

第5次大津市国土利用計画（概要版）

土地利用をめぐる課題

●少子高齢化及び人口減少社会

- ・超高齢社会で人口減少予測
- ・低・未利用地や空き家増加
- ・施設の整備・維持の限界等

●自然、歴史・文化遺産の保全、再生及び活用

- ・豊かな自然と文化遺産の保全、再生及び活用
- ・地域資源の活用

●自然災害への危機管理

- ・未曾有の自然災害の多発
- ・災害発生リスクと危機管理

●環境問題への規制等

- ・土砂等埋立て、不法投棄
- ・自然・生活環境への影響

●保全管理へ多様主体の参画

- ・社会への参画意識
- ・多様主体の土地保全・管理
- ・課題の共有と広域的連携

基本理念

●持続可能なまちの再生

- ・郊外部への市街地の拡大の抑制
- ・コンパクト＋ネットワーク化の視点
- ・質の高い成熟した都市形成

●自然・歴史・文化遺産の保全、再生及び活用

- ・優位な特性の「大津らしさ」はまちの財産
- ・大切に保全し、シビックプライドの醸成
- ・国内外からの観光等に積極的に活かす

●災害への危機管理に対応した安全及び安心の確保

- ・風水害や地震等への災害対策の強化
- ・土砂埋立て等による土地利用上の予防的措置
- ・安全で安心して暮らせるまちづくりの推進

第5次計画における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
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
3. 災害からの安全及び安心の確保
4. 複合的な施策の推進及び多様な主体による取組

地域別将来人口規模（人）

※参考

地域区分		H26実績	H40 目標年次	H40 目標年次
北部	小松、木戸、和邇、小野	22,866	21,000	21,000
西北部	葛川、伊香立、真野、真野北、 堅田、仰木、仰木の里	49,621	49,000	48,000
中北部	雄琴、日吉台、坂本、下阪本、唐崎	46,360	45,000	44,000
中部	滋賀、山中比叡平、藤尾、 長等、逢坂、中央、平野	69,557	67,000	65,000
中南部	膳所、富士見、晴嵐	43,346	42,000	41,000
南部	石山、南郷、大石、田上	37,105	34,000	33,000
東部	上田上、青山、瀬田、 瀬田南、瀬田東、瀬田北	73,488	76,000	75,000
合計		342,343	334,000	327,000

※人口減少に対処しなかった場合の人口推計
大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27.10）から

土地利用の基本方向〔地域類型別〕

●自然的地域

- ・自然環境の積極的な保全、再生及び活用
他用途への転換の抑制
「緑地保存地域」「環境形成緑地」の継続指定
- ・自然環境の荒廃の防止

●都市的地域

- ・活性化とにぎわいのあるコンパクトな都市形成
- ・市街地の特性に応じた土地利用の推進
- ・自然と調和した住みよい居住環境の形成
- ・安全で安心な都市環境の形成

●湖岸地域

- ・湖岸の特性に応じた保全及び活用
- ・市街地との有機的なつながりの形成
- ・琵琶湖との触れ合いの場としての活用

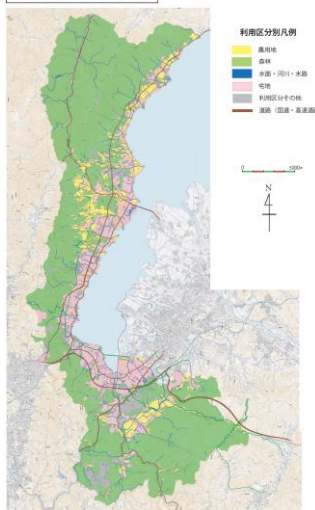
●歴史的地域

- ・総合的な継承、保全及び再生
- ・歴史的地域及び遺産の活用
歴史的 11 地域の開発抑制

土地利用図（地域類型別）



土地利用図（利用区分別）



土地利用の基本方向〔利用区分別〕

●農用地

- ・「環境形成緑地」による農業生産基盤の保全
- ・市街地区域内農地の有効な活用や適正な保全（都市農業振興基本法）

●森林

- ・「緑地保存地域」「環境形成緑地」による保全
- ・自然に親しむ場の整備と生活環境の緑地確保

●水面・河川・水路

- ・「琵琶湖の保全及び再生に関する法律」を踏まえた
水質・生態系・親水性・湖岸景観の保全
- ・都市における貴重な水と緑の憩いの空間としての活用

●道路

- ・広域的な地域間の交流や連携の促進
- ・災害時の輸送の確保

●宅地

- ・低・未利用地や空き家等の有効活用
- ・良好な都市住宅ストックへの誘導
- ・魅力ある工業用地の適正な配置と誘導
- ・美しいまち並みへの調整

●その他

- ・歴史的環境の保全
- ・公園や緑地の適正な保全及び緑化の推進

規模の目標などを達成するために必要な措置の概要

●自然的地域（森林地域／田園地域）についての施策

- ・緑地保存地域及び環境形成緑地の指定継続
- ・恵まれた自然資源の保全
- ・自然環境の荒廃の防止

●都市的地域（既成市街地／再生市街地／進行市街地）についての施策

- ・人口減少社会を見据えたコンパクトな都市形成
- ・総合的できめ細かな土地利用の推進
- ・協働による個性あるまちづくりの推進
- ・大規模な建築物の立地に対する配慮及び調整
- ・道路・交通機能の強化
- ・美しい景観形成と緑豊かなまちづくり
- ・総合的な防災対策と快適な都市空間の形成

●湖岸地域についての施策

- ・湖岸の特性に応じた保全と活用
- ・広域的な琵琶湖の保全・整備との連携
- ・湖岸への近づきやすさの向上と湖岸にふさわしい市街地環境の形成
- ・琵琶湖の環境学習や憩いとレクリエーション機能を創出する場としての活用

●歴史的地域についての施策

- ・歴史遺産の保全や景観的な調和による土地利用
- ・歴史的環境に触れ合う観光と暮らしの充実
- ・様々な主体による歴史遺産の保全

土地の利用区分ごとの規模の目標

利用区分	面積 (ha)		構成比 (%)		増減 (ha)
	H26 (基準)	H40 (目標)	H26 (基準)	H40 (目標)	
農用地	2,329	2,260	5.0	4.9	△69
森林	25,204	25,072	54.3	54.0	△132
水面・河川・水路	9,815	9,814	21.1	21.1	△1
道路	1,813	1,893	3.9	4.1	80
宅地	3,705	3,761	8.0	8.1	56
その他	3,585	3,651	7.7	7.8	66