# 近江八幡市国土利用計画

## (第２次)

令和元年１２月

（令和８年９月改定）

**滋賀県近江八幡市**

目次

前　文……1
１．市土の利用に関する基本構想……2
（１）計画の位置づけ……2
（２）市の概要……2
（３）現状と課題……4
（４）基本理念……6
（５）基本方針……6
（６）地域類型別の市土利用の基本方向……10
（７）利用区分別の市土利用の基本方向……12
（８）地域別の市土利用の基本方向……16

２．市土の利用区分ごとの規模の目標……20
（１）目標年次……20
（２）目標年次における想定人口……20
（３）市土の利用区分……20
（４）利用区分ごとの規模の目標を定める方法……20
（５）利用区分ごとの規模の目標……21

３．２に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要……22
（１）土地利用関連法制等の適切な運用……22
（２）人やものが行き交う活力ある市土づくり……22
（３）潤いのある市土の形成……22
（４）市土の保全と安全性の確保……23
（５）持続可能な市土の管理……24
（６）自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保……26
（７）土地の有効利用の促進……28
（８）土地利用転換の適正化……31
（９）市土に関する調査の推進……32
（10）計画の効果的な推進……32
（11）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……32
（12）県との連携……33

参 考 資 料……35
現況図、構想図……47

# 前　文

近江八幡市国土利用計画は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）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、近江八幡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す。

国では、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用を目指すため、2015 年（平成 27 年）８月に第五次国土利用計画（全国計画）が策定されました。

また、滋賀県では 2017 年（平成 29 年）３月に滋賀県国土利用計画―第五次―を策定し、「適切な県土管理と県民の豊かさを実現する県土利用」「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用」「安全・安心を実現する県土利用」の３つを基本方針として掲げられています。

近江八幡市国土利用計画（第２次）は、国・県で策定された計画を基本とし、2019 年（平成 31 年）３月に策定した近江八幡市第 1 次総合計画にて掲げた将来のまちの姿である「人がつながり未来をつむぐ　「ふるさと近江八幡」」の実現に向けて、市土利用に関する総括的な指針として策定したものです。

この度、2024 年（令和６年）３月に近江八幡市第 1 次総合計画後期基本計画（以下「総合計画」という。）を策定したことに伴い、近江八幡市国土利用計画（第２次）を改定しました。

なお、近江八幡市国土利用計画（第２次）改定版（以下「本計画」という。）の策定後、経済情勢の変化等により、現実と大きな隔たりが生じたときは、必要に応じて本計画の見直しを行います。

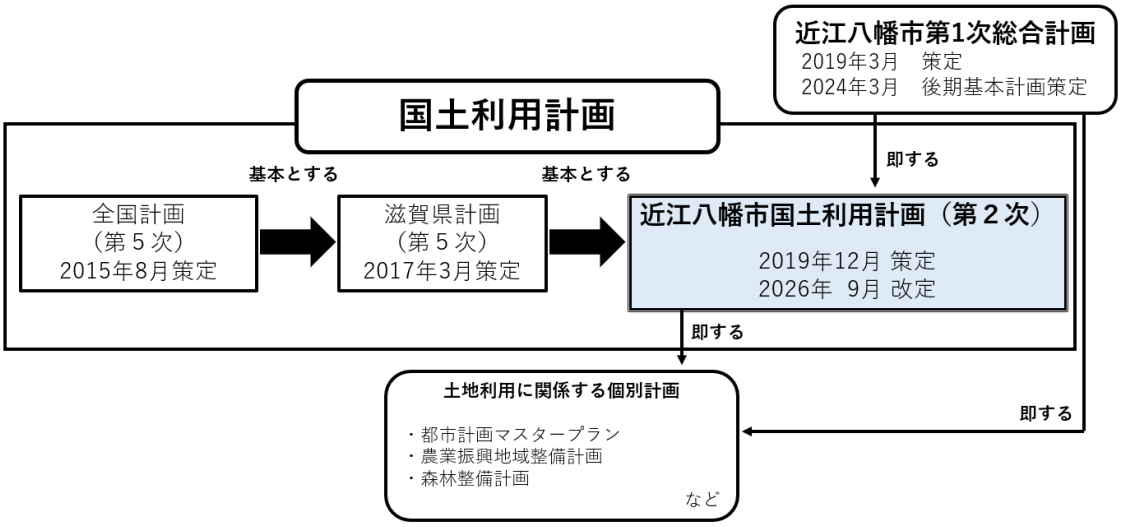
## １．市土の利用に関する基本構想

### （１）計画の位置づけ

本計画は、滋賀県国土利用計画を基本とし、総合計画に即して、市土の利用に関して必要な事項を定めるものです。

また、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律等による開発・保全・整備計画等との連携を図るものとされ、市土の利用に関する指針となるもので、開発行為等を直接規制するものではなく、農地、森林、宅地等の個々の土地利用は、個別で規制されることになります。

国土利用計画の位置づけ




### （２）市の概要

本市は、琵琶湖の東側にあって滋賀県のほぼ中央部に位置し、日本で唯一湖にある有人島で、琵琶湖最大の島「沖島」を北端とし、北部湖岸から姨綺耶山（長命寺山含む）、八幡山（鶴翼山）等と続き、農地・市街地の広がる平野部を経て南に瓶割山、雪野山、西に岡山（水茎ヶ岡）、東には安土山、繖山（観音寺山）、箕作山が続きます。東には安土川のほか、蛇砂川、長命寺川、山本川と、ラムサール条約の登録湿地である西の湖と琵琶湖八景に数えられているヨシの群生地である水郷地帯（国の重要文化的景観第１号）を有し、西は遠く鈴鹿山系に源を発する日野川、白鳥川、藤間川等があります。

交通網は、JR 東海道本線（琵琶湖線）、近江鉄道八日市線、国道８号、国道 421 号、国道 477 号、主要地方道大津能登川長浜線（県道２号）等を配し、さらには湖の玄関口長命寺港を擁する等、陸上・湖上の交通の要衝となっています。

市域面積は 177.45 ㎢（うち、琵琶湖の面積は 76.03 ㎢）、人口は 81,122 人（31,403 世帯）（2020 年(令和 2 年)国勢調査確定値）を擁し、東近江地域の中核都市として発展を続けています。琵琶湖の面積を除く、土地利用区分ごとの面積構成比で、農地の割合が約 40%と最も多く、農業では稲作を中心に、麦、大豆、野菜等を合理的に組み合わせた土地利用型農業が展開されるとともに、美しい田園景観が形成されています。また水産業は、琵琶湖岸地域を中心に営まれ、特に沖島では琵琶湖全体の約 40%の漁獲高を占めています。

琵琶湖周辺は古くから拓けていた地域であり、本市も旧石器時代の石器や縄文時代の遺物、弥生時代の石器・土器が出土し、古墳も多く発見されています。

本市のこれまでの変遷については、1576 年（天正 4 年）の安土城築城開始とともに織田信長が移り住み、また 1585 年(天正 13 年）には、豊臣秀次によって八幡山（鶴翼山）に城が築かれ、城下町が形成されました。安土城は 1582 年（天正 10 年）の本能寺の変後間もなく、また八幡山城はわずか 10 年で廃城となり、城下町としての機能を失いましたが、八幡山城の城下町は、その後の八幡商人の活躍の舞台となり、今もなお整然とした碁盤目状の美しい町なみが残されています。この城下町では、背割りと呼ばれる排水路が城下町の整備に合わせて計画的に配置されました。当時としては先進的な取組であり、背割りは現在においても雨水排水路として活用されています。このような歴史的背景から、市内には各時代を代表する歴史的資源が点在しています。

1889 年（明治 22 年）町村制施行により、八幡町、安土村のほか 9 村が置かれました。八幡町は 1933 年（昭和 8 年）に蒲生郡宇津呂村、1951 年（昭和 26 年）には蒲生郡島村を編入、1954 年（昭和 29 年）3 月には八幡町、岡山村、金田村、桐原村、馬淵村が合併し、旧近江八幡市となり、同年 4 月安土村と老蘇村が合併し、旧安土町となりました。旧近江八幡市は 1955 年（昭和 30 年）には北里村を、1958 年（昭和 33 年）には武佐村をそれぞれ編入しました。その後、2010 年（平成 22 年）に旧近江八幡市と旧安土町が合併して近江八幡市が誕生しました。旧市町は先に述べた歴史の中でもつながりが深く、明治以降も医療や福祉を始めとする行政サービスに関することや、買い物、通勤・通学等、深い関わりの中で共に発展してきました。

新市発足以降、近江八幡市・安土町の新市基本計画に基づいて、「暮らす人」「働く人」を中心に、「人」が主役となるまちづくりを進めてきた中で、その流れは総合計画に引き継がれ、【人がつながり　未来をつむぐ　「ふるさと近江八幡」】の実現に向けて、各種施策や事業を行い持続可能なまちづくりを進めています。

## （3）現状と課題

市土の利用に係る現状と課題については、以下のとおりです。

### ア　少子高齢・人口減少社会への対応

本市の人口は、近年微増傾向で推移してきましたが、亡くなる方が生まれてくる子どもの数を上回る「自然減少」の状態が始まっています。20-30 歳代の人口が少ない年齢構成上、出生数の大幅な増加は見込みにくく、また、高齢者の人口における割合は高まり、今後少子高齢･人口減少社会は急速に進展していくと考えられ、これまで人口増加を前提に進められてきた国や県、市で実施されてきた各種施策は転換期を迎えています。

このことから、以下の現状や課題に基づき、少子高齢・人口減少社会を踏まえた市土の適切な利用と管理を行いながら、市土を荒廃させることがないよう、経済成長を維持しつつ、市民の生活や生産水準が維持・向上されることに結びつく土地の有効活用を推進することが必要です。

#### a　市土を荒廃させない取組の必要性

人口減少が進む中で、市街地における人口密度の低下や空洞化の進行とともに、低・未利用地や空き家の増加等、土地利用の効率性の低下が懸念されています。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来すおそれがあります。

また、農地に関しては、従事者の減少等による荒廃農地の増加等農地の管理水準の低下も懸念されています。

このことから、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必要です。

#### b　暮らしと経済を支える基盤づくりの必要性

市内における商工業は事業所数や従業者数が減少しており、また昼間人口比率が県内 13 市の中で低い水準を示す等、今後市内での就業場所がさらに減少するおそれがあります。

また、JR 東海道本線（琵琶湖線）を始めとした鉄道網については、JR 篠原駅及び JR 安土駅の橋上化や南北駅前広場の整備により、新たな本市の玄関口として期待することができる一方で、道路網については、本市を横断する国道・県道では、近年の観光客増加の影響等から交通渋滞が慢性化し、市民の経済的・時間的損失が増加しています。

このことから、生活や生産水準の維持・向上に結びつく市土利用を推進していくことが必要です。

### c　すべての人への配慮の必要性

市民のニーズは、ライフスタイルやワークスタイルの変化等により多様化しており、すべての市民が快適な生活を送ることができるような配慮が必要です。

高齢者や障がいのある人等、日常生活や社会生活に行動の制限を受ける方々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基づき、すべての人が円滑に生活できるような環境を整備することが必要です。

また、交通については、人や物の円滑な移動を通じて市民生活を支える重要な社会基盤であることから、高齢者や妊産婦、障がいのある人等にとって移動に支障がなく、子どもや外国人等すべての人にわかりやすく、使いやすい交通サービスの提供が必要です。

