

第 4 部

立地適正化計画

第1章 立地適正化計画

1 立地適正化計画について

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少が進む中、将来のさらなる人口減少と少子高齢化を見据えた持続可能なコンパクトなまちづくりを目指した計画で、都市再生特別措置法に基づき、市町村が策定します。具体的には、都市全体の将来構造を踏まえた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方をベースに、住宅と生活サービスに関連する利便施設(医療、福祉、商業等)がまとまって立地・集積するように、誘導区域内に適用されるインセンティブ(予算補助等)と公共交通との連携により、ゆるやかな誘導を図るものです。

本市においても、今後さらなる人口減少と少子高齢化が見込まれますが、そのような中でも、健康で快適な生活を確保し、行政の効率化を図り、持続可能なまちづくりを進める必要があることから、「長浜市立地適正化計画」を策定するものです。

(2) 立地適正化計画の対象区域

本市が策定する立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域外も含む行政区域全域とします。

(3) 立地適正化計画の目標年次

立地適正化計画は、実現に向けて長い期間を要することから、おおむね20年後の都市の姿を展望し、目標年次を令和27年度とします。

策定後はおおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて計画内容を見直します。

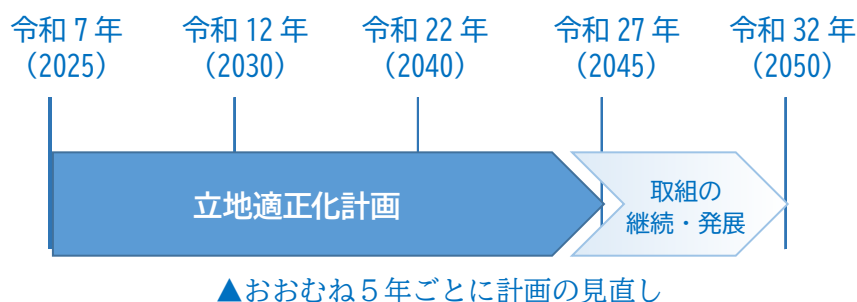


図 立地適正化計画の目標年次

2 都市の現状と課題

(1) 本市の現状

①人口の推移

本市の令和 27 年の将来人口は約 88 千人で、令和 2 年人口である 114 千人の約 80% まで減少すると推計されています。人口密度は市全域で低下が見られ、本市の DID 地区でも人口密度が低下すると見込まれています。

令和 2 年人口 113,636  2020  令和 27 年人口 87,850  2045 

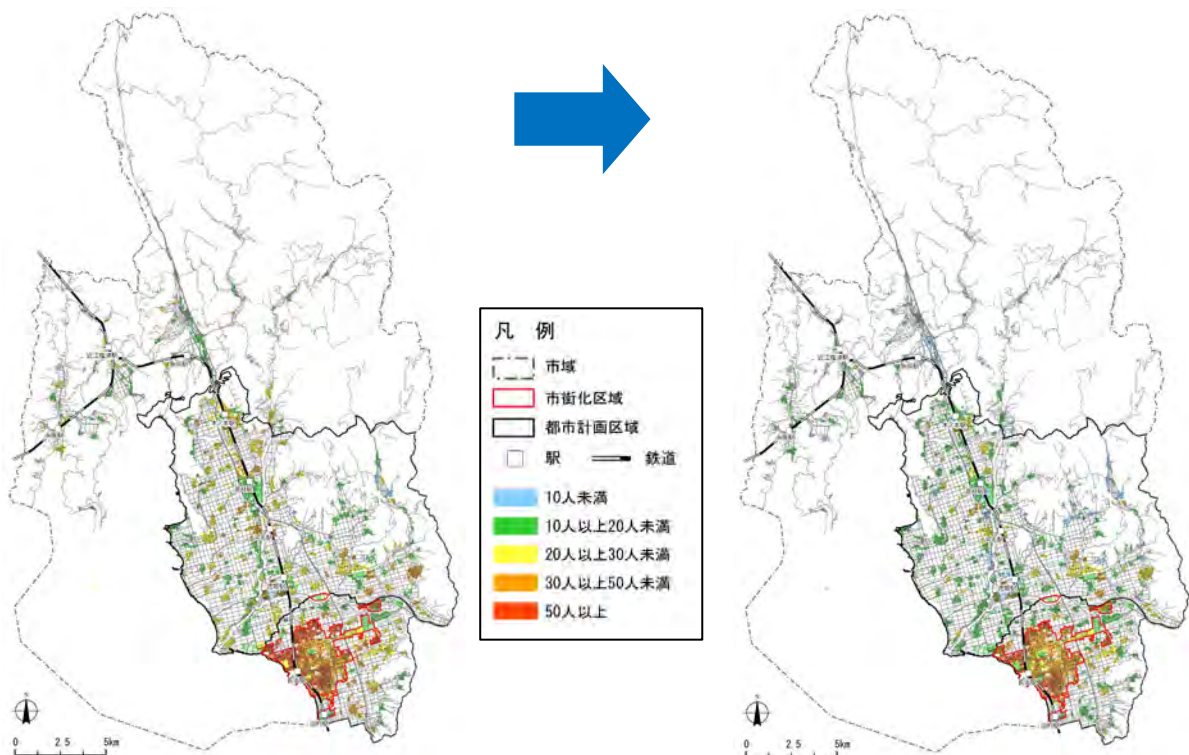


図 100mメッシュの人口分布の推移

出典：国立社会保障・人口問題研究所

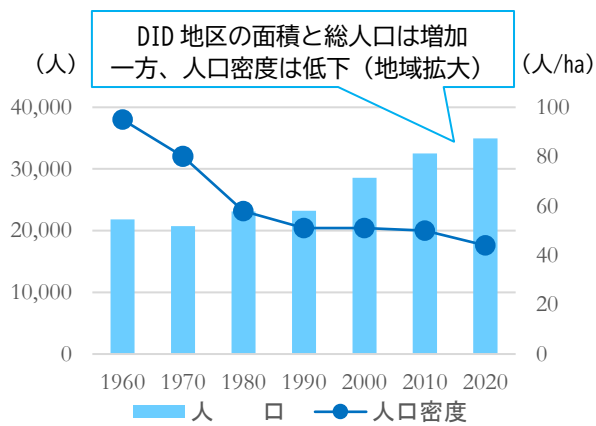


図 DID 地区の人口と人口密度

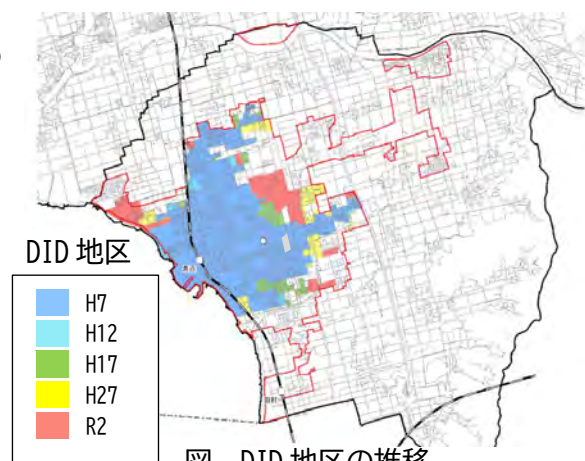


図 DID 地区の推移

年齢階級別純移動数の時系列推移をみると、「平成12年→平成17年」、「平成17年→平成22年」では「20～24歳→25歳～29歳」の市内への移動がありますが、「平成22年→平成27年」では、生産年齢層全体で市外への移動になっています。

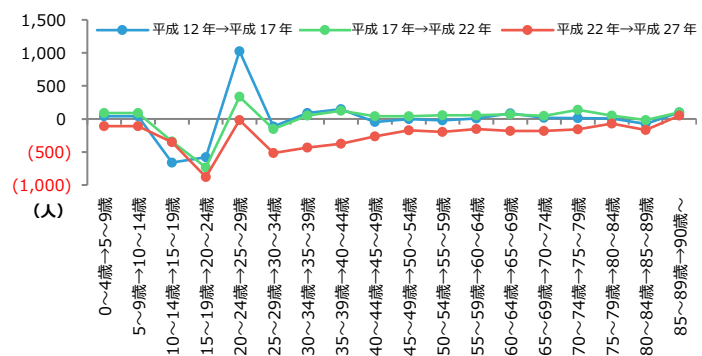


図 年齢階級別純移動数 出典：RESAS 地域経済分析システム

②土地利用の状況

都市計画区域内の土地利用では、平野部の大半を農業系の土地利用が占め、鉄道駅周辺や市街化区域内には住宅地が多く分布しています。公共・公益施設や生活利便施設は、市役所や分庁舎等周辺に立地しており、JR長浜駅を中心とする中心市街地核周辺、北部合同庁舎周辺、JR高月駅周辺、JR田村駅周辺ではこれらの都市機能の集積が見られます。

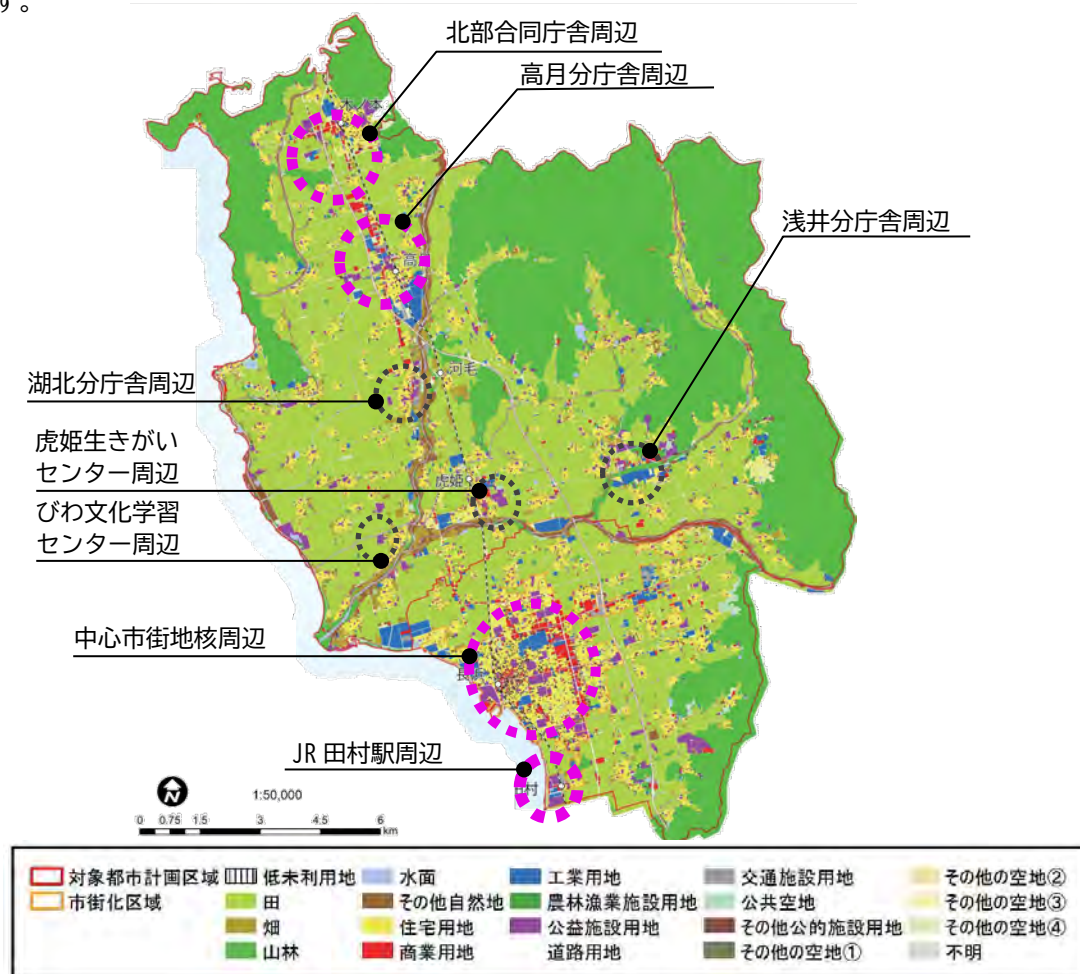


図 土地利用の状況

③交通の状況

- ・令和5年度における鉄道の市内各駅の乗降数は約 280 万人で、コロナ禍前の令和元年度の約 320 万人から大きく減少し、定期外の利用は 85 万人で令和元年度の 105 万人から大きく落ち込んでいます。
- ・鉄道の運行状況で列車発数は JR 田村駅が 69 本、JR 近江塩津駅が 67 本、JR 長浜駅が 71 本、JR 永原駅が 39 本、その他の駅が 51 本となっています。
- ・令和5年度のコミュニティバスの利用者数は約 23 万人で令和元年度の 35 万人から大きく落ち込んでいます。
- ・コミュニティバスにおいては、市街化区域内の路線の他、市内を南北につなぐ木之本田村線は、市内の他の路線と比較して運行本数が多くなっています。

