

第五次栗東市国土利用計画

第1回国土利用計画部会

資 料

1	土地条件調査	1
2	社会、経済の状況等調査	11
3	土地利用区分別現況調査	20
4	土地利用転換の実態調査	26
5	土地利用に関わる各種計画の把握、整理	30
6	土地利用に関する課題	31

1 土地条件調査

(1) 自然的条件

① 地理的条件

栗東市は、市役所が東経 136°00'03"、北緯 35°01'05"に位置し、東西 6km、南北 14km で、南北に細長い形状の 52.69 km²の市域を有している。

広域的には、京阪神都市圏の東北部に位置し、大阪市から 60km、京都市から 25km、名古屋市から 85km の距離にあつて、京阪神都市圏と名古屋都市圏を結節・交流点となっている。

② 地形的条件

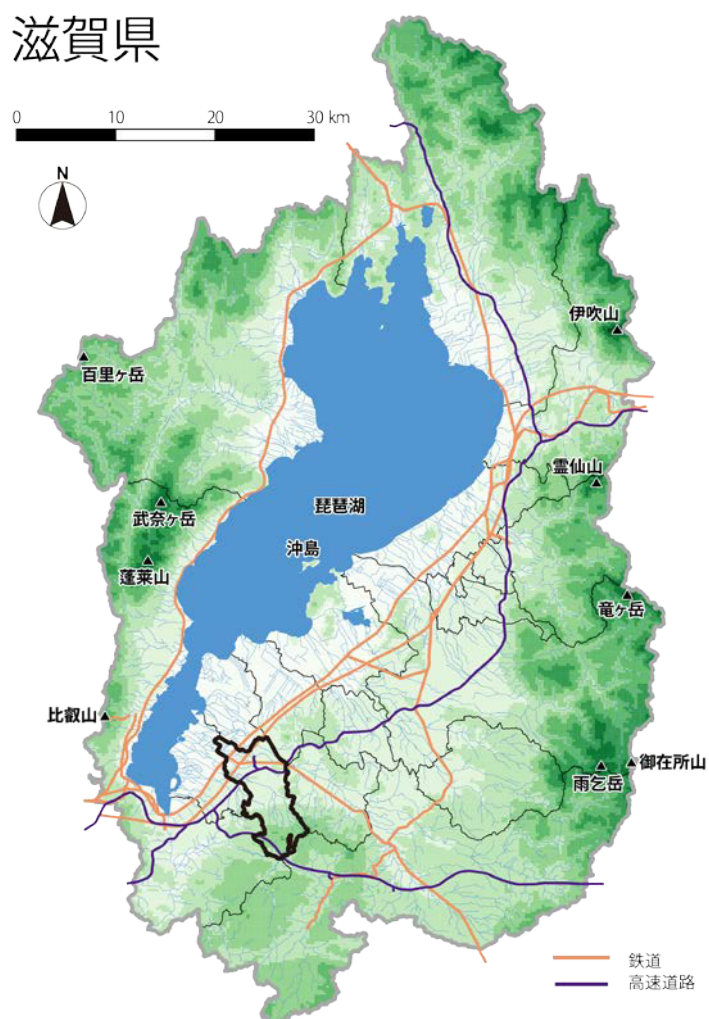
地形的には、市域南部で本市最高峰の標高 693m の阿星山を中心とした金勝連峰から広がる丘陵地帯を形成し、市域の半分を占めている。北部は近江盆地の沖積平野の一部を形成し、北西方向に緩やかに傾斜する水田地帯が広がっている。西部には草津川、野洲川という琵琶湖に注ぐ二つの主要な河川があり、琵琶湖南湖の流水域上にある。

③ 気候

年間平均気温は 16.2℃（平成 28 年）で 10 年前に比べ約 1℃上昇しており、最高気温も 0.5℃上昇し 37.9℃を記録（平成 28 年）している。

年間降雨量は 1,404mm で降雪は少なく、比較的温暖で過ごしやすい気候になっている。

金勝山（566.8m）山腹の琵琶湖を見下す場所には、昭和 50 年（1975）に「水と緑のふるさとづくり」をテーマに行われた第 26 回全国植樹祭の跡地をそのまま利用した緑豊かな公園である「金勝山県民の森」がある。県民の森の回りには金勝山ハイキングコースが広がり、金勝寺・桜並木・白糸の滝などの名所旧跡もある。



(2) 社会的条件

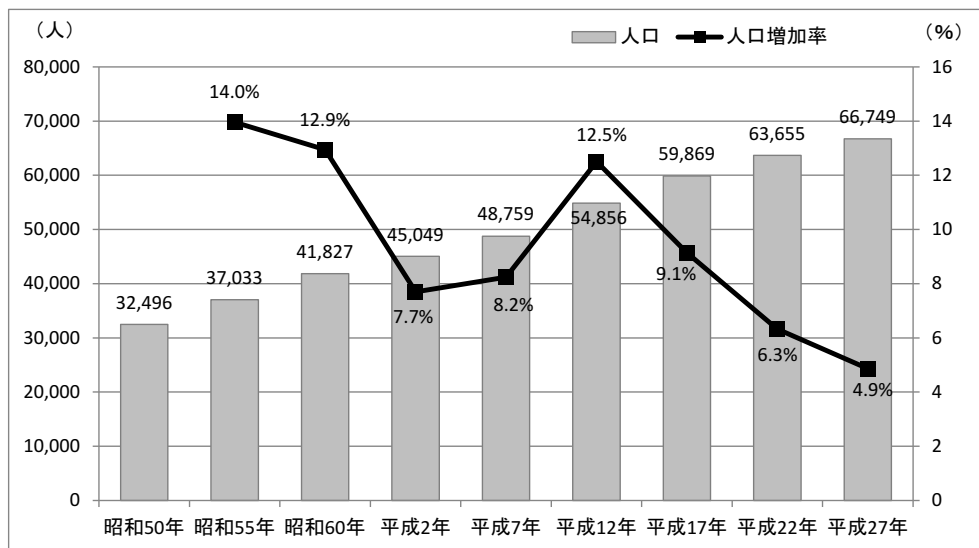
①人口・世帯の推移

国勢調査結果によると、本市の人口は一貫して増加傾向が続いており、平成 27 年には 66,749 人となっており、この 10 年で 1 割以上の増加を示し、人口で見ると、都市として成長が続いていることが分かる。

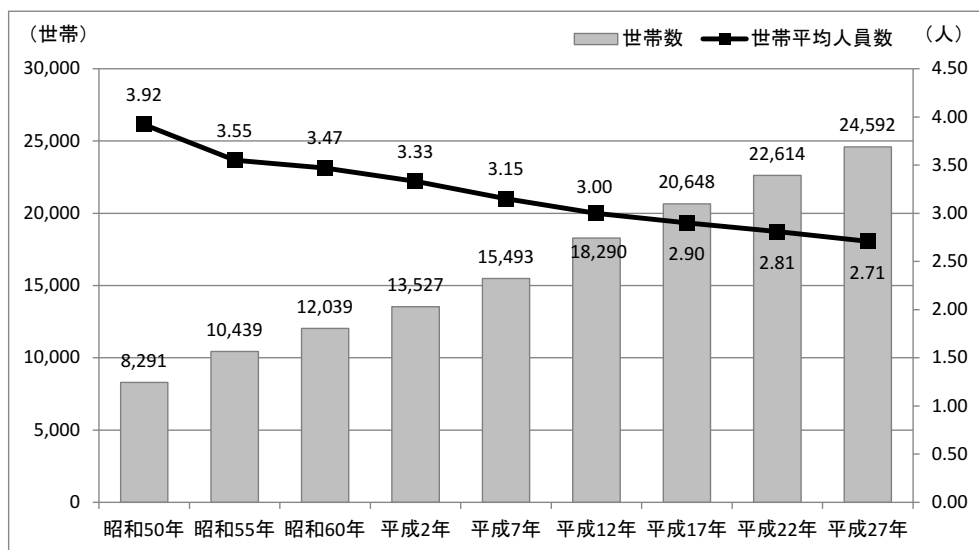
全国的に人口が減少期に入るとされるなか、本市では昭和 60～平成 7 年が 16.6%、平成 7～17 年が 22.8%、平成 17～27 年が 11.5%と人口増加率 2 桁を維持しており、全国でも希少な都市といえる。

一方、世帯数は昭和 60～平成 7 年が 28.7%、平成 7～17 年が 33.3%、平成 17～27 年が 19.1%と人口を上回る増加率を示しており、世帯人員の縮小や単身世帯の増加が進んでいることを示している(平均世帯人員は昭和 60 年 3.47 人→平成 7 年 3.15 人→平成 17 年 2.90 人→平成 27 年 2.71 人)。

◆栗東市の人口と人口増加率の推移◆



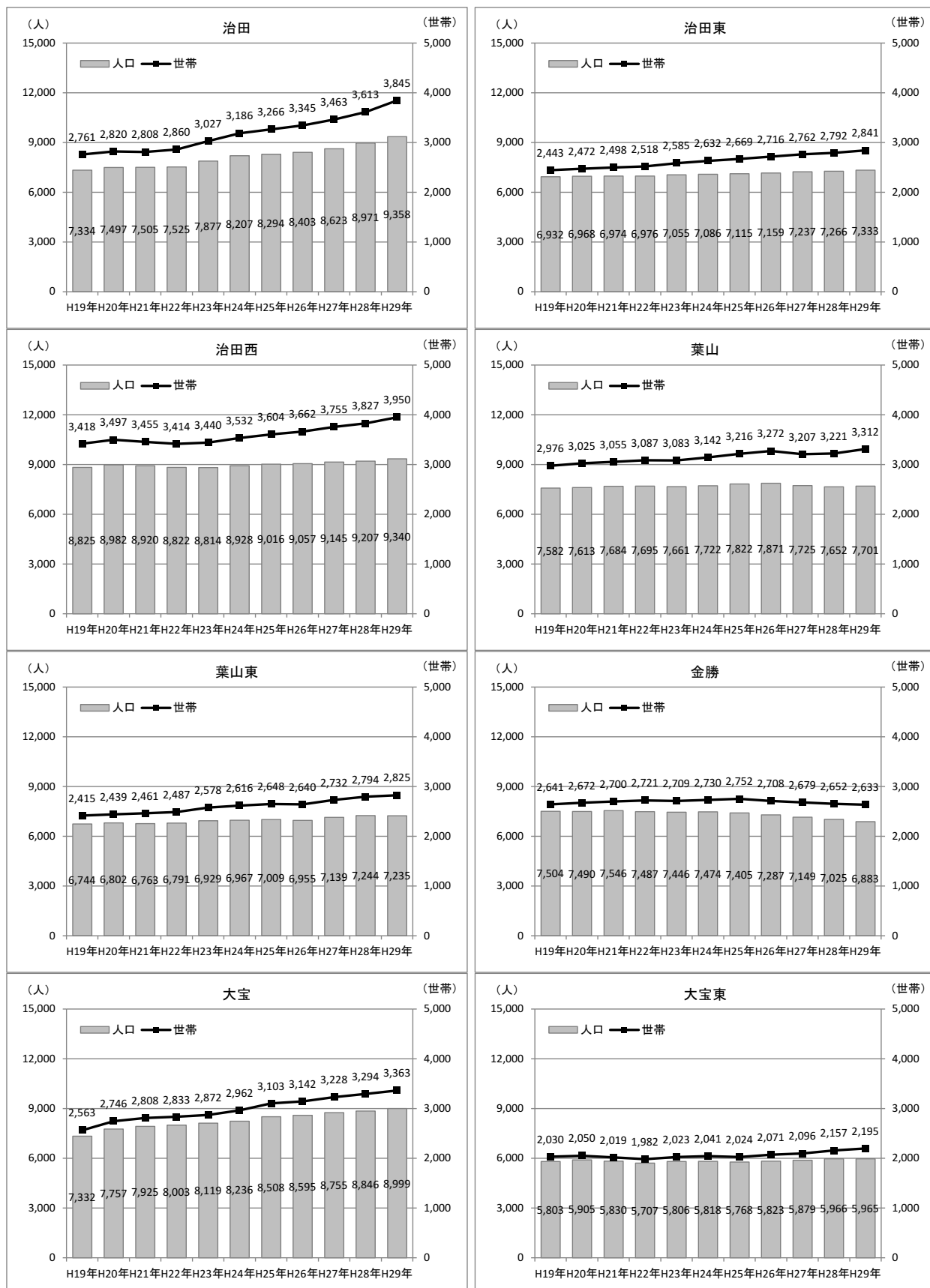
◆栗東市の世帯数と世帯平均人員数の推移◆

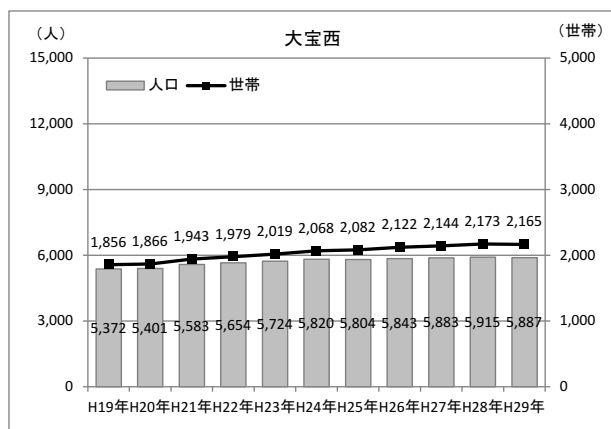


資料：いずれも国勢調査

②地域別人口

栗東市の中でも人口増加が顕著なのは治田学区で、10年前に比べてほぼ約30%増加しており、人口増が顕著である。大宝学区も10年間で20%を超える人口増加を示している。





