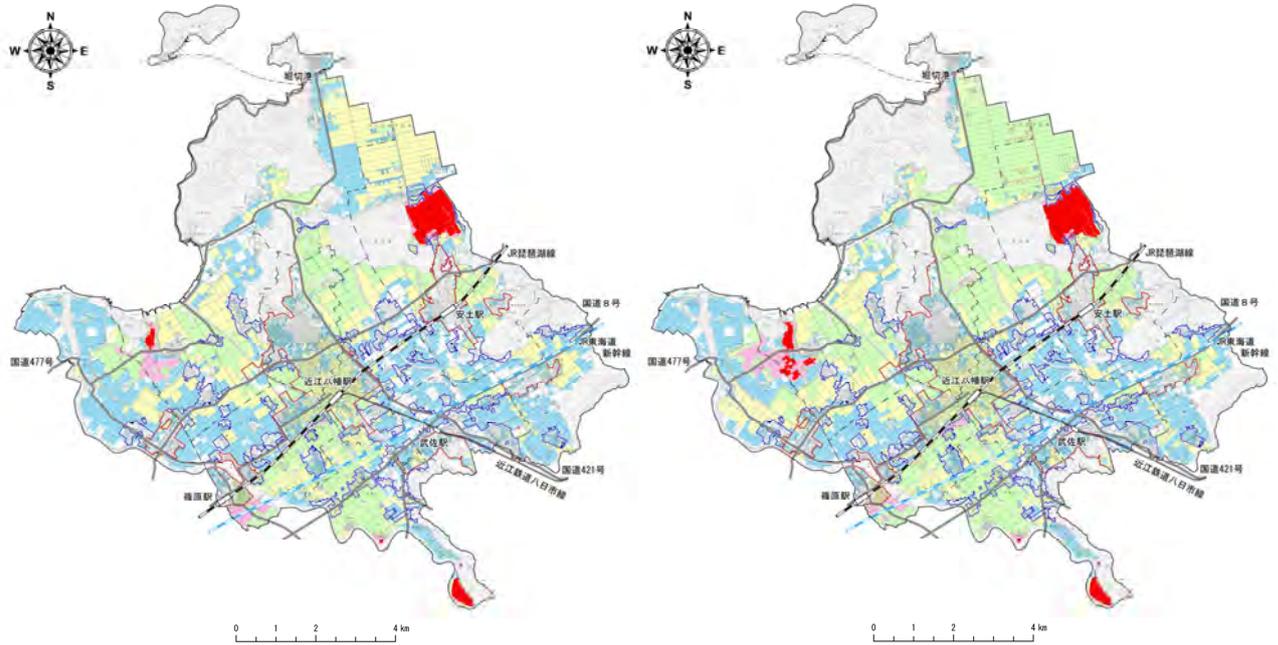
資料：県資料

注：土砂災害(特別)警戒区域は令和2年11月20日指定分まで、急傾斜地崩壊危険区域は平成29年7月12日指定分まで

図表 2.22 土砂災害のハザードエリア

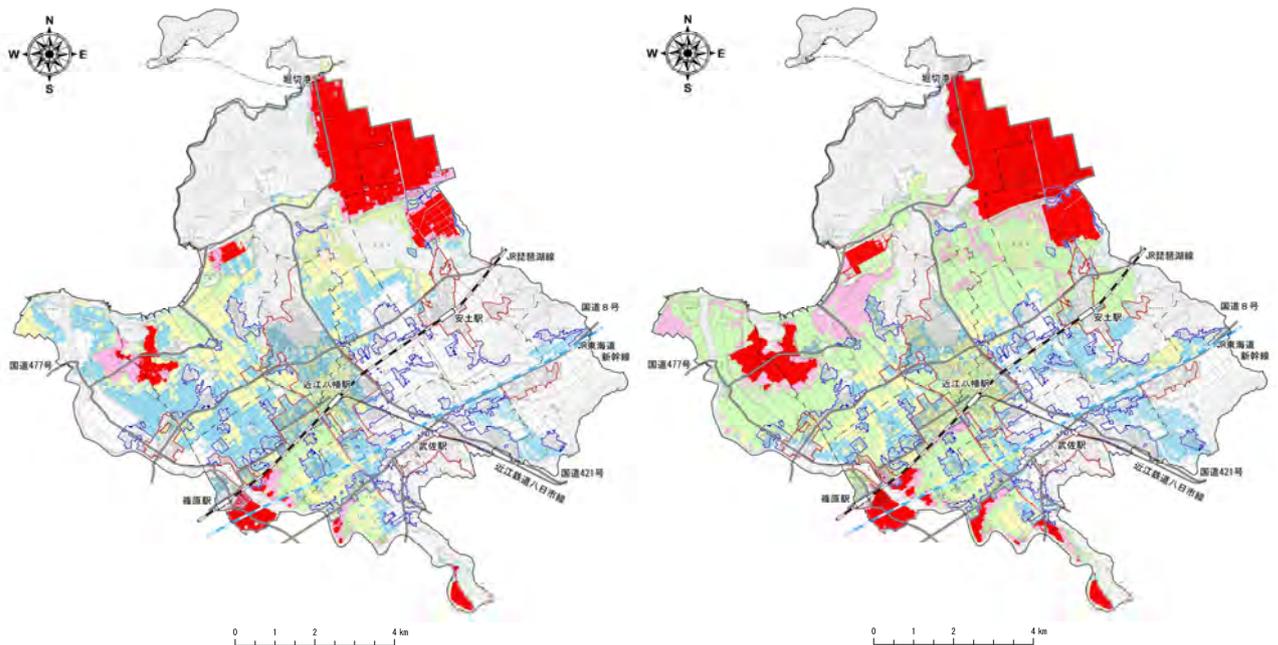
イ 浸水

日野川をはじめとする河川の氾濫や、琵琶湖水位上昇による浸水が想定され、特に、天井川を形成している日野川沿いや干拓地等の低地で浸水リスクが高くなっています。



資料：県資料
注：令和2年3月31日公表

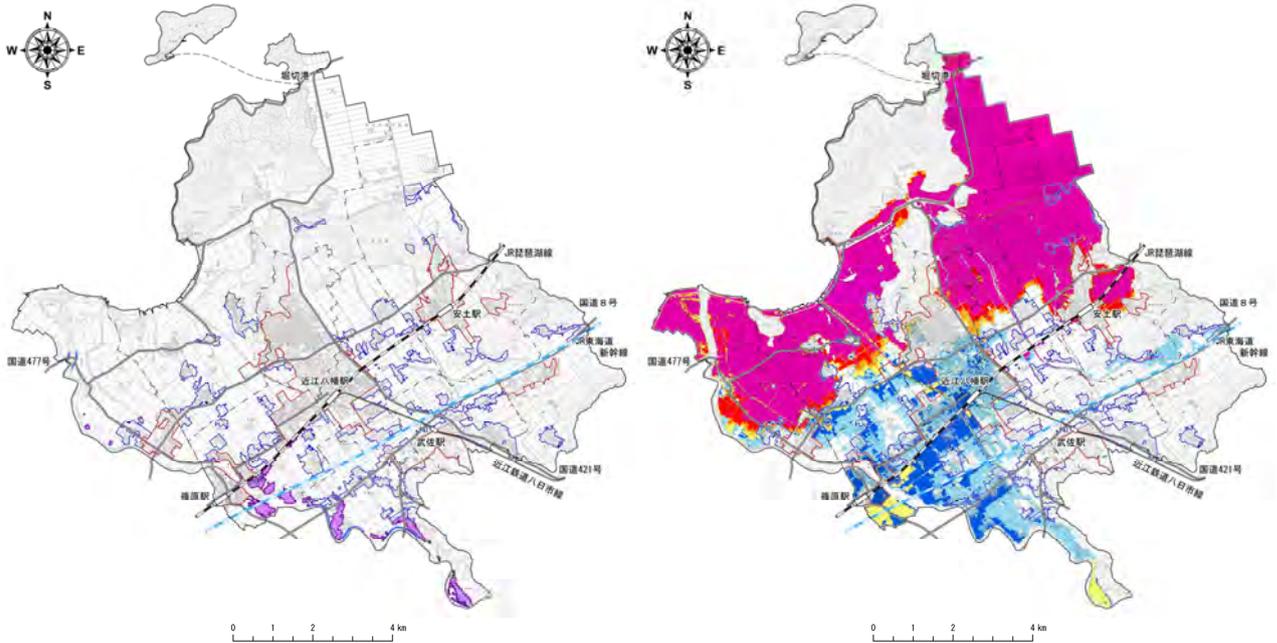
図表 2.23 地先の安全度マップ（100年確率（左図）、200年確率（右図））



