

# 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（素案）

### 目次

第1章 都市計画マスタープランとは .....	1
1 都市計画マスタープランとは .....	1
2 都市計画マスタープランの位置付けと構成.....	1
3 策定の背景と考え方 .....	4
第2章 市を取り巻く状況 .....	5
1 守山市の広域的位置付け .....	5
2 守山市の成り立ち .....	6
3 市を取り巻く時代の潮流 .....	8
4 これからの都市づくり .....	10
第3章 現状と課題 .....	11
1 守山市の現状 .....	11
2 市民意識の把握 .....	24
3 守山市の都市づくりの取組 .....	26
4 守山市の課題 .....	28
第4章 都市づくりの理念および都市計画の目標.....	31
1 都市づくりの理念 .....	31
2 都市計画の目標 .....	32
3 人口フレーム .....	33
第5章 全体構想 .....	34
1 将来都市構造 .....	34
2 分野別方針 .....	37
第6章 地域別構想 .....	55
1 地域区分の考え方 .....	55
2-1 南部都市地域 .....	56
2-2 北部湖岸地域 .....	65
2-3 田園地域 .....	71
第7章 都市計画マスタープランの推進方策 .....	79
1 推進体制 .....	79
2 都市づくりの推進 .....	81
3 進行管理と見直し .....	82



# 第1章 都市計画マスタープランとは

## 1 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第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、都市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。

守山市では平成9年（1997年）以降、3回策定しており、今回は本市の最上位計画である「守山市長期ビジョン2035」（令和7年（2025年）12月）の策定に即し、新たに令和9年度からの都市計画マスタープランの策定を行います。

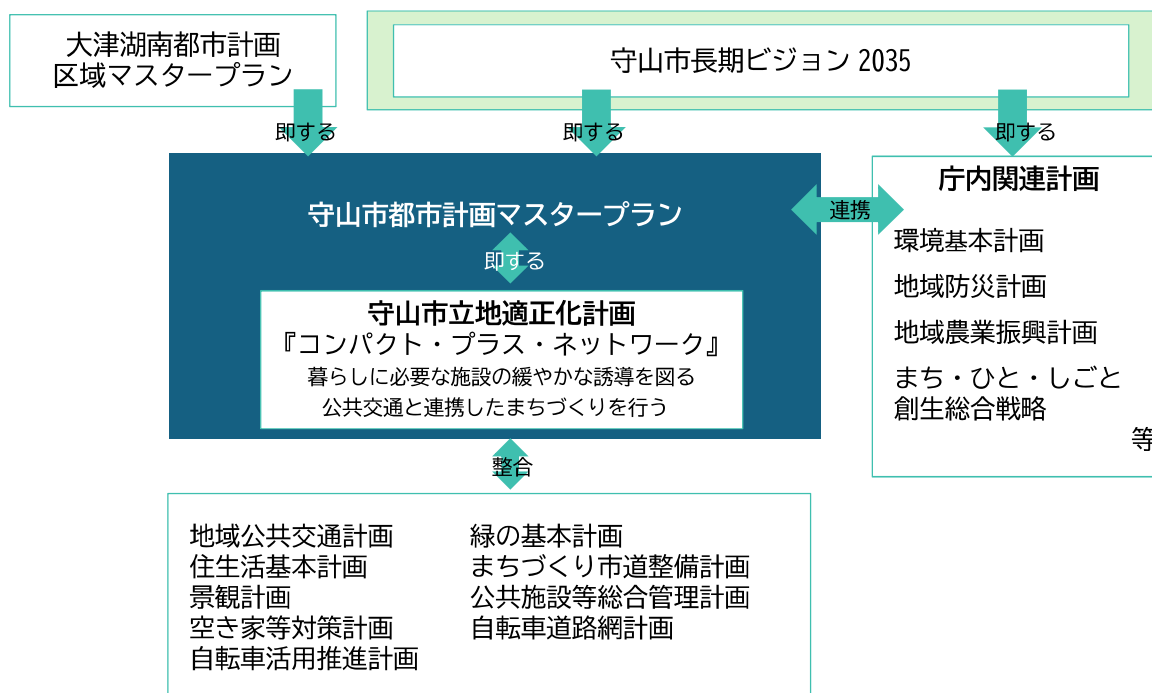
＜守山市での策定経過＞

平成9年（1997年）7月「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）」策定
平成19年（2007年）7月「守山市都市計画マスタープラン」策定
平成25年（2013年）9月一部改訂
平成28年（2016年）7月「守山市都市計画マスタープラン」策定
令和4年（2022年）10月一部改訂

## 2 都市計画マスタープランの位置付けと構成

### （1）位置付けと役割

滋賀県都市計画基本方針および大津湖南都市計画区域マスタープランと、守山市の最上位計画である「守山市長期ビジョン2035」に即し、本市の都市計画の総合的な指針として、以下の役割を担うものです。



## (2)目標年次

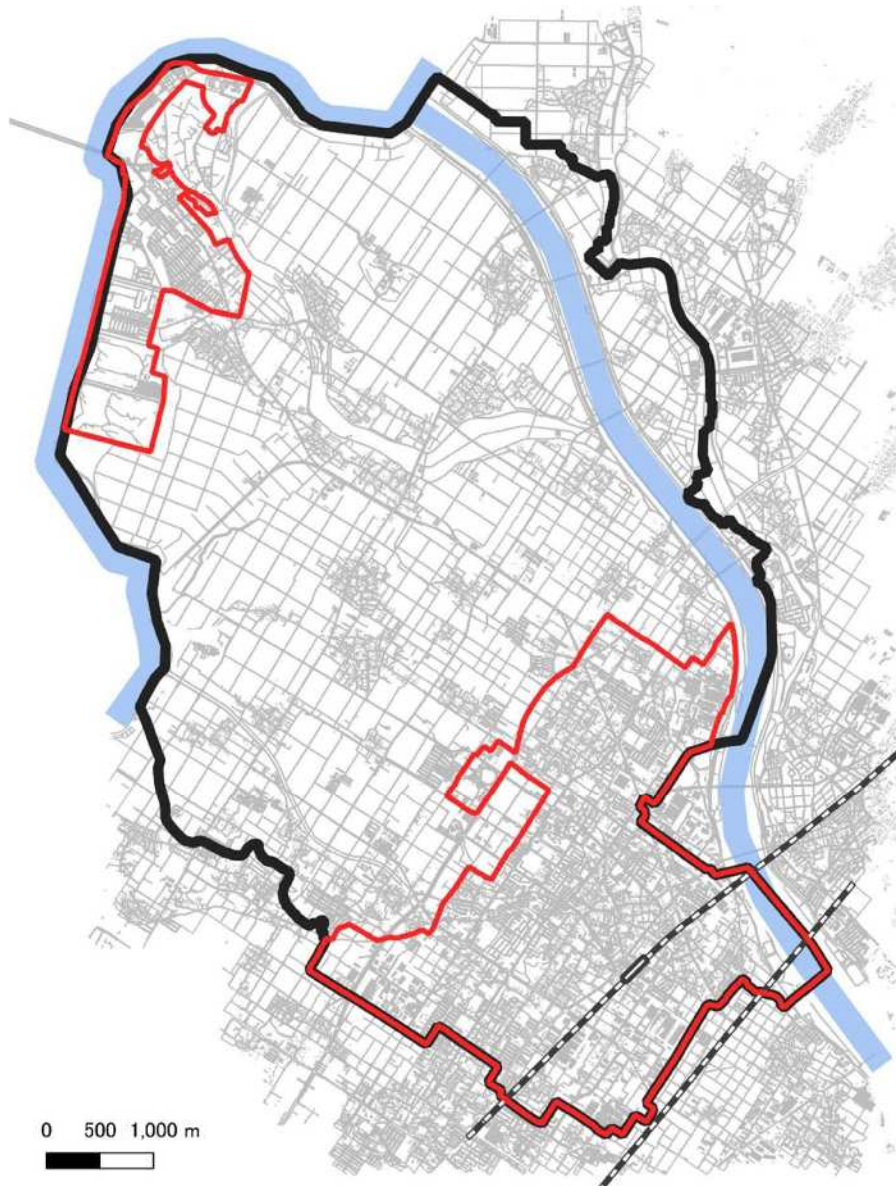
本プランは、中長期的な都市づくりの方向性を視野に入れつつ、令和 18 年（2036 年）を目標年次とします。

## (3)対象区域

本市は、市全域（琵琶湖を含まず。）が都市計画区域に指定されていることから、本プランは、市全域を対象区域とします。

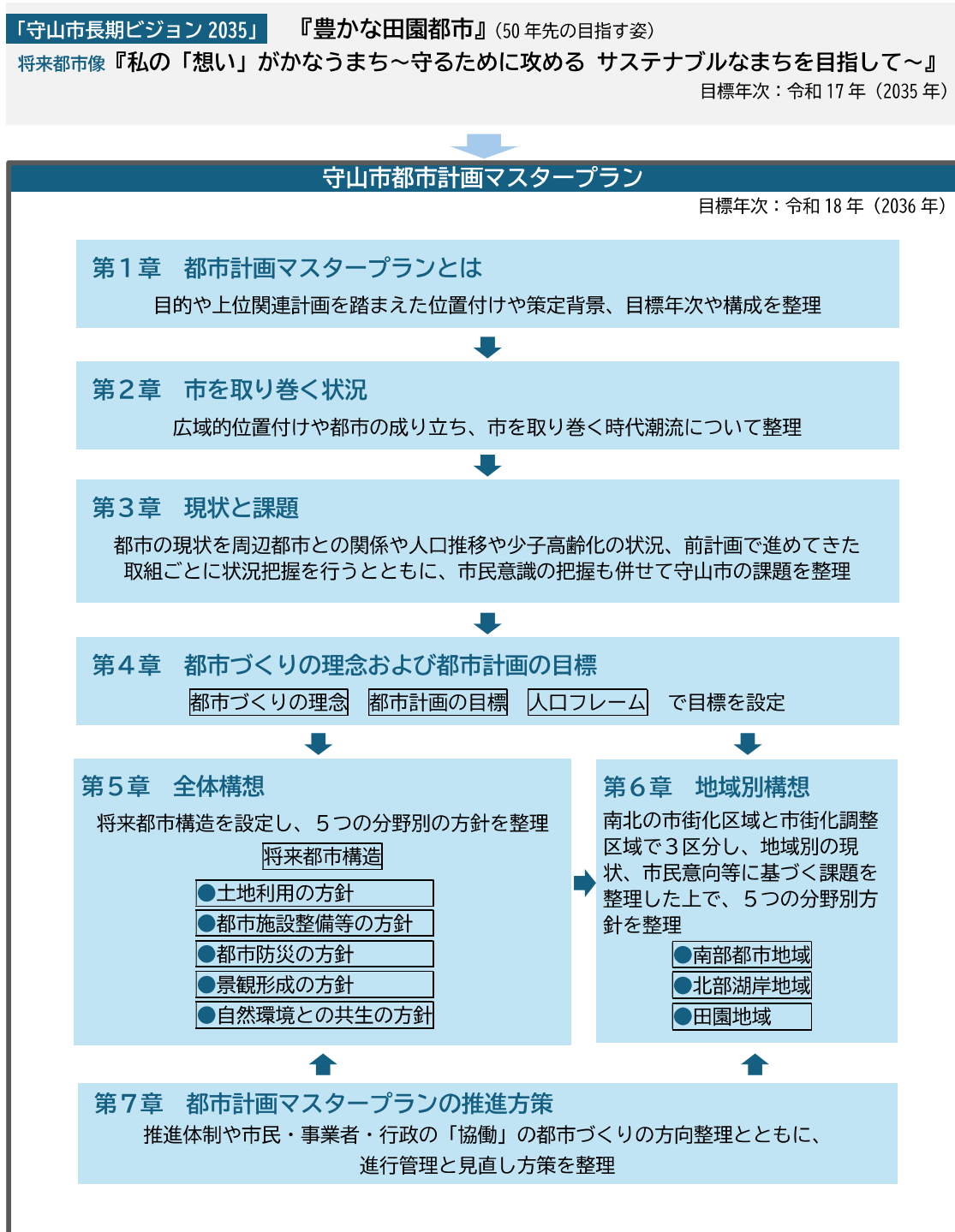
図 1 対象区域

都市計画区域	——	4,558ha
市街化区域	——	1,237ha
市街化調整区域		3,321ha



#### (4)構成

本プランは、「都市づくりの理念および都市計画の目標」、将来都市構造や土地利用・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、地域ごとの都市づくりの方針を定めた「地域別構想」、これらの実現に向けた「都市計画マスタープランの推進方策」の構成となっています。



### 3 策定の背景と考え方

本市は、豊かな自然と多彩な歴史文化を今なお残しながら、新しい活力を取り入れ、安心して快適に暮らせる均整のとれた都市を形成しています。

守山市都市計画マスタープランでは、市民生活の上で快適で文化的な生活ができる 利便性と共にある（共存する）豊かな田園都市」（平成9年（1997年）策定）、「豊かな水と緑に生まれ、快適に暮らせる美しいまち」（平成19年（2007年）策定）を理念とした都市づくりを進めてきました。

現在、社会経済情勢が大きく変化しており、本市ではこれまで増加し続けてきた人口の伸びが鈍化しており、将来的な人口減少は避けられません。少子・高齢化は、確実に進行しており、昭和40～50年代に開発された住宅地などでは高齢化率が高く、人口減少が既に始まっている地域も見られます。

このことから、人口増加を前提とした市街地拡大の都市づくりから、人口減少社会に対応した都市構造への転換が必要になったと言えます。

既に全国各地で人口減少に対応する都市づくりが進められています。高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面および経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが求められており、本市においても立地適正化計画を策定して、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトな都市づくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めています。

本市の「豊かな田園都市」を維持・発展することを目指して、今後の更なる変化を見据え、市内の地域特性を踏まえたうえで、将来に過大な負担とならない持続可能な都市づくりを進める都市計画マスタープランを策定します。

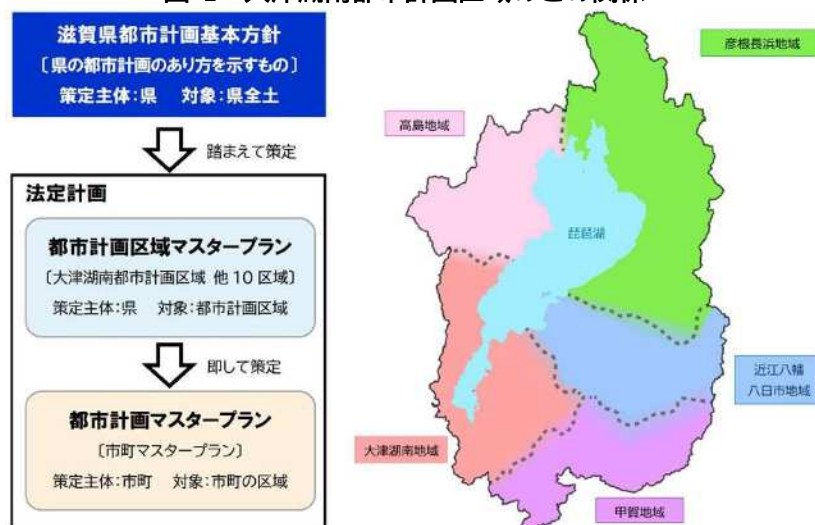
## 第2章 市を取り巻く状況

### 1 守山市の広域的な位置付け

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」に指定されており、都市計画手法である市街地開発事業のほか、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。

また、本市の全域が大津湖南都市計画区域に位置付けられています。大津湖南都市計画区域マスタープランでは、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。

図2 大津湖南都市計画区域との関係



### 大津湖南都市計画区域（令和3年（2021年）変更～概ね令和12年（2030年）） 都市づくりの基本理念

#### ■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支える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耐震対策、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。

## 2 守山市の成り立ち

### ■早くから開けた農業と集落の形成

守山市内で最古の生活跡は、縄文時代早期の集落跡です。野洲川沖積平野の本市一帯は、弥生時代から本格的に稲作が営まれ、服部遺跡や史跡下之郷遺跡（国指定）、史跡伊勢遺跡（国指定）といった我が国を代表する弥生時代集落の遺跡が所在しています。奈良時代には、法隆寺や大安寺の荘園が置かれました。市内には式内社などが複数存在するとともに、郡名を冠する古代寺院・益須寺の存在が想定されるなど仏教文化も早くから定着し、中世には金森をはじめ強い自治を持つ寺内町が形成されました。

### ■中山道守山宿としてのまちの発展

江戸時代には、五街道・中山道の整備に伴って、守山宿は、朝鮮通信使が東門院で宿泊するなど、「京発ち守山泊まり」といわれる主要な宿場として栄えました。今も旧街道沿道には道標や町家、社寺など昔ながらの町並みが残り、往時の隆盛を伝えています。

### ■交通手段の転換～鉄道駅の開通

明治時代に入り、宿場が廃止され、明治 45 年（1912 年）には鉄道駅として東海道本線に守山駅が設置され、周辺に近代化工場などが整備され、駅を中心とした市街化が進みました。

### ■明治時代の市制町村施行～現在の市域へ

廃藩置県や区制郡制など行政区画の変遷を経て、明治 22 年（1889 年）には市制町村制施行で守山・物部・小津・玉津・河西・速野・中洲の 7 カ村ができました。明治 37 年（1904 年）の守山村の町制施行後、昭和 16 年（1941 年）からの合併を経て、昭和 32 年（1957 年）に現在の市域となり、昭和 45 年（1970 年）に守山市となりました。

### ■工業の進出と工場適地としての発展

明治 45 年（1912 年）国鉄守山駅開設に伴い、交通の中心が街道沿いから守山駅周辺へ移ったことで、駅周辺に工場が進出するきっかけとなりました。大正 7 年（1918 年）、守山駅南東に煉瓦工場が操業を開始し、大正 9 年（1920 年）に蚊帳を製造する工場が吉身に設立されました。戦前からの工場は、小規模なものでしたが、高度経済成長期には化学・機械・繊維などの大規模な近代工業の工場誘致が行われました。その後、東海道本線電化、名神高速道路開通（栗東～尼崎間）などの交通網が整備され、より工場立地に適した土地となりました。

### ■自然と文化に恵まれた京阪神の近郊都市としての都市整備

昭和 39 年（1964 年）琵琶湖大橋開通や広域道路整備により、風光明媚な湖岸は、観光産業立地の脚光を浴びました。住宅用地や工場用地等は、湖南開発事業団・県住宅供給公社・市土地開発公社など公共事業で都市整備が行われました。経済成長や都市化によって市街地が進展し、人口が増加したことから大型商業施設も立地し始めました。

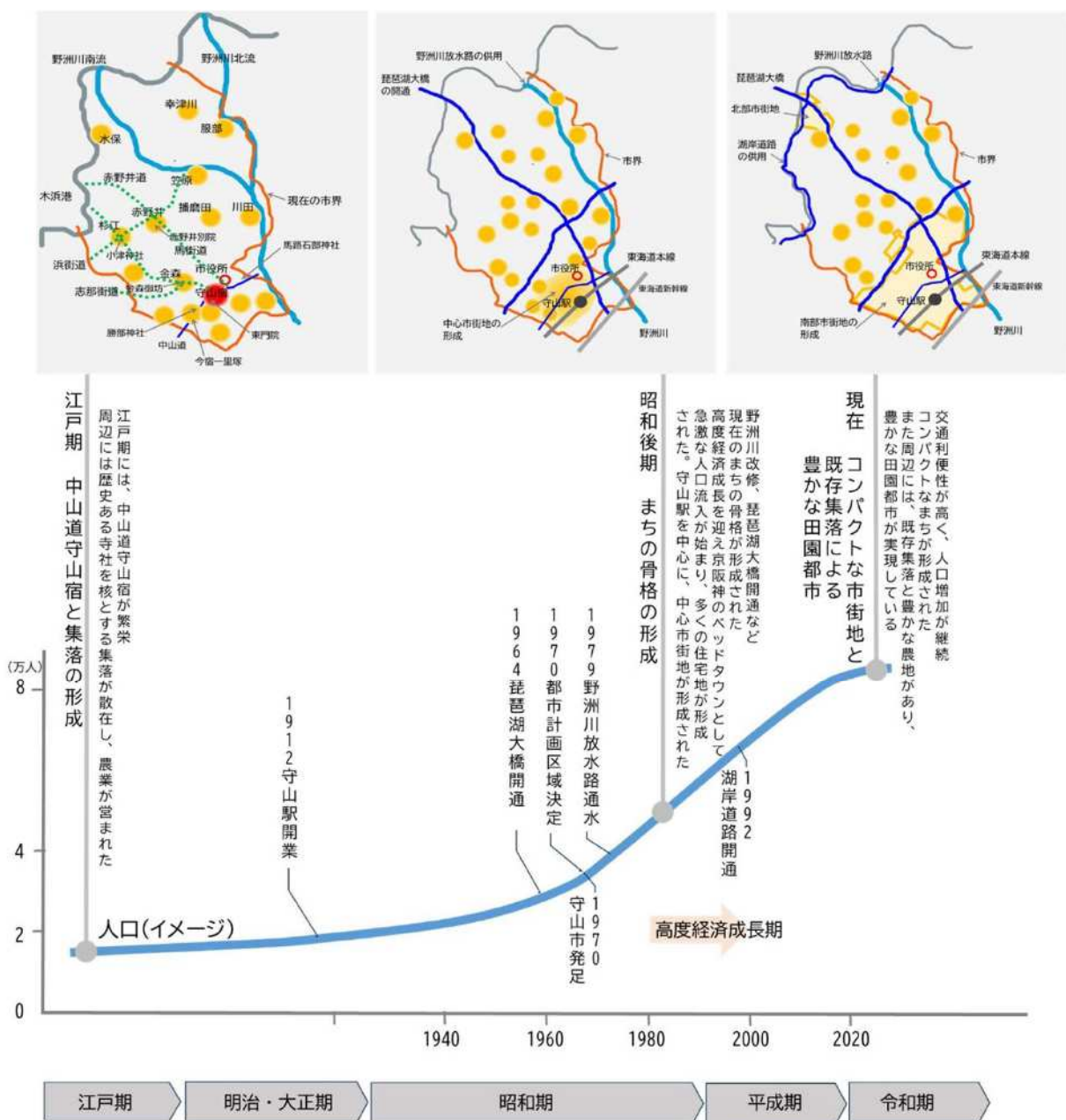
### ■野洲川の抜本的な治水対策

琵琶湖に流入する大河川野洲川は、扇状地と三角州の野洲川低地を造り、肥沃な耕地をもたらしましたが、その反面、大雨が降れば堤防が決壊し、沿川の人々に多くの災害をもたらしてきました。度重なる氾濫で人々を苦しめた野洲川でしたが、市制施行直後の昭和 46 年（1971 年）から進められた抜本的な改修工事により、昭和 54 年（1978 年）新放水路への通水が行われると、水害の危険性は大きく軽減し、以降野洲川の氾濫は起きていません。

■コンパクトな市街地の更新と周辺の田園風景の維持

平成から令和にかけて守山駅周辺では再開発が進み、交通利便性の高さから京阪神のベッドタウンとして人口増加が続いており、中部から北部にかけての既存集落では人口を維持する取組を進めながら田園風景が守られています。琵琶湖沿いでは、スポーツやレジャーが充実し、人口は、幹線道路や湖岸エリアを中心に集中しており、都市的な利便性とどかな自然環境が調和したバランスの良い都市を形成しており、大きく3つの特性を有する都市となっています。

図 3 都市形成の変遷図（イメージ）



### 3 市を取り巻く時代の潮流

本市を取り巻く社会経済情勢は、現在、大きく変化しています。

#### ■人口減少、少子高齢化の深刻化

全国的に人口減少、少子高齢化が加速しており、こうした人口構造の変化は、労働力不足や市場規模の縮小を引き起こし、経済活動の停滞を招きます。さらに、医療や介護負担の増加による社会保障費の増大、税収の減少など、社会全体の活力低下が懸念されます。

都市部と地方部との間で人口動態や生活利便性、経済活動の格差が拡大しており、地域によっては居住機能や生活サービスの維持が困難となるおそれがあります。また、全国的な人口減少が進行するなか、近年、空き家・空き地の増加が顕在化し、地域の活力低下や防災・景観上の課題を生じさせています。こうした状況で居住や都市機能を適切に誘導するコンパクトな都市づくりの重要性が高まっています。

#### ■価値観やライフスタイルの多様化

経済成長を主眼とした社会から、質の高い暮らしや持続可能性を重視する傾向が進んでいます。国際的にSDGsの達成に向けた取組が求められており、脱炭素社会の実現や環境負荷の低減は、都市づくりにおいても不可欠な視点となっています。

社会全体で個人の価値観や働き方、ライフスタイルが多様化しています。ワーク・ライフ・バランスを重視する動きが強まっており、年齢、性別、国籍等にかかわらず、すべての人が尊重され、自分らしくいきいきと暮らすことができる社会の実現が求められています。こうした社会の実現には、誰もが安心して暮らせる環境づくりと個人の多様な選択を支える柔軟な仕組みが重要です。

健康や生きがい、人とのつながりといったウェルビーイングの向上が重視されるようになり、誰もが暮らしやすいインクルーシブな都市づくり求められています。外国人居住者の増加やインバウンド需要の回復・拡大により、多様な文化や価値観が地域に流入しており、多文化共生の推進が求められています。

加えて、デジタル技術の急速な進展により、行政サービスや都市管理、移動、働き方などのあり方も大きく変化しています。

#### ■安全・安心への意識の高まり

近年、日本各地で大規模地震や大雨による水害、土砂災害などの自然災害が頻発し、激甚化しています。このような災害はいつ、どこで発生するか分からず、いざという時に市民の生命と財産を守るための防災施策や災害に強い都市づくり、地域の防災力の強化が求められています。都市の防災・減災施策の重要性が一層高まっています。あわせて、大規模地震に関する被害想定の見直しが進み、建築物やインフラの耐震化、避難体制の確保など、都市の安全性向上が求められています。

