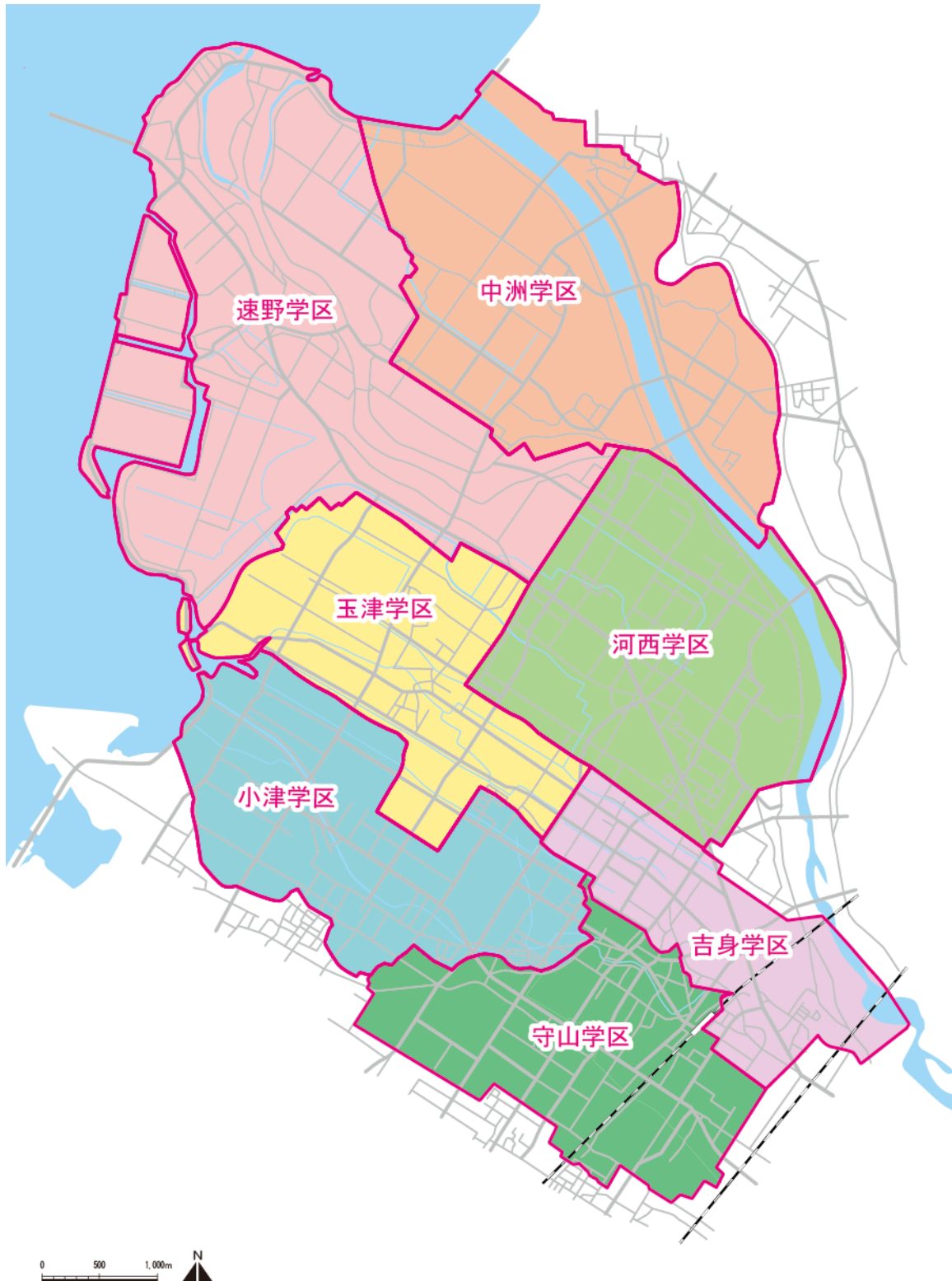


# 学区別構想

## 1 地域区分の考え方

学区ごとに課題をとりまとめ、目指すべきまちの実現にむけて、各学区のまちづくり方針や実現に向けての方策等を整理しました。

### 地域区分図



## 2 学区ごとのとりまとめ

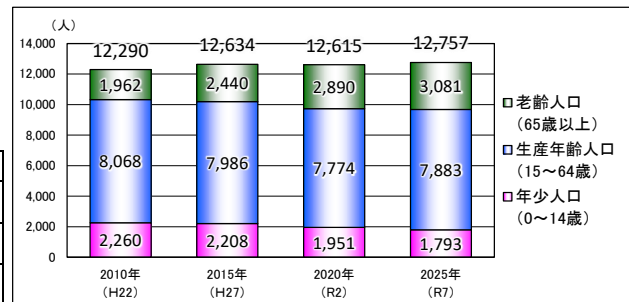
### (1) 速野学区

#### ① 人口の状況

速野学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口増加率は 103%、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 22.9%となっています。今後も人口増加が見込まれる学区です。

項目	時点	市全体	速野学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	103%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	16.0%
	令和 2 年	21.9%	22.9%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年9月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



#### ② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 観光・レクリエーションを促進する観点から特別用途地区を指定（平成 19 年度（2007 年度））
- レインボーロード沿いに B T S（自転車からバスへ乗り継ぐ拠点）整備（平成 24 年度（2012 年度））
- 居住環境保全のため、ベルヴィタウンの用途地域を商業地域から第 1 種中高層地域に変更（平成 24 年度（2012 年度））
- 木浜自治会において地区計画決定（平成 29 年度（2017 年度））

#### ③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

公共交通の改善、人と人のつながりを重視し交流の機会、文化伝承の機会を増やすこと、北の玄関口という立地特性を活かした土地利用、地球市民の森の有効活用等が望まれている。

（主な意見）

- ・新しい人を呼び込める魅力を生み出し、住む人たちの輪を広げる
- ・交通手段の新規整備 ・守山市の北の玄関口として景観、土地利用を検討

#### ④ まちづくりとして目指すポイント

ポイント①：地域間人口格差の是正と地域行事や交流活動の維持

⇒地域の 2 極化を防ぎ、地域活動を維持していくことが必要

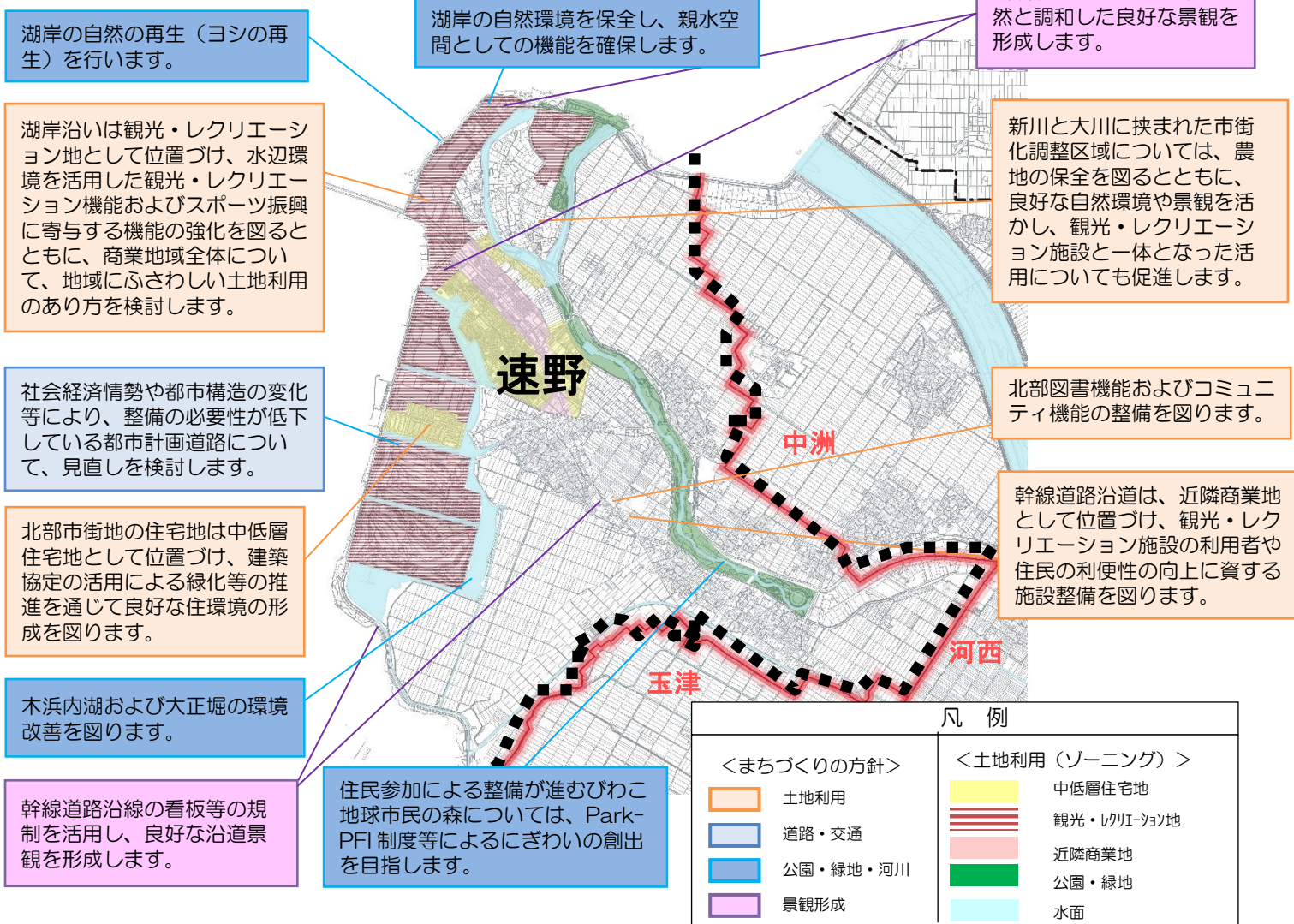
ポイント②：安心・安全な暮らしを形成する生活基盤形成

⇒公共交通の充実や交通事故対策など高い生活基盤形成が必要

ポイント③：自然、水環境等の維持保全と活用

⇒びわこ地球市民の森等を活用した自然環境の保全や親水性の高い環境を活用したまちづくりが必要

速野学区のまちづくり方針図



湖岸の自然の再生（ヨシの再生）を行います。

湖岸の自然環境を保全し、親水空間としての機能を確保します。

建築物の色彩や高さ等の景観規制を活用し、湖岸の自然と調和した良好な景観を形成します。

湖岸沿いは観光・レクリエーション地として位置づけ、水辺環境を活用した観光・レクリエーション機能およびスポーツ振興に寄与する機能の強化を図るとともに、商業地域全体について、地域にふさわしい土地利用のあり方を検討します。

新川と大川に挟まれた市街化調整区域については、農地の保全を図るとともに、良好な自然環境や景観を活かし、観光・レクリエーション施設と一体となった活用についても促進します。

社会経済情勢や都市構造の変化等により、整備の必要性が低下している都市計画道路について、見直しを検討します。

北部図書機能およびコミュニティ機能の整備を図ります。

北部市街地の住宅地は中低層住宅地として位置づけ、建築協定の活用による緑化等の推進を通じて良好な住環境の形成を図ります。

幹線道路沿道は、近隣商業地として位置づけ、観光・レクリエーション施設の利用者や住民の利便性の向上に資する施設整備を図ります。

木浜内湖および大正堀の環境改善を図ります。

幹線道路沿線の看板等の規制を活用し、良好な沿道景観を形成します。

住民参加による整備が進むびわこ地球市民の森については、Park-PFI 制度等によるにぎわいの創出を目指します。

全域に係る方針

市街化区域内の低・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など、計画的に開発の誘導を進めていきます。また、市街化区域内の農地の保全活用手法について検討します。

優良農地の整備・保全を図り、美しい田園地帯を将来にわたって維持していきます。

休耕地については、適正管理の指導徹底により荒廃を防ぐとともに、大規模農家や集落営農等の担い手により有効活用を図ります。

地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域について、良好な住環境を維持するため、積極的に地区計画制度の活用を推進します。

幹線道路の整備を推進します。

公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。

幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対して速度抑制をさせる整備を検討します。

住宅地内の生活道路について、歩行者が安心して通行できるよう狭あい道路整備事業を活用するなど生活道路の改善を図ります。

湖岸の既存施設である棧橋等を活用した湖上観光や公共交通対策による観光客の誘致を検討するとともに、木浜漁港等における災害時の交通手段、輸送手段として湖上交通を推進します。

歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。

地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。

美しい田園風景の維持・保全を図ります。

比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。

水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取り組みを推進します。

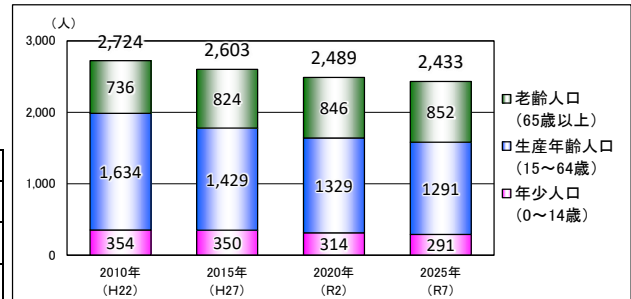
(2) 中洲学区

① 人口の状況

中洲学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口増加率は 91%、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 34.0%となっています。今後も人口減少が予測される学区です。

項目	時点	市全体	中洲学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	91%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	27.0%
	令和 2 年	21.9%	34.0%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年9月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 立田町地先においてラウンドアバウトの整備（平成 26 年度（2014 年度））
- 立田・服部・幸津川自治会において地区計画決定（平成 26～27 年度（2014～2015 年度））
- 国道 477 号バイパスの整備（平成 26 年度（2014 年度）～）
- もりやまエコパーク交流拠点施設および環境センターの供用開始（令和 3 年度（2021 年度）～）

③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

住民相互のつながりを大切にし、自然や伝統行事などを通じて地域に関心、誇りを持つことができる地域づくり等が望まれている。

（主な意見）

- ・自然との共存を通して人とのつながりを深め、活性化する
- ・賑わいづくり
- ・世代間や新旧住民間等のつながりを大切にする
- ・子育てしやすい交通環境の整備

④ まちづくりとして目指すポイント

ポイント①：水と親しむ環境の改善と活力の創出

⇒野洲川河川公園の整備の推進や地域を流れる水環境の改善が必要

ポイント②：人口減少や少子高齢化への対策

⇒地区計画制度等を活用した地域コミュニティの維持促進が必要

ポイント③：公共交通の強化

⇒公共交通の利便性向上へ向けた取り組みが必要

中洲学区のまちづくり方針図



全域に係る方針

優良農地の整備・保全を図り、美しい田園地帯を将来にわたって維持していきます。

休耕地については、適正管理の指導徹底により荒廃を防ぐとともに、大規模農家や集落営農等の担い手により有効活用を図ります。

幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。

公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。

歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。

地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。

美しい田園風景の維持・保全を図ります。

比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。

水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取り組みを推進します。

凡 例	
<まちづくりの方針>	<土地利用（ゾーニング）>
土地利用	中低層住宅地
道路・交通	近隣商業地
公園・緑地・河川	観光・レジャー用地
景観形成	公園・緑地
	水面

