

第 2 次東近江市国土利用計画

平成 30 年 3 月

東近江市

第2次東近江市国土利用計画

目 次

はじめに	1
第1章 市土の利用に関する基本構想	2
(1) 東近江市の概要	2
(2) 市土利用の基本方針.....	4
(3) 地域類型別の市土利用の基本方向.....	17
(4) 利用区分別の市土利用の基本方向.....	20
(5) 地域別の市土利用の基本方向.....	26
第2章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	29
(1) 目標年次	29
(2) 目標年次における想定人口.....	29
(3) 市土の利用区分	29
(4) 利用区分別の規模の目標を定める方法.....	29
(5) 利用区分別規模の目標.....	29
(6) 利用区分別規模の目標の性格.....	31
第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	33
(1) 土地利用関連法制等の適切な運用.....	33
(2) 人やものが行き交う活力ある市土づくり.....	33
(3) 市土の保全と安全性の確保.....	34
(4) 持続可能な市土の管理.....	35
(5) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保.....	37
(6) 土地の有効利用の促進.....	40
(7) 土地利用転換の適正化.....	41
(8) 市土に関する調査の推進.....	42
(9) 計画の効果的な推進.....	43
(10) 多様な主体の連携・協働による市土の適切な管理・有効利用.....	43
(11) 県との連携	43

はじめに

1 計画改定の趣旨

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

2 計画の性格

本計画は、東近江市の区域における国土（以下「市土」という。）について各種の土地利用計画の指針となるべきものであり、全国の区域について定める国土利用計画（全国計画）、滋賀県の区域について定める滋賀県国土利用計画（都道府県計画）を基本とし、第2次東近江市総合計画（平成29年3月策定）との整合性を保ちながら定めるものである。

3 計画の期間

平成28年を基準年次とし、平成39年を目標年次とする。

第 1 章 市土の利用に関する基本構想

(1) 東近江市の概要

ア 豊かな自然と歴史・文化を備えたまち

本市は、豊かな森林が広がり、そこで育まれた木の文化は後に全国に広がった木地師の歴史を生み出した。

また、鈴鹿山脈を水源として、琵琶湖に流れ込む愛知川、日野川等の大小の河川が市内を東西に流れるほか、集落を流れる小川、地域に点在する湖沼が美しい水辺の景観を形成している。

丘陵部等には、人々の暮らしと密接につながってきた里山が点在し、人と自然が調和した地域となっている。

また、これらの美しく豊かな自然を背景に、古刹百済寺、紅葉の名所である大本山永源寺、岩峰が特徴的な赤神山に鎮座する阿賀神社（太郎坊宮）等の寺社をはじめ歴史的な資源が数多く残されている。

さらに、琵琶湖を中心とした日本遺産の「琵琶湖とその水辺景観－祈りと暮らしの水遺産」のうち、本市からは「五個荘金堂の町並み」や「伊庭の水辺景観」、「永源寺と奥永源寺の山村景観」が認定されるなど優れた自然・歴史・文化を有している。

イ 多様な産業が発達したまち

本市は、古くから主要街道が交わる交通の要衝として、人、物、情報、文化等が行き交う市場町や門前町として栄え、近世には近江商人の活躍が見られた。

また、現在も交通網が発達し、道路では八日市インターチェンジ、蒲生スマートインターチェンジを有する名神高速道路、国道 8 号、307 号、421 号、477 号等が広域幹線網を形成しており、鉄道においては近江鉄道が市域を縦横し、J R 琵琶湖線の能登川駅には新快速電車が停車するなど京阪神への通勤・通学圏としての利便性を有している。

これらの交通網により、インターチェンジ周辺や工業団地等を中心に電気機器、I T 関連等先端産業の企業や事業所の進出が進み、内陸型の工業地として地域の雇用が支えられている。

一方、市域には広大かつ肥沃な農地が広がり、古くから集落単位で守られてきた水田で近江米が盛んに生産されているほか、近江牛をはじめ、ぶどう、メロン、梨等の特産品も多く生産され、県下1位の農業生産額を誇っている。

また、市域の6割近くを占める森林で営まれる林業、琵琶湖周辺で営まれる漁業など多様な産業が展開する地域である。

ウ 近畿圏と中京圏の交通の結節点に位置するまち

本市は、京都・大阪・神戸といった大都市を有する近畿圏と名古屋を中心とする中京圏の結節点に位置している。

また、高速道路網や鉄道網が発達した地域でもあり、それぞれの圏域への交通利便性も高く、平成23年には三重県とつながる国道421号の石榑トンネルが開通し、中京圏との新たな交流の窓口が開いたことで交通量が飛躍的に増加している。

本市は、こうした近畿圏と中京圏の中間に位置する立地性、交通利便性等を生かし、二つの大都市圏域との交流を物的にも文化的にも深め、連携することで地域の活性化につなげていくことが可能である。

エ 地域性豊かなまち

本市は、1市6町の合併により誕生したが、それぞれの地域では豊かな自然環境の中、その地域で育まれた歴史、暮らしの文化や伝統などが脈々と現代に受け継がれている。

また、農村集落においては、お互いに助け合いながら日々の生活を営み、普請や農事を共同で行うなど、自らの地域は自ら守り築くという、惣村の自治精神が古くから育まれてきた。

このように各地域において長年にわたり培われてきた歴史文化や精神性は、現代の本市の暮らしやまちづくり、産業活動と密接な関わりをもち、豊かな地域性を見せている。

オ 市民の意向

総合計画策定に際し、実施したまちづくりアンケート（18歳以上の市民3,042人対象、回収率48.3%、平成28年8月実施）では、「東近江市の住み心地」については肯定的な回答の割合が高くなっている。一方で、公共交通の充実・都市基盤の確保へのニーズが高まっており、また、自然環境との関わりや地域活力の向上を目指した土地利用が求められている。

(2) 市土地利用の基本方針

ア 市土地利用をめぐる基本的条件の変化と課題

今後の市土地利用を計画するに当たって考慮すべき基本的条件の変化と、これを踏まえ本計画が取り組むべき課題は以下のとおりである。

(7) 人口減少社会の到来

本市の人口は、平成17年をピークに減少しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口減少が継続すると見込まれている。

生産年齢人口は平成22年から減少傾向にあり、また、平成12年に老年人口と年少人口の逆転が始まっている。

世帯数では、「単独世帯」や夫婦のみ又は親と子どものみの「核家族世帯」が増加する一方で、親・子・孫が同居する「3世代世帯」は減少している。

人口減少社会の到来など時代の大きな転換点を迎えており、本格的な人口減少社会における市土地利用のあり方を構築していくことが重要となる。特に、本市の規制が異なる二つの都市計画区域（近江八幡八日市、湖東）と都市計画区域を定めていない区域については、そのあり方を検討する必要がある。

a 市土を荒廃させない取組の必要性

土地需要は減少し、それに伴って市土の利用は様々な形で縮小していくことが予想される。その結果、市土管理水準の低下や非効率な土地利用の増大等が懸念される。

こうした問題は、既にその多くが顕在化しているが、対策を怠れば今後ますます状況が悪化するおそれがある。このため、本格的な人口減少社会においては、市土の適切な利用と管理を通じて市土を荒廃させない取組を進めていくことが重要な課題となる。

(a) 市土の管理水準の低下

都市では、市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化の進行とともに、低・未利用地や空き家等の増加など、土地利用効率の低下が懸念される。

そこで、将来にわたり良好な住環境の保全・整備を進めるために、既成市街地、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線において、骨格となる道路整備にあわせた適切な土地利用の誘導が必要となっている。

また、集落では、農業従事者の減少等による農用地の管理水準の低下も懸念されるとともに、農業や林業、木材産業の厳しい状況を背景に、適切な維持管理が行われていない荒廃農地や森林が多くなっている。

市土の管理水準の低下や都市化の進展などの市土利用の変化は、水源涵養機能の低下や雨水の地下浸透量の減少等を通じて、水の循環にも大きな影響を与える。

(b) 地籍整備の遅れ

本市及び県内各市町の地籍調査の進捗は、全国平均と比べて遅れており、土地境界が不明確な状況は土地の有効利用の妨げとなる。さらに、高齢化や相続未登記等を背景として、今後も所有者の所在把握が困難な土地が増加することが想定され、円滑な土地利用に支障をきたすおそれがある。

b 暮らしと産業を支える基盤づくりの必要性

人口減少、高齢化と経済のグローバル化に伴う国際競争の激化が共に進行していく中で、経済成長を維持し、市民が豊かさを実感できる市土づくりを目指す観点から、本市の強みを生かし、生活や生産水準の維持・向上に結びつく市土利用を推進していくことが必要である。

(a) 新たな広域ネットワークの形成

びわこ京阪奈線（仮称）やスマートインターチェンジ等の新たな広域ネットワークの形成により、人やものの流れが変化していくことが予想されることから、アクセス道路の整備や渋滞対策などによる効果も含め、産業創出、物流や広域的な観光の活性化など市全体の振興につなげることが期待される。

(b) 産業の動向

本市では、J R 東海道本線（琵琶湖線）、近江鉄道、名神高速道路、国道 8 号等をはじめとする優れた公共交通等を背景に、多様な企業が集積し、金属製品や電子部品などのマザー工場も立地している。近年では、国道 4 2 1 号の石樽トンネルや名神高速道路蒲生スマートインターチェンジが開通し、新たな土地利用の可能性が広がっている。しかし、本市の事業所数・従業者数・年間製造出荷額は県内でも上位を占めるものの年々下落傾向であり、新たな企業等が進出するための用地も少ない状況である。

(c) 様々な役割を担う農林水産業

本市の基幹産業である農業については、鈴鹿山脈の裾野に広がる山間地から琵琶湖岸に至るまでの田園地帯が、高い生産能力を誇っている。農用地の基盤整備率は、90%まで進捗しており、大型機械の導入促進や生産コストの軽減など農業の近代化を推進している。

森林・林業は、戦後に植林された人工林を中心に本格的な利用期を迎えており、市内の林業事業者において木材搬出用の作業道の整備や高性能林業機械の導入が進みつつある。

農林水産業は、食料等の供給だけでなく、市土の保全や水源の涵養、美しい景観の形成、各地域固有の文化の伝承や産業の発生といった多面的な役割を果たしてきた。こうした中で、従事者の減少や高齢化の進行に対応して、担い手の確保、育成を図り、産業として競争力のある営みを今後も持続させていくことが必要である。

また、集落では人口減少や高齢化が進行し、中山間地域等をはじめ担い手の確保が困難な地域では営農・営林の継続が難しく、集落の存続も懸念されることから、生産活動が持続的に行われるよう豊かな資源を生かして地域の活性化を図ることが必要である。

c 全ての人への配慮の必要性

市民が豊かさを実感できる社会を築くためには、経済的な豊かさに加えて心の豊かさも不可欠である。こうした点を踏まえつつ、全ての市民が豊かさを感じられる市土利用が求められる。

(a) より快適な生活環境の創造

市民の価値観の多様化が進み、うるおいや安らぎなど心の豊かさと自然とのふれあいに対する志向が高まっている。市街地等においては、都市機能の集積や保健・福祉関連の機能の充実、緑豊かな景観に配慮するなど、より快適な生活環境の創造が求められている。

(b) 全ての人に配慮した市土利用

高齢者や障害者など、日常生活又は社会生活における行動に制限を受ける者にとっての障壁を取り除くとともに、一人一人の多様性を理解し、尊重することを基本として、ユニバーサルデザインの考え方に基づき、全ての人が円滑に利用できるよう配慮された生活環境の整備を進めていくことが必要である。

また、交通は、人やものの円滑な移動を通じて市民生活を支える重要な社会基盤であることから、高齢者や障害者、子どもや外国人にと

っても支障なく、全ての人にとって利用しやすい交通サービスの提供が必要不可欠である。

(イ) 自然環境と美しい景観等の悪化

自然環境については、その保全・再生を図るとともに、再生可能な資源・エネルギーの供給や防災・減災、生活環境の改善等、自然がもつ多様な機能を積極的に評価し、地域における持続可能で豊かな生活を実現する基盤として、経済社会の発展と同時にその保全と活用を図ることが重要となる。

a 気候変動の顕在化

地球温暖化をはじめとする気候変動が顕在化しつつある中、世界の平均気温は上昇傾向にあり、国内も含めた世界各地で極端な気象現象が頻発している。

気候変動は、自然環境の悪化や生物多様性の低下を及ぼすこともあるため、気候変動による将来的な影響も考慮して、これに適応し、自然環境と調和した持続可能な経済社会システムを構築していくことが必要である。

b 自然環境の悪化と生物多様性の低下

自然環境の悪化や生物多様性の低下は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給、水源の涵養や市土保全など暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼす。

特に、生物多様性は、人間にとって存立の基盤となり、有用な価値をもつだけでなく、多様な文化を育む源泉ともなっている。しかし、自然環境の悪化や人と自然との関わりの希薄化、外来種の侵入、特定の野生鳥獣の生息数の増加、生息域の拡大により、絶滅危惧種や希少種等の選定数は増加しており、生物多様性の低下が続いている。生態系の多様性にも着目しつつ、人と自然とのつながりを再生し、生物多様性の低下を食い止め、良好な環境を育み、その環境を未来へつないでいく必要がある。

また、一度開発された土地は、それまでの利用が放棄されても人為的な土地利用の影響が残ることから、その地域本来の生態系には戻らず、荒廃地等となる可能性がある。このような土地については、将来に向けた利活用や自然の生態系に戻す努力が必要となる。

c 土地への働きかけの減少による悪影響

今後、土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては、自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化、一部の侵略的外来種の定着・拡大、更には自然資源の管理や利活用に係る先人の知恵や技術の喪失等が懸念される。

d 琵琶湖の環境の変化

琵琶湖の水質は、富栄養化の指標である全窒素及び全りんなどは改善傾向がみられるものの、水質汚濁に係る環境基準は一部を除き未達成である。

また、琵琶湖の生態系は、湖辺の形態変化などに伴う環境の変化に加えてアオコが依然として発生していることや、水草の大量繁茂、外来魚の繁殖、カワウによる食害など新たな課題が顕在化してきている。こうした中で、平成27年9月に「琵琶湖の保全及び再生に関する法律」が成立し、琵琶湖の環境保全に向けて様々な課題への取組が強化された。

e エネルギーをめぐる社会情勢の変化

市民生活や産業活動を支えるエネルギーを安定的に確保するとともに、今後、原発に依存しない新しいエネルギー社会をできる限り早く実現していくことが求められる。本市の市民共同発電所などの取組や地域資源を最大限に活用しながら再生可能エネルギーの導入促進を図るとともに、省エネルギーや節電の推進、エネルギー関連産業の振興等、供給側と需要側での取組を併せて総合的に推進していく必要がある。

f 循環型社会の形成に向けた取組

市内のごみ総排出量はおおむね減少傾向にあり、再生利用率はおおむね横ばいとなっている。今後、生ごみのコンポスト化やリサイクル推進によるごみの発生抑制及び再利用の取組強化とともに、引き続き再生利用を推進し、環境への負荷をできる限り低減する循環型社会の形成を推進することが求められる。

g 自然環境の有する多様な機能

これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた鈴鹿山脈から琵琶湖までの景観、農山村の美しい集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高めることは、地域固有の伝統や文化を継承しつつ個性ある地域を創生する観点からも重要である。

また、自然生態系の有する防災・減災機能も活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進めることも重要である。

(ウ) 安全・安心に対する不安の高まり

相次ぐ自然災害の経験により、居住地や公共施設の立地など市土利用面における安全・安心に対する市民の意識が高まっている。

また、人口減少は、空間的な余裕を生み出す側面もあるため、中長期の視点から計画的・戦略的に、より安全で持続可能な市土利用を実現することも重要となる。

a 災害に対する不安の高まり

気候変動の影響による局地的な豪雨災害や台風被害、南海トラフ巨大地震、鈴鹿西縁断層帯等による直下型地震、原子力災害等の様々な危機事案の発生が懸念される中、市民の安全・安心に対する不安が高まっている。

このため、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限によって、より安全な地域へ諸機能や居住を誘導するなど、安全性を優先的に考慮する市土利用を進めていくことが重要である。

都市においては、諸機能の集中や土地の高度利用の進展など、経済社会の高度化に伴う脆弱性の増大や災害時等に著しく危険な密集市街地への対応が重要な課題となっており、集落においては、市土管理水準の低下に伴う保全機能の低下が懸念される。

また、水害に関しては、愛知川や日野川、蛇砂川などでは、これまで洪水による被害がたびたび発生しており、河川整備や上流域の森林整備などの治水・治山による安全対策を進め、市民の生命と財産を守る必要がある。

