

[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

本市では、モータリゼーションの進展に伴い、郊外への大規模店舗やロードサイドショップの立地が進む一方で、空き店舗の発生など中心市街地での都市活力の低下が進む状況を踏まえ、中心市街地の活性化を図るため、これまで様々な取り組みを実施してきたところです。

また、平成7年に「守山市商業活性化ビジョン基本構想」(守山市経済懇話会)の提言を受けて、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(平成10年法律第92号)」が成立する前の平成9年に「守山市商業活性化基本計画書」(以下「商業計画」という。)を策定し、本商業計画も踏まえ、活性化の取り組みを進めてきたところです。

これまでの中心市街地における取り組み、及び、商業計画に基づく事業の取り組みは以下のとおりです。

駅前広場周辺

計画など	事業メニュー	実施状況	備考・反省点
商業計画	駅前西口交通広場の整備	整備済	-
	駅前交差点の改良		-
	総合案内所・観光物産館・駅前交番の整備		観光物産館については、総合案内所における地域物産の販売及び駅自由通路における地域物産の情報発信により対応。
	駅前西口公園の整備		-
	駅前東口広場(水の広場)整備		-
	東口エスカレーターの設置		-
	東口駐輪場の設置		-
	飲食店街の整備	未着手	計画書策定時において、権利者との十分な議論が行われておらず、その後も機運が盛り上がりませんでした。現在は、地権者が土地の有効活用について検討を進めています。
	歩行者デッキの整備		中心市街地をオーバーデッキで結ぶ構想であり、身の丈に合った内容ではありませんでした。

銀座商店街・銀座一番街

計画など	事業メニュー	実施状況	備考・反省点
-	楓三道整備事業(コミュニティ道路整備事業)	整備済	中山道から勝部神社・住吉会館までの間の一方通行化・カラー舗装化
商業計画	駅前通り歩行者空間の整備(電線地中化やカラー舗装化等)	未着手	-
	店舗併用共同住宅の整備		計画書策定時において、権利者で十分な議論や合意が行われておらず、その後も機運が盛り上がりませんでした。現在は、地権者による商店街活性化の議論が進められています。
	個店による整備		
	拠点駐車場の整備		
	親水広場・親水緑道の整備		親水公園の整備については、改正法に基づく中活計画の認定を受け、進めることとしています。

中央商店街

計画など	事業メニュー	実施状況	備考・反省点
商業計画	まちなみギャラリーの整備	整備済	中山道街道文化交流館の整備(H19)
	個店による整備	未着手	計画書策定時において、権利者で十分な議論や合意が行われておらず、その後も機運が盛り上がりませんでした。 中山道沿道には多くの町家が残っており、町家を活用した賑わい拠点づくりや高齢者の居場所づくりを、改正法に基づく中活計画の認定を受け、進めることとしています。
	中山道の整備	継続中	平成12年に中山道の景観保全のための「まちづくり協議会」が設置され、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施行されたところ。また、平成20年3月に、国交省の委託事業として、一方通行化による歩道確保を社会実験として実施しました。今後、その結果も踏まえ、地域との議論を行う中、歩道確保やカラー舗装化について検討を進めて参ります。

ほたる通り商店街

計画など	事業メニュー	実施状況	備考・反省点
-	コミュニティ道路の整備	継続中	平成5年に一方通行化による歩道の整備を進めようとしたが、沿道住民の賛同が得られませんでした。平成20年3月に、国交省の委託事業として、一方通行化による歩道確保を社会実験として実施しました。今後、その結果も踏まえ、地域との議論を行う中、カラー舗装化等について検討を進めて参ります。
商業計画	文化交流施設の整備	未着手	計画書策定時において、権利者で十分な議論や合意が行われておらず、その後も機運が盛り上がりませんでした。空き店舗が多いことから、今後、まちづくり会社等による活用の検討を進めて参ります。 計画書では、親水広場・親水緑道の整備は、丹堂川沿いの用地買収による大規模な広場整備を伴うものでしたが、地権者の意向等を踏まえると困難であることから、今回の事業では、水辺遊歩道整備を行います。
	個店による整備		
	親水広場・親水緑道の整備		

