

3 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標および地域別市土利用の基本方向

(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

ア 計画の基準年度は平成 19 年度（2007 年度）とし、目標年度は平成 32 年度（2020 年度）とします。なお、目標の中間年度として平成 27 年度（2015 年度）を参考年度とし、参考目標値を表示します。

イ 市土の利用に関して基礎的な前提となる人口および世帯数は、平成 19 年度（2007 年度）では 7 万 5 千人、2 万 6 千世帯ですが、目標年次となる平成 32 年度（2020 年度）においては、それぞれ 8 万 4 千人、3 万世帯を想定します。

ウ 市土の利用区分は、農用地、森林、水面・河川・水路、道路、宅地等の地目別区分とします。

エ 利用区分ごとの規模の目標は、利用の現況と推移についての調査に基づき、将来人口等を前提として、必要な土地面積を予測し、土地利用実態との調整を行い、市民意向を反映しつつ定めるものとします。

オ 市土利用の目標年度である平成 32 年度（2020 年度）における利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりとします。

利用区分ごとの規模の目標（面積と構成比）

利用区分	面積（ha）			増減（ha）		構成比（％）		
	H22	H27	H32	H22 ～ H27	H22 ～ H32	H22	H27	H32
農用地	2,065	2,010	1,955	-55	-110	37.7	36.7	35.7
農地	2,065	2,010	1,955	-55	-110	37.7	36.7	35.7
採草放牧地	-	-	-	-	-	0.0	0.0	0.0
森 林	26	26	25	0	-1	0.5	0.5	0.5
原 野	-	-	-	-	-	0.0	0.0	0.0
水面・河川・水路	1,291	1,290	1,288	-1	-3	23.6	23.5	23.5
水面	1,055	1,055	1,055	0	0	19.2	19.2	19.2
河川	127	128	128	1	1	2.3	2.3	2.3
水路	108	107	105	-2	-3	2.0	2.0	1.9
道 路	432	453	469	21	37	7.9	8.3	8.6
一般道路	329	351	369	22	40	6.0	6.4	6.7
農道	103	102	100	-1	-3	1.9	1.9	1.8
林道	-	-	-	-	-	0.0	0.0	0.0
宅 地	1,141	1,190	1,229	49	88	20.8	21.7	22.4
住宅地	665	701	730	36	65	12.1	12.8	13.3
工業用地	120	127	132	7	12	2.2	2.3	2.4
その他の宅地	357	362	367	5	10	6.5	6.6	6.7
その他	526	513	514	-13	-12	9.6	9.4	9.4
合 計	5,481	5,481	5,481	0	0	100.0	100.0	100.0
市街地 (人口集中地区)	816	905	994	86	178	14.0	15.6	18.1

* 構成比：市土面積に対する比率

* 「その他」の面積は、行政面積から他の利用区分を差し引いたものです

* 市街地は、「国勢調査」の定義による人口集中地区です

* 端数処理のため、数値の和は合計と一致しない場合があります

(2) 地域別の概要

守山市は、市域の特性を生かした地域活性化を図り、総合的な発展を進めるため、南部市街化地域、中部田園地域、北部市街化地域の3地域に区分しています。さらに、これらの地域区分とは異なった機能配置の視点から、中心市街地活性化ゾーンと市民交流ゾーン、湖辺交流ゾーンの3つのゾーンを設定しています。

地域区分

地域区分	町名
南部市街化地域	今宿町、今宿一丁目～四丁目、守山町、守山一丁目～六丁目、下之郷町、下之郷一丁目～三丁目、吉身町、吉身一丁目～七丁目、岡町、立入町、浮気町、梅田町、勝部町、勝部一丁目～六丁目、焰魔堂町、千代町、阿村町、伊勢町、二町町、古高町、大門町、金森町、小島町および播磨田町
中部田園地域	横江町、三宅町、大林町、欲賀町、森川原町、山賀町、杉江町、赤野井町、矢島町、石田町、十二里町、今市町、荒見町、笠原町、中町、川田町、洲本町、新庄町、服部町、立田町、幸津川町および小浜町ならびに木浜町、今浜町および水保町の各町の一部
北部市街化地域	木浜町、今浜町および水保町の各町の一部

