

東近江市中心市街地活性化基本計画

東近江市

平成29年4月

(平成29年3月24日認定)

目次

1	中心市街地の活性化に関する基本的な方針	
[1]	東近江市の概況	1
[2]	東近江市の現状に関する統計的なデータの把握・分析	5
[3]	地域住民のニーズ等の把握・分析	45
[4]	これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証	50
[5]	中心市街地活性化の課題	59
[6]	中心市街地活性化の方針（基本的方向性）	60
2	中心市街地の位置及び区域	
[1]	位置	65
[2]	区域	66
[3]	中心市街地の要件に適合していることの説明	67
3	中心市街地の活性化の目標	
[1]	中心市街地活性化の目標	74
[2]	計画期間の考え方	75
[3]	目標指標の設定とその考え方	75
[4]	フォローアップの時期及び方法	81
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	
[1]	市街地の整備改善の必要性	82
[2]	具体的事業の内容	83
5	都市福利施設を整備する事業に関する事項	
[1]	都市福利施設の整備の必要性	87
[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	
[1]	街なか居住の推進の必要性	90
[2]	具体的事業の内容	90
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	
[1]	経済活力の向上の必要性	93
[2]	具体的事業の内容	94

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	
	[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	100
	[2] 具体的事業の内容	100
	◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	103
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	104
	[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	116
	[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等	122
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	
	[1] 都市機能の集積の促進の考え方	124
	[2] 都市計画手法の活用	125
	[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	127
	[4] 都市機能の集積のための事業等	129
11	その他中心市街地の活性化のために必要な事項	
	[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	131
	[2] 都市計画等との調和	132
	[3] その他の事項	132
12	認定基準に適合していることの説明	133

- 基本計画の名称:東近江市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体:滋賀県東近江市
- 計画期間:平成29年4月から平成34年3月まで(5年間)

1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

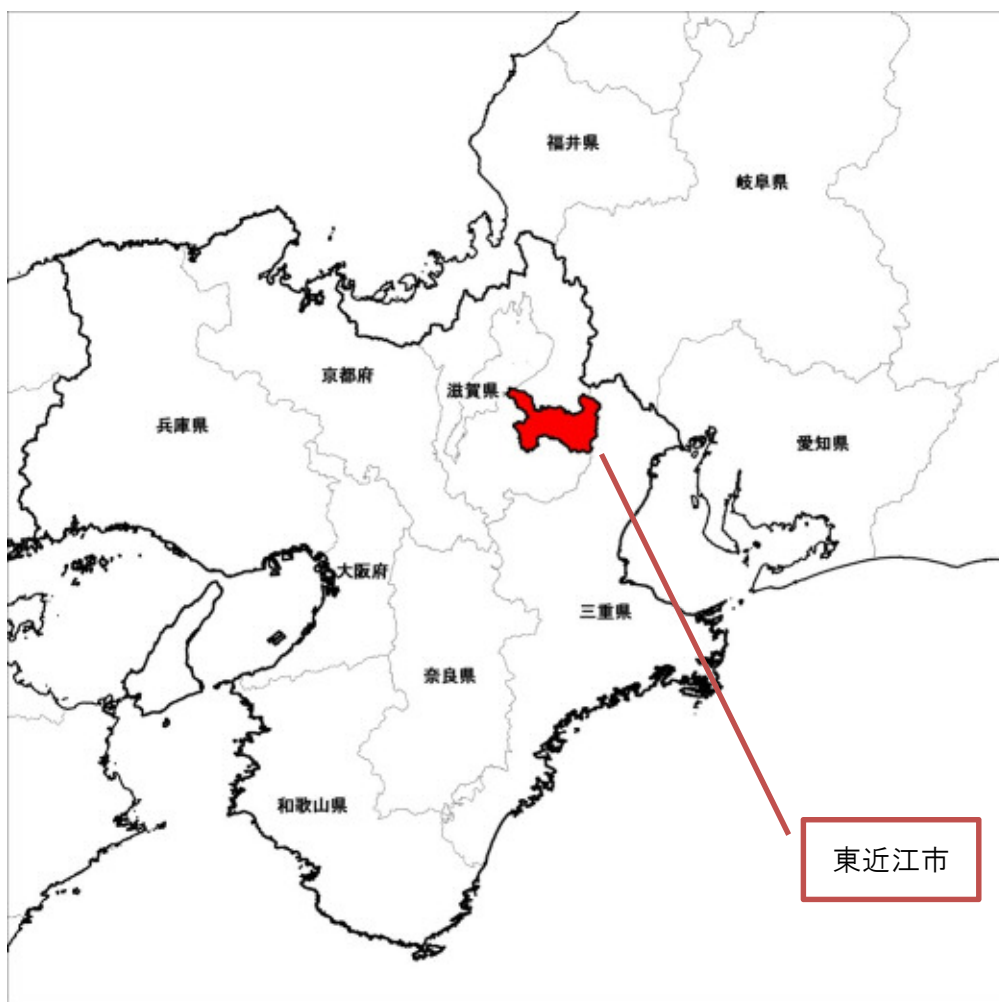
[1]東近江市の概況

(1)東近江市の位置

①東近江市の位置・規模

東近江市は、滋賀県の南東部に位置し、北は彦根市、愛荘町及び多賀町、南は竜王町、日野町及び甲賀市、西は近江八幡市と接しており、東は三重県との県境になっている。

総面積は、約388km²（滋賀県総面積の約9.7%）で、高島市、長浜市、甲賀市及び大津市に次いで県内で5番目に大きな市である。

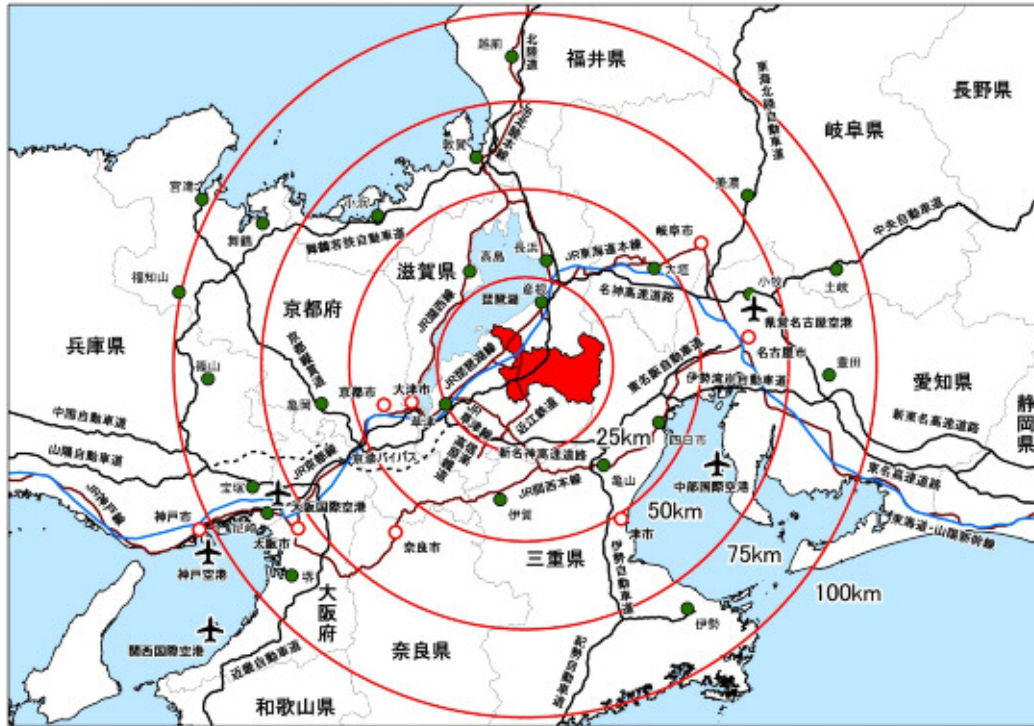


● 図 東近江市の位置（出典：東近江市作成）

②広域交通ネットワーク

東近江市は、京阪神と中京圏からいずれも100km内に位置しており、名神高速道路、国道8号、国道307号及び国道421号（八風街道）が道路網の主要軸を構成している。名神高速道路については、八日市インターチェンジに加え、蒲生スマートインターチェンジも開設し、市内から広域交通道路へのアクセスも向上している。

また、公共交通は、本市と京阪神を結ぶJR琵琶湖線の能登川駅や地域基幹交通として近江鉄道八日市駅のほか12駅がある。



● 図 東近江市周辺の交通ネットワーク（出典：東近江市作成）

(2)東近江市の沿革

①歴史

東近江市は、額田王と大海人皇子の相聞歌の舞台となった蒲生野や、永源寺、百済寺、石塔寺など多くの古刹があることで有名である。

また、中世以降は、市場町や門前町に連なる交通の要衝の地として栄え、近世には近江商人が活躍し、多くの企業家を生んでいる。なかでも、五個荘地区にある五個荘金堂町は、古代条里制の区画割りを残す農村地帯であると同時に江戸末期から昭和初期にかけて活躍した近江商人の発祥の地でもあり、水田風景のなかに伝統的な農家建築と近江商人の本宅が薨を並べる街なみが重要伝統的建造物群保存地区として選定されている。

このように、東近江市は、様々な地域との交流を通して、数多くの文化が育まれてきたまちである。

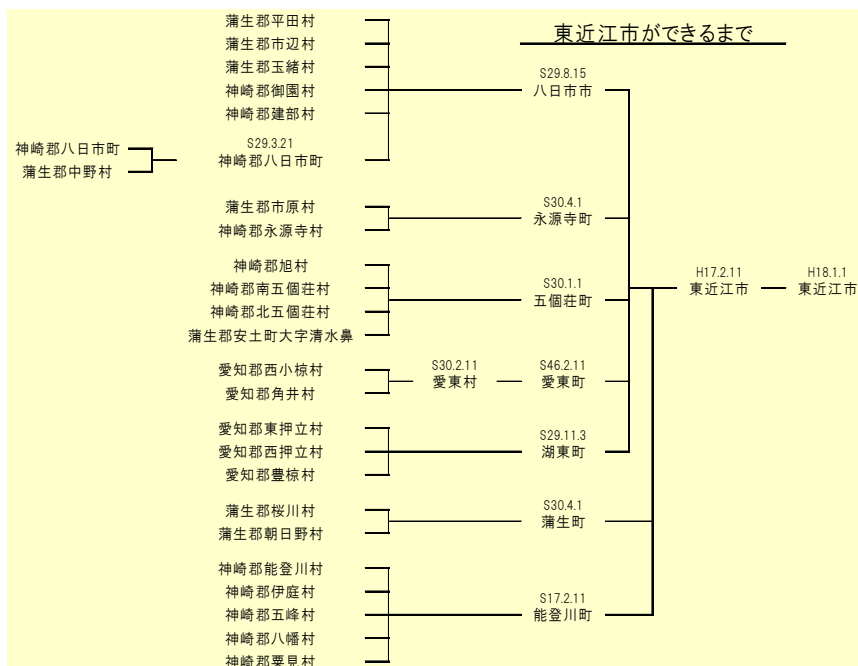


②市域の変遷

明治22年4月1日に、市町村制が施行され、「明治の大合併」が行われた。やがて昭和28年10月に制定された町村合併促進法により、「昭和の大合併」と呼ばれる町村の再編が行われ、行政区域は1市5町1村となった。その後、昭和46年2月11日に愛東村が町制を施行した。

平成17年2月11日には、1市4町（八日市市、永源寺町、五個荘町、愛東町及び湖東町）が合併し「東近江市」が誕生した。

平成18年1月1日には、東近江市は蒲生町及び能登川町を編入し、新しい「東近江市」になった。



(3)東近江市の特徴

①地形と気候

地形は東西に細長く、東に鈴鹿山系、西に琵琶湖があり、愛知川が市域の中央を流れている。また、市の南西部には日野川が流れている。この両川の流域には平地や丘陵地が広がり、緑豊かな田園地帯を形成している。さらに地域内には箕作山や織山などが点在し、豊かな自然に恵まれている。

東近江市は、太平洋岸気候区と内陸気候区に属しており、気温は、年平均15度前後、年間降水量1,700mm前後で、冬季には10～20cmの降雪を見る場合があるが、全般的には穏やかな気候風土に恵まれている。滋賀県東近江観測地点の平成27年の気象に関するデータは以下のとおりである。

- 年間平均気温：14.9℃（平成27年）
- 最高気温：37.6度（平成27年8月）
- 最低気温：-4.9℃（平成27年1月）
- 降水日数（1mm以上）：145日（平成27年）
- 年間降水量：1676.5mm（平成27年）

平成27年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	全年
平均気温(℃)	3.1	4.2	7.6	13.7	19.2	21.1	25.6	26.7	21.3	16.0	12.5	7.3	14.9
合計降水量(mm)	183.0	61.5	150.5	133.0	86.5	214.5	205.5	163.5	216.0	30.0	148.0	84.5	139.7

●表 平均気温と合計降水量（観測地点：東近江）（出典：気象庁）

②自然

滋賀県の面積の約6分の1を占める琵琶湖は、数多くの固有種がみられるように、その誕生以来、様々な生物を育ててきた日本最大の湖である。東近江市の北端に位置する栗見出在家町からは、四季の移り変わりによる美しい琵琶湖を見ることができ、湖面が朝日や夕日に照らされて輝く景色は風情がある。

東近江市に広がる湖東平野は、鈴鹿の山々から流れ出る愛知川と宇曾川に囲まれ、豊かな自然と田園が美しい風景を織り成している。市区東部の山や丘陵地からは、広大な景色が一望でき、晴れた日には、輝く琵琶湖の水面や、燃えるような美しい夕焼けを眺望することができるなど自然の雄大さを楽しむことができる。

永源寺地域に連なる鈴鹿山脈の主峰御池岳は、市内の最高峰で、標高は1,247m、県内でも米原市の伊吹山、長浜市の金糞岳に次ぎ三番目の高さである。頂上付近にあるオオイタヤマメイツツ林をはじめ、フクジュソウやイヌワシなど希少な動植物が生息しており、豊かな自然は、四季を通じて美しく彩られている。



③産業

商業においては、古くは市場まちとして栄え、現在では、八日市駅前区画整理事業や行政ニュータウンの開発により発展してきた八日市駅周辺が本市商業の中心的な役割を担っている。また、近年開発が進んでいるJR能登川駅周辺、各地区のロードサイドショップなども大きな役割を担っている。

工業においては、名神高速道路をはじめとした道路網の整備を契機に数多くの工業団地が造成され、工業基盤の拡充と充実が図られた。現在では、市内各地区に形成された工業団地を中心に電気機器やIT関連工場などの企業や事業所が操業し、恵まれた自然と調和のとれた内陸工業地帯として発展している。

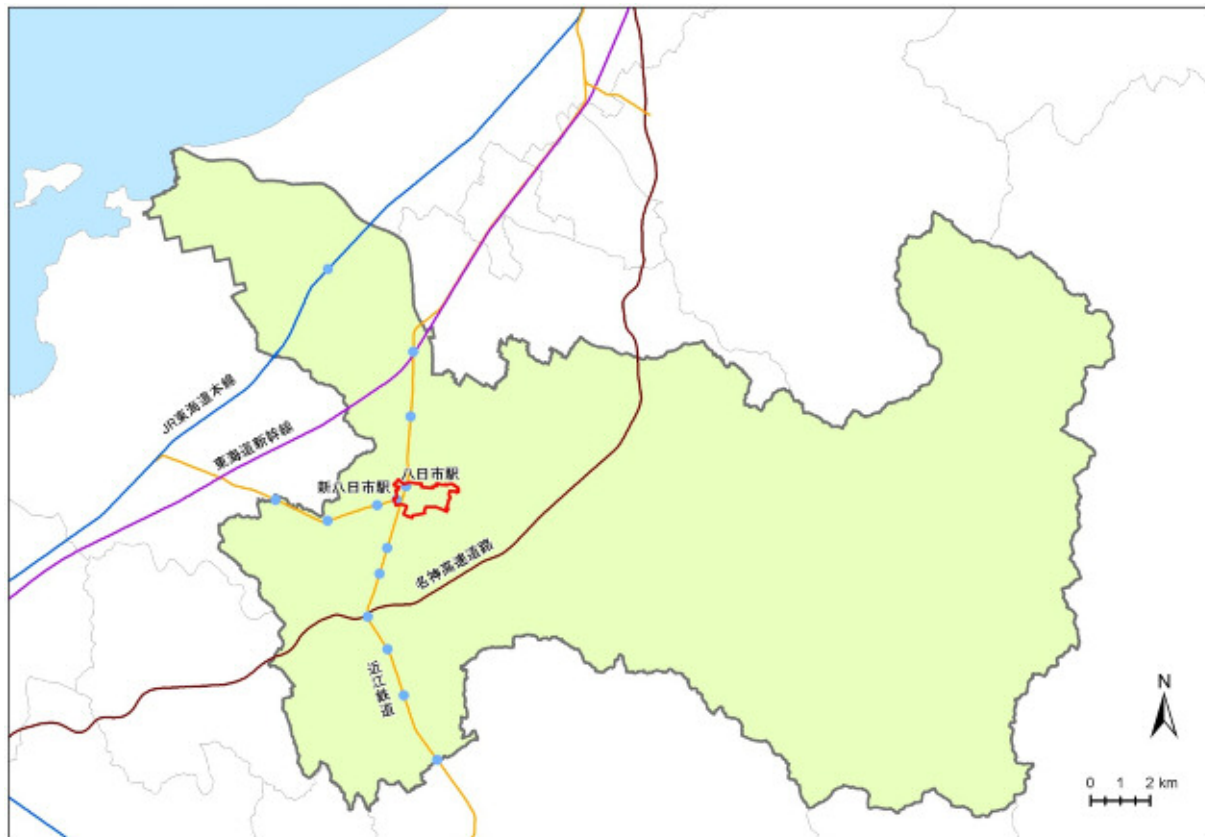


[2]東近江市の現状に関する統計的なデータの把握・分析

(1)中心市街地の概況

①中心市街地の範囲

東近江市の中心市街地は、本市の西寄りに位置し、近江鉄道八日市駅を中心とした面積約159haの区域である。



● 図 中心市街地の位置（出典：東近江市作成）

②中心市街地の現況

中心市街地は、旧八日市市内にあり、古くからの市場町で、聖徳太子の時代から毎月「八」の付く日に市が開かれていたとされ、その名の由来ともされる。また、中世から近世にかけての八日市は街道とともに、宿場町として発展してきた。

大正4年には、わが国の民間飛行場の草分けとなる「八日市飛行場」が完成し、同時に「翦風飛行学校」も設立された。その後、飛行場は、陸軍飛行場となったが、昭和20年の終戦とともにその歴史を終えた。

現在の中心市街地には、商店街や大規模小売店舗等の商業機能、市役所等の業務機能が集積しており、さらに八日市駅は、鉄道やバスの公共交通の拠点にもなっている。

モータリゼーションの進展とともに大型商業施設が郊外のロードサイドに進出したことで、中心市街地の商業機能は急速に低下し、特に商店街を中心とする小規模な小売店は減少した。また、中心市街地の高齢化・人口減少の進展や、それに伴う空家・空店舗の増加により、今後さらに衰退が進むおそれがある。

(2)既存ストックの状況

①歴史・文化的資源

市場町として栄えてきた八日市には、中心市街地を通る街道として八風街道及び御代参街道がある。

「八風街道」は、東近江と伊勢を結ぶ八風峠を越える道で、中世には商業路として栄えた。この道は、京都と尾張（愛知県）を結ぶ最短ルートであり、政治的にも軍事的にも重要な道であった。

「御代参街道」は、東海道と中山道を結ぶバイパスとして整備され、江戸時代に京都の皇族が毎年正月、5月及び9月に伊勢神宮と多賀大社へ名代を参詣させた際、この道をよく使ったことからその名がついたとされる。

また、当時、交通の要衝として栄えていた八日市には、花街の「延命新地」があった。現在も当時の面影を残す建物が残っており、飲食店街となっている。

②景観資源

中心市街地を囲むように、広大な田園風景、鈴鹿山脈の山並み等の美しい自然景観が広がり、四季によって刻々と変化し続けている。

八風街道や御代参街道沿いには宿場町として栄えた当時の面影を残す建物も残っているが、住宅開発等により、年々その歴史的景観は失われつつある。

また、近江鉄道八日市駅周辺は、平成6年に八日市駅前再開発事業で大型商業施設の再整備や歩道整備を行い、気品ある都市景観を形成している。

③社会資本や産業資源

商業としては、八日市大通り商店街、本町商店街やピアシティ八日市（八日市駅前商店街）などの商店街及びショッピングプラザピアや西友などの大型商業施設が中心商業地を形成している。

公共公益施設としては、東近江市役所、滋賀県東近江合同庁舎などの行政施設、八日市保健センターなどの保健福祉施設、八日市コミュニティセンターや太子ホールなどのまちづくり拠点、八日市幼稚園などの教育機関など多くの施設が集積している。

公共交通としては、近江鉄道八日市駅と新八日市駅があり、JR近江八幡駅と接続している。また、八日市駅を中心に、近江鉄道バスやちょこっとバス（コミュニティバス）が市内各所をつないでいる。

公園としては、八日市駅に隣接し、桜の名所ともなっている延命公園のほか、市役所に隣接する川合寺児童公園、大水児童公園などが点在している。

医療施設としては、民間の内科、整形外科、歯科等が点在している。これらの医療施設の情報は、滋賀県広域災害・救急医療情報システムによって、夜間や早朝などの診療時間外にも案内できるようになっている。

子育て施設としては、公立幼稚園1園、民間保育園4園、八日市子育て支援センターなどがあるが、中心市街地の利便性を生かし、また、中心市街地の人口増加のためにも、子育てに関する支援をより充実させていくことが必要となってくる。

介護施設等としては、公益財団法人滋賀県看護協会が運営する在宅ケアセンターをはじめ、民間の訪問介護事業所などが点在しているが、今後ますます増加する高齢者のために、中心市街地内での充実だけでなく、広域的な連携も必要となってくる。

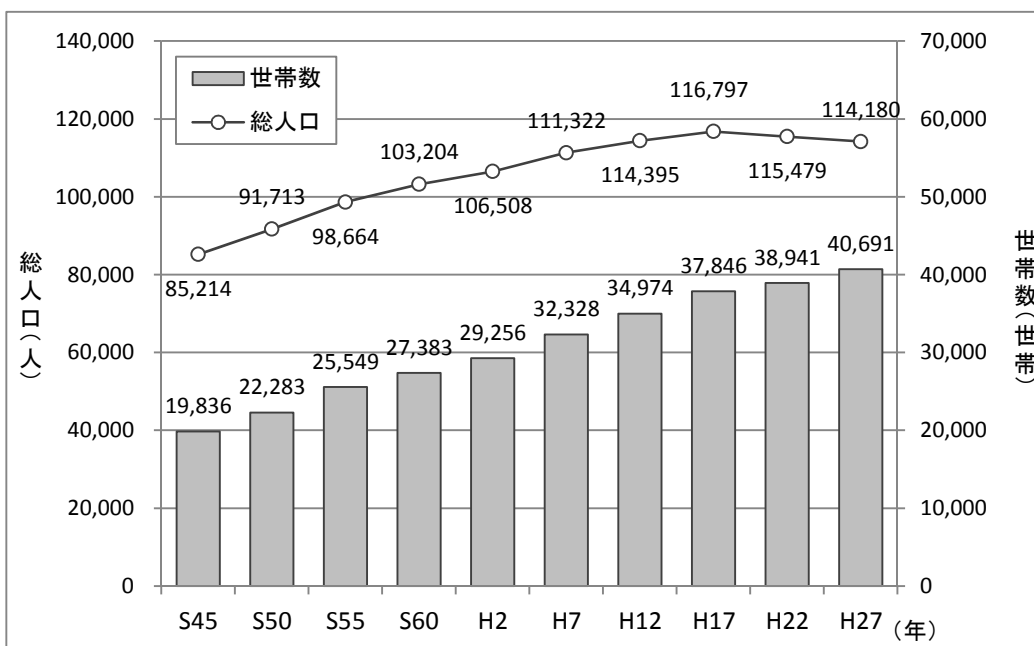
(3)地域の現状に関する統計的なデータ把握・分析

1)人口に関する状況

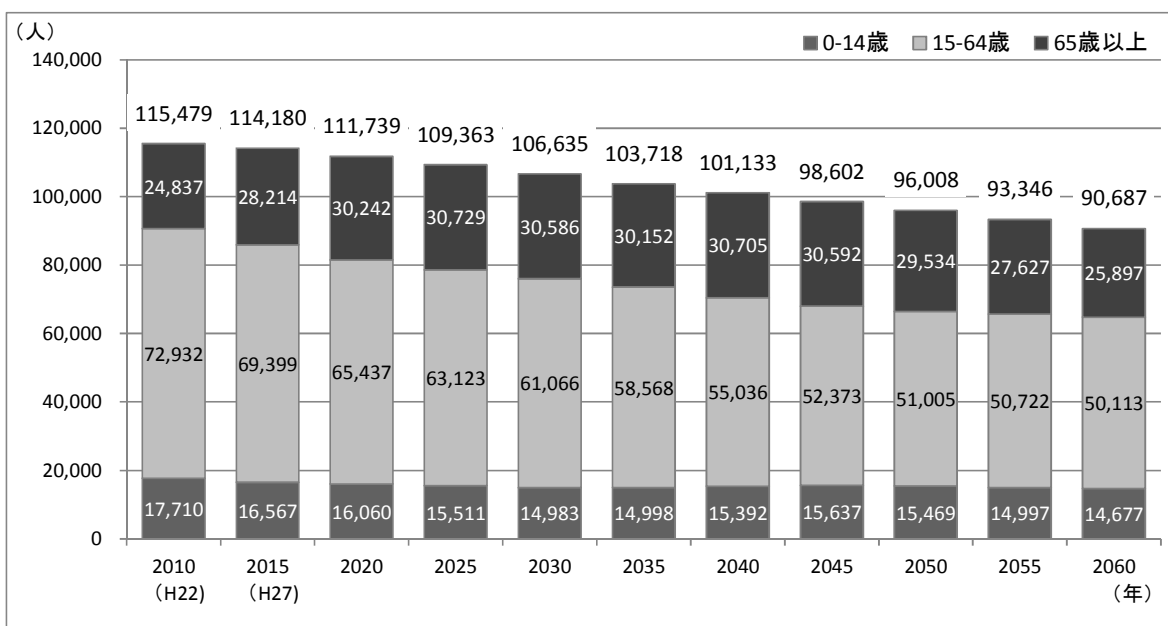
①東近江市の人口

東近江市の人口は、平成27年国勢調査で、総人口114,180人となっており、平成17年の116,797人をピークに減少に転じている。一方、世帯数は、増加傾向にあり、単身世帯及び核家族世帯が増えている。

今後の東近江市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、人口減少が続き、平成52（2040）年には96,792人になると見込まれているが、平成27年度に策定した東近江市人口ビジョンの中で、様々な取り組みを行うことによって、将来目標人口を、2040年に10万人、2060年には9万人としている。



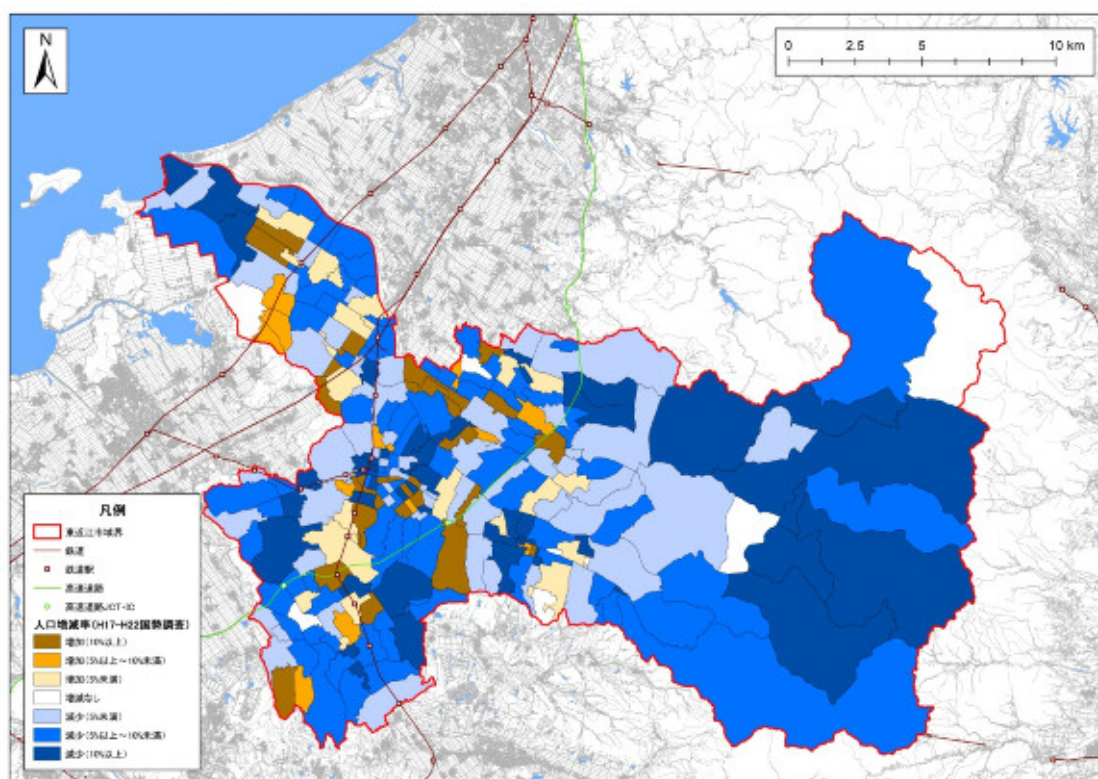
● 図 東近江市の総人口・世帯数の推移（出典：各年国勢調査）



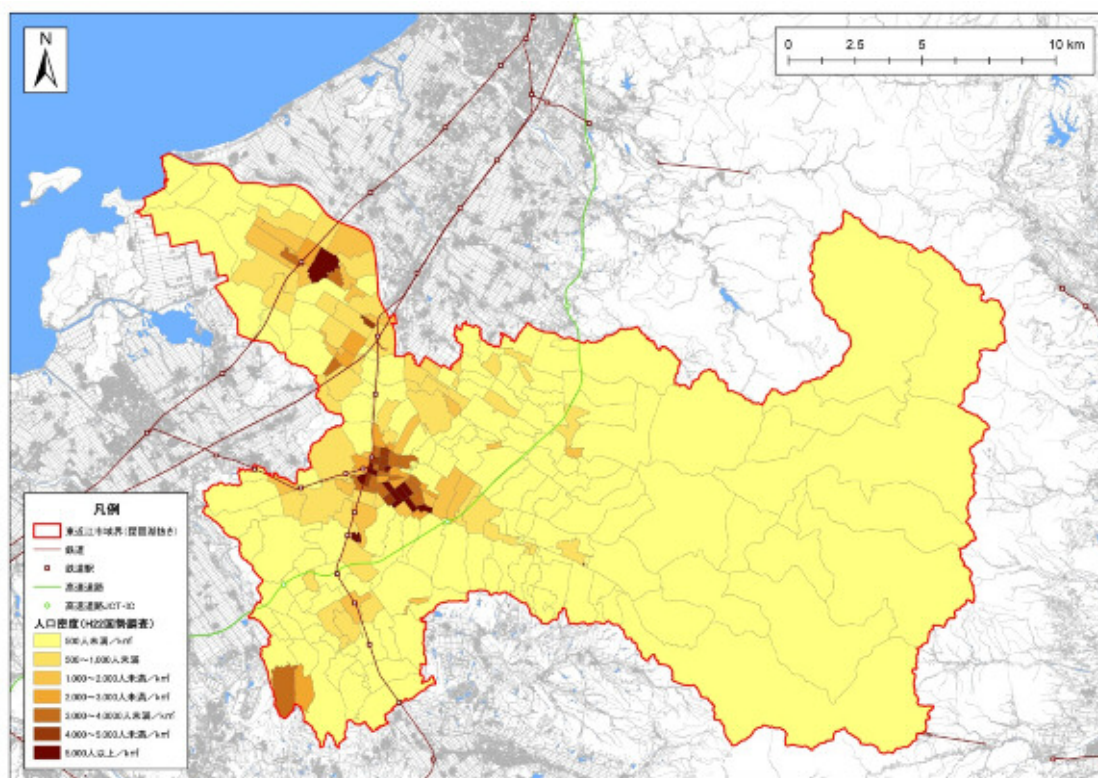
● 図 東近江市の将来推計人口（出典：東近江市人口ビジョン）

東近江市の人口増減を平成17年と平成22年の国勢調査で見ると、旧市街地から一定の距離のある郊外で人口増加している地域が見られるが、山間部では人口減少が顕著である。

人口密度をみると、近江鉄道八日市駅とJR能登川駅周辺の交通拠点周辺及び住宅開発が進んだ長峰団地でも高くなっている。一方、旧永源寺町の山間部では低くなっている。



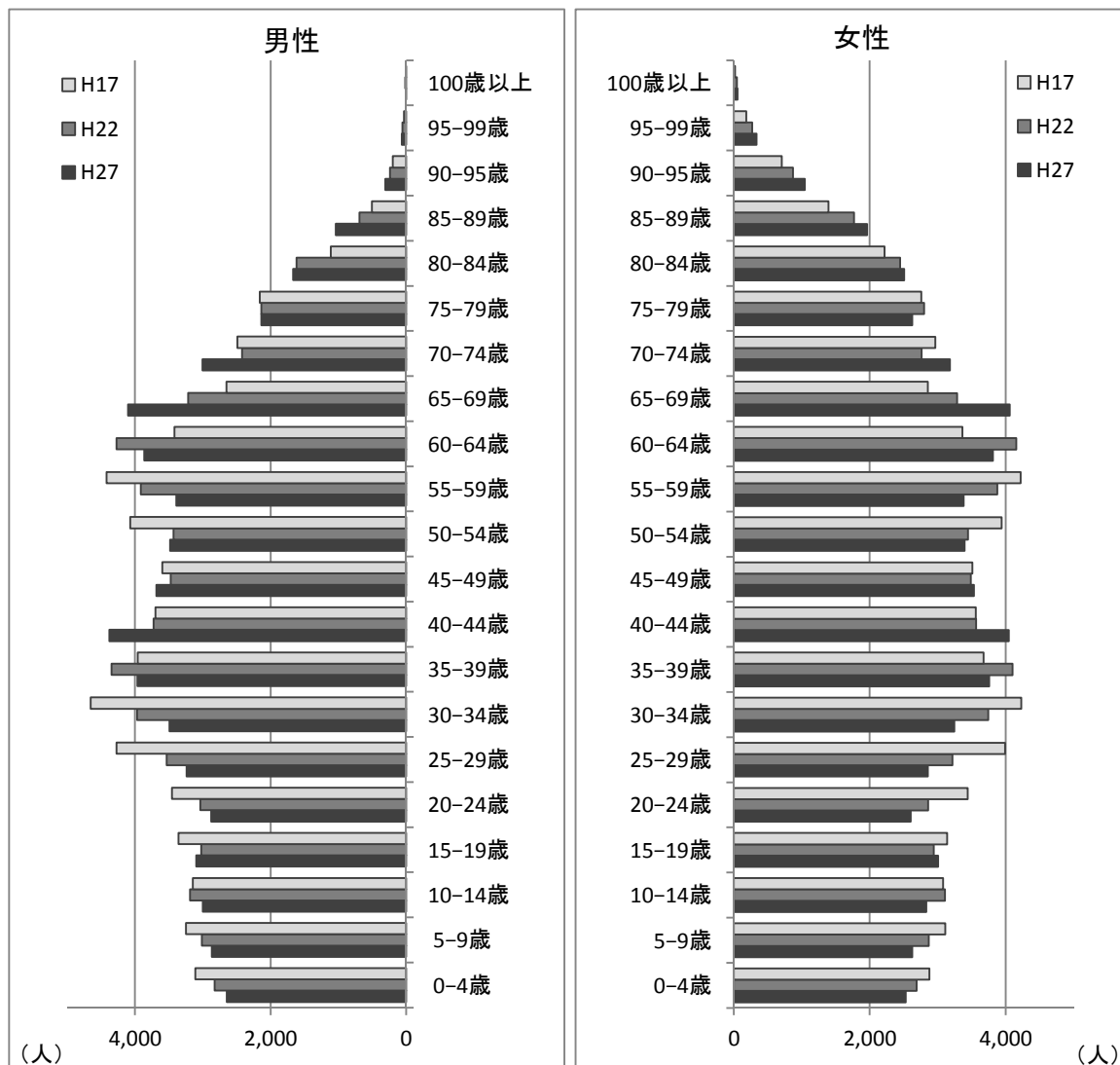
● 図 東近江市の人口増減（出典：平成17、22年国勢調査）



● 図 東近江市の人口密度（出典：平成22年国勢調査）

年齢階層別人口をみると、団塊の世代の人口が多く、今後、ますます高齢化が進むと考えられる。また、30～40歳代の人口が比較的多くなっている。

経年変化をみると、平成17年から平成22年までにかけて、30～40歳代の減少が大きく、リーマンショック等の影響で若い世代の転出が多くなったと考えられる。

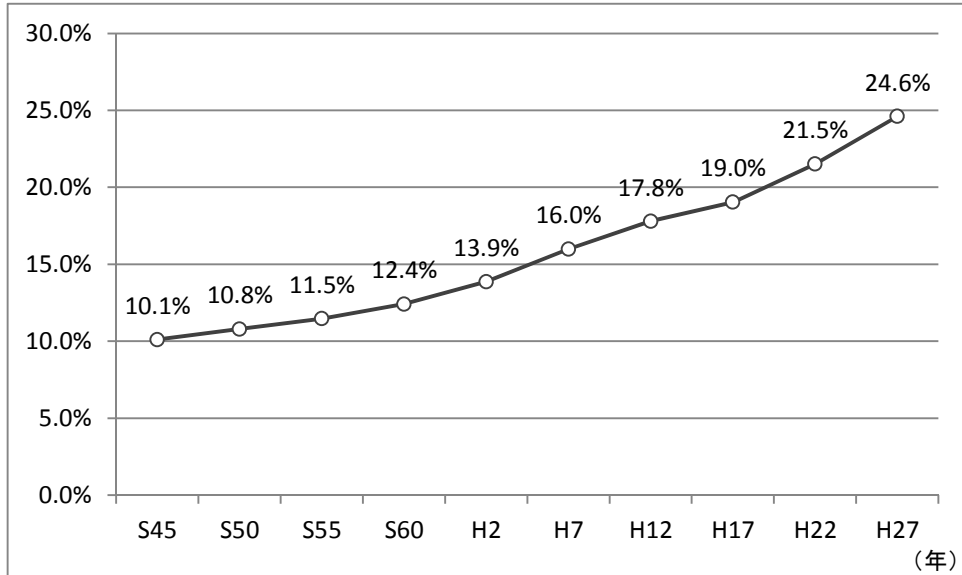


● 図 東近江市の年齢階層別人口の推移（出典：平成17、22、27年国勢調査）

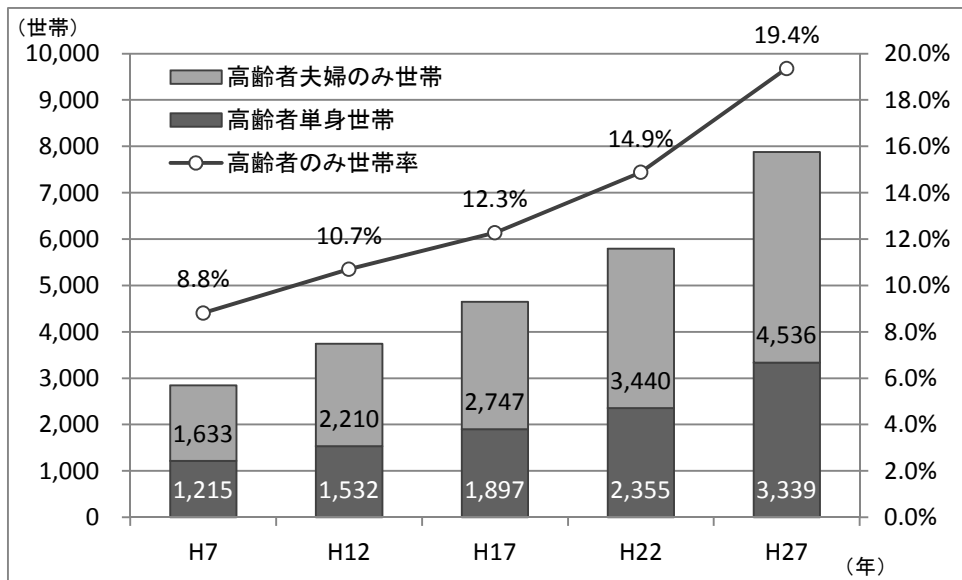
②東近江市の高齢化率

東近江市の高齢化率は、年々上昇し、平成27年で24.6%になっており、超高齢社会（高齢化率21%以上）に突入している。

高齢者世帯についてみると、高齢単身世帯も高齢者夫婦のみ世帯も年々増加しており、全世帯数に対する高齢者のみ世帯の割合は、平成27年で19.4%になっている。



● 図 東近江市の高齢化率の推移（出典：各年国勢調査）



● 図 東近江市の高齢者世帯数の推移（出典：各年国勢調査）

③東近江市の昼夜間人口

東近江市の昼間人口は107,956人で、対して夜間人口は115,479人となっており、夜間人口のほうが多く、昼夜間人口比率は93.5となっている。

東近江市の流出人口は26,638人、流入人口17,910人で、流出過多になっている。また、交流人口が最も多いのは、隣接し、近江鉄道でつながっている近江八幡市であり、流出人口が4,956人、流入人口が4,417人となっている。

	夜間人口(人) (A)	昼間人口(人) (B)	昼夜間人口比率 (B/A)
滋賀県	1,410,777	1,363,302	96.6
東近江市	115,479	107,956	93.5
大津市	337,634	310,912	92.1
彦根市	112,156	114,070	101.7
近江八幡市	81,738	74,153	90.7
草津市	130,874	142,677	109.0
甲賀市	92,704	91,171	98.3
湖南市	54,614	51,729	94.7
愛荘町	20,118	20,136	100.1
日野町	22,870	21,825	95.4
竜王町	12,916	16,464	127.5

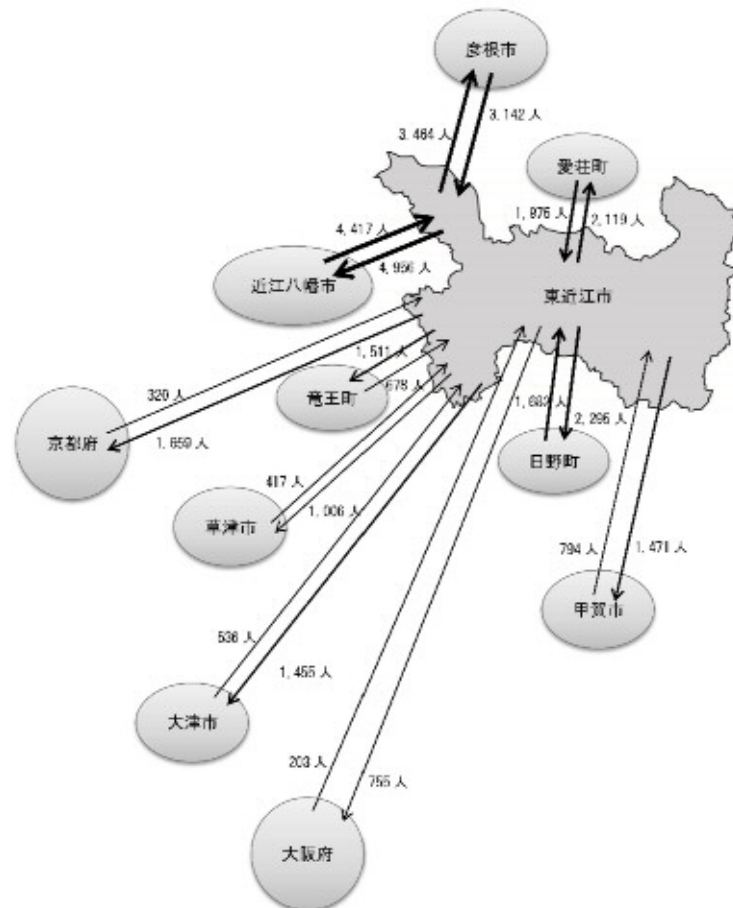
●表 東近江市と周辺市町の昼夜間人口（出典：平成22年国勢調査）

	15歳以上就業・通学者		15歳以上就業者		15歳以上通学者	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合
東近江市に常住する就業者・通学者	62,740	100.0%	56,880	100.0%	5,860	100.0%
市内で従業・通学	35,425	56.5%	33,465	58.8%	1,960	33.4%
市外で従業・通学	26,638	42.5%	22,775	40.0%	3,863	65.9%
県内で従業・通学	22,581	36.0%	20,050	35.2%	2,531	43.2%
大津市	1,455	2.3%	1,189	2.1%	266	4.5%
彦根市	3,464	5.5%	2,858	5.0%	606	10.3%
近江八幡市	4,956	7.9%	4,107	7.2%	849	14.5%
草津市	1,006	1.6%	859	1.5%	147	2.5%
甲賀市	1,471	2.3%	1,289	2.3%	182	3.1%
日野町	2,295	3.7%	2,126	3.7%	169	2.9%
竜王町	1,511	2.4%	1,511	2.7%	0	0.0%
愛荘町	2,119	3.4%	2,025	3.6%	94	1.6%
他県で従業・通学	2,699	4.3%	1,625	2.9%	1,074	18.3%
京都府	1,659	2.6%	952	1.7%	707	12.1%
大阪府	755	1.2%	457	0.8%	298	5.1%