駅北側地域

計画など	事業メニュー	実施状況	備考・反省点
商業計画	守山駅北線の整備	未着手	JR東海道線の線路の下を結ぶ駅東西アクセス道路の整備の検討を進めましたが、多額のコストを要するため、事業化に至っていません。今後、駅前のJR貨物用地及び市保有地の有効活用の検討を進める中、駅東西のアクセスの充実についても併せて検討して参ります。
	市民プラザ等の整備		
	店舗併用住宅等の整備		

新商業集積ゾーン

計画など	事業メニュー	実施状況	評価（反省点）
-	都市計画道路勝部吉身線の整備	整備済	-
商業計画	親水緑道の整備	未着手	市道勝部吉身線の整備に伴い緑道を整備しました。
	大規模店舗化・専門店街化		市道勝部吉身線の延伸に伴い、沿道での事業化を位置づけていましたが、計画書策定時において、大規模商業施設整備の事業者や権利者と十分な議論や合意が行われておらず、その後も機運が盛り上がりませんでした。現在は、沿道で宅地開発が進められています。
	歩行者デッキの整備		

本商業計画は、中心市街地の都市活力の再生のため、商業振興策を中心にとりまとめられていました。

本商業計画に基づき様々な事業を実施したところですが、多くの事業が未着手となっている状況です。これは、計画書策定時において、権利者や関係者と十分な議論や合意が行われておらず、その後も機運が盛り上がらなかったことによります。また、その後の社会経済情勢に沿わない、若しくは、身の丈に合った計画となっていなかった部分もあります。

現在、中心市街地における都市活力の減退が進展しつつあることから、本市では中心市街地の活性化が最重要課題であるとの認識の下、平成19年度から検討を進めてきたところです。その検討に当たっては、商業者、地元住民、環境、交通、教育・文化、治安、行政等の関係者から成る「守山市中心市街地活性化推進委員会」と、個別課題について検討を行う7つ小委員会を設置し、総勢120人により熱の入った議論を行って頂きました。

その結果、中心市街地の活性化に当たっては、改正中活法・改正都市計画法の趣旨も踏まえ、従来の商業振興策のみならず、将来の都市構造も見据えた、「都市機能の集積」「地域資源を活用した身の丈に合った展開」「中心市街地へのアクセス強化」を併せて進めるべきとの結論に至り、その視点から、中心市街地活性化基本計画の国の認定を受け、それを弾みとして、民間事業者、商店街、地元住民、NPO、行政等が連携・一丸となり取組みを進めて参りたいと考えています。

また、平成19年2月から、概ね週1回のペースで商工会議所主催の「まちなか再生ワークショップ」が開催されており、中心市街地の商店街のメンバーによる活性化に向けた議論が行われています。その結果、従来からの「夏まつり」「銀座夜市」「もりやまいち」に加え、「秋まつり」「もりやま冬ホタルイベント(中心市街地でのイルミネーションイベント)」「駅前ショップマップ作成」「フリーマーケット」等、商店街が主体となった取組みが行われています。

今般では、中心市街地の活性化、更には、日本文化の良さを見直す動きの中から、中山道における地元住民、地元商店街、民間事業者等による「“中山道土橋”案内板の設置」「守山宿きもの園遊会」「東門院アート市(毎月17・18日)」「朝市」等が開催されています。

平成20年9月には、「まちづくり」や「人づくり」、更には、「賑わいの創出」を調整・牽引する組織が必要との観点から、市民、事業者、商工会議所、市等が出資し、資本金5,000万円超で、まちづくり会社「(株)みらいもりやま21」が設立されたところです。

