

# 高島市都市計画マスタープラン

[都市計画に関する基本的な方針]



平成24年3月 策定

平成29年7月 部分改訂

令和 7年●月 部分改訂

滋賀県高島市

## 目 次

## 第1章 高島市都市計画マスタープランの概要

1 背景と目的	1
2 位置づけ	2
3 計画の対象区域と目標年次	3
(1) 対象区域	3
(2) 目標年次	3
4 構成と内容	4

## 第2章 市の現況と課題

1 市の概要	5
2 都市構造の特性と動向	6
(1) 自然条件	6
① 自然災害	6
② 自然環境	8
(2) 歴史的条件	8
(3) 人口動向	9
① 総人口と総世帯数	9
② 年齢階層別人口	10
③ 流出入人口	10
(4) 土地利用規制	12
① 都市計画法関係	12
ア. マキノ地域	13
イ. 今津地域	13
ウ. 新旭地域	13
エ. 安曇川地域	13
オ. 高島地域	14
② 宅地造成等規制法関係	15
③ 土砂災害防止法関係	18
④ 自然公園法関係	18
⑤ 森林法、農業振興地域の整備に関する法律関係	19
⑥ 景観法関係	19
(5) 土地利用の動向	21
(6) 産業構造	21
① 産業別就業人口	21
② 農業	22

③ 林業	22
④ 水産業	22
⑤ 工業	23
⑥ 商業	23
⑦ 観光、都市間交流	23
(7) 交通体系	24
① 道路網	24
② 公共交通	26
③ 交通量	27
④ 交通事故の発生状況	27
(8) 市街化の動向	28
① 住宅等建築動向	28
② 開発行為の動向	29
③ 農地転用等の状況	29
(9) 都市基盤整備の状況	30
① 都市施設等	30
ア. 都市計画道路	30
イ. 駅前広場	30
ウ. 都市計画公園	30
エ. 水道施設	30
オ. 下水道施設	30
(ア) 公共下水道	30
(イ) 流域下水道	30
(ウ) 農業集落排水施設等	31
② その他の都市施設等	31
ア. ごみ処理施設（環境センター）	31
イ. 不燃物処理場	31
ウ. M I C Sセンター（し尿浄化槽汚泥処理施設）	31
エ. 斎場	31
オ. 公営住宅	32
カ. 河川	32
(10) まちづくり活動の推進	32
(11) 上位計画および関連計画からみたまちづくりの理念と基本方針	32
・ 第2次高島市総合計画－後期基本計画－	33
・ 高島市国土利用計画	34
・ 滋賀県都市計画基本方針	39
・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	41
3 広域的位置づけ	44
(1) 日本海地域と京阪神圏を結ぶ交通ネットワークの充実が求められる地域	44

(2) 多核ネットワークの拠点にふさわしい地域魅力の充実と発信が求められる地域	45
4 都市づくりの課題	46
(1) 安全で魅力ある生活基盤づくり	46
① 賑わいのある都市拠点の形成と市街地整備の促進	46
② 都市の魅力を創出する質の高い生活基盤施設の充実	46
③ 安全・安心な地域づくり	46
(2) 地域の活性化と土地利用の適正な管理	46
① 市域全体の適正な土地利用の誘導	46
② 鉄道、道路を活かした人・モノの交流促進	46
③ 豊かな自然環境と多様な生態環境とが共生する持続可能な都市づくり	46
(3) 地域の魅力の維持・向上	46
① 歴史文化遺産の保全と活用	46
② 地域に調和した都市景観の創造	47
③ ゆとりある居住環境の維持・向上と定住化の促進	47

### 第3章 都市づくり構想

1 都市づくりの基本理念と基本目標	48
(1) 基本理念	48
(2) 基本目標	48
2 将来の人口展望	50
(1) 人口フレーム	50
(2) 土地利用フレーム	50
① 用途地域について	51
② 用途地域を除く都市計画区域について	51
ア. 農村地域について	51
イ. 森林地域について	51
ウ. 琵琶湖岸地域について	51
3 将来の都市構造形成の考え方	52
(1) 都市軸	52
① 道路軸	52
② 鉄道軸	52
(2) 都市拠点	54
① 自然活動と文化的景観保全の拠点（ＪＲマキノ駅周辺）	54
② 都市集積と交流拠点（ＪＲ近江今津駅周辺および今津港周辺）	54
③ 産業・生活拠点（ＪＲ新旭駅周辺）	54
④ 商業・文化拠点（ＪＲ安曇川駅周辺）	55
⑤ 医療・福祉拠点（ＪＲ近江高島駅周辺）	55
4 都市づくりの方針	56

(1) 都市的土地利用誘導の方針	56
① 住居地域	56
ア. マキノ地域	56
イ. 今津地域	57
ウ. 新旭地域	57
エ. 安曇川地域	57
オ. 高島地域	57
② 商業地域	58
ア. マキノ地域	58
イ. 今津地域	58
ウ. 新旭地域	58
エ. 安曇川地域	58
オ. 高島地域	58
③ 工業地域	59
ア. マキノ地域	59
イ. 今津地域	59
ウ. 新旭地域	60
エ. 安曇川地域	60
オ. 高島地域	60
(2) 市街地および集落整備の方針	60
① 土地区画整理事業区域内の空き地等の活用促進	60
② 既存商店街等の整備	61
③ 伝統的な町屋等の保全	61
(3) 都市施設整備の方針	61
① 道路および公共交通機関等	61
ア. 道路網の整備	62
イ. 公共交通機関の整備	62
ウ. 駅前広場	62
エ. 駐車場・駐輪場	62
② 公園・緑地	63
③ 水道事業	63
④ 下水道事業	63
⑤ 河川等	63
⑥ その他の都市施設等	64
ア. ごみ処理施設（環境センター）	64
イ. 不燃物処理場	64
ウ. M I C Sセンター（し尿浄化槽汚泥処理施設）	64
エ. 斎場	64
オ. 市営住宅等	64

カ. 高島市民病院	65
キ. 公立小中学校	65
ク. 庁舎	65
(4) 都市および集落等の景観形成の方針	65
① 景観形成推進区域内の景観形成	65
② 暮らしの営みと一体となった景観形成	66
③ 生活に身近な場所での景観形成	66
(5) 都市防災の方針	66
① 輸送体系等の整備	66
② 防災および避難拠点等の整備	67
③ 危険箇所等の解消	68
④ 原子力災害対策計画の整備	68
(6) 都市環境の形成の方針	68

## 第4章 実現の方策

---

1 都市づくりを推進するための仕組み	69
(1) 高島市における仕組み	69
(2) 広域的な連携のあり方	70
2 計画のフォローアップの仕組み	71
3 都市計画マスタープランの見直し	72

## 第1章 高島市都市計画マスタープランの概要

### 1 背景と目的

平成17年1月1日に高島市が誕生し、旧町村のまちづくりを受け継いだ新市としての「高島市都市計画マスタープラン」を平成24年3月に策定し、平成29年7月に部分改訂をしました。

当地域では、少子・高齢化の進展により65歳以上の2人以下世帯が増加し、限界集落や空き家が増加しています。また、地場産業の担い手の減少や商業集積地の分散と空洞化など地域環境が大きく変容するなかで、市民意識や生活スタイルの多様化なども相まって、都市機能の整備・高次化が計画のとおり進展しておらず、安心、快適で便利な「住みよさ」を感じることもできる住環境の整備が求められています。

このような中で、市民が郷土の未来に愛着と誇りをもって、安心して暮らせるまちづくりには、「高島市の将来像」をもとにした健全な都市基盤整備が基本となり、長期的・広域的な視点にたった有機的な土地利用を進める必要があります。

今回の部分改訂は、上位計画である「第2次高島市総合計画」（後期基本計画）の策定や、「高島市国土利用計画」が令和3年4月に、「高島市地域公共交通計画」が令和4年に策定されたこと、また、この間の高島市の都市計画をとりまく情勢の変化や事業の進捗等に合わせた見直しを行うものです。

急激な人口減少社会の到来にしっかりと向き合い、本市ならではの多彩な自然と厚みのある歴史的資産、更には地域産業の蓄積などを最大限活かした活気あるまちづくりを市民と行政が協働して進めるに当たって、その基本となる指針を策定するものです。

その基本的な役割は、次のとおりです。

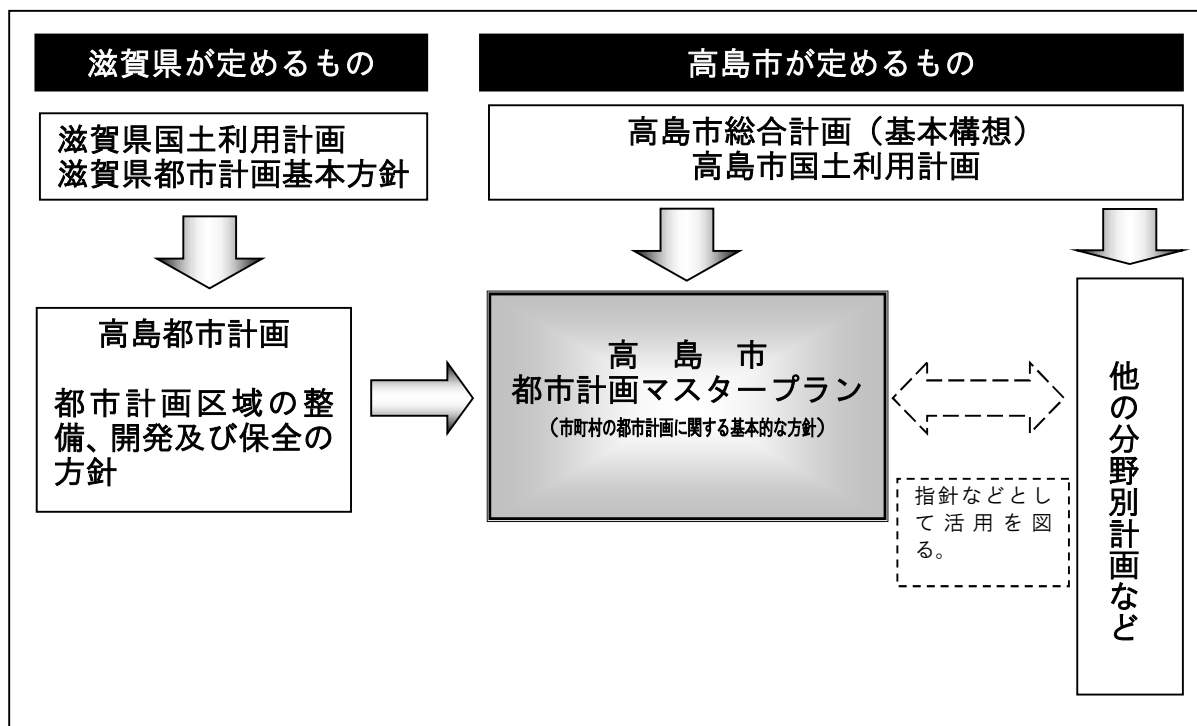
- 実現すべき都市将来像の提示
- 各種都市計画相互の調整および都市計画に対する住民意識の喚起

## 2 位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」になるものであり、目指すべき都市づくりの将来ビジョンを確立し、地域のあるべき姿、地域の課題に応じた整備方針、地域の生活、経済活動等を支える各施設整備計画などを明らかにしており、市町村が定める都市計画は、この「基本方針」に即したものでなければならないことになっています。

今回策定した『高島市都市計画マスタープラン』は、本市の都市計画および都市づくりの長期的、総合的な指針となるものであり、滋賀県が定める『滋賀県国土利用計画』、『滋賀県都市計画基本方針』、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』ならびに『高島市総合計画』、『高島市国土利用計画』等の上位計画や、『高島市地域公共交通計画』、『農業振興地域整備計画』等の関連計画との整合を図っています。

「位置づけの概念図」

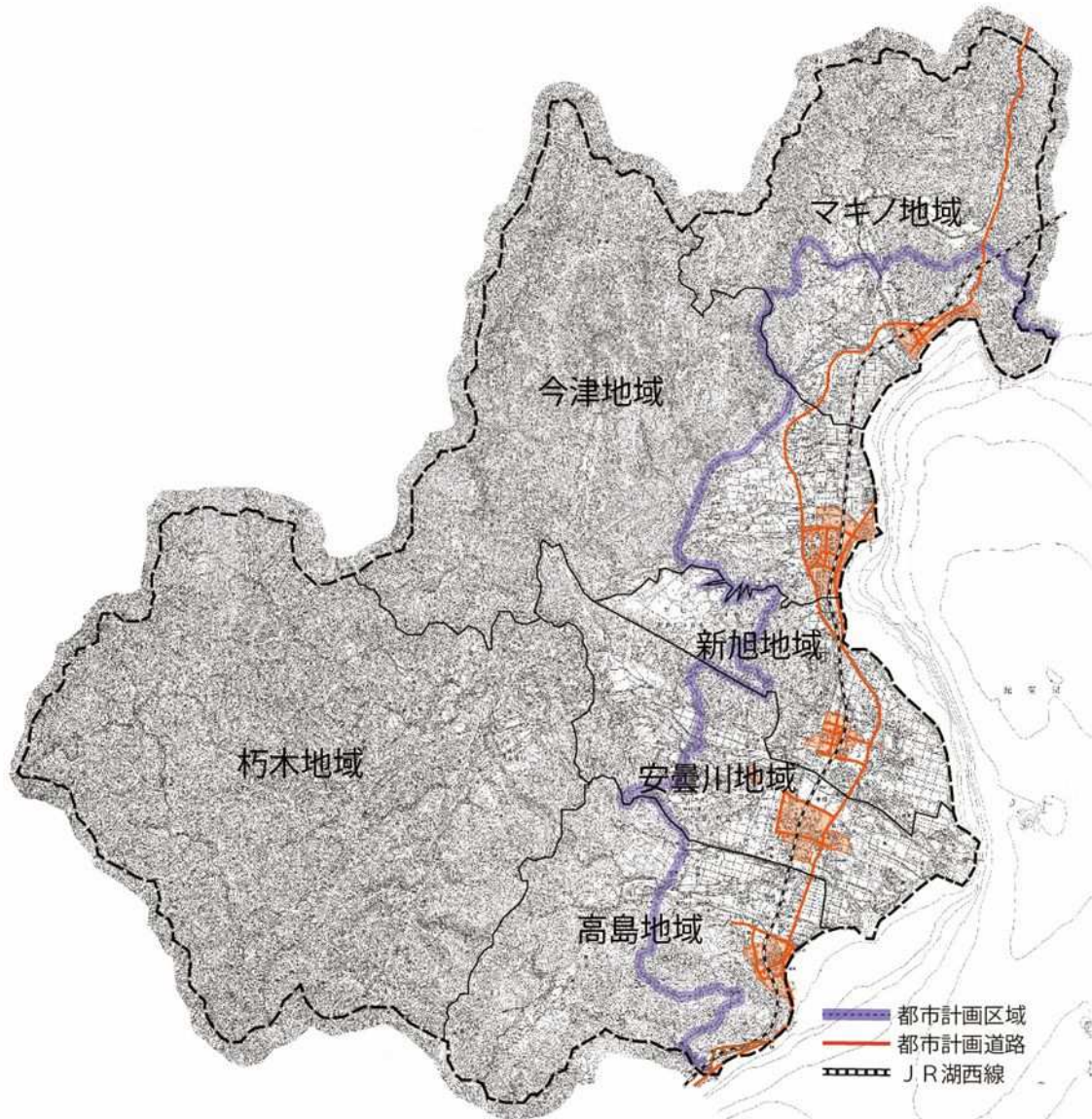




### 3 計画の対象区域と目標年次

#### (1) 対象区域

高島都市計画区域内の市全体に占める人口比は、平成22年から令和2年までの間、国勢調査結果をみると、いずれも約90%に及んでおり、人口比率に変動が生じていないことから、対象区域は従来の都市計画区域とします。



#### (2) 目標年次

この計画は、平成24年度から概ね20年後の本市の将来像を展望したものとしてします。

なお、社会経済情勢等の変化に応じて必要な見直しを行います。

## 4 構成と内容

この「都市計画マスタープラン」は、第1章で都市計画マスタープランの概要を表し、都市計画マスタープラン策定の前提となる市の現況と課題を整理した第2章、都市づくりの理念・目標・都市構造の考え方、都市づくりの課題と方針を示した第3章、ならびにこれらの方針・計画を実現していくための方策をまとめた第4章で構成します。

### 「都市計画マスタープランの構成」

第1章 都市計画マスタープランの概要
第2章 市の現況と課題
第3章 都市づくり構想
第4章 実現の方策

## 第2章 市の現況と課題

### 1 市の概要

本市は、滋賀県の北西部、琵琶湖の西部に位置し、湖西道路（国道161号の一部）の整備に伴い、大津市中心部から約50分、京都市中心部から約1時間、敦賀市中心部から約50分、小浜市中心部から約1時間、また、鉄道利用では大阪駅から約1時間20分、京都駅から約50分の距離にあります。

本市域の東部は琵琶湖と、南西部は、比良山地を境に大津市、京都府と、北西部は、野坂山地を境に福井県とそれぞれ接しています。

本市の行政区域は、合併により693km<sup>2</sup>（うち陸地511km<sup>2</sup>）と県下で最も広い面積（陸地は長浜市に次いで2番目）となっています。

しかしながら、琵琶湖周辺地域を除くと急峻な地形が多く、林野や河川・湖沼面積等を除く可住地面積は、全面積の23.1%と県内市部では最も低い割合となっています。

「位置図」



## 2 都市構造の特性と動向

### (1) 自然条件

#### ① 自然災害

本市域の気候は、日本海に近いことから日本海型気候の影響を受け、冬季は長期にわたって厳しい寒さと積雪の日が続き、山間部では有数の豪雪地帯となっています。

また、晩秋にもなると「高島しぐれ」と呼ばれる地域固有の不順な天気が続きます。

本市の自然災害は、豪雪による家屋の倒壊や林地の崩壊をはじめ、豪雨による河川の決壊、農地等への土砂流入などの被害が発生しています。また、天災地変による地震、風水害などの大災害は、明治以降において、幾つかの記録が残されています。

地震災害は、明治24年(1891年)10月の濃尾地震以降平成7年(1995年)1月の阪神・淡路大震災まで5回記録されています。

濃尾地震では旧今津村で液状化被害が発生し、昭和2年(1927年)3月の北丹後地震では震度5で、今津小学校(現在の今津東小学校)の石門が倒壊しています。

風水害では、台風、豪雨等の記録が1000回以上に及び、河川の堤防の決壊、家屋の浸水、道路の欠損等甚大な被害が生じています。

特に、昭和28年(1953年)9月の台風13号による安曇川堤防の決壊によって、市場、青柳、本庄地区が浸水し、死者13名、流出家屋10戸という大きな被害が発生しています。

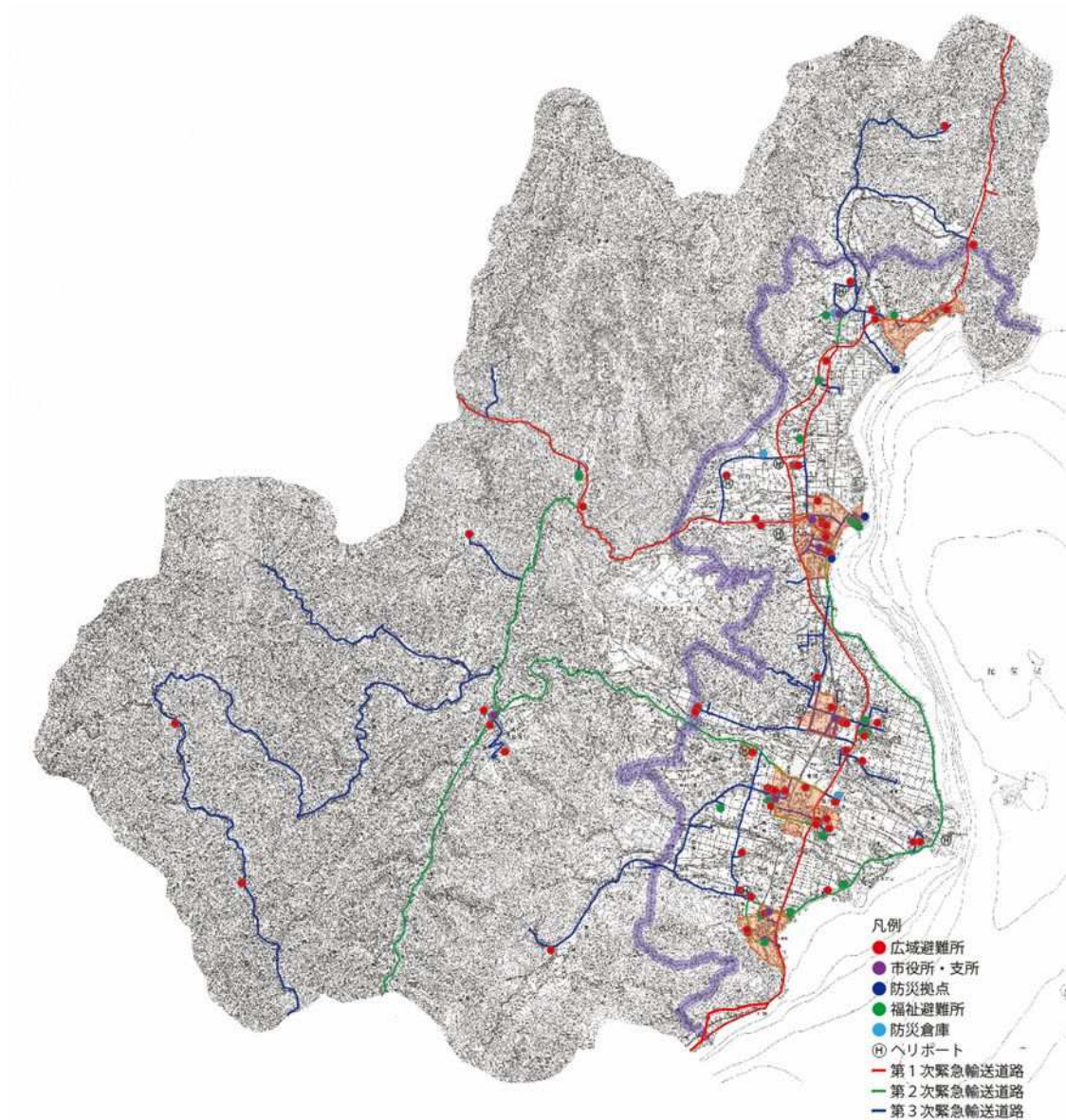
また、記憶に新しいところでは平成25年(2013年)9月の台風18号による鴨川の野田橋下流の右岸が決壊したことによって、濁流が南鴨、宿鴨、永田、出鴨、萩の浜、下小川まで達し、住家被害は床上浸水115棟、一部損傷185棟と甚大な被害となりました。

