

大津市立地適正化計画

(案)

令和 年 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 計画の年次と将来人口	10
(1) 目標年次	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・誘導方針等	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) 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

- 1 策定経緯
- 2 策定体制
- 3 市の現況
- 4 用語解説

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です。

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。

このため、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、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

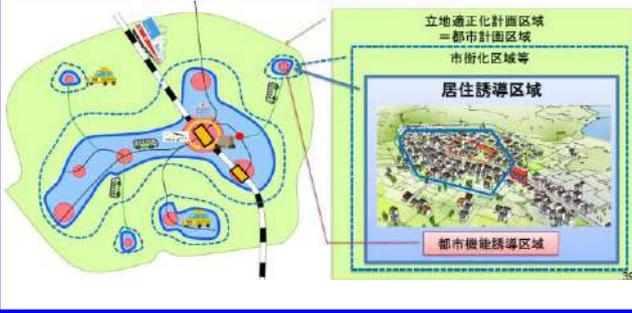
都市機能誘導区域は、民間事業者が投資しやすいよう、税制優遇等の施策を用いて、都市機能増進施設の立地を誘導するものです。

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。

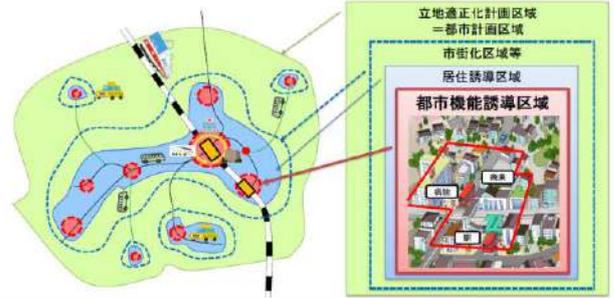
居住誘導区域

- 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

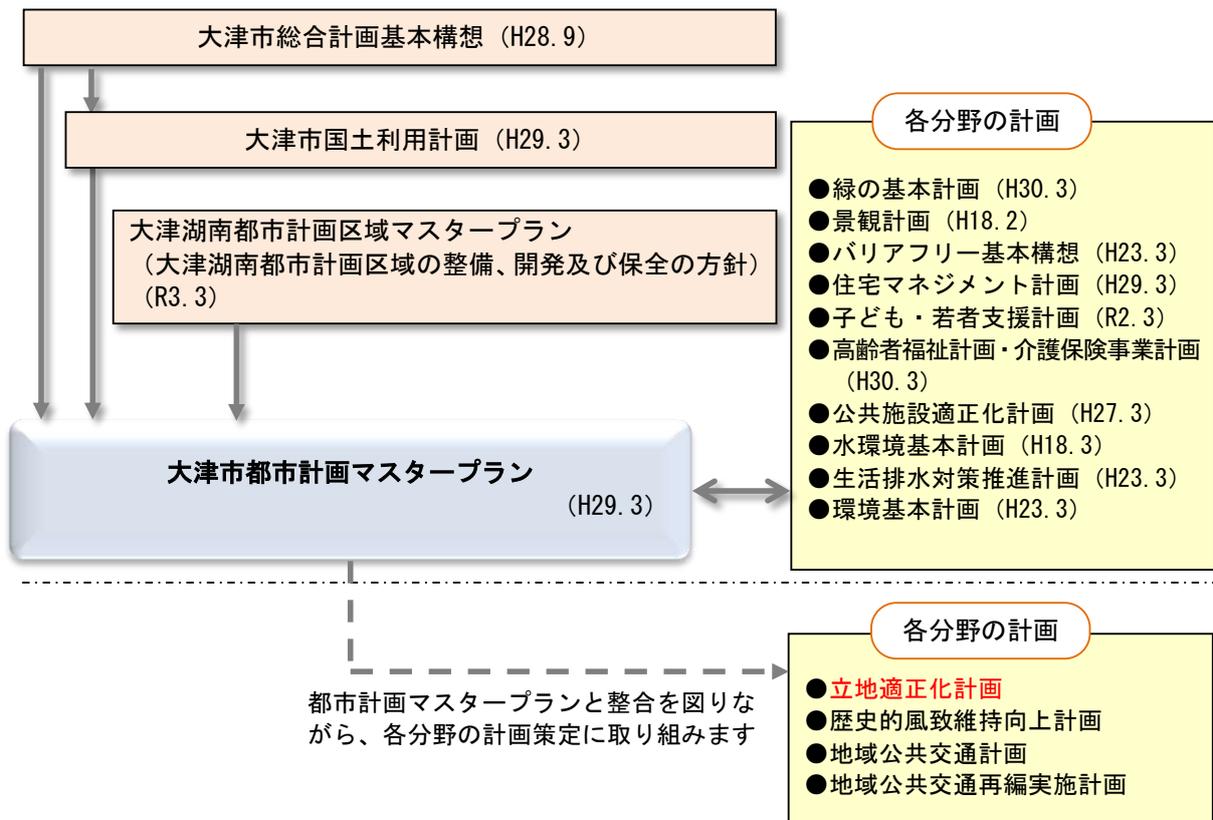
都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に基づき、主に次の事項を定めます。

- 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

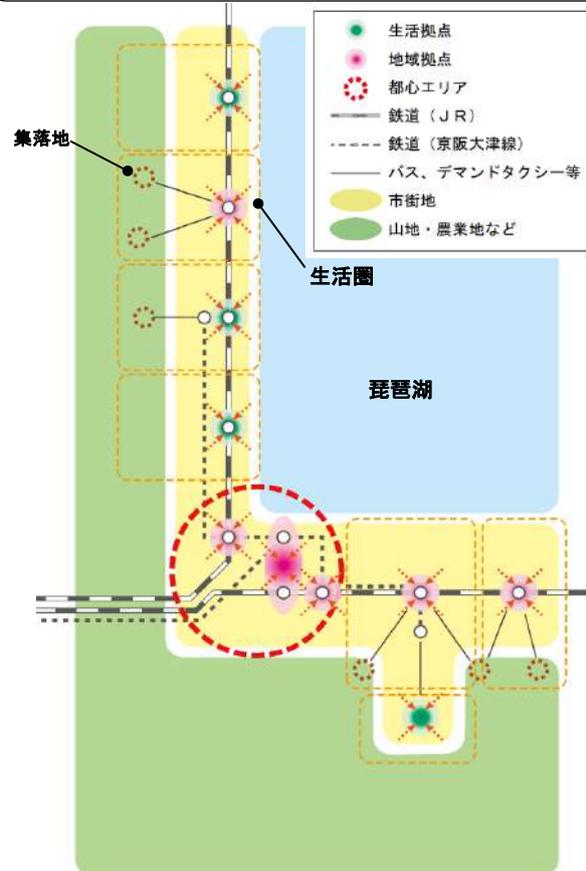
・都心エリアや各拠点と集落地とを相互に結ぶ交通ネットワークを再構築するとともに、基幹的な公共交通が通る道路沿道での居住を促進します。

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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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役割を果たします。 	<ul style="list-style-type: none"> 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持続・新たな交通システム確保
 取組みの方向性2 地域公共交通持続・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 地域公共交通持続のための利用促進方策

計画の目標

既存の公共交通の持続を図るとともに、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

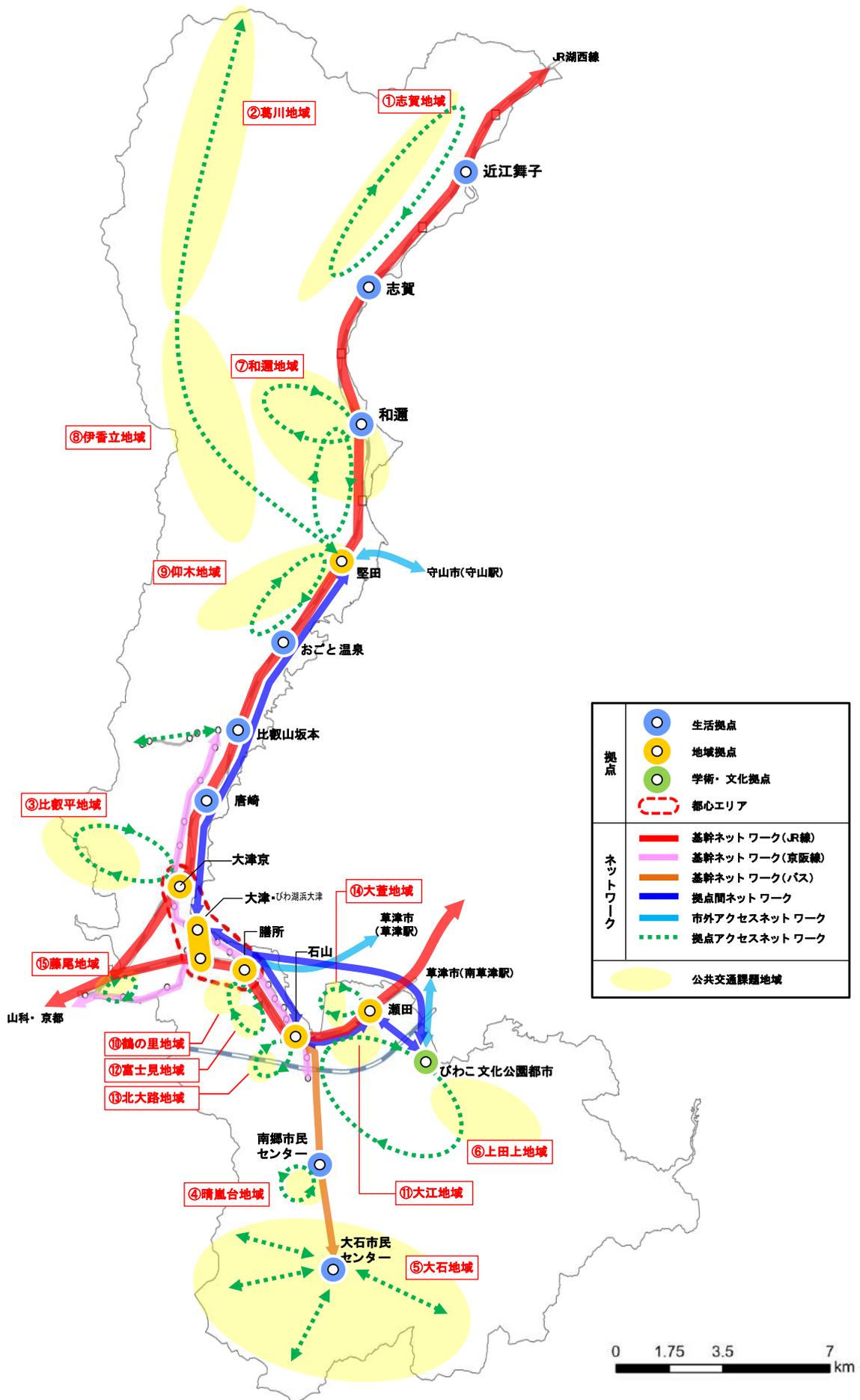
大津市都市計画マスタープランの生活、地域拠点に加え、学術・文化拠点を設定。

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線、京阪大津線）、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 計画の年次と将来人口