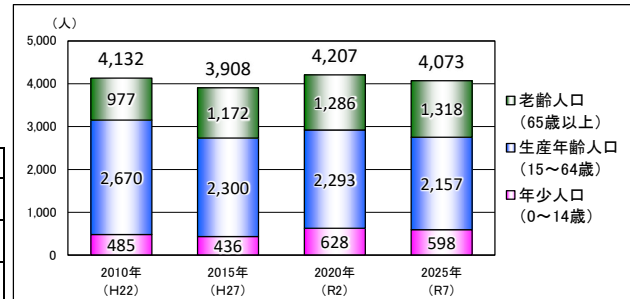
### (3) 玉津学区

#### ① 人口の状況

玉津学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口増加率は 102%、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 30.6%となっています。今後は人口減少が予測される学区です。

項目	時点	市全体	玉津学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	102%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	23.6%
	令和 2 年	21.9%	30.6%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年9月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



#### ② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 石田・赤野井・矢島自治会において地区計画決定（平成 25・29・令和 3 年度（2013・2017・2021 年度））
- 諏訪家屋敷の保全活用に向けた取り組みの推進（平成 26 年度（2014 年度）～）
- レインボーロード沿道において、地区計画を活用し、計画的な土地利用の誘導を図るためにガイドラインを運用（令和元年度（2019 年度）～）

#### ③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

今後も、のどかな田園風景や地域コミュニティを大切にしながら、新しい考え方を取り入れ、利便性を高め、安心して子育てできる環境づくりを目指すことが望まれている。

（主な意見）

- ・ 程よい田舎感を残しつつも利便性の高いまちづくり ・ 公共交通の強化
- ・ 安心して子育て、生活できる環境づくり ・ 人と人がつながりやすい仕掛けづくり

#### ④ まちづくりとして目指すポイント

ポイント①：地域人口の維持、コミュニティの活性化

⇒地区計画制度等を活用し、少子高齢化、コミュニティ意識の希薄化、地域の担い手の不足等の課題に対する取り組みが必要

ポイント②：公共交通の強化

⇒公共交通の利便性向上へ向けた取り組みが必要

ポイント③：安心・安全な暮らしを形成する生活基盤形成

⇒歩道の整備による交通事故対策など高い生活基盤形成が必要

玉津学区のまちづくり方針図



全域に係る方針			
<p>優良農地の整備・保全を図り、美しい田園地帯を将来にわたって維持していきます。</p>	<p>地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域について、良好な住環境を維持するため、積極的に地区計画制度の活用を推進します。</p>	<p>公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。</p>	<p>美しい田園風景の維持・保全を図ります。</p>
<p>休耕地については、適正管理の指導徹底により荒廃を防ぐとともに、大規模農家や集落営農等の担い手により有効活用を図ります。</p>	<p>幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。</p>	<p>歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。</p>	<p>比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。</p>
		<p>地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。</p>	<p>水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取り組みを推進します。</p>



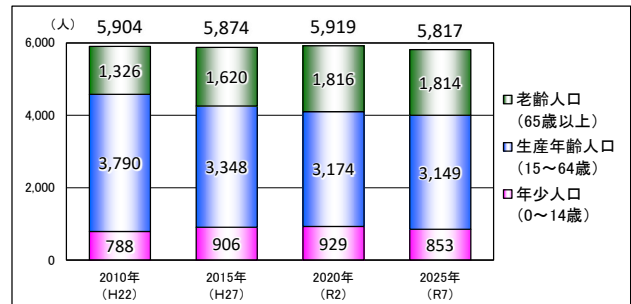
(4) 小津学区

① 人口の状況

小津学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口推移は横ばい、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 30.7% となっています。今後は緩やかな人口減少が見込まれる学区です。

項目	時点	市全体	小津学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	100%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	22.5%
	令和 2 年	21.9%	30.7%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年9月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 金森町地先で土地区画整理事業の完了（平成 19 年度（2007 年度））
- 欲賀町地先で集落地区計画の変更および土地区画整理事業の完了（平成 21 年度（2009 年度））
- 湖南街道の 4 車線化の供用開始（平成 27 年度（2015 年度））
- 森川原自治会において地区計画決定（平成 28 年度（2016 年度））
- 市民交流ゾーンにおいて、地区計画を活用し、計画的な土地利用の誘導を図るためにガイドラインを運用（令和元年度（2019 年度）～）

③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

自然と都市の共生、自然と調和した利便性の向上など、農業を含む豊かな自然やこれまでの伝統を大切にしながら持続可能なまちづくりが望まれている。

（主な意見）

- ・ バランス（自然と利便性、高齢者と若者、デジタルとアナログ）のとれたまちづくり
- ・ 豊かな自然を守りながら誰もが住みやすいまち
- ・ 創造的なまちづくり
- ・ 住む場所や年齢に影響されにくい交通に配慮したまち

④ まちづくりとして目指すポイント

ポイント①：地域コミュニティの活性化への取り組み

⇒ 市民運動公園の再整備事業の推進、市民交流ゾーン整備の推進、地区計画制度の活用等により、人々の交流や憩える場作りが必要

ポイント②：公共交通の強化

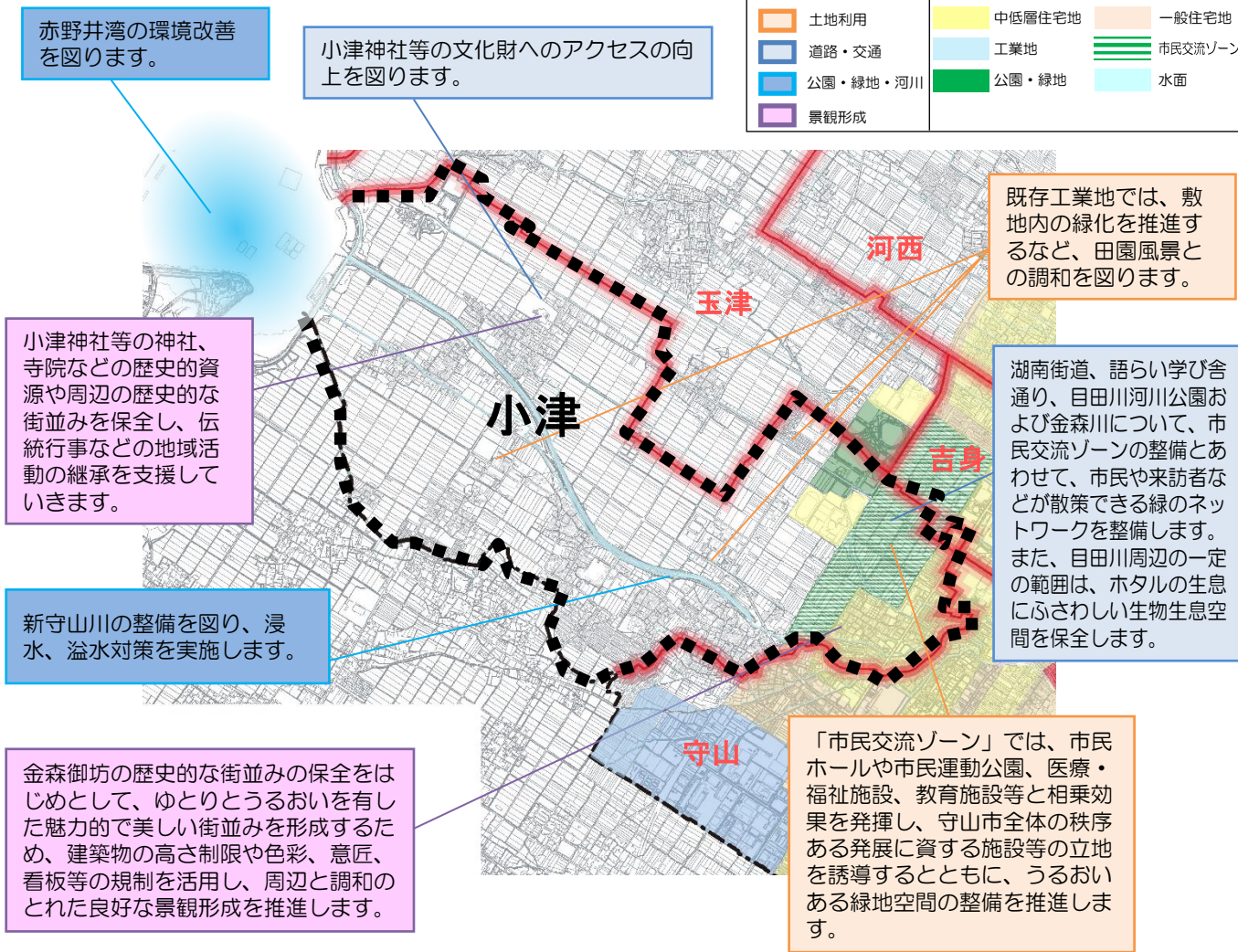
⇒ 公共交通の利便性向上へ向けた取り組みが必要

ポイント③：水や自然と親しむ環境作り

⇒ 水辺環境やホテルの生息する環境の有効な活用

小津学区のまちづくり方針図

凡 例	
<p>&lt;まちづくりの方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f96; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 土地利用</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #99c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 道路・交通</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #49a; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 公園・緑地・河川</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 景観形成</li> </ul>	<p>&lt;土地利用（ゾーニング）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 中低層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #99e6ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #99ff99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 公園・緑地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff9e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 一般住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #99ff99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 市民交流ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e6ffff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 水面</li> </ul>



全域に係る方針	
<p>優良農地の整備・保全を図り、美しい田園地帯を将来にわたって維持していきます。</p>	<p>休耕地については、適正管理の指導徹底により荒廃を防ぐとともに、大規模農家や集落営農等の担い手により有効活用を図ります。</p>
<p>地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域について、良好な住環境を維持するため、積極的に地区計画制度の活用を推進します。</p>	<p>幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。</p>
<p>公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。</p>	<p>歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。</p>
	<p>地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。</p>
	<p>市街地内小河川の水量の確保、水質の維持を図るとともに、自然景観や生態系に配慮した水辺環境の保全を図り、ホテルが舞う美しいまちづくりを推進します。</p>
	<p>美しい田園風景の維持・保全を図ります。</p>
	<p>比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。</p>
	<p>水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取り組みを推進します。</p>

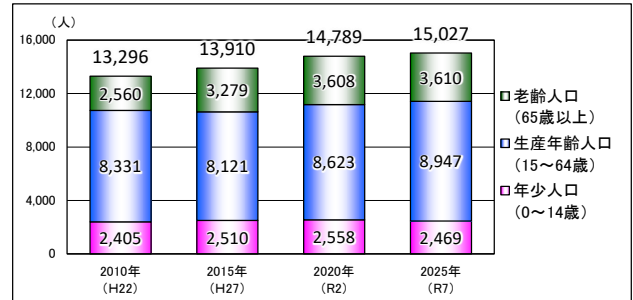
(5) 河西学区

① 人口の状況

河西学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口増加率は 111%、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 24.4%となっています。今後も人口増加が見込まれる学区です。

項目	時点	市全体	河西学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	111%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	19.3%
	令和 2 年	21.9%	24.4%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年 9 月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 笠原・荒見・布施野自治会において地区計画決定（平成 22・26・28 年度（2010・2014・2016 年度））
- 播磨田地先の市街化調整区域を市街化区域に編入（平成 23 年度（2011 年度））
- 北川原公園の供用開始（平成 26 年度（2014 年度））
- レインボーロード沿道において、地区計画を活用し、計画的な土地利用の誘導を図るためにガイドラインを運用（令和元年度（2019 年度）～）

③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

様々なライフステージに合わせた移動手段の充実、世代を超えた交流の活発化による地域コミュニティの活力維持が望まれている。

（主な意見）

- ・さまざまなライフステージに合わせた交通の充実
- ・各世代間の地域コミュニティを維持、継続する

④ まちづくりとして目指すポイント

ポイント①： 地域間人口を是正し、バランスあるまちづくりの推進

⇒地区計画制度等の活用により、地域コミュニティの維持・活性化施策を実施し、地域の 2 極化を防ぎ、地域活動を維持していくことが必要

ポイント②： 地域資源「たからもの」の積極的な活用と充実

⇒近江妙蓮、水辺空間、自然環境、ホテル等をはじめとした地域資源を活用し、人々の交流や憩いの場づくりの推進が必要

河西学区のまちづくり方針図

浜街道から今市地先におけるレインポーロード沿道は、無秩序な開発を抑制するため、地区計画制度等の都市計画的手法の活用により、中小企業の立地による秩序ある土地利用を図ります。

湖南街道の4車線化を推進します。また、整備にあたっては、通学路の安全確保に努めます。

法竜川の整備を図り、浸水、溢水対策を実施します。

幹線道路沿道は沿道複合地として位置づけ、沿道サービス機能の充実を図るとともに、地域住民の日常生活における利便性の向上に資する施設整備を図ります。

幹線道路沿道は、緑化の促進や看板を規制するなど、良好な沿道景観を形成します。

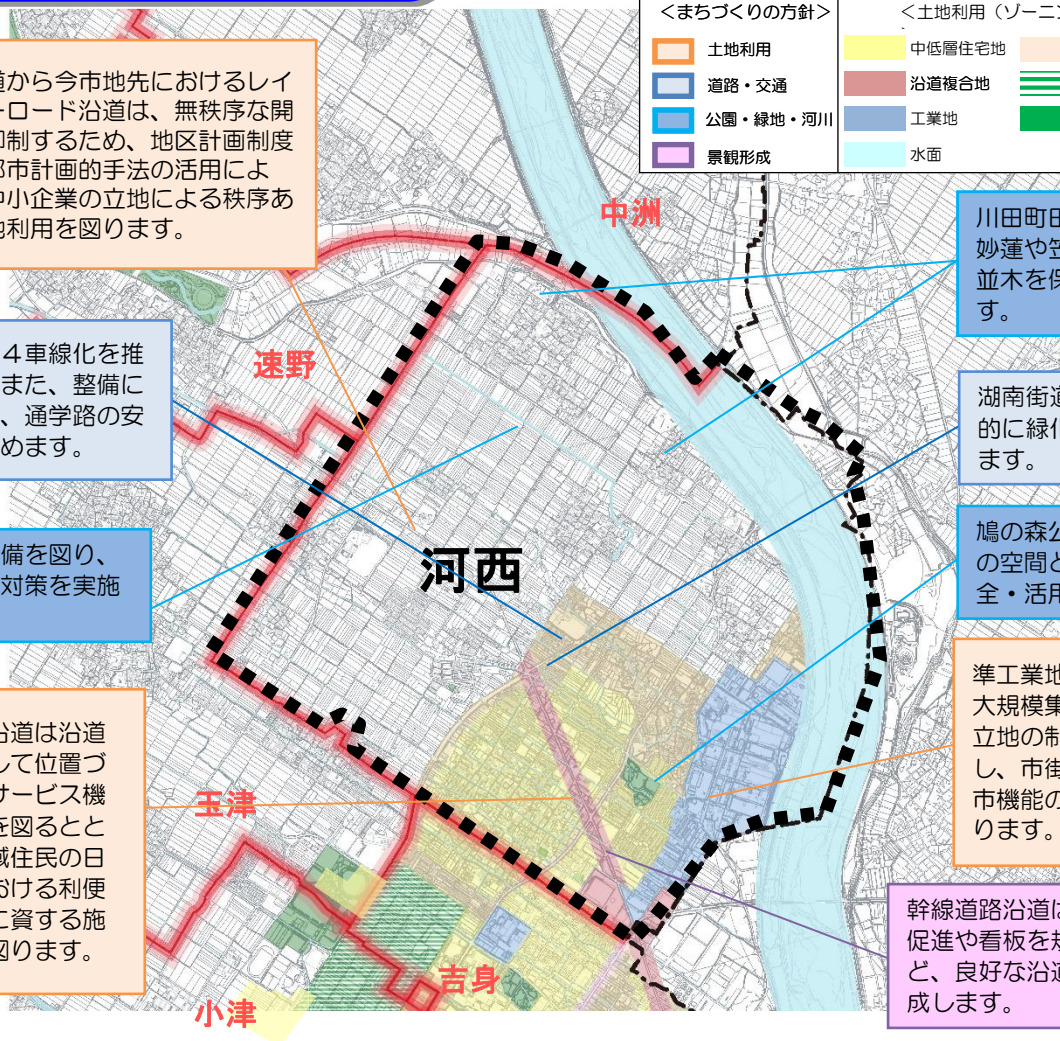
準工業地域では、大規模集客施設の立地の制限を活用し、市街地への都市機能の集約を図ります。