## ■持続可能な都市づくり

日本のインフラは、高度経済成長期以降に集中的に整備されたものが多く、今後、建設から 50 年以上経過するインフラが急増すると考えられます。高度経済成長期以降に整備された建築物や道路、上下水道などの都市基盤は、老朽化が進行しており、計画的な更新や長寿命化、適切な維持管理が喫緊の課題となっています。

近年、建設資材価格や人件費の高騰により建設費が上昇するとともに、インフラ維持管理費の増大が自治体財政に大きな影響を与えています。

今後、人口減少に伴う財政規模の縮小や扶助費の増加が見込まれる中、順次老朽化するインフラの更新や維持管理への対応が一層厳しくなることが懸念されます。

また、まちづくりを担う主体の高齢化や人材不足が進行しており、多様な主体との連携や民間活力の活用、効率的かつ柔軟な都市再生の手法が求められています。これからの人口減少を見据え、将来に過大な負担とならない持続可能な都市づくりを進める必要があります。

## 4 これからの都市づくり

本市では、最上位計画である「守山市長期ビジョン 2035」を令和7年（2025年）12月に策定しました。長期ビジョンでは、目指すまちの姿（将来都市像）とその実現に向けて取り組む分野別政策の大きな方向性のみ定め、具体的な施策等については、分野別計画に委ねることとされました。都市計画マスタープランは、都市計画分野の分野別計画と位置付けられます。

「守山市長期ビジョン 2035」では、以下のように「わたしたちが目指すまちの姿」と目標年の人口を緩やかな人口増加による8.8万人と示しつつ、これをピークに人口減少に転じることを示されており、都市計画分野の方針を定めるにあたっては、時代の転換点にあることを踏まえる必要があります。

本市は、市民憲章に謳われた「のどかな田園都市」と、これを発展させ市制施行50周年時に提言された、自然環境と活気ある都市環境がバランス良く調和し、市民の心身が豊かなまちをあらわす「豊かな田園都市」をベースに、第5次守山市総合計画では、市民一人ひとりが安らぎ落ち着ける居場所としての「ふるさと守山」を目標に掲げ、その実現に向けてまちづくりに取り組んできました。

さらに、近年は人々の心身や社会的な「豊かさ」を大切にするウェルビーイング（Well-Being）\*という考えが、国際的にも共有されるようになっていきます。「豊かな田園都市」という考えは、このウェルビーイング（Well-Being）という考えを包含するものと考えています。

これらの考えを受け継ぎ、また守山市を取り巻く社会環境の変化に対応していくため、市民と共に目指す市の10年後のありたい姿を次のように設定します。

### 【守山市長期ビジョン 2035 将来都市像】

#### 私の『想い』がかなうまち

#### ～守るために攻める サステナブルなまちを目指して～

守山の豊かな自然、快適で便利な暮らし、人のつながりなどに惹かれて私たちはこのまちに暮らしています。「ふるさと守山」をこれからも大切に守り、次の世代へつないでいかなければなりません。

近年の地域活動の担い手不足、人口増加の鈍化等、大きく変化していく社会環境に柔軟に対応しつつ、「ふるさと守山」を守るためには、今が時代の転換点と捉えて、変化を恐れず攻める姿勢で挑戦することが必要です。

まちをつくる主人公は人です。

一人ひとりが夢やかなえたい想いを持つことができるような、また、その実現に向けた挑戦をみんなで認め、支え合うことのできるようなまちづくりに取り組み、まちの魅力をさらに高めることで、「守山に住んでいて良かった」、「また守山に戻ってきたい」と実感できるサステナブルなまちを目指します。

\*ウェルビーイング（Well-Being）とは、世界保健機関（WHO）の憲章で提唱された広い意味での健康を示す言葉で、「人々が肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあること」を指します。

### 「守山市長期ビジョン 2035」の将来人口



# 第3章 現状と課題

## 1 守山市の現状

### (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に開けた都市です。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、J R 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。

図 4 守山市の位置

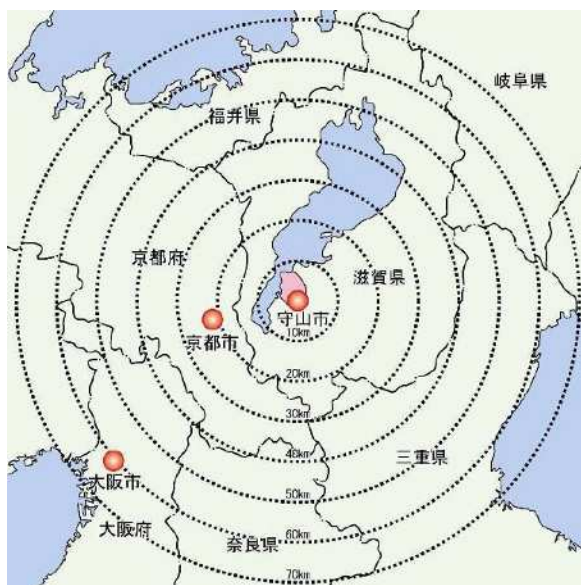
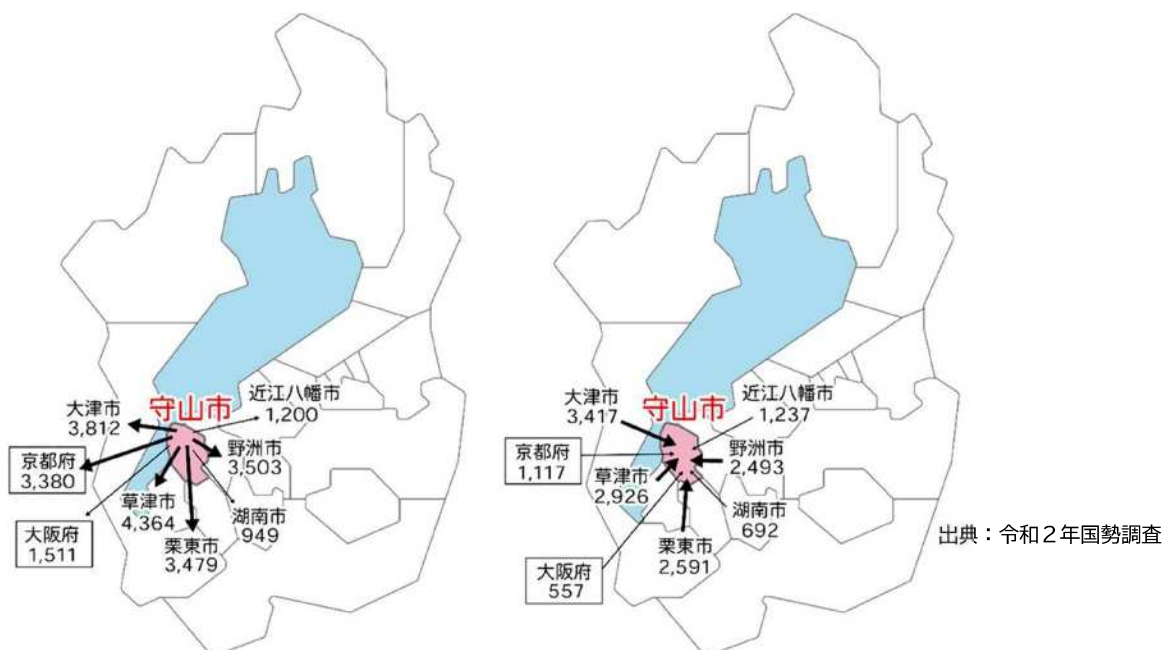


図 5 主な都市との通勤・通学者の状況



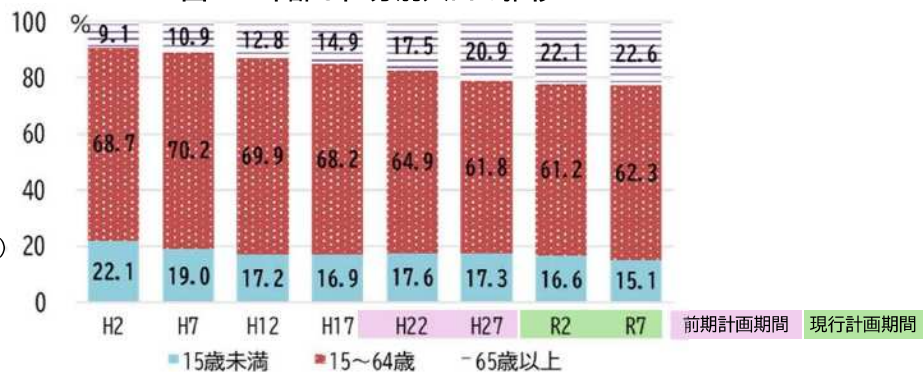
## (2) 人口の推移と少子高齢化の進行

### ①総人口の推移

本市は、全国の中でも人口が増加している数少ないまちであり、令和7年（2025年）の人口は、86,113人となっています。一方で、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、今後も高齢者（65歳以上）の割合（高齢化率）が大幅に増加することが見込まれます。1世帯当たりの世帯人員は、減少を続け、令和7年（2025年）には2.40人/世帯となっています。



図7 年齢3区分別人口の推移



出典：  
 図6 国勢調査、  
 R7年は住民基本台帳（9月末）  
 図7 住民基本台帳  
 （平成24年までは年度別、  
 以降は年別で集計）

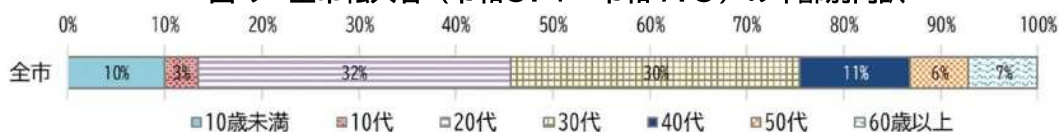
### ②人口動態

本市の人口動態では、自然動態の減少傾向が続き、令和6年（2024年）に市制施行後初めてマイナスに転じました。一方、社会動態は、近年でも転入超過が続き、20歳代30歳代が6割程度を占めています。縮小傾向が見られ、小学校児童数は、減少傾向が続いています。

図8 人口動態の推移



図9 全市転入者（令和3.4～令和7.3）の年齢別内訳



出典：図8 国勢調査、R7年は住民基本台帳（9月末） 図9 住民基本台帳：9月末

### ③将来人口

「守山市長期ビジョン 2035」の将来推計人口では、将来にわたって守山市全体の活性化や集落の維持を図るためには、緩やかな人口増加を継続していくことが必要として、令和17年（2035年）の目標人口を88,000人と設定しています。

人口構成比で見ると総人口が緩やかに増加する2035年までの間にも、高齢化率は上昇していることから、京都・大阪の通勤圏として流入した20～64歳の市民も順次高齢化していくと考えられます。

図10 年齢3区分別の将来推計人口指数（2020年=1）

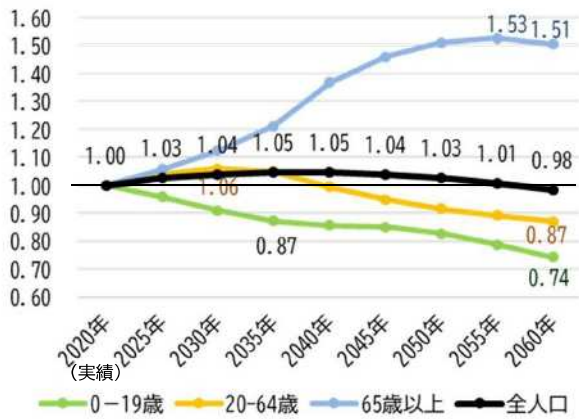
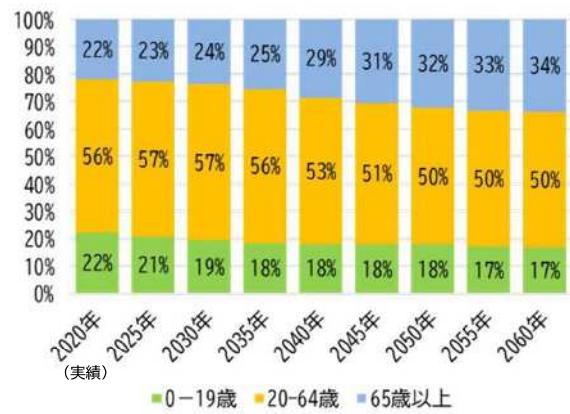


図11 将来推計人口構成比推移



出典：図10.11 守山市長期ビジョン2035の将来人口推計値から作成

### ④学区別人口

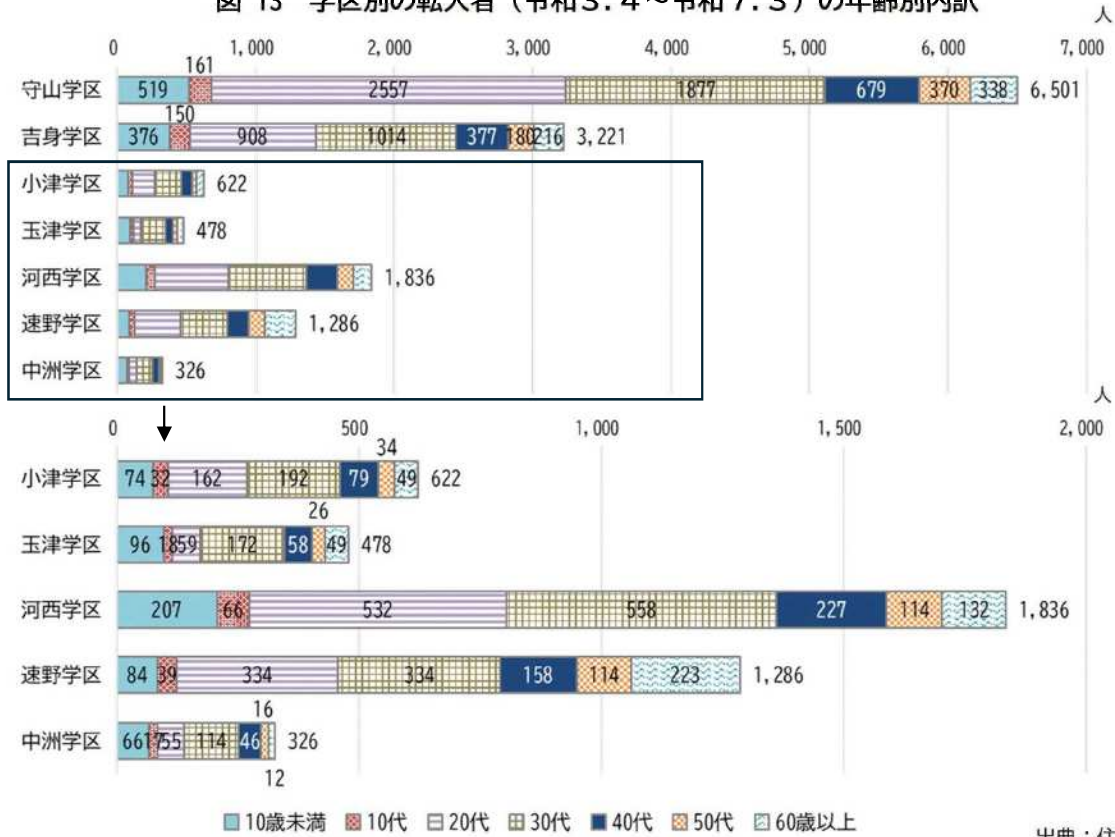
小津、玉津および中洲学区は、令和3年（2021年）以降高齢化率30%前後の高い水準で推移しており、守山学区とは10ポイント以上の開きがありますが、転入者には若い世代も見られます。

図12 学区別の高齢化率の推移



出典：住民基本台帳（9月末）

図 13 学区別の転入者（令和3.4～令和7.3）の年齢別内訳

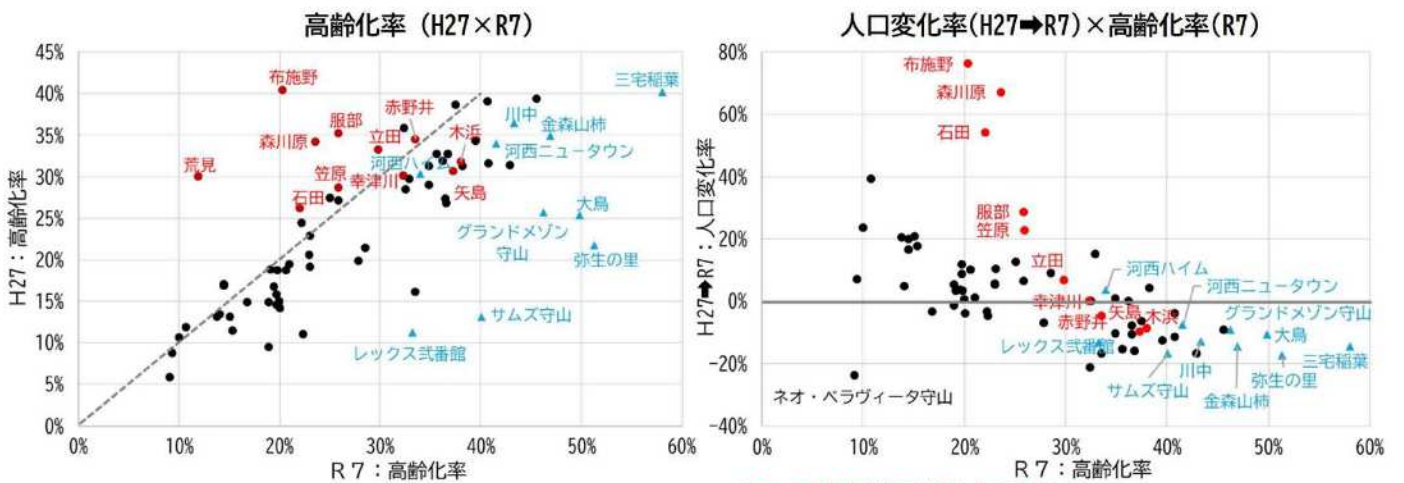


出典：住民基本台帳

### ⑤自治会レベルの人口推移

自治会単位で10年間の変化を見ると、高齢化率が高いものの上昇が抑えられている自治会がある一方で、昭和40～50年代に開発された住宅地で高齢化率が高く上昇している地域が見られます。

図 14 自治会別高齢化率変化と人口変化（平成27年（2015年）→令和7年（2025年））



赤●：既存集落型地区計画を有する自治会  
 青▲：H2(1990)年以前に開発した住宅の占める割合が多い自治会  
 黒●：上記以外の自治会 ※荒見は人口変化率192%、高齢化率12%

出典：住民基本台帳（各9月末）（住宅開発時期の分類は守山市誌（歴史編）に掲載分の住宅団地開発のみ）

### (3) 都市機能の集約・強化

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・プラス・ネットワーク」の考え方を示し、平成29年(2017年)3月に立地適正化計画を策定し、さらに、令和7年(2025年)6月に新たな立地適正化計画を策定しました。

市街化区域においては、南部および北部にそれぞれ拠点となる市街地があり、南部は、JR守山駅を中心とした多様な都市機能により人口が集中し、北部は、幹線道路や湖岸エリアを中心に人口が集中し、コンパクトなまちが形成されています。

※各拠点の定義は、第5章1(2)に記載

#### ①都市拠点※

都市拠点に位置付けた地区では、新たな施設として市役所の建替え(令和5年(2023年)8月竣工)、守山駅西口の貸し会議室専用施設「守山野洲市民交流プラザ」オープン(令和6年(2024年)8月)のほか、今後も令和8年(2026年)12月には守山駅東口に村田製作所による研究開発拠点の新施設が整備される予定となっています。これらの施設整備を背景に、今後も都市拠点を本市の中心として、複合的な都市機能の充実とともに、居住地としての魅力も併せて高めることが求められます。

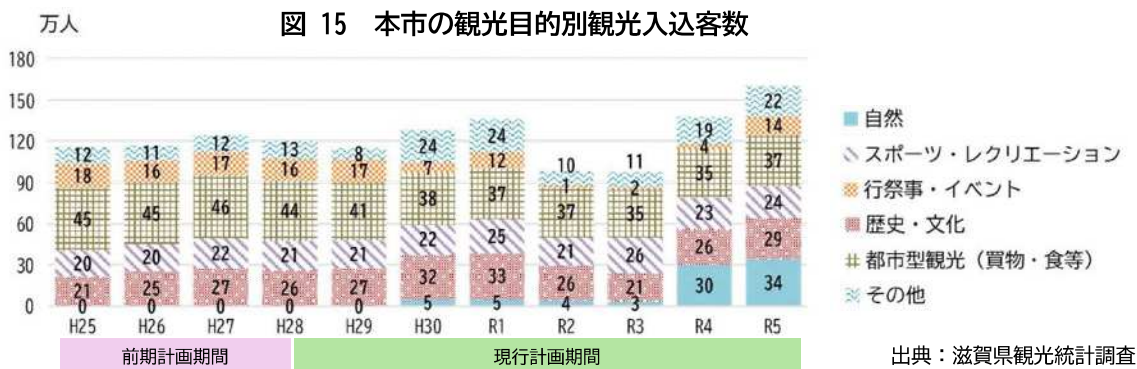
中心商業地では、文化・交流・にぎわいの核として、まちの活性化と魅力を高める商業機能の充実が求められます。JR守山駅周辺で令和8年度(2026年度)に予定されている村田製作所(守山イノベーションセンター)の竣工により、東口における人の流れや求められる役割等が大きく変化することから、新たな都市機能の集積、ロータリーの再編等を含めた「守山駅東口再整備基本計画」を令和7年(2025年)6月に策定しました。一体的な「駅まち空間」として東西連携や機能分担による相乗効果を生むために、東西移動の利便性を向上し、人が行き来しやすい環境をつくることが重要です。

#### ②北部都市拠点

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強化を目指し、BTS(自転車駐輪場)の設置やモーリーカーが運行しています。

#### ③観光・レクリエーション拠点

本市の観光入込客数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けましたが、令和4年(2022年)以降は回復し増加が見込まれます。観光目的別にみると、「歴史・文化」に次いで「都市型観光(買物・食等)」が多く、令和4年(2022年)以降は、「自然」を目的とした観光が増えています。



#### ④交流拠点

教育、文化、生業の創造や市民の健康増進、水と緑を主体とした魅力ある景観創出、さらに緑地や緑道の整備による訪れる人々の交流促進を目指しています。

### (4) 土地利用

#### ①商業エリア

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、113 となっております。



#### ②住宅エリア

住宅地について、住宅総数は 3.2 万戸まで増加しており、一戸建ては、2.2 万戸（平成 30 年（2018 年）比 109%）、共同住宅は、1.0 万戸（平成 30 年（2018 年）比 107%）となっております。共同住宅の 6 階建以上は、令和 5 年（2023 年）には平成 30 年（2018 年）以降 40 戸減少しています。本市の空き家率は、平成 15 年（2003 年）から平成 20 年（2008 年）に増加して、その後緩やかに減少しています。一方で一般の空き家数は増加しています。転勤・入院などで長期にわたって不在にしている空き家（賃貸・売却用および二次的住宅を除く空き家）は、増加しています。

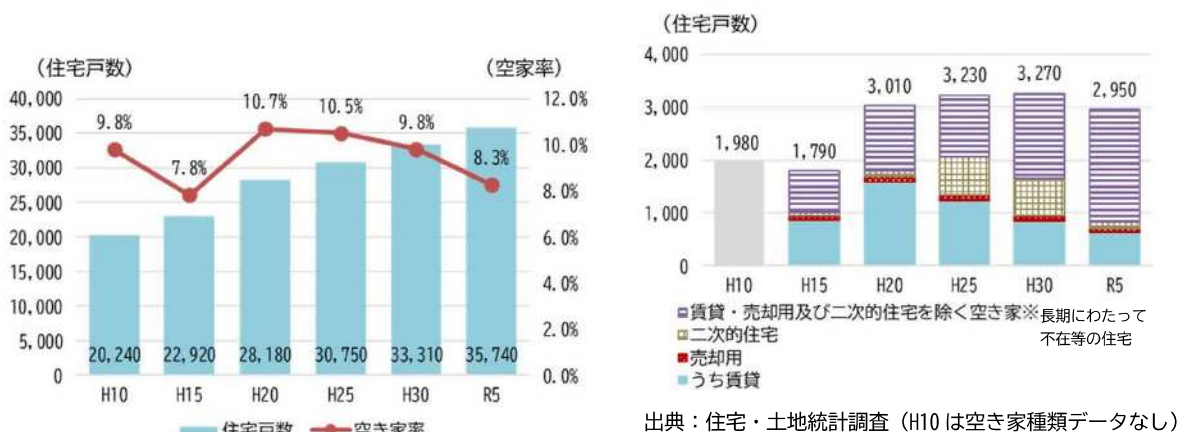
今後 10 年の人口増加に対応しつつ、その後の緩やかな人口減少を見据えた、計画的な住宅地の誘導が求められる一方で、昭和 40 年代後半から開発された住宅・建物の老朽化と住民の高齢化の進行による空き家等の増加が懸念されることから、空き家・空き地の適正な管理・活用が求められます。同様に、築 40 年を超えるマンションにおいては、建物の高経年化と住民の高齢化が重なり、適切な管理や修繕・建替えの問題などが懸念されます。

**表 1 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
R5	32,560	21,760	590	10,170	2,860	3,500	3,810	40
参考 H30 比	109%	110%	100%	107%	106%	117%	99%	200%

出典：住宅・土地統計調査

図 17 住宅戸数と空き家率の推移（左）と空き家の種類別推移（右）



### ③工業エリア

工業地について、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、以降は 2,700 億円前後で推移しています。事業所数については、近年横ばい傾向にあります。

将来市街化区域としていた横江工業団地が、令和 2 年度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。横江工業団地 A 地区では G S ユアサが、令和 8 年（2026 年）10 月の建築竣工、令和 9 年（2027 年）秋頃の操業開始に向けて建築工事を進めています。笠原地区は、令和 6 年（2025 年）10 月地区計画を決定し、令和 7 年（2025 年）中の造成工事着工を目指しています。