資料：県資料
注：琵琶湖・日野川：平成31年3月19日、愛知川：令和2年6月9日

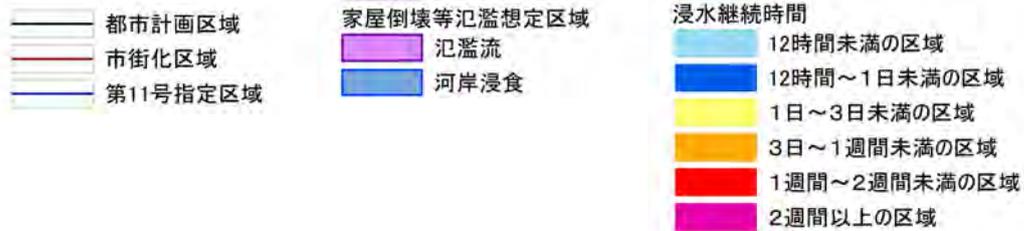
図表 2.24 洪水浸水想定区域（計画規模（左図）、想定最大規模（右図））



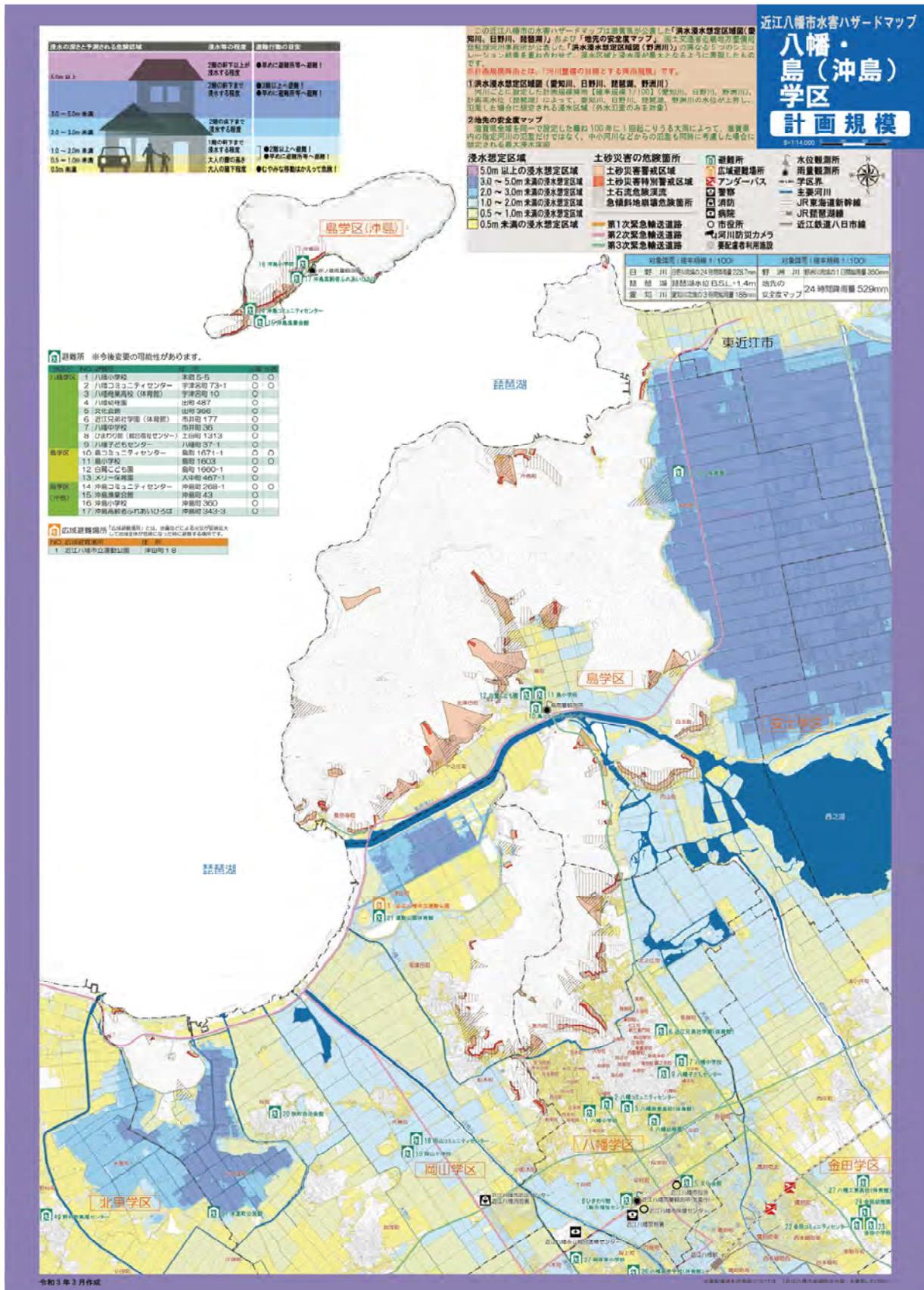


資料：県資料

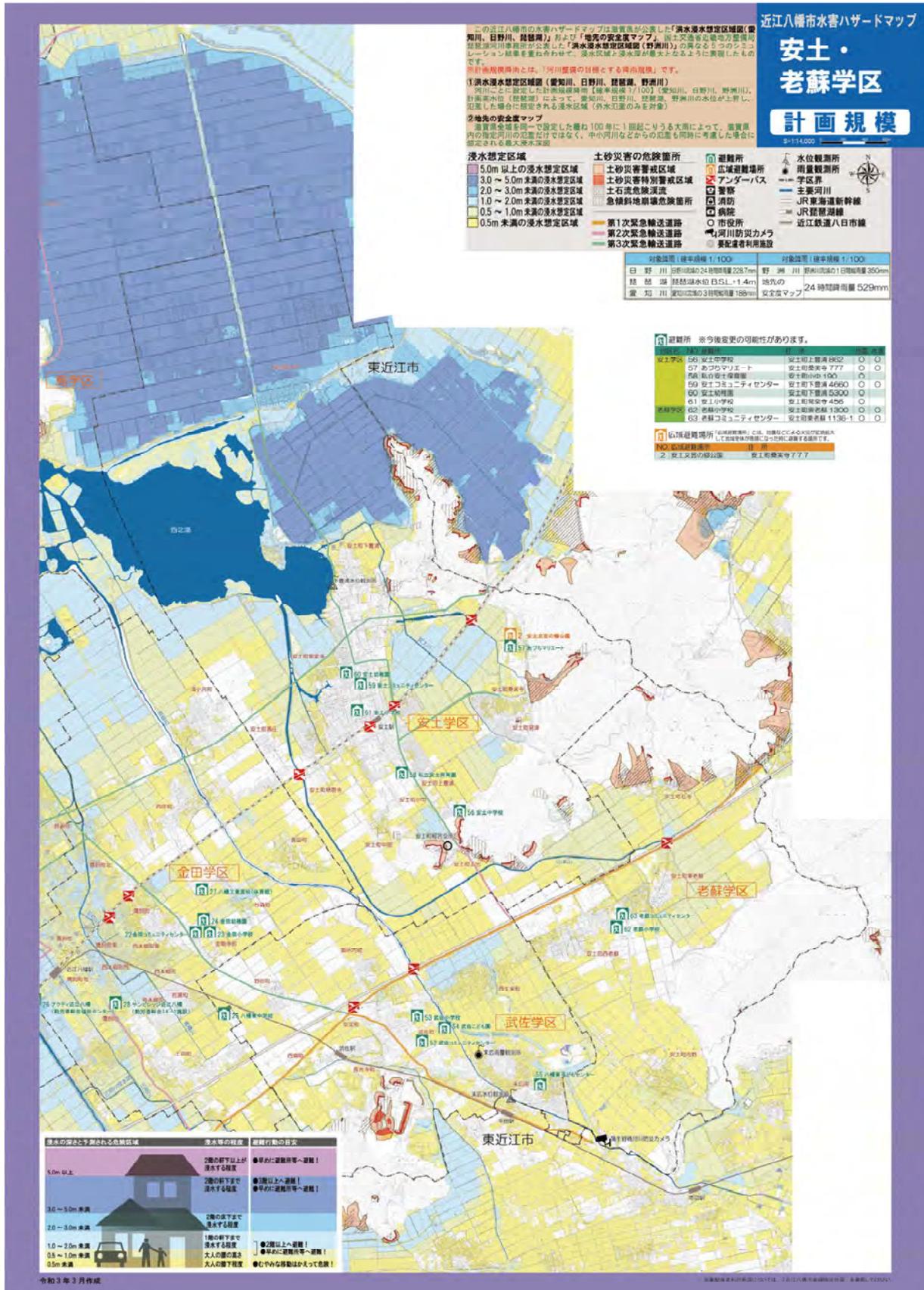
注：日野川：平成31年3月19日、愛知川：令和2年6月9日。



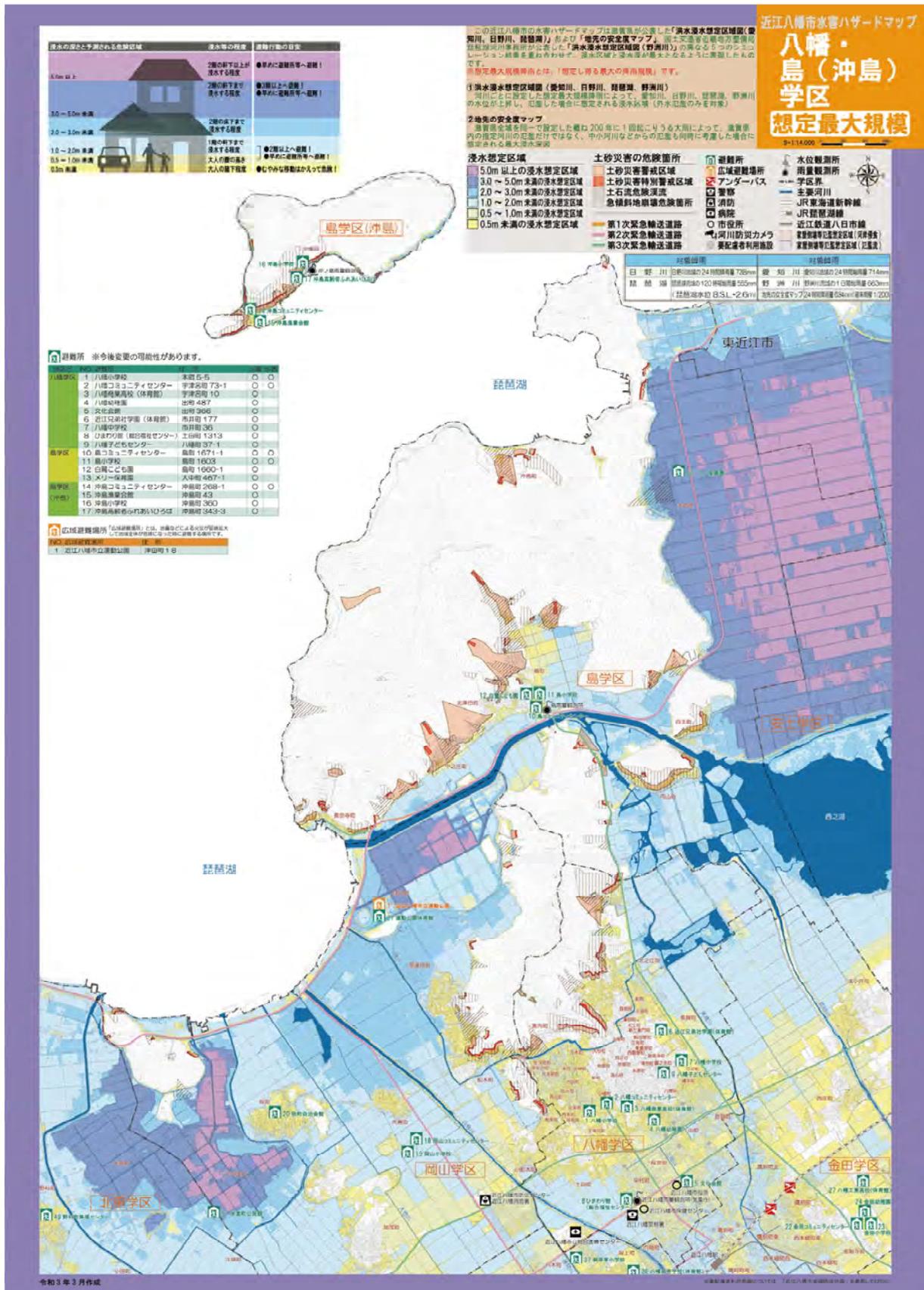
図表 2.25 家屋倒壊等氾濫想定区域等（家屋倒壊等氾濫想定区域（左図）、浸水継続時間（右図））



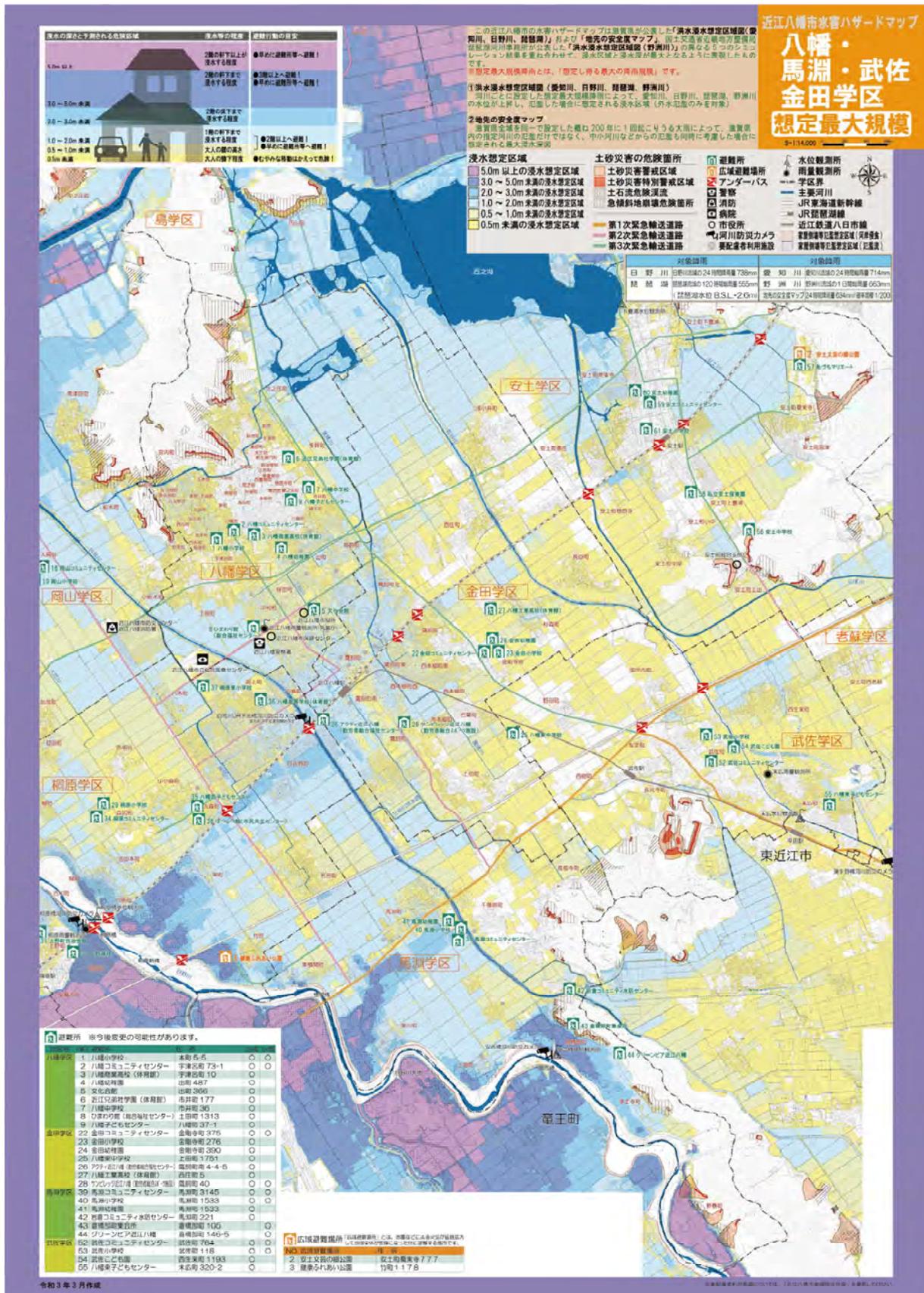
図表 2.26 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・島(沖島)学区 計画規模



図表 2.29 近江八幡市水害ハザードマップ 安土・老蘇学区 計画規模



図表 2.30 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・島(沖島)学区 想定最大規模



図表 2.31 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・馬淵・武佐・金田学区 想定最大規模

ウ 地震災害

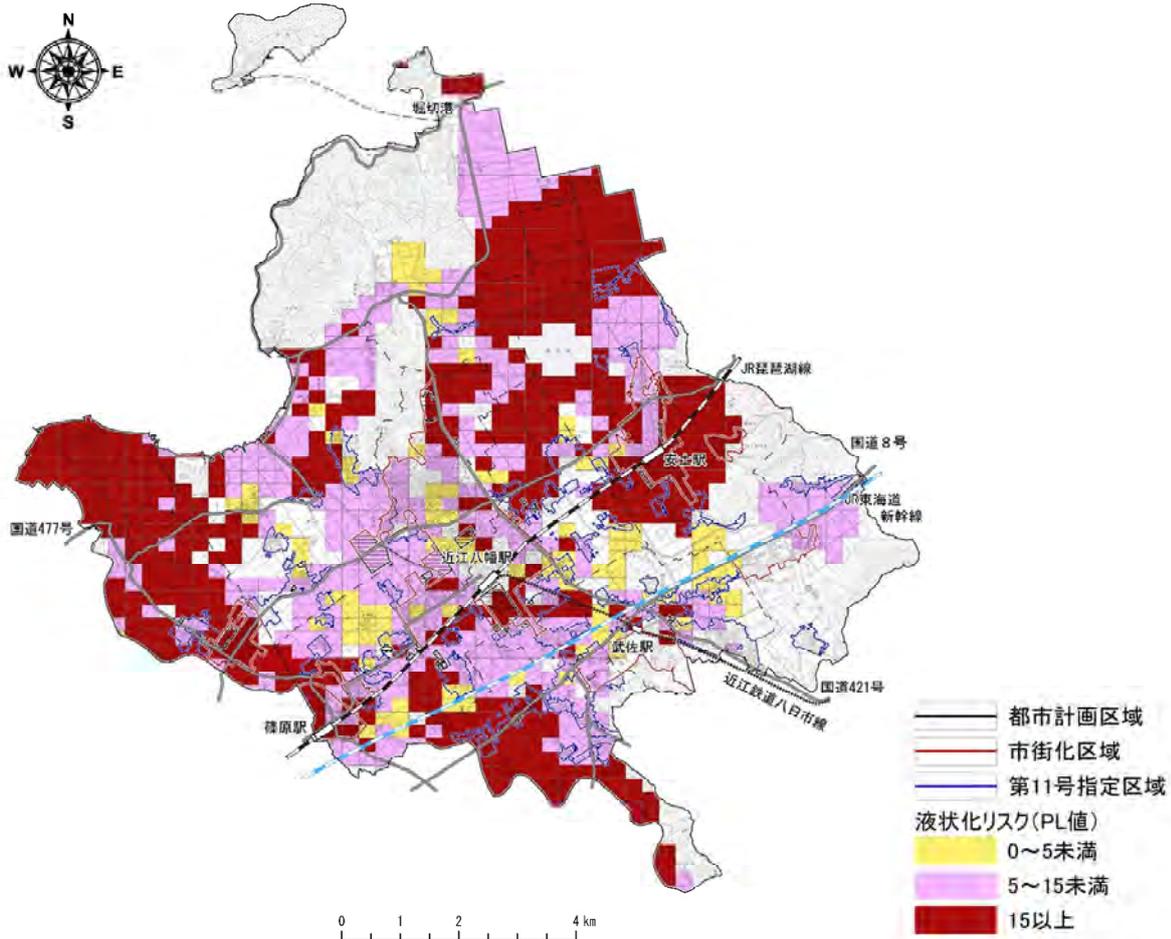
琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ地震が発生した場合、大きな被害が想定されています。

干拓地等の低地では、液状化のリスク（PL値）が高くなっています。

図表 2.34 地震被害想定

		琵琶湖西岸断層帯	南海トラフ地震
主な震度		7	6強
建物被害	全壊棟数	538 棟	1,456 棟
	半壊棟数	3,117 棟	7,202 棟
人的被害	死者数	夏 正午	19 人
		冬 夕方	28 人
		冬 深夜	30 人
	負傷者数	夏 正午	408 人
		冬 夕方	519 人
		冬 深夜	630 人
			1,049 人

資料：近江八幡市地域防災計画（平成31年3月策定）



資料：県資料
注：平成26年3月公表

図表 2.35 液状化のハザードエリア

3 都市構造の評価

(1) 公共交通の利便性

市内の公共交通は、鉄道が2路線（JR琵琶湖線、近江鉄道八日市線）、路線バスが13路線（近江鉄道バス八幡村田線、江頭線、八幡市内線、医療センター行、舟木線、長命寺線、八幡野洲線、日八線、八幡アウトレット線（美松台経由、弓削経由）、八幡・竜王線、長峰線、岡屋線）と、それらを補完する市民バス（あかこんバス）が運行されています。

このうち、1日あたり30本以上運行される比較的運行頻度が高い公共交通（以下、「基幹公共交通」といいます。）は、JR琵琶湖線及び近江鉄道八日市線、近江鉄道バス長命寺線が該当します。

基幹公共交通の徒歩圏（駅から半径800m、バス停から半径300m）をみると、市街化区域内である近江鉄道バス長命寺線の旧市街地のバス停周辺において人口密度が低くなっており、徒歩圏カバー率は約33%となっています。

図表 2.36 基幹公共交通の徒歩圏カバー状況

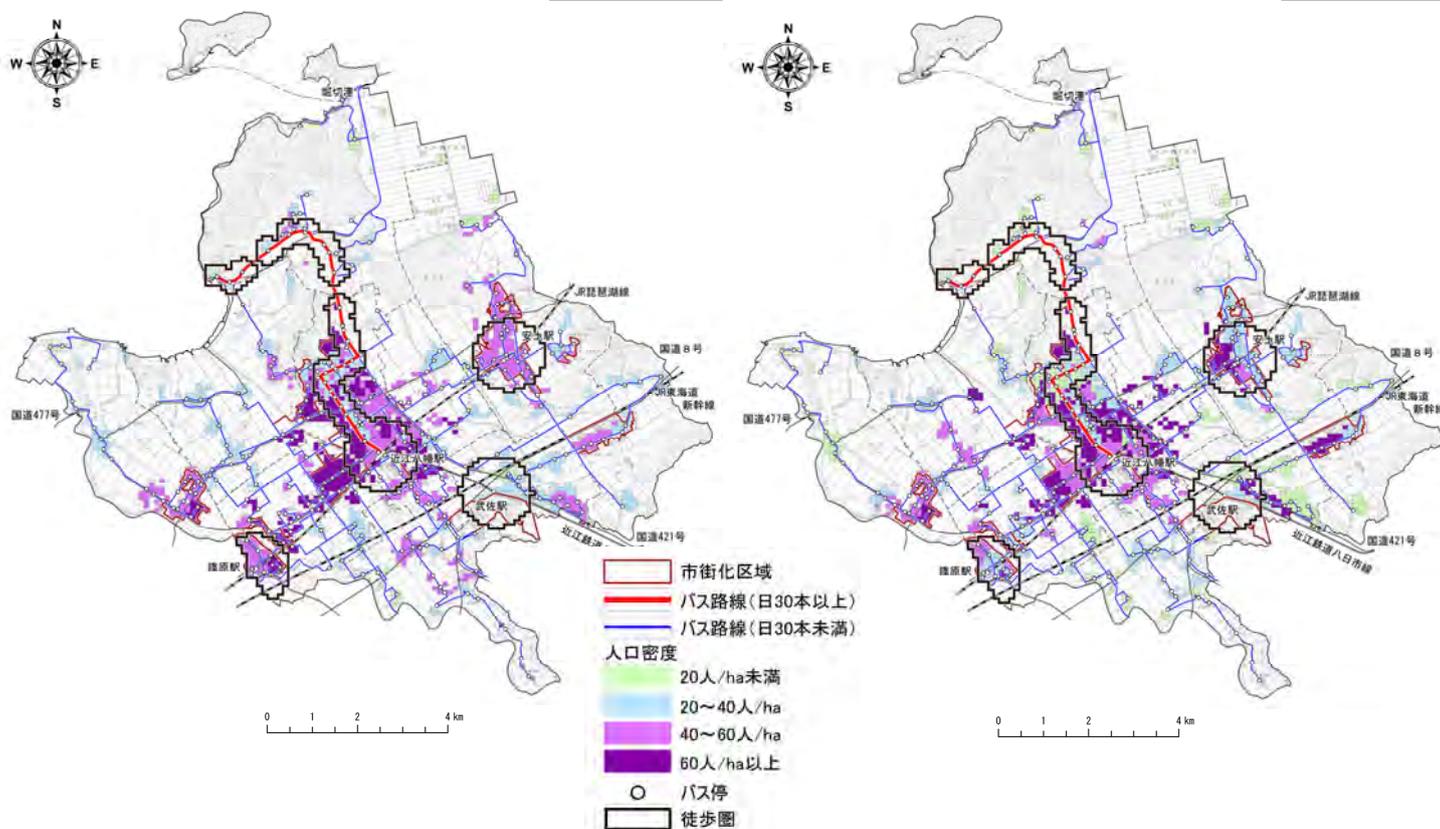
	平成 27 年	令和 22 年
総人口	81,312 人	72,068 人
徒歩圏人口	26,998 人	25,459 人
徒歩圏カバー率	33%	35%

資料：国勢調査

注：市内の全公共交通（JR琵琶湖線及び近江鉄道八日市線、近江鉄道バス、市民バス（あかこんバス））の徒歩圏カバー率は、平成27年時点で約94%となっている（令和22年では約95%となる見込み）

平成 27 年

令和 22 年



図表 2.37 基幹公共交通の徒歩圏カバー状況

(2) 生活サービス施設周辺の人口密度

日常生活に必要な医療・福祉・商業施設といった生活サービス施設の徒歩圏（施設から半径 800m）の平成 27 年における人口密度は市街化区域で約 61～63 人/ha、市街化調整区域では約 46～53 人/ha となっています。

