

第 184 回

滋賀県都市計画審議会

【資 料】

議第1号

彦根長浜都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全 の方針の変更について

1. 新旧対照表

旧	新
<p>彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p> <p>《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1-1 基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1-2 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・ 2 2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針・・・・・・・・ 4 2-1 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・ 4 2-2 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・ 5 3. 主要な都市計画の方針・・・・・・・・・・・・・・ 7 3-1 土地利用に関する方針・・・・・・・・・・ 7 3-2 都市施設の整備に関する方針・・・・・・・・ 12 3-3 市街地整備に関する方針・・・・・・・・・・ 18 3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針・・・・・・ 19 3-5 都市景観形成と保全に関する方針・・・・・・ 23</p> <p>平成 28 年 12 月</p> <p>滋 賀 県</p>	<p>彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p> <p>《 目 次 》</p> <p>1. 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1-1 基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1-2 都市づくりの基本理念・・・・・・・・・・ 2 2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針・・・・・・・・ 6 2-1 区域区分の決定の有無・・・・・・・・・・ 6 2-2 区域区分の方針・・・・・・・・・・・・・・ 6 3. 主要な都市計画の方針・・・・・・・・・・・・・・ 8 3-1 土地利用に関する方針・・・・・・・・・・ 8 3-2 都市施設の整備に関する方針・・・・・・・・ 11 3-3 市街地整備に関する方針・・・・・・・・・・ 17 3-4 自然的環境の整備または保全に関する方針・・・・・・ 18 3-5 都市景観形成と保全に関する方針・・・・・・ 22 <u>3-6 防災に関する方針・・・・・・・・・・・・・・ 23</u> <u>3-7 都市環境に関する方針・・・・・・・・・・・・ 23</u> <u>3-8 福祉の都市づくりに関する方針・・・・・・ 24</u></p> <p>令和7年●月</p> <p>滋 賀 県</p>

旧	新																																										
<p>彦根長浜都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）</p> <p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。</p> <p>1. 都市計画の目標</p> <p>1-1 基本的事項</p> <p>(1) 目標年次</p> <p>方針の策定に当たり、<u>平成 22</u> 年を基準年として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね 10 年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より 15 年後の<u>平成 37</u> 年の将来予測を行った上で定め、また、具体の事業についてはおおむね 10 年以内に整備するものを目標とする。</p> <p>(2) 都市計画区域の範囲および規模</p> <p>本都市計画区域の範囲および規模は、次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>市 町 名</th> <th>範 囲</th> <th>面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">彦根長浜 都市計画 区域</td> <td>彦根市</td> <td>行政区域から琵琶湖を除く全域</td> <td>約 9,828ha</td> </tr> <tr> <td>長浜市</td> <td>行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の長浜市の全域)</td> <td>約 4,550ha</td> </tr> <tr> <td>米原市</td> <td>行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の米原町および 近江町の一部)</td> <td>約 1,848ha</td> </tr> <tr> <td>多賀町</td> <td>行政区域の一部</td> <td>約 2,230ha</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> <td>約18,456ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>※琵琶湖の風致地区指定区域は、本都市計画区域に含む。 ※表中、長浜市の範囲における合併は、平成 18 年 2 月 13 日の合併をいう。</p> <p>(3) その他</p> <p>本県東北部圏域では、市町村合併後の各市町のまちづくりを円滑に進めることができるように、都市計画区域の再編を行った。</p> <p>本方針の実現にあたっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。</p>	区 分	市 町 名	範 囲	面 積	彦根長浜 都市計画 区域	彦根市	行政区域から琵琶湖を除く全域	約 9,828ha	長浜市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の長浜市の全域)	約 4,550ha	米原市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の米原町および 近江町の一部)	約 1,848ha	多賀町	行政区域の一部	約 2,230ha	合 計			約18,456ha	<p>彦根長浜都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）</p> <p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。</p> <p>1. 都市計画の目標</p> <p>1-1 基本的事項</p> <p>(1) 目標年次</p> <p>方針の策定に当たり、<u>令和 2</u> 年を基準年として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね 10 年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より 15 年後の<u>令和 17</u> 年の将来予測を行った上で定め、また、具体の事業についてはおおむね 10 年以内に整備するものを目標とする。</p> <p>(2) 都市計画区域の範囲および規模</p> <p>本都市計画区域の範囲および規模は、次のとおりである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>市 町 名</th> <th>範 囲</th> <th>面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">彦根長浜 都市計画区域</td> <td>彦根市</td> <td>行政区域から琵琶湖を除く全域</td> <td>約 9,828ha</td> </tr> <tr> <td>長浜市</td> <td>行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の長浜市の全域)</td> <td>約 4,550ha</td> </tr> <tr> <td>米原市</td> <td>行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の米原町および 近江町の一部)</td> <td>約 1,848ha</td> </tr> <tr> <td>多賀町</td> <td>行政区域の一部</td> <td>約 2,230ha</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> <td>約18,456ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>※琵琶湖の風致地区指定区域は、本都市計画区域に含む。 ※表中、長浜市の範囲における合併は、平成 18 年 2 月 13 日の合併をいう。</p> <p>(3) その他</p> <p>本県東北部圏域では、市町村合併後の各市町のまちづくりを円滑に進めることができるように、都市計画区域の再編を行った。</p> <p>本方針の実現にあたっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。</p>	区 分	市 町 名	範 囲	面 積	彦根長浜 都市計画区域	彦根市	行政区域から琵琶湖を除く全域	約 9,828ha	長浜市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の長浜市の全域)	約 4,550ha	米原市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の米原町および 近江町の一部)	約 1,848ha	多賀町	行政区域の一部	約 2,230ha	合 計			約18,456ha
区 分	市 町 名	範 囲	面 積																																								
彦根長浜 都市計画 区域	彦根市	行政区域から琵琶湖を除く全域	約 9,828ha																																								
	長浜市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の長浜市の全域)	約 4,550ha																																								
	米原市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の米原町および 近江町の一部)	約 1,848ha																																								
	多賀町	行政区域の一部	約 2,230ha																																								
合 計			約18,456ha																																								
区 分	市 町 名	範 囲	面 積																																								
彦根長浜 都市計画区域	彦根市	行政区域から琵琶湖を除く全域	約 9,828ha																																								
	長浜市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の長浜市の全域)	約 4,550ha																																								
	米原市	行政区域の一部 (琵琶湖を除く合併前の米原町および 近江町の一部)	約 1,848ha																																								
	多賀町	行政区域の一部	約 2,230ha																																								
合 計			約18,456ha																																								

