

第三次

彦根市国土利用計画

(案)

平成 22 年 8 月

彦根市国土利用計画

目次

前文	1
第1章 土地利用に関する基本構想	2
1 土地利用の基本理念	2
2 土地利用を取り巻く現状と変化	2
3 計画期間中における課題と土地利用の基本方針	6
4 地域類型別の土地利用の基本方向	8
5 利用区分別の土地利用の基本方向	9
第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標および地域別の概要	12
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	12
2 地域別の概要	14
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	18
1 公共の福祉の優先	18
2 国土利用計画法等の適切な運用	18
3 地域整備施策の推進	18
4 土地の保全と安全性の確保	18
5 環境の保全と美しいまちの形成	19
6 土地利用の転換の適正化	21
7 土地の有効利用の促進	22
8 土地利用の総合的マネジメント	24
9 市土管理への市民の参画	24
10 土地に関する調査の推進および成果の普及啓発	24
11 指標の活用と進行管理	24

前文

彦根市国土利用計画（以下「市計画」という。）は、国土利用計画法第8条第1項の規定に基づき、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保することを目的として、彦根市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関して必要な事項を定めるものであり、全国の区域および滋賀県の区域について定める国土の利用に関する計画（以下「全国計画および県計画」という。）を基本として、彦根市総合計画の基本構想に即し、市土の土地利用の現状と課題を踏まえつつ策定したものである。

この計画は、社会、経済情勢の変動に対し、必要に応じて見直しを行うものとする。

第1章 土地利用に関する基本構想

1 土地利用の基本理念

市土は、現在および将来における市民のための限られた資源であるとともに、生活および生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることから、その利用のあり方は、地域の活性化と市民生活に深い関わりを持っている。従って、市土の利用は、彦根市総合計画の基本構想に沿い、公共の福祉を優先し、琵琶湖をはじめとする自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的および文化的諸条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の持続可能な均衡ある発展を図ることを基本理念として、長期的な展望のもとに総合的かつ計画的に行うものとする。

2 土地利用を取り巻く現状と変化

(1) 本市の土地利用の現状

本市は、滋賀県の中東部に位置し、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・愛荘町に接している。

市域面積は、196.84 k m²で、人口は、平成2年(1990年)12月に10万人を超え、平成21年(2009年)10月現在では人口111,751人、世帯数42,863世帯を擁し、琵琶湖東北部、特に湖東の中心都市として発展を続けている。ただし、近年は人口増加傾向の鈍化もみられ、将来は減少傾向に転ずるものと予測される。

本市は、日本一大きく、世界でも有数の歴史をもつ古代湖である琵琶湖の東岸に位置し、東に広がる鈴鹿山系から流れる芹川、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。そして平地部には彦根山、荒神山、雨壺山等の小高い山々が点在し、自然豊かな本市の環境を形成している。また、かつての松原内湖は干拓されたものの、現在でも曾根沼・野田沼などの池沼が存在し、これらの河川・池沼の水辺は多様な生物の生息の場として、住民の暮らしに多くの恵みをもたらしてきた。一方、彦根城築城とともに付け替えられた芹川では、度々洪水を経験してきたという水との戦いの歴史もあるが、本市は全般に地震や風水害の少ないまちであり、そのおかげで数多くの文化財が今日まで残されてきたという側面がある。

歴史的には、縄文時代以後の多くの歴史遺産や資料等により明らかなように、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。荒神山古墳群にみられるように、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。

彦根山に築城された彦根城を中心に発展した本市は、昔のたたずまいが今なお色濃く残っており、本町地区では、古い家並みの良さを生かして城下町のまちなみを現代によみがえらせる取組を進め、平成 10 年（1998 年）には夢京橋キャスルロードが完成、平成 17 年（2005 年）には四番町スクエアがまちびらきした。そして平成 21 年（2009 年）には「歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）」に基づき、本市の「歴史的風致維持向上計画」が認定され、歴史的風致の維持・向上を図るなど、新しい彦根の魅力づくりを進め、市民や観光客等で活気あふれるにぎわいのあるまちづくりに努めている。

このように、本市は、城下町としての市街地と新しく形成された市街地、そして農山村地域という 3 つの地域性をもった良好な景観と生活環境をもったまちである。

また、高等教育機関として滋賀大学、滋賀県立大学、聖泉大学、ミシガン州立大学連合日本センターの立地により、学術拠点としての機能を備え、これに加え、平成 9 年（1997 年）には文化芸術や生涯学習等の拠点となるひこね市文化プラザが完成し、これらの学術文化等の集積を生かした、学術と文化等のまちづくりが進みつつある。

