

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（原案）概要版

都市計画マスタープランとは

本編 p1

目的・目標年次

都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すものです。

将来目標や土地利用、都市施設整備、地域ごとの都市づくりの方針、推進方策を定める総合的な指針です。

新たな都市計画マスタープラン策定

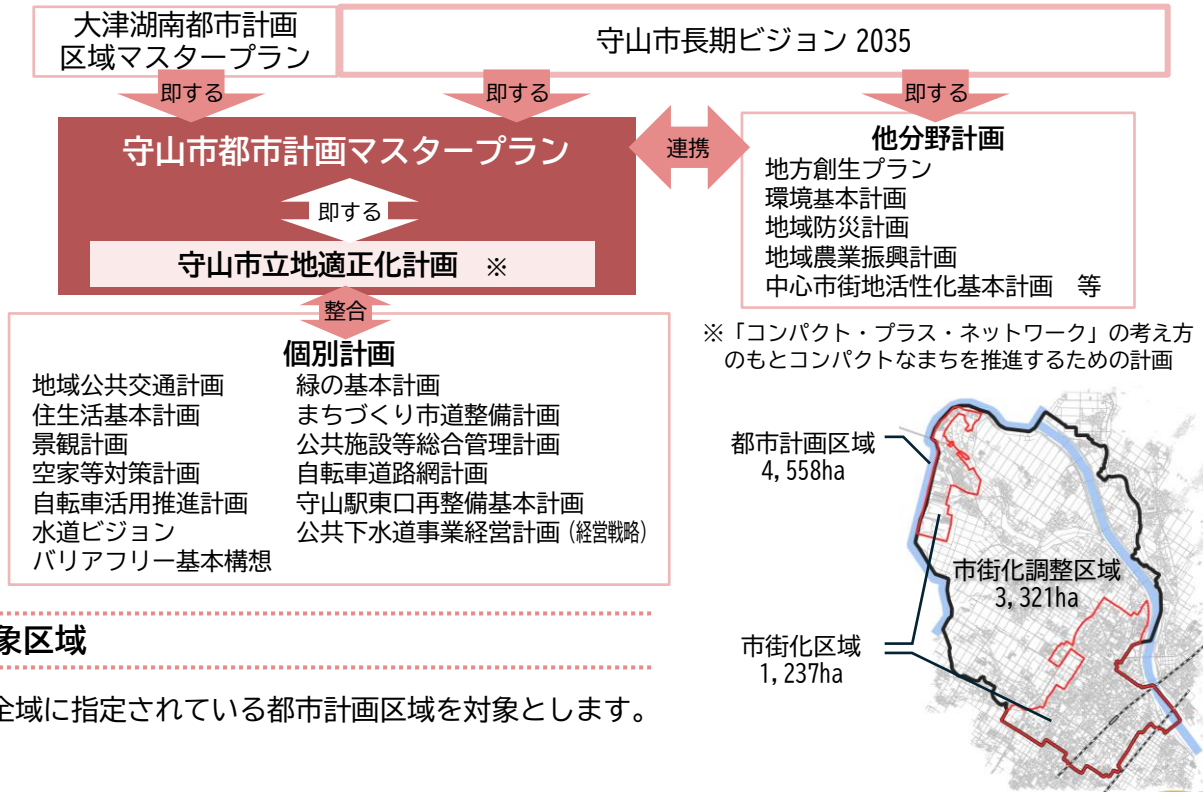
最上位計画「長期ビジョン 2035」

（令和 7 年（2025 年）12 月）に即す

目標年次：令和 18 年（2036 年）

位置づけと役割

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、本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。



対象区域

市全域に指定されている都市計画区域を対象とします。

市を取り巻く状況

本編 p7

守山市の成り立ち

縄文時代	早くから開けた農業と集落の形成
江戸時代	中山道守山宿としてのまちの発展
明治時代	交通手段の転換～鉄道駅の開通 明治時代の市制町村施行～現在の市域へ
大正時代	工業の進出と工場適地としての発展
昭和時代	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 野洲川の抜本的な治水対策
平成時代	コンパクトな市街地の更新と周辺の田園風景の維持