(4) 決定・変更年月日

・当初決定 平成 16 年 5 月 14 日

・変更 平成 19 年 3 月 14 日

・変更 平成 24 年 3 月 28 日

・変更 平成 28 年 12 月 28 日

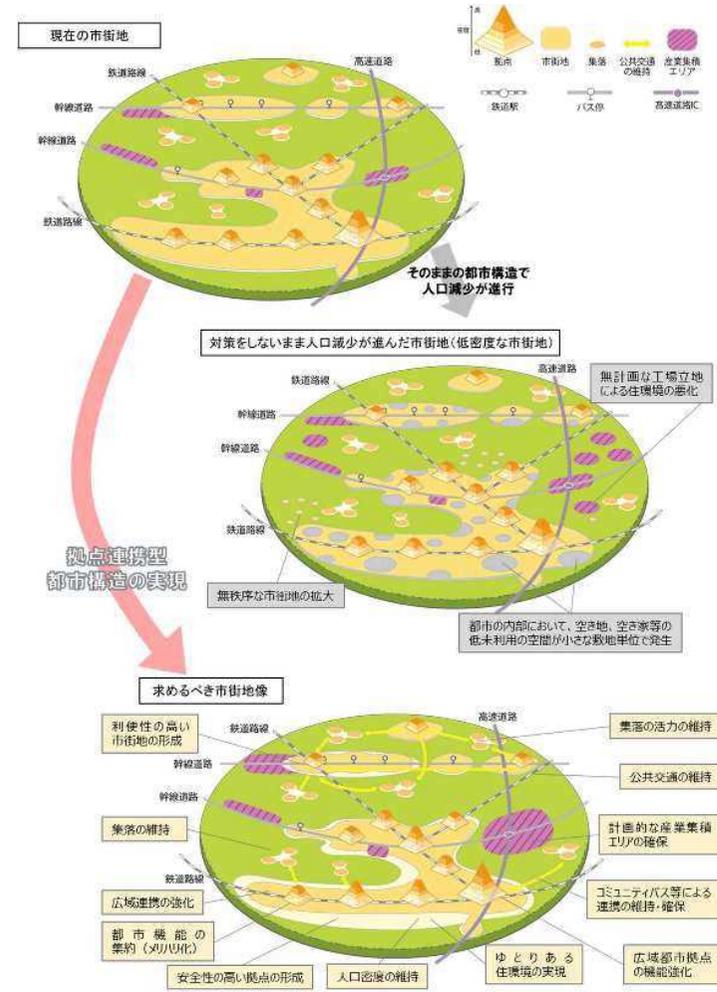
・変更 令和 ●年●月●日

旧	新
<p>1-2 都市づくりの基本理念</p> <p>(1) 区域の現況</p> <p>本都市計画区域は、滋賀県の東北部に位置し、彦根市、長浜市の一部、米原市の一部および多賀町の一部の3市1町で構成されている。</p> <p>西に琵琶湖、東に伊吹山系・鈴鹿山系をひかえ、その間に姉川、天野川、芹川、犬上川、宇曾川、愛知川等の諸河川が流れると共に、そこに広がる平地・台地部等に市街地が形成されている。また、古くから交通の要衝であり、北国街道、中山道等の結節点として歴史的にも国家的な重要な位置として、多くの人・物・情報が集まり、彦根城をはじめとする優れた歴史・文化環境が生み出されてきた。</p> <p>また、今日においても、京阪神圏、中京圏および北陸圏の三経済圏の接点に位置することから、国土幹線軸上重要な位置を占めている。このような状況において、名神高速道路彦根インターチェンジおよび北陸自動車道長浜インターチェンジ、一般国道8号、21号、306号、307号および365号ならびにJR東海道新幹線米原駅、JR東海道本線、JR北陸本線および近江鉄道等の広域交通基盤等が整備され、滋賀県東北部の交通の要衝としての役割を果たしている。さらには、周辺都市計画区域を含む琵琶湖東北部地方拠点都市地域でもあり、内陸型工業の立地や観光産業等商業施設の集積もみられる。</p> <p>(2) 区域の課題</p> <p>このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。</p> <p>①「暮らしやすい」まちとしての生活環境の維持</p> <p>我が国では、これまで物質的な豊かさや効率性を中心としたまちづくりを進めてきたが、国民生活の質的な面から見ると必ずしも豊かさを実感できない状況にある。そうした中で、本区域では「住みやすい」、「暮らしやすい」と住民が評価している割合が他と比べ<u>高いことは重要であり</u>、今後も、こうした生活環境を維持するための<u>まちづくり</u>をすすめることが求められている。</p> <p>②優れた立地・交通環境と文化・学術研究環境の活用</p> <p>本区域は、高速交通体系の整備状況等から、広域交通のポテンシャルは既に相当高くなっている。また、国宝の彦根城をはじめ、貴重な歴史・文化資源が数多くあり、これらの地域資源は十分に活かされている状況になく、その有効活用が課題となっている。このような中、平成36年に本県で開催される国民体育大会の主な会場として、県立彦根総合運動場が選定されたことから、これら地域資源を生かした文化・スポーツの拠点としての整備が求められている。整備にあたっては、金亀公園を拡大し、既存の文化・歴史遺産を活かし、健康・運動などのレクリエーションも併せた総合公園として整備を予定している。</p>	<p>1-2 都市づくりの基本理念</p> <p>(1) 区域の現況</p> <p>本都市計画区域は、滋賀県の東北部に位置し、彦根市、長浜市の一部、米原市の一部および多賀町の一部の3市1町で構成されている。</p> <p>西に琵琶湖、東に伊吹山系・鈴鹿山系をひかえ、その間に姉川、天野川、芹川、犬上川、宇曾川、愛知川等の諸河川が流れると共に、そこに広がる平地・台地部等に市街地が形成されている。また、古くから交通の要衝であり、北国街道、中山道等の結節点として歴史的にも国家的な重要な位置として、多くの人・物・情報が集まり、彦根城をはじめとする優れた歴史・文化環境が生み出されてきた。</p> <p>また、今日においても、京阪神圏、中京圏および北陸圏の三経済圏の接点に位置することから、国土幹線軸上重要な位置を占めている。このような状況において、名神高速道路彦根インターチェンジ、<u>多賀スマートインターチェンジ</u>および北陸自動車道長浜インターチェンジ、一般国道8号、21号、306号、307号および365号ならびにJR東海道新幹線米原駅、JR東海道本線、JR北陸本線および近江鉄道線等の広域交通基盤等が整備され、滋賀県東北部の交通の要衝としての役割を果たしている。さらには、周辺都市計画区域を含む琵琶湖東北部地方拠点都市地域でもあり、内陸型工業の立地や観光産業等商業施設の集積もみられる。</p> <p>(2) 区域の課題</p> <p>このような地域特性を持つ本区域において以下の課題がある。</p> <p>①「暮らしやすい」まちとしての生活環境の維持</p> <p>我が国では、これまで物質的な豊かさや効率性を中心としたまちづくりを進めてきたが、国民生活の質的な面から見ると必ずしも豊かさを実感できない状況にある。そうした中で、本区域では「住みやすい」、「暮らしやすい」と住民が評価している割合が他と比べ<u>高く</u>、今後もこうした生活環境を維持するため、<u>低密度な拡散型の都市構造から、既存のストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換</u>をすすめることが求められている。</p> <p>②優れた立地・交通環境と文化・学術研究環境の活用</p> <p>本区域は、高速交通体系の整備状況等から、広域交通のポテンシャルは既に相当高くなっている。また、国宝の彦根城をはじめ、貴重な歴史・文化資源が数多くあるが、これらの地域資源は十分に活かされている状況になく、その有効活用が課題となっている。このような中、令和7年に本県で開催される国民スポーツ大会および全国障害者スポーツ大会の主な会場として、県立彦根総合運動場が選定されたことから、これら地域資源を生かした文化・スポーツの拠点としての整備が進められている。整備にあたっては、金亀公園を拡大し、既存の文化・歴史遺産を活かし、<u>主会場の施設基準を満たす第1種陸上競技場等を備え</u>、健康・運動などのレクリエーションも併せた都市公園「彦根総合スポーツ公園」の整備が進められている。</p>

