

長浜市都市計画マスタープラン 立地適正化計画 【概要版】

令和7年10月



1. 都市計画マスタープラン・立地適正化計画について

1 計画について

都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市計画におけるまちづくりの目標や将来像を具体化し、また、その施策を進める際の基本的な方針を示すものです。本市の都市計画における最も基本的な計画に位置付けられ、土地利用や都市施設といった個別の都市計画の指針を示し、各地域の将来像や課題、整備方針を明らかにします。

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは都市再生特別措置法に位置付けられた計画のことを指し、都市機能や住居等がまとまって立地するコンパクトなまちを作ることにより市域全体で持続可能なまちづくりを目指す計画です。立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を有していることから、都市計画マスタープランの一部として位置付けられています。

2 計画の目標年次

「長浜市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（以下「本計画」という。）」の目標年次は、都市計画マスタープランの改定および立地適正化計画の策定時（令和7年10月）を基準として、おおむね20年後の都市の姿を展望するものとし令和26年度とします。ただし、社会情勢の変化等を考慮し、本計画の計画期間は10年間（令和7年度～令和16年度）とし、立地適正化計画は、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析および評価を行い、必要がある場合には計画変更（見直し）を行います。

3 計画の位置づけ

本計画は、長浜市の上位計画である「長浜市総合計画」・「長浜市国土利用計画」や本市の一部が属する2つの都市計画区域において、滋賀県がそれぞれ策定する広域的な方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」等に即し、将来のまちづくりの方針を明らかにするとともに、都市部においては都市機能や住居等がまとまって立地するコンパクトなまちづくりを促進していきます。

