

近江八幡市 都市計画 マスタープラン



Omihachiman

Azuchi

Shinohara

近江八幡市

目 次

第1 基本的事項	1
(1) 役割	
(2) 位置づけ	
(3) 構成等	
第2 まちづくりの現状と課題	4
1 近江八幡市の特性	4
(1) 位置・地勢	
(2) 都市形成の沿革	
(3) 地域資源等	
2 近江八幡市の現況	13
(1) 人口・世帯数	
(2) 土地利用	
(3) 都市施設	
(4) 災害ハザード	
3 まちづくりの課題	36
(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 まちづくりの基本方針	39
1 まちづくりの理念	39
2 まちづくりの目標	40
(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	43
(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	46
(1) 市街化区域	
(2) 市街化調整区域	
5 土地利用の基本方針	47
(1) 現状と課題	
(2) 主要用途の配置の方針	
(3) 市街化調整区域の土地利用方針	

第4	都市整備の方針	53
1	地域資源の継承と発展	53
	(1) 現状と課題	
	(2) 地域資源の継承と発展の基本方針	
2	自然環境の保全	54
	(1) 現状と課題	
	(2) 自然環境の保全の基本方針	
3	田園環境の保全	55
	(1) 現状と課題	
	(2) 田園環境の保全の基本方針	
4	景観形成	56
	(1) 現状と課題	
	(2) 景観形成の基本方針	
5	市街地整備	58
	(1) 現状と課題	
	(2) 市街地整備の基本方針	
6	都市施設の整備	60
6-1	交通体系の整備	60
	(1) 現状と課題	
	(2) 交通体系整備の基本方針	
6-2	公園・緑地の整備	63
	(1) 現状と課題	
	(2) 公園緑地整備の基本方針	
6-3	上下水道・河川の整備	65
	(1) 現状と課題	
	(2) 上下水道・河川整備の基本方針	
6-4	情報基盤の整備	66
	(1) 現状と課題	
	(2) 情報基盤整備の基本方針	
7	地域防災	67
	(1) 現状と課題	
	(2) 地域防災の基本方針	
第5	地域別構想	69
1	地域別構想の役割等	69
	(1) 地域別構想の役割	
	(2) 地域区分の設定	
2	八幡地域	71
	(1) 地域の概況	
	(2) 地域づくりの課題	
	(3) 地域づくりの基本方針	
3	八幡東地域	83
	(1) 地域の概況	
	(2) 地域づくりの課題	
	(3) 地域づくりの基本方針	

4	八幡西地域	94
	(1) 地域の概況	
	(2) 地域づくりの課題	
	(3) 地域づくりの基本方針	
5	安土地域	102
	(1) 地域の概況	
	(2) 地域づくりの課題	
	(3) 地域づくりの基本方針	
第6	実現化方策	110
	(1) 市民と行政の協働によるまちづくり	
	(2) 土地利用の規制と誘導	
	(3) 都市計画施設の重点的な整備と計画的な維持管理・更新	
	(4) 都市計画マスタープランの見直し	
巻末資料		112
	(1) 用語解説	
	(2) 策定経過	

第1 基本的事項

(1) 役割

近江八幡市都市計画マスタープラン（以下「本計画」といいます。）は、「近江八幡市第1次総合計画」の実現に向け、長期的な視点に立った土地利用や市街地形成の将来像を明らかにするとともに、その実現に向けた課題への対応方針を定めるものです。

都市計画マスタープランとは、住民に最も近い立場にある市町村が創意工夫のもと、住民の意見を反映させながら、個性あるまちづくりの具体的な将来ビジョンを定めるものであり、次のような役割を担います。

ア 地域資源を継承・発展させるまちづくりの指針

地域資源の積極的な活用や新たな個性の創出など、長期的視野に立った特色ある都市整備の方向性を明らかにすることで、地域の個性を重視し、地域資源を継承・発展させるまちづくりの指針となります。

イ こころ豊かな暮らしを実現する総合的なまちづくりの指針

道路、公園、下水道といった都市施設や市街地の整備計画、土地利用計画を景観や自然環境に配慮しながら、総合的かつ体系的に位置づけることで、関係部局の連携のもと、こころ豊かな暮らしの実現に向けた総合的なまちづくりの指針となります。

ウ 市民参画を前提にした協働のまちづくりの指針

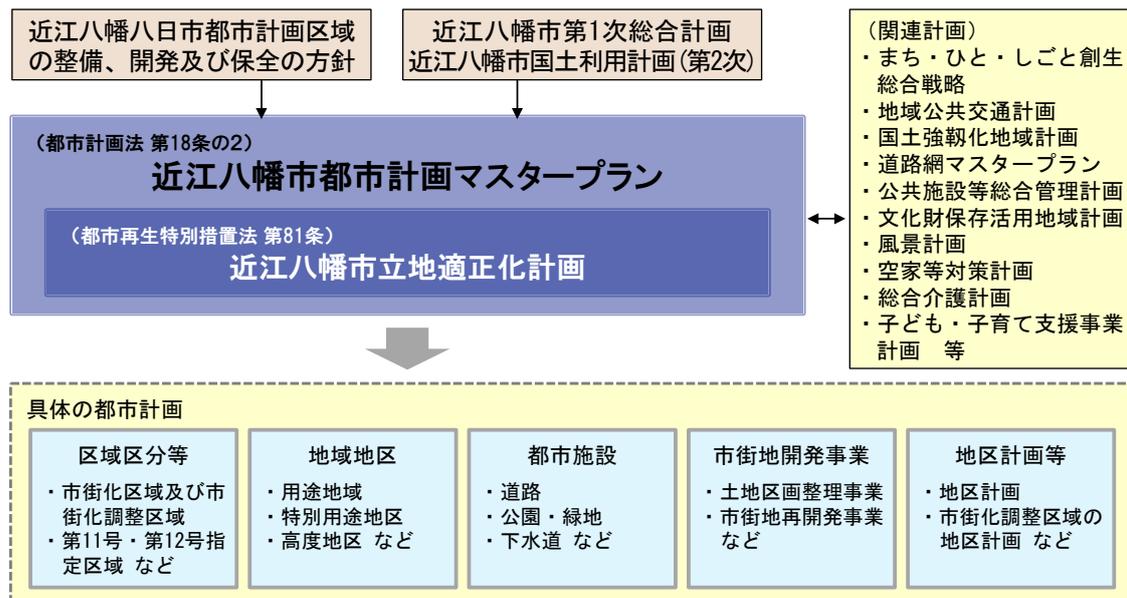
住民のまちづくりへの参画意識の高まりや居住環境に対する価値観の多様化、公共サービスに民間の資金や技術、ノウハウを取り入れる公民連携の推進など、様々な地域課題に対応した魅力あるまちづくりを多様な主体との連携・協働で推進するための指針となります。

(2) 位置づけ

本計画は、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」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」等に即し、その他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。

また、都市計画法に基づき、本市が定める土地利用規制や各種事業の都市計画決定の指針となるほか、「近江八幡市立地適正化計画」の上位の方針として位置づけられます。

図表 1.1 本計画の位置づけ



(3) 構成等

ア 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。

イ 目標年次

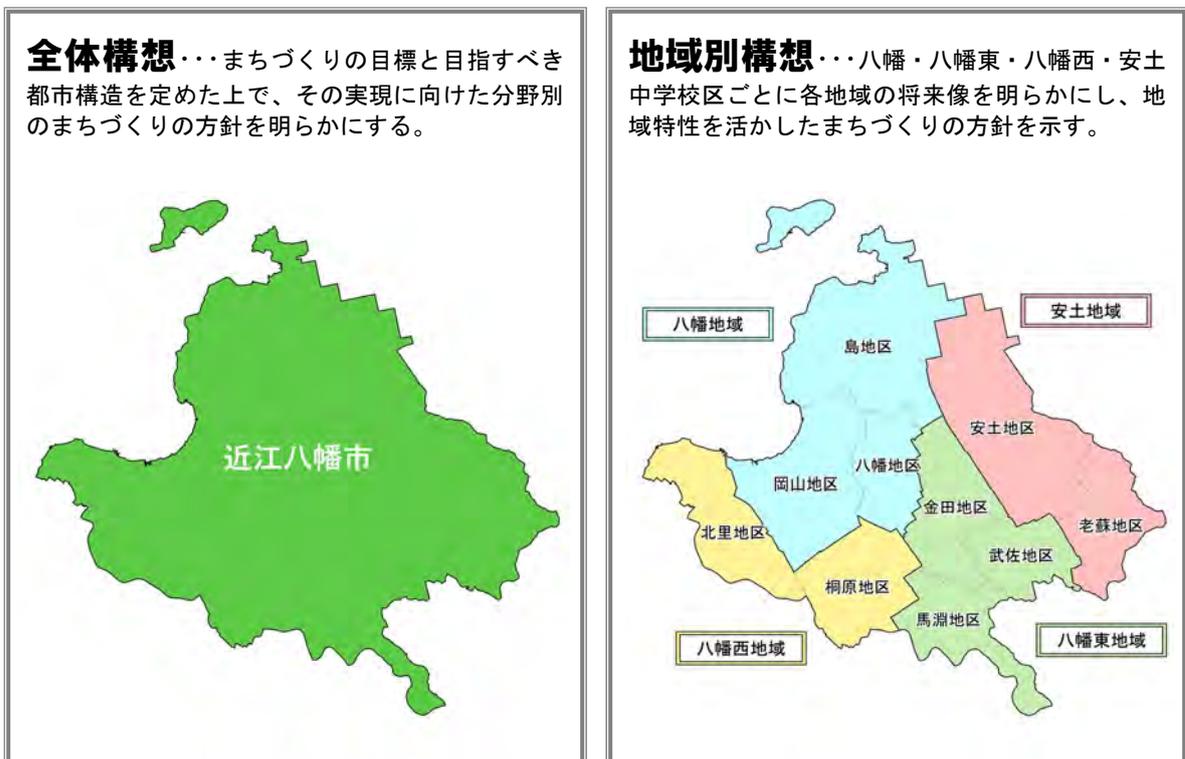
20年後の令和22年（2040年）を目標年次とします。

ただし、具体的な施策・事業に関する計画については、「近江八幡市第1次総合計画」との整合性を踏まえ、おおむね10年後の令和10年（2028年）までの方針を定めます。

ウ 構成

市内全域を対象にした「全体構想」と、地域コミュニティの単位を踏まえて設定した地域ごとに定める「地域別構想」の2段階構成とします。

図表 1.2 都市計画マスタープランの構成



第2 まちづくりの現状と課題

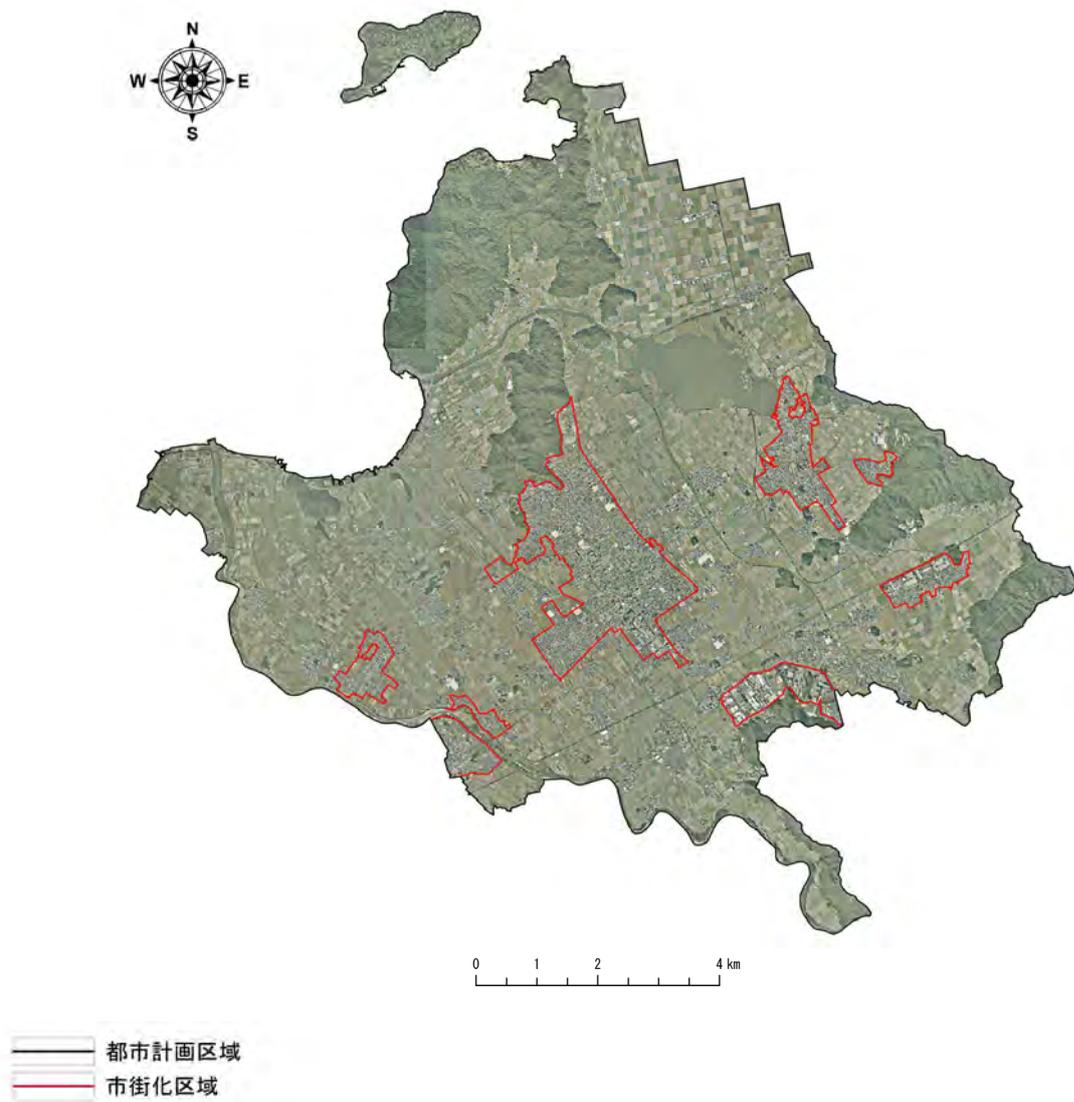
1 近江八幡市の特性

(1) 位置・地勢

本市は、滋賀県琵琶湖の東岸、湖東平野の中央部に位置し、西南部を野洲市、南部を蒲生郡竜王町、東部を東近江市に接しています。

市域は、東西約 17.0 km、南北約 20.8 km、面積約 177.39 km²（琵琶湖水面を含む）であり、北は琵琶湖に面し、琵琶湖最大の島である沖島を北端に、湖岸から姨綺耶山（長命寺山を含む）、八幡山が続き、農地と市街地の広がる平野部を経て南に瓶割山、雪野山、西に岡山（水茎の岡）、東に安土山、織山（観音寺山）、箕作山の孤立丘陵が分布しています。また、水郷で名高い西の湖や日野川、白鳥川、蛇砂川等の河川が琵琶湖と繋がっています。

市域の多くは鈴鹿山脈西麓から琵琶湖へ流下する河川によって形成された三角州となっており、その平坦な地形に田園地帯が広がっています。かつて湖岸部は、大小の内湖がありましたが、その多くは干拓により田園となっており、現在は小中之湖の一部、西の湖が残っています。



図表 2.1 市域の空中写真

(2) 都市形成の沿革

ア 古代における琵琶湖畔の開発

市内では、水辺の近くを中心に縄文時代早期の遺跡が発見されており、かなり古い時代の集落の発生が見てとれます。弥生時代中期には、大中の湖南遺跡に見られるように、すでに水稻耕作が始まっており、内湖周辺に広がる肥沃な土壌が水田化されるなど開発が進められました。

古墳時代になると集落は内湖から内陸部に入った台地上に形成され、瓢箪山古墳に見られる墳墓の造成や大規模な水路の開削等が展開されました。加えて、朝鮮半島から高度な技術をもった人々が渡来し、東近江一帯の内陸開発が進んでいきました。



大中の湖南遺跡



瓢箪山古墳

イ 街道筋の繁栄

律令制の施行に伴い交通路が敷設され、市域南部に「東山道（後の中山道）」が整備されました。老蘇森は万葉の時代から多くの紀行文や和歌に登場し、東山道を行き来する人々の休息場として親しまれました。また、平安時代の中頃には蒲生郡統一条里が施行され、内陸では老蘇と石寺、湖辺部では常楽寺、香庄等に条里制地割が及んでいます。

東山道は、室町時代にはこの地が湖上交通の要所であったことと相まって賑わいを見せ始め、とりわけ武佐では、伊勢に通じる八風街道や東山道等の陸上交通が発達し、市が開かれる発展をとげました。

江戸期になると朝鮮人街道（京街道）が整備され、計12回に及ぶ朝鮮通信使のうち、10回は八幡の本願寺八幡別院を中心にこの地で休憩をとるほどの拠点となりました。朝鮮人街道沿いには江頭湊、田中江湊、常楽寺湊、八幡浦等があり、大津・堅田・今津等の琵琶湖諸港と通じて、年貢米や八幡商人の扱う商品の湖上交通の拠点として繁栄しました。



旧武佐宿（中山道）



朝鮮人街道

ウ 城と城下町の形成

小脇に居を構えた宇多源氏を名乗る武士の佐々木氏は、古来よりの統治者である佐々貴山君を併合し、鎌倉幕府の擁立に貢献したことから近江一国の領主としての地位を固めました。その宗家、六角氏は南北朝の動乱期を経て、東山道を見下ろす織山を本拠とし、後に本格的な城郭である観音寺城を建設します。城の登り口に当たる石寺には六角氏の居館を設け、その下方に家臣、商人達を住ませ、我が国で初めての「楽市」である石寺新市を老蘇森周辺に開きました。さらに琵琶湖の湖上交通に対して、常楽寺城を構え、常楽寺港の経営にもあたりました。しかし、その後の織田信長の侵攻によって、六角氏は勢力を失うこととなります。

織田信長は、内湖に突きでた安土山に城を築き、この地を拠点に天下統一に邁進しました。西の湖の往来は活発になり、常楽寺港、豊浦港は、安土城下町の物資集積の中核をなす施設として最盛期を迎えました。

安土城が廃城となった後、城下町は豊臣秀次の八幡山城下へ移されました。秀次は湿地を埋め立て、下街道(後の朝鮮人街道)を幹線道路として取り込み、縦12筋、横4筋の城下町を造成したとされています。八幡山の山腹に居館を建て、前面に堀割(八幡堀)を設け、また、町を楽市とすること、商人の寄宿、商船の八幡浦への寄港を命じました。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。



安土城跡



八幡堀と石垣

エ 土地改良・土地区画整理事業によるまちの形成

江戸時代から行われてきた干拓事業は、戦後加速し、昭和27年の水葦内湖に続き、昭和42年に大中の湖、昭和46年に津田内湖を干陸化し、全国で推進された食糧増産政策の一端を担いました。

干拓事業に平行して田園地帯で行われた土地改良事業は13事業に及び、昭和40年以来、市街地を取り囲む農地全域の改良・整備に取り組み、面整備がほぼ完了しています。

一方、市街地の整備については、昭和35年に県下の他市町に先がけて近江八幡駅前の土地区画整理事業に着手し、昭和38年には、国道8号沿いに工場団地の造成を開始しました。その後、近江八幡駅南北の中心市街地において、計5地区、約160haに及ぶ土地区画整理事業を実施し、良好な市街地形成の基礎を

つくりました。安土地域では、比較的まとまった規模での開発許可等により、新しい市街地を形成してきました。



昭和 54 年の近江八幡駅周辺



現在の近江八幡駅周辺

オ 市民主体による地域資源の保存・活用

昭和 40 年代には、これまで近江八幡の経済を支えてきた八幡堀は、交通環境の変化によりその機能を失い、生活排水の流入等によりヘドロが堆積する状態になっていました。昭和 47 年には、県による埋め立て計画が発表されましたが、その時に青年会議所による「八幡堀保存再生運動」が始まりました。400 年の歴史を持つ八幡堀を今に残したこの運動は、全国に誇る市民主導のまちづくりであり、今も多くのまちづくり団体が自主的な活動を展開しています。

八幡堀保存再生運動の後、西の湖周辺の水郷地帯の保存、旧八幡町の重要伝統的建造物群保存地区の選定（平成 3 年）、河川改修事業の風景への配慮等が行われてきました。

平成 18 年には、西の湖及びその周辺の文化的な風景が重要文化的景観「近江八幡の水郷」に選定されています。



昭和 40 年代の八幡堀



現在の八幡堀

(3) 地域資源等

ア 歴史・文化資源

① 八幡商人

織田信長や豊臣秀次の時代には、国際商業都市として世界との経済的・文化的交流が盛んに行われ、その後も「売り手よし、買い手よし、世間よし」の「三方よし」の理念のもと、本市を本拠地として世界に雄飛した八幡商人を生み出した歴史があります。



八幡堀

② 日本 100 名城「観音寺城跡」「安土城跡」や八幡堀等の歴史・文化資源

国指定史跡で日本五大山城の1つである観音寺城跡、天下布武の拠点として織田信長が築いた国の特別史跡安土城跡、豊臣秀次の八幡山城（「続日本 100 名城」認定）の築城と同時に整備された八幡堀など、我が国を代表する史跡や、以後の八幡商人の発展の礎となった歴史・文化資源が数多く残されています。これらの歴史・文化資源は、市民による活発な保全活動が行われているほか、来訪する観光客も多く、主な観光スポットにもなっています。



観音寺城跡



安土城跡

③ 歴史的町なみ・町家

八幡商人の発展の礎となった町家を中心とした歴史的都市空間が形成されています。昭和 40 年代からの八幡堀の修景保存運動を引き継ぎながら、平成 3 年には、かつての八幡商人の屋敷が居並ぶ新町・永原町・八幡堀の町なみが滋賀県ではじめて重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。



重要伝統的建造物群保存地区（新町）



重要伝統的建造物群保存地区（永原町）

④ 伝統文化（行事・祭事）

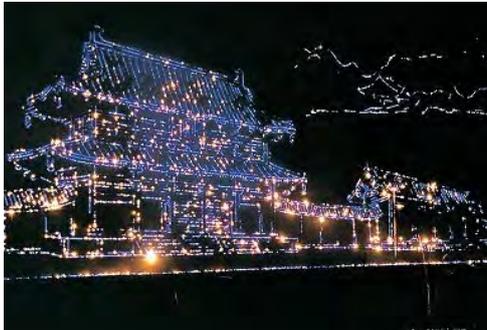
左義長まつり、八幡まつり、篠田の花火に代表される、国の選択無形民俗文化財に選択された「近江八幡の火祭り」や、沙沙貴まつり等の長い伝統を誇るまつりが、市内各地で開催されています。これらの伝統文化は古くから伝わり、保存継承されています。



左義長まつり



八幡まつり



篠田の花火



沙沙貴まつり

⑤ 中山道・朝鮮人街道沿いの街道文化

江戸と京都を結ぶ幹線であった中山道、朝鮮通信使が通った朝鮮人街道を核として、街道筋に存在する道標・祠・常夜灯等の石造物等の文化財があります。

また、街道沿いには多くの寺社があります。



奥石神社と老蘇森

⑥ 豊かな自然環境など地域の特性を背景とした魅力的な食文化

琵琶湖やその周りに広がる田畑では、豊かな水、土壌など自然の恵みにより、近江米をはじめ北之庄菜や豊浦ねぎなどの農産物、近江牛、琵琶湖・沖島の湖魚など様々な食材に恵まれ、それらを活かした古くから伝わる調理方法が継承されています。

また、滋賀県無形民俗文化財に選択されている「丁稚羊羹」や「赤こんにゃく」等の個性あふれる食文化が残っているほか、近年におけるスイーツ分野の新たな展開など、いつの時代においても魅力的な食文化をもっています。

⑦ ヴォーリズ建築

1905年（明治38年）に滋賀県立商業学校の英語教師として来幡した、ウィリアム・メレル・ヴォーリズによって建築設計された建築物が数多く存在し、その多くが指定文化財や登録文化財として保存されています。

ヴォーリズが残した近代建築群は、歴史ある町なみにアクセントをもたらすと同時に、近江八幡の伝統的な町なみが近代へと移行する過程を見せています。



ヴォーリズ記念館

イ 自然環境

① 年間を通じて温暖な気候

市域は太平洋岸式気候に属し、年間平均気温が15℃程度で比較的温暖です。年間降水量は、約1,300mmから1,800mmで日本の平均降水量とほぼ同じです。

② 大中の湖干拓地をはじめとした豊かな農用地区域

弥生時代の農耕集落である大中の湖南遺跡に見られるように古くから農業を中心に栄えてきた歴史があり、農業は現在も本市の基幹産業で、滋賀県有数の中核農業地域となっています。市街地を取り囲むように農用地が存在し、美しい田園景観が形成されています。



大中の湖干拓地

③ 農業や生活に欠かせない豊富な水源

西の湖を含め、琵琶湖に流れ込む日野川、長命寺川、白鳥川などの一級河川が平野内に豊富な水を供給し、浅小井町、安土町常楽寺、金剛寺町など各地域に湧水も見られるなど、多様な水環境が形成されています。



白鳥川



安土町常楽寺の湧水

④ 琵琶湖・西の湖・八幡堀等の水辺の景観

琵琶湖をはじめとして、西の湖、長命寺川、八幡堀と周辺のヨシ地を含む「近江八幡の水郷」とそれを巡る生業の風景は、平成18年文化財保護法に基づく重要文化的景観の全国第1号として国の選定を受けています。この水郷地帯は「人と自然が織りなす日本の風景百選」、「関西自然に親しむ風景百選」、「琵琶湖八景」、「日本遺産」などにも選定され、雄大な自然景観を形成しています。



琵琶湖



西の湖

⑤ 日本でただ一つ湖に人が暮らす島「沖島」

淡水湖の中に人が住む島としては国内唯一で、世界的にも非常に珍しいとされる沖島があります。恵まれた自然の中で漁業が営まれ、琵琶湖の水産業の拠点にもなっています。

島の生活道路である「ホンミチ」は、平成18年に水産庁の「未来に残したい漁業漁村の歴史文化財産百選」に選定されており、昔ながらの町なみを今に残しています。



沖島

ウ 教育・市民性

① 地域に根ざした特色ある教育

郷土（ふるさと）に愛着と誇りをもつ子どもを育成するために、地域学習、伝統文化を学ぶ機会を取り入れるなど、地域の文化・環境・歴史等に関する学習・研究を行うふるさと学習を実施しています。また、地域の方々に支えられて実施している職場体験など、地域に根ざした特色のある教育を行っています。

② 国際的視野に立った交流と多文化共生

姉妹都市や兄弟都市などとの国際親善交流を積極的に推進し、社会全般にわたる国際化の進展に対応した人材の育成と本市の振興に力を入れています。また、外国人住民とともに暮らしやすく豊かな地域文化を形成する多文化共生のまちづくりを推進しています。

③ 熱心な市民活動や「自治」の精神

本市では中世において我が国最初の自治組織の規約といわれる「奥嶋百姓等庄隠規文」が定められており、各時代で地域資源の保存・活用を市民主体で取り組んできた歴史があります。

八幡堀埋め立て計画を機に、「地域の素晴らしい風景を市民で守り再生していこう」と、八幡堀の修景保存が進み、今は多くの観光客でにぎわう本市の観光拠点となっています。また、江戸時代の風情が残る町なみ「八幡伝統的建造物群保存地区」の保存に力を入れ、平成3年に国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されたほか、「近江八幡の水郷」がヨシ産業などの生業や内湖と共生する地域住民の生活と深く結び付き形成された重要文化的景観の維持への積極的な取組が高く評価されて、平成19年度に創設された「文化芸術創造都市部門」の第1号として文化庁長官表彰を受けています。

市内の自治会や町内会等においては、これまで滋賀県条例「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に基づき、建物の形や色彩の調和、緑化等景観形成などを定めた近隣景観形成協定を数多く結んでいます。本市の協定地区数は県内で最も多く、地域住民の手で風景・景観を守り育てる活動が積極的に行われています。

また、学区単位で「まちづくり協議会」が設置され、地域の特色あるまちづくりが市民主体で実践されています。

④ 八幡商人やヴォーリスから受け継いできた「社会貢献」の精神

八幡商人の経営理念には、自らの利益は社会全体の幸福につながらなければならないといういわゆる「三方よし」の精神があります。また、ヴォーリスは、社会教育、出版、医療、学校教育等の社会貢献活動を経済的に支えるために、建築設計会社や製菓会社などの企業活動を行いました。これら社会貢献の精神は現在も地域住民に継承されています。

2 近江八幡市の現況

(1) 人口・世帯数

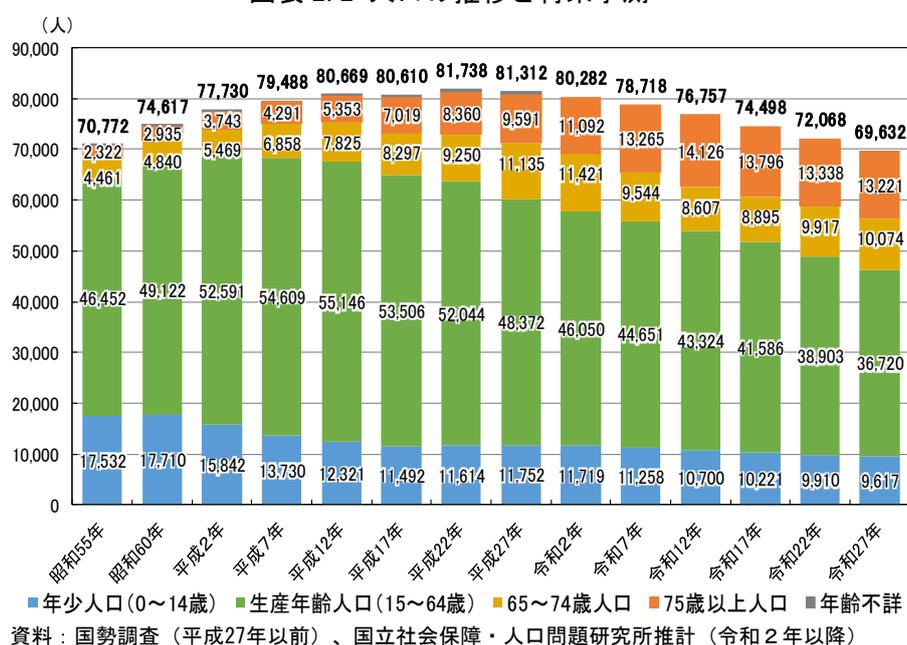
ア 人口の推移と将来予測

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。

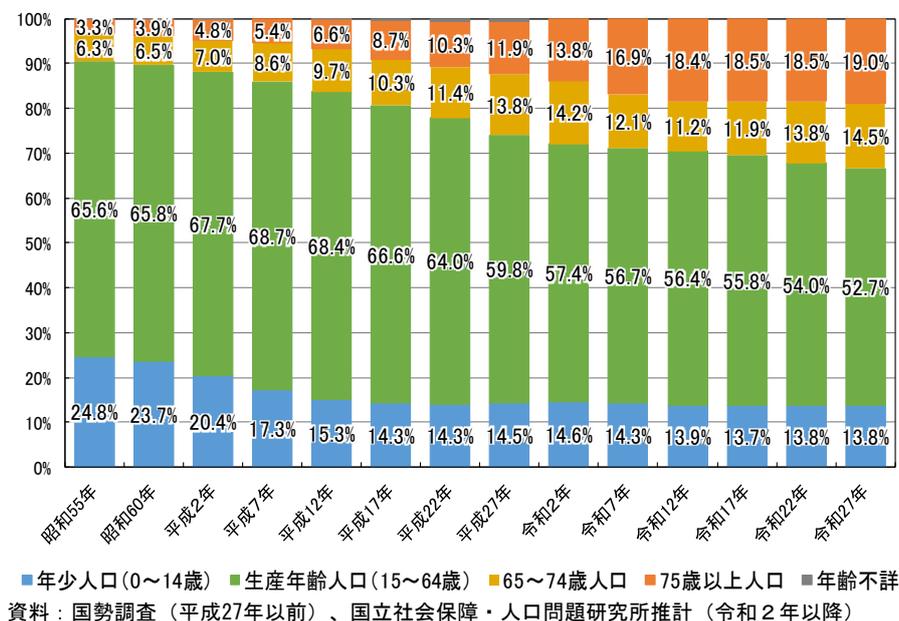
年齢別の人口構成をみると、令和 22 年の生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 27 年より約 1.0 万人少ない約 3.9 万人（同比△20.1%）となる見込みです。

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 2.2 人口の推移と将来予測



図表 2.3 年齢構成比の推移と将来予測

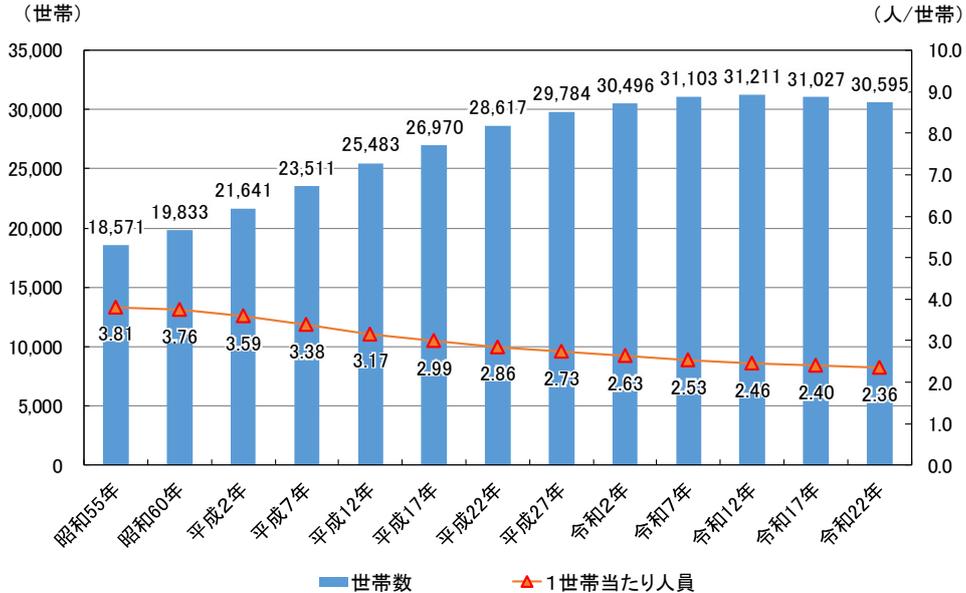


イ 世帯数及び世帯人員の推移と将来予測

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 2.4 世帯数及び世帯人員の推移と将来予測



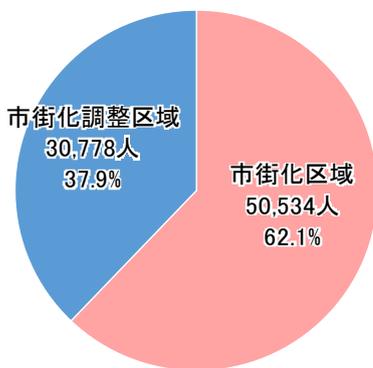
資料：国勢調査（平成27年以前）、国立社会保障・人口問題研究所推計（令和2年以降）

