

全体構想

1 まちづくりの理念と都市計画の目標

(1) 守山市のなりたち～田園都市の形成～

● 早くから栄えたまちの条里制

本市では、縄文から平安時代に至る複合遺跡の服部遺跡、古条里の名残を残す「十二里」や豪族支配を示す「物部」の地名など、長期間継続して栄えた歴史の跡が見られます。赤野井、矢島、十二里には律令制が一斉に施行される前の古条理の跡が残り、その後の律令制のもとで区画整備された条里の跡は石田に残っていますが、圃場整備されるまでは市域の大部分に条里の区画が覆っていました。

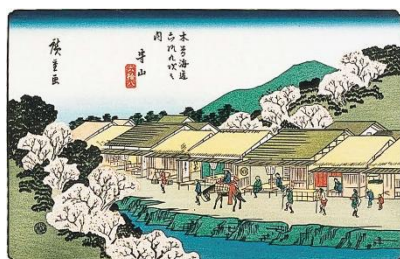
野洲川沖積平野の本市一帯は、古くから特に米作りなどの農業が発達し、歴代天皇大嘗祭の齋田※¹に度々指定され、奈良時代は法隆寺や大安寺の荘園、その後の時代も多く寺院の領地とされ、南北朝時代に領地をめぐる争いが頻発するなど魅力ある米作地帯でした。

● 織豊政権の楽市楽座と中山道守山宿としてのまちの発展

「歴史の回廊」と呼ばれる近江においても、京に近く琵琶湖地峡部の本市は、水陸交通の要衝であり、足利義昭が15代将軍を称するなど政治の舞台となりました。長い戦乱の世の後、織田信長が金森に近江最初の楽市楽座を開き、豊臣秀吉からも保護を受け宿場町として栄えました。



大庄屋諏訪家屋敷



中山道守山宿の様子

江戸時代には、守山宿に本陣、今宿や吉身に脇本陣が置かれ、寺院、旅籠屋および商屋が建ち並び、朝鮮通信使などが中山道を通しました。

● 交通手段の転換～鉄道駅の開通と港の衰退

湖岸では新田が開発され、^{えり}鰯※²の親郷※³の木浜は対岸の堅田までの大きな^{えり}鰯を許可されるほど琵琶湖^{えり}漁業が盛んでした。

明治時代に入り、宿場が廃止され、明治45年(1912年)には鉄道駅として東海道本線に守山駅が設置され、停滞していた町のにぎわいが回復しましたが、琵琶湖の船便は急激に減少し、港の活況は衰えました。

※1 齋田とは、大嘗祭(だいじょうさい)の供え物にする穀物を作る田をいう。

※2 鰯(えり)とは、よしずや竹垣を魚道に迷路のように張り立てて、魚を自然に誘導して捕らえる定置漁具のこと。

※3 親郷とは、新田開発や開拓において、開発や開拓の拡大とともに分出した小集落(枝郷)に対し、年貢納入など郷村全体の行政を司る集落のこと。

● 明治時代の市制町村施行～現在の市域へ

廃藩置県や区制郡制など行政区画の変遷を経て、明治 22 年（1889 年）には市制町村制施行で守山・物部・小津・玉津・河西・速野・中洲の 7 ヲ村ができ、明治 37 年（1904 年）の守山村の町制施行後、昭和 16 年（1941 年）からの合併を経て、昭和 32 年（1957 年）に現在の市域となり、昭和 45 年（1970 年）に守山市となりました。

● 農業基盤の整備～明治期の耕地整理、戦後の圃場整備と農業協同組合設立

明治時代には近代的な農業施策として耕地整理が行われ、河川氾濫による田の高低差解消や区画統一が主に行われました。

戦後、アメリカの指導により農地改革が行われ、本市においても土地改良区が設立され、圃場整備事業が進みました。農民組織としては、昭和 23 年（1948 年）に県下第一号としての速野村農業協同組合の設立をはじめ、順次、組合が設立し、戦後の荒廃から農家が協同して自ら立ち上がる大きな礎となりました。市内および近隣町 3 つの農業協同組合が合併し「JA おうみ富士」となった後、県内 8 つの農業協同組合が合併し、現在の「JA レーク滋賀」となっています。



おうみんち本店の様子

* 県下最大級の農産物直売所に地元食材に拘ったレストランが併設されており、ファーマーズマーケットとして、地元住民を中心に、多くの人で賑わっています。

● 工業の進出と工場適地としての発展

農業地域として栄えた本市においても、600 余年の伝統を持つ近江蚊帳など古くから繊維関連産業が盛んでしたが、明治 45 年（1912 年）国鉄守山駅開設に伴い、交通の中心が街道沿いから守山駅周辺へ移ったことで、駅周辺に工場が進出するきっかけとなり、第 1 次世界大戦による好景気により工業が発展しました。大正 7 年（1918 年）、守山駅南東に、近くの田で採取した粘土を材料とした煉瓦工場が操業を開始し、京都や奈良さらに東海、北陸、山陰地方まで運搬されました。また、周辺を流れる川の水質が原料の麻を晒すことに適したことから、大正 9 年（1920 年）に蚊帳を製造する工場が吉身に設立されました。



このように戦前からの工場は小規模なものでしたが、経済成長期には化学・機械・繊維などの大規模な近代工業の工場誘致が行われました。その後、東海道本線電化、名神高速道路開通(栗東～尼崎間)などの交通網が整備され、より工場立地に適した土地となりました。

● 京阪神の近郊都市としての都市整備

風光明媚な湖岸は、昭和 39 年（1964 年）琵琶湖大橋開通や広域道路整備により、観光産業立地の脚光を浴びました。住宅用地や工場用地等は湖南開発事業団・県住宅供給公社・市土地開発公社など公共事業で行われ、秩序と調和のとれた都市整備が行われました。経済成長や都市化によって市街地が進展し、人口が増加したことから大型商業施設も立地し始めました。

● 野洲川の抜本的な治水対策

琵琶湖に流入する大河川野洲川は、悠久の流れとその営みにより扇状地と三角州の野洲川低地を造り、肥沃な耕地などの幾多の恵みをもたらしてきましたが、その反面、大雨が降れば堤防が決壊し、沿川の人々に多くの災害をもたらしてきました。

古代より度重なる氾濫で人々を苦しめた野洲川でしたが、市制施行直後から進められた抜本的な改修工事により、昭和 63 年（1988 年）に放水路が完成し、のどかで安全な川として、市民の憩いの場所となっています。



「守山市誌 地理編(平成 13 年 3 月 31 日発行)」より

● 「のどかな田園都市」を標榜した秩序ある都市形成

昭和 46 年（1971 年）当時の総合発展計画「のどかな田園都市」を標榜し、「道造って町を創る」を基本とし、住環境の優れた住みよいまちとして秩序ある都市形成を図ってきました。

このように、本市は自然と文化、産業が調和しながら、京阪神の近郊都市として発展してきました。

(2) まちづくりの理念

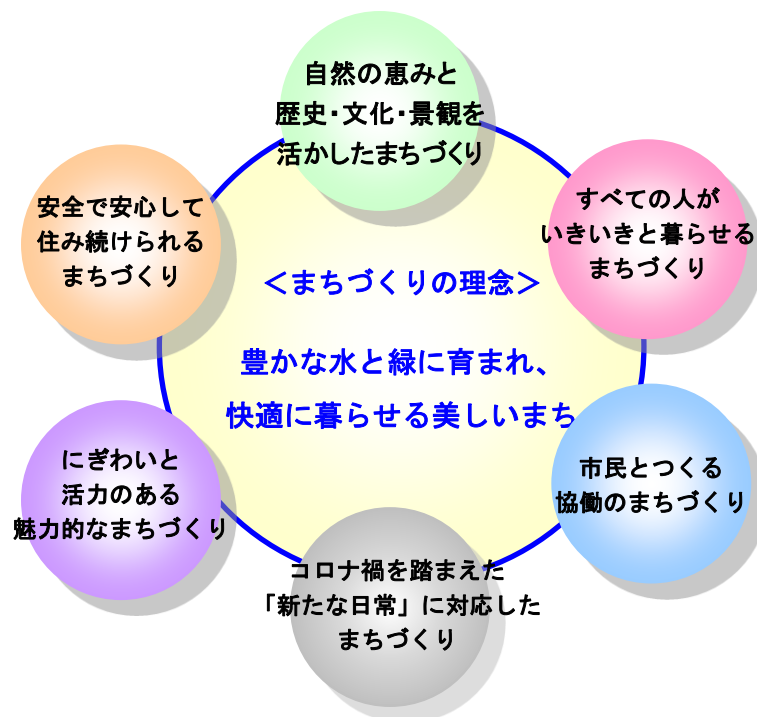
本市は、豊かな自然と多彩な歴史文化を今なお残しながら、新しい活力を取り入れ、安心して快適に暮らせる均整のとれた都市を形成しており、『第4次守山市総合計画 もりやまレインボープラン2010』では、『ひと・まち・自然が元気な健康都市 守山』を、『第5次守山市総合計画』（令和3年3月改訂）では『「わ」で輝かそう ふるさと守山』を基本理念とし、将来ビジョンとして『豊かな田園都市 守山』を掲げています。また、平成9年（1997年）3月に策定した『守山市都市計画基本方針』では、市民生活の上で快適で文化的な生活ができる「利便性と共存する（共存する）豊かな田園都市」を建設することを都市づくりの理念としています。