地域区分図



(3) 地域別市土地利用の基本方向

守山市の地域区分は、市土における自然的、社会的、経済的および歴史・文化的条件を考慮し、第5次守山市総合計画基本構想に区分されている南部市街化地域、中部田園地域、北部市街化地域の3区分とし、以下のとおり土地利用の方向をめざすものとし、また、中心市街地活性化ゾーン、市民交流ゾーンおよび湖辺交流ゾーンについても、地域区分との整合を図りながらそれぞれのゾーンの目的に応じた機能配置を図っていくものとし、また、

ア 南部市街化地域

南部市街化地域については、守山市の人口の半数以上を占め、また、商業機能、行政機能、公共施設等の集積、交通拠点が配置され、人口集中地区を形成しています。今後も人口の増加に伴う住宅地の整備が進められる地域です。

土地利用の基本方向としては、既存の低・未利用地の再利用を優先させること、災害や環境等に配慮し安全で環境負荷の少ない市街地整備を図ることを基本とし、集積された市街地としての充実を図りつつ、適切で整合のとれた用途地域の配置、商業や業務機能の活性化、良好な住環境としての環境整備を図る都市的整備を進めます。

また、地区計画による建築規制等により、中山道守山宿等の歴史的な街並みの保全やその周辺との調和のとれた良好な景観形成を推進します。

農用地のうち農地については、市街化区域内農地が大部分を占めており、これらの農地については、良好な市街地の形成を図るため、土地区画整理事業等の推進によって、宅地としての活用を図ります。また、良好な都市環境を形成するため、農地の多面的機能を活用した菜園や緩衝緑地、災害時の緊急避難用地等の活用に応じた適切な土地利用を図ります。

森林については、わずかに野洲川河川敷沿いに樹林地がみられる程度であり、環境保全や景観維持の観点から保全します。

水面・河川・水路については、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用に配慮しつつ、排水、治水対策を行い市民生活の安全性と快適性の向上を図るとともに、潤いのある河川整備等の事業を推進し、市街地における水と緑の空間を創出し、市民の憩いの場としての活用を図ります。

道路のうち一般道路については、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図る一方で、交通ネットワークを確立するため、都市計画道路等の整備事業を推進します。道路の整備に際しては、ユニバーサルデザインや歩行者、自転車交通に配慮しつつ、歩道、緑地帯等を含めた歩行者の安全性の確保や、良好な道路景観の形成を図ります。

農道については、農地の整備等に応じて整備を進めるとともに、自転車道路等への活用など有効利用を図ります。

宅地のうち住宅地については、今後増加する人口の多くを受け入れることになるため、土地の高度利用を図るとともに、土地区画整理事業による整備等によって、良好

な住宅地の確保を進めます。

工業用地については、周辺土地利用との調和に配慮しつつ、適正な配置に努めます。また、環境保全に配慮しつつ工業団地内の工場立地を促進します。

その他の宅地については、店舗や業務用建物等の用地の適切な配置を図ります。

その他の土地利用については、市民ニーズに対応した公共施設等の適正な配置に配慮しつつ、整備事業を進めます。

イ 中部田園地域

中部田園地域については、守山市の大部分の農地が広がる田園地帯を形成しています。ほ場整備や農道、農業用水路や排水路等の農業基盤の整備も充実し、集落の環境整備も進み、高い整備水準にある地域です。

土地利用の基本方向としては、本地域が単なる生活と生産の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観を有するなど、市民共有の財産であるという認識のもと、集積された優良農地を生かした効率的な農地の利用を進めるとともに、自然環境の保全、田園景観との調和に十分に配慮しながら、地域住民を含む多様な主体の参画等により市土資源の適切な管理を図り、住宅施策や産業振興など農村地域の活性化を図ります。

農用地のうち農地については、自然環境に配慮しつつ、稲作農業を中心とした生産性の高い農業基盤の整備を進め、食糧等の安定供給と自給能力の向上の観点から、優良農用地の保全を図ります。また、旧野洲川廃川敷における畑地については、新しい時代を開く農業基盤としての位置づけから、有効活用を図ります。

森林については、旧野洲川廃川敷沿いにみられる樹林地について、環境保全や景観維持の観点から保全を進めます。

水面・河川・水路については、施設の適切な維持管理・更新や水面の適正な利用を通じて、既存用地の持続的な利用を図るとともに、治水上の安全性の向上を図るため、必要な区域において河川改修を行うとともに、河川、水路が有する動植物の生息・生育環境機能の向上や田園景観の創出を図ります。