資料：住民基本台帳

(3) 歴史的文化的条件

栗東市は古代から開けた地域であり、縄文時代のはじめの頃から人々の生活の跡が見られ、弥生時代になると、県下で最も早い時期に水田耕作が開始され、「ムラ」が形づくられていた。

古墳時代には全国で有数の大規模な集落が営まれ、安養寺古墳群（椿山古墳、大塚越古墳等）や地山古墳群（地山古墳、下戸山古墳等）、和田古墳群等の多数の古墳が築かれ、地域の首長の居館とみられる遺跡も発見されている。

また、奈良時代から平安時代にかけては交通の要衝という地勢上の特徴から、東海道・中山道といった官道が整備される一方、官衙(かんが)（古代の役所）や寺院も造営され、古代栗太郡の政治・経済・文化の中心として栄えた。さらに、平安時代中頃～中世にかけては、金勝山(こんぜやま)の金勝寺(こんしょうじ)を中心とした仏教文化が栄え、宗教上の拠点として広く重要な役割を果たした。

室町時代に入ると、室町将軍・足利義尚(よしひさ)が、近江守護の六角高頼を討伐しようとした六角征伐の際、本市の鉤(まがり)の地に陣（鉤(まがり)の陣）を構えて対峙したことから、当地は激動の時代を迎えることになり、続く戦国時代にも、京都と東国を結ぶ交通の要衝に位置することから、たびたび戦乱に巻き込まれた。

江戸時代には、膳所藩やその他幾つかの大名及び旗本領に分有されることになったが、東海道・中山道の発達によって、街道を往来する旅人から様々な情報がもたらされ、街道筋のまちとして、また近江穀倉地帯の一端を担う農業のまちとして発展してきた。

(4) 安全性の条件

①地震被害想定

平成 17 年度に実施された「栗東市防災アセスメント調査」では、栗東市に最も大きい被害をもたらすと考えられる琵琶湖西岸断層帯を震源とした地震で想定される地震被害を予測している。

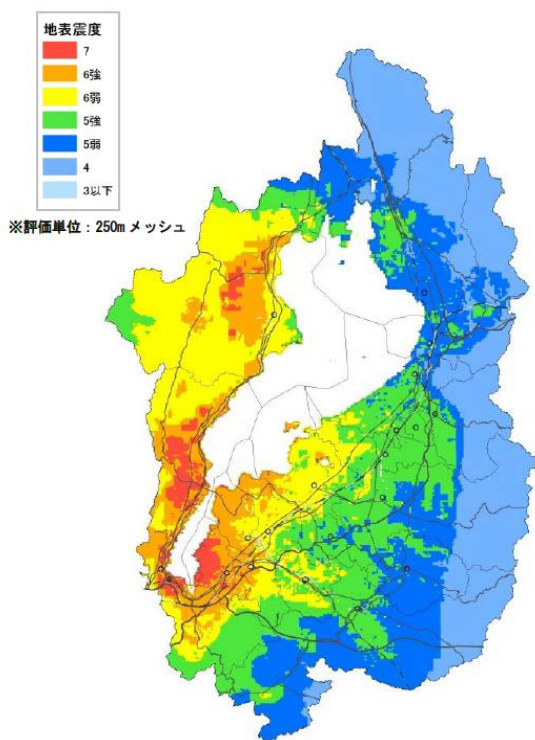
この調査によると、市内で想定される最大震度は概ね震度 6 弱となっているが、市北部地域で一部震度 6 強が想定されている。

また、液状化の可能性がある地域が市内各所に点在しており、特に市域北部の比較的やわらかい地盤の地域においては、液状化現象の発生危険度の高い地域として想定されている。

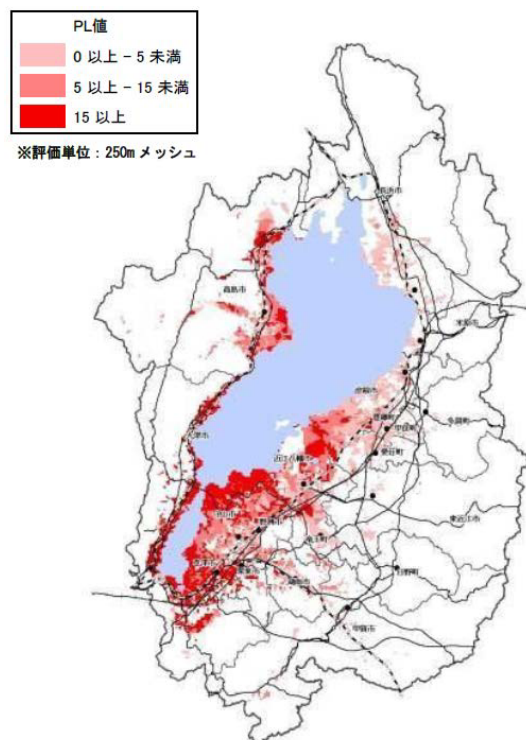
◆被害想定 of 参考値（滋賀県地震被害想定、平成 26 年 3 月）◆

項目	想定内容（琵琶湖西岸断層帯 case2 南部からの断層破壊を仮定）
震源	琵琶湖西岸断層帯(断層の長さ 59 km)
地震の規模	マグニチュード 7.8
震度	市町区域内の想定最大震度 7
死者	110 人程度（冬 深夜 風速 8m/sec）
負傷者(重傷者+軽傷者)	1,207 人程度（冬 深夜 風速 8m/sec）
罹災者数	— 人程度
避難所生活者数	8,559 人程度（最大：1 週間後）
建物全壊・大破	1,939 棟程度
建物半壊・中破	5,127 棟程度
出火	— 件程度

◆計測震度分布図◆



◆液状化危険度評価図◆



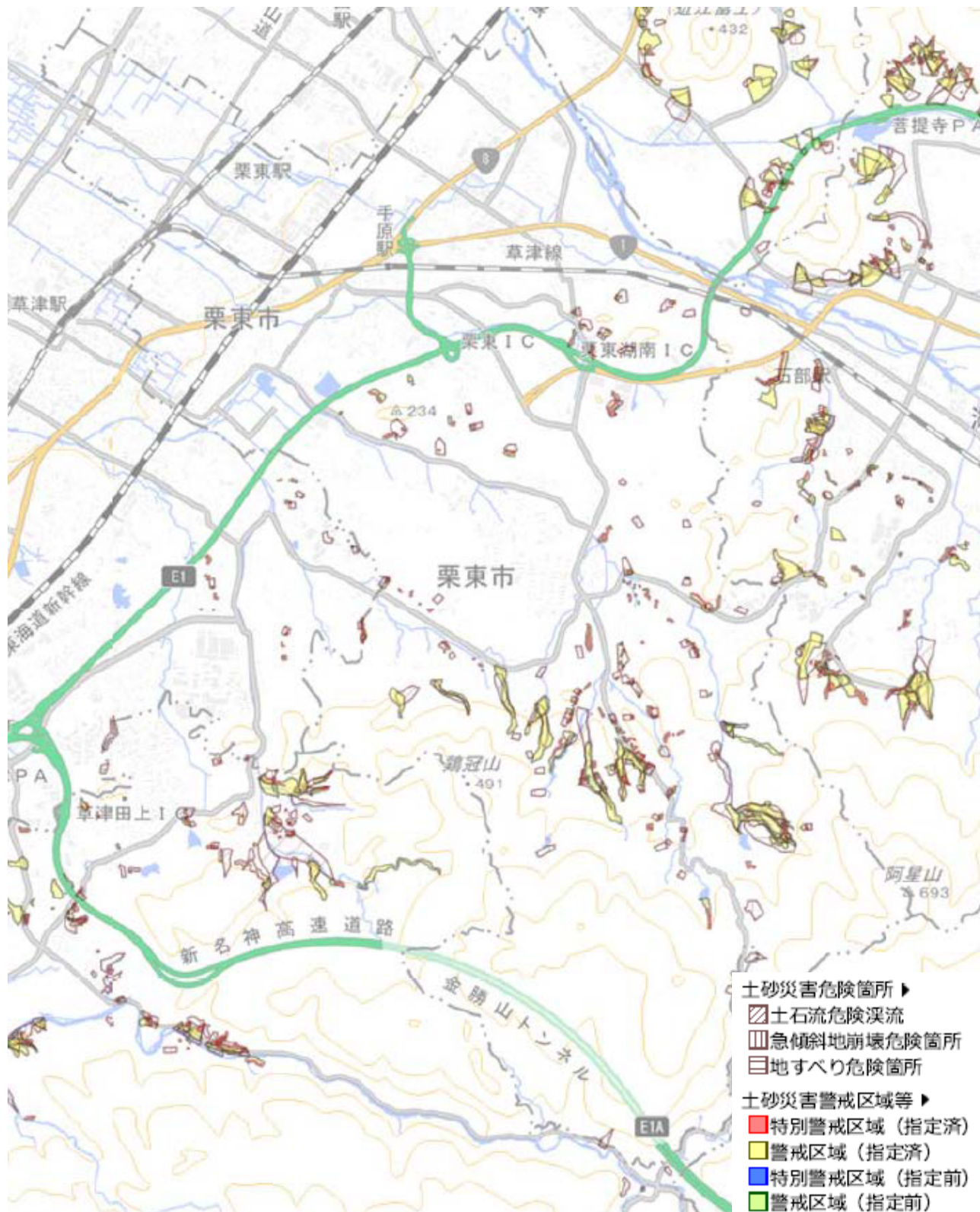
資料：滋賀県地震被害想定、平成 26 年 3 月

②土砂災害

本市内には、土砂災害の恐れがあると思われる箇所が 93 箇所あり、滋賀県において調査が進められ、平成 17 年度から順次土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定が行われている。

