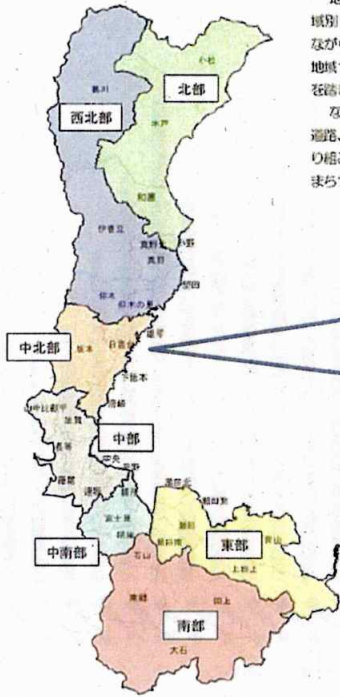


# 地域別構想

地域別構想は、市民アンケート調査や地域別まちづくり会議の意見等をお聞きしながら作成したものです。また、将来像や地域づくりの方針は、各地域の魅力と課題を踏まえて取りまとめたものです。

なお、各地域に共通する「土地利用」、道路、公園等の「都市施設」など今後の取り組みについては、原則として全体構想のまちづくり方針に位置づけています。

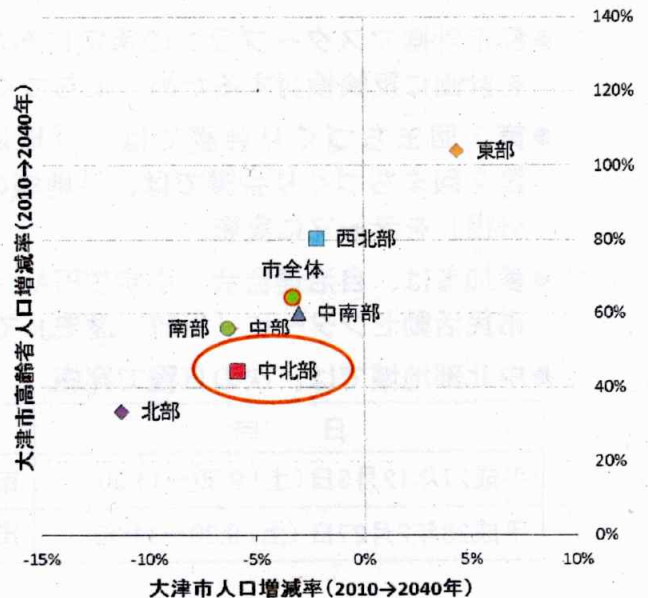
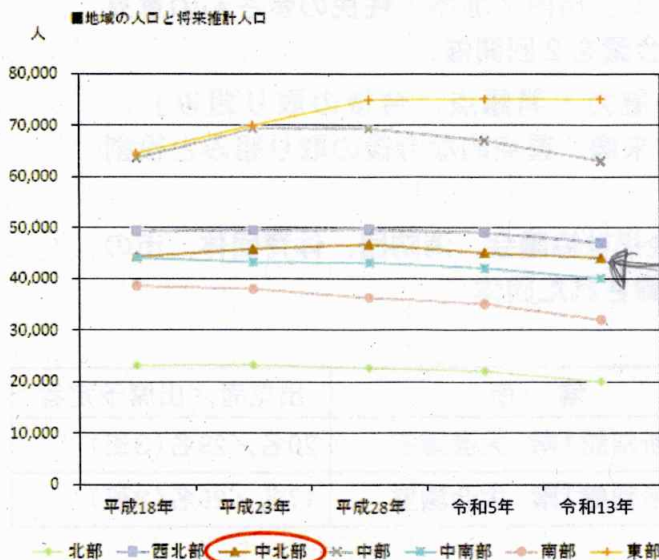


Otsu City



# 地域別構想

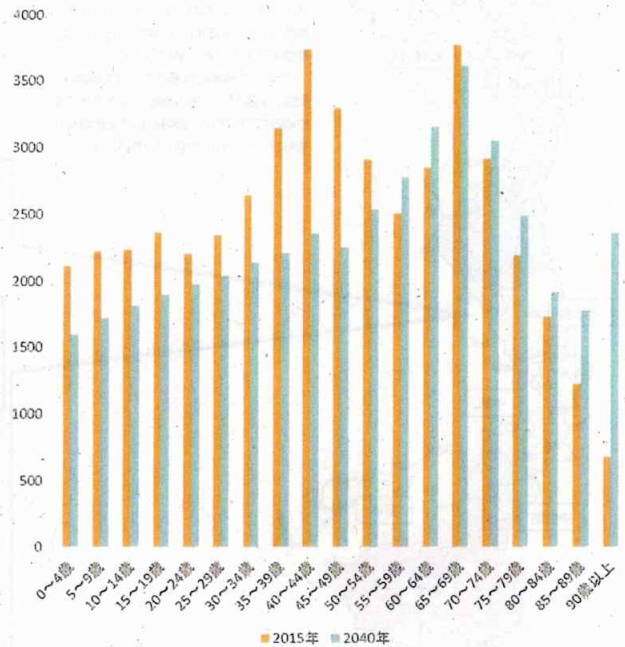
## 中北部地域の特徴



Otsu City



## 中北部地域の特徴



## まちづくり会議

- 都市計画マスタープランの策定にあたって、市内7地域の住民の皆さんの意見を計画に反映検討するため、まちづくり会議を2回開催。
- 第1回まちづくり会議では、「地域の魅力・問題点、今後の取り組み」、第2回まちづくり会議では、「地域の将来像、重点的な今後の取り組みと役割分担」をテーマに実施。
- 参加者は、自治連合会、小学校PTA、社会福祉協議会、消防団、体育団体、市の市民活動センターに「伝統・歴史」で登録された団体
- 中北部地域では、次の日程で実施。

