

東近江市都市計画マスタープラン (案)

令和〇年〇月

東近江市



目 次

序 章 都市計画マスタープランの策定に当たって	1
序.1 都市計画マスタープランとは	1
序.2 都市計画マスタープランの構成	5
第1章 現況及び課題整理	6
1.1 東近江市の現況と動向	6
1.2 上位・関連計画	17
1.3 まちづくりの課題	25
第2章 全体構想	30
2.1 将来フレーム	30
2.2 まちづくりの理念	32
2.3 将来都市構造	33
2.4 まちづくりの目標と方針	41
2.5 都市整備の方針	46
2.5.1 土地利用の方針	47
2.5.2 道路・交通施設の整備方針	56
2.5.3 緑と水の整備方針	58
2.5.4 景観形成の方針	61
2.5.5 暮らしの整備方針	63
2.5.6 立地適正化に向けた誘導方針	65
第3章 都市計画区域別の全体構想	68
3.1 都市計画区域等	68
3.2 区域別課題の整理と整備方針	69
第4章 地域別構想	81
4.1 地域区分	81
4.2 地域別構想	84
4.2.1 織地域	84
4.2.2 八日市地域	91
4.2.3 玉園地域	97
4.2.4 蒲生野地域	103
4.2.5 湖東地域	109
4.2.6 永源寺地域	115
第5章 実現・推進の方策	121
5.1 協働によるまちづくりの推進	121
5.2 各種まちづくり手法の活用	122
5.3 計画の実効性を高める進行管理と見直しの推進	122

序 章 都市計画マスタープランの策定に当たって

序.1 都市計画マスタープランとは

(1) 策定の背景と目的

1 市 6 町の合併により誕生した東近江市は、東の鈴鹿山脈から西は琵琶湖に至る広大な市域に、山地から丘陵地、平野、湖辺へと連なる森・里・川・湖といった多様な姿を見せる自然豊かなまちとして、第 2 次東近江市総合計画に示す将来都市像『うるおいとにぎわいのまち 東近江市～鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし 人が輝くまちづくり～』の実現に向けた歩みを進めている。

しかし、東近江市は線引き都市計画区域(近江八幡八日市都市計画区域)と非線引き都市計画区域(湖東都市計画区域)、都市計画区域外という異なる 3 つの土地利用規制に関する区域を有しており、東近江市がひとつのまちとしてのさらなる発展と一体感を醸成していくために、都市計画区域のあり方も視野に入れた都市(まち)づくりの方針を定めることが求められている。

さらに、人口減少・少子高齢化、また市財政の縮減による選択と集中、環境問題や防災対策など、本市を取り巻く情勢等を見据えたうえで、それぞれの地域の特性をいかしたまちづくりの方針と持続可能なまちの機能の維持のための都市施設の配置や整備の方針を定めることが必要である。また、土地利用規制が緩やかな地域においては、美しい田園や山里を維持保全する手法の検討も必要である。

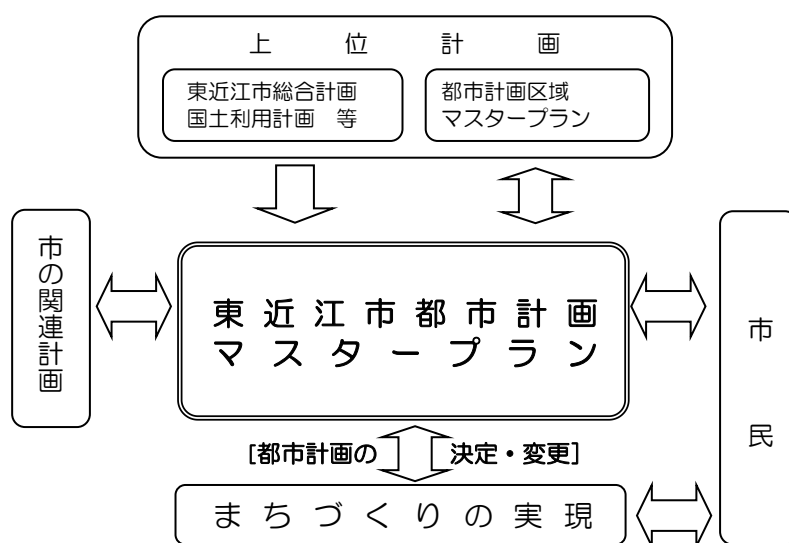
都市計画マスタープランは、これら問題を総合的に捉え、市民と行政が共有しながら、将来都市像の実現に向けた都市(まち)づくりの指針として策定するものである。

(2) 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことである。市町村が定める個別具体の都市計画は、マスタープランに即したものでなければならない。

都市計画マスタープランは、市の総合計画や国土利用計画、県の都市計画区域マスタープランに即し、創意工夫のもと市民の意見を反映して策定していかなければならない。

なお、東近江市立地適正化計画（平成29年（2017年）3月策定）は、東近江市都市計画マスタープランの一部として位置付けられる。



(3) 都市計画マスタープランの役割

東近江市都市計画マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針を示すとともに、東近江市のまちづくりに対して次のような役割を担う。

①市全体及び各地域の将来像を示す

- ・地域特性を踏まえ、市民の意見を反映しながら、市民と行政が共有する市全体及び各地域の将来像を示す。

②東近江市の都市計画の決定・変更の指針を示す

- ・将来像の実現へ向けて都市計画の決定・変更の基本的な方向性を示す。（都市計画マスタープランはそれ自体には拘束力はなく、また、都市計画事業の詳細な内容を直接決めるものでもない。）

③都市計画の総合性・一体性の確保を図る

- ・都市全体として総合的かつ一体的なまちづくりを推進するため、土地利用、都市施設、市街地開発等の都市計画相互の関係を調整する。

④市民やまちづくり団体の活動の指針を示す

- ・将来像実現のため必要な市民の行動やまちづくり活動等の方向性を示す。

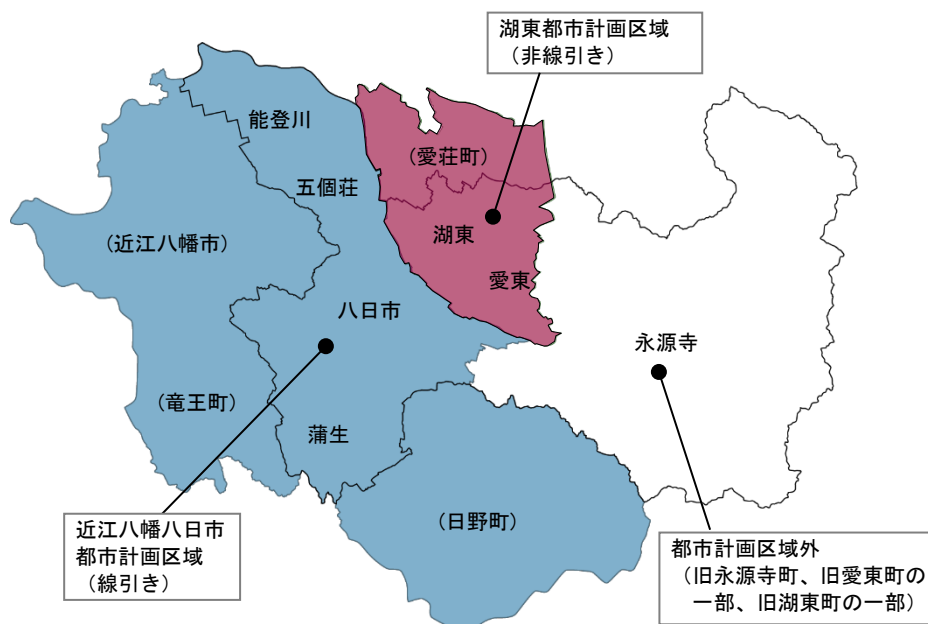
<合併経緯>

- ・平成 17 年（2005 年）2 月 八日市市・永源寺町・五個荘町・愛東町・湖東町が合併し東近江市誕生
- ・平成 18 年（2006 年）1 月 東近江市・能登川町・蒲生町が合併

図 旧市町



図 都市計画区域



(4) 都市計画マスタープランの見直しに当たって

東近江市都市計画マスタープランは、平成 22 年（2010 年）に策定し、平成 32 年（2020 年）を目標として運用を行ってきた。（平成 29 年（2017 年）一部改定）

計画に位置付ける都市整備の方針に基づき、地域の細かな課題に対応しつつまちづくりを推進してきたが、策定から 10 年が経過し、我国が本格的な人口減少社会を迎えるなか、本市においても平成 17 年（2005 年）以降、人口減少へと転換し、空家の増加や公共施設・インフラの老朽化、維持管理コストの増大、近年頻発する自然災害への対応等、本市を取り巻く社会情勢の大きな変化のもと、様々な課題が表出している状況にある。

将来の人口減少を見据えつつ、これら新たな課題へ対応するにおいて、地域が活力を失わず、安全で快適に暮らすことができる自立した生活圏の形成を目指したまちづくりへの転換が求められている。

こうした背景を踏まえ、新たな目標年次を設定する「都市計画マスタープラン」へ見直しを行う。見直しの視点は以下の 3 点とする。

①定住化の促進等による生活サービスの確保と自立した生活圏の形成

人口減少、少子高齢化の進行への対応として、定住化を促進し、自立した生活圏を形成するためには、生活利便性を一定水準確保することが重要となる。このため、東近江市立地適正化計画を適切に運用し、現在の市街地規模は拡大しないことを基本としつつ、都市及び地域の拠点等へ生活サービス機能を誘導し、周辺に人口の集積を図ることにより、生活利便性が確保された自立した生活圏を形成する。

また、公共交通ネットワークの再構築を図り、都市機能が集まる拠点と地域が移動しやすい、暮らしやすいまちづくりを目指す。

②地域の活性化による持続可能な都市の実現

人口が減少へと転じ、将来、産業の衰退が懸念される中、地域経済を維持するためには、人口減少の主な原因である若者の市外流出を抑制し、雇用の場を確保することが求められる。このため、インターチェンジ（IC 及びスマート IC）の整備等により広域交通の利便性が改善し、企業立地等の需要が見込まれる地域においては、産業の誘導を積極的に図り、地域の活性化、発展を目指す。

③地域資源を大切に、安心して暮らせるまちづくりの推進

美しい風景や景観、数多くの歴史文化遺産等は本市の特徴であり、最大の魅力となっている。外国人を含め観光客数は近年増加傾向にあることから、これを交流人口拡大の絶好の機会として捉え、多様で豊かな自然環境、奥深い歴史・文化を地域活性化の資源として保全・活用し、観光産業や地域の発展へとつなげる。

また、近年多発する集中豪雨や洪水、切迫する南海トラフ巨大地震及び鈴鹿断層、琵琶湖西岸断層等の自然災害等、防災意識を高め、地域コミュニティの強化や防災・減災対策を講じ、安心して暮らせるまちづくりを推進する。

序.2 都市計画マスタープランの構成

(1) 対象区域

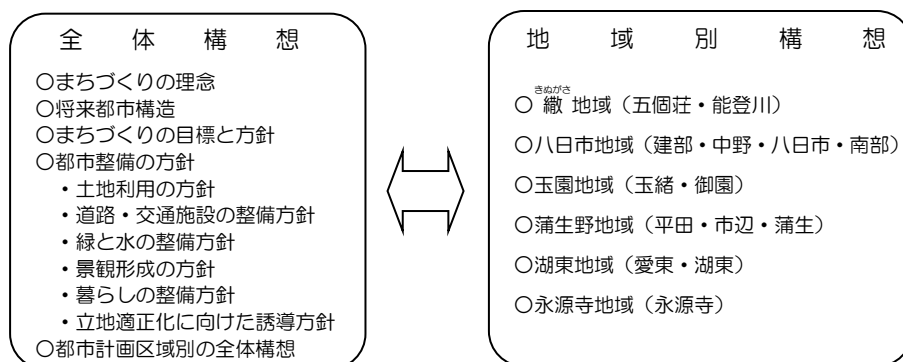
都市計画マスタープランは、都市計画区域を有する市町村において策定され主として都市計画区域が対象であるが、東近江市においては、市域の一体的な発展、健全な土地利用の誘導のため、都市計画区域外も含め、市域全体を対象とする。

(2) 計画の目標年次

都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の令和 22 年（2040 年）を展望しつつ、実効性のある計画とするため 10 年後の令和 12 年（2030 年）を目標とする。

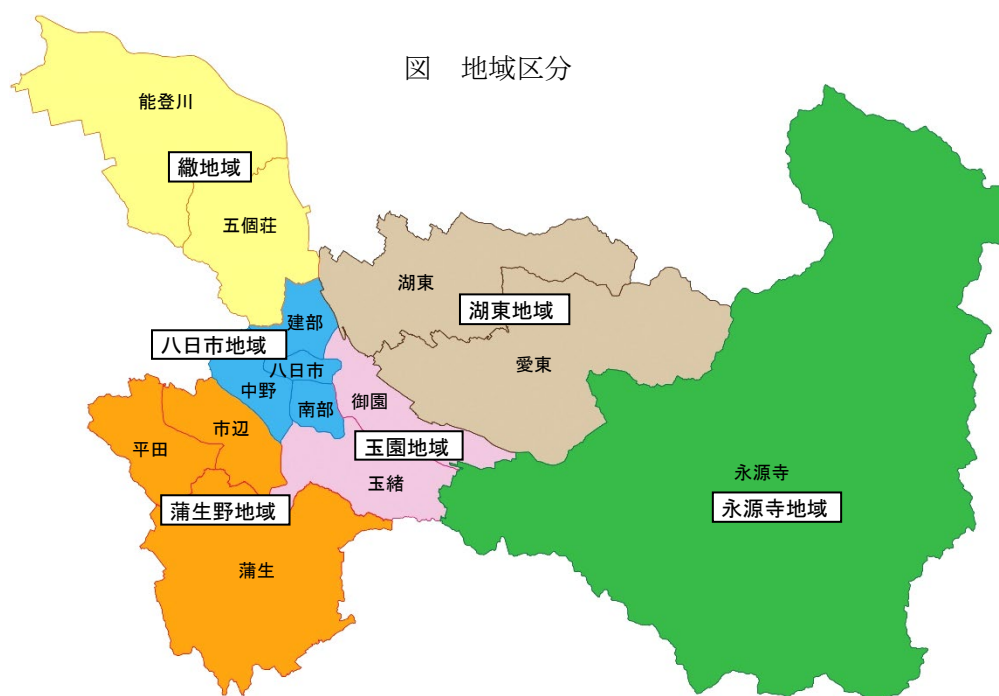
(3) 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、市全域のまちづくりの理念・目標や将来都市像、都市整備方針を定めた「全体構想」と各地域（6 地域）のまちづくりの方針を定めた「地域別構想」で構成する。



<地域区分>

都市計画マスタープランの地域区分については、地理的なつながりや生活圏の形成、都市計画制度の違い、課題の共通性などから下図のとおり 6 地域に区分する。

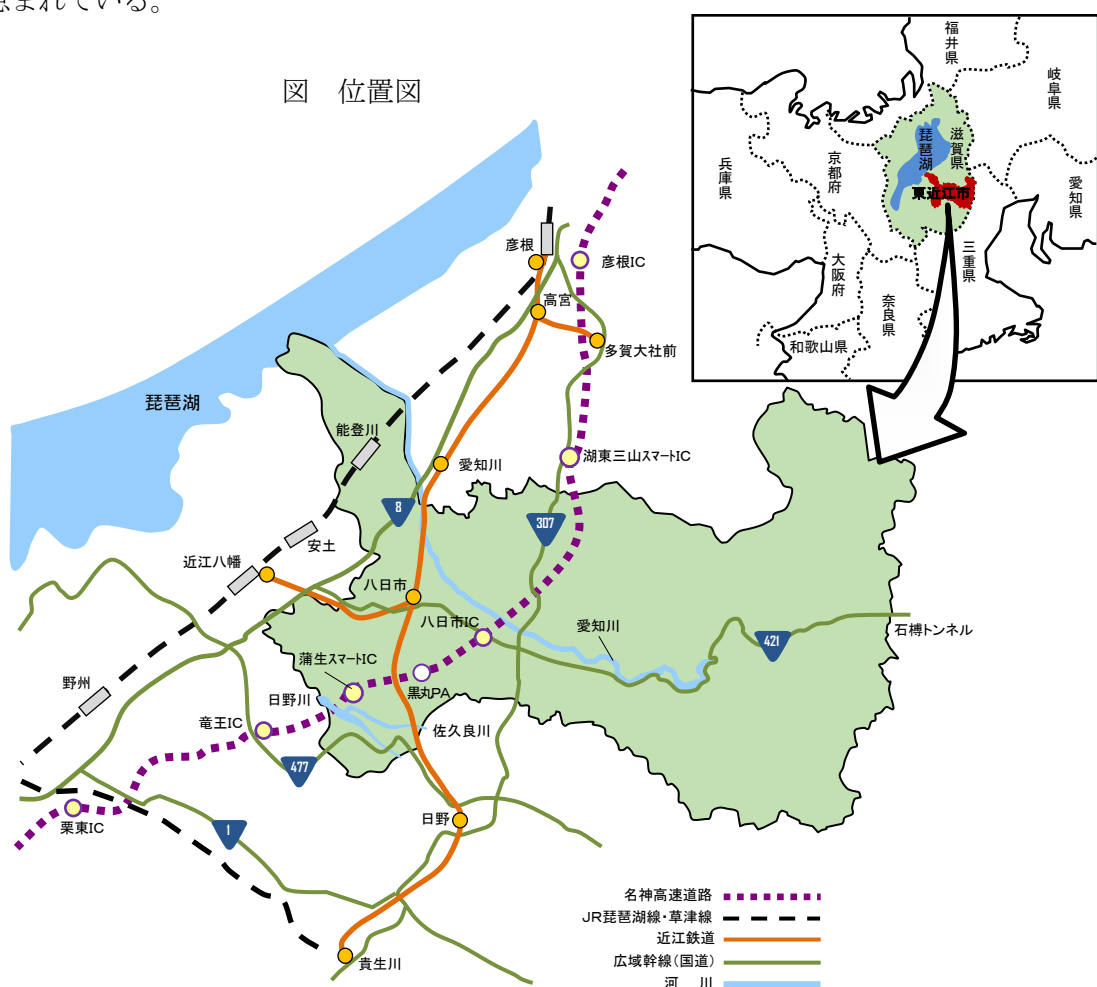


第1章 現況及び課題整理

1.1 東近江市の現況と動向

1.1.1 東近江市の位置

- ・本市は、滋賀県の南東部に位置し、京阪神と中京都市圏との中間にある。
- ・名神高速道路や国道8号等の主要幹線が走り、京都や大阪、名古屋といった大都市圏をつなぐ国土軸上に位置している。
- ・日本海と太平洋を結び、北陸や三重方面とも交流が広がる位置にもある。
- ・鈴鹿の雄大な山並みから、それを源流とする河川、湖東平野に広がる田園風景、里山風景、湖辺の水辺空間等、広大な市域を有する東近江市は、水と緑の多い豊かな自然と美しい風景に恵まれている。



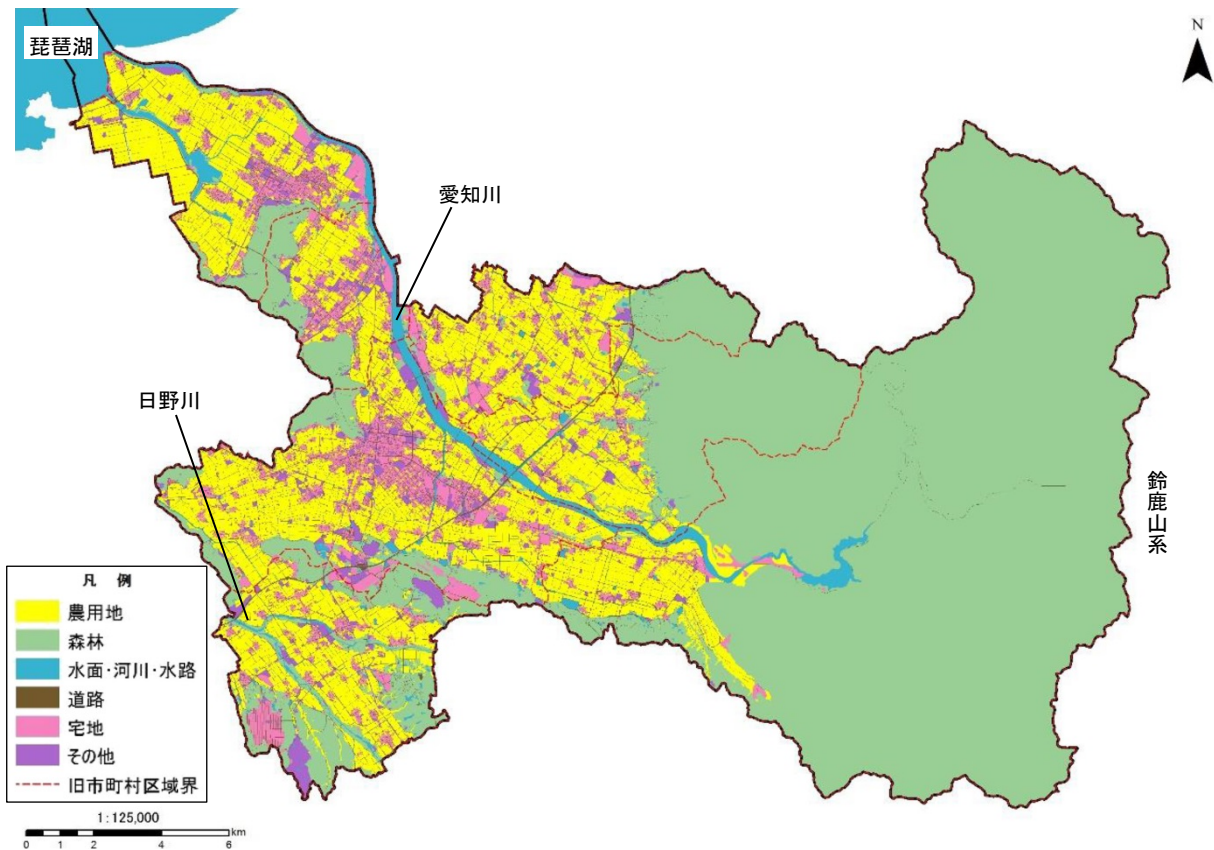
1.1.2 交通体系

- ・道路網は名神高速道路（八日市IC、蒲生スマートIC、湖東三山スマートIC）、国道8号、国道307号、国道421号、国道477号などが広域幹線網を形成している。
- ・鉄道はJR琵琶湖線、近江鉄道本線及び八日市線が通っており、周辺市町や京阪神を結んでいる。また、市内には路線バス（近江鉄道バス）、コミュニティバス（ちょこっとバス、ちょこっとタクシー）が運行されている。

1.1.3 自然的条件

- ・地形は東西に細長く、東に鈴鹿山系、西に琵琶湖がある。河川は市域の中央を愛知川が、南西部を日野川が流れ、流域に形成された丘陵、扇状地、平野部を中心に市域の約2割を占める美しい田園地帯が広がっている。市域の5割強を占める森林や点在する里山、河川など、豊かな自然と美しい風景に恵まれている。
- ・地質は、東部を中心に砂岩・粘板岩などの古期堆積岩と鈴鹿山脈を形成している鈴鹿花崗岩、石英斑岩などの半深成岩が固結した地質が分布しており、中部以西には新生代の第三紀末から第四紀にかけて堆積した古琵琶湖層群と呼ばれる砂礫層・砂層・粘土層などの半固結状の地層群と、それ以降に堆積した砂礫を主体とする段丘層、砂・礫・泥などの未固結の軟質な沖積層が分布している。

図 土地利用現況図



1.1.4 歴史的條件

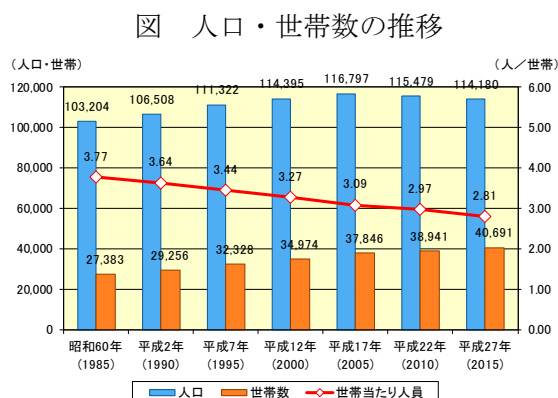
- ・本市は、縄文時代の集落跡や古墳群、大陸文化の影響を残す文化財などが数多くあり、万葉の時代から蒲生野に伝わる歴史ロマンや全国で活動する木地師たちのふるさと、ガリ版発祥の地として有名である。また、百済寺や永源寺、太郎坊宮など多くの古刹が位置している。
- ・中世以降は市場町や門前町として、また交通の要衝として栄えるとともに、近世には近江商人の活躍が見られる。
- ・こうした背景のもと、鈴鹿山脈から琵琶湖に至る地理的、歴史的に多様性に富み、それぞれの地域において積み重ねられた豊かな歴史文化を誇り、現在でも伝統的な行事をはじめ、歴史文化遺産を活用したまちづくりや市民活動が展開されている。

1.1.5 社会的条件

(1) 人口

①人口・世帯数の推移

- ・東近江市の人口は、これまで緩やかな増加傾向が続いていたが、平成17年(2005年)の116,797人をピークに減少に転じており、平成27年(2015年)では人口は114,180人、世帯数は40,691世帯となっている。
- ・世帯当たり人員は2.81人/世帯であり、核家族化が進行している。



(資料：各年国勢調査)

②年齢3区分別人口

- ・年齢3区分別人口は、平成27年(2015年)国勢調査によると、年少人口、生産年齢人口、老年人口の構成比がそれぞれ14.5%、60.8%、24.7%となっている。近年は少子高齢化が進行しており、おおむね滋賀県平均と同率だが、若干その傾向は強い。

③地区別人口

- ・地区別に人口の推移(平成17年(2005年)～平成27年(2015年))をみると、中野地区、御園地区、南部地区では増加しているものの、他地区では微減～減少、特に愛東地区、平田地区、永源寺地区での減少が目立つ。
- ・人口シェアは、能登川地区が最も高く(20.2%)、次いで、蒲生地区、五個荘地区の順となっている。

④外国人登録人口

- ・平成31年(2019年)4月1日現在における外国人登録人口は3,305人で、東近江市総人口(114,186人)の2.9%を占めており、滋賀県全体(総人口1,411,498人、外国人登録人口26,247人)の1.9%と比較して外国人の割合が高い。

⑤流出人口

- ・本市の転入・転出者数の動きをみると、近年は、転入者3,600人前後に対して、転出者3,800人前後で推移しており、転出超過の状況が続く。特に20～30歳代の転出が顕著である。
- ・通勤通学の流動状況は、本市から他市町への通勤通学者数(流出人口)が他市町から本市への通勤通学者数(流入人口)を上回る流出超過となっている。内訳をみると、流入では近江八幡市(24.2%)、次いで彦根市(17.9%)、愛荘町(11.8%)となっており、流出では近江八幡市(19.2%)、次いで彦根市(13.0%)、日野町(9.6%)などとなっている。(平成27年(2015年))
- ・平成31年(2019年)3月実施のアンケート調査によれば、日常生活の行動(通勤通学先、買物先、通院先等)において、八日市地区周辺及び市東部は八日市地区との結びつきが強い傾向がみられる一方、織地域(五個荘地区・能登川地区)は八日市地区との結びつきは弱く、彦根市、近江八幡市との結びつきが強くなる傾向がみられる。

(2) コミュニティ・防災等

- ・市内 14 地区を単位とした「まちづくり協議会」が設立されており、地区まちづくり計画を策定し、広報紙の発行や地区イベントの開催、地域福祉や防災減災をはじめとした地域課題への取組など、市民生活に密着した活動が展開されている。
- ・小学校、中学校、高校、幼稚園等の教育施設、コミュニティセンター、福祉センター等の公共施設が避難所に指定されている。また、各地区に消防団の方面隊が設置されている。

(3) 産業

①産業別就業人口

- ・農業などを中心とした第 1 次産業の構成比は、平成 17 年(2005 年)に一時的に増加したものの、昭和 60 年(1985 年)以降の傾向としては一貫して減少にあり、平成 27 年(2015 年)には 5%に満たない。第 2 次産業は平成 12 年(2000 年)の 27,602 人をピークに減少に転じる一方、第 3 次産業は増加傾向にあり、平成 27 年(2015 年)には 30,457 人と就業者全体の過半数を占める。
- ・県平均と比べると、第 1 次産業と第 2 次産業の構成比が高く、第 3 次産業は低い。

②農林水産業

- ・農家数(販売農家)は近年一貫して減少傾向が続いており、平成 27 年(2015 年)には 2,955 戸となる。経営耕地面積も減少傾向が続き、特に永源寺地域では経営耕地面積は約 4 割減(平成 17 年(2005 年) / 平成 27 年(2015 年)比)となっている。
- ・農業産出額は減少傾向から増加に転じており、平成 29 年(2017 年)の県内の占有率は 16.8%で、県下で第 1 位となっている。
- ・市域の 5 割超が山林であり、そのうち約 3 割が人工林で占められている。民有林約 21,100ha に対して国有林約 680ha となる。
- ・水産業は、琵琶湖や伊庭内湖を漁場とした網漁業が中心となるが、漁業経営体は減少傾向にあり、平成 25 年(2013 年)には 24 経営体となっている。

③工業

- ・市内工業の事業所数及び従業者数、製造品出荷額等の推移をみると、リーマン・ショック(平成 20 年(2008 年))後の景気後退による落ち込み以降の回復もあり、平成 29 年(2017 年)では事業所数 295、従業者数 16,556 人、製造品出荷額等約 7,062 億円となり、県内の占有率は事業所数、従業者数、製造品出荷額等ともに県下で第 2 位となっている。

④商業

- ・本市の事業所数、年間商品販売額は減少傾向にあり、平成 28 年(2016 年)の年間商品販売額の県内占有率は 6.3%で県下で第 6 位、商店数及び従業者数はともに県下で第 5 位となっている。

⑤観光

- ・日本遺産の構成資産となる五個荘金堂の町並み、伊庭の水辺景観、永源寺と奥永源寺の山村景観をはじめ、百済寺や太郎坊宮等の古刹、蒲生野、能登川水車とカヌーランド、あいとうマーガレットステーション(道の駅)、奥永源寺溪流の里(道の駅)、鈴鹿 10 座、永源寺地域のキャンプ場など、観光資源が多数立地している。

1.1.6 土地利用

(1) 土地利用現況

- 本市の土地利用は、山林が最も多く(56.3%)、次いで農地(田及び畑、22.7%)、宅地(6.1%)となっている。

表 土地利用現況

平成 29 年 (2017 年)	総数	農地		宅地	池沼	山林	原野	雑種地	琵琶湖	その他
		田	畑							
面積(km ²)	388.37	82.74	5.33	23.54	0.12	218.49	0.93	6.97	5.15	45.10
構成比(%)	100%	21.3%	1.4%	6.1%	0.0%	56.3%	0.2%	1.8%	1.3%	11.6%

(資料：市統計書)

(2) 都市計画上の土地利用

- 総面積のうち、線引き都市計画区域面積は 35.1% (市街化区域面積 3.8%、市街化調整区域 31.3%)、非線引き都市計画区域面積は 10.9% を占め、都市計画区域外面積は 54.0% を占めている。

(3) 用途地域別面積

- 用途地域別面積の内訳は、住居系が 56.0%、商業系が 11.4%、工業系が 32.6% となっている。滋賀県平均と比較すると工業系の占める割合が高い。

(4) 低未利用地

- 市内の低未利用地は、都市計画区域内で約 451ha となり、区域面積の 2.4% となるのに対して、市街化区域内では約 89ha (区域面積の 6.2%) と、市街化区域内に低未利用地が集積する状況が伺える。
- 市街地における低未利用地の存在は、将来の少子高齢化に伴う空家や空地の増加とも相まって、低密度な都市構造(都市のスポンジ化)を招くことが懸念される。

(5) 空家

- 空家等実態調査(平成 30 年度(2018 年度))において、市内に 1,564 戸の空家があることが確認された。
- 空家は市内各地に点在しており、うち約 3 割の空家が線引き都市計画区域(近江八幡八日市都市計画区域)の市街化区域内に所在し、約 4 割が同市街化調整区域に所在する。また、非線引き都市計画区域(湖東都市計画区域)には全体の約 2 割が、都市計画区域外には約 1 割が所在する。

表 区域別面積(平成 29 年(2019 年)3 月時点)

	合計(ha)	構成比(%)
総面積	38,322	100.0
線引き都市計画区域	13,467	35.1
市街化区域	1,441	3.8
市街化調整区域	12,026	31.3
非線引き都市計画区域	4,162	10.9
都市計画区域外	20,693	54.0

(資料：市資料。総面積は県統計書。琵琶湖の面積除く。)

表 用途地域別面積(平成 31 年(2019 年)3 月時点)

	合計(ha)	構成比(%)	滋賀県構成比(%)
用途地域別面積	1,440.5	100.0	100.0
第1種低層住居専用	64.4		
第2種低層住居専用	0.0		
第1種中高層住居専用	281.0		
第2種中高層住居専用	95.3		
第1種住居	329.4		
第2種住居	22.2		
準住居	14.8		
住居系計	807.1	56.0	60.4
近隣商業	114.9		
商業	49.7		
商業系計	164.6	11.4	11.0
準工業	97.5		
工業	227.2		
工業専用	144.1		
工業系計	468.8	32.6	28.6

(資料：市資料)

1.1.7 市街化動向

(1) D I D

- ・ D I Dは拡大傾向にあり、平成 27 年(2015 年)時点で近江鉄道八日市駅周辺及びその東側(～八日市 I C 周辺)、J R 能登川駅周辺にみられる。
- ・ D I D内人口密度は近年 50～52 人/ha の水準が維持されており、平成 27 年(2015 年)には市全域の人口の 29.4%を占めている。

注) D I D (人口集中地区)は、国勢調査で設定されるもので、人口密度が 4,000 人/k m²以上の調査地区が互いに隣接し、その人口が 5,000 人以上となっている地区。

(2) 宅地開発状況

- ・ 平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)において開発許可された宅地開発事業は、市全体で合計 241 件、面積 69.3ha (年平均 34 件、約 9.9ha)となる。
- ・ 区域別にみると、近江八幡八日市都市計画区域の市街化区域で年平均 12 件(約 5.8ha)に対して、市街化調整区域で年平均 19 件(約 2.7ha)となる。
- ・ 湖東都市計画区域(非線引き区域)では年平均 3 件(約 1.4ha)となる。

注) 都市計画区域外の山林部一部を除く市全域を対象としている。

(3) 建物新築動向

- ・ 平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における建物新築動向は、市全体で年平均 685 件であり、区域別にみると、近江八幡八日市都市計画区域の市街化区域が年平均 350 件(市全体の約 51%)、市街化調整区域が年平均 236 件(市全体の約 35%)を占めている。
- ・ 湖東都市計画区域(非線引き区域)では年平均 91 件(市全体の約 13%)、また都市計画区域外では年平均 8 件(市全体の約 1%)となる。
- ・ 新築の住宅の建て方についてみると、1 戸建ては年平均 499 件と最も多く、また 3 階以上の共同住宅は年平均 4 件となっている。

注) 都市計画区域外の山林部一部を除く市全域を対象としている。

(4) 農地転用

- ・ 平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における農地転用状況は、市全体で 2,352 件(179.6ha)となり、うち住居用地は 902 件(98.1ha)となる。
- ・ 区域別にみると、近江八幡八日市都市計画区域の市街化区域で年平均 123 件(約 5.0ha)に対して、市街化調整区域で年平均 133 件(約 7.6ha)となる。
- ・ 湖東都市計画区域(非線引き区域)では年平均 26 件(約 10.4ha)、また都市計画区域外では年平均 54 件(約 2.7ha)となる。
- ・ 市街化区域内では農地転用の約 6 割が住宅用地に転用される一方、市街化調整区域及び非線引き区域、都市計画区域外では住宅用地への転用は 2～3 割程度に留まる。

注) 都市計画区域外の山林部一部を除く市全域を対象としている。

1.1.8 都市基盤整備状況

(1) 市街地開発事業等

- ・都市計画区域内における市街地開発事業等は、土地区画整理事業が9件施行されている。

(2) 都市計画道路等

- ・計画決定された都市計画道路は、総延長80.43kmである。整備状況をみると、改良済みと概成済みを加えた整備率は平成29年度(2017年度)末時点で43.0%となっている。
- ・交通広場は、JR能登川駅、近江鉄道八日市駅において計画決定されている。

(3) 公園・緑地

- ・都市計画公園及び緑地については、公園26箇所(80.16ha)、緑地4箇所(140.85ha)、墓園1箇所(3.40ha)が計画決定されている。
- ・そのうち、公園では21箇所(69.94ha)、緑地は3箇所(4.50ha)、墓園1箇所(3.40ha)が供用開始されている。整備率(面積供用率)は、公園が87.3%と高く、緑地が3.2%と低くなっている。
- ・大規模な公園として布引運動公園、布施公園、ひばり公園があり、一部供用されている。
- ・都市計画公園はほとんどが近江八幡八日市都市計画区域に集中しており、湖東都市計画区域にはひばり公園のみが供用されている。

(4) 下水道・上水道

- ・下水道は、近江八幡八日市都市計画区域内に公共下水道(管延長約566km、処理区域内人口約88,000人)が整備され、整備状況は平成30年度(2018年度)末時点で77.5%となる。
- ・その他、農村下水道(農業集落排水)(管延長約266km、処理区域内人口約25,000人)が整備される。
- ・上水道は、東近江市が管轄する水道事業(八日市地区、五個荘地区、能登川地区、蒲生地区、永源寺地区)と愛知郡広域行政組合が管轄する水道事業(湖東地区及び愛東地区)となる。