●表 東近江市の流出入口（出典：平成22年国勢調査）

		総数（15歳以上年齢）		15歳以上就業者		15歳以上通学者	
		実数	割合	実数	割合	実数	割合
東近江市で従業・通学する者		55,370	100.0%	51,921	100.0%	3,449	100.0%
市内に常住		35,425	64.0%	33,465	64.5%	1,960	56.8%
市外に常住		17,910	32.3%	16,716	32.2%	1,194	34.6%
県内に常住		17,154	31.0%	15,988	30.8%	1,166	33.8%
大津市		536	1.0%	508	1.0%	28	0.8%
彦根市		3,142	5.7%	2,981	5.7%	161	4.7%
近江八幡市		4,417	8.0%	4,076	7.9%	341	9.9%
草津市		417	0.8%	403	0.8%	14	0.4%
甲賀市		794	1.4%	741	1.4%	53	1.5%
日野町		1,682	3.0%	1,560	3.0%	122	3.5%
竜王町		678	1.2%	587	1.1%	91	2.6%
愛荘町		1,975	3.6%	1,856	3.6%	119	3.5%
他県に常住		756	1.4%	728	1.4%	28	0.8%
京都府		320	0.6%	307	0.6%	13	0.4%
大阪府		203	0.4%	192	0.4%	11	0.3%

●表 東近江市の流入人口（出典：平成22年国勢調査）

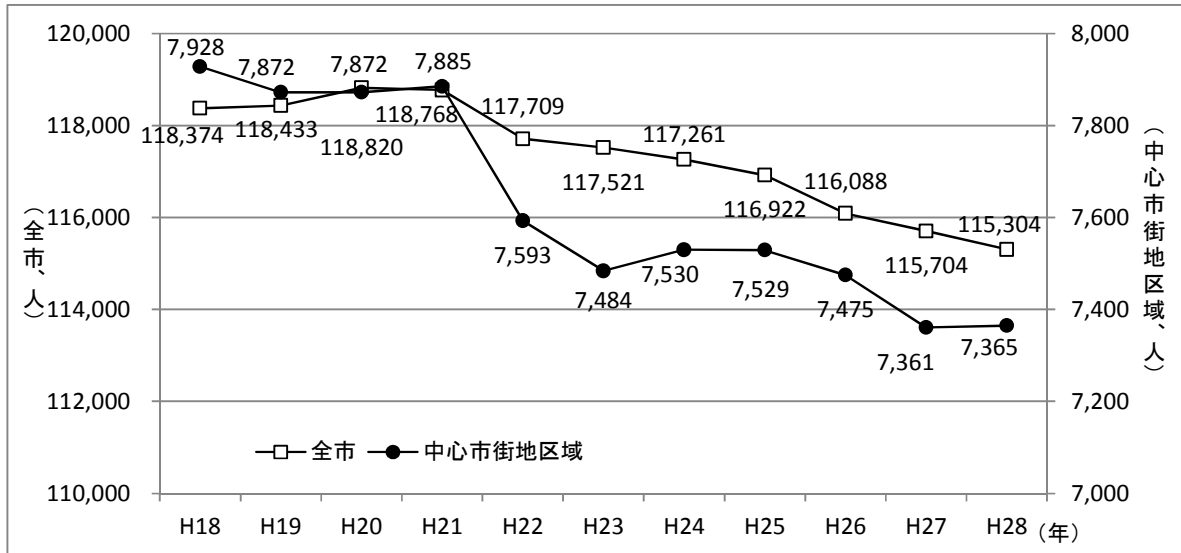


●図 東近江市の流入人口（出典：平成22年国勢調査）

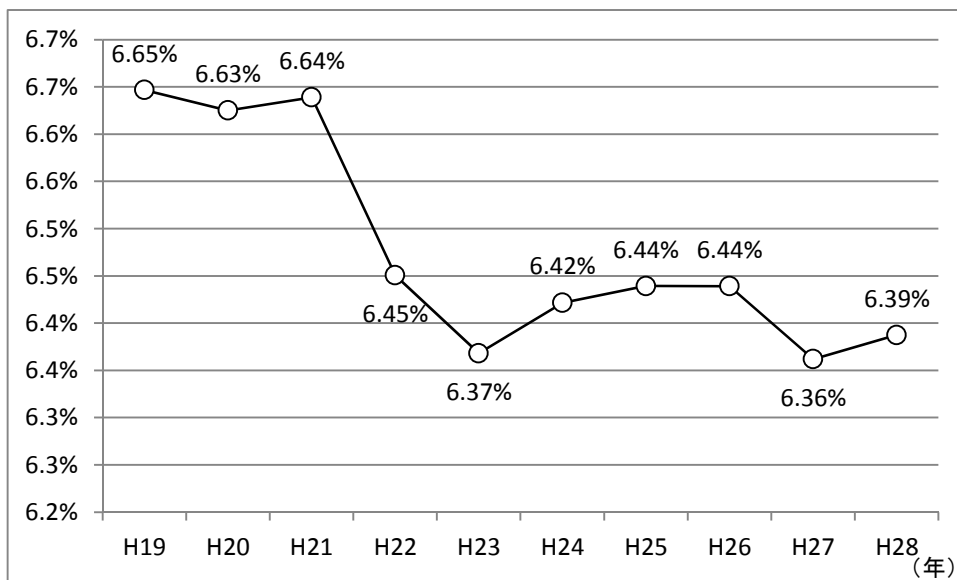
④ 中心市街地の人口

中心市街地区域の人口は、全市人口と同様の傾向で減少している。

全市に対する中心市街地区域人口の割合をみると、平成28年時点で6.4%と1割未満であり、中心市街地に人口集中しているのではなく、広い市域に人口が分散していることがわかる。また、経年変化をみても減少していることから、他の地域に比べて、東近江市の中心市街地人口が減少していることがわかる。

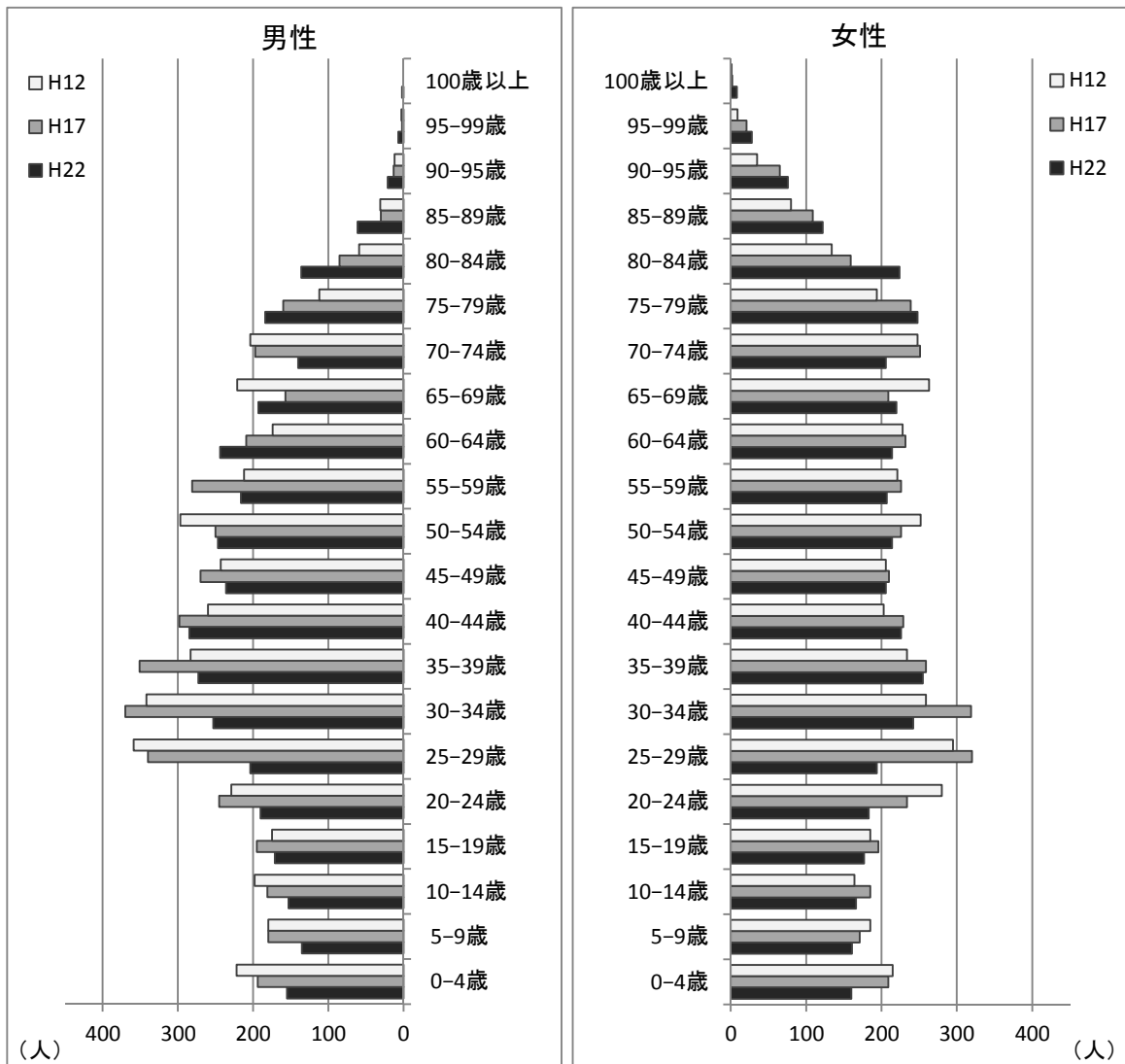


● 図 全市と中心市街地の人口推移
(出典：各年1月1日時点の住民基本台帳人口)



● 図 中心市街地の人口が全市の人口に占める割合
(出典：各年1月1日時点の住民基本台帳人口)

年齢階層別人口をみると、男女とも30～40歳代の人口が、また、女性の高齢者の人口が多くなっている。経年変化をみると、平成12年と17年の20～30歳代の人口が多かったが、平成22年には減っている。

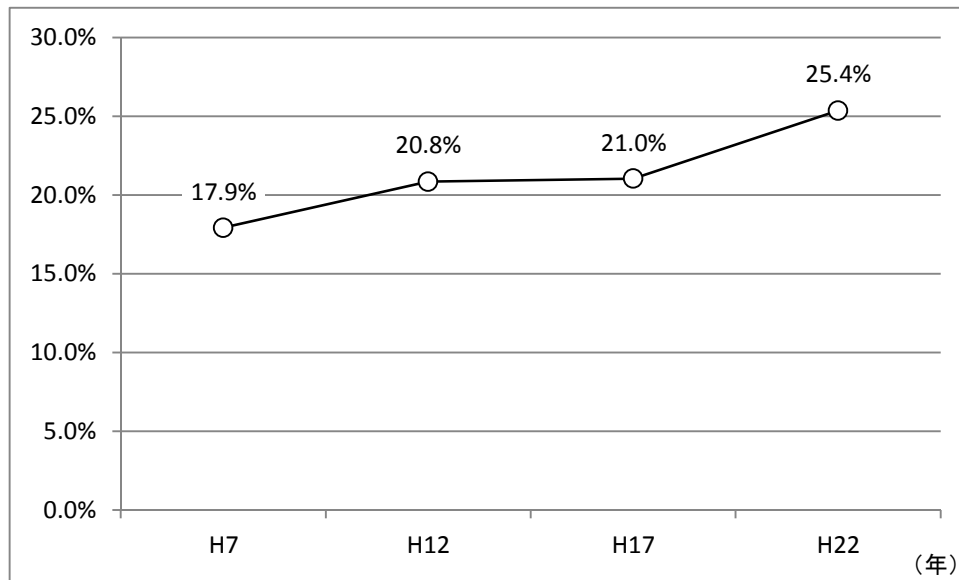


●図 中心市街地の年齢階層別人口の推移 (出典：平成12、17、22年国勢調査)

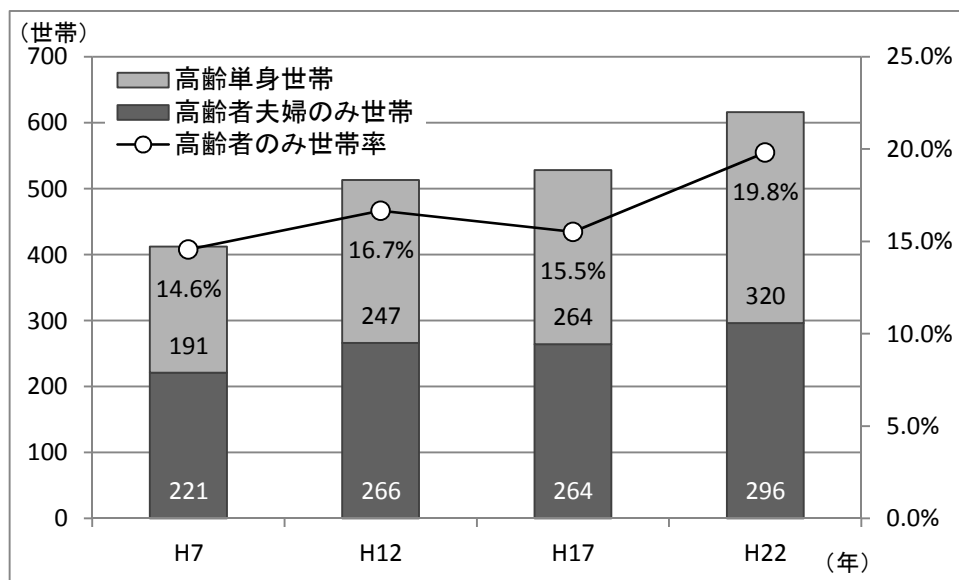
⑤ 中心市街地の高齢化率

中心市街地の高齢化率をみると、年々上昇し、平成22年で25.4%となっており、全市の高齢化率21.3%を上回っている。

高齢者世帯をみると、高齢単身世帯も高齢者夫婦のみ世帯も増加傾向にあり、全世帯数に対する高齢者のみ世帯の割合は平成22年で19.8%となっており、全市の高齢化率14.9%を上回っている。



● 図 中心市街地の高齢化率の推移（出典：各年国勢調査）



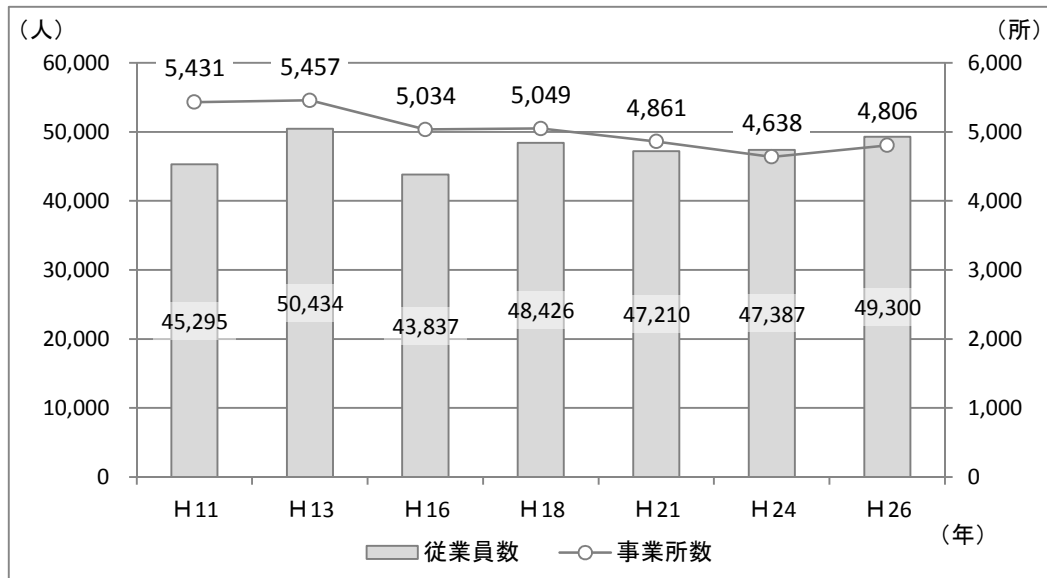
● 図 中心市街地の高齢者世帯数の推移（出典：各年国勢調査）

2)産業に関する状況

①東近江市の産業

東近江市の産業の推移をみると、事業所数は減少傾向にあるが、従業員数は45,000人前後で推移している。

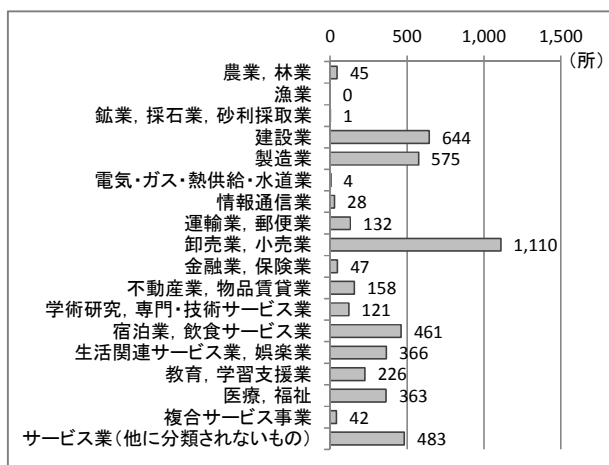
市内の事業所で最も多い業種は「卸売・小売業」で1,110事業所、従業員数が最も多い業種は「製造業」で16,634人となっている。これは道路網の整備を契機に数多くの工業団地が造成された結果であると考えられる。



● 図 東近江市内の事業所数と従業員数

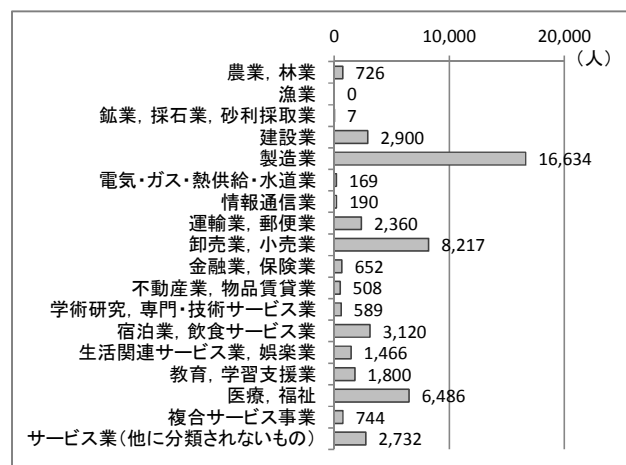
(出典：平成11～18年は事業所・企業統計調査、平成21～26年は経済センサス)

※公務を除く、産業小分類の事業所についてのデータを集計したもの。



● 図 東近江市内の産業別事業所数

(出典：平成26年経済センサス)

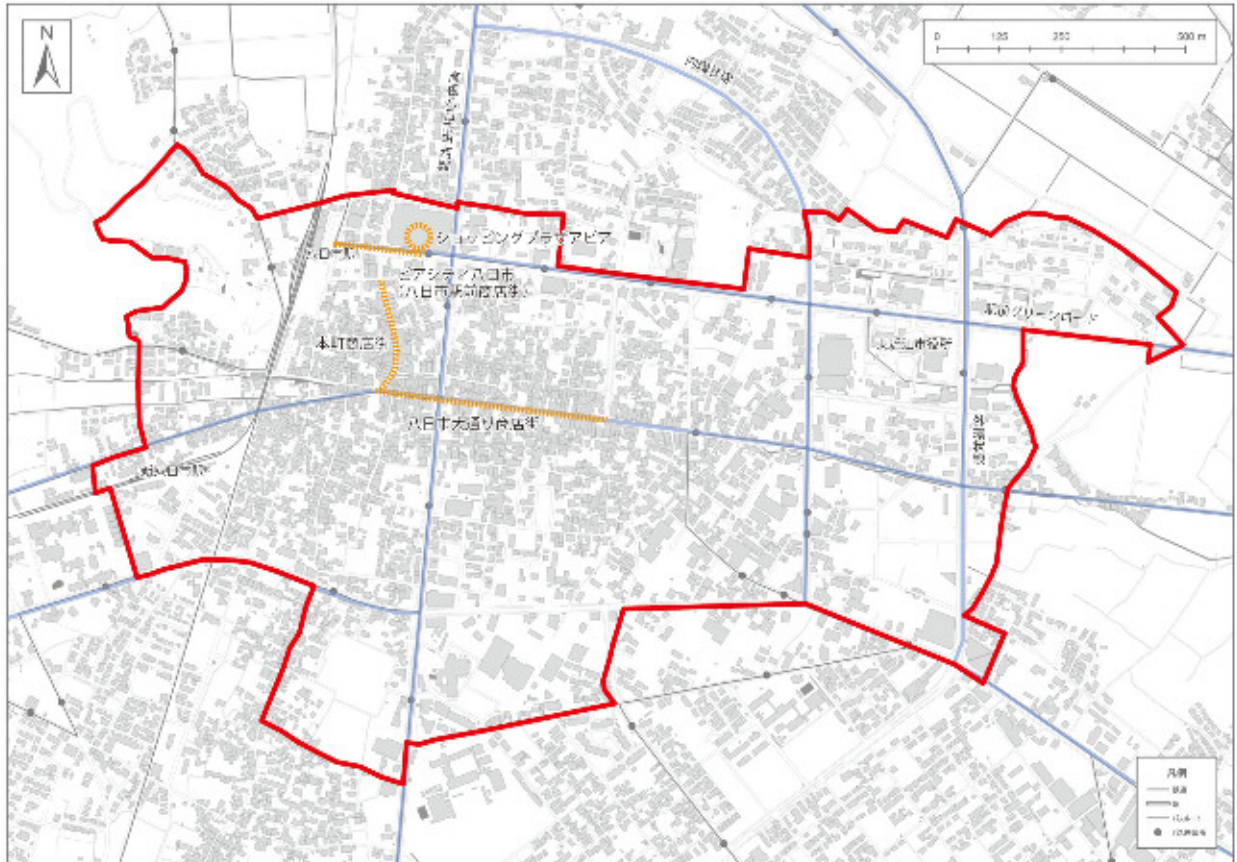


● 図 東近江市内の産業別従業員数

(出典：平成26年経済センサス)

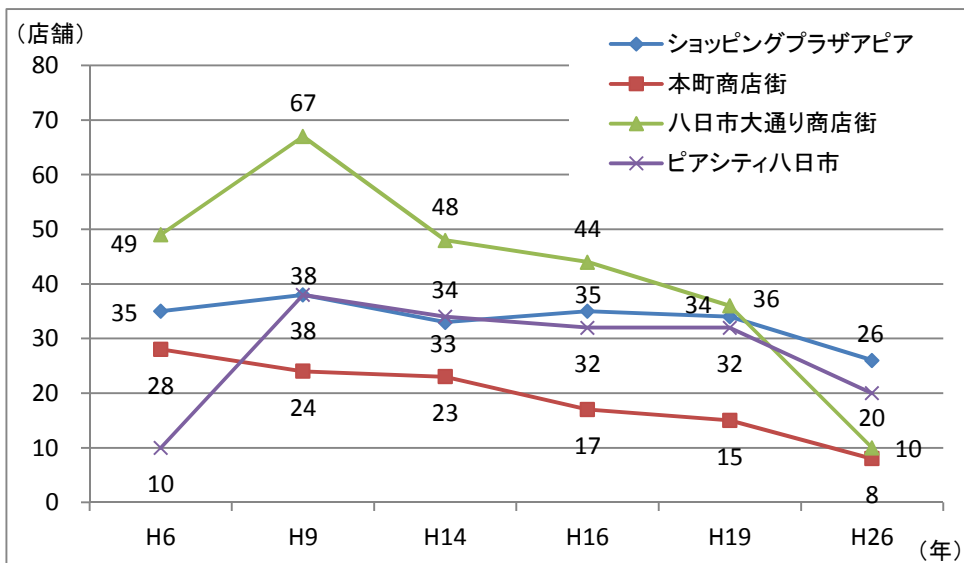
② 中心市街地の商店街等の小売商業の推移

中心市街地内の商店街等は、「ショッピングプラザアピア」「ピアシティ八日市(八日市駅前商店街)」「本町商店街」「八日市大通り商店街」がある。

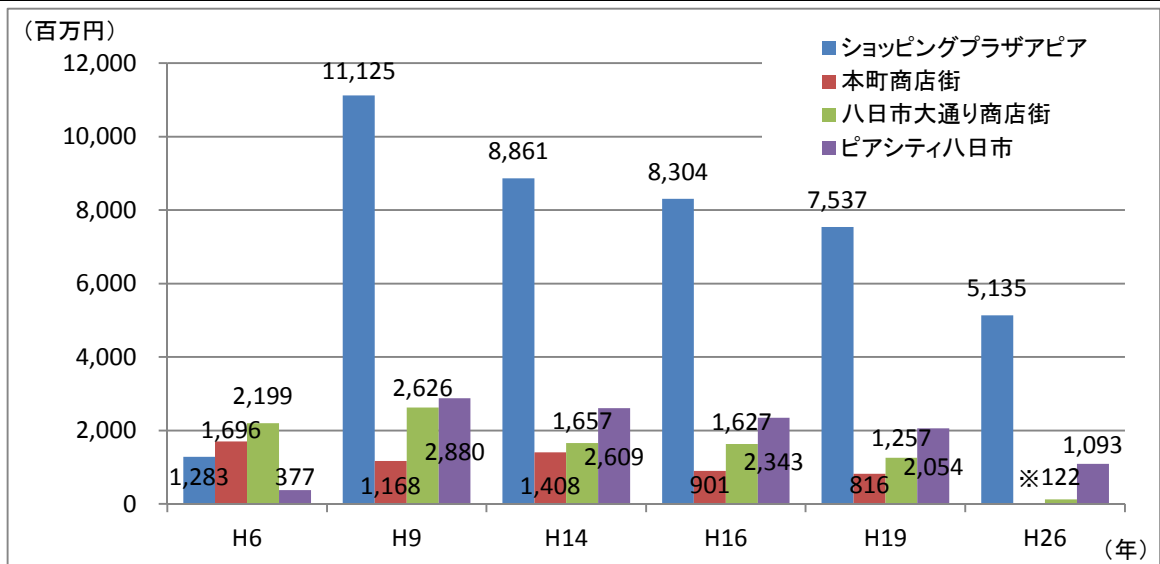


● 図 中心市街地計画区域内の商店街等の立地 (出典：東近江市作成)

中心市街地内の商店街等の商店数及び年間商品販売額ともに年々減少しており、商業機能は、低下している。

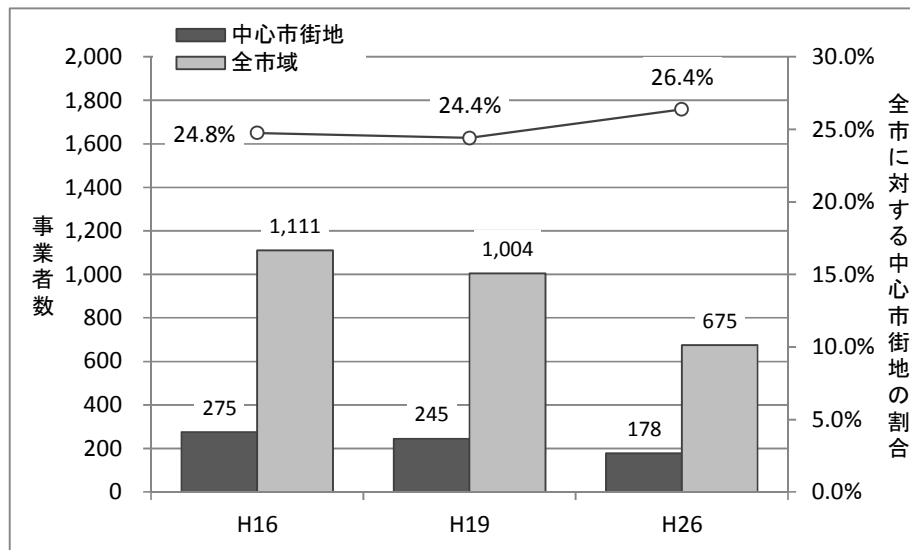


● 図 中心市街地計画区域内の商店街等の商店数 (出典：各年商業統計)

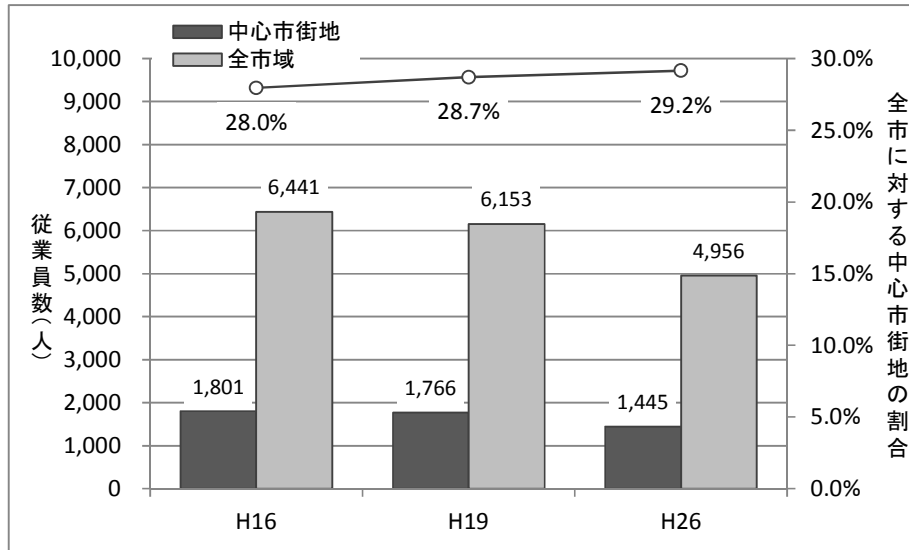


● 図 中心市街地計画区域内の商店街等の年間商品販売額（出典：各年商業統計）
 （※H26年商業統計では本町商店街の値は秘匿となっている）

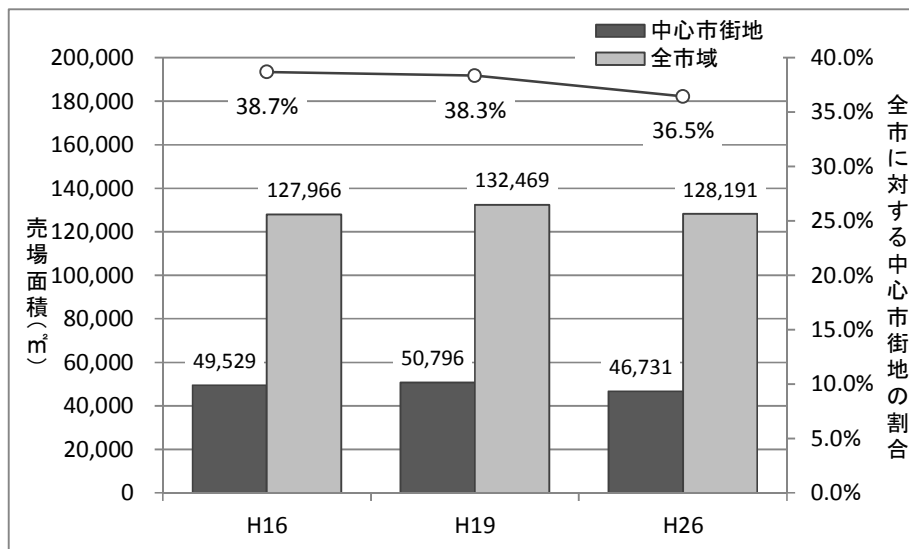
中心市街地と全市域の小売業事業者の事業者数、従業員数、売場面積、年間商品販売額を比較すると、全市域の減少量が大きく、割合としては上がっている項目もあるが、全体として、中心市街地も全市域も減少傾向にある。全市に対する中心市街地の割合は、最新の平成26年で、事業者数26.4%、従業員数29.2%、売り場面積36.5%、年間商品販売額28.8%となっている。



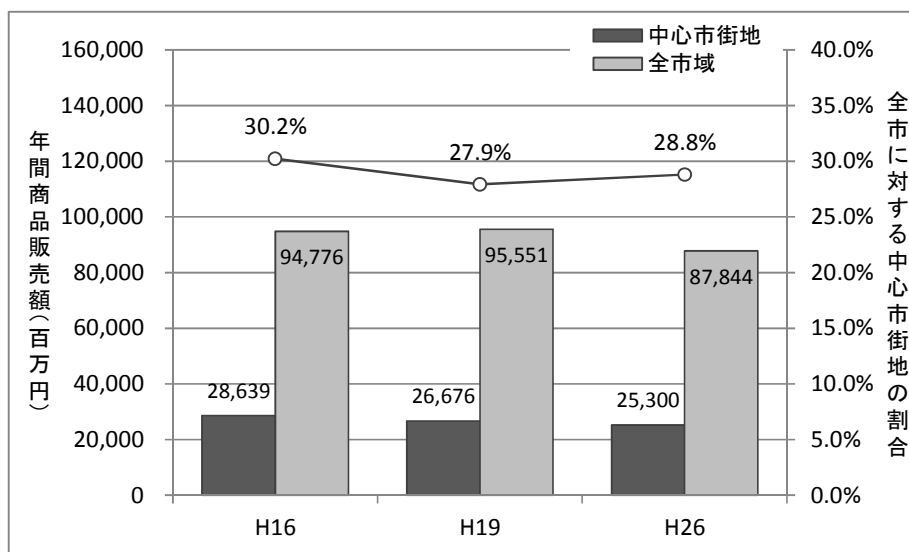
● 図 中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移（出典：各年商業統計）



● 図 中心市街地と全市域の小売事業者の従業員数の推移（出典：各年商業統計）



● 図 中心市街地と全市域の小売事業者の売場面積の推移（出典：各年商業統計）



● 図 中心市街地と全市域の小売事業者の年間商品販売額の推移（出典：各年商業統計）

(参考)東近江市の商業中心性指標

商業中心性指標とは、(市内小売業年間販売額/市の人口) / (県内小売業年間販売額/県の人口) で算出され、ある市の小売業がその市の属する県の顧客をどれだけ吸収しているかを示している。この数値が1であれば市内の消費者が市内の小売店ですべてを購入していると考えことができ、1以上であれば市外の消費者が買い物に来ている、1以下の場合、市内の消費者が外で買い物をしているということを示す。

東近江市の商業中心性指標は、0.85と1を下回っており、1を超える近隣の彦根市や近江八幡市に市民の消費が流出していることがわかる。

	小売業計 (H26 商業統計)		住基人口 (H27. 1. 1)	人口一人当たり 年間商品販売額	
	事業所数	年間商品販売額		(千円/人)	対県比
	(所)	(百万円)	(人)		
滋賀県	8,150	1,267,320	1,421,342	891.6	1.00
大津市	1,486	251,402	342,832	733.3	0.82
彦根市	770	126,257	112,750	1119.8	1.26
長浜市	925	110,005	121,818	903.0	1.01
近江八幡市	555	81,499	82,498	987.9	1.11
草津市	722	175,121	128,843	1359.2	1.52
守山市	394	62,215	80,684	771.1	0.86
栗東市	295	70,422	67,284	1046.6	1.17
甲賀市	685	102,986	92,836	1109.3	1.24
野洲市	245	36,753	50,867	722.5	0.81
湖南市	230	32,690	54,953	594.9	0.67
高島市	429	40,644	51,598	787.7	0.88
東近江市	675	87,844	115,704	759.2	0.85
米原市	194	16,713	40,128	416.5	0.47

●表 滋賀県内市町の商業中心性指標

(出典：平成26年商業統計、平成27年1月1日時点の住民基本台帳人口)

③空店舗の状況

平成28年6月に下図の青で囲まれたエリア（通り沿いについては通りから1軒分）において、営業店舗及び空店舗の現地調査を行った。

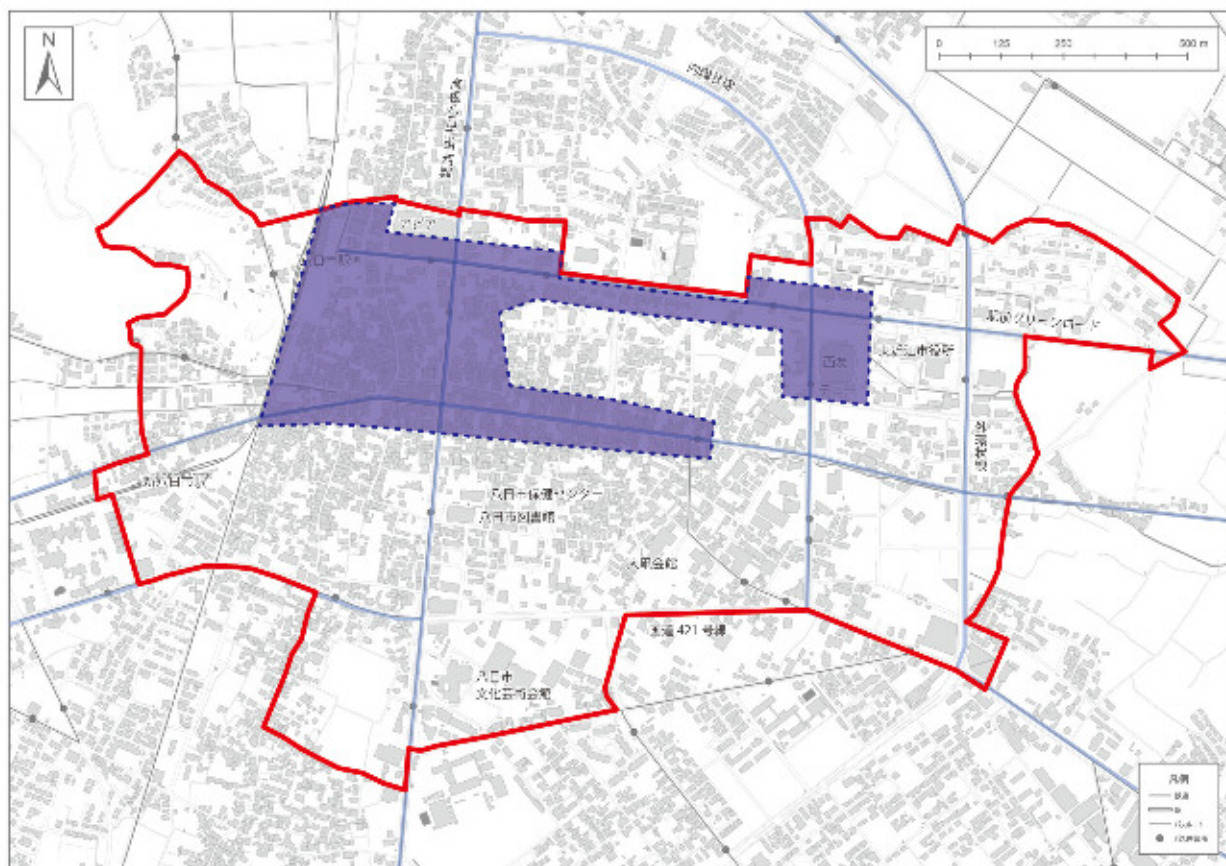
このエリア内には、合計303軒の店舗物件があり、そのうち、90軒が空店舗であり、空店舗率は、約30%であった。分布状況を見ると、本町商店街や八日市大通り商店街の商店街が中心になっている。

営業店舗については、下表に示す11業種に分類を行った。

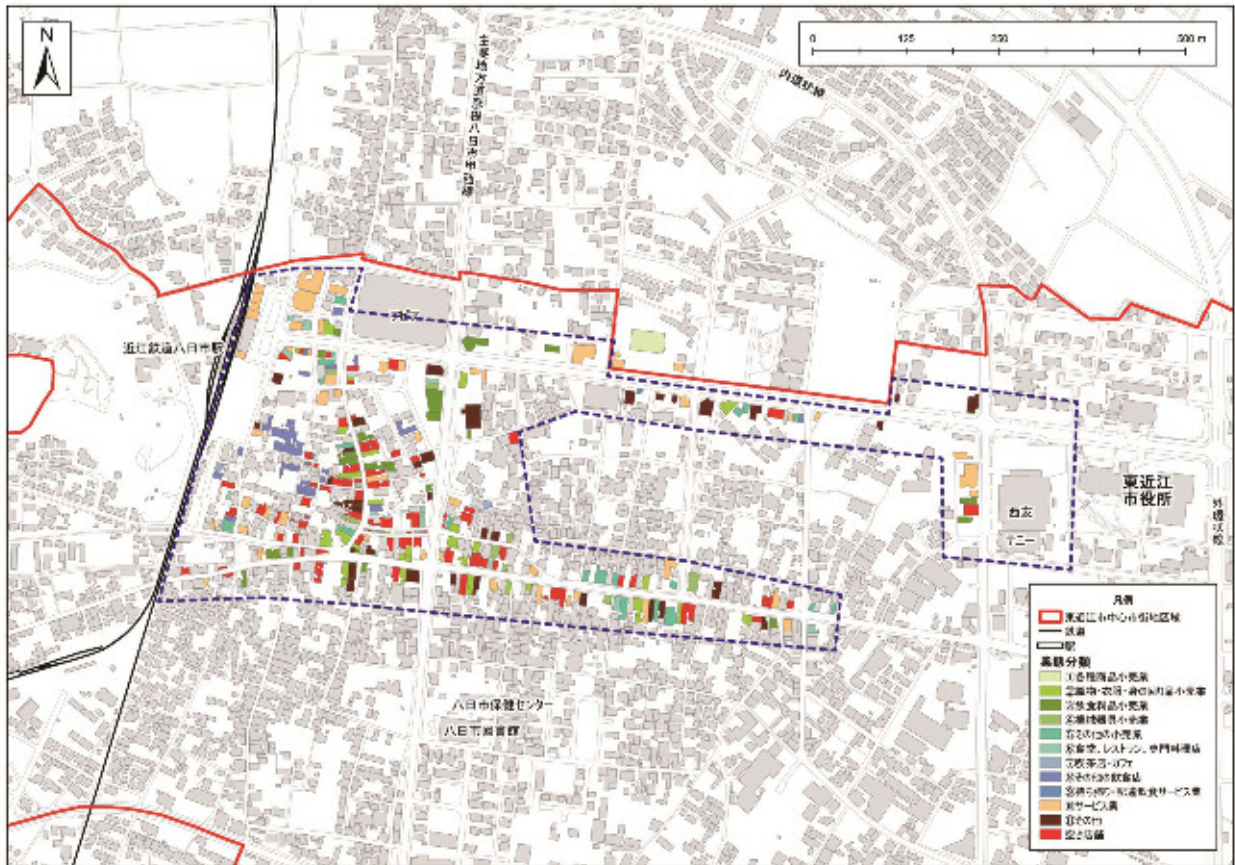
延命新地は、かつて歓楽街であった名残もあり、飲食店が多くなっているが、全体における飲食店は51軒と少なくなっている。また、生鮮食品等の飲食料品小売店が商店街には少なくなっている。

