

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

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. 安曇川地域	13
イ. マキノ地域	13
ウ. 今津地域	13
エ. 新旭地域	14
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	24
(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	28
(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	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）農業集落排水事業等	31
② その他の都市施設	31
ア. ごみ処理施設（環境センター）	31
イ. 不燃物処理場	31
ウ. し尿処理施設（衛生センター）	31
エ. 斎場	31
オ. 公営住宅	31
カ. 河川	32
(10) まちづくり活動の状況	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
① 上位計画	32
・ 第2次高島市総合計画	33
・ 高島市土地利用調整基本計画	34
・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	40
② 将来目標像とまちづくり方針	42
ア. 将来目標像	42

イ. まちづくりの方針	42
ウ. 高島の魅力が活かせる土地利用の推進	42
3 広域的位置づけ	43
(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	43
(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	43
4 都市づくりの課題	45
(1) 安全で魅力ある生活基盤づくり	45
① 賑わいのある都市拠点の形成と市街地整備の促進	45
② 都市の魅力を創出する質の高い生活基盤施設の充実	45
③ 安全・安心な地域づくり	45
(2) 地域の活性化と土地利用の適正な管理	45
① 市域全体の適正な土地利用の誘導	45
② 鉄道、道路を活かした人・モノの交流促進	45
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	45
(3) 地域の魅力の維持・向上	45
① 歴史文化遺産の保全と活用	45
② 地域に調和した都市景観の創造	45
③ ゆとりある居住環境の維持・向上と定住化の促進	46

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	47
(1) 基本理念	47
(2) 基本目標	47
2 将来都市フレーム	49
(1) 人口フレーム	49
(2) 土地利用フレーム	49
① 用途地域について	50
② 用途地域を除く都市計画区域について	50
ア. 農村地域について	50
イ. 森林地域について	50
ウ. 琵琶湖岸地域について	50
3 将来の都市構造形成の考え方	51
(1) 都市軸	51
① 道路軸	51
② 鉄道軸	51
(2) 都市拠点	53
① 自然活動と文化的景観保全の拠点（JRマキノ駅周辺）	53
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）	53

③ 産業・生活拠点（ＪＲ新旭駅周辺）	53
④ 商業・文化拠点（ＪＲ安曇川駅周辺）	54
⑤ 医療・福祉拠点（ＪＲ近江高島駅周辺）	54
4 都市づくりの方針	55
（１）都市的土地利用誘導の方針	55
① 住居地域	55
ア．マキノ地域	55
イ．今津地域	56
ウ．新旭地域	56
エ．安曇川地域	56
オ．高島地域	56
② 商業地域	57
ア．マキノ地域	57
イ．今津地域	57
ウ．新旭地域	57
エ．安曇川地域	57
オ．高島地域	58
③ 工業地域	58
ア．マキノ地域	58
イ．今津地域	59
ウ．新旭地域	59
エ．安曇川地域	59
オ．高島地域	59
（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	60
③ 伝統的な町屋等の保全	60
（３）都市施設整備の方針	60
① 道路および公共交通機関等	60
ア．道路網の整備	61
イ．公共交通機関の整備	61
ウ．駅前広場	61
エ．駐車場・駐輪場	62
② 公園・緑地	62
③ 水道事業	62
④ 下水道事業	62
⑤ 河川等	62
⑥ その他の都市施設等	63
ア．ごみ処理施設（環境センター）	63

イ. 不燃物処理場-----	63
ウ. し尿処理施設（衛生センター）-----	63
エ. 斎場 -----	63
オ. 市営住宅等 -----	63
カ. 高島市民病院 -----	64
キ. 公立小中学校 -----	64
ク. 庁舎 -----	64
（４）都市および集落等の景観形成の方針 -----	64
① 景観形成推進区域内の景観形成 -----	64
② 暮らしの営みと一体となった景観形成 -----	65
③ 生活に身近な場所での景観形成 -----	65
（５）都市防災の方針 -----	65
① 輸送体系等の整備 -----	65
② 防災および避難拠点等の整備 -----	66
③ 危険箇所等の整備 -----	67
④ 原子力災害対策計画の整備 -----	67
（６）都市環境の形成の方針 -----	67

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 -----	68
（１）高島市における仕組み -----	68
（２）広域的な連携のあり方 -----	69
2 計画のフォローアップの仕組み -----	70
3 都市計画マスタープランの見直し -----	71

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。

当初策定から5年が経過した今回の部分改訂は、上位計画である「第2次高島市総合計画」が平成28年12月に策定されたことや、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。

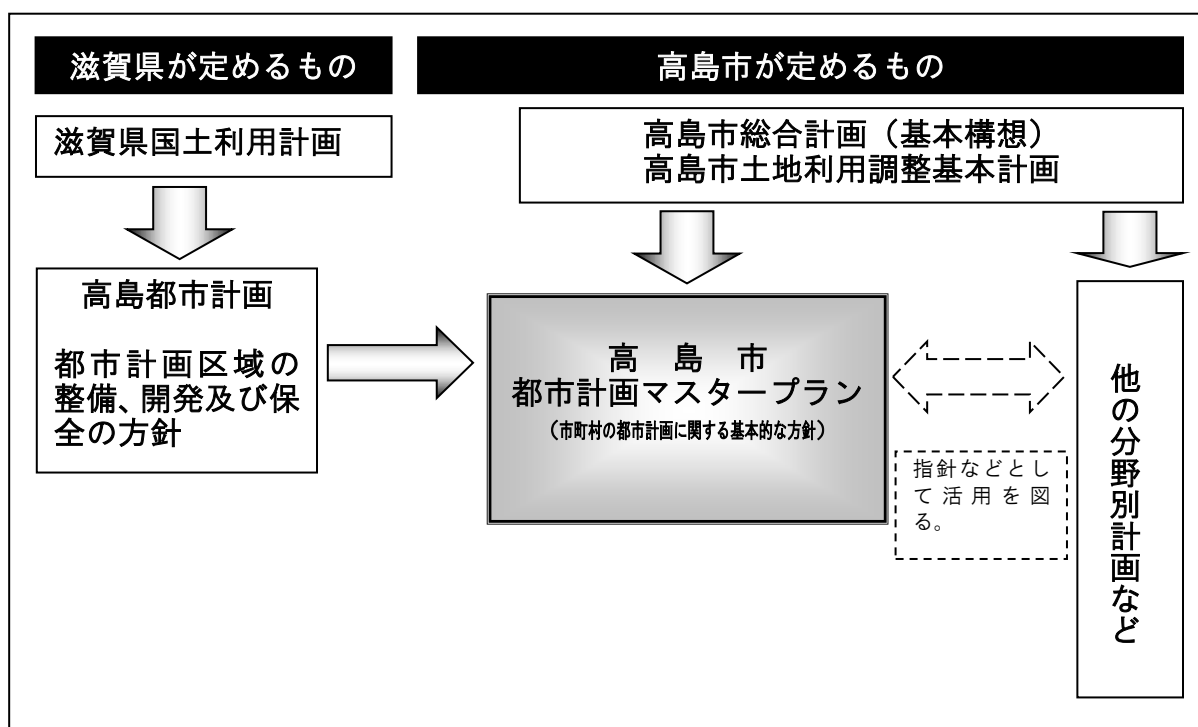
- 実現すべき都市将来像の提示
- 各種都市計画相互の調整および都市計画に対する住民意識の喚起

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』および『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』および『高島市土地利用調整基本計画』等の上位計画や、『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。

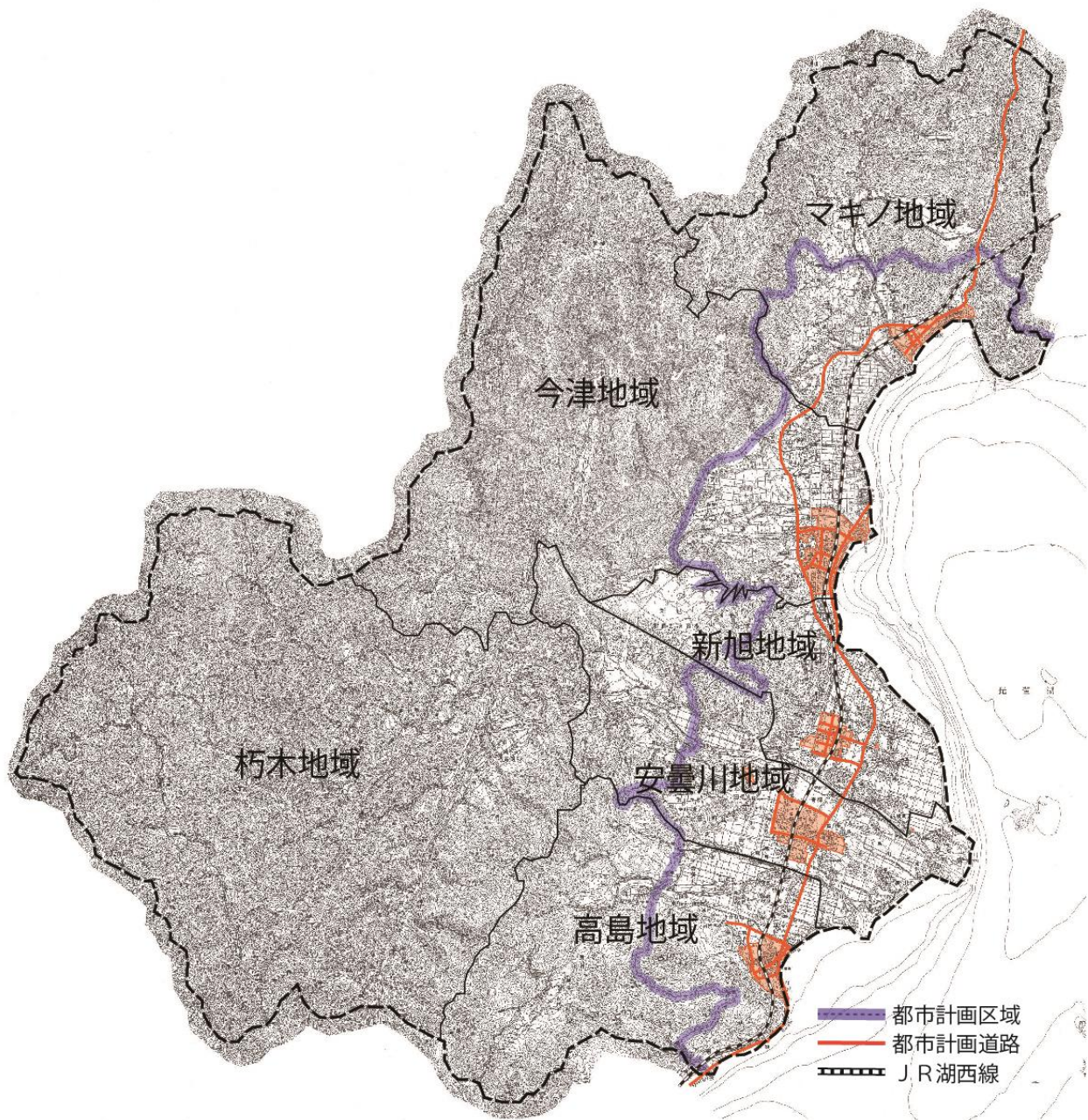
「位置づけの概念図」



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年および平成27年実施の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ますが、具体的な整備方針については、概ね10年後を目標とします。

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693km²（うち陸地511km²）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。