1.1.9 公共公益施設現況

(1) 公共施設の保有状況

- ・本市の公共施設(建物)の保有量は、延床面積で483,667㎡(平成28年度(2016年度)時点)となり、学校教育系施設が全体の約4割、スポーツ・レクリエーション系施設が約1割を占める。
- ・公共施設の7割以上が高度経済成長期後、バブル経済期後及び市町合併後に整備されており、築30年以上を経過した施設が196,681㎡と延床面積全体の約4割を占める。

(2) コミュニティ施設・福祉施設等

- ・各地区にコミュニティセンターが位置している。
- ・支所周辺を中心に、保健・福祉施設等が位置している。
- ・公的医療機関(有床)として、国立病院機構東近江総合医療センター、市立能登川病院、市立蒲生医療センターが位置している。

- ・高齢者保健福祉計画、介護保険事業計画により10の日常生活圏域が設定されている。
(能登川西、能登川東、五個荘、八日市、八日市西、八日市東、蒲生、湖東、愛東、永源寺)
- ・乳幼児健診は能登川・東近江保健センターで実施している。

(3) 文化・スポーツ施設

- ・支所周辺を中心に、文化施設(図書館、博物館・資料館、体験・学習施設等)が位置している。
- ・スポーツ施設として陸上競技場及び体育館、プール等が市内各地に位置している。

(4) 教育施設

- ・東近江市内の小学校は22校、中学校は10校(うち私立1校)となる。また、高校は5校(全日制4校・通信制1校)、専門学校は1校(滋賀医療技術専門学校)、大学は1校(びわこ学院大学)となる。

1.1.10 土地利用規制

(1) 都市計画

- ・都市計画区域及び土地利用規制を表に示す。

表 都市計画区域別の土地利用規制等

都市計画区域名等		近江八幡八日市都市計画区域(一部)	湖東都市計画区域(一部)	都市計画区域外
		線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域(用途未指定)	
地域		織地域 八日市地域 玉園地域 蒲生野地域	湖東地域(一部)	湖東地域(一部) 永源寺地域
土地利用規制等	用途地域	(市街化区域) 適用	—	—
	集団規定	適用	適用	—
	開発許可	(市街化区域) 1,000㎡以上※ (市街化調整区域) 原則すべて	(条例により) 1,000㎡以上※	1ha以上

近江八幡八日市都市計画区域：近江八幡市(全域)・東近江市(一部)・日野町(全域)・竜王町(全域)

湖東都市計画区域：東近江市(一部)・愛荘町(一部)

※ただし、道路築造を伴う場合は、300㎡以上

(資料：市資料及び滋賀県資料等)

(2) 地区計画

- ・地区計画は、市街化区域7地区及び市街化調整区域11地区の計18地区が決定されている。
- ・市街化調整区域には、「東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準」(平成24年(2012年)3月30日告示、平成29年(2017年)10月23日改正)を定め、市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で良好なまちづくりの誘導を推進している。

(3) 農業振興地域適用状況

- ・農業振興地域面積は14,676ha、農用地区域面積は9,250haとなっている。

(4) その他土地利用に関する法律適用状況

- ・土地利用に関するその他の法律適用状況を表に示す。

表 土地利用に関する法律適用状況

地域・地区	名 称	根拠法
特別用途地区	大規模集客施設制限地区 (準工業地域の全域)	都市計画法
風致地区	箕作山、布施山	都市計画法
伝統的建造物群保存地区	五個荘金堂	都市計画法
自然公園	特別保護地区	鈴鹿国定公園
	特別地域	琵琶湖国定公園、鈴鹿国定公園 三上・田上・信楽県立自然公園 湖東県立自然公園
	普通地域	湖東県立自然公園
保安林	—	森林法
国有林	—	森林法
ヨシ群落保全区域	—	滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例
水源森林地域	—	滋賀県水源森林地域保全条例

(資料：市資料及び滋賀県資料等)

1.1.11 都市景観

(1) 景観形成の推進

- ・良好な景観形成を総合的・計画的に推進するマスタープランとして「東近江市風景づくり基本計画」(平成22年(2010年))を策定するとともに、市民が風景づくりに取り組む共通のルールとして「東近江市風景づくり条例」(平成22年(2010年)7月告示)を制定し、市民と行政の協働による東近江らしい風景づくりに取り組んでいる。

(2) 景観特性

① 地形がもたらす多様な景観

- ・東西に細長く、東の鈴鹿の山岳地から西の琵琶湖に至る様々な地形の中で、鈴鹿山系の景観、愛知川、日野川等の河川景観、田園農村集落景観、山村集落景観、里山景観、伊庭内湖周辺の湖辺集落景観など多様な景観を形成するとともに多くの景観を享受する視点場を有する。

② 人々の暮らしに根付いた風景

- ・古来、自然地形との付き合いの中で豊かな生活・文化が育まれ、市の中心部は市場町としてにぎわい、田園部では「塊村集落」が広く点在し、また近江商人を輩出し豪勢な商家住宅が建ち並ぶ集落など、地域独特の景観を形成している。

③ 重層的な歴史・文化が育んだ風景

- ・近江の中東部に位置する本市は、歴史上重要な位置を占め、神社、仏閣や商人屋敷などの建築物、祭りや伝統行事などの文化財とともに、中山道、御代参街道、千草街道、八風街道などの歴史街道が通っており、往時の名残りを留めている。

④ 水のネットワークがもたらす生活風景

- ・鈴鹿の山岳地の谷水、丘陵地から平野部にかけての溜池や河川、湧水、琵琶湖につながるクリークが発達など、「水」の循環に支えられた生活・文化の風景が数多くみられる。

⑤ ひろがりとつながりの風景

- ・琵琶湖を中心に鈴鹿山系と比良山系に囲まれ、湖東の平野から湖西の対岸までの大パノラマの“ひろがりの風景”
- ・琵琶湖に注ぐ河川や川辺林の緑・水や街道、歴史などの“つながりの風景”

(3) 日本遺産

- ・地域の歴史的魅力や特色を通じて我が国の文化・伝統を語るストーリーを「日本遺産」として文化庁が認定するもので、東近江市においては、滋賀県及び関係市町による「琵琶湖とその水辺景観－祈りと暮らしの水遺産」（平成 27 年（2015 年）認定、平成 28 年（2016 年）追加認定）の構成資産として、「五個荘金堂の町並み」「伊庭の水辺景観」「永源寺と奥永源寺の山村景観」の 3 資産が位置付けられている。

(4) 林業遺産

- ・林業遺産は、日本各地の林業発展の歴史を将来にわたり記憶、記録すべく、その発展の歴史を示す景観や施設、跡地などについて日本森林学会が認定するもので、東近江市の「木地師文化発祥の地 東近江市小椋谷」は、古来より継承してきた慣習、制度、轆轤技術等、木地師の文化の中心地として、県内初の遺産として平成 30 年（2018 年）認定された。

(5) 東近江市八景・東近江市八選

- ・東近江市内には、四季折々の美しい景色・景観が数多くあり、「東近江市八景」が選定されている。（「永源寺」、「栗見出在家から見る輝くびわ湖」、「百済寺」、「湖東平野の眺望」、「太郎坊宮」、「五個荘金堂のまちなみ」、「石塔寺」、「御池岳」）
- ・東近江市の誇りとして、これからも残していきたい風俗・伝統行事・郷土芸能として「東近江市八選」が選定されている。（「東近江大凧」、「引接寺万燈供養」、「木地師のふるさと」、「小幡人形」、「ハナノキ」、「江州音頭」、「伊庭の坂下し祭」、「蒲生の古墳群」）

(6) 都市景観

（八日市駅前）

- ・八日市駅前土地区画整理事業（昭和 60 年（1985 年）～平成 18 年（2006 年））の区域の中で、商店街の近代化事業により、統一された街並みが整備されている。景観形成に当たっては、「まちづくり憲章」が作成され、勾配屋根、外壁の色等の統一が図られている。
- ・延命新地地区は、かつて県内でも有数の繁華街として多くの人で賑わい、今も路地や町家など大正や昭和初期の風情ある街並みが残されており、保全・再生の景観ルールに基づく住宅等修景が図られている。

（中心市街地 市神社周辺）

- ・御代参街道、八風街道沿いに市場町として栄えた面影が残る。

（行政ニュータウン）

- ・「森と水と屋根のあるまち」をテーマに緑の多い調和のとれた街区が形成されている。

(五個荘金堂)

- ・五個荘金堂町の一部は、国の重要伝統的建造物群保存地区「五個荘金堂伝統的建造物群保存地区」に選定されている（平成 10 年（1998 年）12 月 25 日地区決定）。

(能登川駅西地区)

- ・土地区画整理事業、地区計画により統一された街並みが整備されている。

(布引台地区)

- ・地区計画により、住みよい住環境を維持推進している。

(伊庭内湖周辺の集落地)

- ・琵琶湖の内湖である伊庭内湖及び内湖周辺の集落一帯は、国の重要文化的景観「伊庭内湖の農村景観」に選定されている。（平成 30 年（2018 年）10 月 15 日選定）

(7) 鈴鹿 10 座

- ・東近江市では、数ある山峰から「東近江らしい」10 の山を認定している。（御池岳、藤原岳、竜ヶ岳、釈迦ヶ岳、御在所岳、雨乞岳、イブネ、銚子ヶ口、日本コバ、天狗堂）

1.1.12 災害リスク

(1) 土砂災害

- ・市東部の山地を流下する河川沿いの平坦地に集落等が形成されており、大雨が降った場合には、土石流、がけ崩れ等の土砂災害の発生する危険性が高く、これまでも台風や集中豪雨により土砂災害が発生している。市内には 289 箇所の土砂災害危険箇所があり、270 箇所が土砂災害警戒区域（うち特別警戒区域 169 箇所）に指定されている。（平成 31 年（2019 年）3 月現在）
- ・また、市内には崩壊土砂流出危険地区 116 箇所、山腹崩壊危険地区 87 箇所の山地災害危険地区が指定されている。（平成 31 年（2019 年）4 月現在）

(2) 浸水想定

- ・市の河川は、市東部の山地から流下して一級河川愛知川、日野川及び蛇砂川に合流し琵琶湖に注いでいる。大雨が降った場合、堤防の決壊、内水のはん濫など浸水被害の発生する危険性があり、過去に台風や集中豪雨により水害が発生している。
- ・区域区分に関する都市計画の決定または変更について、滋賀県流域治水の推進に関する条例では、10 年確率降雨時における想定浸水深 0.5 メートル以上の区域は「新たに市街化区域に含めない」こととしている。

1.2 上位・関連計画

1.2.1 上位計画

<上位計画>

- (1) 第2次東近江市総合計画（平成29年（2017年）3月）
- (2) 第2次東近江市国土利用計画（平成30年（2018年）3月）

(1) 第2次東近江市総合計画（平成29年（2017年）3月策定／令和7年度（2025年度）目標）

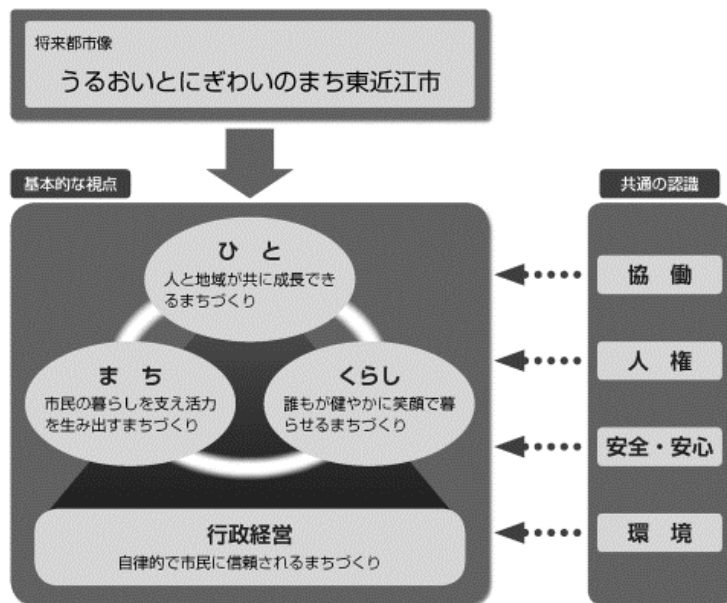
第2次東近江市総合計画は、東近江市のまちづくりの指針となる最上位計画。これまでのまちづくりの進捗状況、人口減少及び少子高齢化といった課題を踏まえ、地域の特徴をいかした、これからのまちづくりを展望し、目指すべき将来像の実現に向けた取組を推進していく。

■将来都市像

うるおいとにぎわいのまち 東近江市
～鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし 人が輝くまちづくり～

■まちづくりの基本方針

- 【基本方針1】ひと～人と地域が共に成長できるまちづくり～
- 【基本方針2】くらし～誰もが健やかに笑顔で暮らせるまちづくり～
- 【基本方針3】まち～市民の暮らしを支え活力を生み出すまちづくり～
- 【基本方針4】行政経営～自律的で市民に信頼されるまちづくり～



■将来人口

2040年に10万人、2060年には9万人を目標とします。

(2) 第2次東近江市国土利用計画（平成30年（2018年）3月策定／令和9年（2027年）目標）

第2次東近江市国土利用計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、東近江市のもつ地域特性を十分いかしながら、秩序あるまちづくりと自然環境の保全を前提に、総合的かつ計画的で均衡のある土地利用を図ることを目的として策定。

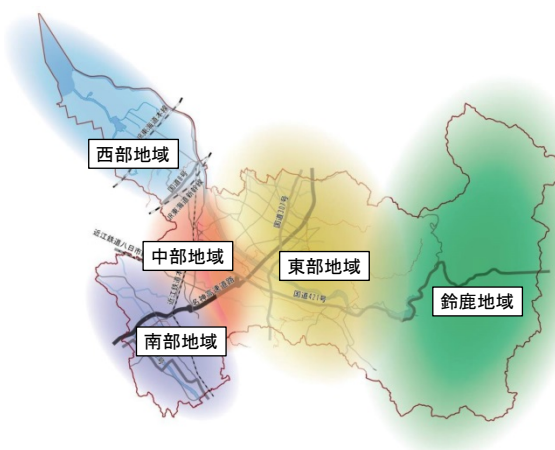
■市土地利用の基本方針

- 適切な市土管理と市民の豊かさを実現する市土地利用
- 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土地利用
- 安全・安心を実現する市土地利用
- 歴史文化を活用・保全する市土地利用
- 複合的な施策の推進と市土の選択的な利用
- 多様な主体による市土管理

■地域別の市土地利用の基本方向（抜粋）

1 西部地域（市の西部、愛知川左岸/JR琵琶湖線・近江鉄道・国道8号が通過）

- ・琵琶湖・愛知川に生息する生物の生育地と多くの人々にうるおいを与える水辺空間としての機能の調和を図りながら、多様な生態系を育む湖辺域の自然環境を保全する。
- ・美しい田園風景、古い街並みや伝統的建造物等の歴史文化遺産を保全継承し、それらの特性をいかした総合的な活用を図る。
- ・本市の西の玄関口としてJR能登川駅のターミナル機能を発揮できるようアクセス道路等の整備を図る。



2 中部地域（市のほぼ中央部/近江鉄道・国道421号・名神高速道路が通過）

- ・近江鉄道八日市駅と八日市ICまでの一帯は本市の中心的な市街地を形成し、行政・産業・文化等の各種の都市機能が集積することから、今後とも、都市基盤の充実、住環境の向上をはじめ都市機能の強化を図り、魅力ある中心市街地の形成とにぎわいの創出に努める。

3 南部地域（白鳥川・佐久良川・日野川流域の平地と丘陵部）

- ・平地は農用地や農村集落の果たす多面的機能の維持増進を図り、田園環境と調和した住環境の保全を進めつつ、国道477号や蒲生スマートIC周辺の計画的な土地利用に努める。
- ・蒲生野、雪野山古墳、あかね古墳公園等の歴史文化遺産の周辺景観も含めた保全とともに、地域資源の活用を努める。

4 東部地域（愛知川流域北側に開けた平野と愛知川流域南側で国道307号以東及び布引丘陵北側に広がる平野部）

- ・美しい田園風景や集落周辺に点在する河辺林、平地林などの里山の保全や再生による活用、優良農地の保全・確保に努め、持続可能な農業経営のための基盤整備や集落の住環境の整備を図る。
- ・石樽トンネルの開通に伴い、国道421号沿いの利活用を図る。

5 鈴鹿地域（鈴鹿山系から麓に広がる森林地帯）

- ・豊かな水を育む緑のダムとして、土砂災害や洪水から市民の生命・財産を守るとともに、保健休養や地球温暖化防止に寄与するなどの公益的機能を有しており、自然に親しむ保健休養機能や森林環境学習及び観光・エコツーリズム等の交流機能の向上を図りながら、森林の保全・活用を図り、次代に引き継いでいく。

1.2.2 関連計画

<関連計画>

- (1) 滋賀県道路整備アクションプログラム 2018 (平成 30 年 (2018 年) 3 月 / 滋賀県)
- (2) 東近江市道路整備アクションプログラム 2019 (平成 31 年 (2019 年) 3 月)
- (3) 東近江市農村振興基本計画 (アグリプラン) (平成 28 年 (2016 年) 7 月)
- (4) 東近江農業振興地域整備計画 (平成 31 年 (2019 年) 3 月)
- (5) 第 2 次東近江市環境基本計画 (平成 29 年 (2017 年) 3 月)
- (6) 東近江市空家等対策計画 (平成 28 年 (2016 年) 3 月)
- (7) 東近江市国土強靱化計画 (平成 30 年 (2018 年) 3 月改訂)

(1) 東近江土木事務所 道路整備アクションプログラム 2018 (平成 30 年 (2018 年) 3 月 / 滋賀県)

道路整備アクションプログラムとは、限りある資源の中で、真に必要な道路整備を計画的にスピーディーに進めるため、「どこに、どんな道路が、いつまでに必要か」を具体的に示した 10 年間の道路整備計画である (県事業)。

■政策目標

- 1 県内産業の活性化と地域文化の交流
- 2 誰もが安心・安全に暮らせる優しい県土の実現
- 3 環境負荷の軽減と個性と潤いのある生活空間の創造
- 4 地域の自立的発展と不安のない暮らしの創出

■地域テーマ

「快適な道づくり」

- ・ 地域を支える道路の整備
- ・ 人と自然にやさしい道路の整備
- ・ 走りやすい道路の整備
- ・ 地域に愛される道路の整備

■道路整備アクションプログラム 2018

改築系：道路事業	22箇所 (うち1箇所湖東土木事務所管内事業を含む)
改築系：街路事業	2箇所
交通安全系：歩道整備	18箇所
交通安全系：交差点改良	4箇所 (うち1箇所国事業を含む)

(2) 東近江市道路整備アクションプログラム 2019 (平成 31 年 (2019 年) 3 月)

道路整備アクションプログラムとは、今後 10 年間の東近江市の道路整備計画を策定したものである。社会経済情勢の変化に適宜対応するため、5 年ごとに見直しを行う。

■基本方針

- 地域活性化の支援
- 安心安全でよりよい生活環境の確保
- 信頼性・防災性の向上

■道路改良事業 (24 路線)

- ・ 渋滞緩和や安全性の確保、走行性の向上を目的とし、道路の新設や現道の拡幅を実施

■交通安全事業 (11 路線)

- ・ 歩行者の安全を確保するため、歩道を設置

(3) 東近江市農村振興基本計画（アグリプラン）（平成 28 年（2016 年）7 月）

東近江市農村振興基本計画（アグリプラン）は、近畿最大の耕地面積を誇る本市の今後 10 年間の農業振興施策について、社会経済情勢の急激な変化に対応した地域農業を確立し、健全な発展を図るために、農業・農村振興のための各種施策を計画的に推進するための方針。

■将来像

風土を生かし、みんなで育て未来につなぐ 豊かな東近江市の農

■農村振興のテーマ・基本方針

- 1 おいしい東近江農産物の発信力・販売力強化
- 2 未来につなぐ「儲かる農業経営」の確立
- 3 農業・農村を将来にわたって担う「人財」の育成・確保
- 4 地域みんなの財産である「農地」の確保と保全整備
- 5 農村環境・歴史文化の継承と風土を生かした地域の活性化

(4) 東近江農業振興地域整備計画（平成 31 年（2019 年）3 月）

■土地利用の方向

農用地は農業の最も基礎的な資源であり、食料生産を担うとともに、自然や環境の保全機能、景観形成機能、体験を通じた教育的機能、レクリエーション機能等多面的機能を有しており、本市の将来の発展方向を考える上でも農用地の保全は必要不可欠である。

そのため、周辺環境と著しく異なった土地利用の混在や無秩序な土地利用を抑制し、道路・住宅等の生活環境整備や商工業振興等都市的土地利用との調整を図りながら、バランスのとれた土地利用と安全性、快適性、健康性などの観点から優良農地の確保や土地利用の質的向上を図っていく。また、農村集落を維持するための住居や施設を適正に配置し、自然と調和した美しい農村環境を保全していく。

■農用地利用計画＜農業上の土地利用の方向＞

- 1 八日市地区
 - ・本地区は、一部の市街化区域に隣接している区域等を除き、おおむね 30ha 区画の整理が完了している。
 - ・布引丘陵地等に展開する畑では、露地野菜や施設野菜が生産されているほか、畜産業との耕畜連携も行われている。
 - ・高生産性・高収益性農業の振興を図るため、今後、大区画ほ場整備を推進する。
- 2 永源寺地区
 - ・本地区は、山間地の一部を除き、おおむね区画の整理が完了した優良農地において、大規模な農業法人をはじめとする担い手によって、多様な営農が行われている。
 - ・中山間地域においては、農業者の高齢化、担い手不足による耕作放棄地の発生とともに、サル等による作物被害が深刻な状況にあるため、獣害対策を充実させ、農地の保全を図る。

3 五個荘地区

- ・本地区は、おおむね区画の整理が完了した優良農地が展開しており、ほ場整備と同時設立された集落営農組織等が多く存在し、水稻、麦、大豆等の生産を行っている。

4 愛東地区

- ・本地区は、おおむね区画の整理が完了した優良農地において、集落営農組織、認定農業者を中心に生産条件が良好なほ場で米、麦、大豆を中心に栽培されている。
- ・施設園芸による果樹（ブドウ・ナシ）、メロン、いちごなどの栽培については、更なるブランド化とともに観光農園としての活用も図っていく。
- ・道の駅あいとうマーガレットステーションを中心として、多品目の野菜栽培等による地産地消も推進されている。
- ・サルを中心とした獣害が深刻な状況にあるため、鳥獣害対策を充実させ、農地の保全を図る。

5 湖東地区

- ・本地区は、おおむね区画の整理が完了した優良農地において、早くから集落営農組織による効率的な営農を推進し、更なる生産性の向上が期待できる地下水位制御システムを導入するなど先進的な取組も行われている。

6 能登川地区

- ・本地区は、琵琶湖とつながる大同川等を水源とした水田が広がるとともに、国営干拓建設事業により造成された小中之湖地区、大中の湖地区が存在し、おおむね区画の整理が完了した優良農地が展開している。
- ・大中の湖地区では、入植当時から大規模な専業農家による営農に加え、「近江牛」の産地として多頭肥育が行われており、近代化施設の整備事業も順次行われてきている。
- ・本地区は、J R能登川駅周辺で都市的土地利用の需要が高く、農地と居住地の適切な仕分けが必要であり、今後も適切な土地利用を行っていく。

7 蒲生地区

- ・本地区は、区画の整理が完了した優良農地において、多くの集落で集落営農組織が集落一農場方式の推進を図っており、多様な営農が行われている。
- ・近年はサル等による作物被害も発生しており、鳥獣害対策を着実に実施し、農地の保全を図る。

○全地区共通

- ・担い手への利用集積をさらに促進させ、土地利用型農業の効率化を図りながら、地域の状況に合わせて施設園芸の導入や野菜生産のための基盤整備を行いつつ野菜の作付けを拡大し、高生産性・高収益性農業の振興を図り、適切な土地利用を行っていく。

(5) 第2次東近江市環境基本計画（平成29年（2017年）3月）

環境基本条例に基づき、「良好な環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本計画」として、市民、事業者及び市がそれぞれの立場で、良好な環境を確保し、市民の健康で文化的な生活を確保していく。

■目指す将来像

東近江市が持つ豊かな自然と市民の営みが有機的につながり 市民が豊かさを感じる循環共生型社会
--

■環境目標と基本施策

基本方針	基本施策
1 地域資源の活用	1-1 自然の恵みを生かした低炭素な暮らしの実現 <ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギーの普及の加速化、省エネルギー対策の拡大 ・低炭素社会構築に向けた自立・分散型の再生可能・省エネルギーの仕組みの検討 1-2 森里川湖を育てる持続可能な農林水産業の振興 <ul style="list-style-type: none"> ・農林水産業による森里川海の活用 ・食、木材の地産地消の拡大 ・環境付加価値のあるものづくり 1-3 心豊かな環境を創造するエコケアライフへの転換 <ul style="list-style-type: none"> ・エコケアライフへの転換 ・良好な環境創造による快適な居住環境の創出 ・廃棄物の減量、資源化の推進
2 地域資源の見直し、保全・再生	2-1 グランドデザインに沿った森里川湖の保全・再生 <ul style="list-style-type: none"> ・良好な環境を保つ秩序ある土地利用の維持 ・良好な景観の保全 ・歴史、文化資源の適正管理とその活用 2-2 生物多様性の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・生息、生育状況の調査と生息地の保全 ・生息実態に基づく効果的な鳥獣害対策の推進 2-3 森里川湖のつながりの再生 <ul style="list-style-type: none"> ・流域の連携 ・地域の自然環境保全活動の推進 ・エコツアーリズムの推進
3 地域資源をつなぐ仕組みづくり	2-4 健康で安心して暮らせる生活環境の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・生活環境の調査と保全 2-5 環境に配慮した社会インフラの更新 <ul style="list-style-type: none"> ・需要の減少に対応したインフラの更新 ・人口減少、高齢化等に対応した交通インフラの構築 3-1 循環共生型まちづくりを促進する仕組みづくり <ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の仕組みづくり ・情報の共有、交流、協働の場づくり 3-2 循環共生型の地域づくり <ul style="list-style-type: none"> ・循環共生型まちづくりのモデルづくりと普及 ・自然を楽しめる場づくり ・市民、事業者、行政の協働のきっかけづくり 3-3 次世代育成 <ul style="list-style-type: none"> ・人材育成 ・子どもの農山漁村体験教育の推進 ・環境教育、学習の推進

(6) 東近江市空家等対策計画（平成 28 年（2016 年）3 月）

東近江市空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条に基づき、国が定める基本指針（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針）に即して、東近江市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する。

■ 基本方針（第 3 章の 1 基本的な方針から引用）

- 1 対策の対象となる空家等を絞って、効率的に取り組む。
空家等を「問題のある空家等」と「問題のない空家等」に分けて、「問題のある空家等」については、所有者等の意見を聞きながら、共に問題の解決に向けて取り組む。
また、「問題のない空家等」についても、今後「問題のある空家等」にならないように、所有者等の意向を確認しながら予防策に取り組む。
- 2 空家等を迷惑な存在ではなく、地域の大切な資源と捉えて取り組む。
市内の空家等の 8 割は利活用可能であり、建築物として価値のあるものや、新たなビジネスを生み出す可能性を持った空家等があります。こうした空家等を資源と捉え移住希望者とのマッチング等の可能性を検討し、取り組む。
- 3 市民、事業者、市等がそれぞれの得意分野をいかしながら協働して取り組む。
空家等の対策は、市のみ、所有者のみでは、解決できない問題となりつつある。そこで、所有者や市、自治会、地域住民、不動産業者をはじめとする市内事業者、NPO、大学等の団体が、それぞれの得意分野をいかしながら協働して取り組む。

(7) 東近江市国土強靱化計画（平成 28 年（2016 年）3 月策定、平成 30 年（2018 年）3 月改訂）

東近江市国土強靱化計画は、国土強靱化基本法第 13 条に基づく国土強靱化地域計画として策定するもので、東近江市総合計画、東近江市地域防災計画等と連携を図りながら、本市における国土強靱化施策を推進する。

■基本目標

1	人命の保護が最大限図られること。
2	市及び地域の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること。
3	市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
4	迅速な復旧復興

■国土強靱化の推進方針（抜粋）

目標	主な方針
1 大規模地震又は風水害が発生した時でも人命の保護が最大限図られる。	○公共施設やインフラ資産の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行う。 ○木造住宅等の既存建築物に対し、耐震診断や耐震改修への取組を支援する。
2 大規模地震又は風水害発生直後から救助・救急、医療活動等が迅速に行われる。	○道路整備アクションプログラムに基づき、計画的に道路整備を進める。 ○橋梁及びトンネルの長寿命化修繕計画に基づく計画的な修繕
3 大規模地震又は風水害発生直後から必要不可欠な行政機能は確保する。	○防災情報システムの整備により、災害に関する情報を一元化し、情報分析や職員の状況認識の統一を行う。 ○業務継続計画にて実施すべき業務を特定し、必要な措置を講ずる。
4 大規模地震又は風水害発生直後から必要不可欠な情報通信の機能及びネットワークは確保する。	○非常用発電機の設置と発電容量の適量化 ○災害時の情報提供手段の一つとしてより多くの市民へ情報が確実に伝達できるよう、全国瞬時警報システム（Jアラート）や緊急速報メールの運用確認と保守点検を行う。
5 大規模地震又は風水害発生後であっても、経済活動（サプライチェーンを含む。）を機能不全に陥らせない。	○経済団体等と協力し、事業所に対して事業継続計画の策定支援及び普及活動を実施する。 ○国や県とともに、国道 8 号や国道 307 号バイパスの整備を促進する。
6 大規模地震又は風水害発生後であっても、生活・経済活動に必要最低限の上下水道、交通ネットワーク等を確保するとともに、これらの早期復旧を図る。	○水道施設については、継続的に基幹管路や配水池の耐震化を実施する。 ○平時における公共下水道施設の点検を充実するとともに、公共下水道業務継続計画（BCP）策定により管理体制の強化を図る。 ○存続する農業集落排水処理施設の機能診断を速やかに実施し、これに基づく耐震化などの対策を計画的に推進する。
7 制御不能な二次災害を発生させない。	○出前講座やリーダー養成講座を積極的に開催する。 ○県と連携し空家等対策を推進する。
8 大規模地震又は風水害発生後であっても、地域社会・経済が迅速に再建・回復できる条件を整備する。	○定住や移住を希望する者に対する支援を実施することにより、地域の担い手を確保し、持続ある地域コミュニティの形成を図る。 ○大規模災害時における連携協定については、滋賀県と滋賀県バス協会、市と近江鉄道において、それぞれ締結しており、協定に基づく更なる公共交通ネットワークの強靱化を図る。

1.3 まちづくりの課題

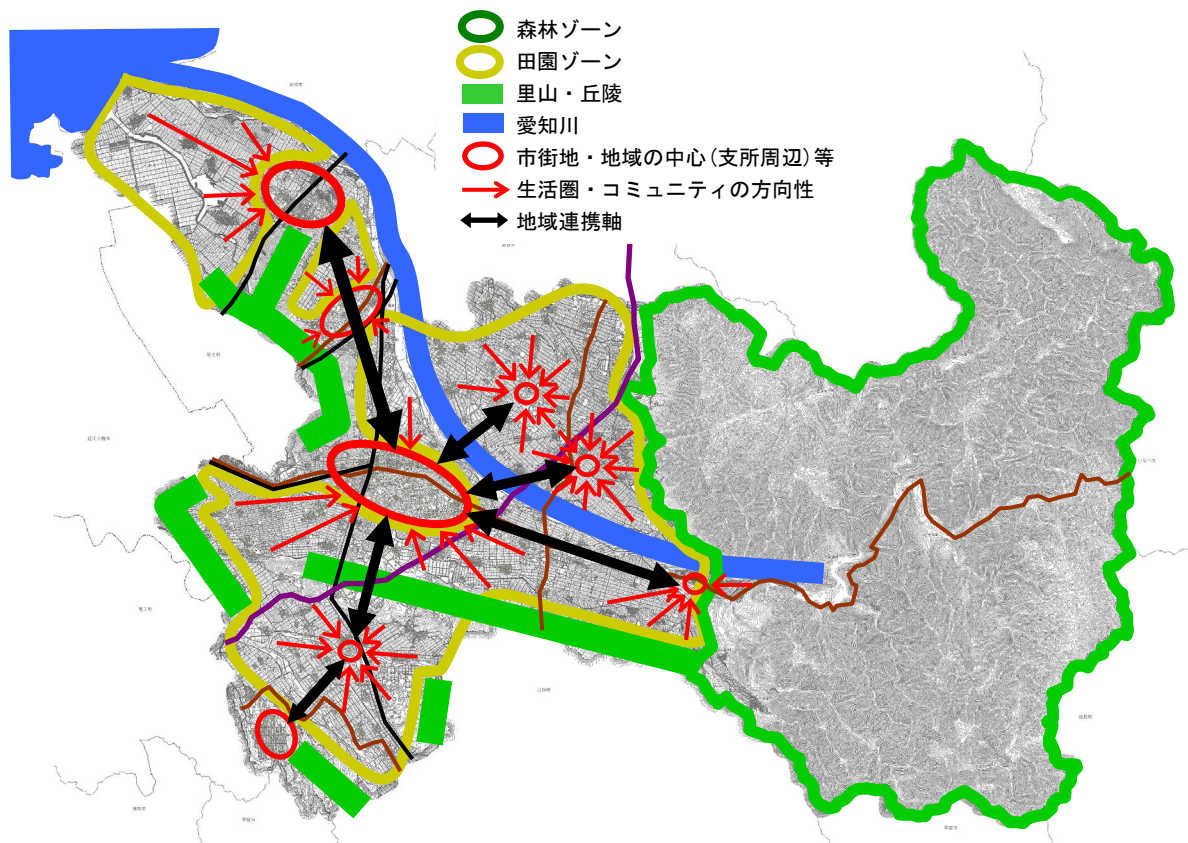
1.3.1 まちづくりの主要な課題

これまでの調査から、東近江市全体に係るまちづくりの主要な課題を以下に整理する。

(1) 自然環境や歴史文化をいかしたまちづくり

- ・東近江市には、鈴鹿の山々とそれを源とする河川、里山、田園、そして琵琶湖など豊かな自然と美しい風景がある。これら東近江市を特徴付ける空間の構造を維持していく土地利用が必要である。
- ・東近江市の都市構造は主として、森林、愛知川、里山・丘陵（布引丘陵・織山等）により分節されている。市街地は八日市地域と能登川地区の中心部に広がるほかは、集落・住宅団地が分散しており、このような現況の都市構造を踏まえたまちづくりが必要であり、分散した集落等と中心市街地である八日市地域の市街地をいかに結ぶかが課題である。
- ・各地域においては、積み重ねられた豊かな歴史文化を誇っている（百済寺や永源寺、太郎坊宮等の古刹、蒲生野、五個荘金堂の町並み、伊庭の水辺景観、奥永源寺の木地師文化等）。それらを保全・活用する土地利用が必要である。
- ・御代参街道沿いなど、歴史街道の面影を残す街並みや歴史的建造物の保存・活用等を通じて、地域の顔となる都市景観の形成を図る必要がある。
- ・空家を地域の大切な資源として定住移住施策をはじめとするまちづくりにおいて、積極的な空家の利活用を推進する必要がある。

図 現況都市構造図



(2) 生活様式・生活行動に応じたまちづくり

- ・各地域は支所を中心に身近な生活圏・コミュニティを形成している。これらと市全体レベルの拠点施設・中心市街地とどのように連携していくかが課題である。
- ・各地域での身近な店舗や商店街の充実など日常生活の利便性向上が望まれて、各地域においては、安心・安全、快適に住み続けていくために、現状の生活様式・行動に応じた、身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実させる必要がある。
- ・また、福祉や医療の充実したまちづくりが望まれており、福祉・医療施設の配置や福祉施策との連携したまちづくりが必要である。
- ・八日市地域は、東近江市の中心市街地として、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、中心商業機能等）をコンパクトに集積し、活性化を図っていく必要がある。
- ・日常の移動に関する安全性や利便性に対する高い関心が伺えることから、将来の高齢社会も見据え、公共交通の利便性の向上を図っていく必要がある。
- ・住みよい環境を維持していくため、また、市全体の一体感の醸成のため、都市計画区域再編と土地利用規制の検討が必要である。
- ・全体的に空家の増加がみられ、特に市街化調整区域の集落地では、空家による近隣住宅の生活環境に悪影響を及ぼし、集落活力の低下が起こっている。空家の適正管理の促進とともに、既存ストックとしての空家の活用が求められる。
- ・本市が保有する公共施設等については、全体の約4割が築30年以上を経過するなど、老朽化の進行に伴い、今後長期間にわたり大規模改修や建替えの時期が集中することが想定されることから、財政負担の状況等も踏まえて計画的、戦略的な施設維持や更新の対応を図る必要がある。

(3) 立地条件をいかした活力あるまちづくり

- ・基幹産業である農業を支援していくために、優良農地の保全、農業の振興が必要である。
- ・国土軸が走り広域交通の要衝であること、また、八日市ICや蒲生スマートIC、石樽トンネル等の交通条件をいかし、工業団地の整備や既存工業地の活性化が必要である。
- ・開発ポテンシャルの高い幹線道路沿道については、土地利用を適正に誘導する。
- ・多くの観光資源をいかし、交流人口の拡大を図っていく必要がある。
- ・国道8号等南北方向を中心とする広域交通ネットワークは充実しているが、渋滞等が発生し、バイパス等の整備が必要となっている。また、東西方向の道路網や各地域を結ぶ道路網が不十分である。市の一体性を強めるとともに、活力あるまちづくりを支援するため、各地域を結ぶ道路体系の強化が必要である。
- ・特に八日市中心部とJR能登川駅（西の玄関口）を結ぶ交通軸の強化が必要である。
- ・自然災害などに対する強い関心とともに、避難場所となる施設や公園などの充実が望まれており、災害に強いまちづくりに向けて、地域の防災力の向上を図る必要がある。