道路のうち一般道路については、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図る一方で、交通ネットワークを確立するための道路整備を推進するため、用地の確保を図ります。道路の整備に際しては、歩道、緑地帯等を含めた歩行者の安全性の確保や良好な道路景観の形成を実現するため、これらの用地の確保を図ります。

農道については、農業生産効率の向上を維持するため、農道の保全を図ります。

宅地のうち住宅地については、集落景観や周辺環境との調和に配慮しつつ、地域コミュニティの維持・活性化の観点から、地区計画制度および守山市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例を活用し、既存集落における人口の定着を図ります。

その他の土地利用については、市民ニーズに対応した公共施設等の適正な配置に配慮しつつ、立地を図るための用地の確保を進めます。

ウ 北部市街化地域

北部市街化地域については、琵琶湖や農用地など、豊かな自然環境があると同時に南部市街化地域と同様に住宅地の開発が進み、人口集中地域が形成されつつある地域です。

土地利用の基本方向としては、集積が進みつつある住宅地の良好な環境の創出を図りながら、湖岸沿いを中心として、既に立地している宿泊施設やレクリエーション施設、文化教養施設等をはじめ、琵琶湖大橋の交通拠点性、良好な自然環境、優良農地等の周辺条件を生かすため、特別用途地区 制度などを活用しながら秩序のある土地利用を進めます。

農用地のうち農地については、本地域の整備方向である良好な住宅地の整備に向けて、計画的な土地利用への転換および農用地としての活用等に対応していきます。

森林については、わずかに旧野洲川廃川敷沿いに樹林地がみられる程度であり、環境保全や景観維持の観点から保全します。

水面・河川・水路については、河川、水路が琵琶湖に流れ込む河口部に位置することから、自然環境の保全、水質浄化機能の向上を図りつつ、湖岸沿いにふさわしい水と緑の空間を創出し、市民の憩いの場として適切な活用を図ります。

道路のうち、一般道路については、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図る一方で、交通ネットワークを確立するための道路整備を推進するため、用地の確保を図ります。道路の整備に際しては、歩道、緑地帯等を含めた歩行者の安全性の確保や、良好な道路景観の形成を実現するため、これらの用地の確保を図ります。

農道については、農地に準じた道路として、その有効利用を図ります。

宅地のうち住宅地については、既存住宅地の環境整備を図り、良好な住環境を形成するとともに、新たな住宅地については、景観や周辺環境との調和に十分配慮しつつ計画的に確保するものとします。

その他の土地利用については、市民ニーズに対応した公共施設等の適正な配置に配慮しつつ、立地を図るための用地の確保を進めます。

エ 中心市街地活性化ゾーン

J R 守山駅周辺を守山市の玄関口にふさわしい中心市街地活性化ゾーンと位置づけ、土地の高度利用を推進し、商業施設等に加え文化や福祉関係施設など多様な都市機能の充実を図ります。また、既存商業施設の活用促進など中心市街地の活性化施策を「守山市中心市街地活性化基本計画（平成 21 年 3 月 27 日認定）」に基づき実施し都市再生を図ります。

オ 市民交流ゾーン

南部市街化地域と中部田園地域に接する位置にあり、都市的雰囲気と自然的環境を

併せもった地域であり、JR守山駅前など中心市街地や教育、文化、医療、福祉等の諸施設に近いといった立地条件を生かして、多くの市民が交流できるゾーンとして位置づけ、市民生活に潤いと憩い、快適な時間の流れによる豊かさをもたらす都市文化創造空間としての環境整備を推進します。

周辺の教育、文化、医療、福祉等の諸施設の外部空間として、これらの施設を利用する人々が憩える場、文化機能等を有する施設の誘導や市域全体の秩序ある発展に資する施設等の立地を誘導し、これらにふさわしい自然環境整備を図り、守山市のシンボル空間としての創出、熟成を進めます。

カ 湖辺交流ゾーン

湖辺交流ゾーンでは、琵琶湖および湖岸の良好な自然環境を保全し後世に継承していくとともに、これらの環境および良好な交通等の立地条件、既存施設の集積等を生かした自然とのふれあいや交流をテーマとした、観光や市民の憩いの場として特別用途地区制度等を活用することで機能の強化を図ります。

また、湖辺交流ゾーン周辺で行われている漁業や農業との連携を保ち、湖辺が一体となって、環境保全を進めるとともに、農業や漁業の新たな展開を推進します。