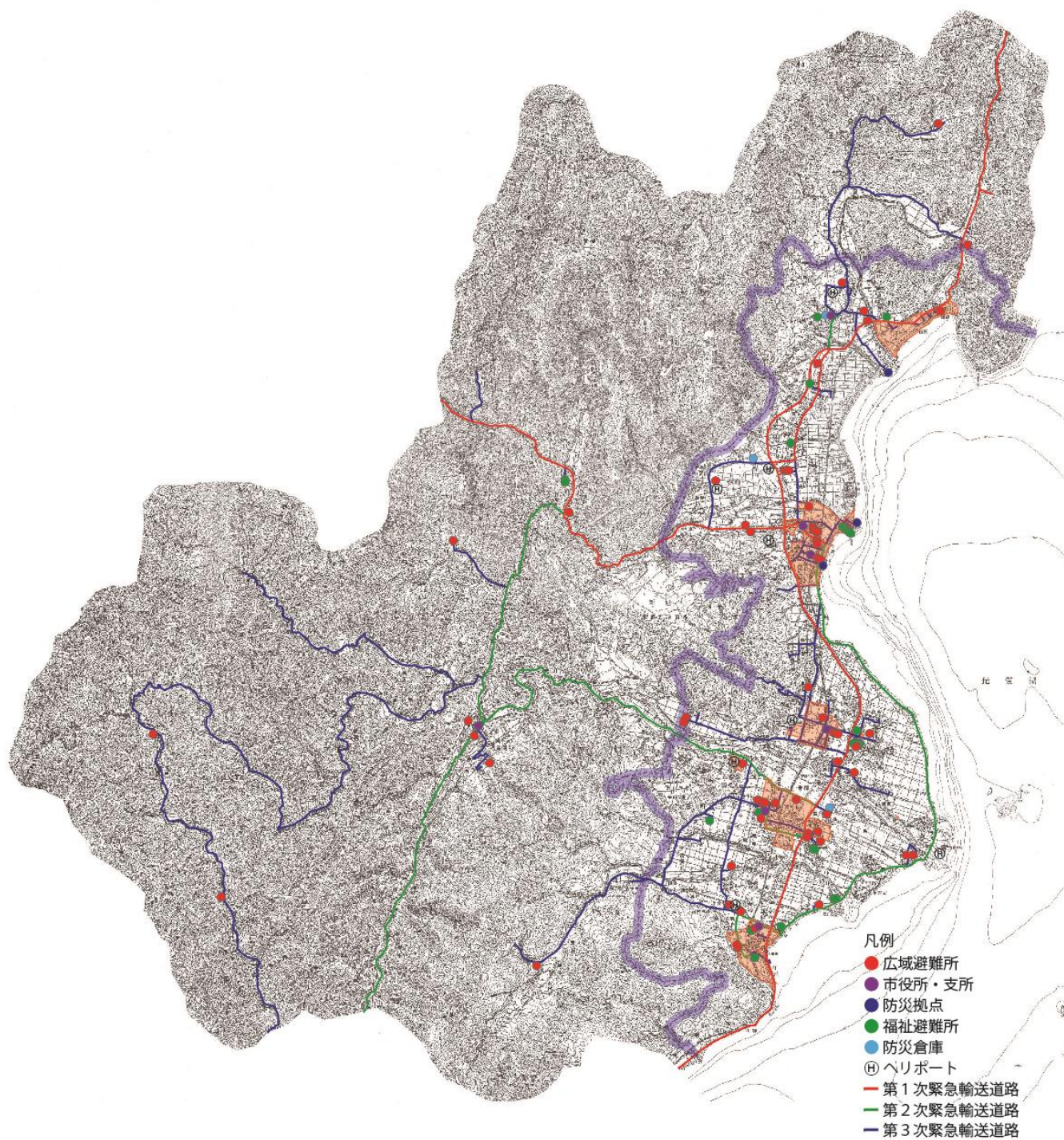
特に、昭和28年(1953年)9月の台風13号による安曇川堤防の決壊によって、市場、青柳、本庄地区が浸水し、死者13名、流出家屋10戸という大きな被害が発生しています。

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穡^{ほうじょう}（※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^{こんぜん}（※2）一体となった郷環境^{かつかう}など、これらの高島ならではの自然環境は、森羅万象^{しんらばんしやう}（※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^{そま}（※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20件、国選定3件、国登録11件、県指定17件、県選定5件、市指定122件の文化財があり、その他にも琵琶湖とその周辺に残された自然や、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

豊穡^{ほうじょう}

穀物が豊かに実る様子。

※3

森羅万象^{しんらばんしやう}

全てのもの。

※2

渾然^{こんぜん}

全てがとけ合って区別できない様子。

※4

杣^{そま}

材木をとる山。

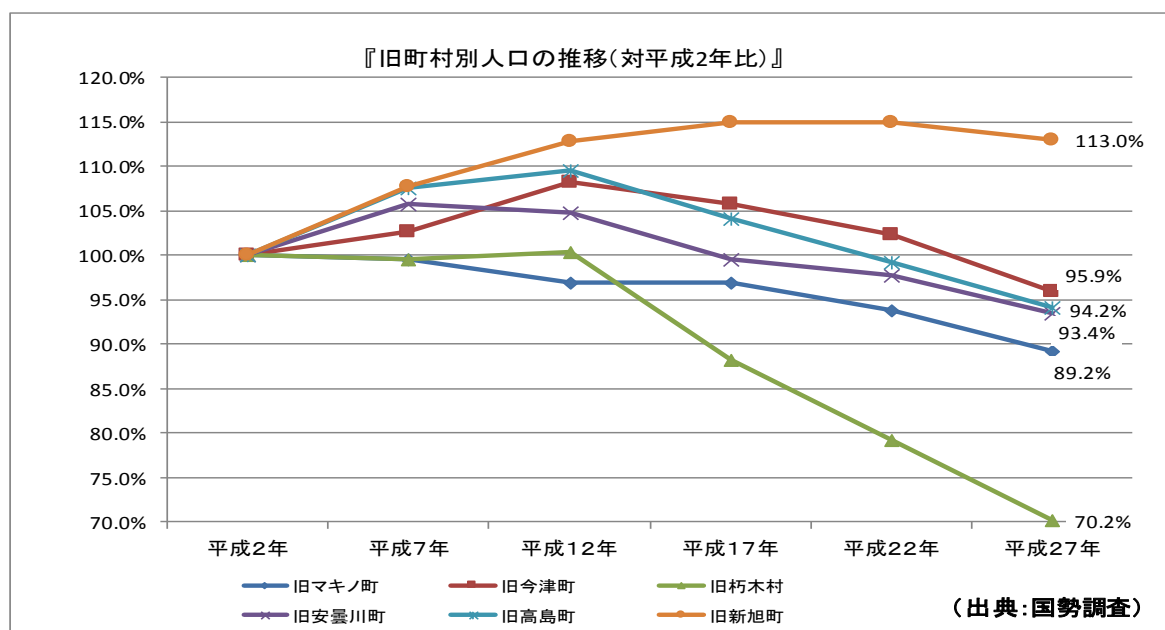
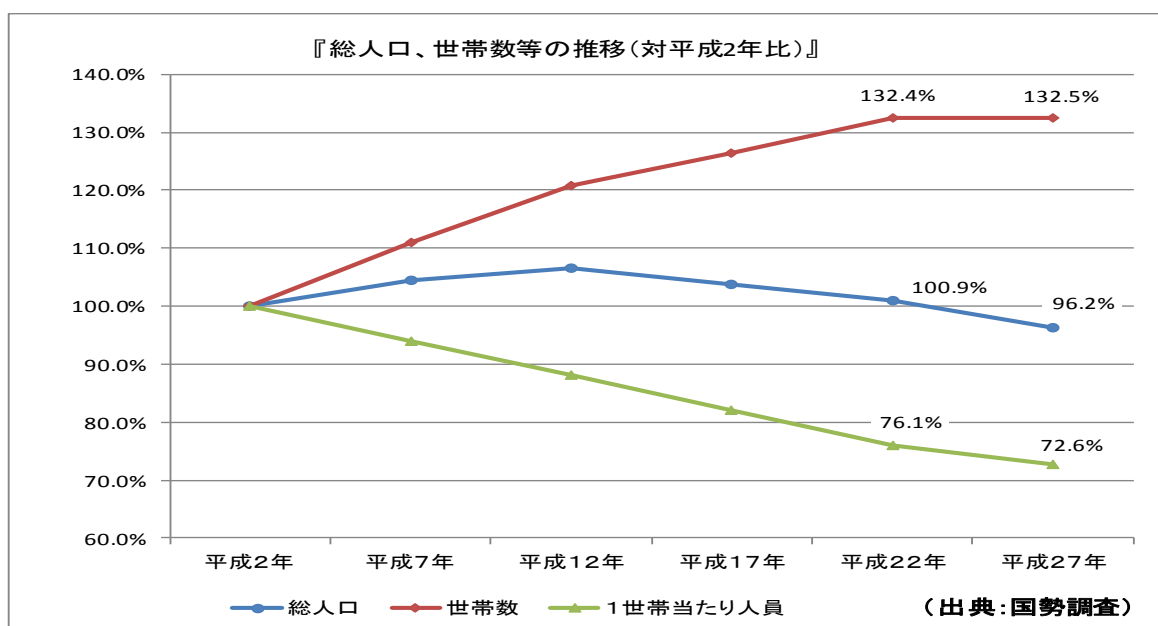
(3) 人口動向

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、平成27年の国勢調査では、前回調査比4.7ポイント減の50,025人となっています。これは、滋賀県下で4番目に大きな減少率です。

世帯数は、平成2年以降も増加傾向にあり、平成27年の国勢調査では前回調査比0.1ポイント増の18,149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、平成27年の国勢調査では2.76（人／世帯）と県平均である2.63（人／世帯）を上回っています。



このように、本市では人口減少が進むなかで、世帯数は引き続き増加していますが、これは核家族化等に伴うものであり、一部の地域では人口増加が

みられるものの、全体的には人口減少に歯止めがかからない状況にあります。

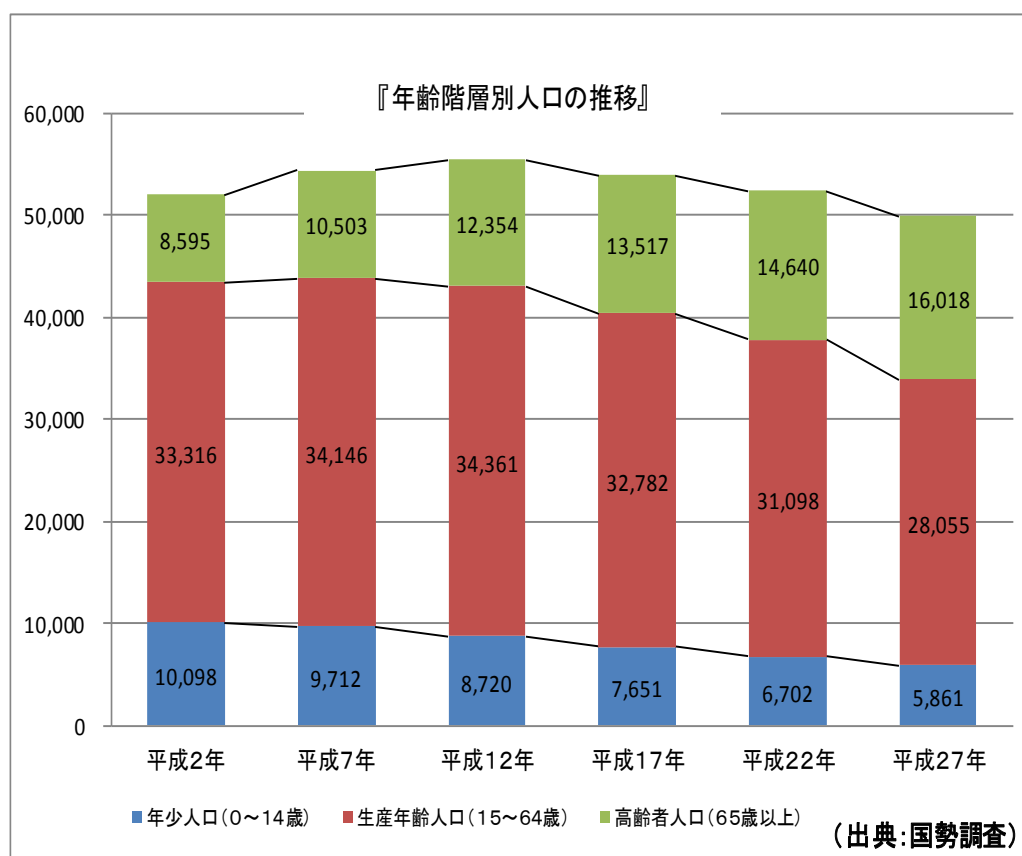
また、都市計画区域内や用途地域内においても、僅かながら減少の傾向にあることから、これらに対する的確な対応も求められています。