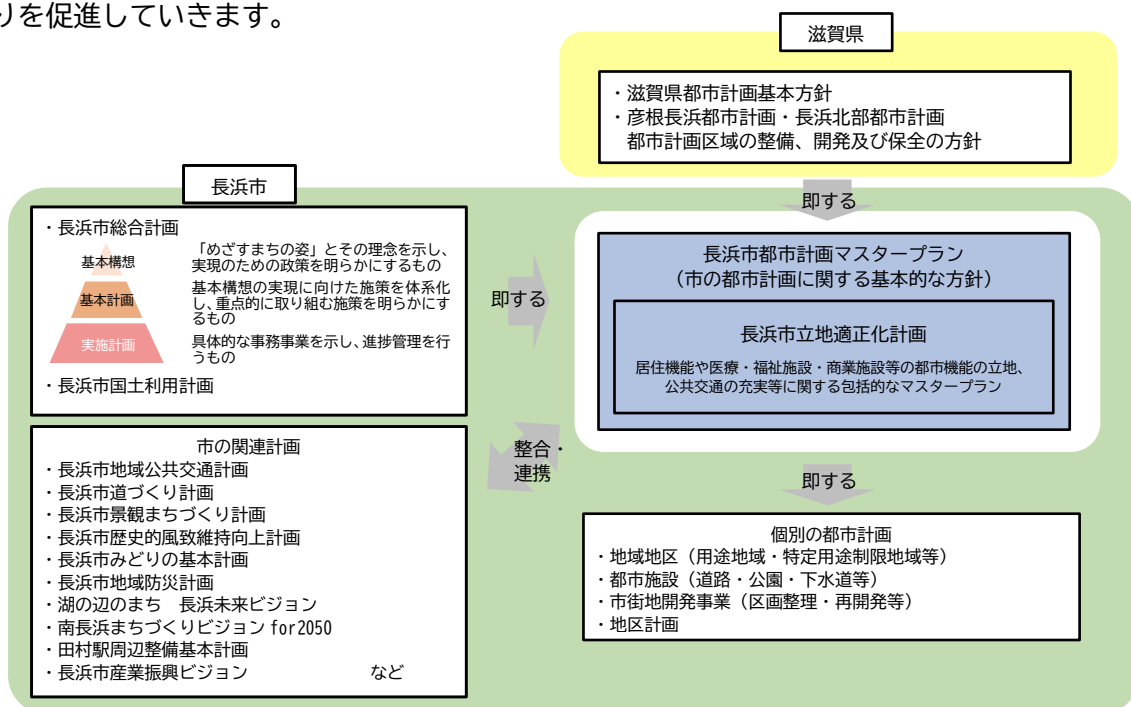


図 本計画の位置づけ

2. 都市づくりの全体構想

1 都市づくりの理念・目標と重点的な取組

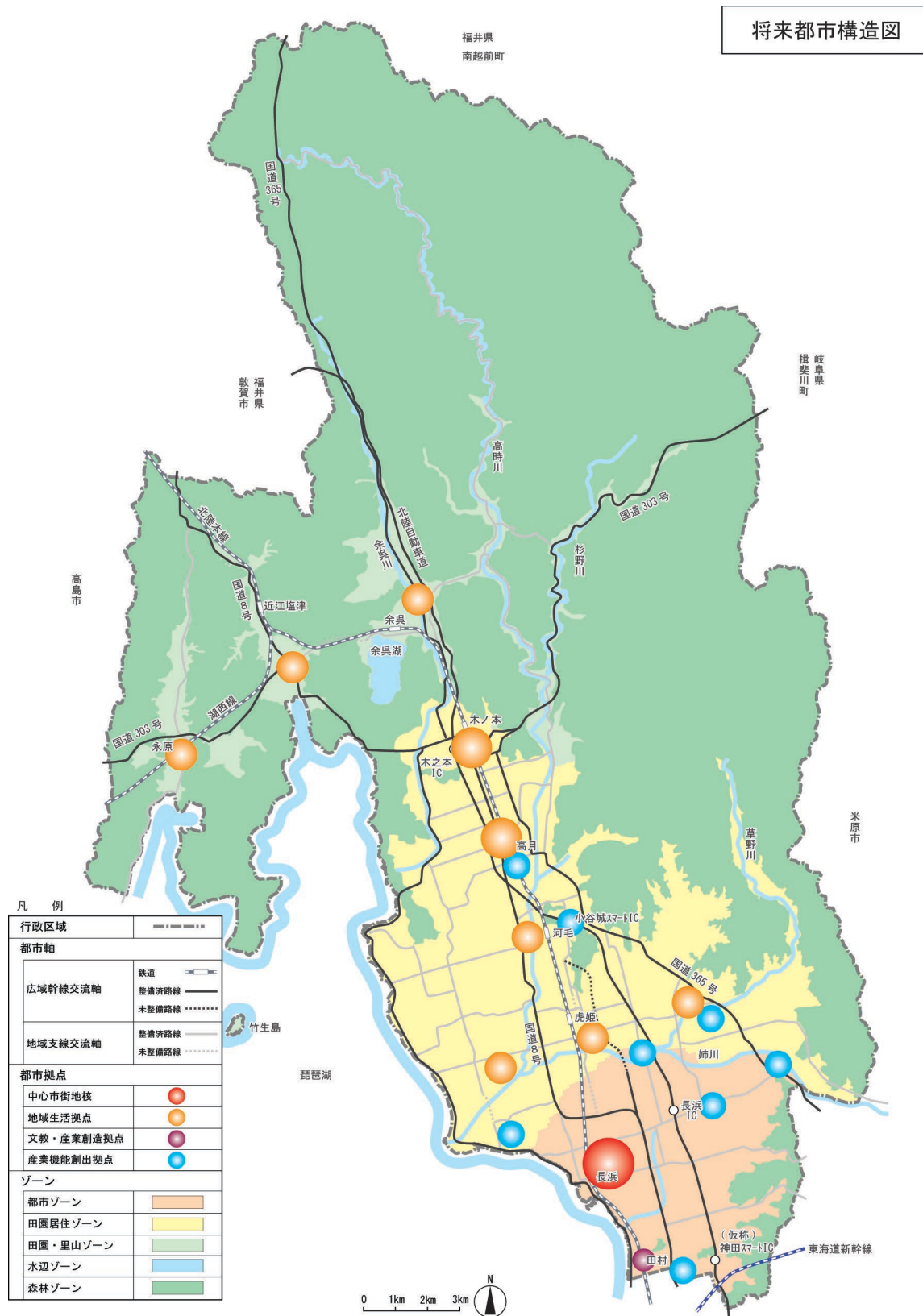
都市づくりの理念	①地域コミュニティの維持 従来からの生活拠点を中心に、それぞれの特性に沿った発展を目指す地域が共生する、「集約型多核都市構造」の確立を目指す。 ②安全・安心な暮らしの確保 誰もが安全で快適に「暮らし」「集い」「働き」「憩い」「学ぶ」ことができる、持続可能な適切規模での都市整備を目指す。 ③地域経済の活性化 地域資源を活用し、市民と連携して、地域経済の好循環に寄与する都市づくりを目指す。
----------	--



目標	重点的な取組
目標① 持続可能な長浜 ならではのまちづくり	・利便性の高い生活交通ネットワークの形成 ・幹線道路網の整備や地域交通網の充実による多様な市民ニーズに対応する各種サービスを受けることができる生活圏の形成
目標② 安全・安心な暮らしを 支える都市基盤の整備	・姉川、高時川、米川、長浜新川、田川、余呉川等の一級河川において、治水対策の促進
目標③ 健全な開発と適切な土地 利用による都市活力の向上	・JR 田村駅周辺において地域住民や市内企業と関係人口の交流と新しいビジネスが創出される“内外交流ゾーン”としての拠点整備およびインフラ整備 ・雇用の創出や、地域経済の活性化が期待できる（仮称）長浜・米原工業団地の開発