日時	場所	出席者／出席予定者
平成27年12月5日(土) 9:30~11:30	市役所別館1階 大会議室	20名／29名(3班)
平成28年2月27日(土) 9:30~11:30	市役所別館1階 大会議室	17名／29名(3班)

## 【地域の将来像】

比叡山と世界遺産の織りなす歴史的  
まち並みを創造するまち 中北部地域

## 【地域づくりの方針】

○人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくり

拠点機能の充実や各学区を結ぶ交通ネットワークを再構築するとともに、都市基盤施設の整備を推進するなど、鉄道駅周辺における生活拠点の充実に向けたまちづくりをめざします。

○自然や多彩な歴史・文化遺産を交流豊かな観光につなげる

歴史・文化遺産を生かしたやすらぎのある地域環境を創造し、定住と観光につなげるまちづくりをめざします。

○文化性豊かで個性のある定住環境の維持・充実に協働で取り組む

人口減少が著しい一部地域においては、住民が主体となって定住環境の維持・充実に取り組むなど文化性豊かで個性のあるまちづくりをめざします。

## 中北部地域 魅力創造の方針図



## 地域別のまちづくり方針（抜粋）

### 1) わたしたちの大切な宝物

#### ○閑静な住環境

- 比叡山坂本駅周辺等の歴史的な住宅地をはじめ、その北側には昭和50年代に開発された日吉台が位置し、閑静な住環境を形成しています。

### 2) わたしたちのまちの課題

#### ○地域の歴史・文化と調和した生活環境の充実

- （略）既存集落地や日吉台においては、人口減少が著しく進んでいます。地域の人口を維持していくためには、歴史・文化と生活環境との調和に配慮しつつ、地域の実情に応じた人口減少対策に取り組むことが求められています。

## 地域別のまちづくり方針（抜粋）

### 4) 地域づくりの方針

#### ■文化性豊かで個性のある定住環境の維持・充実に協働で取り組む

- 人口減少・高齢化が進む既存集落や日吉台などの住宅団地においては、地域住民等との協働で、空き家有効利活用の取り組みを推進するなど、良好な住環境の維持・充実に活性化を推進します。
- 当該地域には地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等並びに河川の水防箇所等の指定や活断層帯の通過地域等があるため、地域の特性や実情を踏まえ、自助、共助、公助の連携による防災対策のより一層の充実に図ります。

## 日吉台学区の特徴

地域	学区	人口		将来推計人口					
		2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年		2030年		2040年	
中北部	雄琴	6,346	6,576	6,579		6,528		6,360	
	日吉台	3,986	3,672	3,560		3,193		2,667	
	坂本	10,000	10,062	9,918		9,427		8,780	
	下阪本	9,662	10,575	10,772		10,902		10,741	
	唐崎	16,637	16,241	16,237		15,876		15,164	
		46,631 (16.2)	47,126 (16.4)	47,066 (16.4)		45,926 (16.0)		43,712 (15.2)	

( ) 内は人口密度 (人/ha)

大津市立地適正化計画基礎調査結果(2015年までは国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所)

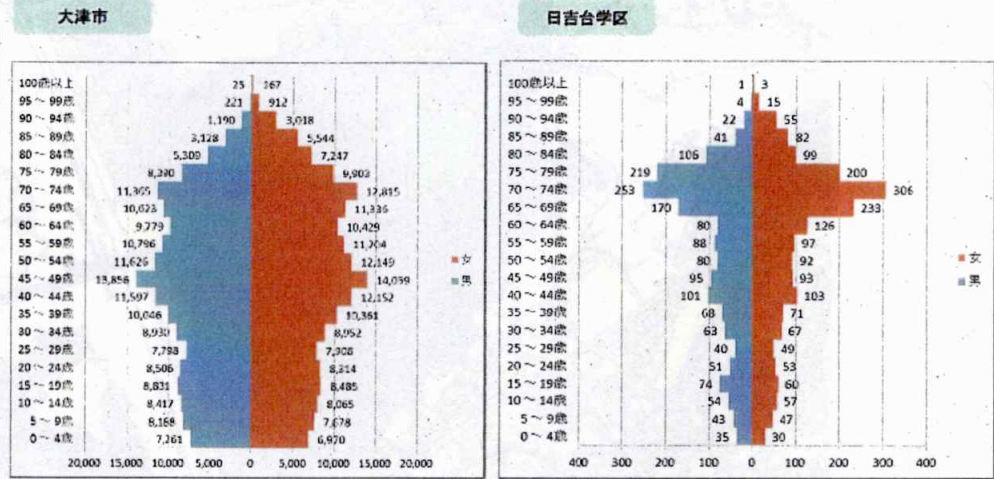
令和3年(2021年)9月末 日吉台学区人口(住民基本台帳): **3, 636人**