図 18 工業（製造品出荷額）の推移



### ④市民交流ゾーン

教育、文化、生業の創造や市民の健康増進、水と緑を主体とした魅力ある景観創出、さらに緑地や緑道の整備による訪れる人々の交流促進を目指していますが、都市計画決定は、1 件に留まっています。

### ⑤田園エリア

市街化調整区域においては、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ため、集落の農業の将来のあり方を明確にする「地域計画」を市街化調整区域の 31 地区で策定しました。一方で、企業立地の適地として計画的な土地利用が進んでいます。また、既存集落とかつて県住宅供給公社等により整備された住宅地とがあり、これらの宅地が分散して形成されています。既存集落では、コミュニティの活力維持を目的とした既存集落型地区計画が現在 12 地区※決定されており、目標である平成 5 年（1993 年）人口まで回帰し増加した地区がある一方で、決定後も人口が減少している地区も見られます。

表 2 地区計画開始時からの人口の増減（市街化調整区域の既存集落型地区計画）

	市街化調整区域の既存集落型地区計画											
	計	笠原	石田	荒見	立田	服部	幸津川	布施野	森川原	木浜	赤野井	矢島
H5.3人口	9,980	724	1,605	252	964	488	916	247	565	1,499	1,303	1,417
決定年月人口		716	1,443	233	840	406	747	172	330	1,142	1,026	1,053
R7.9人口	10,135	1,007	2,229	672	894	518	745	310	568	1,083	1,047	1,062
増減決定～R7.9		291	786	439	54	112	-2	138	238	-59	21	9
対目標比(R7/H5)	91%	139%	139%	267%	93%	106%	81%	126%	101%	72%	80%	75%
決定年月	-	H22.11	H26.3	H26.8	H27.3	H27.7	H27.12	H29.3	H29.3	H30.3	H30.12	R4.3
経過年数	-	15年	11年	11年	10年	10年	10年	8年	8年	7年	7年	3年

備考 ※ 今市町地区を令和7年（2025年）9月に都市計画決定

### コラム：既存集落型地区計画

目的：集落のコミュニティを維持、改善する等の目的で行う地区計画

本市では古くから、野洲川沖積平野一体で稲作が営まれ、集落が形成されてきました。これらの集落を維持することは、市域が狭い本市において、コンパクト・プラス・ネットワークの考えに抵触しない上に、都市全体の維持が可能になることなどから、地区計画の制度を用いた集落のコミュニティを維持、改善する取組を進めています。

#### ■地区計画とは

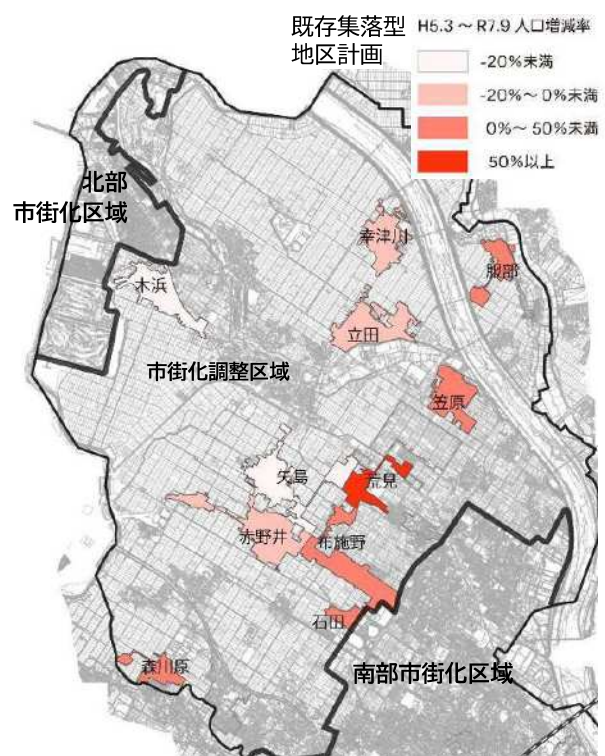
特定の区域内における「まちづくりのルール」のことで、住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じたきめ細かい計画を定め、住みよい特色あるまちづくりを進める制度です。

#### ■既存集落型地区計画とは

市街化調整区域の既存集落で、将来的に市街化調整区域の集落のコミュニティの活力維持が可能な程度にまで人口が回復することを目的として定める地区計画です。

#### ■人口変化の実績 南部市街化区域に近い集落で大きく増加していることがわかります。

平成5年（1993年）よりも減少している集落が、中央部に2地区、北部市街化区域に近い集落でも1地区あります。



## (5) 都市施設整備等

### ①道路

令和7年(2025年)3月現在、都市計画道路の整備率は、約57.2%(25.78km)、都市計画公園の整備率は、約85.2%(36.69ha)となっています。

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1箇所)があります。

また、近年、上下水道施設の老朽化による事故が全国的に発生していますが、緊急性の高い施設の耐震化についての対応はできていない施設があります。

表3 都市計画道路・公園の決定・整備状況(令和7年(2025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 25,780m (概成済含む)	57.2%
都市計画公園 【12箇所】	面積 43.05ha	面積 36.69ha	85.2%

出典：守山市資料

### ②公共交通

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。

守山市の南部をJR琵琶湖線が縦断しています。JR守山駅は、新快速の停車駅であり、特急列車の一部も停車します。市内からはJR守山駅がアクセスの中心となりますが、市外のJR栗東駅、JR草津駅、琵琶湖を跨いだJR堅田駅の方がアクセスしやすい地域があります。

令和5年(2023年)のJR守山駅の年間乗車人数は、およそ615万人で、1日当たりおよそ16,800人が乗車しています。

バス路線は、全てJR守山駅を起終点としています。そのうち、堅田駅と琵琶湖大橋取付道路を経てJR守山駅までを結ぶ木の浜線・琵琶湖大橋線(レインボーライン)が市の基幹となるバス路線です。そのほかには、服部線、市民ホール線、小浜線、杉江循環線、下物線の5路線が守山駅から市内の各地域へ運行しています。バスの一日当たりの平均乗降客数は、令和5年(2023年)は、5,999人で平成28年(2016年)の166%まで増加し、回復の兆しが見られます。

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。

平成24年(2012年)からデマンド乗合交通「モーリーカー」を運行しており、利用者は、年々増加傾向にあり、令和6年(2024年)には2万人を超えました。

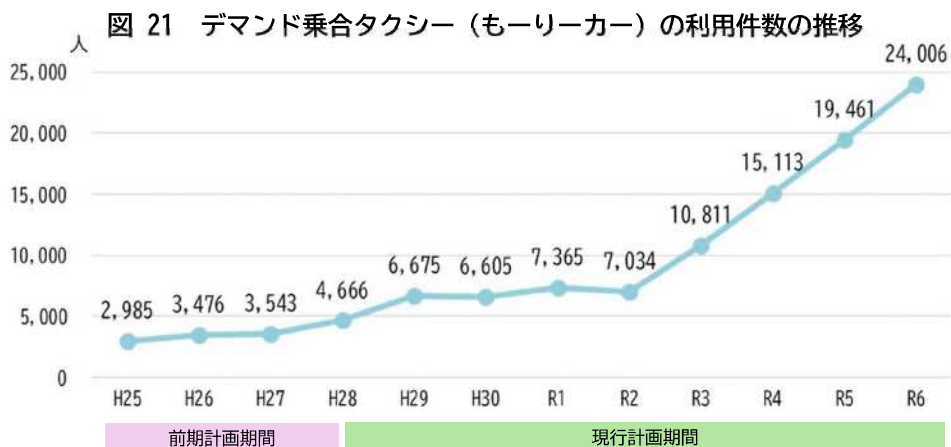
さらに、市内にはタクシー事業者が2社あり、市民や来訪者へのきめ細かな公共交通サービスを提供しています。



出典：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

### ③自転車走行空間

観光・レクリエーション拠点をつなぐ主要自転車走行空間は、従前より推進してきた自転車施策で観光振興の一ツールとしていかに活用・連動していくか、サイクリストを湖岸周辺から市内への誘導策、滞在時間の延長による消費活動促進による経済波及効果を増加させる必要があります。

## (6) 都市防災

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し、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・減災施策が重要です。

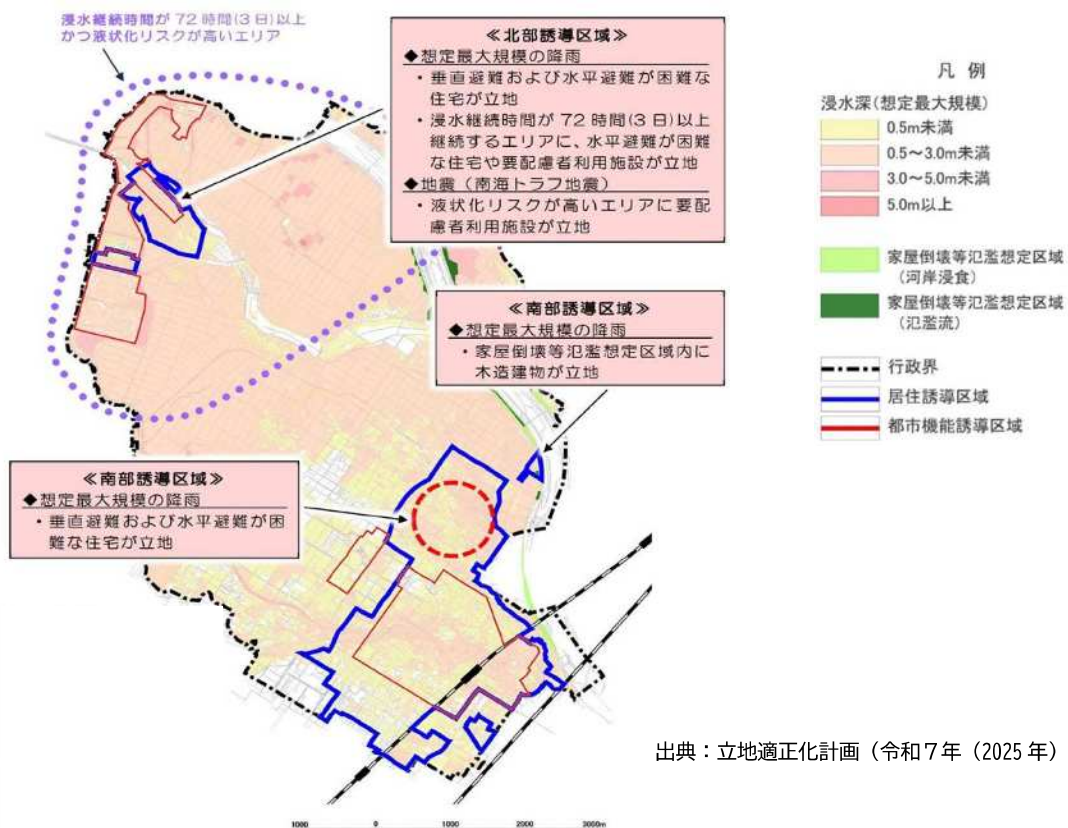
本市では、昔は数年おきに野洲川の氾濫が繰り返されてきましたが、昭和54年(1979年)に野洲川新放水路が完成したことで、水害の危険性は大きく減少しました。令和6年(2024年)には、山賀川および新守山川の分水工の整備が完了し、雨水幹線については概ねの整備が完了しました。しかしながら、近年、気候変動の影響等により自然災害が頻発・激甚化しており、全国各地で発生した河川氾濫、土砂災害等によって、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じています。引き続き、本市でも対応が求められます。

地震については、琵琶湖周辺には20数本の活断層が存在しており、地震発生の可能性は全国的に見ても高い状況にあります。また、本市は、野洲川の沖積平野上に位置し、厚い砂層が広く分布していることや、盛土地、埋立地も多いことから地震時の危険性が高いと予想されています。

こうした地震発生に備え、災害時に避難所となるすべての小中学校の耐震化を完了させるとともに、防災機能を備えた公園として立入公園を整備し、令和7年(2025年)3月に全面供用を行いました。今後も災害に強い都市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。

また、事前に災害リスクを可能な限り低減することで被害を最小限にする「減災」の考えに基づく取組や行動が大切であり、引き続き、防災・減災施策と都市づくりが一体となった取組を計画的に推進し、災害に強い安全・安心な都市づくりを進める必要があります。

図 22 防災都市づくりに向けた課題



出典：立地適正化計画(令和7年(2025年)6月)

## (7)景観形成

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月改訂）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。

高い利便性を有するJR守山駅周辺においては、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、高度地区を都市計画決定しました。これらの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んでいます。

中山道や神社・寺院等の周辺における歴史的景観の保全については、守山市景観計画において中山道軸に位置付け、歴史的景観の保全のため、町家などを保全するとともに、新たな建築物・工作物については街並みの連続性や調和に配慮した意匠を取り入れるものとしています。また、中山道守山宿等地区計画により、建築物の意匠は、周辺の街並みとの調和したものとしています。

表4 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（2016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（2019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（2019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

## (8) 自然環境（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。

こうした点を踏まえ、本市では、地域、事業者および行政が協働してホタルの生息に配慮した河川整備を実施しており、現在では多くのホタルが見られ、地域住民に親しまれています。今後も地域と連携し、さらなる水辺環境づくりを推進していく必要があります。

公園・緑地の整備としては、立入公園の整備を完了し、令和7年（2025年）3月に全面供用を行いました。環境学習都市宣言記念公園については、スポーツ施設を整備しています。

さらに、地域ぐるみの環境形成として、NPO 法人びわこ豊穰の郷による環境学習機会の提供や水辺環境・ホタルの情報の提供、次世代を担う子どもたちの環境活動（通称目田レンジャー）等が活発に行われており、後に繋いでいくための活動支援が必要です。

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等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、市民一人一人の心身の「豊かさ」、自然環境、教育文化等の「豊かさ」をさらに追及した「豊かな田園都市」を目指し、多様かつ多彩な空間機能の強化が求められるとともに、公共空間および私有地における“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。

## 2 市民意識の把握

長期ビジョン 2035 の策定時に実施した「10年後の守山市を考えるアンケート調査結果報告」（令和7年（2025年）3月）と、都市計画マスタープラン策定に当たり実施した市民アンケート調査（下表）結果から、市民意向の把握を行いました。

対 象	令和7年8月末現在で守山市にお住まいの18歳以上の方2,000人を住民基本台帳から無作為に抽出
調査期間	令和7年11月8日（土）から11月30日（日）まで
調査方法	調査票を郵送発送および回収（無記名）、回収は、WEB 回答も準備し、WEB 回答の重複を避けるために、返信用封筒にランダムなIDを印字し、WEB 回答時には入力を必須とした。
回 収 数	754件（郵送：459件／WEB：295件） 有効回答754件（回収率：37.7%）

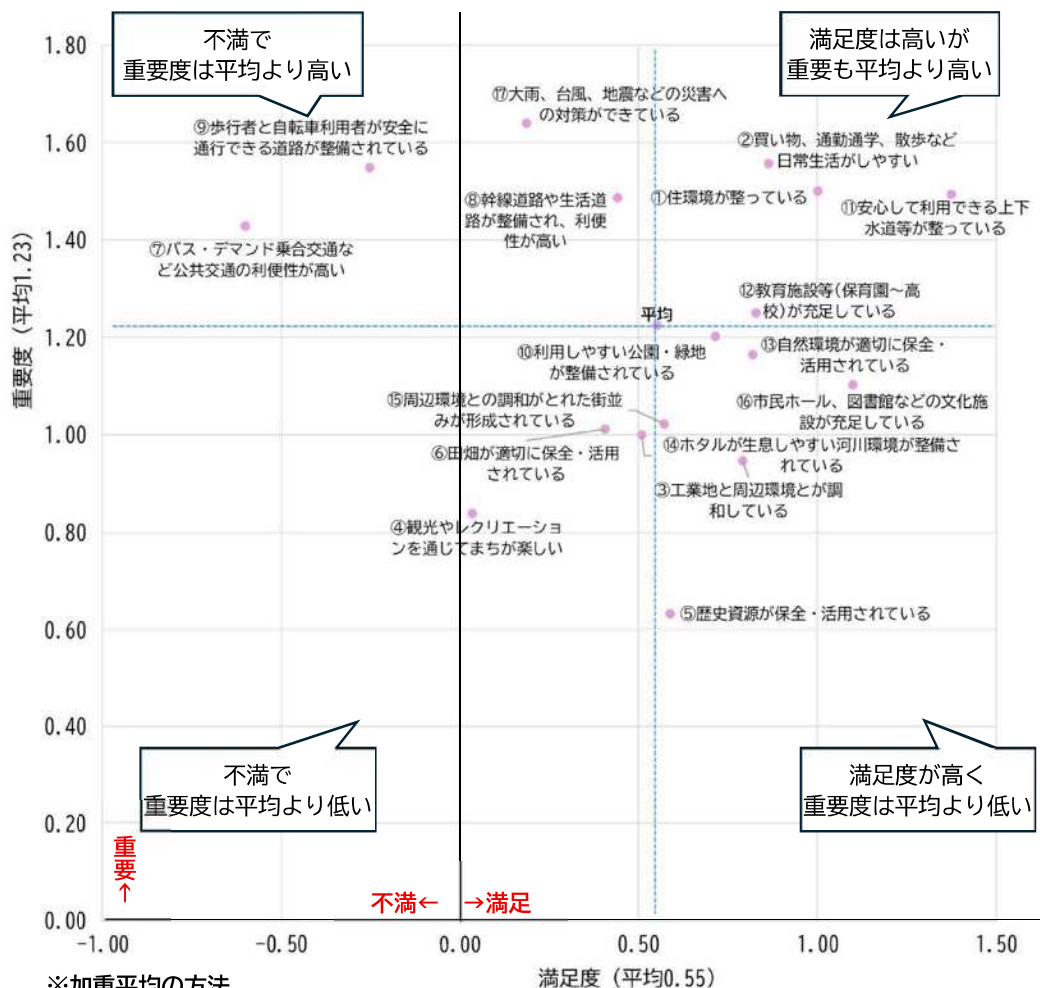
### ■地域のまちづくりの満足度・重要度（加重平均）

「バス・デマンド乗合交通など公共交通の利便性が高い」と「歩行者と自転車利用者が安全に通行できる道路が整備」は、不満が多く、重要度が高いことから、特に優先した取組が望まれます。公共交通の利便性の向上を求める声には、きめ細やかな運行に対するニーズが見られます。

「大雨、台風、地震などの災害への対策ができて」、「幹線道路や生活道路が整備され、利便性が高い」は、満足度が平均以下で重要度も高いことから、優先度が比較的高いと言えます。

図 23 地域および周辺のまちづくりの満足度・重要度 加重平均散布図

あなたのお住まいの地域およびその周辺のまちづくりについて、現在の満足度と今後の重要度を4段階で評価してください。



※加重平均の方法

良い(2)やや良い(1)やや悪い(-1)悪い(-2) の加重を設定し、無回答を除く回答者の平均

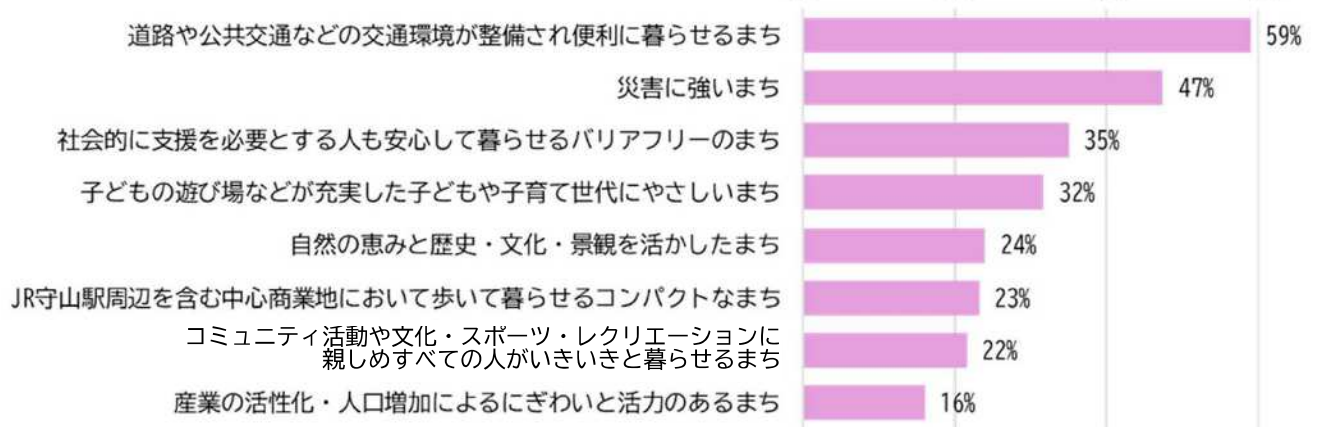
重要(2)やや重要(1)やや重要でない(-1)重要でない(-2) の加重を設定し、無回答を除く回答者の平均

### ■優先したいまちづくりの方向

「交通環境が整備され便利に暮らせるまち」は最も多く、6割を占めています。

図 24 優先したいまちづくりの方向 (n=754) (8位まで表示)

今後優先したい守山市のまちづくりの方向について伺います。あなたが優先したいと思うもの3つまで○をつけてください。

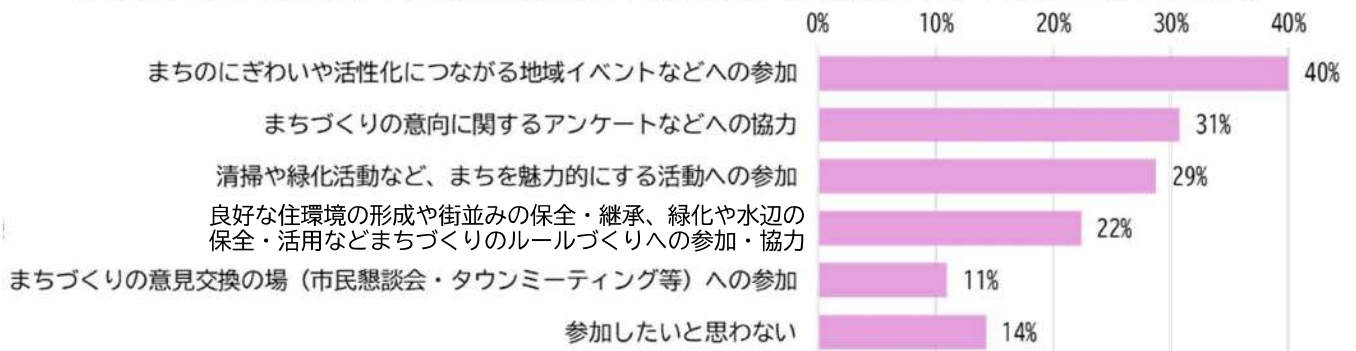


### ■まちづくり活動の参加意向

「地域イベントなどへの参加」は、40%が意向を示しており、「参加したいと思わない」は、14%に留まりました。

図 25 まちづくり活動の参加意向 (n=754)

あなたは、どのようなまちづくりの活動に参加したいと思いますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。



### ■市民が望むまちづくりの方向

優先したいまちづくりの方向としては、「交通環境が整備され便利に暮らせるまち」が最も多くなっています。「バス・デマンド乗合交通など公共交通の利便性の向上」、「歩行者と自転車利用者が安全に通行できる道路の整備」、「幹線道路や生活道路が整備による利便性が向上」が求められています。

次いで、「災害に強いまち」が多くなっています。「大雨、台風、地震などの災害への対策」が求められています。

まちづくり活動に「参加したいと思わない」が少なく、市民の参加意向は高いことから、「市民とつくる協働のまちづくり」を進めていくことが重要です。

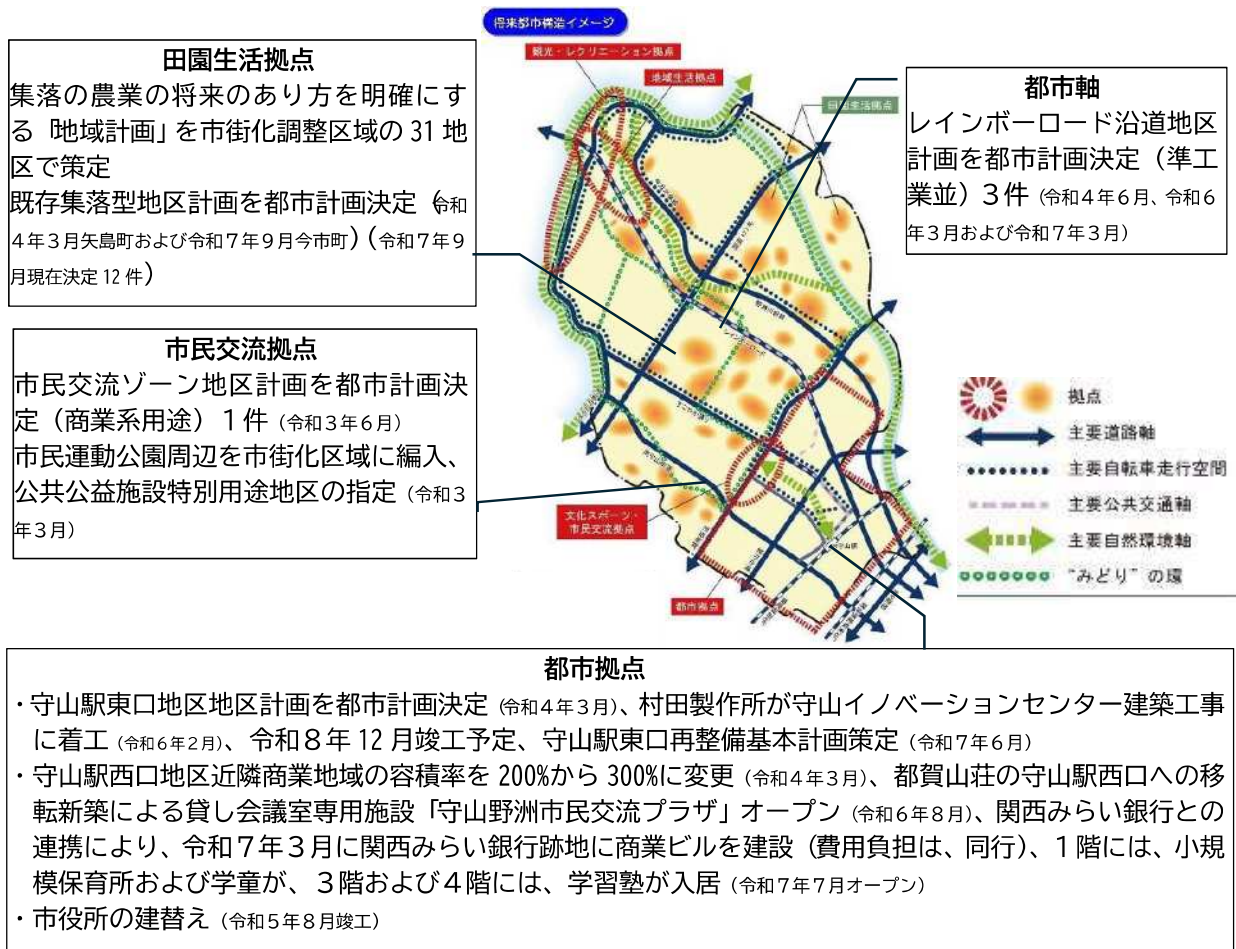
### 3 守山市の都市づくりの取組

本市は、これまで平成9年（1997年）7月に策定された都市計画マスタープランに基づき「豊かな水と緑に生まれ、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。