旧	新
<p>③既成市街地の再生</p> <p>本区域では、彦根城の南東側や長浜城の東側に古くからの市街地が形成されているものの低・未利用地が残っており、また、商店街では活力低下もみられる。それらの地域の高齢化率は <u>20.8%～26.3% (平成 22 年調査)</u> と高齢化が進んでおり、このような既成市街地の再生に取り組むことが求められている。</p> <p>④豊かな自然環境との共生</p> <p>本区域は、生物の多様性からも貴重な学術的価値を持ち、世界でも屈指の古い歴史を持った琵琶湖に面するだけでなく、そこに注ぎ込む河川やその源にあたる森林等の懐の深い自然環境に包まれており、これらをいかに保全・活用していくかが求められている。</p> <p>⑤広域的な都市拠点の形成とバランスのとれた地域発展の実現</p> <p>本区域は、独立性の高い経済圏・文化圏を形成してきており、なかでも中心都市である彦根市、長浜市は、市の中心部に人口や産業が集積しており、広域的な都市拠点としての役割を担っている。<u>しかし、一方では中心部を除く周辺地域においては人口減少が進んでおり、区域内で格差が生じている。このため、道路に限らず、鉄道、バス等の交通体系の整備を進めるなどして、区域内外との交流・連携を強化しながら、区域全体のバランスのとれた発展が求められている。</u></p> <p>(3) 基本理念</p> <p><u>このような地域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。</u></p> <p>○都市機能の集約化を取り入れたまちづくり</p> <p>少子・高齢社会に対応できるよう、公共交通を軸とした歩いて暮らせるまちづくりを推進するとともに、<u>「滋賀県持続可能な滋賀社会づくりビジョン (平成 20 年 3 月策定)」</u>に基づき、<u>過度な自動車利用を抑えた低炭素社会を実現させるため、都市機能の集約化を取り入れたまちづくりを目指す。</u>また人口減少社会の課題である「持続可能な都市経営の確保」に向けて、<u>居住に関連する施設の誘導および連携した公共交通の施策 (コンパクトシティ+ネットワーク) の考え方を取り入れたまちづくりを目指す。</u></p>	<p>③既成市街地の再生</p> <p>本区域では、彦根城の南東側や長浜城の東側に古くからの市街地が形成されているものの低・未利用地が残っており、また、商店街では活力低下もみられる。それらの地域の高齢化率は <u>25.2%～36.2% (令和 2 年調査)</u> と高齢化が進んでおり、このような既成市街地の再生に取り組むことが求められている。</p> <p>④豊かな自然環境との共生</p> <p>本区域は、生物の多様性からも貴重な学術的価値を持ち、世界でも屈指の古い歴史を持った琵琶湖に面するだけでなく、そこに注ぎ込む河川やその源にあたる森林等の懐の深い自然環境に包まれており、これらをいかに保全・活用していくかが求められている。</p> <p>⑤広域的な都市拠点の形成とバランスのとれた地域発展の実現</p> <p>本区域は、独立性の高い経済圏・文化圏を形成してきており、なかでも中心都市である彦根市、長浜市は、市の中心部に人口や産業が集積しており、広域的な都市拠点としての役割を担っている。一方で、<u>米原市の JR 東海道新幹線米原駅周辺は、滋賀県の東の玄関口として広域的な都市拠点としての役割を有しているものの、十分にその役割が発揮できていないことや、市町の中心部を除く周辺地域においては人口減少が進んでおり、区域内で格差が生じている。そのため、区域全体のバランスのとれた発展が求められている。</u></p> <p>(3) 基本理念</p> <p><u>本県では安全・安心な生活や経済活動を支えるため、概ね 20 年後を見据えた都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「滋賀県都市計画基本方針」を令和 4 年 3 月に策定したところである。</u></p> <p><u>基本方針では、低密度な拡散型の都市構造から、既存ストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指すこととしており、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通で結ぶ「拠点連携型都市構造」を示している。</u></p> <p><u>「拠点連携型都市構造」の実現により、拠点到都市機能や居住を誘導し、人口集積が高まることで、公共交通の利用者が増加し、公共交通の利用促進・利便性の向上が可能となる。これら都市計画と公共交通の連携した取組にて、好循環を生み出し、誰もが暮らしやすい安全・安心な活力ある県土の形成を目指す。</u></p> <p><u>これら基本的な方針や広域的な方向性および本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。</u></p> <p>○都市機能の集約化を取り入れたまちづくり</p> <p>少子・高齢社会に対応できるよう、公共交通を軸とした、歩いて暮らせるまちづくりを推進するとともに、<u>「滋賀県基本構想「変わる滋賀 続く幸せ」(平成 31 年 3 月策定)」</u>に基づき、<u>誰もが暮らしやすいコンパクトで移動・交流しやすいまちづくりを推進するため、自然環境が持つ多様な機能も生かしながら、生活や産業を支える、災害などに強い強靱な社会インフラ整備・維持更新を着実に推進する。</u></p> <p>また人口減少社会の課題である「持続可能な都市経営の確保」に向けて、<u>社会構造の変化に対応した地域公共交通ネットワークづくりとともに、低密度な拡散型の都市構造から、既存のストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指す。</u></p> <p><u>さらに、市街地整備にあたっては、地域の特性を活かした快適でゆとりある居住空間の創出を目指す。</u></p>