一方、平成 14 年（2002 年）には市立病院を移転新築し、市民の健康保持増進における安心を支える基盤となっている。

さらに、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着実な発展をとげてきた。平成 21 年（2009 年）には本市を含む 1 市 4 町の間で湖東定住自立圏形成協定が締結され、湖東の中心市としての取組を進めつつある。

このような背景のもと、今後を展望した土地利用については、本市の特性を生かしつつ、人と環境にやさしい都市環境の整備を図っていくとともに、市内の幹線道路等の整備をさらに進め、商業・観光・業務機能等が集積する都市拠点づくりや自然を生かしたレクリエーションゾーンの形成を進めるなど、湖東の中心都市にふさわしいまちづくりを進めていく。

（2）土地利用を取り巻く基本的条件の変化と対応

今後の市土の利用を計画するに当たっては、土地利用をめぐる次のような基本的条件の変化を考慮する必要がある。

人口減少時代への対応

少子高齢化の進行とともにわが国は平成 17 年（2005 年）から減少に転じ、先進諸国が経験したことのない人口減少社会に移行した。滋賀県の人口も、平成 27 年（2015 年）を

歴史的風致：「地域固有の歴史および伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物およびその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境」と定義（歴史まちづくり法第 1 条）。

ピークに減少に転ずると予想されており、本市においても、県と同様しばらく増加を続けた後、人口減少が予想される。なお、世帯数については、1世帯あたり人員の減少によって、なおしばらく増加を続けるものと予想される。

このような人口減少社会の到来の中で、本市においては世帯数の増加等にもなう土地需要が当面みられるものの、全体としては市街化圧力が次第に弱まってくることが予想される。したがって、全体としては地目間の土地利用転換は鈍化しているものの、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。

都市や産業構造の変化への対応

人口減少社会の到来の中で、わが国のまちづくり政策においては、従来郊外へと市街化が広がってきた流れを転換し、まとまりをもった市街地の中に様々な都市機能の再集積を図り、併せて地域公共交通の充実を図ることで、環境負荷が少なく、歩いて暮らせるにぎわいのあるまちづくりをめざした取組が進められている。

また、定住人口の減少が予想される中で、観光と地域の活性化を重点戦略のひとつとし、外国人観光客の増加、情報交流の活性化などによって、活力の創造を図ろうとしている。

本市においても、固有の歴史文化に培われた優れた都市機能・都市景観の集積を生かして、観光やイベント、経済活動など、様々な動機で来訪し、市民と交流する交流人口の増加によって、まちの活力を創造していくことが求められている。

安心・安全な暮らしの確保と美しくゆとりのある土地利用の推進

全国各地において局地的集中豪雨等が増加する中で、風水害・土砂災害が相次いで発生している。また、滋賀県内には鈴鹿西縁断層帯や琵琶湖西岸断層帯をはじめ多くの活断層が存在しており、近い将来東南海・南海地震の発生も予測されている。これら地震災害や風水害・土砂災害に備えた地域防災体制や減災の観点からの対策、森林・河川・市街地における災害に強い基盤づくりが急務となっている。

また、地球温暖化が進行し温室効果ガス排出削減が急がれる状況や、地球規模での生態系の危機等、自然の物質循環への負荷の増大にもなって生じる諸問題、我が国の消費資源の安定確保に係る懸念等に適切に対処するため、循環と共生を重視した市土利用を基本とすることが重要になっている。特に本市では、温室効果ガスの削減をめざして「低炭素社会構築都市宣言」を行っており、今後、地球温暖化問題への啓発を進めながら、身近な省エネルギー、自然エネルギーの導入、総合的な環境対策などに取り組むことが求められている。

さらに、美しい農山村や落ち着いた都市の景観の不調和、生活環境や自然環境の悪化などが懸念される一方、良好なまちなみ景観の形成や里地里山の保全・再生、自然とのふれあいや心の豊かさ等に対する市民志向が高まっている中で、安全面や環境面も含め、人の

自然の物質循環：光合成と呼吸、分解等を通じた酸素等の循環、蒸発と降雨等を通じた水分の循環、食物連鎖を通じた有機物の循環など、自然界における持続的で安定した物質循環をいう。

営みと自然の営みの調和を図ることにより、美しくゆとりある市土利用をさらに進めていくことが求められている。

地方自治の改革とローカル・ガバナンスの推進

より住民福祉の向上につながるよう、地域のことを地域の実情に即して地域で考え、地域で決めるため、国から地方への権限と財源の移譲を柱としつつ、基礎自治体のあり方、広域行政のあり方を含めて、地域主権改革の推進が求められている。