土砂災害マップによると、市南部の丘陵部で土砂災害の危険度地域が多数見られる。

◆土砂災害マップ◆

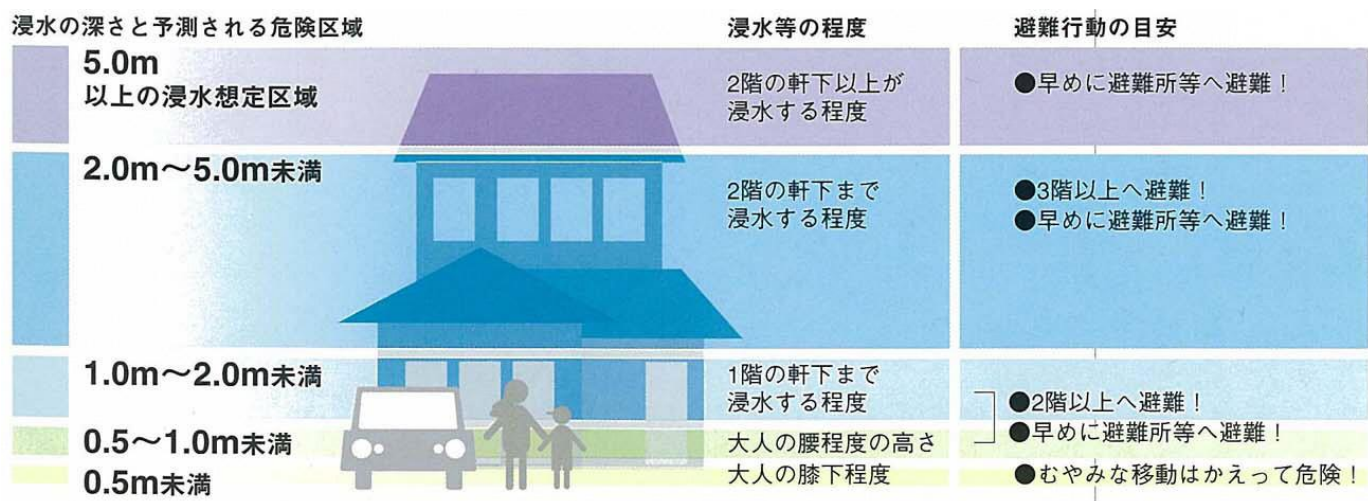


③洪水

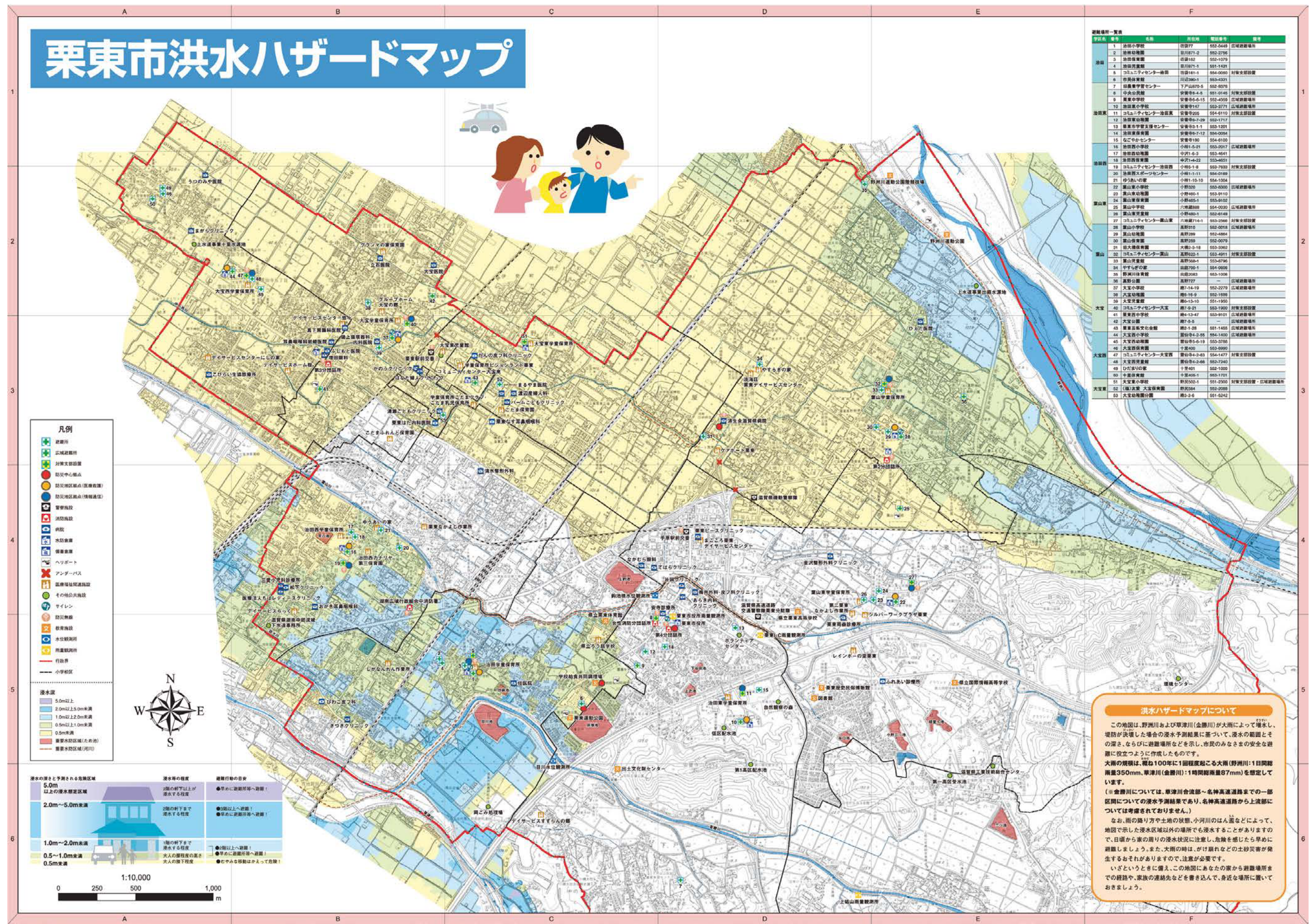
野洲川及び草津川(金勝川)が大雨によって増水し、堤防が決壊した場合の浸水予測結果に基づく浸水の範囲と深さを予測した洪水ハザードマップは次頁の通りとなっている。

大雨の規模は、概ね 100 年に 1 回程度おこる大雨（野洲川：1 日間総雨量 350 mm、草津川（金勝川）：1 時間総雨量 87 mm）を想定している。

市北部の平野部のほとんどで浸水が予想されており、野洲川沿いや草津川沿いの農地等では 1.0～5.0m未満の浸水が予測されている。



栗東市洪水ハザードマップ（改訂中）



市内各地区を結ぶ公共交通として、コミュニティバス（くりちゃんバス）と民営バス（帝産湖南交通(株)、滋賀バス(株)）が運行されている。

市内民営バス路線

1234 帝産湖南交通(株)
5 滋賀バス(株)

市役所前
赤文字に白抜き表示のバス停名は乗り継ぎバス停となります。

ぐりちゃんバス路線

A 大宝循環線
B 草津駅・手原線
C 宅原線
D 栗山循環線
E 治田循環線

F 金勝循環線
美之郷線
成谷線
東飯線
観音寺線
走井線
茂明野線

A 大宝循環線と**C** 宅原線は草津市のまめバスとジョイント運行します。
E 治田循環線と**D** 栗山循環線を統合して運行いたします。

市役所周辺／拡大図

1 市役所前
2 草津駅・手原線
3 東飯市役所前線
4 草津駅・手原線
5 草津・伊勢線

軍馬駅周辺／拡大図

1 市役所前
2 草津駅・手原線
3 東飯市役所前線
4 草津駅・手原線
5 草津・伊勢線

ぐりちゃんバス
ぐりちゃん/ひのバス停位置
美之郷/ひのバス停位置

NTT
市役所前
市役所

草津市

0 500 1000

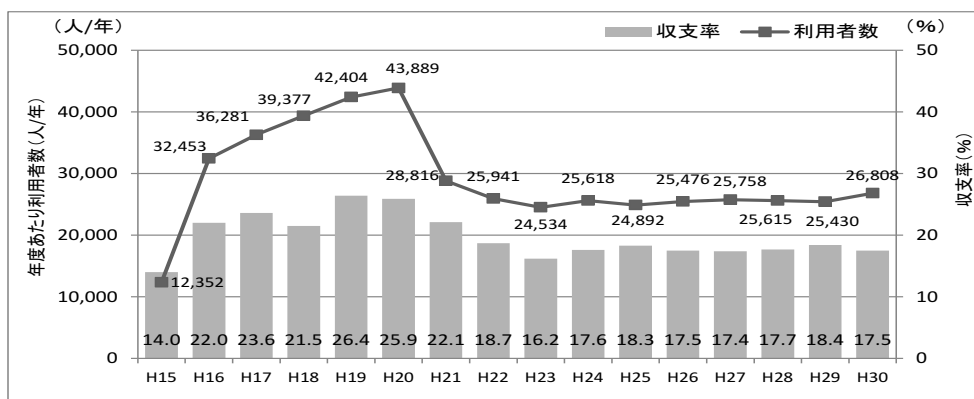
Copyright © 2014 草津市

年度	利用者数 (人/年)	収支率 (%)
H15	3,930	3.5
H16	9,751	13.1
H17	11,296	14.7
H18	13,213	11.9
H19	14,168	17.1
H20	14,010	15.4
H21	8,718	14.4
H22	22,317	22.4
H23	17,149	19.2
H24	6,588	9.0
H25	9,178	6.1
H26	25.8	25.8
H27	28.8	28.8
H28	12,448	18.1
H29	12,838	19.0
H30	13,925	20.9

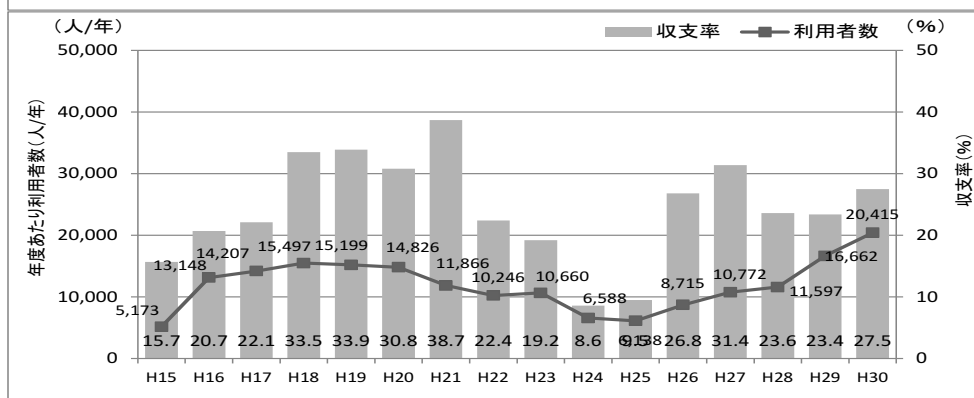
※路線再編を行っているため、利用者数の変動が大きい場合がある

9

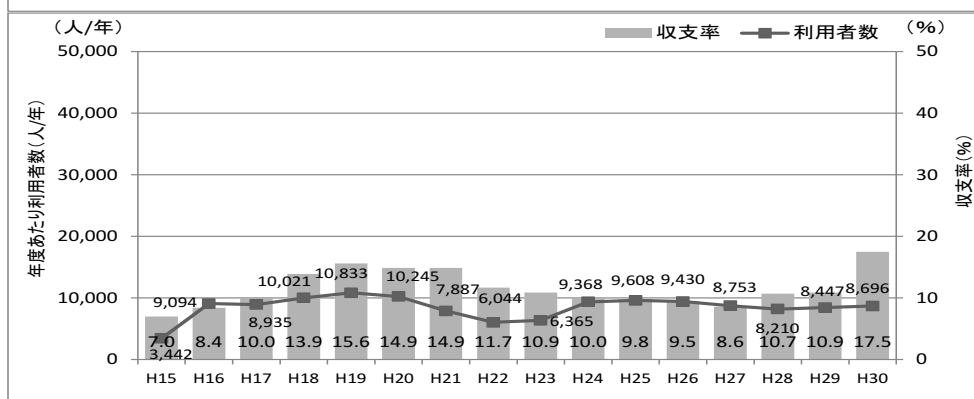
■ 草津駅・手原線



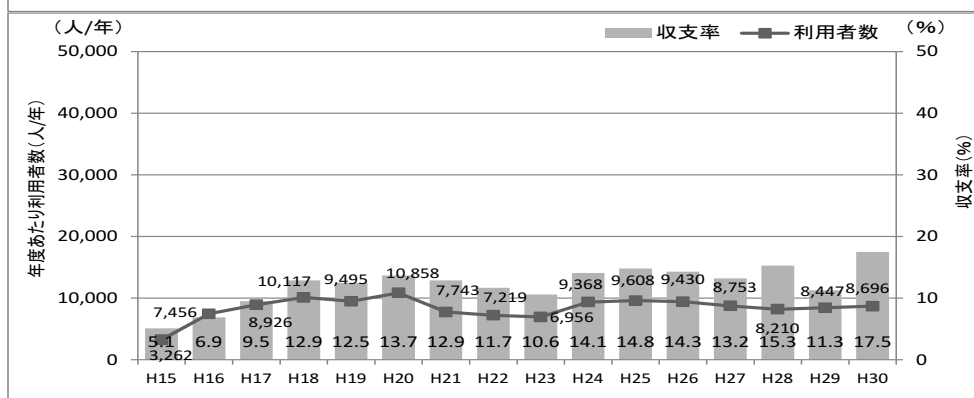
■ 宅屋線



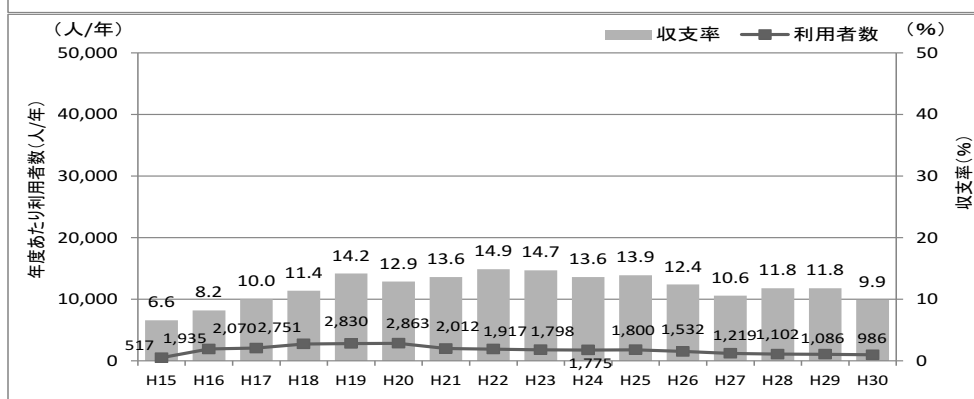
■ 葉山循環線



■ 治田循環線



■ 金勝循環線



2 社会、経済の状況等調査

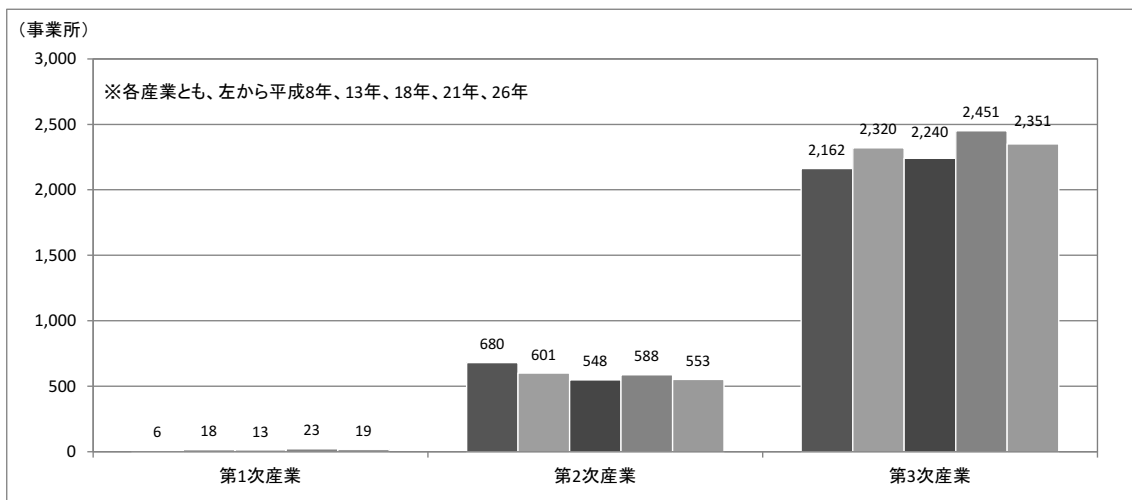
(1) 事業所・従業員の推移

① 産業別事業所・従業員の推移

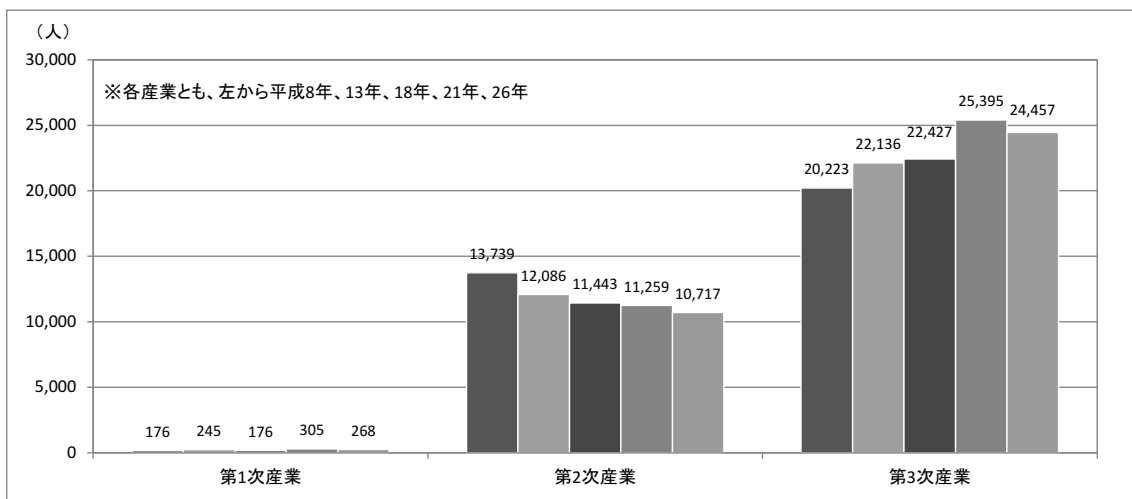
平成 26 年経済センサス－基礎調査によると、本市の事業所数は 2,923 事業所、従業員数は 35,442 人で、事業所数の 80.4%、従業員数の 69.0%を第 3 次産業が占めている。