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。

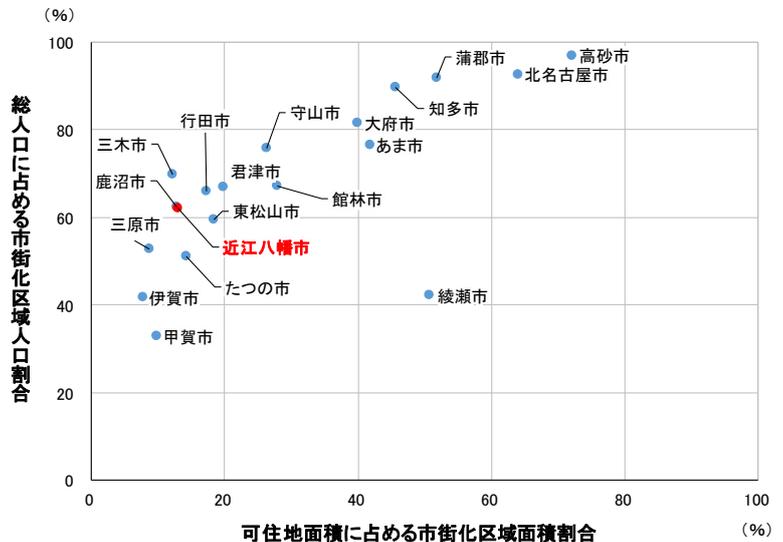
類似都市と比べて、比較的多くの住民が市街化調整区域に居住しています。

図表2.5 区域区分別人口（平成27年）



資料：国勢調査

図表2.6 市街化区域人口割合と面積割合（類似都市比較）

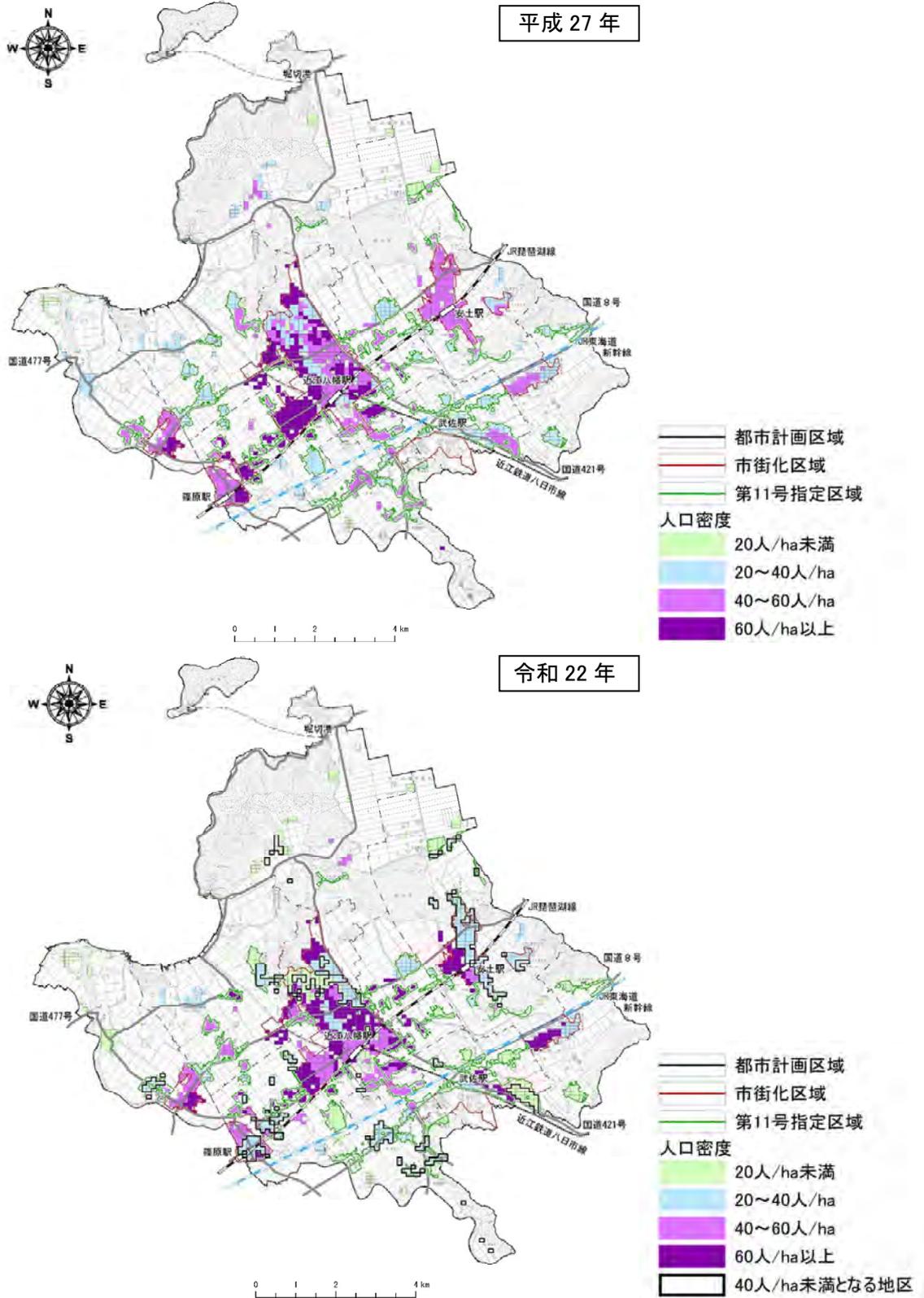


資料：全国都道府市区町村別面積調、国勢調査
注：類似都市とは、人口5万人以上10万人未満、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次95%以上かつⅢ次65%未満の団体のうち人口規模が75,000人以上の都市を抽出

エ 地区別人口の将来予測

① 人口密度

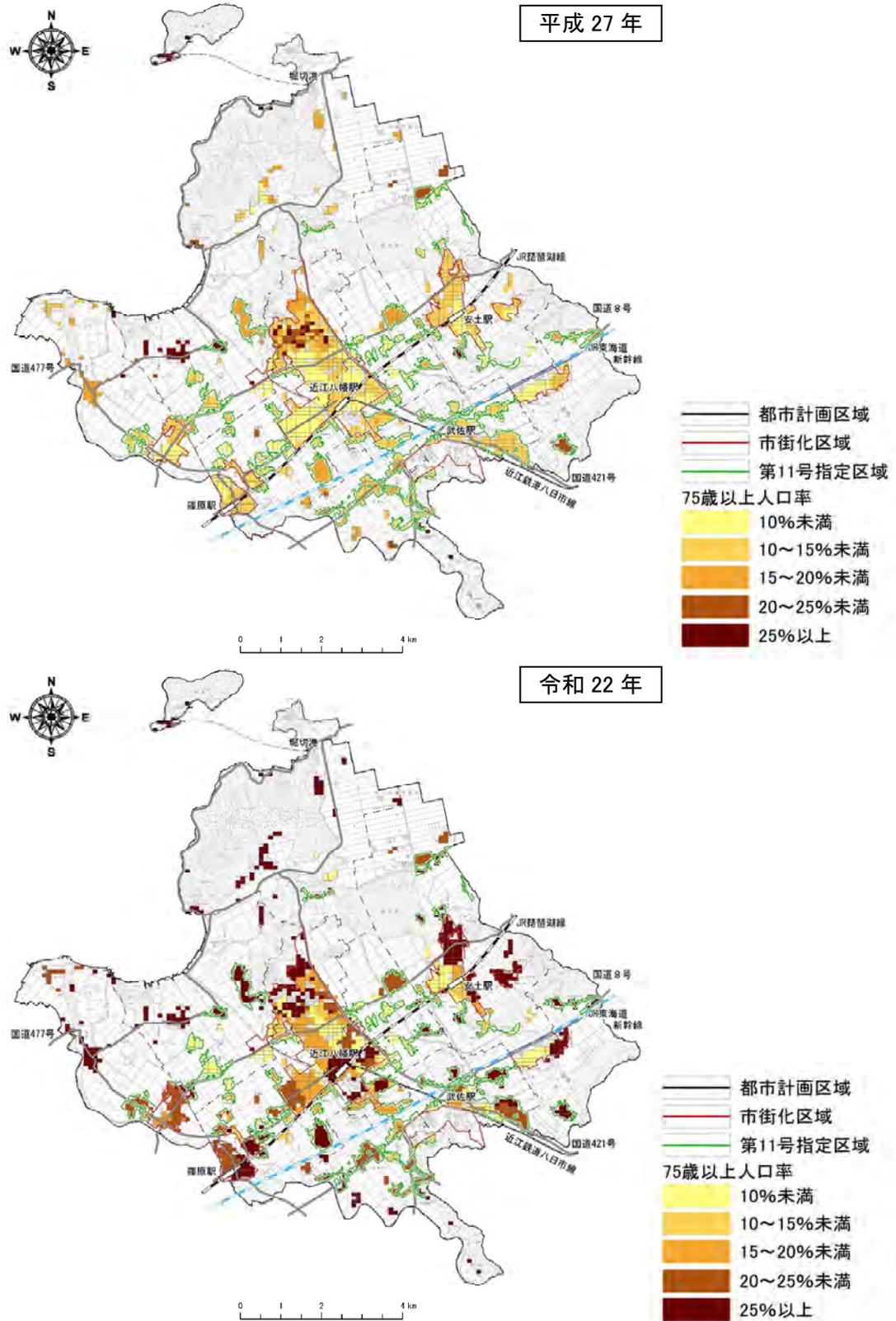
令和 22 年には、市街化区域内や都市計画法第 34 条第 11 号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第 11 号指定区域」といいます。）内において 40 人/ha 未満となる地区が増加する見込みです。



図表 2.7 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 2.8 75歳以上人口比率の将来予測

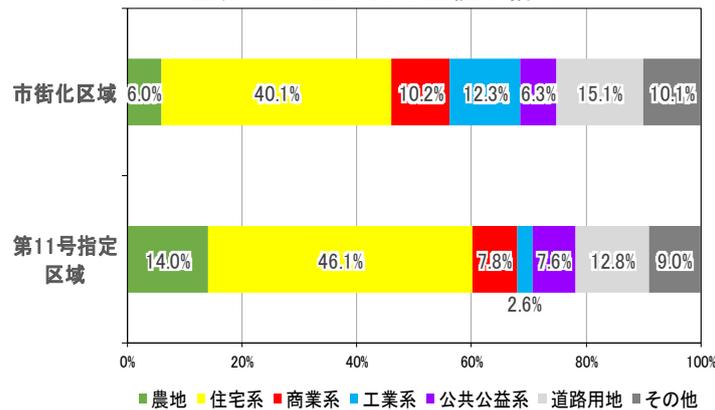
(2) 土地利用

ア 土地利用現況

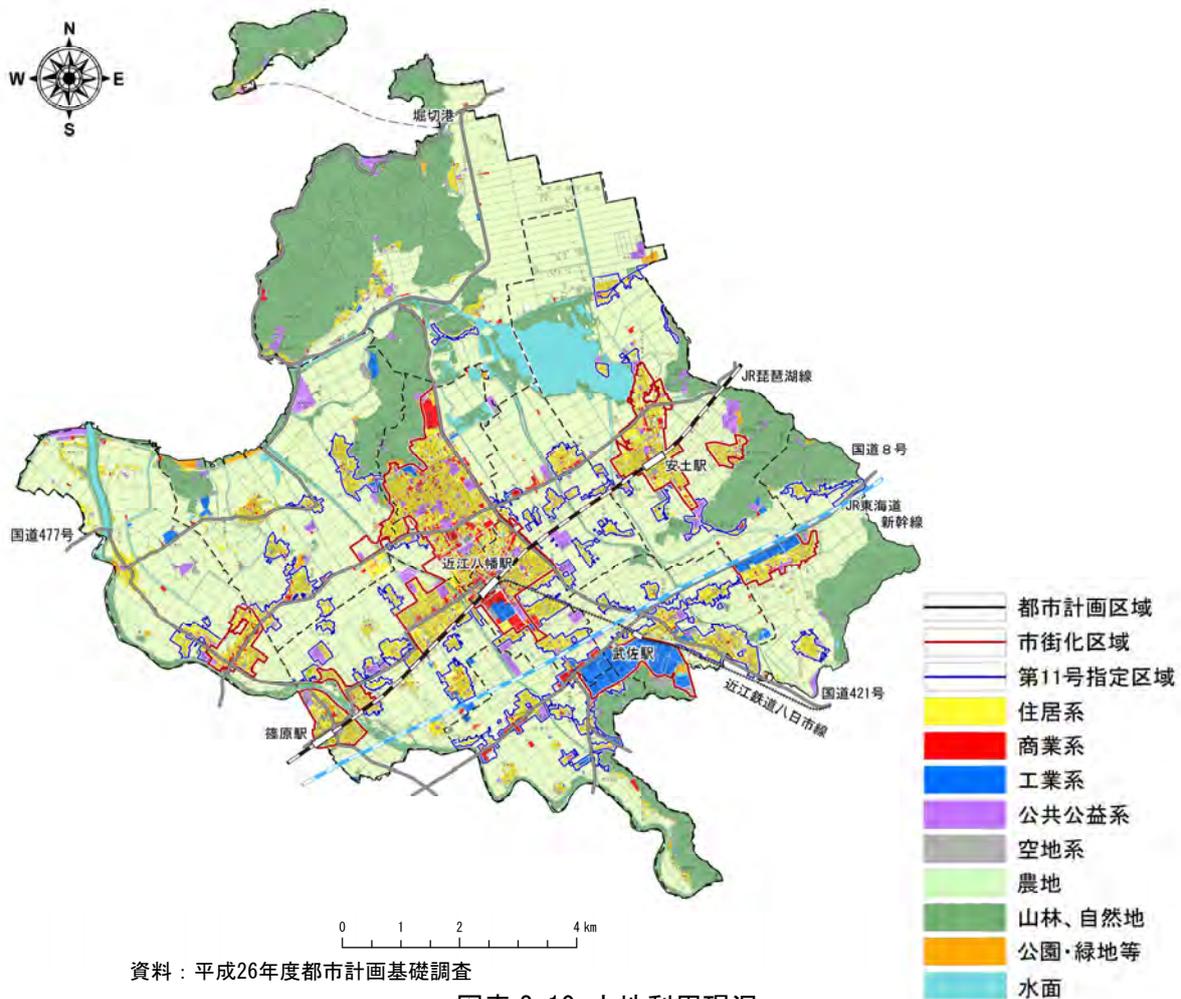
市域の50%近くを農地が占め、その中にコンパクトな市街地が分散して形成され、国道8号沿いを中心に大規模な工場が立地しています。

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 2.9 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

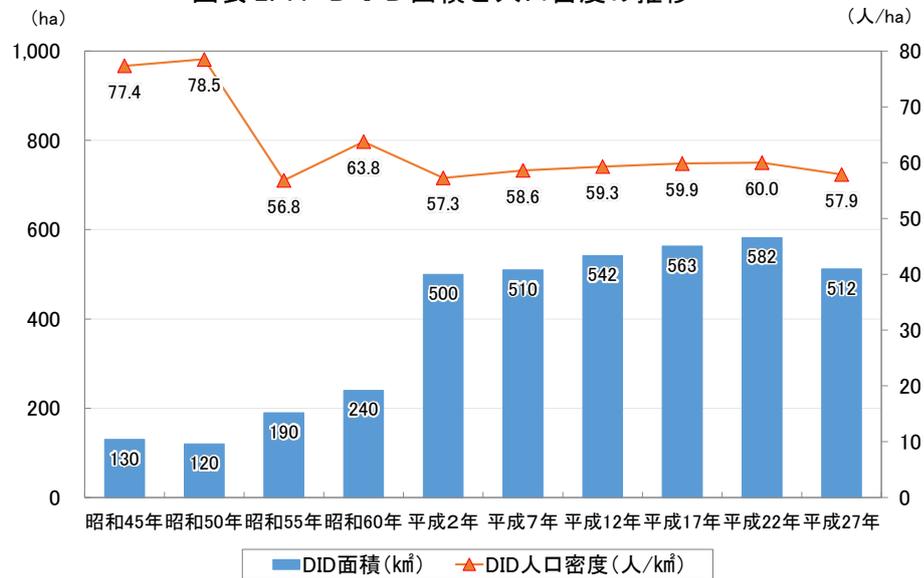
図表 2.10 土地利用現況

イ 人口集中地区

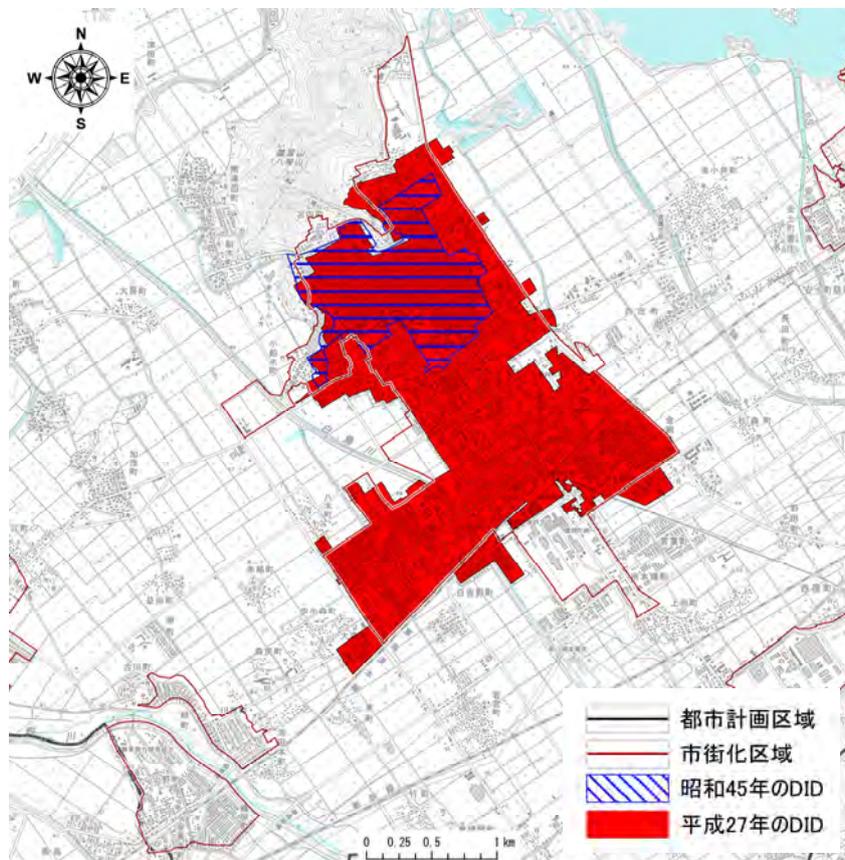
人口集中地区（D I D）面積は、昭和 45 年から平成 27 年にかけて約 4 倍に拡大しています。

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 2.11 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 2.12 D I Dの変遷

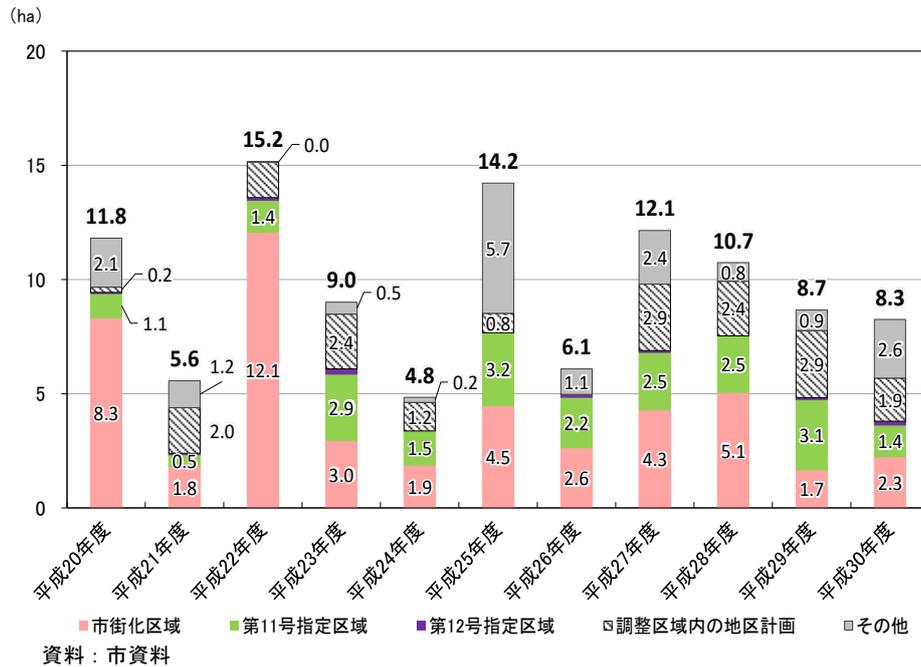
ウ 開発動向

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。

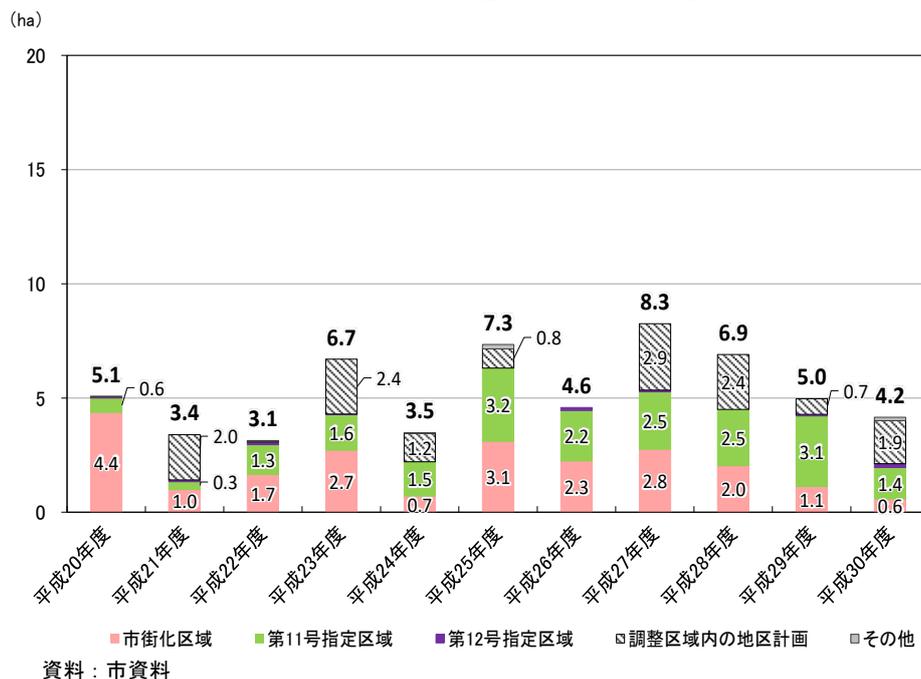
住居系用途の開発をみると、市街化区域では約22.3ha（約38.4%）、市街化調整区域では約35.7ha（約61.6%）となっており、市街化調整区域での開発行為の内訳は、地区計画区域内が約14.4ha、第11号指定区域内が約20.2ha（地区計画区域との重複を含めると約23.9ha）となっています。

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 2.13 開発面積の推移



図表 2.14 住居系用途の開発面積の推移

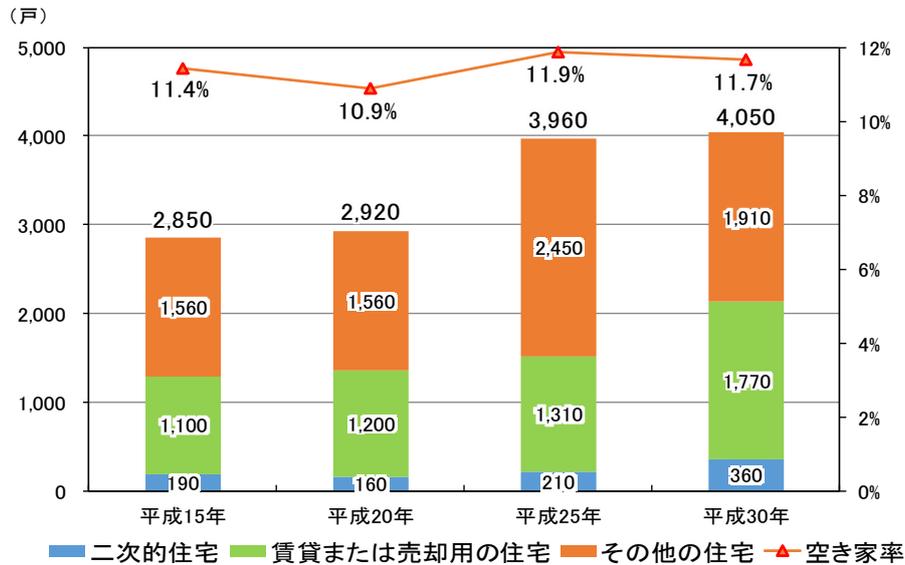


エ 空き家の動向

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 2.15 空き家数と空き家率の推移



資料：住宅土地統計調査

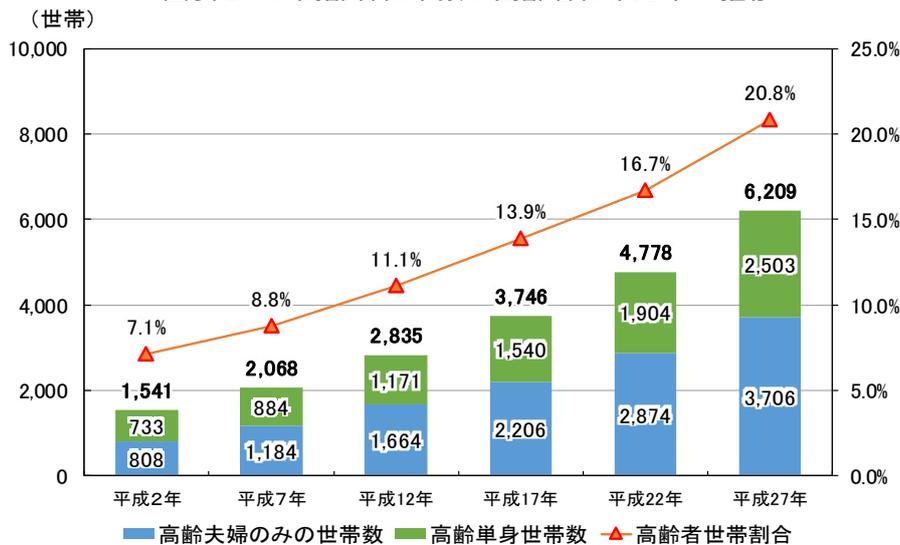
注1：二次的住宅とは、別荘など普段は人が住んでいない住宅

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 2.16 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

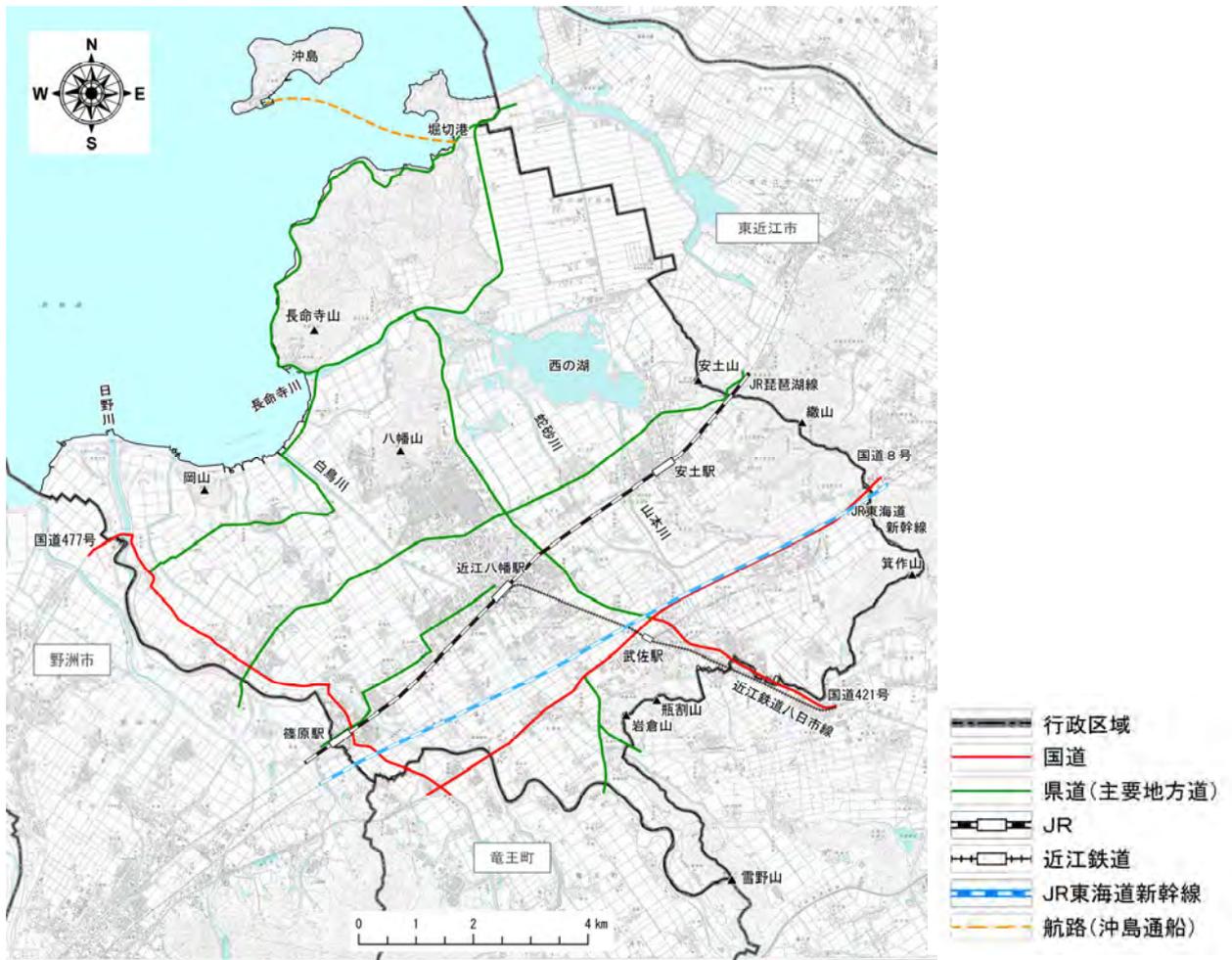
ア 主要な交通施設

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。



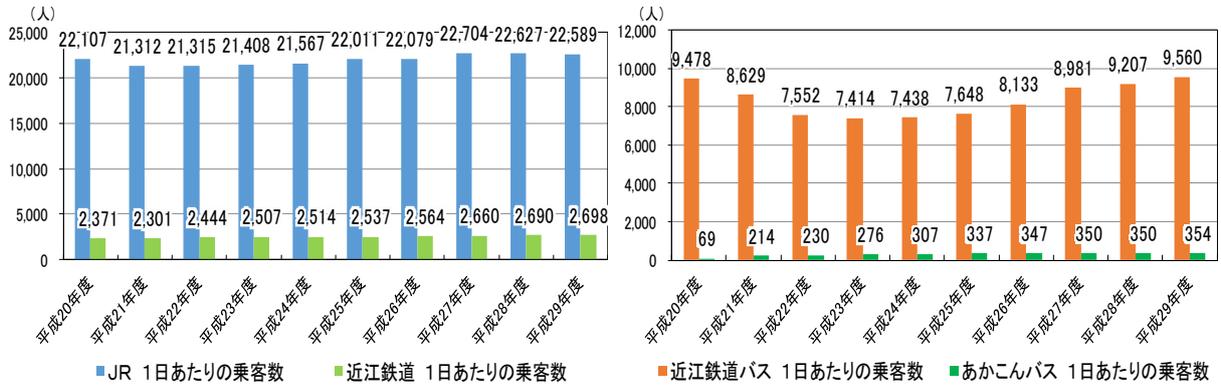
資料：市資料

図表 2.17 主要な交通施設の現況

イ 公共交通

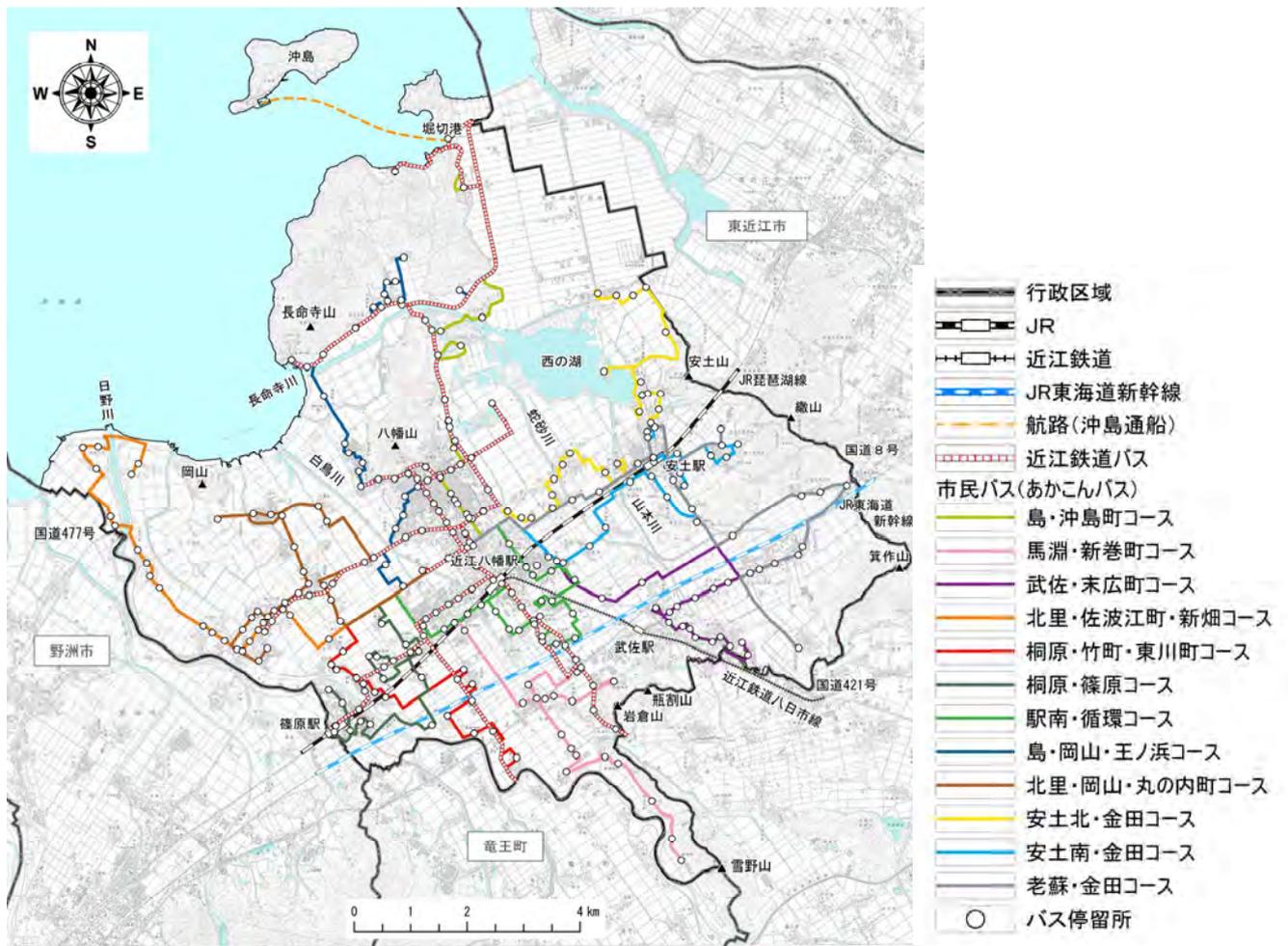
鉄道及びバス利用者数の推移をみると、鉄道利用者及び市民バス（あかこんバス）は近年横ばいで推移していますが、減少傾向にあった路線バスは平成23年以降増加に転じています。

図表 2.18 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 2.19 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 2.20 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