② 年齢階層別人口

平成27年現在、本市の年齢別人口は、年少人口（0～14歳）が、5,861人、生産年齢人口（15～64歳）が28,055人、高齢者人口（65歳以上）が16,018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32.1%で県平均値を約8ポイント上回っており、県下で多賀町に次いで2番目に高齢化が進んでいます。



③ 流出入人口

本市では、昭和55年から平成22年の30年間で、就業や就学に伴う流出入人口および流入人口は、それぞれ2,800人、1,000人程度増加しており、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。

平成22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22,036人で全体の79%を占めています。流出口は、5,719人、流入人口は、2,116人で、3,603人が流出超過となっており、総人口(52,440人)から流出超過人口を除いた昼間人口は48,837人でほぼ93%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・就学における流出口」

高島市からの 主な流出先	昭和55年	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12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
総 数	2,911	総 数	4,141	総 数	5,254	総 数	5,258	総 数	5,719
1 大津市	1,299	1 大津市	1,829	1 大津市	1,767	1 大津市	1,662	1 大津市 (旧志賀町含)	2,190
2 京都府	891	2 京都府	1,184	2 京都府	1,533	2 京都府	1,488	2 京都府	1,414
3 大阪府	208	3 旧志賀町	300	3 大阪府	579	3 大阪府	547	3 大阪府	497
4 旧志賀町	157	4 大阪府	290	4 旧志賀町	377	4 旧志賀町	402	4 長浜市	327
5 福井県	72	5 福井県	105	5 福井県	215	5 福井県	223	5 福井県	238
その他	284	その他	433	その他	783	その他	936	その他	1,053

「就業・就学における流入人口」

高島市への 主な流入先	昭和55年	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12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
総 数	1,140	総 数	1,585	総 数	2,262	総 数	2,298	総 数	2,116
1 旧志賀町	264	1 旧志賀町	436	1 大津市	626	1 大津市	697	1 大津市 (旧志賀町含)	1,196
2 大津市	240	2 大津市	363	2 旧志賀町	529	2 旧志賀町	589	2 長浜市	316
3 西浅井町	103	3 西浅井町	185	3 西浅井町	251	3 京都府	207	3 京都府	177
4 京都府	102	4 京都府	158	4 京都府	227	4 西浅井町	198	4 福井県	125
5 福井県	92	5 福井県	99	5 福井県	108	5 福井県	145	5 大阪府	60
その他	339	その他	344	その他	521	その他	462	その他	242

出典：国勢調査

(4) 土地利用規制

① 都市計画法関係

『都市計画区域の指定状況』

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の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年および平成27年の両国勢調査ともに、それぞれ約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。

	行政区域面積	都市計画区域面積	
	面積(ha)	面積(ha)	構成比
安曇川地域	4,847	3,062	63.2%
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%
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．安曇川地域

県道安曇川高島線の旧安曇川支所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という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。

イ．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。

ウ．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、宅地化が進展していません。

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。

エ. 新旭地域

J R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。

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。

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
安曇川地域	27.3	4.5	68.1	0	0	16.8	5.5	79.2	24.2	225.6
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	39.8	1.5	0	4.6	2.7	39.6	0	119.6
高 島 地 域	21.2	17.5	67.4	0	4.0	6.5	0	5.2	0	121.8
合 計	144.6	65.7	356.1	15.3	4.0	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、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 宅地造成等規制法関係

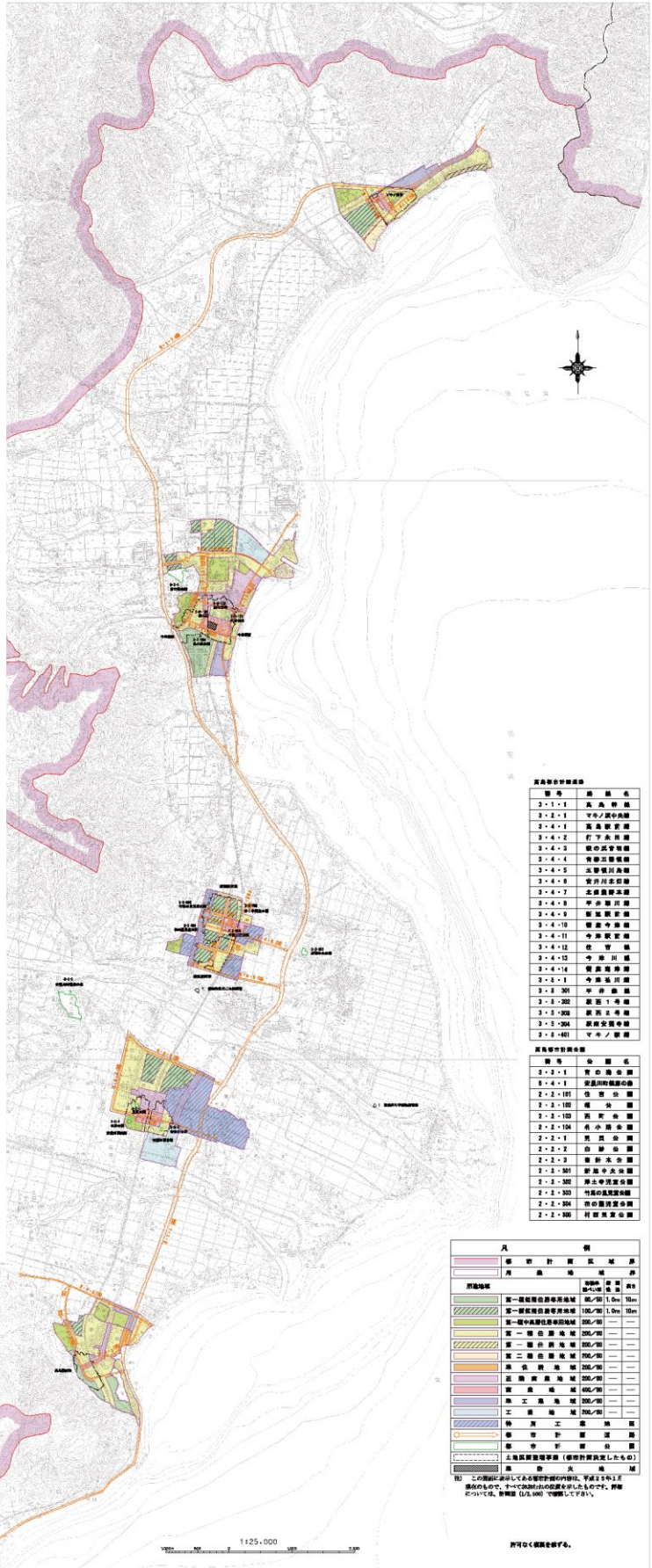
本市では、次の図に示す土地の区域が、昭和43年8月に滋賀県知事により、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域に指定されており、宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出などの災害を防止するため、宅地造成に関する工事についての規制を行っています。

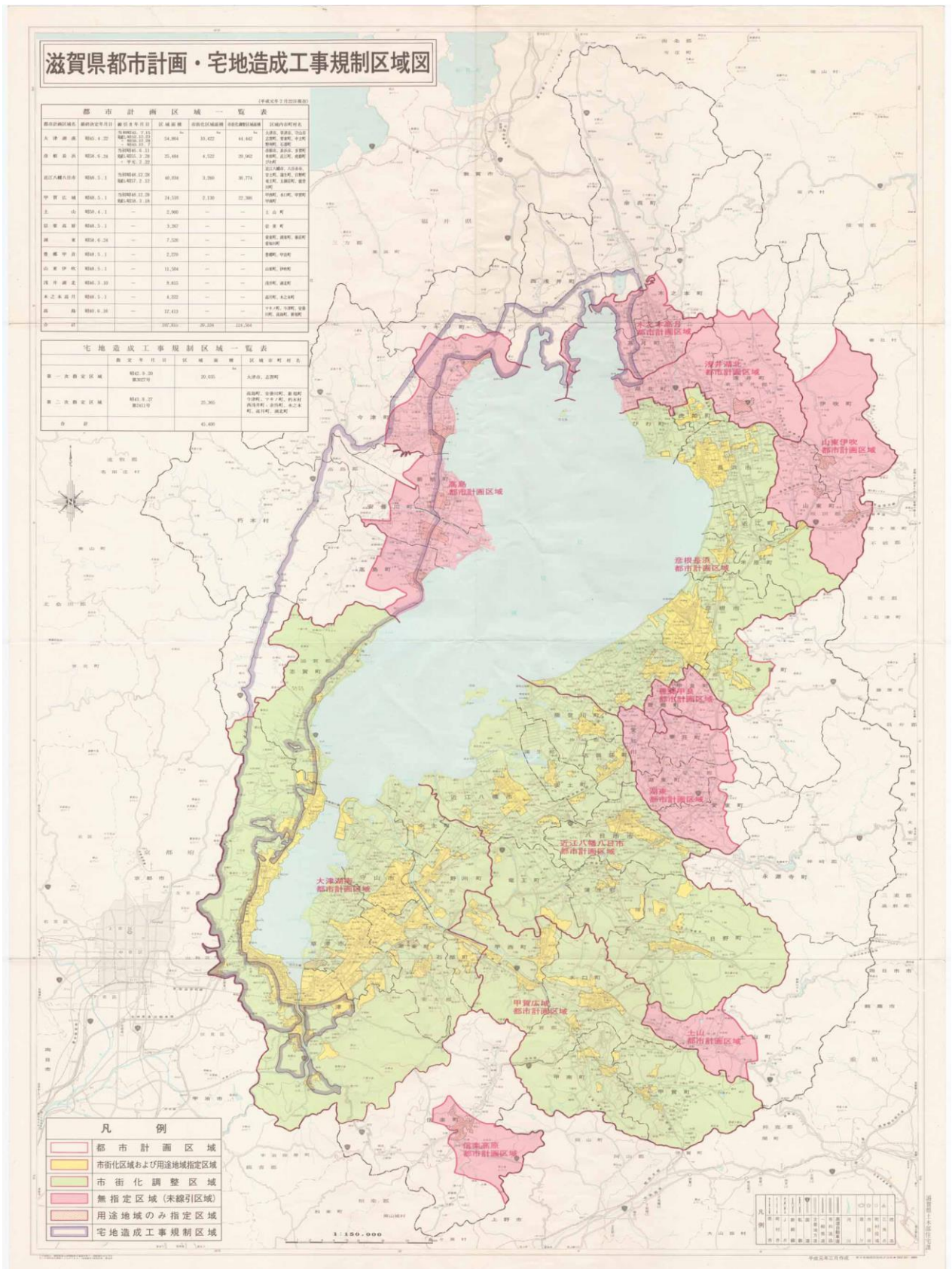
主に当該区域内で行われる一定規模以上の切土または盛土(宅地造成工事)については許可が必要となり、宅地所有者等に対して災害防止のために必要な措置をとるべきことを勧告し、または命令することができるようになっていきます。

