

大津市国土利用計画

前文

平成27年8月に策定された第5次国土利用計画（全国計画）では、人口減少下における国土利用の在り方として、「適切な国土管理を実現する国土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」及び「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針とし、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ものとされています。

また、同計画を基本として滋賀県では、「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」及び「安全・安心を実現する県土利用」の3つを基本方針とし、県土の安全性を高め、持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指すものとしています。

したがって、第5次大津市国土利用計画（以下「本計画」という。）もその趣旨に沿って策定するものとし、総合計画基本構想の将来都市像「ひと、自然、歴史の縁で織りなす 住み続けたいまち“大津再生”～コンパクトで持続可能なまちへの変革～」の実現を土地利用面から目指します。

第1 土地利用に関する基本構想

1 計画の法的な位置付け

(1) 国土利用計画法に基づき大津市域における土地利用に関し必要な事項を定める計画

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第8条の規定に基づき、市町村は、政令で定めるところにより、当該市町村の区域における国土の利用に関し必要な事項について市町村計画を定めることができるものとされています。

(2) 上位計画及び関連計画と整合した本市の長期的な土地利用を進めるための行政上の指針

本計画は、第5次国土利用計画（全国計画）を基本として策定された滋賀県国土利用計画（県計画）を基本とし、大津市総合計画基本構想（平成28年9月策定）に即して、本市の区域（以下「市域」という。）の土地利用に関する必要な事項を定めるもので、全国計画及び県計画と合わせ、本市における国土利用計画体系の一部を構成するものです。

また、本市における土地利用を長期的に展望し、その総括的で基本的な方向を示す行政上の指針と位置付けます。

2 現況

本市は、本州のほぼ中央、滋賀県の南西部に位置する滋賀県の県庁所在地であり、琵琶湖に面するとともに、近畿圏の中心地である大阪市まで約50キロメートル、中京圏の中心地である名古屋市まで約100キロメートルの距離にあります。

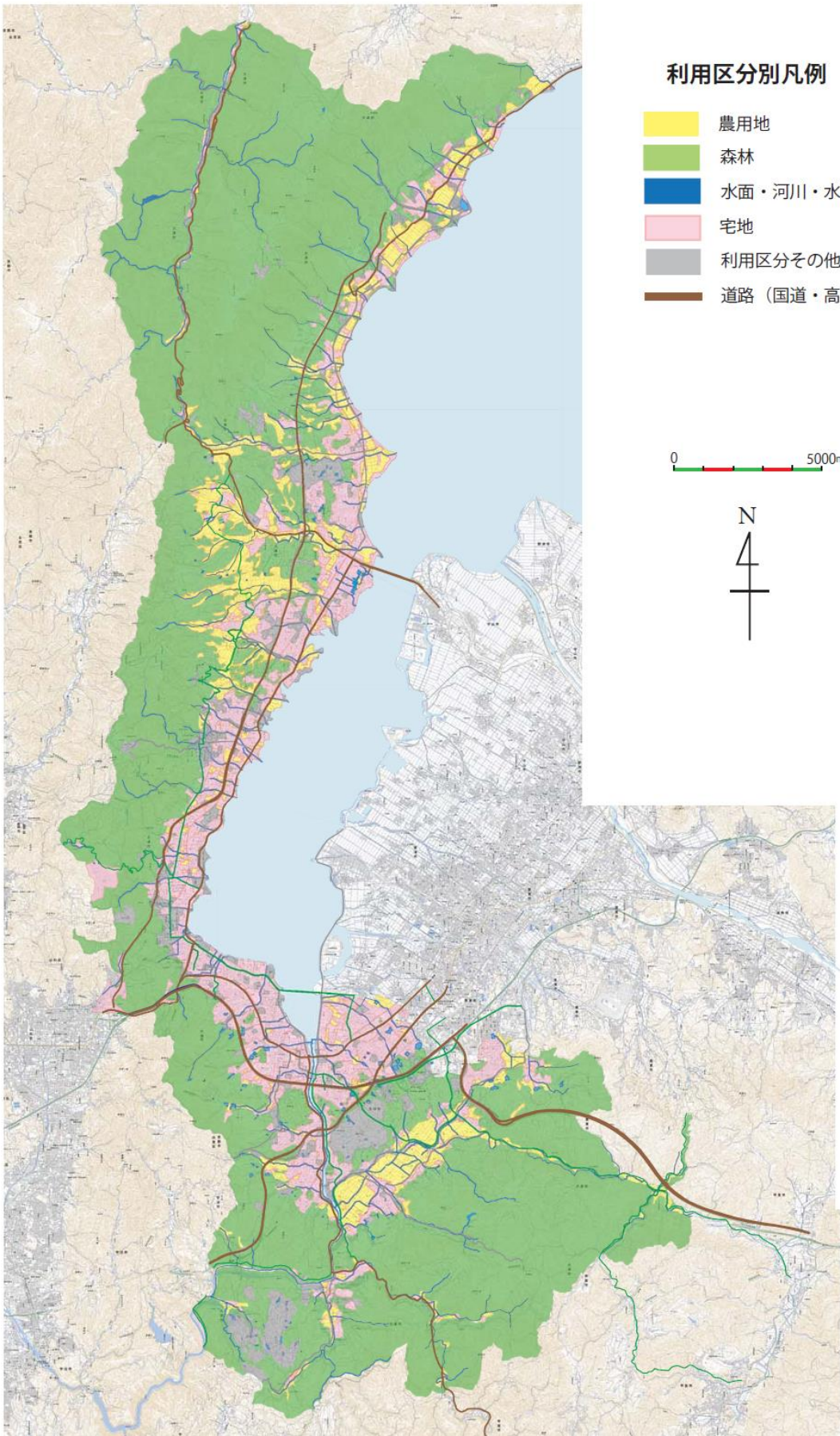
市域は、東西約20.6キロメートル、南北約45.6キロメートル、総面積は464.51平方キロメートルであり、琵琶湖と比良、比叡、音羽、田上などの山並み（自然公園と風致地区）に包まれ、琵琶湖に注ぐ河川も多く、自然豊かなまちです。