安全・安心は、全ての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、大規模災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる市土の構築に向けた国土強靱化の取組を進めていくことが必要である。

b 社会資本の老朽化

道路施設をはじめとしてダム、上下水道施設、農業水利施設、漁港、その他の公共施設などの社会資本の老朽化が進んでいる。特に高度経済

成長期以降、整備を進めた多くの社会資本について、その維持管理や更新問題が顕著になっており、戦略的に進めていく必要がある。

(I) 市土管理の主体における状況の変化

人口減少社会における市土利用の課題に対する対応を検討するに当たっては、次のような基本的条件の変化と課題についても留意する必要がある。

a 市土利用への多様な主体の参画

価値観の多様化や地域社会への参加意識の高まりから、ボランティアやNPO活動に参加する人が増加しており、地元企業も含めて地域社会における新たな自治の担い手として期待される中、森林づくり活動や道路管理活動など、多くの人が土地利用について関わりをもつようになってきている。

その一方で、地縁組織の高齢化により、中山間地域では、日常的に関わりを持つ人の減少が課題となっている。

b 地方自治を取り巻く状況の変化

市土利用においては、県や市民と意見・情報交換を行い、地域課題を共有しながら、適切な役割分担の下に連携を図っていくことが求められる。

c 増大する財政需要

歳入では、合併特例の終了による交付税の段階的縮減、歳出においては少子高齢化に伴う社会保障費の増加や地方創生関連施策の事業費などにより、財政状況は今後ますます厳しくなることが見込まれる。

さらに、今後の新たな行政需要として、地方創生関連の新規事業やインフラの長寿命化対策などが挙げられ、これらの事業に対する財源確保が急務となっている。

イ 市土利用の基本方針

アで示した課題に取り組むため、本計画は、「適切な市土管理と市民の豊かさを実現する市土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用」、「安全・安心を実現する市土利用」、「歴史文化を活用・保全する市土利用」の四つを基本方針とし、市土の安全性を高め持続可能で豊かな市土を形成する市土利用を目指す。

また、人口減少社会において、このような市土利用を実現するための方策についてもその考え方を示す。

(7) 適切な市土管理と市民の豊かさを実現する市土利用

a 市土を荒廃させない取組

都市的土地利用については、旧市町に備わった小さな拠点と中心拠点とが連携する都市構造を踏まえ、各拠点に行政、医療・介護、福祉、商業等の各種都市施設を集約させる。

集約に当たっては、中心部のみに集約するだけではなく、拠点間・既存集落間で不足する機能を補完し、公共交通で結ばれた多極ネットワーク型の都市構造を目指す。

集約化する中心部では、低・未利用地や空き家等の有効利用等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。一方、集約化する地域の外側では、低密度化が進むことから、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農用地、森林等の整備及び自然環境の再生などの新たな土地利用等を勘案しつつ、地域の状況に応じた対応を進める。

農林業的土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、市土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農用地集積・集約を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止・解消と効果的な利用を図る。

また、市土の保全、水源の涵養、保健・レクリエーション機能等に重要な役割を果たす森林については、意欲と能力のある林業事業体に集約し、人工林の間伐等を実施し、市内で生産された木材を市内の住宅等で利用する地消地産の仕組みづくりを進めるとともに、平成27年9月に認定した鈴鹿10座を活用した観光振興を図るなど、守りながら生かす好循環を創出する。

水循環については、都市的土地利用と農林業的土地利用、自然的土地利用を通じた、都市における雨水の貯留・涵養の推進や農用地・森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図る。

なお、森林、原野、農用地等から宅地等への土地利用の転換については、人口減少下においても一定量が見込まれるが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要である。

地籍整備による土地境界の明確化は、防災や被災後の復旧・復興の迅速化をはじめとして、土地取引、民間開発・市土基盤整備、木材資源の利用の円滑化等に貢献することから、その計画的な実施を促進する。

また、土地の良好な管理と有効利用は、所有者が努めることを基本としつつ、所有者による管理・利用が不可能な場合や、所有者の所在の把握が難しい場合には、所有者以外の者の管理・利用を促進する方策を検討することも必要である。

b 暮らしと産業を支える基盤づくり

びわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想や名神名阪連絡道の実現により、中部方面、近畿中心部方面との広域交通網のクロスポイントを形成、強化する。新たに設置された蒲生スマートインターチェンジの活用により、高速道路と一般道路のアクセスを充実させるとともに、物流基盤となる道路ネットワークを強化する。

なお、広域交通ネットワークづくりにおいて、異常気象や災害に対する強さと、万一の遮断への対応力や回復性に優れたしなやかさを備えることは重要である。

企業立地については、本市の立地環境やものづくり産業の集積といった強みを生かし、付加価値の高いものづくり産業に重点を置いて、事業活動の中核となる本社機能や研究開発機能等を有する企業の新規立地の一層の促進を図る。また、進出企業と既存企業、大学等研究機関及び地域との連携を促進し、人材の育成や確保、技術開発等において地域内での協力関係を構築して、本市の産業集積の利点の更なる活用を図る。

農林水産業については、担い手の確保・育成と経営の複合化・多角化等による体質強化、安全・安心な農林水産物の生産・供給により、産業として競争力のある農林水産業の確立を図る。農用地や森林等の豊かな地域資源を適切に維持し、新たな魅力として創出・発信することで、集落を活性化するとともに惣村文化の維持・向上を図る。

また、伝統的な手法により皿・椀等の木製品を作成する本市発祥とされている木地師文化を継承するため、良質な木材を生産する森林の保全・整備を進める。

c 快適な生活環境の創造と全ての人に対する配慮

市、市民及び事業者が協働して、高齢者や障害者など日常生活又は社会生活における行動に制限を受ける者の行動を阻む様々な障壁を取り除き、一人一人の多様性を理解し、尊重することを基本とする。その上

で、全ての人が円滑に利用できるよう配慮された生活環境を整備することにより、誰もが自らの意思で自由に行動でき、安全で快適に生きがいをもって暮らすことができる福祉のまちづくりを進める。

交通については、環境負荷の低減を図りつつ、全ての人にとって利便性の高い交通サービスを提供することが求められている。このため、環境にやさしく誰もが利用可能な手段である公共交通機関をはじめとする低炭素型の交通手段を利用しやすい環境整備を目指す。また、市民、交通事業者、行政の役割分担と協働の下、地域の交通を地域自らが支える持続可能な交通体系づくりを目指す。

さらに、それぞれの地域の特性や課題を適切に把握し、地域のまちづくりと一体となった安全で安心な交通環境の整備を図る。

(イ) 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土地利用

琵琶湖を囲む7市では平成27年に「琵琶湖とその水辺景観－祈りと暮らしの水遺産」が文化庁に日本遺産として認定された。本市では、「伊庭の水辺景観」、「五個荘金堂の町並み」、「永源寺と奥永源寺の山村景観」が認定されており、琵琶湖をはじめとした水辺の景観や水と人の営みが調和した文化的景観を活用した地域の魅力向上に向けた取組を推進する。

自然環境については、将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、気候変動による影響も考慮しつつ保全・再生を進め、「^{もり}森・^{さと}里・^{かわ}川・^{うみ}湖」の連環による生態系ネットワークの形成を図り、市民の福利や地域づくりに資する形での活用を推進する。

なお、その際には、市土を形づくり、市民生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスの保全と持続可能な利用を基本とする。

また、地域におけるバイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地・里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承する。

自然公園などの自然資源や集落における緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中で育まれた伝統や文化等を生かした体験や、観光、産品による雇用の創出及び経済循環を通じて、都市や集落など様々な地域間相互の交流・連携を促進し、移住などの拡大を図る。

琵琶湖、内湖及び河川については、在来魚の回復をはじめとする琵琶湖流域生態系の保全・再生や暮らしと湖の関わりの再生を進めるとともに、様々な生きものでにぎわう生命あふれる自然環境の再生を進める。

低炭素社会の実現については、企業や家庭、個人が、自らのライフスタイルやビジネススタイルの転換を進め、節電や省エネ行動を更に広げていくとともに、公共交通機関や自転車の利用など、人と環境に優しいエコ交通の普及や再生可能エネルギーなどの導入促進を図る。

なお、大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する。

廃棄物については、発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を一層進めるとともに、廃棄物の適正処理及び不法投棄対策の推進を図る。

自然環境の活用については、持続可能で魅力ある市土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制、防災・減災等）を活用したグリーンインフラなどの取組を推進する。

また、森林の水源涵養機能が持続的に発揮されるような保全に努める。

さらに、美しい集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全・再生・創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進める。

特に、江戸時代後期から昭和前期にかけて活躍し、日本経済の礎を築いた近江商人の本宅群と周囲の伝統的な農家住宅が形成する「五個荘金堂の町並み」は、白壁・土蔵・舟板塀等が続く優れたまちなみとして日本遺産に認定されているとともに、歴史的景観を有することから国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。また、伊庭川が集落の中心を流れ、石垣水路が張り巡らされ水郷集落の面影・美しい水辺風景を醸し出す「伊庭の水辺景観」や、新緑から紅葉まで季節ごとに異なる景観を見せる鈴鹿山脈、琵琶湖や愛知川等の自然と調和し、美しい山村景観を形成する「永源寺と奥永源寺の山村景観」も日本遺産に認定されており、市土利用に向けた地域の魅力として活用する。

あわせて、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から、健全な水循環を維持又は回復するための取組を進める。

なお、市土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることを踏まえつつ、外来種対策、野生鳥獣被害対策の推進など、生物多様性の確保と人間活動の調和を図ることなどを通じ、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境を保全・再生・活用する市土利用を進める。

(ウ) 安全・安心を実現する市土地利用

ハード対策とソフト対策を適切に組合せた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクを把握し、その周知を図った上で、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限を行う。

なお、その際は、規制の対象となる建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるよう配慮する。さらに、中長期的な視点から、高齢者施設等の要配慮者利用施設や災害時に重要な役割が期待される公共施設等について、災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取組を進める。加えて、災害リスクを踏まえた住まい方について工夫を促す。

また、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、防災拠点や交通、エネルギー、ライフライン等の多重性・代替性を確保する。

その他、災害等による被害拡大の防止、復旧復興に備えた支援物資等の仮置場としてのオープンスペースの確保、農用地の保全管理、森林やその他の生態系のもつ市土保全機能の向上など、地域レベルから市土レベルまで、それぞれの段階における取組を通じて市土地利用の面からも安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな市土を構築する。

地震災害については、大きな被害が出ると想定されていることを考慮し、安全・安心を実現する市土地利用を推進する。

社会資本の老朽化については、優先順位を見極めながら、必要な社会資本の整備・更新を進めるとともに、予防保全を重視した社会資本の戦略的な維持管理に努める。

(I) 歴史文化を活用・保全する市土地利用

本市は古くから交通の要衝として位置し、活発な経済活動の場として市場町や商業都市として栄えた歴史を有している。現在も近畿圏・中京圏の結節点に位置しているポテンシャルを生かし、歴史・文化を継承した商業・工業等の多様な産業の集積を図る。

近江商人発祥の地であり、近江商人ゆかりの建造物や古い町家などが街道沿いに残っている。中でも、五個荘金堂地区の近江商人屋敷は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるとともに、琵琶湖を中心とした日本遺産では「五個荘金堂の町並み」としても認定されており、五個荘金堂地区周辺を含めた面的な保全を進める。

文化財については、縄文時代の集落跡や古墳群、大陸文化の影響を残す史跡等が数多く残るとともに、永源寺や百済寺、石塔寺、阿賀神社（太郎坊宮）等の寺院、神社が多数残っている。このような地域に根差した伝統的な建造物、史跡の保存・活用を図る。

歴史については、万葉の時代から蒲生野に伝わる歴史ロマンや全国で活躍する木地師たちのふるさととして有名であり、文化を継承するうえで必要な自然環境・景観を保全し、次世代へ継承する。

観光振興については、本市ならではの素材や強みを掘り起こし、広く発信していくとともに、豊かな自然や歴史・文化の魅力を生かした特色あるツーリズムを展開し、地域産業の活性化を促し、優れた自然資源の維持を図る。

(オ) 複合的な施策の推進と市土の選択的な利用

このような取組を進めるに当たっては、今後、人口減少や財政制約が継続する中で、全ての土地にこれまでと同様に労力や費用を投下して、管理することは困難になることを想定しておく必要がある。特に、人為的に管理された土地は、放棄されれば自然に戻らず荒廃する可能性もあることから、市土を荒廃させない取組を進めていくことが一層重要となる。

市土の適切な管理は、市土保全、生物多様性の保全、健全な水循環の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮する。今後は、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、市土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、市土の適切な管理を行っていくことが必要である。

また、適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地などの土地については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林など新たな生産の場としての活用や過去に損なわれた湿地などの自然環境の再生、希少野生生物の生息地等としての活用など、新たな用途を見いだすことで市土を荒廃させず、むしろ市民にとって安らぎを与えるなどのプラスに働くような最適な市土利用の選択に努める。

(カ) 多様な主体による市土管理

これらの取組は、国・県等が示す広域的な方針とともに、各地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を

基礎とする土地利用との総合的な調整の上を実現されるものである。このため、土地の所有者や地域住民など、様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取組を促進することが重要である。

特に、市土管理については、このような地域による取組を基本としつつ、市土の多面的な価値に応じた公による管理と合わせ、水資源や農林水産資源など、良好な市土の恵みを楽しむ都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進める。

急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が拡大することも想定されることから、市民一人一人が市土に関心を持ち、その管理の一端を担う市民の参加による市土管理を進めていくことが一層重要となる。

(3) 地域類型別の市土利用の基本方向

市土の利用に当たっては、各土地利用を個別にとらえるだけでなく、複数の用途が複合する土地利用を地域類型としてとらえた土地利用の検討が重要であることから、代表的な地域類型として、都市、集落及び自然維持地域の市土利用の基本方向を以下のとおりとする。

なお、地域類型別の市土利用に当たっては、相互の関係性にかんがみ、相互の機能分担や対流といった地域類型間のつながりを双方向的に考慮することが重要である。

ア 都市

古くから交通の要衝としての土地特性から活発な経済活動が行われ、近世には塚本定右衛門に代表される近江商人が活躍する商業都市として栄え、現代においても近畿圏や中京圏への交通利便性の高さを生かして商業や工業、住宅等の多様な機能が集積し、郊外に広がりながら都市を形成してきた。

都市においては、近年の社会情勢や人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、むしろこの機会をとらえて環境負荷の少ない、安全で暮らしやすい都市の形成を目指すことが重要である。このため、地域の状況等も踏まえつつ、都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約するとともに、郊外に拡大してきた市街地についても、集約するよう誘導していく。その際、低・未利用地や空き家等の有効利用などにより土地利用の効率化を図

る。特に、空き家については、今後郊外を中心に大幅に増加する可能性が高いため、一層の有効利用を図る必要がある。

また、地域の合意を踏まえ、災害リスクの高い地域の都市化の抑制や既に主要な都市機能が災害リスクの高い場所に立地している場合は、耐震化、土地の嵩上げなどの耐水化等により安全性の向上を促進していくことに加え、災害時の避難場所及びオープンスペースの確保に配慮しつつ、より安全な地域に集約を図ることも重要である。

集約化する地域の外側についても、公共サービスのあり方や土地利用等について地域の状況に応じた対応を行う。これらの取組により、より安全で環境負荷の低いまちづくりを進めるとともに、中心市街地の活性化によってまちなのにぎわいを取り戻し、高齢化にも対応した、歩いて暮らせるまちづくりなど、地域住民にとってもメリットを実感できるまちづくりを実現する。

さらに、集約化した都市間のネットワークを充実させることによって、拠点性を有する複数の都市や周辺の集落の相互の機能分担や交流・連携を促進することを通じ、効率的な土地利用を図る。新たな土地需要がある場合には、既存の低・未利用地の利用を優先させる一方、農林業的土地利用、自然的土地利用からの転換は、必要性を考慮した上で判断をする。

まちなみについては、近江商人たちの昔ながらの邸宅といった和風建築物が数多く残っている。特に、五個荘地域のまちなみは国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、また、日本遺産の「五個荘金堂の町並み」としても認定されていることから、昔ながらのまちなみについて面的な保全・管理を進める。

都市防災については、地震等に対して延焼の危険性や避難困難性の高い密集市街地等や、浸水リスクの高い地域が依然として存在することから、安全性の向上の推進とともに、都市機能の分散配置やバックアップの整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、交通やエネルギー、ライフラインの多重性・代替性の確保等により、災害に対する安全性を高め、災害に強い都市構造・市土構造の形成を図る。

また、健全な水循環の維持又は回復や資源・エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図る。さらに、美しく良好なまちなみ景観の形成、豊かな居住環境の創出、里山、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を通じた自然環境の保全・再生等により、美しくゆとりある環境の形成を図る。