## イ　自然環境や景観への対応

本市は、西の湖や周辺の水郷地帯、平野部に広がる田園地帯、そして八幡山（鶴翼山）や安土山等の山々とともに里山景観を形成する等、非常に豊かな自然環境に恵まれています。このことは、市民にとって重要なアイデンティティとなるほか、住みよい生活環境の基盤となっています。また、重要伝統的建造物群に代表される歴史的景観や、農・漁村集落による景観が維持される等、生活に密接した歴史的・文化的な景観資源として市民が愛着をもって守り育ててきた景観が形成されています。

しかし、地球温暖化を始めとする気候変動が顕在化するとともに極端な気象現象が頻発することにより自然環境の悪化が懸念されています。また、歴史的建造物の老朽化や空き家の増加により景観が変容している状況が見られることや、農林水産業従事者の高齢化や後継者不足に起因する農業や水産業の脆弱化により、農地の未活用による荒廃地の増加や、琵琶湖の生態系等への影響が懸念されます。

本市が有する自然環境や景観について、地域の魅力であるとの観点から、行政のみならず様々な主体が、「ふるさと近江八幡」を次世代へつなぎ、発展させるために地域の特性に応じた市土の維持や管理をするとともに、積極的な土地利用を推進することが必要です。

## ウ　公共施設・社会基盤の老朽化及び災害への対応

本市では、保有する公共施設の 3 割が昭和 50 年代に集中的に建設されているほか、道路の大半が 1984 年（昭和 59 年）以前に建設される等、公共施設や社会基盤の老朽化が進んでいます。一方で、高齢者や障がいのある人に配慮したバリアフリーへの対応や、地震あるいは集中豪雨への対応も必要となっています。これらに対応した公共施設や社会基盤の補修・更新にあたっては、多額の費用がかかりますが、今後も社会福祉に関する経費が増大することから、すべての補修・更新に対応することが困難な状況となります。

このことから、公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設や社会基盤の補修・更新は、市民や社会のニーズを踏まえつつ、その統廃合や機能の集約、長寿命化、民間事業者と連携した対応等、工夫を重ねて効率的に進めながら、災害が発生しても人命を守るとともに被害を最小化し、経済社会が致命的なダメージを受けず、速やかに復旧・復興できる市土の構築に向けた取組を進めていくことが必要です。

## （4）基本理念

市土は、現在及び将来における市民のための限られた資源であり、生活及び生産に通ずる諸活動の共通の基盤です。このようなことから、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、本市の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図ることを基本理念とします。

なお、本計画は、総合計画に掲げた将来のまちの姿である【人がつながり　未来をつむぐ「ふるさと近江八幡」】の実現と時代に即した都市空間の創造に向け、長期的観点から計画的な市土利用を推進していくものです。

## （5）基本方針

市土の利用に係る現状と課題及び基本理念を念頭に、以下の５点を基本方針として示します。

### ア　人口減少社会を見据えた、持続可能なまちづくりを実現する市土利用

#### a　持続可能な市土利用に向けた取組

人口減少社会を見据えて、地域の状況を踏まえつつも、市街化の無秩序な拡大を抑制し、現在ある低・未利用地や空き家を活用することにより土地利用の効率化を図ることで、本市らしいコンパクトな都市構造の実現を図ります。

各地域の拠点においては、様々な都市機能を集約するとともに、居住を拠点周辺に集約することを目指します。ひとつの地域で十分な都市機能を備えることが難しい場合は、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な機能を享受する仕組みづくりを進めます。

この取組により、都市機能を集約しない地域では人口の低密度化が進むことから、現在の生活水準の維持を念頭に置きつつ、人口の低密度化に応じた公共サービスのあり方や、公園、農用地、森林等の整備及び自然環境の再生等の新たな土地利用のあり方を勘案しつつ、地域の実情に応じた対応を進め、誰もが住み続けたいと思える持続可能なまちづくりの実現を目指します。

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産業振興や観光振興などまちの賑わいを生み出すことは必要であることから、一定量の転換が見込まれますが、生態系や水循環、災害リスク、景観等の自然環境への影響に十分配慮しつつ、総合的・計画的な土地利用の転換を行います。

また、土地の良好な管理と有効利用は、所有者が努めることを基本としつつ、所有者による管理・利用が不可能な場合や、所有者の所在の把握が難しい場合は所有者不明土地法を活用し、所有者以外の者による管理・利用を検討します。

### b　暮らしと経済を支える基盤づくり

商工業の振興については、安定的な雇用確保や地域経済の活性化、安定的な成長を図るため、既存企業の事業拡充による用地拡張や都市部からの企業誘致を図る等、地域住民の意向や景観等に配慮しながら、企業の経営安定化や成長促進、地域に根付いた業種の振興にも取り組んでいけるような施策を進めます。

観光振興については、自然と市民活動の調和により育まれてきた西の湖や八幡堀（八幡川）、重要伝統的建造物群保存地区、安土城跡等、本市ならではの自然や歴史資産といった素材や強みを磨きあげ、広く周知を行うとともに、地域経済の活性化を促し、優れた景観の保全を図ります。

また、道路については、緊急性、安全性等を精査し、優先順位を考慮しながら、有事の際にも活用できるような災害に対する強さを有し、すべての市民の生活の安全と快適な暮らしを支える移動基盤として整備を進めるとともに、交差点改良等により、慢性化している交通渋滞の緩和を図ります。また、老朽化対策として予防保全を重視した適切な維持管理・更新に努めます。

### c　快適な生活環境の創造とすべての人に対する配慮

市や市民及び事業者が協働して、高齢者や障がいのある人、外国人等を問わず、本市に暮らすすべての人に対して日常生活又は社会生活における行動を阻む様々な障壁を取り除く取組を推進します。また、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を整備することにより、誰もが自分の意思で自由に行動でき、安全で快適に生きがいをもって暮らすことができるまちづくりを進めます。

また、支援的移動環境と公共交通ネットワークの整備等、最期まで在宅で暮らせる住環境の整備を検討し、全世代・全員活躍のまちの実現に努めます。

公共交通については、その果たす役割は一層強くなることが予想されるため、環境への負荷の軽減を図りつつ、すべての人にとって利便性の高い交通サービスを提供するという観点が必要となります。このことから、脱炭素社会の実現を目指しながら、利用しやすい交通手段の整備を目指します。また、自動運転、Maas、IT を活用した新

しいモビリティサービスの実証実験等、新たな移動手段の技術の導入検討が進んでいくことも踏まえつつ、市や市民及び事業者が高い問題意識をもって、互いの役割分担のもと、地域の交通を地域自らが支える持続可能な公共交通のあり方を検討します。

公園緑地では、市民の憩いの場であるとともに、防災空間として一時避難場所などの公共空間の確保を図り、市民や社会情勢のニーズに対応して、誰もが安全で安心して利用できる仕組みづくりを検討します。

### イ　豊かな自然、歴史、文化を守り・活かし、未来に引き継ぐ市土利用

#### a　自然環境及び景観の保全・再生・活用に向けた取組

将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、気候変動による影響も考慮しつつ、保全・再生を進めます。

地域における再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めることで、持続可能な魅力ある市土づくりや地域づくりを進めます。

また、環境に関わるビジネスに取り組む企業や活動等、本市の自然環境や資源を活かした企業及び起業を支援することにより、持続可能な自然環境の保全を図ります。

廃棄物については、５Ｒ（ごみの減量（リデュース)、再使用（リユース)、再資源化（リサイクル)、ごみになるものは受け取らない（リフューズ)、再生品の使用（リジェネレイト)）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。

歴史的・文化的景観については、風景計画に係るゾーンの特性に応じた計画的保全施策を推進するとともに、市民活動による景観保全活動を市が支援することにより、持続可能な景観の保全・再生を進めます。また、各地域における保全活動の担い手を育成・確保する等、各地域の特性に応じた対策を推進します。

#### b　第一次産業の高付加価値化に向けた取組

農地や森林、琵琶湖は、第一次産業における産物の供給だけでなく、水源の涵養、自然環境の保全、地球温暖化防止等、生活に関わる多面的な機能を有していることから、その機能が有効に発揮できるよう、適切な管理を行うだけでなく、継続して活用できるような取組を進めます。

農林水産業は、食料の安定供給に不可欠であるとともに、本市のもつ美しい田園景観等を確保する観点から、その担い手の確保・育成と体質強化、安全で安心な産物の生産・供給と併せ、ブランド化等による高付加価値化により、競争力のある産業としての確立を図ります。また、法人や集落営農、外部からの新規就農及び新規漁業従事者の確保等多様な主体による担い手の確保を図るとともに、相互ネットワーク強化による育成に努め、次の世代へ継承できる産業としての取組を進めます。

### ウ　安心・安全を確保し、しなやかな生活基盤を築く市土利用

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、災害リスクを把握し、その周知を図った上で、関係法令並びに関係機関と連携を図り災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限を行います。

公共施設や社会基盤の老朽化については、限られた財政運営に配慮しながら優先順位を見極め、バリアフリーへの対応や建物の耐震化、長寿命化を始め、その統廃合や災害発生時の被害最小化を意識した更新・新設を計画的に進めるとともに、予防保全を重視した適切な維持管理に努めます。

また、被害拡大の防止や仮置き場等の復旧・復興の備えとしてのオープンスペースの確保や地籍調査の実施、農地や森林の保全管理による生態系のもつ市土保全機能の向上等を図り、市全体の安全性を総合的に高めることにより、災害に強くしなやかな市土の構築を目指します。

### エ　複合的な施策の推進と市土の選択的な利用

人口減少及び今後も厳しい財政運営が続くと見込まれる中で、前述ア～ウの方針に取り組むにあたっては、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。特に、人為的に管理された土地は、いったん放棄されれば自然に戻らず荒廃する可能性があることから、市土を荒廃させない取組を進めていくことが一層重要となります。加えて、自然と調和した防災・減災対策の促進等、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進めることで、土地の利用価値を高め、人口減少社会を迎えても適切な市土管理を行っていくことも必要となります。

また、適切な管理を続けることが困難な土地については、それぞれの地域の状況に応じて管理コストを低減させる工夫とともに、新たな生産の場としての活用や自然環境の再生等新たな用途を見いだすことで、市土を荒廃させず市民にとってプラスに働くような市土利用に努めます。

### オ　多様な主体による市土の管理

前述ア～エの方針は、国・県が示す広域的な方針とともに、最も実情を踏まえている各地域の発意や合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上に実現されるものです。このため、市民や土地所有者等地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討する等、地域主体の取組を促進することが重要です。

特に、市土管理については、このような地域による取組を基本としつつ、市土の多面的な価値に応じた行政による管理をあわせ、農林水産資源等良好な市土の恵みを享受する都市住民と民間企業等の多様な主体の事業参画を進めます。今後の急激な人口減少社会の到来を控え、将来的には無居住化する地域が発生することも想定されることから、市民一人

ひとりが市土に関心をもつとともに、市民の参加による市土管理を進めていきます。

### （6）地域類型別の市土利用の基本方向

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、都市地域・農村地域・自然地域に分類し、各地域の市土利用の基本方向を以下のとおりとします。なお、地域類型別の市土利用にあたっては、相互の関係性にかんがみ、機能分担や対流といった地域類型間のつながりを双方向的に考慮することが重要です。

#### ア　都市地域

都市地域では、人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、環境負荷の少ない安全で暮らしやすい都市形成を目指すことが重要です。このため、地域の状況等も踏まえつつ都市機能や居住を拠点とする地域に集約化するとともに、郊外の市街化についても集約するよう誘導していきます。その際、景観に配慮した土地利用の高度化、低・未利用地や空き家等の有効利用等により、土地利用の効率化を図ります。特に、空き家については今後も増加する可能性が高いため、有効利用できる施策を講じる必要があります。

