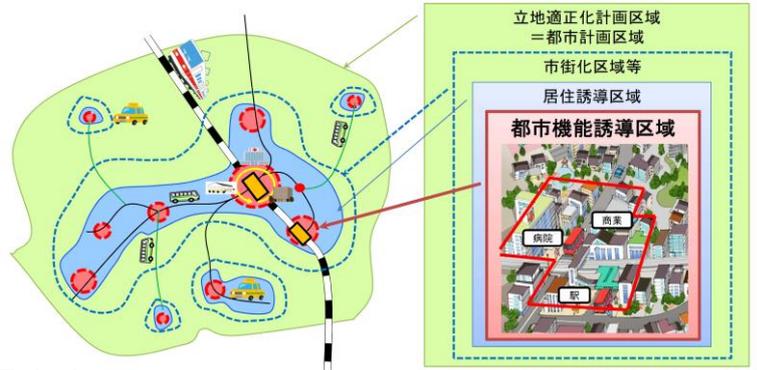


■ 立地適正化計画の目的

都市再生特別措置法が平成 26 年（2014 年）に改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。平成 29 年（2017 年）3 月に策定した大津市都市計画マスタープランにおいて、まちづくりの理念と目標を定めています。この目標の実現に向け、「コンパクトシティ＋ネットワーク」の考え方に基づくまちづくりを進める必要があるため、立地適正化計画を策定するものです。

■ 立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、都市構造をコンパクトに再構築し、人口密度を維持する居住誘導区域及び都市機能を誘導する都市機能誘導区域を、市街化区域内に設定します。都市機能誘導区域には、必要な誘導施設を定めることとされています。



■ 計画の対象区域・計画年次・将来人口

- 計画の対象区域は、本市の都市計画区域とします。
- 計画の計画年次は、おおむね 20 年後の都市の将来像を展望しつつ、令和 3 年（2021 年）から令和 13 年（2031 年）までとします。
- 計画年次における将来人口は、おおむね 335 千人と想定します。

解決すべき課題

① 拠点周辺における都市機能の維持・誘導

鉄道駅等の拠点周辺において、生活サービス施設等の都市機能の集積とともに、その維持・誘導に努める必要があります。

② 生産年齢人口の減少抑制と市財政の持続性確保

生産年齢人口の転出など減少を抑制し、市財政の持続性を確保する必要があります。

③ 健康で快適な生活環境の確保

効率的な医療・福祉サービスを提供しつつ、扶助費の抑制に努めるため、高齢者等の健康づくりの促進や、歩いて暮らせるまちづくり、歩きたくなる空間づくり等に取り組む必要があります。

④ 交通ネットワークの維持・充実

高齢化が急激に進むことが予測される中、公共交通が重要な役割を担うことから、利便性の高い公共交通の再編や定時性の確保など、道路・公共交通ネットワークの維持・充実に努めることが重要であり、そのために自家用車から公共交通への流れを作り出していく必要があります。

立地適正化に関する基本的な方針

■ まちづくりの方針

大津市都市計画マスタープランの「まちづくりの理念」を踏まえ、次のように設定します。

安全・安心・快適に暮らせる持続可能でコンパクトなまちづくり

■ まちづくりのターゲット

立地適正化計画においては、生産年齢人口のうち、特に減少が著しい18歳～39歳の若い世代と、今後、急激な増加が見込まれ、医療・福祉施策や市の財政に与える影響が大きと思われる高齢者世代を、まちづくりの主たるターゲットとします。

○高齢者世代

○若い世代（単身、働く女性、共働き、子育て中等を想定）

■ 課題解決のための施策・誘導方針

課題の解決のために、次のように施策・誘導方針を定めます。

① 拠点周辺における都市機能の集積促進

適切な範囲で都市機能誘導区域を定め、必要な誘導施設を設定することにより、民間投資の効果的な誘導や、誰もが歩いて暮らせ、訪れやすい環境を整えるなど、拠点市街地の魅力の充実に努めます。

