

守山市中心市街地活性化基本計画



守山市歴史文化まちづくり館（愛称：守山宿・町家“うの家”）

滋賀県守山市
平成27年4月

平成27年3月27日認定

平成27年11月27日変更

平成28年11月29日変更

平成29年7月28日変更

目 次

○基本計画の名称	1
○作成主体	1
○計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 守山市の概要	1
[2] 中心市街地の概況	5
[3] 中心市街地の現状分析	12
[4] 中心市街地の活性化に向けたこれまでの取り組みと評価	23
[5] 地域住民のニーズ等の把握	39
[6] 中心市街地の活性化に向けた課題の整理	48
[7] 中心市街地活性化の基本方針	52
2. 中心市街地の位置及び区域	56
[1] 位置	56
[2] 区域	57
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	59
3. 中心市街地の活性化の目標	66
[1] 中心市街地活性化の目標	66
[2] 計画期間	70
[3] 数値目標	71
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	81
[1] 市街地の整備改善の必要性	81
[2] 具体的事業の内容	82
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	86
[1] 都市福利施設の整備の必要性	86
[2] 具体的事業の内容	87

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	91
[1] 街なか居住の推進の必要性	91
[2] 具体的事業の内容	92
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	97
[1] 経済活力の向上の必要性	97
[2] 具体的事業等の内容	98
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	110
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	110
[2] 具体的事業の内容	111
◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	112
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	114
[1] 市町村の推進体制の整備等	114
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	121
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等	125
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	134
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	134
[2] 都市計画手法の活用	134
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	135
[4] 都市機能の集積のための事業等	141
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	142
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	142
[2] 都市計画との調和等	144
[3] その他の事項	144
12. 認定基準に適合していることの説明	145

- 基本計画の名称：守山市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：滋賀県守山市
- 計画期間：平成27年4月 から 平成32年3月（5年）

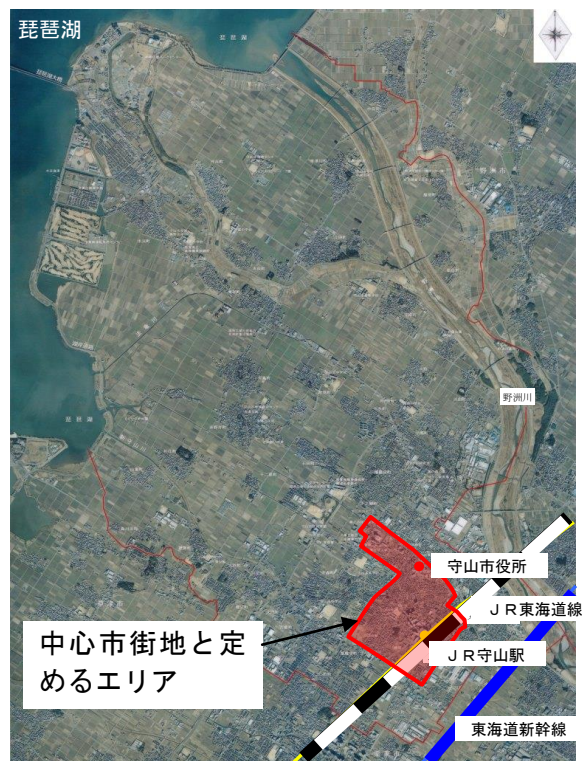
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 守山市の概要

(1) 自然的・地理的特性

本市は、滋賀県の南部、琵琶湖の東南部に位置し、南西は草津市、南東は栗東市、北東は野洲市に接した人口 80,497 人、世帯数 29,751 世帯（平成 26 年 9 月住民基本台帳）の都市です。

市域は、野洲川によって形成された沖積平野に位置し、標高 83.7m～106.1m と、標高差はわずか 22.4m の平坦な地形となっています。広さは、東西 6.3km、南北 10.9km、面積 55.73km² であり、滋賀県の面積の 1.1% です。気候は温暖であり、年間降水量は県内では少ない方に位置します。



守山のゲンジボタルは、「守山ぼたる」の名で知られ、皇室にも献上された記録が残されており、大正 13 年には天然記念物源氏螢発生地として指定されるなど古くからゲンジボタルが飛び交う自然豊かなところですが、工場排水や生活排水を原因とする河川の水質汚濁により、ゲンジボタルが絶滅し、その指定の解除を受けざるを得ない時期がありました。

しかし、公共下水道等の整備の推進（平成 23 年度末で 99.8% の下水道整備率）や市民の地道な環境改善への取り組みにより、河川の水質が大幅に改善され、現在では初夏に、街なかでゲンジボタルが飛び交う姿を見ることができる全国でも稀有な環境に恵まれた都市です。

(2) 社会的・経済的特性

本市の歴史は古く、縄文時代早期の湖底遺跡である赤野井湾遺跡、また、弥生時代の下之郷遺跡や伊勢遺跡といった集落遺跡が見つかっています。大化の改新以降に施行された条里制は、今も地形や地名に名残をとどめています。守山の地名起源は、比叡山延暦寺の鬼門説、「山守部」起原説などがありますが、紀貫之が歌った和歌「白露も 時雨もいたく もる山は 下葉残らず 色づきにけり」に「もる山」の名で登場しているのが最古です。

古くから中山道が通過していたことから、交通の要衝として発展し、織田信長は市内金森に楽市楽座を許したほか、江戸時代寛政年間には中山道守山宿に制札が与えられ、宿駅を中心に栄えてきました。



中山道の街並み

明治の町村制の施行後、間もなく守山村が町になり国鉄守山駅もつくられて市街化形成の様相を見せています。守山町は、昭和 16 年に物部村と、同 30 年には小津村、玉津村、河西村、速野村と合併し、さらに同 32 年に中洲村を編入して県下最大の町となりました。その後、京阪神の近郊都市として急激な発展を遂げ、昭和 45 年 7 月 1 日に守山市が発足しました。

農業地域として栄えた守山も、昭和 30 年 1 月の町村合併後、町政振興の目玉として工場誘致政策が重点的に展開されたことにより、同 31 年県下最大の化学繊維工場である「日室アセテート株」を誘致し、現在では、旭化成株と JNC ファイバース株が操業しています。その後も、日本バイリーン株、富士車輛株、ゲンゼ株、ダイハツディーゼル株、東レファインケミカル株、日本コカコーラ株などの化学・機械・繊維等の工場が立地し、工業都市化が進みました。守山市の工場立地における特性は、第一は京阪神・中京・北陸への交通の要衝であること、第二は野洲川の伏流水という良質で豊富な工業用水の存在が挙げられます。

また、この間、東海道本線の電化や琵琶湖大橋の開通等、交通網もいっそう整備され、自然と文化、さまざまな産業が調和しながら発展してきました。

古くからたび重なる氾濫で多くの人々を苦しめた野洲川は、市制施行直後から進められた国の直轄事業による抜本的な改修工事によりようやく落ち着き、現在では琵琶湖をはじめとした自然の恩恵を受け、これらと共生し、自然と文化に恵まれた都市として成長しています。

京都市中心部とは約 20km、大阪市中心部とは約 60km の地にあり、JR 守山駅から新快速を利用して京都まで約 25 分、大阪駅まで約 55 分と利便性の高い位置にあります。このため、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。JR 守山駅周辺では、大規模マンションの建設が盛んです。



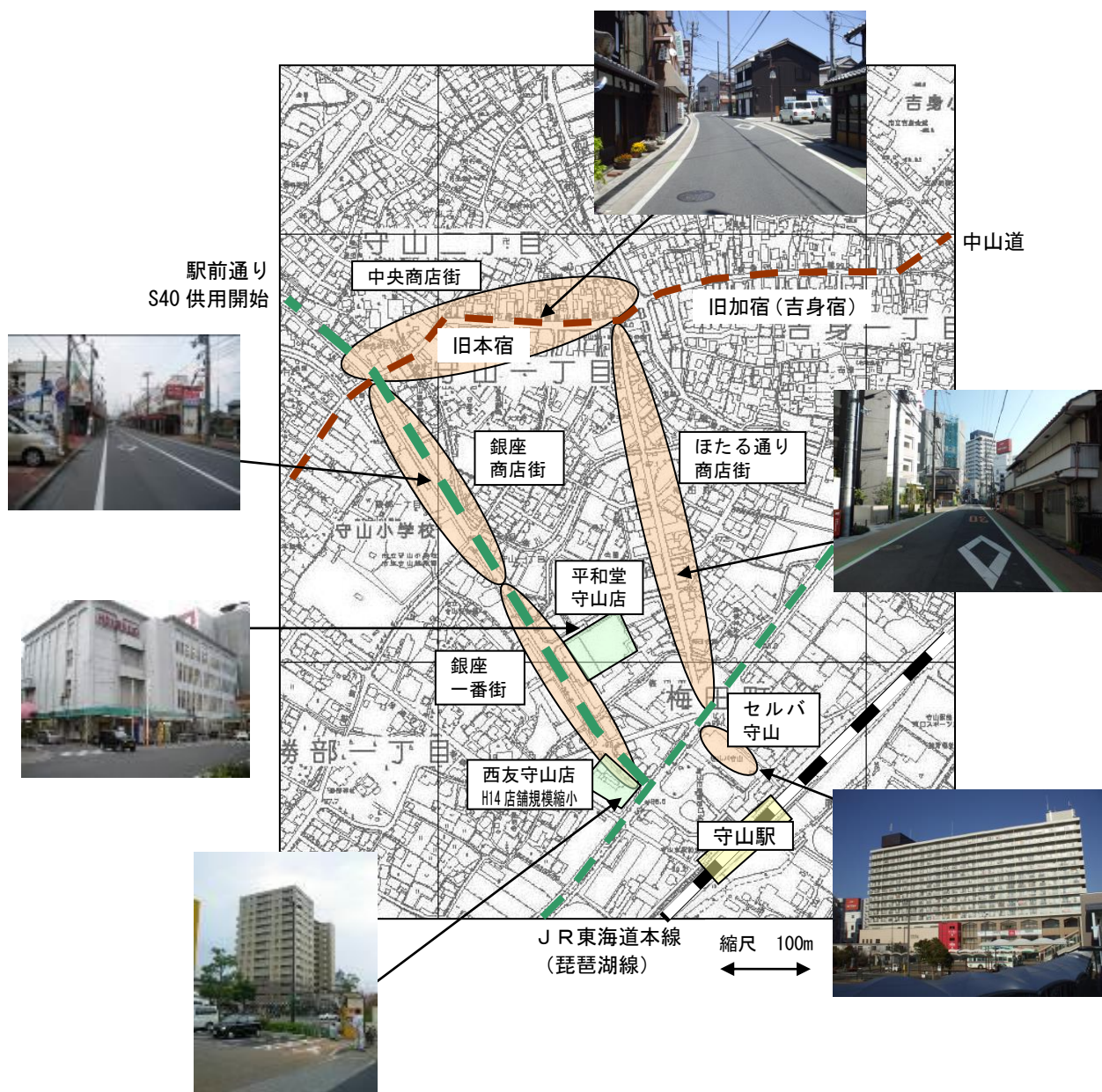
JR 守山駅前

〔2〕 中心市街地の概況

（1） 中心市街地の概況

本市の中心市街地は、古くから中山道が通過しており、江戸時代寛政年間には中山道守山宿に制札が与えられ、「京発ち守山泊まり」の宿場町として栄えてきました。

守山宿は、延長 11 町 53 間 (1,300m) で、中山道では 8 番目に長い宿場町であり、本宿及び加宿（今宿・吉身宿）が整備されました。本宿には本陣 2、問屋 1、問屋場 1、旅籠 25 が、今宿には旅籠 8、吉身宿には旅籠 12 があり、江戸時代末期には、皇女和宮内親王が、第十四代将軍徳川家茂への御降嫁に際し、本陣に宿泊されたとの記録もあります。旧本宿の沿道には現在、「中央商店街」が形成されています。現在も年末には「もりやまいち」という市が開催されています。これは一時の中断期間はありましたが、13 世紀からの伝統的な催事であり、江戸末期の史料には、大阪の天満、江戸の両国よりも人が多く集まり、大道芸人をはじめ全国各地のあらゆる露天商人が参加し、近隣 63 村の名物、名産が所せましと宿場道に並び、大にぎわいであったことが記されています。



明治時代末期の国鉄守山駅の整備に伴い、中山道から駅までの間の道路沿いに「ほたる通り商店街」が形成されました。また、昭和40年の都市計画道路整備により、駅前通りの沿道に、「銀座商店街」が形成されました。その後、昭和46年に西友守山店が、昭和51年に平和堂守山店が開業し、「銀座一番街」も整備され、中心市街地は、本市及び近隣市の主要商業地域として栄えてきました。

昭和61年には駅前広場に隣接して県内初の市街地再開発事業により、地下1階から地上3階までの4フロアに専門店街を有する「セルバ守山」が整備されました。地下1階部分については、10年以上の間利用されていない状態でしたが、平成26年2月に「チカ守山」として再生オープンされました。

■セルバ守山地下1階の再生オープン

Shop Guide ショップガイド



PICK UP

<p>SHIDAX ビジネス、カラオケ、パーティeto 総合型カルチャースペース誕生！</p> <p>シダックスの副都心1エンターテインメントとカルチャースペースが融合。スクリーン会議、カラオケホールなど幅広くご利用いただけます。 【公開日】1/15</p>	<p>chika café まるで欧州のような雰囲気で、上質な高級な時間を堪能ください。</p> <p>地下に誕生したヨーロッパ風の高級なカフェ。落ち着いた雰囲気、こだわりのメニュー、こだわりの接客でおくちくちくください。 【公開日】1/15</p>
<p>Sキッズフロア キッズもママも笑顔あふれる！ ハッピーに楽しめるフロアです。</p> <p>Sキッズフロアは、子育て世代の親を支援するフロア。「児童発達支援」「児童相談所」「子育て支援センター」も完備。 【公開日】1/15</p>	<p>守山市市場 地産地消をテーマに新鮮な地元産の食材をこまめに提供。地元産の肉類もいろいろあります。</p> <p>「新鮮」にこだわった、新鮮な地元産の肉類。こだわりの肉類が新鮮に届く。地元産の肉類もいろいろあります。 【公開日】1/15</p>
<p>Comunity shop 毎日、そして毎日の日も 何れも便利なコンビニスタイル。</p> <p>おなじみのコンビニスタイル。コンビニスタイル。おなじみのコンビニスタイル。おなじみのコンビニスタイル。 【公開日】1/15</p>	<p>パブリックスペース 気軽に立ち寄りやすい ご利用いただける新しいスペースです。</p> <p>気軽に立ち寄りやすい。ご利用いただける新しいスペースです。 【公開日】1/15</p>

チカ守山、12年ぶりに再生—シダックスによるカフェやマルシェなど / 滋賀

みんなの経済新聞ネットワーク 1月15日(水)21時50分配信



ロゴマークを発表する（左から）みらいもりやま21の清原健社長、宮本和宏守山市長、シダックス大新東ヒューマンサービスの遠山秀徳社長。地下であることと駅に近いという意味から「チカ」、「山」の点はホテルの光、守山の「山」から山型となっているデザイン

補助金を受けて行う事業としては近畿初で、官民一体の活性化の取り組みとしては全国初となる。

JR守山駅西口に直結する「セルバ守山」（守山市梅田町）地下1階に2月14日、商業施設「チカ守山」がオープンする。（びわ湖大津経済新聞）

【画像】地下1階が「チカ守山」となる「セルバ守山」

同施設の面積は約1820平方メートル。2002年に県内の大手スーパー「平和堂」が撤退して以来、12年ぶりの再生となる。守山市が所有者である「平和堂」より借り受け、「セルバ守山地下にぎわい創出事業」として事業者を公募。市の委託会社としてまちづくりを行う「みらいもりやま21」が転賃された施設を整備し、「シダックス」の子会社「シダックス大新東ヒューマンサービス」がプロデュース・運営を行う。中心市街地魅力発掘・創造支援事業費として経済産業省から補助金を受けて行う事業としては近畿初で、官民一体の活性化の取り組みとしては全国初となる。

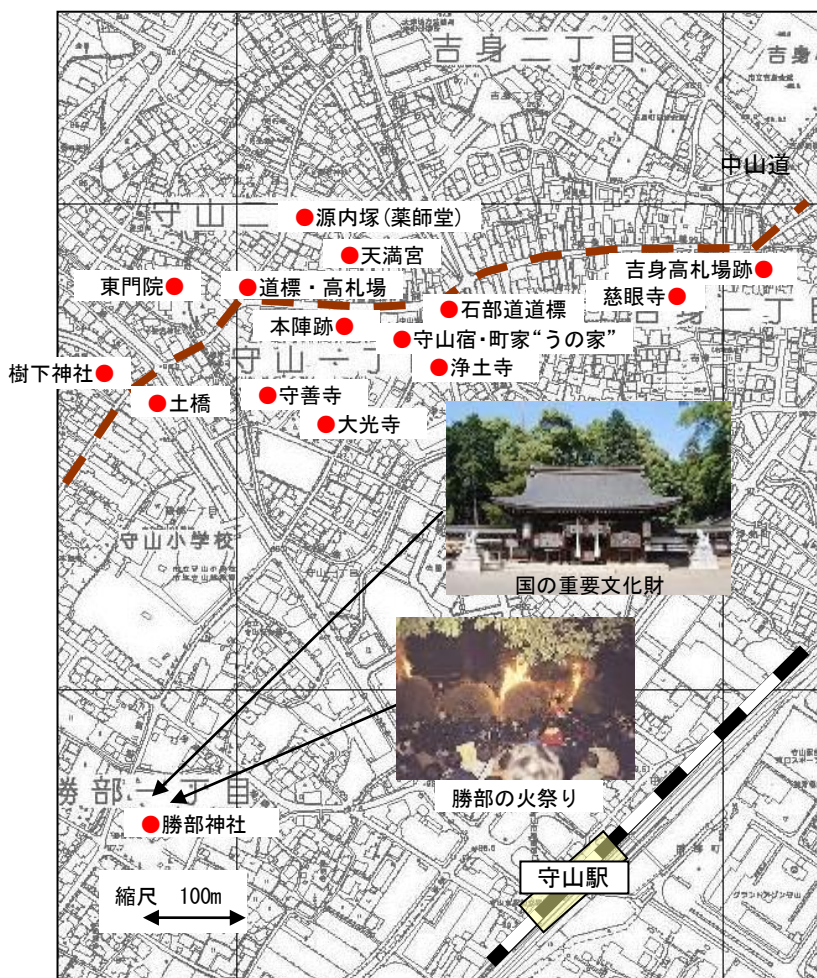


(2) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストックの状況の分析及びその有効活用の方法の検討

①歴史的・文化的資源

中山道の宿場町として繁栄した歴史的経緯から、中心市街地内には数多くの歴史的・文化的資源が存在します。

中山道沿道には、守山の地名起源の一つとなっている『比叡山延暦寺の鬼門説』の「東門院」、江戸時代に中山道を行く人々のために設けられた「一里塚」「中山道道標」、源頼朝を暗殺しようとし逆討ちにあった源内兵衛の首を丁重に葬った「源内塚」、菅原道真公の身重の息女が女人の安産を強く祈願したといわれる『安産石』を有する「樹下神社」、本宿と加宿の今宿を結ぶ橋で安藤広重が『木曾街道六十九次』の守山宿風景を描いたと言われる「土橋」、謡曲「望月」の舞台になったと言われる「甲屋」跡等があるほか、数多くの仏閣があります。



東門院
延暦寺開基に際し、比叡山の東の鬼門として建立された寺院であり、「守山」の名の起源の一つ。



源内塚
源頼朝に逆討ちにあった源内兵衛の首を丁重に葬った塚。



土橋
かつては、河川の幅が36mあり、この土橋は舟運の発着点に位置しており、東海道の「瀬田の唐橋」の古材を使って架け替えられた公儀御普請橋でもありました。

また、近年は大分少なくなりましたが、築100年を超える商家や町家が所々に見られ、その一つである故宇野宗佑元総理大臣の生家については、前計画に基づき歴史文化拠点施設として整備され、にぎわいの創出に寄与しています。

その他、中心市街地には、大化5年(649年)に物部宿禰広国が祖神を祀り、物部大明神と称したのが起源とされる「勝部神社」があります。勝部神社には国の重要文化財の本殿があり、毎年1月には県選出無形民俗文化財の「勝部の火祭り」が盛大に開催されています。

■中山道の景観保全や町家活用に係る取り組み経過

- 平成 7 年：地域住民、地元業者等が中心となり、活性化の一環として、「もりやまいち」を復活。
- 平成 12 年：地域住民が主体となって設立された「中山道守山宿景観整備協議会」により、中山道守山宿まちづくり基本構想が取りまとめられました。
- 平成 14 年：地域住民により、「中山道守山宿まちづくり協議会」が設立され、また、「中山道守山宿を守り育てるまちづくり協定」が締結されました。
- 平成 15 年：地域住民・学生・市民ボランティアにより、中山道守山宿の町家を活用し、「町家ふれあい館筆忠」が開設されました。軒先では毎週火曜日に朝市が開催されています。
- 平成 18 年：守山宿を題材とした「望月」の演目に因み、商店街・市民団体・学生により、能楽ワークショップが開催されました。
- 平成 19 年：1月に、地域住民が、中山道沿道及びその周辺の景観を守るために、都市計画法に基づく提案を行い、これを踏まえて、平成 20 年 2 月に地区計画条例が施行されました。また、(財)地域活性化センターの支援を受け、「町家ふれあい館筆忠」を機能向上させる形で、「中山道街道文化交流館」を開設しました。
- 平成 20 年：「中山道街道文化交流館」の運営が始まり、「きもの園遊会」「だるまそば」「中山道歴史講座」等、多くの方が参加するイベントが開催されています。大学や大学生による町家探検のイベントや「守山市再生プロジェクト展示」も開催されています。
また、「東門院」では、月 1 回、東門院の境内を利用して「門前アート市」が開催されるほか、紅葉の時期にはライトアップが行われ、中心市街地における新たな集客事業として期待されています。
その他、4 月より、中山道の街並みに合致した修景整備に対する補助金を拡充し、中山道守山宿らしい風情ある景観の保全・再生を推進しています。
6 月には、景観計画が施行され、中山道軸として基準を設定し、まちなみ保全の取り組みを推進しています。
- 平成 22 年：主に「中山道街道文化交流館」の来訪者の交流を促進するための「中山道守山宿にぎわい広場」（広場と駐車場）が 8 月に完成しました。その後、「和っと守山中山道」等の様々なイベントが実施されています。
- 平成 24 年～：故宇野宗佑元総理大臣の生家を守山市歴史文化まちづくり館として活用した「守山宿・町家“うの家”」が 1 月に完成・オープンしました。守山の歴史文化の情報発信、物販販売、飲食機能の導入、イベント実施等、歴史文化拠点施設としてにぎわいの創出に寄与しています。
また、中山道の沿道建築物の修景への補助事業を継続していることにより、魅力的な沿道景観の形成が進んでいます。
その他、「中山道^{いいな}一七めぐり」等のイベントの継続的・定期的な実施によって、にぎわいの拠点としての認識が高まっています。



もりやまいち



能楽ワークショップ



中山道街道文化交流館



中山道の修景整備



東門院門前アート市



中山道守山宿にぎわい広場



中山道^{いいな}一七めぐり



和っと守山中山道



守山宿・町家“うの家”



②自然、景観資源

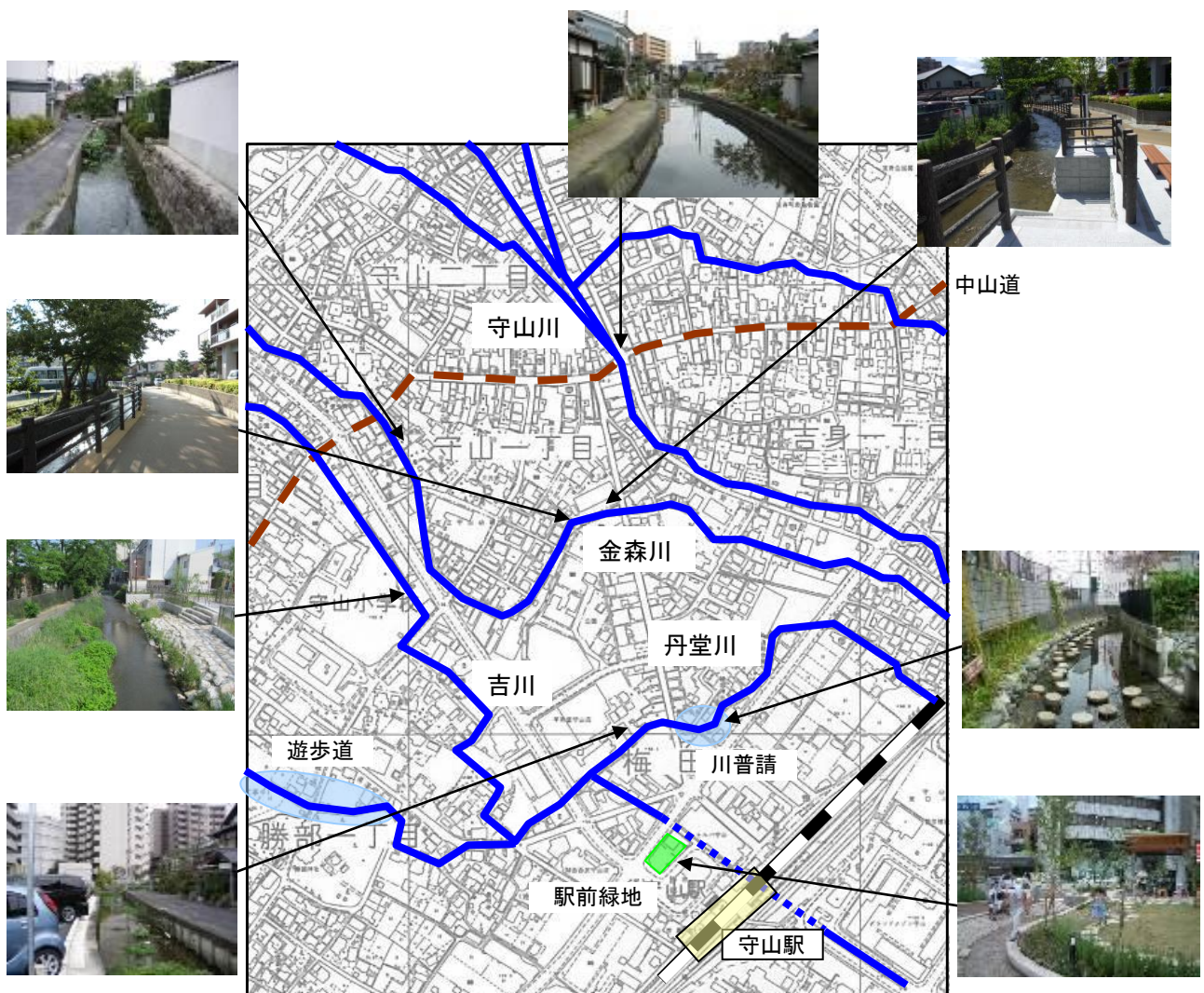
中心市街地には、野洲川頭首工から農業用水として流れる小河川（普通河川）が多く存在しています。野洲川改修以前は、天井川であった野洲川の伏流水が中心市街地の各地で湧いており、尼が池、油池等、多くの湧水池がありました。また、守善寺周辺には、源頼朝が休息し馬に水を飲ませたといわれる「青柳の清水」があったと言われてしています。