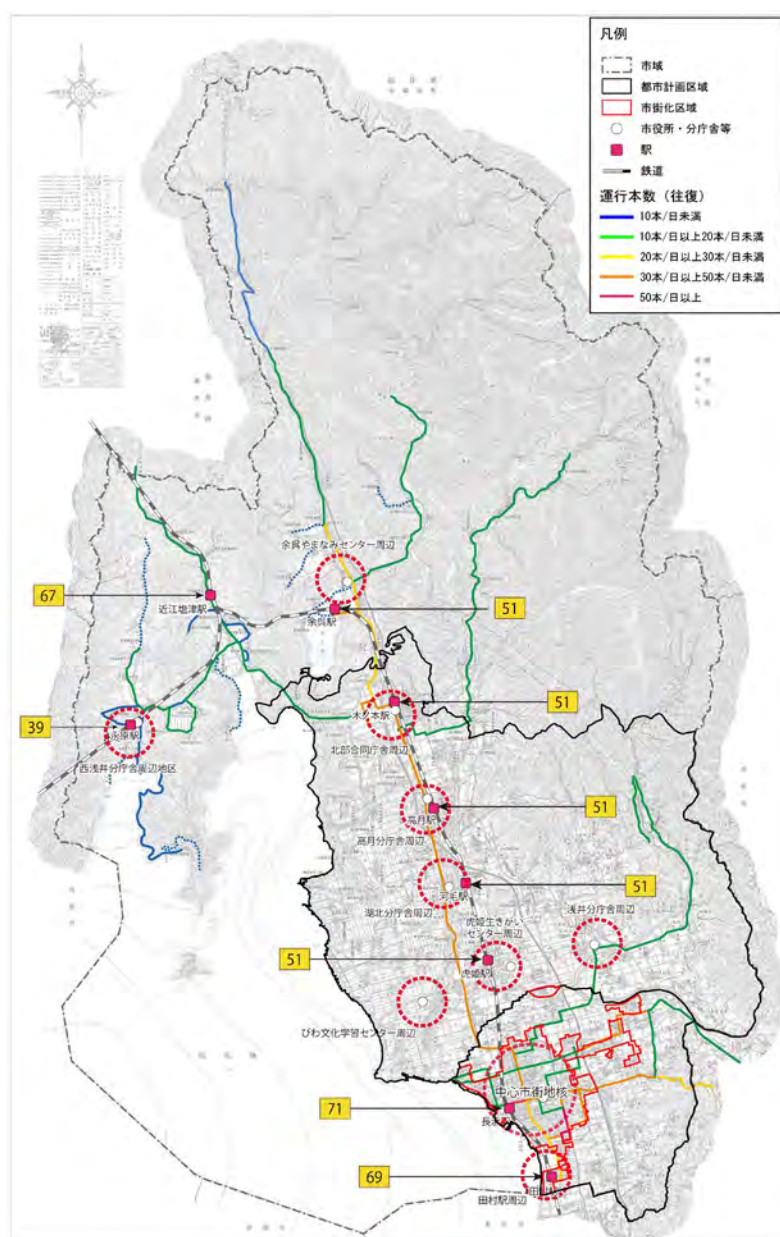


図 交通の状況

④災害リスク

- ・ 平野部では浸水する地域の分布が見られます。
- ・ 姉川、高時川の沿川部、JR 虎姫駅周辺やびわ文化学習センター等周辺の一部では 0.5m 以上（10 年確率）浸水します
- ・ JR 木ノ本駅、JR 高月駅、JR 長浜駅、JR 田村駅周辺の一部で 0.5m 未満（10 年確率）の浸水メッシュが分布しています。
- ・ 山沿いの平野部では、土砂災害警戒区域、土砂災害特別区域が分布しています。

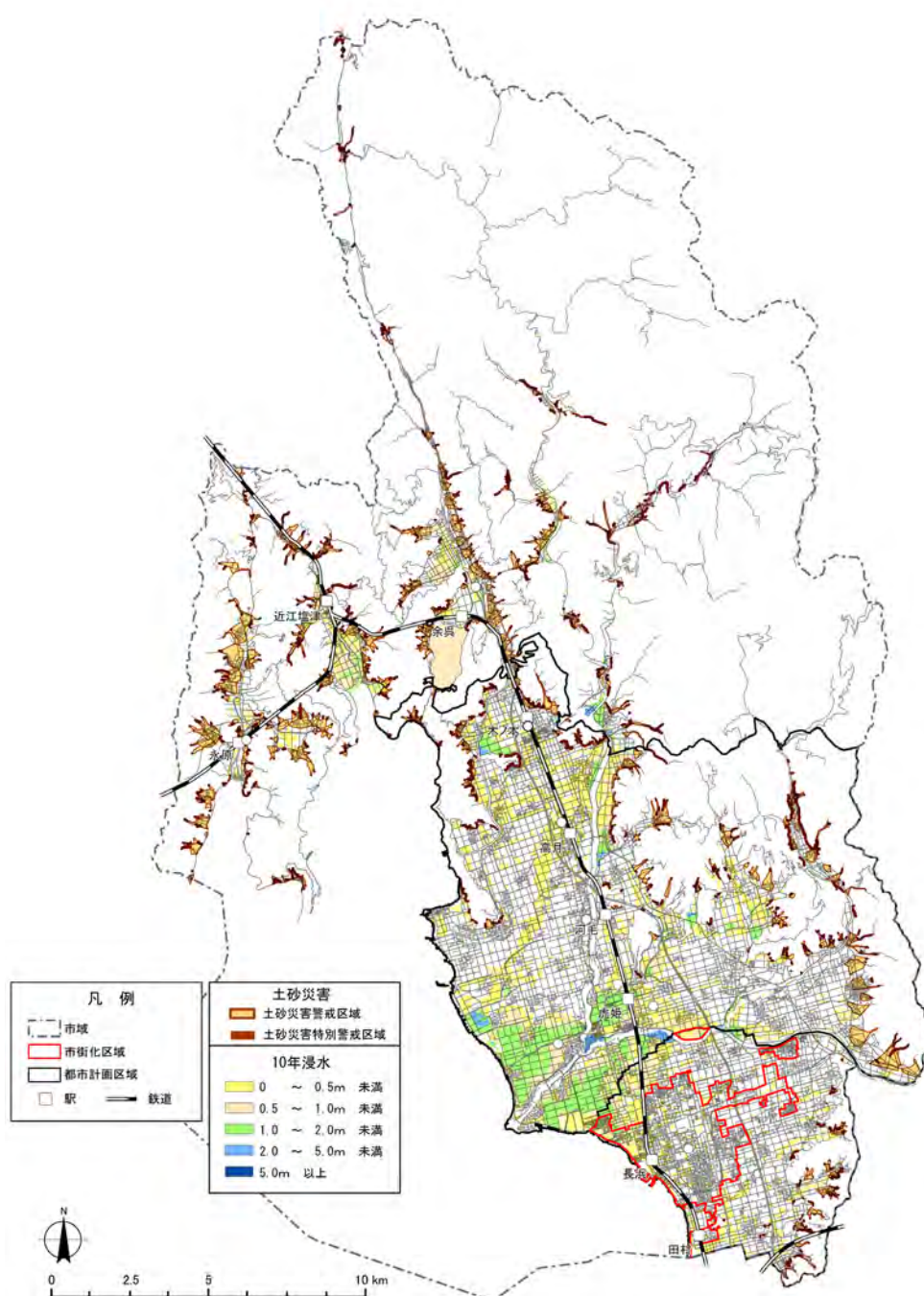


図 災害リスク

⑤財政状況

【歳入】

新型コロナウイルス感染症への対応経費の財源として令和2年度は国庫支出金が大きく増えていますが、平成27年度頃から全体的に歳入は増加傾向にあります。一方で、自主財源割合は令和2年度から減少し、令和3年度にはやや回復したものの、令和元年度以前の水準には戻っていません。

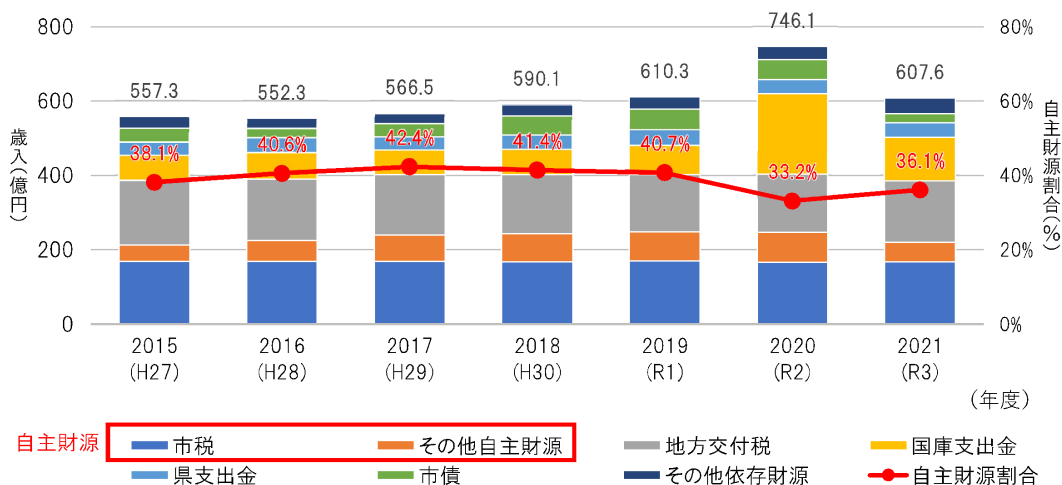


図 歳入の推移

出典：市町村決算カード（総務省）

【歳出】

新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度は補助費等が大きく増えていますが、歳出も歳入と同様、全体的に増加傾向にあります。また、令和2年度まで人件費等の義務的経費の割合は減少傾向にありましたが、令和3年度の義務経費の割合は扶助費の増加により約48%と過去7年間で最も大きくなっています。

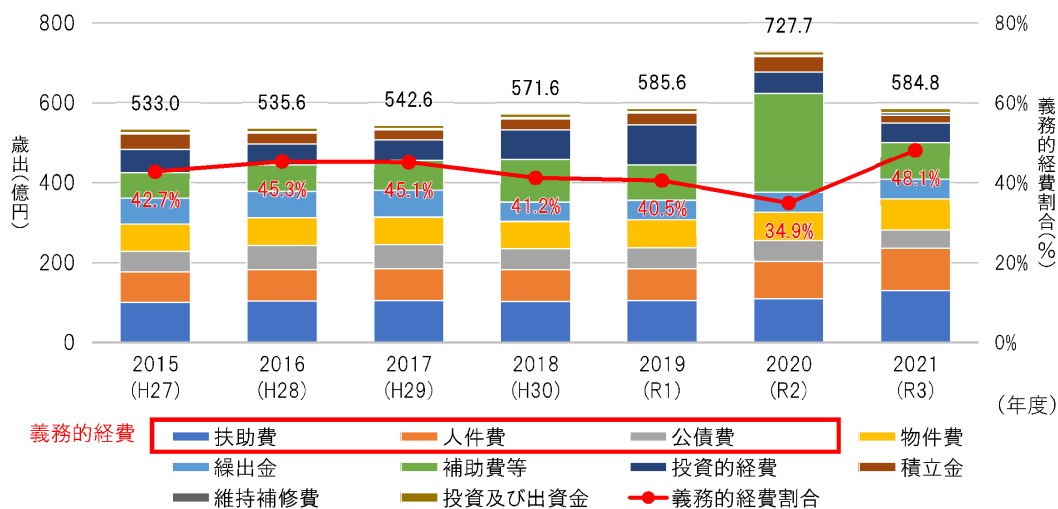


図 歳出の推移

出典：市町村決算カード（総務省）

(2) 課題

本市の都市の現状に加え、都市計画マスタープランにおける都市の将来像なども踏まえ、課題を整理し、対応の方向性を示します。

①拠点の魅力向上

- ・中心市街地核や地域生活拠点を中心に都市機能の集積や賑わいを創出し、活力ある地域づくりが求められています。

②多様な世代の定住の促進

- ・今後、人口減少、高齢化が進み、将来人口推計においては、高齢化率は令和2年の約29.3%から令和27年には約36.1%にまで増加するのに対し、64歳以下の生産年齢人口や14歳以下の年少人口の割合は低下する見込みです。
- ・ここ数年の転出転入の状況と生産年齢人口や年少人口にあたる世代での転出超過数が増加しています。
- ・子育て環境の充実など居住地としての魅力を高めることで、若年・子育て世代が住み続けたい都市に再生していく必要があります。

③公共交通の維持と人口密度の確保

- ・都市の利便性を支える生活利便機能や公共交通のサービス水準を維持するためには、拠点へアクセスしやすい公共交通ネットワークの構築と公共交通軸周辺の人口密度を維持する必要があります。