なお、本市に指定されている宅地造成工事規制区域の面積は、20,556haに及んでいます。

高島都市計画総括図

	面積 (ha)	構成比 (%)
第1種低層住居専用地域 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
第2種低層住居専用地域 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、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	—	—
第1種中高層住居専用地域 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、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	65.7	7.6
第2種中高層住居専用地域 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、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。	—	—
第1種住居地域 住宅の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	356.1	41.1
第2種住居地域 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す。	15.3	1.8
準住居地域 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保護するための地域です。	4.0	0.5
近隣商業地域 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
商業地域 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
準工業地域 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
工業地域 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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	41.4	4.8
工業専用地域 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。	—	—
用途地域合計	865.5	100.0





出典：滋賀県土木交通部住宅課作成地図

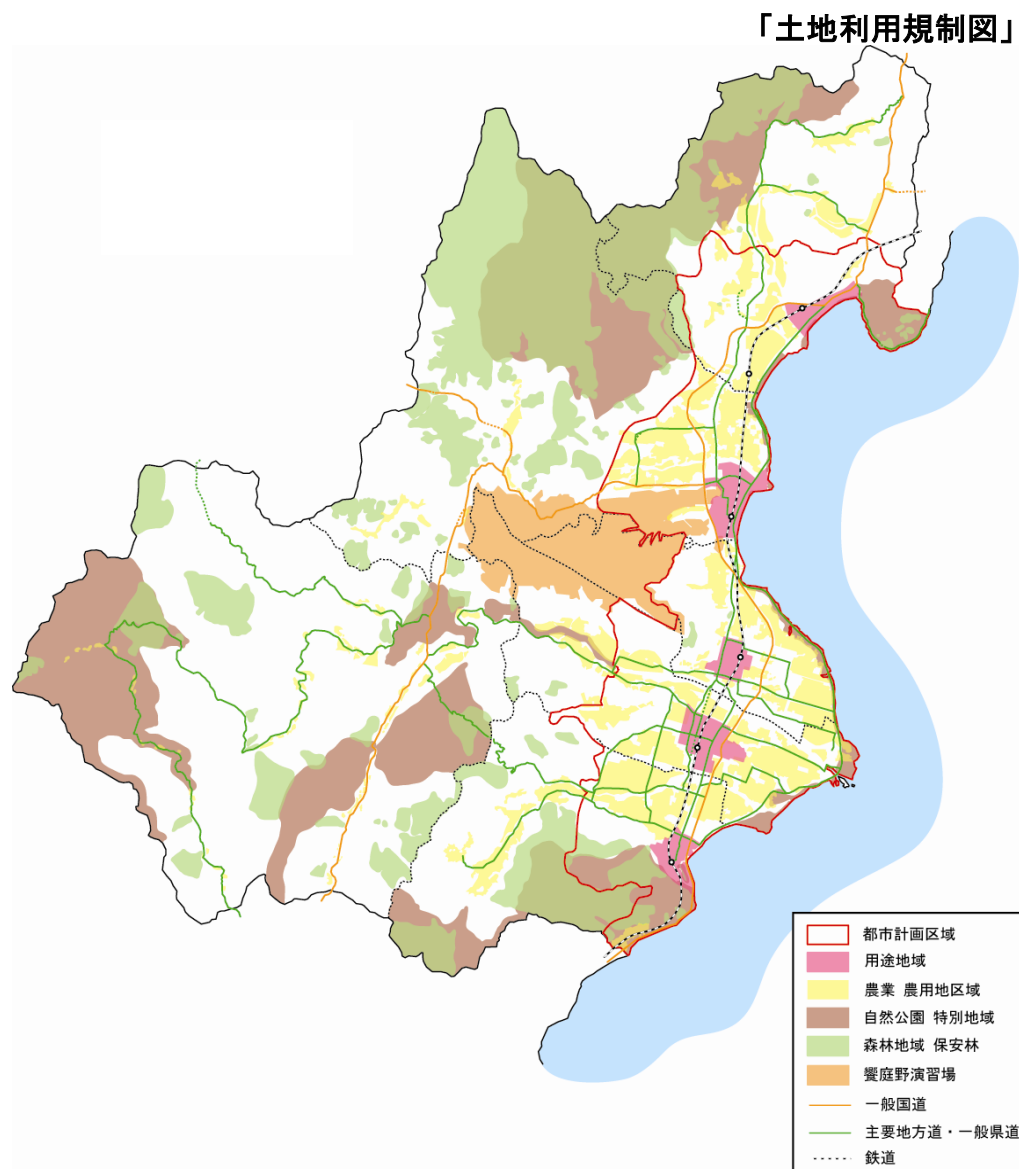
③ 土砂災害防止法関係

市内の土砂災害警戒区域は、平成29年3月31日現在で、土石流241箇所、急傾斜地の崩壊295箇所の計536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136箇所、急傾斜地の崩壊280箇所の計416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6, 574ha指定されています。（平成27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、耕作放棄地が増加の傾向にあります。

また、圃場整備の未整備地域が、安曇川地域の西部に存在しています。

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	○マキノ地域 海津大崎地区 海津・西浜地区 高木浜・知内地区 ○新旭地域 琵琶湖岸のヨシ群落 針江大川流域 ○高島地域 大溝・打下地区 乙女ヶ池周辺
水辺景観地区	琵琶湖地区 琵琶湖特別地区 安曇川中流河川地区

(5) 土地利用の動向

市域の土地利用は、平成6年から平成27年までの間に、宅地が278ha、原野が307ha、雑種地が229ha増加する一方、山林が591ha、田が156ha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になりますが、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6年 (ha)	平成27年 (ha)	平成27年－平成6年 (ha)
田	5,391	5,235	△156
畑	650	621	△29
宅地	1,128	1,406	278
池沼	69	76	7
山林	13,080	12,489	△591
牧場	0	1	1
原野	3,456	3,763	307
雑種地	439	668	229
その他	26,395	26,853	458
合計	50,608	51,112	504

※：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籍の合計値

※：その他は非課税地の値

出典：滋賀県統計書

(6) 産業構造

① 産業別就業人口

平成27年現在の本市の産業別就業者数は、第1次産業が1,645人、第2次産業が6,694人、第3次産業が15,467人となっています。

第1次産業は、平成2年から平成27年までの25年間で、1,242人(43.0%)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います。

一方、第3次産業については、増加傾向にありましたが、近年は横ばいで推移しています。

② 農業

本市の農業は水稻栽培を主体としており、平成17年の調査では、農家数3,322戸、経営耕地面積は3,892haでしたが、平成27年には、農家数2,407戸、(平成17年比72%)、経営耕地面積3,716ha(同95%)と減少しています。

一方で、一農家当たりの経営耕地面積は、1.54ha/戸(同131%)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。

また、圃場整備がほぼ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圃場においても、耕作放棄地等の増加が懸念されます。

③ 林業

平成27年の滋賀県森林・林業統計要覧では、市内の私有林面積は、32,203haで、そのうち杉を主体とした人工林面積は15,124haであり、人工林率は約47%となっています。

人工林は、戦後に植栽された森林が多く、適正な保育・間伐を実施していく必要がある一方で、木材需要の動向が国産材に向けられる中、10年後には人工林の約56%が利用可能な50年生以上となることから、森林の有する公益機能の維持と木材の有効活用の両立が求められます。

森林の所有規模は、他の市町村と同様に所有面積が5ha以下の零細な林家が多いことから、森林作業の集約化を進める必要があります。

一方で、木材価格の長期低迷から林業経営の意欲が減退し、手入れ不足による不健全な森林の増加、境界の不明確化、シカやクマによる獣害の増加が課題となっています。

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。

平成26年の工業統計によると、従業者4人以上の事業所数164、従業者数4,211人、製造品出荷額等1,083億円となっており、事業所（従業者4人以上）数のうち、従業者30人未満の事業所数が占める割合が82.9%と県内市部の中で最も高い状況にあります。

⑥ 商業

平成26年の商業統計における本市の商業の状況は、商店数512店舗、従業者数2,931人、年間販売額は511億円となっており、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、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、年間の日帰り観光客数は約41.5万人で県下第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(41.3%)、歴史・文化(5.5%)、また宿泊施設や、道の駅利用などで(45.0%)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、9.6%と県下で第3位となっています。また最近では、トレイル、かばた、生活文化、体験学習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いきます。

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2.8万人となっています。(平成27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。

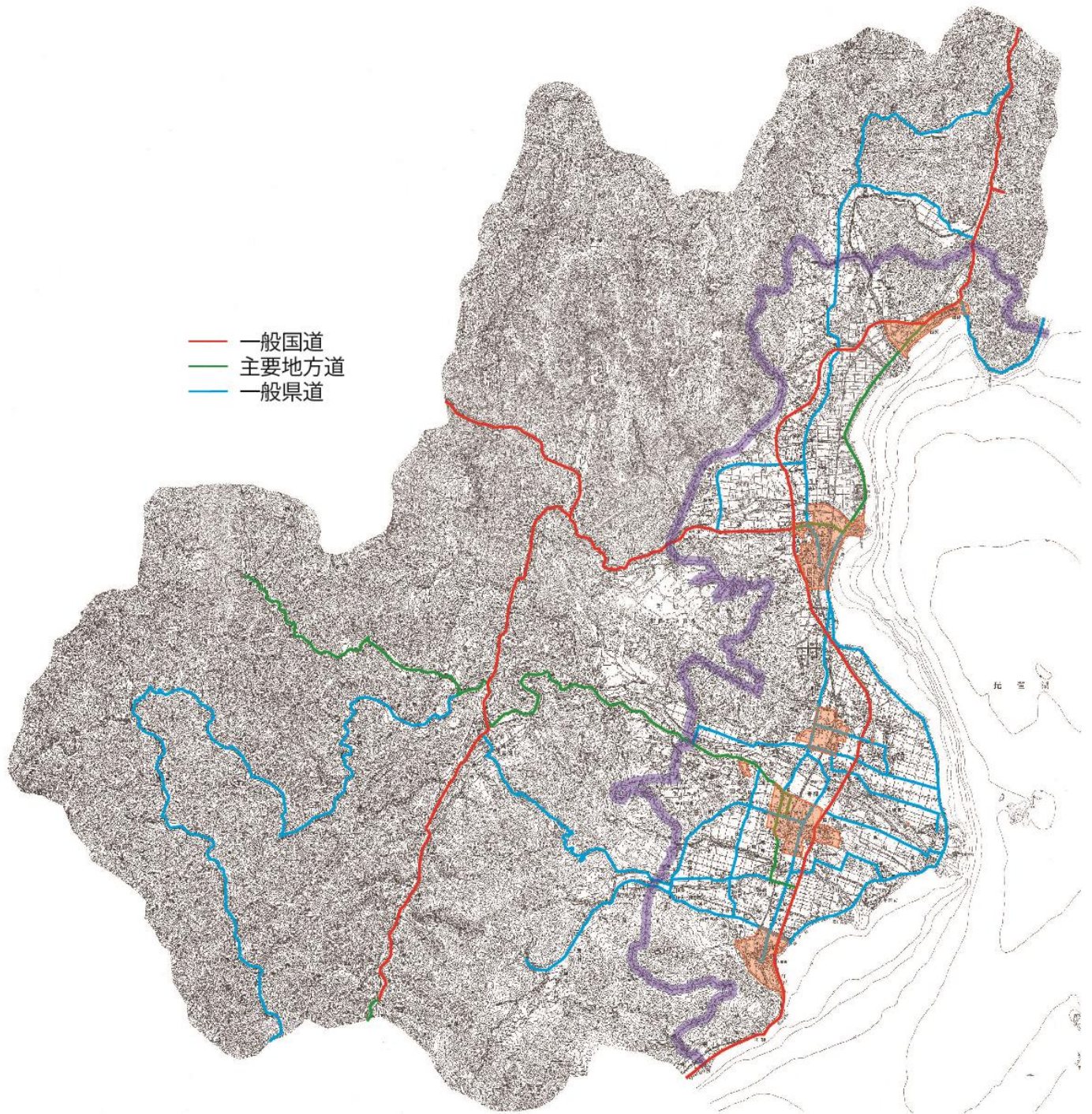
その他の道路としては、小浜朽木高島線、太田安井川線、海津今津線の主要地方道と琵琶湖岸を通る北船木勝野線、安曇川今津線などの一般県道が整備されています。