近年、人口減少社会・少子高齢化の到来、地方分権の進展、市民の価値観の多様化、都市防災や環境問題に対する関心の深まり、ICTの急速な発展や社会のグローバル化、新型コロナウイルスの影響などにより、まちづくりを取り巻く環境が著しく変化しています。その中、本市においては、生活者が利便性を享受しながら、安全・安心に生活ができ、更に、今後とも都市間競争の中で勝ち抜ける、魅力的で美しいまちづくりを進める必要があります。

このため、本都市計画マスタープランでは、将来ビジョンを『豊かな田園都市 守山』とし、平成19年（2007年）策定時に定めたまちづくりの理念（「豊かな水と緑に生まれ、快適に暮らせる美しいまち」）およびまちづくりの理念の実現に向けた5つの都市計画の目標を継承しつつも、環境の変化に対応した新たな目標を設定することにより、一層のまちづくりの充実を図ります。

50年先のめざすまちの姿

『豊かな田園都市 守山』の実現



(3) 都市計画の目標

① 自然の恵みと歴史・文化・景観を活かしたまちづくり

本市の特長である「田園／緑」、「清流／水」、「空間／空」は、本市に住む人と、訪れた人にか感じられない風景です。このため、琵琶湖、野洲川、田園風景などの自然環境や、中山道守山宿等の歴史的・文化的資源を保全・活用し、ホテルが舞い、自然の恵みと歴史・文化・景観を活かしたまちづくりを行います。また、カーボンニュートラルや脱炭素社会の実現に向けたGX（グリーントランスフォーメーション）の取組を推進します。

② 安全で安心して住み続けられるまちづくり

安全・安心に対する市民の関心が高まる中、地震、水害・浸水等の防災対策、防犯対策、福祉施策の充実など、市民誰もが安心して住み続けることができるまちづくりが必要です。このため、災害に強い都市基盤整備とともに、建築物等の耐震化、防犯に配慮したまちづくり、お年寄りが快適に生活できる環境づくり、子どもを安心して育てられる環境づくりなどを推進し、安全で安心して住み続けられるまちづくりを行います。

③ すべての人がいきいきと暮らせるまちづくり

市民誰もがいきいき活動し、地域に対して誇りと生きがいと夢を持てるまちづくりが必要です。このため、ご近所の底力発揮による互いに助け合う良好なコミュニティ形成や市民の自主的な街並みの保全・継承や緑化活動などのコミュニティ活動の促進を図るとともに、市民が文化・スポーツ・レクリエーションに親しめる機能の強化等により、すべての人がいきいきと暮らせるまちづくりを行います。

④ にぎわいと活力のある魅力的なまちづくり

広域的な交通の要衝としての利点を活かし、湖南地域の中核都市として、都市機能が集積する拠点の整備が必要です。このため、「民間主導のリノベーションまちづくりやまちなかウォーク等による中心市街地の活性化」、「湖岸の風景・環境を活かした観光・レクリエーション機能の強化」、「教育・文化・生業の創造や市民の健康増進を促進する機能の充実を図り、市民だけでなく来訪者も活発な交流ができるまちづくり」、「企業誘致等による地域経済の活性化等により雇用機会の拡大等により、にぎわいと活力のある魅力的なまちづくり」を行います。

⑤ コロナ禍を踏まえた「新たな日常」に対応したまちづくり

新型コロナウイルス感染症の拡大やデジタル化の急速な進展を契機とし、経済・社会全体のあり方および生活・就労形態を含む人々の行動様式等には大きな変化が起きました。このため、DX（デジタルトランスフォーメーション）に伴う、テレワークの推進やコワーキングスペースの設置など、本市の地域特性であるゆとりある住環境を活かしたまちづくりや民間活力を活用した「起業家の集まるまち」としての取組を推進し、コロナ禍を踏まえた「新たな日常」に対応した柔軟なまちづくりを行います。

⑥ 市民とつくる協働のまちづくり

ゆとりと豊かさの時代を迎え、個人の価値観が一層重視される中、社会参加に関心を持つ市民が増え、地縁関係にとどまらず、まちづくりに対する市民の自発的な参加や行動がみられるようになってきています。このため、まちづくりの主役である市民一人ひとりがより積極的に参加や活動しやすい社会的基盤の確立を推進するとともに、本計画の進捗状況について市民参画のもとにチェックが可能な体制を整備し、市民とつくる協働のまちづくりを行います。

(4) 人口フレーム

守山市人口ビジョン（令和2年（2020年）3月）およびコーホート変化率法による推計を行った結果を踏まえ、令和7年（2025年）における人口フレームを86,000人と設定します。

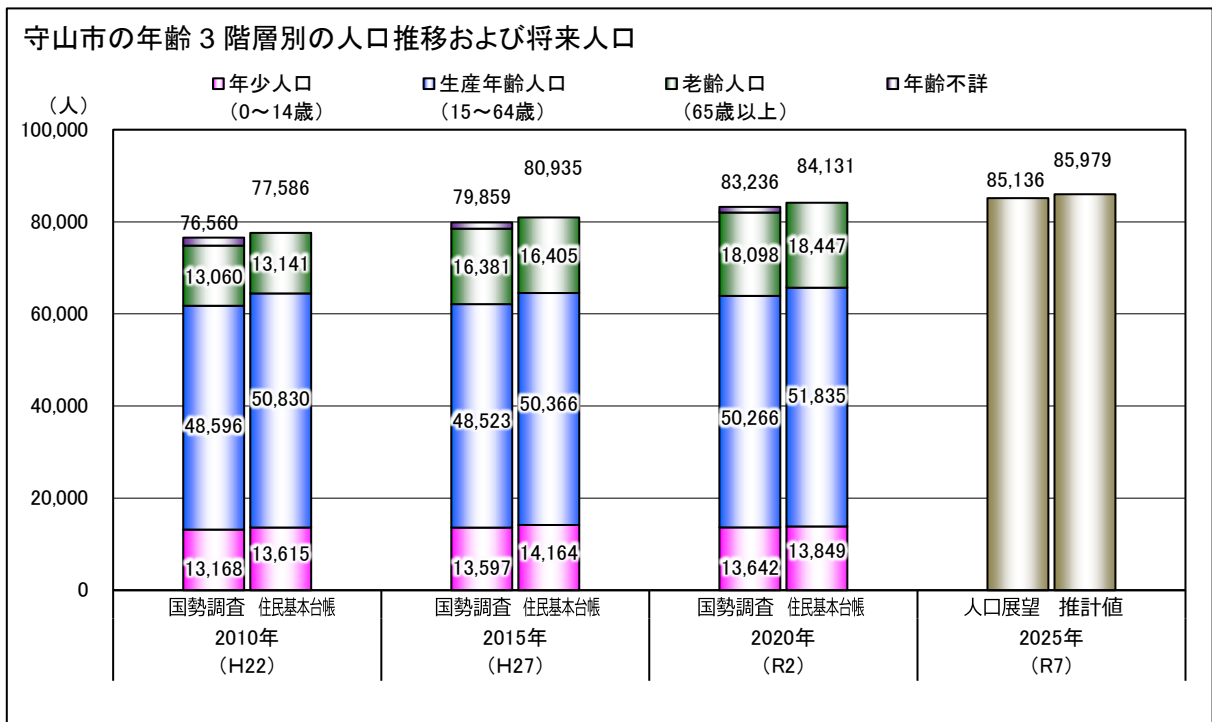
令和7年（2025年）における人口フレームを86,000人と設定

【守山市の人口の推移と推計】

	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)
実績値 (国勢調査)	76,560	79,859	83,236	
守山市人口ビジョンによる人口展望 (国勢調査)				85,136
実績値 (住民基本台帳)	77,586	80,935	84,131	
コーホート変化率法による推計値 (住民基本台帳)				85,979

* 令和4年1月、人口は85,000人（住民基本台帳）に到達。今後は、550人/年程度の増加見込み（直近3年平均より）。

* 「コーホート変化率法」とは、各コーホートについて、過去における実績人口の動態から「変化率」を求め、それに基づき将来人口を推計する方法です。「コーホート」とは、同じ年（又は同じ期間）に生まれた人々の集団を指しており、例えば、平成24年4月2日～25年4月1日生まれのコーホートは、平成27年4月1日時点で満2歳、平成31年4月1日時点で満6歳となり、令和元年度の小学1年生となる人々の集団となります。



2 将来都市構造

将来都市構造として、南部市街化区域に「都市拠点」、北部市街化区域の生活拠点に「地域生活拠点」、湖岸周辺に「観光・レクリエーション拠点」、中部田園地域の集落部に「田園生活拠点」、南部市街地地域と中部田園地域の境界に「文化スポーツ・市民交流拠点」の5つの都市機能が集積した拠点を設け、それぞれの特性を踏まえ、ふさわしい都市機能を有する施設の誘導や整備を促進するとともに、市民だけでなく市外から訪れた人々も含めた多様な交流を促進します。

また、主要道路軸および主要自転車走行空間として、本市の骨格となる道路や自転車走行空間を位置づけ、都市機能拠点のネットワーク化を図るとともに、湖岸や野洲川（野洲川跡地を含む）を主要自然環境軸として位置づけます。