④災害リスクへの対応

- ・気候変動に伴い近年頻発する豪雨災害なども踏まえ、ハード、ソフト両面から災害に強い安全・安心な都市形成を進める必要があります。

⑤公共投資の選択と集中

- ・市の公共サービスの拡充や社会保障関係費の増加などにより、非常に厳しい財政状況です。
- ・都市の魅力や活力を高める都市基盤整備など将来の税源涵養に結び付く事業や、インフラの整備・改修など安全・安心の確保に資する事業へ投資の重点化を図ることが必要となります。

3 立地適正化計画における基本的な方針

本計画において示す課題や、都市計画マスタープランにおける都市の将来像を踏まえ、立地適正化計画における基本的な方針を以下に示します。

○地域の個性を活かした賑わいと暮らしの魅力の向上

- ・伊吹山系の山々と琵琶湖に面し、姉川や高時川、余呉川等により形成された豊かな湖北平野が広がり、県内でも優れた自然景観を有しています。
- ・長浜の自然・歴史・文化資源の集積、高い技術力を有する産業集積、バイオ関連に特化した知的資源を有する大学などの豊かな地域資源があります。
- ・定住人口、交流人口や企業の誘致に向けて、これらの地域資源の強みを活用し、地域の魅力をさらに高めていきます。
- ・周囲を良好な自然に囲まれた居住環境を踏まえ、住環境の向上や地域への愛着など生活の質を高め、長浜に住みたい・住み続けたいまちとなるように「暮らしの魅力」を高めます。

○快適な暮らしの維持と充実

- ・拠点への都市機能集約に加え、公共交通・道路などの交通ネットワーク機能を維持し、充実を図ります。

○安心・安全な暮らしの実現

- ・住民が安心して暮らせる安全なまちの環境を、災害対策、防犯対策、地域コミュニティの活性化、インフラ整備、啓発活動の取組により、維持・充実させていきます。

4 目指すべき都市構造

都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方をベースに再整理した立地適正化計画で目指す将来の都市骨格構造を下図に示します。

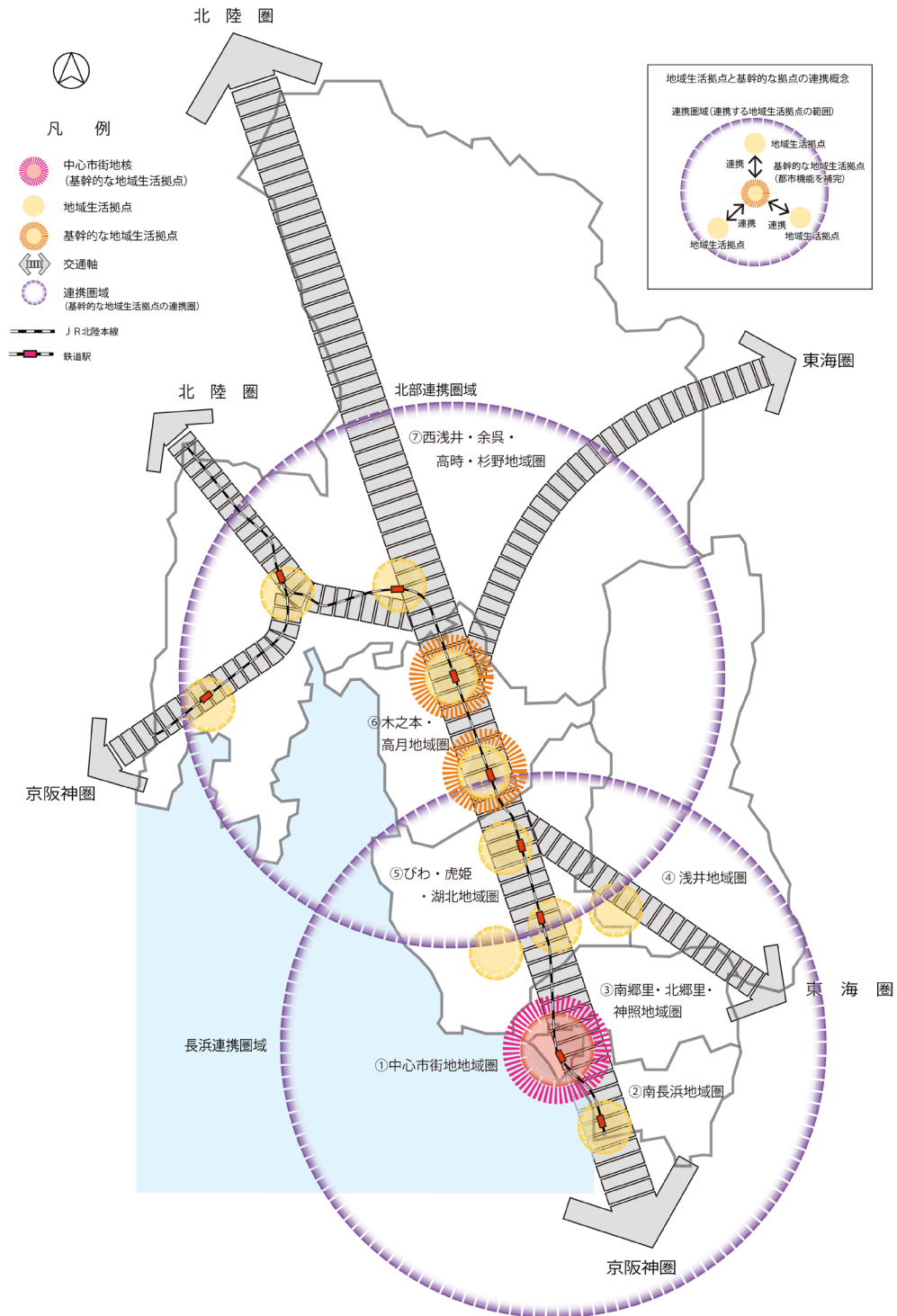


図 将来都市骨格構造図

5 都市機能集積区域と居住集積区域について

(1) 都市機能集積区域と居住集積区域の創設

都市再生特別措置法では、基本的に市街化区域と非線引き都市計画区域の用途地域の指定区域内に都市機能誘導区域と居住誘導区域を指定できることとなっています。

本市は、二度の市町の合併を経て、市域は南北方向に約40kmに広がり、南側から彦根長浜都市計画区域、長浜北部都市計画区域（非線引き都市計画区域）、都市計画区域外で構成され、旧市町ごとに生活圏が形成され、生活や経済活動を支える都市機能が立地する地域生活拠点が成立しています。

これらの地域生活拠点の中には、市全体を支えるために必要な多様な都市機能を集積する役割を担う「中心市街地核」、幹線道路から利用しやすい生活サービス施設を集積する役割を担う「沿道サービスエリア」、地域生活拠点を連携支援する都市機能を集積する役割を担う「基幹的地域生活拠点」があります。

多くの都市機能が集積する「中心市街地核」、「沿道サービスエリア」、「基幹的地域生活拠点」については、下記に示す集積区域の設定条件に適合する場合には、都市機能の集積を図る区域として「都市機能集積区域」を設定します。また、適合しない場合で、長浜北部都市計画区域（非線引き都市計画区域）内の「基幹的地域生活拠点」については、その機能の維持を図る区域として「北部都市機能集積区域」を設定します。また、幹線道路沿道等で計画的な誘導の検討を行う区域として「都市機能集積検討区域」を設定します。

また、「都市機能集積区域」周辺では、40人/haの人口を維持すべき区域として「居住集積区域」を設定します。さらに、段階的変化を立地適正化計画にあらかじめ「居住集積検討区域」として位置付けることで、計画の事前明示性を踏まえた居住集積を図っていきます。

なお、本計画の「都市機能集積区域」および「居住集積区域」は都市再生特別措置法の「都市機能誘導区域」および「居住誘導区域」とします。

表 集積区域設定の考え方

集積区域 の設定条件	内 容
集積区域に含めるべきでない区域	・市街化調整区域および農振農用地 ・土砂災害警戒区域や浸水警戒区域等の災害の恐れがある区域
集積区域の設定に考慮すべき観点	・生活利便性が確保される区域（都市機能となる施設に容易にアクセスが可能） ・公共交通が充実した区域（区域内の鉄道駅発ピーク時片道3本以上の運行） ・将来にわたり40人/haの人口密度が確保できる区域 ・人口規模等から現実的に誘導可能な範囲の区域 ・工業用地ではない区域（工場、オフィス等は都市施設に該当しない） ・0.5m以上（10年確率）浸水しない区域（浸水のおそれや浸水対策等の見通しを勘案）

(2) 区域設定のフロー

区域の設定は以下のフローで行います。

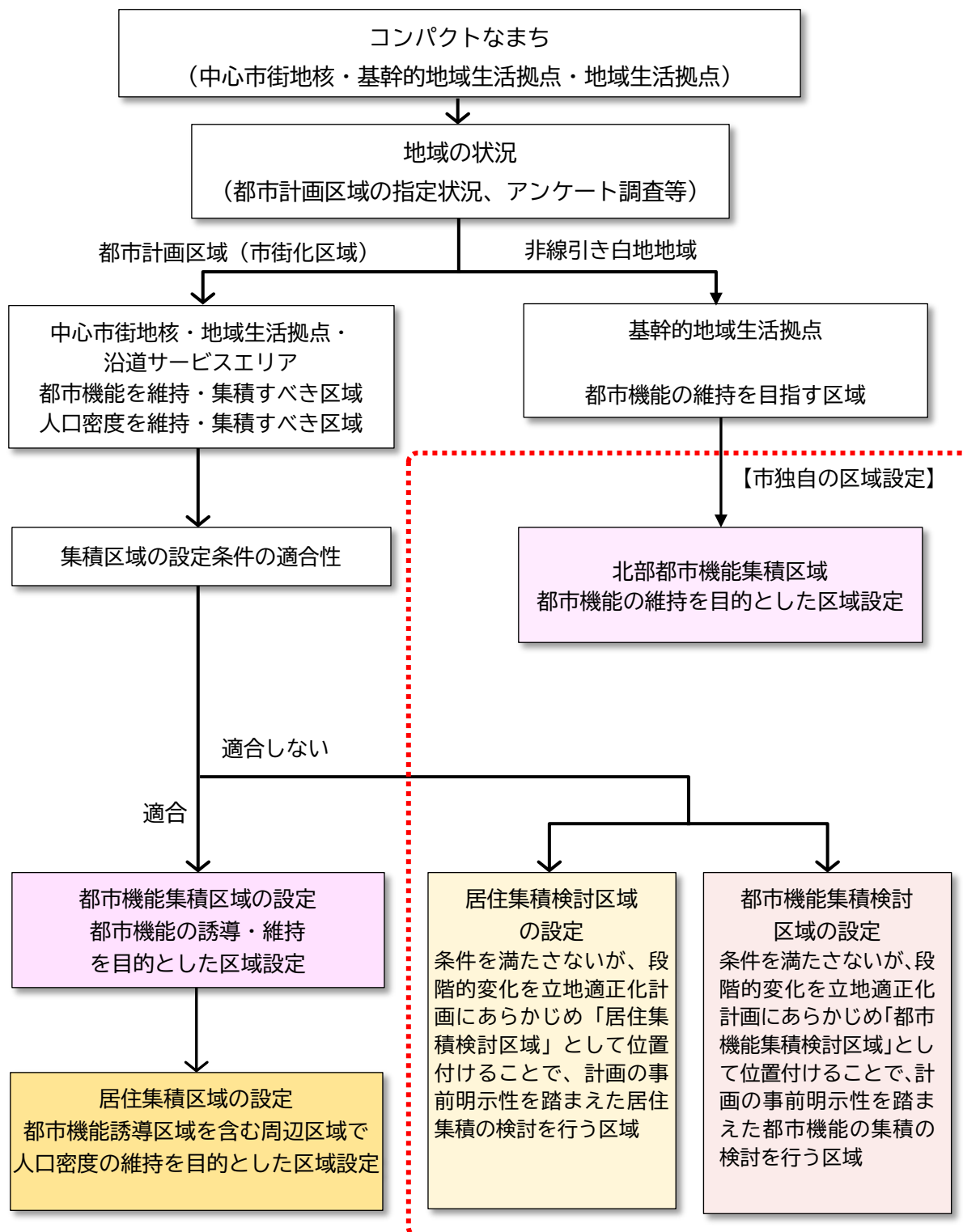


図 設定フロー

○アンケート調査結果

市民アンケート調査によると、地域の中心に必要な施設として最も回答割合が高かったのは、「食料品・日用品店舗（スーパー、ドラッグストア等）」でした。

食料品・日用品店舗でよく使う具体的な施設に関する回答をみると、市南部では旧長浜地域、市北部では木之本地域および高月地域にある店舗利用が多い結果となっています。

また、日常の買い物の利便性の満足度は、旧長浜地域、高月地域が高くなっており、これに次いで湖北地域、木之本地域が高くなっています。

以上のことから、「旧長浜地域」が利便施設の集積地となっている他に、「高月地域」「木之本地域」が北部の生活圏における利便施設の集積地となっており、拠点的功能（基幹的地域生活拠点）を担っていることがわかります。

