

立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは・・・

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月施行）により市町村が策定できることとなった計画で、「コンパクトシティ+ネットワーク」の考えのもと、都市全体の構造を見渡し、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ことで、コンパクトなまちを推進するための計画です。

立地適正化計画区域内に、生活サービスを誘導する「都市機能誘導区域」と住民の居住を誘導する「居住誘導区域」を定めます。また、都市機能誘導区域には、その区域に誘導する施設（誘導施設）を定めます。

【立地適正化計画区域】都市計画全体を見渡す観点から、都市計画区域全体をその区域とすることが基本となります。

【都市機能誘導区域】

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です。

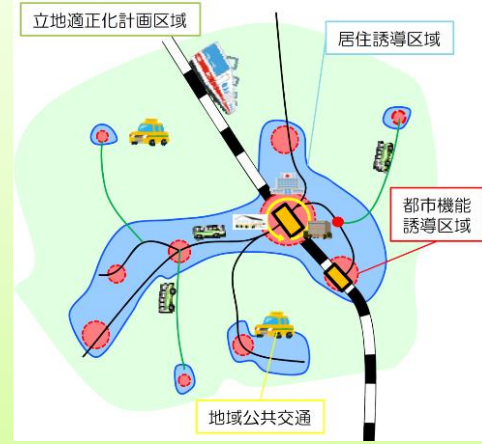
《誘導施設》  
都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設です。都市機能増進施設とは・・・居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

【居住誘導区域】

人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域です。

【地域公共交通】

都市機能誘導区域にアクセスしやすくする公共交通施設の整備や再編をする等、公共交通と連携したまちづくりを行います。



立地適正化計画の意義・役割

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。

計画の位置付け

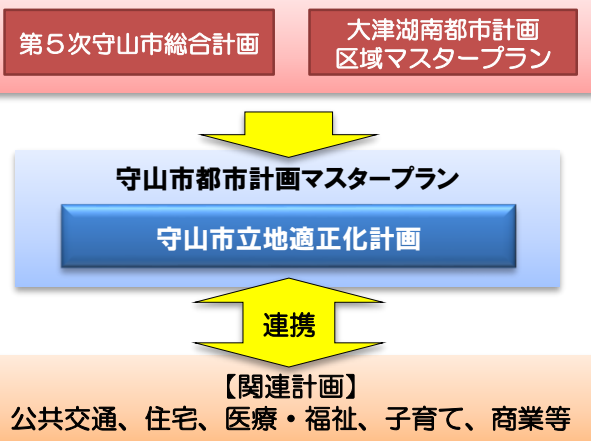
立地適正化計画は、上位計画や都市計画マスタープランで定めているまちづくりの方針等について、具現化・実現化するために策定する計画です。土地利用に対する施策だけでなく、公共交通、住宅、医療・福祉、子育て、商業等の多様な分野と連携していきます。

