

■基本的考え方

- これまで続いてきた成長期から、20～30年後に成熟した都市へと転換する都市像を共有
- これまでは、人口フレームなど発展するための目標を目指して規制・誘導、整備を進めてきた
- これからは、人口減少や価値観の変容に伴い、地域によって課題の発生する時期や課題の内容が異なることを前提に、より柔軟な取り組み方や仕組みを考えていく必要があるのではないか

現在の都市構造

これまでの守山市は、都市計画による土地利用の規制誘導によって、コンパクトなまちが形成され、かつ、豊かな田園が保全され、その中に歴史ある既存集落が営まれてきた【p.6-7】

時代認識→時代の転換点

■成長期

これまでの成長期は、人口フレームを見据え、人口増加に合わせた市街化区域や用途地域により規制誘導を図るとともに、都市施設の整備を行ってきた

■人口減少期(成熟期)

人口減少局面では、守山市の特性に応じた都市構造の再編と地域ごとの複合的・総合的な課題解決が求められる

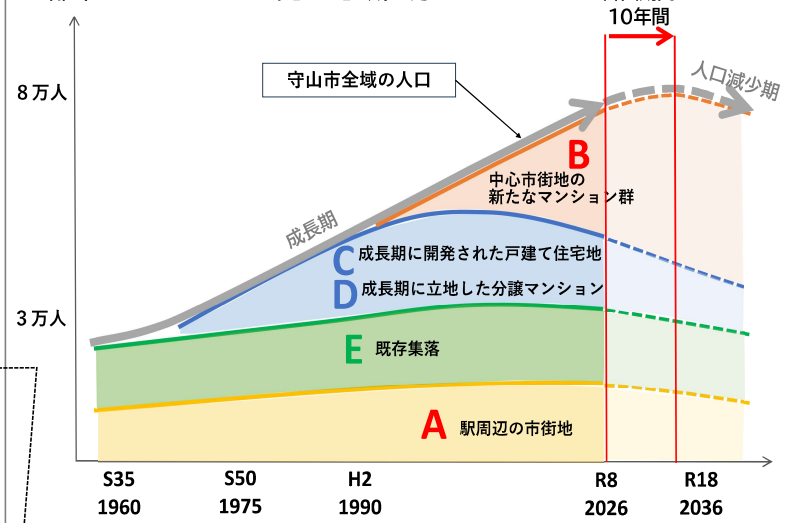
目指すべき都市像

- ・【骨格】現在の都市の骨格(コンパクトなまち)が持続的に維持される
- ・【都市空間】南部・北部の都市地域と田園地域がバランスよく保たれ、豊かな田園都市としてゆとりをもった暮らしが営まれる
- ・【生活】ゆったり暮らすことができる、歩いて楽しいウェルビーイングな生活を実現
- ・【ネットワーク】市内のあらゆる地域で、生活弱者にとって移動・買い物・医療・福祉面でのネットワーク化が図られる

