

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

[ 1 ] 市町村の推進体制の整備等

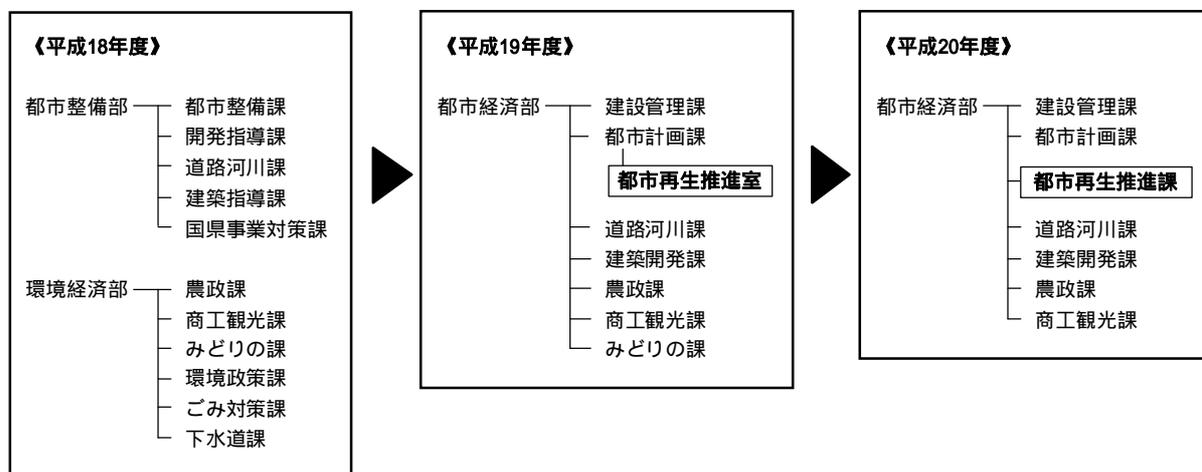
( 1 ) 守山市における庁内推進体制について

守山市では、中心市街地活性化と商工業振興施策をより積極的に推進するため、平成 19 年 4 月に環境経済部の一部と都市整備部を統合して「都市経済部」が設置されました。これに伴って各課の事務分掌を見直して課室の再編を行った結果、都市計画課内に「都市再生推進室」が設置されました。

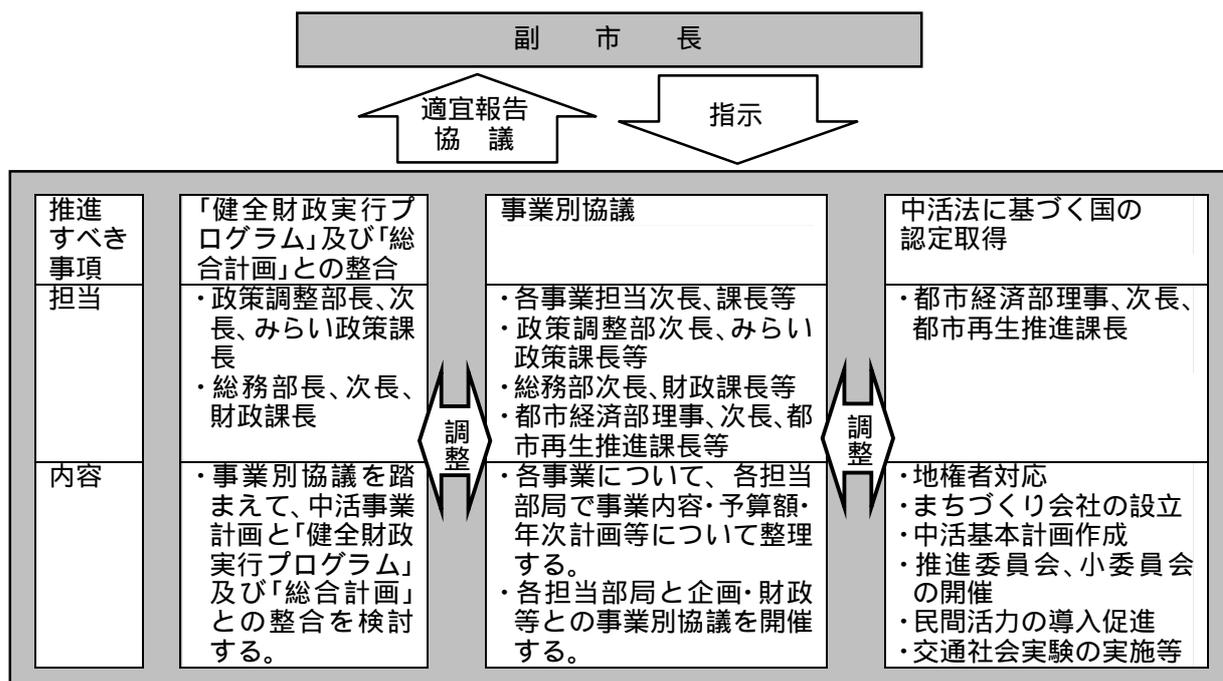
平成 20 年 4 月からは、中心市街地活性化事業などを一層推進強化するため、「都市再生推進室」が課に格上げされ、「都市再生推進課」が全体を統括して進めています。

また、中心市街地活性化を全庁体制で取り組んでいくため、「中活連携推進体制」が整えられました。

守山市組織機構図



中活連携推進体制



(2) 守山市議会における中心市街地活性化に関する審議の内容

守山市議会における中心市街地活性化に関しての主な質疑について、以下のとおり答弁を行いました。

年月	審議の要旨
平成 19 年 6 月 定例会 (第 2 回)本会議	<p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今年度内の中心市街地活性化計画の策定に向けての現状と見通しについて。</li> </ul> <p>(市長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・学識経験者や地域の学区長などからなる中心市街地活性化推進委員会を6月末に立ち上げる。</li> <li>・そのもとに個別課題について検討を行う七つの小委員会を設置したい。</li> <li>・現在、市民から小委員会の委員を公募中で、7月中旬に推進委員会を開催し、引き続き小委員会を開催する。</li> <li>・中心市街地活性化基本計画の策定には課題も多いが、強い思い入れを持って、今年度内の策定を目標に取り組んでいく。</li> </ul>
平成 19 年 9 月 定例会 (第 3 回)本会議	<p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化基本計画の策定に当たり、商工会議所との連携について。</li> </ul> <p>(市長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化推進委員会や小委員会の中に、それぞれ商工会議所の会頭を初め、会員の方々も委員として多数参加していただいている。</li> <li>・商店街の活性化、再生のためには商工会議所によるリーダーシップが不可欠であることから、さらなる連携の強化を図りたい。</li> </ul> <p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の体制も含め、どのように進めていこうと考えているのか。</li> </ul> <p>(市長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の活性化に向けては、具体的課題の検討を行う小委員会の事務局長に各部局の次長級職員を配置し、庁内が一丸となって取り組めるよう進めている。</li> <li>・個別事業の計画策定には多くの課題があるため、推進体制については、必要に応じて充実を図っていく中で、組織を挙げて取り組んでいきたい。</li> </ul> <p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民への説明は今後どのように進めていくのか。</li> </ul> <p>(市長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フォーラムの開催などにより市民の意識啓発を図ると共に、パブリックコメント実施に合わせて市民説明会を開催する。</li> <li>・個別事業の計画の策定に当たっては、地権者の方々や地域との協議、連携をしっかり行っていきたい。</li> </ul>
平成 19 年 12 月 定例会 (第 5 回)本会議	<p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化に取り組む決意のほどと、どのような中心市街地が構想の中にあるのかについて。</li> </ul> <p>(都市経済部長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の中心市街地活性化については、生活者の視点に立つ中、街並み景観の整備と活性、生活者の利便性と安全・安心の確保、街なか居住と歩いて暮らせるまちづくりを基本姿勢としている。</li> <li>・計画策定段階から、住民、商業者等、多様な関係者からなる中心市街地活性化推進委員会および小委員会において、市民の視点で問題点の抽出から具体の解決策をご提案頂いているところである。</li> </ul>

