

長浜市都市計画マスタープランの改定について

長浜市都市計画マスタープランを別紙のとおり改定することについて、長浜市議会の議決すべき事件等に関する条例（令和元年長浜市条例第36号）第3条の規定に基づき、議会の議決を求める。

令和7年8月29日提出

長浜市長 浅見 宣義

長浜市都市計画マスタープラン・
立地適正化計画
(案)

目 次

第1部 都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定に当たって

第1章 計画策定の趣旨	1-1
1 都市計画マスタープランとは	1-1
2 立地適正化計画とは	1-1
3 計画の目標年次.....	1-1
4 本計画の位置付けと役割	1-2
5 本計画の構成	1-3
6 本計画の対象区域	1-4
7 これまでの経過	1-6
第2章 長浜市の概況.....	1-7
1 位置・地勢.....	1-7
2 沿革	1-8
第3章 都市計画区域の再編.....	1-10
第4章 都市づくりの課題.....	1-11
1 生活環境に関する課題	1-11
2 災害対策等に関する課題.....	1-14
3 産業振興・土地利用に関する課題	1-15
4 自然環境・歴史文化に関する課題	1-17
5 持続可能な都市づくりに関する課題	1-19

第2部 都市づくりの全体構想

第1章 都市づくりの理念と目標	2-1
1 都市づくりの理念.....	2-1
2 都市づくりの目標	2-2
第2章 将来都市構造	2-6
1 基本的な考え方	2-6
2 将来都市構造	2-7
第3章 都市整備の方針	2-11
3-1 視点別都市整備の方針.....	2-11
1 土地利用の方針	2-11
2 交通施設・道路の整備の方針	2-17
3 上下水道施設・河川・環境衛生施設の整備の方針	2-24
4 公園・緑地の整備の方針	2-26
5 都市景観づくりの方針	2-28
6 防災都市づくりの方針	2-30

第3部 地域別構想

第1章 地域区分の設定	3-1
1 地域区分の設定	3-1
第2章 各地域圏の構想	3-2
2-1 中心市街地地域圏	3-2
1 地域特性	3-2
2 地域づくりの目標	3-2
3 地域の現況と課題	3-2
4 地域別整備方針	3-4
2-2 六荘・西黒田・神田地域圏	3-7
1 地域特性	3-7
2 地域づくりの目標	3-7
3 地域の現況と課題	3-7
4 地域別整備方針	3-9

2-3 南郷里・北郷里・神照地域圏.....	3-12
1 地域特性.....	3-12
2 地域づくりの目標	3-12
3 地域の現況と課題.....	3-12
4 地域別整備方針.....	3-14
2-4 びわ・虎姫・湖北地域圏	3-17
1 地域特性.....	3-17
2 地域づくりの目標	3-17
3 地域の現況と課題.....	3-17
4 地域別整備方針.....	3-20
2-5 浅井地域圏	3-23
1 地域特性.....	3-23
2 地域づくりの目標	3-23
3 地域の現況と課題.....	3-23
4 地域別整備方針.....	3-25
2-6 木之本・高月地域圏.....	3-28
1 地域特性.....	3-28
2 地域づくりの目標	3-28
3 地域の現況と課題.....	3-28
4 地域別整備方針.....	3-30
2-7 西浅井・余呉・高時・杉野地域圏.....	3-33
1 地域特性.....	3-33
2 地域づくりの目標	3-33
3 地域の現況と課題.....	3-33
4 地域別整備方針.....	3-36

第4部 立地適正化計画

第1章 立地適正化計画	4-1
1 立地適正化計画について	4-1
2 都市の現状と課題	4-2
3 立地適正化計画における基本的な方針	4-8
4 目指すべき都市構造	4-9
5 都市機能集積区域と居住集積区域について	4-10
6 都市機能集積区域の設定	4-13
7 居住集積区域の設定	4-17
8 都市機能集積・居住集積区域	4-18
第2章 防災指針	4-21
1 防災指針とは	4-21
2 災害ハザード情報	4-21
3 対象とする災害(分析の視点)	4-22
4 防災リスクの分析と課題	4-23
5 防災まちづくりの取組方針	4-25
第3章 誘導施策と届出制度	4-28
1 誘導施策	4-28
2 届出制度	4-31

第5部 実現化方策

第1章 都市計画マスタープランの実現に向けて	5-1
1 都市計画マスタープランの実現に向けた取組	5-1
2 まちづくりの推進体制	5-3
第2章 立地適正化計画の実現に向けて	5-4
1 目標設定	5-4
2 進行管理	5-5