また、本市は、古代から現代に至るまで、市域の数多くの地域が歴史の舞台となってきました。西暦667年には天智天皇が近江大津宮を置いたほか、比叡山延暦寺、石山寺、園城寺、西教寺、日吉大社を始め、市域の至るところに史跡や歴史的建造物が数多く残されています。そして、地理的には旧東海道と旧北国海道の分岐点にあり、琵琶湖の舟運も含め、古くから交通の要衝として商業や交易が盛んに営まれたまちでもありました。

今日では、国土の大動脈となる名神高速道路、新名神高速道路、国道1号、国道161号、西大津バイパス、湖西道路、志賀バイパス、京滋バイパス等の道路やJR琵琶湖線、JR湖西線、京阪石山坂本線・京津線による高い交通利便性の下、便利で住み良い居住空間として、また、多様な産業活動が営まれるまちとしての性格を有しています。

さらに、市域は、数次の合併によって形成されてきており、地域ごとに独自の自然、歴史及び文化が息づき、それぞれ多様性にあふれる点が本市の特徴といえます。

土地利用図（利用区分別）



土地利用図（地域類型別）



3 課題

(1) 少子高齢化及び人口減少社会への対応

本市における合計特殊出生率は経年的に上昇しているものの、年間の出生数及び15歳未満の子どもの数の人口に占める比率は、経年的にほぼ横ばいの状況となっています。一方で、高齢化率は年々上昇しており、65歳以上の高齢者の数の人口に占める比率も上昇し、既に超高齢社会となっています。また、本市の人口の伸び率は停滞しており、今後は人口減少傾向が進むものと予測をしています。

このような少子高齢化で人口減少が予測される社会においては、低・未利用地や空き家等の増加、社会資本及び公共施設の整備及び維持の限界等の問題が生じることから、これらに対応するためには、市街地の拡大を抑制することなどによりコンパクトな都市の形成を図り、一方でまちの活力を高めるとともに、子育てのしやすいまちづくりを進めるなど、更に魅力ある質の高い都市を形成することで、「ひとの流入」を促進し、社会動態を改善して、人口減少に歯止めを掛けていくことが必要です。

(2) 豊かな自然と歴史・文化遺産の保全、再生及び活用

かけがえのない世界的な財産である琵琶湖を始め、緑深い山々と里地・里山、清らかな多くの河川など、本市の豊かな自然やその景観を大切に保全しつつ、その魅力を市民が享受できるよう再生及び活用を図る必要があります。

また、市民のまちへの誇りと愛着を育み、魅力ある都市の質を高めるため、市町村における国指定文化財保有件数が全国第3位を誇るなどの本市の悠久の歴史と貴重な文化遺産を保全し、活用していく必要もあります。そして、市民とともにインバウンド等による観光の活性化に向けて、自然や歴史・文化等の地域資源の活用を図り、まちの発展を目指すことが必要です。

(3) 自然災害への危機管理

我が国においては、これまでに経験したことのないような集中豪雨や異常高温、突風、頻発する大地震などにより大きな自然災害が発生しており、地球規模では、異常気象や突発的な大災害が発生しています。本市においても集中豪雨による度重なる災害に見舞われるとと

もに、琵琶湖西岸断層帯や花折断層等の活断層が縦断していることから、自然災害の発生リスクに対する危機管理面からの土地利用を考えることが必要です。

(4) 環境問題への規制等

近年、本市の中山間地域における土砂等の埋立て等の行為や産業廃棄物等の不法投棄により土壌の汚染及び土砂等の崩落、飛散又は流出による自然環境及び生活環境への影響が深刻な問題となっており、規制に基づく監視の強化が求められています。また、このほか、各種の事業活動についても、自然環境の保全の観点から個別法令等による土地利用への適切な規制及び誘導が必要です。

(5) 土地の保全及び管理に対する多様な主体の参画

社会参画意識の向上から、地域活動やボランティア、NPO活動に参加する市民や社会貢献に取り組む事業者のまちづくりへの参加などが増加し、更なる活性化を目指した取組が期待されています。このような中、本市の土地利用上の課題を克服しつつ、満足度の高い都市形成を目指す上で、住民、事業者、行政などの様々な主体が連携し、地域特性に即した土地の保全や管理について、方向性を共有して活動することが大切です。また、防災や観光などに配慮したまちづくりについて、市域を越えて課題を共有しながら広域的な連携を図っていくことも必要です。

