

大津市立地適正化計画

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



令和3年(2021年)4月

大津市

目 次

序章 計画策定の趣旨	1
1 背景と目的	1
2 計画の概要	1
(1) 立地適正化計画の概要	1
(2) 立地適正化計画で定める事項	2
3 計画の位置づけ	3
4 計画の対象区域	10
5 計画年次と将来人口	10
(1) 計画年次	10
(2) 将来人口	10
第1章 課題の分析と解決すべき課題	11
1 人口減少・少子高齢化による都市機能の低下	11
(1) 現状と動向	11
(2) 解決すべき課題	12
2 生産年齢人口の減少による市税収入の減少	12
(1) 現状と動向	12
(2) 解決すべき課題	12
3 高齢化の進行による扶助費の増加	13
(1) 現状と動向	13
(2) 解決すべき課題	13
4 公共交通ネットワークの減便、廃線	14
(1) 現状と動向	14
(2) 解決すべき課題	14
第2章 立地の適正化に関する基本的な方針	15
1 まちづくりの方針とターゲット	15
(1) まちづくりの方針	15
(2) まちづくりのターゲット	15
2 目指すべき都市の骨格構造と課題解決のための施策・誘導方針等	16
(1) 目指すべき都市の骨格構造	16
(2) 課題解決のための施策・誘導方針	17
(3) 拠点ごとの誘導方針	18
(4) ネットワークの再構築	19
3 土地利用の方針	20
(1) 土地利用を適正に誘導するための基本方針	20
(2) 土地利用の方針	20
第3章 居住誘導区域	22
1 居住誘導区域の概要と区域設定の考え方	22
(1) 居住誘導区域とは	22
(2) 区域設定の考え方	22
2 居住誘導区域の設定	24
(1) 設定方針	24
(2) 区域の設定	25

第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設	29
4-1 都市機能誘導区域	29
1 都市機能誘導区域の概要と区域設定の考え方	29
(1) 都市機能誘導区域とは	29
(2) 区域設定の考え方	29
2 都市機能誘導区域の設定	30
(1) 設定方針	30
(2) 地域拠点周辺市街地の現状	30
(3) 都市機能誘導区域の設定	33
4-2 誘導施設	36
1 誘導施設の概要と設定の考え方	36
(1) 誘導施設とは	36
(2) 設定の考え方	36
2 誘導施設の設定	37
(1) 都市機能増進施設（生活サービス施設）の立地状況	37
(2) 設定方針	39
(3) 誘導施設の設定	40
第5章 誘導施策	41
1 誘導施策	41
(1) 誘導施策の考え方	41
(2) 方針ごとの誘導施策	42
(3) 都心エリアにおける誘導施策のイメージ	44
2 低未利用土地利用等の指針	45
3 防災指針の作成検討の方向性	45
(1) 居住誘導区域に含めない区域	45
(2) 方向性	46
(3) 災害に対するまちの安全性の確保に関する取組	46
4 届出制度	47
(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等	47
(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等	48
(3) 誘導施設の休廃止の届出	48
第6章 目標値の設定と進行管理	49
1 数値目標	49
(1) 指標及び目標値	49
(2) 期待される効果	50
2 計画の進行管理	51
参考資料	53
策定の経緯	54
大津市都市計画審議会 委員名簿	56
未来のおおつを考える「基礎調査結果報告会」の開催状況	57
立地適正化計画に係る出前講座の開催状況	59
基礎調査の概要	61
用語解説	62

序章 計画策定の趣旨

1 背景と目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるようにするなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト+ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

コンパクトな都市構造を目指す意義として、国では以下の4点を掲げています。

○持続可能な都市経営(財政、経済)のため

○高齢者の生活環境・子育て環境のため

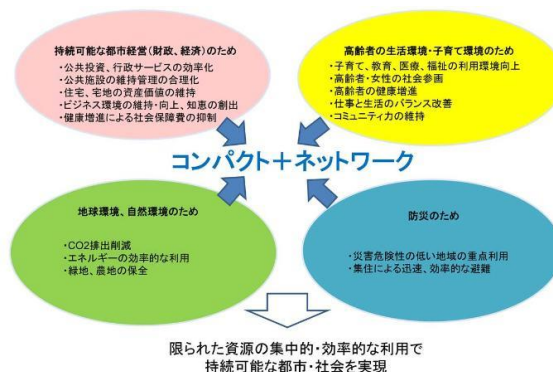
○地球環境、自然環境のため

○防災のため

コンパクト+ネットワークの都市構造により、これら4つの意義を果たし、限られた資源の集中的・効率的な利用で、持続可能な都市・社会の実現を目指すこととされています。

このような考え方に基づき、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。

本市においては、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、この目標の実現に向け、コンパクト+ネットワークのまちづくりを推進しており、令和3年(2021年)から令和13年(2031年)までを計画年次とする立地適正化計画を策定するものです。



2 計画の概要

(1) 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。

■居住誘導区域

居住誘導区域は、都市機能が充実した都市機能誘導区域へのアクセスの利便性のほか、各地方公共団体の独自施策によって人口密度を維持していくものです。

■都市機能誘導区域

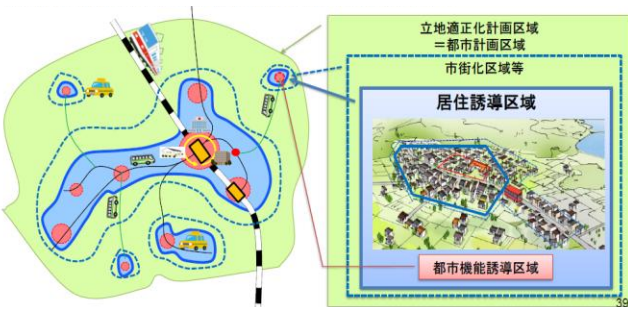
都市機能誘導区域は、民間事業者が投資しやすいよう、税制優遇等の施策を用いて、都市機能増進施設の立地を誘導するものです。

また、居住誘導区域の外側においては、3戸以上の住宅開発等には届出が義務付けられるなどの制度により、時間をかけて都市機能や居住の集積を図り、持続可能なまちづくりを進めることとなっています。

さらに、居住誘導区域、都市機能誘導区域は、拠点や公共交通沿線に都市機能や居住を集積するとともに、拠点相互や拠点と集落地とを結ぶ交通ネットワークと連携することで、利便性と効率性の高い都市構造の構築を目指すものです。

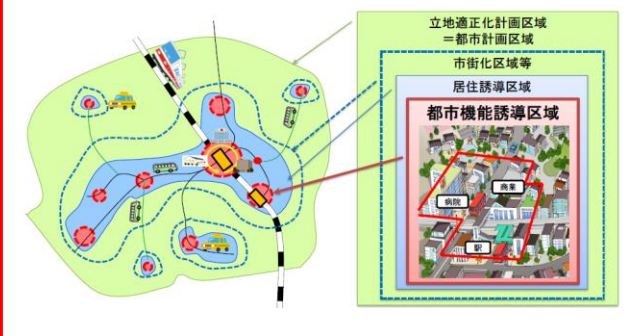
居住誘導区域

- 居住を誘導する区域
 - 居住を誘導する市町村の施策
- 建築等の届出等
 - 都市計画の決定等の提案制度



都市機能誘導区域

- 誘導施設
 - 誘導施設を誘導する区域
 - 誘導施設を誘導する市町村の施策
- 建築等の届出等
 - 民間誘導施設等整備事業計画等の認定
 - 土地区画整理法の特例
 - 駐車場法の特例等
 - 特定用途誘導地区



(2) 立地適正化計画で定める事項

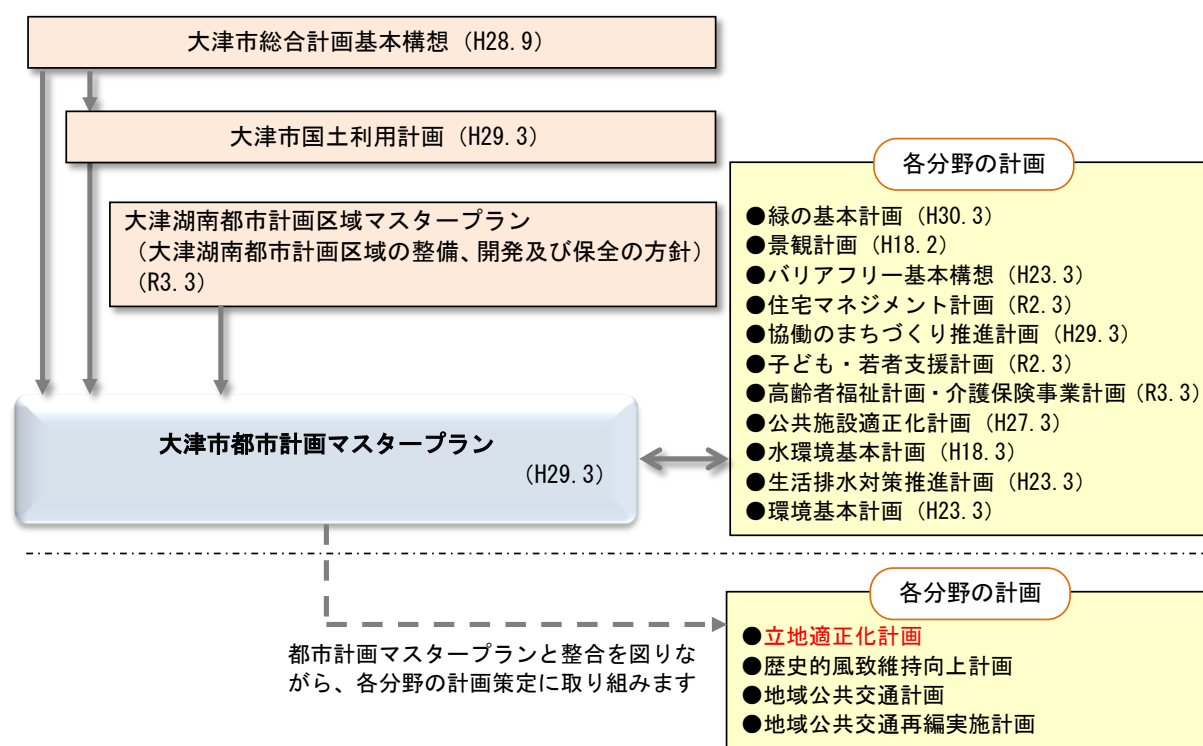
都市再生特別措置法第81条第2項に基づき、主に次の事項を定めます。

- 立地適正化計画の区域
- 住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住及び都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域(居住誘導区域、都市機能誘導区域)
- 居住誘導区域に居住を誘導するための施策
- 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設(誘導施設)及びその立地を誘導するための施策
- 居住誘導区域に住宅の、都市機能誘導区域に誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針(防災指針)とそれに基づく取組

3 計画の位置づけ

大津市立地適正化計画は、「大津市総合計画」や「大津市国土利用計画」、「大津湖南都市計画区域マスタープラン（大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」に即するとともに、「大津市都市計画マスタープラン」との調和を保ちながら、持続可能な都市の構築に向けた道筋を示すものとします。

また、関連する分野別計画、特に、本計画とともにコンパクト+ネットワークのまちづくりを推進する「大津市地域公共交通計画」と連携・整合を図りながら総合的に推進します。



①大津市総合計画

＜基本構想＞ 平成 29 年度（2017 年度）～令和 10 年度（2028 年度）

○将来都市像 ひと、自然、歴史の縁で織りなす 住み続けたいまち“大津再生”
～コンパクトで持続可能なまちへの変革～

○まちづくりの姿勢（1）コンパクトで持続可能なまちづくり

■今後の本市の都市規模に応じたコンパクトで持続可能なまちづくりを実践するとともに、良質な公共サービスの水準を維持することを可能とする都市経営を目指します。

■それぞれの地域が持つ資源・活動等の優れた特性を活かしたまちづくりを進めます。

○基本方針・基本政策

基本方針 3 安心、快適に住み続けることのできる活力のあるまちを創ります

●人口減少社会を見据え、コンパクト化と周辺のネットワークを重視した質の高いまちを目指します。

基本政策 10 コンパクトで質の高い持続可能なまちにします

適正な規模に都市部の基盤と機能をスリム化したコンパクトなまち及び郊外の地域をつなぐネットワーク化などを軸としたまちを目指します。

＜第 2 期実行計画＞ 令和 3 年度（2021 年度）～令和 6 年度（2024 年度）

施策 25 都心エリアの再生と地域形成

取組の方向性 2 コンパクトな都市構造の構築

居住を含めた都市活動を計画的に誘導し、その集約を図りつつ、地域公共交通、医療、福祉、防災等の各種施策と連動したまちづくりを進め、人口減少化社会においても人口密度の維持と適正な土地利用を図ります。

②第5次 大津市国土利用計画 平成29年度（2017年度）～令和10年度（2028年度）

○基本理念（1）持続可能なまちの再生

少子高齢化が進行し、本市もいずれ人口減少社会へと向かうという予測の中、現時点をまちづくりにおける時代の転換期と捉えて、こうした社会に積極的に対応し、今後の本市の人口や財政規模に相応した都市形成となるよう、郊外部への市街地の拡大を抑制するなど、都市拡大から維持・縮小へと「コンパクト＋ネットワーク」の視点を踏まえた持続可能なまちの再生と発展を目指します。

これまでの人口増加に伴う量的発展を目指す都市志向から、多様な価値観を尊重し、物質的な満足感だけでなく人々が幸福感や充実感を得ることができ、また、共助の精神で多様な主体が支え合って協働し、広域的な連携も意識した社会を展望し、住み続けたいと思える魅力的で質の高い成熟した都市形成を進めます。

○土地利用の基本方針（1）人口減少社会を見据えたコンパクトな都市形成

少子高齢化で人口減少へ向かう社会を見据え、郊外部への市街地の拡大の抑制と郊外と市域の各拠点とのネットワーク化などにより市全体としてコンパクトな都市形成を目指します。

③大津湖南都市計画区域マスタープラン

（大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針） 令和3年（2021年）3月～

○基本理念

都市機能の集約化の促進

- ・ これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすい都市づくりを推進する。あわせて今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、秩序ある都市機能の拠点的整備を進めることとし、「人口減少を見据えた未来へと幸せが続く滋賀総合戦略（令和2年（2020年）3月策定）」に基づき、過度な自動車利用を抑えた脱炭素社会を実現させるため、既存集落を核とする居住の適切な誘導および人口減少社会の課題である持続可能な都市運営の確保に向け、集落・拠点間を結ぶ道路ネットワークと公共交通施策とを連携させるコンパクト・プラス・ネットワークの考え方を取り入れた都市づくりを目指す。

④大津市都市計画マスタープラン 平成 29 年度（2017 年度）～令和 13 年度（2031 年度）

○まちづくりの理念

◇安全・安心・快適都市 持続可能でコンパクトな大津の構築

○まちづくりの目標

①人口減少社会における住み続けられるコンパクトなまちづくり

- ・一定の生活圏ごとに公共交通を軸とした安全・安心・快適で住み続けたいと思える暮らしができる、環境負荷の少ないコンパクトなまちづくりをめざします。

○将来都市構造

将来都市構造の基本的な考え方

コンパクト+ネットワークによるまちづくり

人口減少下でも生活利便性が確保された拠点の充実と、公共交通により拠点を相互に結ぶ都市構造とします。

①地域拠点・生活拠点の設定

- ・日常生活に必要な機能や地区のコミュニティ機能を有する地域拠点・生活拠点を設定し、居住や都市機能の集積・集約化を誘導します。

②拠点に必要な都市機能の明確化

- ・市民や来訪者の視点に立った、快適で心豊かに過ごせるまちづくりの実現に向けて、拠点に必要な医療・福祉、教育・文化、商業・業務等の都市機能を明確化します。

③魅力ある都心エリアの充実

- ・自然や歴史・文化遺産を生かした質の高い快適な都市空間の確保など、市民や来訪者が魅力を感じる都心エリアを充実します。

④ネットワークの再構築

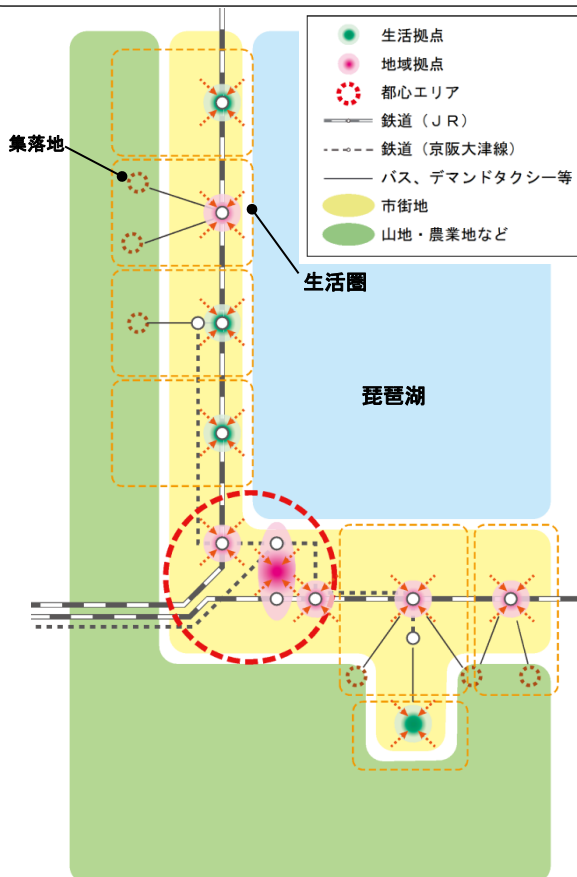
- ・都心エリアや各拠点と集落地とを相互に結ぶ交通ネットワークを再構築するとともに、基幹的な公共交通が通る道路沿道での居住を促進します。

⑤集落地の活性化

- ・中山間地・農業地などの集落地では、地域特性を生かした地域の暮らしを支える活性化に努めます。

コンパクト+ネットワークによるこれからのまちづくりは・・・

- 鉄道駅周辺等を中心とする地域拠点・生活拠点では、生活に必要な都市機能の確保と居住の誘導を図ります。
- 都心エリアでは、さらなる都市機能の集積を図るとともに、居住、観光・交流機能を高めます。
- 公共交通により、地域拠点・生活拠点を結ぶとともに、基幹的な公共交通（バス等）が通る道路沿道では、居住を促進し公共交通を維持します。
- 中山間地・農業地などの集落地では、市街地との交通ネットワークの再構築をめざすとともに、地域コミュニティの維持・充実に努めます。



コンパクト+ネットワークのイメージ図

拠点の設定と役割

	<拠点の役割>	<拠点の場所>
生活拠点	- 各生活圏の中心となるエリアで、徒歩圏内において日常生活に必要なスーパーや診療所、保育所などが配置される利便性の高い生活エリアとします。 - 主要な鉄道駅周辺や市民センター周辺などで、日常生活に必要な機能が立地しており、今後の施策展開により機能の維持・充実が見込まれるエリアに設定します。	- 近江舞子駅周辺 - 志賀駅周辺 - 和邇駅周辺 - おごと温泉駅周辺 - 比叡山坂本駅周辺 - 唐崎駅周辺 - 南郷市民センター周辺 - 大石市民センター周辺
地域拠点	- 周辺の複数の生活圏を対象として、各生活拠点に配置される機能に加えて、日用品以外の買い物や高度な医療・福祉等の機能が集積するエリアとします。 - 現状で大規模店舗や病院などが立地しているか、今後の施策展開により立地が見込まれるエリアで、市中心部や主要な鉄道駅周辺に設定します。	- 堅田駅周辺 - 大津京駅周辺 - 大津駅・びわ湖浜大津駅周辺 - 膳所駅周辺 - 石山駅周辺 - 瀬田駅周辺
都心エリア	- 地域拠点の内、大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺、大津京駅周辺の3つの地域拠点を包括するエリアで、自然、歴史、文化遺産を生かした個性と魅力ある高次都市機能の集積を図ります。 - 観光交流を支える広域交流の拠点的作用を果たします。	- 大津京駅周辺 - 大津駅・びわ湖浜大津駅周辺 - 膳所駅周辺

ネットワークの再構築

①公共交通の維持・充実

- 各拠点と周辺市街地・集落地を相互に結ぶコンパクト＋ネットワークの実現に向けて、鉄道、路線バス、デマンドタクシーなどの公共交通の維持・充実に努めます。
- ライドシェアや自動運転などの新たな交通システムの導入について検討します。
- 多様な交通手段の乗り継ぎ拠点となる駅前広場の利活用や、既存の駐車場を活用したパーク・アンド・ライドの推進など、交通結節機能の充実に努めます。