本市の中心市街地の小河川では、ゲンジボタルが飛び交う姿をみることができ、この時期には、地域住民のみならず、京阪神からも多くの方々が来訪し、中心市街地を散策しています。

また、駅前では、平成15年度の駅前広場再整備に伴う都市緑地の整備により、広場・緑地および地下水を活用した親水空間があり、市民の憩いの場となっています。

平成19年度には、『都市再生モデル調査』により、駅前地域の住民が主体となり『川普請』が行われ、住民が持ち寄った「漬物石」を活用した「飛び石」整備により、こども達が水に親しむ仕掛けを設けています。また、平成20年度に、勝部神社周辺は、野洲川土地改良区により、小河川の遊歩道が整備され、地域住民の散策の場となっています。

これらに加え、前計画に基づいて、水辺遊歩道ネットワークの整備が進められ、親水性の高い水辺環境を創出しました。



中山道沿道では、平成 12 年には、旧本宿の住民が中山道の景観を保全するため、「まちづくり協議会」を立ち上げ、平成 20 年 2 月には高さ制限・意匠制限を含む地区計画条例が導入されました。また、平成 20 年 6 月に導入された景観計画・景観条例による景観規制により、中心市街地では、沿道でのセットバックや小河川への開放性の確保に加え、風格を有しながらにぎわいを創出するデザインを誘導しています。一方、中山道沿道では歴史的な意匠を誘導しており、守山らしい雰囲気を感じられる建物が増加しています。

■ゲンジボタルの復活と小河川的环境整備に係る取り組み経過

昭和 54 年：「ホタルのよみがえるまちづくり事業」を展開し、自治会、学校等の連携により、人工飼育や幼虫の放流、河川の水質改善に向けた取り組みなどが進められました。この取り組みの継続の成果として、現在では、初夏に街なかでゲンジボタルが飛翔・自生するまでになりました。

平成 2 年：「ふるさと創成一億円」を活用し、市民運動公園に、ホタルの生態・守山ボタルの歴史等の展示と、ホタルの飼育研究等を行う「ほたるの森資料館」が整備されました。平成 18 年からは、NPO 法人びわこ豊穰の郷が、指定管理者として管理・運営しています。



ほたるの森資料館

平成 8 年：流域住民が主体となり、「ゲンジボタルが乱舞する故郷の再現」と「びわ湖とシジミに親しむ故郷の再現」を目標に「豊穰の郷赤野井湾流域協議会」が設立されました。同協議会は平成 16 年に NPO 法人となり、小河川の水質調査や環境教育のためのイベントの開催、ホタルマップの作成等を行っています。

平成 12 年：ゲンジボタルを復活させ、水と緑のあふれるまちづくりを推進するために、「守山市ほたる条例」が制定されました。



「パーク&ウォーク」のパンフレット

平成 16 年：守山市民待望のホタル祭りの復活として、ホタルを通じた河川環境保全の必要性を訴えると共に、迷惑駐車やゴミのポイ捨て防止等の観点から、パーク&ライド方式を採用して、環境保全重視のホタル見学を行う「守山ほたるパーク&ライド」（平成 19 年からは「守山ほたるパーク&ウォーク」）が、自治会、商店街、青年会議所、NPO 法人びわこ豊穰の郷等により、開催されています。

平成 19 年：NPO 法人びわこ豊穰の郷が水辺 100 選を選出したほか、環境用水研究会と共同で「都市再生モデル調査」を活用して、梅田自治会が丹堂川の「川普請」を行い、家にある漬物石を丹堂川の河床に並べ、こどもが川と親しめる環境づくりを行いました。



川普請(丹堂川)の風景

平成 20 年：財団法人リバーフロント整備センターにより、丹堂川の「モデル河川」整備として、木工沈床を設ける等の整備が行われました。また、守山幼稚園で「ホタルの唄」が作成される等、今日では、ゲンジボタルが守山市の自然環境の象徴として、市民に浸透しています。

平成 22 年：前計画に基づいて、守山川、丹堂川、金森川沿川に水辺遊歩道の整備を進めており、自然が感じられる雰囲気の中で散策を楽しむ人が増えています。



金森川の水辺遊歩道

平成 25 年：「守山市ほたる条例」の制定から 10 年以上が経過し、ほたるの生息区域が広がっていることから、市内全域の河川を保護区域とする等、条例の改正を行いました。

[3] 中心市街地の現状分析

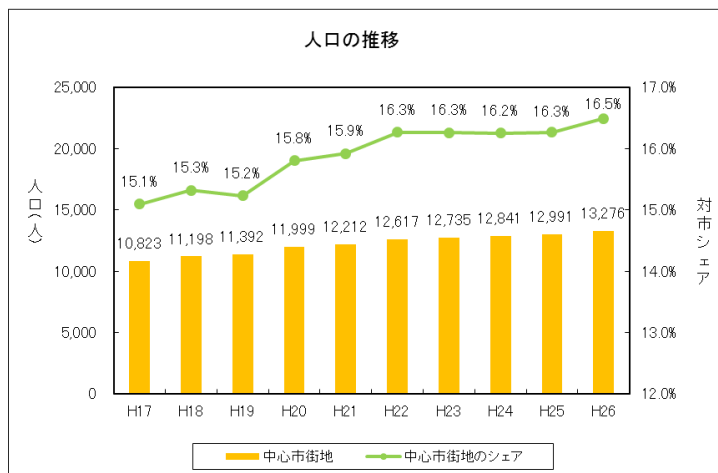
(1) 人口、世帯数

【人口】

●人口は継続的に増加

(H17年) 10,823人 → (H26年) 13,276人

- ・中心市街地の人口は増加し続けており、平成17年から26年にかけて2,453人増加しています。
- ・守山市全体の人口に占める中心市街地のシェアは、近年横ばい傾向にありましたが、平成26年は平成25年に比べて、0.2ポイント上昇しています。



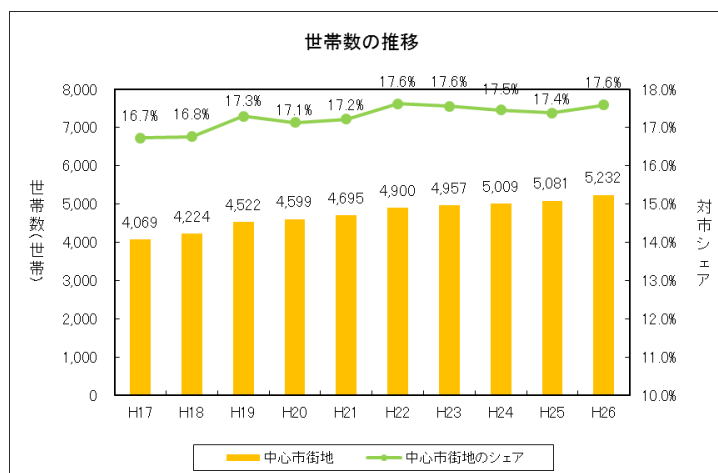
(資料：住民基本台帳各年9月30日現在)

【世帯数】

●世帯数は継続的に増加

(H17年) 4,069世帯 → (H26年) 5,232世帯

- ・中心市街地の世帯数は増加し続けており、平成17年から26年にかけて1,163世帯増加しています。
- ・守山市全体の世帯数に占める中心市街地のシェアは、平成22年をピークとして減少傾向にありましたが、平成26年はピーク時と同等となっています。



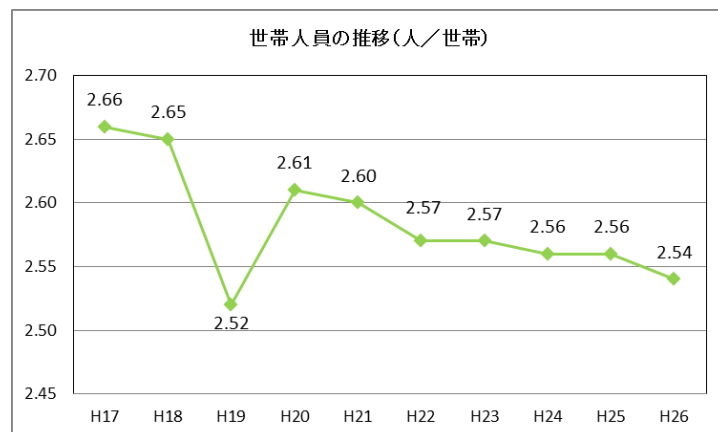
(資料：住民基本台帳各年9月30日現在)

【世帯当たり人員】

●世帯分離、核家族化が進行

(H17年) 2.66人/世帯 → (H26年) 2.54人/世帯

- ・平成19年は特異値と捉えられますが、世帯当たり人員は年々減少しています。
- ・若年の単身世帯やファミリー世帯の転入、更には、世帯分離により、世帯規模が縮小しています。



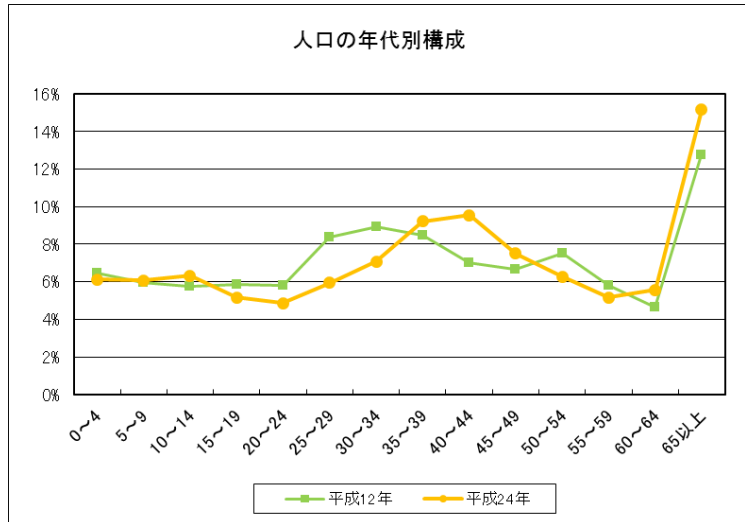
(資料：住民基本台帳各年9月30日現在)

【人口の年代別構成】

●30代後半～40代と高齢者が特に増加

	(H12年)	(H24年)
40代	: 13.5%	→ 17.0%
高齢者	: 13.0%	→ 15.2%
	※65歳以上	

- ・平成12年と24年の中心市街地の人口の年代別構成をみると、住民の高齢化が徐々に進んでいる一方、転入により、30代後半～40代が多くなっています。
- ・これらの年齢構成により、20年～30年先に、急速な高齢化を迎えることとなります。

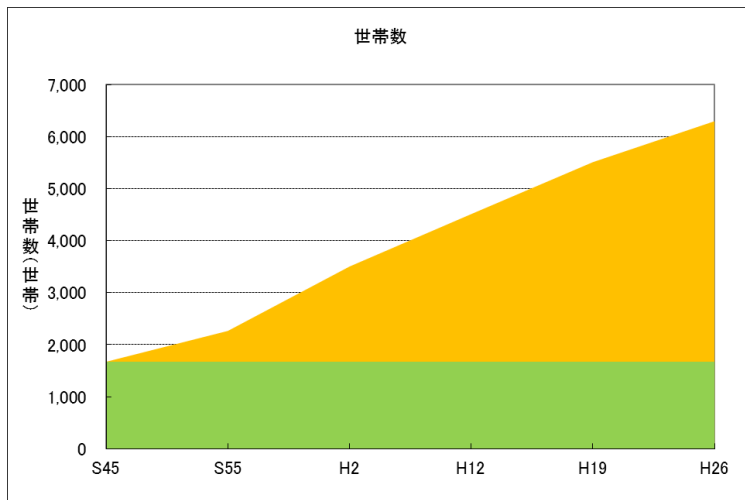


(資料：住民基本台帳各年9月30日現在)

【世帯数の動向】

●新規住民世帯の割合が増加
(S45年) 基準 → (H26年) 約7割

- ・本市の誕生時(昭和45年)の世帯数を在来住民世帯数、それ以外を新規住民世帯数と捉えると、平成26年には中心市街地の新規住民世帯が約7割(73.4%)となりました。
- ・新規住民の増加に伴い、新規住民と在来住民および新規住民同士の人間関係の希薄化によるコミュニティの衰退や地域力の低下が懸念されます。



(資料：守山市調べ)

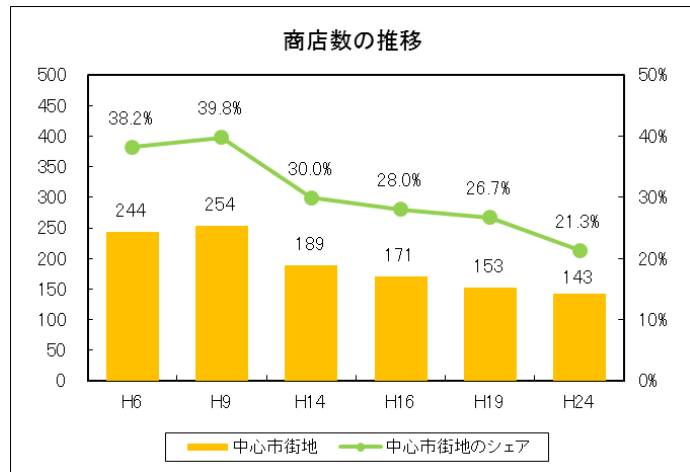
(2) 商業

【商店数】

●商店数は激減

(H6年) 244店舗 → (H19年) 153店舗

- ・ 中心市街地の商店数は減少し続けており、平成6年から19年にかけて91店舗(37.3%)減少しています。
- ・ 中心市街地のシェアは、38.2%(H6)から26.7%(H19)まで11.5ポイント減少しています。
- ・ このデータから、中心市街地内の商店街が衰退化していることがうかがえます。



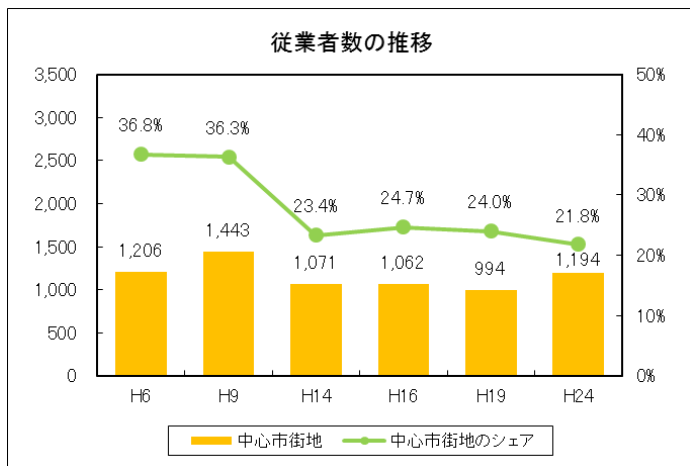
資料：H6～19は商業統計調査より中心市街地内の商店街の小売業の数値、H24は経済センサスより中心市街地の地域全体の卸売・小売業の数値となっている

【商業従業者数】

●商業従業者数は大幅に減少

(H6年) 1,206人 → (H19年) 994人

- ・ 中心市街地の商業従業者数は、平成6年から19年にかけて212人(17.6%)減少しています。
- ・ 中心市街地のシェアは、36.8%(H6)から24.0%(H19)まで12.8ポイント減少しています。



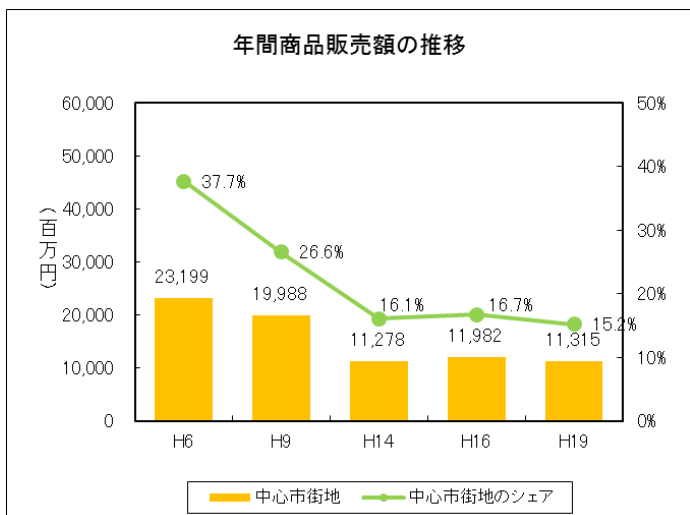
資料：H6～19は商業統計調査より中心市街地内の商店街の小売業の数値、H24は経済センサスより中心市街地の地域全体の小売・卸売業の数値となっている

【年間商品販売額】

●年間商品販売額は半減

(H6年) 232億円 → (H19年) 113億円

- ・ 中心市街地の年間商品販売額は、平成6年から19年にかけて半減しています。
- ・ 中心市街地のシェアは、37.7%(H6)から15.2%(H19)まで22.5ポイント減少しています。



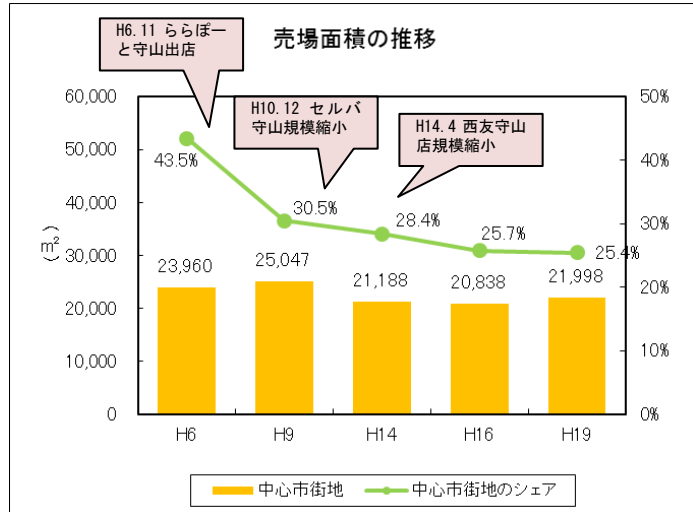
(資料：商業統計調査)

【売場面積】

●売場面積は減少

(H6年) 23,960㎡ → (H19年) 21,998㎡

- ・ 中心市街地の売場面積は、平成6年から19年にかけて1,962㎡(8.2%)減少しています。
- ・ 中心市街地のシェアは、43.5%(H6)から25.4%(H19)まで18.1ポイント減少しています。
- ・ ららぽーと守山出店(H6)やセルバ守山規模縮小(H10)、西友守山店規模縮小(H14)等により、中心市街地のシェアが低下しました。



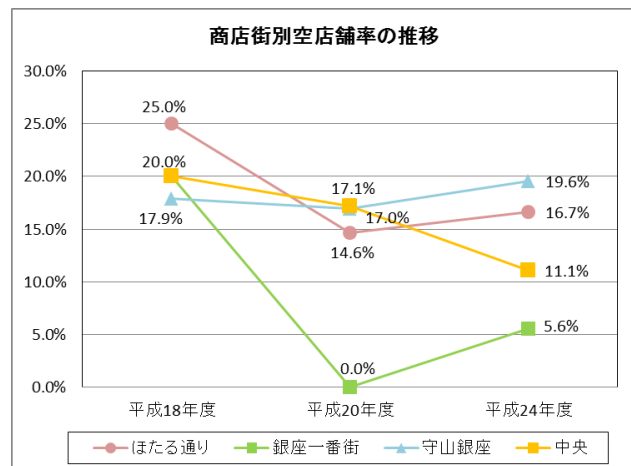
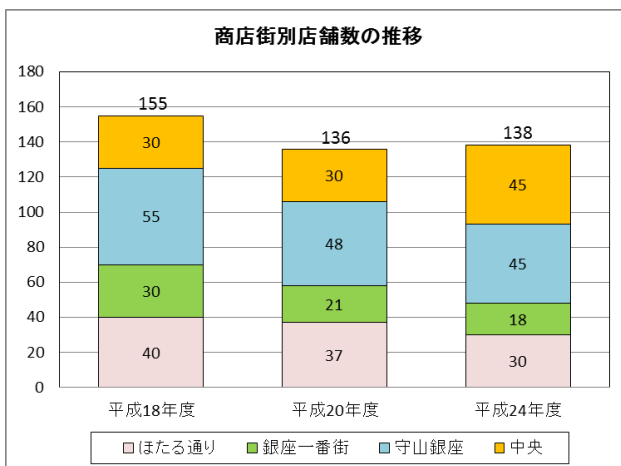
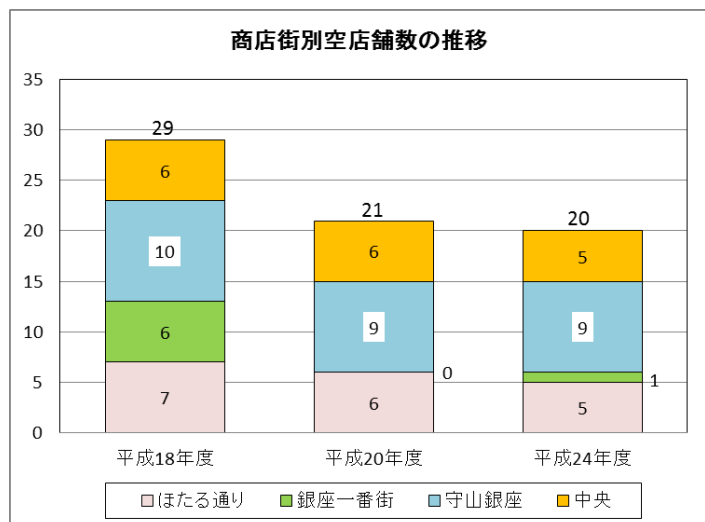
(資料：商業統計調査)

【空店舗数】

●空店舗数は継続的に減少

(H18年) 29店舗 → (H24年) 20店舗

- ・ グラフに示した全ての商店街において、平成24年度の空店舗数は平成18年度に比べて減少しています。
- ・ 商店街の店舗数は、一時激減しましたが、中心市街地活性化に取り組んでからは上昇傾向となっています。
- ・ 平成24年度の空店舗率は、平成18年度に比べ、守山銀座商店街を除く3つの商店街で減少しています。

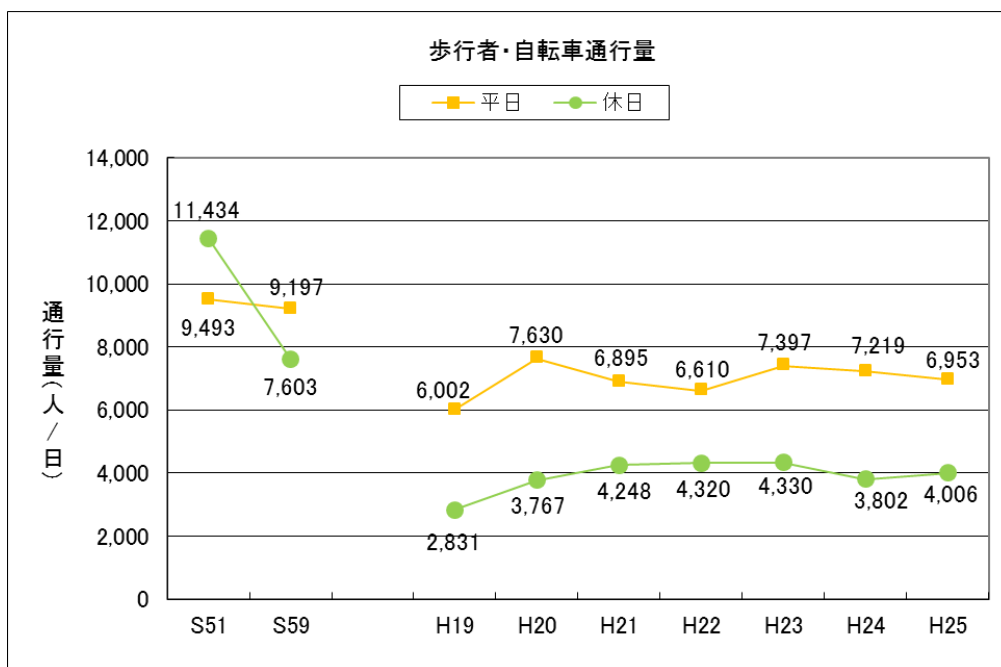


(資料：滋賀県商店街空店舗等実態調査 ※「利用不可能な空店舗」を除く)

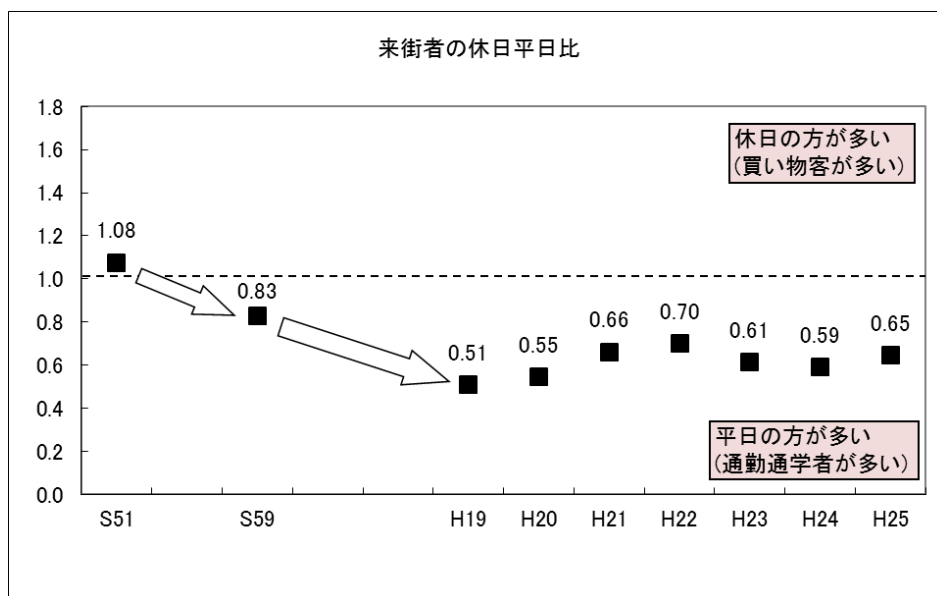
(3) 歩行者・自転車通行量

●歩行者・自転車通行量は激減、平成19年以降は増加傾向		
(S51年)	(H19年)	(H25年)
休日：11,434人/日	2,831人/日	4,006人/日
平日：9,493人/日	6,002人/日	6,953人/日