第 1 部

都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定に当たって

第1章 計画策定の趣旨

1 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。

2 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。

3 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9月（想定））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。

4 本計画の位置付けと役割

本計画の上位計画としては、本市の目指すべき将来像の実現に向けた総合的かつ計画的な行政運営の指針である「長浜市総合計画」と、本市の目指すべき将来像の実現を土地利用の視点から推進するための基本計画となる「長浜市国土利用計画」があります。

また、都市計画に関する計画としては、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）」があります。

本計画では、これらの計画等に即し、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。

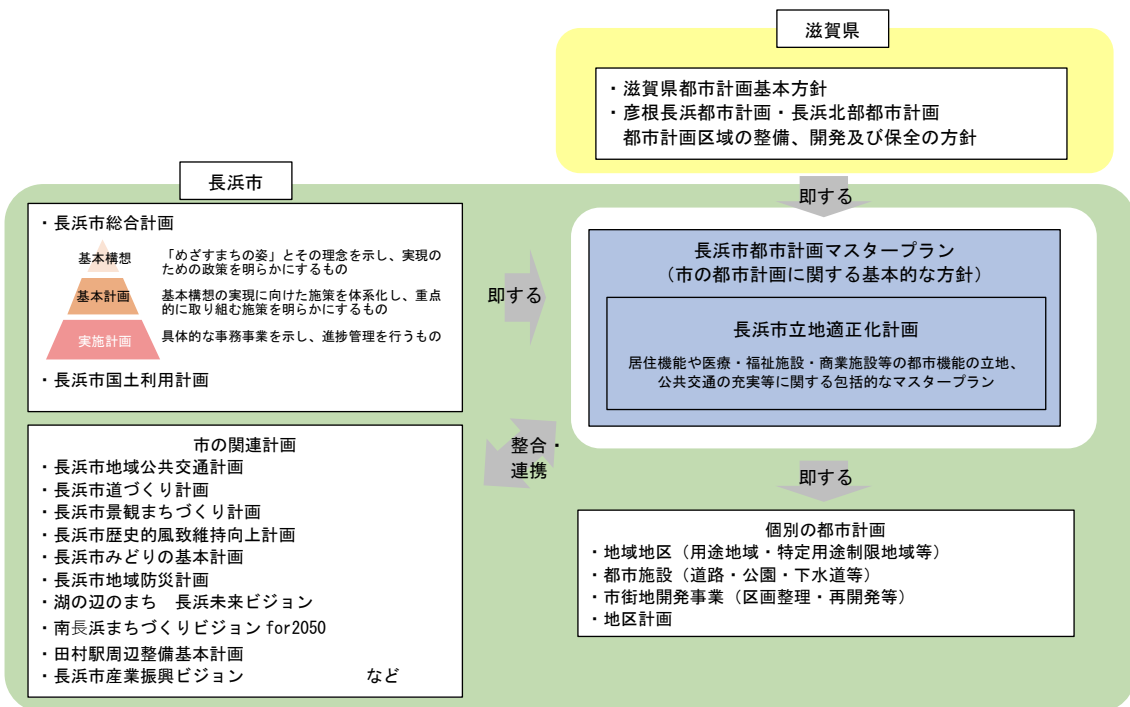


図 本計画の位置付け

5 本計画の構成

本計画の構成は、以下の図のとおりです。

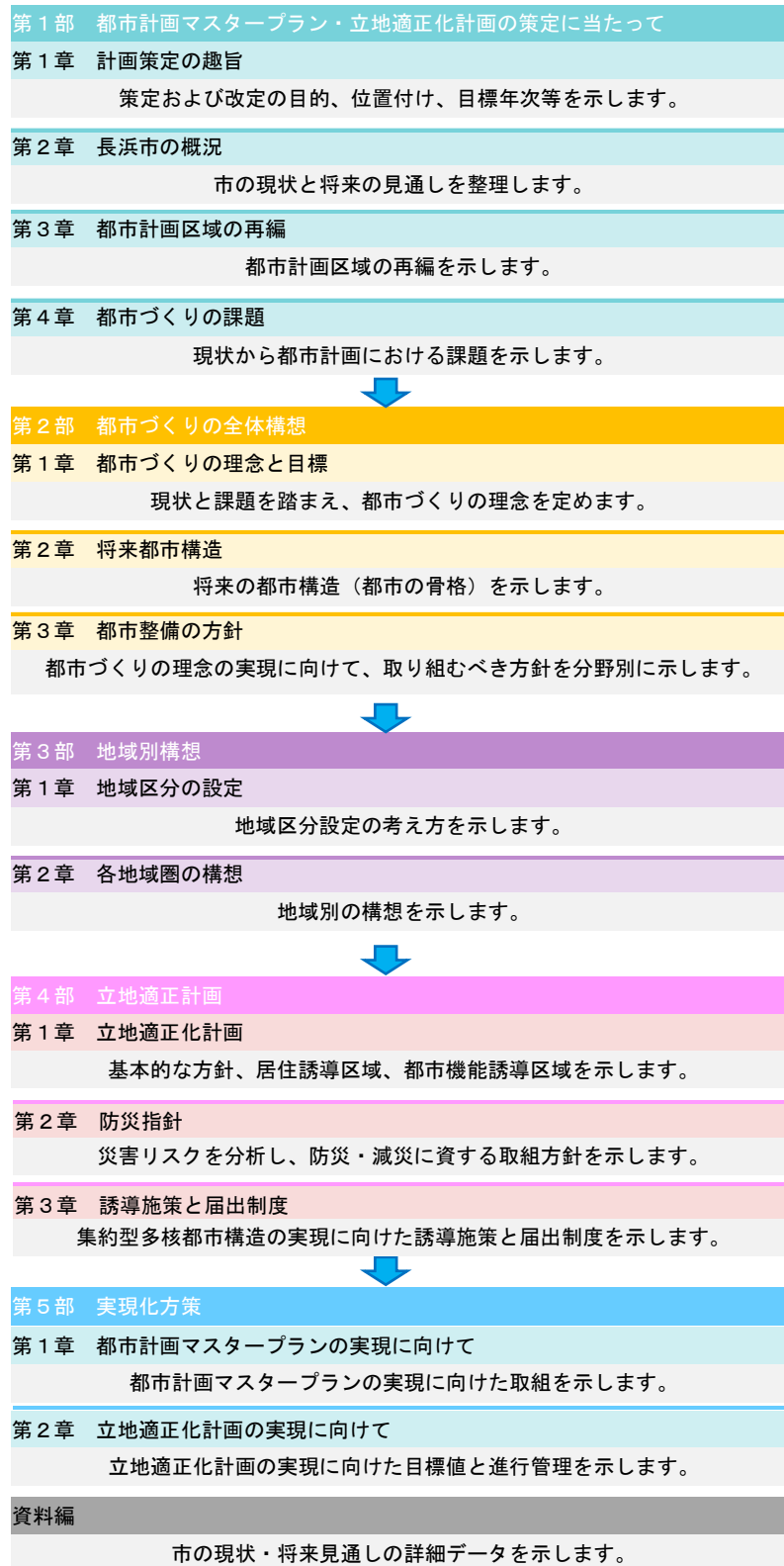


図 本計画の構成

6 本計画の対象区域

市全域で一体的なまちづくりを展開するために、本計画の対象区域は、都市計画区域外も含む行政区域全域とします。

ただし、都市計画区域外の地域の具体的なまちづくりの方針については、当該地域が過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法の過疎地域や山村振興法に基づく指定地域にそれぞれ指定されていることから、別途策定されている長浜市過疎地域持続的発展計画によるものとします。

※本計画において、長浜地域、浅井地域、びわ地域、虎姫地域、湖北地域、高月地域、木之本地域、余呉地域、西浅井地域とは、平成 18 年の合併前の旧市町域を示します。なお、一般的に米原市を含めた滋賀県の北部地域を湖北地域と称する場合がありますが、本計画においては、混同を避けるため、旧湖北町地域を「湖北地域」、滋賀県の北部地域を「県北部」と表記します。