4 基本理念

国土利用計画法第2条では、「国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、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国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする」と規定されています。

本計画では、この考え方を踏襲し、次の3つの理念の下で、持続可能なまちの発展に資する土地利用を目指すものとします。

(1) 持続可能なまちの再生

少子高齢化が進行し、本市もいずれ人口減少社会へと向かうという予測の中、現時点をまちづくりにおける時代の転換期と捉えて、こうした社会に積極的に対応し、今後の本市の人口や財政規模に相応した都市形成となるよう、郊外部への市街地の拡大を抑制するなど、都市拡大から維持・縮小へと「コンパクト+ネットワーク」の視点を踏まえた持続可能なまちの再生と発展を目指します。

これまでの人口増加に伴う量的発展を目指す都市志向から、多様な価値観を尊重し、物質的な満足感だけでなく人々が幸福感や充実感を得ることができ、また、共助の精神で多様な主体が支え合って協働し、広域的な連携も意識した社会を展望し、住み続けたいと思える魅力的で質の高い成熟した都市形成を進めます。

(2) 自然・歴史・文化遺産の保全、再生及び活用

本市は、比叡・比良の山々に抱かれ、世界に誇る美しい琵琶湖のほとりに位置する自然豊かで風光明媚なまちです。また、世界遺産や日本遺産に恵まれ、比叡山延暦寺、石山寺、園城寺、西教寺、日吉大社や大津三大祭などの悠久の歴史と文化が生まれ、港町、門前町、宿場町、城下町など、多くの優れた顔を有しています。

こうした優位な特性としての「大津らしさ」はまちづくりの財産であり、これらを大切に保全するとともに、シビックプライドの醸成や国内外からの観光等に積極的に活かし、まちの成熟と発展を目指します。

(3) 災害への危機管理に対応した安全及び安心の確保

安全及び安心の確保はまちづくりの最重要課題です。近年頻発している異常気象や大地震の発生に備えて危機管理を充実し、災害リスクをできる限り低減させていくことが求められています。風水害や地震等の災害に対する危険箇所や予測データ等の開示とともに、その対策を強化し、また、土砂埋立て等における土地利用上の規制及び誘導などの予防的措置にも留意し、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

5 土地利用の基本方針

(1) 人口減少社会を見据えたコンパクトな都市形成

少子高齢化で人口減少へ向かう社会を見据え、郊外部への市街地の拡大の抑制と郊外と市域の各拠点とのネットワーク化などにより市全体としてコンパクトな都市形成を目指します。

コンパクトな都市形成〔コンパクトシティ〕：都市的土地利用の郊外への拡大抑制を図り、市街地の規模を必要限度に集約（縮小）し、交通を始めとするネットワーク機能により健康で快適な生活圏域を形成すること。

本計画は、第4次大津市国土利用計画（以下「前計画」という。）を引き継ぎ、郊外と市域の各拠点が交通ネットワーク等で結ばれた多極ネットワーク型での都市形成を推進するものとし、居住地に求められる都市機能に留意するとともに産業や観光等の視点からも低・未利用地や空き家等の有効活用を図り、市街地の活性化と効率的な土地利用を目指します。

また、人の移動や交流を担う公共交通が果たす役割を踏まえて、災害対応等でしなやかさを備えた広域視点の交通ネットワークづくりを目指すとともに、地域における持続可能な交通体系づくりを目指します。

一方、本市に立地する大学等の研究機関を活かして商・工・食・農等における連携を深め、新産業の創出等、産業振興を推進します。

(2) 美しい景観等の自然環境及び歴史・文化遺産の保全、再生及び活用

本市の優れた自然条件の下、美しい景観等を有する自然環境を保全及び再生するとともに、遺産価値の高い歴史や自然とともに育まれてきた伝統や文化を大切にして、併せて観光資源として活用することにより、都市の活性化を目指します。

また、中山間地域における土砂等の埋立て等や産業廃棄物等の不法投棄等に対する規制に基づく監視の強化を図るとともに、太陽光発電施設等の設置に対しては周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に配慮します。

(3) 災害からの安全及び安心の確保

災害リスクの把握と周知を図り、ハード・ソフト両面から適切な防災・減災対策を推進します。

また、森林や農地の保全管理、生態系の持つ防災機能の重視、災害活動時に要するオープンスペースの確保など、市域の安全性を総合的に高め、災害に強くしなやかな都市形成を目指します。