空店舗については、下表に示す3つの状況に応じた分類を行った。

商店街では、閉店後の店舗が倉庫や住居として利用されており、すぐに活用することが難しい空店舗が多くなっている。一方、すぐにでも活用を検討できる空店舗が24軒あり、点在している。



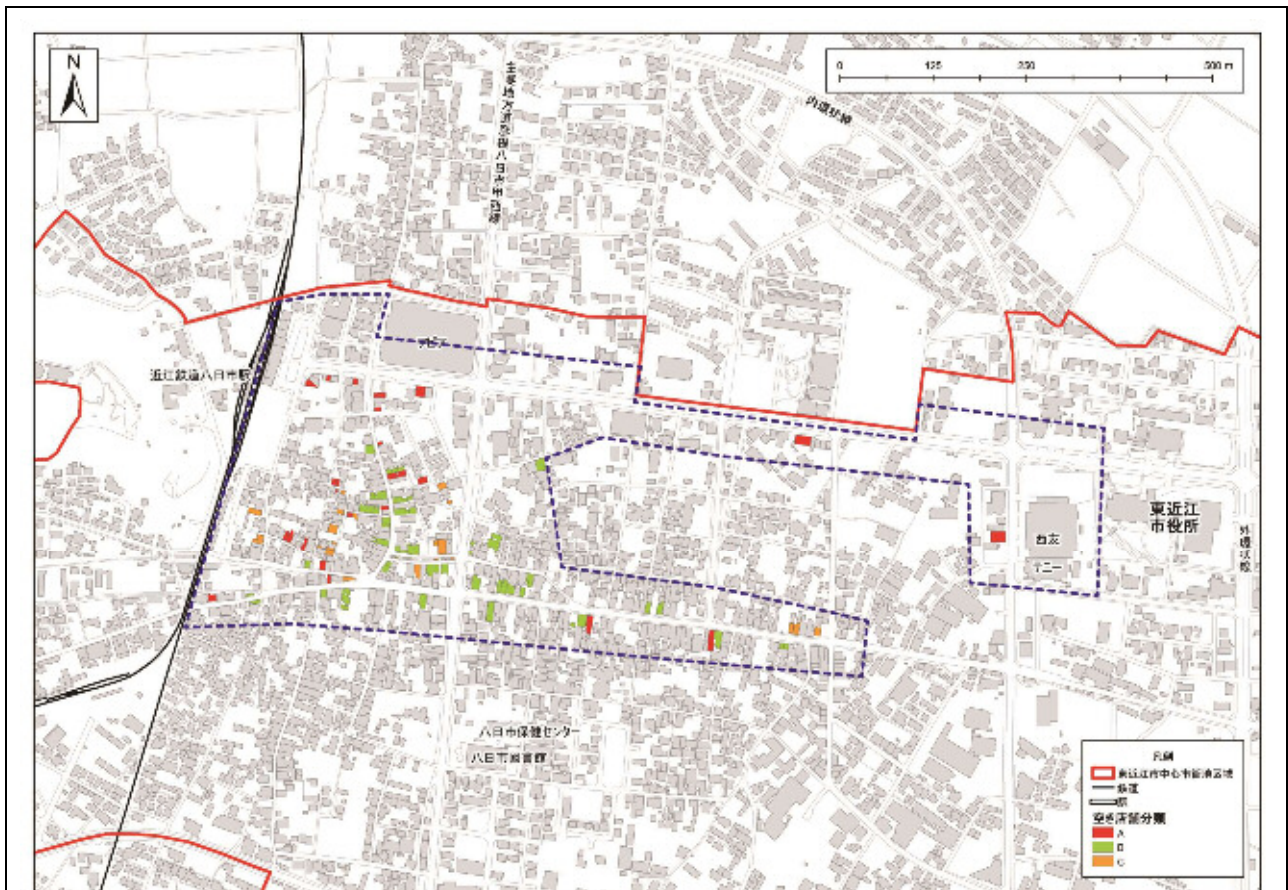
● 図 調査エリア図（出典：東近江市作成）



●図 営業店舗・空店舗の分布図（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

分類	該当業種	店舗数
①各種商品小売業	百貨店、総合スーパー、その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）等	2
②織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業、男子服、婦人・子供服小売業、靴・履物小売業、その他の織物・衣服・身の回り品小売業等	29
③飲食料品小売業	各種食料品小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、酒小売業、菓子・パン小売業、コンビニエンスストア等	19
④機械器具小売業	自動車小売業、自転車小売業、機械器具小売業等	8
⑤その他の小売業	家具・建具・畳小売業、什器小売業、医薬品・化粧品小売業等	20
⑥食堂、レストラン、専門料理店	食堂、レストラン、料亭、中華料理店、ラーメン店、焼肉店等	13
⑦喫茶店・カフェ		3
⑧その他の飲食店	そば・うどん店、すし店、酒場、ビヤホール、バー、キャバレー、ナイトクラブ等	35
⑨持ち帰り・配達飲食サービス業		1
⑩サービス業	理髪店、クリーニング店、病院、不動産、教室等	51
⑪その他	（上記①～⑩以外（事業所等））	32
空店舗		90

●表 営業店舗・空店舗の分類結果（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）



● 図 空店舗調査結果図（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

分類	該当状況	店舗数
空店舗A	店舗に“テナント募集”などの看板を設置されているなど、目視で店舗として活用する意思を確認できる空店舗	24
空店舗B	目視によって、店舗内に自家用車が駐車されている、倉庫として利用されているなど、すぐに店舗として活用することが困難と考えられる空店舗	44
空店舗C	空店舗AにもBにも該当しない空店舗（シャッターが下りていて、店舗内の状況を確認できないものも含む）	22

● 表 空店舗の分類結果（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

④歩行者・自転車通行量

平成26年11月と平成27年10月の2回歩行者及び自転車通行量調査を実施した。調査概要及び結果は、以下のとおりである。

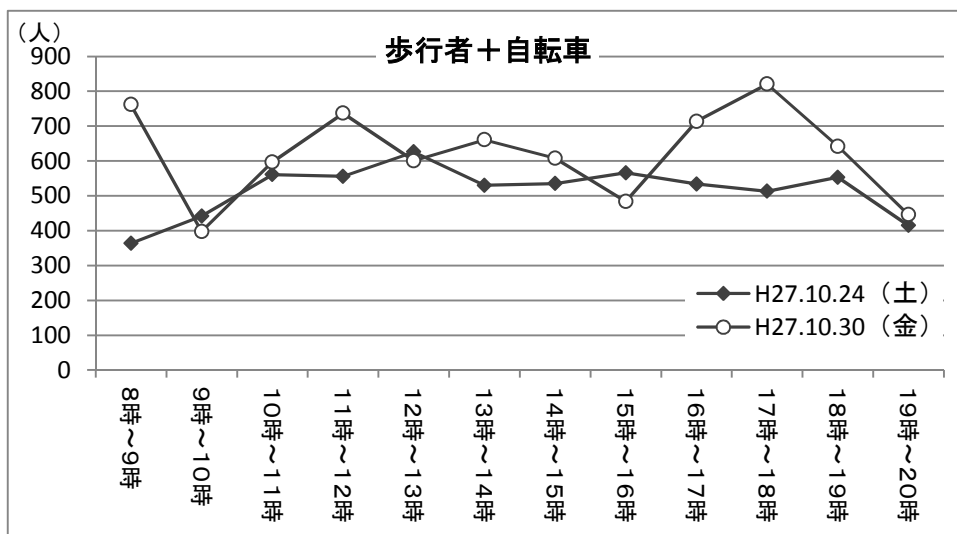
【調査日時】 平成26年11月27日（木）、11月30日（日）7時から19時まで
平成27年10月24日（土）、10月30日（金）8時から20時まで

【調査箇所】 平成26年度 下図②、④、文芸会館前 計3箇所
平成27年度下図①～⑤ 計5箇所



●図 交通量調査実施箇所（出典：東近江市作成）

歩行者及び自転車通行量の合計は、平日で7,471人、休日6,195人であった。

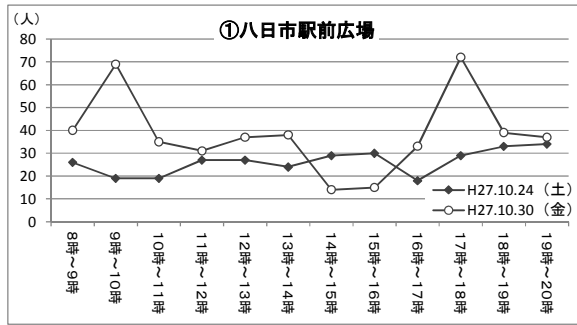


【分析・考察】

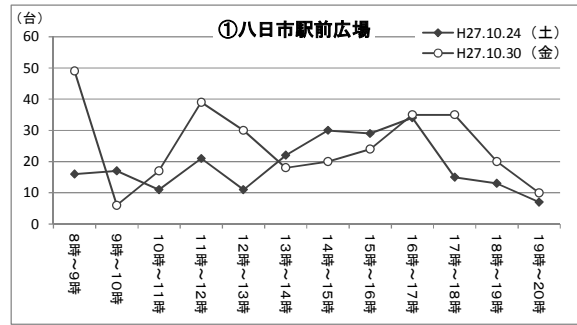
①八日市駅前広場の様子

- ・通勤及び通学の時間である平日の朝と夕方は通行量が多く、それ以外の時間は1時間あたり40人以下である。
- ・通勤及び通学の影響が多いと考えられる測定ポイントのため、休日よりも平日の交通量のほうが多くなっている。

歩行者 (H27)



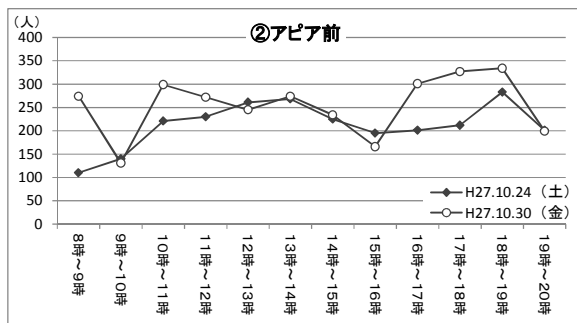
自転車 (H27)



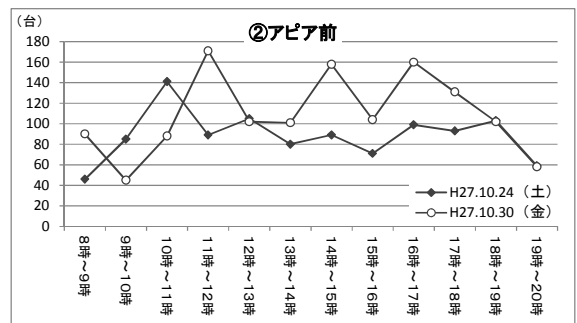
②アピア前の様子

- ・大規模商業施設の前であるため、5箇所の測定ポイントのうちで最も通行量が多く、平日は歩行者約3,000人、自転車は約1,300台。
- ・通勤及び通学の時間である平日の朝と夕方は、通行量が多くなっているが、昼間も買い物客などが多く、1時間あたり100人以上が通過している。
- ・平成26年と比較すると、時間帯での傾向は、ほぼ同じであり、平日は朝と夕方に、休日は昼間にピークがきている。なお、総数では平成27年が平成26年を少し上回った。

歩行者 (H27)

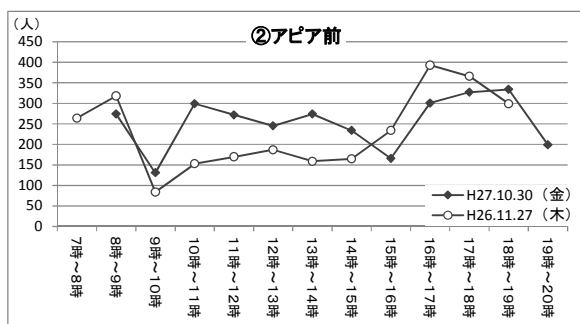


自転車 (H27)

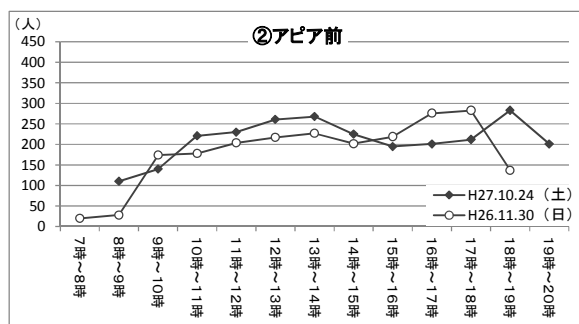


平成26年度と平成27年度の比較

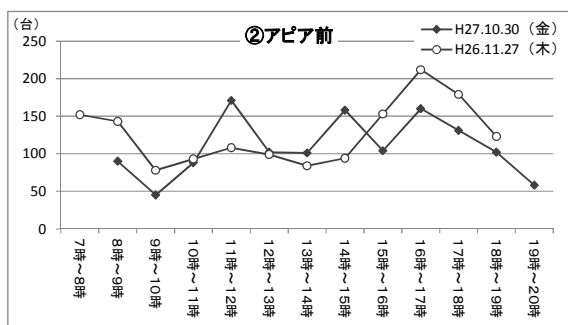
歩行者（平日）



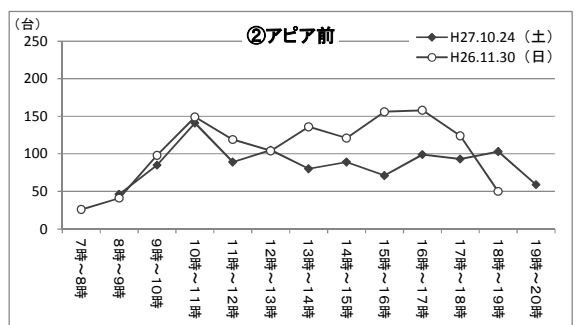
歩行者（休日）



自転車（平日）



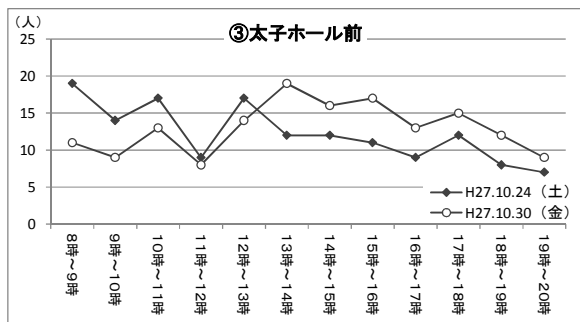
自転車（休日）



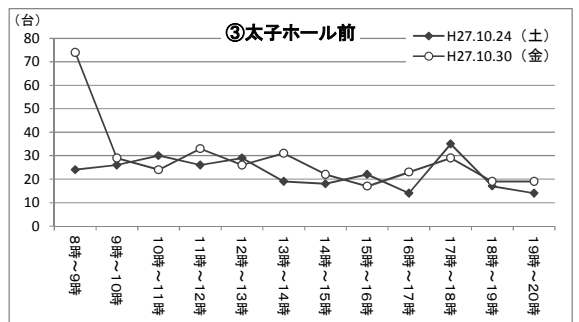
③太子ホール前の様子

- ・平日も休日も歩行者通行量は1時間あたり20人以下と少ないが、自転車通行量は歩行者の2倍程度通過している。

歩行者（H27）

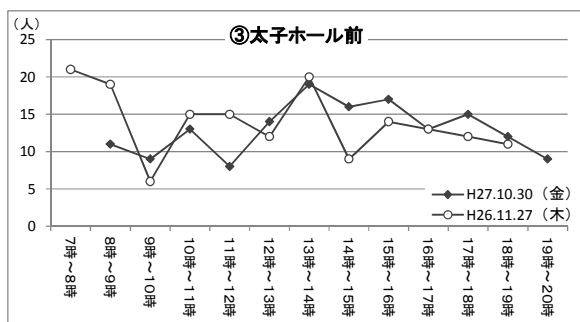


自転車（H27）

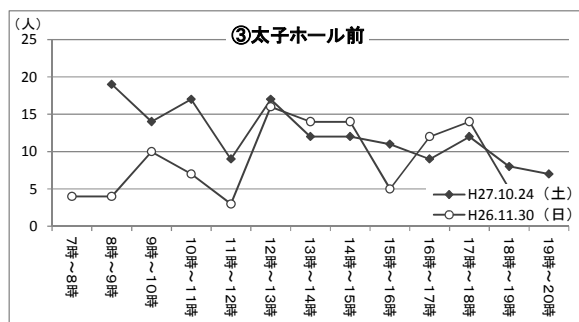


平成26年度と平成27年度の比較

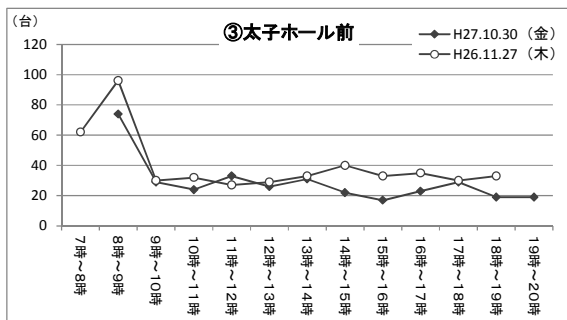
歩行者（平日）



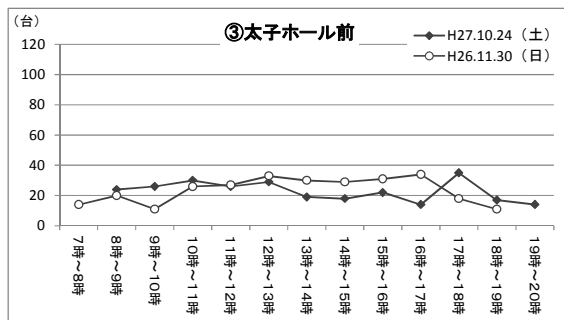
歩行者（休日）



自転車（平日）



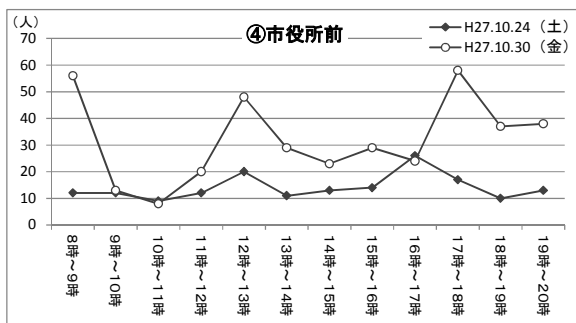
自転車（休日）



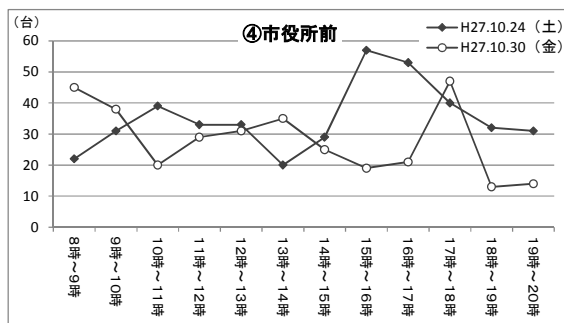
④市役所前の様子

- ・通勤及び通学の時間である平日の朝と夕方は通行量が多く、休日は終日1時間あたり30人以下である。
- ・通勤及び通学の影響が多いと考えられる測定ポイントのため、休日よりも平日の交通量のほうが多くなっている。
- ・平成26年と比較すると、時間帯での傾向はほぼ同じであり、平日の朝、昼、夕方にピークがきている。なお、総数では平成27年が平成26年を少し下回った。

歩行者（H27）

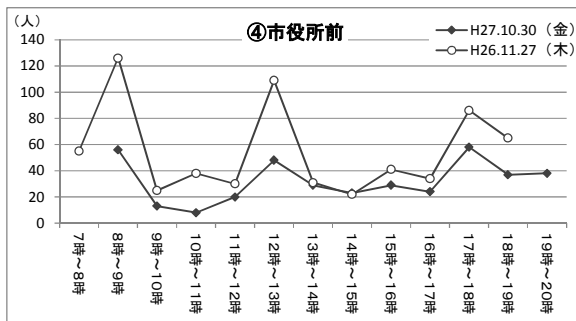


自転車（H27）

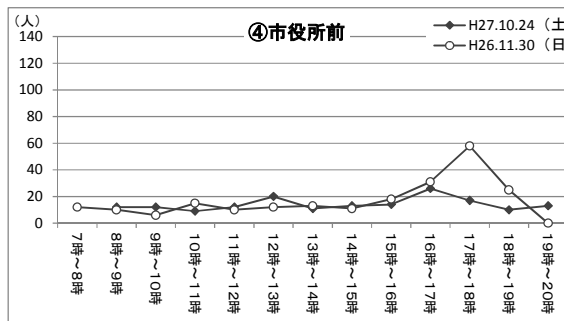


平成26年度と平成27年度の比較

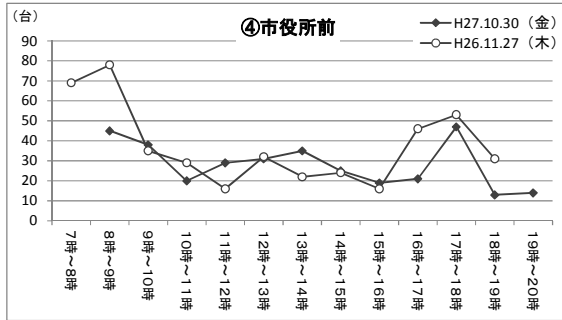
歩行者（平日）



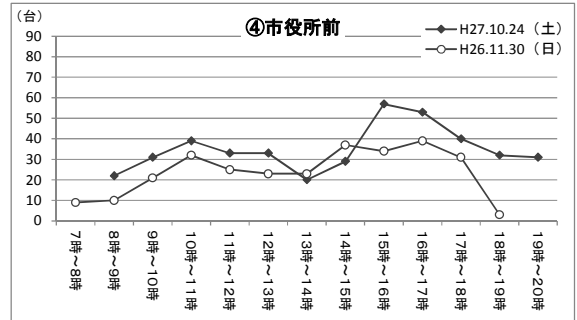
歩行者（休日）



自転車（平日）



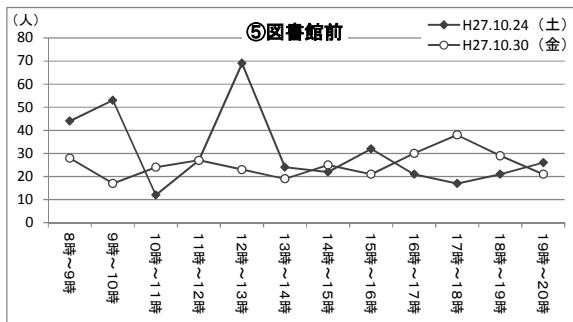
自転車（休日）



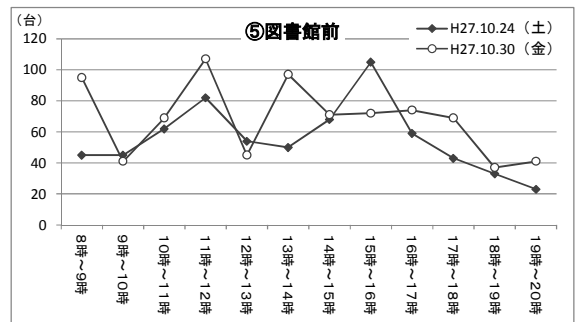
⑤図書館前の様子

・平日も休日も歩行者通行量は1日あたり300人程度であるが、自転車通行量は平日約800台、休日700台で、通行量が多くなっている。

歩行者（H27）

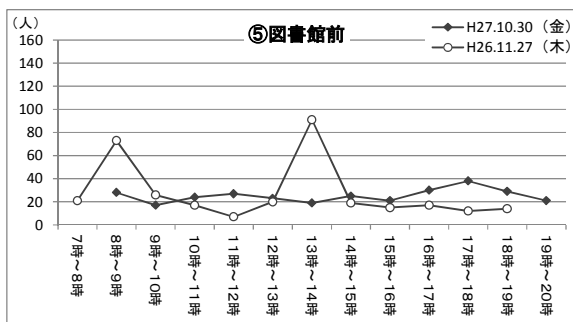


自転車（H27）

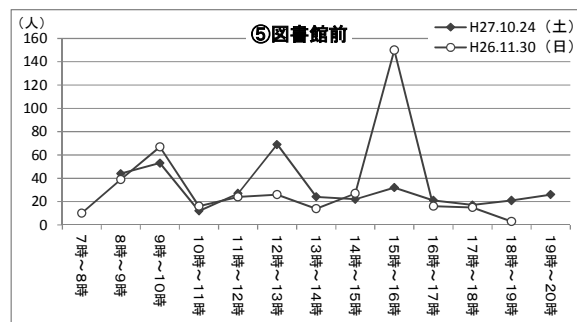


平成26年度と平成27年度の比較

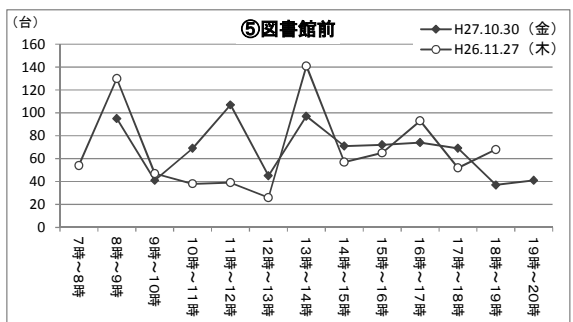
歩行者（平日）



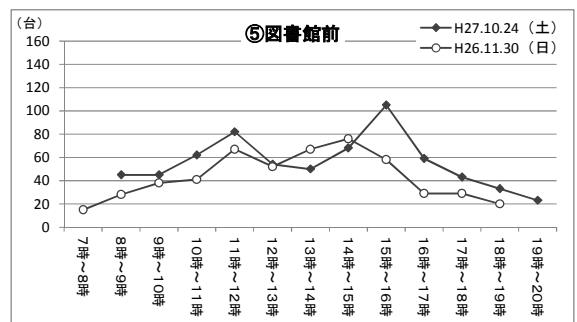
歩行者（休日）



自転車（平日）



自転車（休日）

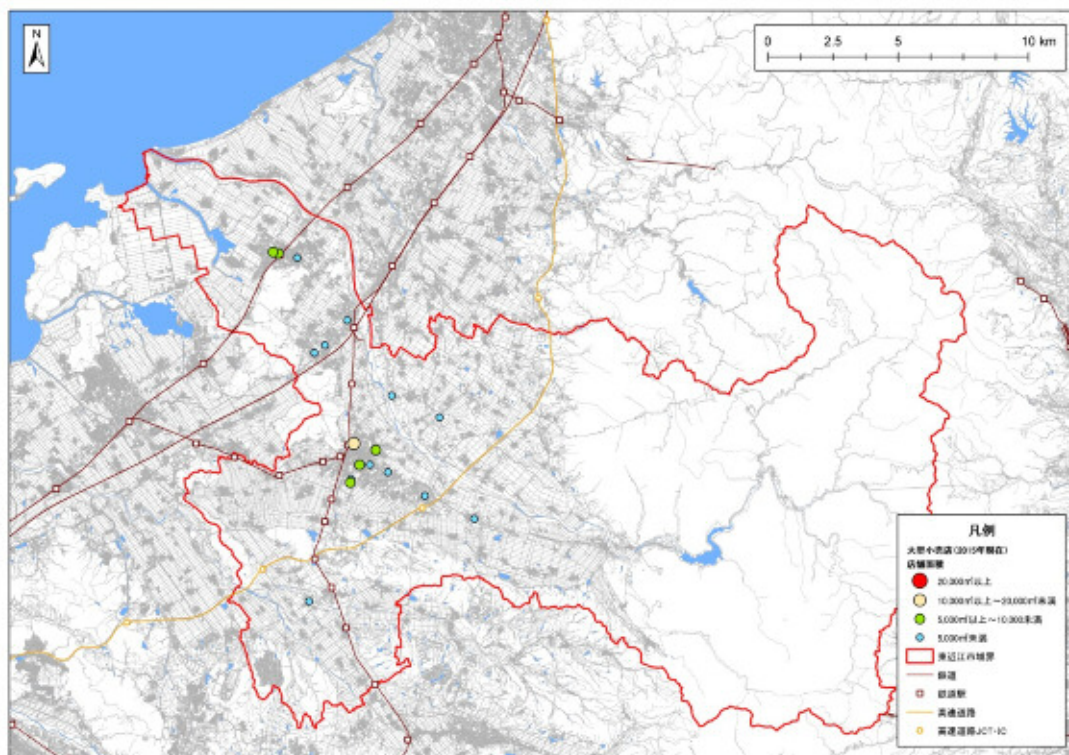


※⑤図書館前については、平成26年度の文芸会館前との比較

⑤大規模商業施設の概要

東近江市には、1,000㎡以上の大規模商業施設が18店舗あり、うち1店舗は10,000㎡を超えている。

名称	店舗面積(㎡)	駐車場(台)
八日市駅前ショッピングプラザ(平和堂アル・プラザ八日市)	18,863	802
SEIYU 八日市店、ショッピングセンターテニー	9,602	416
マックスバリュ東近江 SC(マックスバリュ東近江店、ヤマダ電機東近江店)	7,143	396
ピアゴ今崎店	7,077	466
平和堂フレンドマート能登川店	5,515	204
DCM カーマ能登川店	5,185	284
コメリホームセンター八日市店	4,959	133
ケーズデンキ八日市店	3,866	134
平和堂フレンドマート五個荘店	3,473	172
スーパーマーケットバロー八日市店、ハイパーブックス八日市店	3,225	176
エディオン東近江店	3,130	125
マックスバリュ八日市店	2,680	120
平和堂フレンドマート湖東店	1,954	111
ジョーシン東近江店	1,900	100
平和堂フレンドマート蒲生店	1,662	138
アヤハディオ湖東店	1,535	200
マルゼン能登川店	1,493	150
クスリのアオキ東近江幸町店	1,177	46



● 図 市内の大規模商業施設分布図 (出典：東近江市作成)

また、東近江市の周辺には近江八幡市、彦根市、甲賀市、草津市等に20,000㎡以上の大規模商業施設が点在している。



●図 東近江市周辺の大規模商業施設の分布（出典：全国大型小売店総覧2016年版）

	施設名	店舗面積 (㎡)	駐車台数 (台)
彦根市	ビバシティ彦根	33,066	2,266
	カインズホーム彦根店	26,628	2,090
近江八幡市	イオン近江八幡ショッピングセンター2番街(イオン専門店街・アクア21)	29,485	2,994
	イオン近江八幡ショッピングセンター1番街(イオン近江八幡店)	20,023	1,272
草津市	エイスクエア(平和堂アル・プラザ草津)	55,089	2,953
	近鉄百貨店草津店	21,700	604
守山市	琵琶湖クルージングモール・ピエリ守山	36,770	3,000
	モリーブ(平和堂アル・プラザ守山)	24,122	1,286
栗東市	平和堂アル・プラザ栗東	21,475	691
甲賀市	平和堂アル・プラザ水口	22,113	1,367
湖南市	イオンタウン湖南(ザ・ビッグエクストラ湖南店)	20,121	1,541
竜王町	三井アウトレットパーク滋賀竜王	33,755	2,300

●表 東近江市周辺の大規模商業施設(20,000㎡以上)一覧

(出典：全国大型小売店総覧2016年版)

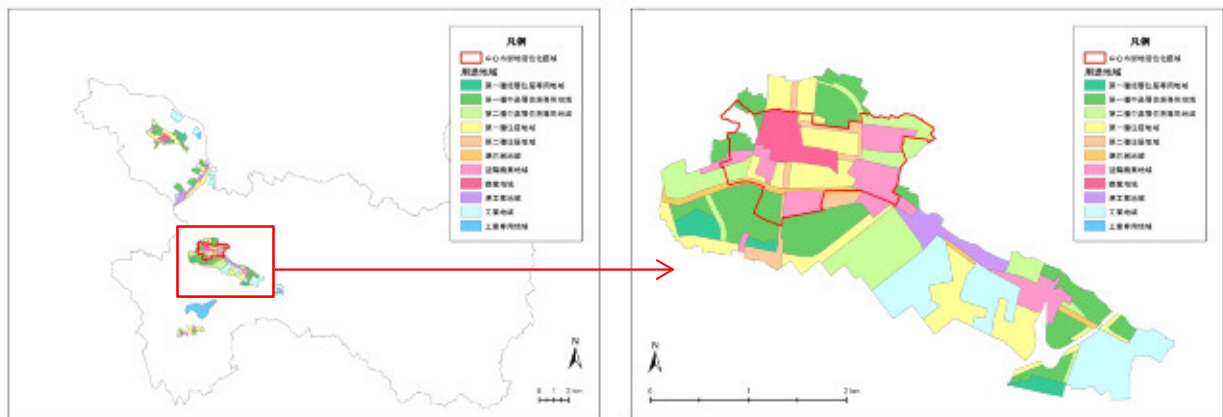
3) 土地利用・市街地整備に関する状況

① 都市構造とDID地区の状況（※DID地区：人口集中地区のこと）

東近江市は、近江鉄道八日市駅とJR能登川駅の周辺に商業地があり、その周辺に住宅地が広がっている。また、名神高速道路や国道8号線沿いに工業地域が広がっている。それ以外の多くの地域が市街化調整区域である。

東近江市には、線引きのある近江八幡八日市都市計画区域（総面積の約35%）と非線引きの湖東都市計画区域（総面積の約11%）があり、旧永源寺町、旧愛東町及び湖東町の一部は都市計画区域外（総面積の約54%）になっている。

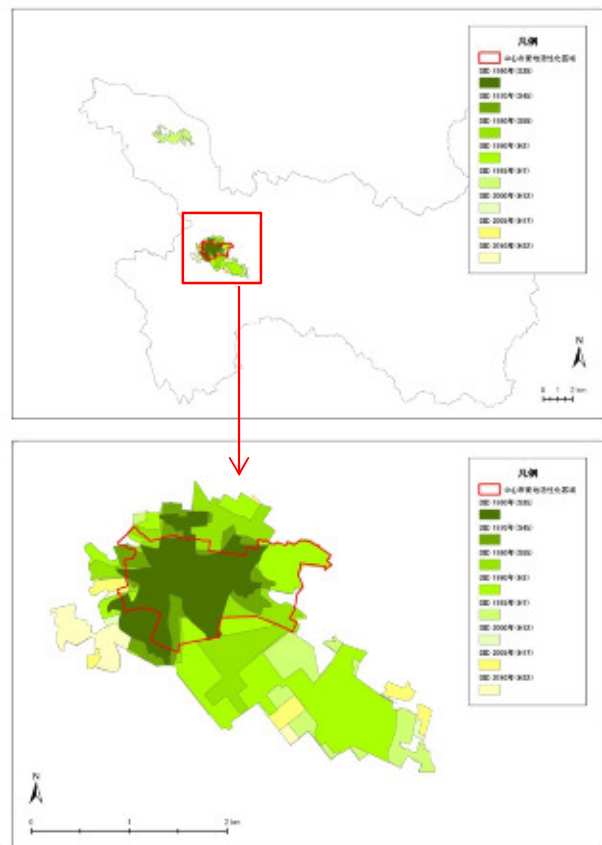
DID地区の人口と面積については、年々増加しており、平成22年のDID地区の人口は31,654人（全市人口の約28%）、面積は615ha（全市面積の約0.2%）、人口密度は51.5人/haとなっている。



● 図 都市計画図ベースの都市構造図（左：全市、右：中心市街地周辺）（出典：東近江市作成）

	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)
1960 (S35)	8,540	110	77.6
1970 (S45)	8,579	120	71.5
1980 (S55)	9,722	220	44.2
1990 (H2)	14,702	380	38.7
1995 (H7)	25,071	520	48.2
2000 (H12)	27,826	548	50.8
2005 (H17)	30,230	572	52.8
2010 (H22)	31,654	615	51.5

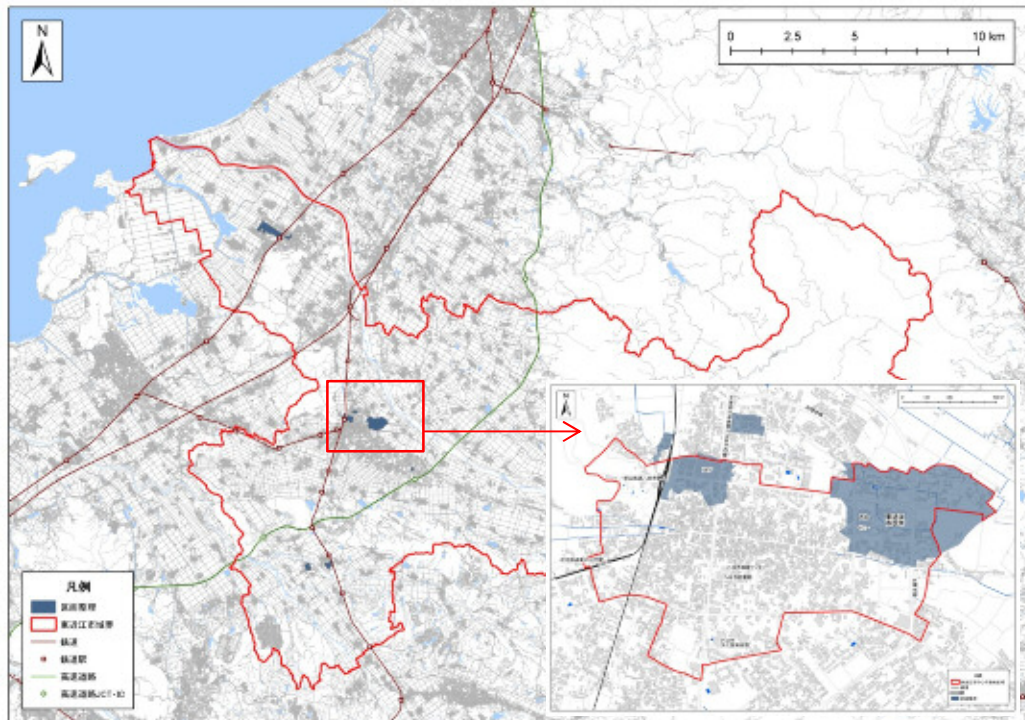
● 表 DID地区の人口、面積、人口密度
（出典：東近江市作成）



● 図 DID地区変遷図
（上：全市、下：中心市街地周辺）
（出典：東近江市作成）

②市街地整備の状況

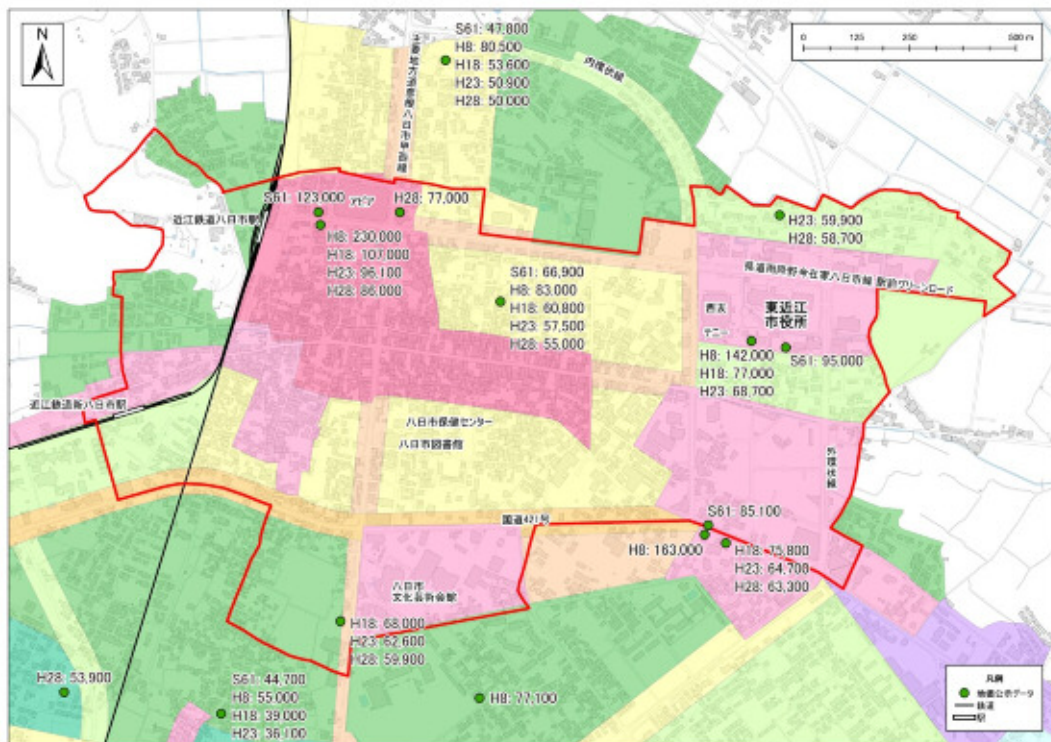
都市計画区域内における市街地開発事業としては、土地区画整理事業が9件施行されている。



●図 土地区画整理事業実施箇所図（出典：東近江市作成）

③地価の推移

中心市街地とその周辺の地価は、全ての地点で年々下がっている。特に、商業系用途地域については、この20年間で2分の1から3分の1程度に下がっている。



●図 地価公示（出典：国土交通省 地価公示）

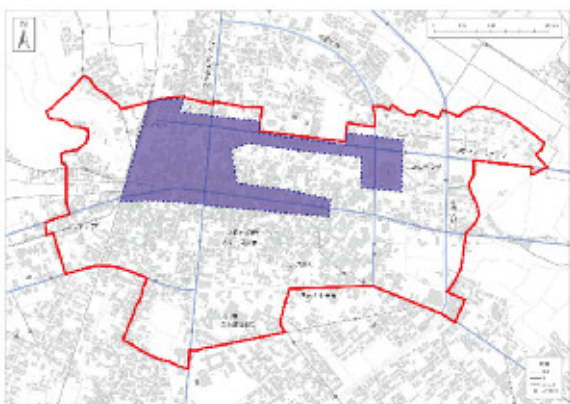
④一時貸駐車場の状況

平成28年6月におおむね下図の青で囲まれたエリアで駐車場に関する現地調査を行った。

いつでも利用できる一時貸有料駐車場は5箇所、147台を収容することができる。店舗用の駐車場は、34箇所あり、1,917台を収容することができ、料金徴収を行っていない店舗が多い。

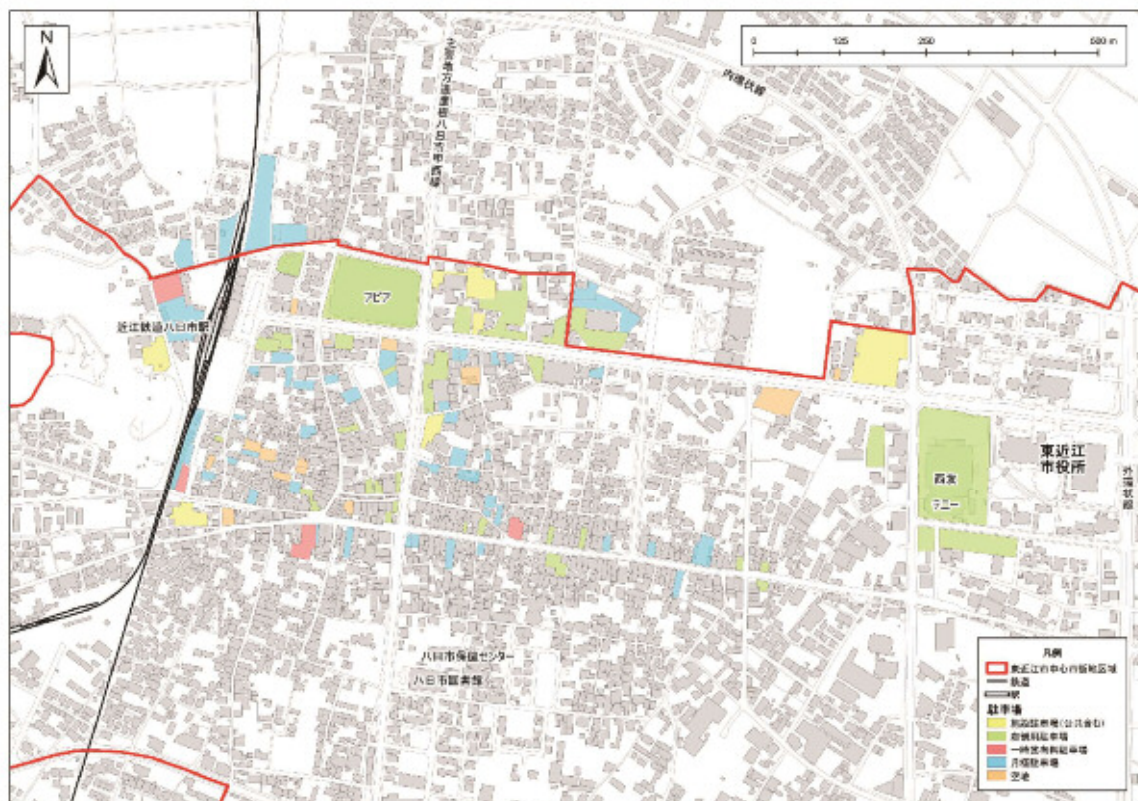
分類	箇所数	台数
施設駐車場（公共含む）	6	342
店舗用駐車場	34	1,917
一時貸有料駐車場	5	147
月極駐車場	48	885
空地	14	