対象区域：市全域（琵琶湖含まず）

目標年次：平成37年

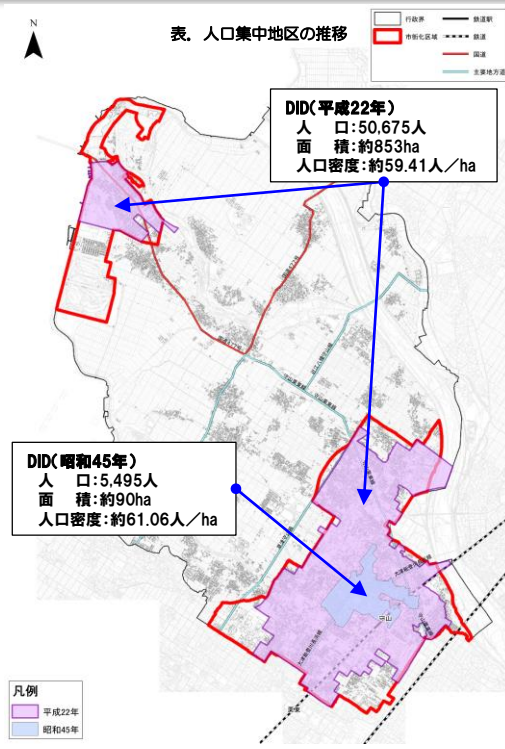
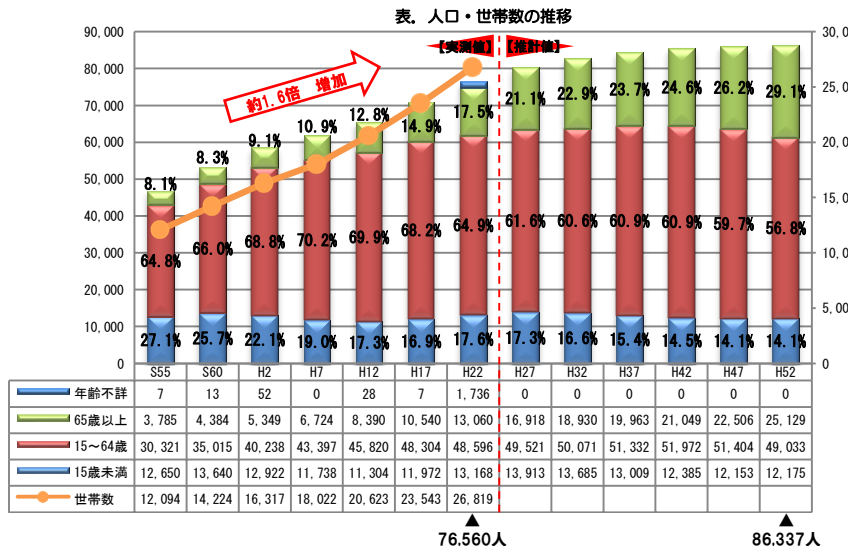
届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。



人口の現状および将来推計

- ・人口については、京阪神エリアのベッドタウンとして伸び続けており、平成52年（2040年）まで増加を示しているものの、少子高齢化は進行すると推計されています。
- ・市域の北部と南部に市街地がまとまっており、人口集中地区（DID）は拡大しつつ、人口密度は50人/ha以上の高い水準で推移しており、一定コンパクトなまちを形成しています。



課題の整理および立地適正化計画の必要性

課題の整理：本市の現状や将来推計等により課題を整理すると、以下のような課題があげられます

【日常生活サービスの効率的な提供】

今後、進展する高齢化や増加が見込まれる子育て世代を含め、誰もが住みやすいまちにするため、日常生活サービスのより効率的な提供が必要となります。

【子育て環境の充実】

子育て世代の増加が見込まれる中で、良好な住環境の形成、子育て施設の充実や雇用の確保等、子育てしやすい環境を形成していく必要があります。

【まちの活力低下】

まちの活力の低下が懸念される中で、中心市街地の活性化を図り、中心市街地の求心力を高めるとともに、琵琶湖岸等の観光資源を生かす中で、北部地域の魅力を高め、まちの活性化を図る必要があります。

【居住地と工業地の混在】

住工混在地域が存在しており、今後人口が増加する中で、さらに住工混在の拡大すると、住環境と工場の操業環境との間の相隣問題等のさらなる深刻化が懸念されます。特に守山市は工場を増やせる余地がほとんどなく、安定した自主財源および雇用の確保をする上でも、住工混在による工場の撤退を防止していく必要があります。

【公共交通の維持・確保】

高齢化が進行する中で、自動車が使えない人のための移動手段として、公共交通の維持・確保をしていく必要があります。

上記の課題に対応するために、立地適正化計画の策定により『コンパクトシティ+ネットワーク』を実現する

コンパクトシティ+ネットワーク

都市機能の集積・強化

- 《目的》
- ・住みやすい都市の形成
  - ・まちの活力向上

医療・福祉・商業等の施設のさらなる集積を図り、各種日常サービスの効率的な提供ができるコンパクトで機能的なまちの推進をします。また、都市機能を集積し、各拠点の特性を強化する中で、まちの活性化を図ります。

適切な居住地誘導

- 《目的》
- ・良好な居住地への誘導
  - ・産業の保全

適切な誘導を行うことで、住民は良好な住環境を享受し、工場は操業環境の維持を図ります。工場の操業しやすい環境を保全することで、工場撤退等を防ぎ、安定した自主財源と雇用の確保を図ります。

