

長浜市国土利用計画 (案)

長浜市
(令和5年3月一部改定)

目 次

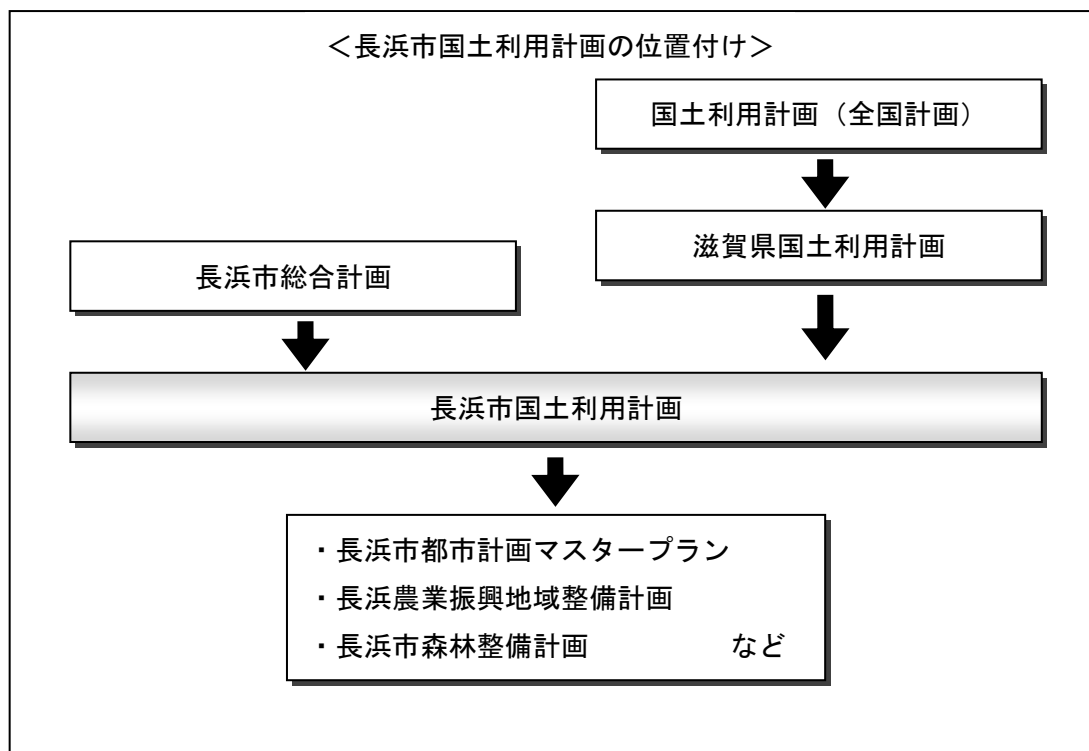
前文.....	1
I 土地利用に関する基本構想.....	2
1. 基本理念.....	2
2. 長浜市総合計画.....	2
3. 土地利用に関わる課題.....	4
4. 土地利用に関わる基本方針.....	5
5. 利用区分別の土地利用の基本方向.....	8
II 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要.....	10
1. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標.....	10
2. 地域別の概要.....	12
III 目標を達成するために必要な措置の概要.....	15
1. 公共の福祉の優先.....	15
2. 国土利用計画法等の適切な運用.....	15
3. 地域整備施策の推進.....	15
4. 市土の保全及び安全性の確保.....	15
5. 環境の保全と美しい市土の形成.....	16
6. 土地利用の転換の適正化.....	17
7. 土地の有効利用の促進.....	17
8. 市土利用の総合的マネジメント.....	19
9. 市土に関する調査の推進及び成果の普及啓発.....	19
10. 市民協働の理念に基づく経営の推進.....	19
参 考 資 料	エラー! ブックマークが定義されていません。
I 土地利用区分の定義及び把握方法.....	エラー! ブックマークが定義されていません。
II 土地利用現況図.....	エラー! ブックマークが定義されていません。
III 目標値設定根拠.....	エラー! ブックマークが定義されていません。

前 文

長浜市国土利用計画(以下「市計画」という。)は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第8条第1項の規定に基づき、本市の区域における土地(以下「市土」という。)の利用に関して必要な事項を定めるものであり、全国の区域及び滋賀県の区域について定める国土の利用に関する計画(以下「全国計画及び県計画」という。)を基本として、長浜市総合計画に即して策定するものである。

また、長浜市都市計画マスタープラン、長浜農業振興地域整備計画、長浜市森林整備計画などの土地利用に関連する部門計画の上位計画として位置付けられるものである。

なお、この計画は、市土の発展を見据えた適正な土地利用を促進するため、**農用地農地**、森林、宅地等の地目別区分及び市街地形態等の利用区分に応じた規模の目標やその目標を達成するために必要な事項等を定めるものであり、社会、経済情勢の大きな変化をふまえ、必要に応じて見直しを行うものとする。



I 土地利用に関する基本構想

1. 基本理念

土地は、現在及び将来における市民のための限られた資源であることを認識するとともに、生活及び生産を通じた諸活動の共通の基盤であり、その利用のあり方は、地域の発展及び市民の生活と深い関わりをもっている。

このため、土地の利用にあたっては、公共の福祉を優先させることを前提に、自然環境や歴史・文化資源等の保全に留意し、健康で文化的な生活環境を確保することで、地域経済の持続可能な発展を図ることを基本理念とする。

2. 長浜市総合計画

長浜市総合計画では、不易流行の理念や進取の気性といった本市の個性を生かして、自由な発想で新しいまちづくりに挑戦し、お互いが連携・協働した取組みを大きな力にして未来のまちの姿を創造していくことを目指し、『新たな感性を生かし みんなで未来を創るまち 長浜』をめざすまちの姿と定めている。第3期基本計画では、4つのまちづくりの重点プロジェクトを位置付けるとともに、NCGs（ながはままちづくり目標）を設定し、本市の持続的な発展を目指している。