[5] 地域住民のニーズ等の把握

(1) 中心市街地活性化基礎調査 (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 20 年 2 月 13 日～2 月 25 日

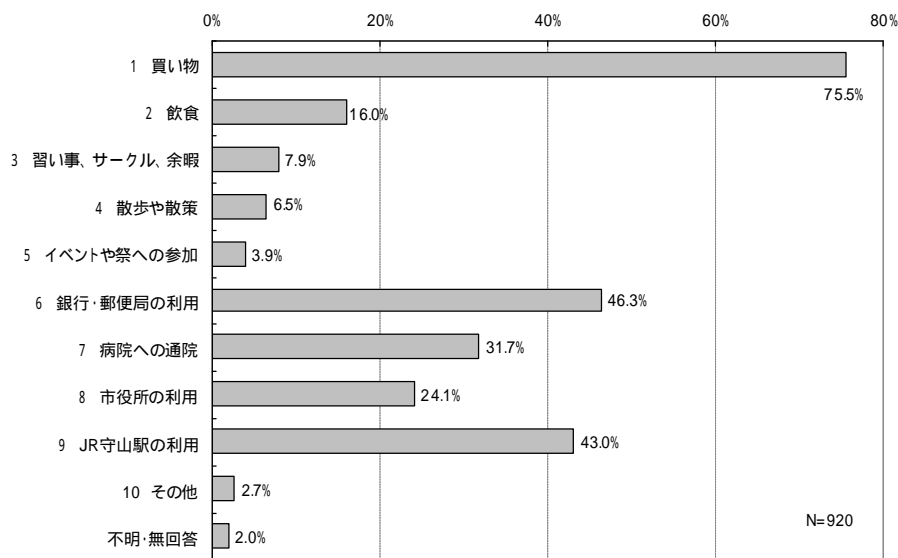
調査方法：郵送によるアンケート配布、回収

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、「買い物」が最も多い

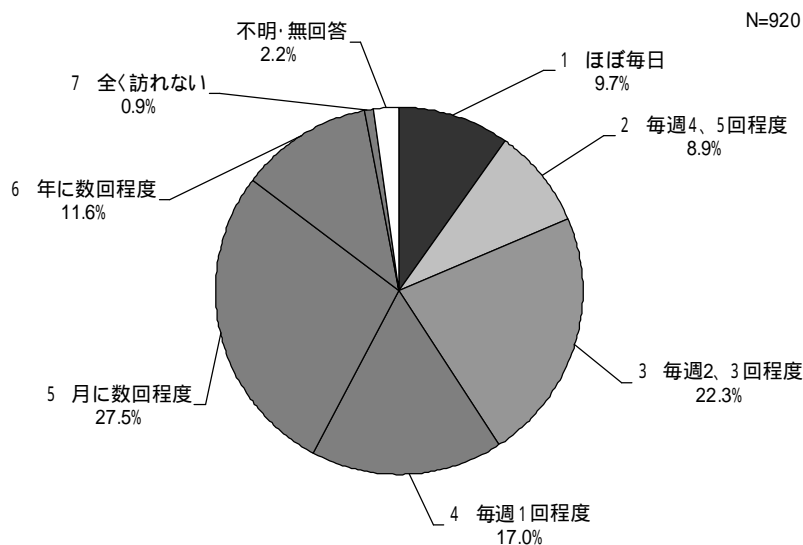
- ・中心市街地内を訪れる目的として「買い物」75.5%、「銀行・郵便局の利用」46.3%、「JR 守山駅の利用」43.0%、「病院への通院」31.7%、「市役所の利用」24.1%の順になっています。