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。また一方で、旧志賀町地先などにおいて、強風による運行の乱れが発生することから、ＪＲ西日本により防風柵の整備が進められていますが、安定的な運行と近江今津駅までの延伸や増便などの利便性の向上が課題となっています。

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、近江タクシー、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、中学生や高校生の通学や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、利用状況に応じた効果的で持続可能なバス・乗合タクシー交通の取り組みが求められています。

湖上交通に関しては、琵琶湖汽船と近江トラベル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。

「公共交通網図」



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、平成22年調査では1日当たり20,172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、国道161号で恒常的な混雑度を示す1.25を若干越えており、高島地域では、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 22 年	67 件 27.7%	92 件 38.0%	67 件 27.7%	16 件 6.6%	242 件 100.0%
平成 23 年	85 件 37.6%	67 件 29.6%	58 件 25.7%	16 件 7.1%	226 件 100.0%
平成 24 年	58 件 31.4%	63 件 34.0%	49 件 26.5%	15 件 8.1%	185 件 100.0%
平成 25 年	65 件 34.4%	67 件 35.4%	48 件 25.4%	9 件 4.8%	189 件 100.0%
平成 26 年	60 件 36.6%	48 件 29.3%	45 件 27.4%	11 件 6.7%	164 件 100.0%
平成 27 年	45 件 36.3%	41 件 33.1%	29 件 23.4%	9 件 7.2%	124 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 18 年度から平成 22 年度までの 5 年間に 1,447 件あり、今津地域、安曇川地域および新旭地域で 350 件前後となっています。また、平成 23 年以降は、年間約 250 件で推移していましたが、近年は件数の減少が見られます。

『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 18 年度	58	87	107	44	85	381
平成 19 年度	42	65	63	31	63	264
平成 20 年度	44	82	69	33	72	300
平成 21 年度	34	69	68	34	53	258
平成 22 年度	38	52	55	27	72	244
計	216	355	362	169	345	1,447
平成 23 年度	36	52	69	28	62	247
平成 24 年度	37	61	68	22	61	249
平成 25 年度	32	71	72	25	59	259
平成 26 年度	31	39	35	11	55	171
平成 27 年度	12	43	48	21	45	169

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、３，０００㎡を超える開発許可の状況は、平成１３年度から平成２２年度までの１０年間に３０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、今津地域、高島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 13 年度					1	1	2
平成 14 年度		1					1
平成 15 年度		1		2	1	1	5
平成 16 年度		1			1	1	3
平成 17 年度	1			1			2
平成 18 年度	1	1			1	1	4
平成 19 年度				1	1	1	3
平成 20 年度		1		1		2	4
平成 21 年度		1			1		2
平成 22 年度		1			1	2	4
計	2	7	0	5	7	9	30
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

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、農地転用の内容を平成25年から平成27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32%、面積で約23%となっています。

(9) 都市基盤整備の状況

① 都市施設

ア. 都市計画道路

都市計画道路（幹線街路）の整備状況は、平成26年3月末現在の計画延長が57.86kmに対し、改良済延長が25.11kmで、既成済延長が22.22kmで、その整備率は81.8%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、3.4㎡となっています。

エ. 水道施設

市内上水道の給水人口は、平成28年4月現在では、高島上水道が5,014人、安曇川上水道11,587人、今津上水道が12,190人となっており、総給水人口の約60%を占めています。

また、41箇所の簡易水道と飲料水供給施設があり、上水道と併せて普及率は96%です。

オ. 下水道施設

(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。

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、平成21年度末現在では16,400m³/日の処理能力を有しています。

(ウ) 農業集落排水事業等

昭和61年に旧マキノ町白谷地区で供用を開始して以来、平成15年4月供用開始の西高島地区まで、現在29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。

② その他の都市施設

ア. ごみ処理施設（環境センター）

ごみ処理施設（環境センター）は、広域事業として昭和46年に整備されました。その後、昭和60年に施設の改良工事を行い供用に努めてきましたが、平成15年には、破砕分別施設であるリサイクルプラザ施設を併設した最新の焼却機能を備えた、「環境センター」として建て替えられました。

イ. 不燃物処理場

不燃物は、現在、今津、朽木地域を受入区域とする処理場で埋立処分をしていますが、その他の地域については、収集され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. し尿処理施設（衛生センター）

し尿処理施設（衛生センター）は、昭和48年12月に都市計画決定され、広域事業として昭和52年より稼働し、その後、昭和57年および平成10年に大規模な施設・設備機器の改良・更新工事を実施しています。適正な水処理を行うことにより水質保全に寄与してきましたが、下水道の整備に伴い、その処理量は年々減少しています。

エ. 斎場

斎場は、広域事業として昭和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、さらに、平成10年には火葬炉1基を増設し、現在に至っています。

オ. 公営住宅

公営住宅の管理戸数は、平成29年4月現在では、市営住宅が30団地

793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。その他公的住宅として、県営住宅が4団地197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) まちづくり活動の状況

一体感のある持続可能なまちづくりのため、地域課題の解決や地域振興策を市民協働で検討する、「高島市まちづくり推進会議」を平成27年度に設置し、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』、『高島市土地利用調整基本計画』、および滋賀県が定める『滋賀県国土利用計画』、『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』、『高島市土地利用調整基本計画』、および滋賀県が定める『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（平成28年12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—

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】

目標年次（平成38年）における人口フレームを平成27年10月に策定した、高島市まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口目標に基づき、約47,000人に設定します。

○ 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。

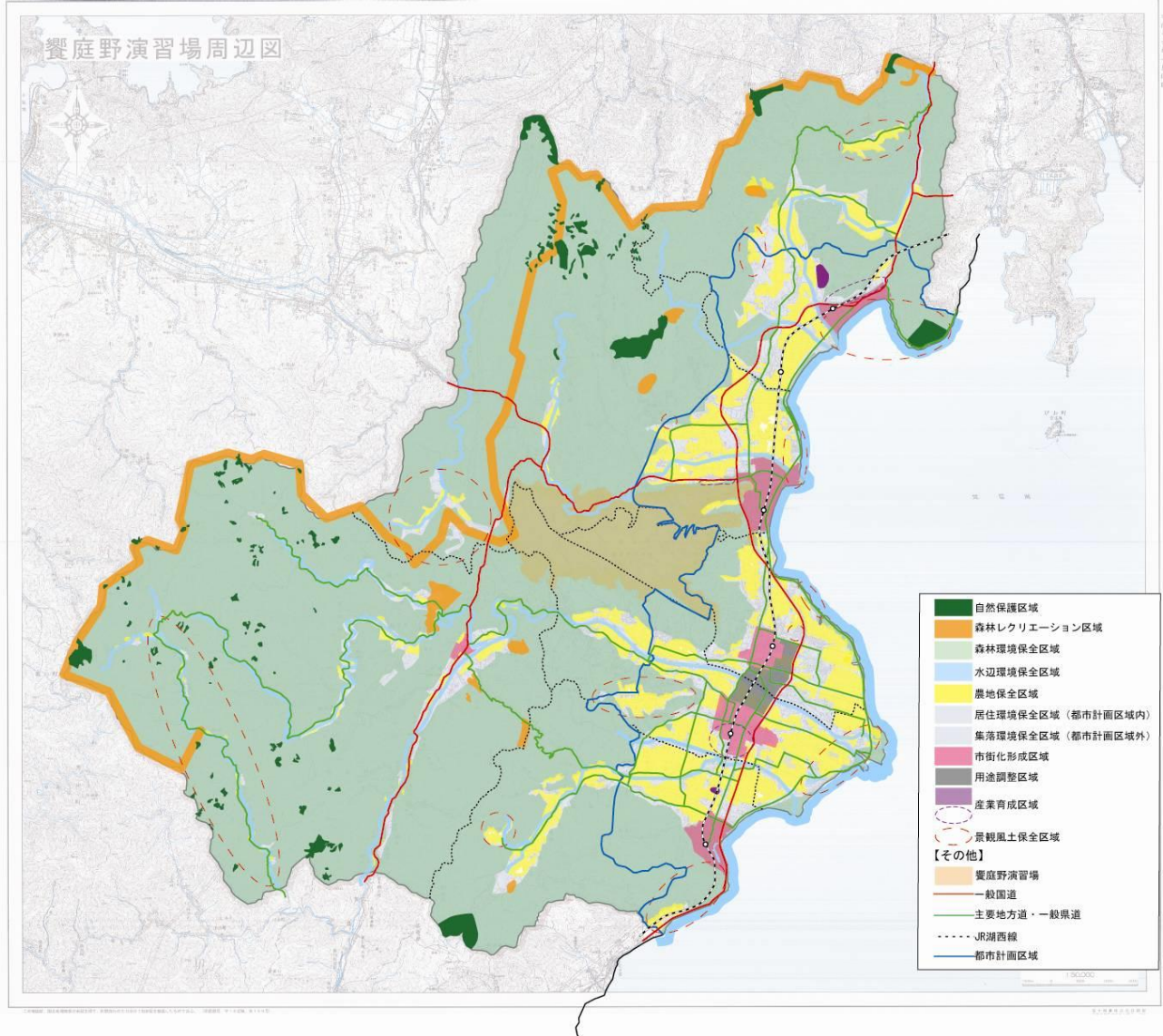
高島市土地利用調整基本計画（平成20年3月策定 高島市）

- 基本理念【第5章 5-2】
『高島の豊かさを発揮させる「環の郷」の設計』
- 基本方針【第5章 5-3】
 - ・ 高島の地域文化、風土を活かした土地利用
 - ・ 社会情勢や変化に左右されない農業的土地利用
 - ・ 計画的に市街化を進める都市的土地利用
 - ・ 水、緑、そして人に優しい自然的土地利用
 - ・ 高島を発展させる産業的土地利用
 - ・ 自然と共生し学び癒される土地利用
 - ・ 市街地の拡大を抑える土地利用
 - ・ 低、未利用地を活性化させる土地利用
- 土地利用誘導区域の設定【第6章 6-1（1）】
土地利用誘導区域は10区分に分類し、土地利用誘導区域の基準等を以下のように設定します。
 - ① 自然保護区域
植物群落がその地域の環境に適合し、長期にわたって安定した群集に到達した森林や貴重な植生が残っている区域
 - ② 森林レクリエーション区域
スキー場や森林体験施設、トレイルコースなど貴重な植生や森林の機能を低下させることのない適正な管理のもとで、森林などの自然環境を活かした施設整備が行なわれている区域
 - ③ 森林環境保全区域
「自然保護区域」、「森林レクリエーション区域」以外の森林で、水源のかん養や市土保全などの森林が有する多面的な公益機能が期待されるほか、計画的に木材生産が行なわれる区域
 - ④ 水辺環境保全区域
一級河川をはじめとする河川周辺や内湖、湖岸における松並木、砂浜、ヨシ原など生態系や水質浄化に配慮した総合的な環境保全が果たされる区域
 - ⑤ 農地保全区域
生産基盤としてまとまりのある農地や農業施設が整備され、かつ空間的に広がりのある優れた田園風景や土砂の流出を防ぐ土地保全など多面的な機能を有する区域
 - ⑥ 居住環境保全区域・集落環境保全区域
周辺の田園風景や森林環境と調和した、本市の風土に適した良好な住宅地の形成される区域
 - ⑦ 市街化形成区域
JR湖西線各駅周辺および朽木支所周辺において、地域住民の生活の利便性や快適性向上のため居住環境整備および商工業施設や公共公益施設などの市街化機能を高める土地利用の誘導を行う区域
 - ⑧ 産業育成区域
既存の工業団地や工場適地の集積する区域および地域の活性化や雇用の場の創出のため、市街地における居住環境や周辺部の自然環境への影響に十分配慮しながら、新たな産業の誘導を検討する区域
 - ⑨ 用途調整区域
比較的開発圧力が高い地域において、秩序ある土地の利用のあり方を検討し、用途の調整を図る区域