鳩の森公園を憩いの空間として、保全・活用します。

湖南街道は、積極的に緑化を推進します。

川田町田中の近江妙蓮や笠原町の桜並木を保存します。

凡 例	
<p>&lt;まちづくりの方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用</li> <li>道路・交通</li> <li>公園・緑地・河川</li> <li>景観形成</li> </ul>	<p>&lt;土地利用（ゾーニング）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中低層住宅地</li> <li>沿道複合地</li> <li>工業地</li> <li>水面</li> <li>一般住宅地</li> <li>市民交流ゾーン</li> <li>公園・緑地</li> </ul>



全域に係る方針

地元雇用の観点から、農村産業法を活用した土地利用についても検討します。

地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域について、良好な住環境を維持するため、積極的に地区計画制度の活用を推進します。

公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。

市街化区域内の低・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防止するなど、計画的に開発の誘導を進めていきます。また、生産緑地制度の活用など市街化区域内の農地の保全活用手法について検討します。

幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。

歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。

地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。

幹線道路の整備を推進します。

住宅地内の生活道路について、歩行者が安心して通行できるよう狭あい道路整備事業を活用するなど生活道路の改善を図ります。

市街地内小河川の水量の確保、水質の維持を図るとともに、自然景観や生態系に配慮した水辺環境の保全を図り、ホタルが舞う美しいまちづくりを推進します。

美しい田園風景の維持・保全を図ります。

比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。

水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取り組みを推進します。

建築物の色彩等の景観規制を活用し、自然と調和した良好な景観を形成します。

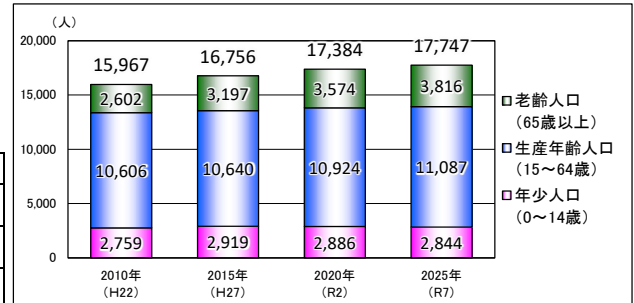
(6) 吉身学区

① 人口の状況

吉身学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口増加率は 109%、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 20.6%となっています。今後も人口増加が見込まれる学区です。

項目	時点	市全体	吉身学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	109%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	16.3%
	令和 2 年	21.9%	20.6%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年9月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 準工業地域で大規模集客施設の立地を抑制する特別用途地区を指定（平成 20 年度（2008 年度））
- 下之郷史跡公園の整備（平成 22 年度（2010 年度））
- 立入町地先で区画整理事業に向けた取り組みを開始（平成 24 年度（2012 年度）～）
- 市民交流ゾーンにおいて、地区計画を活用し、計画的な土地利用の誘導を図るためにガイドラインを運用（令和元年度（2019 年度）～）
- 守山駅東口において、立地特性を活かした都市機能の複合的な充実を目指すため、地区計画を活用し、民間事業者による研究開発拠点の整備を誘導（令和 3 年度（2021 年度）～）

③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

駅周辺の交通渋滞の解消と活性化、住民の交流が活発で活気のある地域づくり、災害に強い安全安心な地域づくりが望まれている。

（主な意見）

- ・ 自転車、歩行者の交通安全の確保、散歩コースの再発見
- ・ 駅前通りの渋滞の解消
- ・ 住民の交流機会が多く笑顔が多いまちづくり
- ・ 災害に強いまちづくり

④ まちづくりとして目指すポイント

ポイント①：地域コミュニティの改善および交流の促進

⇒水と緑を活かした市民交流ゾーン整備や立入公園の整備に向けた検討が必要

ポイント②：歩いて暮らせる安全なまちづくりの推進

⇒県道赤野井守山線の整備など、安心して歩けるまちづくりの推進が必要

ポイント③：ホテル、自然、水環境等の維持保全と活用

⇒市街地内農地など、まちなかの自然環境を維持保全する手法の検討が必要

吉身学区のまちづくり方針図

凡 例	
＜まちづくりの方針＞	
土地利用	＜土地利用（ゾーニング）＞
道路・交通	中低層住宅地
公園・緑地・河川	中心商業地
景観形成	沿道複合地
	工業地
	水面
	一般住宅地
	近隣商業地
	市民交流ゾーン
	公園・緑地

「市民交流ゾーン」では、市民ホールや市民運動公園、医療・福祉施設、教育施設等と相乗効果を発揮し、守山市全体の秩序ある発展に資する施設等の立地を誘導するとともに、うるおいある緑地空間の整備を推進します。

目田川河川公園は、市民交流ゾーンの整備とあわせて憩いの空間としての充実を図ります。

「つなぐ守の舎」をコンセプトとして、誰もが快適に利用でき、気軽に立ち寄ることができる市民活動・市民協働・市民交流機能を持つ新庁舎の整備を行います。

中山道の歴史的な景観の保全を図るとともに、沿道の建築物の高さ制限や色彩の誘導、広告物の規制を活用し、良好な沿道景観を形成します。

JRで分断されている東西のアクセスの改善を検討します。

守山駅東口の周辺において、立地特性を活かした都市機能の複合的な充実を目指します。

幹線道路沿道は、緑化の促進や看板を規制するなど、良好な沿道景観を形成します。

土地利用の規制と実態に乖離が生じている地区においては、土地利用に関する規制・誘導策の見直しを検討します。

レインボーロード沿いは沿道複合地として位置づけ、沿道サービス機能の充実を図ります。

岡・立入地区における幹線道路の整備を推進します。

湖南街道は、市民交流ゾーンの整備と相乗効果を発揮する魅力ある空間を確保します。

下之郷史跡公園の整備・保全を図りながら、地域の交流の拠点として有効活用し、あわせて、眺望の確保に努めます。

守山町公園を憩いの空間として、保全・活用します。

馬路石邊神社などに残された緑地等の保全を図るとともに、良好な住環境の形成に向けて緑化を推進します。

防災機能を有した公園として、立入公園の整備を検討します。

準工業地域では、大規模集客施設の立地の制限を活用し、市街地への都市機能の集約を図ります。

国道8号野洲栗東バイパスの整備を推進します。

全域に係る方針

市街化区域内の低・未利用地については、行き止まり状道路の形成を抑制するなど、計画的に開発の誘導を進めていきます。また、市街化区域内の農地の保全活用手法について検討します。

既成市街地において、良好な住環境の維持・形成に向けて、敷地内での空地の確保や緑化の推進を誘導します。

公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。

市街地内小河川の水量の確保、水質の維持を図るとともに、自然景観や生態系に配慮した水辺環境の保全を図り、ホテルが舞う美しいまちづくりを推進します。

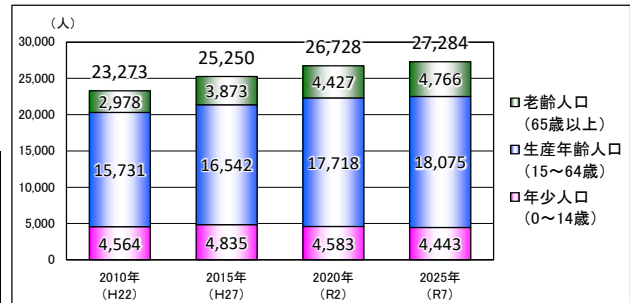
(7) 守山学区

① 人口の状況

守山学区の平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）までの人口増加率は 115%、令和 2 年（2020 年）の高齢化率は 16.6%となっています。今後も人口増加が見込まれる学区です。

項目	時点	市全体	守山学区
人口増加率	平成 22 年～令和 2 年	108%	115%
高齢化率 (65 歳以上の割合)	平成 22 年	16.9%	12.8%
	令和 2 年	21.9%	16.6%

※1 出典：住民基本台帳および外国人登録（各年9月末時点）  
 ※2 平成 22 年、平成 27 年、令和 2 年は実績値、令和 7 年は「守山市人口ビジョン「令和 2 年改訂版」による推計値



② 前回都市計画マスタープラン（平成 19 年以降）のまちづくりの総括

まちづくりの事例

- 中山道守山宿等地区計画決定（平成 19 年度（2007 年））
- 都市計画道路勝部吉身線の整備事業の推進（平成 19 年度（2007 年度）～）
- あまが池親水緑地、あまが池プラザ供用開始（平成 24 年度（2012 年度））
- 市街地の環境維持等を図るために、駅前周辺において高度地区を指定（平成 30 年度（2018 年度））
- 良好な工業団地の形成を図るために、横江地区において地区計画決定（令和 3 年度（2021 年度））

③ 望まれるまちのあり方（まちづくり会議【令和 3 年 10 月開催】の意見から抜粋）

急激な人口増加や行き過ぎた利便性の追求ではなく、「守山らしさ」を守るバランスの良いまちづくり（都市開発）、中山道に代表される伝統的な文化や河川の水辺やみどりを大切にしながら次世代にも続いていく住民の交流を大切にするまちが望まれている。

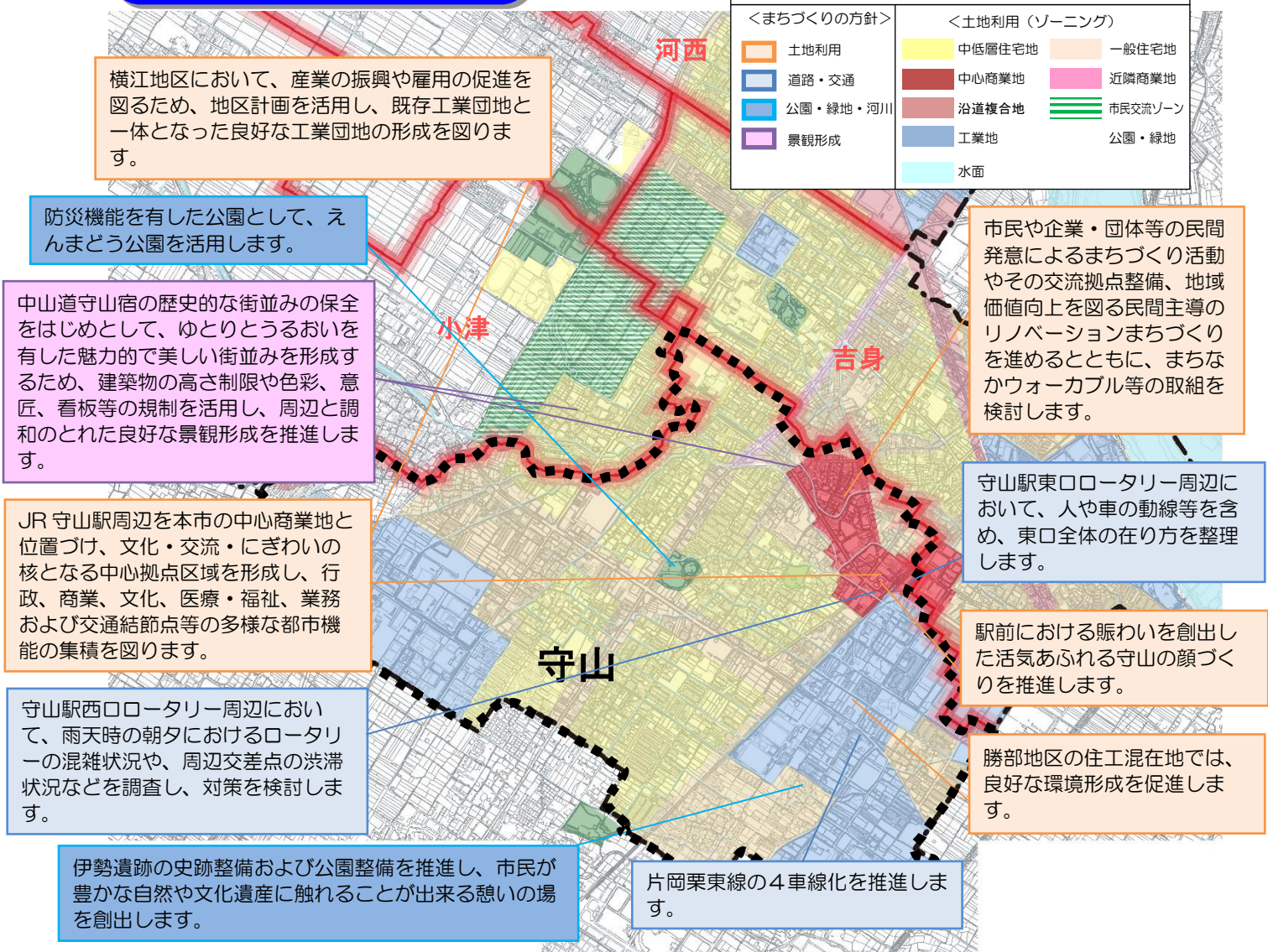
（主な意見）

- ・ 守山らしさを守るバランス良いまちづくり
- ・ 世代間の出会いの創出
- ・ 小河川を利用した街中水遊びができる守山市
- ・ 河川、公園、道路を美しく保つ

④ まちづくりとして目指すポイント

- ポイント①： 自然環境と調和した、バランスあるまちづくりの推進  
 ⇒ 景観・住環境・自然環境等の保全の観点から、既存の農地等の保全やホテルと共存できるまちづくりの維持継続が必要
- ポイント②： 歴史的資源の積極的な活用と保全  
 ⇒ 史跡整備や景観計画、地区計画等を活用したまちなみ保全の継続が必要
- ポイント③： JR 東側を中心とした道路整備等の推進  
 ⇒ 道路整備や踏切の歩行空間確保等、人口増加に対する基盤整備が必要