旧	新
<p>○暮らしの“質”を重視したまちづくり</p> <p>人々の価値観の変化を踏まえ、物質的な豊かさや効率性に偏重したまちづくりではなく、精神的な豊かさなど人々の暮らしの“質”を重視するまちづくりを進めるため、世代を越えた交流や安全・安心への配慮などソフト・ハードの両面でゆとりを重視したまちづくりを図る。</p> <p>○多様な地域資源を活かしたまちづくり</p> <p>彦根城や北国街道沿いのまちなみ等を継承した文化や歴史を大切にしたまちづくり、琵琶湖や水路・河川など水辺等の自然やそこに生息する生物と共生できる潤いあるまちづくり、国土幹線上の交通の要衝である立地条件を活かした活力あるまちづくり、滋賀大学や滋賀県立大学、長浜バイオ大学、聖泉大学等の学術研究機関を活かしたまちづくりなど、本区域の誇る多様な地域資源を活かしたまちづくりを図る。さらに、<u>国体</u>主会場については<u>国体</u>開催中だけでなく、開催後も世代をこえて人々に愛着をもって利用される多様な機能を備えた公園整備を図る必要がある。</p> <p>○既成市街地の元気を育むまちづくり</p> <p>彦根市における夢京橋キャッスルロード整備による城下町らしい景観の再生や四番町スクエアを中心とした市街地の活性化、長浜市における第3セクター黒壁による北国街道の歴史的まちなみを活かしたまちづくりなど、既成市街地再生の取り組みが進められてきた。こうした市民主導の取り組みを生かしつつ少子高齢の社会構造の変化に対応し、観光産業の振興にも寄与するため、全ての人に優しいまちとなるよう美しさやユニバーサルデザインなどに配慮しながら、既成市街地の元気を育むまちづくりを図る。</p> <p>○環境との良好な調和を図るまちづくり</p> <p>本都市計画区域の豊かな自然環境を責任を持って次世代に引き継げるよう、その価値に留意しながら開発するところと保全するところを区別する<u>とともに</u>、開発を進める場合においても、既存施設をなるべく利用する<u>など</u>環境への負荷を極力抑えたまちづくりを図る。</p> <p>○区域内でのバランスの良い発展を支えるまちづくり</p> <p>本区域の中心都市の拠点都市機能を強化し、自立性を高める一方で、周辺市町の有する多様な魅力の強化を図る。あわせて、交通基盤整備等により区域住民が各市町の異なる魅力を楽しみやすくなる環境を整えることで、より活発な交流を育み、バランスよく発展できるまちづくりを図る。</p>	<p>○暮らしの“質”を重視したまちづくり</p> <p>人々の価値観の変化を踏まえ、物質的な豊かさや効率性に偏重したまちづくりではなく、精神的な豊かさなど人々の暮らしの“質”を重視するまちづくりを進めるため、世代を越えた交流や安全・安心への配慮などソフト・ハードの両面でゆとりを重視したまちづくりを図る。</p> <p><u>街路空間、公園・緑地、水辺空間、都市農地、民間空地など、まちの様々な緑とオープンスペースについて、グリーンインフラとしての効果を戦略的に高めるとともに、多様な利用形態に応じて柔軟に活用を図る。</u></p> <p>○多様な地域資源を活かしたまちづくり</p> <p>彦根城や北国街道沿いのまちなみ等を継承した文化や歴史を大切にしたまちづくり、琵琶湖や水路・河川など水辺等の自然やそこに生息する生物と共生できる潤いあるまちづくり、国土幹線上の交通の要衝である立地条件を活かした活力あるまちづくり、滋賀大学や滋賀県立大学、長浜バイオ大学、聖泉大学等の学術研究機関を活かしたまちづくりなど、本区域の誇る多様な地域資源を活かしたまちづくりを図る。さらに、<u>国スポ・障スポ</u>主会場については<u>国スポ・障スポ</u>開催中だけでなく、開催後も世代をこえて人々に愛着をもって利用される多様な機能を備えた公園整備を図る必要がある。</p> <p>○既成市街地の元気を育むまちづくり</p> <p>彦根市における夢京橋キャッスルロード整備による城下町らしい景観の再生や四番町スクエアを中心とした市街地の活性化、長浜市における第3セクター黒壁による北国街道の歴史的まちなみを活かしたまちづくりなど、既成市街地再生の取り組みが進められてきた。</p> <p>こうした市民主導の取り組みを生かしつつ少子高齢の社会構造の変化に対応し、観光産業の振興にも寄与するため、全ての人に優しいまちとなるよう美しさやユニバーサルデザインなどに配慮しながら、既成市街地の元気を育むまちづくりを図る。</p> <p><u>地域活力の向上・まちなかのぎわいを創出するため、官民のパブリック空間（道路、公園、広場、民間空地等）をウォークアブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりの推進を図る。</u></p> <p>○環境との良好な調和を図るまちづくり</p> <p>本都市計画区域の豊かな自然環境を責任を持って次世代に引き継げるよう、その価値に留意しながら開発するところと保全するところを区別する。<u>また</u>、開発を進める場合においても、既存施設をなるべく利用する<u>とともに、温室効果ガスの排出抑制や再生可能エネルギーの導入など、低炭素社会の実現に向けた取組を行う</u>など、環境への負荷を極力抑えたまちづくりを図る。</p> <p>○区域内でのバランスの良い発展を支えるまちづくり</p> <p>本区域の中心都市の拠点都市機能を強化し、自立性を高める一方で、周辺市町の有する多様な魅力の強化を図る<u>とともに、市町の広域的な連携を促進し、効率的な施設配置、災害への連携した対応等の取組の推進を図る</u>。あわせて、交通基盤整備等により区域住民が各市町の異なる魅力を楽しみやすくなる環境を整えることで、より活発な交流を育み、バランスよく発展できるまちづくりを図る。</p>