また、都市機能を集約しない地域においては、現在の生活水準の維持を念頭に置きつつ、公共サービスのあり方や土地利用等について地域の状況に応じた対応を行います。これらの取組により、より安全で環境負荷の低いまちづくりを進めるとともに、中心市街地の活性化等によりまちのにぎわいを生み出し、ユニバーサルデザインの考え方を基本とした、すべての人に配慮された生活環境の整備等、市民がメリットを実感できるまちづくりを進めます。

さらに、集約化した拠点間のネットワークを充実させることによって、複数の拠点や周辺農村の相互の機能分担が図れ、対流を促進することを通じて、効率的な土地利用を図ります。新たな土地需要が発生する場合は、既存の低・未利用地の再利用を優先させる一方で、農業的土地利用や自然的土地利用からの転換は原則抑制するものとしますが、地域の状況等に応じ、やむを得ず必要な場合は慎重な配慮の下で計画的に行います。

都市防災については、浸水リスクの高い地域や地震等による火災時の延焼の危険性及び避難困難性の高い密集市街地等が存在することから、諸機能の分散配置やバックアップ機能の整備、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、交通・エネルギー・ライフラインの多重性・代替性の確保等により、災害に対する安全性を高め、災害に強い都市構造・市土構造の形成に努めます。

また、健全な水環境の維持又は回復や、資源･エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図ります。さらに、美しく良好な町なみ景観の形成や豊かな居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を

通じた自然環境の保全・再生・活用により、魅力ある都市環境の形成を図ります。

### イ　農村地域

農村地域は、生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい田園景観、人と地域の自然との関わりの中で育まれた伝統や文化、水源の涵養等、都市にとっても重要な様々な機能を有します。このため、農村が市民共有の財産であるという認識のもと、集落機能の維持・向上と地域の特性を踏まえた良好な生活環境の整備とともに、農業については、体質強化に向け、農畜産物のブランド化による高付加価値や低コスト生産等を行い、競争力ある産業、持続可能な農業として確立させることにより、雇用促進や所得向上を図り、健全な地域社会の構築を目指します。また、急激な人口減少等により生活サービス機能等の低下が見込まれる地域においては、公共交通等により近隣地域をネットワークでつなぐなど、必要な機能を享受できる仕組みづくりを進めます。

このような取組とともに、効率的かつ安定的な農業経営を営む者及びそれ以外の多様な農業者（以下「多様な農業者」という。）による健全な水環境の維持又は回復、農地の集約化及び良好な管理、野生鳥獣被害への対応、森林資源の循環利用や森林の適切な整備及び保全を進めること等により、農村地域における集落を維持し、良好な市土管理を継続させるとともに美しい景観を保全・創出します。同時に、長い歴史の中で、農林業等人間の働きかけを通じて形成されてきた里地里山等の二次的自然に適応した野生生物の生息・生育環境を適切に維持管理するとともに、「田園回帰」の流れを踏まえつつ、都市との機能分担や都市からの移住等を含む共生・対流を促進し、若い世代等の移住・定住を図ります。

このような市土管理の取組は、農村において地域資源と再生可能エネルギーを持続的に利活用する仕組みの構築につながると考えられるほか、地域経済の活性化や災害リスクの低減、さらには災害時における食料供給等にも貢献することが期待できます。

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

### ウ　自然地域

琵琶湖や西の湖に代表される優れた自然の風景地や野生生物の重要な生息・生育地等、自然環境を保護・保全、維持すべき地域については、都市や農村地域を含めた生態系ネットワークの中核的な役割を果たすことから、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保するとともに、自然環境が劣化している場合は再生を図ること等により、適正に保全します。

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

併せて、適正な管理の下で、自然の特性を踏まえつつ自然体験・学習等、自然とふれあ

う場として利用を図る等、都市や農村地域との関係の構築を通じて、生物多様性に関する取組を社会に浸透させることにより、自然環境の保全・再生・活用を進めます。

### （7）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。

#### ア　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、食料の安定供給だけでなく、田園景観形成に不可欠な市土として優良農地の保全・整備を図ります。

加えて、不断の良好な管理を通じて、市土保全や自然環境保全等の農業の有する多面的機能の維持・発揮を図るとともに環境への負荷の低減に配慮した環境保全型農業の推進を図ります。

また、農業生産の効率化を高め、農業の担い手を安定的に確保するため、農業生産の効率化を図れるよう農地の集約化等を推進するとともに、多様な農業者に集中する水路等の管理を地域で支える活動を支援します。

その他、地域ぐるみの農地の管理に加え、当該地域で耕作を行う他の地域の担い手による管理や、都市や農村の共生等、地域の交流を基にした関係人口による管理を含め、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。

市街化区域内農地については、良好な都市環境の形成及び災害時における防災空間の確保といった観点からも、計画的な保全と利用を図ります。

なお、本市の農地は、市街化区域及び集落の居住地域を除いてほぼ全域にわたって圃場整備等の基盤整備が完了しており、今後、農地の高度利用における生産性の向上に努めるとともに、農用地保全区域の安定的かつ継続的な保全を図ります。

このような取組に加え、農地と宅地が混在する地域及び集落の周辺地域については、時代にあった生活基盤を築けるよう、農業生産活動と生活環境の調和に配慮しつつ、適切な土地利用を図ります。

#### イ　森林・原野等

本市の森林は、北部の琵琶湖岸から姨綺耶山（長命寺山）、八幡山（鶴翼山）、南に瓶割山、雪野山、西の岡山（水茎ヶ岡）、東に安土山、繖山（観音寺山）、箕作山と豊かな緑を誇る地域で、保安林や風致地区、自然公園区域にも指定されています。

森林は、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、整備又は保全に努めます。

その際、森林境界の明確化等を含め、所有者の責任で適切な整備及び保全を図るとともに、急傾斜地等の立地条件が悪い森林においては、公的な関与による整備及び保全に努め

ます。

また、戦後に植林した森林が本格的な利用期を迎えていることから、将来にわたり森林がその多面的機能を発揮できるよう、森林資源の循環利用や、森林の整備及び保全を進めます。

都市及びその周辺の森林については、良好な生活環境を確保するため、積極的に緑地としての保全及び整備を図るとともに、里山等の農村集落周辺の森林については、地域社会の活性化に加え、多様な市民要請に配慮しつつ、適正な利用を図ります。

さらに、原生的な森林や希少な野生生物が生息・生育する森林等、自然環境の保護・保全を図るべき森林については、その適正な維持・管理を図ります。

### ウ　水面・河川・水路

水面については、豊かな自然環境及び生活基盤の安定につながる農業用水等を確保するために適切な保全を図ります。水郷地帯を形成する西の湖及び周辺地域については、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、産業や市民の生活とバランスのとれた保全を進めるため賢明な利用（ワイズユース）に努め、その生態系を維持しつつ、そこから得られる恩恵を持続的に活用するとともに、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、沖島のある琵琶湖は、固有種を始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、日野川、長命寺川、蛇砂川、白鳥川、三明川、山本川、安土川等が市街地や集落の近傍を流れており、河川管理者は洪水予報河川に指定された琵琶湖及び日野川の浸水想定区域を指定しています。これら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推進するとともに、万が一、河川が氾濫した場合でも命を守り、被害を可能な限り少なくする減災対策（流域治水対策）を促進し、豊かで住みよい市土を形成します。

### エ　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、必要な施設用地の確保を図るとともに、予防保全を含めた施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存施設用地の有効利用を図ります。

また、その整備にあたっては、高齢者や妊産婦、障がいのある人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、快適性や防災機能の向上に配慮するとともに、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・創造に努めます。

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の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図ります。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。

### オ　住宅地

住宅地については、人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や豊かな住生活の実現の観点から、住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に誘導しながら、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各地域の中心部に住居等を誘導するとともに、関係法令並びに関係機関と連携を図り災害リスクの高い地域における住宅地の整備を制限します。

また、世帯数が将来的に減少に転じると見込まれるため、景観に配慮した土地利用の高度化、低・未利用地や空き家の有効利用及び既存住宅ストックの有効活用を優先することにより、必要な用地を確保し、自然的土地利用からの転換は抑制します。

さらに、歴史的町なみとの調和や環境負荷の低減、ユニバーサルデザインにも配慮します。

### カ　工業用地

工業用地については、グローバル化や情報化の進展等に伴う工場の立地動向、産業・物流インフラの整備状況及び地域産業活性化の動向等を踏まえ、水質汚濁の防止を始めとした環境の保全等に配慮しつつ、必要な用地の確保を図ります。

工場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ながら、総合的な土地利用を図ります。

### キ　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、市街地の再開発等による景観に配慮した土地利用の高度化、諸施設の中心部や生活拠点等への集約による都市の集約化を行うとともに、災害リスクの高い地域への立地抑制及び良好な環境の形成に配慮します。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することにより、必要な用地の確保を図ります。また、大規模集客施設の立地については、都市構造への広域的な影響や地域の景観との調和等を踏まえ、地域の意見を考慮した適正な立地を確保します。

### ク　その他

#### a　公共用地等

公共施設については、建て替え等の機会をとらえ、地域の災害リスクに十分配慮しつつ、各地域の中心拠点周辺への立地を促進させるとともに、再生可能エネルギーの活用検討や非常用電源設備の設置を推進し、災害時のレジリエンス機能を確保するとともに、より安全な地域への集約化を促進させます。

また、文教施設・公園緑地・交通施設・環境衛生施設及び厚生福祉施設等の公用・公共用施設の用地については、市民生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえながら、環境の保全にも配慮することにより、必要な用地の確保を図ります。また、施設の整備にあたっては、耐災性の確保と災害時における施設の活用に配慮するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から、空き家・空店舗等の既存ストックの再生利用を図ります。

#### b　レクリエーション用地

歴史的町なみ、水郷地帯、湖岸緑地等優れた景観を有する本市にあっては、教育野外活動施設や子育て･健康福祉･保養等を目的としたレクリエーションの場を整備し、本市のもつ自然、歴史、文化資源を最大限に活かすことを基本として、市民の生活にうるおいを与え、自然と一体となった余暇活動の充実をもたらす空間づくりを目指します。

#### c　低・未利用地

低・未利用地のうち、都市及びその周辺の低・未利用地は、居住用地や事業用地等として再利用を図るほか、公共用施設用地や避難地等の防災用地、自然再生のためのオープンスペース等、居住環境の向上や地域の活性化、全世代・全員活躍のまちの実現に資する観点から積極的な活用を図ります。

農村における荒廃農地は、作付・再生可能なものについては所有者等による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加の促進等により、農地としての活用を積極的に図ります。

#### d　湖辺域

琵琶湖の湖辺域は、琵琶湖と一体となった景観を形成しており、また、ヨシ原や内湖等は、水域と陸域との遷移帯として生物の生息・生育地としてだけでなく琵琶湖の水質浄化の観点からも重要です。一方、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。

特に、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。

## （8）地域別の市土利用の基本方向

### ア　地域区分の設定方針

2010 年（平成 22 年）3 月の旧近江八幡市と旧安土町との合併により、前計画では、旧近江八幡市を北部、中部、南部地域として、旧安土町地区を東部地域として 4 地域に区分していました。

本計画では、土地、水（湖）、自然等の市土資源を踏まえ、農業、住宅、商業、工業等による土地の使われ方及び継続性や動向、人のつながり（文化圏）、地域の特性、共通の課題等を考慮して、次の 3 つの地域区分に見直しました。特に、主要幹線道路（湖周道路、県道 2 号（JR 沿線）、国道 8 号（中山道））を中心とした土地利用状況を考慮して、3 つの地域としました。

### イ　地域区分

地域の区分は、次の 3 区分とします。



### ウ　地域の方向性

地域の方向性については、市土利用に係る５点の基本方針を踏まえ、地域の個性や多様性を活かしつつ、自然環境の保全や地域間の役割分担、人口動向、地域の持続可能な発展等に配慮して、それぞれの地域の特に配慮すべき事項について定めました。

