

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）

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.....	2
2 都市計画マスタープランの位置づけと構成.....	3
3 策定の背景と考え方	6
第2章 市を取り巻く状況.....	7
1 守山市の広域的位置づけ.....	8
2 守山市の成り立ち	9
3 市を取り巻く時代の潮流.....	12
4 これからの都市づくり.....	14
第3章 現状と課題	15
1 守山市の現状	16
2 市民意識の把握	31
3 守山市の都市づくりの取組.....	34
4 守山市の課題	36
第4章 都市づくりの理念および都市計画の目標.....	39
1 都市づくりの理念	40
2 都市計画の目標	41
3 人口フレーム	45
第5章 全体構想	47
1 将来都市構造	48
2 分野別方針	52
第6章 地域別構想	69
1 地域区分の考え方	70
2－1 南部都市地域	72
2－2 北部湖岸地域	87
2－3 田園地域	98
第7章 都市計画マスタープランの推進方策.....	111
1 推進体制	112
2 都市づくりの推進	115
3 進行管理と見直し	116

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
- 2 都市計画マスタープランの位置づけと構成
- 3 策定の背景と考え方

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

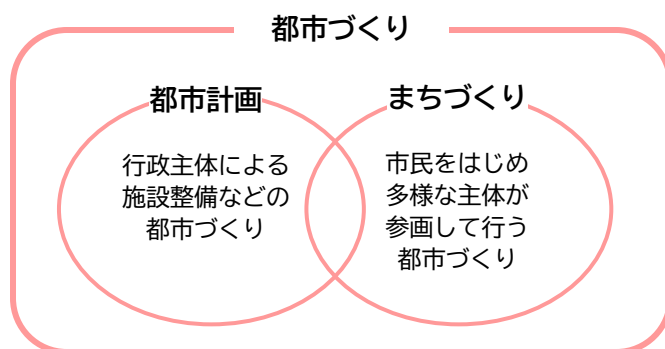
都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すもので、市町村における都市計画の総合的な指針として、都市づくりの将来目標や土地利用、都市施設の整備方針等を明らかにするとともに、地域ごとの都市づくりの方針や実現に向けての推進方策を定めるものです。

本市ではこれまでに3回策定しており、今回は、本市の最上位計画である「長期ビジョン2035」（令和7年（2025年）12月）の策定に即し、将来都市像である「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～」の具現化に向け、新たに令和9年度からの都市計画マスタープランを策定しました。

<本市での策定経過>

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

図1 本プランでの「都市づくり」と「まちづくり」



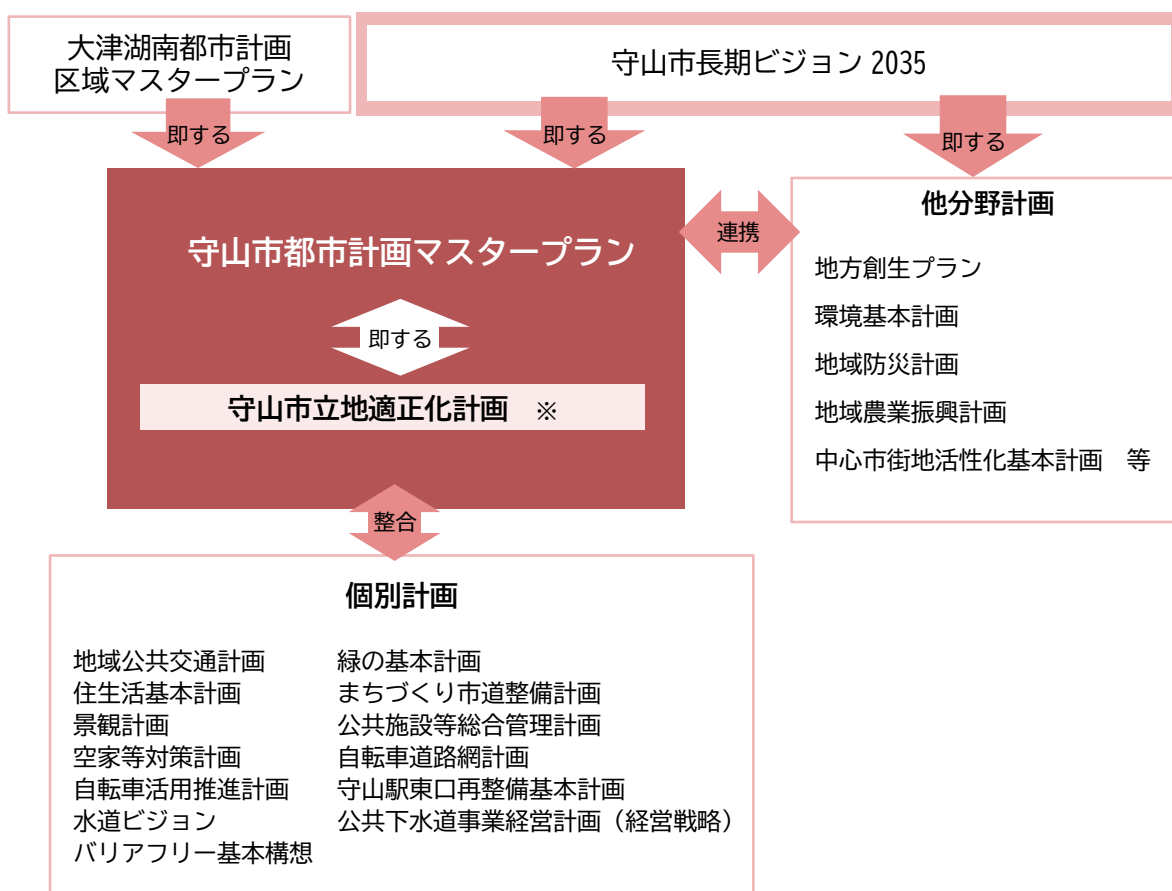
ただし、既存計画等やアンケート調査結果の引用箇所では引用元の表現を用いています。

2 都市計画マスタープランの位置づけと構成

(1) 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。

図 2 プランの位置づけ



※「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと都市全体の構造を見渡し、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ことで、コンパクトなまちを推進するための計画

(2)目標年次

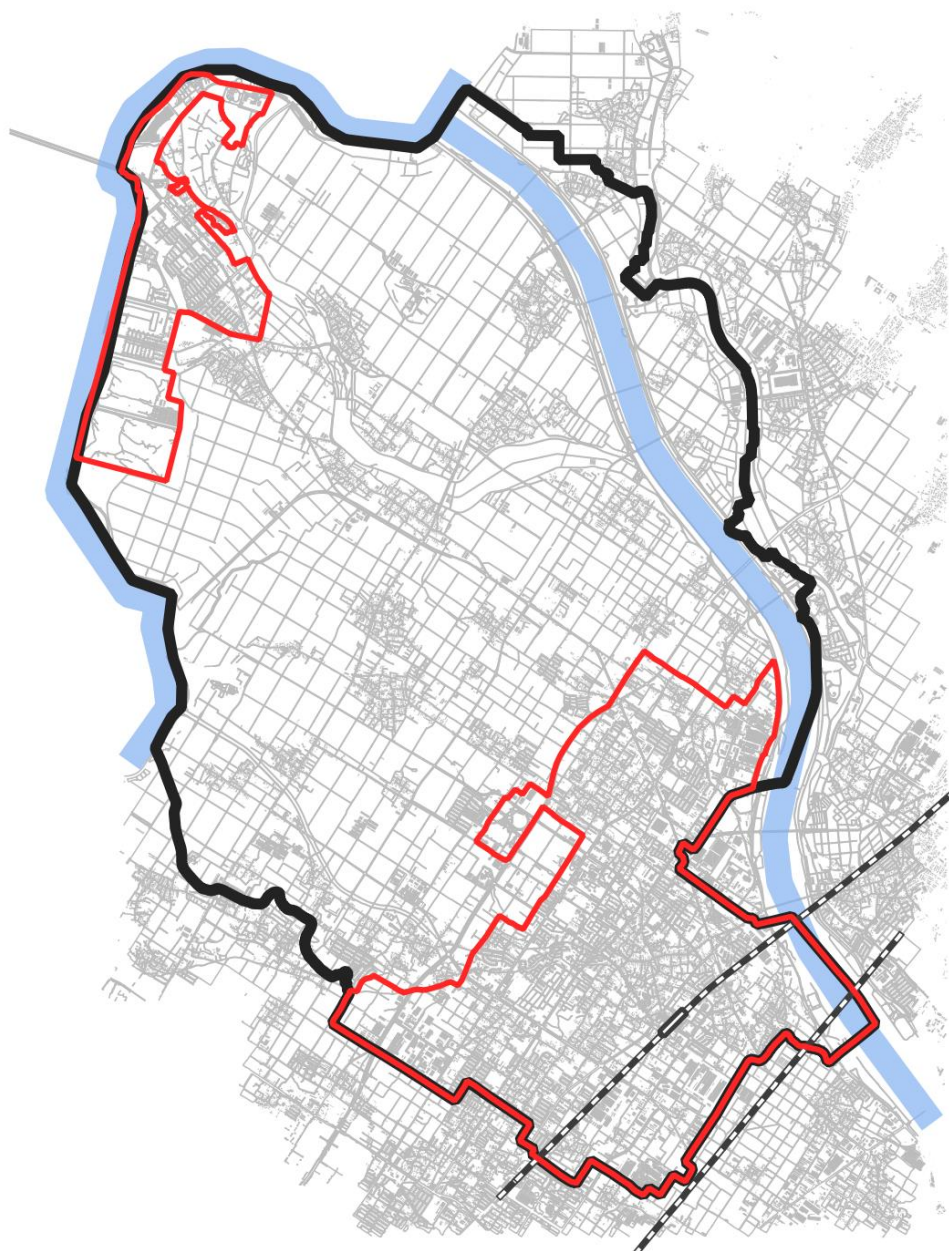
本プランは、中長期的な都市づくりの方向性を視野に入れつつ、令和 18 年（2036 年）を目標年次とします。

(3)対象区域

本プランは、市全域に指定されている都市計画区域を対象とします。

図 3 対象区域

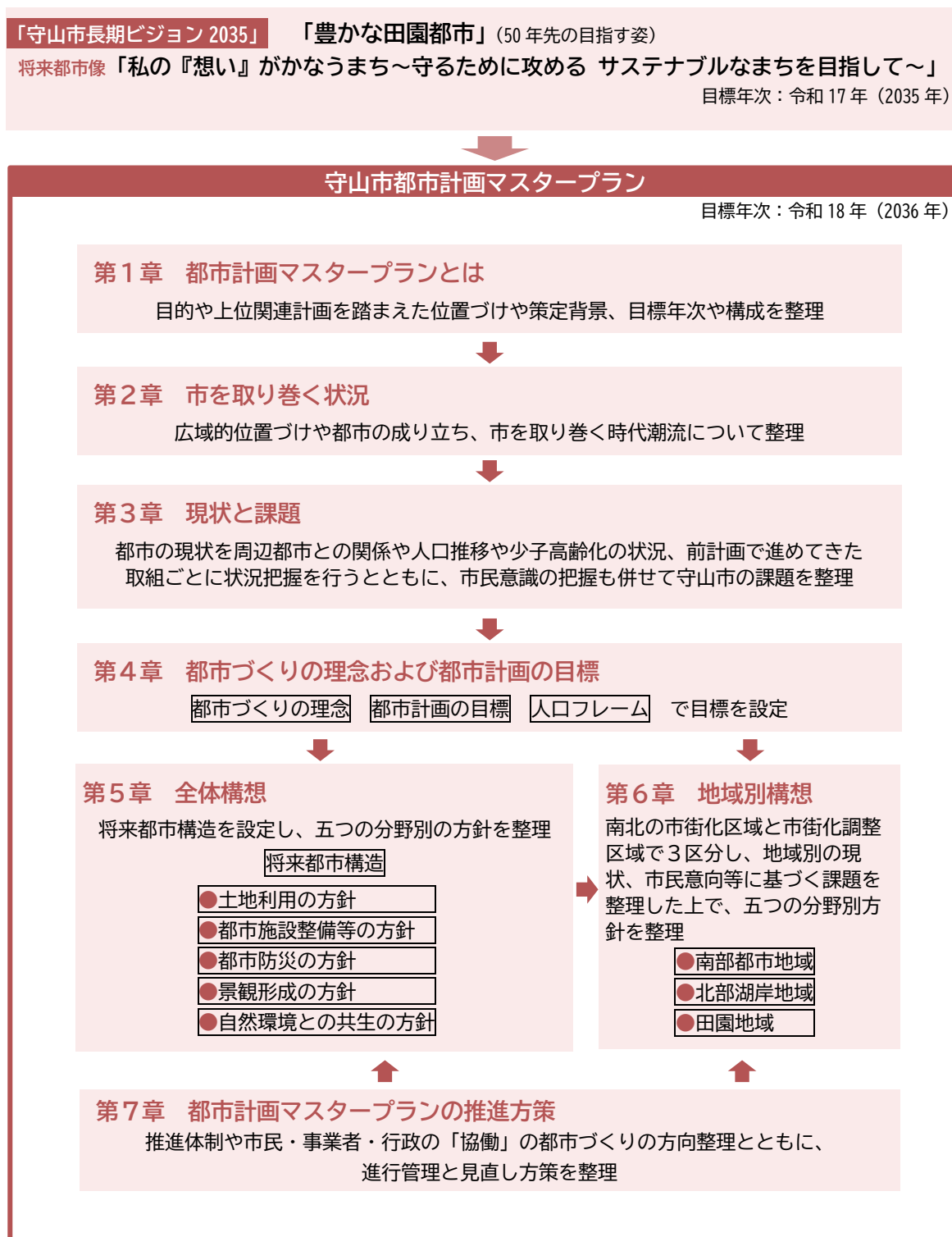
都市計画区域	——	4,558ha
市街化区域	——	1,237ha
市街化調整区域		3,321ha



(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」で構成します。

図 4 プラン構成



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）、「豊かな水と緑に育まれ、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」を将来に渡り維持・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、都市経営の視点から避けられない人口減少やインフラ老朽化等に対し、都市の広がりや都市施設が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 守山市の広域的位置づけ
- 2 守山市の成り立ち
- 3 市を取り巻く時代の潮流
- 4 これからの都市づくり

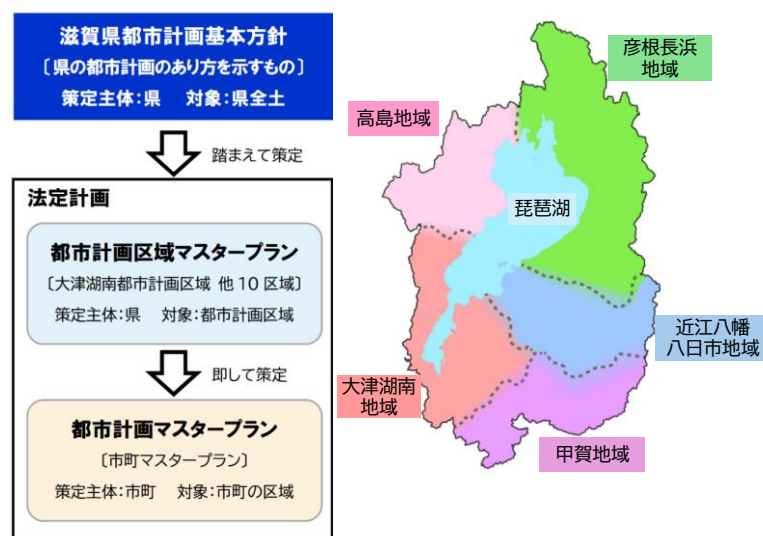
第2章 市を取り巻く状況

1 守山市の広域的位置づけ

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」に指定されています。

また、本市の全域が大津湖南都市計画区域に位置づけられています。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区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、次のような基本的な考え方が示されています。

図5 大津湖南都市計画区域のとの関係



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

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、式内社などが複数所在するとともに、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ヵ村ができました。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（現在のJR）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、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。

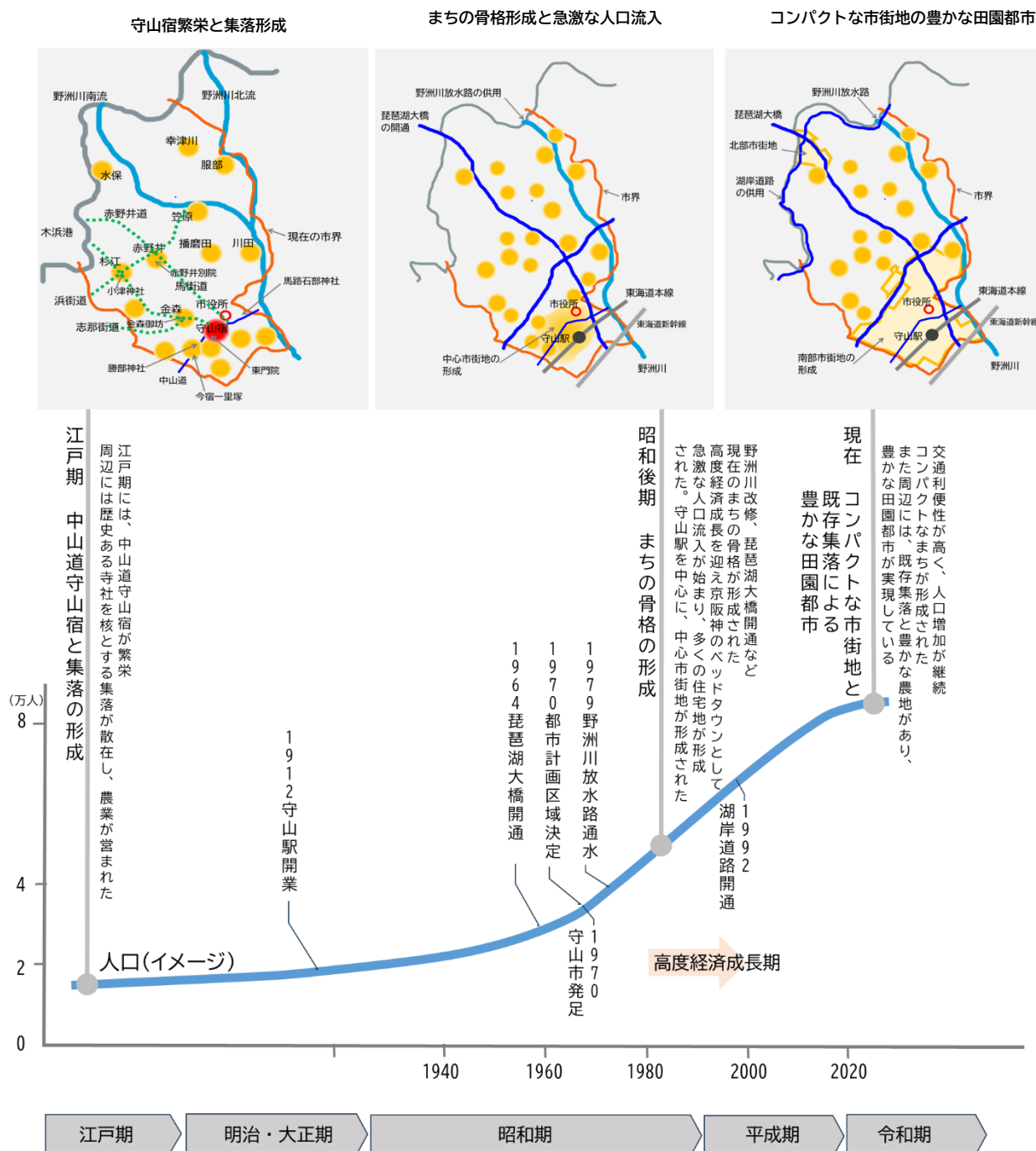
■野洲川の抜本的な治水対策

琵琶湖に流入する大河川の野洲川は、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（1979 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生じていません。

■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南部の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います。中部の平地部、低地部および農地では人口を維持する取組を進めながら既存集落と田園の風景が守られています。北部の琵琶湖沿いでは、スポーツやレジャーが充実し、人口は、幹線道路を中心に集中しています。このように、大きく三つの特性を有しており、都市的な利便性とどこ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います。

図 6 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、大きく変化しており、これらの変化に対応した持続可能な都市づくりを実現することが求められます。

■人口減少、少子高齢化の進行

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が求められています。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を定め、具体の施策等については、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づけられます。

「守山市長期ビジョン 2035」では、「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が示されています。また、目標年までの間も高齢化は進み、労働力人口も減少すると推計されており、これによる経済活動の縮小とともに、扶助費など義務的経費の増加が見込まれます。

都市計画分野では、インフラの老朽化への対策や拠点の機能強化等の多額の財源が必要です。方針を定めるに当たっては、都市づくりの転換点にあることを踏まえ、次の視点を持って都市経営を進める必要があります。

- ・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

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した。「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。

第3章

現状と課題

- 1 守山市の現状
- 2 市民意識の把握
- 3 守山市の都市づくりの取組
- 4 守山市の課題

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 7 本市の位置

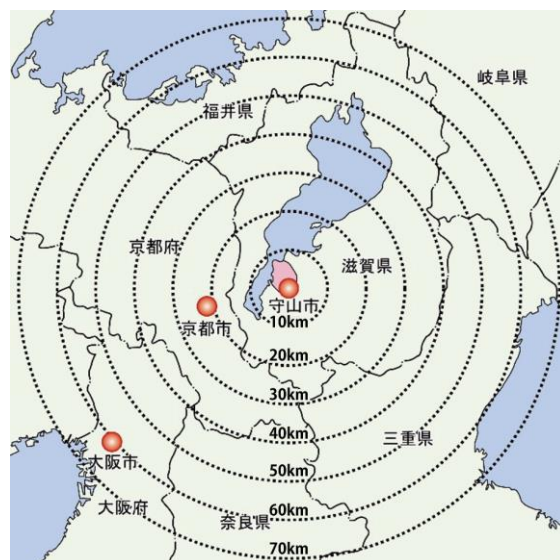
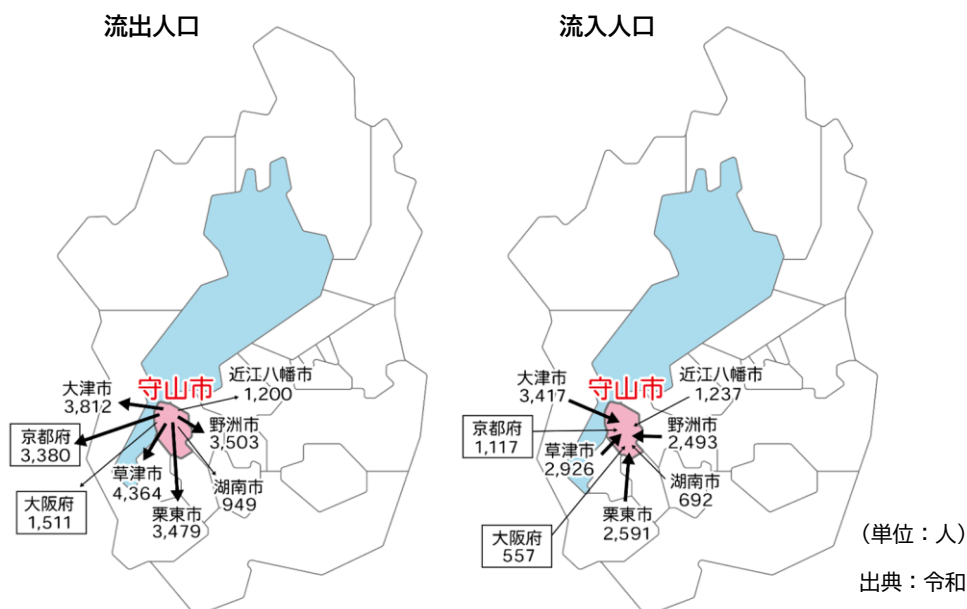


図 8 主な都市との通勤・通学者の状況



(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、0～19歳割合の減少や65歳以上割合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。

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。

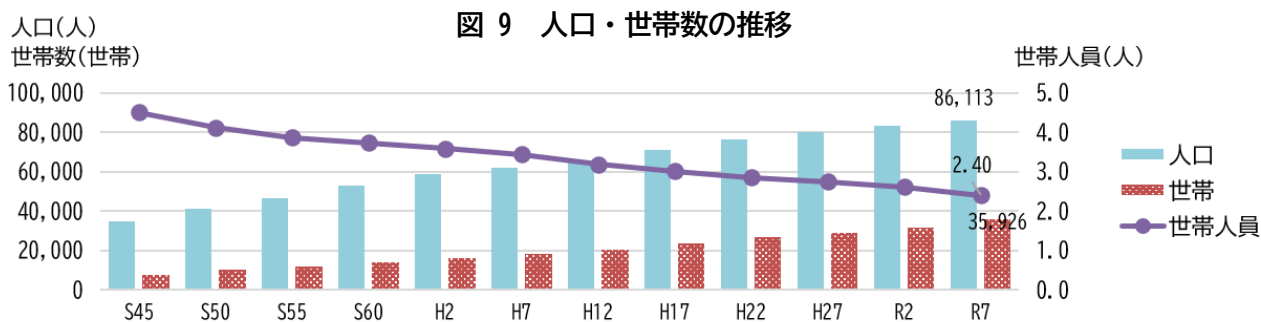
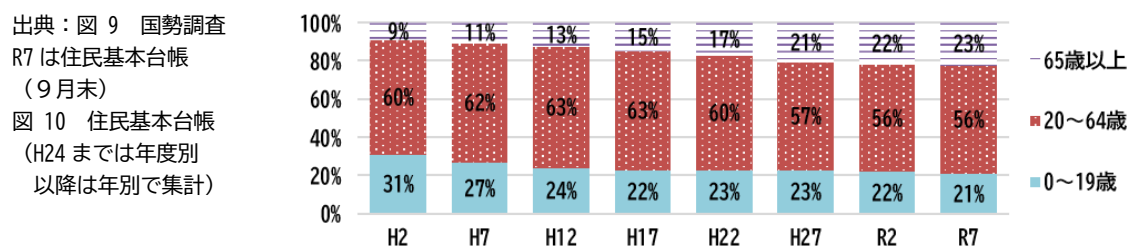


