

# 第4次彦根市国土利用計画

令和4年(2022年)3月

滋賀県彦根市



## 第4次彦根市国土利用計画 1

---

計画の概要	3
(1) 計画の位置づけ	3
(2) 計画の目標年次	3
1 土地利用に関する基本構想	4
(1) 土地利用の現状と課題	4
① 土地利用の現状	4
② 土地利用の課題	5
ア 少子高齢化への対応	5
a 市土を荒廃させない取組が必要	6
b 都市や産業構造の変化への対応が必要	6
c すべての人への配慮が必要	6
イ 自然環境を保全し、美しくゆとりのある土地利用の推進	6
ウ 安全・安心な暮らしの確保	7
エ 地方自治の改革と市土管理への市民参画の推進	7
オ 総合的な観点からの土地利用調整の重要性	8
(2) 土地利用の基本方針	9
① 適切な市土管理	10
ア 市土を荒廃させない	10
イ 暮らしと産業を支える基盤づくり	10
ウ すべての人に配慮した快適な生活環境づくり	10
② 土地利用の質的向上	10
ア 循環と共生を重視した土地利用	10
イ 都市と自然が調和する土地利用	11
ウ 安全・安心な土地利用	11
③ 土地利用の総合的マネジメント	11
(3) 土地利用の基本方向	12
① 地域類型別の土地利用の基本方向	12
ア 市街地	12
イ 農山村	12
ウ 自然維持・活用地域	13
② 利用区分別の土地利用の基本方向	13
ア 農地	13
イ 森林	13

ウ	水面・河川・水路	14
エ	道路	14
オ	宅地	14
カ	公用・公共用施設用地	15
キ	低未利用地	15
ク	湖辺域	15
③	地域別の基本方向	16
ア	北部地域	17
イ	中部地域	19
ウ	南部地域	21
2	市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	23
(1)	土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	23
①	目標年次	23
②	目標年次における想定人口等	23
③	土地の利用区分	23
④	利用区分別の規模の目標を定める方法	23
⑤	利用区分別の規模の目標	24
3	2に掲げる目標を達成するために必要な措置の概要	25
(1)	国土利用計画法等の適切な運用	25
(2)	人やものが行き交う活力ある市土づくり	25
(3)	市土の保全と安全性の確保	25
①	自然災害への対応	25
②	ライフライン等の安全性の強化	26
③	市街地等における安全性の確保	26
(4)	持続可能な市土の管理	26
①	持続可能な都市の形成	26
②	持続可能な農地の管理	26
③	持続可能な森林の管理	27
④	水循環の維持または回復	27
⑤	湖岸の保全・再生、総合的な土砂の管理	27
⑥	景観の保全・再生	27

(5) 自然環境の保全・再生・活用	28
① 自然環境の維持・形成	28
② 生態系ネットワークの形成	28
③ 自然生態系が有する防災・減災対策	28
④ 自然生態系の利活用	28
⑤ 鳥獣害や侵略的外来種防止対策	28
⑥ 低炭素社会の構築	29
⑦ 健康保護と生活環境の保全	29
⑧ 景観の維持・形成と歴史的風致の維持向上	29
⑨ 各種事業および開発における環境への配慮	30
(6) 土地の有効利用の促進	30
① 農地	30
② 森林	30
③ 水面・河川・水路	30
④ 道路	31
⑤ 宅地	31
ア 住宅地	31
イ 工業用地	31
ウ その他の宅地(事務所・店舗用地等)	31
⑥ 低未利用地の活用	31
⑦ 適切な土地管理	32
(7) 土地利用の転換の適正化	32
① 森林の転換	32
② 農地の転換	32
③ 大規模な転換	33
④ 混在化地域等における転換	33
(8) 土地に関する調査の推進	33
(9) 計画の効果的な推進	33
(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	34
(11) 近隣市町との広域連携	34

彦根市土地利用構想図	37
1 計画策定の経緯	38
2 計画策定の検討資料	39
(1) 計画における地域区分	39
(2) 計画における主要指標	40
① 目標年次の人口および世帯数等	40
② 市街地(D I D地区)の推移と目標	41
③ 市土の利用区分の定義	42
④ 利用区分ごとの市土利用の規模の目標	46
ア 農地	46
イ 森林	46
ウ 水面・河川・水路	47
エ 道路	47
オ 住宅地	48
カ 工業用地	48
キ その他の宅地(事務所、店舗用地等)	49

# 第4次彦根市国土利用計画

計画の概要 .....	3
1 土地利用に関する基本構想 .....	4
2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	23
3 2に掲げる目標を達成するために必要な措置の概要 .....	25





# 1 土地利用に関する基本構想

国土利用計画施行令第1条第1項第1号

## (1) 土地利用の現状と課題

### ① 土地利用の現状

本市は、滋賀県の東部に位置し、北部は米原市、東部は多賀町・甲良町・豊郷町、南部は東近江市・愛荘町に接する。人口は、約11万人で湖東地域の中心的な都市であり、市域面積は196.87km<sup>2</sup>(19,687ha)、水面(琵琶湖を含む)が約5割、農地、森林、宅地がそれぞれ約1割を占める。産業は、第2次産業、第3次産業が主力である。第1次産業の農業も一定の産出額を確保しているが、就業者は減少傾向にある。

以下には、自然、歴史、都市の特徴や人口、開発の動向を示すとともに土地利用に関する市民の意向を示す。

#### ○ 豊かな自然に恵まれている

本市は、琵琶湖国定公園や鈴鹿国定公園に囲まれた近江盆地の一角にあり、西は琵琶湖に面している。東に広がる鈴鹿山脈から流れる芹川、犬上川、宇曾川、愛知川等が肥沃な穀倉地帯を形成しながら琵琶湖に注いでいる。湖岸には曾根沼、野田沼などの池沼や砂浜が存在し、これらの河川・池沼・砂浜等の水辺は多様な生物の生息の場となっている。平地部では、彦根山、佐和山、荒神山、雨壺山等の小高い山々が点在し、水と緑に恵まれた自然環境を有している。

また、琵琶湖の影響により、夏、冬の気温の変化が緩和され、比較のおだやかな気候で、暖かい地方に生息する植物の北限地、寒い地方に生息する植物の南限地と考えられており、かつ日本海側と太平洋側両方の植物がみられるまちである。

#### ○ 交通の要衝、城下町

縄文時代以後の多くの歴史遺産や史資料等によると、本市は古くから人々の生活が営まれてきた地域であったとされ、荒神山古墳群では、古くから湖上交通を背景として栄えた勢力の存在があったと推定されている。また、陸路では古代から東山道(その後の中山道)の宿駅が設けられ、後には朝鮮人街道も整備され、交通の要衝として栄えてきた。特に近世以後は彦根城の城下町として発展し、徳川幕府約270年間、産業、政治、文化の中心として栄え、近世文化の華を開かせたことから、市内には国の特別史跡の指定を受けている彦根城跡をはじめとする数多くの文化財が保存され、今日に生かされている。

#### ○ 湖東の中心都市

彦根城を中心とする旧城下町では、これまで夢京橋キャッスルロードや四番町スクエアを整備し、歴史的風致の維持・向上による魅力アップを進め、国内外から来訪者を誘致することで地

域経済の活性化を図るまちづくりを進めてきた。さらに、彦根城については世界遺産登録に向けた取組を進めており、歴史と調和したにぎわいのあるまちづくりをめざしている。

また、滋賀大学、滋賀県立大学、聖泉大学の3つの大学と、滋賀県と米国ミシガン州との姉妹提携の記念として設立されたミシガン州立大学連合日本センターが立地しており学術研究のまちとなっている。

さらに、JR東海道本線(琵琶湖線)、近江鉄道、国道8号、306号、名神高速道路等の主要幹線が通過し、国土交通軸上にある本市は、近畿圏と中部圏を結ぶ広域交通の結節点として、また、琵琶湖東北部、特に湖東の中心都市として発展をとげてきた。平成21年(2009年)には彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町および多賀町の1市4町で湖東定住自立圏形成協定を締結し、本市は圏域の中心市としての役割を担っている。

#### <土地利用に関する市民の意向>

##### ○ 市民からは「自然と調和した開発」、「商業用地の充実」、「農地・自然の利用および洪水対策」が求められている

令和元年(2019年)10月に実施した土地利用に関する市民意識調査では、土地所有者、特に農地所有者において売却等による土地利用転換を求める意見が多い一方で、市民全体では、自然と調和した開発やコンパクトなまちづくりを求める意見が多くなっている。

用途別では商業用地が求められ、郊外や幹線沿道での新しい商業地の開発や身近な商店街の振興が求められている。住宅地については、必要ないとする意見が多い中、鳥居本地区、稲枝地区で必要とする意向が高くなっている。工業地については、必要に応じて準備することを求める意見が多くなっている。

市街化区域内の農地については、市民農園などとしての利用を求める意見が多く、森林や湖岸などの自然に関しては、自然観察、環境教育の場として利用しながら保全・再生していくことを求める意見が多くなっている。

防災面については、河川整備の面では洪水に対する危機意識が高く、その他の防災面では狭い道路の整備や災害の危険性の高い地域での宅地化の制限などが求められている。

## ② 土地利用の課題

### ア 少子高齢化への対応

少子高齢化が進む中、世帯数については、しばらく増加が続くとみられるが、長期的な動向では空き家の増加が進行すると考えられる。地区によっては土地の収益性や利便性に対応した新たな集積なども見込まれることから、土地需要の調整、効率的利用の観点から引き続き市土の有効利用を図る必要がある。

#### a 市土を荒廃させない取組が必要

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、土地利用の効率の低下が懸念される。また、農業従事者の減少等による耕作放棄地等の増加など農地の管理水準の低下も懸念される。

さらに、高齢化を背景として、所有者の所在の把握が難しい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。

このことから、市街地の空洞化、低未利用地化、空き家・耕作放棄地の増加への対応と農地、森林の保全を進め、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求められている。

#### b 都市や産業構造の変化への対応が必要

本市では、都市核・地域核が交通で結ばれた多極集約・連携型の都市づくりとともに、様々な交通手段で便利に移動できるまちづくりを進めることで、持続可能で快適な生活や効率的な産業活動を実現していくことが求められている。その中で、さらに本市固有の歴史文化、自然を生かした観光やイベント、経済活動などを促進していくことで、交流人口の増加を図り、まちの活力を創造していくことが求められている。

農地や森林においては、食料等の供給だけでなく、市土の保全や水源かん養、美しい景観の形成、文化の伝承といった多面的な役割を果たしていくことが求められている。また、農林水産業の従事者の減少や高齢化の進行に対応し、担い手の確保・育成を図り、産業として今後も持続的に営まれることが求められている。

#### c すべての人への配慮が必要

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對する志向が高まっており、より快適な生活環境の創造が求められている。

高齢者や障害のある人など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、すべ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となっている。

また、交通は、人やものの円滑な移動を通じて日常生活を支える重要な社会基盤であることから、高齢者や障害のある人などにとっても移動に支障なく、子どもや外国人などにとってもわかりやすく、すべての人にとって使いやすい交通サービスの提供が必要となっている。

### イ 自然環境を保全し、美しくゆとりのある土地利用の推進

地球温暖化など、地球環境の変化が顕在化する中、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。

自然環境においては、生物多様性の損失が生態系サービス(自然の恵み)に大きな影響を及ぼすことになる。生物多様性の損失を食い止め、良好な環境を育み、その環境を未来へつないでいく

ことが必要である。また、過去の開発や土地の改変により失われた良好な自然環境や生物の多様性を再生していくことが大きな課題となる。

良好に管理されてきた里山等においては、今後、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、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念される。また、琵琶湖においては、富栄養化の指標である全窒素および全りんなどは改善傾向が見られるものの、水質改善の継続的な取組が必要である。

また、市内のごみ総排出量は概ね減少傾向にあるものの、資源化量は横ばいとなっている。今後、ごみの発生抑制および再使用の取組を強化するとともに、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。

これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観、美しい農山村の集落やまちなみ、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。

## ウ 安全・安心な暮らしの確保

局地的集中豪雨等が増加する中で、過去の市内の風水害・土砂災害では、がけ崩れや各河川において河川護岸の崩壊が発生している。また、被害を及ぼす地震として、鈴鹿西縁断層帯地震、琵琶湖西岸断層帯地震、柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震、南海トラフ地震等がある。