**（北部地域）**

北部地域は、農地と森林を主とし、農業生産地域、農地保全地域であり、自然環境・レクリエーション地域として位置づけられます。また、沖島は、国内の淡水湖上で唯一の有人島であり、住民の意向と地域資源等を組み合わせながら、持続可能な土地利用のあり方を検討していく必要があります。

農地については、内湖干拓地を利用した広大で高度な農業生産を支える農業地域を始め、ほ場整備等の基盤整備を積極的に進めてきた地域であり、その農地の保全維持に努めつつ、付加価値や生産性の向上、経営の安定化に寄与する土地利用のあり方を検討していきます。

森林については、保安林や自然公園区域に指定されることで公益的な機能を高めていることから、保全整備に努めるとともに、良好な生活環境を形成する景観資源として、また、市民の憩いの場、野外レクリエーションの場としても利活用を図ります。

道路については、県と連携し、広域幹線道路として都市間交通の強化を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮した日常の生活関連道路の整備を進めます。また、自転車を安全かつ快適に利用できる環境づくりに向け、検討していきます。

宅地については、環境との調和に配慮し、魅力ある農村集落としての住宅地の形成を図ります。

その他、自然環境・レクリエーションの土地利用については、湖岸や緑織りなす山々、田園地域、ラムサール条約登録湿地の西の湖や周辺の水郷地帯といった優れた環境と景観の保全や育成を基本としつつ、子育て世帯を始めとした憩いの場、休養・娯楽の場として利活用を図ります。特に、湖岸については、固有の景観資源を環境学習の取組を始め、アクティビティや体験、地元農畜産物を活かした食など一体で楽しめる施設の誘致を図りながら観光資源等として活用を検討します。

**（中部地域）**

中部地域は、JR 近江八幡駅から八幡山（鶴翼山）に至る地域及び JR 篠原駅・安土駅周辺の市街地と周辺の農地によって構成され、本市及び東近江地域の中核都市としての都市的機能の集積地であり、人口集中の地区でもあります。

農地については、ほ場整備等の基盤整備が進められてきた地域であり、今後も、優良

農地の保全・活用に努めていきます。ただし、都市的機能の拡充が必要な場合の土地利用調整については、生産者の意向や周辺環境との調和、景観に配慮しつつ、都市計画等の見直しも視野に入れ、他の産業用地・宅地等に転換することも検討します。

森林については、繖山（観音寺山）の保全を図り、森林の有する公益的機能の維持増進に努め、歴史的遺産と恵まれた自然環境の調和のとれた森林空間の利用を進めます。

道路については、市内幹線道路及び周辺市町へのアクセス道路の整備を進めるとともに、生活関連道路の改良、ユニバーサルデザインや景観に配慮した道路の整備を進めます。

宅地については、低・未利用地の宅地誘導等によって、良好な新しい住宅地を創出し、東西の玄関口にもなる JR 3 駅を中心とした都市機能の集積を検討します。また、中核都市としてふさわしい情報基盤・ネットワークの整備された広域的な商業・サービス業等の高度化した機能集積地の形成を促進します。特に JR 近江八幡駅周辺は土地区画整理事業によって形成された市街地であり、東近江地域の中核都市として商業施設の集積がみられる等、都市機能の整備が進んでいます。今後はさらに広域的な視点から商業機能等を中心に整備を誘導します。

JR 篠原駅周辺は、市街化が進んだ北口の継続的な発展に加え、駅を中心に南北一体となった発展に向け駅舎及び周辺整備が完了しています。また、国道 477 号を中心とした整備はもとより、名神高速道路や国道 8 号への交通アクセスに恵まれている立地条件を活かし、広域交通への連絡道路整備等も同時に完了していることから、今後、本市西部の玄関口にふさわしい土地利用を図ります。

JR 安土駅周辺は、公共施設や住宅地が集積した市街地であり、生活環境の向上及び移動の円滑化を図るため、駅舎等の整備が完了しています。今後、周辺地域のユニバーサルデザイン化等を進め、住環境の向上を図りつつ、商業機能の集積等「東の核」にふさわしい市街地の形成を図ります。

その他の土地利用のうち、市庁舎周辺には、文化会館、総合福祉センター、総合医療センター、商工会議所、警察署、税務署等の公共施設が集中しています。2026 年（令和 8 年）1 月に供用開始の新庁舎を中心とした災害対策拠点や行政機能のあり方、地域の活性化を視野に入れた長期的なまちづくりのあり方を検討します。

八幡山（鶴翼山）南麓の八幡堀（八幡川）を始めとする歴史的町並みや安土城跡については、本市の代表的なイメージを形成する地区であることから、歴史資産としての景観保全と生活基盤の整備を併せて図り、観光客のみならず市民も満足できる快適環境の創出に努めます。

**（南部地域）**

南部地域は、農地と工業団地及び山地・丘陵により構成され、商工業地域、自然環境・レクリエーション地域として位置づけられます。

農地については、ほ場整備により農地の保全が図られており、ブランド化に向けた作物生産を中心とした農業をさらに推進する土地利用を進めます。ただし、都市的機能の拡充が必要な場合の土地利用調整については、生産者の意向や周辺環境との調和、景観に配慮しつつ、都市計画等の見直しも視野に入れ、他の産業用地等に転換することも検討します。

森林については、瓶割山、雪野山の森林地域の保全を図るとともに、散策道等森林空間を利用した野外レクリエーション地域としての整備を進め、貴重な景観資源として、また市民の憩いの場、子育て・文化・教育の場として活用を図ります。

道路については、国道や県道などの広域的な幹線道路の整備は渋滞緩和や将来のまちの発展、まちづくりを考える上で非常に重要となります。特に渋滞が慢性化している国道８号は、本市の第１次緊急輸送道路となっている重要幹線道路であることから、沿線市町と協力しながら国や県に対して国道８号の早期整備促進を強く要望し、渋滞緩和や防災機能の向上等に努めます。また、市内幹線道路及び周辺市町へのアクセス道路の整備を進めるとともに、ユニバーサルデザインに配慮した日常の生活関連道路の整備を進めます。

宅地のうち、既存工業用地については、工業団地の充足維持を図ります。また、南部地域は国道８号等の国土軸に位置しており、インフラ整備も一定整っていることから、環境の保全に配慮しつつ、農林水産業の高付加価値化や構造変化、地域産業活性化の動向等を踏まえ、市の産業基盤の強化と雇用の創出を目指して、工業用地の敷地拡大や新規用地の確保を積極的に行い、企業の新たな立地を推進します。

その他の土地利用については、新エネルギーパーク整備事業として、一般廃棄物処理施設（環境エネルギーセンター）と、当該施設からの熱エネルギーを有効に利用した温水プールを始め、屋根付き多目的広場やサッカー場等、災害時の一時避難所としての機能を有する環境に優しい都市公園（健康ふれあい公園）の整備が完了し、持続可能な都市の実現に向け、生活環境を守る拠点として活用を図ります。

## ２．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 2023 年（令和 5 年）とし、目標年次は 2028 年（令和 10 年）とします。

### （２）目標年次における想定人口

2028 年（令和 10 年）における本市の人口は、総合計画の将来人口に準じて約 7 万 9,400 人とします。

### （３）市土の利用区分

市土の利用区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分及び市街地とします。

### （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、土地利用区分別の市土の利用の現状と変化の調査結果に基づき将来人口や各種計画を踏まえて利用区分別の土地面積を推計し設定します。

（5）利用区分ごとの規模の目標

| | 令和 5 年<br>（2023 年）<br>基準年<br>（ha） | 令和 10 年<br>（2028 年）<br>目標<br>（ha） | 増減 | 基準年<br>構成比 | 目標<br>構成比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 農地 | 4,215 | 4,155 | ▲60 | 23.8% | 23.4% |
| 森林 | 1,932.8 | 1,930 | ▲3 | 10.9% | 10.9% |
| 原野等 | 0 | 0 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 水面･河川･水路 | 8,408.2 | 8,409 | 1 | 47.4% | 47.4% |
| 水面 | 7,820.0 | 7,820 | 0 | 44.1% | 44.1% |
| 河川 | 312.0 | 318 | 6 | 1.8% | 1.8% |
| 水路 | 276.2 | 271 | ▲5 | 1.6% | 1.5% |
| 道路 | 774.3 | 779 | 5 | 4.4% | 4.4% |
| 一般道路 | 499.0 | 508 | 9 | 2.8% | 2.9% |
| 農道 | 268.4 | 264 | ▲4 | 1.5% | 1.5% |
| 林道 | 6.9 | 7 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 宅地 | 1,591.8 | 1,632 | 40 | 9.0% | 9.2% |
| 住宅地 | 914.4 | 931 | 17 | 5.2% | 5.2% |
| 工業用地 | 139.2 | 149 | 10 | 0.8% | 0.8% |
| その他宅地 | 538.2 | 552 | 14 | 3.0% | 3.1% |
| その他 | 822.9 | 840 | 17 | 4.6% | 4.7% |
| 合計 | 17,745 | 17,745 | 0 | 100% | 100% |
| （市街地） | (658) | | | 3.7% | |

1．構成比とは、市土の合計面積に対する割合です。

2．構成比については、端数処理をしているため合計が一致していません。

3．市街地は、国勢調査の定義による人口集中地区です。令和 5 年欄の市街地の面積は、令和 2 年の国勢調査による人口集中地区の面積になります。

4．その他とは、公用・公共用施設用地、耕作放棄地、湖辺域、公園・緑地等です。

## ３．２に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

市土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、本市の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図れるよう総合的かつ計画的に進める必要があります。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、市は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施します。

なお、本計画は、市に加え、地域住民や民間企業、ＮＰＯ、学術研究者等の多様な主体の活動により実現されます。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します。

２に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要は、次のとおりです。

### （１）土地利用関連法制等の適切な運用

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切な管理を図ります。

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）人やものが行き交う活力ある市土づくり

豊富な地域資源を有する本市の強みや地域の個性・多様性を生かしつつ、地域間の機能分担と交流・連携を促進し、地域の活性化を通じて、活力ある市土づくりを推進します。また、市内産業の活性化と地域間交流促進のための道路整備やコミュニティバスの運行等、地域の特性に応じた交通ネットワークの充実と社会インフラの戦略的維持管理を推進します。

さらに、本市の立地環境やモノづくり産業の集積といった強みを活かし、付加価値の高いモノづくり産業に重点を置いて、企業立地の一層の促進を図ります。企業立地の際には、公共又は民間等の幅広い分野からの参入を促し、民間遊休地等の活用を促進し、企業適地の確保に向けた取組を推進します。

### （３）潤いのある市土の形成

#### ア　潤いのある環境の形成

緑地や空閑地に関しては、基本的な方針を明確にした上で計画的な配置に努めます。また、市街地においては、緑地空間及び水辺空間の積極的な保全及び創出、美しく良好な町

並み景観の形成等により、ゆとりある快適な環境をつくるとともに、農村を始めとする自然豊かな地域においては、特色ある田園景観、里山景観等の維持・形成を図るとともに、森林や河川等の緑地・水辺空間を自然とのふれあいの場として確保します。

イ　本市特有の風景の保全・調和

本市の特性の一つである「歴史と自然景観」は、市民の共有財産であり、まちづくりの基本として位置づけられるものです。本市特有の風景は、変化に富んだ湖岸域、緑織りなす山々、田園地帯、水郷、遺跡・史跡、歴史的風土によって構成されており、景観法、近江八幡市風景づくり条例、当該区域の風景計画等に基づいた市土の利用を進め、それぞれの保全・育成と総合的な調和を図ります。