図10 年齢3区分別人口の推移



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が、転入超過数に縮小傾向が見られ、小学校児童数は減少傾向が続いています。

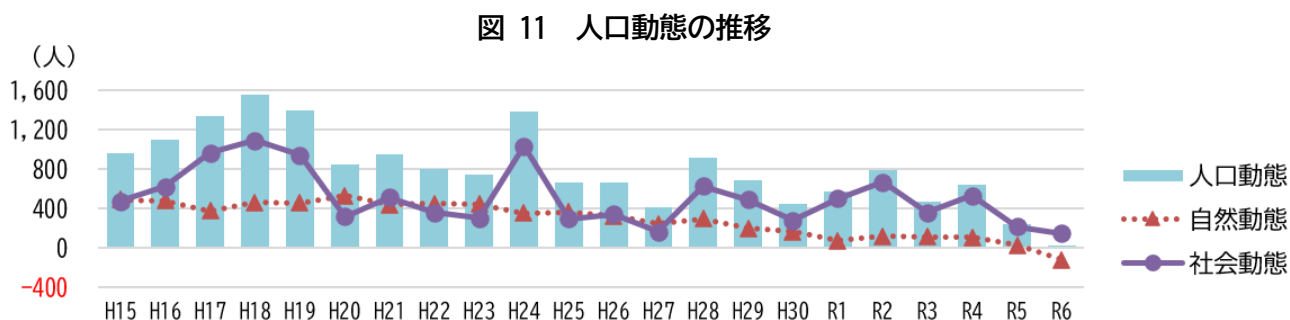
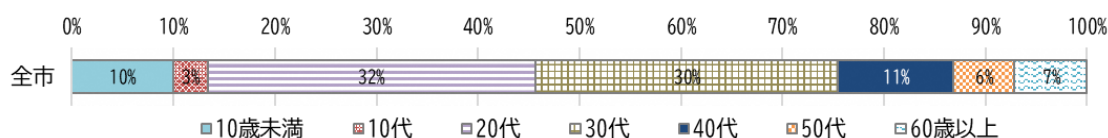


図12 全市転入者（令和3年4月～令和7年3月）の年齢別内訳



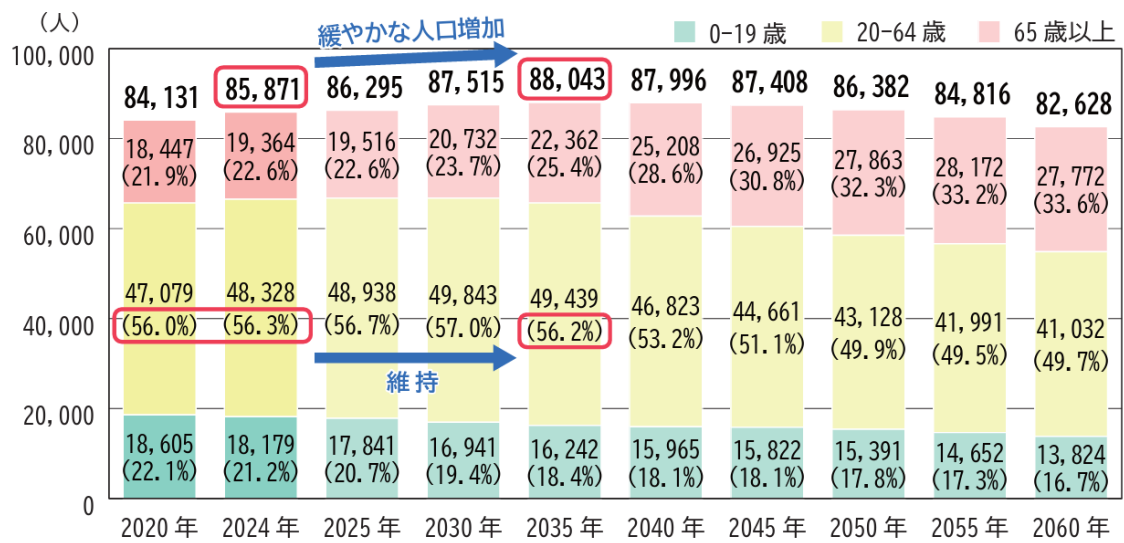
出典：図11 国勢調査、R7は住民基本台帳（9月末） 図12 住民基本台帳

③将来人口

「守山市長期ビジョン 2035」の将来推計人口では、令和 17 年（2035 年）の目標人口を 88,000 人と設定しています。

人口構成比でみると、既に「0-19 歳」人口比率は縮小し、総人口が緩やかに増加する 2035 年までの間にも「65 歳以上」人口比率は、上昇しています。2030 年以降は、「20-64 歳」人口比率も縮小に転じると推計されています。

図 13 「守山市長期ビジョン 2035」の将来人口



※実績人口は住民基本台帳（市市民課）／各年 9 月 30 日現在

出典：守山市長期ビジョン 2035

図 14 年齢 3 区分別の将来推計人口指数
(2020 年=1)

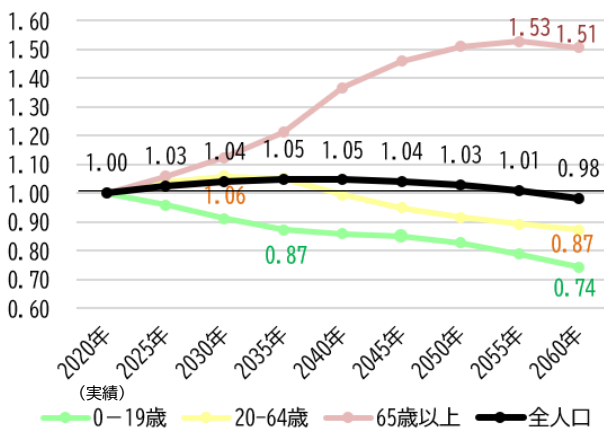
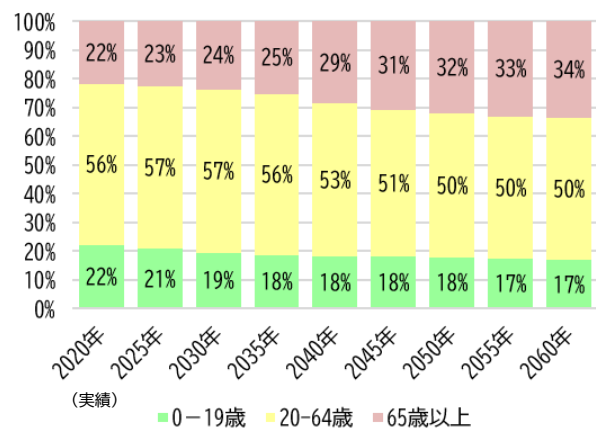


図 15 将来推計人口構成比推移



出典：図 14、図 15 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16 学区別の高齢化率の推移

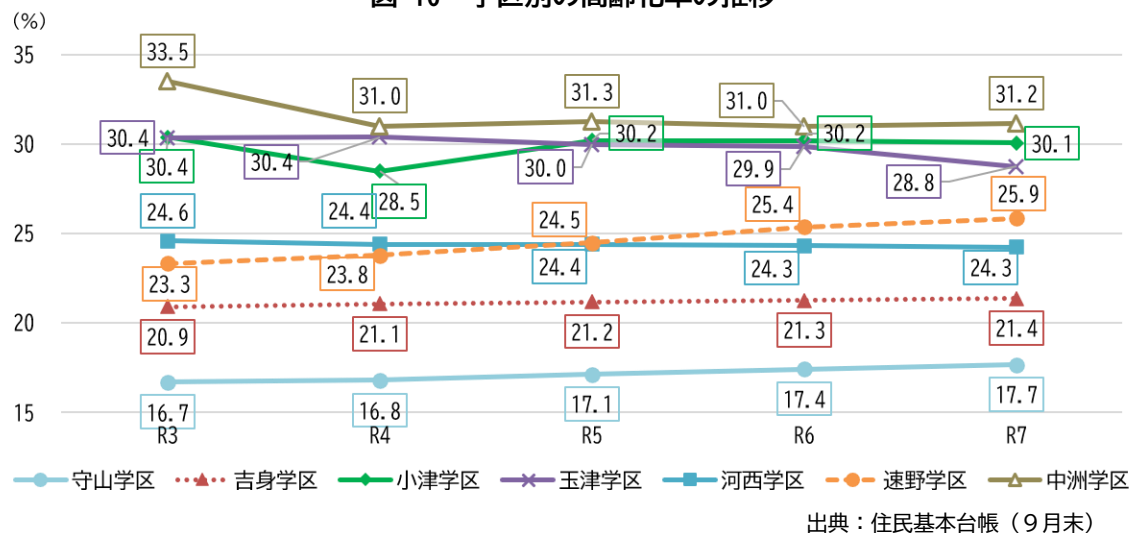
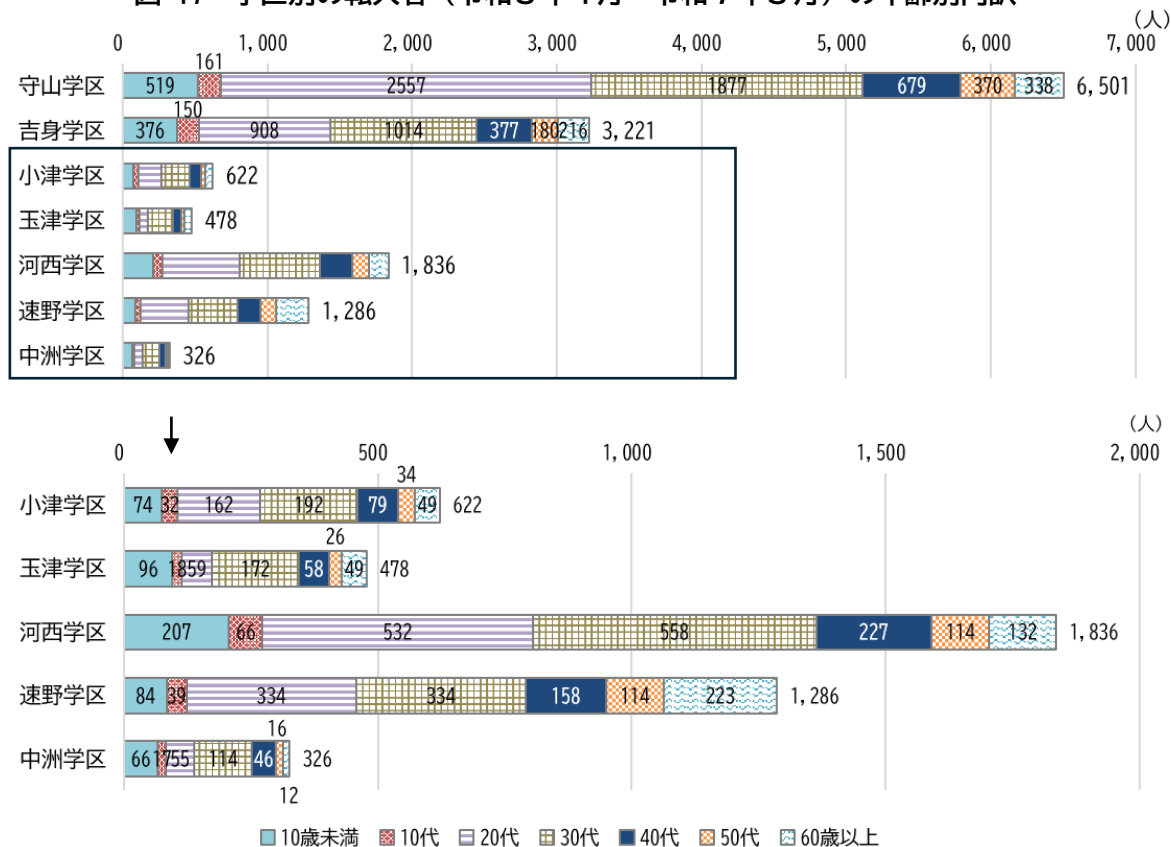


図17 学区別の転入者（令和3年4月～令和7年3月）の年齢別内訳



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。

世帯数でみると、増加する自治会が多いものの、世帯人員数は減少傾向にあり、昭和40～50年代に開発された住宅地の多くは、世帯人員数が平成27年から令和7年までの間に、2.5人以上の世帯から2.5人以下の世帯に変化しています。

図18 自治会別高齢化率変化と人口変化（平成27年（2015年）から令和7年（2025年））

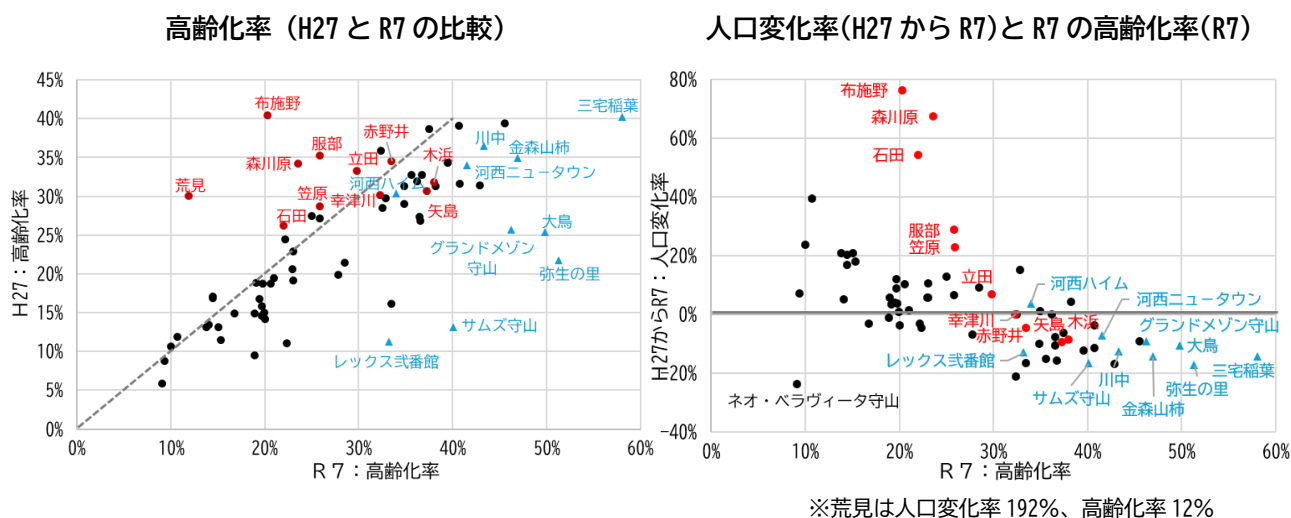
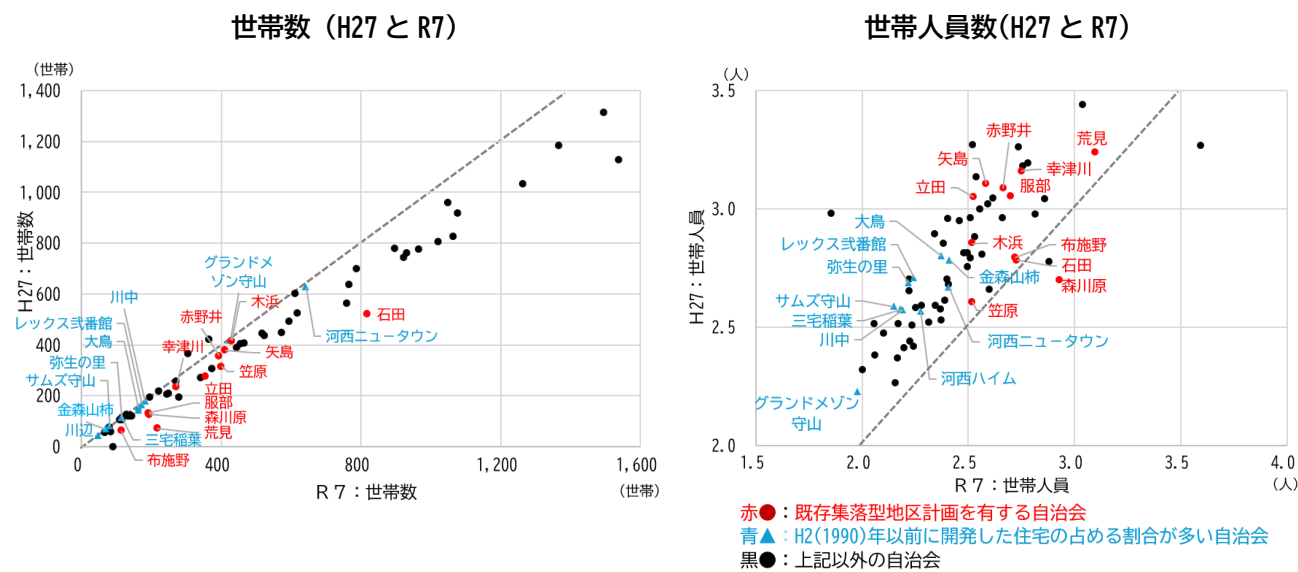


図19 自治会別世帯数・世帯人員数変化（平成27年（2015年）から令和7年（2025年））



※播磨田は 2,046 世帯→2,376 世帯
勝部は 2,005 世帯→2,647 世帯

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

本市の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。

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」の考え方を示したうえで、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。

※各拠点の定義は、第 5 章 1 (2)に記載

①都市拠点※

新たな施設として、市役所庁舎の建替え（令和 5 年（2023 年）8 月）や JR 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」（令和 6 年（2024 年）8 月）、地域振興拠点として金融機関跡地に整備された商業ビル（令和 7 年（2025 年）3 月）、本市の子育て拠点施設「mamocco（まもっこ）」が併設された商業施設（令和 7 年（2025 年）11 月）等が整備されており、官民連携のまちづくりにより、都市機能の集積や拠点の魅力向上が進められています。

特に、JR 守山駅東口においては、令和 8 年（2026 年）12 月に民間企業の研究開発拠点が整備され、本施設の整備により、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やロータリーの再編等を含めた「守山駅東口再整備事業」の実現に向けた取組を進めています。

また、都市拠点として機能の集積を進めつつ、居住地としての環境を維持する取組を進めています。

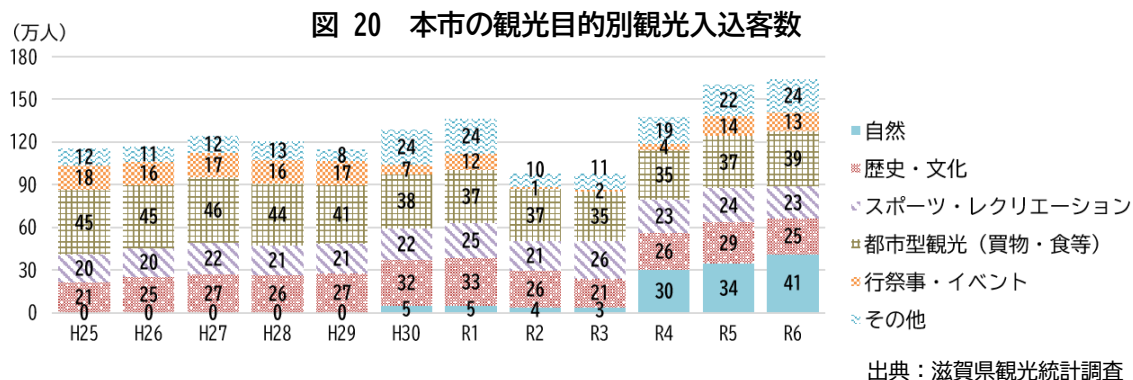
②北部都市拠点

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ています。

なお、市北部の利便性を強化するため、北部図書館（本の湖）を整備しました。

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。観光目的別では、「歴史・文化」に次いで「都市型観光」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

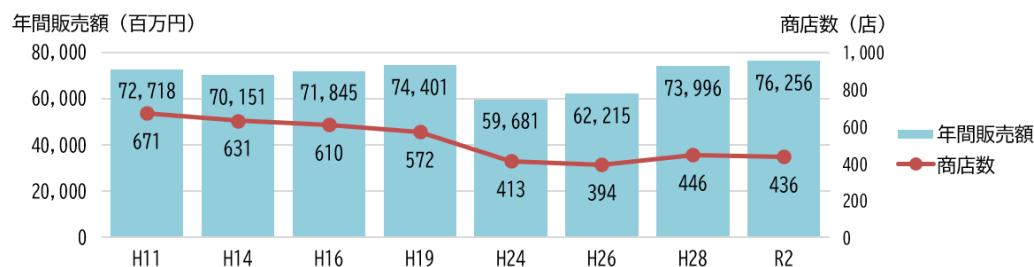
教育、文化、生業の創造や市民の健康増進、水と緑を主体とした魅力ある景観創出、さらに緑地や緑道の整備による訪れる人々の交流促進を目指しています。

（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。

図 21 小売店の年間販売額と商店数の推移



※「小売業の中心性指数」とは、都市の購買力を評価する方法の一つで、市内の小売業が周辺からどれだけ購買力を吸収しているかをみるための指標となっています。

出典：H11～19、H26 は商業統計調査、
H24、H28 以降は経済センサス-活動調査

②住宅エリア

住宅地について、住宅総数は、3.3万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110%）、共同住宅は、1.0万戸（平成30年（2018年）比107%）となっています。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。

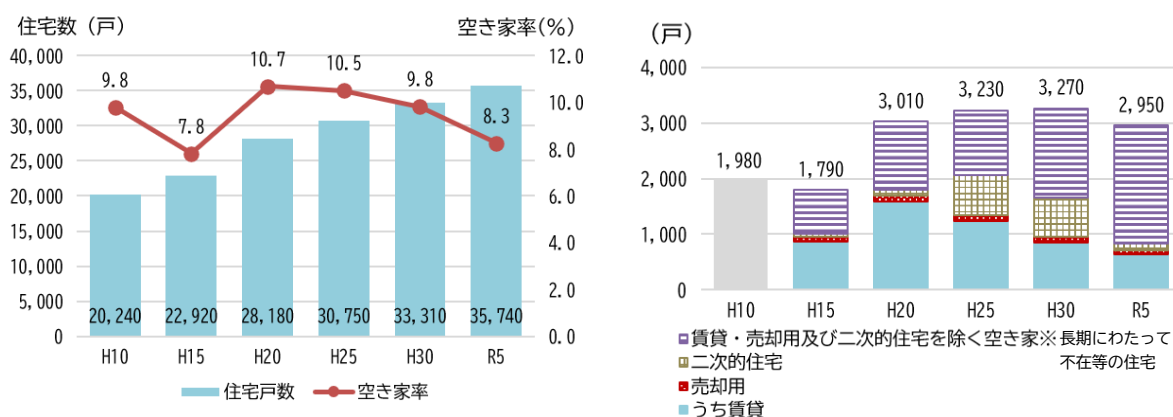
今後10年の人口増加に対応しつつ、その後の緩やかな人口減少を見据えた、計画的な住宅地の誘導が求められる一方で、昭和40年代後半から開発された住宅・建物の老朽化と住民の高齢化の進行による空き家等の増加が懸念されることから、空き家・空き地の適正な管理・活用が求められます。同様に、築40年を超えるマンションにおいては、建物の高経年化と住民の高齢化が重なり、適切な管理や修繕・建替えの問題などが懸念されます。

表1 住宅の建て方別戸数

	居住世帯のある住宅数（戸）							
	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

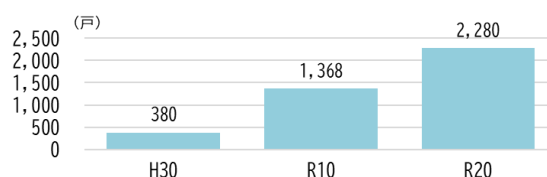
図22 住宅戸数と空き家率の推移（左）と空き家の種類別推移（右）



出典：住宅・土地統計調査（H10は空き家種類データなし）

図23 築40年以上のマンション戸数将来推計

出典：守山市マンション管理適正化推進計画

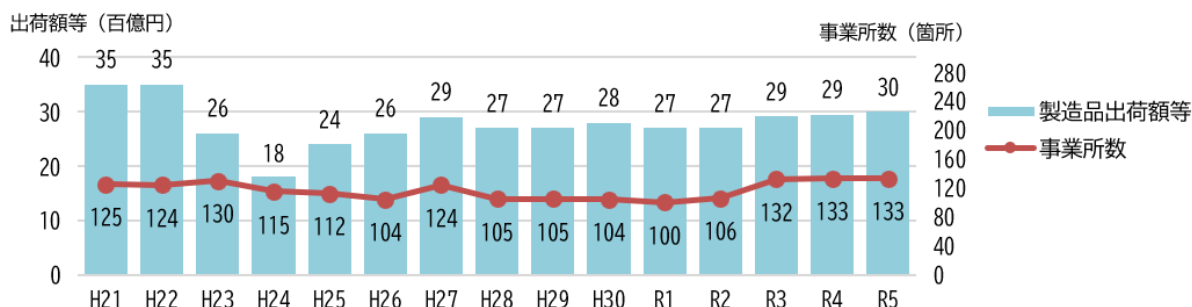


③工業エリア

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、以降は横ばいから微増して令和5年（2023年）には3,000億円に届くまでになっています。事業所数についても令和3年（2021年）に増加が見られ、その後は横ばいとなっています。

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地区では大規模な工場の建築が進められています。笠原では、令和6年（2024年）10月に産業用地として地区計画を決定しました。