昨今、ゲリラ的な集中豪雨が日本各地で増加傾向にあり、内水を含む河川の氾濫や山崩れ等の土砂災害に対する一層の注意が喚起されています。



本市の広域避難所および緊急輸送道路などは、次のようになっています。

「広域避難所および緊急輸送道路等位置図」



## ② 自然環境

本市は、深い山々や谷筋から豊富な水が湧出し、これが合流して大きな河川となり、そして、その周辺には里山や豊穰<sup>ほうじょう</sup>（※1）な平野が開け、琵琶湖へと連なる変化に富んだ地形を形成しています。

森林や琵琶湖と河川の水辺環境、里山と集落が渾然<sup>こんぜん</sup>（※2）一体となった郷環境<sup>かみきやう</sup>など、これらの高島ならではの自然環境は、森羅万象<sup>しんらばんしやう</sup>（※3）の営みに多くの恵みをもたらし、多様な生命や生態系を育んでいます。中には、絶滅危惧種、希少種に指定される動植物も数多く生息しています。

また、琵琶湖や三国山周辺、白鬚神社周辺は、琵琶湖国定公園として、安曇川上流の朽木溪谷周辺は、朽木・葛川県立自然公園に指定されるなど、優れた景勝の地としても高い評価を得ており、近年では、全国のさまざまな「百選」に15箇所が選定されています。

## (2) 歴史的条件

本市は古くから「高島郡」と呼ばれ、早い段階から交通の要衝として発展してきました。

特に、福井県敦賀市とマキノ町海津を結ぶ山越えの道から比叡・比良山麓を湖畔に沿って走る国道161号は、古代には北陸道、中世・近世には、西近江路、北国海道などと呼ばれ、日本海と琵琶湖、さらには京都・奈良の都に向けた大動脈として大きな役割を担ってきました。

また、朽木を南北に走る国道367号と、今津町から西へ向かう国道303号は、若狭街道・九里半街道などと呼ばれ、福井県小浜市と京都を結ぶ最短路であったことから、塩漬けされた日本海の鯖を京の都へ届ける「鯖街道」（他にもルートがあると言われています。）と呼ばれるなど、主要な物流ルートとして多くの人やモノが行き交いました。

他にも、安曇川や石田川の水運などが利用できたため、杣<sup>そま</sup>（※4）が発達し、市西部にひろがる山々から搬出された多くの木材が筏として川を下り、琵琶湖の水運を利用して京都・大阪方面へ運ばれました。

このように「高島郡」は、道や川を通してさまざまなつながりを持ってきた地域であり、その地名は、古代・中世・近世を通して、そして明治になり町村制が施行された後も、変わることなく使い続けられてきました。

また、市内には、高い文化的価値を有し、保存すべきものとして、国指定18件、国選定3件、国登録11件、県指定18件、県選定5件、市指定123件の文化財があり、その他にも「琵琶湖とその水辺景観 - 祈りと暮らしの水資源」として認定された日本遺産、先人の営みがうかがい知れる文化財が数多く残されており、豊富な歴史文化遺産を有するまちといえます。

※1

豊穰<sup>ほうじょう</sup>

穀物が豊かに実る様子。

※3

森羅万象<sup>しんらばんしやう</sup>

全てのもの。

※2

渾然<sup>こんぜん</sup>

全てがとけ合って区別できない様子。

※4

杣<sup>そま</sup>

材木をとる山。

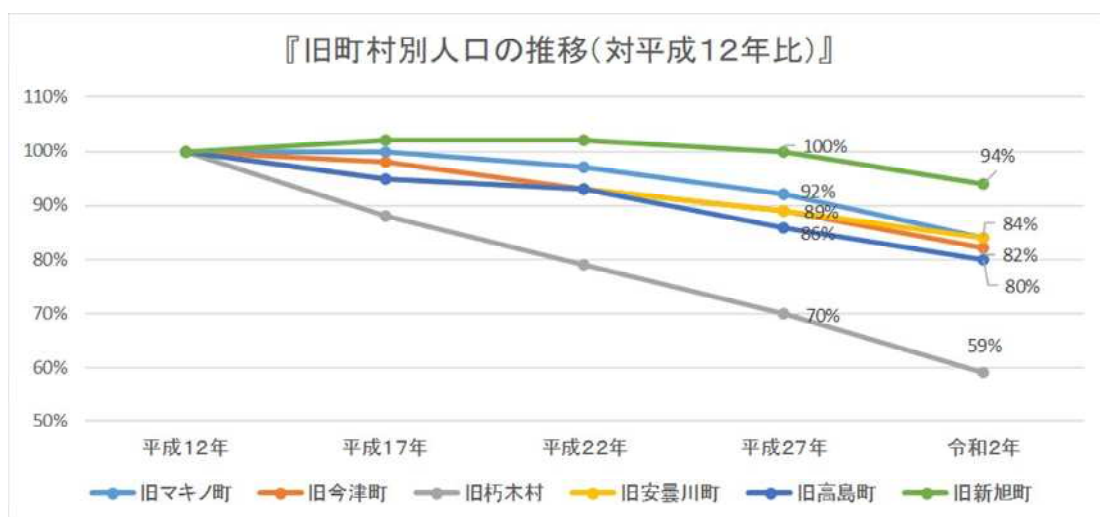
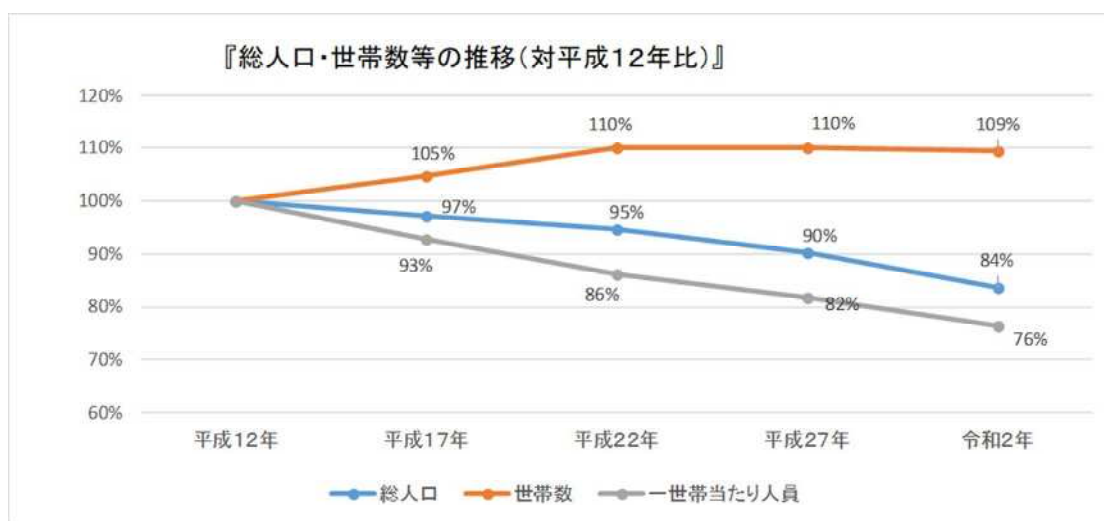
## (3) 人口動向

## ① 総人口と総世帯数

本市の人口は、平成12年をピークに減少に転じ、令和2年の国勢調査では、前回調査比7.3ポイント減の46,377人となっています。これは、滋賀県下で2番目に大きな減少率です。

世帯数は、令和2年の国勢調査では前回調査比0.6ポイント減の18,037世帯となっています。

世帯当りの人員は、減少傾向にあるものの、令和2年の国勢調査では2.57（人／世帯）と県平均である2.47（人／世帯）を上回っています。



(出典:国勢調査)

このように、本市では人口減少が進むなかで、世帯数はわずかに減少傾向にあり、人口減少に歯止めがかからない状況にあります。また、都市計画区域内や用途地域内においても、減少傾向にあることから、これらに対する的確な対応も求められます。

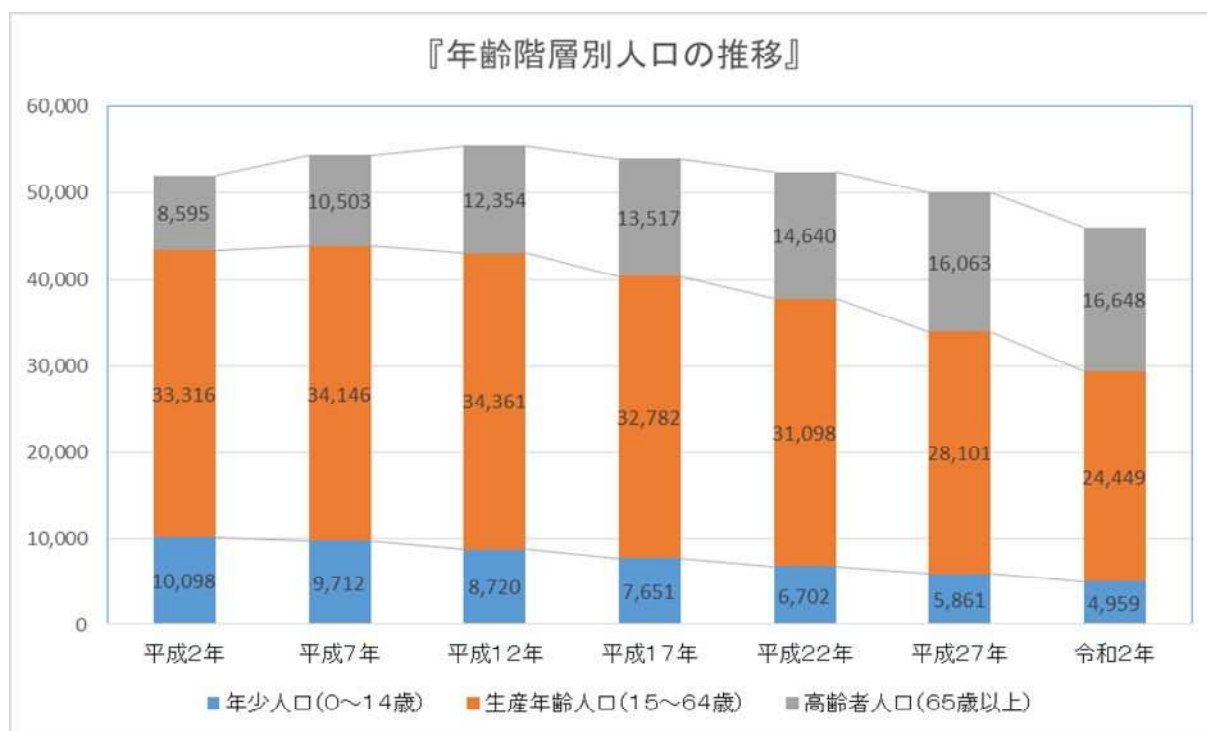
一方で、令和4年に社会増減が初めて転入超過になるなど、以前と比べると改善傾向がみられます

## ② 年齢階層別人口

令和2年現在、本市の年齢別人口は、年少人口（0～14歳）が、4,959人、生産年齢人口（15～64歳）が24,449人、高齢者人口（65歳以上）が16,648人となっています。

各年齢階層の人口推移については、年少人口の減少と高齢者人口の増加がみられ、平成7年時点から構成比の割合が逆転するなど、少子・高齢化が進行しています。

また、本市の高齢者人口比は約36.1%で県平均値を約10ポイント上回っており、県下で最も高齢化が進んでいます。



（出典：国勢調査）

## ③ 流出入人口

本市では、平成2年から令和2年の30年間で、就業や就学に伴う流出人口は414人、流入人口は643人増加しており、これは、道路網や鉄道網の充実など交通手段の進展により、近隣自治体とのつながりが強まってきていることが考えられます。また、このうち、流出人口については、就学先や就業先が市内に少なく市外に流出しているのが要因と考えられます。

令和2年現在、本市で就業・就学している人口のうち、市内在住者は22,456人で全体の77%を占めています。流出人口は、4,555人、流入人口は、2,228人で、2,327人が流出超過となっており、総人口46,377人から流出超過人口を除いた昼間人口は44,050人でほぼ95%を占めています。

また、流出先は主に大津市や京都府で全体の約6割、流入先については大津市や長浜市で全体の7割を占めており、本市と隣接する都市等との流出入



が多くなっています。

また、福井県とのつながりも全般的に高まっています

「就業・就学における流出人口」

高島市からの 主な流出先	平成2年	高島市からの 主な流出先	平成17年	高島市からの 主な流出先	平成22年	高島市からの 主な流出先	平成27年	高島市からの 主な流出先	令和2年
総 数	4,141	総 数	5,258	総 数	5,719	総 数	5,146	総 数	4,555
1 大津市	1,829	1 大津市	1,662	1 大津市	2,190	1 大津市 (旧志賀町舎)	1,930	1 大津市	1,720
2 京都府	1,184	2 京都府	1,488	2 京都府	1,414	2 京都府	1,412	2 京都府	1,189
3 旧志賀町	300	3 大阪府	547	3 大阪府	497	3 大阪府	428	3 旧志賀町	335
4 大阪府	290	4 旧志賀町	402	4 旧志賀町	327	4 長浜市	310	4 大阪府	306
5 福井県	105	5 福井県	223	5 福井県	238	5 福井県	257	5 福井県	297
その他	433	その他	936	その他	1,053	その他	809	その他	708

「就業・就学における流入人口」

高島市への 主な流入先	平成2年	高島市への 主な流入先	平成17年	高島市への 主な流入先	平成22年	高島市への 主な流入先	平成27年	高島市への 主な流入先	令和2年
総 数	1,585	総 数	2,298	総 数	2,116	総 数	2,394	総 数	2,228
1 旧志賀町	436	1 大津市	697	1 大津市	1,196	1 大津市 (旧志賀町舎)	1,396	1 大津市 (旧志賀町舎)	1,278
2 大津市	363	2 旧志賀町	589	2 旧志賀町	316	2 長浜市	333	2 長浜市	302
3 西浅井町	185	3 西浅井町	207	3 京都府	177	3 京都府	151	3 京都府	162
4 京都府	158	4 京都府	198	4 西浅井町	125	4 福井県	118	4 福井県	115
5 福井県	99	5 福井県	145	5 福井県	60	5 大阪府	84	5 大阪府	76
その他	344	その他	462	その他	242	その他	312	その他	295

出典 国勢調査

## (4) 土地利用規制

## ① 都市計画法関係

本市における都市計画区域は、琵琶湖沿いの平野部（市の陸地面積の約2割程度）を区域指定しています。

市街化区域、市街化調整区域の区域区分が定められていない非線引き都市計画区域の中で、特に計画的な土地利用を図るべき区域について用途地域を定めています。

都市計画区域（12,413ha）のうち、JR湖西線のマキノ、近江今津、新旭、安曇川、近江高島の各駅を中心に用途地域（865.5ha）を指定しており、その内容は、住居系が67.7%と過半を占め、工業系が22.5%、商業系が9.8%となっています。

また、扇骨、クレープ織物等の地場産業の振興を図るため、特別工業地区として、安曇川地域の一部（69.7ha）と新旭地域の一部（25.0ha）を指定しています。

このほか地区レベルの細かな計画を住民の意向を配慮して策定するものとして、平成8年6月にマキノ地域の西浜高木地区（約8.0ha）において、良好な住環境の保全とリゾート関連施設の適切な立地誘導を図るために、地区計画が都市計画決定されました。

なお、平成22年4月1日から、都市計画法の規定に基づく開発許可等に係る許認可権限が、滋賀県知事から移譲されたのに伴い、本市では、『高島市開発許可の基準等に関する条例』を制定し、無秩序な市街化の拡大防止のため、開発許可を必要とする開発行為の面積を、従来の3,000㎡から2,000㎡に引き下げました。（平成22年7月1日から施行）

本都市計画区域内では、整然とした都市化を進めるために「用途地域」を設定し、人口の誘導を図っていますが、総人口に占める都市計画区域内の人口割合が、平成22年から令和2年の国勢調査において、約90%を占めているのに対して、都市計画区域内の人口に占める用途地域内の人口割合は、それぞれ約41%程度であり、用途地域内への人口移動は進んでいない状況にあります。

『都市計画区域の指定状況』

	行政区域面積	都市計画区域面積	
	面積(ha)	面積(ha)	構成比
マキノ地域	7,834	2,496	31.9%
今津地域	12,274	2,350	19.1%
新旭地域	3,284	2,302	70.1%
安曇川地域	4,847	3,062	63.2%
高島地域	6,320	2,203	34.9%
朽木地域	16,577	—	—
市域計	51,136	12,413	24.3%

本市の用途地域は、ＪＲ湖西線の近江中庄駅を除く各駅を中心に住居系や商業系、工業系の用途を設定しており、それぞれの地域での課題は次のように整理されます。

#### ア. マキノ地域

ＪＲマキノ駅南部の東西を通る市道マキノ駅前連絡線〔都市計画道路マキノ駅線〕と知内川に挟まれた地域は住居系の用途地域ではありますが、農地や原野が広がっており、有効な土地利用がされていません。

国道１６１号〔都市計画道路高島幹線〕沿いとその西部の地域は工業系の用途地域ではありますが、国道１６１号湖北バイパスの建設ルートにあたり、未利用地が広がっています。

#### イ. 今津地域

ＪＲ湖西線の西部と石田川の南部に位置する弘川地区の北部やＪＲ湖西線の東部と今津川の南部の地域、松陽台地区の東部からＪＲ湖西線までの地域は住居系の用途地域ではありますが、農地として残っている箇所もあり、宅地化が進んでいません。

ＪＲ湖西線の東側と石田川の南側の地域は工業系の用途地域ではありますが、工場立地は１社に留まり、住宅地の連たん化が進んでいます。

松陽台地区のＪＲ湖西線を挟んで東部の地域は工業系の用途地域ではありますが、工業系の建築物は少ないのが現状です。

#### ウ. 新旭地域

ＪＲ湖西線から県道高島大津線にかけて区画整理事業地が広がり、住居系の用途地域に設定していますが、農地が多く存在しています。

県道高島大津線沿いには工業系の用途地域を設定していますが、住宅地がほとんどであります。

また、安養寺地区や堀川地区、北畑地区には、地場産業を守るための特別工業地区を設定していますが、地場産業の立地は進んでいません。

#### エ. 安曇川地域

県道安曇川高島線の安曇川中学校から安曇川郵便局付近までの沿道から南方向へ、市道末広１１号線〔都市計画道路青柳五番領線〕まで商業系の用途地域を設定していますが、店舗以外に個人住宅等も存在します。

ＪＲ湖西線の西部の商業系用途地域の西隣から、市道青柳五番領線〔都市計画道路青柳五番領線〕（未着工部分を含む）、市道西万木五番領線〔都市計画道路五番領川島線〕沿線まで、そこから南へ西万木地区の北部までの間に、住居系の用途地域を設定していますが、集合住宅が増えてい

るものの旧来の集落を除くと、広大な農地が残存しています。

西万木地区から青柳地区にかけて特別工業地区を設定していますが、集落部分を除くと、農地が広がっており、また、対照的に、道の駅や大型店舗が立地し、新しい市街地が形成されようとしています。

西万木地区の南部地域に工業系の用途地域を設定していますが、その南東部に広大な原野が存在し、未利用地となっています。

#### オ. 高島地域

市道打下永田線〔都市計画道路打下永田線〕と市道高島駅前線〔都市計画道路高島駅前線〕の交点付近から県道高島大津線までの商業系用途地域は、市道高島駅前線〔都市計画道路高島駅前線〕沿線で、商業関連施設が少なく、また、区画整理事業地には多くの農地が残っています。

工業系の用途地域は、県道北船木勝野線〔都市計画道路菰の浜音羽線〕と国道161号〔都市計画道路高島幹線〕との交点を中心に、西部は高島支所東側の交差点まで、南部は国道161号の小田川までの両側に設定していますが立地が見られず、また、県道畑勝野線〔都市計画道路菰の浜音羽線沿線〕についても、企業進出が進んでいません。

住居系の用途地域は、和田打川以南の勝野地区と打下地区のうち、県道高島停車場線の本町付近から南へ、市道高島駅前線〔都市計画道路高島駅前線〕から西へ市道打下永田線〔都市計画道路打下永田線〕との交点付近までと、前述の工業系の用途地域を除く範囲に設定していますが、土地区画整理事業地の城山台地区において一部宅地化が進んでいるのみであります。

その他の地域についても、旧市街地と公共施設を除いて、ほとんど宅地化が進んでいない現状にあります。

#### ②水害リスクを踏まえた防災まちづくり

近年、度々発生する豪雨による被害の軽減を図るため、滋賀県において「水防法および滋賀県流域治水の推進に関する条例」による「洪水浸水想定区域」「地先の安全度マップ」が策定されたことから、市民への水害によるリスクの周知とともに災害に強いまちづくりに取り組みます。