守山学区のまちづくり方針図



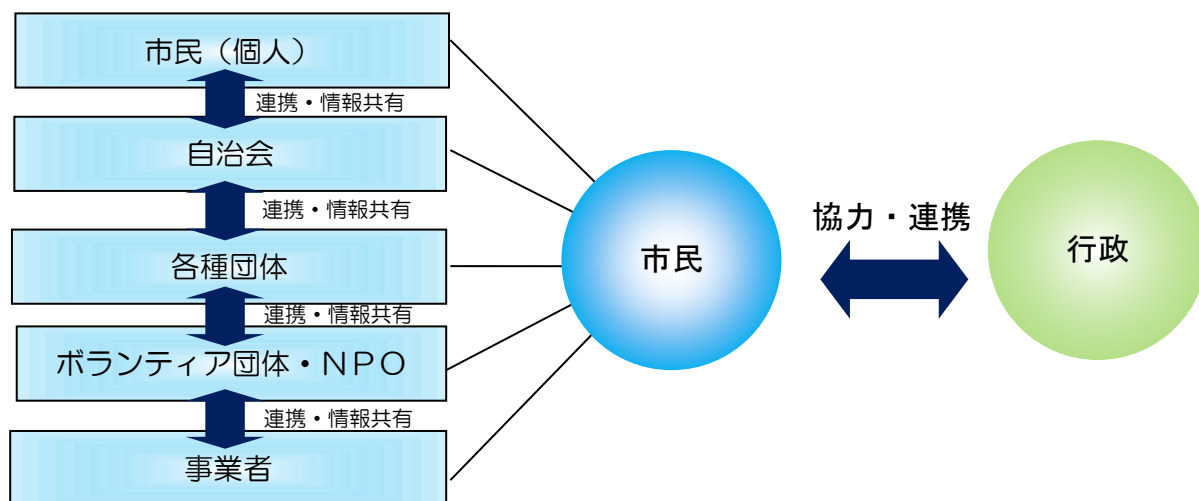
<p><b>全域に係る方針</b></p> <p>地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域について、良好な住環境を維持するため、積極的に地区計画制度の活用を推進します。</p> <p>既成市街地において、良好な住環境の維持・形成に向けて、敷地内での空地の確保や緑化の推進を誘導します。</p> <p>幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。</p> <p>歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。</p>	<p>地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。</p> <p>幹線道路の整備を推進します。</p> <p>公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取り組みを推進します。</p> <p>歩行者が安心して回遊できるネットワークを活用し、歴史や文化等地域資源の積極的な情報発信に努めます。</p> <p>市街地内小河川の水量の確保、水質の維持を図るとともに、自然景観や生態系に配慮した水辺環境の保全を図り、ホテルが舞う美しいまちづくりを推進します。</p>	<p>小河川を活かした憩える空間の整備や活用を推進します。</p> <p>市街化区域内における休耕地について、市民農園としての利用など有効活用を図ります。特に、市街化区域内の農地の保全活用法について検討します。</p> <p>美しい田園風景の維持・保全を図ります。</p> <p>比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。</p> <p>水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取り組みを推進します。</p>
---	--	--



# 市民と協働のまちづくり

# 1 市民と行政の協働のまちづくりの推進

本計画に基づくまちづくりを実現していくためには、市民および行政が、まちづくりの役割をそれぞれ理解し、明確にした上で、自ら主体的に取り組むことが重要です。このため、市民および行政は、本計画に掲げる将来都市像を共有するパートナーとして連携・協力し、協働によるまちづくりを推進していくものとします。



## 【 まちづくりの推進に向けた各々の役割 】

<p>市 民</p>	<p>まちづくりの主体として自主的・自発的に市民参加に努め、市民相互の連携、情報共有等を通じて地域社会の課題解決やまちづくりの推進に努めるものとします。</p> <p>(例) ○ 個々の建築や敷地の緑化等、周辺環境への配慮                  ○ 地域のまちづくりへの積極的な参加                  ○ 行政が進めるまちづくり施策への協力                  ○ 地域のまちづくりのルールづくりや提案                  ○ 個々の建築や開発での協力                  ○ 市民や行政の話し合いの場への参加                  ○ 行政が進めるまちづくり施策への協力                  ○ 企業活動を通じたまちづくりへの協力・提案 など</p>
<p>行 政</p>	<p>市民に対する情報の提供や情報の共有に努めるものとします。</p> <p>(例) ○ 本計画に基づくまちづくり施策の推進                  ○ まちづくりに対する情報提供                  ○ まちづくりの人材育成、市民などの意見交換の場・機会づくり                  ○ 市民のまちづくり活動に対する支援 など</p>

## 2 市民主体のまちづくりの推進

本計画の理念である「豊かな水と緑に育まれ、快適に暮らせる美しいまち」を実現するためには、行政によるまちづくり施策の実施とともに、市民主体のまちづくりを推進することが必要です。特に、身近な地区レベルのまちづくりにおいては、市民が調査や計画の立案に参画し、地区計画制度等の活用による良好な住環境の形成に向けたルールづくりを行うことが求められます。このため、市民が主体となったまちづくり活動に向けて、下記の取り組みを推進するものとします。

### (1) まちづくり情報の提供および共有

市民のまちづくりへの関心を高め、まちづくり活動への参加を促すため、ホームページや広報紙等を活用して積極的に情報の提供や共有を行います。また、都市計画制度の普及・啓発に向けてのパンフレット等を充実します。

### (2) まちづくりへの市民参加の機会の提供

計画づくりやまちづくりの実践において、タウンミーティングや無作為抽出により参加案内を送付する市民懇談会などさまざまな市民参画手法を展開し、女性・中高生等を含めた性別・年代にとらわれず、幅広い層の市民の参加や協力を促すきっかけづくりを行います。

### (3) 市民の意向や意見の反映

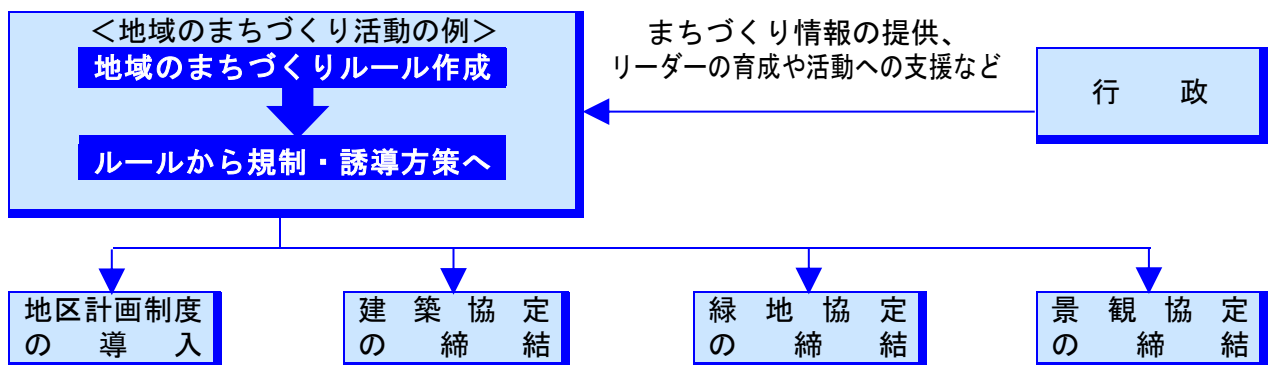
市民の意向聴取や市民との意見交換に努め、その内容をまちづくりに反映させ、地域の特色を生かしたまちづくり活動を促進します。

### (4) 市民への説明

都市計画の決定や変更をはじめとしたまちづくりに関する重要な決定事項に関して、市民への十分な説明を図ります。

### (5) 市民への支援

まちづくりなどに関する研修や市民との協働による実践体験などを充実するとともに、良好な住環境の形成や街並みの保全・継承、緑化や水辺の保全・活用など、地域住民による地域のまちづくりルールの作成に向けた支援を促進するとともに、地域のまちづくりリーダーの育成を支援します。



### 3 効率的なまちづくりの推進

本計画の実現に向けて、組織体制の整備や効率的な施策の推進を図るとともに、必要に応じて本計画の見直しを行い、効率的なまちづくりを推進します。

#### まちづくりの推進に向けた組織体制の整備

効率的な組織運営や部門間の連携の強化を図るとともに、総合的に施策が推進できる体制づくりに努め、各種のまちづくりを計画的・効率的に推進します。特に、市民交流ゾーンおよびレインボーロード沿道の整備等、本市が重点的に取り組むべき施策や計画については、適切に事業を推進できる組織体制の強化を図ります。

#### 効率的な施策の推進

自主財源の確保や各種補助事業制度の活用、行財政改革による効率化を図るとともに、既存事業の見直しや各種事業の評価を行い、限られた財源の中で効果的な活用を行います。また、都市計画法や建築基準法、景観法等に基づき、市民に対して適切な規制誘導を行うとともに、都市計画や景観計画等に対する市民等からの提案制度の活用など、まちづくりへの民間活力の活用を図るものとします。

#### 本計画の進捗状況の管理・評価の実施

本計画は、平成9年（1997年）に策定した「守山市都市計画基本方針」を踏まえ、中長期的なまちづくりの方向性を視野に入れつつ、平成19年（2007年）に再度策定し、平成25年（2013年）の一部改訂、平成28年（2016年）の全体見直しを行っています。また、令和2年度（2020年度）の『第5次守山市総合計画』の改定を踏まえ、令和3年度（2021年度）の総点検の取組を経た計画であり、令和7年度（2025年度）を目標年次としています。本計画の着実な実現に向けて、市民参加のもとに進捗状況を管理できる体制を整備・推進します。

## 4 活動内容

本都市計画マスタープランの計画の策定や見直しを含めて、これまでまちづくり活動においては、市民の方々との協働によりまちづくりを進めてきました。また、専門的な視点のご意見を反映させるため、学識経験者を有する委員会などを立ち上げ、会議を開催するなど、まちづくり推進のため、様々な取り組みを実践しています。

### 都市計画マスタープラン策定の取り組み（平成 19 年 7 月策定）

#### ① 住民会議

平成 18 年（2006 年）7 月～12 月にかけて、計 5 回の「住民会議」を開催し、延べ 218 名の地域住民の方々が参加しました。「住民会議」は、6 つのグループに分けて、ワークショップ形式で開催しました。



#### ② 都市計画マスタープラン策定検討委員会

平成 17 年（2005 年）10 月～平成 19 年（2007 年）6 月にかけて、計 5 回の「都市計画マスタープラン策定検討委員会」を開催し、都市計画審議会の委員をはじめ、市内の各種団体関係者や市民等の委員により、審議を行いました。

#### ③ アンケート調査

本計画の策定に向けて、地域住民のまちづくりに対する満足度や重要度といった意向把握を行うため、アンケート調査を実施しました。

- 調査期間 平成 17 年（2005 年）11 月 1 日（火）～平成 17 年（2005 年）11 月 15 日（火）
- 調査対象 守山市在住の 20 歳以上の男女（住民基本台帳から自治会毎に無作為抽出）
- 調査方法 郵送、市役所や各市民センターでの配布・郵送による回収
- 回収率 30.9%（配布数 2,300 票 回収数 711 票）

#### ④ 中学生が考える「10 年後、20 年後の守山のまちづくり」

平成 18 年度（2006 年度）には、守山北中学校 2 年生の選択社会の授業で、生徒 21 人が 3 つのグループに分かれ、タウンウォッチングやワークショップを行いながら、28 回にわたって自由な発想で考える「10 年後、20 年後の守山のまちづくり」に取り組みました。



## 都市計画マスタープラン見直しの取り組み(平成28年7月見直し時)

## ① 自治会長会

平成27年(2015年)6月～10月にかけて、各学区の「自治会長会」において計3回ずつ、平成26年(2014年)「守山まるごと活性化プラン」を踏まえ、学区ごとの都市計画マスタープランの方針に関するご意見を頂きました。

## ② 都市計画マスタープラン策定検討委員会

平成27年(2015年)2月～平成28年(2016年)6月にかけて、計6回の「都市計画マスタープラン策定検討委員会」を開催しました。委員会では、複数の学識経験者に加え、市内の各種団体関係者や市民等の委員により、審議を行い、見直しの中心となる議題を「5つの着眼点」と題し、検討を進めました。



## 【5つの着眼点】

- 着眼点(1) 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導について
- 着眼点(2) レインボーロード等の幹線道路沿道における適切な土地利用誘導について
- 着眼点(3) 駅前商業地域における建築条件等の検討について
- 着眼点(4) 市街化区域の農地保全活用の検討について
- 着眼点(5) 立地適正化計画区域の設定について

## ③ アンケート

市民意向の把握を行うため、アンケート調査を実施しました。

- 調査期間 平成27年(2015年)3月6日(金)～平成27年(2015年)3月16日(月)
- 調査対象 守山市在住の20歳以上の男女(住民基本台帳から自治会毎に無作為抽出)
- 調査方法 郵送での配布・郵送による回収
- 回収率 37.3%(配布数2,000票 回収数745票)

都市計画マスタープラン総点検の取り組み(令和4年10月見直し時)

① まちづくり会議

令和3年(2021年)10月に開催し、学区ごとに分かれ、ワークショップ形式で話し合いを行い、市民の皆様にご生活者の視点から、まちの現状と課題および望まれるまちのあり方等について、有意義な意見をいただきました。

いただいた意見は、「学区別構想」において、学区ごとの「望まれるまちのあり方、まちづくりとして目指すポイントおよび各学区のまちづくりの方針」等の検討に反映しています。

(まちづくり会議の概要)

- 開催日時 令和3年(2021年)10月3日(日)午後1時30分から午後4時20分まで
- 開催場所 各地区会館・公民館(7学区に分散して開催)
- 参加者 無作為抽出の手法により集まった市民および学区推薦者 57名



② 都市計画研究会

令和3年(2021年)10月~令和4年(2022年)2月にかけて、都市計画研究会を開催しました。

研究会では、都市計画の専門家から、まちづくりの課題に対し、その解決方針や都市計画手法による解決策等に関するご意見をいただきました。

研究会からの意見を基に、以下の6つのまちづくりの具現化方策として取りまとめました。

【6つのまちづくりの具現化方策】

- 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導について
- 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導について
- 3 市街化調整区域の既存集落型地区計画のあり方について
- 4 JR守山駅周辺の土地特性と今後の変化を踏まえた都市計画のあり方について
- 5 都市構造の変化、土地利用の動態変化を踏まえた用途地域の見直しについて
- 6 長期未着手の都市計画施設について

# まちづくりの具現化方策



# 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導について

## ① 市民交流ゾーンの概要

利便性の高い重要な土地であり、無秩序な開発が懸念される。  
一体的かつ計画的なまちづくりが必要である。

## ② 現在の手法

市が作成したガイドラインに基づいて、企業等のコンソーシアムが地区計画制度の申出を行い、市による地区計画の決定後、開発が可能となる。

## ③ 事業の進捗

- 平成 28 年 (2016 年) 7 月 現行マスタープランの着眼点(1)として記載
- 令和元年 (2019 年) 8 月 地区計画ガイドライン策定 デザインガイドライン策定
- 令和 2 年 (2020 年) 12 月 A 地区の申出を受理
- 令和 3 年 (2021 年) 6 月 A 地区の地区計画を決定