②公共交通の路線となる道路等の充実

- バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した交通施設の整備を進めます。
- 生活道路の改善をはじめ、各拠点と周辺市街地・集落地を相互に結び、広域幹線道路等（国道、主要地方道、一般県道、都市計画道路）の維持・充実に努めます。
- 地域高規格道路、高規格幹線道路の整備を促進します。

⑤大津市地域公共交通計画 令和3年度（2021年度）～令和7年度（2025年度）

○計画の基本方針

目指すべき地域の将来像

安全、安心、快適に住み続けたいコンパクトで持続可能なまち

～古都大津の自然、歴史、文化を生かした協働のまちづくり～

地域公共交通が果たすべき役割

目標像① 誰もが安全・快適で、安心して暮らせる地域公共交通

- ◆地域住民の日常生活の維持と充実
- ◆地域特性に応じた移動手段の提供
- ◆持続可能なまちづくり

目標像② 本市の地域資源を生かし、地域の活力を育む地域公共交通

- ◆中心市街地の活力向上
- ◆生活拠点・地域拠点を中心とした生活圏の形成
- ◆地域資源を生かしたまちの賑わいの創出

地域公共交通の活性化および再生に向けた取組みの方向性（基本方針）

取組みの方向性1 地域公共交通ネットワークの維持・新たな交通システム確保

取組みの方向性2 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

取組みの方向性3 地域公共交通維持・確保のための利用促進方策の実施

計画の目標

既存の公共交通の維持を図るとともに、新たな輸送サービスを積極的に導入することにより、地域公共交通ネットワークを再構築する

○本市の地域公共交通ネットワーク

拠点

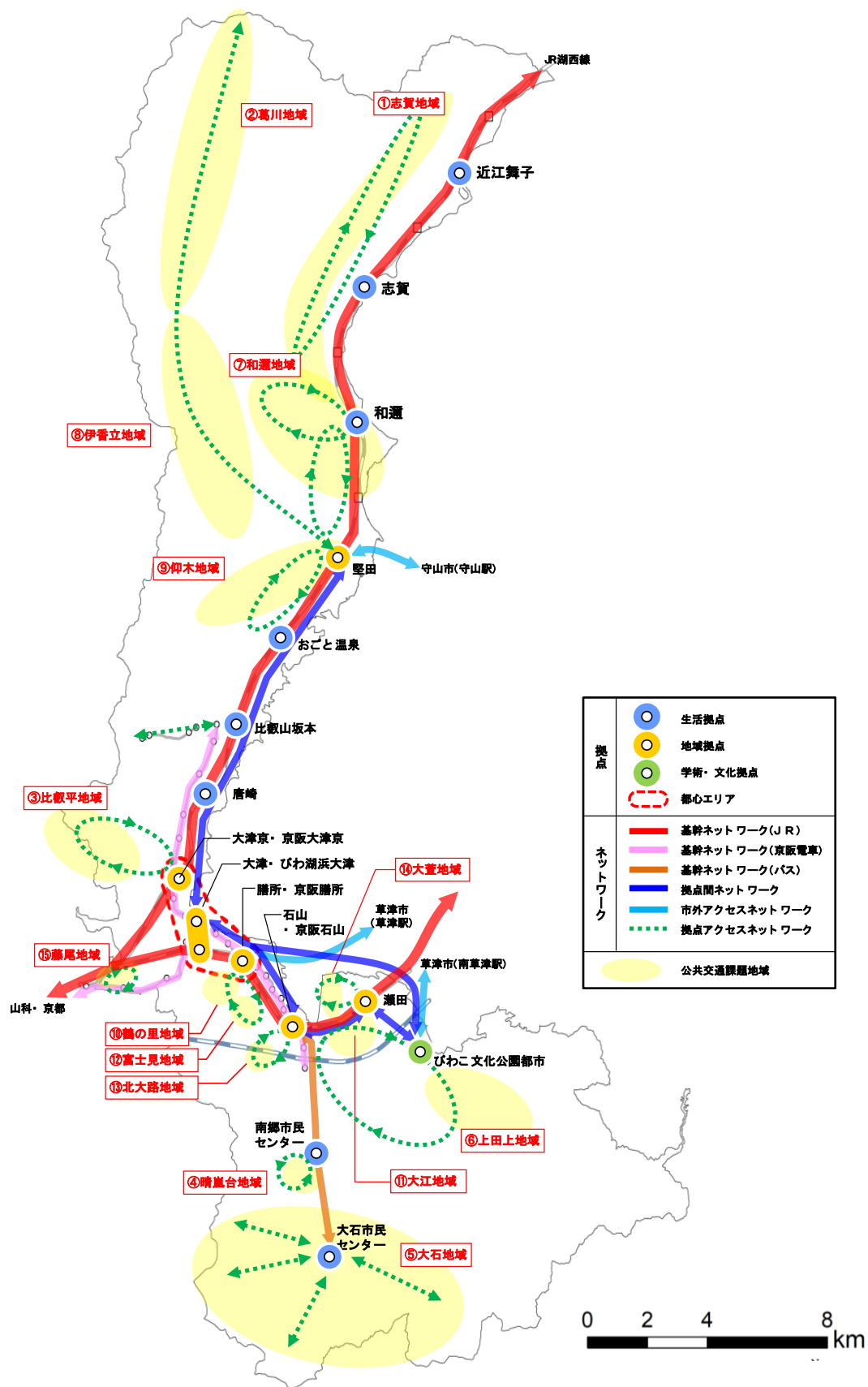
大津市都市計画マスタープランの生活、地域拠点に加え、学術・文化拠点を設定。

構成要素	位置づけ	対象地点
学術・文化拠点	豊かな地域資源を生かし、文化・芸術・福祉・教育・住宅地等の多様な機能が集積するエリア	びわこ文化公園都市

ネットワーク

構成要素	位置づけ	主な交通モード
基幹ネットワーク	主に鉄道（JR、京阪電車）、路線バス（石山～大石間）により構成され、市民だけでなく観光客をはじめとする来訪者が広域的にも活用する基幹的なネットワークとして、維持・確保を図る。	鉄道・路線バス
拠点間ネットワーク	主に路線バスにより構成され、拠点間の移動を支える幹線ネットワークとして、維持・確保を図る。	路線バス
市外アクセスネットワーク	路線バスにより構成され、市内拠点と隣接市の主要駅等への移動を支える幹線ネットワークとして、維持・確保を図る。	路線バス
拠点アクセスネットワーク	各拠点と最終目的地までの移動を担い、拠点において基幹ネットワークや拠点間ネットワークに接続する。移動ニーズに応じて、既存路線の存続だけでなく、新たな交通サービスへの転換を含めた運行の効率化を図る	路線バス、デマンドタクシー、自家所有有償運送、コミュニティカーシェアリング等

【地域公共交通の将来ネットワーク】



4 計画の対象区域

計画の対象区域は、本市の都市計画区域とします。

5 計画年次と将来人口

(1) 計画年次

おおむね 20 年後の都市の将来像を展望しつつ、大津市都市計画マスタープランの目標年次との整合を図り、令和 3 年（2021 年）から令和 13 年（2031 年）までとします。

(2) 将来人口

本市では、これまで人口増加が続いていましたが、令和 2 年（2020 年）頃にピークを迎え、その後減少すると推計され、令和 13 年（2031 年）における将来人口は、おおむね 335 千人と想定します。

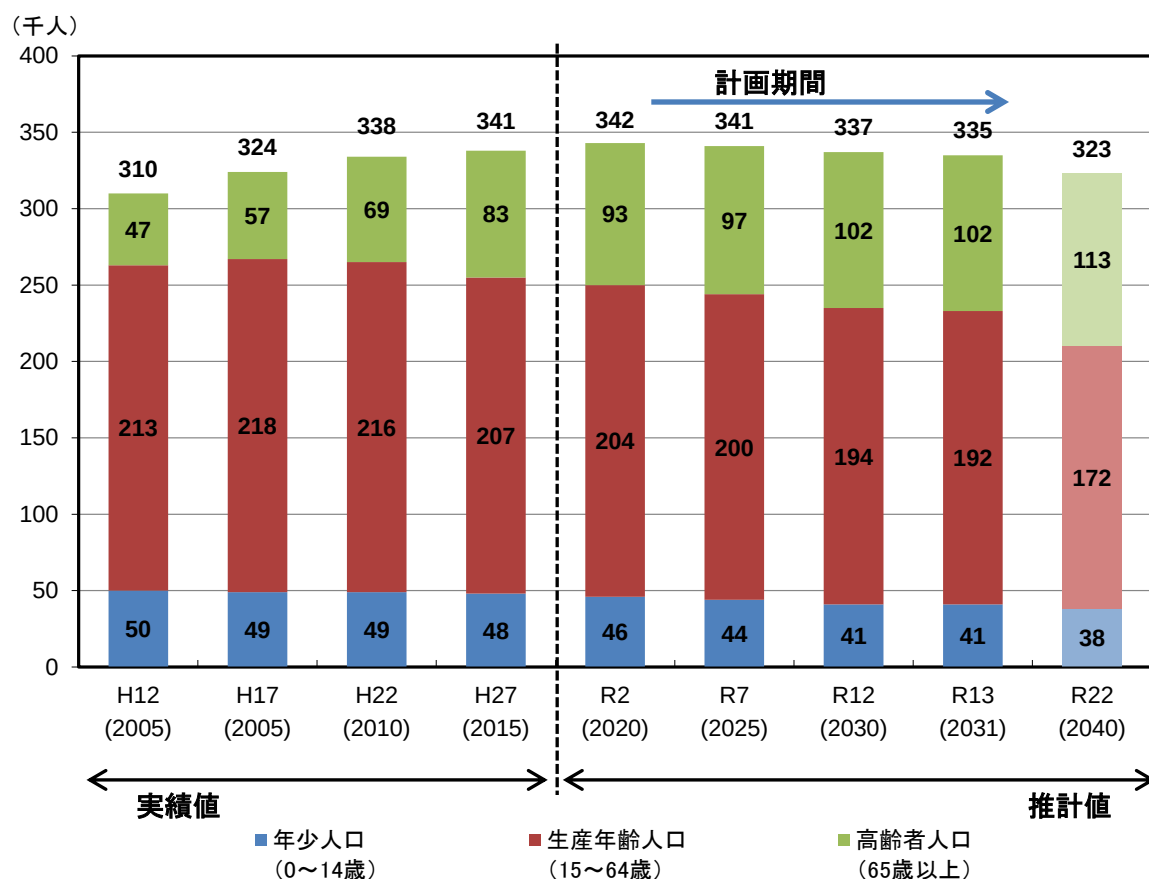


図 序-1 将来人口

※1：実績値には年齢不詳を按分して含む。

※2：推計値は、平成 27 年（2015 年）の基準年人口において年齢不詳を 5 歳階級別人口に按分して算入し推計したもの。

※3：人口は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値（平成 30 年推計）を用いており、これと年次が一致しない計画

第1章 課題の分析と解決すべき課題

立地適正化計画基礎調査結果から検討した、都市の現状と動向を踏まえた本市の解決すべき課題は次のとおりです。

1 人口減少・少子高齢化による都市機能の低下

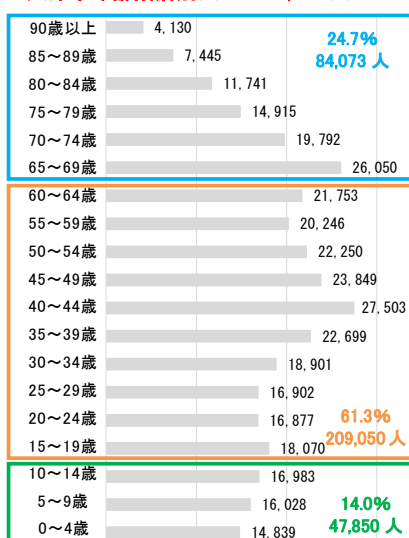
(1) 現状と動向

- 医療・福祉施設における徒歩圏人口カバー率は、他県庁所在地より高くなっていますが、利用圏平均人口密度は低くなっています。
- 商業施設における徒歩圏人口カバー率、利用圏平均人口密度は、いずれも低くなっています。
- 今後、人口減少・少子高齢化が進むことが予測されていることから、人口密度に支えられている医療・福祉、商業等の生活サービス施設は撤退するおそれがあり、都市機能の低下が見込まれます。

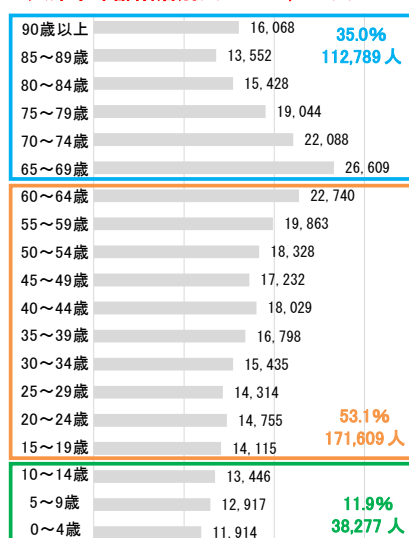
表 1-1 都市機能の評価(都市構造評価指標)

評価分野	評価指標	単位	大津市	全国	政令市	三大都市圏	県庁所在地	政令市	地方都市	地方都市
① 生活利便性	居住機能の適切な誘導									
	日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	54	43	68	53	52	63	47	30
	居住を誘導する区域(市街化区域)における人口密度	人/ha	52	64	77	79	62	62	48	44
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率									
	医療	%	89	85	94	92	88	91	86	76
	福祉	%	86	79	92	83	82	90	85	73
	商業	%	68	75	86	83	78	82	75	65
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	75	55	77	66	64	72	58	40
	公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	%	71	57	73	63	66	68	61	57
	都市機能の適正配置									
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療 人/ha	28	39	55	56	37	37	24	20
公共交通の利用促進	公共交通の機関分担率	%	20	14	24	24	17	14	7	6
	市民一人あたりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	9.3	15.0	7.5	10.7	9.1	9.0	9.1	10.4
	公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	22	35	49	54	31	31	19	16

平成 27 年(2015 年)
大津市年齢階層別人口 340,973 人



令和 22 年(2040 年)
大津市年齢階層別人口 322,675 人



25 年間で 18,298 人減少

28,716 人
増加

37,441 人
減少

9,573 人
減少

注：平成 27 年(2015 年)の 5 歳階級別人口は、推計基準年人口として年齢不詳を按分した値
資料：令和 22 年(2040 年)は国立社会保障・人口問題研究所「平成 30 年推計」

図 1-1 年齢 5 歳階級別人口の予測

(2) 解決すべき課題

○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による市税収入の減少

(1) 現状と動向

- 人口増加局面においては、生産年齢人口（15～64 歳）は増加傾向、市税収入も増加傾向にあったものの、平成 17 年（2005 年）以後、生産年齢人口は大きく減少しており、個人市民税は横ばいとなっています。
- 今後も生産年齢人口は減少し、税収の減少が見込まれます。

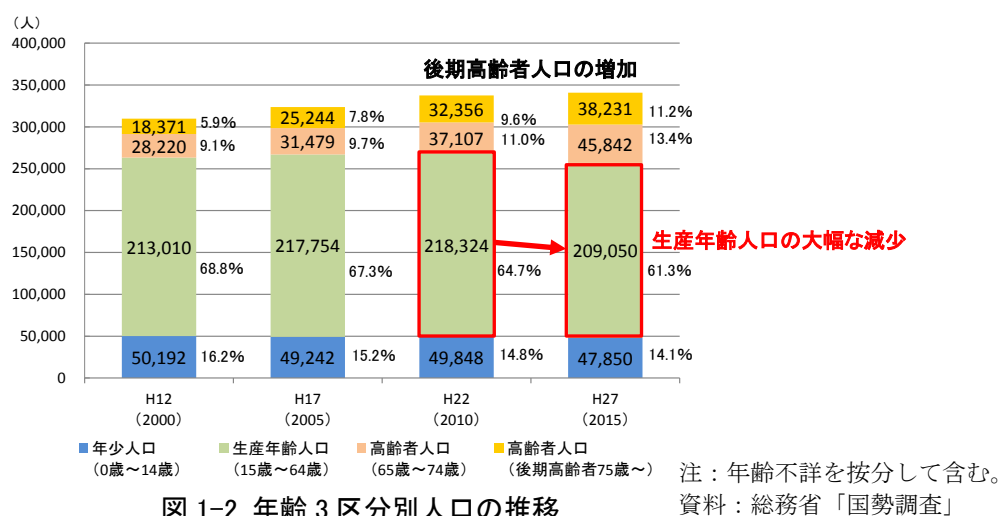


図 1-2 年齢 3 区分別人口の推移

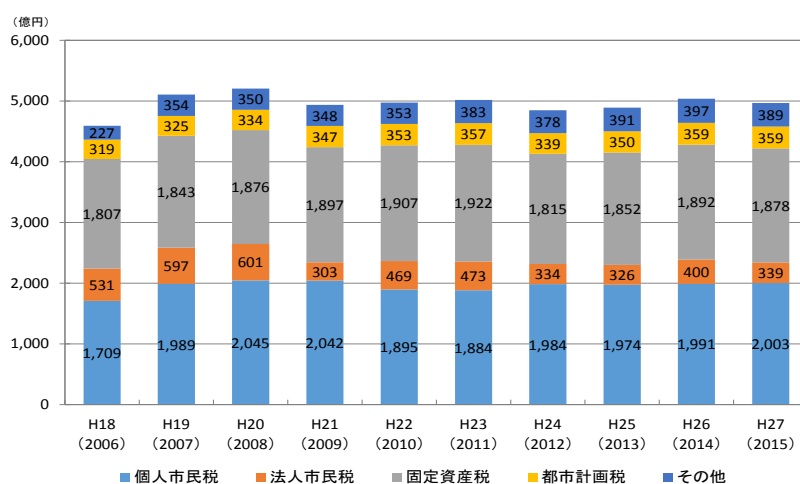


図 1-3 市税収入の推移

(2) 解決すべき課題

○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 高齢化の進行による扶助費の増加

(1) 現状と動向

- 高齢化が加速しており、特に後期高齢者（75 歳以上）の割合は増加傾向にあり、医療費等の扶助費の占める割合が高まっています。
- 今後、高齢者人口の増加の加速に伴い、扶助費の占める割合が、さらに高まるものと見込まれます。

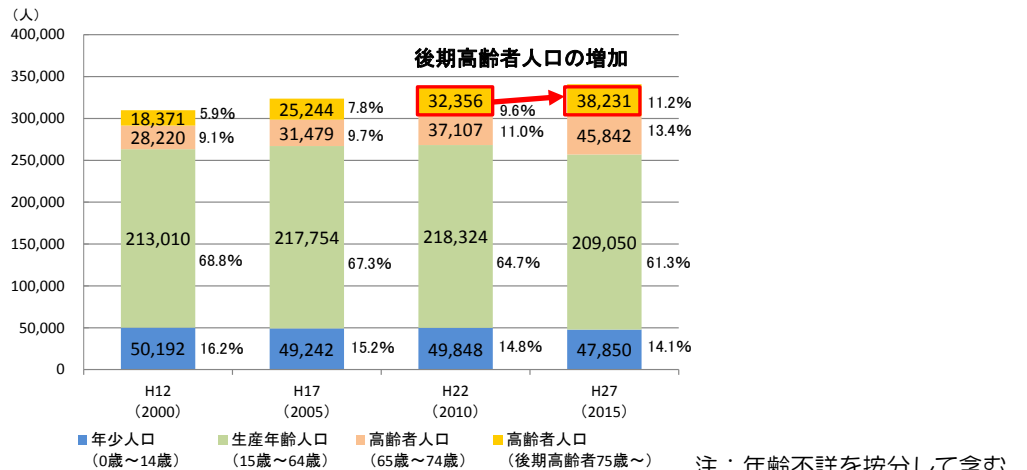


図 1-4 年齢 3 区分別人口の推移

資料：総務省「国勢調査」

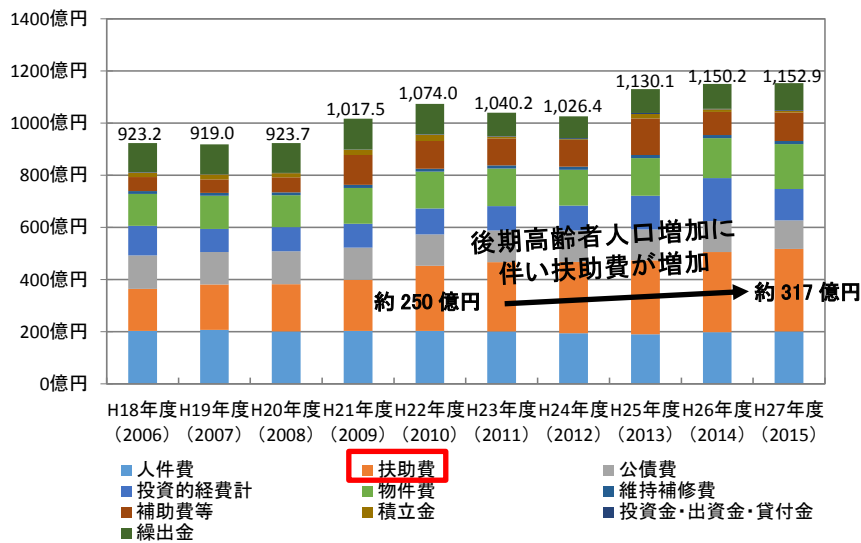


図 1-5 目的別歳出額の推移

(2) 解決すべき課題

○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 公共交通ネットワークの減便、廃線

(1) 現状と動向

- 公共交通沿線の徒歩圏人口カバー率は、政令指定都市並であるものの、公共交通沿線地域の人口密度は特に低くなっています。
- これまでの人口増加局面においては、鉄道利用者は微増、バスは微減傾向となっています。
- 今後、人口減少が見込まれる中、バスの減便、廃止など公共交通サービスが低下するおそれがあります。