移動需要の集約・創出

- 《目的》
- ・持続可能な公共交通ネットワークの構築

効率的な路線編成を実現するため、居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定し、移動需要の集約を図ります。また、南部の中心市街地および北部の湖岸地域の魅力を高め、南北の行き来を活性化させることで、基幹的公共交通路線の強化を目指します。

まちづくりの基本的な方針

【まちづくりの基本理念】  
豊かな水と緑に育まれ、快適に暮らせる美しいまち

- 【まちづくりの目標1】  
安全で安心して暮らせるまちの形成

高齢者だけでなく、誰もが良好な住環境を享受し、快適に暮らせるように、医療・福祉・商業等の日常生活サービス施設の集積を図り、歩いて生活できるコンパクトで機能的なまちを推進します。また、子育て世代が安心して子育てができる環境づくりを推進します。

- 【まちづくりの目標2】  
活発な交流ができる賑わいあふれるまちの形成

子どもから高齢者まであらゆる世代の人々の交流が図られ、様々な地域コミュニティ活動がより活発に行われるようコミュニティ機能の維持・活性化を図るとともに、魅力ある地域資源を活用する中、市民だけでなく、来訪者も呼び込み、交流・周遊の促進し、にぎわいあふれるまちの形成を目指します。

- 【まちづくりの目標3】  
産業基盤の強化による働きやすいまちの形成

生産年齢人口が減少していく中で、雇用の確保に向け、既存の産業活動の保全を図るとともに、各拠点の特性を強化します。産業集積や産業育成により、経済の活性化を図り、新たな雇用を創出し、職住近接を実現することで、住みやすさだけでなく、働きやすいまちとしての魅力を高めます。

- 【まちづくりの目標4】  
まちをつなぐ公共交通網の形成

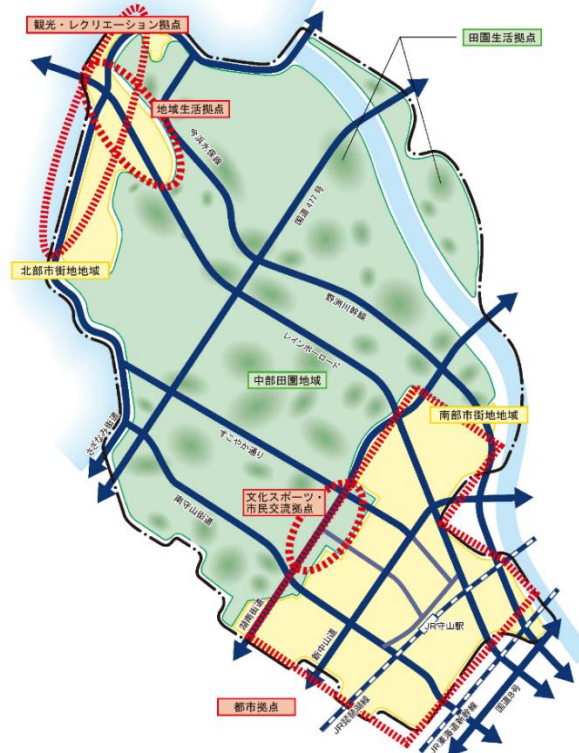
高齢化が進展する中で、市民の足としての役割が大きくなる公共交通について、コンパクトなまちを推進することで、持続可能な公共交通網の形成を目指します。また、平坦な地形である本市の特徴を活かし、自転車利用も含めた、公共交通網を形成し、拠点間を結ぶネットワークを構築します。



# 目指すべき都市構造

拠点	まちづくりの方向性
<b>都市拠点</b>	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。 また、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。
<b>地域生活拠点</b>	北部市街化区域の生活拠点として、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。
<b>観光・レクリエーション拠点</b>	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。
<b>田園生活拠点</b>	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。
<b>文化スポーツ・市民交流拠点</b>	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。

図. 都市構造のイメージ図



## 公共交通に関する事項

### 公共交通ネットワーク形成の基本的な方針

「コンパクトシティ+ネットワーク」の「ネットワーク」を担う移動手段として、路線バスを主要公共交通軸として位置付け、利便性の向上や利用促進を図ります。  
特に拠点間を結ぶ幹線軸を継続的に維持・確保していくことを基本とした中で、平坦な地形である本市の特徴を活かし、自転車利用も含め、居住エリアと生活利便性施設等をつなぎ合わせる公共交通網の形成を目指します。