目標④ 地域資源を活用した 質の高い 都市・田園空間の形成	・北国街道・木之本宿のまちなみを活用した商業観光機能の強化 ・「長浜市景観まちづくり計画」の景観形成重点区域を中心とした地域の良好な景観形成の取組を促進

2 将来都市構造

二度の合併を経た本市には、旧町の中心市街地などを核とした生活圏が複数存在しており、各生活圏が鉄道や道路でつながっています。各地域の拠点を中心に複数の生活圏が維持・形成され、それぞれの生活圏が交通によって連携する「集約型多核都市構造」を目指すことを基本とします。



3. 都市整備の方針

本市の都市づくりの理念の実現に向けて、今後の都市整備の方針を、「土地利用」、「交通施設・道路」、「上下水道施設・河川・環境衛生施設」、「公園・緑地」、「都市景観づくり」、「防災都市づくり」の6つの視点から整理します。

■ 都市整備の方針

土地利用の方針

- ・集約型多核都市構造の形成に向け、都市拠点を中心とした商業系、工業系、住居系土地利用を促進します。
- ・北陸自動車道のインターチェンジ等の結節点周辺や主要な幹線道路沿道では、自然環境や農業との調整を図ったうえで、広域交通の利便性をいかした産業の発展に資する機能集積を図ります。
- ・田園や森林が広がる地域では、農地・森林などの自然的土地利用の保全を前提としつつ、既存の集落とそこでの生活を支える商業・工業系の土地利用を一定の制限の中で推し進めていくことで、集落、農地、森林の共存を図ります。