- 歩行者・自転車通行量について、同地点で調査された3地点の合計を見ると、平和堂守山店が開店し最もにぎわいのあった昭和51年に比べて平成19年の通行量は、平日では3分の2程度、休日は4分の1程度に激減しています。
- 平成19年以降は増加傾向となっており、平成25年の数値は19年に比べて、平日は1.16倍、休日は1.42倍となっています。

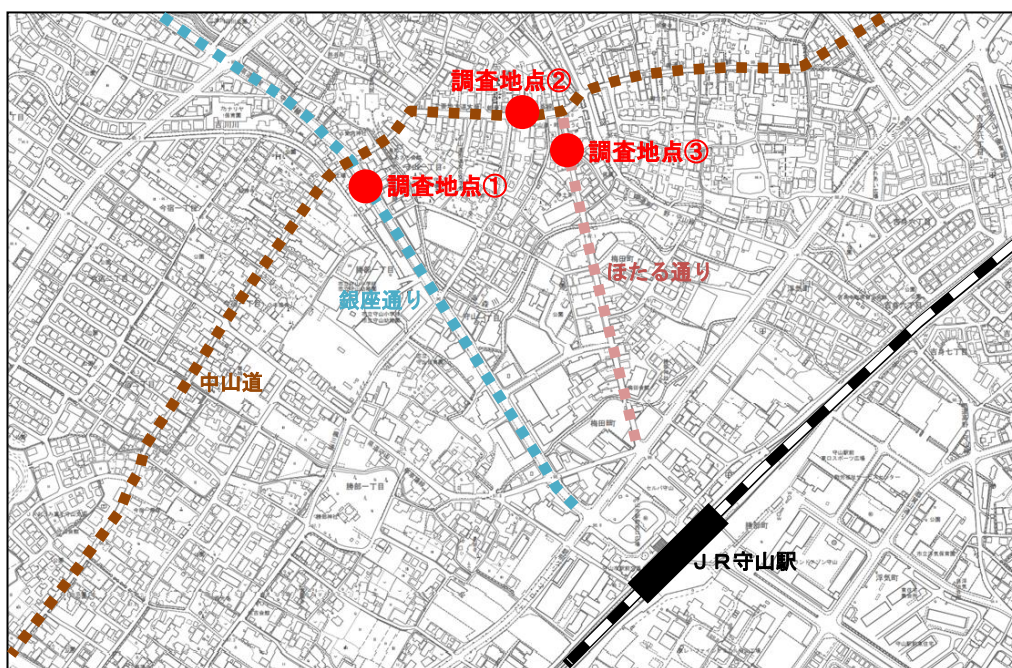


- 中心市街地の歩行者・自転車通行量の休日平日比を見ると、休日よりも平日の比率が高く通勤通学路としての傾向が強くなっていますが、平成19年以降は休日の比率が増加傾向となっており、余暇に中心市街地を訪れる人が増加してきていることがうかがえます。



(守山市調べ)

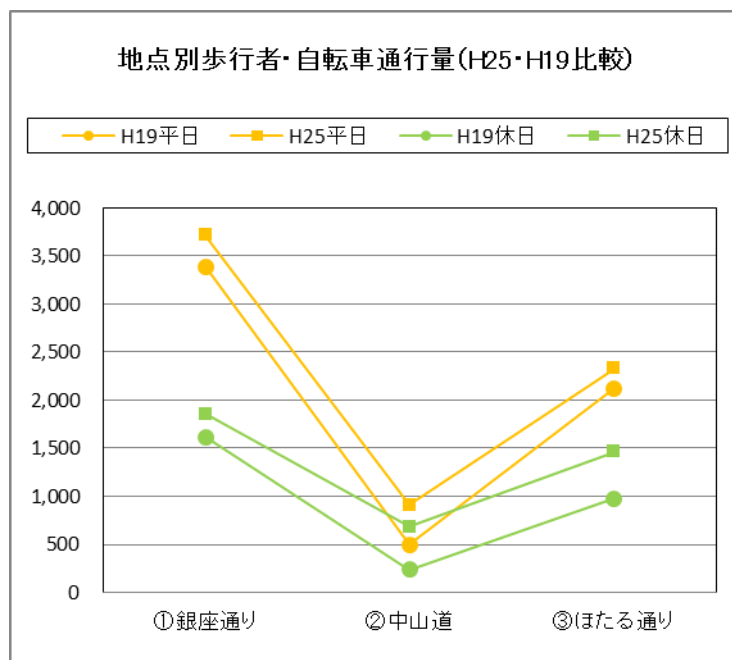
- 平成 25 年の調査結果を地点別に見ると、休日平日とも、①銀座通りが最も多く、次いで、③ほたる通り、②中山道の順となっています。



(単位：人/日)

調査地点	平日									
	S51	S59	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	
①銀座通り	3,300	3,661	3,386	4,046	3,673	3,463	3,907	3,968	3,712	
②中山道	2,757	2,147	495	1,034	833	825	1,016	873	910	
③ほたる通り	3,436	3,389	2,121	2,550	2,389	2,322	2,474	2,378	2,331	
合計	9,493	9,197	6,002	7,630	6,895	6,610	7,397	7,219	6,953	
調査地点	休日									
	S51	S59	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	
①銀座通り	4,180	3,043	1,615	1,971	2,338	2,469	2,238	1,882	1,858	
②中山道	3,260	1,258	236	525	546	533	640	681	687	
③ほたる通り	3,994	3,302	980	1,271	1,364	1,318	1,452	1,239	1,461	
合計	11,434	7,603	2,831	3,767	4,248	4,320	4,330	3,802	4,006	

- 平成 25 年と平成 19 年の比較では、右グラフのとおり、平日・休日を問わず、いずれの地点においても歩行者・自転車通行量が増加しています。



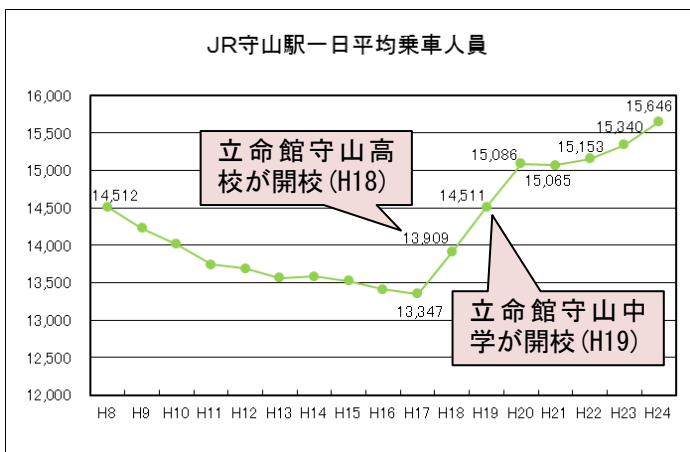
(守山市調べ)

(4) 公共交通

① JR守山駅の乗客数

● JR守山駅乗客数はH17年以降、増加傾向
 (H8年) 14,512人/日 → (H24年) 15,646人/日

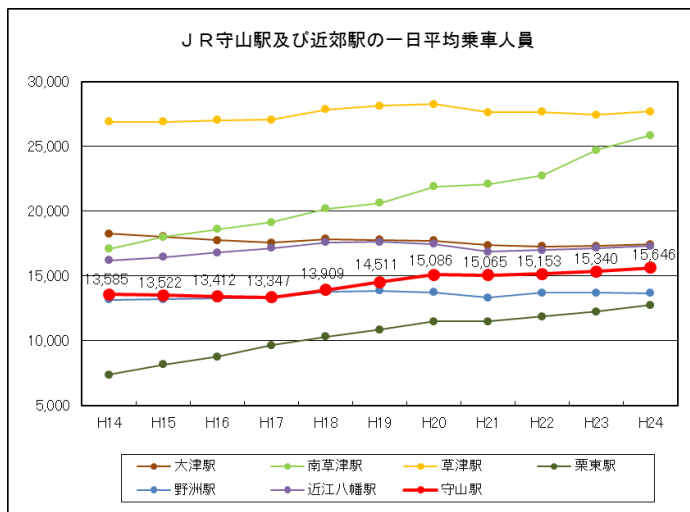
・本市は近年人口が増加しているにもかかわらず、JR守山駅の乗客数は、隣接の栗東駅新設の平成5年をピークに、平成17年まで逡減し続けていましたが、平成18～19年に立命館守山中学・高校が開校したこと等の影響により、大きく増加しました。



(資料：滋賀県統計書)

・近隣駅と守山駅の乗客数と比較すると、以下のとおりとなっています。

- 守山駅：15,000人/日余(増加傾向)
- 草津駅：27,000人/日余で推移
- 南草津駅：立命館大学びわこキャンパスの開設等により、この10年間で乗客数が約1.5倍に伸びて25,000人/日余
- 栗東駅(隣接)：この10年間で乗客数が約1.7倍伸びて12,000人/日余
- 野洲駅(隣接)：ほぼ横ばいの13,000人/日余

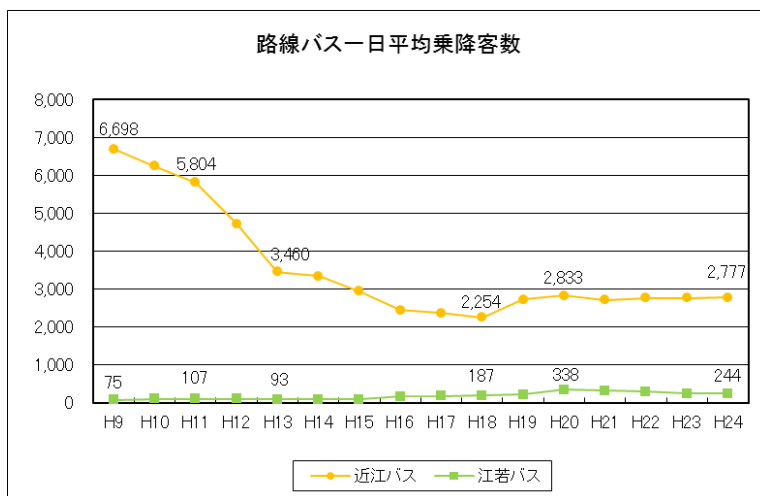


(資料：滋賀県統計書)

② 路線バスの乗降客数

● バス乗降客数は激減
 (H9年) 6,773人/日 → (H24年) 3,021人/日

・近江バスの1日平均乗降客数は大幅な減少傾向にあり、この15年間で、乗降客数は40%程度まで減少しています。しかしながら、平成18年を底に、近年は若干の回復傾向が見られます。



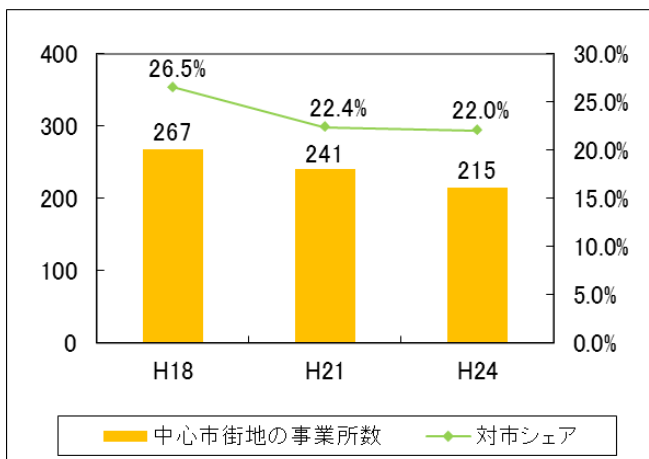
(資料：守山市統計書)

(5) 土地利用動向

①産業の動向

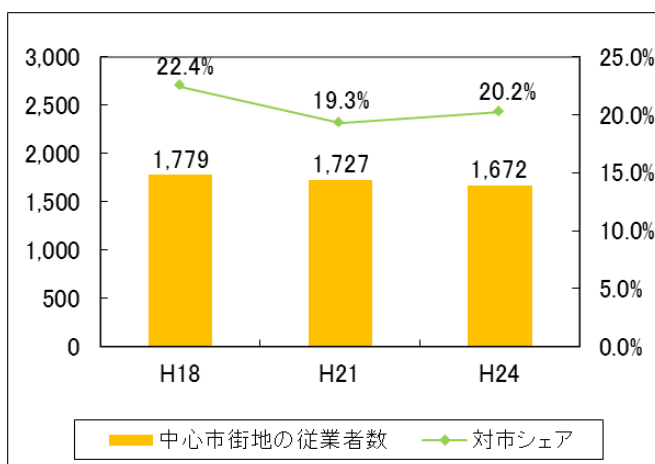
●事業所数の対市シェアは減少
(H18年) 26.5% → (H24年) 22.0%

・卸売・小売業、飲食店、宿泊業の事業所数は平成21年度をピークとして減少傾向となっています。一方、市全域に占める中心市街地のシェアは減少し続けており、業務サービス機能の求心力の低下が進んでいることが分かります。



●従業者数の対市シェアは減少
(H18年) 22.4% → (H24年) 20.2%

・卸売・小売業、飲食店、宿泊業の従業者数も平成21年度をピークとして減少傾向となっています。一方、市全域に占める中心市街地のシェアについて逆の動きを示していることから、特に郊外での業務サービス従業者が減少していることが分かります。

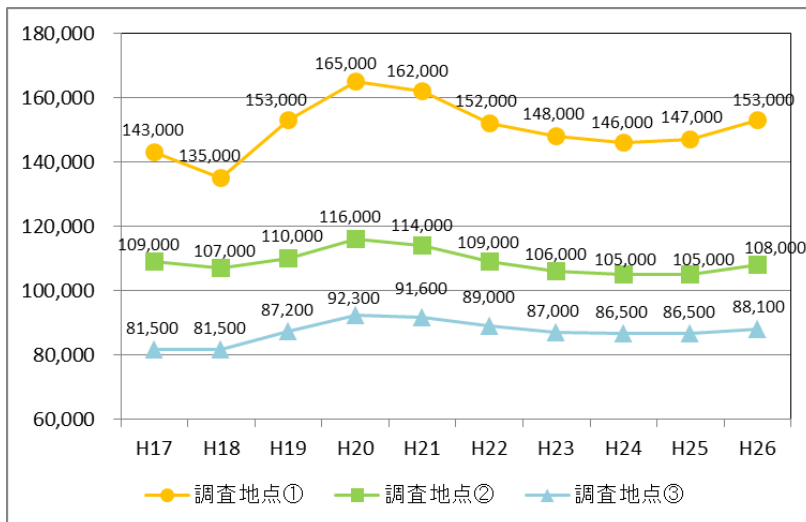
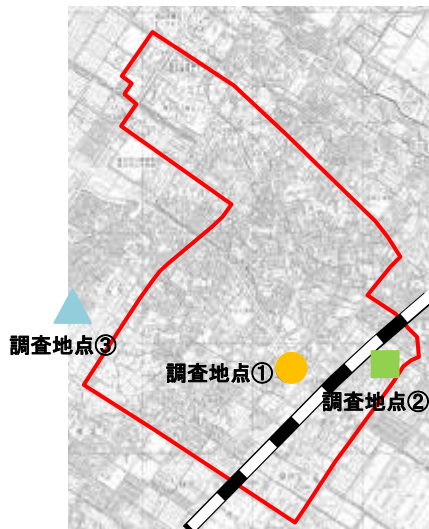


(資料：H18は事業所・企業統計調査、H21、24は経済センサス)

②地価の動向

●H24年を底に上昇傾向

・近年の変動状況を見ると、平成18年以降に上昇傾向が見られましたが、平成21年には下落に転じ、その後平成24年を底に再び上昇傾向となっています。

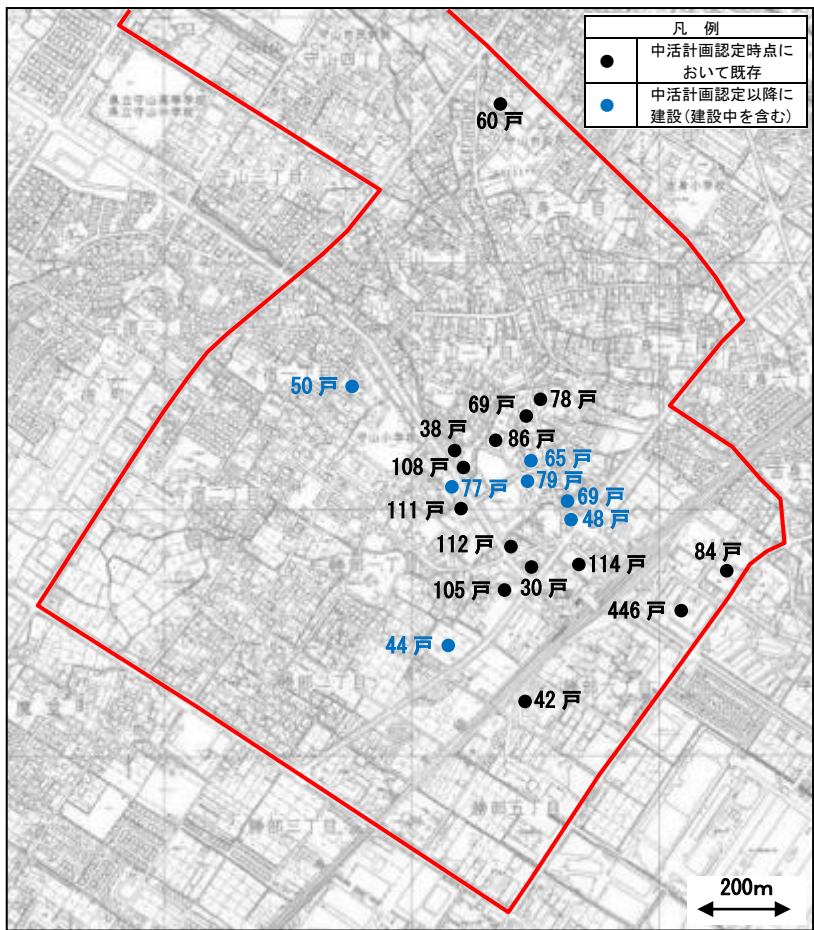
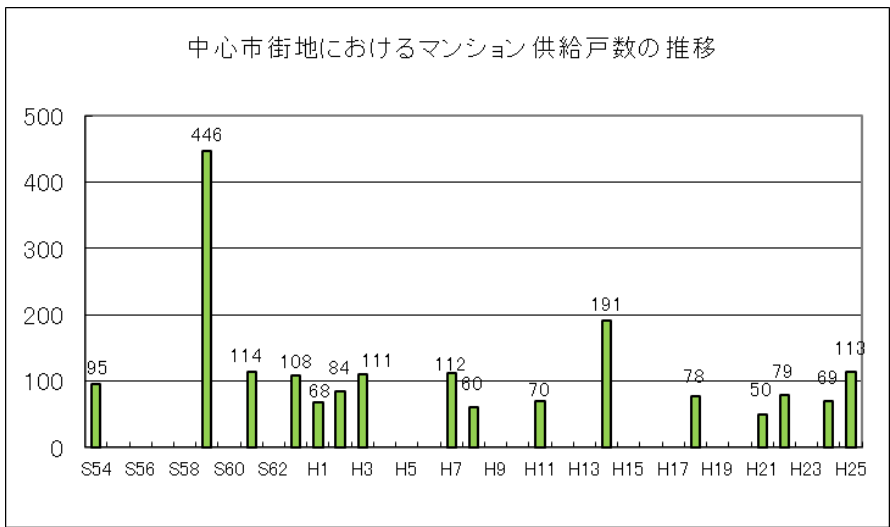


(資料：地価公示)

③マンションの整備動向

●中心市街地内の4割弱の方がマンションに居住

- ・平成26年4月時点において、中心市街地には6階建て以上のマンションが1,848戸あり、平均世帯人員を掛けると、約4,700人の方がお住まいになっていると考えられ、中心市街地内の4割弱の方がマンションに居住されています。また、今後建設予定の物件が2件(121戸)あるなど、ますますマンションに居住される方の増加が見込まれます。
- ・これらマンションのうち築20年を超過しているものが1,026戸、築15～20年のものが242戸であることから、今後、マンション住民の高齢化の進展が予想されます。



(資料：守山市調べ)

④都市福利施設（文化交流施設）の状況

●文化交流施設利用者数は大きく増加
 (H16年) 121,010人/年 → (H19年) 126,082人/年 → (H25年) 234,068人/年

・文化交流施設の利用者数はH18年からH19年にかけて減少しましたが、その後、前計画に基づく取り組みの進行と共に、順調に増加しています。

[守山公民館] H21年までは15,000人/年程度で推移し、H23年には18,000人/年を超えましたが、H24・25年は16,000人/年程度に留まっています。

[駅前総合案内所] H19年以降、順調に増加し続けています。

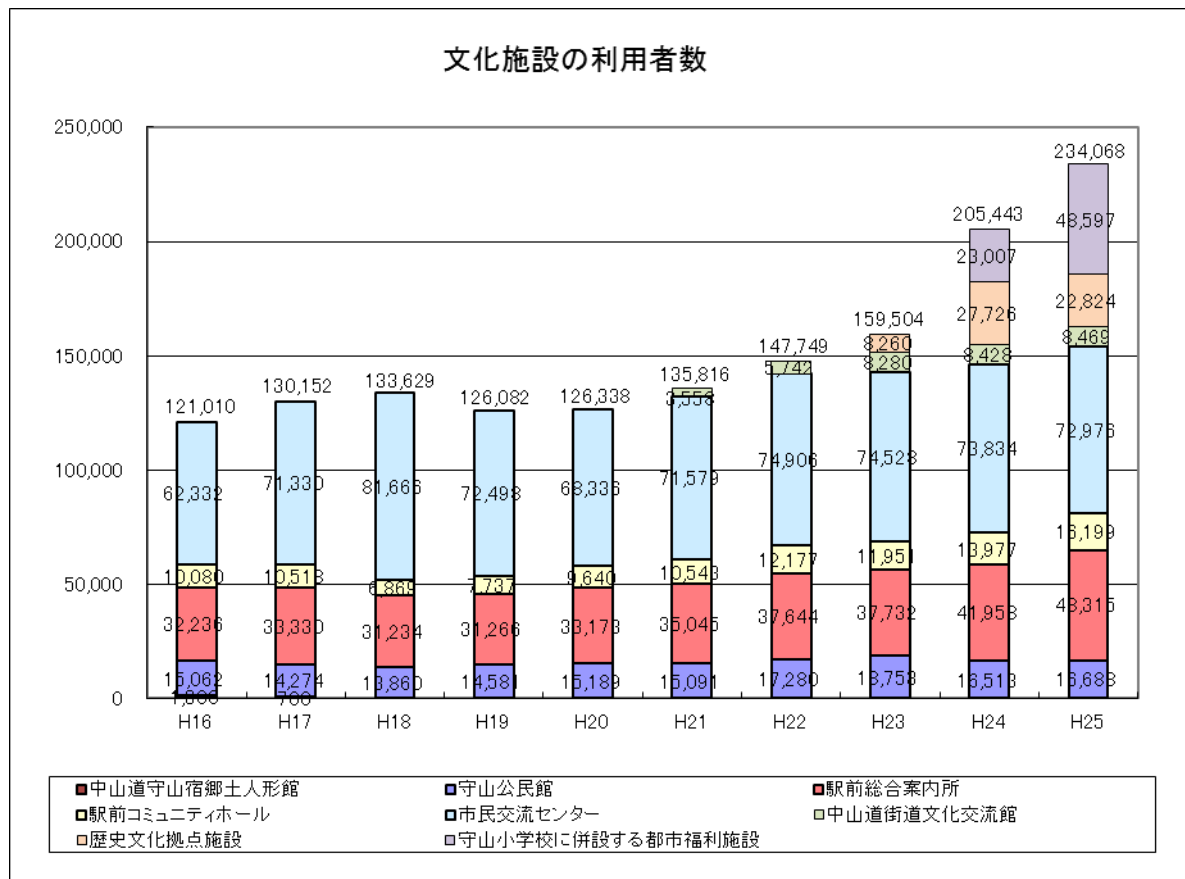
[駅前コミュニティホール] H21年までは7,000人/年から10,000人/年程度で推移していましたが、H25年には16,000人/年程度となっています。

[市民交流センター] H17年以降は70,000～80,000人/年程度で推移していますが、近年は減少傾向にあり、80,000人/年を超えたH18年をピークに、H25年には73,000人/年程度となっています。

[中山道街道文化交流館] H20年8月の開館後、H21年に3,500人/年であった利用者が、H25年には8,400人/年を超え、順調に推移しています。

[歴史文化拠点施設（守山宿・町家“うの家”）] H24年1月に完成し、2カ月で8,260人の利用がありました。H24年は27,000人/年を超えましたが、H25年は減少しました。

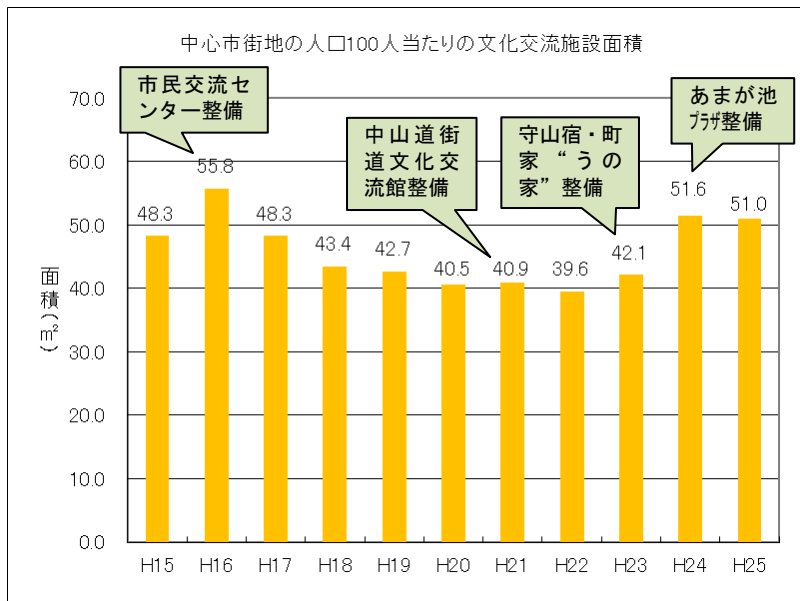
[福祉文化交流施設（あまが池プラザ）] H24年7月に完成・オープンし、9カ月で約23,000人の利用がありました。H25年は48,000人/年を超える利用がありました。



(資料：守山市調べ)

●一人当たりの文化交流施設面積は大きく増加
 (H20年) 40.5 m²/100人 → (H25年) 51.0 m²/100人

- ・ 中心市街地では人口が増加し続けているにもかかわらず、一人当たりの文化交流施設面積はこの5年間で約25%増となりました。
- ・ 今後は、大きな文化交流施設の整備は予定されておらず、人口増加に伴って一人当たりの文化交流施設面積は減少していくことが見込まれます。そのため、一定の面積水準を保ちつつ、機能の充実を図っていくことが目標となります。