<p>平成 20 年 6 月 定例会 (第 3 回)本会 議</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後は具体の事業の規模、場所等の検討を進め、関係者との協議や連携を図りながら、市民、事業者、行政等が果たすべき役割と責任を明確化した上で実現可能な中心市街地活性化基本計画にしたい。</li> <li>・ 市民の皆様が利便性、安全・安心を享受し、誇りを持てるまちづくりを推進し、将来にわたっても魅力をしっかりと維持できる都市づくりに向け、誠心誠意取り組んでいきたい。</li> </ul> <p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地活性化について、まちづくり三法の見直しを踏まえた対応、商店街や地域での反応はどうか。</li> </ul> <p>(市長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり三法の見直しを踏まえた対応については、旧法の取組みが商業の活性化に重点が置かれ全国的にも上手く活性化に繋がらなかった反省を踏まえ、商業の活性化だけでなく総合的な取組みが必要との考えであり、中心市街地活性化推進委員会および小委員会を設け、地域住民の方々をはじめ多くの市民に参画いただきながら必要な事業を整理して絞り込んできた。</li> <li>・ 商店街や地域の反応については、広報での周知や中心市街地活性化推進委員会および小委員会での説明、関係自治会長、商工会議所、青年会議所、市内有識者、守山に縁の深い企業の方々などに説明し、中心市街地活性化の必要性や方向性については基本的な理解を頂いていると認識している。</li> </ul> <p>(質問要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地活性化の具体策として、公共サービスの充実の必要性と、地域や市民全体が本気になることが大事と考えることについて。</li> </ul> <p>(市長答弁要旨)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「公共サービスの充実の必要性」については、少子高齢社会・人口減少社会の到来、地球温暖化やエネルギー事情への対応、都市構造の集約型への移行等を勘案すると、公共施設の再配置も含め、行政サービスの充実について継続的に検討を進めることが必要と認識している。</li> <li>・ 今回の中心市街地活性化の中では、「箱物」を作るのではなく、既存ストックを活用することで、歩いて、身近に行政サービスが受けられる環境の整備を図っていきたい。</li> <li>・ 「公共交通の充実」については、中心市街地活性化のみならず、地球温暖化対策の一環としても取り組むべき課題であることから、調査や社会実験を行う中、市民、事業者、行政が一体となり検討を進めていく。</li> <li>・ 「地域や市民全体が本気になることが大事である」ことについては、何よりも私自身がその思い入れを持って当たると共に、地域住民、商業者、行政及びまちづくり会社が重層的なネットワークを形成し、ハード・ソフトの両方の側面から中心市街地において魅力ある都市空間の創出を図っていきたい。</li> </ul>
--	--

( 3 ) 守山市中心市街地活性化推進委員会

中心市街地活性化基本計画策定に向け、課題の整理や活性化を議論する「中心市街地活性化推進委員会」、ならびに個別の課題について検討を行う7つの「小委員会」を設置しました。各小委員会の事務局長は市役所関係課の次長が担当しています。

現在までに、推進委員会を2回、小委員会を28回、合同小委員会を2回、委員長副委員長会議を3回、小委員会事務局長会議を11回開催しました。

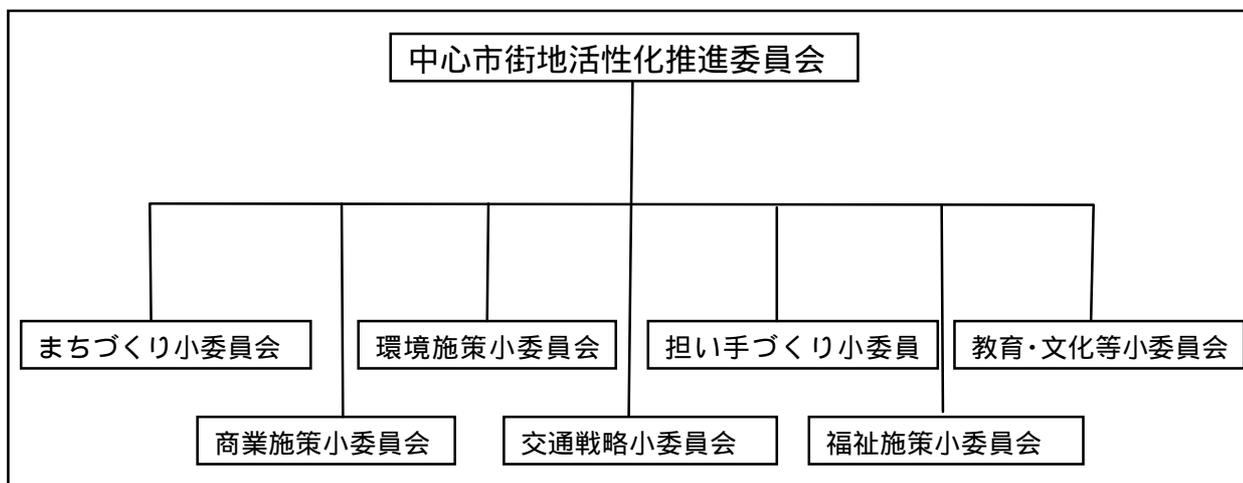
また、平成18年度より商店街（銀座通り・ほたる通り・中央）、商工会議所、市が共同で「まち再生ワークショップ」を行っています。

その他、都市再生フォーラムの開催や、先進地視察の実施も行っています。

組織概要

守山市中心市街地活性化推進委員会【事務局：都市経済部】

小委員会名	事務局長	人数 (人)	検 討 内 容
まちづくり小委員会	都市経済部次長	15	中心市街地の活性化のために必要なまちづくりの課題への対策について検討を行います。
商業政策小委員会	都市経済部次長	11	既存の商店街を活性化させるための商業戦略上の課題への対策について検討を行います。
環境対策小委員会	環境生活部次長	13	中心市街地におけるゲンジボタルが息する水環境の保全・再生、水量の確保、街路樹・緑化の推進等の環境対策について検討を行います。
交通戦略小委員会	環境生活部次長	16	中心市街地の活性化のために必要な交通戦略上の課題への対策について検討を行います。
担い手づくり小委員会	都市経済部次長	13	中心市街地活性化のために必要な担い手づくりの整備について検討を行います。
福祉施策との連携小委員会	健康福祉部次長	14	中心市街地における居住者等への子育て支援・高齢者福祉サービス等の充実の観点から、民間主体の関連施設整備の促進方策等について検討を行います。
文化・教育等小委員会	教育部次長	14	中心市街地における文化・教育・歴史・スポーツ等の機能の強化方策及び中心市街地の歴史の積極的情報発信方策等について検討を行います。



守山市中心市街地活性化推進委員会の構成員（平成 20 年 5 月末現在）

項目	所 属	職 名	名 前	備 考
学識者等	立命館大学	教授	及川 清昭	委員長
	滋賀県立大学	准教授	近藤 隆二郎	
行政	守山市	副市長	松村 茂	
関係団体	守山市教育委員会	教育長	山川 芳志郎	
公共機関	滋賀県	南部振興局建設管理部長	堀井 佐登司	
	守山警察署	警務課長	田中 光厳	
地元・市民	守山学区	学区長	中條 忠文	
	吉身学区	学区長	川田 茂明	
	小津学区	学区長	小森 悦男	
商業・商店	守山商工会議所	会頭	大崎 忠男	副委員長
	守山市商店街連盟	会長	堀井 隆彦	
店舗	株式会社平和堂守山店	店長	大塚 民夫	
	株式会社西友守山店	店長	長谷川 種次	
	おうみ富士農業協同組合	代表理事専務	笠原 憲司	
企業団体	山水会	会長(旭化成㈱守山支社長)	西村 富士夫	
	守山湖岸振興会	会長(ホテルフォレ琵琶湖総支配人)	西本 憲良	
	守山市金融協議会	(滋賀銀行守山支店長)	中村 陽	
交通機関	近江鉄道バスあやめ営業所	所長	竹内 正人	
	JR 西日本	野洲駅長	橋本 守雄	
	守山タクシー	代表取締役	三品 勝裕	
	株式会社近江タクシー守山	代表取締役	福田 陽	
関係団体	社団法人守山青年会議所	副理事長	間宮 良仁	
公共機関	近江守山ライオンズクラブ	会長	長谷川 裕二	
	守山ロータリークラブ	会長	中塚 勉	
	NPO 法人びわこ豊穡の郷	理事長	北田 俊夫	
	緑のもりやまを創る会	会長	西村 梯子	
	民生委員児童委員協議会	会長	園田 光三	
	社会福祉法人守山市社会福祉協議会	会長	山本 富夫	
	守山市観光協会	会長	今井 文哲	
事務局	都市経済部			