イ 集落

集落は、県下1位の農業生産と生活の場であるだけでなく、鈴鹿山脈や赤神山、愛知川や日野川等の豊かな自然環境や美しい景観、人と地域の自然との関わりの中で育まれた木地師をはじめとする伝統や惣村文化、水源の涵養など、都市にとっても重要な様々な機能を有する。このため、集落が市民共有の財産であるという認識の下、集落機能の維持・向上と地域特性を踏まえた良好な生活環境の整備とともに、米・麦・大豆といった土地利用型作物だけでなく、野菜、果樹等の園芸作物の作付を推進することによる農林水産物の高付加価値化や、新たな木材需要の創出等を通じた農林水産業の成長産業化等によって雇用促進や所得向上を図り、総合的に就業機会を確保すること等により健全な地域社会を築く。

また、急激な人口減少により生活サービス機能等の維持が困難になると見込まれる集落地域においては、日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を身近な範囲に集め、周辺地域と公共交通などのネットワークでつないだ「小さな拠点」の形成を進めることなど、県と連携して地域の状況に応じた取組を推進する。

このような取組とともに、健全な水循環の維持又は回復、農業の担い手への農用地の集積・集約、農用地の良好な管理、野生鳥獣被害への対応、森林資源の循環利用や森林の適切な整備及び保全を進めること等により、集落を維持し、良好な市土管理を継続させるとともに美しい景観を保全・創出する。同時に、長い歴史の中で農林業など人間の働きかけを通じて形成されてきた布施山や布引丘陵、愛知川河辺林をはじめとする里地・里山などの二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境を適切に維持管理し、「田園回帰」の流れも踏まえつつ、都市との機能分担や都市からの移住などを含む共生・対流を促進する。

このような市土管理の取組は、集落において地域資源と再生可能エネルギーを持続的に利活用する仕組みや惣村文化を継承することにもつながり、これにより、地域経済の活性化や災害リスクの低減、更には災害時における被災地への食料供給等にも貢献することが期待される。

農用地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、農村地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図る。

また、市内で最も過疎化・高齢化が進展している山村地域においては、個人での農地・林地の保全が困難であることから、公的な関与による提供及び保全を検討・推進する。

ウ 自然維持地域

布施山や箕作山等の丘陵地、愛知川河辺林、愛知川や日野川、琵琶湖等の原生的な自然地域、野生生物の重要な生息・生育地及び優れた自然の風景地など、自然環境を保護・保全、維持すべき地域については、都市や集落を含めた生態系ネットワークの中核的な役割を果たすことから、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保し、これにより気候変動への順応性の高い生態系の確保を図りつつ、自然環境が劣化している場合は再生を図ること等により、適正に保全する。

また、鈴鹿山脈をはじめ市域の約6割を占める森林については、市土の保全や琵琶湖の水を育む水源涵養などの公益的機能が将来にわたって十分発揮されるよう積極的な維持・保全を図る。

その際、外来種の侵入・拡大や野生鳥獣被害等の防止に努めるとともに、自然環境データの整備等を総合的に図る。

あわせて、市東部の鈴鹿山脈や西部の琵琶湖をはじめ、市内を流れる愛知川や日野川等の本市を形づくる自然環境を適正な管理の下で、自然の特性を踏まえたエコツーリズムや自然体験・学習等の自然とのふれあいの場としての利用を図るなど、都市や集落との適切な関係の構築を通じて、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境の保全・再生・活用を進める。

(4) 利用区別の市土地利用の基本方向

将来の土地利用目的に応じた区分ごとの需要の量的調整については、土地が限られた資源であることを前提に、土地（既存ストック）の有効利用に努めつつ、豊かな生活や活力ある生産活動が展開される場として総合的かつ計画的な調整を図る。

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る。

ア 農用地

平野部に広がる農用地は、古くから集落単位で守られてきた水田が多く近江米の生産が盛んであり、県下有数の穀倉地帯となっている。また、近江牛

やぶどう、メロン、梨等の特産品も多く生産され、県下1位の農業生産高を誇っている。

農用地においては、農業生産を支える優良な農用地を保全するとともに、持続可能な農業経営を進めるための基盤や住環境の整備、農業のもつ多面的機能の維持・増進を図る。さらに、美しい自然と調和した農村環境を交流の資源として活用に努める。

また、不断の良好な管理を通じて、「環境こだわり農業」等環境に対する負荷の低減に配慮した農業生産の一層の推進を図る。その際、農業生産の効率を高め、安定した農業の担い手を確保するため、農用地の大区画化等や農地中間管理機構等の活用による農用地の集積・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を地域コミュニティで支える活動を支援する。

条件不利地域では、地域ぐるみの農用地等の管理に加え、他の地域の担い手が農用地管理を行う「通い耕作」といった営農形態や都市と農村の共生・対流など地域間の交流の促進による管理も含め、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する。

市街化区域内の農用地については、良好な都市環境の形成や災害時の防災空間の確保の観点からも、計画的な保全と利用を図る。

イ 森林

鈴鹿の山々を中心とする森林は、木材の供給源としての役割だけでなく、木地師を代表とする伝統・文化の継承や木製品の製造、国土の保全、水源涵養、災害防止、更には地球温暖化の防止など多面的な機能を有している。森林においては、自然環境や生活環境に配慮し、森林の保全や木材としての活用に努めるとともに、関西有数の紅葉の名所であり、日本遺産の「琵琶湖とその水辺景観－祈りと暮らしの水遺産」の一つである「永源寺と奥永源寺の山村景観」に認定されている永源寺や湖東三山の百済寺、市のシンボルである赤神山に建つ太郎坊宮をはじめとする自然と歴史・文化が調和した観光、レクリエーション、教育等の場としての機能の向上を図る。

その際、森林境界の明確化、施業や経営の委託等を含め、所有者の責任で適切な森林の整備及び保全を図るとともに、急傾斜地等の立地条件が悪い森林等においては、公的な関与による整備及び保全を推進する。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する。

また、戦後に植林した森林が本格的な利用期を迎えている。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、国産材の利用

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する。都市及びその周辺の森林については、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、里山等の集落周辺の森林については、地域社会の活性化に加え多様な市民的要請に配慮しつつ、適正な利用を図る。

さらに、原始的な森林や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、その適正な維持・管理を図る。

ウ 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、自然災害から市民の生命・財産を守るため、愛知川や日野川、蛇砂川等の河川整備と適切な管理、農業用排水施設の整備等に要する用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。

また、水系は生態系ネットワークの重要な基軸となっていることを踏まえ、これらの整備に当たっては、河川の土砂供給や栄養塩類の循環、水質汚濁負荷など、流域の特性に応じた健全な水循環の維持又は回復等を通じ、自然環境の保全・再生に配慮する。また、自然の水質浄化作用、野生生物の多様な生息・生育環境、魅力ある水辺空間における親水性、都市における貴重なオープンスペース等多様な機能の維持・向上を図る。

本市を流れる大小様々な河川については、豊かな自然環境を有する一方、本市の農業を支える用水や自然災害から市民の命を守る役割等、多様な機能を有している。しかしながら、愛知川については、農業用水の取水や地下浸透しやすい地質であることなど様々な要因による瀬切れが増加し、琵琶湖からのアユやビワマスの遡上が阻害されている。また、ダムによって上流からの土砂供給が遮断されたことにより、魚類の生息・産卵環境が悪化するなど生態系に影響を及ぼしており、河川の生態系の復活に向けて対策を講ずる必要がある。

河川や水辺においては、多様な生態系を育む自然環境の保全・再生を基本として適正な管理と整備を図る一方で、人々に潤いを与える空間として、観光、レクリエーション等の活用に努める。

なお、国内最大の湖である琵琶湖は、京阪神の重要な水源であるとともに、水生生物の宝庫であるが、生物多様性に富み、自然環境、景観保全上重要な内湖等が減少していることから、伊庭内湖等の保全・再生を図る。

エ 道路

道路については、近畿圏と中京圏とを結び、広域連携を担う名神高速道路が通過し、八日市インターチェンジ・蒲生スマートインターチェンジを有するとともに、国道8号、307号が南北に、また、国道421号が東西に通っており、周辺地域における交通の要衝となっている。

交通利便性の高い土地特性を生かした地域間の交流・連携を促進し、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、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の有効利用に努める。

また、その整備に当たっては、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・快適性や防災機能の向上、更には農用地や森林等周辺環境の保全にも十分配慮する。特に市街地においては、道路緑化の推進等により、良好な沿道環境の保全・創造と良好なまちなみ形成に努める。

農道及び林道については、農林業の生産性向上並びに農用地及び森林の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、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る。農道及び林道の整備に当たっては、自然環境の保全に十分配慮する。

オ 宅地

(7) 住宅地

住宅地については、若年層の定住化、居住水準の向上、ニーズの多様化等の新しい住宅需要に対応する必要がある。

また、人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現の観点から、住宅周辺の生活関連施設の整備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する。その際、地域の状況を踏まえつつ、都市の集約化に向けて居住を中心部や生活拠点等に誘導し、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限する。

住宅地の整備に際しては、人口減少に伴い世帯数も将来減少に転じることが予想されるため、土地利用の高度化、低・未利用地や空き家等の有効利用及び既存住宅ストックの有効活用を優先するとともに、自然的土地利用等からの適正な転換を行い、必要な用地を確保する。

さらに、環境負荷の低減やユニバーサルデザインにも配慮する。

(イ) 工業用地

工業用地については、これまでに本市で整備された工業団地は、すでに多くの企業が進出しており、新たに受け入れ可能な工業用地は少ないのが現状である。今後は、既存産業の活性化と新規企業の誘致を図るため、既存工業団地及び工業系用途地域内の未利用地の活用を検討する。また、グローバル化や情報化の進展等に伴う工場の立地動向、産業・物流インフラの整備状況及び地域産業活性化の動向等を踏まえ、水質汚濁の防止等、環境の保全等に配慮しつつ、新たな工業用地の確保を図る。

工場の新規立地の際には、地域間を結ぶ国道8号、307号、421号等が通っており、八日市インターチェンジや蒲生スマートインターチェンジを有する交通利便性の高い土地特性を踏まえた立地を推進する。同時に、工場の進出が及ぼす農用地や森林、周辺地域への影響に配慮して適切な配置と誘導を行い、周辺土地利用との整合を図る。

また、工場移転や業種転換等に伴って生ずる工場跡地については、土壌汚染調査や対策を講じるとともに、良好な都市環境の整備等のため、有効利用を図る。さらに、工場内の緑地、水域などが希少な植物や水生生物等の生育・生息環境となっている場合もあるため、その保全に配慮する。

(ウ) その他の宅地

その他の宅地については、市街地の再開発などによる土地利用の高度化、都市の集約化に向けた諸施設の中心部や生活拠点等への集約、災害リスクの高い地域への立地抑制及び良好な環境の形成に配慮しつつ、事務所・店舗用地については、経済活動の進展等に対応して、必要な用地の確保を図る。また、大規模集客施設の立地については、都市構造への広域的な影響や地域の景観との調和等を踏まえ、地域の判断を反映した適正な立地を確保する。

公共施設については、建て替えなどの機会をとらえ、地域の災害リスクに十分配慮しつつ、中心部等での立地を促進させることにより、災害時における公共としての機能を確保しながら、より安全な地域への市街地の集約化を促進させる。

カ その他

(7) 公用・公共用施設の用地

文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設及び厚生福祉施設などの公用・公共用施設の用地については、既存施設のネットワーク化による有効活用を図るとともに、市民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全に配慮して、必要な用地を計画的に確保する。

また、施設の整備に当たっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮する。さらに、施設の拡散を防ぐ観点から空き家・空き店舗の再生利用やまちなか立地に配慮する。

(イ) 低・未利用地

低・未利用地のうち、工場跡地など都市の低・未利用地は、居住用地や事業用地等として再利用を図るほか、公共用施設用地や避難場所等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化に資する観点から積極的な活用を図る。

集落の荒廃農地は、作付・再生可能なものについては所有者等による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加の促進等により、農用地としての活用を積極的に図る。再生困難な荒廃農地については、それぞれの地域の状況に応じて森林等新たな生産の場としての活用や、自然環境の再生を含め農用地以外への転換を推進する。

(ウ) 湖辺域

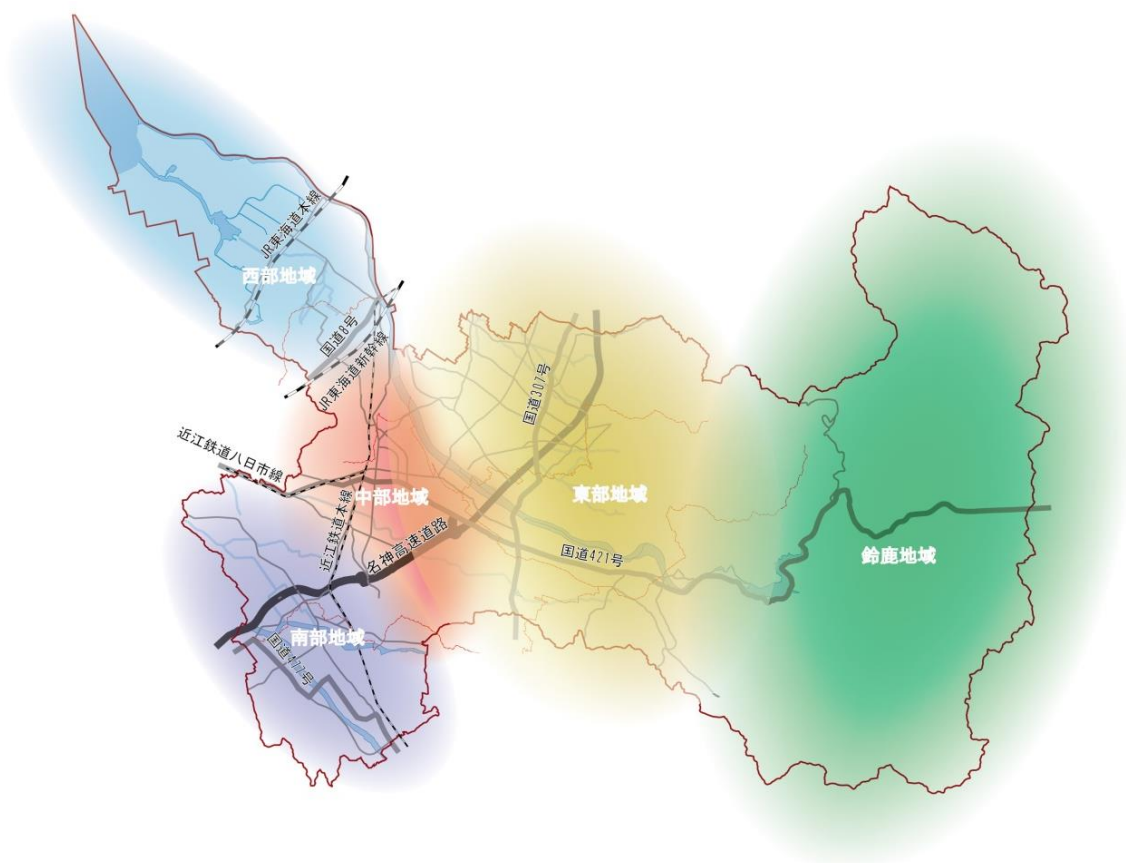
琵琶湖の湖辺域は、琵琶湖と一体となった景観を形成しており、また、ヨシ原や樹林地、内湖等は、水域と陸域との遷移帯として生物の生息・生育地として重要である。一方で、びわ湖の天然宝石であるホンモロコの漁獲等の水産業、伊庭内湖に形成される水郷集落の面影を残した「伊庭の水辺景観」や「能登川水車とカヌーランド」をはじめとした観光・レクリエーション等多様な利用形態への期待もあることから、琵琶湖の保全の重要性を踏まえ、水域と陸域との一体性に配慮しつつ調和ある土地利用を図る。

特に、湖辺において貴重な自然湖岸、内湖、樹林地等は、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、整備等を進める。

(5) 地域別の市土利用の基本方向

ア 地域区分の設定方針

地域区分を定めるに当たっては、土地、水、自然等の市土資源の有限性を踏まえ、土地利用の継続性や動向、人のつながり、地域の特性、共通の課題等を考慮して定める。



イ 地域区分

本市の地域区分は、歴史的・自然的・社会的条件と日常生活圏との整合性を踏まえ、西部地域、中部地域、南部地域、東部地域、鈴鹿地域の5区分とする。

ウ 地域の方向性

地域の方向性については、市土利用の基本方針を踏まえ、地域の個性や多様性を生かしつつ、自然環境の保全や地域間の役割分担、人口動向、地域の持続可能な発展などに配慮して、それぞれの地域の特に配慮すべき事項について定める。