図24 工業（製造品出荷額等）の推移



出典：R3以降は経済構造実態調査（製造業事業所調査）、R1以前は工業統計調査
R2は「令和3年経済センサス活動調査（令和2年実績）」の製造業確報結果の調査票情報を守山市が独自に集計

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おり、これまでに都市計画決定を1件行いました。

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（地域農業経営基盤強化促進計画）」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、回帰していない地区も見られます。

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(人)	9,980	724	1,605	252	964	488	916	247	565	1,499	1,303	1,417
決定年月 人口(人)		716	1,443	233	840	406	747	172	330	1,142	1,026	1,053
R7.9人口(人)	10,135	1,007	2,229	672	894	518	745	310	568	1,083	1,047	1,062
増減:決定～ R7.9(人)		291	786	439	54	112	-2	138	238	-59	21	9
対目標比 (R7/H5)	102%	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。これらの田園を維持するために、集落の維持が必要であり、また、本市は、市域が狭いため、過度に機能を拠点に集積する必要性が低く、集落の維持に努めながら都市全体の維持が可能であることなどから、地区計画の制度を用いて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

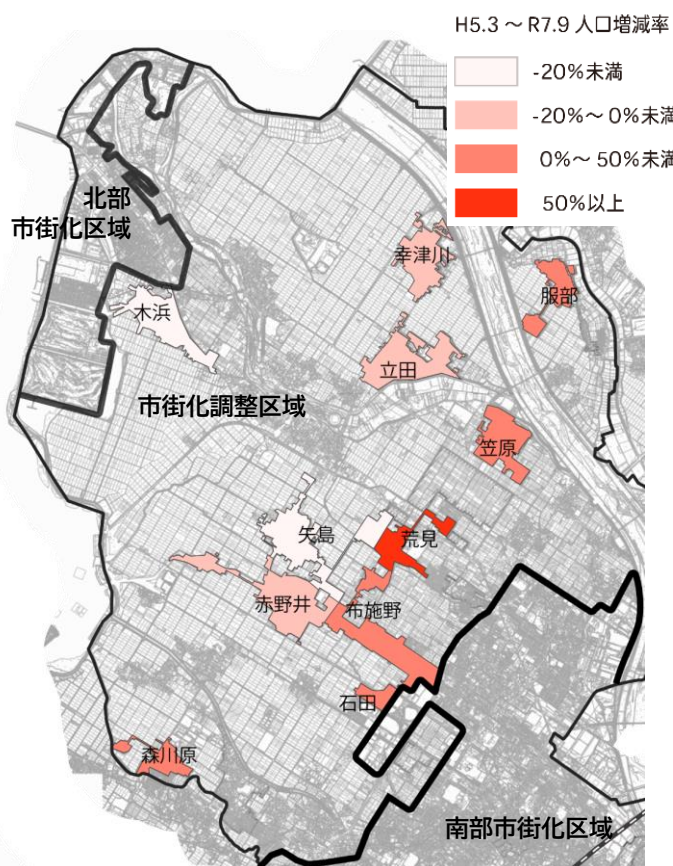
特定の区域内における「まちづくりのルール」のことで、住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じたきめ細かい計画を定め、住みよい特色あるまちづくりを進める制度です。

■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における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。計画決定以降、5年以上経過した地区で平成5年(1993年)の人口にまで回復していない集落が、4地区(立田、幸津川、赤野井、木浜)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。

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)

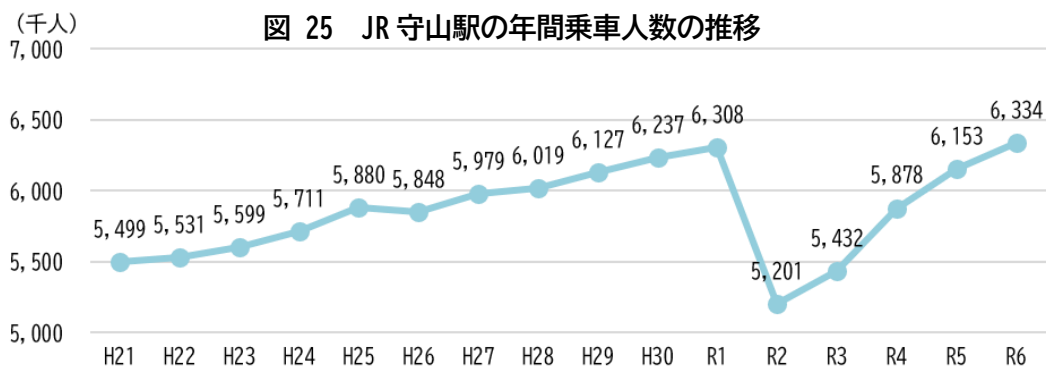
	計画決定 (A)	整備済 (B)	整備率 (B/A)
都市計画道路 【20路線】	延長 45,090m	延長 25,780m (概成済含む)	57.2%
都市計画公園 【12箇所】	面積 43.05ha	面積 36.69ha	85.2%

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。

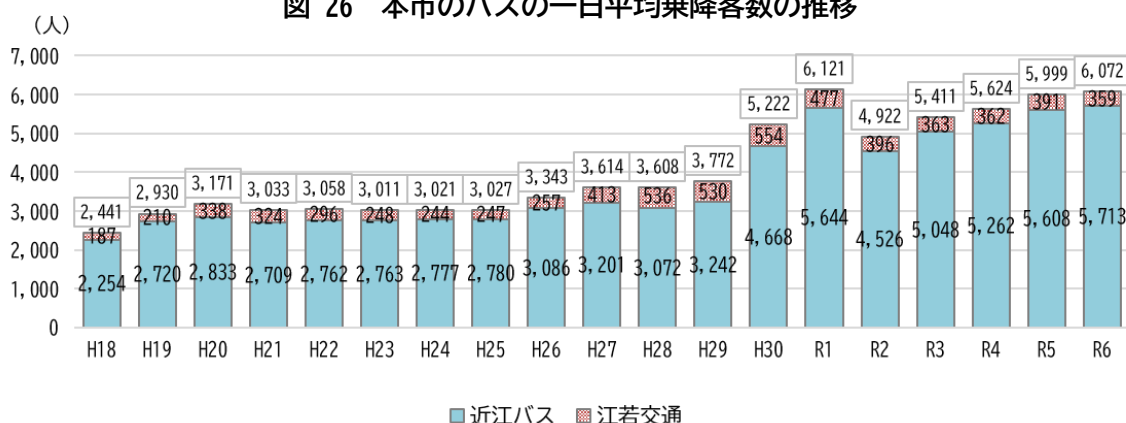
鉄道は、本市の南部をJR琵琶湖線が横断しています。JR守山駅は、新快速の停車駅であり、特急列車の一部も停車します。市内からはJR守山駅がアクセスの中心となりますが、市外のJR栗東駅、JR草津駅、琵琶湖を跨いだJR堅田駅の方がアクセスしやすい地域があります。令和6年(2024年)のJR守山駅の年間乗車人数は、約633万人で、1日当たり約17,300人が乗車しています。



出典：西日本旅客鉄道株式会社

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、杉江循環線および下物線の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6年(2024年)は6,072人で新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた令和2年(2020年)に大幅に減少したものの、近年で最も多い令和元年(2019年)の99%まで回復しています。

図 26 本市のバスの一曰平均乗降客数の推移



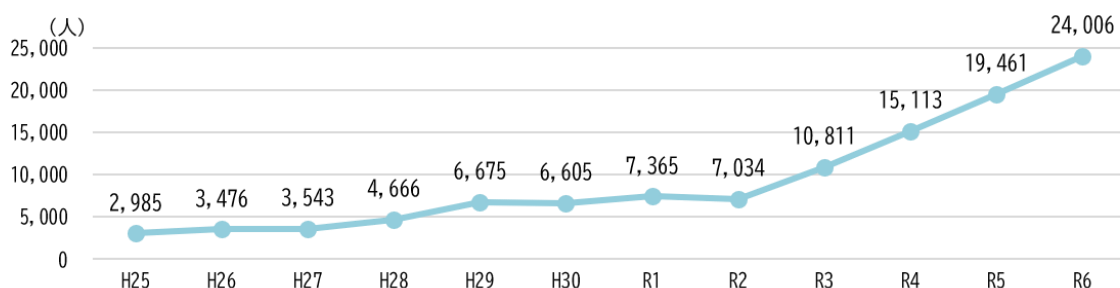
出典：近江鉄道株式会社、江若交通株式会社

路線バスを補完する移動手段として、平成 24 年度（2012 年度）から草津市および栗東市と連携し、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「もーりーカー」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。

図 27 デマンド乗合交通（もーりーカー）の利用件数の推移



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ピワイチなどの自転車施策で観光振興の一つの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。

④上下水道・河川

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が必要な施設があります。

親水機能を有する水辺の整備においては、遊びと憩いの場としての環境を維持するため、市民の協力を得られるような体制づくりを検討する必要があります。

(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。

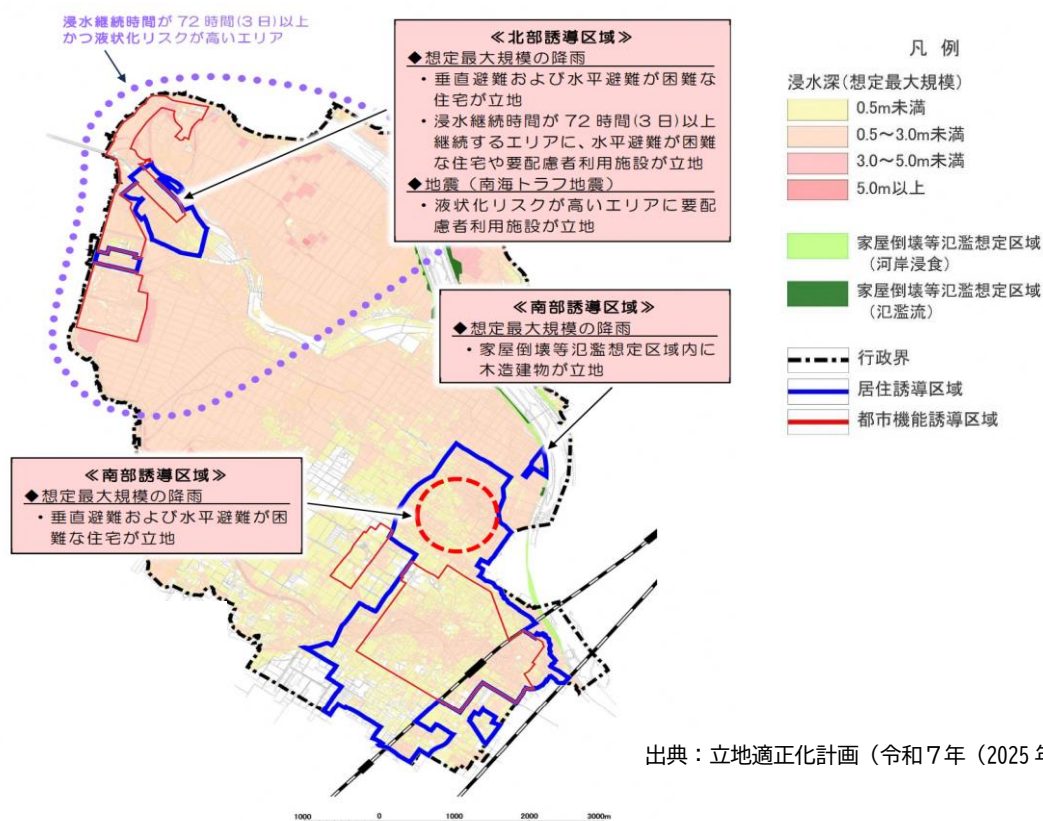
本市では、昔は、数年おきに野洲川の氾濫が繰り返されてきましたが、昭和54年（1979年）に野洲川新放水路が完成したことで、水害の危険性は、大きく減少しました。令和6年（2024年）には、山賀川および新守山川の分水工の整備が完了し、雨水幹線については、概ねの整備が完了しました。しかしながら、近年、気候変動の影響等により自然災害が頻発・激甚化しており、全国各地で発生した河川氾濫、土砂災害等によって、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じています。引き続き、本市でも対応が求められます。

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月に全面供用を開始しました。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 28 防災都市づくりに向けた課題



(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月に景観条例および景観計画を制定（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づけ、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
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
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に制限しつつ、良好な市街地環境に配慮されたものは、制限を超えて建築が可能となる特例を規定

（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、本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、更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月に全面供用を開始し、環境学習都市宣言記念公園については、令和8年（2026年）4月に全面供用を開始しました。

さらに、地域ぐるみの環境形成として、NP0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」を更に追及した「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、公共空間および民有地における「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

本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%）

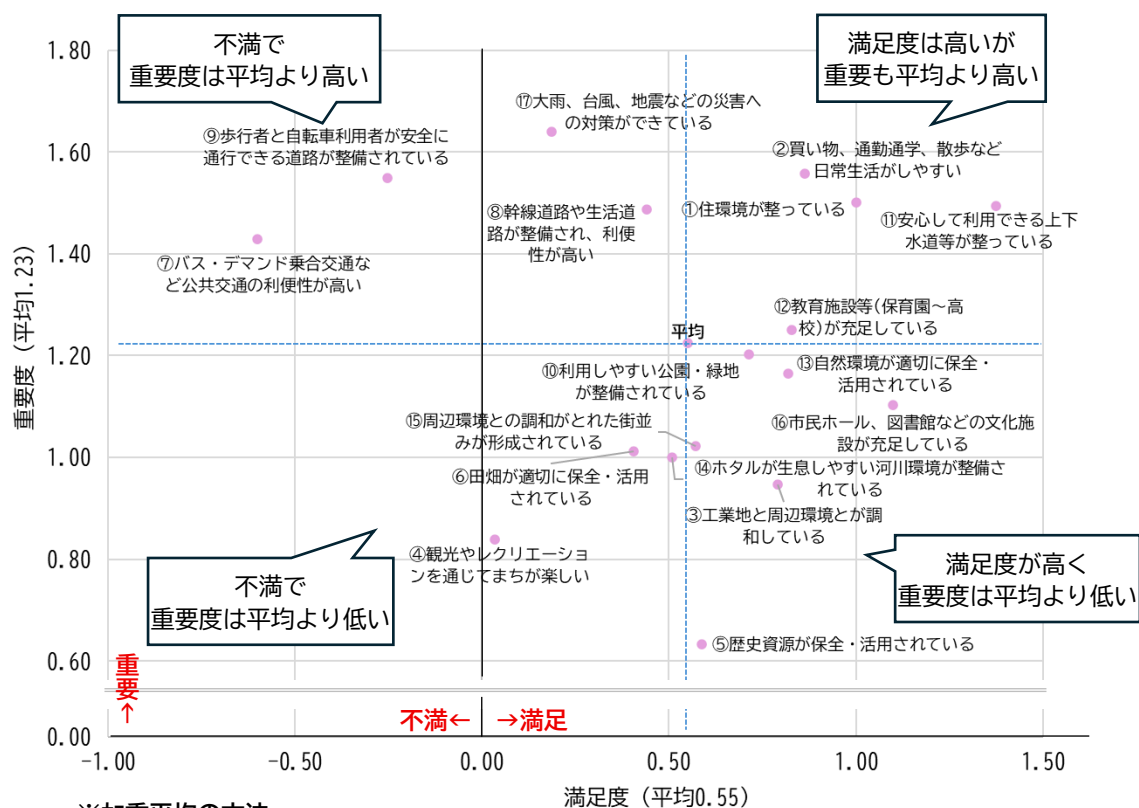
■地域のまちづくりの満足度・重要度（加重平均）

「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されている」は、不満が多く、かつ、重要度が高いことから、特に優先した取組が望めます。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います」、「幹線道路や生活道路が整備され、利便性が高い」は、満足度は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 29 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

（問）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

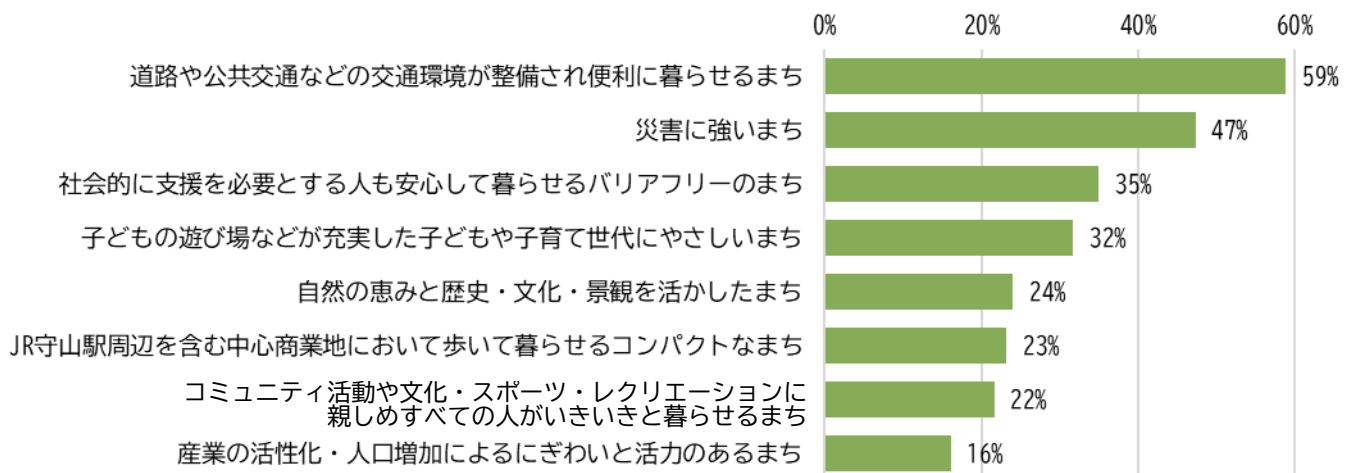
重要(2)やや重要(1)やや重要でない(-1)重要でない(-2) の加重を設定し、無回答を除く回答者の平均

■優先したいまちづくりの方向

「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」が最も多く、6割を占めています。

図 30 優先したいまちづくりの方向（n=754）（8位まで表示）

（問）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。

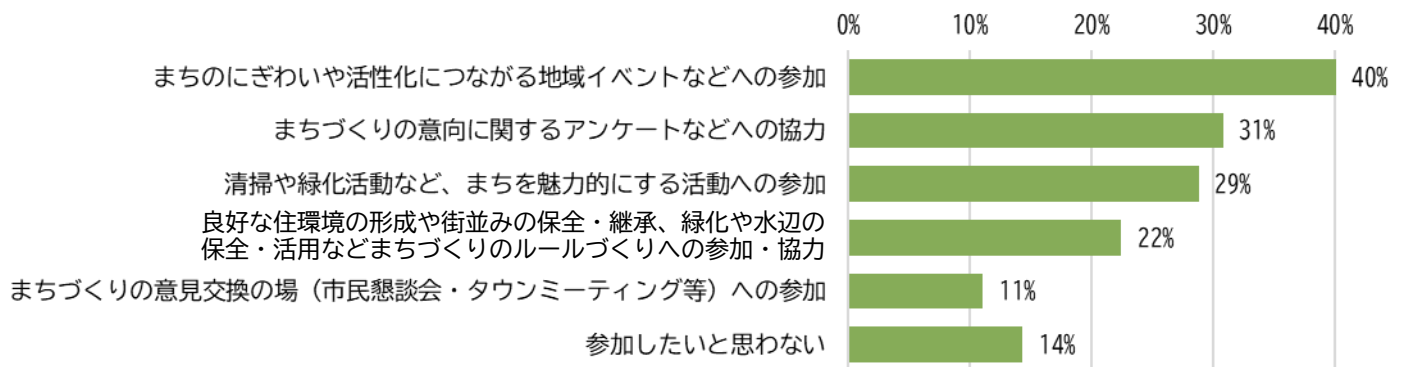


■まちづくり活動の参加意向

「まちのにぎわいや活性化につながる地域イベントなどへの参加」は40%が参加意向を示しており、「参加したいと思わない」は14%でした。

図 31 まちづくり活動の参加意向（n=754）

（問）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。



アンケート結果による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の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「豊かな水と緑に育まれ、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自然の恵みと歴史・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」という五つの都市計画の目標を設定し、都市づくりを進めてきました。

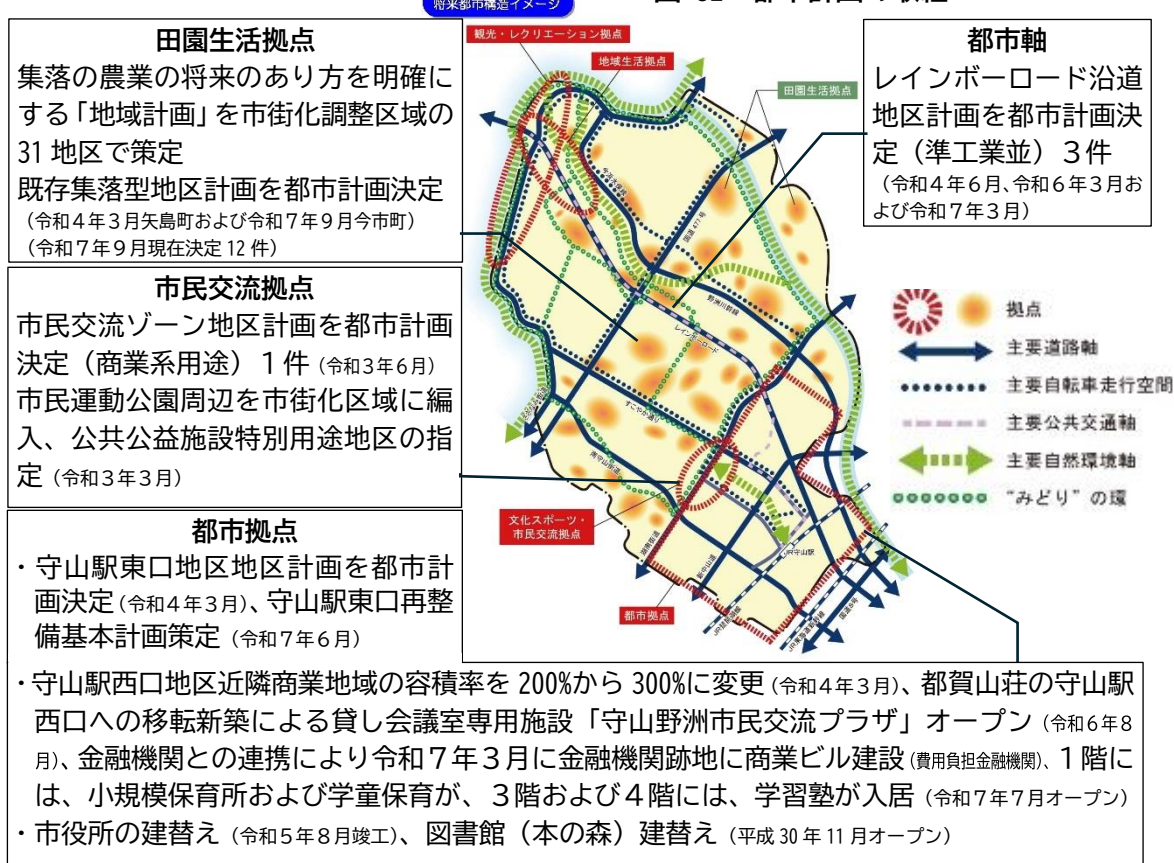
その後、平成28年（2016年）7月の都市計画マスタープラン改訂にあたっては、まちづくりの理念や都市計画の目標などを含めた基本的な方針を継承することを前提としつつ、一方で社会経済情勢の変化に迅速に対応しながら、本市の都市計画の弱点に対して、一層の充実・強化を図ることを目的とし、個別の方針や施策などを再検討しました。

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、持続可能な都市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）

図 32 都市計画の取組



■土地利用 ○は実績 ●は継続

- 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
- 商店街等の空店舗を有効活用するためのサブリース事業
- 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）

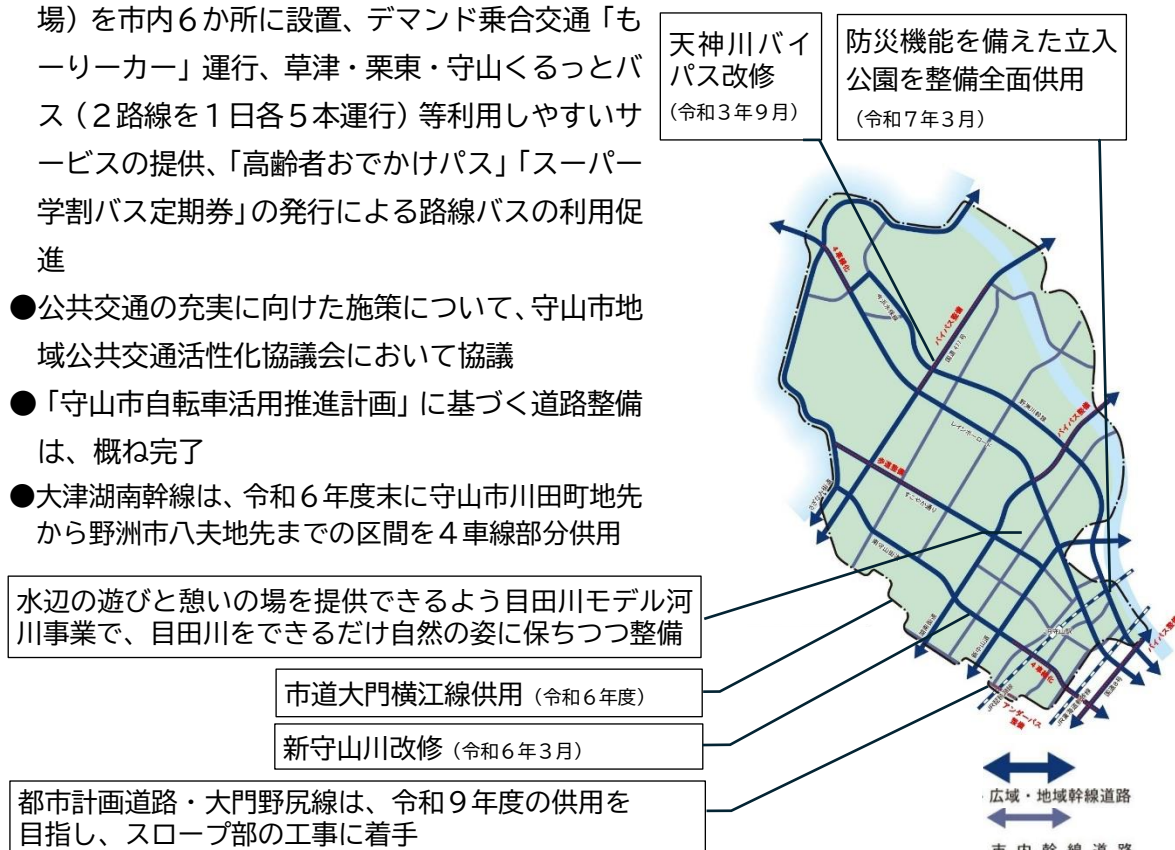
図 33 土地利用の取組



■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（自転車からバスに乗り継ぐための自転車駐輪場）を市内6か所に設置、デマンド乗合交通「モーリーカー」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
- 大津湖南幹線は、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

