

# 高島市国土利用計画



令和3年（2021年）4月

高島市

# 高島市国土利用計画

## 目次

はじめに.....	1
1.計画策定の趣旨.....	1
2.計画の位置づけ.....	1
3.計画の期間.....	1
第1章 市土の利用に関する基本構想.....	2
1.現状と課題.....	2
2.基本理念.....	5
3.基本方針.....	5
4.利用区分別の市土利用の基本方向.....	8
5.地域別の市土利用の基本方向.....	12
第2章 市土の利用区分ごとの規模の目標.....	15
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.....	17
1.基本的措置.....	17
2.基本方針に基づく具体的措置.....	18
3.土地利用転換の適正化.....	23
参考資料.....	24
1.利用区分ごとの定義及び把握方法.....	25
2.利用区分別面積の推移.....	27
3.土地利用現況図.....	28
4.用語解説.....	29

# はじめに

## 1. 計画策定の趣旨

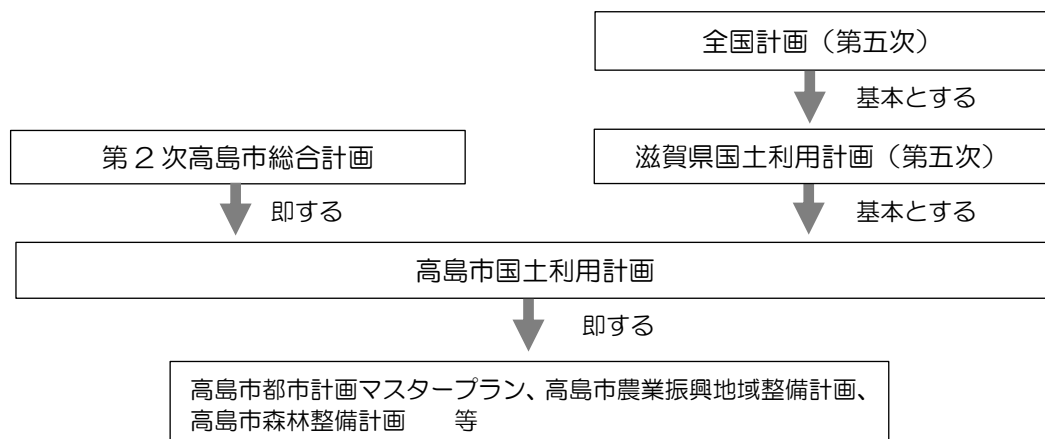
国土利用計画は、限りある本市の区域における土地（以下「市土」という。）を有効に利用するという観点から、これまでは、無秩序な開発に歯止めをかけるなど土地需要を量的に調整する役割が期待されてきました。このような役割は今後も必要であるものの、人口減少等により土地需要が減少する時代においては、市土を適切に管理し荒廃を防ぐなど、市土利用の質的向上を図る側面がより重要となってきています。

そのため、今後は人口減少時代において適切に市土を管理し、本市のもつ地域特性を十分生かしながら、計画的かつ均衡ある土地利用を図ることを目的として策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、全国計画及び県計画を基本とし、高島市総合計画との整合性を図りながら、市土の利用に関して必要な事項を定めるものであり、都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画、森林整備計画等の土地利用に関連する個別計画の上位計画として位置づけるものです。

本計画においては、市土の発展を見据えた適正な土地利用を促進するための基本的な考え方を示すとともに、農地、森林、宅地等の地目別区分に応じた規模の目標やその目標を達成するために必要な事項等を定めます。



## 3. 計画の期間

平成30年（2018年）を基準年次とし、令和12年（2030年）を目標年次とします。なお、社会・経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

# 第1章 市土の利用に関する基本構想

## 1. 現状と課題

### (1) 人口減少社会の到来

本市の人口は、平成12年（2000年）の5万5千人をピークに減少が続いており、将来人口推計によると、令和42年（2060年）には約2万4千人にまで減少することが予想されています。また、世代別人口構成では、令和27年（2045年）には、高齢者人口（65歳以上）が生産年齢人口（15歳～64歳）を上回ることが予想されており、こうした人口減少を背景にして、次のような市土に関する課題が生じています。

#### ① 空き家、空き地など低・未利用地の増加

近年、本市では空き家や空き地が目立っています。平成30年の住宅・土地統計調査における空き家率（二次的住宅等を含む）は21%となっており、滋賀県内他市と比較すると、本市が最も高くなっています。こうした空き家、空き地の多くは、市外の方の所有となっています。

令和元年度に実施した市民アンケート調査（以下「アンケート調査」）では、現状の土地利用について「空き家や低・未利用地が多い」、「まちの中心部に空き地や利用度の低い土地が目立つ」の割合が高くなっています。

このため、空き家・空き地等の適正な管理や活用に取り組む必要があります。

#### ② 農業従事者の減少による耕作放棄地の増加

市域の平野部には広大な農地があり、その約9割では場整備が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、耕作放棄地が増加しています。

アンケート調査では、現状の土地利用について「耕作の放棄された農地が目立つようになっている」の割合が高くなっています。

このため、農地については、耕作放棄地の発生防止などにより、適正な土地利用を行う必要があります。

#### ③ 林業従事者の不足による放置森林の増加

市域に広がる豊かな森林は、琵琶湖の水源であるとともに、貴重な景観資源となっています。市の陸地面積の約72%（琵琶湖を除く）を占める森林は、近年林業従事者の減少等により、放置森林が増加しています。

アンケート調査では、土地利用について「山間部の開発や森林管理の低下が環境に影響を及ぼしている」の割合が比較的高くなっています。

このため、森林がもつ多面的な機能を有効に発揮するため、適正な管理を行う必要があります。

## (2) 暮らしと経済を支える基盤づくり

### ① JR駅周辺市街地の空洞化

JR新旭駅や安曇川駅周辺では若者の転入があるものの、他の地域では人口の流出が進み、商業施設などの郊外移転により駅周辺市街地の魅力が低下しています。

アンケート調査では、駅周辺について「まちの顔となるにぎわい空間の創出を進める」、「定住を促進するため、住宅地や住環境の整備を進める」ことが求められています。

このため、各JR駅周辺では、生活に必要な生活サービス施設等の都市機能の充実を図り、居住環境の向上と併せて人口の集積を高める必要があります。

### ② 交通ネットワークの形成

市の南北軸である国道161号をはじめとする幹線道路は、市民生活や地域経済に不可欠なほか災害時の緊急避難道路となるものですが、その整備による交通ネットワークの形成が遅れています。

アンケート調査では、商業地について「商業地までの交通の利便性」や、道路については「市外（大津市、長浜市等）を結ぶ主要幹線道路の確保」、「市内の各地域を円滑に結ぶための幹線道路の確保」が求められています。

このため、幹線道路の整備促進によるネットワークの充実を図る必要があります。

### ③ 産業・経済の振興

本市の工場適地や工業用地は点在しており、未利用地が多く残存しています。

アンケート調査では、「工業用地は拡大せず、未利用地への企業の誘致に努める」、「郊外に工業団地を整備する」の割合が高くなっています。

このため、既存企業の振興や雇用の安定確保、本市の地域特性を生かした企業の誘致などに取り組む必要があります。

## (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

外来種の侵入や特定の野生鳥獣の生息数の増加等により、生物多様性の損失が続いており、土壌の劣化や水質悪化、植生の変化等を通じて、水源の涵養や市土保全など暮らしを支える自然の恵みに大きな影響を及ぼしています。