(7) 西部地域

本市の西部は、愛知川の左岸に当たり、J R 琵琶湖線、近江鉄道及び国道 8 号が通っている。湖辺域は、ヨシ原や樹林地が形成されており琵琶湖や愛知川に生息する生物の生育地となっている。また、観光・レクリエーションなど市民をはじめ多くの人々にうるおいを与える水辺空間としての機能も有しており、これらの調和を図りながら、多様な生態系を育む湖辺域の自然環境の保全を図る。

平地には生産能力の高い農用地を中心として美しい田園風景が広がり、古いまちなみや伝統的建造物が多く残る。これらの歴史文化資産を保全継承し、それらの特性を生かした総合的な活用を図る。さらに、本市の西の玄関口として J R 能登川駅のターミナル機能を発揮できるようアクセス道路等の整備を図る。

(イ) 中部地域

本市のほぼ中央部であり、近江鉄道、国道 4 2 1 号及び名神高速道路が通っており、八日市インターチェンジがある。また、市内各地域との交通の要衝である近江鉄道八日市駅とインターチェンジまでの一帯は、本市の中心的な市街地を形成しており、行政・産業・文化等の各種都市機能が集積している。今後とも、都市基盤の充実、住環境の向上をはじめ都市機能の強化を図り、魅力ある中心市街地の形成とにぎわいの創出に努める。

(ウ) 南部地域

白鳥川や佐久良川、日野川流域の平地と丘陵部により構成され、平地は農用地を中心として田園風景が広がっている。丘陵部は、住宅地やゴルフ場等の土地利用がみられる。平地は、農用地や農村集落の果たす多面的機能の維持増進を図り、田園環境と調和した住環境の保全を進めつつ、国道 4 7 7 号や蒲生スマートインターチェンジ周辺の計画的な土地利用に努める。

この地域は、万葉ロマンの舞台となった蒲生野でもあり、雪野山古墳などの歴史文化遺産も多く、あかね古墳公園が整備されている。これらの歴史文化遺産の周辺景観を含めて保全を図るとともに、地域資源の活用にも努める。

(イ) 東部地域

愛知川流域北側に開けた平野と、愛知川流域南側で国道307号以東及び布引丘陵北側に広がる平野部を合わせたこの地域は、美しい田園風景が広がっている。また、集落周辺では河辺林、平地林などの里山が点在し、豊かな自然環境に恵まれている。

今後は、里山の保全や再生による活用に努めるとともに、優良農地の保全、確保に努め、持続可能な農業経営のための基盤整備や集落の住環境の整備を図る。

また、石樽トンネルの開通に伴い、国道421号沿いの利活用を図る。

(オ) 鈴鹿地域

鈴鹿山脈から麓に広がる森林地帯は、豊かな水を育む緑のダムとして、土砂災害や洪水から市民の生命・財産を守るとともに、保健休養や地球温暖化防止に寄与するなどの公益的機能を有し、市民をはじめ多くの人々に自然の恵みとうるおいを与えている。

また、木地師のふるさとや永源寺、百済寺をはじめ歴史文化遺産が多く、紅葉の時期には多くの人々でにぎわう観光地でもある。これらの自然に親しむ保健休養機能や森林環境学習、観光・エコツーリズム等の交流機能の向上を図りながら、森林の保全と活用を図り次世代に引き継いでいく。

第2章 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次

計画の基準年次は平成28年とし、目標年次は平成39年とする。

(2) 目標年次における想定人口

市土の利用に関して基礎的な前提となる人口については、平成39年において、おおむね10万8,000人程度と想定する。

(3) 市土の利用区分

市土の利用区分は、農用地、森林、宅地等の地目別区分とする。

(4) 利用区分別の規模の目標を定める方法

市土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の市土の利用の現状と変化についての調査に基づき、将来人口や各種計画等を踏まえて利用区分別の土地面積を予測し、市土利用の基本方針を加味して調整を行い定めるものとする。

また、市内全体を一つの区域として目標を定める。

(5) 利用区分別規模の目標

市土の利用に関する基本構想に基づく平成39年の市土の利用目的に応じた区分ごとの概要は以下のとおりとし、その規模の目標は次表のとおりとする。

ア 農用地

農用地については、一定の減少傾向にあるが、優良農地の確保や自然環境保全等の農業のもつ多面的機能の維持・発揮の観点から適正な土地利用転換を図ることとし、8,369ha程度とする。

イ 森林

森林については、一定の減少傾向にあるが、市土保全や琵琶湖の水源涵養などの重要な役割を考慮して、保安林の適切な指定等により、適正な土地利用転換を図ることとし、21,930ha程度とする。

ウ 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、安全性の向上のための河川等の整備に要する用地を確保するものとし、2,374ha程度とする。

エ 道路

道路については、地域間の交流・連携の構築や災害時における輸送の多重性・代替性を確保するための用地を確保するものとし、1,605ha程度とする。

オ 住宅地

住宅地については、増加傾向にあるが、将来、人口や世帯数の減少が見込まれることから、既存住宅地との整合を図るなど、適正な土地利用転換を図ることとし、1,563ha程度とする。

カ 工業用地

工業用地については、インフラの整備状況、地域産業活性化の動向等を踏まえ、市内の経済の安定的発展を図るための必要な用地を確保するものとし、624ha程度とする。

キ その他の宅地

その他の宅地については、横ばい傾向であり、人口の減少を見据えて都市の居住や機能の集約化や土地利用の効率化、高度化を図るものとし、643ha程度とする。

ク その他

その他については、他の利用区分に該当しない土地にかかる面積であり、1,730ha程度とする。

ケ 人口集中地区(市街地)

人口集中地区については、増加傾向にあるが、将来人口の見込みから、615ha程度とする。

(6) 利用区分別規模の目標の性格

以下の数値については、今後の経済社会の不確定さなどにかんがみ、弾力的に理解されるべき性格のものである。

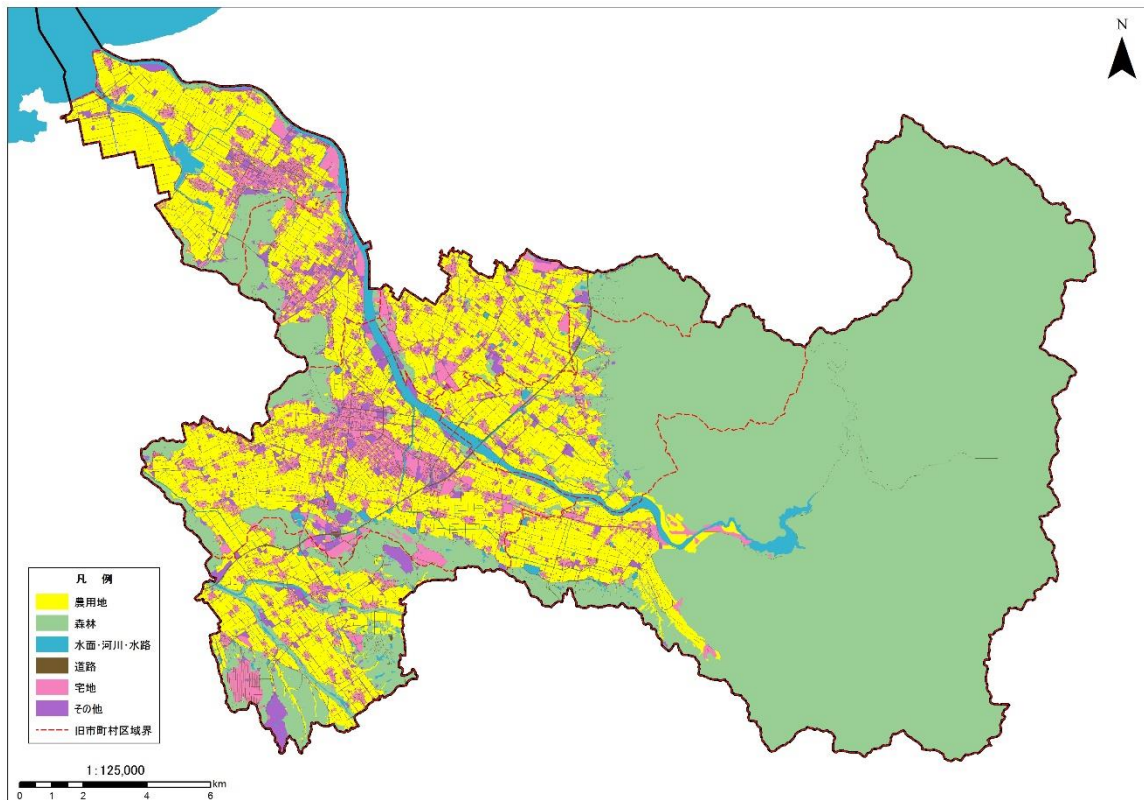
【利用区分別目標面積】

(ha)

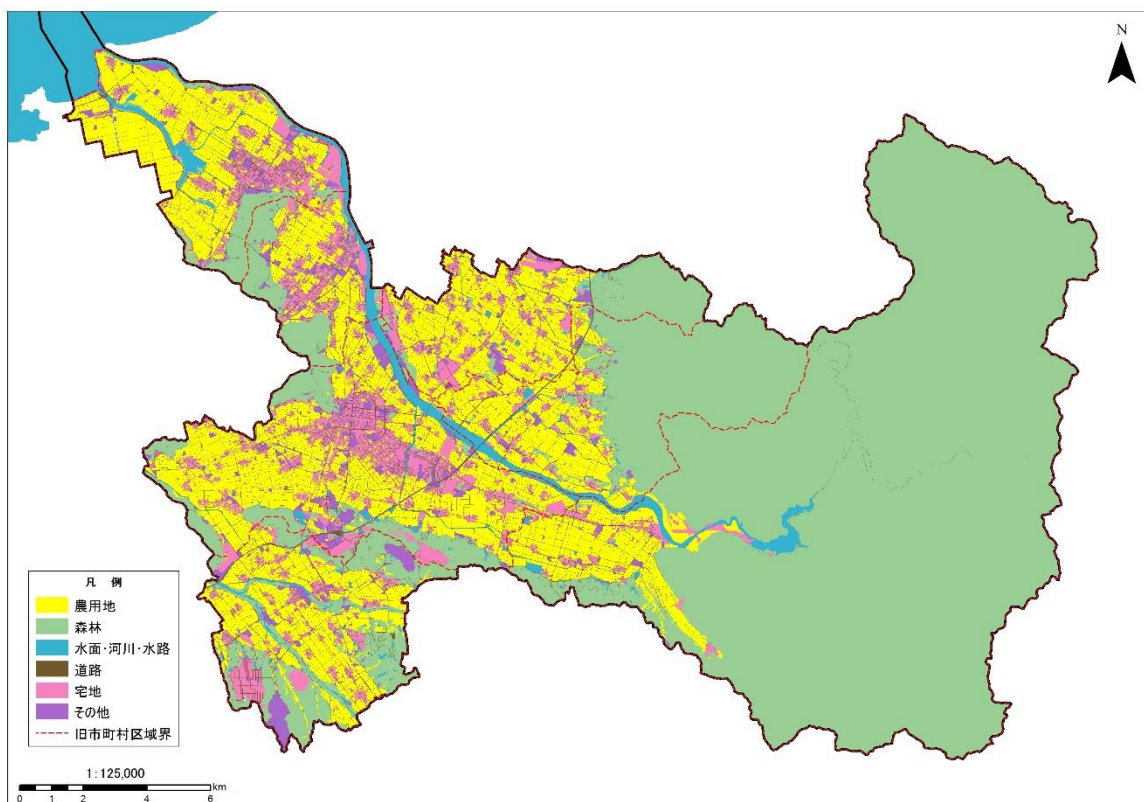
区 分	平成28年 (基準年次)	平成39年 (目標年次)	増減面積 平成39年-平成28年	構成比 (%)		平成39年/平成28年 (%)
				平成28年	平成39年	
農 用 地	8,511	8,369	-142	21.9	21.5	98.3
森 林	21,961	21,930	-31	56.5	56.5	99.9
原 野 等	0	0	0	0	0	0
水面・河川・水路	2,374	2,374	0	6.1	6.1	100
道 路	1,580	1,605	25	4.1	4.1	101.6
宅 地	2,670	2,830	160	6.9	7.3	106
住宅地	1,546	1,563	17	4.0	4.0	101.1
工業用地	516	624	108	1.3	1.6	120.9
その他 宅地	608	643	35	1.6	1.7	105.7
そ の 他	1,741	1,730	-11	4.5	4.5	99.4
合 計	38,837	38,837	0	100.0	100.0	100
(参考) 人口集中地区 (市街地)	615	615	0	1.6	1.6	100

- (1) 平成28年の数値は、土地利用現況把握調査（滋賀県）による。
- (2) 平成28年欄の人口集中地区面積は、平成27年国勢調査結果による。
- (3) 端数処理のため、数値の和は合計と一致しない。

【土地利用現況図】



【土地利用構想図】



第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

土地は、市民のための限られた貴重な資源であり、生活や経済活動に不可欠な基盤である。市土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえて総合的かつ計画的に進める必要がある。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、市は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施する。

なお、本計画は市に加え、地域住民や民間企業、NPO、学術研究者などの多様な主体の活動により実現される。以下に掲げる措置は、それら多様な主体の参画と、各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものである。

(1) 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関連する土地利用関係法の適切な運用並びに本計画などの土地利用に関する計画による調整を通じ、適正な土地利用の確保と市土資源の適切な管理を図る。

また、国土利用計画法に基づく土地取引に関する届出制度の的確な運用により、適正な土地利用を図る。

(2) 人やものが行き交う活力ある市土づくり

豊富な地域資源を有する東近江の強みや地域の個性・多様性を生かしつつ、地域間の機能分担と交流・連携を促進し、地域の活性化を通じて、活力ある市土づくりを推進する。

また、市内産業の活性化と地域間交流促進のための道路整備やコミュニティバスの運行など、地域の特性に応じた交通ネットワークの充実と社会インフラの戦略的維持管理を推進する。

本市の立地環境やものづくり産業の集積といった強みを生かし、付加価値の高いものづくり産業に重点を置いて、企業立地の一層の促進を図る。公共又は民間等の幅広い分野からの参入を促し、民間遊休地などの活用を促進し、企業適地の確保に向けた取組を推進する。

(3) 市土の保全と安全性の確保

ア 自然災害への対応

自然災害への対応として、どのような洪水にあっても市民の生命を守り、甚大な被害を回避するためには、「川の中」で水を安全に「ながす」基幹的対策に加え、「川の外」での対策、すなわち、雨水を「ためる」対策、被害を最小限に「とどめる」対策、水害に「そなえる」対策を組合せ、地域の特性に応じた総合的な流域治水の推進や市土保全施設の整備と維持管理の推進等を通じ、市土の保全と安全性の確保を図る。

また、より安全な地域への居住等の誘導に向け、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行うとともに、地域の状況等を踏まえつつ、災害リスクの低い地域への公共施設等の立地による誘導や、関係法令に基づいた土地利用制限を行う規制区域の指定や安全な住まい方への移行を促進する。災害時に備えた強い交通網の整備などに加え、地域において災害時に活動できる人材の育成・組織体制の整備、市民の災害に対する知識や技術の向上などを通して、自助・共助による地域防災力の強化を図る。

さらに、渇水や水害等に備えるためにも、水利用の合理化、水意識の高揚を図るとともに、水インフラ（河川管理施設、農業用排水施設、干拓施設、工業用水道施設、上下水道施設等）の適切かつ戦略的な維持管理・更新や、安定した水資源の確保のため、森林の水源涵養機能の維持増進の観点から特に必要と認める森林を水源森林地域に指定し、適正な土地利用につなげる等により水源林の保全に努めるなど、総合的な対策を推進する。

地震災害については、鈴鹿西縁断層帯等による震災の可能性にも考慮した災害に強いまちづくりを進めていく。

イ 森林の持つ市土保全などの機能の向上

森林の持つ市土保全などの多面的な機能の向上を図るため、適切な間伐などの森林整備を推進するとともに、水源林保全巡視員を派遣し、山地災害の危険地、森林被害の実態、林地の開発状況等の点検や巡視を強化することで、水源林の保全に努め、保安林の指定・管理や治山施設の整備等、災害に強い森林整備を推進する。その際、流域保全の観点からの関係機関との連携や地域における避難体制の整備などのソフト対策との連携を通じた効果的な事業の実施を図る。