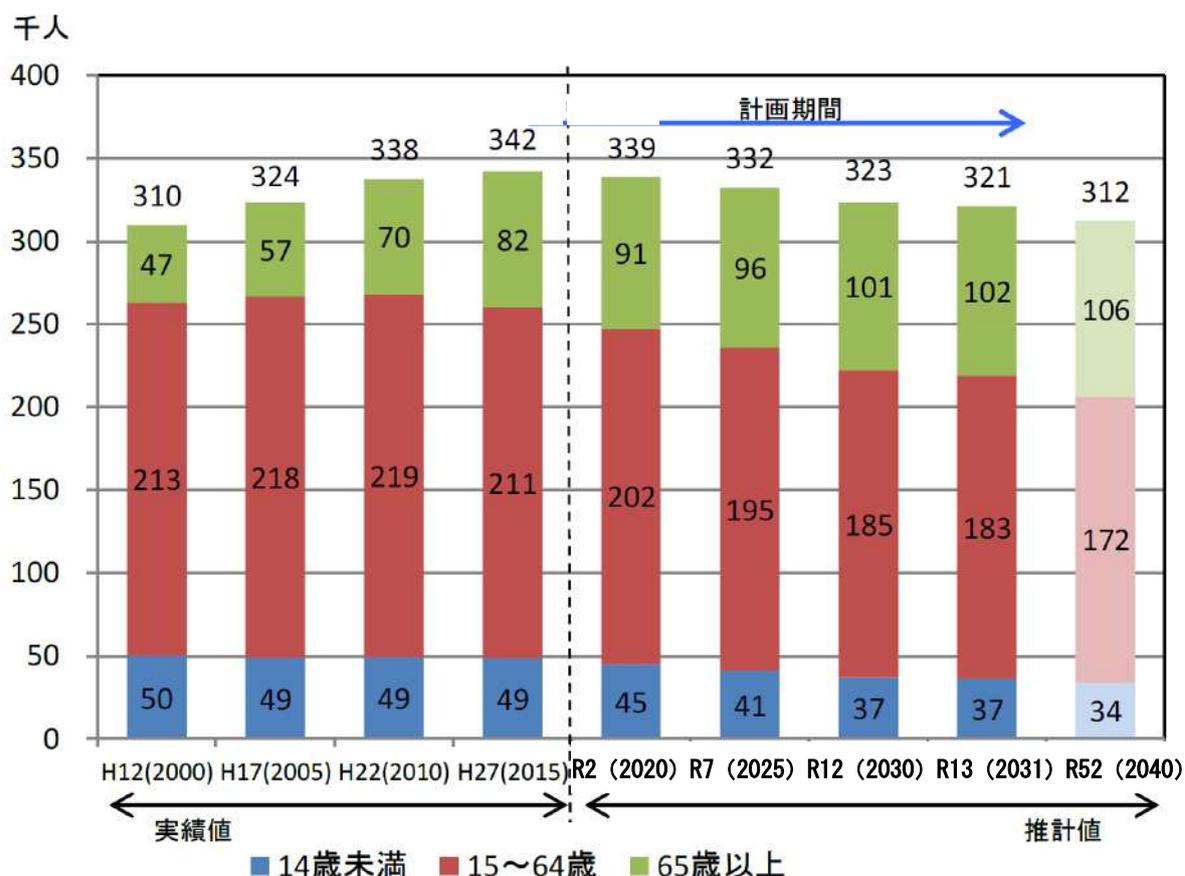
(1) 目標年次

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

大津市都市計画マスタープランとの整合を図り、令和 13 年（2031 年）における将来人口は、おおむね 321 千人と想定します。

将来人口



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

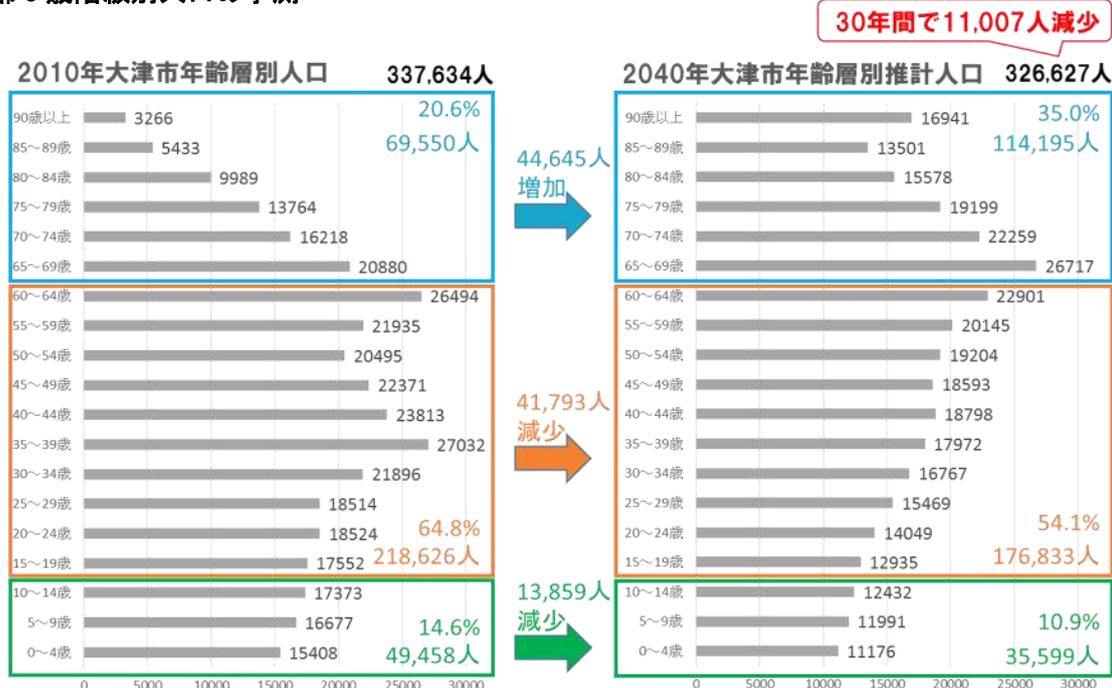
(1) 現状と動向

- 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。

■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	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 ^{*1} 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 ^{*2} 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 ^{*3} 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 ^{*4} の人口密度	人/ha	22	35	49	54	31	31	19	16	-		

■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

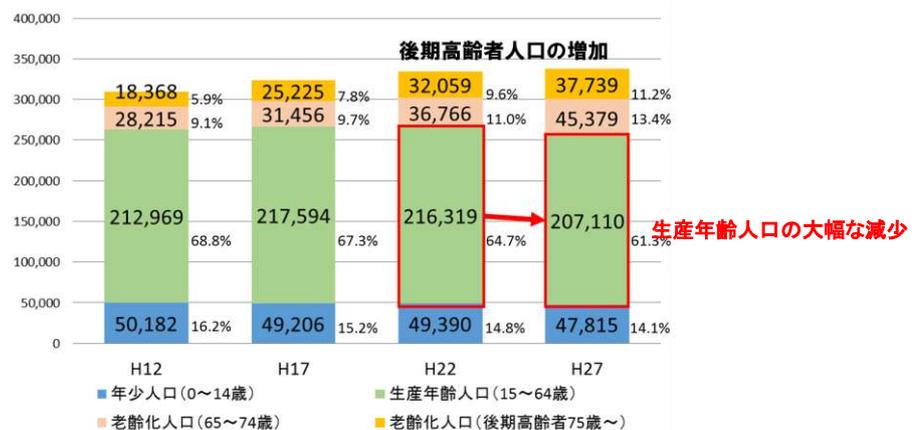
鉄道駅等の拠点周辺において、生活サービス施設等の都市機能の集積とともに、その維持・誘導に努める必要があります。

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（14～64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あり、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。