アンケート調査では、「環境や生態系を守るための積極的な保全」、「野鳥や魚、虫など生物の生息・生育環境の保全」が求められています。このため、生物多様性の損失を食い止め、良好な自然環境を未来へつないでいく必要があります。

### ② 自然環境や地域資源の活用

陸地面積の約72%を占める森林は、豊富な水を生み出し、木材生産の場に加えて、森がもつ癒しや心身の健康を求めて本市を訪れる来訪者が増加しています。

アンケート調査では、農地について「市民農園（小規模区画にて希望者に貸付）等に活用」、山・森林について「木材の積極的な利用を図る」、「自然観察やレクリエーションの場としての活用」が求められています。

このため、恵まれた自然環境や地域資源の活用によるレクリエーションや健康増進の場等を確保し、地域の活性化を図る必要があります。

### ③ 無秩序な開発の防止

本市は、15の全国百選や重要文化的景観に指定された3地域に加え、日本遺産の構成要素となる風光明媚で豊かな自然景観を有しています。

アンケート調査では、農地について「自然に親しむ場や景観保全」、湖・湖辺について「湖辺の景観保全」、都市計画区域外について「景観保全のための開発は規制すべきである」が求められています。

このため、無秩序な開発の未然防止により、地域固有の伝統や文化を継承しつつ、個性ある地域を創造する観点から景観保全等への配慮に努める必要があります。

## (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

平成25年の台風18号や平成30年の台風21号は、市内に甚大な被害をもたらしたほか、近年の異常気象により土砂災害や倒木等による大規模停電で集落の孤立も発生しています。さらに南海トラフ地震をはじめ、琵琶湖西岸断層帯や花折断層などを震源とする地震による直接的、間接的な被害も危惧されます。

「アンケート調査」では、湖・湖辺について「浸水、冠水及び侵食などの水害対策」が求められています。

このため、気候変動等による将来的な影響及び土地に潜在する災害リスクを考慮した適正な土地利用を誘導することにより、安全な地域社会の実現を目指す必要があります。

### ② 農地・森林の多面的機能の低下

山間部地域の傾斜地等は、土砂災害（特別）警戒区域、土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所）等に指定されており、土砂崩壊や土石流災害の危険性が高くなっています。また、農地や山林では、耕作放棄地や管理がされていない森林等が増加していることから、水源涵養等の多面的機能の低下により、災害発生リスクが高くなっています。

「アンケート調査」では、山・森林について「災害防止や水源地としての役割保全」が求められています。

このため、自然環境の保全に配慮しつつ、森林の多面的機能の維持や、耕作放棄地の発生防止などにより、自然の有する防災機能を活用する必要があります。

### ③ 社会資本の予防保全、事前防災の必要性

高度経済成長期に整備した道路施設（橋りょう・トンネル等）の老朽化が進んでおり、地震や豪雨等により、道路附属物の損傷や落橋等が懸念されます。

このため、更新問題が顕著になっている社会資本においては、計画的な老朽化対策や適切な維持管理を進めていく必要があります。

## 2. 基本理念

---

市土は、将来にわたる市民の限られた資源であり、生活や生産を通じた諸活動の共通の基盤となるものであり、その利用は、地域の発展や市民生活と深い関わりをもっています。

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

なお、本計画は、高島市総合計画に掲げた「水と緑 人のいきかう 高島市」の実現を、土地利用の視点から推進するためのものです。

## 3. 基本方針

---

本市の市土利用に関する課題に取り組むため、本計画は「(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」、「(2)自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用」、「(3)安全・安心を実現する市土利用」「(4)複合的な施策の推進」、「(5)多様な主体による市土管理」の5つの方針に基づき、市土の安全性を高め持続可能で豊かな市土を形成する利用を目指します。

### (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

人口減少社会においては、土地需要の減少により管理水準の低下が懸念されるため、地域の実情に応じた土地利用の規制・誘導を図るとともに、低・未利用地や空き家の利活用により土地利用の効率化を図ります。

森林、農地については、自然環境の保全に配慮しつつ、琵琶湖の水源となっている森林の多面的機能の維持・活用や、耕作放棄地の発生防止などにより、適正な土地利用を行います。

農地、森林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ますが、土地利用形態を元に戻すことは容易でないことから、生態系や水循環、周辺の住環境への影響、災害リスクを総合的に判断した上で、土地利用の転換は慎重な配慮のもとで計画的に行います。

また、土地の良好な管理は、所有者の責務であるものの、所有者の所在把握が難しい場合には、関係法令等の活用により、所有者以外の者による管理・利用を促進する方策を検討します。

#### ② くらしと経済を支える基盤づくり

市街地については、都市機能を集積し、安心して暮らせる生活圏の形成を図るとともに、市街地から離れた地域については、現在の生活水準を維持するため、地域コミュニティの強化や、農地、森林の保全のあり方を検討するとともに、地域間を公共交通ネットワークで有機的に結ぶこと等により、快適なくらしを実現する土地利用を図ります。

商工業については、安定的な雇用確保に向け、既存企業の事業拡充による用地拡張や本市の資源を活用した新たな企業の誘致を図るとともに、農業については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保しながら、担い手の確保と育成に努めます。

道路については、人やモノの流れが大きく変わる中で、周辺地域との連携の深化が市内産業の発展や市民生活の向上につながることから、京阪神と北陸を結ぶ国道161号等の幹線道路の整備を促進するとともに、地域の公共交通を地域自らが支える持続可能な交通体系の構築に努めます。

### ③ すべての人に配慮した快適な生活環境の創造

すべての市民が豊かさを実感できる市土利用を築くため、高齢者や障がい者など日常生活または社会生活における行動に制限を受ける人にとっての障壁を取り除くとともに、一人ひとりの多様性を理解し、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に基づき、安心して生活できる生活環境の整備を進めます。

## (2) 自然環境と美しい景観等を保全・活用する市土利用

生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を図り、持続可能で豊かなくらしを実現する市土利用を進めます。また、自然環境・景観等に影響を及ぼすおそれがある無秩序な転用は抑制することを基本としながら、本市がもつ豊かな自然環境を活用した新たな価値の創造を高める土地利用を進めます。

琵琶湖（周縁内湖等）に関わる環境については、湖辺の形態の変化などに伴う環境変化に加え、水草や外来水生植物の大量繁茂、外来魚の繁殖、カワウによる食害などの課題が顕在化しているため、在来魚の保護や琵琶湖流域生態系の保全・再生や人々のくらしとの関わりの再生を進めます。

地球温暖化等を防止する観点から、低炭素社会の実現を目指し、市民生活や産業活動を支えるエネルギーの安定的な確保や、安全で永続的に利用できる再生可能エネルギーの導入促進を図るとともに、導入した再生可能エネルギーを防災や地域活性化、産業振興につなげます。また、ごみの発生抑制及び再使用の取り組みを強化するとともに、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します。

これまで人と自然の関わりの中で育まれてきた歴史的・文化的景観については、地域特性に応じた景観施策を推進しながら、次世代に継承していきます。

## (3) 安全・安心を実現する市土利用

自然災害の脅威から市民を守り、安全・安心な土地利用を図るため、大規模災害時においても、被害を最小化し、すみやかに復旧・復興できる市土の構築に向けた取り組みを進めます。また、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や、より安全な地域への居住の誘導など、安全を優先した市土利用を進めます。

