

マスタープラン
＜概要版＞

Omihachiman

Azuchi



1 都市計画マスタープランとは

「都市計画」は、土地利用や建物の建て方等を規制・誘導し、快適で暮らしやすい都市をつくっていく上で重要な役割を担っています。また、道路、公園、下水道など市民生活や産業を支える施設整備の多くは都市計画によって進められています。

これらの都市計画の基本的な方針を示すものが「都市計画マスタープラン」です。

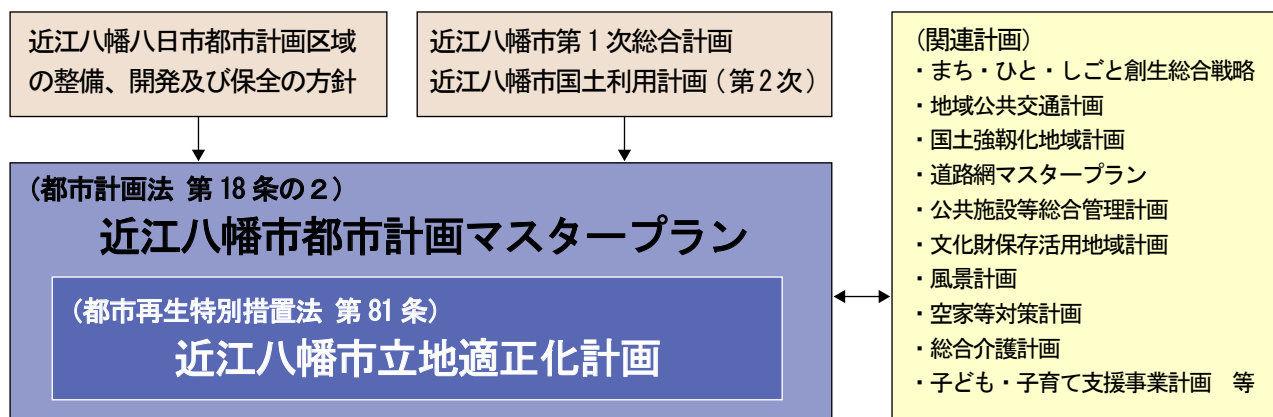
都市計画マスタープランでは、長期的な視点に立った土地利用や市街地形成の将来像を明らかにするとともに、その実現に向けた課題への対応方針を定めています。

対象区域・目標年次

対象区域：都市計画区域（琵琶湖を除いた市内全域）

目標年次：20年後の令和22年（2040年）

本計画の位置づけ



2 全体構想

まちづくりの理念と目標

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」

目標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、歴史・文化や多彩な風景など、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し、地域の振興と市民のまちへの愛着と誇りにつなげる。

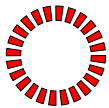
目標② 安全で安心して暮らせるまちづくり

- ・防災機能の充実に資する施設整備等とあわせて、総合的な防災・減災対策に取り組む。
- ・頻発・局地化・激甚化する風水害への対応を強化する。

目標③ 持続可能な都市構造を形成するまちづくり

- ・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する。

目標とする都市構造



都市拠点

市全体の暮らしに必要な多様な都市機能の充実を図り、全市民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



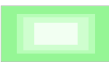
地域拠点

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



医療福祉拠点

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



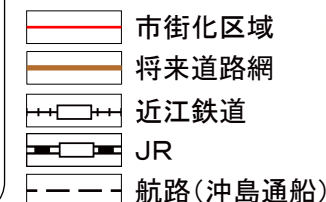
日常生活圏

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り、持続的な暮らしを確保する圏域



生活拠点

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



拠点・居住地形成の方向性

市街化区域

- ・近江八幡駅周辺から旧八幡山城下町にかけての市街地を都市拠点、安土駅・篠原駅周辺の市街地を地域拠点に設定
- ・公共交通の沿線を中心に居住を誘導し、日常生活に必要な医療・福祉・商業などの都市機能や公共交通の利用圏人口を維持
- ・近江八幡駅や市役所の周辺では、多くの市民が利用する都市機能の増進、公的不動産の有効活用、都市全体の魅力・活力の向上を図る

市街化調整区域

- ・日常生活圏の中心となる生活拠点を設定し、生活に必要な身近な医療・福祉・商業などの都市機能を集約
- ・地域コミュニティを維持するため、若年層を含む三世代が同じ日常生活圏内で暮らせる環境をつくるため、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
- ・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、高齢者等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

土地利用

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。

商業業務地	商業活動及び業務活動を促進する区域
工業地	工場の集積を図る区域
住宅地	良好な居住環境の維持・増進を図る区域
新市街地	市街地の拡大を検討する区域

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。

農地・集落地	既存のコミュニティの維持を基本としつつ、農業の振興を図る区域
山地・丘陵地	豊かな自然環境の保全を図る区域



市街化調整区域の土地利用方針

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が、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。