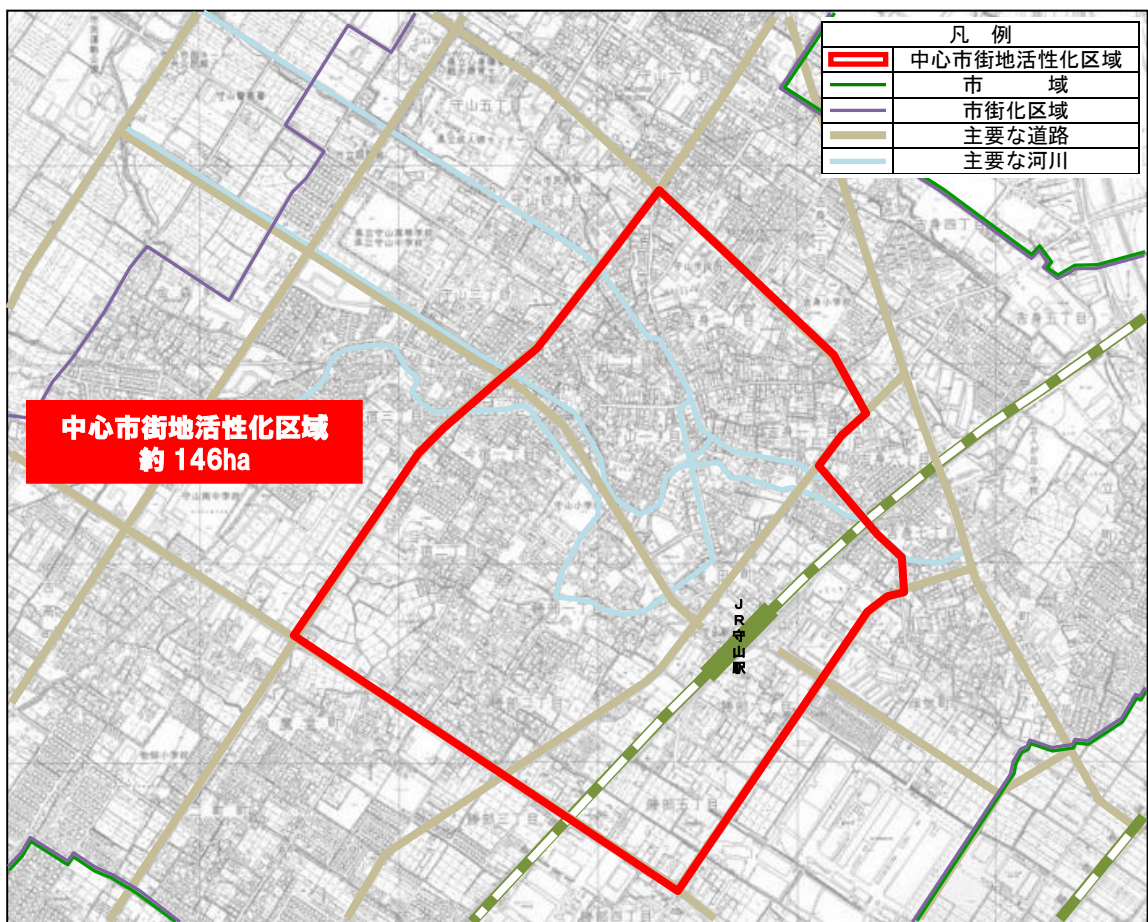


(資料：守山市調べ)

[4] 中心市街地の活性化に向けたこれまでの取り組みと評価

(1) 前計画の概要

認定日	平成 21 年 3 月 27 日
中心市街地の面積	約 146ha
基本方針	(1) 都市機能の集積と商業機能の充実を図る (2) 住民参加により地域資源の活用を図る (3) ゲンジボタルが舞う良好な居住環境の形成を図る
目標	(1) こどもから高齢者まで幅広い世代が共生できるまち (2) 住民参加により、地域資源を活かし、魅力的で歩いて楽しいまち
計画期間	平成 21 年 3 月から平成 27 年 3 月



目標指標

目 標	評価指標	基準値 (H19)	目標値 (H26)
こどもから高齢者まで幅広い世代が共生できるまち	福祉・文化・交流施設の利用者数	126,082 人	163,000 人
住民参加により、地域資源を活かし、魅力的で歩いて楽しいまち	歩行者・自転車通行量	6,002 人	6,200 人

①活性化事業の進捗状況等

2つの目標達成のため、61事業を実施しています。

■市街地整備

市街地の整備改善のため予定していた17事業全てに着手しています。現在、残る事業の完了に向けて取り組んでおり、全体として順調に進捗しています。特に、回遊したくなる都市基盤として、安心して歩ける歩行空間確保、道路の美装化、「水辺遊歩道ネットワーク」、「歴史回廊ネットワークの整備」、「分かりやすいサイン表示」を推進しました。

■都市福利施設整備

予定していた13事業全てに着手し、特に、老朽化が進んでいた守山小学校と守山幼稚園の合築に合わせた福祉文化交流施設（市民ギャラリー・多世代交流施設・地域活性化施設）の整備により、多世代の交流が促進されています。



守山市中心市街地活性化交流プラザ（愛称：あまが池プラザ）

■居住環境の向上

予定していた5事業全てに着手しており順調に進捗しています。特に、中山道守山宿の歴史的景観の保全を進める本市において、中山道の街並みに合致した修景整備に対する助成申請が民間から5件寄せられるなど、居住環境の向上に向けた取り組みが民間レベルでも進められています。

■商業の活性化のための事業

現在、建て替え等に向けて検討を進めている平和堂守山店の建て替え事業以外の24事業全てに着手済みであり、順調に進捗しています。活用検討事業を実施した結果、民間が主体となった施設整備に向けて動き出した事業が複数見られています。

前計画の具体的事業の集計表(再掲を除く)

事業の種類	事業の数	事業の進捗状況		
		完了	継続実施の内、完了と見なせるもの	継続実施等
道路、公園等の整備 (都市、市街地の整備、改善のための事業)	17	14	0	3
都市福利施設の整備 (高齢者福祉、子育て支援、文化福祉施設等)	13	7	5	1
居住環境の向上のための事業 (生活環境の向上のための事業)	5	3	2	0
商業の活性化のための事業 (商業のにぎわい、イベント等)	25	8	15	2
一体的推進事業 (上記に関連する事業)	1	1	0	0
合 計	61	33	22※	6

※終期を定めず継続的に実施するソフト事業等

■継続実施等の事業(6事業)

- ・水辺遊歩道ネットワークの形成
- ・道路美装化事業
- ・道路のバリアフリー化整備(古高川田線)
- ・福祉文化等の行政サービスの充実検討
- ・(仮称)平和堂守山店建て替え
- ・近江鉄道用地の有効活用検討

事業の種類	実施主体別内訳			
	(株)みらい もりやま21	各種実行委員会	その他 (企業・団体等)	守山市
道路、公園等の整備 (都市、市街地の整備、改善のための事業)	0	0	2	15
都市福利施設の整備 (高齢者福祉、子育て支援、文化福祉施設等)	0	0	3	10
居住環境の向上のための事業 (生活環境の向上のための事業)	0	1	0	4
商業の活性化のための事業 (商業のにぎわい、イベント等)	9	4	12	0
一体的推進事業 (上記に関連する事業)	0	0	0	1
合 計	9	5	17	30

道路、公園等の整備

17事業(守山市15、滋賀県1、JR貨物1)

- ・「あまが池親水緑地」や「水辺遊歩道ネットワークの形成」事業によって、河川沿道の遊歩道の整備を進めてきた結果、自然を感じながら気持ちよく散歩できる空間が創出されました。
- ・「道路美装化」「道路のバリアフリー化」事業によって、歩行空間の確保や道路のバリアフリー化を進めてきた結果、誰もが歩いて回遊しやすい環境が高まりました。
- ・「駐車場整備」事業によって、守山幼稚園跡やJR貨物用地を駐車場として整備した結果、中心市街地に来訪しやすい環境が高まりました。
- ・「中山道歩行者支援施設整備」「分かりやすいサイン表示設置」事業等に取り組んだことによって、歴史回廊ネットワークの利便性や認知度の向上が図られました。

事業主体	事業	内容	計画年度	取り組み状況	今後の方針
1 守山市	市道勝部浮気線	勝部浮気線のバリアフリー化整備	H20～H21	完了(平成21年度工事)	—
2 守山市	あまが池親水緑地整備	守山小学校東交差点付近に親水公園を整備し、市民が交流できる場を整備する。	H22～H24	完了(平成24年7月21日供用開始)	—
3 守山市	水辺遊歩道ネットワークの形成	守山川、丹堂川、金森川に水辺遊歩道を整備。金森川は護岸整備を行う。また、遊歩道には所々に小公園を整備する。	H22～H26	平成22年度に金森川護岸工事(第1工区)整備、平成24年度に水辺遊歩道(丹堂川、金森川)整備工事完了、平成26年度に水辺遊歩道(守山川)整備	—
4 守山市	中山道歩行者支援施設整備	中山道の史跡に、史跡を案内する設備(路面表示)等を設置すると共に、中山道を回遊する市民のためにベンチを設置する。	H21～H25	平成25年度工事整備完了	—
5 守山市(滋賀県)	道路美装化事業	ほたる通り、中山道の一部の区間に歩行空間を確保するための舗装をし、歩行者の回遊性向上を目指す。また、親水公園等の接する道路の無電柱化の検討を行い、実施する。	H21、H24～H26	平成21年度に中山道の一部区間を美装化舗装整備、平成24年度ほたる通り歩行空間整備工事完了、平成26年度無電柱化工事の実施	—
6 守山市	道路のバリアフリー化整備	二町播磨田線のバリアフリー化整備	H21～H24	平成22年度に二町播磨田線(第1工区、第2工区)工事完了、平成23年度に第3工区工事を完了、平成24年度中に道路付属物等設置工事完了	—
7 守山市	分かりやすいサイン表示設置	街での回遊性を高めるため、各施設の目印となる看板表示や道路上の案内表示をする。	H23～H25	平成25年度に完了	—
8 守山市	都市計画公園整備	焰魔堂公園の整備	H16～H23	完了(平成23年11月供用開始)	—
9 守山市	浸水対策(雨水幹線)	中心市街地で安全に暮らせる環境整備	H14～H26	平成21年7月に雨水幹線の供用開始	—
10 滋賀県	守山栗東雨水幹線	栗東市出庭から三宅町までの浸水対策と市街地排水浄化対策	H14～H20	完了(平成21年7月供用開始)	—
11 守山市	道路のバリアフリー化整備	古高川田線のバリアフリー化整備	H24～H26	平成24年度に実施設計委託 平成26年度古高川田線(古高工区)整備工事を実施完了	—
12 守山市	安心・安全に歩ける環境整備検討	中山道、ほたる通りで歩行空間を再検討する。	H22～H24	中山道はカラー舗装により歩行空間を確保 ほたる通りは歩行空間の創出について検討	—
13 守山市	自転車の活用等検討	自転車道の整備や自転車等の活用による市街地内での円滑な移動手段の検討	H22	完了(平成22年度に「自転車道路網計画」を策定)	—
14 JR貨物	駐車場整備	JR貨物用地を暫定的に駐車場として活用、来街者の増加による賑わい創出を図る	H20	完了	—
15 守山市(JR貨物)	JR貨物用地、市保有地の有効活用の検討	駅東口の低未利用地の有効活用方策と、駅東西アクセスの強化の方策を検討する。	H24	平成24年度に検討し、完了	—
16 守山市	駐車場整備	守山幼稚園跡地を駐車場として整備し、中心市街地に訪れやすい環境を整える。	H23～24	完了(平成24年7月21日供用開始)	—
17 守山市	守山駅前シェルター整備事業	守山駅前の既存シェルターの延長整備を行い、駅前ロータリーにおける歩行者等の利便性向上と混雑緩和を図る。	H24	完了(平成24年8月供用開始)	—



■ あまが池親水緑地整備



■ 中心市街地交流駐車場とサイン表示

都市福利施設の整備

13事業(守山市10、ループ¹、シルバー¹、自治会¹)

- ・守山小学校と守山幼稚園の合築に合わせて、守山市中心市街地活性化交流プラザ（愛称：あまが池プラザ）を整備したことにより、都市福利施設の利用者が増加し、交流活動の活発化等に多大な効果を上げています。
- ・守山市歴史文化まちづくり館（愛称：守山宿・町家“うの家”）を整備し、多様なイベント等に利用されることによって、にぎわいの創出に寄与しています。
- ・「旧八幡信用金庫広場整備」事業によって、中山道街道文化交流館付近に駐車場やにぎわい広場を整備した結果、利便性向上に伴う施設利用者の増加、イベント活動の活発化等の効果が見られます。

事業主体	事業	内容	計画年度	取り組み状況	今後の方針
1 守山市	教育施設合築と福祉文化交流施設の複合化に向けた基本構想策定	守山小学校、守山幼稚園の統合合築と、市民の福祉文化交流施設の複合化に向けた基本構想を、行政・PTA・自治会等のワークショップで策定する。	H20、H21	完了(平成21年度基本構想策定)	—
2 守山市	旧八幡信用金庫広場整備	中山道街道文化交流館の来訪者の交流促進のため、広場と駐車場を整備する。	H21	完了(平成22年8月完成)	—
3 守山市	福祉・文化・交流施設の複合化	守山小学校と守山幼稚園の合築に合わせて、市民ギャラリー・介護予防教室・地域活性化施設の公共施設を整備する。	H21～H24	完了(平成24年7月21日開館)	—
4 守山市	歴史文化拠点整備	町屋を活用して守山の歴史文化の情報発信や物産販売を行う。	H22～H23	完了(平成24年1月29日開館)	—
5 守山市	教育施設の統合化(幼稚園)	守山小学校および守山幼稚園はそれぞれ老朽化対策、人数増対策、3歳児保育実施、幼少連携が必要で、その解決策として統合化により一体的整備を図る。	H22～H23	完了(平成23年9月供用開始)	—
6 守山市	回想法の拠点づくり	町屋を活用した高齢者のふれあいづくりを行い、高齢者の介護予防を推進する。	H21～H26	中心市街地活性化交流プラザ内の多世代交流施設にて介護予防教室等を実施	継続して実施
7 勝部自治会	東門院門前にぎわいづくり	東門院を中心に隣接する町屋を活用して賑わい創出と高齢者居場所づくりとして、門前アート市の開催、門前カフェ、舞台・納涼床設置を行う。	H20～	門前アート市(毎月17日)、まほろば茶論(毎月18日)を開催	継続して実施
8 (社)シルバー人材センター	シルバーほのぼのハウス	商店街の空き店舗を利用して多世代居場所づくり、高齢者就労確保を行う。子供体験教室、高齢者健康料理教室、リサイクル工芸などを行う。	H20～	平成20年度より空き店舗を活用したショップを開店	継続して実施
9 守山市	新設マンションへの店舗等設置誘導	JR守山駅周辺の一定規模以上のマンションの新設の際に店舗・事務所等の設置を誘導する。	H22～	完了(開発指導要綱にて適用(平成24年6月1日施行))、一部区域において義務化(平成25年度に要綱改正)	—
10 守山市	福祉交流拠点検討	今後の少子高齢社会を見据えてJR守山駅東側の福祉交流拠点について検討する。	H22～	JR守山駅東側の福祉交流拠点について検討し、浮気保育園を改築し、規模を大きくすることとした。	—
11 守山市	福祉文化等の行政サービスの充実検討	少子高齢化を見据えて、地域住民の生活を支える福祉文化等の行政サービスを身近に受けられる環境の充実を検討する。	H21～H26	JR守山駅周辺での行政サービスの提供について民間企業の立替等を視野に入れ、事業を検討する。	継続して検討
12 勝部自治会	火まつり等伝統行事継承事業	火まつり等の伝統行事や地域歴史文化を継承するための情報発信を行う。	H22～H26	継続して情報発信を実施	継続して実施
13 守山市	中山道にぎわい創出	人との交流によるコミュニティの醸成と店主の自主的な活性化に向けた取り組みとして、まちづくり講座を開催する。	H20～	中山道の賑わい創出を目的に平成20年度からイベントを開催(11/10「和っつ守山中山道」開催)	継続して実施



■ 守山市歴史文化まちづくり館
(愛称：守山宿・町家“うの家”)



■ 中山道守山宿にぎわい広場

居住環境向上のための事業

5事業(守山市4、ほたる実行委1)

- ・「四季を感じる景観形成の推進」「泉町金森線整備」事業によって、歩いて楽しい環境が高まり、回遊性の向上に寄与しています。
- ・「中山道の街並み整備」事業によって、統一したまちなみが徐々に整いつつあり、落ち着いたある高質な居住環境の創出に寄与しています。
- ・「ホテル関連環境保護」事業によって、ホテルが生息できる環境を整えたことを通して居住環境も高まり、暮らし続けられる居住環境の形成に寄与しています。

事業主体	事業	内容	計画年度	取り組み状況	今後の方針
1 守山市	泉町金森線整備	市民が歩いて四季を感じる事ができる並木道づくり	H18～H21	完了(平成21年度工事)	—
2 守山市ほたるパーク&ウォーク実行委員会	ホテル関連環境保護	パーク&ウォークによるホテル観賞回遊および来訪を促進するため、臨時駐車場・バスを用意するとともにPR活動を行う。	H18～	継続してホテル環境保護の実施 引き続き「ほたる探検紀行」を実施	継続して実施
3 守山市	中山道の街並み整備	中山道の街並みに合致した修景整備に対して助成する。	H20～H26	平成24年度までに5件助成	継続して実施
4 守山市	守山市景観条例等による景観誘導	良好な市街地景観を保全・創出するため景観規制を行う。	H20	完了(平成20年6月景観条例を施行)	—
5 守山市	四季を感じる景観形成の推進	新中山道において、市民が歩いて四季を感じる事ができる並木道づくり。	H23～H24	平成23年度二町播磨田線バリアフリー化工事において整備	—



■ 中山道の街並み整備

商業の活性化のための事業

25事業(みらいもりやま9、企業2、商店街4、商議所4、大学2、実行委4)

- ・あまが池プラザおよび守山宿・町家“うの家”におけるテナントミックス事業、ならびにセルバ守山地下の有効活用を行ったことにより回遊性や集客力がアップし、歩行者・自転車通行量や施設利用者の増加に寄与しています。
- ・「守山夏まつり」「もりやまいち」「銀座夜市」「もりやま市民活動屋台村」等のイベントを継続的に行っていることによって、中心市街地への興味や活性化に対する意識向上につながっています。
- ・「中心市街地情報発信」「市民との協働のためのプラットフォームづくり」事業によって、中心市街地活性化に取り組む人材の発掘や活動の活発化に寄与しています。その結果、「守山 100 円商店街」「もりやまバル」「得する街のゼミナール」等のいわゆる「商業活性化の三種の神器」と言われる新しい活性化イベントが始まると共に、参加者数が増加しています。

事業主体	事業	内容	計画年度	取り組み状況	今後の方針
1 みらいもりやま21	福祉文化交流施設内の「地域活性化施設」テナントミックス	福祉文化交流施設内の地域活性化施設を活用して、テナントミックス事業(飲食店)を行う。アンケート調査で市民要望の高い飲食店を設置し、地域の先導的な店舗展開を行い、周辺に波及効果を与える。併せて、ソフト事業で親水公園でのオープンカフェや休日には音楽会を開催し集客効果を高める。	H21～H24	完了(2店舗、平成24年7月21日オープン)	—
2 みらいもりやま21	歴史文化拠点施設内の「地域活性化施設」テナントミックス	歴史文化拠点施設内の一部を地域活性化施設として活用して、テナントミックス事業を実施する。店舗は守山の地域資源を活かした物販店および飲食店を設置する。	H22～H23	完了(2店舗、平成24年1月29日オープン)	—
3 みらいもりやま21	中心市街地活性化協議会事務局支援	協議会等が基本計画の事業を推進していく上で必要な専門的調査研究を委託し、効率的な事業推進を図る。	H21～H23	完了(平成23年度で国庫補助終了)	—
4 平和堂	(仮称)平和堂守山店建替え	居住者や来街者の利便性向上と回遊性、集客向上を図る。	H24～H26	店舗立替えに向けて検討	継続して実施
5 みらいもりやま21	新たに店舗を誘致する外部投資誘導	空き店舗や市街地における空地への店舗を誘致する。	H21～H26	中心市街地の空き店舗・空家活用事業を実施	空き店舗に対するリーシングを継続して実施
6 守山銀座商店街振興組合	銀座商店街の活性化検討	銀座商店街の活性化を図ることで、回遊性と集客力向上を図る。	H20～H26	平成24年度に銀座商店街の活性化に向けたワークショップ開催。 平成25年度に経産省の補助金を活用して今後の方針を検討し、市街地再開発事業として、ビルの建て替えを進めていく予定	—
7 セルバ守山管理組合、守山市、みらいもりやま21	セルバ守山地下の有効活用の検討	セルバ守山地下の有効活用を検討し、回遊性と集客力向上を図る。	H21～H25	平成21年度に店内での検討を実施 平成24年度ににぎわい創出事業の公募を実施 平成25年度に経産省の補助金を活用し、施設整備を実施 平成26年2月「チカ守山」オープン	—
8 守山商工会議所	商店街コミュニティスペース	商店街の空きスペースを活用して、情報発信や交流の場を設けることにより、商店街の活性化を図る。	H17～H21	銀座商店街の空きスペースを活用して、まちなかの活性化についての勉強会等を実施	—
9 近江鉄道	近江鉄道用地の有効活用検討	駅前広場付近にある近江鉄道用地の有効活用方策を検討する。	H21～H26	平成26年度に経済産業省の補助金を活用し、建て替えに向けて「守山駅前の顔づくり事業」の調査分析を実施	継続して実施
10 みらいもりやま21	中心市街地情報発信	中心市街地を活性化するため、ホームページ等により中心市街地に関する情報を発信する。	H21～H26	ホームページ、ブログを立ち上げ、随時更新、新聞等へ積極的に情報提供し、メディアによる情報発信を行っている。	継続して実施
11 みらいもりやま21	市民との協働のためのプラットフォームづくり	市民、地域と行政をつなぐ場、発信拠点づくりとして、場の提供・コーディネート・情報収集発信を行い、市民活動を支援する。	H20～H26	みらいもりやま21事務所において、団体の活動を支援	継続して実施
12 京都大学フィールドステーション守山	地域社会研究調査事業	守山市を市街地・農村・漁村の3種類の地域社会に分類する中で、今後の調和がとれた発展と県内での位置づけを研究する。	H20～H26	生存基盤科学研究ユニット京滋フィールドステーション事業を定期的に開催	継続して実施
13 大学ゼミ	町家活用のまちづくり事業	中山道街道文化交流館を拠点に大学生による講座開催やにぎわいイベントを実施。	H21	平成21年度、町家の中庭等を活用してそばを栽培、そば打ちを実施 平成23年度龍谷大学生とストックウォーキング教室の開催(健康づくり・生きがいづくり)	—
14 みらいもりやま21	商店街にぎわいイベント	歩行者の流れを創出するため、マーケットを開催するほか、空き店舗を活用し伝統文化等を発信する拠点を設ける。また、市民を巻き込んだ応援プロジェクトチームを立ち上げ、各個店にあった店舗イメージ等を分析する取組みを実施する。	H22～H26	中心市街地の商店街に訪れるきっかけの手法検討	継続して実施

	事業主体	事業	内容	計画年度	取り組み状況	今後の方針
15	守山夏まつり実行委員会	守山夏まつり	商店街の活性化、市民相互(商店街、自治会、市民、企業)のふれあい促進のため、コンサートや抽選会などのイベントを開催する。	H18～H26	平成26年7月26日実施	継続して実施
16	もりやまいち実行委員会	もりやまいち	地産地消に資する地元産物の販売。歴史・文化資源の豊かな中山道で取組み、中心市街地の事業者と協働し新たな街づくりに向けての人材発掘や育成をめざす。	H6～H26	平成26年12月23日実施	継続して実施
17	守山銀座商店街振興組合	銀座夜市	市民にコミュニティの場を提供する。	S45～H26	平成26年7月の各週末において事業実施、多くの市民の参加があった	継続して実施
18	㈱みらいもりやま21	守山音楽コンサート	文化の香り高い中心市街地を形成するため、親水公園および既存音楽ホール等を活用して守山音楽コンサートを開催する。	H21～H26	平成24年度うの家12回、あまが池プラザ10回、親水緑地5回開催	継続して実施
19	もりやま市民活動屋台村実行委員会	もりやま市民活動屋台村	市民交流センターで市民、ボランティア、NPO等の活動の成果や取組みをPRし、各団体の交流を促進する。	H17～	平成26年11月22・23日実施	継続して実施
20	守山商工会議所	もりやま冬ホテル	冬季に駅前広場にてイルミネーションを実施する。	H18～	平成26年11月24日に点灯式を実施。冬季期間中実施	継続して実施
21	ほたる通り商店街	フリーマーケットの開催	定期的にフリーマーケットを開催する。	H18～	商店街にて定期的なフリーマーケットを開催	継続して実施
22	守山100円商店街実行委員会	守山100円商店街	商店街全体を1軒の100円ショップに見立て、店頭で100円コーナーを設置することで、回遊性を高め、商店の活性化を図る。	H22～	平成24年度は銀座商店街が独自に実施	継続して実施
23	守山商工会議所	もりやまバル	一定範囲の飲食店が連携し、共通チケットでの飲み歩きを可能とすることで、回遊性を高め、商店の活性化を図る。	H22～	平成26年6月5・6日、10月22・23日に実施	継続して実施
24	守山商工会議所	得する街のゼミナール	各商店が講師となり、専門知識等を無料で受講できるゼミを開催し、市民との交流を通して商店の活性化を図る。	H22～	平成26年11月1日～30日に実施	継続して実施
25	㈱みらいもりやま21	セルバ守山地下施設整備事業	セルバ守山地下を整備して、賑わいの創出を図る	H25	平成25年度に経産省の補助金を活用し、施設整備を実施。平成26年2月に「チカ守山」オープン	—



■ 守山夏まつり



■ もりやまいち



■ もりやま冬ホテル



■ 守山100円商店街



■ もりやまバル

一体的推進事業

1事業(守山市1)

- ・デマンド乗合タクシー「もーりーカー」の運行開始によって、中心市街地からの交通機能が充実した結果、中心市街地への来訪者の増加につながっています。
- ・終バス延長の社会実験の継続的实施によって、バスの利便性向上に向けた検討が進められています。

事業主体	事業	内容	計画年度	取り組み状況	今後の方針
1 守山市	公共交通の充実の検討(オンデマンドバス・タクシー※) ※予約乗合による公共交通	公共交通をどのように充実させるべきかについて検討する。	H21~	平成21年度に「地域交通の充実検討」として、定路線デマンド型乗り合いタクシー(通称よしよしタクシー)による社会調査を実施。 平成24年12月3日からデマンド乗合タクシー「もーりーカー」の運行を開始。 社会実験を経て、平成26年8月から終バス延長を実施。	バス事業者と路線バスの維持・増便について協議を行うとともに、もーりーカーについても検証を行う。



