

まちづくりの具現化方策について

今後実施するアンケートやこれまでのまちづくりの検証を踏まえて、全体構想等は、第2回目以降に検討する予定です。まちづくりの具現化方策についても同様に、第2回目以降に検討をしますが、検討すべき内容が多岐にわたり、時間を要すると考えていますので、事前に情報をお伝えします。

現行プランの構成

- 1 計画の前提
- 2 全体構想
- 3 学区別構想
- 4 市民と協働のまちづくり
- 5 まちづくりの具現化方策

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
- 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導
- 3 市街化調整区域の既存集落型地区計画のあり方
- 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
- 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
- 6 長期未着手の都市計画施設

検討項目 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導

現行都市マスの位置付け

- ・ 既成市街地に隣接し、幹線道路が通る利便性の高い貴重な土地
- ・ 無秩序な土地利用により有効活用が阻害されることが懸念される。
- ・ 市民ホールや市民運動公園、医療・福祉施設、教育施設等との相乗効果
- ・ 区域区分の見直し時に市街化区域への編入を検討

市民交流ゾーンにおける整備の方向

地区計画制度等の都市計画的手法を有効に活用し、「市民交流ゾーン」に相応しい秩序ある土地利用を誘導する。

事業の進捗

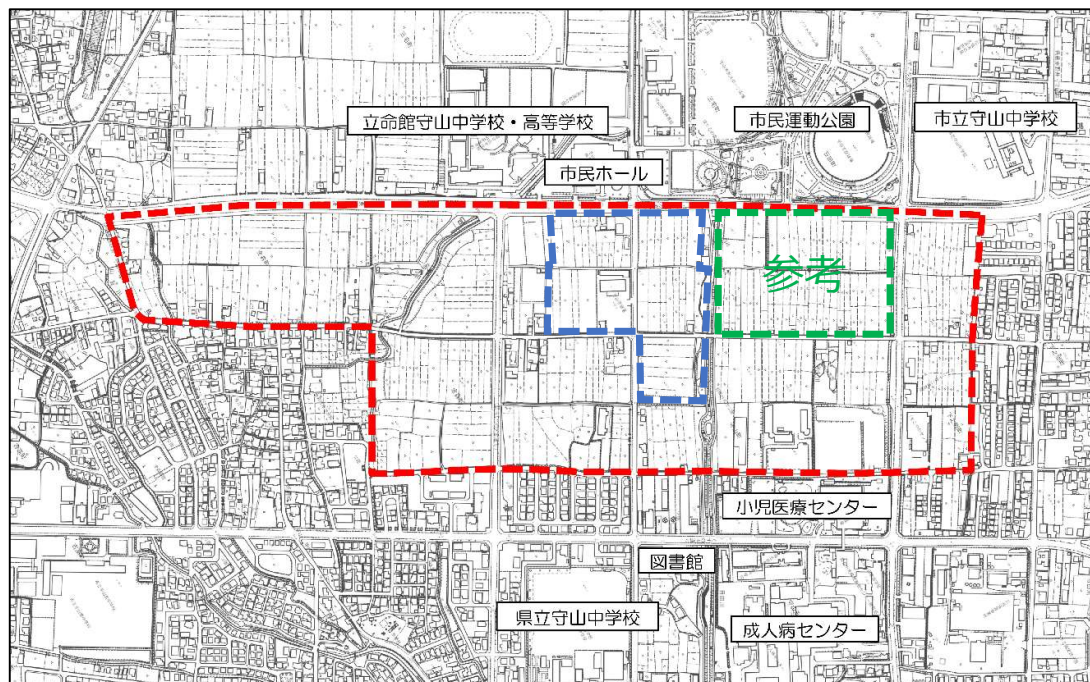
平成28年 7 月	都市計画マスタープランの着眼点として記載
令和元年 8 月	地区計画ガイドライン策定 デザインガイドライン策定
令和 3 年 6 月	地区計画決定（ハズイ開発）
令和 4 年10月	都市計画マスタープランの具現化方策として記載