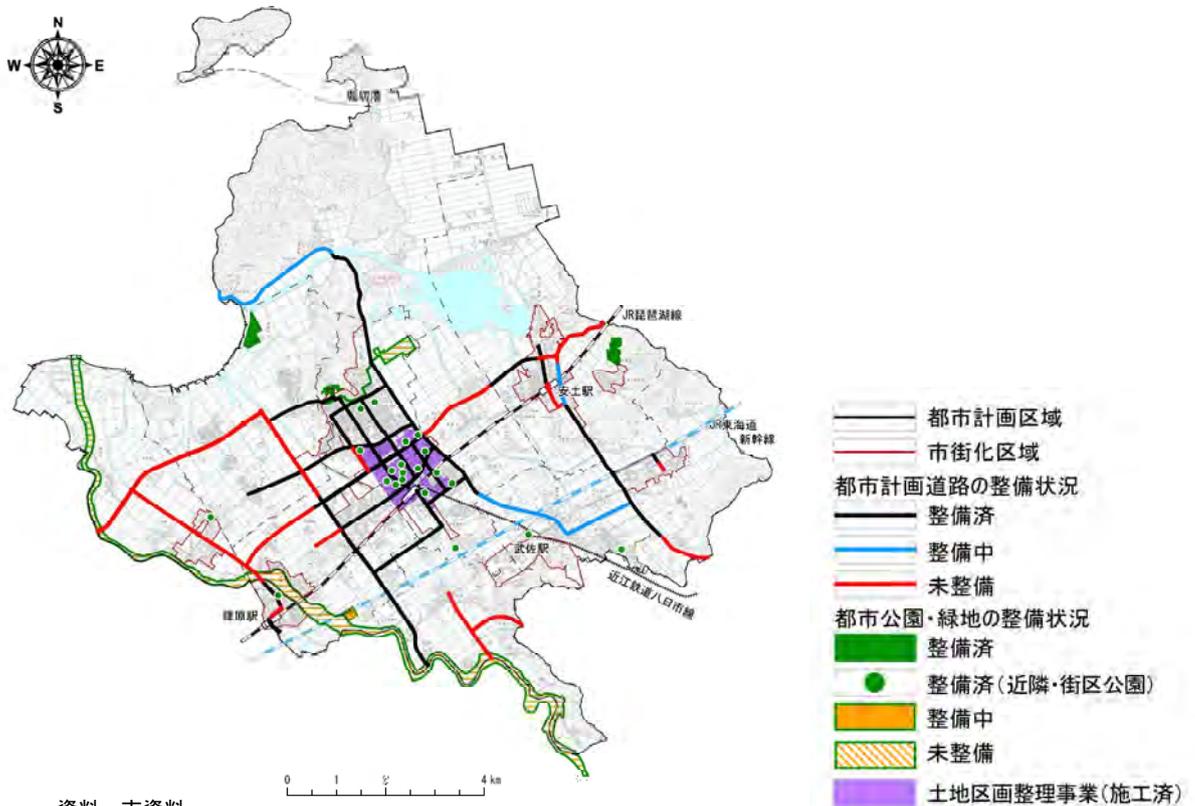
注：「整備済」は概成済を含む

図表 2.21 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

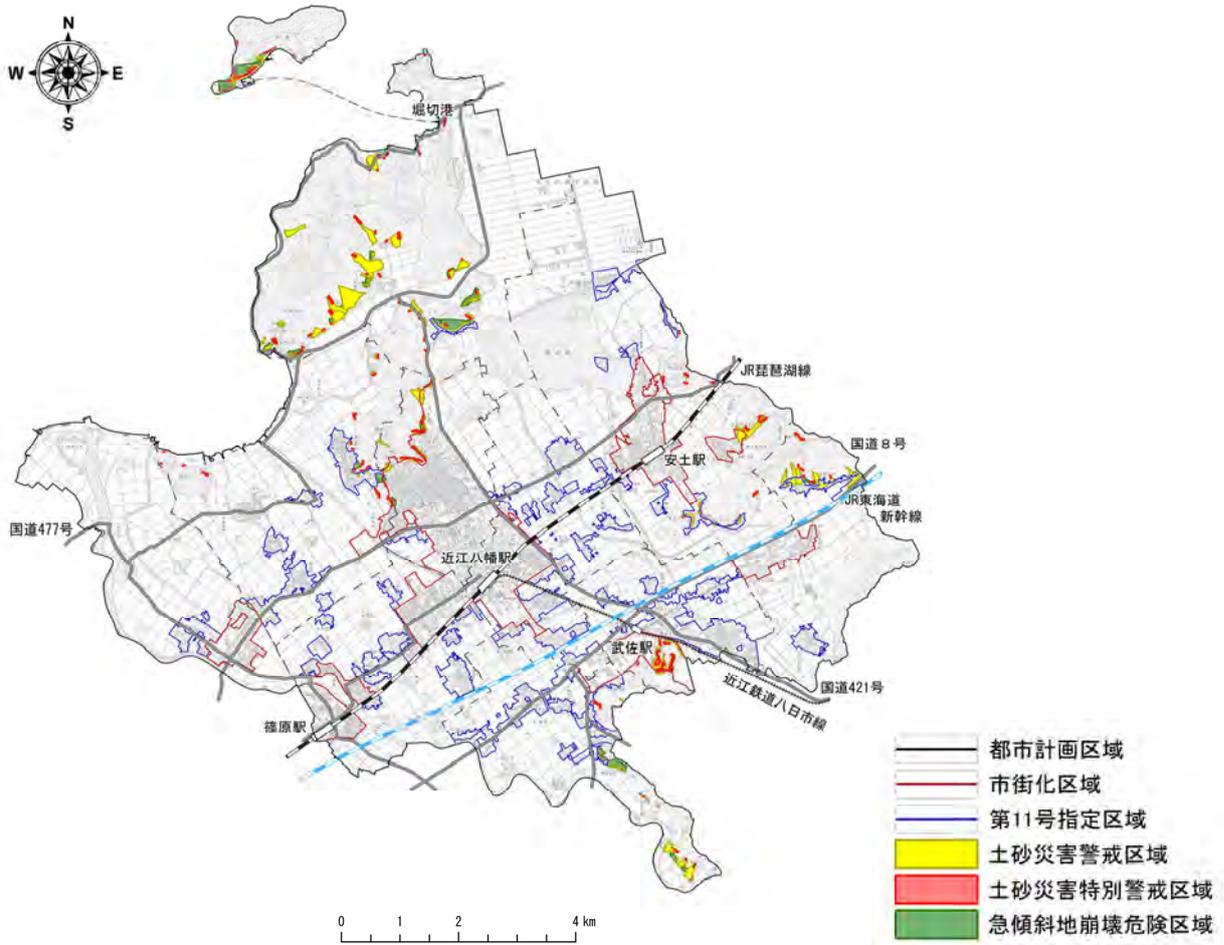
図表 2.22 都市計画道路、都市公園・緑地の整備状況（平成 29 年度）

(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。



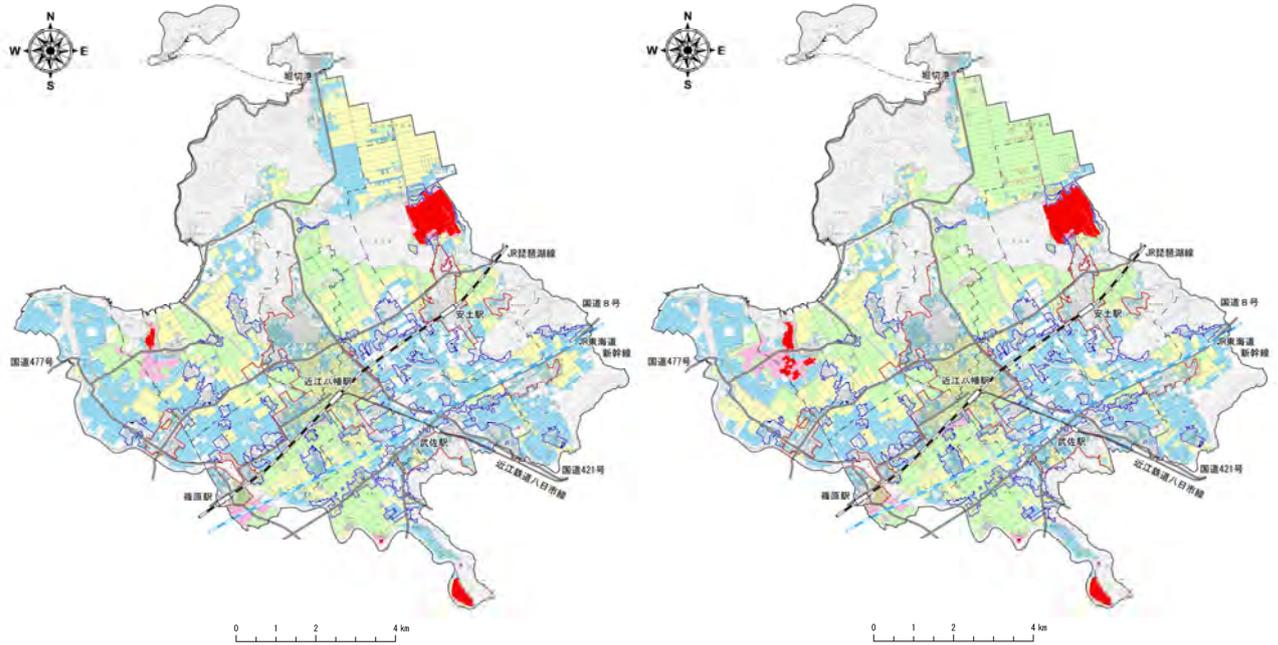
資料：県資料

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 2.23 土砂災害のハザードエリア

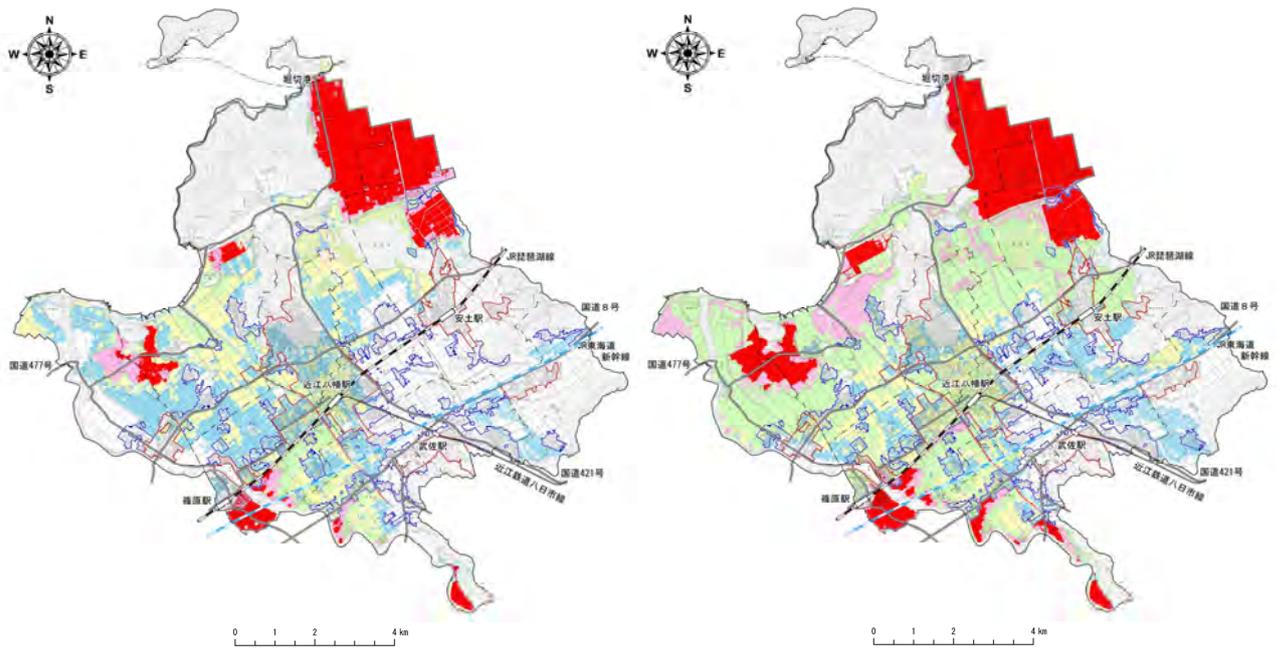
イ 浸水

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

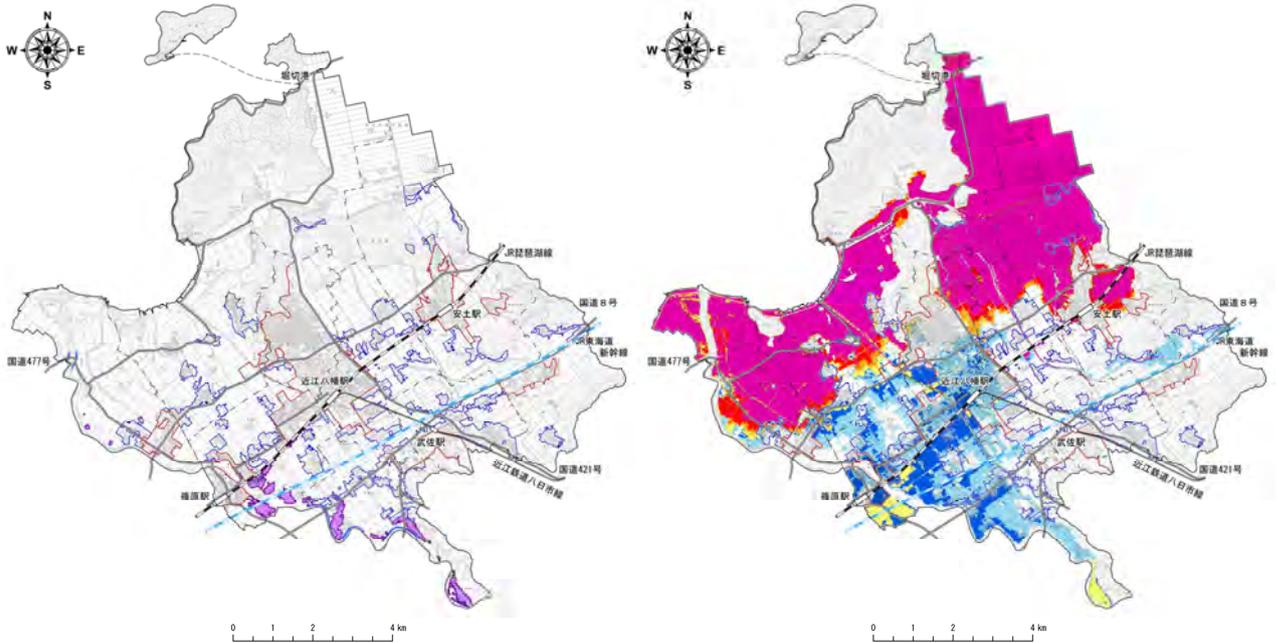
図表 2.24 地先の安全度マップ（100年確率（左図）、200年確率（右図））



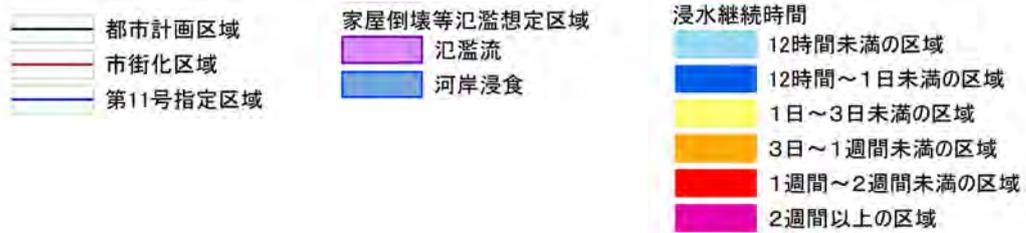
資料：県資料
注：琵琶湖・日野川：平成31年3月19日、愛知川：令和2年6月9日

図表 2.25 洪水浸水想定区域（計画規模（左図）、想定最大規模（右図））

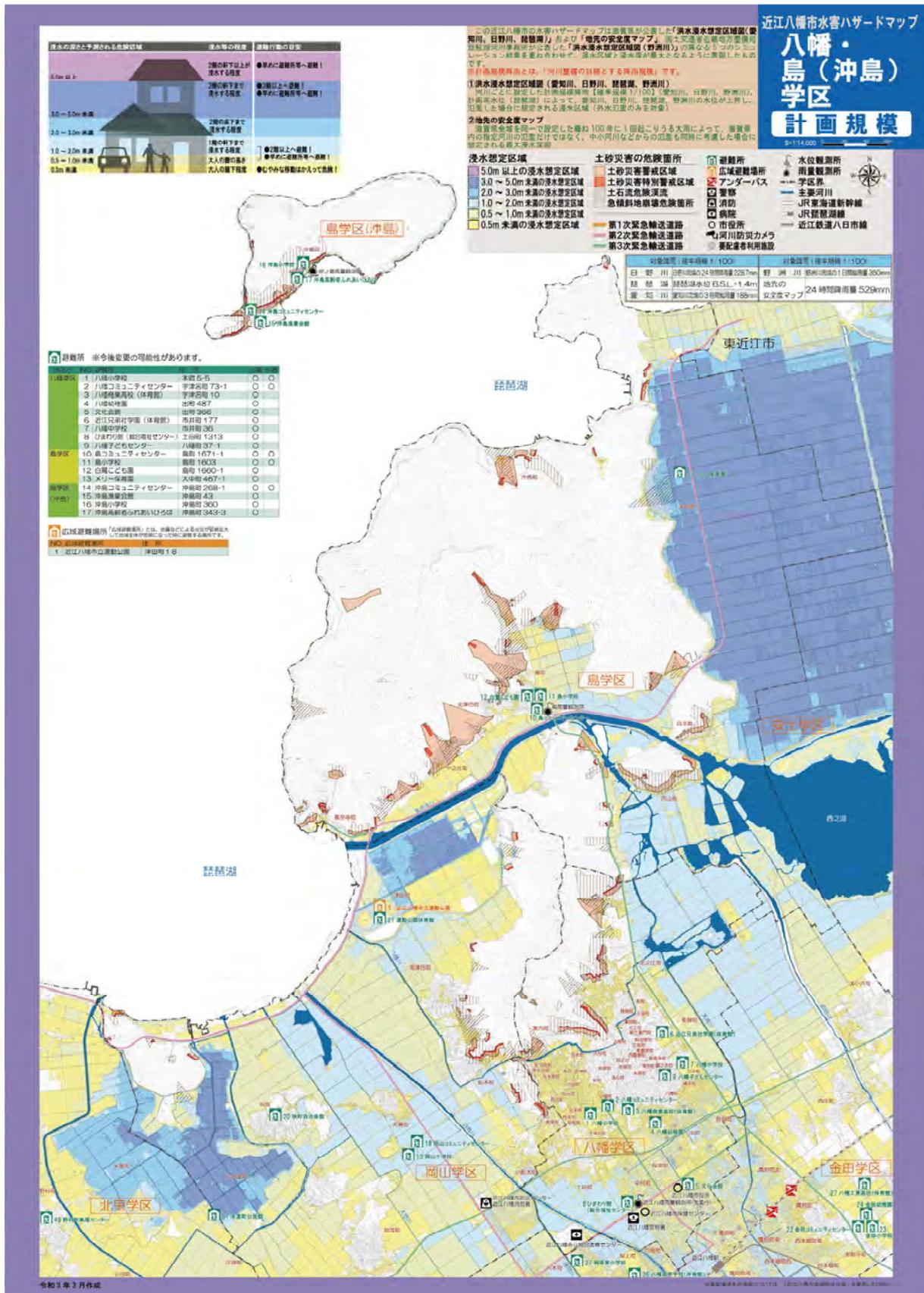




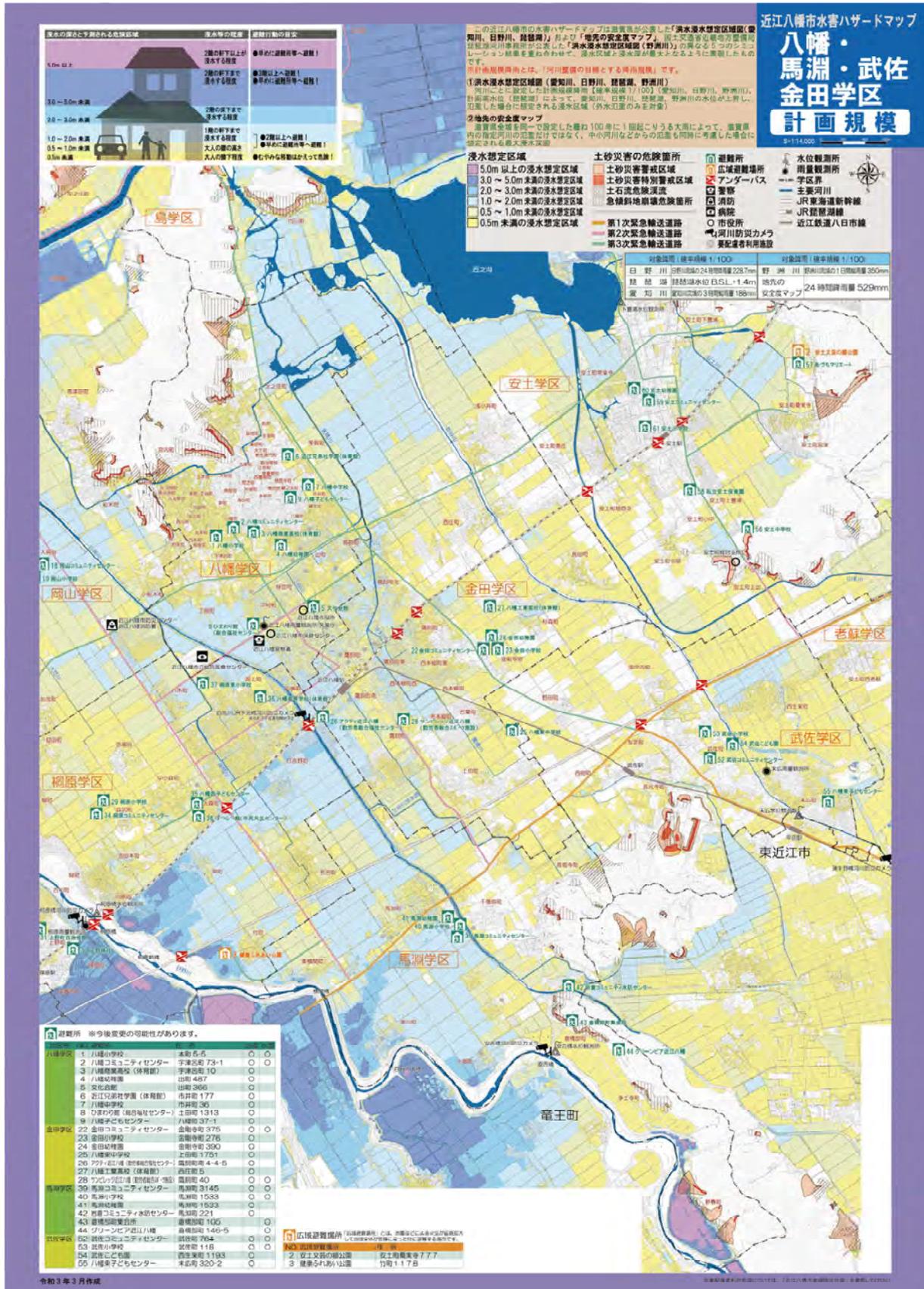
資料：県資料
 注：日野川：平成31年3月19日、愛知川：令和2年6月9日。



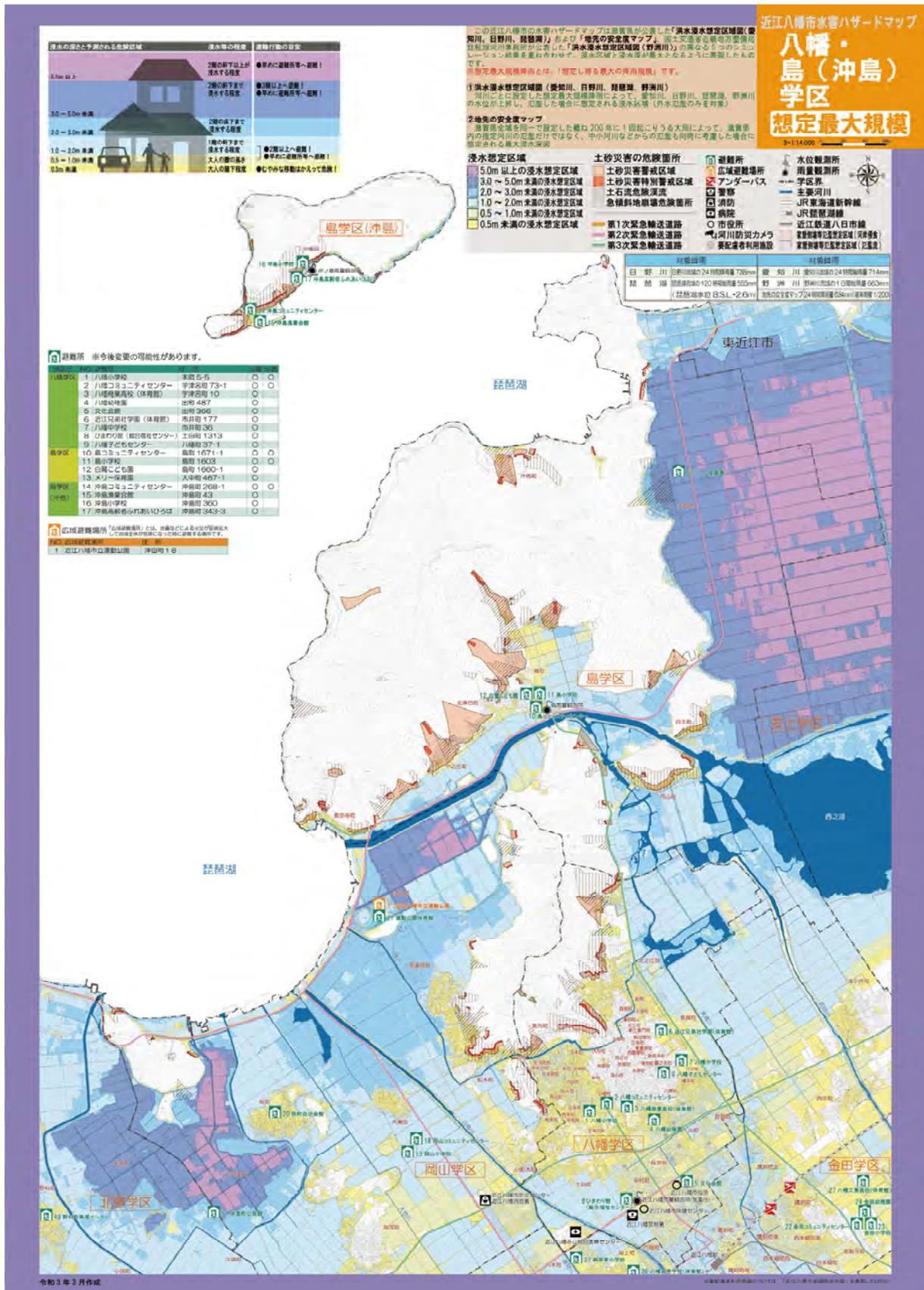
図表 2.26 家屋倒壊等氾濫想定区域等（家屋倒壊等氾濫想定区域（左図）、浸水継続時間（右図））



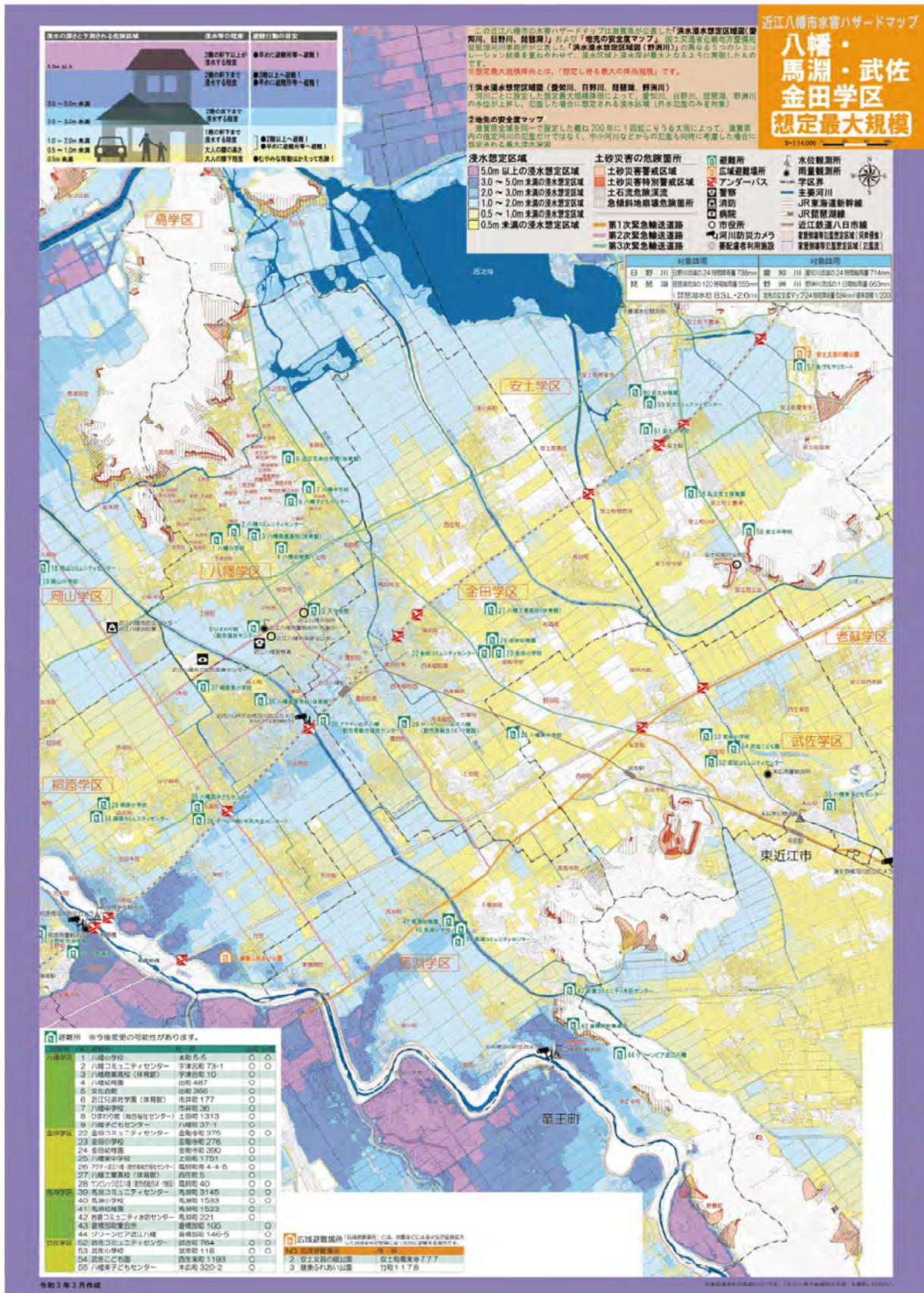
図表 2.27 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・島(沖島)学区 計画規模



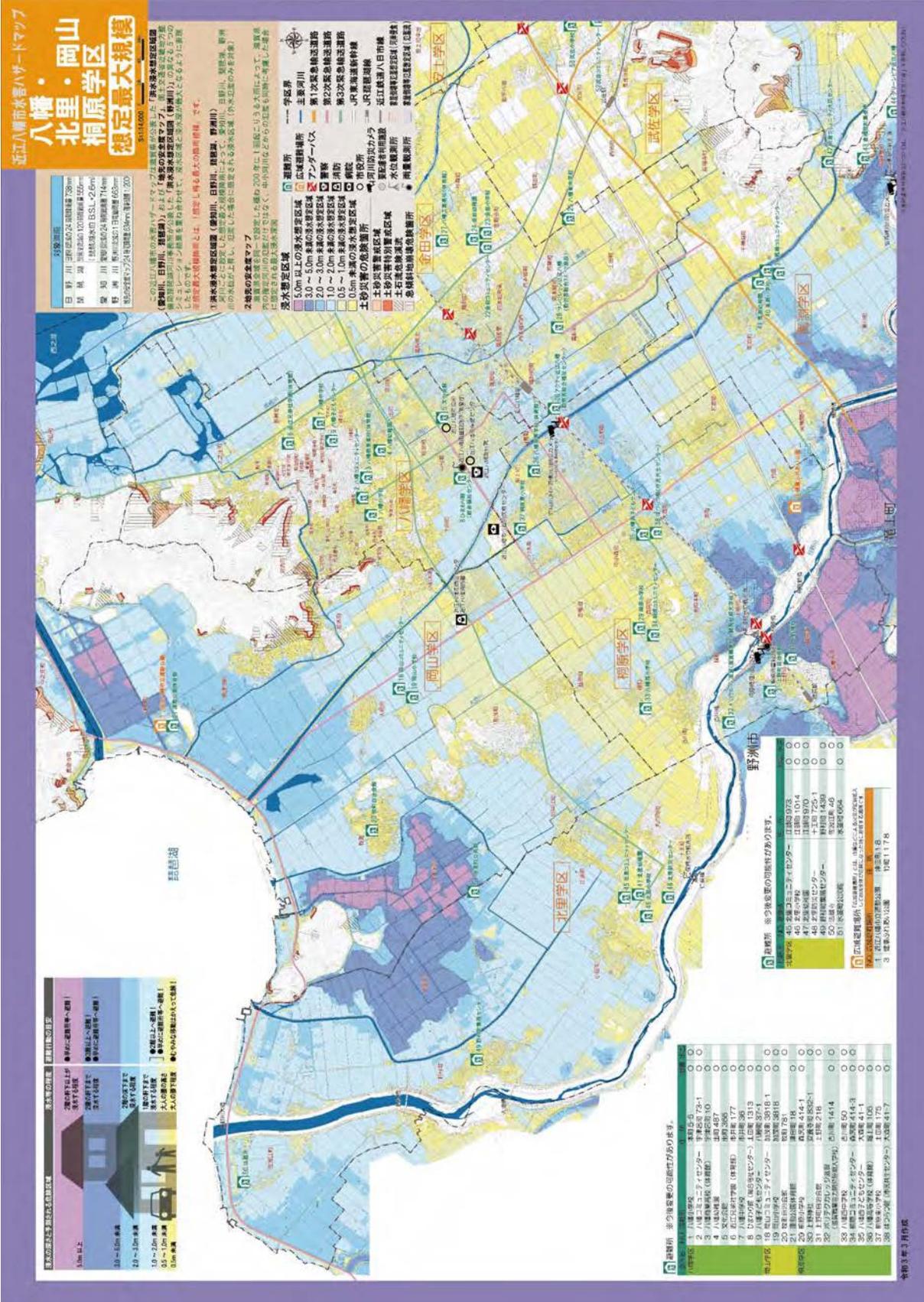
図表 2.28 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・馬淵・武佐・金田学区 計画規模



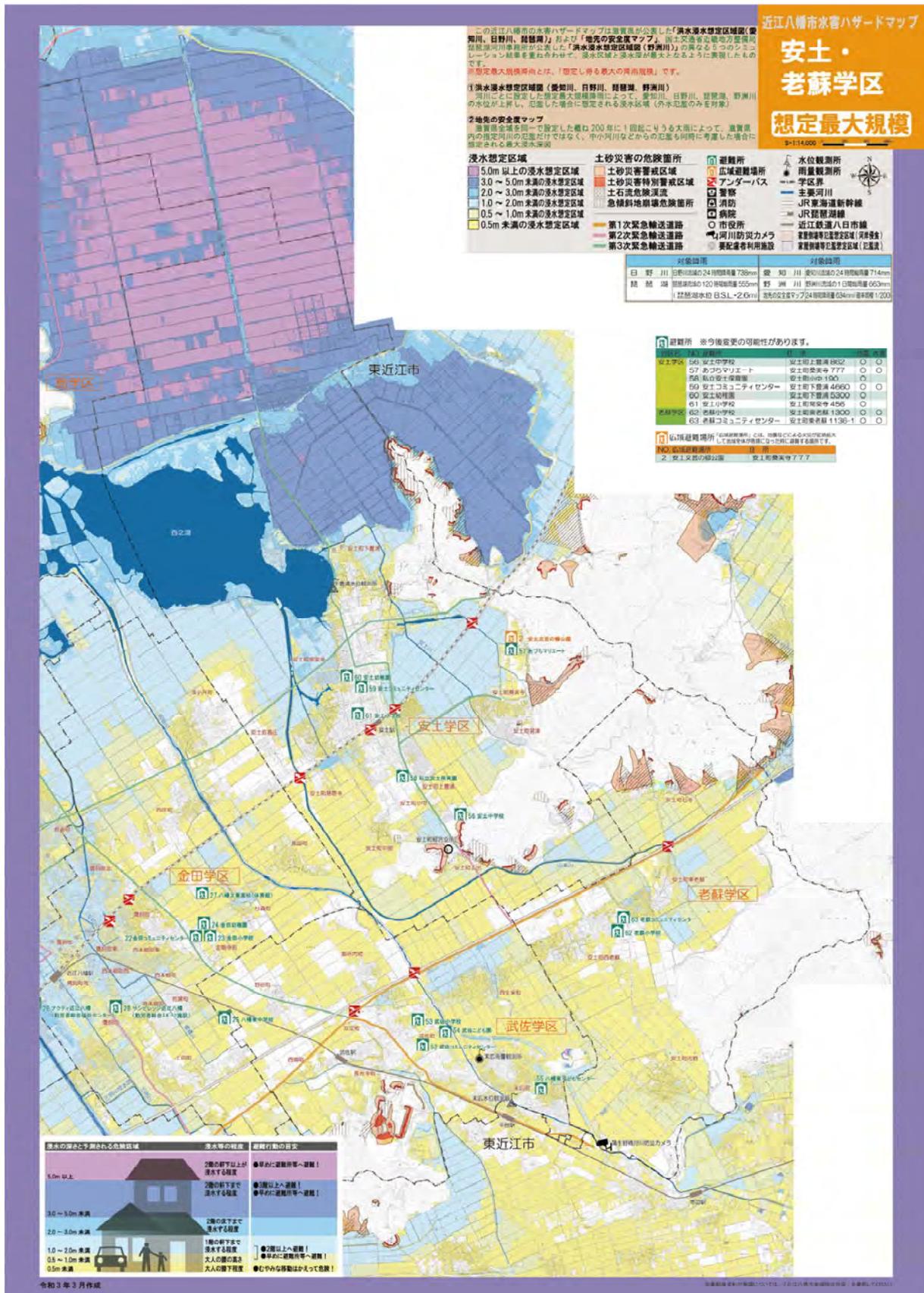
図表 2.31 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・島(沖島)学区 想定最大規模



