

第1章 市土の利用に関する基本構想（P2～P14）

現状と課題（P2～P4）

（1）人口減少社会の到来

- ①空き家、空き地など低・未利用地の増加
- ②農業従事者の減少による耕作放棄地の増加
- ③林業従事者の不足による放置森林の増加

（2）くらしと経済を支える基盤づくり

- ①JR 駅周辺市街地の空洞化 ②交通ネットワークの形成
- ③産業・経済の振興

（3）自然環境や景観等の変化

- ①自然環境の悪化と生物多様性の損失
- ②自然環境や地域資源の活用 ③無秩序な開発の防止

（4）災害に対する不安の高まり

- ①気候変動による災害リスク ②農地・森林の多面的機能の低下
- ③社会資本の予防保全、事前防災の必要性

持続可能な土地利用を目指して

基本理念（P5）

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

基本方針（P5～P7）

（1）人口減少社会に対応した適切な市土管理と

くらしの豊かさを実現する市土地利用

- ①市土を荒廃させない取り組み
空き家や低・未利用地の活用、農地や森林の多面的機能の維持 等
- ②くらしと経済を支える基盤づくり
安心して暮らせる生活圏の形成、企業誘致等による雇用の確保、幹線道路の整備促進 等
- ③すべての人に配慮した快適な生活環境の創造
ユニバーサルデザインの推進

（2）自然環境と美しい景観等を保全・活用する市土地利用

自然環境の保全や活用による豊かな暮らしの実現と価値の創造、低炭素社会の実現、循環型社会の形成 等

（3）安全・安心を実現する市土地利用

すみやかに復旧・復興できる市土の構築、災害リスクの高い地域の土地利用の制限、孤立集落の発生防止 等

（4）複合的な施策の推進

複合的な効果をもたらす施策の優先的推進

（5）多様な主体による市土管理

多様な主体による市土管理の取り組み推進

利用区別市土利用の基本方向（P8～P11）

①農地

- ・効率的な農業生産活動や多様な主体による農地の保全、多面的機能の維持、耕作放棄地の発生防止、環境保全型農業の推進 等

②森林・原野等

- ・森林の適切な整備による保全と多面的機能の維持、森林資源の循環利用や活用による新たな価値の創出 等

③水面・河川・水路

- ・水面の適切な保全、親水空間の整備、健全で恵み豊かな琵琶湖の保全・再生
- ・河川及び水路における減災対策の促進 等

④道路

- ・安全な生活、生産基盤の整備に向けた道路整備の促進、道路の安全性・快適性の向上、道路施設の適切な管理と整備
- ・農道及び林道の適切な維持管理・更新 等

⑤住宅地

- ・良好な居住環境の形成、JR 駅周辺地域等への都市機能の充実、中山間地域における集落機能の維持・向上
- ・災害リスクの高い地域における住宅地の整備を適切に制限
- ・低・未利用地の有効利用及び住宅ストックの有効活用、ユニバーサルデザインのまちづくりへの配慮 等

⑥工業用地

- ・低・未利用地の有効利用、工場等新規立地の適切な配置と誘導 等

⑦その他の宅地（店舗・事務用地等）

- ・景観に配慮した土地利用の高度化、災害リスクの高い地域への立地を抑制
- ・店舗・事務用地や大規模集客施設における立地適正化
- ・公共施設における配置の適正化 等

⑧その他

- ア 公共用地等
・必要な公用・公共施設用地の確保、未使用公共用地等の適正な方法による処分 等
- イ 低・未利用地
・居住環境の向上や地域活性化等に資する活用
- ウ 湖辺域
・湖辺域の保全、水域と陸域の調和のある土地利用、自然地の保全・再生とそれと調和した緑地の適切な維持管理 等

地域別の市土利用の基本方向（P12～P14）

①森林共生エリア（自然と集落が共生する地域）

ア 自然環境の保全

- ・自然植生の保護
- ・森林の適切な維持管理と育成の促進
- ・無秩序な開発による森林の汚損・滅失を防止

イ 森林の活用

- ・「森林セラピー」や「クアオルト健康ウォーキング」の取り組み
- ・市内各スキー場や森林体験施設等の適正管理
- ・施設等の整備における自然環境や眺望への配慮
- ・人工林の適正な施業と保育・育成の促進
- ・里山の保全と有効活用の促進、ふれあいの場としての活用

②田園共生エリア（農地と集落が共生する地域）

- ・集積・集約が可能な農地における中心経営体への集約化
- ・適切な維持管理による多面的機能の発揮
- ・鳥獣害防止や耕作放棄地の発生防止
- ・良好な集落環境の形成と快適なくらしの実現
- ・施設等の整備における周辺環境への配慮

