

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、閑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。

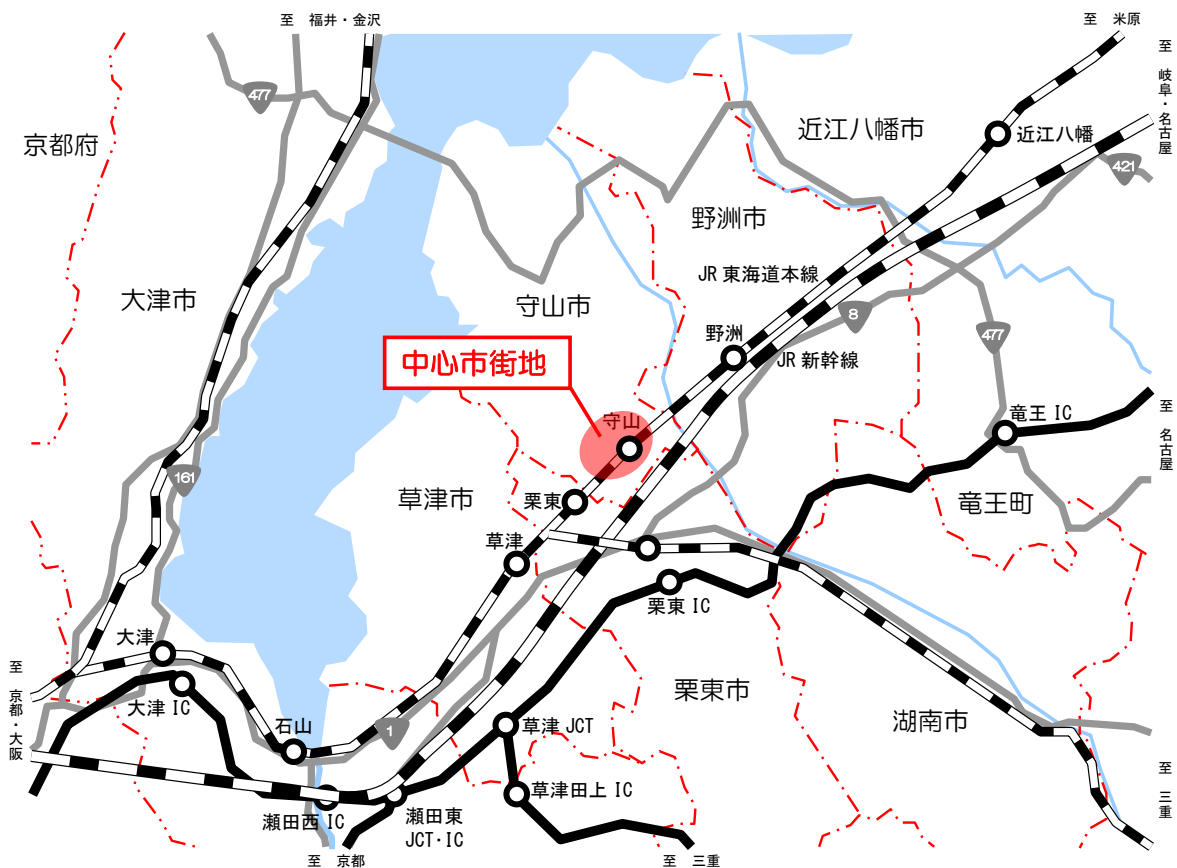
駅周辺には近年大規模マンションが林立するなど関西圏のベッドタウンとしての性格を有しています。

