

都市再生整備計画

もりやまし なんぶ だい き ち く
守山市南部(第3期)地区

しがけん もりやまし
滋賀県 守山市

第2回変更
令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	滋賀県	市町村名	もりやまし 守山市	地区名	もりやましななんぶ だい き ちく 守山市南部(第3期)地区	面積	346.2	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	11	年度	
交付期間	令和	6	年度	～	令和	11	年度	

目標 大目標:「守山らしさ」のあるまちづくりの更なる高度化に向けて～既存施設の改修や建替等による魅力的で活力のある中心拠点の形成～ 目標1:市民の新たな賑わい・交流・学びの創出および利便性の向上による滞在しなくなる魅力ある拠点づくり 目標2:豊かな水と緑を活かした快適な歩行空間等の整備による安心できる健康で快適なまちの形成 目標3:公共交通施設の整備等による交通アクセス性の向上及び居住環境の充実と住みやすさを実感できるまちづくりの実現
目標設定の根拠 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) 本市では、人口増加および少子高齢化の進行による施設に対する市民ニーズの変化への対応が求められる中で、今後は「ハコモノやインフラの充実から機能(サービス)重視へ」と公共施設等のあり方に関する発想の転換を図り、限られた財源を有効に活用して、質・量の両面で市民ニーズに即した公共施設等の管理・運営を行う。 将来的な人口動態の変化や社会経済情勢等に伴い、新たな機能が必要となった場合には、既存の施設の活用(機能移転等)を優先的に検討し、困難な場合に新たな施設を整備することとする。今後も継続して利用する施設については、予防保全等による細やかな修繕等を実施することで、安全・安心かつ快適に利用できる水準を維持していくことを目指す。建替えや改修等の施設整備においては、必要以上に華美なものを避け、維持管理が容易なように配慮するなど、工事コストばかりでなく、将来のライフサイクルコストの削減を図る。 公的不動産の活用策として、施設の建替えや大規模改修等の実施時には、施設の利用状況や地域の人口構成の変化に伴う市民ニーズの変化を踏まえ、規模の適正化(減築)、用途変更・他施設との複合化や集約化による施設総量の縮減ができないかという視点で、施設の総量を増やさない方向で検討する。 さらに、本市では長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化など公共施設等の最適化を行うことにより、将来の財政負担を軽減し、次世代に良質な資産を引き継いでいくことを目的として、総務省の策定指針を踏まえた守山市公共施設等総合管理計画を平成28年3月に策定しており、令和2年1月に一部改訂した守山市立地適正化計画では、守山市公共施設等総合管理計画に基づいた公共施設等の計画的・効率的な維持管理、適正な規模や配置、公有財産の有効活用等の検討を位置付けている。
まちづくりの経緯及び現況 本市は、モータリゼーションの進展に伴い、郊外型大規模店舗やロードサイドショップの立地が増加し、空き店舗の発生など中心市街地の魅力および都市活力の低下が課題となっていた。 そのような中、「守山市中心市街地活性化基本計画(第1期)」《平成21年3月》が国による認定を受けたことを皮切りに、「守山市南部地区都市再生整備計画」《平成25年》・「守山市中心市街地活性化基本計画(第2期)」《平成27年4月》・「守山市南部(第2期)地区都市再生整備計画」《平成30年》と、「都市の魅力と住みやすさの向上」という方針を基軸としながら、ソフト面とハード面の両面で継続的なまちづくりを推進してきたところである。 結果として、歴史回廊および水辺遊歩道ネットワークの形成による安心安全で快適な歩行空間の整備や市立図書館や市民病院、中学校の整備による都市機能の充実など、「都市の魅力と住みやすさの向上」という基本方針に沿ったさまざまな事業に取り組むことで、子育て世代を中心とした人口の増加や福祉・文化・交流施設の利用者増加を実現するなど、まちづくりとしては一定の成功を収めてきている。 