そのため、地区計画制度等を適正に活用することにより、市街化調整区域の本来の性格を変えない範囲で、地域の実情に応じたまちづくりを推進します。

地区計画の対象地区イメージ

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。
既成住宅地型	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。



都市整備の方針

地域資源の継承と発展

- ・魅力ある個性的な地域社会の創出
- ・市民の再発見活動や学習の支援、子ども達への学習機会の充実
- ・「文化財保存活用地域計画」に基づく文化財の保存・活用

自然環境の保全

- ・「環境基本計画」に基づく施策の実施、市民への意識啓発
- ・北之庄沢地先の自然再生、風致地区の指定検討
- ・温室効果ガスの排出抑制、気候変動の影響に備えた取組の推進

田園環境の保全

- ・「農村振興基本計画」等に基づく生産基盤の整備と担い手の育成、高付加価値化
- ・「離島振興計画」に基づく沖島の振興、伝統ある漁業・食文化の保全
- ・市街化調整区域の土地利用方針を踏まえた地区計画制度の活用

景観形成

- ・「風景計画（全市計画編）」に基づく風景の保全
- ・地域別風景計画の策定、「屋外広告物条例」に基づく看板等の適切な規制誘導
- ・重要文化的景観の選定範囲の拡大
- ・重要伝統的建造物群保存地区内の空き町家の活用、歴史的風致維持向上計画の策定

市街地整備

- ・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
- ・近江八幡駅から旧八幡山城下町において、ウォークアブルな人中心の空間へ転換するための取組を推進（「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成）
- ・JR安土駅・篠原駅周辺における都市機能の維持・充実、居住環境の改善
- ・日野川の氾濫による浸水被害が想定されるエリアの安全な市街地環境への改善
- ・「市営住宅マスタープラン」等に基づく市営住宅の効率的な維持管理・運営

都市施設の整備

交通体系の整備

- ・国道8号の整備促進
- ・蒲生SICに連絡する岩倉バイパスの整備促進
- ・東西方向の幹線道路ネットワークの確立（中部湖東幹線、近江八幡安土連絡道路、都市計画決定している八木古川線、市道若宮上田線等の整備）
- ・バリアフリー化の推進など、安全で安心できる道づくり
- ・「歩きたくなるまち」（ウォークアブル・シティ）の実現、自転車利用環境の改善
- ・地域との連携強化による公共交通の利便性向上、拠点と居住地との連携確保
- ・近江鉄道八日市線、堀切港と沖島を結ぶ湖上交通の維持

公園・緑地の整備

- ・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
- ・運動公園等の適切な維持管理・利用促進、健康ふれあい公園の段階的な整備
- ・市民が主体となった緑化活動の支援
- ・地域住民や事業者との協働による公園や街路樹等の維持管理のあり方検討

上下水道・河川の整備

- ・「水道事業アセットマネジメント計画」に基づく計画的な管路・施設の更新等
- ・公共下水道の未整備箇所の解消
- ・下水道におけるストックマネジメント計画に基づく計画的な施設の更新等
- ・「淀川水系東近江圏域河川整備計画」に基づく河川改修事業の促進

情報基盤の整備

- ・行政における情報システムの充実
- ・コミュニティセンターなど、主要な公共施設におけるWi-Fiスポットの整備

地域防災

- ・高齢者・障がい者・児童・妊産婦・外国人市民等に配慮した防災対策の推進
- ・地域が主体となった避難誘導マニュアルや避難運営マニュアルの策定支援
- ・総合的な治水対策の推進
- ・建築物の耐震化・不燃化、重伝建地区内における歴史的建造物の耐震化