ウ ライフライン等の安全性の強化

中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めるため、代替機能や各種データ等のバックアップ体制の整備等を推進するとともに、基幹的交通、エネルギー供給拠点、電力供給ネットワーク、通信ネットワーク及び上下水道等の多重性・代替性の確保を図る。また、近隣市町との連携を進めること等により、市土レベルでの多重性・代替性を確保する。

また、諸機能の分散配置や危険地域についての情報をとりまとめたハザードマップの周知に努め災害に配慮した土地利用への誘導を図る。

エ 都市の安全性の向上

都市における安全性を高めるため、市街地等において、水害に対する流域治水対策、防災拠点施設の整備、公園・街路等の活用による避難地・避難路の整備、住宅・建築物の耐震化、災害時の業務継続に必要なエネルギーの自立化・多重化、及び道路における無電柱化などの対策を進める。

(4) 持続可能な市土の管理

ア 持続可能な都市の形成

都市の集約化に向け、地域の状況に応じ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の都市中心部、生活拠点等への誘導等を推進するとともに、高齢者等の移動手段が確保されたまちづくりを進める。生活サービス機能等の維持が困難と見込まれる中山間地域等の集落地域においては、「小さな拠点」の形成を推進することなどにより、若者をはじめ地域住民が住み続けることができる取組を進める。

また、市内産業活発化と地域間交流促進のための道路整備を推進するほか、地域の特性に応じた、まちづくりと一体となった地域交通ネットワークを構築する。

さらに、誰もが安全で快適な住生活を営めるようにするため、住宅及び市街地・鉄道駅のバリアフリー化をはじめとするユニバーサルデザイン化を促進する。

開発行為については、一定の規制措置を講じながら無秩序な開発の防止に努めるとともに、本市の発展に繋がる開発については、自然環境の保全に努めながら積極的に推進し、安全で快適な生活環境の確保を図る。

イ 持続可能な農用地の管理

農用地については、一定の規制措置を講じながら食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、持続可能な農業経営のための人材を育成するとともに、本市の発展に繋がる開発については柔軟な対応を図る。

市土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の確保・育成とその経営の複合化・多角化等による体質強化や大区画化等の農業生産基盤の整備や農地中間管理機構等を活用した農用地の集積・集約を推進する。地域の共同活動による農用地や水路の保全を推進する。

また、利用度の低い農用地や不作付地については、冬期湛水の取組など農用地の多面的機能を発揮するための活用や遊休農地の解消等の取組を促進し、集落営農の推進や担い手への農用地の集積、高度利用の推進等、有効利用を図るために必要な支援を行う。さらに、「環境こだわり農産物」をはじめとする農林水産物の流通・販売の促進や地産地消の推進、地域に根付く近江米・近江牛・園芸作物のブランド化による農林水産物の高付加価値化、水田においては、米・麦・大豆といった土地利用型作物だけでなく、野菜、果樹等の園芸作物等の作付の推進を支援する。

ウ 持続可能な森林の管理

森林については、持続可能な森林管理のため、林業の担い手確保や森林施業・管理の課題に対する対策を引き続き講じつつ、施業集約化の加速化や、地域の状況に応じた路網整備等による市産材の安定的かつ効率的な供給体制を構築する。さらに、再造林や間伐等の森林の適切な整備及び保全、市産材の有効活用、住宅等の木質化、地域での利活用による木材需要の創出等を通じ、森林資源の循環利用を推進するための林業の成長産業化を進める。

なお、森林管理に当たっては、琵琶湖森林づくり県民税等を活用した、市民協働による森林づくりを進める。

エ 水循環の維持又は回復

琵琶湖を中心とする健全な水循環の維持又は回復のため、関係者の連携による流域の総合的かつ一体的な管理、農用地や森林が持つ貯留・涵養機能の維持及び向上、農業水利施設やため池の適切な維持管理、安定した水供給・排水の確保、持続可能な地下水の保全と利用の促進、公園等の雨水貯留浸透機能の確保、地球温暖化に伴う気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的かつ一体的に進める。

オ 湖岸の保全・再生、総合的な土砂の総合管理

湖岸の保全を図るため、湖岸侵食対策や下流への土砂供給など山地から下流、湖岸までの一貫した総合的な土砂管理の取組の推進等を通じて、土砂の移動等により形成される美しい山河や湖岸の保全・再生を図る。

また、魚類等の繁殖・生育環境としても重要な自然の湖岸等の保全・再生を図り、湖と陸地のつながりを再生し、生態系の回復を図る。土砂採取に当たっては、環境・景観保全や経済社会活動等に配慮しつつ適切に行う。

カ 景観の保全・再生

良好な市土景観の形成を図るため、琵琶湖の優れた水辺景観や河川・沿道景観等の維持・形成を図る。市街地においては、緑地空間や水辺空間の保全・創出、美しい良好なまちなみ景観の形成を図る。集落においては、二次的自然として特色ある田園景観、里山景観等の維持・形成を図る。

さらに、重要文化財等の数多くの優れた文化財を有する本市においては、歴史・文化的風土を次代に継承するため文化財等の史跡の適正な保護・保全を図るため、開発行為等の規制を行うほか、歴史的まちなみ等の修景保全に配慮する。

(5) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

ア 自然環境の維持・形成

高い価値を有する原生的な自然については、厳格な行為規制等により厳正な保護・保全を図る。野生生物の生息・生育、自然景観、希少性などの観点から見て優れている自然については、行為規制等により適正な保護・保全を図る。二次的自然については、適切な農林水産業活動、民間・NPO等による保全活動の促進や支援の仕組みづくり、必要な施設の整備等を通じて生物多様性に富む自然環境の維持・形成を図る。自然が劣化・減少した地域については、自然の再生・創出により質的向上や量的確保を図る。

イ 希少種等への対策

市土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることを踏まえ、原生的な自然環境だけでなく、農用地、荒廃農地等においても生態系に配慮した土地利用を推進する。

また、条例等による希少野生動植物種や特に保護が必要な指定希少野生動植物の指定及びそれらの生息・生育環境の保全に関する調査・監視並びに市

民等への啓発・助言を行うための指導員を派遣するなどの取組により、希少種の保護を図る。

ウ 生態系ネットワークの形成

森林から人々が暮らす集水域、湖辺域を経て琵琶湖に至るまでを一つの系として意識した上で、各主体間・施策間の連携を促進し、「森・里・川・湖」のつながりを生態系と暮らしの両面から保全・再生する。

また、生物多様性に関する新たな知見やフィールド検証等を踏まえて、人口減少に伴い利用されなくなった土地等についても自然再生等により活用する。これらを含めた県・周辺市町及び市土全体の生態系ネットワークの形成を図る。

エ 生物多様性の調査

自然環境及び生物多様性に関しては、直接的な人間活動の影響に加え、気候変動による影響も念頭に置き保全を進めるため、市民の生命や生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスへの影響を把握するための調査・研究を推進する。

琵琶湖については民間企業と連携して調査を行っており、今後は県の研究機関と連携した調査研究を検討する。

オ 自然生態系が有する防災・減災対策

自然生態系が有する非常時の防災・減災機能や、その機能の利用による長期的なコストの評価や検証等を行い、各地域の特性に応じた計画や事業を通じて、自然生態系を積極的に活用した防災・減災対策を推進する。森林については、根や幹が太く発達するとともに下層植生が繁茂する森林へ誘導するなど、森林の水源涵養機能が持続的に発揮されるような保全に努める。

カ 自然生態系の利活用

琵琶湖国定公園に含まれる湖辺域や鈴鹿国定公園に指定されている鈴鹿山脈の優れた自然の風景地や地域固有の自然生態系、自然に根ざした地域の文化は、観光資源として極めて高い価値を有している。このため、これらの自然資源を生かしたエコツーリズムの推進に加え、地域に根付く伝統野菜、地域の自然により育まれた伝統・文化等の活用により、観光をはじめとした地域産業を促進する。また、本市ならではの素材や強みを掘り起こし、その強みを広く発信していくとともに情報発信機能を強化し、国内外からの観光客の増加を図ることで優れた自然資源の維持を図る。

キ 獣害や侵略的外来種防止対策

野生鳥獣による被害防止のため、侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進する。里山においては枯木等の除去、竹林の整備、野生獣の生息防止を目的とした緩衝帯などの森林整備を支援する。侵略的外来種の定着・拡大を防ぐため、流通・飼育の適正化などにより野外への放出の防止を図るとともに、必要に応じて防除対策を実施する。

ク 低炭素社会の構築

地球温暖化対策を加速し、低炭素社会の構築を目指すため、地域の実状に応じたスマートコミュニティの構築や太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、太陽光発電設備の急激な増加に伴う景観や自然環境、生活環境等への影響にも配慮した土地利用を図る。

加えて、公共交通機関の整備・利用促進や円滑な交通体系の構築、低炭素型物流体系の形成等、環境負荷の小さな都市構造や経済社会システムの形成に向けて適切な土地利用を図る。また、二酸化炭素の吸収源となる森林や都市における緑地等、緑の適切な保全・整備を図る。

ケ 市民の健康保護と生活環境の保全

市民の健康保護及び生活環境の保全のため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等に対して引き続き対策を行う。幹線道路においては、植栽などによるうるおいのある沿道空間の形成に努めるとともに、適切な沿道施設の誘導等により土地利用の適正化を図る。

琵琶湖及び河川の水質汚濁の防止及び改善対策として、工場及び事業場の排水対策、下水道等の計画的な整備や合併浄化槽の設置による生活排水対策、農業用排水施設の計画的な整備、適切な更新等による農用地及び市街地等からの流出水対策など総合的な対策を推進し、健全な水循環の維持又は回復を図る。

また、地域における運動・スポーツ活動を充実させ、地域の活力の向上と市民の心身の健康づくりに資する土地利用を推進する。

コ 循環型社会の形成

循環型社会の形成に向け、廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を推進する。また、廃棄物の処理施設等の適正な運営や不法投棄対策の推進により、市民の生活環境の保全を図る。

また、二酸化炭素等温室効果ガスの排出低減や、省エネルギー・省資源型の社会システムに資する交通システムやまちづくりの形成に配慮した土地利用を図る。

(6) 土地の有効利用の促進

ア 住宅地

市土における低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の有効利用を図る。特に、空き家等については、所在地の把握や所有者の特定などの実態把握、空き家バンク等による所有者と入居希望者とのマッチング、居住環境の改善や地域の活性化に資する施設等への改修などによる空き家の利活用の促進などに係る取組を強化する。

また、市産材等を活用した補助金制度などを通じ、自然環境と共生するまちづくりの促進を図る。あわせて、住宅の長寿命化や中古住宅の市場整備等を推進すること等により、既存住宅ストックの有効活用を進める。

イ 道路

道路については、無電柱化や既存道路空間の再配分などにより、道路空間の有効利用を図るとともに、道路緑化等の推進による良好な道路景観の形成を図る。

また、人の集まる区域の道路を中心に、車いすやベビーカー等が余裕を持ってすれ違える歩道幅員の確保、電柱や照明灯等の共有化による有効幅員の確保、既設歩道の段差・急勾配の解消等により歩行空間のバリアフリー化を推進する。

維持管理については、多様な主体が道路を管理し、更に活用するための方策を検討し、既存施設の管理水準を維持する取組を推進する。

また、具体的な道路整備に当たっては、東近江市道路整備基本計画により、必要な道路用地の確保を図る。

ウ 工業用地

本市の工業は、八日市インターチェンジの開通を契機に進出した企業によって急速に発展し、工場数、出荷額とも飛躍的に増大した。年間製造出荷額は県内で上位を占めているものの年々下落傾向を示しており、新たな企業等が進出するための用地も少ない状況である。このため、高速道路や国道、主要地方道、鉄道等の交通利便性が高い地区を活用した工業用地を整備する。

また、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業・物流インフラ等の戦略的かつ総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、質の高い低コストの工業用地の整備を計画的に進める。その際、地域社会との調和及び公害防止の充実を図る。

エ 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、河川・農業用排水施設等を整備・管理し、安全性の向上や利水の機能発揮に留意しつつ、多様な生物の生息・生育環境、魅力ある水辺空間などの多様な機能の維持・向上を図る。

特に、琵琶湖の総合保全は水質保全、水草対策、外来魚、内湖再生、水系ネットワークづくり、暮らしと湖の関わりの再生など多岐にわたるため、関係機関と連携を図り、総合的、一体的に取り組む。

オ 円滑な土地の利活用に向けた方策

都市への人口移動が進む中で、地方を中心に、今後も所有者の所在の把握が困難な土地が増加すると想定され、土地の円滑な利活用に支障を来すおそれもあるため、その増加の防止や円滑な利活用等に向けた現場の対応を支援するための方策を総合的に検討する。

(7) 土地利用転換の適正化

ア 土地転換の基本方針

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性及び影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案して適正に行うこととする。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案する必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。特に、人口減少下にも関わらず自然的土地利用等から都市的土地利用への転換が依然として続いている一方、都市の低・未利用地や空き家等が増加していることを考慮し、これらの有効活用を通じて、自然的土地利用等からの転換を抑制する。

イ 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、市土の保全、安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用を図る。また、地域住民の意向等地域の

状況を踏まえるとともに、基本構想など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図る。

特に、開発規模の大きなゴルフ場開発等については、森林の保全その他自然環境の保全の観点から基本的に抑制する。

ウ 農用地の利用転換

農用地等の農林業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が無秩序に混在する地域又は混在が予測される地域においては、必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより、農用地や宅地等相互の土地利用の調和を図る。

また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等の問題が生じている地域において、土地利用関連制度の的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図る。

エ 市街地周辺部における土地利用転換

市街地周辺部等の土地利用が混在する地域等において、土地利用の転換を行う場合には、土地利用の混在による弊害を防止するため、総合的かつ計画的な土地利用を誘導する。

(8) 市土に関する調査の推進

市土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査等市土に関する基礎的な調査を推進し、その総合的な利用を図る。特に、地籍整備の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化をはじめとして、土地取引、民間開発・国土基盤整備の円滑化等に大きく貢献し、極めて重要な取組である。地籍調査の主な実施主体である市は、第6次国土調査事業十箇年計画で示された目標事業量に基づく毎年度の事業計画に従って地籍調査を行う。加えて、土砂災害警戒区域や浸水想定区域等の災害のおそれのある地域における地籍整備を重点的に実施するほか、都市部では土地が細分化されて筆数が多いことや権利関係が複雑であることなどを背景に、他の地域と比べ多くの費用と期間を要し、進捗率が低くなっているため、都市部における地籍整備の効率的な実施等に取り組む。

また、所有者不明な土地等については、国の法整備等を注視しながら適切に対応する。

なお、希少種をはじめとする生物の分布情報は、自然環境を保全・再生する市土利用の促進において重要な情報であるため、様々な主体による調査結果を集約することなどにより、分布情報等の整備を図る。

さらに、市民による市土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及及び啓発を図る。

(9) 計画の効果的な推進

計画の推進等に当たっては、各種の指標等を活用し、市土利用を取り巻く状況や市土利用の現況等の変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう効果的な施策を講じる。

(10) 多様な主体の連携・協働による市土の適切な管理・有効利用

市土の適切な管理・有効利用に向けて、市民に対し、土地に関する諸情報の発信に努めるとともに、土地に対する意識の高揚を図る取組を推進する。

また、所有者等による適切な管理、国や都道府県、市町による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPO、行政、他地域の住民など多様な主体が、森林づくり活動、河川・湖沼環境の保全活動、農用地の保全管理活動等に参画することを促進するほか、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動を通じ、多様な主体の連携・協働による市土の適切な管理・有効利用の取組を推進する。