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

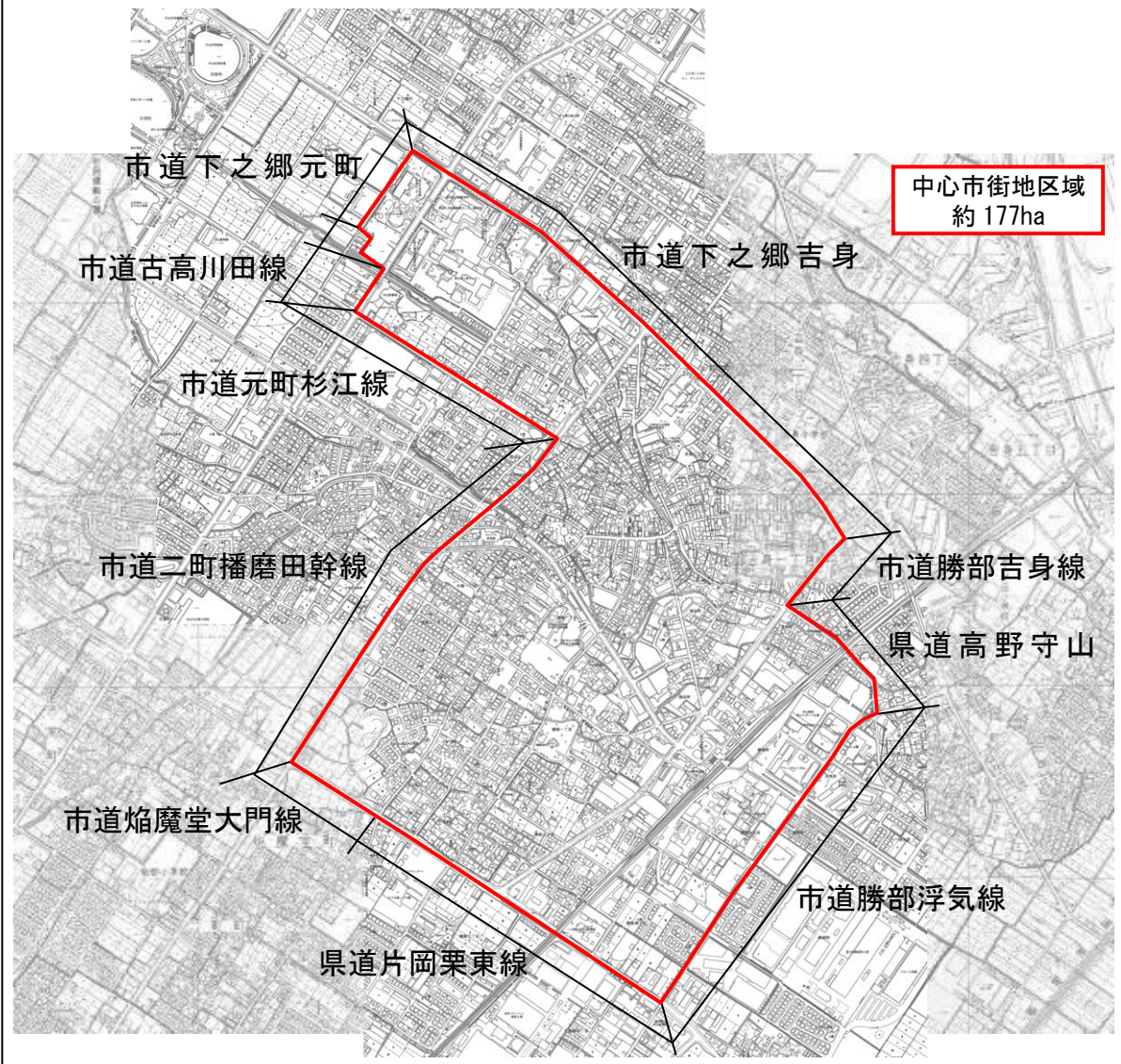
東北の境界…市道下之郷吉身線、市道勝部吉身線、県道高野守山線