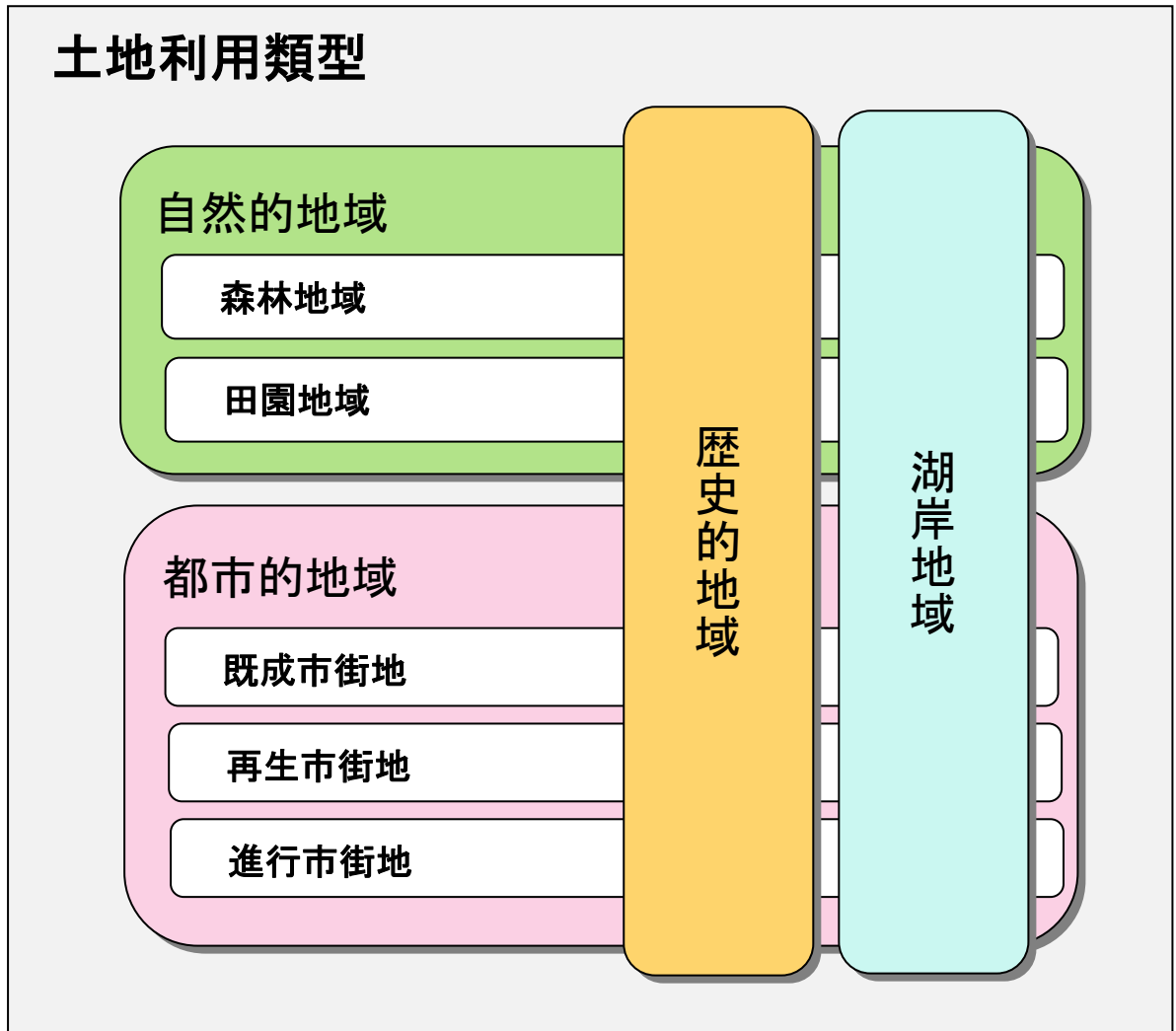
(4) 複合的な施策の推進及び多様な主体による取組

人口減少や財政制約によって土地を荒廃させないために、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を進め、多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、適切な管理を推進します。

また、土地利用と管理は、公によるものに加えて、協働の視点から市民や事業者等の多様な主体の参画を進め、地域主体の取組を促進します。

6 地域類型別の土地利用の基本方向

本市の特性である豊かな自然と悠久の歴史を大切にして、前計画の類型を踏襲するものとし、市域を自然的地域、都市的地域、湖岸地域及び歴史的地域の4つに区分します。そして、それぞれの地域における特性に配慮しつつ、良好な都市環境を創造する観点から、適正かつ合理的、総合的な土地利用を進めます。



(1) 自然的地域（森林地域／田園地域）

ア 定義

- 主として森林地域と田園地域から構成された地域です。
- 本市の最も大きな特性を示す地域であり、台風などの自然災害から市民生活を守り、地域の豊かな自然環境による多様な機能を支えている重要な地域です。

イ 基本方向

(ア) 自然環境の積極的な保全、再生及び活用

- 自然環境データを整備するとともに、自然体験・学習等の自然との触れ合いの場を確保し、自然との適切な関係の構築を通じて、恵まれた豊かな自然環境の積極的な保全、再生及び活用を図ります。
- 自然的地域を保全するため、本市独自で位置付けてきた「緑地保存地域」及び「環境形成緑地」を引き続き定め、他の用途への転換を抑制します。