交通施設・道路の整備の方針

- ・産業の発展や交流人口の拡大に寄与する鉄道や広域幹線道路等の機能維持・強化を進めます。
- ・交通施設の整備に当たっては、誰もが快適で使いやすいユニバーサルデザインの採用に努めます。
- ・地震や大雨・大雪などの災害時においても、避難や緊急輸送等における安全を確保し得る施設の整備を進めます。
- ・都市計画道路は「長浜市都市計画道路見直し方針」に基づいた選択と集中により、必要に応じて都市計画の変更と整備を進めます。
- ・市道は「長浜市道づくり計画」に基づく整備等により、道路空間の安全性を確保します。

上下水道施設・河川・環境衛生施設の整備の方針

- ・上水道、下水道および河川等については、「長浜水道企業団地域水道ビジョン」、「長浜市下水道ビジョン」、滋賀県が策定した「湖北圏域河川整備計画」を踏まえた安全で快適な都市を支える基盤として充実を図ります。
- ・環境衛生施設（汚物処理場、廃棄物処理施設および火葬場）は湖北広域行政事務センターが策定した「湖北広域行政事務センター施設整備に関する基本方針」に基づき、広域的な連携により都市基盤施設の整備を進めます。

公園・緑地の整備の方針

- ・「長浜市みどりの基本計画」に基づき、自然環境の保全、レクリエーション、防災、景観機能といったみどりの持つ多面的な役割を考慮して都市公園や風致地区、緑地保全地区、生産緑地地区等の地域制緑地の計画的な配置や水とみどりの保全に努めます。