② 地域特性を生かした居住の誘導

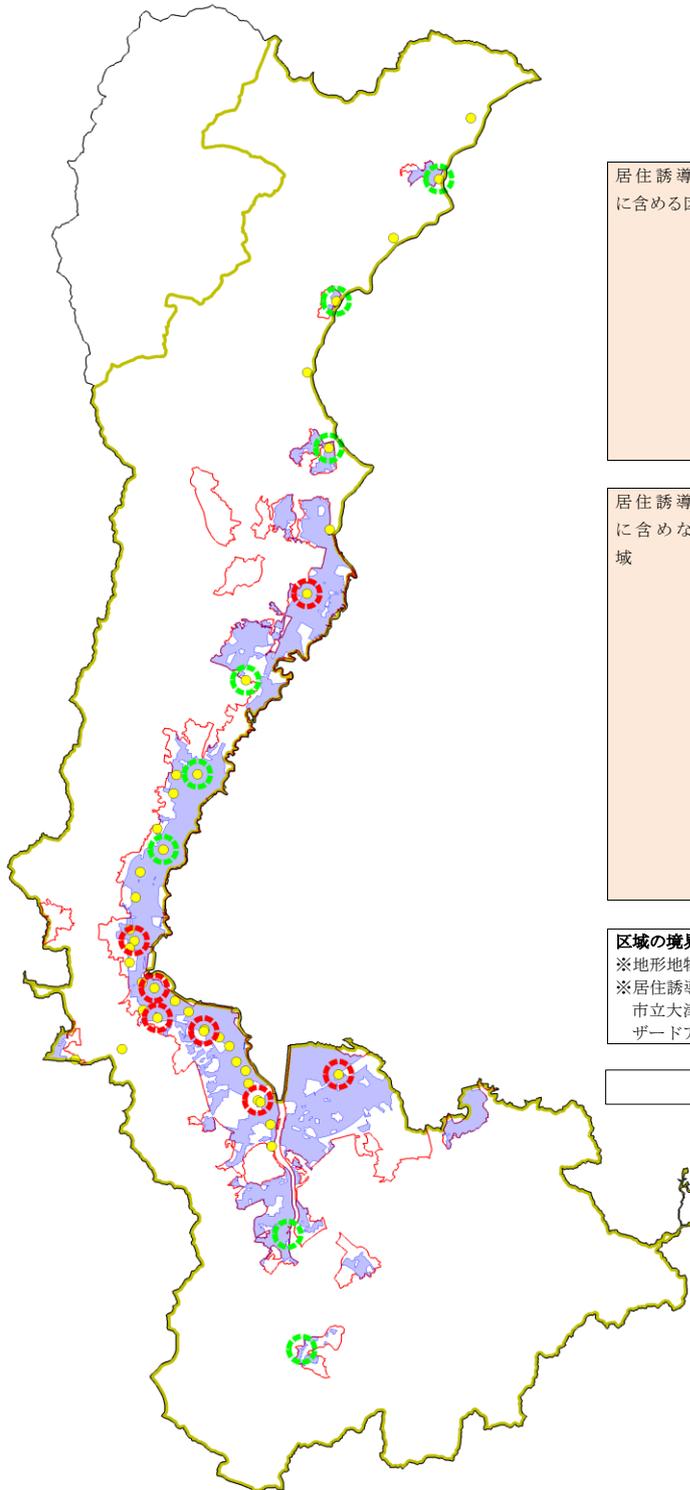
地域拠点や生活拠点周辺などにおいては居住誘導区域を設定し、地域の実情に応じて、若い世代や高齢者等にも配慮したまちづくりや、災害等に対する安全の確保など、安全で快適な定住環境の充実に取り組むことにより、若い世代等の流出を抑制し、人口・人口密度の維持に努めます。