年齢3区分別人口の推移



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

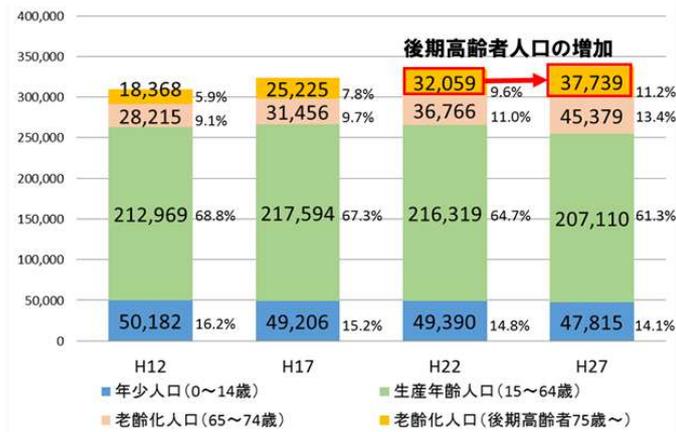
生産年齢人口の転出など減少を抑制し、市財政の持続性を確保する必要があります。

3 高齢化の進行による扶助費の増加

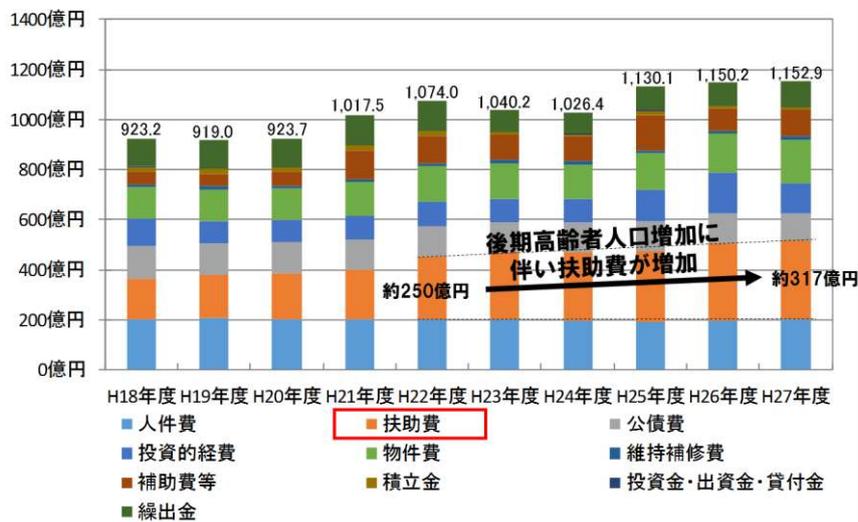
(1) 現状と動向

- 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。

年齢3区分別人口の推移



性質別歳出額の推移



(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

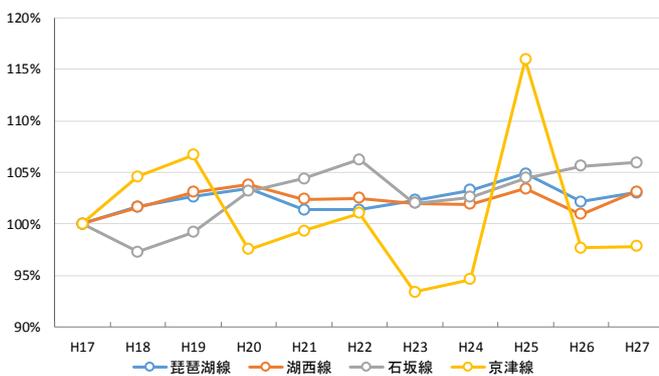
(1) 現状と動向

- 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。

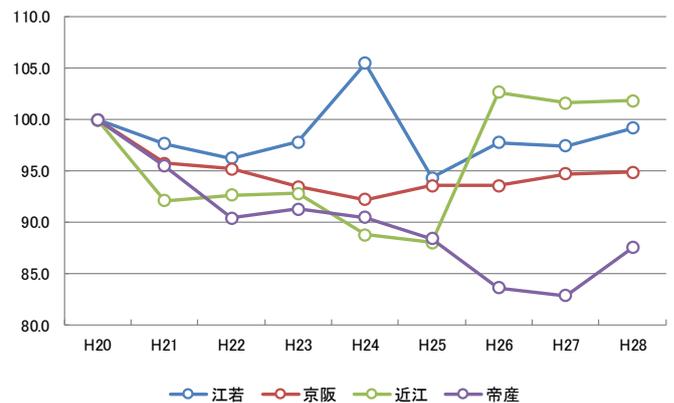
■公共交通の評価（都市構造評価指標）

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 ^{*1} 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 ^{*2} 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 ^{*3} 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	24	20	-		
		福祉	人/ha	29	38	53	56	35	22	19	-		
		商業	人/ha	37	42	60	60	42	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 ^{*4} の人口密度	人/ha	22	35	49	54	31	31	19	16	-		

鉄道乗車人員の推移（平成17年を100%とした場合の比率）



鉄道乗車人員の推移（平成17年を100%とした場合の比率）



(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付けられている「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の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

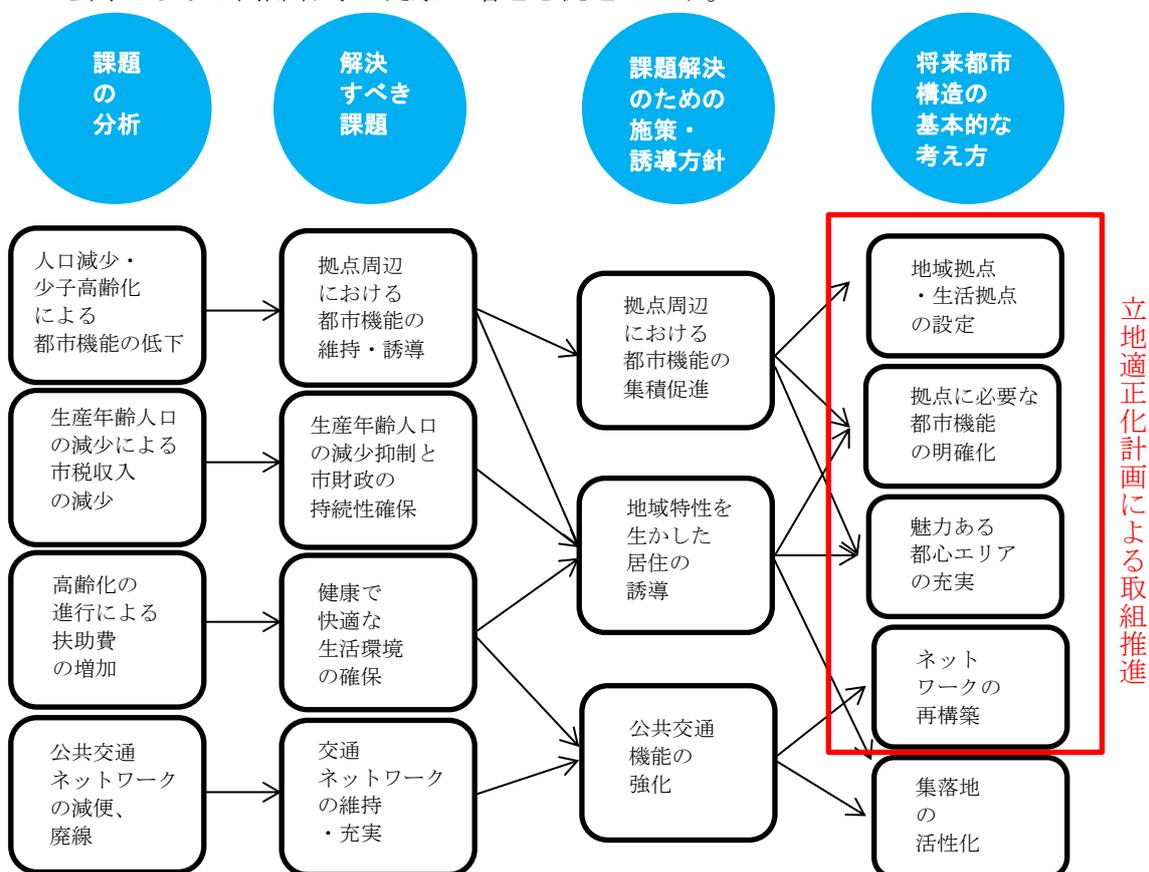
都心エリアやその他の地域拠点周辺において、必要な医療・福祉、教育・文化、商業・業務等の生活サービス施設を確保するため、適切な範囲で都市機能誘導区域を定めます。また、必要な誘導施設を設定することにより、民間投資の効果的な誘導や、誰もが歩いて暮らせ、訪れやすい環境を整えるなど、拠点市街地の魅力の充実に努めます。

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

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の強化や、郊外住宅団地等における公共交通の確保など、移動しやすい交通環境の取組により、高齢者の外出率を高めるなど高齢者等の健康の増進を促進します。



(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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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り組みにより、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

区分		誘導方針
		<p>十分な検討を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

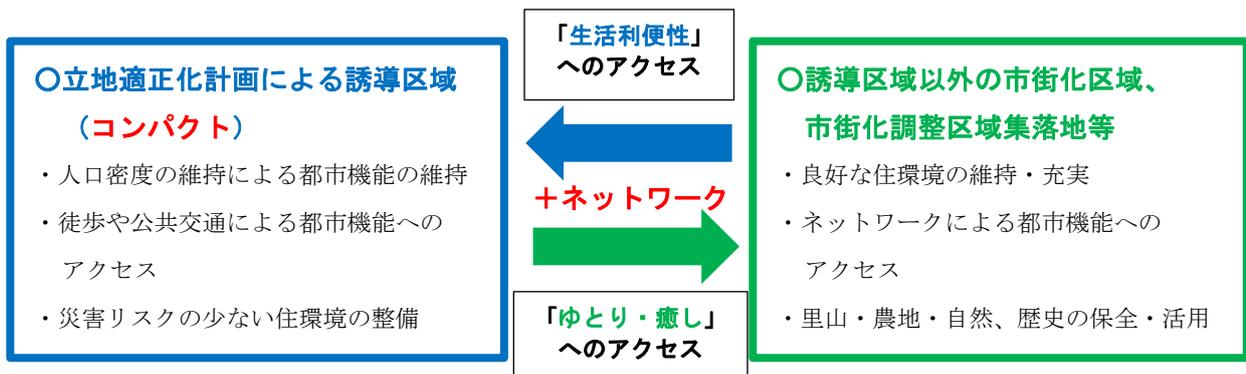
(2) 土地利用の方針

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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ○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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ■工業地 (産業集積地) ■市街化区域内農地 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	大津市都市計画マスタープランに基づく取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。	

■立地適正化計画等で実現するまちのイメージ

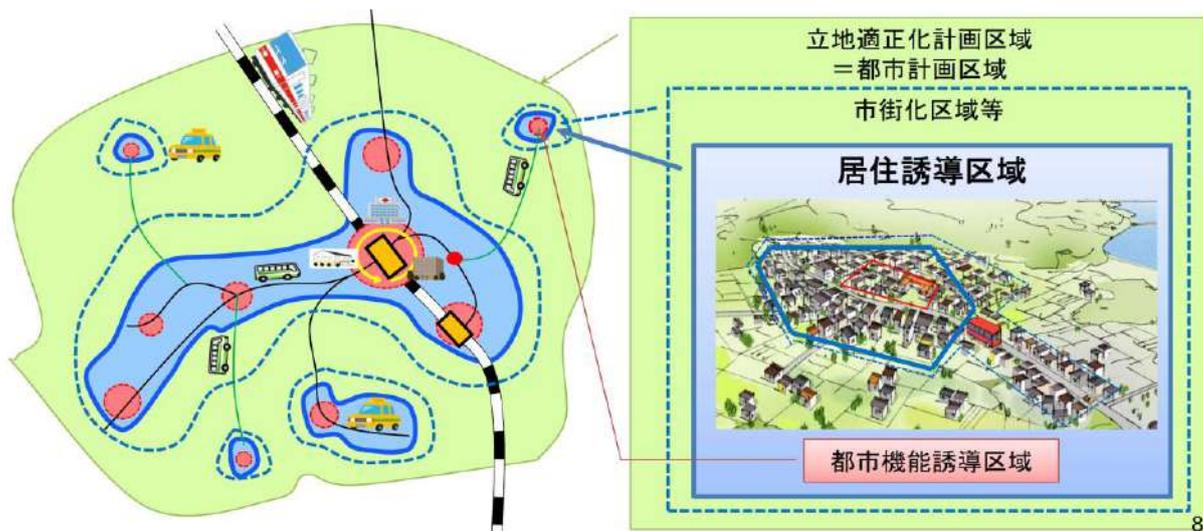


第3章 居住誘導区域

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、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるような範囲を区域に含める一方、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、当該区域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。