表 1-2 公共交通の評価(都市構造評価指標)

評価分野		評価指標	単位	大津市	全国	政令市	三大都市圏	県庁所在地	地方都市				
									政令市	概ね50万人	概ね30万人	10万人以下	
①生活利便性	居住機能の適切な誘導	日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	54	43	68	53	52	63	47	30	—	
		居住を誘導する区域（市街化区域）における人口密度	人/ha	52	64	77	79	62	62	48	44	—	
		生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	%	89	85	94	92	88	91	86	76	—
			福祉	%	86	79	92	83	82	90	85	73	—
			商業	%	68	75	86	83	78	82	75	65	—
		基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	75	55	77	66	64	72	58	40	—	
	公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	%	71	57	73	63	66	68	61	57	54		
	都市機能の適正配置	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療	人/ha	28	39	55	56	37	37	24	20	—
			福祉	人/ha	29	38	53	56	36	35	22	19	—
			商業	人/ha	37	42	60	60	42	43	29	24	—
公共交通の利用促進	公共交通の機関分担率	%	20	14	24	24	17	14	7	8	6		
	市民一人あたりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	9.3	15.0	7.5	10.7	9.1	9.0	9.1	10.4	17.2		
	公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	22	35	49	54	31	31	19	16	—		

図 1-6 鉄道乗車人員の推移
(平成 17 年(2005 年)を 100 とした場合の指数)

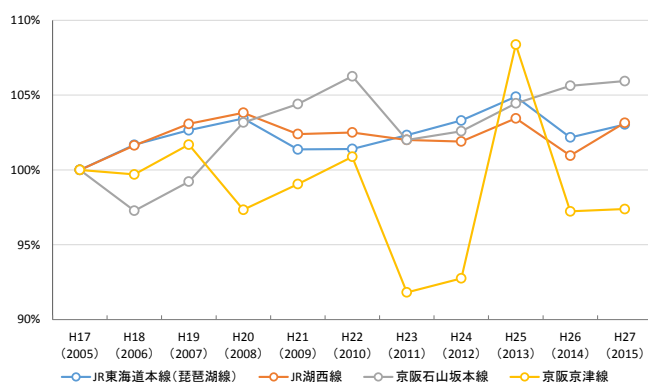
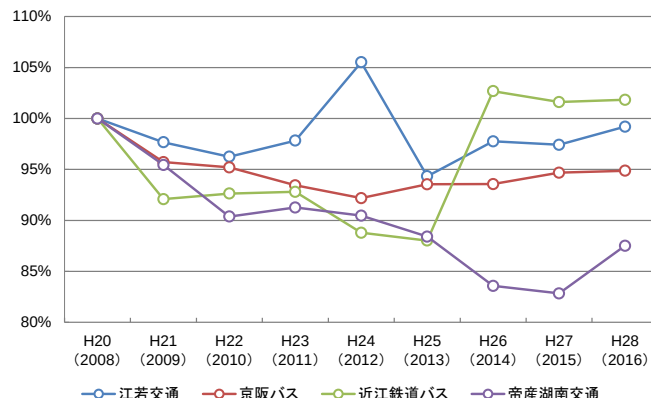


図 1-7 バス乗車人員の推移
(平成 20 年(2008 年)を 100 とした場合の指数)



(2) 解決すべき課題

○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。

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針

本計画では、「大津市都市計画マスタープラン」で示された都市の将来像を踏まえつつ、立地適正化により課題を解決するための基本的な方針を、次のように設定します。

1 まちづくりの方針とターゲット

(1) 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

(2) まちづくりのターゲット

まちづくりの方針については、市民の誰もが安全・安心・快適に暮らせることを目指すものですが、その実現のために、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い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）

2 目指すべき都市の骨格構造と課題解決のための施策・誘導方針等

(1) 目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造は、大津市都市計画マスタープランに位置づけられている「将来都市構造」とし、「コンパクト+ネットワークによるまちづくり」を推進していきます。

将来都市構造図



(2) 課題解決のための施策・誘導方針

第1章で抽出した課題の解決のために、次の施策・誘導方針を定め、大津市都市計画マスタープランにおける将来都市構造の基本的な考え方に基づく取組を推進します。

①拠点周辺における都市機能の集積促進

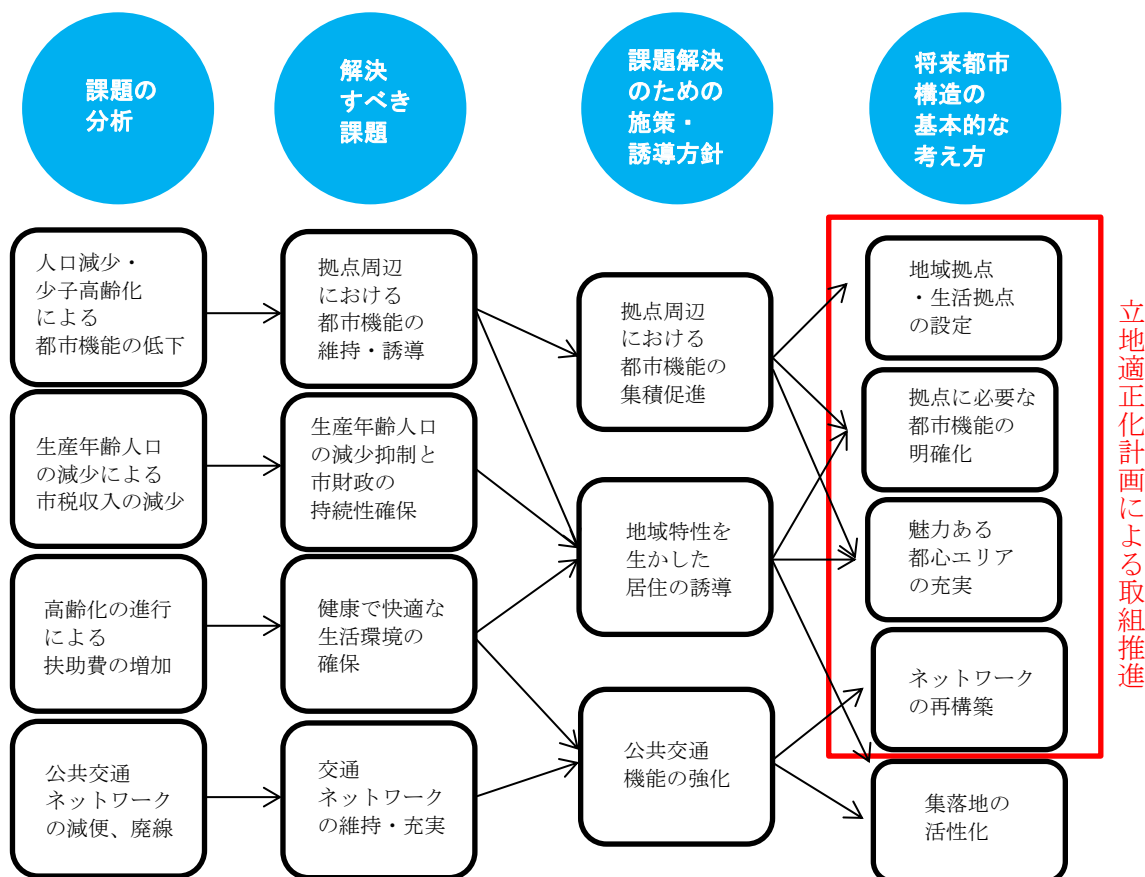
都心エリアやその他の地域拠点周辺において、必要な医療・福祉、教育・文化、商業・業務等の生活サービス施設を確保するため、適切な範囲で都市機能誘導区域を定めます。また、必要な誘導施設を設定することにより、民間投資の効果的な誘導や、誰もが歩いて暮らせ、訪れやすい環境を整えるなど、拠点市街地の魅力の充実に努めます。

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。



(3) 拠点ごとの誘導方針

大津市都市計画マスタープランで設定した拠点の充実の方針に基づき、次のように拠点ごとの誘導方針を設定します。

区分		誘導方針
地域 拠点	都心エリア	・ 中心市街地である大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺、大津京駅周辺は、高次都市機能を有する都心エリアとして、都市景観の向上と併せて、中枢業務機能や広域的な商業機能、観光・交流、行政機能などの都市機能のさらなる集積を図ります。
	大津駅・びわ湖浜大津駅周辺	・ 大津駅周辺では駅前広場や道路などの既存ストックの維持・充実を図ります。また、民間との連携による都市の再構築を促進します。 ・ 大津駅から琵琶湖岸のなぎさ公園への動線づくりを進め、魅力的な都市空間の形成と市民をはじめ多様な主体による活性化への取組により、恒常的なまちのにぎわいを創出します。 ・ 地区計画の活用により、旧東海道の歴史あるまち並み景観の維持・保全に努めます。 ・ 大津市の玄関口である大津駅、レクリエーション機能も備えたびわ湖浜大津駅及び湖岸周辺、歴史・文化遺産としての園城寺及び琵琶湖疏水周辺において、商店街や町家などを生かし、魅力とにぎわいに満ちた都市空間の創出をめざします。
	膳所駅周辺	・ 膳所駅周辺では駅前広場など既存ストックの維持・充実を図ります。 ・ 都心コミュニティの再生をはじめ、生活環境の安全性、利便性、快適性を高めるため、民間活力を生かした土地の有効活用により、共同建て替え、公共施設の安全かつ適正な維持・保全を進めます。
	大津京駅周辺	・ 大津京駅において、古都大津にふさわしい駅前広場のにぎわい創りの実現に向けた検討を進めます。 ・ 大津京駅周辺においては、皇子が丘公園などの既存ストックの維持・充実を図ります。また、求められる都市機能について、民間活力の導入も視野に入れ検討します。
	堅田駅周辺	・ 市北部の拠点となる堅田駅周辺は、駅を中心として商業・業務、文化、レクリエーション、居住などの諸機能の集積を図ります。 ・ 湖西台地区については、北部地域の活力の源泉となる可能性を秘めていることから、その土地利用については、慎重かつ十分な検討を進めます。

区分		誘導方針
		・地区計画や景観協定などの活用により、周辺地域との環境の調和とまち並みの保全に努めます。
	石山駅周辺	・市南部の拠点となる石山駅周辺は、商業・業務、産業・研究開発などの機能の集積と居住の誘導を図ります。 ・地区計画の活用により、商業・業務機能の充実と併せて住環境の保全に努めます。
	瀬田駅周辺	・市東部の拠点となる瀬田駅周辺は、商業・業務、居住、産業・研究開発などの諸機能の集積を図るとともに、びわこ文化公園都市における学術・文化、健康・スポーツ、研究機能との連携により、相互の機能の充実を図ります。 ・地区計画の活用により、住環境と商業地環境を創出するとともに、周辺地域との調和に努めます
生活拠点	近江舞子駅周辺	・それぞれの鉄道駅や市民センター周辺地区においては、医療・福祉や買い物などの日常生活や地域コミュニティを支える生活拠点として、身近な商業や生活支援関連サービス機能などの充実を促進します。 ・公共交通と連携したまちづくりを推進するため、交通結節機能の充実を図ります。
	志賀駅周辺	
	和邇駅周辺	
	おごと温泉駅周辺	
	比叡山坂本駅周辺	
	唐崎駅周辺	
	南郷市民センター周辺	
	大石市民センター周辺	

(4) ネットワークの再構築

大津市都市計画マスタープランで設定した方針に基づき、地域公共交通計画その他の計画、施策等により推進します。

①公共交通の維持・充実

②公共交通の路線となる道路等の充実

3 土地利用の方針

(1) 土地利用を適正に誘導するための基本方針

■コンパクトなまちづくり

- ・市街化区域においては、今後の人口減少の見通しを踏まえて、都市規模に応じたコンパクトで持続可能なまちづくりに向けて原則、市街化の拡大を抑制します。
- ・都市生活の安全性や利便性を確保するため、鉄道駅周辺などの拠点市街地周辺において居住を誘導する一方、土砂災害特別警戒区域に指定された区域、土砂災害や浸水等のおそれがある区域などについては、居住の抑制に努めます。

(2) 土地利用の方針

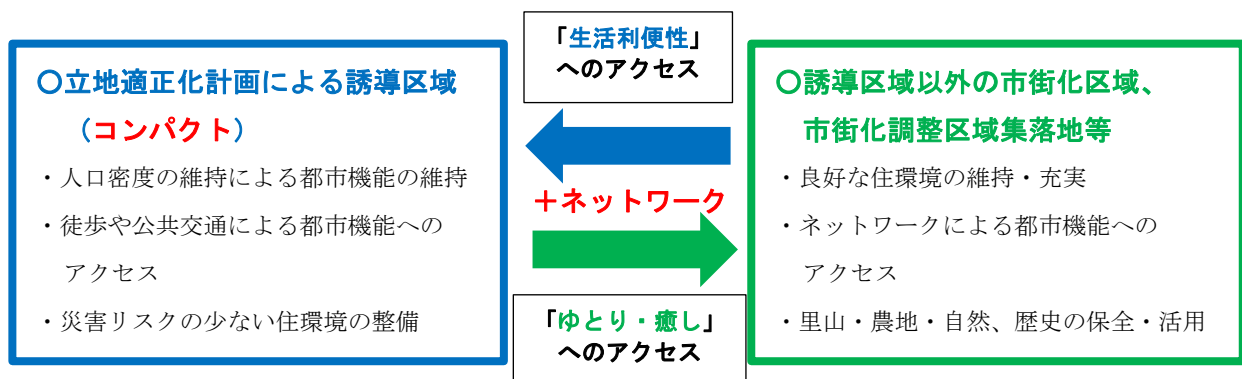
大津市都市計画マスタープランに基づくとともに、誘導区域を設定します。

市街化区域	コンパクトな大津に向けて原則、市街化の拡大を抑制します。		立地適正化計画による誘導区域の設定・大津市都市計画マスタープランに基づく取組
	■低層住宅地・一般住宅地	○住宅地 ・計画的に開発された住宅団地など低層住居専用地域が指定されている住宅地は、低層住宅地として位置づけ、良好な住環境の維持・充実を図ります。 ・中高層住居専用地域や住居地域に指定されている住宅地は、一般住宅地として位置づけ、都市計画道路などの都市施設の整備に併せて、良好な住環境の形成並びに維持・充実に努めるとともに、特に、鉄道駅周辺などの拠点市街地においては居住誘導を図ります。 ○安全・安心な住環境の確保 ○良好な住環境の維持・保全 ○生活環境の改善	
	■商業地 (都心エリア、地域拠点、生活拠点)	○都心エリアの商業地 ・大津市の中心商業業務地を形成しており、今後、都市基盤整備を併せてさらなる高次都市機能の集積を図ります。 ○地域拠点の商業地 ・医療・福祉、教育・文化、商業機能等の都市機能の集積と良好な住環境の維持・充実に努めるとともに、居住誘導を図ります。 ○生活拠点の商業地 ・周辺の住環境と調和した商業的な地区の維持・充実及び適正な配置をめざします。	

	■工業地 (産業集積地)	○既存工業地の機能充実 ○新名神大津スマートインターチェンジ（仮称）の活用
	■市街化区域内農地	・市街化調整区域に隣接する農地については、市街化調整区域への編入を検討しその保全に努めます。 ・住宅地等に囲まれた農地については、オープンスペースとして保全を図るとともに都市基盤整備の状況に応じて、適切な土地利用の誘導を図ります。
市街化調整区域	市街化を抑制するとともに、地域コミュニティの維持・充実を図ります。	
	■集落地	○集落地における地区計画の導入 ・住環境及び地域コミュニティの維持・充実を図る必要がある既存集落地においては地域固有の歴史・文化を尊重し、人口動向や基盤整備の状況などを踏まえ、地域住民の主体的な活動による活性化を支援するとともに、地区計画等の導入を検討します。
	■里山、農地	○里山、農地等の緑地の保全
	■自然地	○森林の保全 ○里地・里山環境の保全
市街化区域、市街化調整区域にまたがる土地利用	■湖岸地域	○湖岸の保全と活用
	■歴史的地域	○歴史的風土や資源の保全と活用 ○歴史的地域の保全
都市計画区域外への対応		・地域の住環境の維持・保全を図るとともに、地域が持つ資源や地域主体の活動等の優れた特性を生かしたまちづくりをめざします。

大津市都市計画マスタープランに基づく取組

■立地適正化計画等で実現するまちのイメージ

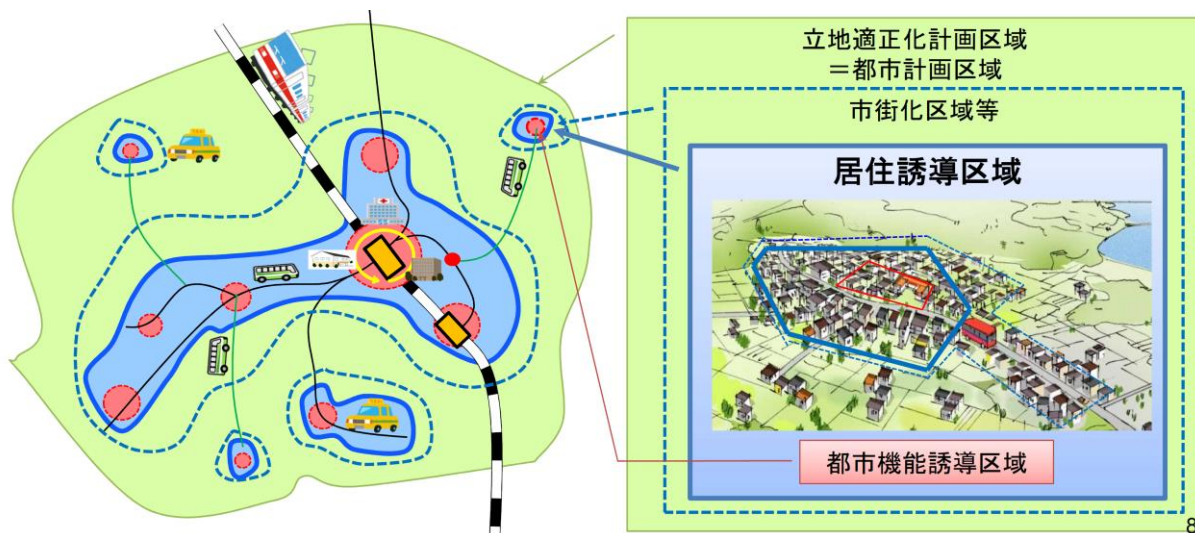


第3章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の概要と区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度を維持すべき区域のことです。



(2) 区域設定の考え方

居住誘導区域は、市街化区域において、人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める一方、都市の実情を踏まえて、災害危険区域、その他政令で定める区域等は当該区域に含まないものとされています。

なお、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等については、届出の対象となるため、住宅開発等が行われる場所が、当該区域の内外どちらか判断できるように区域の境界を定める必要があるとされています。

大津市立地適正化計画においては、おおむね 20 年後の都市の将来像を展望していますが、居住誘導区域の設定については、50 年後、100 年後をも見据えて行うものであり、都市構造をゆるやかに変えていくことにより、さらに進んでいくと思われる人口減少社会に対応していくものです。