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

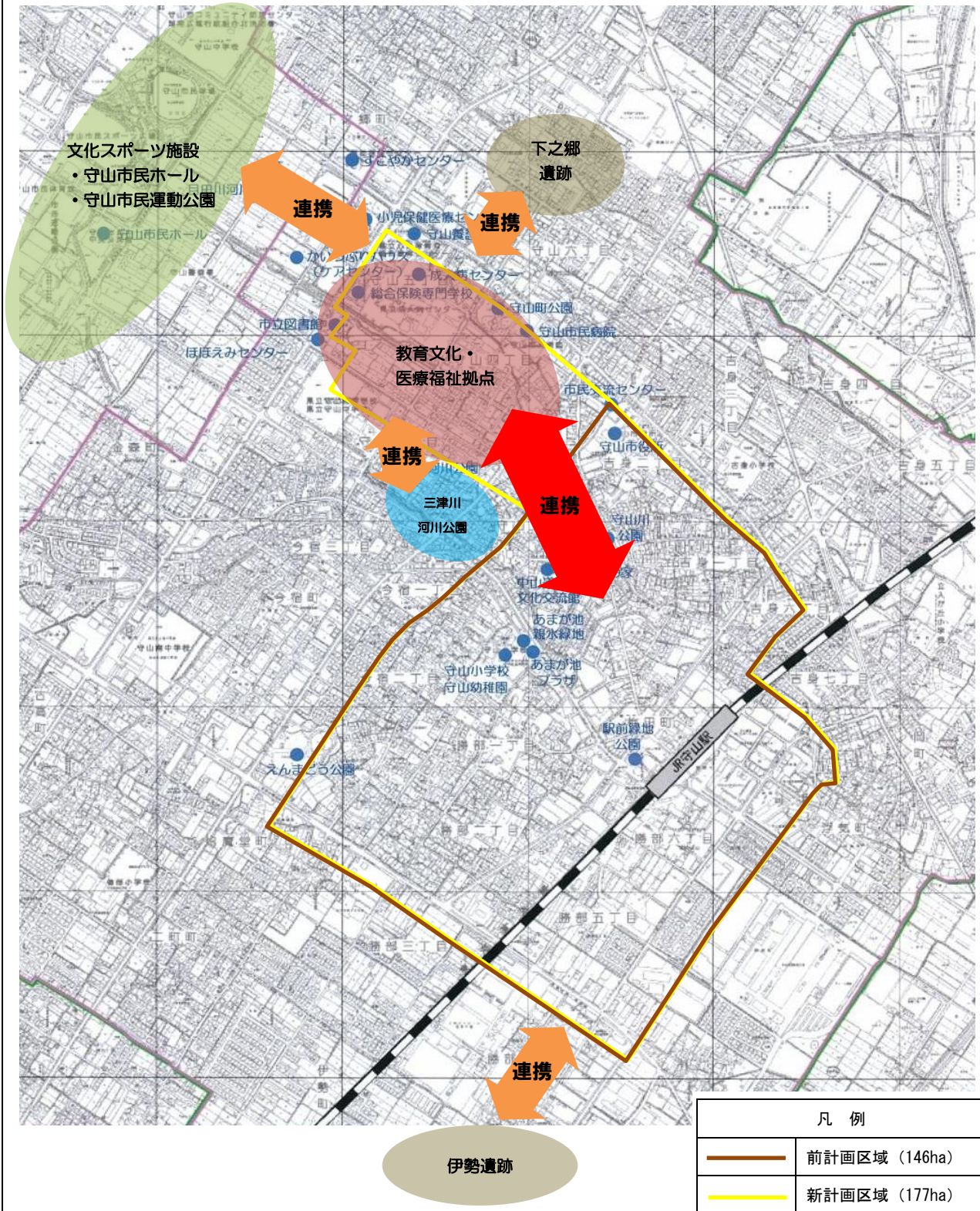
(区域図)