<めざすまちの姿>

新たな感性を生かしみんなで未来を創るまち 長浜

<まちづくりの重点テーマ>

・かがやく

郷土を愛し、柔軟な発想力と多様な価値観を持ちながらつぎの時代をイメージし、創造していけるような、人が“かがやく”まちを目指します。

・みなぎる

地域に関わる様々さまざまな主体が連携・協力して資源や産業を磨きあげ、都市の魅力と競争力を高めることで、仕事があり活力が“みなぎる”まちを目指します。

・つながる

予想される時代の変化に前もって対応し、暮らしのあり方・価値観を再構築しながら、一人ひとりが幸せを見つけ、日々の生活のなかで“つながる”まちを目指します。

<まちづくりの重点プロジェクト>

・考え方

『長浜に暮らす若者が、現在も、将来も魅力を感じられるまちを創る』

・4つのプロジェクト

1 多様で柔軟な「働き方の創造」プロジェクト

2 長浜に人を呼び込む「活躍の場創出」プロジェクト

3 子どもと若者を包括的に応援する「未来のこども育成」プロジェクト

4 それぞれの地域が魅力を高め合う「持続的なまちづくり」プロジェクト

NCGs（ながはままちづくり目標）で目指すゴール

	ゴール（タイトル）	ゴール（サブタイトル）	分類
1	魅力ある仕事を創ろう	地域ポテンシャルを生かし、新たなチャレンジを促進することで、魅力ある地域産業を振興する	市民・自治 健康・福祉 産業・交流
2	多様な働き方を推進しよう	それぞれのライフステージに合わせ、一人ひとりの能力を発揮できる多様な働き方を実現する	市民・自治 産業・交流
3	つながりを創ろう	長浜の魅力を活かし、「ひと」とのつながりを創出・拡大することで、若者が集まる楽しいまちづくりを推進する	市民・自治
4	魅力ある学びの場を	産学官や地域との連携により未来に輝く長浜人に特色ある魅力的な学びの場を提供する	市民・自治 教育・文化
5	子育てを応援しよう	長浜で結婚し子育てする夢を持てるよう、保健、保育、福祉、教育、就労支援など、子育てに関わる包括的な支援を推進する	市民・自治 教育・文化 健康・福祉 産業・交流
6	未来を担う人の育ちを	子どもや若者が「生きる力」を育み、個々の能力を最大限に高められる育成環境の充実を図る	市民・自治 教育・文化 健康・福祉
7	まちの力を高めよう	地域資源や市民力を活かした魅力ある地域づくりをはじめ、質の高い教育、循環型社会の構築、産官学が集積する都市基盤整備などにより、地域のポテンシャルを高める	産業・交流 環境・都市
8	持続できる暮らしの安心を	将来も安心して暮らせる地域づくりに向けて、地域福祉の向上や交通環境整備、医療サービスの連携強化を図る	健康・福祉 安心・安全 環境・都市

なお、長浜市国土利用計画は、長浜市総合計画に示されためざすまちの姿の実現を、土地利用の視点から推進していくために策定するものである。

3. 土地利用に関わる課題

(1) 自然と共生した都市づくり

市域に広がる豊かな森林は、琵琶湖の水源地であるとともに、貴重な景観資源となっている。また、市内には、戦国時代の名残を留める城郭や神社仏閣など多くの歴史資源が残されており、これらの景観資源、歴史資源を保全するとともに、有効活用することが必要となっている。~~なお、市民アンケート結果からも、自然との調和に留意し、必要な開発を進めることが望まれている。~~

特に、農地については、優良農地が市内に広がっている一方で、農業の後継者不足などから、耕作放棄地も多く見られる現状となっている。~~なお、市民アンケート結果では、農地について観光レクリエーションの場などとして有効活用することや、中心市街地周辺の農地については、宅地化を望む意向が多くなっている。~~

(2) 安全で快適な居住環境の形成

本市の北部においては、国道8号、国道365号、北陸自動車道が南北に、国道303号が東西に通過しているが、これらの幹線道路を結ぶ道路ネットワークが形成されておらず、とりわけ、災害発生時には交通網の寸断等により孤立する集落が発生する恐れがある。

また、中心市街地においては、木造住宅の密集、狭小な道路幅員による防災面での不安解消や、空き地・空き家の発生に対する防犯面の強化などが必要となっている。

なお、市内には土砂災害警戒区域や浸水想定区域に指定されている箇所が多くあり、継続して対策を進めていくほか、安心して住める住環境を形成し、住み続けたいと思えるようなまちづくりが必要となっている。

(3) 産業・経済活力の活性化

本市の南部では旧長浜市を中心に市街地が形成されており、商業業務施設や工場が立地している。また、中部は田園が広がり、北部は大部分を森林が占め、自然環境に恵まれた地域となっている。しかし既存の商店街では、後継者不足やにぎわいの減少に伴う地域活力の低下などが懸念されている。

~~また、市民アンケート結果では、今後、重視すべき取組として、身近な場所での雇用の場の確保が望まれている。~~

このため、既存の商店街ではにぎわいづくりの促進とともに、南部においては、周辺の環境に配慮した計画的な工業地の確保、中部・北部においては、恵まれた自然環境など地域資源の活用による観光の振興など、付加価値の高いビジネスや身近なところでの雇用の場の確保を通じた産業・経済の活性化が必要となっている。

また、雇用者と被雇用者の双方のニーズに的確に対応できるよう、多様な就業の場の確保が求められる。

(4) 機能分担と有機的連携による都市構造の形成と地域活力の維持

本市では、南部の中心市街地においては、都市機能や商業機能の郊外移転が進み、生活の場としての魅力が低下している。また、それに伴って若者を中心とした人口の郊外流出と、中心部の高齢化が進行している。一方、北部においても、集落での高齢化が進行しており、更に今

後、過疎化の進行や集落の活力低下が懸念される。

~~市民アンケート結果では、中心市街地内の既存施設や空き地の活用等により、都市機能を集約していくことが望まれており、~~中心市街地の無秩序な拡散を抑え、都市機能を集約させた都市構造を形成することが必要となっている **求められる。**

なお、中部・北部においては生活に必要な機能は維持しつつ、人口集積の進む南部との有機的な連携を強化するとともに、各地域の特色を活かしたまちづくりが必要となっている。

4. 土地利用に関わる基本方針

これらの課題に取り組むため、本計画は「人口減少社会に対応した適切な市土管理と市民の豊かさを実現する市土利用」、「安全・安心を実現する市土利用」、「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用」、「多様な主体による市土利用」の4つの方針に基づき、市土の安全性を高め持続可能で豊かな市土を形成する利用をめざす。