都市景観づくりの方針

- ・「長浜市歴史的風致維持向上計画」に基づく施策の推進を計画的に行います。
- ・長浜市屋外広告物条例の適切な運用による良好な景観への誘導に取り組みます。

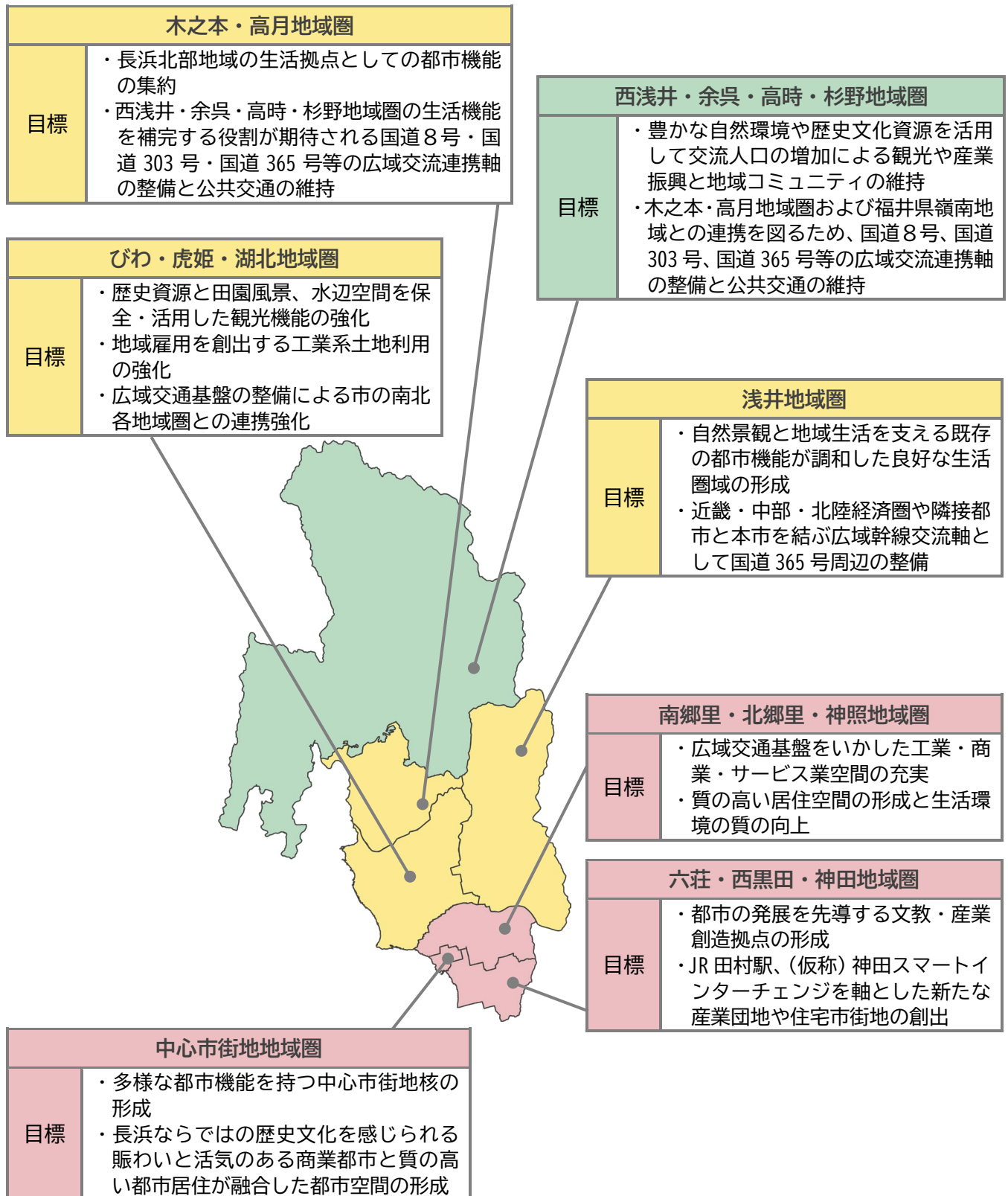
防災都市づくりの方針

- ・「長浜市地域防災計画」との整合をとりながら、災害時の市街地や集落の孤立回避に向けたライフライン・道路網の充実と安全で安心な都市の形成を図ります。

4. 地域別構想

各生活圏の連絡性や全体構想におけるゾーニングなどの都市構造をもとに7つ地域圏を設定し、地域ごとの地域づくりの目標と都市整備方針を定めます。

■ 地域づくりの目標



5. 立地適正化計画

1 立地適正化計画における基本的な方針

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。

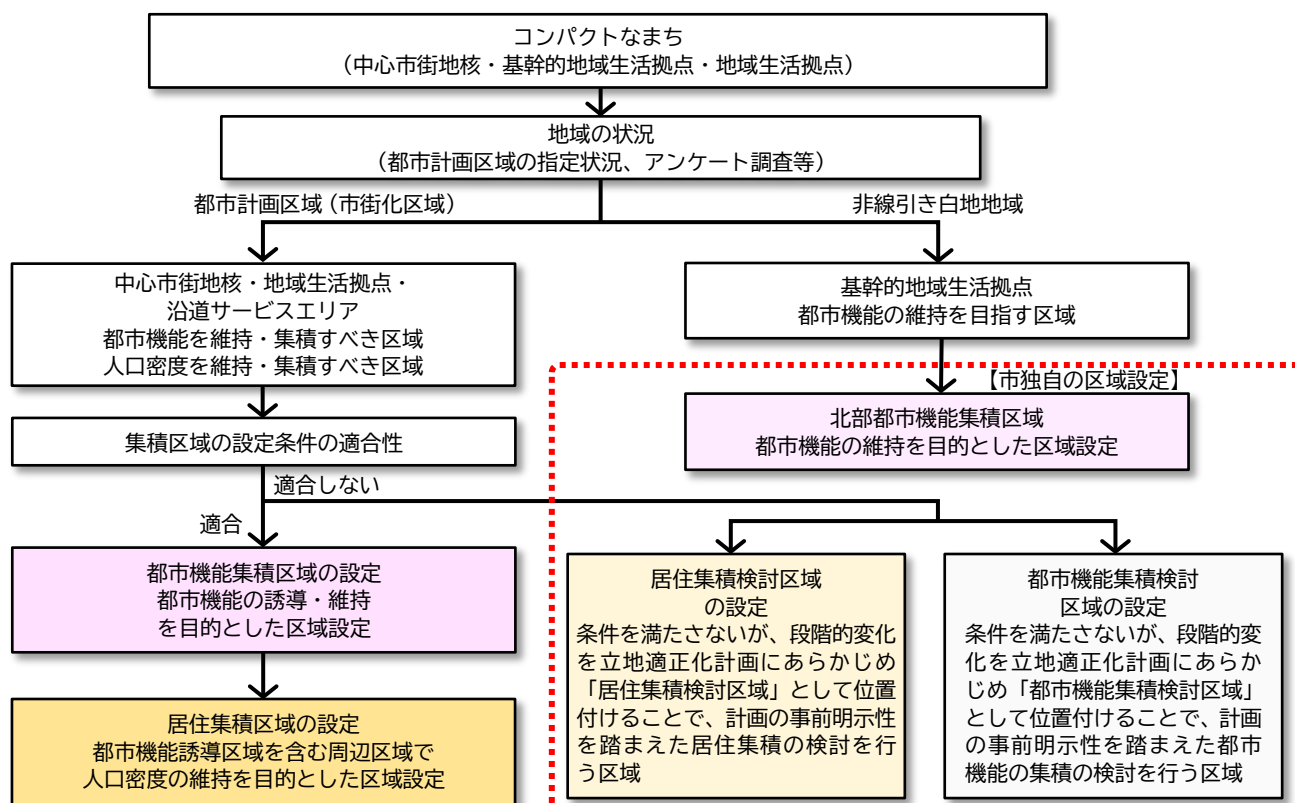
- 長浜特有の地域資源を活用しながら、長浜に住みたい・住み続けたいまちとなるように「暮らしの魅力」を高めていきます。
- 拠点への都市機能集約と公共交通等の維持により、快適な暮らしの維持と充実を図ります。
- 住民が安心して暮らせる安全なまちの環境を維持・充実させていきます。

2 区域の設定

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。区域設定条件の適合性を評価し、下図のフローに基づき各区域設定を行います。

■ 区域設定の条件と区域設定のフロー

誘導（集積）区域の設定条件	内 容
誘導（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 ・土砂災害警戒区域等の災害の恐れがある区域
誘導（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）