《中心市街地へ訪れる頻度》

・週 1 回以上、中心市街地を訪れる市民は 6 割近くを占める

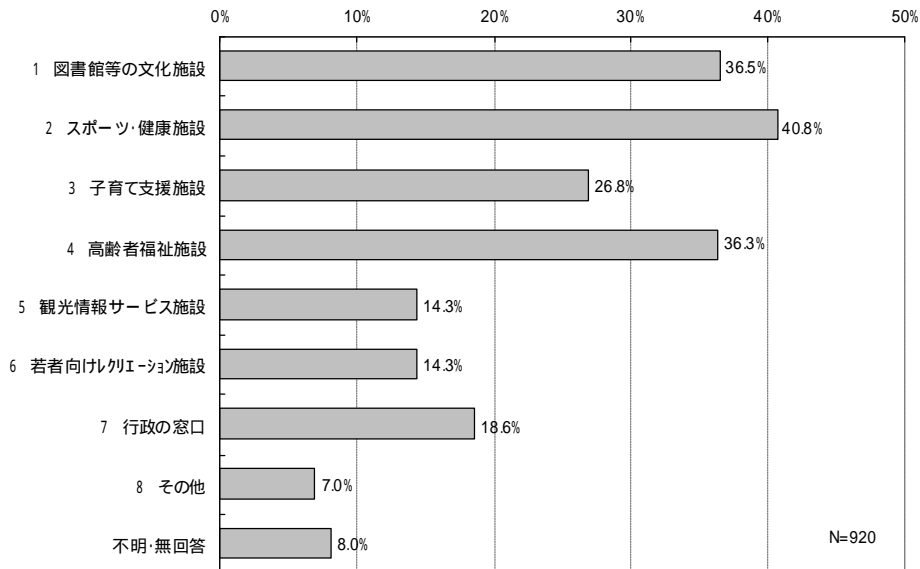
- ・「ほぼ毎日」9.7%、「毎週 4、5 回程度」8.9%、「毎週 2、3 回程度」22.3%、「毎週 1 回程度」17.0%で週 1 回以上、訪れる市民は 6 割近くを占めている。



《充実を求める施設》

・『交流・福祉施設の充実』を望む声が多い

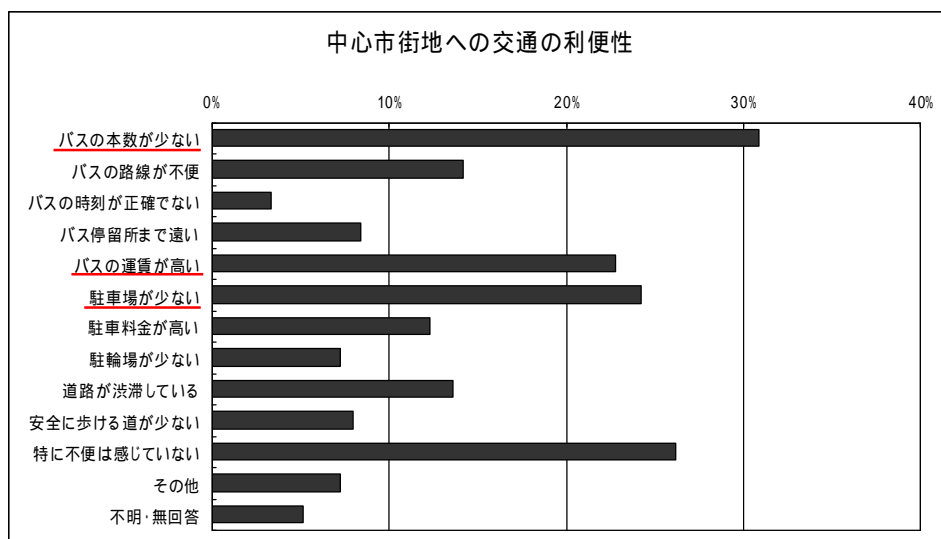
- ・ 中心市街地に充実を求める施設として、「スポーツ・健康施設」(40.8%)、「図書館等の文化施設」(36.5%)、「高齢者福祉施設」(36.3%)、「子育て支援施設」(26.8%)があげられており、交流・福祉関係施設の充実を求めるニーズが高くなっています。