土地利用および建築物の用途の制限	にぎわい・交流ゾーン	複合・交流ゾーン	産業・研究ゾーン	土地利用および建築物の用途の制限	にぎわい・交流ゾーン	複合・交流ゾーン	産業・研究ゾーン
1. 公共施設、教育施設、文化施設	○	○	×	10. 原則、滋賀県内本社が存する企業とし、市内の既存の他の商業機能へ大きな影響を及ぼさず、かつ、生業の創出に資する教育を展開するものとして、都市計画審議会が認めた商業施設	延べ面積 3,000㎡ 未滿	延べ面積 1,500㎡ 未滿	×
2. 健康、医療、水環境、情報通信事業を営む工場	○	○	○				
3. 医療施設(物品販売業を除く)	○	○	×				
4. 生業を創出する(人材育成機能を持つ)工場	○	○	○	11. 店舗・オフィス付共同住宅	×	○	×
5. 第6次産業施設(守山を中心とした滋賀県内の農産物を活用し、加工・販売を行う施設)	○	○	×				
6. スポーツ施設	○	○	×				
7. 研究施設	○	○	○	12. 第 10 項および第 11 項に掲げる施設の店舗は、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、物品販売業を営む店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の 1 区画が 150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)	○	○	×
8. 研修施設	○	○	○				
9. 農用地(農業用施設その他それに類する施設)	○	○	○				

※第 10 項および第 11 項に掲げる施設の敷地面積は、交流ゾーン全体の敷地面積の 1/2 未滿とする。また、第 11 項の共同住宅は交流ゾーンの事業所に雇用される人のための住宅とし、1 戸当りの専有面積は 40~50㎡以内とする。

※第 12 項に掲げる 150㎡は専有面積(売り場等面積)とし、連棟型の建築物は認めない。

### 検討課題 1

#### ■内容

建築物の用途の制限に「福祉施設」がない(にぎわい・交流ゾーン、複合・交流ゾーン)。  
⇒ 少子・高齢化社会への対応として福祉施設の充実が求められている中、市民交流ゾーンにおいても立地可能とするか検討が必要

#### ■解決手法の例

建築物の用途に福祉施設を追加

#### ■解決に向けての課題

多種多様な福祉施設の中で、どの施設を対象とするか検討が必要

### 検討課題 2

#### ■内容

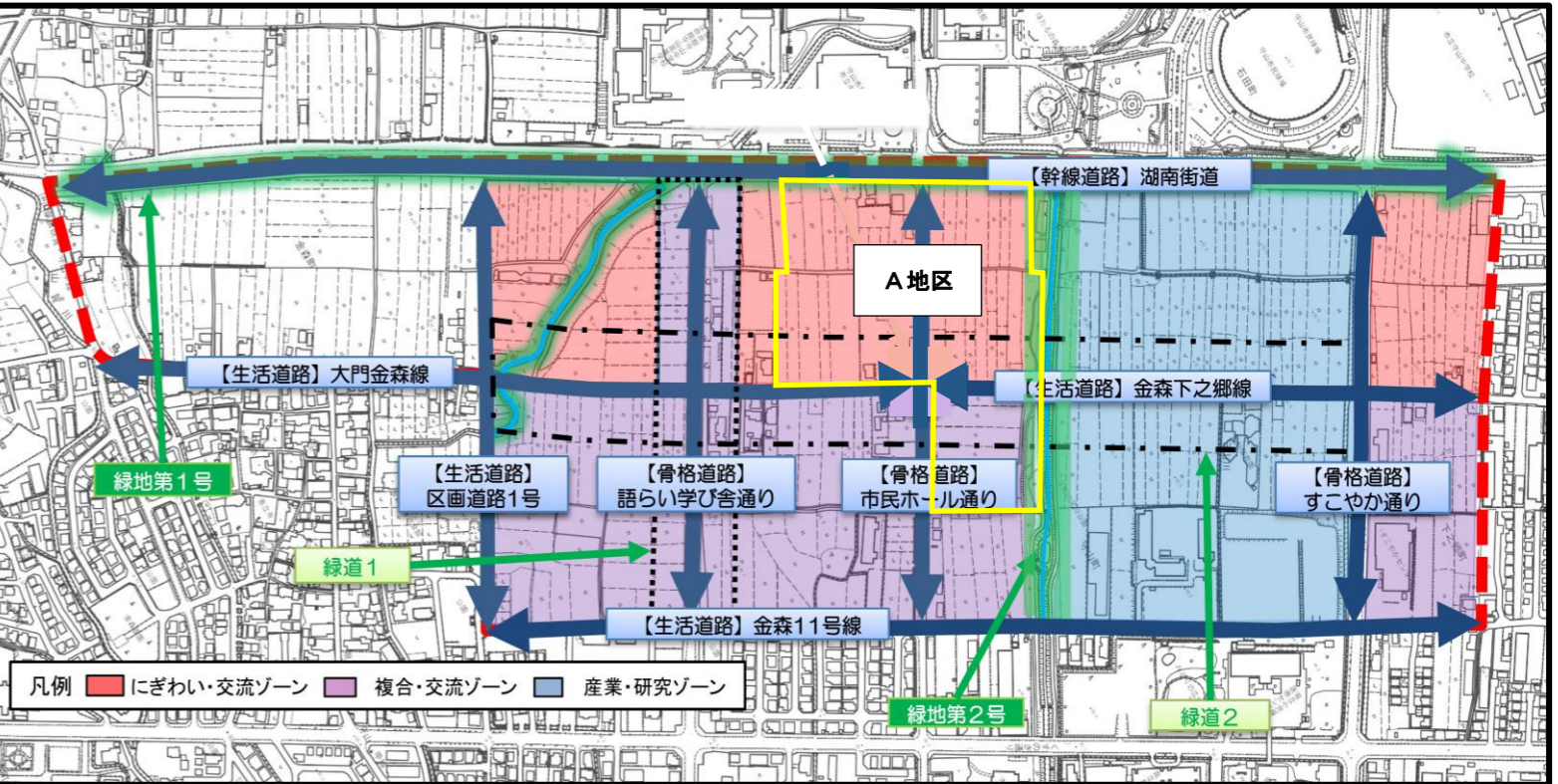
商業施設の要件「県内に本社が存すること」が足枷になっている(にぎわい・交流ゾーン、複合・交流ゾーン)。  
⇒ 「県内本社」の要件を満たすことができず、事業化に至らないケースがあるため、要件の撤廃や緩和について検討が必要

#### ■解決手法の例

- 要件を撤廃する
- 「県内に支社や既存店舗を要する」のように用途を緩和

#### ■解決に向けての課題

市内にある既存の他の商業機能へ大きな影響を及ぼさない方法について検討が必要



建築物の用途 (ゾーニング)	道路 ( ← → )		
にぎわい・交流ゾーン	幹線道路	湖南街道	
複合・交流ゾーン	骨格道路	すこやか通り、語らい学び舎通り	
産業・研究ゾーン	生活道路	市民ホール通り、金森下之郷線、金森11号線、大門金森線、区画道路1号	
緑地 ( ——— )		緑道 ( - · - · - )	
緑地第1号	幹線道路境界から 3m	緑道 1	語らい学び舎通り道路中心線から 50m
緑地第2号	目田川沿いから 3m	緑道 2	市道大門金森線・金森下之郷線道路中心線から 30m

### 検討課題 3

#### ■内容

周辺に住宅地や医療・保育施設があり、工場等の立地が難しい(産業・研究ゾーン)。  
⇒ 企業誘致部局においても企業に紹介しているものの、周辺環境への影響を恐れ、立地に至らない

#### ■解決手法の例

- 周辺に影響を与えないような手法の検討
- 産業・研究ゾーンで商業施設の立地を可能とする等、用途を緩和

#### ■解決に向けての課題

引き続き産業的な利用を目指すのか、商業利用に転換するのか、方向性を決める必要がある

### 検討課題 4

#### ■内容

下之郷地区について、ゾーンが分かれており、土地利用が難しい(にぎわい・交流ゾーン、複合・交流ゾーン、産業・研究ゾーン)。  
⇒ 産業・研究ゾーン以外は地区計画の最低敷地面積(5ha)を満たさないため、単独で利用できない。地元からも見直しの要望がある。

#### ■解決手法の例

産業・研究ゾーンの開発面積に応じて、隣接する他ゾーンでの関連宅地(交流ゾーンの労働者向けの団地等)の整備を可能とする

#### ■解決に向けての課題

市民交流ゾーンにおいて宅地が想定されていないため、理由等の整理が必要

## 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導について

### ① レインボーロード沿道の概要

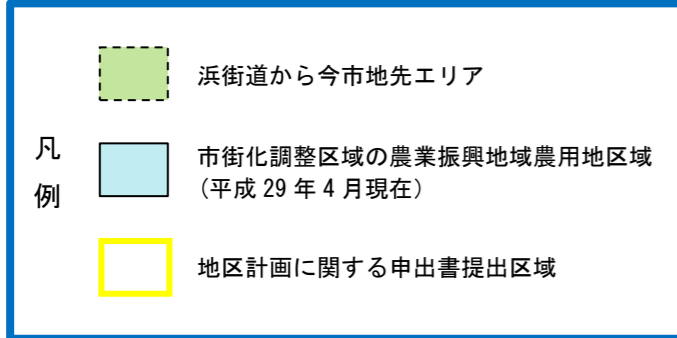
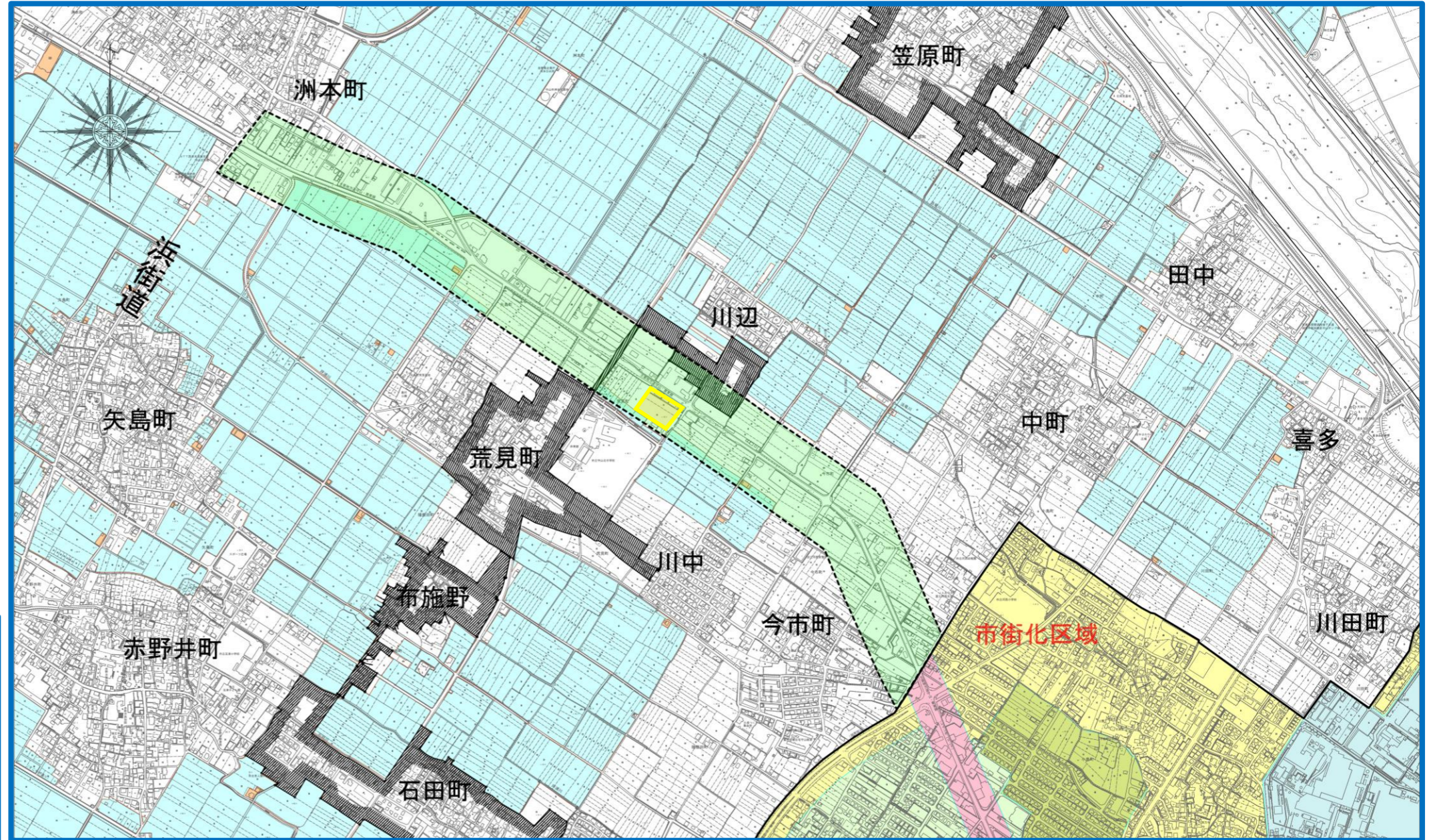
商工が混在した無秩序な沿道形成が懸念される。  
産業系用途による計画的な土地利用の誘導が必要である。

### ② 現在の手法

市が作成したガイドラインに基づいて、事業者が地区計画制度の申出を行い、市による地区計画の決定後、開発が可能となる。

### ③ 事業の進捗

- 平成 28 年（2016 年）7 月  
現行マスタープランの着眼点(2)として記載
- 令和元年（2019 年）8 月  
地区計画ガイドライン策定
- 令和 3 年（2021 年）10 月  
地区計画等に関する申出書 1 件提出
- 令和 4 年（2022 年）6 月 地区計画決定（予定）



### 検討課題 1

- 内容  
レインボーロード沿道の方向性と周辺の既存集落型地区計画との関連が不明確。  
⇒ 地区計画ガイドライン策定後は、既存集落型地区計画の範囲に含めないよう運用しているが、それ以前にレインボーロード沿道を含んで決定済みの地区もあり、実際に開発が起こるかが分からない中、引き続き区域に含めないようにし続けるべきか検討が必要
- 解決手法の例  
レインボーロード沿いの地区計画ガイドラインに既存集落型地区計画で決定済みの範囲を除く等を記載
- 解決に向けての課題  
沿道に住宅開発がされることとなり、沿道全体としては産業的な利用を進める中、住工混在が懸念される