こうした中で、総務省から、それぞれの市町の自主性を尊重しながら、中心市と周辺市町が連携・役割分担を行うことで、地域の活性化を図っていくための「定住自立圏構想」が打ち出され、平成 21 年（2009 年）に愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町と本市の間で湖東定住自立圏形成協定が締結され、湖東定住自立圏共生ビジョンを策定したところであり、今後、圏域全体の住民福祉の向上と地域振興を図ろうとしているところである。本市の土地利用の上でも、このような広域連携の視点に配慮する必要がある。

一方、経済情勢の変化に伴う税収の落ち込みや国による地方財政制度の改革に伴う財源の減少などによって、地方自治体の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。

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、互いに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によって、共に自治に参画するという「ローカル・ガバナンス」に向けて取り組んでいくことが求められている。本市の土地利用の上でも、このような視点に立った市土管理への市民参画を促進していく必要がある。

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当たっては、地域の様々な土地利用をそれぞれ別個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の増大などを踏まえ、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、このような土地利用をめぐる関係性は本来地域性を強く帯びたものであり、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。

3 計画期間中における課題と土地利用の基本方針

計画期間(基準年次平成19年(2007年)目標年次平成32年(2020年))における課題は、市土が持つ問題点を十分考慮しながら、限られた市土資源の有効利用を図りつつ、市土の利用目的に応じた区分(以下「利用区分」という。)ごとの土地需要の量的調整を図ることと、安全で安心できる市土利用、循環と共生を重視した市土利用、美しくゆとりのある市土利用等の観点から、市土の質的向上を図ること、さらにこれらを含め市土利用の総合的なマネジメントを能動的に進めることによってより良い状態で市土を次世代へ引き継ぐこと、すなわち「持続可能な市土管理」を行うことである。

(1) 土地需要の量的調整

都市的土地利用

今後もなお増加する都市的土地利用について、既成市街地における土地の高度利用を促進することや低未利用地の有効利用に配慮し、その合理的かつ効率的な利用を図るとともに、市街化を図るべき区域においては、地区計画等により、計画的に安全で良好な新市街地が形成されるよう誘導を図る必要がある。

自然的土地利用

農林業的土地利用を含む自然的土地利用については、地球温暖化防止、食料等の安定供給と自給能力の向上、自然循環系の維持に配慮しつつ、農林業の生産活動の場としての役割を担うとともに、うるおいとやすらぎをもたらす場としての役割を果たすよう配慮して、適正な保全と耕作放棄地等の適切な利用を図る必要がある。

相互の土地利用転換

農用地、森林、宅地等の相互の土地利用の転換については、土地利用の可逆性が容易でないこと、自然循環系への影響、公益的機能の重要性等にかんがみ、総合的かつ計画的な整備を図りつつ、慎重に対処する必要がある。特に琵琶湖の保全に求められる湖辺の自然的土地利用や森林の転換については、より慎重に対処する必要がある。

(2) 土地利用の質的向上

安心・安全な土地利用

被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方も踏まえ、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、森林の持つ災害の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必要がある。また、地震被害や

低未利用地：土地利用がなされていない未利用地、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土地。

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、道路後退や公開空地などのオープンスペースの確保に努める必要がある。さらに、高齢者や障害者等が容易に安心して社会参加できる市土利用を進める必要がある。

循環と共生を重視した土地利用

循環と共生を重視した市土利用の観点からは、自然の健全な物質循環の維持、都市的土地利用に当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エコロジカル・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市土利用を進めていく必要がある。

美しくゆとりのある土地利用

美しくゆとりのある市土利用の観点からは、「景観法」や「歴史まちづくり法」を踏まえつつ、土地利用の規制・誘導等によるゆとりある都市環境の形成、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、市民の余暇志向と自然とのふれあい志向に見合う適切な対応が必要である。

(3) 土地利用の総合的なマネジメント

土地利用をめぐる様々な目的や主体が多様化することなどにより、その関係性が深まっていることを踏まえ、地域において、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。また、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踏まえ、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が期待される。その際、土地利用の影響の広域性を踏まえ地域間の適切な調整を図ることも必要である。また、このような地域の主体的な取組を促進していくことが必要である。

(4) 課題への対処に当たっての配慮

これらの課題への対処に当たっては、市街地等における土地の高度利用、農山村における農用地および森林の有効利用、両地域に共通する低未利用地の利用促進を図るとともに、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り調和ある土地利用を進めるなど、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する必要がある。

オープンスペース：公園、道路、河川、立ち入り可能な空地等をいう。

エコロジカル・ネットワーク：分断された生物種の生息・生育空間を相互に連結することによって、劣化した生態系の回復を図り、生物多様性の保全を図ろうとする構想のこと。

4 地域類型別の土地利用の基本方向

(1) 市街地

市街地およびその周辺部においては、従来のような市街化圧力は弱まるものの、核家族化や単身世帯化による世帯数の増加、交通網の整備等により、今後とも市街地等の面積の拡大が見込まれることから、均衡ある発展を図るため、計画的な整備を推進するとともに、市街地等における環境を安全でゆとりのある快適なものにすることが重要となっている。