(1) 人口減少社会に対応した適切な市土管理と市民の豊かさを実現する市土利用

①市土を荒廃させない取組

本市人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計から平成17年の約125,500人をピークに減少することが想定されている。しかしながら世帯数は増加しており、核家族化が進行していくことが想定される。また中心市街地外延部やJR田村駅周辺の市街地では、民間による住宅開発や市南部地域における良好な住環境整備を促進する計画的な市街化により人口増加、土地需要が増加することを想定しているが、人口減少が進む地域においては、土地利用の低下による管理水準等の低下が懸念される。**そのため、地域の実情に応じた土地利用の規制・誘導を図るとともに、コンパクトシティの理念に基づいた社会資本の整備による総合的・計画的な土地利用の促進を行う。中心市街地においては、全市的な高度な都市機能を、周辺地域の生活の拠点においては、地域特性に応じた生活サービス機能等を誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図るものとする。「田村駅周辺整備基本計画」に代表されるような計画的な土地利用を図るなど、良好な市街地を形成する。また、SDGs（持続可能な開発目標）の実現モデルとなる NCGs（ながはままちづくり目標）に全市をあげて取り組むことで、人口が減少しても持続的なまちづくりを目指す。**

自然的土地利用については、森林、**農用地農地**などについて、自然環境の保全に配慮しつつ、琵琶湖の水源となっている森林の多面的機能の維持・活用や、耕作放棄地の**発生防止**、解消などにより、適切な土地利用を行うものとする。

土地利用の転換について、都市的土地利用から自然的土地利用へと戻すことは、容易ではなく、一方、自然的土地利用から都市的土地利用への転換に当たっては、生態系や周辺の自然環境及び住環境に十分配慮し、総合的・計画的に進めるものとする。

②くらしと産業を支える基盤づくり

人口減少、高齢化、経済のグローバル化に伴う国際競争の激化がともに進行する中、経済成長を維持し、市民が豊かさを実感できる市土づくりをめざす観点から、本市の強みを活かし、生活や生産水準の維持・向上に結びつく市土利用を推進していくことが必要である。

スマートインターチェンジ等の新たな広域ネットワークの形成により、人やモノの流れが変化していくことが予想され、地域の特性に応じた産業振興基幹産業である農業を中心とした産業創出や観光振興につなげる取組みを進める。

産業の高付加価値化や構造変化、工場の立地動向等をふまえ、既存企業の研究開発施設、産業・物流施設等を含めた総合的な整備を促進するとともに、雇用の場の確保による地域活性化を進めるため、企業誘致の適地について検討を行う。

また本市の基幹産業である農業については、農産物の長期的な需給動向をふまえ、生産性の高い農業経営を行うことができるよう、農業生産基盤の整備を行う。あわせて、効率的かつ安定的な農業経営体へと集積を進めることで、優良農地の確保を図りるとともに、産業として競争力のある持続的な営みが行われるように地域活性化を図る。

③快適な生活環境の創造と全ての人に配慮した市土地利用

市民が豊かさを実感できる社会を築くためには、経済的な豊かさに加えて心の豊かさも不可欠である。こうした点をふまえつつ、全ての市民が豊かさを感じられる市土地利用が求められる。また市民の価値観の多様化が進み、うるおいや安らぎなど心の豊かさや自然とのふれあいに対する市民の志向が高まっている。また、ポストコロナ社会を展望する中で、人々の価値観やライフスタイルの多様化が進み、移住への関心が高まるとともに在宅勤務やテレワークといった新たな働き方が拡大しつつあり、身近な住空間においてより快適な生活環境の創造が求められている。

高齢者やしょうがい者など日常生活または社会生活における行動に制限を受ける者にとっての障壁を取り除くとともに、一人ひとりの多様性を理解し、尊重することを基本として、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、全ての人々が円滑に利用できるよう配慮された生活環境の整備を進めていく。

また交通については、人やものの円滑な移動を通じて市民生活を支える重要な社会基盤であることから、環境負荷の低減を図りつつ、高齢者やしょうがい者などにとっても移動に支障なく、子どもや外国人などにとってもわかりやすく、全ての人にとって使いやすい交通サービスを提供する。

(2) 安全・安心を実現する市土地利用

相次ぐ自然災害の脅威により、居住地や公共施設の立地など市土地利用面における安全・安心に対する市民の意識が高まっている。このため、防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の適切な制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導など、安全性を優先的に考慮する市土地利用を進めていくことが重要である。

また人口減少は開発志向の低下等を通じて空間的な余裕が生み出される側面もあるため、それらを有効活用しつつ、中長期の視点から計画的、戦略的により安全で持続可能な市土地利用を実現することも重要となる。

都市部においては、都市機能の集中や土地の高度利用の進展など経済社会の高度化に伴う脆弱性の増大や、地震時等に著しく危険な密集市街地への対応が重要な課題となっており、農村部においては、市土管理水準の低下に伴う市土保全機能の低下が懸念される。

安全・安心は、全ての活動の基盤であることから、従来の防災・減災対策に加え、市土地利用

においても、大規模災害が発生しても人命を守り、経済社会が致命的なダメージを受けず、被害を最小化し、すみやかに復旧・復興できる市土の構築に向けた取組みを進めていく。

社会資本については、道路施設をはじめ、上下水道施設、**農業水利施設農業用施設**、その他の公共施設などの老朽化が進んでおり、特に高度経済成長期以降、整備を進めた多くの社会資本について、その維持管理や更新問題が顕著になっており、戦略的な維持管理を進めていく。

(3) 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用

自然環境については、開発志向が低下する機会をとらえ、その保全・再生を図るとともに、再生可能エネルギーの供給や防災・減災、生活環境の改善等、自然が持つ多様な機能を積極的に評価し、地域における持続可能で豊かな生活を実現する基盤として、経済社会的な観点からもその保全と活用を図ることが重要となる。

自然環境の悪化や生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化等を通じて、食料の安定供給、水源のかん養や市土保全など暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼすため、生態系の多様性に着目した良好な環境を育み、その環境を未来へつないでいく必要がある。人口減少は、開発志向の低下による空間的余裕を生み出す側面もあるため、この機会をとらえ、生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を進めつつ、持続可能で豊かな暮らしを実現する市土利用を進めるとともに、過去の開発や土地の改変により失われた良好な自然環境や生物多様性の再生を図る。