居住誘導区域に含まない区域（都市再生特別措置法、都市計画運用指針等）

①居住誘導区域に含まないこととされている区域

都市再生特別措置法第 81 条 19 条、同法施行令第 30 条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされています。

- ア 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地（同法第 43 条第 1 項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

②原則として、居住誘導区域に含まない区域

次に掲げる区域については、都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まないこととされています。

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域（①イに掲げる区域を除く。）
- エ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

③適当ではないと判断される場合、原則として居住誘導区域に含まない区域

以下の区域については、都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされている。

- ア 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第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域
- ウ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項 4 号に規定する浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域
- オ 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第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

④慎重な判断により、居住誘導区域に含まない区域

以下の区域については、都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされています。

- ア 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

2 居住誘導区域の設定

(1) 設定方針

都市再生特別措置法や都市計画運用指針に基づき、本市における居住誘導区域の設定は次のとおりとします。

居住誘導区域 に含める区域	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、自転車に存する区域から構成される区域 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） 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 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、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 ①2040年推計の人口密度が40人/ha以上の区域
------------------	---

居住誘導区域 に含めない区域	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 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 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
-------------------	--

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

(2) 区域の設定

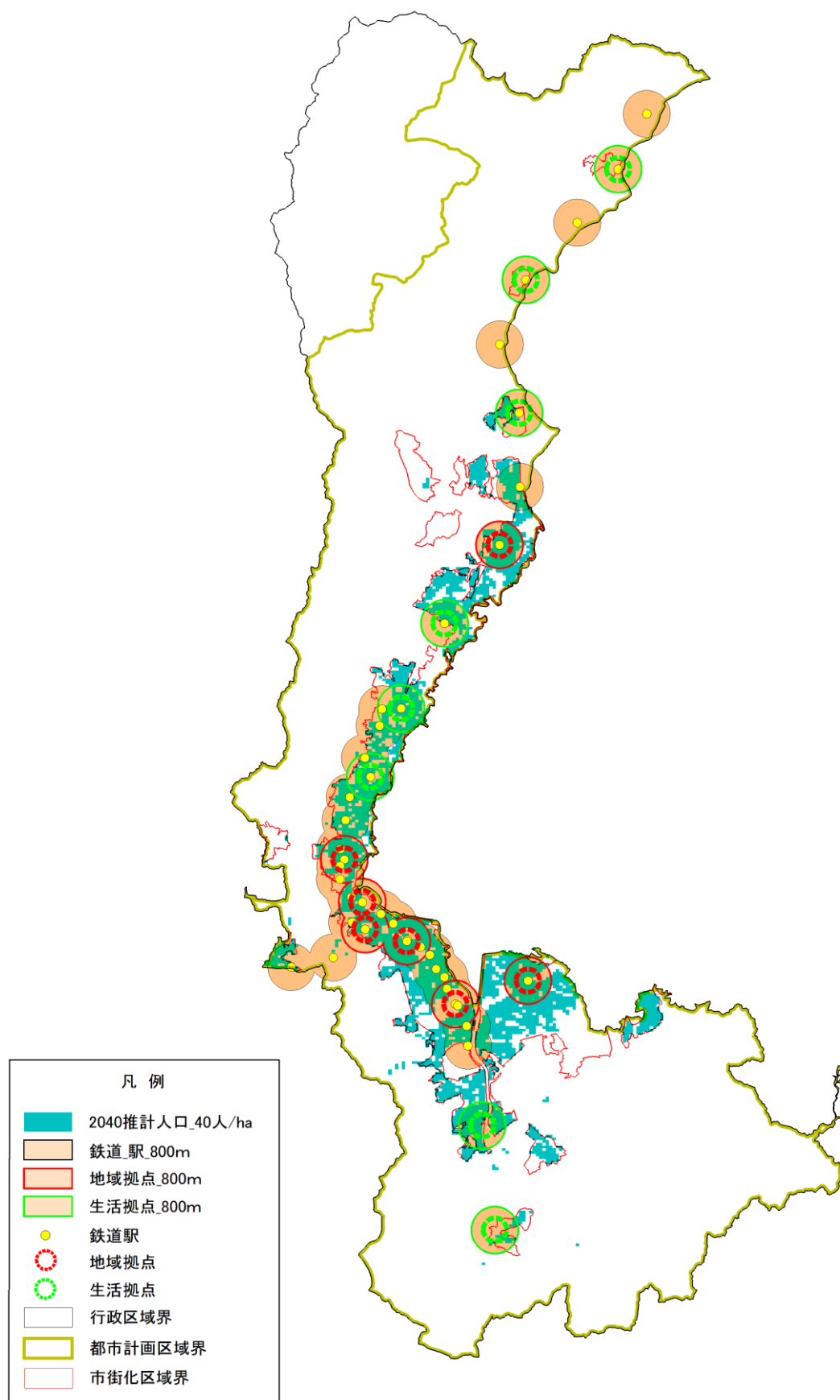
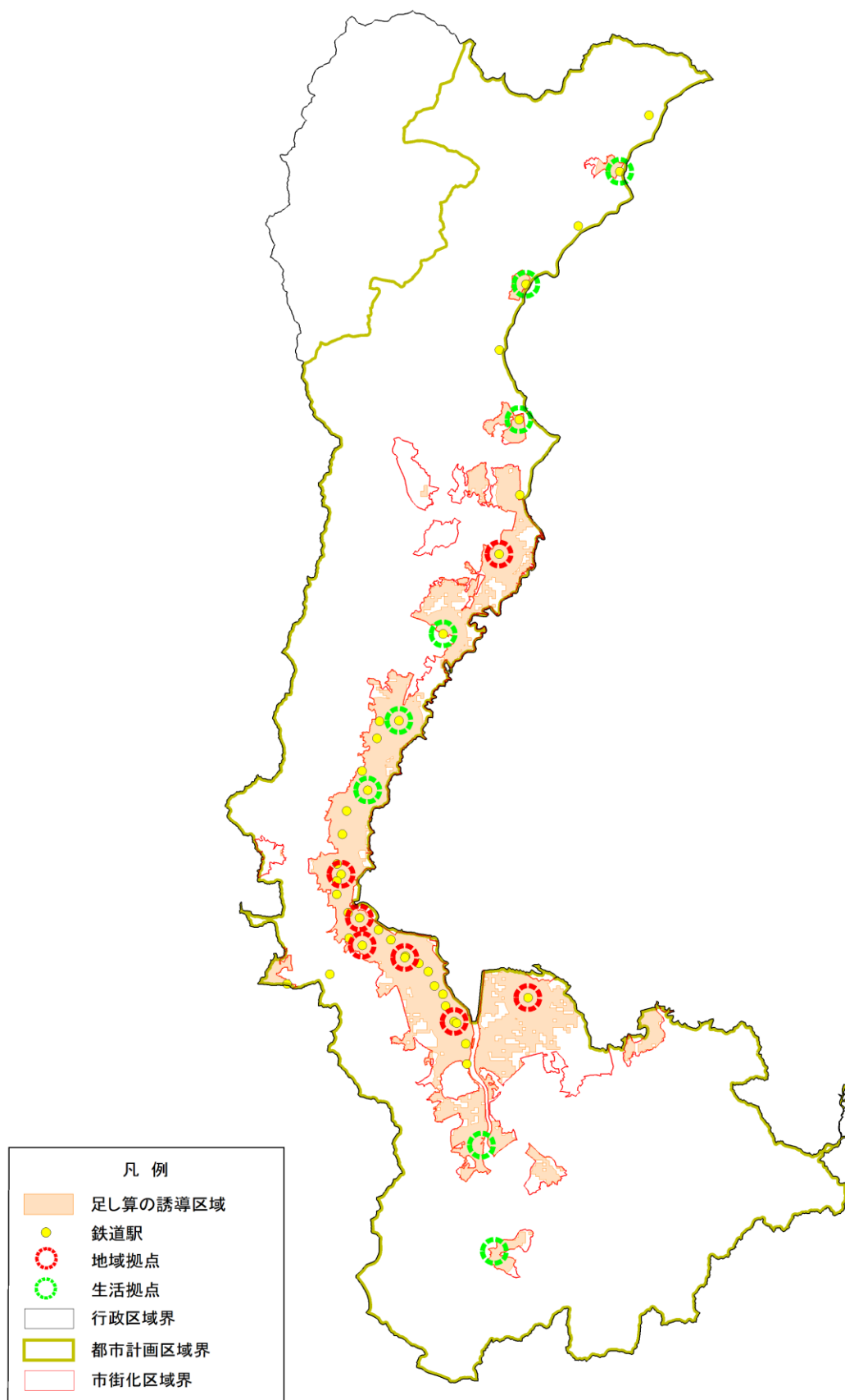


図 3-1 拠点・鉄道駅徒歩圏(800m)、推計人口 40 人/ha 以上の区域



※足し算の区域

次の区域を統合し、市街化調整区域を除外した区域

- ・ 地域拠点及び生活拠点の中心からの徒歩圏（800m）
- ・ 鉄道駅の徒歩圏（800m）
- ・ 2040 年推計の人口密度が 40 人/ha 以上の区域

図 3-2 足し算の区域

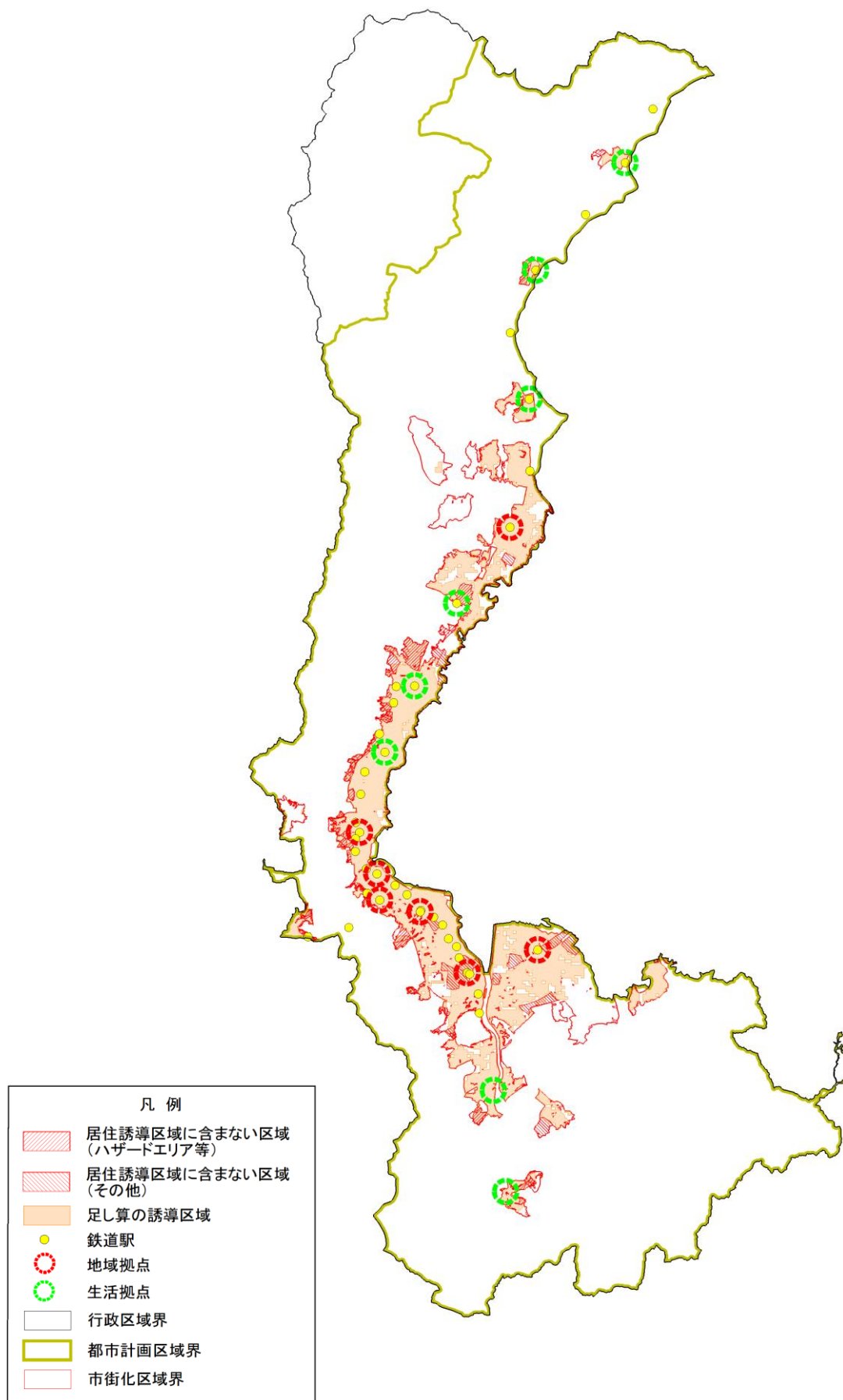
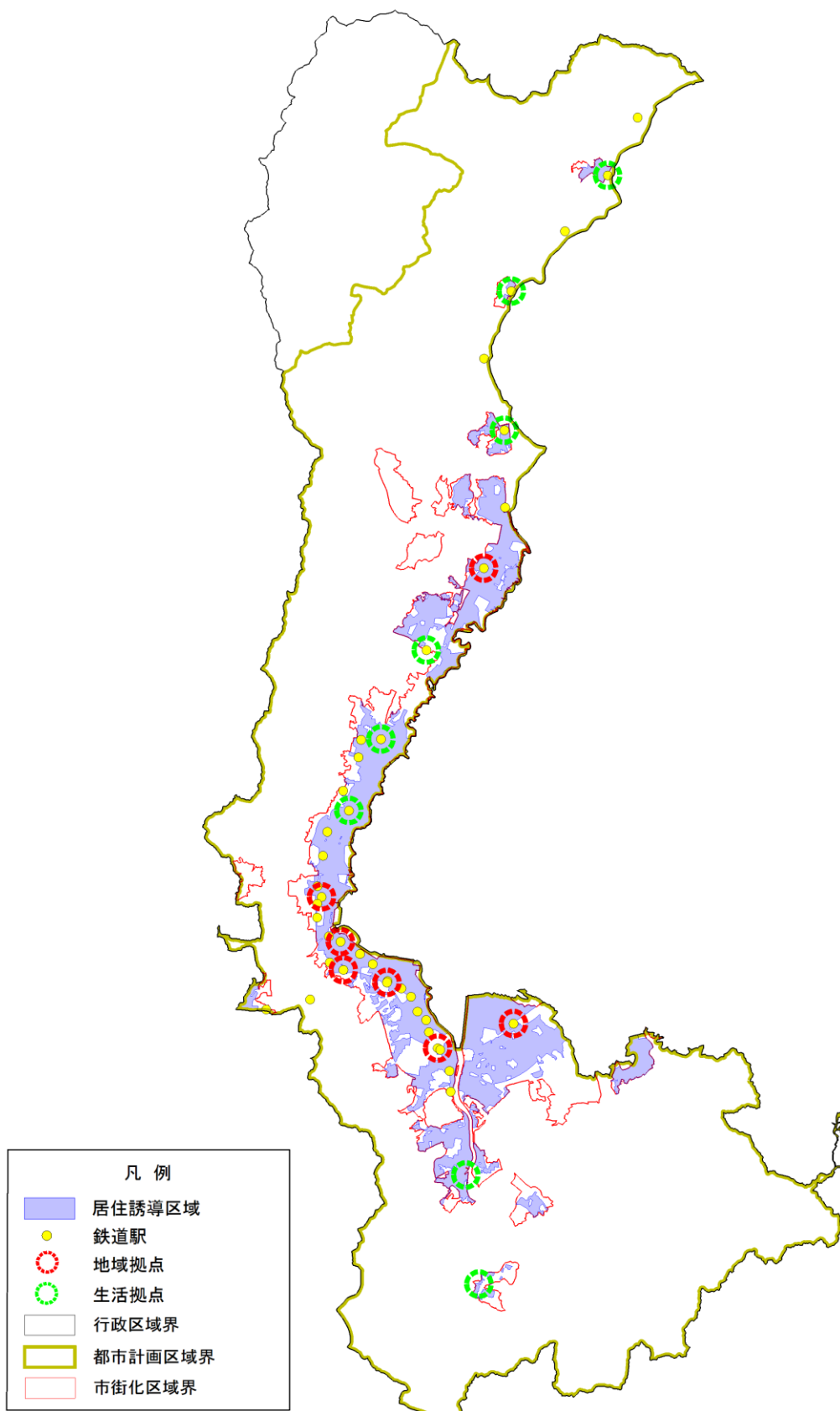


図 3-3 居住誘導区域に含まない区域



※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。

図 3-4 居住誘導区域

第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設

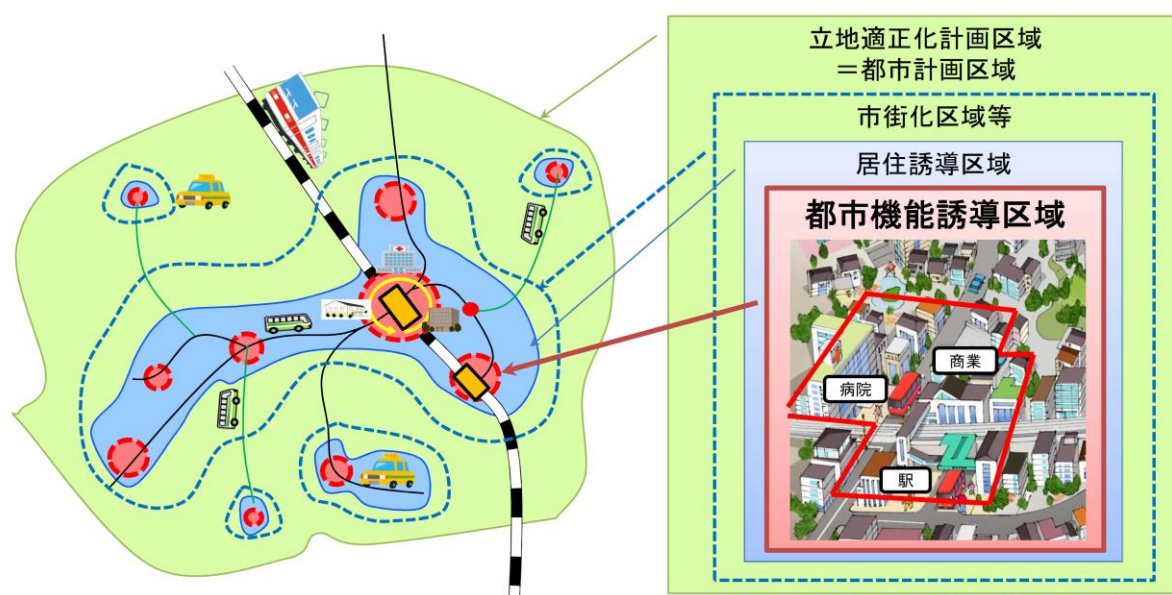
4-1 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の概要と区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点などに誘導し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区域のことです。

居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定することにより、居住誘導区域の人口密度維持につながり、さらなる都市機能の持続性の向上が図られます。



(2) 区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することとされており、居住誘導区域内において設定されるものです。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることとされています。

なお、それぞれの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。

2 都市機能誘導区域の設定

(1) 設定方針

鉄道駅等を中心とする地域拠点周辺の市街地は、比較的都市機能の充実した区域であり、周辺からも公共交通によるアクセスが便利のため、徒歩等で容易に移動できる範囲に区域を設定します。