(11) 県との連携

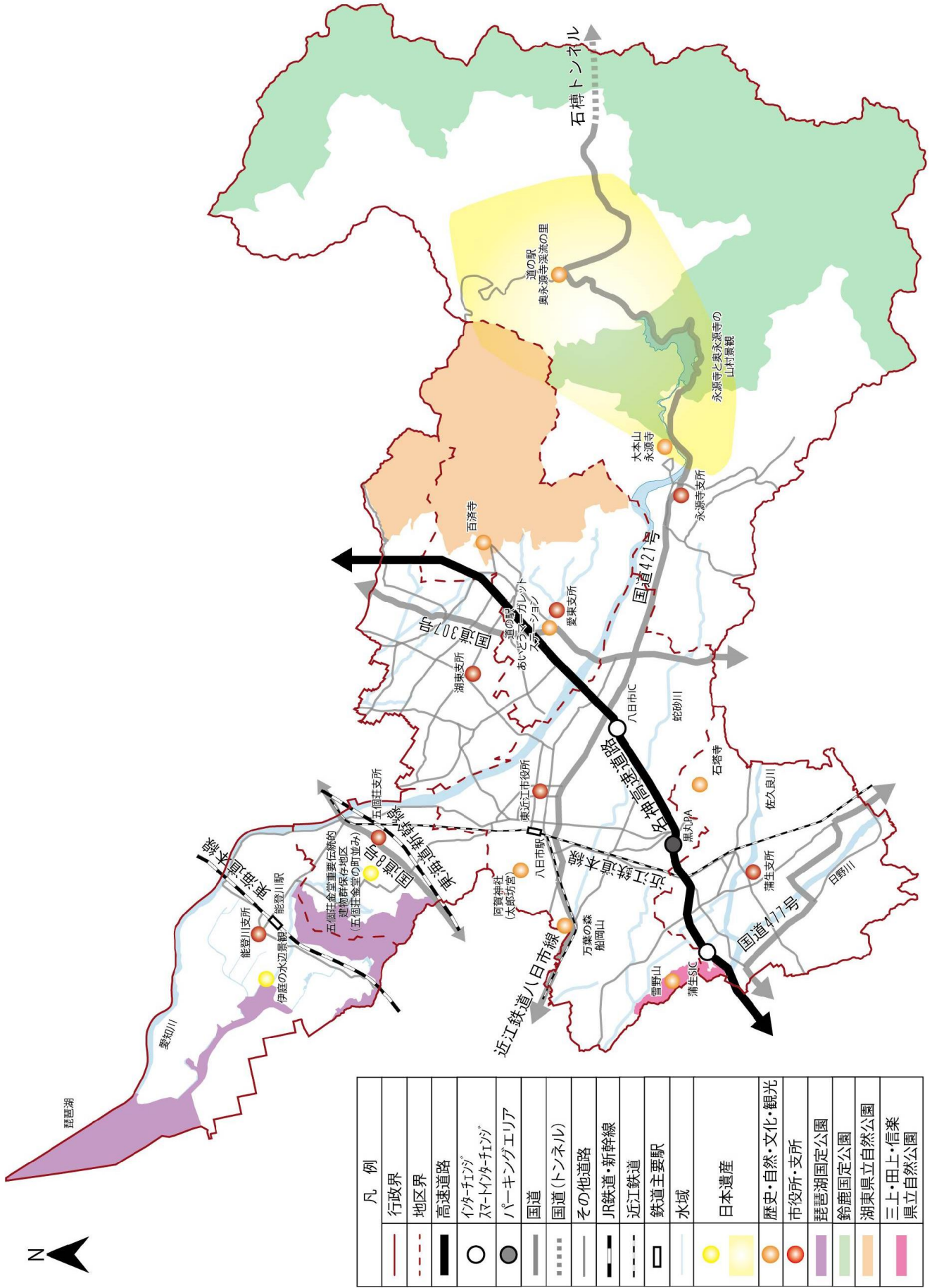
市は、本計画の実現を図るために、県と土地利用に関する現状と課題、基本方針を共有し、計画の推進に向けて適切な役割分担の下、県との連携を図る。

【参考資料】

参考資料

1	東近江市の歴史・自然・文化・観光	1
2	市内・市内と市外の人の流れ	2
3	計画における地域区分	3
4	数値の定義	4
5	策定の経緯	6
6	将来人口フレーム	7
7	土地利用区分ごとの土地利用現況値と推計値	8
	【土地利用現況図】	12
	【土地利用構想図】	13
	【土地利用区分別の現況値と推計値】	14
8	用語集	15

1 東近江市の歴史・自然・文化・観光



凡例	
	行政界
	地区界
	高速道路
	イターチエジ スマートイターチエジ
	パーキングエリア
	国道
	国道(トンネル)
	その他道路
	JR鉄道・新幹線
	近江鉄道
	鉄道主要駅
	水域
	日本遺産
	歴史・自然・文化・観光
	市役所・支所
	琵琶湖国定公園
	鈴鹿国定公園
	湖東県立自然公園
	三上・田上・信楽 県立自然公園

2 市内・市内と市外の人の流れ



中部は、山梨県、長野県、新潟県、福井県、富山県、石川県、静岡県、岐阜県、愛知県の合計

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	41	0	234

中部

中部 ↓ 東近江市

出動	登校	自由	業務	帰宅
31	124	52	114	0

東近江市

出動	登校	自由	業務	帰宅
14,267	1,301	10,642	7,573	29,380

滋賀県 → 東近江市

滋賀県 ← 東近江市

出動	登校	自由	業務	帰宅
17,577	2,757	12,384	7,879	22,207

※滋賀県は、東近江市を除く滋賀県市町の合計

出動	登校	自由	業務	帰宅
519	0	815	1,261	3,031

※近畿は、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県の合計

出動	登校	自由	業務	帰宅
1,192	1,025	1,008	1,062	1,219

東近江市 ↑ 近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

東近江市 ↓ 近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

出動	登校	自由	業務	帰宅
0	0	0	0	0

近畿

No	地区間移動	出動	登校	自由	業務	帰宅
①	八日市→永源寺	192	0	155	315	1,656
②	永源寺→八日市	893	104	606	329	317
③	八日市→五個荘	424	0	326	209	1,118
④	五個荘→八日市	466	57	690	435	590
⑤	八日市→愛東	189	0	133	213	1,165
⑥	愛東→八日市	452	56	712	170	365
⑦	八日市→湖東	405	0	347	337	1,068
⑧	湖東→八日市	595	136	333	253	669
⑨	八日市→能登川	548	278	1,980	524	1,568
⑩	能登川→八日市	854	235	963	284	2,485
⑪	八日市→蒲生	403	0	398	288	1,540
⑫	蒲生→八日市	940	82	830	387	513
⑬	永源寺→五個荘	34	0	0	26	57
⑭	五個荘→永源寺	67	0	61	0	34
⑮	永源寺→愛東	67	0	97	83	69
⑯	愛東→永源寺	31	0	50	68	122
⑰	永源寺→湖東	34	0	19	57	0
⑱	湖東→永源寺	0	0	16	26	30
⑲	永源寺→能登川	83	0	49	0	77
⑳	能登川→永源寺	39	0	37	0	111
㉑	永源寺→蒲生	115	0	39	0	168
㉒	蒲生→永源寺	140	0	21	51	84
㉓	五個荘→愛東	21	0	21	44	103
㉔	愛東→五個荘	103	0	8	33	21
㉕	五個荘→湖東	64	0	35	88	112
㉖	湖東→五個荘	16	0	127	0	81
㉗	五個荘→能登川	164	0	1,123	166	657
㉘	能登川→五個荘	393	0	431	46	1,328
㉙	五個荘→蒲生	55	0	0	0	21
㉚	蒲生→五個荘	21	0	19	0	56
㉛	愛東→湖東	302	0	142	120	192
㉜	湖東→愛東	116	0	146	158	493
㉝	愛東→能登川	67	0	30	53	21
㉞	能登川→愛東	0	0	50	0	100
㉟	愛東→蒲生	91	0	0	0	143
㊱	蒲生→愛東	51	0	94	0	92
㊲	湖東→能登川	129	0	116	90	195
㊳	能登川→湖東	70	0	84	66	131
㊴	湖東→蒲生	0	0	72	0	171
㊵	蒲生→湖東	56	0	115	34	21
㊶	能登川→蒲生	120	0	143	0	115
㊷	蒲生→能登川	21	0	80	3	141
1	八日市→八日市	6,134	3,864	16,123	5,936	23,446
2	永源寺→永源寺	461	454	1,456	923	2,658
3	五個荘→五個荘	990	938	2,370	1,077	4,010
4	愛東→愛東	439	713	1,349	655	2,536
5	湖東→湖東	904	754	2,744	1,343	4,527
6	能登川→能登川	1,900	2,557	9,770	2,101	12,187
7	蒲生→蒲生	1,003	2,101	4,038	1,304	6,694

※数値は全てトリップ数

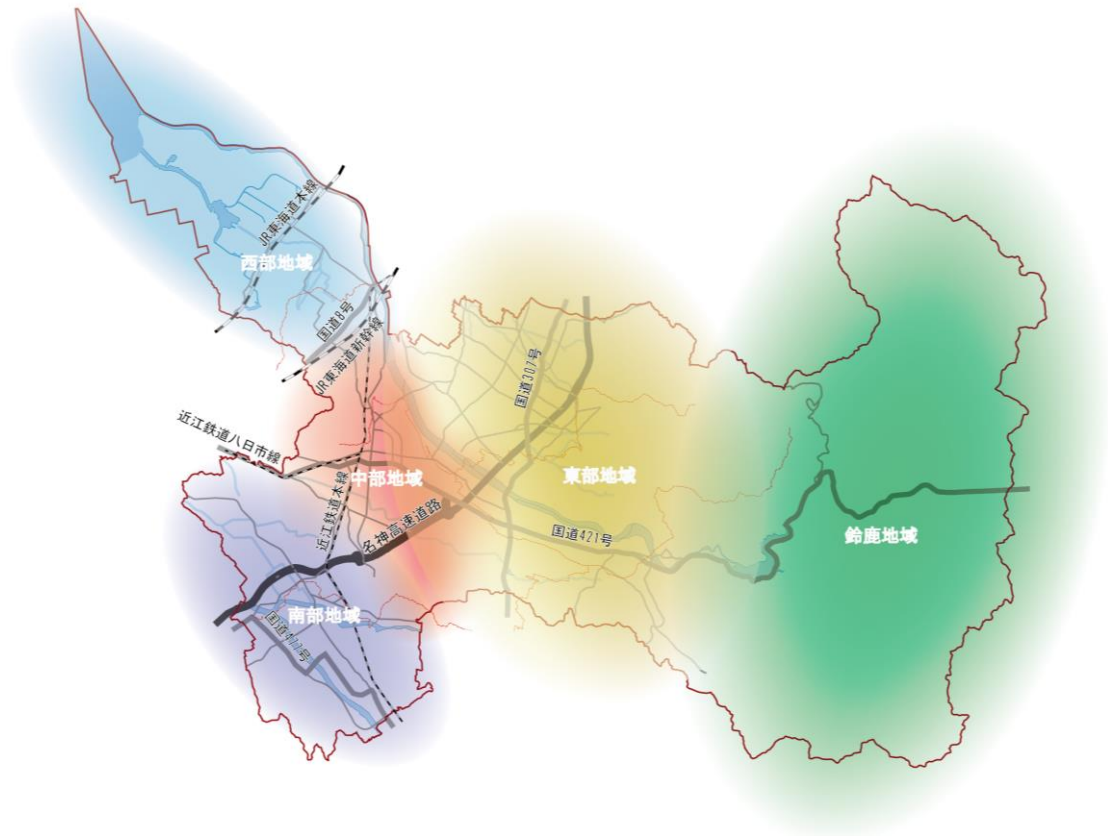
(トリップ:人がある目的をもって、ある地点からある地点へと移動する単位)

※自由は、買い物や食事、レクリエーション等の生活関連トリップ

【出典】第5回(平成22年)近畿圏パーソントリップ調査(京阪神都市圏交通計画協議会)

凡例
行政界
旧市町界
トリップ合計 500未満
トリップ合計 500以上1000未満
トリップ合計 1000以上5000未満
トリップ合計 5000以上

3 計画における地域区分



区分	概ねの位置
西部地域	本市の西部でJR琵琶湖線（東海道本線）、国道8号が通過する周辺の地域
中部地域	近江鉄道八日市駅周辺、行政ニュータウン及び八日市インター周辺の住宅地、工業地等がある本市の中心的な市街地
南部地域	白鳥川や佐久良川、日野川流域の平地と丘陵部により構成される地域
東部地域	愛知川流域北側に開けた平野と、愛知川流域南部で国道307号以東及び布引丘陵北側に広がる平野部を合わせた地域
鈴鹿地域	鈴鹿山脈から麓に広がる森林地帯

4 数値の定義

市土の土地利用区分の定義は以下のとおり。

本計画の各種土地利用区分の面積は、「土地利用現況把握調査（滋賀県）」による。

利用区分	定義	データの把握方法
農用地	農地法第2条第1項に定める農地及び採草放牧地の合計	田、畑、採草放牧地の合計
田、畑	耕作の目的に供される土地であって畦畔を含む	「耕地及び作付面積統計」（農林水産省）
採草放牧地	農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの（本市に該当なし）	
森林	森林法第2条第1項に規定する森林を対象とし、国有林と民有林の合計	「森林資源現況調査」（林野庁）
原野 （本市に該当なし）	農地法第2条第1項に定める採草放牧地（農地以外の土地で主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの）と「世界農林業センサス林業調査報告書」の「森林以外の草生地」から国有林（ただし林野庁所管分に限る）を除いた面積の合計	「世界農林業センサス」又は「農林業センサス」（農林水産省）、「国有林野事業統計」（林野庁）
水面・河川・水路	水面、河川及び水路の合計	水面、河川、水路の合計
水面	湖沼（人造湖及び天然湖沼）並びにため池の満水時の水面	「全国都道府県市区町村別面積調」（国土地理院） 「ダム年鑑」（（財）日本ダム協会） 「ため池台帳（集計編）」（農林水産省農村振興局）
河川	河川法第4条に定める一級河川、同法第5条に定める二級河川及び同法第100条による準用河川の同法第6条に定める河川区域	「河川現況調査近畿地方編」（国土交通省近畿地方整備局）
水路	農業用排水路	「耕地及び作付面積統計」（農林水産省）

利用区分	定義	データの把握方法
道路	車道部（車道、中央帯、路肩）、歩道部、自動車道部、及び法面等からなる	一般道路、農道、林道の合計
一般道路	道路法第2条第1項に定める道路	「道路統計年報」（国土交通省道路局）
農道	農地面積に一定率を乗じた圃場内農道及び「市町村農道台帳」の農道延長に一定幅員を乗じた圃場外農道	「耕地及び作付面積統計」（農林水産省）
林道	国有林道及び民有林林道	「国有林野事業統計書」（農林水産省林野庁） 「森林・林業統計要覧」（（財）林野弘済会）
宅地	建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地	「固定資産の価格等の概要調書」（総務省）
住宅地	「固定資産の価格等の概要調書」の評価総地積の住宅用地と非課税地積のうち、県営住宅用地、市町村営住宅用地及び公務員住宅用地の合計	「固定資産の価格等の概要調書」（総務省）
工業用地	「工業用地（用地・用水編）」にいう「事業所敷地面積」を従業員10人以上の事業所敷地面積に補正したもの	「工業統計調査（用地・用水編、産業編）」（経済産業省） 「経済センサス活動調査」（経済産業省）
その他の宅地	住宅地、工業用地の区分のいずれにも該当しない宅地。主に事務所・店舗・公共建物用地等	宅地から、住宅地面積と工業用地面積を差し引いたもの。
その他	行政区域面積から、「農用地」、「森林」、「原野」、「水面・河川・水路」、「道路」及び「宅地」の各面積を差し引いたもの。主に公共公用地（文教施設用地、交通施設用地、環境衛生施設用地、厚生福祉施設用地等）、レクリエーション用地（キャンプ場、ゴルフ場、都市公園等）、耕作放棄地	都道府県面積から、「農地」、「森林」、「原野等」、「水面・河川・水路」、「道路」及び「宅地」の各面積を差し引いたもの。