■ オンデマンドバス



■ 終バス社会実験の周知チラシ



■ もーりーカー (オンデマンドタクシー)



■ もーりーカー専用乗降場

②目標指標の推移と要因分析

目標1 こどもから高齢者まで幅広い世代が共生できるまち

- ・ 小学校と幼稚園の合築に合わせた、福祉・文化・交流施設の複合化
- ・ 新たな居住者が気軽に本市の歴史・風土・文化を学ぶことができる歴史文化拠点の整備
- ・ 子育て年代を対象とした読み聞かせ等の子育て支援機能の強化
- ・ 町屋を活用し、昔親しんだ環境を復元した高齢者のふれあい施設の整備
- ・ 既存大規模店舗の改築による質の高い商業拠点の整備
- ・ 特徴ある本市の自然を身近に感じることのできる親水公園などの整備

誰もが利用しやすい場所に都市機能を充実し、
幅広い世代が共生できる環境を整える

- ・ 中心市街地に訪れる機会を増やし、まちの活力を生み出す
- ・ 住み続けたいくなる居住環境の充実を図る

■目標達成のための主要な事業

○福祉・文化・交流施設の複合化事業（あまが池プラザの整備）

- ・ 守山小学校と守山幼稚園の合築に合わせ、公共施設（市民ギャラリー・多世代交流施設・地域活性化施設）を整備しました。



○歴史文化拠点整備事業（守山宿・町家“うの家”の整備）

- ・ 町家を活用して歴史文化の拠点となる施設を設置すると共に、守山の歴史文化の情報発信やイベント等による市民の交流の場の提供を行っています。



○旧八幡信用金庫広場整備（中山道街道文化交流館の機能充実）

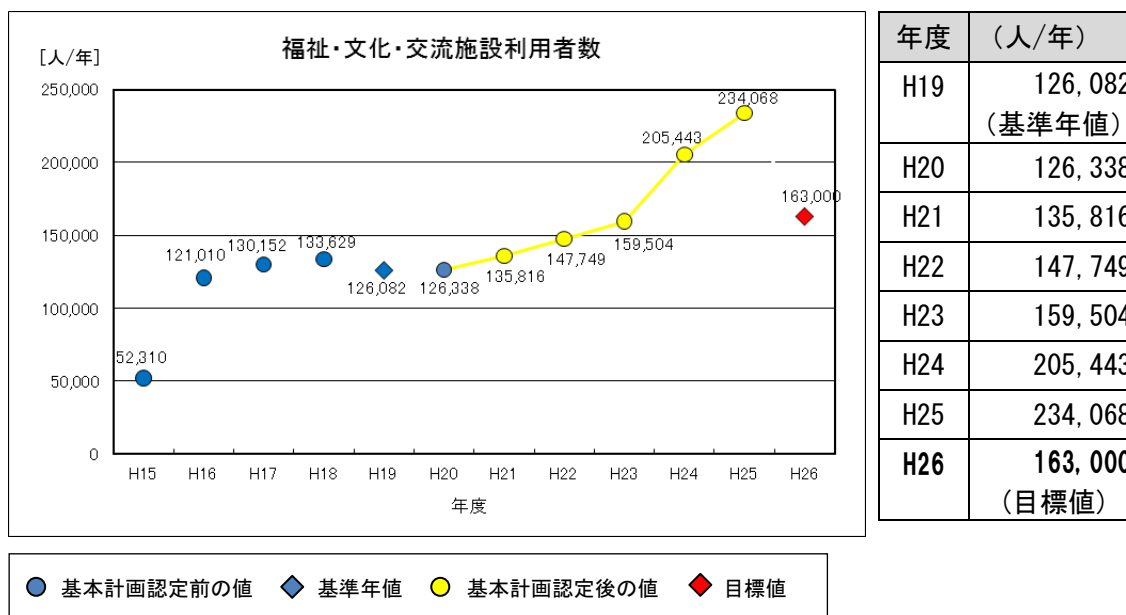
- ・ 市民、来訪者の交流を促進するため、中山道街道文化交流館の機能充実の一環として、広場・駐車場を整備しました。



目標指標 福祉・文化・交流施設の利用者数

○指標の推移と目標達成の見通し

- ・福祉・文化・交流施設の利用者数は、平成 16 年度以降横ばい傾向にありましたが、平成 21 年度に増加に転じ、その後増加傾向にあります。
- ・平成 25 年度には 234,068 人/年となり、目標としていた 163,000 人/年を突破しました。このことから、目標値の達成は確実な状況といえます。



○事業の進捗と指標にみる効果

【事業の進捗状況】

- ・目標達成のための主要な事業とした「中山道街道文化交流館の機能充実（旧八幡信用金庫広場整備事業）」は平成 22 年度に、「歴史文化拠点整備事業」は平成 23 年度に、「福祉・文化・交流施設の複合化事業」は平成 24 年度に完了したことにより、数値目標の根拠とした全ての事業について完了しました。

【指標にみる効果】

- ・福祉・文化・交流施設（あまが池プラザ）の利用者 : 目標 25,900 人/年 ⇒ 48,597 人/年 (H25)
- ・歴史文化拠点施設（守山宿・町家“うの家”）の利用者 : 目標 7,000 人/年 ⇒ 22,824 人/年 (H25)
- ・中山道街道文化交流館の利用者（H21からの増加分） : 目標 4,500 人/年 ⇒ 4,911 人/年 (H25)
- ・既存の文化交流施設の利用者 : 目標 126,082 人/年 (H19) ⇒ 154,178 人/年 (H25)

○効果の発現要因分析

- ・福祉・文化・交流施設（あまが池プラザ）及び歴史文化拠点施設（守山宿・町家“うの家”）の利用者は想定を大きく超える利用者があり、中山道街道文化交流館の利用者は開館初年度こそ目標を下回ったものの、その後は年々増加しています。これらは、活性化のために整備した施設が、市民をはじめとする来訪者に利用されている状況等を現わしており、整備効果の発現を意味しています。加えて、既存施設についても利用者数が増加しています。これは、指定管理者が朝市等の集客イベントを実施したこと等により市民のより積極的な利用を促進したこと、多くの市が人口減少の状況にある中で守山市は人口が増加していること等が一因と考えられます。

■対象施設の位置図



目標2 住民参加により、地域資源を活かし、魅力的で歩いて楽しいまち

- ・特徴ある小河川を活かした「水辺遊歩道ネットワーク」の形成とゲンジボタルが自生する河川環境整備
- ・旧中山道、神社・仏閣、一里塚、道標や歴史的街並みなどの名所・旧跡を有機的に結ぶ「歴史回廊ネットワーク」の形成
- ・四季の感じられる並木道整備
- ・中山道の町屋を活用した学生による講座開設やイベントの実施
- ・空き店舗や空地を活用した店舗誘致
- ・快適に歩ける歩行空間の確保や歩道のバリアフリー化
- ・公共交通の充実、自転車活用・自転車道の整備

住民参加により、地域資源を活かし、ネットワーク化を進め、魅力的で、楽しく快適に歩ける環境を整える

・まち全体の魅力を高め、歩いて楽しい中心市街地を形成する

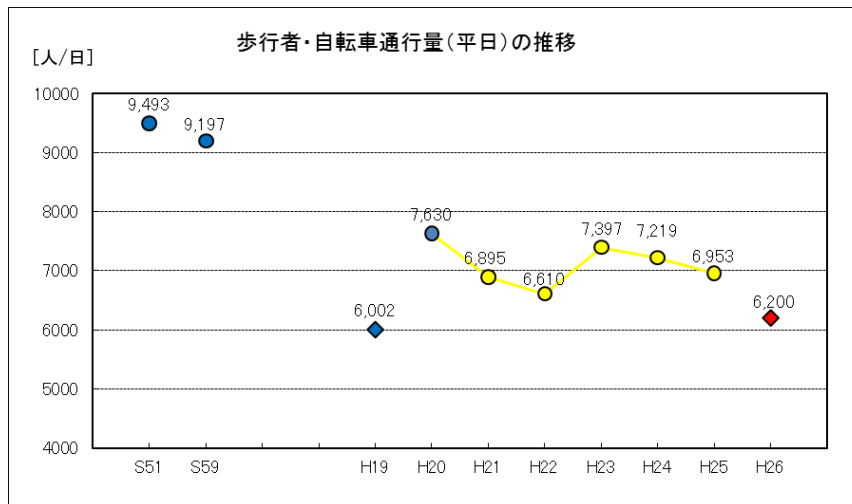
■目標達成のための主要な事業



目標指標 歩行者・自転車通行量（平日）

○指標の推移と目標達成の見通し

- 歩行者・自転車通行量は、年によって変動幅があるものの、平成 20 年以降 7,000 人/日前後で推移しています。平成 25 年には 6,953 人/日となり、目標としている 6,200 人/日を 753 人/日上回っていることから、目標値の達成は確実な状況といえます。



年	(人/日)
H19	6,002 (基準年値)
H20	7,630
H21	6,895
H22	6,610
H23	7,397
H24	7,219
H25	6,953
H26	6,200 (目標値)

● 基本計画認定前の値 ◆ 基準年値 ● 基本計画認定後の値 ◆ 目標値

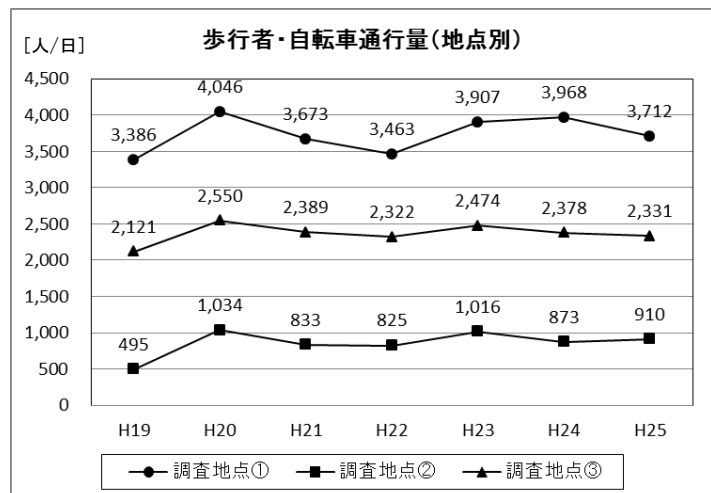
○事業の進捗と指標にみる効果

【事業の進捗状況】

- 目標達成のための主要な事業とした「中山道街道文化交流館の機能充実」は平成 22 年度に、「歴史文化拠点整備事業」は平成 23 年度に、「守山小学校に併設する福祉・文化・交流施設の複合化事業」は平成 24 年度に完了しました。一方、「水辺遊歩道ネットワークの形成」については整備中であり、平成 26 年度内に完了する見込みです。

【指標にみる効果】

- 歩行者・自転車通行量を調査地点別に見ると、総じて基準年値を上回っており、事業効果があったと言えます。

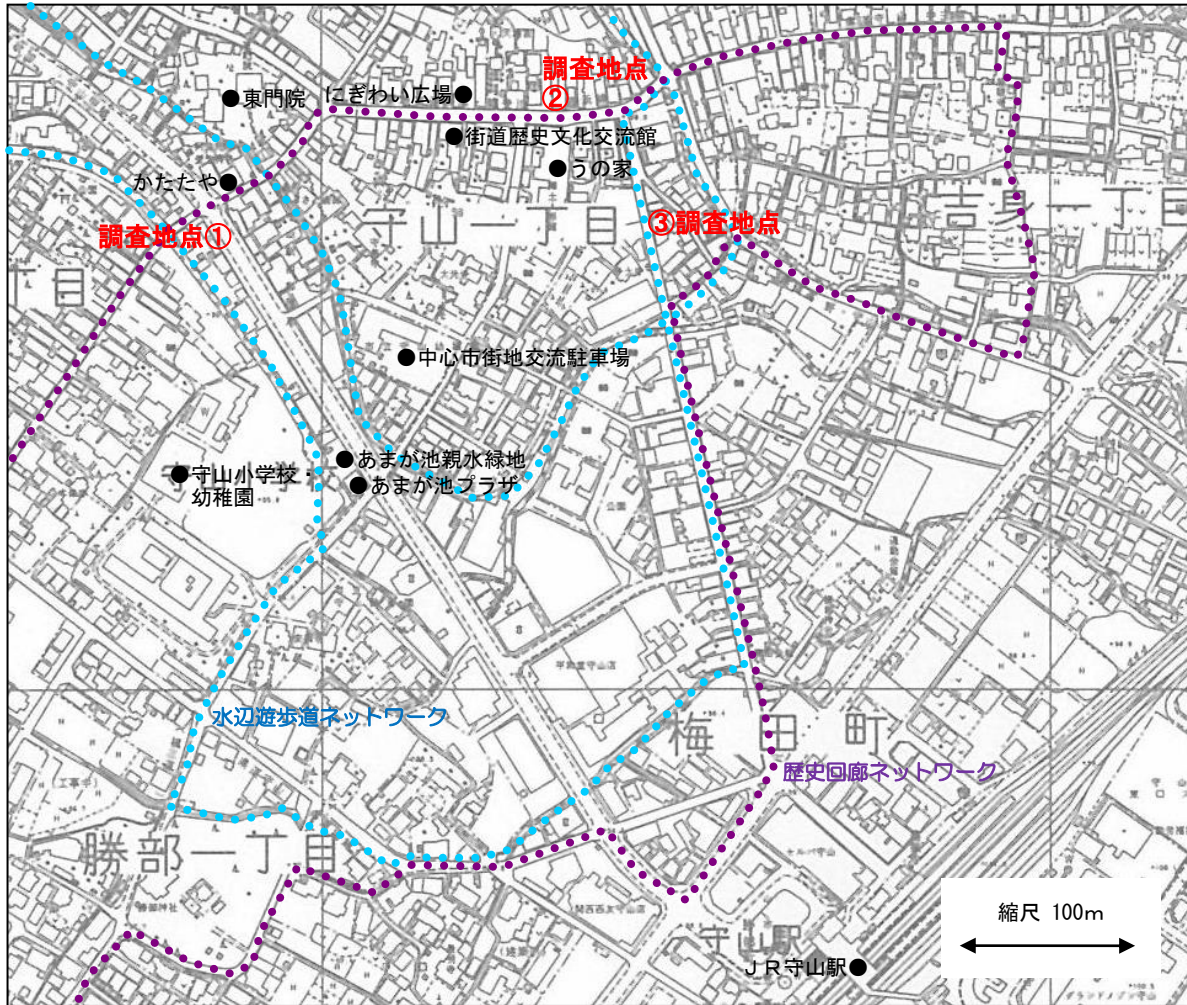


※調査地点は次頁の図面参照

○効果の発現要因分析

- ・前計画の中でも最も大きなプロジェクトとして位置づけていた「守山小学校と幼稚園の合築と福祉・文化・交流施設の整備」については、事業完了後の平成 24 年の歩行者・自転車通行量を見ると、各地点が平成 23 年に比べて減少する中で、最も近い地点①守山銀座西交差点（銀座通り）は増加していることから、事業効果が端的に発現しているものと考えられます。

■調査地点の位置図



【総括】

- ・行政の取り組みである「守山小学校と幼稚園の合築」や、「守山市歴史文化まちづくり館」、「守山市中心市街地活性化交流プラザ」、「あまが池親水緑地」のオープン等により、魅力ある街並みの整備とにぎわいの創出を図ったこと、及び、継続的に多種多様なソフト事業に取り組んできたことの効果により、数値目標指標として設定した「福祉・文化・交流施設の利用者数」「歩行者・自転車通行量」について、目標を上回る結果が得られました。

③定性的な評価を含めた総合的な事業効果

本市における中心市街地活性化の基本理念は、『絆と活力ある「共生都市」の創造』です。これは、市政施行後、人口増加が継続している状況の中で、住民同士の間関係の希薄化によるコミュニティの衰退や地域活力の低下が懸念されているためです。

そこで、都市活力の基礎となる「人と人との絆」（すなわち「コミュニティの再生・強化」）を基本姿勢として、都市活力の再生、回遊性の確保、良好な市街地環境の形成等に、市民、商業者、行政等が一丸となって取り組んできました。

この基本姿勢を踏まえ、取り組みを進めてきた結果、以下のような変化が生じています。

地域コミュニティの醸成やにぎわいの創出につながる

100円商店街やバル、得する街のゼミナール等、(株)みらいもりやま21や商工会議所が中心となって商業者間の連携が強化されイベントが増加したことによって、地域コミュニティの醸成やにぎわいの創出につながっています。

「あまが池プラザ」は子育て世代の情報交換・憩いの場となる

中心市街地活性化交流プラザ（愛称：あまが池プラザ）は近隣市民の利用も多く、守山市の周辺都市を含めたエリアの交流の場となっています。また、教育施設（小学校・幼稚園・保育園）や緑地公園に隣接しているため、特に子育て世代の母親達の情報交換・憩いの拠点となっています。

「守山宿・町家“うの家”」は、地域コミュニティの強化に寄与

歴史文化まちづくり館（愛称：守山宿・町家“うの家”）では、歴史・文化の情報発信・物産販売以外にも、結婚式や地域の行事等にも利用されており、地域コミュニティの強化にも寄与しています。

水辺遊歩道ネットワーク整備により回遊性向上や歩行者・自転車通行量が増加

水辺遊歩道ネットワーク整備に合わせて、あまが池親水緑地を始めとする休憩できる場所を提供したことによって、回遊性の向上や歩行者自転車通行量の増加につながっています。

道路の美装化、沿道建築物の修景整備も寄与

道路の美装化（カラー舗装、無電柱化）や歩行者支援施設（案内路面表示、ベンチ設置）に加えて沿道建築物の修景整備を進め、歴史回廊ネットワークの形成を進めたことによって、歩きたくなる環境が高まり回遊性の向上や歩行者自転車通行量の増加につながっています。

中活区域内での民間事業の活発化

多種多様な活性化事業を実施した結果、中心市街地の魅力が高まりまちの環境が向上したことにより、施設の建て替え・リニューアル時期を迎えた民間企業が転出せず、中心市街地内での更新が活発化しています。

このような状況を途切れさせることなく確実なものとして次の段階へと発展させて行く必要があります。

[5] 地域住民のニーズ等の把握

(1) 守山市中心市街地における市民意識調査（アンケートによる市民ニーズの把握）

調査の概要

調査期間：平成26年7月1日～10月31日

調査方法：郵送によるアンケート配布、回収

配布数：2,000票（市域全域から2,000人を抽出）、回収数：674票、回収率：33.7%

（参考）前回調査の概要

調査期間：平成20年2月13日～2月25日

調査方法：郵送によるアンケート配布、回収

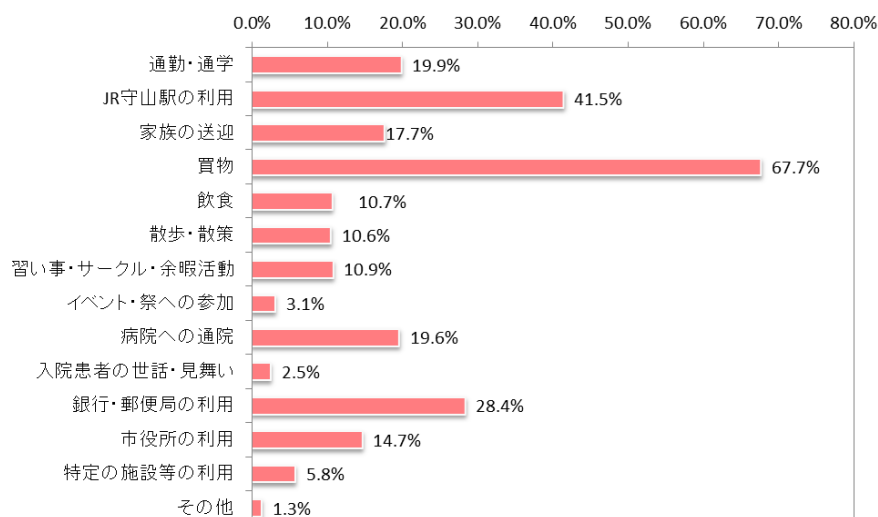
配布数：2,000票（市域全域から2,000人を抽出）、回収数：920票、回収率：46.0%

《中心市街地へ訪れる目的》

・中心市街地内へ訪れる目的として、「買物」が最も多くなっています

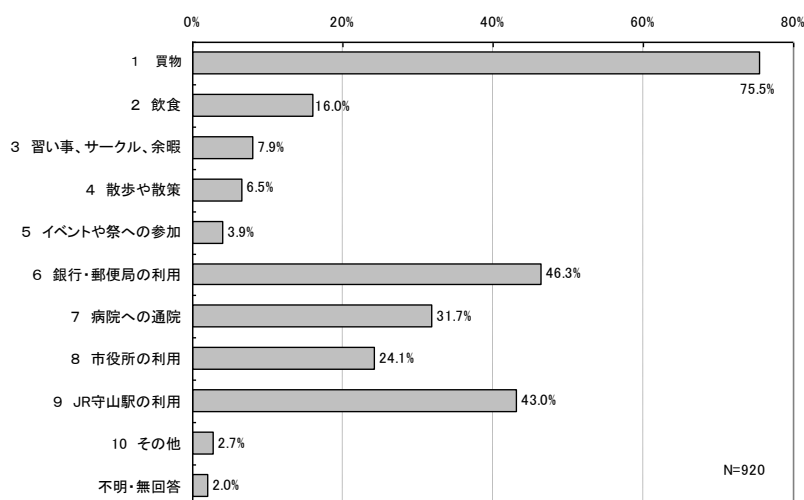
・中心市街地内を訪れる目的として「買物」67.7%、「JR守山駅の利用」41.5%、「銀行・郵便局の利用」28.4%、「通勤・通学」19.9%、「病院への通院」19.6%の順になっています。

今回調査の結果



(有効数(N)=674)

前回調査の結果



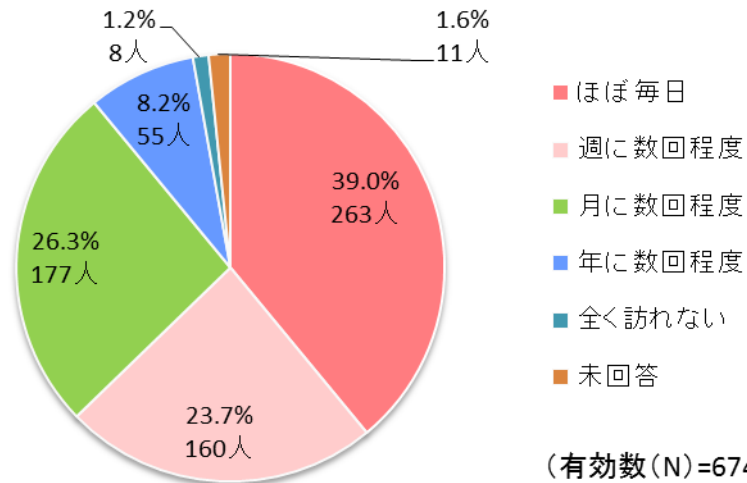
N=920

《中心市街地へ訪れる頻度》

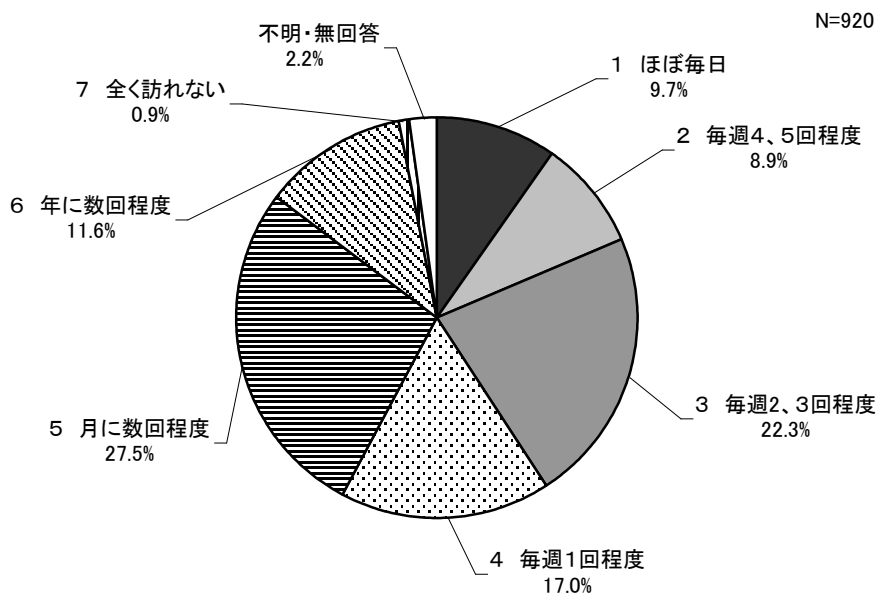
・ 4割近くの市民が、ほぼ毎日中心市街地を訪れています

- ・ 「ほぼ毎日」との回答が最も多く、39%を占めています。
- ・ 前回調査と比較すると、「ほぼ毎日」との回答が約30%増加したほか、全体的に中心市街地へ訪れる頻度は上がっています。

今回調査の結果



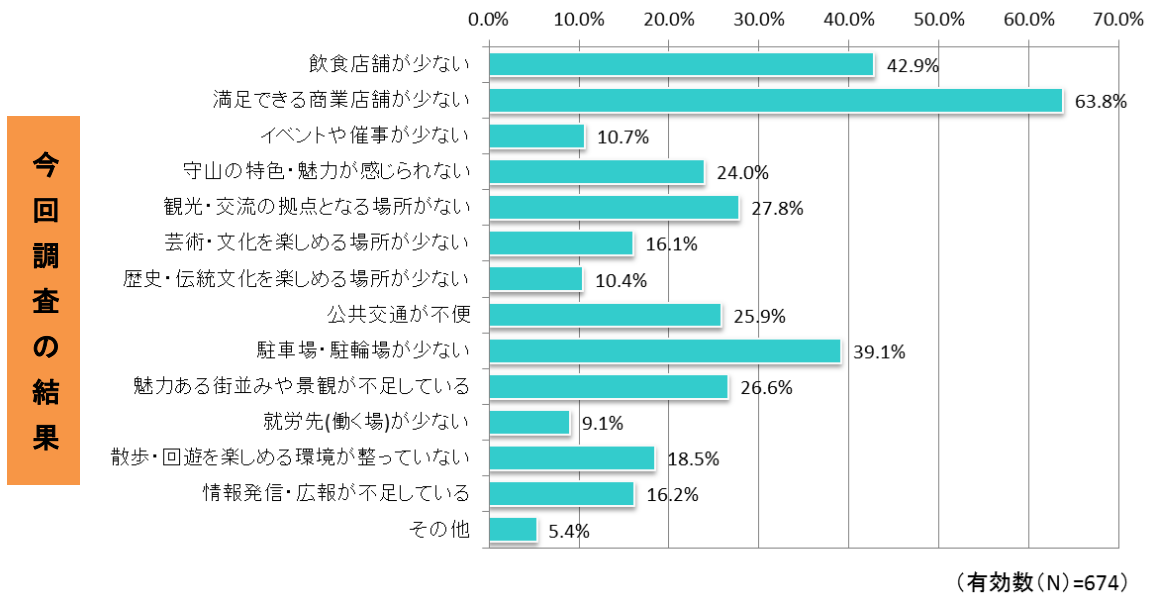
前回調査の結果



《中心市街地の課題》

・『飲食店舗・商業店舗』が不足しているとの声が多くなっています

・回答が多かった順に、「満足できる商業店舗が少ない」、「飲食店舗が少ない」、「駐車場・駐輪場が少ない」との結果になりました。この結果から、特に商業施設に対する満足度が低いことがうかがえます。