図表 2.32 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



図表 2.33 近江八幡市水害ハザードマップ 八幡・北里・岡山・桐原学区 想定最大規模



図表 2.34 近江八幡市水害ハザードマップ 安土・老蘇学区 想定最大規模

ウ 地震災害

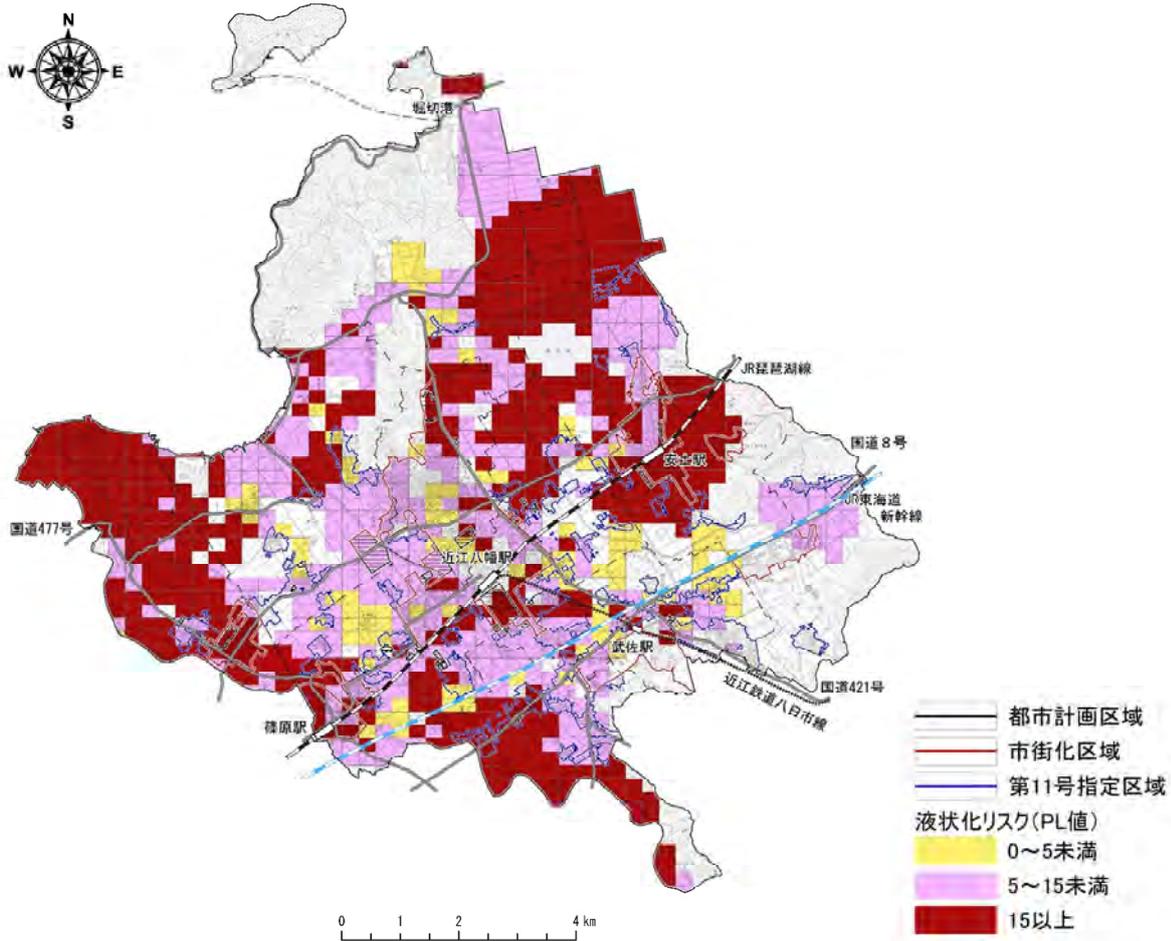
琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ地震が発生した場合、大きな被害が想定されています。

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 2.35 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）



図表 2.36 液状化のハザードエリア

3 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 まちづくりの基本方針

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、多くの城が築かれました。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。

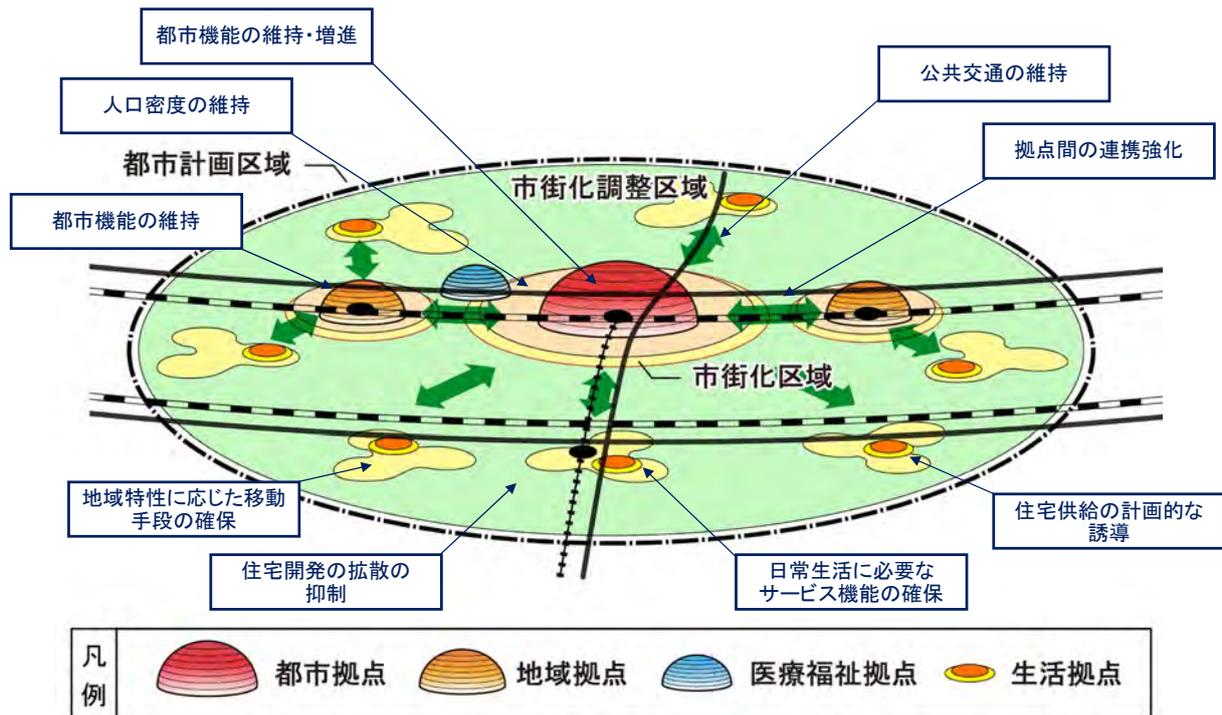
本市が目指す都市構造は、こうした本市のなりたちを踏まえ、近江八幡駅周辺への一極集中を行うものではなく、それぞれの地域における日常生活圏域や既存都市機能の集積状況を考慮した拠点を設定し、地域特性を踏まえた居住及び都市機能の集積を進めるとともに、そうした核となる区域を公共交通ネットワークで連携させることで、各地域が活力を持って持続できる日常生活圏の構築を目指すものです。

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

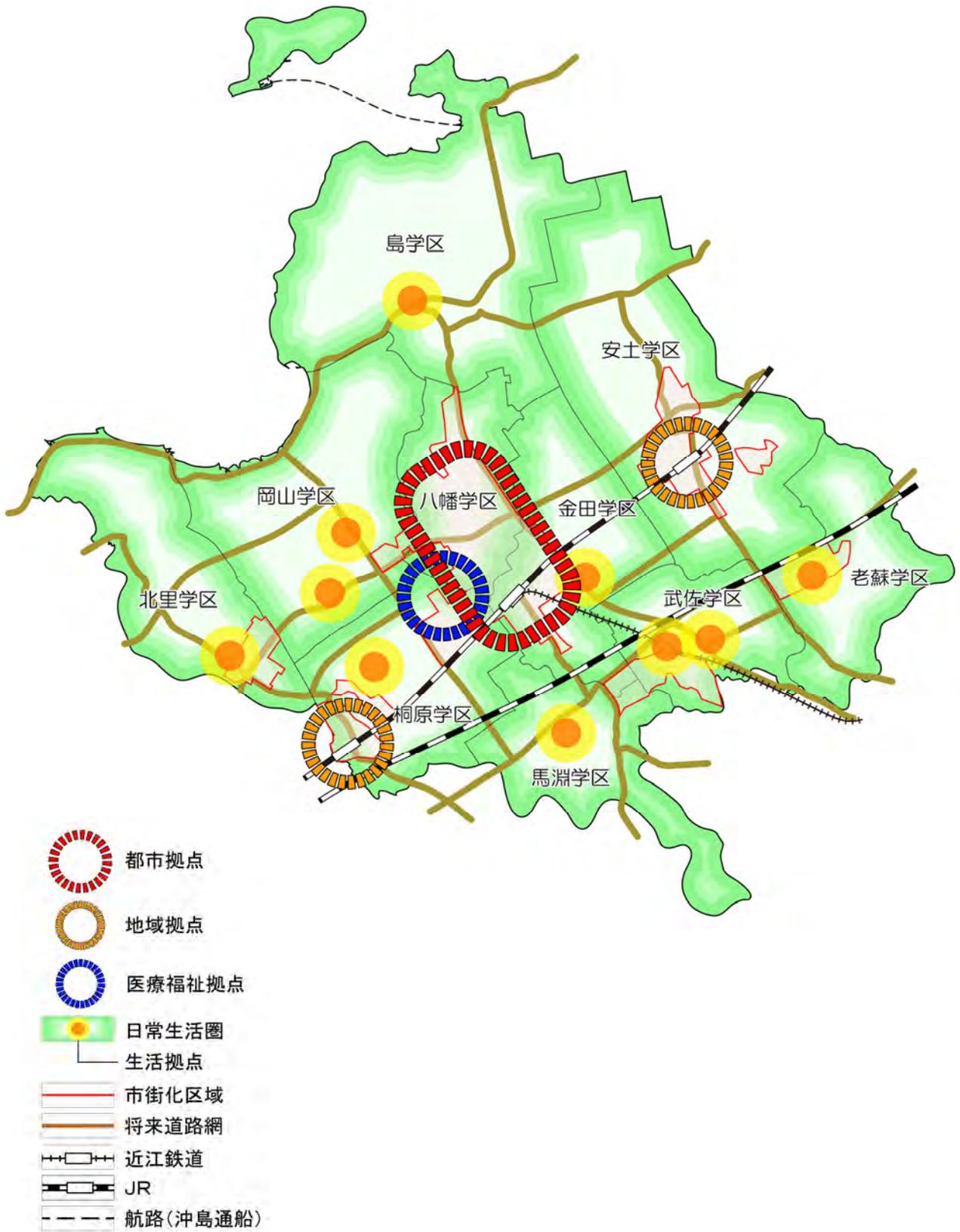
基幹道路とJR琵琶湖線、近江鉄道八日市線など既存の交通施設を有効活用し、地域間の連携・交流を促進します。

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クアブル（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、誰も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。

5 土地利用の基本方針

(1) 現状と課題

本市では、これまで「近江八幡市国土利用計画」や本計画に基づく適切な土地利用の規制・誘導に取り組んできました。引き続き、自然と歴史が調和した近江八幡らしさ、地域特性に応じた計画的な土地利用の推進を進める必要があります。

一方で、若年層の人口流出・減少により、地域コミュニティの維持、地域活力の低下、第一次産業の担い手の不足等の状況が見られることから、若年層を含む三世代が同じ日常生活圏内で暮らせるまちとして、世代間のプライバシーを保ちつつ、互いの弱点を補いながら、共に安心して暮らせるまちづくりが求められています。

また、今後一層加速する人口減少や超高齢社会の到来に伴って、様々な都市機能が身近なところに集積し、公共交通によりアクセスできる「コンパクトな都市構造」の実現が求められます。加えて、今後の本市における公共施設・都市基盤施設の維持管理を考慮した際、将来にわたって持続可能な都市の発展をめざし、より効率的な都市整備や都市機能の維持が求められます。

さらに、市民ニーズや地域の実情に応じた地域再生・活性化の取組がより重要になることから、未利用地・遊休地の活用や立地適性化計画制度等を用いた新しく柔軟な仕組みづくりに取り組むことが求められます。

(2) 主要用途の配置の方針

ア 市街地ゾーン

都市拠点や地域拠点等における都市機能の集積や活力ある産業を維持・育成するとともに、これらと調和した居住環境の創出を図ります。そのためには、住宅や工場の専用化など土地利用の純化を基本としながらも、鉄道駅周辺においては、用途地域の変更等により職住近接等の複合的な土地利用を許容し、機能的な都市活動の確保を図ります。

また、市街地ゾーンについては、利便性が高く、自然との身近な共生が図れる現在の構成を活かし、コンパクトな形での整備・充実を基本にしつつ、必要に応じて拡大のあり方を検討します。

① 商業・業務地

- ・都市拠点となる近江八幡駅や市役所の周辺では、商業・業務機能をはじめとする多様な都市機能が集積した本市の中心商業地として維持・形成を図ります。特に、近江八幡駅周辺においては、高度利用等による高密度な土地利用を図ります。
- ・地域拠点となるJR安土駅・篠原駅の周辺では、日常生活に必要な機能が集積した商業地として維持・形成を図ります。
- ・主要な幹線道路沿道では、そのアクセス性を活かした商業施設の誘導を図るとともに、周辺環境に配慮し、必要な場合には地区計画制度の活用により適正かつ計画的な土地利用を図ります。
- ・地域未来投資促進法等に基づき、地域経済を牽引する地域企業等を支援し継続的なイノベーション創出を検討します。

② 工業地

- ・既存の大規模工場等の操業環境の維持・改善を図り、周辺環境との調和に配慮した良好な工業地として維持・形成を図ります。

③ 住宅地

- ・住宅地としての土地利用を基本としつつ、日常生活に必要となる都市機能が身近に立地する良好な居住環境の維持・増進を図ります。
- ・災害リスクの高い既成市街地内の住宅地では、防災・減災対策の進捗状況を考慮した土地利用を検討します。

④ 新市街地

- ・JR近江八幡駅・安土駅・篠原駅、市役所を中心に都市機能が集約された市街地形成を基本としながら、核家族化に伴う世帯数の増加や住み替え等による住宅開発ニーズ等の高まりに応じて、災害リスクを考慮しつつ計画的に市街化区域への編入を検討します。

イ 田園ゾーン

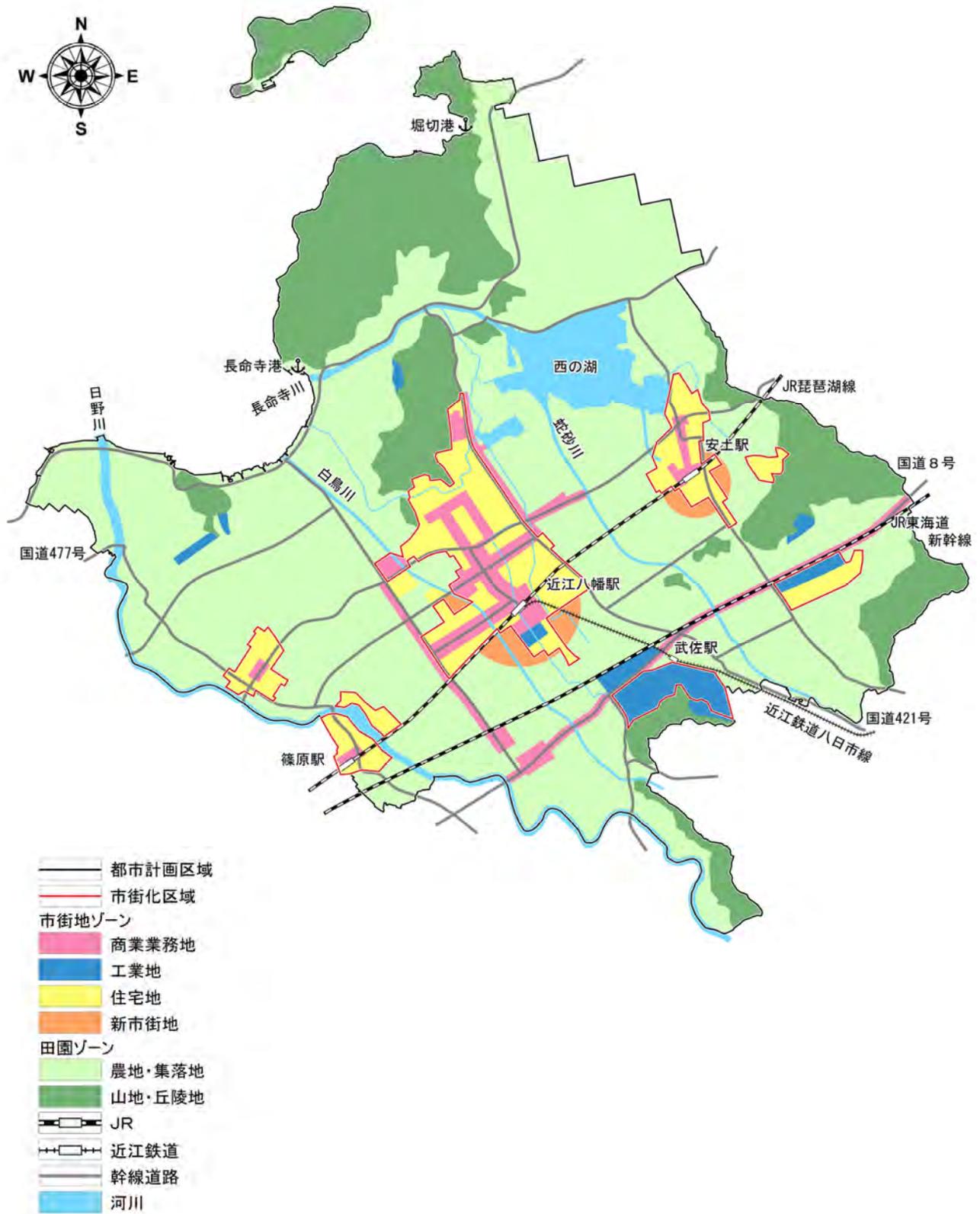
豊かな自然環境や優良農地を保全し、農林漁業の振興を目指した土地利用を基本とした上で、地域の担い手確保や既存集落の生活環境の改善等を図るため、地域の実情に応じた適正な土地利用を図ります。

① 農地・集落地

- ・本市の基幹産業である農業を支え、まとまりある優良な農地を保全するとともに、農業の担い手になる若年世代等の定住促進と集落の生活環境の改善を図り、コミュニティの維持に努めます。
- ・沖島を含む琵琶湖及び西の湖は、豊かな水と良好な水辺環境・生態系を有するとともに、内水面漁業の場として維持・保全を図ります。
- ・西の湖及び水郷地帯は、重要文化的景観としての景観保全に配慮しつつ、自然環境の保全に留意しながら、観光・レクリエーション及び伝統産業の発展と再構築の場としての活用を検討します。

② 山地・丘陵地

- ・豊かな自然環境が残る山地・丘陵地は、林業の場、景観やレクリエーション、防災等の多面的な機能を有しており、森林や山地に係る各種制度を活用し、適正な保全、管理を図ります。



図表 3.4 土地利用構想図

(3) 市街化調整区域の土地利用方針

ア 基本的な考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられています。その一方で、人口の約4割が市街化調整区域に居住している本市では、市街化調整区域であっても、そこに居住している人の日常生活が健全に営まれる必要があります。また、豊かな田園環境や固有の地域資源を継承・発展させていくためには、そこに人が住み、地域内外の交流等を通じて活力を持ち続けることが必要です。

そのため、本市では、地区計画制度等を適正に活用することにより、地域に必要な一定の開発を認めつつ、田園環境と調和した秩序ある土地利用を誘導し、生活拠点を中心に、若年層を含む三世代が同じ日常生活圏内で暮らせるまち、分散的に開発が点在しないことで、地域コミュニティの維持と日常生活の利便性を確保しながら、豊かな田園環境が保全されるまちの実現を図ります。

イ 市街化調整区域における地区計画の運用方針

① 地区計画を定めるにあたっての考え方

地区計画は、地区の特性に相応しい良好な環境の維持・形成を図ることを目的として、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度です。特に、市街化調整区域においては、地区計画（地区整備計画の定められているもの）を定めることで、当該計画に合致している土地利用が可能となります。

ただし、市街化調整区域において定める地区計画の区域や内容は、市街化調整区域の本来の性格を踏まえる必要があります。その上で、地域の実情に応じたまちづくりを実現する手段として、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図るために活用する観点から、本計画で設定した候補地を地区計画の対象区域とし、地区計画制度の適正かつ円滑な運用を検討します。

このことを踏まえ、本市では地区計画制度の適正な運用により、地域の実情に応じた土地利用を誘導します。

② 地区計画の対象となる区域

地区計画の対象となる区域は、「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に生活拠点を候補地として設定するほか、市街化調整区域において地区計画を策定できる区域は、都市計画法第12条の5第1項第2号に定められていることから、都市計画法の規定を踏まえつつ、土地利用の現状等から地区計画の対象となる候補地の類型を設定します。

なお、対象地区については、社会情勢の変化等に応じて適宜必要な検討を行います。

図表 3.5 地区計画の対象地区のイメージ

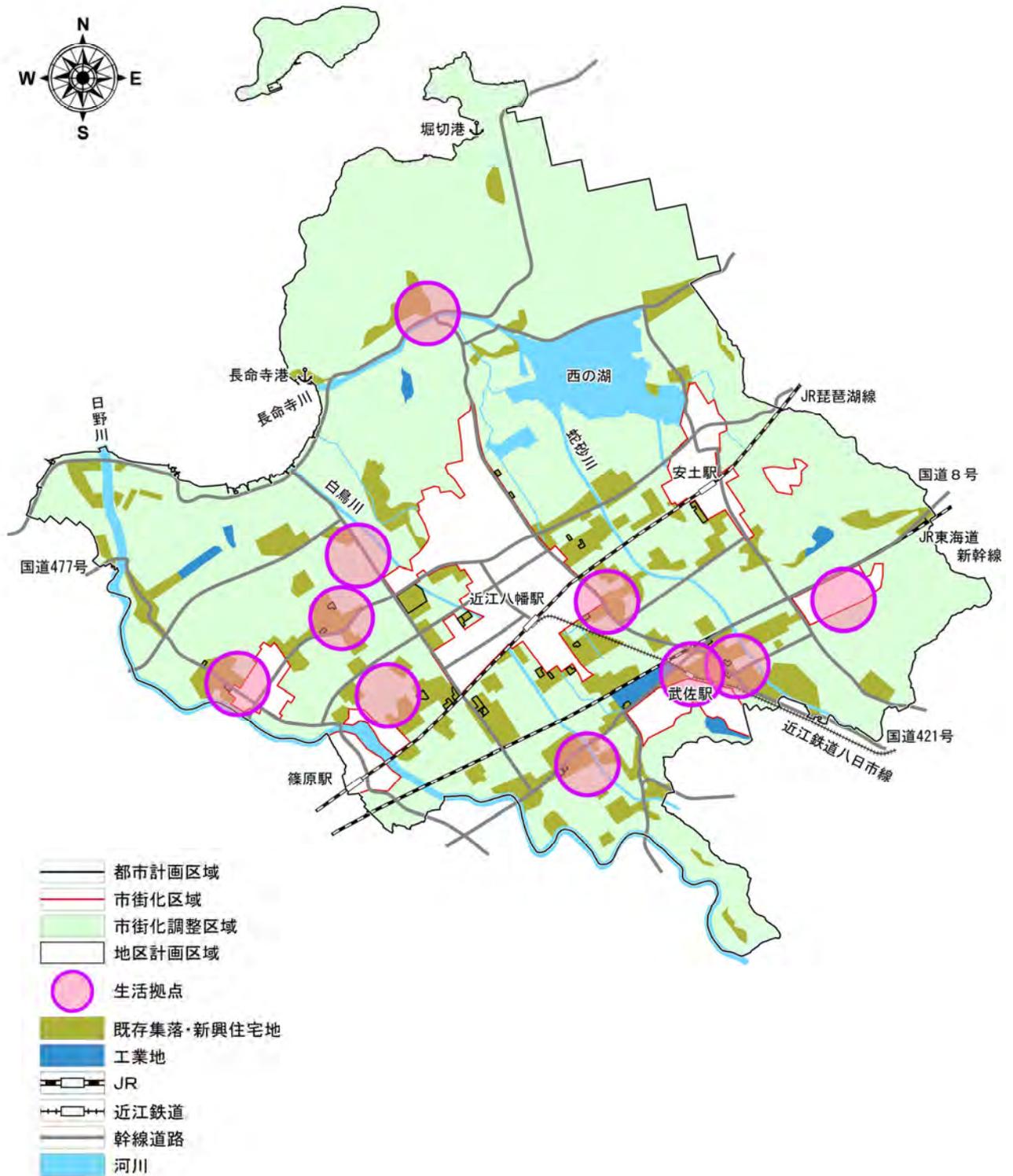
類型	位置・区域	土地利用方針
生活拠点形成型	・生活拠点	・日常生活圏内での親子世帯の近居等を促進するための住宅や生活利便施設の立地を誘導し、地域コミュニティの維持と日常生活の利便性の確保を図ります。
既存住宅地型	・既存集落、新興住宅地	・良好な居住環境の保全、又は小規模な店舗等の立地を誘導し、居住環境の向上を図ります。
幹線道路沿道型	・幹線道路（国道、県道）の沿道	・無秩序な開発の進行、用途の混在を防止し、適正な土地利用の整序を図ります。
地域産業振興型	・工業地及びその周辺	・良好な操業環境の維持・向上を図るため、工場、研究開発施設等に特化した土地利用を図ります。

※上記のイメージに限らず、対象地区については社会情勢の変化等に応じて適宜必要な検討を行います。

ウ 開発許可制度の運用方針

本市では、既存集落における人口減少傾向の緩和への対策として、第11号指定区域において、一定の要件を満たす住宅開発を許容しています。今後は、「ネットワーク型コンパクトシティ」の趣旨や災害のおそれがある区域の状況等を踏まえて制度の見直しを検討し、開発許可制度の適切な運用を図ります。

また、第11号指定区域内に残存する白地農地については、必ずしも宅地化を図るべき土地としてではなく、市民農園制度を活用するなど身近な農業体験やレクリエーションの場等として、その保全・活用を図ります。



図表 3.6 市街化調整区域の土地利用イメージ図

第4 都市整備の方針

1 地域資源の継承と発展

(1) 現状と課題

本市には、自然・歴史その他の多岐にわたる地域資源があります。特に、ラムサール条約の登録湿地を含む水郷地帯は、重要文化的景観にも選定されており、重要伝統的建造物群保存地区の町なみや八幡堀、安土城跡、観音寺城跡、八幡山城跡等に代表される歴史・文化資源とあわせて、本市の個性を表現しています。また、市街地や既存集落に保全、継承されている地域資源は、暮らしに息づき、環境に優しく、地域のアイデンティティを形成している優れた資源でもあります。その資源を保存・継承していくことが、地域の環境を守り、活性化させていく基本となると考えられます。

本市では、従来から地域資源を活かしたまちづくりを進めてきましたが、まだまだ埋もれた資源も多くあるため、総合的な地域資源の継承方針を確立し、多岐にわたる本市の地域資源を市民との協働で保存・継承し、活用していく具体的な取組を進めていくことが課題です。

(2) 地域資源の継承と発展の基本方針

ア 地域資源の継承と発展をまちづくりの骨格に据える

- ・魅力ある個性的な地域社会を創出するためには、その地に存在する地域資源の継承と発展が不可欠です。本市には、世界的にも誇り得る地域資源が多く存在し、市民の保存・継承の運動が活発に行われています。この運動を総合的に発展させ、地域資源の継承と発展をまちづくりの骨格に据えるものとします。

イ 市民の再発見活動と学習を基礎にする

- ・文化庁が平成10年度に行った調査では、歴史的町なみが物理的には減少している中であって、逆に、市民の意識レベルでは、従前より歴史的町なみが増えているという結果が出ています。これは、市民が再発見し、大切さを認識することによってはじめて地域資源に位置づけられるということです。
- ・本市には、まだまだ埋もれている資源が多く存在していると考えられ、市民団体との協働を通じて、市民の再発見活動や学習の支援を行います。特に、「近江八幡市ふるさと教育 全体計画」等に基づき、未来を担う子ども達への学習機会の充実を図ります。

ウ 行政と市民の協働及び広域連携により、地域資源の継承と発展を図る

- ・地域資源の継承と発展の目的は、市民が誇りと愛着を持てるまちづくりを進めることです。したがって、市民の一人ひとりが大切にしたい地域資源を持つことが重要です。また、琵琶湖・西の湖をはじめとして、地域資源の継承には、広域連携による取組が重要です。そのため、広域的に連携した行政によるハード・ソフトの施策と市民間相互の自主的活動が補完し合う仕組みの具体化を図ります。
- ・「近江八幡市文化財保存活用地域計画」に基づき、各種団体等と連携して文化財を保存し、活用するための仕組みづくりを進めるとともに、文化財周辺の環境整備を検討します。

2 自然環境の保全

(1) 現状と課題

本市は、琵琶湖、西の湖、八幡山、安土山、織山、箕作山、老蘇森をはじめとする豊かな自然環境に恵まれています。これらの自然環境は、ヨシ群落のように世界的にみても貴重な生態系を有しており、本市の個性を表現するものとして未来に残していくことが重要です。

また、環境問題は、地球温暖化、オゾン層の破壊、酸性雨、ダイオキシン等の有害化学物質による汚染など、地球規模の広がりを持つに至っています。

自然環境の保全や温暖化対策等は、行政の施策もさることながら、市民の協力が不可欠です。市民の生活様式の見直しや日常的な監視行動・美化運動等が基本となるため、その体制づくりが最も重要といえます。

(2) 自然環境の保全の基本方針

ア 自然環境保全のための総合的施策の実施

- ・「近江八幡市環境基本条例」と「近江八幡市環境基本計画」に基づく環境関連施策、市民への意識啓発に取り組みます。
- ・生活排水の浄化及び農業濁水の流出防止など、公有水域の水質浄化を図るとともに、環境こだわり農産物の生産を推進します。

イ 自然環境の保全に配慮した事業の実施等

- ・長命寺湾・西の湖特定流域総合保全事業と親水機能を付与した日野川の改修事業を引き続き促進するとともに、北之庄沢地先の環境保全に努めます。
- ・自然環境の保全が特に必要な丘陵地については、風致地区の指定等を検討します。

ウ 市民との協働による環境保全活動の推進

- ・ヨシ群落の保全、外来生物対策など地域生態系の保全に取り組むとともに、市民と行政が連携して活動に取り組むことができる基盤づくりを進めます。
- ・国、県とも連携しながら、温室効果ガスの排出抑制に取り組むほか、温暖化の気候変動の影響にあらかじめ備えた取組を推進します。
- ・学区まちづくり協議会等と連携し、本市の環境を活かした個性的で魅力あるまちづくりを進めます。

3 田園環境の保全

(1) 現状と課題

本市は、豊かな自然を背景に、農業を基本とする田園都市として発展してきました。都市計画区域の土地利用面積の5割近くを農地が占めています。農地は、農業という産業の基盤であるとともに、市街地を取り巻く緑地環境として多様な役割を果たしているため、その適正な保全が必要です。

一方で、県下有数の水田面積を誇る本市の農業は、担い手の減少と高齢化が進んでおり、漁獲量が琵琶湖全体の約4割を占める漁業においても同様の問題を抱えています。本市の人口は、市街化区域では微増傾向にあるものの、市街化調整区域では減少傾向にあり、市街化調整区域の既存集落における人口減少の抑制や良好な居住環境の形成、伝統文化の継承を図っていくことも重要となっています。

(2) 田園環境の保全の基本方針

ア 生産基盤の整備と地域農業の推進

- ・本市の主要産業である農業については、「近江八幡市農村振興基本計画」、「近江八幡農業振興地域整備計画」等に基づき、生産基盤の整備と担い手の育成、高付加価値化（ブランド化、6次産業化など）を推進します。
- ・生産基盤の整備及び農地の保全にあたっては、景観農業振興地域整備計画等により、農業環境の有益性に対する地域理解を深めます。
- ・田園環境の保全を図りつつ、都市的土地利用が適正である既存集落においては、地区計画制度の活用等により、地域住民に必要な基盤整備と居住・都市機能の誘導を図ります。

イ 環境に優しい農林漁業の推進と地域との交流

- ・環境こだわり農産物の生産体制の充実や、水郷ブランド農産物の作付面積の拡大等を図ります。
- ・農畜水産物や地域資源を活用し、市外を含めた地域間交流を促進します。
- ・「滋賀県離島振興計画」に基づく沖島の振興、琵琶湖の伝統ある漁業・食文化の保全に取り組みます。
- ・森林が持つ多面的機能発揮のため、適切な森林の整備保全を図ります。

ウ 集落環境の維持・改善と伝統文化の保存・継承

- ・市街化調整区域内の集落環境の維持・保全を図るため、開発行為や建築行為に対する市独自の基準を定めた「近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準等に関する条例」等の適切な運用を図ります。
- ・市街化調整区域の土地利用方針を踏まえながら、地域住民と利害関係者の合意に基づき、地区の特性や課題に応じたまちづくりを実現する手法の一つとして、地区計画制度の活用を図ります。
- ・近隣景観形成協定を締結している地域住民と連携した環境改善事業に取り組むとともに、「近江八幡市文化財保存活用地域計画」に基づき、伝統文化を保存・継承するための取組を検討します。

4 景観形成

(1) 現状と課題

本市は、琵琶湖や西の湖、中小河川の水辺、八幡山、安土山、織山、箕作山等の山なみ、市街地周辺部に広がる田園といった豊かな自然・田園風景を有しています。また、八幡堀や安土城跡に代表される優れた歴史・文化的な風景を有しています。これら先人から受け継がれ歳月を経て築かれてきた風景は、市民の大切な共有財産であると言え、その保全を図っていく必要があります。

また、本市の市街地は、歴史的建造物が多く残る旧市街地と計画的に整備された新しい市街地が隣接して展開しています。重要伝統的建造物群保存地区では、歴史的な町なみの保全が図られているものの、その周辺地域においては、歴史的建造物の滅失や空き家化によって風景が変容している状況も見られ、地域特性に応じた景観保全策を講じていく必要があります。

市街地の景観形成は、市民一人ひとりの意識や協力が重要です。歴史的市街地では商業の活性化と調和を図りながら、また、都市基盤整備が進んだ市街地では、新たな魅力の創造を図りながら、市民の参画と協働により良好な景観を形成していくことが必要です。

(2) 景観形成の基本方針

ア 大きな風景の枠組みの保全

- ・「近江八幡市風景づくり条例」及び「近江八幡市風景計画（全市計画編）」に基づき、本市を特徴づけている琵琶湖や八幡山、安土山、織山、箕作山等の山なみを背景とし、周辺に西の湖等の水辺や田園風景を持ち、中央にコンパクトな市街地が形成されているといった、本市の風景の基本的枠組みを保全します。

イ 地域の特性に合わせた景観の形成(地域別風景計画の策定)