●表 駐車場調査結果（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）



●図 調査エリア図

（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）



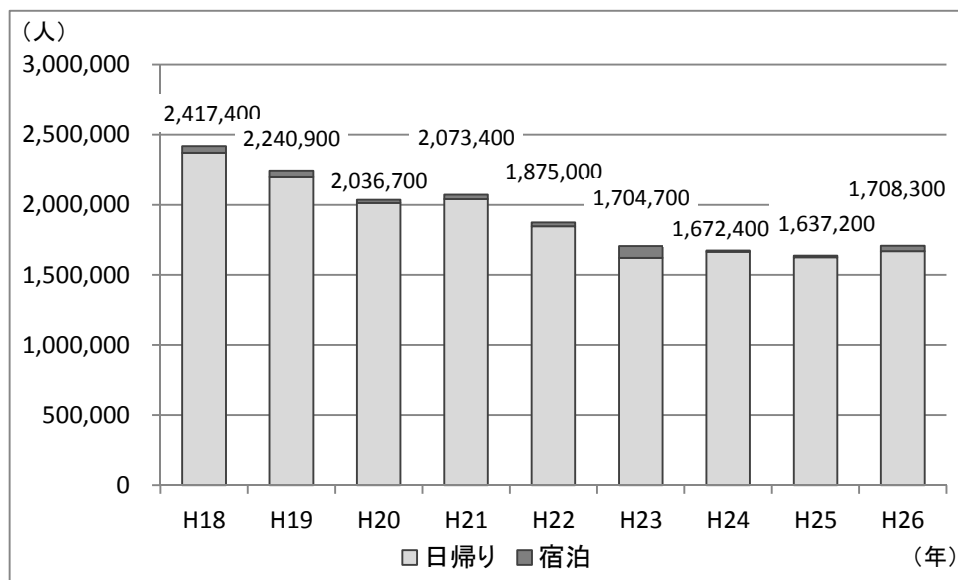
●図 駐車場分布図（出典：（一社）八日市まちづくり公社調査）

4) 観光と交流等に関する状況

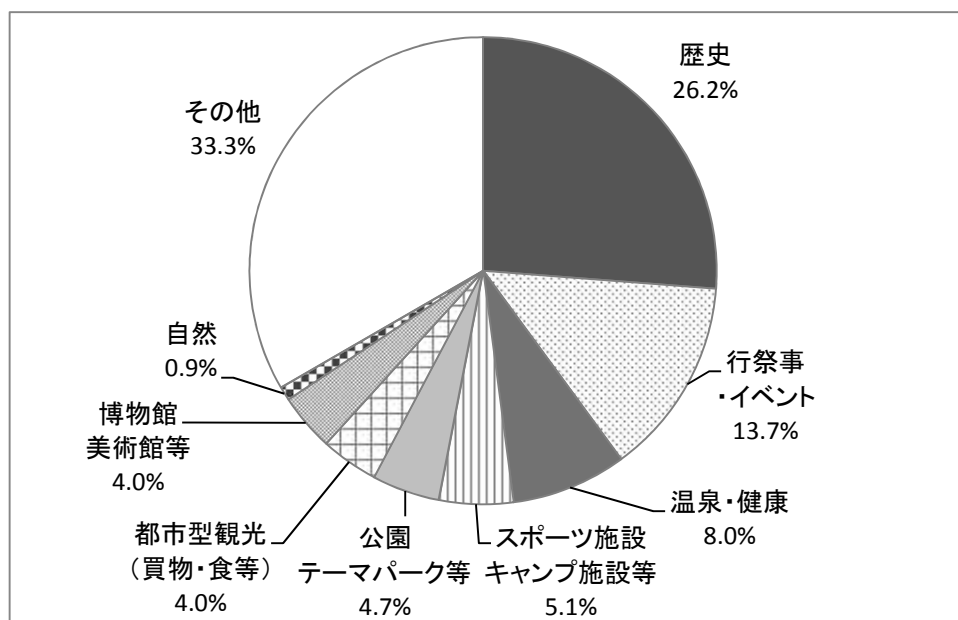
① 東近江市の観光入込客数

東近江市への観光客は、減少傾向にある。また、形態としては日帰りがほとんどで、宿泊客は観光客全体の4.5%（平成26年）と少なくなっている。

観光客の東近江市を訪れる目的をみると、約3割が歴史で最も多く、行祭事・イベント、温泉・健康、スポーツ施設・キャンプ施設等、公園・テーマパーク等、都市型観光（買物・食事）、博物館・美術館等、自然が続いている。



● 図 東近江市への観光客数の推移（出典：各年滋賀県観光入込客統計調査）

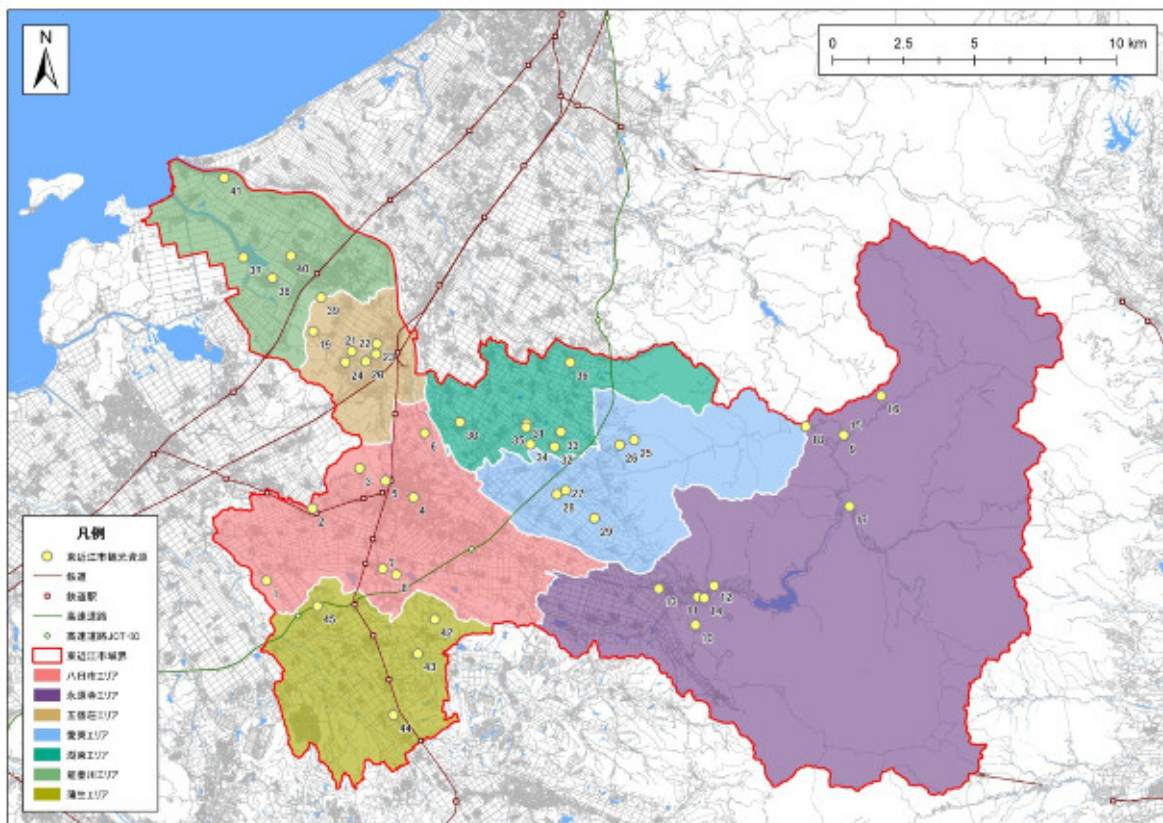


● 図 東近江市への目的別観光入込客数の割合（出典：平成26年滋賀県観光入込客統計調査）

②中心市街地の観光施設

中心市街地内の観光施設としては、世界風博物館東近江大風会館があり、国の無形民俗文化財である「近江八日市の大風揚げ習俗」を伝える場となっている。近年は、建物の老朽化等の問題もあり、集客数は、伸び悩んでいる。

また、東近江市内には、日本遺産として認定された伊庭の水辺景観や五個荘金堂重要伝統的建造物群保存地区の近江商人屋敷の街なみに加え、太郎坊宮、永源寺及び百済寺といった歴史ある寺社仏閣があるため、これら市内に点在する観光施設と中心市街地との連携が今後の課題になっている。

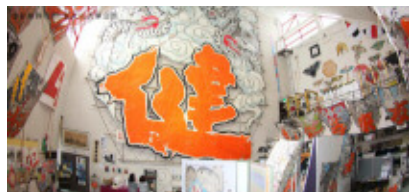


● 図 市内の観光スポット（出典：東近江市観光協会発行パンフレット「ナナイロ東近江市」）

No	名称	エリア	来場者数 (H27)
1	雪野山歴史公園	八日市	—
2	万葉の森船岡山	八日市	—
3	太郎坊宮	八日市	184,000人
4	東近江大風会館	八日市	10,337人
5	延命公園	八日市	—
6	河辺いきものの森	八日市	18,875人
7	布引体育館	八日市	82,175人
8	布引グリーンスタジアム	八日市	98,355人
9	木地師資料館	永源寺	—
10	あいきょうの森	永源寺	13,000人
11	八風の湯	永源寺	142,200人
12	永源寺	永源寺	85,000人
13	日登美美術館	永源寺	—
14	自然休養村センター	永源寺	—
15	筒井神社	永源寺	—
16	大皇器地祖神社	永源寺	—

17	道の駅 奥永源寺溪流の里	永源寺	131,500人※10月~
18	惟喬親王御陵	永源寺	—
19	石馬寺	五個荘	700人
20	近江商人博物館	五個荘	6,200人
21	五個荘近江商人屋敷	五個荘	18,400人
22	観峰館	五個荘	9,700人
23	藤井彦四郎邸	五個荘	8,100人
24	ぷらご三方よし（東近江市観光協会）	五個荘	8,992人
25	釈迦山 百済寺	愛東	59,900人
26	引接寺	愛東	—
27	滋賀県平和祈念館	愛東	22,400人
28	道の駅 あいとうマーガレットステーション	愛東	320,987人
29	おくのの運動公園	愛東	49,142人
30	近江商人郷土館	湖東	—
31	西堀榮三郎記念 探検の殿堂	湖東	7,200人
32	南花沢のハナノキ	湖東	—
33	北花沢のハナノキ	湖東	—
34	ひばり公園	湖東	111,122人
35	湖東味咲館	湖東	55,500人
36	ことうへムスロイド村	湖東	23,200人
37	能登川水車とカヌーランド	能登川	47,800人
38	湖辺の郷伊庭	能登川	—
39	北向岩屋十一面観音	能登川	—
40	能登川博物館	能登川	12,000人
41	ふれあい運動公園	能登川	39,096人
42	石塔寺	蒲生	—
43	野口謙蔵記念館	蒲生	155人
44	ガリ版伝承館	蒲生	660人
45	あかね古墳公園	蒲生	—

※各公園の来場者数は、施設利用者数の数字



東近江大風会館



河辺いきものの森



木地師資料館



道の駅 奥永源寺溪流の里



五個荘近江商人屋敷



道の駅 あいとう
マーガレットステーション



ことうへムスロイド村



能登川水車とカヌーランド



あかね古墳公園

③中心市街地のイベント

中心市街地内では、本町商店街での本町パサージュや土曜夜市、八日市聖徳まつり、びわこ JAZZ in 東近江等、様々なイベントが開催されている。

月	イベント	場 所	来場者数
4	さくらまつり	延命公園	500 人
	びわこ JAZZ in 東近江	近江鉄道八日市駅～市役所周辺	35,000 人
5	太郎坊さんウォーク	箕作小学校	100 人
6	本町パサージュ	本町商店街アーケード通り	6,000 人
7	土曜夜市	本町商店街アーケード通り	3,000 人
	八日市聖徳まつり	八日市駅前通り	7,000 人
8	土曜夜市	本町商店街アーケード通り	3,000 人
10	ひがしおうみエコフリーマーケット	市役所本庁舎駐車場	2,000 人
11	本町「秋」パサージュ	本町商店街アーケード通り	7,500 人
	100 円商店街	八日市駅前 各商店街	7,500 人
	東近江秋まつり	東近江市役所 本庁舎周辺	43,000 人
	ようかいち・まちゼミ	八日市駅前・周辺商店街	145 人
12	East Rainbow☆	駅前グリーンロードほか	不明
	Xmas 感謝市（歳末セール）	八日市駅前商店街	不明
3	本町「春」パサージュ	本町商店街アーケード通り	6,000 人
	100 円商店街	八日市駅前 各商店街	6,000 人

●表 中心市街地で行われる主なイベント（出典：東近江市作成）



さくらまつり



びわこ JAZZ in 東近江



本町パサージュ



八日市聖徳まつり



ようかいち・まちゼミ



東近江秋まつり

④ 中心市街地の交流等施設

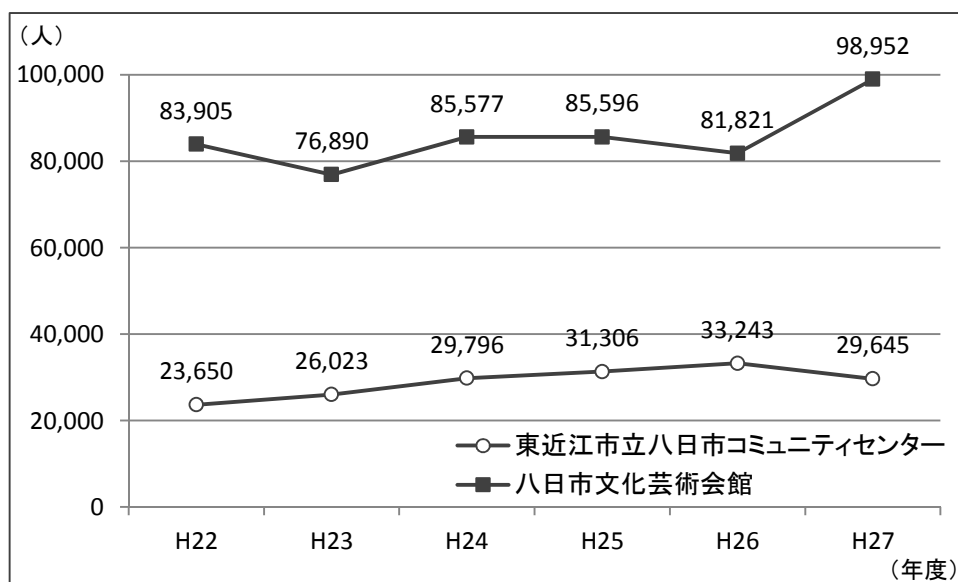
中心市街地内には交流等施設として、八日市文化芸術会館、八日市コミュニティセンター、太子ホール及び八日市図書館がある。

八日市文化芸術会館は、湖東地域の文化・芸術の拠点施設として、昭和56年（1981）に開館。以来、舞台芸術や展覧会などを開催している。804席のホールと370㎡の展示室、練習室、和室及び会議室2室があり、展示室では自主企画展の開催を行うほか、一般芸術作品の発表の場として貸し出しを行っている。しかし、開館から30年以上が経過し、老朽化も進んでいる中で、今後のあり方について、検討していく必要がある。

八日市コミュニティセンターは、生涯学習の場として、高齢者学級「えんめい短大」をはじめ成人を対象とした「さざなみ学級」や「短期講座」の開催、自治会連合会をはじめ、多くの地域団体が地域づくり・まちづくりの活動拠点として利用している。また、地域教育協議会が実施する子どもを対象にした体験活動事業、子育て支援サークルによる未就園児の子育て事業をはじめ、子どもを対象にした多くの自主サークル団体が、学習活動の場として活用している。利用者数の推移を見ても、市民の重要な活動拠点となっていることがわかる。

太子ホールは、八日市大通り商店街が運営する多目的ホールで、椅子席で110席程度、テーブル席で60席程度のキャパシティを有し、本格的音響照明設備を備えている。年間約60本の自主企画イベントのほか、びわこJAZZin東近江では、主会場の1つとして本格的コンサート等の音楽イベントが開催されてきた。しかし、現在、周辺への音漏れの問題等があり、運営上の課題を抱えている。

八日市図書館は、蔵書約30万冊を蓄積しており、平成27年度実績で貸出冊数331,204冊、貸出者数75,996人と多くの市民が利用している。2階には自然環境を考えるコーナー「風倒木」があり、無農薬のコーヒー豆をひいたドリップコーヒーをのみながらゆっくり読書のできる憩いのコーナー、本のリサイクルショップ・ぶっくる、展示ギャラリー、集会室などもある。

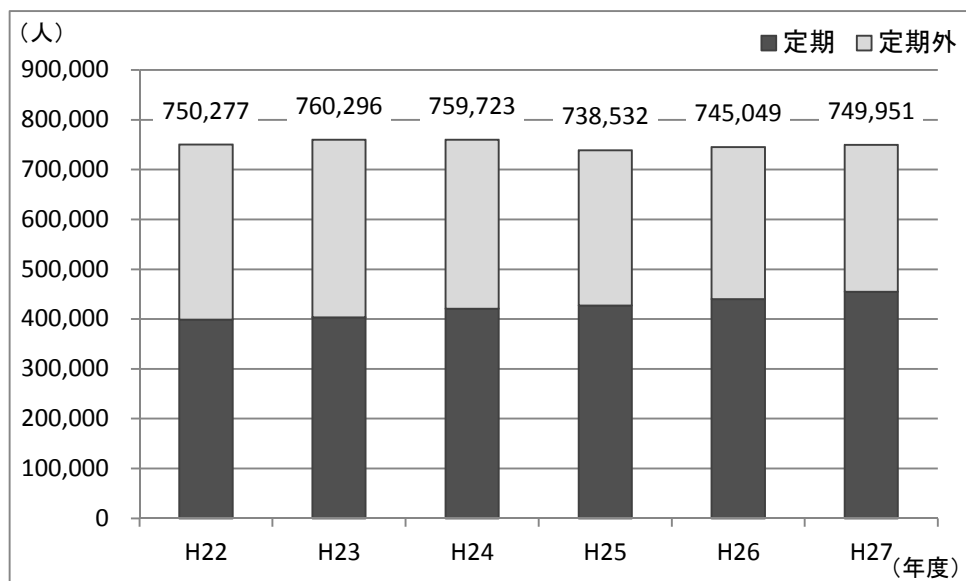


● 図 八日市コミュニティセンター、八日市文化芸術会館利用者数の推移
(出典：東近江市作成)

5) 交通に関する状況

① 鉄道の乗車人員

東近江市内には、JR能登川駅と八日市駅など近江鉄道の駅が13駅ある。中心市街地にある近江鉄道八日市駅の年間乗車数は約750,000人、1日平均乗車数は約2,100人で推移している。



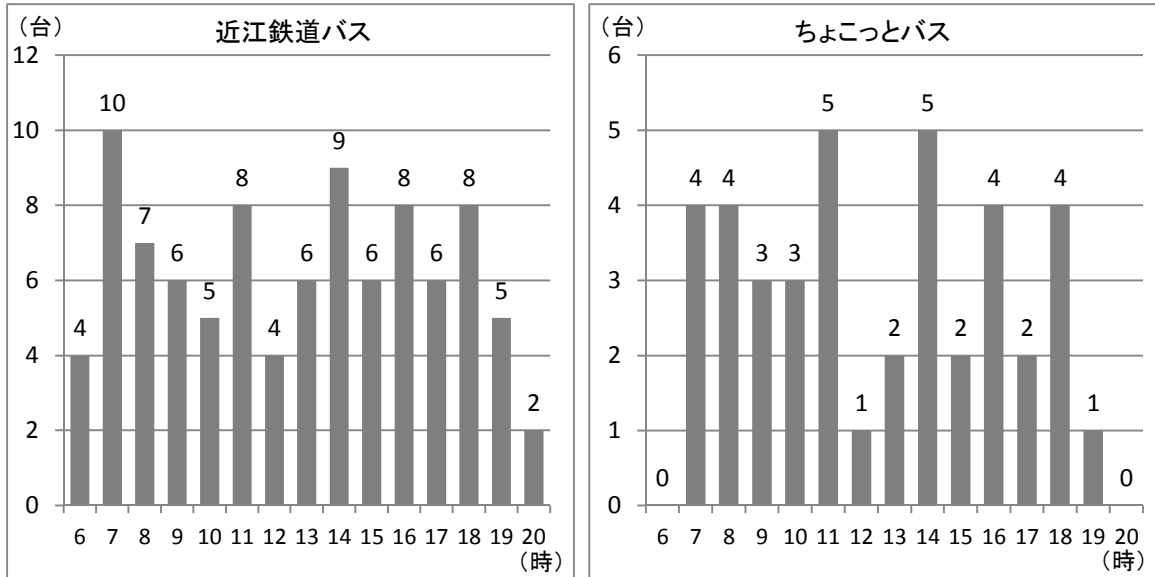
● 図 八日市駅の乗車人員の推移（出典：近江鉄道株式会社）



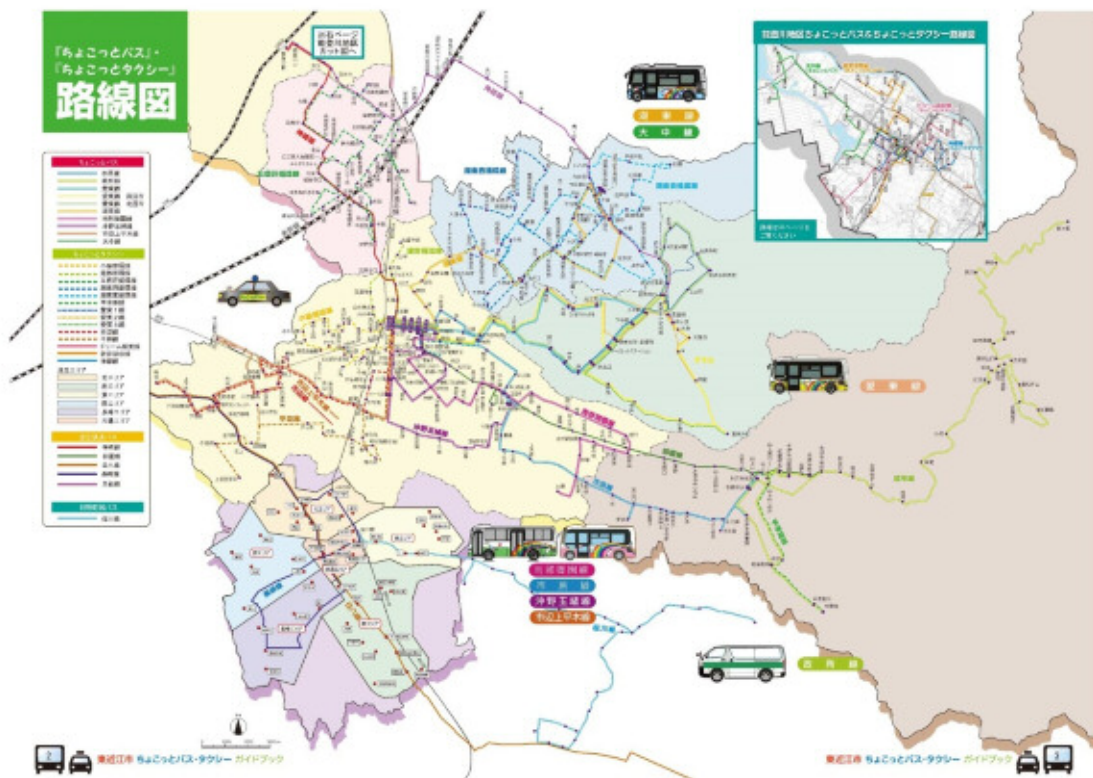
● 図 近江鉄道の路線図（出典：近江鉄道株式会社提供情報により作成）

②中心市街地へのアクセスバスの運行状況

近江鉄道八日市駅が中心市街地へのバス発着の拠点になっており、近江鉄道バス2路線、ちよこつとバス6路線が発着している。朝夕の通勤・通学時間帯には10本程度、その他の時間も5本以上が運行している。



●図 八日市駅における時間別バス発着台数 (出典：時刻表より算出)

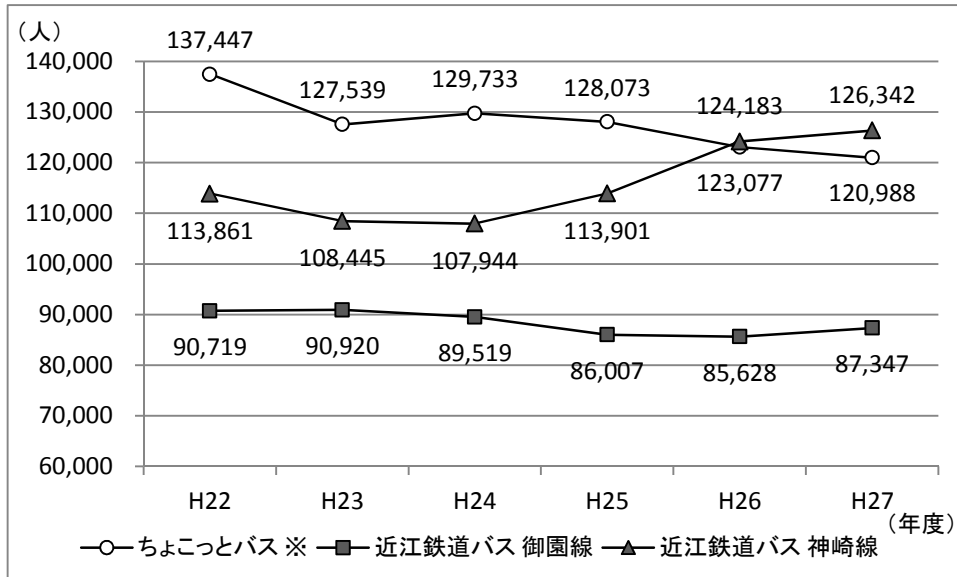


●図 バス路線図 (出典：東近江市作成)

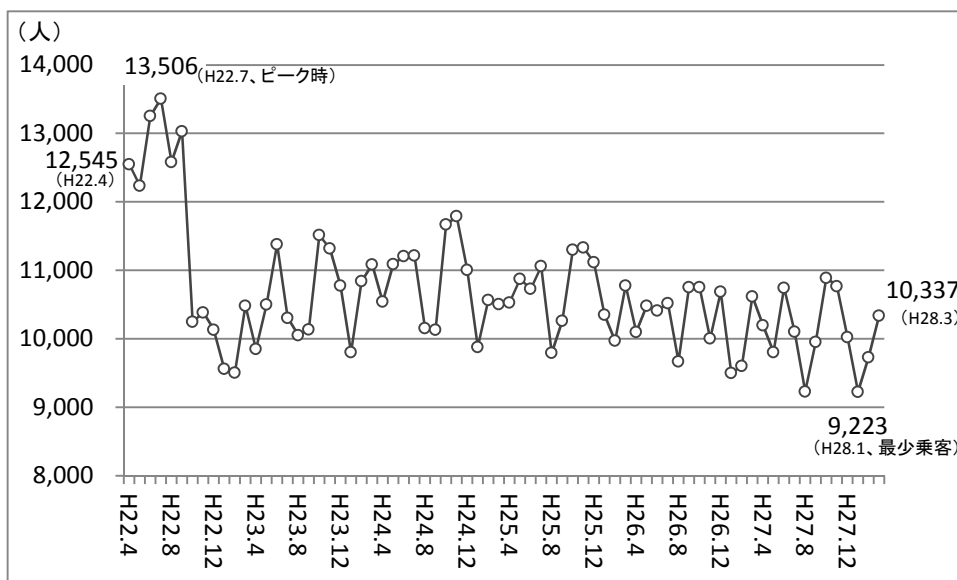
③バスの利用状況

近江鉄道八日市駅に発着する近江鉄道バスの利用者数は、神崎線は増加傾向にあり、御園線は減少傾向にあったが平成27年は増加した。

また、コミュニティバスであるちよこつとバスの利用者数は、路線数の変更もあり、減少傾向にある。月別に利用者数をみると、9月から11月までの秋に利用者が多い傾向が見られ、観光客の利用も影響していると考えられる。



● 図 八日市駅に発着するバスの利用者数の推移 (出典：東近江市作成)



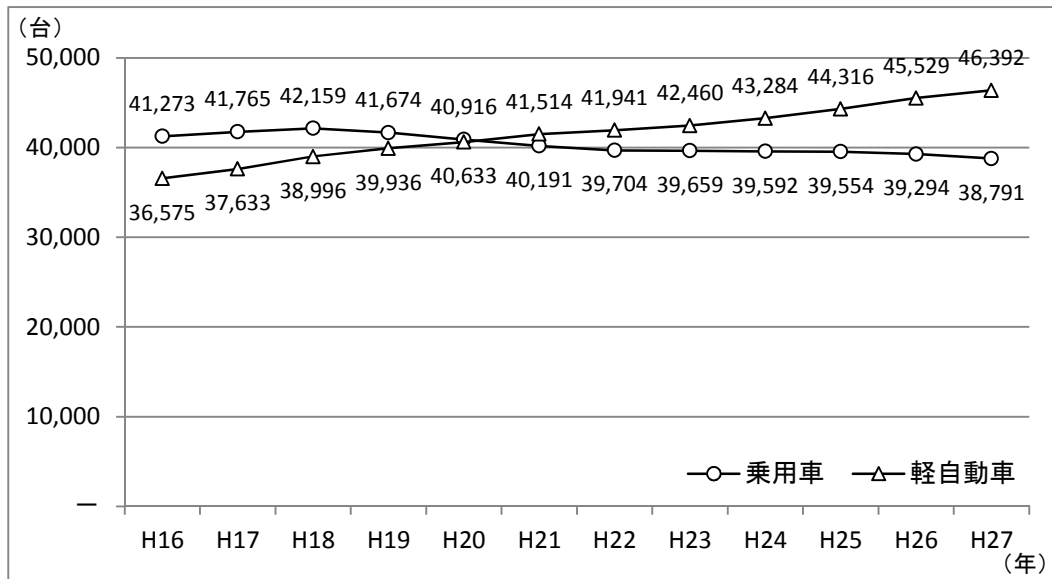
● 図 ちよこつとバスの利用者数の月別推移 (出典：東近江市作成)

※上記二つの図において、ちよこつとバスは平成22年9月までは9路線、平成22年10月からは6路線。

④自動車保有の状況

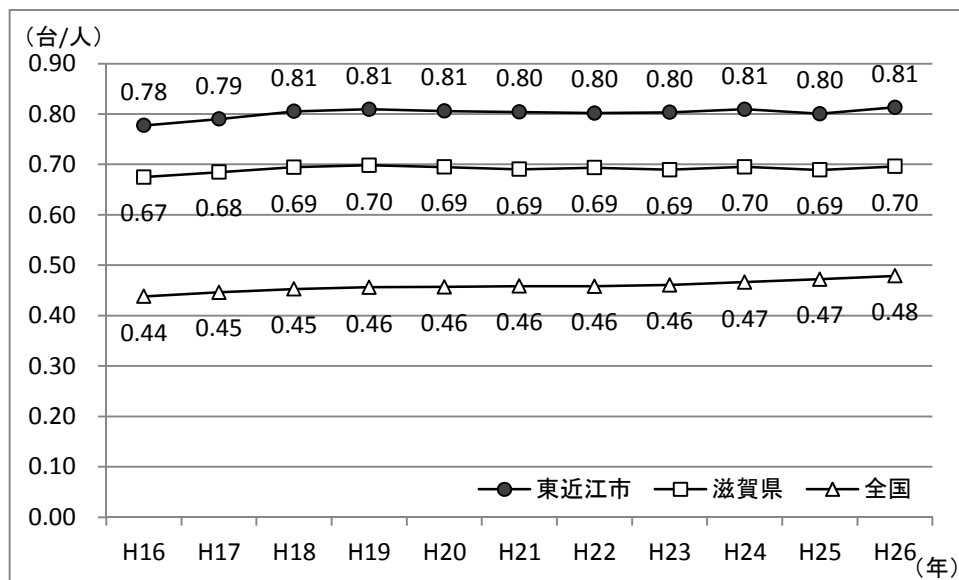
市民の自動車保有台数の総数は年々増加しており、特に軽自動車の保有台数は増加している。

1人あたりの自動車保有台数を滋賀県、全国と比較すると、東近江市の方が多くなっており、全国的にみても自動車依存度の高い市であることがわかる。



● 図 東近江市の自動車保有台数の推移

(出典：近畿運輸局滋賀運輸支局 (各年3月31日時点))



● 図 東近江市と滋賀県と全国の1人当たり自動車保有台数の推移

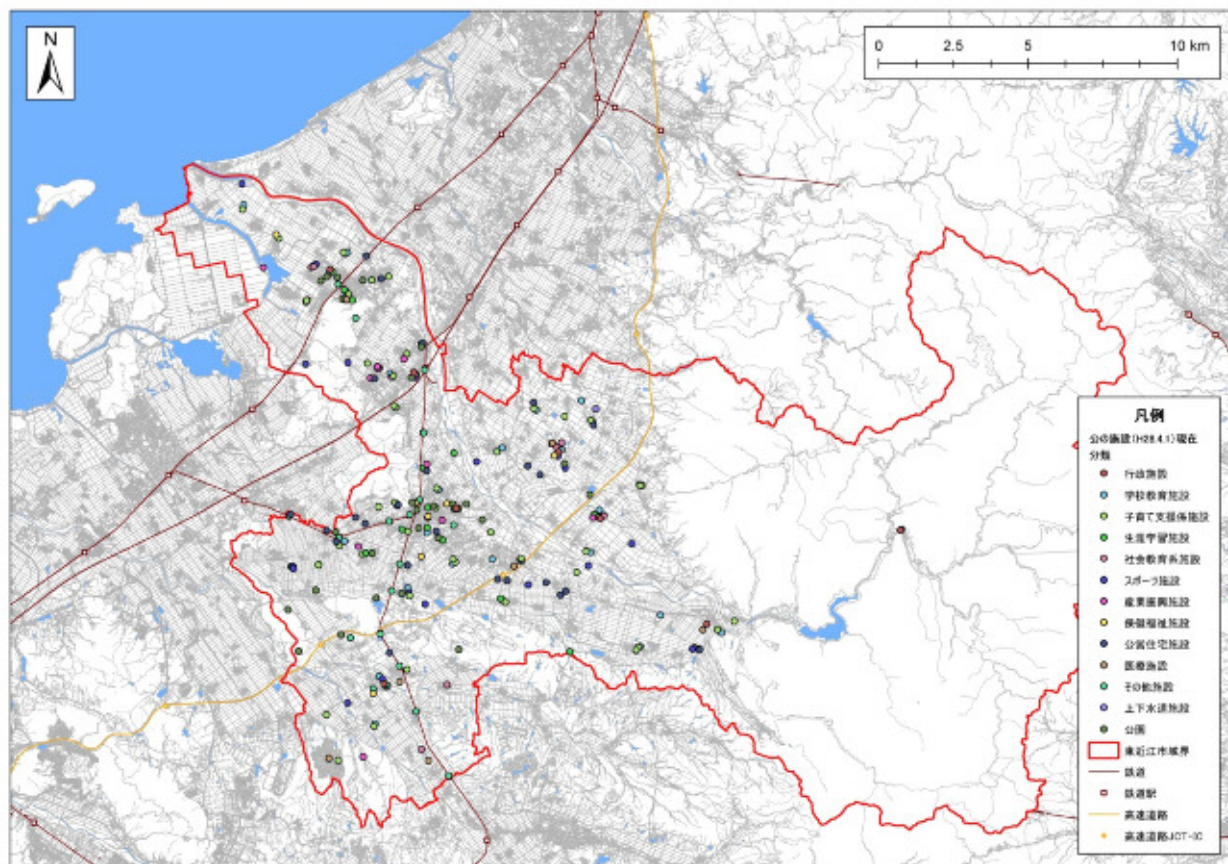
(出典：東近江市と滋賀県は、近畿運輸局滋賀運輸支局、住民基本台帳人口 (各年3月31日時点)。

全国は、一般財団法人自動車検査情報協会調査、人口動態調査)

6) 公共施設に関する状況

① 東近江市の公共施設

東近江市内には、市の公共施設が合計299施設ある。合併市であるため、各旧市町に分散している。



●図 東近江市の公共施設分布図（出典：東近江市作成）

区分	市全域	中心市街地内
行政施設（市役所・支所・出張所）	8 施設	1 施設
学校教育施設（小・中学校）	34 施設	—
子育て支援施設（幼稚園、保育園、幼児園、こどもの家）	50 施設	1 施設
生涯学習施設（コミュニティセンターなど）	24 施設	1 施設
社会教育施設（図書館、博物館など）	13 施設	1 施設
スポーツ施設（体育館、運動公園など）	18 施設	—
産業振興施設（観光、勤労者施設など）	8 施設	1 施設
保健福祉施設（保健センターなど）	8 施設	3 施設
公営住宅施設（公営住宅）	25 施設	—
医療施設（病院、診療所など）	10 施設	—
公園施設	27 施設	6 施設
上下水道施設	55 施設	3 施設
その他施設（駐輪場など）	19 施設	2 施設

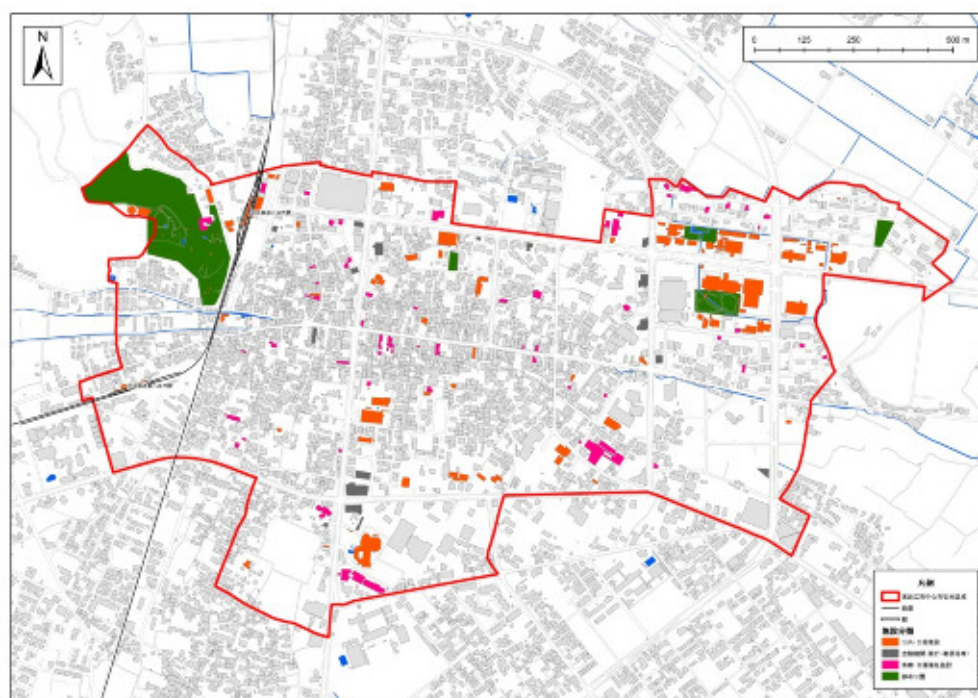
●表 東近江市の公共施設（平成28年4月1日現在）（出典：東近江市作成）

② 中心市街地の公共公益施設

市内にある公共公益施設のうち、下表のような公共公益施設が中心市街地内にはある。また、県や国の出先機関も中心市街地内にあり、市域全域をみても公共公益施設が集積している。

分類	名称	分類	名称
行政機関等	東近江市役所	交流施設等	八日市図書館
	滋賀県東近江合同庁舎		世界風博物館東近江大風会館
	滋賀労働局東近江労働基準監督署		金念寺ホール
	大津地方裁判所東近江簡易裁判所		八日市まちかど情報館
	東近江警察署		老人福祉センター延命荘
	大津地方法務局東近江出張所		浜野会館
	大津地方検察庁東近江区検察庁		東本町会館
	東近江公共職業安定所		中野自治会館
	八日市商工会議所		若松会館
	八日市保健センター		栄町会館
	発達支援センター		金屋会館
	滋賀県東近江保健所		皇美麻会館
	教育機関等		八日市幼稚園
八日市めぐみ保育園		延命公園	
むつみ保育園		大水児童公園	
ほんわかホーム		川合寺児童公園	
司学館高等学校		若松児童公園	
児童デイサービス アプリ東近江		皇美麻児童公園	
交流施設等	八日市文化芸術会館	FM ひがしおうみ	
	太子ホール	八日市駅自転車駐車場	
	八日市コミュニティセンター	新八日市駅前自転車駐車場	

●表 中心市街地内の公共公益施設等（出典：東近江市作成）



●図 中心市街地内の公共公益施設等分布図（出典：東近江市作成）

[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析

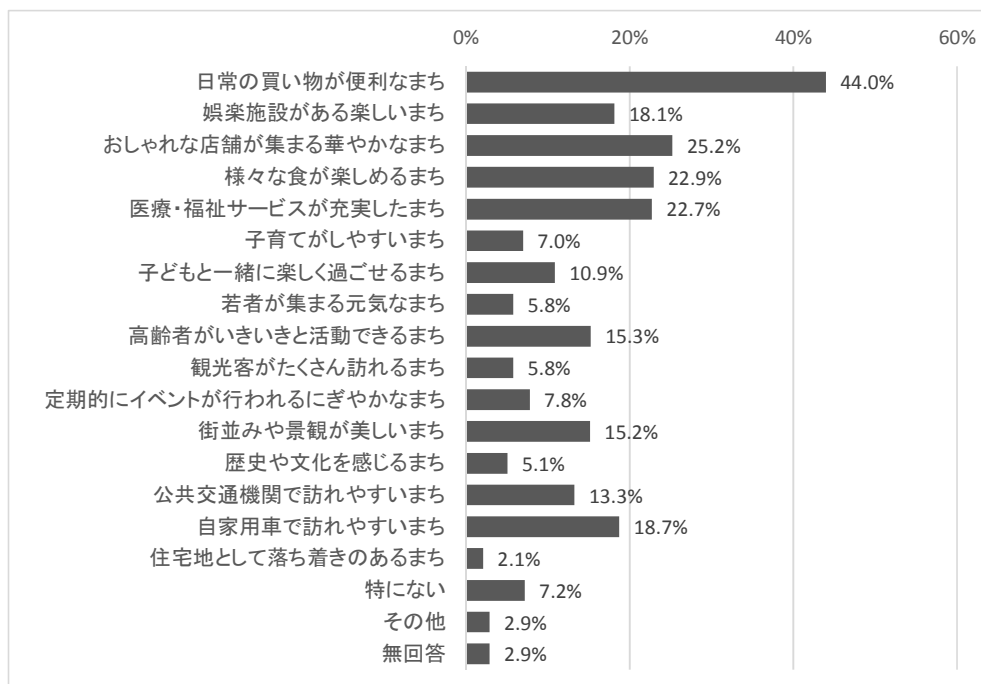
(1) 中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査