図 34 都市施設整備の取組



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、これからの都市づくりの課題を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これまでに取組を進めてきた方針ごとに課題を整理します。

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

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>

- ・計画的な土地利用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。
- ・「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて市街化調整区域の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とともに、都市経営の視点も踏まえた持続可能な経済活動強化のための土地利用も必要です。

<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（橋梁、上水道、下水道、公共建築物等）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。

<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。

課題① 安心して住み続けられる環境の充実

全ての人が安全に日常を送ることができる環境や自然災害に強い都市基盤など、安心して暮らせる都市づくりが求められます。

<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、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した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の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。

<都市防災>

- ・近年、全国各地で自然災害が頻発・激甚化しており、琵琶湖西岸断層帯地震や南海トラフ地震の発生、さらにはゲリラ豪雨や大型台風による災害リスクが高まっています。これらの状況を踏まえると、事前に被害を最小限に抑える「減災」の考え方にに基づき、地域の脆弱性を低減する取組が求められます。
- ・特に、延焼火災の防止や災害時の避難路・緊急輸送路となる幹線道路の整備など、都市基盤の強化が重要です。引き続き、防災・減災施策と都市づくりを一体的に推進し、災害に強い安全・安心な都市構造を形成する必要があります。

<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・減災施策が重要です。

課題② 活力が育まれる環境の充実

機能が整った拠点やにぎわいづくりのほか、多面的な機能を有する農地の有効活用など、ポテンシャルを活かしながら都市の活力を育むことが求められます。

<都市構造>

- ・都市拠点に位置づけた地区では、市役所の建替え(令和5年(2023年)8月竣工)のほか、守山駅東口に民間企業の研究開発施設が整備(令和8年(2026年)12月)されました。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、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。
- ・新中山道沿道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>

- ・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、多様な都市機能の集積が求められます。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経営耕地面積が減少傾向にあることから、都市づくりの側面からも農地の多面的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。

<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、魅力を高めることが求められます。

<都市施設整備>

- ・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。

<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。

<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。

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
- 2 都市計画の目標
- 3 人口フレーム

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都市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。

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「都市づくりの基盤」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、三つの目指す環境「安全で安心して住み続けられる」「にぎわいと活力を育む」「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）。

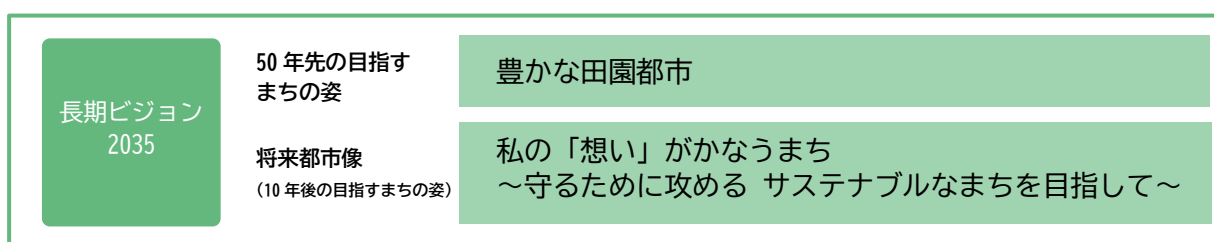
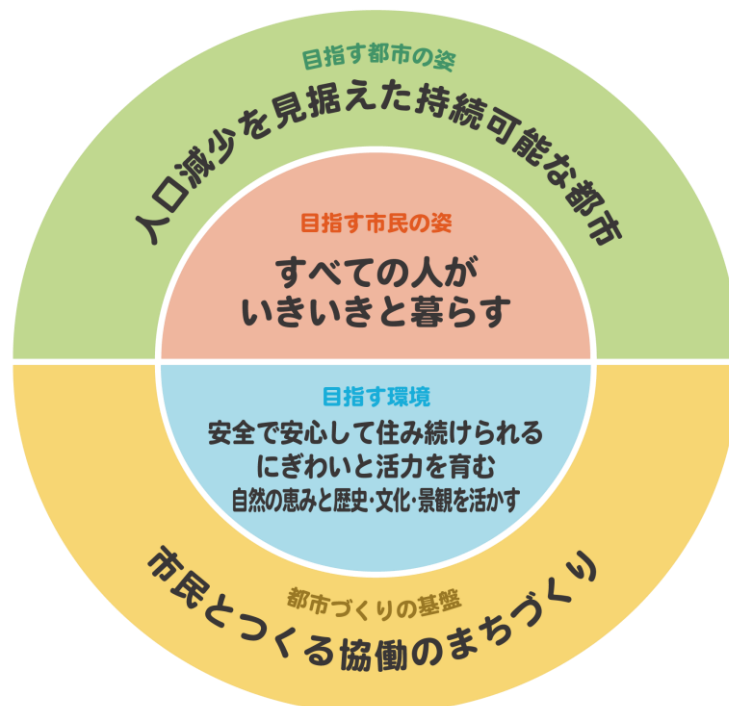
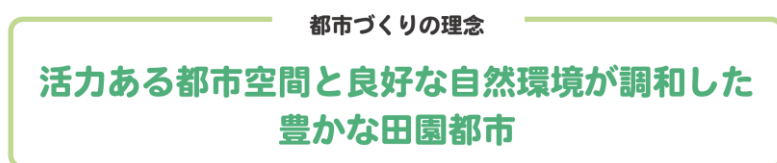
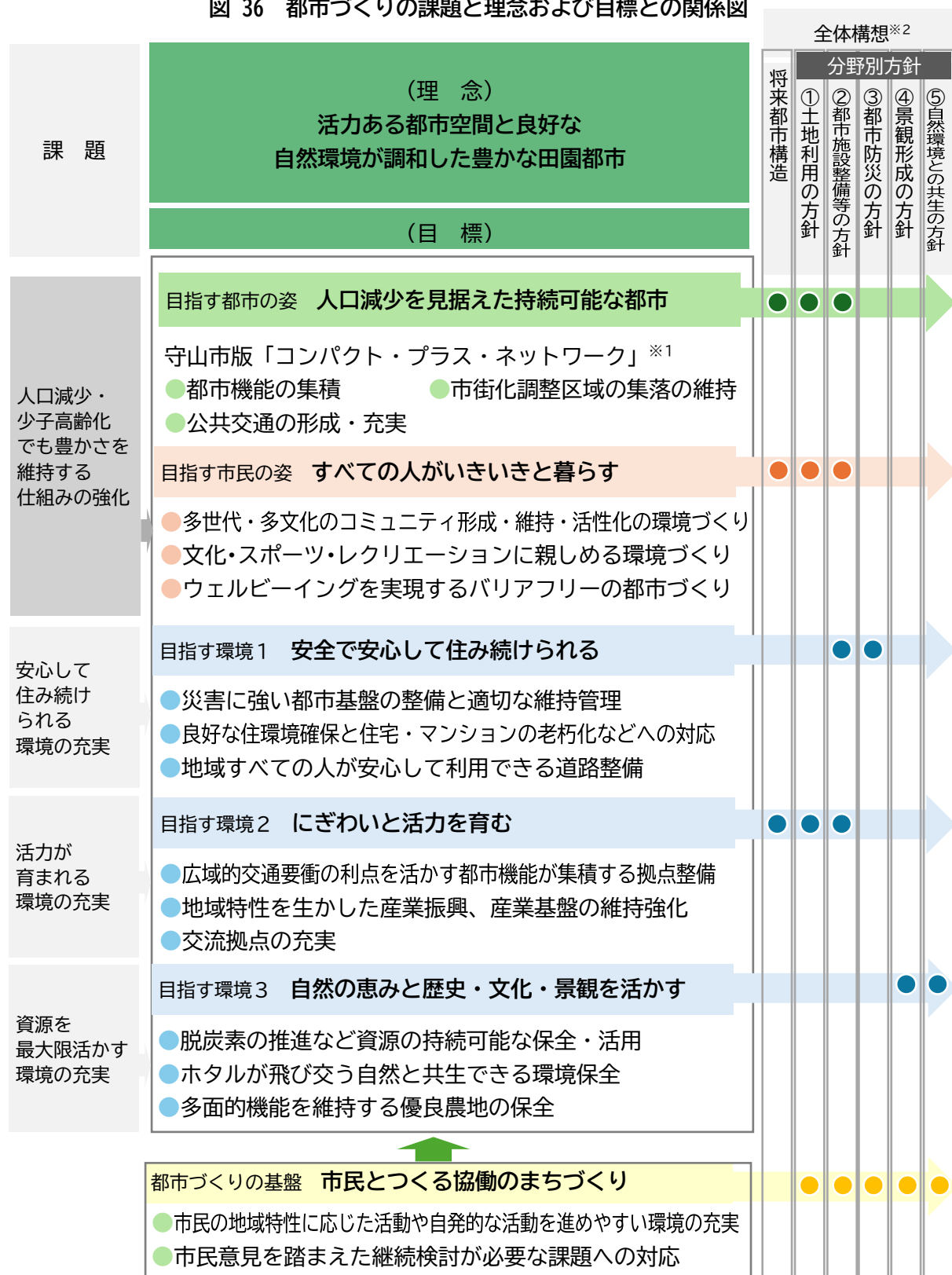


図 35 都市づくりの理念および目標



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。

図 36 都市づくりの課題と理念および目標との関係図



※1：次々頁参照／※2：第5章参照

目指す都市の姿 人口減少を見据えた持続可能な都市

将来的な人口減少を見据えながら、本市全体の活性化や集落を維持するために、緩やかな人口増加を継続する目標人口・人口構造のバランスを確保するための、守山市版の「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で、各拠点の特性を強化し都市機能を集積させ、公共交通の形成・充実と併せて、市街化調整区域の集落を維持することで、住みやすい持続可能な都市づくりを行います。

目指す市民の姿 すべての人がいきいきと暮らす

高齢化の進展や外国人居住者の増加など市民が多様化する中で、多世代・多文化のコミュニティ形成・維持・活性化や誰もが文化・スポーツ・レクリエーションに親しめる環境づくりとともに、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促進します。

目指す環境1 安全で安心して住み続けられる

近年激甚化・頻発化する自然災害やインフラの老朽化がもたらす事故の発生のほかに、空き家の増加や防犯など市民の暮らしの不安に対し、災害に強い都市基盤の整備と適切な維持管理や住宅・マンションの老朽化などへの対応を進めるとともに、地域すべての人が安心して利用できる道路整備を推進します。

目指す環境2 にぎわいと活力を育む

都市経営の視点も踏まえ、広域的交通要衝の利点や観光・レクリエーション資源などを活かし、都市機能が集積する拠点整備や地域特性を活用した産業振興、産業基盤の維持強化を進めるとともに、市内外の人の活動を活発にし交流を促進する拠点の充実を進めます。

目指す環境3 自然の恵みと歴史・文化・景観を活かす

琵琶湖、野洲川および田園風景に囲まれた中で豊かな暮らしを実現するために、ホテルが飛び交う自然と共生できる環境保全、中山道守山宿等の歴史的文化的資源の保全・活用、多面的機能を維持する優良農地を保全します。あわせて、脱炭素化の推進など本市資源の持続可能な保全・活用を推進します。

都市づくりの基盤 市民とつくる協働のまちづくり

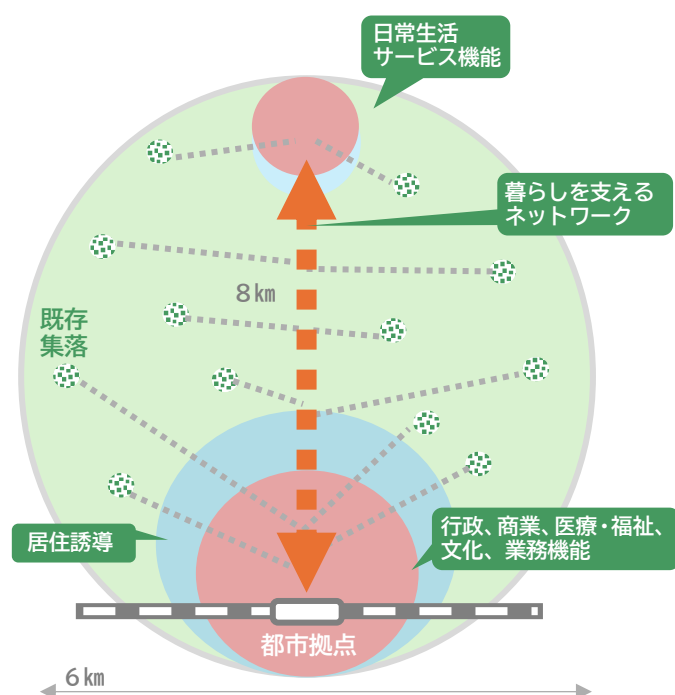
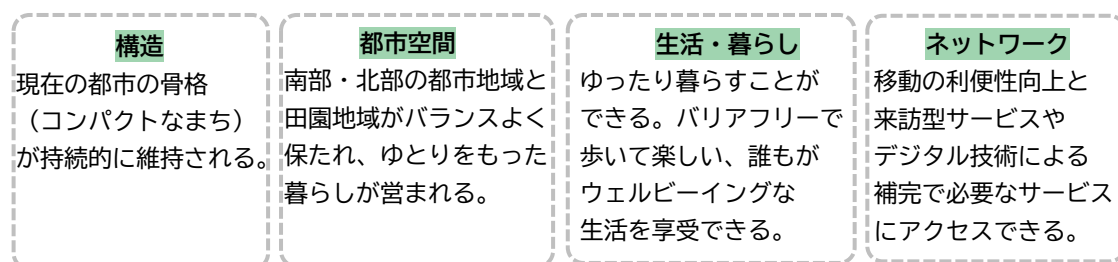
市民一人一人が地域特性に応じた活動や、自発的な活動をはじめやすい環境の充実とともに、都市づくりにおける継続検討が必要な課題に対応する市民協働の仕組みを構築します。

守山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」は、東西南北おおむね 10km 以内の市域において、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するものです。

「豊かな田園都市」の魅力を維持し発展させるため、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。これにより、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。

図 37 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



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、目標年次である令和 18 年（2036 年）までの都市づくりを進めます。

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サステナブルな都市づくりを進めていくために、都市を支える人口年齢バランス（20～64 歳：56%）を維持していく必要があります。



第4章 都市づくりの理念および都市計画の目標

第5章

全体構想

- 1 将来都市構造
- 2 分野別方針
 - (1) 土地利用の方針
 - (2) 都市施設整備等の方針
 - (3) 都市防災の方針
 - (4) 景観形成の方針
 - (5) 自然環境との共生の方針

第5章 全体構想

1 将来都市構造

(1) 都市の地域

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。

(2) 都市機能の拠点

都市機能が集積した四つの拠点を設け、それぞれの特性を踏まえ、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）

- 本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。

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。

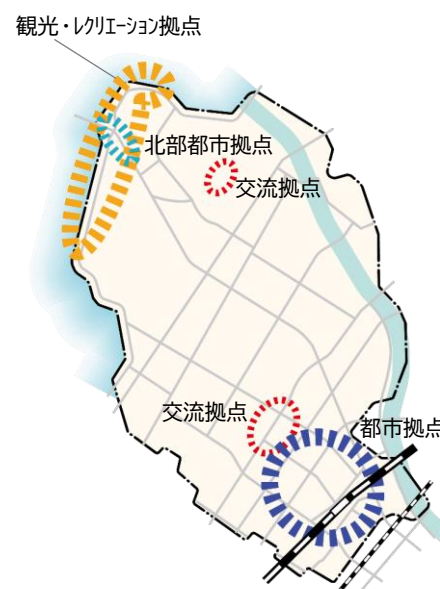
③観光・レクリエーション拠点（湖岸周辺）

- 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。

図 38 都市の地域



図 39 都市機能の拠点



④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

- 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、農業の振興を図り、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 41 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。

(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づけ、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づけます。

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（大津湖南幹線）
- ・ 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

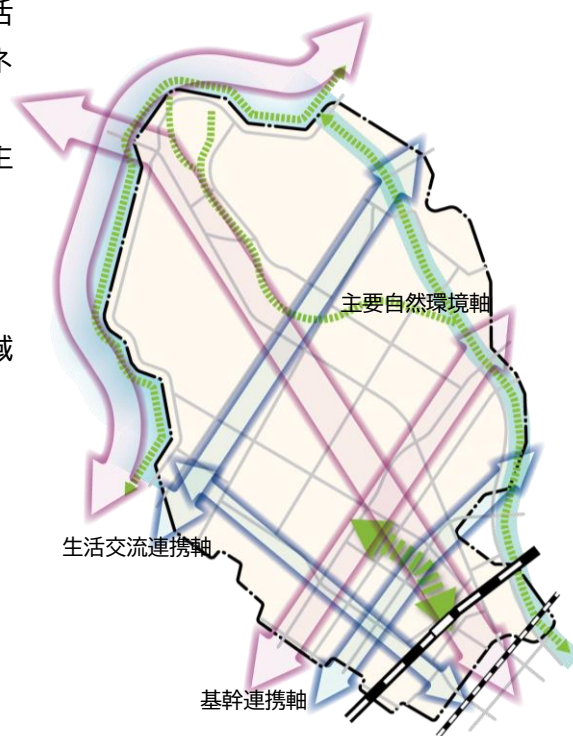
- ・ 市道勝部吉身線（駅前グリーンロード）
- ・ 市道二町播磨田幹線（新中山道）
- ・ 市道古高川田線（くすのき通り）
- ・ 旧国道 477 号および県道大津守山近江八幡線（旧国道 477 号および浜街道）
- ・ 国道 477 号および市道森川原洲本線（国道 477 号およびメロン街道）
- ・ 県道片岡栗東線および県道欲賀守山甲線（南守山街道）

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までの小河川

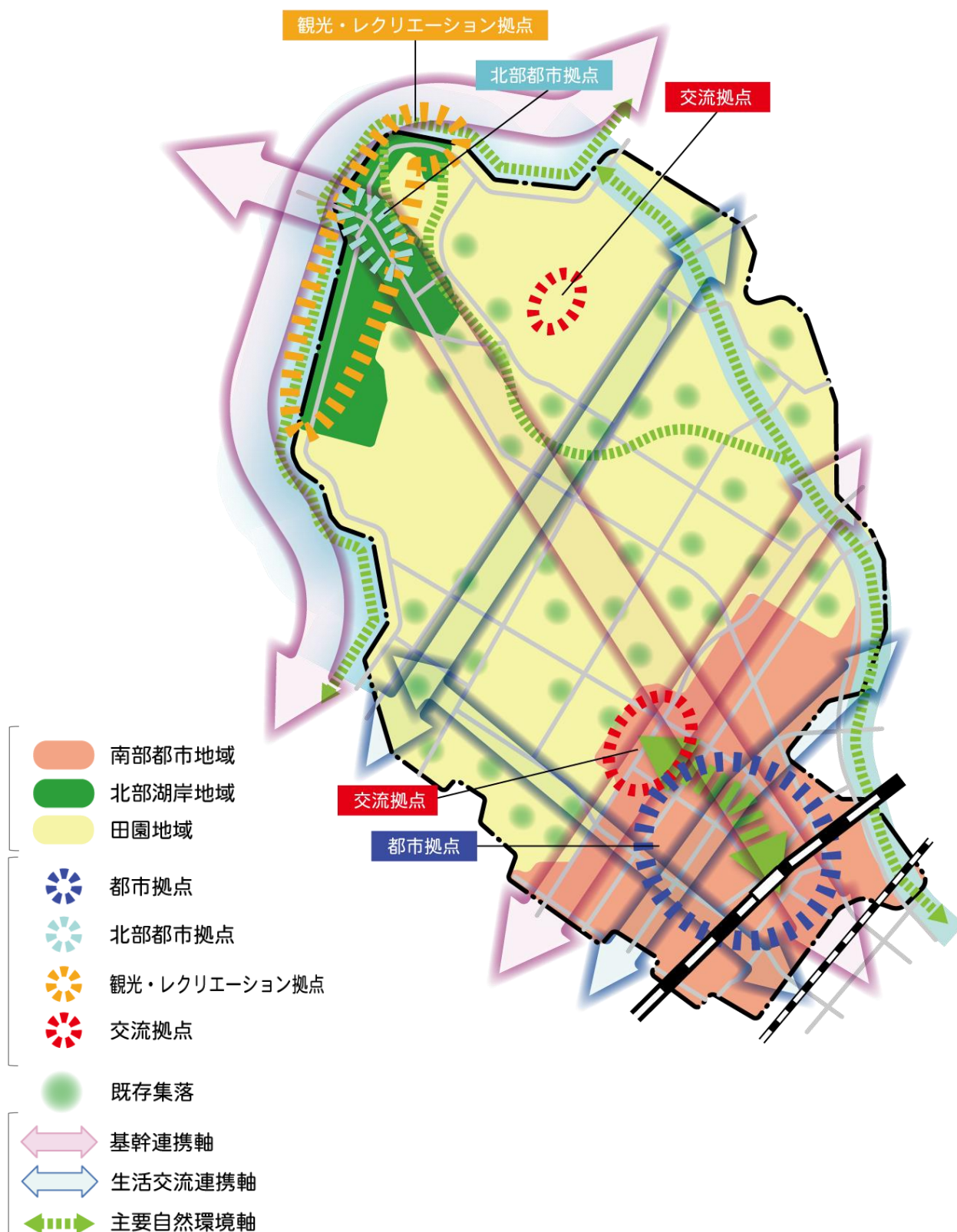
図 40 都市軸



都市構造図は、(1)都市の地域と(2)都市機能の拠点と(3)都市軸とを重ね合わせて作成します。

将来の都市構造を表すもので、土地利用や施設配置等の基本となります。

図 41 都市構造図



2 分野別方針

(1) 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。

「豊かな田園都市」を目指して、守山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」による都市づくりにより、南部都市地域や北部湖岸地域の住宅、田園地域の既存集落に居住する人それぞれが、都市機能や利便性を享受するとともに、「新たに居住することができる土地利用を行う」と「空き家等の既存ストックを有効に活用する」ことをバランスよく取り入れ、市民の暮らしの変化にも柔軟に対応しながら、良好な居住環境の確保、良質な景観誘導、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。

■コンパクトなまちという特性を活かし、守山市立地適正化計画において誘導区域を設定し、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推進します。

■地域の人口の推移や年齢構成の変化による多様な教育・福祉のニーズや必要性を見通した整備を促進します。

■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。

■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、都市機能誘導区域に施設の集積だけでなく、施設の維持・確保や複合化、機能強化等により、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 エリア

ア 商業系

(7) 中心商業エリア

関連する計画：守山駅東口再整備基本計画

- ・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し、エリア価値の向上に向けた都市づくりを推進します。
- ・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) 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。

(ウ) 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。

イ 住宅系

関連する計画：守山市住生活基本計画・守山市空家等対策計画

- ・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、必要に応じて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、マンションの高経年化による適切な管理や修繕・建替えの問題に対し、実態調査とともに助言・指導や施策の充実を検討します。
- ・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。

(ア) 中低層住宅エリア

- ・第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づけ、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きのある低層住宅地の形成を促進します。

(イ) 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。

ウ 工業エリア

- ・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、既存工業エリアの維持を図ります。
- ・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。
- ・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。

エ 田園エリア

- ・市街化調整区域は、田園エリアとして位置づけ、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。
- ・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。
- ・食料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。

- ・湖岸エリア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。
- ・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、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。
- ・都市経営の視点を踏まえた持続可能な経済活動の強化に向け、幹線道路沿道やその周辺において、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。

オ 湖岸エリア

- ・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。

カ 交流エリア

- ・「南交流エリア」
市民ホール、市民運動公園等の公共公益施設集積地と周辺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。
- ・「北交流エリア」
もりやまエコパーク交流拠点施設を活用し、学習・交流・スポーツ施設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。

②ゾーン

ア 中心拠点ゾーン

- ・JR守山駅を中心に、東西一体的な「駅まち空間」を形成し、魅力あるエリアづくりを推進するほか、民間主導によるリノベーションまちづくりの支援、駅へのアクセス向上、また、誰もが歩きやすい都市づくりを進めます。

イ 産業ゾーン

- ・都市経営の視点を踏まえた持続可能な経済活動の強化に向け、市街化調整区域における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。