3

地域別構想

八幡地域

「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

八幡地区

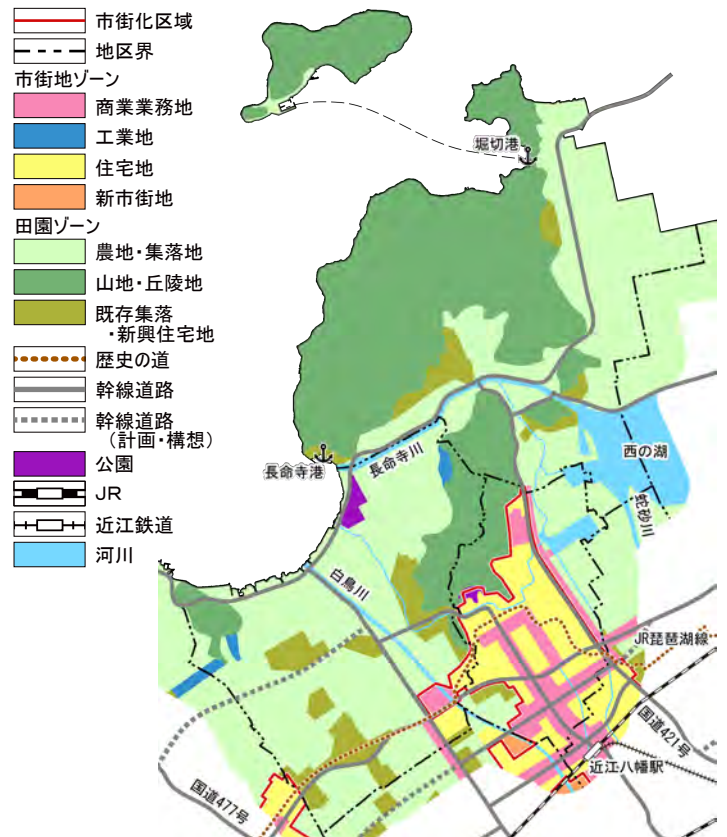
- ①身近な自然と伝統的な暮らしが息づくまちづくり
- ②歴史を守りつつ活性化させるまちづくり
- ③訪れる人と交流するまちづくり
- ④「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

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
- ②農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり
- ③集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

岡山地区

- ①広がりや落ち着いたある田園風景づくり
- ②農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり
- ③集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり



八幡東地域

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

金田地区

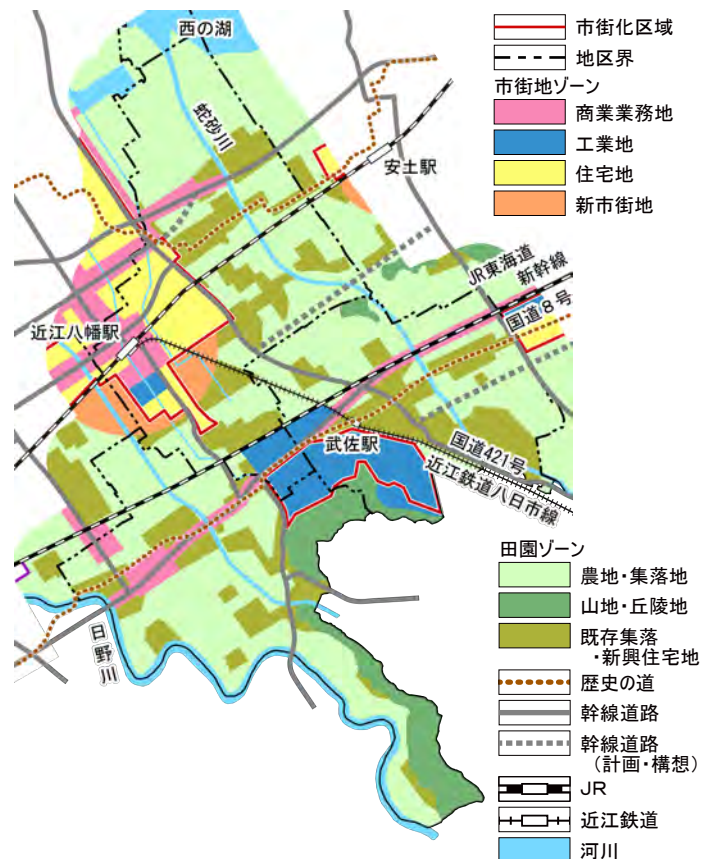
- ①近江八幡の個性が表現された人と環境に優しいまちづくり
- ②環境と調和した安らぎと潤いある市街地づくり
- ③田園環境の保全と地域資源を活かしたまちづくり
- ④「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

馬淵地区

- ①歴史文化資源の保全と田園景観づくり
- ②農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり
- ③集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