⑩ 景観風土保全区域

日本の原風景を残す里山や田園、水辺空間と調和した民家が点在する集落景観や水と緑が織り成す豊かな自然景観、地域で生きる人々の生活や生業の中で形成された文化的景観などの美しい景観が形成される区域

図 土地利用の区域区分



○ 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。

① 自然保護区域

- 本市の森林地域のうち、貴重な自然植生や自然景観が残っている区域の土地利用現況を維持します。また、有識者、市民団体等との協働による学術調査等を適宜行うことで現状把握に努め、絶滅危惧種や市域を代表とするような自然植生の保護を徹底し、良好な自然環境を維持します。

② 森林レクリエーション区域

- スキー場や森林体験施設、トレイルコースなどについて、貴重な植生や森林の機能を低下させることのない、適正管理のもとで周辺の自然環境と融合した施設の維持管理に努め、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利用を図ります。また、都市と農山村の交流を進めるための施設整備や事業の誘導を図ります。

③ 森林環境保全区域

- 原則的に土地利用現況を維持し、水源のかん養や景観資源、野性生物の生息、二酸化炭素の吸収など、森林が有する多面的な公益機能が最大限に発揮できるよう森林の適正な管理と育成を促進します。谷間など地形的な条件により、急傾斜地崩壊危険区域や警戒区域が数多く制定されていることから、災害の防止に向けた維持管理を計画的に行い、現状に応じた保全を図ります。
- 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の推進と保育、育成を促進します。
- 集落や農地の背後に位置する森林については、森林と人が共生する集落と一体となった里山として保全するとともに、森林資源としての有効活用を促進します。それらの維持管理については、地域住民によるもののほか、河川の上下流域住民の交流や漁業者の参画など新しい保全の仕組みづくりを推進します。また、周辺には古墳群や遺跡、神社仏閣などがある場合は、歴史や良好な自然環境が体験できる場としての活用を図ります。

④ 水辺環境保全区域

- 河川の治水機能を高めるため、河川改修を計画的に進めるとともに、河川施設における日常的な維持管理や、河川施設のみに頼らない防災対策に留意した土地利用について学習、啓発を行い、防災対策を推進します。また、水や水辺の植生や生態系と触れ合う空間として、レクリエーションなどの場としても活用を図るものとし、漁業や環境保全との調整のためのルールづくりを進めます。
- 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、現状の土地利用の維持を図るとともにこれらの保全を進めます。
- 生態系や水質浄化の上でも重要な役割を持つ空間である琵琶湖岸の内湖は、総合的な環境保全に努めます。

⑤ 農地保全区域

- 農業の生産基盤整備などにより団地化された農地は、効率的かつ安定的な農業振興のため、獣害防止や耕作放棄地の解消に向けた施策の展開を図るとともに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。また、空間的に広がりのある優れた田園風景や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発揮のための適正な管理を図ります。
- 体験農場や市民農園など、人と自然、都市と農村との交流の場としての活用を促進します。

⑥ 居住環境保全区域・集落環境保全区域

- 郊外の住宅地は防災的視点から道路幅の確保や居住環境としての基盤整備を進めますが、必要以上の宅地造成や無秩序な開発は抑制します。
- 自然環境と共生し、暮らしの中で形成されてきた集落のまとまりを維持し、周辺の田園風景や森林環境と調和した良好な集落環境の形成を図ります。

⑦ 市街化形成区域

- JR湖西線各駅の周辺地域においては、地域住民の生活の利便性や快適性の向上のために、防災・防犯的な視点に配慮しながら賑わいの創出に向けた商工業施設などの誘導を行うなど計画的に都市機能を高める土地利用を進めます。また、流入人口の受け皿や若者の定住促進に繋がる良好な居住環境の形成を図ります。
- 朽木支所周辺においては、かつて京都から小浜を結ぶ鯖街道の宿場町として栄え、朽木地域における生活機能を支えてきた商業基盤としてのストックを活かしたまちなみの形成と生活利便性の向上を図ります。
- NPOや中心市街地活性化協議会の活動など、市民が参画する新しいまちの魅力の創出を支援し、地域拠点としての情報、文化、アイデンティティの発揮を促します。

⑧ 産業育成区域

- 地域の活性化や雇用の場の創出のため、周辺部における居住環境や自然環境への影響に十分配慮しながら、新たな産業を誘導します。また、既存の工業団地および工場適地に集積する産業について、周囲の緑地化を促進するなど周辺環境に配慮した適切な維持管理を誘導します。
- 交通アクセスの充実に図り、市外からの就業人口の誘導を図るとともに、市街化形成区域とのアクセス整備による職住近接型の市街地を形成します。

⑨ 用途調整区域

- 地内において比較的開発圧力が高い地域であることから、無秩序な開発とならないよう、基盤整備計画や現状の土地利用を総合的に判断する中で、地域との意見交換を行いながら、市街化を視野に入れた土地利用のあり方を検討し、計画的な土地利用の調整を図ります。

⑩ 景観風土保全区域

- 日本の原風景を残す里山や田園、水辺空間と調和した民家が点在する集落景観や水と緑が織り成す豊かな自然景観、地域で生きる人々の生業の中で形成された美しい景観を保全するため、これらの意義と役割について、地域内外において十分に議論し、将来的な展望を検討するとともに、地域ぐるみで景観を守り育てる取り組みを進めます。

○ 地域別土地利用誘導方針【第6章 6－3】

[マキノ地域]

- ・ メタセコイヤ並木とまっすぐに延びる道路が織り成す景観は、「マキノピックランド」を中心として広がる畑地や野坂山地の山並みとも調和していることから、マキノ高原を含めた一帯を農業体験や観光・レクリエーション、エコツーリズムの拠点として維持整備を図ります。
- ・ 海津、西浜地区における石積み護岸や格子戸と低い町家造りが残る街なみは、港町、宿場町として繁栄をたどってきた面影が色濃く残り、知内地区では、知内川や琵琶湖において「ヤナ漁」や「オイサデ漁」などの伝統的な漁法が今に伝えられています。また、湖岸には、棧橋のある昔ながらの風景や快水浴百選にも選定された「マキノサニービーチ」の良好な水質と白砂青松、日本のさくら名所百選にも選ばれた海津大崎の桜並木が地域の人々の手で守られています。これらを一体として地域の人々の生活や生業により生み出される水辺景観として保全します。

[今津地域]

- ・ JR近江今津駅周辺の商業地については空洞化を防止するため、ウィリアム・メレル・ヴォーリズの建築物や空き店舗等を活用し、周辺環境と調和した商業施設の誘導を行います。
- ・ 湖周道路沿いにホテルや大型店が進出し、それを核に商業施設が周辺に整備されつつあるので、未利用地も含めて周辺環境と調和した商業施設の誘導を行うなど、利便性の向上に努めます。
- ・ 山間部周辺のカキツバタなど貴重な植生が残る淡海湖や平池については、これらの環境保全を図るとともに「箱館山スキー場」や「家族旅行村ピラデスト今津」と連携した観光・レクリエーションやエコツーリズムの拠点としての維持整備を図ります。
- ・ 湖岸部においては、松並木やヨシ群落など多様な自然景観が広がっており、これらを自然景観資源として保全するとともに、特性を踏まえた自然体験や学習など自然とふれあう

ことのできる場として活用を図ります。

〔朽木地域〕

- ・ 「グリーンパーク思い出の森」や「朽木いきものふれあいの里」、「森林公園くつきの森」を観光レクリエーション施設としてだけでなく、周辺の広葉樹林帯を活かした森林学習体験や農業生活体験などの自然体験活動やエコツーリズムの拠点としての維持整備を図ります。
- ・ 市内の中でも木材生産が盛んな地域であることから、間伐などの施業を積極的に推進し、良好な生産地として整備を図るとともに担い手の育成に努めます。また、地域の豊かな自然を象徴するブナなどの広葉樹林帯の保全に努めます。
- ・ 安曇川上流域における治水および利水機能や生態系の保全に留意しつつ、生物の多様な生息・生育環境を守り、活用する内水面漁業の振興に努めます。また、必要な水量・水質の確保や整備を進めるとともに、地域の自然景観と一体となった水と人とのふれあいの場としての水辺空間の形成を図ります。

〔安曇川地域〕

- ・ 近江聖人中江藤樹ゆかりの地として、「藤樹書院」、「玉林寺」、「藤樹神社」などの一帯を歴史と教育文化の拠点として維持整備を図ります。
- ・ 「道の駅藤樹の里あどがわ」を国道161号における沿道サービス拠点として、周辺の低未利用地も含めて周辺環境と調和した商業施設の誘導を行うなど、地域の活性化や利用者の利便性の向上に努めます。
- ・ 泰山寺野における肥沃な土壌や気候風土、高原景観を活かしたグリーン・ツーリズムの拠点としての機運をより一層高め、農業生産性の向上および耕作放棄地の解消に努めます。
- ・ 上田中地域の農地の一部には、古くからの条里型土地割の形状が残されており、これらの保存について、農業生産の利便性の向上に配慮しつつ地域住民が主体となった取り組みを支援します。
- ・ 安曇川流域および河口付近について、治水および利水機能発揮に留意しつつ、生物の多様な生息・育成環境としての機能の発揮のために必要な水量・水質の確保や整備に努めるとともに、地域の景観と一体となった伝統的な漁法である「ヤナ漁」の保全に努めます。
- ・ 松ノ木内湖の水質浄化機能の回復、強化に努めるとともに、琵琶湖と内湖に囲まれた地域の街並みと一体となった良好な景観の保全に向け、地域が一体となって取り組みが進められるよう、地域住民の意識啓発に努めます。

〔高島地域〕

- ・ 城下町の名残のある勝野地区の古い商家が残る商店街を、大溝城跡と併せて地域振興の拠点の場とするとともに、住宅の建設や商店の改修の際には、周辺景観と調和するような形態となるよう地域住民の機運の醸成を図ります。
- ・ 武奈ヶ岳の中腹に日本の滝百選に選定された「ハッ淵の滝」があり、「ガリバー青少年旅行村」と連携したエコツーリズムの拠点として、自然環境に配慮した維持整備を図ります。
- ・ 萩の浜および白鬚浜の白砂青松は良好な景観を有しており、その保全に努めるとともに、レクリエーション施設の充実を図り、人と水とのふれあい空間としての維持整備に努めます。
- ・ 畑地区の棚田は、農作物の生産を始め、生態系の保全、土砂流出の防止などの多様な機能やその独特の地形からおりなされる集落と一体となった良好な景観を有することから、都市と農村の交流を通じそれらの保全に努めます。