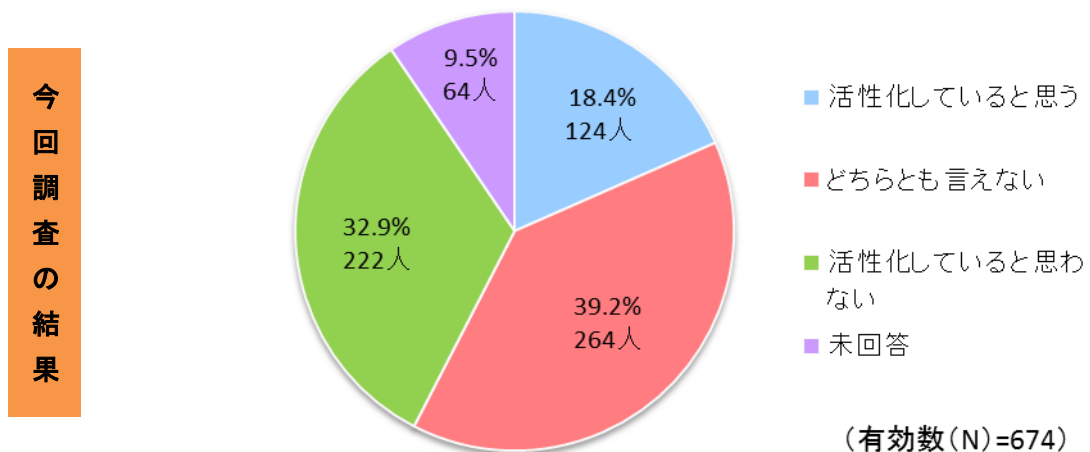


《中心市街地は活性化しているか》

・『どちらとも言えない』との回答が最も多くなっています

・回答が多かった順に、「どちらとも言えない」(39.2%)、「活性化していると思わない」(32.9%)、「活性化していると思う」(18.4%)との結果になりました。

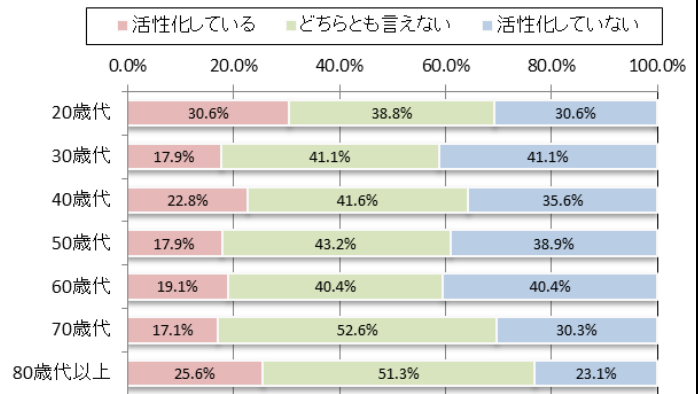
・中心市街地の活性化の効果は、多くの市民に実感されているとは言えない状況であり、今後も引き続き取り組んでいく必要があります。



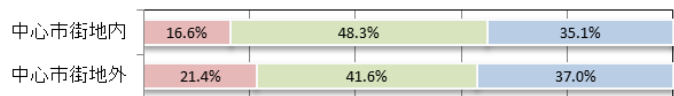
・属性や行動によって、中心市街地活性化の効果に対する実感に違いが見られます

- ・年齢別に見ると、中間層よりも若年層及び高齢層の方が、「活性化している」と感じています。
- ・居住地別に見ると、中心市街地内の居住者よりも中心市街地外の居住者の方が、「活性化している」と感じています。
- ・来街頻度別に見ると、中心市街地を訪れる頻度が多くなるほど、「活性化している」との回答が多くなっています。ただし、ほぼ毎日訪れる人は通過するだけの場合が多く、若干違った傾向が見られます。
- ・来街目的別に見ると、必要に迫られて訪れる人（「入院患者の世話・見舞い」「病院への通院」「市役所の利用」等）よりも楽しみがあって訪れる人（「特定の施設等の利用」「イベント・祭への参加」「習い事・余暇活動」）の方が、「活性化している」と感じています。
- ・商業施設の満足度別に見ると、商業施設に対する満足度が高くなるほど、「活性化している」との回答が多くなっており、関連性が高いことがわかります。

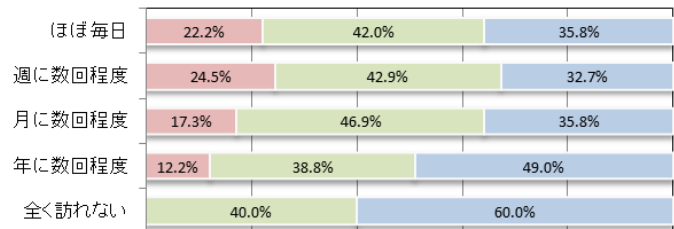
【年齢別】



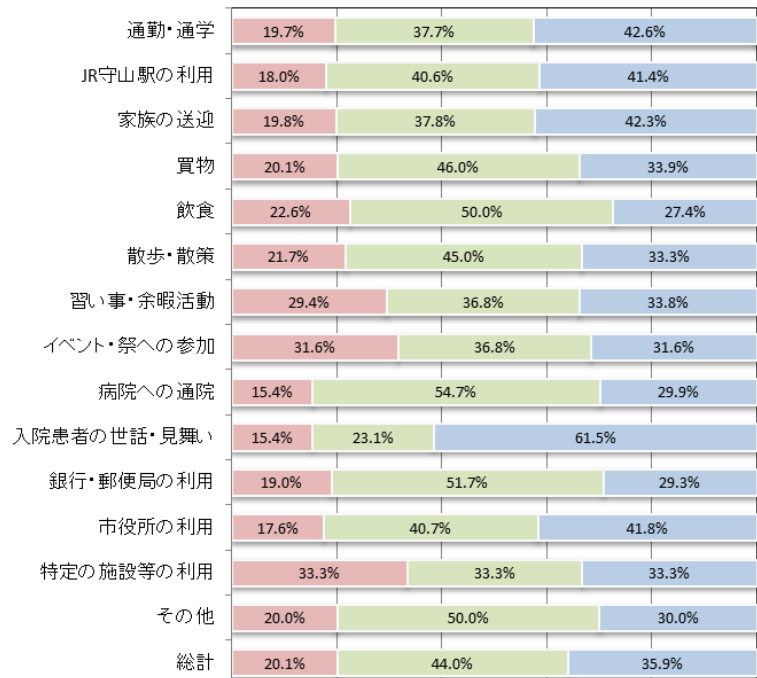
【居住地別】



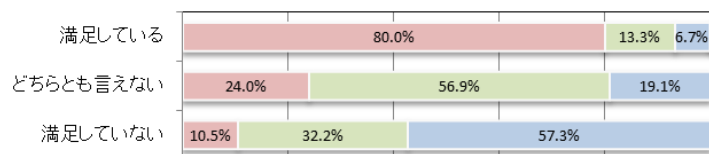
【来街頻度別】



【来街目的別】



【商業施設の満足度別】

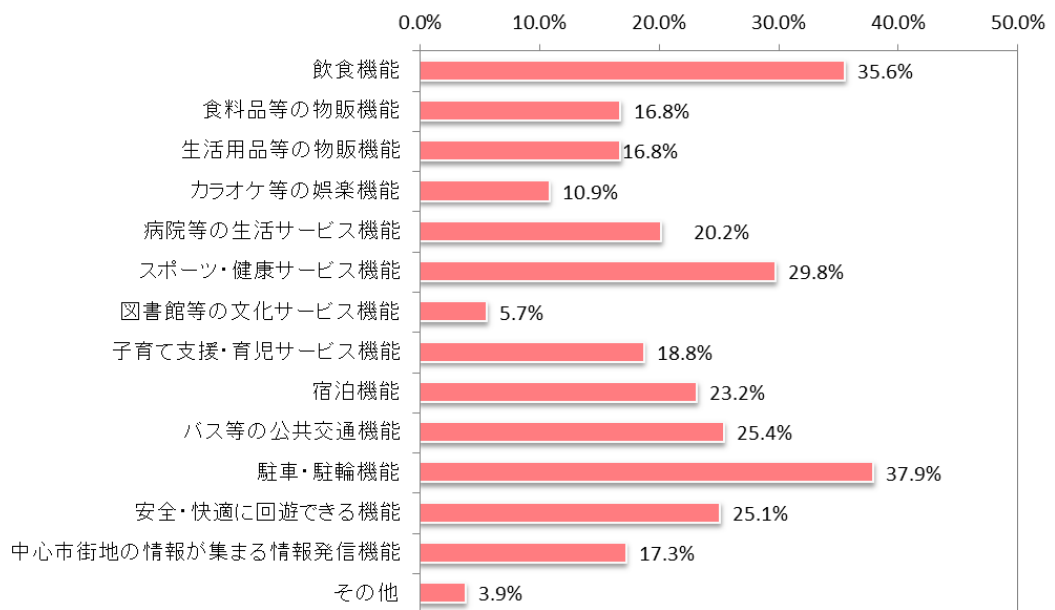


《充実すべき機能》

・『駐車・駐輪機能の充実』を望む声が最も多くなっています

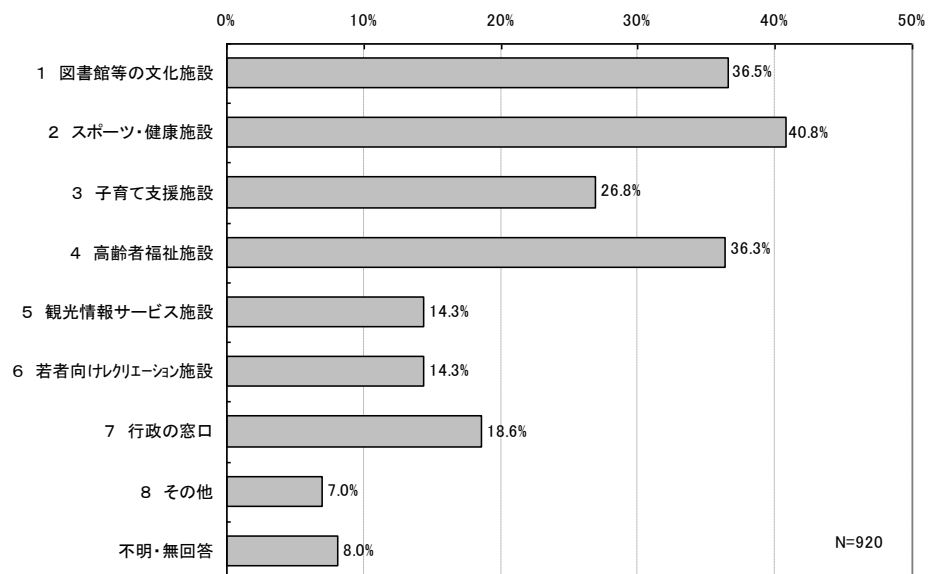
- ・中心市街地で充実すべき機能として、「駐車・駐輪機能」(37.9%)、「飲食機能」(35.6%)、「スポーツ・健康サービス機能」(29.8%)と回答した人の割合が高くなっています。
- ・前回調査と比較すると、「図書館等の文化サービス機能(文化施設)」と回答した人の割合の低下が目立ちます。これは、前計画に基づき「あまが池プラザ」や「守山宿・町家“うの家”」等の文化施設を整備したことによる効果と考えられます。
- ・両調査とも、「スポーツ・健康サービス機能」を望む声が多く挙がっていることから、今後は特に医療集積地との連携を高めることによって、市民ニーズを反映したまちづくりに取り組む必要があります。

今回調査の結果



(有効数(N)=674)

前回調査の結果



N=920

(2) 守山市中心市街地活性化事業にかかるアンケート調査

調査の概要

調査期間：平成 25 年 4 月

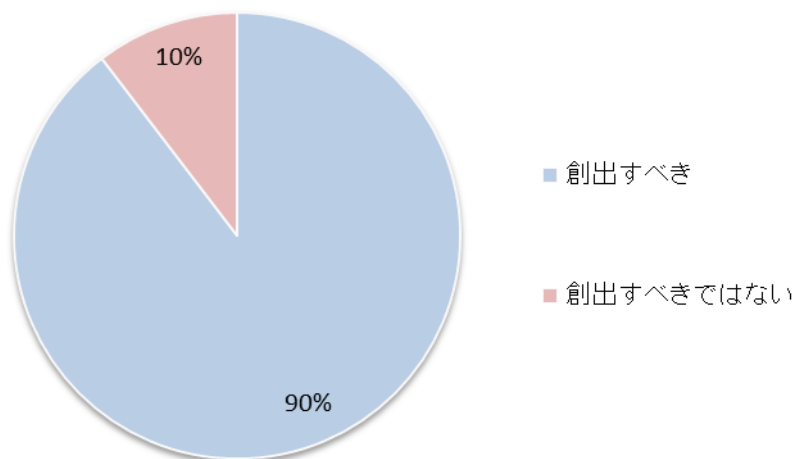
調査方法：J R 守山駅前での聞き取りによるアンケート調査

有効数：132 票

《もっとにぎわいを創出すべきか》

・9割の人が『もっとにぎわいを創出すべき』と感じています

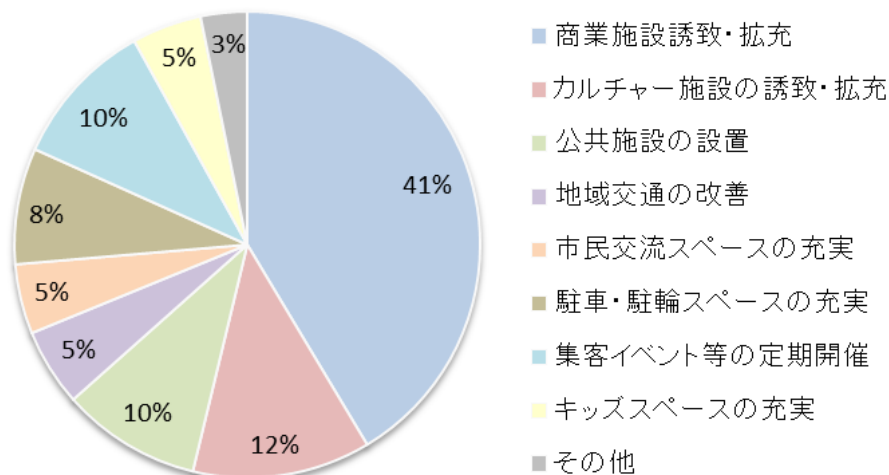
・「創出すべき」が90%、「創出すべきと思わない」が10%との結果となりました。



《にぎわい創出のために必要な対策》

・『商業施設の誘致・拡充』を求める声が最も多くなっています

・「商業施設の誘致・拡充」が圧倒的に多く、これに続いて「カルチャー施設の誘致・拡充」「集客イベント等の定期開催」「公共施設の設置」の順となりました。



(3) 「守山宿・町家 “うの家”」についての調査

調査の概要

調査期間：平成 25 年 7～8 月

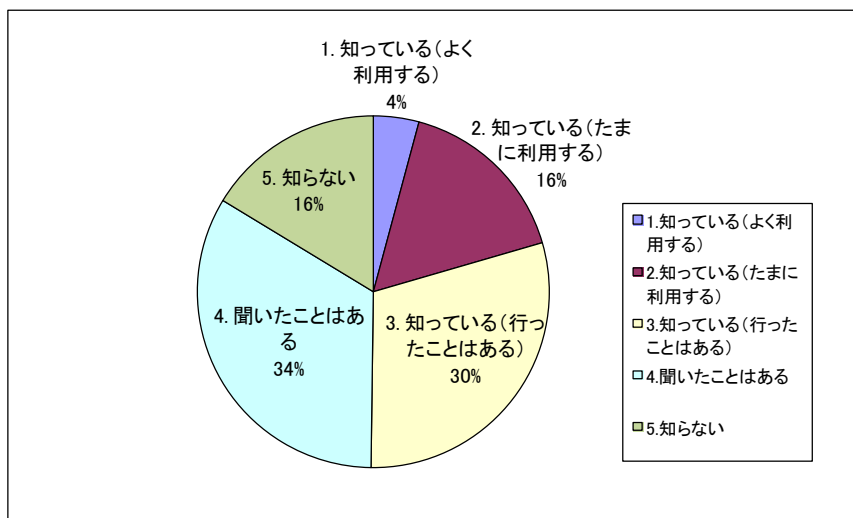
調査方法：中心市街地内のマンション住人を対象としたアンケート調査、及び、「もりやま夏まつり」来場者への聞き取り調査

有効数：241 票

《“うの家”を知っているか》

・8割以上の方が“うの家”の存在を知っています

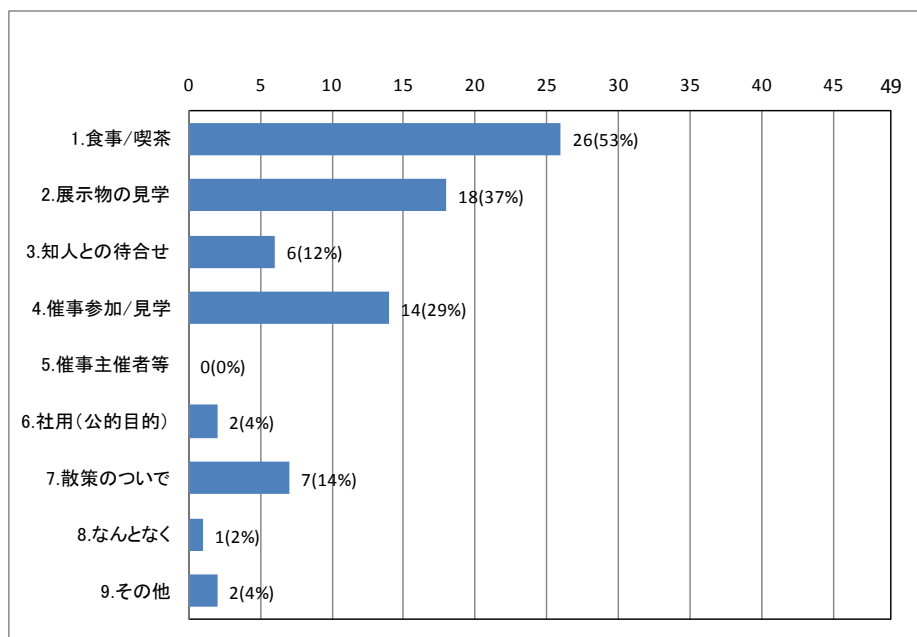
・84%の人が「知っている」と回答しました。また、半数の人は訪れたことがあるとの結果でした。



《利用目的》

・『食事・喫茶』との回答が最も多くなっています

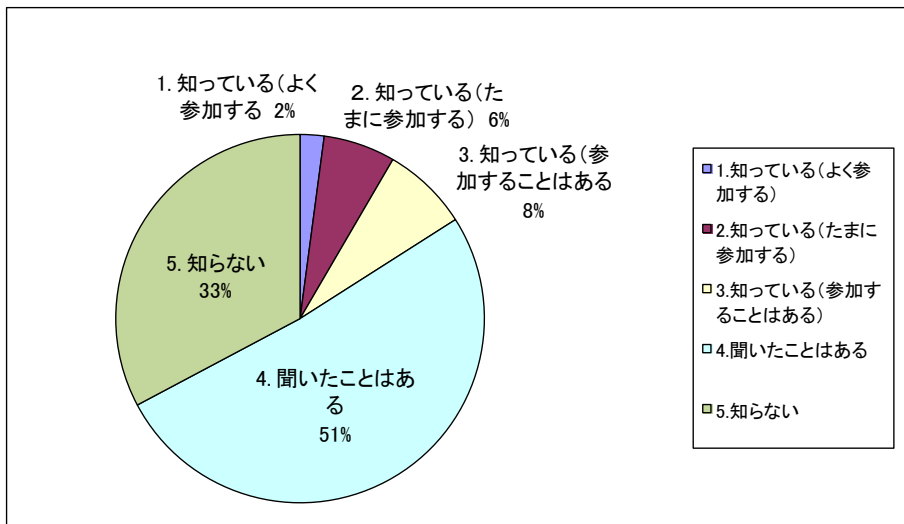
・「食事・喫茶」との回答が最も多く、これに続いて「展示物の見学」「催事参加・見学」の順となりました。



《“うの家”でのイベント・講座実施を知っているか》

・7割近くの人が「知っている」と回答しています

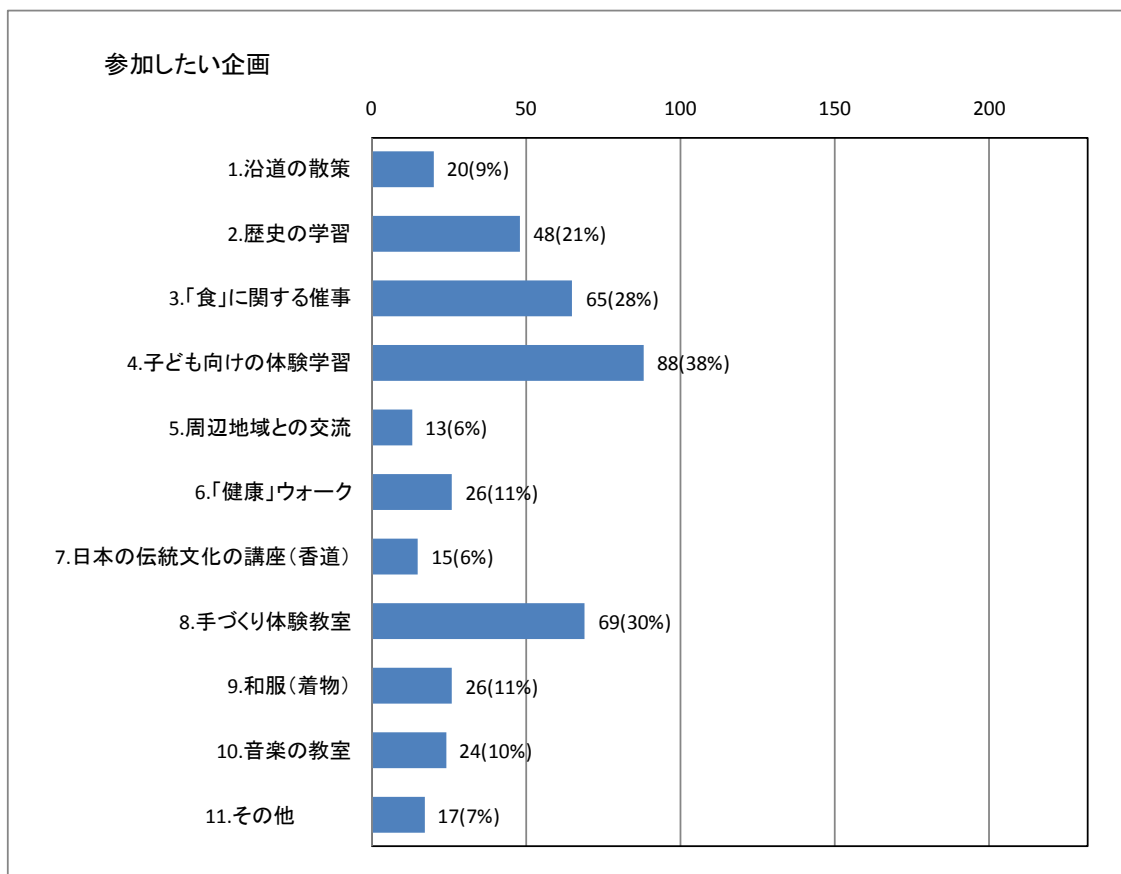
・67%の人が「知っている」と回答しました。また、16%の人は参加したことがあるとの結果でした。



《参加したい企画》

・『子ども向けの体験学習』との回答が最も多くなっています

・「子ども向けの体験学習」との回答が最も多く、これに続いて「手づくり体験教室」「食に関する催事」「歴史の学習」の順となりました。



(4) 都市再生整備計画（守山中心市街地地区）事後調査（中山道の散策率調査）

調査の概要

調査期間：平成 25 年 11 月

調査方法：梅田町のマンション居住者を対象にアンケート配布、回収

配布数：410 票、回収数：182 票、回収率：44.4%

(参考) 前回調査の概要

調査期間：平成 20 年 11 月

調査方法：梅田町のマンション居住者を対象にアンケート配布、回収

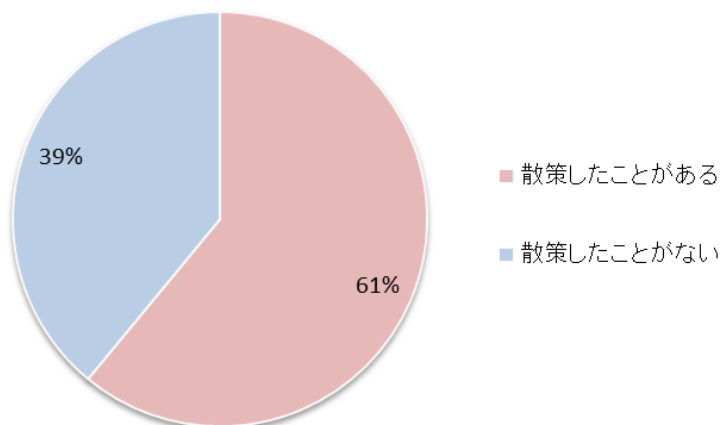
配布数：419 票、回収数：122 票、回収率：29.1%

《中山道を散策したことがあるか》

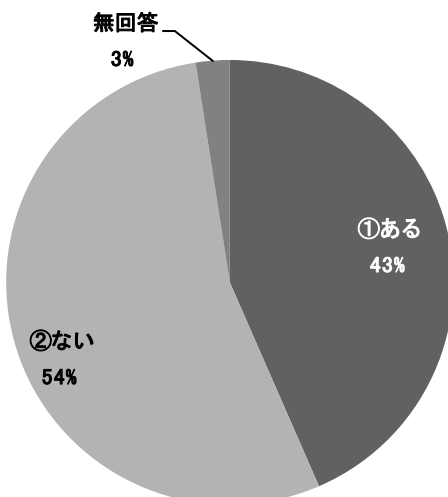
・中山道を散策する住民は増加しています

・守山の中心市街地での居住歴が比較的短いと考えられるマンション居住者について、中山道を散策したことがあるかを調査した結果、平成 20 年から平成 25 年にかけて 20%程度増加しました。これは、活性化事業によって歴史的な景観保全や町家を活用した交流施設整備、各種イベント実施等の効果であるものと考えられます。