社会資本の計画的な維持管理や自然環境が有する防災・減災機能を活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進めます。

災害時におけるライフラインの断絶等を未然に防ぐ取り組みを講じつつ、迂回ルート<sup>①</sup>の整備、湖上輸送等の緊急輸送ネットワークの確保を併せて進め、孤立集落の発生



を防止する取り組みを推進します。

#### **(4) 複合的な施策の推進**

将来にわたって人口減少や厳しい財政運営が続く中で、これまでと同様の労力や費用を投じた維持管理が困難となることが予想されます。このため、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優先的に進めることで、土地の利用価値を高め、人口減少社会においても安心して暮らせる市土の管理を行います。

#### **(5) 多様な主体による市土管理**

市土管理の取り組みは、国・県が示す広域的な方針とともに、各地域を取り巻く状況を踏まえ、地域との調整を図りながら進めることを基本とします。そのため、今後の急激な人口減少社会の中で市民一人ひとりが市土に関心をもち、市民や土地所有者等地域のさまざま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、地域主体の取り組みを推進します。

また、市土管理については、地域主体の取り組みを基本としつつ、行政による管理と併せ、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事業参画を進めます。

## 4. 利用区分別の市土利用の基本方向

---

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

### ① 農地

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

### ② 森林・原野等

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

### ③ 水面・河川・水路

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

### ④ 道路

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

### ⑤ 住宅地

- 住宅地については、人口減少社会に対応し、秩序ある市街地形成や豊かな住環境の実現の観点から、住宅周辺の生活関連施設の維持管理を計画的に進めながら、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境を形成します。その際、地域の状況を踏まえつつ、都市の集約化に向けてＪＲ駅周辺地域などにおいて、都市機能の充実を図ります。
- 中山間地域では、集落機能（生活扶助機能、生産補完機能、資源管理機能）の維持・向上を図るため、地域資源の効果的な活用やＪＲ駅周辺とを結ぶ地域公共交通ネットワークの確保等により、必要な機能を楽しむ仕組みづくりに努めます。また、災害リスクの高い地域における住宅地の整備を適切に制限すること基本とします。

- 将来的に世帯数が減少に転じると見込まれるため、市街地において、景観に配慮した土地利用の高度化、低・未利用地の有効利用及び住宅ストックの有効活用を優先することにより、土地利用の適正化を図ります。
- 歴史的まちなみとの調和や環境負荷の低減、子どもや妊産婦、障がい者、高齢者など誰もが住みよい、くらしやすい地域を目指すユニバーサルデザインのまちづくりにも配慮します。

## ⑥ 工業用地

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

## ⑦ その他の宅地（店舗・事務所用地等）

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

## ⑧ その他

### ア 公共用地等

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

### イ 低・未利用地（雑種地等）

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

## ウ 湖辺域

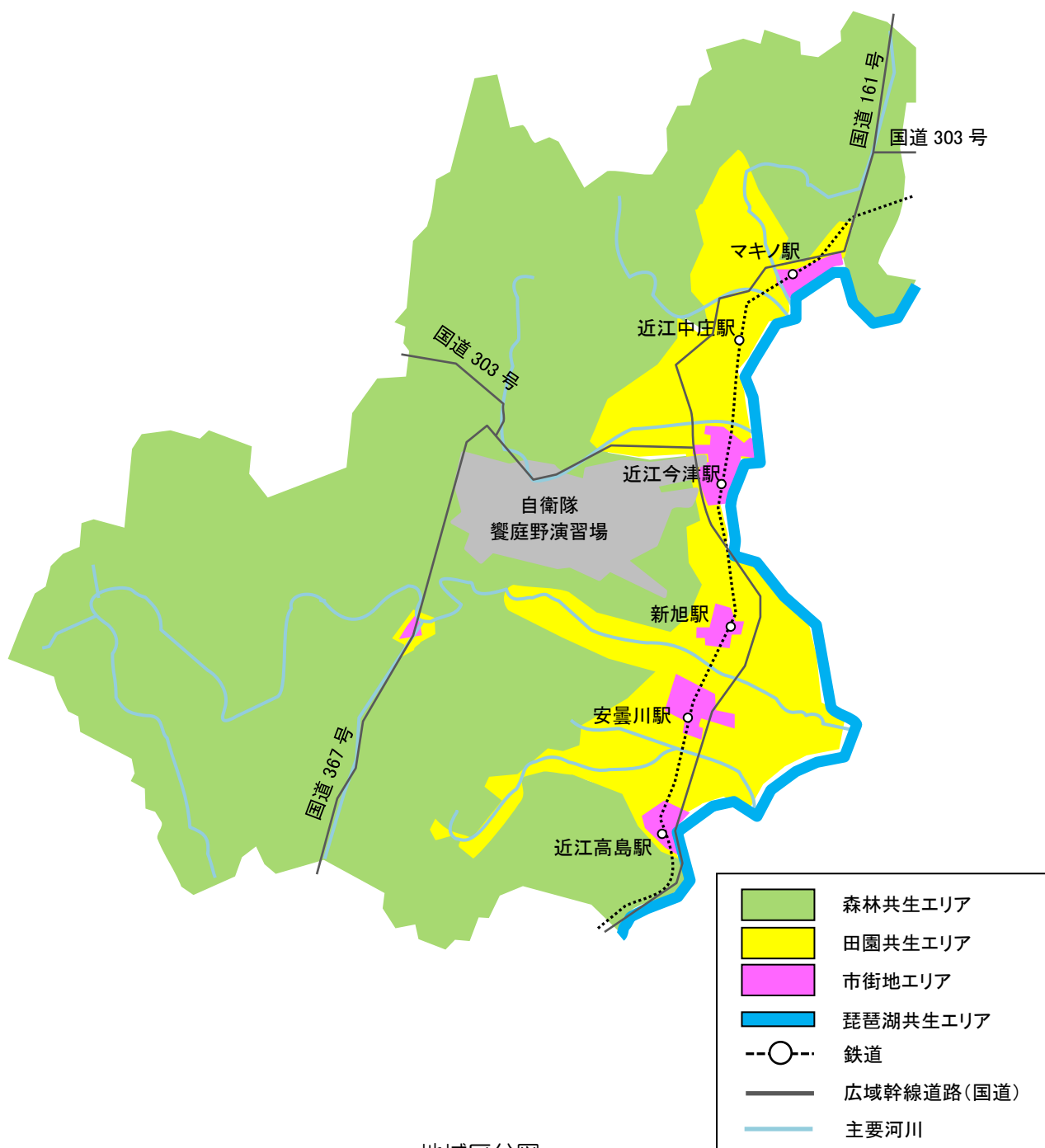
- 琵琶湖の湖辺域は、琵琶湖と一体の景観を形成しており、また、ヨシ原や内湖等は、水域と陸域との遷移帯として生物の生息・生育地となっているため、琵琶湖の水質浄化の観点からも保全に努めます。
- 水産業、観光・レクリエーション等各種利用への多様な期待もあることから、琵琶湖の保全の重要性を踏まえた上で、水域と陸域との一体性に配慮しつつ、調和のある土地利用を図ります。
- 湖辺において貴重なものとなっている自然湖岸、内湖等の自然地の保全・再生を図るとともに、それと調和した緑地の適切な維持管理、整備等を進めます。
- 緊急輸送ネットワークの確保の観点から、湖上輸送ルートの創出など、防災に資する活用を図り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