- ・良好な景観の形成にあたっては、地域の特性を活かして、地域住民の合意に基づく取組を進める必要があります。そのため、地域住民との協働で良好な景観形成に取り組む仕組みを整えていきます。
- ・「水郷風景計画」「伝統的風景計画」「歴史文化風景計画」の策定に引き続き、各地域の特性に合わせた地域別の風景計画を策定し、良好な景観形成を誘導するとともに、「近江八幡市屋外広告物条例」に基づき、風景を阻害する看板等の適切な規制誘導を図ります。

ウ 重点地区の景観形成

① 自然と一体となった水辺の保全と育成（西の湖周辺地区等）

- ・歴史と自然に培われた市民の心のふるさとであり、水郷とヨシ群落が残る西の湖周辺地区等では、重要文化的景観の選定範囲を拡大する取組を行い、優れた風景を市民共有の資産として継承します。

② 自然環境を重視した景観形成（湖岸地区）

- ・多様性を持つ生物生息空間として、豊かな自然環境を大切にしながら、琵琶湖湖岸の自然と調和した景観の形成を図ります。

③ 歴史伝統がいざなう活力あふれた市街地景観の形成（歴史市街地地区）

- ・八幡堀及びその周辺の旧八幡山城下町では、重要伝統的建造物群保存地区の保存及び本地区内の空き町家を活用しながら、ヴォーリズ建築等の近代遺産を含めた重層的な歴史と伝統の保全・活用を図ります。
- ・安土山麓の旧城下町では安土城跡、水路や湧水、歴史的な町なみなど、安土城の築城以前から近現代に至る重層的な歴史と伝統の保全・活用を図ります。
- ・本市の伝統を踏まえた奥深い文化的景観の形成を図るとともに、歴史的風致維持向上計画を策定し、歴史的建造物や伝統文化の維持向上を図りつつ、活力あふれた市街地景観を形成します。

④ 東近江地域の拠点にふさわしい景観の形成（近江八幡駅南部地区）

- ・東近江地域を対象とした広域的な商業・文化・娯楽施設等の集積が進んでいる近江八幡駅南部地区では、緑や水のアメニティ空間を形成していくとともに、優れた都市デザインによる活気あふれる景観形成を図ります。

エ 重点景観軸の景観形成

- ・広域連携軸を構成する国道8号及び地域連携軸を構成する湖岸道路は、本市を印象づける幹線道路にふさわしい沿道景観の形成を図ります。特に、湖岸道路は湖岸レクリエーション地の導入路として、自然景観と調和した緑豊かな景観形成を図ります。
- ・市街地に沿って本市を縦貫し、琵琶湖に注ぐ日野川、白鳥川、長命寺川、蛇砂川、山本川、安土川については、市街地内のアメニティの骨格として、緑と水の魅力ある景観形成を図ります。
- ・旧街道である中山道、朝鮮人街道及び八風街道については、街道風景を構成する重要な要素として、社寺、町屋、古民家、道路・祠、常夜灯等の石造物等の歴史的建造物の保全を図ります。

5 市街地整備

(1) 現状と課題

本市の市街化区域は比較的コンパクトに形成され、土地区画整理事業等による都市基盤整備が進んでいるのが特徴ですが、モータリゼーションの進展によって外縁部に市街地が拡大する傾向が見られ、将来人口に見合った適正な市街化区域の規模の設定が必要です。

既成市街地内においては、人口の減少と高齢化の進展、商業の衰退など、活力の低下が問題となっている中心市街地において、活性化につながる魅力の向上が課題となっています。また、駅舎の橋上化や駅前広場の整備等を進めてきたＪＲ安土駅・篠原駅周辺においては、引き続き、地域拠点にふさわしい市街地整備・改善が必要です。このほか、既成市街地では、住宅が密集し、道路の幅員を確保できないなど、防災面や居住環境面で課題を抱えている地区が存在しています。

(2) 市街地整備の基本方針

ア 快適で利便性が高く、環境と共生した魅力ある市街地の形成

- ・人口減少社会を見据えて、市街地の無計画な拡大を抑制し、低・未利用地や空き家を活用することにより、コンパクトな市街地の形成を図ります。
- ・人口が減少傾向にあっても核家族化に伴う世帯数の増加や住み替え等による宅地需要は見込まれるため、そのような宅地需要に対しては、周辺の農地への影響を抑制することを基本に、各地域の拠点周辺に居住を誘導し、計画的な市街化を図ります。

イ 魅力ある核としての中心市街地の再生

- ・活力の低下が見られる中心市街地については、空き町家等を活用しながら、魅力ある商業地や住宅地として再生を図るとともに、地域特性を考慮した柔軟な整備手法を検討し、防災面や居住環境の改善を図ります。
- ・本市が有する余剰施設等を含む既存ストックや施設跡地を活用し、民間投資を適切に誘導しながら、都市拠点にふさわしい都市機能の維持・増進を図ります。特に、市役所の周辺では、PPP/PFIの推進や病院跡地の効果的な活用による官庁街の再整備を推進し、多様な市民の交流や協働を育む創造とつどいの拠点として、また、災害時の広域防災活動空間等として都市機能の強化を図ります。
- ・近江八幡駅から旧八幡山城下町までを「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域として位置づけ、ウォーカブルな人中心の空間へ転換するための取組を推進し、多様な人材・関係人口の出会い・交流や人間中心の豊かな生活の実現を図ります。

ウ 既成市街地における居住環境の改善

- ・既成市街地内の住宅地については、空き家・空き地の増加等による居住環境の悪化を防止するため、空き家・空き地を活用した住み替えの促進、働く場の提供、コミュニティ活動の場や防災空地の確保など、地域住民との協働により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を図ります。
- ・ＪＲ安土駅・篠原駅周辺においては、安全で安心な魅力ある地域拠点の形成に向けて、交通結節機能の向上や商業機能の維持・充実、居住環境の改善を図ります。また、日野川の氾濫による浸水被害が想定されるＪＲ篠原駅周辺

においては、低層住宅地としての環境保全等に配慮しながら、安全な市街地環境への改善を検討します。

- 土地区画整理事業等によって都市基盤施設が整備された地区においては、地区計画等を活用しながら、目標とする市街地像へ適切に誘導します。
- 「近江八幡市営住宅マスタープラン」及び「近江八幡市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の効率的な維持管理・運営を図ります。

6 都市施設の整備

6-1 交通体系の整備

(1) 現状と課題

本市では、国道8号を中心に主要渋滞箇所が点在しており、都市計画道路の約4割が未整備であるなど、幹線道路の整備が十分とは言えません。今後は、少子高齢化や社会情勢等を踏まえつつ、必要性和優先順位を考慮しながら幹線道路整備を進めるとともに、適切に維持管理をしていく必要があります。

また、観光交通による渋滞対策や環境にやさしく健康にも良い自転車利用の利便性向上について検討していく必要があります。

公共交通については、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多額の予算が必要となっています。また、近江鉄道も存続にあたっての課題を抱えています。一方、高齢化の進行によって自家用車の運転が難しくなる人が増えること等が予想され、公共交通への依存度・重要度が高まることが考えられますが、必要性、利便性、費用対効果など様々な観点からの調整が必要であり、市民・事業者と行政が高い問題意識を持って、今後の公共交通のあり方を検討していく必要があります。

(2) 交通体系整備の基本方針

ア 道路の整備

① 広域的な連携の強化

- ・広域交通ネットワークの充実・強化に向けて、国道8号の整備を促進します。
- ・蒲生スマートインターチェンジに連絡する主要地方道近江八幡竜王線（岩倉バイパス）の整備を促進します。

② 地域間の連携強化

- ・東西方向の幹線道路ネットワークを確立し、市域に分散して配置する各拠点と居住地間との連携強化や災害時の安全性の向上等を図るため、主要地方道大津能登川長浜線・大津守山近江八幡線（中部湖東幹線）の整備を促進するとともに、近江八幡安土連絡道路（市道金剛寺中屋線・武佐老蘇線）、都市計画決定をしている八木古川線、市道若宮上田線等の整備を推進します。

③ 市街地の特性に合わせた安全で魅力ある道路整備

- ・商業地や住宅地の特性に合わせて、バリアフリー化を推進するとともに、あんしん歩行エリア整備事業等により、安全で安心できる道づくりを推進します。
- ・観光地の周辺においては、既設の駐車場を有効活用し、観光都市としての魅力の向上を図ります。交通結節点となる鉄道駅周辺においては、駐車場の整備を推進し、円滑な自動車交通の確保を図ります。

- 《道路網設定の基本的な考え方》**
- (1) 緊急輸送道路、学校・コミュニティセンター・警察署・市役所・救急病院へのアクセス道路等
 - (2) 都市計画マスタープランにおける都市間交流軸、大規模集客施設・工業系用途地域へのアクセス道路等
 - (3) 主要な通学路・地域拠点へのアクセス道路、篠原駅周辺移動等円滑化基本構想、近江八幡市交通バリアフリー基本構想等
 - (4) サイクリングロードや遊歩道等
- ↓
- (1)+(2)+(3)+(4)=将来道路網

将来道路網図



図表 3.7 将来道路網

出典：近江八幡市道路網マスタープラン

イ 歩行者・自転車ネットワークの形成

- ・歴史の道や琵琶湖・西の湖、河川・水路の水辺を利用して、市民の日常生活や観光・レクリエーションの動線となる自転車・歩行者道のネットワーク化を図ります。琵琶湖一周をサイクリングする「ビワイチ」が第1次ナショナルサイクルルートに指定されたことを踏まえ、サイクルルートのさらなる魅力向上に向けた取組を推進します。
- ・「歩きたくなるまち」（ウォーカブル・シティ）の実現を目指し、地域の景観や観光資源・田園環境の魅力を引き立て、歩きたくなる道路を創出するための景観整備を図ります。
- ・市街地等においては、幹線道路を中心に自転車レーンの整備や既存の自転車歩行者道の再整備を図るなど、自転車利用環境の改善を図ります。
- ・児童生徒の登下校時の安全確保を行うため、通学路の整備を図ります。

ウ 公共交通機関の充実

- ・超高齢社会に対応したバリアフリー化や、モビリティマネジメントや駅周辺への居住・都市機能の誘導など、まちづくりと一体となった取組により、公共交通の利便性向上及び利用促進を図ります。
- ・地域との連携強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図り、拠点と居住地との連携を維持・確保します。
- ・地域を結ぶ公共交通機関である近江鉄道八日市線については、公共交通事業者や関係機関、地域と連携し、その機能の維持を図ります。
- ・堀切港と沖島を結ぶ湖上交通については、現状のサービス水準を維持しつつ湖上交通と陸上交通との連携を図ります。

6-2 公園・緑地の整備

(1) 現状と課題

本市の市街地では、土地区画整理事業の施工区域等では都市公園が適正に配置されていますが、その他の既成市街地では、用地の取得が困難な状況にあることなどから公園・緑地の整備が十分には進んでおらず、身近な憩いの場が必要になっています。また、身近な子どもの遊び場として設置された児童遊園を含めて、開設から30年以上が経過する公園が多くを占めており、公園施設の老朽化対策が必要となっています。

また、本市は、琵琶湖、西の湖、八幡山、安土山、織山、箕作山、老蘇森をはじめとする恵まれた自然環境と田園環境に育まれた都市であり、多くの河川・水路が市街地を縦断する形で琵琶湖に注いでいます。二酸化炭素の吸収、防災機能の向上や良好な景観の形成等の多様な機能を勘案し、公園・緑地の整備にあたっては、周辺の自然環境を含めた水と緑のネットワークの形成が必要です。

(2) 公園・緑地整備の基本方針

ア 既成市街地での適正な公園・緑地の配置

- ・地域住民の身近な憩いの場、子どもが安心して遊べる場として、また、地震や火災等の災害時における一時避難場所としての活用を考慮しつつ、身近な公園・緑地を人口や土地利用の動向等を勘案して適切に配置します。既成市街地内では、新たな用地の確保が困難な状況にありますが、空き地等を活用した柔軟な整備手法により、身近な憩いの場の確保を検討します。

イ 子どもや高齢者等が利用しやすい公園の整備

- ・子育て環境や高齢者の憩いの場となる施設整備がなされた公園を充実させていくため、開設から長期間経過した街区公園の再整備やバリアフリー化を図ります。
- ・高齢化により、地元自治会等への委託による維持管理が困難となる街区公園については、新たな維持管理手法を検討します。
- ・健康ふれあい公園、近江八幡市立運動公園、安土文芸の郷公園等の児童遊戯場の利用状況等を踏まえながら、その他の都市公園の再整備を検討します。
- ・遊具の経年劣化や点検不備に起因する事故の防止等を図るため、公園施設の適切な安全管理や衛生管理を行います。

ウ 拠点となる公園の整備

- ・スポーツを通じた健康づくりや、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、近江八幡市立運動公園、健康ふれあい公園、安土文芸の郷公園等の適切な維持管理及び利用促進を図ります。
- ・健康ふれあい公園については、段階的な整備を推進します。

エ 緑地の保全と都市緑化の推進

- ・北之庄沢緑地の保全や整備を図り、八幡川緑地から北之庄沢緑地、西の湖等を有機的に結ぶ水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・市街地や集落内の社寺林や学校等の公共施設の緑も含めて自然環境を適正に保全するとともに、市街地内を流れる河川や幹線道路の街路樹を軸として、

公共空間及び民有地の緑化を図るため、市民が主体となった緑化活動の支援を行います。

- 地域住民や事業者との協働による身近な公園や街路樹等の維持管理のあり方を検討します。

6-3 上下水道・河川の整備

(1) 現状と課題

良質な水の安定供給は、快適な市民生活と社会経済活動を支える基本事項です。本市では、市内全域に上水道を完備していますが、送配水管等の老朽化が進んでいることから、計画的な維持管理・更新を行うことが必要となっています。

下水道は、健康で快適な生活環境の確保や琵琶湖等の公共用水域における水質を保全するとともに、雨水の円滑な排除による浸水被害を防止する重要な役割を果たしています。本市では、これまで都市基盤整備の最重点課題として下水道の整備を進めてきたところであり、市街地部では概ね整備が完了しつつあります。今後は、下水道整備済区域の水洗化率の向上を促進し、整備効果の早期出現等を図る必要があります。

本市には、市街地を縦断する形で琵琶湖に注ぐ多くの河川があります。安全なまちづくりのために、河川の氾濫による水害リスクの低減を図るとともに、潤いあるまちとしていくために、親水空間として活用する必要があります。

(2) 上下水道・河川整備の基本方針

ア 上水道の整備

- ・「近江八幡市水道事業水安全計画」に基づき、上水道の計画的な拡張及び更新、安全でおいしい水の供給を図ります。
- ・「近江八幡市水道事業アセットマネジメント計画」及び「近江八幡市水道ビジョン」に基づき、管路及び施設の更新や耐震化を計画的に実施するとともに、上水道事業の健全かつ安定経営を図ります。

イ 下水道の整備

- ・琵琶湖流域下水道事業計画（湖南中部処理区）及び本市の下水道事業計画に基づき、公共下水道の未整備箇所の解消を図るとともに、公共下水道事業認可区域外及び認可区域内で当面の間下水道が整備されない区域については、合併処理浄化槽の整備を図ります。
- ・下水道整備済区域に対しては、早期の水洗化に向けた普及啓発を図ります。
- ・下水道におけるストックマネジメント計画に基づき、計画的な施設の更新、不明水対策の推進、地震総合対策に基づく改修等を図ります。
- ・下水道計画区域における内水排除については、雨水管理総合計画を策定し、関係部署及び一級河川管理者等と調整を図りながら、下水道（雨水）整備を行い、浸水リスクの軽減を図ります。

ウ 河川の整備

- ・「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、多自然川づくり等の手法を用いて、日野川、長命寺川、蛇砂川の実情にあわせた改修事業を促進します。
- ・農業施策と連動した公共用水域における水質保全の取組を推進します。
- ・八幡堀、日野川の河川敷、常浜水辺公園など親水空間の適切な維持管理を図ります。

6-4 情報基盤の整備

(1) 現状と課題

近年、情報化社会の進展は著しく、ICTやIoTを活用した遠隔医療・教育や個人向け商品販売・配送システムの充実、各種生活サービスの複合化・高度化等により、利便性の高い都市生活やニーズに対応した市民サービスが受けられるようになるとともに、住民の居住地選択の幅が広がることが考えられます。

また、大規模な工業団地等の立地が困難な本市にあって、情報化社会の進展は、在宅勤務やテレワークの普及、異業種間の交流を促進し、既存産業の強化と新たな産業の誘発、さらには働く世代を中心とした本市への回帰・移住につながると考えられます。

本市では、これまで情報通信基盤としてCATV網の整備を展開し、CATVを活用した行政情報や地域情報、防災情報を提供するとともに、インターネット事業を展開してきました。今後は、情報基盤の利活用の舞台を、公民連携の取組により、新たな働き方や生活サービス等の分野に広げていく必要があります。

また、情報化施策の実施にあたっては、情報格差の広がりや情報弱者（視覚障がい者や高齢者など）への配慮、個人情報やプライバシーの保護が必要となっています。

(2) 情報基盤整備の基本方針

ア 行政情報システムの充実

- ・市民サービスの向上を図るため、ファイリングシステム、庁内LAN、住民基本台帳・戸籍の電算ネットワーク化等により、来庁せずとも各種証明書類の交付を受けられる等の行政における情報システムの充実を図ります。
- ・情報公開制度の充実を図り、適正かつ効率的な行政情報の提供を行います。

イ 情報基盤の充実と拡大

- ・情報基盤の整備は、立地条件を選ばず瞬時に世界とのネットワークを確保できることから、環境条件及び地域活性化の観点から、市内におけるCATVの更なる普及と周辺市町への拡大要請を図るとともに、双方向システムの充実を図ります。
- ・コミュニティセンター等の主要な公共施設におけるWiFiスポットの整備を推進します。

ウ 情報基盤の利活用支援

- ・情報基盤の高度化によって、衰退傾向にある地場産業の強化と新産業の創出を図ります。
- ・テレワークなど市民のSOHO活動や交流活動に対する支援を行います。

エ 情報化社会への的確な対応

- ・情報通信技術が進展する中、市民が情報端末機器を身近に利用できるよう、学習機会の提供に努めます。
- ・情報の氾濫や押しつけなどに陥らないように、教育や生活指導の場において情報の選択能力等の啓発を図るとともに、個人情報保護に関する取組の強化を図ります。

7 地域防災

(1) 現状と課題

本市はこれまで、自然災害では主に風水害により被災するケースが多く、今後の気候変動によっては、超大型台風やゲリラ豪雨等による大きな被害が発生する可能性があります。また、南海トラフ巨大地震が発生した際、本市においては震度6弱から6強、さらには、琵琶湖西岸断層帯で地震が発生すると、震度7の揺れを観測する可能性があるとしており、このような地震の際には大きな被害が発生する可能性があります。

そのため、各学区の防災拠点となるコミュニティエリアやコミュニティセンターの整備や公共施設の計画的な耐震化を行っているほか、防災公園の整備検討を進めています。また、民間建築物の中でも特に住宅の耐震化率が低いことから啓発や支援を行い、住宅の耐震化を促進しています。

今後は、「近江八幡市地域防災計画」及び「近江八幡市避難行動要支援者避難プラン（全体計画）」に基づき、災害が起きたときに弱い立場にある高齢者・障がい者・児童・妊産婦・外国人市民等への対応策の整備など、地域における防災の担い手を確保しながら、地域・企業・行政が一体となり、災害に強いまちづくりに取り組む必要があります。

(2) 地域防災の基本方針

ア 総合的な防災体制の確立

- ・「近江八幡市地域防災計画」に基づき、国、県、関係自治体、警察、消防等との連携を密にしながら、災害発生時の連携体制の強化を図ります。災害備蓄等を充実させるとともに、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を推進します。
- ・増大する災害リスクに対する地域防災体制の強化を図るため、ハザードマップ等を作成し、災害のおそれがある区域の周知や防災意識の啓発を図るとともに、学区まちづくり協議会や自主防災組織と連携しながら、地域が主体となった避難誘導マニュアルや避難所運営マニュアルの策定等に向けた取組を推進します。
- ・災害の発生時における災害情報の収集および伝達手段の確保を図ります。

イ 風水害に強いまちづくり

- ・集中豪雨等による浸水被害を防止、軽減するため、「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、流域全体の保水機能を高めるための農地や樹林地の保全を図るなど、総合的な治水対策を推進します。
- ・大雨等によるがけ崩れ、土石流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促進するとともに、土砂災害警戒区域等における災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を図ります。
- ・急傾斜地や河川の危険箇所等では、パトロールの体制を強化し、災害の未然防止を図ります。
- ・下水道計画区域における浸水リスクの軽減を図るため、雨水管理総合計画を策定し、関係部署及び一級河川管理者等と調整を図りながら、下水道（雨水）整備を推進します。

ウ 地震・火災に強いまちづくり

- ・地域の特性を勘案しつつ、民間建築物を含めた建築物の耐震化・不燃化及び密集市街地におけるオープンスペースの確保を図ります。特に、災害対策本部や災害時における避難施設等となる公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保を図るとともに、歴史的建造物を含む住宅の耐震診断や耐震補強を促進します。
- ・重要伝統的建造物群保存地区においては、歴史的建造物の修理・修景をあわせて耐震補強を促進するとともに、耐火設備の整備等を検討し、歴史的な町なみの保全と安全な市街地環境への改善を図ります。
- ・市民生活に欠かすことのできない電気、ガス、水道、通信等のライフラインについては、災害時における迅速な復旧等を図るため、関係機関との連携により、災害発生時の協力体制の強化を図ります。
- ・コンピューターのデータや重要書類の保全対策の推進を図ります。
- ・細やかな防災ネットワークを構築し、地域の防災機能を高めるため、各学区における防災拠点の整備を推進するとともに、災害時に安全な避難を確保するための道路網の整備を図ります。

エ 安全・安心のまちづくり活動の推進

- ・市民が安心して生活できるまちづくりを推進するため、犯罪・事故等による被害を未然に防止する地域住民の自主的な活動を支援します。
- ・関係団体との連携により、犯罪・非行の防止、暴力の追放、交通安全など、安全な地域社会を実現するための施設整備を検討するとともに、市民の安全意識の醸成を図ります。

第5 地域別構想

1 地域別構想の役割等

(1) 地域別構想の役割

ア 地域づくりの主体は地域住民

本計画の実現にあたって最も重要なことは、地域づくりの主体は地域住民という考え方です。全体構想は庁内外の会議等で審議し、近江八幡市の将来像の骨格を示したもので、これからのまちづくりの基本となるものです。

それぞれの地域における具体的なまちづくりや個々の事業の展開については、当該地域に暮らす市民の参画により十分な調整と連携が図られなくてはなりません。

イ 地域別構想は一つのイメージ

地域別構想は、全体構想を基本として地域ごとに市域を区分し、それぞれの地域づくりの方向性を示すものです。

本来、これは各地域の市民とともに時間をかけて作成する必要がありますが、都市計画マスタープランとして、全体構想と整合のとれた形で、地域レベルでのまちづくりの実現に向けた道筋を提示しておく必要があります。

地域別構想では、地域課題の解決に向けた取組方針を示していますが、その内容は実現のプロセスの中での一つの考え方であり、地域住民にとって「イメージ」の位置づけを持つものです。今後、この地域別構想を材料として、具体的な地域レベルでのまちづくりを、各学区で作成されたまちづくり計画とも連携しながら、協働の視点で取り組んでいくこととします。

(2) 地域区分の設定

今後の地域づくりは、地域住民の協働の視点で取り組んでいく必要があるため、複数の小学校区のまとまりである中学校区を単位として、地域別構想を策定します。また、便宜上各地域を構成する単位として、まちづくり協議会が設定されている学区を地区として位置づけます。



図表 5.1 地域区分の設定

2 八幡地域

(1) 地域の概況

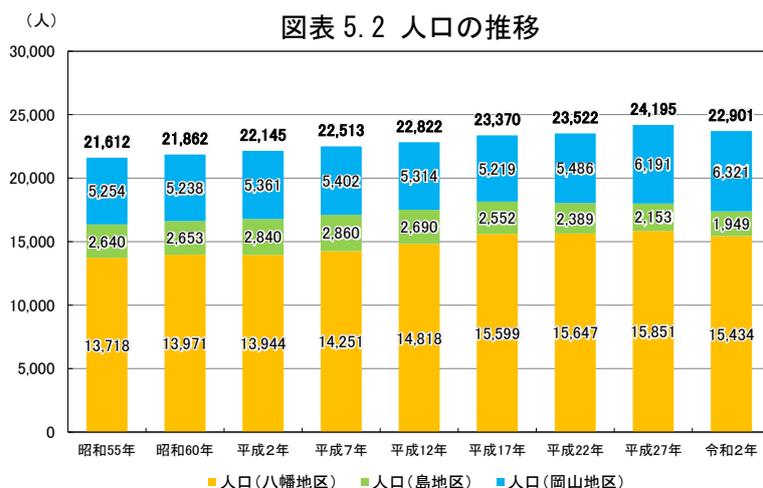
八幡地域は、八幡小学校区の八幡地区、島小学校区と沖島小学校区の島地区、岡山小学校区の岡山地区の3地区で構成されています。

地域の北部は、主に市街化調整区域で、八幡山、西の湖周辺の水郷地帯に連なる田園を抱える風光明媚なところです。水郷地帯は、八幡堀とともに国の重要文化的景観第1号に選定されています。

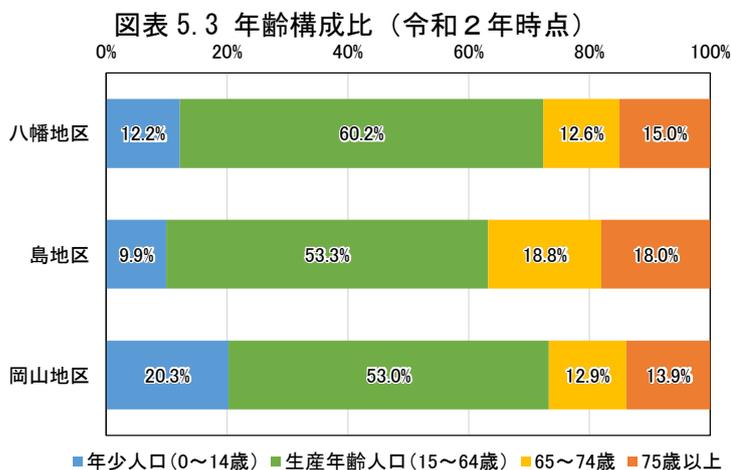
八幡地区は、本市の中央に位置し、旧八幡山城下町、近江八幡駅北部から市役所にかけての市街地及びその周辺の田園地帯に分かれます。

島地区は、本市の北部に位置し、琵琶湖岸と琵琶湖に浮かぶ沖島に大別されます。いずれも市街化調整区域で、農漁村地域となっています。

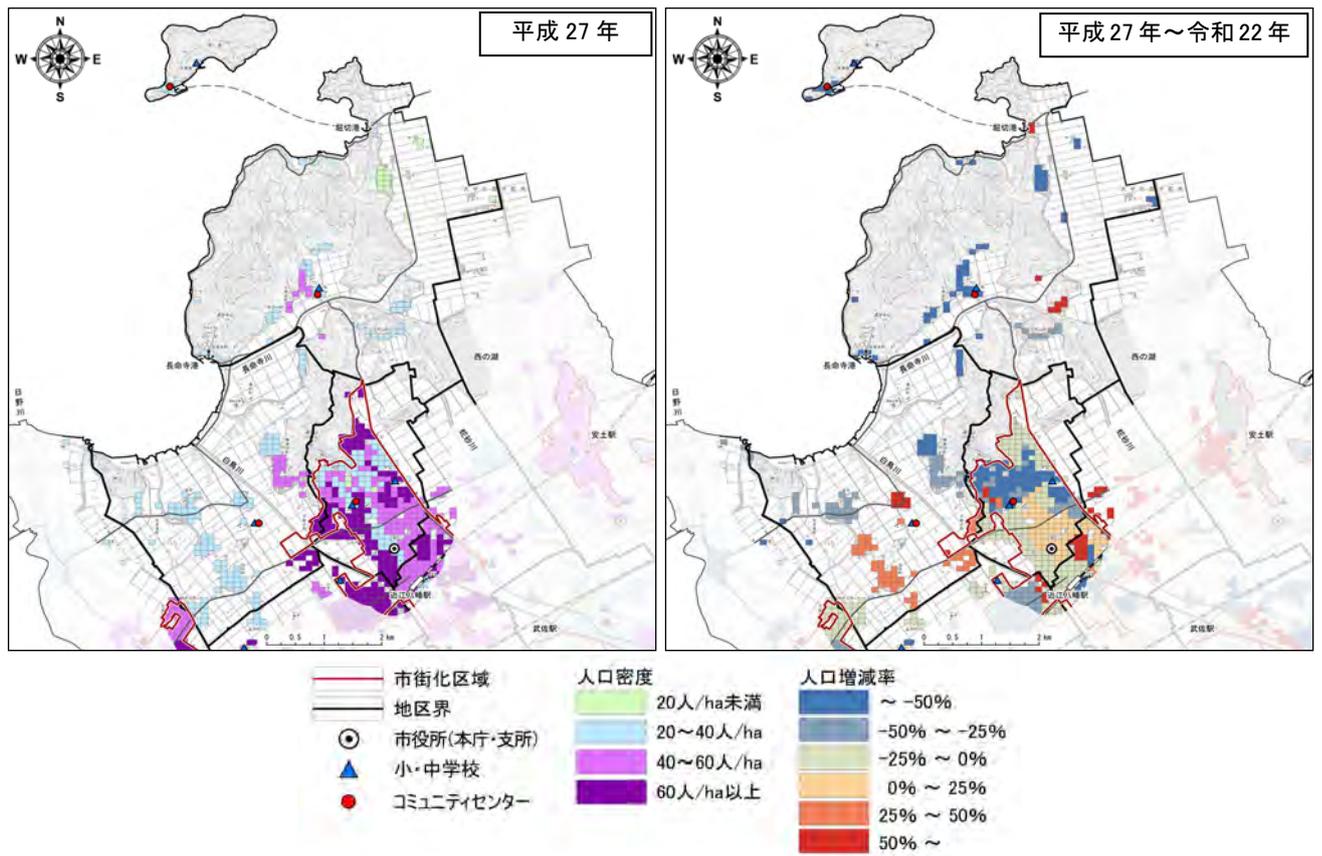
岡山地区は、本市の北西部、琵琶湖に面した田園地帯にあたります。田園地帯には農村集落が点在しています。



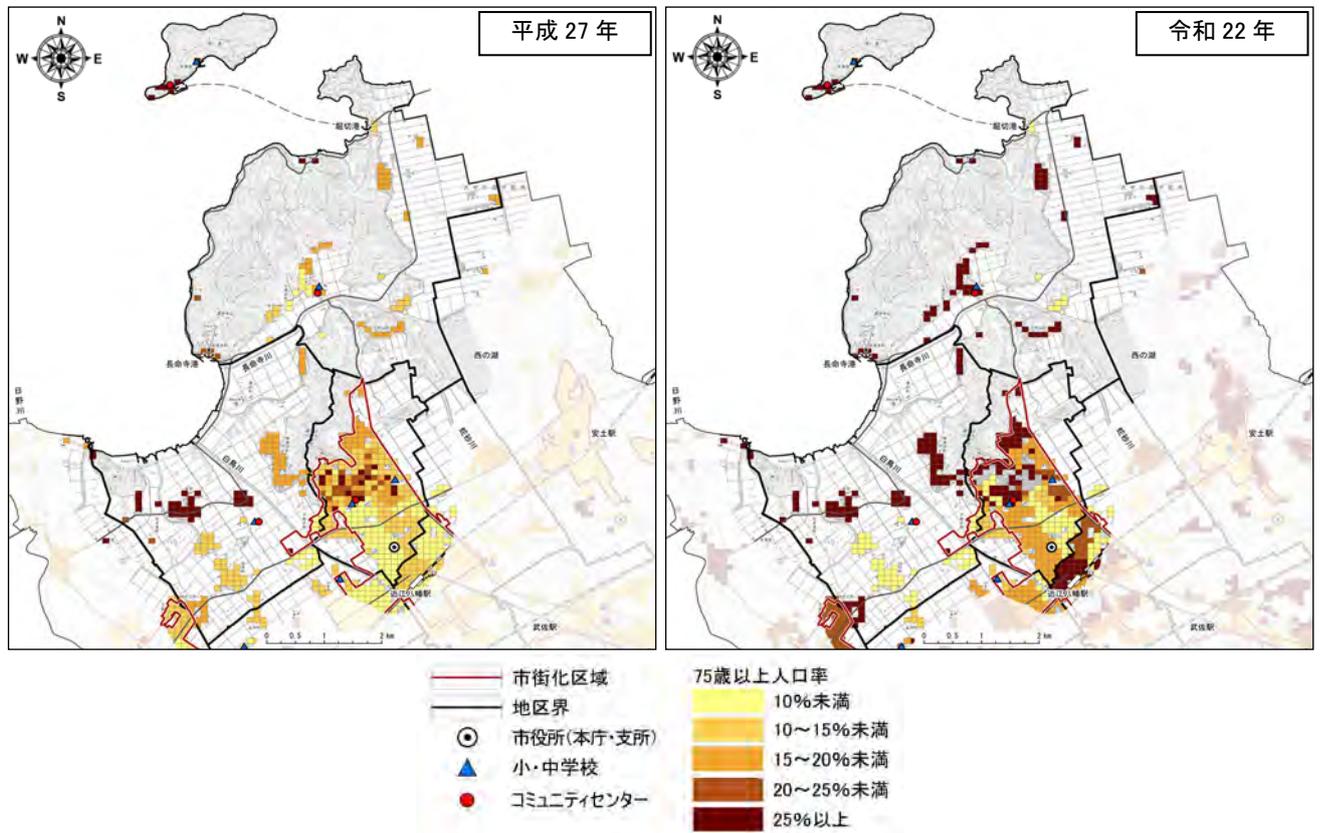
資料：住民基本台帳（平成27年以前は各年の10月1日時点、令和2年は9月30日時点）



資料：住民基本台帳（令和2年9月30日時点）



図表 5.4 人口分布の将来予測



図表 5.5 75歳以上人口比率の将来予測

(2) 地域づくりの課題

ア 八幡地区

① 地区の特性

- ・地区南部の市街地は近江八幡駅に近接し、商業・業務施設や医療・福祉施設、市役所をはじめとする行政施設等が集積し、官庁街を形成しています。
- ・官庁街から近江八幡駅にかけての市街地のほとんどは、土地区画整理事業による基盤整備が完了していますが、事業地内に空閑地が残っており、引き続き、魅力ある市街地の形成が必要です。
- ・地区の中央部は、天正 13（1585）年、豊臣秀次によって開かれた旧八幡山城下町であり、八幡商人の本拠地として発展してきました。重要伝統的建造物群保存地区をはじめとして、伝統的な町家、近代建築等が残っていますが、生活道路等の基盤施設の整備が遅れているといった側面もあります。
- ・八幡堀や背割りの水路、八幡山、八幡商人の商家やヴォーリズ建築、左義長まつり等の歴史・文化資源が豊富であり、観光客も多く訪れています。八幡堀は、西の湖とその周辺の水郷地帯とともに重要文化的景観に選定されています。
- ・八幡堀では「八幡堀・水と緑の風景を守り育てる協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。