中心市街地の活性化に対する市民ニーズを把握するために、市民アンケートを実施した。

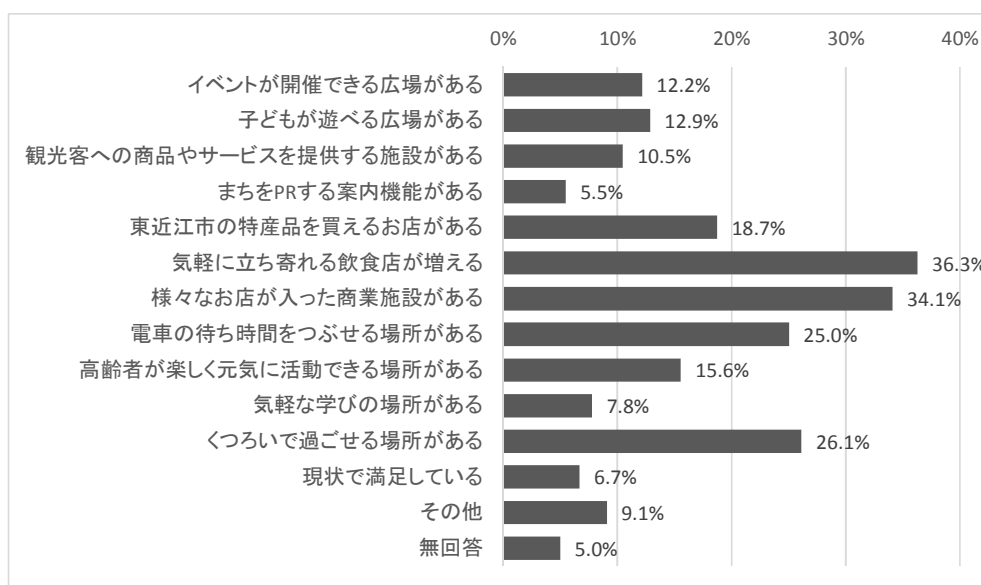
【調査期間】平成27年11月12日(木)から11月27日(金)まで

【調査対象】東近江市在住で18歳以上の1,998人(無作為抽出)

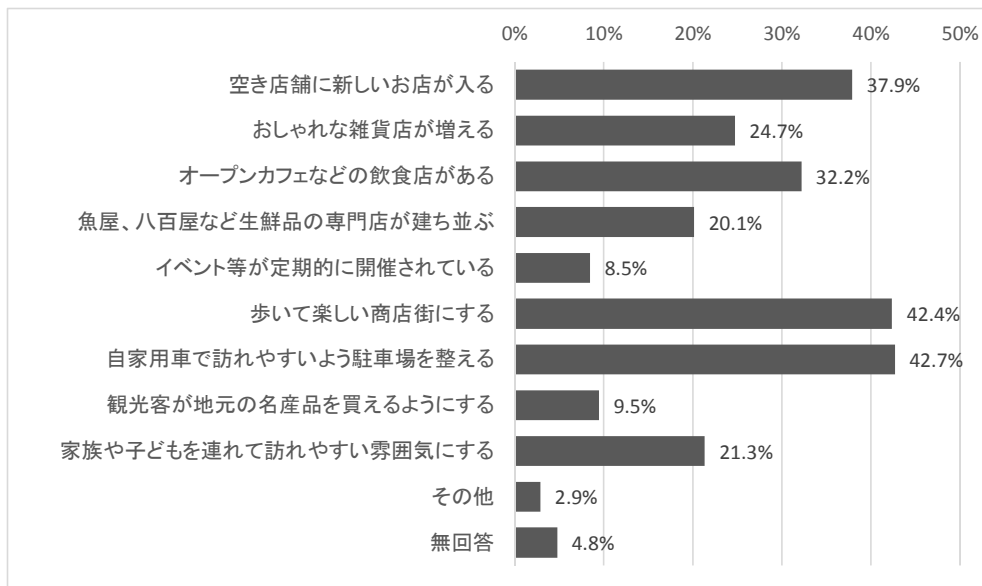
【回収数】1,003 (回収率50.2%)



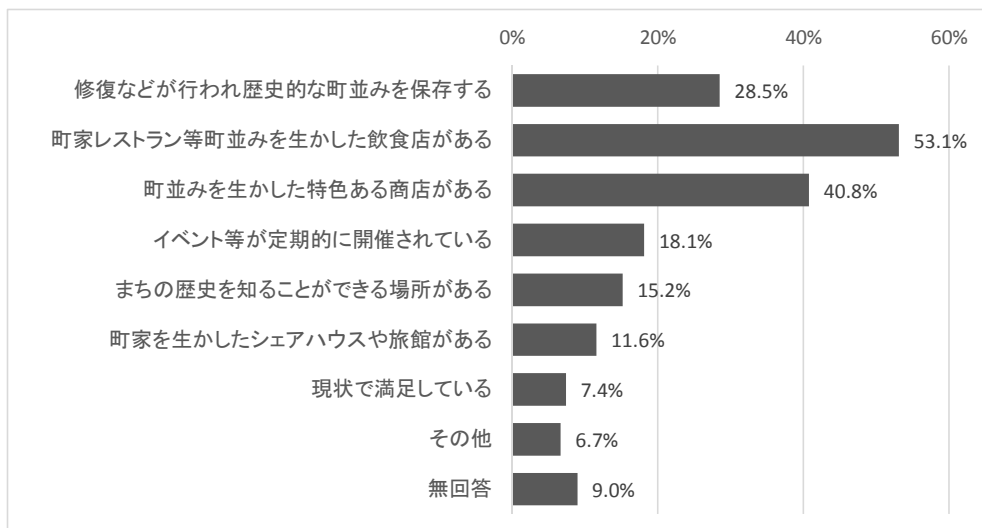
● 図 訪問頻度をあげるために目指すべき中心市街地のイメージ



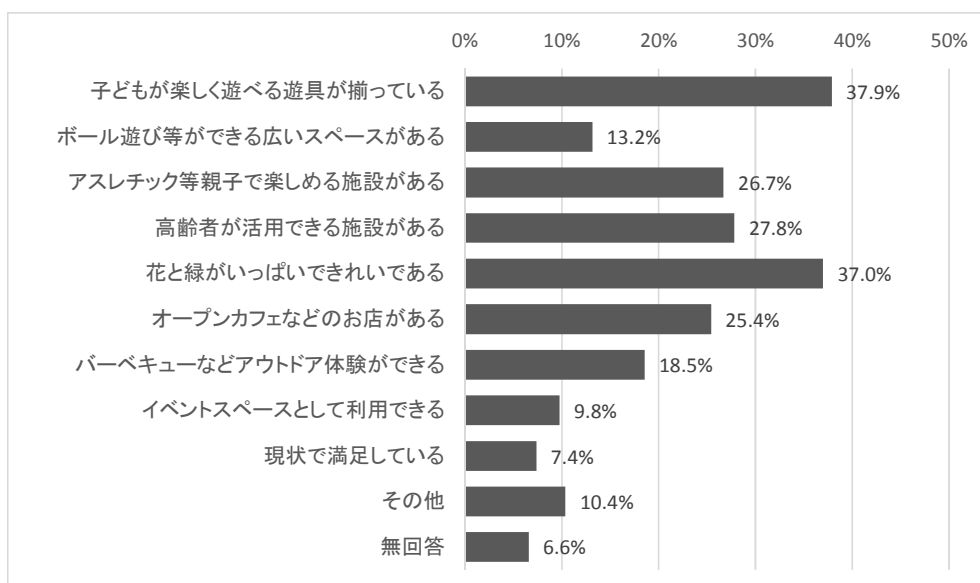
● 図 八日市駅前に求められていること



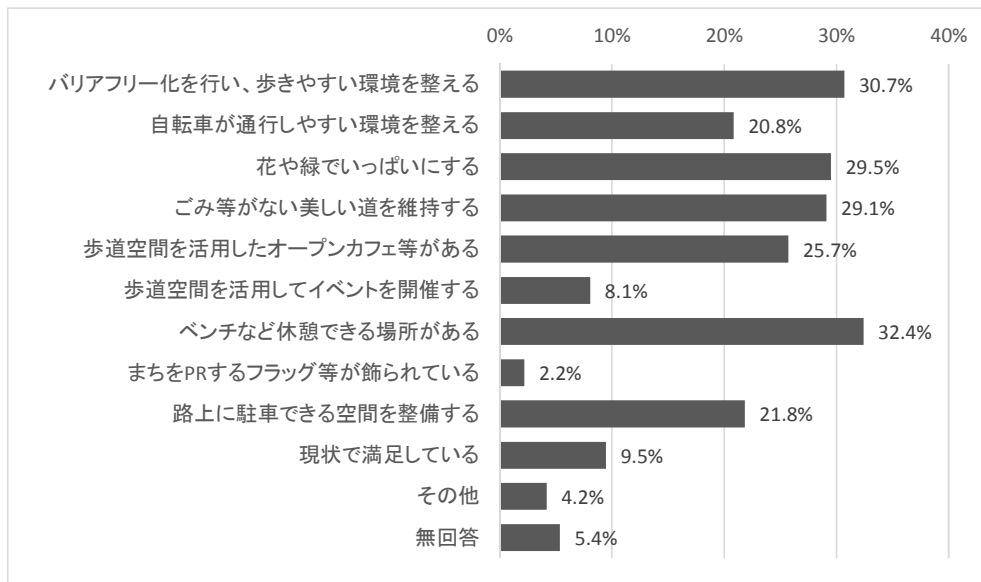
● 図 商店街に求められていること



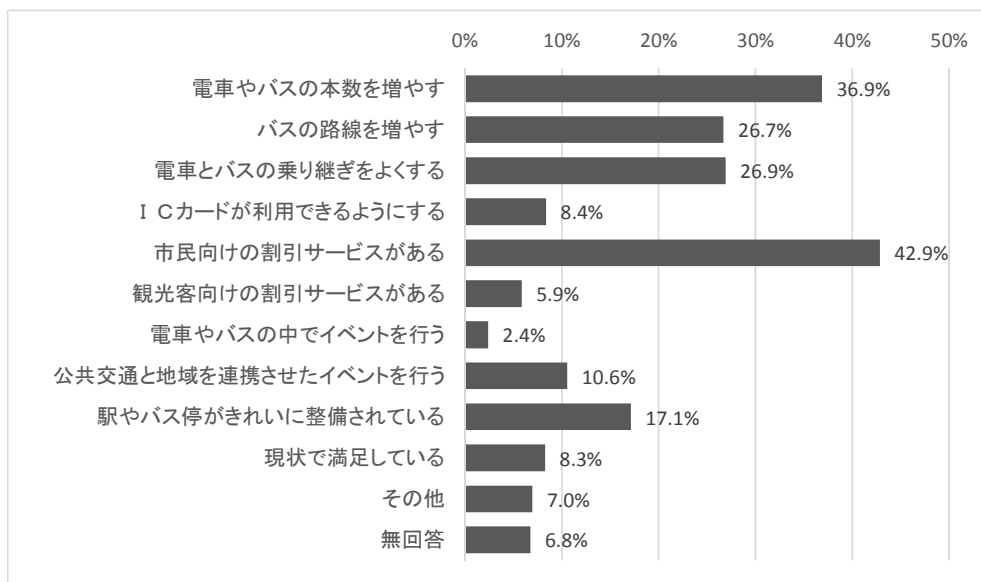
● 図 八日市駅周辺（通称:新地や御代参街道沿い）に求められていること



● 図 延命公園等の公園に求められていること



● 図 八日市駅から市役所をつなぐグリーンロードに求められていること



● 図 中心市街地への移動手段（電車やバス等の公共交通）に求められていること

市民アンケートから、中心市街地には以下の点が必要と考えられる。

- ・市内のどこからでもアクセスしやすい中心市街地
- ・日常的な買い物が便利であり、かつ、飲食や娯楽、ゆったりとした時間を過ごせる中心市街地
- ・特色ある街なみを生かしたにぎわい拠点のある中心市街地

(2) 中心市街地活性化に向けた来街者アンケート調査

中心市街地活性化に向けた中心市街地を利用している来街者の意向を把握するため、来街者アンケート調査を実施した。

【調査期間】平成27年10月24日(土)及び10月30日(金)

【調査対象】八日市駅前、アピア前、たねや前の路上を通過している約100人

【回収数】101 (八日市駅前:8、アピア前:91、たねや前:2)

来街者アンケートから、中心市街地には以下の点が必要と考えられる。

- ・利用機会の多い周辺住民の高齢者に利用しやすい中心市街地
- ・利用の少ない若い世代が来たいと思える中心市街地
- ・高齢者も親子連れもみんなが歩いて楽しい中心市街地
- ・全市においての中心市街地として、公共交通機関でアクセスしやすい中心市街地

(3) 総合計画策定等に向けてのアンケート調査

東近江市第2次総合計画や東近江市まち・ひと・しごと創生総合戦略の策定に向けての市民の意向を把握するため、まちづくりアンケート調査を実施した。

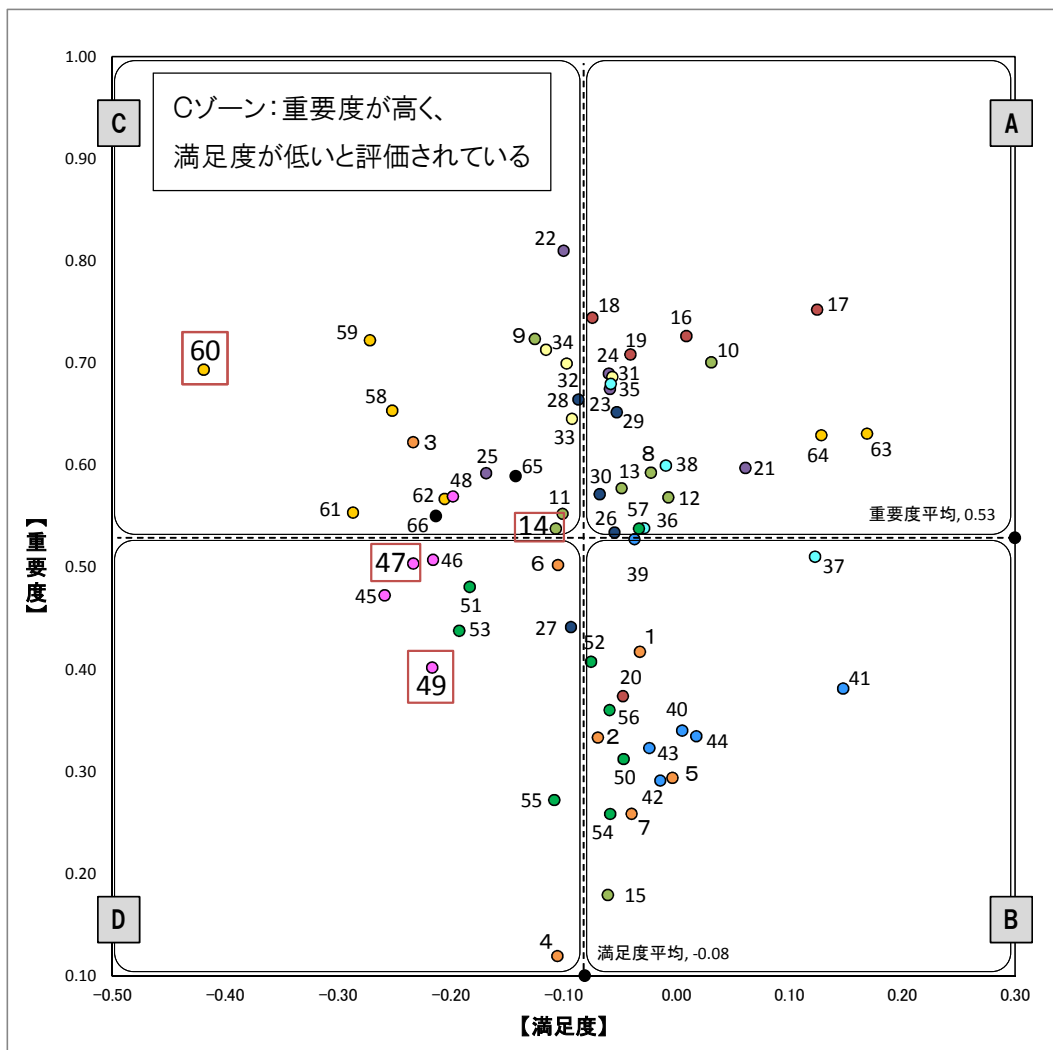
調査期間:平成27年10月29日(木)から11月13日(金)まで

調査対象:東近江市在住の18歳以上の市民3,164人(無作為抽出)

回収数:1,340 (回収率42.4%)

まちづくりアンケートから、市民は、東近江市の商工労働観光、都市基盤及び環境について以下のように考えている。中心市街地は、これらの機能の集客地域となるため、市民の声を反映させていく必要がある。

- ・商工労働観光について、「47. 商業の振興」(-0.23)及び「49. 観光・交流の活性化」(-0.22)の満足度は低くなっている。
 - ・都市基盤について、「60. 鉄道、バス等の公共交通対策」(-0.42)の満足度は低くなっている。
 - ・環境について、「14. 公園や緑地の整備」(-0.11)の満足度は低くなっている。
- ※()は加重平均の値。(マイナス=満足度が低い)



● 図 施策の満足度と重要度

[4]これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証

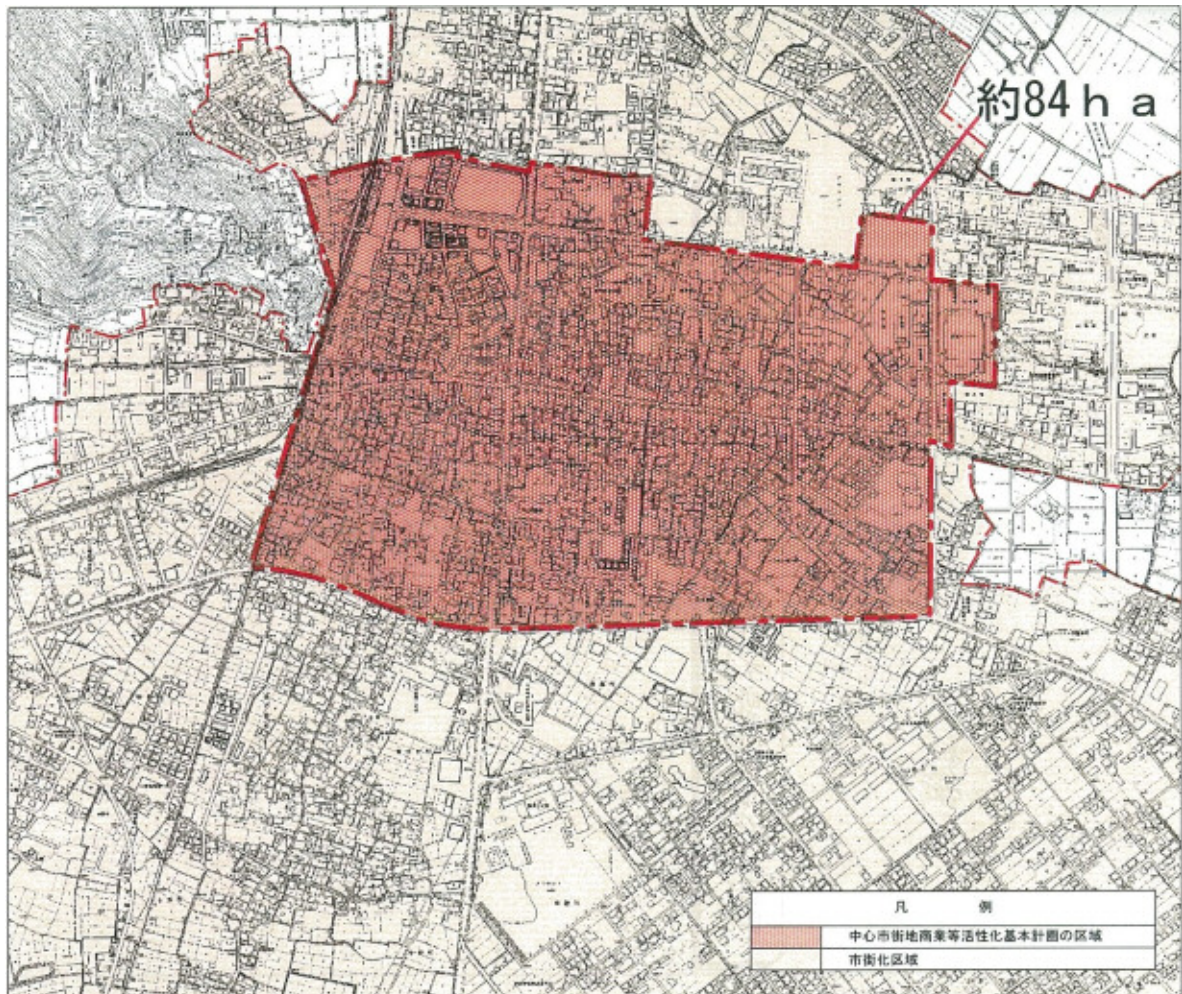
(1)八日市市中心市街地商業等活性化基本計画の概要

旧八日市市では、平成13年3月に中心市街地商業等活性化基本計画を策定している。以下にその概要を示す。

■計画期間

平成13年4月から平成18年3月まで（5年間）

■計画区域



■キャッチフレーズ

新しい歴史を拓く“市（いち）”づくり

■まちづくり基本コンセプト

○住む

生活環境の向上、増加する高齢者に対応した各種商業上のサービスの充実、特定優良賃貸住宅、宅老所・3世代住宅等の整備による住宅地の再生

○歩く

公園、神社及び史跡を結ぶ快適な歩道で回遊性を創出

○買う

商い人としての気質(※)の復活、商店街として日常生活をサポートする機能の回復、名物や自慢の一品などによる商品の充実

勤勉：金持ちにならんとせば酒宴遊興奮を禁じ、人々に任せず早起きを忘れず

儉約：始末を第一に商売に励み、長寿を心掛ける

正直：実直を重んじ不正粗悪の品を売ってはならず、家に対し親切にする

堅実：賭博や勝負ごとを禁止し、私欲に走らず流行を追う商売を禁ずる

自立：御用商人にならず、帳合を正確とする

※今堀古文書より抜粋

○憩う

街なかの公園、広場、ベンチ、トイレ及び宅老所ともなる商店街内での集いの空間の確保

○癒す

道路や公園といった都市基盤上の緑空間の充実、寺社や民有地の良好な緑環境の維持・創出、水環境空間の創出

○遊ぶ

公園、緑地及びイベント広場の確保

○集う

各商店街での市場等(集いの空間)の確保、地域生活者の集いの場となる八日市地区公民館の改修

■商業等の活性化に向けた基本方針

(1) 商店及び商店街の自助努力による商業空間としての魅力の向上

⇒自助努力による商いの場としての魅力の向上

(2) 商業施設の集積を生かし商業力の向上

○顧客確保のため、様々な情報発信(インターネット、商店街マップ、街なか情報板等)の充実

⇒インターネット、商店街マップ、街なか情報板等の整備

○消費者に対するサービス(ポイントカードの普及等)の充実

⇒既存のポイントカードの普及

○来店する交通弱者に対応した商業空間の充実

⇒公共施設及び店舗内のバリアフリー化

○高齢者(老齢単身世帯)に対するサービスの充実

⇒公共施設及び店舗における休憩スペースの確保

○市民や地域居住者の身近な商店街を形成するための商業機能の充実

⇒主として不足する生鮮三品の業種の導入

(3) 高齢者及び老齢単身世帯への対応

○商店街等に対応できる役割を模索し、様々な形で高齢者や老齢単身世帯の支援

⇒高齢者及び老齢単身世帯の日常生活の支援、就業先としての提供

■市街地の整備改善に向けた基本方針

(1) 高齢者及び老齢単身世帯への対応

○全ての道路における全ての人にやさしい歩行空間の創出

⇒歩道等の段差の解消

○生活空間としての公園確保はもとより、街なかの休憩所となる広場の確保

⇒適正配置に基づく公園及び緑地の確保

(2) 様々な環境の向上による生活空間としての再生

○空地などの有効活用（公園、広場等）、都市計画道路等の計画的整備と生活道路の確保

⇒低未利用地の公園・広場等への活用、都市計画道路の計画的な整備、生活道路の確保

○地震・火災等や病気等の緊急時における緊急車両が通ることが可能な道路の確保

⇒緊急車両がアクセス可能な生活道路の確保

(3) 中心市街地内の都市基盤の充実と市内各地域とのネットワークの向上

○中心市街地と他地域とのネットワークを構成する都市計画道路の計画的な整備及び自動車交通のみに着目せずに、歩行空間の計画的確保を図る上での整備の推進

⇒安全な歩行空間となる都市計画道路の整備

○全体のネットワーク構築とともに、外縁部でも将来的に増加すると考えられる高齢者の行動範囲を広げるための公共交通の運行

⇒市内循環バス等の導入

(4) 来街する人々への対応（新規業態の導入）

○将来的に新たな商業機能と考えられる観光対応型商業機能の導入

⇒観光資源のPR、新規商業機能としての観光対応型商業の導入

(5) 市民サービス機能の充実

○自動車アクセスにも対応するための駐車場の確保並びに地域高齢者が利用しやすい施設への整備改善を中心とした機能の充実

⇒駐車場の確保、高齢者等の弱者を意識した公共施設への再整備

○少子化に対応した機能の充実

⇒託児所等の施設の確保

(2)八日市中心市街地商業等活性化基本計画の進捗状況

八日市中心市街地商業等活性化基本計画では、「市街地の整備改善」として38事業、「商業等の活性化」として37事業を掲げている。それら75事業のうち、34事業が実施済、6事業が着手済となっており、完了率は45.3%になっている。

■進捗状況

	事業数	実施済	着手済			未実施	完了率
			一部実施	個々に実施	実施中		
市街地の整備改善	38	18	3	-	-	17	47.4%
商業等の活性化	37	16	1	1	1	18	43.2%
計	75	34	4	1	1	35	45.3%

■市街地の整備改善

活性化の目標	事業名 (※新規計画事業)	事業内容	事業主体	事業実施状況
街路の整備と生活環境の向上	※中心市街地内生活道路改善事業	中心市街地内の居住環境の向上を図りつつ、緊急車両がアクセス可能な生活道路の整備・改善についての検討作業	市民間	未実施
	1号公園整備事業	八日市駅前土地区画整理事業区域内の公園の施設整備	市	実施済
	※延命公園の再整備	身近で快適でくつろげる公園として改善整備	市	未実施
	※清水川緑地の再整備	人々が憩う親水広場として再整備	市	実施済
	※街区公園整備事業	中心市街地の生活者の憩いとくつろぎの場となる身近な公園の整備	市	未実施
居住機能等 定住促進	※特定優良賃貸住宅供給促進事業	民間の土地所有者に対し、建設費の一部助成、家賃減額のための助成等を行うことにより、良質な賃貸住宅の供給を促進し、中堅所得者を中心とする借家世帯の居住水準の改善を図る	民間	実施済
	※やすらぎ淡海の家供給事業 (高齢者向け優良賃貸住宅制度)	民間の土地所有者に対し、建設費の一部助成、家賃減額に要する費用補助等を行うことにより、賃貸住宅経営を誘導しつつ、低廉な家賃で入居できる優良な賃貸住宅を高齢者向けに供給する	民間	未実施
すべての人々にやさしいまちづくり	※公共空間のバリアフリー化	バリアフリーによる空間づくり	市	実施済
	まちかどふれあい事業 (タウンモビリティ事業)	電動スクーターを街なかで活用するための調査・実験	市 商店街	実施済
公共施設利用する人々にやさしい施設づくり	※(仮称)八日市(中央)公民館改良事業	高齢者や障害者の人々に対応したエスカレーター・エレベーター・自動ドア・手すり等の整備に対する事業	市	実施済

交通機能	自動車交通の円滑化	(都)八日市駅神田線	(都)八日市駅神田線の整備	市	実施済
		※(都)小脇外線	(都)小脇外線の整備について検討作業	市	未実施
			(都)小脇外線の整備	市	未実施
		※(都)尻無愛知川線	(都)尻無愛知川線の整備	市	一部実施
		※(都)栄八日市駅線	(都)栄八日市駅線の整備	市	未実施
		※駐車場整備事業	官民の役割分担による駐車場の整備	民間市	未実施
	快適で安全な歩行者空間の整備	都市計画道路の歩道のバリアフリー化点検	整備済都市計画道路の歩道について、交通弱者の協力の下バリアフリーの点検を実施	市	実施済
		※(都)東本町建部瓦屋寺線	バリアフリーの点検に基づき、改善が必要な場合に歩道の改修整備	市	実施済
		※(都)小脇寺線		市	実施済
		※(都)浜野建部日吉線		市	実施済
		※(都)長谷野建部上中線		市	実施済
		※(都)浜野線		市	実施済
		※(都)八日市駅神田線		市	実施済
		※(都)小脇外線		市	未実施
		※(都)尻無愛知川線		市	一部実施
		※(都)栄八日市駅線		市	未実施
		※タウンモビリティ事業(ショッピングモビリティ)	タウンモビリティの実験結果を基に、中心市街地内の商店街への電動スクーターの導入	TMO 商店街	未実施
	公共交通の強化	総合交通ネットワーク策定	市民意向の把握、採算性を含めた検討を行った上でバスルートの設定を行う	市	実施済
		※バスサービス高度化事業	バスサービスの高度化(市内循環バス等の導入)	民間市	実施済
	観光機能	来街者を迎える仕掛けづくり	八日市まちかど博物館づくり	現存する各種博物館の機能を強化させるため、さらなる博物館の整備	TMO 商店街
※御代参街道の街なみ整備事業			御代参街道について「沿道協議会」を設置	商店街 民間(市)	未実施
			建築協定等を活用し、街なみの保全、改修及び整備を実現		未実施
※イベントの継続と充実	各種祭等のイベントの継続と新規イベントの創出	TMO 商店街 市	実施済		
都市景観	緑園文化都市にふさわしい景観の整備	※中心市街地内景観整備事業	地域住民との協議・検討の上で、中心市街地内の景観環境の向上を図るため、緑空間や親水空間の創出と休憩所となるベンチ等の整備	市 商店街 TMO 民間	未実施
		※買い物公園(まちかど広場)整備事業	消費者や商店街の後背地生活者の休憩空間となるミニ公園、広場の整備	市	未実施
	中心市街地内の景観の整備	※御代参街道景観形成事業	御代参街道の景観の形成を目指し、建築物等の改良等による空間の再生又は創出	商店街 民間	未実施
			御代参街道の雰囲気にあわせた歩行空間の整備	市 商店街	一部実施
		※中心市街地景観形成事業	・商店街ごとの建築物や看板等の景観整備 ・中心市街地内の街なか案内板や街なか情報板等の整備	市 商店街 TMO	未実施

■商業等の活性化

活性化の目標	事業名 (※新規計画事業)	事業内容	事業主体	事業実施状況
商店街の魅力の向上	※本町商店街整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		老朽化等に伴うアーケード再整備	商店街(TMO)	実施済
		下水道整備に伴う歩行空間のカラー舗装整備	商店街(TMO)	実施済
		商店街の魅力を向上させるための、個別店舗のファサード整備等の整備	商店街(TMO)	未実施
		「市」を復活させるため、市神社参道の拡幅や多目的な商業空間の確保、商店街内の広場の確保	商店街(TMO)	未実施
	※大通り商店街整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		アーチの再整備、街路灯の増設	商店街(TMO)	一部実施
		風物時代館の再整備、共同トイレの整備	商店街(TMO)	実施済
		(都)小脇外線の整備にあわせファサード等の整備について、地元発意による協議・検討の上、事業化を検証	商店街(TMO)	未実施
	※大通り商栄会整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		(都)小脇外線の整備にあわせファサード等の整備について、地元発意による協議・検討の上、事業化を検証(事業補助を活用する場合には、法人化が必要。)	商店街(TMO)	未実施
	※中央商店街整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		(都)小脇外線の整備にあわせファサード等の整備について、地元発意による協議・検討の上、事業化を検証(事業補助を活用する場合には、法人化が必要。)	商店街(TMO)	未実施
	※ときわ通商店街南町整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		本町商店街、中央商店街などの周辺商店街の事業進捗にあわせファサード等の整備について、地元発意による協議・検討の上、事業化を検証(事業補助を活用する場合には、法人化が必要。)	商店街(TMO)	未実施
	※ときわ通仲之町商店街整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		本町商店街、中央商店街などの周辺商店街の事業進捗にあわせファサード等の整備について、地元発意による協議・検討の上、事業化を検証(事業補助を活用する場合には、法人化が必要。)	商店街(TMO)	未実施

		※栄町中野商店街整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	実施済
		※栄町中野商店街整備事業	御代参街道の歴史的整備のあり方について、地元発意による協議・検討の上、事業化を検証(事業補助を活用する場合には、法人化が必要。)	商店街(TMO)	未実施
		※中心市街地内商店街環境整備事業	下記の事業に関する合意形成を図る	商店街(TMO)	未実施
		※中心市街地内商店街環境整備事業	休憩施設、ストリートファニチャーの整備	商店街(TMO)	未実施
ソフト等の事業	空店舗等への対応	※空店舗対策事業	中心市街地全体における空店舗対策	TMO	実施済
		※テナントミックス事業	中心市街地全体におけるテナントミックス	TMO	未実施
		八日市まちかど博物館づくり	現存する各種博物館の機能を増強させるため、さらなる博物館の整備	TMO 商店街等	実施中
	各店舗への消費者の誘導	※店先スペースを活用した休憩所等事業	店先の僅かなスペースを消費者の休憩所となるスペースを確保	商店街(TMO)	個々に実施
		※店先スペースを活用した展覧会等事業	・店や家の家宝を飾る ・周辺小・中・高校の学生の展覧会場として利用してもらう	商店街(TMO)	実施済
		※シャッター等の活用事業	・児童等に空店舗のシャッターをキャンパスとして利用してもらう ・シースルーシャッター化による夜間での展覧会機能への対応	商店街(TMO)	未実施
	カード事業等	※エイトカードの充実	エイトカードの更なる活用と利用可能店舗の増強(八日市ショッピングセンター協同組合での導入)	商店街(TMO)	未実施
	後継者対策事業	※I・U・Jターンに伴う後継者育成	I・U・Jターンの就業先の一つとして、商店街を提供しその人々を後継者として育成していく	商店街(TMO)	未実施
		※高齢者等の新たな就業先としての活用事業	・まちの歴史等を熟知した高齢者等による街なか案内人の設置 ・駐車場等への案内、各種博物館等での雇用促進	商店街(TMO)	未実施
	情報発信機能	※情報発信事業	インターネットにおけるホームページの新規開設(八日市駅前近代化協同組合・八日市商業開発協同組合での開設)	TMO	実施済
			街なか案内板、街なか情報板等による案内施設整備	TMO	実施済
	商店街への顧客の誘導	※共同イベント事業	既存のイベントの実施	商店街(TMO)	実施済
			中心市街地全体のイベントに対する企画、運営等の能力の向上	商店街(TMO)	実施済
		※高齢者等への日常サービス事業	デイケアサービス施設の整備	民間	未実施
			デイケアサービス施設等の来訪者に対するご用聞きサービスの実施	商店街(TMO)	未実施
デイケアサービス施設等の来訪者に対する配食サービスの実施			商店街(TMO)	未実施	

■ 代表的な実施事業一覧

本町商店街のアーケード改修及び石畳整備



風物時代館(太子ホール)の再整備



バスサービスの高度化(市内循環バスの導入)



情報発信事業(まちかど情報館運営事業)



自動車交通の円滑化・歩行者空間の整備
(都)八日市駅神田線



(都)尻無愛知川線



イベントの継続と充実
本町パサージュ



開市記念祭



二五八祭



八日市聖徳まつり



空店舗対策事業



(3)八日市市中心市街地商業等活性化基本計画の評価・分析

①八日市市中心市街地商業等活性化基本計画の評価

八日市市中心市街地商業等活性化基本計画における「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」をそれぞれ以下のように評価することができる。

○「市街地の整備改善」に対する評価

都市計画道路における歩道の再整備や市内循環バスの導入等、道路・交通機能の強化による都市基盤の整備は一定実施され、市街地整備の改善につながっている。しかし、延命公園の再整備による緑・親水空間の創出と休憩所となるベンチ等の整備等、市民の憩いの場となるための整備が不十分であると考えられる。

○「商業等の活性化」に対する評価

本町商店街の修景整備や太子ホールの再整備等、商店街に関するハード整備は十分に実施された。また、空店舗対策事業として10件の実績も評価に値する。しかし、ソフト事業については、既存のイベントの継続が中心で、ハード整備によって整った環境を十分に生かすことが出来ず、商業の活性化につながっていないと考えられる。

②八日市市中心市街地商業等活性化基本計画に対する分析

八日市市中心市街地商業等活性化基本計画における「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」の事業達成状況・評価を分析し、活性化が進まなかった要因としては、

- 事業主体が不明確であった
- 行政と民間の連携が不足していた
- 行政内部の調整が不足していた
- ハード整備からのソフト事業への展開が弱かった
- 事業間連携を進めるコーディネーターが不在であった

等が挙げられ、事業実施が約6割、継続的な事業実施も約1割にとどまっている。

また、旧計画エリアの多くの地域で人口が減少し、商店街の事業者数の減少に歯止めがかからず、八日市駅前にある大型ショッピングセンターの来店者数も減少し集客力を失っている状況が中心市街地の大きな課題となっている。

このような旧計画における反省と現状課題への対応として、今計画では実現性が高く継続的に取り組む事業の企画立案や事業主体の明確化、官民の事業連携を行う中心市街地整備推進機構（一般社団法人八日市まちづくり公社）や中心市街地活性化協議会の設立による事業推進体制の構築を図り、まちの活性化を進めていくこととする。

[5] 中心市街地活性化の課題

このような中心市街地の現状・動向や活性化に向けた取組を分析すると、八日市駅周辺を含む中心市街地の役割として、次のようなことが導き出される。

《商業面における課題》

- ・人口減少に伴う、さらなる商業ボリューム及びサービス低下の懸念

現在、中心市街地には、総合スーパーも立地し、一定の商業サービスを市民に提供することが可能であるが、人口減少・高齢化が進むと、市民による消費が減少するため、商業者は撤退やサービスの低下をせざるを得なくなる。

- ・市周縁部における買物難民の発生

商業者による撤退やサービスの低下は、中心市街地よりも市周縁部のほうが早い時期に起こる可能性があり、現在も奥永源寺地域や蒲生の長峰地域では買物難民が発生しており、課題となっている。

中心市街地での商業サービスを維持し、市周縁部と公共交通でつなぐことによって、買物難民の発生を抑制することができる。

- ・集客性の高い他市へ事業者の流出

商業者としては、人口減少・高齢化が進むと推測される地域よりもより集客性の高い他地域を選ぶため、今ある商業施設も流出してしまう可能性がある。

↓

- ・上記のような状況が負のスパイラルとなり、さらなる人口流出、減少が進む

《観光面における課題》

- ・通過型のサービス拠点が多く、自市の利益につながらない

観光での収益を得るためには、滞在時間を長くすることと消費額を挙げることであるが、本市には通貨型のサービス拠点が多く、消費が大きいとされる宿泊や飲食のサービスを提供できておらず、利益につがっていない。

また、本市は多くの観光拠点を有しているが、それぞれが広い市域の中に分散しており、相乗効果が発揮できていない。

- ・県全体の観光ポテンシャルが高まりつつある中、新たな観光事業者が生まれにくい

滋賀県への観光客は増えているが、本市では観光事業者が新たに生まれておらず、増加している中高年観光客やインバウンドを取り込めていない。

↓

- ・上記のような状況から、飲食や宿泊等の観光に関わる事業者・サービスが他市町へ流出している

《商業施策の方向性》

1. 買物客の市外流出の抑制
2. 選択と集中による、暮らしの拠点（複合機能拠点）の形成
3. 公的不動産の活用や、公による集客装置と民間事業との連携

《観光施策の方向性》

4. 市内周遊のための公共交通を生かしたネットワーク形成
5. 歴史資源の活用や新たなサービスによる拠点形成
6. 中高年や若年層、外国人等のターゲットに応じたサービス提供

《中心市街地の役割》

市民の暮らしを支える拠点の形成

- ・高齢化が進展する中、誰もが東近江市で暮らし続けることができるよう、公共交通の要である八日市駅周辺に、商業をはじめとする市民の暮らしのサービス拠点を形成する
- ・公的機能の導入などにより、集客数の拡大を図り、民間事業者の出店等を促す

東近江観光の玄関口の形成

- ・観光交流人口が拡大する中、八日市駅周辺を東近江市観光の玄関口として再生する
- ・観光情報発信拠点や、新たなサービスの提供、鉄道バスの利便性向上を進めるほか、宿泊、飲食機能の強化を図る

地域資源を生かした魅力の向上

- ・古くからの街なみが残された延命新地の再生や、身近な自然空間としての延命公園の再生、グリーンロードなどの広がりのある公共空間の利活用によるまちの魅力の向上を図る

[6] 中心市街地活性化の方針(基本的方向性)

(1) 中心市街地活性化の基本理念

生活基盤を支える市場まちの復活と、地域住民が誇りを持ち、誰もが訪れたいと思うまちづくりを進める。

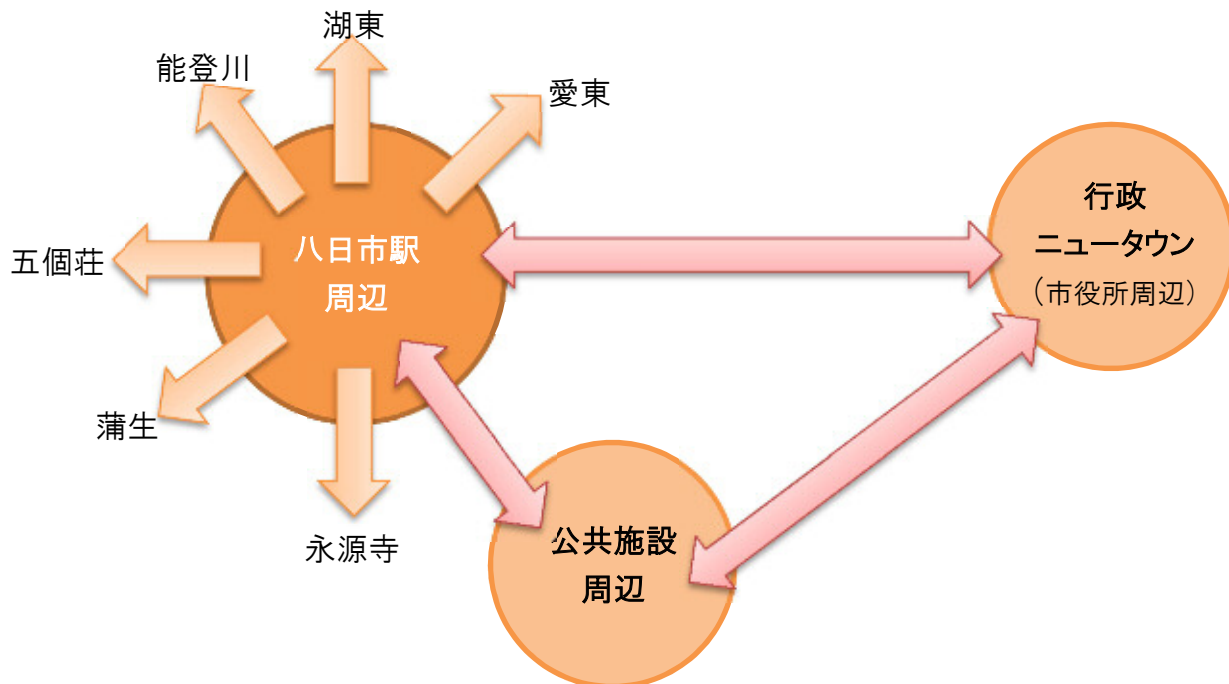
「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」

(2) 中心市街地活性化に向けての戦略

「八日市駅を中心とした集客拠点と2つのエリアを結び、

周辺地域への波及効果を促す」

中心市街地の活性化に向けて、延命新地や商店街等の八日市駅周辺をかつて栄えていた頃のように、人が集まる場所として再生すると同時に、市役所等がある行政ニュータウンと図書館等がある公共施設周辺を結び、回遊性を高める。そして、広い市域をもつ東近江市の中心市街地として、周辺地域へ波及効果を促すように、事業を戦略的に行っていく。



(3) 中心市街地活性化の基本的な方針

本基本計画では、基本理念「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」を達成するために、中心市街地の現状及び課題を踏まえ、中心市街地活性化の基本方針を設定する。