琵琶湖・余呉湖に関わる環境については、湖辺の形態の変化などに伴う環境変化に加え、水草の大量繁茂、外来魚の繁殖、カワウによる食害などの課題が顕在化している。在来魚の保護や琵琶湖流域生態系の保全・再生や人々の暮らしとの関わりの再生を進める。

低炭素社会の実現については、市民生活や産業活動を支えるエネルギーの安定的な確保とともに、安全で永続的に利用できる再生可能エネルギーの導入促進を図るとともに、導入した再生可能エネルギーを防災や地域活性化、産業振興につなげるなど総合的に推進していく。

廃棄物については、市内のごみ総排出量は家庭系ごみ、事業系ごみともに減少傾向となっている。今後、ごみの発生抑制及び再使用の取組み強化とともに、引き続き再生利用を推進し、環境への負荷をできる限り低減する循環型社会の形成を推進する。

自然環境の活用については、これまで人と自然との関わりの中で育まれてきた景観、美しい集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間等を保全、再生、創出し、次世代に継承するとともに、これらを活用して地域の魅力を高め、地域固有の伝統や文化を継承しつつ個性ある地域の創生を図る。

また、自然生態系の有する防災・減災機能も活用することにより、持続可能かつ効果的・効率的な防災・減災対策を進める。

(4) 多様な主体による市土管理

これらの取組みは、国・県等が示す基本方針とともに、地域の実情等をふまえ、地域との調整を図りながら進めていく。近年、価値観の多様化や地域社会への参加意識の高まりから、ボランティアや地域活動に参画する人が増えており、企業も含めて地域主体の取組みを促進することが重要である。

市土利用においても、総合計画など市政全般に関わる計画に基づく重要な取組みについて、

広く有識者や各分野で活躍する方々から意見を伺い、今後の市政運営に向けた意見交換を行い、地域課題を共有しながら、適切な役割分担のもとに連携を図っていく。

5. 利用区分別の土地利用の基本方向

以下の利用区分にしたがい、土地利用の基本方向を整理する。

(1) 農地

農地は、食料の安定的供給のための生産の場であるため、農産物の長期的な需給動向をふまえ、生産性の高い農業経営を行うことができるよう、農業生産基盤の整備を行う。また、効率的かつ安定的な農業経営体へと集積を進めることで、優良農地の確保を図る。あわせて、農業生産条件が不利な状況にある中山間地域等は、耕作放棄の発生防止及び農業生産の維持を図りながら、多面的機能を確保する。

さらに、化学肥料や農薬の使用量の削減、泥水を流さないような農作業の改善などにより、環境負荷の軽減を図る。また、本市の活力向上に資する地域については、土地利用の転換も含めた計画的な土地利用の検討を行う。

(2) 森林

森林については、林業などの生産基盤だけでなく、緑豊かな景観資源や水源かん養、土砂災害の防止、環境負荷の低減など、**多様な機能多面的機能**を有していることから、これらの機能が総合的に発揮できるよう、計画的な保全を図る。

特に、自然環境への保全意識が高まっていることから、保全する区域と開発する区域を適切に見極め、無秩序な開発の防止を図る。

また、農山村集落周辺の里山などについては、市民ニーズに配慮しつつ、地域の活性化に役立つ利用を検討することで、適正な利用につなげる。

(3) 水面・河川・水路

水面について、特に、琵琶湖は、多様な生物の宝庫であるとともに、近畿圏の水資源、漁業の生産基盤、さらには観光資源等として、多様な価値を有していることから、将来にわたり、その恩恵を受け継ぐことができるよう、総合的な保全を図る。余呉湖などその他の水面についても、水面のもつ多様な機能をふまえ、適切な活用と保全を図る。

河川については、河川改修により災害対策を進めるとともに、自然環境の保全を図る。また、特に、中心市街地内の河川においては、洪水等に備えた整備を進めるため、必要な用地の確保を行う一方、親水空間の整備等により、水とふれあえる環境の形成を進める。

水路（農業用排水路）については、農業の生産基盤として、その機能が発揮できるよう、適切な維持・管理を行う。

(4) 道路

一般道路については、良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、新たな整備を行う場合には適正な配置を行う。また、既存の道路については、長寿命化の視点に基づいた適切な維持・

管理を行う。なお、その整備にあたっては、高齢者やしょうがい者、子どもなど、誰もが安全、安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインの観点に立った整備とともに、景観面や環境面、防災・防犯面にも配慮した整備を行う。

農道・林道については、農林業の生産性向上、**農用地農地**及び森林の適正な管理を図るため、自然環境に十分配慮した、適切な維持・管理を行う。なお、林道については、既存林道に加え、林業専用道、作業道による路網整備の推進を図る。

(5) 宅地（住宅地、工業用地、その他の宅地）

住宅地については、本市の人口動向をふまえ、快適な住環境が確保されるよう、生活関連施設の整備を進めるとともに、環境共生、耐震化等に配慮した住宅地を形成するため、市街地内の空闲地、既存住宅地周辺の活用を含め、必要な用地の確保を行う。

工業用地については、地域経済の活性化や雇用の場の確保を図るため、周辺の自然環境、居住環境に配慮し、適切な配置と誘導を図る。

その他の宅地（事務所・店舗用地等）については、商業施設や業務施設の集積など、にぎわいを形成していくため、適切な土地利用を行う。

(6) その他（公共施設用地等）

文化施設や教育施設、福祉施設、供給処理施設、公園等の公共用地については、利用の実態とあわせ、市民のニーズをふまえた有効活用を検討することはもとより、必要な場合には用地の確保を行う。なお、有効活用にあたっては、周辺地域への環境面の影響を考慮するとともに、災害時における対応や経営資源としての活用を考慮する。