ウ 観光・レクリエーションゾーン

- ・湖岸振興につながる更なる土地利用を促進するほか、北部湖岸地域の振興に向けて、旧県有地を活用したスポーツ施設の整備を促進します。

エ 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・充実によって、市民の文化スポーツ・市民交流の活性化を目指します。
- ・都市防災機能を強化します。

オ 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つつ、周辺の居住地との連続性も考慮し、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。

カ 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の立地を促進しながら、田園風景と調和した秩序ある土地利用を進めます。

③将来市街化区域の検討

守山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」による「豊かな田園都市」での暮らしを維持する上で、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。

図 42 将来市街化区域編入検討箇所図

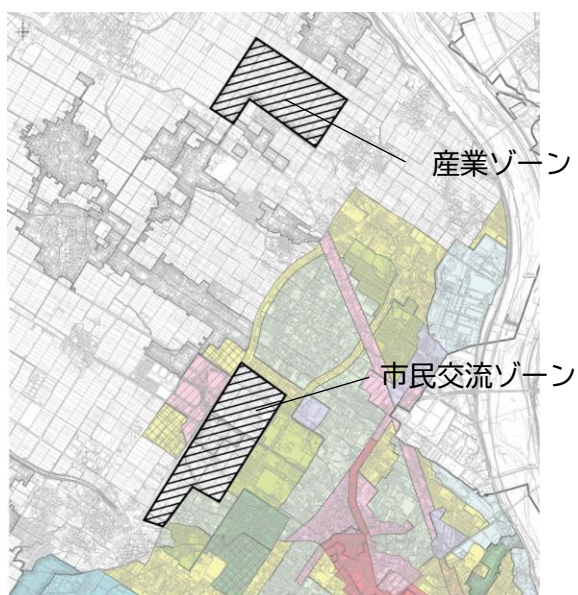
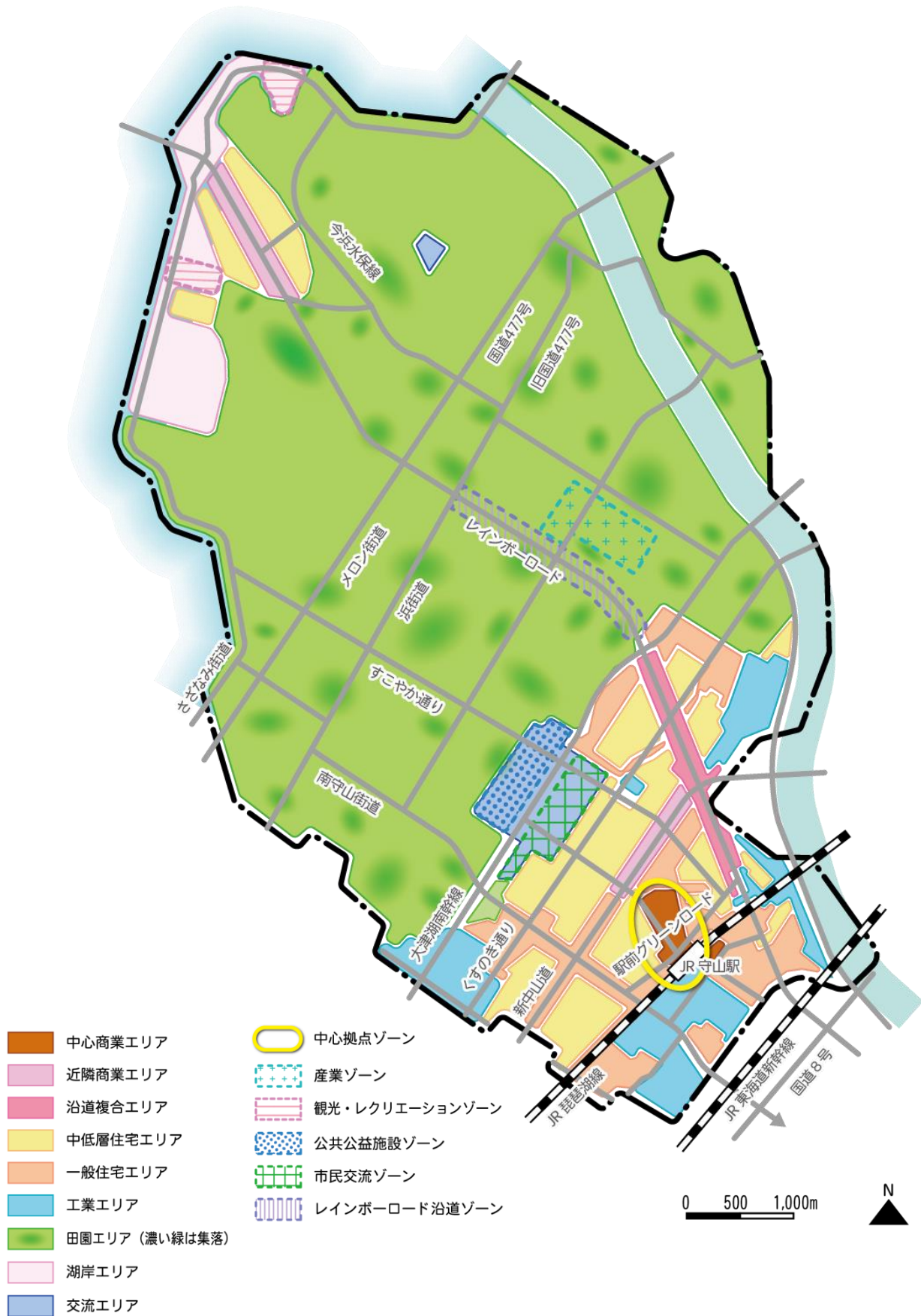


図 43 土地利用構想図



(2) 都市施設整備等の方針

バリアフリーの考え方を踏まえ、質・量の両面で市民ニーズに即した都市施設の整備と管理・運営を行います。

あわせて、老朽化するインフラへの対応や、維持管理における予防保全の導入など適切な維持保全を推進するとともに、新たな行政需要への対応と効果的・効率的な運営を推進します。

①道路・交通施設

ア 道路

関連する計画：守山市まちづくり市道整備計画
守山市バリアフリー基本構想

- ・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、また、利便性・回遊性を高めるための交通環境を改善します。
- ・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、通過交通の市街地外への誘導による都市機能低下の改善や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都市計画道路については、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、危険箇所の解消など十分な歩道・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。また、地域の実情に合わせて、歩行者が安心して安全に歩ける空間の整備を進めます。
- ・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、ウォークアブルな人中心の空間へ転換し、民間投資を活用しながら、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。
- ・橋梁長寿命化修繕計画に基づく効率的かつ計画的な修繕など、維持管理費の縮減および安全性や信頼性を確保します。

図 44 将来道路網図



イ 公共交通

関連する計画：守山市地域公共交通計画

- ・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。
- ・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。

図 45 公共交通網図

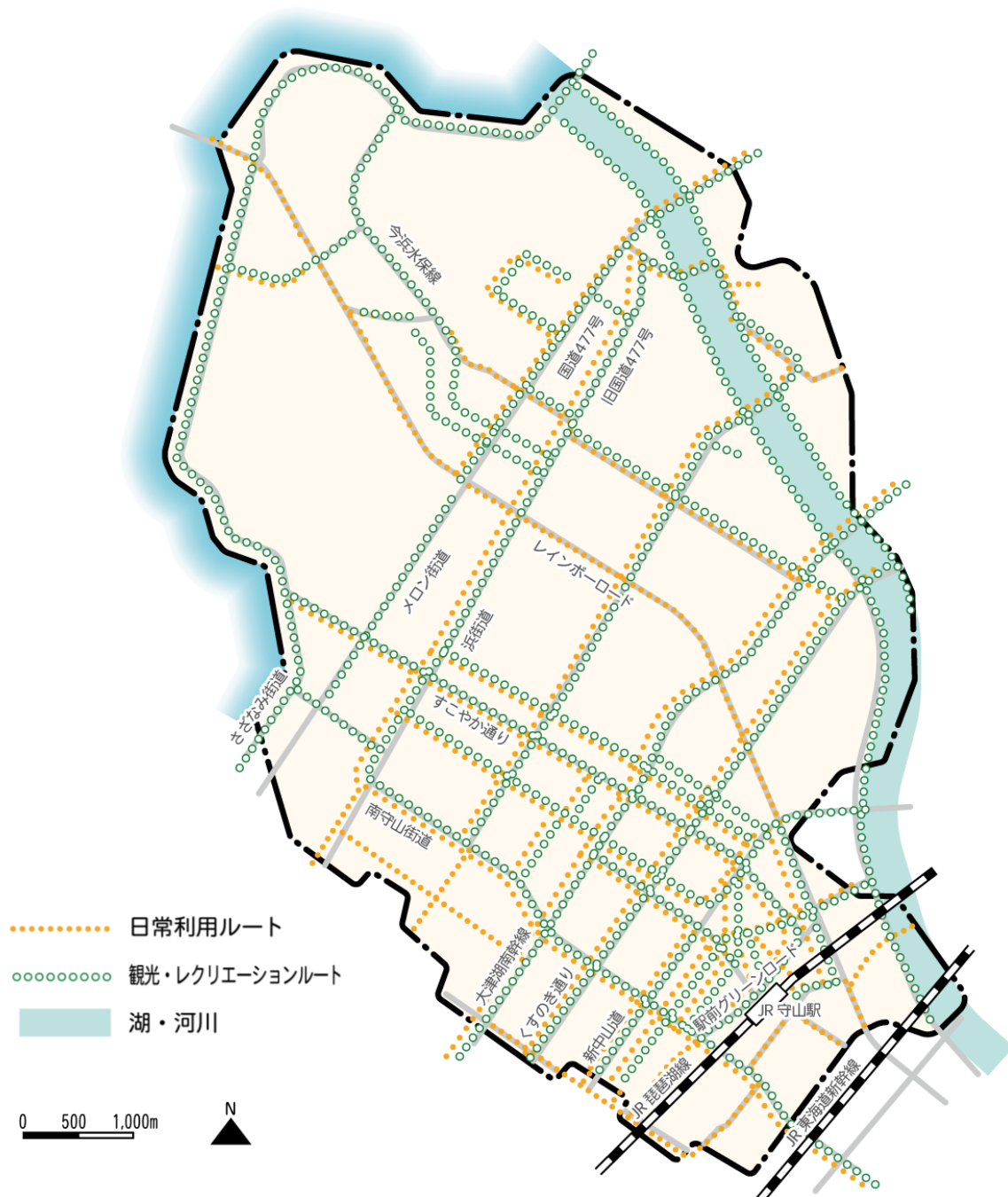
図を掲載予定

関連する計画：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

ウ 自転車走行空間

- ・近くの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。
- ・安全安心な移動確保を目的に、自転車道との整備と合わせて、サイン表示等により他交通や歩行者との空間分離を行います。
- ・渋滞緩和策の一環として、自転車と公共交通の連携を強化し、公共交通の利用を促進するために、BTS（自転車からバスに乗り継ぐための自転車駐輪場）の拡充を検討します。

図 46 自転車走行空間図



②公園・緑地・緑化

関連する計画：守山市緑の基本計画

ア 公園

- ・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。
- ・維持管理経費の低減のため、都市公園の再整備等を行います。
- ・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等を推進します。
- ・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、様々な地域住民が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」の都市づくりをイメージするホタ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。
- ・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。
- ・環境学習都市宣言記念公園は、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。
- ・長期未着手の都市計画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に鑑み、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。

イ 緑地

- ・都市計画緑地の保全を図ります。
- ・河川における緑地の保全を図ります。

ウ 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も努め、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

関連する計画：守山市水道ビジョン
守山市公共下水道事業経営計画（経営戦略）

ア 上水道

- ・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・安心かつ安定的な給水を継続するために、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

- ・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、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。
- ・公共下水道雨水幹線の整備は、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。

ウ 河川

- ・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保するとともに、ホタルが舞う都市づくりを推進します。
- ・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、水と緑と人との出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。
- ・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公共建築物

関連する計画：守山市公共施設等総合管理計画

- ・予防保全の導入による建築物の適切な維持保全を推進します。
- ・拠点施設への機能集約を推進します。
- ・新たな行政需要への対応と効果的・効率的な運営を推進します。

(3) 都市防災の方針

関連する計画：守山市地域防災計画

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」の考えに基づいた、災害に強い安全・安心な都市づくりを進めます。

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

ア 公共施設

- ・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。
- ・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。
※ 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。

イ 市役所庁舎

- ・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の維持管理を行います。
- ・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維持管理を行います。
- ・一時避難した市民を受け入れる空間を確保します。

ウ 民間建築物（住宅を含む。）

- ・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。
- ・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。

エ その他

- ・避難場所※および避難所における機能の充実を促進します。
※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。

③公園・緑地・オープンスペース

- ・市街地内において、一時的な避難場所や火災の延焼防止、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。
- ・市民運動公園について、市民体育館（大アリーナおよび多目的アリーナ）等の防災中枢拠点と周辺の各種団体の活動拠点としての位置づけを踏まえ、防災機能を強化します。
- ・環境学習都市宣言記念公園について、平時時は「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。
- ・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。
- ・新たに土地利用を行う場合は、必要となる貯留施設について検討します。

⑤ライフライン

ア 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※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。

※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

イ 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します。
- ・有線通信が途絶した際の、市民への情報源の確保のため、有線通信以外の公式LINE、安全安心メールなどの情報連絡体制を強化します。
- ・安全安心メール、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。
- ・洪水時における浸水想定区域を示すとともに、避難場所や防災関係機関の位置、災害時の心得や備えなど、総合的な防災対策を示した洪水ハザードマップについては、防災教育や防災訓練の場で、積極的な活用を努めます。
- ・県外他市との協定により大規模災害に備えるとともに、民間事業所等との協定により情報発信、生活物資等の調達、一時避難場所等の支援協力体制の構築を推進します。

図 47 避難場所・避難所・緊急避難路位置図

R 8 秋更新予定

出典：

(4) 景観形成の方針

関連する計画：守山市景観計画

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。

- ・湖岸、河川、農地等の良好な自然景観を保全します。また、広々とした田園風景や比良・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、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 48 景觀形成方針図



（５）自然環境との共生の方針

関連する計画：守山市緑の基本計画
守山市環境基本計画
守山市地域農業振興計画
守山市中心市街地活性化基本計画

環境学習都市宣言の具現化に向けて、今日まで受け継がれ、蓄積されてきた本市の豊かな水と緑などの自然環境が生み出す潜在的な価値を活かし、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、自然環境と共生した都市づくりの実現を図ります。

- ・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。
- ・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、田園地域に広がる優良農地の保全に努めます。
- ・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都市づくりを進めます。
- ・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ます。とりわけ南部市街地から市民運動公園までを主要自然環境軸とし、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るとともに、健康生活を支える環境づくりを進めます。
- ・「守山市ほたる条例」に基づく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、適切な整備および管理を進めます。
- ・子どもたちの環境意識の醸成を図るため、本市の恵まれた自然環境を活かしたフィールドワークや学校・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が実践できるよう、ほたるの森資料館、もりやまエコパーク交流拠点施設、琵琶湖、野洲川、ホタルの舞う河川、地球市民の森等の適切な整備および管理を進めます。

第6章

地域別構想

- 1 地域区分の考え方
- 2—1 南部都市地域
- 2—2 北部湖岸地域
- 2—3 田園地域

第6章 地域別構想

1 地域区分の考え方

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、次の三つの地域に区分します。

図 49 三つの地域区分

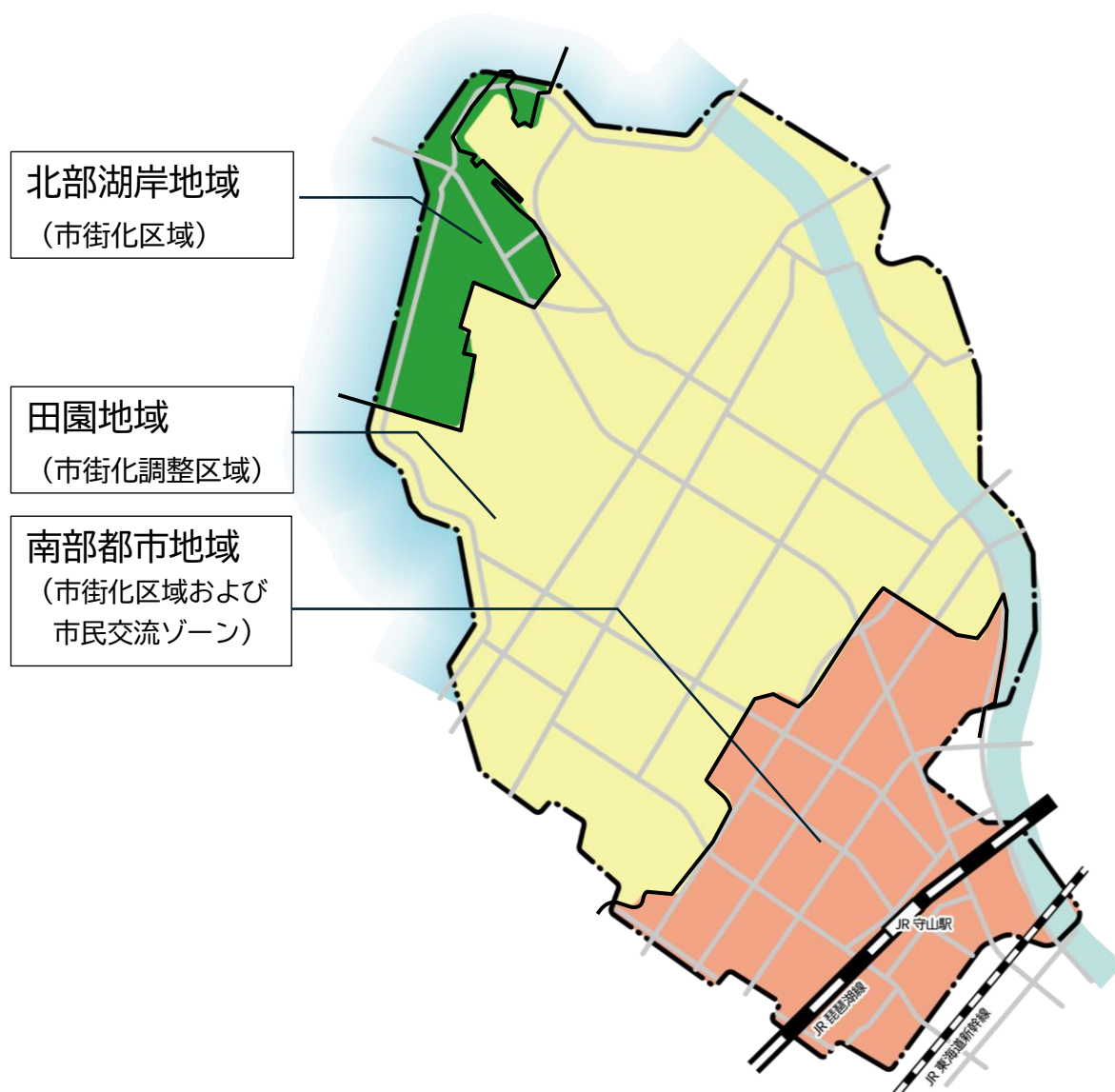
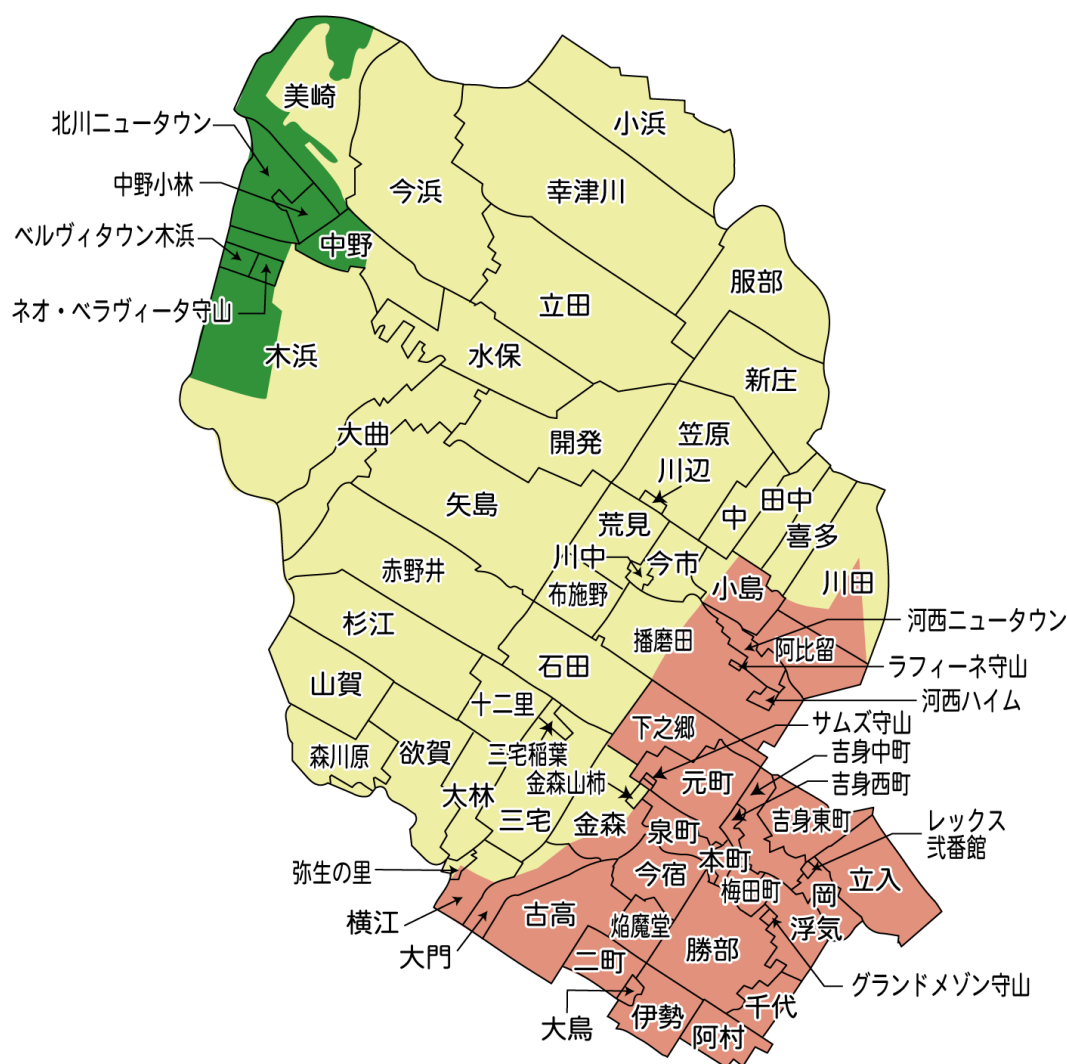


図 50 自治会位置図



2—1 南部都市地域

(1) 南部都市地域の現状

本地域は、南部の市街化区域および市民交流ゾーンを含む地域で、J R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、公共公益施設も多く中心的な地域となっています。また、旧中山道沿道の古い街並みも残っています。

①人口の状況

人口は、10年で8%増加しており、そのうち「20-64歳」人口と「65歳以上」人口が増加し、「0-19歳」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、「0-19歳」人口比率と世帯人員数が多いことが分かります。一部の自治会では、人口が減少し、世帯人員数が低い地区が見られます。

図 51 南部都市地域における年齢3区分人口（上段）と高齢化率推移（下段）

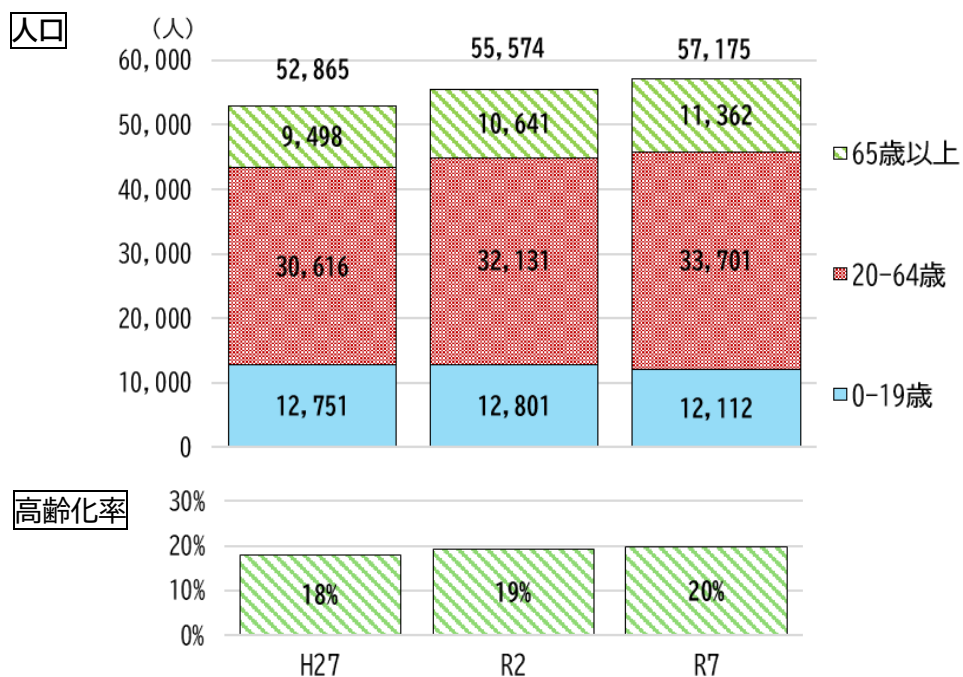


図 52 自治会別「0-19 歳」人口率 (R7)

