

守山市都市計画基本方針

守山市都市計画マスタープラン
(改訂案)

令和4年 月

計画の前提 1

- 1 都市計画マスタープランの位置づけと構成 2
- 2 守山市の広域的位置づけ 5
- 3 都市計画マスタープランの見直しの背景 7
- 4 守山市の現状と課題 10

全体構想 22

- 1 まちづくりの理念と都市計画の目標 23
- 2 将来都市構造 29
- 3 土地利用の方針 32
- 4 自然環境との共生の方針 38
- 5 都市施設整備等の方針 40
- 6 景観形成の方針 49
- 7 都市防災対策の方針 54

学区別構想 58

- 1 地域区分の考え方 59
- 2 学区ごとのとりまとめ 60

市民と協働のまちづくり 74

- 1 市民と行政の協働のまちづくりの推進 75
- 2 市民主体のまちづくりの推進 76
- 3 効率的なまちづくりの推進 77
- 4 活動内容 78

まちづくりの具現化方策 81

- 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 82
- 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 83
- 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 84
- 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 85
- 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 86
- 6 長期末着手の都市計画施設について 87

参考資料

用語の解説

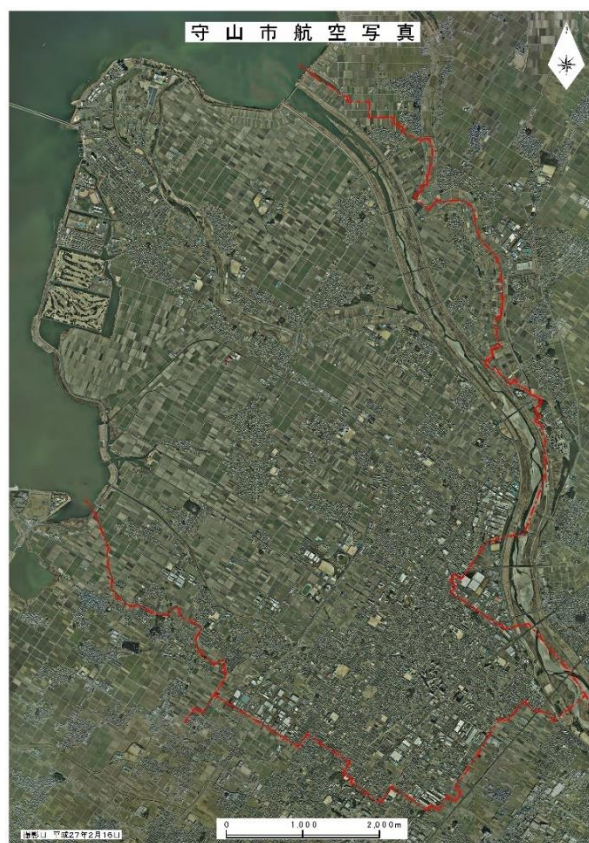
計 画 の 前 提

1 都市計画マスタープランの位置づけと構成

都市計画マスタープランとは、平成4年（1992年）6月の都市計画法の改正によって同法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すもので、市町村における都市計画の総合的な指針として、まちづくりの将来目標や土地利用、都市施設の整備方針等を明らかにするとともに、地域ごとのまちづくりの方針や実現に向けての推進方策を定めるものです。

本市では、平成9年（1997年）に「守山市都市計画基本方針（守山市都市計画マスタープラン）」を策定しました。その後、平成19年（2007年）7月に新たなマスタープランとして計画を策定し、平成25年（2013年）9月に一部改訂しました。また、「第5次守山市総合計画（「わ」で輝かせようふるさと守山）」や大津湖南都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（大津湖南都市計画区域マスタープラン）をはじめとする上位・関連計画の改訂、社会経済情勢の変化等、計画を取り巻く状況が大きく変化してきたため、平成28年（2016年）7月に、新たな計画を策定しました。

今回の改訂につきましては、将来ビジョンを『豊かな田園都市 守山』とする「第5次守山市総合計画（令和3年（2021年）3月改訂）」、「守山市立地適正化計画（平成29年（2017年）3月策定、令和2年（2020年）1月改訂）」および「守山市緑の基本計画（令和2年（2020年）10月改訂）」をはじめとする上位・関連計画等との整合を図りながら、時代の変化に対応した見直しを行うとともに、新たなまちづくりの推進に向けた6つの具現化方策を示しています。



(1) 計画の役割

本計画は、本市における都市計画の総合的な指針として、以下に示す役割を担うものです。

- 実現すべき具体的な都市の将来像を示すもの
- 個々の都市計画相互の調整を図るもの
- 土地利用規制や各種事業の都市計画決定や変更の指針となるもの
- 都市計画の意義に対する市民の方の理解を得るための根拠となるもの

(2) 計画の目標年次

本計画は、中長期的なまちづくりの方向性を視野に入れつつ、令和 7 年（2025 年）を目標年次としています。ただし、上位・関連計画や社会経済情勢の変化等を踏まえて、検証および見直しを行います。

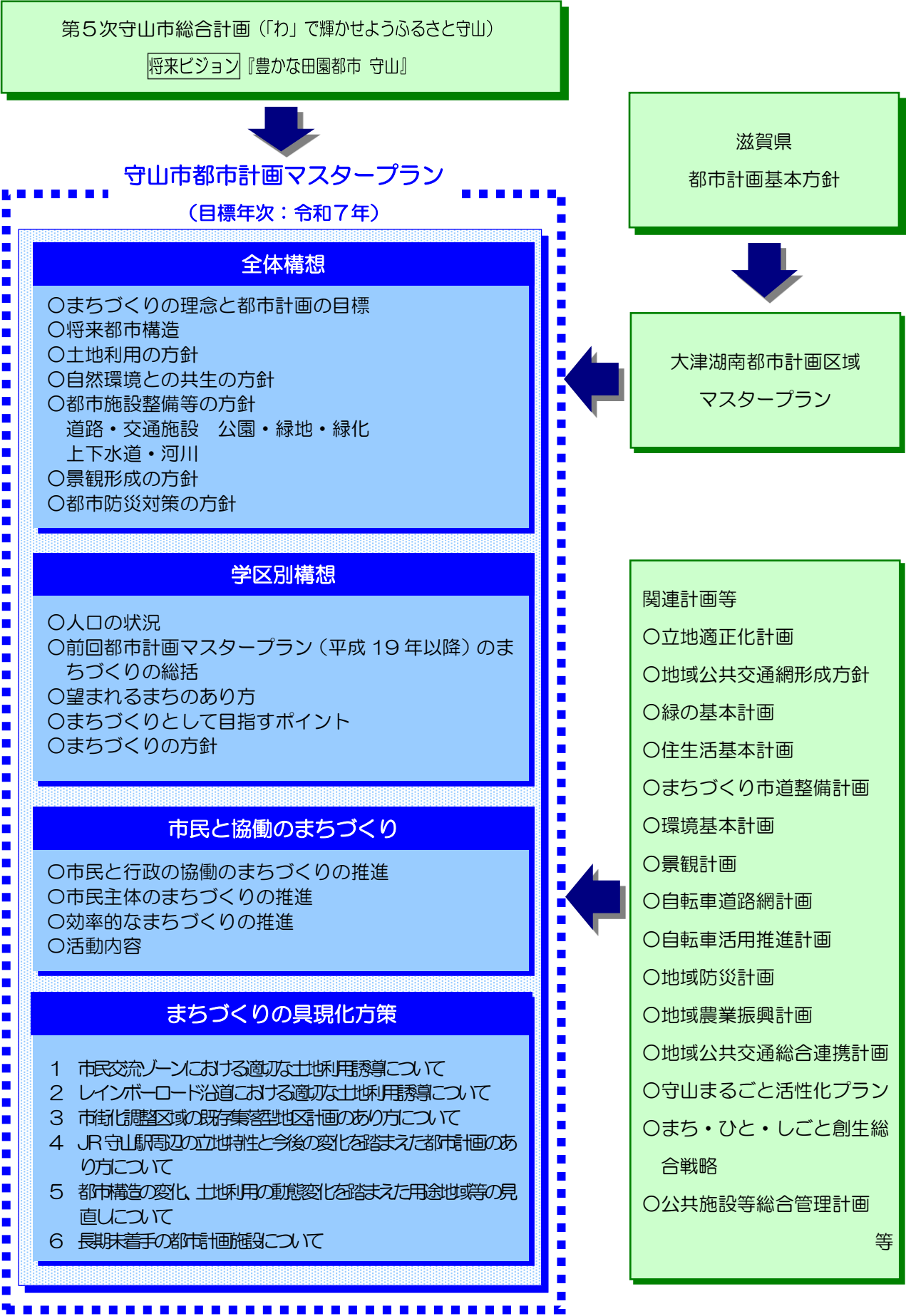
(3) 計画の対象区域

本市は、市全域（琵琶湖含まず）が都市計画区域に指定されていることから、本計画は市全域を対象区域とします。

(4) 計画の構成

本計画は、まちづくりの理念と都市計画の目標のほか、土地利用や都市施設整備等に関する基本的な方針を定めた「全体構想」と、地域ごとのまちづくりの方針を定めた「学区別構想」、これらの実現に向けた「市民と協働のまちづくり」、まちづくりの具現化に向けて課題やその解決策等について検討を行った「まちづくりの具現化方策」の4部構成となっています。