設定にあたっては、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定めるものとします。

(2) 地域拠点周辺市街地の現状

地域拠点周辺の市街地における生活サービス施設等の立地状況は以下のとおりです。

■ 堅田駅周辺

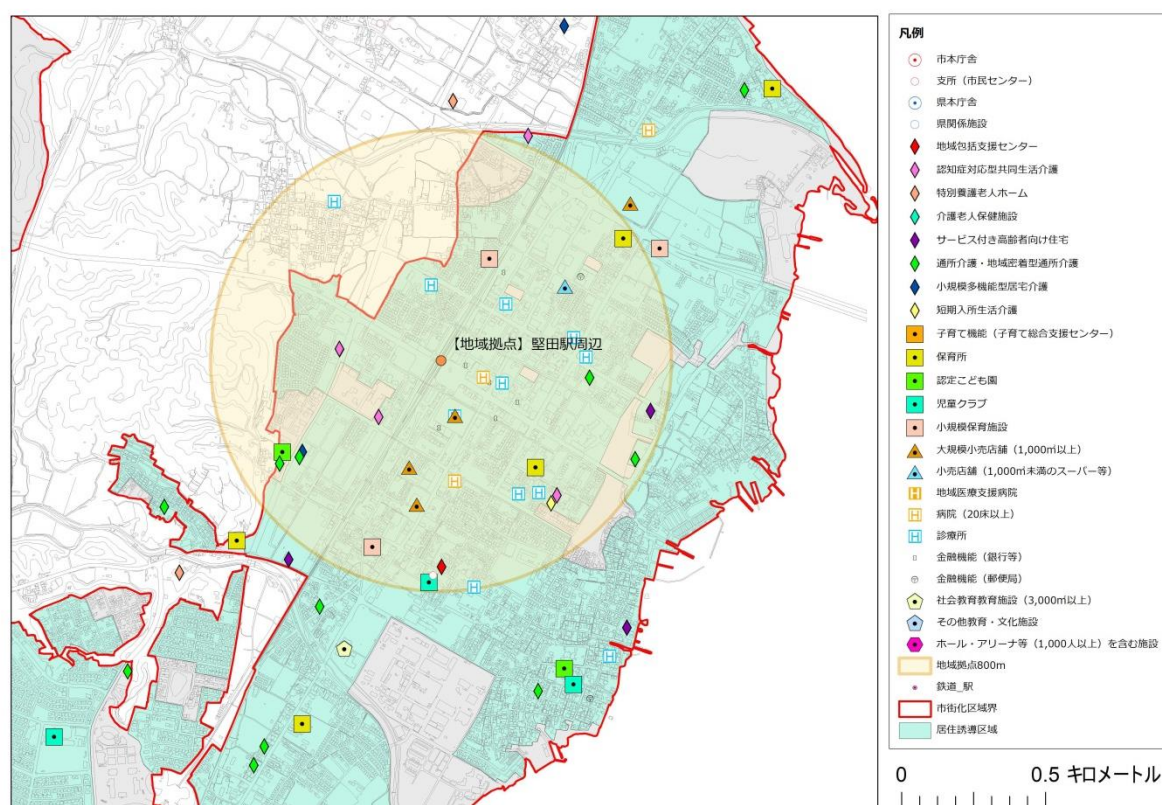


図 4-1 生活サービス施設等の立地状況（堅田駅周辺）

■都心エリア（大津京駅周辺、大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺）

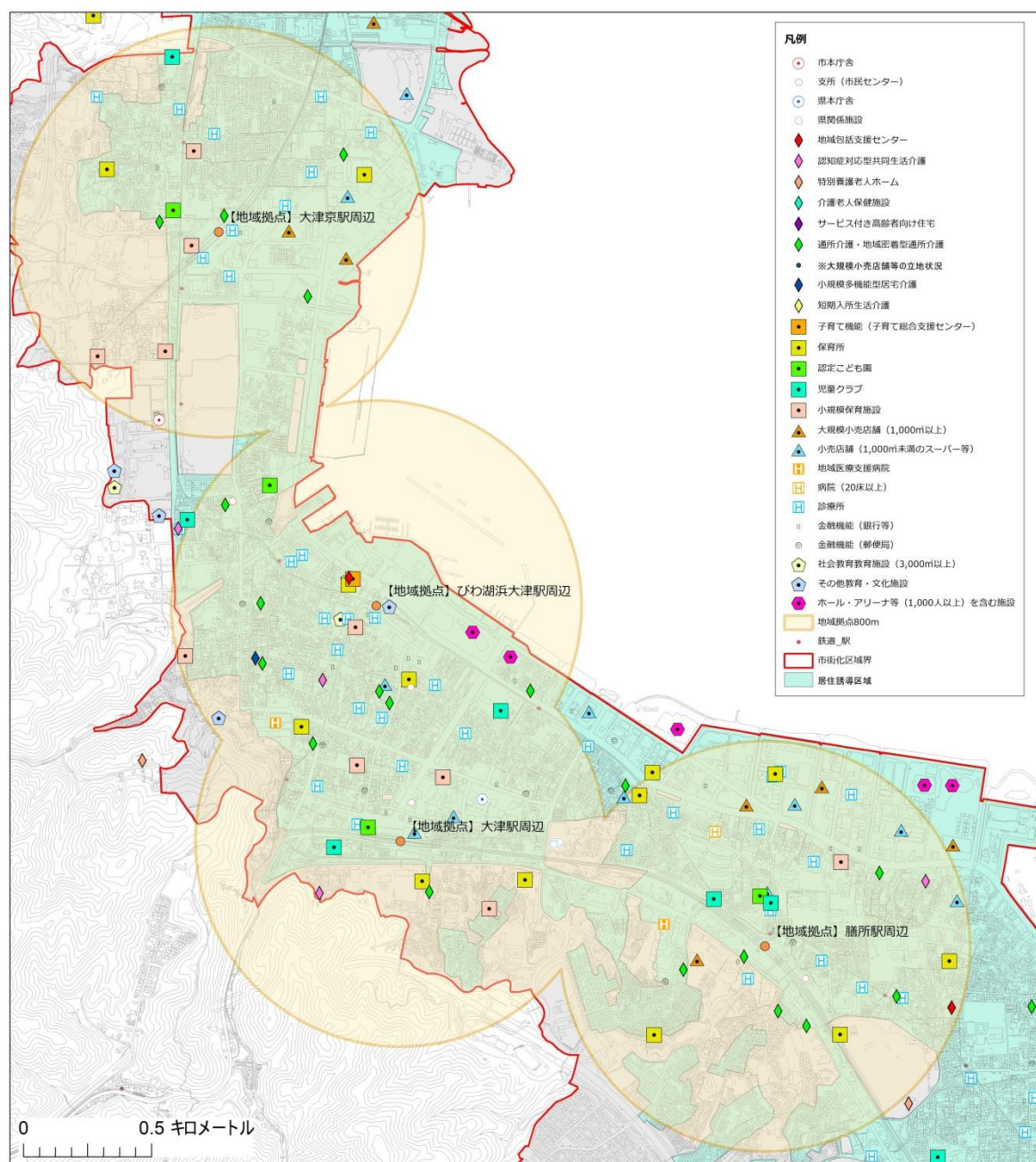


図 4-2 生活サービス施設等の立地状況（都心エリア）

■石山駅周辺

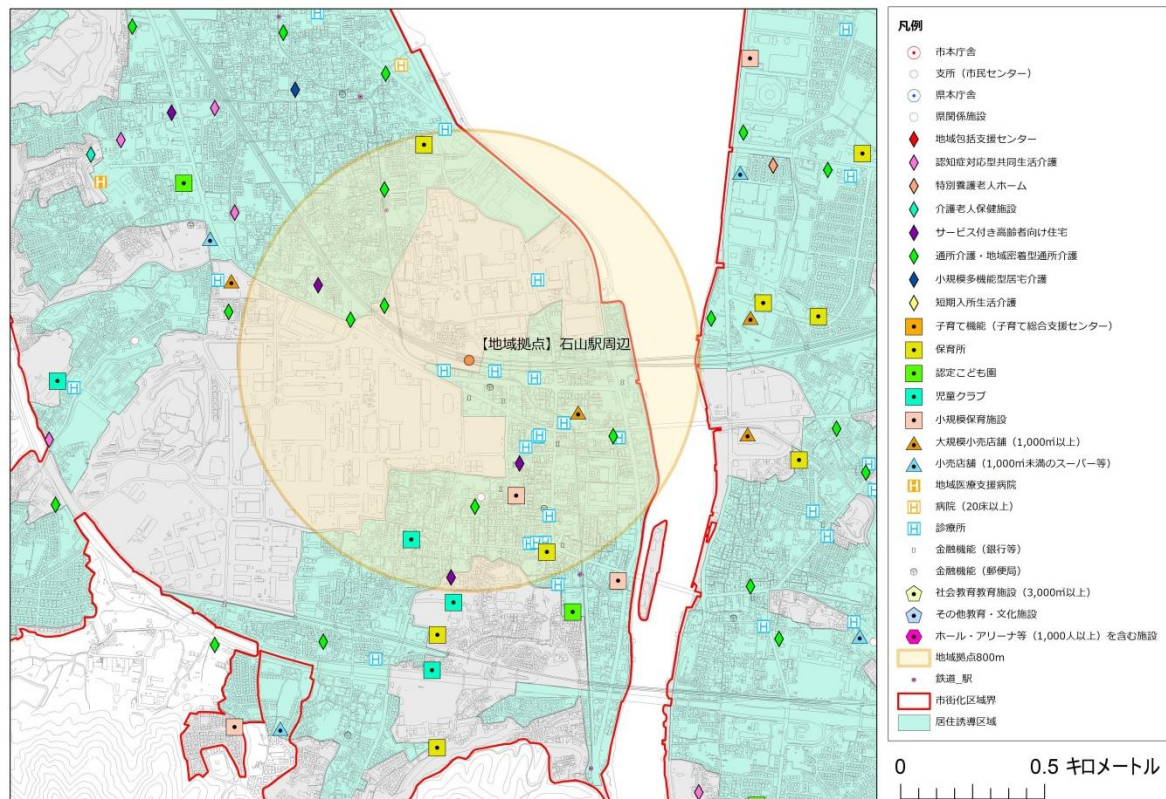


図 4-3 生活サービス施設等の立地状況（石山駅周辺）

■瀬田駅周辺

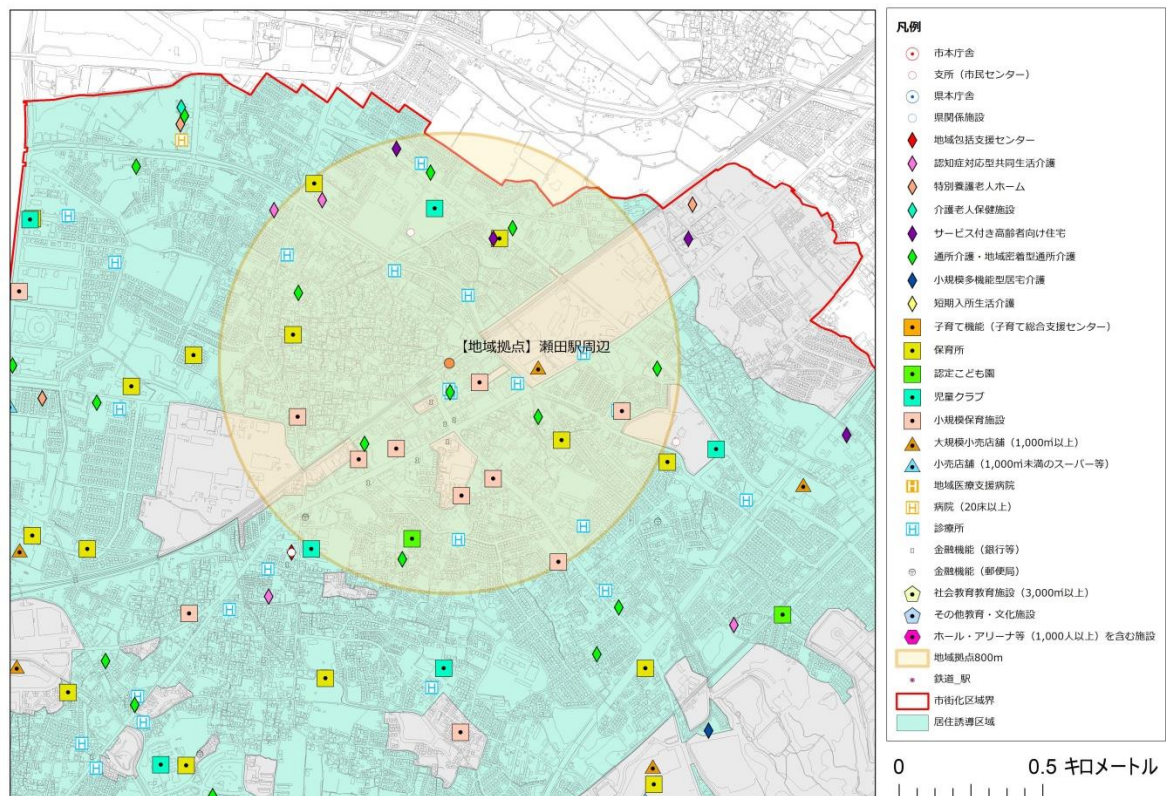


図 4-4 生活サービス施設等の立地状況（瀬田駅周辺）

(3) 都市機能誘導区域の設定

■ 堅田駅周辺

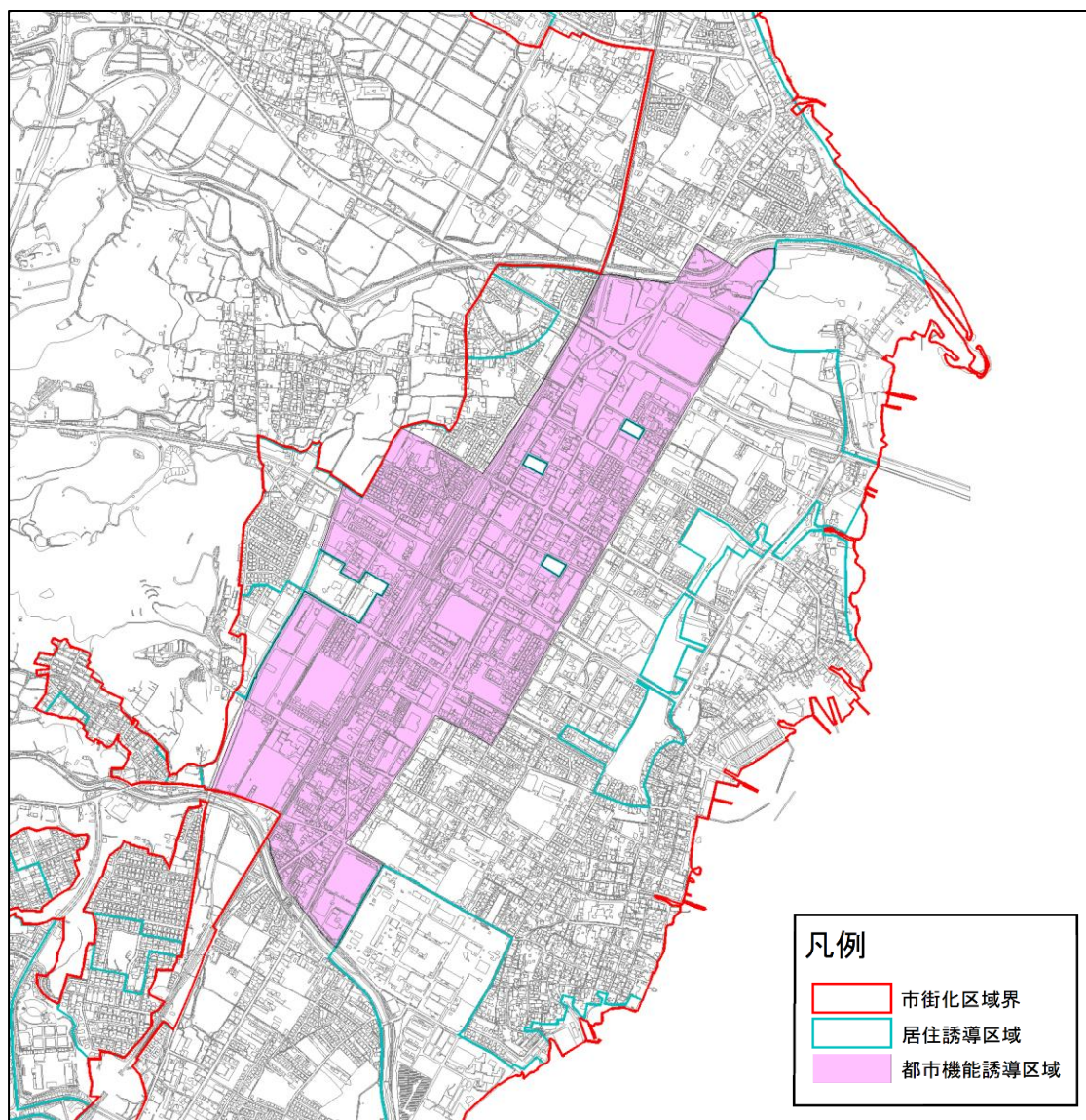


図 4-5 都市機能誘導区域(堅田駅周辺)

■都心エリア（大津京駅周辺、大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺）

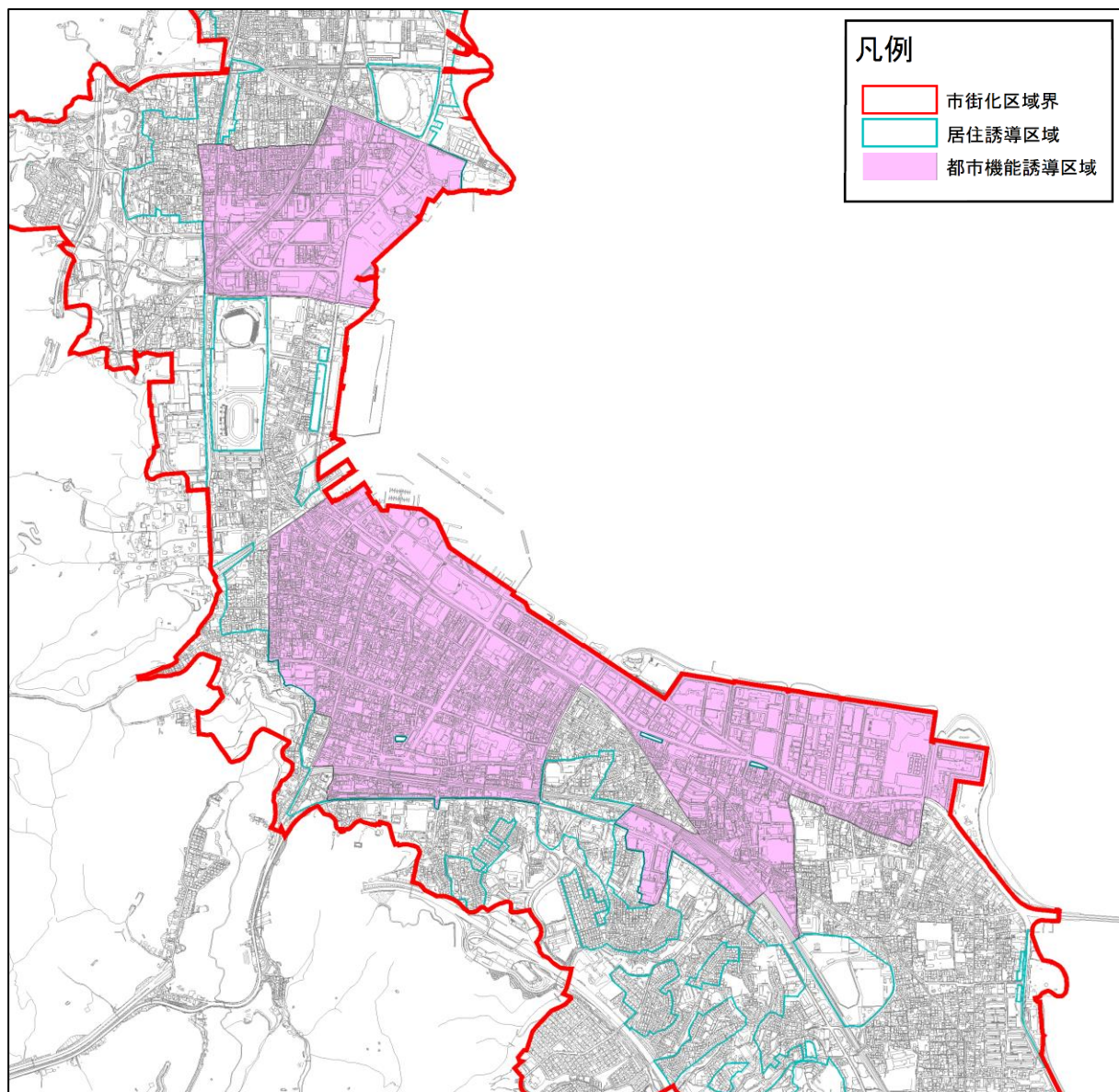


図 4-6 都市機能誘導区域(都心エリア)