加えて、公共によるまちづくりだけでなく、駅周辺エリアでは地権者を中心に組織された組合施行による再開発ビルが、地区計画制度を活用し計画的なまちづくりを進める市民交流ゾーンでは大規模商業施設が整備される等、民間によるまちづくりも活性化してきているところである。 市民ホールは当初、中央公民館として建設され、また開館後40年経過しているため、現在の市民交流活動に求められる広さ・機能が不足すると共に使いづらい空間構成となっている。このため、リニューアルにより現在求められる広さや機能を備えるとともに、多様な用途に柔軟に対応できる空間構成とした新たな市民交流空間を創出し、「新たな文化的体験を生み出し未来へつなぐ市民交流拠点」を目指す必要がある。加えて、ほたるの森資料館については、ホタルの生態を通した環境学習につながる施設として整備されたが、環境学習機能を継承しつつ、市民運動公園の交流を担う施設として建替えることで、学び・交流の機能強化につなげる必要がある。 また、今般、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て、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は変化し、市民ニーズや求められるまちづくりは大きく変容している。 今後のまちづくりの方向性としては、これらの社会変化により顕在化した新たな課題等に対応しつつ、これまで進めてきた「守山らしさ」のあるまちづくりを更に継続および深化していくことを目指し、老朽化が進む既存施設の改修や建替のタイミングを捉え、市民の新たな賑わいや交流の創出および文化芸術や自然に直接触れ、体験できる学びの場を整備することで、当該計画区域全体の更なる魅力向上を図るとともに、公共交通施設の整備や再編によるネットワークの充実により、市外および郊外から当該計画区域へのアクセス性向上を図るだけでなく、区域内のアクセス性を合わせて強化するなど、公共交通と連携したまちづくりを推進する。
課題 ・これまでの「守山らしさ」のあるまちづくりを継続・深化させ、にぎわいの創出や滞在性・回遊性の向上を図ることにより、本市の中心市街地にふさわしい魅力ある中心拠点の形成が求められている。 ・今後も継続する人口増加に対応し、「利便性」「安らぎ」「うるおい」を持ち、かつ、地域の特性を活かした総合的なまちづくりが必要である。 ・新型コロナウイルス感染症拡大等により顕在化した新たな市民ニーズや課題に対応する機動的なまちづくりが求められている。 ・より魅力的な中心市街地形成のため、民間事業による人流の変化を捉えた、適切な既存施設の活用が求められる。 ・市民交流の促進に向けて、既存施設を新たな特性を持った市民に未永く愛される施設として再整備することが求められている。 ・持続可能なまちの形成に向けて、地域への愛着や人との繋がりを深める必要があることから、市民が集い、憩い・交流できる場の創出が求められている。 ・まちのシンボルである「ホタル」の保護に向けて、ホタルが息絶する自然環境の保全を図ると共に、市民がホタルに対する知識を適切に学習できる場や市民運動公園の交流機能強化が求められている。 ・市内唯一の鉄道駅である守山駅(西日本旅客鉄道・日本貨物鉄道／東海道本線)について、今後見込まれる利用者の増加等に対応する駅および駅前広場の機能向上が求められている。 ・公共交通の担い手不足等といった新たな課題も含め、市内公共交通の基軸である路線バスの将来をしっかりと想定したうえで、交通網の形成・充実に向けた取組を推進することが求められている。
将来ビジョン(中長期) 【守山市立地適正化計画(R7.6改訂)】 ・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。 【第5次守山市総合計画(R3.3)】 ・JR守山駅周辺に、文化・交流に「にぎわいの核となる商業地の中心拠点区域」を配置します。また、ライフスタイル・ワークスタイルの変化を踏まえ、歩きやすいまちづくりを進めるとともに、リノベーションまちづくりによる起業・創業や就労の場づくりを進めます。 【守山市都市計画基本方針(R4.10改訂)】 ・JR守山駅周辺に、文化・交流に「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。