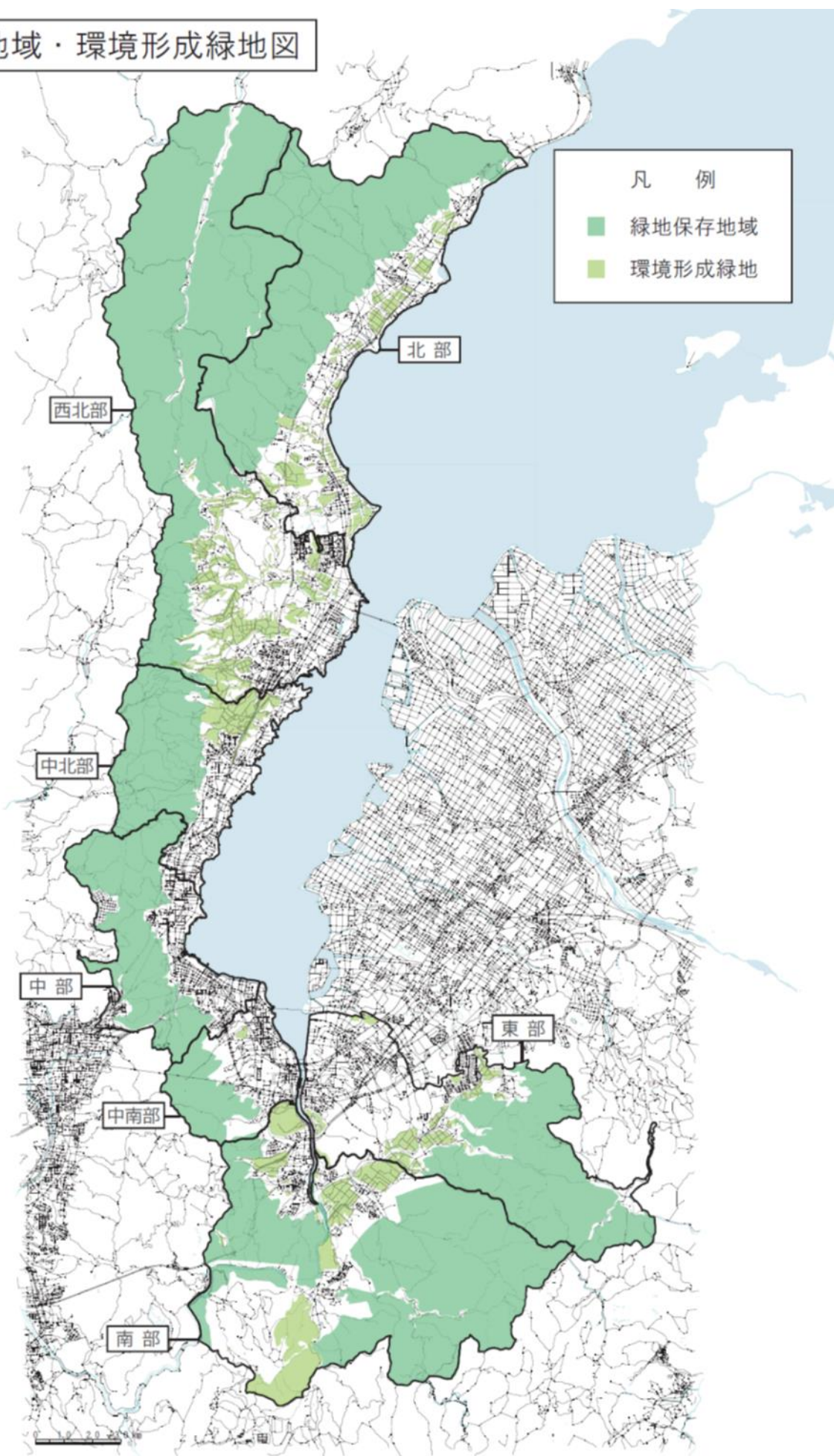
緑地保存地域：市街地背後の緑の山並みを形成する森林地域で、主として自然公園や風致地区などに指定された区域

環境形成緑地：独立丘などの里山、農業振興地域の農用地及び宅地以外の地すべり防止区域などに指定された区域

(イ) 自然環境の荒廃の防止

- 土砂等の埋立て等や産業廃棄物等の不法投棄等による自然環境の荒廃及び生活環境や美しい景観への被害を防止するための規制に基づく監視を強化します。
- 土砂崩壊などの災害を防止するとともに、森林の持つ多面的な機能を高めて、自然的地域における自然災害の防止に努めます。

緑地保存地域・環境形成緑地図



ウ 森林地域

(ア) 定義

- 比良、比叡、音羽、田上等の山地のうち、保安林、社寺林等を含む、地域森林計画対象民有林と国有林等を中心とした地域です。

(イ) 基本方向

a 森林の特性を踏まえた保全と活用

- 森林保全を支えてきた林業の経営の厳しさが増す中、森林については、琵琶湖の水源地の涵養などに重要な役割を果たすことから、温室効果ガス吸収源対策や生物多様性保全、また、国内外の木材の需要動向等を踏まえ、事業者及び行政の協働によって林業振興への意識を喚起し、森林の保全を促進します。