地域別の用途地域面積

(単位:ha)

	第1種 低層住 居専用 地 域	第1種 中高層 住居専 用地域	第1種 住 居 地 域	第2種 住 居 地 域	準住居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準工業 地 域	工 業 地 域	用 途 地 域 合 計
マキノ地域	17.2	12.1	68.5	8.0	0	4.2	1.1	19.0	0	130.1
今津地域	52.3	26.8	112.3	5.8	0	32.6	11.0	10.4	17.2	268.4
新旭地域	26.6	4.8	41.3	0	0	4.6	2.7	39.6	0	119.6
安曇川地域	27.3	4.5	68.1	0	0	16.8	5.5	79.2	24.2	225.6
高島地域	21.2	17.5	67.4	0	4	6.5	0	5.2	0	121.8
合 計	144.6	65.7	357.6	13.8	4	64.7	20.3	153.4	41.4	865.5

このように、市域全体の用途地域の現状は、JR新旭駅や安曇川駅周辺では若者の転入による宅地化が僅かながら進んでいるものの、全体的に余裕がみられ、農地や原野が残存しています。

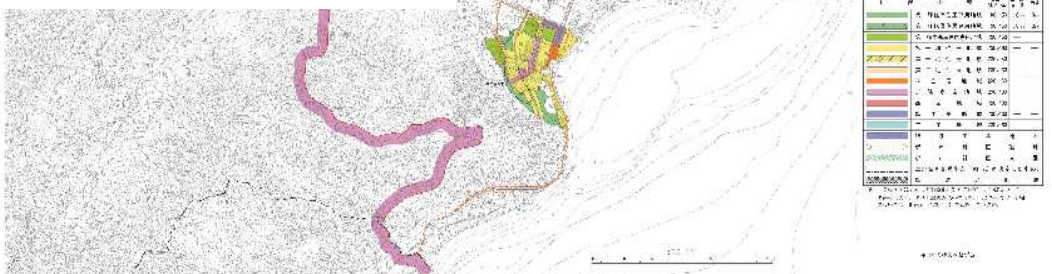
## ② 宅地造成及び特定盛土等規制法関係

令和5年5月に宅地造成及び特定盛土等規制法が施行され、本市では、次の図に示すとおり土地の区域が、令和7年4月に滋賀県知事により、宅地造成及び特定盛土等規制区域に市内全域が指定されており、宅地造成及び盛土に伴う崖崩れや土砂の流出などの災害を防止するため、宅地造成及び特定盛土に関する工事についての規制が行われています。

主に当該区域内で行われる一定規模以上の切土または盛土については許可が必要となり、土地所有者等に対して災害防止のために必要な措置をとるべきことを勧告し、または命令することができるようになっています。

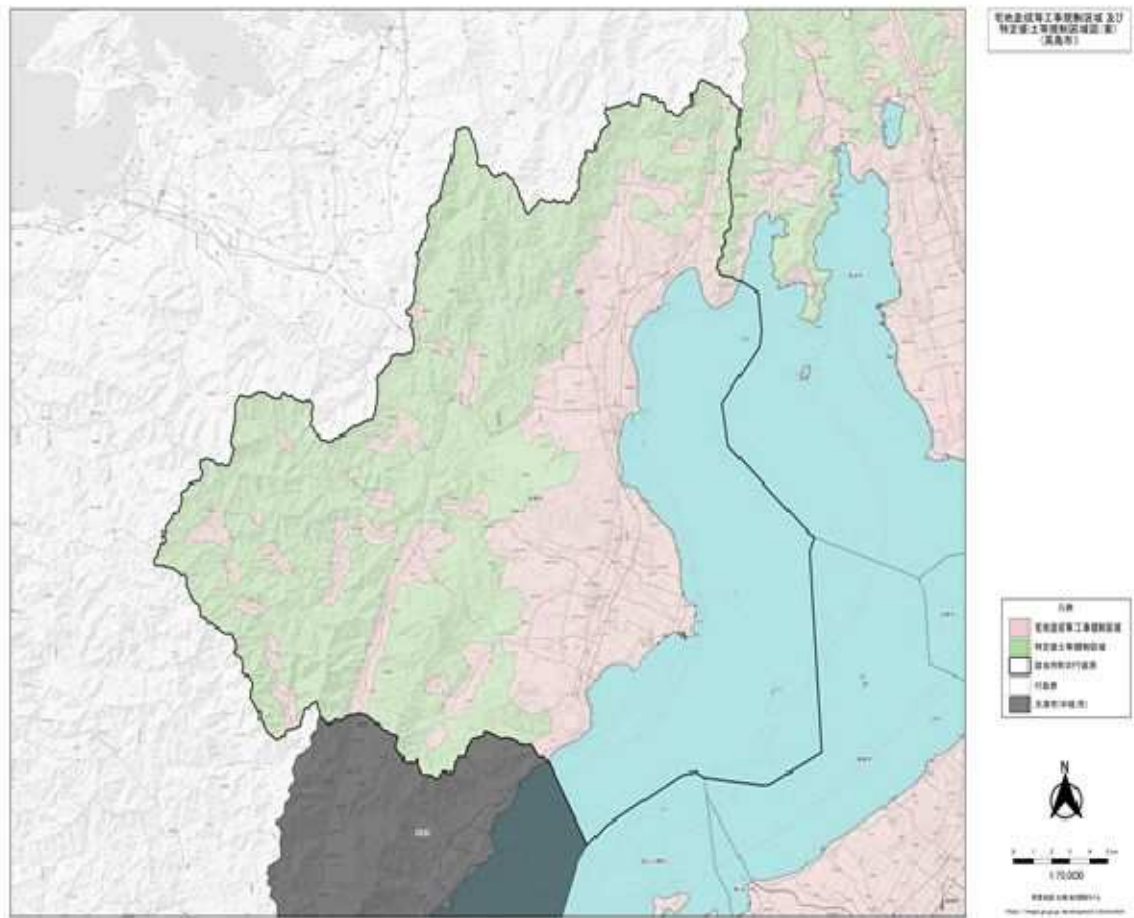
高島都市計画総括図

	面積 (ha)	構成比 (%)
<b>第1種低層住居専用地域</b> 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事業所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	144.6	16.7
<b>第2種低層住居専用地域</b> 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。	—	—
<b>第1種中高層住居専用地域</b> 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。	65.7	7.6
<b>第2種中高層住居専用地域</b> 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学等のほか、1,500mまでの一定のお店や事業所などが建てられます。	—	—
<b>第1種住居地域</b> 住宅の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	357.6	41.3
<b>第2種住居地域</b> 主に住宅の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられません。	13.8	1.6
<b>準住居地域</b> 道路の沿線において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した居住の環境を確保するための地域です。	4.0	0.5
<b>近隣商業地域</b> 近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられます。	64.7	7.5
<b>商業地域</b> 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模な工場も建てられます。	20.3	2.3
<b>準工業地域</b> 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	153.4	17.7
<b>工業地域</b> 主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	41.4	4.8
<b>工業専用地域</b> 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	—	—
<b>用途地域合計</b>	<b>865.5</b>	<b>100.0</b>





宅地造成および特定盛土等規制法区域図



出典：滋賀県土木交通部住宅課作成地図

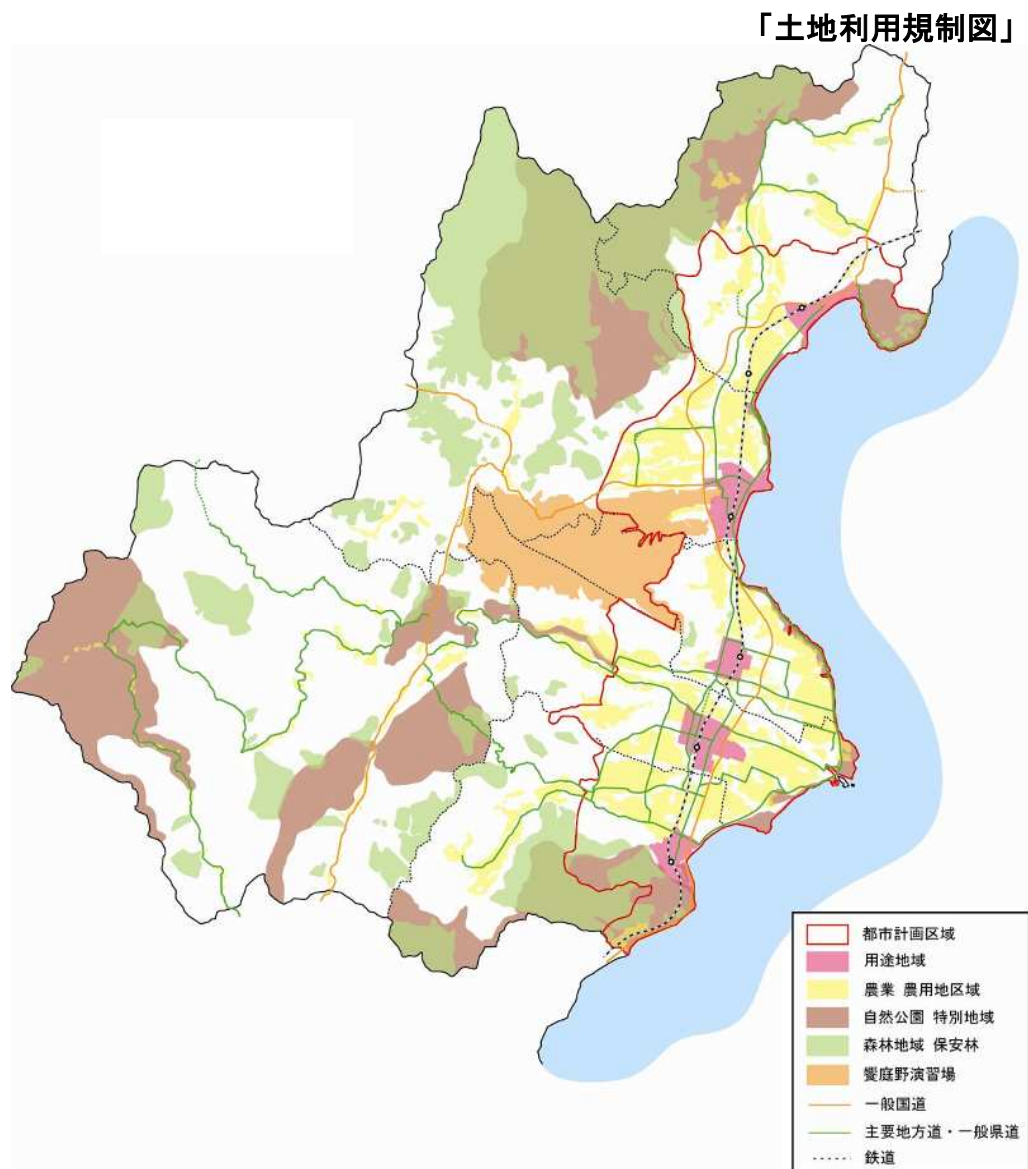
### ③ 土砂災害防止法関係

市内の土砂災害警戒区域は、令和3年3月31日現在で、土石流339箇所、急傾斜地の崩壊485箇所の計824箇所が指定されています。その内、建築物に損害が生じ、住民に著しい危険が生じる恐れがある区域として指定される土砂災害特別警戒区域は、土石流211箇所、急傾斜地の崩壊443箇所の計654箇所あります。土砂災害警戒区域等の指定により、危険箇所の周知、警戒避難体制の整備等が推進されています。

### ④ 自然公園法関係

都市計画区域内の自然公園は、琵琶湖国定公園があります。

琵琶湖国定公園は、市南部の鵜川地区の山間部一体を除いて大部分が琵琶湖岸や内湖およびその付近にあり、自然公園法によって良好な自然環境が保全されています。



(出典：滋賀県土地利用規制図)



## ⑤ 森林法、農業振興地域の整備に関する法律関係

市内の民有林の多くは湖北地域森林計画区域内に位置づけられ、『高島市森林整備計画』に基づき森林の活用や保全のための指針が定められていますが、木材価格の低迷や担い手不足等の影響で手入れが十分でない森林の増加が懸念されています。一方で、森林の持つ水源かん養等の公益的機能を維持増進させるため、保安林が7,010ha指定されています。(令和5年度滋賀県森林・林業統計要覧)

都市計画区域内の森林は、マキノ地域北部・東部・西部、新旭地域西部、高島地域南部に面的な広がりを見せており、集落や田園に隣接した森林を「里山」と称し、かつては人々が利活用していましたが、生活様式等の変化により放置され、荒廃するところも見受けられます。

農業関係では、『農業振興地域整備計画』に基づき、農用地区域が平野部に広く指定されていますが、営農意欲の低下や後継者不足などにより、遊休農地が増加の傾向にあります。

また、安曇川地域の西部に圃場整備の未整備地域が存在していましたが、現在は圃場整備事業が実施されています。

## ⑥ 景観法関係

本市においては、人と自然が共生できる魅力ある都市づくりを推進するため、市全域を景観計画区域としています。

また、積極的に伝統的な景観を保全していく地域については、景観形成推進区域とし、文化的景観地区と水辺景観地区で構成されています。

文化的景観地区は、マキノ地域の海津大崎地区、海津・西浜地区、高木浜・知内地区と、新旭地域の琵琶湖岸のヨシ群落、針江大川流域ならびに高島地域の大溝・打下地区、乙女ヶ池周辺地区の7つのゾーンです。

水辺景観地区は、琵琶湖地区、琵琶湖特別地区および安曇川中流河川地区です。

今後、市の景観計画に基づき良好な景観形成に努めるとともに、県条例に基づき自治会や町内会等において、建物の形や色彩の調和、緑化等景観形成に関する事項について、お互いに取り決めを結ぶ、「近隣景観形成協定」を締結している自治会等のフォローアップに努めます。

「景観形成推進区域の位置図」



凡 例	
文化的景観地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マキノ地域</li> <li>海津大崎地区</li> <li>海津・西浜地区</li> <li>高木浜・知内地区</li> <li>○新旭地域</li> <li>琵琶湖岸のヨシ群落</li> <li>針江大川流域</li> <li>○高島地域</li> <li>大溝・打下地区</li> <li>乙女ヶ池周辺</li> </ul>
水辺景観地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>琵琶湖地区</li> <li>琵琶湖特別地区</li> <li>安曇川中流河川地区</li> </ul>

## (5) 土地利用の動向

市域の土地利用は、平成23年から令和4年までの間に、宅地が53ha、原野が300ha、雑種地が100ha 増加する一方、山林が372ha、田が44ha、畑が28ha 減少しています。

山林や田、畑などの減少面積は、総面積の中では微細なものであり、本市の豊かな自然環境は一定保全されていることとなりますが、農地や里山などの宅地開発等によって、暮らしに身近な場所で多彩な緑が減少しつつあります。

	平成23年 (ha)	令和4年 (ha)	令和4年－平成23年 (ha)
田	5,222	5,178	△44
畑	647	619	△28
宅地	1,365	1,418	53
池沼	75	77	2
山林	12,600	12,228	△372
牧場	1	1	0
原野	3,396	3,696	300
雑種地	632	732	100
その他	27,199	27,162	△36

※：田、畑、宅地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地の値は評価総地積と非課税地積の合計値

※：その他は非課税地積の値

出典：滋賀県統計書

## (6) 産業構造

## ① 産業別就業人口

令和2年現在の本市の産業別就業者数は、第1次産業が1,371人、第2次産業が6,517人、第3次産業が14,448人となっています。

第1次産業は、平成2年から令和2年までの30年間で、1,516人(47.5%)減少しています。

第2次産業は、平成12年まで、ほぼ横ばいで推移してきましたが、近年は減少傾向が続いており、また、第3次産業は、平成17年まで増加傾向にありましたが、近年では減少傾向が続いています。

## ② 農業

本市の農業は水稻栽培を主体としており、平成22年の調査では、販売農家数は2,096戸、経営耕地面積は3,832haでしたが、令和2年には、販売農家数は1,331戸、（平成22年比64%）と減少、経営耕地面積は3,996ha（同104%）と増加しています。

このことから、一販売農家当たりの経営耕地面積は、3.00ha/戸（同164%）へと拡大しており、農業の近代化、農地の集約化は、一定図られてきていることがうかがえます。

一方で、ほ場整備がほぼ9割の農地で進められているものの、農業従事者の高齢化や担い手不足などにより、今後は、比較的利便性が高いほ場においても、遊休農地等の増加が懸念されます。

## ③ 林業

本市の森林面積は36,982haで、陸地面積の約72%を占めており、令和5年度の滋賀県森林・林業統計要覧では、市内の民有林面積は、32,219haで、そのうち杉を主体とした人工林面積は15,174ha、人工林率は47%となっています。これは、戦後に植栽された人工林の多くが利用期を迎えており、これらの森林資源を有効に利用しながら、森林の有する多面的機能の持続的な発揮を図るため、より効率的かつ効果的な森林の整備および保全を進めていく必要があります。

## ④ 水産業

本市の水産業は、主に「琵琶湖漁業」「河川漁業」「魚類養殖業」に分類され、ニゴロブナ・ホンモロコ・ビワマスといった琵琶湖固有種を扱った経営がなされています。

漁業においては、古来より受け継がれてきた「魩(えり)」「築(やな)」「追(おい)さで網」等の伝統漁法が行われ、それらは琵琶湖における風物詩の一つとなっています。

しかし、近年の漁獲量はピーク時の5分の1程度と減少しており、このことが漁業組合員の減少と高齢化を一層進め、平成15年調査において301人であった漁業従事者数は、平成25年調査（全国漁業センサス）においては194人と大幅に減少しています。

漁獲量の減少は、高度経済成長期以降の湖岸開発に伴うヨシ群落の減少、オオクチバスおよびブルーギルなどの外来魚ならびにカワウの大繁殖による在来魚の捕食被害、アユの冷水病の流行などが主な原因とされ、それが漁場生産力の低下を招き、漁業者の経営を圧迫しています。

現在、県を中心として、生態系の修復と資源管理による琵琶湖漁業の

再生を進めるためのさまざまな施策や取り組みが行われています。

#### ⑤ 工業

本市の工業は、古くから繊維工業を中心に集落内の家内工業として操業されてきましたが、低価格輸入品との競合、消費者ニーズの多様化や国内市場の縮小などを背景に、市内の事業所の集約化が進みました。

しかし、近年これらに代わる製造業として、一般機器やプラスチック加工業の立地が進んでいます。

令和5年の経済構造実態調査（製造業事業所調査）によると、事業所数188、従業者数4,188人、製造品出荷額等は1,030億円となっています。

#### ⑥ 商業

令和3年の「経済センサス 活動調査」における本市の商業の状況は、商店数522店舗、従業者数3,244人、年間販売額は572億円となっており、その大部分を小売業が占めています。

商店数は平成11年、従業者数は平成14年、年間販売額は平成9年をそれぞれピークに減少しています。

商業施設は、主に、今津や安曇川地域の幹線道路沿いの用途地域内において大型小売店舗が進出し、また、コンビニエンスストアも各地の幹線道路沿いで立地が進んでいます。

なお、各自治体の商業力は、一般的に吸引力指数（自給率）によって比較されます。滋賀県の値と比較して100%を上回る場合には、周辺都市の購買力を吸収し、100%を下回る場合には、周辺都市へ依存しているとされます。

これによると、本市は平成6年以降ほぼ一貫して100%を下回り、購買力を周辺都市に依存している形となっており、その傾向は、今後も続くものと考えられます。

また、地域別では、今津、安曇川地域への商業機能の集積が見られます。

#### ⑦ 観光、都市間交流

本市は、京阪神から約2時間程度の日帰り観光圏内に位置し、年間の観光入込客数は約320万人で県下第4位となっています。

目的別では、スポーツ・レクリエーションが（45.6%）、歴史・文化（6.8%）、また宿泊施設や、道の駅利用などで（50.6%）となっています。

月別の延べ観光客数を見ると、水泳やハイキング、キャンプなどのシーズンを迎える4月から11月にかけて多く、夏休み期間の8月期がピークとなっています。

また、市内にはスキー場をはじめ、オートキャンプ場や温泉施設もあることから、延べ観光客に占める宿泊客の割合は、10.4%と県下で第4位となっています。また、最近は、白鬚神社、メタセコイア並木のほか、グランピング、トレイル、かばたなどの関心が高まり、多くの観光客が足を運ぶようになってきているほか、会員制リゾートホテルが開業し、観光客の更なる増加や雇用創出など、市内への経済効果が生まれています。