令和 22 年には、生活サービス施設周辺の人口密度が減少し、地区によっては、大幅な減少が見込まれています。

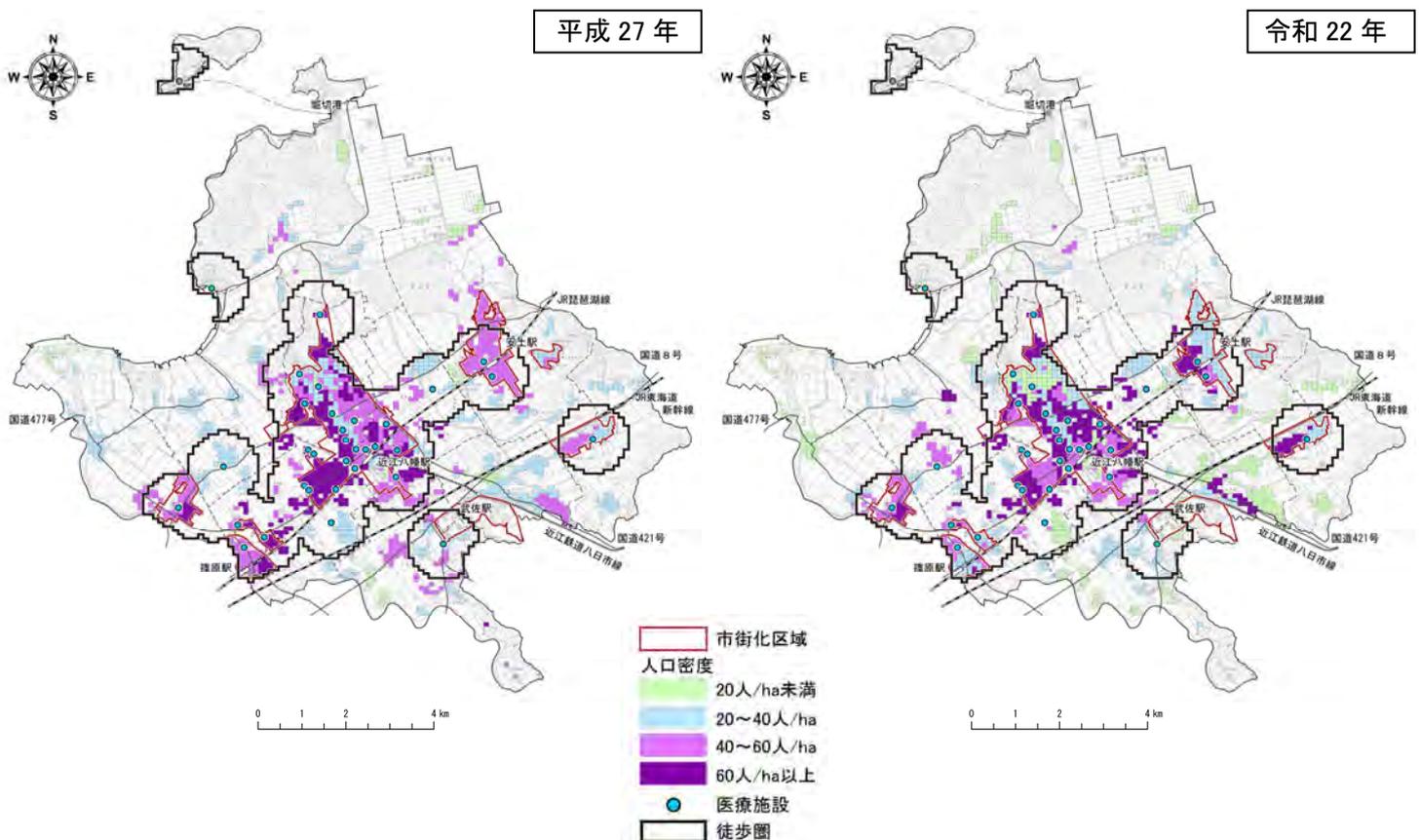
図表 2.38 生活サービス施設周辺の人口密度

	平成 27 年		令和 22 年	
	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域
医療施設	62 人/ha	51 人/ha	58 人/ha	50 人/ha
福祉施設	61 人/ha	46 人/ha	56 人/ha	41 人/ha
商業施設	63 人/ha	53 人/ha	55 人/ha	49 人/ha

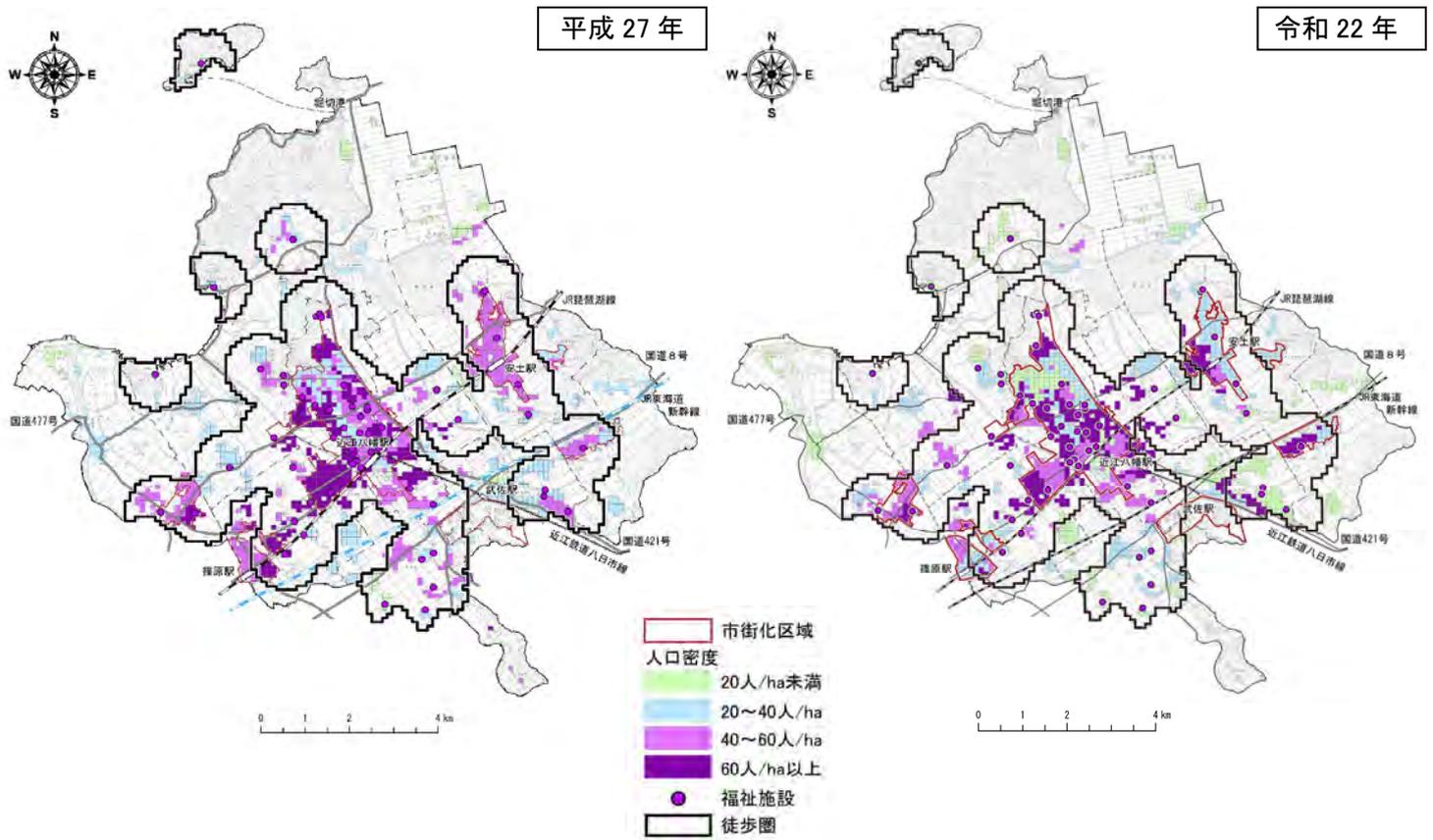
注 1：医療施設は、病院、診療所で内科又は外科を有する施設

注 2：福祉施設は、通所系・訪問系及び小規模多機能施設（介護保険サービス提供事業所）

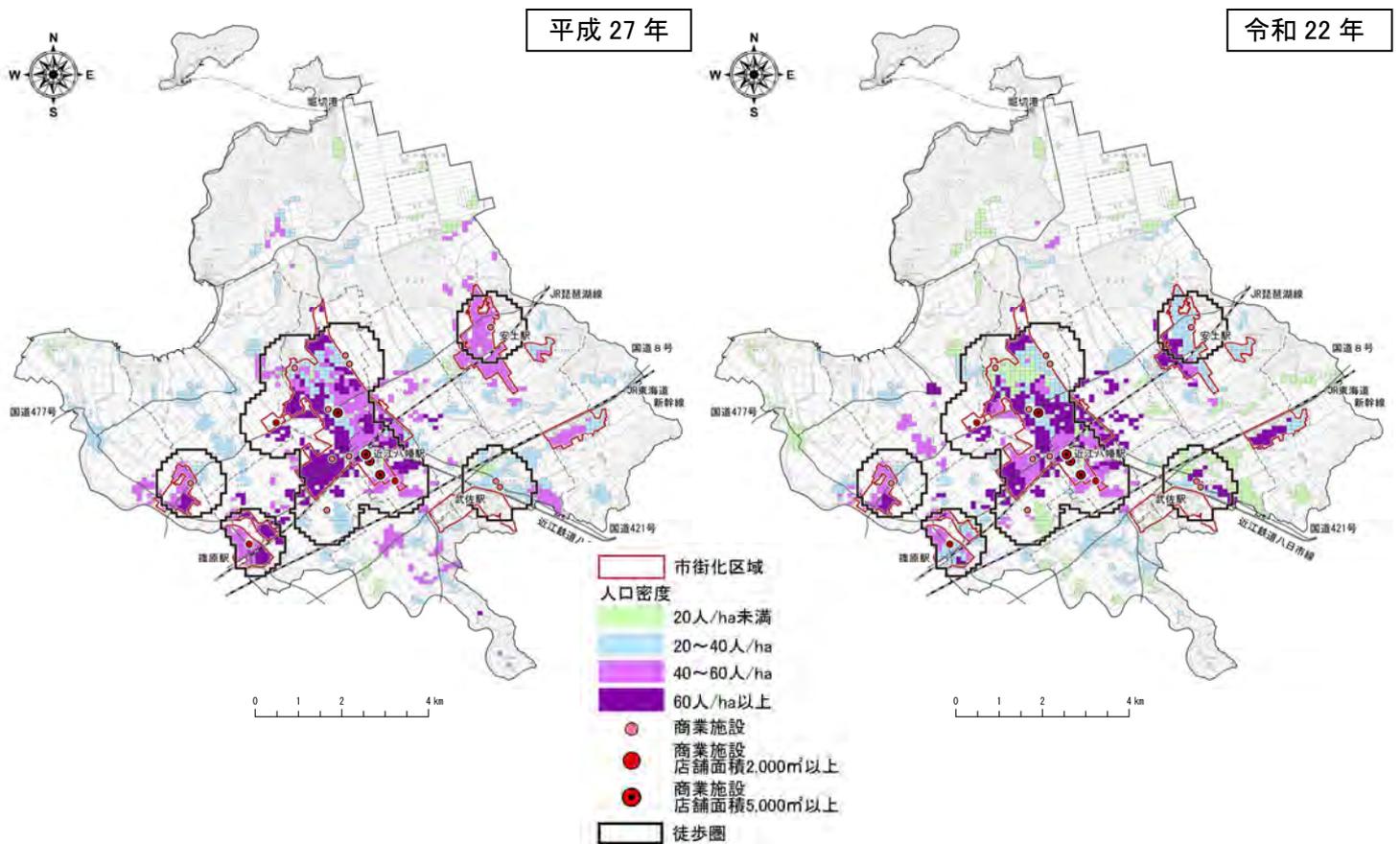
注 3：商業施設は、店舗面積約 1,000㎡を以上の総合スーパー、食料品スーパー、ドラッグストア



図表 2.39 医療施設の徒歩圏カバー状況（総人口）



図表 2.40 福祉施設の徒歩圏カバー状況（総人口）



図表 2.41 商業施設の徒歩圏カバー状況（総人口）

(3) 生活サービス施設の利便性

平成27年における生活サービス施設の徒歩圏(施設から半径800m)について、75歳以上の人口に対するカバー率は、市街化区域で約86~93%となる一方で、市街化調整区域では約31~72%となっており、市街化区域と比較して市街化調整区域の利便性が低くなっています。

市街化調整区域では、75歳以上人口の減少が見込まれますが、いずれの施設においても徒歩圏カバー率は、令和22年においても低い水準が続く見込みとなっています。

図表 2.42 生活サービス施設の徒歩圏カバー率

		平成27年		令和22年	
		市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域
総人口	医療施設	94%	52%	96%	57%
	福祉施設	93%	72%	92%	74%
	商業施設	85%	36%	81%	37%
75歳以上人口	医療施設	93%	47%	93%	47%
	福祉施設	93%	72%	92%	67%
	商業施設	86%	31%	85%	32%

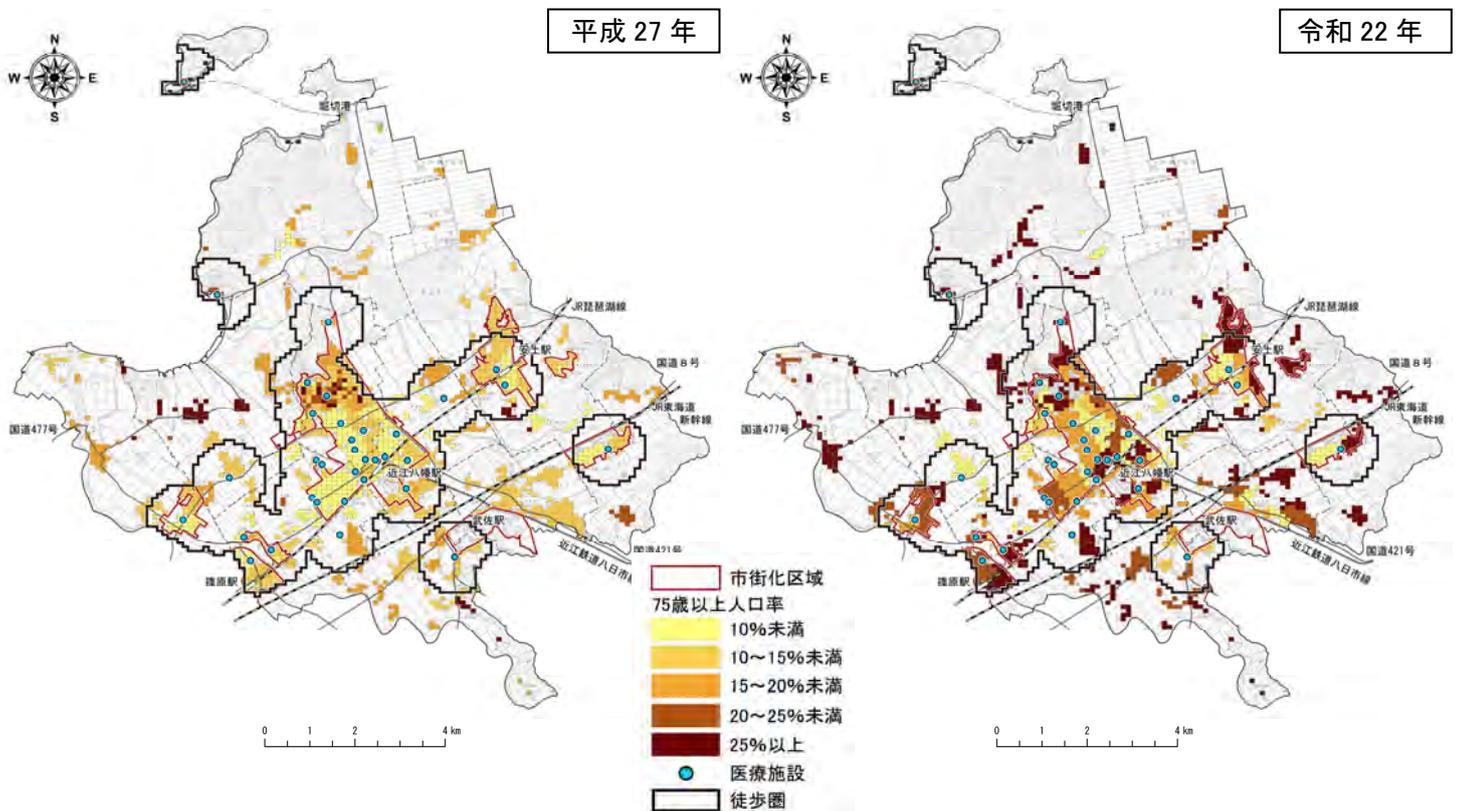
注1：医療施設は、病院、診療所で内科又は外科を有する施設

注2：福祉施設は、通所系・訪問系及び小規模多機能施設(介護保険サービス提供事業所)

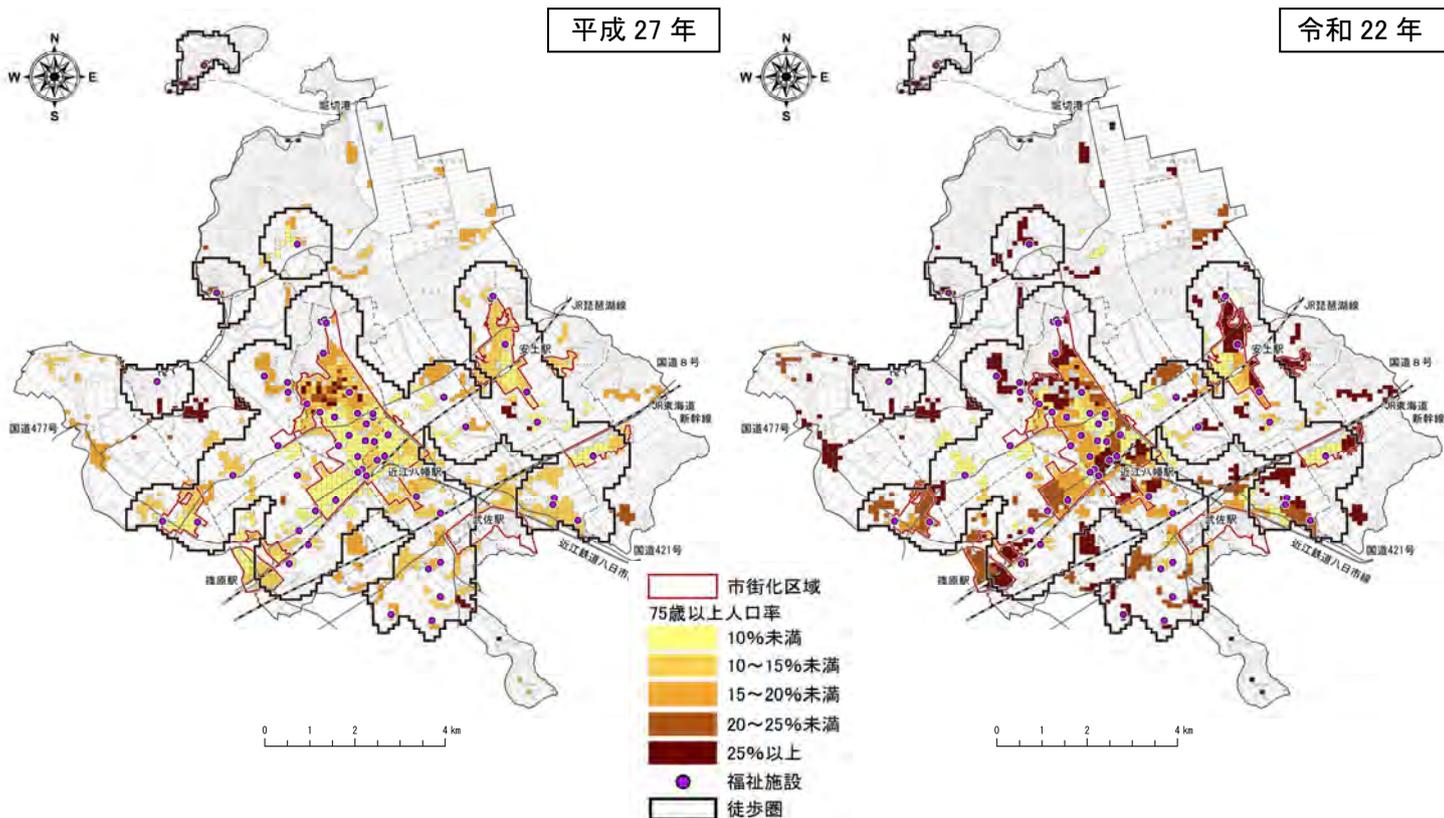
注3：商業施設は、店舗面積約1,000㎡を以上の総合スーパー、食料品スーパー、ドラッグストア