これら地震災害や風水害・土砂災害に備えるため、自然環境が持つ水量調整(洪水抑制等)、土壌浸食の抑制、局所災害の緩和等による防災・減災機能を高めることが求められる。あわせて、森林・河川・市街地における災害に強い基盤づくりが必要となっている。

また、道路施設をはじめとした上下水道施設、農業水利施設、港湾・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おり、特に高度経済成長期以降に整備し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、戦略的な維持管理を進めていく必要がある。

## エ 地方自治の改革と市土管理への市民参画の推進

本市では、平成 21 年(2009 年)に彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町および多賀町と湖東定住自立圏を形成し、圏域全体の住民福祉の向上と地域振興を進めている。経済情勢の変化にともなう税収の落ち込みや国による地方財政制度の改革にともなう財源の減少などによって、財政状況は非常に厳しい状況にあり、今後、公共事業の縮小など社会基盤整備等への影響が懸念される中、今後も広域連携を進めていく必要がある。

さらに、市民や地域、事業者、NPO、行政など多様な主体のパートナーシップによる自治の重要性が高まっており、まちづくりのビジョンと課題認識を共有し、公開と参加を原則とした連携を強めることが求められている。市土の管理においても、このような視点に立った市民参画を促進していく必要がある。

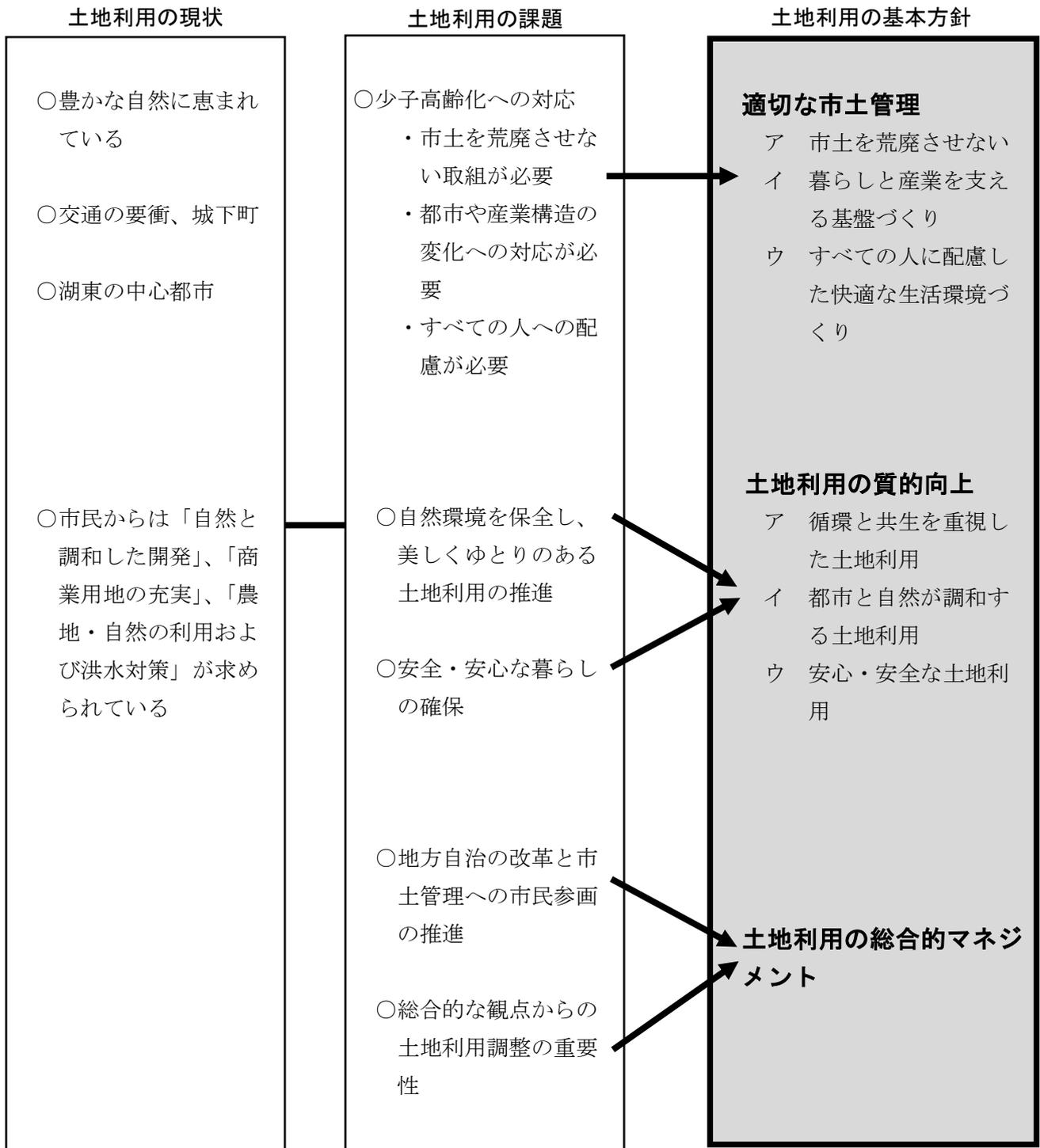
## オ 総合的な観点からの土地利用調整の重要性

市土の有効利用や質的向上を図るにあたっては、地域の様々な土地利用をそれぞれ別のものとしてとらえるのではなく、土地利用の相互の関係性の深まりや多様な主体の関わりが増大などをふまえ、総合的にとらえていくことの重要性が高まっている。

また、身近な地域の土地利用に自らも関わりたいという人々の意識の高まりや、土地利用諸制度にかかる地方分権の進展などの中で、地域での創意工夫ある取組の重要性も高まっている。これらの状況に適切に対応するため、次世代へ向けて総合的な観点から市土利用についてのマネジメントを行っていくことが求められる。

## (2) 土地利用の基本方針

土地利用の課題に取り組むため、SDGsを念頭に①適切な市土管理、②土地利用の質的向上、③土地利用の総合的マネジメントから、限られた市土資源の有効利用を図り、より良い状態で次世代へ引き継ぐための土地利用の基本方針を示す。



## ① 適切な市土管理



### ア 市土を荒廃させない

市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化の進行を防ぐため、市街地の集積、低未利用地や空き家の有効利用を進めていく。

農林業従事者の減少、農林地所有者の不在村化等による耕作放棄地や放置林等の増加、高齢化を背景として所有者の所在把握が難しい土地が増加することに対し、耕作放棄地や放置林の対応により農地や森林の保全を進め、市土の適切な利用と管理を進める。

### イ 暮らしと産業を支える基盤づくり

本格的な少子高齢化を迎える中、本市では、持続可能なまちづくりに向け、人口や都市サービス等が集積する都市核・地域核を形成し、これらの核をつなぐ交通ネットワークを強化して多極集約・連携型の都市づくりを進めるとともに、どの地域においても、様々な交通手段で便利に移動できるまちづくりを進め、快適な生活や効率的な産業活動が実現する基盤づくりを進める。

また、本市固有の歴史文化や自然などの地域資源を活用・共生し、生活の豊かさやうるおいを創出するとともに、多くの来訪者を導く観光関連産業の活性化を図り、交流人口の増加を図る基盤づくりを進める。商工業に関しては、低未利用地を活用し、新産業の育成や新技術に関する産業の誘致、既存企業の高度化を進める。また、農林水産業に関しても、食料等の供給、市土の保全や水源のかん養、美しい景観の形成といった多面的な役割を果たしていく基盤づくりを進める。

### ウ すべての人に配慮した快適な生活環境づくり

心の豊かさや自然とのふれあいに対する志向の高まりなど価値観が多様化する中、より快適な生活環境づくりを進める。高齢者や障害のある人など日常生活における障壁を取り除くとともに、一人ひとりの多様性を理解・尊重し、すべての人が利用しやすいユニバーサルデザインの考えに基づく生活環境の整備を進める。

また、交通は市民生活を支える重要な社会基盤であることから、高齢者や障害のある人、子どもや外国人などにとってもわかりやすく、使いやすい交通サービスを提供する。

## ② 土地利用の質的向上



### ア 循環と共生を重視した土地利用

自然の健全な物質循環の維持、都市的土地利用にあたっての自然環境への配慮、生態的なまとまりを考慮した生態系ネットワークの形成、生物の多様性が確保された自然の保全・創出等の総合的な対策を図りつつ、自然の理やシステムにかなった循環と共生を重視した土地利用を進める。

## イ 都市と自然が調和する土地利用

多極集約・連携型のコンパクトシティの実現にむけ、都市核における都市機能の集約、都市核を中心とした人口密度の高い都市づくりを進める。一方で、「景観法」や「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)」をふまえつつ、土地利用の規制・誘導等による洗練された都市環境の形成や、農山村部における緑資源の確保、彦根城をはじめとする貴重な文化財の保存・整備と活用、地域の自然的・社会的条件を生かした個性と魅力ある景観の形成、美しい水辺環境の保全等を進め、都市と自然が調和する土地利用をめざす。

## ウ 安全・安心な土地利用

「防災」、「減災」の考え方をふまえ、市土の安全性を総合的に高めていく必要がある。このため、災害に強いまちづくりに向けて、自然環境の保全や景観に配慮した河川改修等の治水対策を推進するとともに、森林の持つ災害防止等の公益的機能を維持、増進するため、その適正な保全と整備に努める。また、地震被害や浸水被害が想定される区域への住宅等の新築を抑制するとともに、市街地等の住宅等が密集している地域では、オープンスペースの確保に努める。

## ③ 土地利用の総合的マネジメント



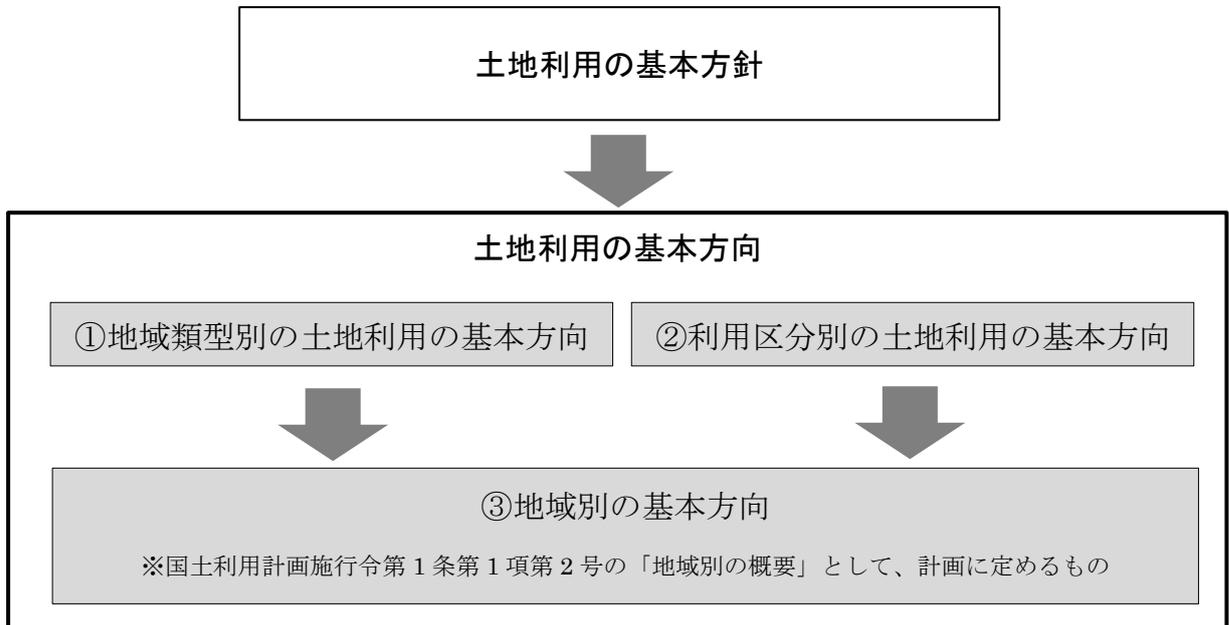
土地利用をめぐる様々な目的や主体が多様化し、その関係性が複雑化しており、総合的な観点で土地利用の基本的な考え方についての合意形成を図る必要がある。