基本方針1 暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成

基本方針2 魅力あるにぎわい拠点の形成とネットワーク化

基本方針3 誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成

(4)上位計画及び関連計画の整理

本基本計画で位置づける中心市街地について、本市の上位計画及び関連計画に記載されている内容を整理する。

1)東近江市総合計画

◇まちづくりの基本理念

- ①主役は光り輝く「ひと」 ～ひとが輝き、まちづくりの主役として活躍できるまち～
- ②うるおいの水が流れる「くらし」 ～心おだやかに、暮らしにうるおいを実感できるまち～
- ③大地に根をはる元気な「まち」 ～活力と快適さをそなえた、にぎわいある元気なまち～

◇まちづくりの将来像

みんなで育む まちづくりの森

「うるおいとにぎわいのまち 東近江市」

◇まちづくりの施策

- ①市民が主役になるまちづくり
- ②人と環境にやさしいまちづくり
- ③誰もが笑顔で暮らせるまちづくり
- ④次代を担う人材を育むまちづくり
- ⑤地域の活力を生み出すまちづくり

5-4 にぎわいを生む地域商業の活性化

商店街等の活性化（商店と商店街に魅力があり、中心市街地のにぎわいのあるまちをめざします。）

- ⑥市民生活、地域経済を支えるまちづくり



2)東近江市国土利用計画

◇土地利用の基本構想

災害に強いまちづくり及び公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件を考慮し、安全・安心かつ健康で文化的な生活環境の確保と均衡ある発展を図る。

◇土地利用の基本方針

- ①安全で安心できる土地利用
- ②自然と共生する持続可能な土地利用
- ③美しくゆとりのある土地利用
- ④生活利便性が高い中心市街地の形成

生活関連施設の郊外への拡散を抑制し、まちの機能を集めたコンパクトなまちづくりが求められている。郊外からのアクセシビリティ（ある地点や施設への到達容易度）に配慮しながら、そこにある歴史・文化や既存ストックを十分生かし、住居、公共的施設、商業等の集積を



進めることにより、多くの人にとって利便性が高く暮らしやすい中心市街地の形成を進める。

◇地域区分

■中部地域

本市のほぼ中央部にあり、近江鉄道、国道421号及び名神高速道路が通過しており、八日市インターチェンジがある。また、市内各地域との交通の要衝に位置している八日市駅とインターチェンジまでの一帯は本市の中心的な市街地を形成しており、行政・産業・文化等の各種の都市機能が集積している。今後とも、都市基盤の充実、住環境の向上をはじめ都市機能の強化を図り魅力ある中心市街地の形成とにぎわいの創出に努める。



3) 東近江市都市計画マスタープラン

◇まちづくりの理念

自然と都市・農村が共生する やすらぎと活力のあるまち 東近江
～ひと・くらし・しぜんつながる“まち育て”～

◇まちづくりの目標

- 目標1 自然・歴史・文化を大切にしまちを育てよう<自然・歴史>
- 目標2 誰もが住み続けられる愛着のあるまちを育てよう<人・くらし>
- 目標3 活力と多彩な交流のあるまちを育てよう<活力・交流>

◇将来都市構造

■市街地ゾーン

一定のまとまりのある良好な市街地（住宅市街地・商業業務市街地）を保全及び整備する。

■都市拠点

八日市地区中心部に高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能及び中心商業機能）を集約する。

◇都市拠点における土地利用の方針

■中心商業地

- ・本市の中心部である八日市駅周辺から市役所付近を中心商業地として位置付ける。
- ・高次都市機能（広域・市レベルの行政機能、文化機能及び中心商業機能）を集約するとともに、密集市街地の改善、土地の高度利用、魅力的な景観形成等により、歩いて楽しい、コンパクトな中心商業地を形成する。
- ・八風街道と御代参街道が交わる公益の場、八日市場として繁栄した歴史を活用し商店街の活



性化を図る。

- ・行政ニュータウンとして開発された市役所周辺は中心業務地として業務施設等の集積を図る。
- ・「減築」による快適な都市空間の創出、「コンバージョン（既存のビル等の用途転換）」による都市機能の更新を図っていく。

■住宅地

- ・各種都市機能（行政サービス機能、福祉機能、商業機能及びコミュニティ機能）の集積を生かし、利便性に富んだ都心居住を推進する。

4)東近江市住宅マスタープラン

◇住宅施策の基本理念

山、田園、湖、そして街 安全・安心で多様な暮らしのある住まい・まちづくり

◇地域における方向性

■市街地にぎわいゾーン

市役所をはじめとした行政の中核地区であり、八日市インターチェンジなど自動車交通の拠点でもある。こうしたことから、都市的な利便性を生かした居住を推進する。

◇住宅施策の基本目標

目標1 地域特性を生かした魅力ある住まいづくり

■市街地にぎわいゾーン

1) 街なか居住の推進

- ・歩いて暮らせるまちづくり

日常生活に必要な利便性に配慮した関連施設の集積を生かし、公共交通機関の利用を促進し、歩いて暮らせる中心市街地(コンパクトシティ)の形成を推進する。

- ・中心市街地活性化の推進

八日市駅周辺地区などの中心市街地における中心市街地活性化基本計画の策定に向け取り組み、基盤整備と商業活動が一体となった、にぎわいのある中心市街地の活性化を推進する。

- ・市街化区域内の低位未利用地の有効活用による宅地の供給

市街化区域内の都市的未利用地の有効活用を促進し、宅地の供給を誘導する。また、利便性の高い住宅の供給と住環境の整備を促進する。

- ・特定優良賃貸住宅・特定公共賃貸住宅への入居促進

中堅所得者の定住促進並びに子育て世帯への住宅供給促進のための、特定優良賃貸住宅や特定公共賃貸住宅への入居者確保に向け、家賃減額制度をはじめ見直しを検討する。

- ・歴史文化の保全

伝統的建造物保存地区など歴史的な街なみが残る地区については、歴史文化の保全と調和した生活文化の創造を市民と協働して考えていく。

2) 暮らしやすい住環境の形成

- ・良好な市街地環境の形成

建築協定、緑地協定、地区計画等による規制・誘導を図るとともに、まちづくり交付金事業や街なみ環境整備事業等による修景整備を推進する。

・市民との協働による住まい・まちづくりの推進

住まいやまちづくり、景観に関するセミナーや講演会等の啓発事業により、市民との協働による住まい・まちづくりを推進する。

(目標2以降は省略)

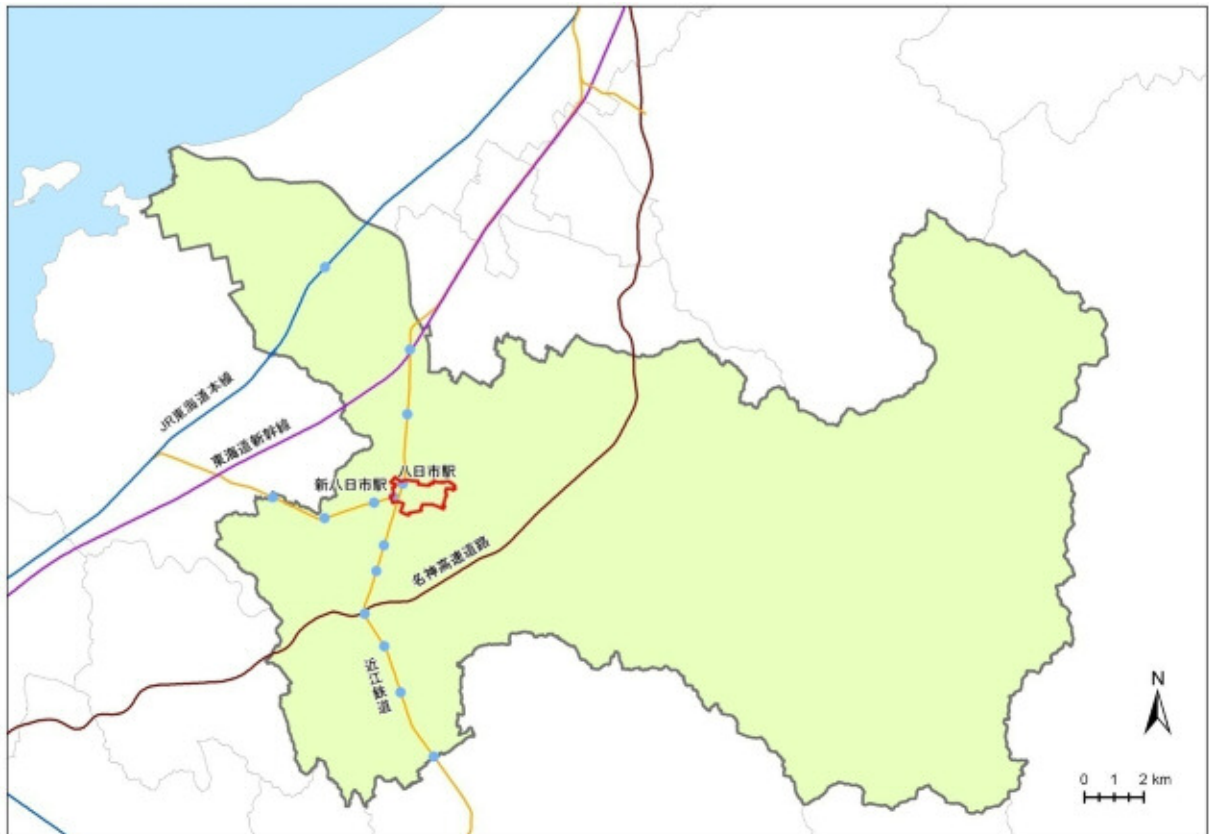
2 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方

- ・ 東近江市内には、近江鉄道八日市駅ほか12駅とJR能登川駅があるが、近江鉄道八日市駅が市域全体の交通ターミナルとしての役割を担っている。
- ・ 近江鉄道八日市駅の周辺は、御代参街道と八風街道が分岐する交通の要衝にあり、中世以来の市場町として市街地が形成されている。
- ・ 明治31年に近江鉄道が御代参街道にほぼ沿って南下し八日市駅が開かれ、また、大正2年に東海道本線近江八幡駅との間に湖南鉄道（現近江鉄道八日市線）が開通し、近隣市町村を含む商業の中心として発展してきた。
- ・ 高度経済成長期を通じて発展してきたが、空店舗の増加など、商業地域の活力低下が課題となっている。
- ・ 人口減少や少子高齢化、交流人口の拡大が市全体の課題となる中、公共交通ターミナルとしての役割を發揮している八日市駅周辺を中心市街地として位置付ける。

(位置図)

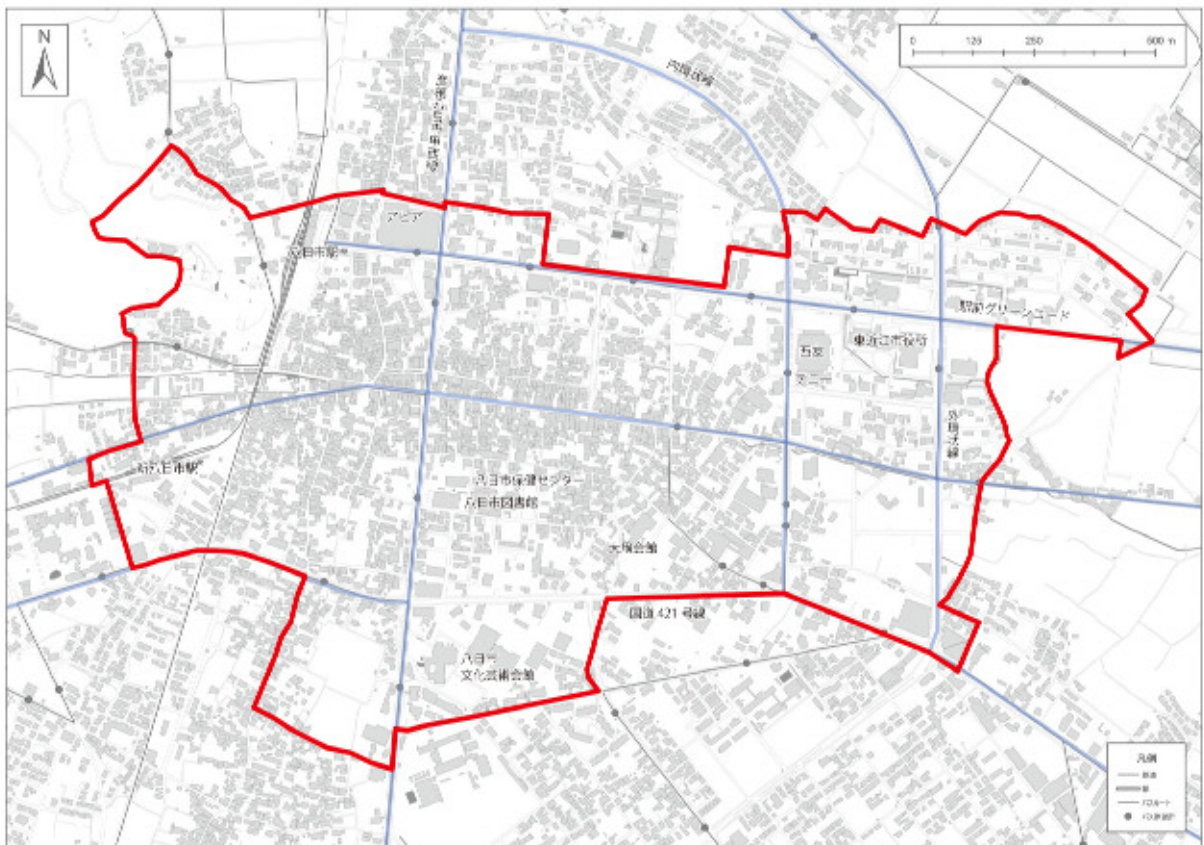


[2] 区域

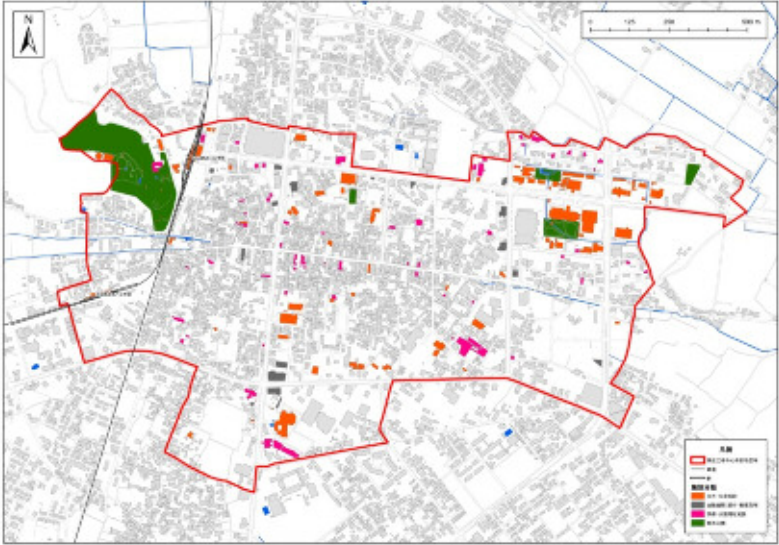
区域設定の考え方

- ・ 交通ターミナル拠点である近江鉄道八日市駅から、主要幹線であるグリーンロード（県道雨降野今在家八日市線216号）を経て連結する市役所等の公的機関が集積する行政ニュータウン、図書館等の公共施設を含むエリアを中心市街地の区域とする。（約159ha）
- ・ 北側の境界は、道路界、商業系用途地域、市街化区域界
- ・ 東側の境界は、八日市緑町界、市街化区域界、商業系用途地域、八日市東町界
- ・ 南側の境界は、国道421号、青葉町界、道路界
- ・ 西側の境界は、八日市松尾町界、道路界

(区域図)



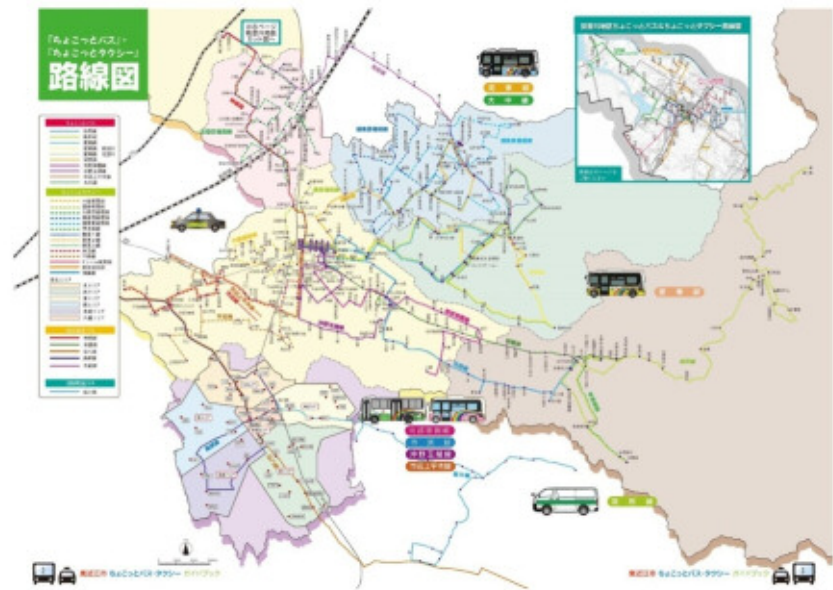
[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

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>○小売商業の店舗数、売り場面積の市全体に対する割合が高く、多くの商業事業者が集積している。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>東近江市</th> <th>対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td>178</td> <td>675</td> <td>26.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>1,445</td> <td>4,956</td> <td>29.2%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m²)</td> <td>46,731</td> <td>128,191</td> <td>36.5%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額(百万円)</td> <td>25,300</td> <td>87,844</td> <td>28.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>表：中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数、従業員数、売り場面積、年間商品販売額 (出典：平成26年商業統計)</p> <p>○中心市街地に設定した区域が面積では対市シェア0.41%であるのに対して、人口では6.39%、世帯数では7.96%となっており、人口が集積している。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>東近江市</th> <th>対市シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積(ha)</td> <td>159</td> <td>38,837</td> <td>0.41%</td> </tr> <tr> <td>人口(人)</td> <td>7,365</td> <td>115,304</td> <td>6.39%</td> </tr> <tr> <td>世帯数(世帯)</td> <td>3,379</td> <td>42,442</td> <td>7.96%</td> </tr> </tbody> </table> <p>表：中心市街地と東近江市の面積、人口、世帯数 (出典：平成28年1月1日時点の住民基本台帳人口)</p> <p>○市役所などの公的サービス機能や文化施設などが多く立地している。</p>  <p>図：中心市街地内の公共公益施設等の分布図</p>		中心市街地	東近江市	対市シェア	事業所数	178	675	26.4%	従業者数(人)	1,445	4,956	29.2%	売場面積(m ²)	46,731	128,191	36.5%	年間商品販売額(百万円)	25,300	87,844	28.8%		中心市街地	東近江市	対市シェア	面積(ha)	159	38,837	0.41%	人口(人)	7,365	115,304	6.39%	世帯数(世帯)	3,379	42,442	7.96%
	中心市街地	東近江市	対市シェア																																		
事業所数	178	675	26.4%																																		
従業者数(人)	1,445	4,956	29.2%																																		
売場面積(m ²)	46,731	128,191	36.5%																																		
年間商品販売額(百万円)	25,300	87,844	28.8%																																		
	中心市街地	東近江市	対市シェア																																		
面積(ha)	159	38,837	0.41%																																		
人口(人)	7,365	115,304	6.39%																																		
世帯数(世帯)	3,379	42,442	7.96%																																		

分類	名称	分類	名称
行政機関等	東近江市役所	交流施設等	八日市図書館
	滋賀県東近江合同庁舎		世界風博物館東近江大風会館
	滋賀労働局東近江労働基準監督署		金念寺ホール
	大津地方裁判所東近江簡易裁判所		八日市まちかど情報館
	東近江警察署		老人福祉センター延命荘
	大津地方法務局東近江出張所		浜野会館
	大津地方検察庁東近江区検察庁		東本町会館
	東近江公共職業安定所		中野自治会館
	八日市商工会議所		若松会館
	八日市保健センター		栄町会館
	発達支援センター		金屋会館
	滋賀県東近江保健所		皇美麻会館
教育機関等	八日市幼稚園	その他	清水会館
	八日市めぐみ保育園		延命公園
	むつみ保育園		大水児童公園
	ほんわかホーム		川合寺児童公園
	司学館高等学校		若松児童公園
	児童デイサービス アプリ東近江		皇美麻児童公園
交流施設等	八日市文化芸術会館		FM ひがしおうみ
	太子ホール		八日市駅自転車駐車場
	八日市コミュニティセンター		新八日市駅前自転車駐車場

表：中心市街地内の公共公益施設等（出典：東近江市作成）

○市内を走るバスの多くが近江鉄道八日市駅を発着しており、交通結節点になっている。

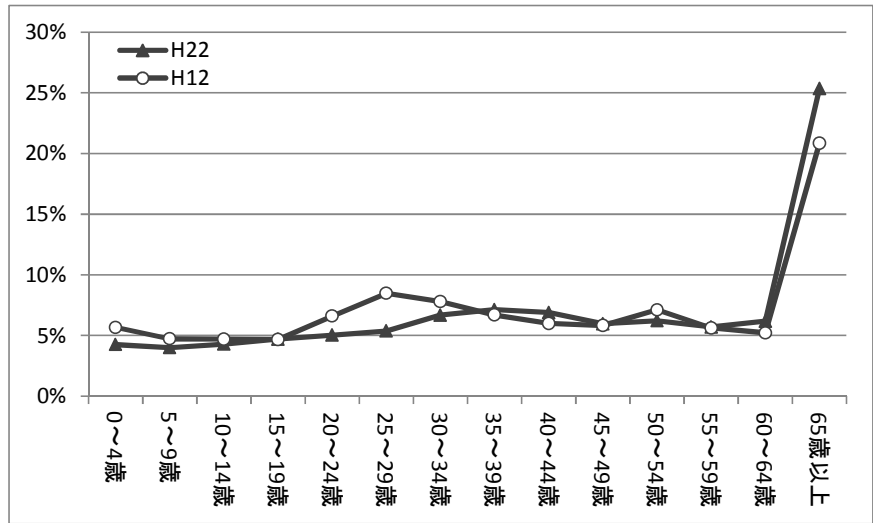


図：バス路線図

第2号要件

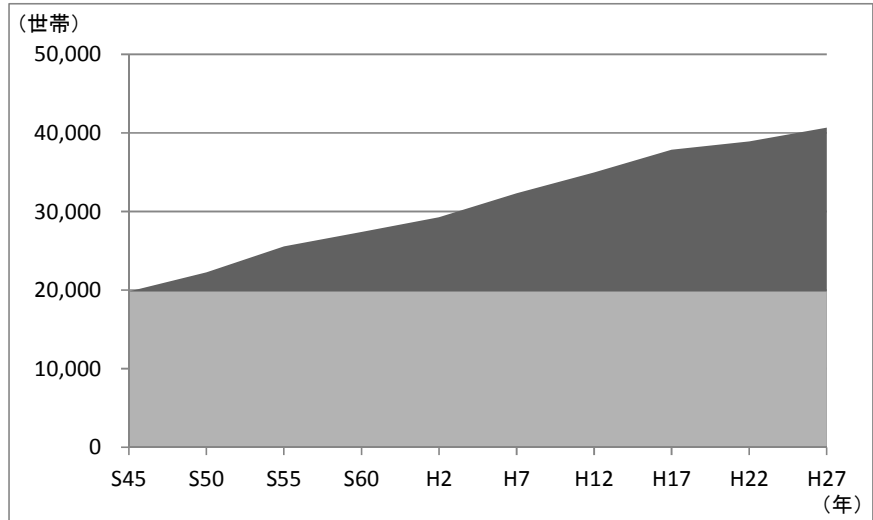
当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

○中心市街地の高齢化率は上がっており、若い年代の流入も減少しているため、今後ますます高齢化が進んでいく。



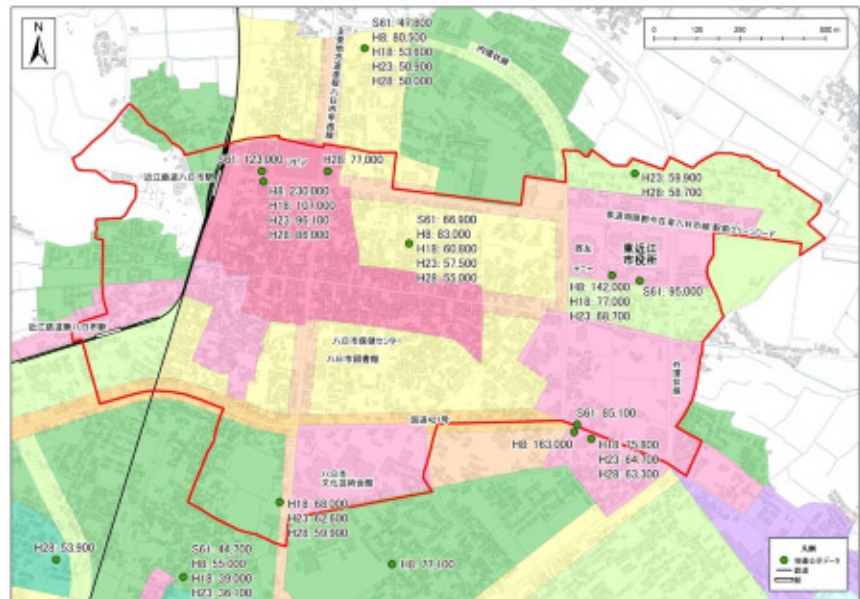
図：中心市街地の年代別人口構成比（出典：各年国勢調査）

○合併前の1市6町が誕生した頃(昭和45年)の世帯数を従来住民世帯数、それ以降を新規住民世帯数と捉えると、平成27年には新規住民世帯数が5割を超え、新規住民が転入してくることによって、地域活動に参加しない住民が増えるなど、コミュニティや地域力の低下が進行している。

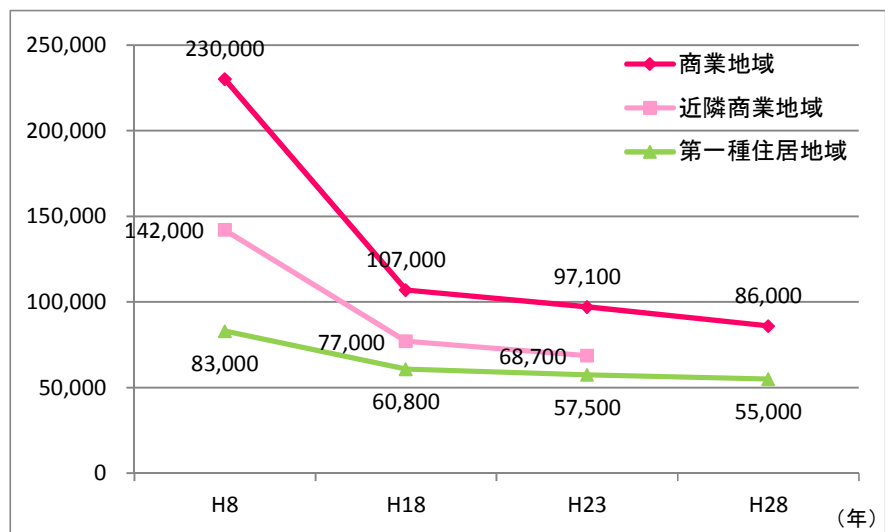


図：東近江市の世帯数の推移（出典：各年国勢調査）

○中心市街地とその周辺の地価は、全ての地点で年々下がっている。特に、商業系用途地域については、この20年間で2分の1から3分の1程度に下がっている。

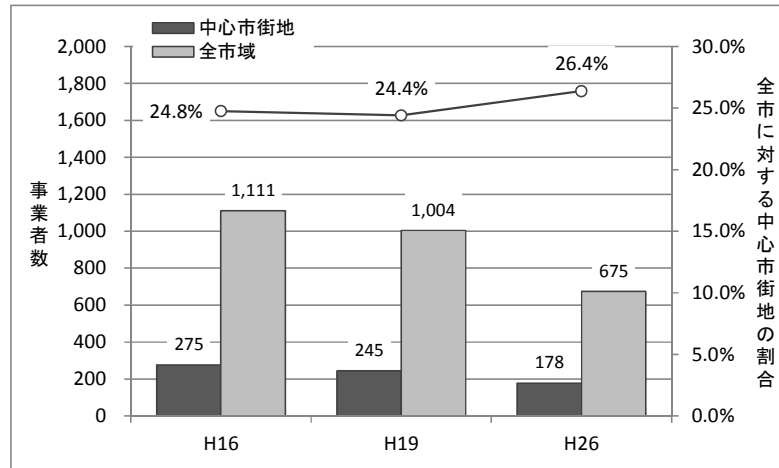


図：地価公示(出典：国土交通省 地価公示)

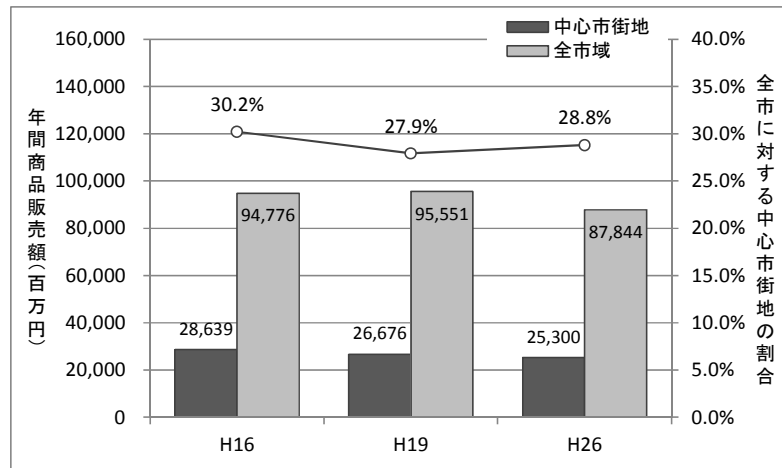


図：代表的な地点の地価公示の推移(出典：国土交通省 地価公示)

○中心市街地の小売店舗数、年間商品販売額ともに、年々、減少傾向にある。



図：中心市街地と全市域の小売事業者の事業者数の推移
(出典：各年商業統計)

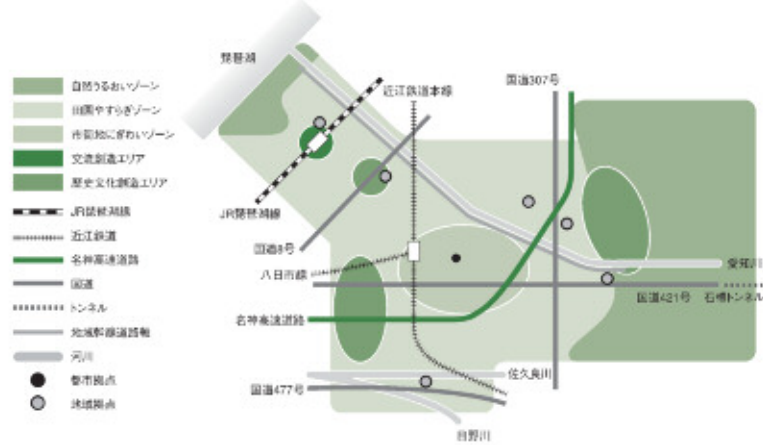


図：中心市街地と全市域の小売事業者の年間商品販売額の推移
(出典：各年商業統計)

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

○平成24年3月に策定した東近江市総合計画(後期)において、本計画の対象地区は、市街地にぎわいゾーンに位置付けられ、多様な機能が集積し、本市の都市機能の中核を担っているとしている。また、都市基盤の整備、居住環境の改善をはじめ、商業・交流・サービス機能や文化、行政サービスなど、魅力ある市街地として各種専門的機能の強化を図り、総合的な都市生活機能の拠点としてふさわしい市街地の掲載とにぎわいの創出に努めるとしている。



図：将来の都市構造図

○平成22年5月に策定した東近江市都市計画マスタープランにおいて、本計画の対象地区は、市街地ゾーンに位置付けられ、一定のまとまりある良好な市街地を保全・整備するとしている。また、都市拠点に位置付けられ、高次都市機能(広域・市レベルの行政機能、文化機能及び中心商業機能)を集約するとしている。



図：都市構造図

- 高齢化が進展する中、市域の各地を連絡するバスのターミナルとなっている中心市街地の商業サービス機能を維持することが、各地域の市民の暮らしを支えることとなる。
- 市内各地に観光交流拠点を有するなかで、八日市駅周辺を観光ネットワークの拠点とすることで、市内各地の回遊性の向上を図る。



図：バス路線図

3 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

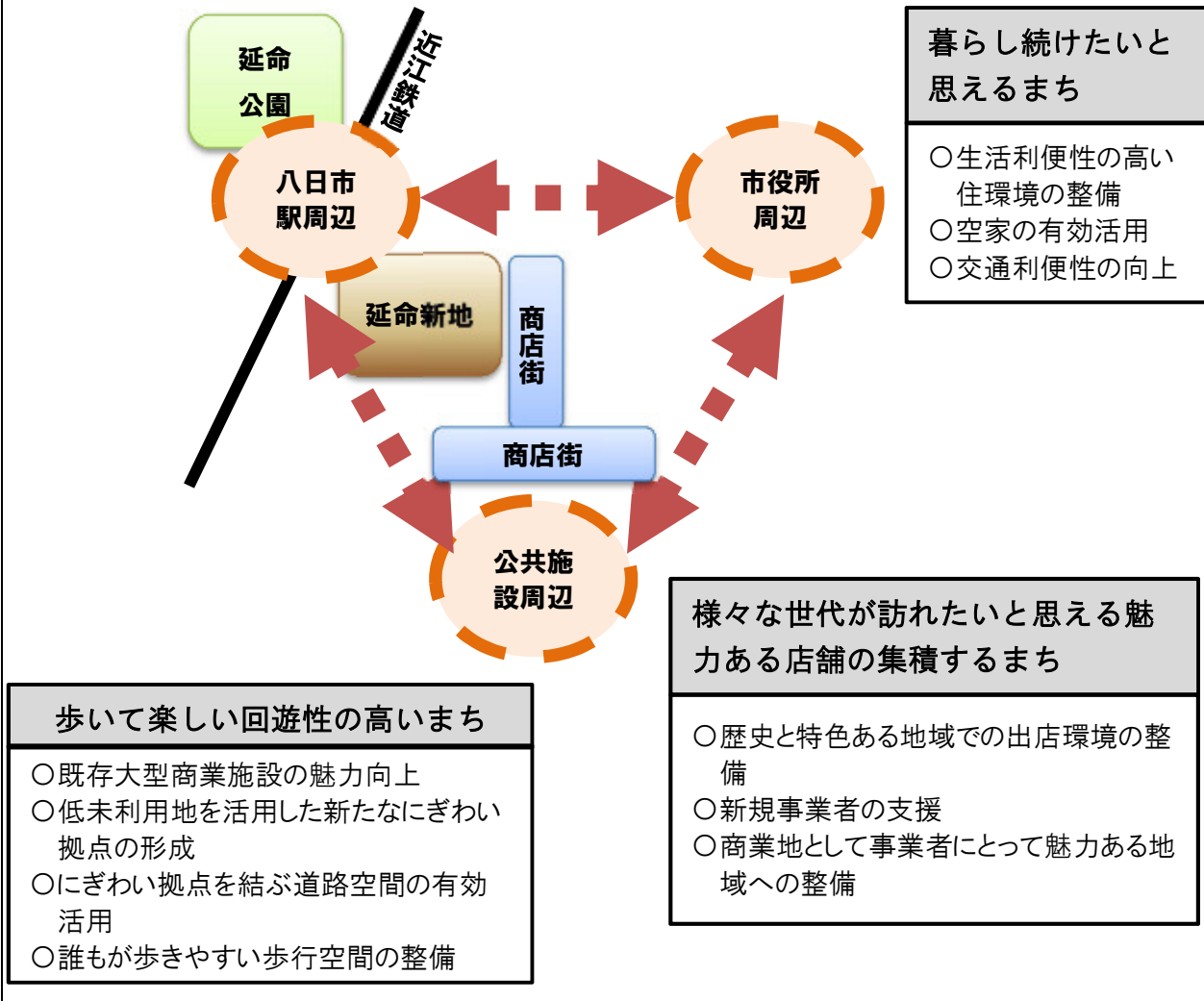
(1) 中心市街地活性化の3つの方針と目標

中心市街地活性化の実現に向けた3つの基本方針に基づき、3つの目標を設定する。

基本方針	基本方針1 暮らし続けたいと思える 良好な住環境の形成	基本方針2 魅力あるにぎわい拠点の 形成とネットワーク化	基本方針3 誰もが訪れたいと思える 魅力的な商業地の形成
	目標1 暮らし続けたいと 思えるまち	目標2 歩いて楽しい回遊性 の高いまち	目標3 様々な世代が訪れた いと思える魅力ある 店舗の集積するまち

(2) 目標達成に向けた事業展開の考え方

設定した3つの目標を達成するために「八日市駅周辺」、「市役所周辺」及び「公共施設周辺」の3拠点を集客拠点として活性化させる事業、3拠点間をつなぐ仕組みや3拠点で囲まれた延命新地や商店街での取組によって、中心市街地全体での回遊性を向上させる。



[2] 計画期間の考え方

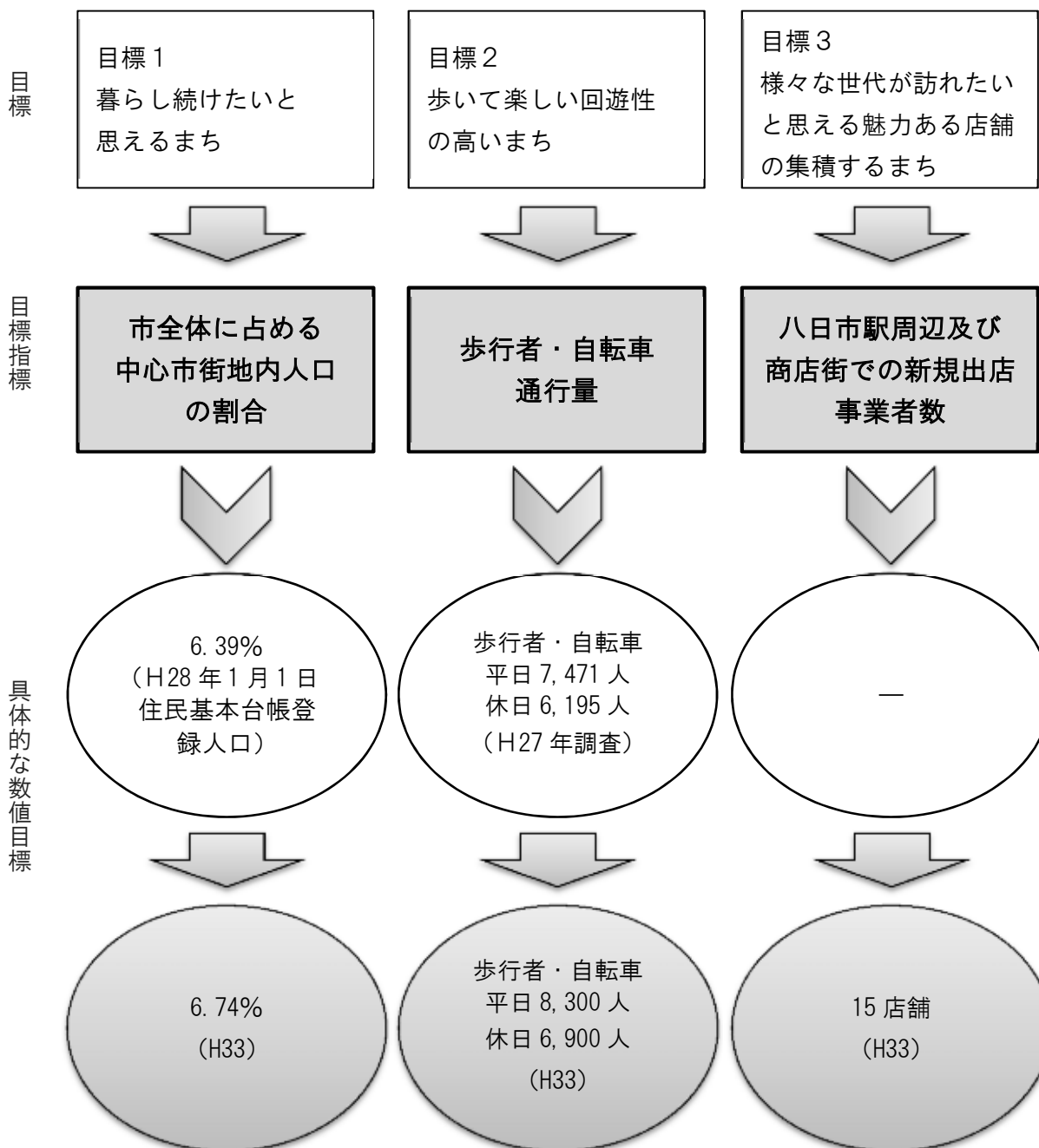
本計画の計画期間は、中心市街地の活性化に向けて取り組む各事業の実施時期や効果の発現を踏まえ、次のとおり設定する。

平成29年4月から平成34年3月まで（5年間）

[3] 目標指標の設定とその考え方

(1) 3つの目標指標

中心市街地活性化の基本方針につながる3つの目標の達成状況が把握できる目標指標を定める。

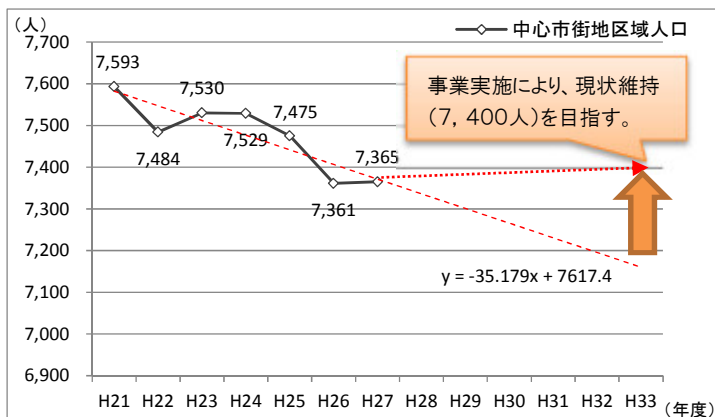


(2) 具体的な数値目標の考え方

1) 市全体に占める中心市街地内人口の割合

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値 (H33)
暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成	目標① 暮らし続けたいと思えるまち	【都市機能の増進】 市全体に占める中心市街地内人口の割合	6.39% (H28年1月1日 住民基本台帳登録人口)	6.74%

<住民基本台帳登録人口の推移>



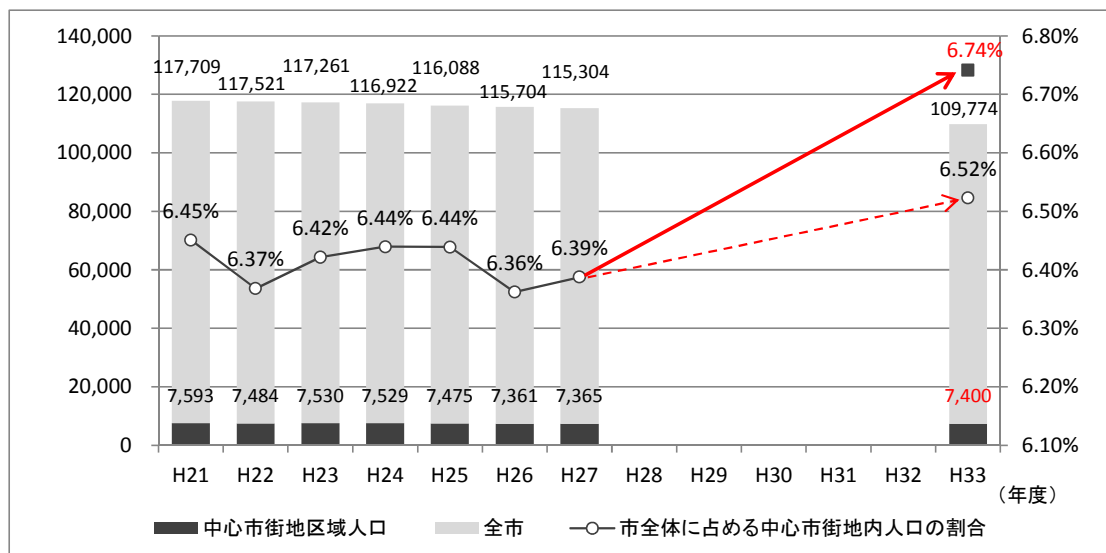
中心市街地内の住民基本台帳登録人口について、平成21年度から平成27年度までの人口を用い、線形近似によるトレンド推計を行うと、計画期間の最終年度である平成33年度では、中心市街地内の住民基本台帳登録人口は、7,160人となり、現状よりも205人の減少となる。