図 将来都市構造のイメージ



旧	新																		
<p>2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針</p> <p>2-1 区域区分の決定の有無</p> <p>本都市計画区域は、前述のとおり広域交通の利便性が極めて高く、内陸型工業の適地等として発展してきた区域である。</p> <p>そのため、昭和46年に市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）および森林法（昭和26年法律第249号）等の規定と整合を図りつつ、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地の形成に努め、良好な市街地形成等を進めてきたところである。本区域では、<u>JR北陸本線が直流化された一方で道路網が充実されることにより</u>、今以上に広域交通の利便性が高まり、引き続き土地利用ポテンシャルが高い地域であることから、工業の進出等が期待される。このようなことから、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、今後も、引き続き区域区分を定める。</p> <p>2-2 区域区分の方針</p> <p>(1) 目標年次の人口</p> <p>本都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。</p> <p>【おおむねの人口】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年次</th> <th style="text-align: center;">平成22年 (基準年)</th> <th style="text-align: center;">平成37年 (15年後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td style="text-align: center;">195千人</td> <td style="text-align: center;">おおむね189千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td style="text-align: center;">141千人</td> <td style="text-align: center;">おおむね143千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 市街化区域内人口は、保留された人口を含む。</p>	年次	平成22年 (基準年)	平成37年 (15年後)	都市計画区域内人口	195千人	おおむね189千人	市街化区域内人口	141千人	おおむね143千人	<p>2. 区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針</p> <p>2-1 区域区分の決定の有無</p> <p>本都市計画区域は、前述のとおり広域交通の利便性が極めて高く、内陸型工業の適地等として発展してきた区域である。</p> <p>そのため、昭和46年に市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定め、自然公園法（昭和32年法律第161号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）および森林法（昭和26年法律第249号）等の規定と整合を図りつつ、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地の形成に努め、良好な市街地形成等を進めてきたところである。</p> <p>本区域では、<u>令和5年度末におけるJR北陸新幹線の金沢-敦賀駅間の開業により広域交通網が充実されること</u>で、今以上に広域交通の利便性が高まり、引き続き土地利用ポテンシャルが高い地域であることから、工業の進出等が期待される。このようなことから、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、今後も、引き続き区域区分を定める。</p> <p>2-2 区域区分の方針</p> <p>(1) 目標年次の人口</p> <p>本都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。</p> <p>【おおむねの人口】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">年次</th> <th style="text-align: center;">令和2年 (基準年)</th> <th style="text-align: center;">令和17年 (15年後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td style="text-align: center;">195千人</td> <td style="text-align: center;">おおむね182千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td style="text-align: center;">127千人</td> <td style="text-align: center;">おおむね121千人</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 市街化区域内人口は、保留された人口を含む。</p>	年次	令和2年 (基準年)	令和17年 (15年後)	都市計画区域内人口	195千人	おおむね182千人	市街化区域内人口	127千人	おおむね121千人
年次	平成22年 (基準年)	平成37年 (15年後)																	
都市計画区域内人口	195千人	おおむね189千人																	
市街化区域内人口	141千人	おおむね143千人																	
年次	令和2年 (基準年)	令和17年 (15年後)																	
都市計画区域内人口	195千人	おおむね182千人																	
市街化区域内人口	127千人	おおむね121千人																	

		旧		新			
(2) 目標年次の産業規模				(2) 目標年次の産業規模			
本都市計画区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。				本都市計画区域の将来におけるおおむねの産業規模を次のとおり想定する。			
【おおむねの産業規模】				【おおむねの産業規模】			
	年次	平成22年 (基準年)	平成37年 (15年後)		令和2年 (基準年)	令和17年 (15年後)	
生産規模	工業出荷額	11,937 億円	おおむね 12,661 億円	生産規模	工業出荷額	20,472 億円	おおむね 24,657 億円
	商品販売額	4,295 億円	おおむね 4,657 億円		商品販売額	4,971 億円	おおむね 5,274 億円
就業構造	第一次産業	2.0 千人 (2.2%)	0.9 千人 (1.0%)	就業構造	第一次産業	3.7 千人 (2.72%)	1.1 千人 (1.28%)
	第二次産業	31.9 千人 (36.6%)	29.3 千人 (33.7%)		第二次産業	47.5 千人 (35.00%)	28.6 千人 (32.20%)
	第三次産業	53.5 千人 (61.2%)	56.9 千人 (65.3%)		第三次産業	79.7 千人 (58.72%)	56.0 千人 (62.96%)
※ 工業出荷額は平成 22 年価格、商品販売額は平成 19 年価格。				※ 就業構造は、行政区域内の常住地における就業人口 (平成 27 年)			
※ 就業構造は、行政区域内の常住地における就業人口							
(3) 目標年次における市街化区域の規模				(3) 目標年次における市街化区域の規模			
本都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向を勘案し、既に市街化している区域および当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。				本都市計画区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況および動向を勘案し、既に市街化している区域および当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。			
【市街化区域の規模】				【市街化区域の規模】			
		平成22年 (基準年)	平成37年 (15年後)		令和2年 (基準年)	令和17年 (15年後)	
市街化区域面積		4,433 ha	おおむね 4,440 ha	市街化区域面積	4,435 ha	おおむね 4,505 ha	
※市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積を含まない。				※市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積を含まない。			

旧	新
<p>3. 主要な都市計画の方針</p> <p>基本理念で示した6点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。</p> <p>3-1 土地利用に関する方針</p> <p>保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。</p> <p>(1) 主要用途の配置の方針</p> <p>商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。</p> <p>用途の配置については、都市機能の集約化を進めることによりその機能を維持増進するとともに居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。</p> <p>①業務地</p> <p>彦根市および長浜市の中心部には、現在既に市役所、県地方機関、税務署、裁判所、法務局出張所などの行政機関や警察署、消防署・消防本部その他の業務機能の集積が見られる。業務地は今後ともこれらの地区を中心に配置し、その集積を増進させる。また、JR米原駅を中心とする業務地では、研究交流拠点地区として開発を促進し、その結節性機能の強化に努める。</p> <p>②商業地</p> <p>a) 中心商業地</p> <p>JR彦根駅から彦根城および岸川に至る区域およびJR長浜駅周辺の区域は、業務機能とあわせて本都市計画区域の核をなす商業地を形成している。特に、地域住民がアイデアを出した彦根市の「夢京橋キャッスロード」や「四番町スクエア」、長浜市の「黒壁スクエア」は全国的に知名度が高く歴史・文化を活用した企業・住民・行政の協働によるまちづくりの商業地としての整備がなされてきたところである。今後もこのような再整備などの基盤整備と合わせた質の高い整備を促進し、本区域の中心商業地としての機能強化に努める。</p> <p>b) 一般商業地</p> <p>彦根市と長浜市の2つの中心商業地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を、中心商業地周辺、南彦根駅周辺、主要幹線道路沿道および一般国道8号沿道等に、区域全体の交流が活発になるよう配置する。</p> <p>また、多賀町の門前町として古くから栄えている多賀大社周辺地区や、米原市のJR米原駅周辺地区をはじめ、田村駅、河瀬駅、稲枝駅、および近江鉄道鳥居本駅東地区についても、地域の中心となる一般商業地として配置する。</p> <p>なお、米原市の坂田駅東側周辺および長浜市の田村駅東側周辺については、住宅地開発とあわせて商業地区を配置する。</p>	<p>3. 主要な都市計画の方針</p> <p>基本理念で示した6点の実現化に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。</p> <p>3-1 土地利用に関する方針</p> <p>保全する区域と開発する区域とを明確に区分し、土地利用を図るものとする。</p> <p>(1) 主要用途の配置の方針</p> <p>商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。</p> <p>用途の配置については、都市機能の集約化を進めることによりその機能を維持増進するとともに居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。</p> <p>①業務地</p> <p>彦根市および長浜市の中心部には、現在既に市役所、県地方機関、税務署、裁判所、法務局出張所などの行政機関や警察署、消防署・消防本部その他の業務機能の集積が見られる。業務地は今後ともこれらの地区を中心に配置し、その集積を増進させる。</p> <p>また、JR米原駅を中心とする業務地では、研究交流拠点地区として開発を促進し、その結節性機能の強化に努める。</p> <p>②商業地</p> <p>a) 中心商業地</p> <p>JR彦根駅から彦根城および岸川に至る区域およびJR長浜駅周辺の区域は、業務機能とあわせて本都市計画区域の核をなす商業地を形成している。特に、地域住民がアイデアを出した彦根市の「夢京橋キャッスロード」や「四番町スクエア」、長浜市の「黒壁スクエア」は全国的に知名度が高く歴史・文化を活用した企業・住民・行政の協働によるまちづくりの商業地としての整備がなされてきたところである。今後もこのような再整備などの基盤整備と合わせた質の高い整備を促進し、本区域の中心商業地としての機能強化に努める。</p> <p>b) 一般商業地</p> <p>彦根市と長浜市の2つの中心商業地を核として、この補完的役割を果たす一般商業地を、中心商業地周辺、南彦根駅周辺、主要幹線道路沿道および一般国道8号沿道等に、区域全体の交流が活発になるよう配置する。</p> <p>また、多賀町の門前町として古くから栄えている多賀大社周辺地区や、米原市のJR米原駅周辺地区をはじめ、田村駅、河瀬駅、稲枝駅、および近江鉄道鳥居本駅東地区についても、地域の中心となる一般商業地として配置する。</p> <p>なお、米原市の坂田駅東側周辺および長浜市の田村駅東側周辺については、住宅地開発とあわせて商業地区を配置する。</p>