このようなことから、既成市街地においては、歴史的まちなみ等の保全に努めつつ、鉄道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は、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、市街地等の整備に当たっては、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、高齢者や障害者等が安全で安心して社会参加ができるまちづくりを進める。

さらに、住居系、商業系、工業系等の多様な機能をバランスよく適切に配置することや環境負荷の低減等の観点から望ましい場合には職住近接の市街地形成を図ること等により、生産・輸送等の都市活動による住環境への影響が軽減される都市構造を形成するとともに、美しい都市景観の形成や緑地、水辺空間の確保、緑化の促進等により、快適でゆとりある環境の形成を図る。

(2) 農山村

農村部においては、地域の特性に配慮した良好な生活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目指した高度利用、耕作放棄地等の適切な利用を図る。山村部においては、森林の持つ多様な機能を生かした生活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。併せて、二次的自然としての田園景観や里山景観等の維持・形成を図る。また、これらの生産活動と地域住民の生活、さらに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。

(3) 自然維持・活用地域

琵琶湖の水面および湖辺など、自然環境の保全を図りつつ維持すべき地域については、琵琶湖全体のエコロジカル・ネットワークの形成上、重要な役割を果たすことから、生物の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。

あわせて、適正な管理の下で、自然の特性を踏まえつつ、自然学習等の自然とのふれあいの場として活用を図る。

5 利用区分別の土地利用の基本方向

(1) 農用地

農用地については、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として、また、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いる。

農業経営の合理化・農用地の汎用化によって農業の持続性を確保するために、農用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、農用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、化学肥料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。

(2) 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、世界的な木材の需給動向の変化等を踏まえ、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、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。

(3) 水面・河川・水路

水面

水面については、自然環境の保全および農業用水等の水源としての重要な役割に留意し、水質保全および景観に配慮しながら保全整備を図る。特に、琵琶湖、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た親水空間の整備に努め、レクリエーションの場等として活用を図る。

河川

一級河川については、未改修区間が多く残されており、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、計画的に抜本的な治水対策を促

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用地の基盤整備等に併せて整備を図るとともに、既設排水路の長寿命化を図る。

(4) 道路

一般道路

一般道路については、主要幹線が市内を通過しているが、幹線道路は、市民生活における安全で円滑な移動が確保され、環境および防災等の良好な都市空間を形成するものであり、南北軸および東西軸ともに今後もいっそうの強化を図る必要がある。このようなことから、国道および県道は、主要都市等へのアクセス道路としての機能をさらに高めるため、その整備を促進する。幹線市道や都市計画道路は、円滑な交通の促進、安全性の向上および産学振興等を図るため、計画的に、効率的・効果的な投資により整備を推進する。

これら一般道路の整備に当たっては、道路の安全性、快適性等の向上並びに防災機能の向上および公共・公益施設の収容機能等の発揮に配慮するとともに、環境の保全に十分配慮する。

また、高齢者や障害者等が、安全に、安心して社会参加ができるよう、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

農道については、農業の生産性の向上および農用地の適正な管理のため、環境に配慮した整備を図る。

林道については、林業の生産性の向上および森林の適正な管理のための整備を図るとともに、山間地域の生活道路として環境に配慮した整備を図る。

(5) 宅地

住宅地

住宅地については、成熟化社会にふさわしい豊かな住生活の実現、秩序ある市街地形成の観点から、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図るとともに、今後の世帯数の増加に対処しつつ都市機能を強化していくため、市街地の低未利用地の活用や市街地周辺での土地の確保が必要であり、環境や景観に配慮しながら総合的な整備に努める。また、減災の考え方から災害に関する地域の自然的・社会的特性を踏まえた適切な土地利

普通河川：一級河川、二級河川、準用河川以外のすべての小河川で、地方公共団体が管理を行う河川。
水路：国土利用計画における定義では、農業用排水路を指す。

用を図る。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目指して、生活関連施設の整備を図る。

工業用地

工業用地については、経済のグローバル化、情報化の進展等ともなう企業の経済活動および設備投資の動向等を踏まえ、周辺への環境に配慮しつつ、企業立地を促進し、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、地域の顔にふさわしいまちなみ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。また、商業・業務・文化・アミューズメントなど、多様な都市機能が集積する商業地については、都市を代表する顔として、魅力とにぎわいある市街地の形成を図り、郊外の大規模集客施設については、広域的な利便性の確保と市内商業への影響に配慮し、既成市街地への再集積を図る。