③ 公共交通機能の強化

高齢者をはじめ、誰もが徒歩や公共交通により、都市機能にアクセスできる環境を整えることで、その外出率の向上等により健康の増進につなげるとともに、生活利便性を確保することができるよう、地域拠点や生活拠点等と連携した公共交通ネットワークや、郊外住宅団地等における公共交通の確保など、公共交通機能の強化に努めます。

居住誘導区域

居住誘導区域は、生活利便性が確保される区域、生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域、災害に対する安全性等が確保される区域に設定します。



居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域に含める区域	<p>ア 生活利便性が確保される区域 都市機能誘導区域となるべき地域拠点及び生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域</p> <p>①地域拠点及び生活拠点の中心からの徒歩圏（800m） ②鉄道駅の徒歩圏（800m）</p> <p>イ 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域 区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域</p> <p>①2040年推計の人口密度が40人/ha以上の区域</p>
--------------	--

居住誘導区域に含めない区域	<p>ア ハザードエリアなど 土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が高い区域</p> <p>①土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（急傾斜地については、下方におおむね幅員4m以上の公道等（国道、県道、市道、鉄道）が存する場合は、その公道等より下方は対象外） ②地すべり防止区域 ③急傾斜地崩壊危険区域 ④浸水想定区域 ・瀬田川及び大戸川家屋倒壊等の全域 ・瀬田川及び大戸川想定最大規模の浸水深3m以上の区域 ⑤地先の安全度マップにおける最大浸水深3m（200年確率）以上又は最大流体力$2.5 \text{ m}^3/\text{s}^2$以上の区域</p> <p>イ その他居住誘導区域に含めない区域 ①工業地域、工業専用地域 ②準工業地域のうち、相当規模の工場等が立地する区域など ③都市計画公園、大学、自衛隊駐屯地等の区域 ④ほかと一体で住区を形成しない20ha未満の飛び地</p>
---------------	--

区域の境界を、明確な地形地物によるものとなるよう調整
※地形地物は、公道・河川・公園等官民界を基本に、状況により水路・通路等とする。
※居住誘導区域外で当該区域に隣接する急性期病院（大津赤十字病院、独立行政法人市立大津市民病院、独立行政法人地域医療機能推進機構滋賀病院）については、ハザードエリア以外の部分について居住誘導区域に含む。