慎重な土地利用転換、土地の有効利用と適切な維持管理、再利用といった一連のプロセスを管理する視点や、市土利用の質的向上などの視点もふまえ、土地の所有者だけでなく、事業者、NPO、行政など多様な主体が、地域の実情に即して土地利用の諸問題に柔軟かつ能動的に取り組んでいくことをめざす。

その際、市街地等における土地の高度利用、低未利用地の利用促進、都市的土地利用と自然的土地利用の適切な配置と組合せによる調和、地域の自然的・社会的特性に応じた市土の有効かつ適切な利用に配慮しながら、土地利用の影響の広域性をふまえ地域間の適切な調整を図る。

### (3) 土地利用の基本方向

土地利用の基本方針をふまえ、地域類型別、利用区分別、地域別の3点から基本方向を示す。



#### ① 地域類型別の土地利用の基本方向

##### ア 市街地

市街地およびその周辺部においては、空き家・空き地が増加し、都市的サービスが低下していくことが想定されるため、都市機能が集約するいくつかの拠点を形成し、それらが機能的につながるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりをめざし、計画的な整備を推進することが重要となっている。

よって、既成市街地においては、歴史的なまちなみ等の保全に努めつつ、J R 駅周辺地区における土地の高度利用を促進し、低炭素型の都市構造なども視野に入れて、調和のとれた魅力ある都市空間の形成を図る。

また、市街地内の低未利用地において、適切な土地の有効利用を促進するとともに、既存ストックを活用する観点から空き家・空店舗の再生利用に配慮し、良好な市街地等の整備に努める。

一方、市街地等の整備にあたっては、オープンスペースの確保等により災害に対する安全性を高めるとともに、高齢者や障害のある人等が安全で安心して移動ができるまちづくりを進める。

##### イ 農山村

農村部においては、地域の特性に配慮した良好な環境の形成を図りつつ、優良農地の保全整備と環境調和型農業をめざした高度利用、耕作放棄地等の発生防止を図る。

山村部においては、森林の持つ多様な機能を生かした環境の形成を図るとともに、木材生産等の経済的機能や災害防止等の公益的機能をさらに向上させるため、その保全整備に努める。

あわせて、二次的自然としての田園景観や里山景観等の維持を図る。また、これらの生産活動と地域住民の生活、環境がともになじみ、調和するよう土地利用の適正化を図る。

さらに、集落部については、生活道路の整備や防災機能の確保等により、住みやすい生活環境の形成を図る。

## ウ 自然維持・活用地域

琵琶湖の水面や湖辺などは、生態系ネットワークの形成上、重要な役割を果たすことから、生物多様性の保全に留意し、魚類、鳥類などの生息・生育空間の適切な確保や連続性を守り、適正に保全する。また、琵琶湖の水源かん養上重要な森林については、適切な保育管理を含め、維持・保全を図る。

琵琶湖の水面や湖辺、森林など、適正な管理の下で、自然の特性をふまえつつ、自然学習等の自然とのふれあいの場として活用を図る。

## ② 利用区別の土地利用の基本方向

### ア 農地

農地については、米・麦・大豆の主要作物の他、野菜や果樹の生産基盤であり、食料の安定的な供給源であるとともに、自然環境の保全、洪水調整のための防災機能、あるいは人々にうるおいをもたらす田園風景等の多面的な役割を担っており、保全が必要である。

農業経営の合理化、農地の汎用化によって農業の持続性を確保するために、農地の担い手への利用集積や水田利用の高度化を図る。そして、農地の保全や維持管理のために、耕作放棄地対策および排水施設の整備やほ場整備等の推進に努める。

また、琵琶湖や流域河川の水質保全のために、化学合成農薬や化学肥料の使用低減による環境に配慮した先進的な営農活動を推進する。

### イ 森林

市東部や荒神山等の森林については、温室効果ガス吸収源対策の着実な実施、貴重で豊かな緑の資産として捉えるとともに、木材生産等の経済的機能および自然環境の保全、良好な自然景観の形成、災害の防止等の公益的機能を総合的に生かすため、放置林対策としての森林所有者への意向調査や境界明確化、植林や育林を促進するなど、その保全整備に努めつつ、公園やレクリエーション、環境学習の場等として森林空間の活用を図る。

## ウ 水面・河川・水路

### (水面)

水面については、農業用水等の水源としての重要な役割に留意し、水質保全および自然景観の保全に配慮しながら整備を図る。特に、琵琶湖等については、水とのふれあいを重視し、活用を図る。

### (河川)

一級河川については、洪水被害から流域住民の生命と財産を守り、安全で安心できる生活環境を確保するため、計画的に治水対策を促進する。また、普通河川については、近年、局地的集中豪雨により、各地域で道路冠水や床下浸水が相次いでいることから、計画的な改修整備と適切な維持管理に努めることにより、浸水被害の軽減を図る。

### (水路)

農業用排水路については、環境や景観に配慮しながら農地の基盤整備等にあわせて整備を図るとともに、既設排水路の長寿命化を図る。

## エ 道路

### (一般道路)

国道および県道の主要幹線は、近隣市町へのアクセス道路、市街地のバイパス道路としての交通渋滞の緩和や道路整備の促進に努める。幹線市道や都市計画道路は、市内の円滑な交通の促進、安全性の向上等を図るため、計画的かつ効率的・効果的な投資により整備を推進する。

一般道路の整備にあたっては、様々な交通手段で便利に移動できるまちづくりに向け、道路の安全性、快適性等の向上および防災機能の向上に配慮するとともに、環境の保全に十分配慮する。特に都市核・地域核では、子どもや高齢者、障害のある人等も、安全に、安心して外出できるように、通学路を含めた歩道のネットワークを形成し、バリアフリー化を図る。

### (農道および林道)

農道および林道については、農林業の生産性の向上および農地・森林の適正な管理のため、維持管理するとともに、環境に配慮した整備を図る。

## オ 宅地

### (住宅地)

住宅地については、多極集約・連携型のコンパクトシティの実現にむけ、人口密度の高い都市づくりを進める。また、減災の視点から災害に関する地域の自然的・歴史的・社会的特性をふまえた適切な土地利用を図る。特に、住宅等が密集している地域ではオープンスペースを確保しつつ、災害に強い安全で良好な住環境をめざして、生活関連施設の整備を図る。市域全体として自然環境や都市景観・農村集落景観の保全に配慮しながら総合的な整備に努める。

#### (工業用地)

工業用地については、経済のグローバル化、情報化の進展等にもなう企業の経済活動および設備投資の動向等をふまえ、周辺への環境に配慮しつつ、新産業の育成や新技術に関する産業の誘致、既存企業の高度化、地場産業の高付加価値化や高度ものづくり産業・環境関連産業・農商工連携関連産業の集積を促進する。

#### (その他の宅地(事務所・店舗用地等))

その他の宅地として日常生活を支え地域のコミュニティ機能を有する商業地においては、都市景観の形成を図りながら、消費者の動向や地域住民のニーズに対応した環境整備に努め、中心市街地の空洞化抑制と地域経済の活性化を図る。特に、都市核については、商業・業務・アミューズメントなど、多様な都市機能が集積し、魅力とにぎわいある市街地の形成を図る。

### カ 公用・公共用施設用地

文教施設・公園緑地・環境衛生施設・厚生福祉施設等の公用・公共用施設の用地については、市民生活上の必要性和ニーズの多様化をふまえ、低未利用地の活用、効果的な再配置、まちなか立地に配慮し、必要な用地の確保に努める。また、施設の整備にあたっては、環境の保全と防災対策に配慮しながら、耐災害性の確保と災害時における施設の活用を進める。

### キ 低未利用地

市街地部の低未利用地については、再開発用地・オープンスペース・公共用施設用地・居住用地・事業用地等としての活用を促進する。

増加しつつある耕作放棄地については、関係機関との連携や各種施策の活用により、その解消に努める。

### ク 湖辺域

湖辺域については、琵琶湖の保全と密接に関わっており、本市の活性化を図る上でも重要な地域資源であることから、その保全を基本としつつ、良好な湖岸風致の形成や観光・レクリエーション、環境学習の場等としての利用に努める。

### ③ 地域別の基本方向

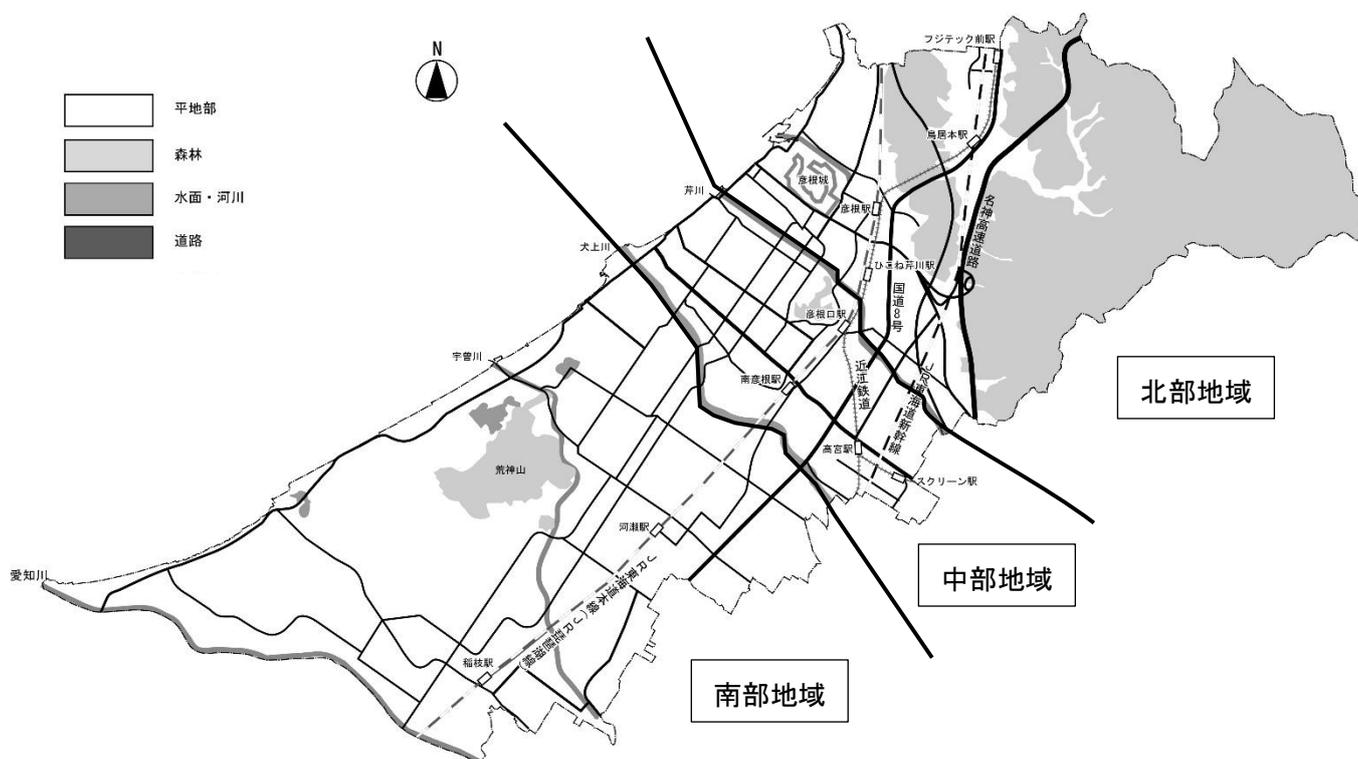
国土利用計画施行令第1条第1項第2号

(地域区分について)

本市の土地利用の形態を見ると、芹川以北は、市の中心市街地と城下町の風情の残る地区および山地のふもとに広がる鳥居本地区等からなる地域、芹川と犬上川の間は、宅地開発によって新市街地が形成され都市化が進んだ地域、犬上川以南は、一部が宅地化されるとともに農地のほとんどがほ場整備等によって基盤整備されている地域である。このように本市は大きく3つの地域で構成され、これらの自然的・社会的条件は、変わらないと考えられることから、地域区分については、北部地域・中部地域・南部地域の3区分とし、それぞれの土地利用の方向を定める。