（６）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踏まえ、環境の保全と防災対策に配慮して、必要な用地の確保に努める。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や街なか立地に配慮する。

（７）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。

（８）湖辺域

湖辺域については、琵琶湖の保全に密接に関わっていることから、その保全を基本としつつ、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、良好な景観の形成や観光・レクリエーション、環境学習の場等としての利用を可能にする土地利用に努める。

第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 および地域別の概要

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、平成32年(2020年)とし、基準年次は、平成19年(2007年)とする。
なお、目標の中間年次として平成27年(2015年)を参考表示する。

(2) 目標年次における想定人口等

市土の利用に関する基礎的な前提となる人口と一般世帯数は、平成32年(2020年)において、それぞれ113,000人、48,000世帯程度になるものと想定する。なお、平成27年(2015年)においては、それぞれ113,000人、45,400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、農用地、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、用地原単位等を考察し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。

(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平成32年(2020年)および中間年次たる平成27年(2015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。

(6) 利用区分別の規模の目標の性格

なお、以下の数値については、今後の経済や社会の変動等にかんがみ、弾力的に理解されるべき性格のものである。

用地原単位：土地利用に関係した諸指標に対し、人口等の指標の単位規模あたりに必要な用地の量(面積)をいう。

(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 19 年 (ha) (基準)	平成 27 年 (ha) (参考)	平成 32 年 (ha) (目標)	平成 19 年 ~ 32 年 増減 (ha)	平成 19 年 (構成比) (%)	平成 27 年 (構成比) (%)	平成 32 年 (構成比) (%)
農用地	3,001	2,917	2,880	121	15.2	14.8	14.6
農地	3,001	2,917	2,880	121	15.2	14.8	14.6
採草放牧地	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0
森林	2,536	2,533	2,532	4	12.9	12.9	12.9
原野	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0
水面・河川・水路	10,484	10,485	10,486	2	53.3	53.3	53.3
水面	9,912	9,912	9,912	0	50.4	50.4	50.4
河川	406	406	406	0	2.1	2.1	2.1
水路	166	167	168	2	0.8	0.8	0.9
道路	755	760	765	10	3.8	3.9	3.9
一般道路	585	587	589	4	3.0	3.0	3.0
農道	150	152	154	4	0.8	0.8	0.8
林道	20	21	22	2	0.1	0.1	0.1
宅地	1,935	2,003	2,019	84	9.8	10.2	10.3
住宅地	1,052	1,078	1,089	37	5.3	5.5	5.5
工業用地	204	236	237	33	1.0	1.2	1.2
その他の宅地	678	689	693	15	3.4	3.5	3.5
その他	973	986	1,002	29	4.9	5.0	5.1
合計	19,684	19,684	19,684	0	100.0	100.0	100.0
市街地	1,223	1,252	1,263	40	6.2	6.4	6.4

- (注) 1 構成比とは、市土総面積に対する割合である。
- 2 市街地は、国勢調査の定義による人口集中地区である。平成 19 年欄の市街地の面積は、平成 17 年の国勢調査による人口集中地区の面積である。
- 3 各区分の数値は小数点以下を端数処理しているため、合計が一致しないことがある。

2 地域別の概要

(1) 地域区分の設定

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、近年の宅地開発によって新市街地が形成され都市化が顕著で、今後も開発が進むと見込まれる地域、犬上川以南は、一部の地域で宅地化がなされているが、農用地のほとんどがほ場整備等によって基盤整備がなされている地域の3つの地域から成っている。地域区分については、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、本市の地域を北部地域、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	主な学区	備考
北部地域	城東、城西、城北、佐和山、鳥居本	芹川以北
中部地域	城南、平田、旭森、金城、高宮	芹川～犬上川
南部地域	城陽、若葉、河瀬、亀山、稻枝東、稻枝西、稻枝北	犬上川以南

(2) 地域ごとの方向性

北部地域

都市的機能が集積する中心市街地や城下町を含む地域として、歩いて暮らしやすく環境負荷の少ない都市構造の形成の観点から、広域的な中心都市にふさわしい商業・観光・業務機能等の振興を図り、まちなみ周辺の回遊性も考えながら、魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進める。このため、歴史的景観の育成・保全に努めるとともに、市街地における低未利用地の積極的な活用や災害に対する安全性の向上を図る。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。

また、農山村部における農用地および森林の保全・整備に取り組む。

農用地については、松原地区、鳥居本地区は米や野菜の生産を主とした農業振興地域であり、その特性を生かしつつ保全整備に努める。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。