【本計画の位置づけと構成】



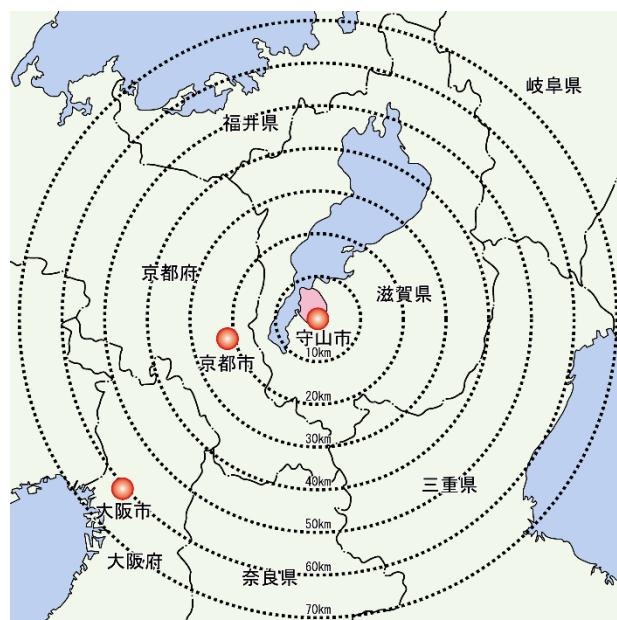
2 守山市の広域的位置づけ

(1) 周辺都市との関係

本市は、滋賀県の南西部、琵琶湖の東岸に位置し、野洲川によってできた三角州の平坦地を開けた都市です。また、京都市中心部とは約 20km、大阪市中心部とは約 60km にあり、JR 守山駅から新快速を利用して京都駅まで約 25 分、大阪駅まで約 55 分と利便性の高い位置にあります。

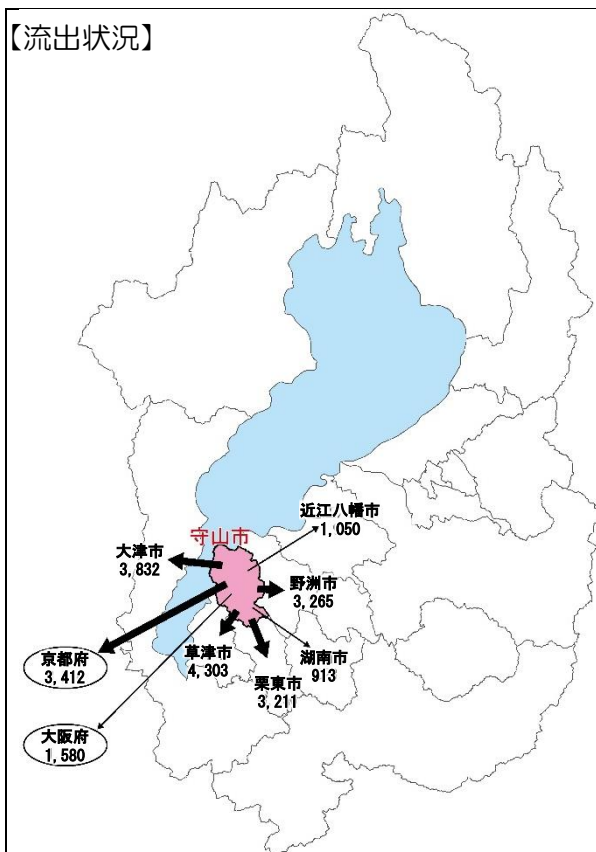
そのため、本市は、湖南地域の中核都市としての役割とともに、京都や大阪のベッドタウンとしての性格も有しています。

【守山市の位置】

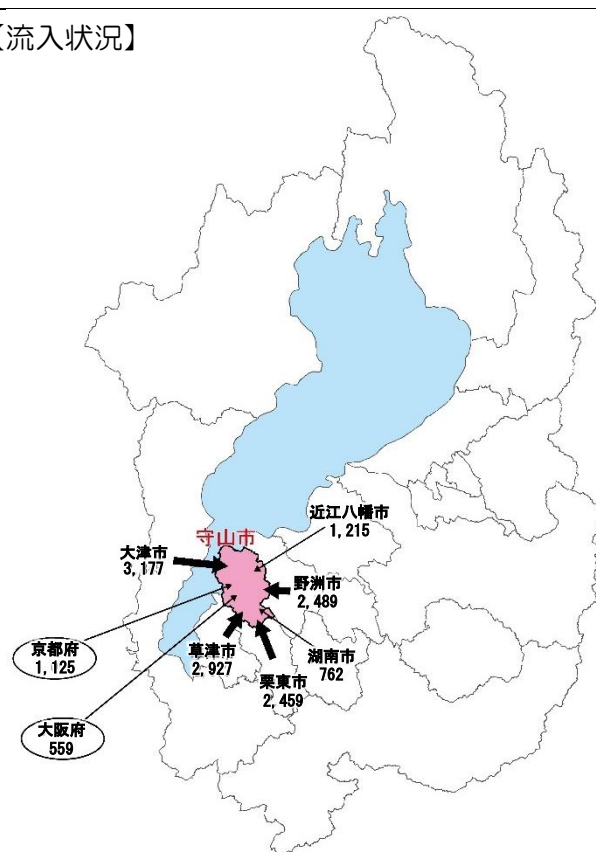


【主な都市との通勤・通学者の状況】

【流出状況】



【流入状況】



出典：平成 27 年国勢調査

(2) 近畿圏整備法における位置づけ

本市は、近畿圏整備法において、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「都市開発区域」に指定されています。

自然環境との調和を図りながら、地域開発の拠点として魅力ある都市の育成や整備のため、都市計画手法である市街地開発事業（土地区画整理事業、工業団地造成事業等）のほか、観光・レクリエーション、農業をはじめ、各種産業、文化振興といった地域振興に資する取組が求められています。

(3) 大津湖南都市計画区域マスタープランにおける位置づけ

本市が位置する大津湖南都市計画区域では、無秩序に市街地を拡大することなく、自然・歴史的環境との調和のもと、開発する区域と保全する地域を明確にして有効な土地利用を図っていくとともに、公共交通を軸とした暮らしやすい都市づくりやコンパクト・プラス・ネットワークの考え方を取り入れた都市づくりを目指し、以下のような基本的な考え方が示されています。

■ 都市機能の集約化の促進

これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすい都市づくりを推進する。あわせて今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、秩序ある都市機能の拠点的整備を進めることとし、「人口減少を見据えた未来へと幸せが続く滋賀総合戦略（令和2年(2020年)3月策定）」に基づき、過度な自動車利用を抑えた脱炭素社会を実現させるため、既存集落を核とする居住の適切な誘導および人口減少社会の課題である持続可能な都市運営の確保に向け、集落・拠点間を結ぶ道路ネットワークと公共交通施策とを連携させる、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を取り入れた都市づくりを目指す。

■ いきいきとした暮らしを支える都市づくり

自然や文化など地域の魅力と調和した、多様で良好な居住環境の形成を図るとともに、多様な世代が住み慣れた地域で住み続けられるように、商業機能の確保や、ユニバーサルデザインによる身近な生活施設の整備、防犯体制の充実、住民同士がふれあう空間の整備などにより、安全・安心でいきいきとした暮らしを都市づくりを進める。

■ 開発・保全に向けた総合的な都市づくり

保全する区域と開発する区域を明確に区分するとともに、保全する区域においては農林漁業の振興および保全の目的に合致したレクリエーション的活用も見据えた保全を行う。また、都市的な開発を行う区域においては土地利用効率の向上に資する計画的な開発誘導を図る。