(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

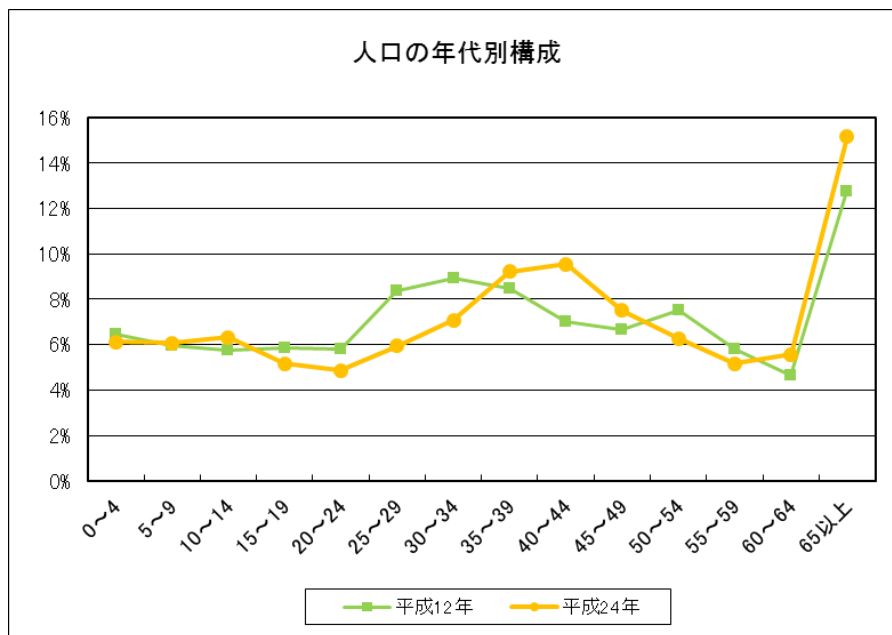
要件	説明																																																								
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①商業が集積しています</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の面積 177ha は、本市全体の 3.1%であり、この範囲に、商業の事業所数の 21.3%、従業者数の 21.8%、売場面積の 25.4%、年間商品販売額の 15.2%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%																																																						

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

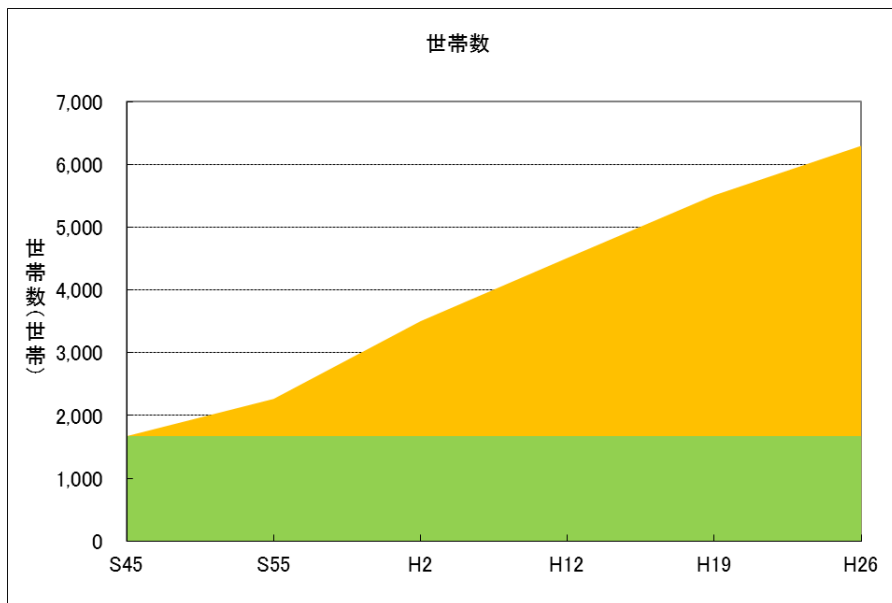
- 平成12年と24年の中心市街地の人口の年代別構成をみると、住民の高齢化が徐々に進んでいる一方、転入により30代後半～40代が増加しており、20年～30年後には急激な高齢化を迎えます。