1.3.2 項目別課題の整理

以下に項目別にまちづくりの課題を整理する。

区分	現 状	まちづくりの課題
自然的条件	<ul style="list-style-type: none"> ・鈴鹿の山々とそれを源とする流域の河川、田園、里山、そして琵琶湖など豊かな自然と美しい風景に恵まれている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を本市の貴重な財産として次代に継承するため、保全・再生・活用し、自然と共生するまちづくりの推進
歴史的条件	<ul style="list-style-type: none"> ・鈴鹿山脈から琵琶湖に至る、地理的、歴史的に多様性に富み、それぞれの地域において積み重ねられた豊かな歴史文化を誇っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史文化遺産を活用したまちづくりや市民活動の展開
広域的位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市圏をつなぐ国土軸上に位置している。 ・北陸や三重方面とも交流が広がる位置にある。 ・名神高速道路、国道 8 号、国道 307 号、国道 421 号、国道 477 号などが広域幹線網を形成している。 ・JR 琵琶湖線、近江鉄道本線及び八日市線が通っており、周辺市町や京阪神を結んでいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通の要衝である立地条件をいかしたまちづくり、都市基盤整備の推進
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は平成 17 年（2005 年）をピークに減少に転じ、核家族化が進行している。 ・地区別の推移は中野地区、御園地区、南部地区で人口増加となる一方、愛東地区、永源寺地区、平田地区で人口減少が目立つ。 ・少子高齢化が進行している。 ・外国人登録人口は総人口の 2.9% を占め、外国人の割合が高い。 ・流出超過の状況が続いており、特に 20～30 歳代の転出が顕著である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的かつ適正な人口配置の推進 ・少子高齢社会に対応した都市環境の充実 ・定住魅力の増大 ・公共交通の利便性の向上
産業	<p>(農林水産業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家数は、近年一貫して減少傾向にあり、経営耕地面積も減少傾向が続く。 ・農業産出額は減少傾向から増加に転じており、平成 29 年（2017 年）の県内占有率は第 1 位となっている。 ・市域の 5 割超が山林であり、そのうち約 3 割が人工林で占められている。 ・漁業経営体は平成 25 年（2013 年）には 24 経営体と減少傾向にある。 <p>(工業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の工業は回復傾向にあり、平成 29 年（2017 年）の県内占有率は事業所数、従業者数、製造品出荷額等ともに県下で第 2 位となっている。 <p>(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業所数、年間商品販売額は減少傾向にあり、平成 28 年（2016 年）の年間商品販売額の県内占有率は県下で第 6 位、事業所数及び従業者数はともに県下で第 5 位となっている。 ・物流、倉庫業に対する需要が高い。 <p>(観光)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史文化や自然にあふれる観光資源が多数立地する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・個性ある農林水産業、工業、商業、観光のバランスのとれた活性化 ・農地、森林の多面的機能の保全・活用 ・交流人口の拡大 ・拠点となる観光資源の活用と個々の観光資源のネットワーク化

区分	現 状	まちづくりの課題
土地利用	<p>(土地利用現況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市域の5割強を森林が占め、次いで農用地が約2割を占めている。 <p>(都市計画上の土地利用・用途地域別面積)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総面積のうち、線引き都市計画区域面積は35.1% (市街化区域面積3.8%、市街化調整区域31.3%)、非線引き都市計画区域面積は10.9%を占め、都市計画区域外面積は54.0%を占めている。 ・用途地域別面積の内訳は、住居系が56.0%、商業系が11.4%、工業系が32.6%となっている。滋賀県平均と比較すると工業系の占める割合が高い。 <p>(低未利用・空家)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の低未利用地は、市街化区域内で約89ha (区域面積の6.2%)と、市街化区域内に低未利用地が集積する。 ・市内各地に空家が点在し、うち約3割が市街化区域内に所在し、また約4割が市街化調整区域に所在する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・森林、里山の保全、優良農地の保全 ・計画的かつ良好な市街地形成の誘導促進 ・市街化区域内低未利用の有効活用 ・空家・空地の活用
交通	<p>(交通ネットワーク)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道8号等南北方向を中心とする広域交通ネットワークは充実している。一方で、市内の各地域を連絡する道路や、名神高速道路、国道8号等へのアクセス道路は不十分。 <p>(公共交通)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道はJR琵琶湖線、近江鉄道本線及び八日市線が通っており、市内と周辺市町や京阪神を結ぶ。 ・市内各地を路線バス(近江鉄道バス)及びコミュニティバス(ちょこっとバス、ちょこっとタクシー)が運行されているが、利用者が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の一体性を強めるため、各地域を結ぶ道路体系の強化 ・JR能登川駅や近江八幡市方面へのアクセス向上 ・鉄道、路線バスの利用環境の向上 ・需要に対応した効率的なコミュニティバス等の運行
市街化動向	<p>(DIDD)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近江鉄道八日市駅周辺～八日市IC周辺、JR能登川駅周辺にDIDDがある。 <p>(宅地開発状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成19～25年度(2007～2013年度)にかけて市全体で年平均34件(約9.9ha)の宅地開発がみられる。 <p>(建物新築動向)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成19～25年度(2007～2013年度)にかけて市全体で年平均685件の建物新築がみられる。 ・うち市街化区域は市全体の約51%、市街化調整区域は同約35%を占める。 ・1戸建てが最も多く、年平均499件となっている。 <p>(農地転用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成19～25年度(2007～2013年度)にかけて市全体で2,352件(179.6ha)の農地転用がみられる。 ・市街化区域内では農地転用の約6割が住宅用地に転用される一方、その他の区域等では住宅用地への転用は2～3割程度に留まる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市域全体でバランスのとれた計画的な土地利用、市街化の誘導

注) DIDD(人口集中地区)は、国勢調査で設定されるもので、人口密度が4,000人/k㎡以上の調査地区が互いに隣接し、その人口が5,000人以上となっている地区。

区 分	現 状	まちづくりの課題
都市 基盤	<p>(市街地開発事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業が9件施行されている。 <p>(都市計画道路等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備率は4割程度に留まる。 ・計画決定から長期を経て未整備の路線がある。 ・駅前広場（JR能登川駅、近江鉄道八日市駅）が計画決定されている。 <p>(公園・緑地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園・緑地の整備率（面積供用率）は、公園87.3%、緑地3.2%となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業地区の良好な市街地環境の保全 ・面的整備による良好な市街地整備 ・都市計画道路の整備推進、及び見直し ・公園・緑地の整備推進
土地 利用 規制	<ul style="list-style-type: none"> ・市域は「線引き都市計画区域」「非線引き都市計画区域」「都市計画区域外」に分かれ、異なる土地利用規制となっている。 ・地区計画が8地区決定されている。 ・農用地が市街化区域や平地部の集落を除いた区域に指定されている。 ・森林部を中心に保安林が指定されている。 ・自然公園特別地域（国定公園・県立自然公園）が指定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域再編の検討 ・良好な市街地環境形成の支援 ・優良農地の保全 ・保安林の保全 ・自然公園特別地域の保全
都市 景観	<ul style="list-style-type: none"> ・風景づくり条例や景観計画に基づき、魅力ある風景づくりに取り組んでいる。 ・日本遺産の認定及び東近江市八景・八選が選定されている。 ・土地区画整理事業、商店街近代化事業、地区計画、伝統的建造物群保存地区により良好な都市景観が形成されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市景観の保全と創出、規制と誘導
災害 リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に289箇所（うち特別警戒区域169箇所）の土砂災害危険箇所があり、この内270箇所が土砂災害警戒区域（うち特別警戒区域169箇所）に指定されており、また崩壊土砂流出危険地区116箇所、山腹崩壊危険地区87箇所の山地災害危険地区が指定されている。 ・滋賀県流域治水の推進に関する条例では、10年確率降雨時における想定浸水深0.5m以上の区域は「新たに市街化区域に含めない」としている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に強いまちづくりの推進

第2章 全体構想

2.1 将来フレーム

2.1.1 人口フレーム

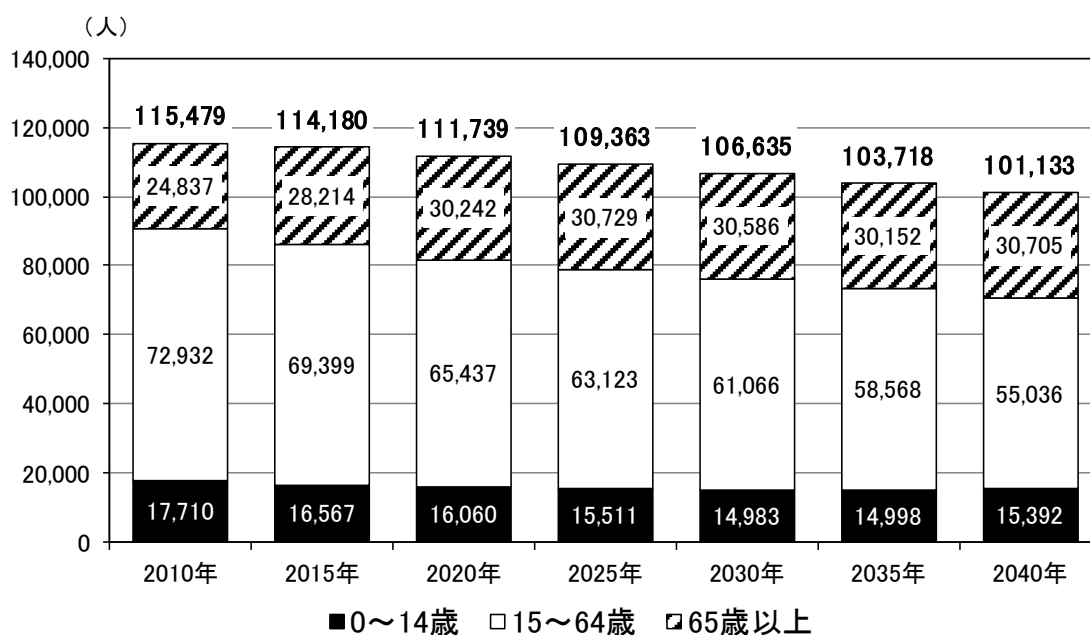
将来人口は、「第2次東近江市総合計画」で示されるように、定住の促進と人口流出の抑制に取り組むとともに、結婚・妊娠・出産・子育ての希望を実現し、地域の資源をいかした活性化を図ることで、本市の将来目標人口となる2040年に10万人を見据えて、計画期間となる2030年における人口を105,000人と設定する。

表 東近江市の将来人口（単位：人）

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総人口	115,479	114,180	111,739	109,363	106,635	103,718	101,133
0～14歳	17,710	16,567	16,060	15,511	14,983	14,998	15,392
比率	15.3%	14.5%	14.4%	14.2%	14.1%	14.5%	15.2%
15～64歳	72,932	69,399	65,437	63,123	61,066	58,568	55,036
比率	63.2%	60.8%	58.6%	57.7%	57.3%	56.5%	54.4%
65歳以上	24,837	28,214	30,242	30,729	30,586	30,152	30,705
比率	21.5%	24.7%	27.1%	28.1%	28.7%	29.1%	30.4%
75歳以上	13,056	13,802	15,216	17,474	18,353	17,793	17,334
比率	11.3%	12.1%	13.6%	16.0%	17.2%	17.2%	17.1%

（資料：「総人口と年齢3区分別構成比の推移」は東近江市人口ビジョン（平成27年（2015年）10月策定）による。なお、2015年は平成27年国勢調査人口に置き換えている。）

図 東近江市の将来人口（単位：人）



2.1.2 土地利用フレーム

土地利用フレームにおいては、将来的に人口の大きな増加が見込まれないため、現在の市街地規模を維持していくことを基本とする。ただし、工業地や農地の一部については、「第2次東近江市国土利用計画」を踏まえるとともに、土地利用現況や交通条件・立地条件の変化、土地利用転換の必要性を踏まえ、適宜見直していくものとする。

<参考：土地利用面積の将来推計>

単位：ha

	農用地	森林	水面	道路	宅地			その他	合計	
					住宅地	工業用地	その他宅地			
平成28年 (2016年)(現状)	8,511	21,961	2,374	1,580	2,670	1,546	516	608	1,741	38,837
令和9年 (2027年)(推計)	8,345	21,961	2,374	1,610	2,817	1,550	624	644	1,729	38,837
変化率	-2.0%	0.0%	0.0%	1.9%	5.5%	0.3%	20.9%	5.9%	-0.7%	—

(資料：第2次東近江市国土利用計画)

平成28年…「土地利用現況把握調査(滋賀県)」

令和9年…平成19年(2007)～28年(2016)までの現況値から社会情勢を踏まえてトレンド推計したもの)

2.2 まちづくりの理念

2.2.1 「第2次東近江市総合計画」における基本理念等

上位計画である「第2次東近江市総合計画」では、将来都市像及びまちづくりの基本方針が以下のように示されている。

■将来都市像

うるおいとにぎわいのまち 東近江市
～鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし 人が輝くまちづくり～

■まちづくりの基本方針

- 【基本方針1】ひと～人と地域が共に成長できるまちづくり～
- 【基本方針2】くらし～誰もが健やかに笑顔で暮らせるまちづくり～
- 【基本方針3】まち～市民の暮らしを支え活力を生み出すまちづくり～
- 【基本方針4】行政経営～自律的で市民に信頼されるまちづくり～

2.2.2 将来都市像

東近江市都市計画マスタープランにおける将来都市像は、第2次東近江市総合計画に即して以下と設定する。

自然と都市・農村が共生する
うるおいとにぎわいのまち 東近江市

- ・東近江市固有の豊かな自然環境と農村（田園・森林）を保全・活用するとともに、それらと魅力ある都市機能が集積する都市が共生する、やすらぎのある中にも活力があり、地域間の連携や都市間の交流が盛んなまちを目指す。
- ・地域の個性や魅力ある資源をいかしながら、市民と行政が共に力をあわせて、子どもから高齢者・障害者等全ての人々が快適に安心して住み続けられる、愛着と誇りのあるまちづくりを進める。

2.3 将来都市構造

2.3.1 現在の都市構造

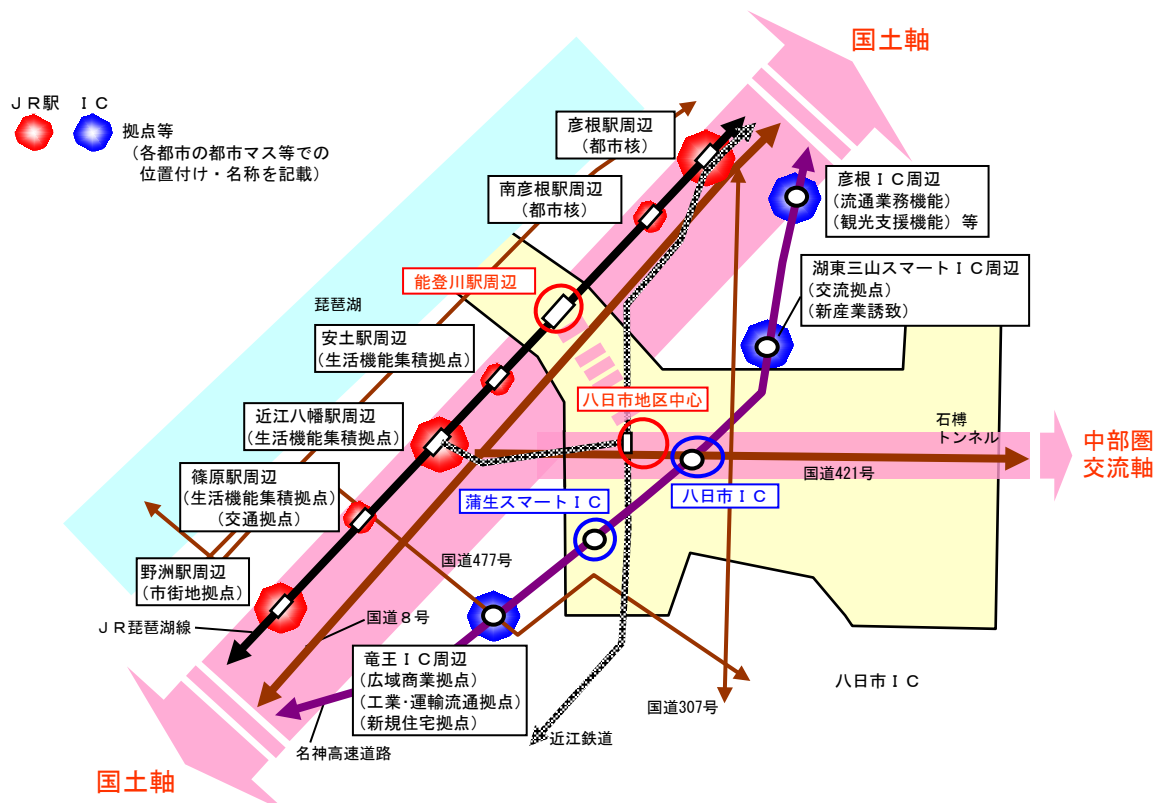
(1) 現在の都市構造

- 地形は大きく「森林」「田園」「市街地」に分けられ、また、主として、森林、愛知川、里山・丘陵（布引丘陵・織山等）により分節されている。
- 豊かな歴史文化遺産（百済寺や永源寺、太郎坊宮等の古刹、蒲生野、五個荘金堂の町並み、伊庭の水辺景観、奥永源寺の木地師文化等）がある。
- 市街地は八日市地域と能登川地域の中心部に広がるほかは、集落・住宅団地が分散している。
- 支所を中心に身近な生活圏・コミュニティを形成し、自立している。
- 道路・鉄道等の交通ネットワークは南北方向が中心となっている。

(2) 広域的に見た位置付け

- 国土軸である名神高速道路、国道8号、J R琵琶湖線が南北に通っており、広域交通条件が揃っている。
- 石榑トンネルの開通により、中部圏との交流（主として観光交流）が強化される。国道421号沿道においては開発圧力が高まる。
- J R琵琶湖線の主要な駅周辺、名神高速道路インターチェンジ周辺は、各市町において拠点等の位置付けがなされている。
- 市内では主要な拠点として、J R能登川駅周辺、近江鉄道八日市駅周辺、八日市IC周辺、蒲生スマートIC周辺が位置付けられる。（J R能登川駅は織地域、湖東地域及び愛荘町を駅勢圏としている）

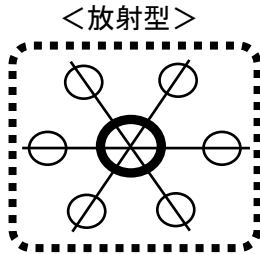
図 広域的な位置付け概念図



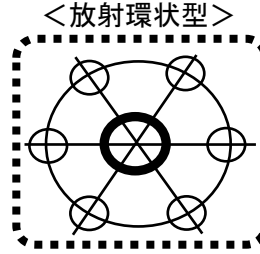
2.3.2 将来都市構造の基本的な考え方

(1) 一般的な都市構造の類型

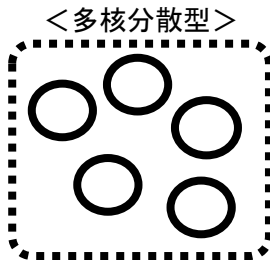
東近江市の将来都市構造を検討するに当たり、一般的な都市構造の類型を整理しておく。



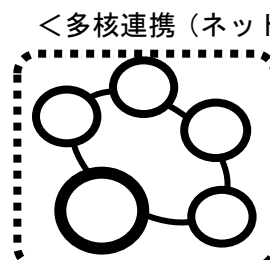
- ・都市核が中心部に1つで、一極集中の都市構造。周辺部と都市核が直接連携



- ・中心部に都市核がある「放射型」の都市構造を基本とし、周辺部も環状に結ばれ、周辺部も連携する都市構造



- ・様々な機能を持つ核が独立し分散している都市構造



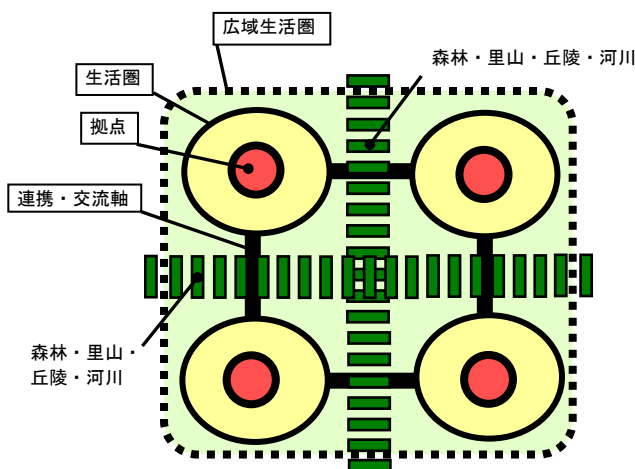
- ・中心となる都市核、様々な機能を持つ核がバランスよく配置され、連携する都市構造

(2) 東近江市の都市構造の類型

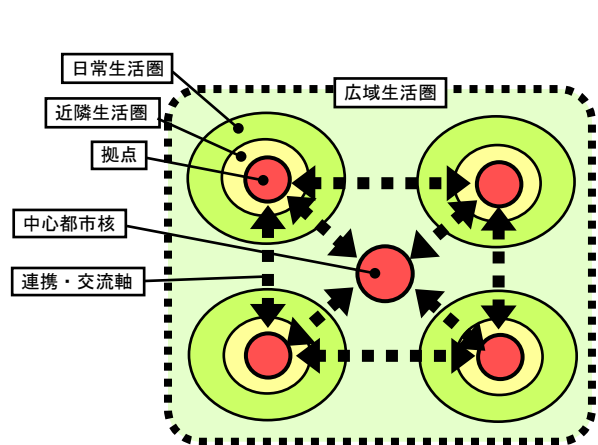
東近江市は、支所を中心に身近な生活圏・コミュニティを形成している。それぞれの生活圏は、東近江市を特徴付ける空間構造（森林、里山・丘陵、河川などの自然的要素）により分節されている。

東近江市の都市構造は、拠点（支所周辺）を持つ生活圏が自然的要素で分節化された分節型都市構造であり、自立した各拠点・生活圏が連携する都市構造である。

<分節型都市構造のイメージ>



<生活圏のイメージ>



2.3.3 東近江市の将来都市構造

(1) 分節型都市構造の維持

東近江市における分節型都市構造のイメージを以下に示す。

- 森林、里山・丘陵、河川などの自然的要素で一定のまとまりを持った空間（地域）に区分され、区分された「地域がそれぞれに固有の特性（地域特性）」を持ち、地域がそれぞれに連携・共生し、各地域が「自立性」を持った地域社会の営みを持続的に行う。

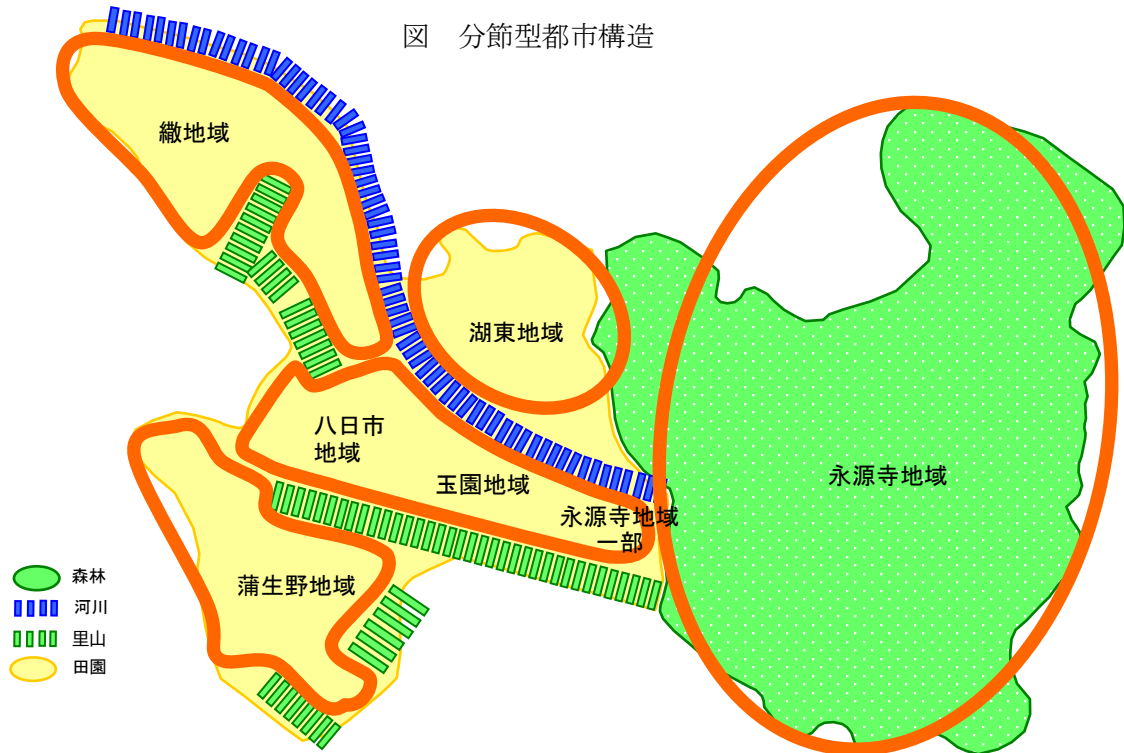


表 分節型都市構造の成り立ちと地域

地域区分	地区	都市計画区域	分節型都市構造の成り立ち
繖地域	五個荘地区	近江八幡八日市 都市計画区域	・繖山・箕作山、愛知川で分節 ・平野が連担
	能登川地区		
湖東地域	愛東地区	湖東都市計画 区域	・愛知川、鈴鹿山系の森林で分節
	湖東地区		
八日市地域	建部地区		・愛知川、箕作山、布引丘陵、鈴 鹿山系の森林で分節 ・平野が連担
	中野地区		
	八日市地区		
	南部地区		
玉園地域	玉緒地区		
	御園地区		
永源寺地域	永源寺地区（一部）	都市計画区域 外	・鈴鹿山系
	永源寺地区		
蒲生野地域	蒲生地区		・布引丘陵、水口丘陵、日野丘陵 で分節
	平田地区		
	市辺地区		

(2) 生活圏の形成

東近江市では、各地域において生活圏を明確にして自立するとともに、不足する機能については各地域が連携して補完し、一体感を高めていくものとする。

東近江市における生活圏の考え方を以下に示す。

- 自立した日常生活圏・生活圏を位置付ける。
- 生活圏の中心となる拠点を位置付ける。
- 各生活圏・拠点それぞれを連携・交流する軸を明確にする。
- 各生活圏が連携した広域生活圏を位置付ける。
- 地域で近隣生活圏を育てていく。

表 生活圏の考え方

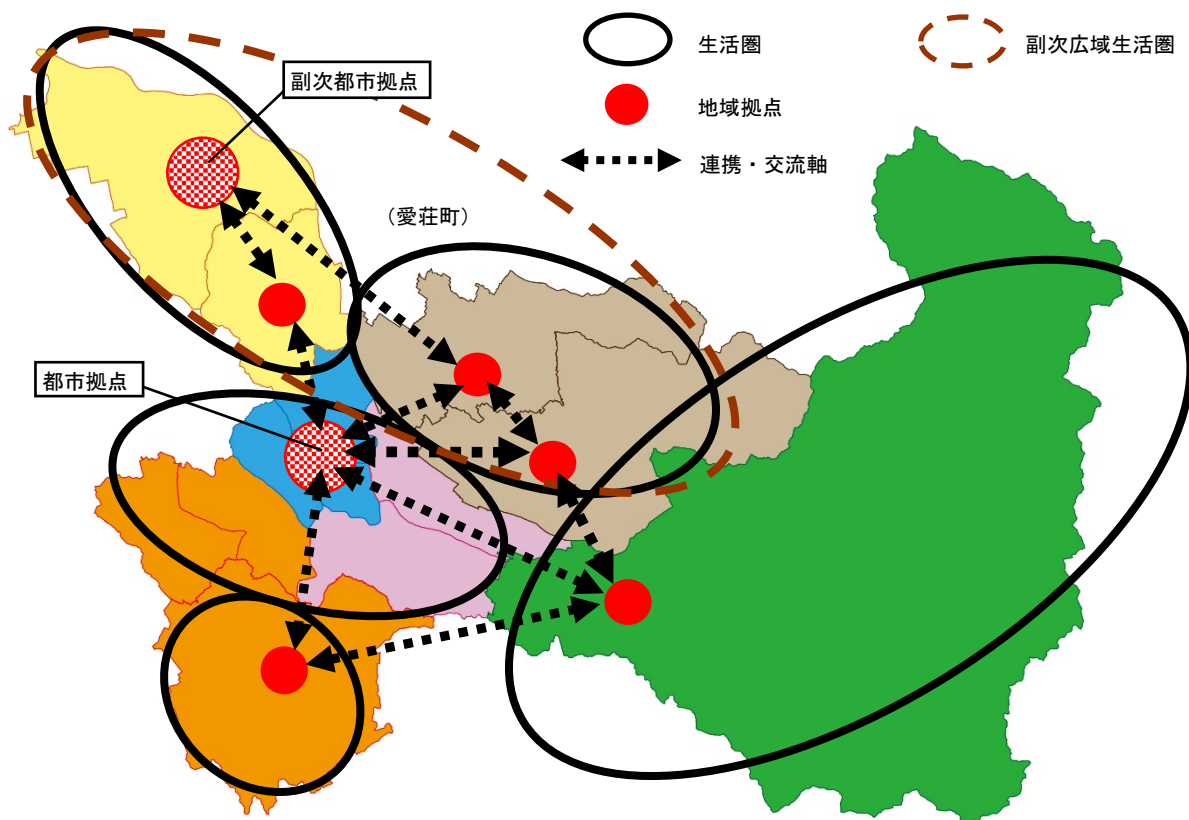
	近隣生活圏	生活圏	広域生活圏	(副次広域生活圏)
単位	・ 14 地区 (現生活圏域) ・ 自治会 ・ おおむねの中学校区 ・ 高齢者保健福祉計画の日常生活圏域	・ 5 地域 (現生活圏域) ・ 病院の立地 ・ おおむね消防署・消防出張所のエリア	・ 市域全体 (現生活圏域) ・ 行政区域 ・ 広域消防のエリア	・ 繖地域・湖東地域 ・ (愛荘町) ・ J R 能登川駅駅勢圏域
位置付け・機能	・ 集会施設、病院、診療所、保健センター、在宅介護・子育て支援サービス、身近な行政サービス等がある、まちづくりの基礎となる圏域 ・ 日用品や食料品店舗などの生活拠点を共有する、日常生活を支えるサービス圏域 ・ 支所機能		・ 行政施設、文化施設など、より高次の都市機能（広域・市レベルの都市機能）の集積地を共有する圏域 ・ 高次行政機能・市役所	・ J R 能登川駅周辺において、ポテンシャルをいかした交流（観光情報発信）機能・商業機能を充実
拠点の考え方	●地域拠点 ・ 支所周辺を中心に身近な都市機能を充実		●都市拠点 ・ 東近江市全体の拠点 ・ 高次都市機能を集約	●副次都市拠点 ・ 繖地域・湖東地域の拠点 ・ 都市拠点を補完

<参考：生活圏とまちづくり協議会、中学校との関係>

地域区分	生活圏	まちづくり協議会	中学校
繖地域	繖地域	五個荘地区	五個荘中学校
		能登川地区	能登川中学校
湖東地域	湖東地域	愛東地区	愛東中学校
		湖東地区	湖東中学校
八日市地域	八日市地域＋ 玉園地域＋ 市辺・平田地区 (旧八日市市域)	建部地区	聖徳中学校
中野地区			
八日市地区			
南部地区			
玉園地域		玉緒地区※	玉園中学校
蒲生野地域	蒲生地区	御園地区※	船岡中学校
		市辺地区※	
		平田地区※	
永源寺地域	永源寺地域	永源寺地区	朝桜中学校
		永源寺地区	永源寺中学校

※玉園地域（玉緒地区、御園地区）、平田地区、市辺地区は日常生活において八日市中心部との結びつきが強く、八日市地域（都市拠点）を中心とした生活圏を形成する。

図 生活圏・拠点概念図



(3) 地域のまちづくり活動

地域の個性や魅力ある資源をいかしながら、地域の人々と行政が協働し、愛着と誇りのある近隣生活圏をつくり上げていく。

<p>基本方針</p>	<p>●地域の愛着と誇り、私から始める地域のまちづくり</p> <p>1 地域の個性や魅力をいかした、地域の人々が主体となるまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちが継承してきた資源（自然、歴史文化等）や、都市施設等の既存ストックなど今あるものを大切にする。 ・まちが持つ立地条件や交通条件などの可能性をいかす。 ・まちを住みよく、快適なところにしていく。 ・より良いまちにして、子どもや孫に引き継ぐ。 ・市民みんなで取り組む。そのために、自ら汗をかく。 <p>2 各地域のまちづくりの連携、交流の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民、行政はまちづくりに関して共通認識を構築するとともに、協働のまちづくり体制を育成・確立し、計画づくりから施設の整備、管理に至るまで、市民が積極的・継続的に参加するまちづくりを進める。 ・まちづくり協議会や自治会をはじめ、様々なまちづくり活動相互の交流、連携の推進。 ・市民やまちづくり活動はお互いに交流、連携を続けながら、市全域及び地域間のバランスのとれたまちづくりを目指す。
<p>市民等が主体となるまちづくり活動（例）</p>	<p>(例) ・都市施設等（公園、公共施設等）の維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・在宅介護・子育てサービスの支援 ・里山保全 ・グリーンツーリズム、エコツーリズムの推進 ・空家、空地の適正管理、有効活用 <p>・集会施設の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境美化 ・公共交通機関の利用促進 ・防災・防犯活動 ・イベントの企画運営 <p style="text-align: right;">等</p>

(4) 将来都市構造

これまで整理した「広域的な位置付け」「分節型都市構造の維持」「生活圏の形成」等を踏まえ、将来都市構造として「ゾーン」「拠点・エリア」「都市軸」を位置付ける。

<基本方針>

○分節型都市構造の維持、生活圏の形成

- ・本市の特性である、森林、愛知川、里山・丘陵（布引丘陵・織山等）により分節される都市構造を維持する。
- ・分節された地域は、自立した生活圏として中心となる拠点を位置付けるとともに、各地域は都市軸により連携・交流する。

○広域的な位置付けからの都市構造

- ・広域交通条件の向上をいかし、主要な交通結節点（鉄道駅・IC）周辺の位置付けを強化する。
- ・産業の活性化、観光の活性化をけん引するエリアを位置付ける。

表 「ゾーン」「拠点・エリア」「都市軸」の設定

ゾーンの設定	拠点・エリアの設定	都市軸の設定
・森林ゾーン ・田園都市ゾーン ・市街地ゾーン	・都市拠点 ・副次都市拠点 ・地域拠点 ・コミュニティ拠点 ・産業誘導エリア ・歴史文化創造エリア	・広域交流軸 ・地域交流軸 ・公共交通軸 ・河川環境軸 ・緑の環境軸

<ゾーン>

■森林ゾーン

- ・鈴鹿山系の自然の保全と保健休養機能（自然に親しむ場）、交流機能（レクリエーション・観光の場、教育の場）の向上を図る。

■田園都市ゾーン

- ・優良農地や里山等の保全とそれらに調和した住環境を保全・整備する。

■市街地ゾーン

- ・一定のまとまりのある良好な市街地（住宅市街地・商業業務市街地・既存工業地）を保全・整備する。

<拠点・エリア>

■都市拠点

- ・八日市地区中心部に高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能、中心商業機能）を集約する。