# 日吉台学区の特徴

## 人口ピラミッド

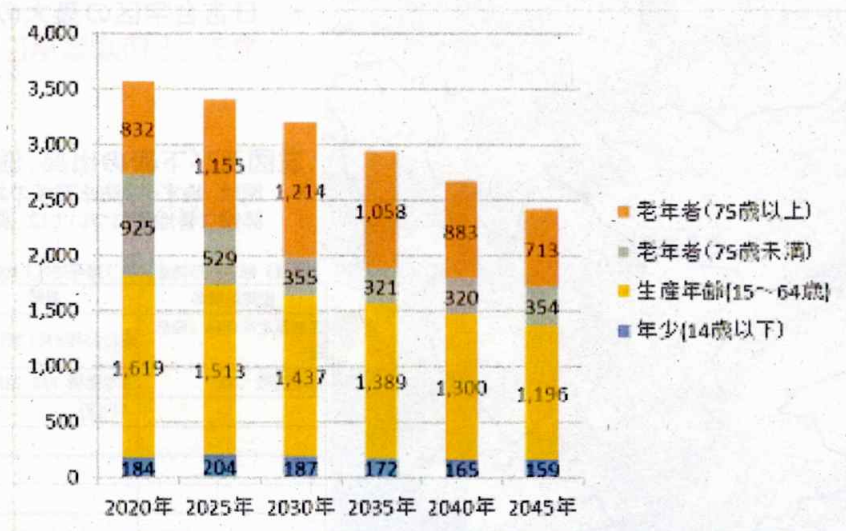
学区	高齢化率
葛川	55.45%
<b>日吉台</b>	<b>50.17%</b>
小野	49.29%
⋮	⋮
瀬田	17.15%
青山	16.16%
瀬田北	15.34%