## 5. 地域別の市土地利用の基本方向

### (1) 地域区分

市土の利用にあたっては、各地域の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す。

このことから、代表的な土地類型として、森林共生エリア、田園共生エリア、市街地エリア、琵琶湖共生エリアの4エリアを位置づけます。



地域区分図

## (2) 地域別の基本方向

### ① 森林共生エリア（自然と集落が共生する地域）

#### ア 自然環境の保全

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

#### イ 森林の活用

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

### ② 田園共生エリア（農地と集落が共生する地域）

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

### ③ 市街地エリア（中心市街地とその他周辺の地域）

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

### ④ 琵琶湖共生エリア（生活、観光面で琵琶湖岸と共生する地域）

- 水辺の景観を形成する重要な要素である琵琶湖岸の松並木やヨシ原、砂浜などは、これらの保全に努めるとともに、開発等については、生活環境や景観の保全を優先しつつ、地域の活性化や多様なニーズに応え得る土地利用のあり方を検討し、慎重な配慮のもと行います。
- 生態系や水質浄化の上でも重要な役割をもつ空間である琵琶湖岸の内湖等は、保全・再生に努めます。
- 漁業や環境保全との調整を図りながら、水や水辺の植生や生態系とのふれあい空間、レクリエーションなどの場としての活用を図ります。
- 琵琶湖と共生する暮らしの中で受け継がれてきた良好な集落環境を保全します。



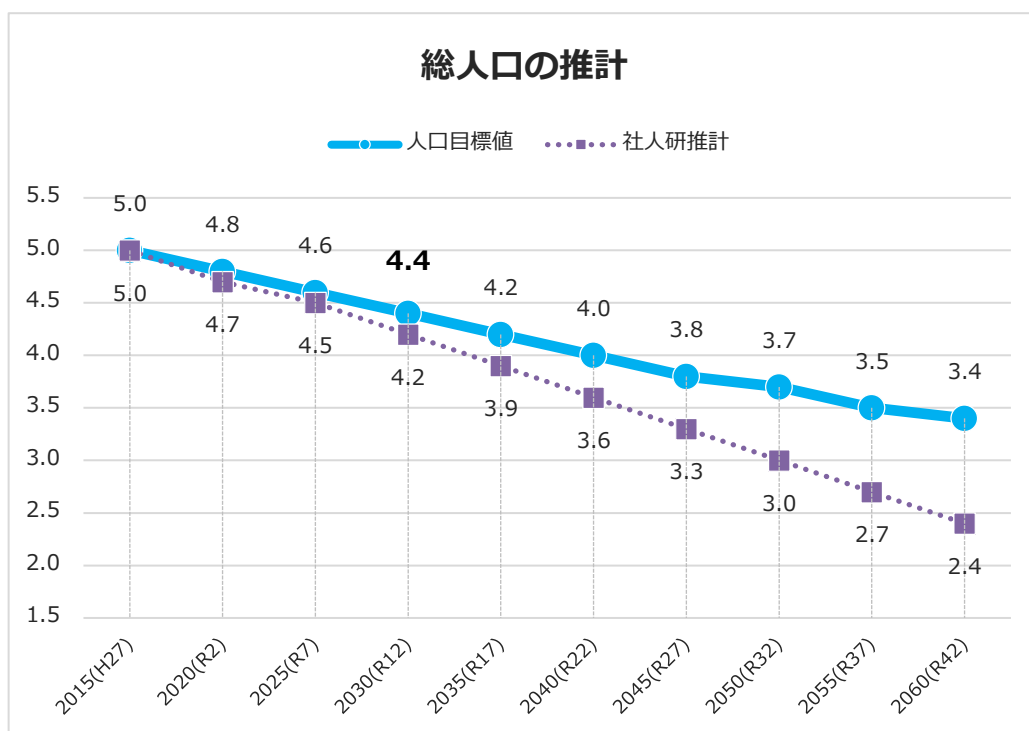
## 第2章 市土の利用区分ごとの規模の目標

### (1) 目標年次

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

### (2) 目標年次における想定人口

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



(出典：第2期高島市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

### (3) 市土の利用区分

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

### (4) 利用区分ごと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、過去 10 年間の利用区分別面積の推移をもとに、本計画の基本方針を踏まえて、計画期間中の利用区分別の土地面積を推計して設定します。

### (5) 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。

農地	生産の場としての優良農地の確保や多面的機能の維持・発展の観点から土地利用転換を一定抑制しつつ、地域の活性化や多様なニーズに応える土地利用調整を図るものとし、5,037ha程度とします。
森林	木材生産に加え、水源涵養などの多面的機能の維持等を考慮し土地利用転換を一定抑制しつつ、多様なニーズに応える土地利用調整を図るものとし、37,002ha程度とします。
原野等	基準年の統計上の数値から655ha（維持）とします。
水面・河川・水路	現状を維持し、必要な機能充実を図るものとし、19,434ha（うち琵琶湖面積18,193ha）程度とします。
道路	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必要な用地を確保するものとし、1,363ha程度とします。
宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地については、人口減少はみられるものの良好な居住環境形成による誘導等により、土地利用調整を図るものとして、956ha程度とします。</li> <li>工業用地については、市内経済の安定的発展を図るための必要な誘導等により、土地利用調整を図るものとし、137ha程度とします。</li> <li>その他の宅地については、市内経済の安定的発展を図るための必要な誘導等により、土地利用調整を図るものとし、571ha程度とします。</li> </ul>
その他	宅地等への土地利用転換による調整を図るものとし、1,795ha程度とします。

### 1. 基本的措置

#### (1) 土地利用関連法令等の適切な運用

市土の利用は本計画を基本とし、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、並びに滋賀県計画等土地利用に関する計画による土地利用の計画的な調整を通じ、適正な土地利用の確保と市土資源の適正な管理を図ります。

また、地価の安定及び遊休土地等低・未利用地の有効かつ適正な利用を推進するための諸施策を展開します。

#### (2) 市土に関する調査の推進

市土の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と連携するとともに、その総合的な利用を図ります。

特に、地籍調査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することから、地籍整備計画に基づき進めます。また、土地利用の実態及び動向を的確に把握して、適正な土地利用行政の推進に寄与するため、土地利用に関連する調査の計画的な実施を促進します。

#### (3) 県との連携

適切かつ潤いのある市土利用の実現を図るため、県と土地利用に関する現状と課題、基本方針等を共有した上で、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ります。

#### (4) 計画の効果的な推進

計画の推進等に当たっては、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課題を把握し、各地域の特性を踏まえつつ、自然環境や生活環境、生産基盤等の総合的な調整を進めることにより、地域の均衡ある発展を図ります。

## 2. 基本方針に基づく具体的措置

---

### (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

###### ア スポンジ化（空き家、低・未利用地）対策

- 低・未利用地を活用した移住定住施策（高島市空き家紹介システムなど）による空き家の発生予防と低・未利用地の適正管理を推進します。
- 市街地における空き家、空き地等の低・未利用地については、住宅地や商業の事業用地等としての利用を積極的に図ります。