最近の調査では、事業所数、従業員数とも総数では横ばいで推移している。また、従業員数では、第 2 次産業は減少傾向が続く一方で、第 3 次産業は増加傾向となっている。

◆ 事業所の推移（産業別） ◆



◆ 従業員数の推移（産業別） ◆



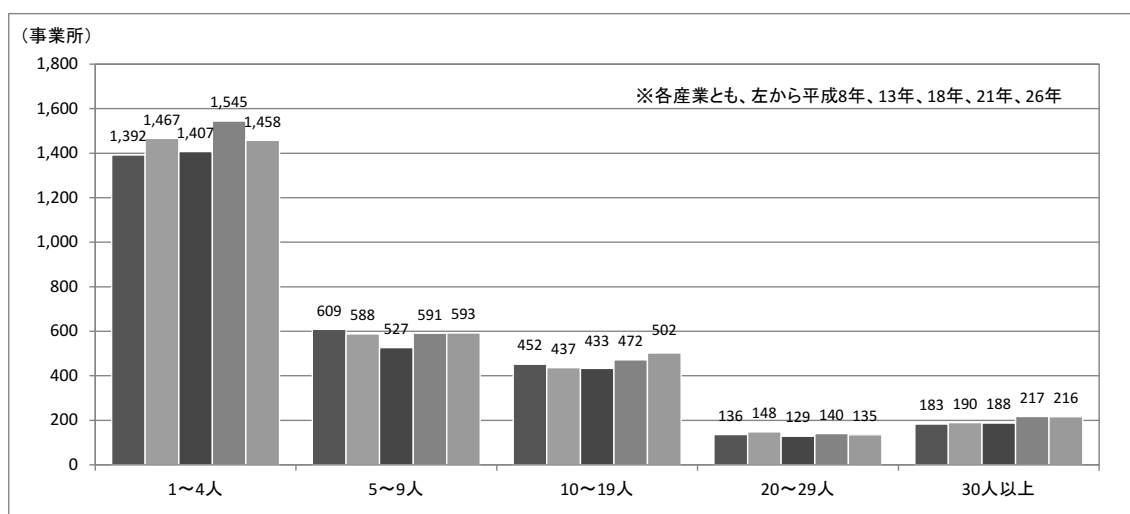
資料：事業所・企業統計調査（平成 8～18 年）、経済センサス－基礎調査（平成 21、26 年）

②従業員規模別事業所・従業員の推移

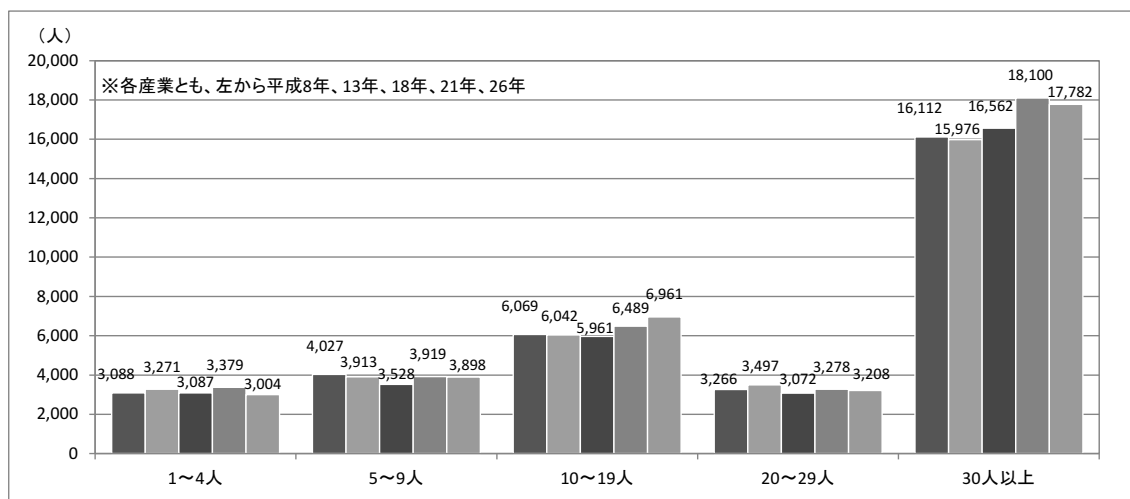
本市の事業所・従業員数を従業員規模別にみると、事業所数では従業員 1～4 人の事業所が 50.2% を占める一方、従業員 30 人以上の事業所は 7.4% にすぎない。一方、従業員数をみると、従業員 1～4 人の事業所は 8.6% にとどまり、従業員 30 人以上の事業所は 51.0% と半数を占め、雇用等において少数の大規模事業所が大きな役割を果たしている。

経年変化をみると、規模の大きさにかかわらず、事業所数、従業員数とも概ね安定的に推移している。

◆事業所の推移（産業別）◆



◆従業員の推移（産業別）◆



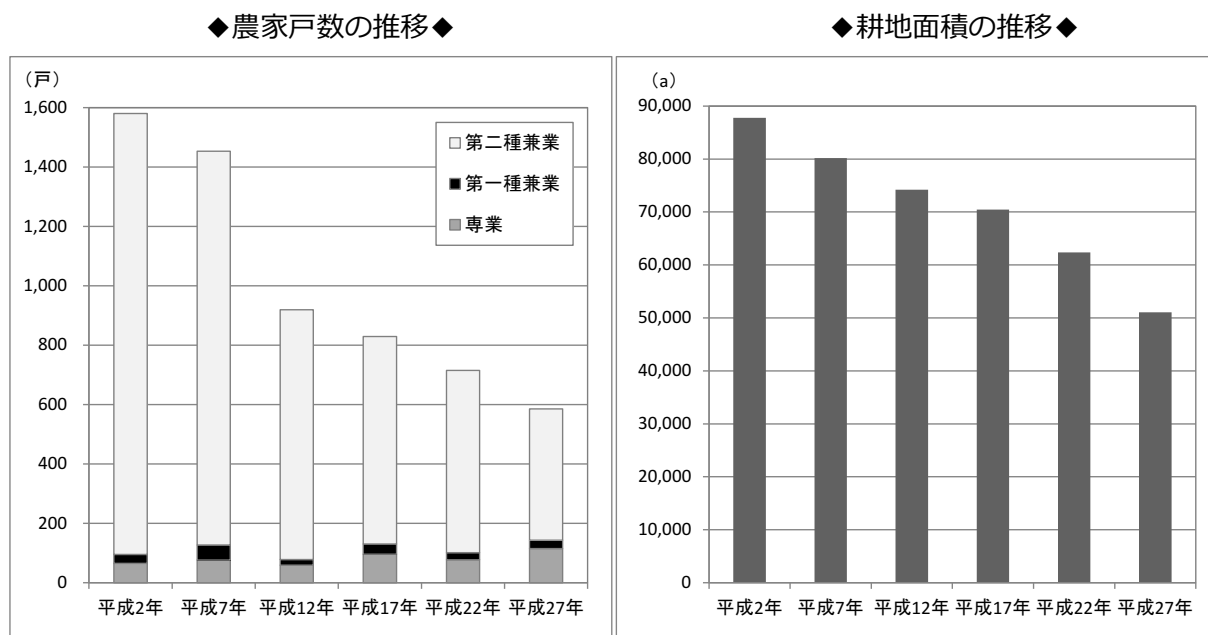
資料：事業所・企業統計調査（平成 8～18 年）、経済センサス基礎調査（平成 21、26 年）

(2) 農業

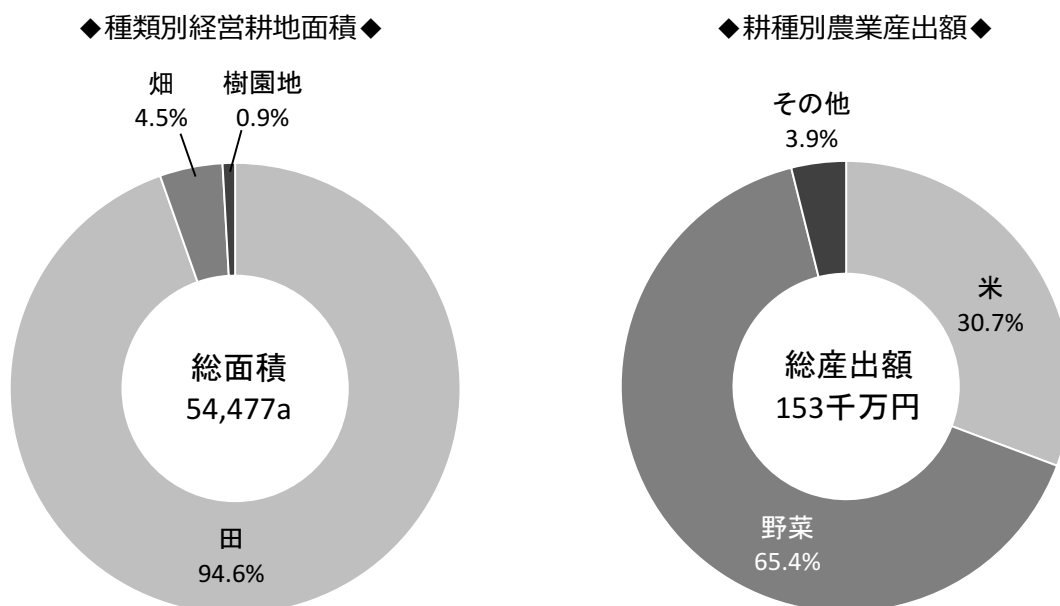
本市の平成 29 年農業産出額（農林水産省 平成 29 年度市町村別農業産出額（推計））は 153 千万円で、米が 30.7%、野菜が 65.4%を占めている。

農業センサスにみる農家戸数は、平成 27 年に 585 戸で平成 2 年（1,580 戸）からは 63.0%減少、耕地面積は平成 27 年に 51,074a で、平成 2 年（87,801a）からは 41.8%の減少となっている。

農家戸数のうち 442 戸（75.6%）を第二種兼業農家が占め、専業農家は 19.7%、第一種兼業農家は 4.8%にとどまっている。



資料：栗東市統計書



資料：栗東市統計書、農林水産省 平成 29 年度市町村別農業産出額（推計）

(3) 林業

国勢調査から本市の林業の状況をみると、平成 27 年で就業者数が 10 人で減少傾向にある。林業関連の組合・事業所数は平成 20 年で 9 となっている。

林業関連による総生産額は平成 16 年度で 35 百万円となっており、市内の総生産額 262,755 百万円の 0.01%となっている。

◆林業就業者数推移◆

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
就業者数(人)	19	11	10	12	10

資料：国勢調査

◆林業関係の就業状況◆

区分	組合・事業所数	従業者数	うち作業員	備考
森林組合	1	16	3	(名称:滋賀南部森林組合)
生産森林組合	4	1	0	(名称:金勝生産森林組合)
製材業	4	42		
合計	9	59	3	