b 協働による里山の適正な利用

- 市民生活と密接に関係しつつ保全されるとともに、市民の自然との触れ合いの場である里山の荒廃を市民及び行政との協働によって防止し、適正な利用を図ります。

エ 田園地域

(ア) 定義

- 森林地域と都市的地域との間にある農地、農業集落等からなる地域です。

(イ) 基本方向

a 農地などの特性を踏まえた保全と活用

- 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景観、水源の涵養など、都市にとって重要な機能を有しています。
- まとまりのある生産空間としての農地、住宅地に近接した田畑、美しい棚田などの身近な自然としての農地やため池について、それぞれの特性に応じて、保全と活用を推進します。

b 協働による農業振興

- 荒廃農地や耕作放棄地が増加していることなどから、これまでの農業振興策を継続するものとし、市民、事業者及び行政が協働して、農地保全の後継者などの育成や仕

組みづくりを推進するとともに、農地の集積・集約などにより、農地の良好な管理に努めます。

(2) 都市的地域（既成市街地／再生市街地／進行市街地）

ア 定義

- 市街地の形成段階に則した類型である既成市街地、再生市街地及び進行市街地の3つの市街地を総称します。

イ 共通の基本方向

(ア) 活性化とにぎわいのあるコンパクトな都市形成

- 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します。
- 郊外に向けた市街地の拡大を抑制するとともに、生活機能の維持、向上を目指すための地域公共交通等のネットワーク化を進め、生活機能が維持、確保された、市全体としてコンパクトな都市形成を目指します。
- 市街地における駅周辺整備や観光等による産業振興及び土地利用の効率化にもつながる低・未利用地や空き家等の有効活用により、まちの活性化やにぎわいを高めるとともに、高齢者を始めとする、全ての居住者にとって便利で安全かつ快適な都市形成を目指します。

(イ) 市街地の特性に応じた土地利用の推進

- 様々な都市機能を支える土地利用を市街地の特性に応じて推進します。
- 市街地として高度利用を図る地域、歴史と伝統を継承する地域、商業や工業など様々な産業が息づく地域、自然と調和した居住を中心とする地域など、それぞれの地域特性や個性に応じた市街地環境の保全、再生及び整備を図ります。

(ウ) 自然と調和した住みよい居住環境の形成

- 里山、農地、ため池、小河川など身近な自然やまちなかの公園・緑地などのオープンスペースを保全し、自然と調和した市街地の形成を図ります。
- まちなかのバリアフリー化など、高齢者や障害者を始め、誰にとっても住みやすい居住環境の形成を図ります。

(エ) 安全で安心な都市環境の形成

- 避難路となる道路や避難場所となる公園などのオープンスペース、災害に弱い河川及び土砂災害の危険箇所のハード対策や、防災・ハザードマップなどを活用した危険箇所の周知、警戒避難体制の整備などのソフト対策を強化し、防災機能を強化して災害に強い都市構造を目指します。

ウ 既成市街地

(ア) 定義

- 既に市街地を形成し、相当の人口及び人口密度を有する地域で、おおむね土地利用が沈静化し、安定した地域です。

(イ) 基本方向

a 生活利便性や居住環境の向上

- 住宅地を中心として成熟化が進む中で、生活利便性や居住環境の質を向上し、良好な居住地として安定した土地利用を図ります。

エ 再生市街地

(ア) 定義

- 既成市街地の中で空洞化が進む一方、高度利用が図られる可能性があり、地域特有の歴史や文化などの再生資源を活かす形で、新たに土地利用が進められる地域です。

(イ) 基本方向

a 市街地の活性化

- 市街地については、都市の中核機能をより一層高めるとともに、町家などの大津らしい歴史的環境とも調和した市街地としての再生を図ります。
- 機能回復を図るべき市街地においては、空き家等の有効活用等による都市機能の再生を目指し、生活の場としての機能の向上を図ります。
- 高度利用が見込まれる市街地においては、周辺環境との調和に留意した開発調整を進めます。

オ 進行市街地

(ア) 定義

- 農地などの空閑地を多く含む市街地で、現在も宅地開発などによる市街化が進行している地域です。

(イ) 基本方向

a 都市基盤施設の整った市街地の形成

- 将来を見据えた持続可能な居住環境水準の高い市街地の形成を目指し、移住・定住による人口の増加と定着を推進します。
- 道路などの都市基盤施設を整え、公園・緑地などのオープンスペースも確保できるように開発調整を行い、市街地の居住環境水準を高めます。
- 市街地の無秩序な拡大を抑制します。

b オープンスペースとしての農地の保全と活用

- 市街地内に存する農地については、環境保全や防災との関連からオープンスペースとしての価値を重視するものとし、開発を抑制し、当該農地の保全と活用を図ります。

(3) 湖岸地域

ア 定義

- 琵琶湖や瀬田川の水際線を挟み、相互に密接に関連する陸域と水域を一体の湖岸として捉えた地域です。
- 自然的地域及び都市的地域とエリアが重なっています。

イ 基本方向

(ア) 湖岸の特性に応じた保全及び活用

- 湖岸は琵琶湖と一体となった景観を形成しており、ヨシ原、樹林地、内湖等は水域と陸域との遷移帯として、また、生物の生息・生育地として重要です。一方、水産業、観光・レクリエーション等の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、水域と陸域との一体性に配慮しつつ、調和ある土地利用を推進します。
- なぎさ公園、北大津湖岸緑地、瀬田川両岸及び船舶の停泊場所として点在する港や棧橋、舟だまり等の保全と活用を図ります。
- 琵琶湖の保全及び再生の観点から、琵琶湖に注ぎ込む河川への事業活動による埋立て土砂等の流出防止に努めます。