■ 安全・安心な都市づくり

今後想定される大規模地震や洪水、がけ崩れ等の自然災害に対し、「地域防災計画」に基づき、防災ネットワークの強化や避難誘導、地域の防災施設・防災体制の完備、災害を想定した各種対策の準備や地先の安全度マップ等の災害リスク情報の周知による危険な市街地の形成防止や倒壊の危険性のある空き家対策など様々な面での安全・安心な都市づくりを進める。

3 都市計画マスタープランの見直しの背景

(1) 社会経済情勢の変化

平成 20 年（2008 年）に始まった我が国の人口減少は、今後加速度的に進み、急激な人口減少・少子化、異次元の高齢化が進行することが予測されています。こうした中、都市の拡大を基調とした社会から安定・成熟した都市型社会へ移行するために、法律の創設や改正に併せた都市計画に関わる取組の転換が全国的に進められています。

平成 26 年（2014 年）8 月の都市再生特別措置法等の改正に基づき、本市においても「守山市立地適正化計画」を定め、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、より効率的で持続可能なまちの構築に取り組んでいます。

また、国際社会共通の目標である SDGs や国の掲げる 2050 年カーボンニュートラルの考え方からも、「経済」、「社会」、「環境」の 3 側面のバランスが取れた持続可能なまちづくりを推進する必要があります。

平成 27 年（2015 年）8 月に閣議決定された「国土形成計画（全国計画）」では、「対流促進型国土」の形成を基本コンセプトに掲げています。すなわち、各地域が多様化する市民ニーズに応えながら、主体的に自らの個性・資源に磨きをかけ、その上で、複数の地域間の「連携」により、人・モノ・情報の活発な対流を促進し、活力を生み出すことが必要です。

平成 28 年（2016 年）4 月に施行された「まち・ひと・しごと創生法」は、少子高齢化に的確に対応し、地方の活力を維持、回復するため「まち」、「ひと」、「しごと」に着目した『地方創生』を掲げています。都市づくりの分野においても、産業や働き方の多様化を踏まえた雇用確保などの課題に対応しながら、特色あるまちづくりを推進していくことが大切です。

こうした全国的な社会潮流を踏まえた取組との整合を図り、本市の特性、魅力を活かしながら着実にまちづくりを進めていくことが必要です。

さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大は、暮らし方や移動に対する人々の考えにも大きく影響を及ぼしています。まちづくりの分野においても、新型コロナ危機を契機としたライフスタイル・ワークスタイルの変化に対応する必要があります。



持続可能な開発目標（SDGs）における 17 のゴール

(2) これまでの取組

本市は、これまで平成 19 年（2007 年）7月に策定された都市計画マスタープランに基づき「豊かな水と緑に育まれ、快適に暮らせる美しいまち」をまちづくりの理念として定めるとともに、「①自然と恵みと歴史・文化・景観を活かしたまちづくり、②安全で安心して住み続けられるまちづくり、③すべての人がいきいきと暮らせるまちづくり、④にぎわいと活力のある魅力的なまちづくり、⑤市民とつくる協働のまちづくり」という5つの都市計画の目標を設定し、まちづくりを進めてきました。

その後、平成 28 年（2016 年）7月の都市計画マスタープラン改訂にあたっては、まちづくりの理念や都市計画の目標などを含めた基本的な方針を継承することを前提としつつ、一方で社会経済情勢の変化に迅速に対応しながら、本市の都市計画の弱点に対して、一層の充実・強化を図ることを目的とし、個別の方針や施策などを再検討しました。

特に、本市においても長期的な視点では将来的な人口減少への備えが必要であることから、平成 28 年（2016 年）7月の都市計画マスタープラン改訂時には「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方を示す中、平成 29 年（2017 年）3月に立地適正化計画を策定、令和 2 年（2020 年）1月に一部改訂を行い、持続可能なまちの形成に取り組んできました。

こうした社会経済情勢の変化やまちづくりに関連する法改正等の変化を的確かつ迅速に捉えながら、これまでの取組を継承しつつ、本市の強みを活かしたまちづくりを着実に進めてきました。



これまでに策定および改訂した計画
(都市計画マスタープランおよび立地適正化計画)

(3) これからのまちづくり

これからのまちづくりにおいても、まちづくりの理念や都市計画の目標などを含めた基本的な方針を継承することを前提としつつ、コロナ禍で生じたまちのあり方を含めた社会経済情勢の変化に対応しながら、本市の地域資源として、琵琶湖や野洲川、田園風景などの豊かな自然環境、市域内の河川に飛び交うゲンシボタルなど、先人から引き継いだ財産を保全し、適切に活用するまちづくりを進めることが重要です。

とりわけ、アフターコロナを見据えたまちづくりにおいては、官民が連携協力してまちの個性を活かし、デジタル技術を活用する中、限られた土地資源を持続可能な状態で保全、活用することが求められています。

具体的には、大都市圏からのオフィス等の機能分散を受け止め、ＪＲ守山駅周辺には福祉・医療・商業等の都市機能施設の誘導を図り、歩いて暮らせる賑やかな街なか空間を形成すること、調整区域においては農業集落の維持を図り、優良農地を中心に大規模農業生産者の育成や民間企業や新規就農者の農業参入を積極的に促すこと、都市全体でＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）を推進し、自宅や滞在型施設に居ながらさまざまな公共サービスを楽しむこと、地域資源である豊富な再生可能エネルギーのポテンシャルを有効利用する等のGX（グリーントランスフォーメーション）の取組を推進することなどが求められます。

このような視点に立ったまちづくりを総合的に推進することにより、本市にしかない新たなまちづくりの取組を進め、第５次守山市総合計画にて将来ビジョンとして定める「豊かな田園都市 守山」の実現を目指します。



50年先のめざすまちの姿

『豊かな田園都市 守山』の実現

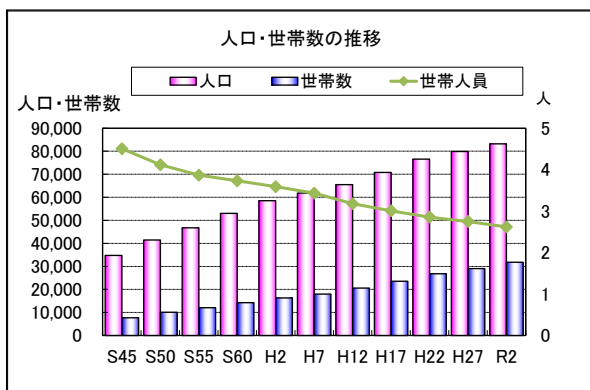
4 守山市の現状と課題

(1) 少子・高齢化、人口増加に対応した都市づくり

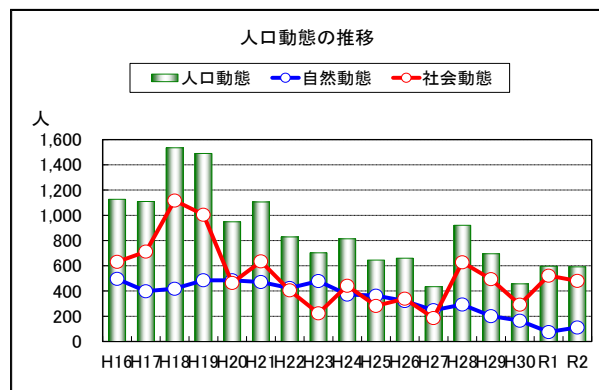
本市は、人口が増加している全国の中でも数少ない地域で、令和2年（2020年）には84,131人となっています。また、年齢別に人口の推移をみると、年少人口（0～14歳）の減少や高齢人口（65歳以上）の増加が進んでおり、令和2年（2020年）には高齢化率が約22.1%となっています。今後も市全域において、高齢者の割合が大幅に増加することが見込まれています。

一方、1世帯あたりの世帯人員は減少し続けており、令和2年（2020年）には2.62人/世帯となっています。また、国勢調査の結果では、6人以上の世帯人員で構成された世帯が減少しているのに対して、4人以下の世帯は増加し続けており、近年では1人世帯や2人世帯といった小規模世帯の増加が著しくなっています。このように、人口増加や世帯の小規模化の進展により、世帯数は令和2年（2020年）には31,796世帯となっており、平成17年（2005年）（23,543世帯）と比べると、約1.35倍となっています。