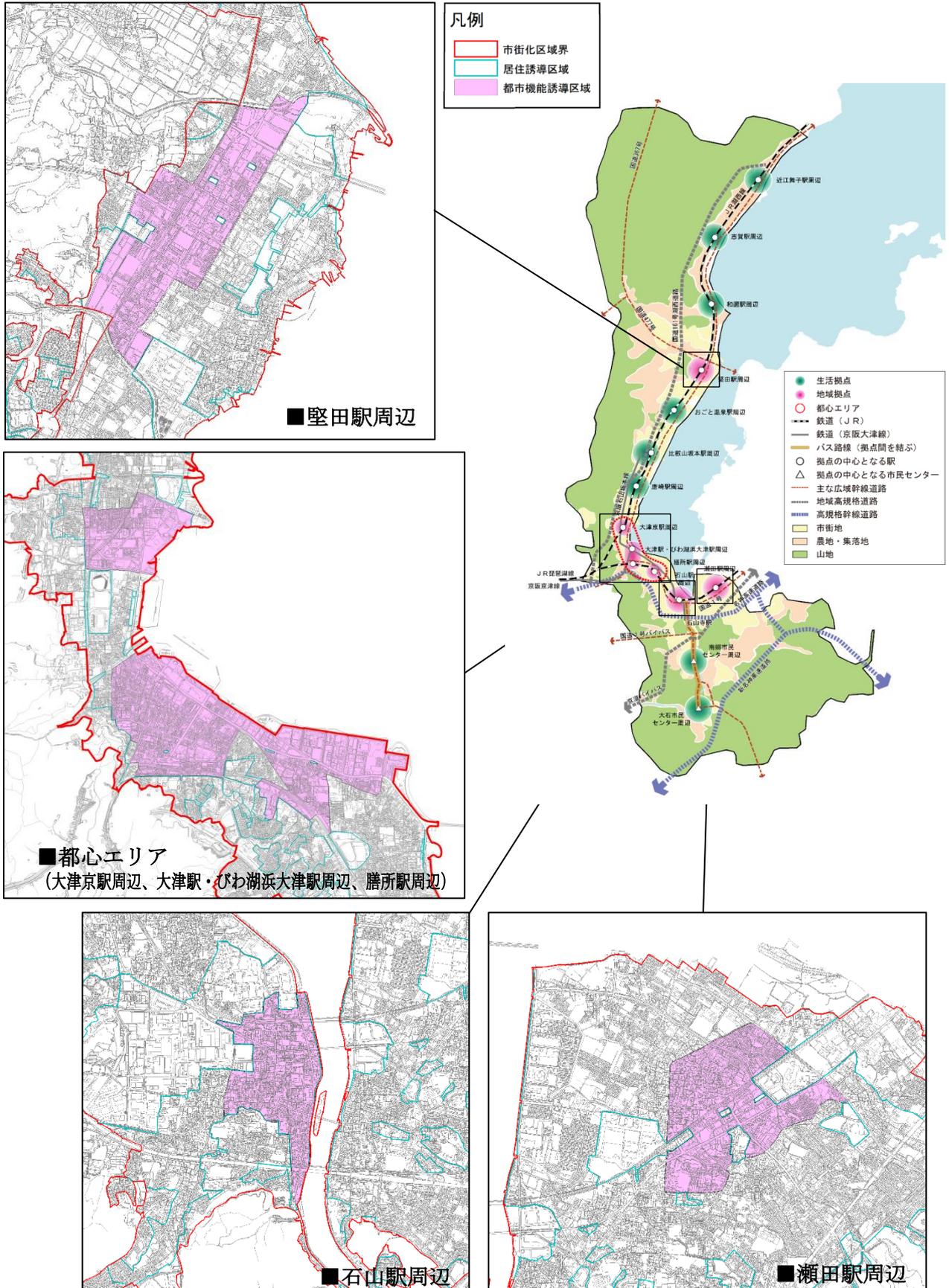
居住誘導区域の設定

凡例	
	居住誘導区域
	鉄道駅
	地域拠点
	生活拠点
	行政区域界
	都市計画区域界
	市街化区域界

※上図に関わらず、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域には居住誘導区域を設定しません。
※計画策定後、新たにハザードエリアが指定された場合、設定方針に基づき、「居住誘導区域に含めない区域」となる区域の直近外側の地形地物までの範囲は、居住誘導区域に含まれないこととします。
※居住誘導区域の詳細な地図等については、大津市の担当課までお問い合わせください。

都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域は、地域拠点の中心から概ね半径 800m の範囲を基本に、市街地の集積状況や生活サービス施設等の立地状況等を勘案し設定します。



各都市機能誘導区域には、次のように誘導施設を設定します。

		都市機能誘導区域（地域拠点）					
		堅田駅 周辺	都心エリア			石山駅 周辺	瀬田駅 周辺
			大津京駅 周辺	大津駅・びわ湖 浜大津駅周辺	膳所駅 周辺		
誘導施設 (機能)分類	福祉	地域包括支援センター 認知症対応型共同生活介護施設 特別養護老人ホーム 介護老人保健施設 サービス付き高齢者向け住宅					
	子育て	保育施設 児童クラブ	子育て総合支援センター 保育施設 児童クラブ		保育施設 児童クラブ		
	商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上）					
	医療	病院（20床以上）					
	教育・文化	社会教育施設（延床面積 3,000 m ² 以上）			-	-	
	観光・交流	-	ホール・アリーナ等 （収容人数 1,000 人以上）		-	-	