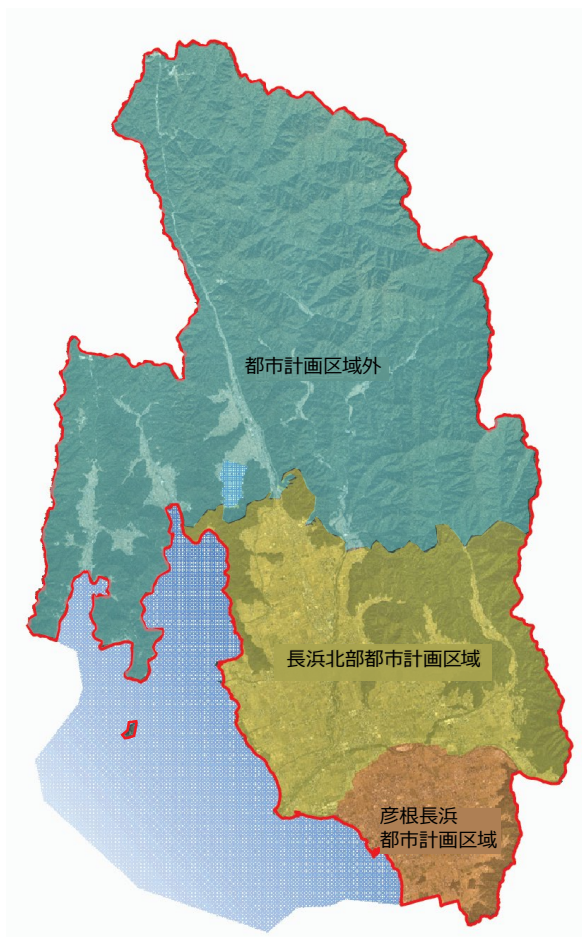


表:長浜市の行政区域等面積

区分	長浜市
行政区域	68,102ha
彦根長浜都市計画区域	4,550ha
市街化区域	1,324.9ha
市街化調整区域	3,225.1ha
長浜北部都市計画区域	15,304.6ha
都市計画区域外	34,108.4ha
琵琶湖	14,139 ha