ウ　適切な指導

開発行為等については、開発許可制度等の適切な運用を図るため、開発許可に関する条例の整備を進め、より高い実効性と公平性を確保した指導を行うことで、良好な土地利用を図ります。特に市街地における快適な住環境の形成を図るために、建築物に対する適切な指導を行うとともに、公園緑地等の確保に努めます。

エ　適正な土地利用への誘導

快適な住環境を形成するため、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。また、騒音等の著しい交通施設等の周辺においては、騒音対策や緩衝帯を設ける等、良好な住環境に寄与する施設の誘導等により土地利用の適正化に努めます。

（4）市土の保全と安全性の確保

ア　自然災害への対応

どのような洪水にあっても市民の生命を守り、甚大な被害を回避するためには、「川の中」で水を安全に「ながす」基幹的対策に加え、「川の外」での対策、すなわち、雨水を「ためる」対策、被害を最小限に「とどめる」対策、水害に「そなえる」対策を組み合わせ、県等と連携の上、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。

また、災害リスクの高い地域の把握、公表を積極的に行い、災害リスクの低い地域への公共施設等の立地により、より安全な地域への居住等の誘導を行うとともに、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します。市

街地における安全性を確保するため、災害時に備えた強い交通網の整備、公園緑地やオープンスペースの確保等に加え、地域防災計画の充実、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等を通して自助・共助による地域防災力の強化を図り、十分な防災上の配慮を加えつつ、適正かつ計画的な土地利用を図ります。

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、森林の水源涵養機能の維持増進の観点から水源林の保全に努めることにする等、総合的な対策を推進します。

#### イ　森林の持つ市土保全等の機能の向上

県等と連携の上、適切な間伐等の森林整備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、森林のもつ市土保全等の多面的な機能の向上を図ります。その際、流域保全の観点からの関係機関との連携等、効果的な事業の実施を図ります。

#### ウ　ライフライン等の安全性の強化

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及び通信ネットワークの多重性・代替性の確保を図るとともに、上下水道施設においても耐震性・多重性の確保を図ることにより、中枢管理機能やライフライン等の安全性を高めます。また、近隣市町との連携を進めること等により、市土レベルでの多重性・代替性を確保します。

#### エ　都市の安全性の向上

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

### （5）持続可能な市土の管理

#### ア　持続可能な都市の形成

地域の状況に応じ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を都市中心部や生活拠点等へ誘導するとともに、高齢者等の移動手段が確保されたまちづくりを進めることにより、コンパクトな都市構造の実現を図ります。

生活サービス機能等の維持が困難と見込まれる中山間地域等の集落地域においては、「小さな拠点」の形成を推進すること等により、若者を始め地域住民が住み続けることができる取組を進めます。

また、市内産業活性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います。

さらに、誰もが安全で快適な住生活を営めるようにするため、「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・鉄道駅のバリアフリー化を始めとするユニバーサルデザイン化を促進します。

### 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、多様な農業者の確保・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、農地中間管理機構等を活用した農地の集約化等、地域の共同活動による農地や水路の保全を推進します。また、利用度の低い農地や不作付地については、地域の集落営農組織や担い手への農地集積、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います。さらに、持続可能な食料システムを目指す「みどりの食料システム戦略」も見据えた、「環境こだわり農産物」を始めとする農林水産物の流通・販売の促進や地産地消の推進、地域に根付く近江米・近江牛・園芸作物のブランド化と6次産業化等による農林水産物の高付加価値化、水田における園芸作物等の作付けなどを支援します。

### ウ　持続可能な森林の管理

持続可能な森林管理のため、林業の担い手確保や森林施業・管理の課題に対する対策を引き続き講じつつ、施業集約化の加速化や、地域の状況に応じた路網整備、さらに再造林や間伐等の森林の適切な整備及び保全を進めます。

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

### エ　水循環の維持又は回復

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

### オ　湖岸の保全・再生、総合的な土砂の総合管理

湖岸侵食対策や下流への土砂供給等山地から湖岸までの一貫した総合的な土砂管理の推進等を通じて、土砂の移動等により形成される美しい湖岸の保全・再生を図ります。また、魚類等の繁殖・生育環境としても重要な自然の湖岸等の保全・再生を図り、湖と陸地のつながりを再生し、生態系の回復を図ります。土砂採取にあたっては、環境・景観保全や経済社会活動等に配慮しつつ適切に行います。

### カ　景観の保全・再生

良好な市土景観の形成を図るため、琵琶湖や西の湖など水郷と一体となった四季折々の水辺景観や自然と融合した伝統的な農村集落や沖島の漁村などふるさとの景観の保全・再生を図ります。市街地においては、新たな活力と魅力を創造する街なみ景観の創出を目指します。

さらに、特別史跡や重要文化財を始め分野が多岐にわたり、また数多くの優れた文化財を有する本市においては、長い歴史の中で、市民が誇りと愛着をもって積み重ねてきた歴史的・文化的景観が形成されており、継承・再生を図ります。

## （6）自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

### ア　自然環境の維持・形成

琵琶湖を始め、西の湖、北之庄沢、八幡堀（八幡川）等の水面、水陸移行帯（エコトーン）や、水質、景観等の保全・再生及び動植物の生息環境の保護は、市民の生活環境を守るためにも欠くことのできないものです。このため、高い価値を有する原生的な自然については、厳格な行為規制等により厳正な保護・保全を図ります。野生生物の生息・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・形成を図ります。自然が劣化・減少した地域については、市民、企業、行政それぞれが一定の役割のもと取組を進め、自然環境の保全・維持及び再生・創出により質的向上や量的確保を図ります。

### イ　希少種等への配慮

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

ウ　生態系ネットワークの形成

森林から人々が暮らす集水域、湖辺域を経て琵琶湖に至るまでを一つの系として意識した上で、各主体間・施策間の連携を促進し、「森～川～里～湖」のつながりを生態系と暮らしの両面から保全・再生します。また、生物多様性に関する新たな知見やフィールド検証等を踏まえて、人口減少に伴い利用されなくなった土地等についても自然再生等により活用します。これらを含め、県・周辺市町及び市土全体の生態系ネットワークの形成へつなげます。

エ　生物多様性の調査

自然環境及び生物多様性に関しては、直接的な人間活動の影響に加え、気候変動による影響も念頭に置き保全を進めるため、生物多様性及び生態系への影響を把握するための調査・研究を推進します。

琵琶湖については県の研究機関のほか、国、大学・企業等の研究機関と連携して県が調査研究を行っており、県と連携して多様で豊かな在来生物群集の再生に向かう調査・研究を推進します。

オ　自然生態系が有する防災・減災対策

自然生態系が有する非常時の防災・減災機能や、その機能の利用による長期的なコストの評価や検証等を行い、各地域の特性に応じた計画や事業を通じて、森林・農地・都市緑地等の自然生態系を積極的に活用した防災・減災対策を推進します。森林については、保水性に富んだ林齢の高い森林へ誘導する等、森林の水源涵養機能等が持続的に発揮されるような取組を推進します。

カ　自然生態系の利活用

国定公園・県立自然公園等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ます。このため、これらの自然資源を活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、観光を始めとした地域産業を促進します。また、本市ならではの素材や強みを掘り起こし、その強みを広く発信していくとともに首都圏における情報発信機能を強化し、国内外からの観光客の増加を図ることで優れた自然資源の維持を図ります。

キ　獣害や侵略的外来種防止対策

侵入防止柵等の整備や鳥獣の保護・管理を行う人材育成等を推進することにより、野生鳥獣による被害防止を図ります。里山においては枯木等の除去・竹林の整備・野生獣の生息防止を目的とした緩衝帯整備等の森林整備を支援します。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等を通じた流通・飼育の適正化等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します。また、県内の外来種を対象に、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します。

#### ク　脱炭素社会の構築

脱炭素社会の実現に向けて、スマートコミュニティの構築や地域の実情に応じた再生可能エネルギーの活用を推進するとともに、再生可能エネルギーの開発に伴う景観や自然環境、生活環境への影響に配慮した土地利用を図ります。

加えて、新しいモビリティサービスの導入の検討など公共交通の利便性の向上・利用促進や円滑な交通体系の構築、低炭素型物流体系の形成等、環境負荷の小さな都市構造や経済社会システムの形成に向けて適切な土地利用を図ります。

また、二酸化炭素の吸収源となる森林の整備を図ります。

#### ケ　市民の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、悪臭等の対策及び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。

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

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

#### コ　循環型社会の形成

５Ｒ（ごみの減量（リデュース)、再使用（リユース)、再資源化（リサイクル)、ごみになるものは受け取らない（リフューズ)、再生品の使用（リジェネレイト））の取組への参画推進を始め、廃棄物の処理施設等の適正な運営や不法投棄対策等を推進し、循環型社会の形成を図ります。

### （7）土地の有効利用の促進

#### ア　農地

農地については、地域計画を策定し農地を利用しやすくするよう、農地の集約化等を図ります。

また、機械の大型化やＡＩを活用したスマート農業による省力化及び生産性の飛躍的向上と高品質野菜など高付加価値化された近代農業へ向けて、農地の高度利用を促進します。

さらに、集落営農組織、個別経営者だけでなく、地域住民が集落ぐるみで農地の保全に努めるとともに、時代にあった生活基盤が築けるよう適切な土地利用を図ることにより、将来にわたって美しい田園風景の維持を図ります。

### イ　森林

森林については、水資源の涵養、市土保全等の公益的機能を十分発揮させるため、適切な保全・育成を図ります。また、風致・保健休養の場としての要請も高まっており、国有林の積極的な利活用等、自然環境を生かした環境教育・野外レクリエーションの場としての活用を図ります。

### ウ　宅地

住宅地については、地区計画等の推進により良好な住宅地の供給を計画的に進め、土地の高度利用、安全性の向上とゆとりのある良好な居住環境形成に努めます。また、市街地における低・未利用地及び空き家等を含む既存住宅ストック等の宅地利用誘導を積極的に図ります。特に、空き家等については、所在地の把握や所有者の特定等の実態把握、空き家情報バンク等による所有者と入居希望者とのマッチング、居住環境の改善や地域の活性化に資する施設等への改修等による空き家の利活用を促進します。また、自然環境と共生するまちづくりの促進を図ります。併せて、住宅の長寿命化や中古住宅の市場整備等を推進すること等により、既存住宅ストックの有効活用を進めます。

市街化区域及び農村集落居住区域においては、生活様式の多様化等を踏まえつつ、地域特性に配慮した良好な居住環境の形成に努め、本市らしいコンパクトな都市構造の実現を図ります。

その他の宅地については、店舗、事務所等の高度利用を促進し、個性的な都市空間の形成を図ります。

### エ　道路

一般道路については、地域の利用特性に応じて、既存道路空間の再配分等により、道路空間の有効利用を図るとともに、災害時などにおける確実な避難や、水災時などにおける適切な道路排水が図れるよう機能的な道路環境の形成を図ります。また、人の集まる区域の道路を中心に、車いすやベビーカー等が余裕を持ってすれ違える歩道幅員の確保、電柱や照明灯等の共有化による有効幅員の確保、既設歩道の段差・急勾配の解消等による歩行空間のバリアフリー化及び通学路等を始めとする歩行者の安全対策を推進するとともに、いかなる時でも移動基盤として機能するよう予防保全を重視した維持管理に努めます。

農道・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の適正な管理を図るた

め、適切な維持管理・更新に努めます。

### オ　工業用地

工業用地については、工業専用地域における企業の充足維持を図るとともに、地場産業の振興のための諸施策を推進します。また、工業再配置に伴う民間の他業種転換に適切に対応し、周辺土地利用との調和・調整を図りつつ、環境に十分配慮した高度化等の都市的土地利用への有効活用を地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（地域未来投資促進法）等の活用によって図ります。