今回調査の結果



前回調査の結果



[6] 中心市街地の活性化に向けた課題の整理

(1) 中心市街地活性化協議会検討委員会における検討結果

本市では、前計画の取り組みの成果と今後の中心市街地活性化のあり方について検討するため、中心市街地活性化協議会内に検討委員会を組織しました。

検討委員会では、前計画に記載された事業の進捗状況、目標指標の達成状況等について報告し、中心市街地内を活動の舞台とする市民の目線で、活性化に向けた取り組みの成果及び今後の方向性として何が必要か率直な意見交換が行われました。

■ 中心市街地活性化協議会検討委員会での主な意見

これまでの取り組みに関する委員会での主な意見

- ・ハード事業は実施効果（実感）が高いが、商業面での活性化の実感は少ない
- ・売上げの増加には繋がっていない
- ・人通りの増加は限定的（うの家、イベント時など）
- ・中心市街地の人には、活性化の実感が薄い（外から見ただ方が盛り上がっているように見える？）
- ・中心市街地以外の人の関心は薄く、もっとアピールが必要
- ・新たな取り組み（伊勢遺跡、卑弥呼関連）が始まっている

★ 中心市街地の活性化を実感している市民は一部であり、部分的な効果に留まっているようである

今後の取り組みに関する委員会での主な意見

- ・各店舗での取組み、工夫が必要
- ・歴史あるものを大事にすべき一方、時代にあったニーズを取り入れることが必要
- ・守山は、どういうまちなのか、ピンとこない
- ・守山の売りは何なのか
- ・ブランドコンセプトを共有したうえで、まちづくりを進めていくことが必要

★ 守山のブランドコンセプトを共有したうえで、今後もまちづくりに取り組んでいく必要がある

今後の方向性に関する委員会での主な意見

- ・守山のブランドコンセプトは、The Garden City「つなぐ、守山」
- ・水、緑、文化、教育、産業、絆、安心をつなぐ取組みを進めるべき
- ・何十年後をも見据えた都市間競争に勝ち抜くまちづくりが必要
- ・中心市街地周辺の既存資源（県立成人病センター、伊勢遺跡（卑弥呼））を結ぶ取組みが必要
- ・一般観光客・地元客をターゲットに、既存のまちなみ整備による手法がのぞましい。

★ 「つなぐ」をキーワードに、将来を見据えつつ、「守山のいいところ」を活かした取組みが必要である

今後の取り組み方針についての委員会での主な意見

- ・ 商店主、商店、団体等が連携してつながり、まちづくりの機運が高まってきている
- ・ 「つなぐ」まちづくりを進める。人と人をつなぐ、過去・現在・未来をつなぐ、まちを次の世代へつなぐ
- ・ 中心市街地活性化エリア内での活性化に向けた取り組みを継続して進めるべきである。それを市内全体へ広げていき、まるごと活性化につなげていく
- ・ 商店主は、自分の商売だけでなく、地域全体の利益を目指すことが大切である

★ 今後も継続して、「つなぐ」をキーワードに中心市街地活性化の取り組みを進めていくことが必要である。

中心市街地活性化協議会検討委員会のとりまとめ結果

これまでの中心市街地活性化の取り組みを通じて、商店主、商店、団体等が連携してつながり、まちづくりの機運が高まっています。

継続して絶え間なくまちづくりの活動を進めるべきとの結論を得ました。

⇒ 「中心市街地活性化事業」は、まちづくりの効果的な手法として評価

この流れを絶やすことなく、今後も継続して、「つなぐ」をキーワードに中心市街地活性化の取り組みを進めていく必要があります。



(2) 現在の取り組み状況

平成21年3月に「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく内閣総理大臣の認定を受け、「行政が半歩前に進み、民間がそれに続く」を基本として、これまで様々な事業に取り組んできました。

行政の取り組みとしては、平成23年度に守山小学校・幼稚園の合築、守山宿・町家“うの家”のオープン、平成24年度に、あまが池プラザ、あまが池親水緑地のオープン等により、魅力ある街並みの整備とにぎわいの創出がなされてきました。

一方、主要な民間の取り組みとして

- ①銀座商店街：銀座商店街の活性化の検討
- ②近江鉄道ビル：近江鉄道ビル建て替え事業に伴う活性化検討
- ③セルバ守山：セルバ守山活性化検討
- ④平和堂守山店：平和堂守山店建て替え検討

等の検討が進められている状況であり、これらの民間開発の早期実現が望まれています。

また、中心市街地活性化区域の周辺状況としては、県立成人病センターにおいて、病院機能の強化・再構築を図るため新病棟の整備が進められているなか、聴覚・コミュニケーション医療センター構想の推進に取り組んでおり、将来、国内外からの多くの来院が予想されます。また、市民運動公園については、市民が憩え、散策でき、スポーツもできる公園への再編に向けて、基本設計を進めています。

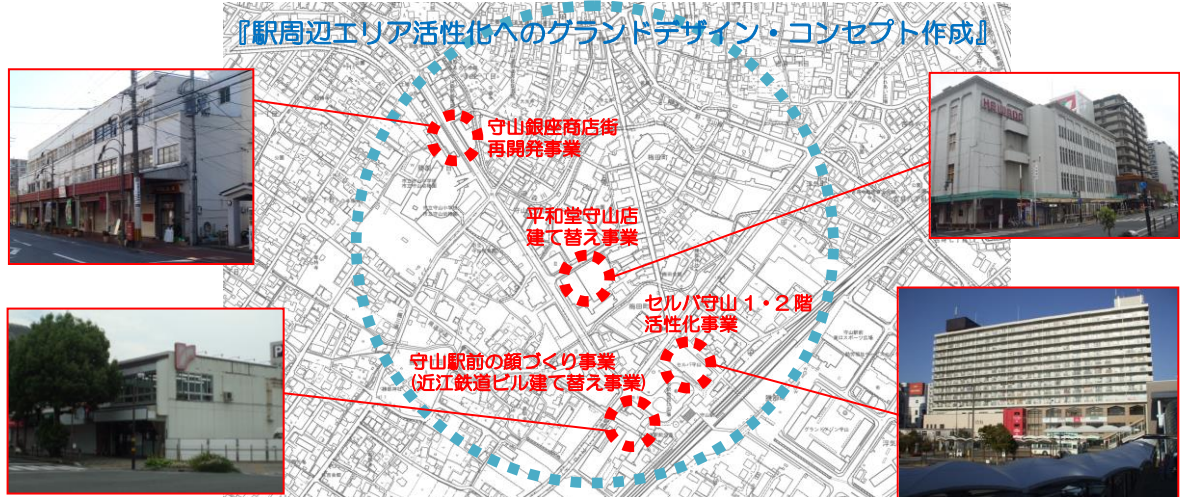


(3) 新計画に向けた課題抽出・テーマの方向性

現状データの分析や市民からの意見等を踏まえて、新計画に向けた課題の抽出及びテーマの方向性を定めます。

■建て替え等に向けて動き出そうとしている民間事業者間での連携が必要（課題①）

⇒現在策定に向けて取り組んでいるJR守山駅周辺地区におけるグランドデザイン・コンセプトを基に、各施設の魅力強化および連携を図ると共に、守山の特徴である水と緑を活かした守山の顔づくりを進め、地域一体としてさらなるにぎわいを創出します。



■「つなぐ」をキーワードに、地域資源・組織・事業等の連携や情報発信の強化が必要（課題②）

⇒人・もの・地域資源、また、周辺地域と中心市街地を「つなぐ」取り組みによって相乗効果を高めると共に、積極的な情報発信・PRを進めることによって中心市街地の魅力を高めます。



■将来的な少子高齢社会の加速を見据え、「健康・予防医学」に主眼を置いた新たなサービスの提供・充実が必要（課題③）

⇒健康・予防医学の取り組みを進めると共に、それらと連携した新たなサービスによる商業機能の充実を図ります。

■将来的な少子高齢社会の加速を見据え、前計画の活性化区域の周辺に位置する教育文化・医療福祉拠点との連携が必要（課題④）

⇒改築を予定している「市立図書館」や、現在、増床のための改築中であり「聴覚・コミュニケーション医療センター」構想の推進に取り組んでいる「県立成人病センター」等が所在する教育文化・医療福祉拠点を新計画の活性化区域に加え、既存区域との連携強化を図ります。



[7] 中心市街地活性化の基本方針

(1) 新計画の必要性和取り組みの視点

平成 25 年度の中心市街地活性化協議会及び検討委員会において、「数値目標は達成し、施設整備の効果は実感するが、活性化の実感は少ない」等のご意見をいただいております。今後もこれまでの連携による取り組みの成果を維持していくことやさらなる活性化を図っていくことが必要です。また、「守山銀座ビル地区第一種市街地再開発事業」「守山駅前の顔づくり事業（近江鉄道ビル建て替え事業）」「平和堂守山店建て替え事業」「セルバ守山 1・2 階活性化事業」の 4 つの民間事業が動き出そうとしていることや、民間主導によるまちづくりの機運が高まっている中、着実な進展が図られるように、きめ細やかな支援を行うことが必要です。そのためには、経済産業省による国の直接補助や国土交通省の再開発等の補助制度の活用が有効であることから、国からの優先的支援を受けるためにも新計画の策定が肝要です。

また、県立成人病センター及び市立図書館の利用者や市民が心豊かに、健やかに、市民運動公園や駅前周辺を回遊でき、さらに新たなサービスにより健康・予防医学に主眼を置き衣・食・住・運動等、多角的に病気の予防と治療、そして「からだところろ」の健康を回復・増進するための様々な技術、サービス、モノ、情報を発信する核となる区域を形成することが必要です。

以上のことから、新計画については、以下の 2 つを大きな柱として、取り組む必要があります。

●魅力的で持続可能なまちづくりが必要です

今後、守山市の中心市街地の特徴である「水と緑」を活かした守山の顔づくりを進める等、地域資源を活かし、魅力的で住み続けたい居住環境の形成を図っていくことが必要です。

また、数十年後を見据え、人口減少等を視野に入れる中、持続可能なまちづくりを進めていくことが必要です。

●将来的な課題を見据えたまちづくりが必要です

将来的には、守山市においても高齢化が大きな問題となることが必至です。そのため、既存の医療施設の集積地を核として、健康・予防医学に主眼を置いたまちづくりを進めていくことが必要です。

基本理念

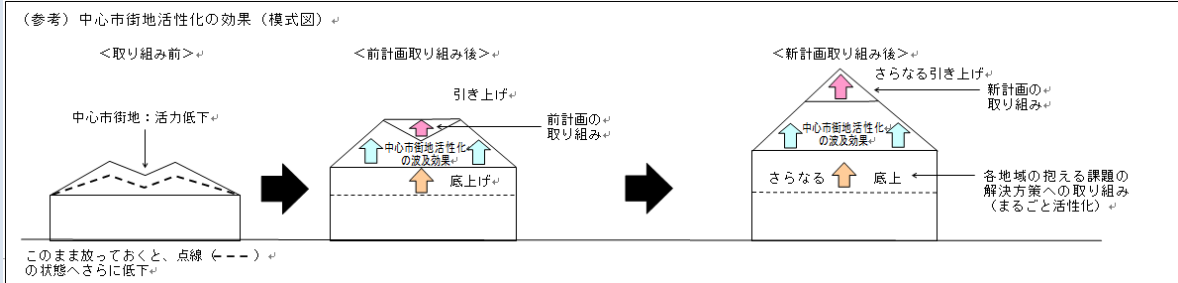
『住み続けたいなる“絆と活力ある共生都市”の創造』

- I 駅前周辺の民間事業における水と緑を活かした守山の顔づくりとにぎわいの創出を図ります
- II 駅前から県立成人病センターまでの間を水と緑でつなぎ、歩いて楽しい空間を創出すると共に、ルシオール等の文化イベントや商業交流機能の強化による健康・予防医学の取り組み（各疾病対策料理レストラン・オーガニックカフェ・ジム・予防医学講座等）を積極的に導入し、新たなサービスを提供します

(2) 中心市街地活性化の考え方

① 中心市街地活性化の必要性

- ・ 中心市街地は市の顔であり、市全域に大きな影響力を持つ場所です。「まるごと活性化」に取り組む本市にとって、中心市街地の活性化は重要な課題です。



② 基本的な考え方

- ・ 前計画を基本としながら、発展や効果の向上を図ります。
- ・ 人的資源や事業の連携を強化し情報発信力を高めることによって、活性化の効果を高め、相乗効果を生むように工夫します。
- ・ 次世代を見据えながら、持続可能な中心市街地とするための取り組みを進めていくことが必要とされています。
- ・ さらなる都市機能の充実を図ります。
- ・ 国、社会経済情勢等の動向を反映します。(高齢社会への対応、区域設定、支援メニュー等)
- ・ 中心市街地の活性化を図ると共に、地域拠点の形成とネットワーク化を図って、活性化の効果を市内全体に広げていくことが必要とされています。

③ 基本方針を設定する上で留意すべき視点

活性化の効果を高めるよう「つなぐ」

The Garden City「つなぐ、守山」を基に、活性化の効果を高めるため「つなぐ」取り組みが必要とされています。(人と人、商店街同士、民と官、過去・現在・未来、世代間、中心市街地と周辺部、ロコミ情報…等)

民間活力により継続的な取り組みを定着

民間活力を柱としながら、中心市街地活性化区域内の居住者や事業者が主体となって、継続性のある取り組みを定着させていく必要があります。

商業の活性化

商業活性化に向けた取り組みの効果はまだ薄く、現状を踏まえた上で、さらなる商業機能強化が必要です。

情報発信やPR力不足

市民から、情報発信やPR力がまだまだ弱いと指摘されていることを受けて、今後、強化していく必要があります。

古いものと新しいものの融合

歴史あるものを大事にする一方で、時代の変化による新たなニーズを取り入れながら、まちの魅力を高める必要があります。

少子高齢社会を見据えた健康・予防医学の取り組み

少子高齢社会を見据え、健康・予防医学の取り組みを進めると共に、それらと連携した新たなサービスによる商業機能の充実が必要とされています。

周辺地域との連携

地域の資源や特色を活かした「守山まるごと活性化プラン」や「すこやかまちづくり行動プラン」等と連携したまちづくりを進める必要があります。

地域資源・特性を活かしたまちづくり

自然資源や歴史的資源が豊富であることや、それらを活かした教育・文化関連施設が充実していることから、それらの強みを十分に活かしていく必要があります。

環境にやさしいまちづくり

ホテルが舞う良好な居住環境の形成を図ると共に、公共交通の充実や利便性向上を図って、歩いて楽しく回遊できるまちとすることによって、環境にやさしいまちづくりを推進していく必要があります。

都市間競争に勝ち抜くまちづくり

現在、人口は増加していますが、数十年後を見据え、人口減少を視野に入れるなか、都市機能の集積等、都市間競争に勝ち抜くまちづくりの取り組みを進めていく必要があります。

④ 中心市街地活性化の基本方針

本市の中心市街地では、前述のように未だ課題を抱えており、さらなる活性化に向けた取り組みが必要な状況です。

このため、本市の中心市街地活性化では、引き続き都市活力の基礎となる「人と人の絆」（すなわち「コミュニティの再生・強化」）を基本姿勢として、都市活力の再生、回遊性の確保、良好な市街地環境形成等に、市民、商業者、行政等が引き続き一丸となって取り組みます。

基本理念

『住み続けたくなる“絆と活力ある共生都市”の創造』

絆

- ① 人と人の絆
- ② 人と小河川等の自然のつながり
- ③ 人と中山道等の歴史のつながり
- ④ 地域資源・既存ストックとのつながり
- ⑤ 歩いてつながる

活力

- ① 都市機能の集積
- ② 商業機能の充実

共生

- ① 人と人の共生
- ② 人と文化の共生
- ③ 人と自然の共生
- ④ 人と歴史の共生
- ⑤ 都市の魅力と住みやすさの共生

この「絆」と「活力」により、中心市街地において、市内および中心市街地のこどもからお年寄りまでが、寛容（Clemente）な気持ちを持って、人と人の絆を保ち続け、かつ、利便性・安全・安心を享受し、「住み続けたくなる」「共生できる」都市空間を創造します。



- 基本方針 1 都市機能の充実及び周辺機能との連携と商業機能の魅力強化を図る
- 基本方針 2 住み続けたくなる良好な居住環境の形成を図る
- 基本方針 3 住民参加による地域資源の活用及び情報発信を図る

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

J R 東海道本線守山駅周辺に広がる市街地は、本市の南東部にあり、中山道守山宿を中心に形成され、神社仏閣が多く点在しているところです。また、江戸時代には朝鮮通信使のほか大名行列や庶民の往来も盛んで、中山道の宿でした。

J R 守山駅は、京都や大阪等の大都市と本市とを結ぶ玄関口であり、普通、快速、新快速、関空特急はるかの停車駅でもあります。駅前広場にはバス路線の発着場（平日：130 本、土曜：101 本、日曜・祝日：98 本が発車）があり、本市で最も公共交通機関の利用しやすい場所です。

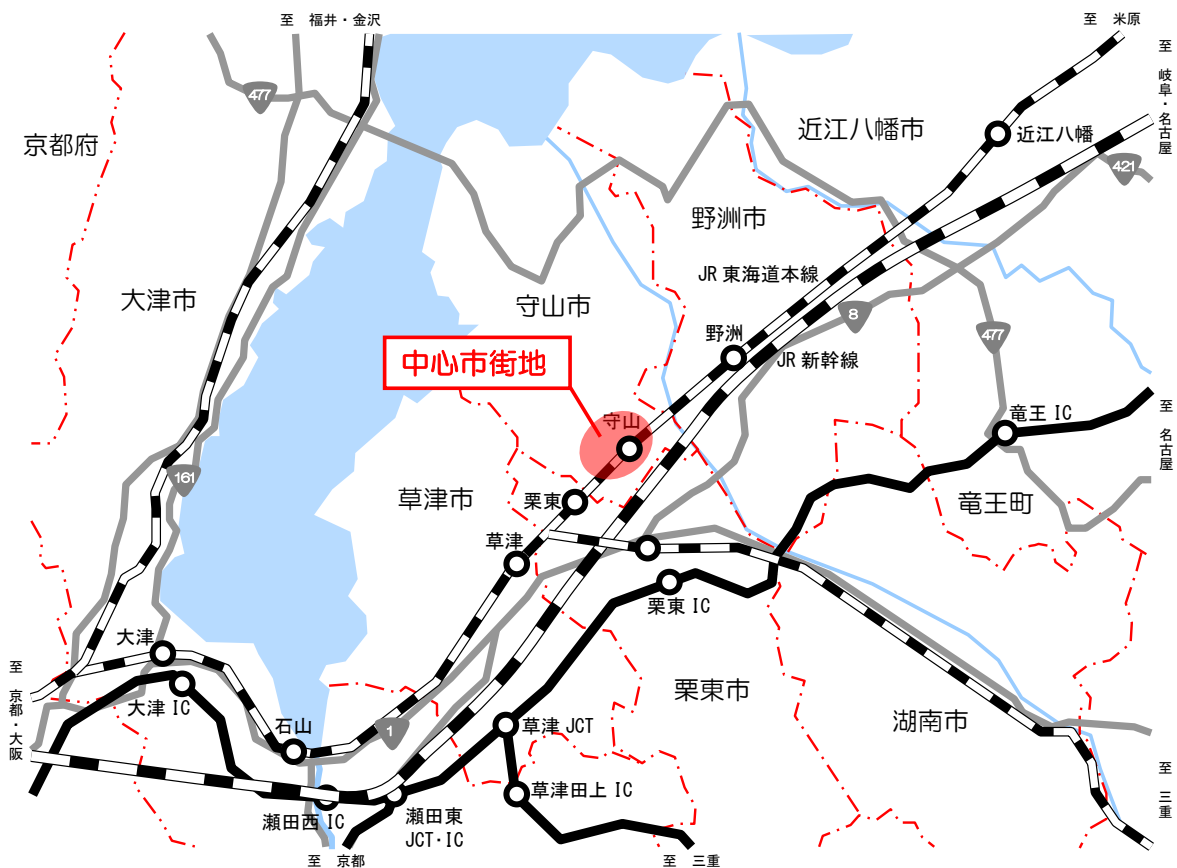
駅周辺には近年大規模マンションが林立するなど関西圏のベッドタウンとしての性格を有しています。

また、駅を中心として半径 1.5km 以内に平和堂守山店や西友守山店などの大規模スーパーや、幼稚園から高校まで 10 施設を超える学校教育施設のほか、市役所等の行政施設、市民病院、市立図書館等の都市サービス施設が立地する、湖南地域の中核をなす地区です。

今後、本市がコンパクトなまちづくりを推進する上では、市全域及び周辺市町から公共交通機関を利用しやすく、既存ストックを活用しながら、効率的な都市機能の集積が図れる地区において中心市街地を形成すべきです。

このため、公共交通機関の要衝であり、各種の都市機能の集積の大きい J R 守山駅周辺を本市の中心市街地として位置づけます。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域の面積 約 177ha

(2) 区域の境界

東北の境界…市道下之郷吉身線、市道勝部吉身線、県道高野守山線

東南の境界…市道勝部浮気線

西南の境界…県道片岡栗東線、市道焰魔堂大門線

西北の境界…市道二町播磨田幹線、市道元町杉江線、市道古高川田線、市道下之郷元町線

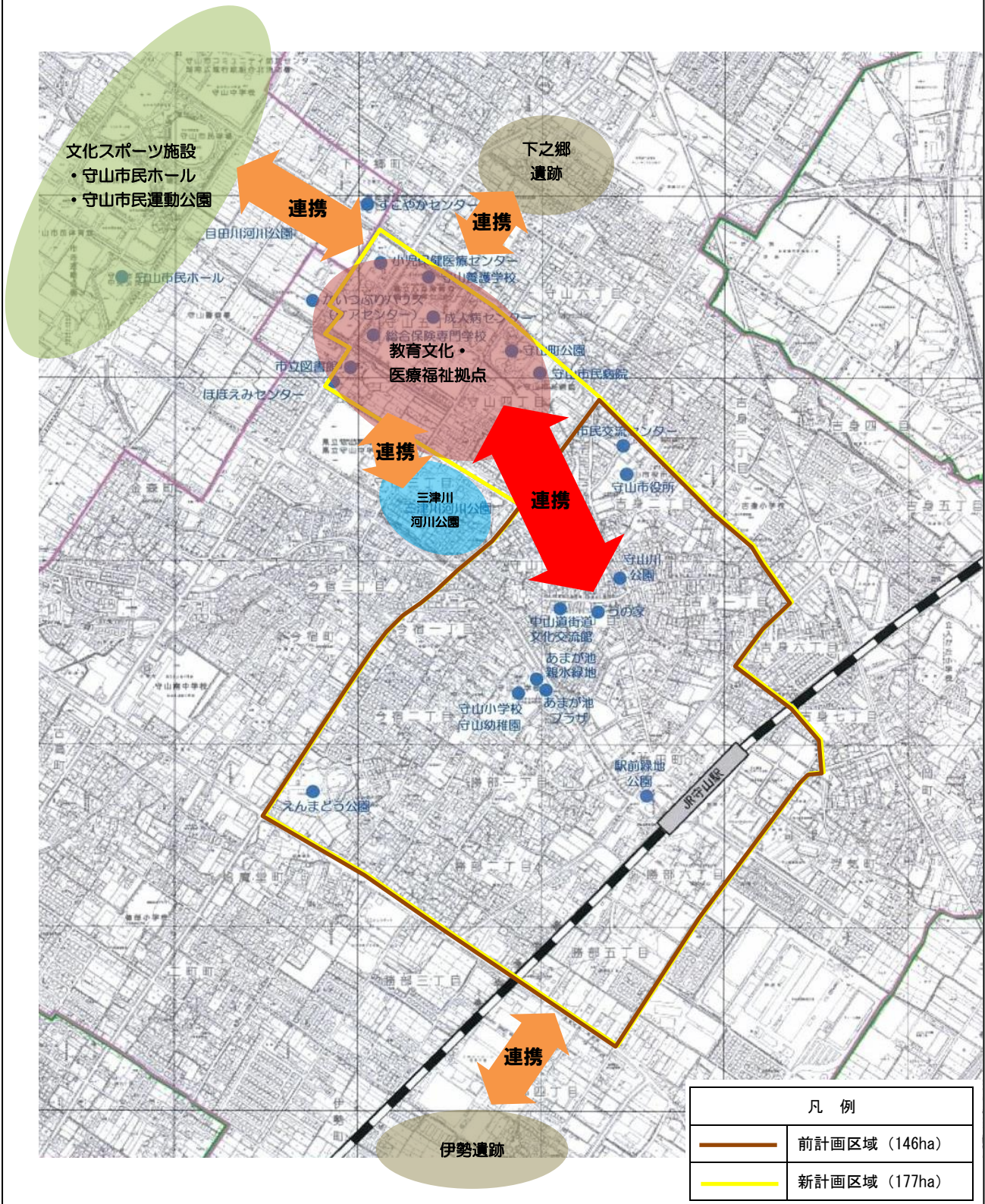
(区域図)



(3) 区域設定の考え方

- ・ 中心市街地は、居住又は都市機能の誘導をすべき区域であることから、住居系及び商業系の用途地域を中心とします。
- ・ コンパクトなまちづくりを推進するにあたり、公共交通機関の結節点としての駅から歩いていける概ね 1.5km の範囲とします。
- ・ 中山道の宿場町として発展してきた歴史的な経緯から中山道を含み市街地を形成している範囲とします。
- ・ 幹線道路等で境界が明確となる一団の区域とします。

- ・現在、本市は少子高齢社会の到来に備え、医療資源を核として、病気になることを予防する健康・予防医学に主眼を置き、衣・食・住・運動等、多角的に病気の予防と治療、そして「からだところ」の健康を回復・増進するために必要とする様々な技術、サービス、モノ、情報を発信する「健康生活都市」のモデルづくりを目指しています。
- ・「健康生活都市」の実現に向けては、世界各国からの来訪を念頭に置き、前計画区域と医療施設の集積エリアとの連携強化を図りながらまちづくりを進めていくことが必要です。
- ・そのため、新計画区域には、前計画区域に隣接している教育文化・医療福祉拠点を含めて、「健康・予防医学の取り組み」を大きな柱の一つとして活性化を目指していきます。