守山市の広域的位置づけ

- ・近畿圏整備法「都市開発区域」に指定
- ・全域が大津湖南都市計画区域

これからの都市づくり

将来を見据えた取組
長期的な視点に立ち、戦略的な投資と持続可能な都市構造の構築

市民に身近で寄り添った取組
市民生活の質の向上と地域コミュニティの活性化

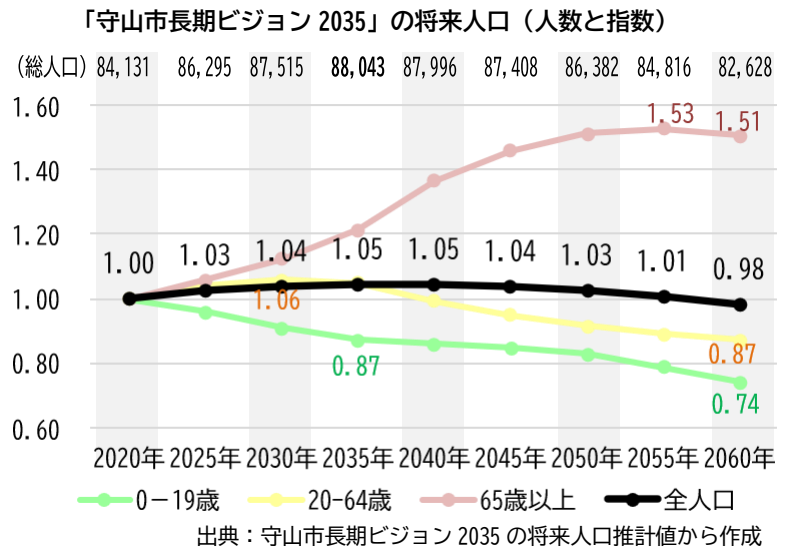
時代の潮流

- 人口減少、少子高齢化の進行
- 価値観やライフスタイルの多様化
- 安全・安心への意識の高まり
- 持続可能な都市づくり

将来の人口動向

本市の令和7年(2025年)の人口は、86,113人となっています。

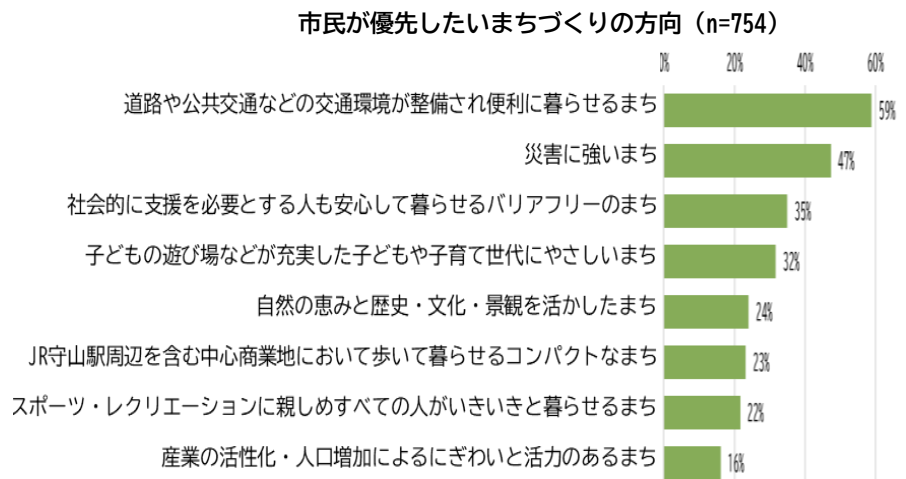
一方で、若い世代(0～19歳)の減少や高齢者(65歳以上)の増加が進んでおり、今後も高齢化率が大幅に増加することが見込まれます。



都市づくりの取組と市民の意向

社会経済情勢の変化に対応し、将来的な人口減少を見据え「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)に立地適正化計画を策定して持続可能な都市の形成に取り組んできました。

市民のニーズは、今後優先したい方向は、交通環境に対する意見が約6割となっています。



出典：令和7年市民意識調査結果

都市づくりの課題

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、中長期的な人口に関わる課題と、本プランで取り組むべき三つの視点で課題を整理します。

	課 題	主 な 内 容
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	空き家対策/公共施設・インフラ老朽化対策/市民協働のまちづくり 等
課題①	安心して住み続けられる環境の充実	持続可能な交通網の形成/災害に強い都市構造の形成/市民協働の防災・減災施策 等
課題②	活力が育まれる環境の充実	J R 守山駅周辺の居住地としての魅力向上/中心商業地の機能集積/農地の機能保全 等
課題③	資源を最大限に活かす環境の充実	地域資源の発掘と活用/自転車施策の観光活用/自然・歴史的景観の保全/持続可能な「みどり」の適正管理・運用 等