令和3年(2021年)9月末  
住民基本台帳から計算

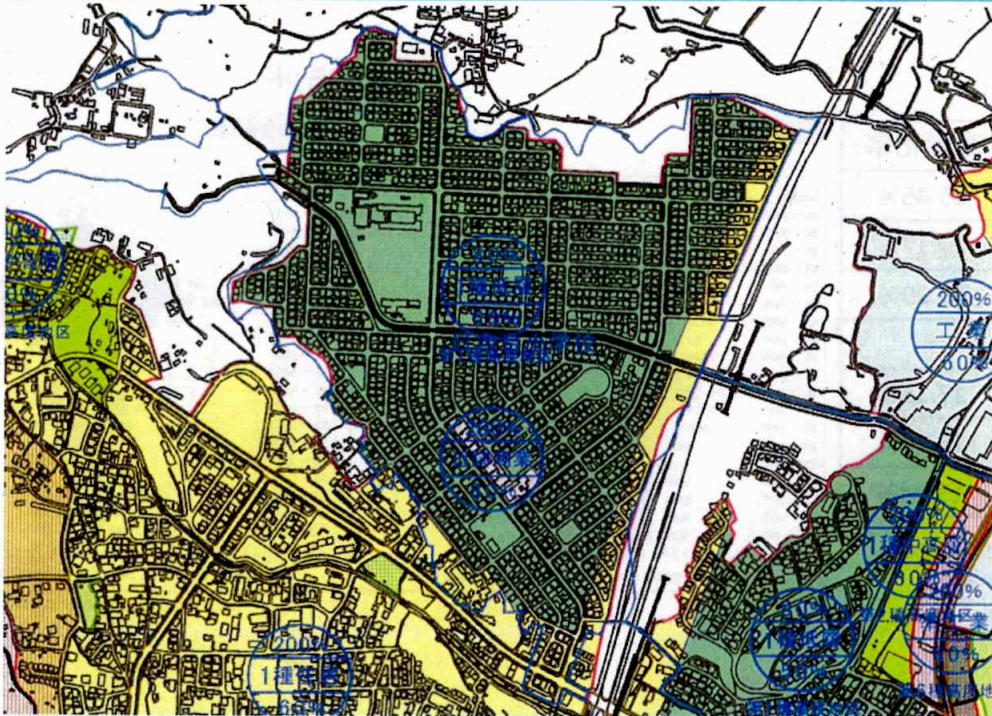


# 日吉台学区の特徴

## 年代別人口推移



# 日吉台学区の特徴

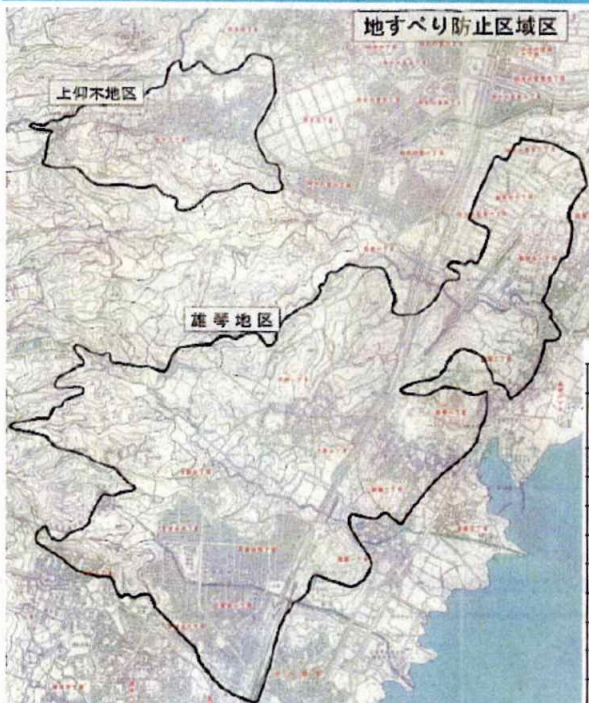


Otsu City



34

# 日吉台学区の特徴



## <防災上の特性>

- 日吉台学区の最大の特徴は、**学区面積の全域が地すべり防止区域に指定されていること**である。  
(大津市防災カルテ「日吉台学区」)

左図及び下表の出典: 滋賀県ホームページ

- 図は、地すべり防止区域のおよその区域を示しています。
- 詳細な番地等については、県庁農村振興課に確認してください。

【表-1】地すべり防止区域「雄琴地区」の概要

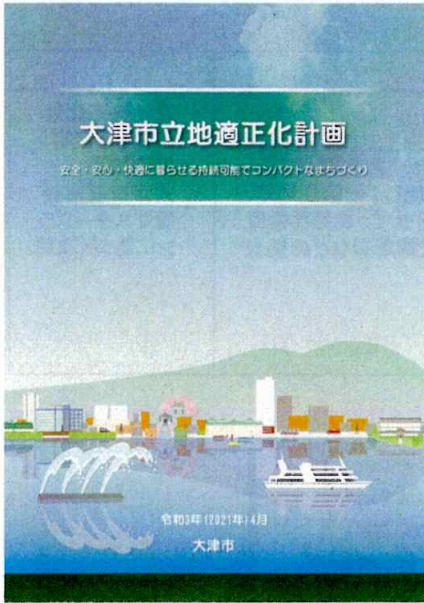
指定区域名	雄琴		
区域指定年月日(告示日)	昭和35年9月13日	昭和42年3月31日追加	
指定面積 (ha)	指定面積 336.21ha		
	(内訳)	雄琴	57.42ha
		千野	156.68ha
		苗鹿	28.39ha
		木の岡	2.72ha
		坂本	23.27ha
		日吉台	56.42ha
		仰木の里東	1.99ha
		雄琴北	9.32ha

Otsu City

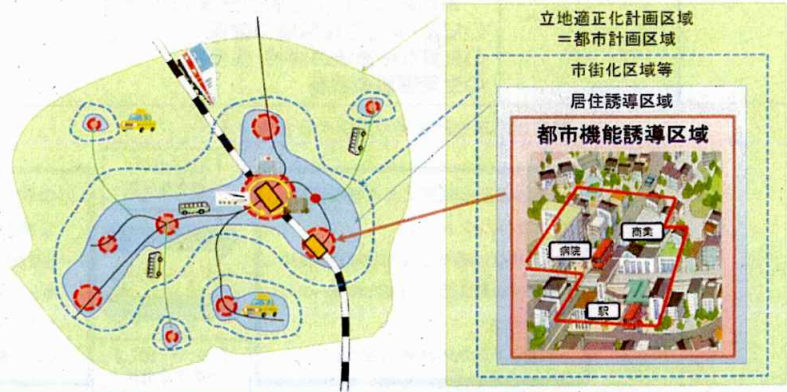


35

# 立地適正化計画



- 令和3（2021年）4月策定
- 目標年次 令和13年（2031年）
- 都市構造をコンパクトに再構築
- 人口密度を維持する「居住誘導区域」
- 都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」