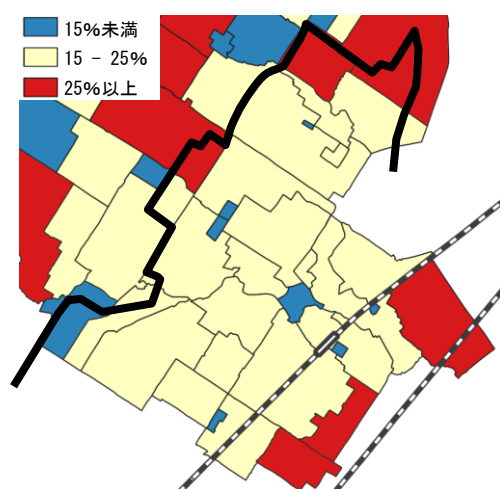


図 53 自治会別高齢化率 (R7)

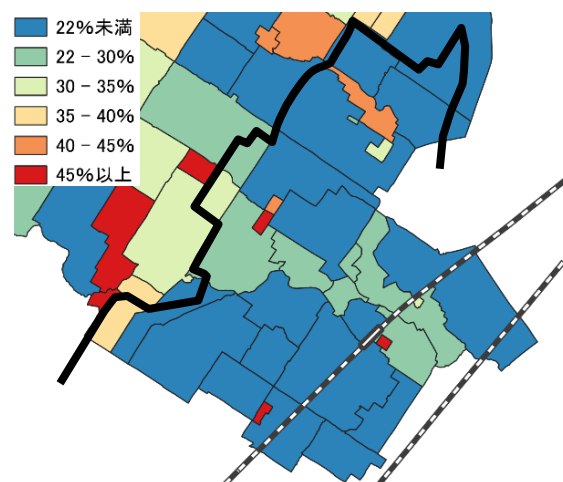


図 54 自治会別人口変化率 (H27 から R7)

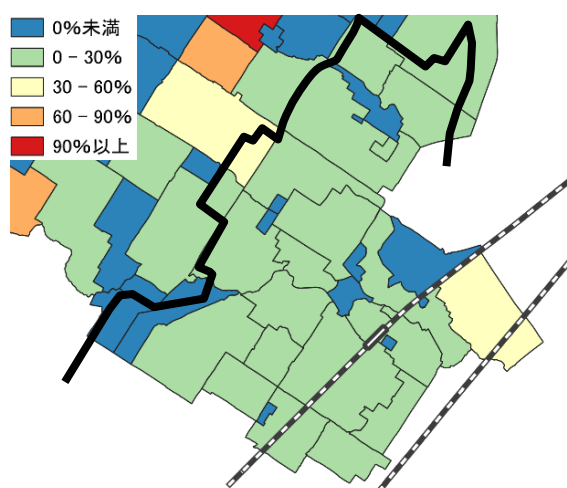
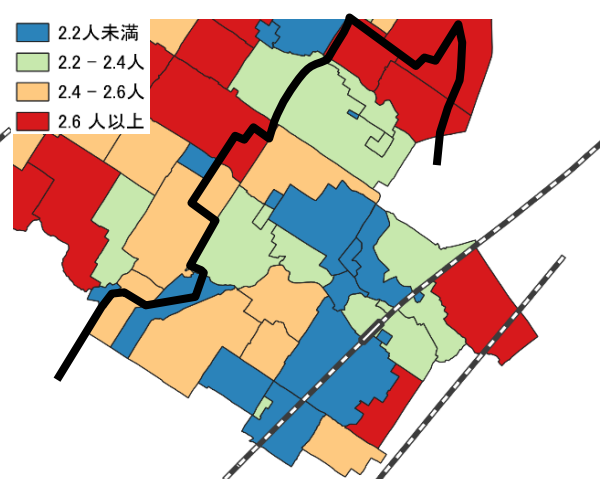


図 55 自治会別世帯人員数 (R7)

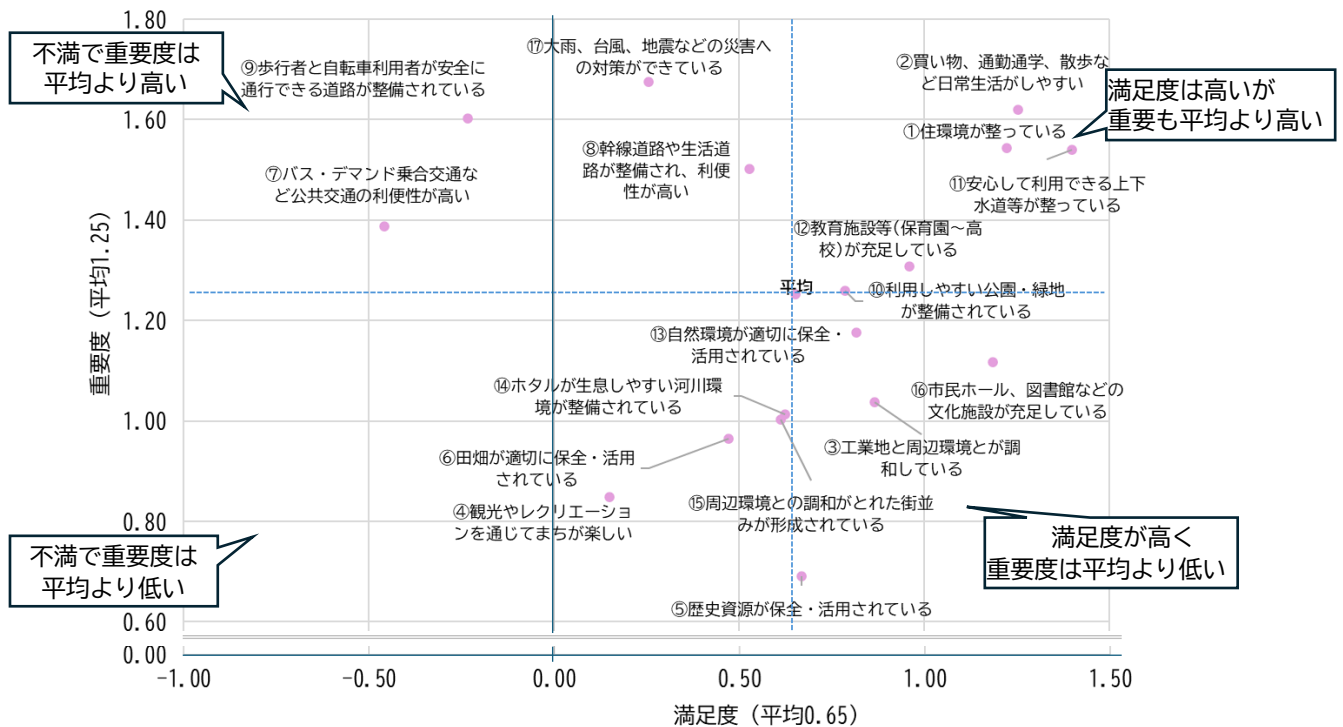


②市民意見（市民アンケート）

施策への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、重要度は全項目で最も低くなっています。

図 56 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されています。

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（市民アンケート・自治会記述意見）

- 居住環境**では、空き家の増加（防犯・防災・雑草管理への不安）、狭小地での建替え、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。道路については、幹線道路や駅周辺での交通量増加による渋滞緩和を求める意見が多く、バスについては、運行本数や路線の増加への希望が多くなっています。モーターカーについては、利便性の向上を一定評価する意見もある一方で、予約制や年齢制限、発着地が少ないなど、利用しにくいという意見があります。
- 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。
- 地域コミュニティ・担い手**では、自治会役員・民生委員・子ども会等の担い手が不足する地域があり、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、既存住民と転入者の意識差、若年層の地域活動参加の低下、祭りや伝統行事が継続できるか懸念する声が上がっています。

（２）南部都市地域の都市づくりの取組

守山駅東口地区地区計画の都市計画決定や横江地区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。

大津湖南幹線は、川田町地先から野洲市八夫地先までの区間の4車線部分供用、片岡栗東線は、栗東との市境から約300mを4車線部分供用などの道路整備により、幹線道路の効率の良いネットワーク形成を図りました。

また、防災機能を備えた東屋やベンチ、インクルーシブ遊具を設置した立入公園の整備・供用により、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を図りました。

（３）南部都市地域の課題

地域を取り巻く潮流や市民意識を踏まえ、市全体の課題における本地域の課題を整理するとともに、引き続き取り組むべきことを示します。

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・高経年マンションの増加懸念、管理・活用が不十分 ○道路や上下水道などの維持管理や老朽化の進行 ○河川や公園の清掃・管理の体制づくり ○若い世代の参画がなければコミュニティの維持が困難
安心して住み続けられる環境の充実	○交通渋滞が解消できていない。 ○生活道路や通学路の安全性に不安がある。 ○公共交通（バス等）が不便 ○老朽化した建物の集積地での安全性低下 ○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	○歩いて楽しめる駅前空間の環境が整っていない。 ○市民交流ゾーンが目指す土地利用に至っていない。 ○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。 ○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 ○祭りや伝統行事が継続できるか懸念がある。

引き続き取り組むべきこと

- 守山駅東口に民間企業による研究開発拠点が整備され、これを契機として、J R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、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。
- 守山駅周辺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 年（2019 年）3 月）しましたが、これ以降高さ制限を超える建築物は建築されていません。今後は、守山駅周辺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。
- 安全な避難路、避難場所の充実や空き家の発生抑制、適正管理の徹底、耐震診断・耐震補強の促進や建替え促進による不燃化などの安全性確保が必要です。
- 市民交流ゾーンについては、ゾーン設定当初からの状況の変化を踏まえて、活力の増進に寄与する有効な土地利用を進める方向性を具体化する必要があります。
- 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、都市計画公園の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・空き地の適正な予防・管理・活用が求められます。

（４）南部都市地域の将来像

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

（５）南部都市地域の都市づくりの目標

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

（６）南部都市地域の都市づくりの方針

①土地利用の方針

本地域には、中心商業エリア、近隣商業エリア、沿道複合エリア、住宅エリア、工業エリアおよび交流エリアがあり、10年間で特に土地利用を進めるゾーンを中心商業エリアに一つ、交流エリアに二つ設定します。

エリア

ア 商業系

（ア）中心商業エリア

・JR守山駅周辺の商業地は、高度利用などにより多様な都市機能を集積するとともに、快適な住環境を充実させ、エリア価値向上に取り組めます。

（イ）近隣商業エリア

・新中山道沿道は、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。

（ロ）沿道複合エリア

・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。

イ 住宅エリア

- ・地域特性に応じて、一定の商業・業務機能等の立地を許容した一般住宅地や、中低層住宅地となるよう土地利用誘導を図り、快適な居住空間を形成します。
- ・市街化区域内については、空閑地の有効活用や適正な開発を誘導します。
- ・市街化区域内農地は、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。
- ・マンションにおける建物の高経年化や居住者の高齢化の「二つの老い」に対応するため、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の取組を行います。
- ・住宅の老朽化と住民の高齢化による空き家増加等の問題に対し、空家等対策計画および住生活基本計画により取組を行います。あわせて、地域コミュニティの弱体化の要因を総合的な視点で捉えて取組を進めます。

ウ 工業エリア

- ・市内の産業用地の状況に鑑み、既存工業エリアの維持を図ります。
- ・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。
- ・住工混在が見られる地域については、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。

エ 交流エリア「南交流エリア」

- ・市民ホール、市民運動公園等の公共公益施設の集積地とその周辺の土地利用を進めることにより、都市と自然の融合による人の交流を促します。

ゾーン

(ア) 中心拠点ゾーン

目指す姿：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」

都市機能の集積や駅ロータリーの再編等の再整備と併せ、駅の東西をつなぐ移動空間の強化を図り、にぎわいを創出します。また、駅周辺の交通渋滞緩和対策と、歩きやすいウォーカブルな都市づくりを進めます。

民間主導のリノベーションまちづくり※の促進とともに、高度地区を有効活用し、良好な景観形成や住環境の充実を図ります。

(「中心拠点ゾーン」の詳細な方針を P85 に記載)

※民間主導で、今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変え、多くの都市・地域経営課題を同時解決するまちづくりのこと。

(イ) 公共公益施設ゾーン

目指す姿：文化・スポーツでつながり、多様な活動でかがやく「魅力ある交流空間」

特別用途地区により公共公益施設を集積し、更なる市民の文化スポーツ・市民交流の活性化を図ります。

市民ホールやほたるの森資料館など老朽化した施設の改修を行うとともに、市民運動公園内に健康と交流を育む拠点となるプール施設を整備します。

また、南部都市地域と田園地域を結ぶ交通結節機能の導入を検討します。

(ウ) 市民交流ゾーン

目指す姿：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」

市街化区域に隣接した幹線道路沿いの利便性の高い土地であり、周辺の市民ホール、市民運動公園等との相乗効果が期待されることから、ゾーン設定当初からの状況の変化を踏まえたうえで地域の活力増進に有効な土地利用を実現する地区計画のガイドラインを定め、交流機会の増加や地域の活性化を目指します。

（「市民交流ゾーン」の詳細な方針を P86 に記載）

②都市施設整備等の方針

ア 道路・交通施設

(ア) 道路

道路網整備

- ・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。
- ・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を推進します。

未着手道路の見直し検討

- ・都市計画決定後長期に渡り未着手の都市計画道路である川田田中線、野洲駅北口線および宅屋立入線は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。

守山駅周辺整備

- ・JR 守山駅の周辺等において、利便性・回遊性を高めるために、交通施設の整備・改善を推進します。
- ・ポケットパーク、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。
- ・良好な街並み形成の観点から電線類の地中化を推進します。
- ・まちなかのにぎわいの創出や滞在を促すため、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、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。

交通施設整備・改善推進

- ・道路空間では、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します。
- ・ユニバーサルデザインの考え方により、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。

(イ) 公共交通

- ・南部都市地域内および北部の拠点への移動がスムーズになるように、公共交通網の維持・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事業者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。

イ 公園・緑地・緑化

(ア) 公園

- ・公園・緑地の適切な維持管理の推進とともに、新たな公園・緑地の整備を検討します。
- ・大規模な都市公園については、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。
- ・市民運動公園内において、施設の整備・更新を図ります。
- ・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。
- ・インクルーシブ遊具を整備するなど、様々な地域住民が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。
- ・都市計画決定後長期に渡り未着手の勝部公園は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。

(イ) 緑地

- ・都市計画緑地に指定されている野洲川緑地やあまが池親水緑地の保全を図ります。

ウ 河川

- ・市街地を流れる河川を保全・活用し、にぎわいと自然が調和した空間を形成します。
- ・ホタルの指定保護区域および特別保護区域の河川を特に保全し、街中でありながら、ホタルが舞う水と緑のあふれる都市づくりを推進します。
- ・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、街中でありながら、水と緑と人が出会う水辺空間づくりを推進します。

③都市防災の方針

市役所、コミュニティ防災センター、市民ホール、市民運動公園の市民体育館（大アリーナおよび多目的アリーナ）および整備検討中のプール等を防災中枢拠点として位置づけ、災害時には、地域防災拠点、地区防災拠点および避難所との連携を図ることができる体制の維持・強化を図ります。また、道路、公園、河川等の強靱化および情報伝達システムの活用を推進します。

ア 道路

- ・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・整備を推進します。
- ・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。
- ・アンダーパスにおける冠水対策等の水害対策を行います。

イ 公園・緑地・オープンスペース

- ・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。

ウ 河川・水路等

- ・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。
- ・新たに土地利用を行う場合は、必要に応じて貯留機能について検討します。

④景観形成の方針

都市機能と居住環境とが調和した景観を形成できるよう規制・誘導を図り、伝統的な景観を保全・活用することにより、魅力的な市街地景観を創出します。

- ・高度地区による高さ制限等により、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。
- ・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。
- ・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、広告物の規制により、良好な沿道景観を形成します。
- ・下之郷史跡公園、馬路石邊神社等の歴史的な景観を保全します。
- ・比良・比叡の山並みや三上山への眺望を確保します。
- ・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。

⑤自然環境との共生の方針

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ます。

- ・南部市街地から市民運動公園までは主要自然環境軸に位置づけ、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るとともに、ウォーカブルで健康生活を支える環境づくりを進めます。
- ・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。

南部都市地域の分野別方針（再掲）

①土地利用の方針

- 1-1 都市機能の集積やロータリーの再編等の再整備を進めます。
- 1-2 東西をつなぐ移動空間の強化を図ります。
- 1-3 駅周辺の交通渋滞緩和対策に取り組みます。
- 1-4 高度地区を有効活用し、良好な景観形成や住環境の充実を図ります。
- 1-5 新中山道沿道は、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。
- 1-6 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。

②都市施設整備等の方針

- 2-1 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を推進します。
- 2-2 都市計画決定後長期に渡り未着手の川田田中線、野洲駅北口線および宅屋立入線は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。
- 2-3 市民運動公園内において、施設の整備・更新を図ります。（市民ホールやほたるの森資料館など老朽化した施設の改修を行うとともに、市民運動公園内に健康と交流を育む拠点となるプール施設を整備。）
- 2-4 都市計画決定後長期に渡り未着手の勝部公園は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。
- 2-5 都市計画緑地に指定されている野洲川緑地やあまが池親水緑地の保全を図ります。

③都市防災の方針

- 3-1 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・整備を推進します。
- 3-2 市役所、コミュニティ防災センター、市民ホール、市民運動公園の市民体育館（大アリーナおよび多目的アリーナ）および整備検討中のプール等を防災中枢拠点として位置づけ、災害時には、地域防災拠点、地区防災拠点および避難所との連携を図ることができる体制の維持・強化を図ります。

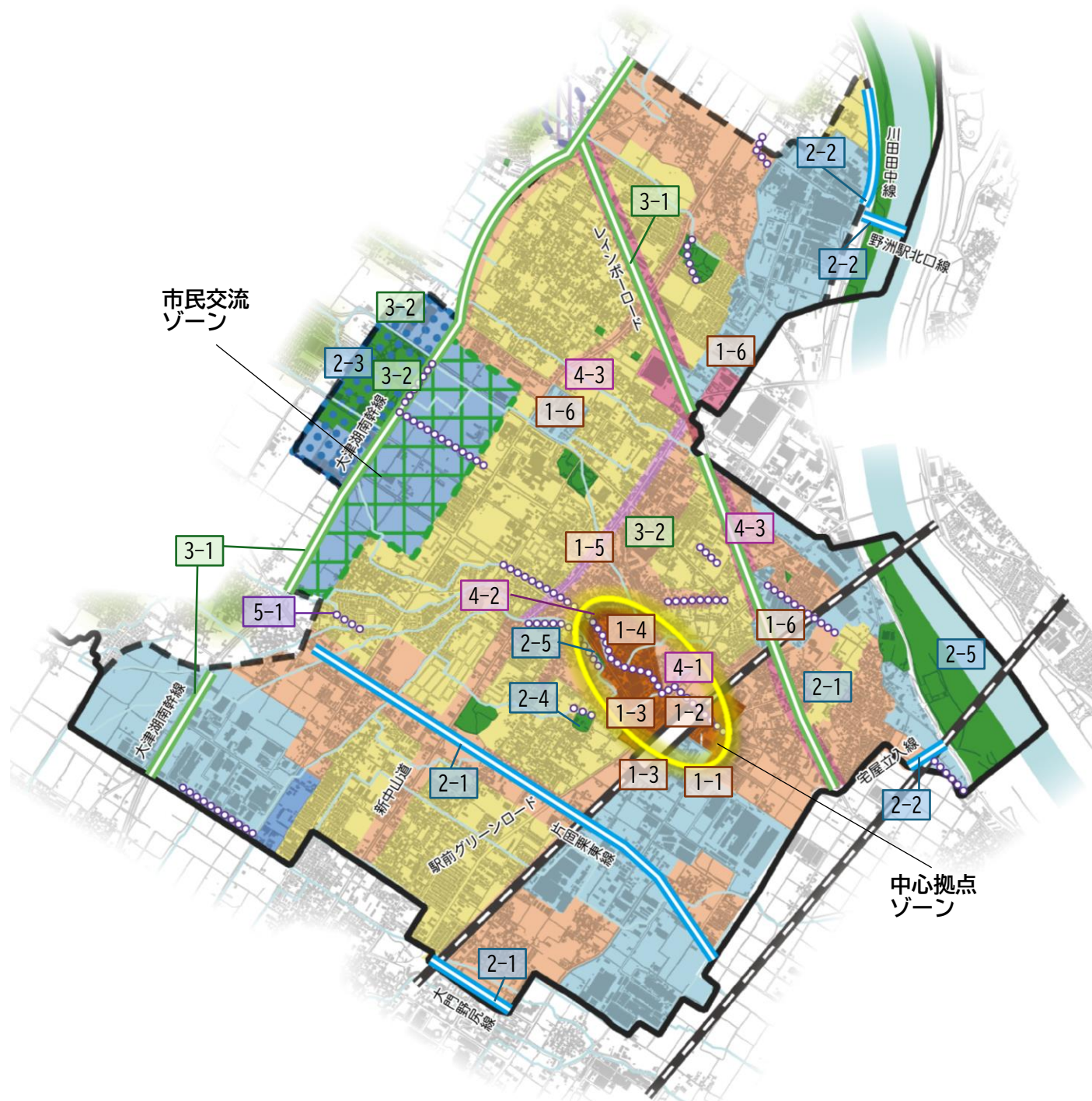
④景観形成の方針

- 4-1 高度地区による高さ制限等により、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。
- 4-2 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、広告物の規制により、良好な沿道景観を形成します。
- 4-3 下之郷史跡公園、馬路石邊神社等の歴史的な景観を保全します。

⑤自然環境との共生の方針

- 5-1 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。

図 57 南部都市地域の分野別方針図



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
- 自然環境との共生

- 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

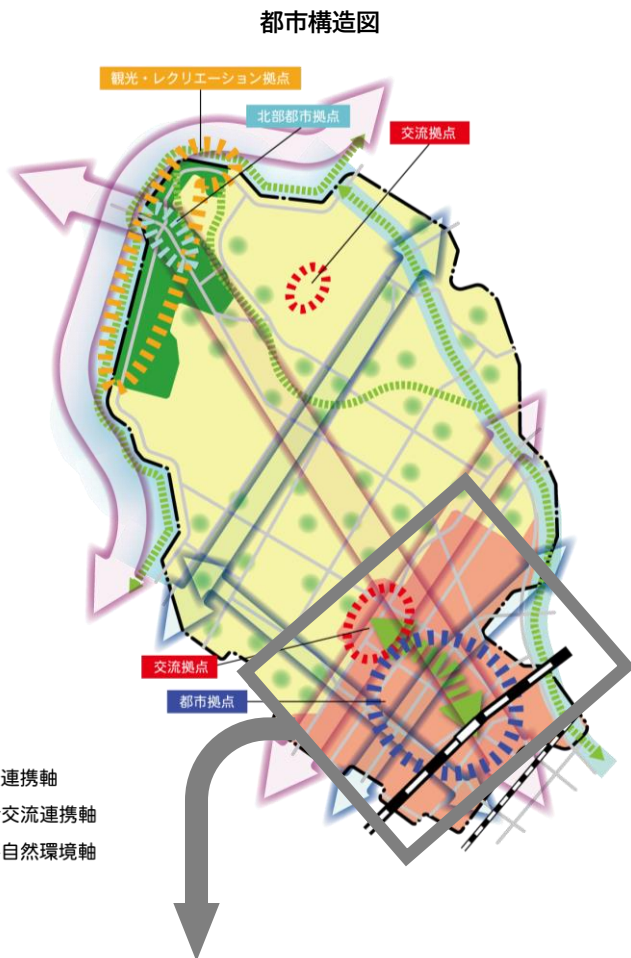
- 特別保護区域・指定保護区域(ホテル)
- 公園・緑地
- 水面

図 58 守山駅から公共公益施設ゾーンまでの都市づくり

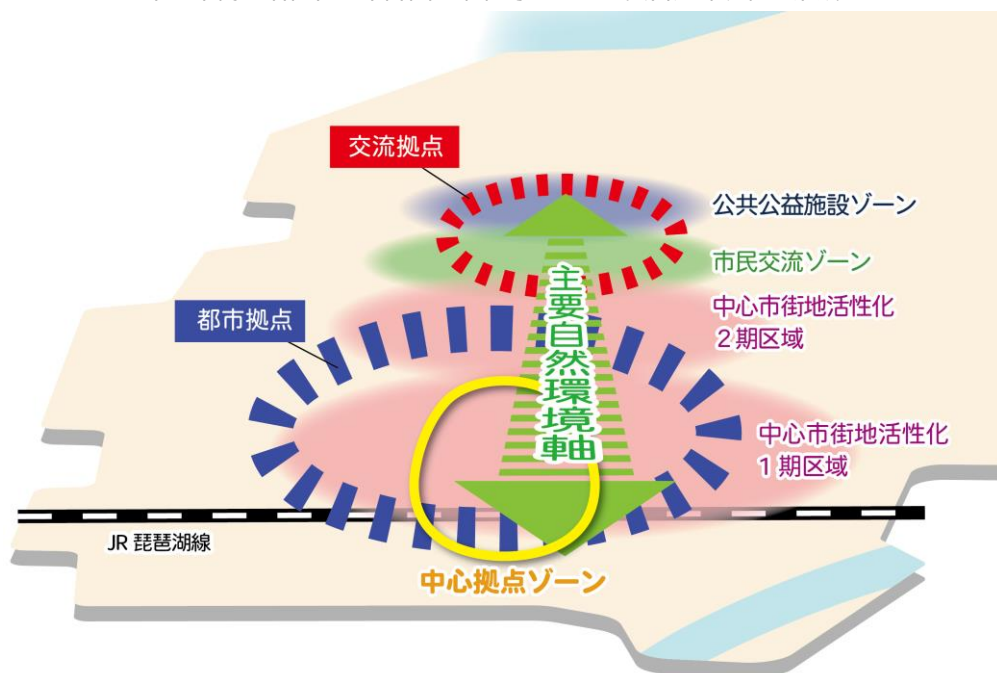
本市ではこれまで、駅や市役所などが集積する「都市拠点」と、文化・教育・スポーツ機能に加え商業機能が集積する市民ホール周辺の「交流拠点」までを、主要自然環境軸で結び、各拠点が連携した一体的で魅力的な都市づくりを進めてきました。