旧	新
<p>③工業地</p> <p>本都市計画区域は、広域交通網の結節点という優れた工業立地環境にあり、今後とも環境保全に配慮しつつ、まちの活力を育む工業地の配置に努める。</p> <p>a) 既存工業地</p> <p>彦根市の大堀、高宮、野田山、清崎、鳥居本、長浜市の国友、西上坂、田村および多賀町の中川原、敏満寺、多賀、四手、大岡等の既存工業地や地場産業が集積する区域は、交通施設・情報施設等の産業環境整備や滋賀大学、滋賀県立大学、長浜バイオ大学、聖泉大学等と産官が連携する体制の構築等に努め、原則として今後も工業地として維持するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。</p> <p>住工混在地区については、工業機能の向上を図るとともに、地域の実情に応じて周辺環境への配慮と工場従事者の住宅確保も含めた居住環境の保全を図る。</p> <p>b) 新規に開発すべき工業地</p> <p>本都市計画区域は、広域交通や開発可能な用地など工業立地に適した条件下にあり、今後も就業機会の拡大等につながる工業の発展が期待されている。このため、新規に開発すべき工業地は、既存の工業地域や市街化区域内の工業系空地との調整を図りつつ、環境への負荷を極力抑えることにも配慮し、計画的に配置する。</p> <p>④流通業務地</p> <p>本都市計画区域は、京阪神圏、中京圏および北陸圏の三経済圏の接点に位置し、主要な内陸交通体系上の要衝にあり、一般国道8号や一般国道306号などの幹線道路沿いには、トラック輸送を中心とした流通業務が集積していることから、今後もこのような幹線道路沿いは流通業務地として計画的に配置する。</p> <p>今後も物資の中継基地として、増大するトラック輸送に対応した流通業務機能を強化するために、JR米原駅に貨物ターミナルおよびアクセス道路の整備を図る。</p> <p>⑤住宅地</p> <p>今後の世帯数の増加や生活様式の多様化に対応した、安全で質の高い適正規模の住宅地を市街化区域等に配置する。</p>	<p>③工業地</p> <p>本都市計画区域は、広域交通網の結節点という優れた工業立地環境にあり、今後とも環境保全に配慮しつつ、まちの活力を育む工業地の配置に努める。</p> <p>a) 既存工業地</p> <p>彦根市の大堀、高宮、野田山、清崎、鳥居本、長浜市の国友、西上坂、田村および多賀町の中川原、敏満寺、多賀、四手、大岡等の既存工業地や地場産業が集積する区域は、交通施設・情報施設等の産業環境整備や滋賀大学、滋賀県立大学、長浜バイオ大学、聖泉大学等と産官が連携する体制の構築等に努め、原則として今後も工業地として維持するとともに、環境対策などを充実させることにより、快適で安全な工業地の形成を図る。</p> <p>住工混在地区については、工業機能の向上を図るとともに、地域の実情に応じて周辺環境への配慮と工場従事者の住宅確保も含めた居住環境の保全を図る。</p> <p>b) 新規に開発すべき工業地</p> <p>本都市計画区域は、広域交通や開発可能な用地など工業立地に適した条件下にあり、今後も就業機会の拡大等につながる工業の発展が期待されている。このため、広域交通アクセスに優れるインターチェンジ(スマートインターチェンジ含む)周辺および彦根市の稲枝駅西、甲田周辺等の主要路線沿い、既存の工場集積地など既存ストックの活用が可能なエリアにおいては、既存の工業地域や市街化区域内の工業系空地との調整を図りつつ、環境への負荷を極力抑えることにも配慮し、必要に応じ新たな工業用地や物流拠点などを計画的に配置する。</p> <p>④流通業務地</p> <p>本都市計画区域は、京阪神圏、中京圏および北陸圏の三経済圏の接点に位置し、主要な内陸交通体系上の要衝にあり、一般国道8号や一般国道306号などの幹線道路沿いには、トラック輸送を中心とした流通業務が集積していることから、今後もこのような幹線道路沿いは流通業務地として計画的に配置する。</p> <p>今後も物資の中継基地として、増大するトラック輸送に対応した流通業務機能を強化するため、アクセス道路の整備を図る。</p> <p>⑤住宅地</p> <p>今後の世帯数の増加や生活様式の多様化に対応した、安全で質の高い適正規模の住宅地を市街化区域等に配置する。</p>