■石山駅周辺

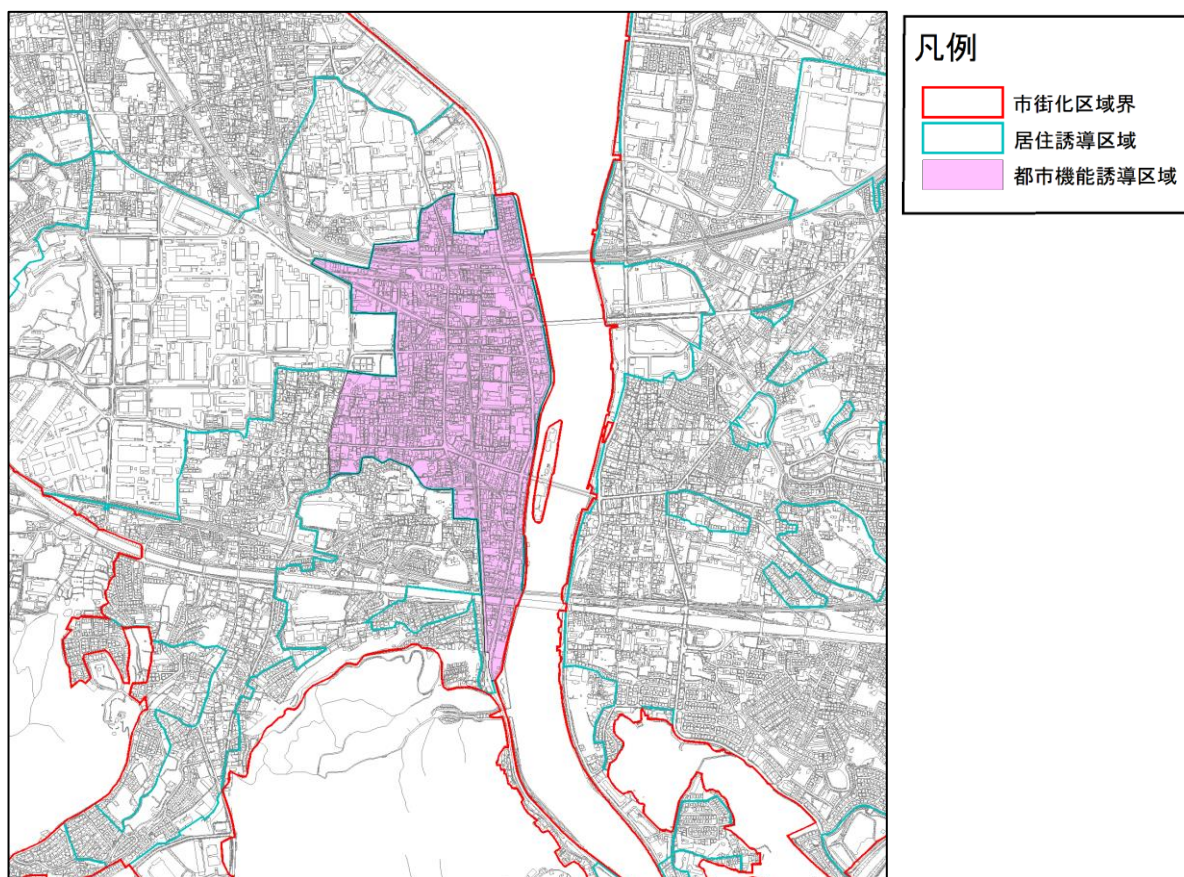


図 4-7 都市機能誘導区域(石山駅周辺)

■瀬田駅周辺

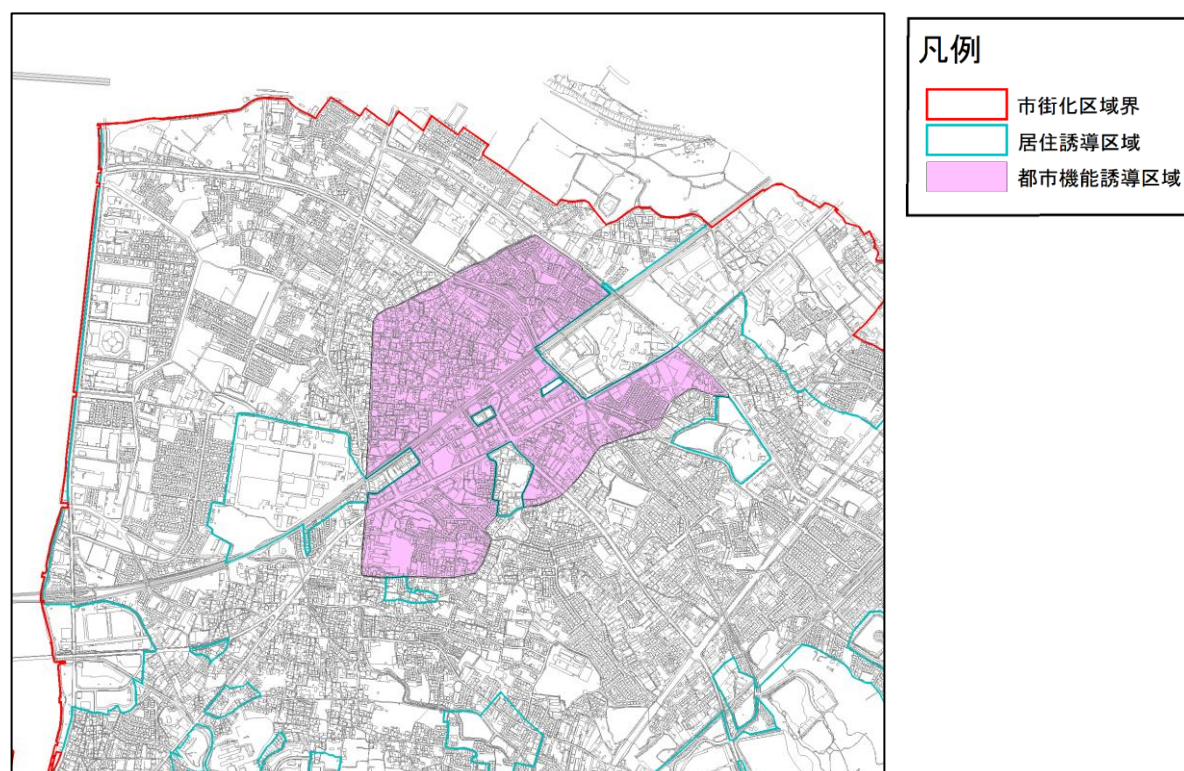


図 4-8 都市機能誘導区域(瀬田駅周辺)

4－2 誘導施設

1 誘導施設の概要と設定の考え方

(1) 誘導施設とは

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものです。

(2) 設定の考え方

誘導施設の設定については、当該都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すこと、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまうおそれがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられるとされています。

表 4-1 拠点における誘導施設例

	拠点	施設例
行政機能	・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設	・市役所・支所、福祉事務所等
医療機能 介護福祉機能	・医療施設、社会福祉施設、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設	・病院・診療所等 ・総合福祉センター、地域包括支援センター、老人デイサービスセンター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる子育て支援施設、教育施設	・子育て総合支援センター、幼稚園、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
教育・文化機能 商業機能 金融機能	・集客力がありまちの賑わいを生み出す文化施設や商業施設	・文化ホール、図書館・支所、博物館、社会教育センター等 ・相当規模の商業集積、スーパーマーケット、食品スーパー等 ・銀行、信用金庫、郵便局等

資料：立地適正計画の手引き等

2 誘導施設の設定

(1) 都市機能増進施設（生活サービス施設）の立地状況

表 4-2 各拠点の既存施設（駅から半径 800m）

区分		堅田駅周辺	都心エリア	石山駅周辺	瀬田駅周辺
医療	地域医療支援病院	－	大津赤十字病院 市立大津市民病院	－	－
	病院	堅田病院 山田整形外科病院	打出病院	－	－
	診療所	10 施設	36 施設	13 施設	11 施設
福祉	地域包括支援センター	堅田あんしん長寿相談所	中あんしん長寿相談所 膳所あんしん長寿相談所	晴嵐あんしん長寿相談所	瀬田あんしん長寿相談所
	認知症対応型共同生活介護施設	3 施設	3 施設	－	1 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	1 施設	－	3 施設	2 施設
	通所系施設	7 施設	18 施設	7 施設	9 施設
	小規模多機能施設	1 施設	1 施設	－	－
子育て	子育て総合支援センター	－	ゆめっこ	－	－
	保育所	2 施設	12 施設	2 施設	4 施設
	認定こども園	1 施設	4 施設	－	1 施設
	児童クラブ	1 施設	5 施設	1 施設	1 施設
	小規模保育施設	2 施設	10 施設	1 施設	10 施設
	児童館	－	2 施設	－	－
商業	大規模小売店舗	3 施設	5 施設	1 施設	1 施設
	その他スーパー等	1 施設	8 施設	－	－
文化	図書館	－	市立図書館	－	－
	博物館・科学館	－	－	－	－
	その他文化施設等	－	大津市民会館 長等創作展示館 スカイラザ浜大津	－	－
行政	県庁	－	県庁	－	－
	市役所本庁舎	－	市役所本庁舎	－	－
	支所（市民センター）	堅田支所	長等支所 逢坂支所 中央支所 平野支所	晴嵐支所	瀬田北支所

※令和元年度（2019 年度）末時点。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ないため含めていません。

表 4-3 徒歩圏人口カバー率、アクセシビリティ

(単位：％)

都市機能 誘導区域	堅田駅周辺		都心エリア		石山駅周辺		瀬田駅 周辺	地方都 市(概ね 30 万人)
地域	北部	西北部	中北部	中部	中南部	南部	東部	
医療	75.9	89.7	98.5	96.0	96.2	93.7	96.5	76
福祉	65.2	93.1	97.1	95.0	97.1	87.9	90.2	73
商業	48.3	91.4	78.1	93.8	93.2	88.2	96.9	63
子育て	70.6	92.9	93.6	96.0	97.0	88.6	98.7	
アクセシビリティ	35.1	79.7	97.4	90.9	95.3	57.9	68.7	

※本市の数値は、大津市立地適正化計画基礎調査 2040 年推定値に基づく。「福祉」は「高齢者福祉施設（65 歳以上）」を、「子育て」は「子育て支援施設（5 歳未満）」を、アクセシビリティは指標 A（30 分以内）を対象としている。

※地方都市の数値は、都市構造の評価に関するハンドブックに基づく。

■北部・西北部（概ね堅田駅周辺に都市機能を誘導）

- ・北部の各機能の徒歩圏人口カバー率がやや低い、西北部は高い。
- ・北部のアクセシビリティが低く、西北部もやや低い。

■中北部・中部（概ね都心エリアに都市機能を誘導）

- ・中北部の商業施設徒歩圏カバー率がやや低い、アクセシビリティは高い。

■中南部・南部（概ね石山駅周辺に都市機能を誘導）

- ・各機能の徒歩圏人口カバー率は高い。
- ・南部のアクセシビリティが低い。

■東部（概ね瀬田駅周辺に都市機能を誘導）

- ・各機能の徒歩圏人口カバー率は高い。
- ・アクセシビリティがやや低い。

本市においては、医療、福祉、商業、子育ての各機能の徒歩圏人口カバー率が、北部地域の各機能や中北部地域の商業施設を除き高い水準にあります。

北部地域においては、各機能の徒歩圏人口カバー率が低く、公共交通に 30 分以内にアクセスできる人口割合（アクセシビリティ）も低いため、地域内において生活サービス施設を利用すること、地域拠点の施設を利用するために公共交通にアクセスすることが、他地域に比べて困難となっています。

中北部地域においては、商業施設の徒歩圏人口カバー率がやや低くなっていますが、アクセシビリティが高く、公共交通による地域拠点の都市機能へのアクセスが比較的容易となっています。

これらのことから、各地域拠点における既存の都市機能を維持していくことに主眼を

置き、その集積促進を図るとともに、一部地域における各機能の徒歩圏人口カバー率の低さについては、公共交通機能の強化に取り組み、都市機能が維持された地域拠点へのネットワークを確保することで補完することにより、誰もが安全・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につなげていきます。

(2) 設定方針

大津市都市計画マスタープランにおける拠点の役割、第2章で設定した、拠点ごとの誘導方針に基づき、各都市機能誘導区域（地域拠点）に誘導する都市機能を抽出します。

表 4-4 拠点の役割(大津市都市計画マスタープラン)から抽出する都市機能

地域拠点	拠点の役割	抽出する都市機能
地域拠点	・周辺の複数の生活圏を対象として、各生活拠点に配置される機能に加えて、日用品以外の買い物や高度な医療・福祉等の機能が集積するエリア	商業、医療、福祉
都心エリア	・自然、歴史、文化遺産を生かした個性と魅力ある高次都市機能の集積を図る ・観光交流を支える広域交流の拠点的作用を果たす	教育・文化 観光・交流

表 4-5 拠点ごとの誘導方針から抽出する都市機能

地域拠点	誘導方針におけるキーワード	抽出する都市機能
堅田駅周辺	商業・業務、文化、レクリエーション、環境の調和とまち並みの保全	商業、教育・文化
都心エリア	都市景観、中枢業務・広域的商業、観光・交流、行政、レクリエーション、歴史・文化	商業、教育・文化、観光・交流、行政
石山駅周辺	商業・業務、産業・研究開発	商業、工業
瀬田駅周辺	商業・業務、産業・研究開発	商業、工業

石山駅周辺及び瀬田駅周辺に集積する産業・研究開発について、工業系用途地域は一部準工業地域を除き、居住誘導区域に設定しないことから、誘導施設を設定しないこととします。

一方で、まちづくりのターゲットである若い世代の人口密度を維持する観点から、全ての都市機能誘導区域において、「子育て」に係る誘導施設を設定します。

(3) 誘導施設の設定

設定方針を踏まえて、各都市機能誘導区域に、次のように誘導施設を設定します。

表 4-6 誘導施設の設定

		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 ㎡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 ㎡以上）				-	-
	観光・交流	-	ホール・アリーナ等 （収容人数 1,000 人以上）			-	-

表 4-7 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

第5章 誘導施策

1 誘導施策

(1) 誘導施策の考え方

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等により居住の誘導を図るために、また、都市機能誘導区域内に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する。

誘導施策について（都市計画運用指針から要約）

■居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策

○国の支援を受けて行う市町村の施策

例えば、

- 居住環境の向上を図るための居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るための交通結節機能の強化・向上
- 安全な居住の確保を図るための避難路・避難場所の整備
- 災害の防止・軽減を図るための河川や下水道の整備

○市町村が独自に講じる施策

例えば、

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策
- 浸水のおそれのある土地の嵩上げや市町村独自の防災情報提供サービス

■都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策

民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要

○国等が直接行う施策

例えば、

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

例えば、

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○市町村が独自に講じる施策

例えば、

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策

(2) 方針ごとの誘導施策

第2章で設定した、課題解決のための施策・誘導方針に基づき、誘導施策を実施します。

①拠点周辺における都市機能の集積促進

施策（事業）	区域等	想定する国の支援施策等
■都心エリアのにぎわい創出 ・駅から湖岸、まちなかへの動線づくり ・公共空間を活用した事業の実施 ・歴史的資源を活かした事業の実施 ・官民連携による集客施設の整備・誘致	・都心エリア ・都心エリア ・都心エリア ・都心エリア	・都市構造再編集中支援事業 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市構造再編集中支援事業
■拠点となる機能・施設の活用・誘致 ・琵琶湖畔に位置するコンベンション機能の活用 ・琵琶湖文化館の後継施設の誘致	・都心エリア ・大津駅・びわ湖浜大津駅周辺	
■消防活動体制の基盤整備 ・中消防署の更新整備	・大津京駅周辺	・都市構造再編集中支援事業
■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 ・固定資産税及び都市計画税の課税標準額の軽減	・堅田駅周辺、都心エリア、石山駅周辺、瀬田駅周辺	
■地域密着型サービス施設整備補助事業、介護保険施設整備補助事業の推進 ・大津市地域密着型サービス・施設サービス審査委員会における都市機能誘導区域内立地への加算検討	・堅田駅周辺、都心エリア、石山駅周辺、瀬田駅周辺	・コンパクトシティに向けた取組と整合する介護施設等の整備の推進
■駅前広場等の整備 ・JR 瀬田駅前広場の機能性向上に有効な対策の推進 ・JR 膳所駅南側周辺整備に関する検討	・瀬田駅周辺 ・膳所駅周辺	・市街地再開発事業ほか ・市街地再開発事業ほか
■密集市街地の整備改善 ・密集市街地の整備改善に向けた調査・検討	・堅田駅周辺、都心エリア、石山駅周辺、瀬田駅周辺	・防災街区整備事業
■都市再生住宅家賃対策補助事業 ・住宅市街地総合整備事業制度要綱に規定する都市再生住宅等への補助	・大津駅・びわ湖浜大津駅周辺	・住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）
■サービス付高齢者向け住宅整備事業 ・サービス付高齢者向け住宅の登録	・堅田駅周辺、都心エリア、石山駅周辺、瀬田駅周辺	・スマートウェルネス住宅等推進事業

②地域特性を生かした居住の誘導

施策（事業）	区域等	想定する国の支援施策等
■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 ・狭あい道路解消の推進 ・農業用ため池の保全 ・宅地耐震化推進事業の実施 ・密集市街地の整備改善	・居住誘導区域ほか ・居住誘導区域ほか ・居住誘導区域ほか ・居住誘導区域ほか ・居住誘導区域ほか	・防災街区整備事業ほか

③公共交通機能の強化

施策（事業）	区域等	想定する国の支援施策等
■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 ・基幹となる鉄道・バス路線の維持・確保に向けた検討 ・支線となる地域内フィーダー系統路線の維持 ・地域公共交通の持続・確保に向けたプロセスの明確化 ・新たな輸送サービス導入に向けた社会実験への積極的な参画	・居住誘導区域ほか ・居住誘導区域ほか ・都心エリア、居住誘導区域ほか	・地域公共交通支援センター ・新モビリティサービス推進事業ほか
■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 ・地域公共交通について関係者（地域住民・交通事業者・行政等）が協議する場の構築 ・地域主体の取組みに対する検討サポート ・関連する計画と連携して地域公共交通のあり方を検討する体制の構築 ・地域主体の実証運行に対する側面的支援		・地域公共交通支援センター
■地域公共交通持続のための利用促進方策の実施 ・幅広い世代に対する継続的なモビリティ・マネジメントの実施 ・電車・バスを便利に使ってもらうための効果的な情報提供 ・高齢者の運転免許返納後の公共交通利用への転換促進 ・バス待合環境の向上 ・ノンステップバスの導入促進 ・鉄道駅のバリアフリー化の促進 ・乗り換え連絡機能の強化 ・交通モード間の乗継利便性の向上	・膳所駅周辺、瀬田駅周辺	・地域公共交通確保維持改善事業 ・地域公共交通確保維持改善事業 ・都市・地域交通戦略推進事業
■大津市バリアフリー基本構想 ・公共交通のバリアフリー化 ・建築物、都市公園、路外駐車場、交通安全施設のバリアフリー化	・大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺 ・大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺	・地域公共交通確保維持改善事業 ・バリアフリー環境整備促進事業
■広域幹線道路等の整備促進 ・国道 161 号湖西道路の 4 車線化整備促進の要望 ・国道 477 号の整備促進の要望 ・国、県管理の広域幹線道路の整備促進の要望（主要地方道伊香立浜大津線、県道仰木本堅田線、都市計画道路 3・4・72 号等）	・堅田駅周辺、大津京駅周辺ほか ・堅田駅周辺ほか ・堅田駅周辺、大津京駅周辺、瀬田駅周辺ほか	
■地域幹線道路の整備 ・市道幹 1009 号線（都市計画道路 3・4・21 号）の整備推進 ・都市計画道路 3・4・9 号の整備推進 ・将来の需要を見据えた道路網整備計画の策定、進捗管理	・堅田駅周辺ほか ・大津京駅周辺、大津駅・びわ湖浜大津駅周辺	