###### イ 持続可能な農地の管理

- 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに、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地の集積・集約を推進します。
- 新たな地域コミュニティの取り組みにより、農村集落機能の維持を図るとともに、地域で支える活動により農地や水路の保全活動を推進します。
- 耕作条件不利農地については、担い手対策、農地集積対策、条件不利地対策や鳥獣害被害対策等を通じて、耕作放棄地の発生防止を図ります。

###### ウ 持続可能な森林の管理

- 森林のもつ市土の保全と安全性を確保するため、境界の明確化等の取り組みや森林経営管理法に基づく森林の適切な整備及び保全を進めます。
- 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、施業集約化や高規格路網の整備及び高性能林業機械の導入を行うとともに、伐採、搬出、利用等を計画的に進める体制の整備を図り、森林保全に努めます。

###### エ 円滑な土地の利活用に向けた方策

- 将来にわたり所有者の所在の把握が難しい土地が増加することが予想され、土地の円滑な利活用に支障をきたすおそれがあるため、そうした土地の把握に努め、増加の防止や円滑な利活用等に向けた方策について、関係法令に基づき、総合的な対策を検討します。

##### ② くらしと経済を支える基盤づくり

###### ア 持続可能な都市の形成

- J R 駅周辺に形成されてきた市街地等においては、これらの個性を活かし、拠点と周辺地域を交通ネットワークで有機的に連携することにより、持続可能な都市の実現を図ります。

- J R 駅周辺の活性化と土地利用の実行によるにぎわいある快適な居住環境の整備を推進します。
- 快適な居住環境を形成するため、商工業施設の適切な配置誘導や周辺緑化、緩衝緑地の設置等、住宅地、農用地、商業、工業等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を行い、周辺環境との調和を図ります。

#### イ 企業誘致、経済活動の活性化

- 企業立地に向けては、公共や民間等の幅広い分野の参画により、官民遊休地（低・未利用地）等の活用を促進し、企業適地の確保に向けた取り組みを推進します。
- 商工業については、生活サービス機能の維持・充実や安定的な雇用確保に向け、既存企業の事業拡充による用地拡張や本市の資源を活用した新たな企業の誘致を図る等、地域住民の意向や景観等に配慮しながら、必要な施策を進めます。
- アフターコロナにおける企業の働き方の変化に対応して空き家や空き施設、低・未利用地を活用したサテライトオフィス等の誘致を推進し、定住人口や地域と深い関わりをもつ関係人口の増加を目指します。

#### ウ 交通ネットワークの充実

- 市内産業の活性化と地域間交流促進のため、京阪神と北陸を結ぶ国道 161 号等の基幹道路の整備促進と社会インフラの計画的維持管理を推進します。
- コミュニティバスの運行等、地域の特性に応じた交通ネットワークの充実を推進します。

### ③ すべての人に配慮した快適な生活環境の創造

#### ア ユニバーサルデザイン化の推進

- すべての人が安全で快適な住生活を営めるようにするため、「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」等の普及啓発を進め、住宅及び市街地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します。

## (2) 自然環境と美しい景観等を保全・活用する市土利用

#### ア 自然環境の維持・形成

- 豊かな自然及び生息・生育、自然景観、希少性等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・保全を図ります。
- 二次的自然（水田、ため池等）については、適切な農林水産業活動の仕組みづくり、必要な施設の整備等を通じて自然環境の維持・形成を図ります。
- 市土には希少種等を含む、さまざまな野生生物が生息・生育していることを踏まえ、自然環境だけでなく、農地等においても生態系に配慮した土地利用を推進します。

#### イ 生態系ネットワークの形成

- 琵琶湖（周縁内湖等）に関わる環境については、在来魚の保護や琵琶湖流域生態系の保全を進めます。

- 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、各主体間・施策間の連携を促進し、「森～里～湖」のつながりを生態系とくらしの両面から保全します。

## ウ 自然資源の保全・活用

- 人と自然との関わりの中で育まれてきた伝統や文化、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、個性ある地域の創生を進めます。
- 優れた自然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ます。このため、これらの自然資源を活かしたヘルスツーリズム（森林セラピー、クアオルト健康ウォーキング等）、スポーツツーリズム（トレッキング等）を推進し、観光をはじめとした地域産業を促進します。
- 美しい景観を有している湖辺は、その景観を活かしたリゾートエリアとしての新たな利用価値を創出します。

## エ 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再生可能エネルギーの導入を促進します。一方、太陽光発電設備の急激な増加に伴う景観や自然環境、災害防止等への影響にも配慮した土地利用を図るため、開発指導要綱に基づき、適正な土地利用を図ります。

## オ 生活環境の保全

- 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等の対策及び市民や事業者が生活環境等に負荷を与えない行動の普及を図ることにより、市民の健康の保護及び生活環境の保全を推進します。
- 琵琶湖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、下水道等による生活排水対策、農業用排水施設の適正な管理等により、安全な水循環の維持または回復を図ります。

## カ 循環型社会の形成

- 廃棄物による市土荒廃を防ぐ観点から、ごみの発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再資源化（リサイクル）、発生回避（リフューズ）を一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正処理を行い、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ります。

## キ 景観の保全・再生

- 良好な市土景観の形成を図るため、四季折々の自然景観や自然と融合した農村集落とともに、ふるさとの景観の保全・再生を図ります。

### (3) 安全・安心を実現する市土地利用

#### ア 自然環境が有する防災・減災対策

- 森林の適切な間伐等の施業を推進するとともに、水源林の保全に努め、保安林の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ことにより、森林のもつ水源涵養機能等の多面的な機能の向上を図ります。
- 渇水や水害等に備えるためにも、水利用の合理化、水防災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、水道施設、下水道施設等）の適切かつ計画的な維持管理・更新に努めます。

#### イ ライフライン等の安全性の強化

- 自然災害時における幹線道路沿いの倒木は、道路の遮断、電気・通信などのライフライン寸断、孤立集落発生等の二次災害の要因となることから、危険個所の予防伐採に取り組みます。

#### ウ 災害の未然防止

- 安全・安心は、すべ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、市土地利用において、大規模災害時においても、被害を最小化し、すみやかに復旧・復興できる市土の構築に向けた「高島市国土強靱化地域計画」に基づく取り組みを進めていきます。
- 自然災害や原子力災害の発生時の交通ネットワークとして、迂回ルートの整備、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します。
- 県等関係機関と連携の上、地域の特性に応じた総合的な流域治水の推進や河川堤防等の市土保全施設の整備と維持管理の推進等を通じ、市土を自然災害から守るとともに、市民の生命及び安全性の確保を図ります。
- 災害リスクの高い地域における住宅地の整備や住宅地以外の開発行為等について、適切な誘導を行います。
- 市街地における安全性を確保するため、災害時に備えた交通網の整備、公園緑地やオープンスペースの確保等に加え、災害時に活動できる人材の育成・組織体制の整備等を通して自助・共助・公助による地域防災力の強化を図り、適正かつ計画的な土地利用を図ります。