(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

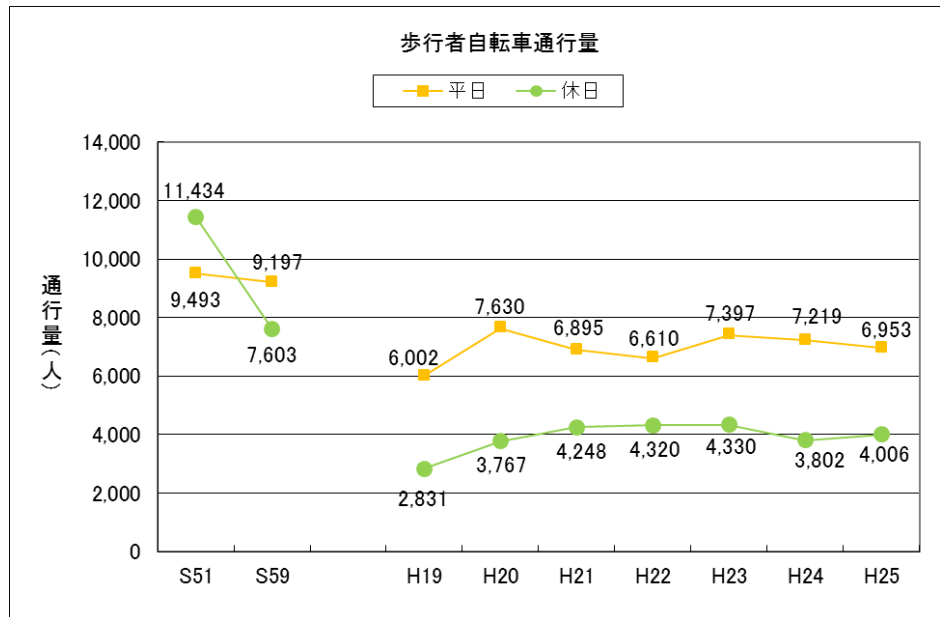
- 本市の誕生時(昭和45年)の世帯数を在来住民世帯数、それ以外を新規住民世帯数と捉えると、平成26年には新規住民世帯が約7割となっており、新規住民の増加に伴い、地域活動に参加しない住民が増えることにより、コミュニティや地域力の低下が進行しています。



(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

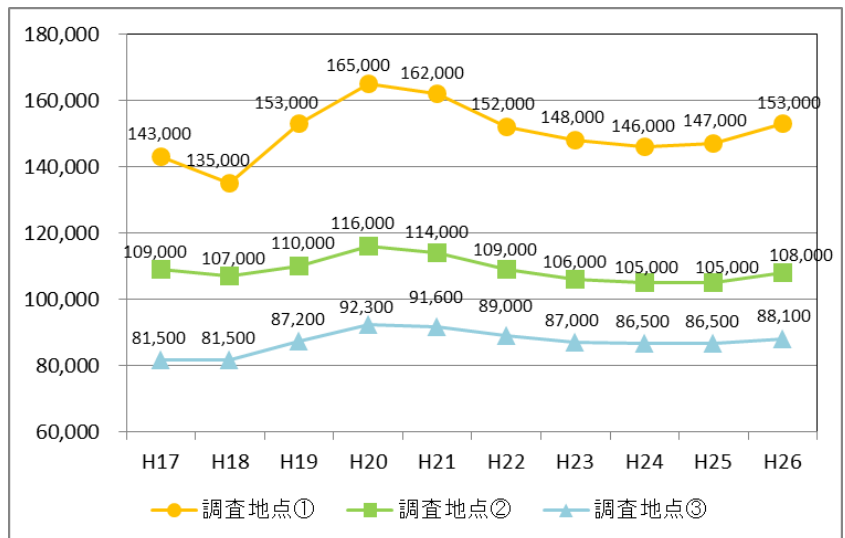
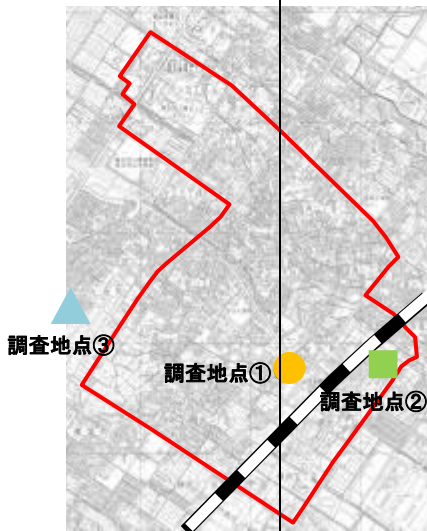
・近年は回復しているものの、平成 25 年の歩行者・自転車通行量（平日）は昭和 51 年の 73%程度に減少しています。また、休日については 35%程度にまで激減しています。