③市街地エリア（中心市街地とその他周辺の地域）

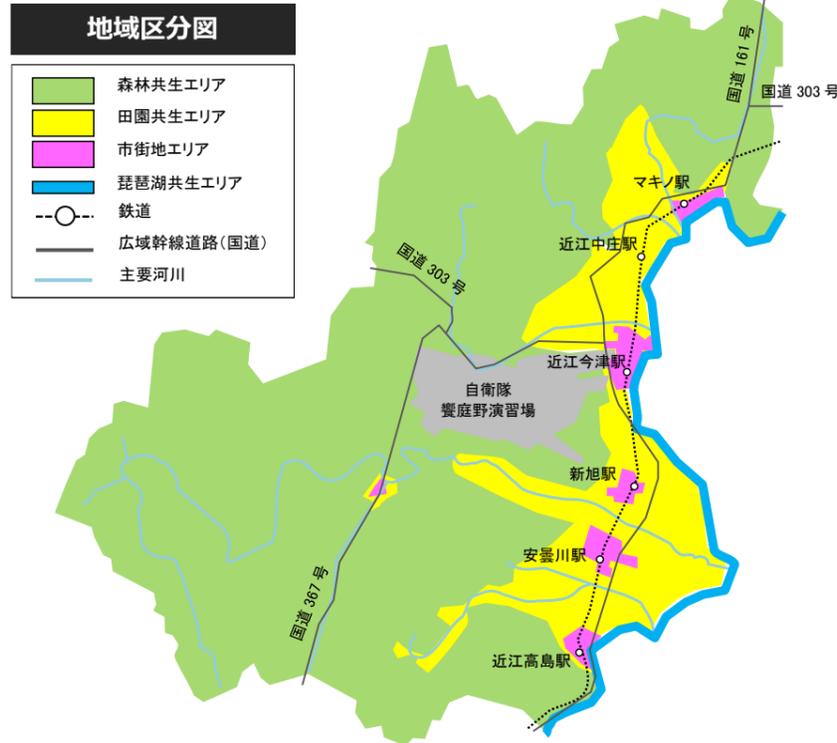
- ・JR 駅周辺や地域拠点等における、都市機能の集積と安全で快適な居住環境の確保
- ・用途地域指定等に基づく適正な規制・誘導
- ・郊外住宅地における無秩序な開発の防止と、都市基盤施設の適切な維持管理

④琵琶湖共生エリア（生活、観光面で琵琶湖岸と共生する地域）

- ・琵琶湖岸の松並木やヨシ原、砂浜などの保全と、地域の活性化や多様なニーズに応え得る土地利用のあり方を検討
- ・琵琶湖岸の内湖等の保全・再生
- ・水や水辺の植生や生態系とのふれあい空間等としての活用
- ・琵琶湖と共生するくらしの中で受け継がれてきた良好な集落環境の保全

※地域区分図：裏面

第1章 市土の利用に関する基本構想 (P12)



第2章 市土の利用区分ごとの規模の目標(P15~P16)

市土利用区分ごとの規模の目標 (P15~P16)

- 計画の基準年次は平成30(2018)年とし、目標年次は令和12(2030)年とします。
- 目標年次における想定人口は約44,000人を目標とします。

市土の利用区分ごとの規模の目標

利用区分	平成30年 (基準年次) ha	令和12年 (目標年次) ha	増減 ha	基準年次 構成比	目標年次 構成比
農地	5,097	5,037	▲60	7.4%	7.3%
森林	37,012	37,002	▲10	53.4%	53.4%
国有林	4,645	4,645	0	6.7%	6.7%
民有林	32,367	32,357	▲10	46.7%	46.7%
原野等	655	655	0	0.9%	0.9%
水面・河川・水路	19,432	19,434	2	28.0%	28.0%
水面	18,249	18,249	0	26.3%	26.3%
河川	914	916	2	1.3%	1.3%
水路	269	269	0	0.4%	0.4%
道路	1,341	1,363	22	1.9%	2.0%
一般道路	953	974	21	1.4%	1.4%
農道	269	270	1	0.4%	0.4%
林道	119	119	0	0.2%	0.2%
宅地	1,585	1,664	79	2.3%	2.4%
住宅地	897	956	59	1.3%	1.4%
工業用地	121	137	16	0.2%	0.2%
その他の宅地	567	571	4	0.8%	0.8%
その他	1,828	1,795	▲33	2.6%	2.6%
饗庭野演習場	2,355	2,355	0	3.4%	3.4%
合計	69,305	69,305	0	100%	100%