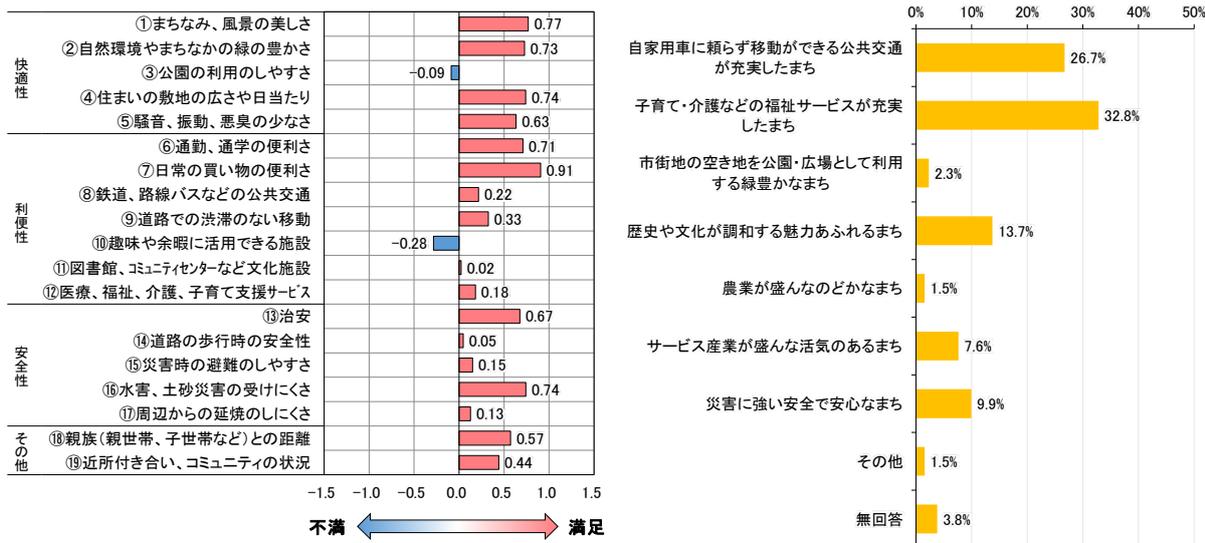
八幡コミュニティセンター



新町通りの町なみ

② まちづくりの課題

- ・本地区は、新しい市街地と歴史的市街地の両側面を持ち、本市の中心市街地を形成しています。
- ・近江八幡らしさを醸し出す水辺と長い歴史に培われた豊富な資源があり、特に、旧八幡山城下町では、重要伝統的建造物群保存地区やその周囲に残る町家等の空き家化を抑制し、歴史・文化資源を保全していく必要があります。
- ・本地区では、商業・医療・福祉施設等が充実しており、公共交通の利便性も高く評価されていますが、旧八幡山城下町では、人口減少の傾向が顕著になると予測されるため、空き家・空き地等を活用しながら人口の空洞化を抑制し、利便性の高い現在の環境を維持していく必要があります。
- ・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市役所の周辺では、既存ストックの有効活用を図り、活気と賑わいに満ちた市街地として再生していく必要があります。
- ・テレワークの進展等の働き方の多様化に対応した働く場や憩いの場の充実が必要です。



図表 5.6 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年10月）

イ 島地区

① 地区の特性

- ・地区南部の琵琶湖に面する姨綺耶山（長命寺山を含む）は、琵琶湖国定公園が指定されている自然豊かな丘陵で、西国三十一番札所である長命寺があり、琵琶湖の眺望ポイントとして市民に親しまれています。
- ・姨綺耶山（長命寺山を含む）、長命寺川、西の湖とその周辺の水郷地帯、琵琶湖など自然環境が豊かであり、長命寺川、西の湖とその周辺の水郷地帯は重要文化的景観に選定されています。
- ・地区の東部は大中の湖の干拓地で、圃場整備された田園地帯が広がっています。大中町は県内で有数の農業生産高を誇っています。
- ・姨綺耶山（長命寺山を含む）の麓に地区の中心となる集落があり、姨綺耶山（長命寺山を含む）と長命寺川に挟まれた閑静な住宅地となっています。
- ・北津田町では「奠（むべ）の自生する山々映える大島の郷づくり協定」が締結され、大中町では「大中町・安らぎのある農の里づくり協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。
- ・沖島は、淡水湖の中に人が住む国内唯一の島であり、島全体が国定公園に指定されています。恵まれた自然の中で漁業が営まれています。
- ・地区全域が市街化調整区域であり、地区内には生活用品の販売店舗、診療所等の医療施設が不足しています。



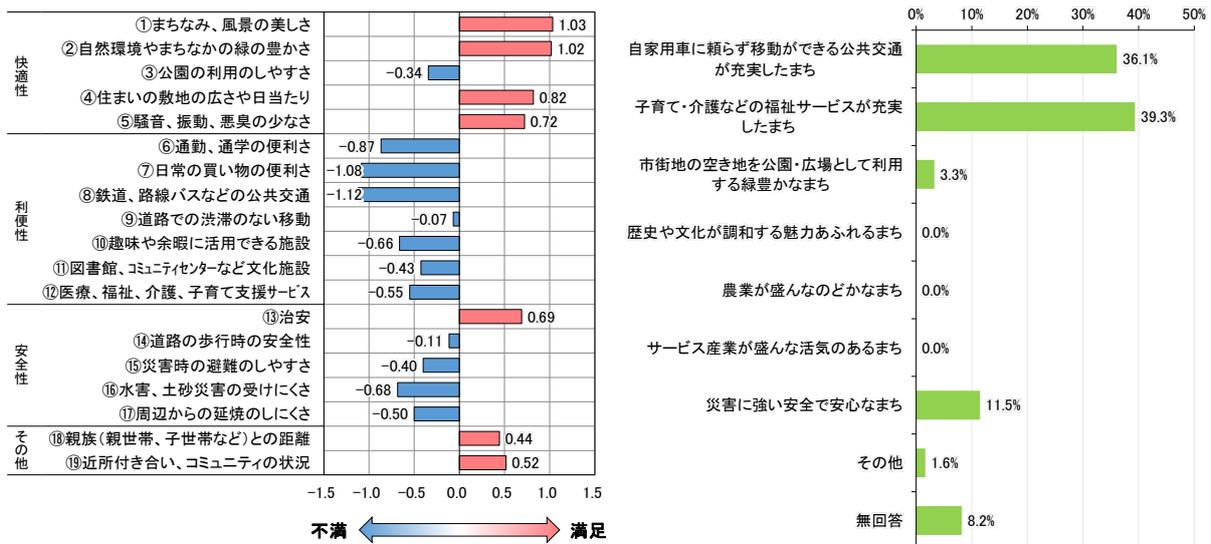
島コミュニティセンター



沖島

② まちづくりの課題

- ・本市を代表する水辺環境であり、世界的に見ても貴重な環境である琵琶湖、西の湖、長命寺川等の保全が必要です。
- ・広大な農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していく必要があります。
- ・重要文化的景観をはじめ、豊かな自然環境や田園環境を保全していくためには、既存集落を維持していくことが重要であり、地域資源を活かした新しい産業の創出や既存集落における若い世代が暮らしやすい環境への改善が必要です。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすくするなど、市民バス（あかこんバス）の利用環境の改善が必要です。また、地区内にある拠点施設へのアクセスなど、目的地に応じた多様な移動手段を確保し、多層的な公共交通ネットワークを形成する必要があります。
- ・商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、地区内で維持、確保する必要があります。



図表 5.7 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年10月）

ウ 岡山地区

① 地区の特性

- ・本地区は、広大な田園地帯を形成しており、本市の中核的な農業生産の場として、全域で土地改良事業が完了しています。これまで農業生産基盤整備と集落環境整備を総合した「農村総合整備事業」を実施してきました。
- ・各集落の歴史は古く、賀茂神社の祭礼など、多くの伝統行事が伝えられています。
- ・加茂町では「緑とぬくもりかおる加茂町郷づくり協定」が締結され、牧町では「よいまちつくろう水茎の里―牧町まちづくり協定―」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。
- ・地区のほとんどが市街化調整区域であり、生活用品の主な販売店舗は、主要地方道大津能登川長浜線沿道に集中しています。
- ・小舟木エコ村では、地区計画や風景づくり協定等に基づき、環境共生型のまちづくりに取り組まれています。
- ・湖岸は、琵琶湖国定公園に指定されており、特に、岡山（水茎の岡）は、万葉集に歌われている景勝の地として名高いところです。



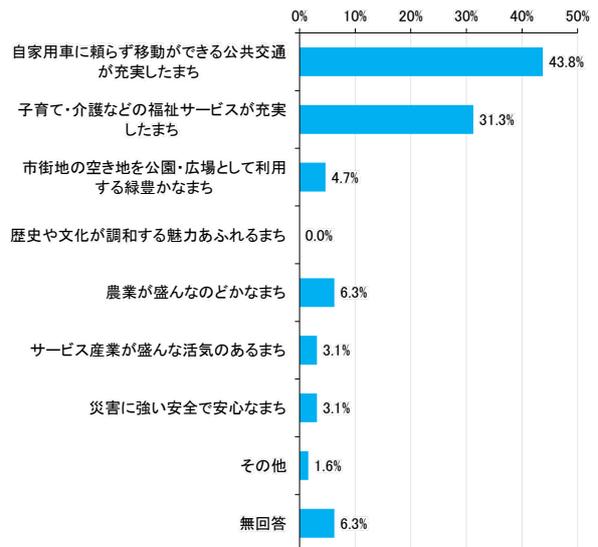
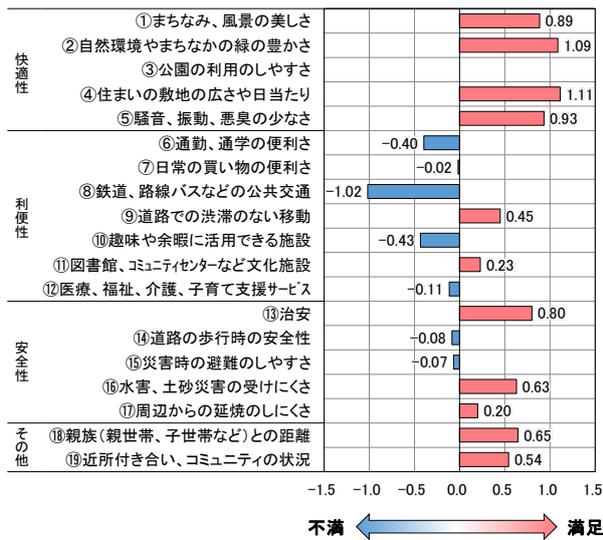
岡山コミュニティセンター



小舟木エコ村

② まちづくりの課題

- ・広大な農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・主要地方道大津能登川長浜線や湖岸道路の沿道については、沿道サービス施設等の無秩序な立地を抑制し、田園環境を保全する観点から適切な土地利用のあり方を検討する必要があります。
- ・伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が暮らしやすい環境を形成することが必要です。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすくするなど、市民バス（あかこんバス）の利用環境の改善が必要です。また、地区内にある拠点施設へのアクセスなど、目的地に応じた多様な移動手段を確保し、多層的な公共交通ネットワークを形成することが必要です。
- ・商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、地区内で維持、確保することが必要です。



図表 5.8 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年10月）

(3) 地域づくりの基本方針

「近江八幡の顔」として、歴史を継承した市街地環境の形成と新しい農の創造に取り組み、歴史と自然と田園とが調和するまちづくりを進める

ア 八幡地区

① 身近な自然と伝統的な暮らしが息づくまちづくり

暮らしに息づいている身近な自然や伝統を保全するとともに、日常生活に便利な環境を維持し、安全・安心できる居住環境の確保を図ります。

- ・重要文化的景観の選定範囲を中心に、良好な水辺環境（八幡川緑地、北之庄沢緑地など）の保全と整備を図ります。
- ・石垣や社の杜、左義長まつりなど歴史に培われた環境の維持・保全を図ります。
- ・狭あいな生活道路の改良等により、居住環境の改善を図ります。
- ・空き家や空き地を活用し、福祉・文化・交流機能の誘導や、コミュニティ活動の場や防災空地の確保等を図ります。

② 歴史を守りつつ活性化させるまちづくり

八幡商人の本拠地として発展してきた旧八幡山城下町など、歴史文化資源を保全・活用した活性化に取り組みます。

- ・重要伝統的建造物群保存地区においては、歴史的建造物の修理・修景とあわせて耐震補強を促進するなど、歴史的な町なみの保全と安全な市街地環境への改善を図ります。
- ・伝統的風景計画、水郷風景計画、近隣景観形成協定に基づく良好な風景づくりの取組を推進します。
- ・空き町家等を有効に活用し、歴史的環境の維持・向上による商業地や住宅地としての魅力の向上を図ります。

③ 訪れる人と交流するまちづくり

観光客の受け入れ体制を整備し、観光客の増加を活性化に結びつけるまちづくりに取り組みます。

- ・観光ルート整備と案内表示等の整備を行うとともに、観光ボランティアガイドの充実を図ります。
- ・来訪者との交流や情報発信拠点として、近江八幡市立資料館の活用を検討します。
- ・来訪者の交通渋滞による生活空間への混雑を避けるため、駐車施設の確保や交通混雑の解消に取り組みます。

④ 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

近江八幡駅から旧八幡山城下町までの魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出するまちづくりに取り組みます。

- ・病院跡地等の効果的な活用による官庁街の再整備を推進し、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を図ります。

- ・近江八幡駅から旧八幡山城下町までを「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域として位置づけ、ウォーカブルな人中心の空間へ転換するための取組を推進します。

イ 島地区

① 後世に伝えていくべき貴重な自然環境の保全及び暮らしの再生

豊かな自然環境を保全し、重要文化的景観の選定制度等を活用しながら、未来に伝えていくための取組を進めます。また、八幡地区や安土地区と連携しながら、自然環境を活かした暮らしの再生や地域の活性化に取り組みます。

- ・重要文化的景観の選定範囲を中心に、良好な水辺環境（西の湖及びその周辺の水郷地帯、長命寺川など）の保全と整備を図ります。
- ・自然環境と生活環境の総合的調整を行う重点地区として、地域住民との連携のもと特別な環境保全対策を検討します。
- ・市民の自主的な環境保全・形成活動を促すために、本地区と連携した環境保全団体の育成や活動を支援します。
- ・琵琶湖湖岸、姨綺耶山（長命寺山を含む）、西の湖周辺の水郷地帯では、旧八幡山城下町や安土城跡等の歴史文化資源と一体となった交流を促進するため、散策道や水運（湖の街道）のネットワーク等を充実させ、四季を通じての利用増進を図ります。
- ・水郷風景計画に基づく良好な風景づくりの取組を推進します。
- ・「滋賀県離島振興計画」に基づく沖島の振興、琵琶湖の伝統ある漁業、食文化の保全を図ります。

② 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。
- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。
- ・緑や水、歴史を活かした環境整備により、既存集落や自然環境の魅力を高めるとともに、水郷ブランド農作物をはじめとする特産品開発等を促進します。

③ 集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

公共交通や航路等の移動基盤を維持・確保するとともに、居住地としての集落環境の整備・改善を図ります。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすい移動手段の確保を図るとともに、地域との連携強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図ります。

- ・コミュニティセンターの周辺において、地区計画制度等を活用した都市機能の誘導を図るとともに、コミュニティセンターの多機能化など既存施設の有効活用を含めて、地区内に不足する機能・サービスの確保を図ります。
- ・子育て世帯の転入や地域交流、医療・福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家・空き地等の新しい活用を促進します。
- ・堀切港と沖島を結ぶ湖上交通については、現状のサービス水準を維持しつつ、湖上交通と陸上交通との連携を図ります。

ウ 岡山地区

① 広がりと落ち着きのある田園風景づくり

岡山（水茎の岡）や琵琶湖を背景とした、広がりと落ち着きがあり、ふるさとも感じさせる美しい田園景観を保全します。

- ・岡山（水茎の岡）や琵琶湖を背景とした田園景観を阻害する屋外広告物の適切な規制誘導を図ります。
- ・琵琶湖湖岸及び幹線道路の沿道においては、周囲の自然・田園景観と調和した風景づくりを進めます。
- ・白鳥川を活用した散策路や親水空間の整備を図ります。

② 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。
- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。

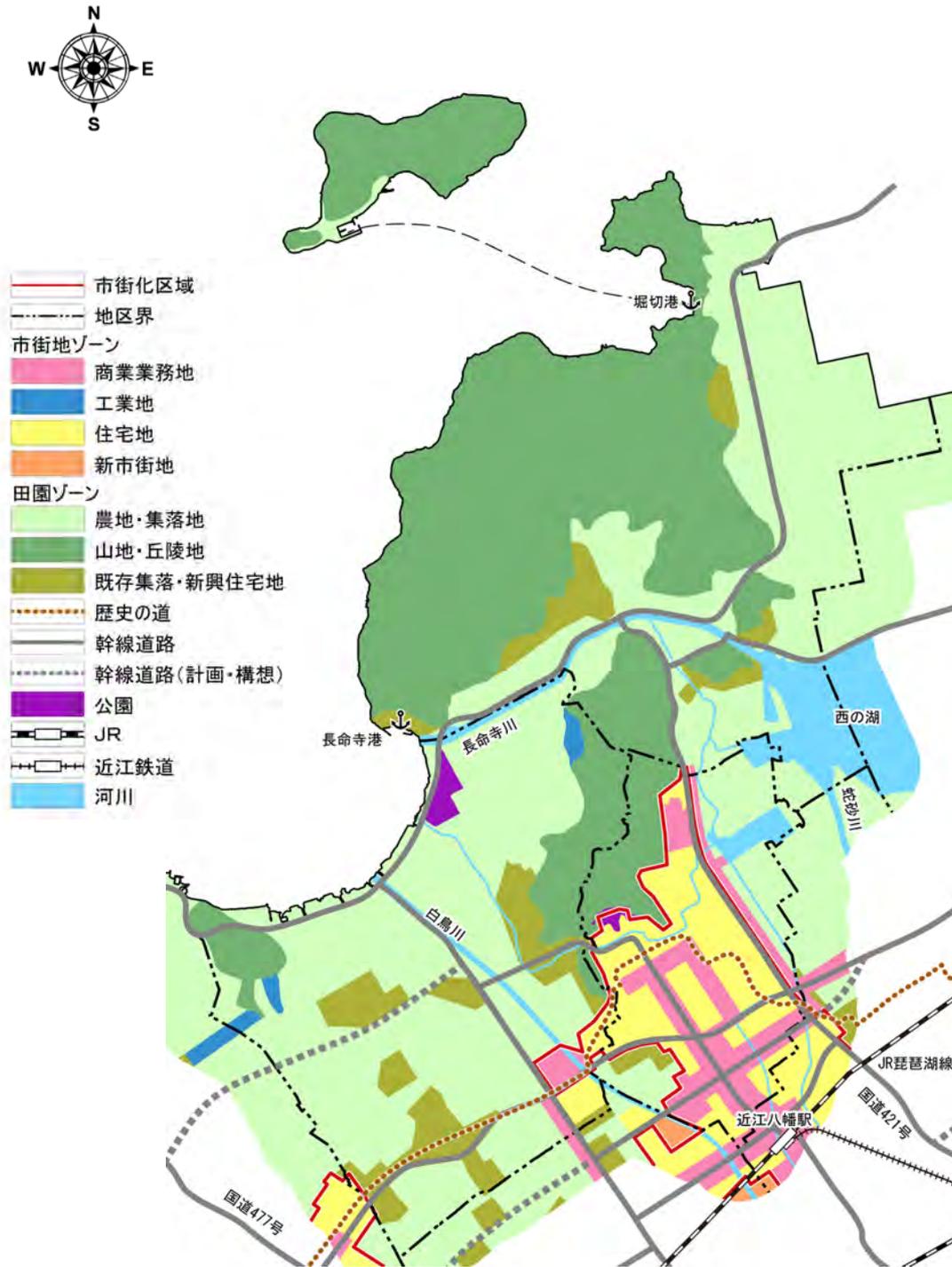
③ 集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

既存集落では、賀茂神社の祭礼に代表される伝統的な暮らしを保全しつつ、居住環境の改善を図りながら、地域資源を活かした個性的なまちづくりに取り組みます。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・近隣景観形成協定の締結など、自主的な風景づくりの取組を支援し、水や緑、歴史を活かした個性的なまちづくりを進めます。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすい移動手段の確保を図るとともに、地域との連携強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図ります。
- ・幹線道路沿道において、地区計画制度等を活用した都市機能の誘導を図るとともに、コミュニティセンター周辺の土地利用のあり方を検討し、地区内に不足する機能・サービスの確保を図ります。
- ・子育て世帯の転入や地域交流、医療・福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家・空き地等の新しい活

用を促進します。

- 主要地方道大津能登川長浜線・大津守山近江八幡線（中部湖東幹線）の整備を促進します。



図表 5.9 八幡地域の将来像

3 八幡東地域

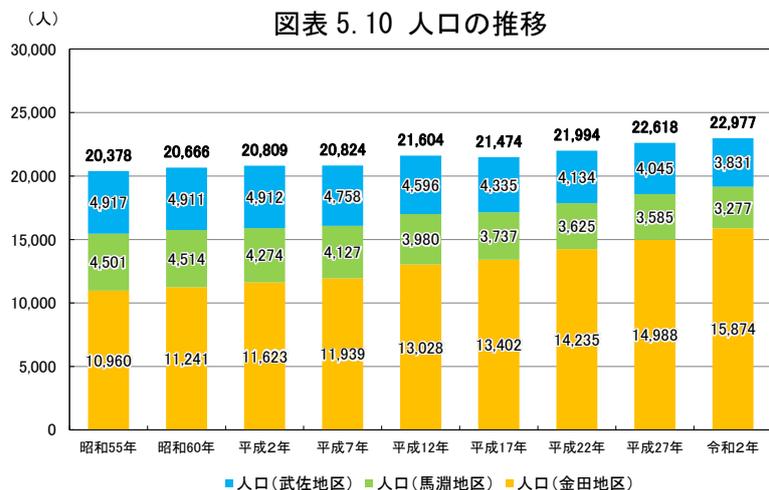
(1) 地域の概況

八幡東地域は、金田小学校区の金田地区、馬淵小学校区の馬淵地区、武佐小学校区の武佐地区の3地区で構成されています。

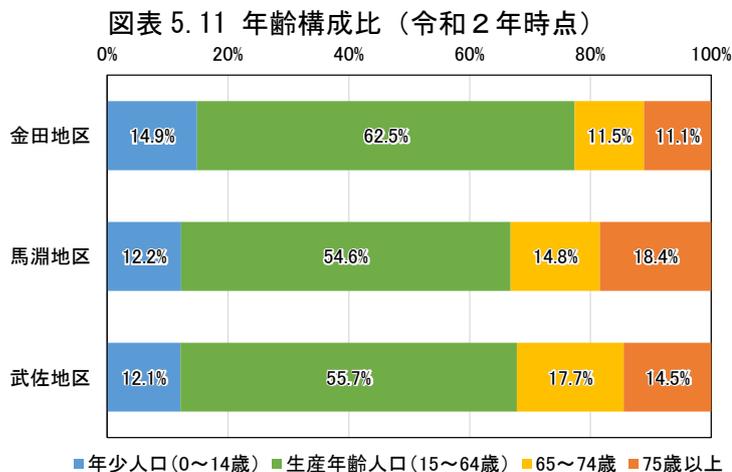
金田地区は、本市の中央から南部に位置し、近江八幡駅周辺の市街地とそこから東に広がる田園地帯に分かれます。

馬淵地区は、本市の南部に位置し、竜王町、東近江市に隣接しています。国道8号沿道に分布する集落と田園地帯、その南に伸びる雪野山の裾野部に分かれます。

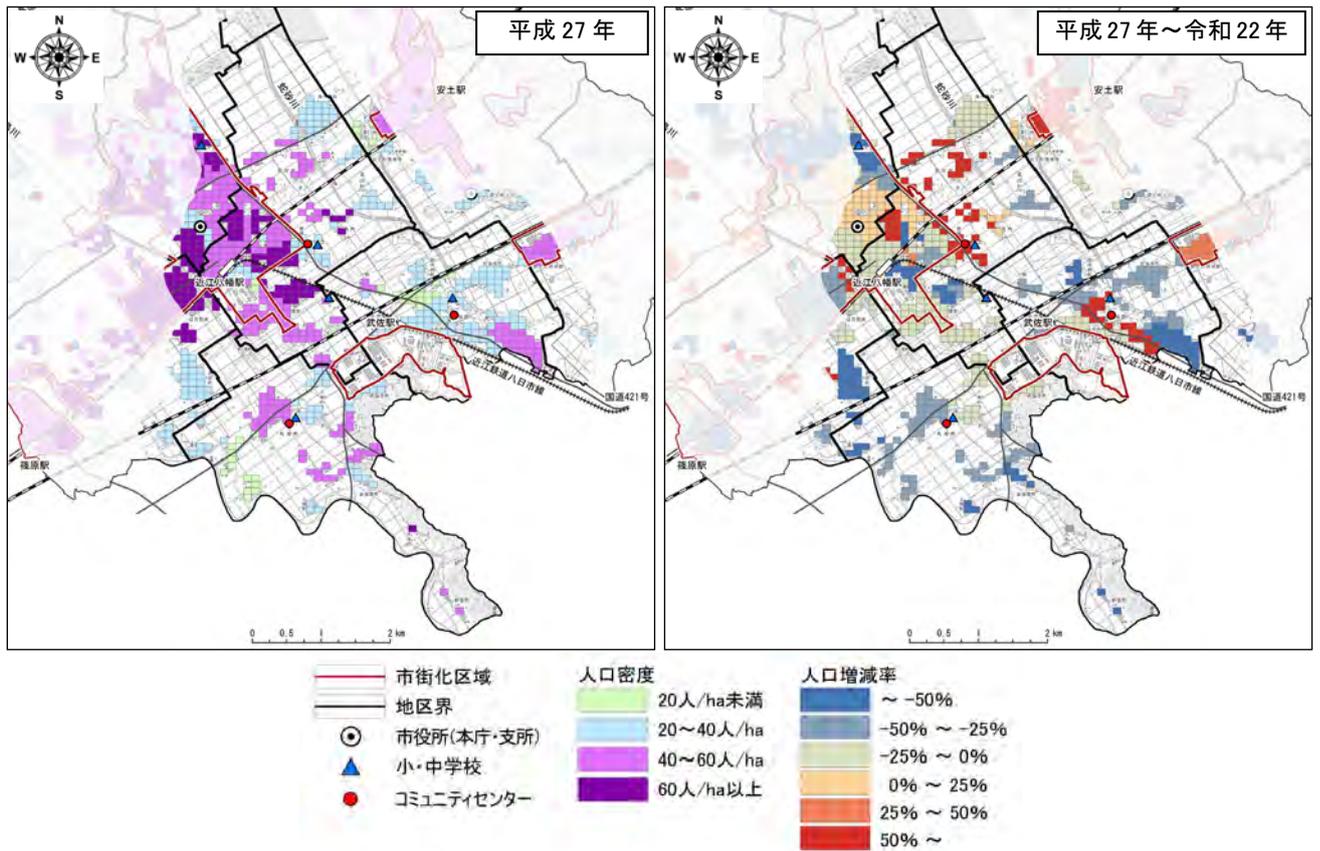
武佐地区は、本市の南部に位置し、国道8号及び国道421号の沿道に広がる集落と工場団地、その周囲に広がる田園地帯に分かれます。



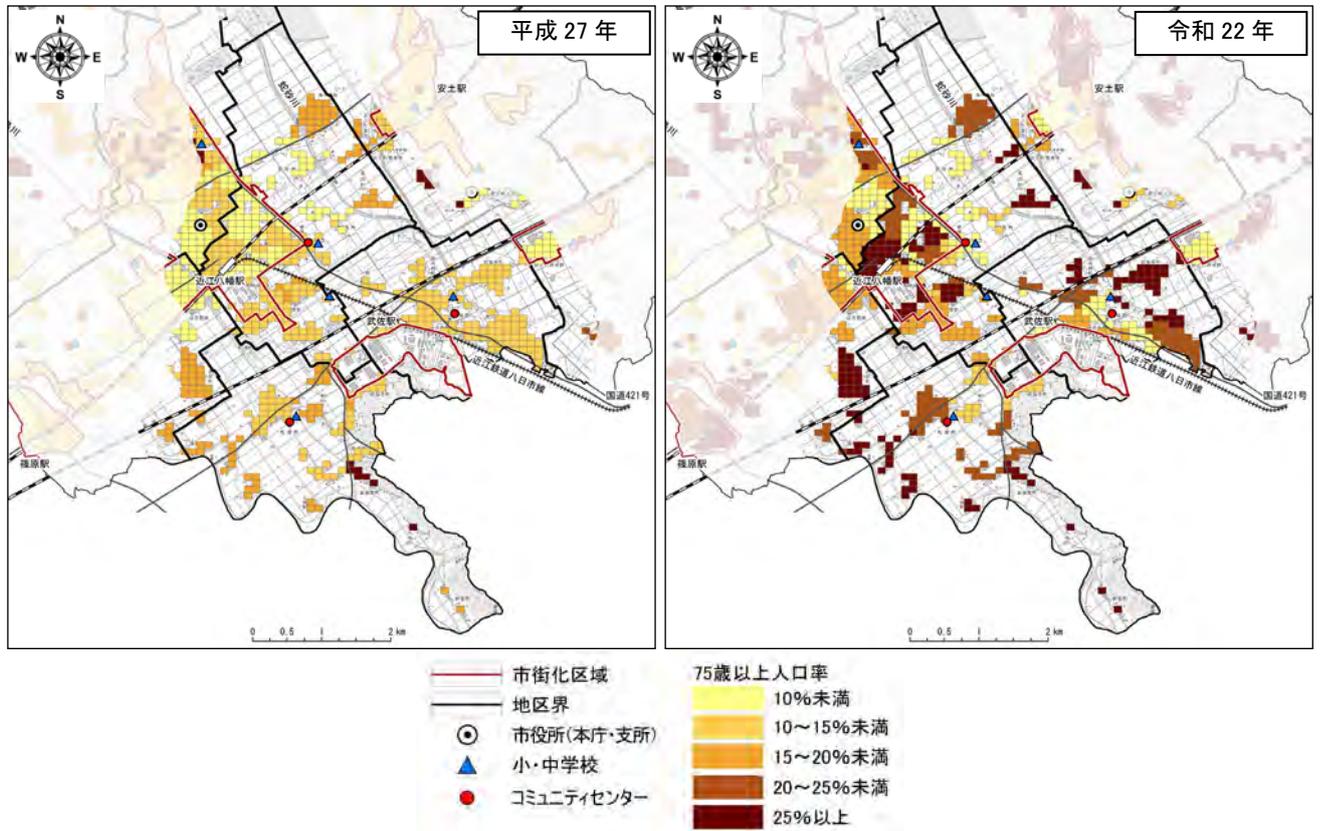
資料：住民基本台帳（平成27年以前は各年の10月1日時点、令和2年は9月30日時点）



資料：住民基本台帳（令和2年9月30日時点）



図表 5.12 人口分布の将来予測



図表 5.13 75 歳以上人口比率の将来予測

(2) 地域づくりの課題

ア 金田地区

① 地区の特性

- ・近江八幡駅を中心とした市街地は、駅の南北に商業・業務施設や医療施設等が集積し、本市のみならず、東近江地域の中心核的な商業地となっています。特に、駅南部地区では、娯楽施設を含む大規模集客施設が立地しています。
- ・市街地のほとんどで土地区画整理事業等の面的整備事業が実施されており、都市基盤が整っています。これまでにバリアフリー化等も進めてきました。
- ・新しく整備した市街地であるため、歴史・文化資源に乏しい面はありますが、本市の玄関口にふさわしい市街地を形成していくため、鷹飼町では「駅前大通り・うるおいと魅力あるまちづくり協定」と『駅前商店街』協定が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。
- ・市街地周辺では、幹線道路沿い等に集落が分布しており、西の湖にかけて田園地帯が広がっています。
- ・浅小井町では「湧水と緑と歴史のあるまちづくり協定」が締結され、長田町では「長田町・萤火舞う小川と緑の町づくり協定」が締結され、金剛寺町でも「金剛寺町・往古の湧水と緑とうるおいあるまちづくり協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。



金田コミュニティセンター

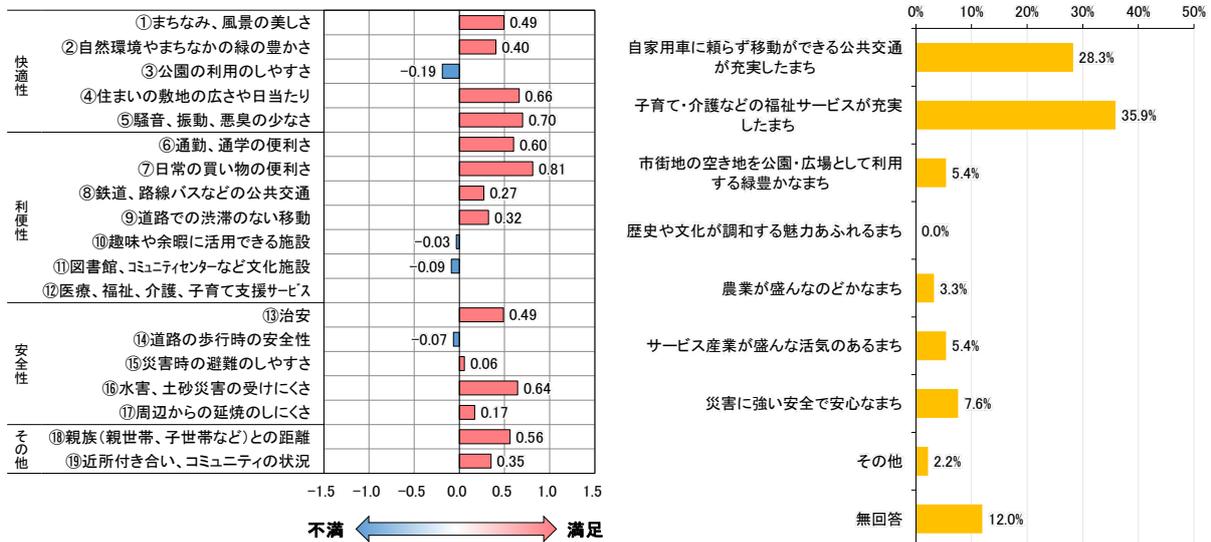


ぶーめらん通り

② まちづくりの課題

- ・本市の玄関口である近江八幡駅周辺では、商業・医療施設等が充実している現在の環境を維持していくとともに、高齢者の増加傾向が顕著になると予測されるため、引き続き、バリアフリー化等の対応が必要です。
- ・土地区画整理事業等により整備された都市基盤施設の老朽化が見込まれるため、計画的な維持管理・更新が必要です。
- ・テレワークの進展等の働き方の多様化に対応した働く場や憩いの場の充実が必要です。
- ・市街地周辺に広がる農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・駅南部や幹線道路の沿道については、無秩序な市街化を抑制しつつ、利便性を活かした適切な土地利用のあり方を検討する必要があります。

- ・伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が利用しやすい移動手段の確保など、暮らしやすい環境を形成することが必要です。



図表 5.14 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年10月）

イ 馬淵地区

① 地区の特性

- ・地区の北部は、広大な田園地帯を形成しており、全域で土地改良事業が完了し、本市の中核的な農業生産の場の一つとなっています。
- ・東近江市、竜王町にまたがる史跡雪野山古墳や県指定史跡千僧供古墳群など、古墳の集積地であり、旧中山道が横断していることもあって、各集落の歴史は古く、伝統行事が多く伝えられています。
- ・長福寺町では「歴史香る長福の里まちづくり協定」が締結され、馬淵町岩倉では「清流と石工のふるさとづくり協定」が締結され、倉橋部町では「花と緑を守り育てるやぶさめの里づくり協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。
- ・地区全域が市街化調整区域であり、国道8号沿いにロードサイド型店舗等の立地が見られますが、国道8号の南側には、生活用品の販売店舗が不足しています。
- ・日野川や雪野山等の豊かな自然環境に恵まれており、雪野山にはハイキングルートが整備され、レクリエーションの場として利用されています。