(4) まちづくり会社の設立

本市では、中心市街地活性化のための事業を市民と協働で実施していくためのまちづくり会社「株式会社みらいもりやま21」が平成20年9月に設立されました。

「株式会社みらいもりやま21」は、行政が中心に実施する「都市インフラの整備」や「行政サービスの充実」と、市民や商業者等が中心に実施する「にぎわい創出の取組み」を、応援・補完・調整するためのタウンマネジメント組織として、民間のノウハウを活かし、市民・事業者等との協働の立場から、中心市街地活性化に必要なハード・ソフト事業に取り組んでいきます。

会社概要

商 号 株式会社みらいもりやま21  
 所 在 地 滋賀県守山市守山二丁目16番48号(守山市役所西棟1階)  
 資 本 金 5,225万円(出資された財産の全額を成立後の資本金の額とする。)  
 創立総会 平成20年9月5日開催

事業目的

(1) 中心市街地活性化に向けた中核事業

会社設立後、5年間における前半の拠点づくりとして地域活性化施設(市設置)を活用し「中山道の町家活用による商業施設の整備」に取り組めます。中山道守山宿のもつ歴史資源の活用とともに、町家や蔵を整備するなか地産地消をテーマにした賑わい施設(飲食店や物販店等)を守山市の歴史文化の拠点と併設することにより効果的に取り組みを実施します。

また後半の拠点づくりとしては同様に地域活性化施設（市設置）を活用し「親水公園付近での商業施設の整備」に親水公園と統一性をもたす中取り組み、中心市街地の核となる事業の実施に取り組みます。

その他、地域の特長を活かした「健康福祉事業やエコ・環境事業」の実施を併せ取り組みます。

### (2) 経営安定のための収益事業

事業を展開していくうえでは、安定した収益を確保していく必要があり、広告事業（街路灯などへのバナー広告設置・HPへのバナー広告掲載）、民間施設や公共施設の管理受託運営などに取り組みます。

### (3) その他事業

その他事業の取り組みとして、イベント・PR事業、新たに店舗を誘致する外部投資誘導事業、空き店舗対策事業、市民との協働のためのプラットフォームづくり、情報発信、商業者等に対するまちに関するデータの提供、まちづくりに関する調査研究などを実施します。

#### 株主数及び発行株式

株主数	173名	(内訳) 発起人	9人
		募集 法人株主	42社・個人株主 122人
設立時発行株式数	1,045株 (5,225万円)	(内訳) 発起人引受けによるもの	375株 (1,875万円)
		募集によるもの	670株 (3,350万円)

#### 設立時取締役及び監査役について

代表取締役社長	清原 健	(株式会社清原 代表取締役)
取締役	大崎 裕士	(大崎設備工業株式会社 代表取締役社長)
取締役	新野 富美夫	(有限会社いろは花店 専務取締役)
取締役	堀井 直晃	(株式会社堀井商店 専務取締役)
取締役	松村 茂	(守山市副市長)
取締役	山倉 雅雄	(株式会社マサキコーポレーション代表取締役)
監査役	日比 盛人	(株式会社滋賀銀行守山支店長)
監査役	南井 哲	(税理士)

[ 2 ] 中心市街地活性化協議会に関する事項

中心市街地活性化協議会については、法第 15 条第 1 項の規定に基づき、基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議するため、平成 20 年 11 月 20 日設立で、守山市中心市街地活性化協議会を設置し、今後は、関係者の緊密な連携と協力体制のもと、基本計画の策定、特定事業の実施等、中心市街地活性化に積極的に取り組む体制が整えられました。

守山市中心市街地活性化協議会の協議内容について

12月12日の開催を予定

中心市街地活性化協議会の構成員（案）

	区分	細分	所属団体	根拠法令
1	共同設置者		株式会社みらいもりやま 2 1	法第 15 条第 1 項
2	共同設置者		守山商工会議所	法第 15 条第 1 項
3	構成員	市民	守山市自治連合会	法第 15 条第 4 項
4		商業者	守山市商店街連盟	法第 15 条第 4 項
5		商業者	中心市街地の商店街	法第 15 条第 4 項
6		商業者	中心市街地内の大規模小売店舗	法第 15 条第 4 項
7		地域経済	山水会	法第 15 条第 4 項
8		地域経済	守山市金融協議会	法第 15 条第 4 項
9		地域経済	社団法人守山青年会議所	法第 15 条第 4 項
10		地域経済	守山市観光物産協会	法第 15 条第 4 項
11		地域経済	J A おうみ富士	法第 15 条第 4 項
12		地域経済	近江守山ライオンズクラブ	法第 15 条第 4 項
13		地域経済	守山ロータリークラブ	法第 15 条第 4 項
14		交通事業者	近江鉄道株式会社	法第 15 条第 4 項
15		交通事業者	守山タクシー株式会社	法第 15 条第 4 項
16		交通事業者	株式会社近江タクシー守山	法第 15 条第 4 項
17		交通事業者	J R 西日本	法第 15 条第 4 項
18		交通事業者	J R 貨物	法第 15 条第 4 項
19		福祉	守山市社会福祉協議会	法第 15 条第 4 項
20		環境	緑のもりやまを創る会	法第 15 条第 4 項
21		教育・文化	守山市文化体育振興事業団	法第 15 条第 4 項
22		教育・文化	中山道守山宿歴史文化保存会	法第 15 条第 4 項
23		まちづくり	N P O 法人	法第 15 条第 4 項
24		治安	守山警察署	法第 15 条第 8 項
25		学識経験者	大学	法第 15 条第 8 項
26		関係行政機関	滋賀県南部振興局	法第 15 条第 7 項
27		市町村	守山市	法第 15 条第 4 項

[ 3 ] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

( 1 ) 客観的現状分析、ニーズ調査に基づく事業・措置の集中実施

1) 統計的なデータ等による客観的な把握・分析

面積

- ・守山市域の面積 ( 5,481ha ) に占める中心市街地の面積 ( 146 ha ) の割合は、3.3%となっています。
- ・守山市の DID 区域の面積は、平成 17 年時点で 705ha、守山市域の 15.9%を占めており、経年的に拡大してきています。

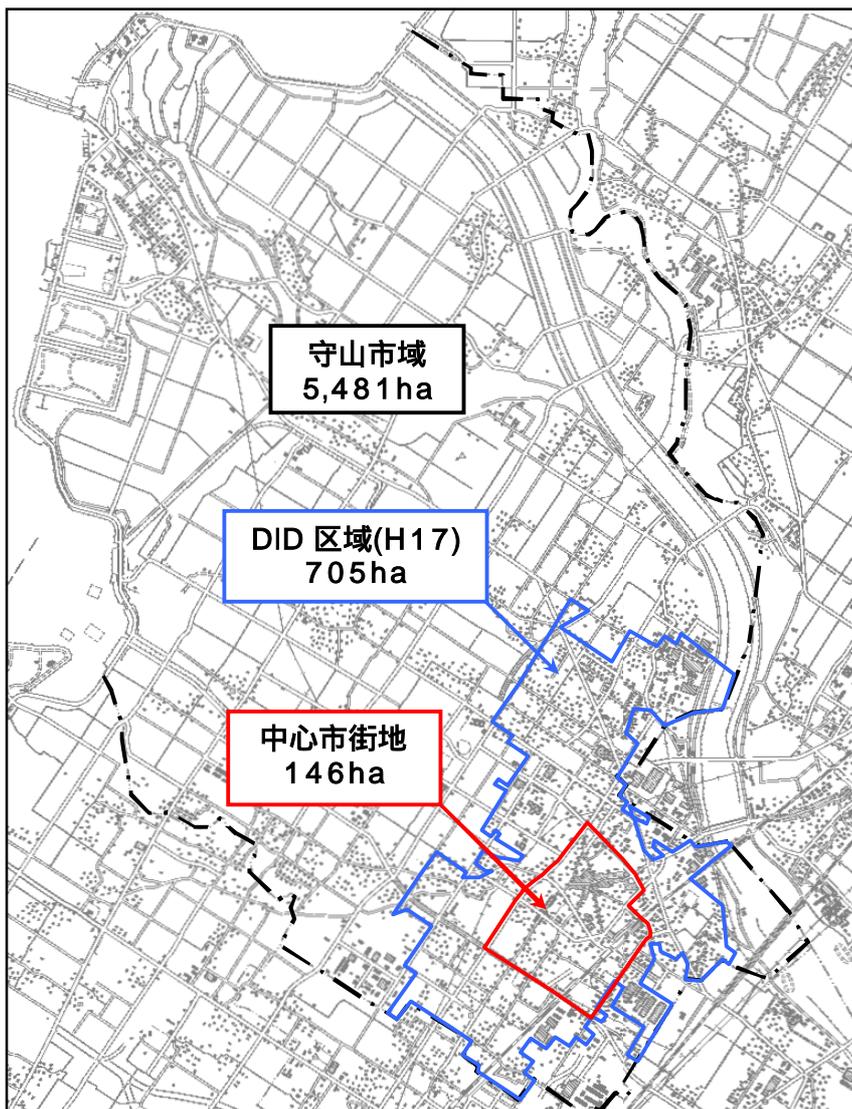
面積

( 単位 : 人、ha、人 / ha )