II 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

1. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次

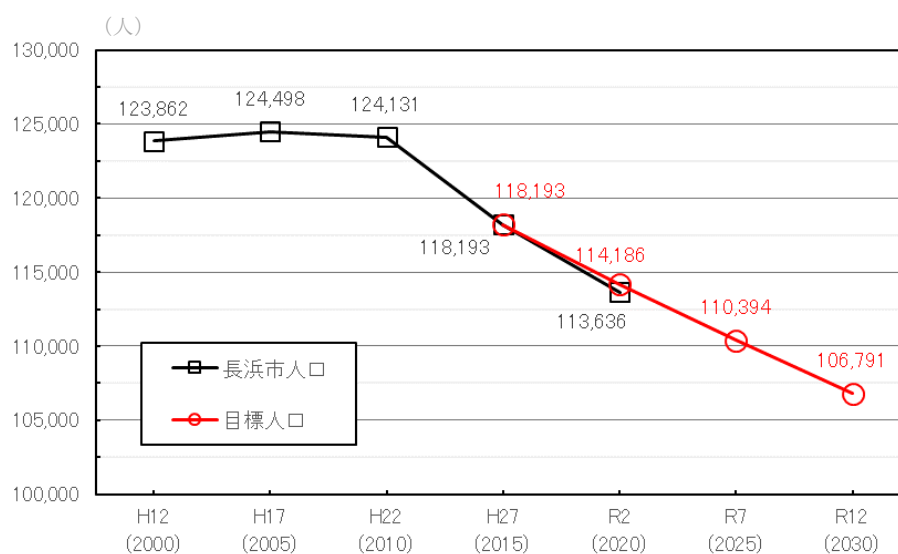
計画の目標年次は令和8年(2026年)とし、基準年次は令和3年(2021年)とする。

(2) 目標年次における想定人口等

平成25年の長浜市基本構想では、平成28年における目標人口を125,000人としていたが、令和2年時の国勢調査結果により、113,636人と当初の想定より人口減少幅が増加している。これを受け、長浜市総合計画では、新たな活力となる企業の誘致や雇用・就労機会の拡充、社会資本の整備による総合的・計画的な土地利用の促進、安全安心で魅力ある居住環境づくり、切れ目のない子育て支援や特色ある教育、市民ぐるみの健康づくり、質の高い医療の確保など、様々な定住促進策を推進することで、人口減少を緩やかにするための施策展開を行っている。

本計画の目標年次は、総合計画の施策を基本にして実施するため、総合計画基本計画の目標年次と同じ令和8年(2026年)とし、目標人口は、新型コロナウイルス感染症の影響により出生数は減少傾向にあるものの、長浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略（長浜市人口ビジョン）における人口展望を参照し、およそ110,000人をめざすものとする。

また、世帯数は、一旦核家族による増加が進行した後、高齢世帯数の減少により45,000世帯程度になると想定する。



<長浜市将来推計人口と目標人口>

長浜市人口 : 国勢調査による人口

目標人口 : 長浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略（長浜市人口ビジョン）に掲載されている目標人口

(3) 市土の利用区分

市土の利用区分は、農地、森林、原野等（原野、採草放牧地）、水面・河川・水路、道路、宅地（住宅地、工業用地、その他の宅地）、その他の地目別区分とする。

(4) 利用区別の規模の目標を定める方法

市土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区別の市土の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口や各種計画等を踏まえて利用区別の土地面積を予測し、市土利用の基本方針を加味して調整を行い定めるものとする。

(5) 利用区別規模の目標

本計画の目標年次である令和8年(2026年)の市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標は次表のとおりとする。

なお、以下の数値は、今後の経済社会の不確定さなどを考慮し、弾力的に理解されるべき性格のものである。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標（単位：ha）

利用区分	令和3年※ (2021年)	令和8年 (2026年)	構成比	
			令和3年	令和8年
農地	7,936	7,892	11.7%	11.6%
森林	37,289	37,281	54.8%	54.7%
原野等	0	0	0.0%	0.0%
原野	0	0	0.0%	0.0%
採草放牧地	0	0	0.0%	0.0%
水面・河川・水路	15,699	15,699	23.1%	23.1%
水面	14,365	14,365	21.1%	21.1%
河川	844	844	1.2%	1.2%
水路	490	490	0.7%	0.7%
道路	2,071	2,088	3.0%	3.1%
一般道路	1,449	1,466	2.1%	2.2%
農道	460	460	0.7%	0.7%
林道	162	162	0.2%	0.2%
宅地	2,770	2,801	4.1%	4.1%
住宅地	1,614	1,642	2.4%	2.4%
工業用地※	335	338	0.5%	0.5%
その他の宅地※	821	821	1.2%	1.2%
その他	2,337	2,341	3.4%	3.4%
合計	68,102	68,102	100.0%	100.0%

※工業用地、その他の宅地は令和2年の数値

2. 地域別の概要

(1) 地域区分の考え方

既存の土地利用を踏まえるとともに、長浜市総合計画に示された、土地利用の考え方に基づき地域を区分する。

(2) 地域区分

地域区分については、都市地域、田園共生地域、琵琶湖共生地域、森林共生地域の4地域とする。

また、近畿、中部、北陸地域と広域的に連携する鉄道及び高速道路、地域間や周辺市との連携を強化する国道を広域連携軸とし、琵琶湖岸の湖岸道路を湖岸連携軸に位置付ける。

さらに、市南部の中心市街地一体を都市中心核、都市地域の周辺で、都市地域との有機的な連携を図る地域を都市交流ゾーン、琵琶湖北部の中山間地域を山村交流ゾーンに位置付ける。

(3) 地域別の土地利用の方向

①土地利用

(ア) 都市地域（中心市街地とその周辺の地域）

都市機能が集積した地域であり、JR長浜駅周辺は、既存の施設等を活用したまちづくりを推進するとともに、住宅・商業・業務機能のさらなる集積により、にぎわいの向上を図る。特に、中心市街地の黒壁スクエアや北国街道については、歴史的な街なみを活かしたまちづくりを進める。中心市街地においては「湖（うみ）の辺（べ）のまち長浜未来ビジョン」の未来ビジョンエリアにおいてアクションプランを推進する。

JR 田村駅周辺については、「田村駅周辺整備基本計画」に基づき、学術・新産業の集積や生活利便機能の誘導、自然環境との調和を図るなど、南長浜地域の拠点となるまちづくりを行っていく。