■副次都市拠点

- ・本市の西の玄関口として、JR能登川駅のターミナル機能の整備（アクセス道路の整備）や駅をいかした交流（観光）、商業などの機能を充実する。

■地域拠点

- ・各支所周辺に身近な都市機能（行政サービス、福祉、近隣商業、コミュニティ、防災等）を充実する。

■コミュニティ拠点

- ・コミュニティセンター等を中心に、地域社会の営みの基本となる地域コミュニティの維持を図る。

■産業誘導エリア

- ・既存工業地を保全・整備するとともに、広域交通条件の向上をいかし、本市の活力増進を担う産業を強化する。

■歴史文化創造エリア

- ・本市を代表する歴史文化遺産の保全と観光・交流の活性化を図る。

<都市軸（交流軸・交通軸・環境軸）>

■広域交流軸

- ・京阪神、中京都市圏、隣接都市との連携・交流（産業・観光交流）を強化する。

■地域交流軸

- ・都市拠点及び副次都市拠点と各地域拠点の連携・交流（生活・産業・観光交流）を強化する。

■公共交通軸

- ・都市拠点・副次都市拠点と各地域拠点等を結ぶ公共交通路線を公共交通軸として、公共交通の維持及びサービスの向上を図る。

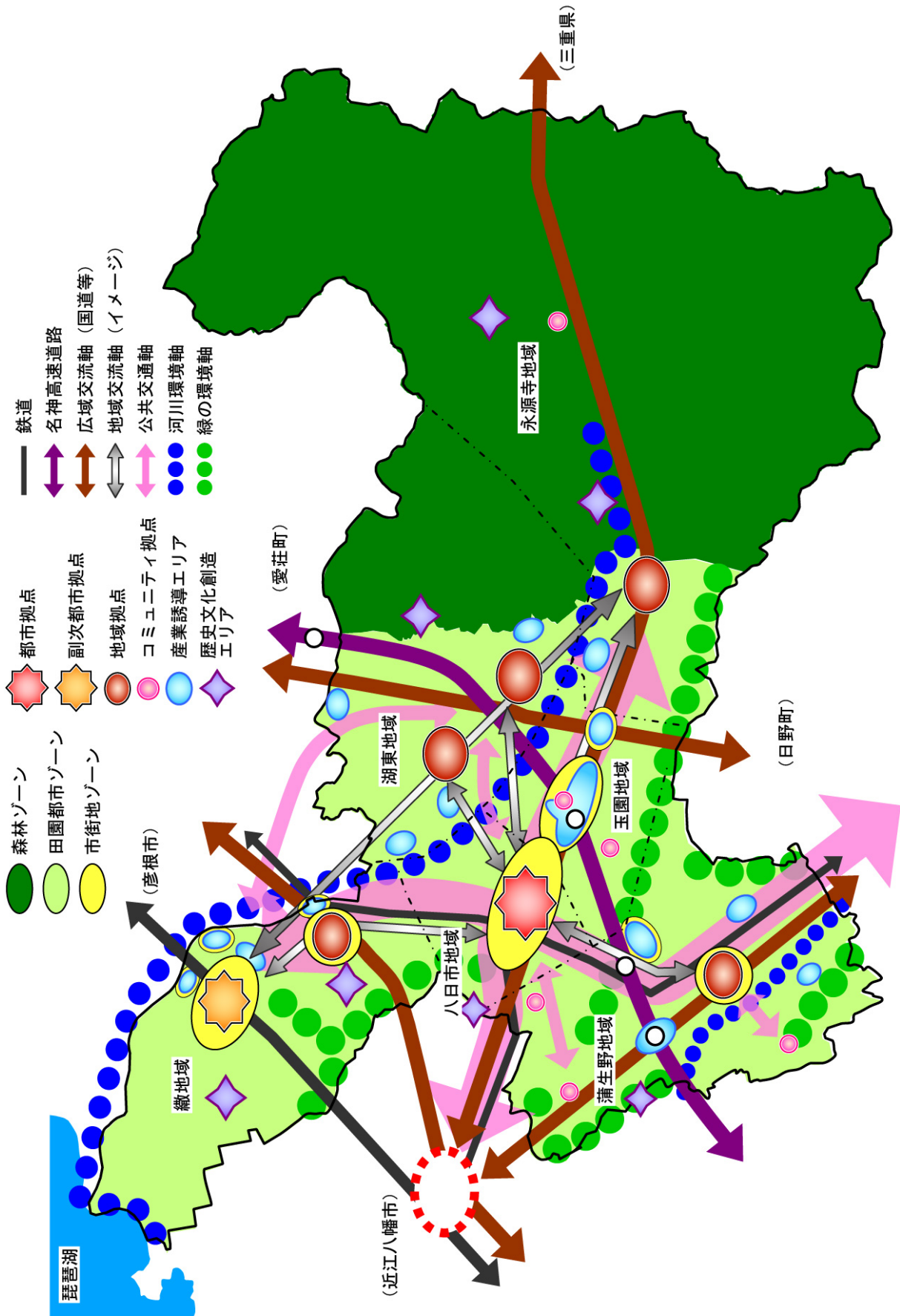
■河川環境軸、緑の環境軸

- ・山と琵琶湖を結ぶ河川及び河畔林、湖岸緑地を河川環境軸、里山・丘陵を緑の環境軸として自然環境、景観を象徴し、保全・活用する。

<参考：ゾーン、拠点・エリアと地域>

地域区分	地区	森林ゾーン	田園都市ゾーン	市街地ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	コミュニティ拠点	産業誘導エリア	歴史文化創造エリア
織地域	五個荘地区		○	○			○			○
	能登川地区		○	○		○			○	
八日市地域	建部地区		○	○						
	中野地区		○	○						
	八日市地区			○	○					○
	南部地区		○	○						
玉園地域	玉緒地区		○	○				○	○	
	御園地区		○	○				○	○	
蒲生野地域	蒲生地区		○	○			○		○	○
	（長峰団地）							○		
	平田地区		○					○	○	
	市辺地区		○	○				○	○	
湖東地域	愛東地区	○	○				○			○
	湖東地区	○	○				○		○	
永源寺地域	永源寺地区 （奥永源寺）	○	○				○	○	○	

図 将来都市構造概念図



2.4 まちづくりの目標と方針

2.4.1 まちづくりの目標

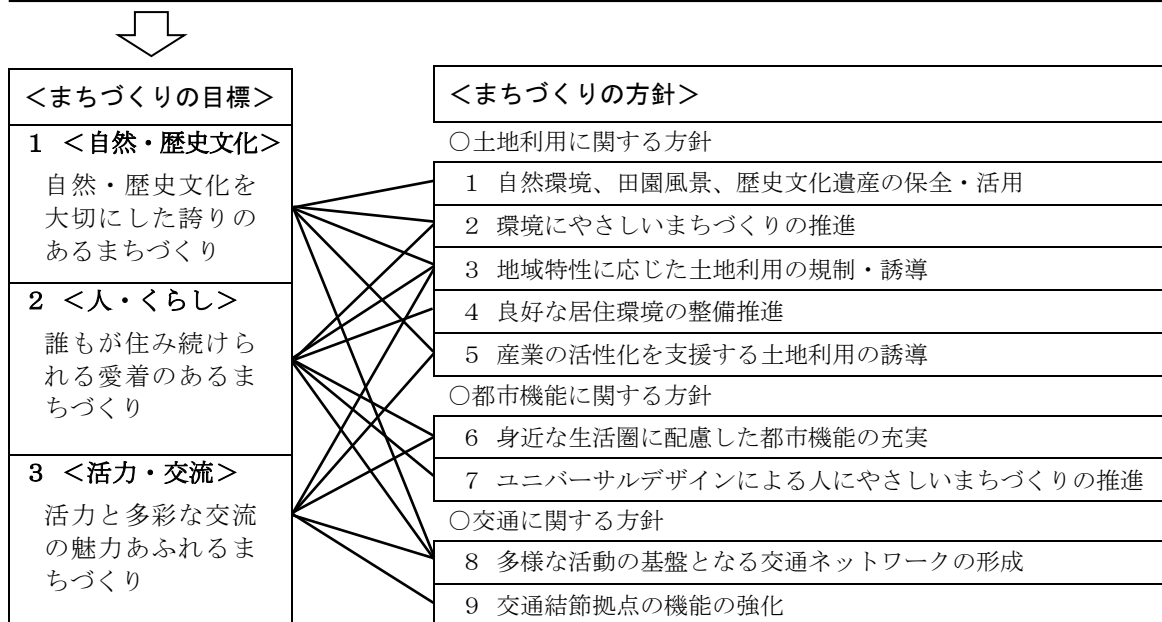
まちづくりの目標を以下に示す。

<p>目標1 自然・歴史文化を大切にしたい誇りのあるまちづくり<自然・歴史文化></p> <p>・森林、愛知川、里山により分節された特色ある都市構造をいかすとともに、豊かな自然環境や個性ある歴史文化などまちの誇りとして未来へ継承していく。また、無秩序な開発を抑制するとともに、地球環境に配慮したまちづくりを進める。</p>
<p>目標2 誰もが住み続けられる愛着のあるまちづくり<人・くらし></p> <p>・生活の基盤である各地域の身近な生活圏において都市機能を充実するとともに、各地域と連携・交流を図っていく。また、少子高齢社会への対応や防災機能の充実等により誰もが快適に安心して住み続けられるまちづくりを進める。</p>
<p>目標3 活力と多彩な交流の魅力あふれるまちづくり<活力・交流></p> <p>・交通の要衝である立地条件をいかし、産業活動（農業・工業・商業・観光）のにぎわいや都市間・地域間交流が活発なまちづくりを進める。</p>

また、まちづくりの目標と方針の関係図を以下に示す。

<将来都市像>

**自然と都市・農村が共生する
うるおいとにぎわいのまち 東近江市**



<地域のまちづくり活動>
地域の愛着と誇り、私から始める地域のまちづくり

- ・地域の個性や魅力をいかした、地域の人々が主体となるまちづくりの推進
- ・各地域のまちづくりの連携、交流の推進

2.4.2 まちづくりの方針

(1) 土地利用に関する方針

方針1 自然環境、田園風景、歴史文化遺産の保全・活用

- ・ 森里川湖の良好な環境を保つ秩序ある土地利用を維持するとともに、美しい景観や歴史文化遺産の保全を図り、地域の価値を高めるまちづくりを推進する
- ・ 百済寺や永源寺、太郎坊宮等の古刹、蒲生野、五個荘金堂の町並み、伊庭の水辺景観、奥永源寺の木地師文化等の貴重な歴史文化遺産を保全・活用し、観光・交流の活性化を図る。
- ・ 市域面積の過半数を占める森林については、国土の保全、水源かん養や保健休養機能、そして木材の供給源等多様な機能が発揮できるよう保全・活用を図る。

方針2 環境にやさしいまちづくりの推進

- ・ 低炭素社会の構築に向けて自立・分散型の再生可能・省エネルギーのまちづくりを推進する。
- ・ コミュニティを中心とした助け合いの仕組みを推進して、自然との共生や健全な資源循環にも資する低炭素型ライフスタイルへの転換を図る。

方針3 地域特性に応じた土地利用の規制・誘導

- ・ 市街化区域においては、東近江市立地適正化計画（平成29年（2017年）3月）に定める誘導区域へ、都市機能及び居住を適切に誘導し、市街化の促進を図る。
- ・ 市街化区域や既存の住宅地、集落地における低未利用地や空家を活用し、新たな住宅供給や建替え、住み替えを促進するとともに、定住化を図る。
- ・ 空家の他用途（飲食店、土産販売店、宿泊施設等）への流動化の促進など、地域の活性化の資源として空家の有効活用を推進する。
- ・ 土地利用動向や各地域の地域特性に配慮した土地利用の規制・誘導を図る。
- ・ 低未利用地を有効に活用、検討し地域の活性化を図る。
- ・ 土地利用規制が緩やかな地域においては、無秩序な開発を抑制するとともに、地域の活性化（新規就農・定住支援、雇用の場・交流の場の創出、景観の向上等）に資する土地利用については計画的に誘導する。
- ・ 土地利用規制が異なる線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外を有しており、東近江市の都市計画の整合性が確保されず一体的なまちづくりに弊害が生じていることから、将来的に一体的な都市としての区域の再編について検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。
- ・ 永源寺地域は都市計画区域外であるが、地域の一部（国道421号沿道、玉園地域・湖東地域と連担する平地部）については開発圧力が高まることが予想されるため「都市計画区域の指定」や「土地利用条例の制定」により土地利用の適正なコントロール、災害に対する安全性確保及び景観保全を推進していく。

方針4 良好な居住環境の整備推進

- ・ 既存市街地では、既存の都市ストックをいかしながら、市街地の修復、更新及び整備済の良好な住環境の保全を図る。特に、身近な公園・緑地や防災機能を持つ公園等について計画的に整備を推進していく。
- ・ 新たな住宅地整備においては、計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により良好な居住環境を創出する。
- ・ 中心市街地・市街化区域における人口定着に配慮しつつ、各地域のバランスある定住の促進を図る。特に、若年層の定住に配慮した魅力的なまちづくりを推進する。
- ・ 農村集落においては、田園風景と調和を図りながら良好な居住環境の整備・保全を図る。
- ・ 地震発生時における建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護し、同時に迅速な復旧・復興を達成するため、建築物の耐震診断及び耐震改修を推進していく。
- ・ 適正管理が行われていない空家については、所有者への指導・助言を行うとともに、空家の利活用を推進し、安全で快適な居住環境を整備する。

方針5 産業の活性化を支援する土地利用の誘導

- ・ 近畿圏と中部圏、北陸圏等をつなぐ広域交通の要衝である立地条件を十分活用する。特に広域交通条件（名神高速道路の八日市ICや蒲生スマートIC、黒丸PA、国道421号石樽トンネル開通に伴う東海環状自動車道大安ICへのアクセスの向上）をいかし、計画的な土地利用を推進する。
- ・ 本市の個性ある農林水産業、工業、商業、観光のバランスのとれた活性化を支援する土地利用を推進する。

<農業>

- ・ 優良農地は農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全していくとともに、交流資源としての活用等の農村環境をいかした多面的な活用を図る。併せて、農業生産力の強化や就業の場の整備等により集落の維持・活性化を図る。

<林業>

- ・ 適切な森林管理の促進に向けて、担い手の育成及び地元産材の活用を促す搬出間伐の拡大、木製品の開発、森林の有する多面的機能を発揮させるための取組等を推進する。

<水産業>

- ・ 水産品のブランド化及び水産資源が持続的に利用できる環境づくりを推進する。

<工業>

- ・ 地域経済の活性化と雇用拡大のため、適切な工業用地の確保と新規企業の誘致及び既存産業の活性化を図る。

<商業>

- ・ 商業業務機能を充実し中心商業地の活性化を図るとともに、開発ポテンシャルの高い幹線道路沿道については、土地利用の規制・誘導を図る。また、各地域の中心においては、近隣商業機能等を充実し、日常生活の利便性の向上を図る。

＜観光＞

- ・豊かな自然や個性ある歴史文化遺産、東近江市らしい景観はまちづくりの資源、観光の資源として保全・活用・育成・創出を図り、交流人口の拡大等による地域の活性化を図る。
- ・特に、豊かな自然や農業と連携したグリーンツーリズム・エコツーリズムを推進する。
- ・集客力のある観光施設の周辺では、その集客力を地域経済に波及させるため、飲食店、土産販売店、宿泊施設、公衆トイレ、駐車場を設置し、観光客の利便性を高める。

(2) 都市機能に関する方針

方針6 身近な生活圏に配慮した都市機能の充実

- ・都市拠点（八日市中心市街地）、副次都市拠点（JR能登川駅周辺）、地域拠点（支所周辺）に主要な都市機能をコンパクトに集約し充実する。
- ・都市拠点においては、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、中心商業機能等）を集約する。
- ・地域拠点においては身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実するとともに、都市拠点と機能分担を図る。コミュニティ拠点においてはコミュニティ機能を維持するための都市機能の充実を図る。
- ・各地域の生活圏に配慮する中で、福祉・医療施設の配置や福祉施策と連携したまちづくりを推進する。
- ・Society 5.0（超スマート社会）の実現を見据えた、地域課題の解決を図る効果的で効率的なICT、AI等の新技術のまちづくりへの利活用を推進する。
- ・市街地、集落地を中心に防災機能の充実を図り、災害に強いまちづくりを推進する。特に、災害時の避難場所や避難経路に配慮するとともに地域の防災活動等と連携したまちづくりを推進する。また、安心して暮らせる犯罪に強いまちづくりを推進する。
- ・地域内や各地域間を円滑に結ぶ道路ネットワークを明確化する。また、歩道や交通安全施設の整備等により道路の安全性の確保を図る。
- ・鉄道・バス等の公共交通機関の効果的な運行を確保し、市内各地域の交流の利便性向上を図る。

方針7 ユニバーサルデザインによる人にやさしいまちづくりの推進

- ・子どもから高齢者・障害者等すべての人々が快適で安心して暮らせるまちづくりを推進する。
- ・安心して子どもを産み育てることができる子育て環境の充実したまちづくりを推進する。
- ・ユニバーサルデザインに基づいた建築物や道路・公園等の都市施設が整ったまちづくりを推進する。
- ・健康づくりをサポートできる環境を整備し、いつまでも元気に暮らせるまちづくりを推進する。

(3) 交通に関する方針

方針8 多様な活動の基盤となる交通ネットワークの形成

- ・広域交通条件の有効活用による都市間交流の活性化、市内各地域の交流の活性化、市街地における回遊性の向上等、市域の一体性の強化を図っていくため、交通網の整備・充実を図る。
- ・農業、工業、商業、観光等多様な産業活動を支援する交通体系の整備・充実を図る。
- ・低炭素社会の実現を目指し、環境負荷の少ない公共交通機関の充実、効率的な道路体系の整備を図る。
- ・市域の骨格を形成する都市計画道路の計画的な整備推進を図るとともに、整備の見通しが立たない路線については、実効性の観点から見直しを行う。

方針9 交通結節拠点の機能の強化

- ・JR能登川駅周辺、近江鉄道八日市駅周辺、八日市IC周辺、蒲生スマートIC周辺において、土地利用の整序、アクセスの改善とあわせた交通結節点機能の強化を図る。
- ・JR能登川駅周辺において、八日市地域をはじめ各地域からのアクセス性の向上を図り、東近江市の一体感の醸成を支援する。

2.5 都市整備の方針

＜参考：「将来都市構造」と「都市整備の方針」の関係（マトリックス）＞

将来都市構造 都市整備の方針		ゾーン			拠点・エリア					都市軸				
		市街地ゾーン	田園都市ゾーン	森林ゾーン	都市拠点	副次都市拠点	地域拠点	コミュニティ拠点	産業誘導エリア	歴史文化創造エリア	広域交流軸	地域交流軸	河川環境軸	緑の環境軸
土地利用の方針	商業系	中心商業地			○									
		副次商業地				○								
		地域商業地						○						
		沿道業務地	○											
	工業系	既存工業地	○							○				
		新規工業地								○				
		住宅系土地利用	○	○	○	○	○	○	○	○				
		農業系土地利用		○										
	自然系	森林・里山			○					○				○
		水辺地		○						○			○	
道路・交通施設										○	○	○	○	○
公園・緑地		○	○	○					○			○	○	
河川		○	○	○								○		
上下水道		○	○											
景観		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
防災		○	○	○	○	○	○	○						
公共公益施設		○			○	○	○	○						

2.5.1 土地利用の方針

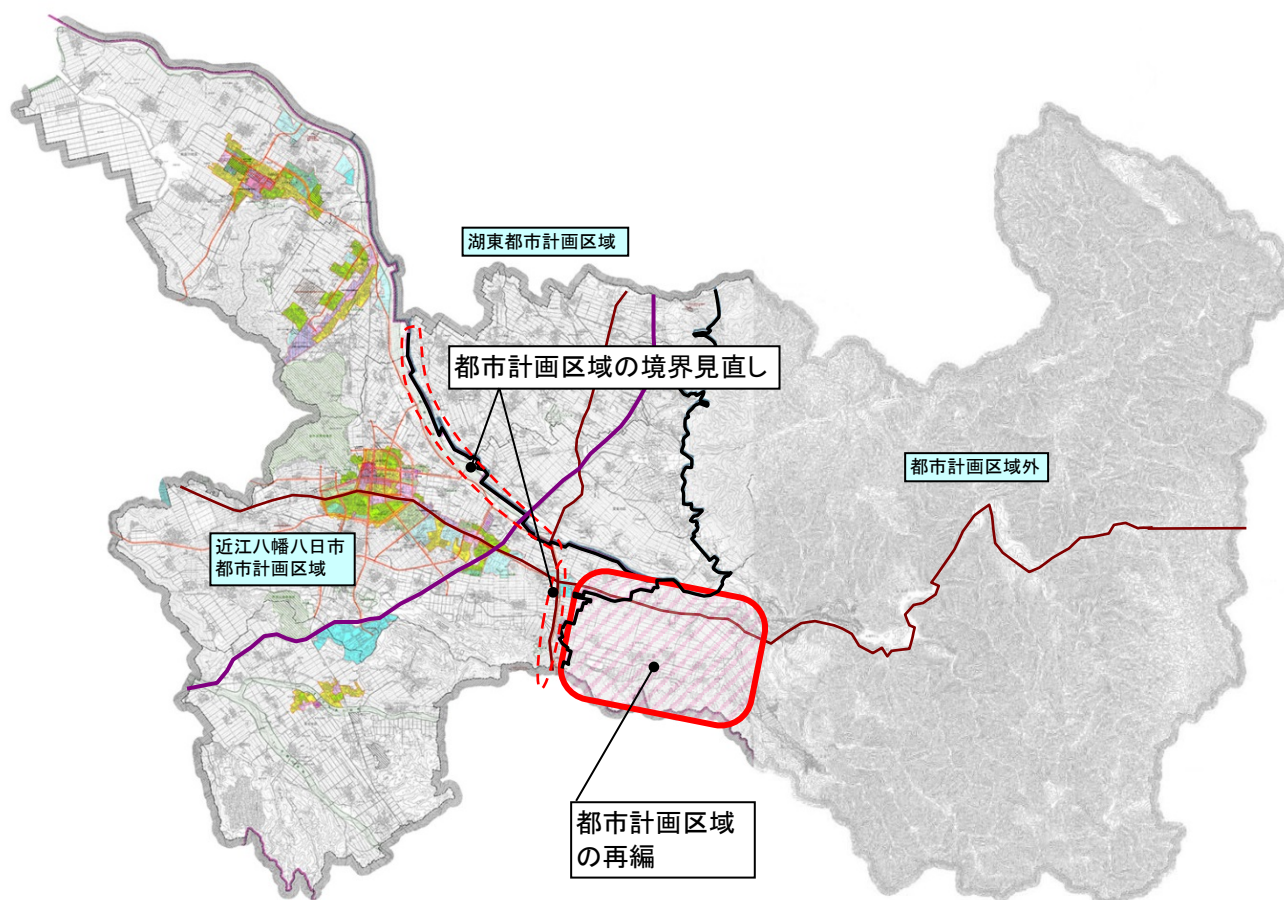
(1) 都市計画区域等の見直し

①基本方針

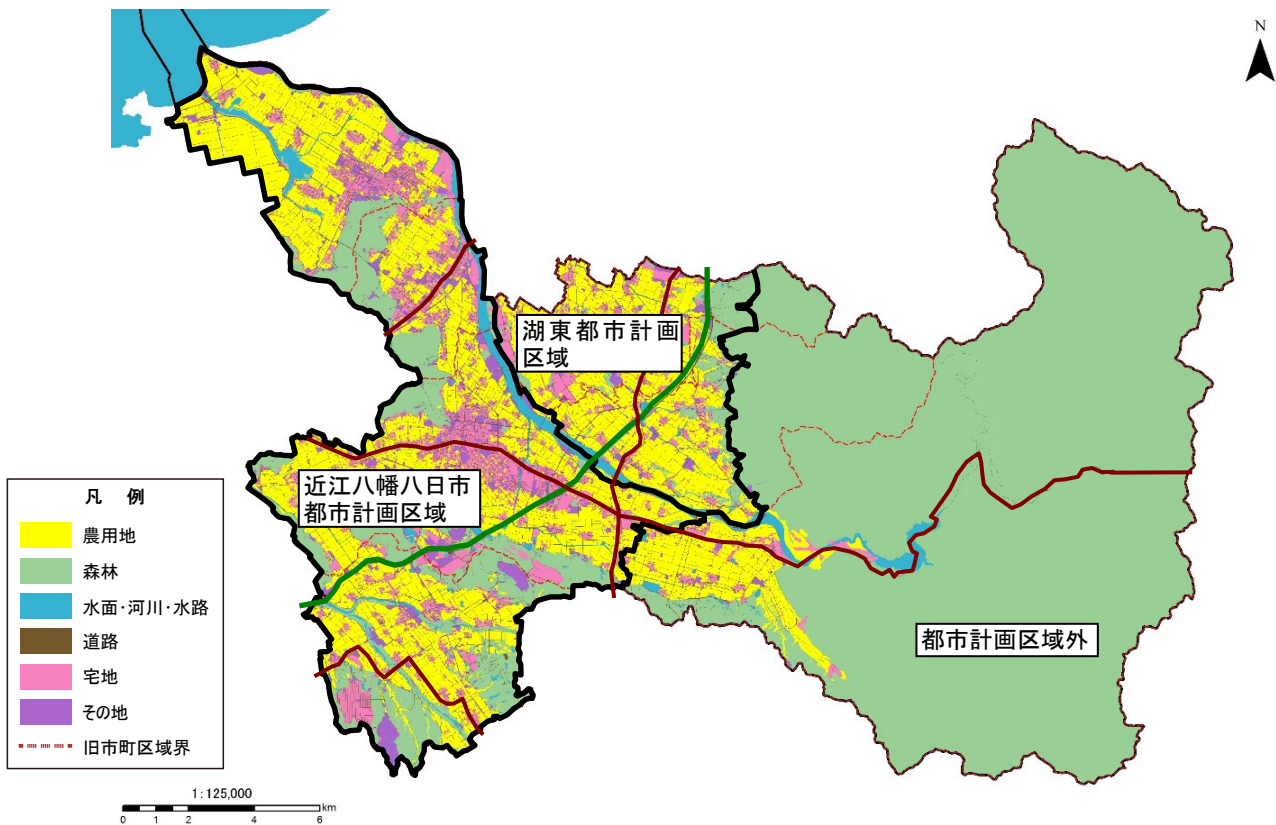
- ◆良好な居住環境を維持、整備していくため、また、土地利用規制・誘導の平準化の観点から、地域特性に応じ、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外の異なる区域を再編する。
- ◆都市計画区域は、当面は近江八幡八日市都市計画区域（線引き都市計画区域）と湖東都市計画区域（非線引き都市計画区域）の2つの都市計画で運用する。
- ◆開発圧力が高まることが想定される永源寺地域（都市計画区域外）の平地部については、土地利用の適正なコントロールや災害に対する安全性確保、景観保全を推進するため都市計画区域の指定等、区域の再編について検討し県に要請する。
- ◆各都市計画区域の境界については、旧行政界に捉われることなく、生活圏としての一体性や周辺環境、類似性等を踏まえて、道路、河川等明確な地形地物等で区分する。

(区域界) ……愛知川、国道 307 号等

図 都市計画区域等の方針図



<参考：土地利用現況図>



②近江八幡八日市都市計画区域の土地利用方針

◆線引き都市計画区域を維持

- ・当面は計画的に土地利用の規制・誘導を図っていくため、線引き都市計画区域（区域区分・用途地域の指定）を維持する。将来的に一体的な都市としての区域の再編について検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。

◆現在の市街地規模を維持

- ・将来的に人口の大きな増加が見込まれないこと、また、東近江市の分節型都市構造を維持していくため、現在の市街地規模は拡大しないことを基本とする。ただし、工業地や農地の一部については、交通条件・立地条件の変化、土地利用転換の必要性を踏まえ、適宜見直していくものとする。

◆市街化区域内の空閑地の計画的な土地利用

- ・住居系用途地域における空閑地や低・未利用地をいかし、面的整備、地区計画等による良好な市街地を形成する。

◆地域特性に応じた土地利用の誘導

- ・準工業地域をはじめとする工業系用途地域や商業系用途地域においては住・商・工の土地利用の混在がみられる。住宅地と工業地が混在する地域等は、必要に応じて土地利用の誘導、用途地域の見直しを図る。一方、商業系用途地域については、商業・サービス機能と相乗効果が期待できる多様な機能の導入に努める。

◆市街化区域への編入

- ・市街化調整区域において、市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。

◆市街化調整区域への編入

- ・市街化区域において、都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区や人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。

◆計画的な土地利用の誘導

- ・市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画を導入する。
- ・市街化調整区域においては、農業振興地域整備計画に合わせ優良農地を保全するとともに無秩序な開発は抑制する。ただし、八日市IC・蒲生スマートIC周辺や主要な幹線道路沿道、市街化区域の外縁部、及び工場跡地等の低未利用地において新たな開発が必要な場合は、市全体や地域の持続的な発展につながるような質の高い開発に限定し、事業の実現性等を踏まえ、地区計画を導入するなど、計画的な土地利用の誘導を図る。

③湖東都市計画域の土地利用方針

◆非線引き都市計画区域を維持

- ・当面非線引き都市計画区域を維持するが、将来的に一体的な都市としての区域の再編について検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。

◆計画的な土地利用の誘導

- ・用途未指定地域であり、無秩序な開発の抑制と地域の活性化に資するため、用途地域指定や地区計画制度の活用、特定用途制限地域の指定を検討し、良好な居住環境の維持、形成を図る。
- ・特に、主要幹線道路沿道、湖東三山スマートIC周辺等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導を図る。
- ・優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全していく。

④都市計画区域外の土地利用方針

◆森林の保全

- ・都市計画区域外の大部分を占める森林は、水源かん養、地球温暖化防止、保健休養・交流（自然に親しむ癒しの場、エコツーリズム、教育の場）、景観形成等の機能や地元材の資源として重要な役割を果たしており、今後とも積極的に保全していく。

◆集落地の整備・保全

- ・集落地については、その良好な居住環境を維持しつつ、災害等に対し安全なまちづくりを推進する。

◆都市計画区域の指定検討

- ・現在都市計画区域外で開発圧力が高まることが想定される永源寺地域の平地部については、土地利用の適正なコントロールや災害に対する安全性確保、景観保全を推進するため都市計画区域の指定等、一体的な都市として都市計画区域の再編を含めた土地利用規制・誘導のあり方について検討する。

◆計画的な土地利用の誘導

- ・開発ポテンシャルの高い国道 421 号沿道については、土地利用条例等により規制・誘導を図るとともに、平地部においては、都市計画区域の指定等を含めて検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。

(2) 都市拠点における土地利用の方針

①中心商業地

- ・本市の中心部である近江鉄道八日市駅周辺から市役所周辺の一帯を中心商業地として位置付け、駅に近接する、歩いて楽しい便利な都市拠点の形成を図る。
- ・高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、教育・文化機能、中心商業機能、子育て支援機能）を集約するとともに密集市街地の改善、土地の高度利用、魅力的な景観形成等により、歩いて楽しい、コンパクトな中心商業地を形成する。
- ・八風街道と御代参街道が交わる交易の場、八日市場として繁栄した地域の歴史の継承・活用による商店街の振興を図る。
- ・行政ニュータウンとして開発された市役所周辺は、中心業務地として業務施設等の集積を図る。
- ・「減築」による快適な都市空間の創出、「コンバージョン（既存のビル等の用途転換）」による都市機能の更新を図っていく。

②住宅地

- ・各種都市機能（行政サービス機能、福祉機能、商業機能、コミュニティ機能）の集積をいかにし、利便性に富んだ都心居住を推進する。
- ・住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図る。

(3) 副次都市拠点における土地利用の方針

①副次中心商業地

- ・ J R 能登川駅周辺を駅勢圏に配慮した副次中心商業地として位置付け、駅を中心としたコンパクトで便利な副次都市拠点の形成を図る。
- ・ 本市の「西の玄関口」としての機能を強化する。特にポテンシャルをいかした交流（観光情報発信）機能・商業機能を充実する。
- ・ 駅西側商業地においては、大型店を中心に総合的な商業集積を図り、駅東側商業地は古くからの商業集積をいかした個性ある商業地を形成する。

②住宅地

- ・ 都市基盤整備済の良好な住宅地は維持・保全していくとともに、駅東側を中心として、密集市街地の改善や道路・公園等の都市基盤施設の整備により良好な都市空間を創出する。

(4) 地域拠点における土地利用の方針

①地域商業地

- ・ 各地域の中心商業地は、地域商業地として位置付け、身近な都市機能がコンパクトに集積する地域拠点の形成を図る。
- ・ 身近な都市機能（行政サービス機能、福祉機能、近隣商業機能、コミュニティ機能、防災機能等）を充実し、日常生活の利便性の向上を図る。

(5) コミュニティ拠点における土地利用の方針

- ・ コミュニティセンター等を中心に、「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとする各種施策展開により、周辺地域の生活圏の維持を図る。
- ・ 道の駅奥永源寺溪流の里を本市の「東の玄関口」として活用し、観光交流・情報発信の拠点として交流人口の拡大を推進する。

(6) 産業誘導エリアにおける土地利用の方針

①既存工業地

- ・ 既存の工業地は周辺の環境に配慮しながら維持していく。
- ・ これまで培ってきた伝統産業や地域資源を活用した地域産業（繊維産業、窯業・土石製品製造業、食料品製造業、電気機器製造業、木材関連産業）をはじめとする地域と調和した産業の振興・育成を推進する一方、産業活動の国際化や時代潮流に対応した製品転換を視野に入れ活性化を図っていく。
- ・ 広域交流軸・地域交流軸をいかし、各地域の工業地を連携することにより活性化を図っていく。
- ・ 住宅地と工業地が混在する地区は、環境面や日常生活への影響等への配慮が望ましいことから、必要に応じて土地利用の誘導、用途地域の見直し等を図る。

②新規工業地

- ・高速道路インターチェンジの活用による広域交通の利便性向上のインパクトをいかした工業地・流通業務地の整備、企業誘致の推進を図る。
- ・無秩序な開発を防止しつつ、地区計画制度等の活用により、必要な公共施設の確保と土地利用の調和を図った新規工業地を整備する。

(7) 歴史文化創造エリアにおける土地利用の方針

- ・百済寺や永源寺、太郎坊宮等の古刹、蒲生野、五個荘金堂の町並み、伊庭の水辺景観、奥永源寺の木地師文化等の本市を代表する歴史文化遺産の周辺景観を含めた保全を図るとともに、それらをいかした観光・交流への活用を図る。
- ・歩行者・自転車ネットワークを形成し、観光地の回遊性の向上を図る。
- ・観光客へのもてなしの心を育み、観光地のイメージ向上と観光客のリピート率の向上を図る。
- ・混雑時の円滑な交通処理のため、駐車場と観光拠点において、パークアンドバスライドの導入を図る。

(8) 市街地ゾーンにおける土地利用の方針

①住宅地

- ・都市拠点や副次都市拠点、地域拠点（織地域、蒲生野地域）周辺においては、居住誘導を図り、商業地等における各種都市機能を利用しやすい住環境を構築する。
- ・土地区画整理事業・住宅団地開発による都市基盤整備済みの良好な住宅地は維持・保全していく。
- ・地域特性に応じた良好な住宅地景観の形成を図る。
- ・住宅地の空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、移住や交流等地域の活性化の資源として、有効活用を図る。
- ・木造住宅密集市街地（八日市地域、織地域中心部等）においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化の誘導により、安全で快適な住環境を創出していく。
- ・住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図る。
- ・新たな住宅地整備においては、計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により良好な居住環境を創出する。
- ・都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区等の市街化調整区域への編入を検討する。

②沿道業務地

- ・市街化区域を中心に主要な幹線道路の沿道（外環状線沿道等）は、沿道サービス施設を主体とした沿道業務地として位置付ける。
- ・開発ポテンシャルの高い幹線道路沿道については、低未利用地等の活用を図るとともに、用途地域の見直し（住居系用途地域から商業系用途地域への変更）等を検討する。

③既存工業地

- ・市街化区域の既存の工業地は周辺の環境に配慮しながら維持を図るとともに、地域と調和した地域産業の振興・育成と新たな産業活動を展開する。
- ・住宅地と工業地が混在する地区は、環境面や日常生活への影響等への配慮が望ましいことから、必要に応じて土地利用の誘導、用途地域の見直し等を図る。

(9) 田園都市ゾーンにおける土地利用の方針

①空家の適正管理・有効活用

- ・住宅地及び集落地の空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、移住や交流等地域の活性化の資源として、有効活用を図る。

②住宅地

- ・都市基盤整備済みの良好な住宅地は維持・保全していくとともに、既存住宅地においては、密集市街地の改善や道路・公園等の都市基盤施設の整備により、良好な居住環境を創出していく。
- ・新たな住宅地整備においては、計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により良好な居住環境を創出する。
- ・住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図る。
- ・主要幹線道路沿道等の開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導を図る。
- ・市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討する

③農地・集落地

- ・農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全していく。
- ・新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を図る。
- ・集落地は、現状の土地利用を保全しつつ、生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上（建替え誘導、不燃化・耐震化誘導）等により、定住できる持続可能な環境づくりを進める。

- ・古い街並みが残る地区（五個荘金堂、御代参街道沿い、伊庭内湖周辺の集落地等）においては、その景観や昔の雰囲気を残しながら、住みよい居住環境を形成する。
- ・農業施策と連携しながら、自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観の保全・活用・育成を図る。

④水辺地

- ・山と川を結ぶ愛知川・日野川は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として河畔林とともに保全・整備を図る。
- ・琵琶湖辺域の湖岸緑地は「河川環境軸」として位置付け、自然環境、景観、多様な生態系の保全とともに、琵琶湖の資源をいかした利活用の推進や賑わいの創出を図る。