この他、湖上遊覧の拠点にもなっており、竹生島めぐりの年間乗船客数は、今津航路で約3.3万人となっています。（令和4年滋賀県観光入込客統計調査書等）

## （7）交通体系

### ① 道路網

本市内の幹線道路として、国道161号、303号および367号が通っています。

国道161号は京阪神地域と北陸地域、国道303号は長浜市と福井県若狭町、国道367号は本市と大津市・京都市を結んでいます。

国道161号については、本線整備に加えて未整備区間でのバイパス道路の供用化などにより、京阪神方面への利便性が大幅に向上しています。

その他の道路としては、小浜朽木高島線、太田安井川線、海津今津線の主要地方道と琵琶湖岸を通る北船木勝野線、安曇川今津線などの一般県道が整備されています。

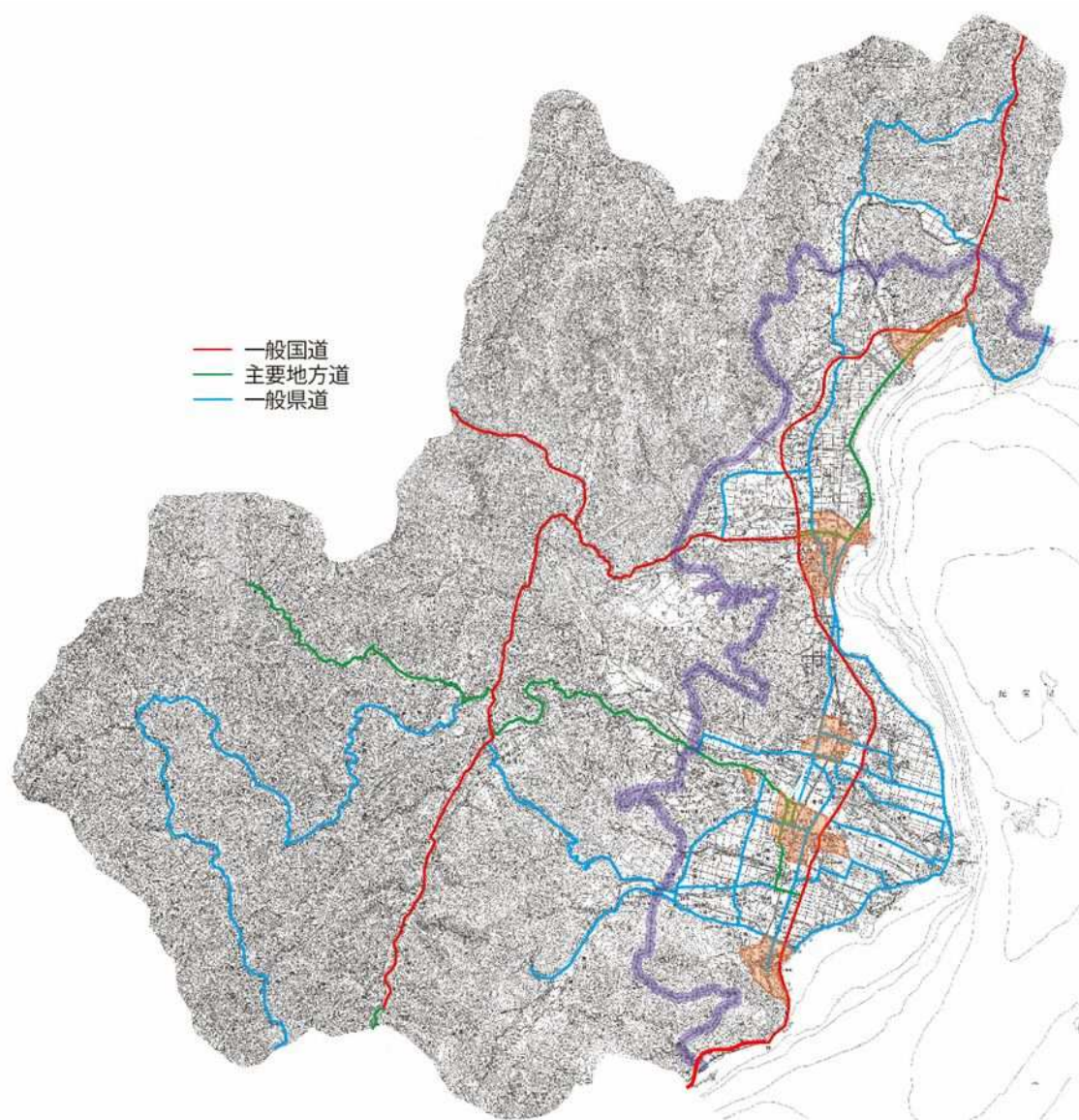
都市計画区域内の道路網については、用途地域内を中心として整備が進んでいますが、一部の地域では、地形上の制約もあって、低密度の箇所も見受けられます。

また、旧町村境においてもアクセス道路の改善が進んでおらず、特に、今津地域から新旭地域へは2路線（国道161号、県道安曇川今津線）のみであり、ピーク時や季節変動時、緊急輸送時を想定した対応を検討する必要があります。

新旭地域から安曇川地域は、需給関係は十分ですが、路線の構成に偏りがあり、特に、国道161号より琵琶湖側にあつては県道安曇川今津線（湖周道路）のみであることから、新規路線の検討が必要です。



「道路網図」

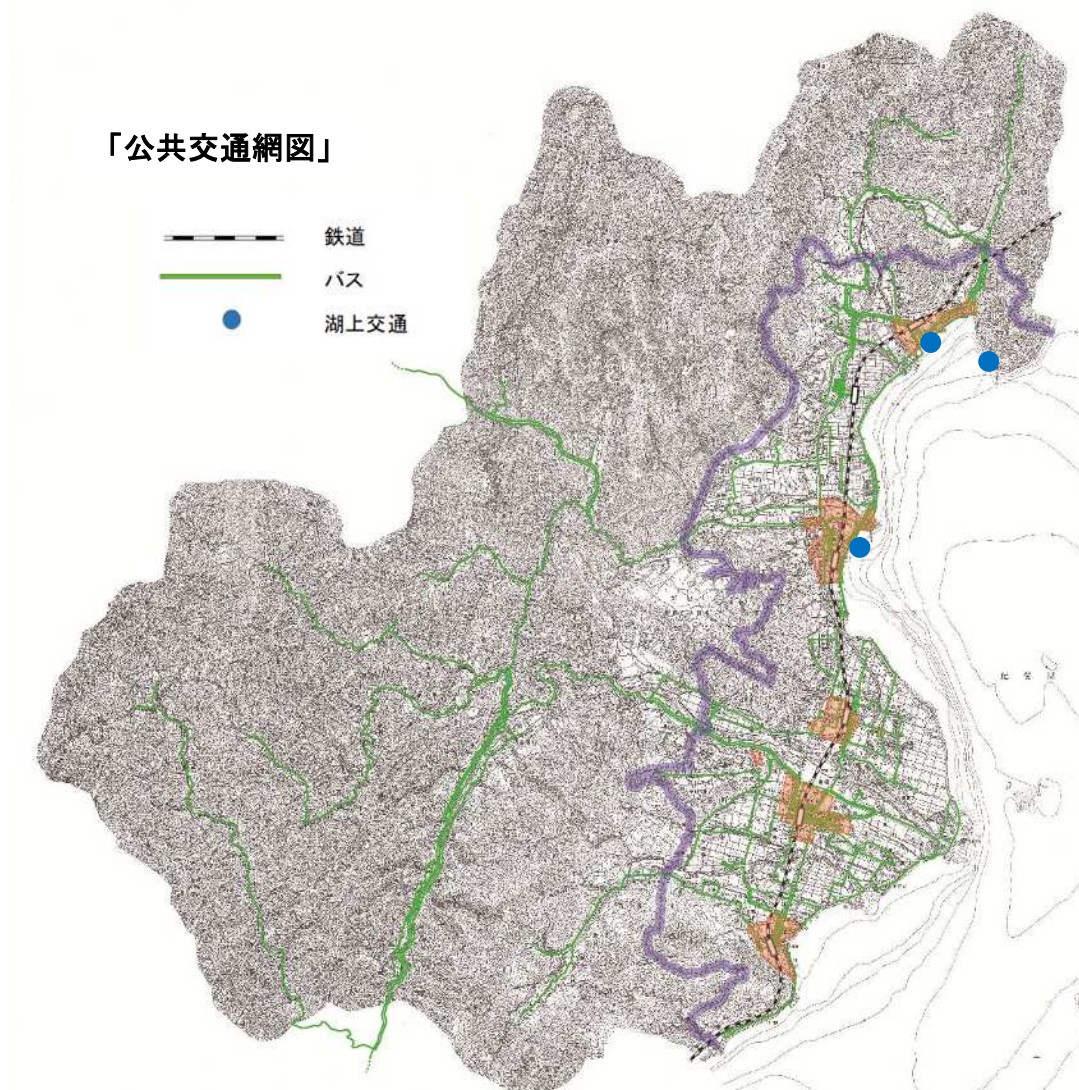


## ② 公共交通

昭和49年開通のＪＲ湖西線では市域に6駅が整備され、また、平成18年秋には、北陸本線長浜駅から湖西線永原駅間の直流化により琵琶湖環状ルートが実現するなど、鉄道輸送の機動力が大きく前進しました。このことにより、ＪＲ湖西線が南北方向の広域移動を支援し、利便性の高い公共交通軸が形成されています。一方で、ＪＲ西日本により防風柵の整備が行われたものの、完全な運転見合わせの解消には至っておらず、鉄道事業者のコスト削減等に伴う減便も発生していることから、安定的な運行と増便などの利便性の向上が課題となっています。

また、市民の日常生活を支えるバス交通や乗合タクシーについては、西日本ジェイアールバス、江若交通、湖国バスおよび市営バスの運行路線のほか、大津第一交通による乗合タクシーの運行を行っています。これらの運行は、小中学生や高校生の通学、高齢者の日常生活を支える交通手段として重要な公共交通となっています。このため、地域の公共交通を地域自らが支える持続可能な交通体系の構築が求められています。

湖上交通に関しては、琵琶湖汽船が経営する観光船があり、今津港、奥琵琶湖マキノグランドパークホテル棧橋、海津大崎からそれぞれ発着されています。





## ③ 交通量

本市における交通量の状況は、大津市や名神高速道路などとのアクセスとなる国道161号が最も多く、令和3年調査では1日当たり20,446台が通行しています。また、安曇川地域と今津地域を結ぶ県道において、1万台以上の交通量があります。

混雑度に関しては、高島地域で土・日曜日や祝日の夕刻時には、大津方面行きに渋滞が見られます。

また、国道においては、大型車の混入率が3割を大きく超える路線があります。

## ④ 交通事故の発生状況

市内の交通事故は、主として国道、県道および市道で発生しています。件数については、減少傾向となっています。

『交通事故発生件数』

	国道	県道	市道	その他	計
平成30年	24件 25.5%	44件 46.8%	20件 21.3%	6件 6.4%	94件 100.0%
令和元年	37件 35.9%	37件 35.9%	18件 17.5%	11件 10.7%	103件 100.0%
令和2年	28件 35.9%	28件 35.9%	17件 21.8%	5件 6.4%	78件 100.0%
令和3年	32件 30.8%	36件 34.6%	28件 26.9%	8件 7.7%	104件 100.0%
令和4年	34件 37.3%	25件 27.5%	25件 27.5%	7件 7.7%	91件 100.0%
令和5年	29件 37.7%	25件 32.5%	17件 22.0%	6件 7.8%	77件 100.0%

## (8) 市街化の動向

## ① 住宅等建築動向

市街化の動きを示す建築確認の件数は、平成26年度から平成30年度までの5年間に927件あり、今津地域、安曇川地域および新旭地域で687件となっています。また、令和元年度以降は、概ね200件を超える件数で推移しています。

## 『建築確認件数』

	マキノ地域	今津地域	安曇川地域	高島地域	新旭地域	計
平成26年度	31	39	35	11	55	171
平成27年度	12	43	48	21	45	169
平成28年度	26	44	54	22	47	193
平成29年度	25	37	50	22	49	183
平成30年度	34	42	45	36	54	211
小計	128	205	232	112	250	927
令和元年度	20	45	79	21	54	219
令和2年度	25	36	54	27	57	199
令和3年度	37	51	50	30	40	208
令和4年度	37	53	52	30	70	242
令和5年度	30	73	40	26	73	242

## ② 開発行為の動向

本市においては、ＪＲ湖西線の開通を契機として、都市基盤の整った良好な市街地形成に向けて、駅前を中心に土地区画整理事業が実施されてきました。

その実施内容は、土地区画整理事業の組合施行が２箇所９ha、公共団体施行が８箇所１７８．７haの合計１０箇所１８７．７haが整備されています。

その他、開発許可の状況は、平成２３年度から令和２年度までの１０年間に３３件あり、特に、用途地域内では、国・県道を中心とした道路に沿って開発が進展しており、安曇川地域および新旭地域で件数が増えています。

平成２２年４月に滋賀県から権限移譲を受け、同年７月以降は対象面積を２，０００㎡に引き下げましたが、開発件数については、毎年１０件以下で推移しています。

## 『開発許可件数』

	マキノ地域	今津地域	朽木地域	安曇川地域	高島地域	新旭地域	計
平成 23 年度		1		4		1	6
平成 24 年度				4		3	7
平成 25 年度		1		1			2
平成 26 年度				1		1	2
平成 27 年度				2		1	3
平成 28 年度							0
平成 29 年度	2			3		2	7
平成 30 年度				2		1	3
令和元年度						1	1
令和 2 年度		1				1	2
計	2	3		17		11	33
令和 3 年度		2		2	1	2	7
令和 4 年度	1				2	1	4
令和 5 年度	1				2	2	5

## ③ 農地転用等の状況

農地転用は、全体的には都市計画区域内の用途地域周辺や農業振興地域内農用地区域外農地（白地地域）を中心に進んでいます。

また、農地転用の内容を令和３年から令和５年までの３年間で見ると、農家住宅および集団・一般個人住宅による住居系が、全体の約３８％、面積で約２８％となっています。

(9) 都市基盤整備の状況

① 都市施設等

ア. 都市計画道路

都市計画道路（幹線街路）の整備状況は、令和2年3月末現在の計画延長が57.86kmに対し、改良済延長が26.18km、概成済延長が22.37kmで、その整備率は83.9%となっています。

イ. 駅前広場

JR湖西線各駅には、複数の交通機関の乗り継ぎが円滑に行えるように、駅前広場が設置されています。

現在、8箇所、20,710㎡が道路の一部として都市計画決定されています。

ウ. 都市計画公園

都市計画公園は、14箇所、15.37haが都市計画決定されています。都市計画区域内の人口一人当たりの面積は、3.6㎡となっています。

エ. 水道施設

市内の水道施設は、上水道施設、簡易水道施設、飲料水供給施設の3つに区分されていましたが、令和2年7月に上水道事業に一本化しました。

令和6年4月現在42施設が稼働し、給水人口は43,396人、普及率は96%となっています。

なお、これらの事業は、令和2年7月に上水道事業に一本化しました。

オ. 下水道施設（高島処理区）

（ア）公共下水道

公共下水道は、平成元年度に旧今津町、2年度に旧安曇川町と旧新旭町、3年度に旧マキノ町と旧高島町が事業着手し、平成9年4月に旧今津町と旧新旭町、11年3月に旧マキノ町、12年3月に旧安曇川町、13年3月に旧高島町がそれぞれ供用を開始しました。

（イ）流域下水道

昭和62年度に基本計画が策定され、同年6月から平成元年にかけて環境影響調査を実施し、都市計画決定の後、平成2年度において、都市計画法および下水道法の事業認可を受け、事業が着手されました。

管渠については、平成19年度末に全延長の27.3kmが完成し、供用開始されています。

高島浄化センターについては、平成9年4月に一部供用を開始し、現

在では16,400m<sup>3</sup>/日の処理能力を有しています。

#### (ウ) 農業集落排水施設等

農業集落排水は、マキノ町白谷地区において、昭和58年度に事業着手され、昭和61年に供用を開始しました。それ以来、平成15年4月供用開始の西高島地区まで、現在22箇所の農業集落排水施設および林業集落排水施設が稼働しています。

農業集落排水の公共下水道への接続を進めています。

### ② その他の都市施設等

#### ア. ごみ処理施設（環境センター）

ごみ焼却施設は、広域事業として昭和60年に今津町途中谷に整備し、平成15年に建て替え、平成16年にはリサイクルプラザ施設を併設したごみ処理施設として供用してきましたが、設備の老朽化などにより、平成30年に焼却施設を休止し、積み替え施設として供用しています。このため、燃やせるごみの処理を暫定的に県外の民間処理施設に委託している状況です。

#### イ. 不燃物処理場

本市には、現在使用中の最終処分場が1箇所、埋立てが終了した最終処分場が5箇所あります。このうち3箇所は積み替え施設として利用しており、収集した不燃物を大阪湾フェニックス埋立処分場等に搬入し、その処分を行っています。

#### ウ. MICSセンター（し尿浄化槽汚泥処理施設）

昭和48年12月に都市計画決定され、昭和52年より稼働してきました衛生センター（し尿処理施設）は、平成29年度に用途を廃止し停止しました。その後は、平成29年10月から、MICSセンター（し尿浄化槽汚泥処理施設）で一旦受け入れを行い、前処理した上で琵琶湖流域下水道高島浄化センター（流域下水道処理施設）へ投入し、水処理を行っています。

#### エ. 斎場

斎場は、昭和60年に火葬炉2基のほか、告別室等を備えた施設として整備され、その後、平成10年には火葬炉1基を増設し、現在、3基で火葬業務を行っています。

また、平成29年度には、施設利用者の利便性向上を図るため、エレベーターの設置など施設改修を行っています。

## オ. 公営住宅

公営住宅の管理戸数は、令和6年4月現在では、市営住宅が23団地604戸、特定市営住宅が1団地2戸、改良住宅が1団地12戸、特定公共賃貸住宅が4団地28戸、特定優良賃貸住宅が2団地36戸です。その他公営住宅として、県営住宅が3団地174戸、整備されています。

市営住宅では、世帯人数に応じた型別供給の実施や、1階部分への車椅子対応住戸の整備など入居者ニーズに対応した住宅供給を行っています。

また、市ヶ崎団地では、多世代が同居する市営住宅団地として、特定公共賃貸住宅や、近隣には福祉施設が整備されています。さらに、マキノ地域や朽木地域では、定住人口の確保を図るため、特定公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅を整備しています。

## カ. 河川

県では、県内各河川の治水安全度の均衡に配慮した河川整備を進めるため、『滋賀県中長期整備実施河川の検討』により、河川整備に優先的に取り組む河川を選定し、圏域ごとに策定した『河川整備計画』をもとに具体的な整備が進められています。

本市が所管する「法定外河川」は、市の行政面積が広範で、数多く存在することから、緊急度などを考慮し計画的に整備を進めていきます。

特に、JR湖西線各駅を中心に進められた駅前および周辺地区の土地区画整理事業地で、農地から宅地への転用が図られていることから、下流部への一時の排水量が増加するなど、河川整備が急務となっています。

## (10) まちづくり活動の推進

持続可能な地域づくりのために、住民が主体となって地域課題の解決や地域の特性を生かす新たな自治の仕組みとして、各中学校区に設立した、住民自治協議会の活動を支援することで、魅力あるまちづくりを推進しています。

## (11) 上位計画および関連計画からみたまちづくりの理念と基本方針

都市計画マスタープラン策定上の上位計画として、『高島市総合計画』、『高島市国土利用計画』、および滋賀県が定める『滋賀県国土利用計画』、『滋賀県都市計画基本方針』、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』があり、関連計画として『高島農業振興地域整備計画』があります。

### ① 上位計画

本マスタープランの策定上の上位計画である『高島市総合計画』、『高島市国土利用計画』、および滋賀県が定める『滋賀県都市計画基本方針』、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』の抜粋については次のとおりです。

## 第2次高島市総合計画 - 後期基本計画 - (令和4年3月策定 高島市)

### ○ 計画の目標年次

- ・ 基本構想：平成29年度を初年度とし、10年後の平成38年度を目標年次とします。
- ・ 基本計画：10年後の平成38年度を目標年度としますが、毎年度現状分析や成果検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

### ○ 将来目標像【基本構想】

#### 【水と緑 人のいきかう 高島市】

琵琶湖の水の3分の1を生み出す高島市の自然環境は、永遠に残していきたい高島市の最大の魅力であり、京阪神の生活を支える大切な共有財産。この豊かな自然に抱かれながら、いきいきとした人々の活動や交流による、元気で活発なまちを将来目標像とします。

### ○ まちづくり方針【基本構想】

#### 【高島の「恵み」と「誇り」を最大化！！】 一住みたい、住み続けたいまちの実現一

社会のあり方が変化する今後10年間、高島市の魅力である水と緑を守り、その暮らしから生まれる恵みを大切にしながら、高島市に誇りが持てるまちづくりを進めることにより、高島市の『たからもの』を最大化して、住みたい、住み続けたいまちの実現を目指します。

### ○ 人口フレーム【基本構想】

第2次高島市総合計画期間である令和8年の人口フレーム（まちの規模感）は、令和2年3月策定の第2期高島市まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口目標との整合を図るため、前期基本計画時に設定していた約47,000人から約45,000人へ変更します。

### ○ まちづくり政策分野【基本計画】

第1章「かもす」産業・経済	にぎわいや潤いが「かもし」出されるまちづくり
第2章「あゆむ」子育て・教育	誕生から高齢期まで人生を「あゆみ」たくなるまちづくり
第3章「つむぐ」健康・福祉	わけへだてなくつながりを「つむぎ」あえるまちづくり
第4章「せせらぐ」暮らし・文化	安心がいきわたる「せせらぎ」を感じるまちづくり
第5章「ささえる」生活基盤	都市機能を維持し生活基盤を「ささえる」まちづくり
第6章「こころざす」行政経営	責任を持って計画を実現する「こころざし」の行政経営

### ○ 地域特性に応じた土地利用の推進【基本計画 第5章 施策項目1】

#### ・ 基本的な考え方

第1次高島市総合計画では、自然と調和し地域特性に応じた土地利用の推進を掲げ、土地利用の誘導に努めてきました。今後の土地利用に関しては、人口減少に伴う地域の空洞化への対応や、高齢世帯の生活利便性への対応、定住や移住を促進するための望ましい市街地形成の在り方など検討すべき課題があります。高島市らしい自然環境や住環境を維持しながら、必要な基盤整備を進めるために、土地利用の在り方について市民が一体となった検討を進める必要があります。

#### ・ 政策間連携の視点

土地利用については市民生活に密接に関係することから、土地利用を計画する段階では行政と市民が一体となった協議体制を構築する必要があります。また、高島らしさを維持するため、無秩序な開発を抑止することはもちろん、高齢者や障害のある方にとって暮らしやすさが実感できる土地利用のあり方を検討し、生活基盤整備及び生活支援サービスなどを重点化して、高島市の発展と持続を可能にする政策を進める必要があります。