《中心市街地への交通の利便性》

・ 中心市街地へのアクセスの強化が必要です

- ・ 中心市街地への交通の利便性についての意見として、「バスの本数が少ない」30.9%、「特に不便は感じていない」26.1%、「駐車場の少ない」24.2%、「バスの運賃が高い」22.8%の順となっています。



(2) 通勤者・通学者の利用交通手段調査(アンケート結果)

調査の概要

調査期間：平成20年2月21(木),22日(金)[16:00~21:00]

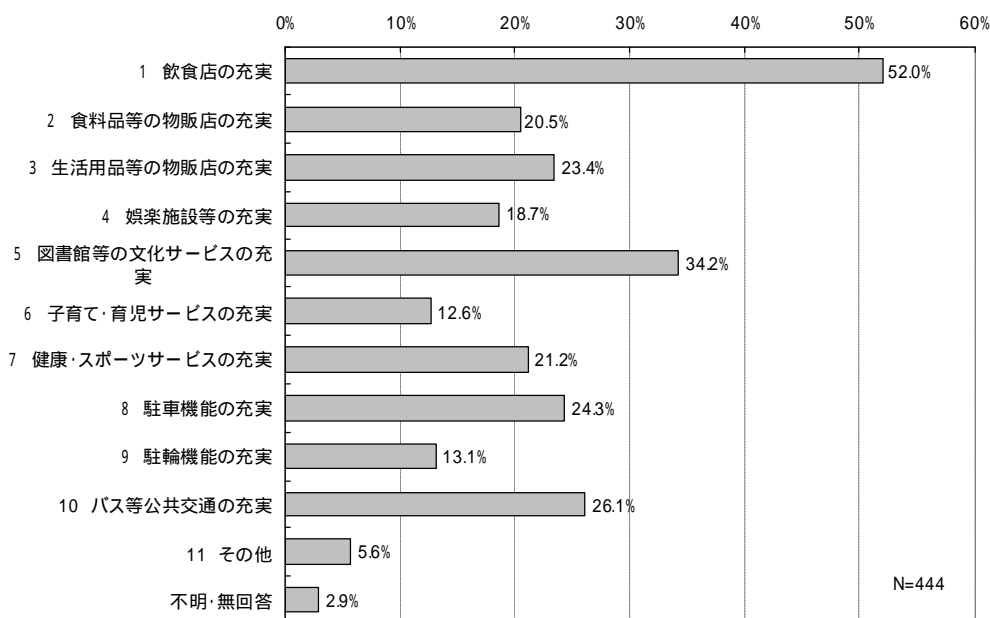
調査方法：JR守山駅でアンケートを配布し、その場で回収

回収数：444票

《JR守山駅周辺に充実を求める機能》

・『商業機能の充実』を望む声が多い

・通勤者・通学者の利用交通手段調査(平成20年2月調査実施)によると、JR守山駅周辺に充実を求める機能として、「飲食店」「食料品等の物販店」「生活用品などの物販店」を望む声が多く、JR守山駅周辺に商業機能の充実が必要であることが伺える。



[6] 中心市街地の活性化に向けた課題の整理

中心市街地の現状や地域住民のニーズなどを踏まえ、活性化に向けた課題を整理すると、以下のとおりです。

(1) 都市機能が低下し、都市活力が減衰

市民を対象に行ったアンケート結果では、週一回以上の頻度で中心市街地を訪れる方が6割近くを占めており、また、通勤・通学以外で中心市街地を訪れる理由として、「買い物」(75.5%)、「銀行・郵便局」(46.3%)、「JR守山駅」(43.0%)、「病院」(31.7%)、「市役所」(24.1%)が挙げられており、中心市街地は、市民にとって、多様な都市機能を備えた重要な拠点となっています。また、中心市街地で充実すべき都市機能として、「スポーツ・健康施設」(40.8%)、「図書館等の文化施設」(36.5%)、「高齢者福祉施設」(36.6%)、「子育て支援施設」(26.8%)が挙げられていることから、中心市街地における都市機能のより一層の集積が必要です。