この減少分について、「新築・中古住宅取得事業」や「空家改修事業」

「多世帯同居・近居住宅取得及び改修事業」、「空家活用事業」等、定住・移住促進事業の実施による居住誘導を行い、「延命公園再整備事業」、「歩道バリアフリー化事業」、「すくすく東近江市事業（子育て支援拠点整備事業）」及び「赤ちゃんの駅推進事業」によって、住環境の向上を図ることで、平成33年度での中心市街地内の住民基本台帳登録人口の現状維持を目指す。

また、全市の人口について、平成27年度に策定した「東近江市人口ビジョン」に掲げる目標人口の減少率を全市の住民基本台帳人口に反映して、線形近似によるトレンド推計を行うと、計画期間の最終年度である平成33年度には109,774人になる。

したがって、市全体に占める中心市街地内人口の割合を、平成27年度6.39%を基準値として、平成33年度には6.74%を目指す。



<目標設定の根拠>

以下の事業を行うことにより、平成33年度の市全体に占める中心市街地内人口の割合6.74%を目指す。

事業名	効果の算出	事業を行うことによる効果
新築・中古住宅取得事業	<p>定住移住促進のための事業である新築・中古住宅取得事業として、新築住宅補助金、中古住宅補助金を設けており、中心市街地内で毎年新築住宅4軒、中古住宅4軒に補助を出していく。</p> <p>平成28年12月の本市の人口は115,245人、世帯数42,976世帯、1世帯あたり2.68人のため、世帯人員を3人と仮定して、 $(4軒+4軒) \times 3人 \times 5年 = 120人増加$</p>	120人増加
多世帯同居・近居住宅取得事業	<p>定住移住促進のための事業である多世帯同居・近居住宅取得事業として、多世代同居支援補助金を設けており、中心市街地内で毎年多世帯同居・近居住宅取得2軒に補助を出していく。</p> <p>1軒住宅が増えると、約3人が増加するとして、 $2軒 \times 3人 \times 5年 = 30人増加$</p>	30人増加
多世帯同居・近居住宅改修事業	<p>定住移住促進のための事業である多世帯同居・近居住宅改修事業として、多世代同居支援補助金を設けており、中心市街地内で毎年多世帯同居・近居住宅改修2軒に補助を出していく。</p> <p>1軒住宅が増えると、約3人が増加するとして、 $2軒 \times 3人 \times 5年 = 30人増加$</p>	30人増加
空家改修事業	<p>空家対策のための事業である空家改修事業として、空家活用補助金を設けており、中心市街地内の空家に対して毎年4軒に補助を出していく。</p> <p>1軒住宅が増えると、約3人が増加するとして、 $4軒 \times 3人 \times 5年 = 60人増加$</p>	60人増加
その他	<p>上記事業の波及効果や「延命公園再整備事業」、「歩道バリアフリー化事業」、「すくすく東近江市事業(子育て支援拠点整備事業)」及び「赤ちゃんの駅推進事業」により住環境が向上することにより、中心市街地内の人口の現状維持を目指す。</p>	
合計		240人増加

平成28年の住民基本台帳登録人口が7,365人のため、平成33年度に240人増加すると、市全体に占める中心市街地内人口の割合6.74%となる。

2) 歩行者・自転車通行量

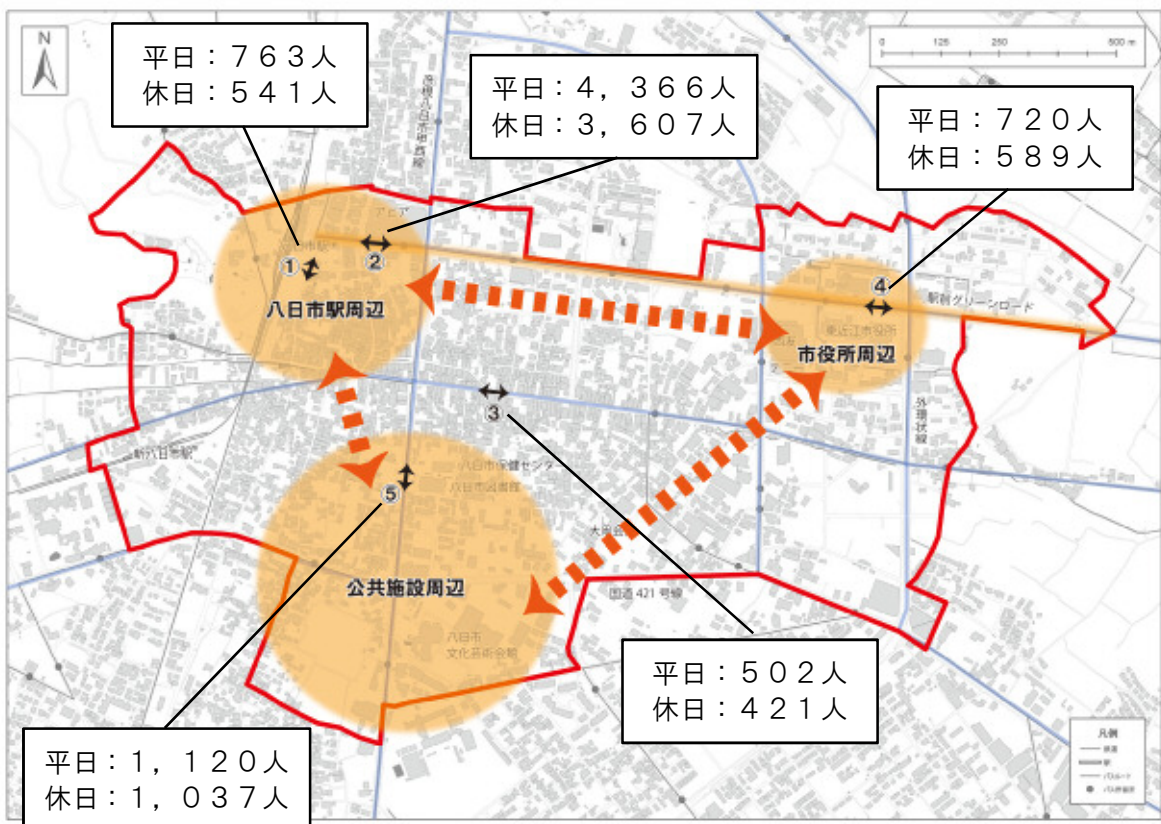
基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値 (H33)
魅力あるにぎわい拠点の形成とネットワーク化	目標② 歩いて楽しい回遊性の高いまち	【経済活力の向上】 歩行者・自転車通行量	歩行者・自転車 平日 7,471 人 休日 6,195 人 (H27年調査)	歩行者・自転車 平日 8,300 人 休日 6,900 人

<歩行者・自転車通行量>

平成27年度調査より、

平日の歩行者交通量4,357人、自転車通行量3,114台、計7,471人

休日の歩行者交通量3,546人、自転車通行量2,649台、計6,195人



上図の「八日市駅周辺」、「市役所周辺」及び「公共施設周辺」の3つのエリアにおいて、「八日市駅前活性化事業（交流拠点整備）」や「延命公園再整備事業」、「中心市街地テナントミックス事業」等、飲食店、サービス店舗の立地を進めることや「すくすく東近江市事業（子育て支援拠点整備事業）」等の公共施設の整備を進めること、各種イベントの実施、近江鉄道との連携事業を推進することで、集客拠点のネットワーク化を図り、歩行者・自転車通行量を平成27年度調査結果からの1割増加を目指す。

<目標設定の根拠>

以下の事業を行うことにより、平成33年度の歩行者・自転車通行量（平日8,300人、休日6,900人）を目指す。

事業名	効果の算出	事業を行うことによる効果
八日市駅前宿泊施設整備事業	<p>平成29年3月に「(仮称)ホテルルートイン東近江八日市駅前」が開業。 186室(226人収容)あり、稼働率6割想定のため、1日あたり、<u>186室(226人収容)×稼働率:6割=135人の宿泊が想定される。</u></p> <p><宿泊客による増加> <u>駐車場台数は50台のため、約半数の70人は八日市駅又は近隣駐車場から歩いてホテルまで来て帰ると推測⇒歩行者140人増加</u></p> <p><宿泊客の外出による増加> ビジネス利用のお客様であると想定して、<u>約4割※1=55人は飲食などのために外出して戻ってくると推測⇒歩行者110人増加(※1:メディアインタラクティブによる2~3か月に1回以上の国内出張経験がある全国の20~30代の男性会社員300人を対象に「出張先での行動」に関するインターネットアンケートより)</u></p>	250人増加
新規出店者支援事業 大規模商業施設再整備事業 中心市街地テナントミックス事業	<p>5年間で15店舗の新規店舗出店を目標としている。その内訳を10店舗飲食店、5店舗を物販店と想定する。</p> <p><飲食店> 20席ある飲食店舗を10店舗と想定し、坪あたりの席数2.5席、客席面積率70%とすると、店舗面積は11坪、周辺家賃相場が7,000円/坪なので、家賃は77,000円。経営が成り立つ飲食店舗の売上は家賃の1割、営業日数20日、客単価を1,000円とすると、<u>1日あたり約40人の来店が必要になり、半数が歩行者・自転車による来店と想定する。</u> ⇒1店舗あたり歩行者・自転車40人増加⇒10店舗で400人増加</p> <p><物販店> 2坪の店舗面積の物販店舗を5店舗と想定して、物販店舗の場合、経営が成り立つ売上は家賃の2割、客単価を500円とすると、<u>1日あたり約10人の来店が必要になる。</u> ⇒1店舗あたり歩行者20人増加⇒5店舗で100人増加</p>	500人増加
八日市駅前活性化事業(交流拠点整備)	八日市駅前活性化事業として、八日市駅前の空地に年間5万人を集客する交流拠点を整備する。 <u>5万人/365日=約100人増加</u>	100人増加
延命公園再整備事業	延命公園再整備事業として、延命公園を再整備し、年間2万人を来場者増加を目指す。 <u>2万人/365日=約50人増加</u>	50人増加
その他	上記事業の波及効果や「道路空間有効活用事業」、「すくすく東近江市事業(子育て支援拠点整備事業)」及び「都市公園マルシェ事業」により歩いて楽しい環境が作られることにより、歩行者・自転車通行量の1割増加を目指す。	
合計		900人増加

900人の歩行者・自転車通行量増加は、目標の歩行者・自転車通行量(平日約830人、休日700人の歩行者・自転車通行量の増加)達成に十分な増加量である。

3)八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値(H33)
誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成	目標③ 様々な世代が訪れたいと思える魅力ある店舗の集積するまち	【経済活力の向上】 八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数	—	15 店舗

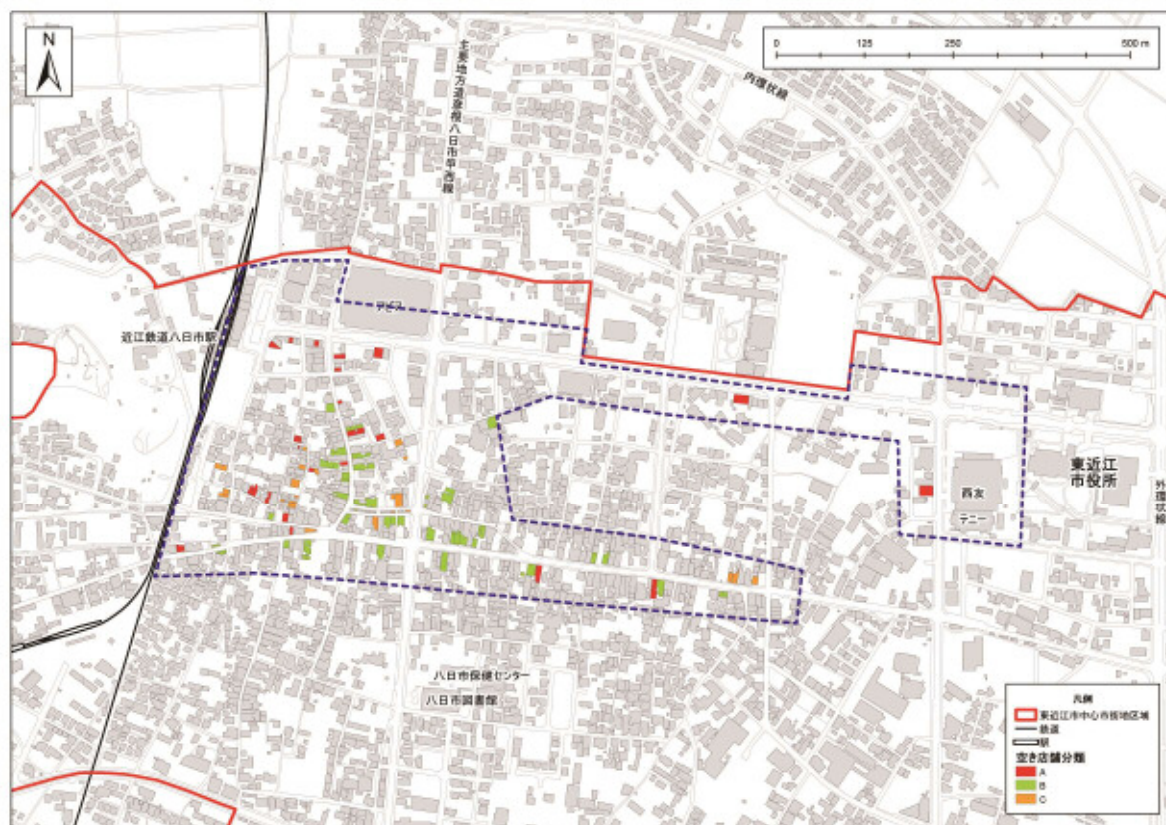
現在の空店舗の分布状況は下図のようになっている。

【店舗物件数（建物数）】 303件

【空店舗数（建物数）】 90件

（内、店舗としてすぐにでも活用可能な物件 24件）

【空テナント数】 7件



店舗として活用可能な物件31件を「中心市街地テナントミックス事業」等の新規店舗整備や新規出店事業者支援事業を実施することによって、毎年3店舗の新規出店を促し、5年間で計15店舗の新規出店を実現する。

<目標設定の根拠>

以下の事業を行うことにより、平成33年度までの八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数15店舗を目指す。

事業名	効果の算出	事業を行うことによる効果
新規出店者支援事業	毎年3店舗の新規出店を支援していく。 ⇒5年間で15店舗	15店舗
大規模商業施設再整備事業	新規出店者支援事業での出店のうち、毎年1店舗は大規模商業施設の空きテナントに新規店舗を出店する。	(うち、5店舗)
中心市街地テナントミックス事業	新規出店者支援事業での出店のうち、(一社)八日市まちづくり公社の事業として、毎年1店舗以上のテナントミックス事業を行い、新規店舗を出店する。	(うち、5店舗以上)
合計		5年間の新規出店 15店舗

[4]フォローアップの時期及び方法

(1)市全体に占める中心市街地内人口の割合

市全体に占める中心市街地内人口の割合は、市が公表する各年1月1日の全市人口と町別人口から算出している。そのため、目標年度の平成34年1月1日まで毎年算出し、増減をみることによって数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。

(2)歩行者・自転車通行量

歩行者及び自転車通行量は、今後毎年10月に実施するものとし、その調査結果から算出している。そのため、調査実施の10月に調査結果から算出し、増減をみることによって数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。

(3)八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数

八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者は、平成28年度に調査した空店舗への新規出店事業者を算出していく。また、計画期間の5年間で空店舗になった店舗への新規出店事業者を算出していく。そのため、毎年2月に空店舗調査を実施し、この結果から新規事業者の数を算出することで数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。

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

[1]市街地の整備改善の必要性

(1)現状分析

本市の中心市街地は、土地区画整理事業も完了し、大規模商業施設が立地し、シンボルロードであるグリーンロードが近江鉄道八日市駅と市役所周辺を結び広い歩道空間が広がっている。

しかし、グリーンロードに面した大規模商業施設は、沿道に対して閉鎖的になっており、更なるにぎわいを作るに至っていない。

近江鉄道八日市駅に隣接して、都市公園である延命公園があり、潤いある緑の空間を提供しているにも関わらず、かつてのようなにぎわいを取り戻すには至っていない。

現在、近江鉄道によって分断されている八日市駅前との一体的な利用が安全かつ容易に行えることによって、利用者の利便性向上につながると考えられる。

かつての歓楽街であった延命新地は、面影を残す建物が点在しているが、建て替わっているものや老朽化が激しいもの等、まちの景観にそぐわない建物も増えてきており、早急に整備を行うことで、かつてのような魅力ある集客拠点としていく必要がある。

また、本市の玄関口である近江鉄道八日市駅前には、未利用地があり、駅前広場との一体的な整備が望まれている。

近江鉄道八日市駅周辺については、交通の結節点である利点を生かし、中心市街地の中でも特に集客拠点として整備していくことで、市内全体への波及効果も期待できる。

(2)市街地の整備改善の必要性

上記の現状を踏まえて、中心市街地を活性化させるためには、以下のことが必要と考えられるため、市街地の整備改善に関する事業を行う。

- ・八日市駅前の未利用地の有効活用による集客性の向上
- ・延命新地に残されている古い街なみ景観を生かした集客性の向上、新規事業者等の創出
- ・延命公園の再生による、街なかでのレクリエーション等によるにぎわいの創出
- ・グリーンロードを中心とした中心市街地の回遊性を高めるバリアフリー化の推進
- ・憩いの場、子どもの遊び場となる街なかの公園の再生

(3)フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 延命公園再整備事業</p> <p>【内容】 延命公園の再整備</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成32年度</p>	<p>・東近江市 ・八日市地区 まちづくり協議会</p>	<p>八日市駅に隣接する延命公園を親子で楽しめる、季節毎に花や植物を楽しめる等、中心市街地に潤いをもたらす都市公園として再整備するため、老朽化施設のトイレの改修、遊具の更新及び植栽を行う事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成32年度</p>	
<p>【事業名】 大規模商業施設再整備事業</p> <p>【内容】 大規模商業店舗の再整備</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成32年度</p>	<p>・八日市駅前 商業開発(株) ・八日市商業 開発協同組合 ・東近江市 ・民間事業者</p>	<p>中心市街地の大規模商業店舗において、グリーンロードに面している部分の歩道と一体的な利用ができるような施設壁面の開放、子育て世代のニーズに応えるキッズスペースの再整備、空店舗スペースについて、魅力的な店舗の誘致やセミナースペース等への再整備、公共施設との連携検討等、大規模商業店舗を更なる集客拠点にするための事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 地域・まちなか商業活性化支援事業(中心市街地再興戦略事業)の内、先導的、実証的事業</p> <p>【実施時期】 平成31年度から平成32年度</p>	

<p>【事業名】 八日市駅前活性化事業</p> <p>【内容】 八日市駅前にある未利用地と八日市駅前広場の一体的な整備</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成30年度</p>	<p>・東近江市 ・(一社)八日市まちづくり公社 ・民間事業者</p>	<p>八日市駅前にある未利用地に物産販売、観光案内、情報発信機能等の拠点施設を八日市駅前広場と一体的に整備し、商業・交通結節点として来街者の利便性向上を図るための事業である。</p> <p>・構造:約6,550㎡(RC造・5F) ・概要:1F:交流・観光物産 2・3・4F:商業テナント 5F:情報コーナー</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(東近江市八日市駅前地区))</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成30年度</p>	
<p>【事業名】 新八日市駅周辺整備事業</p> <p>【内容】 新八日市駅の有効活用の検討</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成32年度</p>	<p>・東近江市 ・近江鉄道(株) ・(一社)八日市まちづくり公社</p>	<p>旧湖南鉄道本社の趣きが残る西洋風駅舎である新八日市駅の有効活用を検討し、新八日市駅舎を生かした駅前の整備を行う事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 地域・まちなか商業活性化支援事業(中心市街地再興戦略事業)の内、先導的、実証的の事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成32年度</p>	
<p>【事業名】 八日市駅前連絡デッキ整備事業</p> <p>【内容】 八日市駅前と延命公園をつなぐ連絡デッキの整備</p> <p>【実施時期】 平成31年度から平成32年度</p>	<p>東近江市</p>	<p>再整備を行う延命公園と新たな集客拠点整備等、商業・交通結節点となる八日市駅前を連絡デッキで繋ぎ、来街者の利便性向上を図るための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(東近江市八日市駅前地区))</p> <p>【実施時期】 平成31年度から平成32年度</p>	

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 歩道バリアフリー化事業</p> <p>【内容】 歩道等のバリアフリー化</p> <p>【実施時期】 平成30年度から平成33年度</p>	<p>東近江市</p>	<p>中心市街地内の歩道等をバリアフリー化し、来街者の利便性、安全性向上を図るための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 社会資本整備総合交付金(バリアフリー環境整備促進事業)</p> <p>【実施時期】 平成30年度から平成33年度</p>	

【事業名】 都市公園再整備事業 【内容】 中小規模公園の再整備 【実施時期】 平成30年度から平成33年度	東近江市	中心市街地内に点在する中小規模の公園(若松児童公園0.21ha、大水児童公園0.26ha、川合寺児童公園0.61ha、皇美麻児童公園0.1ha)にそれぞれテーマ性を持たせる等、特徴ある公園にするための事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市公園・緑地等事業) 【実施時期】 平成30年度から平成33年度	
【事業名】 都市計画道路整備事業 【内容】 未整備の都市計画道路(尻無愛知川線、小脇外線)の整備 【実施時期】 平成31年度から	東近江市	未整備となっている尻無愛知川線、小脇外線を整備する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(道路事業) 【実施時期】 平成31年度から	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 延命新地道路美化事業 【内容】 延命新地エリアの道路美化、ポケットパーク及びファサードの整備 【実施時期】 平成28年度から平成33年度	東近江市	延命新地エリアについて、道路の美化やポケットパーク及びファサード整備を行う街なみ環境整備方針及び街なみ環境整備事業計画を策定し、昔の面影が残る建物を生かした街なみを形成するための整備事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業) 【実施時期】 平成28年度から平成33年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 駐車場整備検討事業</p> <p>【内容】 駐車場整備や既存駐車場のネットワーク化の検討</p> <p>【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>・東近江市 ・(一社)八日市まちづくり公社 ・各商店街 ・民間事業者</p>	<p>来街者のアクセス改善を図るため駐車場整備に向けて検討すると同時に、既存の商業施設が持つ駐車場について、連携して利用できるようなネットワーク化を検討する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 道路空間有効活用事業</p> <p>【内容】 グリーンロード等の道路空間を活用したイベントの開催</p> <p>【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>・八日市駅前商業開発(株) ・八日市商業開発協同組合 ・八日市駅前近代化協同組合 ・(一社)八日市まちづくり公社</p>	<p>歩道幅の広いグリーンロード等の道路空間を有効活用し、ポケットパーク等を一体的に利用したオープンカフェやマルシェを実施する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 八日市駅前宿泊施設整備事業</p> <p>【内容】 八日市駅前での宿泊施設の整備</p> <p>【実施時期】 平成28年度から平成30年度</p>	<p>・(一社)八日市まちづくり公社 ・ルートインジャパン株式会社</p>	<p>八日市駅前にある未利用地に宿泊施設を整備する事業である。</p> <p>概要:7階建、180室</p> <p>このことは、「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		

5 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) 現状分析

本市の中心市街地は、保育園や幼稚園等の教育施設、保健センターや医療機関等が集積し、子育て世代も含めて、誰もが安心して暮らせる環境が一定整っている。

一方で、子育てに対するニーズは多様化しており、ますます充実した子育て環境を求められているため、比較的交通便利性の高い中心市街地において、親子で楽しめる空間にしていくことが必要である。

また、点在する都市福利施設が老朽化しており、その施設のあり方についても検討していく必要がある。その中で、一部、建替えや移転が進む中で、跡地利用についても検討していく必要がある。

(2) 都市福利施設の整備の必要性

上記の現状を踏まえて、中心市街地を活性化させるためには、以下のことが必要と考えられるため、都市福利施設の整備に関する事業を行う。

- ・若い世代の暮らしを応援するとともに、それら世代を街なかに呼び込むための子育て支援機能の充実
- ・既存施設の老朽化に対応した市民サービス機能の充実

(3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 (再掲)八日市駅前活性化事業 【内容】 八日市駅前にある未利用地と八日市駅前広場の一体的な整備 【実施時期】 平成29年度から平成30年度まで	・東近江市 ・(一社)八日市まちづくり公社 ・民間事業者	八日市駅前にある未利用地に物産販売、観光案内、情報発信機能等の拠点施設を八日市駅前広場と一体的に整備し、商業・交通結節点として来街者の利便性向上を図るための事業である。 ・構造:約6,550㎡(RC造・5F) ・概要:1F:交流・観光物産 2・3・4F:商業テナント 5F:情報コーナー このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(東近江市八日市駅前地区)) 【実施時期】 平成29年度から平成30年度	

【事業名】 市民活動基盤整備 検討事業 【内容】 市民活動の基盤と なる施設整備の検 討 【実施時期】 平成29年度から	東近江市	中心市街地におけるさらなる市民 活動の基盤整備を図り、市民交 流を活性化させることを目的と して、八日市文化芸術会館や東近 江大風会館の今後のあり方を含 めた施設の整備について検討す る事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思 えるまち」「歩いて楽しい回遊性の 高いまち」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性 化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から 平成33年度	
【事業名】 すくすく東近江市事 業(子育て支援拠点 整備事業) 【内容】 【実施時期】 平成27年度から平 成31年度	東近江市	中心市街地における子育て環境 の向上を目的として、平成31年4 月開所予定の認定こども園、(仮 称)東近江市保健センター、子育 て総合支援センター新築整備を 行う事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思 えるまち」「歩いて楽しい回遊性の 高いまち」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 社会資本整備総 合交付金(都市 再生整備計画事 業(東近江市中 野地区)) 【実施時期】 平成29年度から 平成31年度	
【事業名】 八日市保健センター 活用検討事業 【内容】 八日市保健センター 活用の検討 【実施時期】 平成29年度から	東近江市	平成31年4月以降に移転予定の 現八日市保健センターについて、 その後の有効活用を含めた今後 のあり方を検討する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思 えるまち」「歩いて楽しい回遊性の 高いまち」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性 化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から 平成33年度	

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
 該当なし

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び 実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現する ための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び 実施時期	その他の 事項
【事業名】 (再掲)すくすく東近 江市事業(子育て支 援拠点整備事業) 【内容】 【実施時期】 平成27年度から平 成31年度	東近江市	中心市街地における子育て環境 の向上を目的として、平成31年4 月開所予定の認定こども園、(仮 称)東近江市保健センター、子育 て総合支援センター新築整備を 行う事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思 えるまち」「歩いて楽しい回遊性の 高いまち」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 ・学校施設環境 改善交付金 ・次世代育成支 援対策施設整備 交付金 【実施時期】 平成29年度から 平成30年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 赤ちゃんの駅推進事業</p> <p>【内容】 赤ちゃんの休憩が出来る施設の登録・周知</p> <p>【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>・東近江市 ・民間事業者</p>	<p>乳幼児を抱える保護者が気軽に外出し、買い物などを楽しめるよう授乳やおむつ交換等が出来る施設を「赤ちゃんの駅」として登録し、広く利用者へ情報発信を行うことで買い物環境の向上を図るとともに、子育て相談等により子育て世代の暮らしを応援するための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		

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

[1]街なか居住の推進の必要性

(1)現状分析

本市の中心市街地は、古くからの商店街を中心とした居住地区となっており、人口密度も高くなっている。

商業機能が集積し、交通の結節点でもある利点を生かして、高齢者や子育て世代、自家用車を保有しない家庭等が住みたいと思えるまちにしていく必要がある。

また、居住促進を進めるとともに、住民の交流を深め、コミュニティの醸成によるまちへの愛着づくりを行うことによって、定住が進むと考えられる。

(2)街なか居住の推進の必要性

上記の現状を踏まえて、中心市街地を活性化させるためには、以下のことが必要と考えられるため、街なか居住の推進に関する事業を行う。

- ・ 中心市街地内の人口が減少する中、空家・空地等の住宅ストックの有効活用
- ・ 子育て世帯や高齢者等の暮らしを支える住宅供給と生活環境の高質化
- ・ 住宅の耐震化向上など、暮らしの安心の向上
- ・ 自治会、まちづくり協議会の活動を中心とした地域コミュニティによる活性化

(3)フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

[2]具体的事業の内容

(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 新築・中古住宅取得事業 【内容】 新築及び中古住宅の取得費補助 【実施時期】 平成28年度から	東近江市	新築及び中古住宅を取得して転入する場合に取得費の一部を補助する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度	

【事業名】 空家改修事業 【内容】 空家改修費の補助 【実施時期】 平成28年度から	・東近江市 ・(一社)東近江住まいるバンク	東近江市空家バンクを活用し住宅を取得又は賃貸する場合に改修費の一部を補助する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度	
【事業名】 多世帯同居・近居住宅取得事業 【内容】 多世帯同居又は多世帯近居のための住宅取得費の補助 【実施時期】 平成28年度から	東近江市	多世帯同居又は多世帯近居し、住宅を取得する場合に取得費の一部を補助する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度	
【事業名】 多世帯同居・近居住宅改修事業 【内容】 多世帯同居又は多世帯近居のための住宅改修費の補助 【実施時期】 平成28年度から	東近江市	多世帯同居又は多世帯近居し、住宅を改修する場合に取得費の一部を補助する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度	
【事業名】 移住者起業支援事業 【内容】 移住して新たに起業する者に対し、起業に必要な費用の一部を補助 【実施時期】 平成28年度から	東近江市	移住して新たに起業する者に対し、起業に必要な費用の一部を補助する事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度	

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
 該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 清水川湧遊プロジェクト事業 【内容】 清水川の再整備 【実施時期】 平成28年度から平成32年度まで	・東近江市 ・八日市地区まちづくり協議会	地域住民が整備し守り続けている清水川を活用し、街なみ景観形成と幅広い地域の人々が交流する憩いの場として再整備を進める事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業） 【実施時期】 平成28年度から平成32年度	
【事業名】 空家活用事業 【内容】 空家の再整備 【実施時期】 平成28年度から	・東近江市 ・(一社)東近江住まいるバンク ・(一社)八日市まちづくり公社	延命新地等にある趣のある町家等について、シェアハウス等への整備を行うための事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 空家再生等推進事業 【実施時期】 平成28年度から	

(4) 国の支援がないその他の事業

該当なし

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

[1] 経済活力の向上の必要性

(1) 現状分析

本市の中心市街地には、本町商店街と八日市大通り商店街等古くからの商店街に加え、ショッピングプラザピアや西友等の大規模商業施設が集積している。

古くからの商店街では、空店舗が多くなり、平日よりも休日の通行者のほうが少なくなっており、まちの活気を失いつつある。

全国的にみられる傾向と同様に、後継者問題を抱え、今後も空店舗は増えていくことが予想されるが、店舗と住居が一体化した物件が多く、賃貸が難しいという課題がある。

しかしながら市場まちとしての魅力を再び感じてもらえるように、空店舗の利活用について、検討していく必要がある。

また、大規模商業施設においても、空テナントが目立ち、販売額も年々減少している。

駐車場の併設という利用しやすい条件を備えている施設として、リニューアルも含めて、検討していく必要がある。

中心市街地内にある延命新地は、かつて湖東随一の歓楽街として栄え、現在も飲食店等があり、当時の雰囲気を感じることが出来る建物も残っている。

この延命新地は、特徴ある店舗を誘致することや、これまで足を運ぶことがなかったターゲット層でも安心して訪れられるような魅力ある空間にすることが必要である。

中心市街地内にある都市公園や未利用地は、イベント開催等により有効活用することによって、まちの印象を変え、人でにぎわい、活力あるまちになっていくと考えられる。

(2) 経済活力の向上の必要性

上記の現状を踏まえて、中心市街地を活性化させるためには、以下のことが必要と考えられるため、経済活力の向上に関する事業を行う。

- ・ 商店街組織を中心とした賑わいづくりに向けた活動の促進
- ・ 商業空間としての古い街なみの再生
- ・ 空店舗、空家の再生による魅力的な店舗の整備
- ・ 店舗整備に合わせた集客力のある新事業者の誘致
- ・ 商業施設と公共空間の一体的活用に向けた施設リニューアル
- ・ マルシェ等のイベントの定期開催による地域イメージの向上と賑わい創出

(3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心市街地テナントミックス事業</p> <p>【内容】 延命新地及び商店街の町家・空店舗及び未利用地でのテナントミックス事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度まで</p>	<p>・(一社)八日市まちづくり公社</p> <p>・民間事業者</p>	<p>延命新地及び商店街において、街なみを生かしたまちづくりを行うとともに空家や空店舗を活用した町家レストラン等の誘致や未利用地を活用した店舗誘致を行う事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 地域・まちなか商業活性化支援事業(中心市街地再興戦略事業)の内、先導的、実証的事业</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 (再掲)大規模商業施設再整備事業</p> <p>【内容】 大規模商業店舗の再整備</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成32年度まで</p>	<p>・八日市駅前商業開発(株)</p> <p>・八日市商業開発協同組合</p> <p>・東近江市</p> <p>・民間事業者</p>	<p>中心市街地の大規模商業店舗において、グリーンロードに面している部分の歩道と一体的な利用ができるような施設壁面の開放、子育て世代のニーズに応えるキッズスペースの再整備、空店舗スペースについて、魅力的な店舗の誘致やセミナースペース等への再整備、公共施設との連携検討等、大規模商業店舗を更なる集客拠点にするための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 地域・まちなか商業活性化支援事業(中心市街地再興戦略事業)の内、先導的、実証的事业</p> <p>【実施時期】 平成31年度から平成32年度</p>	

<p>【事業名】 (再掲)八日市駅前 活性化事業 【内容】 八日市駅前にある 未利用地と八日市 駅前広場の一体的 な整備 【実施時期】 平成29年度から平 成30年度まで</p>	<p>・東近江市 ・(一社)八日 市まちづくり公 社</p>	<p>八日市駅前にある未利用地に物産販 売、観光案内、情報発信機能等の拠 点施設を八日市駅前広場と一体的に 整備し、商業・交通結節点として来街 者の利便性向上を図るための事業で ある。 ・構造:約6,550㎡(RC造・5F) ・概要:1F:交流・観光物産 2・3・4F:商業テナント 5F:情報コーナー このことは、「暮らし続けたいと思えるま ち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」 「誰もが訪れたいと思える魅力的な商 業地の形成」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 (都市再生整 備計画事業 (東近江市八 日市駅前地 区)) 【実施時期】 平成29年度 から平成30年 度</p>
<p>【事業名】 都市公園マルシェ 事業 【内容】 都市公園でのマル シェの開催 【実施時期】 平成28年度から平 成33年度まで</p>	<p>・(一社)八日 市まちづくり公 社 ・NPO 法人</p>	<p>都市公園を活用して様々なテーマを 設定したマルシェを開催し、マルシェ を通じて新たな起業家を育成するた めの事業である。また、必要に応じて、 芝生広場や電源確保等の整備行 っていく。 このことは、「暮らし続けたいと思えるま ち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」 「誰もが訪れたいと思える魅力的な商 業地の形成」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活 性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度 から平成33年 度</p>
<p>【事業名】 新規出店者支援事 業 【内容】 八日市駅周辺及び 商店街区域につい ての新規出店事業 者の支援 【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>・東近江市 ・(一社)八日 市まちづくり公 社 ・民間事業者</p>	<p>八日市駅周辺及び商店街区域につ いて、新規出店事業者の支援を行う 事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるま ち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」 「誰もが訪れたいと思える魅力的な商 業地の形成」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活 性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度 から平成33年 度</p>
<p>【事業名】 八日市聖徳まつり 事業 【内容】 ふるさとの歴史と文 化を生かした集客イ ベントの開催 【実施時期】 昭和44年度から</p>	<p>八日市聖徳 まつり実行委 員会</p>	<p>八日市聖徳まつりの支援を行い、中 心市街地の賑わいを創出する事業で ある。 このことは、「暮らし続けたいと思えるま ち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」 「誰もが訪れたいと思える魅力的な商 業地の形成」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活 性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度 から平成33年 度</p>

<p>【事業名】 八日市観光花火大会事業</p> <p>【内容】 中心市街地での花火大会の開催</p> <p>【実施時期】 昭和51年度から</p>	<p>八日市観光花火振興会</p>	<p>八日市聖徳まつりのフィナーレ花火としても実施される観光花火大会の支援を行い、中心市街地の賑わいを創出する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 東近江秋まつり事業(二五八祭・農林水産まつり等) 《商業活性化事業》</p> <p>【内容】 中心市街地で行われる集客イベントの開催</p> <p>【実施時期】 昭和51年度から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東近江秋まつり実行委員会 ・(公社)東近江青年会議所 ・農林水産まつり実行委員会 ・開市記念祭実行委員会 	<p>東近江秋まつり(二五八祭、農林水産まつり、物産まつり、ECOまつり、交通安全広場、ちょこっとバス広場等)、開市記念祭の支援を行い、中心市街地の賑わいを創出するための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 文化交流施設風物時代館管理運営事業</p> <p>【内容】 文化交流施設風物時代館の運営</p> <p>【実施時期】 平成17年度から</p>	<p>八日市大通り商店街振興組合</p>	<p>太子ホールで運営される朝市や貸館事業の支援を行い、商店街の賑わいを創出するための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 まちかど情報館運営事業</p> <p>【内容】 まちかど情報館の運営</p> <p>【実施時期】 平成6年度から</p>	<p>八日市まちかど情報館運営協議会</p>	<p>本町商店街にあるまちかど情報館の運営を支援し、来街者への地域案内機能や本町パサージュなど商店街イベントの充実を図るための事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 中心市街地活性化事業</p> <p>【内容】 中心市街地活性化のための調査、事業の実施</p> <p>【実施時期】 平成28年度から</p>	<p>(一社)八日市まちづくり公社</p>	<p>中心市街地の現況調査(通行量、空家・空店舗等)及び空家・空店舗活用、観光交流ツアーの実施、地域情報の発信、地場製品のブランド化事業を行う事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	

【事業名】 ちょこっとバスお帰 きっぷ事業(公共交 通利用促進事業) 【内容】 ちょこっとバスお帰 きっぷプレゼント 【実施時期】 平成25年度から	・東近江市 ・八日市駅前 商業開発(株)	ショッピングプラザアピアで当日合計 2,000円以上のお買物をした方にち ょこっとバス(コミュニティバス)の復路 分のバスチケット(お帰きっぷ)をプレ ゼントする事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるま ち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」 「誰もが訪れたいと思える魅力的な商 業地の形成」を目標とする中心市街 地の活性化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活 性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度 から平成33年 度	
【事業名】 (再掲)移住者起業 支援事業 【内容】 移住して新たに起 業する者に対し、起 業に必要な費用の 一部を補助 【実施時期】 平成28年度から	東近江市	移住して新たに起業する者に対し、起 業に必要な費用の一部を補助する事 業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるま ち」を目標とする中心市街地の活性 化に資する事業である。	【支援措置】 中心市街地活 性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度 から平成33年 度	

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び 実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するた めの位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時 期	その他の 事項
【事業名】 商業活性化アドバイ ザー派遣事業 【内容】 商店街等の活性化 を図るための専門家 の活用 【実施時期】 平成29年度から	東近江市中 心市街地活 性化協議会	商店街等の活性化を図るため、空店 舗解消、各種サービスの充実等の実 務知識やノウハウを持ったアドバイザ ー派遣を活用する事業である。 このことは、「誰もが訪れたいと思える 魅力的な商業地の形成」を目標とす る中心市街地の活性化に資する事 業である。	【支援措置】 中心市街地商 業活性化アドバ イザー派遣事 業 【実施時期】 平成29年度か ら	

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4)国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び 実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するた めの位置付け及び必要性	国以外の支援 措置の内容及び実施時期	その他の 事項
【事業名】 ひがしおうみバル事 業 【内容】 飲食店を中心に食 べ歩き飲み歩きイベ ントの開催 【実施時期】 平成27年度から	ひがしおうみ バル☆実行 委員会	中心市街地の飲食店を中心に食べ 歩き、飲み歩きイベントを開催し、市 内外からの来街者を呼び込み街の 回遊性向上を図る事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思える まち」「歩いて楽しい回遊性の高いま ち」誰もが訪れたいと思える魅力的 な商業地の形成」を目標とする中心 市街地の活性化に資する事業であ る。	【支援措置】 まちづくり総合 支援事業費補 助金(滋賀県) 【実施時期】 平成29年度	

<p>【事業名】 空店舗改修支援事業</p> <p>【内容】 八日市駅周辺及び商店街区域に新規出店事業者の空店舗改修の支援</p> <p>【実施時期】 平成28年度から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東近江市 ・民間事業者 ・(一社)東近江住まいるバンク ・(一社)八日市まちづくり公社 	<p>八日市駅周辺及び商店街区域に新規出店事業者の空店舗改修補助する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 本町商店街アーケード空間有効活用事業</p> <p>【内容】 アーケード空間の有効活用に向けたイベント誘致</p> <p>【実施時期】 平成29年度から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本町商店街振興組合 ・民間事業者 	<p>市内唯一のアーケード空間を更に有効活用するため、更なるイベントの実施と、その空間活用を広く民間に開放し、イベント実施者を誘致することで、街のにぎわい創出を図る事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 (再掲)道路空間有効活用事業</p> <p>【内容】 グリーンロード等の道路空間を活用したイベントの開催</p> <p>【実施時期】 平成29年度から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・八日市駅前商業開発(株) ・八日市商業開発協同組合 ・八日市駅前近代化協同組合 ・(一社)八日市まちづくり公社 	<p>歩道幅の広いグリーンロード等の道路空間について、「にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例」を活用し、ポケットパーク等を一体的に利用したオープンカフェやマルシェを実施する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 ウェルカムショップ支援事業</p> <p>【内容】 商店街区域の空店舗への出店事業者への家賃支援</p> <p>【実施時期】 平成17年度から</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東近江市 ・八日市商工会議所 	<p>商店街区域に出店する事業者の家賃を一部補助する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		

<p>【事業名】 創業支援事業</p> <p>【内容】 商店街区域へ新規出店を希望する事業者への創業支援</p> <p>【実施時期】 平成26年度から</p>	<p>・東近江市 ・八日市商工会議所</p>	<p>認定創業対策支援事業に基づき、相談窓口での経営サポート、創業セミナーやチャレンジショップ等を実施し、創業者及び創業希望者を支援する事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 びわこジャズ東近江事業</p> <p>【内容】 中心市街地で行われる集客イベントの開催</p> <p>【実施時期】 平成21年度から</p>	<p>びわこジャズ東近江実行委員会</p>	<p>中心市街地に延べ40か所のステージを設けて実施する音楽イベント。音楽を楽しみながら、いつもの見慣れた街なみを回遊してもらい、街のにぎわい創出を図る事業である。</p> <p>このことは「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 EastRainbow☆事業</p> <p>【内容】 中心市街地で行われるイルミネーション事業の開催</p> <p>【実施時期】 平成17年度から</p>	<p>八日市商工会議所青年部</p>	<p>八日市駅前から市役所にかけてのイルミネーション事業。市内外からの来街者を呼び込み、街の回遊性の向上を図る事業である。</p> <p>このことは「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 地域おこし協力隊事業</p> <p>【内容】 商店街に地域おこし協力隊員を導入</p> <p>【実施時期】 平成28年度から平成31年度まで</p>	<p>東近江市</p>	<p>中心市街地の商店街の空店舗を活用して活動する地域おこし協力隊を導入し、商業の活性化を図る事業である。</p> <p>このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		
<p>【事業名】 みつくり山ハイキング事業</p> <p>【内容】 自然と親しみ名所を巡るハイキングの開催</p> <p>【実施時期】 平成13年度から</p>	<p>清水・小脇街づくり委員会（中野地区まちづくり協議会・八日市地区まちづくり協議会）</p>	<p>地域の名所（太郎坊宮、清水川、瓦屋禅寺、延命公園等）を巡り自然と親しむハイキング事業。市内外からの来街者を呼び込み、街の回遊性の向上を図る事業である。</p> <p>このことは「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>		