- 市外の来訪者のアクセス手段としての役割を果たす広域バスおよび民間バス路線は、沿線住民の生活交通として重要な役割を果たしているため、継続的な維持・確保を図ります。
- 守山市の公共交通は、大部分は民間交通事業者による運行であるため、民間交通事業者と連携・支援をしていく中で、公共交通網を形成します。
- モビリティマネジメントを実施することで、過度な自動車依存から公共交通の転換を図ります。
- BTS（バス乗換自転車駐輪場）等を整備していく中で、サイクル&ライドによる利用促進を図ります。
- デマンド乗合タクシーを活用することで、路線バスを補完し、交通弱者や交通空白地の移動手段を確保します。

### 立地適正化計画における公共交通の維持・確保

立地適正化計画により、コンパクトシティの推進や各拠点の魅力を高める中で、公共交通の維持・確保ができるまちの形成を目指します。

#### 移動需要の集約

居住地および生活に必要な施設を誘導することで、移動する人や移動する目的地を可能な限り集約して、効率的な路線編成を実現することで、採算性の確保を目指します。

#### 移動需要の創出

各拠点に必要な施設を誘導し、魅力ある拠点を形成し、外出目的を創出することで、移動需要を創出し、公共交通の利用者の増加を目指します。

#### 《基幹的公共交通路線(路線バス「木の浜線」)の強化》

都市拠点、観光・レクリエーション拠点の魅力を高め、誰もが行きたくくなるような拠点にすることで、南北の行き来を活性化し、南部市街化区域と北部市街化区域をつなぐ基幹的公共交通軸の利用者増加を目指します。

## 誘導施策および目標値

### 都市機能誘導区域等に関する施策

- 守山銀座商店街再開発事業
- 守山市立図書館整備事業
- 守山駅前広場整備
- 守山南中学校拡張整備
- 届出制度の活用

### 居住誘導区域等に関する施策

- 守山市立図書館整備事業
- 中山道の街並み整備事業
- 道路のバリアフリー化整備事業
- 届出制度の活用

### 公共交通に関する施策

- 地域交通の再編
- デマンド乗合タクシーの充実
- OBTS（バス乗換自転車駐輪場）の充実

### 目標値設定

本計画の進捗管理するための目標値を以下のとおり設定します。

	基準値	目標値		基準値	目標値
日常生活サービスの歩歩圏充足率	H28 49.6%	H37 60%	居住誘導区域内の人口密度	H28 56.6人/ha	H37 60人/ha

## 誘導区域および誘導施設

### 都市機能誘導区域の設定方針

#### 都市拠点

- 日常生活サービス施設（商業・医療・福祉施設）と公共施設、保育所、公園緑地の6つの施設全ての徒歩圏内
  - JR守山駅の駅勢圏
  - 便数の多い停留所
- 上記の要件を勘案し、区域を検討した結果、**中心市街地区域および旧都市再構築戦略事業区域、広域的公共交通路線（広域バス路線）を含む区域を都市機能誘導区域**とします。

#### 誘導施設

- 病院、地域包括支援センター、小規模保育所、中学校、高等学校、図書館、商業施設、市役所

#### 地域生活拠点

- 日常生活サービス施設（商業・医療・福祉施設）全ての徒歩圏内
- 上記の条件を満たしていることを前提に区域を検討した結果、**商業系用途地域を地域生活拠点における都市機能誘導区域**とします。