注：構成比の合計の和は、端数処理のため一致しない場合がある。

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 (P17~P23)

1. 基本的措置 (P17)

(1)土地利用関連法令等の適切な運用

- 土地利用関係法令の適切な運用を図り、遊休土地等の低・未利用地の有効な利用を推進するための諸施策を実施する。

(2)市土に関する調査の推進

- 地籍整備計画に基づき市土の総合的な把握に努め、適正な土地利用行政を推進する。

(3)県との連携

- 適切な役割分担のもとに各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図る。

(4)計画の効果的な推進

- 市土利用の現況等の変化を把握し、総合的な調整を進めることで地域の均衡ある発展を図る。

2. 基本方針に基づく具体的措置 (P18~P22)

(1)人口減少社会に対応した適切な市土管理と

くらしの豊かさを実現する市土利用

①市土を荒廃させない取り組み

- 低・未利用地を活用した移住定住施策を推進し、空き家や空き地等の有効利用を積極的に進める。
- 優良農地を確保し、農地の集積・集約を図るとともに、農村集落機能の維持を図り、地域で農地を守る活動を推進する。
- 耕作条件不利農地は、担い手対策、農地集積対策、鳥獣被害対策等を行い、耕作放棄地の発生を防止する。

②くらしと経済を支える基盤づくり

- JR駅周辺の市街地の活性化を図るとともに、周辺地域においては市街地との交通ネットワークで有機的に連携を図り、持続可能な都市の実現を図る。
- 企業適地の確保を図り、地域住民の意向や景観に配慮しながら、本市の資源を活用した新たな企業の誘致を進める。
- 京阪神と北陸圏をつなぐ国道161号等の基幹道路の整備促進やコミュニティバス等の交通ネットワークの充実を推進する。

③すべての人に配慮した快適な生活環境の創造

- ユニバーサルデザイン化を推進し安全・快適な地域を目指す。

(2)自然環境と美しい景観等を保全・活用する市土利用

- 希少性等の観点から優れた自然環境は、行為規制等により保護保全を図るとともに、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。
- 琵琶湖に関わる環境は、在来魚や流域生態系の保全を進める。
- 美しい集落や伝統・文化、魅力的な都市空間や水辺景観は次世代に継承する取り組みを推進する。

- 優れた自然資源を生かしたヘルスツーリズム等を推進し、観光をはじめとした地域産業を促進する。
- 市民や事業者が生活環境に負荷を与えない行為の普及を図る。
- 琵琶湖の水質汚濁を防止し、安全な水循環の維持を図る。
- 廃棄物による市土荒廃を防ぐため、4Rの推進や発生した廃棄物の適正処理等を行い公衆衛生の向上を図る。

(3)安全・安心を実現する市土利用

- 森林のもつ水源涵養機能等の向上により防災・減災対策を図るとともに、水害等に備えるための水インフラの維持管理に努める。
- 自然災害によるライフライン等の寸断等、二次災害を防止するため危険箇所の予防伐採に取り組む。
- 国土強靱化地域計画の推進を図るとともに、災害時における道路交通網や湖上輸送等の緊急輸送ネットワークの確保に向けた取り組みを推進する。
- 災害リスクの高い地域での開発行為は適切な誘導を行う。

(4)複合的な施策の推進

- 前記(1)から(3)の観点を複合的に組み合わせて施策の相乗効果を検討し、効果的な土地利用を推進する。

(5)多様な主体による市土管理

- 公的機関に加え、住民や団体等の多様な主体の連携・協働により市土の適正管理と有効利用を図る。

3. 土地利用転換の適正化 (P23)

①土地転換の基本方針

- 土地利用の転換は、復元の困難性等に留意し、周辺の土地利用の状況や自然的・社会的条件等を総合的に勘案して行う。
- 人口減少に伴う低・未利用地や空き家等が増加している状況を考慮し、これらの有効活用を促進する。

②大規模な土地利用転換

- 周辺地域を含めた事前調査を十分に行い、安全性の確保や周辺土地利用との調整を図りながら慎重に行う。

③農地の利用転換

- 優良農地の確保のため無秩序な転用は抑制することを基本とし、転用が可能な農地は地域の活性化や多様なニーズに応える土地利用のあり方を検討しながら、土地利用の調和を図る。

④森林の利用転換

- 生物多様性の維持、水源涵養機能等を重視しつつ、転換を行う場合は慎重な配慮のもとで行う。