(1) 都市機能の拠点

都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 守山市の中心となる拠点として、行政、商業、文化、医療・福祉、業務および交通結節点等の都市機能の集積を促進し、都市機能の複合的な充実を目指します。 ■ 都市機能の充実により居住地としての魅力を高めるとともに、今後も増加する人口の居住地として、質の高い居住環境の形成を目指します。
地域生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活サービス機能の充実や公共交通の維持・確保により都市拠点、観光・レクリエーション拠点との連携を強化することで、市民の生活環境の向上を目指します。
観光・レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 湖岸の風光明媚な景観や集積した既存施設の維持・保全を図りつつ、市民の余暇やレジャーを楽しむ場、来訪者の観光地として、民間活力等を活用した観光・レクリエーション機能の更なる充実を目指します。
田園生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 優良農地の維持・保全を図りつつ、それと調和した住環境を保全するとともに、集落コミュニティの維持・活性化を目指します。 ■ デジタル化の進展に伴い、テレワーク等の新しい生活様式が浸透していることから、本市の地域特性であるゆとりある住環境を活かし、働く場と居住の場が融合し、働くにも住むにも快適な環境の整備を目指します。
文化スポーツ・市民交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 教育、文化、生業の創造や市民の健康増進などを促進し、新たな価値を創造するエリアとして、水と緑を主体とした魅力ある景観を創出し、都市的利用と農村的利用の両面を尊重したシンボル地域として、緑地や緑道の整備により、訪れる人々の交流促進を目指します。

(2) 都市軸設定

主要道路軸	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「守山市まちづくり市道整備計画」における広域での自動車交通に対応した7路線の幹線道路およびすこやか通りを都市の骨格を形成する主要道路軸として位置づけます。主要道路軸では、街路樹・緑地帯および歩道・自転車走行区間を設けるとともに、良好な沿道景観の創出に向け建築物の規制・誘導に取り組みます。
主要自然環境軸	<ul style="list-style-type: none"> ■ 琵琶湖湖岸緑地、野洲川、野洲川跡地および南部市街地から市民運動公園の区域を、自然とふれあうことのできる場を創出し、湖岸や市街地を結ぶ主要自然環境軸として位置づけます。
主要自転車走行空間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「守山市自転車道路網計画」における自転車で広く市内をつないで行き来しやすくするための自転車走行空間のネットワーク（日常利用ルートおよび観光・レクリエーションルート）に基づき、歩行者と自転車そして自動車の三者が互いに安全で快適に通行できる道路づくりを進めます。

(3) 公共交通網形成の方針

- 公共交通の利便性を効率的に高めるため、既存交通を活かした取組を推進するとともに、既存公共交通の円滑な運行を阻害するJR 守山駅西口周辺の渋滞対策を検討します。
- 誰もが安心して公共交通を利用できる環境整備に向けて、利便性および安全性向上のためのハード対策と親近感を高めるためのソフト対策を組み合わせ実施します。また、デマンド乗合タクシー「モーリーカー」の更なる利便性の向上を図ります。
- 公共交通の利用促進を図るための積極的な情報提供を、幅広い層を対象に実施し、公共交通利用に関する「気づき」を引き出し、行動変容による自動車利用からの転換を目指します。
- 需要の少ない地域では「自助」や「共助」による小さな交通も視野に入れ、地域がこれからの移手段のあり方を考えるための場を創出し、行政や交通事業者がこれら取組を積極的に支えていく仕組みづくりを目指します。

(4) 居住および都市機能の誘導の方針

- 住宅と医療・福祉・商業等の様々な暮らしに必要な施設のゆるやかな誘導を図るとともに、公共交通と連携したまちづくりを行うため、守山市立地適正化計画において、誘導区域を設定し、コンパクトなまちを推進します。
- 市街化区域内においては、公共交通の利便性および人口の集積状況や今後の見込み等を考慮して設定した居住誘導区域に居住を誘導し、人口密度を維持します。
- 施設の集積だけでなく、施設の維持・確保や複合化、機能強化等も含め、各拠点において必要となる施設を誘導施設として設定し、公共交通の利便性および都市機能の集積状況や今後の見込み等を考慮して設定した都市機能誘導区域に適切な誘導を図る中で、目指すべき都市構造の実現に向けたまちづくりを推進します。

将来都市構造イメージ



3 土地利用の方針

(1) 土地利用の方針

駅周辺や幹線道路沿道等において都市機能に適応した土地の利用を図るとともに、良好な住環境の整備や、湖岸、河川、農地等の自然環境の保全など、地域特性に応じた土地利用を図ります。

【土地利用の方針】

- JR守山駅周辺に、文化・交流・にぎわいの核となる中心商業地（中心拠点区域）を配置します。行政、商業、文化、医療・福祉、業務および交通結節点等の多様な都市機能の集積を図るとともに、「民間主導のリノベーションまちづくり」を進めるなど、中心商業地の魅力を高めます。
- 中心商業地の周辺と北部市街地の幹線道路沿道に、日常生活の利便性に資する近隣商業地を配置します。
- 市民交流ゾーンは、周辺の市民ホールや市民運動公園等の施設との相乗効果を発揮し、多くの市民が利用し、交流する機能の誘導を推進します。
- 市街化調整区域の浜街道から今市地先におけるレインボーロード沿道は、市内の交通の要所でもあり、田園風景と調和した企業立地の適地として期待できることに鑑み、産業基盤の確保の観点から計画的な土地利用を進めます。
- 湖岸エリアに琵琶湖等の自然環境や景観を活かした観光・レクリエーション地を配置します。
- 住宅地は、地域特性に応じて、うるおいと安らぎのある中低層住宅地や、一定の商業・業務機能等の立地を許容した一般住宅地を配置します。



- 市街化区域内農地は、計画的な開発を誘導する一方、景観、環境、教育、防災、ヒートアイランド現象の緩和等の農地の多面的機能、市民の農業体験の機会の創出、市街地環境の保全、伝統文化の維持等が求められていることから、生産緑地制度を参考にした税制特例措置の導入等により、同農地の保全・活用を進めます。



- 工業地については、既存工業団地における雇用確保や設備投資を促進するとともに、感染症を含む、経済社会に影響を与える様々なリスクの顕在化に伴う国内回帰の傾向やサプライチェーン確保の重要性に鑑み、次代を支える産業の立地誘導を図るべく、工業地の拡大を推進します。
- 市街化調整区域は、田園ゾーンとして位置づけ、農地の多面的機能の観点から優良農地の保全を図るとともに、人口減少傾向の見られる集落については、地区計画の導入や空き家・空き地の活用を促進し、持続的で緩やかな人口の推移によるコミュニティの維持・活性化を進めます。
- 教育・福祉サービスに関しては、地域の持続的な年齢構成に配慮した開発の仕組みを検討するなど、持続的で緩やかな人口の推移に対応できるよう配慮するとともに、多様な教育・福祉のニーズや必要性に応じて、整備を促進していきます。

<p>商 業 地</p>	<p>中心商業地（中心拠点区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ JR守山駅周辺を含む中心商業地（中心拠点区域）では、本市の玄関口にふさわしい、文化・交流・にぎわいの核となる中心拠点区域を形成し、行政、商業、文化、医療・福祉、業務および交通結節点等の多様な都市機能の集積を図ります。また、守山駅前の渋滞緩和対策に取り組むとともに、金森川や丹堂川といった小河川等を活かした憩いとふれあいの場を創出します。加えて、市民や企業・団体等の民間発意によるまちづくり活動やその交流拠点整備、地域価値向上を図る民間主導のリノベーションまちづくり、エンジニアリング系ベンチャー企業や起業家等の集まるまちづくりを進めるとともに、まちなかウォークアブル等の取組に考慮しながら魅力的な中心商業地を目指します。 ■ 良好な景観形成や住環境の充実を図るため、高度地区や壁面線指定による周辺環境に配慮した良質な開発を誘導するとともに、特定道路についての壁面後退や建築物のデザインのルール化および緑化の量や質等の規定の導入を検討するなど、中心商業地（中心拠点区域）としてのエリア価値の向上に向けたまちづくりを推進します。 ■ 中山道沿道については、景観条例等により歴史的な街並みの保全を推進するとともに、景観上重要な建築物等の保全を推進します。 <p>近隣商業地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 新中山道沿道と北部市街地の幹線道路沿道は、近隣商業地として位置づけ、周辺住民の日常生活の利便性の向上に資する商業施設等の整備を推進します。 <p>沿道複合地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 南部市街地の幹線道路沿道は、沿道複合地として位置づけ、後背の住宅地の環境保全に配慮しつつ、沿道サービス機能の向上を図ります。
--------------	---