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

都市再生法第81条第14項、同法施行令第24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 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（2）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 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 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。

<p>居住誘導区域 に含める区域</p>	<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><u>①地域拠点及び生活拠点の中心からの徒歩圏（800m）</u> <u>②鉄道駅の徒歩圏（800m）</u></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 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</p> <p><u>①2040年推計の人口密度が40人/ha以上の区域</u></p>
--------------------------	---

<p>居住誘導区域 に含めない区域</p>	<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><u>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）</u> <u>②地すべり防止区域</u> <u>③急傾斜地崩壊危険区域</u> <u>④浸水想定区域</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><u>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</u></p> <p>イ その他居住誘導区域に含めない区域</p> <p><u>①工業地域、工業専用地域</u> <u>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</u> <u>③都市計画公園、大学、自衛隊駐屯地等の区域</u> <u>④ほかと一体で住区を形成しない20ha未満の飛び地</u></p>
---------------------------	--

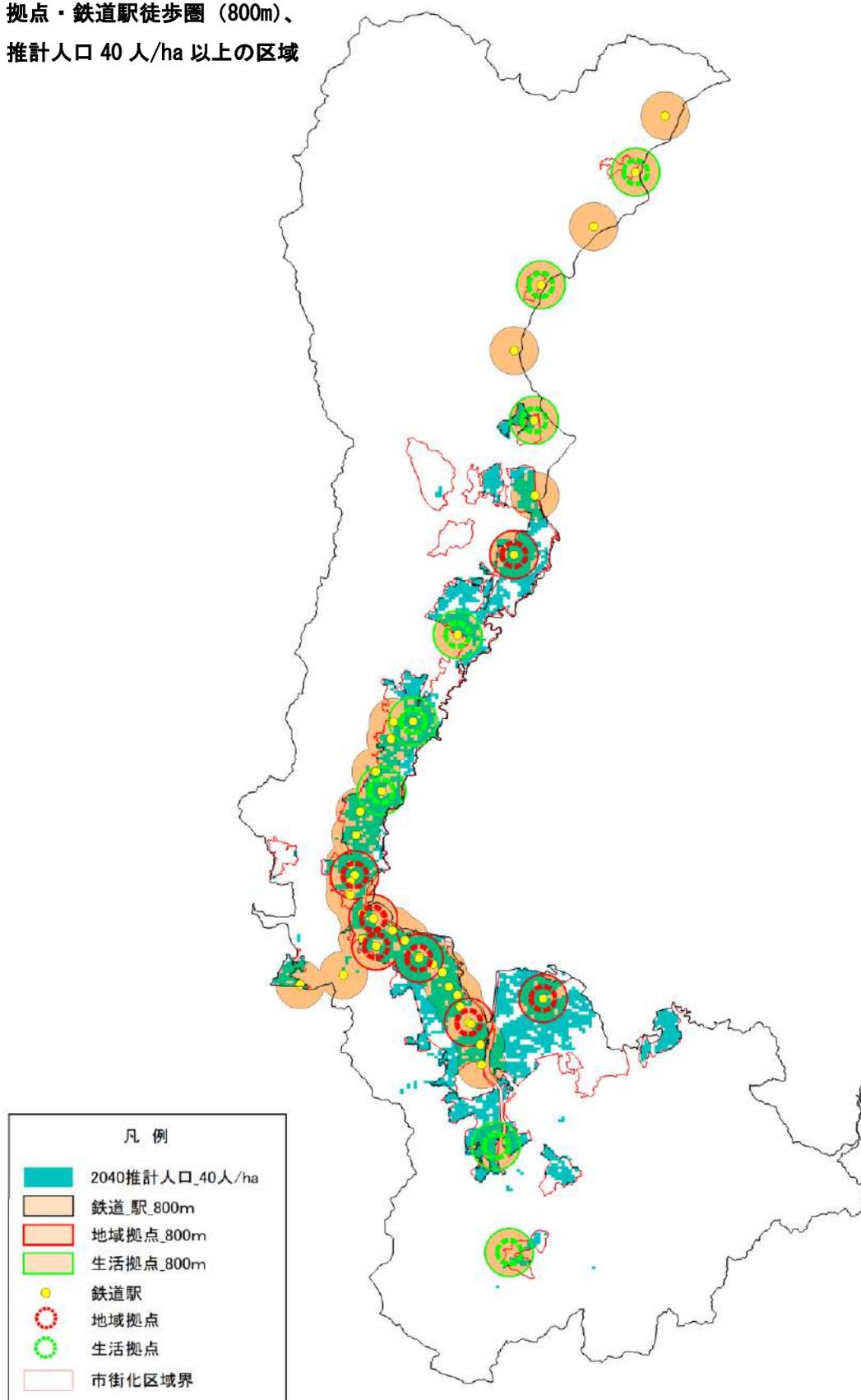
区域の境界を、明確な地形地物によるものとなるよう調整

※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。

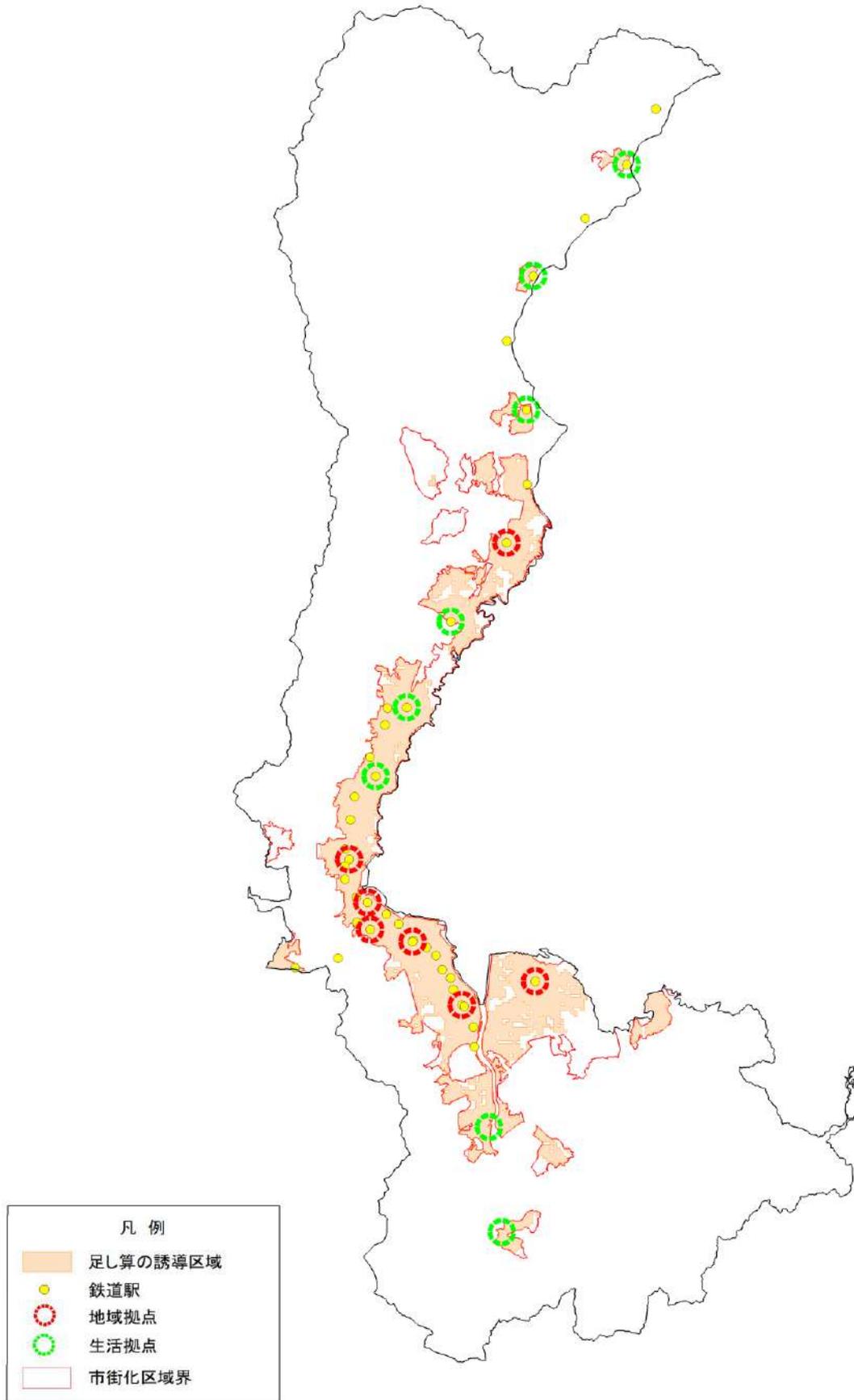
居住誘導区域の設定

(2) 区域の設定

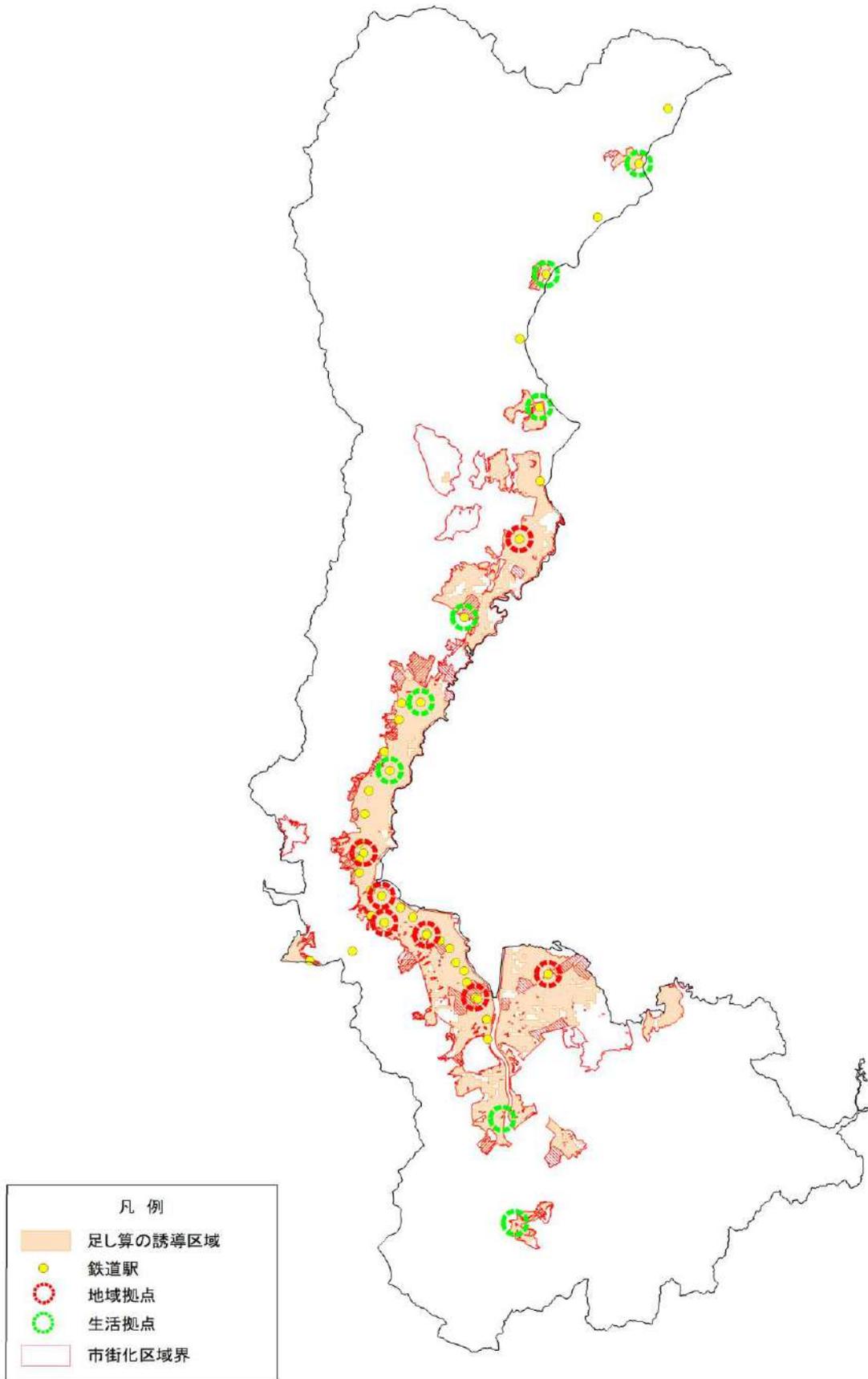
拠点・鉄道駅徒歩圏 (800m)、
推計人口 40 人/ha 以上の区域



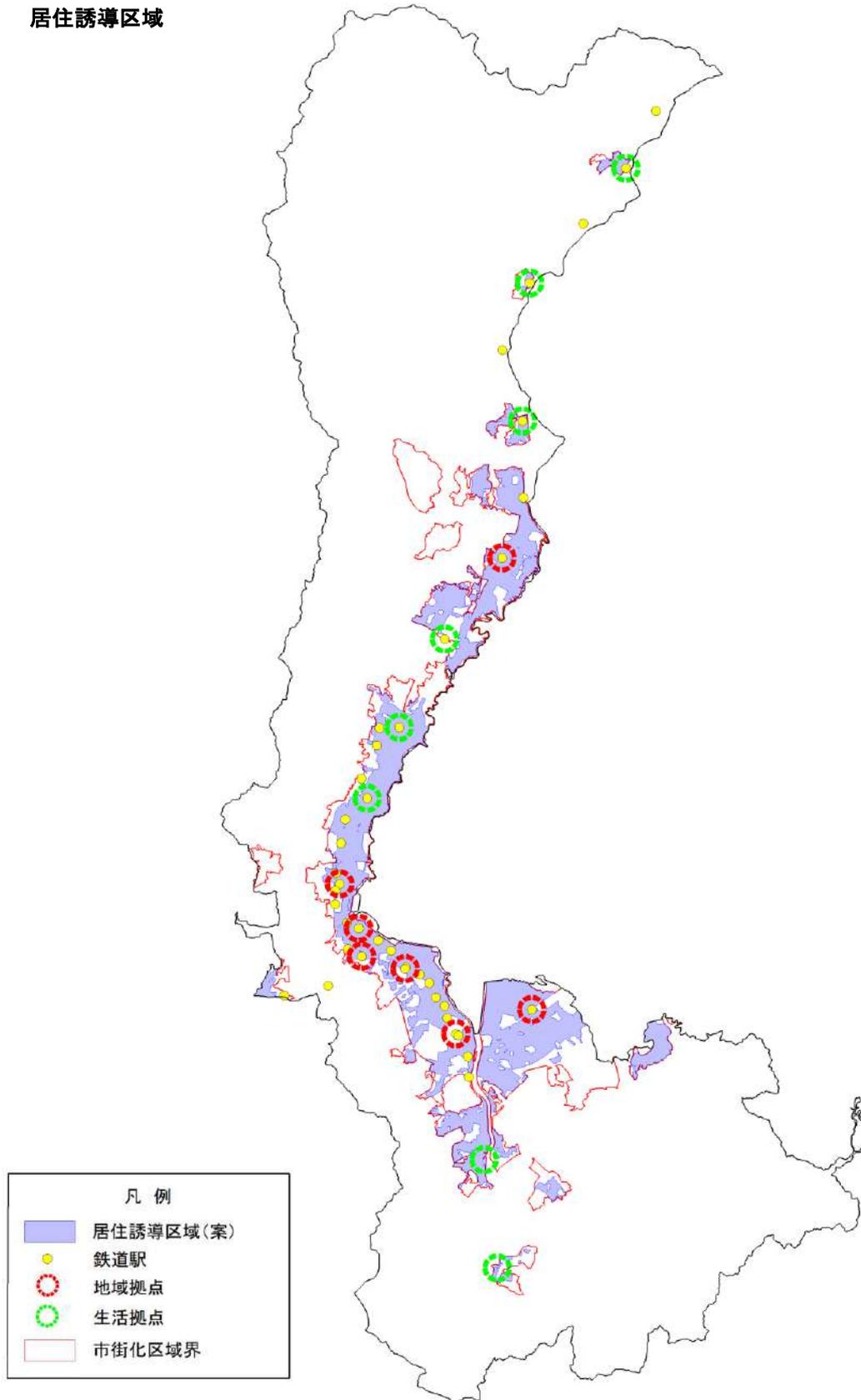
足し算の区域



居住誘導区域に含まない区域



居住誘導区域



※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。

第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設

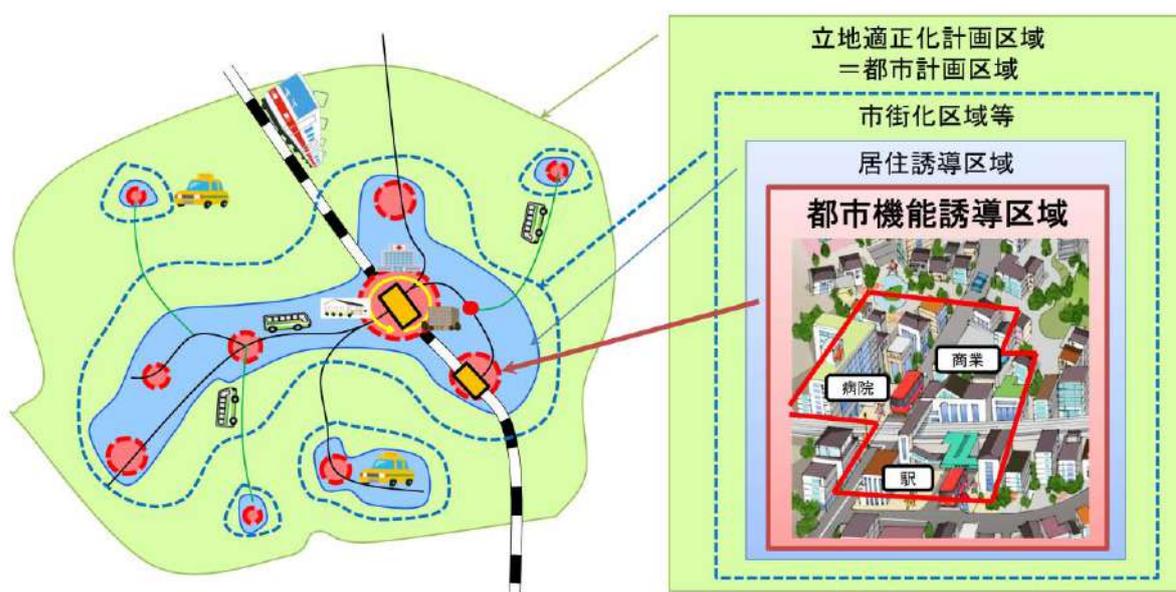
4-1 都市機能誘導区域

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

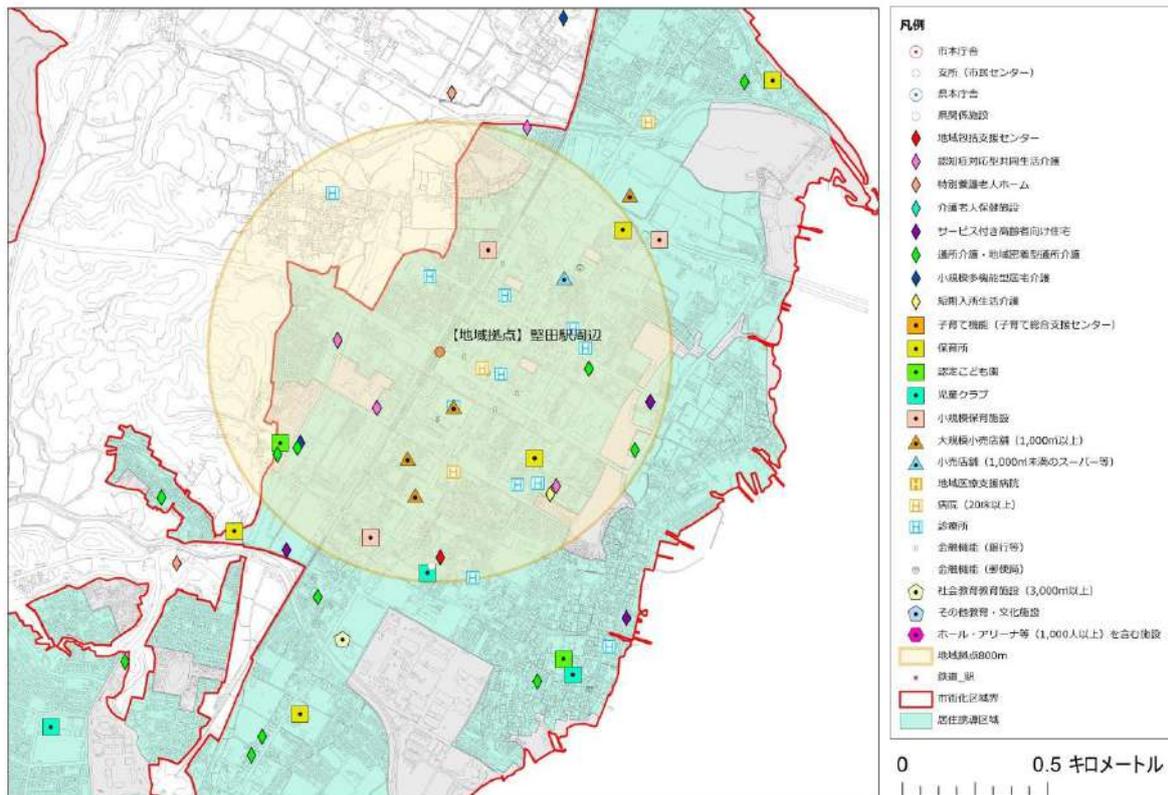
鉄道駅等を中心とする地域拠点周辺の市街地は、比較的都市機能の充実した区域であり、周辺からも公共交通によるアクセスが便利のため、徒歩等で容易に移動できる範囲に区域を設定します。