(10) 森林ゾーンにおける土地利用の方針

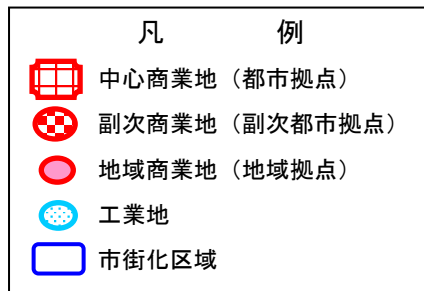
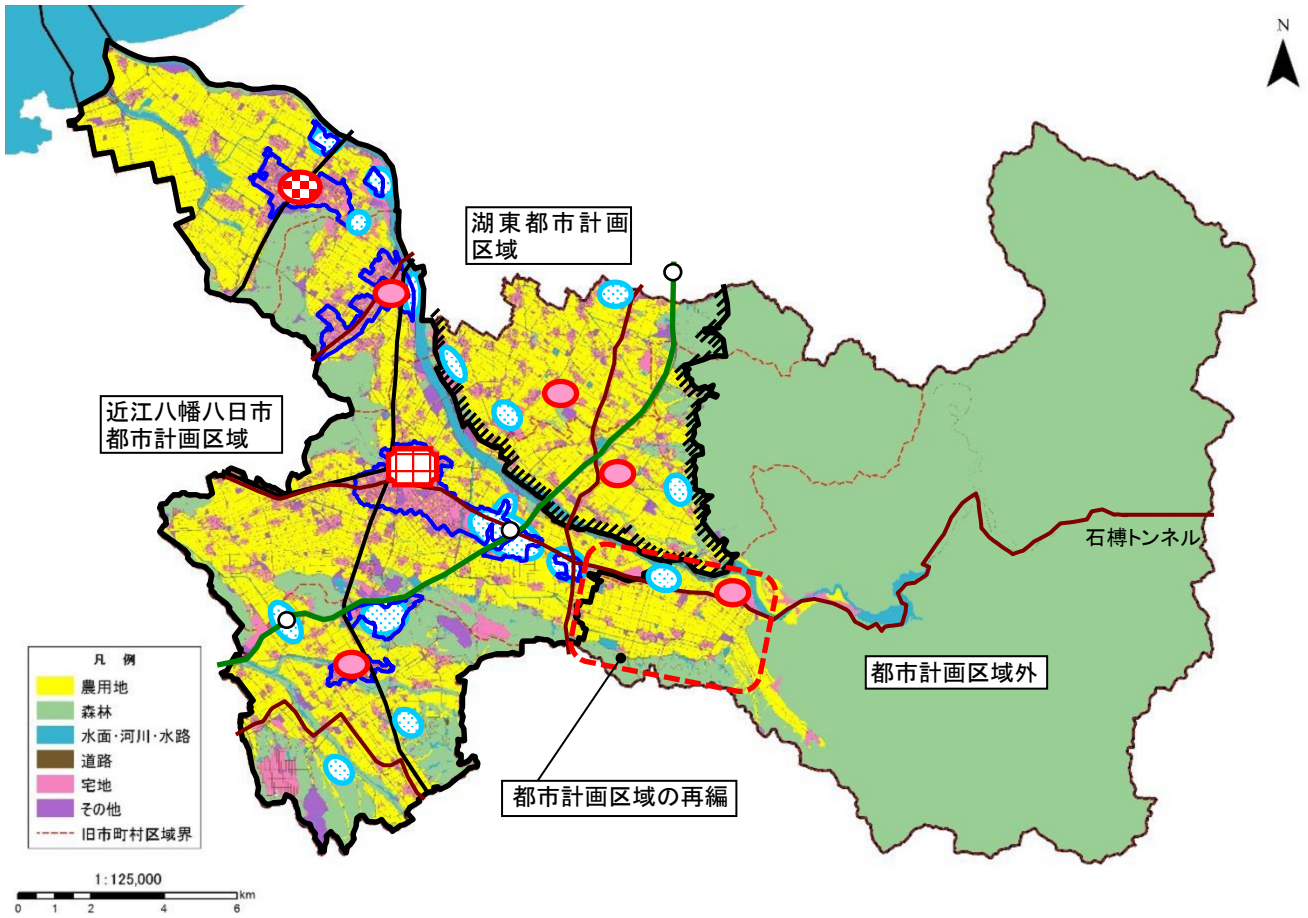
①森林・里山

- ・永源寺地域、湖東地域の鈴鹿山系の森林は、琵琶湖の水を育む水源のかん養や自然災害の防止、生態系の保全、レクリエーション、地球温暖化防止といった多様な機能を保持するため、森林・林業施策を積極的に進め、豊かな森林の保全を図る。
- ・林業の再生のため、地元材や間伐材の利用促進等に資する森林資源の保全を図る。
- ・森林の持つ保健休養機能を活用した交流の場（エコツーリズム等）の整備を図る。
- ・鈴鹿山系の山並みや緑と水の自然景観の保全を図る。
- ・布施山、箕作山、織山、布引丘陵、水口丘陵、日野丘陵等の里山については「緑の環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備を図る。
- ・風致地区が指定されている布施山、箕作山をはじめ、里山景観の保全ルールを充実するとともに、適正な維持管理を図る。

②集落地

- ・集落地は、現状の土地利用を保全しつつ、生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上（建替え誘導、不燃化・耐震化誘導）等により、定住できる持続可能な環境づくりを進める。
- ・集落地の空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、移住や交流等地域の活性化の資源として、有効活用を図る。
- ・山村集落の暮らしを守り、原風景の保全を図る。

図 土地利用方針図



2.5.2 道路・交通施設の整備方針

(1) 道路

①基本方針

- ◆利便性の向上や交流の促進、産業振興に向けた道路整備を推進し、地域の活性化を図る。
- ◆渋滞緩和や歩行者・自転車・自動車の安全性向上を推進し、よりよい生活環境・移動環境の確保を図る。
- ◆災害に強い道路整備を推進し、道路の信頼性の向上を図る。
- ◆都市計画道路において、整備の見通しが立たない路線、他道路で代替え機能がある未整備路線については、実効性の観点から見直しを行う。併せて、都市計画道路とその他主要道路整備と整合のとれた道路ネットワークの形成を図る。

②道路ネットワーク

- ・将来都市構造を踏まえ、表のように道路ネットワークを明確化する。
- ・「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき、都市計画道路等の整備を推進するとともに、道路、橋梁の計画的な修繕、維持管理を推進する。
- ・国道8号バイパスの整備実現に向け、国と連携を図り推進する。

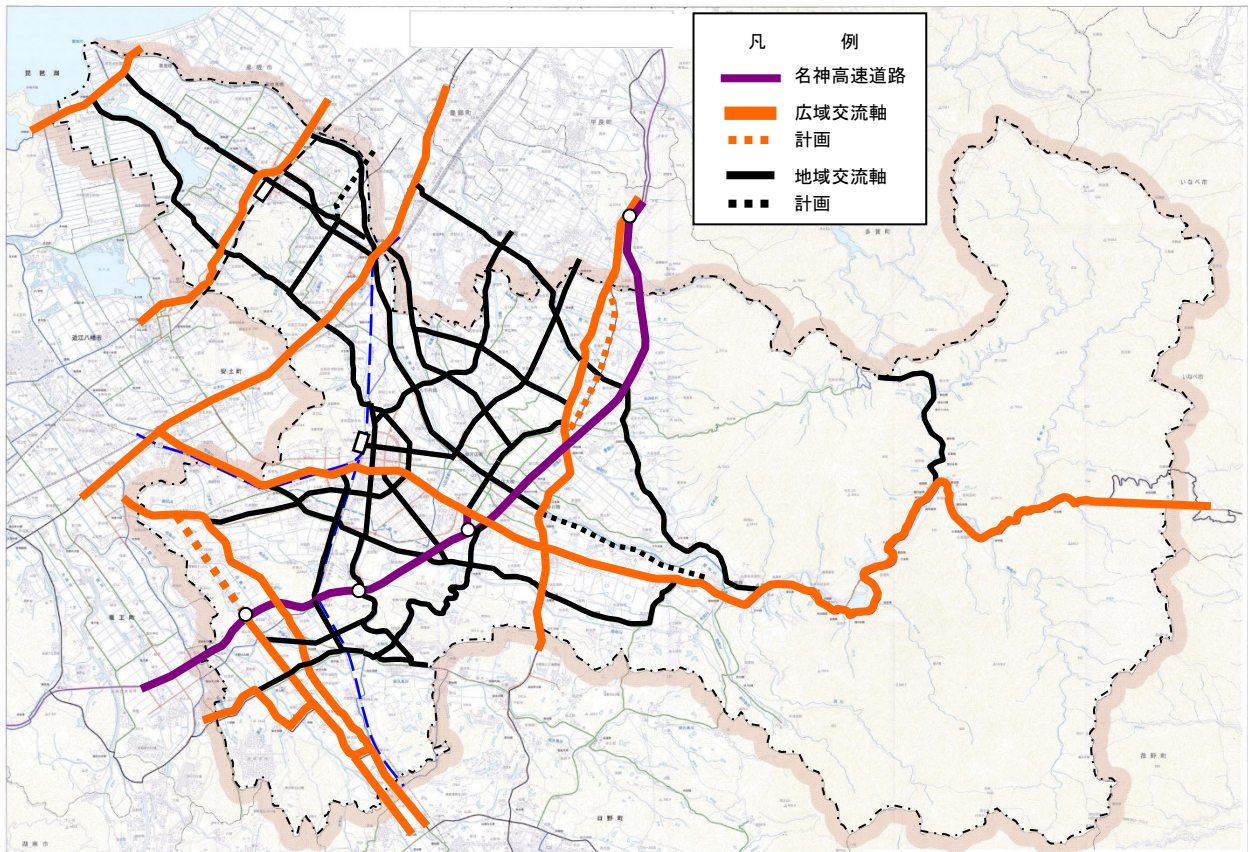
表 道路ネットワーク

道路の段階構成	路線	機能	整備方針
1. 国土軸	・名神高速道路	・日本の大動脈	
2. 広域交流軸 (広域幹線道路)	・国道8号・国道307号 ・国道421号・国道477号 ・主要県道(主要地方道大津能登川長浜線等)等	・京阪神、中京都市圏、隣接都市との連携・交流(産業・観光交流)	・国道・県道等の渋滞緩和、バイパス整備 ・国道・県道等の拡幅整備 ・蒲生スマートICへのアクセス道路整備 ・大安ICへのアクセス向上 ・名神名阪連絡道路の整備推進 ・黒丸PAに接続型スマートICの整備(計画)
3. 地域交流軸 (都市内幹線道路)	・主要県道・主要市道 ・都市計画道路 ・広域農道	・都市拠点、副次都市拠点と各地域拠点の連携・交流(生活・産業・観光交流)	・県道・幹線市道の整備 ・都市計画道路の整備、見直し ・JR能登川駅へのアクセス向上 ・愛知川左岸道路の整備、新橋の整備
4. 幹線道路	・県道・市道 ・都市計画道路	・地域内の骨格道路	・市道の整備 ・都市計画道路の整備・見直し
5. 生活道路	・市道・農道等	・生活に密着した道路	・市道・農道の整備 ・歩行者への安全対策(歩道・交通安全施設等)

③歩行者・自転車ネットワーク

- ・都市拠点、副次都市拠点、地域拠点を中心とした市街地において、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間を充実し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。
- ・愛知川、日野川及び湖岸緑地等の「河川環境軸」、里山を中心とした「緑の環境軸」をいかした歩行者・自転車ネットワークを形成する。
- ・地域資源(自然、歴史文化遺産等)をいかした歩行者・自転車ネットワークを形成する。

図 道路整備方針図



(2) 鉄道・バス

①基本方針

- ◆環境への負荷の少ない社会の形成と高齢社会への対応のため公共交通機関の充実を図る。
また、公共交通機関の充実により、都市間交流、市内各地域の交流の活性化を図る。
- ◆鉄道とバスを中心とした「公共交通軸」をいかして、利便性の高い公共交通のネットワークを形成する。
- ◆公共交通機関により観光拠点を結ぶ観光交通体系を整備する。
- ◆ユニバーサルデザインに配慮した駅施設、駅前広場、バスを整備する。
- ◆市民自ら、鉄道・バスの利用促進により鉄道・バスの運行を維持確保するとともに、利用者ニーズに対応した効率的な公共交通体系を形成する。

②鉄道

- ・JR能登川駅は「西の玄関口」として、ターミナル機能が発揮できるようアクセス道路等を充実する。
- ・近江鉄道線の各駅についてもアクセス道路の整備、駅前広場の整備、駐車場・自転車駐車場の整備等により交通結節点機能の強化を図る。
- ・関係機関と連携し、近江鉄道線の活性化に向けた働きかけを推進する。
- ・東海道新幹線の新たな活用の可能性なども踏まえ、広域公共交通の利便性向上を検討する。

③バス

- ・市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等の運行を図る。
- ・コミュニティバス・デマンドタクシーの運行の継続を図りつつ、自動運転等の新技術の導入の可能性や地域の支え合いによる移動支援等について検討し、障害者、子どもからお年寄り等交通弱者まで移動しやすい交通環境を形成する。

2.5.3 緑と水の整備方針

(1) 公園・緑地の整備方針

①豊かな自然環境、歴史文化遺産の保全と活用

- ・緑豊かな森林においては、自然環境を保全するとともに、自然に親しむ癒しの場として、レクリエーションの場として活用する。
- ・布施山、箕作山、織山、布引丘陵、水口丘陵、日野丘陵等の里山については「緑の環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備を図る。
- ・雪野山歴史公園等、歴史文化遺産、観光資源を活用した公園の整備を推進する。
- ・都市計画緑地として都市計画決定している河川公園愛知川緑地、日野川緑地、佐久良川緑地の整備・保全・活用を図る。

②市街地等における公園・緑地の整備

- ・市街地等における子どもの遊び場、高齢者の憩いの場など、地域の実情に応じて身近な公園の整備を推進する。
- ・布引運動公園、ひばり公園、延命公園をはじめとする都市計画公園（街区公園・近隣公園・地区公園・特殊公園・運動公園）の充実及び整備・保全を図るとともに、公園施設の長寿命化を推進する。
- ・一部、整備の見通しが立たない都市計画公園については、見直しを検討する。
- ・公共施設の緑化、民有地の緑化を通じ、緑につつまれた市街地を形成する。
- ・災害時の避難地・防災拠点となる防災公園を位置付ける。

③緑のネットワーク形成

- ・琵琶湖、愛知川、日野川、佐久良川等水辺空間を活用した親水性の高い公園・緑地等の整備を推進する。
- ・「緑の環境軸」、「河川環境軸」及び歴史文化遺産、観光資源、公園・緑地、森林、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」を形成する。

④緑化運動の推進

- ・市民により既設の公園の適切な維持を促進するとともに、市民が主体となって生け垣・花壇等の身近な緑化を推進する。

(2) 河川の整備方針

①河川改修の推進

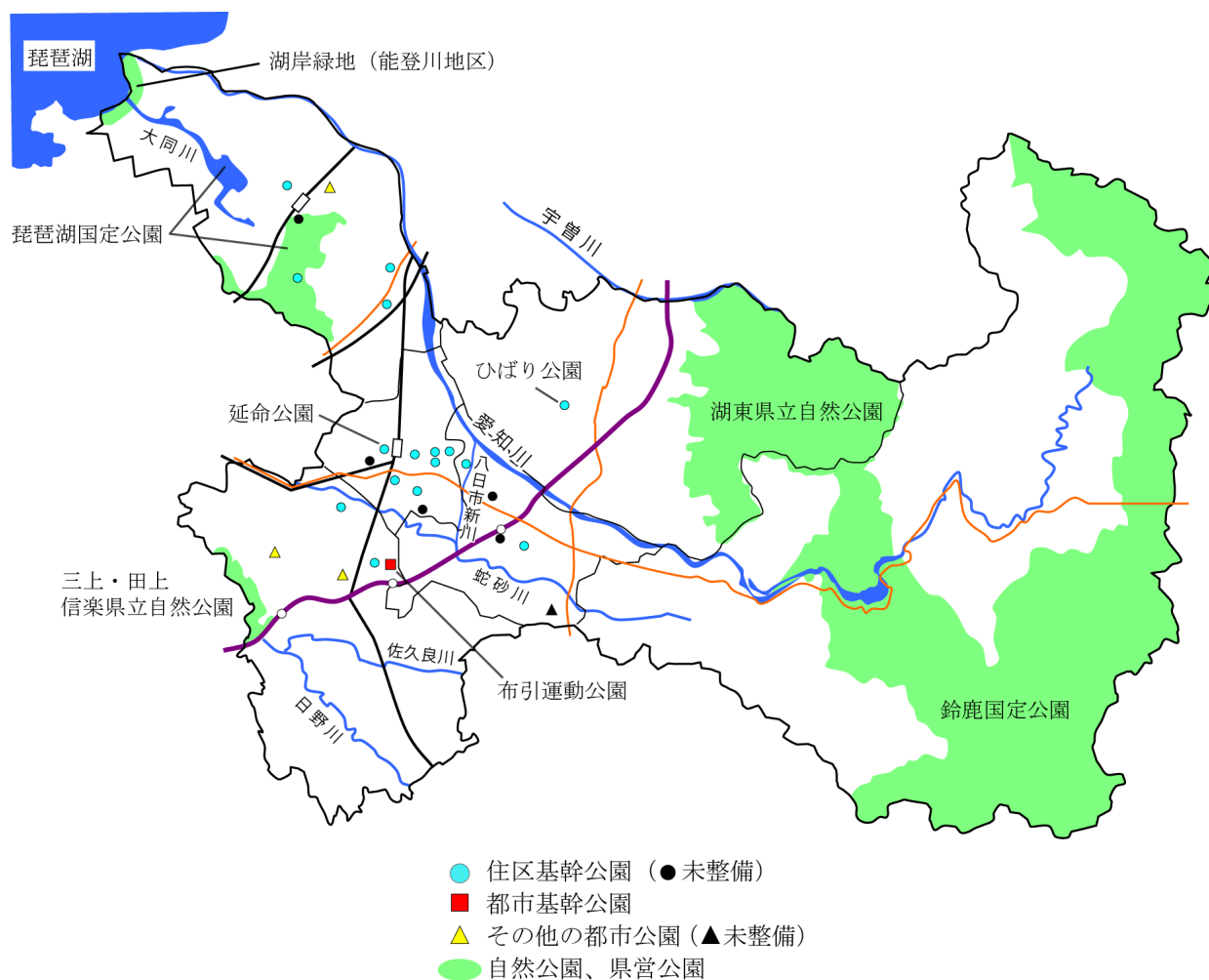
- ・愛知川、日野川、蛇砂川、八日市新川等、流下能力の不足している箇所がある河川については河川改修を推進する。
- ・河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進する。

- ・雨水排水機能が不十分な八日市地区においては、雨水流出の抑制対策とともに、下流の河川改修の進捗に伴い総合的な雨水排水計画を検討する。

②水辺空間の保全・整備

- ・鈴鹿山系と琵琶湖を結ぶ愛知川、日野川等の河川は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として河川の水質や良好な河畔林を保全・整備するとともに、親水性を確保していく。
- ・琵琶湖辺域の湖岸緑地は「河川環境軸」として位置付け、自然環境、景観、多様な生態系の保全とともに、琵琶湖の資源をいかした利活用の推進や賑わいの創出を図る。
- ・市域は鈴鹿山系と琵琶湖が水系的につながっており、琵琶湖と河川の水質や生態系を保全しつつ美しい水辺空間の創出を図っていく。
- ・市民による河川の美化活動を促進する。

図 都市公園・自然公園整備方針図



(3) 上下水道の整備方針

①上水道の整備方針

- ・上水道については、施設・設備の適正な補修・管理を進め、安全で安定的な水の供給を行っていくとともに、災害に強い水道を目指す。
- ・将来的な土地利用計画の実現に伴う新たな都市基盤整備に合わせ、上水道機能の整備・強化を図っていく。
- ・水道施設の老朽化の進行等を踏まえ、財政負担とのバランスに配慮しつつ優先順位の高いものから長寿命化に向けた改修等を行うなど、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進する。

②下水道の整備方針

- ・下水道については、健康で快適な生活環境の確保と公共水域の水質保全を図るため、下水道の未整備箇所においては公共下水道（流域下水道処理区）の整備を推進する。
- ・震災等の災害に強い下水道設備の構築と維持管理を図る。
- ・将来的な土地利用計画の実現に伴う新たな都市基盤整備にあわせ、下水道機能の整備・強化を図っていく。
- ・公共下水道区域外においては、汚水処理施設整備構想に基づき、整備を推進する。
- ・下水道施設の老朽化の進行等を踏まえ、財政負担とのバランスに配慮しつつ優先順位の高いものから長寿命化に向けた改修等を行うなど、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進する。

2.5.4 景観形成の方針

(1) 景観形成の方針

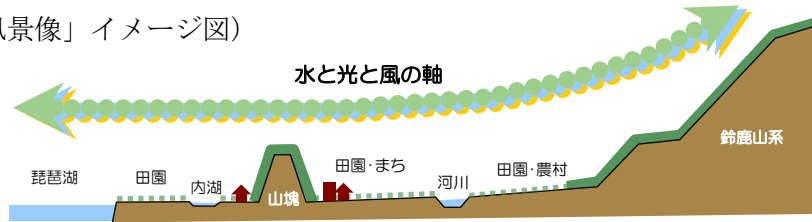
- ◆東近江市固有の良好な景観を形成するため、「東近江市風景づくり条例」（平成22年7月告示）及び「東近江市景観計画（平成23年4月施行）」に基づき、水と光と風の恵みにあふれた風景を未来に引き継ぐとともに、さらに魅力ある東近江市の風景づくりに取り組む。

(2) 景観形成の基本理念

- ・めざす風景像

“みんなで育てる 水と光と風いっぱいのまち”

（「風景像」イメージ図）



(3) 景観形成の基本目標と基本方針

- ・鈴鹿山系から琵琶湖につながる水と緑の風景を大切にする。
 - 鈴鹿山系と里山の緑の風景を保全・活用する。
 - 琵琶湖と河川・溜池等の水辺の風景を保全・活用する。
 - 湖東平野の広がりのある田園風景を保全する。
 - 広域的な視点で湖国の風景を保全する。
- ・悠久の歴史と文化の薫る風景を未来に引き継ぐ。
 - 東近江の歴史と文化を伝える景観資源を継承し、活用する。
 - 自然と調和した伝統的な農山村集落の景観を保全・創出する。
 - 地域の歴史と文化をいかした新たな風景を創出する。
- ・うるおいとにぎわいのある暮らしの風景を創造する。
 - 風格と活力に満ちた魅力的な都市景観を創造する。
 - うるおいと安らぎを感じる快適な街並み景観を創造する。
 - 新たな市街地開発に際して秩序ある景観を創造する。
- ・市民が共感し、みんなでふるさとの風景を育てる。
 - ふるさとの風景に対する愛着と誇りを醸成する。
 - 市民・事業者・行政が協働して風景づくりを推進する。

(4) 良好な景観形成のために

- ・良好な景観の形成のため、建築物の高さや行為の制限を誘導する。
 - 建築物（色彩、形態意匠、高さ等）
 - 工作物（色彩、形態意匠、高さ等）
 - 屋外広告物（色彩・大きさ・位置・高さ等）
 - 開発事業（開発行為）
- ・良好な景観の形成に有効な景観重要建造物・樹木を保全する。

(5) 景観計画区域の区分設定

- ・景観法に基づく「東近江市景観計画」（平成23年（2011年）策定）において、景観形成に資する規制・誘導策を中心に実効性のある各種施策を推進すべく、景観ゾーン及び景観形成重点地域、景観形成重点地区の景観計画区域を区分する。

①景観ゾーン

- ・景観計画区域（市域）を地形及び土地利用の特徴が同質的でまとまりのある範囲として「鈴鹿山系ゾーン」「田園ゾーン」「市街地ゾーン」に区分し、それぞれの景観特性に応じた景観形成を推進する。
- ・鈴鹿山系の森林（都市計画区域以外（鈴鹿山麓以西を除く）の範囲）は景観計画「鈴鹿山系ゾーン」として鈴鹿山系の山並みや緑と水の自然景観の保全を図る。
- ・農地及び集落地等（鈴鹿山系ゾーン及び市街地ゾーンを除く範囲）は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観の保全・活用・育成を図る。
- ・市街化区域は景観計画「市街地ゾーン」として住宅地、商業地、工業地等の地域特性に応じたにぎわいと安らぎのある多様な景観の保全・創出を図る。

②景観形成重点地域・景観形成重点地区

- ・本市の景観の骨格を形成し、良好な景観を形成する上で特に重要な地域を「景観形成重点地域」として指定し、地域の景観特性に応じた景観形成を推進する。
- ・本市固有の良好な景観を形成し、より重点的に保全、育成を図るべき一団の土地の区域を「景観形成重点地区」として指定し、地区の景観特性に応じたきめ細かな景観形成を推進する。

表 景観形成重点地域及び景観形成重点地区

地域・区域	名称	概要
景観形成重点地域	琵琶湖・伊庭内湖景観形成重点地域	景観計画区域内において、本市の景観の骨格を形成し、良好な景観を形成する上で特に重要な地域。 地域の景観特性に応じた景観形成の方針や行為の制限に関する事項を定める。
	宇曾川景観形成重点地域	
	鈴鹿山系国道421号沿道景観形成重点地域	
	国道307号沿道景観形成重点地域	
景観形成重点地区	湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区	景観計画区域内において、本市固有の良好な景観を形成し、より重点的に保全、育成を図るべき一団の土地の区域。 各地区の景観特性に応じたきめ細かな景観形成の方針や行為の制限に関する事項を定める。

2.5.5 暮らしの整備方針

(1) 防災の方針

①災害に強い都市基盤づくり

- ・密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進する。
- ・避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進する。
- ・地域の生活利便性と安全確保に向けて、狭あい道路の解消の取組を推進する。
- ・備蓄倉庫等、防災施設の充実を図る。
- ・河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進する。
- ・ライフラインについて、災害に強い施設整備を推進する。
- ・災害・防災情報を確実に伝えることができるよう外国人在住者を含む情報通信手段を確保する。
- ・保安林として指定されている区域等については原則として開発を抑制する。
- ・土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知を図る。
- ・災害時に迅速に対応すべく国及び県、関係機関との連携を強化する。
- ・大規模災害後において早期かつ的確な復興まちづくりに着手できるよう、地域防災計画等との整合を図り、復興まちづくりの目標及び復興体制、手順、訓練等に関する事前検討を行う。

②市民と連携した防災の強化

- ・市民の防災意識の高揚や住宅等の耐震診断、耐震改修を推進する。
- ・行政の防災活動に加え、自主防災活動等、地域による防災体制の強化を図る。
- ・消防署や市消防団の連携強化を図る。
- ・災害時要援護者（高齢者、障害者等）の把握及び支援体制を構築する。

(2) 公共公益施設の整備方針

①基本方針

- ◆今後の人口動向等を踏まえた公共施設等の需要予測に対応し、将来にわたって市民の安全で安心な施設利用の提供並びに持続可能な行政運営の展開に向けた、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進する。
- ◆都市拠点（八日市中心市街地）、副次都市拠点（JR能登川駅周辺）、地域拠点（各支所周辺）に都市機能の維持に必要な公共公益施設をコンパクトに集約し充実する。
- ◆都市拠点及び副次都市拠点においては、高次の都市機能を有する公共公益施設、地域拠点においては日常生活を支援する身近な都市機能を有する公共公益施設（行政サービス施設、福祉施設、コミュニティ施設等）の充実及び保全を図り有効利用（維持・改善）と適切な運用を図る。
- ◆公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進する。
- ◆施設の整備に当たっては、地産木材の利用促進を図る。

②コミュニティ施設・福祉施設等

- ・結婚・妊娠・出産・子育てまでの切れ目ない支援体制を支える施設、環境整備を図る。
- ・高齢者、障害者、子ども、生活困窮者など地域住民の多様なニーズに応え、自立し充実した地域生活を実現するための施設、環境整備を図る。
- ・地域活動の拠点となる既存のコミュニティ施設の保全を図るとともに、必要に応じて施設を充実する。
- ・保健センター、福祉センターは保健活動、福祉活動の拠点として効率的な活用を図る。
- ・市立病院や国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、診療所等との医療機能の分担・連携により、地域医療体制の充実を図る。

③文化・スポーツ施設

- ・既存の文化施設（図書館、博物館・資料館、体験・学習施設等）、スポーツ施設の利用の促進と適切な運用を図る。

④その他の都市施設

・汚物処理場

汚物処理施設の適正な維持管理及び環境への十分な配慮を行いながら適地を選定すると共に機能の確保に努め、汚水処理施設の整備・更新等とあわせて琵琶湖の水質の保全を図る。

・廃棄物処理施設

ごみ焼却場等廃棄物処理施設について、施設の更新に当たり、安全・確実なごみ処理のみならず、循環型社会に即応した処理施設として、環境への十分な配慮を行いながら適地を選定すると共に機能の確保に努める。

2.5.6 立地適正化に向けた誘導方針

(1) まちづくりの方向性

① 目指すべき都市の骨格構造

◆ 本市が考えるコンパクトに集約したまちづくり

本市は、1市6町が合併して誕生したまちである。広大な市域を有し、鈴鹿の山々に抱かれた豊かな自然やその森林資源をいかす中山間地域、愛知川や日野川が形成する広大で肥沃な平野には旺盛な農業生産を誇る田園地域や、交通アクセスをいかし経済成長を支える商工業地域、さらに、母なる湖の恵みをいかす琵琶湖周辺地域等様々な顔を持ち、そうした多様な地域で生まれ今に息づく伝統や地域文化とそこに営まれる多彩な暮らしが特徴といえる。

このような自然や歴史文化、暮らし等の地域資源をいかし、さらに磨きをかけ、結び付けるとともに、他の地域との連携の強化等によって地域力を高め、将来若い世代が結婚や妊娠、出産、子育て等の希望を実現し、誰もが安心して暮らせる地域として雇用や交流人口の増加による定住の促進や人口流出の抑制を図ることで、将来にわたり生き生きとした東近江市が創生される。

本市におけるコンパクトに集積したまちとは、全てを中心部のみに集約しようとするものではなく、もちろん、農村部の農家等を都市部に集めようというものでもない。農業に従事する方が農村集落に居住し続けるのは当然のことであり、ここでは、たとえ人口が減少しても持続可能なまちの機能を維持することを目的とし、集落と拠点とをつなぎ、拠点間では互いに不足する機能を補完し合う多極ネットワーク型の東近江市版コンパクトシティの形成を目指そうとするものである。

◆ 基本方針

- ・本市の旧地域の中心部などを核とした複数の自立した生活圏の維持を図るため、生活圏の要所に各種拠点を設定し、拠点への各種都市施設の集積を図るとともに、公共交通で結ぶことで、不足する機能を拠点間の連携により補完する「多極ネットワーク型の都市構造」の構築・維持を目指す。
- ・市の中でも特に拠点性の高い八日市地域に「都市拠点」、能登川地域に「副次都市拠点」、その他、現支所を中心に「地域拠点」を設定する。
- ・既存の地域コミュニティの維持を図るため「コミュニティ拠点」を設定する。

②施策の方向性

◆市街地（市街化区域）のまちづくり

- 市街地（市街化区域）を対象に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度により、東近江市立地適正化計画に基づく誘導区域の設定等の施策を展開して都市拠点・地域拠点を形成し生活圏の維持を図る。

表 市街地のまちづくりの方向性

位置付け	都市拠点		地域拠点		コミュニティ拠点
	都市拠点	副次都市拠点			
地区	八日市	能登川	五個荘	蒲生	御園
施策の方向性	市街地（市街化区域）に立地する拠点であり、立地適正化計画に基づく誘導施策により拠点を形成する。				身近なコミュニティの中心となる拠点であり、コミュニティセンター等を中心にコミュニティの維持を図る。

◆田園地域・山間地域のまちづくり

- 田園地域・山間地域（市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域、都市計画区域外）においては、「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとする各種施策展開により、支所周辺に地域拠点の形成を図る。
- 都市拠点と地域拠点、コミュニティ拠点を結ぶ公共交通ネットワークを維持することで、従来どおりの集落を中心とした地域のコミュニティや生活の維持を図る。

表 田園地域・山間地域のまちづくりの方向性

位置付け	地区	施策の方向性
地域拠点	湖東	田園地域・山間地域に立地する拠点であり、「小さな拠点」の形成や、農林施策をはじめとした各種施策展開により拠点を形成する。
	愛東	
	永源寺	
コミュニティ拠点	平田	身近なコミュニティの中心となる拠点であり、コミュニティセンター等を中心にコミュニティの維持を図る。
	市辺	
	玉緒	
	長峰団地	
	奥永源寺	

(2) 誘導区域等の設定方針

①都市機能誘導区域の設定方針

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的な提供を図る区域として、市街化区域内の都市拠点（八日市都市拠点、能登川副次都市拠点）及び地域拠点（五個荘地域、蒲生地域）に設定する。

②居住誘導区域の設定方針

- 居住誘導区域は、区域内に都市機能誘導区域を有し、特に生活利便性が高い区域として、公共交通の利便性や拠点への近接性等を踏まえて、市街化区域内の都市拠点（八日市都市拠点、能登川副次都市拠点）及び地域拠点（五個荘地域、蒲生地域）並びにその周辺に設定する。

- ・将来にわたり現状の人口密度を維持することで、生活サービスや生活利便施設等が維持されるように居住の誘導を図る。

③居住区域の設定方針

- ・居住区域は、市街化区域内の居住誘導区域以外に本市が独自に設定するもので、自動車や自転車での移動を主体に、既存のインフラをいかしながらこれまでどおりに暮らし続けられる区域として、災害リスクの高い区域や、工場等の集積する区域を除いた市街化区域とする。

(3) 誘導施策の方針

①都市機能誘導施設の誘導に関する施策

- ・都市機能誘導区域内の都市機能の維持・誘導のため、施設の立地や改修に関する施策を講じるほか、区域内の都市基盤整備、誘導区域全体の魅力を高める施策等を実施する。

②居住の誘導に関する施策

- ・居住誘導区域内における居住の維持・誘導のため、各区域内の都市機能誘導区域の利便性向上や公共交通等の利便性向上に加え、居住を誘導するための住宅施策の実施や居住誘導区域の魅力向上、安全性向上につながる都市基盤整備等、住環境の整備を推進する。

③公共交通に関する施策

- ・近江鉄道線及び路線バス（近江鉄道バス）を市内の基幹的な公共交通軸と位置付け、将来にわたって現在と同様の公共交通アクセス環境を維持しつつ、コミュニティバスの路線の見直し等により鉄道・路線バスを補完し、公共交通の利用環境の向上を図る。
- ・副次都市拠点であるJR能登川駅に接する公共交通のアクセス等利便性の向上を図る。

④公的不動産の活用

- ・都市機能誘導区域への各種都市機能の集積に向けて、公共施設の統廃合や複合化等により用途廃止となる公的不動産について、新たな用途の公共施設の整備や民間事業者等への売却・貸付け等による都市機能の導入など有効活用を行う。

⑤田園地域・山間地域に関する施策

- ・「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとする各種施策展開により、支所周辺に地域拠点の形成を図るとともに、公共交通ネットワークを維持することで、従来どおりの集落を中心とした地域のコミュニティや生活の維持を図る。
- ・都市計画法による地区計画制度の運用、同法第34条の指定区域の設定を行うことで市街化調整区域の集落地域へも居住を可能とすることでコミュニティの維持や田園環境・自然環境の維持・保全を図る。

第3章 都市計画区域別の全体構想

3.1 都市計画区域等

東近江市の都市計画区域等について、以下に整理する。

図 都市計画区域等

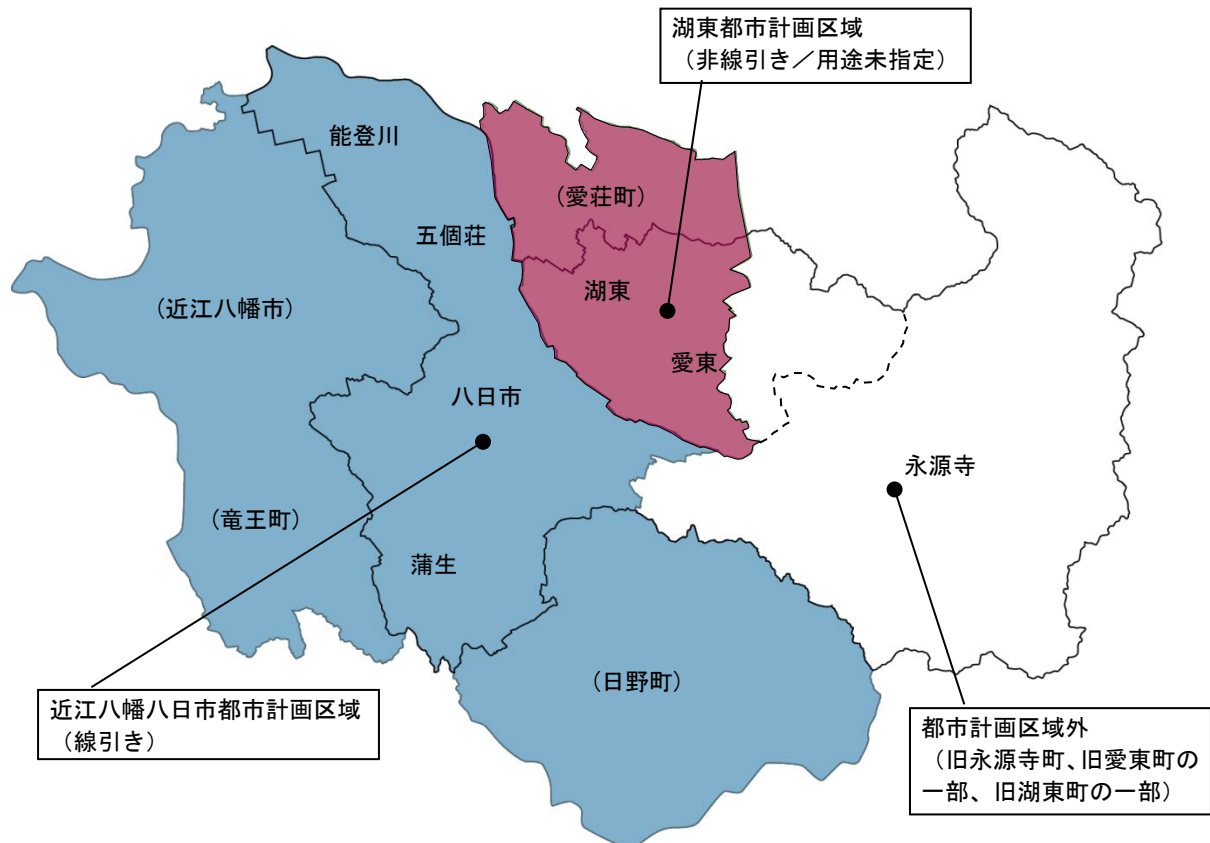


表 都市計画区域別の土地利用規制等

都市計画区域名等		近江八幡八日市都市計画区域 (一部) 線引き都市計画区域	湖東都市計画区域 (一部) 非線引き都市計画区域 (用途未指定)	都市計画区域外
旧市町名		旧八日市市 旧五個荘町 旧能登川町 旧蒲生町	旧愛東町 (一部) 旧湖東町 (一部)	旧永源寺町 旧愛東町 (一部) 旧湖東町 (一部)
土地利用規制等	用途地域	(市街化区域) 適用	—	—
	集団規定	適用	適用	—
	開発許可	(市街化区域) 1,000 m ² 以上※ (市街化調整区域) 原則すべて	(条例により) 1,000 m ² 以上※	1 ha 以上

近江八幡八日市都市計画区域：近江八幡市 (全域)・東近江市 (一部)・日野町 (全域)・竜王町 (全域)

湖東都市計画区域：東近江市 (一部)・愛荘町 (一部)