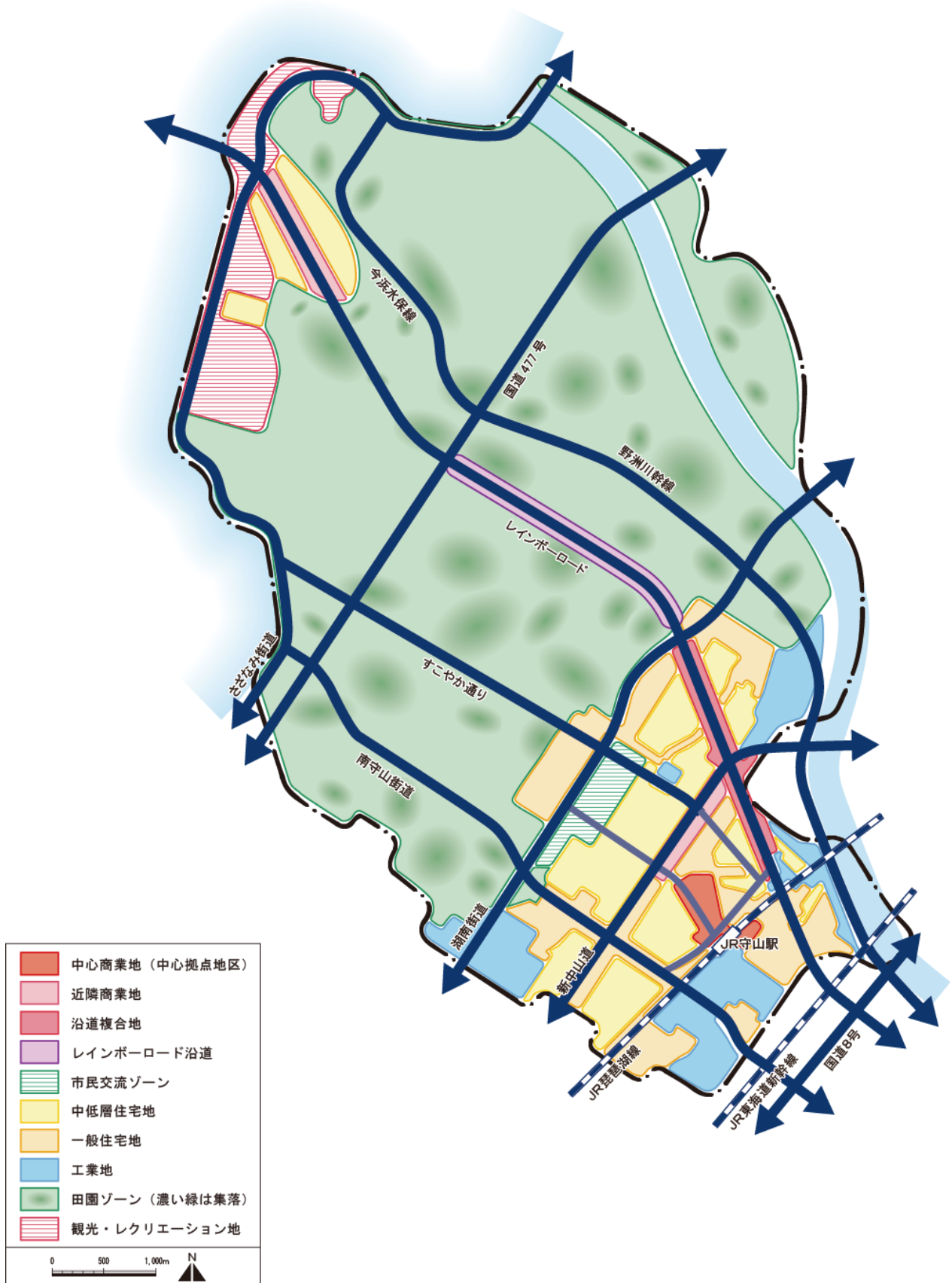


<p>市民交流ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民交流ゾーンは、市民ホール、市民運動公園や医療機関など公共公益施設が周辺に立地し、湖南街道などの幹線道路沿道の利便性の高い貴重な土地である一方、無秩序な土地利用により有効活用が阻害される恐れがあるため、地区計画の活用により市民交流ゾーンの地域特性を活かした秩序ある土地利用の誘導、魅力的な空間形成をめざすとともに、市民ホールや市民運動公園等との相乗効果を発揮し、多くの市民が利用し、交流する機能の誘導を推進します。
<p>レインボーロード沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 浜街道から今市地先におけるレインボーロード沿道は、周辺の良い自然環境の立地特性を活かし、無秩序な開発を抑制するとともに、地区計画の活用により準工業地域と同等の中小企業等の田園風景と調和した立地による秩序ある土地利用を進めます。
<p>観光・レクリエーション地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 湖岸エリアは、観光・レクリエーション地として位置づけ、琵琶湖などの良好な自然環境や景観を活かした、保養・宿泊施設、観光・レクリエーション施設などの整備を促進します。また、地域特性を活かしたワーケーションやテレワークの場としてのポテンシャルも念頭に置き、取組を進めます。特別用途地区制度を活用し、秩序ある観光・レクリエーション地を目指します。 
<p>住宅地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街化区域内の農地などの低・未利用地については、ミニ開発による虫食い状の開発や行き止まり状道路の形成を抑制するとともに、景観条例に基づく景観誘導などにより、計画的に開発の誘導を進めます。 <p>中低層住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域や第一種・第二種中高層住居専用地域は、中低層住宅地として位置づけ、景観計画や地区計画制度等を活用し、良好な住環境を維持・形成します。 ■ 住宅地に存する文化財を活用したオープンスペースの確保により住環境の充実を図ります。 ■ 建築協定などの活用により、緑豊かな落ち着いたある低層住宅地の形成を促進します。 ■ 市街化区域内の農地については、市民農園等のニーズや生物多様性を育むなど多面的な機能を担う地域資源として保全・活用を進めます。 <p>一般住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 中低層住宅地以外の住宅地は、一定の商業・業務施設等の立地を許容した、住宅地を形成します。 

<p>工業地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 産業の振興や雇用の確保を図り、安定した財源を確保するため、既存工業団地の産業基盤の維持・強化を促進するとともに、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした国内回帰の傾向やサプライチェーン確保の重要性に鑑み、次代を支える産業（環境、健康福祉、バイオ、情報通信、自動車など成長ある産業分野等）の立地誘導を図るべく、工業地の拡大を推進します。 ■ 既存市内企業の市外流出を予防し、産業の空洞化を防ぐためにも、新たな産業用地の開発可能性検討を進めます。検討に際しては、市街化調整区域内のまとまった農地を対象とし、その中でも、道路交通等のインフラおよび周辺環境が優れ、かつ既存の農業と調整が図れる地域を要件として進めます。 ■ 準工業地域の大規模集客施設の立地の制限により、市街地への都市機能の集約を図ります。 ■ 工業団地では、良好な環境の形成に向けて敷地内の緑化などを推進します。 ■ 工業系用途において、戸建て住宅やマンション等の住居系の土地利用が進む地域については、用途地域の変更や地区計画の活用、高さ制限等による土地利用に関する規制・誘導策の見直しを図ります。
<p>田園ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 食糧生産の確保や田園風景・自然環境の保全等の「農地の多面的機能」の維持・確保の観点から、優良農地の保全を図るとともに、農用地以外の土地利用への無秩序な転用を抑制します。 ■ 観光・レクリエーション地に隣接する農地については、観光農園や農業体験の機会を図るなど、立地条件を活かした土地利用を図ります。 ■ 田園ゾーンに位置する集落地については、田園と調和のとれた良好な集落地の形成に向けて、生活道路や排水施設等の整備、自然環境の保全を図るとともに、地区計画制度の導入や空き家・空き地を活用した働く場の創出を行い、持続的で緩やかな人口の推移による集落のコミュニティの維持や活性化を図ります。 ■ ゆとりある環境を活かしたり、集落内の空き家を活かして地域コミュニティと共生したりするなど、田園ゾーンの地域特性を活かした福祉サービスの立地需要に対応します。 ■ 地域コミュニティの維持・活性化や生活利便性の確保のため、地区計画制度等の活用により、周辺の良好な自然環境や田園風景と調和した商業機能等の誘導に向けた検討を行います。