## 高島市国土利用計画（令和3年4月策定 高島市）

## ○ 基本理念【第1章 1－2】

市土の利用にあたっては、公共の福祉を前提とし、自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮し、健康で文化的な生活環境を確保することにより、持続可能な地域の発展につなげることを基本理念とします。

## ○ 基本方針【第1章 1－3】

(1)人口減少社会に対応した適切な市土管理とくらしの豊かさを実現する市土利用

- ①市土を荒廃させない取り組み
  - ②くらしと経済を支える基盤づくり
  - ③すべての人に配慮した快適な生活環境の創造
- (2)自然環境と美しい景観等を保全・活用する市土利用
- (3)安全・安心を実現する市土利用
- (4)複合的な施策の推進
- (5)多様な主体による市土管理

## ○ 利用区分の市土利用の基本方向【第1章 1－4】

利用区分別の市土利用の基本方向は以下のとおりです。なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、相互の関連性にも十分留意する必要があります。

## ① 農地

- ・農地は、本市の基幹産業の1つである農業の生産基盤であり、農業経営の安定化や食料の安定供給を図るため、農業生産の効率化に向け、農業の担い手への農地の集積・集約を推進するとともに、担い手に集中する水路等の管理について、地域で支える活動を支援し農地の保全につなげます。
- ・地域ぐるみの農地の管理に加え、他の地域の担い手が農地管理を行う「通り耕作」といった営農形態や、都市や農村の共生等、地域間の対流促進による管理を含め、地域の状況に応じた多様な主体による役割分担のあり方について検討します。
- ・本市の農地は、用途地域を除き、ほ場整備等の基盤整備がほぼ完了しているものの、整備後相当の年月が経過していることから、老朽化対策や未整備ほ場等の農業生産基盤整備を推進することにより、優良農地の確保と生産性の向上を図ります。
- ・農業の生産条件が不利な中山間地域等については、有害鳥獣対策等を強力に推進し、耕作放棄地の発生防止や農業生産活動の継続により、多面的機能の維持を図ります。
- ・農地の生産や管理を通じて、棚田等をはじめとする田園景観や自然環境の保全等、環境への負荷の低減に配慮した環境保全型農業を推進します。

## ② 森林・原野等

- ・森林については、市土の保全や水源の涵養等に重要な役割をもつことから、温室効果ガス吸収源対策や生物多様性の保全等を踏まえ、整備及び保全に努めます。その際、森林境界の明確化、施業や経営の委託等を含め、所有者の管理・利用を基本に適切な森林の整備及び保全を図るとともに、電気や通信等のライフラインに隣接する急傾斜地等の森林について、予防伐採など公的な関与による整備及び保全を推進します。さらに、企業など多様な主体による整備及び保全についても促進します。
- ・戦後に植林した森林が本格的な利用期を迎えていることから、この機会をとらえ、将来にわたり森林がその多面的機能を発揮できるよう、地域材の利用拡大等を通じた森林資源の循環利用や、森林の整備及び保全を推進します。
- ・集落周辺の里山等については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るとともに、地域社会の活性化に加え多様なニーズに配慮しつつ、適正な利用を図ります。
- ・希少な野生生物が生息・生育する森林等自然環境の保護・保全を図るべき森林については、その適切な維持管理を図ります。
- ・恵まれた森林資源を活用し、自然遊歩道等を整備することにより、森林セラピーやクアオルトなど、ヘルスツーリズム等の新たな価値の創出を図ります。





### ③ 水面・河川・水路

- ・水面については、多様な生物の生息・生育環境の維持・向上を図り、豊かな自然環境を確保するために適切な保全を図ります。
- ・市民の生活環境を支える重要な生態系として保全と再生に努めながら、景観面と併せて、水とのふれあいを重視した親水空間の整備に努め、レクリエーション、教育・文化、交流活動の場として活用を図ります。特に、内湖、山麓の湧水は、適正な管理のもと、自然環境の保全とともに、観光や環境教育等の資源として賢明な利用（ワイズユース）に努めます。
- ・琵琶湖は、固有種をはじめ多様な生物の宝庫であるとともに重要な水資源であり、漁業の生産基盤として多様な価値を有しており、健全で恵み豊かな湖としての保全・再生を図ります。
- ・河川及び水路については、一級河川及びその他水路等を含め、治水と自然環境の保全に配慮した河川整備を積極的に促進するとともに、河川が氾濫した場合において、被害を可能な限り少なくする減災対策を促進し、豊かで住みよい市土を形成します。

### ④ 道路

- ・一般道路については、地域間の交流・連携を促進するとともに、災害時における輸送の多重性・代替性を確保し、市土の有効利用及び安全・安心な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保を図ります。また、橋りょう等予防保全を含めた施設の適切な維持管理・更新を図ります。
- ・整備にあたっては、子ども・妊産婦・障がい者・高齢者等の行動特性を踏まえたユニバーサルデザインや、歩行者、自転車交通に配慮しながら、道路の安全性、快適性の向上に努めます。
- ・農地や森林等、周辺環境の保全にも十分配慮することとし、特に市街地においては、適切な道路排水施設の整備等により、良好な沿道環境の保全に努めます。
- ・農道及び林道については、農林業の生産性向上並びに農地及び森林を適正に管理するため、必要な用地の確保とともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図ります。なお、農道及び林道の整備にあたっては、自然環境の保全に十分配慮します。

### ⑤ 住宅地

- ・住宅地については、人口減少社会に対応し、秩序ある市街地形成や豊かな住環境の実現の観点から、住宅周辺の生活関連施設の維持管理を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境を形成します。その際、地域の状況を踏まえつつ、都市の集約化に向けてＪＲ駅周辺地域などにおいて、都市機能の充実を図ります。
- ・中山間地域では、集落機能（生活扶助機能、生産補完機能、資源管理機能）の維持・向上を図るため、地域資源の効果的な活用やＪＲ駅周辺とを結ぶ地域公共交通ネットワークの確保等により、必要な機能を享受する仕組みづくりに努めます。また、災害リスクの高い地域における住宅地の整備を適切に制限すること基本とします。
- ・将来的に世帯数が減少に転じると見込まれるため、市街地において、景観に配慮した土地利用の高度化、低・未利用地の有効利用及び住宅ストックの有効活用を優先することにより、土地利用の適正化を図ります。
- ・歴史的まちなみとの調和や環境負荷の低減、子どもや妊産婦、障がい者、高齢者など誰もが住みよい、くらしやすい地域を目指すユニバーサルデザインのまちづくりにも配慮します。

### ⑥ 工業用地

- ・工業用地については、低・未利用地の有効利用を図ります。
- ・工場等の新規立地に際しては、地域住民の意向、自然環境及び生活環境の保全、周辺地域へ及ぼす影響、災害リスクを考慮しつつ、土地利用の転換も含め適切な配置と誘導を行います。

### ⑦ その他の宅地（店舗・事務所用地等）

- ・その他の宅地については、市街地の整備等による景観に配慮した土地利用の高度化、市街地や国・県道等の幹線道路沿線地域等への都市機能の集積を行うとともに、災害リスクの高い地域への立地を抑制し、良好な環境の形成に配慮します。
- ・店舗・事務所用地については、経済のソフト化・サービス化の進展等に対応し、低・未利用地等の有効利用により、土地利用の適正化を図ります。また、大規模集客施設の立地については、周辺環境との調和等を踏まえつつ、地域の意見を考慮して必要な施設の立地適正化を図ります。
- ・公共施設については、合併により類似公共施設など多くの公共施設を保有していることから、施設保有量の最適化を図るため、「公共施設再編計画」に基づき、施設の複合化や集約化等を進め、配置の適正化を図ります。

⑧ その他

ア 公共用地等

- ・文教施設や公園緑地等の公用・公共用施設の用地については、市民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全にも配慮しながら、必要な用地の確保を図ります。
- ・未使用の公共用地等については、それぞれの遊休財産がもつ特性等を考慮の上、適正な方法により処分を進めます。

イ 低・未利用地（雑種地等）

- ・用途地域やその周辺地域での低・未利用地は、住宅用地や商業等の事業用地等として再利用を図るなど、居住環境の向上や地域活性化等に資する活用を図ります。

ウ 湖辺域

- ・琵琶湖の湖辺域は、琵琶湖と一体の景観を形成しており、また、ヨシ原や内湖等は、水域と陸域との遷移帯として生物の生息・生育地となっているため、琵琶湖の水質浄化の観点からも保全に努めます。
- ・水産業、観光・レクリエーション等各種利用への多様な期待もあることから、琵琶湖の保全の重要性を踏まえた上で、水域と陸域との一体性に配慮しつつ、調和のある土地利用を図ります。
- ・湖辺において貴重なものとなっている自然湖岸、内湖等の自然地の保全・再生を図るとともに、それと調和した緑地の適切な維持管理、整備等を進めます。
- ・緊急輸送ネットワークの確保の観点から、湖上輸送ルートの創出など、防災に資する活用を図ります。

○ 地域別の市土地利用の基本方向【第1章 1－5】

(1) 地域区分



- 土地利用誘導区域における土地利用の誘導方針【第6章 6-2】  
各土地利用誘導区域における誘導方針を以下のように設定します。

(2)地域別の基本方向

① 森林共生エリア（自然と集落が共生する地域）

ア 自然環境の保全

- ・ 良好な自然環境を維持するため、有識者、市民団体等との協働により、絶滅危惧種や希少種、市域を代表するような自然植生の保護に取り組みます。
- ・ 水源の涵養や景観資源、野生生物の生息、二酸化炭素の吸収など、森林が有する多面的な機能が最大限に発揮できるよう、森林の適切な維持管理と育成を促進します。
- ・ 無秩序な開発による森林の汚損・滅失を防止し、森林としての環境を将来にわたって保全します。

イ 森林の活用

- ・ 健康の視点から森林を活用する「森林セラピー」や「クアオルト健康ウォーキング」に取り組みます。
- ・ 市内各スキー場や森林体験施設、高島トレイルのコース上などにおいては、レクリエーションや体験学習など自然とのふれあいの場として、周辺の貴重な自然植生の保護や森林機能を維持するとともに、施設の適正管理を行います。
- ・ 施設等の整備を行う場合は、地形の改変や樹木の伐採を抑えるなど森林や河川がもつ多面的な機能を損なわないよう、自然環境に十分配慮するとともに、主要な道路や市街地等からの眺望に配慮するものとします。
- ・ 人工林については、木材生産の場として資源の循環利用が図られるよう適正な施業と保育・育成を促進します。
- ・ 人と自然が共生する里山では、集落や農地の背後に位置する森林を保全するとともに、森林資源としての有効活用を促進します。また、周辺に古墳群や遺跡、神社仏閣などがある場合は、歴史や良好な自然環境とのふれあいの場としての活用を図ります。

② 田園共生エリア（農地と集落が共生する地域）

- ・ 農業の生産基盤整備などにより集積・集約が可能な農地は、経営の効率的かつ安定化を図るため、中心経営体への集約を進めます。
- ・ 棚田など独特な景観を創り出している田園風景は多様な生物の生息環境、水資源の調整機能など多面的な機能を発揮するため、適切な維持管理を図ります。
- ・ 中山間地域においては、鳥獣害防止や耕作放棄地の発生防止に向けた施策の展開を図り、安全で安心できる農作物生産の場として保全を図ります。
- ・ 自然と共生し、くらしの中で形成されてきた集落のまとまりを維持し、周辺の田園環境や森林環境と調和した良好な集落環境を形成するとともに、市街地と公共交通ネットワークを有機的に結ぶこと等により、快適なくらしの実現を目指します。
- ・ 施設等の整備を行う場合は、緑化修景を行うなど、周辺の環境に配慮するものとします。

③ 市街地エリア（中心市街地とその他周辺の地域）

- ・ JR駅周辺や地域拠点等においては、都市機能の集積を図るとともに、流入人口の受け皿や若者の定住促進につながるユニバーサルデザインにも配慮した、安全で快適な居住環境を確保します。
- ・ 市街化を視野に入れた計画的な土地利用を誘導していくため、周辺の住環境との調和に配慮しながら、用途地域指定等に基づき、適正な規制・誘導を図ります。
- ・ 郊外の住宅地は、無秩序な開発を防止するとともに、安全で快適な居住環境を確保するため、道路、公園等の都市基盤施設の適切な維持管理に努めます。

④ 琵琶湖共生エリア（生活、観光面で琵琶湖岸と共生する地域）

- ・ 水辺の景観を形成する重要な要素である琵琶湖岸の松並木やヨシ原、砂浜などは、これらの保全に努めるとともに、開発等については、生活環境や景観の保全を優先しつつ、地域の活性化や多様なニーズに応え得る土地利用のあり方を検討し、慎重な配慮のもと行います。
- ・ 生態系や水質浄化の上でも重要な役割をもつ空間である琵琶湖岸の内湖等は、保全・再生に努めます。
- ・ 漁業や環境保全との調整を図りながら、水や水辺の植生や生態系とのふれあい空間、レク

- リエーションなどの場としての活用を図ります。
- ・琵琶湖と共生するくらしの中で受け継がれてきた良好な集落環境を保全します。

○ 目標年次【第2章 2-1】

計画の基準年次は平成30（2018）年とし、目標年次は令和12（2030）年とします。

○ 目標年次における想定人口【第2章 2-2】

目標年次における想定人口は、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による平成30年推計では約42,000人と見込まれていますが、高島市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口目標値である約44,000人を目標とします。

○ 市土の利用区分【第2章 2-3】

市土の利用区分は、農地、森林（国有林、民有林）、原野、水面・河川・水路、道路（一般道路、農道、林道）、宅地（住宅地、工業用地、その他宅地）、その他及び饗庭野演習場の地目別区分とします。

○ 利用区分ごとの規模の目標を定める方法【第2章 2-4】

市土の利用区分ごとの規模の目標については、過去10年間の利用区分別面積の推移をもとに、本計画の基本方針を踏まえて、計画期間中の利用区分別の土地面積を推計して設定します。

○ 利用区分ごとの規模の目標【第2章 2-5】

利 用 区 分	平成30年 (基準年次) ha	令和12年 (目標年次) ha	増減 ha	基準年次 構成比	目標年次 構成比
農 地	5,097	5,037	▲60	7.4%	7.3%
森 林	37,012	37,002	▲10	53.4%	53.4%
国 有 林	4,645	4,645	0	6.7%	6.7%
民 有 林	32,367	32,357	▲10	46.7%	46.7%
原 野 等	655	655	0	0.9%	0.9%
水面・河川・水路	19,432	19,434	2	28.0%	28.0%
水 面	18,249	18,249	0	26.3%	26.3%
河 川	914	916	2	1.3%	1.3%
水 路	269	269	0	0.4%	0.4%
道 路	1,341	1,363	22	1.9%	2.0%
一 般 道 路	953	974	21	1.4%	1.4%
農 道	269	270	1	0.4%	0.4%
林 道	119	119	0	0.2%	0.2%
宅 地	1,585	1,664	79	2.3%	2.4%
住 宅 地	897	956	59	1.3%	1.4%
工 業 用 地	121	137	16	0.2%	0.2%
その他の宅地	567	571	4	0.8%	0.8%
その他	1,828	1,795	▲33	2.6%	2.6%
饗庭野演習場	2,355	2,355	0	3.4%	3.4%
合 計	69,305	69,305	0	100%	100%

## 滋賀県都市計画基本方針（令和4年3月策定 滋賀県）

## ○ 目標年次【1】

令和3年を基準年として、おおむね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すものとします。

## ○ 人口動態【3－（2）】

本市における令和12年の人口は平成27年と比較し、20%未満の減少、また、令和12年における65歳以上人口の割合は40%以上を想定します。

## ○ 目指すべきまちづくりの方向性【5－（1）】

今後、少子化により人口が減少し、既成市街地の低密度化および中心市街地の空洞化の進行等により、道路・公共交通等のインフラに係る維持管理や運営効率の悪化などの問題が顕在化するおそれがあります。

- ・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します。
- ・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、それらを公共サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」の実現を目指します。
- ・災害ハザードエリアにおける立地規制や移動促進を図るとともに、宅地の嵩上げや河川整備等により居住地の安全性を高めることで、災害に強く・安全な拠点への人口集積・機能強化を図ります。

## ○ 都市の将来像【5－（2）】

- ・豊かな生活を実現できる社会（方向性1）
- ・便利で快適に生活できる社会（方向性2）
- ・安心して移動できる社会（方向性3）
- ・安全に暮らせる社会（方向性4）
- ・自然と共生する文化が育まれる社会（方向性5）

## ○ まちづくり施策の進め方【6－2】

## （ア）計画的な土地利用

## （1）持続可能な拠点形成のための土地利用

## ① 既成市街地における集積、誘導するエリアの設定と都市機能の誘導

- 市街地や公共交通の利用が容易なエリアにおいて、居住・生活サービス機能の誘導・集積を図る区域の明確化
- 広域的に影響を及ぼす大規模集客施設の市街地の拠点への立地誘導

## ② 既成市街地以外での市街地拡大抑制

- まとまりのある良好な市街地を形成し、無秩序な市街地拡大防止を図る地域において、区域区分による土地利用コントロールの実施
- 非線引き都市計画区域における特定用途制限地域の活用
- 市街化調整区域のバイパス沿線において、集客施設や居住・生活サービス施設など無秩序な立地を抑制することによる拠点の空洞化防止
- 他法令に基づく規制誘導手法を活用した重層的な土地利用の規制・誘導
- 居住・生活サービス機能の誘導・集積のための土地の確保が困難な拠点において、必要に応じて拠点に近接した区域での必要最小限かつ計画的な市街地の形成
- 市街化区域における市街化が見込まれない地域や人口減少により人口密度の低下が見込まれる地域、居住誘導区域外における立地規制により居住の誘導がなされた地域などにおける逆線引き（市街化区域から市街化調整区域への変更）の積極的な検討

## （2）多様な産業創出・農林業振興のための土地利用

- 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・主要路線沿いや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、必要に応じた新たな工業用地や物流拠点などを計画的に確保



- 工業用地や物流拠点などの確保に係る公的関与の状況等に応じた区域区分の随時見直しの実施
- 農林業を支え、県土の保全にも寄与している農林業に従事する方が居住する農山村集落を維持するための居住・日常生活サービス機能の誘導

(3) 安全なまちづくりのための土地利用

- 災害ハザードエリアにおける新たな開発・市街化の抑制
- 安全な土地利用および住まい方への誘導
- 安全な地域への居住や生活サービス機能の誘導

(イ) 計画的な都市施設の配置および整備、自然環境の保全

- 拠点における既存ストックの改変による居心地が良く歩きたくなる空間の形成など、官民連携による市街地整備やまちなかの居住・生活サービス機能の更新
- 駅前広場の整備や駐車施設の適切な配置、過度な自動車流入の抑制など公共交通結節点の機能強化・充実
- 都市公園の整備、機能強化、適切なマネジメント、官民連携によるにぎわい創出
- 大規模自然災害に備えた市街地の安全対策の推進
- 居住誘導区域外など居住を誘導しない区域において、居住環境の再構築や自然的環境への転換
- 防災・減災のための緑とオープンスペース（街路空間、緑地・公園、都市農地、水辺空間、民間空地など）の保全および確保
- 都市公園を核とした公園、広場、緑地等のオープンスペースの充実とネットワーク化、都市緑化の推進
- 農地や樹林地、水辺など身近な自然環境の保全
- 防災・減災、環境保全、地域振興など自然環境が有する多面的な機能の活用

○ 高島地域

● 地域の概要

高島地域は県北西部に位置し、豊かな自然環境や美しい景観を有する地域であり、その特性を活かしたまちづくりが進められ、レジャーシーズンを中心に多くの来訪者を集めている。

● 拠点の形成・都市機能の強化について

彦根長浜地域と連携しながら人口減少下においても、拠点ごとの個性ある魅力を強化するため、それぞれの都市機能の強化・集約化を図る。

● 拠点の形成・交通ネットワークとの連携について

南北方向のＪＲ湖西線が広域移動を支援し、利便性が高い公共交通軸が形成されている。公共交通利用者の確保に向け、交通連結点において地域拠点としての都市機能の維持を図るとともに、農業や地場産業をはじめとする既存産業や観光業、小売・サービス業等に対し地域活力の向上を図る。

これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通ネットワークの維持を図る。

● 市街地の形成について

点在する集落においては、地域の将来像や実情に応じ、予約乗合タクシーなど移動手段の確保や日常生活に必要な物品等の購入・確保を可能とする拠点と集落間との移動を支援することにより、集落の活力を維持する。

● 郊外部・農村部について

郊外部では、農林漁業地が近接し、一体的な環境を形成する集落の維持と、日常サービス機能の確保や地域の個性、魅力の向上、コミュニティの継承などに努める。

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和2年3月改訂 滋賀県）

## ○ 目標年次【1 1-1 (1)】

平成27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15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年後の令和12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15年以内に整備するものを目標とする。

## ○ 都市づくりの基本理念【1 1-2 (3)】

- ・都市機能の集約化とコンパクト・プラス・ネットワークの実現化促進
- ・地域の豊かな自然、歴史・文化的特性とともに暮らせるまちづくり
- ・交流促進による活力あるまちづくり
- ・地域資源を活かした多様な産業構造のまちづくり
- ・いきいきした暮らしを支えるまちづくり
- ・安全・安心なまちづくり

## ○ 区域区分の決定の有無【2 2-1】

本都市計画区域においては、これまで大規模な工業進出や過度な人口集積等はみられず、これまで市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定めてこなかった。今後、JR湖西線のダイヤの充実や一般国道161号の整備がある程度進んでも、人口の増加や大規模な企業立地等はあまり見込めないものと予測される。