都市構造再編集中心支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- 南部市街化区域については、立地適正化計画および都市計画基本方針において「都市拠点」として位置付けられており、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図るエリアとなっている。
- 特に、JR守山駅周辺については、「中心商業地」(中心拠点区域)として位置付け、守山市の玄関口にふさわしい文化・交流・にぎわいの核として、中心市街地活性化基本計画の基本理念である『絆と活力ある「共生都市」の創造』を継承していくものとしている。
- 新たに計画区域として追加するエリアについては、これまでから既存の南部市街化区域と同様のまちづくりを進めてきたエリアではあるなか、区域区分の変更(R3.3)や誘導区域の設定(R7.6)により、改めて立地適正化計画および都市計画基本方針において「文化スポーツ・市民交流拠点」として位置付けたものであり、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、都市機能や緑地・緑道の整備により、訪れる人々の交流促進を図ることを目指している。
- 変更後の計画区域については、市街化調整区域に誘導区域を設定することができないという立地適正化計画の制度上の取扱いにより、市街化調整区域である市民交流ゾーンを区域から除いた「飛び地」での区域設定となっているが、市街化調整区域である市民交流ゾーンについては、地区計画制度を活用し、大規模商業施設が整備される等、市街化区域である「都市拠点」や「文化スポーツ・市民交流拠点」と一体となった計画的なまちづくりを推進しているものである。
- 計画区域に追加する文化スポーツ・市民交流拠点エリアにおいては、JR守山駅からのバスの運行本数や利用者が多く、市内でも主要なバス路線が走っており、コンパクト・ネットワークの視点からもこのエリアを追加してまちづくりを進めていくことは重要な意味を担っている。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
居住誘導区域内人口	人	居住誘導区域に居住する人口の数	魅力的で活力のある中心市街地の形成により、当該計画区域を含む居住誘導区域内に居住する人口の増加が見込まれる。	53,905	R5年度	55,250	R11年度
守山駅の駅利用者満足度	%	守山駅西口全体の満足度(アンケート)	守山駅および駅前広場の機能向上を図ることにより、駅利用者の満足度向上が見込まれる。	45	R5年度	70	R11年度
都市機能の利用者数	人／年	守山駅周辺地の福祉・文化・交流施設の利用者数	公共施設の整備やまちなかの回遊性向上に伴う相乗効果により、各種施設(福祉・文化・交流施設)の利用者数増加が見込まれる。特に、新たに整備等を行う市民ホールやほたるの森資料館については、利用者数の大幅な増加が期待される。	974,445	R5年度	1,135,000	R11年度
市民ホールにおけるイベント回数	回／年	市民ホールで開催するイベントの回数	老朽化が進む市民ホールの大規模改修により、市民をはじめとする施設利用者が世代を超えて交流し、賑わいが生み出される機会がより多く創出されることが見込まれる。	88	R6年度	142	R11年度
交流・賑わいスペースの利用率	%	市民ホールのうち、交流や賑わいを生むスペース(小ホール、屋内広場、展示室等)の利用率	新しい交流拠点として生まれ変わる市民ホールにおいて、交流や賑わいを生むスペースの利用率が向上することで、新たな人の流れの創出やコミュニティの強化につながり、まち全体の活力や魅力度が向上することが期待される。	58	R6年度	70	R11年度
ほたるの森資料館における環境学習会の開催回数	回／年	ほたるの森資料館で開催する環境学習会(視察・研修の受け入れ、講座、学習会)の回数	ホテルを中心とする昆虫等の小動物に関することや水辺環境に関することを学べる拠点施設の機能強化を図ることで、環境学習や情報発信等の機会の創出が期待される。	88	R6年度	150	R11年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【市民の新たな賑わい・交流・学びの創出および利便性の向上による滞在したくなる魅力ある拠点づくり】 ・民間開発を民間事業者任せにせずに、ソフト面・ハード面の両面で官民が連携する中、人が集い、滞在したくなる魅力的な拠点の形成を目指す。 ・民間事業による人流の変化を捉え、既存施設を市民自らが多様な創造活動を発信する拠点、さらには、市民がふらりと立ち寄り、交流が生まれる拠点として再生します。	【基幹事業】ほたるの森資料館建替事業(公園) 【基幹事業】守山市民ホール大規模改修事業(高次都市施設) 【提案事業】守山駅東口再整備事業(事業活用調査) 【関連事業】平和堂守山店建替事業(民間) 【関連事業】株式会社村田製作所研究開発拠点整備(民間)
【豊かな水と緑を活かした快適な歩行空間等の整備による安心できる健康で快適なまちの形成】 ・守山市の特徴である豊かな水と緑を最大限に活用する中、川沿いの遊歩道を再整備し、自然と調和した快適な空間を形成します。 ・道路のバリアフリー化や歴史的伝統的な街並みの保全による魅力と賑わいのある景観形成等により、安全で安心して暮らせる生活環境を実現します。	【基幹事業】三津川河川公園散策道舗装修繕工事(高質空間形成施設) 【基幹事業】中山道の街並み整備事業(街なみ環境整備事業) 【基幹事業】市道本町勝部線整備事業(道路事業)