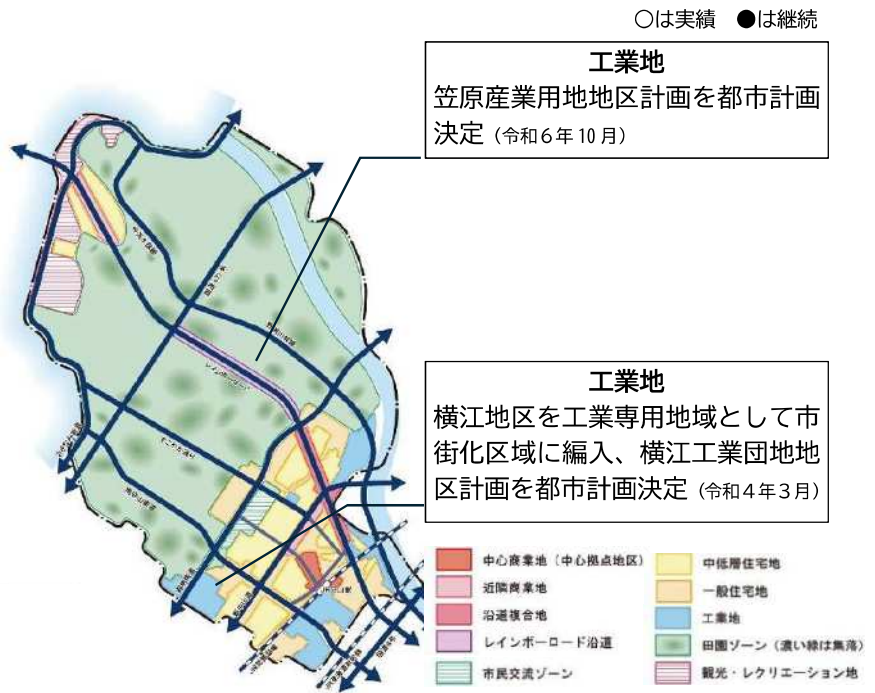
特に、本市においても長期的な視点では将来的な人口減少への備えが必要であることから、平成28年（2016年）7月の都市計画マスタープラン改訂時には「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を示す中、平成29年（2017年）3月に立地適正化計画を策定し、令和2年（2020年）1月に一部改訂を行い、持続可能なまちの形成に取り組んできました。令和4年（2022年）10月には都市計画マスタープランの一部改訂を行い、主に以下に取り組みました。

#### ■都市構造 ○新たに守山市立地適正化計画を策定（令和7年6月）



## ■土地利用

- 管理不全空家（不良空家）の維持管理に対する指導および空家の利活用に向けて、公共的な目的に資する空家改修に対する補助や、みらいもりやま21を中心にセルバ守山、商店街等の空店舗の有効活用としてサブリース事業  
守山市空き店舗等活用補助金を創設



- 令和5年（2023年）4月に都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準を改正（市街化調整区域において、空家等を宿泊、飲食等の提供の用に供する施設に用途を変更することが可能に）

## ■都市施設整備

- 守山市地域公共交通計画策定（令和6年3月）、BTS（自転車駐輪場）を市内6か所に設置、デマンド乗合交通「もーりーカー」運行、草津・栗東・守山くるっとバス（2路線を1日各5本運行）等利用しやすいサービスの提供、「高齢者おでかけパス」「スーパー学割バス定期券」の発行による路線バスの利用促進

- 公共交通の充実に向けた施策について、守山市地域公共交通活性化協議会において協議

- 「守山市自転車活用推進計画」に基づく道路整備は、概ね完了

水辺の遊びと憩いの場を提供できるよう目田川モデル河川事業で、目田川をできるだけ自然の姿に保ちつつ整備

市道大門横江線供用（令和6年度）

新守山川改修（令和6年3月）

都市計画道路・大門野尻線は、令和9年度の供用を目指し、スロープ部の工事に着手

防災機能を備えた立入公園を整備全面供用（令和7年3月）

天神川バイパス改修（令和3年9月）

広域・地域幹線道路  
市内幹線道路

- 湖南街道は、令和6年度末に守山市川田町地先から野洲市八夫地先までの区間を4車線部分供用

## 4 守山市の課題

本市を取り巻く時代の潮流、市の現状や市民意識を踏まえ、これからの守山市のまちづくりの課題を中長期的な人口に関わる課題と、次期都市計画マスタープランで取り組むべき3つの課題に整理します。

### **中長期的課題**：人口減少・少子高齢化でも豊かさを維持する仕組みの強化

「守山市長期ビジョン 2035」では2035年の目標人口を88,000人としています。今後10年の人口増加に対応しつつ、人口構成では既に年少人口比率は縮小し、5年後には生産年齢人口比率も縮小に転じるなどその後の緩やかな人口減少を見据えたなかで、財政規模に対し都市の広がりや都市施設が過大な負担とならない持続可能な都市づくりが求められます。

<土地利用> 住宅地では計画的な誘導が求められる一方で、住宅・建物の老朽化と住民の高齢化の進行による地域コミュニティの担い手の減少、空き家等の増加が懸念されることから、空き家にしない対策や空き家・空き地の適正な管理・活用が求められます。築40年を超えるマンションでは、建物の高経年化と住民の高齢化が重なり、適切な管理や修繕・建替えの問題などが顕在化しています。平成5年（1993年）人口への回帰を目標に決定している既存集落型地区計画は、人口が増加している地区がある一方で、決定後も人口や世帯人員が減少している地区も見られます。市街化調整区域は、「市街化を抑制する区域である」と定められており、市街化区域と市街化調整区域の発展のバランスに配慮しながら、田園地域を守る集落の地域コミュニティを維持する取組が必要です。

<協働のまちづくり> 少子高齢化が進行する中、居住者の生活利便性低下への対応や、まちづくりを担う主体の高齢化や人材不足が進行しています。また、高齢化による扶助費の増加など今後も財政負担が大きくなることが予測される中で、多様な主体との連携や民間活力の活用、効率的かつ柔軟な都市再生の手法が求められています。健康や生きがい、人とのつながりといったウェルビーイングの向上が重視されるようになり、誰もが暮らしやすいインクルーシブなまちづくり求められています。まちづくり活動への市民の参加意向は高いことから、「市民とつくる協働のまちづくり」を進めていくことが重要です。

<都市施設整備> 今後、高度成長期に建設・整備された公共施設やインフラの老朽化が一層進行すると見込まれます。市民生活を支える基盤であるインフラの計画的かつ早急な老朽化対策が求められています。あわせて、人口減少・財政制約を見据え、効率的かつ持続可能な維持管理のあり方を検討していく必要があります。長期未着手となっている都市計画施設については、状況の変化を勘案し、廃止も含めてあり方を検討する必要があります。

## 課題① 安心して住み続けられる環境の充実

<都市施設整備> 高齢化の更なる進行が予測される中、高齢者をはじめとした全ての人々が気軽に利用できる移動手段の充実が求められています。公共交通に対しては、利便性の向上を期待する声が見られることから、ニーズを捉えた持続可能な公共交通ネットワークを構築する必要があります。また、歩行者と自転車利用者が安全に通行できる生活道路の整備や交通渋滞の解消が求められています。市民が優先したいまちづくりの方向としては、「交通環境が整備され便利に暮らせるまち」が最も多くなっています。「バス・デマンド乗合交通など公共交通の利便性の向上」、「歩行者と自転車利用者が安全に通行できる道路の整備」、「幹線道路や生活道路が整備による利便性が向上」が求められています。地域公共交通網について、路線バスは、運転手不足等により今後も厳しい運行状況が想定され、将来的に更なる減便や赤字路線の廃線等が進む可能性があります。市内公共交通の基軸である路線バスの将来を想定したうえで、様々な交通手段や交通結節機能の有効性、実現性、効率性等を検討し、持続可能な交通網の形成・充実に向けた施策を進める必要があります。

<協働のまちづくり> 市民が優先したいまちづくりの方向として「災害に強いまち」が多く、大規模災害時には行政支援が直ちに行き届かない場合も想定されるため、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。

<都市防災> 琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ地震の発生およびゲリラ豪雨や大型の台風による災害に備えるとともに、近年の全国各地で様々な自然災害が頻発・激甚化していることを踏まえ、事前に災害リスクを可能な限り低減することで被害を最小限にする「減災」の考えに基づく取組が重要です。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。また、事前に災害リスクを可能な限り低減することで被害を最小限にする「減災」の考えに基づく取組や行動が大切であり、引き続き、防災・減災施策と都市づくりが一体となった取組を計画的に推進し、災害に強い安全・安心な都市づくりを進める必要があります。

## 課題② 活力が育まれる環境の充実

<都市構造> 都市拠点に位置付けた地区では、市役所の建替え(令和5年(2023年)8月竣工)のほか、守山駅東口に村田製作所による研究開発施設が(令和8年(2026年)12月)整備予定となっています。このような施設整備を背景に、今後も都市拠点を本市の中心として、複合的な都市機能の充実とともに、居住地としての魅力も併せて高めることが求められます。商業地は、歩道が整備されていない等交通安全上の問題があることから、歩いて楽しい駅前商店街の活性化をはじめ、中心商業地の周辺および北部市街地の幹線道路沿道には、周辺住民の日常生活の利便性の向上に資する商業施設等の整備を促進する必要があります。

<土地利用> 市民の交流拠点および主要道路の沿道においては、計画的な土地利用による交流環境の充実や沿道ポテンシャルを活かした土地利用が望まれます。農地は、消費地に近い食料生産地であるほか、雨水の貯留・浸透や環境、防災、景観、教育など、多面的な機能があり、本市の大きな面積を占めています。しかし、農業の後継者不足や耕作放棄地の増加などにより減少傾向にあることから、都市づくりの側面からもその機能を保全することが必要です。

### 課題③ 資源を最大限に活かす環境の充実

景観と自然が調和し、地域ごとの個性が感じられるまちを目指して、豊かな自然環境や歴史・文化を保全・継承し、これらの資源を活用することが重要です。

<自然環境との共生> 琵琶湖や野洲川等の豊かな自然の活用については、人々が触れ、様々な体験ができる環境を保全し、維持することが求められます。ホタルの主な生息地では、ホタルが生息しやすい環境づくりを進め、市街地を流れる河川はホタルが飛び交う川として、一層の水と緑の空間保全が必要です。“みどり”の保全と創出については、公園・緑地の整備や維持・管理の多様化、市民のニーズに対応できる公園・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等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。

<景観形成> 景観については、湖岸や河川、農地等の良好な自然景観と、中山道や神社・寺院等の周辺における歴史的景観のどちらも保全することが重要です。中山道沿道については、景観条例等により歴史的な街並みの保全とともに、景観上重要な建築物等の保全が必要です。

<都市構造> 観光・レクリエーションについては、民間企業と連携するとともに、地域資源を掘り起こし、より有効に活用することで、まち自体の魅力を高めることが求められます。観光・レクリエーション拠点をつなぐ主要自転車走行空間は、従前より推進してきた自転車施策を、観光振興のツールとしていかに活用・連動していくかを検討する必要があります。

## 第4章 都市づくりの理念および都市計画の目標

### 1 都市づくりの理念

本市は、豊かな自然と多彩な歴史文化を今なお残しながら、新しい活力を取り入れ、安心して快適に暮らせる均整のとれた都市を形成しており、『第5次守山市総合計画』（令和3年（2021年）3月改訂）では『「わ」で輝かそう ふるさと守山』を基本理念とし、将来ビジョンとして『豊かな田園都市 守山』を掲げ、まちづくりを進めてきました。令和17年（2035年）を目標年次とする『守山市長期ビジョン2035』では、『豊かな田園都市』（50年先の目指すまちの姿）の実現に向けて、『私の「想い」がかなうまち～守るために攻める サステナブルなまちを目指して～』を将来都市像（10年後の目指すまちの姿）としています。

近年の急速なグローバル化、技術革新等により、社会経済情勢は目まぐるしく変化しており、地域課題も複合化・複雑化し、市民一人一人のニーズや価値観も多様化しています。このような状況において、将来を見据えてサステナブルなまちづくりを進めるためには、限られた資源を最大限に活用し、市民と行政が課題を共有し、解決に向けて共に取り組むことが不可欠となっています。

このため、本都市計画マスタープランでは、『豊かな田園都市』の実現に向けて、

**活力ある都市空間と良好な自然環境が調和した豊かな田園都市**

を都市づくりの理念とし、都市づくりを進めていきます。

## 2 都市計画の目標

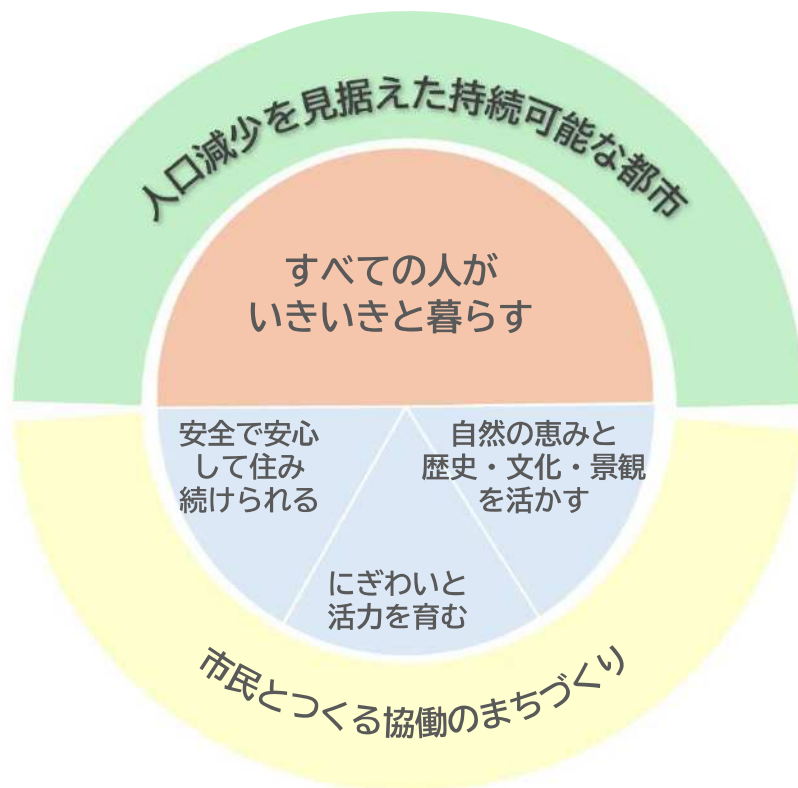
10年後の「都市の姿」を「人口減少を見据えた持続可能な都市」とし、それを実現する「都市づくりの前提」を「市民とつくる協働のまちづくり」とします。

そのような都市では、3つの目指す環境「安全で安心して住み続けられる」「活力を育む」「自然の恵みと歴史・文化・景観を活かす」が実現し、10年後の目指す「市民の姿」である「すべての人がいきいきと暮らす」が実現します（下図はその関係を、円で表現しています）。

長期ビジョン 2035	50年先の目指す まちの姿	豊かな田園都市
	将来都市像 (10年後の目指すまちの姿)	私の「想い」がかなうまち ～守るために攻める サステナブルなまちを目指して～

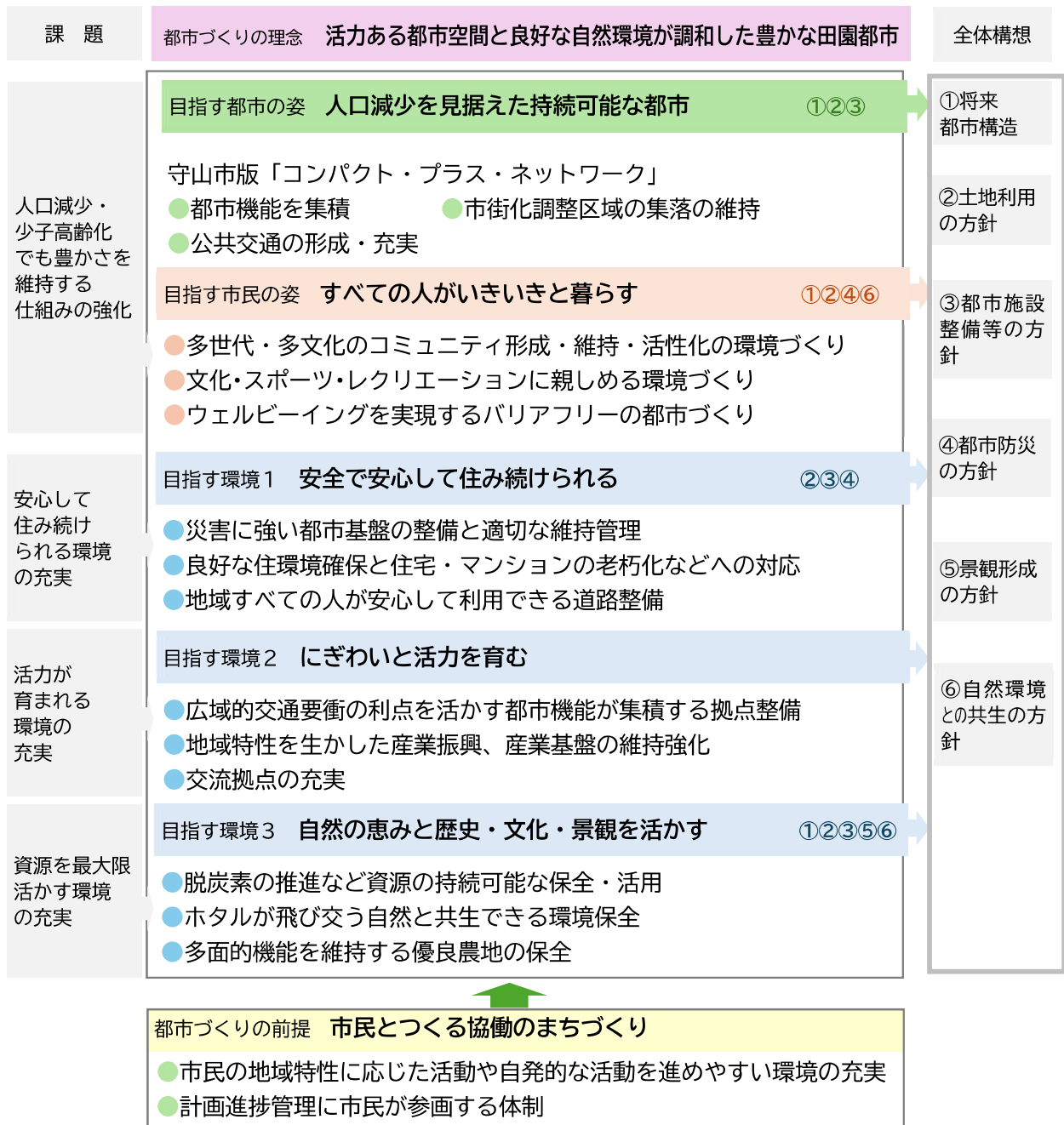
都市づくりの理念および目標

活力ある都市空間と良好な自然環境が調和した豊かな田園都市



理念に基づき、課題に対応しながら各目標を実現する取組を進めます。(丸数字は全体構想との関係)

### 都市づくりの理念および目標



### 3 人口フレーム

「守山市長期ビジョン 2035」を踏襲し、

令和 17 年 (2035 年) 88,000 人

と設定し、目標年次(令和18年)までの都市づくりを進めます。

# 第5章 全体構想

## 1 将来都市構造

### (1) 都市の地域

南部市街化区域（市民交流ゾーン含む）を南部都市地域、北部市街化区域を北部湖岸地域、市街化調整区域を田園地域として、土地の特性に応じた都市づくりを展開します。

### (2) 都市機能の拠点

4つの都市機能が集積した拠点を設け、それぞれの特性を踏まえ、心ざわしい都市機能を有する施設の誘導や整備を促進するとともに、市民だけでなく市外から訪れた人々も含めた多様な交流を促進します。

#### ①都市拠点（南部都市地域の都市機能誘導区域）

- 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、質の高い居住環境の形成を目指します。

#### ②北部都市拠点（北部湖岸地域の都市機能誘導区域の一部）

- 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および観光・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。

#### ③観光・レクリエーション拠点（湖岸周辺）

- 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、湖岸周辺のポテンシャルを最大限に生かし、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。

#### ④交流拠点（市民ホール周辺およびもりやまエコパーク）

- 都市的利用と農村的利用の両面を尊重した水と緑を主体とした魅力ある景観の創出と併せて、教育、文化、健康づくり機能を活かして、交流が盛んになる拠点を目指します。

図 26 都市の地域



図 27 都市機能の拠点



## 既存集落

都市機能の集積はないものの、田園地域内に分布する既存集落は、優良農地の維持・保全に欠かせないことから、都市拠点とともに表記し、農地と調和した居住環境を保全することで、将来にわたり集落コミュニティの維持を目指します。

図 28 都市軸

### (3) 都市軸

本市の骨格となる軸を基幹連携軸および生活交流連携軸として位置付け、都市機能の拠点のネットワーク化を図ります。

また、湖岸や野洲川（野洲川跡地を含む。）を主要自然環境軸として位置付けます。

#### ①基幹連携軸

■地域の基幹となる鉄道および道路で、広域的な連携を促す軸

- ・ JR 琵琶湖線
- ・ 県道守山栗東線（レインボーロード）
- ・ 県道草津守山線（湖南街道）
- ・ 県道近江八幡大津線（さざなみ街道）

#### ②生活交流連携軸

■住民の生活圏と他地域との交流を支える軸

- ・ 市道勝部吉身線（駅前グリーンロード）
- ・ 市道二町播磨田幹線（新中山道）
- ・ 市道古高川田線（くすのき通り）
- ・ 旧国道 477 号および県道大津守山近江八幡線（旧国道 477 号および浜街道）
- ・ 国道 477 号および市道森川原洲本線（国道 477 号およびメロン街道）
- ・ 県道片岡栗東線および県道欲賀守山甲線（南守山街道）

#### ③主要自然環境軸

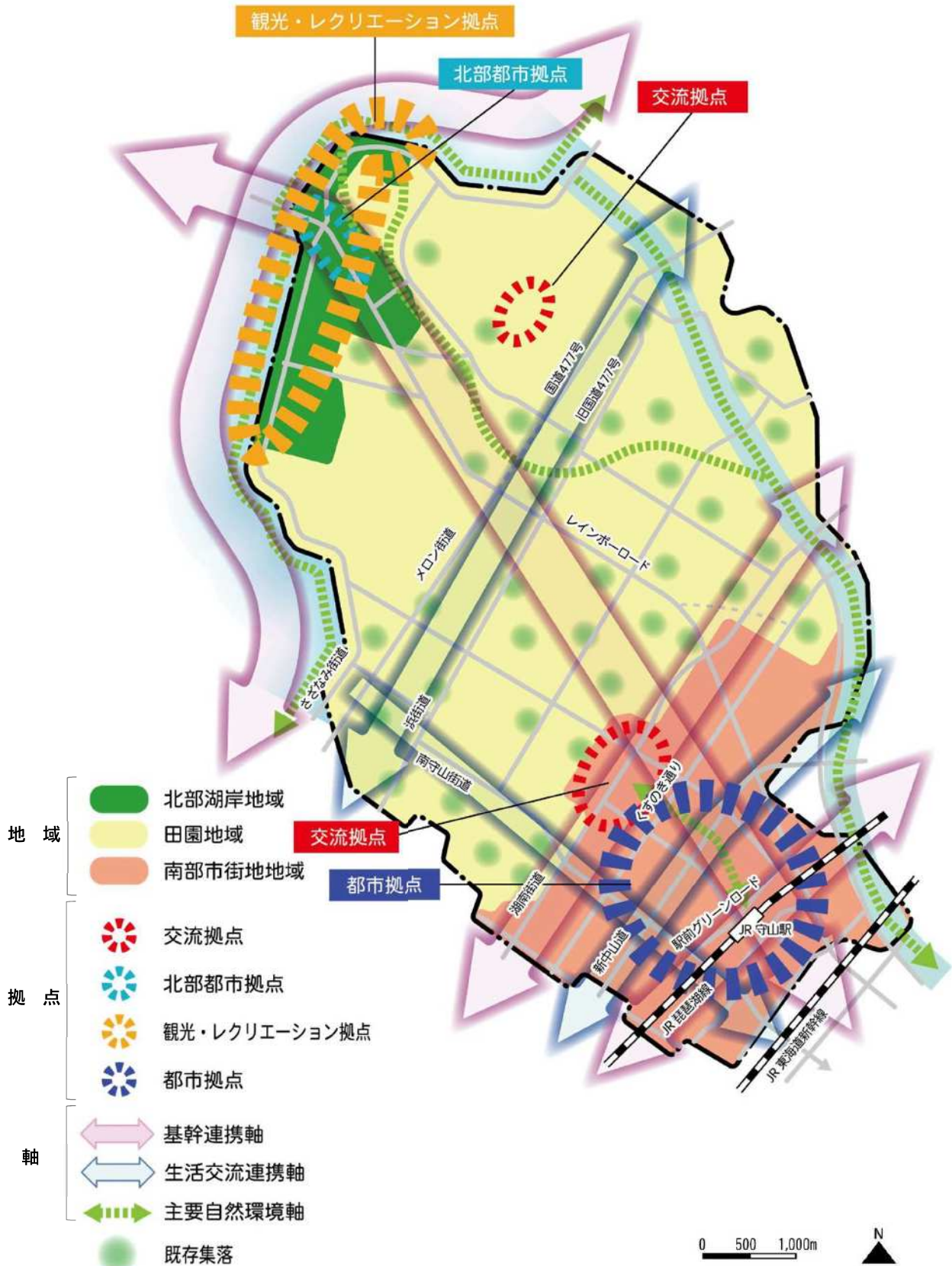
■自然とふれあうことのできる場を創出し、湖岸や市街地を結ぶ軸

- ・ 琵琶湖湖岸緑地
- ・ 野洲川
- ・ 野洲川跡地
- ・ 南部市街地から市民運動公園



都市構造図は、都市の地域、拠点および都市軸を重ね合わせて作成します。

図 29 都市構造図



## 2 分野別方針

### (1) 土地利用の方針

#### 1) 土地利用の方針

商業系、住宅系、工業、田園などの各エリアと、守山市の特徴を引き出すゾーンを設定して土地利用を図ります。

#### 【全般】

『豊かな田園都市』を目指して、市域全域において良質な景観誘導を図りつつ、市外から訪れた人々も含めた多様な交流を促進するとともに、良好な居住環境の確保、自然環境の保全など、地域特性に応じて、うるおいがあり秩序のある土地利用を進めます。