長期ビジョン 2035 を踏まえ、都市づくりの理念を設定し、「都市づくりの基盤」のもと、目指す環境を実現し、10年後の「市民の姿」、「都市の姿」を目指します。

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

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

人口フレーム
令和 17 年 (2035 年)
88,000 人



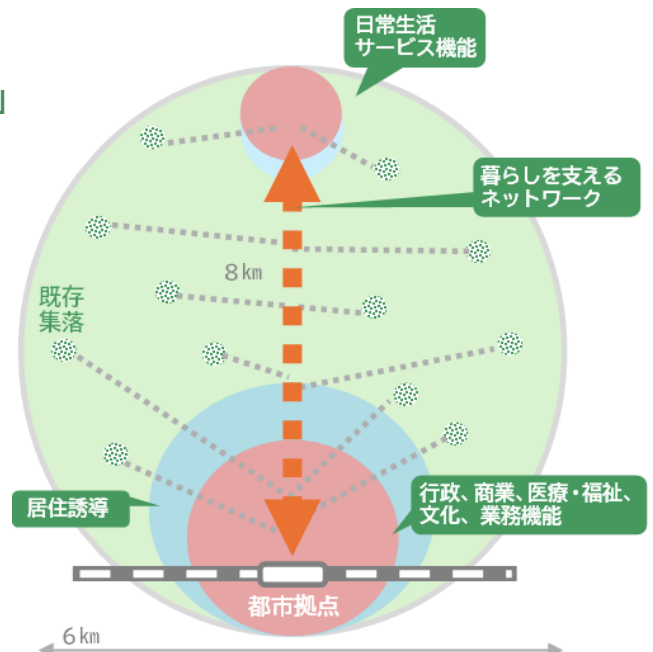
- 都市機能の集積、市街化調整区域の集落の維持、公共交通の形成・充実
- 多世代・多文化のコミュニティ形成・維持・活性化、文化・スポーツ・レクリエーションに親しめる環境づくり、ウェルビーイングを実現するバリアフリーの都市づくり
- 災害に強い都市基盤の整備と適切な維持管理、良好な住環境確保と住宅・マンションの老朽化などへの対応、地域すべての人が安心して利用できる道路整備
- 広域的交通要衝の利点を活かす都市機能が集積する拠点整備、地域特性を生かした産業振興、産業基盤の維持強化、交流拠点の充実
- 脱炭素の推進など資源の持続可能な保全・活用、ホテルが飛び交う自然と共生できる環境保全、多面的機能を維持する優良農地の保全
- 自発的な活動を進めやすい環境の充実、市民意見を踏まえた継続検討が必要な課題への対応

守山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」

～日常は身近な地域で、必要なときには
拠点のサービスも利用しやすい都市～

おおむね 10km 以内の市域で、南北の都市機能の集積と中央の田園地域の既存集落を維持しつつ、交通利便性の向上と併せて、来訪型サービスやデジタル技術で補完するネットワーク形成により、日常は身近な地域で快適に暮らしながら、誰もが必要なサービスを受けられる都市を実現します。

「豊かな田園都市」の魅力を維持・発展させるため、都市経営の視点で、田園地域を保全しつつ効果的な土地利用を進め、「守るために攻める」姿勢で持続可能な都市づくりを推進します。