表 日常生活の中でよく利用する食料品・日用品店舗（市内上位3）

旧長浜地域	スーパーマーケット A 長浜店	スーパーマーケット B 長浜店	スーパーマーケット D 長浜支店
虎姫地域	スーパーマーケット A 長浜店	ドラッグストア A 虎姫店	スーパーマーケット E 湖北店
浅井地域	スーパーマーケット E 浅井店	スーパーマーケット A 長浜店	スーパーマーケット B 長浜店
びわ地域	スーパーマーケット E 湖北店	ドラッグストア B びわ店	スーパーマーケット C
湖北地域	スーパーマーケット E 湖北店	スーパーマーケット F 高月店	スーパーマーケット E 浅井店
高月地域	スーパーマーケット F 高月店	スーパーマーケット E 湖北店	スーパーマーケット H 高月店
木之本地域	スーパーマーケット G 木之本店	スーパーマーケット F 高月店	ドラッグストア C 高月店
余呉地域	スーパーマーケット G 木之本店	スーパーマーケット F 高月店	ドラッグストア C 高月店
西浅井地域	スーパーマーケット G 木之本店	ドラッグストア B 西浅井店	スーパーマーケット F 高月店

順位は長浜市内の店舗を対象とし、同一地域内で「名称のみ」の回答は「名称+支店名」に加算した数値で比較

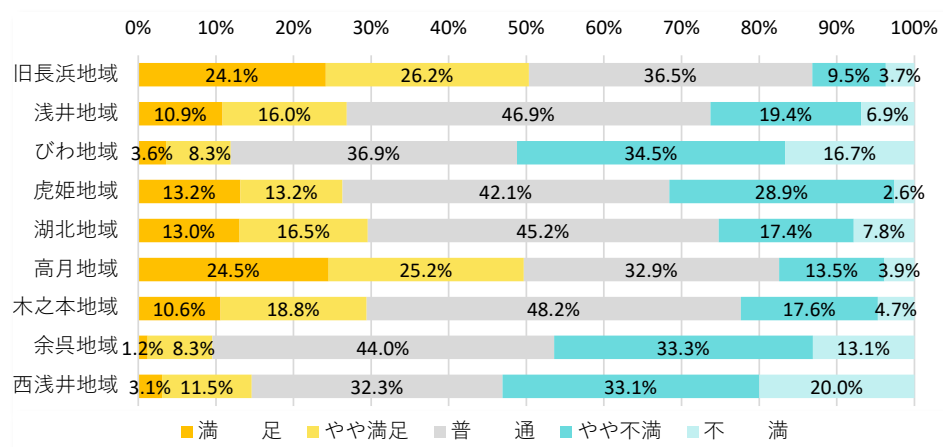


図 日常の買物の利便性の満足度

6 都市機能集積区域の設定

(1) 都市機能集積区域の考え方

JR 長浜駅・市役所周辺・国道8号沿道では、日常生活サービス施設が集積していますが、今後の人口の減少が見込まれる中、既存施設の衰退や流出防止に向けた取組が必要となります。さらに、子育て世帯・高齢者世帯が安心して暮らせ、世代の新陳代謝を円滑に進める上では、顔が見えるコミュニティの構築に向けた多世代が交流できる環境づくりを進める必要があります。

また、多くの歴史資源・観光資源を有する本市では、地域住民の暮らしに寄与する観光施策の取組が求められます。

これらのことを踏まえ、以下の方針に基づき、都市機能集積区域は「中心地区」および「長浜沿道地区」と、長浜バイオ大学や県民共済ドーム長浜が立地し、市街地発展過程にある「JR 田村駅周辺地区」の3地区に設定します。長浜市南側の玄関口に位置する田村駅周辺の南東と南長浜の国道8号線沿道に都市機能集積区域と隣接する形で都市機能集積検討区域を設定します。

「都市機能集積区域」および「都市機能集積検討区域」の整備の目的と設定方針を下記に示します。

表 都市機能集積区域・都市機能集積検討区域の設定

区域名称	整備の目的
都市機能集積区域 (中心地区)	- 本市の中心地域として、シビックコア機能、医療、福祉、商業、文化、交通結節などの複合的かつ高度な都市機能の集積を進め、市内外の多くの人々が本市の魅力を楽しむ都市の形成を目指します。 - また、湖北医療圏の医療・福祉サービス水準を維持・向上させ、誰もが健やかに暮らせる居住環境や医療・福祉環境の充実を目指します。
都市機能集積区域 (長浜沿道地区)	- 道路アクセス性に優れる国道8号や主要地方道中山東上坂線沿道に立地する商業施設等利便施設については、それらの機能の維持を図ります。 - 湖北医療圏の医療・福祉サービス水準を維持・向上させ、誰もが健やかに暮らせる居住環境や医療・福祉環境の充実を目指します。
都市機能集積区域 (田村駅周辺地区)	長浜バイオ大学やバイオ関連企業・ベンチャー企業が複合的に立地する本区域については、周辺への居住促進、産業・文化機能の充実、公共交通の強化を図り、職・住・学が近接する新たなコンパクト拠点の形成を進めます。
都市機能集積 検討区域 (南長浜沿道地区)	都市機能集積区域に隣接する本市南側の玄関口として、商業・健康医療・文化を軸とした都市機能の誘導の可能性について検討を進めます。
都市機能集積 検討区域 (田村駅周辺地区)	文化施設が複数立地する田村駅周辺地域における既存施設との連携等を含めた文化拠点形成の可能性について検討を進めます。

【設定方針】

- 人口密度を維持・誘導すべき地区で誘導区域の設定条件に適合し、複合的で魅力的な都市機能を充実させ、持続的に暮らせるために必要な都市機能の維持・集積が求められる区域
- 都市再生特別措置法に基づく届出制度や、区域内における魅力向上策等により、都市的サービスを提供する施設立地の維持・誘導の促進を図るべき区域
- 区域境界は、道路、河川、その他地形等を基本とする



図 都市機能集積区域等

(2) 北部都市機能集積区域の考え方

本市北部地域において、都市計画マスタープランに位置づけられた地域生活拠点のうち、単独では機能維持が困難となることが予想される「地域生活拠点」と連携し、地域に必要な生活サービス機能を補完する「基幹的地域生活拠点」を、「北部都市機能集積区域」として設定します。

「北部都市機能集積区域」の整備の目的と設定方針を下記に示します。

表 北部都市機能集積区域の設定

区域名称	整備の目的
北部都市機能集積区域 (木之本地区)	・本市北部の基幹的な地域拠点として、公共サービス機能、福祉、商業、文化、交通結節などの複合的な都市機能を維持します。 ・医療・福祉サービス水準を維持・向上させ、誰もが健やかに暮らせるように、北部地域の医療・福祉環境の充実を目指します。
北部都市機能集積区域 (高月地区)	・本市北部の生活拠点として、商業、文化などの複合的な都市機能の充実を目指します。

【設定方針】

- JR 木ノ本駅周辺に立地する市立病院や金融機関等の公共公益施設で、持続的に暮らすためにこれらの都市機能の維持・集積が求められる区域
- JR 高月駅周辺に立地する商業施設等の日常生活サービス施設および公共施設等で、持続的に暮らすためにこれらの都市機能の維持・集積が求められる区域
- 区域境界は、道路、河川、その他地形等を基本とする

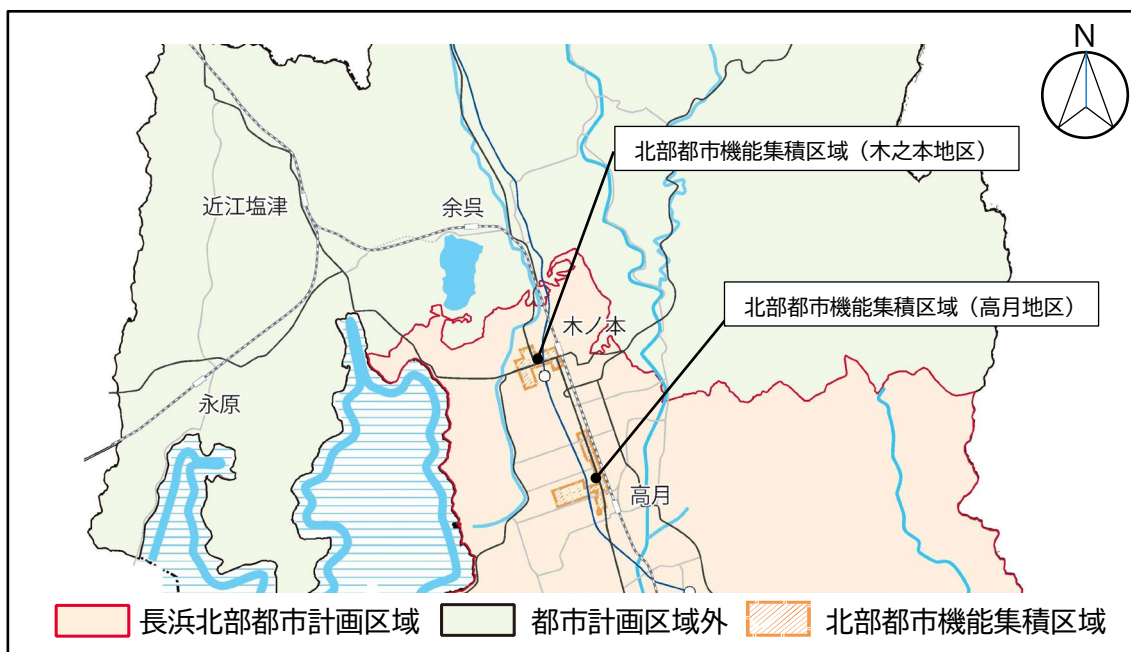


図 北部都市機能集積区域

(3) 都市機能誘導施設の設定

「都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの(都市再生特別措置法)」が都市機能誘導施設として定められており、広域に生活サービスを提供する施設や安心して暮らしやすい生活環境を確保するための施設等、都市機能集積区域毎に以下に示す施設を位置付けます。

表 地区別都市機能誘導施設

区域	地区名	都市機能誘導施設
北部都市機能集積区域	木之本地区 ・ 高月地区	行政施設：滋賀県木之本合同庁舎、北部合同庁舎、消防署、警察署 医療施設：病院 子育て施設：子育て支援施設 文化施設：図書館、文化ホール、体育館 商業施設：スーパー（店舗面積 1,500 ㎡以上） 金融施設：銀行、信用金庫
都市機能集積区域	中心地区	行政施設：市役所、消防署、警察署、裁判所、検察庁、税務署、法務局、ハローワーク 医療施設：病院 子育て施設：子育て支援施設 教育施設：専門学校 文化施設：図書館、博物館・美術館 商業施設：スーパー（店舗面積 1,500 ㎡以上） 金融施設：銀行、信用金庫
	長浜沿道地区	行政施設：滋賀県湖北合同庁舎、裁判所、検察庁、税務署、法務局、ハローワーク 医療施設：病院 商業施設：スーパー（店舗面積 1,500 ㎡以上） 金融施設：銀行、信用金庫
	田村駅周辺地区	医療施設：病院 教育施設：大学 文化施設：文化ホール 商業施設：スーパー（店舗面積 1,500 ㎡以上）

7 居住集積区域の設定

居住集積区域は、中心市街地核や地域生活拠点で、居住集積区域の条件に適合する範囲のうち、市内市外をつなぐ重要な施設である鉄道駅と都市機能集積区域との区間に對して下図に示す範囲に設定します。

居住集積検討区域は、産業団地等の整備に伴う新たな居住地を事前明示しておくことで将来的な居住需要に応えるものです。

表 居住集積区域・居住集積検討区域の設定

区域	地区名	整備の方向づけ
居住集積区域	・ 中心市街地地区 ・ 田村駅周辺地区	・ 商業地や工業地等との調和を図りつつ、公共交通網を計画的に整備・改善するとともに、誘導と規制による適正な居住誘導を図り、快適な居住環境の形成を図ります。 ・ 中心市街地では、空き家等の再生による居住等を促進するとともに、歴史的なまちなみに調和する範囲で、一定の共同住宅の立地も許容していくものとします。
居住集積検討区域	・ 田村駅北地区 ・ 田村駅東地区 ・ 寺田地区	・ 居住集積地区に隣接し、鉄道駅・バス停の利用圏内にある低未利用地等（市街化調整区域を含む）については、産業団地等の整備に伴う新たな居住需要などに対応し、良好な住宅市街地を形成する観点から居住集積区域への編入に向けた整備のあり方の検討を進めます。