5 策定の経緯

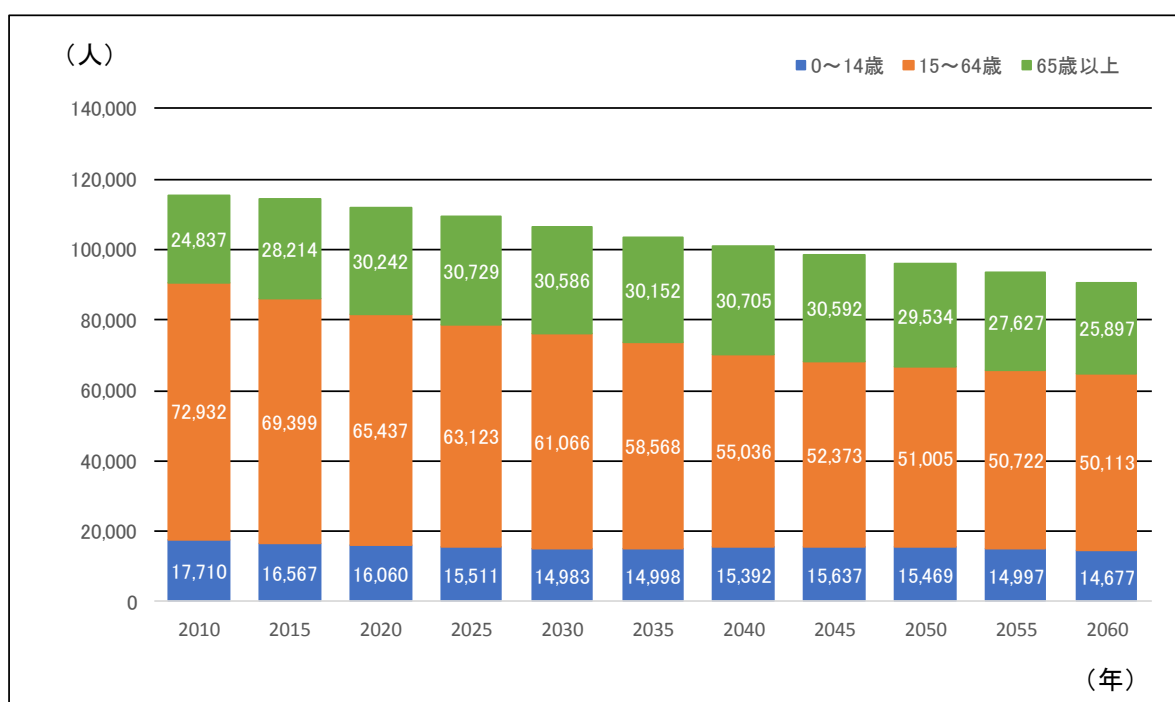
年 月 日	内 容
平成29年7月上旬	骨子案作成
平成29年8月31日	第1回庁内策定委員会
平成29年10月18日	第2回庁内策定委員会
平成29年10月31日	政策推進戦略本部幹事会議意見聴取
平成29年11月2日	政策推進戦略本部会議意見聴取
平成29年11月21日	政策推進戦略本部幹事会議報告
平成29年11月24日	政策推進戦略本部会議報告
平成29年12月1日	第3回庁内策定委員会
平成29年12月14日	総務常任委員会報告
平成29年12月21日	市議会全員協議会報告
平成29年12月25日～ 1月29日	県意見照会
平成30年1月19日	政策推進懇話会報告
平成30年1月24日～ 2月23日	パブリックコメント
平成30年2月20日	政策推進戦略本部幹事会議報告
平成30年2月28日	第4回庁内策定委員会
平成30年3月16日	総務常任委員会報告
平成30年3月19日	政策推進懇話会報告
平成30年3月20日	政策推進戦略本部幹事会議報告
平成30年3月23日	政策推進戦略本部会議にて最終決定
平成30年3月30日	滋賀県知事に報告

6 将来人口フレーム

総人口と年齢3区分別構成比の推移

単位：人

		2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総人口		115,479	114,180	111,739	109,363	106,635	103,718	101,133	98,602	96,008	93,346	90,687
0～14歳	人口	17,710	16,567	16,060	15,511	14,983	14,998	15,392	15,637	15,469	14,997	14,677
	比率	15.30%	14.50%	14.40%	14.20%	14.10%	14.50%	15.20%	15.90%	16.10%	16.10%	16.20%
15～64歳	人口	72,932	69,399	65,437	63,123	61,066	58,568	55,036	52,373	51,005	50,722	50,113
	比率	63.20%	60.80%	58.60%	57.70%	57.30%	56.50%	54.40%	53.10%	53.10%	54.30%	55.30%
65歳以上	人口	24,837	28,214	30,242	30,729	30,586	30,152	30,705	30,592	29,534	27,627	25,897
	比率	21.50%	24.70%	27.10%	28.10%	28.70%	29.10%	30.40%	31.00%	30.80%	29.60%	28.60%
75歳以上	人口	13,056	13,802	15,216	17,474	18,353	17,793	17,334	17,228	17,914	17,801	16,723
	比率	11.30%	12.10%	13.60%	16.00%	17.20%	17.20%	17.10%	17.50%	18.70%	19.10%	18.40%



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

※平成22年及び平成27年国勢調査の実績人口データには年齢不詳分が含まれているため、年齢判明分の人口の割合で年齢不詳分を按分し、年齢判明分に加算している。

7 土地利用区分ごとの土地利用現況値と推計値

(1) 土地利用現況値

単位：ha

	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
1. 農用地	8,655	8,640	8,628	8,600	8,587	8,575	8,563	8,549	8,535	8,511
(1)田畑	8,655	8,640	8,628	8,600	8,587	8,575	8,563	8,549	8,535	8,511
(2)採草放牧地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 森林	21,969	21,951	21,951	21,948	21,964	21,964	21,961	21,955	21,952	21,961
3. 原野	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 水面・河川・水路	1,848	2,370	2,377	2,379	2,379	2,380	2,382	2,382	2,375	2,374
5. 道路	1,479	1,482	1,521	1,532	1,539	1,539	1,552	1,573	1,578	1,580
6. 宅地	2,547	2,564	2,599	2,615	2,626	2,635	2,640	2,646	2,660	2,670
(1)住宅地	1,493	1,504	1,515	1,525	1,510	1,518	1,523	1,528	1,540	1,546
(2)工業用地	361	355	369	372	385	360	344	373	516	516
(3)その他宅地	693	705	715	718	731	757	773	745	604	608
7. その他	1,838	1,851	1,782	1,784	1,763	1,765	1,760	1,753	1,737	1,741
合計	38,336	38,858	38,858	38,858	38,858	38,858	38,858	38,858	38,837	38,837

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※H19より市域面積増加（琵琶湖の境界変更）

①農用地

区分	農用地面積			人口 (人)	市面積 (ha)	農業就業人口 (人)	人口1人当たり 農用地面積 (a/人)	農業就業人口 1人当たり 農用地面積 (a/人)	市面積に占める農用地 面積の割合 (%)
	田畑 (ha)	採草放牧地 (ha)	計 (ha)						
平成19年	8,655	0	8,655	118,820	38,336		7.28		22.6%
平成20年	8,640	0	8,640	118,768	38,858		7.27		22.2%
平成21年	8,628	0	8,628	117,709	38,858		7.33		22.2%
平成22年	8,600	0	8,600	117,521	38,858	3,839	7.32	224.0	22.1%
平成23年	8,587	0	8,587	117,261	38,858		7.32		22.1%
平成24年	8,575	0	8,575	116,922	38,858		7.33		22.1%
平成25年	8,563	0	8,563	116,088	38,858		7.38		22.0%
平成26年	8,549	0	8,549	115,704	38,858		7.39		22.0%
平成27年	8,535	0	8,535	115,304	38,837	2,955	7.40	288.8	22.0%
平成28年	8,511	0	8,511	115,178	38,837		7.39		21.9%
平成39年	8,369	0	8,369	108,000	38,837		7.75		21.5%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

※農業就業人口：「販売農家数（農林業センサス）」

②森林

区分	森林面積 (ha)	人口 (人)	市面積 (ha)	人口1人当たり 森林面積 (a/人)	市面積に占める 森林面積の割合 (%)
平成19年	21,969	118,820	38,336	18.49	57.3%
平成20年	21,951	118,768	38,858	18.48	56.5%
平成21年	21,951	117,709	38,858	18.65	56.5%
平成22年	21,948	117,521	38,858	18.68	56.5%
平成23年	21,964	117,261	38,858	18.73	56.5%
平成24年	21,964	116,922	38,858	18.79	56.5%
平成25年	21,961	116,088	38,858	18.92	56.5%
平成26年	21,955	115,704	38,858	18.98	56.5%
平成27年	21,952	115,304	38,837	19.04	56.5%
平成28年	21,961	115,178	38,837	19.07	56.5%
平成39年	21,930	108,000	38,837	20.31	56.5%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

③水面・河川・水路

区分	水面・河川・水路面積 (ha)	人口 (人)	市面積 (ha)	人口1人当たり 水面・河川・ 水路面積 (a/人)	市面積に占める 水面・河川・水路 面積の割合 (%)
平成19年	1,848	118,820	38,336	1.56	4.8%
平成20年	2,370	118,768	38,858	2.00	6.1%
平成21年	2,377	117,709	38,858	2.02	6.1%
平成22年	2,379	117,521	38,858	2.02	6.1%
平成23年	2,379	117,261	38,858	2.03	6.1%
平成24年	2,380	116,922	38,858	2.04	6.1%
平成25年	2,382	116,088	38,858	2.05	6.1%
平成26年	2,382	115,704	38,858	2.06	6.1%
平成27年	2,375	115,304	38,837	2.06	6.1%
平成28年	2,374	115,178	38,837	2.06	6.1%
平成39年	2,374	108,000	38,837	2.20	6.1%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

④道路

区分	道路面積 (ha)	人口 (人)	市面積 (ha)	人口1人当たり 道路面積 (a/人)	市面積に占める 道路面積の割合 (%)
平成19年	1,479	118,820	38,336	1.24	3.9%
平成20年	1,482	118,768	38,858	1.25	3.8%
平成21年	1,521	117,709	38,858	1.29	3.9%
平成22年	1,532	117,521	38,858	1.30	3.9%
平成23年	1,539	117,261	38,858	1.31	4.0%
平成24年	1,539	116,922	38,858	1.32	4.0%
平成25年	1,552	116,088	38,858	1.34	4.0%
平成26年	1,573	115,704	38,858	1.36	4.0%
平成27年	1,578	115,304	38,837	1.37	4.1%
平成28年	1,580	115,178	38,837	1.37	4.1%
平成39年	1,605	108,000	38,837	1.49	4.1%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

⑤住宅地

区分	住宅地 面積 (ha)	人口 (人)	市面積 (ha)	人口1人当たり 住宅地面積 (a/人)	市面積に占める 住宅地面積の 割合 (%)
平成19年	1,493	118,820	38,336	1.26	3.9%
平成20年	1,504	118,768	38,858	1.27	3.9%
平成21年	1,515	117,709	38,858	1.29	3.9%
平成22年	1,525	117,521	38,858	1.30	3.9%
平成23年	1,510	117,261	38,858	1.29	3.9%
平成24年	1,518	116,922	38,858	1.30	3.9%
平成25年	1,523	116,088	38,858	1.31	3.9%
平成26年	1,528	115,704	38,858	1.32	3.9%
平成27年	1,540	115,304	38,837	1.34	4.0%
平成28年	1,546	115,178	38,837	1.34	4.0%
平成39年	1,563	108,000	38,837	1.45	4.0%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

⑥工業用地

区分	工業用地 面積 (ha)	人口 (人)	市面積 (ha)	人口1人当たり 工業用地面積 (a/人)	市面積に占める 工業用地面積 の割合 (%)
平成19年	361	118,820	38,336	0.30	0.9%
平成20年	355	118,768	38,858	0.30	0.9%
平成21年	369	117,709	38,858	0.31	0.9%
平成22年	372	117,521	38,858	0.32	1.0%
平成23年	385	117,261	38,858	0.33	1.0%
平成24年	360	116,922	38,858	0.31	0.9%
平成25年	344	116,088	38,858	0.30	0.9%
平成26年	373	115,704	38,858	0.32	1.0%
平成27年	516	115,304	38,837	0.45	1.3%
平成28年	516	115,178	38,837	0.45	1.3%
平成39年	624	108,000	38,837	0.58	1.6%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

⑦その他宅地

区分	その他宅地面積 (ha)	人口 (人)	市面積 (ha)	人口1人当たり その他宅地面積 (a/人)	市面積に占める その他宅地面積 の割合 (%)
平成19年	693	118,820	38,336	0.58	1.8%
平成20年	705	118,768	38,858	0.59	1.8%
平成21年	715	117,709	38,858	0.61	1.8%
平成22年	718	117,521	38,858	0.61	1.8%
平成23年	731	117,261	38,858	0.62	1.9%
平成24年	757	116,922	38,858	0.65	1.9%
平成25年	773	116,088	38,858	0.67	2.0%
平成26年	745	115,704	38,858	0.64	1.9%
平成27年	604	115,304	38,837	0.52	1.6%
平成28年	608	115,178	38,837	0.53	1.6%
平成39年	643	108,000	38,837	0.60	1.7%

※各種現況値：「土地利用現況把握調査（滋賀県）」

※人口（平成19年～平成28年）：「住民基本台帳（市民課：各年度1月1日現在）」

※人口（平成28年）：「計画目標年次の想定人口（人口ビジョン）」

(2) 土地利用推計値

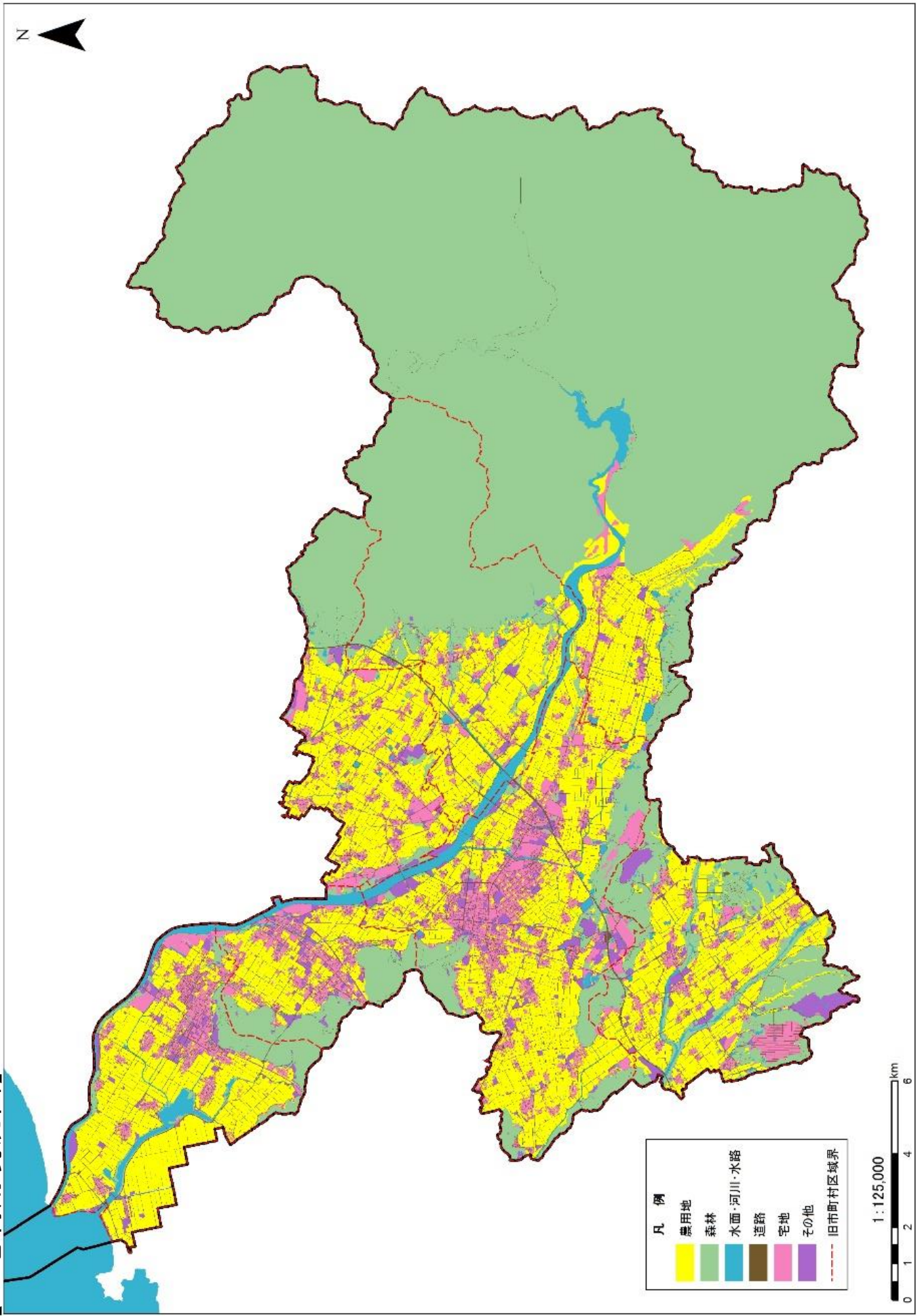
単位：ha

	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年	平成33年	平成34年	平成35年	平成36年	平成37年	平成38年	平成39年
1. 農用地	8,499	8,484	8,468	8,453	8,438	8,422	8,407	8,391	8,376	8,360	8,345
(1) 田畑	8,499	8,484	8,468	8,453	8,438	8,422	8,407	8,391	8,376	8,360	8,345
(2) 採草放牧地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. 森林	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961	21,961
3. 原野	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. 水面・河川・水路	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374	2,374
5. 道路	1,580	1,584	1,588	1,591	1,594	1,597	1,600	1,603	1,606	1,608	1,610
6. 宅地	2,690	2,703	2,716	2,728	2,741	2,754	2,766	2,779	2,792	2,805	2,817
(1) 住宅地	1,537	1,539	1,541	1,542	1,543	1,545	1,546	1,547	1,548	1,549	1,550
(2) 工業用地	476	491	506	520	535	550	565	579	594	609	624
(3) その他宅地	676	673	669	666	662	659	656	653	650	647	644
7. その他	1,733	1,731	1,730	1,730	1,729	1,729	1,729	1,729	1,729	1,729	1,729
合計	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	38,837