検討項目 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導

手法

市民交流ゾーン地区計画ガイドラインにおいて、大規模開発型の地区計画を基本とすることとしている。

※大規模開発型地区計画…市街化調整区域における5ha以上の一団の開発行為



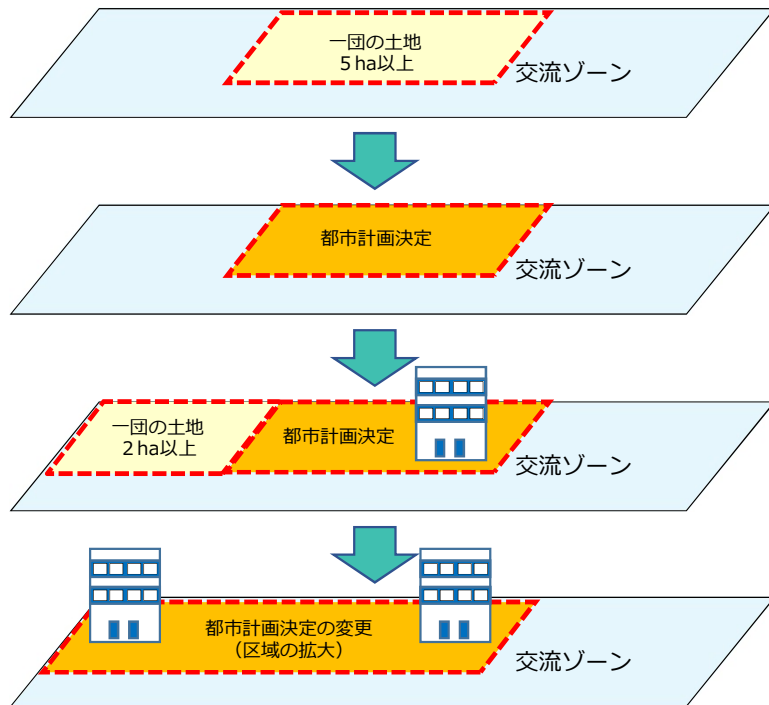
赤線…市民交流ゾーン約50ha

青線…市民交流ゾーン地区計画約6.6ha

緑線…約5ha

検討項目 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導

区域拡大のイメージ



民間事業者からの申出

新規の決定区域は、5 ha以上

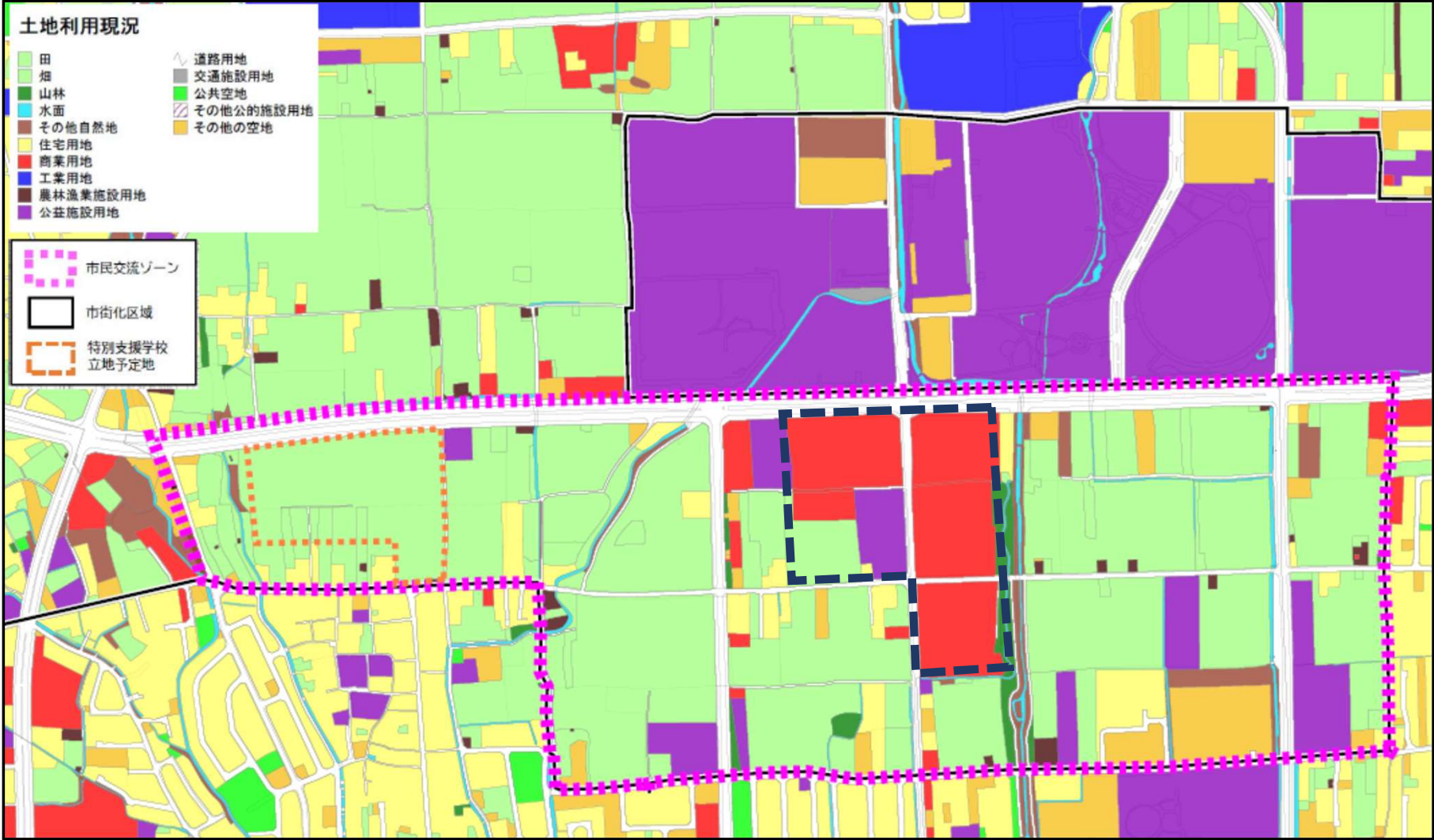
決定区域の開発完了後に、新たな区域の申出（2 ha以上）

都市計画決定の変更（区域拡大）

以上のことを繰り返し、区域を拡大

検討項目 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導

現状（現況図）



検討項目 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導

現状

市民交流ゾーンの土地利用の現状