図 本計画の対象区域

長浜市都市計画図（総括図）

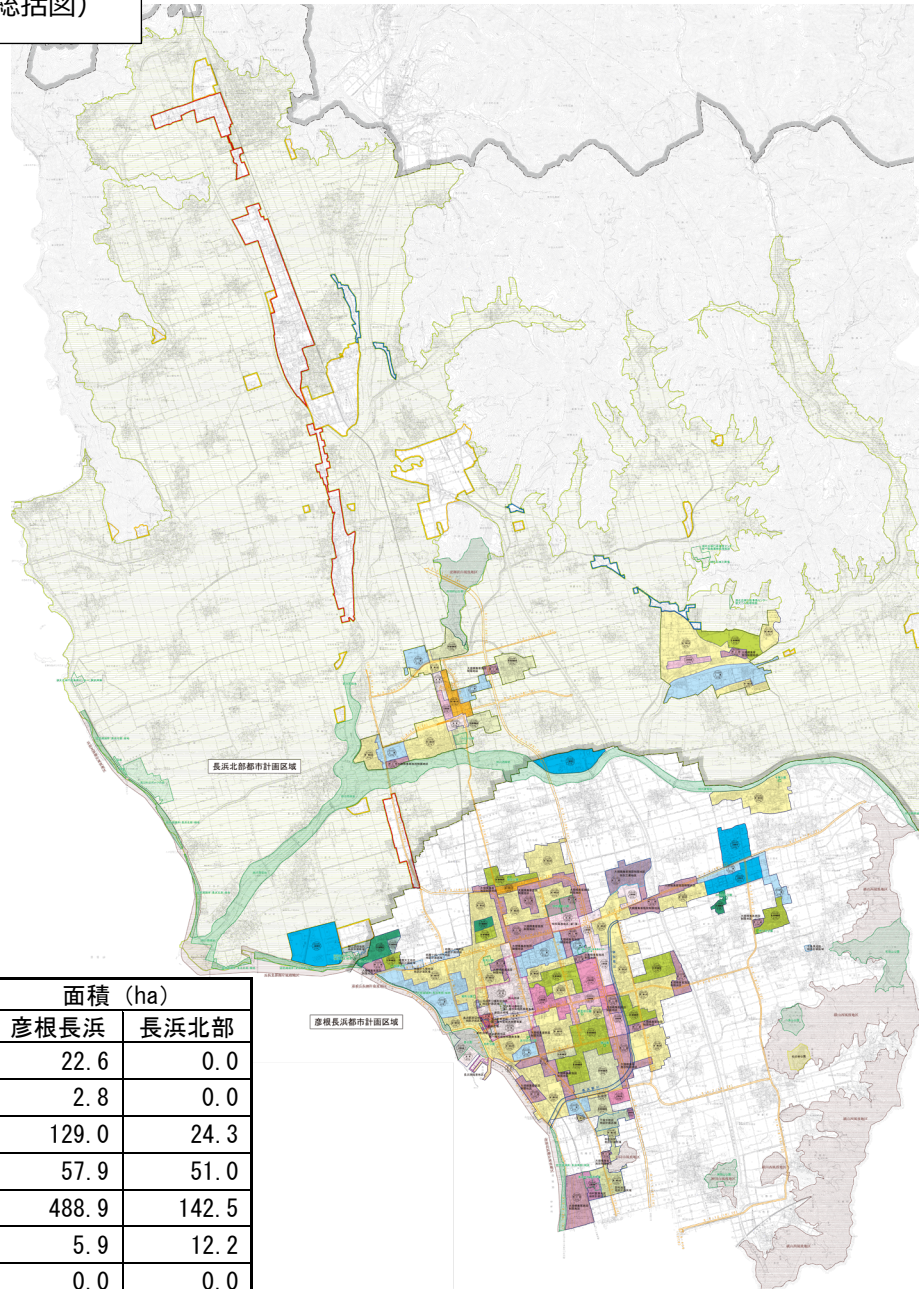


表:用途地域の指定状況

用途地域	面積 (ha)	
	彦根長浜	長浜北部
第一種低層住居専用地域	22.6	0.0
第二種低層住居専用地域	2.8	0.0
第一種中高層住居専用地域	129.0	24.3
第二種中高層住居専用地域	57.9	51.0
第一種住居地域	488.9	142.5
第二種住居地域	5.9	12.2
準住居地域	0.0	0.0
近隣商業地域	120.2	12.0
商業地域	90.1	9.8
準工業地域	229.3	6.3
工業地域	110.5	68.6
工業専用地域	67.7	41.3
市街化区域面積	1,324.9	0.0
用途地域合計	1,324.9	368.0

表:特別用途地区の指定状況

特別用途地区	面積 (ha)		基本用途地域
	彦根長浜	長浜北部	
大規模集客施設制限地区	229.3	6.3	準工業
特別業務地区 (第1種)	10.7	0.0	商業
特別工業地区	22.1	0.0	準工業