Otsu City

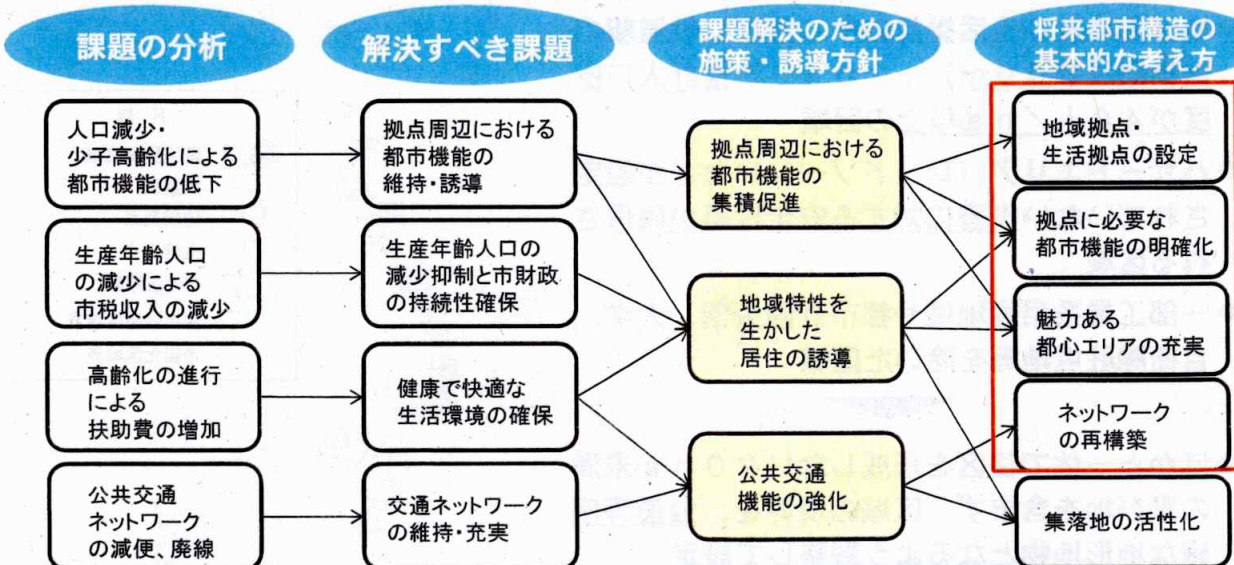


36

# 立地適正化計画

## まちづくりの方針

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



立地適正化計画による取組推進

Otsu City

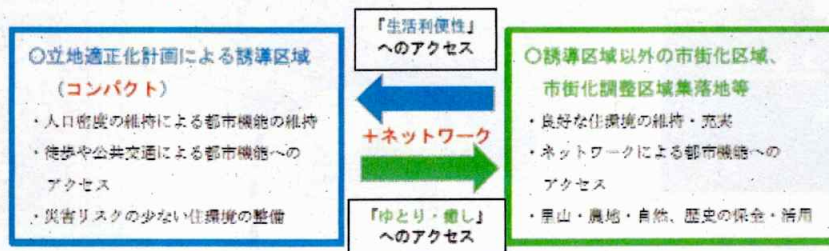


37

## 土地利用の方針（抜粋）

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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■低層住宅地・一般住宅地</li> <li>○住宅地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・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・充実に努めます。</li> <li>・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。</li> <li>○安全・安心な住環境の確保</li> <li>○良好な住環境の維持・保全</li> <li>○生活環境の改善</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画による誘導区域の設定</li> <li>・大津市都市計画マスタープランに基づく取組</li> </ul>
-------	------------------------------	---	---

■立地適正化計画等を実現するまちのイメージ

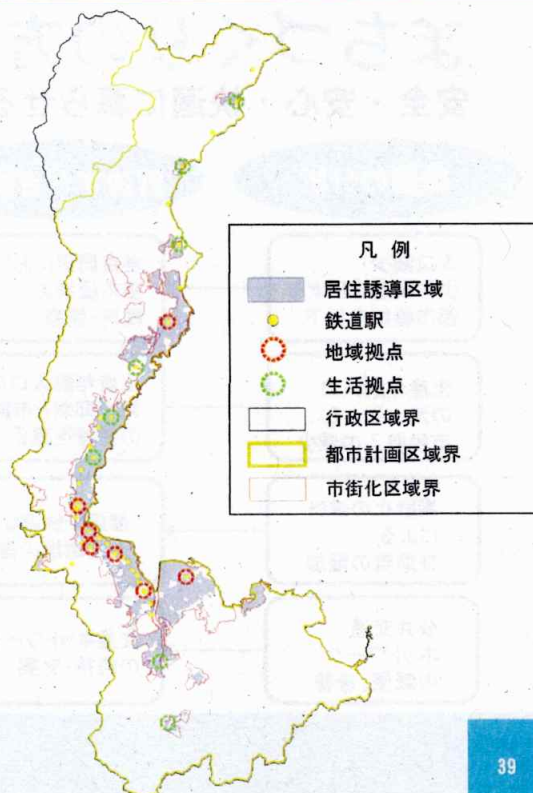


Otsu City



## 居住誘導区域

- 市街化区域
  - 地域拠点及び生活拠点の中心並びに鉄道駅の徒歩圏（800m）+ 2040年推計人口密度が40人/ha以上の区域
  - ハザードエリア（レッドゾーン）などが設定されていない災害に対する安全性等が確保される区域
  - 一部工業系用途地域や都市計画公園、大学、自衛隊駐屯地等を除いた区域
- ▼
- ほかと一体で住区を形成しない20ha未満の飛び地を含まず、区域の境界を、公道等明確な地形地物となるよう調整して設定