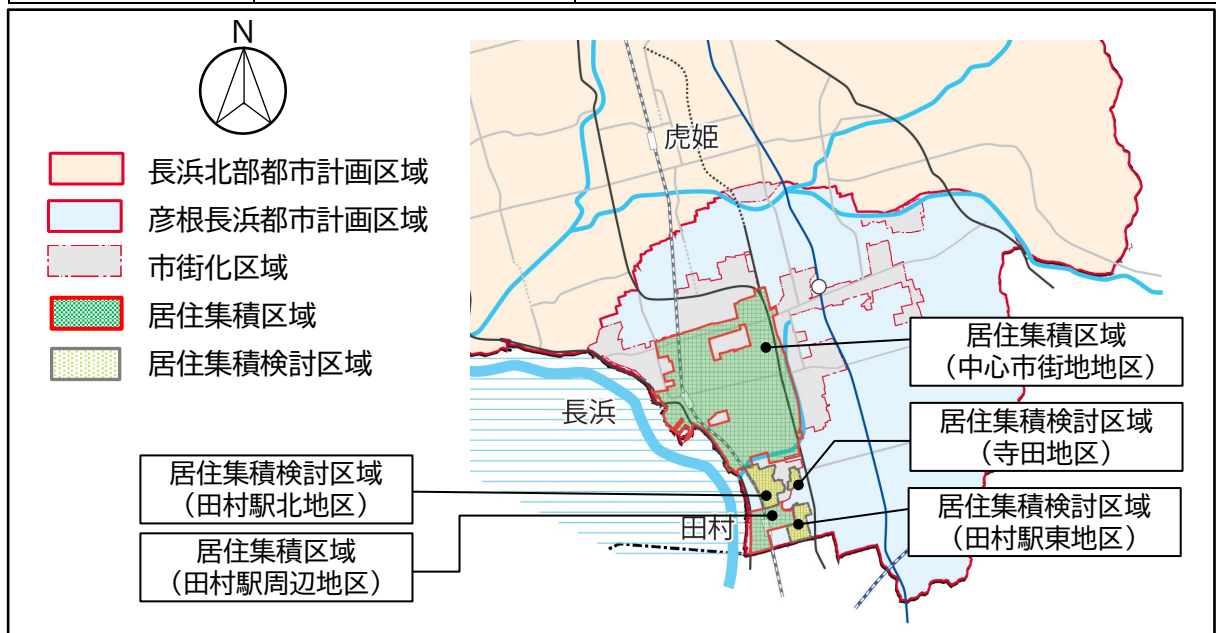


図 居住誘導区域等

8 都市機能集積・居住集積区域

都市機能集積区域・居住集積区域図を以下に示します。

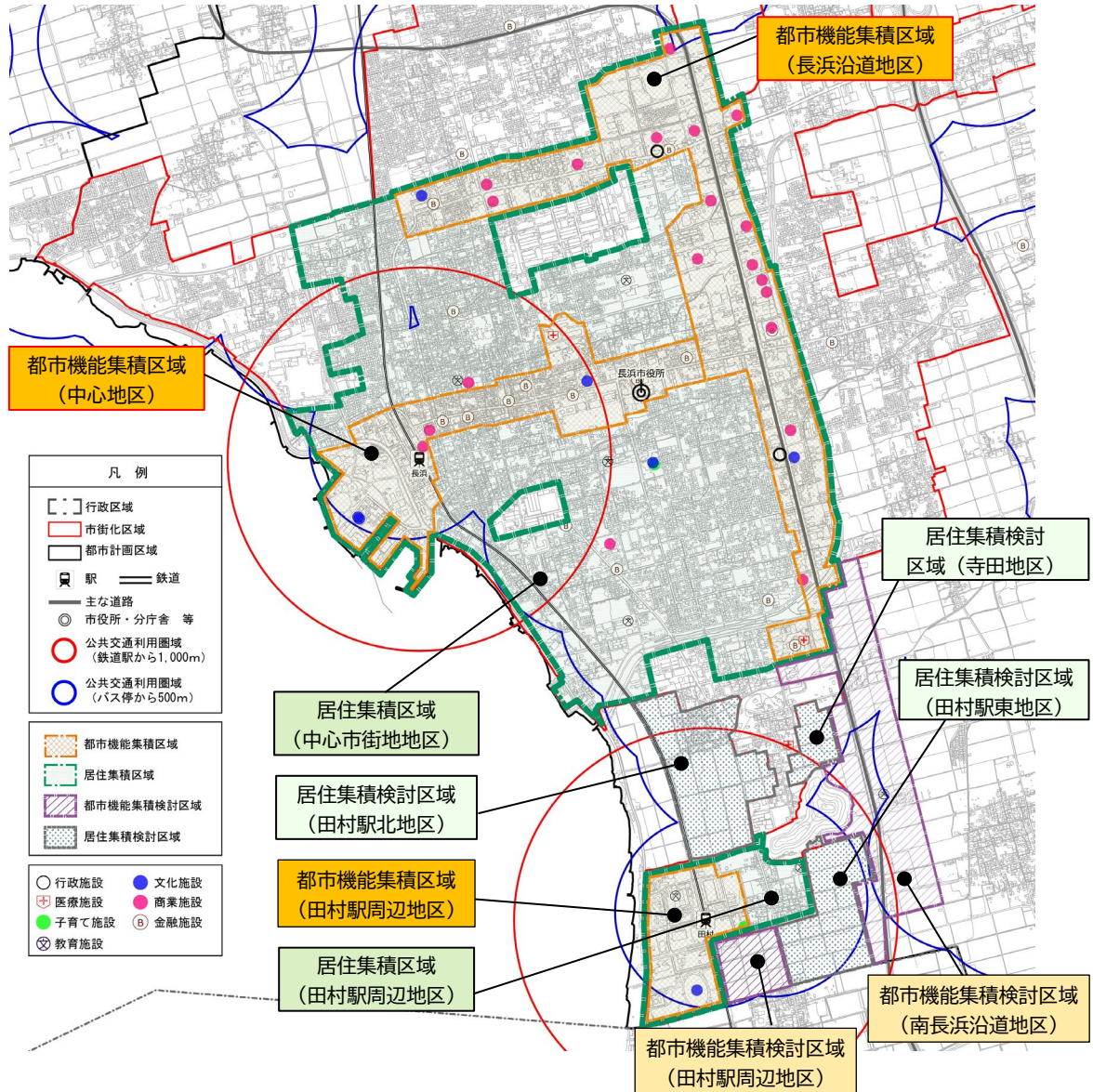


図 都市機能集積区域・居住集積区域

※公共交通利用圏域の範囲：都市再構築戦略事業の中心拠点誘導施設を整備できる区域の区域要件に基づく

表 集積区域面積

集 積 区 域	面 積	対 象 地 区
北部都市機能集積区域	186ha	木之本地区 (65.1ha)、高月地区 (120.9ha)
都市機能集積区域	255ha	中心地区 (78.2ha)、長浜沿道地区 (145.6ha) 田村駅周辺地区 (30.7ha)
居住集積区域	644ha	中心市街地地区 (595.9ha)、田村駅周辺地区 (48.1ha)
都市機能集積検討区域	72ha	南長浜地区 (60.1ha)、田村駅周辺地区 (11.4ha)
居住集積検討区域	67ha	田村駅北地区 (35.2ha)、田村駅東地区 (24.4ha)、 寺田地区 (7.2ha)

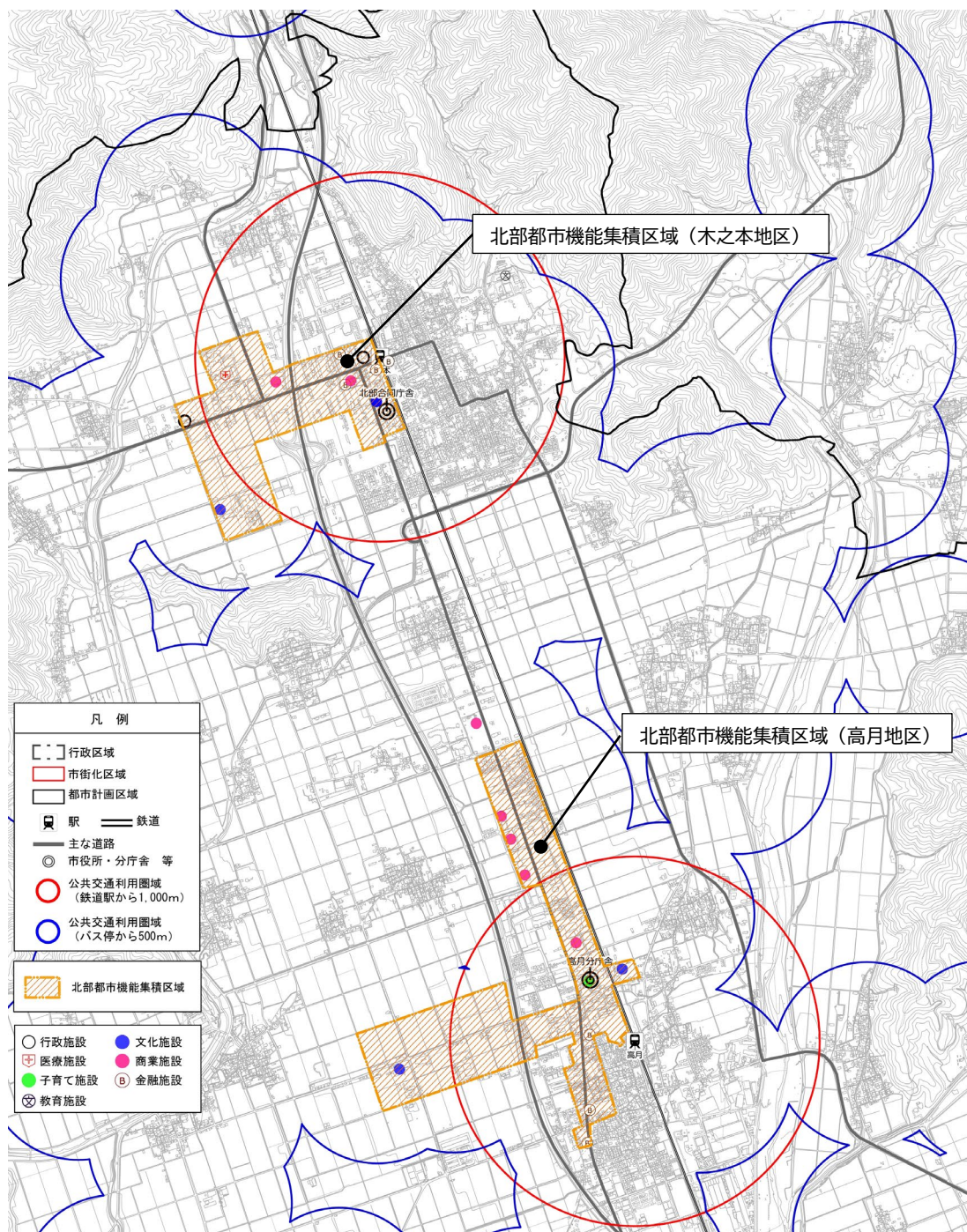


図 北部都市機能集積区域

○集積区域の規模等について

○集積区域

都市計画区域のうち都市機能集積区域および居住集積区域が占める割合は次のとおりです。

都市機能集積区域	都市機能集積区域が占める割合		居住集積区域	居住集積区域が占める割合	
255ha	19.2%	市街化区域 (1,325ha)	644ha	48.9%	市街化区域
	0.4%	市全域 (68,102ha)		0.9%	市全域

○居住集積区域の将来人口

目標年の令和 27 年に居住集積区域の目標人口密度が確保されれば、居住集積区域の人口は 25,760 人で、市の将来人口の 29.3%と推計されます。

区域名	面積	目標人口密度	集積区域人口	割合	市の将来人口
居住集積区域	644ha	40 人/ha	25,760 人	29.3%	87,850 人

○居住集積検討区域の考え方

本市の立地適正化計画では、雇用創出や近隣への転出者数の抑制等の施策に対応し、人口を受け入れる居住集積に向けた検討を行う区域として、居住集積検討区域を設定しています。

本市では工場誘致などの雇用創出、子育て支援などの人口減少を抑制するため多様な取組を行っています。しかし、右表の令和 4 年の転出者数は転入者数を上回っており、周辺都市へ転出が上位を占め、人口減少の一因となっています。特に、20 歳～60 歳の年齢層で近隣都市への転出は、通勤や通学の利便性や居住環境の充実度が高い都市を選択する人が多いためと考えられます。

一方、市内でも旧長浜を中心とする地域は公共交通の利便性が高く、居住環境の充実度が高いことから居住集積区域に指定され、区域の大部分が DID 地区に指定されています。DID 地区の人口は増加するとともに面積も拡大していますが、居住集積区域内で、今後さらに新たな居住のために開発可能な土地を確保することは困難な状況になってきています。