一方、都市地域内の既成市街地外の市街化を抑制し、メリハリのある土地利用を図る。

また、雇用の場の確保による地域活性化を進めるため、企業誘致の適地について検討を行う。

（仮称）神田スマートインターチェンジ予定地周辺は、南長浜地域における交通拠点として土地利用の転換を含めた適切な土地利用を行う。

(イ) 田園共生地域（農地と集落が共生した地域）

平地を中心に豊かな農地が広がる地域であり、良好な景観や自然環境の保全を図る。

農地については、優良農地の保全を図るとともに、無秩序な開発を抑制するため、必要な制度等の検討を含め、適切な土地利用を行うほか、土地利用と連携した地域振興施策を進める。

また、既存集落については、周辺の自然と調和した良好な生活環境を確保する。

企業立地にあたっては、都市地域の未利用地との調整を図りつつ、周辺住民の就業ニーズや既存企業の立地ニーズも踏まえながら、田園共生区域地域内における適地の検討を行うとともに、周辺環境との調和に配慮した土地利用を進める。

小谷城スマートインターチェンジ周辺には、地域の基幹産業である「農」をテーマにしたアグリビジネス拠点としてをめざし、土地利用の転換を含めた適切な土地利用を行う。

（仮称）神田スマートインターチェンジ予定地周辺は、南長浜地域における交通拠点として

土地利用の転換を含めた適切な土地利用を行う。

(ウ) 琵琶湖共生地域（生活面、観光面などで琵琶湖岸と共生した地域）

琵琶湖岸はもとより、余呉湖岸や竹生島などは、「水」が提供する自然とふれあえる地域であり、景観面や環境面に配慮しながら、憩いの場、交流の場として活用する。

(エ) 森林共生地域（自然と集落が共生した地域）

市北部を中心に広がる森林などは、「森」が提供する自然とふれあえる地域である。一方、森林は、水源かん養地であるだけでなく市土保全のための貴重な資源として保存していくとともに、森林空間を利用した保健休養施設等の整備により、交流の場として活用することで、活力あるまちづくりを進める。

また、既存集落については、周辺の自然と調和した良好な生活環境を確保する。

②連携軸

(ア) 広域連携軸

本市を南北に縦断するＪＲ北陸本線、北陸自動車道、国道８号・３６５号及び本市北部を東西に通過している国道３０３号を広域連携軸に位置付け、隣接する県、市との連携を強化する。

~~北陸自動車道の小谷城スマートインターチェンジ周辺には、地域の基幹産業である「農」をテーマにしたアグリビジネス拠点をめざし、土地利用の転換を含めた適切な土地利用を行う。~~

(イ) 湖岸連携軸

湖岸道路を湖岸連携軸に位置付け、市内各地域の連携を強化するとともに、琵琶湖岸の良好な景観を活用することで、観光ルートとしての機能を強化する。

③都市中心核及びゾーン

(ア) 都市中心核

本市の中心市街地には、住宅地をはじめ、商業・業務施設、公共施設、観光施設、医療施設、教育施設、ＪＲ長浜駅などが立地しており、居住環境の向上、商業業務機能のさらなる集積を図ることで、都市中心核にふさわしい土地利用を進める。

(イ) 都市交流ゾーン

生産や消費、生活や経済活動など、観光に加え様々さまざまな分野で都市地域と有機的に連携を図るエリアとして位置付ける。

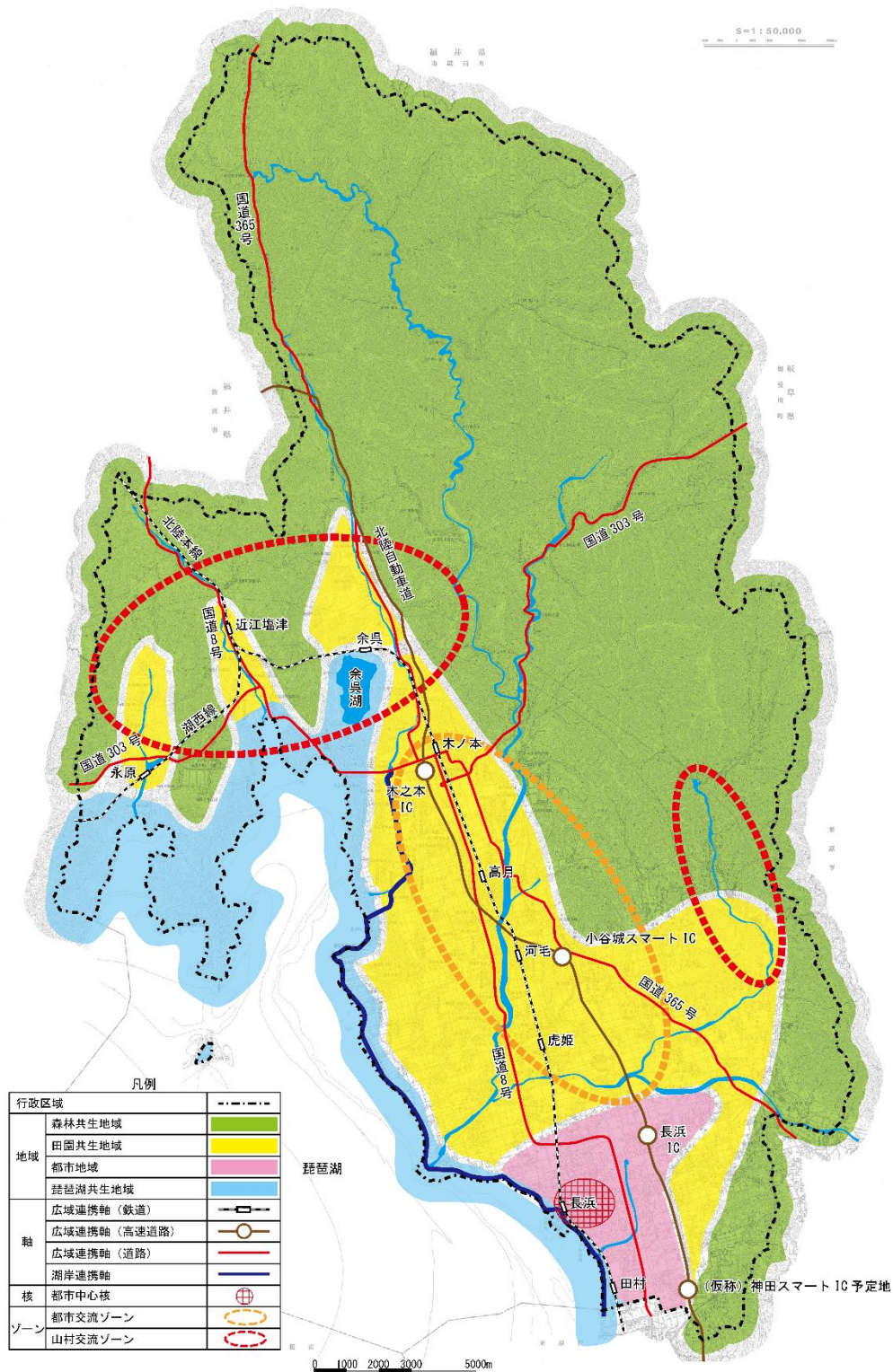
また、当該ゾーンを南北に通過する広域連携軸を中心として、産業振興、居住環境の向上、生活利便施設の整備促進により、住みやすさの向上を図る。