また、県等と連携の上、市と立地企業が行うことの範囲を精査しながら、高度情報通信インフラ、研究開発インフラ、産業・物流インフラ等の戦略的かつ総合的な整備を促進することにより、グローバル化への対応や産業の高付加価値化等を図るとともに、質の高い低コストの工業用地の整備を計画的に進めます。その際、地域社会との調和及び公害防止の充実を図ります。

### カ　水面・河川・水路

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

特に、琵琶湖の総合保全は水質保全、水草対策、外来魚・カワウの駆除、内湖再生、水系ネットワークづくり、暮らしと湖の関わりの再生等多岐にわたるため、総合的、一体的に取組を進めます。本市においては、西の湖周辺の優れた景観保全が必要であり、保全を基本としつつ、親水機能を持たせたレクリエーション活動の場としての利用も図ります。

### キ　円滑な土地の利活用に向けた方策

土地の所有者が、良好な土地管理及び有効な土地利用を図るよう誘導することにより、土地の円滑な利活用を維持します。併せて民間の活力を活かすとともに、公共施設用地については今後の行政需要に応じて、地域の人口、交通体系、福祉施設等を始めとした既存施設の状況に配慮しつつ、適正な配置と計画的な公共用地の確保に努めます。

また、都市への人口移動が進む中で、今後も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、土地の円滑な利活用に支障を来すおそれもあるため、所有者不明土地法に基づき、その増加の防止や円滑な利活用等に向けた現場の対応を支援するための方策を総合的に検討します。

### （8）土地利用転換の適正化

#### ア　土地転換の基本方針

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

また、保安林、砂防指定地、河川保全区域、水源森林地域等の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。

#### イ　大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、環境影響評価や開発に伴う雨水の流出増に対する治水対策を実施する等、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、市土の保全、安全性の確保、自然環境、歴史的風土の保全、あるいは必要に応じて公共・公益施設の整備状況等に配慮しつつ、周辺土地利用との調整を図り、高度化等の都市的土地利用への有効活用の促進を図ります。また、地域住民の意向等地域の状況を踏まえるとともに、市の総合計画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。

#### ウ　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。農地等の農業的土地利用と宅地等の都市的土地利用が無秩序に混在する地域又は混在が予測される地域においては、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。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ないように、土地利用関連制度の的確な運用等を通じ、地域の環境を保全しつつ地域の状況に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図ります。

#### エ　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、原則として利用転換は行わないものとします。

### （9）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、地籍整備の実施による土地境界の明確化は、事前防災や被災後の復旧・復興の迅速化を始めとして、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とともに、土地利用の実態及び動向を的確に把握して、適切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。なお、土砂災害警戒区域や浸水想定区域等の災害のおそれのある地域における地籍整備を重点的に実施します。

### (10) 計画の効果的な推進

計画の推進等にあたっては、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及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう、市土の利用の動向、課題、各種措置の状況等について把握に努め、効果的な施策を講じます。

なお、施策を講じる際には、各地域の特性を生かしつつ、自然環境、生活環境及び生産基盤の総合的な整備を進めることにより、市民生活のより一層の向上を実現することはもとより、地域ごとの均衡ある発展を図ります。

### (11) 多様な主体の連携・協働による市土の適切な管理・有効利用

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

一方で、土地所有者以外の者が、それぞれの特長を活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等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等、適切な市土の利用に資する効果が期待できます。このため、所有者等による適切な管理、国や都道府県、市町による公的な役割に加え、地域住民、企業、ＮＰＯ、行政、他地域の住民等多様な主体が、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、地元水産品・農産品・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します。

### (12) 県との連携

市は、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、県計画を基本にしつつ、本計画を策定します。なお、本計画は、県との連携を図り、適切な役割分担のもと推進していきます。

# 参 考 資 料

参 考 資 料……35
１．土地利用区分面積……36
（１）利用区分ごとの定義及び把握方法……36
（２）利用区分ごとの面積の推移……38
２． 基礎フレームの推移……40
（１）人口の推計……40
（２）世帯数の推計……41
３．利用区分ごとの目標面積の推計……41
（１）農地……41
（２）森林……41
（３）原野等……42
（４）水面・河川・水路……42
（５）道路……43
（６）宅地……44
（７）その他……45
４．利用区分ごとの規模の目標……46

## １．土地利用区分面積

### （1）利用区分ごとの定義及び把握方法

| 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、耕作の目的に供される土地であって畦畔を含む。<br>１）　田<br><br>２）　畑 | 田と畑の合計である。<br><br>「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」の面積である。<br>「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「畑」の面積である。 |
| ２．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。<br>１）　国有林<br>ア．林野庁所管国有林<br>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。<br><br>イ．その他省庁所管国有林<br>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。<br><br>２）　民有林<br>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。 | 国有林と民有林の合計である。<br><br>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）<br><br>「世界農林業センサス」又は「農林業センサス」の林野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）<br><br>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） |
| 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。 |
| ４．水面・河川・水路<br>（１）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。 | 水面、河川及び水路の合計である。<br>①　天然湖沼（面積 0.1ｋ㎡以上）<br>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。<br>②　人造湖（堤高 15ｍ以上）<br>「ダム年鑑」（(財)日本ダム協会）による。<br>③　ため池（堤高 15ｍ未満）<br>「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。 |
| （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滋賀県の調査による。<br>準用河川については各市町村の調査による。 |
| （３）水路 | 農業用用排水路。 | 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。<br>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） |

| 利用区分 | 定義 | 把握方法 |
| --- | --- | --- |
| 5．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。 | 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。 |
| （1）一般道路 | 道路法第２条第１項に定める道路。 | 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。 |
| （2）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<br>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） |
| （3）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。 |
| 6．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。 | 「固定資産の価格等の概要調書」（県税政課）の宅地のうち評価総地積（村落地区については地籍調査進捗状況及び地籍調査実施前後の宅地面積変動率を用いて補正したもの）と非課税地積を加えたもの。 |
| （1）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<br>「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。<br>宅地の村落地区補正量に補正係数(0.7)を乗じた。<br>②　公営住宅地<br>「滋賀県公有財産表」（県財政課）及び市町村調査による。<br>③　公務員住宅地<br>「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。 |
| （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。<br>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。<br>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。 | 宅地面積から住宅地面積と工業用地面積を除いたものである。 |
| 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」及び「宅地」の各面積を差し引いたもの。 | 定義と同じ。 |
| 8．合計 | 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。<br>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。 |
| （市街地） | 国勢調査による「人口集中地区」。 | 「国勢調査」（総務省統計局）による。 |

（2）利用区分ごとの面積の推移

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 農地 | 4,449 | 4,439 | 4,438 | 4,427 | 4,405 | 4,381 | 4,372 | 4,357 |
| 森林 | 1,944.5 | 1,944.5 | 1,944.5 | 1,944.5 | 1,941.5 | 1,940.5 | 1,939.5 | 1,939.5 |
| 原野等 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 水面･河川･水路 | 8,408.9 | 8,410.0 | 8,410.1 | 8,409.8 | 8,402.0 | 8,402.4 | 8,404.8 | 8,408.6 |
| 水面 | 7,833.3 | 7,833.3 | 7,833.3 | 7,833.3 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820.0 |
| 河川 | 293.1 | 294.5 | 294.6 | 294.6 | 300.7 | 301.7 | 304.4 | 308.5 |
| 水路 | 282.5 | 282.2 | 282.2 | 281.9 | 281.3 | 280.7 | 280.4 | 280.1 |
| 道路 | 758.4 | 766.3 | 768.5 | 763.9 | 752.6 | 753.6 | 764.5 | 767.4 |
| 一般道路 | 469.2 | 478.2 | 480.4 | 482.4 | 483.3 | 484.9 | 487.6 | 490.9 |
| 農道 | 282.9 | 281.8 | 281.8 | 275.2 | 263.0 | 262.4 | 270.6 | 270.2 |
| 林道 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 |
| 宅地 | 1,432.8 | 1,475.6 | 1,488.1 | 1,492.4 | 1,508.7 | 1,523.2 | 1,536.1 | 1,542.9 |
| 住宅地 | 827.3 | 836.3 | 843.0 | 851.2 | 861.6 | 873.6 | 880.0 | 886.1 |
| 工業用地 | 140.2 | 138.3 | 143.3 | 133.1 | 125.8 | 125.8 | 144.4 | 148.1 |
| その他宅地 | 465.2 | 501.0 | 501.7 | 508.0 | 521.4 | 523.8 | 511.7 | 508.7 |
| その他 | 745.5 | 703.6 | 689.9 | 701.5 | 735.2 | 744.3 | 728.1 | 729.6 |
| 合計 | 17,739 | 17,739 | 17,739 | 17,739 | 17,745 | 17,745 | 17,745 | 17,745 |
| （市街地） | 583 | | | | | 512 | | |

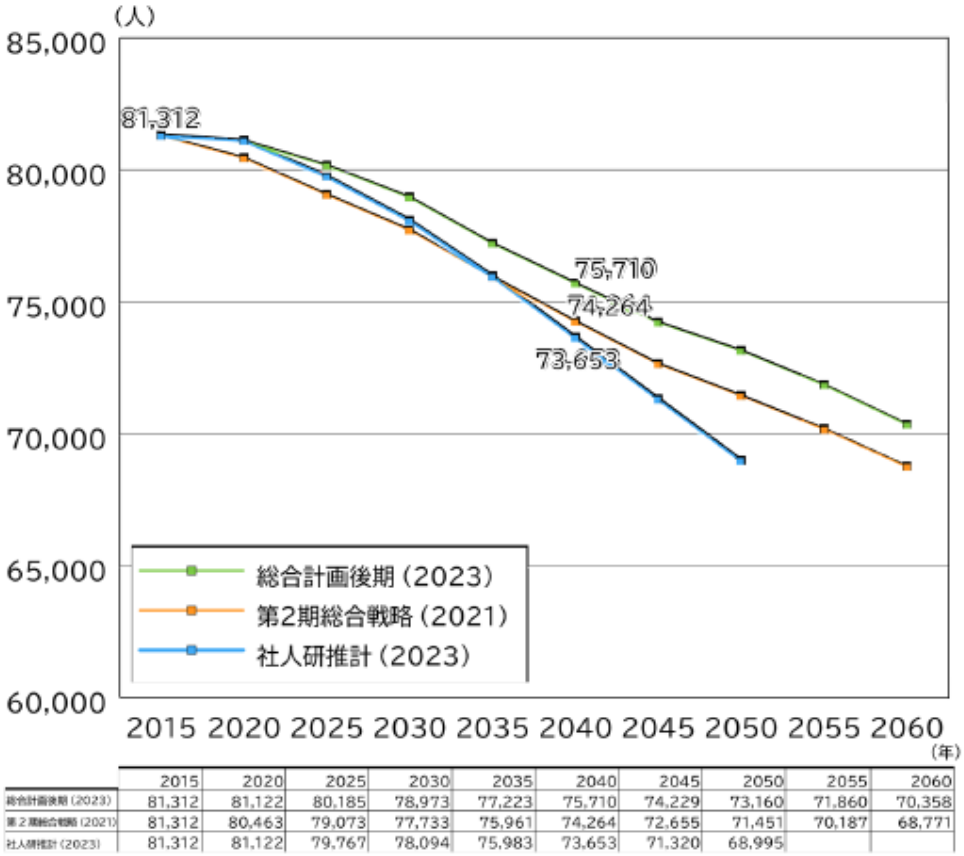
| | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 農地 | 4,334 | 4,331 | 4,309 | 4,279 | 4,257 | 4,215 |
| 森林 | 1,940.5 | 1,939.5 | 1,939.5 | 1,933.5 | 1,932.8 | 1,932.8 |
| 原野等 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 水面・河川・水路 | 8,408.3 | 8,408.5 | 8,407.9 | 8,407.3 | 8,406.7 | 8,408.2 |
| 水面 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820.0 |
| 河川 | 308.8 | 309.0 | 309.0 | 309.3 | 309.3 | 312.0 |
| 水路 | 279.5 | 279.5 | 278.9 | 278.0 | 277.4 | 276.2 |
| 道路 | 761.0 | 762.8 | 763.1 | 766.0 | 774.6 | 774.3 |
| 一般道路 | 492.7 | 494.6 | 495.5 | 496.7 | 497.8 | 499.0 |
| 農道 | 262.0 | 261.9 | 261.3 | 263.1 | 269.9 | 268.4 |
| 林道 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.3 | 6.9 | 6.9 |
| 宅地 | 1,548.7 | 1,555.1 | 1,561.3 | 1,571.1 | 1,583.6 | 1,591.8 |
| 住宅地 | 889.2 | 893.3 | 898.8 | 904.6 | 908.7 | 914.4 |
| 工業用地 | 139.5 | 138.9 | 134.6 | 142.6 | 138.0 | 139.2 |
| その他宅地 | 520 | 522.9 | 527.9 | 523.9 | 536.9 | 538.2 |
| その他 | 752.5 | 748.1 | 764.2 | 788.1 | 790.3 | 822.9 |
| 合計 | 17,745 | 17,745 | 17,745 | 17,745 | 17,745 | 17,745 |
| （市街地） | | | 658 | | | |