注4：総人口は、平成27年：81,312人、令和22年：72,068人

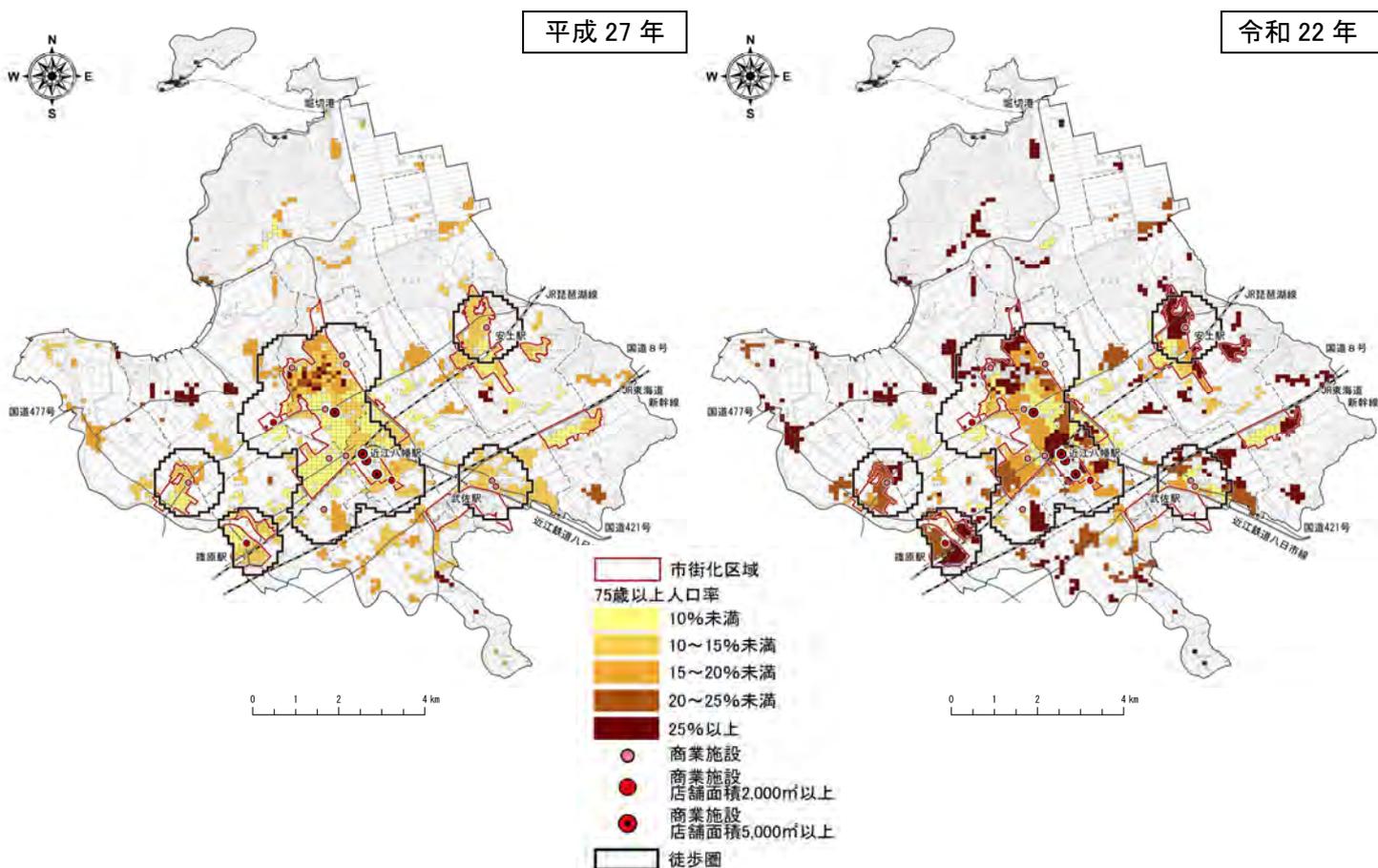
注5：75歳以上人口は、平成27年：9,591人、令和22年：13,338人



図表 2.43 医療施設の徒歩圏カバー状況(75歳以上人口)



図表 2.44 福祉施設の徒歩圏カバー状況（75歳以上人口）

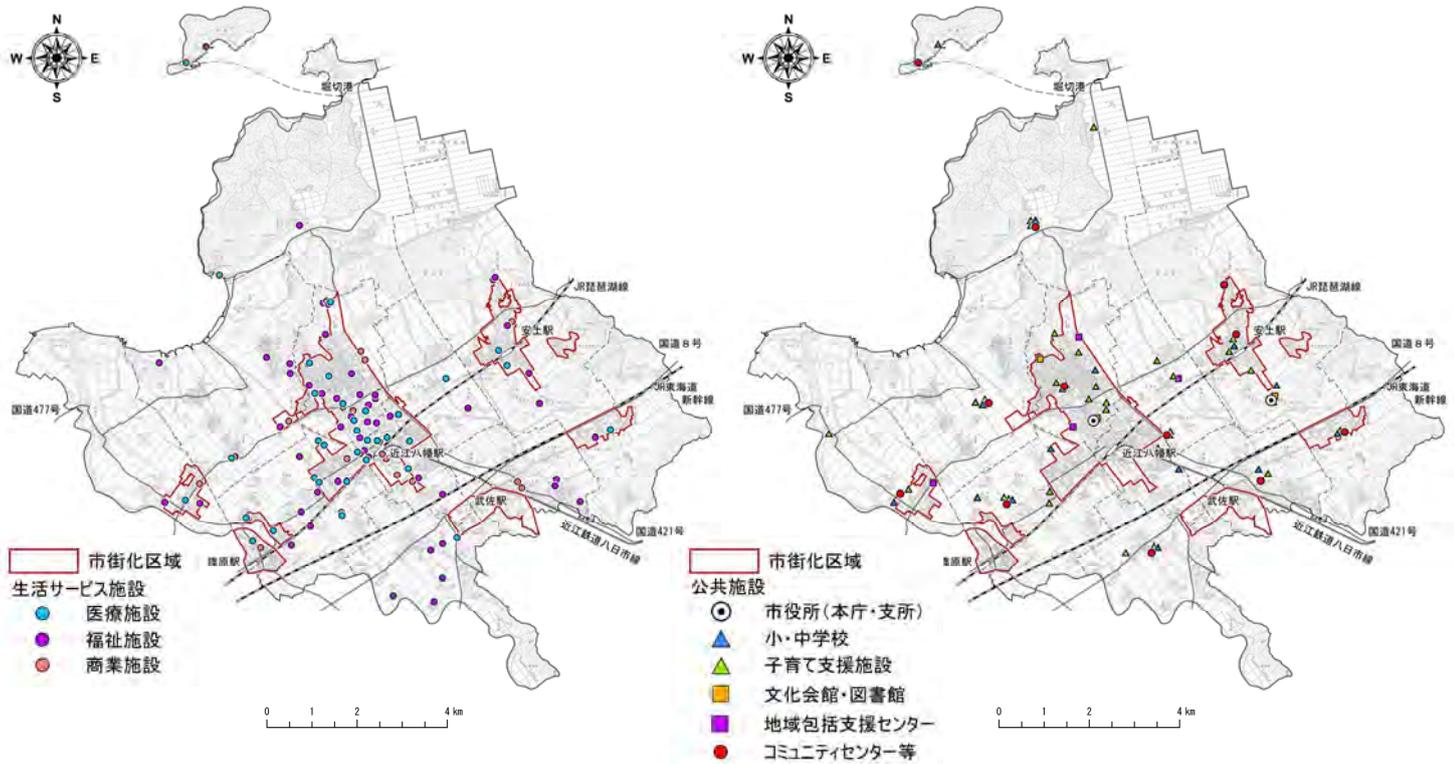


図表 2.45 商業施設の徒歩圏カバー状況（75歳以上人口）

(4) 都市機能の適正評価

ア 都市機能の集積評価

生活サービス施設、主要な公共施設、鉄道駅、バス停を都市機能施設として、それぞれの施設から距離別に評価点を設定し、設定した評価点の合計点を基に、AからEの5段階で都市機能の集積度を評価します。

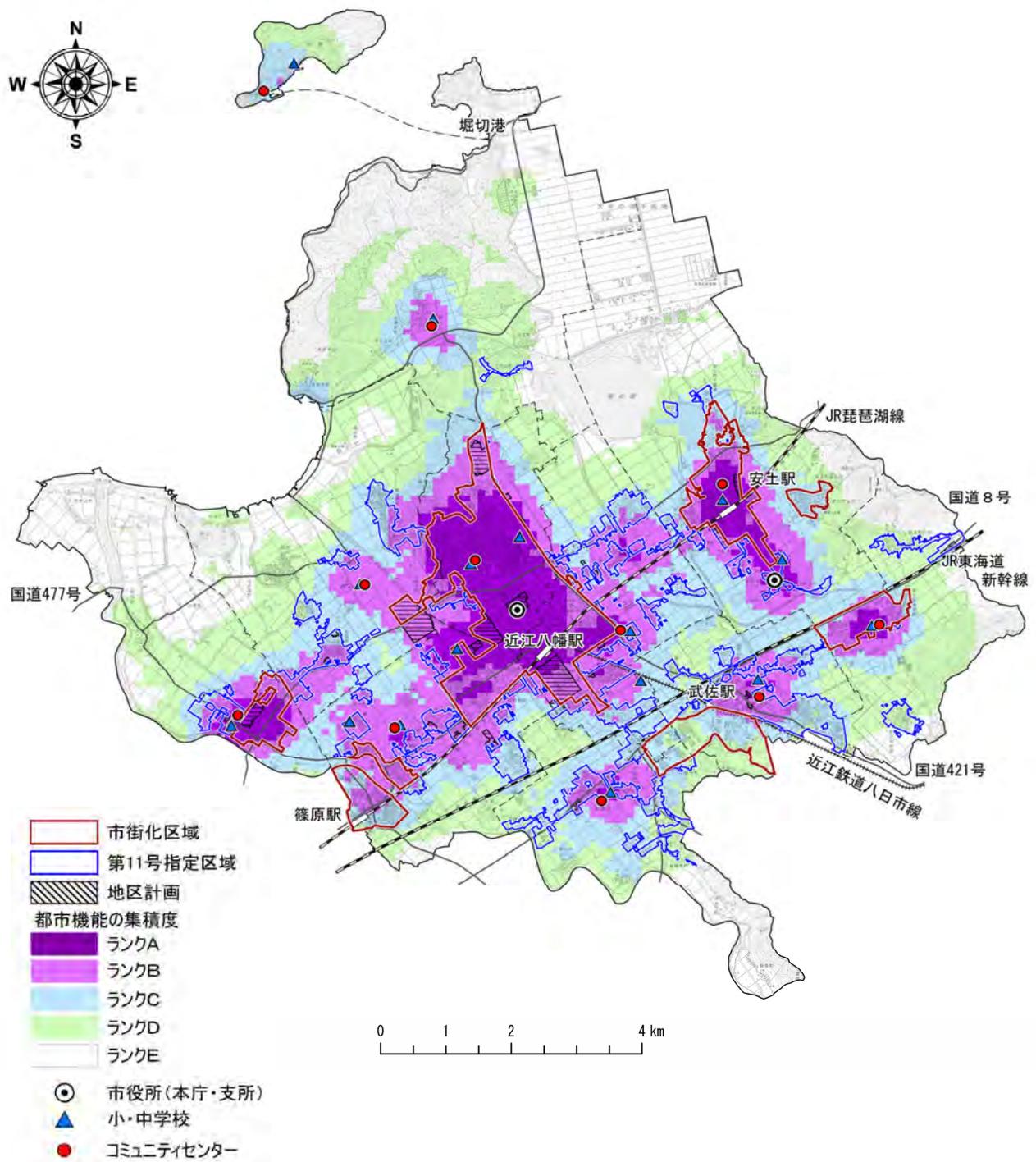


図表 2.46 生活サービス施設（左図）と主要な公共施設（右図）の立地状況

図表 2.47 各施設からの距離別評価点と集積度

分類	区分	評価点	分類	区分	基準
(バス停を除外した都市機能施設)	500m未満	5	集積度 高	A	30点以上
	500~800m未満	4		B	25~30点未満
	800~1,000m未満	3		C	20~25点未満
	1,000~2,000m未満	2		D	15~20点未満
	2,000m以上	1		E	15点未満
バス停	300m未満	4	集積度 低		
	500~800m未満	3			
	800~1,000m未満	2			
	2,000m以上	1			

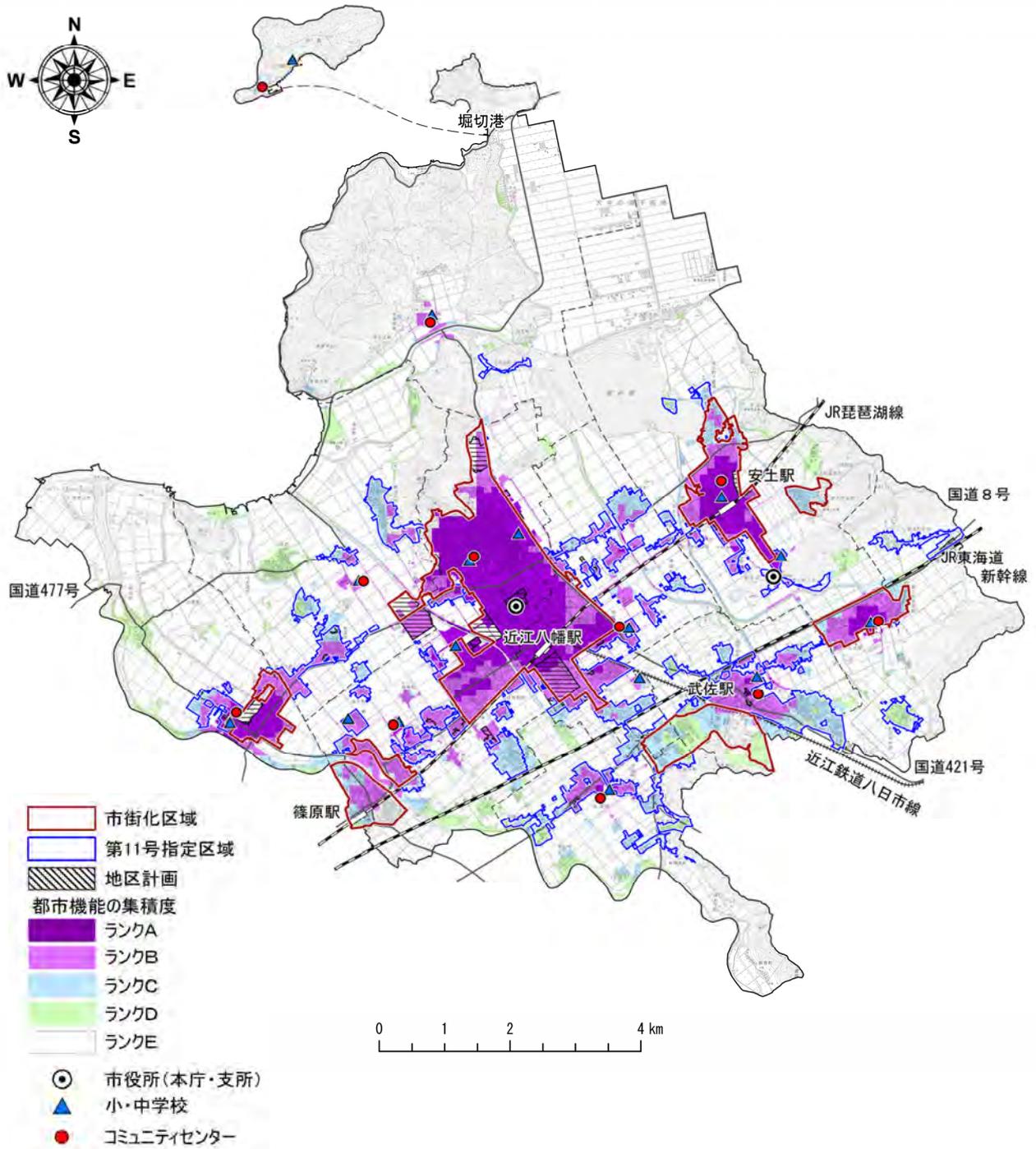
都市機能の集積状況をみると、市街化区域とその周辺は集積度が高く、それ以外の地区では、コミュニティセンターの周辺で都市機能が集積している状況です。