また、非線引き都市計画区域の用途地域指定のない地域（白地地域）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況の地形条件等から開発行為は制限を受けている区域が多い。

そのため、今後も急激かつ無秩序な市街化の進行は推測しがたいため、区域区分を定めないものとする。

ただし、将来社会情勢の変化等により必要性が生じた場合は、区域区分を検討する。

## ○ 目標年次の人口【2 2-2】

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。

## 【おおむねの人口】

年 次 区 分	平成27年 (基準年)	令和12年 (15年後)
都市計画区域内人口	44.7千人	おおむね37.7千人

## ○ 主要用途の配置の方針【3 3-1 (1)】

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。

用途の配置については、都市機能を維持増進し、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高島市都市計画マスタープラン等に等に基づき、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。

## ①商業・業務地

JR湖西線のマキノ駅、近江今津駅、新旭駅、安曇川駅、近江高島駅のそれぞれの周辺および市役所の各支所周辺には業務地の配置を図り、マキノ町高木浜一丁目、今津町今津、安曇川町中央・末広、勝野の主要道路沿い等の既存商店街周辺等において、商業地の配置を図り、道路等基盤施設の整備・充実と商業・業務機能の連携を促進する。

## ②工業地

本区域では、小規模から中規模な工業がマキノ町西浜・今津町南新保、安曇川町三尾里・西万木等に立地するとともに、安曇川町には扇骨等、新旭町にはクレープ織物等の地場産業も立地している。これらの既存工業地では、立地条件の充実や周辺環境との調和等から今後こうした環境の維持を図るよう工業地を配置する。

### ③住宅地

既存市街地や市街地周辺の農家住宅が点在する集落地区等について、琵琶湖や農地、山林等の豊かな自然環境と調和した、ゆとりと潤いのある良好な住宅地の配置を図る。また、防犯にも配慮し、住み続けたい人が住み続けられ、また、京阪神圏等への通勤者やＵＩＪターンにも対応した住宅地の形成を図る。

## ○ 交通施設の整備の方針【3 3-2 (1)】

### ① 基本方針

#### ● 広域交通ネットワークの充実・強化

京阪神圏をはじめとする本区域外の地域との交流を円滑にし、観光振興や通勤利便の向上や定住促進等による地域活性化を図るため、一般国道１６１号や３０３号等の整備促進やＪＲ湖西線のダイヤの充実など広域交通ネットワークの充実・強化に努める。また、湖上交通の活用について研究する。

#### ● 主要幹線道路につながる道路網の形成

本区域の都市構造は、ＪＲ湖西線のマキノ駅、近江今津駅、新旭駅、安曇川駅、近江高島駅のそれぞれの周辺にある市街地を、一般国道１６１号が連結するように延びている。各市街地での円滑な交通処理と安全で快適な都市生活を支えるため、一般国道１６１号と市街地とを結ぶ道路をはじめ、生活関連施設、観光資源等を連結する道路のネットワーク整備を図る。

#### ● ゆとりと潤いのある道路網の整備

琵琶湖湖岸部をはじめとする豊かな水辺、本区域西側に広がる山林、その間に挟まれた農地など、琵琶湖周辺の自然や趣のある環境からゆとりや潤いが感じられるよう、水泳場、キャンプ場、レクリエーション施設等の地域資源との連携を考慮し、自転車や歩行者にも配慮した道路整備を進める。

#### ● 利用しやすい公共交通体系の確立

円滑な都市活動を実現するためには、大量・中量輸送機関である鉄道やバスによる適切な交通サービスの確保が重要である。利便性を高めるため、鉄道の輸送力増強や鉄道駅、福祉施設、商業施設、観光施設等を結ぶバス路線の維持・充実を図る。また、防犯にも配慮した施設の整備、ユニバーサルデザインによる公共交通機関と道路のネットワークの形成、公共交通の利用を促進する新たなサービス提供についても検討する。

## ②主要な施設の配置、整備の方針

### a) 道路

- ・ 広域幹線道路である一般国道１６１号の整備を促進する。
- ・ 市街地の骨格を形成する都市計画道路の整備を促進する。
- ・ ＪＲ湖西線の主要駅や駅前広場、主要施設の周辺部を中心に、人に優しい道路整備を進める。

### b) 鉄道、バス等

- ・ ＪＲ湖西線およびバス等の公共交通機関の利便性向上を促進する。
- ・ ＪＲ湖西線各駅のバリアフリー化を推進する。

これらの上位計画等から本市のまちづくりの位置づけと方向性をまとめると次のようになります。

② 将来目標像とまちづくり方針

ア. 将来目標像

【水と緑 人のいきかう 高島市】

豊かな自然に抱かれながら、いきいきとした人々の活動や交流による、元気で活発なまちを将来目標像とします。

イ. まちづくり方針

【高島の「恵み」と「誇り」を最大化！！】

—住みたい、住み続けたいまちの実現—

高島市の魅力である水と緑を守り、その暮らしから生まれる恵みを大切にしながら、高島市に誇りが持てるまちづくりを進めることにより、高島市の『たからもの』を最大化して、住みたい、住み続けたいまちの実現を目指します。

ウ. 高島の魅力が活かせる土地利用の推進

- ・ 行政と市民が一体となった協議体制の構築
- ・ 人口減少に伴う地域の空洞化への対応
- ・ 高齢者や障害のある方の生活利便性への対応
- ・ 定住や移住を促進するための望ましい市街地形成
- ・ 高島らしさを維持するための無秩序な開発の抑制



### 3 広域的位置づけ

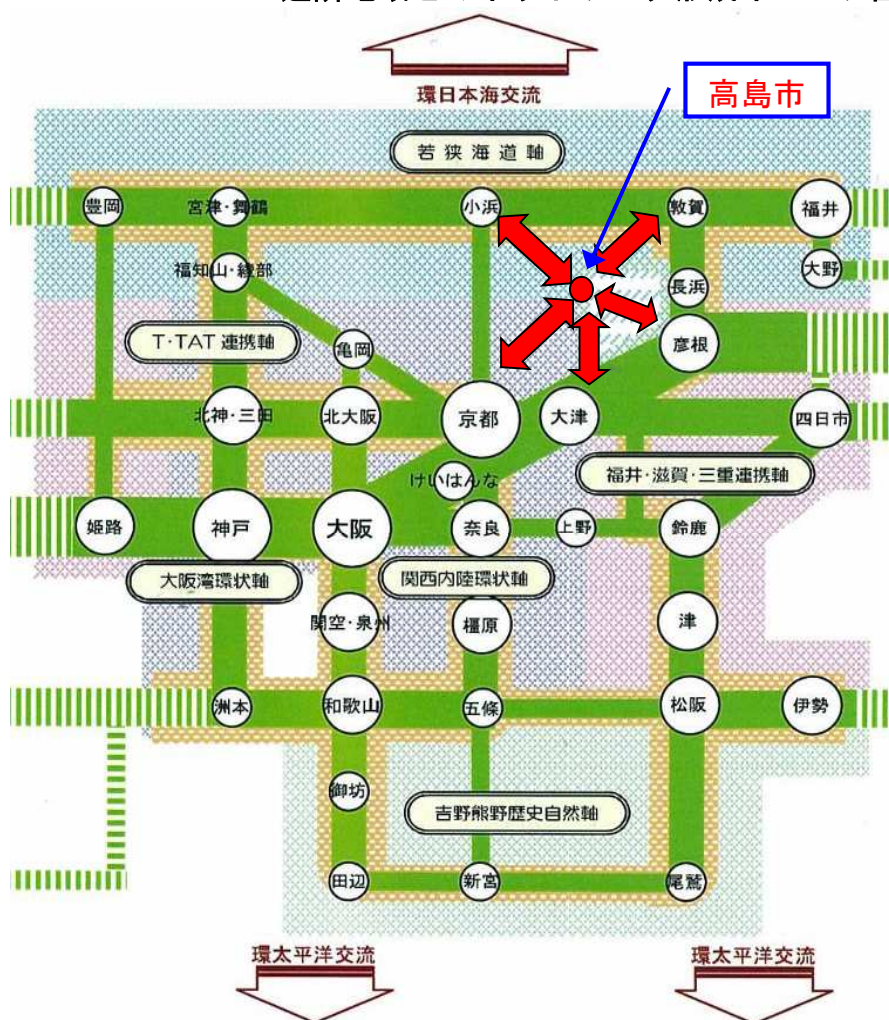
#### (1) 日本海地域と京阪神圏を結ぶ交通ネットワークの充実が求められる地域

本市は、古くから京都・奈良方面と日本海方面を結ぶ街道や湖上交通の要衝にあり、人・モノ・情報の交流によって地域が発展してきました。

立ち遅れていた道路網や鉄道、バスなどの公共交通機関の整備は、京阪神、北陸圏とのネットワーク形成により、一定水準が維持されるようになりましたが、市民へのアンケート調査によると「道路整備が必要」、「鉄道やバスの便が良くない」とする意見が数多くあります。

今後は、京阪神圏はもとより敦賀市をはじめとする日本海地域や長浜市等との交流強化に向けて、道路および公共交通基盤の整備の充実を図っていく必要があります。

「近隣地域とのネットワーク形成イメージ図」



出典：近畿圏整備計画（めざすべき圏域構造：多核格子構造）を加工



(2) 多核ネットワークの拠点にふさわしい地域魅力の充実と発信が求められる地域

本市には、琵琶湖や関西百名山である赤坂山、安曇川に代表される変化に富む雄大な自然をはじめ、里山と農地、湧水などと人々の暮らしが調和した地域固有の生活文化、白鬚神社などの日本遺産、メタセコイア並木などの各種百選選定地、スキー場、温泉など魅力ある潜在的な地域資源も数多く存在し、また、近年はアウトドアブームによるグランピング施設の増加や「ビワイチ」の普及、会員制リゾートホテルの開業もあり、年間約400万人の観光客が訪れています。

今後は、市内での地域資源のネットワークの形成を図るとともに、地域の自然や歴史などをもとに、他都市に誇れる地域の魅力づくりと他都市とのイベント共催や地域情報の共同発信などを、今まで以上に、市と県の枠組みを超えて取り組んでいく必要があります。

## 4 都市づくりの課題

上位計画から見た都市づくりの位置付けと方向性および都市の現状を踏まえた本市の都市づくりの課題は、次のように整理されます。

### (1) 安全で魅力ある生活基盤づくり

#### ① 賑わいのある都市拠点の形成と市街地整備の推進

既存の市街地では、賑わいの再生や活性化に取り組むとともに、幹線道路沿線では、秩序ある土地利用を実現するための規制・誘導に取り組むことが求められます。

#### ② 都市の魅力を創出する質の高い生活基盤施設の充実

道路や公共交通網の整備が遅れており、道路網の整備と交通の利便性の向上により、暮らしやすい都市づくりを図る必要があります。

#### ③ 安全・安心な地域づくり

気候変動等による将来的な影響および断層など土地に潜在する災害リスクを考慮した適正な土地利用を誘導するとともに、安全で安心な市民生活を確保するため、災害に強い都市づくりや防犯対策の充実に取り組む必要があります。

### (2) 地域の活性化と土地利用の適正な管理

#### ① 市域全体の適正な土地利用の誘導

J R新旭駅や安曇川駅周辺では若者の転入があるものの、他の地域では人口の流出が進み、商業施設などの郊外移転により、駅を中心とした用途地域では空洞化が進行しています。このことからJ R駅周辺において生活に必要な生活サービス施設等の都市機能の充実を図り、居住環境の向上と併せて人口の集積を高める必要があります。

#### ② 鉄道、道路を活かした人・モノの交流促進

J R湖西線のダイヤの充実などによる利便性の向上および国道161号バイパスの全線供用の早期実現による広域交通機能の向上を図ることを通じた、人、モノ、情報の交流促進が求められています。

#### ③ 豊かな自然環境と多様な生態環境とが共生する持続可能な都市づくり

野鳥や魚・虫などと、それらが生息する豊かな自然環境と多様な都市活動とが融合し、発展する都市づくりを推進する必要があります。

### (3) 地域の魅力の維持・向上

#### ① 歴史文化遺産の保全と活用

歴史文化遺産が豊富にあり、これらを都市づくりに活用しながら、地域の魅力を高めていく必要があります。

② 地域に調和した都市景観の創造

豊かな自然環境や歴史、生活文化等により、高島らしい景観が形成されています。これらの景観保全に努めるとともに、これらと調和した新たな都市景観の創造に努める必要があります。

③ ゆとりある居住環境の維持・向上と定住化の促進

豊かな自然環境に囲まれたゆとりある住宅地が形成されており、これらの良好な居住環境の維持・向上とともに、良質な住宅地の確保および未利用地の有効活用等による定住化の促進を図る必要があります。

また、空き家の増加は景観や安全面を損なう恐れがあるため、移住などの居住利用のほか、店舗や市民活動拠点など多面的な活用を図る必要があります。

さらに、移住・定住人口の増加や地域活性化を進めるため、関係者と連携し、関西都市圏と本市をつなぐ新しい人の流れを創出する必要があります。

## 第3章 都市づくり構想

### 1 都市づくりの基本理念と基本目標

#### (1) 基本理念

本市の陸地面積の7割を占める広大な森林は、母なる湖・琵琶湖の水源地です。山々が育む清水は、いくつもの谷や川筋から河川に合流し、生きとしいける万物の命の糧となり琵琶湖へと流れていきます。

この源流から琵琶湖までの壮大な流れは、地域固有の産業と生活文化の礎となり、四季折々の風景や安らぎのある居住空間を提供してきました。

高島市の都市づくりの将来像は、新市建設計画および高島市総合計画の『水と緑 人のいきかう 高島市』を基本目標としており、これからの都市づくりにおいても、こうした理念に基づきながら、高島市の地域特性を最大限にいかしたメリハリのある土地利用を進め、農村地域型の生活関連サービスの集積化等を目指した都市基盤を整備していく必要があります。

そのためには、基盤となるまちと地域、地域と都市間の交流を高める有機的な交通ネットワークの整備が重要な鍵となります。

こうしたことから、本都市計画マスタープランにおいて、安全安心で住みたい街、元気で健康なまちをめざして、都市づくり基本理念を次のとおりとします。

#### 《都市づくりの基本理念》

さとやま さとすみ さとうみ ゆい  
里山・里住・里湖をつなぐ結の都市づくり  
～ 住みたいまち びわ湖源流の郷たかしま ～

#### ※ 結の都市づくり

人とひと、地域とまちを交流などにより、しっかりと結ぶことで活力ある都市を目指します。

#### (2) 基本目標

都市づくりの基本目標を次のとおりとします。

##### ① 土地利用の拠点形成とバランスのとれた都市づくり

本市は、京阪神の大都市圏が通勤圏になる恵まれた立地条件と、豊かな自然環境が実感できる大変恵まれた地理的条件を備えています。

こうしたなかで、JR湖西線の駅周辺を核として都市整備が進んでおり、土地利用は概ね用途設定に基づき開発が進められていますが、周辺地域への無秩序な市街地の拡大は、中心市街地の空洞化や既成市街地の低密度の要因

となります。

こうしたことから、既成市街地での暮らしやすさを基本に都市的機能の高度化を図るとともに、コンパクトで秩序ある市街地の形成や都市機能の充実が求められています。

また、それぞれの地域がもつ歴史文化をはじめ、人的、物的資源を尊重し、活かしながら市民、民間企業・機関団体との協働のもとに各地域のバランスの取れた都市づくりを進めます。

## ② 人とひと、地域とまちが行き交う交流の都市づくり

市内を走る幹線道路は、国道161号、303号および367号で、それぞれ近隣府県をつなぐ大動脈となっています。これらの道路は、広域的な産業活動や災害時における緊急輸送道路として、本市の発展に大変重要な役割を担っています。

また、JR湖西線や路線バス、コミュニティバス、乗合タクシーは、通勤・通学をはじめ、通院や買い物など日々の生活を支える重要な交通手段といえます。

本市の活力を維持向上させるうえで、人、モノ、情報の交流は、その根幹をなすものであり、これらの都市間交流や地域内移動を支える国道、県道等の道路網や鉄道などの交通基盤の充実と利便性の向上が重要な課題となります。

このため、防災、教育および福祉など多方面から求められる道路網の充実および鉄道輸送力の強化に加え、他の交通網との連携および駅周辺でのバリアフリー化の促進など、都市機能を整備することを通じて、都市間交流や地域内移動の活発化を図ります。

## ③ 恵まれた自然や歴史と地域文化を活かした都市づくり

本市は、山々のみどり、里山や丘陵をぬう清らかな河川、琵琶湖へと広がる広大な田野など、変化に富む地形と四季折々の風景、多様な自然の営みがあり、さまざまな生き物や植生、生態系が生息しています。そして、こうした天与の恵みに支えられ、培われた高島ならではの生活文化があります。

なかでも、針江のかばた、畑の棚田、マキノ西部地域の里山、海津の湖辺風景などは自然との共生を通して生まれた地域文化そのものといえます。

自然と人の悠久の営みのなかで形成された個性的な街並みや風景、生活文化といった資産は、その地域の質的豊かさを示すバロメーターであり、日本百選として高く評価されていることから、永く後世に残すべき貴重な財産といえます。

こうしたことから、これまで地域の人々が培ってきた文化的蓄積や生活スタイル、景観等を保全し、地域の誇りとして都市づくりに活かしていきます。

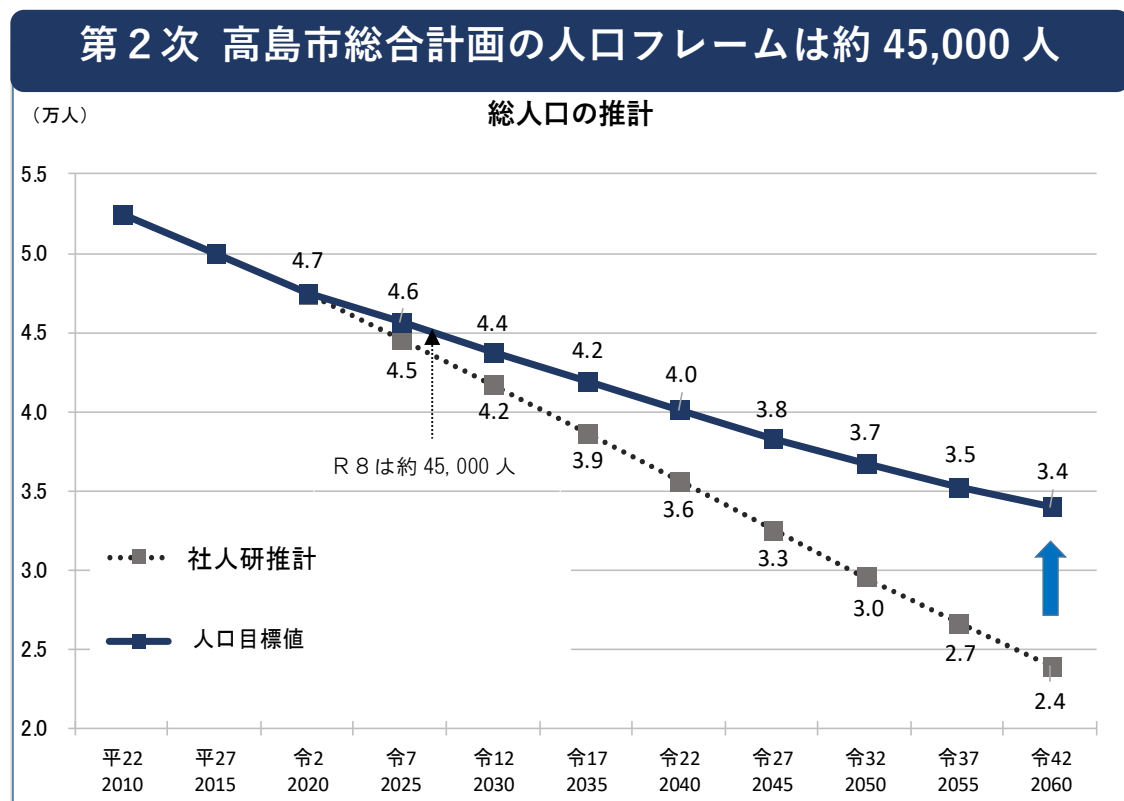
## 2 将来の人口展望

### (1) 人口フレーム

本市の人口は、令和2年に50,000人を割り込み、令和2年の国勢調査をもとにした国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」）の推計では、令和17年には40,000人を、令和32年には30,000人を割り込むとされ、市による推計によると令和2年の人口46,377人が、令和27年に30,509人、令和47年に18,295人まで減少する推計結果となりました。

市ではこれを踏まえて、第2次高島市総合計画（後期基本計画）との整合を図りつつ、人口減少の抑制と年代バランスのとれた人口構成を目指し、令和7年1月に「第3期高島市総合戦略（デジタル田園都市構想総合戦略）」を策定しました。これに基づき、「高島市総合計画では、期間終了時である令和8年度の人口フレームを45,000人に設定します。

このため、本計画においては、都市計画区域内における目標人口を総合計画に示す令和8年度の4.5万人の約90%である4.05万人と推定し、その後の少子高齢化の進展などを考慮して設定します。



### (2) 土地利用フレーム

本市の特色である恵まれた自然環境や美しい景観の保全を基本としながら、将来の人口動静や生活意識の変遷をも見据えつつ、市街地の分散的な拡大の抑制と有機的な土地利用を図るため、土地利用フレームを次のとおりとします。



## ① 用途地域について

用途指定がなされた土地にあつては、適正な土地利用を図るとともに、駅前等の人口集積地においては、周辺の住環境との調和に配慮しながら、市街化を視野に入れた秩序ある都市づくりを進めます。