資料：平成 20 年栗東市森林計画

◆林業関連の産業別総生産額（平成 16 年度）◆

区分	金額（百万円）
林業（第 1 次）	19
木材・木製品製造業（第 2 次）	16
小計	35

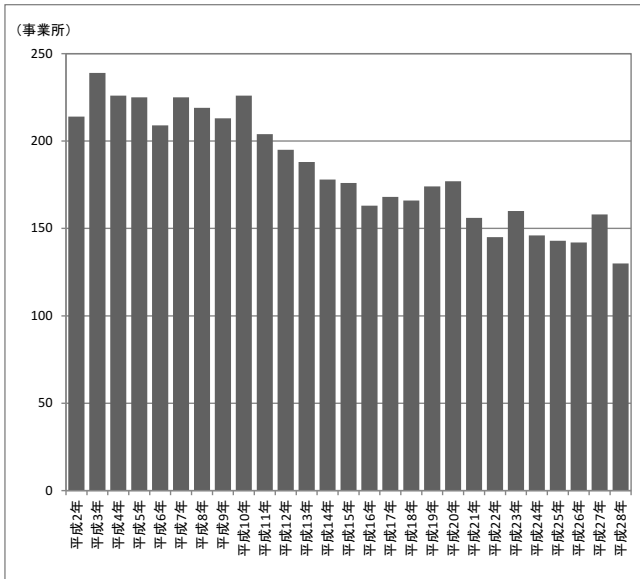
資料：平成 20 年栗東市森林計画

(4) 工業

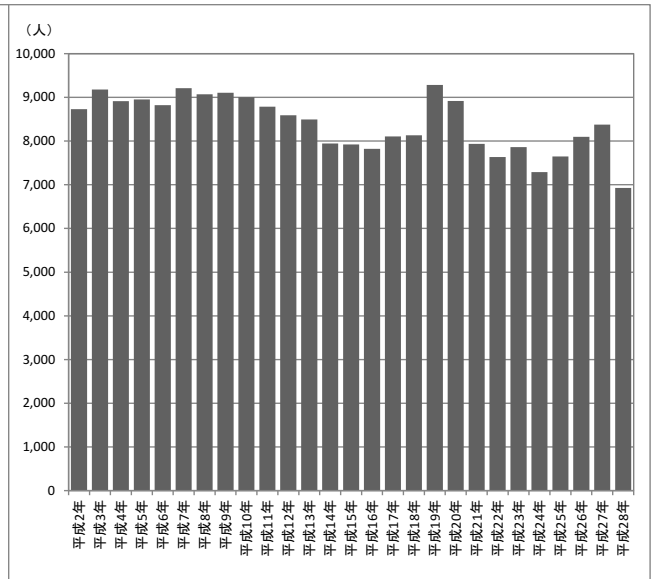
工業統計調査から本市の工業の状況をみると、平成 28 年で事業所数が 130 事業所、従業者数が 6,929 人、製造品出荷額等が 34,996,648 万円となっている。

事業所数は、年によって多少の変動はあるものの、減少傾向にある。従業者数は、平成 25 年以降増加傾向にあったが、平成 28 年に減少に転じている。製造品出荷額については、平成 21 年から 22 年にかけて大きく減少したが、平成 23 年以降はやや持ち直す傾向も見られる。

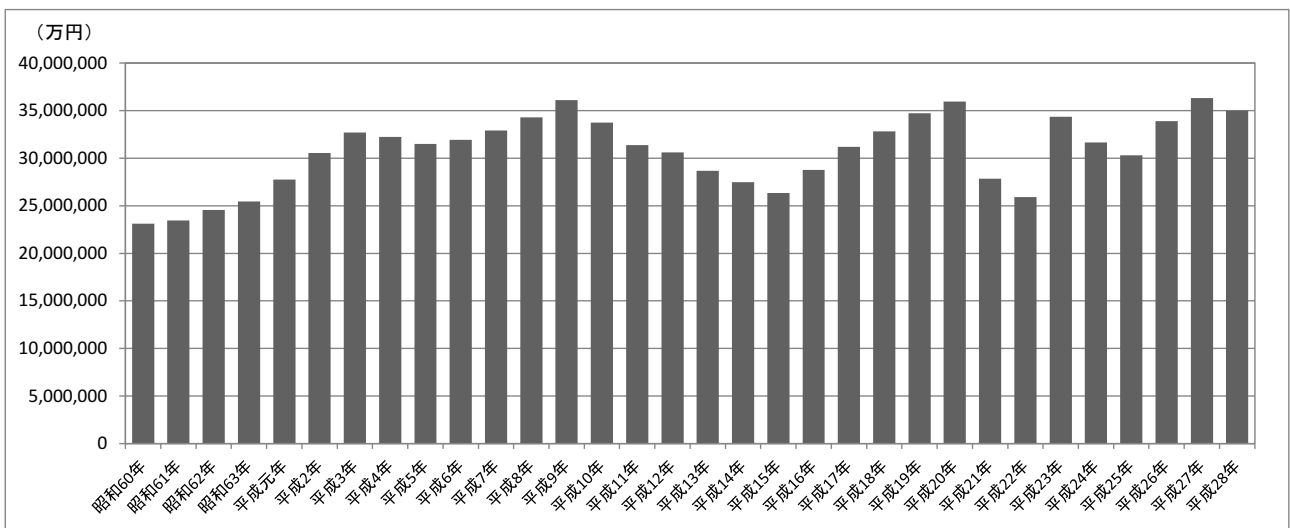
◆事業所数の推移◆



◆従業者数の推移◆



◆製造品出荷額等の推移◆



※数値はいずれも従業員 4 人以上の事業所

資料：栗東市統計書

(5) 商業・サービス業

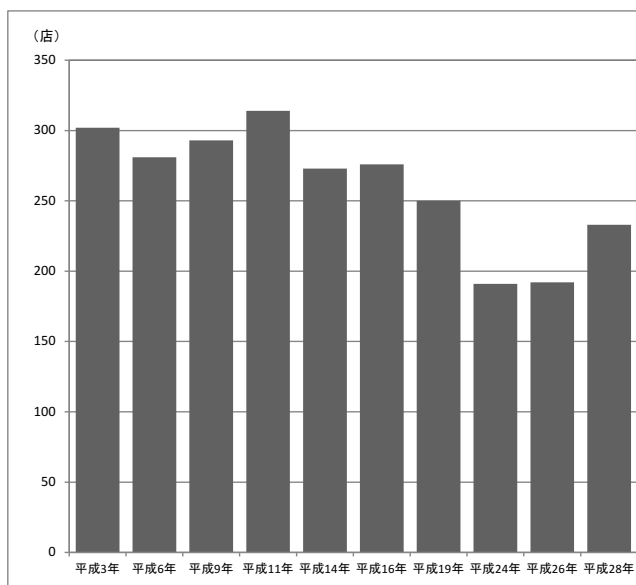
① 卸売業

商業統計調査から本市の卸売業の状況をみると、平成 28 年で商店数が 233 店、従業者数が 2,592 人、年間商品販売額が 24,279,683 万円となっている。

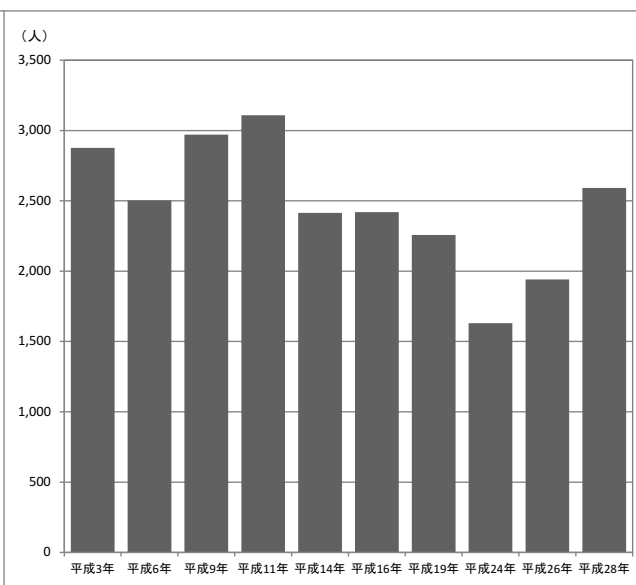
卸売業は年度における変化が大きいことから、経年的な傾向は明確でないが、商店数・従業者数は平成 11 年調査に近年のピークがあり、最近 3 度の調査ではやや低迷している。

年間商品販売額は平成 3 年に近年のピークを示し、その後増減を繰り返しているが、平成 28 年度は、平成 3 年に次ぐ高い結果となっている。

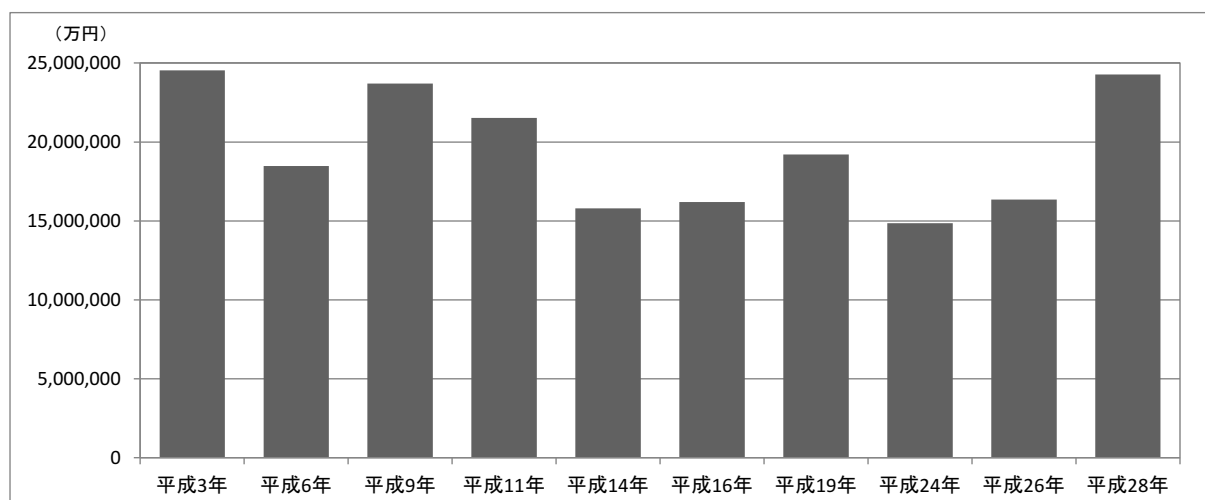
◆商店数の推移◆



◆従業者数の推移◆



年間商品販売額の推移



資料：栗東市統計書

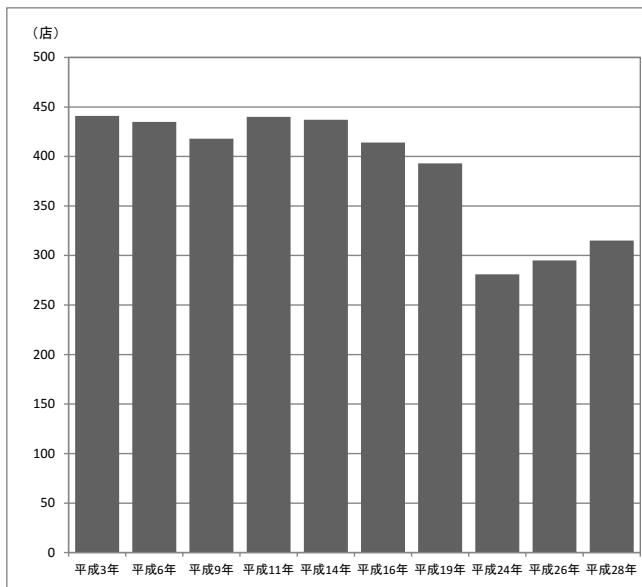
②小売業

商業統計調査から本市の小売業の状況をみると、平成 28 年で商店数が 315 店、従業者数が 3,208 人、年間商品販売額が 7,238,092 万円となっている。

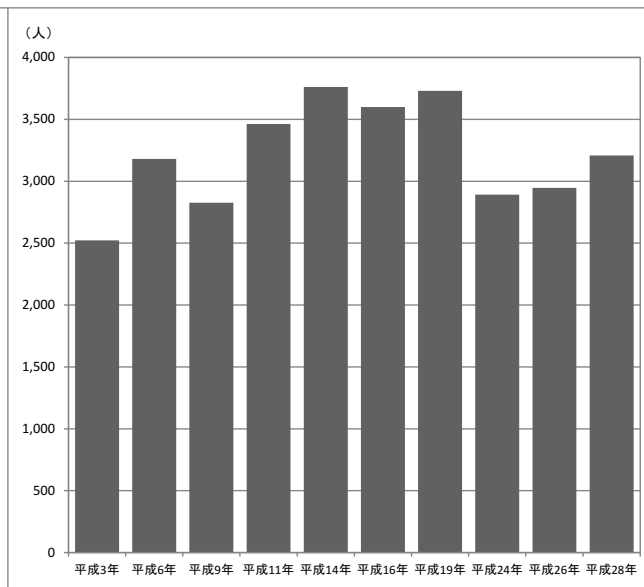
商店数、従業者数ともに平成 24 年に落ち込み、平成 26 年以降は徐々に持ち直している。

年間商品販売額は増減を繰り返しているが、平成 19 年に近年のピークを示し、平成 28 年度は、平成 19 年に次ぐ高い結果となっている。

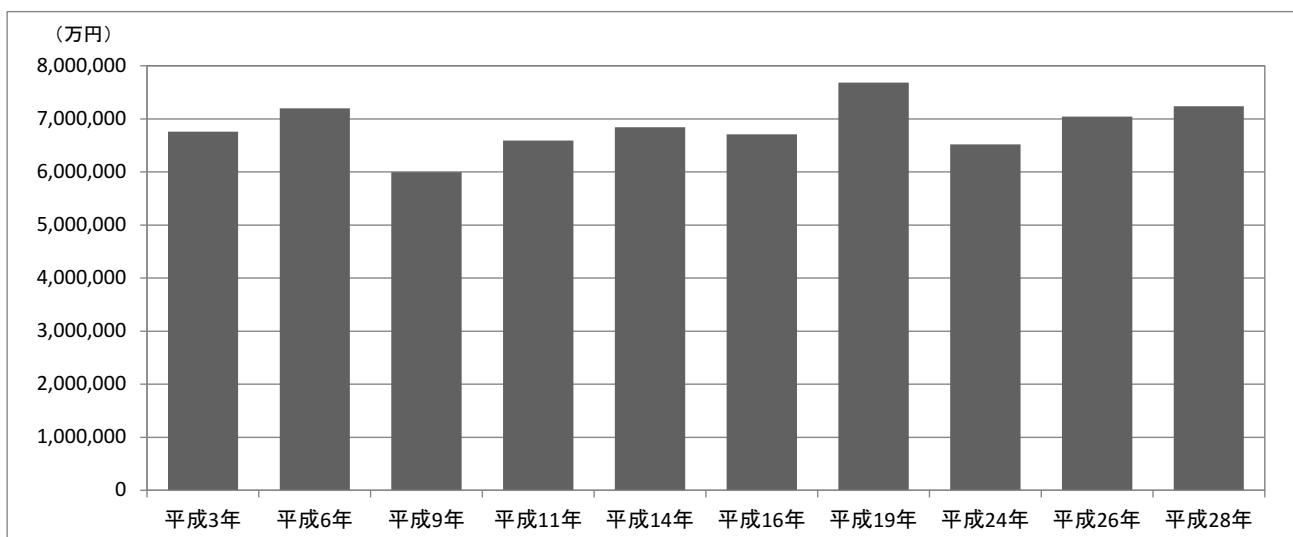
◆商店数の推移◆



◆従業者数の推移◆



◆年間商品販売額の推移◆



資料：栗東市統計書

(6) 都市比較からみた栗東市の経済特性

① 比較対象都市

比較対象としては、市町村の特性を示す要素のうち最も基本的な数値である人口規模及び産業構造により、「類似団体別市町村財政指数表」で設定された区分のうち、栗東市が属する「都市Ⅱ－2」に属する都市を対象とする。