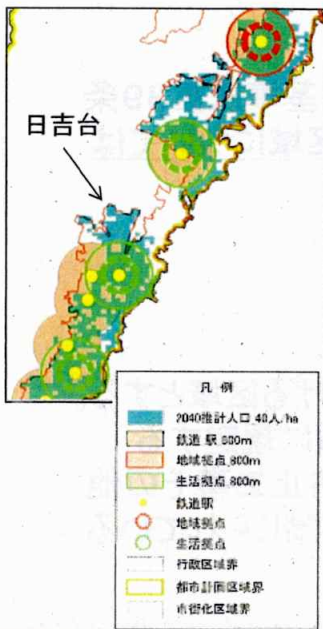


Otsu

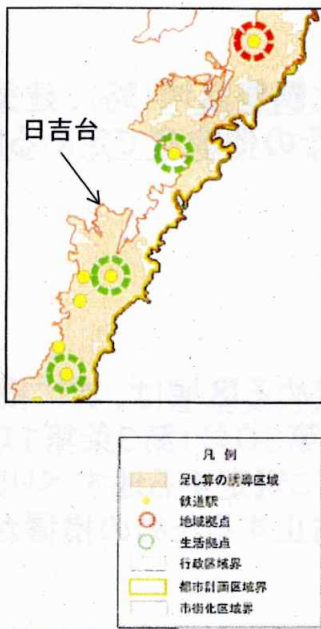


# 立地適正化計画

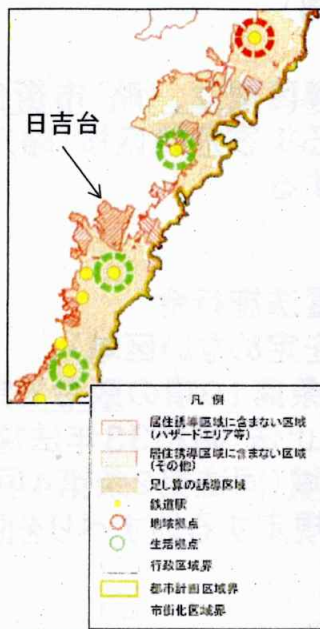
拠点・鉄道駅徒歩圏(800m)、  
推計人口40人/ha以上の区域



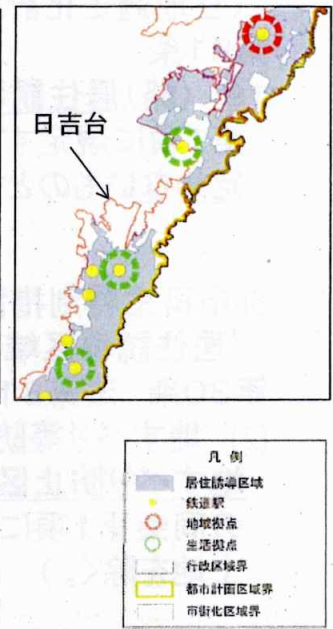
足し算の区域



居住誘導区域  
に含まない区域



居住誘導区域



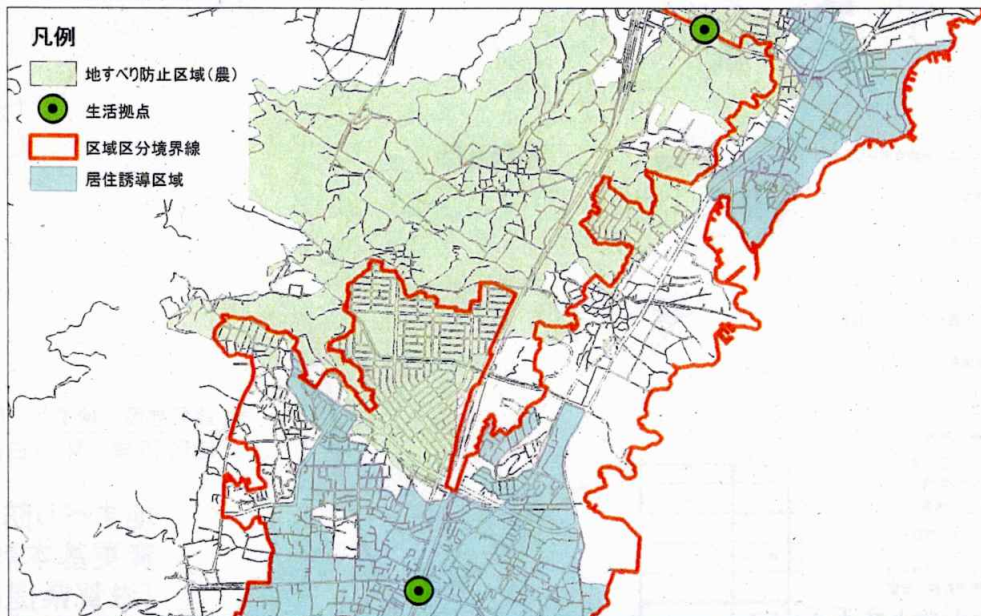
Otsu City



40

# 立地適正化計画

- 日吉台学区は、その全域が地すべり防止区域に指定されていることから、居住誘導区域は設定していない。



Otsu City



41

# 立地適正化計画

## 都市再生特別措置法 (立地適正化計画)

### 第81条

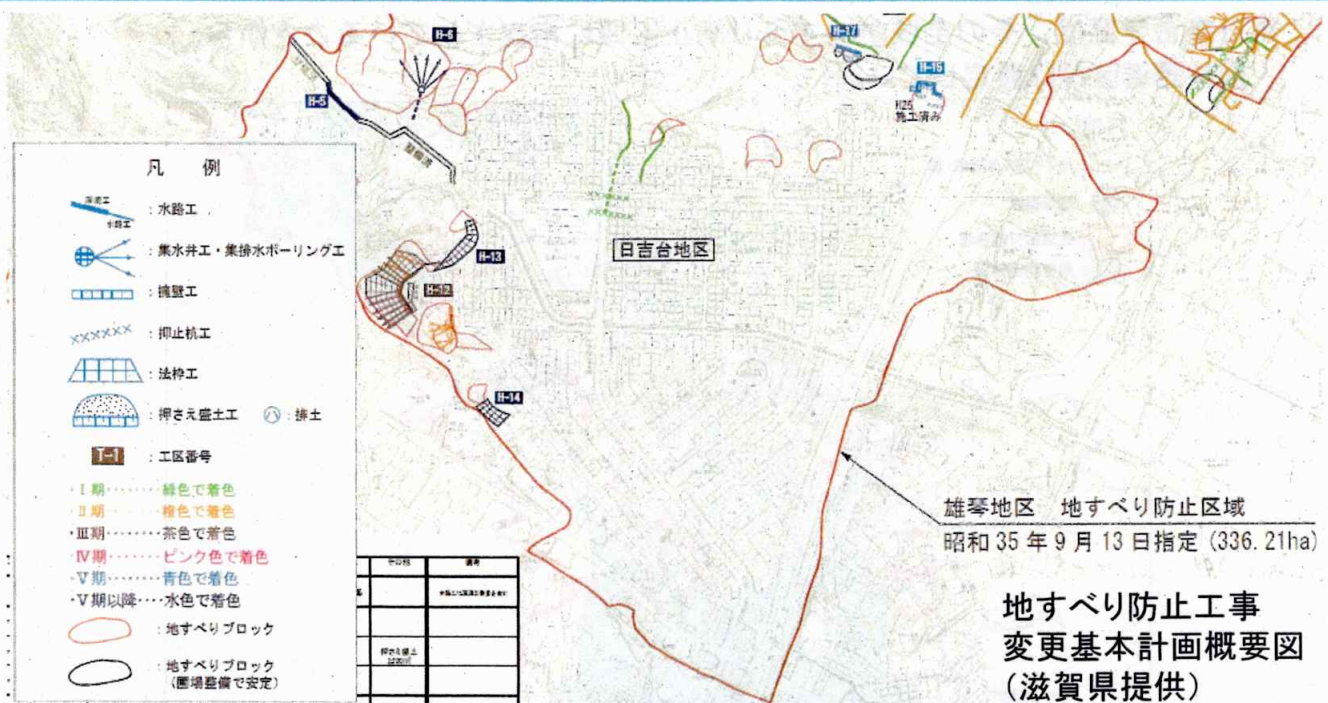
19 (略) 居住誘導区域は、(略)市街化調整区域(略)、建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域(略)その他政令で定める区域については定めないものとする。