本プランにおいても、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」「公共公益施設ゾーン」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。

- 南部都市地域
- 北部湖岸地域
- 田園地域
- 都市拠点
- 北部都市拠点
- 観光・レクリエーション拠点
- 交流拠点
- 既存集落
- 基幹連携軸
- 生活交流連携軸
- 主要自然環境軸



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



①目指す姿

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」

②土地利用の方針

ア 多様な都市機能の集積

- ・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。
- ・駅東西の移動の利便性を向上し、人が行き来しやすい環境を整備するために、東と西を繋ぐ自由通路の検討を進めます。
- ・ロータリーや駐車場の整備により、駅の交通結節機能の充実を図ります。

イ 地域の中核となる空間の形成

- ・民間の研究開発拠点の竣工を契機として、きらりと光る、個性や特徴を持った施設等の立地を図ることで、守山駅やその周辺に訪れたい、滞在したい空間を形成します。
- ・駅東西それぞれの特色や課題を踏まえながら、機能の役割分担や連携を図りつつ、東と西を一体として捉えた「駅まち空間」の実現を図ります。
- ・計画的かつ良好な市街地の一体的整備に向け、市街地開発事業の活用を検討します。
- ・都市機能を集積するために、用途地域の変更や地区計画の策定など、適正かつ合理的な土地利用に向けた都市計画の見直しを検討します。

ウ 快適な居住空間の形成

- ・まちづくりに関するルールにより、駅周辺の様々な居住形態を適切に維持します。
- ・中高層建築物の建築に当たっては、高度地区を有効活用することにより、良好な市街地環境に寄与し、周辺環境に配慮した建築物となるよう誘導を図ります。

エ 良質な都市景観の形成

- ・連続性のある緑の配置など都市の快適性を高める空間の形成により、駅周辺の景観の質向上を図ります。
- ・駅の周辺に住む人や訪れる人が歩きやすい・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

①目指す姿

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」

②土地利用の方針

ア 秩序ある都市づくり

- ・市街化区域に隣接した幹線道路沿いの利便性の高い土地であり、無秩序な土地利用が進みつつあることから、一体的な土地利用を誘導します。
- ・地区計画のガイドラインを定め、周辺と調和したまとまりのある街区形成を図ります。
- ・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。

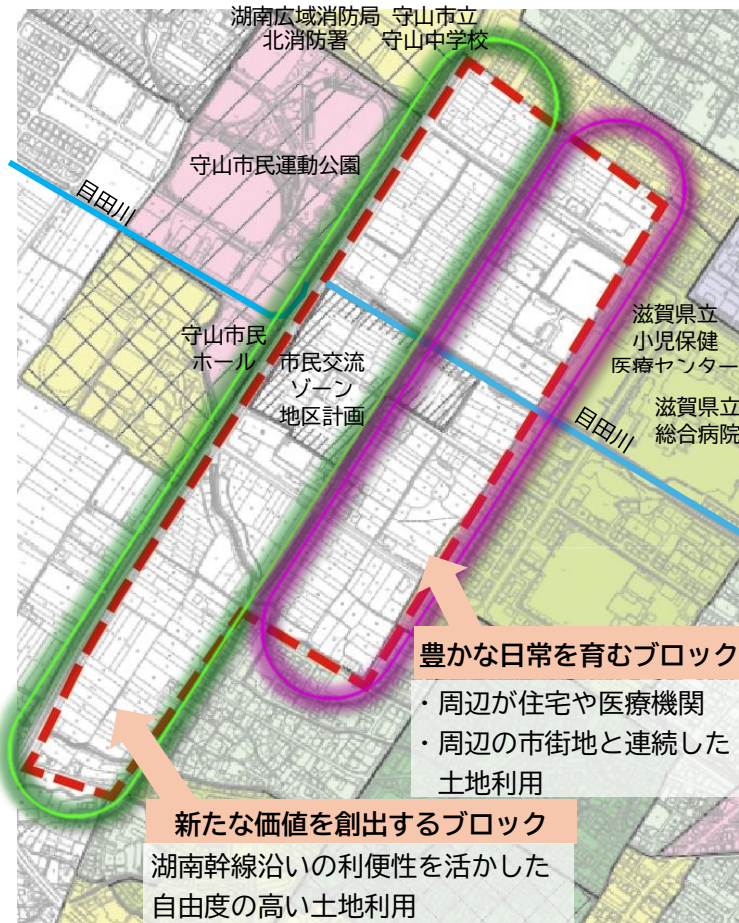
イ 都市と水・緑が融合する空間形成

- ・公共空間の整備や水・緑を保全・維持しつつ、都市拠点と公共公益施設ゾーンをつなぐ一体的な都市づくりのために、連続性のある空間形成を図ります。
- ・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。

ウ 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うとともに、人が集う・集いとなる空間形成を図ります。
- ・水・緑に触れることができる場として、目田川を保全します。
- ・周辺住民が気軽に利用でき、また、周辺住民以外の方も訪れたいくなる環境の形成を目指します。
- ・多様な世代が集い、活動できる環境の形成を目指します。

図 59 「市民交流ゾーン」の土地利用の考え方



2-2 北部湖岸地域

(1) 北部湖岸地域の現状

本地域は、北部の市街化区域で、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人口の状況

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。「65歳以上」人口は増加し、それ以外は減少しています。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「0-19歳」人口比率が高く、世帯人員数が多くなっています。

図 60 北部湖岸地域における年齢3区分人口（上段）と高齢化率推移（下段）



図 61 自治会別「0-19 歳」人口率 (R7)

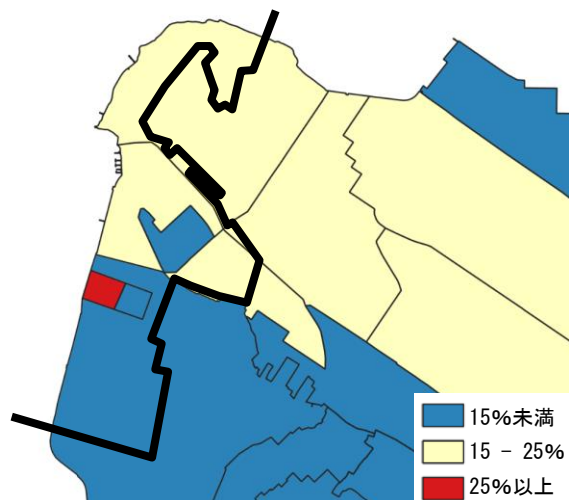


図 62 自治会別高齢化率 (R7)

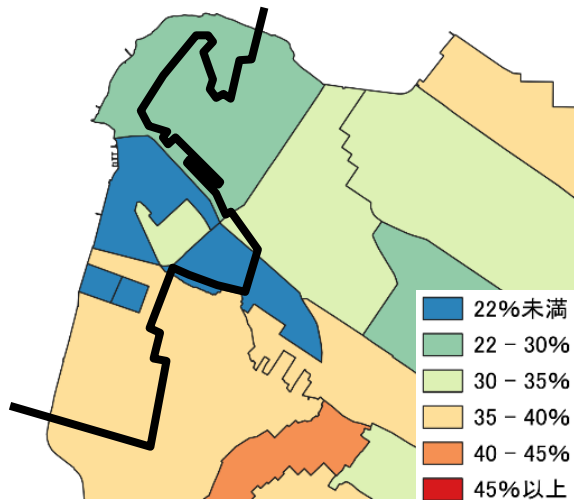


図 63 自治会別人口変化率 (H27 から R7)

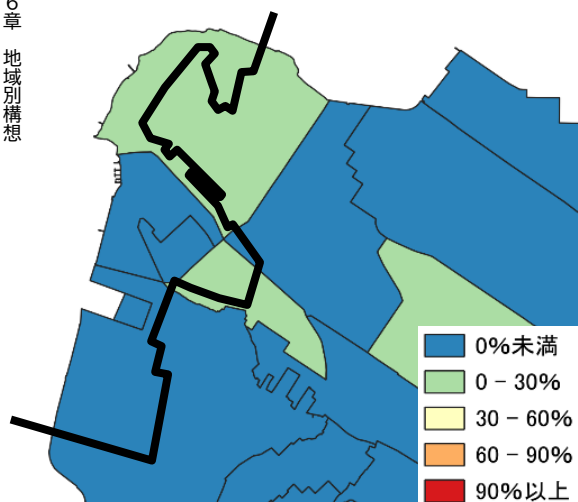
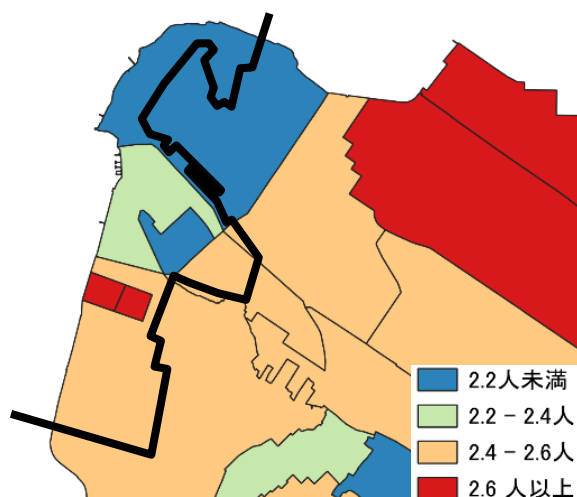


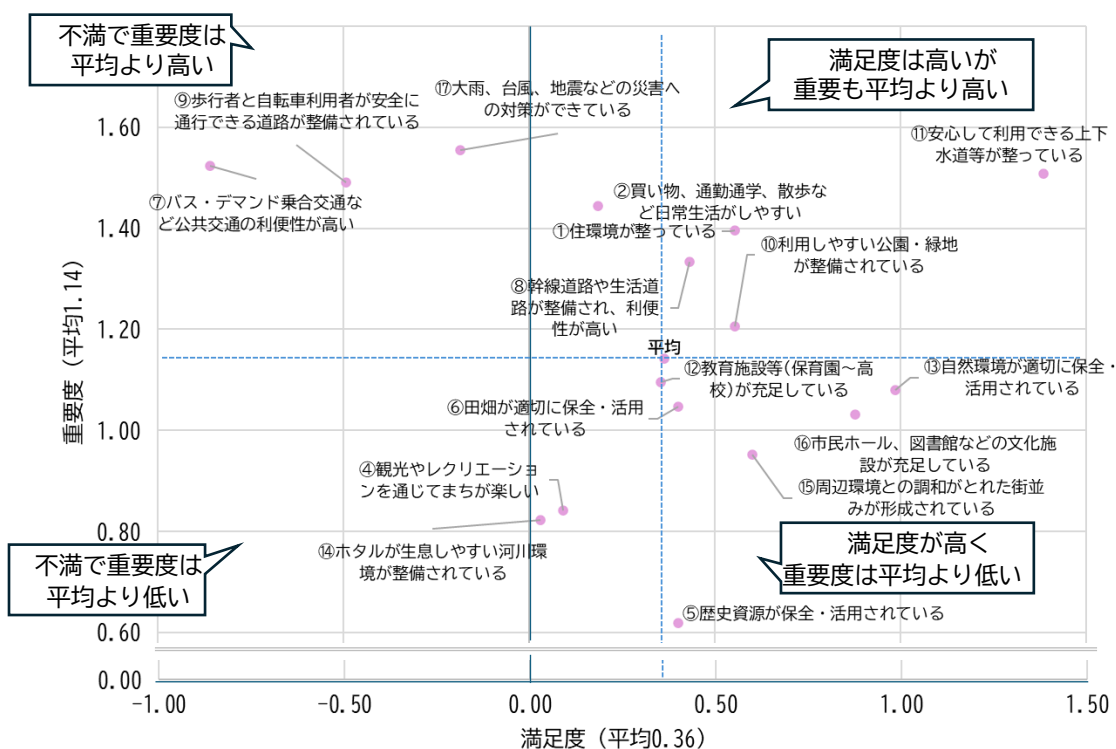
図 64 自治会別世帯人員数 (R7)



②市民意見（市民アンケート）

施策への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 65 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（市民アンケート・自治会記述意見）

- 公共交通では、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。バスの減便により、買い物や通院が不便になったという意見が多く、モーリーカーは、発着地が少なく利用しにくいという意見があります。
- 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。
- 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。
- 地域コミュニティでは、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。

（２）北部湖岸地域の都市づくりの取組

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を進めました。また、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、公共交通の利便性向上と利用促進を図りました。

また、湖岸における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。継続した保全活動を通して親水空間としての機能の維持を図っています。

(3) 北部湖岸地域の課題

地域を取り巻く潮流や市民意識を踏まえ、市全体の課題における本地域の課題を整理するとともに、引き続き取り組むべきことを示します。

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	○住宅・建物の老朽化、空き家の活用・流通が不十分 ○高経年マンションの増加、管理・活用が不十分 ○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 ○地域コミュニティの維持、地域行事や交流活動の維持
安心して住み続けられる環境の充実	○公共交通・コミュニティ交通が不便 ○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。 ○通学路の安全性に不安がある。 ○防災活動など地域活動が衰退する懸念がある。
活力が育まれる環境の充実	○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。
資源を最大限活かす環境の充実	○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。 ○自転車のビ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。

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・空き地の適正な予防・管理・活用が求められます。
- 北部湖岸地域では、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。

（４）北部湖岸地域の将来像

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

（５）北部湖岸地域の都市づくりの目標

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

（６）北部湖岸地域の都市づくりの方針

①土地利用の方針

本地域には、近隣商業エリア、中低層住宅エリアおよび湖岸エリアがあり、10 年間で特に土地利用を進めるゾーンを湖岸エリアに一つ設定します。

エリア

ア 近隣商業エリア

- ・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。

イ 住宅エリア

- ・心地良い居住空間を維持します。
- ・開発が可能な土地については、計画的に都市づくりを進め、開発を誘導します。
- ・住宅の老朽化と住民の高齢化による空き家増加等の問題に対し、空家等対策計画および住生活基本計画により取組を行います。あわせて、地域コミュニティの弱体化の要因を総合的な視点で捉えて取組を進めます。
- ・マンションにおける建物の高経年化や居住者の高齢化の「二つの老い」に対応するため、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の取組を行います。
- ・建築協定などの活用により、緑豊かな落ち着いたきのある低層住宅地の形成を促進します。

ウ 湖岸エリア

- ・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、隣接する田園エリアも含めて自然環境の保全と官民連携の取組を推進します。
- ・特別用途地区により、「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。

ゾーン

観光・レクリエーションゾーン

目指す姿：湖岸の新たな活力を高め、体験と交流を生み出す「にぎわいある空間」

特別用途地区によるファクトリーショップや、その周辺において湖岸の広域幹線道路を活かしたにぎわいを創出する機能など湖岸振興につながる更なる土地利用を促進します。

また、北部湖岸地域の振興に向けて、旧県有地を活用したスポーツ施設の整備を促進します。

②都市施設整備等の方針

ア 道路・交通施設

(ア) 道路

道路網整備

- ・琵琶湖湖岸の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。
- ・都市計画道路野洲川幹線の整備を推進します。
- ・湖岸の振興を進めることにより、必要に応じてバイパス整備等の渋滞対策に向けた取組を行います。

未着手道路の見直し検討

- ・都市計画決定後長期に渡り未着手の木浜中島線は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。

交通施設整備・改善推進

- ・琵琶湖湖岸の周辺等において、利便性・回遊性・魅力を高めるために、交通施設の整備および改善を推進します。
- ・道路空間では、歩道・自転車走行空間や街路樹・緑地帯の整備を推進します。
- ・ユニバーサルデザインの考え方により、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。
- ・観光客の誘致のため、既存施設である棧橋等を活用します。
- ・湖岸のにぎわいや滞在を促すため、居心地が良く歩きたくなる環境整備を推進します。
- ・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。

(イ) 公共交通

- ・北部湖岸地域内、南部の拠点および堅田方面への移動がスムーズになるように、公共交通網の形成・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。
- ・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。

イ 公園・緑地・緑化

(ア) 公園

- ・美崎公園について、都市公園としての質の向上を図るために、Park-PFI 等の手法を検討します。
- ・第1なぎさ公園等の利用者に対する駐車場の整備を検討します。

(イ) 緑地

- ・都市計画緑地に指定されている琵琶湖湖岸の緑地を保全し、親水空間としての機能維持を図ります。

ウ 河川

- ・琵琶湖や河川を保全・活用し、にぎわいと自然が調和した空間を形成します。
- ・琵琶湖を保全しつつ、湖岸の環境を活かしたにぎわいのある都市づくりを推進します。
- ・琵琶湖と河川をつなぐ水辺の散策路を整備および活用し、水と緑と人とが出会う水辺空間づくりを推進します。

③都市防災の方針

地域防災拠点との協力体制を構築し、災害時には、地区防災拠点および避難所との連携を図ることができる体制の維持・強化を図ります。また、道路、公園、河川等の強靱化および情報伝達システムの活用を推進します。

ア 道路

- ・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・整備を推進します。
- ・災害時に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。

イ 公園・緑地・オープンスペース

- ・緑地の適切な保全を通じて、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。

ウ 河川・水路等

- ・琵琶湖の堤防、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。
- ・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。
- ・新たに土地利用を行う場合は、必要に応じて貯留機能について検討します。

④景観形成の方針

琵琶湖湖岸の風光明媚な景観を維持できるよう規制・誘導を図り、自然景観を保全します。

- ・風致地区による制限により、良好な景観の保全を図ります。
- ・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。
- ・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。
- ・比良・比叡の山並みや三上山への眺望を確保します。
- ・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。

⑤自然環境との共生の方針

子どもたちの環境意識の醸成を図るため、琵琶湖等の恵まれた自然環境を活かしたフィールドワークを推進します。

北部湖岸地域の分野別方針（再掲）

①土地利用の方針

- 1-1 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。
- 1-2 特別用途地区によるファクトリーショップや、その周辺において湖岸の広域幹線道路を活かしたにぎわいを創出する機能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 旧県有地を活用したスポーツ施設の整備を促進します。

②都市施設整備等の方針

- 2-1 都市計画道路野洲川幹線の整備を推進します。
- 2-2 都市計画決定後長期に渡り未着手の木浜中島線は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。
- 2-3 観光客の誘致のため、既存施設である棧橋等を活用します。
- 2-4 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。
- 2-5 美崎公園について、都市公園としての質の向上を図るために、Park-PFI 等の手法を検討します。
- 2-6 第1 なぎさ公園等の利用者に対する駐車場の整備を検討します。
- 2-7 都市計画緑地に指定されている琵琶湖湖岸の緑地を保全し、親水空間としての機能維持を図ります。

③都市防災の方針

- 3-1 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・整備を推進します。
- 3-2 琵琶湖の堤防、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。
- 3-3 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。

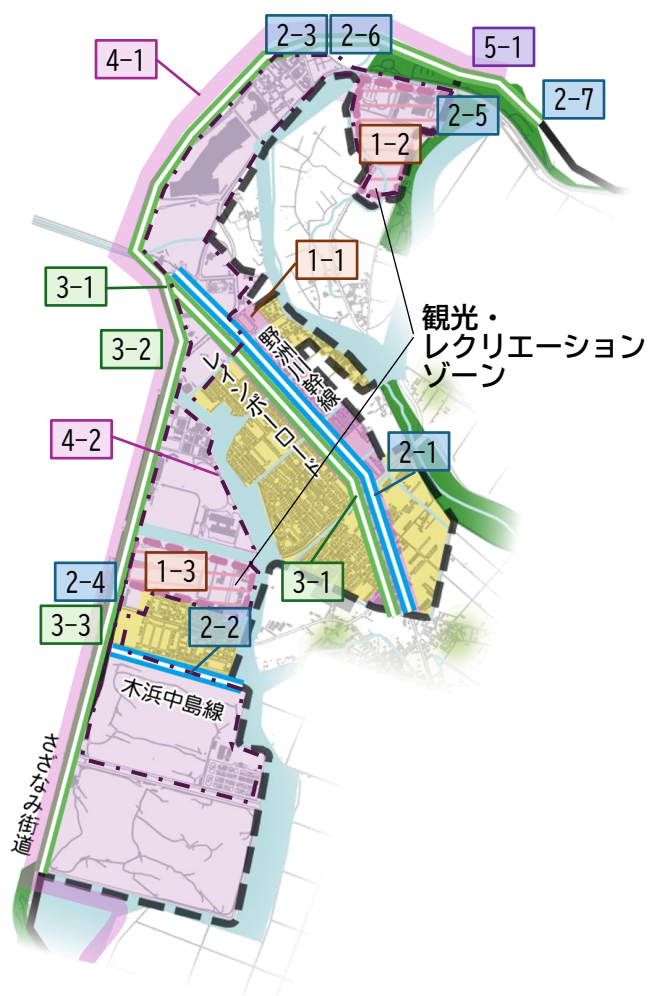
④景観形成の方針

- 4-1 風致地区による制限により、良好な景観の保全を図ります。
- 4-2 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。

⑤自然環境との共生の方針

- 5-1 子どもたちの環境意識の醸成を図るため、琵琶湖等の恵まれた自然環境を活かしたフィールドワークを推進します。

図 66 北部湖岸地域の分野別方針図



都市づくりの方針

土地利用	近隣商業エリア	観光・レクリエーションゾーン	公園・緑地
都市施設整備	沿道複合エリア		水面
都市防災	中低層住宅エリア		
景観形成	湖岸エリア		
自然環境との共生			

2-3 田園地域

(1) 田園地域の現状

本地域は、市街化調整区域で、集落地と農地が広がっており、北東部には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、東側は、野洲川が流れ、西部の集落は、草津市の集落に接し、琵琶湖側は、湖岸緑地（赤野井吉川地区）があります。

①人口の状況

人口は、10年で5%増加しており、そのうち「0-19歳」人口と「65歳以上」人口が増加し、「20-64歳」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、「0-19歳」人口比率も世帯人員数も多くなっています。

図 67 田園地域における年齢3区分人口（上段）と高齢化率推移（下段）



図 68 自治会別「0-19 歳」人口率 (R7)

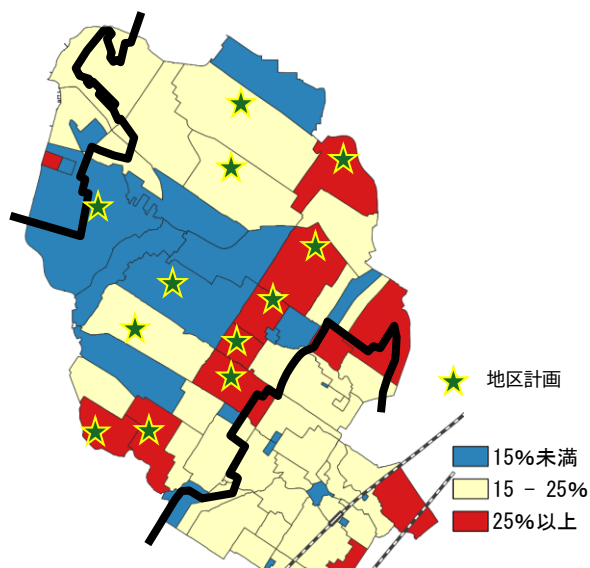


図 69 自治会別高齢化率 (R7)

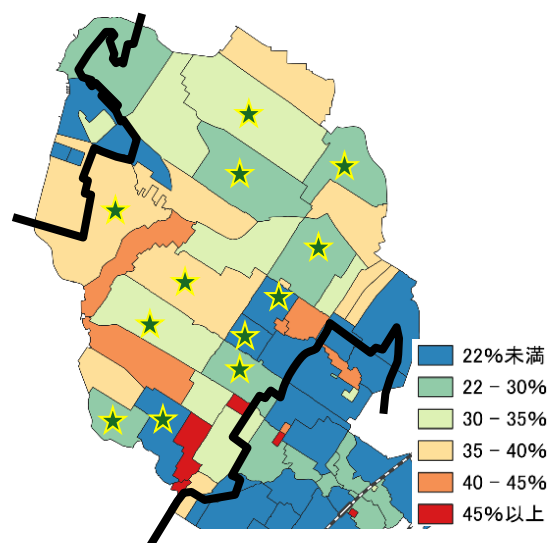


図 70 自治会別人口変化率 (H27 から R7)

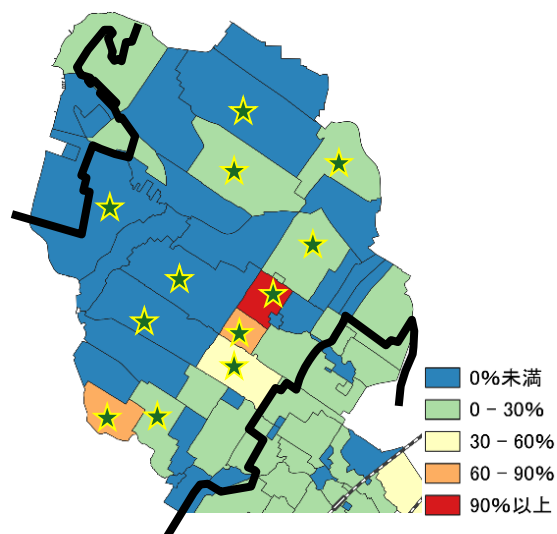
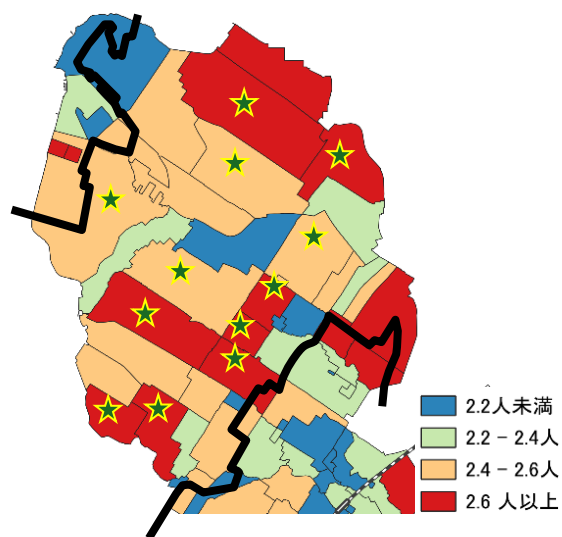