将来都市構造

【都市の地域】

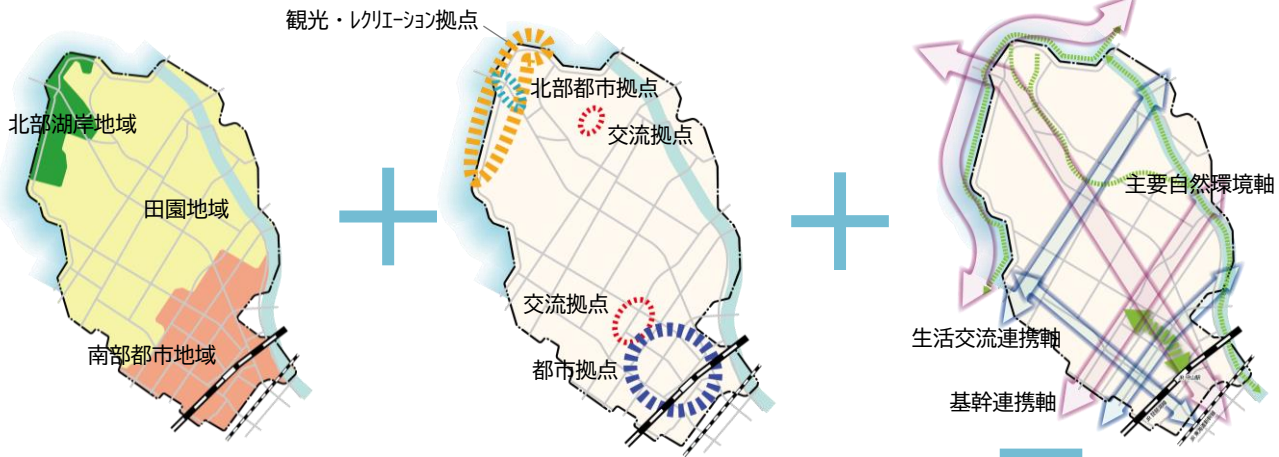
特性に応じた
都市づくりを展開

【都市機能の拠点】

特性を踏まえ、ふさわしい都市機能を
有する施設の誘導や整備を促進

【都市軸】

都市機能の拠点のネットワーク化、
主要自然環境軸を設定



都市拠点（南部都市地域の都市機能誘導区域）

- 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維持・充実を目指します。

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。

観光・レクリエーション拠点（湖岸周辺）

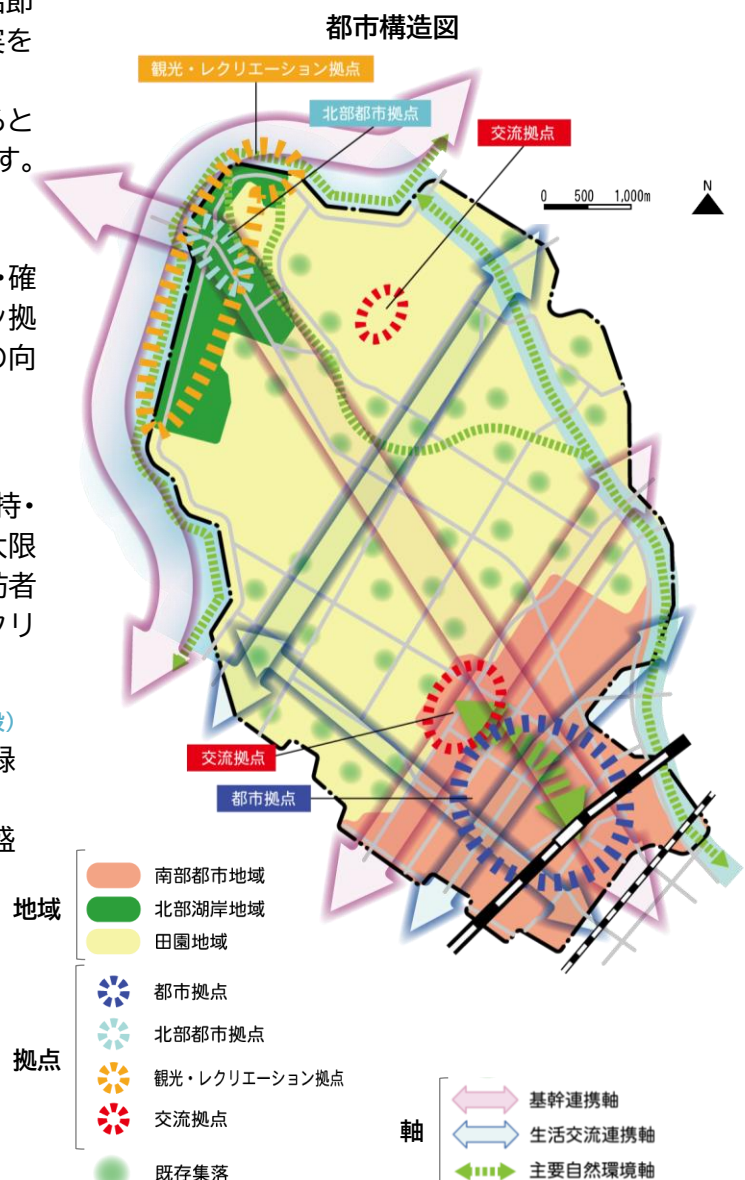
- 湖岸の風光明媚な景観や集積した既存施設の維持・保全を図りつつ、湖岸周辺のポテンシャルを最大限に生かし、市民の余暇やレジャーを楽しむ場、来訪者の観光地として、民間活力等を活用した観光・レクリエーション機能の更なる充実を目指します。

交流拠点（市民ホール周辺およびもりやまエコパーク交流拠点施設）

- 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、人々の交流が盛んになる拠点を目指します。

既存集落

- 田園地域内に分布する既存集落は、優良農地の維持・保全に欠かさないことから、都市機能の拠点とともに図示し、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。



土地利用の方針

これまで築き上げてきた商業系、住宅系、工業、田園など現在の土地利用等の特性を踏まえた区分で、均整のとれた都市を維持する土地利用の方針を定める「エリア」と、その中でも今後10年間で各エリアの方針に基づき特に土地利用を進めていく「ゾーン」を設定して、土地利用を図ります。