■誘導施設の定義

	誘導施設	定義等
福祉	地域包括支援センター	「介護保険法第 115 条の 46 第 1 項」に規定する地域包括支援センター
	認知症対応型 共同生活介護施設	「介護保険法第 8 条第 20 項」に規定する認知症対応型共同生活介護施設
	特別養護老人ホーム	「介護保険法第 8 条第 27 項」に規定する特別養護老人ホーム
	介護老人保健施設	「介護保険法第 8 条第 28 項」に規定する介護老人保健施設
	サービス付き 高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条」に規定するサービス付き 高齢者向け住宅
子育て	子育て総合支援センター	「児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項」に規定する施設
	保育施設	・「児童福祉法第 39 条第 1 項」に規定する保育所 ・「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項」に規定する認定こども園
	児童クラブ	「児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項」に規定する施設
商業	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000 m ² 以上)	「大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項」に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の商業施設
医療	病院(20床以上)	「医療法第 1 条の 5 第 1 項」に規定する病床数 20 床以上の病院
教育・文化	社会教育施設 (延床面積 3,000 m ² 以上)	「社会教育法第 5 条第 4 号」に規定する延床面積 3,000 m ² 以上の施設
観光・交流	ホール・アリーナ等 (収容数 1,000 人以上)	「興行場法第 1 条第 1 項」に規定する収容数 1,000 席以上を有する多目的ホール・アリーナ等の施設

誘導施策

居住誘導区域における居住の誘導、都市機能誘導区域内における都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を実施するとともに、誘導施設の立地を図るために必要な事業等を実施します。

(1) 都市機能の誘導、居住誘導等に関する施策

■拠点周辺における都市機能の集積促進

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| ・ 都心エリアのにぎわい創出 | ・ 地域密着型サービス施設整備補助事業、 |
| ・ 拠点となる機能・施設の活用・誘致 | 介護保険施設整備補助事業の推進 |
| ・ 消防活動体制の基盤整備 | ・ 駅前広場等の整備 |
| ・ 都市機能誘導区域内への誘導施設立地における課税標準特例 | ・ 密集市街地の整備改善 |
| | ・ 都市再生住宅家賃対策補助事業 |
| | ・ サービス付高齢者向け住宅整備事業 |

■地域特性を生かした居住の誘導（災害に対するまちの安全性の確保）

- | | |
|-------------------|----------------|
| ・ 既存民間建築物の耐震対策の充実 | ・ 宅地耐震化推進事業の実施 |
| ・ 狭あい道路解消の推進 | ・ 密集市街地の整備改善 |
| ・ 農業用ため池の保全 | |

■公共交通機能の強化

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| ・ 地域公共交通ネットワークの持続・新たな交通システム確保 | ・ 地域公共交通持続のための利用促進方策の実施 |
| ・ 地域公共交通維持・確保のための取組体制・支援体制の整備 | ・ 大津市バリアフリー基本構想 |
| | ・ 広域幹線道路等の整備促進 |
| | ・ 地域幹線道路の整備 |

(2) 低未利用土地利用等の指針

- ・ 大津市では、空き家が防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼさないように空き家の発生の予防及び適正な管理を図る一方で、住宅利用や地域の活性化のための有効活用を図ります。

(3) 防災指針の作成検討の方向性

- ・ 防災・減災への対応を推進し、まち全体の災害を未然に防止し、被害を最小限にとどめるために、住宅や公共施設の耐震化及び道路、橋梁、河川、山林等の防災基盤を整え、その安全性を確保します。
- ・ 居住誘導区域に含めない区域としたハザードエリアなどについては、それらについて見直しが行われるまで居住誘導区域に含めないことで、リスクの回避を図ります。

目標値の設定と進行管理

■ 目標値と効果指標

立地適正化計画の進行管理を行い、その必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するため、解決すべき課題の観点から、課題解決のための施策・誘導方針ごとに、その有効性を評価するための指標及びその目標値を設定します。