- 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都市づくりを行うため、守山市立地適正化計画において、誘導区域を設定し、コンパクトなまちを推進します。
- 多様な教育・福祉のニーズや必要性に応じた整備を促進するとともに、地域の持続的な年齢構成に配慮するなど、緩やかな人口の推移に対応できるような都市づくりを推進します。
- 市街化区域内においては、公共交通の利便性および人口の集積状況や今後の見込み等を考慮して設定した居住誘導区域に居住を誘導し、人口密度を維持します。
- 施設の集積だけでなく、施設の維持・確保や複合化、機能強化等も含め、各拠点において必要となる施設を誘導施設として設定し、公共交通の利便性および都市機能の集積状況や今後の見込み等を考慮して設定した都市機能誘導区域に適切な誘導を図り、目指すべき都市構造の実現に向けた都市づくりを推進します。

#### ①商業系

##### ①-1 中心商業エリア 中心拠点ゾーン

- JR守山駅周辺の商業地は、文化・交流・にぎわいの核となる中心商業地として、行政、商業、文化、医療・福祉、業務および交通結節点等の多様な都市機能の集積を図ります。
  - 良好な景観形成や住環境の充実を図るため、高度地区などにより周辺環境に配慮した良質な開発を誘導するとともに、特定道路についての壁面後退や建築物のデザインのルール化および緑化の量や質等の規定の導入を検討するなど、エリア価値の向上に向けた都市づくりを推進します。
- 【中心拠点ゾーン】官民連携により、JR守山駅の東口・西口を合わせた一体的な活性化を図るとともに、守山駅前の交通渋滞緩和対策に取り組みます。加えて、民間主導のリノベーションまちづくりを進めるとともに、歩きやすい都市づくりを進め、魅力を高めます。

### ①-2 近隣商業エリア

■新中山道沿道と北部市街地の幹線道路沿道は、近隣商業地として、周辺住民の日常生活の利便性の向上に資する商業施設等の整備を促進します

### ①-3 沿道複合エリア

■南部市街地の幹線道路沿道は、後背の住宅地の環境保全に配慮しつつ、沿道サービス機能の向上を図ります。

## ②住宅系

■市街化区域内の低・未利用地については、計画的な開発を誘導します。

■市街化区域内農地は、計画的な開発を誘導する一方で、景観、環境、教育、防災、ヒートアイランド現象の緩和等の農地の多面的機能の維持、市民農園等市民の農業体験機会の創出、営農環境の保全、伝統文化の維持等、農地の保全活用を進めます。

■住宅の老朽化と住民の高齢化による空き家増加や、マンションの適切な管理や修繕・建替えの問題に対し、地域の特性に応じて支援をしていきます。

■地域特性に応じて、中低層住宅地や、一定の商業・業務機能等の立地を許容した一般住宅地となるよう土地利用誘導を図ります。

### ②-1 中低層住宅エリア

■一種低層住居専用地域や第一種・第二種中高層住居専用地域は、中低層住宅地として位置付け、良好な住環境を維持・形成します。

■建築協定などの活用により、緑豊かな落ち着いたある低層住宅地の形成を促進します。

### ②-2 一般住宅エリア

■中低層住宅地以外の住宅地は、一定の商業、業務施設等の立地を許容した住宅地を形成します。

## ③工業エリア

■既存市内企業の市外流出を予防し、産業の空洞化を防ぐためにも、既存工業団地の産業基盤の維持・強化等による雇用確保や設備投資を促進します。

■準工業地域の大規模集客施設の立地の制限により、市街地への都市機能の集約を図ります。

■工業系用途において、戸建て住宅やマンション等の住居系の土地利用が進む地域については、地区計画の活用や高さ制限等による土地利用に関する規制・誘導策の見直しを図ります。

## ④田園エリア

■市街化調整区域は、田園エリアとして位置付け、農地の多面的機能維持の観点から優良農地の保全を図るとともに、集落内の空き家・空き地の活用を促進します。

■人口が減少傾向にある集落については、必要に応じて地区計画の手法を活用するなど、緩やかな人口の推移による持続的なコミュニティの維持・活性化を進めます。

■地域コミュニティの維持・活性化のため、地区計画制度等の活用により、周辺の自然環境や田園風景と調和した生活利便施設等の誘導に向けた検討を行います。また、ゆとりある地域特性を活かして、地域コミュニティと共生可能で需要が見込まれる施設の誘導を図ります。

- 生活道路や排水施設等の整備、自然環境の保全等により、田園と調和のとれた良好な集落地形成を図ります。
- 食糧生産の確保や田園風景・自然環境の保全等の「農地の多面的機能」の維持・確保の観点から、優良農地を保全し、農用地以外の土地利用への無秩序な転用を抑制するとともに、担い手確保の支援等継続した農地の活用を促進します。
- 観光・レクリエーションゾーンに隣接する農地については、立地特性を活かした観光農園や農業体験の提供などを促進します。

#### ⑤観光・レクリエーションゾーン

- 湖岸は、琵琶湖の自然環境、景観、ホテル、商業施設等のポテンシャルを最大限活かし、サステナブルな観光誘客と地域活性化につながるよう、自然環境の保全と官民連携の取組を推進するとともに、渋滞緩和に向けた施策を検討します。
- 特別用途地区制度を活用し、観光・レクリエーションを振興する秩序ある土地利用を目指します。

#### ⑥公共公益施設ゾーン

- 市民ホール、市民運動公園など公共公益施設の集積にふさわしい環境の充実に向け、特別用途地区制度を活用し、市民の文化スポーツ・市民交流の活性化を目指します。
- もりやまエコパーク環境センターや環境学習都市宣言記念公園など公共公益施設の集積にふさわしい環境の充実に向け、施設の拡充を行い、市民のスポーツ・市民交流の活性化を目指します。

#### ⑦市民交流ゾーン

- 周辺の市民ホール、市民運動公園等の施設との相乗効果を発揮し、多様な都市機能を多くの市民が活用し、交流機会の増加や地域の活性化に寄与する土地利用を目指します。
- 幹線道路沿いの利便性の高い貴重な土地であり、無秩序な土地利用により有効活用が阻害されることのないよう、その地区独自の都市づくりのルールを定める地区計画の活用により、地域特性を活かした秩序ある土地利用を誘導します。

#### ⑧レインボーロード沿道

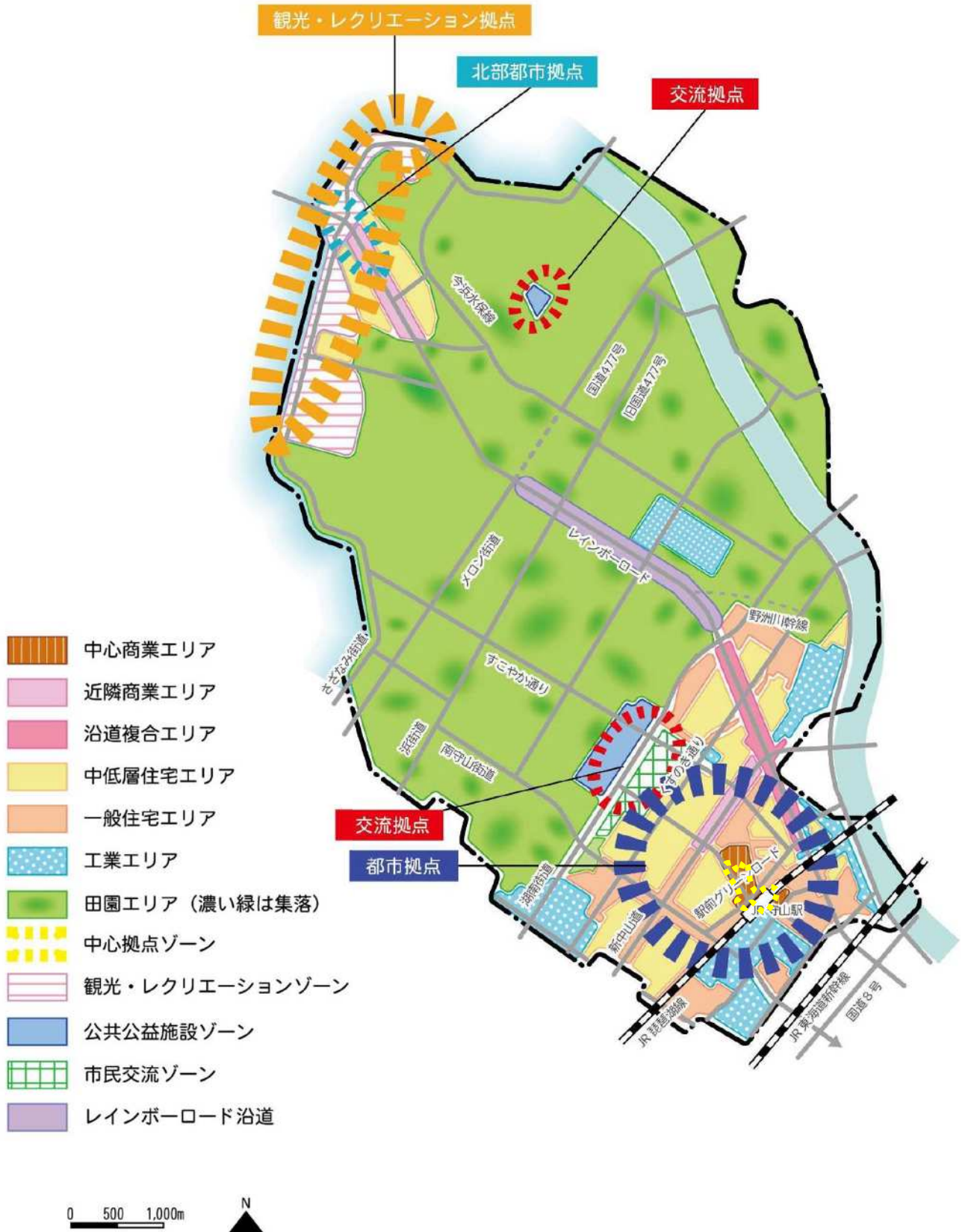
- 浜街道から今市地先におけるレインボーロード沿道は、周辺の良好な自然環境の立地特性を活かし、無秩序な開発を抑制するとともに、その地区独自の都市づくりのルールを定める地区計画の活用により、準工業地域と同等の中小企業や周辺の環境の変化に対応する施設を立地しつつ、田園風景と調和した秩序ある土地利用を進めます。

### 2) 将来市街化区域

市街化区域に囲まれている市民交流ゾーンについては、地区計画の活用により民間活力を誘導しながら秩序ある土地利用および市街地の形成を図り、その整備状況に応じて区域区分の見直し時に市街化区域への編入を検討します。

産業適地として地区計画を決定した笠原産業用地については、市街化区域への編入について検討を進めます。

図 30 土地利用構想図



## (2) 都市施設整備等の方針

### 1) 道路・交通施設

#### ①道路

関連計画：守山市まちづくり市道整備計画

- 都市計画道路の整備を推進し、広域的な視点も含めて、幹線道路の効率の良いネットワークを形成するとともに、住宅地内への通過交通の流入を抑制します。都市計画決定後、長期にわたり未着手の道路については、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ます。
- 道路空間においては、十分な歩道・自転車走行空間や街路樹・緑地帯の整備を推進するとともに、ラウンドアバウトの整備を検討します。また、ポケットパークやベンチ、モニュメント等の道路付加機能の整備を推進します。さらに、良好な街並み形成の観点から、電線類の地中化を関係方面の協力を得つつ推進します。
- ユニバーサルデザインの考え方を導入し、高齢者や身体に障害のある人をはじめ、すべての人が安全で安心して利用できる道路整備を推進します。
- 都市拠点内の街路については、まちなかのにぎわいを創出するため、道路空間（歩道を含む。）等のパブリック空間を、ウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら、公園・広場・民間空地等と一体的な利用によって、居心地が良く歩きたくなる都市づくりを推進します。
- 防災機能・交通機能・避難機能の改善および向上を図るため、狭あいな道路の解消を必要に応じて推進します。

図 31 将来道路網図



## ②公共交通

関連計画：守山市地域公共交通計画

交通網、利用環境、利用拡大等により、誰もが安心して移動できる交通手段を確保します。

- バス路線の最適化やそれを補完する様々な交通手段により、持続可能な交通網の形成・充実を図ります。
- 公共交通を安心して利用できるよう、利用者と運行事業者双方の利用環境の向上を図ります。
- 公共交通施策の効果的な広報戦略により公共交通への関心を高め、利用の拡大を図ります。
- 自家用車から公共交通へ移動手段を転換するような市民の行動変容を促します。

関連計画：守山市まちづくり市道整備計画  
守山市自転車活用推進計画・守山市緑の基本計画

### ③自転車走行空間

- 「守山市まちづくり市道整備計画」に基づき、近くの用事や主な公共施設や最寄りの商業施設等へ行くための「日常利用」や、広範囲で観光施設等を周遊・回遊する「観光・レクリエーション利用」等、それぞれの利用目的に見合った快適性、利便性、安全性を有した道路網（ネットワーク）の計画的な整備を推進します。
- 「守山市自転車活用推進計画」における基本方針「自転車ライフを支える空間づくり」に基づき、安心して走行できる道路・ルート維持管理に努めます。
- 「守山市緑の基本計画」に基づき、『“みどりの環”』として、景観や歴史・文化資産を中心に守山らしい“みどり”を体験できるネットワークを位置付けるとともに、地域住民や各種団体等との官民連携により、自転車および歩行者の利便性を高める取組を推進します。

図 32 自転車走行空間図



## 2) 公園・緑地・緑化

関連計画：守山市緑の基本計画

### ①公園

- 大規模な都市公園については、都市公園法改正の趣旨に鑑み、社会経済情勢を踏まえた多様なニーズに対応できるよう、必要に応じて Park-PFI 等によるにぎわい創出等の有効活用を図ります。また、ホテルの生息環境となる水辺や公園・緑地等の保全・拡充を図ります。
- 市民生活の安全性や快適性を確保し、うるおいとやすらぎのある都市空間の形成に向けて、防災や景観、自然保護等の総合的な観点から、公園・広場に防災機能を持たせたり、誰もが分け隔てなく遊び・楽しむことができるインクルーシブ遊具を整備するなど、地域住民が気軽に利用できる公園や健康づくりや交流の場としての公園づくりを推進します。
- 市民運動公園は、本市におけるスポーツ活動の拠点であり、“みどり”のまちづくりをイメージする「ホテル」の生息環境保全等の拠点として、施設の再整備を進めるとともに、官民連携による公園の管理・運営体制の見直しを検討します。
- 環境学習都市宣言記念公園は、近接するびわこ地球市民の森や湖岸エリアと連携を図りつつ、公共と民間の施設の緑化促進や集落内の社叢林等とも連携した“みどり”の拠点としても機能するよう整備します。
- 長期未着手の公園である勝部公園については、現状が神社敷地であることを鑑み、緑の保全方法を調整したうえで、適切なあり方を検討します。
- 子ども達の遊び場確保のため、地域の方々の見守りのもと、身近な公園等でボール遊びができるよう取り組みます。また、屋外が「どこでも」遊び場となるよう、琵琶湖や豊かな水環境を活かした川遊びやみさき自然公園でのキャンプ等を推進します。
- 公園整備においては、市民の主体的な参画により、整備や利用のあり方のプランづくりを進めるなど地域住民の意向を反映させる仕組みづくりを推進するとともに、地域住民との協働によって守り、育てられる、持続可能な公園の維持管理に取り組みます。
- 持続可能な公園行政の運営のため、都市公園の再整備等を行い、維持管理経費の低減に努めます。

### ②緑地

- 都市計画緑地に指定されている野洲川および湖岸の緑地・樹林の保全を図ります。
- びわこ地球市民の森については、市民との協働による育樹活動を進めるとともに、施設の適正管理により郷土愛を育む場としての活用を図ります。
- 小河川や水路における緑地の保全を通じて、緑の軸の充実を図ります。

### ③緑化

- 都市づくりにおける“みどり”の価値が最大限に発揮されるよう、持続可能なグリーンインフラの戦略的な整備を推進します。

- 道路空間においては、街路樹・緑地帯の快適な緑化の推進に努めるとともに、公園や緑地などを結びつけるネットワークの形成を図ります。
- 公共施設は、身近に目に触れ、感じることでできる緑の充実に努め、施設の特性や地域性に応じた緑化による緑豊かなまちなみ形成の推進に努めます。
- 民有地については、景観計画等により、開発における緑化の適切な形成を誘導し、良好な環境づくりや景観の向上に寄与する緑化の推進に努めます。

### 3) 上下水道・河川

#### ①上水道

- 安全・安心かつ安定的な給水を継続するために水道施設の耐震化率向上および水道施設の適切な維持管理を行います。

#### ②下水道

- 水洗化の普及促進および下水道施設の適切な維持管理を行い、公衆衛生の確保を図ります。
- 安全で持続可能な下水道サービスを提供するため、施設の改築、更新および耐震化に取り組みます。
- 公共下水道雨水幹線の整備は、守山市街地において概ね完了したことから、今後は状況に応じて、必要な整備を検討します。

#### ③河川

- 豪雨時の溢水による浸水被害等を防ぐため、県と共に法竜川等の改修を進めます。
- 自然景観や生態系に配慮した多自然型の河川整備により、ヒートアイランド現象の緩和や風の通り道を確認するとともに、ホタルが舞うまちづくりを推進します。また、親水機能を有した水辺の散策路や広場などを整備および活用し、水と緑と人とが会う水辺空間づくりを推進します。
- 市民の理解と協力のもとに河川の美化・浄化、さらに河川の快適な緑地空間の保全に努めます。
- 市街地内の小河川について良好な街並み形成の観点から、年間を通して河川の水が枯れることのないよう、地下水の有効活用および涵養を促進します。

### (3) 都市防災の方針

関連計画：地域防災計画

琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ地震の発生およびゲリラ豪雨や大型の台風による災害に備えるとともに、近年の全国各地で様々な自然災害が頻発・激甚化していることを踏まえ、事前に災害リスクを可能な限り低減することで被害を最小限にする「減災」の考えに基づく取組が重要です。

市民が安全で安心して暮らせるよう、災害に強い安全・安心なまちづくりを進めます。

#### 1) 道路

- 災害時の避難路や緊急輸送路となる幹線道路の整備および無電柱化を推進します。
- 高齢者や身体に障害のある人など災害時避難行動要支援者の歩行や避難に配慮した道路の整備を推進します。
- アンダーパス（交差する鉄道や道路などの下を通過するため、周辺より低くなっている道路）における冠水対策等の水害防止対策を行います。
- 暗がりや人気のない道路において、防犯に配慮した取組を検討します。

#### 2) 建築物

- 公共施設について、耐震化・不燃化を推進します。特に、災害時の活動拠点や避難所となる施設は、耐震化を早期に実施します。また、避難所となる施設に太陽光発電設備と蓄電池を併設し、災害時における一定の電力確保を図ります。
- 市役所庁舎については、太陽光をはじめとする自然エネルギー発電設備および自家発電設備等の既存の商用電力に依拠しないエネルギーの供給システムを整備するとともに、蓄電池、受水槽等を設置し、インフラのバックアップ対策を図ることにより、災害時においても業務継続可能な施設として整備を推進します。また、一時避難した市民を受け入れる空間を確保します。
- 住宅を含む民間建築物について、耐震診断の実施および耐震化・不燃化の促進を図ります。特に避難路や緊急輸送路の沿道建築物については、建築物の耐震改修の促進に関する法律や建築基準法に基づき、耐震性能の確保に向けて、所有者等への指導や勧告、命令等の必要な措置を講じます。また、地震等の災害によるブロック塀等の倒壊被害を防止することを目的として、道路等に面するブロック塀等の撤去または改修を推進します。
- 雨水貯留槽の整備の促進を図ります。
- 避難場所※<sup>1</sup>および避難所※<sup>2</sup>の確保を検討します。

※1 避難場所とは、周辺に倒壊するおそれのある建物が少ない広い場所のことで、公園や駐車場をいう。

※2 避難所とは、倒壊のおそれが無い屋内施設で、小中学校の体育館や公民館等のしばらく生活することが可能な施設をいう。

#### 3) 公園・緑地・オープンスペース

- 市街地内において、一時的な避難地や火災の延焼防止、自衛隊やボランティア等の救援活動拠点、仮設住宅建設用地として活用される公園・緑地等の公共空地の計画的な配置と整備を図ります。また、緑地の適切な保全、農地の保全検討等を通じて、オープンスペースをできるだけ多く確保するよう努めます。

■防災機能を強化するため、公園・緑地への災害応急対策施設等（備蓄倉庫、耐震性貯水槽、ヘリポート等）の整備を推進します。

■環境学習都市宣言記念公園について、平静時は「環境」「健康」「交流」の拠点として、災害時には指定避難所および指定緊急避難場所、資機材や生活物資の北部防災中継基地として利用するため、整備を推進します。

#### 4) 河川・水路等

■防災機能を強化するため、河川改修等の整備を推進します。

■河川の堤防、護岸、水門、排水機場等の河川施設について、耐震性の強化を図ります。

■湖岸の木浜漁港について、救援物資や被災者の湖上運送基地、復興期における復旧資材等の陸揚げ物流拠点とするため、耐震性の強化を図ります。

#### 5) ライフライン

##### ①上水道・下水道

■上水道の取水・配水施設および管路の耐震化を図ります。

■下水道施設の耐震性強化や速野ポンプ場からの圧送管二条化<sup>※</sup>の整備等、災害発生時に排水処理機能を確保できるよう整備を行います。

■液状化となった場合の上下水道等の復旧計画を作成するなど、被災時における速やかな復旧活動を行えるよう、早期の復旧体制の整備を図ります。

<sup>※</sup>破損時に未処理下水の流出や浸水を防ぐための防災・老朽化対策

##### ②電力・ガス

■災害発生時に電力・ガスの供給不足とならないよう、必要な措置を講じることを関係機関に要請します。

■ライフライン事業者と協力し、耐震化等の安全対策に努めるとともに、バックアップ機能の確立を図ります。

#### 6) 情報伝達システム

■災害時に、電気・電話等が一時的に途絶しても情報連絡体制が確保されるよう、バックアップ電力を確保するとともに、有線通信が途絶した際の、市民への情報源の確保のため、有線通信以外の情報連絡体制を整備します。

■安心・安全メール、Jアラート（全国瞬時警報システム）およびエリアメール等の活用を促進します。

■情報の共有化を図るため、各機関が横断的に共有すべき防災情報を、総合防災情報システム（SOBO-WEB）に集約できるよう努めます。

#### 7) 防災体制の整備

■災害発生直後の混乱期に、自主防災組織や自治会等の住民組織が中心となって必要最小限の初期的応急対策を行えるよう、市民への啓発を行うとともに、体制整備を促進します。



#### (4) 景観形成の方針

関連計画：守山市景観計画

##### 1) 景観形成の基本的な考え方

本市の地域特性を踏まえ、景観行政団体として景観法に基づく景観条例や景観計画により、守山らしい魅力的で美しい景観の形成に取り組みます。

- 湖岸、河川、農地等の良好な自然景観を保全します。また、青い空の下に広がる田園風景や比良・比叡の山並みや三上山への眺望を確保します。
- 建築物等の色彩コントロールや敷地内の緑化の推進など、景観条例による良質な景観誘導や緑地配置、高度地区による高さ制限等により、良好な住環境を保全し、ゆとりとうるおいを有した魅力的な街並みの形成を図ります。景観への影響が大きい大規模建築物については、守山市の街並みや自然風景と調和がとれるように形態や意匠、緑化措置などの景観への積極的な配慮を求めます。
- 中山道や神社・寺院等の周辺における歴史的景観を保全します。中山道沿道については、景観条例等により歴史的な街並みの保全を推進するとともに、景観上重要な建築物等の保全を推進します。
- 景観形成上、重要な役割を果たす建造物や樹木を保全します。
- 河川空間の保全・緑化や花を用いたまちづくりなど、景観形成に対する市民の活動を促進します。
- 良好な街並み形成の観点から、電線類の地中化を関係方面の協力を得つつ推進します。
- 美しい景観を保全するために屋外広告物の規制・誘導などを行うとともに、違反広告物の除去を推進します。