平成28年	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。
令和 7 年	地区計画の決定（1 区画）、沿道に医療施設等の建築がみられる。

市民交流ゾーンを対象とした理由

産業基盤確保の観点から対象地の設定の考え方

{

大規模な施設：市民交流ゾーン、横江工業団地、笠原産業用地

小規模な施設：レインボーロード

平成28年	全体で約50haの敷地があり、5 haを超える規模の大きな企業の立地を想定 平成19年 7 月策定の都市マスにおいて、すでに「将来市街化区域」に位置付け済み
令和 7 年	一定進んだものの、ハズイタウンの進出や沿道の土地利用など、周辺環境に変化が生じている。（村田製作所、横江工業団地、笠原産業用地、レインボーロード沿道等）

検討項目 1 市民交流ゾーンにおける適切な土地利用誘導

➤市民交流ゾーンの土地利用の課題

- ・ガイドラインの要件を満たすことが難しい。
- ・1地区の決定にとどまっている。
- ・地区計画の決定に時間を要すると、今後も無秩序な土地利用が懸念される。
- ・利活用が難しいため、土地所有者から見直しの要望がある。

➤市民交流ゾーンを対象とすることの課題

周辺環境（横江工業団地、笠原産業用地等）が変化したことから、今後の方向性の検討
ゾーン分けによる建築物の規制
5haが確保できる一団の土地がなくなった際の新たな手法