そのため、人口の転出を抑制し、居住者を受け入れるためには、居住集積区域周辺等の低未利用地（市街化調整区域も含めて）を有効活用するための検討が必要になっています。

令和 4 年の転入・転出入口

都市名	転入	転出	差引
滋賀県彦根市	230	301	▲ 71
滋賀県米原市	232	243	▲ 11
滋賀県大津市	77	108	▲ 31
滋賀県東近江市	71	69	2
滋賀県草津市	57	61	▲ 4
滋賀県守山市	35	52	▲ 17
滋賀県近江八幡市	42	52	▲ 10
その他	1935	1973	▲ 38
合計	2679	2859	▲ 180

出典：RESAS 地域経済分析システム

居住集積検討区域の概略規模の考え方

【人口流出抑制】

- 湖東地域への 20 歳～60 歳の 10 年間の転出人数 = 約 5,780 人
- 目標は、転出の 50%を抑制とし、抑制人口 = 2,890 人

【雇用創出】

- 誘致地区の面積（仮定）= 19ha（有効敷地率を 0.6 とすると工場敷地は 11.4ha）
- 滋賀県の 10 年間での立地面積当たりの予定従業者数 = 16.5 人
- 就労層の平均世帯人員 = 2.94 人/世帯
- 就労による人口増加 = 11.4ha × 16.5 人 × 2.94 人 = 553 人

【検討区域】

- 対応人口 = 約 3,443 人 (2,890 + 553 人)
- 面積 = 約 86ha（人口密度の目標値を 40 人/ha）

第2章 防災指針

1 防災指針とは

防災指針は都市機能集積区域や居住集積区域において、災害リスクに対してどのように安全を確保するかを示すガイドラインです。近年、全国で大規模な自然災害が増えており、特に水害が多発しています。そのため、都市機能集積区域や居住集積区域の安全を確保することが重要な課題となっています。これを受けて、国は令和4年9月に改正都市再生特別措置法を施行し、立地適正化計画に防災指針を定めることとしました。

本市においても、これまで経験したことがないような豪雨災害などに備えるため、防災指針を策定し、安全・安心なまちづくりを推進していきます。

2 災害ハザード情報

本市において、発生するおそれのある災害ハザード情報は以下のとおりです。

表 災害ハザード情報

災害種別		名称		規模等	根拠法令	指定日/ 公表日等	
水害	地先の安全度	最大浸水図		1/10（50mm/hr）	滋賀県流域 治水の推進に関する条例	R2. 3. 31 更新	
				1/100（109mm/hr）			
				1/200（131mm/hr）			
	洪水	琵琶湖	洪水浸水想定区域		計画規模 L1	水防法	H31. 3. 19 指定・ 公表
			洪水浸水想定区域		想定最大規模 L2	水防法	
			浸水継続時間				
		姉川・ 高時川	洪水浸水想定区域		計画規模 L1	水防法	R1. 10. 1 指定・ 公表
			洪水浸水想定区域		想定最大規模 L2	水防法	
			浸水継続時間				
			家屋倒壊等（氾濫流・河岸侵食）				
		余呉川	洪水浸水想定区域		計画規模 L1	水防法	H31. 3. 29 指定・公 表
			洪水浸水想定区域		想定最大規模 L2	水防法	
			浸水継続時間				
			家屋倒壊等（氾濫流・河岸侵食）				
		天野川	洪水浸水想定区域		計画規模 L1	水防法	H31. 3. 29 指定・ 公表
			洪水浸水想定区域		想定最大規模 L2	水防法	
			浸水継続時間				
			家屋倒壊等（氾濫流・河岸侵食）				
		ため池の決壊		ため池ハザードマップ		—	農業用ため池の管理および保全に関する法律
土砂災害		土砂災害警戒区域		土石流 497 （うち特別 289）	土砂災害防止法※	R3. 7. 16 指定分	
		土砂災害警戒区域		急傾斜 458 （うち特別 427）		R3. 7. 16 指定分	
		土砂災害警戒区域		地すべり 6 （うち特別 0）		R3. 7. 16 指定分	
その他		液状化危険度分布図		全地震最大	—	H26 公表	

※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

3 対象とする災害（分析の視点）

一定のエリア内（集積区域等）への誘導を図るという立地適正化計画の基本的な考え方を踏まえて、居住集積区域（都市機能集積区域を含む）、北部都市機能集積区域には、土砂災害の土石流、急傾斜、地すべりに関する警戒区域は設定されていません。地震時に対しては、耐震性を有する避難所の設置などの対策を行っています。

一方、高頻度に発生する恐れのある水害（10年確率）に対しては0.5m未満の浸水区域が含まれ、一部には0.5m以上浸水するエリアが含まれています。このことを踏まえ、高頻度に発生する恐れのある水害（10年確率）を対象とする災害に設定しました。

表 対象とするハザード情報

災害ハザード情報		都市情報	分析に用いるデータ
水害	<洪水> 浸水深0.5m以上 (10年確率)	・行政施設 (市役所・分庁舎等) ・避難施設 ・都市機能施設 (医療・介護福祉施設)	滋賀県防災情報マップ

表 都市の情報

組み合わせ情報	
【基本情報】 ○市街化区域 ○市街化調整区域 ○都市機能集積区域 ○居住集積区域 ○都市機能集積検討区域 ○居住集積検討区域 【都市情報】 ○行政施設（市役所・分庁舎 等） ○避難施設（小中学校・まちづくりセンター、体育館 等）[令和5年現在] ○都市機能（介護福祉機能、医療機能 等）令和5年現在]	

4 防災リスクの分析と課題

(1) JR 長浜駅・JR 田村駅周辺

本市で設定した、居住集積区域・都市機能集積区域等について分析を行います。

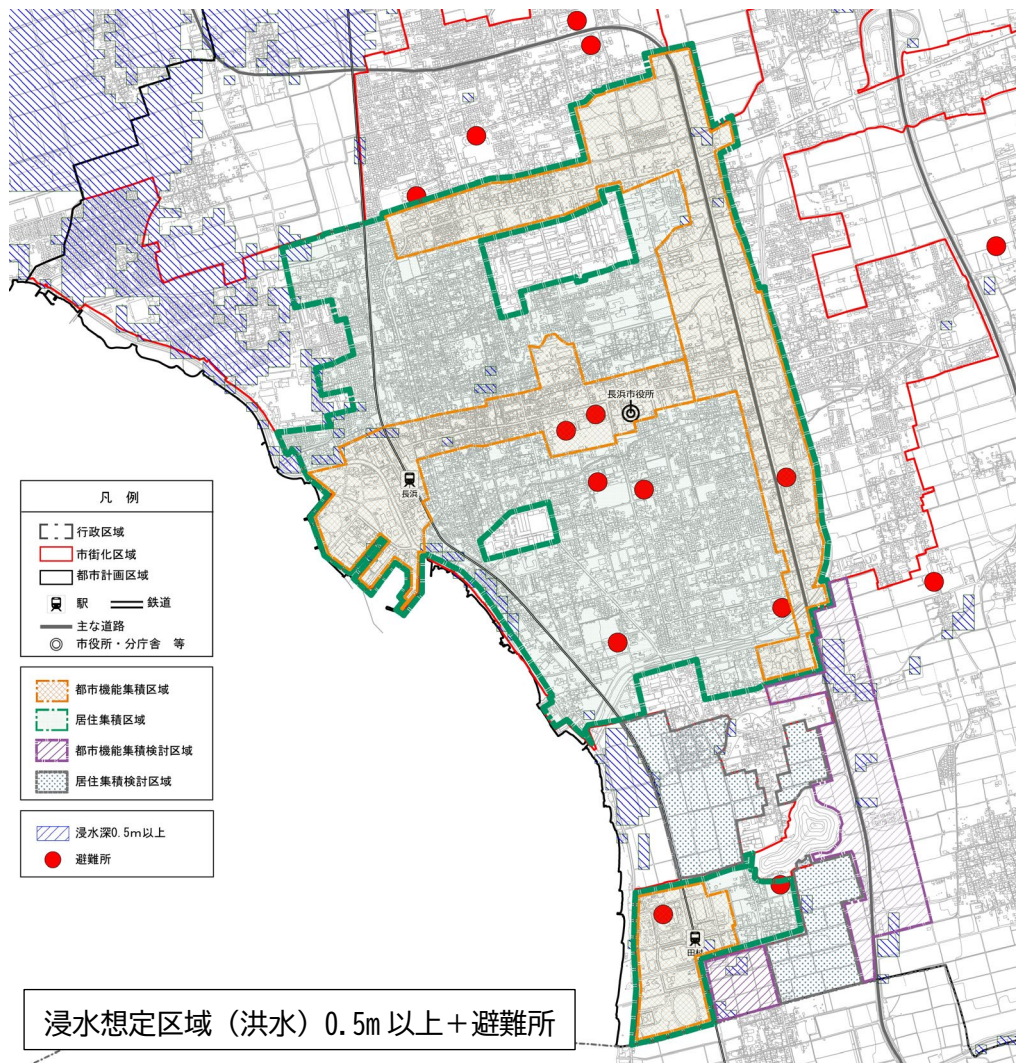


図 都市機能集積区域・居住集積区域等と浸水想定区域

○現状

- ・居住集積区域の一部では、洪水浸水想定区域（10年確率）の浸水深0.5m以上の浸水が想定されている区域が含まれます。

○課題

- ・居住集積区域における、洪水リスク低減が必要です。

(2) JR 木ノ本駅・JR 高月駅周辺

本市で設定した、北部都市機能集積区域について分析を行います。

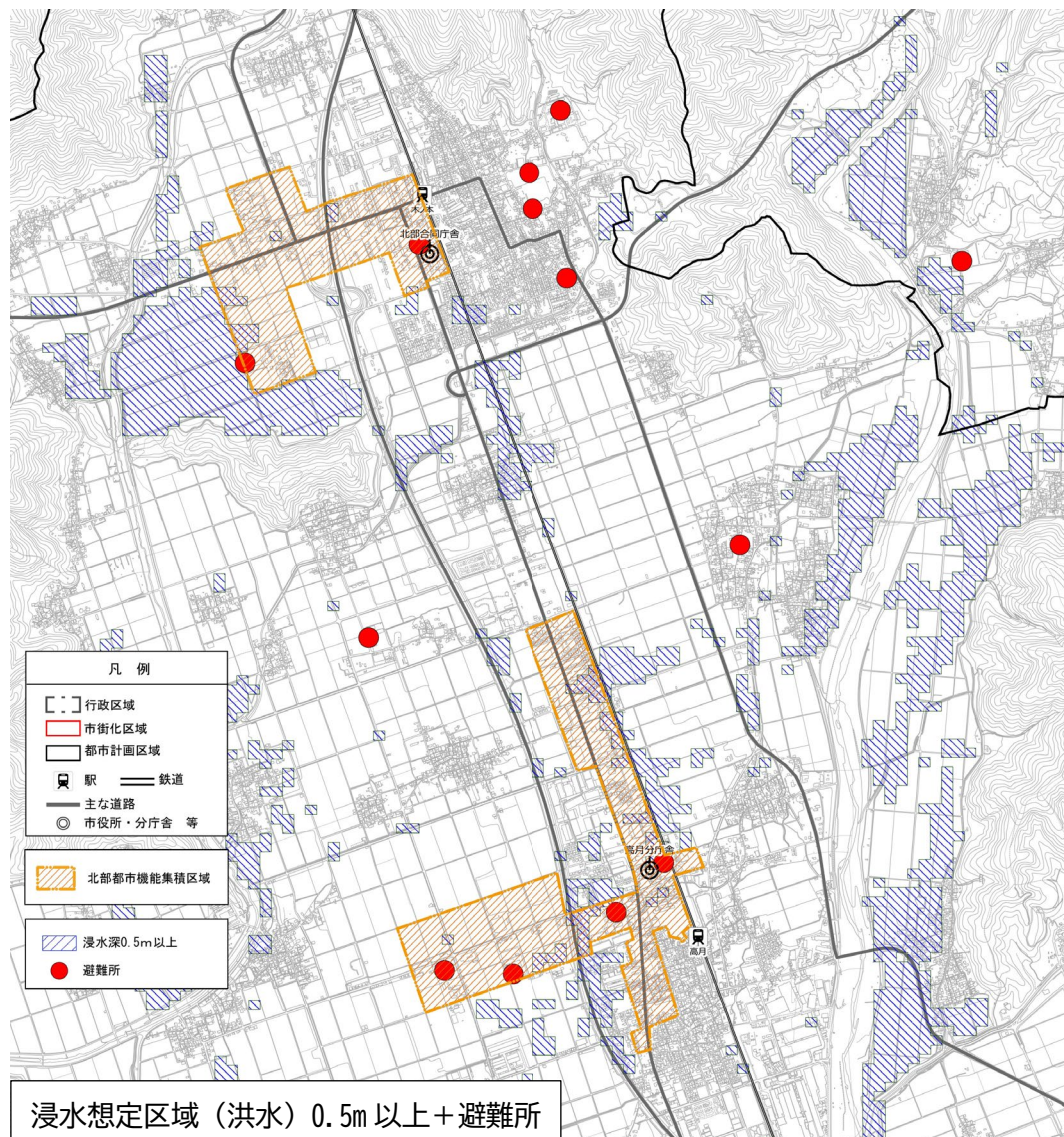


図 北部都市機能集積区域と浸水想定区域

○現状

- ・北部都市機能集積区域の一部では、洪水浸水想定区域（10年確率）の浸水深0.5m以上の浸水が想定されている区域が含まれます。

○課題

- ・北部都市機能集積区域における、洪水リスク低減が必要です。

5 防災まちづくりの取組方針

(1) 取組方針

近年の水災害の頻発化・激甚化を踏まえ、特に水災害対策に重点を置き、「長浜市地域防災計画」や「長浜市国土強靱化地域計画」の方針と連携しつつ、滋賀県流域治水の推進に関する条例に基づき、河川整備などで川を安全に「ながす」、降った雨を「ためる」、地域づくりで「そなえる」、被害を最小限に「とどめる」の4つの対策を軸として下記の取組方針により水害対策に取り組めます。