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。

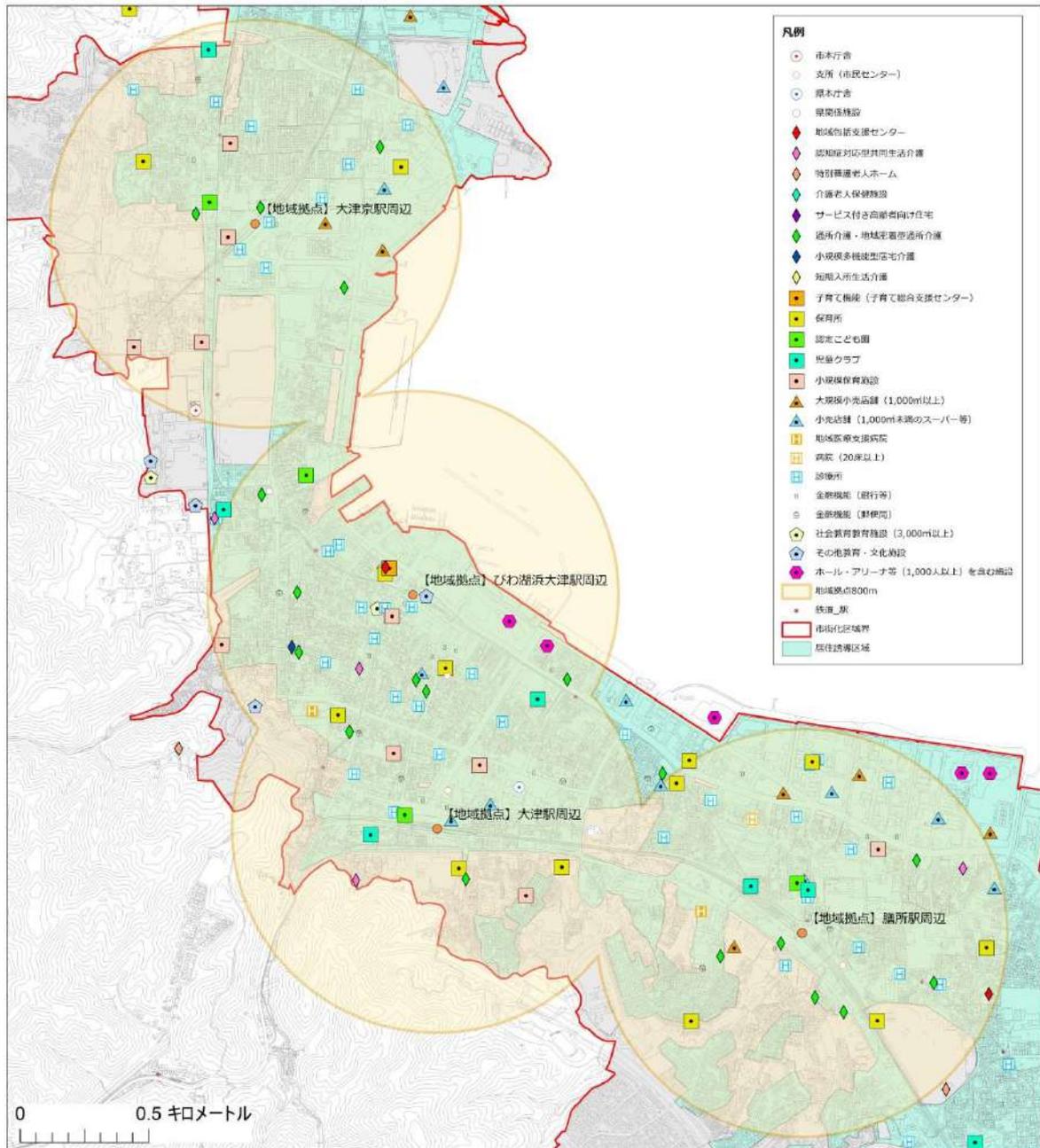
(2) 地域拠点周辺市街地の現状

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。

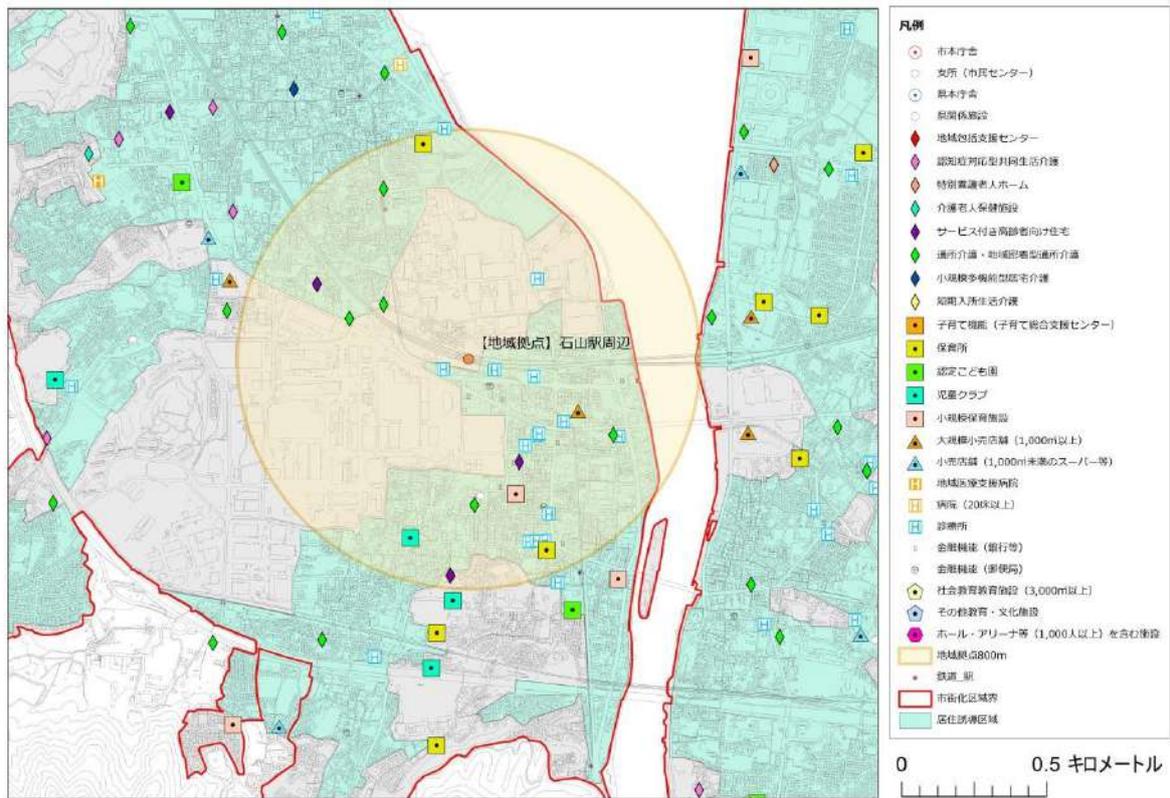
■ 堅田駅周辺



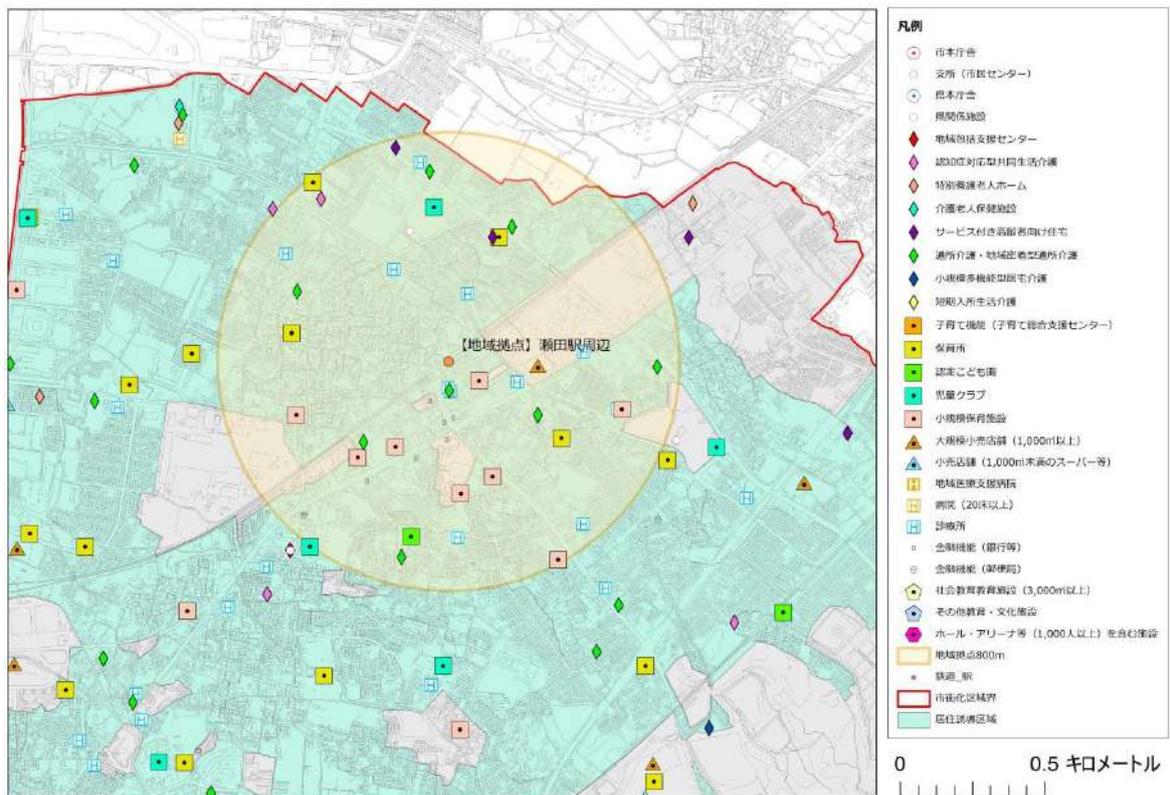
■都心エリア（大津京駅周辺、大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺）