守山市としてのコンパクト・プラス・ネットワーク

「ネットワーク」は、「公共交通」の視点からだけでなく、高齢者等の移動のしやすさ、買い物や医療に困らない視点から捉える必要がある

■都市のなりたちから見た地域区分



■都市のなりたちから見た地域の特性と都市づくりの方向性

区分	地域の例	都市計画区域	人口の変化や市民意見【第3章】	課題	都市づくりの方向性	第7章(都市マス以降に残される課題)	
都市のなりたちや形態による区分	A 駅周辺の市街地	南部都市地域	市街化区域	人口が増加し、市全体の人口増加を支えている【p.14図13】 高齢化率は低い【p.13図12】	・将来的にまちなかのスポンジ化が進行	・コンパクトなまちなかにおける都市施設の高度化(既存施設の集約、建替え、耐震化・長寿命化・バリアフリー化など) ・歩いて暮らせるまちなかの整備(歩道等整備、バリアフリー化など)＝ウェルビーイングの向上 ・将来に備えた核としての駅周辺整備	
	B 中心市街地の新たなマンション群	南部都市地域	市街化区域			・市民目線でのコミュニティや福祉に対する多面的な対策が必要＝ウェルビーイングの向上	都市計画だけでは解決できない課題に対して、地域コミュニティ政策や福祉政策と組織横断的に取り組む方法などを検討する
	C 成長期に開発された戸建て住宅地	南部都市地域【河西ニュータウン、弥生の里、大鳥、金森山柿、三宅稲葉など】	市街化区域(一部市街化調整区域)	人口が減少(子世代が地域外へ流出)、親世代の高齢化が進行【図14】、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯が増加	・高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の増加により、コミュニティ維持、高齢福祉などの問題が同時発生懸念 ・子世代が転出している場合、相続空き家が多く発生する懸念 ・現状では、世帯数の減少は少ないため、空き家の発生は少ない	・空き家の管理と合わせて、発生抑制・防止に重点を置くことが必要 ※先行して開発された地域と同じ	
	D 成長期に立地した分譲マンション	北部湖岸地域【水保地区の住宅地、ネオ・ペラヴィータ守山など】	市街化区域	・ネオ・ペラヴィータは平成10年代の分譲住宅地と比較的新しいため、高齢化率は低い 人口減少は顕著【図14】	※先行して開発された地域の後追いで、同じ課題が発生する	※先行して開発された地域と同じ	
	E 既存集落	南部都市地域【セルバ守山(駅西口)、グランドメゾン(駅東口)、レックス武番館など】 北部湖岸地域【アーバンリゾート1～3番館】 田園地域	市街化区域 市街化調整区域	人口が減少し高齢化率が高い(子世代が地域外へ流出)【図14】 人口減少が進展 人口減少への対策として集落の人口維持を目的に「既存集落型地区計画」を促進【p.18表2】	・人口減少と併せて、建物の高齢化が進行【p.16】 ・人口減少など都市経営が厳しさを増す中で、都市の持続可能性を担保する税収確保、雇用確保が課題	・市民目線でのコミュニティや福祉に対する多面的な対策が必要＝ウェルビーイングの向上 ・建物の耐震化、維持管理の指導、建替えへの支援	市街化調整区域の規制を緩和し、部分的な開発(住宅立地)を許容させることから、地区ごとの特性等を踏まえた検証が必要
都市全域	●上記「地域の例」は、傾向が表れやすい自治会等を示しており、上記以外の各地域においても、モザイクのように分布していると考えられます ●ここで示す「都市のなりたちや形態による区分」は、明確にエリアで線引きできるわけではないと考えています ※したがって、上記の地域区分を用いて、第5章、第6章が整理される(地域区分を変更する)という意味ではありません	-	2035年以降に人口減少期になると予想される生産年齢人口は2030年にピークを迎える【p.10】 昭和50年頃人口約4万人から、現在約50年が経過し人口は約2倍に増加【p.12図6】 市民意見で、バス・デマンド乗合交通など公共交通の利便性に対する不満が大きい【p.24図23】	・既存集落型地区計画の効果を得られていない地域(人口増がみられない地域)が生じている【p.18】 ・一方、地区計画により想定より人口が増加した地区がある。地区計画区域内でミニ開発が生じているケースがある【p.18】 ・人口減少など都市経営が厳しさを増す中で、都市の持続可能性を担保する税収確保、雇用確保が課題 成長期に行政が整備したインフラ(学校等建物、道路・橋梁、上下水道)が40～50年以上が経過し老朽化してきた【p.28】 成長期の開発で事業者が整備したインフラ(ガス等)が40～50年以上が経過し老朽化してきた。成長期に都市ガス整備が追い付かず、現状もコミュニティガス(LPガス)が混在する。 市民意見には、路線バスの減便、モーターカーの課題(目的地が限定されることなど)などが反映されていると考えられる。	・新たな都市拠点(市民交流ゾーン等)の整備、市街化区域編入 ・新たな産業拠点(空原産業用地)の整備、市街化区域編入 ・インフラの老朽化対策を総合的に進める ・事業者が管理するインフラ(コミュニティガス等)についても総合的に把握し、適切な老朽化対策を促進する 公共交通の利便性向上を図るとともに、交通弱者の移動や買い物・医療受診など総合的な対応を図る＝ウェルビーイングの向上	市街化調整区域の規制を緩和し、開発(商業施設等)を許容させることから、都市づくりの視点での審査、地域住民との丁寧な合意形成プロセスの検証が必要 市街化調整区域の規制を緩和し、開発(工場等)を許容させることから、都市づくりの視点での審査、地域住民との丁寧な合意形成プロセスの検証が必要	