エリア	方 針
中心商業エリア	多様な都市機能の集積、周辺に配慮した良質な開発誘導、JR 守山駅東口・西口の一体的な活性化、民間主導のリノベーション、歩きやすい都市づくりを進めます。
近隣商業エリア	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。
沿道複合エリア	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。
中低層住宅エリア	良好な住環境の維持・形成、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。
一般住宅エリア	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。
工業エリア	既存工業エリアの維持、大規模集客施設の立地制限、住居系の土地利用に関する規制・誘導策の見直しを図ります。
田園エリア	優良農地の保全、空き家・空き地の活用促進、田園と調和した良好な集落地形成、継続した農地の活用、観光農園や農業体験の提供、コミュニティの維持・活性化、周辺農業と調和した産業の導入や沿道の土地利用を進めます。
湖岸エリア	自然環境の保全と官民連携の取組推進、観光レクリエーションを振興します。
交流エリア	南交流エリアでは公共公益施設と市民交流ゾーンの相乗効果の発揮、北交流エリアでは学習・交流・スポーツ施設を活用した交流機会増加や地域活性化に寄与する土地利用を目指します。

ゾーン	方 針
中心拠点ゾーン	東西一体的な「駅まち空間」形成し魅力あるエリアづくりを推進、民間主導のリノベーションの支援、駅へのアクセス向上、誰もが歩きやすい都市づくりを進めます。
産業ゾーン	農村環境と調和した工業、研究所等の立地誘導により、農業と産業の均衡した発展を図ります。
観光・レクリエーションゾーン	湖岸振興につながる土地利用の促進、旧県有地を活用したスポーツ施設の整備を促進します。
公共公益施設ゾーン	市民の文化スポーツ・市民交流の活性化、都市防災機能を強化します。
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、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。
レインボーロード沿道ゾーン	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。

土地利用構想図



将来市街化区域の検討

都市経営の視点から確保すべき都市魅力の向上や経済活動強化に有効な市街化調整区域については、農地への影響を最小限にすることを前提に、必要に応じ市街化区域の編入を検討します。

都市施設整備等の方針

バリアフリーの考え方を基本として、市民ニーズに即した都市施設の量的・質的な充実、および適正な管理・運営を行います。あわせて、施設の適切な維持保全に努めるとともに、新たな行政需要に的確に対応し、効率的で効果的な行政運営を推進します。

①道路・交通施設

ア 道路

広域幹線道路が通過する立地の優位性を十分活かしながら、体系的な道路網の整備を推進します。また、利便性・回遊性を高めるための交通環境を改善します。

イ 公共交通

交通網の形成・充実、利用環境の向上、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。

ウ 自転車走行空間

「日常利用」や「観光・レクリエーション利用」など、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の計画的な整備を推進します。

②公園・緑地・緑化

ア 公園：市民参画により、公園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とともに、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。

イ 緑地：都市計画緑地・河川緑地の保全を図ります。

ウ 緑化：持続可能なグリーンインフラの戦略的な整備、緑豊かなまちなみ形成を推進します。民有地での良好な環境づくりや景観の向上に寄与する緑化を推進します。

③上下水道・河川

ア 上水道：適切な維持管理、老朽化した施設の改築、更新および耐震化に取り組みます。

イ 下水道：適切な維持管理、老朽化した施設の改築、更新および耐震化に取り組むほか、公共下水道雨水幹線の状況に応じた整備を検討します。

ウ 河川：多自然型の河川整備や親水機能を有した整備および活用、快適な緑地空間の保全、湖岸の自然環境を保全します。

④公共建築物

予防保全の導入による維持保全推進と、拠点施設への機能集約を推進します。



公共交通網図



都市防災の方針

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、被害を最小限にする「減災」の考えに基づいて災害に強い安全・安心な都市づくりを進めます。

①道路

- ・避難路や緊急輸送路となる幹線道路の整備・無電柱化、災害時避難行動要支援者に配慮した道路整備、アンダーパスにおける水害防止対策を行います。

②建築物

- ・公共施設の耐震化・不燃化、避難所となる施設の電力を確保します。
- ・市役所庁舎におけるエネルギー供給システム維持管理、蓄電池、受水槽等の設置、一時避難市民の空間を確保します。
- ・民間建築物の耐震化・不燃化、道路等に面するブロック塀等撤去を促進します。

③公園・緑地・オープンスペース

- ・公共空地の計画的な配置と整備、公園・緑地への災害応急対策施設等の整備を推進します。環境学習都市宣言記念公園は、災害時には指定避難所・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します。

④河川・水路等

- ・河川改修等の整備推進、河川施設の耐震性強化、湖上運送基地、陸揚げ物流拠点とするため耐震性強化、新たな土地利用における貯留施設について検討します。

避難場所・避難所・緊急避難路位置図

⑤ライフライン

- ・上水道・下水道の耐震化、災害時に排水機能を確保できる整備、早期復旧体制を整備します。
- ・電気・ガスは、関係機関への要請、バックアップ機能を確立します。

⑥情報伝達システム

- ・バックアップ電力確保、有線通信以外の情報連絡体制強化、安全安心メール、Jアラート、エリアメール等の活用促進、総合防災情報システム（SOBO-WEB）に防災情報を集約します。