#### エ 防災情報の発信

- 防災マップ等により、災害リスクについての情報発信を積極的に行います。

#### オ 社会資本の計画的な維持管理

- 道路施設をはじめ、上下水道施設、農業水利施設、その他の公共施設など、老朽化が進む社会インフラの計画的な維持管理を進めます。

#### **(4) 複合的な施策の推進**

- 市土利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用を図るためには、前記（1）から（3）に掲げた具体的措置を個々に推進するだけでなく、複合的に組み合わせることで財政面や効果的な土地利用の観点で相乗的な効果を生み出すことに留意する必要があります。そのため、具体的措置の推進にあたっては、土地利用施策に係る市関係部局や関係機関が連携し、土地利用に関する施策の必要性や効果等を検証し、必要に応じて見直しを行うなど、効果的な施策の推進を図ります。

#### **(5) 多様な主体による市土管理**

- 市土の適正な管理・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り組みを推進します。国、県及び市による公的な役割に加え、地域住民、企業、NPO、行政、住民自治協議会、地域外の住民等が、森林づくり活動、河川・湖沼環境の保全活動、農地の保全管理活動等に参画することを促進し、多様な主体の連携・協働による市土の適正な管理・有効利用の取り組みを推進します。



### 3. 土地利用転換の適正化

---

#### ① 土地転換の基本方針

- 土地利用の転換にあたっては、復元の困難性や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います。また、転換途上の場合であっても、これらの条件の変化を勘案する必要があるときは、すみやかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。
- 人口減少に伴い、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促進します。
- 保安林、砂防指定地、河川保全区域等土地の利用を規制する区域については、土地利用に関する規制の適切な運用を図ることにより、適正かつ計画的な土地利用を図ります。

#### ② 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環境影響評価や開発に伴う雨水等の治水対策を十分に講じる等、安全性の確保や自然環境の保全、公共・公益施設の整備状況等に配慮し、周辺土地利用との調整を図るなど、慎重に行うものとします。
- 地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、市の基本構想等、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ります。

#### ③ 農地の利用転換

- 優良農地の確保のため無秩序な転用を抑制することを基本とし、食料の安定供給の確保、農業経営の安定及び地域農業に及ぼす影響に留意し、田園地帯として優れた景観を形成している点にも十分な配慮を行います。
- 転換が可能な農地については、地域の活性化や多様なニーズに応え得る土地利用のあり方を検討しながら、必要な土地利用のまとまりを確保すること等により、農地や宅地等相互の土地利用の調和を図ります。

#### ④ 森林の利用転換

- 持続可能な森林管理に留意しつつ、山地災害の防止、保健休養、生物多様性の維持、希少種の保護、水源涵養機能等、多面的機能の低下を防止することを重視し、転換は慎重な配慮のもとで行います。

## 參考資料

---

## 1.利用区分ごとの定義及び把握方法

地目区分	定義	把握方法
農地	農地法第2条第1項に定める農地で、耕作の目的に供される土地であって畦畔を含む。 1) 田 2) 畑	田と畑の合計である。 「耕地及び作付面積統計」(農林水産省統計部)の耕地面積のうち「田」・「畑」の面積である。
森林	森林法第2条第1項に定める森林であって、林道面積は含まない。	国有林と民有林の合計である。
国有林	ア. 林野庁所管国有林 森林法第2条第3項に規定する国有林のうち、林野庁が所管する森林 イ. その他省庁所管国有林 森林法第2条第3項に規定する国有林のうち、林野庁所管以外の森林	林野庁所管国有林面積(官行造林地の面積を含む。)から国有林道面積を差し引いたものである。(滋賀森林管理署) 「世界農林業センサス林業調査報告書」の現況森林面積の林野庁以外の官庁の面積である。(農林水産省統計部)
民有林	森林法第2条第1項に定める森林であって、同法同条第3項に定める民有林	地域森林計画対象民有林に同対象外民有林を加えた面積である。(県森林政策課)
原野等	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(林野庁所管分に限る)を除いた面積の合計である。	「世界農林業センサス林業調査報告書」(農林水産省統計部)の森林以外の草生地から林野庁所管の森林以外の草生地を除いたものに、「国有林野事業統計書」(林野庁)の国有林野貸付使用地の採草放牧地を加えた面積である。
水面、河川、水路	—	水面、河川及び水路の合計である。
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	① 天然湖沼(面積0.1k㎡以上)1k㎡以上については、「全国都道府県市区町村別面積調」(国土地理院)による。 0.1~0.99k㎡のものについては、「自然環境保全基礎調査」(環境省)による。 ② 人造湖(堤高15m以上) 「ダム年鑑」((財)日本ダム協会)による。 ③ ため池(堤高15m未満)「国土利用計画基礎資料」(昭和51年12月県土地対策課発行)の昭和50年数値を基礎として各市町村の調査による。
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条に定める準用河川の同法第6条に定める河川区域	・一級河川については、「国土利用計画基礎資料」(昭和51年12月県土地対策課発行)の昭和50年数値を基礎として県の調査による。 ・準用河川については各市町村の調査による。
水路	農業用排水路	水路面積は以下の算式により、水田面積に水路率を乗じて求めた。 水路面積 = (整備済水田面積 × 整備済水田の水路率) + (未整備水田面積 × 未整備水田の水路率)
道路	一般道路、農道及び林道の合計である。 車道部(車道、中央帯、路肩)、歩道部、自転車道部及び法面等からなる。	—