(3) 都心エリアにおける誘導施策のイメージ

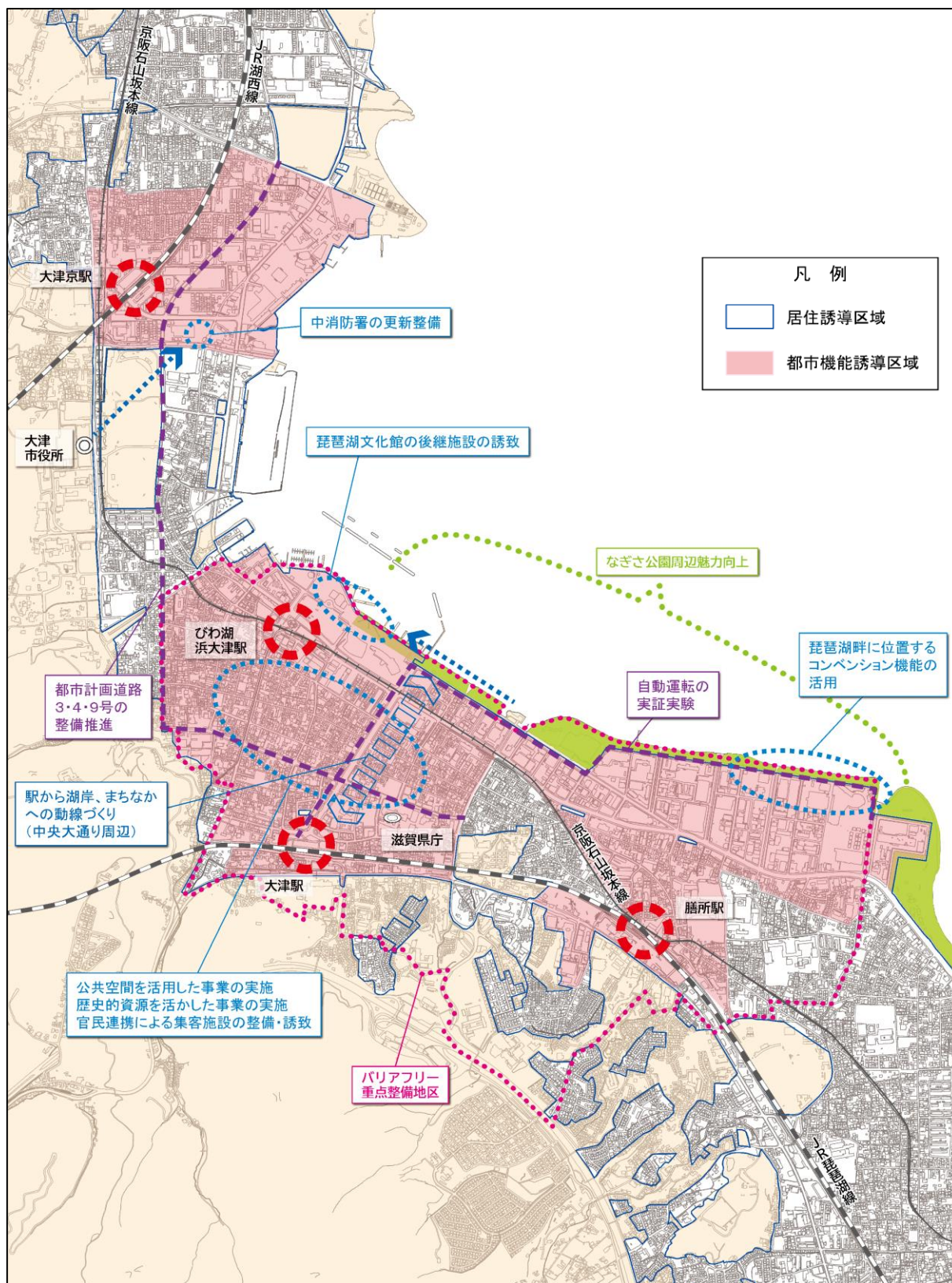


図 5-1 都市エリアにおける施策誘導のイメージ

2 低未利用土地利用等の指針

低未利用地は、管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われやすく、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであることから、計画的な低未利用地対策と管理の推進が必要とされています。

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。

■主な取組

- ・ 空き家の発生の予防、危険・有害空き家に対する対策の実施
- ・ 空き家等所有者・地域住民・民間事業者等が連携した空き家の利活用・流通の促進

また、観光、スポーツ、文化等の拠点となる施設の誘致等、官民連携した取組を進め、にぎわいを創出する都心エリアにおいて、空き家、空き地等の利用促進等を進めることで、湖都大津の玄関口として、活力を生み出し、魅力を向上させます。

■主な取組

- ・ 空き町家利活用事業

空き町家等を利活用することによるまちの活性化と、その担い手を育成することを目的とする「リノベーションスクール」の開催や宿場町大津の魅力を掲載したホームページを活用した積極的な情報発信、おもてなしができる人材育成を目的とした「大津百町おもてなし学部」を実施し、現代版「宿場町」の実現に向けた取組を進める。

3 防災指針の作成検討の方向性

都市再生特別措置法において、記載する事項とされた「防災指針」の作成にあたっては、大津市地域防災計画等と整合を図るとともに、あらゆる災害リスク等を分析し、防災に関する機能の確保に向けた対策を検討することが求められます。

大津市立地適正化計画においては、現時点で防災指針を作成しませんが、今後の防災指針の作成検討に向けた方向性を示します。

(1) 居住誘導区域に含めない区域

第3章の設定方針に示すとおり、次のハザードエリアなどを、居住誘導区域に含めない区域とします。

■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

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

（２）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。

また、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。

（３）災害に対するまちの安全性の確保に関する取組

※大津市総合計画第 2 期実行計画における主な取組を転載。

■既存民間建築物の耐震対策の充実

- ・木造住宅の耐震診断・改修工事等の支援
- ・不特定多数の者が利用する建築物の耐震診断の支援

■狭あい道路解消の推進

- ・生活道路整備促進事業の実施

■急傾斜地崩壊防止対策の推進

- ・急傾斜地における防災工事等の実施
- ・定期的にパトロールを行うなど、適切に管理しており、急傾斜地の土地所有者への働きかけや、危険性が高いと判断される場合は市道の通行止めなどの安全対策の実施

■洪水浸水対策の推進

- ・市管理河川の改修
- ・県管理河川の整備促進の要望
- ・大戸川ダム建設及び周辺整備推進の要望
- ・大津放水路の整備推進の要望

■地すべり防止対策の促進

- ・県の地すべり防止対策事業の推進の要望
- ・地すべり防止施設の清掃や区域内パトロールの実施

■浸水対策事業（雨水渠）の推進

- ・市街地の浸水防除を目的とした雨水渠整備

■農業用ため池の保全

- ・ため池の耐震や豪雨対策等の整備促進
- ・ため池管理者等への適正管理の啓発
- ・防災重点ため池ハザードマップによる防災の啓発

■宅地耐震化推進事業の実施

- ・大規模盛土造成地の詳細調査・安定性の検討

■密集市街地の整備改善

- ・密集市街地の整備改善に向けた調査・検討

4 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。

(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外において、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。

■開発行為

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

<例>

届出必要

3戸の開発行為

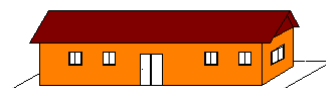


- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000 m²以上のもの

<例>

届出必要

1,300 m² 1戸の開発行為



届出不要

800 m² 2戸の開発行為



■建築等行為

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合

<例>

届出必要

3戸の建築行為



届出不要

1戸の建築行為



- ・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

(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、誘導施設を対象に、当該誘導施設が設定されている都市機能誘導区域外において、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。

■開発行為

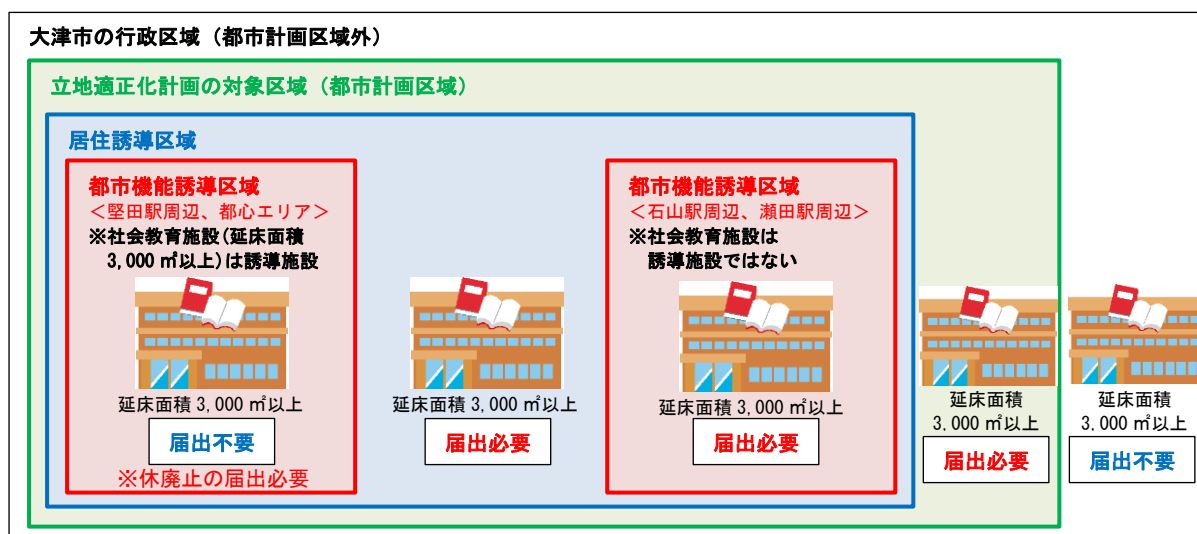
- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■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。



(3) 誘導施設の休廃止の届出

既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けた対応の機会を確保するため、誘導区域において、設定されている誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、休止又は廃止しようとする日の30日前までに、市長への届出が必要です。

第6章 目標値の設定と進行管理

1 数値目標

(1) 指標及び目標値

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、第2章で設定した、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)末時点をもとに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ない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。

(2) 期待される効果

目標値が達成された際に期待される効果について、大津市のまちづくりに関する市民意識調査における施策ごとの満足度及び進捗度を用いて定量化します。

当該調査では、大津市総合計画の実行計画に基づく施策ごとの満足度及び進捗度について、5段階による評価を求めており、次のように点数化し、その平均を算出しています。

	5点	4点	3点	2点	1点
満足度	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
進捗度	進んだ	やや進んだ	変わらない	やや後退した	後退した

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の点数について、維持され、又は向上することが期待されます。

大津市総合計画

基本方針 3 安心、快適に住み続けることのできる活力あるまちを創ります

基本政策 10 コンパクトで質の高い持続可能なまちにします

施策 ※()内は第1期実行計画施策	満足度(R1)		進捗度(R1)	
	点数	順位	点数	順位
25 都心エリアの再生と地域形成 (30 都心エリアの再生と地域形成)	2.83	39/40 位	3.07	34/40 位
26 交通ネットワークの充実 (31 公共交通ネットワークの再構築)	2.83	40/40 位	3.14	22/40 位
27 住環境の整備 (32 住環境の整備)	2.88	35/40 位	3.02	39/40 位

※順位は、令和元年度（2019 年度）に実施した大津市のまちづくりに関する市民意識調査において、大津市総合計画第1期実行計画に掲げた 40 施策で、満足度及び進捗度の点数が高いものから、各施策が何番目に位置しているかを示したものです。

なお、大津市のまちづくりに関する市民意識調査は、概ね 4 年に 1 度実施される予定であり、基本政策 10 に基づく施策のほかにも、次の施策について参考とすることが考えられます。

- 1 子ども・子育て支援の充実(1 子育て環境の充実)
- 4 高齢者の福祉・介護の充実(6 高齢者の福祉・介護の充実)
- 7 健康増進と地域医療の充実(9 健康増進と地域医療の充実)
- 21 災害に強いまちづくりの推進(26 災害に強いまちづくりの推進)
- 28 商工業の振興(33 商工業の振興)
- 33 社会状況の変化に対応した持続可能な都市経営
(38 行財政改革の強化と持続可能な都市経営)
- 34 公共施設マネジメントの推進(39 公共施設マネジメントの推進)

※()内は第1期実行計画施策

2 計画の進行管理

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、検討すべきであり、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うべきであるとされています。

年 度	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
大津市立地適正化計画				● 調査等 見直し (必要に 応じて)							
大津市都市計画マスタープラン			● 評価と 検証	● 中間見 直し(必 要に応 じて)							
大津市総合計画基本構想											
大津市総合計画実行計画											
大津市のまちづくりに関する 市民意識調査			●				●				⊙
大津市地域公共交通計画											

大津市立地適正化計画については、大津市都市計画マスタープランの評価と検証に基づく中間見直しに合わせて調査等を行い、市都市計画審議会に報告するとともに意見を聴き、必要に応じて計画や関連する都市計画の見直しを行うものとします。

また、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応するため、指標については毎年把握するとともに、必要に応じて、施策・事業等の見直しを行うものとします。

参考資料

- 策定の経緯
- 大津市都市計画審議会 委員名簿
- 未来のおおつを考える「基礎調査結果報告会」の開催状況
- 立地適正化計画に係る出前講座の開催状況
- 基礎調査の概要
- 用語解説

策定の経緯

年月日		会議等	内容
平成 28 年度 (2016 年度)		立地適正化計画基礎調査	○人口、災害、都市機能など
平成 29 年度 (2017 年度)		立地適正化計画基礎調査	○土地利用、交通、経済、財政、 地価、都市施設など
	2017 年 12 月 14 日	市議会施設常任委員会 (所管事務調査)	○立地適正化計画基礎調査
平成 30 年度 (2018 年度)	2018 年 6 月 21 日	市議会施設常任委員会 (所管事務調査)	○立地適正化計画策定スケジュールな ど
	2018 年 6 月 22 日	第1回立地適正化計画案策 定庁内作業部会	○立地適正化計画概要、役割分担
	2018 年 12 月 27 日	第130回 大津市都市計画審議会	○立地適正化計画基礎調査結果 (報告)
	2019 年 3 月 26 日	第131回 大津市都市計画審議会	○拠点の現状分析 (ハザードエリアの方針)
令和元年度 (2019 年度)	2019 年 9 月 17 日	国土交通省近畿地方整備局 協議	○居住誘導区域設定に係る ハザードエリアの取扱
	2019 年 9 月 20 日	市議会施設常任委員会 (所管事務調査)	○住民説明会、ハザードエリアの検討
	2019 年 10 月 2 日	第132回 大津市都市計画審議会	○住民説明会、ハザードエリアの検討
	2019 年 10 月 20 日	第1回未来のおおつを考える 「基礎調査結果報告会」	○報告、講演(子育て世帯)
	2019 年 11 月 15 日	第2回未来のおおつを考える 「基礎調査結果報告会」	○報告、講演、事例報告 (日吉台、晴嵐台)
	2019 年 12 月 18 日	第3回未来のおおつを考える 「基礎調査結果報告会」	○報告、講演、事例報告 (日吉台、晴嵐台)
	2019 年 12 月 26 日	立地適正化計画案策定 庁内作業部会意見照会	○居住誘導区域設定に係る ハザードエリアの取扱方針(案)
	2020 年 1 月 24 日	第133回 大津市都市計画審議会	○基礎調査結果報告会、居住誘導区域
	2020 年 2 月 6 日	第2回立地適正化計画案策 定庁内作業部会	○意見照会結果、地域公共交通網 形成計画
	2020 年 3 月 17 日	第134回 大津市都市計画審議会	○都市機能誘導区域、誘導施設、 誘導施策、地域拠点周辺の現状
令和 2 年度 (2020 年度)	2020 年 7 月 3 日	庁内意見照会	○誘導施策等

	2020 年 8 月 4 日	大津市自治連合会理事会 定例会	○立地適正化計画策定に係る 出前講座の開催案内と申込依頼
	2020 年 9 月 25 日	出前講座(中南部地域)	○立地適正化計画の概要や誘導区域 の設定に係る考え方など
	2020 年 9 月 29 日	出前講座(東部地域)	○立地適正化計画の概要や誘導区域 の設定に係る考え方など
	2020 年 10 月 14 日	第135回 大津市都市計画審議会	○出前講座開催状況、誘導区域、 誘導施設、誘導施策など
	2020 年 10 月 16 日	出前講座(中部地域)	○立地適正化計画の概要や誘導区域 の設定に係る考え方など
	2020 年 11 月 3 日～ 12 月 12 日	出前講座(5自治会)	○立地適正化計画の概要や誘導区域 の設定に係る考え方など
	2020 年 11 月 7 日	出前講座(西北部地域)	○立地適正化計画の概要や誘導区域 の設定に係る考え方など
	2020 年 12 月 8 日	国土交通省近畿地方整備局 協議	○立地適正化計画(案)に対する助言
	2020 年 12 月 14 日	市議会施設常任委員会 (所管事務調査)	○立地適正化計画のパブリックコメント 案(報告)
	2020 年 12 月 17 日	政策調整会議(庁議)	○立地適正化計画のパブリックコメント 案(報告)
	2020 年 12 月 21 日	大津市都市計画審議会委員 意見照会	○立地適正化計画(案)
	2020 年 12 月 21 日	滋賀県意見照会	○立地適正化計画(案)
	2020 年 12 月 21 日～ 2021 年 1 月 11 日	パブリックコメント	○立地適正化計画(案)についての 意見募集
	2021 年 3 月 18 日	市議会施設常任委員会 (所管事務調査)	○パブリックコメント意見内容と市の 考え方(報告)
	2021 年 3 月 24 日	第137回 大津市都市計画審議会	○立地適正化計画(最終案)(報告)
令和 3 年度 (2021 年度)	2021 年 4 月 1 日	立地適正化計画策定・公表	

※着色部分は大津市都市計画審議会

大津市都市計画審議会 委員名簿

(令和3年(2021年)3月現在、敬称略)

区 分	委 員 氏 名	経 歴 ・ 推 薦 団 体 等
1号委員	阿部 大輔	龍谷大学政策学部教授
	大場 修	京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授
	高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部学部長
	松中 亮治	京都大学大学院工学研究科准教授
	三谷 はるよ	龍谷大学社会学部准教授
	宗田 好史	京都府立大学文学部教授
2号委員	嘉田 修平	大津市議会議員
	川口 正徳	大津市議会議員
	杉浦 智子	大津市議会議員
	竹内 基二	大津市議会議員
	中田 一子	大津市議会議員
	伴 孝昭	大津市議会議員
3号委員	森本 和寛	国土交通省近畿地方整備局滋賀国道事務所所長
	西村 信雄	滋賀県総合企画部次長
	岸田 孝史	滋賀県大津土木事務所所長
4号委員	西 治彦	市民公募
	馬場 環	市民公募
	山口 正則	市民公募

未来のおおつを考える「基礎調査結果報告会」の開催状況

開催状況

開催日		会場	参加者数
第1回	令和元年(2019年) 10月20日(日)	子育て総合支援センター ゆめっこ (子育て世帯対象)	約20名 (その他、視聴 延べ約20人)
第2回	11月15日(金)	市役所大会議室 (まちづくり会議参加者、事業者、市職員対象)	約50名
第3回	12月18日(水)	北部地域文化センター文化ホール (まちづくり会議参加者、事業者、市職員対象)	約50名

日 時
令和元年 **10/20** 日 10:15~11:45

会 場
大津市子育て総合支援センター ゆめっこ (大津市浜大津四丁目1-1)

※できる限り公共交通機関でご来場ください。

お子様連れ **OK!**
入退場自由

別フロアの中継場で、お子様と遊びながらお聞きいただけます。(託児はありません)

大津市では、誰もが安全・安心・快適に住み続けられるコンパクトなまちづくりを進めるため、立地適正化計画の策定に取り組んでいます。

これからのまちづくりを担う子育て世代を対象に、これまでに分析を行った基礎的データ(人口の動向など)の報告と、講演を行います。

むねた よしふみ
宗田 好史 氏
京都府立大学 副学長

【講演】

どんなまちなら
住み続けたいですか

京都府立大学副学長、和食文化研究センター長、大学院生命環境科学部研究科教授(環境デザイン学科教授)文学部教授(併任)。

大津市総合計画等策定懇談会委員や大津市都市計画マスタープラン策定専門部会部会長として現在の本市まちづくりの方針決定に携わり、2018年より大津市都市計画審議会会長に就任。



なかむら あけみ
中村 朱美 氏
株式会社minitts
代表取締役

【講演】

みんなに必要な
あたらしい働き方
～仕組みで人を幸せに～

美味しいものを手軽な値段で食べられるお店「佰食屋(ひゃくしょくや)」を2012年に開業、現在京都市内で4店舗展開。ランチ営業のみ、完売次第営業終了という飲食店の常識を覆す経営手法で、飲食店でのワークライフバランスとフードロスゼロを実現。



ゆめっこ「こどもあきフェスタ」内での開催ですが、お子様の有無に関わらず、まちづくりに興味のある方、どなたでもご自由にお越しください。

定 員 : 20名 ※定員を超えても別フロアの中継場でお聞きいただけます。

申 込 不 要

参加費 無料

【問い合わせ先】
大津市 未来まちづくり部
まちづくり計画課
電話番号 : 077-528-2770
FAX番号 : 077-527-1028
mail : otsu1303@city.otsu.lg.jp

大津市では、誰もが安全・安心・快適に住み続けられるコンパクトなまちづくりを進めるため、立地適正化計画の策定に取り組んでいます。

30年後のまちの姿を見据えて策定するこの計画について、これまで分析を行った大津市の基礎的データ（人口の動向など）を報告するほか、まちづくりに関する講演と地域で課題に取り組んでおられる団体より、取組みのご報告をいただきます。