(イ) 市街地との有機的なつながりの形成

- 都市的地域や自然的地域とエリアが重なっていることを活かし、湖岸に後背する市街地との有機的なつながりを形成します。

(ウ) 琵琶湖との触れ合いの場としての活用

- ビオトープを多様な生物環境などの学習の場として、また、景勝を始めとする琵琶湖と触れ合う憩いの空間として活用することを目指して、湖岸地域の保全及び再生に努めます。

(4) 歴史的地域

ア 定義

- 神社仏閣、史跡や歴史的なまち並みと周辺の自然環境と都市環境が一体となった地域であり、本市の豊かな歴史を未来に継承する上で重要な地域です。こうした地域は本市に数多く存在し、自然的地域や都市的地域とエリアが重なっています。

イ 基本方向

(ア) 総合的な継承、保全及び再生

- 歴史的地域を本市の地域の重要な個性として位置付け、古都にふさわしい風格あるまちづくりを進め、時代を越えて変わらぬ価値を持つ自然環境や歴史的環境を守るため、歴史的風土や景観の保全と再生に努めます。
- 歴史遺産そのものの保全を図るとともに、自然的地域や都市的地域とエリアが重なっていることを活かし、歴史遺産周辺の市街地を古都にふさわしい環境に誘導します。

(イ) 歴史的地域及び遺産の活用

- 歴史的地域として、一定のまとまりのある11地域を位置付け、歴史遺産と調和したまちづくりを目指します。また、歴史遺産や周辺景観を損なうような無秩序な開発を抑制します。

(備考) 11地域

- ①比良山麓の歴史遺産／②回峰行の聖地 葛川／③湖族の郷 堅田／④延暦寺とその山麓／
⑤大津京とその関連遺跡／⑥三井寺（園城寺）とその門前町／⑦大津百町／⑧膳所城下町／
⑨近江国庁／⑩石山寺とその周辺／⑪瀬田川流域の歴史遺産

(表) 歴史的地域

地域名 (特性)	地域の歴史遺産 (上段：代表する社寺、下段：代表する歴史遺産)
①比良山麓の歴史遺産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 樹下神社 (北小松)、樹下神社 (木戸)、天皇神社、小野道風神社、小野篁神社、神田神社 (真野普門) ・ 春日山古墳群、和邇大塚山古墳、曼荼羅山古墳群、木造天王立像 (天満神社)、百間堤
②回峰行の聖地葛川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明王院、地主神社、八所神社 ・ 葛川明王院文書、葛川明王院参籠札、葛川与伊香立庄相論絵図、八所神社文書
③湖族の郷堅田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浮御堂 (満月寺)、本福寺、祥瑞寺、伊豆神社 ・ 居初氏庭園 (天然図画亭)、出島の灯台
④延暦寺とその山麓	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世界文化遺産延暦寺、日吉大社、西教寺、聖衆来迎寺、盛安寺、酒井神社、両社神社、唐崎神社 ・ 坂本伝統的建造物群保存地区、里坊庭園、穴太衆積みの石垣、日吉山王祭、坂本城跡、仰木の御仏 (専念寺の薬師如来、真迎寺の地藏菩薩ほか)、御所の山、千野安養院妙見堂
⑤大津京とその関連遺跡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近江神宮 ・ 近江大津宮錦織遺跡、崇福寺跡、穴太廃寺跡、南滋賀町廃寺跡、皇子山古墳、園城寺、弘文天皇長等山前陵、志賀の大仏、石造阿弥陀如来坐像 (西教寺：山中町)
⑥三井寺 (園城寺) とその門前町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 園城寺 (三井寺)、三尾神社、長等神社 ・ 西国観音霊場三井寺観音堂、フェノロサ墓 (法明院)、琵琶湖疏水、藤尾磨崖仏、小関越道標
⑦大津百町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天孫神社、平野神社、関蟬丸神社、大津別院 ・ 大津祭、石場常夜燈、小舟入常夜燈、大津絵、大津城跡、大津事件跡、逢坂関跡、旧逢坂山トンネル
⑧膳所城下町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 義仲寺、和田神社、膳所神社、篠津神社、石坐神社、若宮八幡神社 ・ 蘆花浅水荘、膳所焼、膳所城跡、藩校遵義堂跡
⑨近江国庁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建部大社 ・ 近江国庁跡、堂ノ上遺跡、青江遺跡、惣山遺跡、瀬田丘陵生産遺跡群、瀬田唐橋
⑩石山寺とその周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 石山寺 ・ 西国観音霊場石山寺、石山貝塚、保良宮、幻住庵、旧伊庭家住宅 (住友活機園)
⑪瀬田川流域の歴史遺産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 岩間山正法寺、安養寺 (立木観音)、佐久奈度神社、春日神社、不動寺 (田上森町)、正法寺 (黒津) ・ 西国観音霊場岩間寺、南郷洗堰、大日山、オランダ堰堤、鎧ダム