検討項目 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導

➤現行都市マスにおけるレインボーロード沿道の位置付け

産業基盤の現状・課題を踏まえ、レインボーロード（浜街道～今市地先）沿道を対象地として、地区計画制度による自然環境に配慮し、雇用に資する中小企業の立地による秩序ある土地利用を図る。

➤レインボーロード沿道地区計画ガイドラインの策定（令和元年 8 月策定、令和 7 年 4 月一部改訂）

ガイドラインに定める用途等について

(1) 用途

- ア 農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物
- イ 地域振興のための工場や研究所
- ウ その他振興のため市が特別に認める準工業地域で建築可能な用途の工場や研究所等

(2) 区域設定の条件

都市計画運用指針等に基づき、建築敷地は、**3 区画以上**とする。

既存建築物の敷地を含むことができるが、**令和 7 年 3 月 31 日以前に適法に建築されたものに限る。**

既存建築物の敷地を含めた区域を設定する場合にあっては、1 区画以上は、新設建築物の敷地とする。

(3) 敷地面積の最低限度

5,000m²（既存建築物の敷地は、除く。）

検討項目 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導

基本情報（地区計画の決定状況）

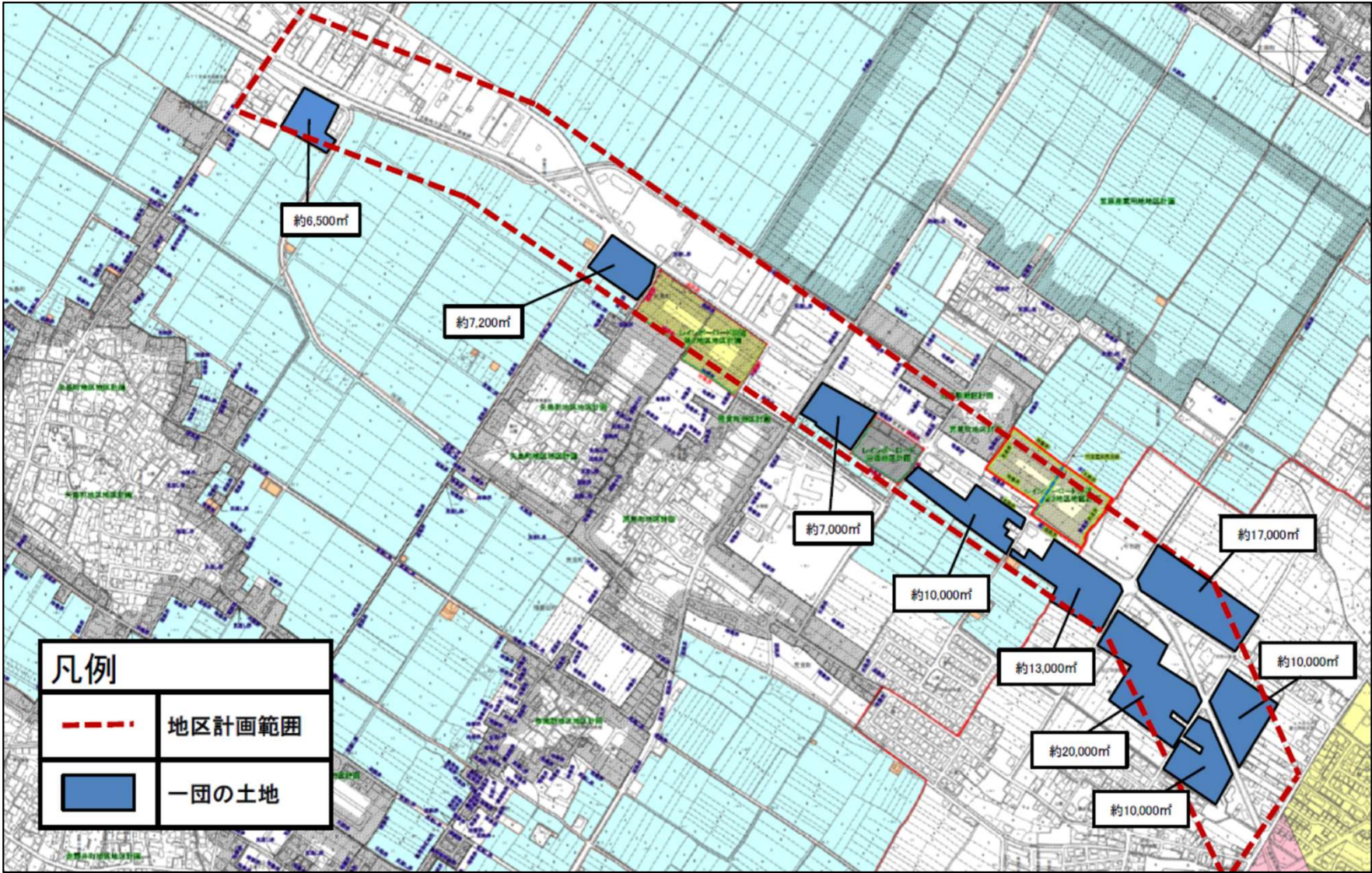
令和7年3月31日時点

	決定日	名称	面積	用途
1	令和4年6月23日	レインボーロード沿道地区計画	約0.7ha	ウ
2	令和6年3月25日	レインボーロード沿道第2地区地区計画	約2.1ha	ウ
3	令和7年3月25日	レインボーロード沿道第3地区地区計画	約1.9ha	ア

- 1 → 既存建築物敷地 2 区画 + 新築建築物 1 区画
- 2 → 既存建築物敷地 2 区画 + 新築建築物 1 区画
- 3 → 既存建築物敷地 1 区画 + 新築建築物 2 区画

検討項目 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導