※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

図 設定フロー

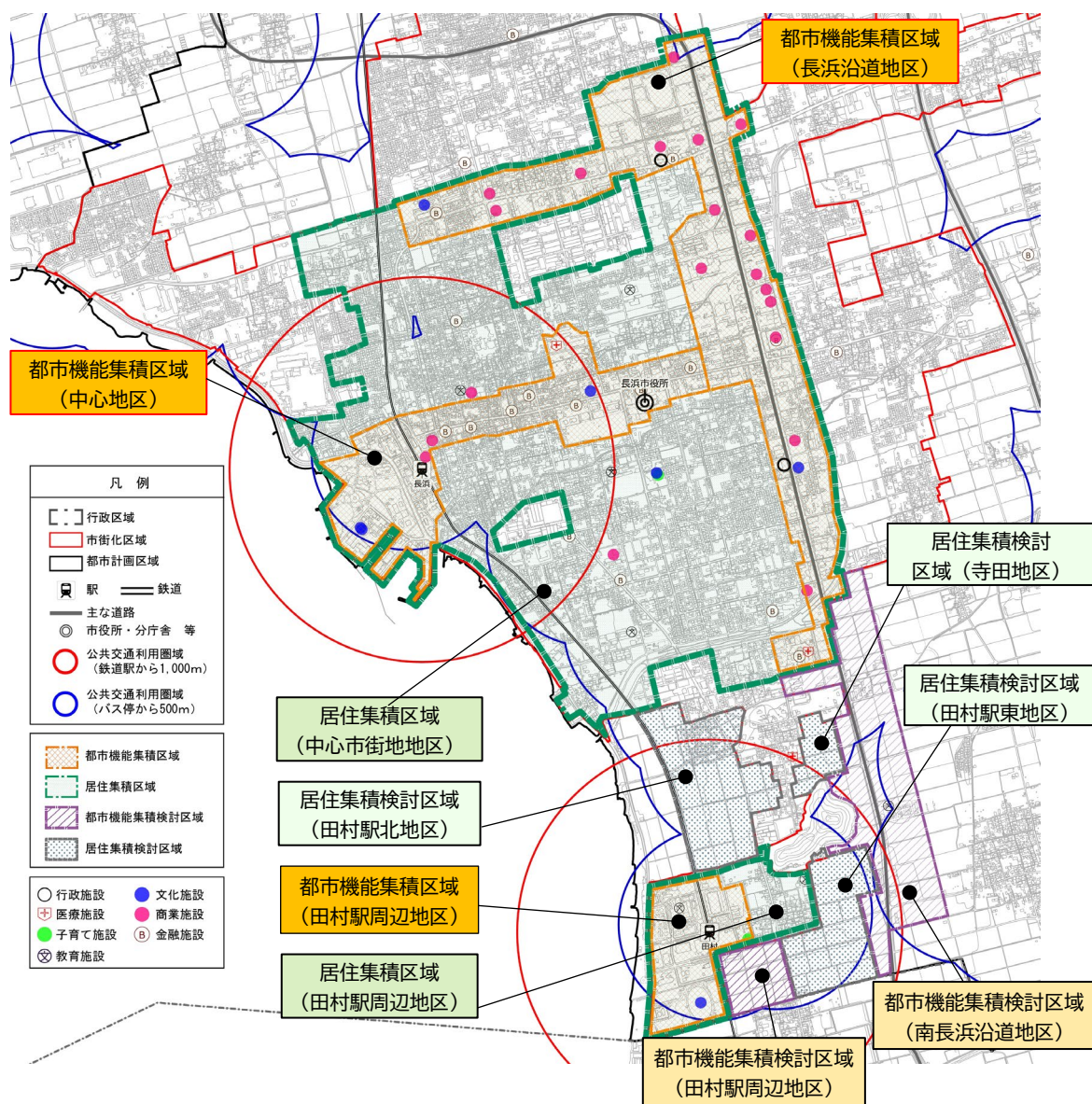
6. 都市機能集積区域・居住集積区域

1 都市機能集積区域・居住集積区域

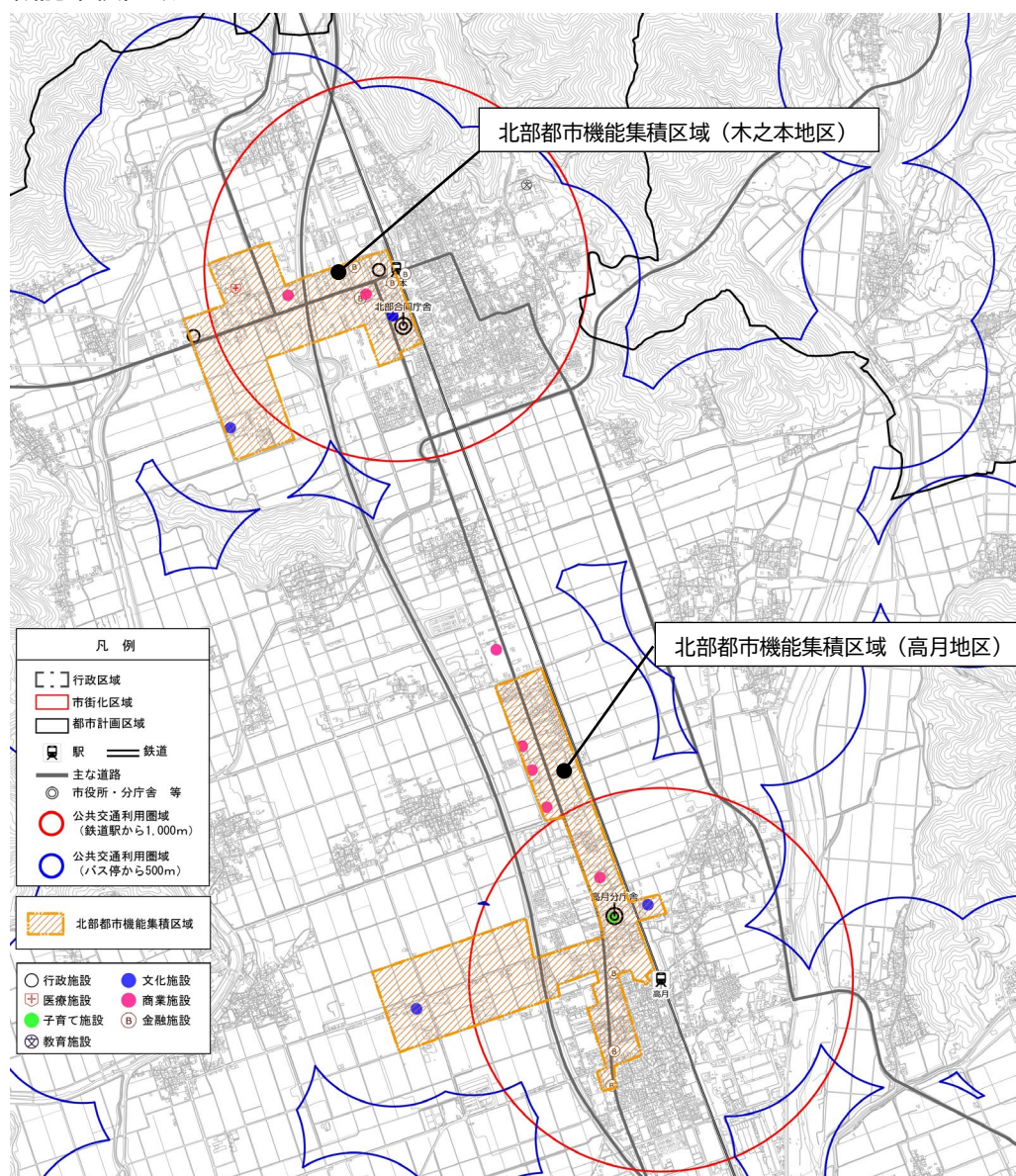
■集積区域面積

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)

■都市機能集積区域・居住集積区域



■ 北部都市機能集積区域



2 防災指針

近年の水災害の頻発化・激甚化を踏まえ、特に水害（浸水）対策に重点を置き、ソフト・ハードの両面から防災対策に取り組みます。

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、通行止め等措施など事故防止に取り組みます。 ・ 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みます。 ・ 雨水の排水や貯留の機能向上に取り組みます。 ・ 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みます。