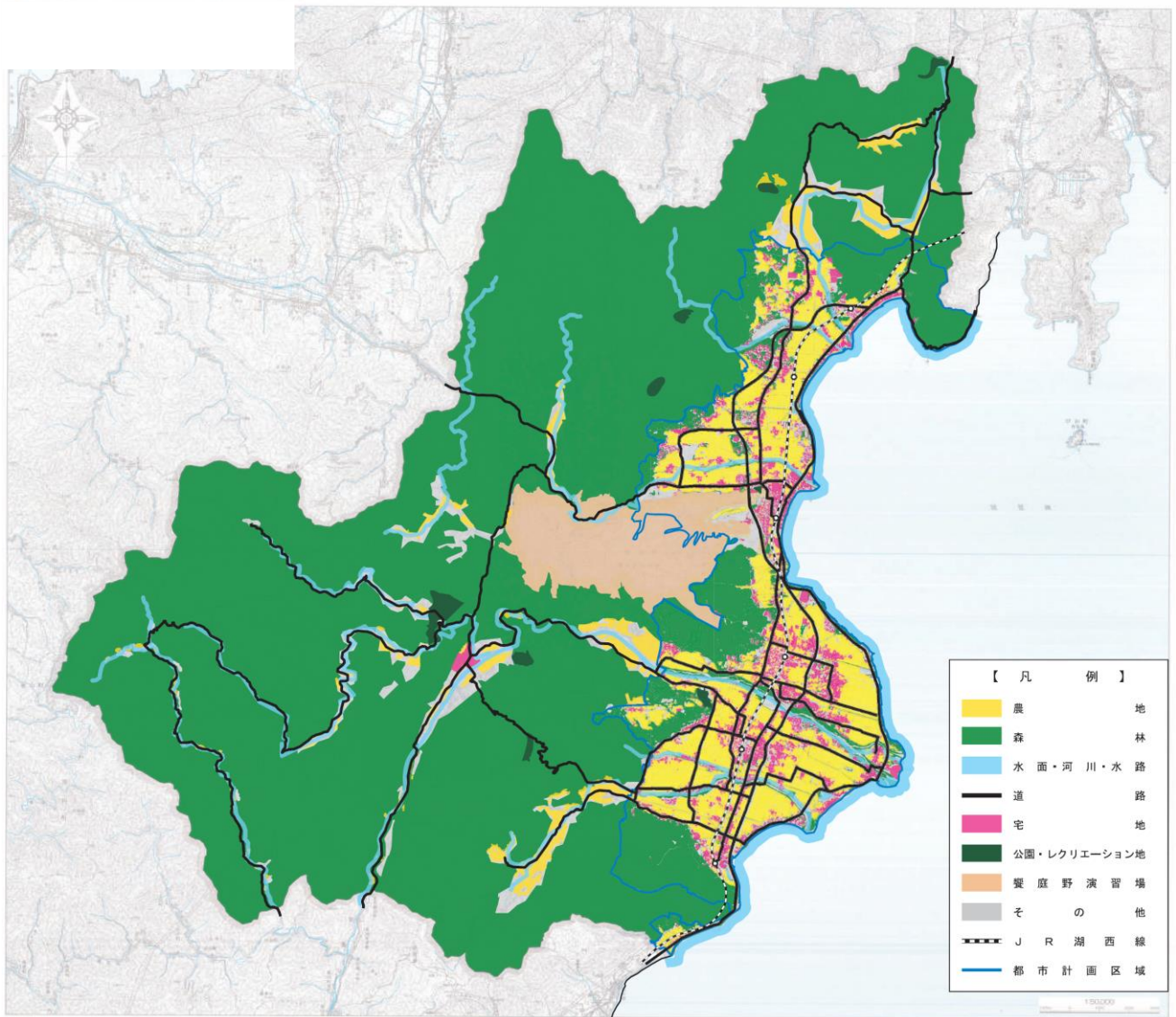
地目区分	定義	把握方法
一般道路	道路法第2条第1項に定める道路	・高速自動車国道については、西日本高速道路(株)、中日本高速道路(株)の資料による。
		・一般国道、県道及び市町村道については「道路統計年報」(国土交通省道路局)の道路敷面積
農道	圃場内農道及び圃場外農道	農道面積は以下の算式による。 農道面積 = (整備済水田面積 × 整備済水田の農道率) + (未整備水田面積 × 未整備水田の農道率) + (整備済畑面積 × 整備済畑の農道率) + (未整備畑面積 × 未整備畑の農道率)
林道	国有林林道及び民有林林道	林道のうち、国有林林道延長(滋賀森林管理署)及び民有林林道延長「滋賀県森林・林業統計要覧」(森林政策課)に一定幅員(8m)を乗じて算出する。
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である。	住宅地、工業用地、その他の宅地の合計である。
住宅地	「固定資産の価値等の概要調書」の評価総地積の住宅用地と非課税地積のうち、都道府県営住宅用地、市町村営住宅用地及び公務員住宅用地を加えたもの。	① 評価総地積の住宅地 「固定資産の価格等の概要調書」(県税政課)の数値に住宅地の村落地区補正量を加えたもの 宅地の村落地区補正量に補正係数(0.7)を乗じた。
		② 公営住宅地 「滋賀県公有財産表」(県財政課)及び市町村調査による。
		③ 公務員住宅地 「滋賀県公有財産表」(県財政課)及び大津財務事務所、市町村調査による。
工業用地	「工業統計表(用地・用水編)」にいう「事業所敷地面積」を従業員4人以上の事業所敷地面積に補正したもの。	① 従業員30人以上の規模の事業所については、「工業統計調査結果報告書」(県統計課)の敷地面積。 ② 従業員4人以上29人以下の事業所については同報告書を基に次の算式により算定した。 4人～29人の事業所面積 = 30人以上の事業所面積 × 10人～29人の製造品等出荷額 ÷ 30人以上の製造品等出荷額
その他の宅地	住宅地、工業用地のいずれにも該当しない宅地	宅地面積から住宅地面積と工業用地面積を除いたものである。事務所、商業施設、公共用地、分譲地等が含まれる。
その他	市土面積から「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。	市土面積から「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。学校、耕作放棄地、雑種地等が含まれる。
総土地面積	国土交通省国土地理院公表の数値	「全国都道府県市区町村別面積調」(国土地理院)による。平成26年面積調は、平成25年までの面積調における測定方法を変更して実施している。

## 2.利用区分別面積の推移

(単位：ha)

利用区分	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	平成29年	平成30年
農地	5,182	5,172	5,172	5,161	5,151	5,151	5,140	5,140	5,129	5,119	5,097
森林	37,024	37,023	37,018	37,018	37,018	37,018	37,016	37,015	37,015	37,015	37,012
国有林	4,650	4,650	4,647	4,647	4,647	4,647	4,646	4,646	4,646	4,646	4,645
民有林	32,374	32,373	32,371	32,371	32,371	32,371	32,370	32,369	32,369	32,369	32,367
原野等	666	666	655	655	655	655	655	655	655	655	655
水面・河川・水路	19,383	19,384	19,384	19,385	19,384	19,384	19,420	19,427	19,428	19,431	19,432
水面	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,220	18,249	18,249	18,249	18,249	18,249
河川	892	893	893	894	894	894	901	908	909	913	914
水路	271	271	271	271	270	270	270	270	270	269	269
道路	1,311	1,314	1,315	1,320	1,327	1,330	1,330	1,330	1,335	1,338	1,341
一般道路	920	923	924	932	939	942	942	942	947	950	953
農道	270	270	270	269	269	269	269	269	269	269	269
林道	121	121	121	119	119	119	119	119	119	119	119
宅地	1,511	1,525	1,532	1,539	1,558	1,573	1,573	1,575	1,576	1,579	1,585
住宅地	851	854	861	868	869	878	883	887	889	894	897
工業用地	105	113	117	110	108	115	117	117	117	121	121
その他の宅地	555	558	554	561	581	580	573	571	570	564	567
その他	1,869	1,862	1,870	1,868	1,853	1,835	1,817	1,809	1,813	1,813	1,828
饗庭野演習場	2,354	2,354	2,354	2,354	2,354	2,354	2,354	2,354	2,354	2,355	2,355
合計	69,300	69,300	69,300	69,300	69,300	69,300	69,305	69,305	69,305	69,305	69,305