#### 地域区分

地域名	範囲	備考(小学校区)
北部地域	芹川以北	城東(芹川以北)・城西・城北・佐和山(芹川以北)・旭森(芹川以北)・鳥居本
中部地域	芹川～犬上川	城東(芹川以南)・城南(犬上川以北)・平田・佐和山(芹川以南)・旭森(芹川以南)・金城・高宮(犬上川以北)
南部地域	犬上川以南	城南(犬上川以南)・城陽・若葉・河瀬・亀山・高宮(犬上川以南)・稲枝東・稲枝西・稲枝北



※琵琶湖を除く区域を示している

## ア 北部地域

＜都市的機能が集積する中心市街地と山地・農地を含む地域＞

中心市街地と城下町の風情の残る地区および山地のふもとに広がる鳥居本地区等からなる地域。

J R彦根駅を中心に、広域的な中心都市の核として、商業・業務・公共サービス機能を集約し、市内外への交通結節地となる都市核を形成するとともに、低未利用地の活用、まちなか居住を促進することで人口密度が高い、持続可能な中心市街地を形成する。

世界遺産登録をめざす彦根城や旧城下町、旧中山道鳥居本宿など歴史文化資源の維持・保全と歴史的なまちなみ景観の形成を図り、観光資源として、まちなみ周辺の回遊性も考えながら、魅力やにぎわいあるまちづくりを進める。一方で、既存市街地および集落における火災や土砂災害などの災害に対する安全性の向上を図る。

工業用地については、低未利用地を活用し、新産業の育成や新技術に関する産業の誘致、既存企業の高度化による産業の集積を図る。

また、農地および森林、農山村部における環境の保全・整備に取り組む。

### (農地)

松原地区や鳥居本地区の一部は米や野菜の生産を主とした農業振興地域であり、その特性を生かし保全・整備に努める。増加しつつある耕作放棄地については、その解消に努める。

### (森林)

鳥居本地区の森林の一部は保安林等に、佐和山、彦根城、野田山町周辺は、風致地区や自然公園等に指定されている。木材生産等の経済的機能や温室効果ガスの吸収、自然環境の保全、良好な自然景観の形成、災害の防止等の公益的機能を十分生かすため、植林や育林を促進するなど、その保全整備に努めつつ、適地については、レクリエーションや環境学習の場等としての活用を図る。

### (水面・河川・水路)

鳥居本地区等では、自然環境の保全とともに農業用水等の水源として重要な機能を有している水面・水路の保全整備を図る。また、洪水被害から流域住民の生命と財産を守るため、芹川・矢倉川などの一級河川について治水対策を促進するとともに、普通河川の計画的な改修整備と適切な維持管理に努める。

### (道路)

彦根 I C や国道・県道・湖岸道路などは近隣市町へのアクセス道路としての機能をさらに高めるため、交通渋滞の緩和を図るとともに、国道 8 号バイパスの整備促進に努める。幹線市道や都市計画道路は、円滑な交通の促進、安全性の向上等を図るため、計画的かつ効率的・効果的な投資により整備を推進する。さらに、旧城下町の形態をとどめる道路は、それらが持つ特性を生かし、うるおいとやすらぎのある道路環境の整備に努める。

一般道路の整備にあたっては、様々な交通手段で便利に移動できるまちづくりに向け、道路の安全性・快適性等の向上ならびに防災機能の向上に努める。さらに、密集市街地での狭あい道路などの整備を進めるとともに、JR彦根駅を中心に、高齢者や障害のある人等が、安全に、安心して通行できる歩行空間を確保する。

また、鳥居本地区等では、農林業の生産性の向上および農地・森林の適正な管理のため、農道・林道の維持管理、環境に配慮した整備を図る。

#### (宅地)

JR彦根駅を中心に、広域的な中心都市の核として、商業・業務・公共サービス機能が集約し、市内外への交通結節地となる都市核を形成するとともに、低未利用地の活用、まちなか居住を促進することで人口密度が高い、持続可能な中心市街地を形成する。

世界遺産登録をめざす彦根城や旧城下町、旧中山道鳥居本宿など歴史文化資源の維持・保全と歴史的なまちなみ景観の形成を図り、観光資源として、魅力やにぎわいあるまちづくりを進める。

また、住宅等が密集している地域では、オープンスペースの確保等により災害に対する安全性を高めるとともに、城下町の面影を残す地域については、その保存を進め、彦根らしさを次代に伝える歴史的景観の育成・保全に努める。

工業用地については、近江鉄道鳥居本駅周辺や野田山町周辺、市街地内の低未利用地を活用し、新産業の育成や新技術に関する産業の誘致、既存企業の高度化による産業の集積を図る。

#### (公用・公共用施設用地)

JR彦根駅を中心とする都市核、都市核周辺を含む中心市街地や農山村部において、市民生活上の必要性とニーズの多様化に配慮し、文教施設・公園緑地・環境衛生施設・厚生福祉施設等の用地を適正に配置する。

#### (低未利用地)

市街地部の低未利用地については、再開発用地・オープンスペース・公共用施設用地・居住用地・事業用地等としての活用を促進する。

耕作放棄地については、関係機関との連携や各種施策の活用により解消する。

#### (湖辺域)

保全を基本としつつ、良好な湖岸風致の形成や観光・レクリエーションの場等として活用する。

## イ 中部地域

<市街化が進む新たな都市地域>

宅地開発によって新市街地が形成され都市化が進んだ地域。

J R南彦根駅を中心に、都市生活に必要な商業・業務・公共サービス機能が集積する都市拠点  
を形成し、まちなか居住を促進していくことで快適な生活環境を備える市街地を形成する。

彦根市スポーツ・文化交流センター等による公共施設機能を生かした健康・文化・交流のまち  
づくりや、福満遺跡や旧中山道高宮宿などの歴史文化資源の維持・保全と歴史的なまちなみ景  
観の形成を図り、観光資源として活用して、魅力とにぎわいあるまちづくりを進める。

工業用地については、新産業の育成や新技術に関する産業の誘致、既存企業の高度化による  
産業の集積を図る。また、農地および森林、農山村部における環境の保全・整備に取り組む。

### (農地)

米や麦・大豆など水田の有効活用を推進するとともに、市街地に隣接する農地については、オ  
ープンスペースなどとして、その特性を生かすことを検討する。

### (森林)

雨壺山などにおいて森林保全整備を図るとともに、すでに公園として位置付けている区域に  
ついては森林としての有効利用を図る。

### (水面・河川・水路)

水路については、農業用水等の重要な機能を有しており、その保全を図る。また、洪水被害か  
ら流域住民の生命と財産を守るため、野瀬川などの一級河川について計画的な治水対策を促進  
するとともに、普通河川の計画的な改修整備と適切な維持管理に努める。

### (道路)

幹線市道や都市計画道路は、円滑な交通の促進、安全性の向上等を図るため、計画的かつ効率  
的・効果的な投資により整備を推進する。

一般道路の整備にあたっては、道路の安全性、快適性等の向上および防災機能の向上に努め  
る。さらに、狭あい道路などの整備改善を進めるとともに、踏切の解消や、J R南彦根駅を中心  
に高齢者や障害のある人等が、安全に、安心して通行できる歩行空間を確保する。

また、宅地と農地が混在する地区では、農業の生産性の向上および農地の適正な管理のため  
の農道の維持管理を図る。

### (宅地)

J R南彦根駅を中心に、都市生活に必要な商業・業務・公共サービス機能が集積し、市内各施  
設への交通結節地となる都市核を形成するとともに、人口密度を維持していくまちなか居住を  
促進しながら、快適な生活環境を備える市街地を形成する。七曲がりのまちなみや旧中山道高  
宮宿などの歴史文化資源の維持・保全と歴史的なまちなみ景観の形成を図り、観光資源として

活用して、魅力とにぎわいあるまちづくりを進める。

工業用地については、高宮地区など、新産業の育成や新技術に関する産業の誘致、既存企業の高度化による産業の集積を図る。

#### (公用・公共用施設用地)

J R南彦根駅を中心に、彦根市スポーツ・文化交流センター、千鳥ヶ丘公園をはじめ、文教施設・公園緑地等を配置して、健康・文化・交流のまちづくりを進める。また、施設の整備にあたっては、環境の保全と防災対策に配慮しながら、耐災害性の確保と災害時における施設の活用を進める。

#### (低未利用地)

市街地部の低未利用地については、オープンスペース・公共用施設用地・居住用地・事業用地等としての活用を促進する。

耕作放棄地については、関係機関との連携や各種施策の活用により解消する。

#### (湖辺域)

犬上川河口周辺のヨシ群落保全区域をはじめ、自然環境の保全を基本としつつ、良好な景観の形成や観光・レクリエーションの場等としての活用を努める。

## ウ 南部地域

<豊かな自然環境と文教・子育て施設が充実している地域>

身近に豊かな自然を感じながらも、生活の利便性が十分に確保され、文化・教育面でも豊かな生活を営むことができる地域。

荒神山や曾根沼等の豊かな自然については、保全を図っていくとともに、様々な観光・レクリエーションの場としての活用を図る。また、荒神山古墳や稲部遺跡等の歴史文化遺産については、保全を図っていくとともに、歴史や地域文化を理解するための場等として活用を図る。

農業の担い手の多くが農業集落に居住していることから、集落の機能やコミュニティを維持しつつ、農業の振興を図る。

大学や高等学校等の教育機関や子育て施設・自然公園・歴史文化遺産等がバランス良く立地している特徴をふまえ、市民生活上の必要性和ニーズの多様化に配慮し、文教施設・公園緑地・都市基盤設備等の公共施設を計画的に配置し、J R河瀬駅・J R稲枝駅を中心に調和のとれた市街地形成を図る。

### (農地)

地域のほとんどがほ場整備等の基盤整備が積極的に進められてきた地域で、担い手への利用集積や、消費者等のニーズに対応できる優良農地の保全整備に努める。

### (森林)

荒神山が自然公園区域や保安林等に指定されており、植林や育林を促進するなど、その保全整備に努めつつ、公園やレクリエーション、環境学習の場等としての活用を図る。

### (水面・河川・水路)

自然環境の保全や農業用水等の重要な機能を有しており、その保全整備に努める。特に、曾根沼・野田沼・神上沼等については、水とのふれあいを重視し、環境学習の場等として活用を図る。また、洪水被害から流域住民の生命と財産を守るため、安食川などの一級河川について計画的で治水対策を促進するとともに、普通河川の計画的な改修整備と適切な維持管理に努める。

### (道路)

国道・県道・湖岸道路などの近隣市町へのアクセス道路とともに、幹線市道や都市計画道路は、円滑な交通の促進、安全性の向上等を図るため、計画的かつ効率的・効果的な投資により整備を推進する。

一般道路の整備にあたっては、道路の安全性・快適性等の向上、防災機能の向上および環境に配慮するとともに、歩行者・自転車が、安全に、安心して通行できる空間を確保していく。

また、ほ場や荒神山では、農林業の生産性の向上および農地・森林の適正な管理のための農道・林道の維持管理を図る。

#### (宅地)

J R河瀬駅およびJ R稲枝駅を中心に、都市生活に必要な商業・公共サービス機能が集積する地域核を形成するとともに、人口が集積するまちづくりに向けた宅地開発の適正な指導・誘導を図り、豊かな自然と調和した市街地を形成する。

J R河瀬駅周辺では、一定の人口やサービス機能の集約を維持する。

J R稲枝駅周辺では、住宅地の開発が進みつつあり、地区計画等により適正な宅地整備を誘導しながら、人口やサービス機能の集約を促し、良好な住環境を有する市街地を形成する。

また、地域の農業の担い手の多くが、農地に近接している農業集落に居住している状況をふまえ、農業集落におけるコミュニティや集落機能の維持を図る。

工業用地については、企業の新規立地や既存企業の高度化による産業の集積を図る。

#### (公用・公共用地)

J R河瀬駅およびJ R稲枝駅を中心とする地域の核では、市民生活上の必要性和ニーズの多様化に配慮し、文教施設・公園緑地・厚生福祉施設等を計画的に配置していくとともに、荒神山付近では、広域ごみ処理施設の整備を進める。