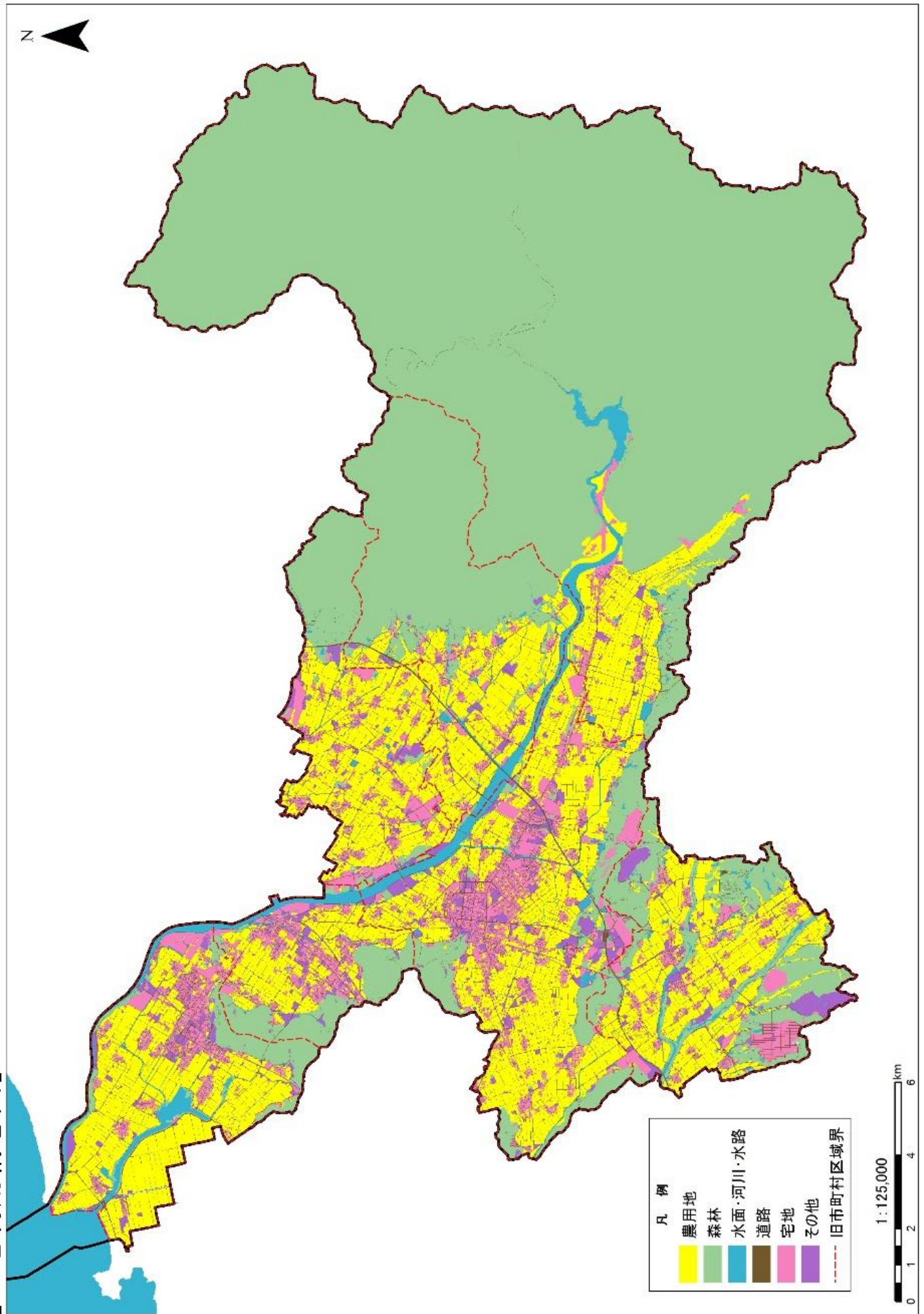
※各種推計値：平成19年～平成28年までの現況値から社会情勢を踏まえてトレンド推計したもの

※森林と水面・河川・水路については、社会情勢を踏まえ、保全傾向になることから平成28年の数値を連続で使用

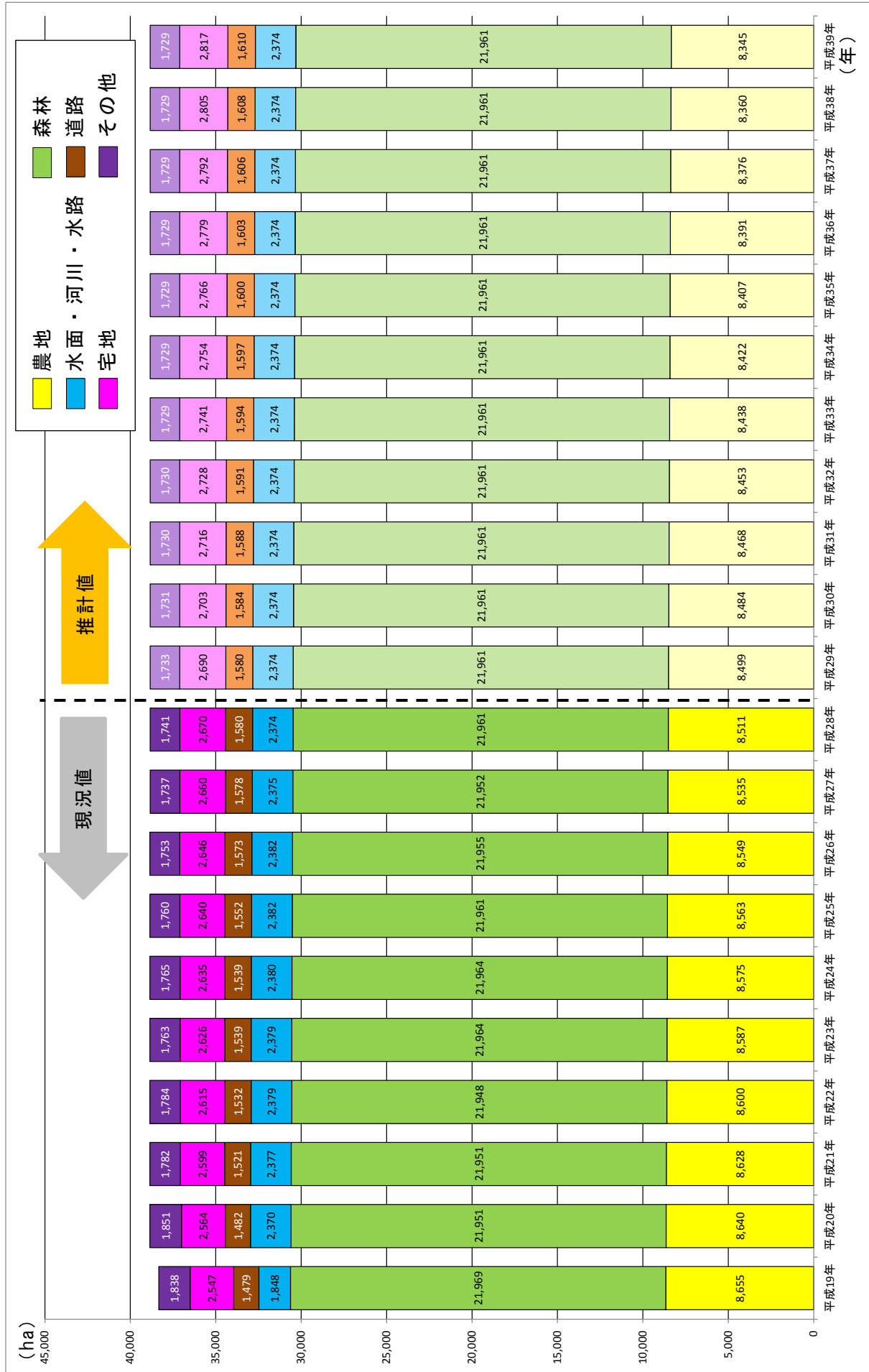
【土地利用現況図】



【土地利用構想図】



【土地利用区別の現況値と推計値】



8 用語集

	用語	解説
あ行	空き家バンク	地方公共団体等が web サイト等を活用して空き家情報を提供する制度。空き家の所有者が提供したい物件情報を登録し、空き家の提供を受けたい利用者が、それらの情報を閲覧することができる。
	一般道路	道路法第2条第1項に定める道路。 農道や林道、また、道路運送法にいう自動車道、港湾道路等の特定目的のための道路や私道、里道は含まない。
	エコツーリズム	「自然環境や歴史文化を対象とし、それらを体験し学ぶとともに、対象となる地域の自然環境や歴史文化の保全に責任を持つ観光のあり方である。」と定義され、地域ぐるみで自然環境や歴史文化など、地域固有の魅力を観光客に伝えることにより、その価値や大切さが理解され、保全につながっていくことを目指していく仕組み。
	近江商人	近江国出身で、他国へ行商して活躍した商人の総称。「買い手よし、売り手よし、世間よし」という三方よしの理念を基本とし、社会事業に大きく貢献した。
	オープンスペース	主に都市地域において、建築物のない空間をいう。特に都市公園や緑地などをいうことが多い。
か行	環境衛生施設	上水道施設、下水道施設、廃棄物処理施設、共同墓地及び火葬場をいう。
	基幹的交通	高規格幹線道路や地域高規格道路、高速鉄道をさす。
	木地師	ろくろ（轆轤）と呼ばれる工具で、トチ・ブナ・ケヤキなどの木を削り、主に椀や盆などの木地を作る職人のこと。
	グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方。
	研究開発インフラ	大学や試験研究機関などの研究開発施設や施設等のハードと、ソフトウェアやデータベースなどのソフトを一体的に捉えた基盤。
	健全な水循環	水循環基本法における人の活動及び環境保全に果たす水の機能が適切に保たれた状態での水循環。

	用語	解説
か行	減災	災害時に被害を皆無にすることは不可能という前提に立ち、起こりうる被害を最低限にとどめ短期化しようという防災の取組。
	高度情報通信インフラ	① 光ファイバーや衛星通信をはじめとするネットワークインフラ、② ①の上に展開し、現実の事務や業務を行うためのシステムやソフトウェア、データベースに蓄積されている情報資源、技術者やユーザー、③ ①及び②にかかる諸制度を一体的に捉えた基盤。
	荒廃農地	現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地。
	湖辺域	琵琶湖の湖岸線を挟み、相互に密接な関連を有する湖岸の陸域と琵琶湖域を一体として捉えた範囲。
	コンポスト化	ごみなどの有機物を、微生物によって分解させて堆肥をつくること。
さ行	産業・物流インフラ	産業集積を促進するための工場、事業場、人材育成施設、物流施設等の基盤。
	再生可能エネルギー	エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるもの。太陽光、風力、水力、バイオマス等を指す。
	重要伝統的建造物群保存地区	市町村が城下町、宿場町、門前町などの歴史的な集落・街並みの保存を図るため、伝統的建造物群保存地区を選定し保存計画を定める。国は市町村からの申出を受けて、国にとって価値が高いと判断したものを重要伝統的建造物群保存地区に選定する。本市では、五個荘金堂地区が指定されている。
	新快速電車	J R 西日本と J R 東海が運行する東海道本線や山陽本線などを通る快速列車。本市では、能登川駅に停車する。
	人口集中地区	国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、①原則として人口密度が1 km ² あたり4,000人以上の基本単位区域等が市区町村の境域内でお互いに隣接して、②それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域のことを指す。

	用語	解説
さ行	水源涵養機能	大雨が降った時の急激な増水を抑える洪水緩和や雨が降らなくても流出が途絶えないようにする水資源貯留、水質浄化などの機能。
	スマートコミュニティ	消費エネルギーの最適化をはじめ、公共交通や公共サービスなど、様々な側面から社会インフラ及び社会システムを統合的に管理・制御するという考え方、又はそれが実現されたコミュニティのこと。
	ストック (住宅ストック)	資産、備蓄、在庫の概念。住宅ストックは、既存のものあるいは新規に供給されることで蓄積される住宅全体をいう。
	生態系サービス	人々が生態系から得ることのできる便益のことで、食料、水、木材、繊維、燃料などの「供給サービス」、気候の安定や水質の浄化などの「調整サービス」、レクリエーションや精神的な恩恵を与える「文化的サービス」、栄養塩の循環や土壌形成、光合成などの「基盤サービス」などがある。
	生態系ネットワーク	原生的な自然地域等の重要地域を核として、生態的なまとまりを考慮した上で、森林、農地、都市内緑地・水辺、河川、湖等が有機的に繋がっている状態。
	瀬切れ	何らかの要因により河川の流量が減少し、その状態が続くことで河床が露出して、流水が途切れてしまう状態のこと。
	惣村	中世農民の自治的な村落共同組織。惣ともいう。
た行	多極ネットワーク型	一般的なまちづくり「コンパクトシティ」の類型の一つで、核となる複数の拠点と、これらの拠点等とネットワークで結ぶまちづくりのこと。
	小さな拠点	小学校区など複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、買い物や医療・福祉など分散している様々な生活サービスや地域活動の場を身近な範囲（基幹集落）に集め、各集落との交通手段を確保することによって、車が運転できない高齢者などにあっても一度に用事を済ませられる生活拠点をつくり、地域の生活サービスを維持していこうという取組。
	地籍整備	主に市町村が実施する地籍調査等により、土地の区画（一筆）毎の境界、面積等を明確にすること。

	用語	解説
た行	低・未利用地	土地利用がなされていないもの、又は個々の土地の立地条件に対して利用形態が社会的に必ずしも適切ではないもの。
	天井川	川底が周囲の土地より高くなっている河川のこと。
な行	南海トラフ巨大地震	日本列島の太平洋沖、南海トラフ及びその周辺の地域における近くの境界を震源とする大規模な地震。
	二次的自然	人間の働きかけと自然の循環システムとの相互関係によって形成された半人工的な自然。農林業的土地利用が行われている地域の自然がその代表的なものである。
	日本遺産	地域の歴史的魅力や特色を通じて日本の文化・伝統を語るストーリーを日本遺産として文化庁が認定し、ストーリーを語る上で不可欠な魅力ある有形・無形の様々な文化財群を総合的に活用する取組を支援するもの。
	農業生産基盤	農業生産に必要な農用地、農業用排水施設、農道等の固定資本のこと。
	農業用排水施設	食料生産の基盤である農業用水の安定的供給や洪水による農業被害を防ぐための排水等のためのダム、頭首工、用排水路、用排水機など。
	農地中間管理機構	担い手への農地の集積・集約化を進めるため、都道府県ごとに整備された公的な農地の中間的受皿となる組織。 地域内で分散し錯綜した農地利用を整理し、担い手ごとに農地を集約化する必要がある場合に、出し手から借り受けた農地をまとめて担い手に貸し付けるほか、必要な場合には農地の大区画化などの条件整備を行い、担い手がまとまりのある形で農地を利用できるよう配慮して貸付け等を行う。
は行	バイオマス	再生可能な生物由来の有機性資源で化石資源を除いたもの。 主な活用方法として、飼肥料やアルコール発酵・メタン発酵などによる燃料化などのエネルギー利用などがある。
	ハザードマップ	洪水をはじめ、地震、津波、土砂災害などの災害発生が予想される危険区域を示した地図。
	バリアフリー	高齢者や障害者の日常生活に妨げとなる障害（バリア）を取り除くこと。段差の解消など、物理的障害の除去ばかりでなく、社会的・制度的・心理的障壁の除去も含めていう。

	用語	解説
は行	普請	家を建築したり、修理したりすること。また、道・橋・水路・堤防などの土木工事。
	富栄養化	リンや窒素などを含む排水が湖沼等に流入することでプランクトンが異常発生し、水質が悪化する現象のこと。
ま行	水インフラ	貯留から利用、排水に至るまでの過程において水の利用を可能とする施設全体を指すものであり、河川管理施設、水力発電施設、農業水利施設、工業用水道施設、水道施設、下水道施設などをいう。
や行	ユニバーサルデザイン	障害の有無、年齢や性別、国籍や民族などにかかわらず、誰もが等しく使いやすいように、安全で便利な都市や建物、製品や道具を実現しようとする考え方。
ら行	ライフライン	都市生活の維持に必要不可欠な、電気、ガス、上下水道、電話、交通、通信などの都市生活を支えるシステムの総称。
	リスク	ある行動や事象に関する危険性のこと。
	6次産業化	農林漁業者自らが生産だけでなく加工・流通販売を一体的に行ったり、農林漁業者と商工業者が連携して事業を展開したりする取組。