7 これまでの経過

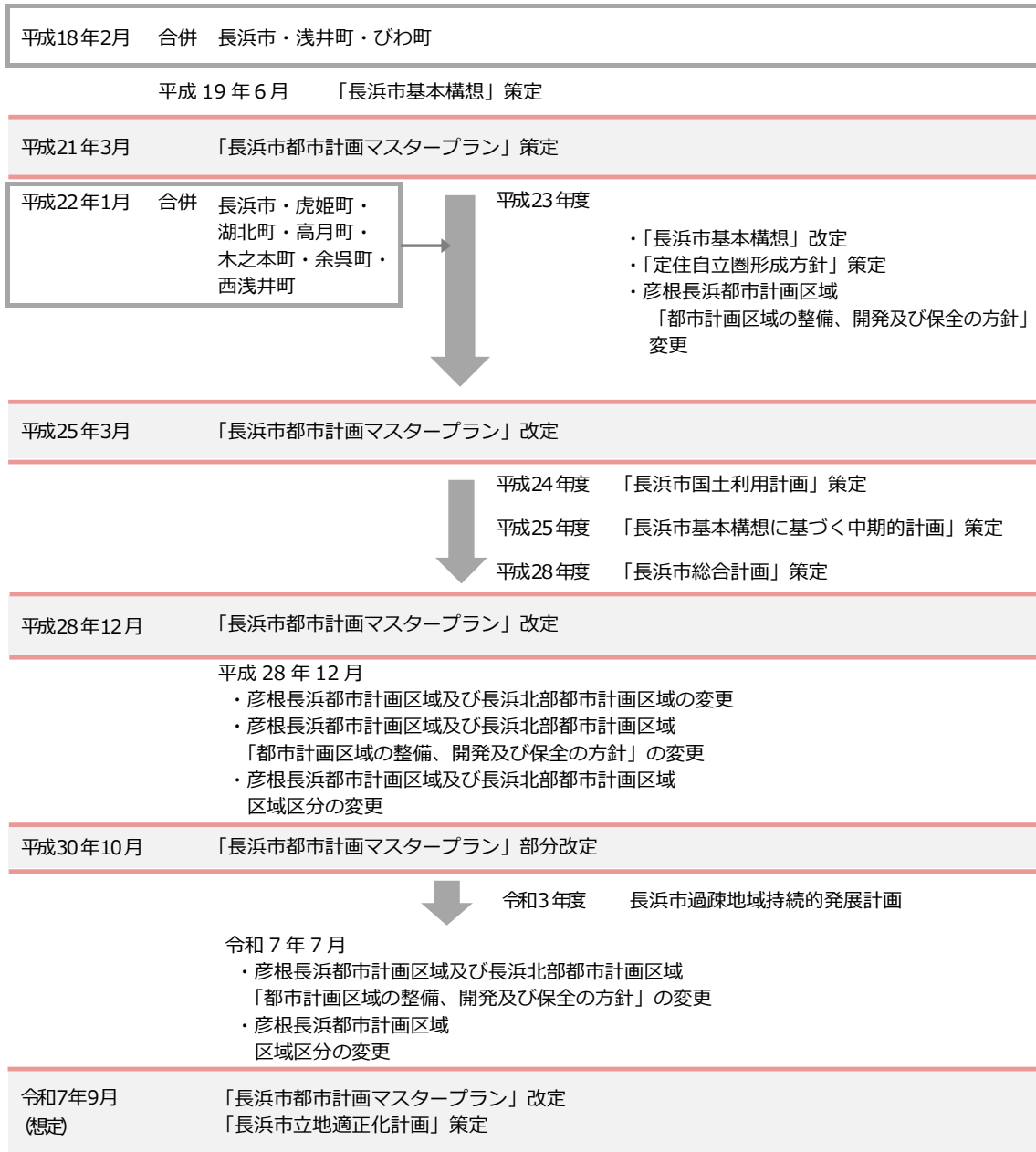


図 都市計画マスタープラン改定に係る経過

第2章 長浜市の概況

1 位置・地勢

本市は、琵琶湖の北東に位置し、総面積は681.02 km²（うち陸地539.63 km²）で、北は福井県、東は岐阜県に接しています。伊吹山系等の山々と、ラムサール条約の登録湿地でもある琵琶湖に囲まれ、中央には、琵琶湖に注ぐ姉川や高時川、余呉川等により形成された豊かな湖北平野と多くの水鳥が集う湖岸風景が広がり、県内でも優れた自然景観を有しています。

地理的には、京阪神や中京、北陸の経済圏域の結節点となる場所にあり、京都市や名古屋市からおおよそ60km、大阪市からおおよそ100km、福井市からおおよそ90kmに位置しています。

鉄道は、市域の南北に北陸本線が走り、JR米原駅で東海道本線、東海道新幹線へと結ばれています。また、JR近江塩津駅には湖西線が結節し、京都方面へつながっています。

広域幹線道路は、国道8号と北陸自動車道が市の南北を貫き、北陸自動車道が名神高速道路米原ジャンクションへ連絡し、京阪神方面・名古屋方面へつながっています。一般道は、京阪神方面は国道8号から国道1号へ、名古屋方面は国道8号または国道365号から国道21号へ、それぞれつながっています。

北陸自動車道には、長浜インターチェンジ、小谷城スマートインターチェンジ、木之本インターチェンジがあります。

気候は、日本海型気候に属しており、春から秋にかけては穏やかで過ごしやすい日が多い一方、冬季は日本海からの季節風が吹き込み、降雪量が多く、市域の一部は豪雪地帯や特別豪雪地帯に指定されています。



図 長浜市の位置

出典：国土数値情報

2 沿革

平成 18 年 2 月の 1 市 2 町合併

本市の都市部を形成する長浜地域は、昭和 18 年に 1 町 6 村が合併して市制が施行されています。

地域の東北部（旧東浅井郡の東北部）に位置する浅井地域は、昭和 29 年に 4 村が合併し町制を施行し、その後、昭和 31 年に上草野村と合併を行っています。

地域の西北部（旧東浅井郡の西南部）に位置するびわ地域は、昭和 31 年に 2 村が合併、昭和 46 年に町制が施行されています。

この長浜市、東浅井郡浅井町、同びわ町の 1 市 2 町が、平成 18 年 2 月 13 日に合併し、人口約 84,000 人を有する都市となりました。

平成 22 年 1 月の 1 市 6 町合併

本市の中部から北部にかけては、平成 22 年 1 月の合併前は東浅井郡の 2 町と伊香郡の 4 町がありました。

東浅井郡の南西部に位置する虎姫地域は、昭和 15 年に虎姫村が町制に移行しています。

東浅井郡の西北部に位置する湖北地域は、昭和 30 年に 2 村が合併して湖北町となり、昭和 31 年に朝日村と合併しています。

伊香郡の南部に位置する高月地域は、昭和 29 年に 3 村が合併して高月町となり、昭和 30 年には七郷村と、昭和 31 年には高時村の大字高野と合併を行っています。