#### (低未利用地)

耕作放棄地については、関係機関との連携や各種施策の活用により解消する。

#### (湖辺域)

柳川町から新海町周辺のヨシ群落保全区域をはじめ、自然環境の保全を基本としつつ、良好な湖岸風致の形成や環境学習の場、レクリエーションの場等としての活用に努める。

## 2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

国土利用計画施行令第1条第1項第2号

### (1) 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

#### ① 目標年次

計画の目標年次は、令和15年(2033年)とし、基準年次は、平成29年(2017年)とする。なお、目標の中間年次として令和9年(2027年)を参考表示する。

#### ② 目標年次における想定人口等

市土の利用に関しての基礎的な前提となる人口と一般世帯数は、令和15年(2033年)において、それぞれ114,000人、49,000世帯程度になるものと想定する。なお、令和9年(2027年)においては、それぞれ114,000人、48,000世帯程度になるものと想定する。

#### ③ 土地の利用区分

市土の利用区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分および市街地とする。

#### ④ 利用区分別の規模の目標を定める方法

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況と推移についての調査に基づき、将来人口等を前提とし、各種計画等をふまえて利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用実態との調整を行い定めるものとする。

なお、人口増加および世帯数の増加を想定するものの、新たな大規模な住宅地開発は行わず、空き家・空き地の利活用を進めるなど、既存のストックを有効活用することで、新たな住宅需要に対応することを基本的な方針とする。

## ⑤ 利用区分別の規模の目標

市土の利用に関する基本構想に基づく令和15年(2033年)および中間年次である令和9年(2027年)の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

(表)市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

区分	平成29年 (2017年) 基準 (ha)	令和9年 (2027年) 参考 (ha)	令和15年 (2033年) 目標 (ha)	平成29年 ~令和15年 増減 (ha)
	構成比	構成比	構成比	
農地	2,827 14.4%	2,656 13.5%	2,554 13.0%	△ 273
森林	2,535 12.9%	2,535 12.9%	2,535 12.9%	0
原野等	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0
水面・河川・水路	10,443 53.0%	10,443 53.0%	10,443 53.0%	0
水面	9,898 50.3%	9,898 50.3%	9,898 50.3%	0
河川	406 2.1%	406 2.1%	406 2.1%	0
水路	139 0.7%	139 0.7%	139 0.7%	0
道路	633 3.2%	670 3.4%	681 3.5%	48
宅地	2,056 10.4%	2,119 10.8%	2,149 10.9%	93
住宅地	1,156 5.9%	1,178 6.0%	1,190 6.0%	34
工業用地	202 1.0%	223 1.1%	238 1.2%	36
その他の宅地	698 3.5%	718 3.6%	721 3.7%	23
その他	1,193 6.1%	1,264 6.4%	1,325 6.7%	132
合計	19,687 100.0%	19,687 100.0%	19,687 100.0%	0
市街地	1,310	1,315	1,315	5

※原野等は、採草放牧地を含む。

市街地は、国勢調査の定義による人口集中地区。平成29年は、平成27年の国勢調査の実績値。

構成比は、市土総面積に対する割合。小数点第2位を四捨五入しているため、内訳の計と合計は一致しない場合がある。

## 3 2 に掲げる目標を達成するために必要な措置の概要

国土利用計画施行令第1条第1項第3号

土地の利用は、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、文化的条件等をふまえて総合的かつ計画的に進める必要がある。このため、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、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、市や県、国などの公的主体に加え、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) 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法に基づく届出や土地利用関係法にもとづく制度の適切な運用により、土地利用の総合的かつ計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と地価の安定を図る。



### (2) 人やものが行き交う活力ある市土づくり

市民生活のより一層の向上を図るために、地域ごとの均衡ある発展を図ることが求められることから、各地域の特性を生かして、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。特に、湖東定住自立圏共生ビジョンに基づく地域整備の推進により、中心市にふさわしい都市機能や都市環境づくりを進める。

### (3) 市土の保全と安全性の確保



#### ① 自然災害への対応

自然災害への対応として、地域の特性に応じた総合的な流域治水の推進や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、ハザードマップ等を活用し、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、災害リスクの低い地域への公共施設等の立地や、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・水道施設・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、森林の水源かん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ことにするなど、総合的な対策を推進する。

## ② 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・通信ネットワークの多重性・代替性の確保を図る。

## ③ 市街地等における安全性の確保

市街地等における安全性を確保するため、災害に配慮した土地利用への誘導、オープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化、危険地域についての情報の周知等を図る。

## (4) 持続可能な市土の管理



### ① 持続可能な都市の形成

都市機能を集約する都市拠点と、これを中心とした人口密度の高いまちづくりによって持続可能な都市を形成するため、都市機能誘導区域として公共サービスや商業・医療・文化・レクリエーション・福祉・金融などの機能を誘導するとともに、都市拠点を中心とした公共交通の利便性の高い居住誘導区域においてまちなか居住を誘導する。

また、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の構築を行う。

さらに、だれもが安全で快適な生活を営めるようにするため、住宅や市街地・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。

### ② 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農地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、経営の複合化・多角化等による体質強化、大区画化等の農業生産基盤の整備、農地中間管理機構等を活用した農地の集積・集約、地域の共同活動による農地や水路の保全を推進する。利用度の低い農地や不作付地については、集落営農の推進や担い手への農地の集積、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。また、農産物の流通・

販売の促進、地産地消の推進、ブランド化・6次産業化などによる高付加価値化の推進を支援する。

### ③ 持続可能な森林の管理

森林の持つ市土の保全と安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、林道網の整備と間伐等森林の整備、保安林の適切な管理および治山施設の整備等を進め、森林の管理水準の向上を図る。その際、効率的な作業システムの整備、林業の担い手の育成等を進めるとともに、森林管理への市民の理解と参加、山村部における生活環境の向上を図るなど、森林管理のための基礎条件を整備する。

### ④ 水循環の維持または回復

琵琶湖を中心とする健全な水循環の維持・回復のため、流域の関係者の連携による管理、森林や農地の貯留・水源かん養機能の維持・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整備など、総合的かつ一体的に施策を進める。

### ⑤ 湖岸の保全・再生、総合的な土砂の管理

湖岸の侵食対策や土砂供給など、山地から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白砂青松の湖岸の保全・再生を図る。また砂浜や自然の湖岸は、魚類等の繁殖・生育環境としても重要であり、湖と陸地の生態系のつながりを再生し、回復を図る。

### ⑥ 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・保全を図る。市街地においては、緑地空間や水辺空間の保全・創出、美しいまちなみ景観の形成を図る。農山村においては、二次的自然として特色ある田園集落景観、里山景観等の維持・形成を図る。

さらに、国宝・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、文化財の保護、歴史的・文化的風土の保存等を図るため、開発行為等の規制を行うほか、歴史的なまちなみ等の修景保全とあわせ、重要伝統的建造物群保存地区内の修理・修景を図る。

## (5) 自然環境の保全・再生・活用



### ① 自然環境の維持・形成

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。ため池・雑木林・里山林・広葉樹林などの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。

### ② 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、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ふまえて、低未利用地になった土地等についても自然再生等により活用する。また、農地・荒廃農地等においても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ふまえ、生態系に配慮した土地利用を推進する。これらをふまえ、近隣市町とつながる市土全体の生態系ネットワークの形成につなげる。

### ③ 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検証等を行い、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。

### ④ 自然生態系の利活用

国定公園・県立自然公園など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、本市ならではの強みを掘り起こし、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りつつ、優れた自然資源の維持を図る。

### ⑤ 鳥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、集落ぐるみの一体的な侵入防止柵の整備、農林業等の被害を及ぼす加害個体の捕獲および野生獣の生息防止を目的とした緩衝帯整備などの総合的な対策

を推進するとともに、こうした対策をけん引する集落リーダー等の育成を図る。

侵略的外来種の定着・拡大を防ぐため、県の条例による指定外来種の指定などを通じた流通・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。また、侵入・定着の状況と影響の程度に応じてカテゴリー分けをした「滋賀県外来種リスト」を、優先度に応じた対策の推進に活用する。

## ⑥ 低炭素社会の構築

低炭素社会の構築をめざすため、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ともなう景観や自然環境、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、コンパクトシティ形成自体が低炭素社会への取組になるとされており、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、環境負荷の少ない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の緑の適切な保全・整備を図るとともに、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)を推進し、廃棄物の処理施設等の適正な運営や不法投棄対策等を図る。

## ⑦ 健康保護と生活環境の保全

大気汚染・水質汚濁・土壌汚染・騒音・悪臭等の対策や、市民や事業者が生活環境等にできるだけ負荷を与えない行動の啓発・普及を図ることで、市民の健康の保護および生活環境の保全を促進する。

特に琵琶湖の水質の汚濁の防止および改善対策として、工場およ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地および市街地等からの排水の汚濁対策など総合的な対策を推進する。

また、自然環境を生かした運動・スポーツ活動を充実させ、地域の活力の向上と心身の健康づくりに資する土地利用を推進する。

## ⑧ 景観の維持・形成と歴史的風致の維持向上

美しくおいしいのある市土を形成するため景観計画や歴史的風致維持向上計画等に基づき緑化や修景等を進める。琵琶湖・内湖、朝鮮人街道・巡礼街道沿道、城下町、田園集落や山なみなどの特徴ある景観の維持・保全を図る。さらに、彦根城に代表される優れた文化財の保存と活用・共生や、歴史と伝統を反映した人々の活動と歴史上価値の高い建造物や市街地が一体となった歴史的風致の維持・向上を図っていくため、土地利用を規制する区域を設定する制度を活用するなどにより、開発行為等の規制を行うとともに、歴史的なまちなみ等の修景整備とあわ

せ、重要伝統的建造物群保存地区内の修理・修景の推進に努めるとともに、特に彦根城の眺望景観の維持・確保に努める。

## ⑨ 各種事業および開発における環境への配慮

良好な環境を確保するため、開発行為等については、彦根市宅地開発指導要綱などまちづくり3要綱の適切な運用を図る。

## (6) 土地の有効利用の促進



### ① 農地

農地については、農業従事者・農地所有者とともに市民・企業の農業・農地に関する関わり方に関する意向を把握しながら、農地の担い手への利用集積や水田利用の高度化を図るとともに、農業・農地の有する市土保全、田園集落景観保全、環境学習の場等の多面的な機能が発揮されるよう、意向に即した有効利用を促進する。

### ② 森林

森林については、林業従事者・森林所有者や市民等の林業・山林に対する関わり方に係る意向を把握し、植林・育林の促進を図るとともに、山間集落の活用を含め、レクリエーションや環境学習の場等として、意向に即した有効利用を促進する。

### ③ 水面・河川・水路

水面・河川・水路について、優れた景観を持つ琵琶湖、曾根沼等は、水質保全・水草対策・外来魚対策・水系ネットワークづくりなどを進めるとともに、観光・レクリエーション、環境学習の場等として総合的、一体的な利用を図る。特に、内湖については、ヨシ群落・樹林地等の緑地保全、固有種を始めとする生態系の保全、水面と一体となった良好な景観形成、水質浄化機能の回復・強化に配慮しながら、環境学習の場としての機能の発揮に努める。

一級河川については、水害防止の観点から、主要な河川の改修を促進するとともに、市民の憩いの場としての活用を図る。また、普通河川については浸水被害の軽減を図るため計画的な改修整備を進める。

## ④ 道路

一般道路については、ライフラインの共同溝への収容や無電柱化、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、良好な沿道景観の形成を図る。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同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、一定区間の道路を地域や企業等で管理するなど、多様な主体が道路を管理し、さら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。

## ⑤ 宅地

### ア 住宅地

住宅地については、既存ストックの有効活用やユニバーサルデザインの導入による中心市街地におけるまちなか居住の促進、県産材等を活用した環境と共生する住宅の普及、住宅の長寿命化、中古住宅の市場整備などを通じて、持続的な利用を図る。

空き家等については、所在地の把握や所有者の特定など実態を把握し、所有者と入居希望者とをマッチングする空き家バンク、空き家のリノベーション支援、本市への移住・定住を促す住宅取得費補助などによる空き家の利活用の促進を図る。

### イ 工業用地

工業用地については、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に努め、企業立地を促し、未利用の工業用地や空閑地の利用を図る。その際、周辺環境に配慮しつつ、地域社会との調和、公害防止に努める。