商店数、商業従業者数、年間商品販売額、売場面積が減少し、また、空店舗率が高くなっているなど、中心市街地の商業機能が低下しています。駅利用者を対象に行ったアンケート結果では、中心市街地に充実を求める機能として、「飲食店」(52.0%)、「生活用品等の物販店」(23.4%)、「食料品等の物販店」(20.5%)が挙げられており、商業機能の充実が求められています。また、卸売・小売業、飲食店、宿泊業の事業所数・従業者数の中心市街地のシェアが低下していることから、中心市街地の業務サービス機能の減退傾向が見られます。

駅利用者を対象に行ったアンケート結果では、「バス等公共交通の充実」(26.1%)、「駐車場の充実」(24.3%)が挙げられており、バスをはじめとする公共交通の利便性を高めることが必要です。また、自転車による来訪しやすい都市環境の整備も必要です。

JR守山駅の乗降客数が減少傾向であることから、中心市街地の吸引力の低下や都市活力の低下が伺えます。

(2) 地域資源や既存ストックを活かした取組みや各種事業の連携が不足

中心市街地及び市内では人口が増加しているものの、この人口増を中心市街地の活性化に結びつけられていません。特に、中心市街地及び市内には、多くのファミリー層が居住しており、これらファミリー層を中心市街地に引き込む事業展開が必要です。

中心市街地には歴史的資源が数多く残っていますが、うまく活かしきれていません。そのため、点在している歴史的資源を結びつける環境整備を行い、まちの回遊性を高めることが必要です。

中心市街地には多くの小河川がありますが、小河川沿いを連続してゆったりと歩ける状況ではありません。そのため、中心市街地で、水辺遊歩道をネットワーク化することにより、回遊性を高めることが必要です。併せて、ゲンジボタルが自生できる河川環境整備により、初夏にゲンジボタルが舞い、多くの人々が回遊する基盤整備を進めることが必要です。

中心市街地には市役所、市民交流センター等の公共施設があり、また、隣接する地域には中核医療施設、福祉保健センター、市民ホール、市民運動公園などの都市機能があり、多くの方が来訪されていますが、回遊性や活性化に結びついていません。

商店街等が様々なイベントを開催するなど、個々の取組みでは一定の成果は上がってきていますが、継続的な回遊性の向上や販売額の増加に結びついておらず、各種事業との連携や成果の継続できる事業展開が必要です。

中心市街地の歩行者・自転車通行量が減少していることから、市民にとって、安心して歩ける歩行空間の確保や、自転車で回遊しやすい都市環境の整備が必要です。

中心市街地の約7割の世帯が新規住民（昭和45年以降の転入者）ですが、これら新規住民の世帯は、在来住民の世帯に比べ、「地域での仲間」、「地域に関する知識」、「地域における遊びの体験」が相対的に不足しており、結果的に、地域に対する関心が持てず、まちなかの回遊を望まない傾向にあります。

(3) 住み続けたくなる良好な居住環境形成の必要性

現在の中心市街地の年齢別人口構成から、20年～30年先に急速に高齢化が進展するため、将来を見据え、歩いて身近に、福祉、文化、商業等の様々なサービスが受けられる、いわゆる「歩いて暮らせるまちづくり」が必要です。

中心市街地における良好な居住環境形成を図るため、その象徴でもある「ゲンジボタル」が自生できるような河川環境整備と併せて、地域住民等との協働により、良好な河川環境の維持等の取組みを進めることが必要です。