開催日 令和元年

① 11月15日（金） 18：30～20：30

会場：大津市役所 別館 1 階大会議室（大津市御陵町3-1）

② 12月18日（水） 18：30～20：30

会場：大津市北部地域文化センター 文化ホール（大津市堅田二丁目1-11）

※①・②とも内容は同じです。ご都合に合わせてご参加ください。

※できる限り公共交通機関をご利用ください。

定員 150名

参加費 無料

申込 不要

むねた よしふみ

宗田 好史 氏

京都府立大学 副学長

【講演】

どんなまちなら
住みたいですか

京都府立大学副学長、和食文化研究センター長、大学院生命環境科学専攻教授（環境デザイン学科教授）文学部教授（併任）。

大津市総合計画等策定懇談会委員や大津市都市計画マスタープラン策定専門部会会長として現在の本市まちづくりの方針決定に携わり、2018年より大津市都市計画審議会会長に就任。



日吉台学区空き家対策委員会

【事例報告】

日吉台学区における空き家対策取組みについて

まちづくりの一環として空き家を負の対象でなく資産として考え、住民自身が出来ることを一歩ずつ進めている活動の報告

晴嵐台公共交通協議会

【事例報告】

晴嵐台デマンド型乗合タクシーの取組みについて

高齢者等の移動手段を確保するため、自治会員同士が互いに助け合いながら取組んでいる活動の報告

立地適正化計画策定に係る出前講座の開催状況

1 地域区分ごとの出前講座

①対象

大津市都市計画マスタープランの地域別構想の単位となる地域区分ごとに属する学区自治連合会役員等

②内容

- ・当該地域の居住誘導区域案を提示
- ・立地適正化計画の概要や誘導区域の設定に係る考え方、スケジュール等について市説明
- ・宗田大津市都市計画審議会会長による解説等
- ・質疑応答、意見交換等

(SLIDO(匿名で質問できるオンラインサービス)を使用して質問を一定期間受付)

③開催状況

開催日	地域	会場	参加者数
令和2年(2020年) 9月25日(金)	中南部 (膳所、富士見、晴嵐)	富士見市民センター	11名
9月29日(火)	東部 (上田上、青山、瀬田、瀬田南、 瀬田東、瀬田北)	青山市民センター	33名
10月16日(金)	中部 (滋賀、山中比叡平、藤尾、 長等、逢坂、中央、平野)	山中比叡平コミュニティセンター	8名
11月7日(土)	西北部 (葛川、伊香立、真野、真野北、 堅田、仰木、仰木の里)	葛川コミュニティセンター	23名



出前講座の開催状況

2 その他の出前講座

①対象

市民等 10 人以上のグループ

②内容

- ・ 申込グループの属する地域の居住誘導区域案を提示
- ・ 立地適正化計画の概要や誘導区域の設定に係る考え方、スケジュール等について市説明
- ・ 質疑応答、意見交換等

③開催状況

- ・ 令和 2 年（2020 年）11 月 3 日（火）、7 日（土）、21 日（土）、12 月 6 日（日）、12 日（土）に開催
- ・ 計 5 グループ（自治会）、延べ 93 名が参加

基礎調査の概要

別冊資料の基礎調査結果は、平成 28 年度（2016 年度）～平成 30 年度（2018 年度）において、国勢調査、総合計画、都市計画マスタープラン、国土数値情報等の既往資料に基づき、大津市（全市、地域別）に関する基礎データを整理したものです。

各年度の調査内容は次のとおりです。

年度	調査内容
平成 28 年度 (2016 年度)	①総人口・年齢層別人口 ②高齢化人口 ③後期高齢化人口 ④生産年齢人口 ⑤年少人口 ⑥人口集中地区(DID)の区域図 ⑦メッシュ人口増減及び高齢者人口増減 (平成 12 年、平成 17 年、平成 22 年) ⑧流入人口(全市のみ) ⑨公的不動産(PRE)の情報の整理 ⑩災害履歴 (災害等の履歴、各種ハザード区域の状況等)
平成 29 年度 (2017 年度)	①土地利用(農地・緑地の推移と現状、開発許可の動向、空地・空家・新築の状況)等 ②都市交通(交通行動の状況、公共交通網、サービス水準、利用者数の推移と現状)等 ③経済活動(小売売上高、事業所数、従業員数)等 ④財政状況(歳入歳出の推移、整備年度別公共施設の分布、医療費・介護費の動向)等 ⑤地価状況(平均地価、地区類型別地価の動向)等 ⑥都市施設(道路網、公園、下水道等の整備状況と見込み)等 ⑦関係施策(医療・福祉の施設の立地の動向や方向性)等 ⑧アクセシビリティ指標の算出 公共交通機関の利用による都市生活の利便性について評価することを目的として、「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)(国土技術政策総合研究所)平成 26 年 6 月」に基づき、国土数値情報等からアクセシビリティ指標を算出。 ⑨現状の都市構造の評価(マクロ的な分析) 本市における都市構造に関する評価を行うことを目的として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省都市局都市計画課)平成 26 年 8 月」の指標に基づき、基礎的データ等から都市構造の現状について評価。
平成 30 年度 (2018 年度)	①人口(総人口・年齢層別人口、メッシュ人口増減及び高齢者人口増減等) ②公的不動産(PRE)情報の整理(土地及び建物用途別保有量等) ③土地利用(農地・緑地の動向、開発許可の動向、新築の状況等) ④都市交通(交通行動の状況、公共交通網、利用者数の動向等) ⑤経済活動(小売売上高、事業所数、従業員数等) ⑥財政(歳入歳出の推移、医療費・介護費の動向等) ⑦地価(平均地価、地区類型別地価の動向等) ⑧災害履歴(災害等の履歴、各種ハザード区域の状況等) ⑨都市機能(対象都市機能の分布、サービス圏域、充足度等) ⑩都市施設(道路網、公園、下水道等の整備状況と見込み等) ⑪関連施策(医療・福祉の施設の立地の動向や方向性等)

用語解説

【あ行】	
アクセシビリティ	アクセシビリティ指標とは、徒歩又は公共交通利用による都市生活の利便性を表す指標で、本計画では、公共交通に乗車するまでの期待時間が30分以内となる人口割合（指標AのT指標が30分以内となるP指標）を用いている。
大津湖南都市計画区域	大津市、草津市、守山市、栗東市、野洲市、湖南市を一体として指定されている都市計画区域。大津市のうち、葛川地区及び琵琶湖は、都市計画区域外となっている。
【か行】	
幹線道路	主要な地点を結び、道路網の骨格を形成する道路のこと。
基幹的公共交通路線	1日当たり30本以上の運行頻度（概ねピーク時片道3本以上に相当）の鉄道路線及びバス路線のこと。
既存ストック	既にある都市施設や機能のこと。
急傾斜地崩壊危険区域	「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、一定の行為を禁止する必要がある区域を都道府県知事が指定したもの。
急性期病院	「急性期」とは病気が発症し急激に健康が失われ不健康となった状態をいい、発症後おおよそ14日間以内が急性期の目安とされており、そのような急性疾患又は重症患者の治療を24時間体制で行う病院のこと。
狭あい道路	幅員4m未満の道路のこと。
協働	市民・市民団体、事業者及び市がその自主的な行動のもとに、互いの特性を尊重し認め合い、企画立案、実施、評価及び改善の全ての過程又はそれぞれの過程において、話し合いに基づいて役割を分担し、共通の目的である公共的な課題の解決のために力を合わせてまちづくりに取り組むこと。
景観協定	「景観法」に基づく、良好な景観の形成に関する協定。良好な景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定めることができる仕組み。
建築協定	「建築基準法」に基づく制度で、地域の住民が自発的に建築基準法に定められた基準に上乗せする形で、地域内の建築物の用途や形態などのきめ細かなルールを取り決め、それらをお互いに守りあうことによって、地域の良好な住環境やまちなみなどを将来にわたって守り育てていくもの。
広域幹線道路等	国道や主要地方道、県道及び都市計画道路などの都市内または隣接都市との連絡する道路のこと。
高規格幹線道路	自動車が高速で走ることができる構造の道路のこと。
公共交通沿線地域	全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅については800m、バス停については300m）をいう。

公共施設マネジメント	地方公共団体が所管する公共施設を自治体経営の視点から、総合的・統括的に管理・運営・活用する仕組みのこと。
工業専用地域	「都市計画法」に基づき、工業の利便を増進するため定める地域のこと。
工業地域	「都市計画法」に基づき、主として工業の利便を増進するため定める地域のこと。
高次都市機能	医療・福祉、教育・文化、商業・業務等のサービスを提供する都市自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え、広域的に影響のある機能。
交通結節機能	様々な交通手段が接続する乗り換え拠点（交通結節点）としての機能。
交通モード	鉄道やバスなどといった交通の種類。
国勢調査	「統計法」に基づき、国内の人及び世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的として、国が実施する調査で、日本に常住している者についての全数調査。
国土利用計画	「国土利用計画法」に基づき、社会・経済情勢の変動や諸課題に対応していくため、土地利用に関する必要な事項を定める計画のこと。
国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省に属する研究機関。人口や世帯の動向をとらえるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。
コミュニティ	居住地域を同じくし、利害を共にする共同社会。町村・都市・地方など、生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきを持つ共同体、地域社会。
コミュニティカーシェアリング	地域コミュニティで車をシェア（共同利用）すること。
コンパクト＋ネットワーク	人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要との考え。「国土のグランドデザイン 2050（国土交通省）」において、その意義と必要性が位置づけられている。
コンベンション機能	国際機関、大学、企業、各種団体等による集会、大会、学会、会合などを開催できる機能こと。
【さ行】	
災害危険区域	「建築基準法」に基づき、地方公共団体は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる。
里地・里山	主に二次林（雑木林）を里山、それに農地などを含めた地域を里地ということが多い。また、全てを含む概念として「里地・里山」という。
市街化区域	「都市計画法」に基づく都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及び今後優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	「都市計画法」に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

地すべり防止区域	「地すべり等防止法」に基づき、地すべり危険箇所の中から、現に地すべりしているかまたは、地すべりがおこる可能性の高い区域とこれに隣接する土地の地すべりを誘発助長するおそれのある区域のうち、公共の利害に密接に関連を有するものを主務大臣（国土交通大臣・農林水産大臣）が指定したもの。
自然公園特別地域	「自然公園法」に基づき、国立・国定公園内の「風致を維持」するため、公園計画に基づき指定される保護地域。
持続可能	「持続可能」という理念は、1987年、国連の環境と開発に関する世界委員会（WCED）の最終報告書「地球の未来を守るために（Our Common Future）」（いわゆる「ブルントラント報告」）において提唱された。ブルントラント報告では、「持続可能な開発」とは「将来の世代のニーズを充たしつつ、現在の世代のニーズをも満足させるような開発」とされている。つまり「持続可能なまち」とは、将来の世代のニーズを充たしつつ、現在の世代のニーズも満足させるまちのこと。
自動運転	現在ドライバー（人間）が行っている様々な運転操作を人間の代わりにシステム（機械）が行うこと。自動運転には、加速・操舵・制動のいずれかをシステムが行う状態からドライバーが全く関与しない状態までの4段階がある。
住居地域	「都市計画法」に基づく用途地域のうち、住居系の地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）のこと。
集落地	自然発生的に存在する地域社会で、相互扶助の生活を目的とする団体的居住であり、住民生活や行政における基礎的な地域単位である集落が存在する地域。
準工業地域	「都市計画法」に基づき、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域のこと。
浸水想定区域	「水防法」に基づき、想定し得る最大規模の降雨を前提に、河川の氾濫により、浸水が想定される範囲と深さを示したもの。
スマートインターチェンジ	ETC専用インターチェンジのこと。高速道路へのアクセスの向上を目的に、サービスエリアや、パーキングエリアまたは既存のインターチェンジの間に設置されている。
生活サービス施設	医療施設、福祉施設、商業施設等のこと。
生活利便施設	生活に必要な様々な施設。生活サービス施設のこと。
総合計画	地方自治体における総合的かつ計画的な行政の運営を図るため、最上位に位置付けられる計画であり、指針。大津市総合計画は、大津市のまちづくりの最も基本となる計画であり、将来のあるべき姿を示すもの。12年間のまちづくりの基本的な方向を示した「基本構想」と、4年ごとの「実行計画」の2つの階層で構成されている。

【た行】	
大規模盛土造成地	「一定規模以上の形状で、計算によって危険と確認できる造成宅地」で、次の２つの型に区分される。「谷埋め型」は、盛土をした土地の面積が3,000㎡以上、「腹付け型」は、盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上のこと。
ターゲット	立地適正化計画において、持続可能性を確保するため、懸念される課題に対応できるよう、設定する目指すべき方針のこと。
脱炭素社会	地球温暖化の原因と考えられる二酸化炭素の排出量を実質ゼロにする社会。
地域高規格道路	地域発展の核となる都市圏の育成や地域相互の交流促進、空港・港湾などの広域交通拠点との連結に資する路線。高規格幹線道路網と一体となって高速交通体系の役割を果たし、地域構造を強化する規格の高い道路。
地域公共交通計画	「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づき、地域公共交通を取り巻く諸課題に地域住民・交通事業者・行政が一体となって対応していくために、地域にとって望ましい公共交通網のすがたを明らかにするマスタープランのこと。
地域公共交通再編実施計画	「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づき、地域公共交通網形成計画に定められた地域公共交通再編事業を実施するための計画のこと。
地区計画	「都市計画法」に基づく制度で、地区の特性に合わせて、適正な都市機能と健全な地区環境を将来にわたって確保するための身近なまちづくりルールのこと。
地先の安全度マップ	滋賀県がシミュレーションにより、水害リスク情報を表した図のこと。
中高層住居専用地域	「都市計画法」に基づく用途地域のうち、中高層住宅の良好な住環境を守るための地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域）のこと。中規模以上の店舗などは制限される。
津波災害警戒区域	「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、津波が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあり、津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された土地の区域のこと。
津波災害特別警戒区域	津波災害警戒区域のうち、津波が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められ、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべきとして指定された土地の区域のこと。
低層住居専用地域	「都市計画法」に基づく用途地域のうち、低層住宅の良好な住環境を守るための地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域）のこと。店舗付住宅を除く店舗などは制限される。

デマンドタクシー	ドア・ツー・ドアの送迎を行うタクシーに準じた利便性と、乗合・低料金というバスに準じた特徴を兼ね備えた移動サービス。利用者の有無に関わらず決まった時間に走るバスと異なり、必要な時のみ運行するため、既存の車両などをこれまでより効率的に運用することができる。
特別用途地区	「都市計画法」に定められた「地域地区」の一つで、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域を補完して定める地区のこと。
都市基盤	都市の様々な活動を支える基本となるもので、都市基盤施設とは、道路、鉄道、河川、上下水道、電気やガスの供給施設、通信施設などの生活・産業基盤施設や、学校、病院、公園などの公共施設などのことをいう。
都市計画基礎調査	「都市計画法」に基づき、都市現況及び将来の見通しを定期的に把握するための調査のこと。
都市計画区域	「都市計画法」に基づき、自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発し及び保全する必要のある区域として都道府県が指定する区域のこと。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	「都市計画法」に基づき、都市計画区域において、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、都市計画相互間の調整を図り、都市計画の総合性及び一体性を確保するため、都市計画に定める基本的な方針のこと。大津湖南都市計画区域については、滋賀県が定める。都市計画区域マスタープラン。
都市計画区域マスタープラン	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のこと。
都市計画公園	「都市計画法」に基づき、公園として都市計画決定された施設のこと。
都市計画審議会	「都市計画法」に基づき、都道府県や市町村に設置される審議会。都道府県知事や市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項などを調査審議する。
都市計画道路	「都市計画法」に基づく都市施設の一つとして、都市計画決定した道路のこと。
都市計画マスタープラン	「都市計画法」に基づき、都市計画区域マスタープラン等に即して定める、市町村の都市計画の基本的な方針のこと。
都市公園	「都市公園法」に定められた、国または地方自治体が設置した公園のこと。都市計画公園のうち、公園として整備されているものをいう。
都市構造	計画的な都市づくりを行うため、土地利用や交通体系などを要素に都市の形を空間的かつ概念的に表したもの。都市の骨格構造のこと。
都市構造評価指標	都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定に向けた都市構造の評価を行うため、国の「都市構造の評価に関するハンドブック」に示された評価指標のこと。

都市施設	「都市計画法」に基づき都市計画に定めることができる施設のこと。 公共施設・公共空地・供給施設・処理施設・教育文化施設・医療施設・住宅施設などがある。
都市浸水想定区域	「特定指定都市河川浸水被害対策法」に基づき、都市浸水（下水道の排水施設や河川に雨水を排出できないことによる内水による浸水）が想定される区域のこと。
都市の骨格構造	都市構造のこと。
土砂災害警戒区域	「土砂災害防止法」に基づく、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域のこと。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域のうち、土石などが建築物を損壊し、生命または身体に著しい危害が生ずるおそれが認められる土地の区域のこと。
土地区画整理事業	「土地区画整理法」に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。防災上危険な密集市街地の解消や中心市街地の空洞化等の課題に対応して、活力のある社会の形成と安全で豊かな生活を可能とするまちづくりを進める有効な手段として期待される。
徒歩圏	都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）では、一般的な日常生活サービスの徒歩圏として半径 800m、バス停は誘致距離を考慮し 300m としている。
【な行】	
農業振興地域	「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、都道府県知事が「農業振興地域整備基本方針」を策定し、長期にわたり総合的に農業振興を図る地域として指定する区域のこと。
農用地区域	市町村が策定する「農業振興地域整備計画」において、農業上の利用を図るべき土地の区域として農業振興地域内に指定する区域のこと。
ノンステップバス	出入口の段差を無くして乗降性を高めた低床バスのこと。超低床バス、超低床ノンステップバスとも称される。
【は行】	
パーク・アンド・ライド	通勤時に、自宅から最寄駅まで自家用車を使い、そこから鉄道を利用して都心の勤務地に行く方法（帰りも最寄駅で降り、駅前の駐車場に置いてある車を運転して帰宅する。）を指す。
ハザードエリア	災害の危険が高い区域のこと。
ハザードマップ	洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域及び避難地・避難路等が記載されている地図のこと。大津市では、土砂災害や琵琶湖洪水などのハザードマップを作成している。
バリアフリー	高齢者・障害者等が社会生活していく上での物理的、社会的、制度的、心理的及び情報面での障害を除去すること。
フィーダー系統路線	地域間交通ネットワークと接続する支線系統のこと。地域間交通ネットワークが地域をまたがる幹線交通であるのに対して、フィーダー交通は地域内の路線バスやコミュニティバス、デマンド交通であることが多い。

保安施設地区	国が水源のかん養や土砂の流出の防備など、その目的を達成するために、森林の造成事業や森林の造成または維持に必要な事業を行う必要があると認められる場合に指定した地区のこと。
保安林	水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林のこと。
防災指針	「都市再生特別措置法」の改正により、立地適正化計画において、追加されることとなった、都市における防災・減災対策に係る指針のこと。
防災重点ため池	決壊した場合の浸水区域に家屋や公共施設等が存在し、人的被害を与えるおそれのあるため池のこと。
【ま行】	
モビリティ・マネジメント	地域や都市を「過度に自動車に頼る状態」から、「公共交通や徒歩等を含めた多様な交通手段を適度に利用する状態」へと少しずつ変えていく一連の取組を意味し、一人ひとりの住民や一つひとつの職場組織等に、環境や健康等に配慮した交通行動を働きかけ、自発的な行動の転換を促していく取組のこと。
【や行】	
ユニバーサルデザイン	年齢や性別、体の自由・不自由、知覚・行動能力などの違いに関わりなく、より多様な人々が使えることをあらかじめ念頭に置いて施設や環境をデザインするもの。
用途地域	「都市計画法」に定められた地域地区の一つ。都市の環境保全や利便の増進のために、13種類の地域ごとにおける建物の用途に一定の制限を行う。
【ら行】	
ライドシェア	自動車の所有者・運転者と、移動手段として自動車を利用したいユーザーを結びつけ、乗用車の相乗りの需要をマッチングさせるサービス。
リノベーションスクール	参加者が実在する空き物件を題材として事業プランを練り上げる実践的なスクールのこと。
流体力	大雨が降った場合に想定される「水の流れの強さ」のこと。流速の2乗と水深とを掛けた大きさで表される。
歴史的風土	歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして伝統と文化を具現し、形成している土地の状況のこと。



大津市観光キャラクター おおつ光ルくん

大津市都市計画部 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