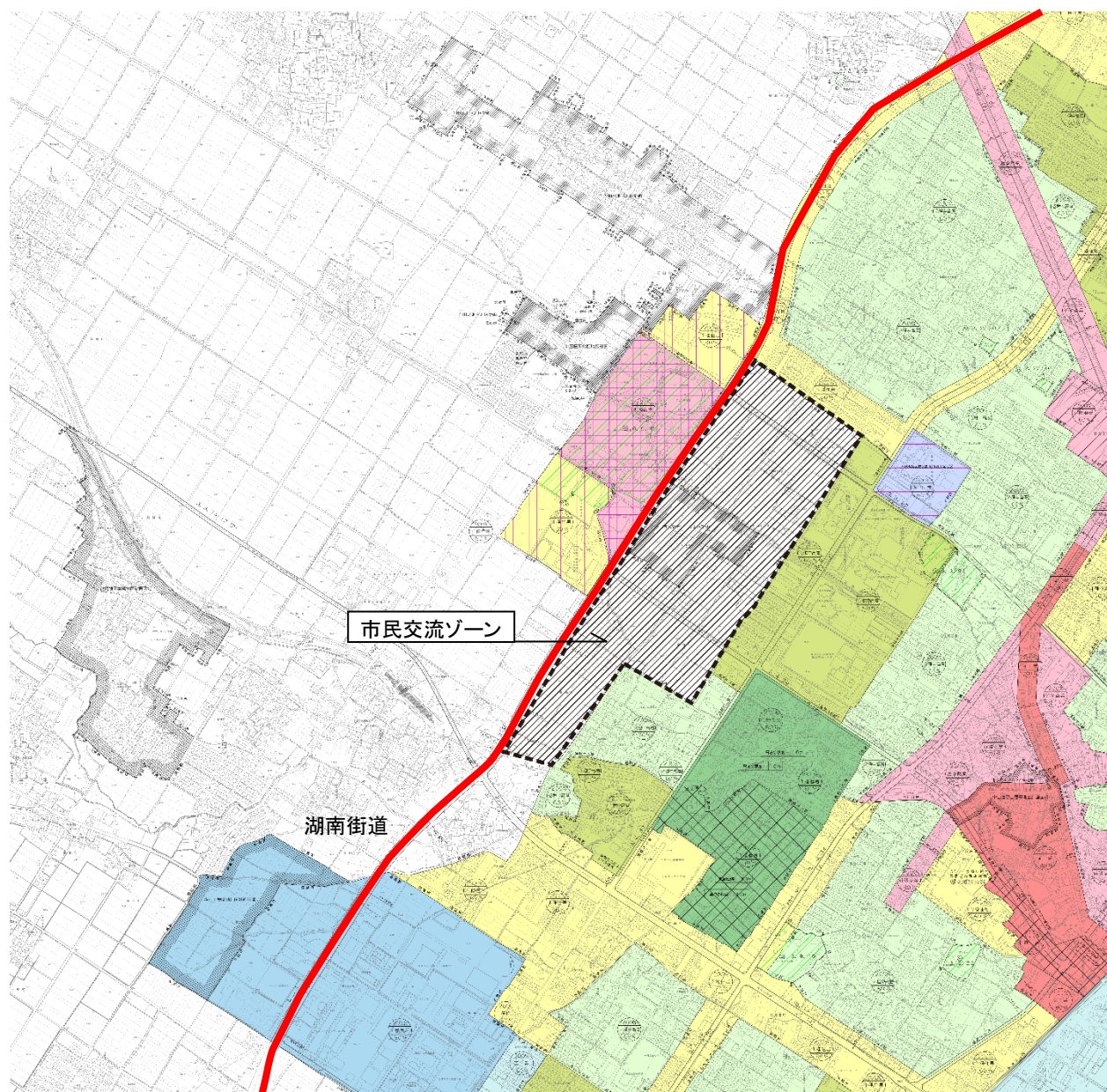
土地利用構想図



(2) 将来市街化区域

市街化区域に囲まれている市民交流ゾーンについては、地区計画の活用により民間活力を誘導しながら秩序ある土地利用、市街地の形成を図り、その整備状況に応じて区域区分の見直し時に市街化区域への編入を検討します。

また本市は、京阪神へのアクセスに優れるなど本市の立地優位性から企業の進出ニーズはあるものの、既存工業団地など市街化区域内には企業の立地に適した空閑地が不足しています。このため、周辺環境との調和など秩序ある土地利用を前提に、一団の産業適地の選定に取り組み、市街化区域への編入などにより、計画的で良好な産業基盤の強化・拡大を目指します。



4 自然環境との共生の方針

今日まで受け継がれ、蓄積されてきた本市の豊かな水と緑などの自然環境が生み出す潜在的な価値をまちづくりに活かすため、自然環境を維持・保全しつつ新たな水と緑の環境づくりを行う中、自然環境と共生したまちづくりの実現を図ります。

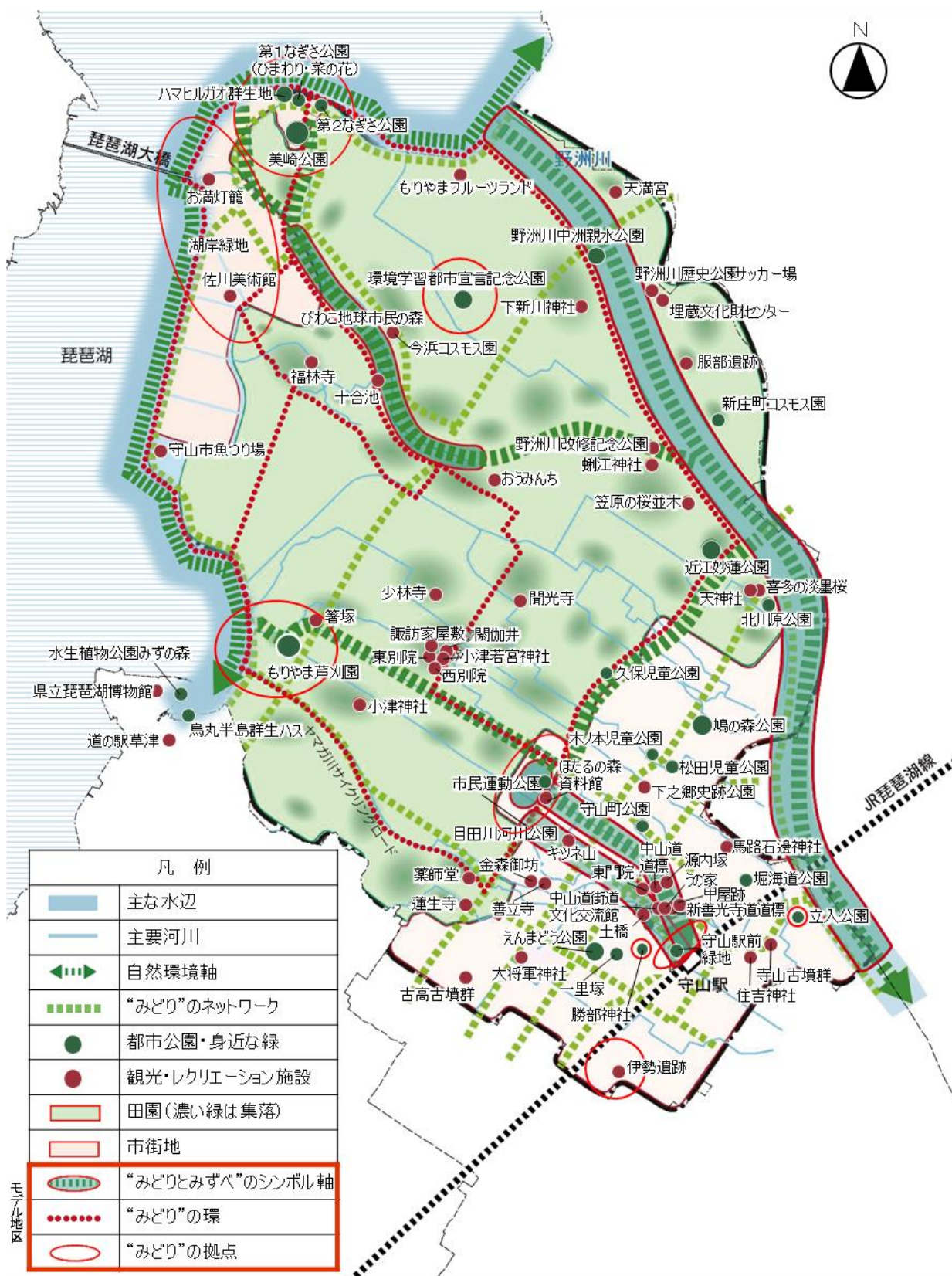
(1) 自然環境の維持・保全の方針

- 農作物の供給地のみならず、バランスある生態系を保全し、生物多様性の観点からも、中部田園地域に広がる優良農地の保全に努めます。また、市街化区域における農地の保全活用を行います。
- 農業体験をはじめとした環境学習の場所や機会の充実を通じて、水と緑に親しめる環境づくりに努めるなど、自然を活かした親水性のあるまちづくりを進めます。
- 地域における河川清掃等の環境保全の取り組み、市民活動団体等による環境保全の取り組みなど、さらに自然環境との共生ができる仕組みづくりに努めます。
- ホタルの主な生息地では、ホタルが生息しやすい環境づくりを進め、とりわけ市街地を流れる河川はホタルが飛び交う川として、一層水と緑の空間保全に努めます。
- ほたる保護区域の指定およびほたる護岸の整備については、ホタルの飛翔状況や生息状況、また市民や環境団体、地元自治会等の意見を尊重しながら、適切な整備を進めます。
- 子どもたちの環境意識の醸成を図るため、もりやまエコパーク交流拠点施設や学校・園での講習会・体験学習、環境センターと連携した環境学習に加え、琵琶湖・野洲川・ホタルの舞う河川・地球市民の森等、本市の恵まれた自然環境を活かしたフィールドワークの実践を推進します。

(2) “みどり”のまちづくりモデル地区

- 都市部、集落部、湖岸部の3つのエリアに区分する中、エリアを連絡する“みどりの環・軸”を形成し、各エリアで環境保全やレクリエーション、防災、景観形成の視点から「歩いて楽しい拠点とネットワークの形成」の取組を推進します。
- 本市における“みどり”のまちづくり実現に向け、“みどりとみずべ”のシンボル軸、“みどり”の環、“みどり”の拠点をモデル地区として緑化重点地区に設定し、施策の水平展開に向けた施策を試行します。

(3) “みどり”のまちづくりモデル地区図



5 都市施設整備等の方針

(1) 道路・交通施設

① 道路

- 都市計画道路の整備を推進し、広域的な視点も含めて、幹線道路の効率の良いネットワークを形成するとともに、住宅地内への通過交通の流入を抑制します。なお、都市計画決定後、長期にわたり未着手の道路については、周辺を含めた実態の整理、将来の都市構造、代替機能の有無など整備の必要性の検証、地域住民の意向把握などに取り組み、必要に応じて計画の見直しを進めます。
- 道路空間においては、十分な歩道・自転車走行空間や街路樹・緑地帯の整備を推進するとともに、ラウンドアバウトの整備を検討します。また、ポケットパークやベンチ、モニュメント等の道路付加機能の整備を推進します。更に、良好な街並み形成の観点から、電線類の地中化を関係方面の協力を得つつ推進します。
- ユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や身体に障害のある人をはじめ、すべての人が安全で安心して利用できる道路整備を推進します。
- 都市拠点内の街路については、まちなかのにぎわいを創出するため、道路空間（歩道を含む）等のパブリック空間を、ウォークアブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら、公園・広場・民間空地等と一体的な利用によって、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを推進します。
- 防災機能・交通機能・避難機能の改善および向上を図るため、狭あいな道路の解消を推進します。