伊香郡の南東部に位置する木之本地域は、大正 7 年に木之本村が町制に移行し、昭和 29 年に 1 町 3 村が合併を行っています。

伊香郡の北部に位置する余呉地域は、昭和 29 年に 3 村が合併して余呉村となり、昭和 46 年に町制に移行しています。

伊香郡の西部に位置する西浅井地域は、昭和 30 年に 2 村が合併して西浅井村となり、昭和 46 年に町制に移行しています。平成 22 年 1 月 1 日、長浜市（平成 18 年 2 月の 1 市 2 町合併時の長浜市）に東浅井郡虎姫町、同湖北町、伊香郡高月町、同木之本町、同余呉町、同西浅井町の 6 町が編入合併し、人口約 126,000 人となり、令和 7 年 4 月現在では人口は 111,807 人を有する都市となっています。



図 平成 18 年 2 月合併直前の旧市町行政界

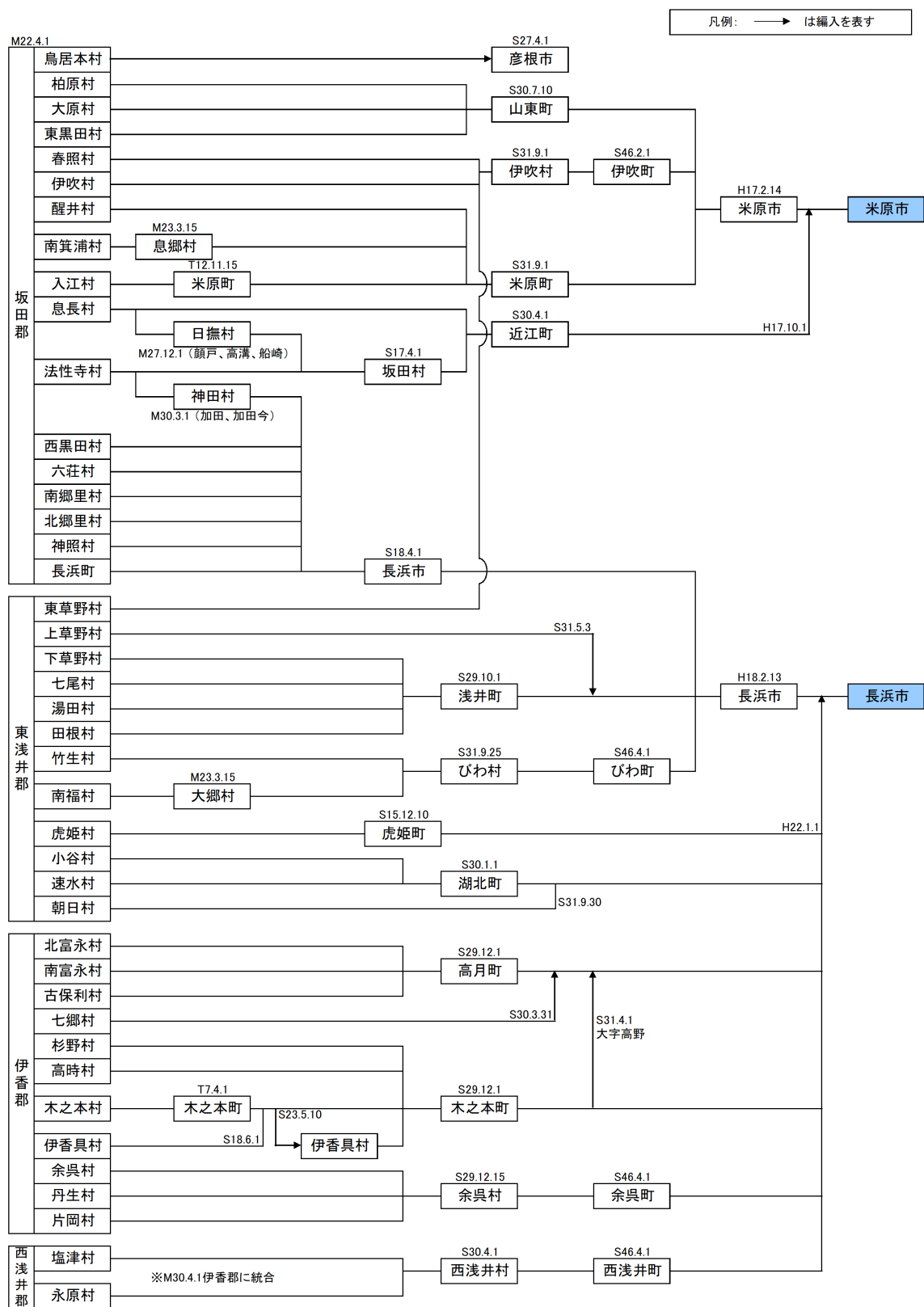


図 長浜市の合併経過

参考資料：滋賀県「滋賀県史 昭和編 第2巻；行政編」（1974）

第3章 都市計画区域の再編