### 検討課題 2

- 内容  
現状が農地のため、開発までの不確定要素が多く、企業誘致が困難。  
⇒ 地区計画の決定後、事業者が農地転用や文化財調査を行うこととなり、事業が計画通り行える担保がなく事業化に至らないケースがあるため、手法について検討が必要
- 解決手法の例  
ガイドラインの適用範囲全体に地区計画を決定し開発の熟度が高まった区域について、順次、地区整備計画を定める
- 解決に向けての課題  
地区計画の決定において、事業の具体化がなされていない段階での地権者同意が必要となり、同意を得ることが困難である

### 検討課題 3

- 内容  
国・県・市の地区計画運用指針により、一団の土地利用が必要となっている。  
⇒ 敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>程度の企業からの問い合わせはあるが、3敷地以上という要件を満たすことが難しく、事業化に至らないケースがあるため、手法の検討が必要
- 解決手法の例  
提案内容等によって柔軟な対応が可能となるよう、ガイドラインの見直しを検討
- 解決に向けての課題  
国および県の指針において、地区計画は街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域で設定すること（1～2敷地は不可）とされており、ガイドラインの見直しの際に、整合性を図ることが困難

【主な関連項目】  
全体構想  
3 土地利用の方針 P32、34、36  
地域別構想  
2 学区ごとのとりまとめ P65、69

### 3 市街化調整区域の既存集落型地区計画のあり方について

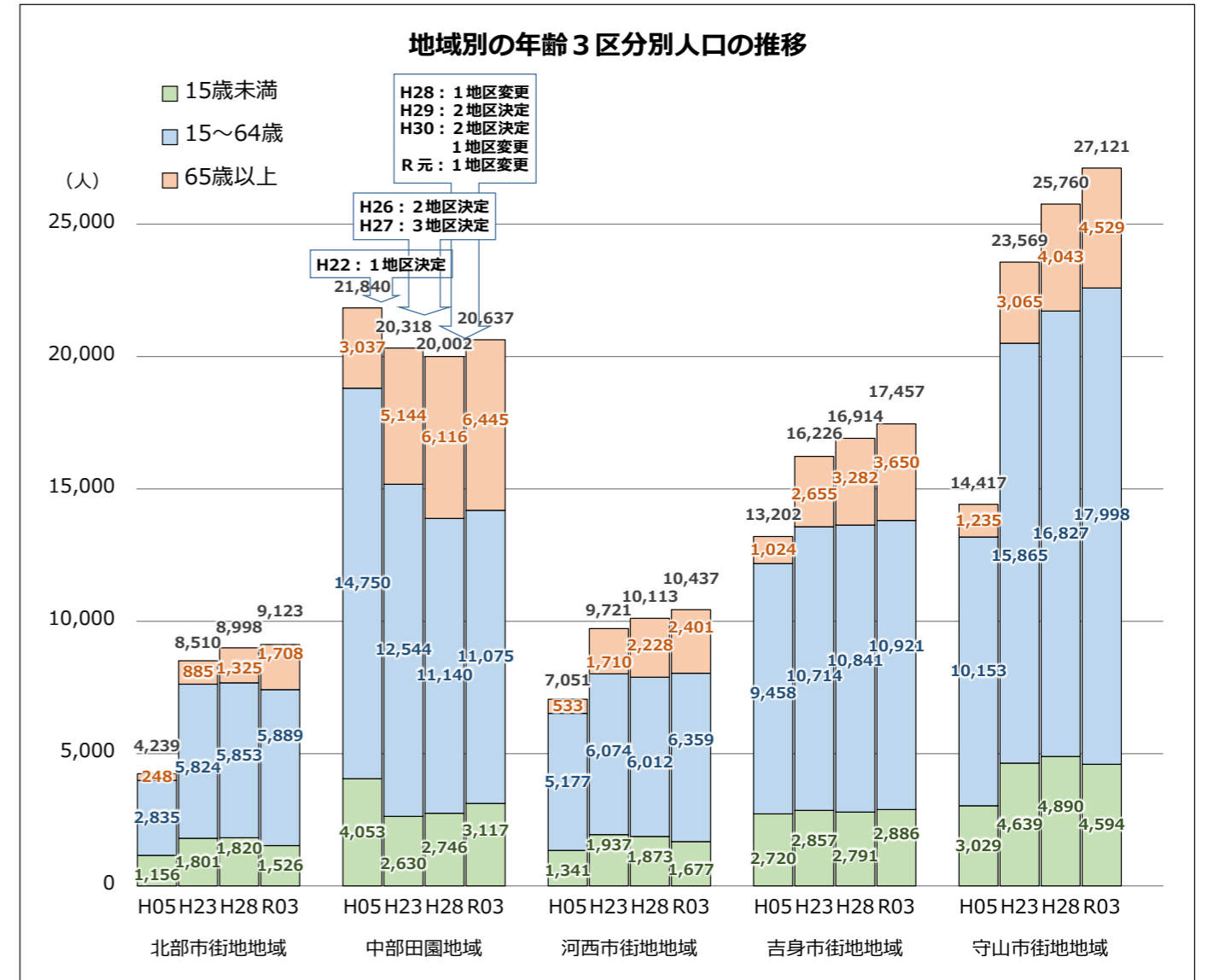
#### ① 5地域別の年齢3区分人口の推移と市街化調整区域の地区計画決定の状況

- 5地域別の年齢3区分人口の推移を見ると、他の4地域ではいずれの年齢区分の人口も増加する状況の中、中部田園地域は平成5年（1993年）から平成28年（2016年）にかけて、地域全体の人口が減少し、内訳としては65歳以上の人口のみが増加し、15歳未満人口、15歳～64歳人口が減少した。
- 平成22年（2010年）に1地区、平成26年（2014年）に2地区、平成27年（2015年）に3地区の市街化調整区域の地区計画を決定し、中部田園地域の15歳未満人口は増加に転じ、地域全体の人口はほぼ横ばいとなった。
- さらに平成29年（2017年）に2地区、平成30年（2018年）に2地区の市街化調整区域の地区計画を決定し、中部田園地域の人口は増加に転じた。
- 平成22年（2010年）から平成30年（2018年）に都市計画決定された既存集落型地区計画（10地区）について個別に見ると、大幅に人口を回復している地区もあるが、減少が続いている地区も見受けられる。

■ 地区計画開始時からの人口の増減（市街化調整区域の既存集落型地区計画）

	市街化調整区域の既存集落型地区計画										
	計	笠原	石田	荒見	立田	服部	幸津川	布施野	森川原	木浜	赤野井
H5人口	8,572	724	1,608	252	965	488	916	247	566	1,503	1,303
開始時人口	7,099	703	1,443	232	851	404	742	172	330	1,166	1,056
R3.3人口	8,151	971	1,968	543	810	355	752	222	432	1,139	959
増減(開始時～R3)	1,052	268	525	311	-41	-49	10	50	102	-27	-97
増加率(R3/開始時)	114.8%	138.1%	136.4%	234.1%	95.2%	87.9%	101.3%	129.1%	130.9%	97.7%	90.8%
対目標比(R3/H5)	95.1%	134.1%	122.4%	215.5%	83.9%	72.7%	82.1%	89.9%	76.3%	75.8%	73.6%
決定年月	-	H22.11	H26.3	H26.8	H27.3	H27.7	H27.12	H29.3	H29.3	H30.3	H30.12
経過年数	-	11年	7年	7年	6年	6年	6年	4年	4年	3年	3年

- 地区計画決定区域全体について、地区計画開始時から人口は回復しているが、平成5年時点人口までは回復していない。（平成5年人口にまで回復することを目標として地区計画を策定している。）
- 笠原、石田、荒見は目標人口を超えて、人口が増加している。
- 立田、服部、木浜、赤野井は決定後も人口減少している。



#### ② 市街化調整区域の地区計画の課題

過度な市街化や人口増加の防止

市街化調整区域は、都市計画法において「市街化を抑制すべきである区域である」と定められており、将来的に市街化調整区域の集落のコミュニティの活力維持が可能な程度にまで人口が回復した段階で、新規の既存集落型地区計画の都市計画決定は抑制する必要がある。

生活利便性確保  
職住近接の実現  
昼間人口の確保

地域コミュニティの活力維持のためには、個人商店の減少など生活利便性の低下への対応、職住近接の実現および防災・防犯の観点から昼間人口の確保に取り組む必要がある。

#### ③ 検討の方向性

① 地区によって人口回復のスピードに差がある状況を踏まえつつ、市街化調整区域の人口の回復の程度を量る適切な指標等を検討する。

〈検討事項の例〉

指標	既存集落型地区計画の新規決定を調整する単位
人口	市街化調整区域全体 学区単位
世帯数	
高齢化率	

② 市街化調整区域の位置づけを踏まえつつ、生活利便性や地域コミュニティの活力の維持に向けて都市計手法による方策を検討する。

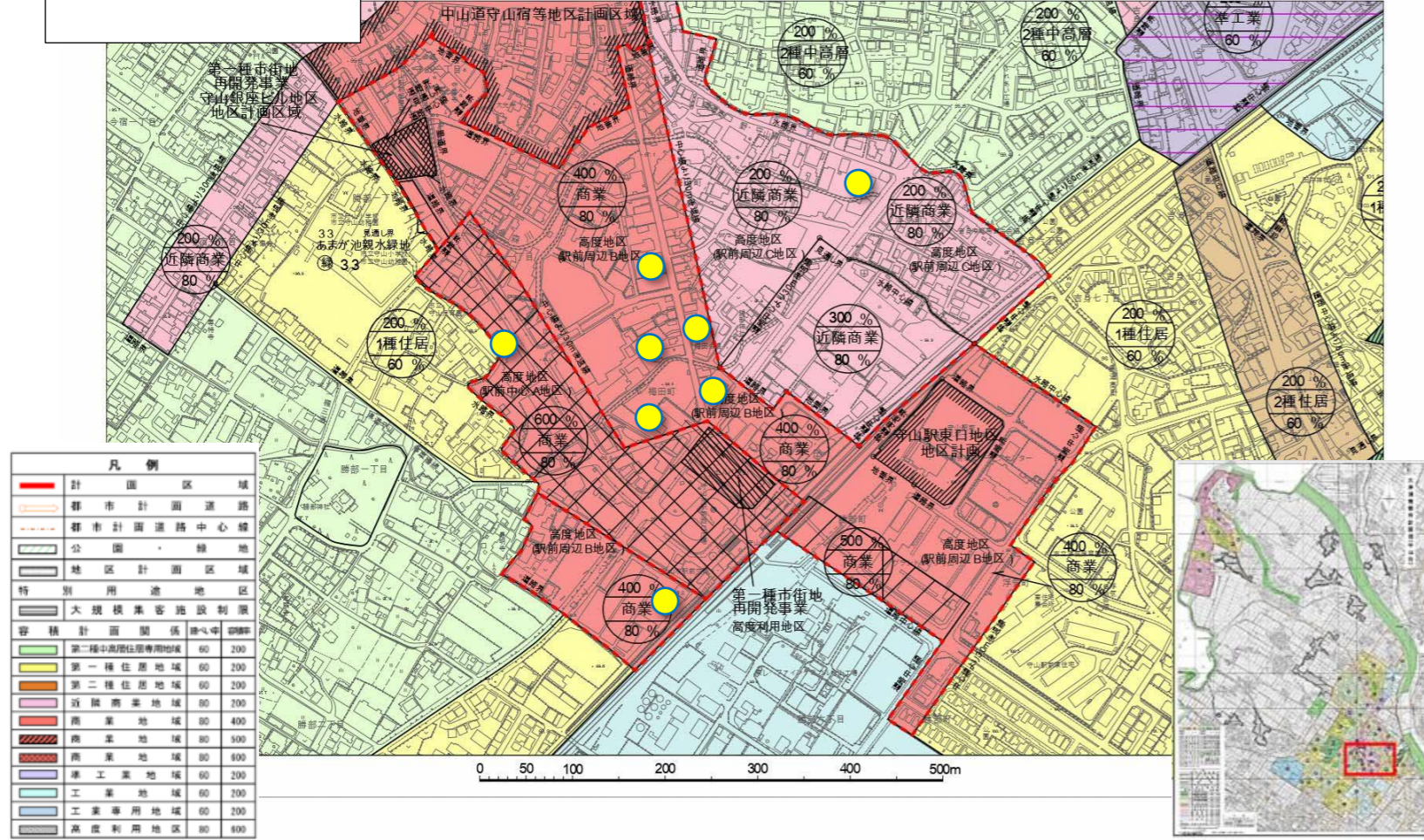
【主な関連項目】  
**全体構想**  
 3 土地利用の方針 P33、35  
**地域別構想**  
 2 学区ごとのとりまとめ P61、63、65、67、69、73

## 4 JR 守山駅周辺の立地特性と今後の変化を踏まえた都市計画のあり方について

### ① JR 守山駅周辺の状況

- JR 守山駅周辺は、近年、主として JR 守山駅西口側にマンションの立地が進み、人口の集積が進んでいる。
- また、東側には令和 7 年度（2025 年度）の開業を予定する大規模な研究開発施設の立地が予定されており、従業員等を中心にこれまで以上に JR 守山駅の利用者や周辺の歩行者が増えることが予測される。

● 平成 23 年以降に建築されたマンション



\* 本検討を踏まえ、新たに都市計画決定および変更を行った後の都市計画図

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ例（『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生（国土交通省都市局）』等より）



駅舎の橋上化に併せ整備された駅前広場（岐阜県高山市）



民間敷地の一部を広場化（宮崎県日南市）



公園を芝生や民間カフェ設置で再生（東京都豊島区）

### ② JR 守山駅周辺の都市計画上の課題

人口および都市機能の集積に対応したインフラ整備

- JR 守山駅周辺は、駅前グリーンロード等において朝夕を中心に渋滞が発生するなど、交通混雑が著しい。
- 駅東側に大規模研究施設が立地することにより、JR 守山駅の利用者や周辺の歩行者が大幅に増加することが予測されることから、本市の玄関口としての機能増強や良好な景観形成など居心地が良く歩きたくなる空間づくりが重要になる。

密集市街地街区の街区内部におけるきめ細やかな整備

- 市街化が急速だったために都市基盤が十分に整備されないまま住宅などの建物が集積した市街地では、街区の内部に接道不良や狭小敷地など建て替えが進まず全体的な老朽化や住民の高齢化が進み安全性が低下している。

駅周辺の立地特性を活かす土地利用規制の見直し

- JR 守山駅周辺は、高度利用にふさわしい大規模な街区が見受けられるが、容積率の制限が高度利用を想定した規制内容になっていないため、貴重な土地の有効活用が進んでいない。

### ③ 検討の方向性

- JR 守山駅周辺の道路ネットワークの強化、バス等の公共交通の利用の促進。
- 駅舎や東側駅前広場の拡充および駅東口・西口ロータリーの再編充実など、駅利用者や歩行者の増加に対応する歩行空間の充実やにぎわいと交流を生む都市機能の集積を促進。
- 沿道の事業者、民間まちづくり組織などと連携した官民空間の一体的利活用による居心地が良く歩きたくなるまちづくりの推進。

- 安全な避難路、避難場所の確保や空き家の発生防止、適正管理の徹底、耐震診断・耐震補強の促進、建て替えの促進による不燃化などによる市街地の安全性確保。
- 東京都建築安全条例等の先行事例を踏まえ、密集市街地の間口狭小・奥行長大の土地に共同住宅等を建築する際に、条例により二方向の避難路を設けることを義務付ける等、更なる安全性向上に向けた取組を検討。