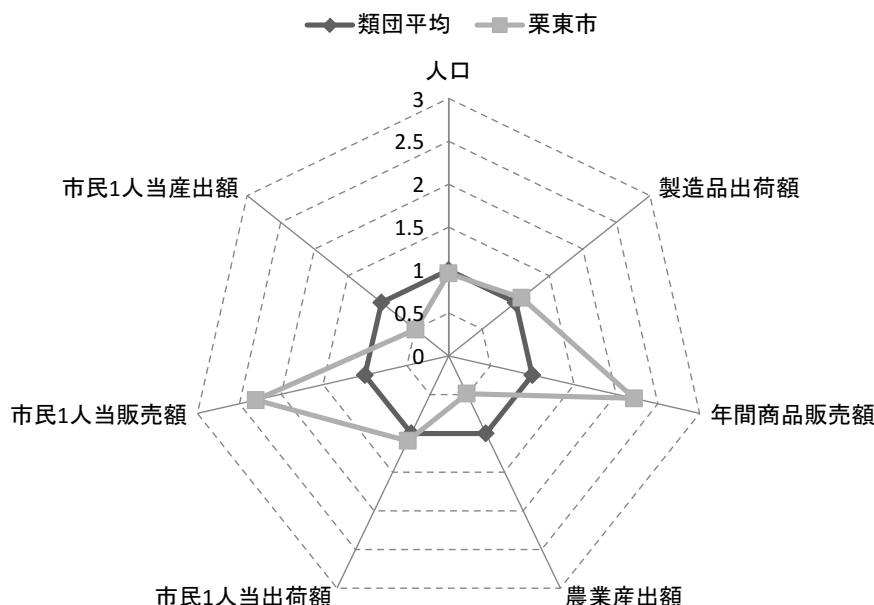
ただし、平成 27 年度国勢調査をもとにしたこの区分に属する自治体が 93 団体に及ぶため、この区分のうち、本市の人口規模により近い、人口規模 60,000～80,000 人未満の規模の 33 自治体を比較対象とした。対象となる 33 都市は以下の通りである。

■ 比較対象類似都市

都道府県	市名	都道府県	市名
宮城県	気仙沼市	岐阜県	中津川市、羽島市
秋田県	大館市	愛知県	津島市、碧南市、犬山市、知立市
福島県	白河市		豊明市、清須市、みよし市
茨城県	鹿嶋市	三重県	名張市
群馬県	館林市、渋川市、藤岡市	滋賀県	守山市
埼玉県	秩父市	大阪府	柏原市
千葉県	袖ヶ浦市	兵庫県	三木市、丹波市、たつの市
新潟県	燕市	岡山県	玉野市
石川県	加賀市	山口県	山陽小野田市
福井県	鯖江市	福岡県	行橋市
長野県	塩尻市、千曲市	宮崎県	日向市

② 比較結果

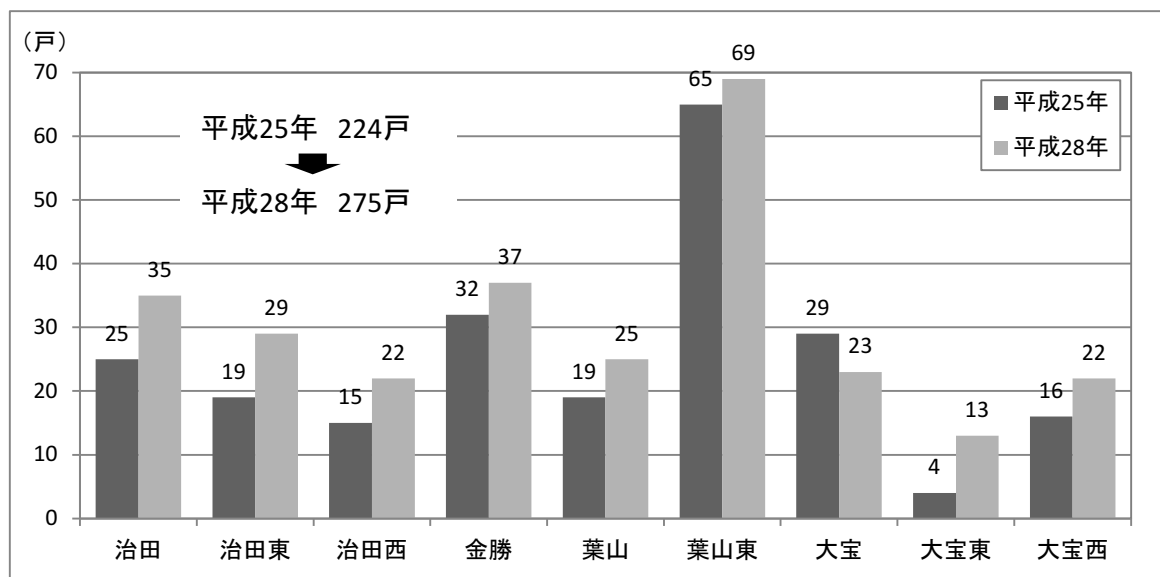
- 農業算出額は類団都市平均の半分程度、製造品出荷額は同程度であるが、年間商品販売額は 2.2 倍となっており、人口に比した経済規模は大きい。
- 市民 1 人あたりにすると、年間商品販売額は 2.3 倍で、商業が集積していることを示している。



(7) 空家の状況

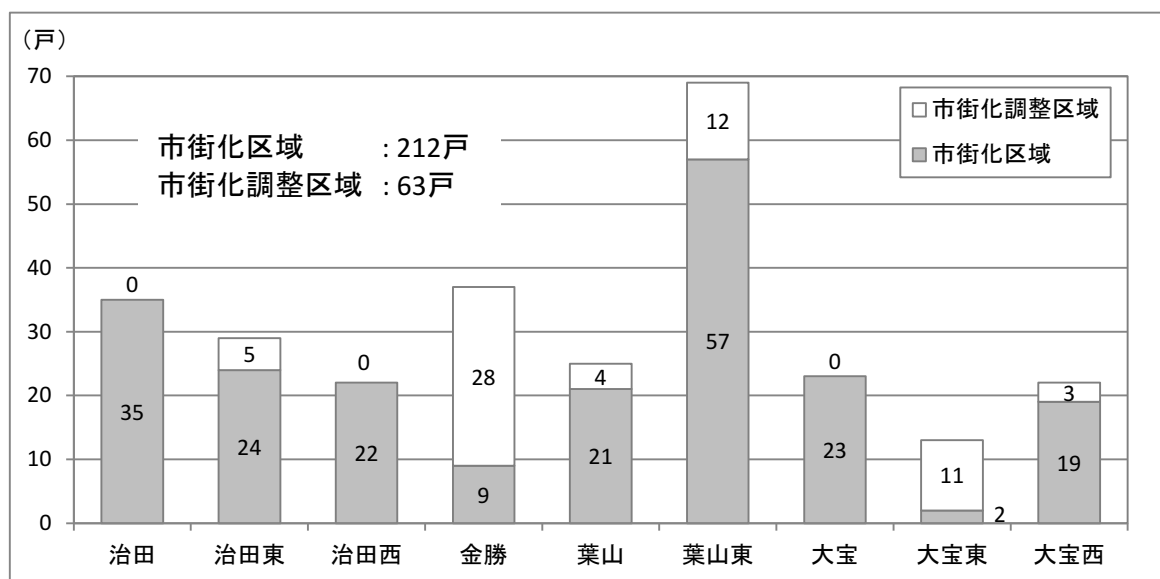
学区別に見ると、平成 25～28 年の間に、大宝以外の学区で空家数が増加している。平成 28 年時点で、葉山東学区が 69 戸と最も多い。また、金勝学区、大宝東学区は、市街化区域よりも市街化調整区域の空家が多い。

◆平成 25～28 年の空家の推移◆



資料：栗東市住宅課

◆平成 28 年の空家の区域区分別状況◆



資料：栗東市住宅課

3 土地利用区分別現況調査

(1) 土地利用現況

① 土地利用区分別現況

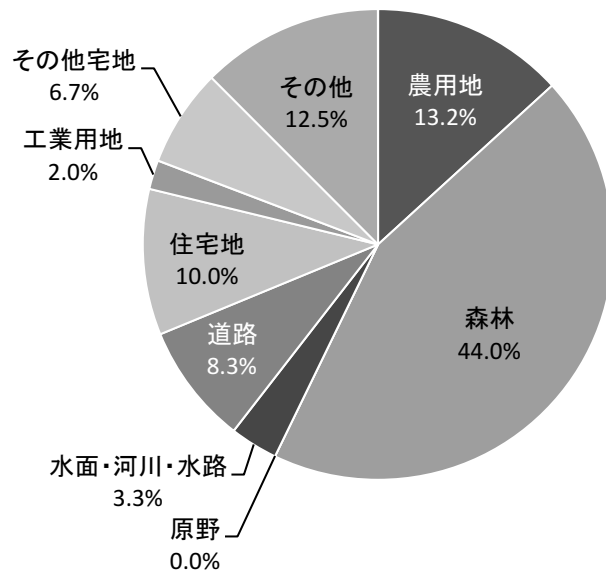
栗東市の土地利用区分別面積の状況は、総面積 5,269ha に対して森林が 2,317ha で最も多く 44.0%を占め、次いで宅地の 988ha (18.7%) となっている。農用地 (田+畑) は 697ha (13.2%) で、その内訳は田が 657ha、畑が 40ha となっている。

「その他」には、公共公益施設などの用地が含まれることになり、658ha (12.5%) を占めている。

◆土地利用区分別面積 (平成 29 年) ◆

	面積 (ha)	構成比
農用地	697	13.2%
田	657	12.5%
畑	40	0.8%
森林	2,317	44.0%
原野	0	0.0%
水面・河川・水路	173	3.3%
水面	22	0.4%
河川	123	2.3%
水路	28	0.5%
道路	436	8.3%
一般道路	379	7.2%
農道	27	0.5%
林道	30	0.6%
宅地	988	18.7%
住宅地	528	10.0%
工業用地	105	2.0%
その他宅地	354	6.7%
その他	658	12.5%
合計	5,269	100.0%

◆土地利用区分別面積◆



※構成比は、四捨五入の関係で各区分の小計が一致しない場合、及び合計が 100%にならない場合がある。

資料：土地利用現況把握調査

② 土地利用区分別推移

土地利用区分別面積の推移をみると、「農用地」の減少が続く一方で、「宅地」の増加が顕著となっている。「宅地」の中でも、「住宅地」や商業・業務地等に該当する「その他の宅地」の増加が目立っている。

また、「森林」や「水面・河川・水路」はわずかではあるが減少傾向にあり、その一方で公共公益施設用地などが含まれる「その他」は増加傾向にある。

◆土地利用区分別面積の推移（単位：ha）◆

前計画基準年



	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
農用地	838	830	820	810	801	796	787	781	779	769	761	751	735	723	711	697
田	800	792	782	772	763	758	749	742	740	730	722	712	696	684	672	657
畑	38	38	38	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	39	40
森林	2,367	2,363	2,359	2,350	2,348	2,347	2,343	2,344	2,324	2,320	2,320	2,318	2,319	2,319	2,317	2,317
原野	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水面・河川・水路	180	180	180	179	179	179	179	178	178	178	178	178	178	178	179	173
水面	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	22
河川	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	121	123	123
水路	32	32	32	32	31	31	31	31	31	30	30	30	29	29	29	28
道路	378	382	383	384	385	387	404	406	409	411	415	415	418	421	435	436
一般道路	318	322	323	324	326	328	345	347	350	353	356	357	360	363	377	379
農道	30	30	30	30	29	29	30	29	29	29	29	29	28	28	27	27
林道	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
宅地	866	872	882	887	894	901	909	912	926	930	942	950	962	970	979	988
住宅地	432	439	447	456	462	468	474	478	486	491	497	503	509	514	521	528
工業用地	128	130	125	125	127	133	138	143	121	115	152	123	121	121	124	105
その他宅地	306	304	311	306	305	300	297	291	319	324	293	324	332	334	334	354
その他	645	648	651	665	667	664	653	654	658	666	659	663	657	658	648	658
合計	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,269	5,269	5,269	5,269