### ウ その他の宅地(事務所・店舗用地等)

その他の宅地としての商業・業務地については、都市生活の利便性を高め、まちの魅力を創出する基本となる都市機能として、都市核・地域核では高度利用を図り集積を誘導する。また、市街地においても効率的に生活サービスを提供するため、用途地域等により商店街などの集積地の形成を図る。また、公共施設については、健全な財政の維持を前提として、必要な施設については計画的な整備を行う。

## ⑥ 低未利用地の活用

市街地部の低未利用地については、市土の有効利用および良好な都市環境の形成の観点から、計画的かつ適正な活用を促進する。また、耕作放棄地については、市土の有効利用ならびに市土

および環境の保全の観点から、関係機関との連携や各種施策の活用により、その有効利用を促進する。

## ⑦ 適切な土地管理

土地の所有者に土地の有効利用が図れるよう誘導するとともに、所有者の所在の把握が難しい土地を円滑に利活用していくための方策を検討する。



## (7) 土地利用の転換の適正化

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性および影響の大きさに十分留意した上で、人口および産業の動向、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・社会的条件を勘案して適切に行うこととする。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して、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。

今後本市では、都市の低未利用地や空き家等が増加している状況をふまえ、自然的土地利用等から都市的土地利用への転換の抑制を図る。

### ① 森林の転換

森林の利用転換を行う場合には、災害の発生、環境の悪化等公益的機能の低下を招かないよう十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図るとともに、無秩序な転換を抑制・防止し、森林が確保されるよう十分考慮して行う。

特に、低炭素社会構築に果たす役割や琵琶湖の水源かん養など森林の有する多面的機能の重要性に留意し、森林の利用転換の抑制に努め、その量的・質的確保を図る。

### ② 農地の転換

農地の利用転換を行う場合には、農業経営の安定および地域農業に及ぼす影響に留意するとともに、農地の機能として災害の防止やすぐれた景観の形成に寄与していることにも配慮しつつ、地域の土地利用との計画的な調整を図りながら、無秩序な転換を抑制・防止し、優良農地を確保できるよう十分考慮して行う。

また、農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また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、農地や宅地等相互の土地利用の調整を図る。

### ③ 大規模な転換

大規模な土地利用の転換を行う場合には、市土の保全と安全性の確保および環境の保全等を図りつつ、適正な土地利用の確保を図る。また、地域住民の意向等地域の実情をふまえた適切な対応を図るとともに、総合計画や各種計画、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。

### ④ 混在化地域等における転換

農山村で農地等の農林業的土地利用と宅地等の都市的土地利用の混在が進行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、必要な土地利用のまとまりを計画的に確保することなどにより、農地、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るおそれのある地域においては、制度の的確な運用を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用の実現を図る。



## (8) 土地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、国土調査等国土に関する基礎的な調査を推進するとともに、その総合的な利用を図る。

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、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ものであり、土地利用の実態および動向を的確に把握し、適切な土地利用行政の推進に寄与するため、市土に関する基礎的な調査として推進に努める。

市民に対する市土の保全と利用への理解を促し、本計画の総合性および実効性を高めるため、周知を図る。

## (9) 計画の効果的な推進

本計画の推進にあたっては、各種の指標等を活用し、市土利用をとりまく状況や市土利用の現況等の変化およびこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、本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



土地利用は、地域の実情に即し、市民ニーズをふまえたものとなるよう、市民参画のもと地域の合意形成を図る。加えて、市土の適切な管理・有効利用に向けて、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。

公共事業による土地利用の改変にあたっては、事業計画等の策定段階から多様な機会を通じて市民の参画を進める。また、民間開発等による土地利用の改変にあたっては、事前に地域との合意形成が行われるよう促すとともに、市全体のまちづくりの方向性に対応したものとなるよう、適切な調整を図る。その他、土地利用における市民参画の視点から、住民等による地域の主体的な取組を促進する。

また、農地や森林などの管理の低下が懸念される中、土地所有者以外の者が、それぞれの特性を生かして市土の管理に参加することにより、市土の管理水準の向上など直接的な効果だけでなく、地域への愛着のきっかけや、地域における交流促進、土地所有者の管理に対する関心の喚起など適切な市土の利用に資する効果が期待できる。所有者等による適切な管理、本市や県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、緑化活動に対する寄付等の普及促進を通じ、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) 近隣市町との広域連携

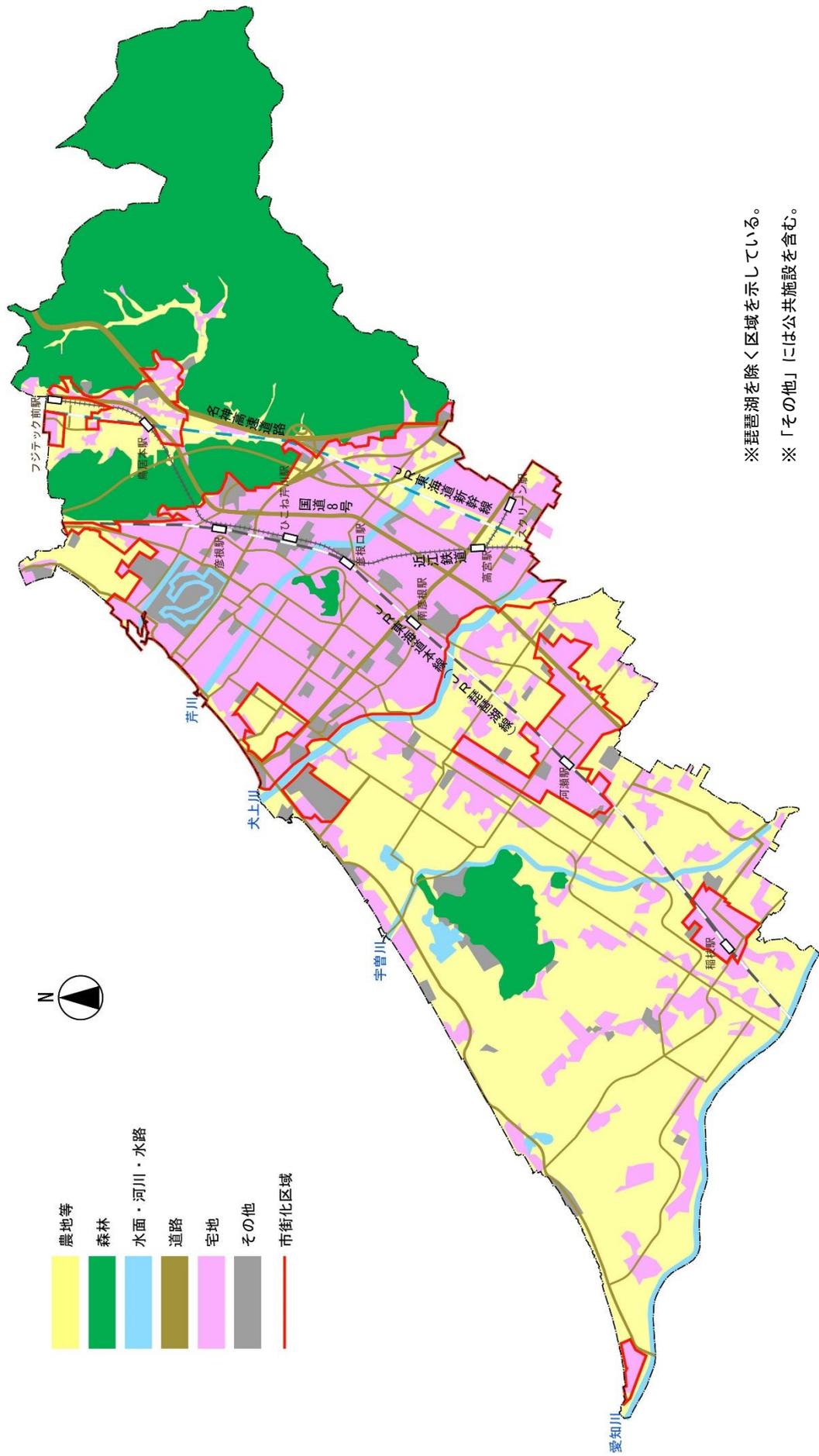


土地利用に関する現状と課題、基本方針等を共有化した上で、近隣市町との広域連携を図りながら、適切な役割分担のもと計画を実施する。

## 參考資料



# 彦根市土地利用構想図



- 農地等
- 森林
- 水面・河川・水路
- 道路
- 宅地
- その他
- 市街化区域

※琵琶湖を除く区域を示している。  
 ※「その他」には公共施設を含む。

# 1 計画策定の経緯

---

## ○庁内体制

関係部局において本計画の検討および調整を行った。

## ○市民意向の把握

本計画の策定のため、満 18 歳以上の市民(永住外国人を含む)から 1,000 人を無作為抽出し、土地利用に関する市民意識調査を実施した。

## ○市民参加

彦根市総合計画審議会(学識経験者、各種団体代表、関係行政機関の職員、公募委員で構成)における関係する専門部会において意見聴取を行った。

また、市民の意見を聴取するため、意見公募を実施した。

## ○計画策定経過

年月日	経過等
令和元年 10 月	彦根市国土利用計画策定に係る市民意識調査の実施
令和 3 年 9 月 30 日	彦根市総合計画審議会第 3・第 4 合同部会における意見聴取
令和 3 年 12 月 8 日 ～令和 4 年 1 月 6 日	意見公募(意見総数 5 件)

## 2 計画策定の検討資料

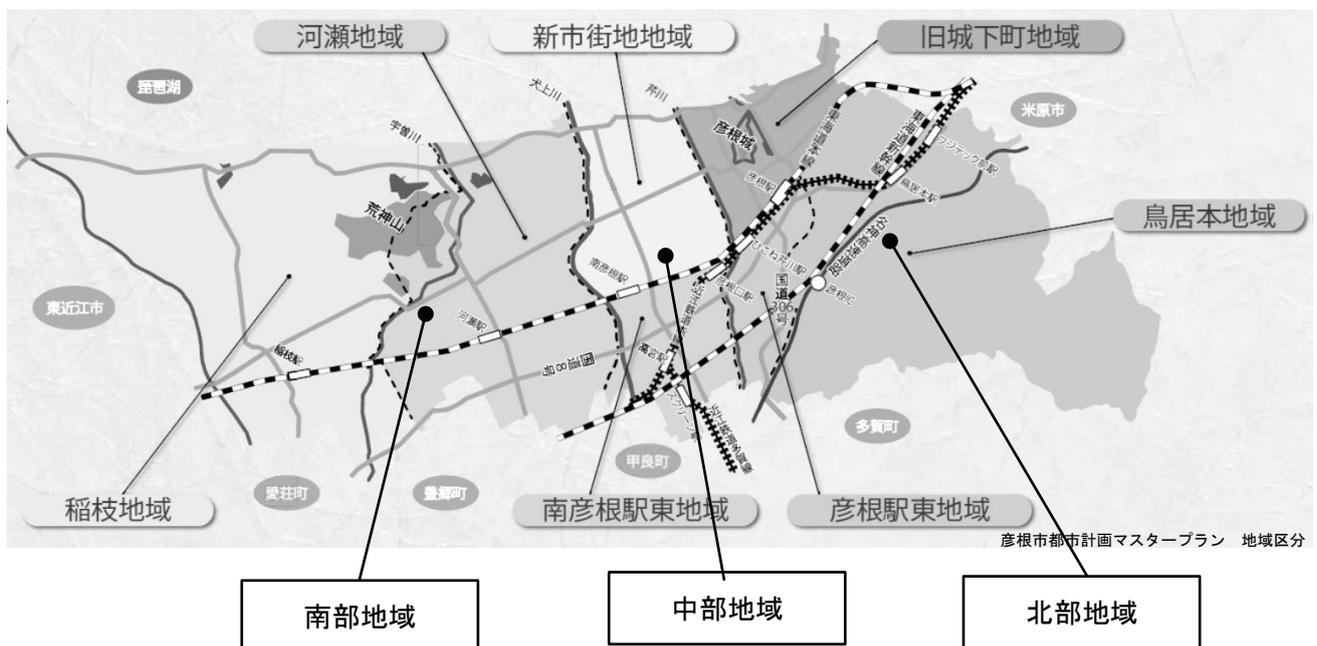
### (1) 計画における地域区分

第3次彦根市国土利用計画では、土地利用の形態から、芹川以北の中心市街地・農山村地を含む「北部地域」、芹川から犬上川の進行市街地の「中部地域」、犬上川以南の農村地・新市街地を含む「南部地域」の3区分を設定した。土地利用から地区区分する計画としては、彦根市都市計画マスタープランにおいて7地域が設定されているが、先の3区分に大別することができる。