## 都市再生特別措置法施行令 (居住誘導区域を定め

第30条 法第81条第19項の政令で定める区域は、次に掲げる区域とする。

(2) 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(同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地を除く。)

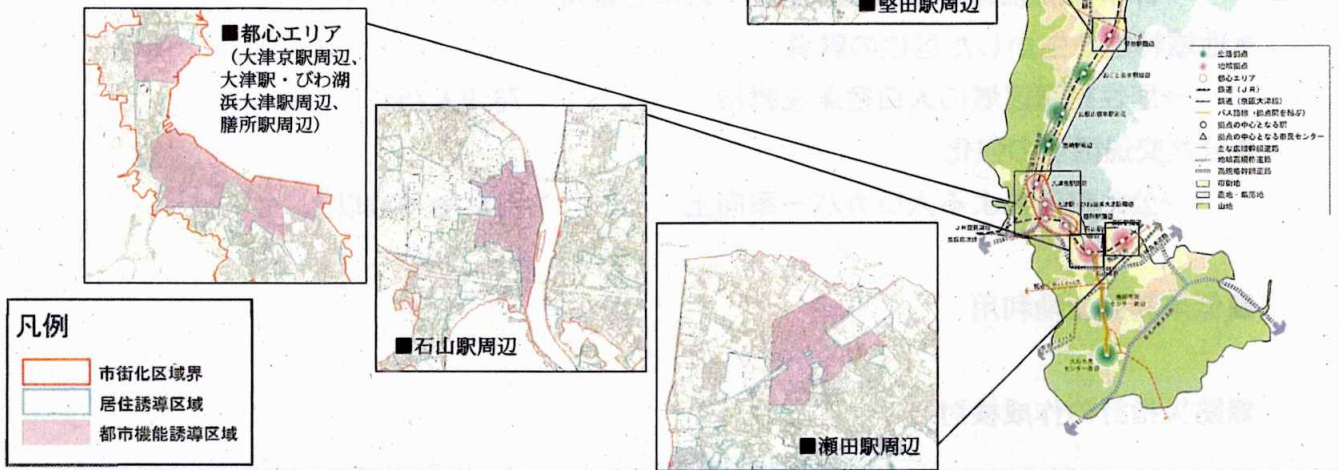
# 立地適正化計画



# 立地適正化計画

## 都市機能誘導区域

- 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て設定



Otsu City



# 立地適正化計画

## 誘導施設

		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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上)					
	観光・交流	-	ホール・アリーナ等 (収容人数 1,000人以上)			-	-

