

全体構想

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。

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みます。

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。

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。

地域別構想

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。

南部都市地域



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

北部湖岸地域



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

田園地域



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

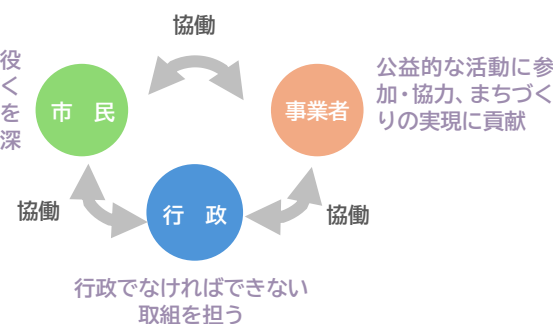
推進方策

将来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。

推進体制

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る



都市計画マスタープランとは

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)

現状と課題

本市の人口は、86,113人(令和7年(2025年)時点)で増加していますが、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。

	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	JR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

理念と目標

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

を理念とし、都市づくりを進めていきます。

目 標

目指す都市の姿 人口減少を見据えた持続可能な都市

目指す市民の姿 すべての人がいきいきと暮らす

目指す環境1 安全で安心して住み続けられる

目指す環境2 にぎわいと活力を育む

目指す環境3 自然の恵みと歴史・文化・景観を活かす

都市づくりの基盤 市民とつくる協働のまちづくり

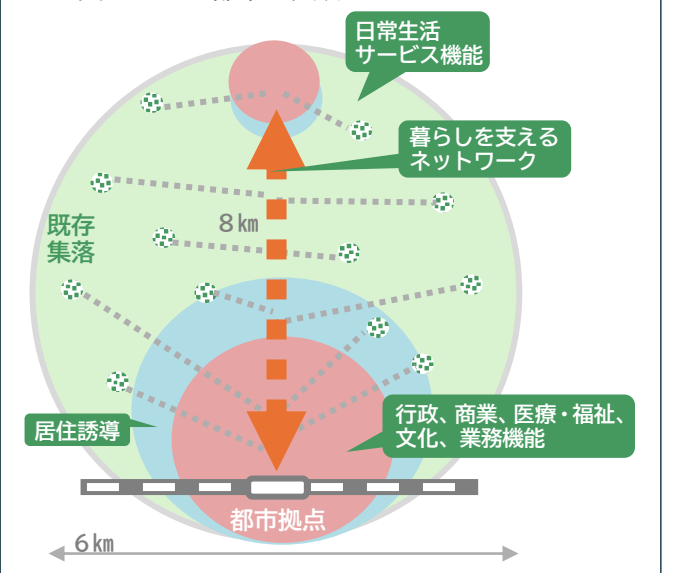
「豊かな田園都市」の魅力を持続し発展させるため、都市経営という視点から、田園地域の保全に努めつつ、そこに秘められた可能性を最大限に引き出す効果的な土地利用を推進します。未来を見据えた「守るために攻める」という姿勢で、持続可能な都市づくりを着実に進めます。

人口 令和17年(2035年) 88,000人

緩やかな人口増加を目指しつつ、その後の減少も見据えた持続可能な都市づくりを進めていくため人口年齢バランスを維持していく必要があります。

守山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」

南部・北部の都市的機能の集積と中央の田園地域の既存集落を維持しつつ、交通インフラによる移動の利便性向上と併せて、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。



将来都市構造

南部の市街化区域（市民交流ゾーン含む。）を「南部都市地域」、北部の市街化区域を「北部湖岸地域」、市街化調整区域を「田園地域」として、地域の特性に応じた都市づくりを展開します。

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。

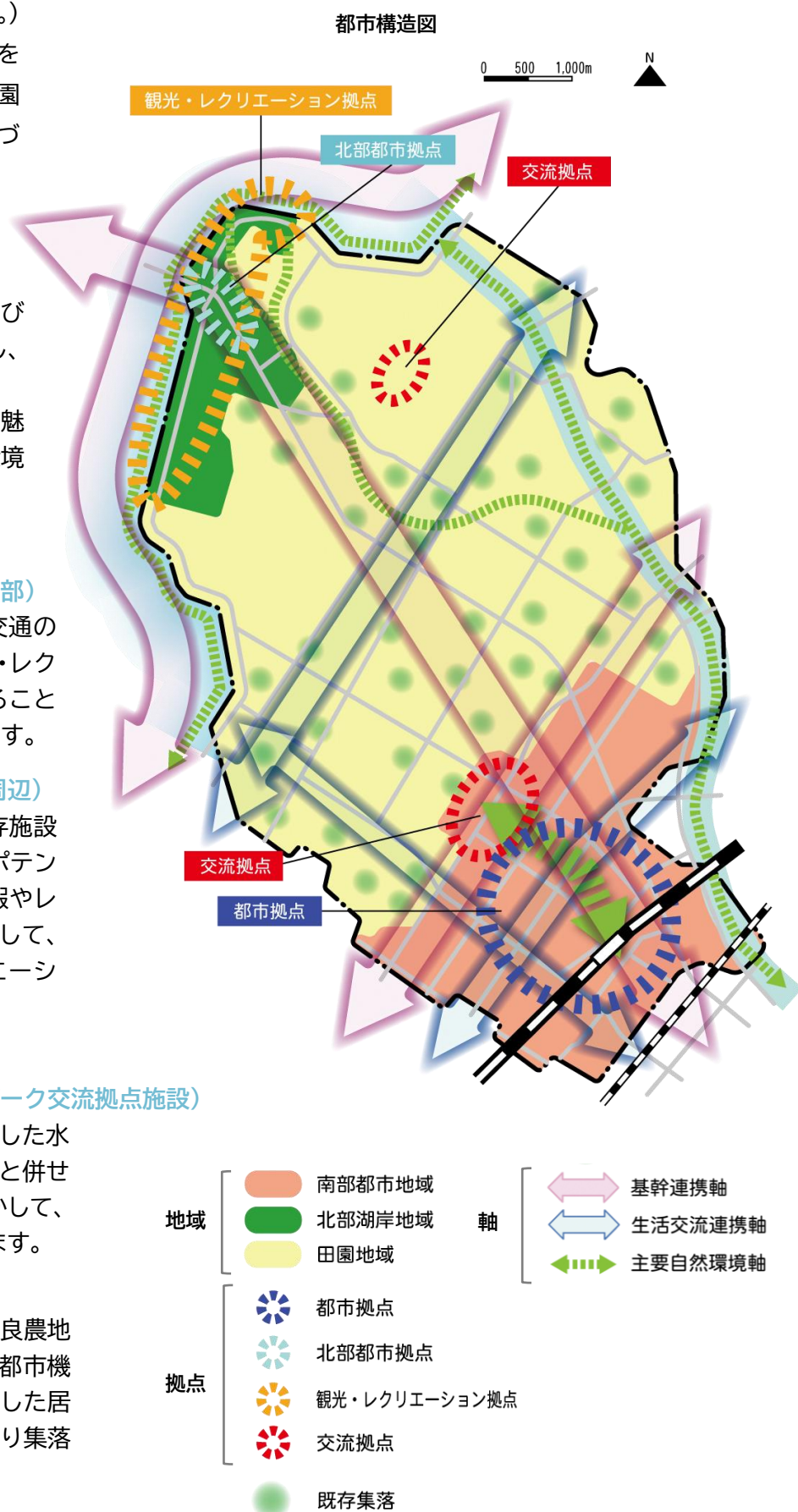
交流拠点

（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・保全に欠かせないことから、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。