- 土地利用の実態を踏まえた指定容積率や用途地域の見直し、地区計画の活用などによる土地の高度利用、良好な市街地環境の誘導。

【主な関連項目】	
全体構想	地域別構想
2 将来都市構造 P29, 31	2 学区ごとのとりまとめ P71, 73
3 土地利用の方針 P32, 33, 36	
5 都市施設整備の方針 P40	

## 5 都市構造の変化、土地利用の動態変化を踏まえた用途地域等の見直しについて

### ①用途地域の指定の状況

- 用途地域は、土地利用の混在を防止し良好な市街地環境を形成するとともに、目指すべき都市構造の実現に向けて土地利用の配置を誘導することを目的として都市計画に定めるものである。
- 本市では、昭和45年(1970年)9月に当初決定を行い(1,210ha)、以降、令和3年(2021年)3月までに計16回の変更を行い、現在の用途地域の指定面積は1,237.1haとなっている。
- これらの変更は、市街化区域・市街化調整区域の区域区分の変更に伴うものや工場など大規模な跡地の土地利用転換を図るためのものであった。

#### 【用途地域の指定状況】

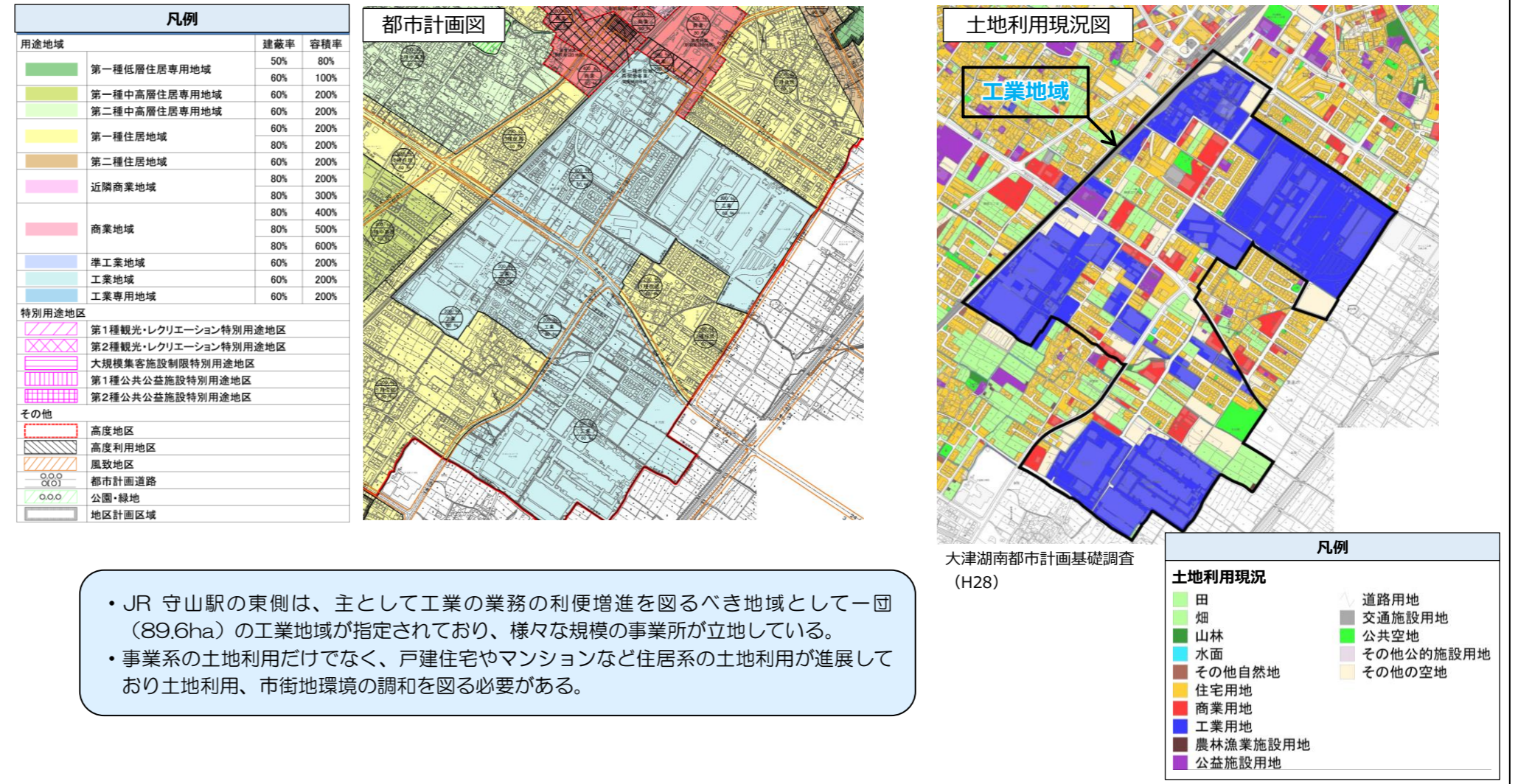
用途地域種別		面積 (ha)
住居系	第1種低層住居専用地域	37.8
	第2種低層住居専用地域	-
	第1種中高層住居専用地域	149.7
	第2種中高層住居専用地域	211.9
	第1種住居地域	275.3
	第2種住居地域	12.8
商業系	近隣商業地域	99.1
	商業地域	203.8
工業系	準工業地域	22.8
	工業地域	157.6
	工業専用地域	66.3
合計(市街化区域面積)		1,237.1

令和3年(2021年)3月31日現在

### ②用途地域に関する課題

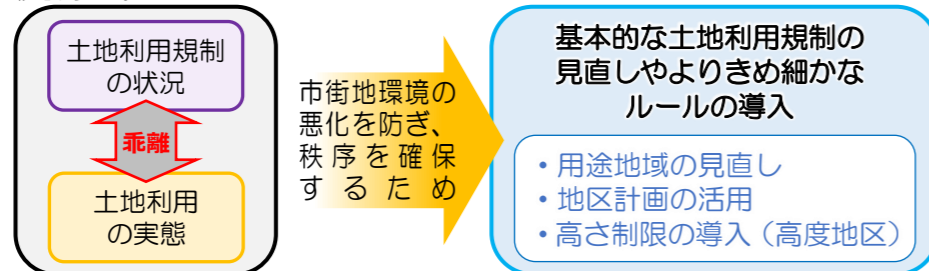
- JR守山駅の周辺など土地利用の動態が大きな変化が生じやすい区域では、用途地域指定時に想定していた土地利用と異なった用途の建築物の立地が進んでいる区域があるため、土地利用に関する規制の見直しおよび想定していた建築物を誘導する方策について検討を図る必要がある。
- 土地区画整理事業を施行した区域において目指す土地利用の実現が図られるのに伴い、その周辺についても一体的でまとまりのある土地利用を目指すという観点から、土地利用に関する規制のあり方を再度、検討すべき区域がある。

#### 【用途地域の指定状況と土地利用の実態に乖離が生じている事例 (JR守山駅東側の工業地域)】



### ③検討の方向性

- 都市の発展と良好な市街地環境の実現に向け、土地利用規制と土地利用の実態に乖離が生じている地区などにおいては、用途地域の変更や地区計画の活用などによる土地利用に関する規制・誘導策の見直しを検討する。



#### 【用途地域等土地利用に関する規制・誘導策の見直しの対象地区の考え方】

見直しの視点		対象地区の特性
土地利用の現況・動向に関する視点	用途地域と現況土地利用との乖離	①目標とする土地利用が進展しない地区 ②目標と異なる土地利用が進展し、近年の建築動向についても乖離が見られる地区
	工場跡地などにおける一団の土地利用転換	・比較的大規模な工場跡地等において、一体的な住居系の土地利用への転換が見られる地区
その他の視点	都市基盤整備事業の実施などに伴う変更	・土地区画整理事業や幹線道路の整備などの事業の進捗状況に合わせて、その周辺も含め見直しが必要となる地区
	地域住民等からの要望	・地域住民による用途地域見直しの要望がある地区

【主な関連項目】

全体構想  
3土地利用の方針 P32~36

地域別構想  
2学区ごとのとりまとめ P71、73

## 6 長期未着手の都市計画施設について

### ①都市計画道路および都市計画公園の状況

- 本市では、20路線（延長：約45km）の都市計画道路、12箇所（面積：約40ha）の都市計画公園の都市計画決定を行い、整備を推進し、令和2年度（2020年度）末現在、都市計画道路の整備率は54%、都市計画公園の整備率は83%となっている。
- これらの施設のなかには、都市計画決定後、長期にわたり整備が進んでいない施設がある。

【都市計画道路の決定状況および整備状況】

(単位：km)

計 画				改 良 済				概 成 済				整備率 (B+C)/A
幹 線 街 路				幹 線 街 路				幹 線 街 路				
計 (A)	内A 区域	内B 区域	内C 区域	計 (B)	内A 区域	内B 区域	内C 区域	計 (C)	内A 区域	内B 区域	内C 区域	
45.09	22.21	6.47	16.41	22.41	17.44	1.70	3.27	1.94	1.05	0.89	0	54%

【長期未着手（整備率が10%未満）の都市計画道路】

番号	路線名	計 画 決 定			整 備 状 況			整備率(%) [A/B]
		延長(m) (A)	幅員 [車線数]	年月日	改良済 延長(m)	概成済 延長(m)	計(m) (B)	
3.2.6	野洲栗東線 (国)	540	40[6]	(H12.5.26) H14.8.30	0	0	0	0.00
3.3.15	野洲川幹線 (滋賀県)	9,750	24[4] 20[4]	(S47.6.20) H11.11.15	530	0	530	5.44
3.4.36	宅屋立入線	300	16[2]	(S47.6.20) H11.11.15	0	0	0	0.00
3.4.94	木浜中島線	1,790	16[2]	(S47.6.20) H11.11.15	0	0	0	0.00
3.4.96	川田田中線	1,260	18[2]	(S47.6.20) H11.11.15	0	0	0	0.00
3.4.97	野洲駅北口線	250	12[2]	(S47.6.20) H11.11.15	0	0	0	0.00

【都市計画公園の決定状況および整備状況】

(単位：km)

公園種別	公園種別	計 画 決 定		整 備 状 況 (ha)		整備率 [B/A]
		個所数	面積(ha) (A)	都市計画区域 (B)	市街化区域	
住区基幹 公園	街区公園	4	0.45	0.45	0.38	100%
	近隣公園	5	10.5	6.21	6.21	59%
	地区公園	1	8.3	8.30	-	100%
都市基幹 公園	運動公園	1	16.6	16.23	-	98%
	総合公園	1	3.9	1.90	-	49%
合計		12	39.75	33.09	6.59	83%

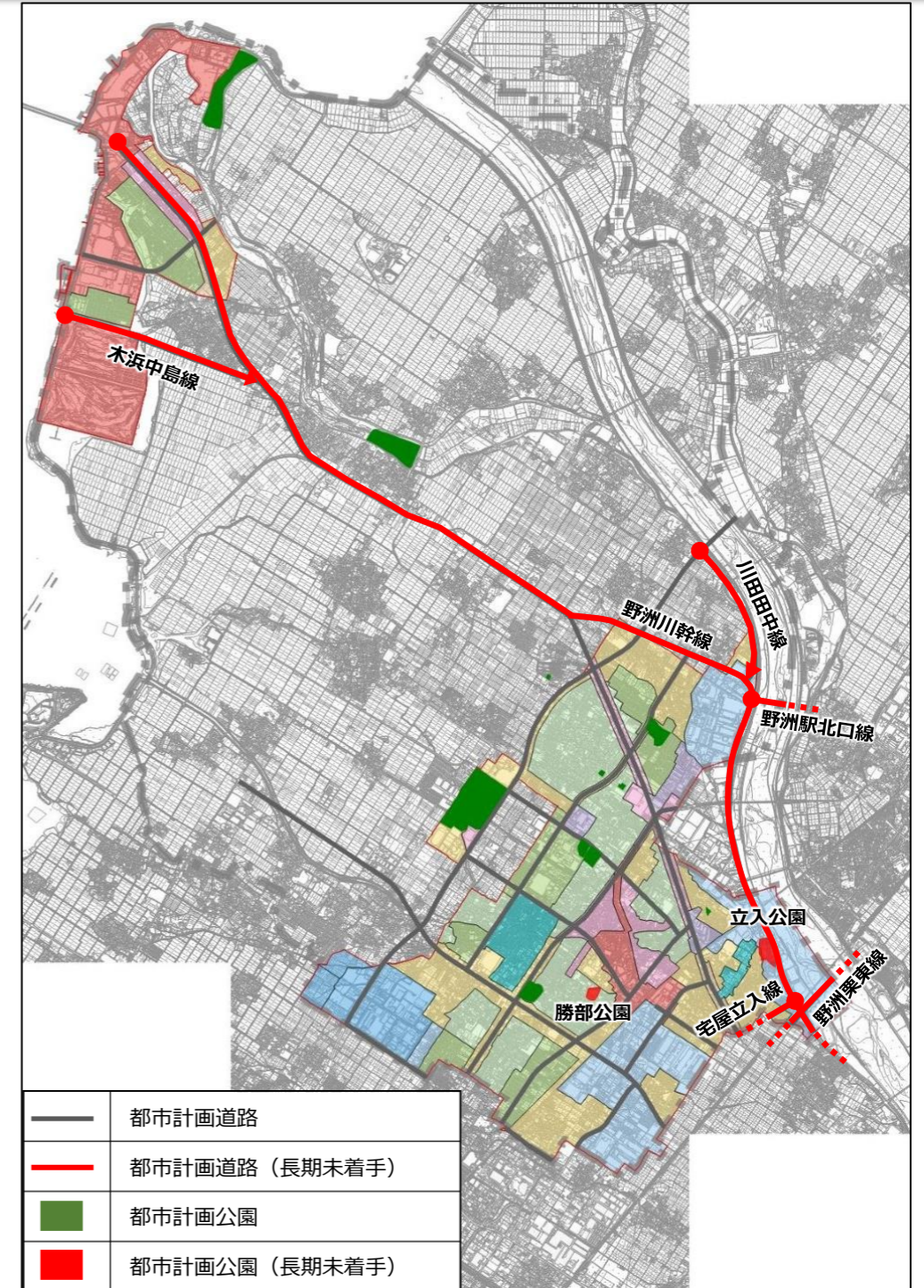
【長期未着手（整備率が10%未満）の都市計画公園】

公園種別	名称	計 画 決 定		供用済面積(ha) (B)	整備率(%) [B/A]
		年月日	面積(ha) (A)		
近隣公園	勝部公園	S47.6.20	1.0	0.0	0.00
	立入公園	S47.6.20	2.3	0.0	0.00

\*立入公園については、一部整備予定あり。

令和3年(2021年)3月31日現在

A区域：市街化区域又は用途地域設定区域で、平成27年度DID区域内  
B区域：市街化区域又は用途地域設定区域で、平成27年度DID区域外  
C区域：上記以外の区域