武佐地区

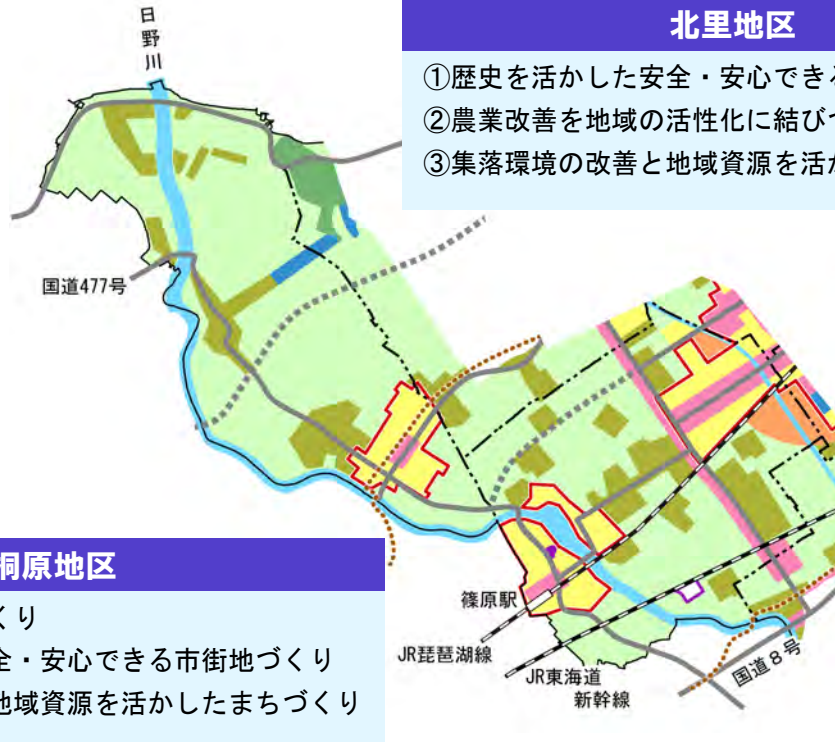
- ①旧武佐宿の歴史的町なみを活かしたまちづくり
- ②農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり
- ③集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり



八幡西地域

「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

- 市街化区域
- 地区界
- 市街地ゾーン
- 商業業務地
- 工業地
- 住宅地
- 新市街地
- 田園ゾーン
- 農地・集落地
- 山地・丘陵地
- 既存集落・新興住宅地
- 歴史の道



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
- ②農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり
- ③集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり

桐原地区

- ①本市西部の拠点づくり
- ②環境と調和した安全・安心できる市街地づくり
- ③田園環境の保全と地域資源を活かしたまちづくり

- 幹線道路
- 幹線道路 (計画・構想)
- 公園
- 公園 (計画・構想)
- JR
- 近江鉄道
- 河川

安土地域

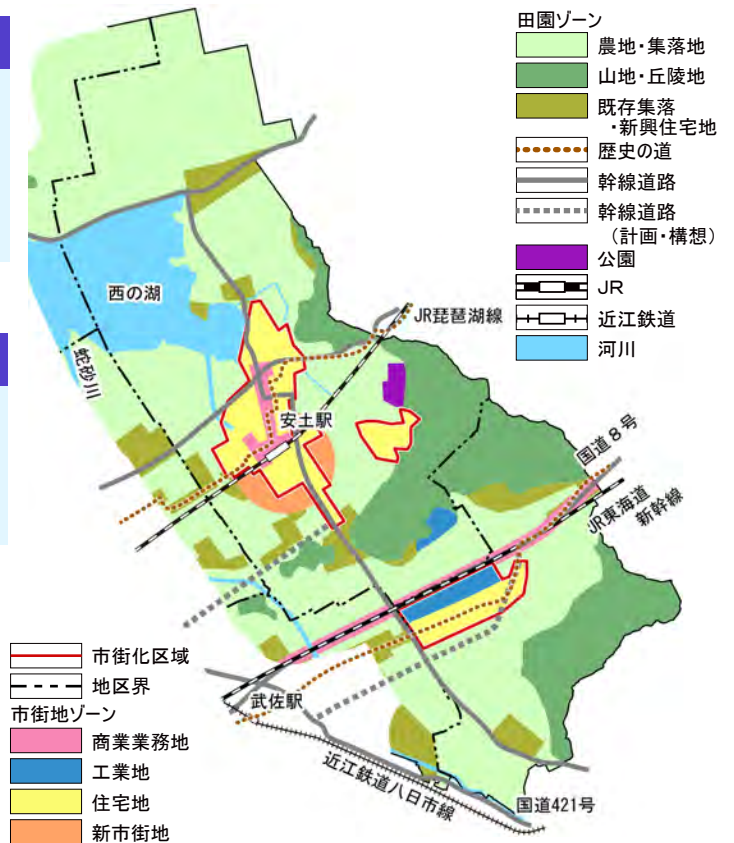
「東の核」にふさわしい市街地を形成するとともに、歴史と水辺環境を活かした豊かな居住環境と田園風景が調和するまちづくりを進める

安土地区

- ①本市東部の拠点づくり
- ②歴史を守りつつ活性化させるまちづくり
- ③歴史文化資源と水辺の環境を活かしたまちづくり
- ④農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり

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
- ②農業改善を地域の活性化に結びつけるまちづくり
- ③集落環境の改善と地域資源を活かしたまちづくり



- 市街化区域
- 地区界
- 市街地ゾーン
- 商業業務地
- 工業地
- 住宅地
- 新市街地



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