森林については、鳥居本地区の山々の一部は保安林等に、佐和山、彦根城、野田山町周辺は、自然公園区域等に指定されている。また、これらのことと併せて、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、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・水路については、鳥居本地区等では、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、その保全整備を図る。さらに河川については、洪水被害から流域住民の生命と財産を守るため、一級河川について計画的で抜本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。また、特別史跡彦根城跡の堀は景観を保全しつつ、導水等による水質改善を進め、親しめる水辺環境の整備を図る。

道路については、湖岸道路等の幹線道路および周辺市町へのアクセス道路の整備を進め、交通渋滞の緩和や誘客等を図るとともに、城下町としての形態をとどめる必要のある道路は、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。また、安全で安心な歩行空間を確保するため、バリアフリー化に努める。

また、鳥居本地区等の森林整備のため、林業の生産性の向上および森林の適正な管理のための林道整備を図る。

宅地については、低未利用地の積極的な活用を図るとともに、地区計画等による面的整備を進め、広域的な中心都市にふさわしい商業・観光・業務機能等の振興を図り、まちなみ周辺の回遊性も考えながら、魅力的でにぎわいの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、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。

その他の土地利用については、公共施設用地等の有効利用を図る。

湖辺域については、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に努める。

中部地域

新たな都市形成が進む地域として、今後も宅地開発が進むことが見込まれるため、安全で良好な環境の市街地形成に努める。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。また、都市的な魅力のあるまちづくりに資するため、商業・業務機能の集積をさらに促進する。これらについて、歩いて暮らしやすく環境負荷の少ない都市構造の形成の観点に配慮する。

そして、滋賀県立大学と併せ、学術・文化や福祉機能を持った複合的な都市拠点となるよう計画的な土地利用を図る。

農用地については、米や麦・大豆などの水田の有効活用を推進し、市街地に隣接する農用地については、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。

森林については、その保全整備を図るとともに、公園整備等により市民のいこいの場として森林空間の有効利用を図る。

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。さらに河川については、洪水被害から流域住民の生命と財産を守るため、一級河川について計画的で抜本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。

道路については、幹線道路等の整備を進めるとともに、安全で安心な歩行空間を確保するため、バリアフリー化に努める。

宅地については、今後も宅地開発が進むことが見込まれるため、適正な指導・誘導を図りながら、安全で良好な環境の市街地形成に努める。

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。また、都市的な魅力のあるまちづくりに資するため、商業・業務機能の集積をさらに促進する。

その他の土地利用については、この地域が市の人口重心に位置することから、市民の文化芸術等、福祉の拠点となるゾーンの形成がなされており、隣接する南部地域犬上川周辺に立地された滋賀県立大学と併せ、学術・文化や福祉機能を持った複合的な都市拠点となるよう計画的な土地利用を図る。

湖辺域については、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図る。

南部地域

豊かな田園環境が広がる中に多彩な地域資源を有する地域として、農業の振興を図るとともに、様々な観光・レクリエーションの場としての活用を図る。特に自然公園区域である荒神山や曾根沼等の内湖については、観光・レクリエーションや環境学習の場等として活用を図る。

JR 河瀬駅、稲枝駅周辺では、安全で良好な環境の市街地形成に努める。また、滋賀県立大学およびその周辺地域は、学術研究拠点機能を活用した、「産・学・民・官」の連携による研究開発や、農商工連携による新たな産業振興の場となるような整備に努める。

農用地については、そ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。

森林については、荒神山が自然公園区域や保安林等に指定されており、植林や育林の促進するなど、その保全整備を図る。さらに、森林の整備や適正な管理のため、林道整備を行う。また、併せて国の史跡指定へ向けて取り組んでいるところでもあり、その環境的、文化的価値を生かして、観光・レクリエーション、環境学習の場等として活用する。

水面・水路については、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た親水空間の整備に努め、観光・レクリエーションの場等として活用を図る。さらに河川については、洪水被害から流域住民の生命と財産を守るため、一級河川について計画的

で抜本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。

道路については、幹線道路および周辺町へのアクセス道路の整備を促進するとともに、生活道路の整備を図る。また、安全で安心な歩行空間を確保するため、バリアフリー化に努める。

宅地については、滋賀県立大学のアクセス駅として改築整備されたJR河瀬駅周辺では、住宅地の開発が進みつつあり、地区計画等により適正な誘導を図りながら、安全で良好な環境の市街地を形成するため必要な用地の確保に努める。改修の計画があるJR稲枝駅周辺では、近年、住宅地の開発が進展していることから、安全で良好な環境の市街地形成に努める。また、滋賀県立大学およびその周辺地域は、研究学園都市として、学生等若者の住みよいまちづくりを進め、その機能と役割が十分果たせるよう整備、誘導を図る。さらに、学術研究拠点機能を活用した、「産・学・民・官」の連携による研究開発や、農商工連携による新たな産業振興の場となるような整備に努める。