資料：土地利用現況把握調査

◆土地利用区分別構成比の推移◆

前計画基準年

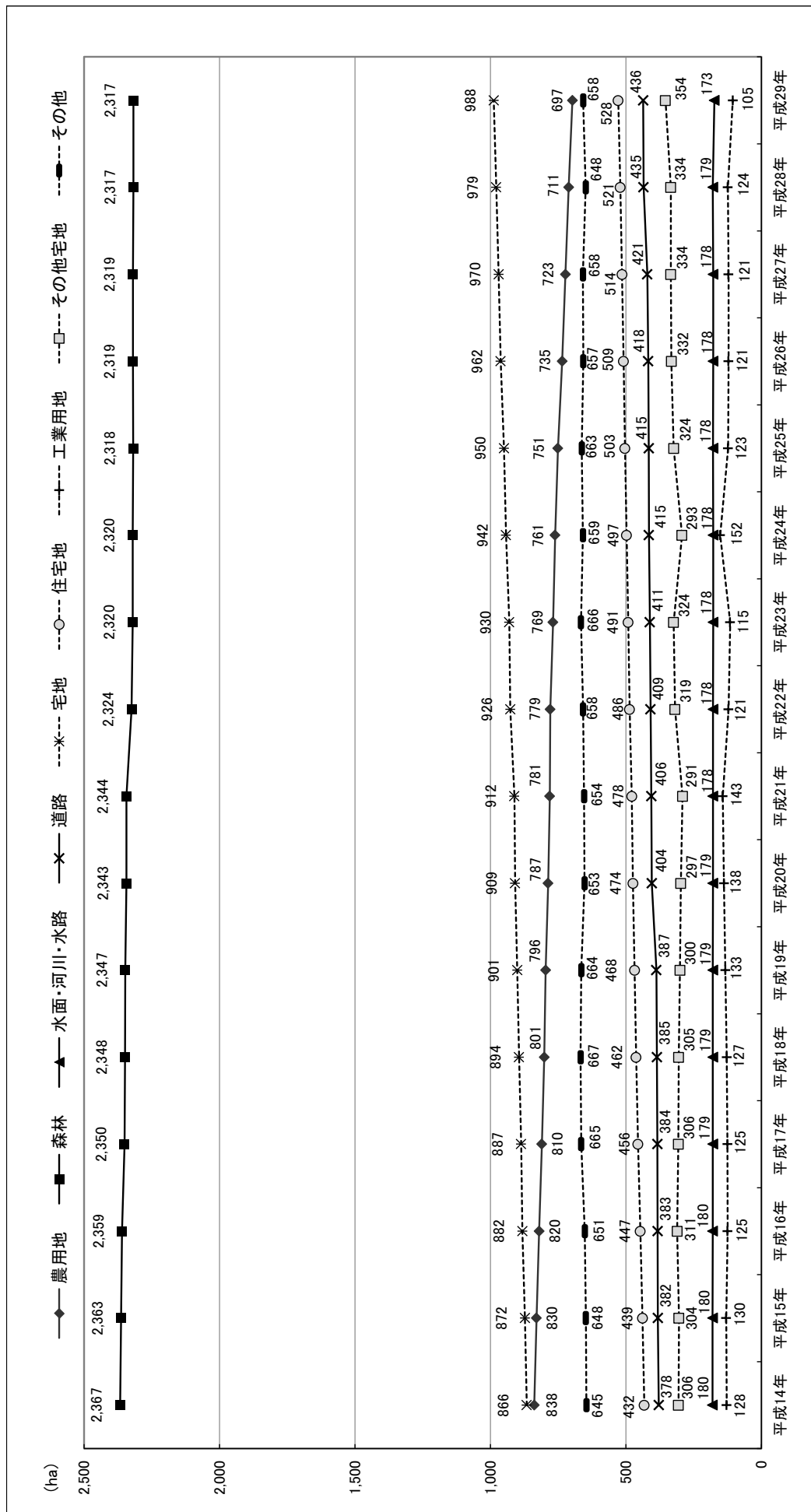


	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
農用地	15.9%	15.7%	15.5%	15.4%	15.2%	15.1%	14.9%	14.8%	14.8%	14.6%	14.4%	14.2%	13.9%	13.7%	13.5%	13.2%
田	15.2%	15.0%	14.8%	14.6%	14.5%	14.4%	14.2%	14.1%	14.0%	13.8%	13.7%	13.5%	13.2%	13.0%	12.8%	12.5%
畑	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.8%
森林	44.9%	44.8%	44.7%	44.6%	44.5%	44.5%	44.4%	44.4%	44.1%	44.0%	44.0%	43.9%	44.0%	44.0%	44.0%	44.0%
原野	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
水面・河川・水路	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.3%
水面	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%
河川	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
水路	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
道路	7.2%	7.2%	7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	7.7%	7.7%	7.8%	7.8%	7.9%	7.9%	7.9%	8.0%	8.2%	8.3%
一般道路	6.0%	6.1%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	6.5%	6.6%	6.6%	6.7%	6.8%	6.8%	6.8%	6.9%	7.2%	7.2%
農道	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
林道	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
宅地	16.4%	16.5%	16.7%	16.8%	17.0%	17.1%	17.2%	17.3%	17.6%	17.6%	17.9%	18.0%	18.3%	18.4%	18.6%	18.7%
住宅地	8.2%	8.3%	8.5%	8.6%	8.8%	8.9%	9.0%	9.1%	9.2%	9.3%	9.4%	9.5%	9.7%	9.8%	9.9%	10.0%
工業用地	2.4%	2.5%	2.4%	2.4%	2.4%	2.5%	2.6%	2.7%	2.3%	2.2%	2.9%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.0%
その他宅地	5.8%	5.8%	5.9%	5.8%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	6.1%	5.6%	6.1%	6.3%	6.3%	6.3%	6.7%
その他	12.2%	12.3%	12.3%	12.6%	12.6%	12.6%	12.4%	12.4%	12.5%	12.6%	12.5%	12.6%	12.5%	12.5%	12.3%	12.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※構成比は、四捨五入の関係で各区分の小計が一致しない場合、及び合計が 100%にならない場合がある。

資料：土地利用現況把握調査

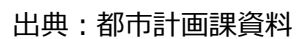
◆土地利用区分別構成比の推移◆



資料：土地利用現況把握調査

前計画基準年

大津湖南都市計画図（栗東市）



(2) 前計画の土地利用区分別の規模の目標の達成状況

前計画の土地利用区分毎の予測と実績を比べると以下の通りとなる。当時の予測に比べ、「農用地」や「その他」の面積が下回っており、「道路」「宅地」の面積が予測を上回っている。また、「宅地」の内容としては、「住宅地」「その他」が予測を上回り、「工業用地」が予測を下回っている。

◆前計画における土地利用区分ごとの予測と実績◆

区分	前計画 (ha)		今回実績 (ha)		前計画の平成 27 年参考値に対する実績値比率
	平成 27 年 (参考)	令和 2 年 (最終)	平成 27 年	平成 29 年	
農用地	748	717	723	697	0.967
森林	2,325	2,255	2319	2317	0.997
原野	0	0	0	0	—
水面・河川・水路	177	177	178	173	1.006
道路	410	433	421	436	1.027
宅地	935	991	970	988	1.037
住宅地	491	497	514	528	1.047
工業用地	142	185	121	105	0.852
その他宅地	302	309	334	354	1.106
その他	680	702	658	658	0.968
合計	5,275	5,275	5,269	5,269	0.999

注：平成 26 年 10 月、国土地理院の面積計測方法が変更となったため、前計画策定時と合計が異なるが、差が小さいため、補正は行わず、計画と実績の比較を行っている。

資料：栗東市第四次国土利用計画、土地利用現況把握調査

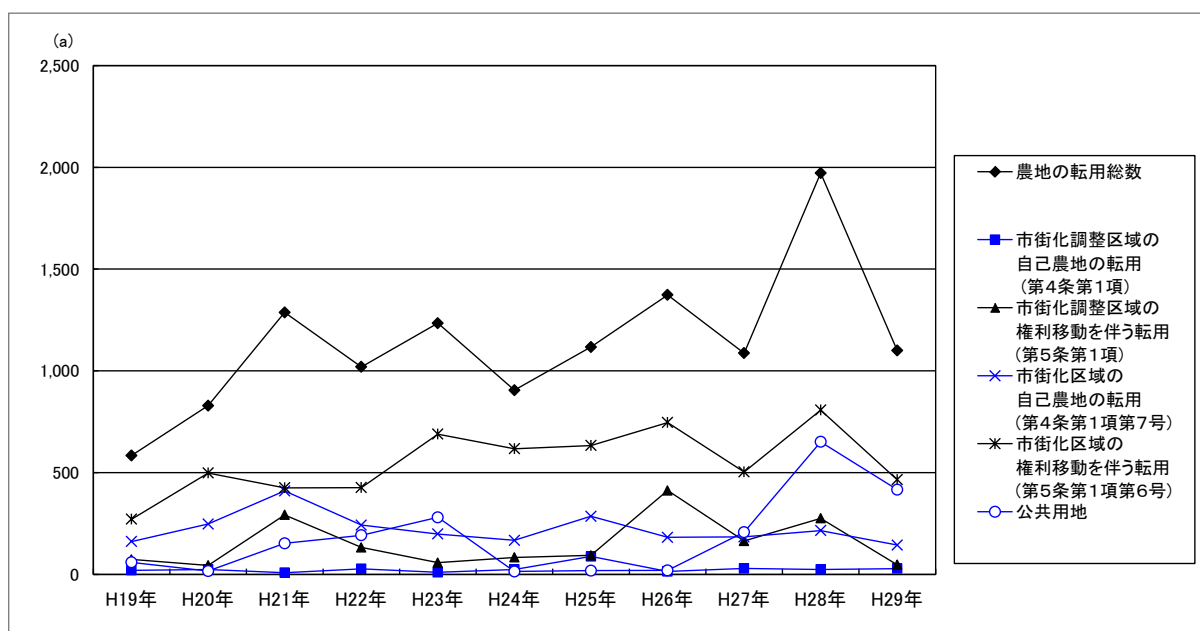
4 土地利用転換の実態調査

(1) 農地の転用状況

前計画基準年（平成9年）以降の農地の転用状況は以下の通りで、各年により増減があるが、全体としては減少傾向にある。

◆農地の転用状況◆

年	件数・面積	農地の転用総数	市街化調整区域の自己農地の転用 (第4条第1項)	市街化調整区域の権利移動を伴う転用 (第5条第1項)	市街化区域の自己農地の転用 (第4条第1項第7号)	市街化区域の権利移動を伴う転用 (第5条第1項第6号)	公共用地
平成19年	件数	88	7	9	27	45	-
	面積(a)	584	20	73	161	271	59
平成20年	件数	113	7	11	45	50	-
	面積(a)	829	24	44	247	498	16
平成21年	件数	83	3	12	34	34	-
	面積(a)	1,287	8	292	410	425	152
平成22年	件数	100	7	18	29	46	-
	面積(a)	1,019	27	132	242	426	192
平成23年	件数	112	4	9	30	69	-
	面積(a)	1,234	10	57	198	689	280
平成24年	件数	185	5	14	41	125	-
	面積(a)	905	24	83	167	617	14
平成25年	件数	216	20	16	63	117	-
	面積(a)	1,117	88	93	285	633	18
平成26年	件数	154	5	30	43	76	-
	面積(a)	1,373	14	412	182	746	19
平成27年	件数	178	4	21	37	116	-
	面積(a)	1,087	29	164	184	503	207
平成28年	件数	113	6	12	29	66	-
	面積(a)	1,972	24	275	215	807	651
平成29年	件数	100	6	11	31	52	-
	面積(a)	1,100	28	47	144	465	416
平成30年	件数	111	15	14	24	58	-
	面積(a)	1,723	72	113	148	622	768

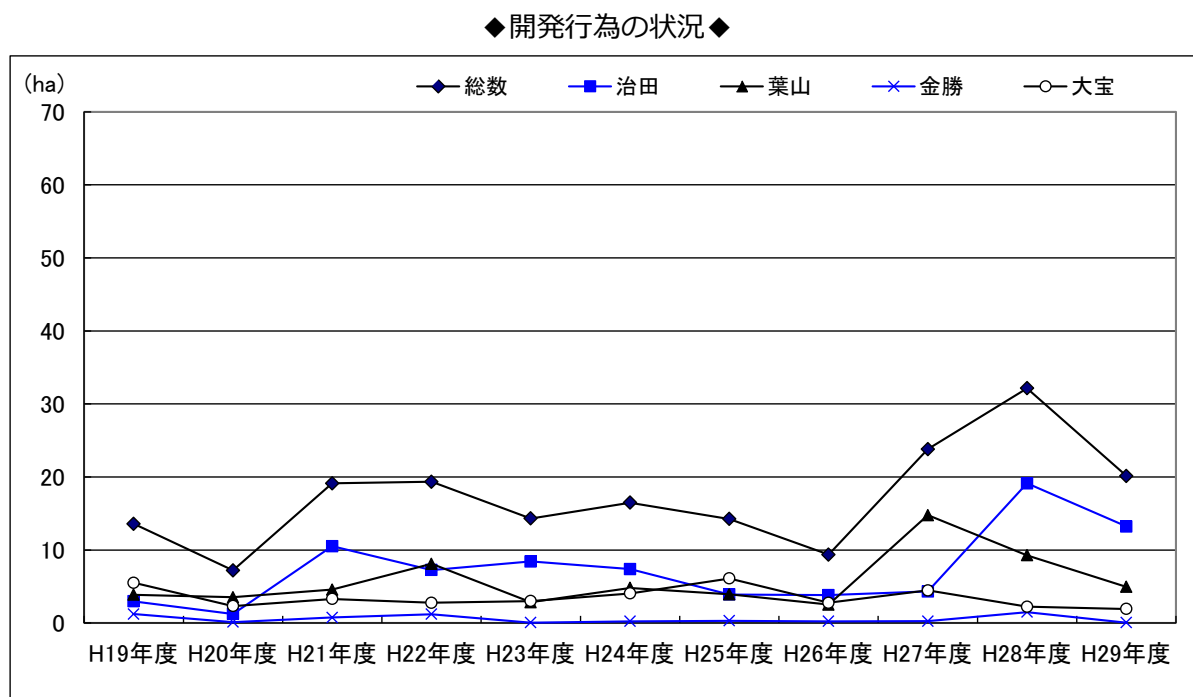


資料：栗東市統計書

(2) 開発行為の状況

近年の開発行為の状況は以下の通りで、各年により増減がある。

平成 27 年度の葉山地区、平成 28、29 年度の治田地区で開発行為があり、開発行為の件数自体は大幅に増えていない事から、大規模な開発行為があったことが窺える。