〔新旭地域〕

- ・ 琵琶湖岸には、滋賀県内でも数少ない陸ヨシや水生ヨシの群生が残っています。特に、針江大川周辺においては、ススキやノウルシなどが四季を通じて繁茂し、数多くの野鳥や魚類などの生息地であることから保護、保全を図るとともに親水空間として有効活用を推進します。
- ・ 地域内には針江地区に代表される「かばた」が生活の場に残っており、美しい湧き水が至るところで見られます。これらを将来にわたって守り育てていくために、水辺環境に配慮した生活や産業生産となるよう地域ぐるみの取り組みを進めます。
- ・ 「風車村公園」や「水鳥観察センター」を中心とした施設周辺は、琵琶湖の美しさとそ



の周辺に集まる野鳥、植物等による自然の移ろいがあり、自然景観を活かしたエコツーリズムの拠点としての維持整備を図ります。

- ・ 地域の西側には、人と自然が共生する里山としての自然環境に恵まれています。これらを自然とふれあうレクリエーションや環境教育の場として、また、生物の多様性を守る場として適切な保全を図り、地域住民をはじめ来訪者が自然環境について高い認識を持てるような空間づくりに努めます。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成26年3月策定 滋賀県）

○ 目標年次【1 1-1 (1)】

平成22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10年後の平成32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。

○ 都市づくりの基本理念【1 1-2 (3)】

- ・都市機能の集約化の推進
- ・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

○ 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、人口や企業立地等は急激に増加しないと予測される。

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。

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】

区 分 \ 年 次	平成22年 (基準年)	平成32年 (10年後)
都市計画区域内人口	48.7千人	おおむね47千人

○ 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。

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

本都市計画区域では、小規模から中規模な工業がマキノ町西浜・今津町弘川・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、新旭町にはクレーブ織物等

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も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

既成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U・I・J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都市計画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による定住促進等による地域活性化を図るため、一般国道161号の整備促進や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、琵琶湖若狭湾快速鉄道や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

本都市計画区域の都市構造は、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

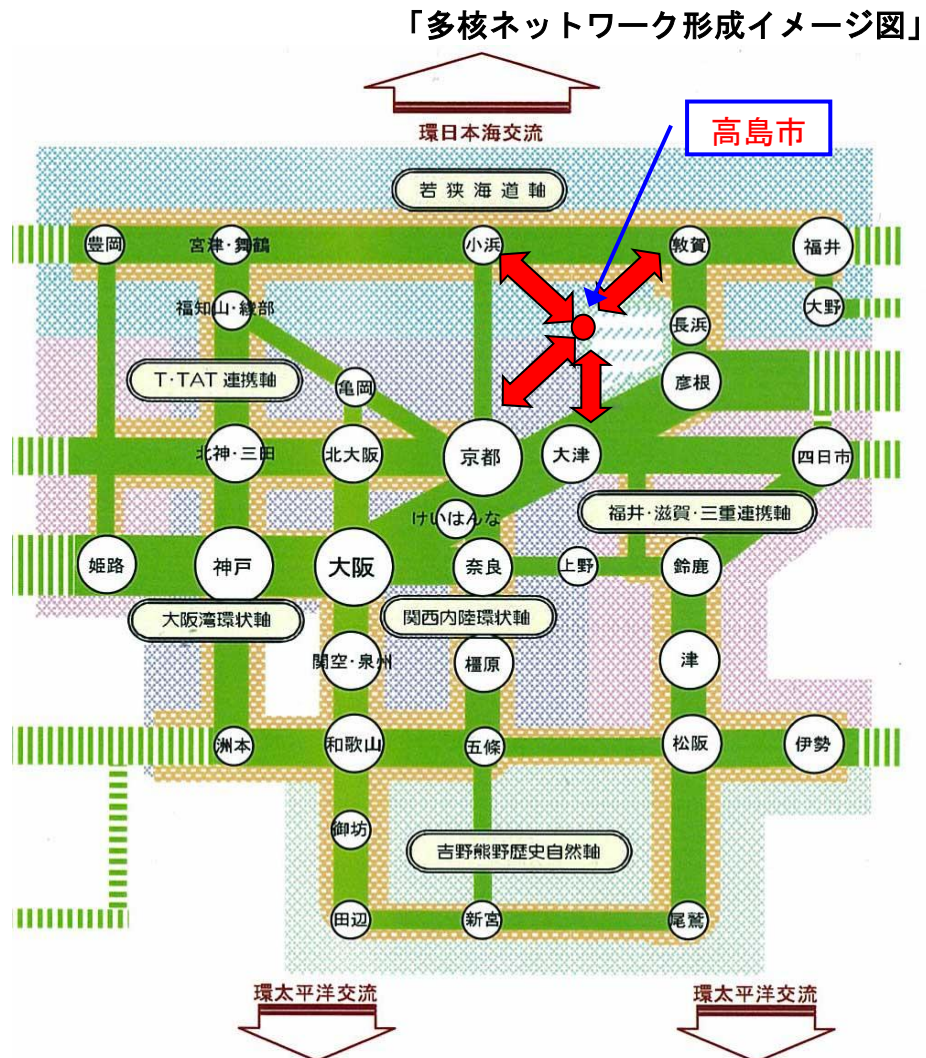
3 広域的位置づけ

(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小浜市、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。



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、湧水など人々の暮らしが調和した地域固有の生活文化、各種百選の選定地、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、観光入り込み客数は県下第4位となっています。

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

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

駅を中心とした用途地域の空洞化が進行する中で、用途の定めのない地域でも開発の動きが窺われることから、計画的かつ適正な土地利用の誘導と、多様な産業振興による雇用の確保を図る必要があります。

② 鉄道、道路を活かした人・モノの交流促進

JR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など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。

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、都市づくりの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。

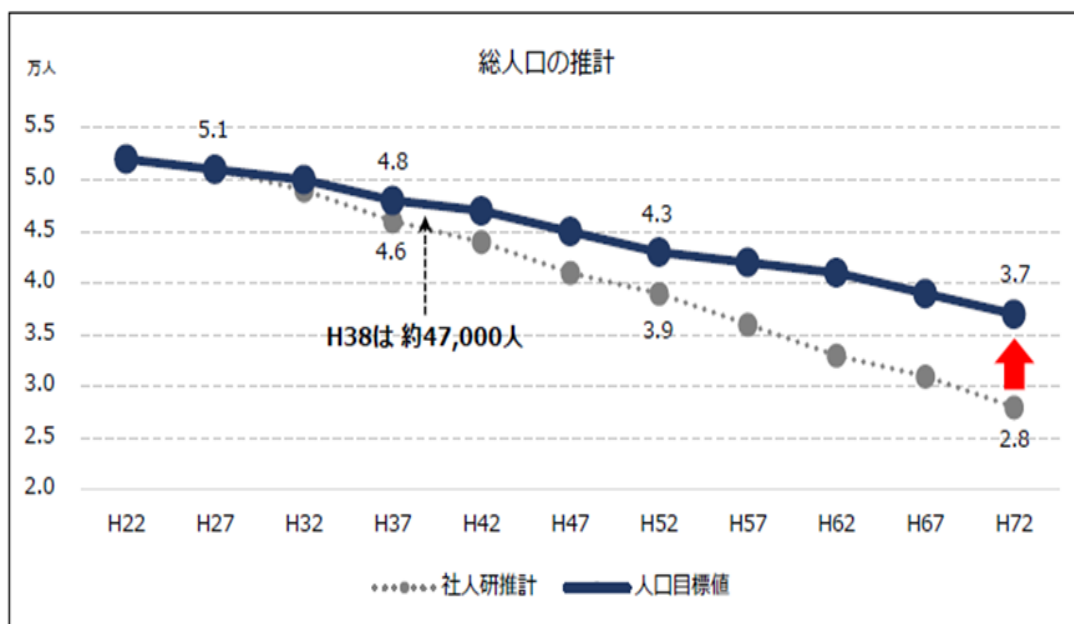
2 将来都市フレーム

(1) 人口フレーム

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成32年に50,000人を割り込み、平成52年には40,000人を、平成72年には30,000人を割り込むと見込まれています。

市ではこれを踏まえて、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、平成27年10月に「高島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。これに基づき、『高島市総合計画』では、期間終了時である平成38年の人口フレーム（まちの規模感）を、約47,000人と設定しています。

第2次高島市総合計画の人口フレームは 約47,000人



このため、本計画においては、都市計画区域内の目標人口を総合計画に示す平成38年度の目標人口4.7万人の約90%である4.2万人と推定し、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っては、これの適正な土地利用を図るとともに、駅前等の都市機能や人口集積地においては、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、今後とも優良農地として保全することを基本にする一方、白地地域については、工場立地等の社会的要請に応えるなど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市民の環境学習や体験活動等で活用するとともに、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の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、中心となる中心市街地を核として周囲に複数の市街地が取り囲む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、有機的に連携させていく、いわば、「多核連携型の都市（5つの用途地域を結ぶ）」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号および国道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。