(資料：守山市調べ)

④地価の下落率が大きくなっています

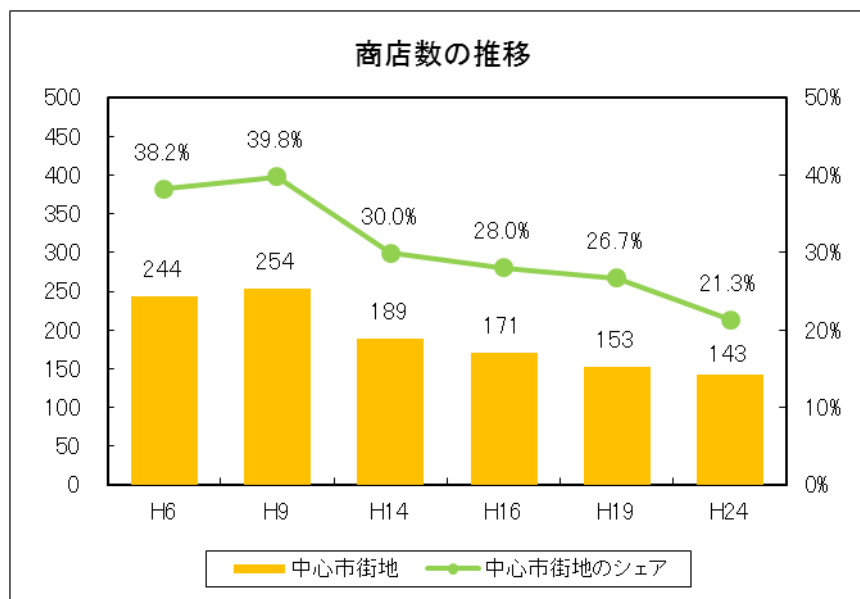
・平成 24 年以降は回復傾向が見られるものの、近年のピーク時（平成 20 年）と比べると 5~10%程度減少しています。また、中心市街地の地価の下落率をみると、中心市街地以外よりも下落率が大きく、相対的に衰退傾向にあることがわかります。



(資料：地価公示)

⑤商店数が激減しています

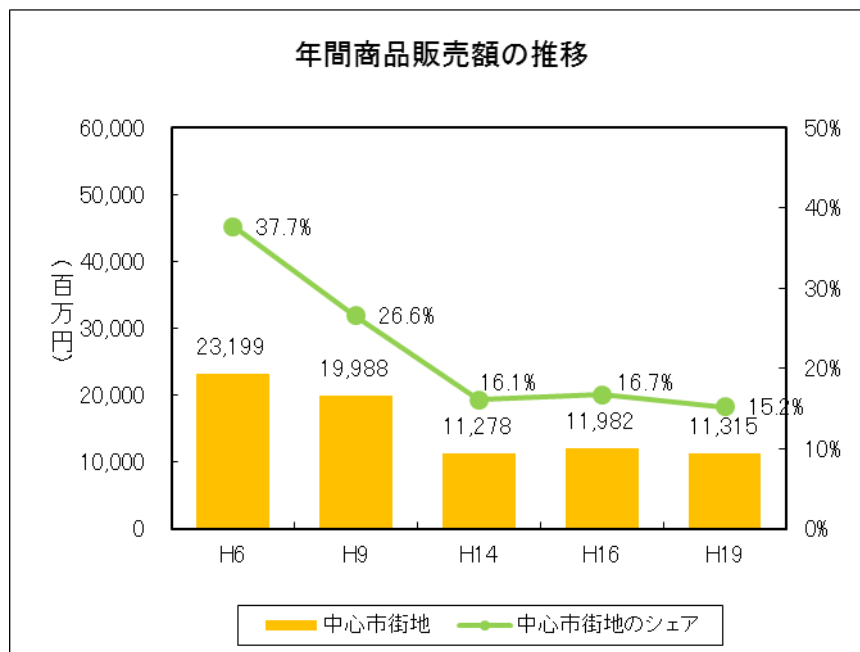
- ・平成 19 年の商店数を平成 6 年と比較すると、244 店から 153 店へと 91 店(37.3%)減少しました。また、市全体に対する商店数シェアが 38.2% から 26.7%に低下しています。