◆開発行為の状況（1,000 m²未満の開発）◆

	総数		治田		葉山		金勝		大宝	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
平成 19 年度	84	4.95	29	1.74	19	1.08	8	0.41	28	1.72
平成 20 年度	55	3.14	20	1.10	19	1.10	0	0	16	0.94
平成 21 年度	52	2.81	16	0.94	16	0.92	7	0.38	13	0.57
平成 22 年度	49	2.89	25	1.52	7	0.42	7	0.43	10	0.52
平成 23 年度	49	3.16	24	1.66	10	0.61	1	0.05	14	0.84
平成 24 年度	42	2.60	18	1.16	10	0.58	3	0.23	11	0.63
平成 25 年度	58	3.35	24	1.40	17	0.80	0	0	17	1.15
平成 26 年度	38	2.26	19	1.15	11	0.71	1	0.01	7	0.39
平成 27 年度	41	2.60	20	1.15	8	0.39	1	0.16	12	0.90
平成 28 年度	77	20.43	42	13.73	19	4.08	5	1.25	11	1.37
平成 29 年度	56	3.50	31	1.86	10	0.73	2	0.05	13	0.86

資料：栗東市統計書

◆開発行為の状況（1,000㎡以上の開発）◆

	総数		治田		葉山		金勝		大宝	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
平成 19 年度	31	8.62	8	1.23	9	2.79	1	0.81	13	3.79
平成 20 年度	21	4.07	1	0.14	12	2.43	1	0.12	7	1.39
平成 21 年度	35	16.31	13	9.58	11	3.65	2	0.37	9	2.72
平成 22 年度	30	16.45	10	5.73	9	7.68	2	0.78	9	2.26
平成 23 年度	29	11.15	8	6.76	9	2.23	0	0	12	2.16
平成 24 年度	50	13.87	19	6.22	15	4.22	0	0	16	3.43
平成 25 年度	31	10.90	11	2.50	6	3.13	2	0.31	12	4.96
平成 26 年度	22	7.11	7	2.67	4	1.82	1	0.23	10	2.39
平成 27 年度	37	21.21	16	3.17	11	14.38	1	0.10	9	3.56
平成 28 年度	27	11.72	12	5.40	9	5.20	2	0.25	4	0.87
平成 29 年度	31	16.64	17	11.35	10	4.22	0	0	4	1.07

◆総数◆

	総数		治田		葉山		金勝		大宝	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
平成 19 年度	115	13.57	37	2.97	28	3.87	9	1.22	41	5.51
平成 20 年度	76	7.21	21	1.24	31	3.53	1	0.12	23	2.33
平成 21 年度	87	19.12	29	10.52	27	4.57	9	0.75	22	3.29
平成 22 年度	79	19.34	35	7.25	16	8.10	9	1.21	19	2.78
平成 23 年度	78	14.31	32	8.42	19	2.84	1	0.05	26	3.00
平成 24 年度	92	16.47	37	7.38	25	4.80	3	0.23	27	4.06
平成 25 年度	89	14.25	35	3.90	23	3.93	2	0.31	29	6.11
平成 26 年度	60	9.37	26	3.82	15	2.53	2	0.24	17	2.78
平成 27 年度	78	23.81	36	4.32	19	14.77	2	0.26	21	4.46
平成 28 年度	104	32.15	54	19.13	28	9.28	7	1.50	15	2.24
平成 29 年度	87	20.14	48	13.21	20	4.95	2	0.05	17	1.93

資料：栗東市統計書

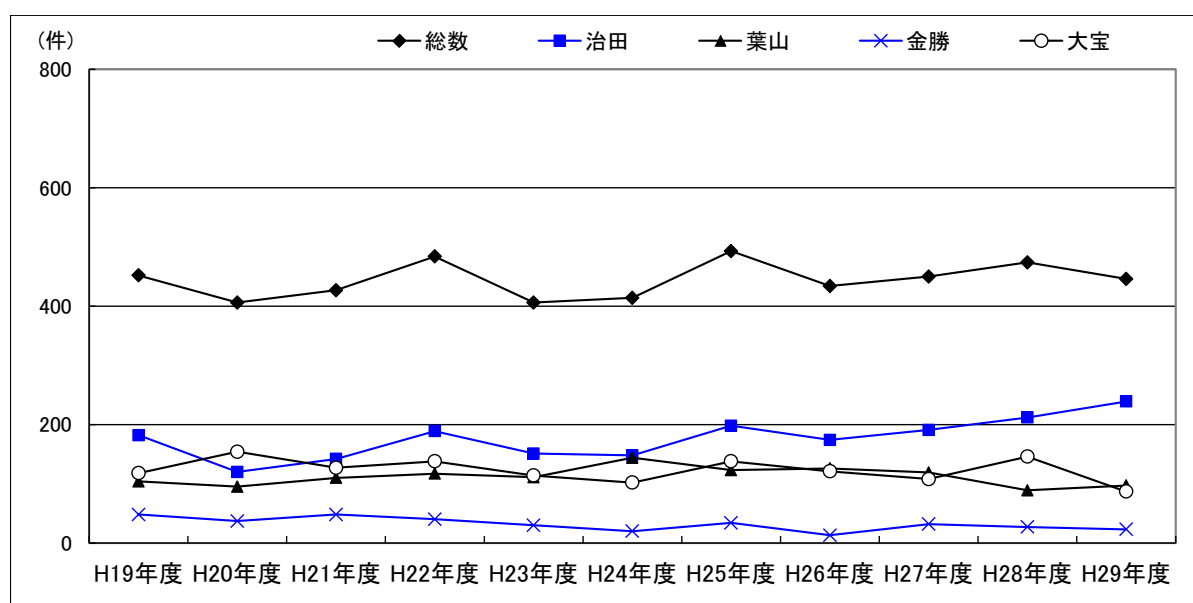
(3) 建築確認件数の状況

近年の建築確認件数の状況は以下の通りで、各年により増減があるが、400 件台で推移している。
地区別では治田地区の件数が多くなっている。

◆建築確認件数の状況◆

(単位：件)

	総数	治田	葉山	金勝	大宝
平成 19 年度	452	182	104	48	118
平成 20 年度	406	120	95	37	154
平成 21 年度	427	142	110	48	127
平成 22 年度	484	189	117	40	138
平成 23 年度	406	151	111	30	114
平成 24 年度	414	148	144	20	102
平成 25 年度	493	198	123	34	138
平成 26 年度	434	174	126	13	121
平成 27 年度	450	191	119	32	108
平成 28 年度	474	212	89	27	146
平成 29 年度	446	239	97	23	87



資料：栗東市統計書

5 土地利用に関わる各種計画の把握、整理

(1) 滋賀県国土利用計画（第5次）

滋賀県国土利用計画（第5次）では、栗東市を含む大津南部地域の概要を以下のようにしている。

- 無秩序な市街地拡大の抑制に配慮した基盤整備
- 都市近郊型農業の生産性の向上や効率化を促進
- 都市近郊林の自然とのふれあいの場への活用等

ア 県土利用をめぐる基本的条件の変化と課題

イ 県土利用の基本方針

(ア) 人口減少社会の到来	
a 県土を荒廃させない取組の必要性	・土地需要の低下に伴う県土管理水準の低下の懸念
b 暮らしと産業を支える基盤づくりの必要性	・広域ネットワークの形成や豊かな資源の活用による地域の活性化が必要
c すべての人への配慮の必要性	・すべてのひとが円滑に利用できる生活環境や交通サービスが必要

(イ) 自然環境と美しい景観等の悪化
・自然環境の悪化と生物多様性の損失
・魅力ある水辺空間を継承することが必要

(ウ) 安全・安心に対する不安の高まり
・災害などに対する不安の高まり
・社会資本の維持管理が課題

(エ) 県土管理の主体における状況の変化
・県土利用に多様な主体が参画
・増大する財政需要

「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、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。

(ア) 適切な県土管理と県民の豊かさを実現する県土利用		
a 県土を荒廃させない取組	b 暮らしと産業を支える基盤づくり	c 快適な生活環境の創造とすべての人に対する配慮
・都市機能等の集約化等	・放射状の交通ネットワークの強化	・すべての人が円滑に利用できるよう
・低・未利用地や空き家の有効利用	・企業の新規立地の促進	・配慮された生活環境の整備による
・優良農地の確保、荒廃農地の防止	・農地や森林等の豊かな地域資源の維持、農山漁村の活性化	・福祉のまちづくりの推進
・森林の整備・保全の推進		

(イ) 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用
・自然環境の保全・再生を進め、「森～川～里～湖」の連環による生態系ネットワークの形成
・自然環境の有する多様な機能を活用した取組の推進
・流域生態系の保全・再生や、暮らしと湖の関わり合いの再生推進
・地域の個性ある美しい景観を活用した地域づくりの推進

(ウ) 安全・安心を実現する県土利用
・ハード・ソフト両面の防災・減災対策
・災害リスクの高い地域の土地利用を適切に制限
・重要な役割を果たす諸機能の適正配置や交通・エネルギー・ライフライン等の多重性・代替性の確保
・森林やその他の生態系の持つ県土保全機能の向上

今後、人口減少、高齢化、財政制約等が進行する中で、これらの取組を進めるに当たって、以下の点に留意が必要

(エ) 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用
・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積極的に推進
・適切な管理を続けることが困難な土地については、新たな用途を見出すことで県土を荒廃させず、最適な県土利用を選択

(オ) 多様な主体による県土管理
・地域主体の取組の促進
・都市住民・民間企業等、多様な主体の参画による県土管理

(2) 地域類型別の県土利用の基本方向
【都市】
・都市機能や居住の集約化等
・低・未利用地、空き家の有効利用
・災害リスクの高い地域の都市化の抑制
【農山漁村】
・農林水産業の成長産業化等による就業機会の確保
・都市からの移住等の促進
・二次的自然に対応した野生生物の生息・生育環境の適切な維持管理
【自然維持地域】
・自然環境の再生・保全、気候変動への順応性の高い生態系の確保
・琵琶湖の水源涵養上重要な森林の維持・保全
・自然とふれあう場としての利用
機能分担、対流
都市
農山漁村
自然環境

(3) 利用区分別の県土利用の基本方向
・優良農地の確保、農地の集積・集約の推進
・琵琶湖の水源涵養や県土保全等に重要な役割を果たす森林の整備・保全
・琵琶湖を健全で恵み豊かな湖として保全・再生、内湖の保全・再生
・道路整備はユニバーサルデザインや防災機能の向上に配慮
・地域産業活性化の動向等を踏まえた工場用地確保
・湖辺域の景観、生態系に配慮した保全・再生、整備
農地
森林
原野
水面・河川等
道路
住宅
工業用地
その他の宅地
公共施設用地
低・未利用地
湖
その他

・無秩序な市街地拡大の抑制に配慮した基盤整備
・都市近郊型農業の生産性の向上や効率化を促進
・都市近郊林の自然とのふれあいの場への活用等
【甲賀地域】
・商工業施設等の適切な配置と誘導
・茶園等の農業生産基盤の整備
・森林資源の循環利用
【東近江地域】
・商工業施設等の適切な配置と誘導
・農業生産性の向上や効率化を推進
・水源涵養機能等に着目した森林整備
【湖東湖北地域】
・産学連携を活用した地域産業の活性化
・農業の総合的な振興
・多様な主体が参画する森林整備
【高島地域】
・集落と集落の連携を推進
・地域外の都市と農村の対流を促進

6 土地利用に関する課題

① 魅力的な中心市街地等の活性化

J R手原駅周辺や、J R栗東駅周辺において、都市機能の集積を図るなど、魅力的な中心市街地等として活性化させていく必要があります。

② 幹線道路の整備に伴う沿道土地利用の計画的な誘導

大津湖南幹線や国道 8 号バイパスの沿道等における沿道土地利用は、計画的な誘導をする必要があります。

③ 市街化区域内の空閑地及び空家の有効活用促進

今後も一定の人口増を見込むことを前提に、市街化区域内の空閑地及び空家の有効活用等、計画的かつ効果的な土地利用を展開する必要があります。

④ 森林・里山・田園などの豊かな自然の保全

市街化調整区域となっている森林・里山・農地や、市街化区域内の生産緑地等は、貴重な自然環境であり、適切に保全・活用していく必要があります。

⑤ 市街化区域周辺における開発の適切な誘導

市街化区域周辺の農地等において、土地所有者の開発意向等がみられる場合、周辺環境等へ配慮した開発を適切に誘導していく必要があります。

⑥ 産業集積の創出

東部ニューテクノパーク等、新たな産業集積を図っていくべき地域については、適切な土地利用を誘導していく必要があります。

⑦ 超高齢社会に対応した市内公共交通ネットワーク

超高齢社会に対応した土地利用展開を促進するため、市内公共交通ネットワークを充実する必要があります。