### ②長期未着手都市計画施設の課題

- 長期未着手の都市計画施設は、土地所有者の権利を制限することとなり、できるだけ速やかに整備すべき。
- 将来的にも整備の可能性が低い、または、社会経済情勢や都市構造の変化などにより整備の必要性が低下している場合には、都市計画の見直しを検討すべき。

### ③検討の方向性

- 長期未着手の都市計画施設については、施設ごとに周辺を含めて実態を整理し、整備の必要性を検証する。
- 都市計画決定の廃止を行う場合には、代替措置を講じるなど、都市の発展、良好な市街地整備に支障を来すことのないように十分に配慮する。

【主な関連項目】  
全体構想  
5都市施設整備の方針 P40  
地域別構想  
2学区ごとのとりまとめ P61

## 用語の解説

### あ

#### インクルーシブ

「ソーシャル・インクルージョン」（社会的包括）をもととし、「あらゆる人が孤立したり、排除されたりしないよう援護し、社会の構成員として包み、支え合う」という社会政策の理念を表す。

#### インクルーシブ遊具

障がいの有無にかかわらず、誰でも遊ぶことができる遊具。

#### インバウンド

外国から自国への旅行、自国への外国人旅行者を指す。日本へのインバウンドは訪日旅行、訪日外国人観光客をいう。

#### ウォークアブル

「walk」と「able」を合わせた造語で、「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった語感をもつ。「まちなかウォークアブル」は、居心地が良く、歩きたくなるようなまちなか形成を目指す取り組み。

#### 運動公園

市民全般を対象に、スポーツやレクリエーション利用を主な目的とした公園で、ひとつの市町村の区域を利用の対象範囲とし、面積は概ね15ha以上として配置する。

#### オープンイノベーション

自社だけでなく他社や地方自治体等、異業種・異分野が持つ技術やアイデア等を組み合わせ、革新的なビジネスモデルや製品開発等を行うイノベーションの方法論のこと。

### か

#### カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量を削減し、森林などの吸収作用の保全・強化を図ることにより、温室効果ガスの排出量と吸収量との均衡を図る取り組みのこと。日本では、2020年に、温室効果ガスの排出を2050年までに全体としてゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを宣言している。

#### 街区公園

主として身近に居住する市民が利用することを目的とした公園で、5500m四方を利用の対象範囲とし、面積は0.25haを標準として配置する。

## 居住誘導区域

都市再生特別措置法に基づく、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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に居住を誘導すべき区域。

## 近畿圏整備法

近畿圏の整備に関する総合的な計画を策定し、その実施を推進することにより、首都圏と並ぶわが国の経済、文化等の中心としてふさわしい近畿圏の建設とその秩序ある発展を図ることを目的としている。そのために、既成都市区域、近郊整備区域および都市開発区域という3つの政策区域を定め、それぞれの政策区域の整備に関する事項を定めた近畿圏整備計画を策定している。

## 近隣公園

主として近隣に居住する市民が利用することを目的とした公園で、1km 四方を利用の対象範囲とし、面積は2haを標準として配置する。

## グリーンインフラ

自然環境が有する多様な機能をインフラ整備や土地利用に活用しようとする考え方。

## 景観行政団体

景観法に規定する景観行政を担う主体。政令市、中核市、都道府県は自動的に景観行政団体となり、その他の市町村は、都道府県知事との協議・同意により景観行政団体になることが可能。

## 景観協定

景観法の規定に基づき、景観計画区域内の一団の土地の所有者、借地権者の全員の合意により結ばれた、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であり、住民間の契約であるという協定の特質から、景観計画区域や景観地区で定めることができない事柄についても定めることが可能である。

## 景観計画

平成16年（2014年）に施行された「景観法」において景観行政団体が法の手続き（第9条）に従って定める「良好な景観の形成に関する計画」のこと。

## 景観条例

良好な景観を形成し保全するために、景観法に基づき地方自治体が制定する条例。地方自治体ごとに、地域の特性に応じ様々な内容の条例が制定されているが、地方自治体や市民、事業者の責務や、景観計画の策定、建築物の新築等における届出制度、景観への配慮のための協議、景観形成物の指定等を規定することができる。



## 景観法

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に係る基本理念および国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律。

## 建築協定

建築基準法に基づくもので、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進を図るために、地域住民によって設けられた建築物に関する協定のこと。条例で建築協定について定められた区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定めることが出来る。

## 建築物の耐震改修の促進に関する法律

地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体および財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として、1995年に制定された法律。学校や病院、百貨店等の多数の者が利用する建築物（特定建築物）の所有者に対する耐震診断、耐震改修の努力義務や、耐震改修の計画の認定や支援措置などが定められている。

## コージェネレーション（熱電併給）

天然ガス、石油、LPガス等を燃料とし、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステムのこと。

## 高度地区

市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため、都市計画法によって建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められている地区。

## 国土形成計画

国土の利用、整備、保全を推進するための総合的かつ基本的な国の計画で、国土形成計画法に基づき策定される。全国計画と広域地方計画で構成され、概ね10年間にわたる国土づくりの指針を示す。

## コワーキングスペース

様々な業種・世代の人たちが同じ空間を共有しながら働くことができる場所。

## コンソーシアム

共通の目標のために企業や組織が作る共同体のこと。

## コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市において、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。

# さ

## 災害時避難行動要支援者

災害がおこった際、避難する際の情報の取得が困難であったり、避難することの必要性や避難方法について判断することが難しい方、避難するために迅速な行動をとることができず、なんらかの支援を必要とする方のこと。

## サプライチェーン

製品の原材料・部品の調達から、製造、在庫管理、配送、販売、消費までの一連の流れ。

## 市街地開発事業

一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもの。都市計画法においては、土地区画整理事業・新住宅市街地開発事業・工業団地造成事業・市街地再開発事業・新都市基盤整備事業・住宅街区整備事業の6種類が定義されている。

## 市街地再開発事業

昭和44年（1969年）に制定された都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、建築物および建築物の敷地とあわせて公共施設の整備を行う事業。施行区域内の権利者の権利の変換方法の違いによって、第1種市街地再開発事業（権利変換方式）と第2種市街地再開発事業（用地買収方式）とに区分される。

## 市街化区域

都市計画区域内で、既に市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的にかつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画法第7条第2項に基づいて計画決定された区域。

## 市街化調整区域

都市計画区域内で、市街化区域に対して市街化を抑制する区域として、都市計画法第7条第3項に基づいて計画決定された区域。

## 住区基幹公園

都市公園のうち、住民の日常の利用に供する比較的小規模な公園の分類のこと。規模の小さいものから街区公園、近隣公園および地区公園がある。

## 住民基本台帳

市町村および特別区において、住民の居住関係の公証、選挙人名簿の登録、その他住民に関する記録を正確かつ統一的に行うために整備された台帳。

## 集落地区計画

都市計画法第 12 条の 4 に規定する 4 種類の「地区計画等」のひとつ。集落地域整備法に従い、都市計画によって定められる。集落地区計画は、集落地域の土地の区域内で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るための計画である（集落地域整備法第 5 条）。なお、集落地域とは、市街化区域以外の都市計画区域であって、農業振興地域内にあることが必要とされている（集落地域整備法第 3 条）。

## 人口ビジョン

各地方公共団体における人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するもの。

## 総合公園

市民全般を対象に、休息、鑑賞、遊戯、運動等総合的な利用を目的とした公園で、ひとつの市町村の区域を利用の対象範囲とし、面積は概ね 10ha 以上として配置する。

# た

## 大規模集客施設

床面積 10,000 m<sup>2</sup>超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等をいう。

## 対流促進型国土

国土形成計画（全国計画）において示された国土の基本構想。多様な個性を持つ様々な地域が連携して生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報の双方向の活発な流れである「対流」を全国各地でダイナミックに湧き起こし、イノベーションの創出を促し、活力ある国土の形成を図る。

## タウンウォッチング

歩きながらまちの魅力や課題を発見する手法。景観や防災、安全性などのテーマを設けて実際に地域を歩くことで、普段は気がつかない発見をできることが期待できる。

## タウンミーティング

計画づくりやまちづくりの実践において、市民と行政が直接話し合いや意見交換を行う対話型の集会のこと。

## 多自然型の河川整備

河川の護岸整備等において、治水面の安全性は確保しながらも、生物の生息・生育環境を出来る限り改変することなく、景観にも配慮して工事を行う「自然と調和した川づくり」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。

## 地区計画（制度）

一定区域における公共施設の配置や規模、建築物の用途や形態などに関する事項を定め、開発行為や建築行為を適正に誘導、規制する計画（制度）。

## 地区公園

主として徒歩圏内に居住する市民が利用することを目的とした公園で、2km 四方を利用の対象範囲とし、面積は 4ha を標準として配置する。

## 地区整備計画

地区計画の区域において定められる、道路や公園、建築物などの整備や土地利用に関する具体的な計画。

## 中心市街地活性化基本計画

中心市街地活性化の推進に関する法律に基づき、中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画で内閣総理大臣に認定された計画のこと。

## デマンド乗合タクシー

運行事業者が、タクシー車両により、事前の予約に応じて市長があらかじめ定めた乗降場所と目的地の間を有償により旅客を運送する乗合タクシーのこと。

## テレワーク

ICT（情報通信技術）等を活用し、普段仕事を行う事務所・仕事場とは異なる場所で働くことにより、場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

## 特別用途地区

用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるもの。

## 都市開発区域

近畿圏整備法第 12 条第 1 項の規定により、既成都市区域への産業および人口の過度の集中傾向を緩和し、近畿圏の地域内の産業および人口の適正な配置を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣が既成都市区域および近郊整備区域以外の近畿圏の地域のうち、工業都市、住居都市その他の都市として開発することを必要とする区域として指定した区域。

## 都市基幹公園

都市公園のうち、都市住民全般の利用を対象とする比較的大規模な公園の分類のこと。総合公園および運動公園がある。

## 都市機能誘導区域

都市再生特別措置法に基づき、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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。

## 都市計画区域

都市計画を策定すべき地域で、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心市街地を含み、かつ、自然のおよび社会的条件並びに都市計画基礎調査等を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、および保全する必要がある区域。本市は、大津市の一部、草津市、栗東市、野洲市、湖南市の一部とともに「大津湖南都市計画区域」に属している。

## 都市計画法

都市計画の基本法。都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、土地利用や都市施設の整備など都市計画の内容、その決定手続および都市計画制限などについて必要な事項を定めた法律。

## 都市計画区域マスタープラン

平成12年（2000年）5月に都市計画法の改正が行われた際、第6条の2に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として登場。長期的な視点から住民に「都市の将来像」を示すとともに、市町村を超えた広域的な視点から、都市計画の目標や広域的、根幹的施設など主要な都市計画の決定の方針を示すもの。

## 都市計画決定

都市計画を一定の手続きにより決定すること。都市計画の決定権者は、原則として、都道府県知事、市町村である。都市計画が決定されると、当該都市計画が定められた土地の区域に関する権利者などの権利に一定の制限が加えられる。

## 都市公園法

都市公園の設置および管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発展を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的として制定された法律。

## 都市再生特別措置法

近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化および都市の居住環境の向上を図るため、都市再生の推進に関する基本方針等について定めた法律。10年間の時限立法。

## 都市施設

道路、公園、下水道など都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。

## 土地区画整理事業

宅地の利用増進と公共施設の整備改善を図るため、土地の区画形質の変更、公共施設の新設、変更を同時に行い、健全な市街地を形成する事業である。減歩と換地の制度により、公園、街路等の公共施設用地を生み出すところに大きな特色がある。

## な

### 農村産業法（農村地域への産業の導入の促進等に関する法律）

農村地域への産業の導入や、農業従事者の導入産業への就業、農業構造の改善を促進することにより、農業と導入産業との均衡ある発展と雇用構造の高度化に資することを目的として制定された法律。

## は

### ポケットパーク

ベスト・ポケット・パークの略で、チョッキのポケットほどの公園という意味。都心部のまちのなかで創られる小公園をいう場合が多い。

### ヒートアイランド現象

都市部の気温が、郊外部の気温に比べて高い状態や都市がなかった場合に観測されるであろう気温に比べ、都市の気温が高い状態のことを言う。

### フィールドワーク

調査や研究等を行う際に、テーマに即した場所（現地）に実際に赴き、直接対象物を観察したり、関係者に聞き取りなどを行う調査技法のこと。

## ま

### 守山まるごと活性化プラン

歴史・自然・生活など地域にある“たからもの”を活かした魅力的なまちづくりを、地域が主体となって行政と連携をしながら進める指針として策定されたもの。

## や

### ユニバーサルデザイン

年齢や性別、身体、国籍などさまざまな特性や違いを超えて、すべての人が利用できて、出来るだけ利用しやすい、すべての人に配慮した環境や建物、施設、製品などのデザインをしていこうという考え方。

## 優良農地

一団のまとまりのある農地や、農業生産基盤の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地をいう。

## 容積率

建築基準法に基づく建築物の形態制限の一つで、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」をいう。

## 用途地域

地域地区のうち最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するもの。住居、商業、工業などを適正に配置して機能的な都市活動を確保するとともに、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの形を規制・誘導し、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たすもの。用途地域には13種類がある。

# 5

## 立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

## リノベーションまちづくり

遊休不動産や潜在的な地域資源を活用するなど、今あるものを活かし、新たな使い方をしてみちづくりを行うこと。

## 緑地協定

都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。

# わ

## ワークショップ

元々は、「工房」「作業場」など、共同で何かを作る場所を意味する。まちづくりにおいては、立場の異なるいろいろな人が、共に何か作業をしながらアイデアを出し合い、意見を交換しながら合意形成を行う手法として用いられる。

## ワーケーション

「work」と「vacation」を合わせた造語で、普段の職場とは異なるリゾート地や帰省先などで働きながら休暇を取得すること。

**DID**

「Densely Inhabited District」の略。人口集中地区のことで、日本の国勢調査において設定される統計上の地域単位である。市区町村の区域内で、人口密度が1 km<sup>2</sup>あたり4,000人以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区がこれに該当する。

**DX (デジタルトランスフォーメーション)**

進化するデジタル技術によって人々の生活をより良いものへと変革させるという概念。

**GX (グリーントランスフォーメーション)**

カーボンニュートラルの実現に向けて、二酸化炭素等の温室効果ガスの排出につながる化石燃料等の使用を再生可能エネルギーや脱炭素ガス等のクリーンエネルギーの使用に転換し、経済社会の変革を目指すという概念。

**Park-PFI**

「Park-Private Finance Initiative」の略。公募設置管理制度。都市公園の魅力と利便性の向上を図るために、公園の整備を行う民間事業者を公募し選定する制度。

**SDGs**

「Sustainable Development Goals」の略。平成 27 年（2015 年）に国連が採択した持続可能な開発目標。17 のゴールと 169 のターゲットから構成される世界共通の目標で、地球上の誰一人として取り残さない平和で豊かな社会の実現を目指し、貧困や飢餓、福祉や教育、人権、環境、エネルギー、経済的不平等など国際社会の包括的な課題解決に向けた取り組みのこと。