⑦防災体制の整備

- ・初期的応急対策の市民への啓発と体制整備促進、洪水ハザードマップの活用、支援協力体制を構築します。

景観形成の方針

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、屋外広告物条例により、守山らしい魅力的で美しい景観の形成に取り組めます。

自然環境との共生の方針

環境学習都市宣言の具現化に向けて、自然環境を維持・保全しつつ、新たな水と緑の環境を創出するなど、自然環境と共生した都市づくりの実現を図ります。

景観形成方針図



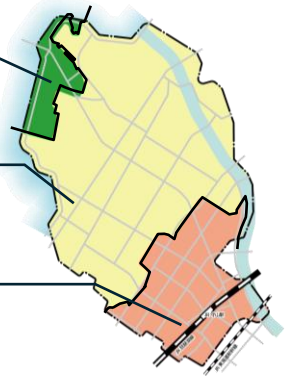
三つの地域区分

地形等の自然的条件、土地利用の状況、区域区分等を考慮し、都市計画における都市づくりの方向性を踏まえ三つの地域に区分します。

北部湖岸地域
(市街化区域)

田園地域
(市街化調整区域)

南部都市地域
(市街化区域および
市民交流ゾーン)



地域別構想【南部都市地域】

特徴的な課題

豊かさ

空き家・高経年マンションの増加懸念、管理・活用が不十分 等

安心

交通渋滞が解消できていない。
防災活動の担い手不足
小河川の溢水の心配がある。 等

活力

歩いて楽しめる駅前空間の環境が整っていない。
誘致した工場・研究所の環境配慮が必要 等

資源

中山道沿いの歴史的景観保全や活用が不十分
市街地を流れる川の保全が必要
祭りや伝統行事継続の懸念がある。

将来像 守山駅周辺の利便性を活かし「都市の機能」と「居住環境の魅力」が調和した地域

- 目標1 駅を中心としたにぎわいがあり歩きたくなる地域
- 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地域
- 目標3 伝統的な景観が保全・活用された地域

災害時の避難路や緊急輸送路となる
レインボーロード、大津湖南幹線等の
維持・整備推進

新中山道沿道は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

長期未着手の勝部公園
計画の見直し

ほたる護岸等の適切な整備・
管理

中山道の歴史的景観を
保全しつつ、規制等により良好な沿道景観
を形成

分野別方針（個別箇所のみ）

長期未着手の都市計画決定道路
計画の見直し

準工業地域の大規模集客施設の立地の
制限による市街地への都市機能集約

下之郷史跡公園、馬路石邊神社等の
歴史的な景観を保全

野洲川緑地やあまが池親水
緑地の保全

大門野尻線、片岡栗東線等の都
市計画道路および岡・立入地区
等の幹線道路の整備推進

- 中心商業エリア
- 近隣商業エリア
- 沿道複合エリア
- 中低層住宅エリア
- 一般住宅エリア
- 工業エリア
- 交流エリア

- 中心拠点ゾーン
- 公共公益施設ゾーン
- 市民交流ゾーン
- 特別保護区域・指定保護区域(ホテル)
- 公園・緑地
- 水面

都市づくりの方針

- 土地利用
- 都市防災
- 都市施設整備
- 景観形成
- 自然環境との共生

中心拠点ゾーン

都市機能が集い、利便性が高く住みやすい「琵琶湖線で一番魅力のある駅前空間」

多様な都市機能の集積

多様な都市機能の集積を図るとともに、東と西を繋ぐ自由通路の検討を進めます。また、駅の交通結節機能の充実を図ります。

快適な居住空間の形成

駅周辺の居住形態を適切に維持するまちづくりのルールとともに、中高層建築物は高度地区を有効活用することで、良好な市街地環境に寄与する建築物となるよう誘導を図ります。

地域の中核となる空間の形成

駅東西の機能の役割分担や連携を図りつつ、一体として捉えた「駅まち空間」の実現に向け、都市計画の見直しを検討します。

良質な都市景観の形成

駅周辺の景観の質向上と併せ、歩きやすい・歩きたくなるウォーカブルな都市づくりを推進します。

市民交流ゾーン

新たな価値を創出し、豊かな日常を育む「活力ある交流空間」

秩序ある都市づくり

無秩序な土地利用が進みつつあることから一体的な土地利用に向け、地区計画のガイドラインを定め、周辺と調和した街区形成を図るとともに、市街化区域への編入を検討します。