さらに住民の防災意識の醸成および適切な避難行動の促進を図るために、ハザードマップ等による「危険箇所や避難方法の周知」などのソフト対策を基本として位置付け、防災対策に取り組めます。

表 取組方針と内容

取組方針		内容
水 害 対 策	ソフト面での 取組	・浸水区域の人的被害を防ぐため、早期避難を促す避難対策や避難対策計画等の取組を進めます ・アンダーパスの冠水の注意喚起、冠水情報の提供、通行止め等措置など事故防止に取り組めます。 ・災害に対するリスクコミュニケーションを高め、災害リスクの低減を図ります。
	ハード面での 取組	・河川の流化能力を向上させるための治水対策に取り組めます。 ・雨水の排水や貯留の機能向上に取り組めます。 ・河川や下水道への雨水流出を抑制するための流域対策に取り組めます。

(2) 地区別取組方針

防災まちづくりの将来像を実現するために、取組方針に基づき、具体的な取組を示します。

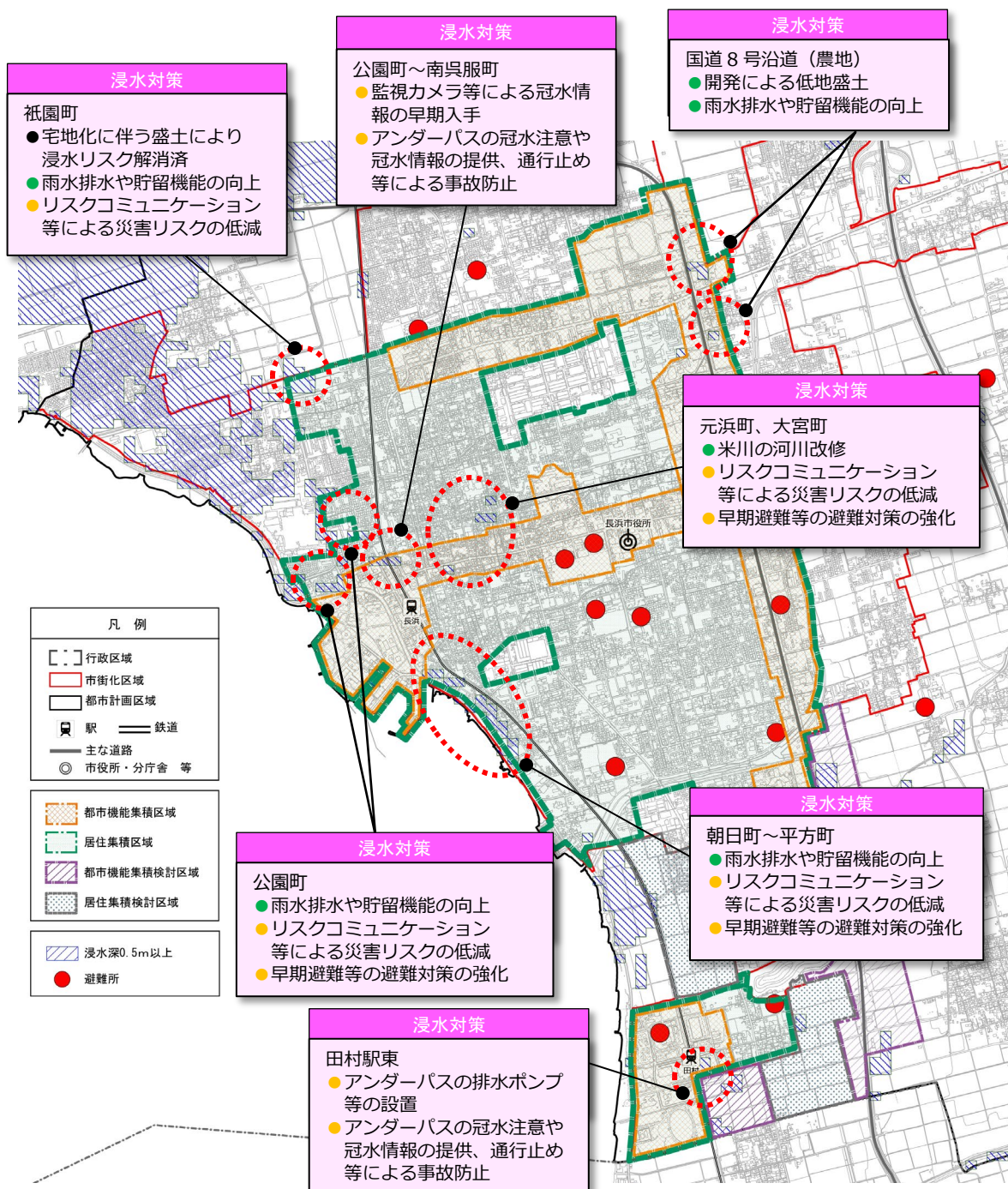


図 都市機能集積区域・居住集積区域等の取組

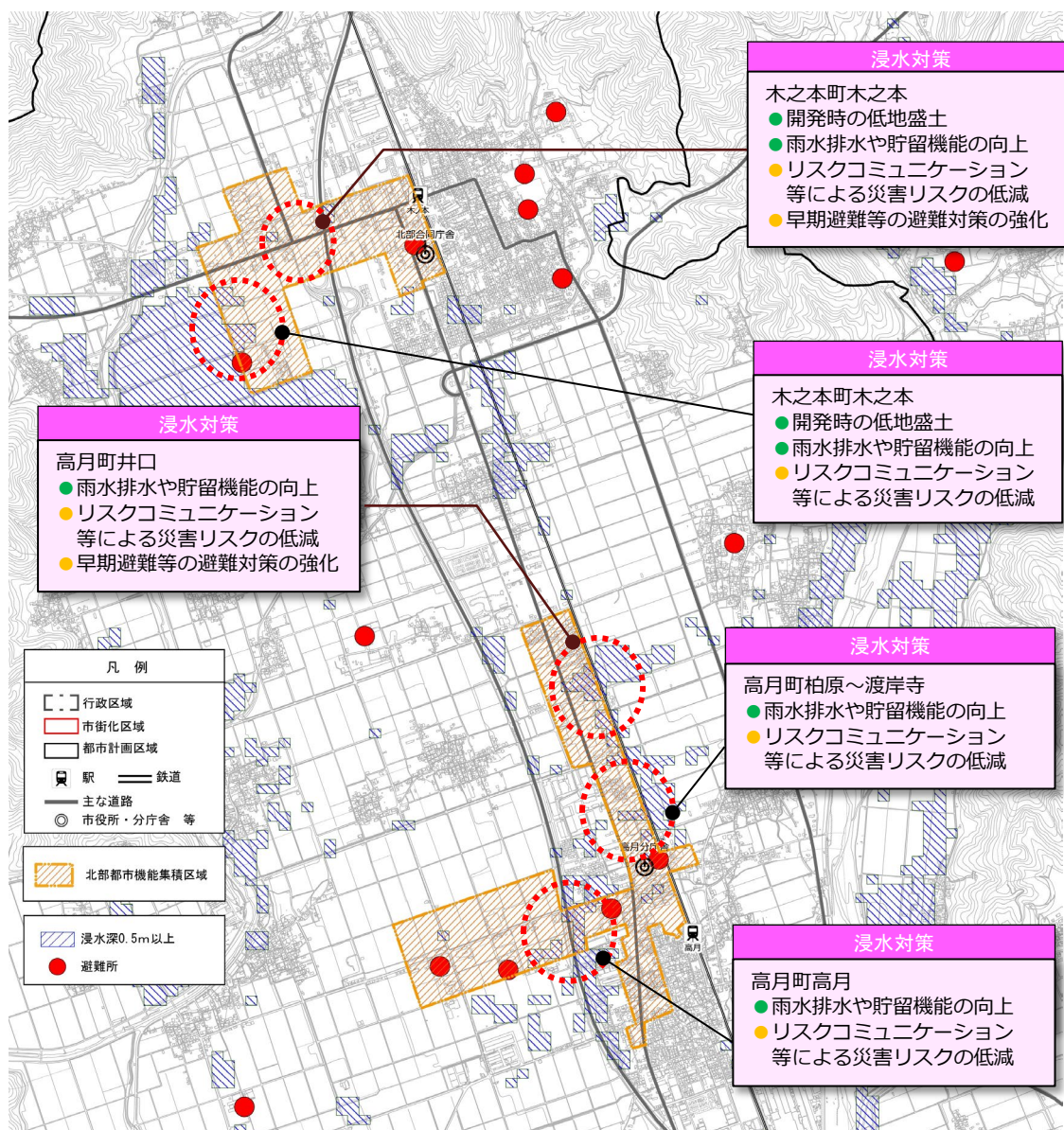


図 北部都市機能集積区域の取組

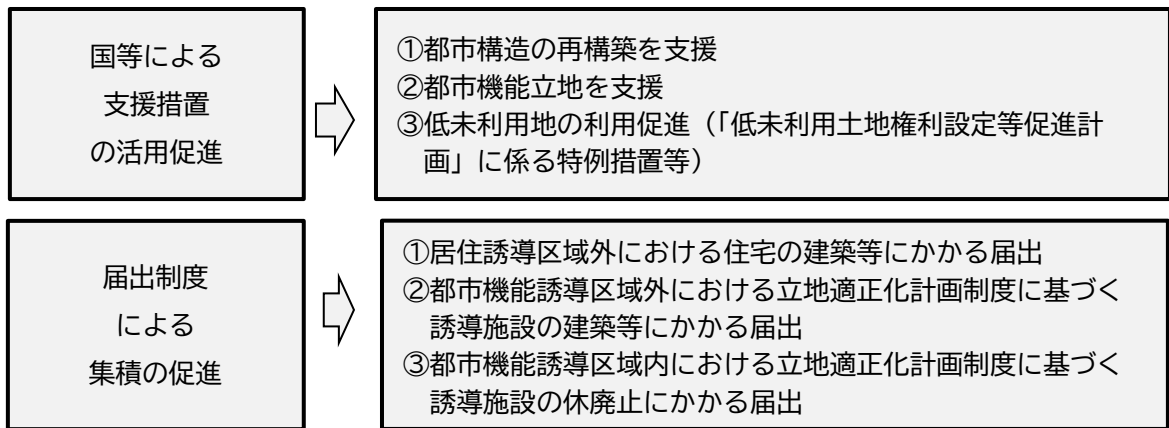
第3章 誘導施策と届出制度

1 誘導施策

(1) 誘導施策の基本的な考え方

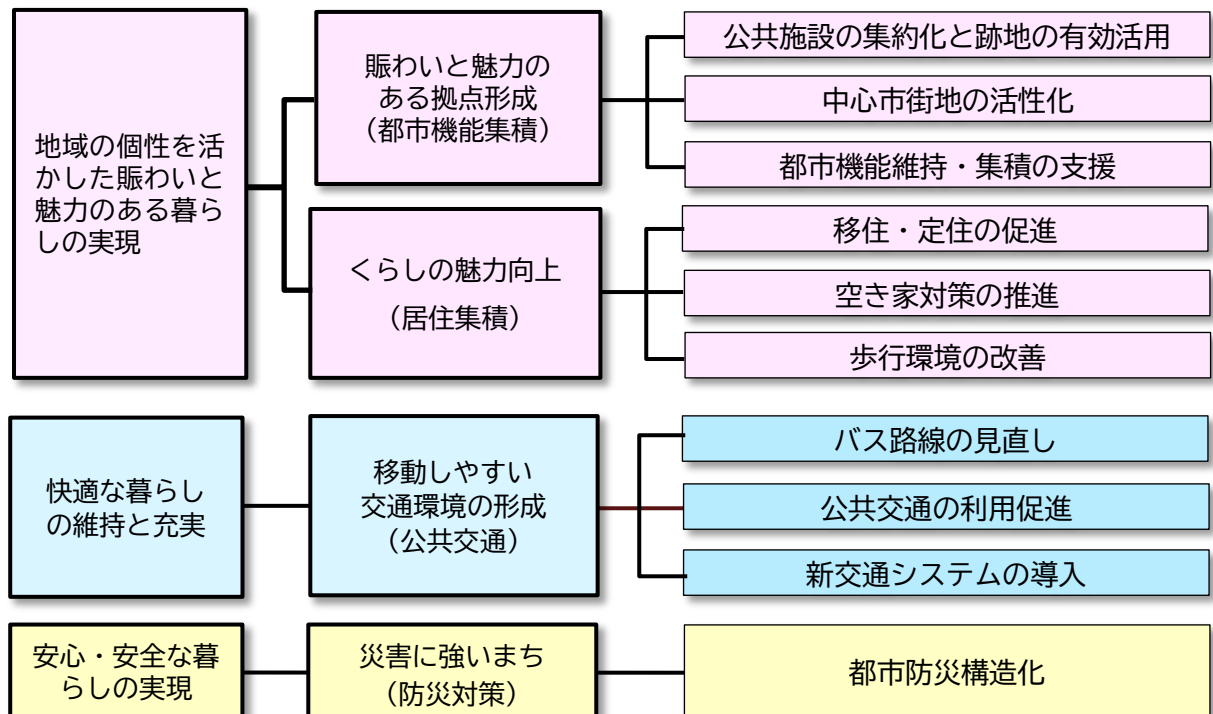
集約型多核都市構造の実現に向け都市再生特別措置法に基づく届出制度を活用し、あわせて各種施策の展開により居住誘導および都市機能誘導を図ります。