子供から高齢者までの幅広い世代の「交流」、および、マンション居住者の近隣住民との「交流」を促進するための場づくりが必要です。

中心市街地の約4割の方がマンションに居住されており、既存マンションについて、今後、空き家の発生が懸念されることに加え、マンション周辺の都市環境が悪化した場合、所得に余裕のある者は転出し、所得の比較的低い方のみが残り、将来、いわゆるスラム化することが懸念されます。このため、中心市街地において、“住んでいる方がいつまでも住み続けたくなる”、また、“他都市に住んでいる方が是非住みたくなる”良好な居住環境形成を進めていく必要があります。

(1)～(3)の課題に加え、都市活力があり、子供から高齢者までの幅広い世代が安全・安心・快適に生活し、「共生」できるための基礎として、「人と人の絆」を持ち続けられるまちづくり(いわゆる「コミュニティの再生・強化」)を進めることが必要です。

[7] 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地は、前述のとおり、都市機能が低下し、都市活力の減衰していること、地域資源や既存ストックを活かした取組みや各種事業の連携が不足していること、住み続けたいくなる良好な市街地環境形成が必要であること、という3つの大きな課題を抱えており、活性化に向けた取組みが喫緊の課題です。

このため、本市の中心市街地活性化では、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、行政等が一丸となって取組みます。

基本理念

『絆と活力ある「共生」都市空間の創造』

- 「絆」： 人と人の絆、人と小河川等の自然のつながり、人と中山道等の歴史のつながり、地域資源・既存ストックのつながり(連携強化)歩いてつながる、を意味します。
- 「活力」： 都市機能の集積、商業機能の充実、を意味します。
- 「共生」： 人と人の共生、人と文化の共生、人と自然の共生、人と歴史の共生、都市の魅力と住みやすさの共生、を意味します。

この「絆」と「活力」により、中心市街地において、市内及び中心市街地の子どもからお年寄りまでが、寛容(Clémence)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、「共生」できる都市空間を創造します。

この基本理念のもと、中心市街地の活性化に向けて整理した課題を踏まえ、中心市街地活性化の基本方針として、以下の3つを定めます。

基本方針 1：都市機能の集積と商業機能の充実を図る。

基本方針 2：地域資源を活かした事業展開と連携強化を図る。

基本方針 3：ゲンジボタルが舞う良好な居住環境の形成を図る。

< 概念図 >

基本理念

『絆と活力ある「共生」都市空間の創造』

基本方針 1：
都市機能の集積と商業機能の充実を図る。

基本方針 2：
地域資源を活かした事業展開と連携強化を図る。

基本方針 3：
ゲンジボタルが舞う良好な居住環境形成を図る。

基本方針 1：都市機能の集積と商業施設の充実を図る。

市民アンケート調査の結果より、中心市街地のまちづくりにおいて、「スポーツ・健康施設」「図書館等の文化施設」「高齢者福祉施設」「子育て支援施設」「商業機能」の充実が重要となっており、さらなる都市機能の集積と商業機能の充実が望まれています。

中心市街地には、既に、市役所、市民交流センター、駅前総合案内所、駅前コミュニティホールなど都市機能がありますが、将来の急速な高齢化の進展等を見据えて、より一層の都市機能の集積を図ることが必要です。

このため、守山小学校と守山幼稚園の合築に合わせて、都市福利施設（市民ギャラリー、特定高齢者の介護予防教室、読み聞かせ等の子育て支援施設、ほたるの情報発信施設、多世代や障害者などの交流施設）を整備します。また、中山道沿道の町家を活用した歴史文化拠点等の整備を図ります。

さらに、既存大規模店舗の改築、空き店舗活用、賑わい拠点づくり、駐車場整備などの商業環境の整備、魅力ある店舗誘致、駅周辺低未利用地の有効活用の促進、更には、店舗等の魅力向上や定期的なイベント・ウォークラリー等の商店街の活性化に向けた取組みにより、中心市街地の商業機能の強化・充実を図ります。