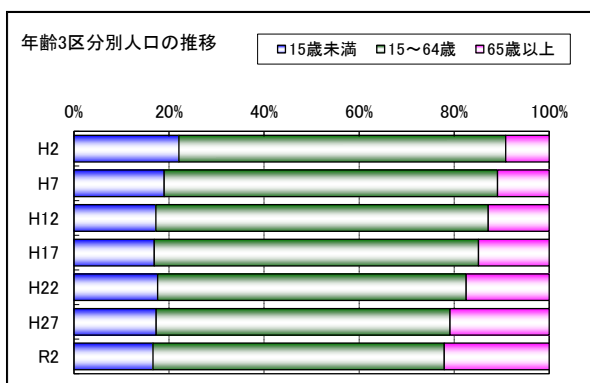
これらのことから、本市では、人口・世帯数の増加や少子高齢化が進んでおり、人口増加に対して、市街化区域内を中心に適切に人口配分するとともに、その受け皿として、有効かつ計画的な土地利用を図ることが求められます。また、少子高齢社会への対応として、医療・福祉・商業施設等の日常生活に必要な施設の適切な配置や公共交通サービス水準の維持・向上を図ることが求められます。



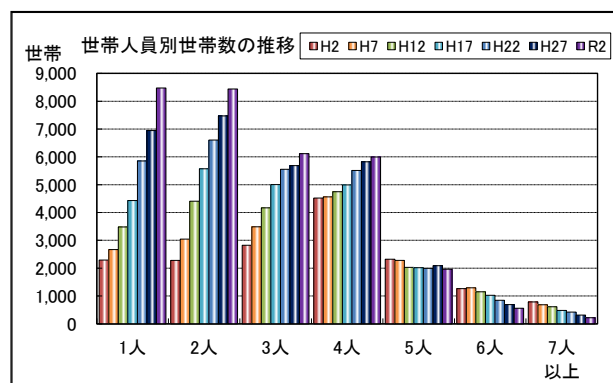
出典：国勢調査



出典：住民基本台帳および外国人登録



出典：国勢調査



出典：国勢調査

(2) 商業機能の充実

本市の小売業は、年間販売額と商店数ともに減少傾向でしたが、平成 24 年（2012 年）の 59,681 百万円を底に回復に転じています。滋賀県全域を 100 とした小売業の中心性指数[※]は、平成 24 年（2012 年）以降 100 以下で推移しており、周辺地域からの求心力の低下がうかがえます。

商業集積がみられる守山・吉身市街化地域においては、「中心市街地活性化基本計画[第 1 期 平成 21～26 年度（2009～2014 年度）・第 2 期 平成 27～令和 2 年度（2015～2020 年度）]」に基づき、官民連携で中心市街地の活性化に取り組みました。「近江鉄道ビル建て替え事業」「守山銀座ビル地区第一種市街地再開発事業」による商業施設の整備や、その動線上の「中心市街地活性化交流プラザ（愛称：あまが池プラザ）」の連携により、交流などの都市機能や生活基盤が整い、さらに、民間主体のイベント開催なども含めた各事業により、中心市街地の集客力向上やにぎわい創出に繋がり、新規店舗出店数や居住人口が増加しています。

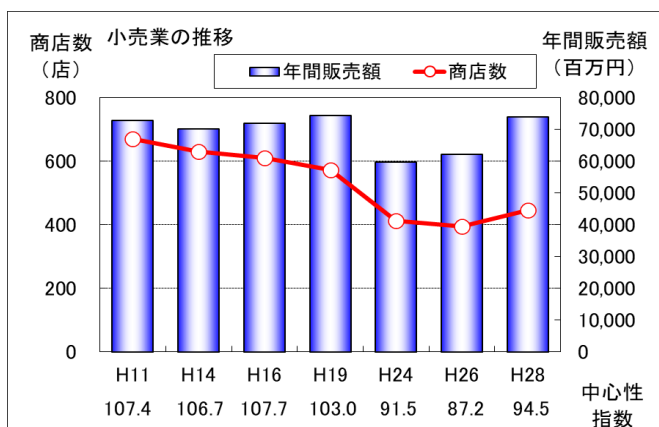
今後の守山駅周辺活性化の取組については、総合計画に位置づけ、方針を定める中、守山駅周辺の渋滞対策とリノベーションまちづくりによる民間主導の活性化を柱として引き続き実施していく必要があります。

また、北部市街化地域においては、観光・レクリエーション分野と連携した商業・観光・交流機能の充実を図ります。

市全域の各集落においては、良好な居住環境と活力ある地域を形成するため、生活を支える商業機能の確保が求められています。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受ける中、コロナ禍を踏まえた「新たな日常」への移行を念頭に置いた地域経済の活性化、商業機能の充実が求められます。

※「小売業の中心性指数」とは、都市の購買力を評価する方法のひとつで、市内の小売業が周辺からどれだけ購買力を吸収しているかをみるための指標となっています。



出典：平成 14 年～19 年、26 年は商業統計調査、平成 24 年、28 年は経済センサス-活動調査

【中心市街地の状況】



守山銀座ビル
(令和 2 年竣工)



近江鉄道ビル
(平成 29 年竣工)



俯瞰で見る湖岸

(3) 観光・レクリエーション機能の維持・強化

本市は中山道守山宿や大庄屋諏訪家屋敷など豊かな歴史文化資源を持つ地域です。また、湖岸一帯は、琵琶湖などの良好な自然環境や景観を活かした秩序ある観光・レクリエーション地として、宿泊滞在施設や大・小様々な商業施設、美術館などが集積しています。

近年は全国的な自転車人気の高まりを背景に、ナショナルルートに指定された琵琶湖一周サイクリング「ピワイチ」の発着地として、自転車を軸とした観光振興を進めています。今後は湖岸景観を活かすとともに、湖岸景観と調和した商業施設やスポーツ施設等のネットワーク化、来訪者が観光情報を得やすい環境整備、近隣市と連携した広域的な観光事業の展開、市民が来訪者と観光交流するまちづくりなどが求められます。

また、本市の観光入込客数は、令和元年（2019年）まで訪日外国人旅行者（インバウンド）を含め増加傾向であったものの、令和2年（2020年）は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、大幅に減少しており、今後も低い水準で推移することが見込まれます。アフターコロナのライフスタイル・ワークスタイルの変化を踏まえ、地域特性を活かしたワーケーションやリモートワークの場としてのポテンシャルも念頭に置きつつ、琵琶湖、田園風景、歴史資源など豊かな自然環境との共生をめざした観光の取組が求められます。



大庄屋諏訪家屋敷
(平成30年改修オープン)



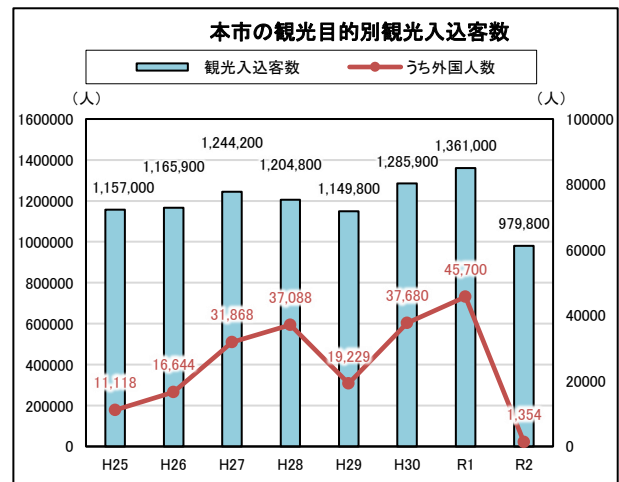
中山道守山宿「うの家」
(平成24年改修オープン)



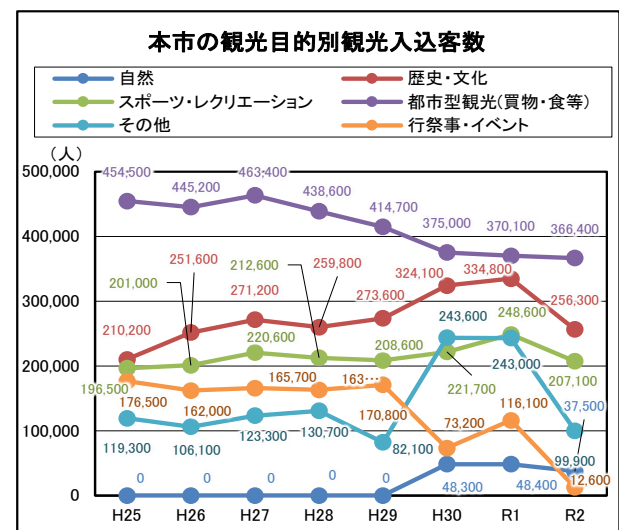
BIWAKOモニュメント
(令和3年竣工)
*守山ロータリークラブより寄贈



湖岸からみた琵琶湖大橋



出典：滋賀県観光統計調査



出典：滋賀県観光統計調査

(4) 産業基盤の強化・拡大

本市の製造品出荷額等は、平成 24 年（2012 年）の 1,842 億円を底に、回復に転じています。事業所数については、平成 20 年（2008 年）以降微減となっています。