■石山駅周辺

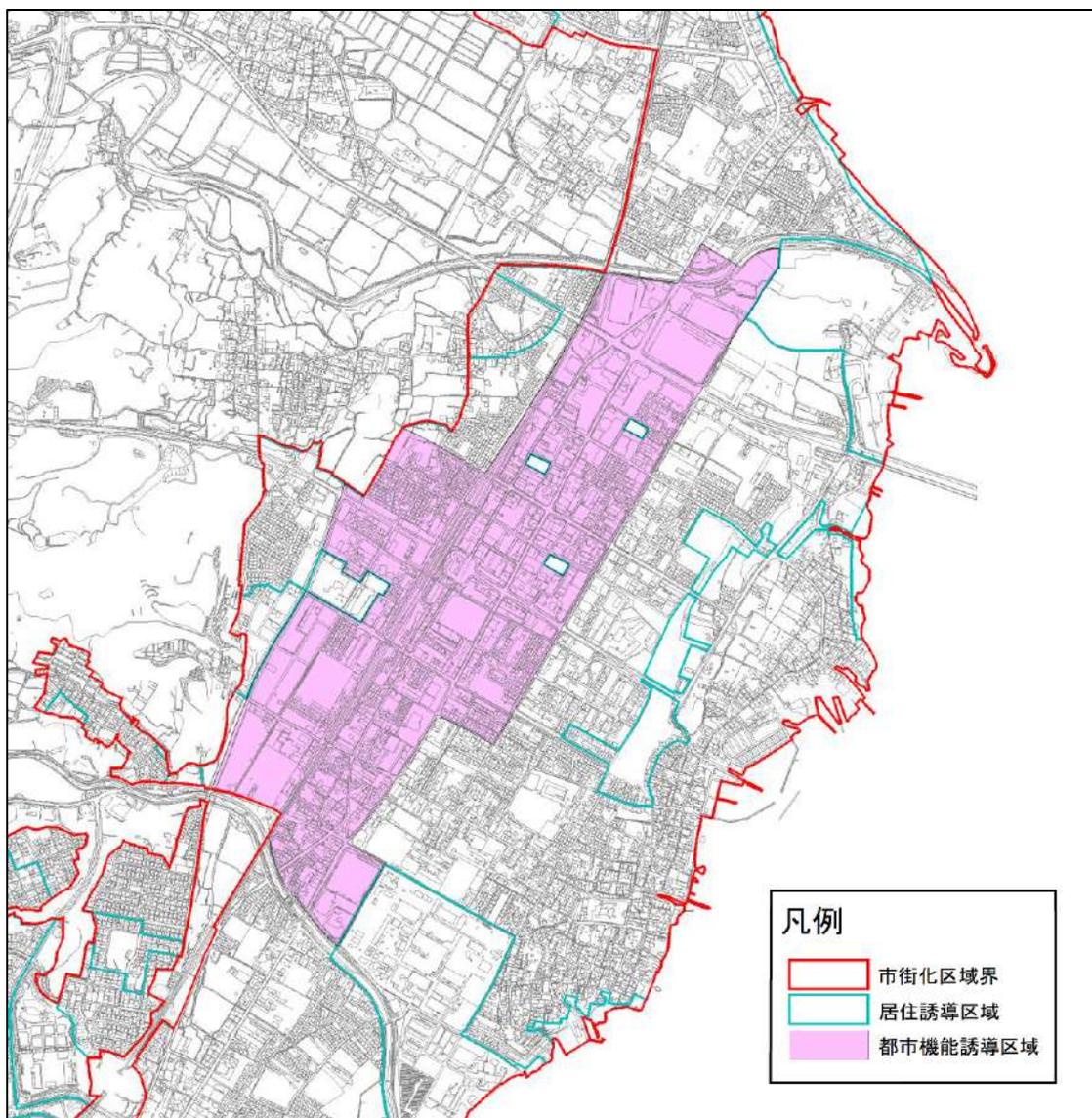


■瀬田駅周辺

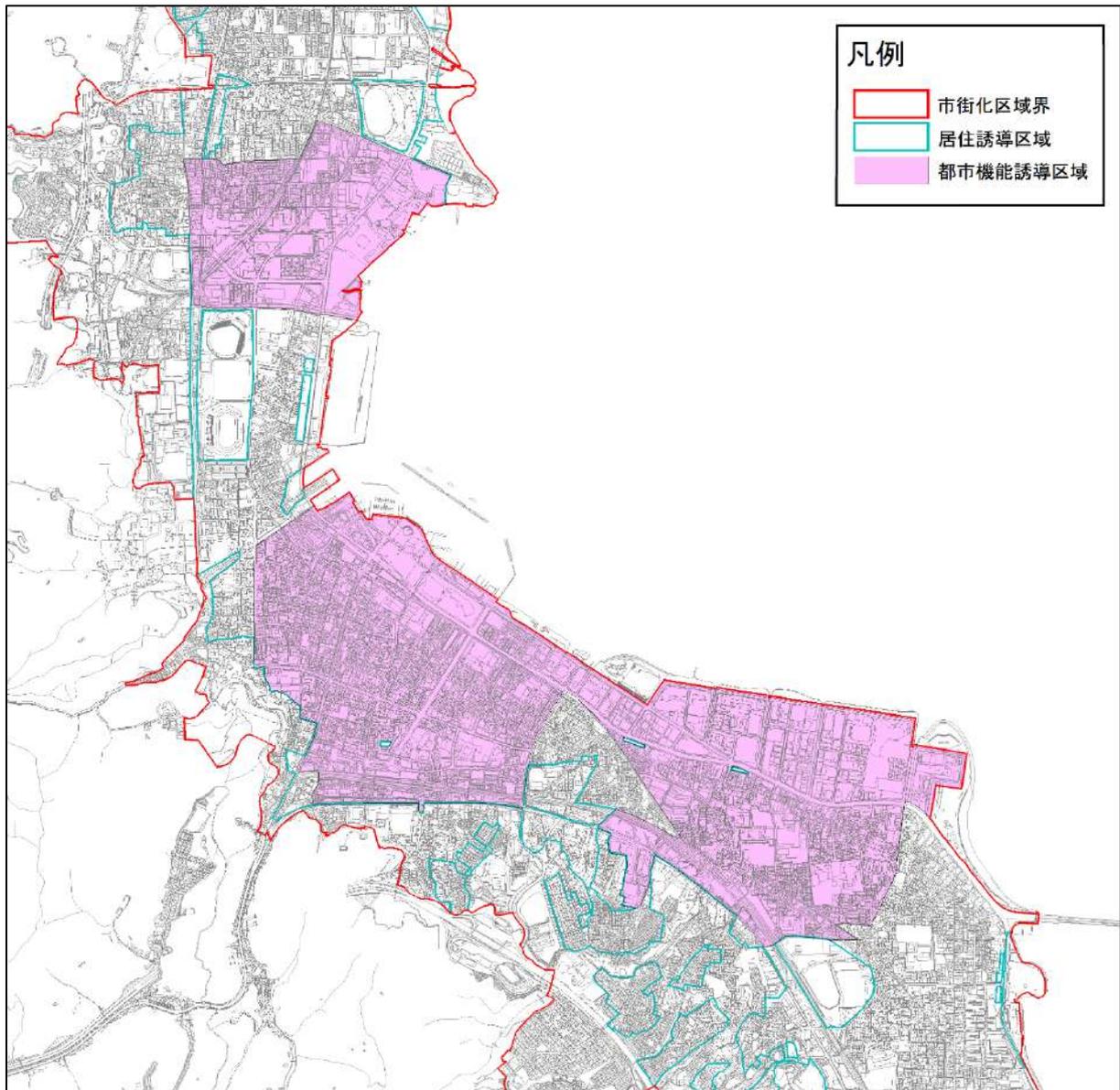


(3) 都市機能誘導区域の設定

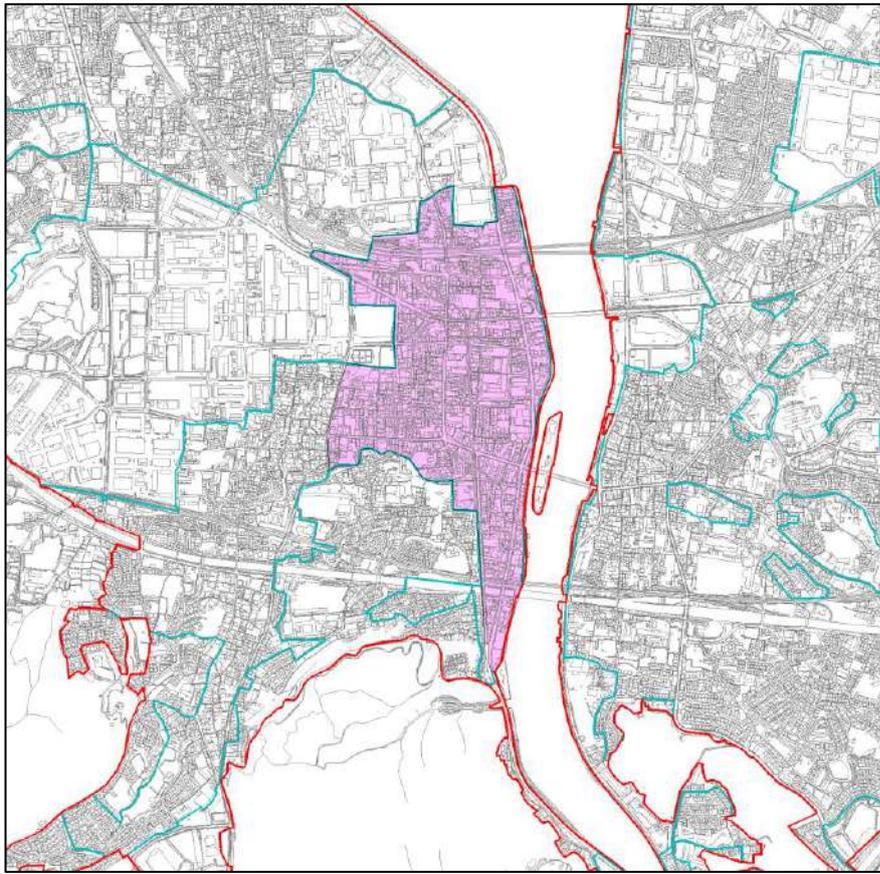
■ 堅田駅周辺



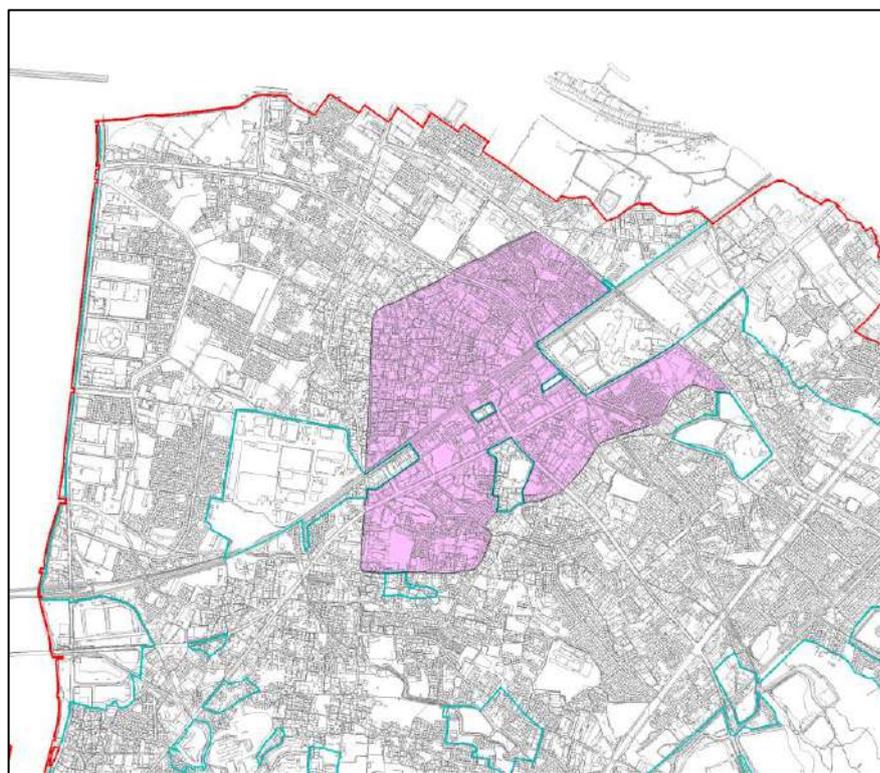
■都心エリア（大津京駅周辺、大津駅・びわ湖浜大津駅周辺、膳所駅周辺）



■石山駅周辺



■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恐れがある場合には、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。

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

■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 カインズ 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

※令和元年度末時点。ただし、西武大津店については、基準値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。

■徒歩圏人口カバー率、アクセシビリティ

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)
	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が、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が、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。

各地域拠点の都市機能を維持するとともに、公共交通機能の強化に取り組むことで、各地域の徒歩圏人口カバー率の低さを補います。

(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。

■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

■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。

		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

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

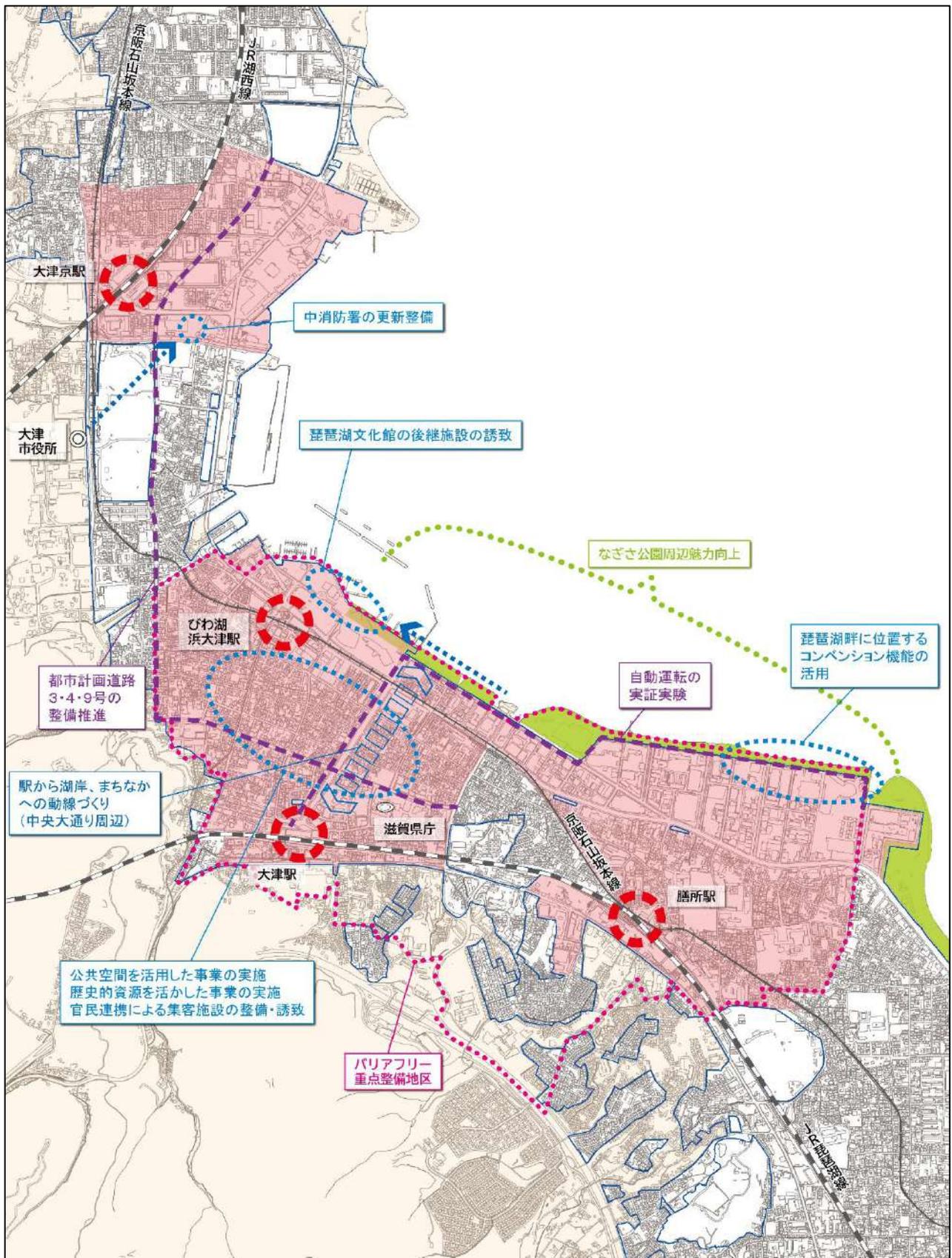
②地域特性を生かした居住の誘導

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
<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<ul style="list-style-type: none"> ■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 		<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通支援センター