図表 2.48 都市機能の集積評価

イ 都市機能の適正評価

都市機能の集積評価から農地（農振農用地）、山地、河川と災害リスクの高いエリアを除いた適正評価の結果、市街化区域では一部を除いて安全で利便性の高いエリアが広がっている一方で、それ以外の地区で比較的高い集積がみられるのは、コミュニティセンター周辺等の一部のエリアに限られています。



図表 2.49 都市機能の適正評価

4 まちづくりの課題

(1) 人口減少・超高齢社会への適応

ア 持続可能な日常生活圏の確保

生産年齢人口の減少は、医療・介護や生活支援等の担い手不足を招き、住民の生活を支えるサービスが低下するおそれがあります。また、多くの市民が市街化調整区域に居住している本市では、このような低密度に既存集落が散在している区域において、人口減少によって、日常生活に必要な各種サービスの立地に必要な人口規模を割り込む場合には、地域からサービスの撤退が進み、暮らしの利便性が低下するおそれがあります。

今後とも生活の質の維持・向上を図るためには、日常生活を支える都市機能の維持に必要な利用圏人口を確保するとともに、医療・福祉・商業施設等と居住地が近接した持続可能な日常生活圏の確保が必要です。

イ 市街地の低密度化の抑制

本市の市街地内では、人口減少に伴う人口密度の低下と、空き家・空き地等の増加による土地利用密度の低下が予想されています。こうした市街地の低密度化は、適切に管理されない空き家等が増加し、景観や治安の悪化、災害危険性の増大等の問題を発生させるだけでなく、住民の生活を支える医療・福祉、商業等のサービスの縮小・撤退による利便性の低下、行政サービスや公共施設等の維持管理の非効率化等の要因になると考えられます。

そのため、空き家・空き地の発生に対処することとあわせて、人口密度が適度に維持された市街地を形成していくことが必要です。特に、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を進めてきた近江八幡駅や市役所の周辺、整然とした碁盤目状の美しい町なみが残る旧八幡山城下町、交通結節点の機能強化を進めてきたJR安土駅・篠原駅の周辺では、既存ストックの有効活用を図り、その機能を維持することが重要となっています。

ウ 住宅開発の拡散の抑制

本市では、拡散型の市街化を防ぐための土地利用コントロールとして区域区分制度を適用していますが、厳しい土地利用規制の下で活力低下が懸念される市街化調整区域においては、地域の実情に応じたまちづくりを実現する手段として、第11号指定区域により、一定の要件を満たす既存集落の区域において住宅開発を許容しています。この制度は、既存集落における人口減少傾向の緩和への対策として機能してきた一方で、散発的な小規模開発によるスプロールや新たな行政コストの発生等の現象が生じている側面があります。

将来的に市街化調整区域全体での人口減少は避けられず、更なる空き家の増加等が見込まれる中で、近年の住宅開発の動向を見ると、開発面積の約5割が第11号指定区域内（地区計画による開発を含む）で行われており、現在もなお約106haの白地農地が残存している状況であるため、開発許可制度の趣旨を踏まえるとともに、将来を見据えた第11号指定区域や地区計画制度の運用について検討が必要です。

エ 高齢者等の移動手段の確保

本市の公共交通ネットワークは鉄道、バス路線、航路で構成されており、バス路線については、民間バス会社の路線を補完して交通空白地を解消するために市民バス（あかこんバス）を運行しています。しかし、市民バス（あかこんバス）の運行及び民間バス会社の路線維持には多額の予算を必要としているのが現状であり、人口減少による通勤通学利用者等の減少が進めば、現状の輸送サービスの提供が困難になるおそれがあります。一方、高齢化が顕著に進む市街化調整区域等において、多くの高齢者の運転免許自主返納により、日常生活において自家用車での移動が困難となる交通弱者が更に増加することが予想されます。

公共交通により高齢者の移動・外出を支えることは、高齢者が運転する自動車事故の低減や高齢者の健康づくりの面からも重要であるため、自家用車からバスや鉄道など公共交通への移動手段の転換を図るとともに、交通事業者・地域住民・行政が連携して、地域の実情に応じた移動手段を維持・確保することが必要です。

(2) 災害リスクの増大への対応

本市では、過去に大雨や台風による風水害が発生しており、今後の気候変動によっては、風水害が頻発、局地化・激甚化するおそれがあります。

特に、天井川を形成している日野川や干拓地等の低地、点在する山地・丘陵地の裾野では、水害や土砂災害が発生する可能性がある地形条件があります。

地震災害については、高い確率で発生するとされている南海トラフ地震や琵琶湖西岸断層帯を震源とする直下型地震による大きな被害が予測されています。

そのため、防災拠点となる市庁舎の安全性や防災機能の強化など防災上重要な施設整備（緊急輸送ネットワークを形成する道路施設、日野川の河川改修事業等）とあわせて、被害を最小限に抑える「減災」の考え方に基づいた備えの充実が必要です。特に、高齢化の進行に伴い災害時の避難行動要支援者等の増加が見込まれるため、地域コミュニティの維持・強化が必要です。

(3) 都市と農の共生

本市の基幹産業として大きな役割を果たしている農地は、消費地に近い食料生産地であるほか、雨水の貯留・浸透、美しい田園風景の形成など、多面的な機能を有しているため、まちづくりの側面からもその機能を保全することが必要です。

また、これまで宅地化を前提としてきた市街化区域内に残存する農地や第11号指定区域に含まれる白地農地についても、身近な農業体験やレクリエーションの場、災害時の一時避難場所等としての役割も期待されることから、将来的な宅地需要の沈静化や空き家の増加等を考慮すれば、必ずしも宅地化を図るべき土地としてではなく、市街地・集落内の緑地空間として活用のあり方を検討するなど、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ることが必要です。

(4) 新型コロナ危機を契機とした働き方の変化等への対応

新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、テレワークが急激に普及しつつあり、今後は、住む場所の選択肢が広がることや通勤交通の変化等が想定されています。

本市においても、テレワークの進展に伴い市民の働き方が多様化し、職住近接のニーズが高まる可能性があります。また、このことは、働く世代を中心とした大都市から地方への回帰・移住志向がさらに高まる機会と捉えることもできます。そのため、それぞれの地域特性や空き家・空き地等を活かしつつ、住宅地又はその周辺においてテレワーク拠点となるオフィス機能の充実を図るなど、働く場と居住の場が融合したまちづくりを進める必要があります。

また、在宅勤務・テレワークにより、多くの時間を自宅周辺で過ごすようになることで、仕事にも休息・余暇にも活用できる身近な憩いの空間等へのニーズが高まると考えられるため、居住の場、働く場、憩いの場として、新しい生活様式に対応した様々な機能を備えた日常生活圏の形成が必要です。

(5) 地域資源の保全と活用

本市は、琵琶湖や西の湖一帯等の豊かな自然環境、安土城跡や観音寺城跡等の各時代を代表する歴史・文化資源、地域のまつり等の伝統文化、八幡堀や八幡商人の歴史が息づく重要伝統的建造物群保存地区や安土山山麓の旧城下町の町なみ、重要文化的景観「近江八幡の水郷」に代表される多彩な風景など多様な地域資源を有しており、市民が長年愛着を持って守り育ててきた、近江八幡らしさの源泉となっています。そのため、これらの多様な地域資源を今後とも保全・活用し、次世代に継承していくことが必要です。

一方、高齢化の進行等に伴い伝統文化や風景づくりの担い手の確保が困難になっていることや、歴史的建造物の滅失や空き家化による風景の変容等が見られるため、新たな担い手の育成・確保が必要となっています。

(6) 公共施設等の老朽化への対応

本市では、公共施設の3割が昭和50年代に集中的に建設されているほか、道路の大半が昭和59年以前に建設されているなど、公共施設や都市基盤施設の老朽化が進んでおり、安全性の低下や維持管理・更新費の増大が懸念されます。

また、市営住宅については、耐用年数を迎えている住宅もあり、その安全性を把握するとともに譲渡や解体等の取組を進めることが必要となっています。

生産年齢人口の減少により税収増を望むことが難しく、高齢化に伴い社会保障費は増加傾向にあるため、財政制約下での効率的な既存ストックの活用に向けた都市構造への転換を図るとともに、長寿命化や更新費用の平準化を図るなど保有する公共施設等を適切に維持管理・更新し、有効活用していくための取組を進めることが重要です。

また、統廃合や多機能化・複合化等を推進している公共施設については、余剰となる施設跡地の活用や複合化により地域に必要な民間サービスを誘導するなど、公共施設の集約・再編をまちの活性化の契機と捉える必要があります。

第3 立地の適正化に関する基本方針

1 まちづくりの理念

本市では、「近江八幡市第1次総合計画」に掲げる「将来のまちの姿」や「基本目標」の実現を目指し、今後のまちづくりを進めます。

「近江八幡市第1次総合計画」においては、将来のまちの姿の中心となるコンセプトを「人のつながり」としています。

本市はこれまで、八幡堀の修景保存や重要伝統的建造物群保存地区の保存、重要文化的景観の維持のほか、市内の自治会や町内会等における風景を守り育てる活動、学区まちづくり協議会による各地域の特色あるまちづくりの実践等の熱心な市民活動、あるいは市民と行政の協働といった人のつながりによって、様々な取組を通じて自然や歴史、文化を守り、まちづくりを進めてきました。これらの美しくまた活力ある郷土を次の世代に引き継ぐためには、本市で「暮らす人」「働く人」を中心に、「人」が主役となって、守るだけでなく活用していくことが必要です。これを実践するためには、過去と現在、そして未来の世代の人をつなげる必要があること、そして、進展する少子高齢・人口減少社会に向けて、様々な「人」が互いに支えあい、尊重される社会を作り出すことが必要であることを、「人のつながり」という言葉で示したものです。

年齢や性別といった個人の違い、行政や民間事業者といった組織の違い、市内か市外かといった地域の違い、福祉・環境・産業振興といった各々が取り組む分野の違いを超えて、「人と人のつながり」を大切にし、市民と行政との協働のもと、直面する様々な課題に対応し、自然や歴史、文化を守るとともに、それらの資源を活かした活力ある地域をつくり、次の世代が地域に愛着と誇りをもてるよう引き継いでいきます。

将来のまちの姿

人がつながり 未来をつむぐ 「ふるさと近江八幡」

基本目標

- ① 創造性が豊かで行動力があり、地域を担い未来へ通じる「人」を育みます
- ② 一人ひとりが互いに支え合い、心のかよう地域社会を創ります
- ③ 豊かな自然、歴史、文化を守り・活かし、未来に引き継ぎます
- ④ 地域の魅力を掘り起こし、暮らしを支える産業を興します
- ⑤ 時代にあった安全・安心な生活基盤を築き、次世代への礎を築きます
- ⑥ 協働と連携に基づいてしなやかな「地域の経営」ができる体制を整えます

2 まちづくりの目標

将来のまちの姿や基本目標、SDGsの取組目標、まちづくりの課題を踏まえ、以下のとおり、今後の目指すべきまちづくりの目標を定めます。

(1) 美しく活力ある郷土を引き継ぐまちづくり

豊かな自然環境に恵まれた本市は、特色ある歴史・文化や多彩な風景を持つ個性的な地域で形成されており、これまで居住地としての魅力の向上や文化観光により地域の活性化を図ってきました。引き続き、豊かな自然環境や歴史的な町なみ、人々の生活や生業によって創られた文化的景観など、様々な人のつながりによって支えられてきた美しい風土を守りながら活用することにより、地域の振興と市民のまちへの愛着と誇りにつなげるとともに、次世代へ引き継ぐまちづくりを推進します。

特に、テレワークやデジタル化の進展により、どこでも働ける環境が整う中で、移住者や地域外の人材等との関わりを強化するため、地域コミュニティが主体となった空き家・空き地の利活用や歴史的建造物のリノベーションなど、「まち育て」の視点を持った取組を促進します。

また、農地の活用を通じて都市と農が共生する生活文化を育成するほか、市街化調整区域においては、市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を維持しつつ、文化的景観の維持・保全や第一次産業の担い手の育成・確保に資するまちづくりを推進します。

(2) 安全で安心して暮らせるまちづくり

本市は、風水害が発生する可能性のある自然条件があり、また、南海トラフ地震や琵琶湖西岸断層帯を震源とする地震によって大きな被害が発生すると予測されています。市民が安全に暮らせるまちを実現するため、防災上重要な道路網の形成をはじめとする都市基盤施設の適切な維持管理・更新、防災機能の充実に資する施設の着実な整備（防災拠点となる市庁舎のほか、緊急輸送ネットワークを形成する道路施設、日野川の河川改修事業等）、都市の耐震化・不燃化等とあわせて、総合的な防災・減災対策に取り組みます。

特に、頻発・局地化・激甚化する風水害への対応を強化するため、災害時に弱い立場にある高齢者・障がい者・児童・妊産婦・外国人市民等にも配慮した防災対策に取り組むとともに、特に大きな災害の発生が予測される区域においては、土地利用の規制・誘導を組み合わせた総合的な対策を講じます。

超高齢社会が到来する中、高齢者の社会参加や外出機会を増加させることは健康づくりにおいても重要であるため、まちなかの歩行環境の向上等の高齢者の外出を促す仕掛けについて、医療・福祉施策と連携しながら推進します。

また、外国人観光客の増加といったグローバル化にも適切に対応するため、誰もが安心して快適に移動し、活動できるバリアフリーなまちづくりを推進します。

(3) 持続可能な都市構造を形成するまちづくり

人口減少・超高齢社会が到来する中、誰もが安全・安心に暮らせ、本市固有の様々な資源を活かした活力ある地域をつくり、次の世代が愛着と誇りを持って引き継いでいくためには、これまで省みられることが少なかった都市経営の視点を加味しつつ、それぞれの地域特性を踏まえながら、持続可能な都市構造として「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向けたまちづくりを推進します。

ア 基本的な考え方

本市は、豊かな水と土壌の恵みを受け、古くから農業を中心に栄え、中世以降は陸上と湖上の交通の要衝という地の利を得て、多くの城が築られました。また、織田信長の改革精神により開かれた楽市楽座は、豊臣秀次の自由商業都市の思想に引き継がれ、八幡商人の基礎を築きました。

本市の現在の都市構造は、こうした自然や歴史的背景を基に形成されており、かつての城下町や街道沿い、鉄道駅周辺に市街地が分散して形成され、その周辺には整然と区画された農地や水郷地帯が広がり、その中に塊状の集落が分布しています。沖島は、日本の淡水湖にある島で唯一人が住んでいます。これらの地域が国道8号・421号・477号、主要地方道、湖岸道路等の基幹道路とJR琵琶湖線、近江鉄道八日市線を中心とした交通ネットワークで結ばれています。

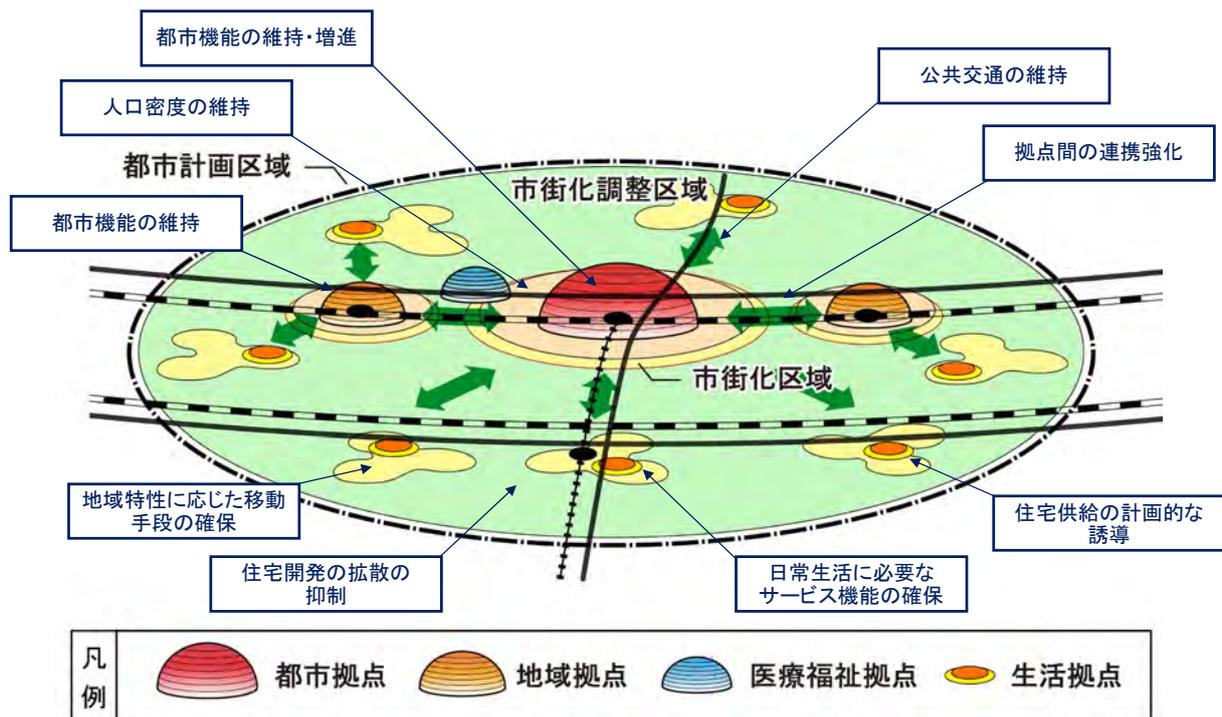
本市が目指す都市構造は、こうした本市のなりたちを踏まえ、近江八幡駅周辺への一極集中を行うものではなく、それぞれの地域における日常生活圏域や既存都市機能の集積状況を考慮した拠点を設定し、地域特性を踏まえた居住及び都市機能の集積を進めるとともに、そうした核となる区域を公共交通ネットワークで連携させることで、各地域が活力を持って持続できる日常生活圏の構築を目指すものです。

イ 「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成

「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成により、持続可能な日常生活圏を構築するため、市街化区域又は市街化調整区域であっても生活の拠点となる区域に居住の集積を進め、日常生活に必要な都市機能や公共交通の利用圏人口を一定程度維持します。また、都市の拠点となるべき中心市街地や地域の拠点として交通結節機能の強化を図ってきた地区においては、生活拠点を含めて、それぞれ連携強化と機能分担を図りながら多様な都市機能の集積を誘導します。