なお、指定された用途と現況に差がある地域については、将来を展望し見直しを図ります。

## ② 用途地域を除く都市計画区域について

## ア．農村地域について

農業振興地域の農用地区域については、今後も優良農地として保全することを基本にするとともに、白地地域については、工場立地等の社会的要請に応えつつ、土地利用の転換にあたっては、生態系や水環境、周辺の住環境への影響などを総合的に判断した上で、慎重な配慮のもと適宜適切な見直しを進めます。

## イ．森林地域について

森林地域については、森林のもつ公益的機能を損なうことのないよう適正な森林整備の実施や木材生産をはじめレクリエーションや体験学習などの自然とのふれあいの場として活用するとともに、周辺環境や景観に配慮した整備と保全に努めます。

## ウ．琵琶湖岸地域について

琵琶湖岸地域については、自然環境と景観の保全、活用に努めます。特に、用途地域内については、快適な住環境を目指し、住居系用途を配置することとし、景観に配慮した自然と調和した街並みづくりを図ります。

### 3 将来の都市構造形成の考え方

本市域は、琵琶湖沿いの平坦地に田園地帯と市街地が広がり、さらにその後背には、里山や森林が連なる山、里、川が程よく調和したバランスのある地形を形成しています。

また、その間には山間部を源とする知内川、百瀬川、石田川や安曇川、鴨川等の主要河川が、平坦地を分断するように琵琶湖に伸びており、これらの湖岸沿い一帯の広大な空間に都市計画区域が設定され、さらに、主要河川の間に用途地域が構成されています。

このような地形的背景から、中心となる市街地が複数存在し、一極集中型の市街地が形成しにくいものとなっています。

このため、本市においては、特定の市街地にさまざまな都市機能を集積させるのではなく、旧町村で形成されてきた地域の顔ともいえる市街地をもとに、これらの個性を活かし、拠点と周辺地域を交通ネットワークで有機的に連携させていく、いわば、「拠点連携型の都市」を創り上げていくことが望ましいと考えます。

そうした観点から、その骨格となる将来の都市構造を次のような軸と拠点により示します。

#### (1) 都市軸

##### ① 道路軸

この軸線は、国道161号および303号とその沿道より構成します。

これらの軸線は、大津市と京阪神および長浜市や敦賀、福井、北陸地域等を結び、産業活動や市民生活を支える幹線道路として、また、災害時の緊急輸送道路として重要な使命を担っています。

このため、文化、産業、観光等の広域的な人・モノの交流の活発化に向けて、関係道路網の整備促進に努めます。

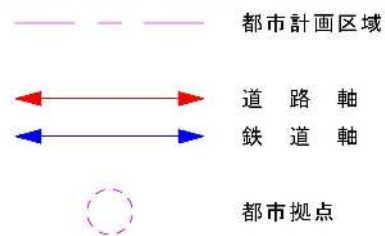
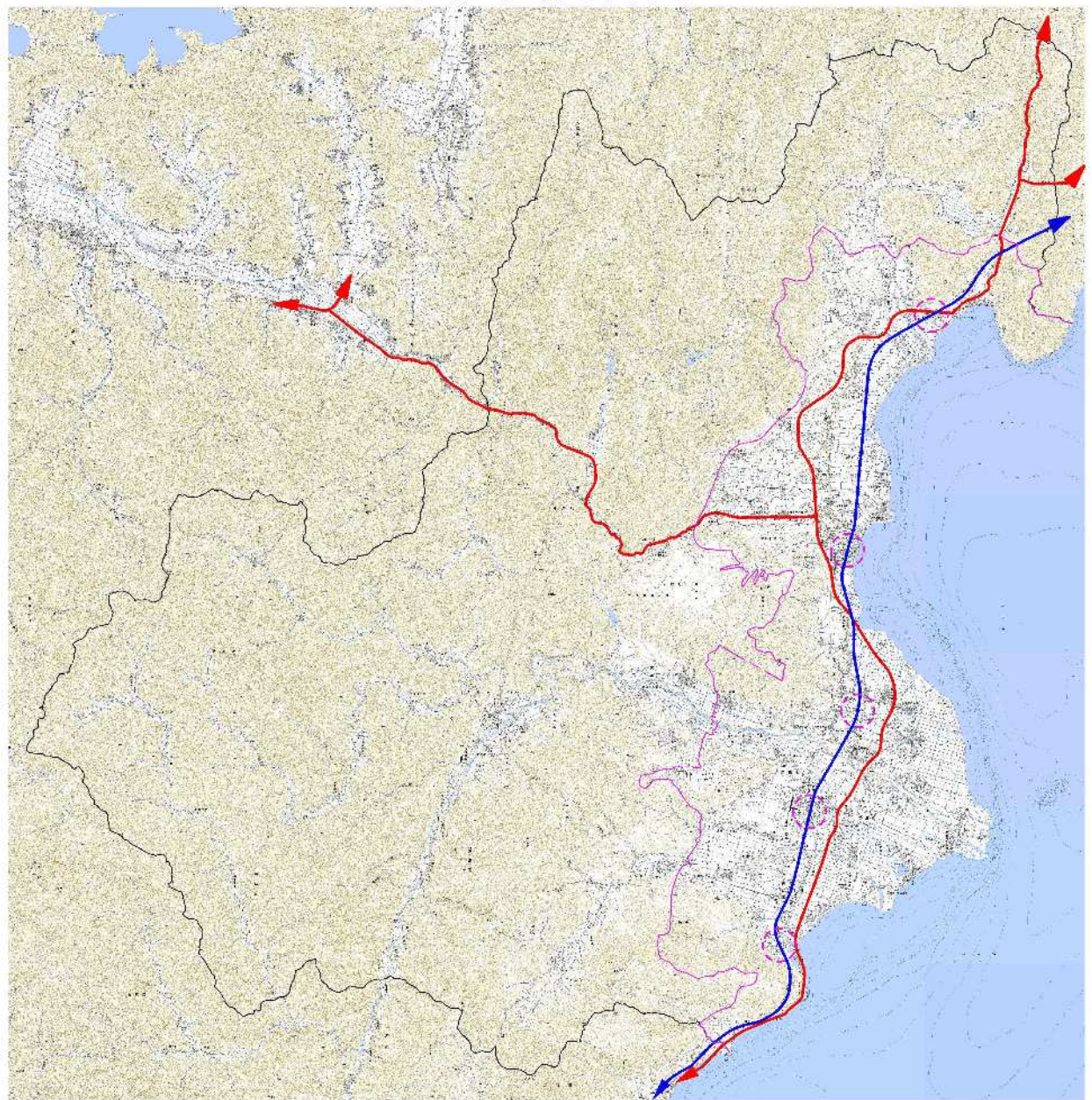
##### ② 鉄道軸

この軸線は、JR湖西線と各駅周辺施設により構成します。

JR湖西線は、通勤・通学の利便性や観光客等の一層の交流促進を図るため、ダイヤの充実や安定運行等輸送力の強化に向けて、関係機関への働きかけを強めます。

また、駅周辺施設のバリアフリー化などにより、安全で誰もが使いやすい施設整備を進めます。

『都市構造図』





## (2) 都市拠点

以下の拠点の内、ＪＲの各駅周辺では、開通後土地区画整理事業が実施されてきましたが、各事業地においては、今日なお、空き地等が多く見られることから、各種施策や事業との連携を図りながら、住宅・商業店舗・事業所等の立地誘導を進めます。

### ① 自然活動と文化的景観保全の拠点（ＪＲマキノ駅周辺）

ＪＲマキノ駅周辺は、日本のさまざまな百選に選ばれたスポットが数多く点在しています。

また、メタセコイア並木やマキノ高原、高島トレイルなどでの高原レクリエーション活動や山歩きをはじめ、海津、西浜、高木浜、知内地区での自然観察や歴史散策などマキノ地域ならではの景勝地や野外スポーツなど、地域文化活動の拠点があります。

こうした地域固有の資源をもとに、人が行き交う賑わいを創出するため、駅前景観の保全と公共交通の結節機能の向上を進めます。

### ② 都市集積と交流拠点（ＪＲ近江今津駅周辺および今津港周辺）

ＪＲ近江今津駅周辺および今津港周辺は、鉄道、路線バスおよび湖上輸送の結節点です。また今津港は災害時における輸送拠点として重要な役割を担います。

本地域は、もともと、国・県の公的施設の集積や高等学校の立地など人の動きが多いこともあって、浜通りや駅周辺を中心に商店街等が形成されてきましたが、近年は県道安曇川今津線沿いに、ホテルや大型量販店、ドラッグストア等が出店しています。

近江今津駅周辺については、北陸新幹線の金沢から敦賀間の開業に伴い、京阪神・北陸地域などから敦賀に向かう新たな人の流れが起こり、特急列車の停車駅である近江今津駅に新たな人の流れを取り込むための環境づくりを進めます。

### ③ 産業・生活拠点（ＪＲ新旭駅周辺）

ＪＲ新旭駅周辺は、大型量販店や銀行、市役所などが立地するほか、土地区画整理事業地を中心とした民間の住宅建築が進み、街並み整備と人口の集積が図られてきました。

また、繊維関係や扇骨などの地場産業をはじめ、近年、電気や工作機械などの組み立て加工企業の立地が進み、産業基盤の充実が図られつつあります。

こうした地域特性をさらに発展させるため、地場産業を活かした新規起業者の育成と新たな企業進出を誘導するための環境整備のほか、生活拠点としての

質の向上や充実を図ります。

#### ④ 商業・文化拠点（ＪＲ安曇川駅周辺）

ＪＲ安曇川駅周辺は、大型量販店を核とした商業機能の集積と土地区画整理事業地を中心としたマンション等の住宅開発、中江藤樹の生誕地としての歴史的存在感、高等学校の立地等により賑わいのある都市づくりが進められてきました。

近年、こうした駅周辺での賑わいは、大型量販店の移転や道の駅「藤樹の里あどがわ」といった新たな商業施設の立地により、国道１６１号沿いに軸線が移り、人・モノの流れが大きく変化してきました。

また、この周辺には中江藤樹・たかしまミュージアム、文化芸術会館、図書館といった文化施設等が集積していることから、交通の利便性の向上や歩行者動線の安全性の確保が求められています。

今後は、駅前周辺への人の流れの回復、再生を図ります。

#### ⑤ 医療・福祉拠点（ＪＲ近江高島駅周辺）

ＪＲ近江高島駅周辺では、高島市民病院を核に市内の医療拠点としての都市づくりが、大溝城の城下町としての風格ある街並みを大事にしながら、進められてきました。

これからは、市民病院や陽光の里など医療・福祉としての都市づくりに向けて、乙女ヶ池周辺の自然環境や大溝一帯の文化的景観、日本遺産である白鬚神社等との調和を重視しながら、医療・福祉拠点としての市街地の形成を進めます。

## 4 都市づくりの方針

すべての市民が暮らしやすく、外出しやすいまちづくりを目指し、公共交通機関や多くの市民が利用する民間建築物、道路、公園などユニバーサルデザインの理念に基づく整備・改修・推進に努めることとします。

### (1) 都市的土地利用誘導の方針

用途地域については、既存の用途地域に余裕が見られるものの、企業誘致や商工業の推進、また、良好な住環境を整備するために用途地域の見直し等を行いません。

また、各地域内に点在する低・未利用地の整備、有効活用を前提として、以下のような方針のもとに取り組みを進めます。

#### ① 住居地域

都市計画区域の用途地域は、土地区画整理事業区域を中心に、主に低層住宅を誘導する第1種低層住居専用地域を設定し、より良い住環境の保全と創出に努めます。

その他の市街地とその周辺の農家住宅が点在する集落等においては、住宅、商工業施設などが混在することから、自然環境と調和したゆとりと潤いの感じられる市街地や集落地の形成を図ります。

なお、住宅の新築に際しては、建築基準法等の諸法令に基づいて適切な住宅整備を進めるとともに、既存建築物のうち、耐震化が必要なものについては、『高島市既存建築物耐震改修促進計画』により、住宅の耐震・バリアフリー改修等を進めます。

今後も、それぞれの地域における誘導方針を基本とし、市の景観計画で定める文化的景観地区や水辺景観地区につきましては、その方針とも整合を図りながら、良好な住環境の保全形成を図ります。

#### ア. マキノ地域

住居系用途地域は、駅前の商業系用途を囲む形で、国道161号から湖岸まで広がっています。大部分は第1種住居地域であり、知内川沿いのJR湖西線東側については、低層住宅の良好な環境を守るため、第1種低層住居専用地域を配置し、また、知内川沿いのJR湖西線西側とJRマキノ駅東側に広がる近隣商業地域の北東には、中高層住宅の良好な環境を守るため、第1種中高層住居専用地域を配置しています。更に知内川沿いの湖岸には、住宅の環境を守るため、第2種住居地域を配置するとともに、良好な住環境の保全とリゾート関連施設の適切な立地誘導を図るため、平成8年6月に「西浜高木地区 地区計画」が都市計画決定され、周辺リゾート環境との調和ならびに景観の保持が図られています。



## イ. 今津地域

住居系用途地域は、駅前の商業系用途と絡み合う形で都市計画道路やＪＲ湖西線沿いに大きく広がっています。大部分は第１種住居地域であり、松陽台地区、県道海津今津線北側のＪＲ湖西線西側、国道１６１号東側の県道海津今津線沿線には、低層住宅の良好な環境を守るため、第１種低層住居専用地域を配置し、また、今津川沿いのＪＲ湖西線の両側と、市道大供線西側の天神地区には、中高層住宅の良好な環境を守るため、第１種中高層住居専用地域を配置しています。更に、石田川河口部の右岸には、住宅の環境を守るため、第２種住居地域を配置しています。

## ウ. 新旭地域

住居系用途地域は、駅前の商業系用途を囲む形でＪＲ湖西線の両側に広がっています。大部分は第１種住居地域であり、ＪＲ湖西線の西側の第１種住居地域に囲まれる形で、低層住宅の良好な環境を守るため、第１種低層住居専用地域を配置しています。また、安井川地区には、中高層住宅の良好な環境を守るため、第１種中高層住居専用地域を配置し、県営住宅や航空自衛隊の官舎が建てられています。

今後も、こうした誘導方針を基本とし、良好な住環境の保全形成を図ります。

## エ. 安曇川地域

住居系用途地域は、駅前の商業系用途を囲む形で都市計画道路やＪＲ湖西線沿いに大きく広がっています。大部分は第１種住居地域であり、都市計画道路五番領川島線南側のＪＲ湖西線両側に低層住宅の良好な環境を守るため、第１種低層住居専用地域を配置しています。また、ＪＲ安曇川駅西側に広がる商業系用途地域の南西に、中高層住宅の良好な環境を守るため、第１種中高層住居専用地域を配置しています。

## オ. 高島地域

住居系用途地域は、駅前の商業系用途を囲む形で都市計画道路やＪＲ湖西線沿いに大きく広がっています。大部分は第１種住居地域であり、乙女ヶ池の南西や、都市計画道路打下永田線沿線に低層住宅の良好な環境を守るため、第１種低層住居専用地域を配置しています。また、都市計画道路打下永田線沿線西側、県道畑勝野線南側に、中高層住宅の良好な環境を守るため、第１種中高層住居専用地域を配置しています。更に、国道１６１号沿いに、商業施設や工場などと、これと調和した居住の環境を保護するため、準住居地域を配置しています。

## ② 商業地域

J R湖西線の駅周辺地域や県道等の幹線道路沿線地域では、住環境との整合性に配慮しながら、商業・業務機能の集積が図られるよう近隣商業地域および商業地域などを適正に配置します。

### ア. マキノ地域

商業系用途地域は、J Rマキノ駅前に配置しています。大部分は近隣商業地域であり、駅前に一部商業地域を配置しています。空き店舗や店舗移転等による空洞化が見られますが、これまでどおり駅前を中心とした商業施設などの立地誘導を図ります。

### イ. 今津地域

商業系用途地域は、J R近江今津駅両側と県道安曇川今津線沿線を北方面に広がっています。大部分は近隣商業地域であり、駅前には商業地域を配置しています。駅前の商業地域では、空洞化が見られますが、これまでどおり駅前を中心とした商業施設などの立地誘導や商店街等の創出を図ります。

### ウ. 新旭地域

商業系用途地域は、J R新旭駅両側に広がっており、銀行、飲食店、事務所など商業等業務の利便増進を図るため商業地域を駅の西側に配置し、また、近隣の住民が日用品の買物をする店舗等業務の利便増進を図るため近隣商業地域を駅の両側に配置しています。

今後も、こうした誘導方針を基本とし商業施設などの立地誘導を図ります。

### エ. 安曇川地域

商業系用途地域は、J R安曇川駅両側に広がっており、大部分が近隣商業地域であり、近隣商業地域に挟まれる形で商業地域を配置しています。

駅前の商業地域では、大型商業施設の移転等により、空洞化が見られる一方、国道161号沿いの準工業地域などへの拡大が見られますが、これまでどおり駅前を中心とした商業施設などの立地誘導や商店街等の創出を図ります。

### オ. 高島地域

商業系用途地域は、J R高島駅両側から県道高島停車場線沿線に広がっており、全てが近隣商業地域です。この地域は、昔からの商店街でありましたが、空き店舗等により空洞化が見られる中、中心市街地活性化事業（高

島ビレッジ構想)により、商店街の活性化が図られています。しかしながら、まちの中心部へのアクセス手段が少ないため、多数訪れる観光客等をまちの中心部に引き込む仕組みに課題があります。

住民にも来訪者にも魅力ある空間形成に努め、相互が利用できる商店街等の創出を図ります。

### ③ 工業地域

工業振興を図るため、工業地域、準工業地域を配置するとともに、扇骨や繊維等の地場産業の振興に向けて、特別工業地区を配置します。

既存の工業地域、準工業地域においては、工場等の閉鎖により土地の利用形態が変更されるケースが見受けられることから、他の事業所との整合等に配慮しながら用途地域の見直しや地区計画制度の活用を図ります。

また、これらの地域においては、企業立地の動向に迅速かつ的確に対応できるよう土地の活用実態やインフラ整備の状況、他法令との調整の可能性、更には地元意向等を勘案しながら工業適地として内外に広くアピールするとともに、市の企業活動支援事業の補助制度をより効果的に活用し、立地の誘導に努めます。

一方、集落・住宅地近隣の既存工業地や工業団地においては、周辺の住環境や営農環境との調和に配慮して操業されるよう指導に努めるとともに、敷地の緑化等によって、周辺環境と調和した景観形成が進むよう誘導を図ります。

また、集落・住宅地近隣の低・未利用地のうち、開発の可能性の高い小規模用地についても、他法令との調整の可能性、地元意向等を勘案し、適宜、工場適地として情報発信し、企業の誘致に努めるとともに、雇用の安定と確保を図ります。

今後におきましても、それぞれの地域における誘導方針を基本とし、工業施設などの立地誘導を図るとともに、特別工業地区が設定されている地区にあっては、地場産業の育成等に配慮しながら、住環境の悪化を招く恐れのない工場等の立地誘導を図ります。

#### ア. マキノ地域

工業系用途地域は、ＪＲマキノ駅北東側の国道１６１号沿いに準工業地域を配置しています。

今後は、住環境の悪化を招く恐れのない工場や観光施設等を積極的に誘致するため、滋賀県産業用地開発事業の選定により、ＪＲ湖西線沿線に工業系用途地域の拡大を進めます。

#### イ. 今津地域

工業系用途地域は、石田川南側のＪＲ湖西線東側に、工業の利便増進を図るため、工業地域を配置しています。また、駅前の商業地域の南側の県道安曇川今津線沿線に準工業地域を配置しています。

今後も、こうした誘導方針を基本とし、工業施設などの立地誘導を図ります。

#### ウ. 新旭地域

工業系用途地域は、県道高島大津線沿線とＪＲ湖西線東側に準工業地域を配置しています。その内、県道高島大津線沿線を除き、地場産業の育成を図るとともにその周辺的生活環境を保全することを目的とし、特別工業地区に設定しています。

今後も、地場産業の育成等に配慮しながら、住環境の悪化を招く恐れのない工場等の立地誘導を図ります。また、県道安曇川今津線沿線の今津地域との境から南側の高島浄化センター付近については、工業系用途地域への設定を進めます。

#### エ. 安曇川地域

工業系用途地域は、国道１６１号と県道高島大津線の両側に大きく広がっており、大部分は準工業地域であり、その内、県道高島大津線沿線を除き、地場産業の育成を図るとともにその周辺的生活環境を保全することを目的とし、特別工業地区に設定しています。また、駅の南東については工業の利便増進を図るため、工業地域を配置しています。

今後は、青柳地区の国道１６１号沿線から東方面にかけて、工業等の企業誘致の適地と考えられることや、国道沿線については、大型小売店やコンビニエンスストア等の出店が見込まれることから、工業系用途地域への設定を進めます。

#### オ. 高島地域

工業系用途地域は、国道１６１号と県道畑勝野線の交点付近に、主に軽工業の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図るため準工業地域を配置しています。

今後も、こうした誘導方針を基本とし、工業施設などの立地誘導を図ります。

### (2) 市街地および集落整備の方針

#### ① 土地区画整理事業区域内の空き地等の活用促進

ＪＲ湖西線の各駅周辺においては、これまで土地区画整理事業により道路、公園などと一体化した市街地整備が進められてきましたが、区域内には農地

や空き地等が見られ、土地の有効活用が求められています。

このため、空き地や空き家などの不動産情報の一元的収集と情報発信体制の確立、土地所有者等との土地活用に関する学習会を開催するほか、若者や子育て世帯に対する土地・家屋の取得や改修支援、空き家の有効活用などに取り組みます。