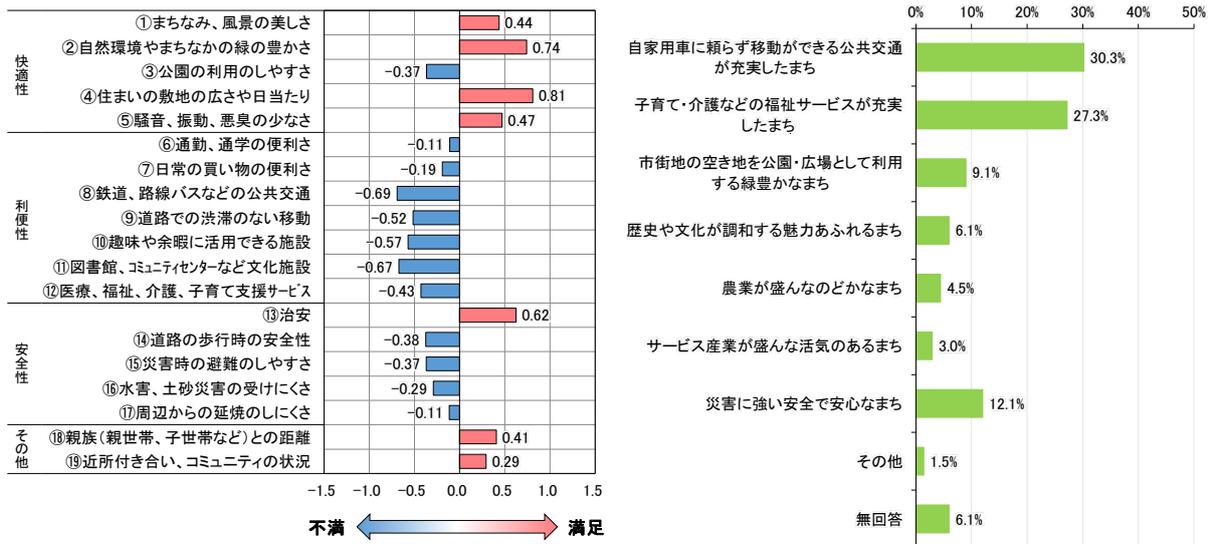
馬淵コミュニティセンター



不二滝

② まちづくりの課題

- ・ 広大な農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・ 農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・ 国道8号沿道については、その背後地における既存集落の環境を保全し、沿道サービス施設等の無秩序な立地を抑制するため、適切な土地利用のあり方を検討する必要があります。
- ・ 伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が暮らしやすい環境を形成することが必要です。
- ・ 近江八幡駅周辺にアクセスしやすくするなど、市民バス（あかこんバス）の利用環境の改善が必要です。また、地区内にある拠点施設へのアクセスなど、目的地に応じた多様な移動手段を確保し、多層的な公共交通ネットワークを形成することが必要です。
- ・ 商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、地区内で維持、確保することが必要です。
- ・ 日野川の洪水に対する備えの充実が必要です。



図表 5.15 生活環境に対する満足度 (左)と今後のまちづくりの意向 (右)

注 : 近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果 (令和元年 10月)

ウ 武佐地区

① 地区の特性

- ・本地区は、全域が市街化調整区域となっておりますが、地区内には国道 8 号と国道 421 号が通っており、近江鉄道武佐駅が置かれ、国道沿いや鉄道駅周辺に既存集落が連たんしています。
- ・中山道の宿場町として発展してきた旧武佐宿には歴史的な町なみが残り、伝統行事も多く伝えられています。
- ・既存集落の周囲には田園地帯が広がっています。
- ・地区東部には蛇砂川が流れています。湧水も豊富で、野田町では「思いやりのある湧上の郷づくり協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。
- ・旧武佐宿に近い国道 421 号沿いに、生活用品の販売店舗が立地していますが、地区内には診療所等の医療施設が不足しています。
- ・長光寺山の麓の工業団地では、大規模な工場が操業しています。



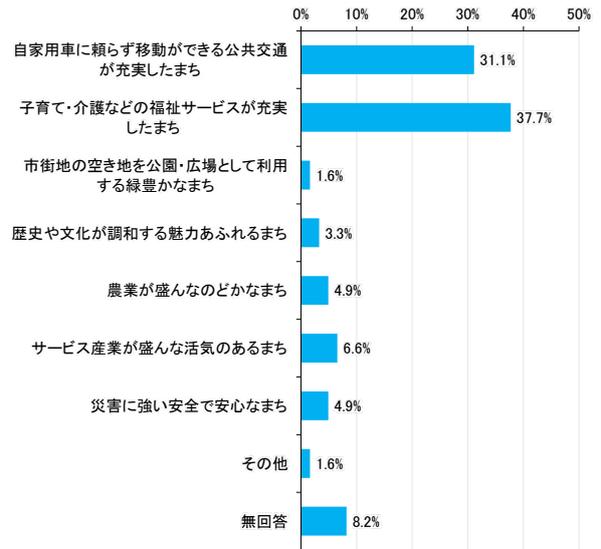
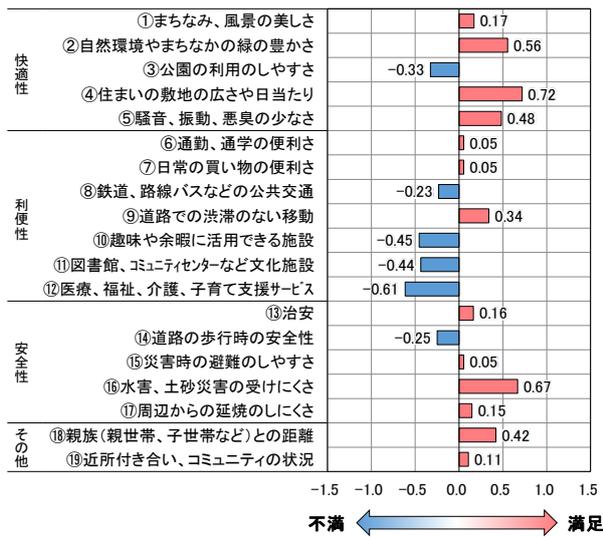
武佐コミュニティセンター



旧中山道

② まちづくりの課題

- ・既存集落の周囲に広がる農地は本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・国道 8 号や国道 421 号の沿道については、その背後地における既存集落の環境を保全し、沿道サービス施設等の無秩序な立地を抑制するため、適切な土地利用のあり方を検討する必要があります。
- ・国道 8 号の渋滞緩和や旧中山道の安全対策等が必要です。
- ・旧武佐宿に残る歴史的な町なみの保全、活用が必要です。
- ・伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が暮らしやすい環境を形成することが必要です。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすくするなど、市民バス（あかこんバス）の利用環境の改善が必要です。また、地区内にある拠点施設へのアクセスなど、目的地に応じた多様な移動手段を確保し、多層的な公共交通ネットワークを形成することが必要です。
- ・商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、地区内で維持、確保することが必要です。



図表 5.16 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年10月）

(3) 地域づくりの基本方針

東近江の中核拠点としての整備充実に取り組むとともに、水と緑豊かな山なみが織りなす田園風景と歴史とが調和するまちづくりを進める

ア 金田地区

① 近江八幡の個性が表現された人と環境に優しいまちづくり

本市の玄関口である近江八幡駅周辺では、豊かな自然や歴史が感じられる人と環境に優しいまちづくりに取り組みます。

- ・水と緑を演出した景観整備や建築物の誘導を図るとともに、良好な風景を阻害する屋外広告物の適切な規制誘導を図ります。
- ・バリアフリー法に基づく重点整備地区として、面的なバリアフリー化を図ります。
- ・駅南部地区では、東近江地域の中心核となる商業地として、商業・業務・娯楽機能の維持・増進を図るとともに、建築物の低炭素化など環境共生をめざしたまちづくりを進めます。
- ・パークアンドライドやサイクルアンドライドの導入等を進め、公共交通の乗り換えの利便性を高めます。

② 環境と調和した安らぎと潤いある市街地づくり

土地区画整理事業等により計画的に整備された市街地では、既存の都市基盤施設を活かして、人と環境に優しいまちづくりに取り組みます。

- ・計画的に整備された住宅地については、良好な居住環境の保全を図るとともに、子育ての場や高齢者の憩いの場等となる施設整備がなされた公園を充実させていくため、開設から長期間経過した街区公園の再整備やバリアフリー化を図ります。

③ 田園環境の保全と地域資源を活かしたまちづくり

良好な田園環境を保全するとともに、蛇砂川や湧水等の自然環境、曳き山等の歴史文化資源を活かしたまちづくりに取り組みます。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・近隣景観形成協定の締結など、自主的な風景づくりの取組を支援し、水や緑、歴史を活かした個性的なまちづくりを進めます。

④ 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

近江八幡駅から旧八幡山城下町までの魅力を向上させ、まちなかににぎわいを創出するまちづくりに取り組みます。

- ・近江八幡駅から旧八幡山城下町までを「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域として位置づけ、ウォーカブルな人中心の空間へ転換するための取組を推進します。

イ 馬淵地区

① 歴史文化資源の保全と田園景観づくり

本地区は、古代の埋蔵文化財の集積地であるとともに、美しい田園景観が広がっているため、その保全に取り組みます。

- ・各時代の遺跡群についての調査を進め、必要な保全措置を講じます。
- ・幹線道路沿道等における屋外広告物の適切な規制誘導、沿道建築物が周囲の自然・田園景観と調和した風景づくりを進めます。
- ・日野川や雪野山の保全・活用を図ります。

② 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。
- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。

③ 集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

既存集落では、流鏝馬等の伝統的な暮らしを保全しつつ、居住環境の改善を図りながら、地域資源を活かした個性的なまちづくりに取り組みます。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・近隣景観形成協定の締結など、自主的な風景づくりの取組を支援し、水や緑、歴史を活かした個性的なまちづくりを進めます。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすい移動手段の確保を図るとともに、地域との連携強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図ります。
- ・幹線道路沿道やコミュニティセンターの周辺において、地区計画制度等を活用した都市機能の誘導を図るとともに、コミュニティセンターの多機能化など既存施設の有効活用を含めて、地区内に不足する機能・サービスの確保を図ります。
- ・子育て世帯の転入や地域交流、医療・福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家・空き地等の新しい活用を促進します。
- ・親水機能を付与した日野川の改修事業を促進します。

ウ 武佐地区

① 旧武佐宿の歴史的町なみを活かしたまちづくり

旧武佐宿に残る歴史的な町なみの保全を図るとともに、歴史的建造物を活用した地域の活性化に取り組みます。

- ・社寺、町家、古民家、石造物など、歴史的建造物の保全を図るとともに、歴史的な町なみと調和した風景づくりを進めます。
- ・中山道でつながる旧宿場町等との交流・連携を推進します。

- ・幹線道路沿道等における屋外広告物の適切な規制誘導、沿道建築物が周囲の田園景観と調和した風景づくりを進めます。

② 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

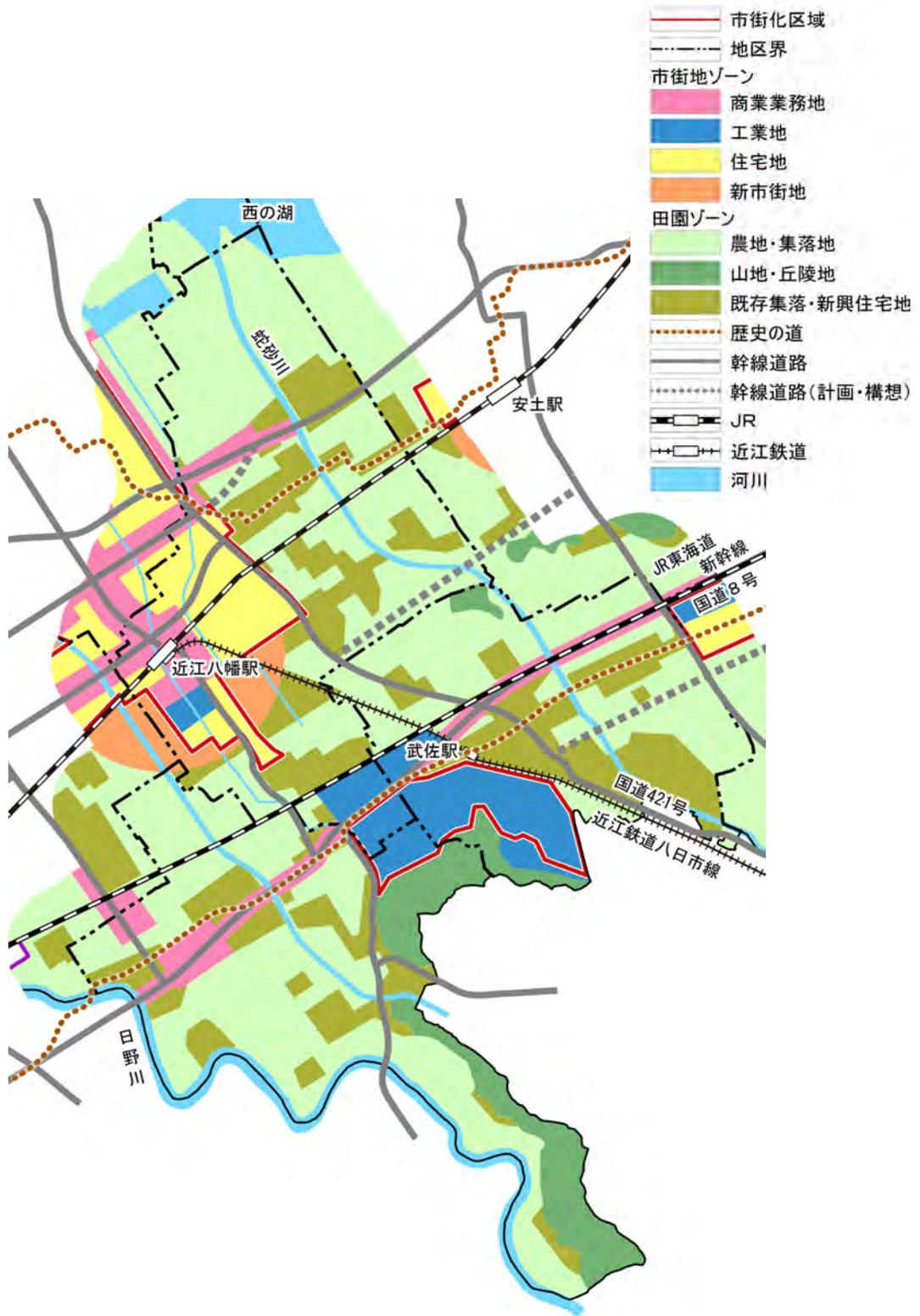
農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。
- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。

③ 集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

既存集落では、伝統的な暮らしを保全しつつ、居住環境の改善を図りながら、地域資源を活かした個性的なまちづくりに取り組みます。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・近隣景観形成協定の締結など、自主的な風景づくりの取組を支援し、水や緑、歴史を活かした個性的なまちづくりを進めます。
- ・蛇砂川や瓶割山の保全・活用を図ります。
- ・近江八幡駅周辺にアクセスしやすい移動手段の確保を図るとともに、地域との連携強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図ります。
- ・幹線道路沿道において、地区計画制度等を活用した都市機能の誘導を図るとともに、コミュニティセンターの多機能化など既存施設の有効活用を含めて、地区内に不足する機能・サービスの確保を図ります。
- ・子育て世帯の転入や地域交流、医療・福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家・空き地等の新しい活用を促進します。
- ・市道武佐老蘇線の整備を推進します。



図表 5.17 八幡東地域の将来像

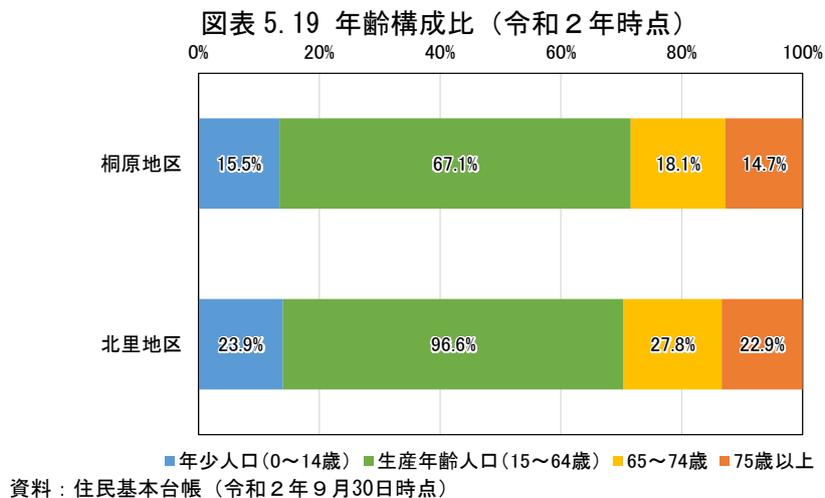
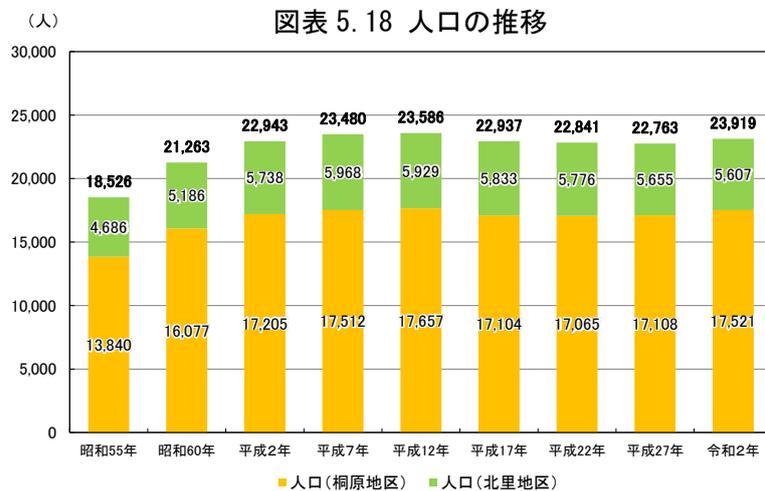
4 八幡西地域

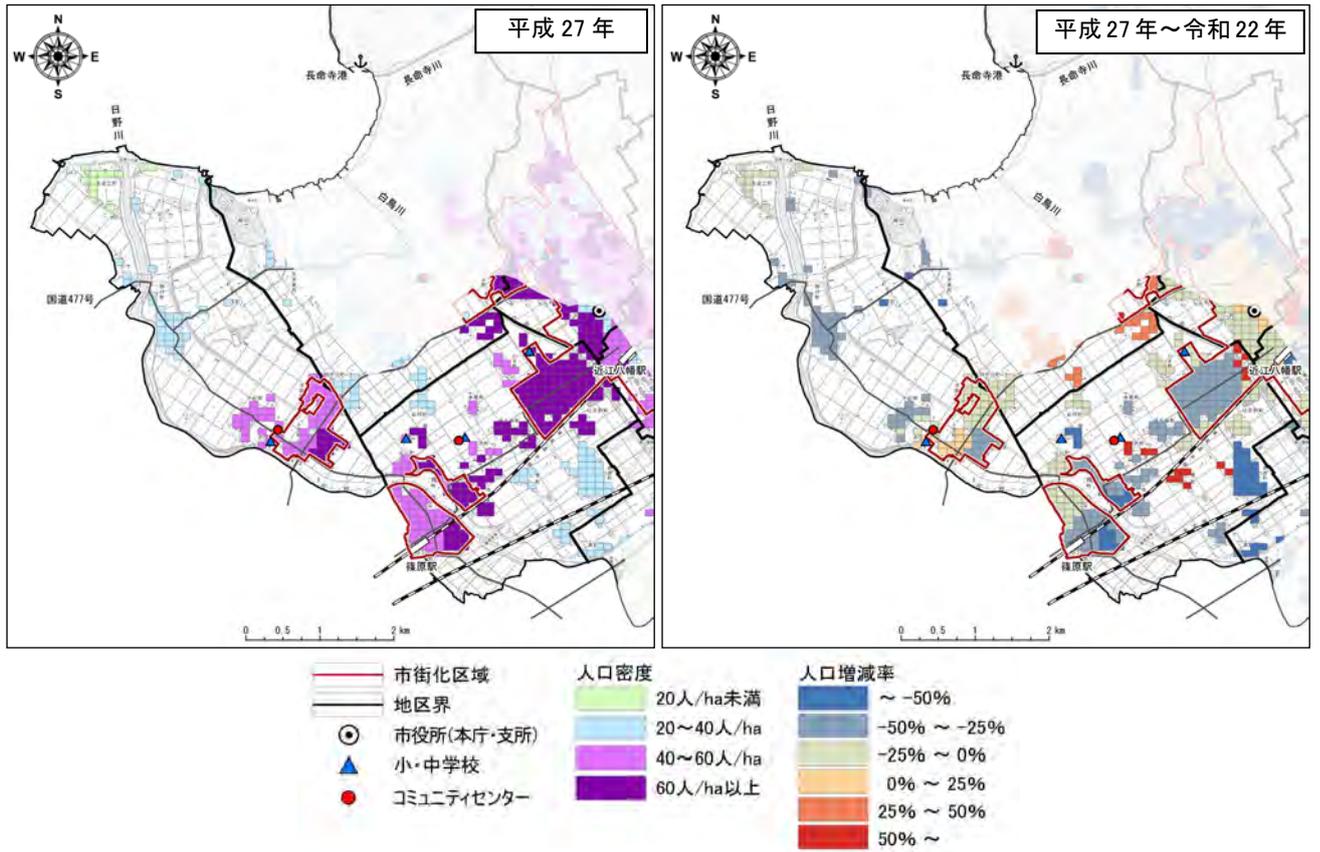
(1) 地域の概況

八幡西地域は、桐原小学校区と桐原東小学校区の桐原地区、北里小学校区の北里地区の2地区で構成されています。

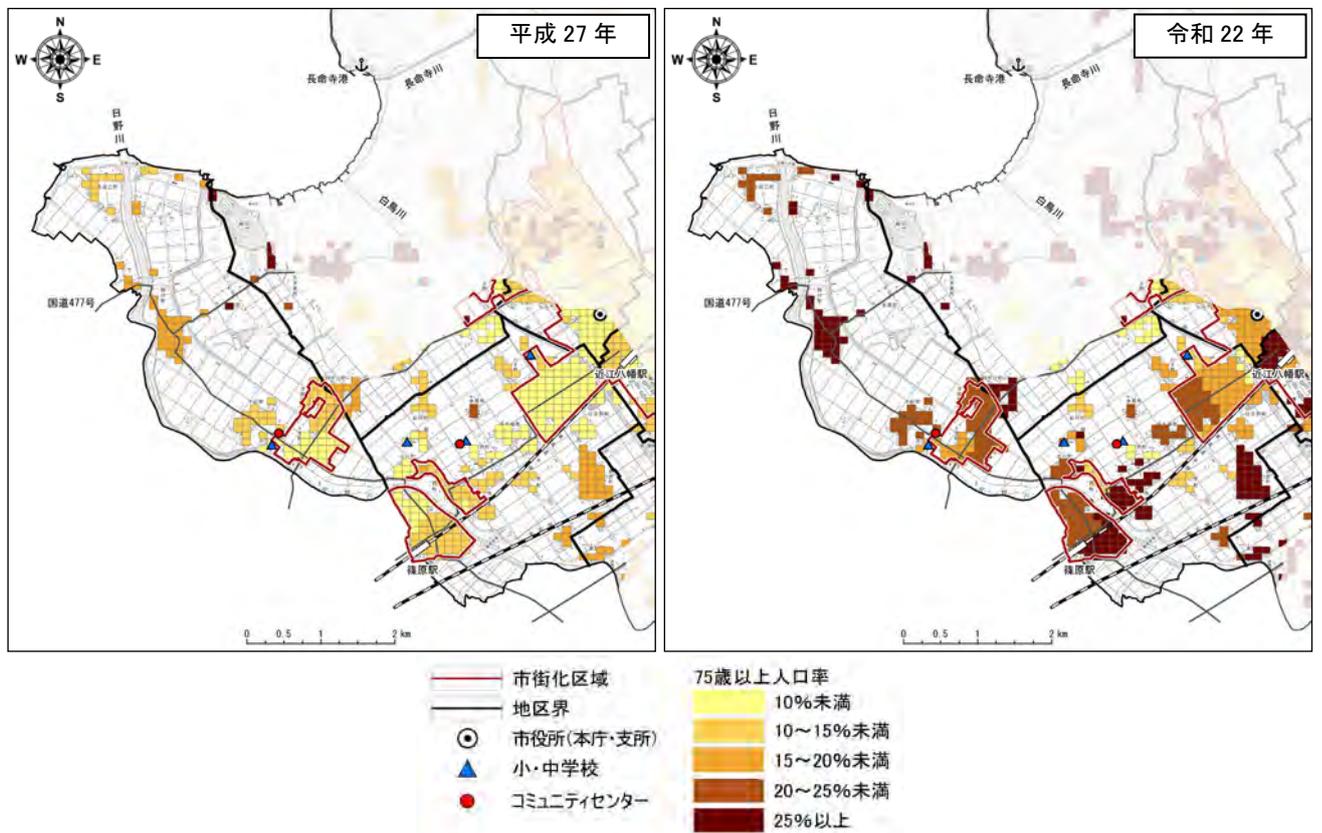
桐原地区は、本市の西部・南側に位置し、JR篠原駅周辺と近江八幡駅に近接した市街地、その周囲に広がる田園地帯に分かれます。

北里地区は、本市の西部・北側に位置し、主要地方道大津能登川長浜線沿いの市街地と、その周囲の琵琶湖に至る田園地帯に分かれます。





図表 5.20 人口分布の将来予測



図表 5.21 75歳以上人口比率の将来予測

(2) 地域づくりの課題

ア 桐原地区

① 地区の特性

- ・本地区は、新興住宅地と既存集落が混在しています。地区西部の J R 篠原駅周辺では、昭和 40 年代に住宅団地が開発され、閑静な戸建て住宅地が形成されています。駅前には商業・医療施設等が立地しているほか、滋賀職業能力開発短期大学校が立地しています。
- ・ J R 篠原駅は、隣接する野洲市や竜王町からの利用者も多く、これまで駅舎のバリアフリー化や駅前広場の整備を進めてきました。
- ・地区東部の近江八幡駅に近接した市街地は、利便性の良さから民間開発を中心とした住商混在地となっています。
- ・ J R 篠原駅南側の住宅団地では、日野川の氾濫による大規模な浸水被害の発生が予測されています。
- ・市街地周辺には田園地帯が広がり、幹線道路沿いや田園地帯の中に集落が分布しています。中小森町は、中江藤樹のもとで儒学を学び、後に全国的に名を馳せた偉人、熊沢蕃山ゆかりの地となっています。
- ・池田本町では「四季の花咲く大樹の里・池田本町まちづくり協定」が締結され、中小森町では「中小森町・歴史と緑のまちづくり協定」の近隣景観形成協定が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。



桐原コミュニティセンター

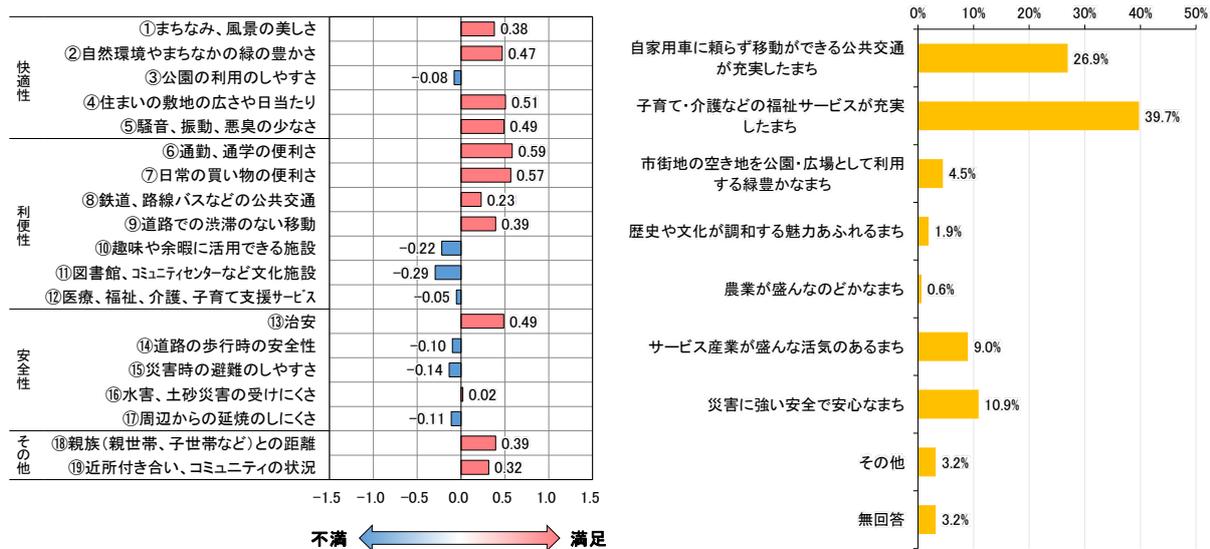


J R 篠原駅

② まちづくりの課題

- ・ J R 篠原駅周辺では、駅舎のバリアフリー化や駅前広場の整備が完了したことを踏まえ、引き続き、都市機能の強化やバリアフリー等に配慮した施設整備に取り組み、公共交通が便利な現在の環境を維持、向上させていくことが必要です。
- ・テレワークの進展等の働き方の多様化に対応した働く場や憩いの場の充実が必要です。
- ・地区東部の近江八幡駅に近接した市街地では、住宅と商業施設等の適切な共存を誘導するとともに、良好な居住環境を形成していくことが必要です。
- ・東西方向を連絡する幹線道路ネットワークの強化が必要です。
- ・市街地周辺に広がる農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。

- ・主要地方道近江八幡守山線等の幹線道路沿道については、無秩序な市街化を抑制しつつ、利便性を活かした適切な土地利用のあり方を検討する必要があります。
- ・伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が利用しやすい移動手段の確保など、暮らしやすい環境を形成することが必要です。
- ・日野川の洪水に対する備えの充実が必要であり、特に、JR篠原駅南側の住宅団地では、日野川の氾濫により想定される浸水被害を踏まえた避難対策が必要です。



図表 5.22 生活環境に対する満足度 (左)と今後のまちづくりの意向 (右)

注 : 近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果 (令和元年 10 月)

イ 北里地区

① 地区の特性

- ・地区南部の市街地は、国道 477 号と主要地方道大津能登川長浜線が交差する立地条件に恵まれ、これらの幹線道路沿いに商業・医療施設等が立地しています。
- ・旧朝鮮人街道が横断していることもあって市街地の歴史は古く、近代建築として貴重な「至誠学校」など江頭町等には歴史的な町なみが残されています。
- ・市街地周辺では、琵琶湖に至る田園地帯が広がり、全域で土地改良事業が完了し、本市の中核的な農業生産の場の一つとなっています。
- ・日野川では、親水空間の形成にも配慮した河川改修が進められています。
- ・湖岸は、琵琶湖国定公園に指定されており、レクリエーションの場としても利用されています。



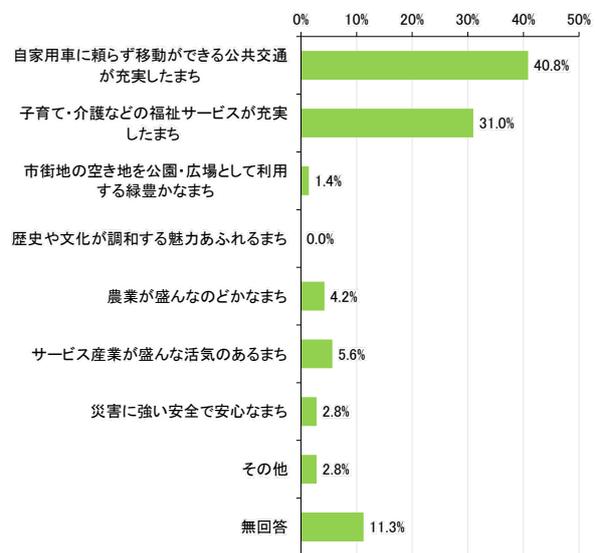
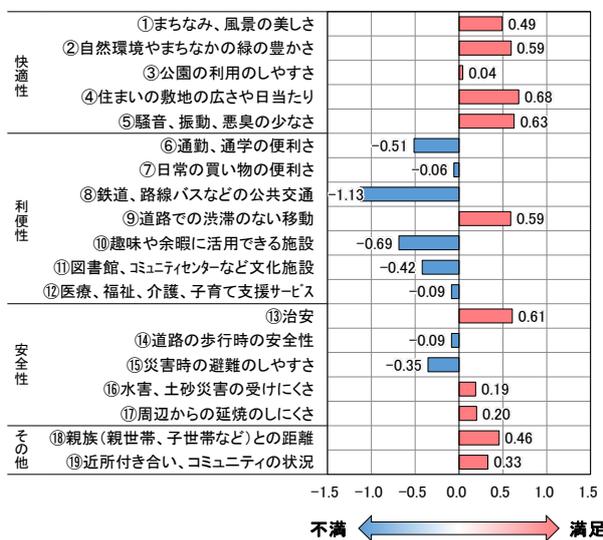
北里コミュニティセンター



旧朝鮮人街道の町なみ

② まちづくりの課題

- ・国道 477 号と主要地方道大津能登川長浜線の利便性を活かし、商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスを維持・確保することが必要です。
- ・旧朝鮮人街道沿いに残る歴史的な町なみの保全、活用が必要です。
- ・琵琶湖を背景に広がる農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が利用しやすい移動手手段の確保など、暮らしやすい環境を形成することが必要です。



図表 5.23 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年 10 月）

(3) 地域づくりの基本方針

**「西の核」にふさわしい良好な市街地の形成に取り組むとともに、
自然・歴史と田園風景が調和するまちづくりを進める**

ア 桐原地区

① 本市西部の拠点づくり

本市西部の地域拠点にふさわしい都市機能の充実と日野川の緑豊かな環境を保全し、人と環境に優しいまちづくりに取り組みます。

- ・ 駅舎や駅前広場のバリアフリー化に引き続き、人に優しい施設整備を図ります。
- ・ パークアンドライドやサイクルアンドライドの導入等を進め、公共交通の乗り換えの利便性を高めます。
- ・ 水と緑を演出した景観整備や建築物の誘導を図るとともに、良好な風景を阻害する屋外広告物の適切な規制誘導を図ります。

② 環境と調和した安全・安心できる市街地づくり

住宅市街地については、都市基盤施設の整備・改善を進めるなど、安全・安心できる居住環境の確保を図ります。

- ・ 住宅密集地では、緑とオープンスペースの確保等により、居住環境の改善を図ります。
- ・ 日野川の氾濫による浸水被害が想定される J R 篠原駅南側の住宅団地では、低層住宅地としての環境保全等に配慮しながら、安全な市街地環境への改善を検討します。
- ・ 地区内を東西に連絡する都市計画決定をしている八木古川線の整備を推進します。

③ 田園環境の保全と地域資源を活かしたまちづくり

良好な田園環境を保全するとともに、日野川等の自然環境や歴史文化資源を活かしたまちづくりに取り組みます。

- ・ 基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・ 近隣景観形成協定の締結など、自主的な風景づくりの取組を支援し、水や緑、歴史を活かした個性的なまちづくりを進めます。
- ・ 健康ふれあい公園の段階的な整備を推進します。

イ 北里地区

① 歴史を活かした安全・安心できる市街地づくり

主要地方道大津能登川長浜線沿いの市街地では、旧朝鮮人街道沿いに残る歴史・文化資源を保全しつつ、居住環境の維持・改善に取り組みます。

- ・ J R 篠原駅周辺にアクセスしやすい移動手段の確保を図るとともに、国道 477 号と主要地方道大津能登川長浜線の利便性を活かし、商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスの維持・確保を図ります。