さらに、戦国時代の名残を留める城郭や、市内に点在する神社仏閣などの観光資源については、周辺の観光地との連携強化や、観光客と地域住民との交流促進などにより、地域の活性化をめざす。

(ウ) 山村交流ゾーン

琵琶湖北部の余呉湖や奥琵琶湖周辺、市北東部の森林空間においては、豊かな緑や水がもたらす自然を活かし、訪れた観光客と地域住民との交流促進を図ることにより、地域活性化をめざす。また、居住環境の向上や生活利便施設の整備促進により、住みやすさの向上を図る。

<土地利用構想図>



III 目標を達成するために必要な措置の概要

1. 公共の福祉の優先

土地については、公共の福祉を優先させることを前提に、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるよう努めることが必要であり、規制・誘導等による総合的な対策を実施する。

2. 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法及び土地利用関係法を適切に運用するとともに、本計画を基本として土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保を図る。

また、地価の動向や土地取引の状況を十分把握しながら、国土利用計画法の的確な運用により、地価の安定と適正化を図る。

3. 地域整備施策の推進

地域の個性や多様性を活かすとともに、地域間の交流・連携を促進することで、地域の活性化を図る。また、市土の持続可能な均衡ある発展を進めるため、地域の特性に応じた施策を推進する。

特に、スマートインターチェンジを起点とする高速交通網、幹線道路をはじめとする地域交通網の整備促進や利便性の向上を図る。

4. 市土の保全及び安全性の確保

(1) 市土の保全

市土の保全と安全性を確保するため、流域ごとの治水・砂防施設などの整備を促進させるとともに、流域内の土地利用との調和及び地形などの自然条件を考慮した適正な土地利用を図る。

また、市域の半分以上を占める森林については、保安林の適切な**管理と指定****指定と管理**や、有効な治山事業の実施により林地崩壊の防止と保全に努める。

(2) 安全性の確保

市民の生命、財産等の安全を確保するために、災害に配慮した土地利用への誘導、急傾斜地崩壊危険区域や土石流危険区域等における対策施設の整備、河川改修、治山事業等を進める。

また、地震ハザードマップ、洪水ハザードマップ、土砂災害ハザードマップを活用して、市内危険地域に関する情報の発信に努める。

さらに、都市地域においては、安全性を確保するため、公園等のオープンスペースの確保による防災空間の創出や公共建築物の耐震化・不燃化を推進する。

(3) 森林の適正管理

森林のもつ市土の保全と安全性の確保に関し、森林が果たす機能の向上を図るため、地域特性に応じて、間伐等による森林の整備、保安林の適切な管理及び治山施設の整備等を進め、森

林の適正な管理を図る。

その際、林道や作業道、機械化等効率的な作業システムの整備、地域材の利用並びに生産、流通及び加工段階における条件整備や林業の担い手の育成等を進めるとともに、山村における生活環境の向上を図るなど、森林管理のための基礎条件を整備する。

(4) 水資源対策

渇水に備えるため、水利用の合理化、節水意識の高揚を図るとともに、安定した水資源の確保のため、琵琶湖の水源かん養機能の維持増進の観点から、水源かん養保安林の指定や間伐等の施策を進めるなど、総合的な対策を推進する。

5. 環境の保全と美しい市土の形成

(1) 地球温暖化対策と大気環境の保全

地球温暖化対策として低炭素社会の構築を目指し、良好な大気環境の保全を推進するため、市民、事業者との協働のもと、太陽光、バイオマス等の再生可能エネルギーの導入、公共交通機関の整備・利用促進や円滑な交通体系の構築、低炭素型物流体系の構築などに取り組み、環境負荷の小さな都市構造や経済社会システムの構築に向けて適切な土地利用を行う。また、二酸化炭素の吸収源となる森林や中心市街地等の緑の適切な保全・整備を図る。

(2) 生活環境の保全

生活環境の保全を図るため、住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用の誘導や、大規模な開発における敷地内の緑地の確保等を進める。

また、交通施設等の周辺において、緑地帯の設置及び周辺の環境に適した施設の誘導等により土地利用の適正化に努める。

(3) 健全な水環境の保全

琵琶湖につながる全ての水環境への負荷を低減し、健全な水循環系の構築を図るため、下水道や農業集落排水処理施設の整備を進めるとともに、工場排水等による水質への影響の低減、**農用地農地**や森林の適切な維持管理、雨水の地下浸透等の促進を図る。

また、河川・湖沼の自然浄化能力の維持・回復、地下水の適正な利用等による水資源の有効利用を推進する。

(4) 廃棄物処理用地の適正確保

廃棄物の適正な処理を行うため、広域的・総合的な観点から、環境の保全に十分配慮しつつ、必要な用地の確保を図る。

(5) 美しい市土の形成

中心市街地においては、緑地空間及び水辺空間の積極的な保全、創出を行うとともに、北国街道をはじめとする歴史的資産を保全・活用することで、良好な街なみ景観を形成する。

また、田園、森林、琵琶湖岸等においては、緑の空間や水辺空間及び農山村集落景観を自然

や伝統的な暮らしとのふれあいの場として保全、活用する。

(6) 環境影響評価等の実施

良好な環境を確保するため、事業の実施前に、必要に応じて環境影響評価等を実施するなどの対策を行う。また、事業の特性をふまえ、公共事業等の位置・規模等の検討段階において環境的側面の検討を行うことなどにより、適切な環境配慮を促進し、土地利用の適正化を図る。