その他の土地利用については、隣接する中部地域犬上川周辺の文化芸術等や福祉の拠点となるゾーンと併せ、学術・文化や福祉機能を持った複合的な都市拠点となるよう計画的な土地利用を図る。

湖辺域については、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に努める。

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

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は、次のとおりである。

これらの措置については、「安全で安心できる市土利用」、「循環と共生を重視した市土利用」、「美しくゆとりのある市土利用」等の視点を総合的に勘案した上で実施を図る必要がある。

1 公共の福祉の優先

土地については、公共の福祉を優先させるとともに、その所在する地域の自然的、社会的、経済的および文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるように努める。このため、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。

2 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法およびこれに関連する土地利用関係法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。

3 地域整備施策の推進

市民生活のより一層の向上を図るためには、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、人と環境にやさしい都市基盤および生産基盤の総合的な整備を進める。

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。

4 土地の保全と安全性の確保

(1) 河川流域における保全と安全性の確保

市土の保全と安全性の確保のため、河川流域ごとの治水、砂防施設等の整備と流域内の土地利用の調和および地形等自然条件と土地利用配置との適合性に配慮しつつ、適正な土地利用への誘導を図る。

(2) 森林の適正な管理

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。

(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、被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方を踏まえ、災害に配慮した土地利用への誘導、地域防災拠点の整備、諸機能の分散配置、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。

5 環境の保全と美しいまちの形成

(1) 地球温暖化対策と大気環境の保全

地球温暖化対策を加速し、低炭素社会の構築を目指すとともに、良好な大気環境の保全を推進するため、太陽光、バイオマス等の新エネルギーの導入、市街地における環境改善のための緑地・水面等の効率的な配置、公共交通の利用促進や円滑な交通体系の構築などに取り組み、環境負荷の小さな都市構造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市街地等の緑の適切な保全・整備を図る。

(2) 廃棄物処理用地の確保等

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）の3Rを一層進めるとともに、発生した廃棄物の適正な処理を行うため、環境の保全に十分配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。また、廃棄物の不法投棄等の不適正処理の防止と適切かつ迅速な原状回復に努める。

(3) 生活環境の保全

生活環境の保全を図るため、大気汚染、騒音等の著しい交通施設等の周辺において、緑地帯の設置、倉庫、事業所等の適切な施設の誘導等により土地利用の適正化を図る。また、住居系、商業系、工業系等の用途に応じた適切な土地利用へ誘導するとともに、工場や大規模集客施設の新設、増設および移転に際しては、周辺環境との調和に配慮するよう指導に努め

バイオマス：生物由来の資源をいう。家畜資源（家畜排泄物等）、林産資源（林地残材等）、糖質資源（さとうきび、てんさい）等がある。

る。

(4) 健全な水循環の確保

琵琶湖や河川をはじめとする水環境への負荷を減らし、健全な水循環を保全することは、市民の快適な環境を守り、そこに生息する動植物を保護・育成するためにも欠くことのできないものであるため、水質の保全に必要な下水道施設の整備を推進するとともに、整備に時間を要する区域では合併処理浄化槽の普及および適切な排水処理施設の設置指導に努める。また、水質の保全に資するよう、緑地の保全その他自然環境の保全のための土地利用制度の適切な運用に努める。

(5) 多様な自然環境の保全

野生生物の生息・生育、自然風景、水源かん養、希少性等の観点からみて恵まれている自然については、それぞれの地域に対応した行為規制等により適正な保全を図る。二次的な自然については、適切な農林漁業活動や民間・NPO等による保全活動の促進、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。自然が減少した地域については、残された自然の保護と新たな自然の創出等量的確保を図る。この場合において、生物の多様性を確保する観点から、外来生物の侵入防止やエコロジカル・ネットワークの形成に配慮する。また、それぞれの自然の特性に応じて自然とのふれあいの場を確保する。さらに、野生鳥獣による被害の防止や健全な地域個体群の維持を図るため、科学的・計画的な保護管理を図る。

(6) 総合的な土砂管理

安全・環境・景観に配慮しつつ、湖岸侵食対策や下流への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湖岸の保全・再生を図る。加えて、土砂採取に当たっては、環境・景観保全や経済社会活動などに配慮しつつ適切な管理を図る。

(7) 景観の維持・形成と歴史的風致の維持向上

美しくうらおいのある市土を形成するため「公害防止および環境保全に関する協定」や「景観条例」、「景観法」、「歴史まちづくり法」等に基づき緑化や修景等を進める。市街地等においては、緑地空間および水辺空間の積極的な保全および美しいまちなみ景観の形成により、ゆとりのある快適な環境をつくる。農山村においては、二次的自然としての景観の維持・形成を図る。