現状
(土地利用の状況)



検討項目 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導

➤レインボーロード沿道の土地利用の現状

平成28年	無秩序な沿道形成が進んでおり、今後も進行する可能性が高い。
令和 7 年	地区計画の決定に伴い、秩序ある沿道形成は進みつつある。

➤市内の産業基盤の現状

平成28年	近隣市と比較し、工業系用途が少なく、企業立地の可能な土地が限定されている。 まとまった規模の土地が少ないため新たな企業の進出が難しい。
令和 7 年	横江地区および笠原産業用地における事業が進む。 → 市内の工業系用途への対応は一定進んだ。

➤レインボーロードを対象とした理由

産業基盤確保の観点から対象地の設定の考え方

大規模な施設：市民交流ゾーン、横江工業団地、笠原産業用地
小規模な施設：レインボーロード

平成28年	レインボーロードに相応しい秩序ある土地利用を図るため、小規模な中小企業を立地
令和 7 年	一定進んだものの、周辺環境に変化が生じている。

検討項目 2 レインボーロード沿道における適切な土地利用誘導

➤レインボーロード沿道の土地利用の課題

ガイドラインに適する土地が少なくなっている。
3地区の決定にとどまっている。
今後も無秩序な土地利用が懸念される。

➤市内の産業基盤の課題

従業員の確保
住環境の不足

➤レインボーロード対象としたことの課題

周辺環境（横江工業団地、笠原産業用地等）が変化したことから、今後の方向性の検討が必要

検討項目3 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

基本情報

守山駅周辺における整備の方向

都市計画的手法を用いて、良好な景観形成や住環境の充実を図るため、中心商業地としてのエリア価値の向上に向けた施策を展開する。

これまでの経過

令和4年3月	守山駅西口地区の容積率変更 商業地域	200%から300%へ
	守山駅東口地区地区計画の決定	
令和7年6月	守山駅東口再整備基本計画策定	

今後の取組

守山駅西口	ロータリーの渋滞対策
守山駅東口	再整備基本計画に基づく事業の推進