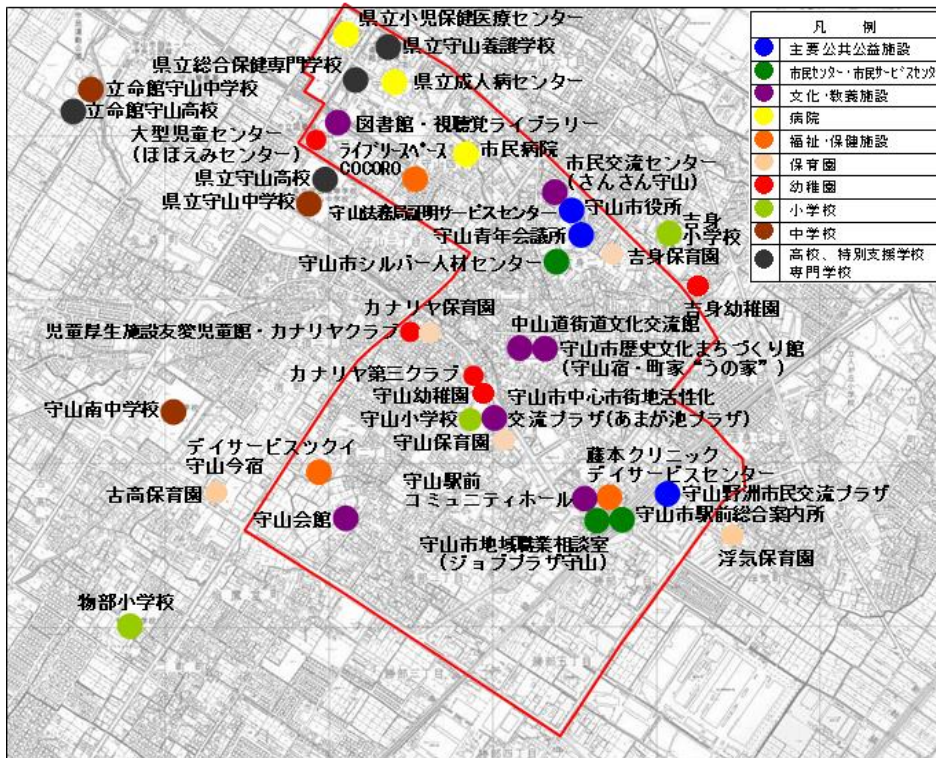


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																																								
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①商業が集積しています</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の面積177haは、本市全体の3.1%であり、この範囲に、商業の事業所数の21.3%、従業者数の21.8%、売場面積の25.4%、年間商品販売額の15.2%を占めており、商業が集積しています。 <p>表 小売商業の状況</p> <table border="1" data-bbox="481 497 1364 743"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>守山市</th> <th>対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積 (ha)</td> <td>177</td> <td>5,573</td> <td>3.1%</td> </tr> <tr> <td>事業所数 (店)</td> <td>143</td> <td>672</td> <td>21.3%</td> </tr> <tr> <td>従業者数 (人)</td> <td>1,194</td> <td>5,476</td> <td>21.8%</td> </tr> <tr> <td>売場面積 (㎡)</td> <td>21,998</td> <td>86,580</td> <td>25.4%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額 (億円)</td> <td>113.2</td> <td>744.0</td> <td>15.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：事業所数・従業者数は平成24年経済センサスの中心市街地内の地域全体の卸売・小売業の数値、その他は平成19年商業統計調査の中心市街地内の商店街の小売業の数値</p> <p>②人口が集中しています</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地として設定した区域は、守山市全域の人口の16.5%、世帯数の17.6%を占めているなど、人口が集積しています。 <p>表 人口・世帯数の集積状況</p> <table border="1" data-bbox="481 1093 1364 1258"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>守山市</th> <th>対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積 (ha)</td> <td>177</td> <td>5,573</td> <td>3.1%</td> </tr> <tr> <td>人口 (人)</td> <td>13,276</td> <td>80,497</td> <td>16.5%</td> </tr> <tr> <td>世帯数 (世帯)</td> <td>5,232</td> <td>29,751</td> <td>17.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：住民基本台帳 (H26.9.30現在))</p> <p>③事業所が集積しています</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業所数、従業員数の市内占有率が高くなっています。 <p>表 事業所(民間)の集積状況</p> <table border="1" data-bbox="481 1500 1364 1666"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>守山市</th> <th>対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積 (ha)</td> <td>177</td> <td>5,573</td> <td>3.1%</td> </tr> <tr> <td>事業所数 (店)</td> <td>215</td> <td>977</td> <td>22.0%</td> </tr> <tr> <td>従業者数 (人)</td> <td>1,672</td> <td>8,280</td> <td>20.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：平成24年経済センサス)</p>		中心市街地	守山市	対市シェア	面積 (ha)	177	5,573	3.1%	事業所数 (店)	143	672	21.3%	従業者数 (人)	1,194	5,476	21.8%	売場面積 (㎡)	21,998	86,580	25.4%	年間販売額 (億円)	113.2	744.0	15.2%		中心市街地	守山市	対市シェア	面積 (ha)	177	5,573	3.1%	人口 (人)	13,276	80,497	16.5%	世帯数 (世帯)	5,232	29,751	17.6%		中心市街地	守山市	対市シェア	面積 (ha)	177	5,573	3.1%	事業所数 (店)	215	977	22.0%	従業者数 (人)	1,672	8,280	20.2%
	中心市街地	守山市	対市シェア																																																						
面積 (ha)	177	5,573	3.1%																																																						
事業所数 (店)	143	672	21.3%																																																						
従業者数 (人)	1,194	5,476	21.8%																																																						
売場面積 (㎡)	21,998	86,580	25.4%																																																						
年間販売額 (億円)	113.2	744.0	15.2%																																																						
	中心市街地	守山市	対市シェア																																																						
面積 (ha)	177	5,573	3.1%																																																						
人口 (人)	13,276	80,497	16.5%																																																						
世帯数 (世帯)	5,232	29,751	17.6%																																																						
	中心市街地	守山市	対市シェア																																																						
面積 (ha)	177	5,573	3.1%																																																						
事業所数 (店)	215	977	22.0%																																																						
従業者数 (人)	1,672	8,280	20.2%																																																						

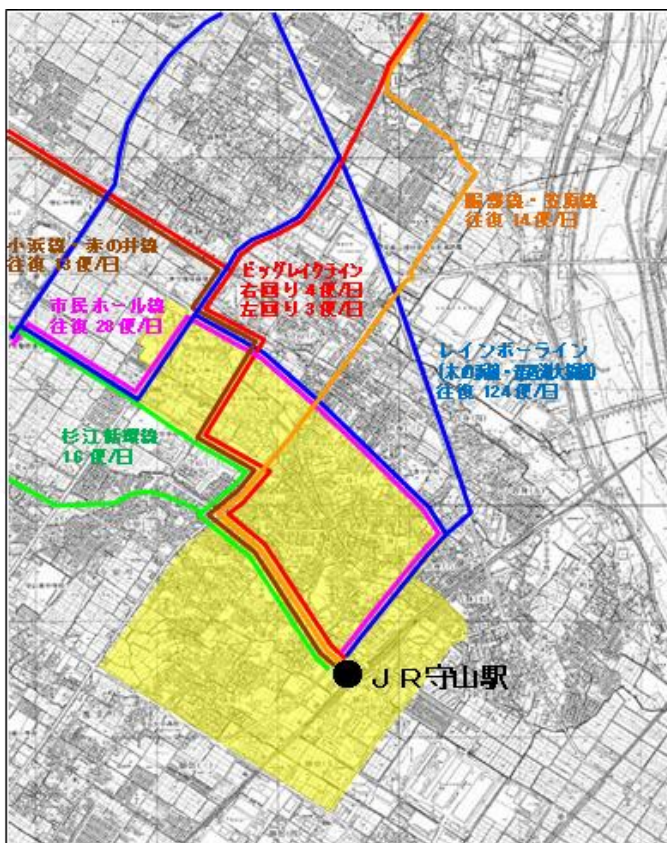
④公共公益施設、都市福祉施設が集積しています

・市役所や駅前総合案内所、守山法務局証明サービスセンター（市役所内）等の公共公益施設や、小学校、幼稚園、保育園、市民交流センター、守山公民館などの教育文化施設、民間の医療機関や社会福祉施設など、都市福祉施設が集積しています。また、市民病院、県立成人病センター、県立小児保健医療センター等の中核医療施設も集積しています。



⑤公共交通の結節点です

・JR守山駅をはじめ、同駅を発着場としたバス路線網が整備されているなど、本市の公共交通の結節点となっています。



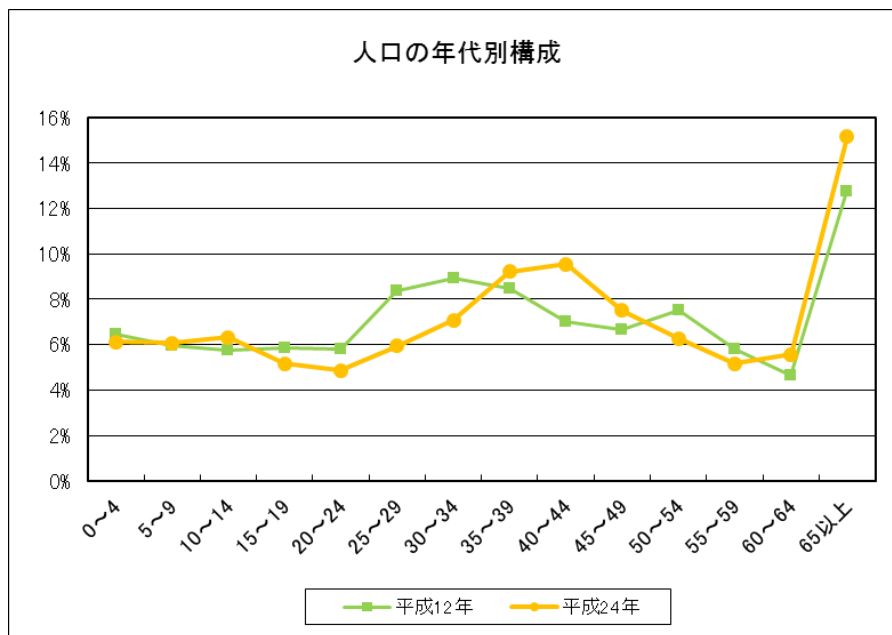
■バス路線図

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等から見て、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

①今後、急激な高齢化を迎えます

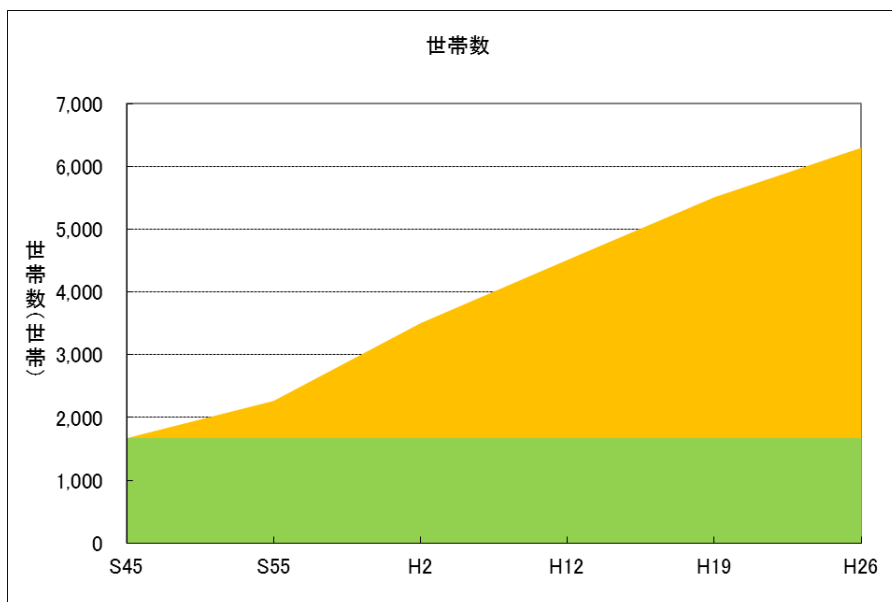
・平成12年と24年の中心市街地の人口の年代別構成をみると、住民の高齢化が徐々に進んでいる一方、転入により30代後半～40代が増加しており、20年～30年後には急激な高齢化を迎えます。



(資料：住民基本台帳各年9月30日現在)

②新規住民世帯の増加に伴ってコミュニティや地域力が低下しています

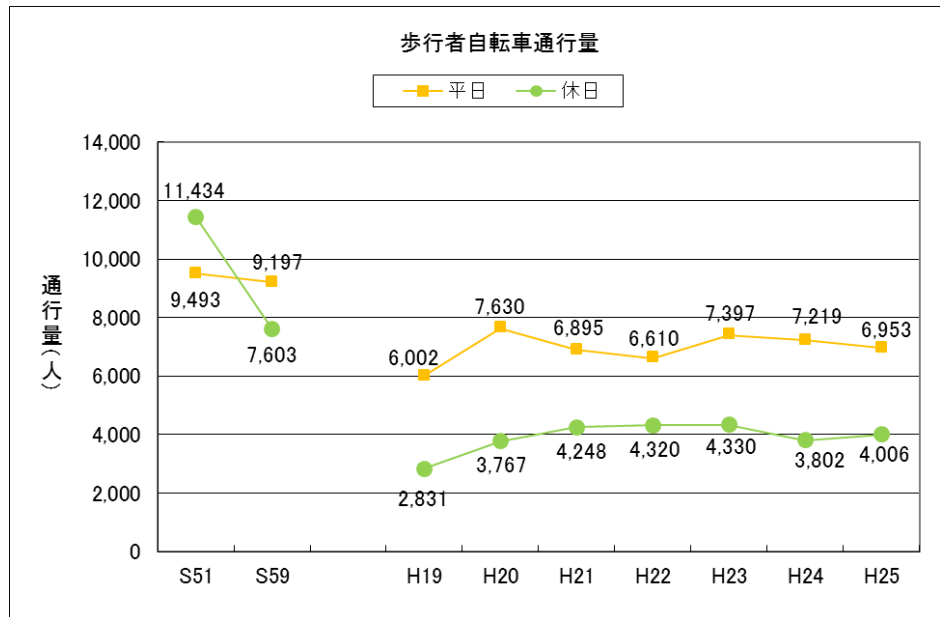
・本市の誕生時(昭和45年)の世帯数を在来住民世帯数、それ以外を新規住民世帯数と捉えると、平成26年には新規住民世帯が約7割となっており、新規住民の増加に伴い、地域活動に参加しない住民が増えることにより、コミュニティや地域力の低下が進行しています。



(資料：守山市調べ)

③歩行者・自転車通行量（平日）が激減しています

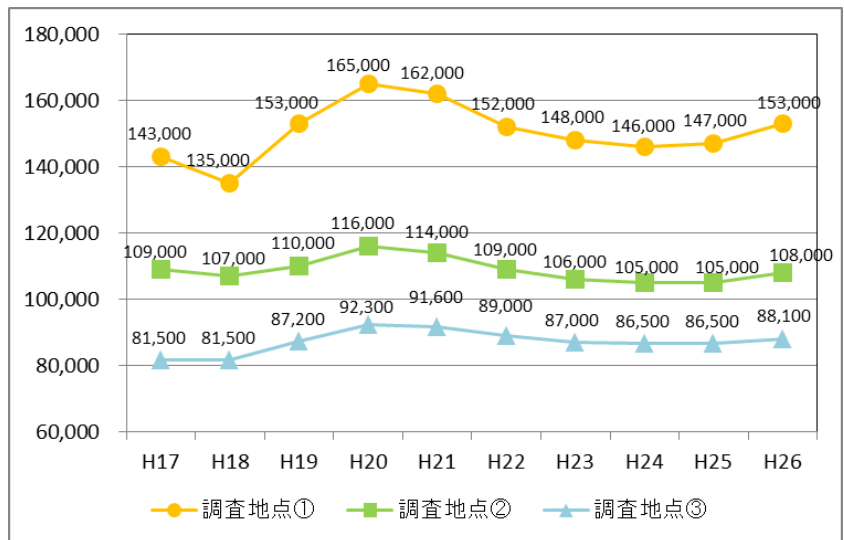
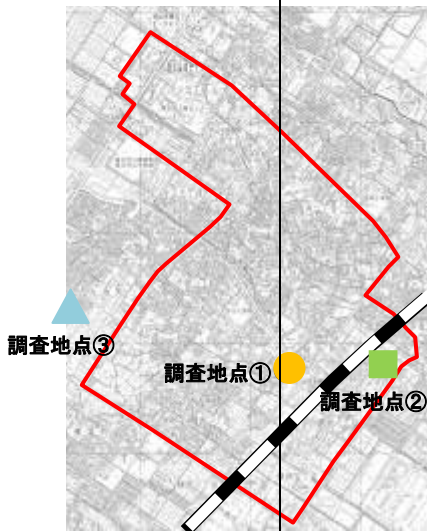
・近年は回復しているものの、平成 25 年の歩行者・自転車通行量（平日）は昭和 51 年の 73%程度に減少しています。また、休日については 35%程度にまで激減しています。



(資料：守山市調べ)

④地価の下落率が大きくなっています

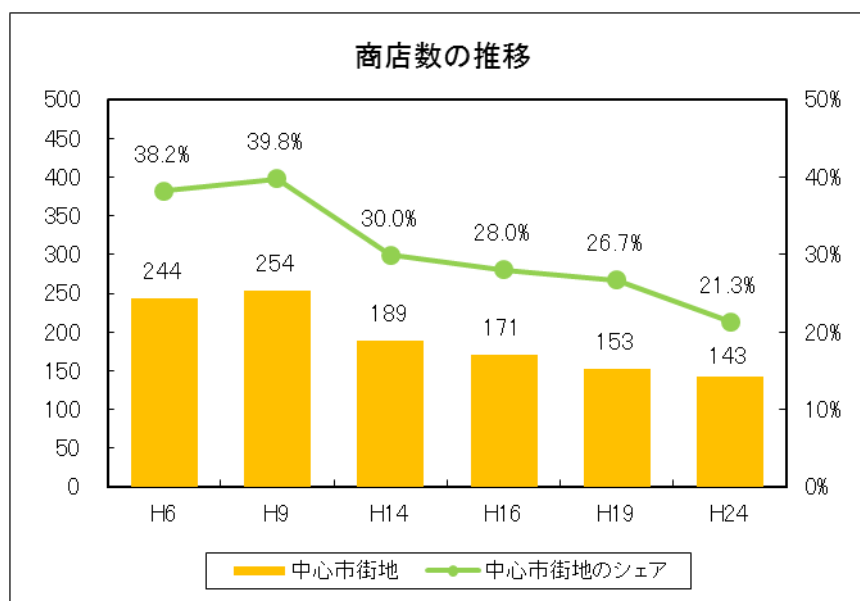
・平成 24 年以降は回復傾向が見られるものの、近年のピーク時（平成 20 年）と比べると 5～10%程度減少しています。また、中心市街地の地価の下落率をみると、中心市街地以外よりも下落率が大きく、相対的に衰退傾向にあることがわかります。



(資料：地価公示)

⑤商店数が激減しています

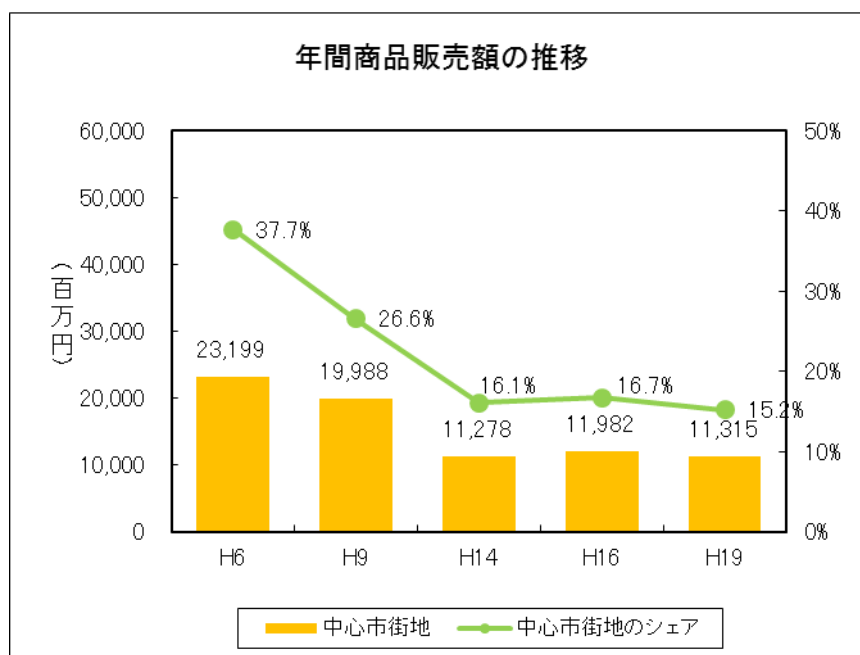
- ・平成19年の商店数を平成6年と比較すると、244店から153店へと91店(37.3%)減少しました。また、市全体に対する商店数シェアが38.2%から26.7%に低下しています。



〔資料：H6～19は商業統計調査より中心市街地内の商店街の小売業の数値、H24は経済センサスより中心市街地内の地域全体の卸売・小売業の数値となっている〕

⑥年間商品販売額が激減しています

- ・平成19年の年間商品販売額を平成6年と比較すると、232億円から113億円に半減しました。また、市全体に対する商店数シェアが37.7%から15.2%に低下しています。



(資料：商業統計調査)

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

①第5次守山市総合計画（計画期間：平成23～32年度）

「中心市街地活性化ゾーン」として、以下のような方針が示されています。

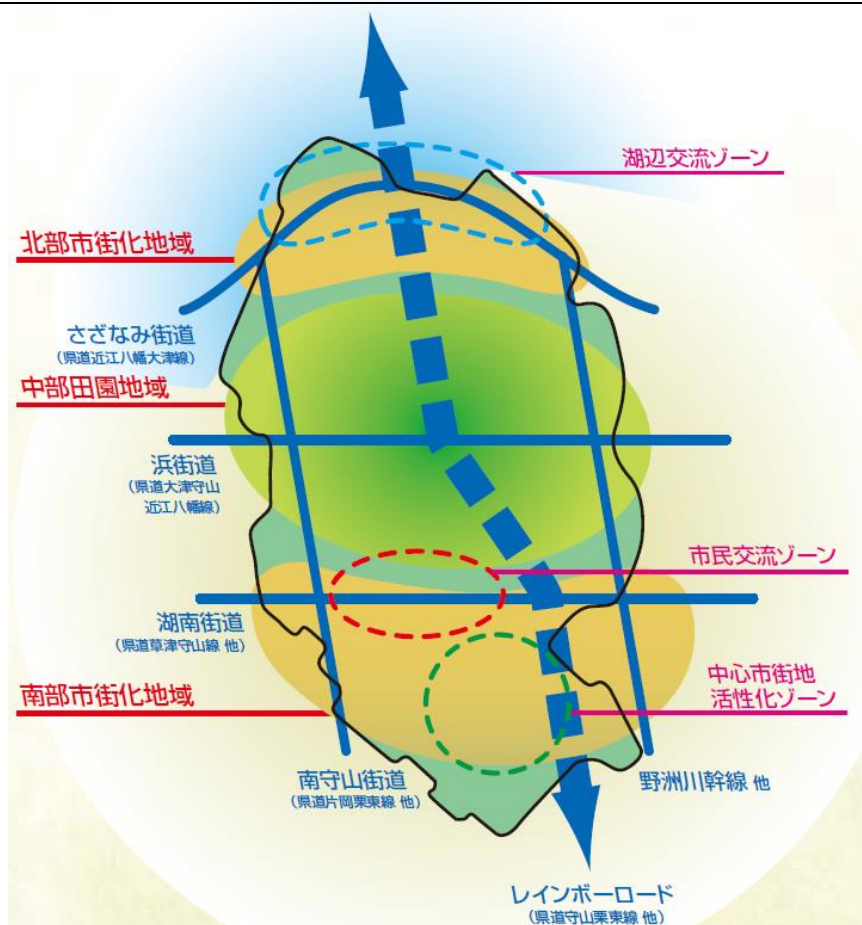
JR守山駅周辺を本市の玄関口にふさわしい中心市街地活性化ゾーンと位置づけ、土地の高度利用を推進し、商業施設等に加え文化や福祉関係施設等多様な都市機能の充実を図ります。また、既存商業施設の活用促進等、中心市街地活性化基本計画に基づく都市再生を図ります。

【施策の方針】

JR守山駅周辺の中心市街地を、より活気にあふれ便利で住みやすく、かつ魅力的な地域とするため、『絆と活力ある「共生都市」の創造』を基本理念として、市民、事業者及び行政が一丸となって中心市街地の活性化に取り組みます。

そのために、ゲンジボタルが舞う水辺空間や中山道守山宿等の歴史的資源を有効活用し、「水辺遊歩道ネットワーク」「歴史回廊ネットワーク」として相互を有機的に連携すると共に、教育・福祉・文化・交流の機能の充実、事業所や商店街等の活性化にも取り組み、地域住民や様々な人が集い交流し、憩い、ゆったりと歩いて楽しめるにぎわいのあるまちづくりを進めます。

これらの活性化の効果が市域全体の活性化につながるよう、取り組みを進めます。



②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 計画期間：平成19～27年度）

【中心商業拠点】

- JR守山駅周辺において、街並みの再生を図り、本市の玄関口及び中心商業地としてふさわしい市民や訪れた人々が交流する拠点を形成します。また、小河川を活かし、街なか居住を基本に、「歩く」、「出会う」、「憩う」をキーワードに、にぎわいと活力ある市街地を形成し、核となる文化・医療・福祉施設や生活者の利便性の向上に資する施設の整備推進を図ります。
- 中山道沿道については、歴史的な街並みの保全を推進すると共に、景観上重要な建築物等の保全を推進します。

<参考>

【北部リゾート拠点】

豊かな自然環境との保全と新しい景観の創出に努めながら、都市部に隣接した貴重な観光・レクリエーションゾーンとしての魅力ある活用を図る。具体的には、琵琶湖の良好な景観を活かした観光・リゾート拠点として、観光・レクリエーションに資するリゾートホテルや温泉源を活用した温浴施設、市民の憩いや健康増進の場としての施設立地を促進。



将来都市構想イメージ

③周辺市町と結びつきが強く、本市及び周辺地域の発展に有効

- ・本市は、草津市、大津市、栗東市、野洲市、近江八幡市等との通勤・通学人口や県立成人病センターへの来院者が多く、周辺他都市との結びつきが強いほか、湖南地域の中核都市としての役割を有する等、中心市街地の活性化は、周辺地域の発展に有効です。

④既存施設との連携により、効率的な展開が可能

- ・本市の中心市街地は、公共交通機関の結節点であり、公共公益施設、都市福利施設、商業施設等の多様な都市機能が集積しており、これらのストックを連携することで、相乗効果を発揮し、効率的に持続可能な都市の形成ができます。