- ・主要地方道大津能登川長浜線・大津守山近江八幡線（中部湖東幹線）の整備を促進します。
- ・旧朝鮮人街道沿いに残る歴史的な町なみの維持・保全を図ります。

② 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

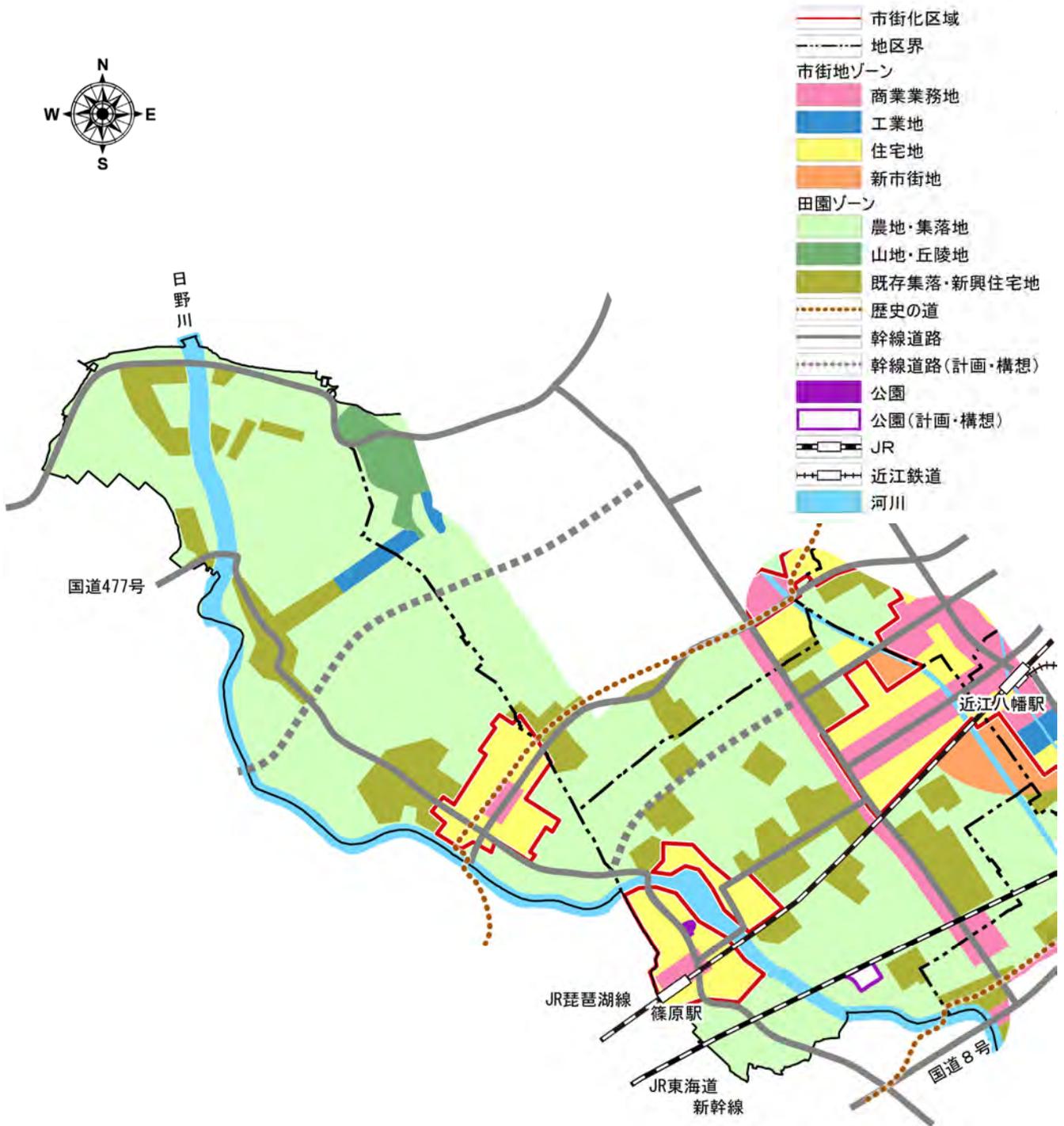
農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。
- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。

③ 集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

既存集落では、伝統的な暮らしを守りつつ、居住環境の改善を図りながら、地域資源を活かした個性的なまちづくりに取り組みます。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・幹線道路沿道等における屋外広告物の適切な規制誘導、沿道建築物が周囲の自然・田園景観と調和した風景づくりを進めます。
- ・親水機能を付与した日野川の改修事業を促進します。



図表 5.24 八幡西地域の将来像

5 安土地域

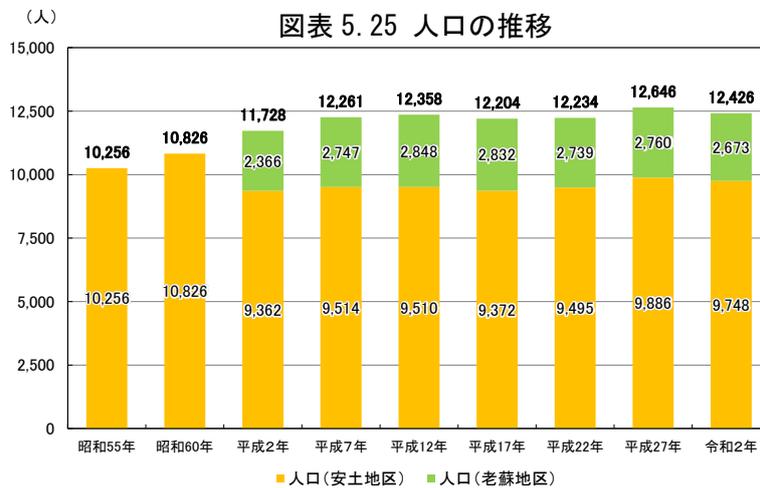
(1) 地域の概況

安土地域は、安土小学校区の安土地区と老蘇小学校区の老蘇地区の2地区で構成されています。

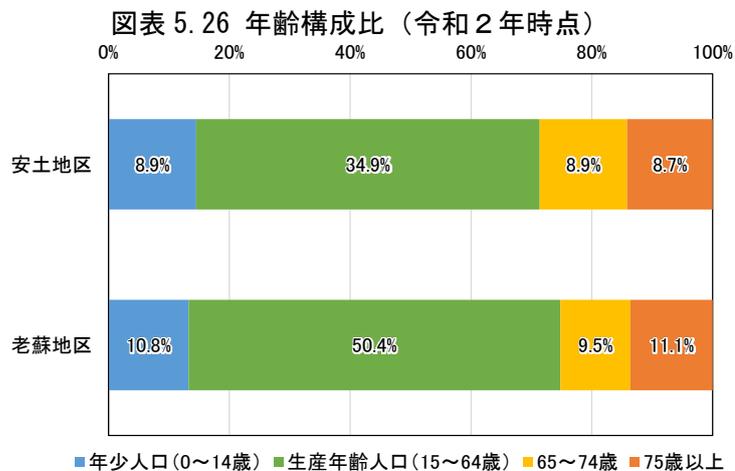
限られた区域に各時代を代表する国の史跡等が点在する歴史文化資源に恵まれた地域であるとともに、西の湖等の豊かな自然環境を持つ地域です。

安土地区は、本市の東部・北側に位置し、JR安土駅周辺の市街地と織山の麓の住宅団地、その周辺の田園地帯に分かれます。

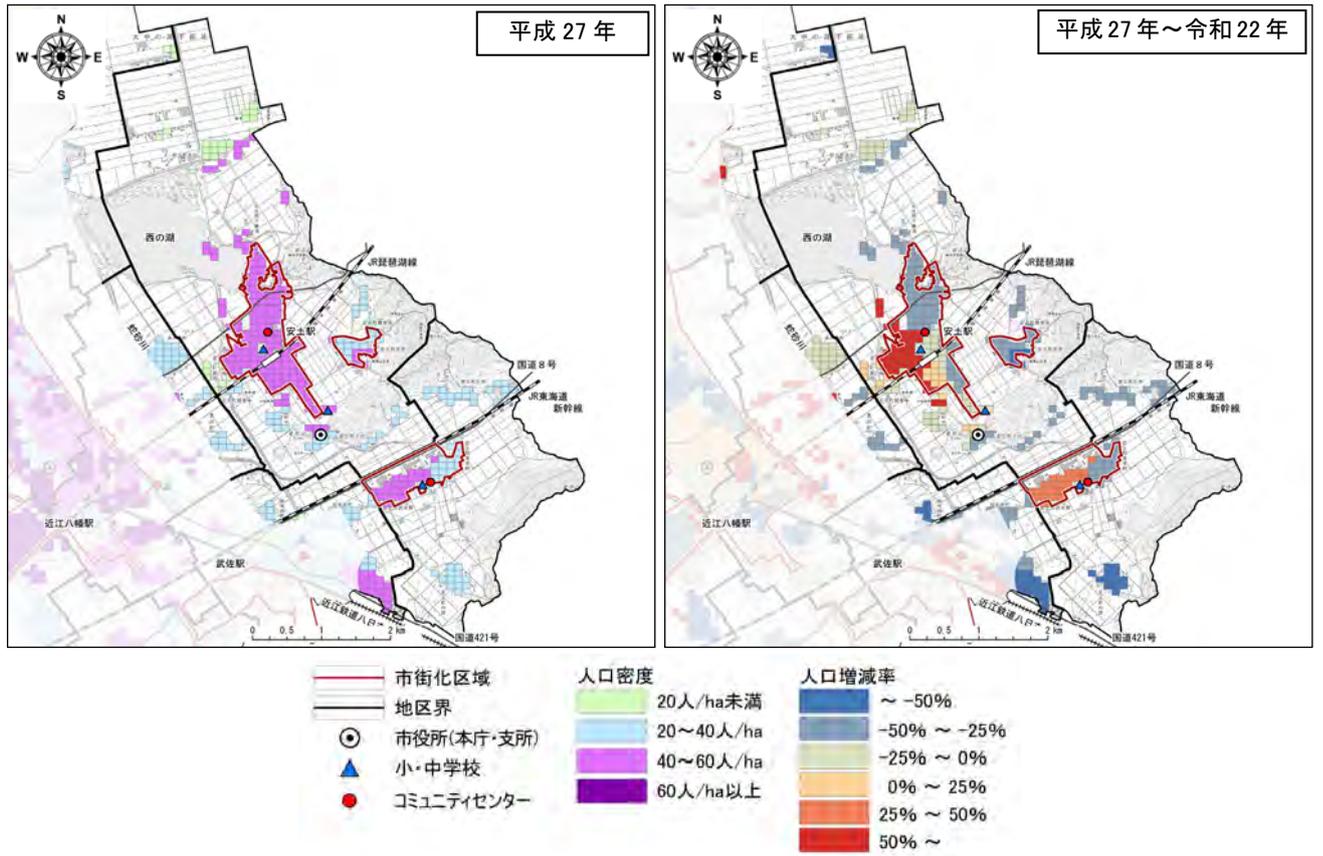
老蘇地区は、本市の東部・南側に位置し、地区内を横断する旧中山道沿いの市街地と、その周辺の田園地帯に分かれます。



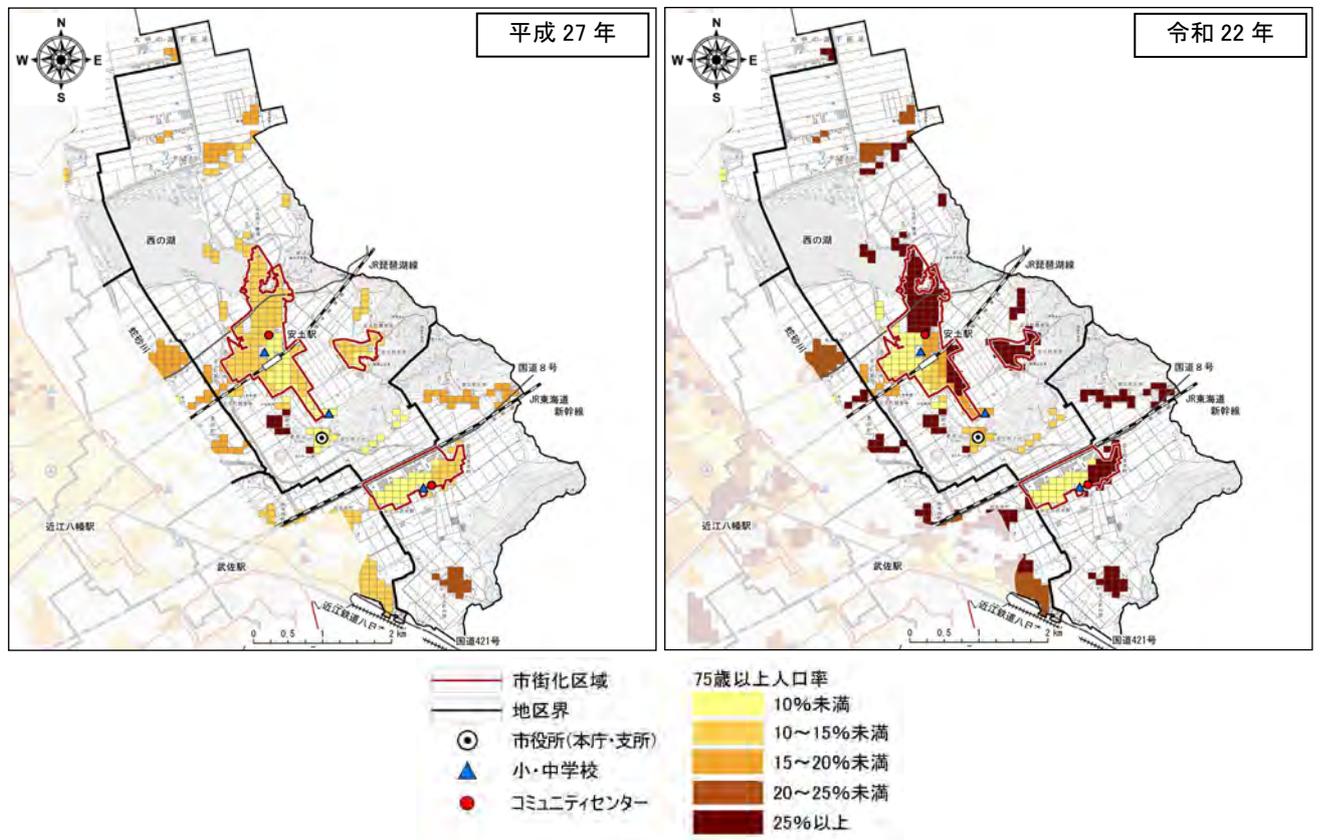
資料：住民基本台帳（平成27年以前は各年の10月1日時点、令和2年は9月30日時点）
注：昭和55年から昭和60年までの老蘇地区の数値は安土地区に含む



資料：住民基本台帳（令和2年9月30日時点）



図表 5.27 人口分布の将来予測



図表 5.28 75 歳以上人口比率の将来予測

(2) 地域づくりの課題

ア 安土地区

① 地区の特性

- ・本地区には、大中の湖南遺跡、瓢箪山古墳、観音寺城跡、安土城跡など、限られた区域に各時代を代表する国の史跡が点在しており、歴史と自然に恵まれた環境の中で、地区中央部に市街地が形成されています。
- ・JR安土駅周辺では、子育て支援施設や医療施設等が立地しており、これまで駅舎のバリアフリー化や駅前広場の整備を進めてきましたが、商店街の活力が低下しています。
- ・安土桃山時代の名城である安土城跡等は、恵まれた自然環境や周囲の田園と一体となって優れた歴史的風土を醸し出しています。
- ・西の湖に繋がる水郷地帯に港や城下町等が造られた旧市街地では、かつて日常生活の様々な場面で利用されてきた石垣水路や湧水が現在も大切に維持されています。
- ・旧市街地では歴史的な町なみが維持されており、常楽寺港跡、浄厳院や沙沙貴神社等の社寺など、歴史的建造物が多く残っています。
- ・地区北部は、大中の湖の干拓地が大部分を占め、田園地帯が広がっています。
- ・安土町中屋では「人、いきいき集う水明の郷「中屋」まちづくり協定」が締結され、安土町大中では「自然とやすらぎの町大中まちづくり協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。



安土コミュニティセンター

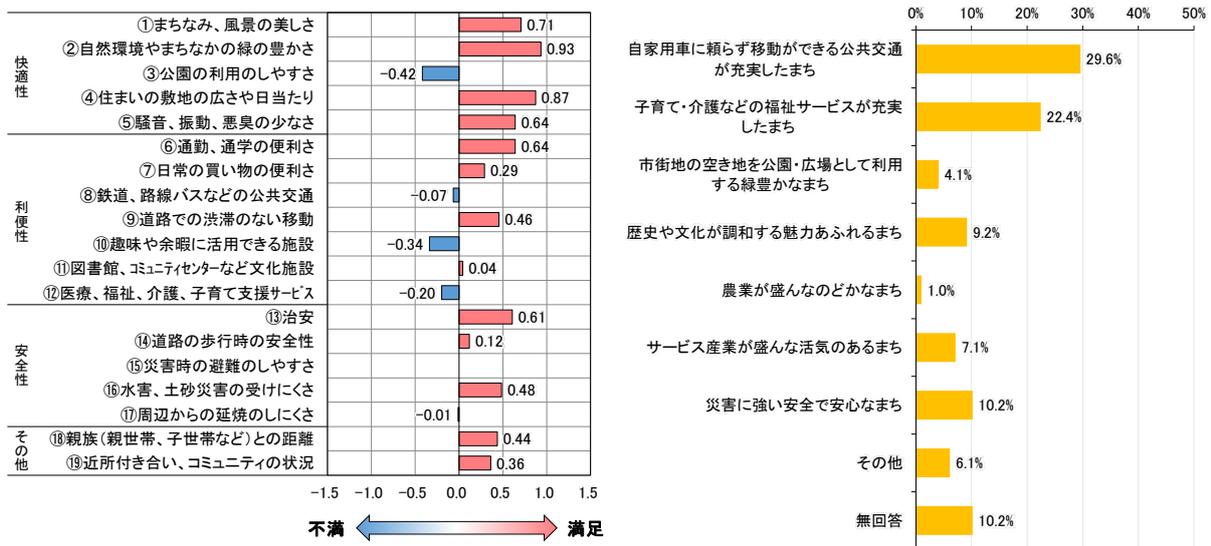


JR安土駅

② まちづくりの課題

- ・JR安土駅周辺では、駅舎のバリアフリー化や駅前広場の整備が完了したことを踏まえ、引き続き、都市機能の強化やバリアフリー等に配慮した施設整備に取り組み、公共交通が便利な現在の環境を維持、向上させていくことが必要です。
- ・テレワークの進展等の働き方の多様化に対応した働く場や憩いの場の充実が必要です。
- ・東西及び南北方向を連絡する幹線道路ネットワークの強化が必要です。
- ・旧市街地は比較的密集した市街地を形成しているなど、居住環境を改善していく必要があります。
- ・八幡地区や島地区とも連携しながら、西の湖や山本川等の水辺環境の保全活用が必要です。

- ・ 広大な農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・ 農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・ 伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が利用しやすい移動手段の確保など、暮らしやすい環境を形成することが必要です。



図表 5.29 生活環境に対する満足度 (左)と今後のまちづくりの意向 (右)

注 : 近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果 (令和元年 10 月)

イ 老蘇地区

① 地区の特性

- ・ 本地区は、織山、箕作山など三方を山に囲まれた自然豊かな田園地帯で、地区中央を国道 8 号と J R 東海道新幹線が横断しています。
- ・ 国道 8 号沿道には工業団地が整備され、大規模な工場が操業しています。
- ・ 旧中山道沿いに市街地が形成されており、コミュニティセンター周辺に医療施設等が立地していますが、地区内には、生活用品の販売店舗が不足しています。
- ・ 市街地周辺には田園地帯が広がり、織山の麓や田園地帯の中に集落が分布しています。
- ・ 国指定の史跡である老蘇森や観音寺城跡、旧中山道沿いに残る歴史的な町なみ、岩戸十三仏など、歴史・文化資源に恵まれています。
- ・ 安土町東老蘇では「21 世紀につなごう、のこそう、老蘇森と中山道 東老蘇郷づくり協定」が締結されており、自主的な風景づくりに取り組まれています。



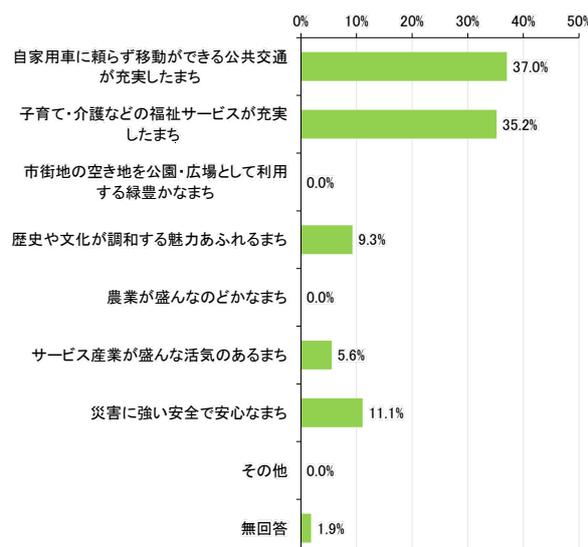
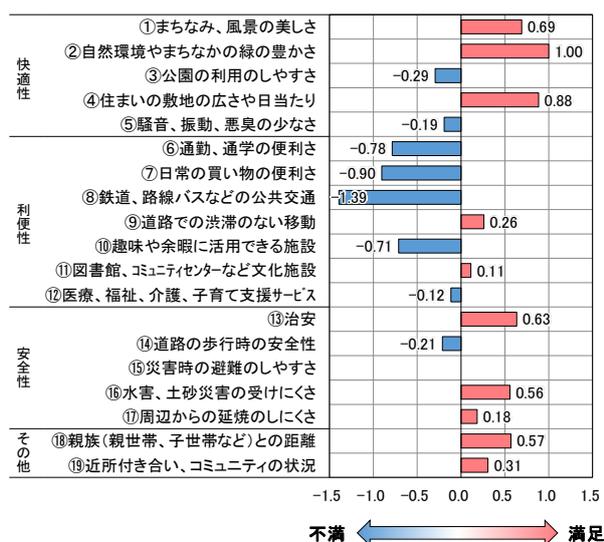
老蘇コミュニティセンター



安土町西老蘇の町なみ

② まちづくりの課題

- ・旧中山道沿いの市街地では、身近な公園等が確保された良好な居住環境を形成していくとともに、商業・医療・福祉施設など、日常生活に必要な施設・サービスを維持・確保することが必要です。
- ・J R安土駅周辺及び地区内にある拠点施設へのアクセスなど、目的地に応じた移動手段を維持・確保することが必要です。
- ・国道8号の渋滞緩和や旧中山道の安全対策等が必要で。
- ・市街地周辺に広がる農地は、本市の主要な産業の基盤であるとともに、美しい田園景観を構成する重要な要素であるため、その保全が必要です。
- ・農地の保全にあたっては、営農条件の向上や担い手農家の育成等のほか、白地農地を含めて新しい活用策を展開していくことが必要です。
- ・本地区の主要な歴史文化資源である観音寺城跡の保全、活用が必要です。
- ・伝統的な暮らしの場である既存集落では、伝統文化を現代に活かすことによって、地区の個性や郷土への愛着を育むとともに、高齢者等が利用しやすい移動手段の確保など、暮らしやすい環境を形成することが必要です。



図表 5.30 生活環境に対する満足度（左）と今後のまちづくりの意向（右）

注：近江八幡市のまちづくりに関する市民アンケートの結果（令和元年10月）

(3) 地域づくりの基本方針

「東の核」にふさわしい市街地を形成するとともに、歴史と水辺環境を活かした豊かな居住環境と田園風景が調和するまちづくりを進める

ア 安土地区

① 本市東部の拠点づくり

本市東部の地域拠点にふさわしい都市機能の充実と歴史的な町なみを保全し、人と環境に優しいまちづくりに取り組みます。

- ・ 駅舎や駅前広場のバリアフリー化に引き続き、人に優しい施設整備を図ります。
- ・ パークアンドライドやサイクルアンドライドの導入等を進め、公共交通の乗り換えの利便性を高めます。
- ・ 主要地方道大津能登川長浜線の整備を促進するとともに、近江八幡駅周辺とJR安土駅周辺を連絡する近江八幡安土連絡道路の整備を推進します。
- ・ 老朽化が進む公共施設の再配置の取組と連動し、施設跡地の活用や複合化により、地域に必要なサービスの誘導、交流拠点の整備等を図ります。

② 歴史を守りつつ活性化させるまちづくり

西の湖に繋がる水郷地帯に港や城下町等が造られた旧市街地など、歴史文化資源を保全・活用した活性化に取り組みます。

- ・ 歴史文化風景計画、水郷風景計画に基づく良好な風景づくりの取組を推進します。
- ・ 空き町家・古民家等を有効に活用し、歴史的環境の維持・向上による商業地や住宅地としての魅力の向上を図ります。
- ・ 身近な公園等を計画的に配置し、居住環境の改善を図ります。
- ・ 既存集落では、基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。

③ 歴史文化資源と水辺の環境を活かしたまちづくり

観音寺城跡、安土城跡等の史跡や西の湖等の水辺環境を活かしたまちづくりに取り組みます。

- ・ 西の湖周辺地区では、重要文化的景観の選定範囲を拡大し、優れた風景を市民共有の資産として継承します。
- ・ JR安土駅を起点に安土城跡等の歴史文化資源や西の湖等を結び、区内を循環する散策道や水運(湖の街道)のネットワーク等の充実を図ります。
- ・ 安土文芸の郷公園の適切な維持管理及び利用促進を図ります。

④ 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・ 本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付

加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。

- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。

イ 老蘇地区

① 歴史を活かした安全・安心できる市街地づくり

旧中山道沿いの市街地では、老蘇森・奥石神社に代表される歴史・文化資源を保全しつつ、居住環境の維持・改善に取り組みます。

- ・JR安土駅周辺にアクセスしやすい移動手段の確保を図るとともに、コミュニティセンターの多機能化など既存施設の有効活用を含めて、コミュニティセンター周辺の土地利用のあり方を検討し、日常生活に必要な施設・サービスの維持・確保を図ります。
- ・旧中山道沿いに残る歴史的な町なみの維持・保全を図ります。
- ・子育て世帯の転入や地域交流、医療・福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家・空き地等の新しい活用を促進します。
- ・地区内を東西に連絡する市道武佐老蘇線の整備を推進します。

② 農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

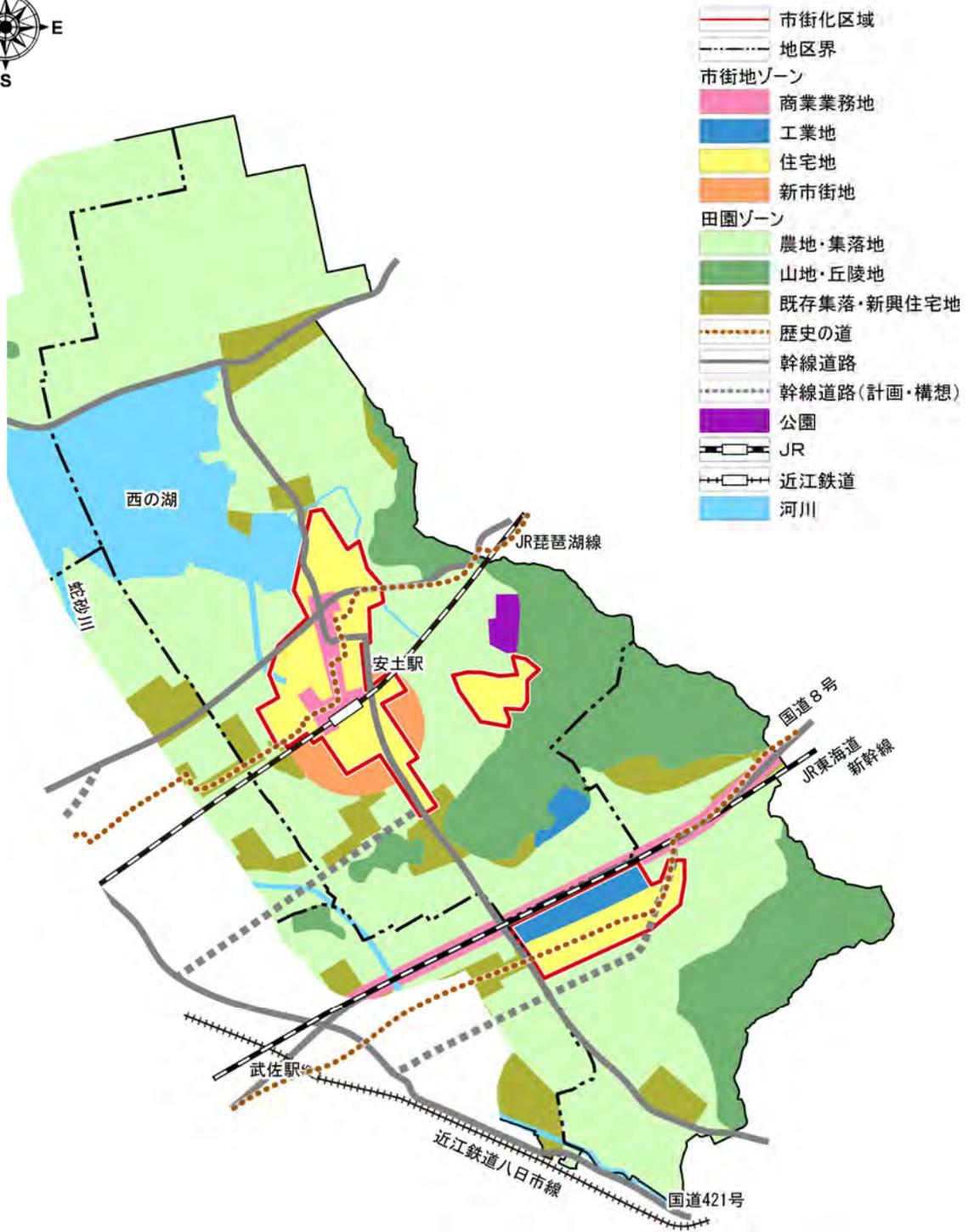
農業生産基盤の整備と担い手の育成等を図りながら、それぞれの集落が農業改善を実践していくまちづくりに取り組みます。

- ・本市の農業施策の基本である「低コストで生産性の高い土地利用型農業の確立」「地域ぐるみ農業の推進」「消費者の価値観の多様化に対応した高付加価値農業の育成」「環境に優しい農業の推進」を本地区の特性に合わせて推進します。
- ・直販システムの強化、地産地消の推進、体験型農園等による都市住民との交流など、地域の活性化に結びつける農業のあり方への支援を検討します。

③ 集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

既存集落では、伝統的な暮らしを守りつつ、居住環境の改善を図りながら、地域資源を活かした個性的なまちづくりに取り組みます。

- ・基幹産業である農業の振興との調和を図りつつ、コミュニティを維持するための土地利用を図ります。
- ・地域との連携強化により、公共交通の利便性の向上及び利用促進を図ります。
- ・観音寺城跡や老蘇森、旧中山道等の歴史文化資源を活用した地域の活性化を図ります。



図表 5.31 安土地域の将来像

第6 実現化方策

(1) 市民と行政の協働によるまちづくり

本計画で定めた将来像については、土地の使い方や建築物の建て方についてのルールといった土地利用の規制と誘導や道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備に加えて、地域資源を継承・発展した個性と魅力の向上により、その実現を目指すことを基本としています。

また、これらの事業の実施に当たっては、行政が主体的に実施していくものであっても市民の皆様のご理解と協力が必要となります。

そのため、市ホームページや広報紙、パンフレットの配布等を通じて本計画の周知を図るとともに、個別事業の具体化に際しては、ワークショップの開催など市民参画の取組を推進し、まちづくりへの理解と関心を高めていきます。

また、本計画で提案している地域別構想はあくまでも「イメージ」の位置づけを持つものであり、今後これを踏まえて各地域でさらに煮詰めていく必要があります。特に、地域固有の課題に対応した土地利用の実現や移動手段の確保、良好な風景づくりの取組等については、各学区で作成されたまちづくり計画とも連携しながら、地域住民の主体的な取組を支援し、協働の視点で取り組んでいくこととします。

(2) 土地利用の規制と誘導

大勢の人が生活している都市においては、土地の使い方や建築物の建て方についてのルールを定めて、それをお互いが守っていくことが重要となります。そのため、本市では現在、計画的にまちづくりを進めていくため、都市計画法等に基づく土地の使い方や建物の建て方についてのルールを設けています。

都市計画法に基づいて定める都市づくりルール的手法としては、代表的なものとして開発許可制度、地域地区制度、地区計画制度があります。また、このほかのルールとして、都市再生特別措置法に基づく立地適正化制度があります。

本計画で定めた将来像の実現に向けては、都市計画に係る提案制度を含めて、これらの規制誘導手法を適正に運用し、まちづくりルールの策定又は変更を行うこととなります。

(3) 都市計画施設の重点的な整備と計画的な維持管理・更新

人口減少社会の到来等の社会経済情勢の変化を踏まえると、本計画で位置付けた幹線道路の中には、その必要性に変化が生じているものも存在すると考えられます。そのため、都市計画決定されてから長期未整備の幹線道路等については、必要性や実現性を詳細に検証し、必要に応じて見直しを検討します。

また、限られた財源の中で、選択と集中による効率的、効果的な都市基盤施設の整備を進めるため、引き続き整備すべき重要度の高い都市計画道路等については、整備時期等を明らかにした整備プログラムに基づき、計画的、重点的な整備を図るとともに、既存の都市基盤施設については、その有効活用に向けた計画的な維持管理・更新を図ります。

(4) 都市計画マスタープランの見直し

本計画は中長期的な展望に立って定めた基本方針であるため、「近江八幡市総合計画」や「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」の見直しや社会経済情勢の変化等により、適宜必要な見直しを行います。

また、都市計画基礎調査等をもとに、人口規模、市街地の面積、土地利用など、都市の現状や変化の様子を的確に把握し、5年ごとに進行管理を行うとともに、概ね10年ごとに見直しの検証を行います。

巻末資料

(1) 用語解説

あ行

アメニティ

住み心地のよさ、生活環境の快適さのこと。

イノベーション

新たなものを創造し、変革で経済や社会に価値を生み出し、革新をもたらすこと。

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。

オープンスペース

公園・緑地、街路、河川、民有地の空地部分等の建築物に覆われていない空間の総称。

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のある土地の区域。

近隣景観形成協定

滋賀県条例「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に基づき、自治会や町内会等において、建物の形や色彩の調和、緑化等景観形成に関する事項について、お互いに取り決め（協定）を結び、相互に協力して美しい住みよいまちづくりを進めていく制度。

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。



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。

市街地開発事業

計画的な市街地の形成を図るため、道路・公園・下水道などのインフラ整備と併せて宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがある。

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/km²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。



地域地区

都市計画法で定められた住宅地、商業地、工業地等の土地利用上のゾーニングのこと。建築物の用途、建ぺい率、容積率等を定めた 12 種類の用途地域の他に、火災予防のための構造を定めた防火・準防火地域、建築物の高さの最高・最低限度を定めた高度地区等がある。

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じること。

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

土地改良事業

農地の改良・開発・集団化等を行って農業の生産性向上や農業総生産の拡大を図ることを目的として、かんがい排水施設や農道の整備、区画の整理、農地の造成等を行う事業のこと。

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。

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。

風致地区

都市において水や緑などの自然的な要素に富み、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るために風致の維持が必要な地区。



モビリティサービス

自動車による移動サービスのこと。

モビリティマネジメント

一人ひとりのモビリティ（移動）が、社会にも個人にも望ましい方向（例えば、過度な自動車利用から公共交通・自転車などを適切に利用する方向）に自発的に変化することを促す、コミュニケーションを中心とした交通政策。



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。



立地適正化計画制度

都市再生特別措置法の改正（平成 26 年 8 月）により人口の急激な減少と高齢化を背景として、新たに創設された制度。市町村が立地適正化計画を策定し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等を定めることで、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図り、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを促進する。

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。

わ_行

ワークショップ

まちづくりの企画段階から実施まで、相互交流や共同作業によって、市民が事業をつくりあげる市民参加型のまちづくり手法。

[C]

CAV T

Cable Television の略で、有線テレビのこと。

[I]

I C T

Information and Communication Technology の略で、情報通信技術のこと。

I o T

Internet of Things の略で、すべてのモノがインターネットにつながることで、それぞれのモノから個別の情報を取得でき、その情報を元に最適な方法でそのモノを制御できるという仕組み。

[M]

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。

[P]

PPP/PFI

PPP とは Public Private Partnership の略で、公共サービスの提供において民間が参画する官民連携の方法を幅広くとらえた概念である。

PFI とは Private Financial Initiative の略で、PPP の手法のひとつであり、公共施設の建設、維持管理、運営等に民間の資金や経営能力を活用することで、効率的かつ効果的に社会インフラを整備、運営する手法。

[S]

SDG s

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。

SOHO

パソコンとネットワークを活用して、小さな事務所や自宅で仕事する業務形態のこと。

(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

近江八幡市都市計画マスタープラン

発行：近江八幡市 都市整備部 都市計画課

改定：令和4年1月



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

1 貧困をなくそう 	2 気候をゼロに 	3 すべての人に健康と福祉を 	4 質の高い教育をみんなに 	5 ジェンダー平等を実現しよう 	6 安全な水とトイレを世界中に
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 	8 働きがいも経済成長も 	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 	10 人や国の不平等をなくそう 	11 住み続けられるまちづくりを 	12 つくると責任
13 気候変動に具体的な対策を 	14 海の豊かさを守ろう 	15 陸の豊かさも守ろう 	16 平和と公正をすべての人に 	17 パートナリシップで目標を達成しよう 	