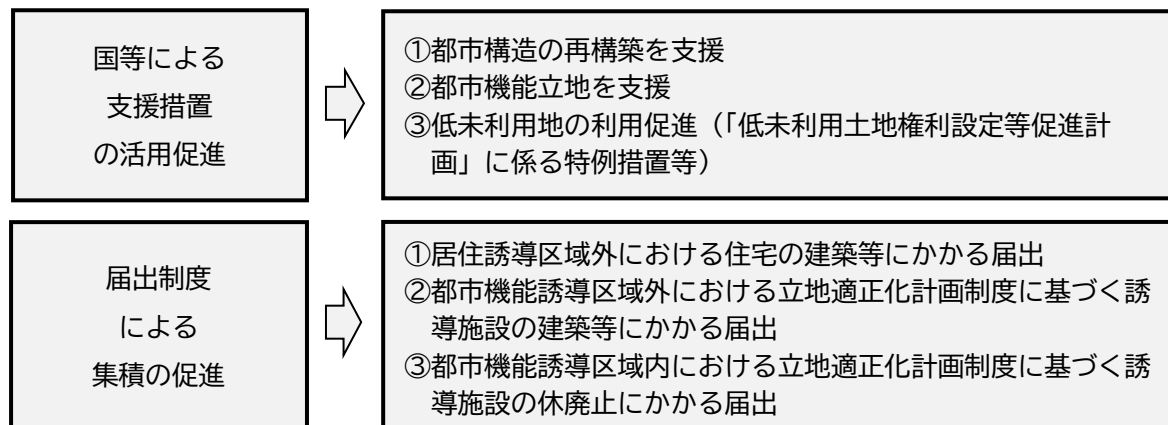
7. 誘導施策と届出制度

1 誘導施策

(1) 誘導施策の基本的な考え方

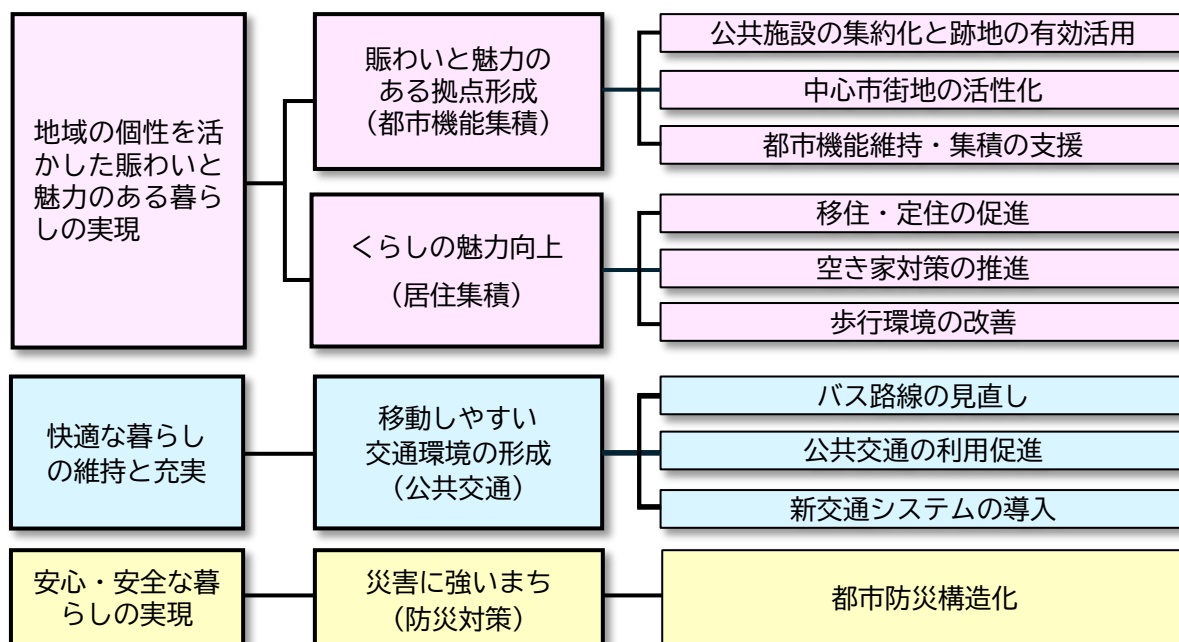
集約型多核都市構造の実現に向け都市再生特別措置法に基づく届出制度を活用し、あわせて各種施策の展開により居住誘導および都市機能誘導を図ります。

【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を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。