今後、安定した自主財源と雇用確保を図るため、既存企業の撤退防止に取り組むとともに、本市の立地特性を活かした新たな企業立地用地の設定による積極的な企業誘致活動の展開によって産業基盤の強化・拡大を図ることが求められます。

中でも、企業誘致については、雇用の場の創出、所得機会の創出に直接的、即時的に効果が期待できることに加えて、地域経済の活性化や安定した財政基盤の確立等に寄与する有効な施策です。

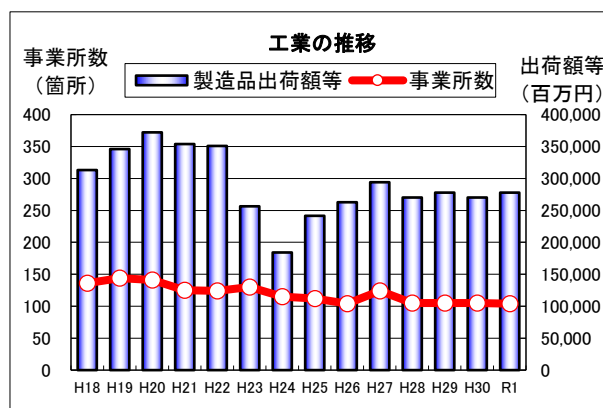
昨今の社会経済情勢による企業の国内回帰の需要、市内既存工場の移転・改築や事業の拡大・集約化等の需要にスムーズに対応できる環境の整備が必要です。

本市においては、災害が少ない等の地理的有利性により、企業の進出ニーズはあるものの、既存工業団地等の空閑地が少ないため、産業用地の確保が喫緊の課題となっています。

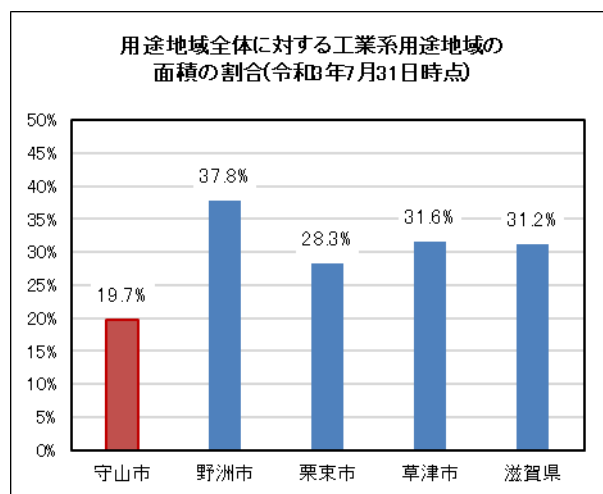
将来市街化区域としていた横江工業団地については、令和 2 年度（2020 年）の区域区分の見直しにより工業専用地域として市街化区域に編入されましたが、近隣市と比較しても未だ産業用地が不足しています。

このため、農林漁業など周辺環境に配慮しつつ、地域特性に応じた新たな産業用地の確保を速やかに行うことが求められます。

また、JR 守山駅東口は、電子部品企業の大規模な研究開発拠点が令和 7 年度に整備される予定であり、オープンイノベーションの場として、他の事業者と協業を図ることとされていることから、JR 守山駅周辺での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仕組みづくりに併せて取り組むことが必要です。



出典：工業統計調査



出典：守山市資料

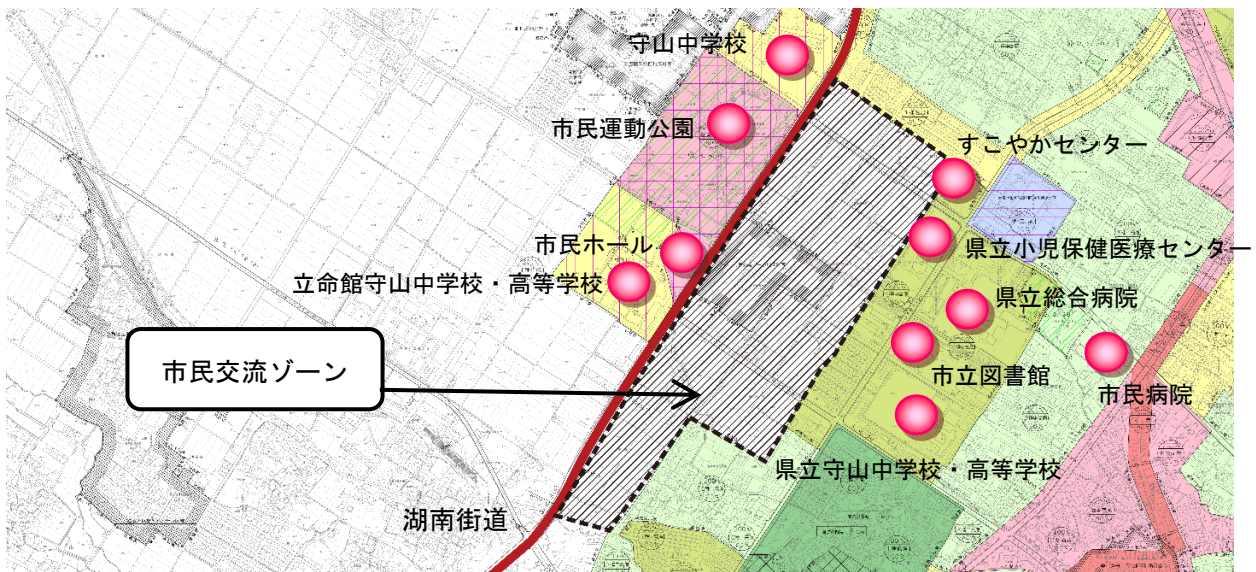
(5) 市民交流ゾーンおよびレインボーロード沿道における適切な土地利用誘導

本市の中央部に位置する市民交流ゾーンは、市民ホールや市民運動公園といった公共施設をはじめ、周辺には、市民病院や県立総合病院、県立小児保健医療センター等も立地しており、利便性が高い地域です。

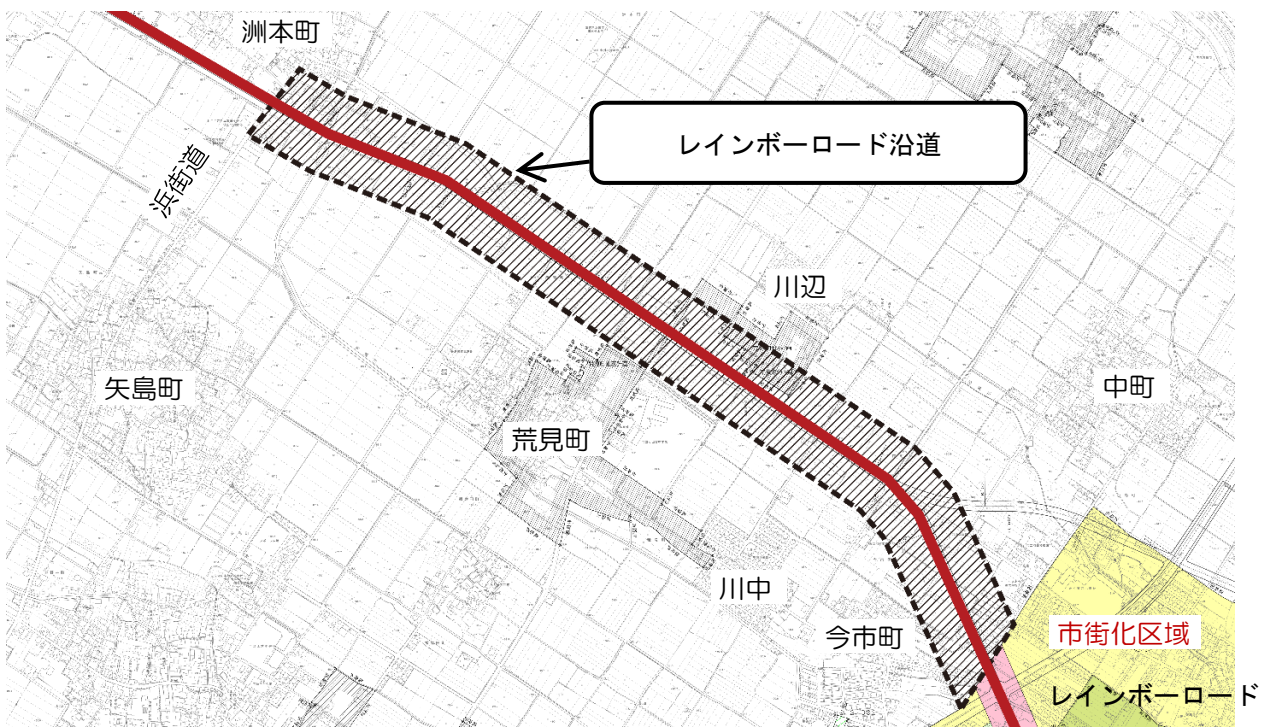
また、レインボーロード沿道（浜街道～今市町地先）は、本市の幹線道路の中心部で、交通の要所でもあり、田園風景と調和した企業立地の適地として期待できる地域です。