図 34 景観形成方針図



## 2) 景観形成に関する条例・計画

### ①景観条例・景観計画

守山市固有の景観を守り、育て、創り、守山らしい景観形成を推進するとともに、「のどかな田園都市」として市民に誇りと愛着を持たれるまちづくりをすすめることを目標とし、平成 20 年（2008 年）6 月 1 日に守山市景観条例・景観計画を施行しました。

本市は、コンパクトな市域の中に多様な環境資源が存在し、魅力ある景観を形成しているため、市全域を景観計画の対象となる区域（景観計画区域）としています。市内を 5 つのゾーンと 3 つの軸に区分し、それぞれに景観形成の方針を定めています。

#### 【景観形成の基本目標】

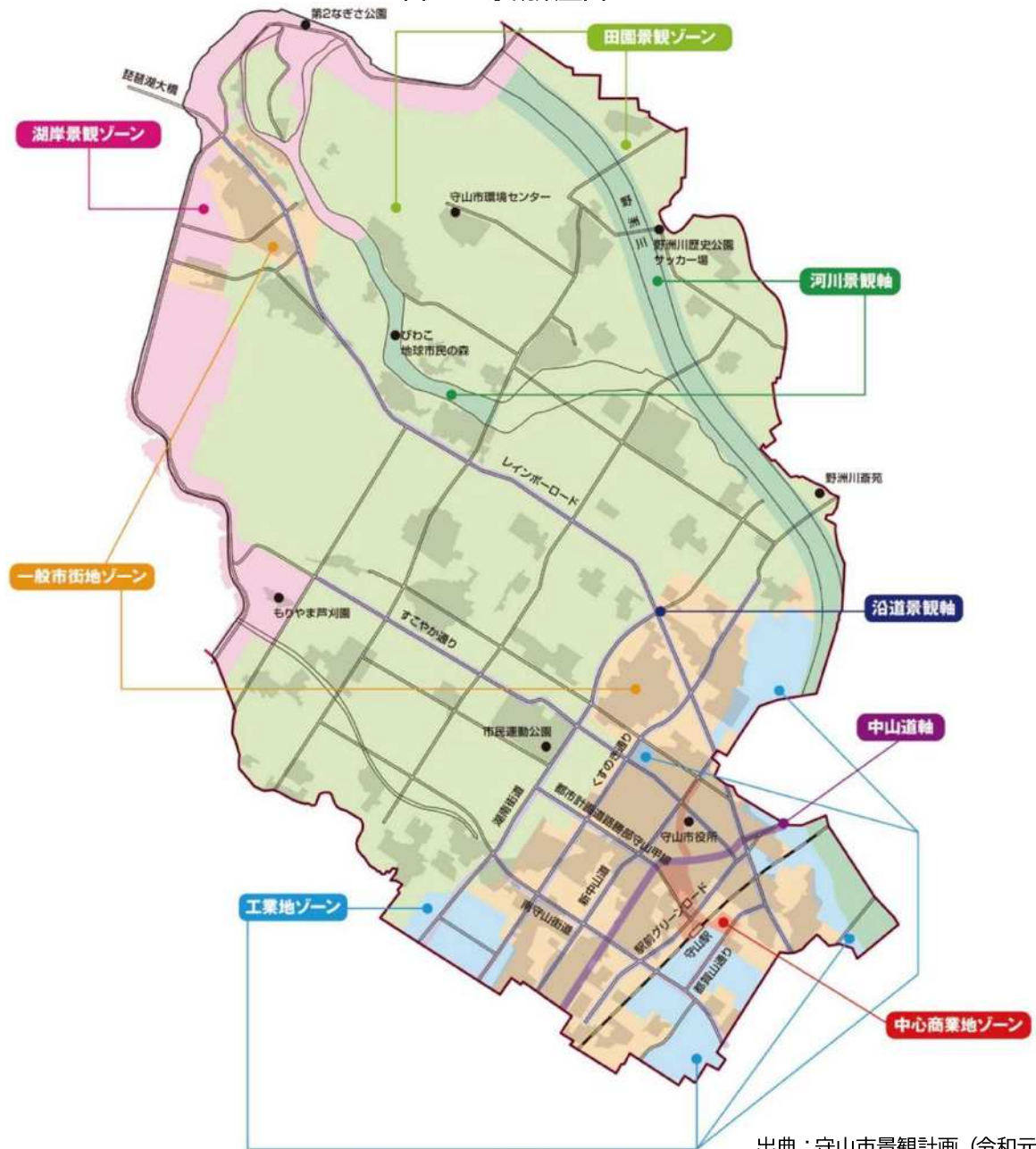
- 基本目標 1：琵琶湖岸の風光明媚な風景、野洲川ののどかな風景、田園風景などの自然景観を保全する
- 基本目標 2：歴史的・文化的資源を活かした景観を育む
- 基本目標 3：地域の特色を活かし、ホテルが舞う緑豊かな市街地景観を形成する
- 基本目標 4：道路、河川、緑等の景観軸でつなぎ、連続性のある景観形成を推進する
- 基本目標 5：市民との協働により、市民が誇りと愛着を持てる景観形成を推進する

#### 【景観類型区分と景観形成の基本方針】

景観類型	区域	主な景観形成の方針
中心商業地ゾーン	南部市街化区域の商業地域	○緑豊かで連続性があり、風格のある街並み形成を推進する。また、歩行空間の快適性を高め、多くの人が住まい、集い、働き、交流する場にふさわしい、賑わいと活力のある街並み景観を創出する。
一般市街地ゾーン	南部市街化区域の商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除いた区域、北部市街化区域の商業地域を除いた区域	○敷地内および接道部の緑化による四季を感じられる工夫や、建築物の壁面後退によるゆとり空間の創出と歩行空間の確保などにより、風格があり潤いとゆとりのある景観を創出する。
工業地ゾーン	準工業地域、工業地域及び工業専用地域	○建築物はシンプルな建築物はシンプルなデザインとし、圧迫感を軽減させ、落ち着いた景観を形成する。 ○敷地内や接道部の緑化や修景を図る。 ○隣接する住宅地や農地への圧迫感を軽減するなど、周辺と調和した景観を誘導する。
湖岸景観ゾーン	北部市街化区域の商業地域、及び、市街化調整区域のうち琵琶湖景観形成地域※に該当する区域 観光・レクリエーション地」都市マス	○建築物・工作物・屋外広告物・案内板等は、琵琶湖岸の風光明媚な風景に調和する形態・色彩・素材等とする。また、田園景観ゾーンから比良・比叡の山並みへの眺望確保の観点から、高さや形態等に配慮する。更に、琵琶湖側から見ても、緑豊かで美しく調和のとれた景観形成を図る。
田園景観ゾーン	市街化調整区域（琵琶湖景観形成地域に該当する区域を除く。）	○良好な田園景観の維持のため、営農環境の維持・形成を進める。 ○農村集落は、屋根並みの保全や生垣、石垣の設置などにより、落ち着いた連続性のある景観を保全する。また、屋敷林等の保全に努める。
沿道景観軸	湖南街道、くすのき通り、新中山道、駅前グリーンロード、都賀山通り、レインボーロード、すこやか通り、南守山街道、語らい学び舎通り沿いの道路中心線から 30m の区域	○緑豊かで整然とした沿道景観を形成する。 ○沿道の建築物や工作物は、穏やかな色彩を活用する中、賑わいの中にも、連続性を感じられる景観を形成する。 ○駐車場などは、緑化による修景を行うなど、潤いのある景観を形成する。
中山道軸	中山道沿いの道路中心線から 30m の区域	○町屋など歴史的建造物を保全するとともに、それと連続する建築物・工作物においては、歴史的な街並みの連続性や調和に特に配慮し、積極的な意匠・工法を取り入れるなど、風格のある景観を形成する。
河川景観軸	野洲川緑地及び守山速野緑地（琵琶湖景観形成地域に該当する区域を除く）の区域	○広がり連続性に配慮し、比良・比叡の山並みや三上山への眺望を守り育てる。 ○人々が自然と身近にふれあえる空間を創造・保全するとともに美化に努める。

※琵琶湖景観形成地域：「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」で指定されている地域

図 35 景観類型図



## ②屋外広告物条例

良好な景観の形成を目的とし、景観計画に合わせた規制基準を設けた「守山市屋外広告物条例」を平成 22 年 4 月 1 日に施行し、屋外広告物に対し必要な規制を行っています。

### 【一般基準（全ての地域に共通する基準）】

- 都市および自然美を損なわないように表示し、かつ、面積、色彩、形状、意匠等を周囲の環境に調和させること。
- 原則として地色は、黒および原色を使用しないこと。
- 蛍光および発光を伴う塗料または材料を用いないこと。
- 照明を伴うものにあつては、昼間においても良好な景観または風致を害しないこと。
- ネオンにあつては、その点滅速度は努めて緩やかなものとする。

## (5) 自然環境との共生の方針

### 1) 自然環境の維持・保全の方針

関連計画 : 守山市緑の基本計画  
守山市環境基本計画

- 農作物の供給地のみならず、バランスある生態系を保全し、生物多様性の観点からも、中部田園地域に広がる優良農地の保全に努めます。また、市街化区域における農地の保全活用を行います。
- 農業体験をはじめとした環境学習の場所や機会の充実を通じて、水と緑に親しめる環境づくりに努めるなど、自然を活かした親水性のあるまちづくりを進めます。
- 地域における河川清掃等の環境保全の取組、市民活動団体等による環境保全の取組など、さらに自然環境との共生ができる仕組みづくりに努めます。
- ホタルの主な生息地では、ホタルが生息しやすい環境づくりを進め、とりわけ市街地を流れる河川はホタルが飛び交う川として、一層水と緑の空間保全に努めます。
- ほたる保護区域の指定およびほたる護岸の整備・管理については、ホタルの飛翔状況や生息状況、また市民や環境団体、地元自治会等の意見を尊重しながら、適切な整備・管理を進めます。
- 子どもたちの環境意識の醸成を図るため、ほたるの森資料館、もりやまエコパーク交流拠点施設や学校・園での講習会・体験学習、環境センターと連携した環境学習に加え、琵琶湖、野洲川、ホタルの舞う河川、地球市民の森等、本市の恵まれた自然環境を活かしたフィールドワークの実践を推進します。



## 2-1 南部都市地域

### (1) 南部都市地域の現状

本地域は、JR東海道本線（琵琶湖線）の守山駅を中心に商業、業務施設が集積し、公共施設も多く中心的な地域となっています。旧中山道沿道の古いまちなみも残っています。

#### ①人口の状況

人口は、10年で8%増加しており、そのうち生産年齢人口と高齢人口が増加し、年少人口は減少しています。大きく人口が増加している自治会では、年少人口と世帯人員数が多いことがわかります。一部の自治会では人口は減少し、世帯人員数が低い地区が見られます。また、外国人住民が比較的多い自治会が見られます。

図 36 年齢3区分人口と高齢化率推移 (H27→R7)



図 32 自治会別年少人口率 (R7)

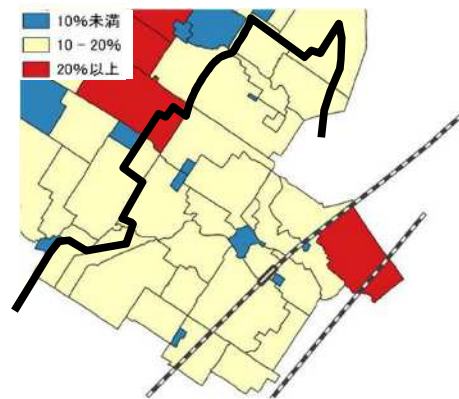


図 38 自治会別人口変化率 (H27→R7)

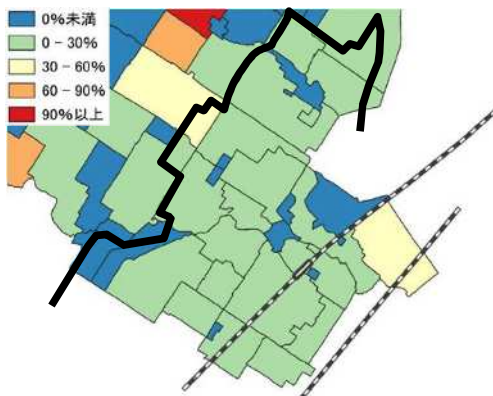


図 33 自治会別高齢化率 (R7)

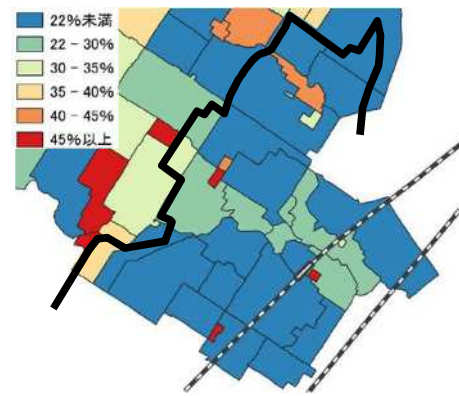


図 40 自治会別世帯人員数 (R7)

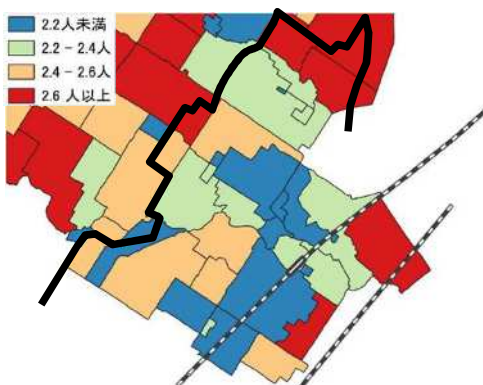
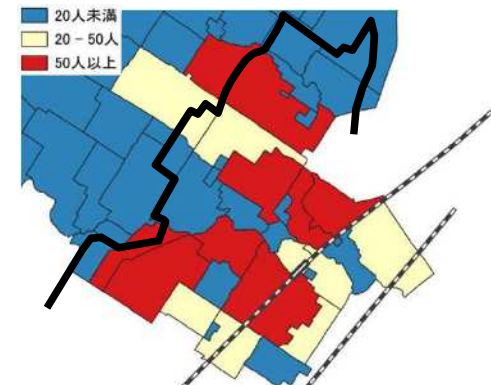


図 34 自治会別外国人数 (R7)

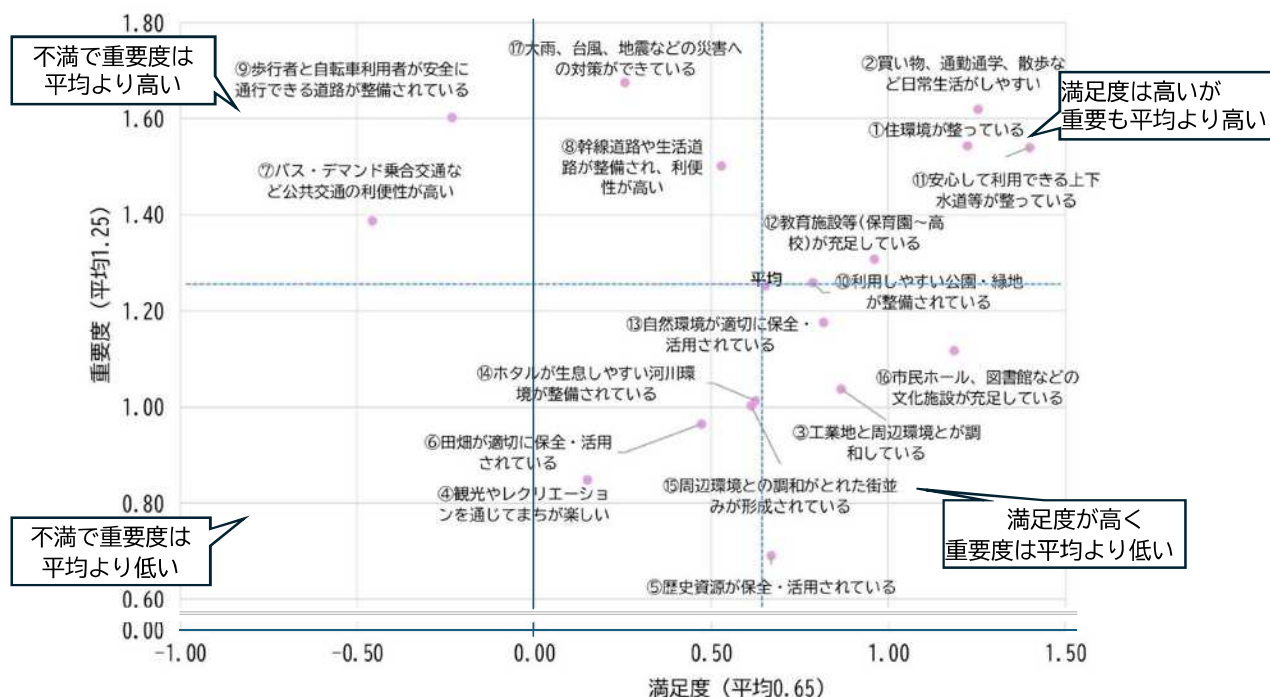


## ②市民意見（市民アンケート）

施策不満が多く重要度が高いのは、「公共交通の利便性」と「安全に通行できる道路」であり、「災害への対策」は満足が比較的低く、重要度は3地域で最も高くなっています。

「歴史資源の保全活用」については、満足度は比較的高く、重要度についても全項目で最も低くなっています。

図 42 地域のまちづくりの満足度・重要度の加重平均の散布図（南部都市地域 n=457）



まちづくりの進捗状況として、3地域の中でも雇用機会の拡大が進んだと高く評価しています。暮らしの心配事で最も多いのが、道路や上下水道などの老朽化や劣化であり、3地域の中でも一番多く、次いで、税収減による行政サービス水準低下を心配する市民が多くなっています。

今後のまちづくりでは「道路や公共交通などの交通環境が整備され便利に暮らせるまち」を優先したいという声が多くなっています。

## ③市民意見（自治会単位）

■地域コミュニティ・担い手においては、自治会役員・民生委員・子ども会等の担い手不足が深刻で、共働き世帯・高齢世帯の増加により自治会退会が増加しています。また、新旧住民の意識差、若年層の地域活動参加の低下、祭りや伝統行事の継続が困難になりつつあります。

■居住環境では、空き家の増加（防犯・防災・雑草管理への不安）や狭小地での建替えや集合住宅建設などの問題、高齢単身世帯の増加に伴う管理問題が見られます。

■交通・道路では、幹線道路の渋滞による生活道路への通過交通や、道路・歩道の老朽化、狭あい道路の解消遅れ、公共交通（バス）の利便性低下が見られます。

■防災・防犯では、通学路の安全確保、防犯灯・防犯カメラ不足や高齢化により防災活動の担い手が不足しています。

## (2) 南部都市地域の都市づくりの成果

都市拠点としての機能の向上に向け、守山駅東口地区地区計画の都市計画決定や横江を工業専用地域として市街化区域に編入するなど土地利用を進めました。

また、市道大門横江線供用などの道路整備や、防災機能を備えた立入公園の整備を進めました。今後も引き続き、以下の項目に取り組む必要があります。

### ▶引き続き取り組むべきこと

- 市民交流ゾーンについては、商業施設が建設されましたが、一体的な都市づくりが進んでいるとは言えない状況があります。ゾーン設定当初からの状況の変化を踏まえて、多様な都市機能を多くの市民が有効活用し、交流機会の増加、活力の増進に寄与する土地利用の転換を検討していく必要があります。
- 守山駅東口に村田製作所による研究開発拠点の新施設が整備される予定であり、これを契機として、JR守山駅周辺地域（駅西口を含む。）に新たな都市機能の集積を図る必要があります。
- 守山駅前の工業地域において住工混在が進んでいるため、都市計画的手法として、高度地区、特別工業地区または地区計画のいずれかにより住工混在に歯止めをかける必要があります。
- 中心商業地では建て詰まりを防止するために高度地区を決定（平成31（2019年）年3月）しましたが、これ以降高さ規制を超える建築物は建築されていません。今後は、中心商業地としての価値の向上と良好な住環境の確保を実現する良好な建築物の誘導が求められます。
- 長期未着手である勝部公園については、現状が神社敷地であることから、緑の保全方法を調整したうえで、廃止に向けた検討を進める必要があります。
- 昭和40年代後半から開発された住宅・建物の老朽化と住民の高齢化の進行による空き家等の増加が懸念されることから、空き家・空き地の適正な管理・活用が求められます。

### (3) 南部都市地域の課題

人口減少・少子高齢化でも豊かさを維持する仕組の強化

- 空き家・空き地の増加懸念、管理・活用・流通が不十分
- 道路や上下水道などの維持管理の心配と老朽化が進行
- 河川や公園の清掃・管理の体制づくりが心配
- 若い世代の参画がなければ地域コミュニティの維持が困難

安心して住み続ける環境の充実

- 交通渋滞が解消できていない
- 生活道路の安全性に不安がある
- 公共交通（バス等）が不便
- 通学路の安全性や防災活動の担い手不足
- 小河川の溢水の心配がある

活力が育まれる環境の充実

- 市民交流ゾーンの一体的整備が進んでいない
- 歩いて楽しめる駅前商店街の環境が整っていない
- 誘致した工場・研究所の環境への影響の配慮が必要

資源を最大限活かす環境の充実

- 中山道沿いの歴史的景観の保全や活用が十分ではない
- 祭りや伝統行事の継続できるか懸念がある
- 沿道の建築物による景観を維持する必要がある
- ホテルが飛び交うために市街地を流れる川の保全が必要

### (4) 地域の将来像

南部都市地域の将来像

利便性を活かし「都市の機能」と「居住環境の魅力」が調和した地域

### (5) 都市づくりの目標

目標1 JR 守山駅を中心としたにぎわいのある都市

目標2 都市の利便性と快適な居住空間が調和した暮らしやすい都市

目標3 伝統的な景観が保全・活用された都市

## (6) 南部都市地域の都市づくりの方針

■は全体の方針 ○-○は個別箇所の方針（後ろ図 No 対応）

### ①土地利用方針

- 市街化区域内の低・未利用地については、行き止まり状道路の形成を抑制するなど、計画的に開発の誘導を進めていきます。また、市街化区域内の農地の保全活用手法について検討します。
  - 利便性を活かした魅力ある住居地として高度利用の促進や既存住宅ストック有効活用を図ります。
  - 既成市街地において、良好な住環境の維持・形成に向けて、敷地内での空地の確保や緑化の推進を誘導します。
- 1-1 守山駅周辺の再整備を進めます。市民や企業・団体等の民間発意によるまちづくり活動やその交流拠点整備、地域価値向上を図る民間主導のリノベーションまちづくりを進めるとともに、まちなかウォークアブル等の取組（中山道の街並み整備事業・道路のバリアフリー化）を検討します。
  - 1-2 守山駅東口の周辺において、立地特性を活かした都市機能の複合的な充実を目指します。
  - 1-3 JR 守山駅周辺を本市の中心商業地と位置づけ、文化・交流・にぎわいの核とし、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ります。
  - 1-4 横江地区において、産業の振興や雇用の促進を図るため迅速かつ円滑な企業立地および操業に向けて、引き続き各種支援を行います。
  - 1-5 駅前における市民交流の促進を図り、活気あふれる守山の顔づくりを推進します。セルバのチカ守山の賃借期間満了に伴う取扱いを検討します。
  - 1-6 勝部地区の住工混在地では、良好な環境形成を促進します。
  - 1-7 土地利用の規制と実態に乖離が生じている地区においては、土地利用に関する規制・誘導策の見直しを検討します。
  - 1-8 準工業地域での大規模集客施設の立地の制限を活用し、市街地への都市機能の集約を図ります。

### ②道路・交通

- 公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取組を推進します。
  - 幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。
  - 歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。
  - 地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。
  - 幹線道路の整備を推進します。
  - 歩行者が安心して回遊できるネットワークを活用し、歴史や文化等地域資源の積極的な情報発信に努めます。
- 2-1 守山駅西口ロータリー周辺において、渋滞対策の方針に基づく、短期的な対策の実施および長期的な対策を検討します。
  - 2-2 JR で分断されている東西のアクセスの改善を検討します。
  - 2-3 守山駅東口ロータリー周辺において、人や車の動線等を含め、東口全体のあり方を整理します。
  - 2-4 片岡栗東線の4車線化を推進します。
  - 2-5 岡・立入地区における幹線道路の整備を推進します。

2-6 国道8号野洲栗東バイパスの整備を推進します。

2-7 湖南街道は、積極的に緑化を推進します。市民交流ゾーンの整備と相乗効果を発揮する魅力ある空間を確保します。

2-8 湖南街道、語らい学び舎通り、目田川河川公園および金森川について、市民交流ゾーンの整備とあわせて、市民や来訪者などが散策できる緑のネットワークを整備します。また、目田川周辺の一定の範囲は、目田川モデル河川づくり事業により整備・ホタルの生息にふさわしい生物生息環境の保全を継続します。

### ③公園・緑地・河川

■市街地内小河川の水量の確保、水質の維持を図るとともに、自然景観や生態系に配慮した水辺環境の保全を図り、ホタルが舞う美しいまちづくりを推進します。

■小河川を活かした憩える空間の整備や活用を推進します。

■市街化区域内における休耕地について、市民農園としての利用など有効活用を図ります。特に、市街化区域内の農地の保全活用手法について検討します。

3-1 防災機能を有した公園として、えんまどう公園を維持管理し、活用します。

3-2 伊勢遺跡の史跡整備および公園整備を推進し、子どもが歴史や遺跡に興味を持つ仕掛けづくりを行うなど、市民が豊かな自然や文化遺産に触れることができる憩いの場を創出します。