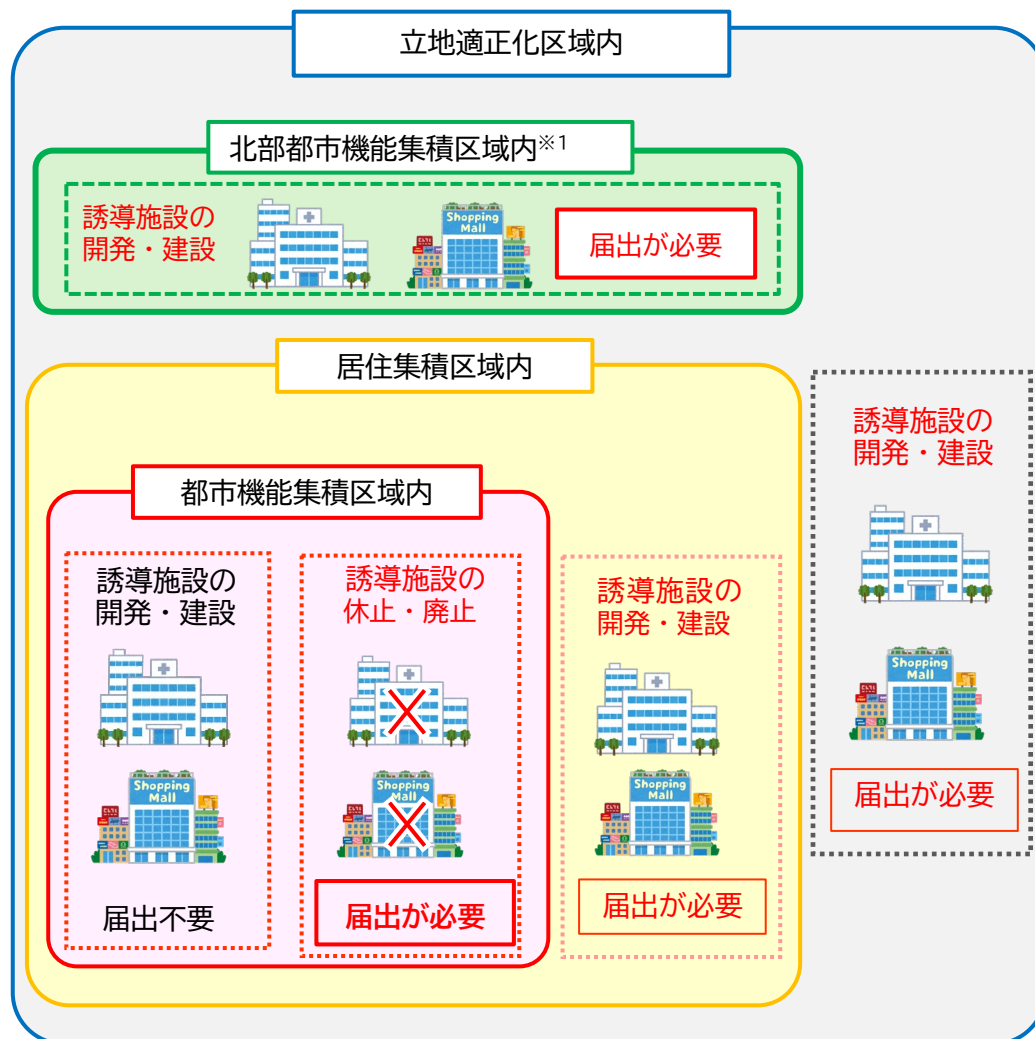


2 届出制度

(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

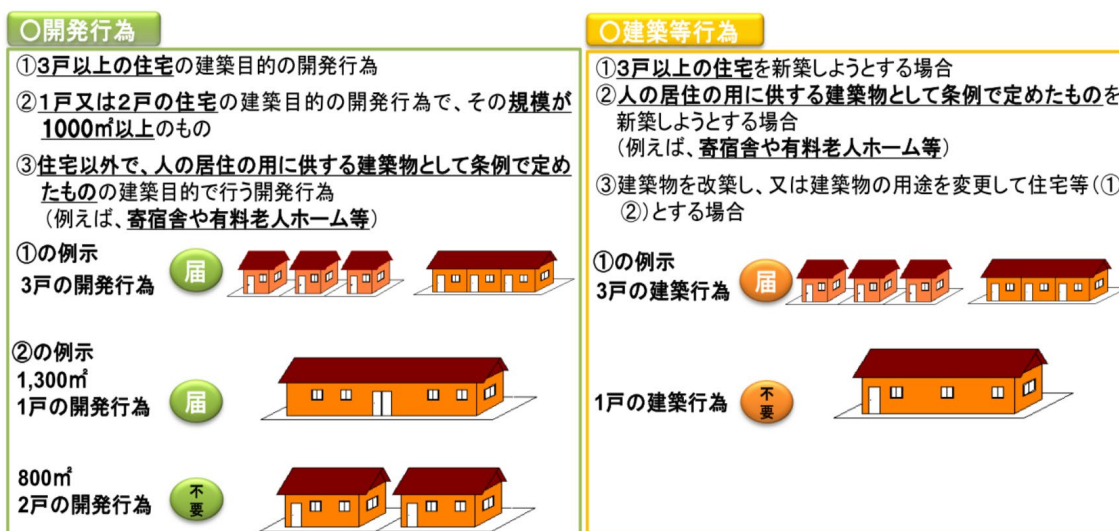


図 届出が必要となる対象

出典：国土交通省

8. 計画の実現に向けて

1 目標設定

立地適正化計画の評価と見直しの必要性を判断することを目的に目標値を設定します。

成果指標	基準値	目標	備考
北部都市機能集積区域 および都市機能集積区域 内の都市施設数の維持	都市機能集積区域 内の都市施設数 (令和 6 年時点) 基準値=100	目標年：令和 17 年 目標値：100	都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づく誘導施設の休廃止の届出 数が新設される誘導数を上回らな い現状維持を目指します。
居住集積区域の 人口密度の維持	令和 6 年時点の居 住集積区域の人口 密度 基準値=43 人/ha	目標年：令和 17 年 目標値：40 人/ha 以 上(DID 地区の目安)	DID 地区は、人口の増加および面積 が拡大する一方、人口密度は低下 傾向にあることから、低下を抑制 します。
公共交通の 利用促進	令和 3 年の公共交 通(鉄道、バス)の 分担率 基準値=3.5%	目標年：令和 13 年 目標値=4.5% (平成 22 年水準)	鉄道とバスの利用を促進し、分担 率の向上を目指します。
財政の健全性 (居住誘導区域等での 高い地価の維持)	令和 6 年の 10 年間 変動率 基準値=- 4.4%	目標年：令和 17 年 目標値：5%以内	市町村税収の約 4 割を固定資産税 が占めます。税収が大きい中心市 街地を含めた居住集積区域の地価 の低下を抑制します。

立地適正化計画に基づく取組によって期待される効果を定量的に計測することを目的に効果指標を設定します。

成果指標	基準値	目標
居住環境(住みやすさ)の向上	現在の居住地に住みたい (令和 5 年アンケート調査の回答 割合) 61.8%	現在の居住地に住みたい (令和 15 年アンケート調査の回答 割合) 61.8%以上

2 進行管理

計画を実現するために、Plan(計画)、Do(実践)、Check(評価)、Action(改善)を行い、次の Plan(計画)へつなげていく、PDCA サイクル手法による進行管理を行い、ニーズの変化等改善が必要な施策については、施策の方向性を再検討します。

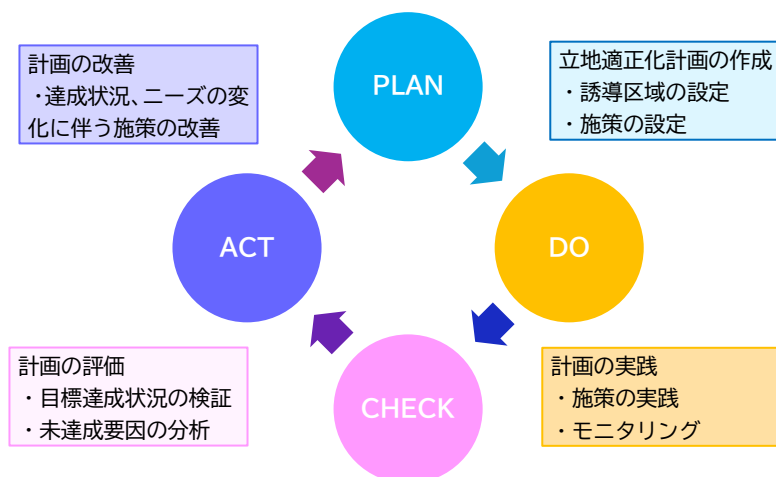


図 PDCA サイクル

長浜市都市計画マスタープラン
長浜市立地適正化計画
令和7年10月

長浜市都市建設部都市計画課
〒526-8501 滋賀県長浜市八幡東町 632 番地