Otsu City



## 誘導施策と目標値

### ■都市機能の誘導、居住誘導等に関する施策

#### ●拠点周辺における都市機能の集積促進

→都市機能誘導区域の誘導施設存続率を維持 100% (51件)

#### ●地域特性を生かした居住の誘導

→居住誘導区域の人口密度を維持 73.9人/ha

#### ●公共交通機能の強化

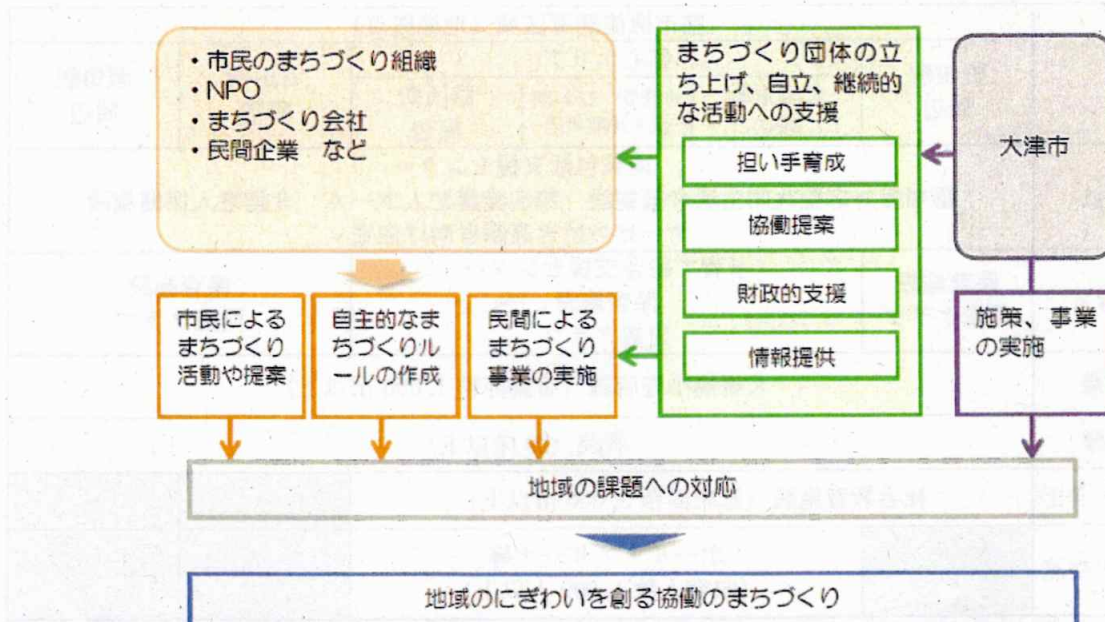
→公共交通による人口カバー率向上 91% → 93%以上

### ■低未利用土地利用

### ■防災指針の作成検討

## まちづくりの進め方

### ■ 協働による地域のにぎわいづくりへの流れ



# まちづくりの進め方

誰もが愛着と誇りを持って、住み続けたいまち大津



■ 協働のまちづくりがめざす方向

大津市「結の湖都」協働のまちづくりハンドブックより



市民

ステップ1 地域のことを知りましょう

身近な地域を見つめ直し、改めて自分の暮らす地域の自慢できるところは何か、良いところはどこか、などを見つけていきましょう。

ステップ2 解決方法を考えましょう

暮らしの中で困っていることや、もっと良くしていきたい地域の課題が見つかったら、情報を集めたり、相談をして、どうしたら解決できるか考えてみましょう。

ステップ3 身近な仲間と行動しましょう

一人ひとりが、自分にできることを考えて行動に移しましょう。一人で解決できないときには、一緒に解決に取り組める仲間を探してみましょう。

ステップ4 仲間の輪を広げましょう

多くの仲間と協力しなければ解決できないものは、新しいグループを結成したり、すでに活動しているグループに参加してみましょう。



行政



■ 都市計画マスタープランを活用した地域の課題解決への流れ

# まちづくりの進め方

市民による自主的なまちのルールづくりの支援、情報提供や相談窓口の充実

- まちづくり制度の概要や活用事例、まちづくりのルールの種類や使い方をわかりやすく紹介した「まちづくりルールブック」を作成し、市民の自主的なルールづくりに対して支援を行います。
- 広報誌やインターネットなどによる情報提供、まちづくりフォーラム等の開催、まちづくりに関する相談窓口の充実など、十分な情報の発信と共有化を進めます



地区計画事例 旧東海道沿道京町通り地区地区計画

当地区は、「大津百町」と称され、旧東海道沿道の町家等の町並みが残る歴史ある地区です。

町家をはじめとした歴史的な建物や歴史的資産の活用及び景観形成誘導を図ることにより、まちなみの形成、まちなかでの定住、商業及び観光の活性化などを促進するため、地区の住民の皆さんのご意見により旧東海道の町並みの保存と復元を目的とした地区計画を設定しました。



## 計画の見直し（評価・進捗管理）

- 都市計画マスタープランは、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応するため、概ね7年間（中間期）を区切りに、評価と検証を行い、必要に応じて見直しを行います。
- 立地適正化計画についても、都市計画マスタープランの中間見直しに合わせて調査等を行い、必要に応じて見直しを行います。

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)	→						

ご清聴ありがとうございました。