【公共交通施設の整備等による交通アクセス性の向上及び居住環境の充実と住みやすさを実感できるまちづくりの実現】 ・守山駅および駅前広場の機能向上により、市民が利用しやすい駅づくりを行います。 ・道路の路上路盤再生や拡幅工事により、交通の円滑化および安全性向上を図り、市民の生活利便性向上を実現します。	【基幹事業】守山駅西口ロータリー(市道勝部吉身線)整備事業(道路事業) 【基幹事業】守山駅西口ロータリー駐車場整備事業(地域生活基盤施設) 【基幹事業】市道泉町金森線整備事業(道路事業) 【基幹事業】市道勝部浮気線整備事業(道路事業) 【関連事業】県道片岡栗東線道路拡幅事業(県事業)
その他 【まちづくりの住民参加】 ・当該計画区域内においては、中心市街地活性化のための事業を市民と協働で実施していくためのまちづくり会社「みらいもりやま21」が平成20年9月に設立されました。みらいもりやま21は市民や事業者等が中心に実施する「にぎわい創出の取組み」を支援・補完・調整しているものです。 【関連事業】 ・守山駅東口再整備事業 株式会社村田製作所による研究開発拠点の整備(後述)等を契機とし、守山駅東口周辺において新たな都市機能集積・土地の高度利用化を推進するとともに、駅前東口ロータリーの再編整備を行い、東西連携も見据えながら、市の中心拠点形成を図る。 ・株式会社村田製作所研究開発拠点整備(民間) 守山駅東口の市有地(「RiseVille都賀山」敷地、駅前スポーツ広場敷地等)約8,230㎡を活用し、株式会社村田製作所が新たな研究開発拠点(製品開発や製品応用等)にかかる研究開発の拠点を)を整備する。約1,000～1,600名の従業員が勤務することとなり、駅周辺において新たな人の動きが生まれることになる。 ・平和堂守山店建替事業(民間) 1976年に新規オープンして以来、地域住民の生活を支える商業施設として営業していたが、建物や設備の老朽化に伴い、2025年を目途に建替えを行う。市と共創し、単なる商業施設でなく、まちの賑わい創出や地域の活性化に繋がる施設として整備を目指す。 ・県道片岡栗東線道路拡幅事業(県事業) 名神高速栗東インターチェンジから湖岸エリアへのアクセス道路として、広域観光・地域産業信仰の観点から重要な役割を果たしている県道片岡栗東線について、交通渋滞の緩和や安全対策を目的として、道路の拡幅と両側歩道の整備、無電柱化を図る。	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,558.3	交付限度額	1,279.1	国費率	0.5
---------	---------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業		事業簡所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内 うち官負担分		交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
事業	細項目	事業簡所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内 うち官負担分		交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路		市道泉町金森線	守山市	直	120m	6	7	6	7	10.0	10.0	10.0	0	10.0	—
道路		市道勝部浮気線	守山市	直	80m	6	6	6	6	38.8	38.8	38.8	0	38.8	—
道路		市道本町勝部線	守山市	直	800m	8	10	8	10	40.0	40.0	40.0	0	40.0	—
道路		市道勝部吉身線	守山市	直	90m	7	8	7	8	43.2	43.2	43.2	0	43.2	—
公園		ほたるの森資料館	守山市	直	200㎡	8	9	8	9	245.8	245.8	245.8	0	245.8	—
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	駐車場	守山駅西口ロータリー駐車場	守山市	直	300㎡	8	8	8	8	10.0	10.0	10.0	0	2.5	—
高質空間形成施設	緑化施設等	三津川河川公園	守山市	直	800㎡	8	9	8	9	20.0	20.0	20.0	0	20.0	—
高次都市施設	地域交流センター	守山市民ホール	守山市	直	9,000㎡	8	11	8	11	2,100.0	2,100.0	2,100.0	0.0	2,100.0	—
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
広域連携誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業		中山道の街並み整備事業	民間	間	一式	6	11	6	11	18.0	18.0	18.0	0	18.0	8.8
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
暑熱対策事業															
合計										2,525.8	2,525.8	2,525.8	0.0	2,518.3	—