【都市再生特別法に基づく施策等の展開の方向】



(2) 基本方針による誘導施策の展開

本計画では、立地適正化計画の基本方針に即した施策の展開を図ります。都市機能の維持・集積および居住の集積に向けて、国等による支援措置の活用の検討や本市独自の施策を推進することで、効果的な展開を図ります。



○賑わいと魅力のある拠点の形成

拠点名	内容
中心地区	・市全体を支える都市機能の維持・集積を図ります。 ・広域的に人・モノ・情報を集め様々な出会いと交流を促進させ、多様な都市機能の集積を図ります。 ・JR 長浜駅周辺地区は本市のターミナル拠点として、都市機能の集積と良好な景観形成に寄与する都市整備を進めるとともに、中心市街地への居住を促進します。
長浜沿道地区	・道路から利用しやすい立地条件をいかして、沿道に立地する生活に必要な生活サービス施設等の都市機能の維持・集積を図ります。
田村駅周辺地区	・長浜バイオ大学や県民共済ドーム長浜が立地し、市街地発展過程にある当該地区に、地域生活拠点として生活サービス施設等の都市機能の集積を図ります。
基幹的地域生活拠点 (木之本・高月地区)	・周辺に形成された生活圏の暮らしを支える地域生活拠点（おおむね 10km 圏内）を補完する都市機能の維持を図ります。

○暮らしの魅力を向上する良好な住環境の形成

地区名	内容
中心市街地地区	・既存住宅地については、商業地や工業地等との調和を図りつつ、市街化区域への居住集積を図り、快適な居住環境の形成に努めます。 ・中心市街地は景観資源を含め歴史的なまちなみと調和した住宅地になるように、「長浜市景観まちづくり計画」や地区計画制度等の活用を検討します。 ・空き町家の再生によるまちなか居住等を促進します。 ・共同住宅については、中心市街地における歴史的なまちなみに調和する範囲で、一定のものについては許容していくものとします。

○移動しやすい交通環境の形成

高齢者をはじめ、誰もが都市機能にアクセスできる環境を整えることで、集積拠点や地域生活拠点等と連携した公共交通ネットワークの強化を図ります。

○安全な暮らしを担保する市街地の形成

ハード面に加え、ソフト面での対応を含め防災対策等の取組を進め、防災まちづくりを進めます。

(3) 具体的な誘導施策

①地域の個性をいかした賑わいと魅力のある暮らしの実現に向けた施策

分野	施策項目	内 容
都市機能集積	公共施設の集約化と跡地の有効活用	・老朽施設の集約化による機能更新・増進 ・公民連携等による跡地の有効活用
	中心市街地の活性化	・歴史的なまちなみをいかした土地の魅力向上 ・密集した住環境の解消
	都市機能維持・集積	・都市再生整備計画事業の活用 ・都市機能の集積・維持に必要な支援（補助）策の検討
居住集積	移住・定住の促進	・移住・定住者への住宅新築・購入・改修など住まいに関する支援
	空き家対策の推進	・中心市街地の空き家を、店舗、交流施設、新規創業の場として活用 ・空き家バンクの充実
	歩行環境の改善	・歩行空間のバリアフリー化 ・無電柱化の促進

②円滑に移動できる交通環境の維持に対応する施策

分野	施策項目	内 容
公共交通	バス路線の見直し	・地域の特性に応じて、持続可能で利便性の向上に向けた路線の再編やダイヤの改正、運行形態の見直し
	公共交通の利用促進	・モビリティ・マネジメントの推進、運転免許返納者に対する支援、エコ交通の推進、事業者連携による運転手の確保
	新交通システムの導入	・運賃のキャッシュレス化、オンデマンド交通における AI の活用、新交通システム導入

③安心・安全な暮らしを担保する市街地の形成

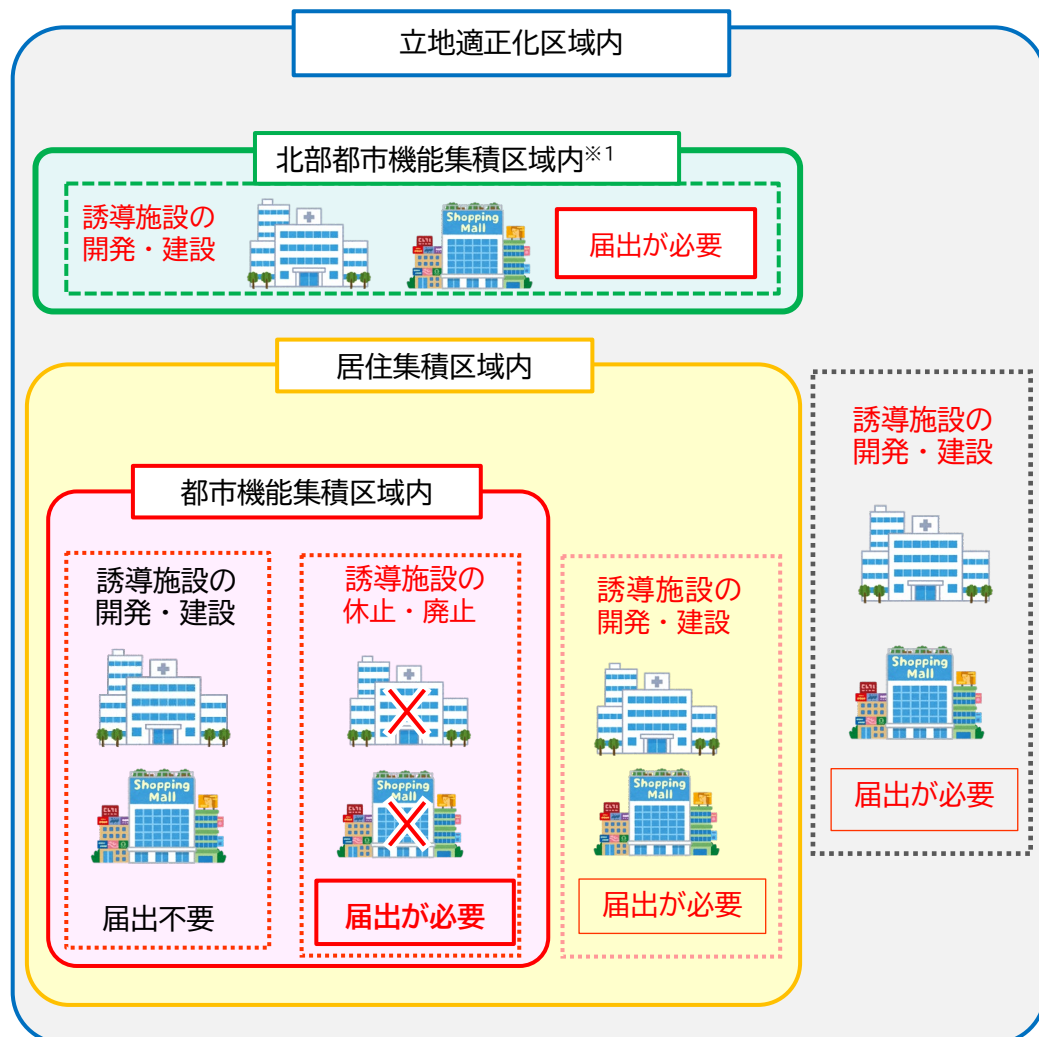
分野	施策項目	内 容
防災対策	防災都市づくり	・「長浜市地域防災計画」に基づく地震や洪水等の自然災害に強い都市基盤の整備 ・防災を支える地域コミュニティの維持やネットワークづくり ・浸水害対策（盛土等） ・原子力災害への対応

2 届出制度

(1) 都市機能誘導施設に関する届出

「都市機能集積区域」内で、「当該都市機能集積区域」に設定されている「都市機能誘導施設」を休止または廃止する場合は休止または廃止をする日の 30 日前までに市長への届出が必要です。

また、都市機能誘導施設を「都市機能集積区域」外で設置しようとする場合には、開発行為または建築行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要になります。



※1：北部都市機能集積区域は本市独自で定める区域のため、区域内の誘導施設の休止・廃止に伴う届出は不要です。ただし、区域内で開発・建設を行う場合には届出が必要となります。

図 届出が必要となる対象行為

表 対象となる都市施設

施設分類	施 設	定 義
行政施設	市役所本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	分庁舎等	地方自治法第244条の2に規定する施設
子育て施設	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設
商業施設	スーパーマーケット等 商業施設	店舗面積が1,500㎡を超える大規模小売店舗
医療施設	病院	医療法第1条の5の1に規定される病院
金融施設	銀行	銀行法第4条第1項に基づく銀行
	信用金庫	信用金庫法に基づく信用金庫
教育・文化 施設	図書館	図書館法第2条に規定する図書館（地方公共団体または民法第34条の法人が設立するもので学校に付属する図書館（室）は除く）
	博物館・美術館	博物館法の登録博物館で地方公共団体または民間が設置した展示施設
	大学、専門学校	学校教育法に基づく大学、専修学校

(2) 居住集積区域外における届出

「居住集積区域」外で、以下のいずれかの開発行為または建築行為をしようとする場合には、着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

【建築等行為】

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

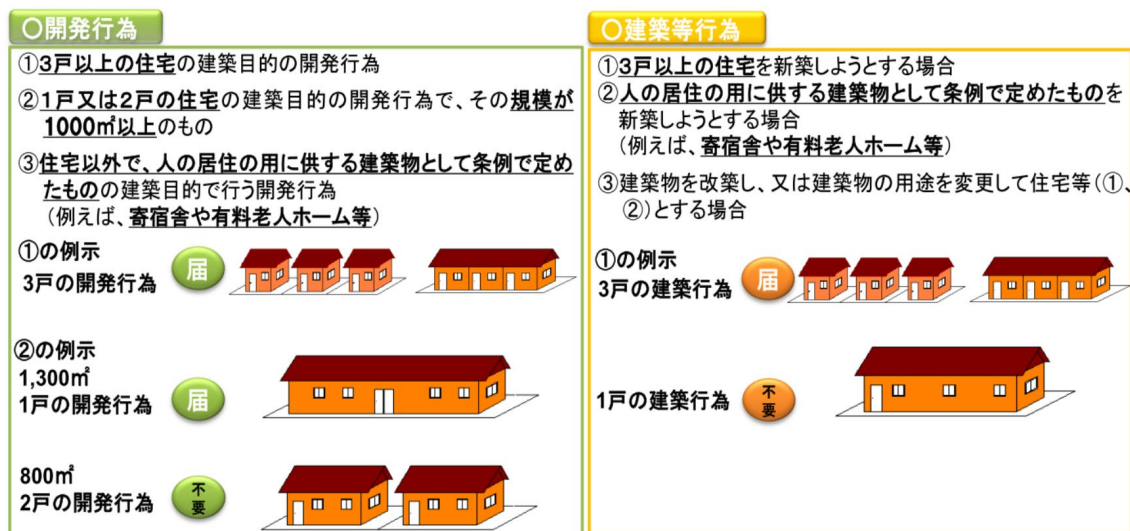


図 届出が必要となる対象

出典：国土交通省