旧	新
<p>a) 既存市街地内の住宅地</p> <p>彦根市および長浜市をはじめとする各既存市街地内の住宅地については、歴史・文化資源を活用した良好な住環境の維持・改善、買い物等の日常生活の利便性への配慮、空き家の有効活用に努めつつ、公共施設を計画的に整備・改善を進め、地区計画等の活用を検討しながら、暮らしやすさが実感できる快適な住宅地の形成を図る。</p> <p>b) 新規に開発すべき住宅地</p> <p>本都市計画区域では、人口が減少傾向にあるものの世帯数の増加に伴う宅地需要の増加が今後も引き続き見込まれる。</p> <p>長浜市の<u>空</u>地区、米原市の米原駅東部地区など新規に開発すべき住宅地や<u>土地区画整理事業中の彦根市の彦根駅東地区</u>は、既存住宅地と市街地内の住居系空地地の活用を図りつつ、このような宅地需要に応えるため、環境への負荷を極力抑えることにも配慮し、地区計画制度を活用するなどして、より良好な生活環境の創出に努める。</p> <p>(2) 市街地における建築物の密度構成に関する方針</p> <p>①業務地および商業地</p> <p>彦根市の土地区画整理事業による良好な基盤整備済みのJ R彦根駅駅前地区や<u>施工中の彦根駅東地区</u>、南彦根駅周辺地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、高密度な土地利用を図る。</p> <p>また、長浜市のJ R長浜駅駅前地区についても、公共施設整備と高次都市機能の集積、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、再開発を進め、質の高い整備を図る。</p> <p>その他の業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。</p> <p>②工業地</p> <p>彦根市の鳥居本、長浜市の口分田等については、住宅等と共存するための環境整備等に努め、軽工業系の低密度土地利用を図る。</p> <p>彦根市の大堀、高宮、野田山、清崎、長浜市の西上坂および多賀町の中川原、敏満寺、多賀、四手、大岡等については、緑地帯の維持管理など良好な環境の確保に努め、工業専用の低中密度土地利用を図る。</p> <p>③住宅地</p> <p>彦根市の芹川から犬上川にかかる地域、長浜市の相撲町については、各地域の特性に応じたゆとりある良好な居住環境の確保に努め、低層住宅を主体とする低密度の土地利用や良好な居住環境の保全を図る。</p> <p>彦根市の中心市街地では景観に配慮した低層住宅を促進していることから低中密度の土地利用を図る。また、長浜市の中心市街地等では、中高層集合住宅を主体とする高密度の土地利用を図る。</p> <p>その他の住宅地については、中規模な集合住宅等の立地する中密度の土地利用を図る。</p>	<p>a) 既存市街地内の住宅地</p> <p>彦根市および長浜市をはじめとする各既存市街地内の住宅地については、歴史・文化資源を活用した良好な住環境の維持・改善、買い物等の日常生活の利便性への配慮、空き家の有効活用に努めつつ、公共施設を計画的に整備・改善を進め、地区計画等の活用を検討しながら、暮らしやすさが実感できる快適な住宅地の形成を図る。</p> <p>b) 新規に開発すべき住宅地</p> <p>本都市計画区域では、人口が減少傾向にあるものの世帯数の増加に伴う宅地需要の増加が今後も引き続き見込まれる。</p> <p>長浜市の田村駅東地区、米原市の<u>米原駅周辺における入江丸葎地区</u>や米原駅東部地区など新規に開発すべき住宅地は、既存住宅地と市街地内の住居系空地地の活用を図りつつ、このような宅地需要に応えるため、環境への負荷を極力抑えることにも配慮し、地区計画制度を活用するなどして、より良好な生活環境の創出に努める。</p> <p>(2) 市街地における建築物の密度構成に関する方針</p> <p>①業務地および商業地</p> <p>彦根市の土地区画整理事業による良好な基盤整備済みのJ R彦根駅駅前地区や彦根駅東地区、南彦根駅周辺地区については、都市機能の集積に努めるとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、高密度な土地利用を図る。</p> <p>また、長浜市のJ R長浜駅駅前地区についても、公共施設整備と高次都市機能の集積、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、再開発を進め、質の高い整備を図る。</p> <p>その他の業務地および商業地については、低中密度の土地利用を図る。</p> <p>②工業地</p> <p>彦根市の鳥居本、長浜市の口分田等については、住宅等と共存するための環境整備等に努め、軽工業系の低密度土地利用を図る。</p> <p>彦根市の大堀、高宮、野田山、清崎、長浜市の西上坂および多賀町の中川原、敏満寺、多賀、四手、大岡等については、緑地帯の維持管理など良好な環境の確保に努め、工業専用の低中密度土地利用を図る。</p> <p>③住宅地</p> <p>彦根市の芹川から犬上川にかかる地域、長浜市の相撲町については、各地域の特性に応じたゆとりある良好な居住環境の確保に努め、低層住宅を主体とする低密度の土地利用や良好な居住環境の保全を図る。</p> <p>彦根市の中心市街地では景観に配慮した低層住宅を促進していることから低中密度の土地利用を図る。また、長浜市の中心市街地等では、中高層集合住宅を主体とする高密度の土地利用を図る。</p> <p>その他の住宅地については、中規模な集合住宅等の立地する中密度の土地利用を図る。</p>