#### 誘導施設

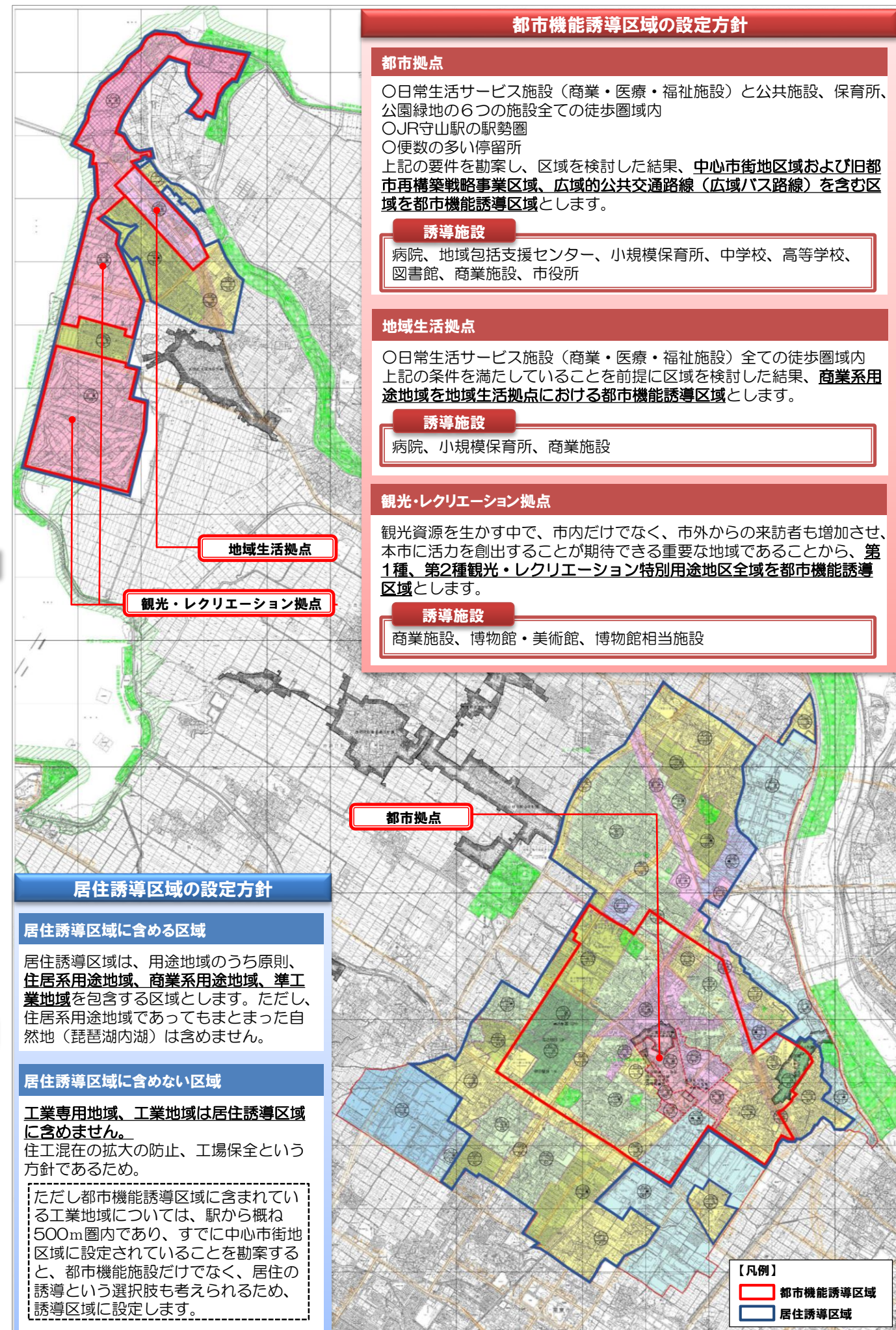
- 病院、小規模保育所、商業施設

#### 観光・レクリエーション拠点

- 観光資源を生かす中で、市内だけでなく、市外からの来訪者も増加させ、本市に活力を創出することが期待できる重要な地域であることから、**第1種、第2種観光・レクリエーション特別用途地区全域を都市機能誘導区域**とします。

#### 誘導施設

- 商業施設、博物館・美術館、博物館相当施設



### 居住誘導区域の設定方針

#### 居住誘導区域に含める区域

居住誘導区域は、用途地域のうち原則、**住居系用途地域、商業系用途地域、準工業地域**を包含する区域とします。ただし、住居系用途地域であってもまとまった自然地（琵琶湖内湖）は含めません。

#### 居住誘導区域に含めない区域

**工業専用地域、工業地域は居住誘導区域に含めません。**  
住工混在の拡大の防止、工場保全という方針であるため。

ただし都市機能誘導区域に含まれている工業地域については、駅から概ね500m圏内であり、すでに中心市街地区域に設定されていることを勘案すると、都市機能施設だけでなく、居住の誘導という選択肢も考えられるため、誘導区域に設定します。

#### 【凡例】

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域