本市の今後の秩序ある発展および風格と魅力ある都市形成に向けて、計画的に土地利用を誘導し、整備を行うことが求められます。

【市民交流ゾーン】



【レインボーロード沿道】



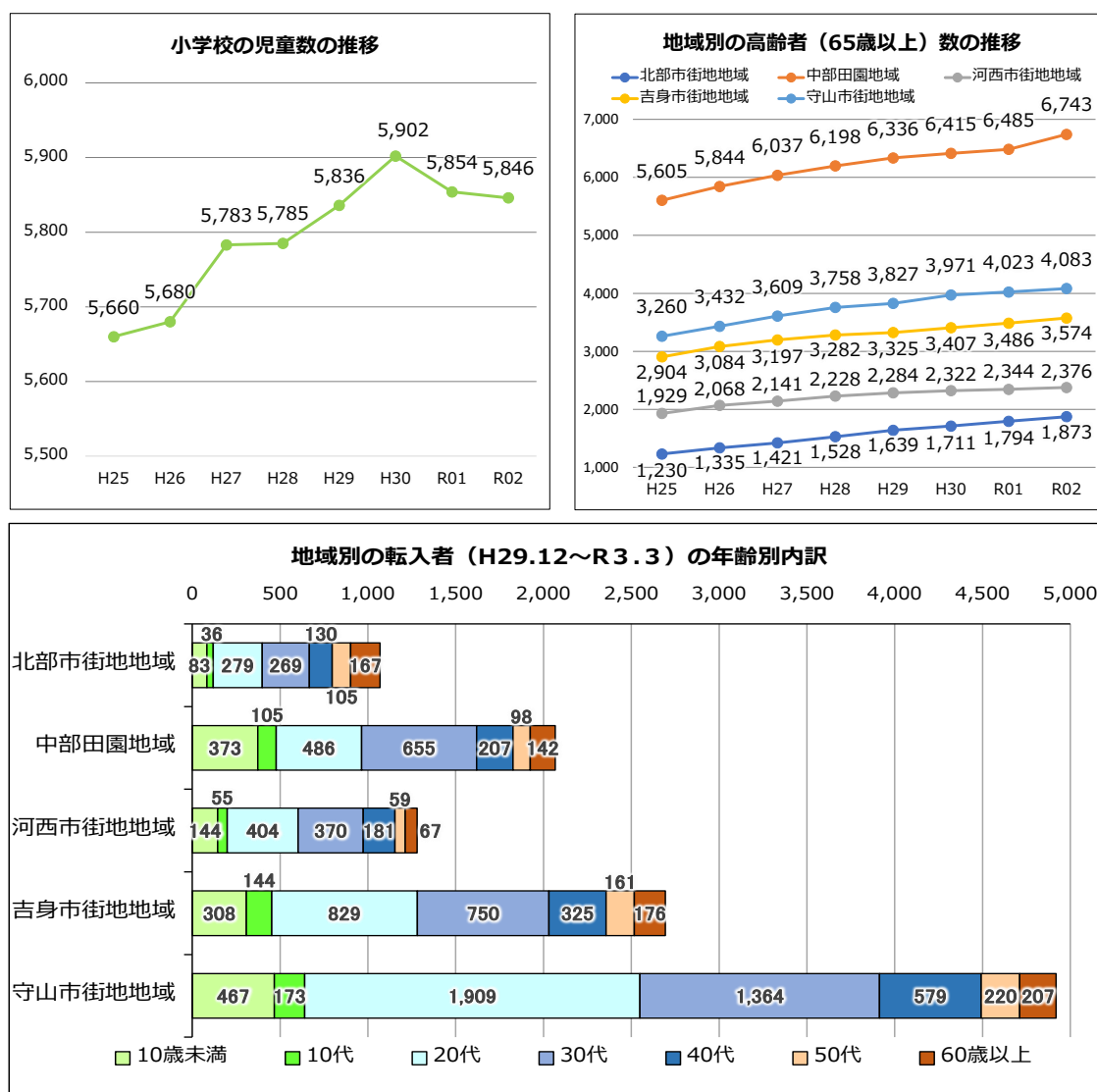
(6) 持続可能な教育・福祉サービスの維持・充実

市内の小学校の児童数は、平成 25 年（2013 年）の 5,660 人から平成 30 年（2018 年）の 5,902 人へと 5 年間で 242 人（4.3%）増加し、その後、減少しています。

平成 25 年（2013 年）以降の高齢者（65 歳以上）数は、いずれの地域も一貫して増加しています。

平成 29 年（2017 年）12 月から令和 3 年（2021 年）3 月の短期間に守山市への転入者数は 12,027 人あり、地域別に年齢別割合を見ると、地域によって特定の世代の転入者が大きな割合となっています。とりわけ、児童数の一時的な急増は、施設などの需給バランスが崩れるなどの課題が発生します。

地域コミュニティにとっても持続的な年齢構成となるような開発の仕組みを検討するなど、緩やかな人口の推移を目指す必要があります。



※転入者の年齢は令和 3 年 3 月 31 日現在

また、これからの都市づくりは、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に沿って、各種の都市機能および居住に適した区域を集約的に配置することが基本となりますが、福祉分野においては、地域における共生社会、インクルーシブな地域コミュニティの実現に向けて、福祉ニーズやサービスの多様化に対応し続けていく必要があります。加えて、持続可能な地域交通の充実が不可欠です。

(7) 立地特性を活かしたゆとりとうるおいのあるまちづくりの実現

琵琶湖や広大な田園地帯、三上山や比叡山の眺望、中山道守山宿等に残された歴史的な街並みなどは、本市固有の良好な景観です。本市では、平成 20 年（2008 年）3 月に景観条例・景観計画を制定（令和元年（2019 年）12 月改定）するとともに、平成 21 年（2009 年）12 月には屋外広告物条例を制定し、魅力的で美しい景観の形成に取り組んでいます。

近年は、高い利便性を有する JR 守山駅周辺において、高層マンションの建設の増加による建築物の圧迫感などの顕在化、景観や住環境についての問題に対応するため、「守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例」および「守山市共同住宅等に係るまちづくり調整条例」を制定するとともに、駅前中心 A 地区、駅前周辺 B 地区および駅前周辺 C 地区の高度地区を都市計画決定しました。引き続き、これら条例および都市計画に基づき、魅力的で美しい景観形成と良好な住環境の形成に取り組めます。

【JR 守山駅周辺における新たな規制・誘導の取組】

条例・都市計画	制定・決定年月	規制・誘導内容
守山市駅前居住地区における建築物の制限に関する条例	平成 28 年 12 月	壁面の後退や採光の確保により、良好な景観形成および駅前利便性と一体となった良質な住環境の充実
高度地区（都市計画）	平成 31 年 3 月	建築物の高さの最高限度を 20m または 25m に制限
守山市共同住宅等に係るまちづくり調整条例	令和元年 6 月	建設事業の構想段階における市への届出を通じて、守山市都市計画マスタープランや景観計画などまちづくりに関する方針を周知

【住宅の建て方別戸数】

	居住世帯のある住宅戸数							
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅				その他
				総数	１・２階建	３～５階建	６階建以上	
H15	21,060	14,430	520	6,100	1,700	1,970	2,430	10
H20	25,080	15,870	390	8,810	2,190	4,380	2,240	10
H25	27,450	19,470	520	7,450	2,390	2,480	2,580	10
H30	29,970	19,830	590	9,530	2,690	3,000	3,850	20