※ただし、道路築造を伴う場合は、300 m²以上

3.2 区域別課題の整理と整備方針

都市計画区域等別に土地利用の現況と課題、土地利用規制・誘導の方針を整理する。

3.2.1 近江八幡八日市都市計画区域

(1) 現況・課題

1) 人口

- 都市計画区域人口は95,772人であり、総人口の83.9%を占める。市街化区域人口は50,409人（総人口の44.2%）、市街化調整区域人口は45,363人（総人口の39.7%）となっている。また、都市計画区域人口の内、市街化区域人口は52.6%、市街化調整区域人口は47.4%を占めている。市街化調整区域は住宅団地等の立地等により人口が多くなっている。

表 区域別人口（平成31年4月1日）

	総人口	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
人口(人)	114,186	95,772	50,409	45,363
構成比(%)	100	83.9	44.2	39.7
		100	52.6	47.4

(資料：市資料)

- 地区別に人口の推移（平成17年（2005年）～平成27年（2015年））をみると、中野地区、御園地区、南部地区では増加しているものの、それ以外の地区では減少傾向にある。人口増加率は中野地区（H17-H27で7.1%増加）が最も高く、次いで御園地区（同4.8%増加）となっている。
- 平田（-11.5%）、市辺（-9.3%）、八日市（-7.5%）地区の順で減少率が高い。

2) 土地利用

- 都市計画区域においては宅地が都市計画区域全体の14.0%、農地が44.8%となっている。市街化区域においては宅地が市街化区域全体の55.5%、農地が8.7%、市街化調整区域においては宅地が市街化調整区域全体の8.9%、農地が49.2%となっている。

表 近江八幡八日市都市計画区域 土地利用

近江八幡八日市都市計画区域

	農地		山林	水面	その他 自然的 土地利用	宅地			その他 都市的 土地利用	計
	田	畑				住宅 用地	商業 用地	工業 用地		
面積(ha)	5,645.6	395.6	2,688.0	433.4	577.9	1,253.4	253.8	378.0	1,844.9	13,470.6
構成比(%)	41.9	2.9	20.0	3.2	4.3	9.3	1.9	2.8	13.7	100.0

市街化区域

	農地		山林	水面	その他 自然的 土地利用	宅地			その他 都市的 土地利用	計
	田	畑				住宅 用地	商業 用地	工業 用地		
面積(ha)	86.1	41.5	50.6	17.3	18.0	480.9	129.4	201.6	437.4	1,462.8
構成比(%)	5.9	2.8	3.5	1.2	1.2	32.9	8.8	13.8	29.9	100.0

市街化調整区域

	農地		山林	水面	その他 自然的 土地利用	宅地			その他 都市的 土地利用	計
	田	畑				住宅 用地	商業 用地	工業 用地		
面積(ha)	5,559.5	354.2	2,637.3	416.1	559.9	772.5	124.4	176.4	1,407.6	12,007.8
構成比(%)	46.3	2.9	22.0	3.5	4.7	6.4	1.0	1.5	11.7	100.0

(資料：都市計画基礎調査（平成26年度（2014年度）及び平成30年度（2018年度）補完調査）)

(自然・歴史文化)

- ・鈴鹿の山々を源とする河川、里山、田園、そして琵琶湖など豊かな自然と美しい風景がある。市街地は八日市地域と能登川地区の中心部に広がるほかは、集落・住宅団地が分散している。これら東近江市を特徴付ける空間の構造・都市構造（愛知川、里山・丘陵により分節されている都市構造）を踏まえたまちづくりが必要である。
- ・蒲生野及び太郎坊宮、五個荘金堂伝統的建造物群保存地区、重要文化的景観伊庭内湖の農村景観等の貴重な歴史文化遺産が区域に存在しており、それらを保全・活用する土地利用が必要である。

(宅地・農地)

- ・市街化区域は旧市町の中心部を中心に指定されている。各市街化区域はそれぞれ独立している。分散した市街地や集落等と中心市街地である八日市地域の市街地、西の玄関口であるJR能登川駅周辺をいかに結ぶかが課題である。また、市街地における空家、低未利用地の有効活用と市街地の背後に広がる優良農地の保全が課題である。

《商業地》

- ・近江鉄道八日市駅前を中心に商業地が形成されている。JR能登川駅前においては本市の「西の玄関口」として商業地が形成されている。また、主要な幹線道路沿道において、沿道型商業地が形成されている。近江鉄道八日市駅前の商業地やJR能登川駅周辺においては、都市機能誘導区域へ生活サービス機能（行政機能、教育・文化機能、中心商業機能、子育て支援機能等）を誘導し、地域特性に合わせた活性化を図っていく必要がある。
- ・主要な幹線道路沿道においては適切に土地利用を誘導していく必要がある。

《工業地》

- ・八日市IC周辺を中心に、名神高速道路沿道、国道421号・国道8号沿道、愛知川沿いに工業地が形成されている。今後は、蒲生スマートICを含めた広域交通条件をいかに、工業団地の整備や工業・流通業務地の配置、既存工業地の活性化が必要である。

《住宅地・集落地》

- ・市街化区域を中心に住宅地が形成されている。良好な住宅地・集落地は保全していくとともに密集した市街地・集落地においては防災上からも改善が必要である。

《農地》

- ・区域に広がる優良農地の保全と農業の振興を図る必要がある。

3) 都市計画上の土地利用

(区域)

- ・都市計画区域面積は13,467haで総面積（38,322ha、琵琶湖除く）のうち約35%を占めている。また、都市計画区域の内、市街化区域面積は1,441ha（10.8%）、市街化調整区域は12,026ha（89.2%）となっている。

表 区域別面積

	合計 (ha)	構成比 (%)
都市計画区域面積	13,467	100
市街化区域面積	1,441	10.8
市街化調整区域面積	12,026	89.2

(資料：市資料)

- ・用途地域別の面積の内訳は、住居系が 56.0%、商業系が 11.4%、工業系が 32.6%となっている。滋賀県平均と比較すると工業系の占める割合が高い。
- ・湖東都市計画区域との境界は旧市町界となっており、明確な地形地物（愛知川）で区分されていない。

表 用途地域別面積

	合計 (ha)	構成比 (%)	滋賀県構成比 (%)
用途地域面積	1,440.5	100.0	100.0
住居系	807.1	56.0	60.4
商業系	164.6	11.4	11.0
工業系	468.8	32.6	28.6

(資料：市資料)

(可住地)

- ・都市計画区域内の可住地面積は約 10,947ha（市街化区域約 1,436ha、市街化調整区域約 9,511ha）で、可住地人口密度は 8.7 人/ha（市街化区域 35.1 人/ha、市街化調整区域 4.8 人/ha）となっている。

(低未利用地)

- ・都市計画区域内の低未利用地は約 451ha となり、区域面積の 2.4%となるのに対して、市街化区域内では約 89ha（区域面積の 6.2%）と、市街化区域内に低未利用地が集積する状況が伺える。
- ・市街地における低未利用地の存在は、将来の少子高齢化に伴う空家や空地の増加とも相まって、低密度な都市構造（都市のスポンジ化）を招くことが懸念される。

4) 市街化動向

(D I D)

- ・近江鉄道八日市駅周辺及びその東側（～八日市 I C 周辺）、J R 能登川駅周辺に D I D がある。
- ・D I D 内人口密度は近年 50～52 人/ha 程度で推移しており、平成 27 年(2015 年)には市全域の人口の 29.4%を占めている。

注) D I D (人口集中地区) は、国勢調査で設定されるもので、人口密度が 4,000 人/km²以上の調査地区が互いに隣接し、その人口が 5,000 人以上となっている地区。

(宅地開発状況)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)において開発許可された宅地開発事業は、近江八幡八日市都市計画区域合計 221 件、面積 59.7ha（年平均 32 件、約 8.5ha）となる。
- ・区域別にみると、市街化区域で年平均 12 件（約 5.8ha）に対して、市街化調整区域で年平均 19 件（約 2.7ha）となり、能登川、中野地区に比較的多い。

(建物新築動向)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における建物新築動向は、近江八幡八日市都市計画区域で年平均 586 件（市全体の約 86%）となる。
- ・区域別にみると、市街化区域の年平均 350 件（市全体の約 51%）に対して、市街化調整区域が年平均 236 件（市全体の約 35%）を占めており、市街化調整区域における計画的な市街化の規制・誘導が必要である。

(農地転用)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における農地転用状況は、近江八幡八日市都市計画区域で 1,793 件(88.0ha)となり、うち住居用地は 736 件(27.9ha)となる。
- ・区域別にみると、市街化区域で年平均 123 件(約 5.0ha)に対して、市街化調整区域で年平均 133 件(約 7.6ha)となり、市街化調整区域においても農地転用が活発である。地域特性に配慮した農地転用の誘導が必要である。

5) 都市基盤整備状況

- ・都市計画区域内における市街地開発事業等は、土地区画整理事業が 9 件施行されている。市街地開発事業地区の良好な居住環境の保全が必要である。
- ・都市計画道路は、総延長 80.43km で計画決定されている。整備状況をみると、改良済みと概成済みを加えた整備率が 43.0%となっている。近江八幡八日市都市計画区域内では最低の整備率となっている。
- ・都市計画公園及び緑地は、公園は 25 箇所(68.76ha)、緑地は 4 箇所(140.85ha)、墓園 1 箇所(3.40ha)が計画決定されている。そのうち、公園では 20 箇所 59.89ha、緑地は 3 箇所(4.50ha)、墓園 1 箇所(3.40ha)が供用開始されている。整備率(面積供用率)は、公園が 87.1%と高く、緑地は 3.2%と低い。都市計画公園の整備推進及び見直しが必要である。

6) 土地利用規制

- ・地区計画は、市街化区域 7 地区及び市街化調整区域 11 地区の計 18 地区が決定されている。市街化調整区域は、区域の性格を逸脱しない範囲で良好なまちづくりの誘導が求められる。
- ・「特別用途地区」(大規模集客施設制限地区)、「風致地区」(箕作山、布施山)、「伝統的建造物群保存地区」(五個荘金堂)、「自然公園特別地域」(琵琶湖国定公園、三上・田上・信楽県立自然公園)、「農業振興地域 農用地区域」、「保安林」等が指定されている。今後とも地域特性に配慮した土地利用規制が必要である。

(2) 土地利用規制・誘導の方針

①基本的な考え方

近江八幡八日市都市計画区域は、豊かな自然環境、歴史文化遺産を誇るだけでなく、内陸型工業地や京阪神の通勤圏として発展してきた区域であるが、昭和40年代前半から中盤にかけて無秩序な開発が各所で実施されたことなどにより、昭和48年に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）及び森林法（昭和26年法律第249号）などと都市計画法による開発許可制度とが一体となって、無秩序な市街化の防止と良好な市街地の形成に一定の役割を果たしてきた。また、区域区分による土地利用コントロールや道路・公園等の都市施設整備、市街地開発事業を計画的に行ってきた。

本区域は、今後も、豊かな自然環境、田園環境の適正な保全と、住み続けられるまちづくり、活力あるまちづくりを推進していくため、土地利用の規制・誘導が必要である。

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

ただし、広域交通条件の向上や土地利用の動向、複数の都市計画区域から構成される状況等を踏まえ、一体的な都市として都市計画区域の再編を含めた土地利用規制・誘導のあり方について検討する必要がある。

②土地利用方針

○線引き都市計画区域を維持

- ・当面は計画的に土地利用の規制・誘導を図っていくために、線引き都市計画区域（区域区分・用途地域の指定）を維持する。将来的に一体的な都市としての区域の再編について検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。

○現在の市街地規模を維持

- ・将来的に人口の大きな増加が見込まれないこと、また、東近江市の分節型都市構造を維持していくため、現在の市街地規模は拡大しないことを基本とする。ただし、工業地や農地の一部については、交通条件・立地条件の変化、土地利用転換の必要性を踏まえ適宜見直していくものとする。

○市街化区域内の空閑地の計画的な土地利用

- ・住居系用途地域における空閑地や低・未利用地をいかし、面的整備、地区計画等による良好な市街地を形成する。

○地域特性に応じた土地利用の誘導

- ・準工業地域をはじめとする工業系用途地域や商業系用途地域においては住・商・工の土地利用の混在がみられる。住宅地と工業地が混在する地域等は、必要に応じて土地利用の誘導、用途地域の見直しを図る。一方、商業系用途地域については、商業・サービス機能と相乗効果が期待できる多様な機能の導入に努める。

○市街化調整区域への編入

- ・市街化区域において、都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区や人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。

○計画的な土地利用の誘導

- ・市街化区域においては良好な市街地環境を維持していくために、積極的に地区計画や地域地区などを導入する。
- ・市街化調整区域においては、農業振興地域整備計画に合わせ優良農地を保全するとともに無秩序な開発は抑制する。ただし、八日市 I C・蒲生スマート I C 周辺や主要な幹線道路沿道、市街化区域の外縁部、及び工場跡地等の低未利用地において新たな開発が必要な場合は、市全体や地域の持続的な発展につながるような質の高い開発に限定し、地区計画を導入するなど、計画的な土地利用の誘導を図る。

○都市計画区域界の見直し

- ・都市計画区域の境界については、旧行政界に捉われることなく、生活圏としての一体性等を踏まえて、道路、河川等明確な地形地物等で区分する。
(区域界) ……愛知川、国道 307 号等

③市街化区域・用途地域見直しに関する方針

○市街化調整区域において、市街化区域に隣接し、既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。

○市街化区域において、都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区や人口が著しく減少し都市的土地利用からの転換が相応しい地区等においては、市街化調整区域への編入を検討する。

○都市計画道路の見直しに際しては、沿道の用途地域の変更を検討する。

○住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図る。特に開発ポテンシャルの高い(都)小今建部上中線沿道において土地利用転換を検討する。

- ・用途地域の見直し(住居系→商業系)、区域区分の見直しを検討

○ J R 能登川駅西側の工業系用途地域においては、そのポテンシャルをいかした土地利用を図るため、用途地域を変更(準工業地域を商業地域等へ変更)する。

3.2.2 湖東都市計画区域

(1) 現況・課題

1) 人口

- 湖東都市計画区域人口は 13,179 人であり、総人口の 11.5% を占める。

表 区域別人口（平成 31 年 4 月 1 日）

	総人口	湖東都市計画区域
人口(人)	114,186	13,179
構成比(%)	100	11.5

(資料：市資料)

- 人口の推移（平成 17 年（2005 年）～平成 27 年（2015 年））をみると、愛東地区、湖東地区（ともに都市計画区域外を含む）はともに人口は減少傾向にあり、区域全体の減少率は H17-H27 で -7.3% となる。

2) 土地利用

- 湖東地域においては宅地が都市計画区域全体の 11.7%、農地が 57.2% となっている。

表 湖東都市計画区域 土地利用（ただし、愛東、湖東地区の都市計画区域外を含む）

	農地		山林	水面	その他 自然的 土地利用	宅地			その他 都市的 土地利用	計
	田	畑				住宅 用地	商業 用地	工業 用地		
面積(ha)	2,193.4	192.9	500.7	86.5	184.9	262.6	66.3	156.9	526.5	4,170.8
構成比(%)	52.6	4.6	12.0	2.1	4.4	6.3	1.6	3.8	12.6	100.0

(資料：都市計画基礎調査（平成 26 年度（2014 年度）及び平成 30 年度（2018 年度）補完調査）)

- 鈴鹿の山々を源とする河川、田園など豊かな自然と美しい風景がある。これら東近江市を特徴付ける空間の構造を維持していく土地利用が必要である。また百済寺等の貴重な歴史文化遺産が区域に存在しており、それらを保全・活用する土地利用が必要である。
- 近江八幡八日市都市計画区域とは地形勾配としては平地でつながっているが、愛知川により分断されている。

(宅地・農地)

- 美しい田園地帯が広がり、集落・住宅団地等が点在している。優良農地の保全と農業の振興を図る必要がある。また、分散した集落等と地域の中心部や中心市街地である八日市地域の市街地、西の玄関口である J R 能登川駅周辺をいかに結ぶかが課題である。

(その他)

- 愛知川沿いの湖東地区側には工場が多く立地している。また、地域の北部に湖東工業団地が位置している。

3) 都市計画上の土地利用

(区域)

- 都市計画区域面積は 4,162ha で総面積（38,322ha、琵琶湖除く）のうち約 11% を占めている。
- 近江八幡八日市都市計画区域との境界は旧市町界となっており、一体的な都市としての土地利用の考え方とは一致していない。

(可住地)

- ・湖東都市計画区域内の可住地面積は約 3,727ha で、可住地人口密度は 3.5 人/ha となっている。

4) 市街化動向

(宅地開発状況)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)において開発許可された宅地開発事業は、湖東都市計画区域合計 20 件、面積 9.6ha (年平均 3 件、約 1.4ha) となる。

(建物新築動向)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における建物新築動向は、湖東都市計画区域で年平均 91 件 (市全体の約 13%) となる。

(農地転用)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における農地転用状況は、湖東都市計画区域で年平均 26 件 (約 10.4ha) となる。
- ・農地転用の約 2 割が住宅用地に転用されており、地域特性に配慮した農地転用の誘導が必要である。

5) 都市基盤整備状況

- ・市街地開発事業、都市計画道路はない。
- ・都市施設は都市計画公園が 1 箇所 (地区公園:ひばり公園 11.4ha) 計画決定されており、うち 10.05ha (整備率 88.2%) が供用開始されている。

6) 土地利用規制

- ・「農業振興地域 農用地区域」が指定されている。今後とも地域特性に配慮した土地利用規制が必要である。

(2) 土地利用規制・誘導の方針

①基本的な考え方

湖東都市計画区域は、隣接する都市圏と比べて広域交通の利便性は十分には高くなく、これまで内陸型工業の立地地域や京阪神の通勤圏としての都市化の圧力がそれほど高くない状況が続いてきたため、これまで市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は定められず、都市計画区域のみ指定されてきた。

愛東地区、湖東地区とも人口減少傾向にあり、今後も急激な人口の増加は望めない。

また、非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない地域（白地地域）においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農用地区域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

そのため、今後も急激かつ無秩序な市街化の進行、都市的土地利用需要の増加は推測しがたいことを勘案し、当面は現在の都市計画区域を維持しつつ、引き続き区域区分は定めのないものとする。ただし、今後、広域交通条件の向上等による開発圧力の動向等を勘案し、適切な土地利用規制を検討していくとともに、複数の都市計画区域から構成される状況等を踏まえ、一体的な都市として都市計画区域の再編を含めた土地利用規制・誘導のあり方について検討する必要がある。

②土地利用方針

○非線引き都市計画区域を維持

- ・当面非線引き都市計画区域を維持するが、将来的に一体的な都市としての区域の再編について検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。

○計画的な土地利用の誘導

- ・用途未指定地域であり、無秩序な開発の抑制と地域の活性化に資するため、用途地域指定や地区計画制度の活用、特定用途制限地域の指定を検討し、良好な居住環境の維持、形成を図る。
- ・特に、主要幹線道路沿道、湖東三山スマート I C 周辺等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導を図る。
- ・優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全していく。

○都市計画区域界の見直し

- ・都市計画区域の境界については、旧行政界に捉われることなく、生活圏としての一体性等を踏まえて、道路、河川等明確な地形地物等で区分する。

（区域界）……………愛知川、国道 307 号等

3.2.3 都市計画区域外

(1) 現況・課題

1) 人口

- 都市計画区域外人口は 5,235 人であり、総人口の 4.6% を占める。

表 区域別人口（平成 31 年 4 月 1 日）

	総人口	都市計画区域外
人口(人)	114,186	5,235
構成比(%)	100	4.6

(資料：市資料)

- 人口の推移（平成 17 年（2005 年）～平成 27 年（2015 年））をみると、区域外のうち永源寺地域の人口は減少傾向にあり、減少率は H17-H27 で-11.0% となる。

2) 土地利用

- 永源寺地域においては山林が 91.4% を占め、農地は 4.3%、宅地は 0.8% となっている。

表 都市計画区域外 土地利用（ただし、愛東、湖東地区の都市計画区域外を除く）

	農地		山林	水面	その他 自然的 土地利用	宅地			その他 都市的 土地利用	計
	田	畑				住宅 用地	商業 用地	工業 用地		
面積(ha)	806.4	81.9	18,882.7	253.5	179.5	120.4	22.6	21.6	300.8	20,669.3
構成比(%)	3.9	0.4	91.4	1.2	0.9	0.6	0.1	0.1	1.5	100.0

(資料：都市計画基礎調査（平成 26 年度（2014 年度）及び平成 30 年度（2018 年度）補完調査）)

(自然・歴史文化)

- 鈴鹿の山々とそれを源とする河川、里山、田園など豊かな自然と美しい風景がある。これら東近江市を特徴付ける空間の構造を維持していく土地利用が必要である。また永源寺等の貴重な歴史文化遺産が地域に存在しており、それらを保全・活用する土地利用が必要である。

(宅地・農地)

- 地域西部において、近江八幡八日市都市計画区域の市街化調整区域（一部市街化区域：工業地域・工業専用地域）と国道 421 号により接しており、平地が連担している状況にある。平地部は、名神高速道路八日市 I C からおおむね 3km～7km 内に位置する。また、青野工業団地が位置している。
- 国道 421 号沿道や、田園風景、森林の中に集落地が形成されている。今後は優良農地の保全と農業・林業の振興を図るとともに、良好な集落地は保全し、密集した集落地においては防災上からも改善を図る必要がある。また、各集落地と地域の中心部や中心市街地である八日市地域の市街地、西の玄関口である J R 能登川駅周辺をいかに結ぶかが課題である。
- 国道 421 号沿道をはじめ、広域交通条件（石榑トンネル開通に伴う東海環状自動車道大安 I C へのアクセスの向上等）をいかした適切な土地利用の規制・誘導を図る必要がある。

(可住地)

- 永源寺地域における可住地面積は約 1,815ha で、可住地人口密度は 2.9 人/ha となっている。

3) 市街化動向

(建物新築動向)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における建物新築動向は、都市計画区域外で年平均 8 件(市全体の約 1%)となる。

注) 都市計画区域外の山林部一部を除く。

(農地転用)

- ・平成 19 年度(2007 年度)～25 年度(2013 年度)における農地転用状況は、都市計画区域外で年平均 54 件(約 2.7ha)となる。
- ・農地転用の約 3 割が住宅用地に転用され、これらの転用の多くが平地部で行われており、開発圧力に対する適正な土地利用の規制・誘導を図る必要がある。

注) 都市計画区域外の山林部一部を除く。

4) 土地利用規制

- ・「農業振興地域 農用地区域」、「自然公園特別保護地区」(鈴鹿国定公園)、「自然公園特別地域」(鈴鹿国定公園、湖東県立自然公園)、「保安林」等が指定されている。今後とも地域特性に配慮した土地利用規制が必要である。

(2) 土地利用規制・誘導の方針

①基本的な考え方

本地域は、これまで都市的圧力が活発ではなく、また、地域の大半を森林が占めていることから都市計画区域の指定はされてこなかった。

また、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農用地区域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

一方、地域西側の平地部は、国道 421 号を軸として近江八幡八日市都市計画区域と連担し、湖東都市計画区域と愛知川を挟んで連担している。また、名神高速道路八日市 I C からおおむね 3km～7km 内（10 分以内のアクセス圏内）に位置している。このような位置条件や、石樽トンネル開通に伴う広域交通条件の向上等により、国道 421 号沿いを中心に開発圧力が高まるものと想定される。

したがって、平地部及び国道 421 号沿いにおいては、「都市計画区域の指定」や「土地利用条例の制定」により適正に土地利用のコントロールを図っていくものとする。

②土地利用方針

○都市計画区域の指定検討

- ・現在都市計画区域外で開発圧力が高まることが想定される永源寺地域の平地部については、土地利用の適正なコントロールや災害に対する安全性確保、景観保全を推進するため都市計画区域の指定等、一体的な都市として都市計画区域の再編を含めた土地利用規制・誘導のあり方について検討する。

○森林の保全

- ・都市計画区域外の大部分を占める森林は、生態系の保全、水源かん養、地球温暖化防止、保健休養・交流（自然に親しむ癒しの場、エコツーリズム、教育の場）、景観形成等の機能や地元材の資源として重要な役割を果たしており、今後とも積極的に保全していく。

○集落地の整備・保全

- ・集落地については、その良好な居住環境を維持しつつ、災害等に対し安全なまちづくりを推進する。

○計画的な土地利用の誘導

- ・開発ポテンシャルの高い国道 421 号沿道については、土地利用条例等により規制・誘導を図るとともに、平地部においては、都市計画区域の指定等を含めて検討し、今後の有効な土地利用規制・誘導を図る。

第4章 地域別構想

4.1 地域区分

4.1.1 地域区分

図 地域区分図



表 地域・地区区分

地域区分	地区名	面積 (ha)	可住地面積 (ha)	人口(人) H31(2019). 4. 1	世帯数 H31(2019). 4. 1
1 織地域	五個荘地区	1,632	1,171	11,839	4,515
	能登川地区	3,103	2,869	23,377	8,799
	計	4,735	4,040	35,216	13,314
2 八日市地域	建部地区	464	401	3,068	1,209
	中野地区	503	397	7,864	3,101
	八日市地区	179	170	6,137	2,985
	南部地区	231	236	10,430	4,638
	計	1,377	1,204	27,499	11,933
3 玉園地域	玉緒地区	1,201	937	3,563	1,351
	御園地区	975	959	7,524	3,301
	計	2,176	1,896	11,087	4,652
4 蒲生野地域	平田地区	967	774	3,090	1,021
	市辺地区	740	706	4,152	1,620
	蒲生地区	3,472	2,330	14,728	5,197
	計	5,179	3,810	21,970	7,838
5 湖東地域	愛東地区	4,097	1,730	4,709	1,616
	湖東地区	2,656	2,056	8,470	2,943
	計	6,753	3,786	13,179	4,559
6 永源寺地域	永源寺地区	18,102	1,753	5,235	1,888
合計		38,322	16,489	114,186	44,184

(資料：市資料、面積はGIS計測による(琵琶湖の面積515haを除く))

4.1.2 地域別概要

(1) 人口

①人口の推移

- ・東近江市全体の人口は減少傾向が続くものの、地域ごとにみると、八日市地域では人口増加率が高く、平成12年（2000年）と平成27年（2015年）との比較で7.7%増となっている。
- ・次いで、玉園地域、織地域で人口は増加傾向となっている。
- ・一方、蒲生野地域及び湖東地域、永源寺地域では人口は減少傾向にあり、特に永源寺地域では、平成12年（2000年）と平成27年（2015年）との比較で14.9%減となっている。

表 地域別人口の推移

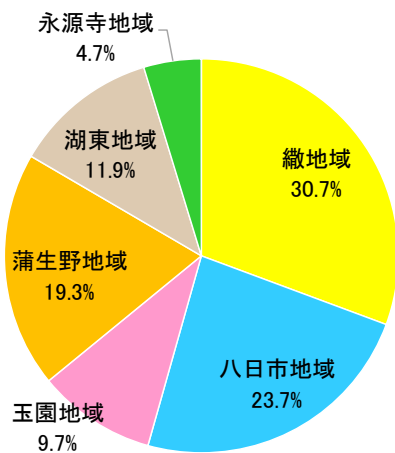
地域	人口				人口増加率	
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	H17(2005)～ H27(2015)	H12(2000)～ H27(2015)
織地域	34,440	35,284	35,380	35,008	-0.8%	1.6%
八日市地域	25,145	26,891	26,291	27,077	0.7%	7.7%
玉園地域	10,887	10,979	10,771	11,094	1.0%	1.9%
蒲生野地域	22,647	22,973	22,839	22,066	-3.9%	-2.6%
湖東地域	14,950	14,620	14,407	13,552	-7.3%	-9.4%
永源寺地域	6,326	6,050	5,791	5,383	-11.0%	-14.9%
東近江市全体	114,395	116,797	115,479	114,180	-2.2%	-0.2%

(資料：各年国勢調査)

②地域別人口構成比・面積構成比

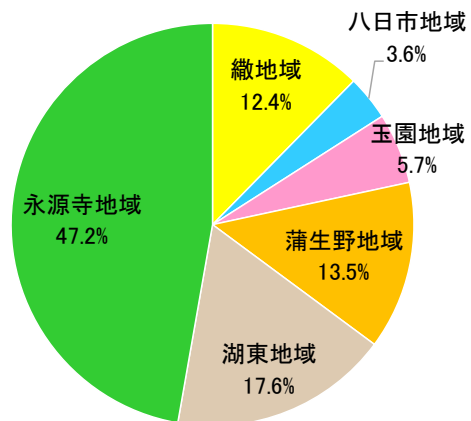
- ・東近江市域で最も人口の多い地域は織地域で、人口占有率（平成27年（2015年））は30.7%である。次いで八日市地域が23.7%、蒲生野地域が19.3%となる。
- ・湖東地域及び永源寺地域の人口占有率は低いものの面積占有率は高い。永源寺地域の面積占有率は市域の4割強を占める。

図 地域別人口構成比



(資料：平成27年（2015年）国勢調査)

図 地域別面積構成比



(資料：市資料、面積はGIS計測による
(琵琶湖の面積除く))

③年齢3区分別人口構成比

- ・各地域において高齢化が進行しており、特に湖東地域及び永源寺地域では、老年人口（65歳以上）構成比（平成27年（2015年））が3割近くに達している。
- ・八日市地域及び玉園地域は、老年人口構成比2割程度と高齢化は比較的緩やかとなる。

表 地域別年齢3区分別人口構成比

地域	年齢3区分別人口構成比（%）								
	H17(2005)			H22(2010)			H27(2015)		
	年少	生産年齢	老年	年少	生産年齢	老年	年少	生産年齢	老年
織地域	15.8	65.3	19.0	15.3	63.1	21.6	14.5	60.3	25.2
八日市地域	15.9	68.1	16.0	16.2	64.0	19.8	15.6	62.4	22.0
玉園地域	14.9	68.1	17.0	14.4	66.5	19.0	13.5	64.5	22.0
蒲生野地域	18.0	64.2	17.8	16.6	63.9	19.5	14.7	62.0	23.3
湖東地域	14.5	60.7	24.9	14.5	59.3	26.2	14.0	56.3	29.7
永源寺地域	14.4	58.3	27.3	13.2	56.9	29.9	11.8	54.3	33.9
東近江市全体	15.9	65.1	19.0	15.5	63.0	21.5	14.5	60.8	24.7

（資料：各年国勢調査）

(2) 土地利用

①都市計画上の土地利用

- ・東近江市総面積のうち、市街化区域面積は約4%（1,441ha）である。内訳は住居系用途地域が過半を占める。
- ・商業系用途地域は八日市地域（八日市地区）に多い。
- ・工業系用途地域は蒲生野地域（蒲生地区）、玉園地域（御園地区）、織地域に多い。
- ・八日市地域（八日市地区・南部地区）は大部分が市街化区域である。
- ・市街化区域に居住する人口は総人口の約4割である。蒲生野地域は調整区域の人口が比較的多い。

表 土地利用の現況（市街化区域面積、用途地域面積割合等）

地域名	地区名	総面積 ha	市街化区域								市街化調整 区域 面積 ha	非線引き 都市計画 区域面積 ha	都市計画区域外		人口 (H31.4)	市街化区域	
			面積 ha	割合	用途地域								面積 ha	割合		人口	割合
					住居系		商業系		工業系								
					面積ha	割合	面積ha	割合	面積ha	割合							
1 織地域	五個荘	1,632	268	16%	137	51%	14	5%	117	44%	1,364			11,839	7,134	60%	
	能登川	3,103	315	10%	212	67%	33	10%	70	22%	2,788			23,377	14,034	60%	
2 八日市地域	建部	464	20	4%	20	100%	-	-	-	-	444			3,068	1,415	46%	
	中野	503	99	20%	95	96%	4	4%	-	-	404			7,864	4,491	57%	
	八日市	179	158	88%	101	64%	57	36%	-	-	21			6,137	5,998	98%	
	南部	231	179	77%	111	62%	14	8%	54	30%	52			10,430	9,710	93%	
3 玉園地域	玉緒	1,201	73	6%	17	23%	-	-	56	77%	1,128			3,563	1,052	30%	
	御園	975	183	19%	61	33%	32	17%	90	49%	792			7,524	4,806	64%	
4 蒲生野地域	平田	967	(市街化調整区域)								967			3,090			
	市辺	740	50	7%	-	-	-	-	50	100%	690			4,152	169	4%	
	蒲生	3,472	96	3%	53	55%	11	11%	32	33%	3,376			14,728	1,600	11%	
5 湖東地域	愛東	4,097	(非線引き都市計画区域)(都市計画区域外)									1,909	2,188	53%	4,709		
	湖東	2,656	(非線引き都市計画区域)(都市計画区域外)									2,253	403	15%	8,470		
6 永源寺地域	永源寺	18,102	(都市計画区域外)										18,102	100%	5,235		
東近江市全体		38,322	1,441	4%	807	56%	165	11%	469	33%	12,026	4,162	20,693	54%	114,186	50,409	44%

（資料：市資料、面積はGIS計測による（琵琶湖の面積515haを除く））

4.2 地域別構想

4.2.1 織地域

(1) 地域の現況と課題

区分	地域の現況	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・織地域の人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査によれば、35,008 人となっている（令和元年（2019 年）4 月 1 日現在 35,216 人）。6 地域の中で最も人口が多い（全人口の約 31%）。 ・平成 17 年（2005 年）～27 年（2015 年）の人口の推移を見ると五個荘地区では、-1.7%、能登川地区では-0.3%と微減となっている。 ・老年人口構成比は 25.2%（平成 27 年（2015 年））と市平均（24.7%）より高くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域特性（J R 能登川駅-新快速停車駅）をいかした定住魅力の増大 ・少子高齢化対策
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・市域の面積の約 12%を占め、うち農地が地域の約半分（約 47%）を占める。次いで、山林が約 16%、宅地が約 14%となっている。市街化区域面積は地域全体の約 12%を占め、住居系が多い。J R 能登川駅周辺や国道 8 号沿道を中心に指定されている。また、市街化調整区域においては、集落を除き農用地が指定されている。近江八幡市との境界に良好な景観を呈する織山がある。 ・J R 能登川駅周辺に商業地が形成されている。J R 能登川駅西においては土地区画整理事業により良好な市街地が形成されている。J R 能登川駅東においては、古くからの密集した市街地を形成している。 ・地区計画は 5 地区（うち市街化調整区域 1 地区）が決定されている。 ・国道 8 号沿道を中心に市街地が形成されている。 ・愛知川沿いに工業地が位置している。 ・歴史文化遺産として五個荘金堂伝統的建造物群保存地区、重要文化的景観伊庭内湖の農村景観等が位置している。また、旧中山道沿いにおいては歴史的景観がみられる。 ・市街地の背後は生産能力の高い農地が広がり美しい田園風景を呈している。条里制に基づく区割もみられる。 ・市街地（市街化区域内）を中心に空家が多数立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な自然環境の保全 ・J R 能登川駅周辺を本市の西の玄関口として位置付け、機能強化 ・土地区画整理事業地区等良好な市街地環境の保全、及び密集市街地の改善 ・国道 8 号沿道、工業地の計画的な土地利用 ・工業地の環境に配慮した保全と工業の活性化 ・良好な集落地の保全、大中の湖干拓地など優良農地・里山等の保全と活用 ・五個荘金堂地区、伊庭内湖の農村景観等の歴史文化遺産、旧中山道沿いの景観の保全・活用 ・空家・空地の活用
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> ・広域幹線道路として国道 8 号、(主)大津能登川長浜線が走っている。国道 8 号は交通量が多い。 ・東西方向の道路ネットワークが脆弱である。特に、J R 能登川駅東周辺と各地域を結ぶ道路ネットワークが脆弱である。 ・都市計画道路が決定されているものの、整備率は低い。 ・歩車道分離が行われていないなど安全性に欠ける道路がある。 ・J R 琵琶湖線、近江鉄道本線が通る。また、新快速停車駅である J R 能登川駅を起点とするバス網がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各地域から J R 能登川駅へのアクセス強化、及び地域内の道路ネットワークの強化 ・都市計画道路の整備、及び地域の実情に合った見直し、新規決定の検討 ・生活道路、幹線道路における歩行者の安全性の向上 ・鉄道との乗継強化やコミュニティバスの需要に対応した運行体系の検討

区分	地域の現況	課 題
緑と水	<ul style="list-style-type: none"> ・琵琶湖・伊庭内湖、愛知川や箕作山・織山等の里山は良好な自然環境を有し、地域の景観を特徴付けている。 ・水辺空間は観光・レクリエーション機能を有する（能登川水車とカヌーランド、湖岸緑地等）。 ・都市計画公園が決定され、林中央公園等が整備されている。 ・ふれあい運動公園、びわ湖よし笛ロード（大規模自転車道）、草の根広場が整備されている。また、保護樹木が位置付けられている。 ・自然公園法特別地域（琵琶湖国定公園）、箕作山風致地区、保安林（織山、箕作山）、景観形成重点地域（琵琶湖・伊庭内湖景観形成重点地域、朝鮮人街道沿道景観形成重点地域）及び景観形成重点地区（湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区）が指定されている。 ・公共下水道の整備が進められている（流域下水道湖南中部処理区）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域を象徴する良好な自然環境の保全と活用 ・整備済の公園、国定公園等の保全・活用 ・地域の実情に応じた身近な公園の整備 ・公園における防災機能の充実 ・風致地区等の保全 ・景観形成重点地域及び景観形成重点地区における良好な景観形成 ・琵琶湖辺域の自然環境、景観、多様な生態系等の保全、活用 ・緑と水等のネットワーク化 ・愛知川等の河川改修の推進、公共下水道の整備推進
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共公益施設等を以下に示す。施設は支所周辺に比較的集積している。 （主な公共公益施設） ・五個荘：五個荘支所、五個荘コミュニティセンター、ぷらぎ三方よし、五個荘図書館、五個荘体育館、織公園、てんびんの里文化学習センター・近江商人博物館 ・能登川：能登川支所、能登川コミュニティセンター、能登川保健センター、やわらぎホール、能登川図書館、能登川博物館、埋蔵文化財センター、能登川スポーツセンター、能登川清掃センター （保健・医療施設） ・神崎中央病院、能登川病院、能登川保健センター（高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 日常生活圏） ・五個荘、能登川東、能登川西 （防災） ・東近江行政組合消防本部 能登川消防署 ・消防団分団（五個荘地区3、能登川地区5） 	<ul style="list-style-type: none"> ・支所周辺における身近な都市機能の充実 ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 ・病院の連携による地域医療体制の充実 ・地域の防災体制の強化