さらに、彦根城に代表されるすぐれた文化財の保存と活用や歴史的風致の維持・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、歴史的まちなみ等の保全整備に努める。

(8) 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、彦根市宅地開発等指導要綱の適切な運用を図るとともに、一定規模以上の開発行為等については、環境影響評価を実施すること等により、土地利用の適正化を図る。

6 土地利用の転換の適正化

(1) 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。

さらに、農林業的土地利用を含む自然的土地利用が減少する中、低未利用地の有効活用を通じて、自然的土地利用の転換を抑制することを基本とする。

(2) 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。

(3) 農用地の転換

農用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、災害の防止やすぐれた景観を形成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。

(4) 大規模な転換

大規模な土地利用の転換を行う場合には、周辺地域を含めて環境影響評価の実施等により十分な調査等を行い、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踏まえた適切な対応を図るとともに、本市総合計画などのまち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、市域のすべてが琵琶湖の集水域であることから、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。

(5) 混住化地域等における転換

農山村における混住化の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等により、農用地、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、制度的確な運用等の検討を通じ、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。

7 土地の有効利用の促進

(1) 農用地

農用地については、排水施設の整備やほ場整備等生産基盤の整備の推進に努めるとともに、農用地の汎用化等によって農用地の担い手への利用集積や水田利用の高度化を図る。

なお、良好な管理を通じて、農業の有する、市土保全、田園景観保全等の多面的な機能が発揮されるよう配慮する。

(2) 森林

森林については、木材生産等の経済的機能および自然環境の保全、良好な景観の形成、災害の防止等の公益的機能を増進するため、植林や育林を促進するなど、その保全整備を図るとともに、適地については、山間集落の活用を含め、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。加えて、森林の整備を推進する観点から、地域材の利用等を促進する。

(3) 水面・河川・水路

水面については、琵琶湖、曽根沼等すぐれた景観を持っており、その保全を基本として観光・レクリエーション、環境学習の場等として利用を図る。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、保養、レクリエーション、環境学習など多様な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、親水空間の整備を促進し、市民のいきい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、将来の土地利用を考慮しながら計画的に整備を進めるとともに、安全で安心な道路環境をつくるためのバリアフリー化の推進や防災機能等への配慮など、道路空間の多様な機能の発揮に努める。

また、農道、林道については、農林業振興の重要な基盤であるため、環境に配慮しながらその整備を促進する。

(5) 宅地

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街なか居住の促進、住宅の長寿命化などを通じて、持続的な利用を図るとともに、今後、核家族化などによる世帯数の増加が見込まれることから、需要に応じた適正規模の宅地供給に努める。

また、市街化区域においては、低未利用地の積極的な活用を図るとともに、市街化区域および農村集落居住区域における良好な住環境形成を図るため、環境に十分配慮して生活関連施設の整備に努める。

工業用地

工業用地については、産業構造や工場立地動向等社会経済状況の変化を見定めつつ、情報、研究開発、流通等の多様な産業形態に対応できる基盤等の整備に努め、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。

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、本市の中心都市としての機能および都市的な魅力を高めるため、消費者の動向やニーズ等に対応しつつ、中心市街地の土地の高度利用を図るとともに、新市街地ではその計画的な整備を進める。

(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。

ユニバーサルデザイン：だれもが安心して暮らせる社会を実現するために、製品や建物、サービスなどを、すべての人が、またどんな状態の時でも利用可能なように、はじめから考えてデザインするとともに、その後もさらに良いものに変えていこうとする考え方をいう。

(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、土地信託等による民間活力の導入を図る。

8 土地利用の総合的マネジメント

土地利用について、地域の実情に即し、市民ニーズを踏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。このため、公共事業による土地利用の改変に当たっては、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当たっては、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。

9 市土管理への市民の参画

農用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、それぞれの特長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。このため、市による公的な役割、国や県、所有者等による適切な管理に加え、森林づくり活動、農用地の保全管理活動への参加、地元農産品等の購入、緑化活動への参加など、所有者、地域住民、企業、行政、他地域の住民など多様な主体が様々な方法により市土の適切な管理に参画していく取組を推進する。

10 土地に関する調査の推進および成果の普及啓発

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を図るため、市土に関する基礎的な調査の推進に努める。また、市民に対する市土の保全と利用への理解を促し、計画の総合性および実効性を高めるため、普及・啓発を図る。

11 指標の活用と進行管理

持続可能な市土管理に資するため、計画の推進等に当たって各種指標の適切な設定について検討を行うとともに、その活用を図る。また、今後の市土の利用をめぐる経済社会の大きな変化を踏まえ、計画策定より概ね5年後に計画の総合的な点検を行う。