出典：住宅・土地統計調査

JR 守山駅周辺においては、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充実を目指し、景観への配慮をする中、合理的な土地の高度利用と都市機能の更新により、立地特性を活かしたまちづくりの実現を図ります。

【JR 守山駅周辺の高層マンション群と航空写真】



語らい学び舎通り（銀座通り）



JR 守山駅周辺の航空写真（令和 2 年撮影）

(8) 都市施設（長期末着手の都市計画決定施設）の見直し

本市では都市の骨格を形成する施設として、都市計画に計 20 路線の道路（延長約 45 km）、12 箇所の公園（面積約 40ha）を定め、計画的に整備を進めてきました。令和 3 年（2021 年）3 月現在、都市計画道路の整備率は約 54.4%（24.5 km）、都市計画公園の整備率は約 83.2%（33.1ha）となっています。

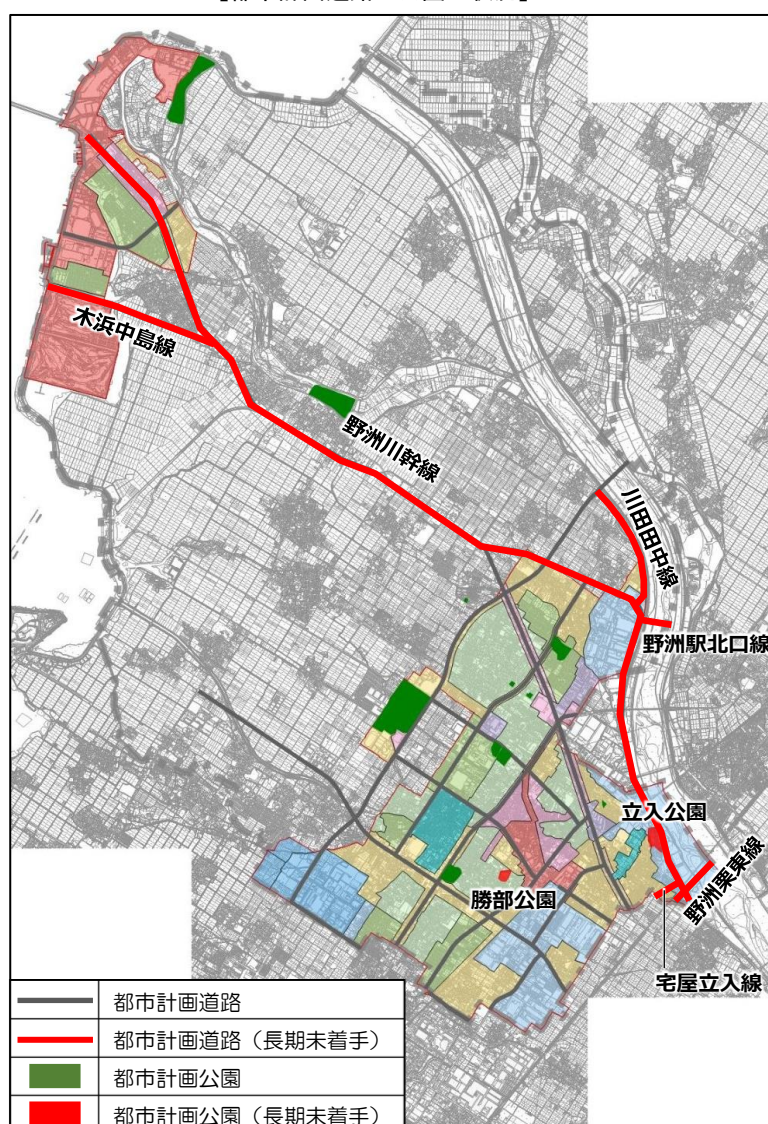
【都市計画道路・公園の決定・整備状況（令和 3 年 3 月現在）】

	計画決定 (A)	整備済 (B)	整備率 (B/A)
都市計画道路 【20 路線】	延長 45,090m	延長 24,530m (概成済含む)	54.4%
都市計画公園 【12 箇所】	面積 39.75ha	面積 33.09ha	83.2%

都市計画に定めた道路および公園のなかには、都市計画決定後、長期にわたり未着手（整備率が 10%未満）の施設（道路 6 路線・公園 2 箇所）があります。

【都市計画道路・公園の状況】

今後、これらの長期末着手の道路、公園について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る必要があります。



(9) 市街化調整区域におけるコミュニティの維持・向上

市全域の人口が増加し続けているなかで、本市の中央部に広がる中部田園地域では人口が減少し、地域の活力やコミュニティの維持・向上が課題となっていました。

その対応として、平成 22 年（2010 年）の笠原地区を始めとし、これまで 11 地区において市街化調整区域の地区計画（既存集落型）を決定し、地区計画に基づき、地域が主体となりまちづくりを行うことで、市街化調整区域の既存集落に人口を定着させ、地域の活力やコミュニティの維持・向上を図ってきました。過去 10 年間の人口推移を見ると、唯一、平成 27 年（2015 年）まで減少が続いていた中部田園地域の人口も、平成 28 年（2016 年）以降回復の兆しが見られます。

ただし、開発等により整備される公共施設に対し、維持管理コストの増大が懸念されるとともに、今後のコミュニティ維持に向けて、居住者の生活利便性の維持・向上や職住近接の実現が求められています。

【地域別人口の推移】

単位：人（各年 9 月末現在）

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
市 全 域	78,344	79,022	79,866	80,497	80,935	81,787	82,497	83,053	83,570	84,131	84,775
	100.0%	100.9%	101.9%	102.7%	103.3%	104.4%	105.3%	106.0%	106.7%	107.4%	108.2%
北部市街地 地 域	8,510	8,672	8,860	8,911	8,910	8,998	9,131	9,190	9,212	9,174	9,123
	100.0%	101.9%	104.1%	104.7%	104.7%	105.7%	107.3%	108.0%	108.2%	107.8%	107.2%
中 部 田 園 地 域	20,318	20,279	20,133	20,029	19,960	20,002	20,040	19,974	20,048	20,385	20,637
	100.0%	99.8%	99.1%	98.6%	98.2%	98.4%	98.6%	98.3%	98.7%	100.3%	101.6%
河西市街地 地 域	9,721	9,773	9,824	9,931	10,059	10,113	10,276	10,420	10,436	10,460	10,437
	100.0%	100.5%	101.1%	102.2%	103.5%	104.0%	105.7%	107.2%	107.4%	107.6%	107.4%
吉身市街地 地 域	16,226	16,343	16,533	16,679	16,756	16,914	17,036	17,211	17,318	17,384	17,457
	100.0%	100.7%	101.9%	102.8%	103.3%	104.2%	105.0%	106.1%	106.7%	107.1%	107.6%
守山市街地 地 域	23,569	23,955	24,516	24,947	25,250	25,760	26,014	26,258	26,556	26,728	27,121
	100.0%	101.6%	104.0%	105.8%	107.1%	109.3%	110.4%	111.4%	112.7%	113.4%	115.1%

出典：住民基本台帳および外国人登録

※上記地域は、「第 5 次守山市総合計画 「わ」で輝かせよう ふるさと守山」の土地利用構想に示されている 3 地域区分をもとに、さらに小学校区や土地利用を勘案した結果をもとに、計 5 地域に区分しています。

【中部田園地域における既存集落型地区計画の決定状況】令和 4 年 3 月現在

地区名	決定年月
笠原地区地区計画	平成 22 年 11 月（平成 28 年 12 月変更）
石田町地区地区計画	平成 26 年 3 月（平成 30 年 6 月変更）
荒見町地区計画	平成 26 年 8 月
立田町地区地区計画	平成 27 年 3 月（令和元年 9 月変更）
服部町地区地区計画	平成 27 年 7 月
幸津川町地区地区計画	平成 27 年 12 月
布施野地区地区計画	平成 29 年 3 月
森川原町地区地区計画	平成 29 年 3 月
木浜町地区地区計画	平成 30 年 3 月
赤野井町地区地区計画	平成 30 年 12 月
矢島町地区地区計画	令和 4 年 3 月

※上記に加え、集落地区計画制度を活用し、欲賀地区が決定されています。



笠原地区のまちなみ



森川原町地区のまちなみ

(10) まちをつなぐ公共交通網等の形成・充実

本市における公共交通サービスは、JR守山駅を中心として、民営のバスやタクシーによる事業を中心に展開しています。

平成 30 年(2018 年)の JR 守山駅の年間乗降客数はおよそ 1,247 万人で、1 日あたりおよそ 34,175 人に利用されています。人口増加や立命館守山高・中学の開校に応じて増加傾向にあります。