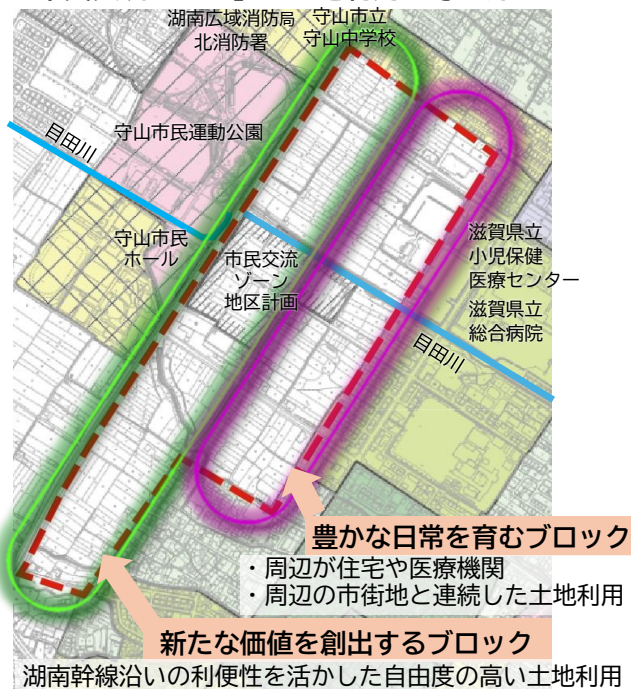
都市と水・緑が融合する空間形成

都市拠点と公共施設ゾーンをつなぐ連続性のある空間形成に向け、民間活力によりポテンシャルを最大限に引き出すことで、未来につなぐ、施設や市民の誘導を図ります。

人の交流を促す空間形成

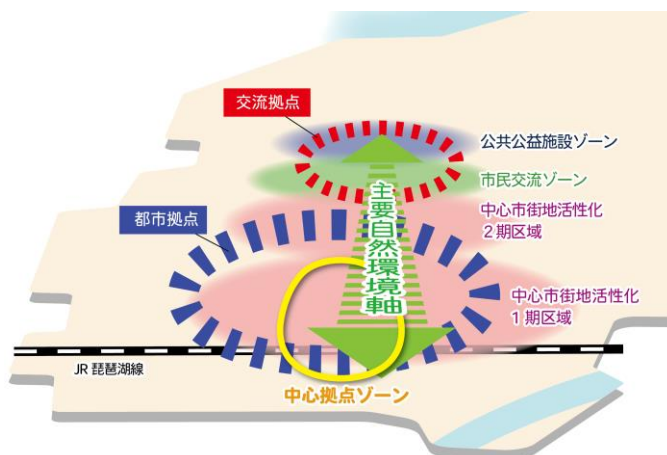
周辺の住宅、医療施設等との土地利用との連続性も考慮しつつ、水・緑を活かした土地利用を行い、人が集う・集いたくなる空間形成を目指します。

「市民交流ゾーン」の土地利用の考え方



中心市街地活性化基本計画の取組等により主要自然環境軸の形成

都市拠点の核となる「中心拠点ゾーン」から、交流拠点を形成する「市民交流ゾーン」「公共施設ゾーン」に至るそれぞれの魅力をさらに高めるとともに、それらをつなぐ主要自然環境軸により、今後も引き続き一体的な都市づくりを推進します。



特徴的な課題

豊かさ

空き家の活用・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 等

活力

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。

安心

公共交通・コミュニティ交通が不便
防災活動など地域活動衰退の懸念がある。
歩行者・自転車の安全通行への不安 等

資源

日常利用自転車道整備が進んでいない。
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。

将来像 湖岸のポテンシャルを活かし
「観光・レクリエーション」と「居住環境の魅力」が調和した地域

- 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地域
- 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地域
- 目標3 琵琶湖湖岸の自然環境が保全された地域

分野別方針（個別箇所のみ）

恵まれた自然環境を活かした
フィールドワークの実践推進

風致地区による制限により、
良好な景観の保全

災害時の避難路や緊急輸送路
となるレインボーロード、さざ
なみ街道等の維持・整備推進

琵琶湖の堤防、護岸、水門、排
水機場等の河川施設の耐震性
強化

旧県有地を活用したスポーツ
施設の整備を促進

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

被災者の湖上運送基地、陸揚げ
物流拠点とするため、木浜漁港
の耐震性の強化

観光客の誘致のため、既存施設
である棧橋等を活用

第1なぎさ公園等の駐車場の
整備検討

琵琶湖湖岸の緑地を保全し、親
水空間としての機能維持

美崎公園の質向上のために、
Park-PFI 等の手法を検討

湖岸振興につながる更なる土
地利用を促進

都市計画道路野洲川幹線の
整備推進

幹線道路沿道での商業施設等
の整備を促進

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

長期未着手の木浜中島線の
計画見直し



都市づくりの方針

- 土地利用 都市防災
- 都市施設整備 景観形成
- 自然環境との共生

- 近隣商業エリア
- 沿道複合エリア
- 中低層住宅エリア
- 湖岸エリア

観光・レクリエーションゾーン

- 公園・緑地
- 水面

特徴的な課題

豊かさ

商店や医院などサービス施設が利用しにくい。等

活力

農業と工業立地等産業の均衡ある発展が必要
農地の維持管理、農家の担い手不足 等

安心

緊急車両の進入困難箇所がある。
小河川の洪水の不安がある。等

資源

高齢化で祭り等に参加できる人が減少、
伝統行事存続に不安がある。等

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

- 目標1 主体的な住民活動により集落の活力が維持されている地域
- 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地域
- 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地域