<ul style="list-style-type: none"> ■地域公共交通持続のための利用促進方策の実施 ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・膳所駅周辺、瀬田駅周辺 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<ul style="list-style-type: none"> ■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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<ul style="list-style-type: none"> ■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 474 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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
<ul style="list-style-type: none"> ■地域幹線道路の整備 ・市道幹 1009 号（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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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



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、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㎡以上のもの

<例>

届出必要

1,300㎡ 1戸の開発行為



届出不要

800㎡ 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>

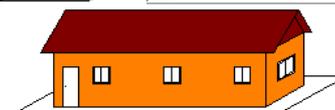
届出必要

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) 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。

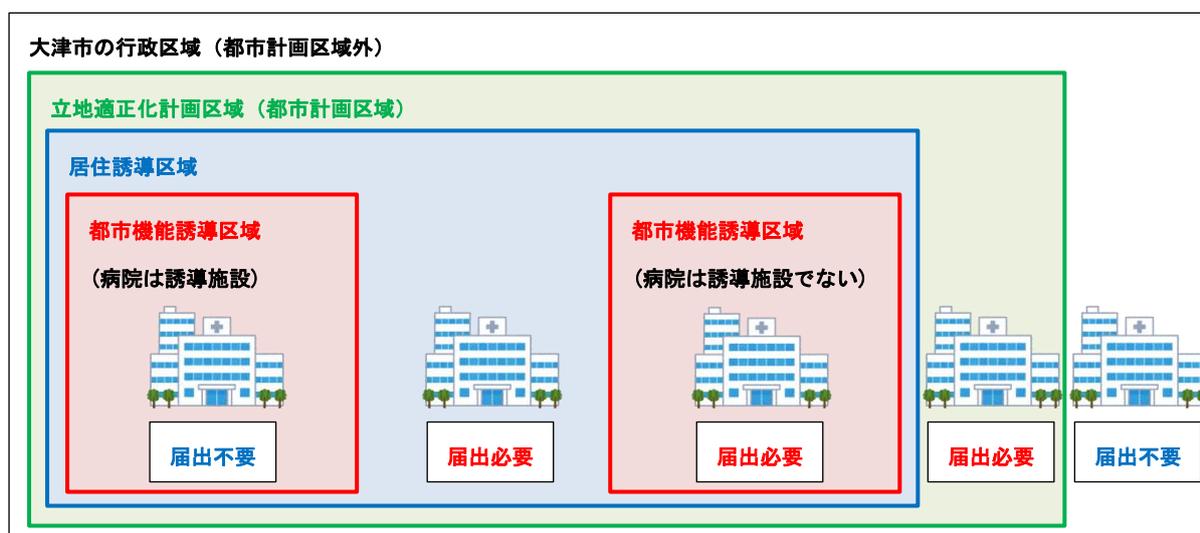
■ 開発行為

- ・ 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（病院の場合）



(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%(52件)(令和元年度末)	100%(52件)以上(現状維持)

※基準年度における都市機能誘導区域の誘導施設件数を100%とします。

※西武大津店については、基準値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	73.7人/ha(令和元年度末)	73.7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)

※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後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)	
	平均	順位	平均	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

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。