(2) 将来構想

①地域づくりの目標

琵琶湖、伊庭内湖や大同川等の水、織山や箕作山、田園等の緑、五個荘金堂地区等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用して観光や交流のあるまちづくりを進めます。

J R能登川駅へのアクセス向上を図り、「副次都市拠点」としてそのポテンシャルをいかした商業機能、交流機能、文化機能等の都市機能の強化を進めるとともに、福祉・医療が充実した都心居住の利便性、快適性を高めます。

②将来構想 概念図



③地域づくりの方針

●は当該地域固有の特徴的な方針・取組

区分	方針
土地利用	<p>①副次都市拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●JR能登川駅周辺を「副次都市拠点」として位置付け、駅勢圏に配慮した副次中心商業地を形成、併せて「西の玄関口」としてのポテンシャルをいかした交流（観光情報発信）機能等を充実 ●駅西側商業地においては、大型店を中心に総合的な商業集積を誘導、また、駅西側の工業系用途地域においては、そのポテンシャルをいかした土地利用に変更（準工業地域を商業地域等へ変更） ●駅東側商業地は古くからの商業集積をいかした個性ある商業地を形成、また、駅東側においては、駅へのアクセス性の向上、商店街の活性化、良好な住宅地の形成のため面的整備を誘導 ●市の「西の玄関口」として魅力ある市街地景観の形成 ●能登川支所周辺は、行政サービス機能、文化機能等身近な都市機能を充実
	<p>②地域拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●五個荘支所周辺は「地域拠点」として位置付け、行政サービス機能、コミュニティ機能、近隣商業機能等身近な都市機能を維持、充実 ○地域の顔となる良好な景観の形成
	<p>③産業誘導エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ●愛知川沿い国道8号周辺の市街化区域のまとまった既存工業地は周辺の環境に配慮しながら維持、また地域と調和した地域産業の振興・育成と新たな産業活動を展開 ○産業立地条件の向上を図るとともに、企業誘致を推進 ○工場緑化等市街地の緑化推進
	<p>④歴史文化創造エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ●日本遺産の構成資産「五個荘金堂の町並み」（五個荘金堂伝統的建造物群保存地区）、「伊庭の水辺景観」（重要文化的景観伊庭内湖の農村景観）をはじめとする歴史文化遺産の周辺景観も含め保全を図るとともに、観光交流へ活用 ●歴史文化遺産のある景観や雰囲気を残しながら住みよい住宅地を形成 ○歩行者・自転車ネットワークを形成し、観光地の回遊性向上 ○観光客の利便性の向上を図るため、駐車場や案内板等の整備を推進
	<p>⑤市街地ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●副次都市拠点（JR能登川駅周辺）周辺において、居住誘導を図り、副次中心商業地等における各種都市機能を利用しやすい住環境を構築する。 ●地域拠点（五個荘支所周辺）周辺において、居住誘導を図り、地域商業地等における各種都市機能を利用しやすい住環境を構築する。 ●土地区画整理事業地区、地区計画地区等の良好な市街地環境の維持・保全 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ●住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地景観の形成 ○都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区等の市街化調整区域への編入を検討

区分	方 針	
土地利用	⑥田園都市ゾーン	<p>○良好な集落地は維持・保全、また生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上等により、定住できる環境づくりを推進</p> <p>●大中の湖干拓地をはじめ農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全</p> <p>○農業施策と連携しながら、田園風景や集落景観の保全・活用・育成</p> <p>●田園風景や伝統的農村集落（湖辺集落、近江商人集落等）景観に調和する建築物や工作物の景観保全ルールの充実</p> <p>○新たな住宅地整備においては、計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により良好な居住環境を創出する。</p> <p>●国道8号沿道をはじめ、住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導</p> <p>○主要幹線道路沿道等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導</p> <p>○新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を推進</p> <p>○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用</p> <p>○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討</p>
道路・交通施設	①道路ネットワーク	<p>○広域交通体系（広域交流軸）へのアクセス向上</p> <p>●副次都市拠点（JR能登川駅周辺）と都市拠点を結ぶ道路ネットワークを強化</p> <p>○「滋賀県道路整備アクションプログラム」「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき整備推進</p> <p>○主要な道路は歩行者への安全対策を推進（歩道・交通安全施設等）</p> <p>広域交流軸……国道8号及び国道8号バイパス（計画）、（主）大津能登川長浜線、（主）彦根近江八幡線（湖周道路）</p> <p>地域交流軸……（主）栗見八日市線、（県）八日市五個荘線、（県）今築瀬線（愛知川左岸道路）、（県）神郷彦根線（計画）、（都）能登川北部線、（都）中学校線、（市）きぬがさ街道線、等</p>
	②鉄道・バス	<p>●JR能登川駅は「西の玄関口」として、ターミナル機能が発揮できるようアクセス道路、駅前広場等を充実</p> <p>○市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等を運行</p> <p>●近江鉄道線沿線においては、車窓から眺望できる田園風景等を保全</p>

区分	方 針	
緑と水	①環境軸の形成	<ul style="list-style-type: none"> ●箕作山、織山等の里山については「緑の環境軸」、愛知川及び河畔林、湖岸緑地は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備・活用
	②公園・緑地等の保全・整備	<ul style="list-style-type: none"> ○整備済の都市計画公園、鎮守の森、草の根広場、保護樹木等の保全・活用 ●市街地・集落地における子どもの遊び場、高齢者の憩いの場など、地域の実情に応じて身近な公園の整備推進 ●未整備都市計画公園（猪子山公園）等及び河川公園愛知川緑地の整備・保全・活用 ●箕作山風致地区・琵琶湖国定公園の保全・活用 ●伊庭内湖周辺、能登川水車とカヌーランド、ふれあい運動公園等の保全・活用 ○公共施設の緑化、民有地の緑化を通じ、緑につつまれた市街地を形成
	③緑のネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○「緑の環境軸」、「河川環境軸」及び琵琶湖、歴史文化遺産、観光資源、公園・緑地、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」（歩行者・自転車ネットワーク）を形成
	④景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ●農地及び集落地等は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成 ●市街化区域は景観計画「市街地ゾーン」として住宅地、商業地、工業地等の地域特性に応じたにぎわいと安らぎのある多様な景観を保全・創出 ●主要地方道大津能登川長浜線沿道は景観計画「朝鮮人街道沿道景観形成重点地域」として織山と田園や農村集落が一体となる親しみとるおいのある沿道景観を保全・育成 ●愛知川・大同川の河口部及び伊庭内湖周辺は景観計画「琵琶湖・伊庭内湖景観形成重点地域」として琵琶湖・伊庭内湖の自然景観と周辺田園景観の保全・育成とともに、これらが一体となる眺望景観を保全 ●文化的景観を形成する伊庭内湖周辺の湖辺集落一帯は景観計画「湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区」として水と人々の営みが密接に関わって形成されてきた文化的景観を保全、継承
	⑤河川・下水道整備	<ul style="list-style-type: none"> ●愛知川、大同川等の河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進 ●流域下水道湖南中部処理区の下水道整備を推進 ○施設の老朽化の進行等を踏まえ、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進

区分	方 針	
暮らし	①防災	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進 ○避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進 ○生活利便性と安全確保に向けた狭あい道路の解消の取組推進 ●備蓄倉庫等、防災施設の維持 ○河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進 ○災害に強いライフラインの整備を推進 ○災害・防災情報を確実に伝える情報伝達手段を確保 ○土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知
	②公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ●副次都市拠点（JR能登川駅周辺）、地域拠点（五個荘支所周辺）に都市機能の維持に必要な公共公益施設をコンパクトに集約し充実 ●公共公益施設（支所、五個荘コミュニティセンター、能登川コミュニティセンター、やわらぎホール、保健センター、てんびんの里文化学習センター、図書館、博物館、埋蔵文化財センター、五個荘体育館、織公園、能登川スポーツセンター等）の有効利用（維持・改善）と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、周辺と合わせて活性化 ●能登川病院と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、診療所等との医療機能の分担・連携により、地域医療体制の充実 ●中部清掃組合能登川清掃センターは、市内のごみ処理の一元化に対応し適切な運用を図るとともに、将来の施設の老朽化等への対応について検討 ○公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進

4.2.2 八日市地域

(1) 地域の現況と課題

区分	地域の現況	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 八日市地域の人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査によれば、27,077 人となっている（令和元年（2019 年）4 月 1 日現在 27,499 人）。6 地域の中で 2 番目に人口が多い（全人口の約 24%）。 平成 17 年（2005 年）～27 年（2015 年）の人口の推移を見ると、建部地区（-6.3%減少）及び八日市地区（-7.5%減少）はともに減少となる一方、中野地区は 7.1%増加、南部地区は 3.8%増加となっており、特に中野地区は各地区中最も高い増加率である。 老年人口構成比は 22.0%（平成 27 年（2015 年））となっている（市平均 24.7%）。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性（八日市中心市街地）をいかした定住魅力の増大 都市的利便性を享受した都心居住の推進 少子高齢化対策
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市域の面積の約 4%を占め、うち農地が地域の約 31%、宅地が約 27%を占める。市街化区域面積は地域全体の約 31%を占めており、住居系が多いが、商業系は他の地域に比べて最も多い。市街化調整区域においては、集落を除き農用地が指定されている。旧安土町との境界には良好な景観を呈する箕作山がある。 近江鉄道八日市駅周辺から市役所周辺にかけて、本市の中心商業・業務地を形成している。その背後は主として住宅地を形成している。土地区画整理事業等により整備された良好な市街地がある一方、一部老朽住宅密集市街地もみられる。 地区計画は 8 地区（うち市街化調整区域 6 地区）が決定されている。 歴史文化遺産として太郎坊宮等が位置している。御代参街道沿いに歴史的な街並みがみられる。 市街化区域内に空地がみられる。 市街地の背後は生産能力の高い農地が広がり美しい田園風景を呈している。 市街地（市街化区域内）を中心に空家が多数立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の活性化 地域特性に応じた土地利用の規制・誘導 市街化区域内の空地における適正な土地利用の誘導 土地区画整理事業地区等良好な市街地環境の保全、及び、密集市街地の改善 良好な集落地の保全、優良農地・里山等の保全と活用 太郎坊宮等の歴史文化遺産、御代参街道沿い歴史的建造物等の保全・活用 空家・空地の活用
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として国道 421 号が走っている。国道 421 号は交通量が多い。 八日市地域と各地域を結ぶ道路ネットワークが脆弱である。 歩車道分離が行われていないなど安全性に欠ける道路がある。 近江鉄道本線及び八日市線が通り、乗換駅となる八日市駅を中心にバス網が形成されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 八日市地域と各地域を結ぶ道路ネットワークの強化 都市計画道路の整備、及び地域の実情に合った見直し、新規決定の検討 生活道路、幹線道路における歩行者の安全性の向上 鉄道の有効利用とコミュニティバスの需要に対応した運行体系の検討

区分	地域の現況	課 題
緑と水	<ul style="list-style-type: none"> ・箕作山（太郎坊宮）や愛知川、河辺いきものの森等は良好な自然環境を有し、地域の景観を特徴付けている。 ・都市計画公園が決定され、延命公園、川合寺児童公園等が整備されている。 ・草の根広場が整備されている。また、保護樹木・保護樹林が位置付けられている。 ・箕作山風致地区、保安林（箕作山）が指定されている。 ・蛇砂川等で流下能力の不足している箇所がある。 ・公共下水道の整備が進められている（流域下水道湖南中部処理区）。 ・雨水排水流路が不十分である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域を象徴する良好な自然環境の保全と活用 ・整備済の公園等の保全・活用 ・地域の実情に応じた身近な公園の整備 ・公園における防災機能の充実 ・風致地区等の保全 ・幹線道路沿道における良好な景観形成 ・緑と水等のネットワーク化 ・八日市新川、蛇砂川等の河川改修の推進、公共下水道の整備推進 ・総合的な雨水排水計画の検討
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共公益施設等を以下に示す。市レベルの施設が集積している。 （主な公共公益施設） <ul style="list-style-type: none"> ・東近江市役所、建部・中野・八日市・南部コミュニティセンター、東近江市福祉センターハートピア、八日市ふれあいビレッジ、勤労者総合福祉センターウェルネス八日市、八日市図書館、世界風博物館 東近江大風会館、八日市文化芸術会館、河辺いきものの森、布引運動公園 （保健・医療施設） <ul style="list-style-type: none"> ・東近江敬愛病院、青葉病院、東近江保健センター（高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 日常生活圏） ・八日市、八日市西、八日市東 （防災） <ul style="list-style-type: none"> ・東近江行政組合消防本部 八日市消防署 ・消防団分団（建部地区1、中野地区1、八日市地区1、南部地区1） 	<ul style="list-style-type: none"> ・市レベルの都市機能、身近な都市機能の充実 ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 ・病院の連携による地域医療体制の充実 ・地域の防災体制の強化

(2) 将来構想

①地域づくりの目標

本市の「都市拠点」として、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能、中心商業機能等）を集約、強化することにより中心市街地の活性化を推進し、人が集い、交流するまちづくりを進めます。

市街地の背後に広がる田園や箕作山、愛知川等の豊かな自然を保全するとともに、市街地内の緑化の推進による自然と市街地との調和、及び商業、文化、福祉施設等の充実による都心居住の利便性、快適性の向上を図ります。

②将来構想 概念図



③地域づくりの方針

●は当該地域固有の特徴的な方針・取組

区分	方 針
土地利用	<p>①都市拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●八日市駅周辺から市役所周辺の一帯を本市の「都市拠点」として位置付け、高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能、中心商業機能等）を集約、強化し、駅に近接する、歩いて楽しい便利な都市拠点の形成を推進 ●八風街道と御代参街道が交わる交易の場、八日市場として繁栄した地域の歴史の継承・活用による商店街の振興、にぎわいある良好な景観を形成 ●八日市駅周辺においては、市の顔となる魅力ある市街地景観の形成 ●旧街道など歴史文化遺産をいかした修景整備 ●住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導、特に開発ポテンシャルの高い（都）小今建部上中線沿道において土地利用転換を検討 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の見直しを検討（住居系用途地域から商業系用途地域） ・区域区分の見直しを検討 ●行政ニュータウンとして開発された市役所周辺は中心業務地として業務施設等の集積、保全、また「森と水と屋根のあるまち」として魅力ある市街地景観の維持・整備
	<p>②歴史文化創造エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ●太郎坊宮をはじめとする歴史文化遺産の周辺景観も含め保全を図るとともに、観光交流へ活用 ○歩行者・自転車ネットワークを形成し、観光地の回遊性向上 ○観光客の利便性の向上を図るため、駐車場や案内板等の整備を推進
	<p>③市街地ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点周辺（八日市中心市街地）において、居住誘導を図り、中心商業地等における各種都市機能を利用しやすい住環境を構築する。 ●国道 421 号沿いは良好な沿道業務地として充実し、その周辺に住利便性の高い住環境を構築 ●土地区画整理事業地区、地区計画地区、住宅団地等の良好な市街地環境の維持・保全 ●市街化区域内空き地においては面的整備、地区計画等により良好な市街地を形成 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ●住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導 ○木造住宅密集市街地においては、計画的な道路、公園等の整備、老朽住宅の建替え・不燃化・耐震化誘導により、安全で快適な住環境を創出 ○地域特性に応じた良好な住宅地景観の形成 ○都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区等の市街化調整区域への編入を検討

区分	方 針	
土地利用	④田園都市ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な集落地は維持・保全、また生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上等により、定住できる環境づくりを推進 ○農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全 ○農業施策と連携しながら、田園風景や集落景観の保全・活用・育成 ○田園風景や伝統的農村集落（惣村集落等）景観に調和する建築物や工作物の景観保全ルールの充実 ○新たな住宅地整備においては、計画的な都市基盤整備や地区計画等の活用により良好な居住環境を創出する。 ○主要幹線道路沿道等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導 ○新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を推進 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討
道路・交通施設	①道路ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ○広域交通体系（広域交流軸）へのアクセス向上 ●八日市地域と各地域を結ぶ道路ネットワークを強化 ○「滋賀県道路整備アクションプログラム」「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき整備推進 ○主要な道路は歩行者への安全対策を推進（歩道・交通安全施設等） 広域交流軸……国道 421 号 地域交流軸……(主)彦根八日市甲西線、(主)石原八日市線、(県)雨降野今在家八日市線、(県)八日市五個荘線、愛知川左岸道（計画）、(都)小今建部上中線、(都)尻無愛知川線、等
	②鉄道・バス	<ul style="list-style-type: none"> ●近江鉄道八日市駅は東近江市の中心駅としてさらに交通結節点機能を強化 ●観光の起点となる近江鉄道太郎坊宮前駅の交通結節点機能の強化 ●近江鉄道新八日市駅の南側方面の活用検討 ○市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等を運行 ●近江鉄道線沿線においては、車窓から眺望できる田園風景等を保全
緑と水	①環境軸の形成	<ul style="list-style-type: none"> ●箕作山等の里山については「緑の環境軸」、愛知川及び河畔林は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備

区分	方 針	
緑と水	②公園・緑地等の保全・整備	<p>○整備済の都市計画公園、鎮守の森、草の根広場、保護樹林等の保全・活用</p> <p>●老朽化の著しい延命公園の適切な管理と再整備</p> <p>●市街地・集落地における子どもの遊び場、高齢者の憩いの場など、地域の実情に応じて身近な公園の整備推進</p> <p>●未整備都市計画公園（清水児童公園、沖野公園）等及び河川公園愛知川緑地の整備・保全・活用</p> <p>●箕作山風致地区の保全・活用</p> <p>●河辺いきものの森の機能強化</p> <p>●公園の整備、街路樹の整備等を含めた公共施設の緑化、民有地の緑化を通じ、まちなかの緑を充実</p>
	③緑のネットワークの形成	<p>○「緑の環境軸」、「河川環境軸」及び歴史文化遺産、観光資源、公園・緑地、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」（歩行者・自転車ネットワーク）を形成</p>
	④景観形成	<p>●農地及び集落地等は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成</p> <p>●市街化区域は景観計画「市街地ゾーン」として住宅地、商業地、工業地等の地域特性に応じたにぎわいと安らぎのある多様な景観を保全・創出</p>
	⑤河川・下水道整備	<p>●蛇砂川、八日市新川等の河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進</p> <p>●雨水流出の抑制対策とともに、下流の河川改修の進捗に伴い総合的な雨水排水計画を検討</p> <p>●流域下水道湖南中部処理区の下水道整備を推進</p> <p>○施設の老朽化の進行等を踏まえ、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進</p>
暮らし	①防災	<p>○密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進</p> <p>○避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進</p> <p>○生活利便性と安全確保に向けた狭あい道路の解消の取組推進</p> <p>●備蓄倉庫等、防災施設の維持（災害用備蓄倉庫は若松防災倉庫、布引運動公園等に整備）</p> <p>○河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進</p> <p>○災害に強いライフラインの整備を推進</p> <p>○災害・防災情報を確実に伝える情報伝達手段を確保</p> <p>○土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知</p>
	②公共公益施設	<p>●都市拠点（八日市中心市街地）に都市機能の維持に必要な公共公益施設をコンパクトに集約し充実</p> <p>●公共公益施設（市役所、各地区コミュニティセンター、保健センター、福祉センター、図書館、八日市文化芸術会館等）の有効利用（維持・改善）と適切な運用</p> <p>○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、活性化</p> <p>○市立病院と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、診療所等との医療機能の分担・連携により、地域医療体制を充実</p> <p>○公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進</p>

4.2.3 玉園地域

(1) 地域の現況と課題

区分	地域の現況	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 玉園地域の人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査によれば、11,094 人となって（令和元年（2019 年）4 月 1 日現在 11,087 人）おり、全人口の約 10%を占める。 平成 17 年（2005 年）～27 年（2015 年）の人口の推移を見ると、玉緒地区では-6.3%と減少しているが、御園地区では 4.8%の増加となっている。 老年人口構成比は 22.0%（平成 27 年（2015 年））となっている（市平均 24.7%）。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性（八日市中心市街地に近接）をいかした定住魅力の増大 少子高齢化対策
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市域の面積の約 6%を占め、うち農地が地域の約 47%、次いで宅地が約 15%、山林が約 14%を占める。市街化区域面積は地域全体の約 12%を占めており、工業系が多い。国道 421 号沿いや八日市 I C 周辺に工業系用途地域が指定されている。また、市街化調整区域においては、集落を除き農用地が指定されている。 工業系土地利用の背後には住宅地が位置し、その背後は美しい田園風景が広がっている。 地区計画は 2 地区（うち市街化調整区域 1 地区）が決定されている。 地域南部に布引丘陵が位置する。 市街地（市街化区域内）及び周辺の集落地に空家が多数立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な自然環境の保全 工業地の環境に配慮した保全と工業の活性化 国道 421 号沿い、八日市 I C 周辺の計画的な土地利用 良好な市街地・集落地の保全 優良農地・里山等の保全と活用 空家・空地の活用
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として名神高速道路（八日市 I C）及び国道 421 号、国道 307 号が走っている。 都市拠点と周辺地域を結ぶ道路ネットワークが脆弱である。 歩車道分離が行われていないなど安全性に欠ける道路がある。 地域内に鉄道路線はなく、コミュニティバス等が運行されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点と周辺地域を結ぶ道路ネットワークの強化 都市計画道路の整備、及び地域の実情に合った見直し 生活道路、幹線道路における歩行者の安全性の向上 コミュニティバスの需要に対応した運行体系の検討
緑と水	<ul style="list-style-type: none"> 布引丘陵、平地林や愛知川は良好な自然環境を有し、地域の景観を特徴付けている。 都市計画公園が決定され、長山公園等が整備されている。 愛知川河川敷広場、草の根広場が整備されている。また、保護樹木・保護樹林が位置付けられている。 景観形成重点地域（国道 307 号沿道景観形成重点地域）が指定されている。 蛇砂川等で流下能力の不足している箇所がある。 公共下水道の整備が進められている（流域下水道湖南中部処理区）。 雨水排水流路が不十分である。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域を象徴する良好な自然環境の保全と活用 整備済の公園等の保全・活用 地域の実情に応じた身近な公園の整備 公園における防災機能の充実 景観形成重点地域における良好な景観形成 緑と水等のネットワーク化 蛇砂川、八日市新川等の河川改修の推進、公共下水道の整備推進 総合的な雨水排水計画の検討

区分	地域の現況	課題
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共公益施設等を以下に示す。 (主な公共公益施設) ・玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター、長山公園 (保健・医療施設) ・国立病院機構東近江総合医療センター (高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 日常生活圏) ・八日市東 (防災) ・東近江行政組合消防本部 ・消防団分団（玉緒地区1、御園地区1） 	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な都市機能の充実、八日市地域と整合を図った都市機能の充実 ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 ・病院の連携による地域医療体制の充実 ・地域の防災体制の強化

(2) 将来構想

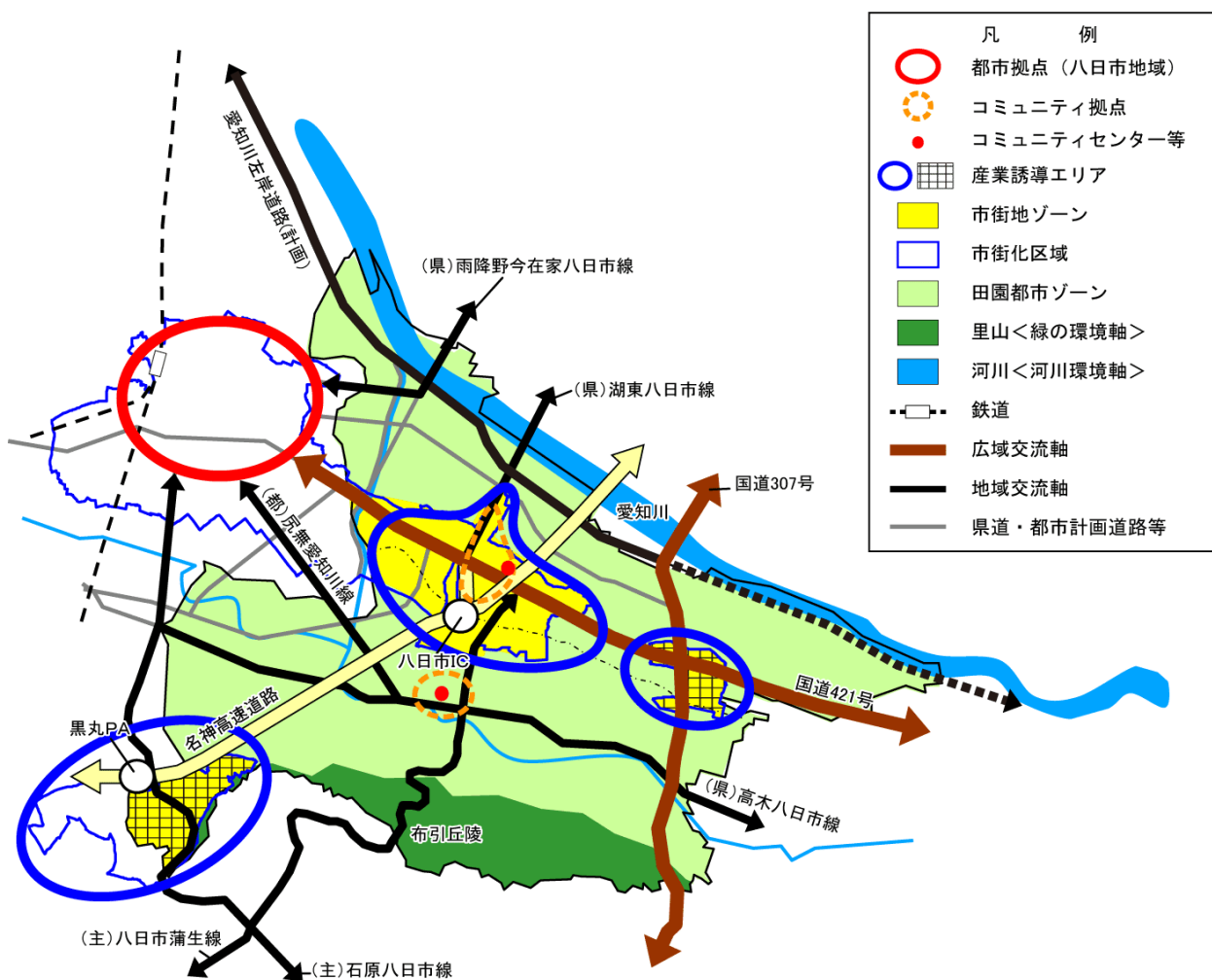
①地域づくりの目標

市街地背後に広がる田園風景や布引丘陵、愛知川等の豊かな自然を保全するとともに、地域住民のコミュニケーションを高め、地域に根付くコミュニティを維持・充実するまちづくりを進めます。

八日市IC、国道、県道等交通結節点としての機能をいかし、活発な産業の集積を図ります。

黒丸PA周辺の土地利用の整序を図るとともに、そのポテンシャルをいかして産業の活性化を図ります。

②将来構想 概念図



③地域づくりの方針

●は当該地域固有の特徴的な方針・取組

区分	方 針
土地利用	<p>①コミュニティ拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ●玉緒コミュニティセンター及び御園コミュニティセンターを中心に日常生活の利便性を確保し、周辺地域の生活圏を維持
	<p>②産業誘導エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域のまとまった既存工業地は周辺の環境に配慮しつつ、八日市 I C への近接性を活用し工業の活性化を推進、また地域と調和した地域産業の振興・育成と新たな産業活動を展開 ●国道 421 号沿道、八日市 I C 周辺を中心に周辺の環境に留意しつつ工業・商業の活性化を推進 ○産業立地条件の向上を図るとともに、企業誘致を推進 ●高速道路の利便性をいかし八日市 I C、黒丸 P A 周辺に産業誘導を行う ○工場緑化等市街地の緑化推進
	<p>③市街地ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市拠点周辺（八日市中心市街地）において、居住誘導を図り、中心商業地等における各種都市機能を利用しやすい住環境を構築する。 ●国道 421 号沿道、八日市 I C 周辺は沿道業務地として充実、八日市 I C 周辺は市の玄関口として魅力ある市街地の形成 ●土地区画整理事業地区等の良好な市街地環境の維持・保全 ●市街化区域内空閑地においては面的整備、地区計画等により良好な市街地を形成 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ●住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導 ○地域特性に応じた良好な住宅地景観の形成 ○都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区等の市街化調整区域への編入を検討
<p>④田園都市ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○良好な集落地は維持・保全、また生活基盤となる集落地内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上等により、定住できる環境づくりを推進 ○農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全 ○農業施策と連携しながら、田園風景や集落地景観の保全・活用・育成 ○田園風景や伝統的農村集落（惣村集落等）景観に調和する建築物や工作物の景観保全ルールの充実 ○主要幹線道路沿道等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導 ○新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を推進 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討 	

区分	方 針	
道路 ・ 交通 施設	①道路ネットワーク	<p>○広域交通体系（国土軸・広域交流軸）へのアクセス向上</p> <p>●都市拠点と周辺地域を結ぶ道路ネットワークを強化</p> <p>○「滋賀県道路整備アクションプログラム」「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき整備推進</p> <p>○主要な道路は歩行者への安全対策を推進（歩道・交通安全施設等）</p> <p>広域交流軸……国道 421 号、国道 307 号</p> <p>地域交流軸……(主)石原八日市線、(主)八日市蒲生線、(県)雨降野今在家八日市線、(県)湖東八日市線、(県)高木八日市線、愛知川左岸道（計画）、(都)尻無愛知川線、等</p>
	②鉄道・バス	<p>○市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等を運行</p>
緑と水	①環境軸の形成	<p>●布引丘陵等の里山については「緑の環境軸」、愛知川及び河畔林は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備</p>
	②公園・緑地等の保全・整備	<p>●整備済の都市計画公園（長山公園等）、愛知川河川敷広場、鎮守の森、草の根広場、平地林、保護樹林等の保全・活用</p> <p>●市街地・集落地における子どもの遊び場、高齢者の憩いの場など、地域の実情に応じて身近な公園の整備推進</p> <p>●未整備都市計画公園（妙法寺児童公園、宝積児童公園、土器公園）等及び河川公園愛知川緑地の整備・保全・活用</p> <p>○公共施設の緑化、民有地の緑化を通じ、緑につつまれた市街地を形成</p>
	③緑のネットワークの形成	<p>○「緑の環境軸」、「河川環境軸」及び歴史文化遺産、観光資源、公園・緑地、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」（歩行者・自転車ネットワーク）を形成</p>
	④景観形成	<p>●農地及び集落地等は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成</p> <p>●市街化区域は景観計画「市街地ゾーン」として住宅地、商業地、工業地等の地域特性に応じたにぎわいと安らぎのある多様な景観を保全・創出</p> <p>●国道 307 号沿道は景観計画「国道 307 号沿道景観形成重点地域」として自然と生活が調和したのどかな沿道景観を保全・創出</p>
	⑤河川・下水道整備	<p>●愛知川、八日市新川等の河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進</p> <p>●流域下水道湖南中部処理区の下水道整備を推進</p> <p>○施設の老朽化の進行等を踏まえ、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進</p>

区分	方 針	
暮らし	①防災	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進 ○避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進 ○生活利便性と安全確保に向けた狭あい道路の解消の取組推進 ●備蓄倉庫等、防災施設を充実 ○河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進 ○災害に強いライフラインの整備を推進 ○災害・防災情報を確実に伝える情報伝達手段を確保 ○土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知
	②公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ●公共公益施設（玉緒コミュニティセンター、御園コミュニティセンター、長山公園等）の有効利用（維持・改善）と適切な運用 ●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、周辺と合わせて活性化 ●市立病院と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、診療所等との医療機能の分担・連携により、地域医療体制を充実 ○公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進

4.2.4 蒲生野地域

(1) 地域の現況と課題

区分	地域の現況	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 蒲生野地域の人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査によれば、22,066 人となっている（令和元年（2019 年）4 月 1 日現在 21,970 人）。6 地域の中で 3 番目に人口が多い（全人口の約 19%）。 平成 17 年（2005 年）～27 年（2015 年）の人口の推移を見ると、平田地区では、-11.5%、市辺地区では -9.3%、蒲生地区では-0.5%とそれぞれ減少している。 老年人口構成比は 23.3%（平成 27 年（2015 年））となっている（市平均 24.7%）。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性をいかした定住魅力の増大 少子高齢化対策
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市域の面積の約 14%を占め、うち農地が地域の約 45%、次いで山林が約 28%、宅地が約 10%を占める。市街化区域の指定は限られ、地域全体の面積の約 4%で、その多くが工業系用途地域である。また、市街化調整区域においては、集落を除き農用地が指定されている。 佐久良川、日野川流域の平地と丘陵部（布引丘陵、日野丘陵、水口丘陵、布施山等）により構成され、平地は美しい田園風景が広がっている。その中に集落地が点在している。 蒲生地区の中心、佐久良川沿線の一部には、土地区画整理事業による良好な市街地（住宅地・商業地）が形成されている。 長峰団地やホープタウン布引台をはじめ良好な住宅地が位置している。 名神高速道路沿道に布引工業団地がある。 地区計画は 3 地区（すべて市街化調整区域）が決定されている。 名神高速道路に蒲生スマート I C、黒丸 P A がある。 長期間土地利用が図れていない公有地がある。 市街地（市街化区域内）及び周辺の集落地に空家が多数立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な自然環境の保全 蒲生スマート I C、黒丸 P A の有効活用 地域特性に応じた土地利用の規制・誘導 工業地の環境に配慮した保全と工業の活性化 土地区画整理事業地区等良好な市街地環境の保全 良好な集落地の保全、優良農地・里山等の保全と活用、農業の振興 公有地の有効な利用・活用 空家・空地の活用
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として名神高速道路（蒲生スマート I C）及び国道 421 号、国道 477 号が走っている。 八日市地域や近江八幡市方面と結ぶ道路ネットワークが脆弱である。 歩車道分離が行われていないなど安全性に欠ける道路がある。 近江鉄道本線及び八日市線が通る。また、コミュニティバス等が運行されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 八日市地域・近江八幡市方面を結ぶ道路ネットワークの強化 蒲生スマート I C へのアクセス道路の整備 都市計画道路の整備、及び地域の実情に合った見直し 生活道路、幹線道路における歩行者の安全性の向上 鉄道の有効利用とコミュニティバスの需要に対応した運行体系の検討

蒲生野地域

区分	地域の現況	課 題
緑と水	<ul style="list-style-type: none"> ・布引丘陵、水口丘陵、日野丘陵、布施山等の里山や日野川、佐久良川は良好な自然環境を有し、地域の景観を特徴付けている。 ・蒲生野、雪野山古墳、あかね古墳公園、石塔寺等歴史文化遺産を有する。 ・都市計画公園が決定され、華岳山公園等が整備されている。 ・草の根広場が整備されている。また、保護樹木・保護樹林が位置付けられている。 ・自然公園法特別地域（三上・田上・信楽県立自然公園）、布施山風致地区、保安林（布施山、雪野山）が指定されている。 ・日野川等で流下能力の不足している箇所がある。 ・公共下水道の整備が進められている（流域下水道湖南中部処理区）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域を象徴する良好な自然環境の保全と活用 ・整備済の公園、県立自然公園等の保全・活用 ・都市計画公園の整備推進、また、地域の実情に応じた身近な公園の整備 ・公園における防災機能の充実 ・風致地区等の保全 ・緑と水等のネットワーク化 ・日野川等の河川改修の推進、公共下水道の整備推進
暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・主な公共公益施設等を以下に示す。施設は支所周辺に比較的集積している。 （主な公共公益施設） <ul style="list-style-type: none"> ・蒲生支所、蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、蒲生図書館、あかね文化ホール、ファームトピア蒲生野、蒲生体育館 （保健・医療施設） <ul style="list-style-type: none"> ・蒲生医療センター、長峰診療所、鋳物師診療所 （高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 日常生活圏） <ul style="list-style-type: none"> ・八日市西、蒲生 （防災） <ul style="list-style-type: none"> ・東近江行政組合消防本部 ・消防団分団（蒲生地区3、平田地区1、市辺地区1） 	<ul style="list-style-type: none"> ・支所周辺における身近な都市機能の充実、八日市地域と整合を図った都市機能の充実 ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 ・病院の連携による地域医療体制の充実 ・地域の防災体制の強化