交通の利便性が高く市域全体から利用しやすい中心市街地において、これらの都市機能の集積と商業機能の充実を図ります。

基本方針 2：地域資源を活用した事業展開と連携強化を図る。

特徴ある地域資源である小河川を活かし、「水辺遊歩道ネットワーク」の形成およびゲンジボタルが生息できる川づくりを進めます。また、中山道や中心市街地内に点在する多くの歴史的資産を活用して「歴史回廊ネットワーク」を形成し、回遊性のあるまちづくりを推進します。

また、地域の特徴を活かしたソフト事業の継続的展開や連携の強化により、ファミリー層などを引き込み、まちの新たな魅力発見や賑わいに繋がります。

このように地域資源を活かした事業展開により、中心市街地内を散策する環境を整え、来街者の滞在時間を長くし、賑わいのある中心市街地として再生を図ります。

併せて、誰もが快適に歩ける歩行者空間整備、自転車活用・自転車道整備、公共交通の充実等により、都市機能や商業機能の連携強化を図ります。

基本方針 3：ゲンジボタルが舞う良好な居住環境の形成を図る。

まず、中心市街地を、良好な居住環境として不可欠な「人と人との絆」を醸成する場所として再生します。そのために、子どもからお年寄りまで幅広い世代の交流が可能となる拠点の設置や、身近な公園・オープンスペースの整備を進めます。

また、都市機能や商業機能の配置は、将来の急速な高齢化も見据え、高齢者や障害者や障害者等が移動のしやすいコンパクトなまちづくりに配慮し、ファミリー層を対象とした「読み聞かせ等の子育て支援機能」の強化や、高齢者を対象とした「居場所づくり」などを推進するなどにより、「歩いて暮らせるまちづくり」を実現します。

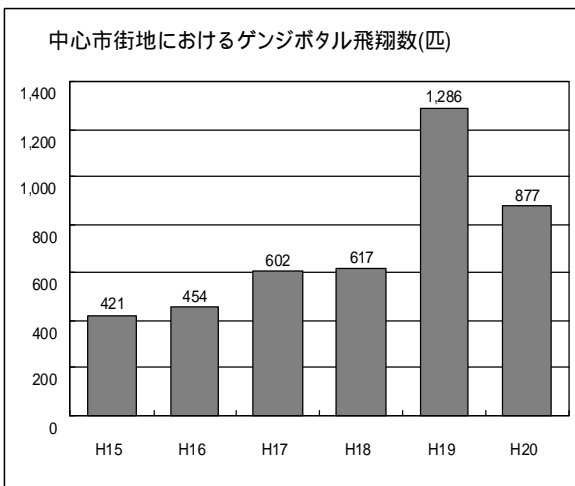
さらに、中心市街地における良好な居住環境形成を図るため、その象徴である「ゲンジボタル」が生息できる河川環境整備を地域住民等と協働で進めるとともに、景観計画条例により街並み整備の誘導により、都市景観と自然環境が調和した、潤いのある快適な居住環境の形成を図ります。

<参考> ゲンジボタルを復活させる取組みについて

ゲンジボタルは守山市の良好な居住環境の象徴です。本市では、地域住民等と行政が協働して、ゲンジボタルの復活を目指した取り組みを行っており、今では中心市街地においても自生が確認されています。ゲンジボタルの飛翔数の調査は、市民の協力得て、「NPO 法人びわこ豊穰の郷」が毎年実施しており、中心市街地内の飛翔数の推移は下に示すとおりです。

ゲンジボタルの飛翔数は、年々、増加しており、平成 19 年度に 1,286 匹が観測されました。平成 20 年度は減少し、877 匹となりました。

今後、引き続き、ゲンジボタルが舞う良好な河川環境の整備・維持保全について、地域住民等と行政が協働で取り組み、平成 25 年度に、ゲンジボタルの飛翔数が今までの最高値を上回る 1,300 匹以上となることを目指します。



初夏に街なかで舞う
ゲンジボタル