提案事業		事業簡所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内 うち官負担分		交付対象 事業費
事業	細項目					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造 支援事業														
事業活用 調査	守山駅東口整備事業	守山駅東口	守山市	直	13,500㎡	7	8	7	8	40.0	40.0	40.0	0.0	40.0
まちづくり活動推進 事業														
合計										40.0	40.0	40.0	0.0	40.0

…A

…B

居住誘導促進事業													
事業	事業箇所名	事業主体	直／間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0
											合計(A+B+C)	2,558.3	…C

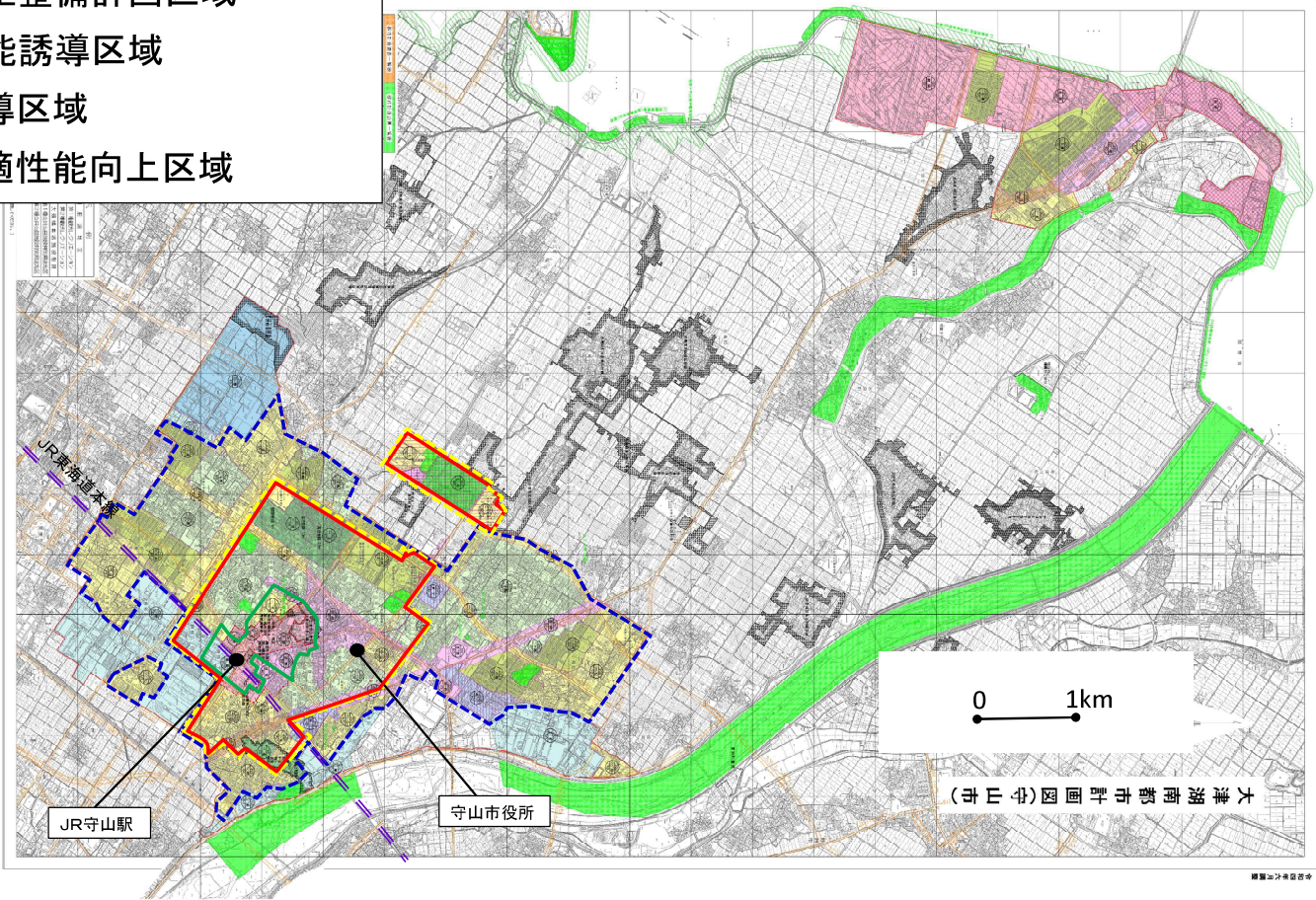
[illegible][illegible]

守山市南部(第3期)地区(滋賀県守山市)

面積	346.2	ha	区域	梅田町、浮気町、岡町、立入町、吉身1丁目他、勝部1丁目他、今宿1丁目他、守山1丁目、石田町、三宅町他
----	-------	----	----	--

【凡例】

- 都市再生整備計画区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 潜在快適性能向上区域



守山市南部(第3期)地区(滋賀県守山市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	市民の新たな賑わい・交流・学びの創出および利便性の向上による滞在しなくなる魅力ある拠点づくり 豊かな水と緑を活かした快適な歩行空間等の整備による安心できる健康で快適なまちの形成 公共交通施設の整備等による交通アクセス性の向上及び居住環境の充実と住みやすさを実感できるまちづくりの実現	代表的な指標	居住誘導区域内人口 (人)	53,905	(R5年度) →	55,250	(R11年度)
			守山駅の利用者満足度 (%)	45	(R5年度) →	70	(R11年度)
			都市機能の利用者数 (人/年)	974,445	(R5年度) →	1,135,000	(R11年度)
			イベント回数 (回/年)	88	(R6年度) →	142	(R11年度)
			交流・賑わいスペースの利用率 (%)	58	(R6年度) →	70	(R11年度)
			環境学習会の開催回数 (回/年)	88	(R6年度) →	150	(R11年度)