〔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。

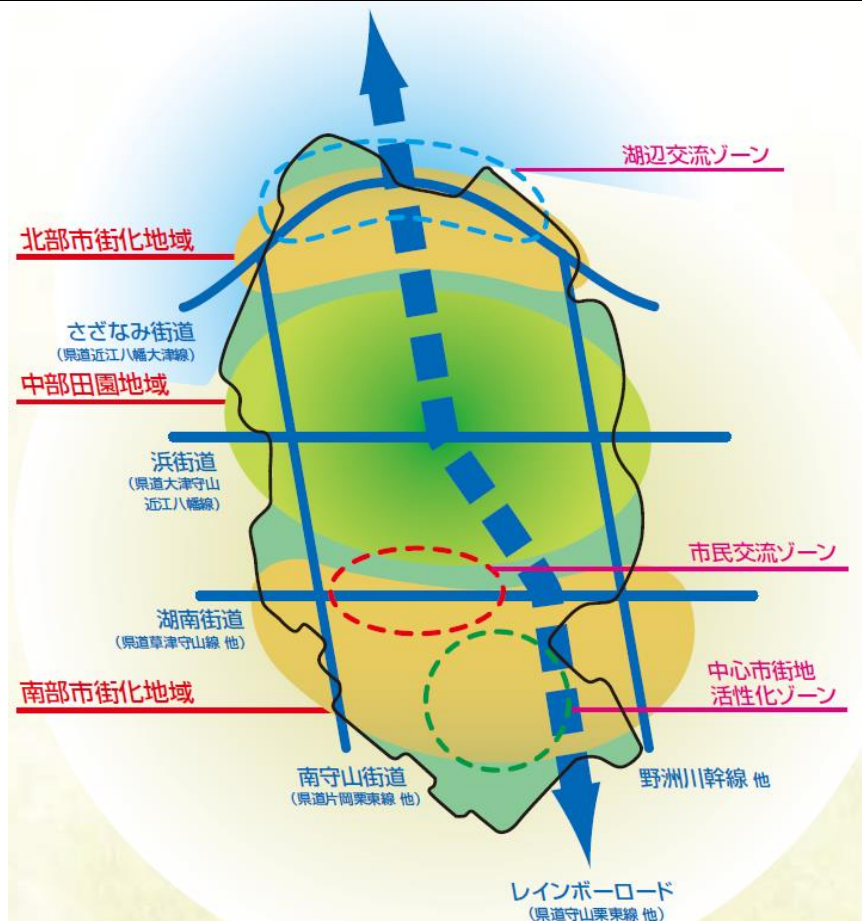
JR守山駅周辺を本市の玄関口にふさわしい中心市街地活性化ゾーンと位置づけ、土地の高度利用を推進し、商業施設等に加え文化や福祉関係施設等多様な都市機能の充実を図ります。また、既存商業施設の活用促進等、中心市街地活性化基本計画に基づく都市再生を図ります。

【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。