	守山市			D I D区域内			中心市街地		
	人口	面積	人口密度	人口(占有率)	面積(占有率)	人口密度	人口(占有率)	面積(占有率)	人口密度
平成 2 年	58,561	4,426	13.2	24,404 ( 41.7 % )	440 ( 9.9 % )	55.5	- ( - % )	146 ( 3.3 % )	-
平成 7 年	61,859	4,426	14.0	26,807 ( 43.3 % )	480 ( 10.8 % )	55.8	- ( - % )	146 ( 3.3 % )	-
平成12年	65,542	4,426	14.8	33,169 ( 50.6 % )	603 ( 13.6 % )	55.0	8,758 ( 13.4 % )	146 ( 3.3 % )	60.0
平成17年	70,823	4,426	16.0	39,478 ( 55.7 % )	705 ( 15.9 % )	56.0	9,547 ( 13.5 % )	146 ( 3.3 % )	65.4

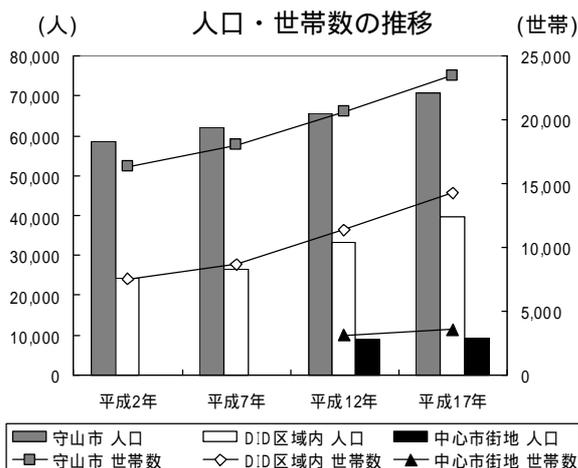
資料：国勢調査、住民基本台帳

中心市街地及び DID 区域

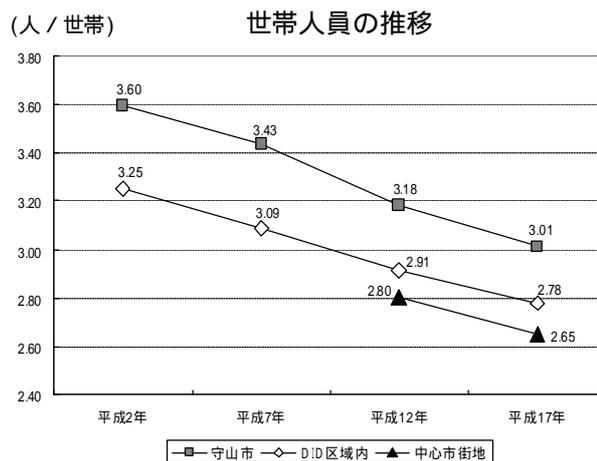


## 人口・世帯数の推移

- ・ 守山市全体・D I D区域内・中心市街地のどの区分で見ても、人口・世帯数とも増加し続けています。また、増加傾向も強まっている状況にあります。
- ・ 世帯人員は、守山市全体・D I D区域内・中心市街地ともに減少傾向となっており、核家族が増加していることが伺えます。
- ・ 中心市街地の世帯人員は 2.65 人 / 世帯となっており、守山市全体 ( 3.01 人 / 世帯 ) や D I D 区域内 ( 2.78 人 / 世帯 ) と比較して、小規模な世帯が多い状況が伺えます。



資料：国勢調査、住民基本台帳

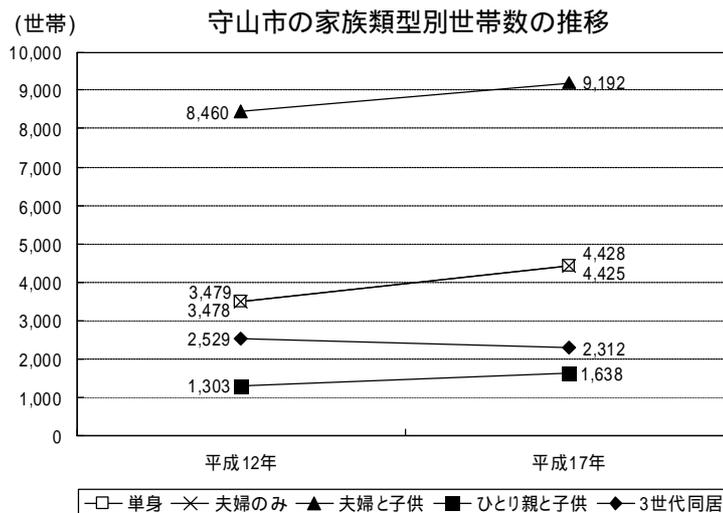


資料：国勢調査、住民基本台帳

## 世帯状況 (守山市全体)

### ア) 家族類型別一般世帯数

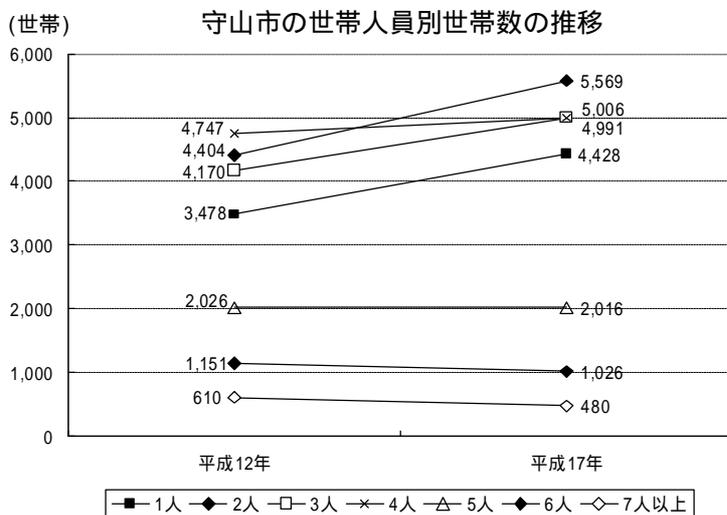
- ・ 守山市では、「夫婦と子供」世帯の占める割合が高くなっています。また、「3世代同居」世帯が減少しており、その他は増加しています。



資料：国勢調査

### イ) 世帯人員別世帯数

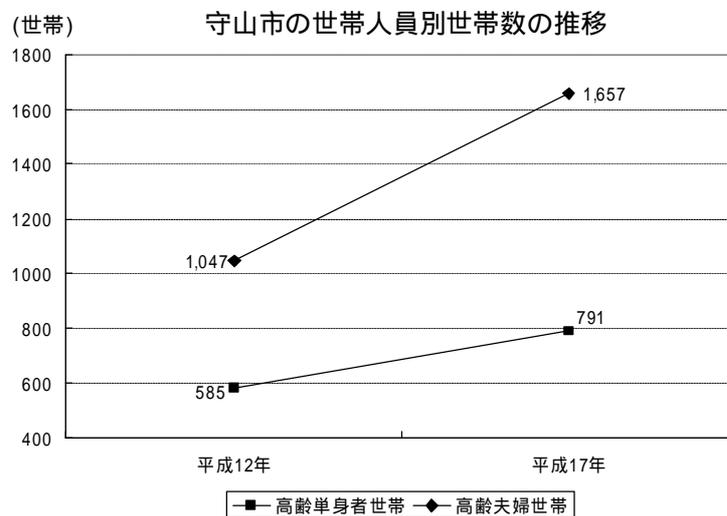
・守山市では、平成12年には4人世帯が最も多い結果でしたが、平成17年には2人世帯が最も多くなりました。一方、5人以上の世帯は全て減少傾向にあるなど、世帯が小規模化していることが分かります。