図 71 自治会別世帯人員数(R7)



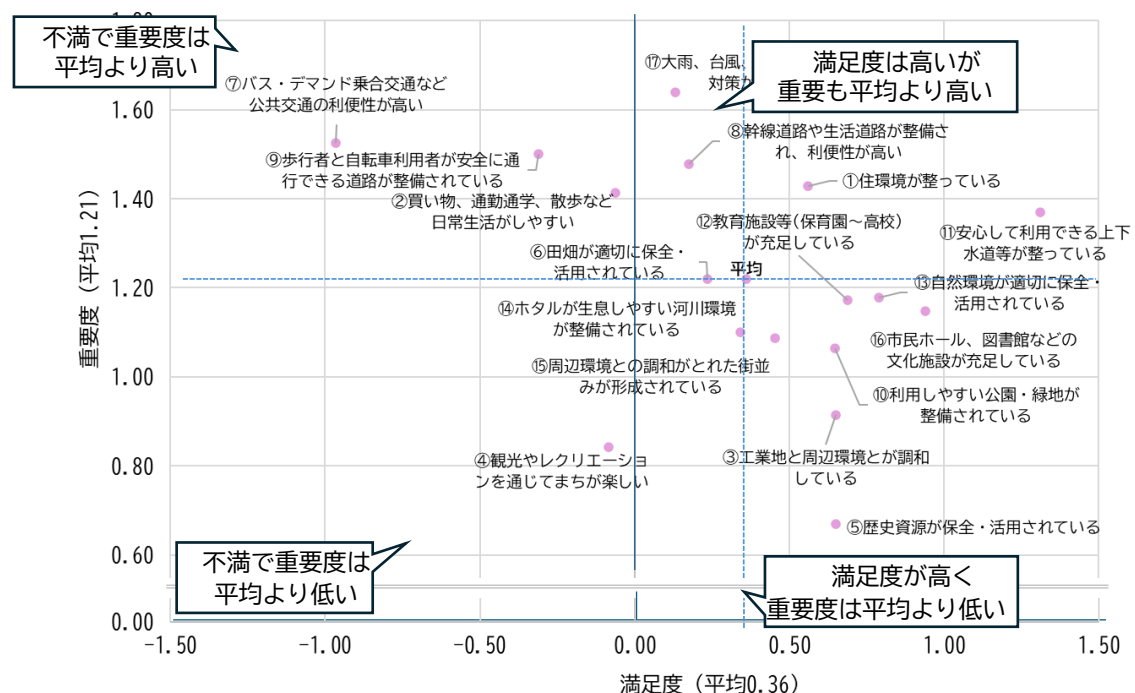
②市民意見（市民アンケート）

施策への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「日常生活がしやすい」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。

不満にはなっていないが満足は低く、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、不満が多いですが重要度は高くありません。

図 72 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が高まる」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（市民アンケート・自治会記述意見）

- 居住環境**では、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、狭あ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**では、バス路線の減便・廃止等による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（モーリーカー等）の改善要望が多く見られます。バスについては、大幅な減便と、早朝・夜遅くや土日のバスの減便により代替する交通手段がない、バス停が遠いという意見があります。モーリーカーについては、利用のしやすさを希望する意見があります。
- 防災・交通安全**では、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。メロン街道の通行量（特に大型車）の増加による事故や振動の発生を指摘する意見があります。また、自主防災組織の担い手不足が懸念されています。
- 自然環境・公園管理**では、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。
- 地域コミュニティ**では、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、既存集落型地区計画による新たに居住した住民と以前から居住している住民との意識ギャップも見られます。

（２）田園地域の都市づくりの取組

既存集落型地区計画を推進し、地域コミュニティの維持や活性化の観点から、市街化調整区域の良好な住環境の維持を図っています。

笠原産業用地地区計画の都市計画決定を行い、次代を支える産業の立地誘導を図っています。

速野会館のリニューアル工事では、一体的な建物として北部図書館を整備しました。

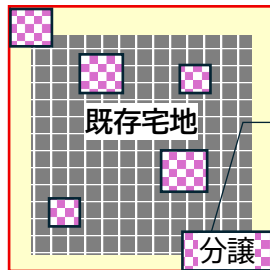
誰もが安心して移動できる地域交通の実現に向けて、デマンド乗合交通「モーリーカー」運行やB T S（自転車からバスに乗り継ぐための自転車駐輪場）設置など利用しやすい公共交通に向けた取組を進めました。

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により「環境学習都市宣言」の具現化を図っています。諏訪家屋敷は適時適切な修理や指定管理者による維持管理の充実により、文化財的価値を維持するとともに、地域・関係機関と連携した「文化財体験フェス」等の活用事業に新たに取り組み、歴史的資源の保全と活用を図りました。

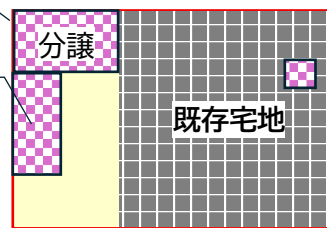
コラム：既存集落型地区計画 成果と今後の対応について

地区計画決定後7年以上が経過している地区での宅地の状況を見ると、地区計画の区域設定の仕方（区域設定は、地区計画決定時の既存集落内における宅地面積の1.5倍を上限）は、以下のA Bの大きく二つのタイプに分けられます。

A：既存住宅接点多い区域設定
（既存住宅からドーナツ状）



B：既存住宅接点少ない区域設定
（既存集落から離れた部分も対象）



既存住宅との接点が多いAタイプの地区計画では、比較的小規模な開発が既存集落内に分散して見られ、人口増加数は、比較的緩やかです。一方で、既存集落との接点が少ないBタイプでは、まとまった分譲住宅開発が多く見られ、人口増加数も多い傾向があります。地区計画決定により、集落の人口増加に一定の成果が見られますが、新住民との世代ギャップや意識の違いもある中で、既存住宅のコミュニティを維持・改善する人口を確保できたとしても、地区内でのコミュニティ形成が図りやすい環境づくりについても、今後は注力する必要があります。

(3) 田園地域の課題

地域を取り巻く潮流や市民意識を踏まえ、市全体の課題における本地域の課題を整理するとともに、引き続き取り組むべきことを示します。

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	○商店や医院などサービス施設が利用しにくい。 ○空き家の管理・活用が十分ではない。 ○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。
安心して住み続けられる環境の充実	○公共交通・コミュニティ交通が不便 ○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。 ○緊急車両の進入困難箇所がある。 ○通学路の安全性に不安がある。 ○小河川の溢水の不安がある。
活力が育まれる環境の充実	○農地の維持管理、農家の担い手不足 ○農業に対する理解が薄れてきている。 ○農業と工業立地等産業のバランスを考慮した発展が必要
資源を最大限活かす環境の充実	○公園緑地・維持管理が十分ではない。 ○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。

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、空き家等を宿泊、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。
- 笠原産業用地は、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。
- 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。
- 平成5年（1993年）人口への回帰を目標に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。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であるものの、目標を上回る増加が見られる地区でも、新たに居住した住民との考え方の違いによる地域コミュニティの広がり減少傾向を懸念する声や、以前から居住している住民に中年から高齢者手前の数が少なく新しい世代に神社維持が理解されるかの懸念が見られます。市街化調整区域は、「市街化をおさえる区域である」と定められており、守山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向け、人口の増加に加え、集落維持のための地域コミュニティづくりに必要な対応を見極める必要があります。

(4) 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) 田園地域の都市づくりの目標

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

(6) 田園地域の都市づくりの方針

①土地利用の方針

本地域には、田園エリアおよび交流エリアがあり、10年間で特に土地利用を進めるゾーンを田園エリアに二つ設定します。

エリア

ア 田園エリア

- ・様々な手法により集落の人口を維持します。また、優良農地を保全するとともに、必要に応じて有効に土地利用を行います。
- ・食料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します。
- ・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。
- ・湖岸エリア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。
- ・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。
- ・集落内の空き家・空き地の活用を促進します。

- ・地域コミュニティの維持・活性化のため、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。あわせて、地域コミュニティの弱体化の要因を総合的な視点で捉えて取組を進めます。
- ・都市経営の視点を踏まえた持続可能な経済活動の強化に向け、幹線道路沿道やその周辺において、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。

イ 交流エリア「北交流エリア」

- ・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、「環境」・「健康」・「交流」を育みながら、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。

ゾーン

ア 産業ゾーン

目指す姿：地域経済の活性化を促し、都市経営を支える「新たな産業空間」

都市経営の視点を踏まえた持続可能な経済活動強化に向け、周辺農業と調和した産業導入を積極的に促進し、市民の雇用確保および地域経済の活性化に資する工場、研究所等の立地を図るとともに、無秩序な開発を抑制しながら産業基盤の強化を図るため市街化区域への編入を検討します。

イ レインボーロード沿道ゾーン

目指す姿：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」

幹線道路沿道の土地であり、一体的な秩序ある土地利用を進めるために、地区計画のガイドラインを定め、土地利用を誘導します。

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ながら、田園風景と調和した土地利用を進めます。

（「レインボーロード沿道ゾーン」の詳細な方針を P110 に記載）

②都市施設整備等の方針

ア 道路・交通施設

(ア) 道路

道路網整備

- ・都市計画道路大津湖南幹線の整備を推進します。
- ・都市計画決定後長期に渡り未着手の木浜中島線および川田田中線は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。

交通施設の整備・改善推進

- ・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します。
- ・ユニバーサルデザインの考え方により、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。
- ・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、狭い道路の解消を必要に応じて推進します。

(イ) 公共交通

- ・南部および北部の拠点への移動がスムーズになるように、公共交通網の形成・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。
- ・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。

イ 公園・緑地・緑化

(ア) 公園

- ・環境学習都市宣言記念公園は、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活用します。

(イ) 緑地

- ・都市計画緑地に指定されている琵琶湖湖岸の緑地を保全し、親水空間としての機能維持を図ります。
- ・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。

ウ 河川

- ・歴史と生活を育んできた豊かな小河川を保全・活用し、日常とつながるおいが調和した空間を形成します。
- ・農業用水路としての機能を保全しつつ、自然環境を活かしたおいしいのある都市づくりを推進します。
- ・多様な生物の保全や環境学習の場として活用し、水と緑と人が出会う水辺空間づくりを推進します。

③都市防災の方針

交流拠点施設および環境学習都市宣言記念公園を地域防災拠点として位置づけ、災害時には地区防災拠点および避難所との連携を図ることができる体制の維持・強化を図ります。また、道路、公園、河川等の強靱化および情報伝達システムの活用を推進します。

ア 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を推進します。
- ・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。
- ・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。

イ 公園・緑地・オープンスペース

- ・環境学習都市宣言記念公園について、平時時は「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します。

ウ 河川・水路等

- ・防災機能を強化するため、法竜川等の河川改修等の整備を推進し、浸水・溢水対策を行います。
- ・新たに土地利用を行う場合は、必要な貯留機能について検討します。

④景観形成の方針

良好な田園景観を維持できるよう規制・誘導を図り、豊かな自然景観および歴史ある集落景観を保全します。

- ・市街化をおさえる区域として、良好な田園景観の維持のため、営農環境の維持・形成を進めます。
- ・既存集落は、建築物の色彩、高さ等の景観規制を活用し、田園景観と調和した良好な景観を形成します。
- ・地区計画による制限により、勾配屋根、緑化措置等を規制し、落ち着いた良好な景観の保全を図ります。
- ・神社、寺院等の歴史的建造物を保全します。
- ・比良・比叡の山並みや三上山への眺望を確保します。
- ・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。

⑤自然環境との共生の方針

- ・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、優良農地の保全に努めます。
- ・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都市づくりを進めます。

田園地域の分野別方針（再掲）

①土地利用の方針

- 1-1 周辺農業と調和した産業導入を積極的に促進するとともに、無秩序な開発を抑制しながら産業基盤の強化を図るため市街化区域への編入を検討します。
- 1-2 地区計画のガイドラインを定め、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を進めます。
- 1-3 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、「環境」・「健康」・「交流」を育みながら、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図ります。

②都市施設整備等の方針

- 2-1 都市計画道路大津湖南幹線の整備を推進します。
- 2-2 都市計画決定後長期に渡り未着手の木浜中島線および川田田中線は、社会情勢等を踏まえ、計画の見直しを進めます。
- 2-3 環境学習都市宣言記念公園は、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活用します。
- 2-4 都市計画緑地に指定されている琵琶湖湖岸の緑地を保全し、親水空間としての機能維持を図ります。
- 2-5 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。

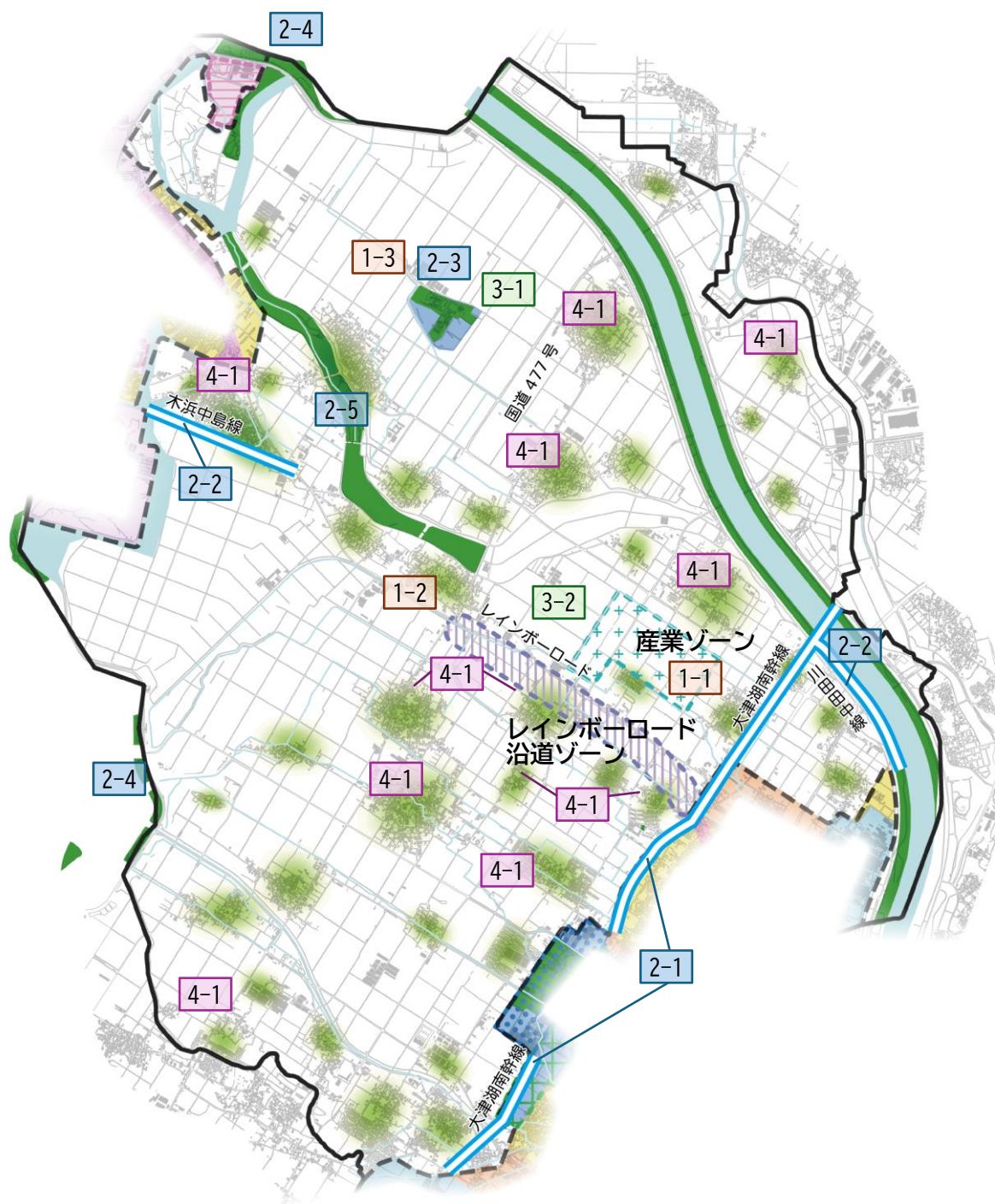
③都市防災の方針

- 3-1 環境学習都市宣言記念公園を、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します。
- 3-2 防災機能を強化するため、法竜川等の河川改修等の整備を推進し、浸水・溢水対策を行います。

④景観形成の方針

- 4-1 地区計画による制限により、勾配屋根、緑化措置等を規制し、落ち着いた良好な景観の保全を図ります。

図 73 田園地域の分野別方針図



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

①目指す姿

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」

②土地利用の方針

ア 秩序ある都市づくり

- ・地区計画のガイドラインを定め、まとまりのある街区形成を図ります。
- ・緑化を推進するなどして、田園風景との調和を図ります。
- ・琵琶湖大橋と国道8号をつなぐ交通の要衝として、渋滞を発生させないような土地利用を図ります。

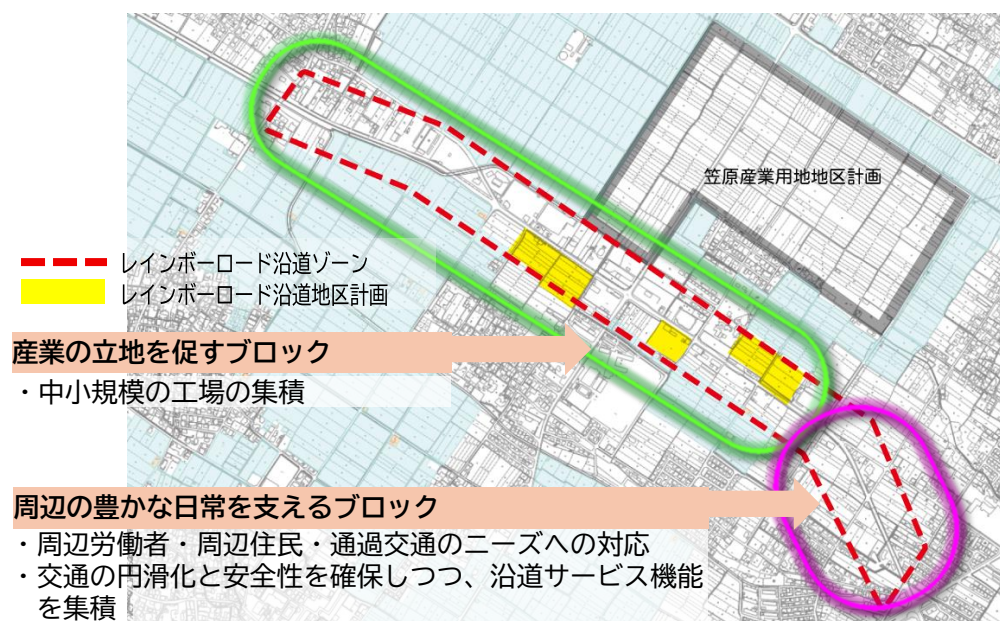
イ 立地を活かした土地利用

- ・田園地域に位置していることを踏まえ、農林水産物の処理等に必要な施設の立地を図ります。
- ・沿道での立地需要や市内で工業系用途が少ないことに鑑み、準工業地域と同等の中小企業の立地を図ります。

ウ 社会のニーズを踏まえた土地利用

- ・笠原産業用地、横江工業団地等周辺の環境の変化に対応した土地利用を進めます。
- ・これまでの土地利用の実績や社会のニーズを踏まえた土地利用を進めます。

図 74 「レインボーロード沿道ゾーン」の土地利用の考え方



第7章

都市計画マスタープランの推進方策

- 1 推進体制
- 2 都市づくりの推進
- 3 進行管理と見直し

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。また、住宅やインフラの老朽化など地域の課題は、複雑化・多様化してきています。このような中で持続可能な地域経営を行い、地域課題への対応を進めていくには、市民・事業者・行政がそれぞれの役割の中で、主体的に取組を結集し、地域の課題解決力を最大化することが求められます。

特に、今後顕在化すると考えられる高齢化の進行、地域コミュニティの希薄化、人口減少に伴う都市構造の変容（まちなかのスポンジ化）等の課題は、市民生活の現場で生じることが多く、市民や事業者の協力が不可欠です。

将来に過大な負担とならない持続可能な都市づくりについて、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」により、本プランの実現を目指します。

図 75 まちづくりの担い手の連携

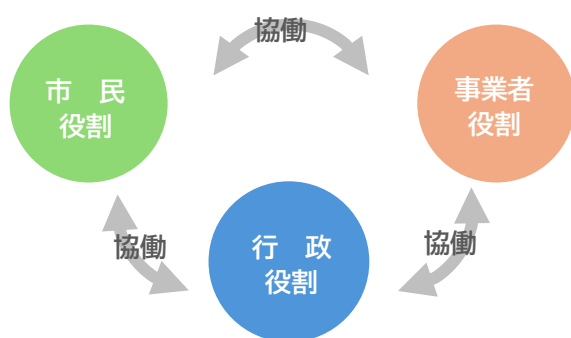
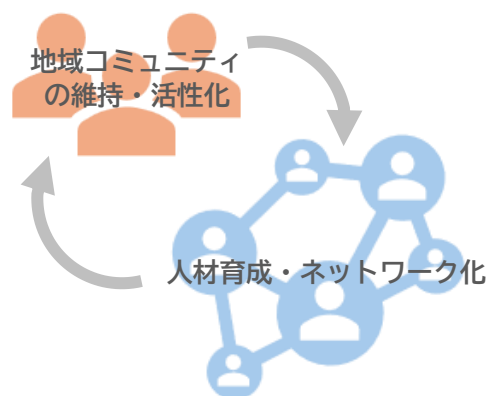


図 76 地域コミュニティのネットワーク化



少子高齢化が進行する中、都市づくりを支える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。

表 5 市民・事業者・行政の役割

市民の 役割	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 ・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。 ・地域活動や支え合いや防災・減災や取組に参画するとともに、地域の魅力向上に向けた様々な市民活動にも関心を持ち、積極的に参加します。
事業者 の役割	公益的な活動に参加・協力、まちづくりの実現に貢献 ・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。 ・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。 ・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 ※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。
行政の 役割	行政でなければならない取組を担う ・市は、都市計画を進めるに当たり、公平性、法制度、予算、公共性を担保する中心的な主体となりますが、法制度上必要な本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。 ・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

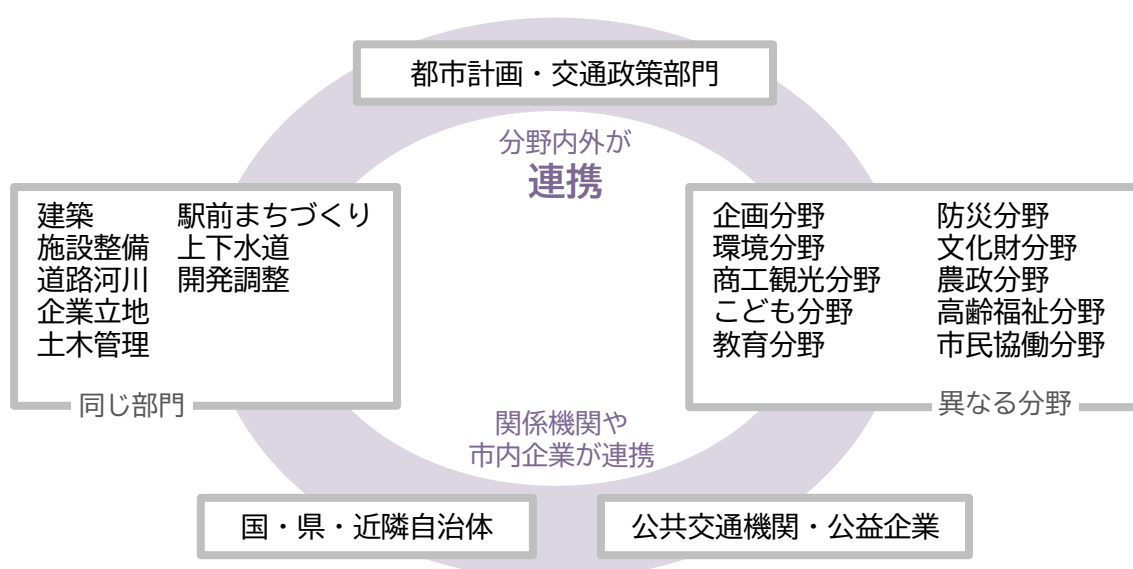
（２）庁内体制の充実と関連機関との連携

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とともに、都市づくりを支えるコミュニティの弱体化をもたらす要因は多様であり総合的に捉える必要があるため、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、本プランに位置づけた方針に基づき、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みます。

図 77 庁内体制と関連機関の連携



（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

本プランを基本としながら分野別計画および各種事業との調整・整合を図り、総合的・一体的な都市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。都市計画の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、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 進行管理と見直し

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、本プラン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、市民の意見も踏まえながら対処策を見いだすよう検討を進めます。

図 78 進行管理と見直し