## ② 既存商店街等の整備

近年、駅前を中心とした商店街が、幹線道路沿いに進出した大型量販店の立地に伴い、商店街の重心が市街地周辺部に移行するなかで、既存商店の廃業や店舗移転に併せて、空き店舗や空き地化が進んでおり、かつての商店街としての賑わいが失われてきました。

このため、特に高齢者等の日常生活を支える身近な商業機能に対するニーズが高まっており、利用しやすい商店街の再生、空き店舗や未利用地の有効活用などに知恵と熱意を結集し、市民密着型の新しい商店街等の創出に努めます。

## ③ 伝統的な町屋等の保全

本市は、琵琶湖の水利や南北・東西の交通要衝の地にあったことから、人・モノ・情報が行き交う恵まれた立地条件にあり、厚みのある地域文化を育ててきました。

市内には、奥山から琵琶湖に至る豊かな自然や風景が15もの百選に選ばれているほか、寺社や萱葺き民家、歴史を感じる町屋、地域全域に生活文化が香る海津・西浜・知内や針江・霜降、大溝地区などの重要文化的景観選定地もあります。

このような民家や集落景観等は、先祖から預かった市民の財産であり、一度失われてしまうと復元することが困難であることから、さまざまな手立てを講じながら保全に努めます。また、新築などに当たっては、焼杉板の板壁や瓦葺等の伝統的な工法によるなど、周辺と調和した新たな景観形成に向けてのルールづくりを進めます。

# (3) 都市施設整備の方針

## ① 道路および公共交通機関等

本市の道路および公共交通網の形成は、市としての一体性を基本として、市域内での交流アクセスや市民の身近な交通手段としての利便性の向上はもとより、災害や救急救命などの緊急時における広域的な交通基盤としての重要な役割が求められています。

こうした社会的要請に対し、国道、県道、JR湖西線および路線バス等について、各事業計画との調整を図りながら進めます。

#### ア. 道路網の整備

本市の道路整備は、総じて旧町村域間を結ぶ縦軸の道路ネットワークが遅れていることから、既存道路の代替機能が乏しく、交通渋滞の原因になったり、災害時における広域輸送手段としての脆弱性など多くの課題を抱えています。

こうしたなかで、交通基幹道路として、国道161号、303号、367号および主要地方道小浜朽木高島線等の路線を位置づけ、道路改良や安全対策、橋梁の定期点検や法面等の雪害対策などに引き続き取り組みます。

また、これら交通基幹道路を補完する地区環状道路網を防災施策などとの連携にも配慮しながら位置づけます。

なお、道路等の整備にあたっては、「道路整備プログラム」のほか、滋賀県が策定した「道路整備マスタープラン（第3次）」および「道路整備アクションプログラム2023（高島土木事務所管内）」とも連携しながら、計画的・広域的に整備を進めることとし、市民生活の安全・安心が確保できる道路整備に努めます。

このほか、主要道路には歩車道分離や通過交通対策などを講じ、地域住民の安全安心を図ります。

#### イ. 公共交通機関の整備

JR湖西線は、本市と京阪神や北陸を結ぶ基幹交通として、市民生活はもとより、観光や産業経済活動など幅広い分野で重要な役割を担っています。

このため、運行ダイヤの充実や防風対策など、安定運行輸送力の強化に向けて関係機関と協議を行います。

また、バス交通については、利用者の高齢化やニーズの多様化などに伴い、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した交通手段として低床バスの導入促進を図るなど、各駅や公共公益施設、観光資源等のネットワーク等を含め、利用状況に応じた効果的で持続可能な交通体系を整備します。

#### ウ. 駅前広場

駅前広場は、複数の交通機関の乗り継ぎが円滑に行えるように設置されており、公共交通を利用されている方の憩いの場としても利用されているため、利便性の向上を図ります。

#### エ. 駐車場・駐輪場



駅前駐車場は、ＪＲ湖西線利用者の使用に供していますが、近年、駅周辺に民間の有料駐車場が増加してきたことからこれとの整合性と負担の公平性の確保に努めます。

また、駐輪場についても、利用者の利便性に配慮しつつ、放置自転車の撤去など、使いやすいものとなるよう適正な管理に努めます。

## ② 公園・緑地

公園緑地は、市民の憩いの場であるばかりではなく、災害時での避難場所として需要はますます高まることが予想されることから、市民との協働による維持、管理の仕組みを拡充するとともに、利用者の高齢化などによる新たなニーズにも対応できるよう地域住民と一体となって、親しみの持てる公園づくりを推進します。

また、公園、運動場等における雨水貯留浸透機能の確保に努めます。

## ③ 水道事業

人口減少などを背景とした水需要の増加が見込めない中で、「第２次高島市水道事業基本計画」に沿って老朽施設や小規模施設の統合を行い、施設の効率的運用を図ります。

また、市民生活や経済活動に欠くことのできない極めて重要なライフラインとして、管路耐震化・更新計画に基づく管路更新や耐震化を進め、安全な水の安定供給に努めます。

## ④ 下水道事業

下水道は、公共下水道、農林業集落排水、合併浄化槽の３事業の展開により、公共用水域の水質保全と快適な住環境の実現に努める中で、維持管理経費の低減を図るため、農業集落排水の公共下水道への接続を推進するほか、稼働率の向上につなげます。

また、水道事業と同様に、市民生活や経済活動に欠くことのできない極めて重要なライフラインであることから、老朽化した管路および設備の更新や耐震化、改修等を進め、長寿命化に努めます。

## ⑤ 河川等

本市は、標高１，０００ｍ級の山々を源とする河川から琵琶湖までの距離が短く、急峻な河川が多いため、古来幾度となく水害が発生しており、河川、内水路等の整備は喫緊の行政課題となっています。

整備にあたっては、治水機能の向上と併せて、災害に強い河川環境整備に努めるとともに、法定外河川や内水路においても、多様な生態系の保全や景観形成に配慮するなど多面的な視点から整備を進めます。

また、滋賀県が作成した「滋賀県中長期整備実施河川の検討」に基づく、

『湖西圏域河川整備計画（平成28年3月）』により主要河川の整備を進めるとともに、宅地開発等において、開発許可制度に基づき必要に応じて防災調整池の設置を指導することで下流域の水害リスクの増大を防止します。

#### ⑥ その他の都市施設等

行政・教育・文化施設等は、長期的視点から社会情勢に対応した整備と活用を図ることとし、新たな需要に対しては、市の一体性の観点から適正な施設配置に努めるとともに、民間での効率的な執行や運営ができる業務については、民間委託を基本に、指定管理者制度の導入を図ります。

##### ア. ごみ処理施設（環境センター）

本施設は建設後22年が経過し、設備の老朽化などにより、平成30年2月に現焼却施設を休止し、燃やせるごみの処理を暫定的に県外の民間処理施設に委託している状況にあります。

こうしたなか、将来にわたり安定的かつ効率的な一般廃棄物の適正処理体制を確立するため、「新ごみ処理施設整備基本計画（令和6年2月策定）」に基づき、新たなごみ処理施設の移転新設整備を進めるとともに、施設の適切な維持管理に努めます。

##### イ. 不燃物処理場

現在、供用中の最終処分場については、ごみの減量化と資源化を図るとともに、ごみの適正処理に努めながら、引き続き大阪湾フェニックス埋立処分場へ搬入します。

##### ウ. MICSセンター（し尿浄化槽汚泥処理施設）

公共下水道が接続されていない地域等におけるし尿や、農林業集落排水処理施設、合併処理浄化槽等から排出される汚泥をバキューム車で収集し、市のMICSセンター（し尿浄化槽汚泥処理施設）で適正な処理に努めます。

##### エ. 斎場

斎場は、公衆衛生確保の観点から、市民生活には不可欠な施設であり、また、人生終焉の場としての尊厳と品位の確保に努めます。令和5年4月からは、指定管理者制度を導入しており、今後も引き続き効率的な運営に努めつつサービスの向上を図ります。

##### オ. 市営住宅等

本市が管理する住宅戸数682戸のうち、既に耐用年数を経過している

ものが177戸あり、地震等に対する安全面などが懸念され、これらの解消と居住水準の向上が課題となっていることから、入居者移転施策の推進と、施設の耐震および長寿命化ならびに居住環境整備を図ります。

既存団地にあつては、居住者の高齢化などにより、地域のコミュニティ活動に支障が生じていることから、コミュニティバランスの確保にも配慮した入居者選定を行い、世帯人数に応じた型別供給を促進するとともに、1階部分に車椅子対応型の空間を整備するなど、入居者ニーズに対応した住宅供給を進めます。

#### カ. 高島市民病院

地域医療の中核となる高島市民病院は、少子高齢化の進行などによって多様化、高度化する医療ニーズに対応するとともに、災害発生時における中核医療施設（災害拠点病院）として診療機能の向上を図ります。

また、地域拠点病院として、医療、福祉のネットワーク化を進めます。

#### キ. 公立小中学校

市立の小・中学生の安全安心を確保するため、学校施設の耐震強化を平成23年度で完了しました。今後は「高島市小中学校再編基本方針（令和6年9月策定）」に基づき学校再編を進めるなど、引き続き教育環境の充実に努めます。

また、小・中学校施設は、地域住民の生涯学習や社会体育施設、災害時の避難所にもなっていることから、地域の拠点施設としての活用を図ります。

#### ク. 庁舎

令和元年5月に分散していた行政機能を新旭庁舎に集約し、より一層の行政サービスの向上に努めるとともに、災害発生時の防災体制のさらなる強化を図ります。

### （４）都市および集落等の景観形成の方針

本市には、森林、里山、田園、湖岸などがおりなす多様な風景が存在し、特色ある景観眺望ポイントが点在しています。

これらの都市的農村地域の原風景的な景観の保全と新たな付加価値を創出するとともに、地域の独自性を尊重し、活かしながら、住民一人ひとりの景観センスを具体的な形に残す取り組みを進めます。

#### ① 景観形成推進区域内の景観形成

文化的景観地区に選定されている3地域については、今後もより良い形で

未来へ伝えていくため、用途地域制限を補完する地区計画やまちづくり協定、景観重要建造物等の保存整備などを市民連携のもとに推進し、景観の保全に努めます。

この他、水辺景観地区とされている琵琶湖特別地区、琵琶湖地区、安曇川中流河川地区については「高島市景観の形成および景観計画に関する条例」（平成19年条例第52号）に基づき保全に努めます。

## ② 暮らしの営みと一体となった景観形成

市内には、景観形成推進区域に指定している地区以外にも、地域の営みと自然、歴史が調和し、本市らしい景観を形成している箇所が見られます。

石庭地域の雑木林と緑ヶ池、石田川のヤナと浜分松林、松の木内湖と集落、泰山寺の畑地、鵜川地域の棚田など

これらの地区の景観の保全に向けて、景観規制だけでなく農林漁業の振興、観光や都市交流の促進、地域文化の伝承、景観形成に関する啓発など、多岐にわたる施策を展開し、景観の保全と創造に努めます。

## ③ 生活に身近な場所での景観形成

前記のような景観資源の次世代への継承や、生活に身近な場所での高島らしい景観の創造、また、景観を阻害する建築デザインや屋外広告物などを、どのように規制し適正化に向けた誘導を図っていくかが課題となっています。

このため、各地区の特性を活かした景観形成を図るため、小中学校、市役所、公民館などの公共公益施設の緑化をはじめ、地区内の社寺や小河川、農地なども活かした景観形成方策を市民とともに進めます。

# (5) 都市防災の方針

## ① 輸送体系等の整備

災害発生時に必要な物資等を迅速・確実に被災地へ輸送するための第一・第二次緊急輸送道路等に該当する国道、県道の整備充実を促進するとともに、各緊急輸送道路沿道における既存建物の耐震化の促進に努めます。

また、道路防災拠点となる道の駅においては道路利用者等の一時的な避難、収容場所として道路管理者と協力して必要な体制整備を進めます。

乙女ヶ池から鵜川周辺地域や饗庭野演習場周辺などでは、複数の幹線道路を確保することが困難なため、臨時ヘリポートを確保するとともに、各漁港を湖上輸送の拠点となるようこれら諸施設の耐震強化に努めることや、体制整備を進めます。

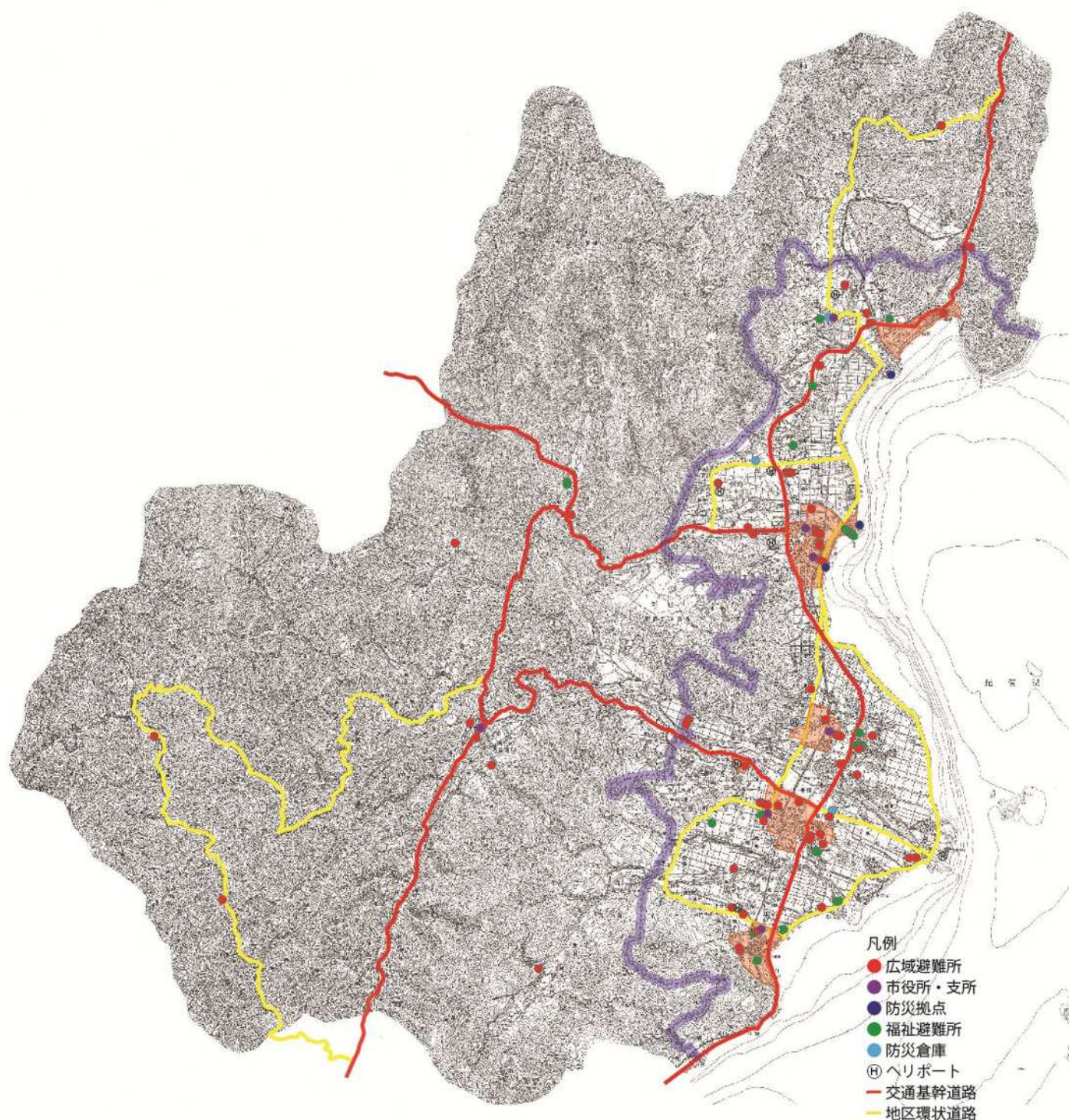


## ② 防災および避難拠点等の整備

地区避難所の設定、防火防災設備の整備について自治会等へ働きかけを行い、自主防災組織の育成に努めます。

また、既存の公共公益施設や公園などを広域避難所として指定しており、必要な整備を進めるとともに、浸水想定区域における避難体制等水害リスクの軽減対策を検討していきます。

今後は、公共公益施設や駐車場等の統廃合や公園のリニューアル整備等とも連携を図りながら、区や自治会等との協力をもとに防災および避難拠点等の適正配置に努めます。



③ 危険箇所等の解消

市内には、地形上危険箇所も多く見られることから、各家庭に総合防災マップを配布し、その周知啓発に取り組んでいます。

また、土砂災害防止対策、山地災害防止対策、地区内道路や内水路の整備、応急仮設住宅の建設予定地ともなる広場の確保、家屋等の耐震性の向上などを、市民とともに検討し、防災意識の喚起と災害に強い都市づくりを進めます。

④ 原子力災害対策計画の整備

高島市の原子力災害対策については、県計画との整合を図るため、高島市地域防災計画の原子力災害対策編を令和3年5月に改訂しました。今後においても、国や県計画変更と合わせて適宜改訂を行います。

(6) 都市環境の形成の方針

健康で、快適な生活環境の保全に向けて、ごみ等のポイ捨てや不法投棄の防止、市民の家庭ごみ等の分別や出し方のマナーの向上など、市民や事業所、行政が一体となって、更なるごみの減量化と資源化を目指すとともに、廃棄物の適正処理により住みよい、快適なまちづくりを進めます。

また、公園、沿道、河川敷などにおける清掃・草刈を実施するとともに、空地・空き家の適正な管理、違法な野焼きの防止など、良好な地域環境の保全に努めます。

農林漁業は自然環境の保全と密接に関連していることから、環境保全型の農林漁業を推進するとともに、水草等の漂流ごみの除去活動やヨシ群落等の保全活動などを通して、琵琶湖の良好な水質の保全に努めるほか、地域住民による清掃活動等により河川、琵琶湖辺の美化に努めます。

また、滋賀県と連携し、地勢や地形による特性に応じた機能区分（ゾーニング）を行うことで、流域の保全に努めます。

さらに、省エネルギー・再生可能エネルギーの導入を促進し、脱炭素・循環型社会に対応するために、地球温暖化防止対策実行計画の改定等をはじめとして各種計画に基づいた対策を実施します。



## 第4章 実現の方策



都市計画マスタープランは、高島市の将来像を示すとともに、都市計画に係るさまざまな施策に関する総合的指針となるものです。

今後は、この指針に即して、高島市の将来のあるべき姿の実現に向けて、一貫性のある都市づくりを推進して行かなければなりません。

また、人口の減少と少子・高齢化が同時進行する先行きが展望できない時代にあつて、存在感のある都市づくりを進めるためには、市民や企業等との協働が不可欠であり、また、国との連携や県域を越えた広域的な取り組みも重要な要素となります。

今までのような、都市計画の定義にとらわれることなく、市民生活や産業経済活動、景観づくり、歴史、文化、福祉、教育といった幅広い分野との連携も重要となっています。

更に、新たな都市づくり・生業づくりの担い手の不足も指摘されており、高齢者の知恵に学び、若い人たちが意欲的に新たな担い手として定着していく仕組みづくりが求められています。

これらのことを踏まえ、計画の推進に向けて、さまざまな視点から検証を加え、民・官協働の推進体制を確立するものとします。

### 1 都市づくりを推進するための仕組み

#### (1) 高島市における仕組み

本市には、まちづくりに関する多様な組織があり、特色ある活動が実践されています。

今後は、これらのまちづくりに関わる組織との連携をはじめ、“まちの利用者”である一般市民の視点を重視し、市民との意見交換や交流を積極的に行います。

地域の団体・市民が主体的に実践する自治主導型のまちづくりを基本として、個別具体のまちづくり計画や活動において、地域団体や市民の積極的な提案を受け入れる「提案型のまちづくり」を進めます。

また、この提案型のまちづくりを支援するため、積極的な情報の提供と地域団体等との連携強化に努めるとともに、持続可能な活力ある高島市の地域づくりに向けて、その中核となる担い手の育成に努めます。

このため、高島市農産ブランド認証制度と地産外商の推進、「次世代まちの担い手育成」等の取り組みについて積極的に支援します。

また、小・中学校などにおいて、児童・生徒が高島市の都市づくりに夢と関心を持ってもらう機会づくりにも積極的に取り組みます。

(2) 広域的な連携のあり方

国、県、近隣自治体等との連携を密にして、適正な土地利用の規制・誘導や都市整備など、都市づくりの効果的な推進が図れるよう、より一層の協力体制の構築を図ります。

また、今後さらに、地方分権の進展が想定されることから、周辺地域との連携を図りつつ、より広域的かつ主体的な展開が図れるよう体制づくりを進めます。

広域的な事業や公共交通の充実・強化への取り組みについては、近隣自治体等との連携による関係機関への協力要請や具体化に向けた取り組みを推進します。

## 2 計画のフォローアップの仕組み

今回の都市計画マスタープランは、高島市の都市づくりの将来像とこれの具現化に当たっての基本的な指針を示すものです。

今後、具体的な都市づくりは、このマスタープランを踏まえて、個別事業（個別計画）として進められることが前提となります。

今回のマスタープランの進捗については、長期的な計画であることを踏まえ、必要に応じて、庁内関係部局との調整を図るとともに、市民アンケート等を活用しながら、市民目線を基本にフォローアップを図って行くものとします。

### 3 都市計画マスタープランの見直し

この計画は、平成24年度から令和13年度までの本市の将来像を展望したものとっていますが、社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて、適時、見直しを図るものとします。

見直しにあたっては、次のような段階で実施するものとします。

- 本市上位計画の大幅な改訂によって、「都市計画マスタープラン」の内容に見直しの必要が生じた場合。
- 「都市計画基礎調査」の数値データの更新に伴う将来予測の見直しや社会情勢の変化や計画の進行管理の状況を踏まえ、見直しの必要が生じた場合。