資料：国勢調査

### ウ) 高齢世帯数

・高齢世帯については、平成12年から平成17年までの5年間で単身世帯・夫婦世帯ともに1.5倍前後に増加しました。



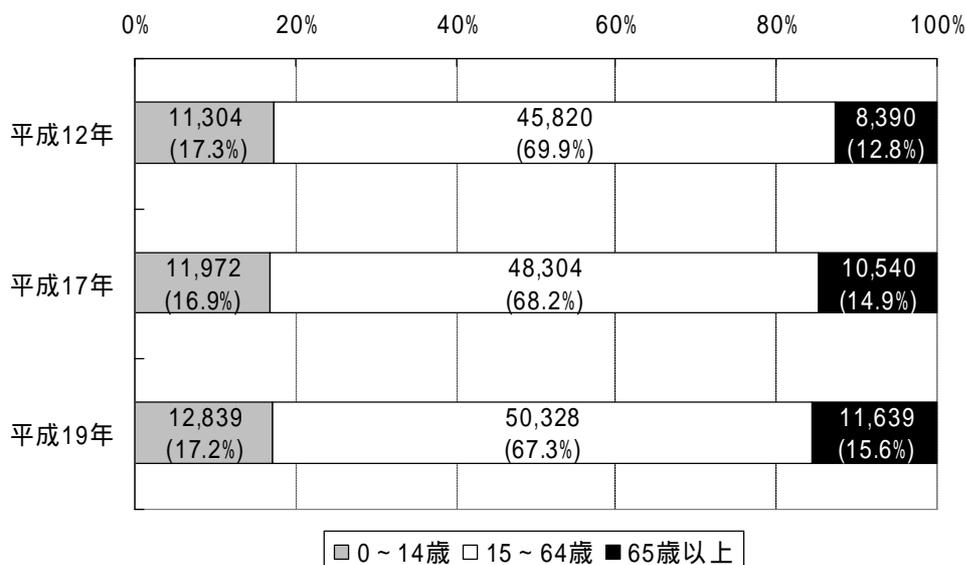
資料：国勢調査

高齢世帯数 = 高齢単身世帯数 + 高齢夫婦世帯数  
 高齢単身世帯：65歳以上の単身者のみの世帯  
 高齢夫婦世帯：夫が65歳以上、妻が60歳以上の夫婦一組のみの世帯

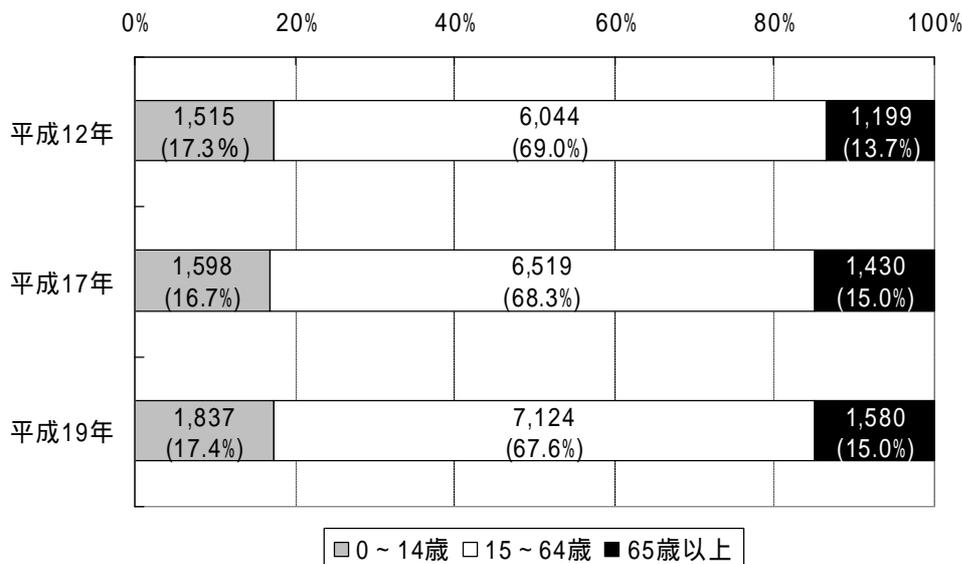
世代構成（年齢階層別人口）

- ・年少人口(15歳未満)の割合を見ると、守山市全体・中心市街地ともに、平成12年から平成17年にかけて減少しましたが、平成17年から平成19年にかけては増加しています。その傾向は、守山市全体に比べて中心市街地の方にやや顕著に表れています。
- ・老年人口(65歳以上)の割合を見ると、守山市全体では増加し続けているのに比べ、中心市街地では高齢化が止まっていることがわかります。
- ・平成17年までは、守山市全体に比べて中心市街地の方が老年人口の割合が高かったのに対し、平成19年には逆転しています。これらのことから、若い世代が中心市街地内に流入していることがうかがえます。

守山市の年齢階層別人口の推移



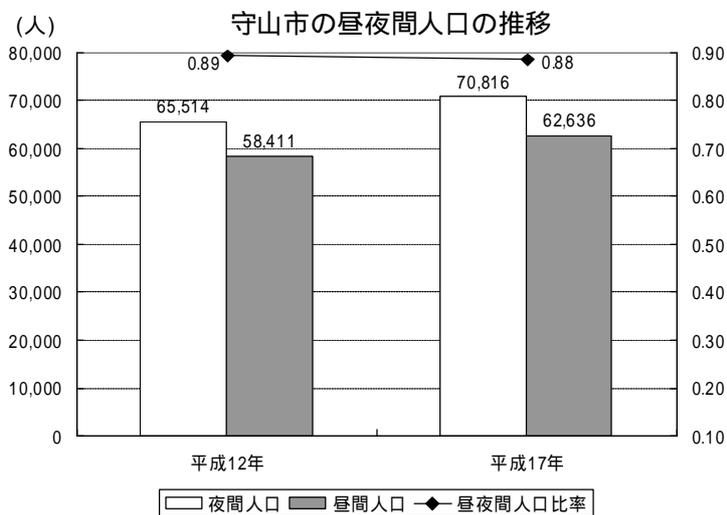
中心市街地の年齢階層別人口の推移



従業・通学の状況（守山市全体）

ア）昼夜間人口

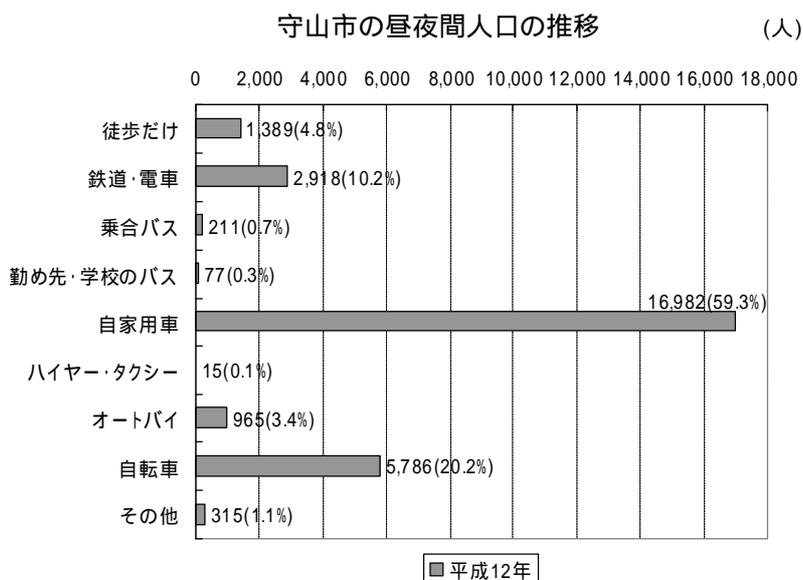
- ・守山市では、昼夜間人口ともに増加傾向にあります。
- ・昼間人口に比べて夜間人口が多いことから、守山市がベッドタウンとしての位置づけにあり、その傾向がやや強くなっていることが分かります。