本市における土地利用の指針を示す本計画においては、これまでと同様に土地利用の形態から3つの地域で区分する。

地域区分

地域名	範囲	彦根市都市計画マスタープラン	備考(小学校区)
北部地域	芹川以北	<ul style="list-style-type: none"> <li>鳥居本地域</li> <li>旧城下町地域</li> <li>彦根駅東地域</li> </ul>	城東(芹川以北)・城西・城北・佐和山(芹川以北)・旭森(芹川以北)・鳥居本
中部地域	芹川～犬上川	<ul style="list-style-type: none"> <li>新市街地地域</li> <li>南彦根駅東地域</li> </ul>	城東(芹川以南)・城南(犬上川以北)・平田・佐和山(芹川以南)・旭森(芹川以南)・金城・高宮(犬上川以北)
南部地域	犬上川以南	<ul style="list-style-type: none"> <li>河瀬地域</li> <li>稲枝地域</li> </ul>	城南(犬上川以南)・城陽・若葉・河瀬・亀山・高宮(犬上川以南)・稲枝東・稲枝西・稲枝北



## (2) 計画における主要指標

### ① 目標年次の人口および世帯数等

- 将来人口は、「第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン」のモデルを用いた新たな人口推計に基づく、目標年である令和15年(2033年)は約114,000人となる。
- 将来の世帯数は、総人口の見通しを「世帯規模(1世帯あたり人員)の見通し」で除して求めると、令和15年(2033年)で約49,000世帯となる。

区分	単位	実績			見通し		増減	
		平成17年 2005年	平成22年 2010年	平成27年 2015年	令和9年 2027年	令和15年 2033年	平成27年 ～令和9年	平成27年 ～令和15年
総人口	人	109,779	112,156	113,679	114,000	114,000	321	321
0-14歳	人	16,871	16,514	15,979	15,000	15,000	△ 979	△ 979
15-64歳	人	72,960	71,225	70,040	69,000	67,000	△ 1,040	△ 3,040
65歳以上	人	19,718	22,660	26,223	30,000	32,000	3,777	5,777
世帯数	世帯	40,704	43,896	45,546	48,000	49,000	2,454	3,454

実績値は国勢調査(総人口は、0-14歳、15-64歳、65歳以上と年齢不詳の合計値)

## ② 市街地(D I D地区)の推移と目標

- 将来の市街地(D I D地区)の人口は、コンパクトなまちづくりを進めていく中で、「市街地(D I D地区)人口/総人口」を維持するものと設定すると、令和15年(2033年)の市街地(D I D地区)人口は65,094人となる。
- 将来の市街地(D I D地区)の面積は、同様にコンパクトなまちづくりを進めていく中で、「市街地(D I D地区)人口密度」を維持していくものと設定すると、令和15年(2033年)で1,315haとなる。

区分	単位	実績			見通し		増減	
		平成17年 2005年	平成22年 2010年	平成27年 2015年	令和9年 2027年	令和15年 2033年	平成27年 ～令和9年	平成27年 ～令和15年
総人口	人	109,779	112,156	113,679	114,000	114,000	321	321
市街地(D I D地区)人口	人	60,789	61,577	64,905	65,094	65,094	189	189
市街地人口/総人口	%	55.4	54.9	57.1	57.1	57.1	平成27年を維持	平成27年を維持
市域面積	ha	9,815	19,684	19,687	19,687	19,687	0	0
市街地(D I D地区)面積	ha	1,223	1,256	1,310	1,315	1,315	5	5
市街地面積/市域面積	%	12.5	6.4	6.7	6.7	6.7	△0.0ポイント	△0.0ポイント
市街地(D I D地区)人口密度	人/ha	49.7	49.0	49.5	49.5	49.5	平成27年を維持	平成27年を維持

※平成19年10月1日より琵琶湖面積のうち、彦根市分9,869haが彦根市に算入されたため、市域は平成22年で増加。  
実績値は国勢調査

(推計方法について)

- ・「市街地(D I D地区)人口」は、「市街地(D I D地区)人口/総人口」が線形回帰で推移するものと想定し、「総人口」の見通しに乗じて算出。
- ・「市街地(D I D地区)面積」は、「市街地(D I D地区)人口密度」が平成27年実績値と変わらず推移するものと想定し、「市街地(D I D地区)人口」を割って算出。

### ③ 市土の利用区分の定義

利用区分	定義	把握方法
1 農地	農地法第2条第1項に定める農地で、耕地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」(農林水産省統計部)の耕地面積のうち「田」および「畑」の合計。
2 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である。	
(1) 国有林	<p>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。官行造林地(公有林野等官行造林法に基づき国が造林した分収林をいう。なお、官行造林契約期間中に、その面積の一部に伐採跡地が発生した場合については、民有林に計上する。)も含む。</p> <p>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。なお、独立行政法人通則法第2条第1項および第2項に規定する独立行政法人および特定独立行政法人ならびに国立大学法人法第2条第1項に規定する国立行政法人が所管する森林については民有林に区分される。</p>	<p>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。</p> <p>「世界農林業センサス林業調査報告書」(農林水産省統計部)の現況森林面積の林野庁以外の官庁の面積。</p> <p>※本市に国有林は存在しない。</p>
(2) 民有林	森林法第2条第1項に定める森林であって同条第3項に定めるもの。	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。
3 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または養畜の事業のための採草また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。	<p>「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。</p> <p>※本市の原野等の面積は0である。</p>

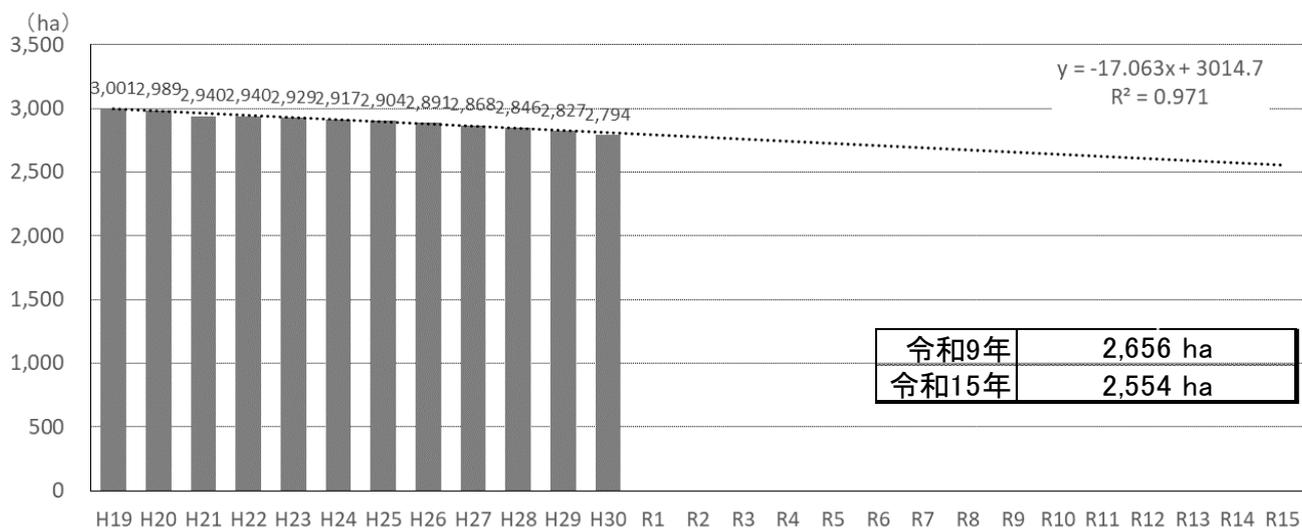
利用区分	定義	把握方法
4 水面・河川・水路	水面、河川および水路の合計である。	
(1) 水面	湖沼(人造湖および天然湖沼)ならびにため池の満水時の水面である。	<p>ア 天然湖沼(面積0.1km<sup>2</sup>以上) 1km<sup>2</sup>以上については、「全国都道府県市区町村別面積調」(国土地理院)による。 0.1~0.99km<sup>2</sup>のものについては、電子地図をデジタル計測した。</p> <p>イ 人造湖(堤高15m以上) 本市には存在しない。</p> <p>ウ ため池(堤高15m未満) 市農林水産課の調査による。</p>
(2) 河川	河川法第4条に定める一級河川、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である。	<p>一級河川については、電子地図をデジタル計測した。</p> <p>準用河川については市建設管理課の調査による。</p>
(3) 水路	農業用排水路である。	<p>市農林水産課が把握する水路延長に基づき、以下の算定式により面積を算定した。</p> <p>水路面積＝ (水路(構造物)断面2m<sup>2</sup>以上の水路延長×平均幅員13.0m) +(水路(構造物)断面2m<sup>2</sup>未満の水路延長×平均幅員5.0m)</p>

利用区分	定義	把握方法
5 道路	一般道路、農道および林道の合計である。車道部(車道、中央帯および路肩)、歩道部、自転車道部および法面からなる。	
(1) 一般道路	道路法第2条第1項に定める道路。	<p>高速自動車国道については、電子地図をデジタル計測した。</p> <p>一般国道および県道については、各道路管理者に照会し毎年調査しているもの(市統計書)。</p> <p>市道については、市建設管理課の調査による。</p>
(2) 農道	農地面積に一定率を乗じたほ場内農道および「市町村農道台帳」の農道延長に一定幅員を乗じたほ場外農道。	<p>広域農道については、市農林水産課の調査による。</p> <p>広域農道を除く、ほ場内農道およびほ場外農道については、市農林水産課が把握する農道延長に基づき、以下の算定式により面積を算定した。</p> <p>農道面積＝  (広域農道を除く幹線農道の面積)  + (幅員4.0m以上の農道の延長×平均幅員4.0m)  + (幅員1.8m以上4.0m未満の農道の延長×平均幅員2.9m)</p>
(3) 林道	国有林林道および私有林林道。	<p>本市に国有林林道は存在しない。</p> <p>私有林林道については、「滋賀県森林・林業統計要覧」(県森林政策課)の私有林道延長に基づき、以下の算定式により面積を算定した。</p> <p>林道面積＝  (1級林道延長×幅員4.0m)  + (2級林道延長×幅員3.0m)  + (3級林道延長×幅員2.0m)</p>