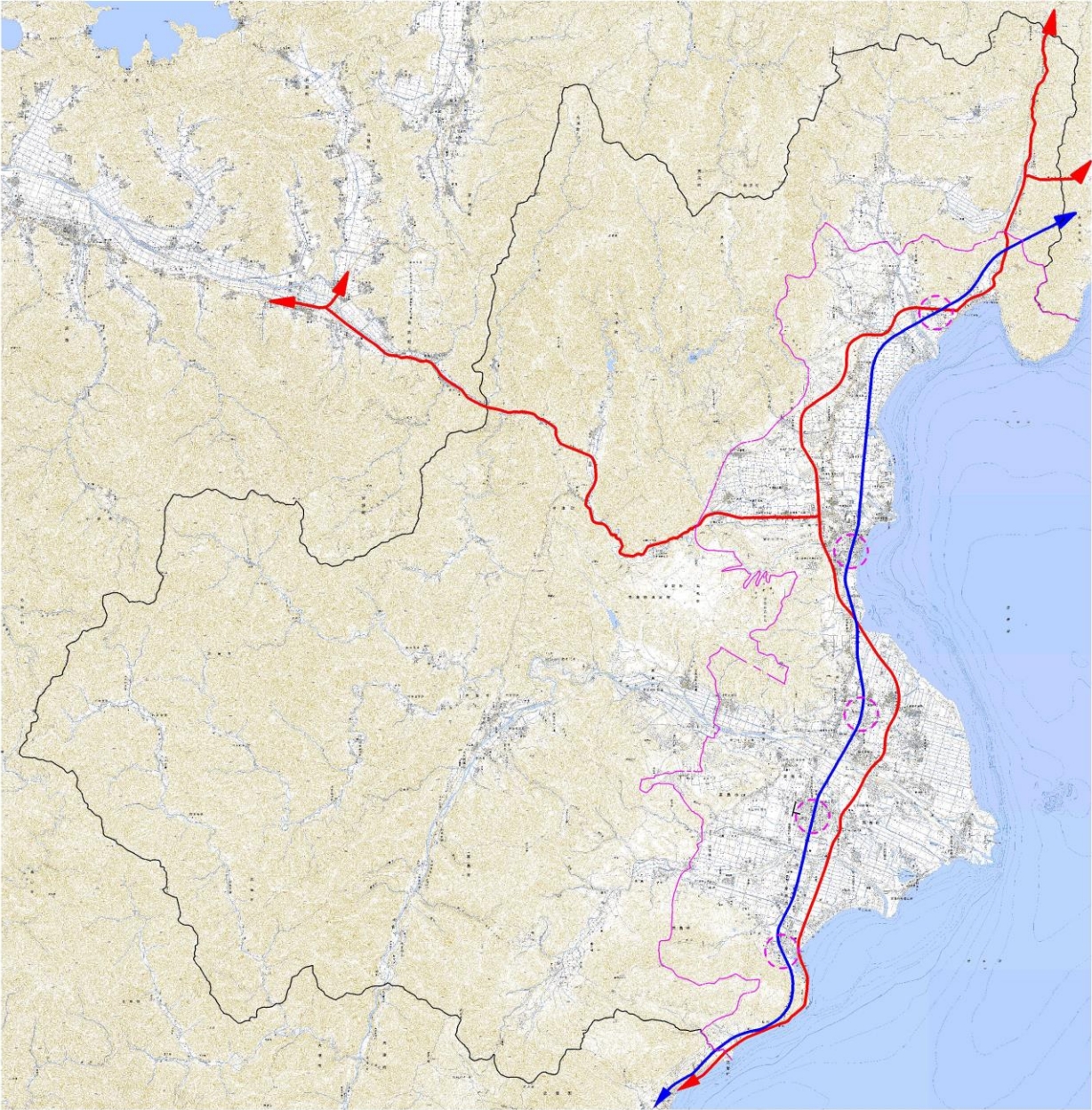
② 鉄道軸

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』



- — — 都市計画区域
- ← → 道路軸
- ← → 鉄道軸
- 都市拠点

(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、マキノ高原や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。

これからの交流拠点の形成に当たっては、既存商店街との回遊性の高い、やや広がりのある拠点形成を目指して、店舗経営者の誘導や新規起業者育成対策、さらには、ヴォーリズ建築を始めとするその他歴史文化資源を活かしたイベントなどのソフト施策のほか、公園等のリニューアル、歩行者の安全性の向上などに努めます。

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、この周辺には藤樹記念館、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。

住民生活の利便性において、市街地のコンパクト化が望まれることから、駅前周辺での店舗経営者の誘導や新規起業者育成による空き店舗対策などにより、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近江高島駅周辺は、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、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進められてきました。

また、近年は、京阪神への交通利便性から駅前の土地区画整理事業地には住宅建築が徐々に進み、人口の流入が見られるようになりました。

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。

また、土地区画整理事業地への民間の住宅建築の誘導と併せて、駅前や旧国道沿いのびれっじ等商店街の活性化（空き店舗対策など）を図ります。

この他、菰の浜やガリバー旅行村等のレジャー施設誘客を拡大するとともに、高い評価を得ているガリバーホールの活用を通して地域の活性化を目指します。

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。

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。

今後も、こうした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。

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。

今後も、こうした誘導方針を基本とし、市の景観計画で定める水辺景観地区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。

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。

今後について、市役所新庁舎が今津町の建設予定地に建設の動向が見られれば、周辺の開発圧力が高まることから、用途地域を南方面に広げることとし、高島浄化センター南側の県道安曇川今津線沿線について、基盤整備された優良農地を除き住居系用途地域への設定を進めます。

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。

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。

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、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保護するため、準住居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良好な住環境の保全形成を図ります。

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。

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。

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、JR高島駅両側から県道高島停車場線沿線に広がり、全てが近隣商業地域です。この地域は、昔からの商店街ですが、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つつあります。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。

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。

今後も、住環境の悪化を招く恐れのない工場等を積極的に誘致するため、ＪＲ湖西線を挟んで西側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の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、市役所新庁舎が今津町の建設予定地に建設の動向が見られれば、周辺の開発圧力が高まることが想定されることから、用途地域を南方面に広げることとし、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の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。

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

J R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、定住相談窓口との連携による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や針江、大溝地区などの重要文化的景観指定地もあります。

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、総じて旧町村域内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、交通基幹街路として、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、橋梁の耐震性能調査や法面等の雪害対策などに引き続き取り組みます。

また、これら交通基幹街路を補完する地区環状街路網を農業、防災施策などとの連携にも配慮しながら進めます。

なお、市道等の整備にあたっては、自然環境とまちなみ景観の保全、創出などに配慮した道づくりを基本として「道路整備プログラム」をもとに計画的に整備を進めることとし、ユニバーサルデザインや雪に強い道づくりなど、市民が道路に対して愛着を感じられる環境づくりに努めます。

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

ていますが、駐車場の不足に伴いリニューアルを進めます。

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。

③ 水道事業

人口減少などを背景とした水需要の大幅な増加が見込めない中で、「高島市水道事業基本計画」に沿って老朽施設の統廃合等による維持管理経費の削減を行い、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、整備方針に基づく施設の耐震化に力を入れ、危機管理とより安全かつ安定的な水道水の供給に努めます。

④ 下水道事業

市内の下水道事業は、整備率が概ね９０％に達し、既存集落では概ね整備が完了しています。

引き続き、人口と経済の動向を見極めながら、未整備区域の整備促進を図るとともに、水洗化率の向上のため、啓蒙・啓発に努めます。

また、コスト縮減と高島浄化センターの稼働率向上のため、集落排水施設の公共下水道への接続を推進します。

今後の下水道事業は、施設整備が進んだことにより、維持管理期に移行することから、施設や機器の更新、日常的な点検整備、補修などにより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14年が経過し、設備の老朽化などにより、各種機器の改修等に多額の投資が必要になっています。

このため、環境センター在り方検討委員会の答申を受け、本施設の将来的な在り方についての検討を行います。

イ．不燃物処理場

不燃物の処理場については、埋立処分の延命化と適切な維持管理による施設の長寿命化を図るとともに、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．し尿処理施設（衛生センター）

し尿・浄化槽汚泥を流域下水道処理施設へ投入できるよう「污水处理施設共同整備事業（MICS）」を実施し、衛生センターの改修費用や維持管理費の削減を図ります。

エ．斎場

本格的な高齢化社会の到来により、施設の利用が多くなっています。このため、利用者のニーズに合った高齢者に優しい環境整備を行うことにより、利便性の向上を図ります。今後は、施設の将来的なあり方や愛玩動物用炉の整備を検討します。

オ．市営住宅等

本市が管理する住宅戸数871戸のうち、既に耐用年数を経過しているものが193戸、耐用年数は経過してはいないが、新建築基準法施行以前

に建築された住宅が164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年度で完了す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

新旭の庁舎を活かしながら現在の分散している行政機能を集約することにより、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

文化的景観地区に指定されている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、秦山寺の畑地、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

災害発生時における広域的な防災、救急活動等の第一・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。

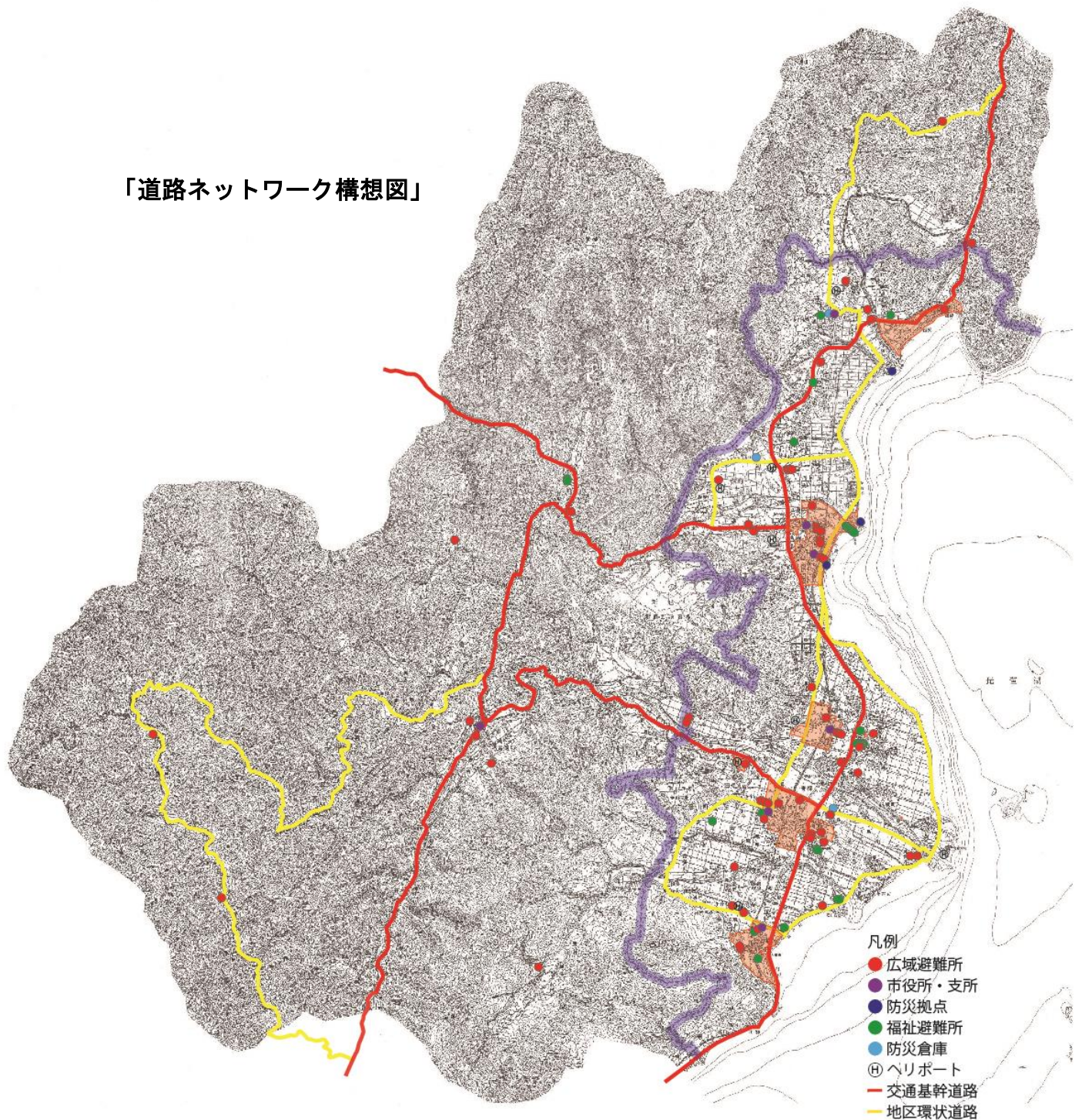
② 防災および避難拠点等の整備

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。

「道路ネットワーク構想図」



③ 危険箇所等の整備

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平成28年8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、市民や事業所、行政が一体となって『ごみ減量大作戦』に取り組み、ごみの大幅な減量を実現するとともに、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。

このことから、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、廃棄物の減量につながる市民参画型の取組みを推進します。

また、公園、沿道、河川敷などにおける清掃・草刈を実践するとともに、空地、放置宅地の適正な管理、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。

生活から生じる騒音・振動に対するモラル意識の向上を図るとともに、事業活動における騒音・振動の防止のため、規制基準遵守の指導を行います。

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、河川の安定した水量の確保や水質の保全、ヨシ群落等の水質浄化機能の向上などを通して、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、地球温暖化対策を計画的に推進するために、地球温暖化対策実行計画、地球温暖化対策地域推進計画等を策定し、それ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、概ね5年程度を目安として、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年度から平成43年度までの本市の将来像を展望したものでなっていますが、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。