## 2． 基礎フレームの推移

### （1）人口の推計

2028 年（令和 10 年）における本市の人口は、近江八幡市第 1 次総合計画後期基本計画の将来人口に準じて約 7 万 9,400 人とする。

図表III-1 本市の将来推計人口




| | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 | 2055 | 2060 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 総合計画後期（2023） | 81,312 | 81,122 | 80,185 | 78,973 | 77,223 | 75,710 | 74,229 | 73,160 | 71,860 | 70,358 |
| 第２期総合戦略（2021） | 81,312 | 80,463 | 79,073 | 77,733 | 75,961 | 74,264 | 72,655 | 71,451 | 70,187 | 68,771 |
| 社人研推計（2023） | 81,312 | 81,122 | 79,767 | 78,094 | 75,983 | 73,653 | 71,320 | 68,995 | | |

（注）「第2期総合戦略」は 2015 年まで、「社人研推計」と「総合計画後期」は 2020 年まで実績値、以降は推計値
（資料）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」
実績値は総務省「国勢調査」

（資料：近江八幡市第 1 次総合計画後期基本計画）

（2）世帯数の推計

日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和 6 年推計、国立社会保障・人口問題研究所）の推計値から、目標年次の 1 世帯当たりの人員数を推計する。

近江八幡市の目標年次(令和 10 年)の世帯人員数は、全国推計と同等に推移するものとし、令和 2 年 2.58 人×（2.05／2.21）≒2.40 人とする。

| | 2020 年(令和 2 年) | 2023 年(令和 5 年) | 2028 年(令和 10 年) |
|---|---|---|---|
| 全国推計 | 2.21 人 ※実績 | (2.14 人) | (2.05 人) |
| 近江八幡市 | 2.58 人 ※実績 | (2.52 人) | ＜2.40 人＞ |

よって、目標年次(令和 10 年)の世帯数の推計値は、想定人口 79,457 人÷2.40 人/世帯＝33,107 世帯となる。

| 近江八幡市 | 2020 年(令和 2 年) | 2023 年(令和 5 年) | 2028 年(令和 10 年) |
|---|---|---|---|
| 人口 | 81,122 人 ※実績 | (80,559 人) | (79,457 人) |
| 世帯数 | 31,403 世帯 ※実績 | (31,968 世帯) | ＜33,107 世帯＞ |

・全国推計（令和 5 年、令和 10 年）は、令和 2 年基準による推計値

・近江八幡市の実績値（令和 2 年）は、国勢調査の報告値

3．利用区分ごとの目標面積の推計

（1）農地

農地については、令和 8 年度内に市街化編入を予定していることから、過去の推移（平成 23 年 5 月、平成 31 年 3 月に市街化編入）と同水準で推移すると考えられるものの、市街化編入年直後は鈍化する傾向にある。

このことから、転換量は平成 23 年 4,439ha から令和 5 年 4,215ha までの平均値▲18.6ha/年の 2/3 程度となると推計し、目標値は 4,155ha とする。

| 令和 5 年<br>農地の実績値<br>（A） | 農地の<br>転換見込み<br>（B＝▲12ha×5 年） | 令和 10 年<br>農地の目標値<br>A＋B |
|---|---|---|
| 4,215ha | ▲60ha | 4,155ha |

（2）森林

森林については、新たな開発により転換される予定はないことから、適正な維持・管理を

図り、保全に努めることとする。しかし、日野川改修による転換等が想定されることから、▲3ha の転換を見込み、目標値は 1,930ha とする。

| 令和 5 年<br>森林の実績値<br>（A） | 森林の<br>転換見込み<br>（B） | 令和 10 年<br>森林の目標値<br>A＋B |
|---|---|---|
| 1932.8ha | ▲3ha | 1,929.8ha（≒1,930ha） |

### （3）原野等

原野等（採草放牧地含む）については、引き続き 0ha とする。

### （4）水面・河川・水路

水面については、これまでも面積変化はなく、今後も開発により転換される予定はないことから、基本的に保全を図ることとし、現状(令和 5 年)7,820ha を維持する。

河川については、平成 26 年 300.7ha から令和 5 年 312ha までの平均値 1.2ha/年を河川の改修見込として推計し、目標値は 318ha とする。

| 令和 5 年<br>河川面積の実績値（A） | 河川改修見込（B＝1.2ha×5 年） | 令和 10 年<br>河川面積の目標値<br>A＋B |
|---|---|---|
| 312.0ha | 6.0ha | 318.0ha |

水路については、圃場整備がほぼ完了しており、基本的に適正な維持・管理を図り保全に努めることとする。ただし、農地の減少に伴う水路の減少分について推計する。

近畿農林水産統計年報によると、本市の耕地面積については、令和 5 年農地 4,215ha（田 4,050ha、畑 165ha）であり、水田比率 0.960 となる。また、水路率は 6.8%（＝水路 276.2ha／4,050ha）である。圃場整備がほぼ完了している状況を踏まえ、同じ比率で推移すると考え、令和 10 年の水路面積は、271ha となる。

| 令和 10 年<br>農地の目標値<br>（A） | 令和 5 年実績値 | | 令和 10 年<br>水路の目標値<br>A × B × C |
|---|---|---|---|
| | 水田比率<br>（B ＝4,050/4,215） | 水路率<br>（C ＝276.2/4,050） | |
| 4,155ha | 0.960 | 0.068 | 271.2ha（≒271ha） |

（5）道路

一般道路については、整備計画に基づき整備が進められている。平成 22 年以降の推移としては突出した変化量である平成 22 年（469.2ha）から平成 23 年（478.2ha）の整備 9.0ha を除くと、平成 23 年（478.2ha）から令和 5 年（499.0ha）の変化量は、平均 1.73ha／年の整備進捗である。今後も、この整備量と同等に整備を進めていくとし、令和 10 年の目標値を 508ha とする。

令和 5 年 499.0ha ＋（1.73ha×5 年間）＝ 507.6ha（≒508ha）

農道については、圃場整備がほぼ完了しており、基本的に適正な維持・管理を図り保全に努めることとする。ただし、市道への転換計画（0.5ha）があり、加えて宅地開発などによる転換があることを鑑み、平成 25 年（275.2ha）から令和 5 年（268.4ha）までの平均値▲0.7ha/年の減少量で推移すると見込み、目標値を 264ha とする。

| 令和 5 年<br>農道の実績値<br>（A） | 増加量 | 減少量 | 減少量 | 令和 10 年<br>農道の目標値<br>A ＋ B － C － D |
|---|---|---|---|---|
| | 新たな<br>整備計画<br>（B） | 市道への転換<br>見込み<br>（C） | 開発など<br>転換見込<br>（D ＝▲0.7ha×5 年） | |
| 268.4ha | 0ha | 0.5ha | 3.5 | 264.4ha<br>（≒264ha） |

林道については、これまで整備、廃道もなく 6.3ha で推移していたが、令和 4 年に国有林道の整備により 0.6ha 増加し 6.9ha となっている。今後も 1.0ha の整備が予定されているが、民有林道 2 路線 1.3ha（向山線：安土町石寺、猪谷線：安土町東老蘇）が廃道となったことから、これらを含め目標値を 7ha とする。

| 令和 5 年<br>林道の実績値<br>（A） | 増加量 | 減少量 | 令和 10 年<br>林道の目標値<br>A＋B－C |
|---|---|---|---|
| | 新たな整備計画<br>（B） | 廃道見込み<br>（C） | |
| 6.9ha | 1.0ha | 1.3ha | 6.6ha（≒7ha） |

（6）宅地

宅地の合計については、人口が減少期に転じた平成 28 年（1,536.1ha）から令和 2 年（1,561.3ha）までは増加量（6.3 ha／年）となり、平成 28 年以前と比較し鈍化傾向であったが、平成 31 年 3 月の市街化編入以降、平成 30 年（1,548.7ha）から令和 5 年（1,591.8ha）までは増加量（8.6ha／年）となり増加した。令和 8 年 3 月に市街化編入を予定していることも鑑み、平成 28 年（1,536.1ha）から令和 5 年（1,591.8ha）までの平均値約 8.0ha／年の増加量で推移すると見込み、目標値を 1,632ha と推計する。

（参考：①平成 23 年 5 月の市街化編入から平成 31 年 3 月の市街化編入までの増加量（平成 30 年 1,548.7ha－平成 23 年 1,475.6ha=10.4ha/年）、②平成 23 年 5 月の市街化編入から平成 28 年までの増加量（平成 28 年 1,536.1ha－平成 23 年 1,475.6ha≒12.1ha/年））

令和 5 年 1,591.8ha＋（8.0ha×5 年間）＝1,631.8ha（≒1,632ha）

住宅地については、自然発生的転換により推計する。

自然発生的転換として、世帯数の見込みから必要な面積を推計する。令和 5 年の住宅地 914.4ha（A）及び推計世帯数 31,968 世帯から、1 世帯当たり 286.0 ㎡（B）と推計する。目標年次までの増加世帯 1,139 世帯（C＝33,107 世帯－31,968 世帯）が必要とする宅地の半数（1/2）が転換されるとし、住宅地の必要量を 16.3ha（D）とする。

| 令和 5 年<br>住宅地面積の<br>実績値<br>（A） | 令和 5 年<br>1 世帯当たり<br>宅地面積の推計<br>（B） | 令和 5 年から<br>令和 10 年の<br>増加世帯数<br>（C） | 令和 5 年から<br>令和 10 年に<br>必要な住宅地量<br>（D=B×C÷2） | 令和 10 年<br>住宅地の目標値<br>A＋（D＋E） |
|---|---|---|---|---|
| 914.4ha | 286.0 ㎡ | 1,139 世帯 | 16.3ha | 930.7ha<br>（≒931ha） |

工業用地については、平成 22 年（140.2ha）から平成 29 年（148.1ha）へと堅調な転換が進んできたが、年によって増減はあるものの平成 29 年（148.1ha）をピークに、令和 4 年（138.0ha）にかけて減少を続けていたが、令和 4 年から令和 5 年（139.2ha）にかけては増加した。今後、政策的関与による転換目標を 10ha（B）とし、目標値を 148ha とする。

| 令和 5 年<br>工業用地の実績値<br>（A） | 政策的関与の転換<br>（B） | 令和 10 年<br>工業用地の目標値<br>A＋B |
|---|---|---|
| 139.2ha | 10ha | 149.2ha（=149ha） |