資料：国勢調査

イ）交通手段（守山市に常住する自宅外就業者・通学者）

- ・守山市に常住する通勤・通学者の利用する交通手段は、半数以上が自家用車（59.3%）となっています。



資料：国勢調査

守山市中心市街地の商業集積にとってターゲットとして考えられる商圈について

ア) 地理的範囲

- ・平成 18 年の消費者購買動向調査によると、旧中主町（現野洲市）では、守山市の購買割合が最も多く 35.2%となっています。また、旧野洲町（現野洲市）の購買割合は、自町 50%に次いで、守山市が 21.7%となっています。
- ・平成 18 年の消費者購買動向調査において、守山市での購買率が 10%以上の市町を当該中心市街地の商圈と定義すると、守山市、野洲市（(旧)中主町、(旧)野洲町）が商圈内となります。
- ・その他、栗東市では 7.3%、草津市では 2.1%が守山市を購買先としています。

表 守山市における購買率

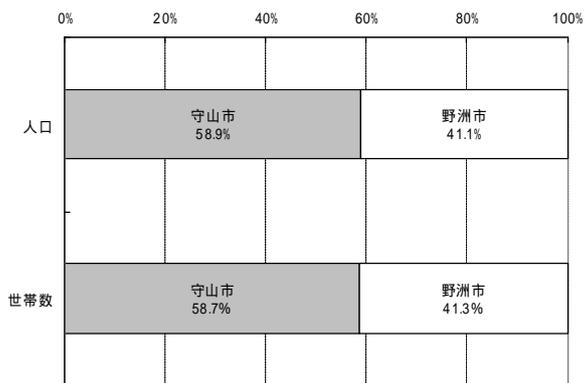
	市町名	購買率
1	守山市	78.8%
2	(旧)中主町	35.2%
3	(旧)野洲町	21.7%
4	栗東市	7.3%
5	(旧)甲西町	2.7%
6	草津市	2.1%
7	(旧)石部町	1.6%
8	近江八幡市	1.2%
9	竜王町	0.9%
10	(旧)志賀町	0.6%



イ) 世代構成、世帯構造等

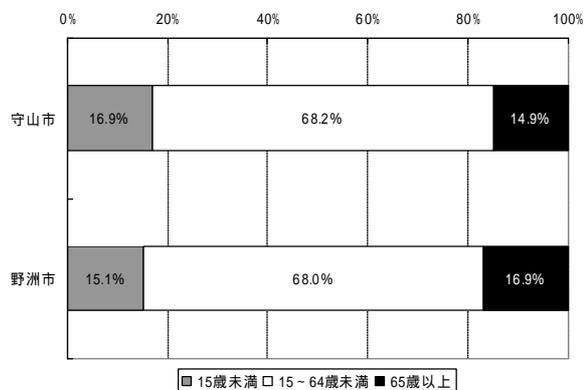
- ・ 商圏内の人口・世帯数の6割が守山市となります。
- ・ 高齢化率は、どちらの市も14～21%の間となっており、高齢社会を迎えている状況です。
- ・ 世帯人員別世帯数は、2人世帯の割合が高く、守山市に比べて野洲市では単身世帯が多くなっています。

商圏内の人口・世帯数



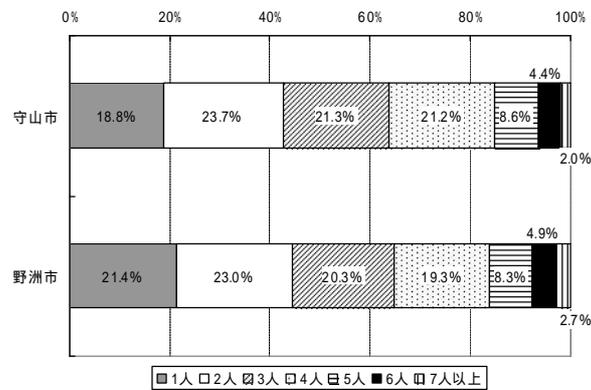
資料：平成17年国勢調査

商圏内の世代構成



資料：平成17年国勢調査

商圏内の世帯構造



資料：平成17年国勢調査

## ウ) 当該商圏内の小売商業

- ・小売商業は、当該商圏内の商店数の62%が守山市に集積しており、年間商品販売額についても、65%が守山市で販売されています。

### 小売商業

(単位：件、人、千円、m<sup>2</sup>)

	商店数 (占有率)	従業員数 (占有率)	年間商品販売額 (占有率)	売場面積 (占有率)
守山市	610 ( 62.4%)	4,298 ( 60.2%)	7,184,496 ( 65.2%)	81,044 ( 63.7%)
旧中主町(現野洲市)	93 ( 9.5%)	728 ( 10.2%)	842,363 ( 7.6%)	9,105 ( 7.2%)
旧野洲町(現野洲市)	275 ( 28.1%)	2,109 ( 29.6%)	2,994,525 ( 27.2%)	37,157 ( 29.2%)
商圏合計	978 ( 100.0%)	7,135 ( 100.0%)	11,021,384 ( 100.0%)	127,306 ( 100.0%)

資料：商業統計調査

### 守山市の地元購買率

- ・守山市における地元購買率は、全商品で78.8%（平成18年現在）となっています。
- ・守山市の地元購買率は、平成10年から平成13年にかけては低下しましたが、平成13年から平成18年にかけては大型スーパーの出店等に伴って大きく上昇しました。

### 地元購買率（守山市）

	全商品	分類				
		食料品類	身廻雑貨類	衣料品類	文化品類	家庭用品類
平成10年	70.8%	77.2%	67.8%	62.6%	73.1%	68.4%
平成13年	63.6%	65.7%	60.6%	50.8%	71.6%	57.2%
平成18年	78.8%	79.7%	77.8%	75.7%	80.5%	79.4%

資料：消費購買動向調査

### 凡例

分類名	商品名
食料品類	生鮮食品類、一般食品類、惣菜・弁当類、酒類、パン・菓子・飲料類
身廻雑貨類	靴・履物類、アクセサリ・装身具類、化粧品類、医薬品類
衣料品類	外出着・おしゃれ着類、室内着・普段着類、下着・肌着・靴下類、呉服類
文化品類	書籍・CD・DVD・ゲームソフト類、家庭用電気機器類、時計・眼鏡類、スポーツ・レジャー用品類、家具・インテリア類、日曜大工・園芸用品類
家庭用品類	日用家庭用品類、贈答用品類

## 守山市中心市街地の商業集積の状況

### ア) 中心市街地の小売商業

- ・中心市街地内の主な商店街について平成6年から平成16年の変化を見ると、元町商店街では事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積とも増加していますが、今宿商店街はなくなり、その他の商店街では概して事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積とも減少し、中心市街地全体として事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積とも減少しています。

### 商業集積地区別の状況（中心市街地）

(単位：件、人、百万円、m<sup>2</sup>)

	事業所数			従業者数			年間商品販売額			売場面積		
	H6	H16	増減率	H6	H16	増減率	H6	H16	増減率	H6	H16	増減率
元町商店街	34	41	20.6 %	137	216	57.7 %	1,397	3,288	135.4 %	1,793	4,375	144.0 %
今宿商店街	20	-	-	47	-	-	625	-	-	802	-	-
銀座商店街	28	20	28.6 %	82	60	26.8 %	1,044	470	55.0 %	1,451	1,071	26.2 %
中央商店街	36	21	41.7 %	96	55	42.7 %	1,140	431	62.2 %	1,566	922	41.1 %
ほたる通り商店街	69	34	50.7 %	412	135	67.2 %	8,656	1,294	85.1 %	9,226	2,913	68.4 %
吉身商店街	26	25	3.8 %	151	102	32.5 %	1,244	823	33.8 %	1,326	1,419	7.0 %
銀座一番街	31	30	3.2 %	281	494	75.8 %	9,093	5,676	37.6 %	7,796	10,138	30.0 %
中心市街地合計	244	171	29.9 %	1,206	1,062	11.9 %	23,199	11,982	48.4 %	23,960	20,838	13.0 %

資料：商業統計調査

イ) 核店舗及びその他店舗の状況、業種構成

- ・ 中心市街地内に位置する店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の核店舗はありません。
- ・ 中心市街地内に位置する店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満の店舗は 4 店舗あり、スーパーが多くなっています。
- ・ これらの店舗のうち、セルバ守山は平成 10 年に規模縮小、西友守山店は平成 14 年に規模縮小 (4,085 m<sup>2</sup> 1,288 m<sup>2</sup>) しています。