※歴史的地域については、本計画24ページの地域区分とは異なります。

7 利用区分別土地利用の基本方向

(1) 農用地

農業振興地域の農用地を中心とした優良農地については、市民生活を支える食料等の生産基盤として、生産性や経営の効率化を高め、安定した農業経営の実現を図るとともに、農業の多面的機能が維持及び発揮されるよう「環境形成緑地」と位置付け、周辺地域の生活環境や環境負荷の低減にも配慮しながら、農業生産基盤の保全を進めます。

また、市街化区域内農地については、都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）及び都市農業振興基本計画を踏まえ、都市農地の有効な活用や適正な保全を図ります。

(2) 森林

森林は、木材生産の場であるとともに、近畿圏における水資源の安定供給に寄与する琵琶湖の水源の涵養^{かん}、山地災害の防止、保健休養、温室効果ガス吸収源や生物多様性保全などの重要な多面的機能を有しています。

このことから、市街地背後の緑の山並みを形成する多くの森林を「緑地保存地域」と位置付け、さらに、里山などの身近な森林は「環境形成緑地」と位置付けて、森林の適切な保全及び整備を進めます。その際、都市及びその周辺において良好な自然環境を形成している森林については、林業振興などとの調整を図りつつ、自然に親しむ場の整備を進めます。

また、社寺林などの市街地及びその周辺の緑地については、良好な生活環境を確保するため、緑地としての保全及び整備を進めます。

(3) 水面・河川・水路

琵琶湖は、市民を始め近畿圏1,450万人の重要な水資源として、また、淡水固有の水産業の生産基盤や観光資源として多様な価値を有しています。琵琶湖の保全及び再生に関する法律（平成27年法律第75号）の制定を踏まえ、国民的資産である琵琶湖を健全で恵み豊かな湖として、水産業の基盤としても、その水質や生態系の保全を積極的に図るとともに、その親水性を高め、湖岸景観の維持、保全に努めます。そのため、水環境の保全、ひいては自然環境の保全も視野に入れた土砂等による埋立て等の規制の在り方について検討していきます。

河川については、河川ごとの状況に応じた改修や適切な管理の下、治水から既存用地の持続的な利用を図ります。また、都市における貴重な水と緑の憩いの空間として活用するとともに、生態系や水質浄化に配慮した総合的な環境保全に努めます。

また、農業用排水路やため池などについては、それらの機能が効率よく発揮できるように整備を進めるとともに、その多面的機能も視野に入れて、水辺空間としての資源の保全と親水性の向上に努めます。

(4) 道路

一般道路については、広域的な地域間の交流や連携を促進するとともに、災害時の輸送の多重性や代替性の面など、重要な機能を有することから、適正な維持管理を進め、既存用地の有効利用を図ります。

その整備に当たっては、高齢者、障害者、子ども等の行動特性に配慮して道路交通の安全を確保することを基本として、ユニバーサルデザインや歩行者、自転車交通などの利便性と快適性の向上を目指すとともに、農地や森林等周辺環境の保全にも配慮します。

また、農道や林道については、自然環境などに十分に配慮しつつ、一般道路との整合性を図りながら既存用地の持続的な利用を進めます。

(5) 宅地

ア 住宅地

人口減少社会に対応した秩序ある市街地形成や安心・安全・快適で住み続けたいと実感できる豊かな住生活の実現を目指して、医療、福祉、教育、商業等の生活関連施設や住宅ストックの質の向上を図り、良好な居住環境の形成を推進します。

住宅地の整備に際しては、将来、世帯数が減少に転じると見込まれるため、低・未利用地や空き家等の有効利用及び既存住宅ストックの有効活用を図ります。

駅周辺や市街地などで進む高層マンションの立地については、景観や地域防災などの観点から、良好な都市ストックとなるよう適切な誘導を図ります。

また、地区計画制度などを活用して美しいまち並みづくりを進めるとともに、高齢化に対応するためのバリアフリー化などの取組や周辺の自然・歴史環境との調和に配慮します。

イ 工業用地

工業用地は、グローバル化や情報化の進展等に伴う産業・物流インフラ及び地域産業活性化の動向等を踏まえ、自然環境や生活環境との調和など周辺への影響に配慮して、魅力ある工業用地が確保されるよう適正な配置と誘導を行い、適切な土地利用を推進します。

ウ その他の宅地

子どもや高齢者を対象とした教育、社会福祉関連施設等の整備については、適正な配置に向けた調整を進めます。

大規模な建築物の立地については、都市構造への広域的な影響や景観等、周辺環境との調和に十分配慮するとともに、美しいまち並みづくりに寄与するように調整します。

(6) その他

歴史的環境の中核を形成している土地については、地区計画等の手法なども含めて、その優れた環境の保全に努め、周辺地域を含めて豊かな歴史を親しめる場として土地利用を進めます。

市街地等における公園や緑地は、適正な保全及び緑化の推進に関する措置を総合的かつ計画的に推進するとともに、郊外の良好な自然環境を身近に体験できる地域においては、農林水産業との調整を図りながら、自然に親しめる場としての土地利用を進めます。