自動運転、Maas、ITを活用した新しいモビリティサービスの実証実験等、新たな移動手段の技術の導入検討が進んでいくことを踏まえつつ、都市又は地域の拠点では、高齢者でも円滑に移動できるよう、居住の集積を図る区域からのアクセスを確保するため、公共交通を維持・確保するとともに歩行環境等の整備を進め、日常生活圏内における移動については、地域との連携の強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図ります。

また、新型コロナ危機を契機とした職住近接ニーズの高まりに対応するため、それぞれの地域特性を活かしつつ、働く場と居住の場が融合したまちづくりを進めます。



図表 3.1 「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成イメージ

ウ 「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成による効果

「ネットワーク型コンパクトシティ」を形成することにより、以下のような効果が期待できます。

① 生活の質の維持・向上

医療・福祉・商業施設等が住まいの身近なところに立地し、あるいは公共交通ネットワークと容易にアクセスできることにより、誰もが安心して暮らすことのできる環境が整ったまちとなることが期待できます。

また、自家用車から公共交通への転換が進むなど、都市の低炭素化に寄与することが期待できます。

② まちの魅力や活力の向上

市街地内にある低未利用地の有効活用や、コミュニティセンターや学校等の公共施設の果たす役割が再構築され、地域住民に必要なサービスや新たな就業機会の創出等につながることを期待できます。

③ 歴史、伝統文化の継承

人口減少と高齢化が進む旧市街地への居住が進み、また、地域間の交流が拡大することにより、歴史的な町なみや文化的景観、まつり等の伝統文化の担い手の確保につながることを期待できます。

④ 災害リスクの低減

災害の発生のおそれの少ない地域への居住が進むことにより、居住地内の災害リスクが低減されることが期待できます。

3 目標とする都市構造

都市構造については、本市の骨格を「拠点と日常生活圏」、「交通軸」で構成し、地域特性を踏まえた居住及び都市機能の誘導、拠点間での都市機能の補完や災害時の機能代替等により、各地域が活力を持って持続できる日常生活圏の構築を目指します。

(1) 拠点と日常生活圏

既存都市機能の集積を基本としながら、市の中心部に都市拠点を配置するとともに、小学校区を中心とした市街地や既存集落のまとまりである日常生活圏に応じた地域拠点や生活拠点を配置します。

ア 都市拠点

都市拠点は、市全体の暮らしに必要な多様な都市機能の充実を図り、全市的な生活利便性を確保しつつ、地域の活性化を牽引する拠点として、複合的な都市機能の集積度が特に高い近江八幡駅周辺から市役所、旧八幡山城下町にかけての中心市街地に配置します。

イ 地域拠点

地域拠点は、都市拠点との有機的な連携を図りつつ、日常生活を支える機能の維持・向上を図る拠点として、公共交通の結節点であるJR安土駅・篠原駅周辺の市街地に配置します。

ウ 医療福祉拠点

医療福祉拠点は、高度医療を中心とした医療、福祉機能等の維持・充実を図る拠点として、3次救急医療を提供する総合医療センター及び総合福祉センター周辺に配置します。

エ 生活拠点

生活拠点は、日常生活圏を対象として、コミュニティレベルでの商業、医療・福祉等の日常生活に必要なサービスの維持・確保を図る拠点として、既存都市機能の集積状況、公共交通や幹線道路の整備状況、災害のおそれがある区域や保全すべき森林・農地の状況を考慮して配置します。

図表 3.2 拠点と日常生活圏

区分	拠点の中心の目安	関連する日常生活圏
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近江八幡駅 ・ 市役所 ・ 重要伝統的建造物群保存地区 	八幡学区 金田学区
地域拠点	・ JR安土駅	安土学区
	・ JR篠原駅	桐原学区
医療福祉拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合医療センター ・ 総合福祉センター 	—
生活拠点	・ 島コミュニティセンター	島学区
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 岡山コミュニティセンター ・ 近江鉄道バス停留所 	岡山学区
	・ 金田コミュニティセンター	金田学区
	・ 馬淵コミュニティセンター	馬淵学区
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 武佐コミュニティセンター ・ 近江鉄道武佐駅 	武佐学区
	・ 桐原コミュニティセンター	桐原学区
	・ 北里コミュニティセンター	北里学区
	・ 老蘇コミュニティセンター	老蘇学区

(2) 交通軸

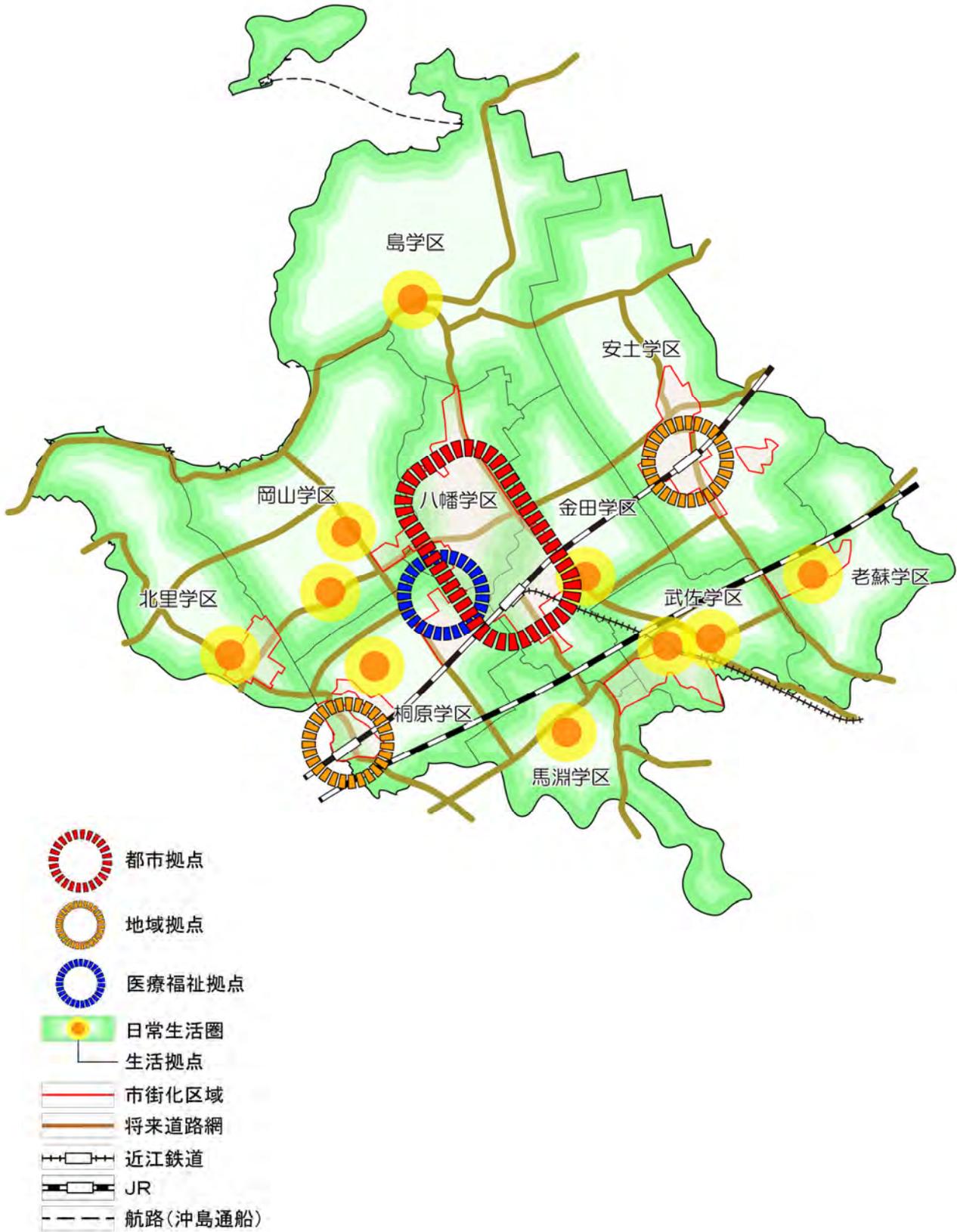
基幹道路とJR琵琶湖線、近江鉄道八日市線など既存の交通施設を有効活用し、地域間の連携・交流を促進します。

ア 広域連携軸

市域を超えた広域的な人の移動や物流を支えるとともに、都市・地域拠点間の連携を支える交通ネットワークとして、JR琵琶湖線、国道8号、主要地方道大津能登川長浜線を位置づけます。

イ 地域連携軸

広域連携軸へのアクセスや、都市拠点又は地域拠点と日常生活圏を連携し、市域内の交流を促進する交通ネットワークとして、近江鉄道八日市線、航路、国道421号・477号、主要地方道土山蒲生近江八幡線・近江八幡竜王線、湖岸道路、その他の一般県道を位置づけます。



図表 3.3 目標とする都市構造

4 拠点・居住地形成の方向性

(1) 市街化区域

市街化区域においては、JR近江八幡駅・安土駅・篠原駅の周辺や旧八幡山城下町、バス路線の沿線に居住を誘導し、日常生活に必要な医療・介護、商業等の都市機能や公共交通の利用圏人口を維持していくとともに、女性の社会進出、共働き世帯の増加等に対応した子育て支援体制の充実や高齢者の増加に対応した住宅の供給等を促進します。土地区画整理事業等により都市基盤施設が整備され、既に都市機能が集積している近江八幡駅や市役所の周辺では、多くの市民が必要とする都市機能の維持・増進を図るとともに、公的不動産を含めた低未利用地の有効活用、土地の高度利用、グリーンインフラの取組等により、都市全体の魅力・活力の向上につなげます。

また、これらの都市拠点又は地域拠点となる区域では、高齢者等が円滑に移動できるよう、拠点間の連携と居住の誘導を図る区域からアクセスできる公共交通を維持・確保するとともに、居住の場、働く場、憩いの場として、創造的な人材等を惹きつける機能の充実やウォーカブル（歩きやすさ、歩いて楽しい）な空間形成を進めます。

(2) 市街化調整区域

市街化調整区域においては、誰もが住み慣れた地域で暮らし続けていけるよう、それぞれの集落で日常生活に必要な各種サービスが提供される環境整備が求められます。しかし、今後の人口動向を踏まえると、人口減少により生活関連サービスが成り立たなくなる可能性があることや、生産年齢人口の減少により、サービスの担い手が不足するおそれがあります。

そのため、日常生活圏の中心となる生活拠点において、生活に密着した医療・福祉・商業施設等を誘導します。あわせて、若年層の流出・減少による地域コミュニティの機能の低下に対応するため、若年層を含む三世代が同じ日常生活圏内で暮らせるよう、周辺の農地への影響を抑制することを基本に、生活拠点への住宅供給やテレワークで利用できるシェアオフィス等を計画的に誘導します。

また、生活拠点から都市拠点又は地域拠点にアクセスできる公共交通を維持・確保するとともに、生活拠点を中心に、それぞれの集落に必要な施設・サービスを確保し、交通と通信のネットワークで各集落と生活拠点をつなぐことで、高齢者などが住み慣れた地域で暮らし続けることができる環境を整備します。

さらに、重要文化的景観「近江八幡の水郷」、沖島の漁業集落、旧街道沿いの歴史的な町なみなど、美しい風景や固有の資源を維持し、地域の活性化を図るための移住・定住・交流、伝統産業の発展及び再構築を促進します。

第4 居住及び都市機能の誘導に関する事項

1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定方針

ア 基本的な考え方

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」で、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性や公共交通等が持続的に確保されるように定める区域です。

居住誘導区域の設定にあたっては、本市の主要な市街地のみとするのではなく、地域の歴史や合併の経緯に留意して定めます。

なお、居住誘導区域は、都市再生特別措置法の規定で市街化区域内において定めることとなっていますが、このことは、必ずしも居住誘導区域外における居住を否定するものではありません。特に、本市においては、市街化調整区域に多くの市民が居住しています。豊かな自然環境に囲まれた暮らしや農地を活かしたゆとりある居住など、市民の多様なライフスタイル・ワークスタイルに応じた居住選択を可能とし、地域コミュニティを維持していくため、居住誘導区域に含まれない市街化調整区域の各地域については、都市計画マスタープランに基づく適切な土地利用を図ります。

イ 災害ハザードエリアにおける居住誘導区域の設定の考え方

都市再生特別措置法第81条第19項に規定する居住誘導区域に含まない区域のうち、現在、本市の市街化区域内には、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

また、気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害に対応するためには、水災害リスクを低減させるためのハード整備とともに、想定される災害に対して、開発規制・立地誘導を含めた総合的な防災・減災対策を講じていくことが重要となっています。

そのため、想定される自然災害のうち、土砂災害や浸水被害のおそれがある区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断する場合は、原則として居住誘導区域から除外します。

① 土砂災害

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域については、住宅等の建築・開発行為等が規制されており、都市再生特別措置法や都市計画運用指針においても居住誘導区域に含まない区域とされています。

また、土砂災害警戒区域については、住宅等の建築・開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めているものですが、土砂災害が発生した場合に、住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であることから、居住誘導区域には含めないこととします。

② 浸水被害

近江八幡市水害ハザードマップ（計画規模）によると、本市の市街化区域では、広範囲にわたり浸水が想定されています。しかしながら、これらの区域は、既に一定の都市基盤が整備され、居住地が広がっています。

また、これらの区域のほとんどは、一般的な木造2階建ての住宅であれば垂直避難が可能である浸水深がおおむね3m未満であり、洪水等による浸水は、他の災害と比較して気象予報等による事前の危険の察知と避難が可能であることから、ハザードマップの周知等の避難対策の充実により、人的被害の発生を防ぐことが可能と考えます。

そのため、洪水等による浸水想定区域があることをもって、居住誘導区域から除外することはしませんが、河川等の氾濫により浸水深がおおむね3m以上となる箇所を含む区域については、以下に記す建物階数や避難所の現状、日野川の整備状況等を踏まえて災害リスクを総合的に判断した結果、居住誘導区域には含めないこととします。

- ・当該区域は、2階以下の戸建て住宅地であるため、日野川の氾濫により浸水深がおおむね3m以上になる場合は、住宅等に甚大な被害が発生するだけでなく、現状では、垂直避難により人的被害の発生を防ぐことが困難です。
- ・避難所の状況をみると、当該区域の最寄りの避難所は浸水しない立地環境となっていますが、日野川を越えて避難しなければならず、より早く避難する必要があります。
- ・日野川については、「淀川水系東近江圏域河川整備計画」に基づき戦後最大相当規模（概ね50年確率）の河川改修事業が進められていますが、計画規模を上回る100年確率以上の降雨が発生した場合には、氾濫する可能性が考えられます。

避難対策

居住誘導区域から除外する区域については、浸水被害のおそれがあることの周知徹底を行い、住民に対する防災意識の啓発を図るとともに、防災・減災対策を優先的に検討し、自主防災組織や学区まちづくり協議会等とも連携しながら、安全で安心できる居住環境の形成に向けた取組を進めます。

また、居住誘導区域に含める区域であっても、1m以上の浸水が想定される区域においては、2階への垂直避難が困難な高齢者等を中心に被害が発生するおそれがあるため、浸水深が1m以上の箇所を含む自治会や町内会等において避難対策の充実を図ります。



図表 4.1 日野川の河川改修事業の概要

ウ 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、居住誘導区域の設定にあたり除外する区域を除き、居住誘導区域の設定要件を満たす区域を設定します。

【居住誘導区域の設定要件】

- ① 将来的に人口密度を維持できる区域
 - ・将来的に、人口密度 40 人/ha^{注1}を割り込むことがないと推定される区域（国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口値を採用）
- ② 公共交通網でカバーできる区域
 - ・鉄道駅から 800m 圏内、又はバス停から 300m 圏内の区域^{注2}

【居住誘導区域の設定にあたり除外する区域】

- ① 居住を誘導することが適当ではないと判断する災害ハザードエリア
 - ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
 - ・河川等の氾濫により、想定される浸水深が 2 m 以上の区域（地形地物により除外します。）^{注3}
- ② 産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域
 - ・用途地域のうち、工業専用地域又は工業地域
 - ・ただし、職住近接の地場産業が立地する特別工業地区の指定区域を除きます。

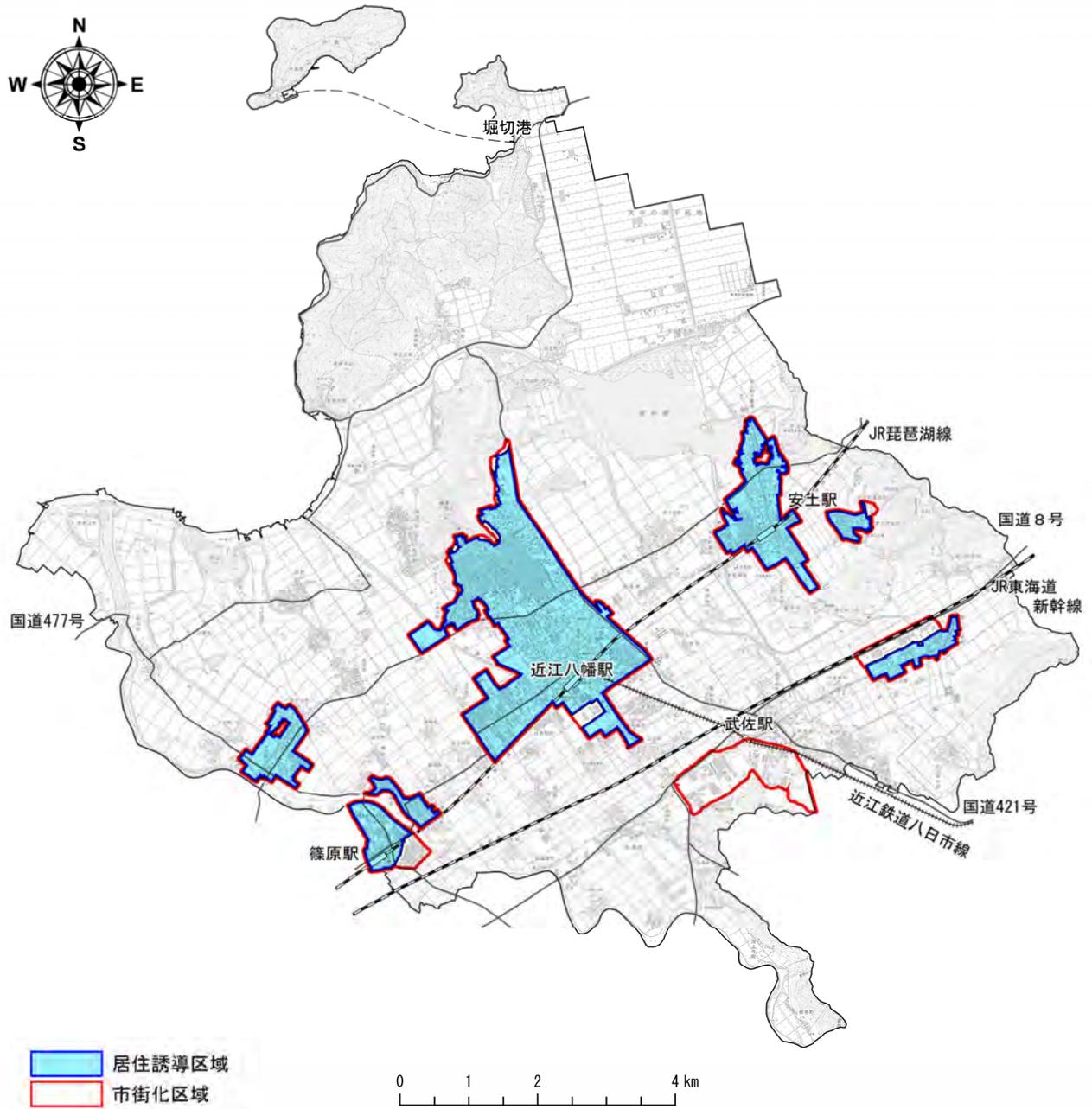
注1：都市計画法施行規則第8条に定める既成市街地の人口密度の基準を下回らない水準