	店舗名	所在地	業態	開店年月	店舗面積 (m <sup>2</sup> )	駐車場 (台)	図面番号
その他店舗	平和堂守山店	梅田町 5-6	スーパー	S51.2	7,713	530	3
	セルバ守山	梅田町字梅田上 10-4	寄合百貨店	S61.3	3,734	132	6
	丸善守山駅前店	梅田町 28-4	スーパー	H17.7	1,711	89	11
	西友守山店	勝部 1 丁目 19-25	スーパー	H14.4	1,288	89	12

図面は次頁参照

ウ) 駐車場の状況

- ・ 中心市街地には、多種多様な駐車場が立地しており、JR 守山駅から半径 750m内には 178 件約 4,600 台分の駐車場が供給されています。このうち、一時利用用駐車場は 9 件約 1,200 台分となっており、全て JR 守山駅から半径 300m内に集中しています。

種別	件数	備考	
一時利用用駐車場	9件	駅西	平和堂・滋賀銀行駐車場 530 台
			セルバ駐車場 30 台
			西友駐車場 89 台
			市営駐車場(駅広) 10 台
			小島モータープール 180 台
			タイムズ守山駅前駐車場 137 台
		小計 976 台	
		駅東	(有)パーキングなかきた 189 台
			ライズヴィル都賀山前駐車 60 台
			エツワ第一守山駅前駐車場 37 台
小計 286 台			
計 1,262 台			
店舗専用駐車場	22件	面積約 17,980 m <sup>2</sup>	約 720 台
マンション等居住者専用駐車場	15件	面積約 4,880 m <sup>2</sup>	約 200 台
病院敷地内駐車場	4件	面積約 1,730 m <sup>2</sup>	約 70 台
月極駐車場	123件	面積約 55,660 m <sup>2</sup>	約 2,230 台
その他の駐車場	5件	面積約 4,270 m <sup>2</sup>	約 170 台
合計	178件		約 4,652 台

同じ商圈をめくり競合する大規模集客施設の状況

ア) 守山市中心市街地及び周辺の大規模小売店舗の立地状況

- ・ 中心市街地内には、面積 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満の店舗が 2 店舗(番号 )あります。その他、守山市内には、面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の店舗が 2 店舗(番号 )、面積 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満の店舗が 2 店舗(番号 )あります。

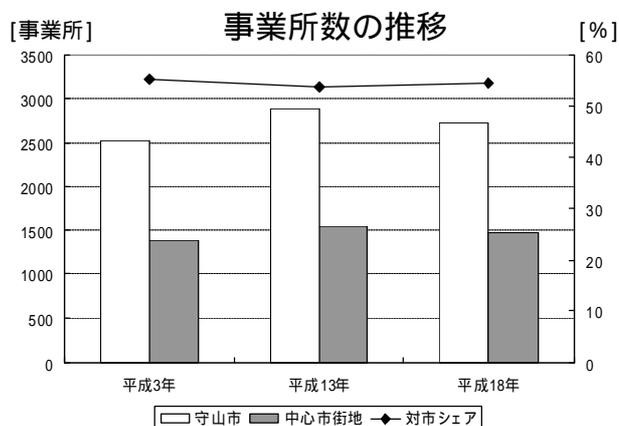
番号	店舗名	所在地	業態	建物所有者	開店年月	店舗面積 (m <sup>2</sup> )	中心市街地からの距離 (km)
	平和堂守山店	梅田町 5-6	スーパー	㈱平和堂	S51. 2	7,713	0
	セルバ守山	梅田町字梅田上 10-1	寄合百貨店	㈱平和堂、個人ほか	S61. 3	3,734	0
	甲西中央P (平和堂甲西中央店)	湖南省中央 1-38	スーパー	㈱平和堂	S61. 5	11,653	10
	エルティ 932	草津市大路 1-1-1	スーパー	草津都市開発㈱	H 1. 4	13,925	5
	ららぽーと守山 (アルブラザ守山)	守山市播磨田町 185-1	ショッピングセンター	東和興産㈱	H 6.11	20,159	2
	テリア・ブラザ(旧作ルホセンター守山店)	矢島町 149	専門店	個人	H 7.11	6,800	4
	草津エイクエア (アルブラザ草津)	草津市西浜川 1-23-1	ショッピングセンター	綾羽㈱	H 8. 3	32,598	5
	草津近鉄百貨店	草津市浜川 1-1-50	百貨店	草津商業開発㈱	H 9. 9	21,700	5
	アルブラザ野洲	野洲市小篠原 1000外	ショッピングセンター	㈱平和堂	H11.12	15,879	4
	アルブラザ栗東	栗東市縷 2-3-22	スーパー	㈱平和堂	H15. 4	21,475	3
	ホームセンター コーナン草津店	草津市木川町	ホームセンター	コーナン商事	H17.12	15,343	6
	ミドリ電化守山店	守山市播磨田町 46-2	専門店	ミドリ電化	H18. 3	3,860	2
	イオンスーパー センター野洲店	野洲市乙窪 480-1	その他	イオン	H19.10	12,154	7
	ピエリ守山	守山市今浜町 2620-2	ショッピングセンター	大和システム	H20. 9	36,770	9
	フォレオ大津一里山	大津市一里山 7丁目 2104-1他	ショッピングセンター	大和ハウス工業㈱	H20.11	30,400	10
	イオンモール草津	草津市新浜町 193番 2他	ショッピングセンター	㈱マイカル他	H20.11	60,000	9

位置図

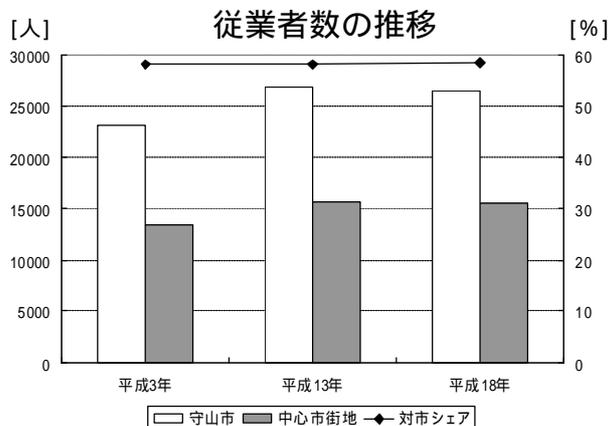


### 事業所数、従業者数の推移

- ・事業所数・従業者数は、守山市・中心市街地ともに平成13年をピークに減少傾向となっています。
- ・守山市全体に占める中心市街地の事業所数・従業者数の割合は6割弱程度であり、平成3年から平成13年にかけて事業所数のシェアが若干低くなったのに対し、従業者数のシェアは高くなり続けています。



資料：事業所・企業統計調査



資料：事業所・企業統計調査

### 都市機能関係

#### ア) 守山市の主要な公共公益施設の状況

##### a) 主要な公共公益施設の概要

- ・守山市全体に占める中心市街地の面積割合が2.7%であるのに対し、主要な公共公益施設の占有割合は13.6%となっています。
- ・さらに、中心市街地区域から500m内に約20の主要な公共公益施設が立地しており、これを含めると占有率は33%となり、3分の1を占めていることとなります。