バスの利用者数は近年回復の兆しが見られます。

本市では、バス利用の利便性向上と路線バスの利用促進のため、平成 24 年(2012 年)から BTS※の設置に取り組んでいます。

平成 30 年(2018 年)には、「高齢者おでかけパス」や「スーパー学割定期券」等の取組の成果もあり、乗降客数が大きく増加しました。

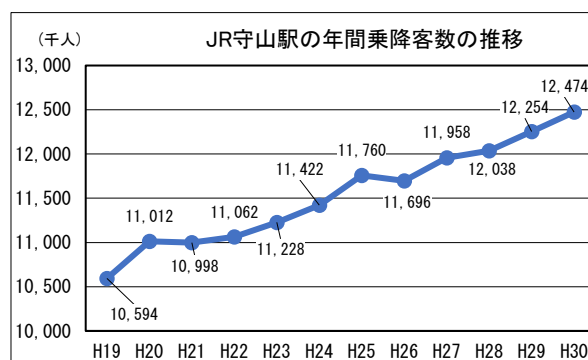
また、平成 28 年度(2016 年度)から草津市、栗東市と連携し、栗東市にある済生会滋賀県病院や民間バス路線の不便な地域を結ぶ路線として、「くるっとバス」を運行しています。

その他にも、路線バスを補完する移動手段として、平成 24 年度(2012 年度)からデマンド乗合タクシー「モーリーカー」を運行しています。

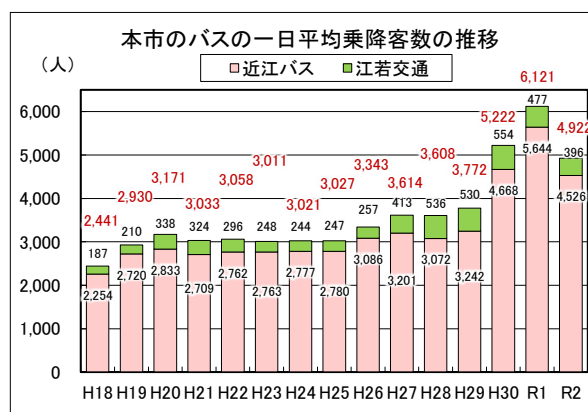
新型コロナウイルス感染症拡大の影響により会合等のオンライン化やテレワークの定着、自転車通勤など人々の働き方や生活に対する意識が変化していることなどから、公共交通に求められる役割が変化していく可能性があります。

今後においては、人々の考え方や社会情勢の変化を把握するなかで、守山市全体や各地域の特性を活かすとともに、事業者の限られた経営資源や既存公共交通を最適に活用して、将来にわたり誰もが安心して移動できる環境づくりが求められています。

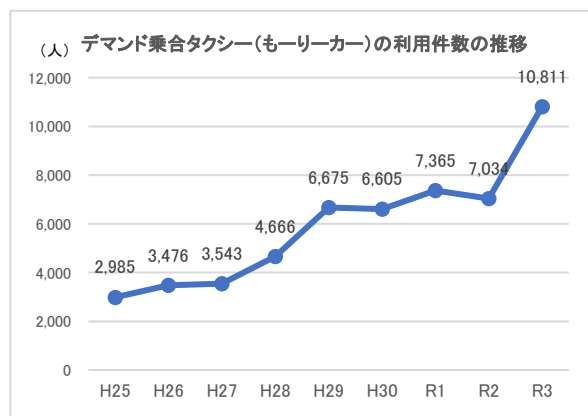
※「BTS」とは、Bicycle Transit Station の略称で、バス利用を促進するため、バス停付近に設置する自転車駐輪場のことを指す。現在は「河西ニュータウン」「河西口」「笠原口」「洲本」「速野小学校前」「木の浜農協前」に計 6 か所設置されている。(平成 28 年 3 月現在)



(資料：西日本旅客鉄道株式会社)



出典：近江鉄道株式会社、江若交通株式会社



出典：守山市資料

【本市の公共交通充実の取組】



(11) 都市と水辺とみどりの共生

本市は、琵琶湖や野洲川をはじめとした市域を流れる河川の水辺と、市民運動公園をはじめとする都市計画決定に基づいた公園を含む様々な機能・規模の公園や緑地、街路樹や遊歩道、農地等の豊かな“みどり”を有しており、これらの“水辺”や“みどり”が人の暮らしと密接につながり、守山市らしい歴史や文化を醸成しています。

「ほたる保護区域」となっている市内全域の河川や、ＪＲ守山駅前をはじめとする都市空間など、公共空間の水辺や緑地を住民等が維持・管理し、良好かつ快適な空間の形成に関わる地域ぐるみの環境形成が活発に行われています。

一方で、本市は開発の増加を背景として急速に都市化が進行しています。人口の増加は、本市に新たな活力を生み出してきました。

今後は、公園・緑地の整備や維持・管理の多様化、市民のニーズに合った公園・緑地の運用、“みどり”のまちづくりに関わる団体間の交流機会拡充など、官民の連携を深めることで、限りある資源を活かした持続可能な“みどり”の適正な管理・運用が必要です。

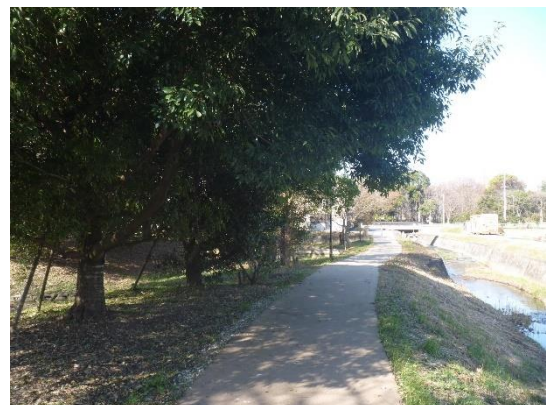
守山市民憲章に掲げる「のどかな田園都市」を基軸としつつ、市民一人ひとりの心身の「豊かさ」、自然環境や教育文化等の「豊かさ」をさらに追及した「豊かな田園都市」をめざし、多様かつ多彩な空間機能の強化が求められるとともに、“みどり”のまちづくりにおけるガーデンシティ※を想起させるよう、公共空間および民有地における“みどり”の環境形成に関する守山らしい取組が求められます。

※ ガーデンシティ(The Garden City)：「守山市都市ブランド化戦略方針(平成 25 年 2 月)」で、守山らしさを表現するコンセプトをわかり易く示した際に用いられた、「豊かな自然環境や恵まれた住環境」等の好感を得られるイメージが想起されるよう設定された都市ブランドメッセージ、「つなぐ、守山」と対で示されました。

【水と緑の様子】



あまが池親水緑地



目田川

(12) 災害に強い安全・安心なまちづくり

近年、大規模な地震や大雨による水害や土砂災害など、自然災害が全国各地で頻発、甚大な被害が発生しており、市民等との協働による横断的・総合的な防災・減災対策が重要です。

本市は、昔は数年おきに野洲川の氾濫が繰り返されてきましたが、地元の皆様の深いご理解とご協力のもと行われた「野洲川大改修事業」等により、大規模な水害の危険性は軽減し、治水安全度は大きく向上しました。しかしながら、近年、地球温暖化の影響等により、大雨や短時間強雨（1時間降水量 50 ミリ以上）の発生数が増加傾向にあり、想定を超えるような大雨が降り続くと、これまで整備を進めてきた堤防だけでは対応しきれない事態が発生する可能性があります。都市化の進展とともに、地表の多くが舗装され、雨水が浸透しにくくなることで発生する内水氾濫への更なる対応が必要となっており、本市でも対応が求められます。

災害に強いまちづくりを推進するため、延焼火災の防止や災害時の避難路や緊急輸送路となる幹線道路の整備が必要です。併せて、地震発生に備え、災害時に避難所となるすべての小中学校の耐震化および雨水幹線の概ねの整備を完了させたところですが、公園・緑地への災害応急対策施設の整備の推進など、災害に強いまちづくりが求められます。

また、本市の刑法犯罪認知件数は近年減少傾向となっていますが、犯罪を防止し、安全な社会を実現するために、道路、公園などの設計を工夫することで、機能性や快適性を損なうことなく、防犯性を高めていく必要があります。併せて、放置された空き家・空き地により不法侵入や不法占拠、不法投棄、放火といった問題が起きることがないように、空き家・空き地の適正な管理・活用が求められています。



穏やかに流れている現在の野洲川の様子