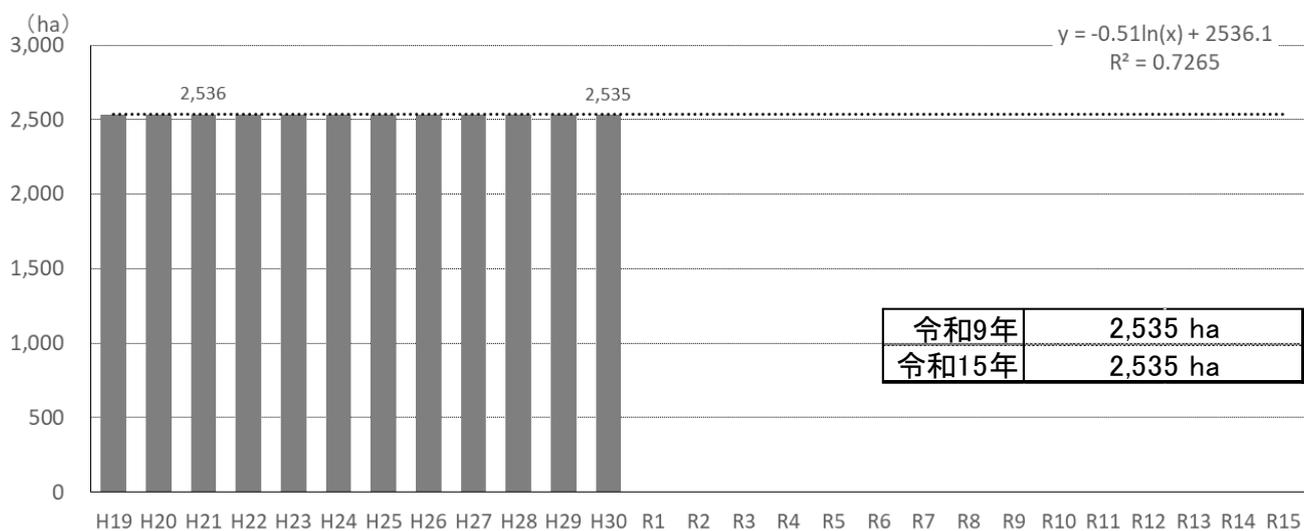
利用区分	定義	把握方法
6 宅地	建物の敷地および建物の維持または効用を果たすために必要な土地である。	「固定資産の価格等の概要調書」(彦根市)の宅地のうち評価総地積(村落地区については地積調査進捗状況および地積調査実施前後の宅地面積変動率(1.35)を用いて補正したもの)に非課税地積を加えたもの。
(1) 住宅地	「固定資産の価格等の概要調書」(彦根市)の評価総地積の住宅用地に、非課税地積のうち、県営住宅用地、市営住宅用地および公務員住宅用地を加えたもの。	ア 評価総地積の住宅用地 「固定資産の価格等の概要調書」(彦根市)の数値に住宅地の村落地区補正量を加えたもの。 住宅地の村落地区補正量は、宅地の村落地区補正量に補正係数(0.7)を乗じて算定した。 イ 公営住宅地 「滋賀県公有財産表」(県財政課)および市調査による。 ウ 公務員住宅地 「滋賀県公有財産表」(県財政課)および市調査による。
(2) 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。	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。 従業員4人以上29人以下の事業所については同報告書に基づき、以下の算定式により面積を算定した。 4人~29人の事業所面積＝ 30人以上の事業所面積 ×(4人~29人の製造品等出荷額÷ 30人以上の製造品等出荷額)
(3) その他の宅地	(1)、(2)のいずれにも該当しない宅地。	宅地面積から、(1) 住宅地、 (2) 工業用地を差し引いて算出した。
7 その他	市土面積から「農地」、「森林」、「原野等」、「水面・河川・水路」、「道路」および「宅地」の各面積を差し引いたものである。	
8 合計(市土面積)		「全国都道府県市区町村別面積調」(国土地理院)による。

#### ④ 利用区分ごとの市土利用の規模の目標

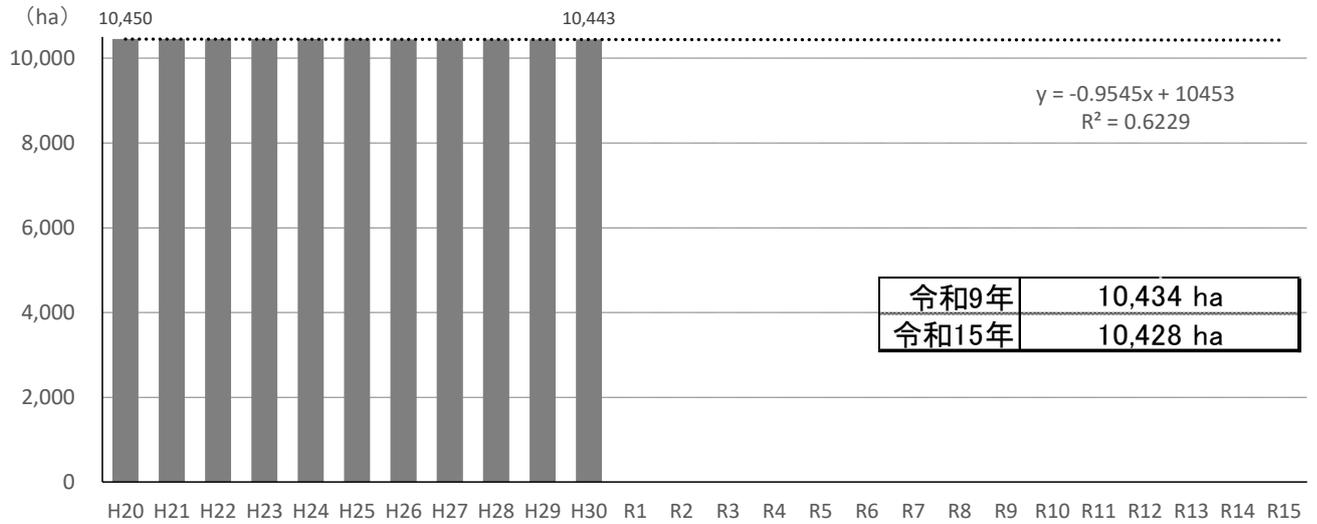
##### ア 農地



##### イ 森林

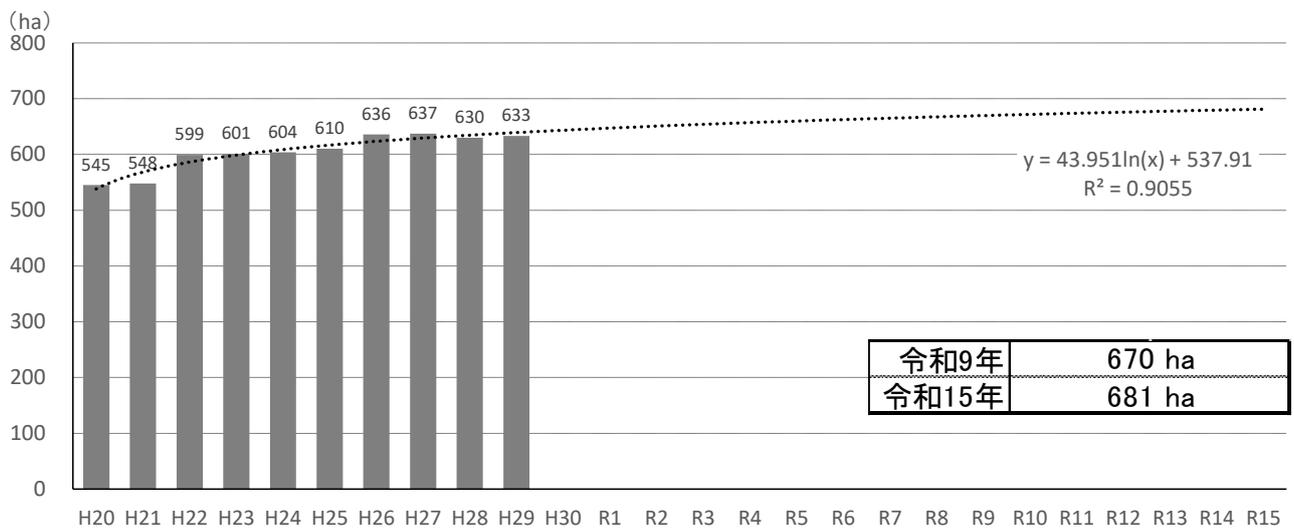


## ウ 水面・河川・水路



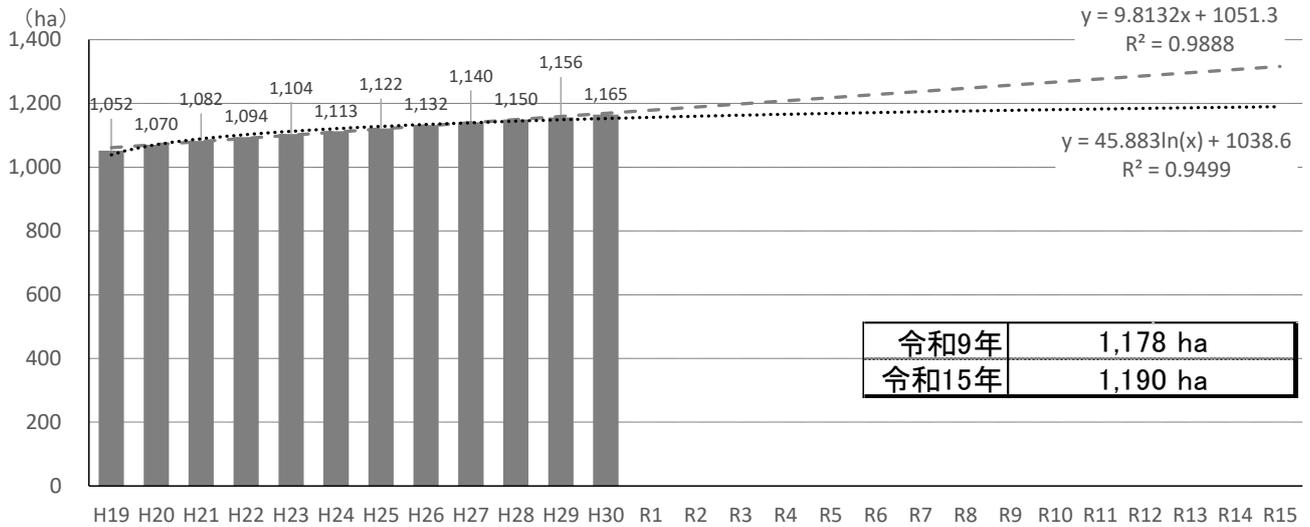
※面積補正により減少傾向を示しているため、目標には現状維持を採用する。

## エ 道路



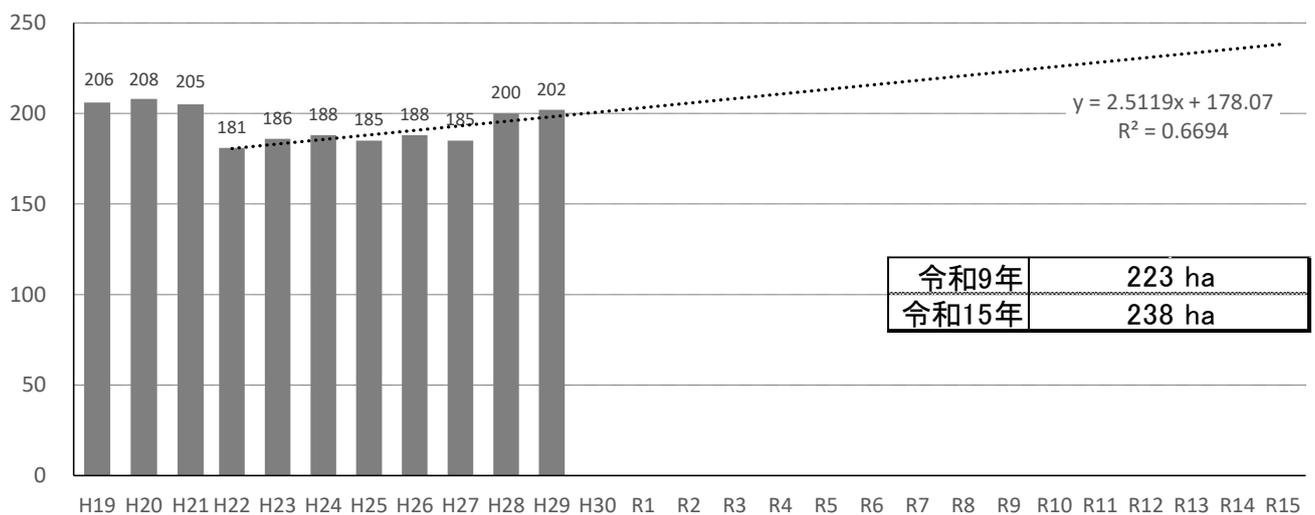
※第4次彦根市国土利用計画で高速道路の面積を補正したため、平成19年(第3次彦根市国土利用計画基準年次)を除く

## オ 住宅地



※住宅地については、今後、しばらくは世帯増加が続くことが想定されるが、未利用宅地や空き家の活用や、都市核・地域核への開発の誘導を進めるなかで、郊外の新たな住宅開発が減少していくことが予想される。そこで目標では、緩やかな増加傾向を示す対数トレンド ( $R^2=0.9499$ ) を採用する。

## カ 工業用地



※平成 21 年から平成 22 年で大きく減衰し、その後安定した推移を示しているため、推計は平成 22 年以後を採用する。

キ その他の宅地(事務所、店舗用地等)