### 3.土地利用現況図



## 4.用語解説

あ行	
空き家紹介システム	売却または賃借を希望する空き家の所有者から空き家に関する情報を集め、移住希望者の住宅として、空き家の情報を提供する高島市の取り組み
一般道路	道路法に基づく道路のこと。農道、林道、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。
オープンスペース	建築物のない空間をいう。特に都市公園や緑地等を指すことが多い。
温室効果ガス	大気を構成する気体であって、赤外線を吸収し再放出する気体のこと。「地球温暖化対策の推進に関する法律」では、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、ハイドロフルオロカーボン、パーフルオロカーボン、六フッ化硫黄、三フッ化窒素の7種類が対象となっている。
温室効果ガス吸収源対策	健全な森林整備等による森林吸収源対策、都市緑化の推進等の都市における吸収源対策等による温室効果ガスの吸収量を確保するための対策のこと。
か行	
開発行為	主として、建築物の建築、工作物の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいう。
外来種	人間の活動に伴って、それまで生息していなかった場所に持ち込まれた動植物等のこと。
通い耕作	居住する集落外あるいは地域外にある農地へ通って耕作する営農形態のこと。
関係人口	特定の地域に継続的に多様な形でかかわる人のことを指す。観光以上移住未満と例えられる。
基準年次	計画の基礎となる年次であり、計画策定時においてさまざまな実績値を網羅的に把握できる直近の年次
クアオルト	地域の自然環境や温泉を活用する運動療法を主にして、医療ではなく、住民の健康づくりや予防を推進するもの。
原野等	人の手が加えられずに長年雑草や灌木類が生えるままの状態に放置されている土地及び家畜のための採草地及び放牧地
公園緑地	都市の健全な発達と住民の心身の健康の保持増進など、健康で文化的な都市生活を確保するための土地である。
公共・公益施設	電気、ガス、水道、下水道、電話等の施設をいう。
工業用地	一般には、工業生産を行うための土地をいう。
厚生福祉施設	病院、保健所、福祉事務所など市民の健康で幸福な生活に資する施設をいう。
交通施設	道路、鉄道、港湾など、交通の用に供される施設。ただし、国土利用計画の「その他」の利用区分で用いられる場合は道路を含まない。
湖辺域	琵琶湖湖岸の陸域と琵琶湖域を一体として捉えた範囲
国土強靱化地域計画	「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」に基づき、どのような大規模自然災害等が起こっても機能不全に陥らず、いつまでも元気であり続ける「強靱な地域」をつくりあげるための計画のこと。
国土調査	「国土調査法」に基づく調査であり、本調査により得られる成果は、土地利用計画の策定や公共事業を推進する際の基礎資料としても用いられている。

さ行	
再生可能エネルギー	永続的に利用することができるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどをエネルギー源として利用することを指す。
里山	自然地域と都市地域の間位置し、さまざまな人間の働きかけを通じて環境が形成されてきた地域であり、集落を取り巻く二次林と、それらと混在する農地、ため池、草原等で構成される地域概念
サテライトオフィス	オフィスと自宅の中継地となるような場所に設置された小さな分散型オフィス
自然的土地利用	国土利用計画においては、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川、海浜などの土地利用を指す。都市的土地利用、農林業的土地利用以外の土地利用のこと。
市土資源	土地、水、自然等をいう。地表面そのものまたは地表面に展開し、人間にとってさまざまな価値をもたらす素材である。
市土の利用区分	国土利用計画では、農地、森林、宅地等の地目別区分及びその他（公用・公共用施設用地、低・未利用地、湖辺域）の区分をいう。
市土保全	急傾斜地の崩壊や土砂流失、地すべり、洪水による侵食、堆積、湖岸侵食、公害など、土地形状の変化を抑制または停止させることをいう。
市土保全施設	治山施設、治水施設、砂防施設、急傾斜地崩壊対策施設、下水道施設等をいう。
市土利用	土地、水、自然という側面から見て、市土を利用することをいう。
社会インフラ	経済活動を支える基盤。道路、港湾、上下水道や電気・ガス、医療、消防・警察、行政サービスなど多岐に渡る。
住宅ストック	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。
循環型社会	廃棄物等の発生を抑制し、廃棄物等のうち有益なものは資源として活用し、適正な廃棄物の処理を行うことで、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷をできる限り減らす社会のこと。
森林資源	原料・材料をはじめ保健休養、森林環境教育など人間にとっての利用価値の意味
森林セラピー	森林のもつ「癒し効果」等で、健康増進やリハビリテーションへの活用を図ることをいう。
スポンジ化	空き地や空き家などが「数多くの穴」のように点々と増えていく様子
生活関連施設	学校、病院、公民館、公園、図書館等の教育、厚生、福祉、文化施設、スーパーマーケット、食堂等の消費施設、交通施設、その他の都市基盤施設をいう。
生態系	生物とそれを取り囲む環境を一つの物質循環系として捉えたもの。
生態系ネットワーク	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、湖等が有機的につながっている状態のこと。
生物多様性	すべての生物の間に違いがあることを意味する。生態系の多様性、種間（種）の多様性、種内（遺伝子）の多様性という3つのレベルでの多様性がある。
その他の宅地	土地利用区分の定義では、宅地のうち住宅地及び工業用地いずれにも該当しない土地をいう。事務所、店舗用地などがこれに含まれる。
経済のソフト化	施設（ハード）を主体とした追求から、その利用技術（ソフト）を主体とした追求へと経済社会活動の目的が移っていく流れをいう。



た行	
大規模集客施設	大型の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等を指す。
対流	多様な個性をもつさまざまな地域が相互に連携して生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な動きであり、それ自体が地域に活力をもたらすとともにイノベーションを創出するという意味
宅地	土地利用区分の定義では、土地登記上宅地とされた土地、すなわち、建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地。住宅地以外に、工業用地、事務所店舗用地等が含まれる。
地域材	一定の地域内（必ずしも同一県内に限らない）において生産、加工、流通される木材のことをいう。
地域産業	その地域の特性に応じて立地し、地域の経済社会に密接な係わりを有する産業をいう。
地域資源	土地、水、自然等の国土資源を地域レベルでとらえ直したものに、人的資源、伝統文化、地域の農林水産物等を加えたもの。
治山施設	土砂崩壊や土砂流出、地すべり等を防止するために設置される堰堤等の施設をいう。
地籍調査	「国土調査法」に基づき、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査のこと。
鳥獣害	野生鳥獣による農林水産業、生態系、生活環境などへの被害のこと。
低炭素社会	豊かな生活の実感と温室効果ガス排出削減が同時に達成できる社会のこと。
低・未利用地	土地利用がなされていないもの、また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ないものをいう。
都市構造	都市の輪郭、街路網などから構成される都市の空間的な地域構造をいう。
都市的土地利用	住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主として人工的施設による土地利用をいう。
な行	
二次的住宅	別荘、その他、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅（左記以外の人が住んでいない住宅）のこと。
農業生産基盤	農業生産に必要な農用地、農業用排水施設などをいう。
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、用排水機等をいう。
農地	一般的には農業に用いる土地全般のことをいう。
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、都道府県毎に整備された公的な農地の中間的受皿となる組織のこと。
農地の集積・集約	農業の競争力強化等のため、「所有」、「借入」等により、農地を担い手に集め経営耕地面積を拡大すること（集積）、さらに、担い手が連続して作業可能となるように農地をまとめ面的集積を進めること（集約）をいう。
は行	
文教施設	学校、図書館等国民の教育、文化の向上に資する施設をいう。
ヘルスツーリズム	温泉や森林、食など地域資源を活用した健康維持、増進につながる観光や旅行のこと。
保安林	水源の涵養など特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣または県知事によって指定される森林

や行	
優良農地	集団的に存在する農地等の良好な営農条件を備えた農地のこと。
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、障がいの有無などにかかわらず、すべての人が利用可能なように、常により良いものに改良していこうという考え方
ら行	
ライフライン	電気、ガス、上下水道、交通、通信といった施設のこと。
流域	地形の形状により、大地に降った雨が水系に集まる範囲
緑地	樹林地、草地、水辺地等が単独で、または一体となって、良好な自然環境を形成しているものをいう。
路網の整備	間伐や除伐など森林の整備や管理が効率的かつ効果的に行われるよう、林道や森林作業道等を整備すること。





## 高島市国土利用計画

発行 滋賀県高島市  
〒520-1592  
滋賀県高島市新旭町北畑 565 番地  
Tel 0740-25-8000 (代表)

編集 政策部 企画広報課

発行年月 令和3年4月