注2：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成26年8月策定）で設定している徒歩圏

注3：河川等の氾濫により想定される浸水深が3m以上の区域では、住宅等に甚大な被害が発生するだけでなく、垂直避難により人的被害の発生を防ぐことが困難であるため、浸水深が3mに近ければ、居住を誘導することが適当でないと判断します。そのため、近江八幡市水害ハザードマップ（計画規模）で想定される浸水深が2m以上となる区域を居住誘導区域から除外します。

(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針に基づき、図表 4.2 のとおり居住誘導区域を設定します。



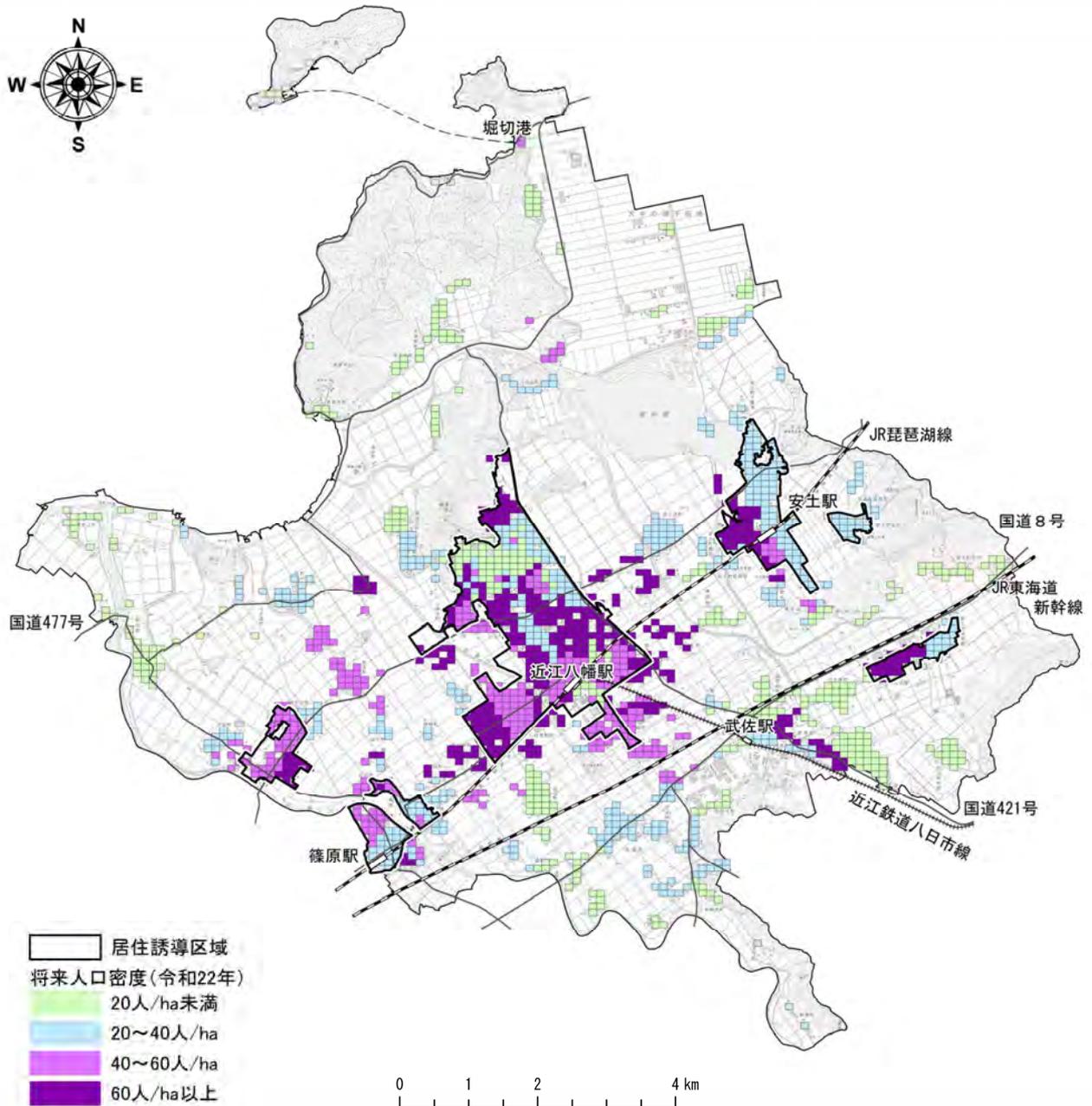
	面積
市街化区域	1067.6ha
居住誘導区域	911.2ha

図表 4.2 居住誘導区域

イ 居住誘導区域と将来人口密度

居住誘導区域内では、平成27年の人口密度が約48.3人/haであり、40人/haを上回っています。

20年後の令和22年においても人口密度は約43.6人/haと、40人/ha以上を維持する見込みとなっています。



	平成27年	令和22年
居住誘導区域内の人口密度	48.3人/ha	43.6人/ha

注：令和22年は、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値をもとに算出

図表 4.4 居住誘導区域と将来人口密度

2 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

ア 基本的な考え方

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」で、医療施設、福祉施設、商業施設等を公共交通によるアクセスの利便性が高い場所で維持・確保することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定める区域です。

都市機能誘導区域の設定にあたっては、目標とする都市構造における拠点の位置づけに基づき、徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲を考慮して定めます。

なお、都市機能誘導区域は、都市再生特別措置法の規定で居住誘導区域内において定めることとなっていますが、都市機能を提供する施設は、生活に必要な身近な施設である診療所や、食料品や日用品を扱う店舗等から、広い範囲を対象とする病院や大型商業施設等まで様々です。本計画では、広い範囲を対象とした都市機能を維持・増進させる区域を都市機能誘導区域として設定します。

一方、生活に必要な身近な施設は、都市機能誘導区域の内外に関わらず必要であると考えていますので、地域や日常生活圏に応じた分散型の立地を誘導し、都市機能誘導区域へのアクセス機能を含めて、日常生活に必要な身近な機能の確保を図ります。

イ 都市機能誘導区域の設定方針

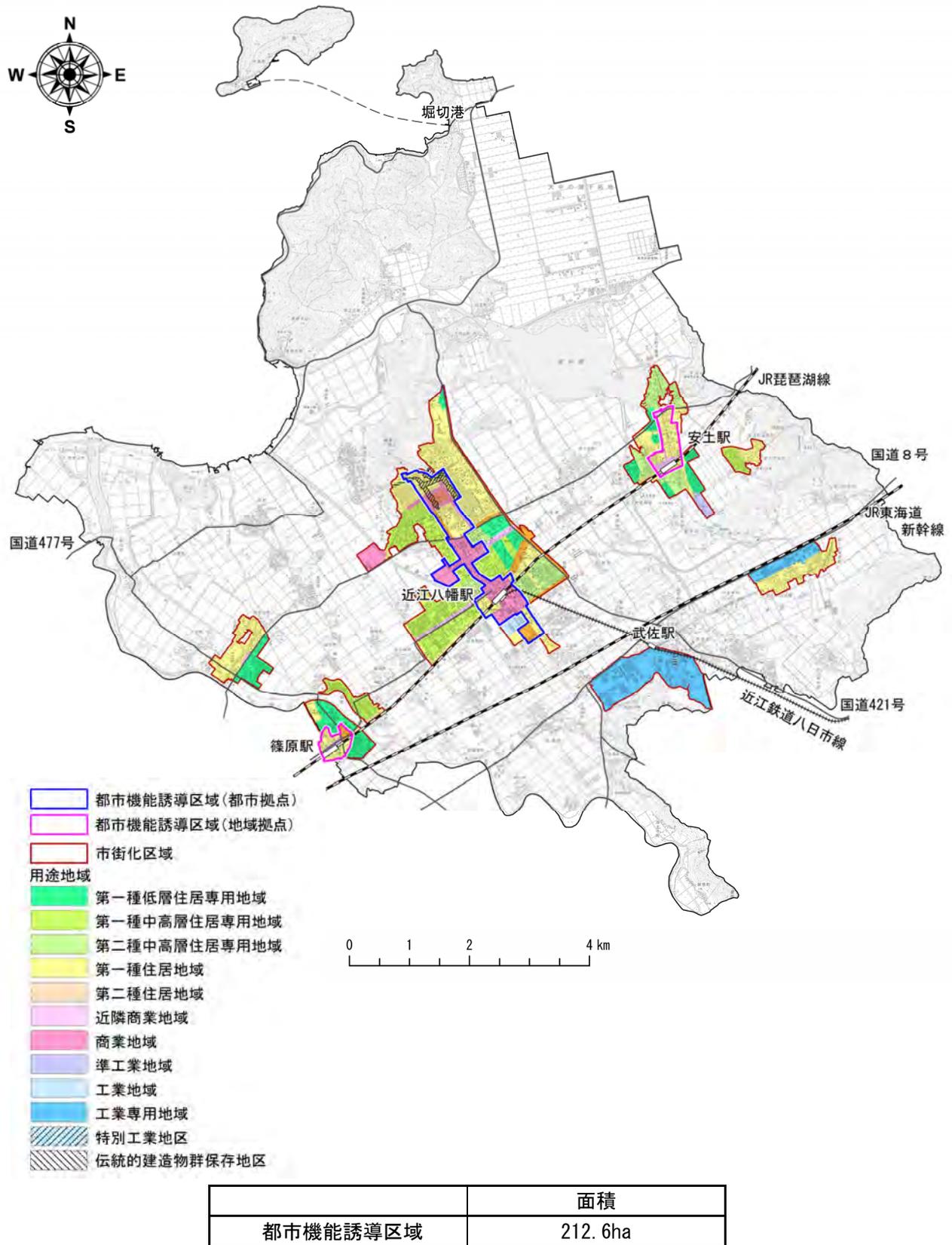
都市機能誘導区域は、次の設定要件を満たす区域を設定します。

【都市機能誘導区域の設定要件】

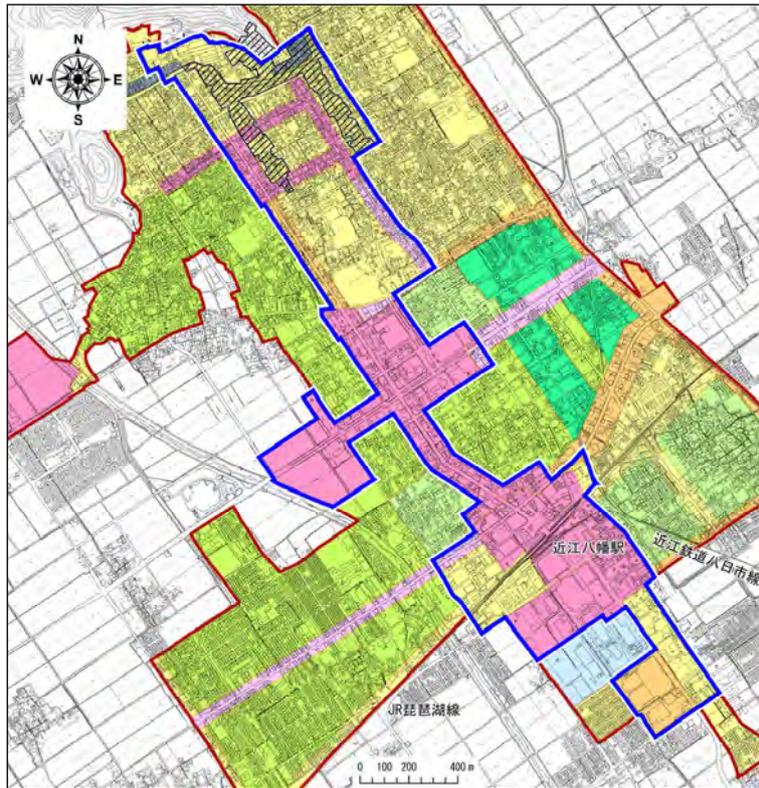
- ① 目標とする都市構造において都市拠点又は地域拠点に位置づけられている区域
- ② 公共交通によりアクセスしやすい区域
 - ・ 鉄道駅から 800m 圏内、又はバスの運行頻度が 30 本/日以上サービスの水準を有するバス停から 300m 圏内の区域
 - ・ 市民バス（あかこんバス）の乗継地点となる市役所本庁から 800m 圏内
 - ・ ただし、用途地域のうち、都市機能増進施設の立地が困難な第一種低層住居専用地域は、区域設定の対象から除きます。

(2) 都市機能誘導区域の設定

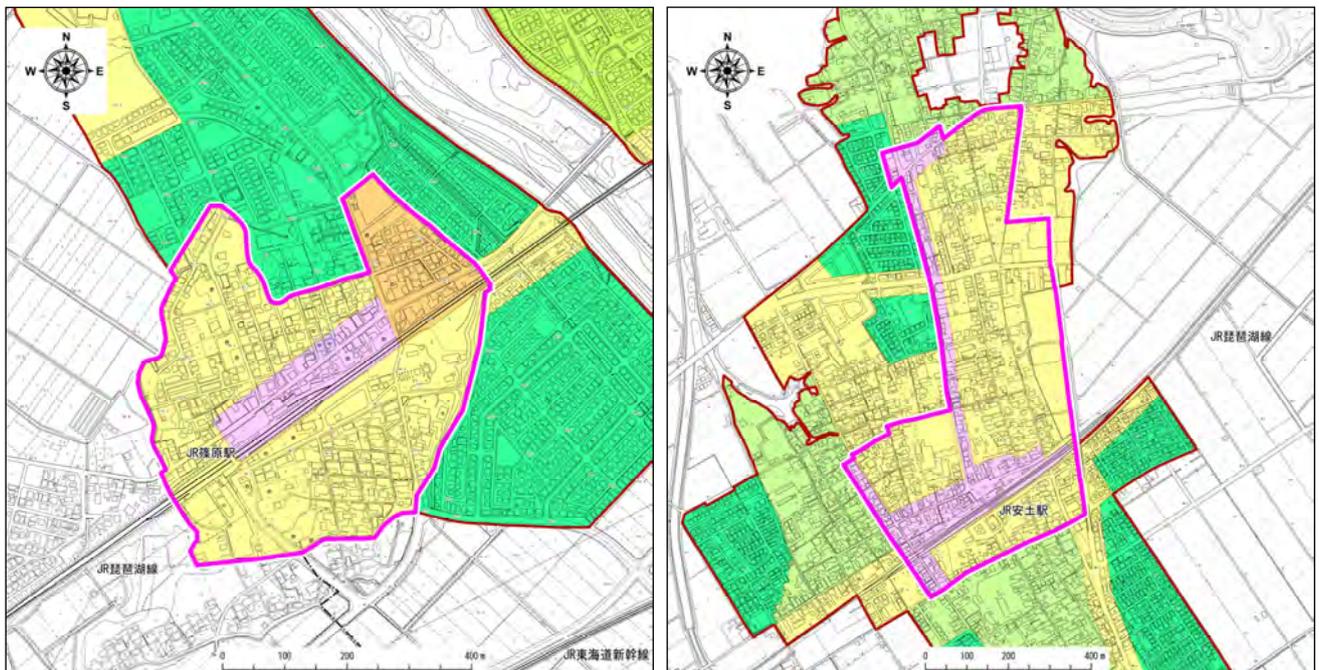
都市機能誘導区域の設定方針に基づき、図表 4.5 のとおり都市機能誘導区域を設定します。



図表 4.5 都市機能誘導区域



図表 4.6 都市機能誘導区域 都市拠点の拡大図



図表 4.7 都市機能誘導区域 地域拠点の拡大図
(JR 篠原駅周辺 (右図)、JR 安土駅周辺 (左図))

都市機能誘導区域	面積
都市拠点	151.8ha
地域拠点 (JR 篠原駅周辺)	37.7ha
地域拠点 (JR 安土駅周辺)	23.1ha

(3) 都市機能増進施設

ア 対象とする施設の考え方

医療施設、福祉施設、商業施設など都市機能を提供する施設は、その施設の特性（提供するサービス内容、対象とする利用者など）により、鉄道駅周辺等にまとまって立地することが望まれる「拠点立地型の施設」と、日常生活圏のまとまりにあわせて分散して立地することが望まれる「分散立地型の施設」に区分されます。

本計画では、このうち、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」といいます。）として、「拠点立地型の施設」を対象とします。「分散立地型の施設」については、都市機能誘導区域に限らず、居住地に近接した日常生活圏に分散して立地することで、高齢者等にとって暮らしやすい環境が形成されることから、誘導施設の対象としないこととします。