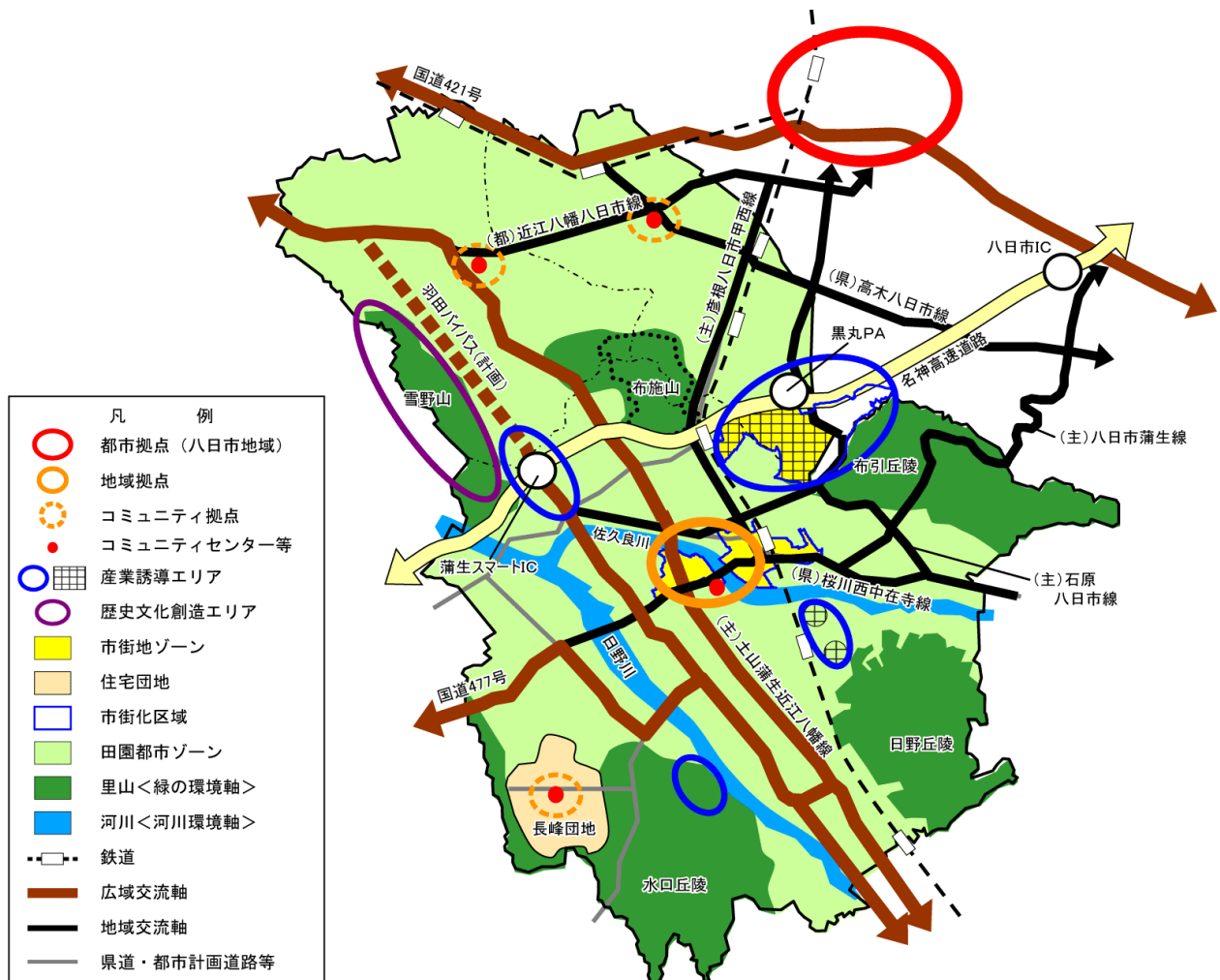
(2) 将来構想

①地域づくりの目標

里山や日野川・佐久良川等の豊かな自然、地域に広がる田園風景、蒲生野や古墳等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用して観光や交流のあるまちづくりを進めます。

蒲生スマートIC、黒丸PA周辺の土地利用の整序を図るとともに、そのポテンシャルをいかして産業の活性化を図ります。

②将来構想 概念図



③地域づくりの方針

●は当該地域固有の特徴的な方針・取組

区分	方 針	
土地利用	①地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●蒲生支所周辺は「地域拠点」として位置付け、行政サービス機能、コミュニティ機能、近隣商業機能等身近な都市機能を維持、充実 ○地域の顔となる良好な景観の形成
	②コミュニティ拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●平田コミュニティセンター及び市辺コミュニティセンター、長峰コミュニティセンターを中心に日常生活の利便性を確保し、周辺地域の生活圏を維持
	③産業誘導エリア	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化区域等のまとまった既存工業地は周辺の環境に配慮しつつ、蒲生スマート I C への近接性を活用し工業の活性化を推進、また地域と調和した地域産業の振興・育成と新たな産業活動を展開 ●高速道路の利便性をいかし蒲生スマート I C、黒丸 P A 周辺に産業誘導を行う ●既存工業団地の特性をいかしながら工場の連携や企業誘致を推進 ○工場緑化等市街地の緑化推進
	④歴史文化創造エリア	<ul style="list-style-type: none"> ●雪野山古墳などの蒲生野の歴史文化遺産の周辺景観も含め保全を図るとともに、観光交流へ活用 ○歩行者・自転車ネットワークを形成し、観光地の回遊性向上 ○観光客の利便性の向上を図るため、駐車場や案内板等の整備を推進
	⑤市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●地域拠点（蒲生支所周辺）周辺において、居住誘導を図り、地域商業地等における各種都市機能を利用しやすい住環境を構築する。 ●土地区画整理事業地区等の良好な市街地環境の維持・保全 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ○地域特性に応じた良好な住宅地景観の形成 ○都市的土地利用がされておらず、当分の間市街化が見込まれない地区等の市街化調整区域への編入を検討
	⑥田園都市ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●長峰団地、ホープタウン布引台をはじめ良好な住宅地・集落地は維持・保全、また生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上等により、定住できる環境づくりを推進 ○農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全 ○農業施策と連携しながら、田園風景や集落景観の保全・活用・育成 ○田園風景や伝統的農村集落（惣村集落等）景観に調和する建築物や工作物の景観保全ルールの充実 ○住・商・工の土地利用が混在する地区においては、地域の特性に応じた適正な土地利用を誘導 ○主要幹線道路沿道等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導 ○新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を推進

区分	方 針	
土地利用		<p>○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用</p> <p>○市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区において市街化区域への編入を検討</p>
道路・交通施設	①道路ネットワーク	<p>○広域交通体系（国土軸・広域交流軸）へのアクセス向上</p> <p>●蒲生スマートICへのアクセス道路の整備</p> <p>●八日市地域と結ぶ道路ネットワークを強化</p> <p>●黒丸PAに接続型のスマートIC設置を計画</p> <p>○「滋賀県道路整備アクションプログラム」「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき整備推進</p> <p>○主要な道路は歩行者への安全対策を推進（歩道・交通安全施設等）</p> <p>広域交流軸……国道421号、国道477号、（主）土山蒲生近江八幡線、羽田バイパス（計画）</p> <p>地域交流軸……（主）彦根八日市甲西線、（主）石原八日市線、（主）八日市蒲生線、（県）高木八日市線、（県）桜川西中在寺線、（都）近江八幡八日市線、等</p>
	②鉄道・バス	<p>●各駅について、交通結節点機能が発揮できるようにアクセス道路、駅前広場等を充実</p> <p>○市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等を運行</p> <p>●近江鉄道線沿線においては、車窓から眺望できる田園風景等を保全</p>
緑と水	①環境軸の形成	<p>●布引丘陵、水口丘陵、日野丘陵、布施山等の里山については「緑の環境軸」、日野川・佐久良川及び河畔林は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備</p>
	②公園・緑地等の保全・整備	<p>○整備済の都市計画公園、鎮守の森、草の根広場、保護樹林等の保全・活用</p> <p>○地域の実情に応じて身近な公園の整備推進</p> <p>●未整備都市計画公園（布施公園）等及び日野川緑地・佐久良川緑地の整備・保全・活用</p> <p>●布施山風致地区、三上・田上・信楽県立自然公園の保全・活用</p> <p>○公共施設の緑化、民有地の緑化を推進</p>
	③緑のネットワークの形成	<p>○「緑の環境軸」、「河川環境軸」及び歴史文化遺産、観光資源、公園・緑地、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」（歩行者・自転車ネットワーク）を形成</p>
	④景観形成	<p>●農地及び集落地等は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成</p> <p>●市街化区域は景観計画「市街地ゾーン」として住宅地、商業地、工業地等の地域特性に応じたにぎわいと安らぎのある多様な景観を保全・創出</p>
	⑤河川・下水道整備	<p>●日野川等の河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進</p> <p>●流域下水道湖南中部処理区の下水道整備を推進</p> <p>○施設の老朽化の進行等を踏まえ、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進</p>

区分	方 針	
暮らし	①防災	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進 ○避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進 ○生活利便性と安全確保に向けた狭あい道路の解消の取組推進 ●備蓄倉庫等、防災施設を充実 ○河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進 ○災害に強いライフラインの整備を推進 ○災害・防災情報を確実に伝える情報伝達手段を確保 ○土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知
	②公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ●地域拠点（蒲生支所周辺）に都市機能の維持に必要な公共公益施設をコンパクトに集約し充実 ●公共公益施設（蒲生支所、蒲生コミュニティセンター、平田コミュニティセンター、市辺コミュニティセンター、あかね文化ホール、蒲生図書館、蒲生体育館等）の有効利用（維持・改善）と適切な運用 ●コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、周辺と合わせて活性化 ●市立病院と蒲生医療センター、長峰診療所、鋳物師診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、他診療所等との医療機能の分担・連携により地域医療体制を充実 ○公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進

4.2.5 湖東地域

(1) 地域の現況と課題

区分	地域の現況	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 湖東地域の人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査によれば、13,552 人となって（令和元年（2019 年）4 月 1 日現在 13,179 人）おり、全人口の約 12%を占める。 平成 17 年（2005 年）～27 年（2015 年）の人口の推移を見ると、愛東地区では-11.9%、湖東地区では-4.4%と減少している。 老年人口構成比は 29.7%（平成 27 年（2015 年））と市平均（24.7%）を大きく上回る。 	<ul style="list-style-type: none"> 喫緊の少子高齢化対策 地域特性をいかした定住魅力の増大
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市域の面積の約 18%を占め、うち山林が地域の約 45%、次いで農地が約 35%、宅地が約 7%を占める。湖東都市計画区域の面積は地域全体の約 62%となっている。平地部は集落を除き農用地が指定されている。 愛知川流域北側、宇曾川流域に美しい田園風景が広がり、東側は鈴鹿山系の森林となっている。平地部は湖東都市計画区域（非線引き都市計画区域）、東側の森林は都市計画区域外で湖東県立自然公園となっている。 湖東工業団地が位置し、愛知川沿い周辺にもまとまった工業地が点在している。 耕作放棄地が増加している。 地域に点在する集落地に空家が多数立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な自然環境の保全 良好な集落地の保全、優良農地・森林等の保全と活用、農業の振興 幹線道路沿道、湖東三山スマート I C 周辺をはじめ、地域特性に応じた土地利用の規制・誘導 工業地の環境に配慮した保全と工業の活性化 空家・空地の活用
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として名神高速道路（湖東三山スマート I C）及び国道 307 号が走っている。国道 307 号は交通量が多い。 八日市地域や織地域（J R 能登川駅）等を結ぶ道路ネットワークが脆弱である。 歩車道分離が行われていないなど安全性に欠ける道路がある。 地域内に鉄道路線はなく、コミュニティバス等が運行されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 八日市地域や織地域（J R 能登川駅）等を結ぶ道路ネットワークの強化 地域の実情に合った道路整備 生活道路、幹線道路における歩行者の安全性の向上 コミュニティバスの需要に対応した運行体系の検討
緑と水	<ul style="list-style-type: none"> 鈴鹿山系の森林や愛知川は良好な自然環境を有し、地域の景観を特徴付けている。 百済寺をはじめとする歴史文化遺産を有する。 ひばり公園（都市計画公園）が整備されている。 草の根広場が整備されている。また、保護樹木が位置付けられている。 鎮守の森、平地林が点在している。 自然公園法特別地域及び普通地域（湖東県立自然公園）、保安林、景観形成重点地域（国道 307 号沿道景観形成重点地域、宇曾川景観形成重点地域）が指定されている。 愛知川等で流下能力の不足している箇所がある。 公共下水道の整備が進められている。（流域下水道東北部処理区） 	<ul style="list-style-type: none"> 地域を象徴する良好な自然環境、歴史文化遺産の保全と活用 整備済の公園、県立自然公園等の保全・活用 地域の実情に応じた身近な公園の整備 公園における防災機能の充実 景観形成重点地域における良好な景観形成 緑と水等のネットワーク化 愛知川等の河川改修の推進、公共下水道の整備推進

区分	地域の現況	課 題
暮らし	<p>・主な公共公益施設等を以下に示す。施設は支所周辺に比較的集積している。</p> <p>(主な公共公益施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・愛東：愛東支所、愛東コミュニティセンター、あいとうマーガレットステーション、愛東図書館、あいとうエコプラザ菜の花館、おくの運動公園、滋賀県平和祈念館 ・湖東：湖東支所、湖東コミュニティセンター、湖東味咲館（湖東直売所）、湖東図書館、湖東体育館、ひばり公園、探検の殿堂 <p>(保健・医療施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近江温泉病院、あいとう診療所、湖東記念病院、湖東診療所 <p>(高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 日常生活圏)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・愛東、湖東 <p>(防災)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東近江行政組合消防本部 愛知消防署、愛東出張所 ・消防団分団（愛東地区2、湖東地区2） 	<ul style="list-style-type: none"> ・支所周辺における身近な都市機能の充実 ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 ・病院の連携による地域医療体制の充実 ・地域の防災体制の強化

(2) 将来構想

①地域づくりの目標

鈴鹿山系の森林、愛知川、宇曾川等の豊かな自然、地域に広がる田園風景、百済寺等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用して観光や交流のあるまちづくりを進めます。

地域資源や社会ストックをいかしながら、様々な生活サービスや地域活動の場をできる限り拠点に配置するとともに、利便性の高い広域交通網を活用した産業の活性化を図り、持続可能なまちづくりを進めます。

②将来構想 概念図



③地域づくりの方針

●は当該地域固有の特徴的な方針・取組

区分	方 針	
土地利用	①地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●湖東支所及び愛東支所周辺は「地域拠点」として位置付け、行政サービス機能、コミュニティ機能、近隣商業機能等身近な都市機能を維持、充実 ●あいとうマーガレットステーション、あいとうエコプラザ菜の花館、湖東味咲館を核とした地域の活性化を推進 ○地域の顔となる良好な景観の形成
	②産業誘導エリア	<ul style="list-style-type: none"> ●まとまった既存工業地は周辺の環境に配慮しつつ、湖東三山スマートＩＣ及び八日市ＩＣへの近接性を活用し工業の活性化を推進、また地域と調和した地域産業の振興・育成と新たな産業活動を展開 ○産業立地条件の向上を図るとともに、企業誘致を推進 ○工場緑化等市街地の緑化推進
	③歴史文化創造エリア	<ul style="list-style-type: none"> ●百済寺をはじめとする歴史文化遺産の周辺景観も含め保全を図るとともに、観光交流へ活用 ○歩行者・自転車ネットワークを形成し、観光地の回遊性向上 ○観光客の利便性の向上を図るため、駐車場や案内板等の整備を推進
	④田園都市ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○良好な住宅地・集落地は維持・保全、また生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上等により、定住できる環境づくりを推進 ○農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全 ○農業施策と連携しながら、田園風景や集落景観の保全・活用・育成 ○田園風景や伝統的農村集落（惣村集落等）景観に調和する建築物や工作物の景観保全ルールの充実 ○主要幹線道路沿道等において開発ポテンシャルの高いエリアにおいては、計画的に土地利用の規制・誘導 ○新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム・農家民宿等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を推進 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用
	⑤森林ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●鈴鹿山系の森林は、百済寺等の歴史文化遺産との一体的な保全、また、琵琶湖の水を育む水源のかん養や自然災害の防止、地球温暖化防止といった多様な機能を保持するため、森林・林業施策を積極的に進め、豊かな森林の保全を推進 ●森林の持つ保健休養機能を活用した交流の場（エコツーリズム・農家民宿等）の整備 ●鈴鹿山系の自然景観を保全するルールを充実 ●林業の再生のため、地元材や間伐材の利用促進等に資する森林資源を保全、特に林業施策と連携し、樹林地の保全・活用 ●保安林の適正な保全・管理

区分	方 針	
道路 ・ 交通 施設	①道路ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ○広域交通体系（広域交流軸）へのアクセス向上 ●八日市地域や織地域と結ぶ道路ネットワークを強化 ○「滋賀県道路整備アクションプログラム」「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき整備推進 ○主要な道路は歩行者への安全対策を推進（歩道・交通安全施設等） 広域交流軸……国道 307 号及び国道 307 号バイパス（計画） 地域交流軸……（主）彦根八日市甲西線、（県）雨降野今在家八日市線、（県）湖東八日市線、（県）中里山上日野線、（県）湖東彦根線、（県）小田苅愛知川線、（県）湖東愛知川線、等
	②鉄道・バス	<ul style="list-style-type: none"> ○市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等を運行
緑と水	①環境軸の形成	<ul style="list-style-type: none"> ●愛知川及び河畔林は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備
	②公園・緑地等の保全・整備	<ul style="list-style-type: none"> ○鎮守の森、集落周辺の平地林、草の根広場、保護樹木等の保全・活用 ○地域の実情に応じて身近な公園の整備推進 ●都市計画公園（ひばり公園）等及び河川公園愛知川緑地の整備・保全・活用 ●湖東県立自然公園の保全・活用 ○公共施設の緑化、民有地の緑化を推進
	③緑のネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○「河川環境軸」及び歴史文化遺産、観光遺産、公園・緑地、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」（歩行者・自転車ネットワーク）を形成
	④景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ●鈴鹿山系の森林は景観計画「鈴鹿山系ゾーン」として鈴鹿山系の山並みや緑と水の自然景観を保全 ●鈴鹿山麓以西は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成 ●国道 307 号沿道は景観計画「国道 307 号沿道景観形成重点地域」として自然と生活が調和したのどかな沿道景観を保全・創出 ●宇曾川周辺は景観計画「宇曾川景観形成重点地域」として宇曾川と緑豊かな河辺林等の自然景観を保全・育成
	⑤河川・下水道整備	<ul style="list-style-type: none"> ●愛知川等の河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進 ●流域下水道東北部処理区の下水道整備を推進 ○施設の老朽化の進行等を踏まえ、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進

区分	方 針	
暮らし	①防災	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進 ○避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進 ○生活利便性と安全確保に向けた狭あい道路の解消の取組推進 ●備蓄倉庫等、防災施設を充実 ○河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進 ○災害に強いライフラインの整備を推進 ○災害・防災情報を確実に伝える情報伝達手段を確保 ○土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知
	②公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ●地域拠点（湖東支所周辺及び愛東支所周辺）に都市機能の維持に必要な公共公益施設をコンパクトに集約し充実 ●公共公益施設（愛東支所、湖東支所、愛東コミュニティセンター、湖東コミュニティセンター、図書館、あいとうマーガレットステーション、あいとうエコプラザ菜の花館、おくのの運動公園、湖東体育館、ひばり公園、湖東味咲館、探検の殿堂等）の有効利用（維持・改善）と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、周辺と合わせて活性化 ●市立病院とあいとう診療所、湖東診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、他診療所等との医療機能の分担・連携により、地域医療体制を充実 ○公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進

4.2.6 永源寺地域

(1) 地域の現況と課題

区分	地域の現況	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 永源寺地域の人口は平成 27 年（2015 年）国勢調査によれば、5,383 人となっている。（令和元年（2019 年）4 月 1 日現在 5,235 人）6 地域の中で最も人口が少ない（全人口の約 5%）。 平成 17 年（2005 年）～27 年（2015 年）の人口の推移を見ると、-11.0%と減少している。 老年人口構成比は 33.97%（平成 27 年（2015 年））と市平均（24.7%）を大きく上回り、6 地域の中で最も高くなる。 高齢化が進展している山村集落では限界集落がみられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 喫緊の少子高齢化対策 地域特性をいかした定住魅力の増大 山村集落の維持
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市域の面積の約 47%を占め、うち山林が地域の約 90%と大半を占め、宅地は約 1%程度にとどまる。地域全域が都市計画区域外である。 山林は大部分が鈴鹿国定公園に指定されている。 地域西部は、玉園地域、湖東地域と平地部が連担している。平地部は集落を除き農用地が指定されている。 歴史文化遺産として永源寺、奥永源寺の木地師文化が位置している。 地域西部の平地部は優良農地が広がるが、国道 421 号沿道には工業施設、青野工業団地、住宅が立地し、また永源寺支所から永源寺にかけて比較的まとまった集落地が形成されている。森林内にも山村集落が点在している。 耕作放棄地が増加している。 集落地に空家が多数立地している。 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な自然環境の保全 国道 421 号沿道を中心に、石樽トンネル開通に伴う広域交通条件の向上に適正に対処した土地利用 工業地の環境に配慮した保全と工業の活性化 良好な集落地の保全、優良農地・森林等の保全と活用 永源寺、奥永源寺の木地師文化の保全・活用 空家・空地の活用
道路交通	<ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として国道 421 号が走り、三重県方面と結ぶ、石樽トンネルが開通し交通量が増加している。 八日市地域と結ぶ道路ネットワークが脆弱である。 歩車道分離が行われていないなど安全性に欠ける道路がある。 地域内に鉄道路線はなく、コミュニティバス等が運行されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 八日市地域と結ぶ道路ネットワークの強化 地域の実情に合った道路整備 生活道路、幹線道路における歩行者の安全性の向上 コミュニティバスの需要に対応した運行体系の検討
緑と水	<ul style="list-style-type: none"> 鈴鹿山系の森林や布引丘陵、愛知川は豊かな自然環境を有し、地域の景観を特徴付けている。 永源寺をはじめとする歴史文化遺産を有する。また、森林部の川沿いにはキャンプ場が集積している。 草の根広場が整備されている。また、保護樹木が位置付けられている。 自然公園法特別保護地区及び特別地域（鈴鹿国定公園）、保安林、景観形成重点地域（鈴鹿山系国道 421 号沿道景観形成重点地域）が指定されている。 愛知川等で流下能力の不足している箇所がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域を象徴する良好な自然環境、歴史文化遺産の保全と活用 整備済の公園、国定公園等の保全・活用 地域の実情に応じた身近な公園の整備 公園における防災機能の充実 景観形成重点地域における良好な景観形成 緑と水等のネットワーク化 愛知川等の河川改修の推進

区分	地域の現況	課 題
暮らし	<p>・主な公共公益施設等を以下に示す。施設は地域西部に比較的集積している。</p> <p>(主な公共公益施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永源寺支所、永源寺支所政所出張所、永源寺コミュニティセンター、鈴鹿の里コミュニティセンター、永源寺図書館、永源寺運動公園、ふるさと文化体験学習館 <p>(保健・医療施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永源寺診療所、永源寺東部出張診療所 <p>(高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 日常生活圏)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・永源寺 <p>(防災)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東近江行政組合消防本部 永源寺出張所 ・消防団分団（永源寺地区3） 	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な都市機能の充実 ・地域のコミュニティ活動の中心であるコミュニティセンターの有効活用 ・病院の連携による地域医療体制の充実 ・地域の防災体制の強化

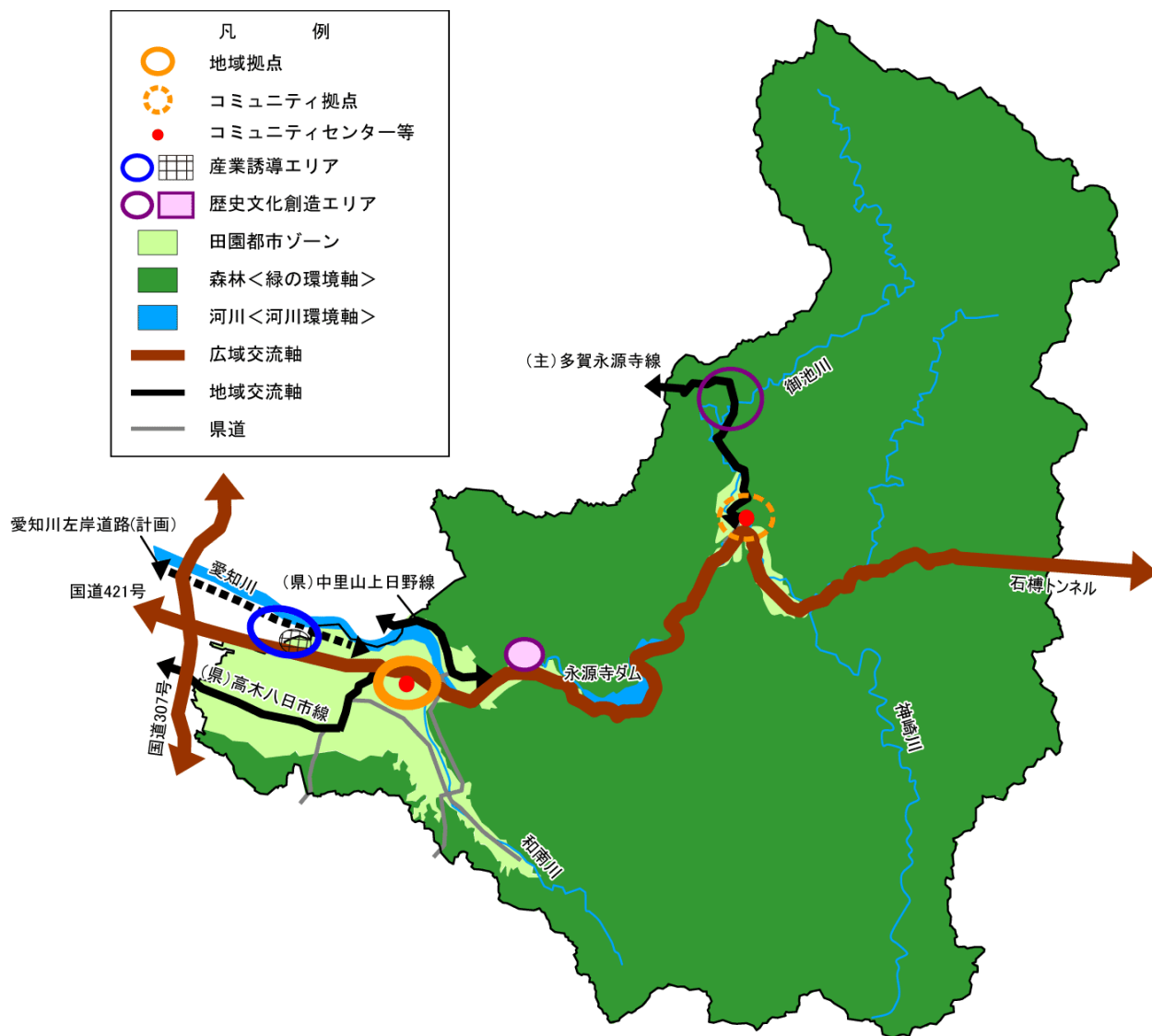
(2) 将来構想

①地域づくりの目標

鈴鹿山系の豊かな自然が育んだ森林や平地部に広がる田園風景、永源寺等の歴史文化遺産を保全するとともに、多様な資源を活用した地域の活力の維持・向上に努めます。

京阪神と中京都市圏をつなぐ国道 421 号の利便性を活用し、東の玄関口として観光と交流のある地域づくりを推進します。

②将来構想 概念図



③地域づくりの方針

●は当該地域固有の特徴的な方針・取組

区分	方針
土地利用	<p>①地域拠点 ●永源寺支所周辺は「地域拠点」として位置付け、行政サービス機能、コミュニティ機能、近隣商業機能等身近な都市機能を維持、充実 ○地域の顔となる良好な景観の形成</p>
	<p>②コミュニティ拠点 ●鈴鹿の里コミュニティセンターを中心に日常生活の利便性を確保し、周辺地域の生活圏を維持 ●道の駅奥永源寺溪流の里を市の「東の玄関口」として活用し、観光交流・情報発信の拠点として交流人口の拡大を推進</p>
	<p>③産業誘導エリア ●青野工業団地は周辺の環境に配慮しながら維持、また地域と調和した地域産業の振興・育成と新たな産業活動を展開 ○産業立地条件の向上を図るとともに、企業誘致を推進 ●工場緑化の推進</p>
	<p>④歴史文化創造エリア ●日本遺産の構成資産「永源寺と奥永源寺の山村景観」をはじめとする歴史文化遺産の周辺景観も含め保全を図るとともに、観光交流へ活用 ●奥永源寺の木地師文化の継承と保全 ○歩行者・自転車ネットワークを形成し、観光地の回遊性向上 ○観光客の利便性の向上を図るため、駐車場や案内板等の整備を推進</p>
	<p>⑤田園都市ゾーン ○良好な住宅地・集落地は維持・保全、また生活基盤となる集落内の道路や公園等の整備、コミュニティ施設の整備及び防災性の向上等により、定住できる環境づくりを推進 ○農業生産基盤の整備された優良農地については、農業振興地域整備計画に合わせ、集落地と調和を図りながら保全 ○農業施策と連携しながら、田園風景や集落景観の保全・活用・育成 ○田園風景や伝統的農村集落（惣村集落等）景観に調和する建築物や作物の景観保全ルールの充実 ●八日市地域・湖東地域と連担する平地部について、都市計画区域の指定等、区域の再編について検討 ●国道 421 号沿道を中心として、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導及び景観保全を推進 ○新規就農・定住のための住宅建築、雇用の場の創出、交流の場（市民農園、グリーンツーリズム・農家民宿等）の創出等地域の活性化に資する土地利用については、周辺環境と調整しつつ必要な整備を推進 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用</p>

区分	方 針	
土地 利用	⑥森林ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●鈴鹿山系の森林は、永源寺等の歴史文化遺産との一体的な保全、また、琵琶湖の水を育む水源のかん養や自然災害の防止、地球温暖化防止といった多様な機能を保持するため、森林・林業施策を積極的に進め、豊かな森林の保全を推進 ●森林の持つ保健休養機能を活用した交流の場（エコツーリズム・農家民宿等）の整備 ●鈴鹿山系の自然景観を保全するルールを充実 ●国道 421 号沿道を中心として、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導及び景観保全を推進 ●山村集落を維持・保全していくとともに新しい生活スタイルの創出等による原風景の保全、また農業施策と連携し、谷津田や茶畑風景の保全 ○空家、空地については、所有者に適正管理を促すとともに、所有者と活用希望者のマッチング支援など移住や交流等、地域の活性化の資源として有効活用 ●林業の再生のため、地元材や間伐材の利用促進等に資する森林資源を保全、特に林業施策と連携し、樹林地の保全・活用 ●保安林の適正な保全・管理
道路 ・ 交通 施設	①道路ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ○広域交通体系（広域交流軸）へのアクセス向上 ●歴史文化創造エリアへのアクセス向上と緊急車両の通行確保 ●八日市地域と結ぶ道路ネットワークを強化 ○「滋賀県道路整備アクションプログラム」「東近江市道路整備アクションプログラム」に基づき整備推進 ○主要な道路は歩行者への安全対策を推進（歩道・交通安全施設等） 広域交流軸……国道 421 号 地域交流軸……(県)中里山上日野線、(県)高木八日市線、(主)多賀永源寺線、愛知川左岸道（計画）、等
	②鉄道・バス	<ul style="list-style-type: none"> ○市民生活に密着した公共交通機関として、各種公共公益施設の配置や施設利用を勘案し、需要に対応した効率的なコミュニティバス等を運行
緑と水	①環境軸の形成	<ul style="list-style-type: none"> ●布引丘陵等の里山については「緑の環境軸」、愛知川及び河畔林は「河川環境軸」として位置付け、本市を象徴する自然環境・景観として保全・整備
	②公園・緑地等の保全・整備	<ul style="list-style-type: none"> ○鎮守の森、草の根広場、保護樹木等の保全・活用 ○地域の実情に応じて身近な公園の整備推進 ●河川公園愛知川緑地の整備・保全・活用 ●鈴鹿国定公園の保全・活用 ○公共施設の緑化、民有地の緑化を推進
	③緑のネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ○「緑の環境軸」、「河川環境軸」及び鈴鹿山系の森林、歴史文化遺産、観光資源、公園・緑地、主要な公共公益施設等を結ぶ「水と緑と歴史のネットワーク」（歩行者・自転車ネットワーク）を形成

区分	方 針	
緑と水	④景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ●鈴鹿山系の森林は景観計画「鈴鹿山系ゾーン」として鈴鹿山系の山並みや緑と水の自然景観を保全 ●鈴鹿山麓以西は景観計画「田園ゾーン」として自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成 ●国道 421 号沿道は景観計画「鈴鹿山系国道 421 号沿道景観形成重点地域」として自然あふれる沿道景観や文化財と一体となった自然景観を保全・育成
	⑤河川整備	<ul style="list-style-type: none"> ●愛知川等の河川改修を推進、改修に当たっては、河川本来の水環境の保全を基本とした、河川整備を推進 ○施設の老朽化の進行等を踏まえ、市民の安全確保を最優先に計画的な維持管理を推進
暮らし	①防災	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地・集落地においては、災害時の避難地や避難経路に配慮した道路整備、防災公園・防災拠点等の整備を推進 ○避難所となる学校等公共公益施設をはじめ、建築物の耐震改修と、浸水想定区域では耐水化を推進 ○生活利便性と安全確保に向けた狭あい道路の解消の取組推進 ●備蓄倉庫等、防災施設を充実 ●永源寺ダム及び河川等の浚渫、護岸の補修等の浸水予防対策を推進 ○災害に強いライフラインの整備を推進 ○災害・防災情報を確実に伝える情報伝達手段を確保 ○土砂災害等被害が想定される箇所の周知及び避難対策の周知
	②公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ●地域拠点（永源寺支所周辺）に都市機能の維持に必要な公共公益施設をコンパクトに集約し充実 ●公共公益施設（永源寺支所、政所出張所、永源寺コミュニティセンター、鈴鹿の里コミュニティセンター、図書館、永源寺運動公園等）の有効利用（維持・改善）と適切な運用 ○コミュニティセンターを地域のコミュニティ活動の拠点として位置付け、周辺と合わせて活性化 ●市立病院と永源寺診療所、永源寺東部出張診療所と国立病院機構東近江総合医療センター、民間病院、他診療所等との医療機能の分担・連携により、地域医療体制を充実 ○公共公益施設及び各公共公益施設を結ぶ経路（道路・交通機関等）のユニバーサルデザイン化を推進

第5章 実現・推進の方策

5.1 協働によるまちづくりの推進

全体構想及び地域別構想で示す目標や方針を実現・推進するためには、市民がまちづくりに関心を持ち、積極的な参画による取組を行っていくことが必要である。

市民及び行政が、『都市計画マスタープラン』に示す理念等を共通の目標とし、それぞれの役割を認識しながらまちづくり活動に積極的に取り組めるよう、協働によるまちづくりを推進していく。

(1) 市民の取組

地域のコミュニティの一員として、地域の課題やまちづくり活動に関心、理解を深めるとともに、まちづくりの担い手として、様々なまちづくり活動に積極的に参加し、地域が主体となるまちづくりに寄与していく。

- ・全体構想に示される、地域の人々と行政が協働して取り組む「地域のまちづくり活動」の実践
- ・まちづくり等について学び、地域の「まちづくり協議会」や「自治会」をはじめ様々なまちづくり活動への参加
- ・地域で様々な活躍するまちづくり団体間の相互の連携、交流を図り、より効率的、効果的にまちづくりを推進

(2) 行政の取組

行政は市民や事業者との協働によるまちづくりが円滑に進むように必要な情報の提供やまちづくり活動等の支援、市民のまちづくりへの参画機会の充実を行う。

また、道路や公園等の整備や土地利用の規制・誘導等について、全市的、広域的な観点から取り組むとともに、総合的かつ効果的、計画的なまちづくりに向けて、福祉・産業・景観・環境など他の分野や、国・県・関係機関との連携を図りながら展開する。

- ・市民や事業者のまちづくりへの興味や関心を高め、主体的な参加を促進するため、市広報、市ホームページ、ケーブルテレビ等の情報媒体を活用したまちづくり情報の提供と共有。
- ・次代を担う子どもたちについて、学校教育及び出前講座などを通じた都市計画やまちづくりに関する教育、情報提供の充実。
- ・「まちづくり協議会」や「自治会」をはじめ様々なまちづくり団体の活動の運営支援、事業実施支援、技術支援、人的支援の推進
- ・まちづくりに関するシンポジウムやイベントなどの定期的な開催など、市民が主体的にまちづくりに参画できるよう様々な機会の充実
- ・国・県が所管する事業や法制度の運用については、東近江市都市計画マスタープランに基づき調整を図り協力を要請。特に、都市計画区域の再編等について県へ要請
- ・大学等との連携協力のもと、大学・研究機関の持つ知的資源や人材等を活用したまちづくりを推進

5.2 各種まちづくり手法の活用

土地利用の規制・誘導、主な道路・公園等の都市施設整備、市街地開発事業等については都市計画制度の活用を基本とするほか、建築基準法、景観法等に基づくまちづくり手法を活用する。都市計画事業の実施に当たっては事業に先立って必要な都市計画の決定や見直しを行う。その他、国や県の地域支援策等地域の実情に合った、新たなまちづくり手法の適用を検討する。一方、市民や地域の合意による（まちづくり）条例や協定の制定・活用を検討する。

<都市計画法・建築基準法・景観法に基づく手法>

- ・都市計画区域
- ・区域区分（市街化区域、市街化調整区域）
- ・地域地区（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等）
- ・地区計画
- ・建築協定
- ・景観計画（景観形成重点地域、景観形成重点地区等）

5.3 計画の実効性を高める進行管理と見直しの推進

この都市計画マスタープランは、おおむね20年後の令和22年（2040年）を展望しつつ、実効性のある計画とするため10年後の令和12年（2030年）を目標としている。

計画の実効性を高め、効果的な推進を図るため、都市計画マスタープランの全庁的な周知を図り、今後のまちづくりの各種計画、施策に本計画の内容が確実に反映されるよう対応するとともに、PDCA（計画、実施・実行、点検・評価、処置・改善）に基づく進行管理と見直しを推進する。

進行管理については、方針に基づく施策の展開状況、各種事業の実施状況、効果等の点検・評価を定期的に行う。なお、点検・評価に際しては、『東近江市立地適正化計画』における目標値の達成状況等も活用しながら、まちづくりの進行状況の把握を行う。

見直しについては、社会情勢の変化、上位計画等の変更等を踏まえ、必要に応じて実施する。