② 公共交通機関

- 将来にわたり誰もが安心して移動できる地域交通を実現することを目指し、今あるものを上手に活用しながら効率化を図りつつ、より多くの人に公共交通を利用してもらえるよう、地域のみみなで考えることで、守山市の公共交通の維持・活性化を図ります。
- 人口増加に伴う通勤、通学の輸送需要への対応のため、電車の増発、増結さらには将来の発展に向けた交通基盤の充実整備の観点から、草津駅～野洲駅間の複々線化について関係方面に対し要請します。
- バス利用者のニーズおよび高齢社会への対応等を踏まえ、民間バス事業者と連携し、利便性の高いダイヤや運賃サービスの検討を行うとともに、「高齢者おでかけパス」や「スーパー学割バス定期券」等の既存民間バス路線の利用者を増加する取組を推進します。また、民間バス路線の運行していない地域を対象に、近隣市と連携した新たな交通網（くるっとバス）の形成を行います。
- バス停から離れた地域に住むバス利用者が、自転車を利用してバス停にアクセスできるよう、バス停周辺に自転車駐輪場（BTS）を整備し、バス利用者の利便性向上を図ります。
- 交通弱者の移動手段として定着したデマンド乗合タクシー「モーリーカー」についても既存公共交通との役割分担を踏まえて、さらなる利便性向上を図ります。

③ 自転車走行空間

- 「守山市まちづくり市道整備計画（平成27年（2015年））」に基づき、近くの用事や主な公共施設や最寄りの商業施設等へ行くための「日常利用」や、広範囲で観光施設等を周遊・回遊する「観光・レクリエーション利用」等、それぞれの利用目的に見合った快適性、利便性、安全性を有した道路網（ネットワーク）の計画的な整備を推進します。
- 「守山市自転車活用推進計画（令和3年（2021年））」における基本方針「自転車ライフを支える空間づくり」に基づき、安心して走行できる道路・ルートを整備を進めます。
- 「守山市緑の基本計画（令和2年（2020年））」に基づき、『“みどりの環”』として、景観や歴史・文化資産を中心に守山らしい“みどり”を体験できるネットワークを位置付けるとともに、地域住民や各種団体等との官民連携により、自転車および歩行者の利便性を高める取組を推進します。

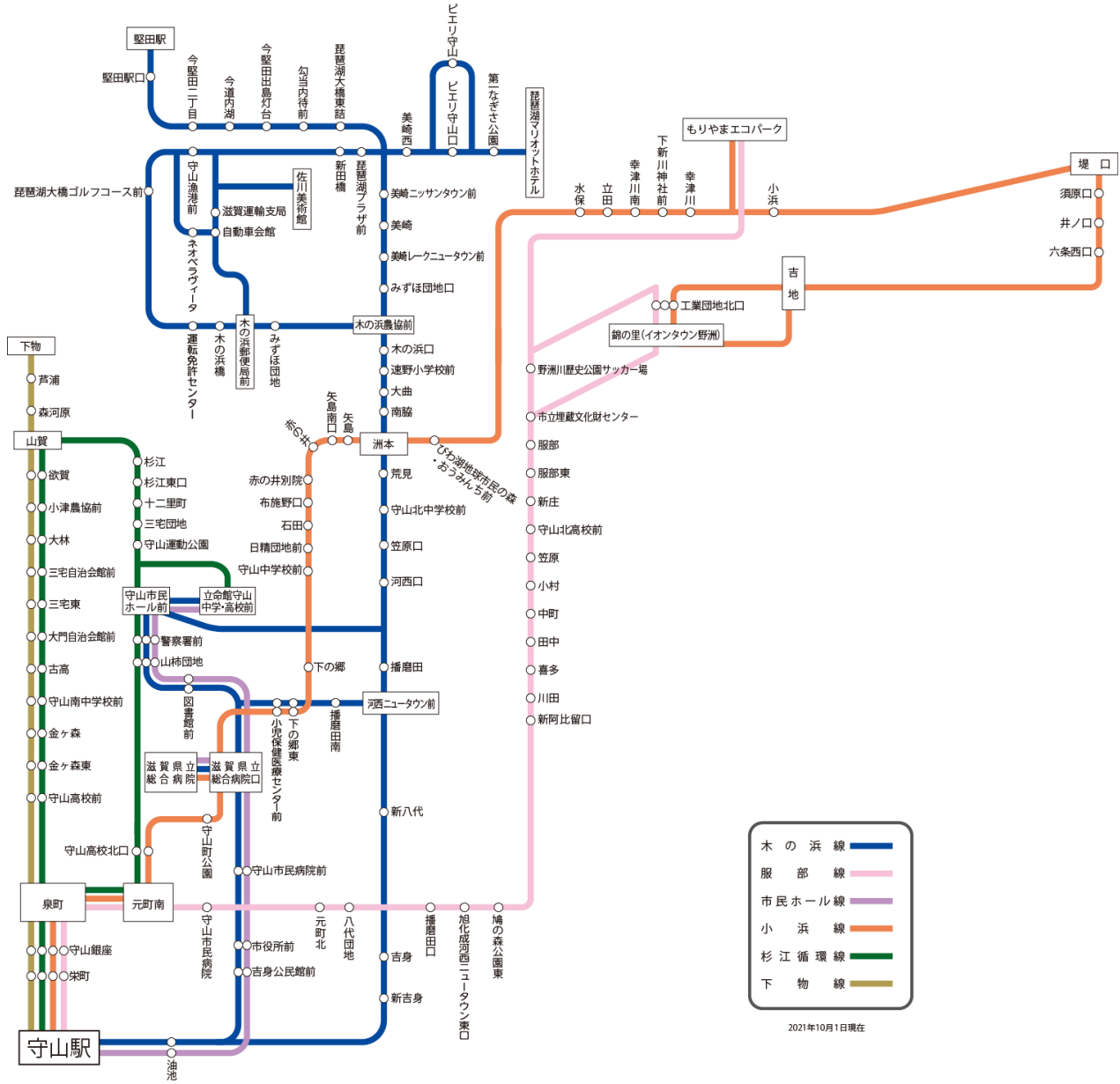
将来道路網図



自転車走行空間図



市内の路線バスの路線図



近江鉄道バス・湖国バス路線図（令和3年10月時点）

(2) 公園・緑地・緑化

① 公園

- 大規模な都市公園については、都市公園法改正の趣旨に鑑み、社会経済情勢を踏まえた多様なニーズに対応できるよう、必要に応じて Park-PFI 等によるにぎわい創出や社会福祉施設の立地等の有効活用を図ります。また、ホテルの生息環境となる水辺や公園・緑地等の保全・拡充を図ります。
- 市民生活の安全性や快適性を確保し、うるおいとやすらぎのある都市空間の形成に向けて、防災や景観、自然保護等の総合的な観点から、公園・広場に防災機能を持たせたり、誰もが分け隔てなく遊び・楽しむことが出来る「インクルーシブ遊具」を整備するなど、地域住民が気軽に利用できる公園や健康づくりや交流の場としての公園づくりを推進します。
- 市民運動公園は、本市におけるスポーツ活動の拠点であり、“みどり”のまちづくりをイメージする「ホテル」の生息環境保全等の拠点として施設の長寿命化を図るとともに、Park-PFI の活用など、官民連携による公園の管理・運営体制の見直しを検討します。
- 環境学習都市宣言記念公園は、近接するびわこ地球市民の森や湖岸エリアと連携を図りつつ、公共と民間の施設の緑化促進や集落内の社叢林等とも連携した“みどり”の拠点としても機能するよう整備します。



えんまどう公園
(平成 23 年 11 月供用開始)



環境学習都市宣言記念公園に設置されている
インクルーシブ遊具

- 長期末着手の公園である勝部公園については、現状が神社敷地であることを鑑み、緑の保全方法を調整したうえで、適切なあり方を検討します。事業予定のある立入公園については、今後、事業に合わせて新しい公園の形を検討し、地域におけるあり方や費用規模の見直しを行います。
- 子ども達の遊び場確保のため、地域の方々の見守りのもと、身近な公園等でボール遊びができるよう取り組みます。また、屋外が「どこでも」遊び場となるよう、琵琶湖や豊かな水環境を活かした川遊びやみさき自然公園でのキャンプ等を推進します。
- 公園整備においては、市民の主体的な参画により、整備や利用のあり方のプランづくりを進めるなど地域住民の意向を反映させる仕組みづくりを推進するとともに、地域住民との協働によって守り、育てられる公園の維持管理のあり方を検討します。

② 緑地

- 都市計画緑地に指定されている野洲川および湖岸の緑地・樹林の保全を図ります。
- びわこ地球市民の森については、市民との協働による育樹活動を進めるとともに、早期整備を目指し、郷土愛を育む場としての活用を図ります。
- 小河川や水路における緑地の保全を通じて、緑の軸の充実を図ります。

③ 緑化

- まちづくりにおける”みどり”の価値が最大限に発揮されるよう、持続可能なグリーンインフラの戦略的な整備を推進します。
- 市民交流ゾーンにおいて、うるおいある緑地空間の整備を推進します。
- 道路空間においては、街路樹・緑地帯の快適な緑化の推進に努めるとともに、公園や緑地などを結びつけるネットワークの形成を図ります。
- 公共施設は、市民が日常的に利用する場であることから、身近に目に触れ、感じることでできる緑の充実に努め、施設の特性や地域性に応じた緑化による緑豊かなまちなみ形成の推進に努めます。
- 民有地については、景観計画等の活用により、開発における緑化の適切な形成を誘導し、良好な環境づくりや景観の向上に寄与する緑化の推進に努めます。