図表 4.8 誘導施設の対象とする施設

施設の区分	施設の位置づけ	誘導施設の対象
拠点立地型の施設	・都市拠点又は地域拠点（都市機能誘導区域）に立地することにより、多くの市民等の利便性の向上や効率的なサービスの提供の面において望ましい施設	○
分散立地型の施設	・日常的に利用される施設であり、日常生活圏に分散して立地することが利便性等の面において望ましい施設	×

イ 誘導施設の設定

誘導施設とは、都市機能誘導区域内に維持・確保すべき施設であり、都市機能誘導区域外において当該施設が立地する際や、都市機能誘導区域内における当該施設が休廃止する際に、本市への事前届出が必要となります。

都市拠点及び地域拠点の役割と既存施設の立地状況を踏まえ、誘導施設を次のとおり設定します。

図表 4.9 誘導施設

区分	誘導施設	都市拠点		
		近江八幡駅	J R 篠原駅	J R 安土駅
医療	・ 病院（3次救急医療を提供する病院を除く）	○	○	○
福祉	・ 総合福祉センター	○	—	—
	・ 高齢者向け住宅	○	○	○
商業	・ 大規模小売店舗	・ 床面積 5,000 m ² 以上	—	—
		・ 床面積 2,000 m ² 以上	○	○
業務	・ 事務所（シェアオフィス、コワーキングスペース等を有した施設など）	○	○	○

図表 4.10 誘導施設の定義

誘導施設	定義
病院	・ 医療法第1条の5第1項に規定する病院
総合福祉センター	・ 近江八幡市総合福祉センター条例に基づき市が設置する施設
高齢者向け住宅	・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅） ・ 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
大規模小売店舗	・ 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗
事務所	・ 建築基準法別表第2（ほ）項第4号に規定する事務所の用途に係る施設

ウ 分散立地型施設の配置・誘導の考え方

誘導施設として設定しない「分散立地型の施設」については、各地域が活力を持って持続できる日常生活圏の構築を図るため、各施設や地域の特性に応じ、その立地の適正化を図ります。

その際、市街化調整区域においては、生活拠点の位置づけを踏まえて、都市計画制度を活用した土地利用の誘導を図ります。また、コミュニティセンターや教育施設等の既存の公共施設についても、利用需要の変化を踏まえた機能の複合化（多機能化）等を推進するとともに、空き家・空き施設の利活用、情報通信技術の進展による遠隔医療や個人向け商品販売・配送サービスの活用など、日常生活に必要な身近な機能を確保するための多様な手法を検討します。

図表 4.11 分散立地型の施設・サービスの例

区分	施設・サービスの例
医療	・ 診療所、薬局 ・ オンライン診療（遠隔医療）ができる施設
福祉	・ 地域包括支援センター ・ 居宅・地域密着型サービスを提供する介護保険サービス事業所
子育て支援	・ 幼稚園、保育所、認定こども園 ・ 放課後児童クラブ
教育	・ 小学校、中学校 ・ 移動図書館サービス
商業	・ コンビニエンスストア、スーパーマーケット
業務	・ テレワークで利用できるシェアオフィス、コワーキングスペース
交流	・ コミュニティセンター ・ 貸し農園
行政	・ 行政に対する申請等の手続窓口、電子申請ができる施設

注 1：表中の施設・サービスは、本計画の策定において実施した地域別懇談会「20年後（2040年）のまちをみんなでカタリング2020」において、居住地に必要とされた施設・サービス等を参考に整理しています。

注 2：地域包括支援センター等の公共施設については、「近江八幡市公共施設等総合管理計画」及び関連する個別施設計画に基づき、適切な維持管理や配置の適正化を図ります。

3 誘導施策

(1) 誘導施策

各分野の関連計画との整合・連携を図りながら、国の支援を受けて行う施策とあわせて、本市が独自に講じる施策を検討し、居住誘導区域内への居住の誘導、及び都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導を図るための各種施策を展開します。

ア 居住誘導区域内の居住環境の向上、居住の誘導等

① 居住環境の向上

○病院跡地や保健所跡地を活用した市民広場の整備

例：多様な市民の交流や協働を育む創造とつどいの拠点整備など

○老朽化した都市計画施設の改修・更新

例：都市公園（住区基幹公園）、都市計画道路の再整備・バリアフリー化など

○都市のスポンジ化対策のための制度活用

例：立地誘導促進施設協定制度（空き地や空き家を活用して、交流広場等を地域コミュニティ団体等が共同で整備・管理する仕組み）の活用など

② 歴史的環境の維持・向上

○歴史的な町なみの保存・継承

例：重要伝統的建造物群保存地区内の歴史的建造物の修理等に対する支援、歴史的風致維持向上計画の策定など

○町家、古民家の保全と活用

例：町家等の実態把握、空き家情報バンクによる情報発信、町家等の利活用など

③ 快適な移動手段の確保

○交通結節機能の強化

例：パークアンドライドやサイクルアンドライド駐車場の整備、主要なバス停留所における待合環境の整備など

○居住者の利便の用に供する施設の整備

例：コミュニティサイクルの導入、パーソナルビークル（一人乗り自動車）の導入など

④ 居住の誘導

○高齢者が暮らしやすい住まいの提供

例：サービス付き高齢者向け住宅の供給促進など

○居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援

例：高齢者世帯の住み替え支援、都市の低炭素化に資する住宅に対する支援、空き家の利活用に対する支援など

○居住誘導区域外の災害が発生する可能性のある区域のリスク周知及び移転促進

例：各種ハザードマップの随時見直し及び周知の徹底、がけ地近接等危険住宅移転事業等を活用した災害リスクが高いエリアからの移転を促進する取組など

イ 都市機能誘導区域内の都市機能の誘導

○居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成

例：まちなかウォークアブル区域（賑わいあふれるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域）の指定及びウォークアブルな空間整備など

○民間事業者による誘導施設の整備に対する支援

例：シェアオフィス、コワーキングスペースの設置等に対する支援、都市の低炭素化に資する建築物に対する支援、公共施設の再配置及び公有地の有効活用など

(2) 届出制度の運用

居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の開発等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域外において誘導施設の開発等を行おうとする場合、又は都市機能誘導区域において誘導施設を休止、廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、あらかじめ届出が必要となります。

ア 居住誘導区域外

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、当該区域において、次のいずれかに該当する開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為

届出
必要



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

届出
必要



800㎡
2戸の開発行為

届出
不要



【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例示
3戸の建築行為

届出
必要



1戸の建築行為

届出
不要



イ 都市機能誘導区域外

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、当該区域において誘導施設の開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

ウ 都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

第5 目標値の設定

(1) 目標値の設定

本計画に基づく取組により各種都市機能や公共交通等が維持されることは、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外に居住する市民の生活利便性の確保にも寄与することが期待できます。このことを踏まえ、本計画の進捗管理のための基本目標を次のとおり設定します。

なお、公共交通に関する目標値は、今後策定される予定の公共交通に関する計画に準じて設定します。

図表 5.1 居住誘導区域に関する目標値

指標	基準値 (平成 27 年)	目標値 (令和 22 年)
居住誘導区域内 の人口密度	48.3 人/ha	現状維持

(2) 計画の評価

本計画は、長期的な視野に立って継続的に取り組むものであるため、この間には社会経済情勢の変化も予想されます。そのため、おおむね5年ごとに本計画に基づく施策の実施状況について評価・検証を行い、その結果や都市計画基礎調査の結果、近江八幡市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実・強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、本計画や関連する都市計画の見直しを行います。

巻末資料

(1) 用語解説

あ行

運動公園

市民全般の主として運動の用に供することを目的とする都市公園。

か行

街区公園

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園。市民に最も身近な公園。

開発許可制度

都市近郊における無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るという都市計画法の目的を達成するため、都市計画区域内で開発行為をする場合や市街化調整区域内で建築行為をする場合などについて、都市の水準を確保するため、一定の基準を設けて、許可がいるようにした制度。

家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋の倒壊・流出をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食が発生することが想定される区域。

既存ストック

都市における既存ストックとは、今まで整備されてきた道路、公園、下水道や公共施設、建築物等の都市施設のこと。

急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊によって居住者等に危害が生ずるおそれがあるため、その崩壊が助長されることがないように一定の行為を制限する必要がある土地の区域。

居住誘導区域

都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域のこと。

近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園。小学校の敷地程度の大きさが標準とされている。

区域区分

都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都市計画法第7条に基づき、市街化を図る区域（市街化区域）と市街化を抑制する区域（市街化調整区域）とに区分すること。「線引き」とも言われる。

グリーンインフラ

自然の持つ多様な機能を活用したインフラや土地利用を推進する概念。

洪水浸水想定区域

水防法に基づき大きな河川が氾濫する場合に想定される浸水範囲と浸水深を公表するもの。

交通結節点

鉄道と自動車など異なる交通手段（又は同じ交通手段）を相互に連絡する乗換え、乗継ぎ施設。

コミュニティ

自主性と責任を自覚した人々が、問題意識を共有するもの同士で自発的に結びつき、ニーズや課題に能動的に対応する人と人とのつながりの総体。同じ生活圏域に居住する住民間でつくられる地縁型のコミュニティを特に地域コミュニティと呼ぶ。

コワーキングスペース

共同利用型の仕事環境を実現するために用いられる場所のこと。フリーランスや起業家など、同じ組織に所属しているわけではないが、同じ空間に集まってそれぞれ個別に仕事を進める。コストを削減できるとともに、自分とは異なる仕事に取り組む他者と居合わせることにより、互いに刺激し合って作業を進められるといったメリットがある。

さ行

サイクルアンドライド

「パークアンドライド」の項参照。

シェアオフィス

複数の事業者が同じ建物を共有するオフィス。

市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発や整備等を行う区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

地先の安全度マップ

滋賀県独自の取組として、滋賀県流域治水の推進に関する条例第8条に基づき、洪水浸水想定区域図だけは解析困難な県民の皆様の地先の水害リスクを周知するため公表するもの。(外水氾濫に加え内水氾濫も考慮している)

重要文化的景観

文化的景観とは、地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のため欠くことのできないものであり、重要文化的景観とは、文化的景観の中でも特に重要なものについて、都道府県又は市町村の申出に基づいて、国によって選定された地域のこと。本市の重要文化的景観「近江八幡の水郷」は2006年(平成18年)に選定された。

重要伝統的建造物群保存地区

1975年(昭和50年)の文化財保護法の改正により、伝統的建造物群保存地区の制度が設けられ、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落、町なみの保存が図られるようになった。

重要伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群保存地区のうち、国が市町村からの申出を受けて、国にとっての価値が高いと判断したもの。

人口集中地区

統計データに基づいて一定の基準により都市的地域を定めたものであり、国勢調査において設定される地区のこと。原則として、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/㎢以上の基本単位区が互いに隣接し、人口が5,000人以上となる地区に設定される。

スプロール

都市の急速な発展により、市街地が無秩序、無計画に広がっていくこと。

た行

地区計画

地域の実情に応じたまちづくりを進めるため、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園等の施設の配置や建築物の建て方等について、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるもの。

地区公園

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園。住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設等を設置するものとされている。

低炭素化

社会経済活動やその他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることを鑑み、都市機能の集約化や公共交通機関の利用促進、建築物の省エネルギー性能等の向上、都市のみどりの保全・創出等により、都市における二酸化炭素の排出量の削減を図ること。

低未利用地

長期間にわたり利用されていない未利用地や、周辺地域の土地利用状況に比べて利用の程度が低い用地のこと。

テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。自宅を就業場所とする在宅勤務や、施設に依存しないモバイルワーク、サテライトオフィス等を就業場所とする施設利用型などがある。

都市機能

人々の生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市自体が持つ働きのこと。

都市機能増進施設

商業施設、医療施設、福祉施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点などに誘導し集積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めた区域。

都市基盤施設

道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のこと。

都市計画基礎調査

都市計画法に定められた定期調査で、人口、土地利用、建築物、都市施設など都市の現状と都市化の動向等について調査を行うもの。

都市計画区域

都市計画の出発点として、都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき区域。具体的には、市町村の中心市街地を含み、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。

都市計画公園・緑地

都市計画法に基づき都市計画決定している公園又は緑地。

都市計画決定とは、都市計画法に基づく手続により、都市の将来像の実現に必要な施設整備の区域や内容を明示するとともに、長期的視点に立って施設整備を行うために必要な建築制限等を講ずること。

都市計画審議会

都市計画を決定する際に、市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議するため、都市計画法に基づき設置する市の附属機関。

都市計画道路

都市計画法に基づき都市計画決定している道路。（都市計画決定については、「都市計画公園・緑地」の項参照。）

都市計画法

都市における土地利用と都市整備に関する各種制度の基本となる法律。都市計画区域の指定、都市計画マスタープランの策定、区域区分や地域地区の設定、都市施設の計画など都市計画の内容及びその決定手続、各種制限及び事業等について定めている。

都市再生特別措置法

少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上等を図るため、都市再生の推進に関する基本的な方針等について定めた法律。

都市施設

道路や公園、下水道など円滑な都市活動を支え、市民生活の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設。

土砂災害警戒区域

土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。

土砂災害特別警戒区域

土砂災害特別警戒区域は、土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域

土地区画整理事業

道路、公園、河川等の都市施設を整備、改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。地権者から土地を提供（減歩）してもらい、この土地を公共用地に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業。



パークアンドライド

自家用車を郊外の鉄道駅やバス停等に設けた駐車場に停めて、そこから鉄道や路線バス等の公共交通機関に乗り換えて目的地へ行く方法。

また、自転車から鉄道（バス）へ乗り換える場合をサイクルアンドライドという。

パーソナルビークル

一人乗りのコンパクトな移動支援機器のこと。

ハザードマップ

地震や洪水、土砂災害などの自然災害が発生した場合の危険箇所や避難場所を記載した地図。

バリアフリー

高齢者、障がい者が生活をしていく上で、障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的（文化・情報）、制度的、心理的（意識）な障壁などすべての障壁を除去すること。



モビリティサービス

自動車による移動サービスのこと。



用途地域

住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を、都市計画法に基づいて定めた地域。土地の使い方（建築物の用途）の制限とあわせて、容積率や建ぺい率等の建築物の大きさなど、建て方のルールを定めている。



立地誘導促進施設協定制度

立地適正化計画に基づく居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内において、地域コミュニティやまちづくり団体（土地所有者等）が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定を締結（都市再生推進法人などが管理）する制度。

リノベーション

既存の建物に大規模な工事を行うことで、住まいの性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすること。

レクリエーション

仕事や勉強等の疲れを癒やし、精神的、肉体的に新しい力を盛り返すための休養、娯楽。



M a a s

Mobility as a Service の略で、ICT を活用してマイカー以外のすべての交通手段によるモビリティ（移動）を一つのサービスとしてとらえ、シームレスにつなぐ新たな「移動」の概念のこと。利用者はスマートフォンのアプリを用いて、交通手段やルートを検索、利用し、運賃等の決済を行う例が多い。



SDGs

Sustainable Developmental Goals（持続可能な開発目標）の略で、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標のこと。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成されている。「普遍性（すべての国が行動）」、「包摂性（誰一人取り残さない）」、「参画型（すべてのステークホルダーが役割を）」、「統合性（社会・経済・環境に統合的に取り組む）」、「透明性（定期的にフォローアップ）」の5つの特徴がある。

(2) 策定経過
ア 策定委員会

	時期	内容
近江八幡市立地適正化計画策定委員会		
第1回	令和元年 11月26日	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の策定に向けた取組について 近江八幡市の現状、市民意向調査の結果について
第2回	令和2年 3月24日 ※新型コロナの影響により開催中止	<ul style="list-style-type: none"> 都市構造の分析結果について 目標とする都市構造について 上位・関連計画との調整等について
第3回	令和2年 11月11日	<ul style="list-style-type: none"> 地域別懇談会の結果報告について 目標とする都市構造、居住誘導区域の設定方針について 生活拠点の配置について
第4回	令和2年 12月24日	<ul style="list-style-type: none"> 第3回立地適正化計画策定委員会の資料に対する意見と対応について 近江八幡市立地適正化計画について
第5回	令和3年 3月17日 ※書面による開催	<ul style="list-style-type: none"> 近江八幡市立地適正化計画(原案)に係るパブリックコメント結果について 近江八幡市立地適正化計画(案)について
近江八幡市都市計画マスタープラン策定委員会		
第1回	令和2年 11月17日	<ul style="list-style-type: none"> 近江八幡市立地適正化計画について 近江八幡市都市計画マスタープランについて 今後のスケジュールについて
第2回	令和3年 1月12日	<ul style="list-style-type: none"> 近江八幡市都市計画マスタープラン(案)について
第3回	令和3年 3月25日	<ul style="list-style-type: none"> 近江八幡市都市計画マスタープラン(原案)に係るパブリックコメント結果について 近江八幡市都市計画マスタープラン(案)について

イ 市民参画の取組

① 地域別懇談会（20年後（2040年）のまちをみんなでカタリング2020）

	時期	内容
第1回	令和2年 9月26日・27日	テーマ：美しく活力ある郷土を引き継ごう 参加者数：105人
第2回	令和2年 10月17日・18日	テーマ：近江八幡市の未来を計画しよう 参加者数：77人
第3回	令和2年 11月28日・29日	テーマ：美しく活力ある郷土を引き継ごう 参加者数：73人

② アンケート調査

日程	内容
令和元年 8月1日～8月16日	近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケート調査 対象：18歳以上の市民2,000人 有効回収数873票（回収率43.7%）
令和元年 11月1日～11月30日	近江八幡市のまちづくりに関する中学生アンケート調査 対象：八幡、八幡東、八幡西、安土中学校の2年生 有効回収数616票

③ パブリックコメント

日程	内容
令和3年 1月26日～2月15日	「近江八幡市立地適正化計画（原案）」に係るパブリックコメント（意見公募） 件数：2件
令和3年 1月26日～2月15日	「近江八幡市都市計画マスタープラン（原案）」に係るパブリックコメント（意見公募） 件数：7件

近江八幡市立地適正化計画

発行：近江八幡市 都市整備部 都市計画課

策定：令和4年1月



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