分野別方針（個別箇所のみ）

環境センターともりやまエコパーク交流拠点施設との相乗効果を発揮し、交流機会の増加や地域の活性化に寄与する土地利用を図る。

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、「環境」「健康」「交流」の拠点として機能するように活用

環境学習都市宣言記念公園は、災害時には避難所、資機材や生活物資の北部防災中継基地として利用

木浜中島線および川田田中線の計画の見直し

周辺農業と調和した産業導入の促進と、産業基盤強化のため市街化区域への編入を検討

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の立地を促進しつつ、田園風景と調和した秩序ある土地利用

琵琶湖湖岸緑地を保全し親水空間としての機能維持

法竜川等の河川改修等整備を推進し、浸水・洪水対策

都市計画道路大津湖南幹線の整備推進



都市づくりの方針

- 土地利用
- 都市施設整備
- 都市防災
- 景観形成



交流エリア



産業ゾーン



レインボーロード沿道ゾーン



既存集落



公園・緑地



水面

レインボーロード沿道ゾーン

産業の立地を促し、周辺の豊かな日常を支える「秩序ある沿道空間」

秩序ある都市づくり

まとまりのある街区を形成するとともに、田園風景との調和を図ります。また、交通の要衝として、渋滞を発生させないような土地利用を図ります。

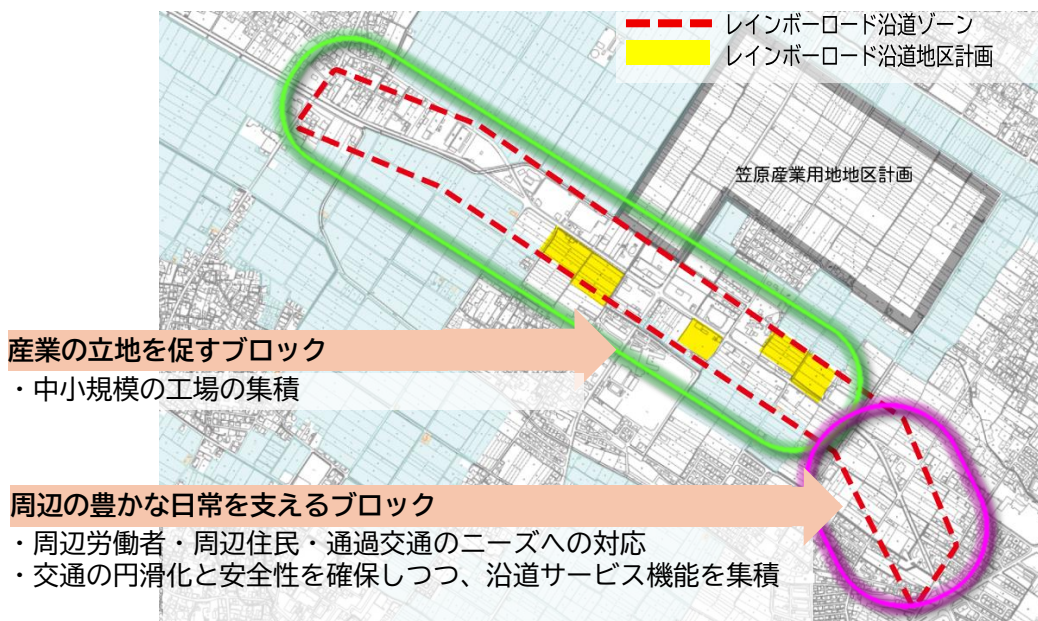
立地を活かした土地利用

農林水産物の処理等に必要な施設の立地を図ります。

社会のニーズを踏まえた土地利用

周辺の環境の変化、実績や社会のニーズを踏まえた土地利用を進めます。

「レインボーロード沿道ゾーン」の土地利用の考え方



推進方策

本編 p111

推進体制

将来世代に過大な負担とならない持続可能な都市づくりが必要です。

都市計画マスタープランの実現には、行政だけでなく市民や事業者も担い手として連携し、協働による都市づくりを進めることが重要です。