(3) 上下水道・河川

① 上水道

- 安全・安心かつ安定的な給水を継続するために水道施設の耐震化率向上および水道施設の適切な維持管理を行います。

② 下水道

- 水洗化の普及促進および下水道施設の適切な維持管理を行い、公衆衛生の確保を図ります。
- 安全で持続可能な下水道サービスを提供するため、施設の改築、更新および耐震化に取り組めます。
- 公共下水道雨水幹線の整備を積極的に進めます。

※ 栗東市域が工事に着手し、完成すれば、守山市街地は概ね完成。

③ 河川

- 豪雨時の溢水による浸水被害等を防ぐため、県と共に新守山川の整備や法竜川・天神川等の改修を進めます。
- 自然景観や生態系に配慮した多自然型の河川整備により、ヒートアイランド現象の緩和や風の通り道を確保するとともに、ホタルが舞うまちづくりを推進します。また、親水機能を有した水辺の散策路や広場などを整備および活用し、水と緑と人とが出会う水辺空間づくりを推進します。
- 市民の理解と協力のもとに河川の美化・浄化、さらに河川の快適な緑地空間の保全に努めます。
- 市街地内の小河川について良好な街並み形成の観点から、年間を通して河川の水が枯れることのないよう、地下水の有効活用および涵養を促進します。



三津川



目田川

6 景観形成の方針

本市の地域の特性を踏まえ、景観行政団体として景観法に基づく景観条例や景観計画により、魅力的で美しい景観の形成に取り組みます。

(1) 景観形成の基本的な考え方

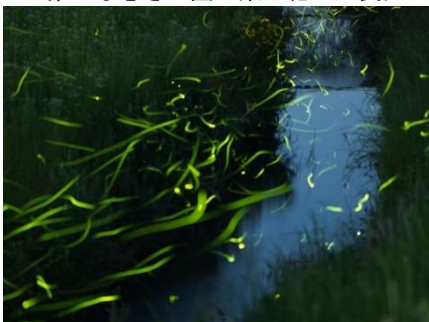
- 湖岸や河川、農地等の良好な自然景観を保全します。また、青い空の下に広がる田園風景や比良・比叡の山並みや三上山への眺望を確保します。
- 建築物等の色彩コントロールや敷地内の緑化の推進など、景観条例による良質な景観誘導や緑地配置、高度地区による高さ規制等により、ゆとりとうるおいを有した魅力的な街並みの形成を図ります。
- 中山道や神社・寺院等の周辺における歴史的景観を保全します。
- 景観形成上、重要な役割を果たす建造物や樹木を保全します。
- 河川空間の保全・緑化や花を用いたまちづくりなど、景観形成に対する市民の活動を促進します。
- 良好な街並み形成の観点から、電線類の地中化を関係方面の協力を得つつ推進します。
- 美しい景観を保全するために屋外広告物の規制・誘導などを行うとともに、違反広告物の除去を推進します。



第1なぎさ公園の菜の花と比良山



中山道の街並み

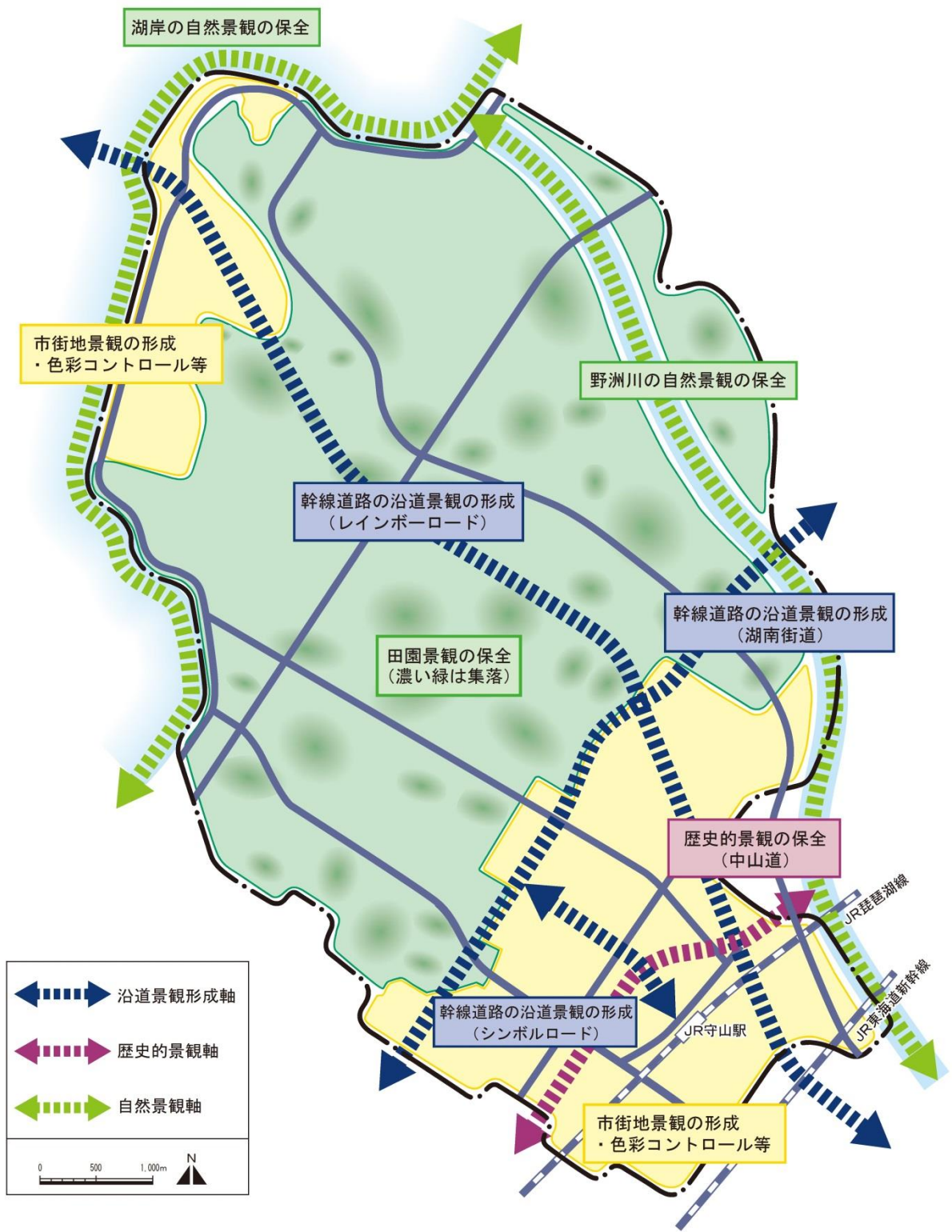


ホタルが舞う目田川



屋外広告物クリーンキャンペーン

景観形成方針図



(2) 景観形成に関する条例・計画

① 景観条例・景観計画

守山市固有の景観を守り、育て、創り、守山らしい景観形成を推進するとともに、「のどかな田園都市」として市民に誇りと愛着を持たれるまちづくりをすすめることを目標とし、平成20年（2008年）6月1日に守山市景観条例・景観計画を施行し、市内を5つのゾーンと3つの軸に区分し、それぞれに景観形成方針を定めております。

基本理念

「のどかな田園都市」に相応しい景観形成を図る。

～比良・比叡の山並み、三上山の眺望を確保しつつ、
田園風景の保全とホタルが舞う緑豊かな市街地景観を創出する。～

【景観形成の基本目標】

《基本目標1》

琵琶湖岸の風光明媚な風景、野洲川ののどかな風景、田園風景などの自然景観を保全する

《基本目標2》

歴史的・文化的資源を活かした景観を育む

《基本目標3》

地域の特色を活かし、ホタルが舞う緑豊かな市街地景観を形成する

《基本目標4》

道路、河川、緑等の景観軸でつなぎ、連続性のある景観形成を推進する

《基本目標5》

市民との協働により、市民が誇りと愛着を持てる景観形成を推進する

【景観類型別基本方針（一部）】

中心商業地ゾーン

緑豊かで連続性があり、風格のある街並み形成を推進する。また、歩行空間の快適性を高め、多くの人が住まい、集い、働き、交流する場にふさわしい、賑わいと活力のある街並み景観を創出する。

一般市街地ゾーン

敷地内および接道部の緑化による四季を感じられる工夫や、建築物の壁面後退によるゆとり空間の創出と歩行空間の確保などにより、風格があり潤いとゆとりのある景観を創出する。

工業地ゾーン

建築物はシンプルなものとし、圧迫感を軽減させ、落ち着いた景観を形成する。

湖岸景観ゾーン

建築物・工作物・屋外広告物・案内板等は、琵琶湖岸の風光明媚な風景に調和する形態・色彩・素材等とする。また、田園景観ゾーンから比良・比叡の山並みへの眺望確保の観点から高さや形態等に配慮する。更に、琵琶湖側から見ても、緑豊かで美しく調和のとれた景観形成を図る。

田園景観ゾーン

良好な田園景観の維持のため、営農環境の維持・形成を進める。また、農村集落は、屋根並みの保全や生垣、石垣の設置などにより、落ち着いた連続性のある景観を保全すると共に、屋敷林等の保全に努める。

沿道景観軸

緑豊かで整然とした沿道景観を形成する。また、沿道の建築物等は、穏やかな色彩を活用する中、賑わいの中にも、連続性が感じられる景観を形成する。駐車場などは、緑化による修景を行うなど、潤いのある景観を形成する。

中山道軸

町屋など歴史的建造物を保全するとともに、それと連続する建築物等においては、歴史的な街並みの連続性や調和に配慮し、積極的な意匠・工法を取り入れるなど、風格ある景観を形成する。