3-3 長期未着手の勝部公園は、現状の緑の保全方法を調整し、廃止に向けた検討を進めます。

3-4 馬路石邊神社などに残された緑地等の保全を図るとともに、良好な住環境の形成に向けて緑化を推進します。

3-5 守山町公園を憩いの空間として保全・活用します。

3-6 下之郷史跡公園保存・活用における新たな担い手の創出と将来を担う専門人材確保につなげます。

3-7 鳩の森公園を憩いの空間として保全・活用します

### ④景観形成

■比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。

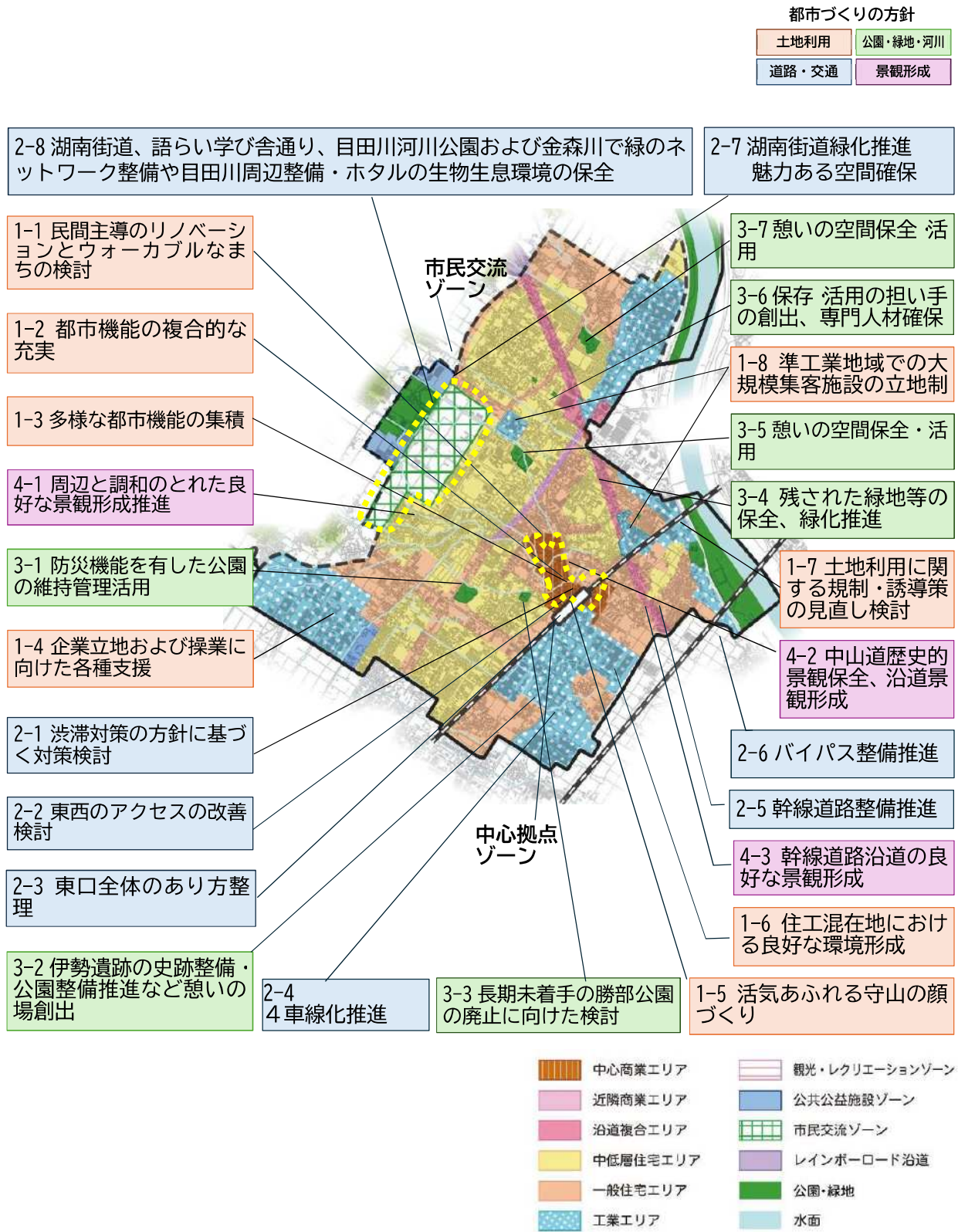
■水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取組を推進します。

4-1 建築物の高さ制限や色彩、意匠、看板等の規制を活用し、金森御坊の歴史的街並みの保全をはじめとした周辺と調和のとれた良好な景観形成を推進します。

4-2 幹線道路沿道は、緑化の促進や看板を規制するなど、良好な沿道景観を形成します。

4-3 中山道の歴史的な景観の保全を図るとともに、沿道の建築物の高さ制限や色彩の誘導、広告物の規制を活用し、良好な沿道景観を形成します。

図 43 南部都市地域の分野別方針（個別箇所箇所図）



## 中心拠点ゾーン

### (1) 目標

琵琶湖線で一番魅力のある駅前エリアの創出

### (2) 方針

## 市民交流ゾーン

### (1) 目標

地域特性を活かした魅力的な空間の形成

### (2) 方針

## 2-2 北部湖岸地域

琵琶湖湖岸は、昭和39年（1964年）に琵琶湖大橋が開通して以来、北の玄関口となっています。琵琶湖湖岸の立地を活かして、大型商業施設や美術館等の施設が立地しています。

### （1）北部湖岸地域の現状

#### ①人口

人口は、令和2年（2020年）以降減少傾向がみられ、令和7年（2025年）には平成27年（2015年）よりも1%減少しています。高齢人口は増加し、生産年齢人口と年少人口が減少しています。高齢化率は、10年間で8ポイント上昇しています。新たに開発された住宅地の自治会では年少人口比率が高く、世帯人員数が多くなっています。

図44 年齢3区分人口と高齢化率推移（H27→R7）

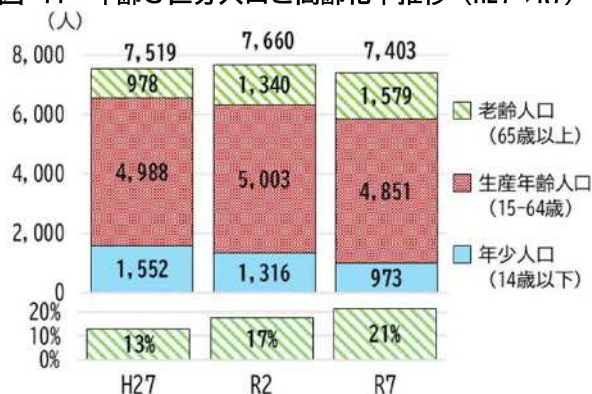


図45 自治会別年少人口率（R7）

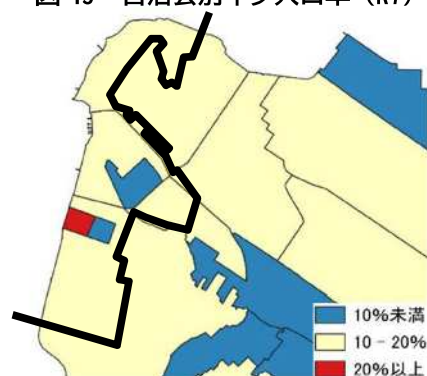


図46 自治会別人口変化率（H27→R7）

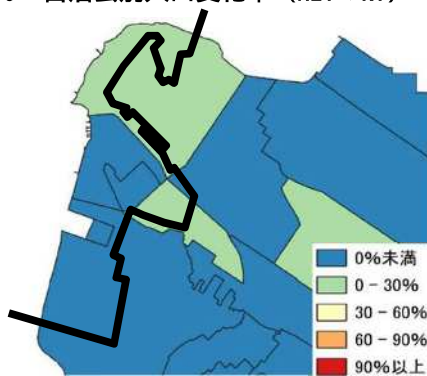


図47 自治会別高齢化率（R7）

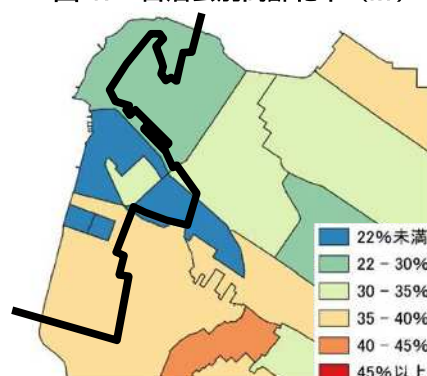


図48 自治会別世帯人員数（R7）

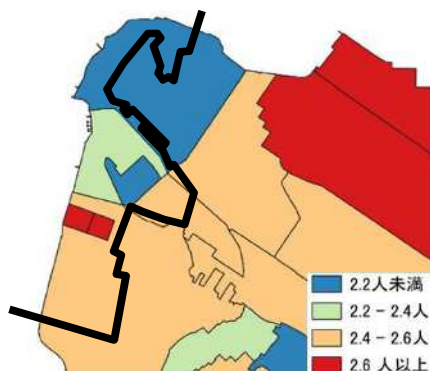
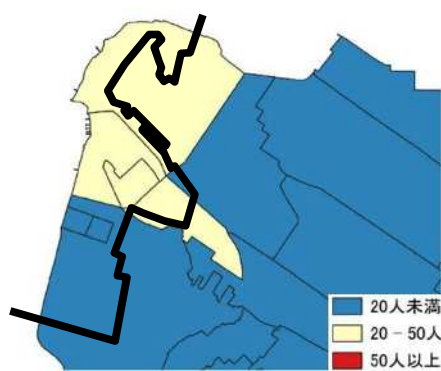


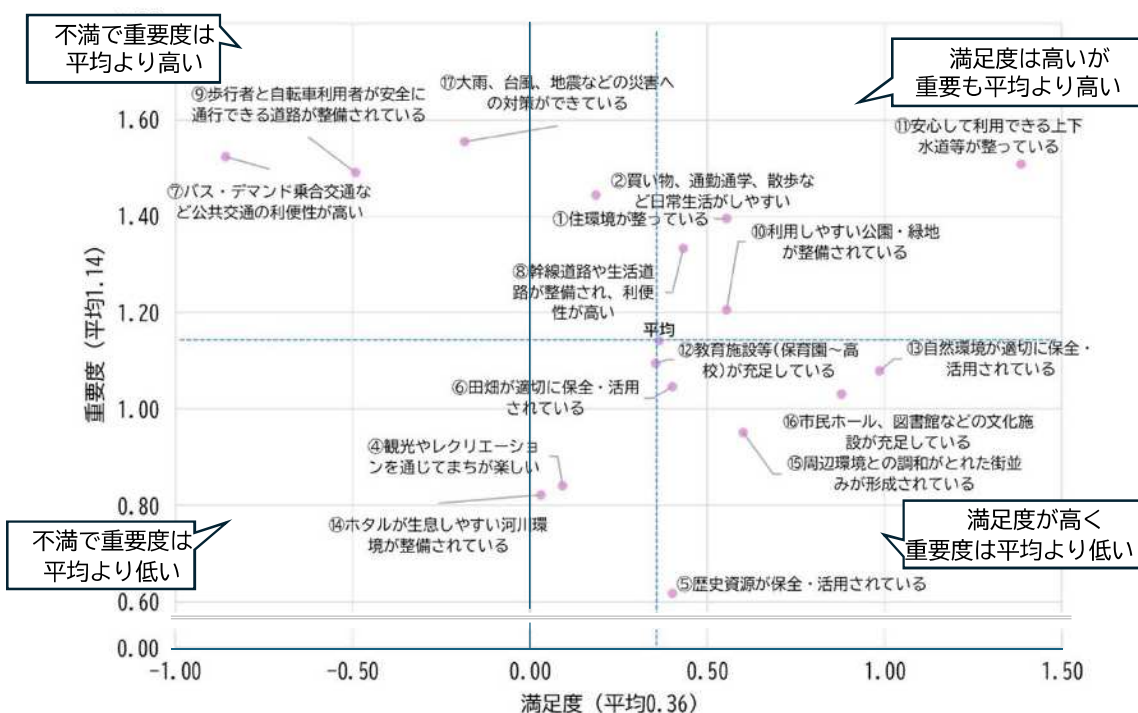
図49 自治会別外国人率（R7）



## ②市民意見（市民アンケート）

施策不満が多く重要度が高いのは、「公共交通の利便性」と「安全に通行できる道路」と「災害への対策」の3項目で、「日常生活のしやすさ」は満足度が比較的低く、重要度が高くなっています。「公共交通の利便性」の重要度は、3地域の中でも最も高くなっています。

図 50 地域のまちづくりの満足度・重要度の加重平均の散布図（北部湖岸地域 n=65）



まちづくりの進捗状況については、「市民が文化・スポーツ・レクリエーションに親しめる機能の強化」の評価が低く、3地域の中でも差が大きくなっています。

暮らしの心配事で最も多いのが、「買い物・通院などがしにくくなる」で、次いで「災害のリスクが高くなる」、「サービス施設の減少により不便になる」となっています。

今後のまちづくりでは、「交通環境が整備され便利に暮らせるまち」を優先したいという声が多くなっています。

## ③市民意見（自治会単位）

- 地域コミュニティにおいては、自治会加入率の低下への不安、役員の高齢化により行事・運営継続が困難になる懸念などが見られます。
- 交通・安全において、幹線道路を避けた通過交通による危険性や、通学時間帯の速度超過・抜け道利用への対策不足が見られます。
- 公共交通では、バス減便により車依存傾向であり、高齢者の日常移動への影響が懸念されています。
- 自然環境・施設では、河川の倒竹木除去など環境保全における負担、公園・親水施設の活用・管理が十分でないなどが見られます。

## (2) 北部湖岸地域の都市づくりの成果

観光・レクリエーション拠点の充実に向け、誘客施設の立地促進のため取組やデマンド乗合交通「モーリーカー」運行等、利用しやすいサービス提供に取り組みました。

また、湖岸自然環境の保全では、湖岸清掃、セブンの森の清掃活動を行っています。

今後も引き続き、以下に取り組む必要があります。

### ➡引き続き取り組むべきこと

○観光・レクリエーション拠点については、核となる観光地や観光資源が乏しい状況の中、滞在時間拡大や消費喚起のため、民間企業と連携するとともに、地域資源を掘り起こし、より有効的に活用することで、観光・レクリエーション機能の維持・強化を図り、魅力を高めることが求められます。

○昭和40年代後半から開発された住宅・建物の老朽化と住民の高齢化の進行による空き家等の増加が懸念されることから、空き家・空き地の適正な管理・活用が求められます。

○北部地域では、令和2年（2020年）以降人口の減少傾向がみられます。地域コミュニティの維持や活性化の観点から、良好な住環境を維持するための方策を検討する必要があります。

### (3) 北部湖岸地域の課題

人口減少・少子高齢化でも豊かさを維持する仕組みの強化	<ul style="list-style-type: none"><li>○空き家の活用・流通が不十分</li><li>○道路や上下水道などの維持管理の心配と老朽化が進行</li><li>○河川や公園の清掃・管理の体制づくりが心配</li><li>○地域コミュニティの維持、地域行事や交流活動の維持</li></ul>
安心して住み続ける環境の充実	<ul style="list-style-type: none"><li>○公共交通・コミュニティ交通が不便</li><li>○生活道路で歩行者と自転車利用者の安全な通行に不安がある</li><li>○通学路の安全性に不安がある</li><li>○防災活動など地域活動が衰退する懸念がある</li><li>○高経年マンションにおける住民高齢化による管理面の懸念がある</li></ul>
活力が育まれる環境の充実	<ul style="list-style-type: none"><li>○文化・スポーツ・レクリエーションに親しめる機能が十分ではない</li><li>○農地が有効に活用できていない</li></ul>
資源を最大限活かす環境の充実	<ul style="list-style-type: none"><li>○ホテルが生息しやすい河川環境が十分ではない</li><li>○水辺に親しむ湖岸施設等の維持管理を継続する必要がある</li><li>○自転車のピワイチコースはあるが、日常利用の自転車道整備は、進んでいない</li></ul>

### (4) 地域の将来像

北部湖岸地域の将来像

ポテンシャルを活かし「湖岸の資源」と「居住環境の魅力」が調和した地域

### (5) 都市づくりの目標

- 目標1 北の玄関口としての特性を活かし日常生活サービス機能と観光・レクリエーション機能が充実した都市
- 目標2 北部特有の都市機能と心地よい居住空間が調和した暮らしやすい都市
- 目標3 琵琶湖湖岸の自然環境が保全された都市

## (6) 北部湖岸地域の都市づくりの方針

■は全体の方針 ○-○は個別箇所の方針（後ろ図 No 対応）

### ①土地利用の方針

■低・未利用地については、ミニ開発による虫食い状の開発や行き止まり状道路の形成を抑制するなど、計画的に開発の誘導を進めていきます。また、農地の保全活用手法について検討します。

■老朽化した住宅の更新促進や世代交代に対応できるよう用途地域の見直しや既存住宅ストック有効活用を図ります。

■優良農地の整備・保全を図り、美しい田園地帯を将来にわたって維持していきます。

■休耕地については、適正管理の指導徹底により荒廃を防ぐとともに、大規模農家や集落営農等の担い手により有効活用を図ります。

1-1 湖岸沿いは、水辺環境を活用した観光・レクリエーション機能およびスポーツ振興に寄与する機能の強化を図るとともに、商業地域全体について、地域にふさわしい土地利用のあり方を検討します。

1-2 見学可能な食品工場など湖岸振興につながる更なる土地利用を促進します。

1-3 北部市街地の住宅地は、中低層住宅地として位置付け、建築協定の活用による緑化等の推進を通じて良好な住環境の形成を図ります。

### ②道路・交通の方針

■幹線道路の整備を推進します。

■公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取組を推進します。

■住宅地内の生活道路について、歩行者が安心して通行できるよう狭あい道路整備事業を活用するなど生活道路の改善を図ります。

■湖岸の既存施設である栈橋等を活用した湖上観光や公共交通対策による観光客の誘致を検討するとともに、木浜漁港等における災害時の交通手段、輸送手段として湖上交通を推進します。

■歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。

■地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。

■幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対して速度抑制をさせる整備を検討します。

2-1 社会経済情勢や都市構造の変化等により、整備の必要性が低下している都市計画道路について、見直しを検討します。

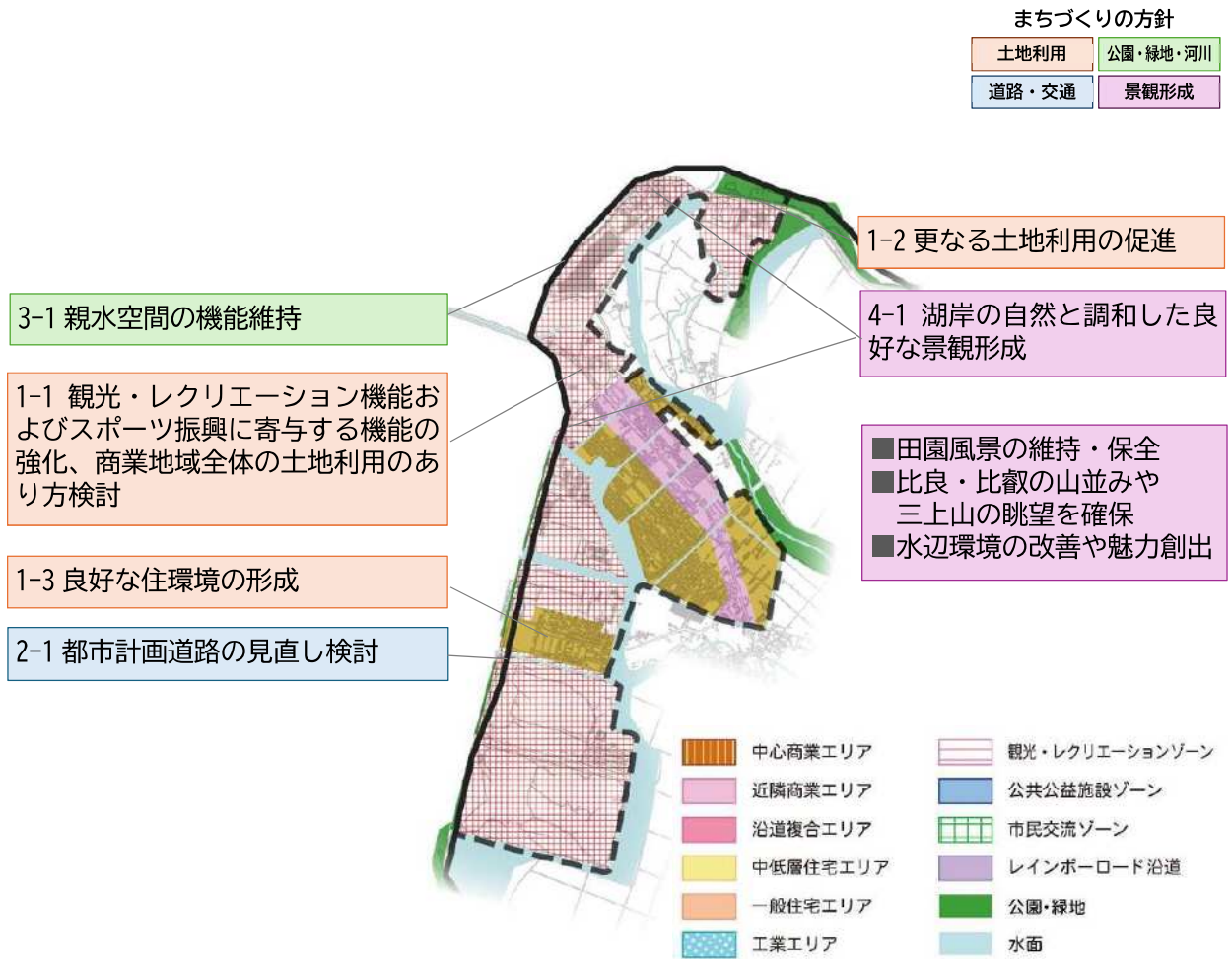
### ③公園・緑地・河川の方針

3-1 湖岸の自然環境を保全し、親水空間としての機能維持を図ります

### ④景観形成の方針

4-1 建築物の色彩や高さ等の景観規制を活用し、湖岸の自然と調和した良好な景観を形成します。

図 51 北部湖岸地域の分野別方針図（個別箇所）



## 2-3 田園地域

本地域は、集落地と農地が広がっており、北東部にはもりやまエコパーク環境センターや環境学習都市宣言記念公園が立地しています。中央部にレインボーロードが通り、西側は野洲川が流れています。

### (1) 田園地域の現状

#### ①人口

人口は、10年で5%増加しており、そのうち年少人口と高齢人口が増加し、生産年齢人口は減少しています。高齢化率は、令和2年(2020年)に31%に達した後、令和7年(2025年)は30%で横ばいとなっています。人口が増加している自治会は、地区計画を決定した自治会であり、年少人口率も世帯人員数も多くなっています。

図 52 年齢3区分人口と高齢化率推移 (H27→R7)

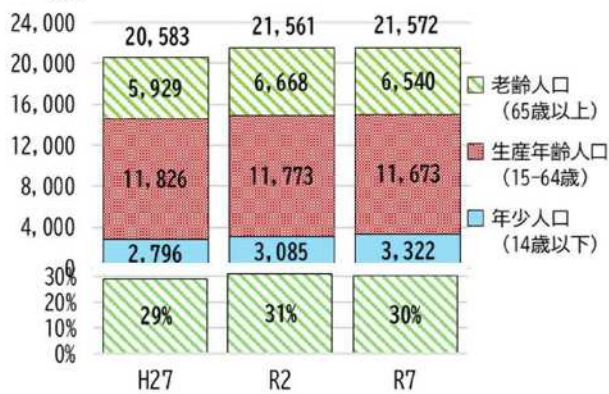


図 53 自治会別年少人口率 (R7)

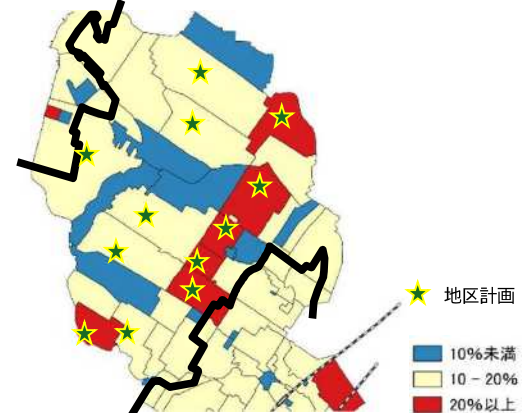


図 54 自治会別人口変化率 (H27→R7)

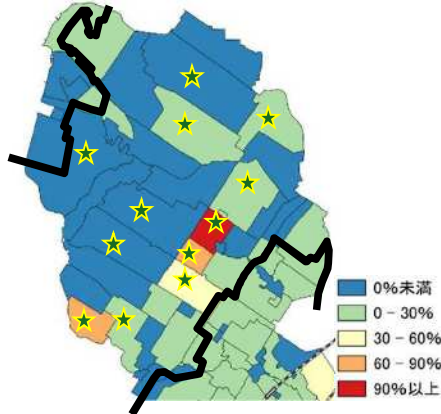


図 55 自治会別高齢化率 (R7)

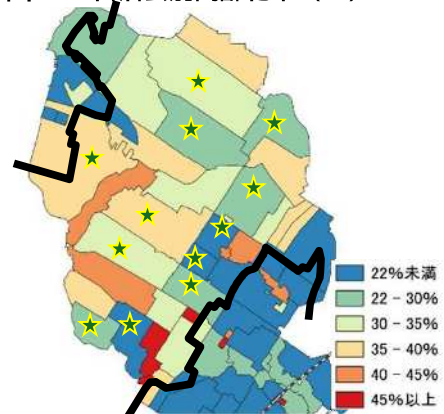


図 56 自治会別世帯人員数 (R7)