6. 土地利用の転換の適正化

(1) 基本方針

土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性、及び、転換による周辺への影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向や、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況、さらには地域振興や地域経済への寄与などを勘案して慎重かつ適切に行うこととする。

(2) 森林の転換

森林の利用転換を行う場合には、琵琶湖の水源かん養など、森林の有する様々さまざまな機能をふまえ、災害の発生、環境の悪化等に十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図る。

(3) 農地の転換

農地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定及び地域農業や地域景観等に及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図りつつ、無秩序な転用を抑制する。

なお、市域の都市機能の整備等に必要となる用地については、周辺環境への影響に十分配慮しつつ、計画的な調整を図る。

(4) 大規模な転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、適正な土地利用を行う。また、地域住民の意向等、地域の実情をふまえた適切な対応を行うとともに、長浜市総合計画などのまちづくりの総合的な計画、公共施設の整備や公共サービスの管理計画等との整合を図る。

7. 土地の有効利用の促進

(1) 農地

農地については、農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、地域農業の核となる効率的かつ安定的な農業経営の担い手への利用集積を図る。

また、利用度の低い農地については、地域特性に応じて、集落営農組織を中心とする担い手への集積により、水稻以外の作物も含め有効利用を図るために必要な措置を講ずる。

耕作放棄地については、関係機関と連携しながら、それぞれの地域の状況に応じた各種施策の活用により、発生防止、解消に努める。

(2) 森林

森林については、水源かん養や地球温暖化防止、山地災害防止等の多面的機能が発揮されるよう、適切な整備・保全を行うとともに、林業の持続的かつ健全な発展を図る。特に、希少な動植物が存在するなど、貴重な自然資源として保全が必要な地域については、国、県、保全団体、地域住民等との連携のもと、適切な保全に努める。

また、美しい景観や、自然とのふれあい、癒しの場として価値の高い森林については、森林環境学習や、レクリエーションの場として利用するとともに、希少な動植物が生息し、多様性に富んだ学術的価値の高い森林については、**保存保全**団体をはじめとする多様な主体との協議により、その保全に努める。

(3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、治水及び利水の機能に留意しつつ、生物の多様な生息環境、移動経路としての機能を向上させるため、必要な水量・水質の確保や保全、再生を図るとともに、地域の景観と一体となった水辺空間や水と人とのふれあいの場として利用する。

また、琵琶湖・余呉湖については、湖岸等の緑地保全、固有種をはじめとする生態系の保全、水面と一体となった良好な景観形成、水質浄化機能の回復・強化に配慮しながら、漁業の生産基盤、観光資源など多様な機能の発揮に努める。

(4) 道路

道路については、適正な維持管理や交通安全施設の整備促進などにより、安全で円滑な交通環境を形成する。

(5) 住宅地

住宅地については、既存ストックの有効活用を図り、中心市街地におけるまちなか居住を促進するとともに定住化を進めるため、需要に応じて適正規模の宅地供給を促進する。

また、既成市街地等においては、低未利用地の活用を促進し、オープンスペースの確保、避難路の確保等により安全性を向上させるとともに、高齢者やしょうがい者等に配慮したゆとりある快適な環境を確保する。

集落地については、周辺の自然環境との調和を基本としながら、生活道路や地域交流施設の整備、地域資源である水辺や緑地空間の環境整備などにより、地域の生活環境の充実を図る。

(6) 工業用地

工業用地については、既存工業用地の低未利用地の有効利用を図る。

また、産業の高付加価値化や構造変化、工場の立地動向等をふまえ、研究開発施設、産業・物流施設等を含めた総合的な整備を促進するとともに、緑地確保など地域の自然環境との調和に配慮し、計画的な整備を進める。なお、その際、地域社会との調和や公害防止の観点をふまえた整備を行う。

(7) その他の宅地（店舗・事務所用地等）

その他の宅地のうち店舗・事務所用地については、中心市街地などの既存商業地域等において、商業・業務・サービス機能を集積させ、土地の高度利用を図る。

また、幹線道路沿いにおいては、利便性の高い立地特性を活かして、沿道サービス施設の誘導を図り、計画的な土地の有効利用を促進する。

(8) その他（公共施設用地等）

文教施設、福祉施設、生活環境施設、公園緑地等の公共施設用地等については、少子高齢化の進行等へ対応していくために、適正な配置や有効活用に努める。

8. 市土地利用の総合的マネジメント

土地利用について、地域の実情に即したものとなるよう、地域の合意形成を図るとともに、地域間調整に取り組む。このため、公共事業による土地利用の改変にあたっては、事業計画等の策定段階において地域住民の参画を進める。

また、民間開発等による土地利用の改変にあたっては、事前に地域との合意形成が行われるよう促すとともに、その影響が広域にわたる場合には、地域間の適切な調整を促す。

その他、住民等による地域の主体的な取組みを促進する。

9. 市土に関する調査の推進及び成果の普及啓発

土地利用の実態及び動向を的確に把握して、適切な土地利用の推進を図るため、関連する調査を実施するとともに、関連資料の整備、充実及び管理の適正化を図る。

また、市民による市土の保全及び利用への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及及び啓発を図る。

10. 市民協働の理念に基づく経営の推進

農用地農地や森林などの管理の低下が懸念される中、土地所有者以外の者が、それぞれの特長を活かして市土の管理に参加することは、市土の管理水準の向上に資するだけでなく、地域への愛着のきっかけや、地域間の交流促進、土地所有者の管理に対する関心の喚起など適切な土地利用に資する効果が期待できる。

このため、所有者等による適切な管理、国や県、市町による公的な役割に加え、地域住民、企業、他地域の住民など多様な主体が、森林づくり活動や農地の保管理活動への参加や、地元農産品、地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付など、様々さまざまな方法により市土の適切な管理に参画していく取組みを推進する。

特に、本市は琵琶湖の北東部に位置し、水源かん養資源としての広大な森林を有していることから、下流域の近畿圏全域の生活や経済活動に大きな影響を与えないように配慮し、多様な主体の参画による適切な土地利用を推進するものとする。