#### 主要な公共公益施設の概要

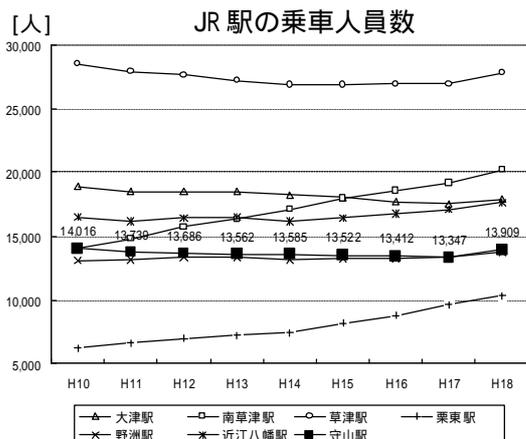
( )内は占有率

施設分類	施設数	うち中心市街地に立地	備考
主要公共施設	6	2 (33.3%)	
市民センター・市民サービスセンター	6	3 (50.0%)	
文化・教養施設	22	4 (18.2%)	
美術館・記念館・資料館等	3	0 (0.0%)	
スポーツ施設	6	0 (0.0%)	
病院	2	0 (0.0%)	
福祉・保健施設	40	4 (10.0%)	
小学校	9	1 (11.1%)	
中学校	6	0 (0.0%)	
高校	3	0 (0.0%)	
公共公益施設 合計	103	14 (13.6%)	

b) 主要な公共公益施設の利用者数

イ) 鉄道駅の乗車人員数

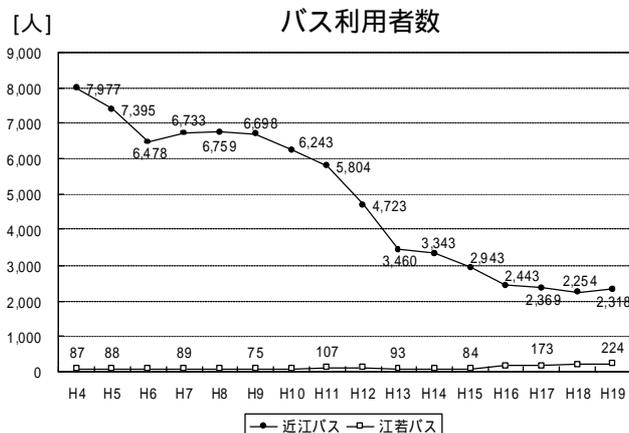
- ・平成 17 年から平成 18 年にかけて、守山駅を含めた周辺の JR 駅の乗車人員は増加しています。
- ・JR 守山駅の乗車人員数は、平成 10 年から平成 17 年にかけて徐々に減少していましたが、平成 18 年には増加に転じています。



資料：西日本旅客鉄道㈱、東海旅客鉄道㈱、日本貨物鉄道㈱

ウ) バス利用者数

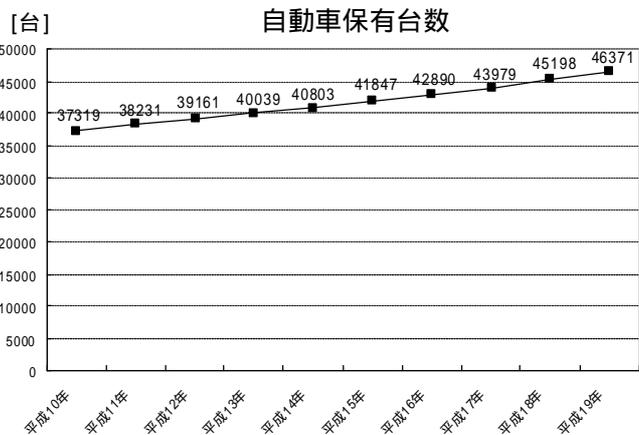
- ・近江バス利用者は減少傾向が続いており、平成 19 年には平成 4 年の利用者数の 3 割弱にまで落ち込んでいます。
- ・一方、江若バス利用者は徐々に増加し続けており、平成 19 年には平成 4 年の利用者数の 2.5 倍を超えました。



資料：近江鉄道㈱、江若交通㈱

自動車保有状況

- ・守山市における自動車保有台数は、年々増加し続けています。
- ・平成 10 年から平成 19 年にかけて、約 9,000 台増加しました。



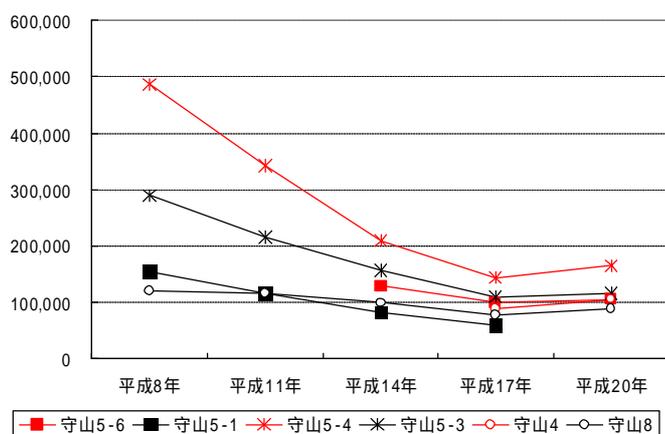
資料：近畿運輸滋賀陸運支局、市務課

## 中心市街地及びその他の市街地の地価、店舗賃料の状況

### ア) 地価

- ・どの地点においても、平成8年から平成17年までは下落し続けていたが、平成20年には上昇に転じている。
- ・中心市街地の内外による大きな違いは見られない。

図面番号	基準地番号	土地利用	用途	備考
	守山5-6	店舗兼事務所	近商	中心市街地内
	守山5-1	店舗	近商	中心市街地外
	守山5-4	店舗兼事務所	商業	中心市街地内
	守山5-3	店舗兼事務所	商業	中心市街地内
	守山4	住宅	2中専	中心市街地内
	守山8	住宅	2中専	中心市街地外



資料：地価公示価格



### イ) 店舗賃料

- ・JR 守山駅を中心とする店舗賃料について、インターネットや情報誌、地元不動産業者へのヒアリングなどにより調査した結果、平均面積は119㎡、平均家賃坪単価は6,670円/坪でした。

## 2) 地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

### (1) 地域住民のニーズ等

21～23 ページ参照

### (2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整について

#### 市民・学生等との連携

平成 14 年より、商工会議所と平安女学院大学が主体となって「商店街エスコーターズ事業」を始め、商店街での各種イベントの実施や学生チャレンジショップの運営を行いました。

また、地元の幼稚園では、子どもたちに「郷土のことを知ってもらおう」、「自分たちが住んでいる地域を好きになってもらおう」という教育活動を行っています。

中心市街地に位置する守山幼稚園では、「ほたるに親しむ」取り組みとして、(1) ほたる幼虫の放流、(2) 周辺河川等のゴミ拾い、(3) ほたるを通じた生き物の学習、(4) 「ありがとうほたる」感謝の活動、などを通じて“いのちって つながって いくんだね”を合言葉に守山を愛する子どもを育てています。取り組みの中、親子での活動を重ねてくると、大人の意識も変わり始め、新住民の多い駅前地域に「ふるさと意識」が芽生えてきています。

今後 20 年後、30 年後を見据え、中心市街地の魅力を維持するための、住み続ける「ひとつづくり」の取り組みを積極的に行っています。

#### 民間事業者等との連携

商工会議所が主体となって「地域活性化アクションプログラム策定懇話会」を発足させて、平成 15 年から 17 年にかけて産官学連携による活性化に向けた検討が行われました。更に平成 17 年にはその内容の具現化に向けて「守山活性化フェニックスプラン協議会」が組織され、検討が進められています。

平成 18 年度には、中心市街地活性化のためのまちづくりを目指す複数の組織に呼び掛け、それぞれの立場で企画する事業やイベントを、「まちなか活性化」というテーマで統一し連携していくコンピレーション（編集作業）事業として実施しました。

同事業は、組織相互の連携強化、市民参加の推進、事業費の効率活用、PR の統一、事業アピールの相乗効果を狙いとし、これを機に、各組織（団体）がまちづくりに対する責務と役割を明確にしました。また、「まちづくり三法」の見直しを踏まえ、守山らしさを追及した市民創意による取り組みが求められ、市行政を含めた複数の組織が、初めて協働するまちづくり活動を展開する効果が大きく、人々に新たなまちなかへの熱い思いを呼び覚ますきっかけづくりとなりました。

平成 19 年度には、中心市街地商店街の経営者をはじめ、周辺住民に対してまちなか再生への取組みに係る必要性を自覚し、自らがまちづくりに参画する意欲を高めることを目的として事業を実施しました。市や商工会議所、商店街関係者らが役割分担を明確にしつつ事業を展開しました。

具体的には、「まちなか再生ワークショップ・商店街ワークショップ」として、各商店街における課題の発掘と再生に係る共通のテーマを導くため、中心エリアの各商店街においてワークショップを開催しました。それぞれの商店街の現状と方向性について意見を出し合い、今後の方向性について共通の認識を持つなかで 4 商店街等が集うまちなか再生ワークショップを適時開催しました。平成 19 年度中に計 27 回のワークショップを開催し、市や商工会議所の担当者と各商店街からの参加者で、中心市街地商店街のあり方について議論を交わしました。