河川景観軸

広がりや連続性に配慮し、比良・比叡の山並みや三上山への眺望を守り育てる。また、人々が自然と身近にふれあえる空間を創造・保全するとともに美化に努める。

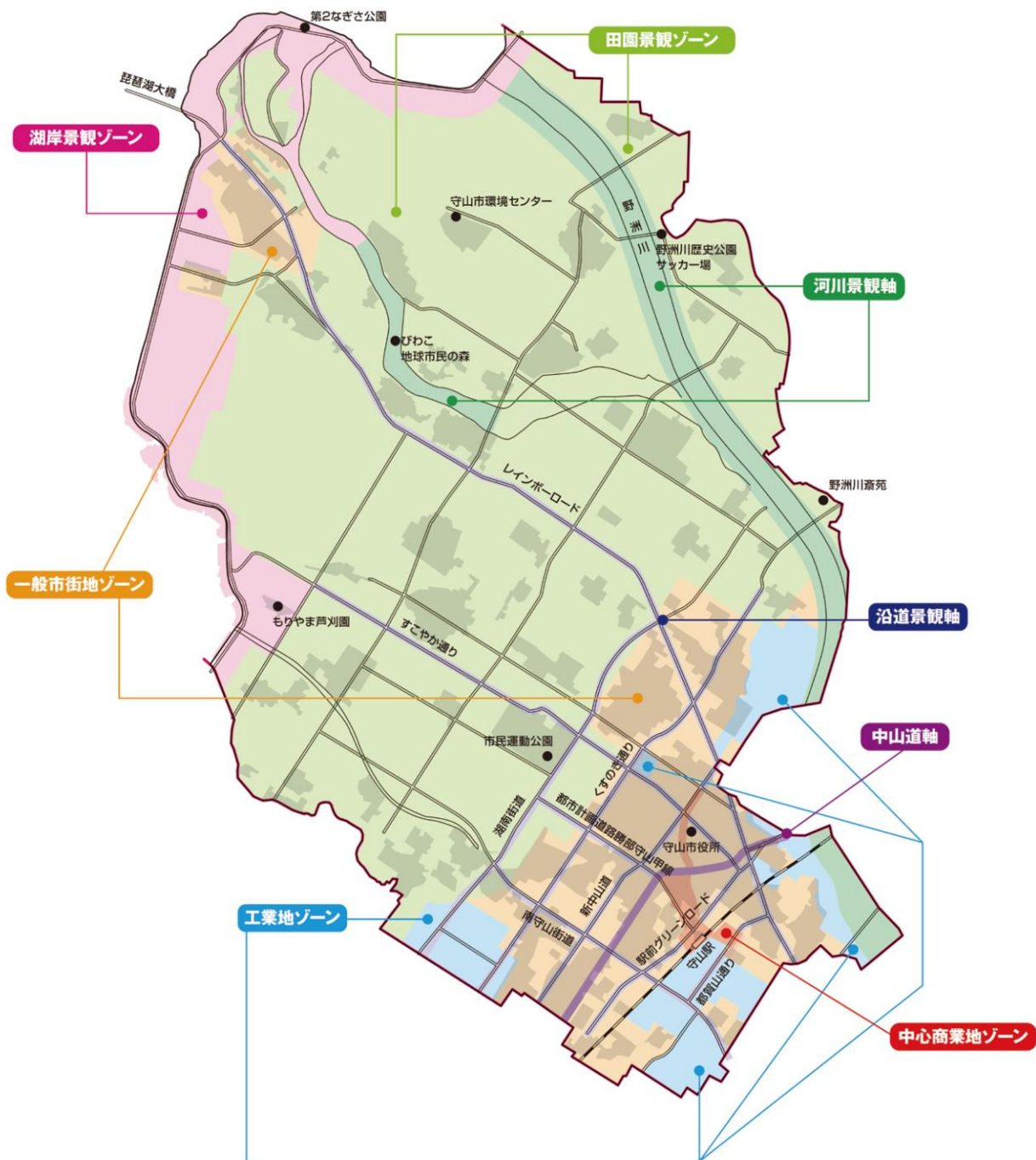
② 屋外広告物条例

良好な景観の形成を目的とし、景観計画に合わせた規制基準を設けた「守山市屋外広告物条例」を平成 22 年（2010 年）4 月 1 日に施行し、屋外広告物に対し必要な規制を行っています。

【一般基準（全ての地域に共通する基準）】

- 都市および自然美を損なわないように表示し、かつ、面積、色彩、形状、意匠等を周囲の環境に調和させること。
- 原則として地色は、黒および原色を使用しないこと。
- 蛍光および発光を伴う塗料または材料を用いないこと。
- 照明を伴うものにおいては、屋間においても良好な景観または風致を害しないこと。
- ネオンにおいては、その点滅速度は努めて緩やかなものとする。

景観類型図



7 都市防災対策の方針

市民が安全で安心して暮らせるよう、琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ地震の発生や大雨等による災害に備えるとともに、近年の全国各地で様々な自然災害が発生していることを踏まえ、被害を最小限に抑えるとともに、避難・救援活動等が迅速かつ円滑に行うことができる災害に強い都市づくりを目指します。

(1) 道路

- 災害時の避難路や緊急輸送路となる幹線道路の整備および無電柱化を推進します。
- 高齢者や身体に障害のある人など災害時避難行動要支援者の歩行や避難に配慮した道路の整備を推進します。
- 暗がりや人気のない道路において、防犯に配慮した道路空間づくりを検討します。

(2) 建築物

- 公共施設について、耐震化・不燃化を推進します。特に、災害時の活動拠点や避難所となる施設は耐震化を早期に実施します。また、避難所となる施設に太陽光発電設備と蓄電池を併設し、災害時における一定の電力確保を図ります。
- 市役所新庁舎『つなぐ・守の舎』については、市民の安全・安心のために迅速かつ円滑な指揮統制ができるように災害対策拠点を整備するとともに、太陽光発電やコージェネレーション、非常用発電機、受水槽等を設置し、インフラのバックアップ対策を図ることにより、災害時においても業務継続可能な施設として整備を推進します。また、一時避難した市民を受け入れる空間を確保します。
- 住宅を含む民間建築物について、耐震診断の実施および耐震化・不燃化の促進を図ります。特に避難路や緊急輸送路の沿道建築物については、建築物の耐震改修の促進に関する法律や建築基準法に基づき、耐震性能の確保に向けて、所有者等への指導や勧告、命令等の必要な措置を講じます。また、地震等の災害によるブロック塀等の倒壊被害を防止することを目的として、道路等に面するブロック塀等の撤去または改修を推進します。
- 雨水貯留槽の整備の促進を図ります。
- 人口の増加に対応した避難場所^{※1}および避難所^{※2}の確保を検討します。

※1 避難場所とは、周辺に倒壊する恐れのある建物が少ない広い場所のことで、公園や駐車場をいう。

※2 避難所とは、倒壊のおそれが無い屋内施設で、小中学校の体育館や公民館等のしばらく生活することが可能な施設をいう。

(3) 公園・緑地

- 市街地内において、一時的な避難地や火災の延焼防止、自衛隊やボランティア等の救援活動拠点、仮設住宅建設用地として活用される公園・緑地等の公共空地の計画的な配置と整備を図ります。また、緑地の適切な保全、農地の保全検討等を通じて、オープンスペースをできるだけ多く確保するよう努めます。
- 公園・緑地への災害応急対策施設等の整備を推進します。

(4) 河川・水路等

- 河川の堤防、護岸、水門、排水機場等の河川施設について、耐震性の強化を図ります。
- 湖岸の木浜漁港について、救援物資や被災者の湖上運送基地、復興期における復旧資材等の陸揚げ物流拠点としての活用を図ります。

(5) ライフライン

① 上水道・下水道

- 上水道の取水・配水施設および管路の耐震化を図ります。
- 下水道施設の耐震性強化や速野ポンプ場からの圧送管二条化の整備等、災害発生時に排水処理機能を確保できるよう整備を行います。

② 電力・ガス

- 災害発生時に電力・ガスの供給不足とならないよう、必要な措置を講じることを関係機関に要請します。

(6) 情報伝達システム

- 災害時に、電気・電話等が一時的に途絶しても情報連絡体制が確保されるよう、バックアップ電力を確保するとともに、有線通信が途絶した際の、市民への情報源の確保のため、有線通信以外の情報連絡体制の整備を検討します。
- 安心・安全メール、Jアラート（全国瞬時警報システム）およびエリアメール等の活用を促進します。

(7) 初動体制の整備

- 災害発生直後の混乱期に、自主防災組織や自治会等の住民組織が中心となって必要最小限の初期的応急対策を行えるよう、市民への啓発を行うとともに、体制整備を促進します。また、当該初期的応急対策が効率的に行われるよう、地区会館や集会所等の地域の防災活動拠点の整備を推進します。
- 洪水時における浸水想定区域を示すとともに、避難場所や防災関係機関の位置、災害時の心得や備えなど、総合的な防災対策を示した洪水ハザードマップを作成し、防災教育や防災訓練の場で、積極的な活用に努めます。
- 県外他市との協定により大規模災害に備えるとともに、民間事業所等との協定により情報発信、生活物資等の調達、一時避難場所等の支援協力体制の構築を推進します。

避難場所・避難所位置図



- 凡例**
- 避難場所
 - 第一次緊急輸送路
 - 第二次緊急輸送路
 - 第三次緊急輸送路
 - 学区界
 - 市町村界

出典：守山市防災マップ（令和3年3月改訂）