①拠点周辺における都市機能の集積促進

指標	基準値	目標値
都市機能誘導区域の誘導施設存続率	100%(51件)(令和元年度末)	100%(51件)以上(現状維持)

※令和元年度(2019年度)末時点を100%とします。ただし、西武大津店については、基準時点で撤退が明らかになっていたため含めていません。

②地域特性を生かした居住の誘導

指標	基準値	目標値
居住誘導区域の人口密度	73.9人/ha(令和元年度末)	73.9人/ha以上(現状維持)

※居住誘導区域の人口÷居住誘導区域面積(ha)により算定します。

※居住誘導区域の人口については、住民基本台帳に登録された人口から、住居表示に基づき抽出します。

③公共交通機能の強化

指標	基準値	目標値
公共交通による人口カバー率	91%(令和2年4月)	93%以上(向上)

※当該指標については、大津市地域公共交通計画の考え方を採用しています。

※デマンドタクシーや地域が主体となった交通サービスによるカバーを含みます。

※JR駅から1,000m、京阪線及び坂本ケーブル駅から500m、バス停から300m、デマンドタクシーは志賀地域・晴嵐台地域は利用可能エリア、葛川地域は停留所から300mをカバーエリアとします。

■ 期待される効果

目標値が達成されることにより、大津市総合計画の「基本政策10」に基づく各施策の満足度及び進捗度が維持され、又は向上することが期待されます。

■ 進行管理

立地適正化計画については、概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、その進捗状況や妥当性等を精査、検討します。その結果や、都市計画基礎調査の結果、市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行います。

届出制度

大津市立地適正化計画の策定及び公表に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられます。次の行為を行おうとする場合は、原則として行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要です。

○居住誘導区域外

■ 開発行為

①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 <例>3戸の開発行為 **届出必要**



②1戸又は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
 <例>1,300㎡ 1戸の開発行為 **届出必要**



<例>800㎡ 2戸の開発行為 **届出不要**



■ 建築等行為

①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 <例>3戸の建築行為 **届出必要**



<例>1戸の建築行為 **届出不要**



②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○都市機能誘導区域内外

■ 開発行為

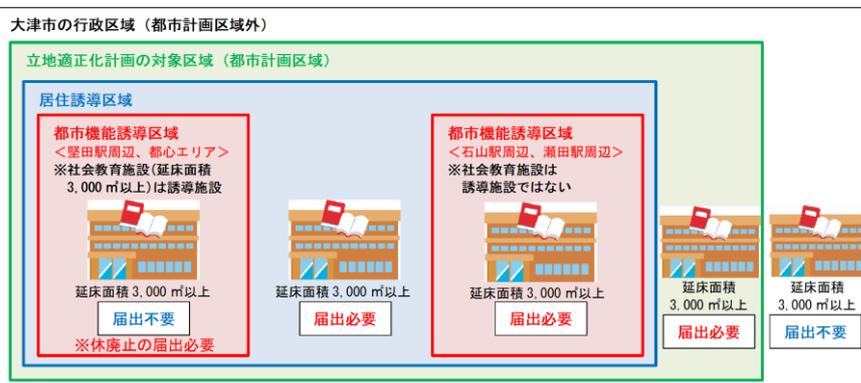
- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■ 建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

◇届出が必要となる場合のイメージ（社会教育施設の場合）

延床面積3,000㎡以上の社会教育施設の建築等を行おうとする場合、その施設を誘導施設として設定している都市機能誘導区域（下図では堅田駅周辺、都心エリア）以外の立地適正化計画の対象区域（都市計画区域）では、届出が必要となります。



大津市立地適正化計画 概要版

発行年月： 令和3年4月
 発行： 滋賀県大津市
 編集： 都市計画部 都市計画課
 〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号
 電話：077-528-2770/ FAX：077-527-1028
 E-mail:otsu1303@city.otsu.lg.jp