旧	新
<p>(3)市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針</p> <p>①都市の防災性向上に関する方針</p> <p>業務地および商業地である彦根市の銀座町周辺地区および長浜市のJ R長浜駅前地区については、多くの人が集まるため、防火地域等の指定による建築物の不燃化や街区の整備等により、都市の防災性向上に努める。</p> <p>②用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針</p> <p>現在土地区画整理事業が進んでいるJ R彦根駅東地区については、事業の進捗を踏まえつつ、環境や日常生活への影響に配慮した上で工業系から商業・住宅系への用途転換を図る。</p> <p>彦根市および長浜市の中心商業地で、空き店舗を持つ商店街等においては、既存店舗等の利活用に努め、居住機能に配慮した店舗併用住宅や公益施設など、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、用途の複合化を検討する。</p> <p>また、工場跡地等の未利用地については、地域の現状や将来像、周辺環境等に配慮した上で、その利活用を図る。その他の地区では、環境や日常生活への影響に配慮した上で、用途の純化あるいは複合化を図る。</p> <p>③居住環境の改善または維持に関する方針</p> <p>彦根市や長浜市の既存市街地は、居住環境上や防災上の課題があり、地域特性を考慮した柔軟な整備方策により改善を図る。</p> <p>また、土地区画整理事業や一団地開発等により計画的に整備された住宅地では、地区計画等の積極的な活用により、居住環境の維持・増進を図る。</p> <p>④臨港地区に関する方針</p> <p>彦根港臨港地区、長浜港臨港地区については適正な港湾管理に努めるためその位置づけを継続する。</p> <p>⑤市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針</p> <p>琵琶湖と一体になった彦根長浜湖岸地区をはじめ、歴史文化資源と一体になった彦根城地区、水辺と一体になった芹川地区、市街地内に位置する雨壺山地区および大堀山地区、市街地周辺部に位置する鳥居本地区、彦根東部地区、荒神山地区、佐和山地区、古城山地区、横山地区、神田山地区、田村山地区、赤坂地区、青龍山地区、米原地区および磯山地区は、良好な自然的環境を残しており、地域らしさが感じられる空間となっていることから、その保全・活用を図る。</p> <p>市街地内を流れる姉川、芹川、犬上川等の河川沿いの緑地や公園、大学内の緑化スペース、あるいは社寺境内林等は、都市に潤いを与え、住民の憩いの場としても貴重な空間であることから、その保全・活用を図る。</p>	<p>(3) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針</p> <p>①都市の防災性向上に関する方針</p> <p>業務地および商業地である彦根市の銀座町周辺地区および長浜市のJ R長浜駅前地区については、多くの人が集まるため、防火地域等の指定による建築物の不燃化や街区の整備等により、都市の防災性向上に努める。</p> <p>②用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針</p> <p>彦根市および長浜市の中心商業地で、空き店舗を持つ商店街等においては、既存店舗等の利活用に努め、居住機能に配慮した店舗併用住宅や公益施設など、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、用途の複合化を検討する。</p> <p>また、工場跡地等の未利用地については、地域の現状や将来像、周辺環境等に配慮した上で、その利活用を図る。その他の地区では、環境や日常生活への影響に配慮した上で、用途の純化あるいは複合化を図る。</p> <p>③居住環境の改善または維持に関する方針</p> <p>彦根市や長浜市の既存市街地は、居住環境上や防災上の課題があり、地域特性を考慮した柔軟な整備方策により改善を図る。</p> <p>また、土地区画整理事業や一団地開発等により計画的に整備された住宅地では、地区計画等の積極的な活用により、居住環境の維持・増進を図る。</p> <p>④臨港地区に関する方針</p> <p>彦根港臨港地区、長浜港臨港地区については適正な港湾管理に努めるためその位置づけを継続する。</p> <p>⑤市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針</p> <p>琵琶湖と一体になった彦根長浜湖岸地区をはじめ、歴史文化資源と一体になった彦根城地区、水辺と一体になった芹川地区、市街地内に位置する雨壺山地区および大堀山地区、市街地周辺部に位置する鳥居本地区、彦根東部地区、荒神山地区、佐和山地区、古城山地区、横山地区、神田山地区、田村山地区、赤坂地区、青龍山地区、米原地区および磯山地区は、良好な自然的環境を残しており、地域らしさが感じられる空間となっていることから、その保全・活用を図る。</p> <p>市街地内を流れる姉川、芹川、犬上川等の河川沿いの緑地や公園、大学内の緑化スペース、あるいは社寺境内林等は、都市に潤いを与え、住民の憩いの場としても貴重な空間であることから、その保全・活用を図る。</p>

旧	新
<p>(4) 市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるが、既存の農村集落や市街化区域に近接、隣接する区域、一般国道 8 号沿道などの、既にある程度建築物の立地が進んでいる地域において、生活環境の維持・改善等の必要性を勘案して、合理的かつ秩序ある土地利用が図られるよう地区計画制度等により適切な規制・誘導を行う。</p> <p>また、容積率、<u>建ぺい</u>率については良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとする。</p> <p>②優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p>本都市計画区域では、平坦地部に集団的優良農地等が大規模に連担し、その大部分が農業振興地域の農用地区域に定められており、積極的な農業投資により農業基盤整備事業がおおむね完了している。このような集団的優良農地等は、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として積極的に保全・活用を図る。</p> <p>③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針</p> <p>土砂流出防備等のための保安林として指定されている区域や地すべり防止区域等の指定区域については、原則として開発を抑制し、保全に努める。</p> <p>また、浸水等の水害による被害が想定される区域についても、「滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 25 年度）」第 24 条に基づき、判断する。</p> <p>さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づき、土砂災害特別警戒区域に指定された区域についても市街化を抑制する。</p> <p>④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p>本都市計画区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖の水面や湖岸、また東部の山地、横山丘陵、佐和山、荒神山、曾根沼等の景観面等で重要な自然環境が存在しており、本区域に潤いを与えるなど地域資源となっている。また、琵琶湖の流域であることから、山地部は災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努め、湖辺部については水域と陸域との連続性に配慮して保全に努める。</p> <p>(5) 都市景観の推進に関する方針</p> <p>景観法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 100 号）の趣旨に則り、景観行政団体は良好な景観形成の促進に関し、地域の自然的・社会的諸条件に応じた対策を策定し及び実施するなど、良好な景観の保全と形成に努めるものとする。</p>	<p>(4) 市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるが、既存の農村集落や市街化区域に近接、隣接する区域、一般国道 8 号沿道などの、既にある程度建築物の立地が進んでいる地域において、生活環境の維持・改善等の必要性を勘案して、合理的かつ秩序ある土地利用が図られるよう地区計画制度等により適切な規制・誘導を行う。</p> <p>また、容積率、<u>建蔽</u>率については良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとする。</p> <p>②優良な農地との健全な調和に関する方針</p> <p>本都市計画区域では、平坦地部に集団的優良農地等が大規模に連担し、その大部分が農業振興地域の農用地区域に定められており、積極的な農業投資により農業基盤整備事業がおおむね完了している。このような集団的優良農地等は、<u>他の産業へ配慮しつつ</u>今後とも生産性の高い農業を営む農用地として積極的に保全・活用を図る。</p> <p>③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針</p> <p>土砂流出防備等のための保安林として指定されている区域や地すべり防止区域等の指定区域については、原則として開発を抑制し、保全に努める。</p> <p>また、浸水等の水害による被害が想定される区域についても、「滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 25 年度）」第 24 条に基づき、判断する。</p> <p>さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づき、土砂災害特別警戒区域に指定された区域についても市街化を抑制する。</p> <p>④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</p> <p>本都市計画区域には、琵琶湖国定公園である琵琶湖の水面や湖岸、また東部の山地、横山丘陵、佐和山、荒神山、曾根沼等の景観面等で重要な自然環境が存在しており、本区域に潤いを与えるなど地域資源となっている。また、琵琶湖の流域であることから、山地部は災害防止や水源かん養、自然環境に配慮して保全整備に努め、湖辺部については水域と陸域との連続性に配慮して保全に努める。</p> <p>(5) 都市景観の推進に関する方針</p> <p>景観法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 100 号）の趣旨に則り、景観行政団体は良好な景観形成の促進に関し、地域の自然的・社会的諸条件に応じた対策を策定し及び実施するなど、良好な景観の保全と形成に努めるものとする。</p>