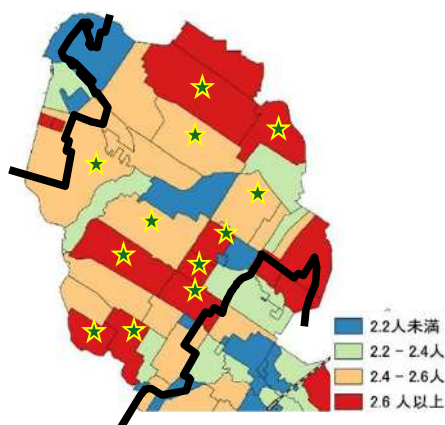
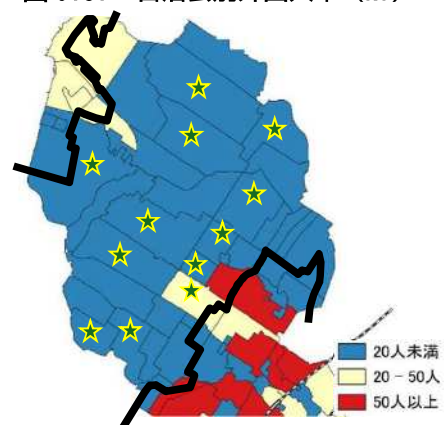


図 57 自治会別外国人率 (R7)



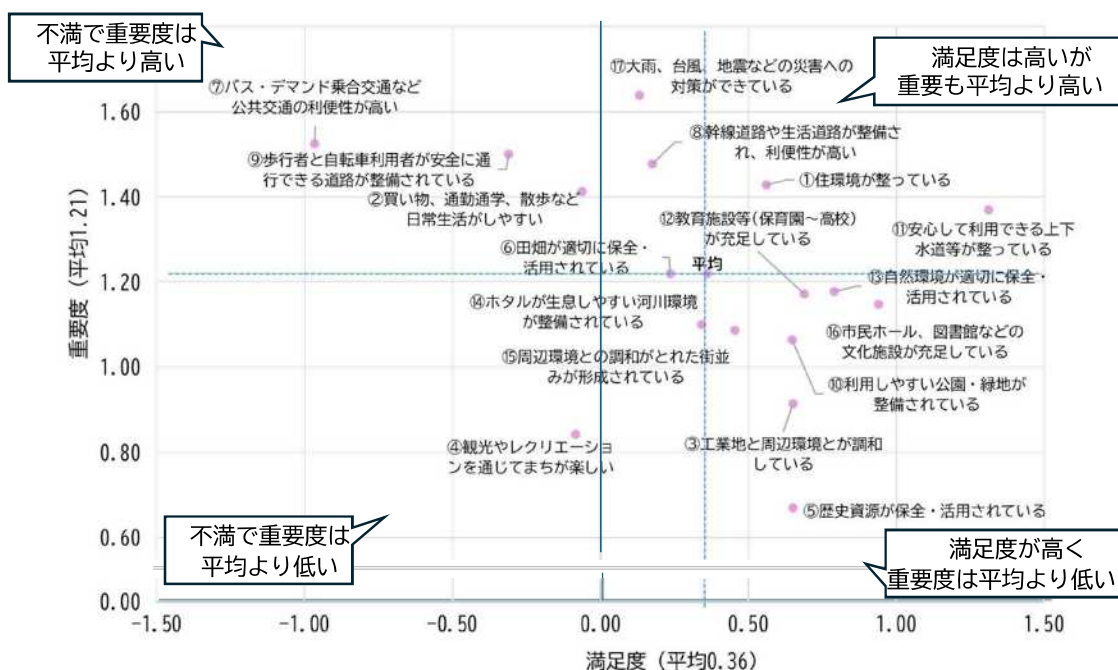
## ②市民意見（市民アンケート）

施策不満が多く重要度が高いのは、「公共交通の利便性」と「安全に通行できる道路」と「日常生活しやすい」の3項目で、公共交通の利便性の不満度が3地域で最も高くなっています。

不満ではないものの満足は低く、重要度が高いのは、「災害への対策」、「道路整備」であり、重要度は、3地域で最も高くなっています。

観光やレクリエーションに対しては、不満ですが重要度は高くありません。

図 58 地域のまちづくりの満足度・重要度の加重平均の散布図（田園地域 n=146）



まちづくりの進捗状況については、「高齢者や障がい者をはじめすべての人が快適に生活できる安全安心の環境づくり」の評価が低く、他の地域との差が比較的大きくなっています。

暮らしの心配事で最も多いのが、「バスの減便等による買い物・通院などがしにくくなる」、「災害のリスクが高くなる」、「空き家等防犯面の危険性等高まる」は、いずれも3地域の中で一番多くなっています。

今後のまちづくりでは、「道路や公共交通などの交通環境が整備され便利に暮らせるまち」を優先したいという声が多くなっています。

## ③市民意見（自治会単位）

■地域コミュニティにおいては、高齢化が特に顕著で、班活動や自治会運営に支障が出ていること、役員・行事・維持管理の抜本的な見直しが必要となっています。また、地区計画による新住民流入と旧住民との意識ギャップも見られます。

■居住環境においては、空き家・空き地が増加し、防犯・防災リスクが高くなっています。また、狭い道路事業が進まず、住宅更新が困難となっています。将来を見据えた地区計画・空き家活用が必要となっています。

- 公共交通・道路においては、バス路線の減便・廃止が顕著で高齢者の移動手段確保が大きな課題であり、コミュニティ交通（モーターカー等）の改善要望が多く見られます。町内の狭い道路への通過交通の増加により歩行者の安全性が十分確保できていない状況がみられます。緊急車両が進入困難な箇所も多く、通学路が狭く危険な場所があり改善が必要です。
- 自然環境・公園管理においては、河川改修後の水量減少、藻・雑草繁茂による管理負担が増加しています。公園・緑地の維持管理が高齢化で困難になっています。

## （２）田園地域の都市づくりの成果

既存集落型地区計画（矢島町、今市町）や笠原産業用地地区計画の都市計画決定、市道大門横江線供用などの道路整備やB T S（自転車駐輪場）設置など利用しやすい公共交通に向けた取組を進めました。

また、環境センターやもりやまエコパーク交流拠点施設での環境学習等の推進とともに、地域・関係機関と連携した「半夏生マルシェ」等の活用事業に新たに取り組み、集客へとつなげました。

今後も引き続き、以下に取り組む必要があります。

### ➡引き続き取り組むべきこと

- 準工業地域並みの土地利用を行ってきたレインボーロード沿道は、計画的な土地利用誘導を促進するため、レインボーロード沿道地区計画のあり方について検討する必要があります。
- 令和5年（2023年）4月に都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準を改正し、市街化調整区域において、空家等を宿泊、飲食等の提供の用に供する施設に用途を変更することが可能となりましたが、当該基準を用いた活用の実績がないため、他の手法を検討する必要があります。
- 笠原地区は、将来的に一団の工業団地として、産業基盤の強化を図るため、地区全体の市街化区域への編入を検討する必要があります。
- 平成5年（1993年）人口への回帰を目標に決定している既存集落型地区計画は、人口が増加している地区がある一方で、決定後も人口が減少している地区が見られます。市街化調整区域は、「市街化を抑制する区域である」と定められており、市街化区域と市街化調整区域の発展のバランスに配慮しながら、地域コミュニティを維持する取組が必要です。
- 昭和40年代後半から開発された住宅・建物の老朽化と住民の高齢化の進行による空き家等の増加が懸念されることから、空き家・空き地の適正な管理・活用が求められます。

### (3) 田園地域の課題

人口減少・少子高齢化でも豊かさを維持する仕組みの強化	<ul style="list-style-type: none"><li>○商店や医院などサービス施設が利用しにくい</li><li>○空家の管理・活用が十分ではない</li><li>○地域の担い手の不足、地域コミュニティの維持に懸念がある</li></ul>
安心して住み続ける環境の充実	<ul style="list-style-type: none"><li>○公共交通・コミュニティ交通が不便</li><li>○生活道路で歩行者と自転車利用者の安全な通行に不安がある</li><li>○緊急車両の進入困難箇所がある</li><li>○通学路の安全性に不安がある</li><li>○小河川の溢水の不安がある</li></ul>
活力が育まれる環境の充実	<ul style="list-style-type: none"><li>○農地の維持管理、農家の担い手不足</li><li>○農業に対する理解が薄れてきている</li><li>○農業と工業立地等産業の均衡ある発展が必要</li></ul>
資源を最大限活かす環境の充実	<ul style="list-style-type: none"><li>○ホテルが生息しやすい河川環境が十分ではない</li><li>○公園緑地が十分ではない・維持管理が十分ではない</li><li>○高齢化で祭り等に参加できる人が減少、伝統行事の存続に不安がある</li></ul>

### (4) 地域の将来像

田園地域の将来像

自然環境を活かし「田園の価値」と「居住環境の魅力」が調和した地域

### (5) 都市づくりの目標

目標1 主体的な住民活動により伝統ある集落が維持されているまち

目標2 保全された農地と有効に活用された土地が調和しているまち

目標3 公共交通の形成・充実により拠点とのつながりのあるまち

## (6) 田園地域の都市づくりの方針

■は全体の方針 ○-○は個別箇所の方針（後ろ図 No 対応）

### ①土地利用の方針

- 優良農地の整備・保全を図り、美しい田園地帯を将来にわたって維持していきます。
  - 地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域について、良好な住環境を維持するため、必要に応じて引き続き地区計画制度の活用を推進します。
  - 休耕地については、適正管理の指導徹底により荒廃を防ぐとともに、大規模農家や集落営農等の担い手により有効活用を図ります。
- 1-1 新川と大川に挟まれた市街化調整区域については、水利施設の老朽化への対応を促進し農地の保全を図ります。良好な自然環境や景観を活かし、観光・レクリエーション施設と一体となった活用についても促進します。
- 1-2 人口維持の観点から、集落周辺の住宅開発の誘導を検討します。
- 1-3 地域コミュニティの維持や活性化の観点から、良好な住環境を維持するため、地区計画制度の活用を推進します
- 1-4 既存工業地では、敷地内の緑化を推進するなど、田園風景との調和を図ります。
- 1-5 浜街道から今市地先におけるレインボーロード沿道は、無秩序な開発を抑制するため、地区計画制度等の都市計画的手法の活用により、中小企業の立地による秩序ある土地利用を図ります。（P79 参照）
- 1-6 多くの人が集い、憩うことで市民に愛される施設を目指して、また、「環境」・「健康」・「交流」をはぐくむ活動拠点として、環境学習都市宣言記念公園（屋外施設）の整備を推進します。
- 1-7 環境学習の拠点として整備した「環境センター」・「もりやまエコパーク交流拠点施設」において、環境学習を実施し、更なる市民の環境意識の向上および「環境学習都市宣言」の具現化を図ります。

### ②道路・交通の方針

- 幹線道路網の整備を推進する中、集落地内の生活道路に進入する車両に対し、速度抑制をさせる整備を検討します。
  - 公共交通の充実を図る中、公共交通の利便性向上と利用促進に向けた取組を推進します。
  - 歩行者、自転車および自動車が安全で快適に通行できる道路づくりを推進します。
  - 地域に点在する歴史的資源や公園等をネットワーク化する自転車走行空間を整備します。
- 2-1 小津神社等の文化財へのアクセスの向上を図ります。
- 2-2 赤野井町の東別院、西別院、諏訪家屋敷等の文化財へのアクセスの向上を図ります。

### ③公園・緑地・河川の方針

- 3-1 木浜内湖および大正堀の環境改善を図ります。
- 3-2 住民参加による整備が進むびわこ地球市民の森については、Park-PFI 制度等によるにぎわいの創出を目指します。
- 3-3 竜川、天神川の整備を図り、浸水、溢水対策を実施します。

3-4 赤野井湾の環境改善を図ります。

3-5 川田町田中の近江妙蓮や笠原町の桜並木を保存します。

3-6 法竜川の整備を図り、浸水、溢水対策を実施します

3-7 野洲川中洲親水公園については、水と親しみ、地域のふれあいの拠点として維持管理・活用します。

#### ④景観形成の方針

■美しい田園風景の維持・保全を図ります。

■比良・比叡の山並みや三上山の眺望を確保するため、景観や看板規制を活用します。

■水辺を活かしたまちづくりの普及啓発を図り、水辺環境の改善や魅力創出に向けた取組を推進します。

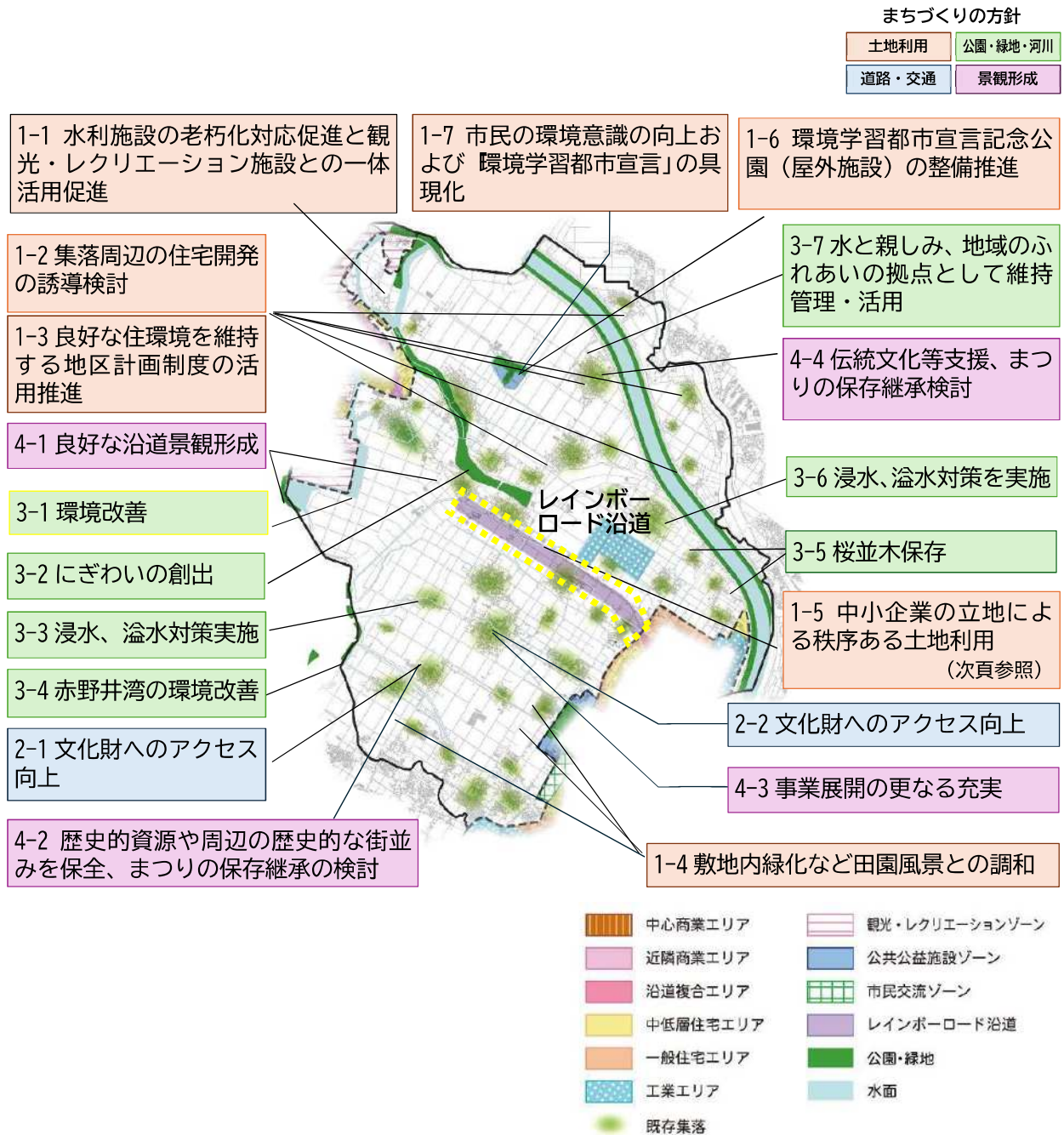
4-1 幹線道路沿線の看板等の規制を活用し、良好な沿道景観を形成します。

4-2 小津神社等の神社、寺院などの歴史的資源や周辺の歴史的な街並みを保全し、文化財としてまつりの抱える課題を地域と共有し保存継承について考えていきます。

4-3 諏訪家屋敷等の歴史的資源や周辺の歴史的な街並みを保全し、地域特性を活かした施設運営や地域、関係団体等との連携・協働による事業展開の更なる充実を図ります。

4-4 すし切り祭りなどの伝統文化等については、地域の実情を踏まえ、後継者養成や道具・衣装整備などの支援とともにまつりの保存継承について地域との検討を進めます。

図 59 田園地域の分野別方針（個別箇所図）



(1) 目標

活力と秩序ある沿道空間の形成

(2) 方針

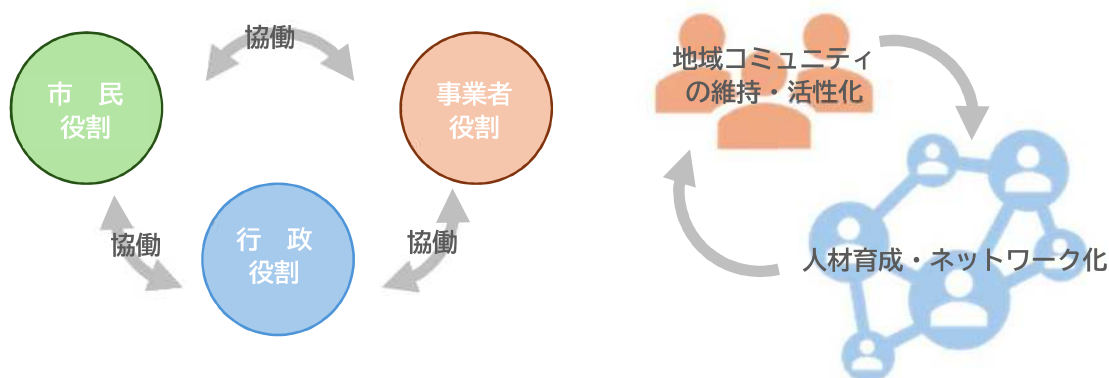
# 第7章 都市計画マスタープランの推進方策

## 1 推進体制

### (1) 市民・事業者・行政の「協働」による都市づくり

本市では少子・高齢化が確実に進行しており、人口減少が既に始まっている地域も見られます。都市の人口が減少すると、まちの豊かさの基盤を支える担い手も減少することになります。人口減少を見据え、将来に過大な負担とならない持続可能な都市づくりを進める必要があります。

都市計画マスタープランの実現に向けて、行政だけではなく、市民や事業者がそれぞれの立場において都市づくりの担い手として連携しながら「協働」による都市づくりを進めます。



少子高齢化が進行する中、コミュニティの維持・活性化の取組とあわせて、居住者の生活利便性の維持・向上が求められています。まちづくりを担う主体の高齢化や人材不足が進行しており、多様な主体との連携や民間活力の活用、効率的かつ柔軟な都市再生の手法が求められます。

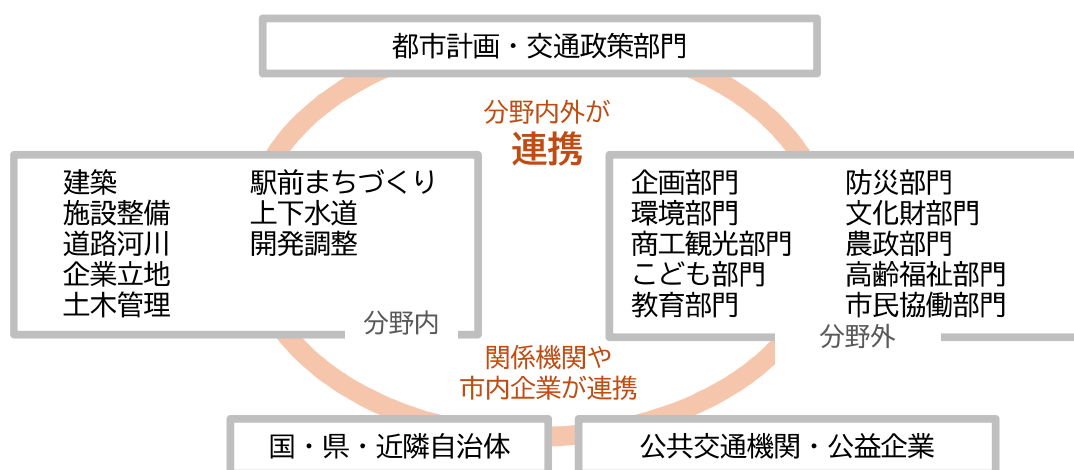
市民の役割	<p>まちづくりの主役として、まちづくりに関する知識を身につけ理解を深めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりに関するワークショップなどへ積極的に参加し、意見の表明やまちづくりに対する提案をします。</li> <li>地域の魅力向上に向けて、様々な市民活動にも関心を持ち、積極的に参加します。</li> </ul>
事業者の役割	<p><b>公益的な活動に参加・協力、まちづくりの実現に貢献</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業活動などを通して地域産業・経済の高揚に貢献するとともに、地域社会を構成する一員としてまちづくりに対する理解を深め、地域社会と調和を図りながら、公益的な活動に参加・協力します。</li> <li>開発などを行う場合は、市が目指すまちづくりの方向性を十分理解し、周辺の環境や景観に配慮した施設計画とするなど、健全な事業活動を行います。</li> <li>事業活動を通じ、地域社会にその経営ノウハウや専門知識、技術などの提供を行うことで、まちづくりの実現に貢献します</li> </ul> <p>※民間企業のほか、NPOや大学など、まちづくりに関わる団体を指します。</p>
行政の役割	<p><b>行政でなければできない取組を担う</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市は、都市計画を進めるに当たり、中心的な主体となりますが、法制度上必要な市の区域を越える特に広域的・根幹的な都市計画については、国や県、周辺市および関係機関との連携・調整を図ります。</li> <li>住民に最も身近な自治体として、住民への情報提供や意向把握、住民主体のまちづくり活動の支援、住民参加の仕組みづくりなどを進めます</li> </ul>

## (2) 庁内体制の充実と関連機関との連携

都市計画は、土地利用や道路等都市施設の整備、都市防災、自然環境の保全、景観形成等の多岐にわたるため、都市計画や建設部門をはじめ、企画政策、農政、商工観光、危機管理、環境、福祉、市民参加・コミュニティ等、庁内の様々な分野が連携して取り組む必要があります。

このため、都市計画マスタープランに位置付けた方針に基づき、円滑な事業の展開に向け、関連する分野との連携を強化し、庁内体制の充実を図ります。

また、国、県等の関係機関との連携はもとより、近隣自治体や公共交通機関等の民間とも連携して取り組めます。



## (3) 複合化・複雑化する課題への対処方法

地域課題が複合化・複雑化し、市民一人一人のニーズや価値観も多様化する中で、誰もが地域に対して誇りと生きがいと夢を持って、Well-being (満足度・幸福度) の高い暮らしを送ることが求められています。

すべての人がいきいきと暮らせるまちを目指して、分野横断的な取組を進めるとともに、関係機関との連携を図り、地域の特性に応じて対応します。

## 2 都市づくりの推進

都市計画マスタープランを基本としながら部門別計画および各種事業との調整・整合を図り、総合的・一体的なまちづくりを推進します。

### (1) 都市計画マスタープランの活用

土地利用や建築物等の適切な規制・誘導などにかかわる事項の決定または変更、各分野別の計画づくり、都市施設に関する都市計画の決定または変更、都市施設の整備など、具体的な都市づくり施策の実施において、本都市計画マスタープランの基本方針に沿って進めます。

広域的な都市計画の調整事項は、本都市計画マスタープランに沿った考え方に基づき、連携・調整を図ります。

都市づくりや都市計画に対する住民や事業者の意識を高め、本市の将来像を共有するとともに、まちづくりへの積極的な参加を促進するために、本都市計画マスタープランの周知やまちづくりに関わる情報の提供などに努めます。

### (2) 適時・適切な都市計画の決定または変更

将来都市像の実現に向けた都市計画の決定または変更にあたっては、事業の必要性や緊急性などを判断しながら、適時・適切に実施します。決定または変更に際しては、土地や建物に係わる私権の制限に直接つながることから、市民へのわかりやすさとともに、手続の透明性の確保に十分配慮しながら進めます。

また、長期間にわたり着手していない都市計画事業については、地域とともに、その必要性を見極め、計画の廃止または見直しを行います。

### (3) 効果的・効率的な事業の推進など

事業においては、既存ストックの活用の可能性、事業の緊急性、投資効果、波及効果などを検証し、限られた財源の中で優先度の高い事業を選択し、将来の経済情勢を考慮して計画を立案するなど、効果的・効率的な都市づくりを進めます。道路や公園などの都市施設の維持管理等については、民間事業者のノウハウを活かしたPFI事業等の導入を積極的に推進します。

DX(デジタルトランスフォーメーション)・デジタル化により地域が持つポテンシャルや地理的特徴・課題を考慮しながら、都市計画で扱う空間情報の利活用を進めます。

### (4) 地域発意の都市づくりの促進

都市計画の決定または変更を地域自らが提案できる「都市計画提案制度」を活用した取組を進めるとともに、地区の特性に応じた都市づくりのルールを定める地区計画制度や関係権利者全員で基準を定め守っていく各種協定制度など、きめ細やかな都市づくりに向けて、地域の合意形成に基づくこれらの制度の活用を積極的に進めます。

### 3 進行管理の見直し

#### A：分野別最上位計画としての進行管理

長期ビジョン 2035 における都市整備に関わる分野別計画の最上位計画として、都市整備に関わる下位の計画の具体的な取組の進行状況を把握して、本計画の進行管理を行います。

計画期間であっても、社会情勢等の大きな変更があった場合などは、必要に応じて見直しを行います。

#### B：継続した対処策の検討と実行

策定時点では対処の方向性が見えない課題に対しては、計画期間中でも状況変化等を注視しながら、関係者との連携などを進める中で、対処策を見出すよう検討を進めます。