その他宅地については、宅地面積（1,632ha）から住宅地（931ha）と工業用地（149ha）を除いたものである。

### （7）その他

その他については、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である。

公用・公共用施設用地、耕作放棄地、湖辺域、公園・緑地などが該当する。

4．利用区分ごとの規模の目標

| | 【参考】<br>平成 29 年<br>（2017 年）<br>改定前<br>基準年(ha) | 令和 5 年<br>（2023 年）<br>基準年<br>(ha) | 【参考】<br>令和 10 年<br>（2028 年）<br>改定前<br>目標(ha) | 令和 10 年<br>（2028 年）<br>目標<br>(ha) | 増減 | 基準年<br>構成比 | 目標<br>構成比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 農地 | 4,357 | 4,215 | 4,258 | 4,155 | ▲60 | 23.8% | 23.4% |
| 森林 | 1,939.5 | 1,932.8 | 1,931 | 1,930 | ▲3 | 10.9% | 10.9% |
| 原野等 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 水面･河川･水路 | 8,408.6 | 8,408.2 | 8,422 | 8,409 | 1 | 47.4% | 47.4% |
| 水面 | 7,820.0 | 7,820.0 | 7,820 | 7,820 | 0 | 44.1% | 44.1% |
| 河川 | 308.5 | 312.0 | 328 | 318 | 6 | 1.8% | 1.8% |
| 水路 | 280.1 | 276.2 | 274 | 271 | ▲5 | 1.6% | 1.5% |
| 道路 | 767.4 | 774.3 | 785 | 779 | 5 | 4.4% | 4.4% |
| 一般道路 | 490.9 | 499.0 | 514 | 508 | 9 | 2.8% | 2.9% |
| 農道 | 270.2 | 268.4 | 265 | 264 | ▲4 | 1.5% | 1.5% |
| 林道 | 6.3 | 6.9 | 6 | 7 | 0 | 0.0% | 0.0% |
| 宅地 | 1,542.9 | 1,591.8 | 1,614 | 1,632 | 40 | 9.0% | 9.2% |
| 住宅地 | 886.1 | 914.4 | 920 | 931 | 17 | 5.2% | 5.2% |
| 工業用地 | 148.1 | 139.2 | 168 | 149 | 10 | 0.8% | 0.8% |
| その他宅地 | 508.7 | 538.2 | 526 | 552 | 14 | 3.0% | 3.1% |
| その他 | 729.6 | 822.9 | 735 | 840 | 17 | 4.6% | 4.7% |
| 合計 | 17,745 | 17,745 | 17,745 | 17,745 | 0 | 100% | 100% |
| （市街地） | （512） | （658） | | | | 3.7% | |

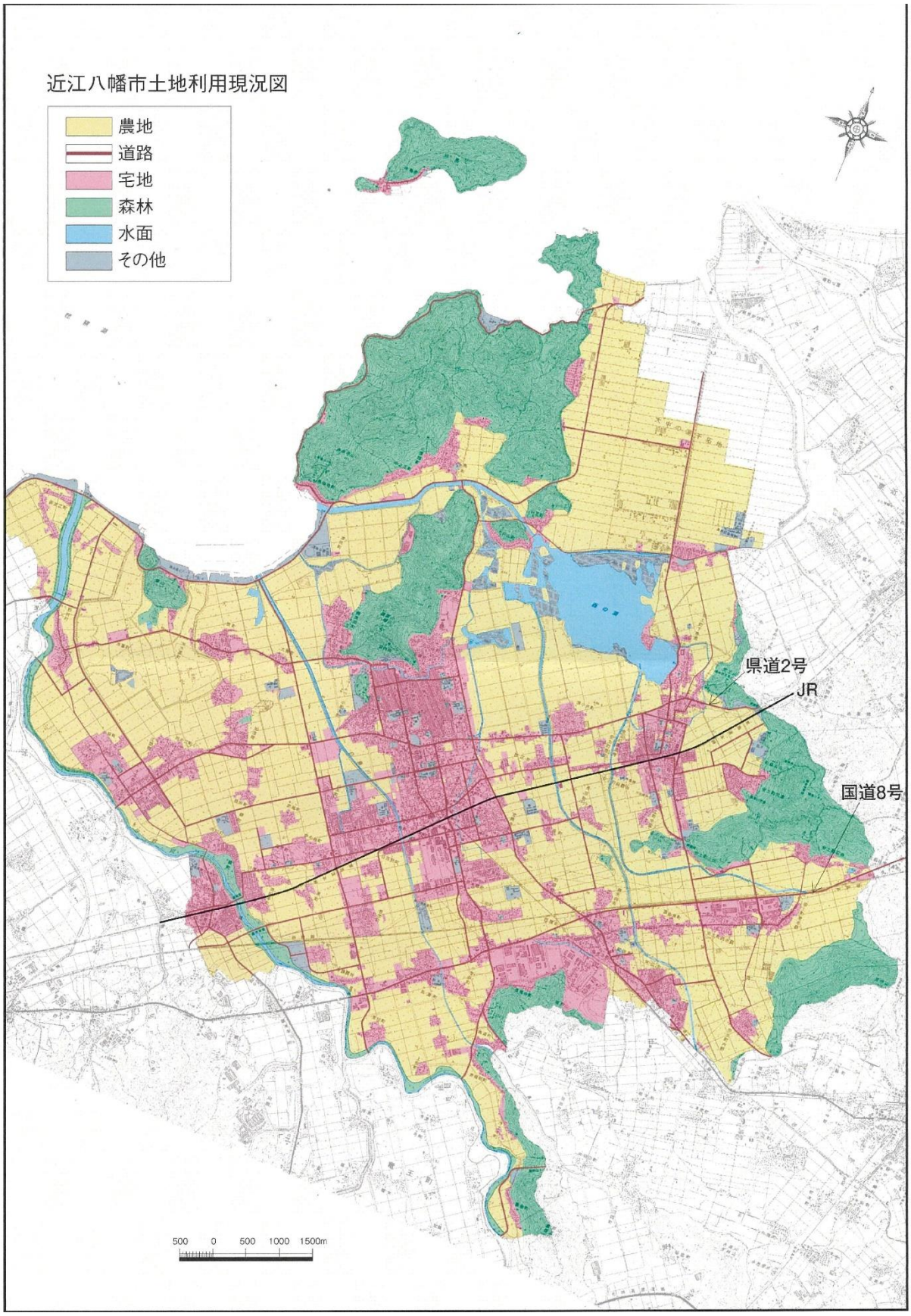
1．構成比とは、市土の合計面積に対する割合です。

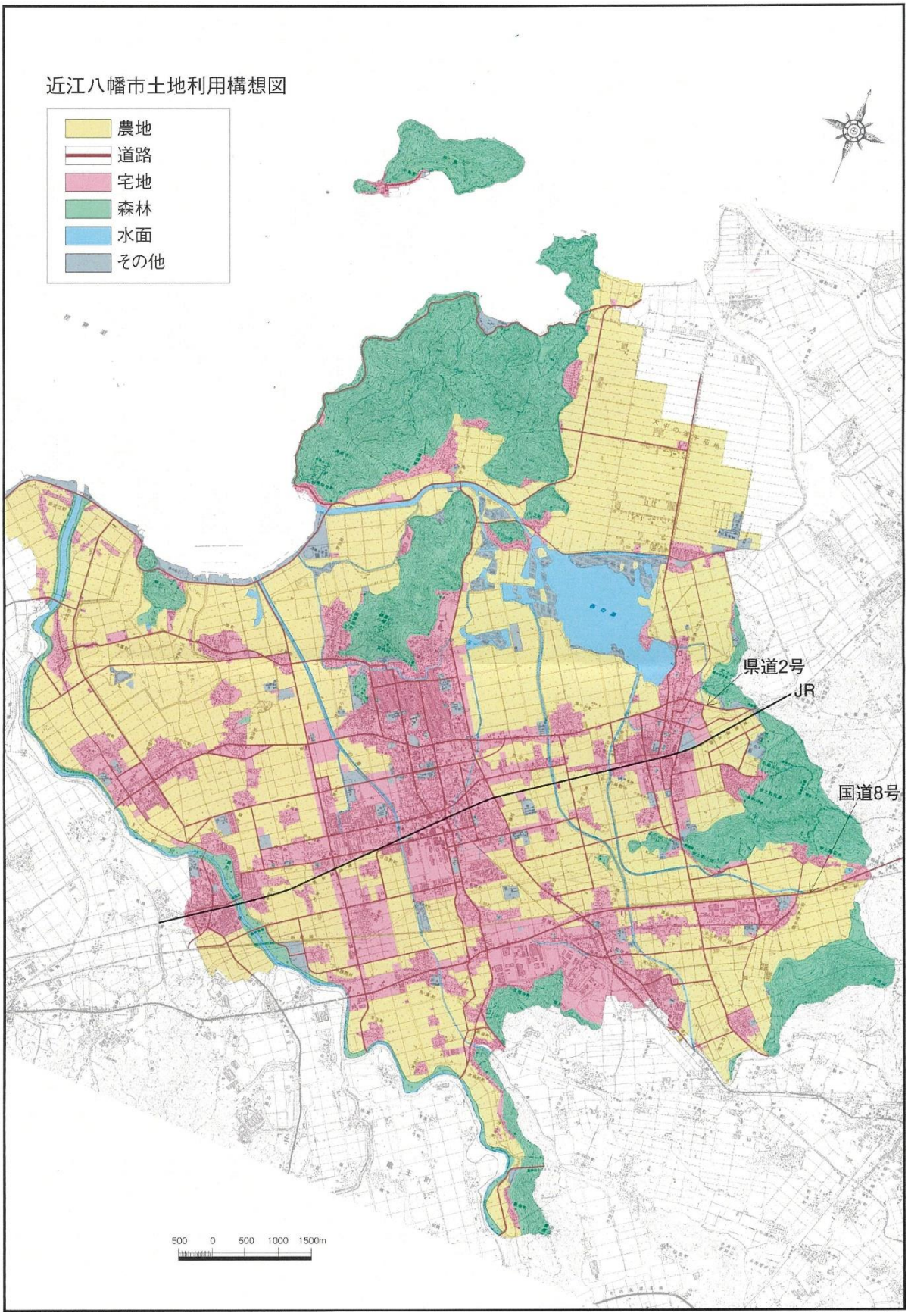
2．構成比については、端数処理をしているため合計が一致していません。

3．市街地とは、国勢調査の定義による人口集中地区です。平成 29 年欄の市街地の面積は、平成 27 年、令和 5 年欄の市街地の面積は、令和 2 年の国勢調査による人口集中地区の面積になります。

4．その他とは、公用・公共用施設用地、耕作放棄地、湖辺域、公園・緑地等です。

現況図、構想図


近江八幡市土地利用現況図
農地
道路
宅地
森林
水面
その他
県道2号
JR
国道8号
500 0 500 1000 1500m


近江八幡市土地利用構想図
農地
道路
宅地
森林
水面
その他
県道2号
JR
国道8号
500 0 500 1000 1500m




# 近江八幡市国土利用計画（第２次）

2019 年（令和元年）12 月

（2026 年（令和 8 年） 9 月 改定）

■発行／近江八幡市総合政策部企画課

〒523-8501　滋賀県近江八幡市桜宮町 236 番地

TEL　（0748）33 － 3111（代表）

FAX　（0748）32 － 2695

URL　http://www.city.omihachiman.shiga.jp/