本市における都市計画区域は、平成22年1月の合併後、長浜地域・びわ地域・虎姫地域が属する区域区分の定めのある「彦根長浜都市計画区域」と浅井地域の一部・湖北地域が属する区域区分の定めのない「浅井湖北都市計画区域」、高月地域・木之本地域の一部が属する区域区分の定めのない「木之本高月都市計画区域」の3つの都市計画区域が1つの市に存在していました。

平成28年12月に滋賀県東北部圏域における都市計画区域の再編が進められ、本市が一体的なまちづくりを進める上で適した都市計画区域として、「彦根長浜都市計画区域」に属していたびわ地域・虎姫地域と「浅井湖北都市計画区域」、「木之本高月都市計画区域」が新たに区域区分の定めのない「長浜北部都市計画区域」となりました。

なお、今後、都市計画マスタープランおよび立地適正化計画の進捗状況等を見ながら、長浜市域のみで構成される1つの都市計画区域でのまちづくりの可能性を検討します。

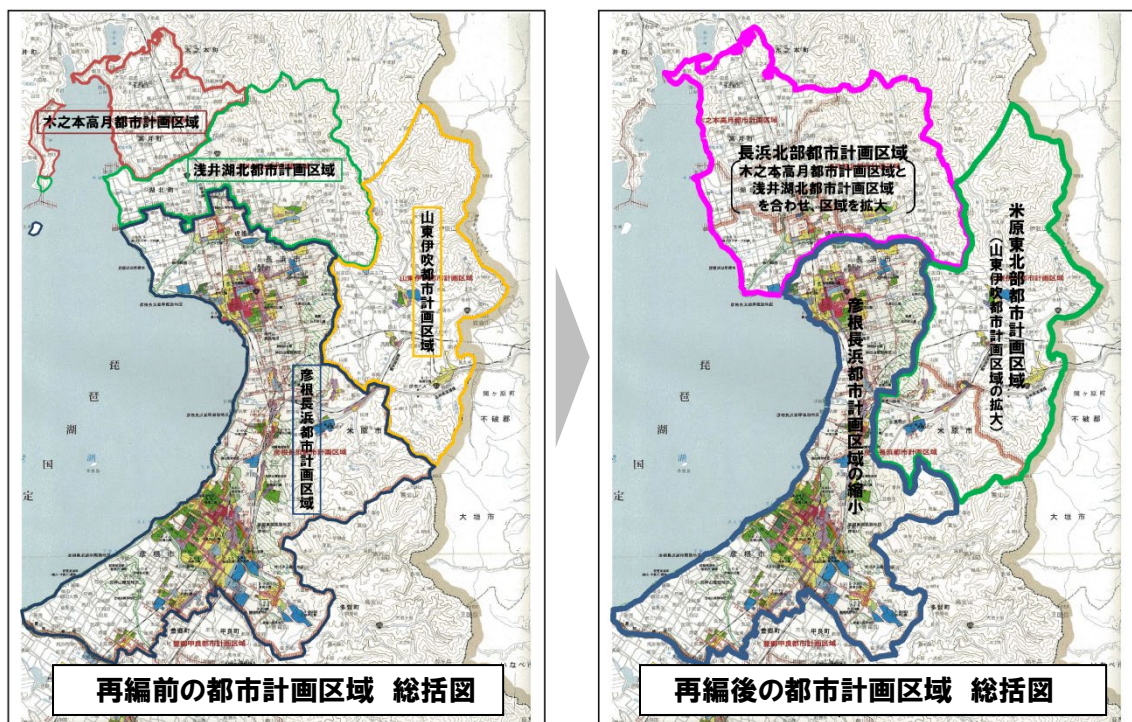


図 滋賀県東北部圏域における都市計画区域の再編