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

[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

(1)現状分析

本市の中心市街地に位置する近江鉄道八日市駅は、20分でJR近江八幡駅に接続し、京都まで約60分で連絡する。

八日市駅を起点として、近江鉄道が本市と甲賀市及び彦根市を結び、市内外への通勤通学に多く利用されている。

また、八日市駅を発着点として、近江鉄道バス、ちよこつとバスが運行しており、八日市駅が交通の結節点になっている。

一方、自動車保有数が滋賀県比較でも高く、交通手段について自動車への依存は高くなっている。

市民アンケートの結果等からも中心市街地への来訪には自家用車が利用されることが多く、これからますます深刻化する高齢者社会への対策としても公共交通機関の充実、利用しやすさの向上、新たな交通手段の確保等が課題になっている。

現在も中心市街地の活性化のために、様々な団体等が活動を行っているが、広く情報提供できていない一面もあることから、情報発信を強化することにより、中心市街地に人が集まる仕組みを作っていく必要がある。

(2)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

上記の現状を踏まえて、中心市街地を活性化させるためには、以下のことが必要と考えられるため、公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進に関する事業を行う。

- ・ちよこつとバス等の公共交通機関の利用促進
- ・レンタサイクル等の気軽に利用できる交通手段の充実
- ・中心市街地の情報発信を進める仕組みの構築

(3)フォローアップの考え方

事業の進捗状況は毎年度確認し、事業進捗及び目標の達成状況に応じて事業促進等の改善措置を講ずる。

[2]具体的事業の内容

(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心市街地巡回バス運営事業 【内容】 中心市街地内を巡回するバスの運営 【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>・東近江市 ・(一社)八日市まちづくり公社</p>	<p>中心市街地内の集客拠点を巡回するバスを運営することで、来街者の利便性向上を図るための事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 近江鉄道・バスIC化検討事業 【内容】 近江鉄道・バスIC化の検討 【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>近江鉄道(株)</p>	<p>近江鉄道やバスの料金支払いにICカード利用を可能にするため、鉄道では、有人駅には駅に無人駅に対応するために車両、バスには車両に設置することの検討を行う事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 (再掲)ちょこっとバスお帰りきっぷ事業(公共交通利用促進事業) 【内容】 ちょこっとバスお帰りきっぷプレゼント 【実施時期】 平成25年度から</p>	<p>・東近江市 ・八日市駅前商業開発(株)</p>	<p>ショッピングプラザアピアで当日合計2,000円以上のお買物をした方にちょこっとバス(コミュニティバス)の復路分のバスチケット(お帰りきっぷ)をプレゼントする事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	
<p>【事業名】 中心市街地情報発信事業 【内容】 中心市街地の情報集約と発信 【実施時期】 平成29年度から</p>	<p>(一社)八日市まちづくり公社</p>	<p>個々の事業者により発信されてきた中心市街地内のイベントや店舗の情報に加え、路線バス、駐車場等の交通アクセス情報を、(一社)八日市まちづくり公社のホームページやタウン誌等を始め、各種媒体を通じて総合的に発信することについて、中心市街地活性化協議会で検討しながら進める事業である。 このことは、「暮らし続けたいと思えるまち」「歩いて楽しい回遊性の高いまち」「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 平成29年度から平成33年度</p>	

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4)国の支援がないその他の事業

該当なし

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)推進体制について

1)庁内組織

中心市街地の活性化を検討するために、企画部総合政策課において、体制を整え、平成27年度より事務局としている。

2)庁内委員会

中心市街地活性化に関する事項について、幅広い観点から検討及び協議をすることを目的として、「東近江市市街地活性化検討会」を設置している。

①構成員

東近江市市街地活性化検討会の構成員は以下の18名である。

総務課長	企業立地推進課長	道路河川課長
管財課長	交通政策課長	住宅課長
防災危機管理課長	健康福祉政策課長	都市計画課長
まちづくり協働課長	幼児施設課長	愛東支所 副支所長
企画課長	商工労政課長	湖東支所 副支所長
総合政策課長	観光物産課長	教育総務課長

②開催状況

東近江市市街地活性化検討会の開催状況は平成27年度に3回、平成28年度に2回の合計5回である。

	開催日	内容
第1回	平成27年7月16日(木)	(1)趣旨説明 (2)東近江市市街地活性化検討会要綱について (3)中心市街地活性化基本計画の策定について 1)中心市街地活性化基本計画について 2)計画策定のスケジュールについて
第2回	平成27年10月29日(木)	(1)中心市街地活性化基本計画について 1)第1回東近江市市街地活性化検討会の会議録について 2)第1回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会について 3)中心市街地活性化に向けた課題整理及び事業検討
第3回	平成28年1月22日(金)	(1)中心市街地活性化基本計画について 1)第2回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会について 2)中心市街地活性化に関する調査について 3)中心市街地活性化に向けた基本方針及び事業(案)について
第4回	平成28年5月17日(火)	(1)中心市街地活性化基本計画について
第5回	平成28年10月25日(火)	(1)中心市街地活性化基本計画について 1)東近江市中心市街地活性化基本計画(案)について 2)街なみ環境整備事業(延命新地地区)について 3)八日市駅周辺地区での地域活性化のための基盤整備等検討業務について

(2)東近江市中心市街地活性化基本計画の検討について

中心市街地活性化基本計画の策定にあたっては、商業者、民間事業者、地域代表、学識者等による「東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を平成27年7月23日に設置した。

委員会の開催は、平成27年8月20日から平成28年7月13日までに計6回、まちづくりの方針や計画骨子等の検討を行い、東近江市市街地活性化基本計画素案としてまとめた。

1)構成員

東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会の構成員は以下の19名である。

	種 別	所属等	氏 名	備 考
1	学識経験者	立命館大学 理工学部 教授	及川 清昭	会 長
2	経済団体	八日市商工会議所 副会頭	二橋 省之	副会長
3		東近江市商工会 理事（女性部長）	河島 美智子	
4	商業関係 団体	八日市商店会連盟 理事	松吉 容史	
5		八日市ショッピングセンター協同組合 副理事長	福嶋 秀記	
6	商業事業者	八日市駅前商業開発株式会社 支配人	藤田 裕安	
7		株式会社平和堂アル・プラザ八日市 支配人	加藤 太佳彦	
8		合同会社西友八日市店 店長	山本 晋央	
9		株式会社たねや 総務部長	小玉 恵	
10	交通事業者	近江鉄道株式会社 執行役員 不動産部長	和辻 勉	
11	観光機関	一般社団法人東近江市観光協会 事務局次長	百々 孝義	
12	農業事業者	グリーン近江農業協同組合 常務理事	大林 茂松	
13	地域活動 団体	東近江アーバンデザインセンター準備会 会長	堤 吉男	
14		八日市地区まちづくり協議会 副代表	大橋 和史	
15		中野地区まちづくり協議会 代表	田中 常雄	
16	金融機関	湖東信用金庫 個人営業部 部長代理	森 有里	
17		滋賀銀行八日市東支店 支店長	野口 太司	
18	アドバイザー	西日本旅客鉄道株式会社 京都支社 地域共生室長	中島 大介	
19		一般社団法人東近江市観光協会 事務局長	北川 仁士	

2)開催状況

東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会の開催状況は平成27年度に4回、平成28年度に2回の合計6回である。

	開催日	内容
第1回	平成27年 8月20日(木)	議事 (1)中心市街地活性化基本計画について (2)今後のスケジュールについて
第2回	平成27年 11月19日(木)	議事 (1)第1回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会会議録について (2)旧法計画(八日市市中心市街地商業等活性化基本計画)の検証について (3)中心市街地活性化に関する調査について (4)東近江市の現状と課題について (5)中心市街地活性化の方向性について(意見交換)
第3回	平成28年 1月28日(木)	議事 (1)第2回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会会議録について (2)中心市街地活性化に向けた市民アンケートについて (3)中心市街地の活性化に向けた地域構造としての課題について (4)東近江市中心市街地活性化基本計画 基本方針(案)について (5)東近江市中心市街地活性化基本計画 事業(案)について 報告 (1)八日市駅前宿泊施設整備事業の公募型プロポーザルについて
第4回	平成28年 3月23日(水)	議事 (1)第3回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会会議録について (2)中心市街地活性化に向けた市民アンケートについて (3)東近江市中心市街地活性化基本計画 基本方針(案)について (4)東近江市中心市街地活性化基本計画 エリア及び事業(案)について 報告 (1)八日市駅前宿泊施設整備事業について (2)東近江市中心市街地活性化協議会について
第5回	平成28年 5月30日(月)	議事 (1)第4回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会会議録について (2)東近江市中心市街地活性化基本計画素案について 報告 (1)東近江市中心市街地活性化協議会について
第6回	平成28年 7月13日(水)	議事 (1)第5回東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会会議録について (2)東近江市中心市街地活性化基本計画素案について 報告 (1)東近江市中心市街地活性化協議会について

3)設置要綱

東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会の要綱は以下の通りである。

○東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会要綱

平成27年7月23日

告示第419号

(趣旨)

第1条 この要綱は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第9条に規定する中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画（以下「基本計画」という。）の策定について、必要な事項を検討するため、東近江市中心市街地活性化基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、基本計画の策定に関する事項について検討する。

(組織)

第3条 委員会は、委員20人以内で組織する。

2 委員は、学識経験のある者その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は、委嘱の日から前条の検討が終了する日までとする。

(会長及び副会長)

第4条 委員会に会長及び副会長を各1人置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会長は、会議に必要があると認めるときは、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、企画部総合政策課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成27年7月23日から施行する。

(招集の特例)

2 この告示の施行後最初に開催される会議は、第5条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(3)東近江市市議会での審議について

東近江市市議会では以下のような審議が行われた。

<p>平成26年 12月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】 中心市街地活性化の重要性について (1)中心市街地活性化の計画策定について伺う (2)市街地活性化を推進するためのコンセプトについて伺う (3)市街地にシンボルとなるものは何を考えているか伺う</p> <p>【市長答弁要旨】 中心市街地活性化の計画策定については、大変重要且つ大きな課題であり、今後全力を傾けて取り組んでまいりたいと考えております。</p> <p>私は常々、11万12万人という人口の規模の市には、市民が集中的に集まるポイントが必要であると考えており、本市において、そのポイントは、八日市駅を中心とした市街地であると考えております。</p> <p>中心市街地に求めるものは、多くの若者や家族連れが、日常生活の中で買い物をしたり、一日中楽しんだりすることを自分たちのまちで実現できることであります。</p> <p>本市には、地域間競争を勝ち残るポテンシャルが十分に備わっていると考えており、地元商工業者や地域住民など、積極的、主体的な参加による中心市街地の街づくりを行うため、平成27年度には「中心市街地活性化基本計画」の策定に取り掛かりたいと考えております。</p> <p>市街地活性化を推進するためのコンセプトについては、自己完結能力を有するまちを目指して、今後増加していく高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい街であることや地域に根ざしたビジネスの創出、地域の人材が育成される街であることと考えております。</p> <p>市街地のシンボルについては、中心市街地ににぎわいを取り戻すこと、そのこともシンボルになるとも思いますので、今後の重要な課題として、計画策定の中で関係者の方々と十分に議論、検討して参りたいと考えております。</p>
<p>平成27年 3月定例会 代表質問</p>	<p>【質問要旨】 中心市街地活性化基本計画策定と市街化想定区域整備計画策定の方針やポイントについて伺う</p> <p>【産業振興部次長答弁要旨】 中心市街地活性化基本計画の策定については、既に現在の商店街の問題点や課題についての整理を行うため、中心市街地商店街の店主との話し合いを4回行いました。平成27年度においても、更に市街地の現状について検証する中で、市街地の抱える問題点と課題を整理し、地域住民や商業者、経済団体等とも活性化に向けた協議を行いながら策定していく予定です。</p> <p>市街化想定区域整備計画につきましては、区域区分、いわゆる線引きの次期定期見直しに向けて、市街化区域に編入を予定しているところが、計画的に市街地整備がなされるかどうか、大きく問われるところであるため、想定している箇所の整備計画を策定しようとするものであります。</p>

	<p>本市の線引き都市計画区域は、八日市、五個荘、蒲生、能登川の4地区が対象であり、それぞれの地域の現状と課題を見極めながら、地域ごとの人口動態や産業動向などの情報を収集、分析し、計画の熟度を高め市街化区域編入の実現をめざしていきたくと考えています。</p>
<p>平成28年 3月定例会 代表質問</p>	<p>【質問要旨】 八日市駅前周辺の活性化について、八日市駅周辺のグランドデザイン及び八日市商工会議所との連携強化を図る取組について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 近江鉄道八日市駅の乗客数は1日当たり約2,000人で高校生主体となっております。中心市街地の商店街の状況は大変厳しい状況であると考えております。</p> <p>こうした地域で賑わいの創出を図っていくためには、核となる施設の整備と、他地域にはない地域資源の連携によって実現してまいりたいと考えています。</p> <p>戦前から飲食店街として栄えた延命新地に、当時の風情を残す建物の再生を図り、店舗や商業施設のリニューアルによる既存店舗の再生や新規の起業、さらに駅から至近距離にある延命公園を緑と憩いの空間として再整備することにより、近江鉄道を挟んだ東西区域の一体化を図ることで、中心市街地や観光拠点として整備を進めたいと考えています。</p> <p>また、中心市街地の活性化は、行政と地元事業者や経済団体が一緒になって取り組まなければ成功しないと考えておりますので、今後は、今まで以上に連携を図りながら事業を進めてまいりたいと考えております。</p> <p>また、中心市街地の活性化には、中心市街地活性化基本計画の策定が不可欠であり、商工会議所の参画が必須となっていることから、商工会議所、商店街の皆さんと一緒に（仮称）一般社団法人八日市まちづくり公社を立ち上げ、事業の推進を図りたいと考えており、今後さらに十分な連携をとって取り組んでまいりたいと考えております。</p>
<p>平成28年 3月定例会 代表質問</p>	<p>【質問要旨】 中心市街地活性化事業の構想等について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 中心市街地活性化基本計画については、八日市駅を中心として、行政ニュータウン、旧八日市南小学校跡地、新八日市駅までを含み、波及効果を大きくするため、広範囲の地域を対象として計画策定を行っているところでございます。</p> <p>本市は、商業や観光のポテンシャルの活性化を目指すことが必要であり、その核として中心市街地を位置付けております。</p> <p>今年度実施しました市民意識調査でも交通の利便性、公園、商店街の活気等を中心市街地に求める声が寄せられており、これらの意見を参考に、延命新地・延命公園の整備や、空き店舗リニューアルなど魅力ある中心市街地となるよう計画を策定してまいりたいと考えております。</p>

<p>平成28年 3月定例会 代表質問</p>	<p>【質問要旨】 駅前開発について、今後の事業行程と事業内容について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 今後の事業内容については、延命新地の再生、店舗や商業施設のリニューアル、延命公園の再整備、駅前空き地の利活用に取り組んでまいりたいと思います。</p> <p>また、事業行程については、国の交付金や補助事業の活用を考えておりますので、国の予算の状況により変動することが予想されます。現在は平成28年度から平成32年度末までの5か年で事業を実施したいという計画としております。</p>
<p>平成28年 6月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】 中心市街地活性化基本計画策定について、まちなか魅力創出事業の進捗状況について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 まちなか魅力創出事業の進捗状況についてお答えします。</p> <p>中心市街地活性化に向けた4つの取組に係る設計委託業務については、発注に向け準備を進めているところでございます。</p> <p>中心市街地活性化事業の委託については、4月1日に一般社団法人八日市まちづくり公社を立ち上げ、現在、ソフト事業の企画やホテルの建設について調整を行っているところでございます。</p> <p>中心市街地活性化基本計画の策定については、昨年度から取組を行っておりまして、今年度も引き続き事業内容を検討し、中心市街地活性化基本計画策定委員会で議論いただき、計画策定に取り組んでいるところでございます。</p> <p>中心市街地活性化協議会運営事業については、国へ申請する計画内容を承認いただく法定協議会を設立すべく、八日市まちづくり公社で準備に取り組んでいただいております。</p> <p>官民連携基盤整備調査については、国庫補助金の交付決定を受け、委託業務の発注に向け準備を行っているところでございます。</p>
<p>平成28年 6月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】 駅前中心の活性化の創出について、中心市街地活性化に向けた取組のうち、5つの委託料の執行状況及び中心市街地活性化に向けた4つの取組について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 中心市街地活性化に向けた4つの取組に係る設計業務の委託については、発注に向けて準備を行っております。</p> <p>中心市街地活性化事業の委託については、4月1日に一般社団法人八日市まちづくり公社を立ち上げ、ホテル建設に係る調整や活性化に係るソフト事業の企画立案などを行っております。</p> <p>中心市街地活性化基本計画の策定については、昨年度から引き続き協議を進めておりまして、中心市街地活性化基本計画策定委員会等で議論いただきなが</p>

	<p>ら作業を進めております。</p> <p>中心市街地活性協議会運営事業については、国へ申請する計画内容を承認いただく法定協議会を設立すべく、八日市まちづくり公社で準備に取り組んでいるところでございます。</p> <p>官民連携基盤整備調査については、国庫補助金の交付決定を受け、委託業務の発注に向け準備をしております。</p> <p>中心市街地活性化に向けた4つの取組に係る委託業務の状況については、国庫補助金の内示額が要望額に達しなかったため、どの部分を実施していくのか、現在精査をしている状況でございます。</p> <p>事業内容については、どのような取組が本市全体の活性化につながり賑わいのある中心市街地の整備になるのか、商店街の皆様方などの御意見も伺いながら、事業内容を決定してまいりたいと考えております。</p> <p>今日まで中心市街地における活力や商業力の低下が大きく、また、人口減少社会が顕在化し益々状況が厳しくなるなかで、本市の核として、地方創生による定住移住を推進するとともに、交流人口の増加を図るため、今、やらなければならない事業を行い、活力と賑わいの創出に繋げてまいりたいと考えております。</p>
<p>平成28年 6月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>まちなか魅力創出事業における八日市駅前地区の具体的な活性化策の内容について伺う</p> <p>【市長答弁要旨】</p> <p>八日市駅前周辺の商業地は、以前は大津に次ぐ県内2位の売上を誇る商業地域で、人口当たりの飲食店が全国1位といわれる時期があったほどの店舗があり、東近江・湖東地域の生活基盤を支える「市場のまち」として、多くの来訪者で賑わっておりました。</p> <p>今ではその賑わいの面影は薄れており、本市発展のためには東近江市の顔としての賑わいの復活が急務であり、そのためには、これまでの状況を分析し、今後の社会トレンドを踏まえて、多くの来訪者に来ていただけるような取組を進めていかなければならないものと考えております。</p> <p>具体的には、宿泊施設や集客施設への来訪者を八日市駅周辺や市域全体の回遊につなげ、また誘(いざな)うこととしております。このため、魅力的な小路(こうじ)や親水空間等の動線整備をはじめ、空家、空き店舗の改修支援や建物の外観を統一するなどのファサード整備を行い、統一感のあるまち並みを創出してまいりたいと考えております。さらに、桜の名所として市内外から多くの方が訪れた延命公園を再整備し、魅力ある公園に生まれ変わらせたいと考えております。</p> <p>このような取組によって、八日市駅周辺での新たな出店や居住者を増やすとともに、市内外からの来訪者を増やし賑わいのある街を創出してまいりたいと考えております。</p>

<p>平成28年 9月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>駅前を中心市街地活性化の創出について</p> <p>①延命新地の再整備事業の国庫補助額及び業務の委託先、委託料について伺う</p> <p>②残る3つの取り組みへの対応について伺う</p> <p>③にぎわい・活性化創出に必要な事業費について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】</p> <p>延命新地の再整備に係る業務委託については、委託先は株式会社地域計画建築研究所で、委託料は2,149万2千円でございます。国からの交付額は委託料の2分の1の1,074万6千円でございます。</p> <p>次に、その他の空き店舗活用、商業施設のリニューアル、延命公園等のリニューアル、駅前未利用地の利活用の3つの取組ですが、その対応については、今年度、国に対して必要な事業について事業費の要望をしてまいりましたが、査定によって減額となりました。</p> <p>今後、国の各種施策や国庫補助の活用など財源確保を積極的に行いながら、残る事業にしっかりと取り組んでおります。</p> <p>総事業費についてでございますが、八日市駅前地区だけではなく、本市全体の活性化につながる賑わいのある中心市街地の整備について検討し、商店街や地元の皆様などの御意見、中心市街地活性化協議会での協議等を踏まえながら、事業内容を決定してまいりますので、その事業内容によって民間の取組も含めた総事業費を算出してまいりたいと考えております。</p>
<p>平成28年 9月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>八日市駅周辺地区での地域活性化における自治会との意見交換会について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】</p> <p>中心市街地活性化に関する取組は、地域にお住いの皆様や商店主の皆様の御理解、御協力、さらにはその参画をいただかなければ円滑に進まないと考えております。</p> <p>この事業は限られた期限で成果を出す必要がありますので、地元への説明を丁寧に行い、理解を深めていただくよう取り組みたいと考えております。</p> <p>宿泊施設の誘致の説明につきましては、中心市街地活性化の基本的な考え方を地元役員の皆様に御説明をさせていただいたところです。</p> <p>今後も商店街等との意見交換会を行うとともに、自治会の皆様とも意見交換会を開催させていただき、事業進捗が円滑に進むように努めてまいりたいと考えております。</p>

<p>平成28年 9月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】 駅前周辺のリニューアルと市内観光地の整備における、延命公園と太郎坊宮等の駅前周辺の再生について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 八日市駅前周辺には桜や紅葉の名所として、市民に親しまれている延命公園や、かつては県下1、2位の飲食街として栄え、昭和の風情を残す延命新地などは、リニューアルして磨きをかけることで来訪者の増加につながる魅力ある場所であると考えております。</p> <p>リニューアルを行うに当たりまして、延命新地の再整備として現在、街なみ環境整備事業で基本構想及び実施設計の策定に取り掛かっております。</p> <p>延命公園につきましては、今年度の国の交付金対象事業とはなりませんでしたが、現在、進めております中心市街地活性化基本計画を策定する中で、地域の皆様のお考えや御希望などお聞きし、どのような機能を持たせれば、多くの人が訪れていただくことが出来る公園になるかを考えてまいります。</p> <p>また、八日市駅近隣には太郎坊宮や瓦屋寺などの神社仏閣、建築後100年近く経過する西洋風建物である新八日市駅、箕作山のハイキングコースなど、多くの観光客が訪れる場所や魅力的な資源もあり、これらと連携を図ることによる相乗効果で、さらなる地域活性化を目指してまいります。</p>
<p>平成28年 9月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】 東近江市の中心市街地と位置付けしている場所について伺う</p> <p>【政策監答弁要旨】 本市は1市6町が合併し誕生したまちでありまして、各地域においては、支所を中心に生活圏域を形成している多核型の地域構造となっております。</p> <p>一方で、八日市地域は、近江鉄道八日市駅が地域の交通結節点となり、商業や都市機能が集積し、地域の核として発展してきており、周辺部からの人の流れが最も多く、通学、通勤、買い物先としても現在も大きな役割を担っています。</p> <p>このようなことから、今回の中心市街地活性化計画におきましても本市の中心市街地は、八日市地域、特に商業施設や公共施設などの都市機能が集積している、八日市駅から市役所周辺にかかる区域であると位置付け、取組を進めているところでございます。</p>
<p>平成28年 12月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】 東近江市中心市街地活性化基本計画について (1)地元の同意について伺う (2)駅前未利用地と松原鉄工所跡地の利用について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】 計画策定に当たり設置しました中心市街地活性化協議会の委員として、地元商店街の代表の方や、まちづくり協議会の代表の方に参画していただき、5回にわたる協議会の中で様々な御意見をいただきました。</p> <p>また、今日まで自治会連合会や商店街加盟の店主の皆様とも複数回にわた</p>

	<p>り意見交換会を行い、地元の住民や地権者の方々の説明会も開催いたしました。</p> <p>日頃取り組まれている種々のソフト事業の位置づけや、空家、空店舗活用の必要性、既存施設の多面的な利用など、数々のご意見をいただき、地元で取り組まれている事業などを計画書に盛り込み、官民一体となって実施していく計画として取りまとめることができました。</p> <p>計画の実行に当たっては、行政が取り組む事業、地域や民間の皆様がプレイヤーとして取り組んでいただく事業、双方が連携し実施する事業があり、連携・協力することで活性化を成し得るものと考えておりますので、今後においても、説明や協議などを行ってまいりたいと考えております。</p> <p>次に駅前の未利用地についてでございますが、活性化を図るために必要な機能を持たせた整備を行ってまいりたいと考えており、事業収支や経済波及効果、また土地利用の将来性など総合的に検討を行ってまいります。</p> <p>また、松原鉄工所跡地については、様々なイベント会場や駐車場などに活用しております。駅前のホテル、八日市高校前の飲食店、東近江警察署東側の洋菓子店が来年1月から3月にかけて順次オープンいたしますので、その後の人の流れなどを注視し、どのような土地利用が中心市街地の活性化やにぎわいの創出につながるか、考えてまいりたいと思っております。</p>
<p>平成28年 12月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>中心市街地に来られる人の増加策について、現状と今後の計画について伺う</p> <p>【企画部長答弁要旨】</p> <p>中心市街地に来られる人の増加策については、総合戦略の推進や現在策定中の観光戦略の実施により本市に来られる来訪者を増やしていくことと考えています。中心市街地地区では現在、商店街や青年会議所などのイベントによって集客が図られておりますが、今後は中心市街地活性化基本計画に位置付けておりますハード、ソフト事業に取り組み、計画的に集客を増加させたいと考えております。</p>
<p>平成28年 12月定例会 一般質問</p>	<p>【質問要旨】</p> <p>駅前の中心市街地活性化について</p> <p>(1)旧八日市市時代の計画の評価と分析の問題点について伺う</p> <p>(2)活性化基本計画(案)の問題点について</p> <p>①基本計画(案)の認定後のスケジュールについて伺う</p> <p>②各事業の実施内容と年度について伺う</p> <p>③各事業の事業費と計画の概算事業総額について伺う</p> <p>【企画部長答弁】</p> <p>八日市市中心市街地活性化計画の評価と分析について、前計画の評価については、計画事業の実施内容や状況、未実施となった事業などについて、中心市街地活性化協議会の皆さんとともに分析を行い、その内容を踏まえて今回の計画策定に取り組んだところでございます。</p> <p>次に、認定後のスケジュールについては、それぞれの事業について積極的に</p>

国の制度を活用し、中心市街地活性化の状況を見極めながら、事業実施時期を判断し、進めてまいります。

次に、事業内容と実施年度について、事業内容については、中心市街地活性化の事業目的と地元関係者との調整を踏まえて決定し、予算など勘案し中心市街地活性化基本計画で予定している期間内で事業実施年度を決定してまいりたいと考えております。

各事業の事業費と計画の概算事業総額については、本計画は中心市街地の活性化を目指す上での基本的な計画であり、民間や地元の関係者の方々の取組も含めて決めていくこととなりますので、今後、これらの調整を行った上で、確定してまいります。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 必要性

東近江市中心市街地活性化基本計画の策定及び実施に関して必要な事項、その他中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進に関して必要な事項について協議するため、八日市商工会議所と一般社団法人八日市まちづくり公社は中心市街地活性化法第15条に基づき、「東近江市中心市街地活性化協議会」を共同で設立し、平成28年7月25日に設立総会を開催した。

(2) 役割

東近江市中心市街地活性化協議会の主な役割は以下の通りである。

- (1) 市が策定する中心市街地活性化基本計画に対する意見提出
- (2) 中心市街地活性化に向けて必要な事項についての協議
- (3) 民間の中心市街地活性化事業計画についての協議

(3) 活動内容

東近江市中心市街地活性化協議会の主な役割は以下の通りである。

- (1) 市の基本計画の策定、変更、実施に対する意見提出
- (2) 国の認定及び支援を受けようとする民間ベースの事業についての協議
- (3) 中心市街地活性化に関する委員相互の意見及び情報交換
- (4) 中心市街地活性化のための勉強会、研修会などの開
- (5) その他、中心市街地活性化に寄与する活動の企画及び実施

(4) 構成員

東近江市中心市街地活性化協議会の構成員は以下の23名である。

	区分		所属	氏名	備考	
1	経済力の向上を推進する者 (法第15条第1項関係)	設置者	八日市商工会議所	田中 敏彦		
2	都市機能の増進を推進する者 (法第15条第1項関係)	設置者	(一社)八日市まちづくり公社	二橋 省之	副会長	
3	市町村が作成する基本計画に記載された事業を実施しようとする事業者及び基本計画及びその実施に関し密接な関係を有する者 (法第15条第4項第2号)	経済団体	八日市商工会議所	高村 潔	会長	
4				富田 正敏		
5				中村 哲		
6			東近江市商工会	河島 美智子		
7		商業関係団体	八日市商店会連盟	松吉 容史		
8				八日市商業開発協同組合	堤 吉男	
9				八日市ショッピングセンター協同組合	福嶋 秀記	

10		商業 事業者	八日市駅前商業開発(株)	藤田 裕安		
11			(合)西友	山本 晋央		
12			(株)たねや	小玉 恵		
13			(株)平和堂アル・プラザ八日市	加藤 太佳彦		
14		交通 事業者	(株)近江鉄道	和辻 勉		
15		地域 経済 代表	湖東信用金庫	森 有里	監事	
16			(株)滋賀銀行 八日市東支店	今井 康生	監事	
17		地域 活動 団体	八日市地区まちづくり協議会	大橋 和史		
18			中野地区まちづくり協議会	田中 常雄		
19		規約上、特に必要があると認める者(法第 15 条第 8 項関係)		(一社)東近江市観光協会	喜多 良道	
20		市(法第 15 条第 4 項第 3 号)		東近江市 企画部	南川 喜代和	
21				東近江市 産業振興部	谷 善哉	
22		規約上、特に必要があると認める者(法第 15 条第 8 項関係)		立命館大学	及川 清昭	アドバイザー
23				西日本旅客鉄道(株)京都支社	中島 大介	アドバイザー

(5)開催状況

東近江市中心市街地活性化協議会の開催状況は、平成28年度に5回である。

	開催日	内容
第1回	平成28年 7月25日(月)	議事 (1)中心市街地活性化基本計画策定に向けた協議会の活動内容について (2)東近江市の中心市街地活性化に向けた取組について
第2回	平成28年 8月29日(月)	議事 (1)委員及びアドバイザーの加入について (2)第1回東近江市中心市街地活性化協議会議事録について (3)東近江市中心市街地活性化基本計画素案について
第3回	平成28年 10月13日(木)	議事 (1)委員の変更について (2)第2回東近江市中心市街地活性化協議会議事録について (3)東近江市中心市街地活性化基本計画(案)について 報告

		(1)国(内閣府)との協議状況について (2)街なみ環境整備事業整備方針等調査策定事業について
第4回	平成28年 11月7日(月)	議事 (1)第3回東近江市中心市街地活性化協議会議事録について (2)東近江市中心市街地活性化基本計画(案)について
第5回	平成28年 11月30日(水)	議事 (1)第4回東近江市中心市街地活性化協議会議事録について (2)東近江市中心市街地活性化基本計画(案)について (3)東近江市中心市街地活性化基本計画(案)の意見照会に対する回答について 東近江市中心市街地活性化基本計画(案)に対する意見書の提出

(6)設置規約

東近江市中心市街地活性化協議会規約は以下の通りである。

東近江市中心市街地活性化協議会規約

(設置)

第1条 八日市商工会議所と一般社団法人八日市まちづくり公社は、中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)(以下「法」という。)第15条第1項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

(名称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、「東近江市中心市街地活性化協議会(以下「協議会」という。)」と称する。

(目的)

第3条 協議会は、法第9条第1項の規定により東近江市が作成する中心市街地活性化基本計画(以下「基本計画」という。)、法第9条第10項に規定する認定基本計画(以下「認定基本計画」という。)及びその実施に必要な事項、法第42条第1項に規定する特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項、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ことを目的とする。

(活動)

第4条 協議会は、前条の目的を達成するため、次の活動を行う。

- (1) 東近江市が作成する基本計画、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出
- (2) 東近江市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- (3) 東近江市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- (4) 東近江市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- (5) 中心市街地活性化のための勉強会、研修及び情報交換
- (6) 中心市街地及び協議会活動に関する情報発信
- (7) 前各号に掲げるものの他、中心市街地の活性化に関する施策の総合的かつ一体的な推進に

関し必要な事項

(構成員)

第5条 協議会は、次に掲げる者をもって委員を構成する。委員は、会長が委嘱する。

- (1) 八日市商工会議所
- (2) 一般社団法人八日市まちづくり公社
- (3) 東近江市
- (4) 法第15条第4項第1号、第2号及び第8項に規定する者
- (5) 前項に掲げる者のほか、協議会において特に必要があると認める者

(役員)

第6条 協議会は、次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
 - (2) 副会長 1名
 - (3) 監事 2名
- 2 会長は、委員の中から互選により選任する。
- 3 副会長及び監事は、委員の中から会長が指名し、協議会の同意を得て選任する。
- 4 役員任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

(職務)

第7条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。
- 3 監事は、協議会の事業並びに運営等を監査し、その監査結果を総会に報告する。

(会議)

第8条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、毎年1回以上開催し、活動報告及び収支決算、活動計画及び収支予算、規約の改正、役員を選出その他協議会が必要と認める事項を審議する。

- 2 会議は、委員をもって構成する。
- 3 会議は、会長が招集し、会長が議長となる。
- 4 会議は、委員の半数以上が出席しなければこれを開くことができない。
- 5 会議の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 6 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(プロジェクト会議の設置)

第9条 協議会に、その目的の実現のためにプロジェクト会議を置くことができる。

- 2 プロジェクト会議の組織、運営その他必要な事項は、会長が別に定める。

(協議結果の尊重)

第10条 協議会の構成員は、協議会における議決事項並びに協議結果について尊重しなければならない。

(アドバイザーの設置)

第11条 協議会は、第3条に掲げる目的達成のため、又は協議会の活動を円滑に進めるため、まちづくりについて専門的知見を有するアドバイザーを置くことができる。

2 アドバイザーの設置及び選任は会長が行う。

(オブザーバーの設置)

第12条 協議会は、必要に応じて意見を求めるために、オブザーバーを置くことができる。

(会計)

第13条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

2 協議会の収入は、補助金、助成金、その他収入とする。

3 協議会の支出は、協議会の運営に必要な経費とする。

(事務局)

第14条 協議会の事務を処理するため、協議会に事務局(以下「事務局」という。)を置く。

2 事務局の運営に必要な事項は、八日市商工会議所及び一般社団法人八日市まちづくり公社が協力して処理する。

(解散)

第15条 協議会を解散する場合は、協議会において構成員の4分の3以上の同意による議決を得なければならない。

(構成員名簿及び規約の公表)

第16条 協議会の構成員名簿及び規約は、法第15条第3項の規定に基づき、協議会のホームページ等において公表する。

(活動内容の公表)

第17条 協議会の活動内容については、広く東近江市民の意見を反映させるため、協議会のホームページにおいて公表するほか、東近江市、八日市商工会議所、及び一般社団法人八日市まちづくり公社のホームページへの掲載において行う。

(その他)

第18条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は会長が別に定める。

附 則

1 この規約は、平成28年7月25日から施行する。

2 第5条の規定にかかわらず、最初の委員の委嘱に関する事務は、協議会の設立準備に係る者が行うものとする。

3 第6条第4項の規定にかかわらず、最初の役員の任期は、就任した日から平成30年3月31日までとする。

4 第8条第3項の規定にかかわらず、初めて開催される会議の招集は、協議会の設立準備に係る者が行うものとする。

5 第13条第1項の規定にかかわらず、協議会の設立の日(以下「設立日」という。)の属する会計年度は、設立日から設立日の属する年度の3月31日までとする。

(7)東近江市中心市街地活性化協議会の意見

平成28年11月30日、東近江市中心市街地活性化協議会が市長に提出した意見は以下のとおりである。

平成28年11月30日

東近江市長 小 椋 正 清 様

東近江市中心市街地活性化協議会

会長 高 村 謙



東近江市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

東近江市中心市街地活性化基本計画（案）（以下「基本計画（案）」という。）については、これまで5回にわたる協議を重ねた結果を踏まえ、妥当であると判断いたしました。ついては、確実に活性化の成果が上がることを期待し、下記事項について十分配慮していただくことを要望します。

- 1 基本計画（案）の進捗状況、成果について逐次報告するとともに、事業内容の見直し、新規事業の追加について計画変更を行うなど柔軟な対応をお願いしたい。
- 2 基本計画（案）の推進に当たっては、地域住民、商店街、関係団体、行政が一丸となって取り組むことが不可欠であり、関係省庁及び県などと密接に連携し、各事業の実施主体に対して積極的に支援協力し、実のある成果に導いていただけるようお願いしたい。
- 3 活性化の波及効果をより高めるため、中心市街地活性化基本計画区域と周辺及び隣接地が連携できるようなまちづくりの推進をお願いしたい。

以上

[3]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

(1)市民ニーズ等

中心市街地活性化に向けた市民アンケート調査

中心市街地の活性化に対する市民ニーズを把握するために、市民アンケートを実施した。

【調査期間】平成27年11月12日(木)から11月27日(金)まで

【調査対象】東近江市在住で18歳以上の1,998人(無作為抽出)

【回収数】1,003 (回収率50.2%)

中心市街地を利用している来街者の意向を把握するため、来街者アンケート調査を実施した。

【調査期間】平成27年10月24日(土)及び10月30日(金)

【調査対象】八日市駅前、アピア前、たねや前の路上を通過している約100人

【回収数】101 (八日市駅前:8、アピア前:91、たねや前:2)

(2)パブリックコメントの実施

本計画のパブリックコメントを以下の通り、実施した。いただいた意見については、本計画への反映を行っている。

【募集期間】平成28年11月18日から平成28年12月19日まで

【周知方法】市ホームページへの掲載、本庁舎及び各支所での閲覧

【提出者数】2名

【提出件数】12件

(3)民間事業者へのヒアリングの実施

本計画で取り組むべき民間事業の掘り起しのために、民間事業者へのヒアリングを実施した。ヒアリングによる可能性のある事業を本計画に記載し、実施に向けて、引き続き、検討を進めていく。

日時	対象者	内容
平成28年6月14日(火)	八日市大通り商店街振興組合	商店街活性化について
平成28年6月15日(水)	八日市商業開発協同組合 八日市駅前商業開発(株)	1階、4階のリニューアルの可能性について 空テナント誘致について
平成28年6月23日(木) 平成28年9月23日(金)	本町商店街振興組合	商店街活性化について
平成28年6月24日(金) 平成28年10月7日(金)	八日市駅前近代化協同組合	商店街活性化について
平成28年8月3日(水)	合同会社西友八日市店 田中興産(株)	1階のリニューアルの可能性について 空テナント誘致について

(4)一般社団法人八日市まちづくり公社の概要

中心市街地活性化のための事業を活発に推進していくことを目的とし、平成28年4月1日に一般社団法人八日市まちづくり公社(中心市街地活性化を推進するために新たに設立された官民連携のまちづくり会社)を設置した。

その後、中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第61条第1項の規定により、平成28年4月20日に中心市街地整備推進機構に指定した。

【名称】 一般社団法人八日市まちづくり公社

【本社住所】 東近江市八日市東浜町1番5号(八日市商工会議所内)

【事業所住所】 東近江市八日市緑町10番5号(東近江市役所内)

【法人成立の年月日】 平成28年4月1日

【目的等】

- 1)まちづくりに関する調査研究及び情報提供
- 2)都市計画、観光開発、土地及び建物の有効活用に関する調査、計画、運営、設計及びコンサルティング
- 3)中心市街地活性化に関する施設の整備及び運営
- 4)中心市街地整備機構に関する事業
- 5)公共施設の管理運営
- 6)商店及び商店街の販売促進のための事業並びに商業振興を図るための企画、調査、運営、指導及び情報提供
- 7)商店及び地域振興のための組織の一般事務処理、文書作成等の受託
- 8)地域活性化を図るための事業企画、立案、コンサルティング
- 9)各種イベント、セミナーの企画、運営及びチケット等の販売
- 10)広告、宣伝に関する企画及び制作
- 11)オリジナル商品の企画及び販売
- 12)書籍、印刷物の企画、制作、出版及び販売
- 13)宿泊業、観光情報の提供及びツアーの企画、運営
- 14)飲食店の経営、食料品、日用雑貨品、観光おみやげ品、たばこ及び酒類の販売、情報処理及び情報提供サービス業
- 15)宅配便業
- 16)電力の売買業務及び売買の仲介業務
- 17)発電及び電力の供給業務
- 18)損害保険、生命保険及び自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業
- 19)コミュニティバスの運行
- 20)不動産の売買、交換、賃貸借及び仲介並びに所有、管理
- 21)駐車場、駐輪場の企画、建設、管理及び運営
- 22)その他この法人の目的を達成するために必要な事項

【役員等】

役職	氏名	所属等
代表理事	二橋 省之	株式会社二橋商店
副代表理事	松吉 容史	本町商店街振興組合
	堤 吉男	八日市商業開発協同組合
専務理事	木村 義也	東近江市
理事	田中 敏彦	八日市商工会議所
	前田 範夫	八日市大通り商店街振興組合
	高村 潔	株式会社シガ建装
監事	堤 利夫	湖東信用金庫
	今井 康生	株式会社滋賀銀行 八日市東支店

【設立時社員】

東近江市	八日市駅前近代化協同組合
八日市商工会議所	八日市商業開発協同組合
八日市大通り商店街振興組合	株式会社シガ建装
本町商店街振興組合	株式会社二橋商店

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

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

(1) 東近江市総合計画

◇まちづくりの基本理念

- ① 主役は光り輝く「ひと」 ～ひとが輝き、まちづくりの主役として活躍できるまち～
- ② うるおいの水が流れる「くらし」 ～心おだやかに、暮らしにうるおいを実感できるまち～
- ③ 大地に根をはる元気な「まち」 ～活力と快適さをそなえた、にぎわいある元気なまち～

◇まちづくりの将来像

みんなで育む まちづくりの森
「うるおいとにぎわいのまち 東近江市」

◇まちづくりの施策

- ① 市民が主役になるまちづくり
- ② 人と環境にやさしいまちづくり
- ③ 誰もが笑顔で暮らせるまちづくり
- ④ 次代を担う人材を育むまちづくり
- ⑤ 地域の活力を生み出すまちづくり

5-4 にぎわいを生む地域商業の活性化
商店街等の活性化（商店と商店街に魅力があり、中心市街地のにぎわいのあるまちをめざします。）

- ⑥ 市民生活、地域経済を支えるまちづくり



(2) 東近江市都市計画マスタープランとの整合

平成22年5月に策定した東近江市都市計画マスタープランにおいて、本計画の対象地区は、市街地ゾーンに位置付けられ、一定のまとまりある良好な市街地を保全・整備するとしている。また、都市拠点に位置付けられ、高次都市機能(広域・市レベルの行政機能、文化機能及び中心商業機能)を集約するとしている。



(3) 東近江市まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合

平成27年10月に策定した東近江市まち・ひと・しごと創生総合戦略は、人口ビジョン等を踏まえ、本市の現状や課題を整理するとともに、地方創生の考え方を明らかにして、地域課題の解決や活性化策等を位置付けるもので、本市の特徴を生かしながら、施策を総合的・計画的に進めていくための計画である。総合戦略の中で、本計画の対象地区は、基本目標「行きたくなる住みたくなる魅力ある東近江市の創生」の実現に向けた具体的な取組の1つとしての「街なかのにぎわい創出」の中で、魅力を向上させ、街なかのにぎわい創出を図るとともに、周辺地域との連携によりその効果を全域に波及させるとしている。

[2]都市計画手法の活用

東近江市では、中心市街地への都市機能の集積を目指し、郊外での大規模集客施設の立地による商業機能等の分散を抑制するため、準工業地域における特別用途地区指定を活用した大規模集客施設の立地制限に取り組む方針を検討し、特別用途地区指定(素案)及び建築条例(案)の作成を行った。平成29年1月に特別用途地区を告示し、建築条例を施行する予定。

【特別用途地区が適用される準工業地域】

都市計画区域名	準工業地域の数	面積
近江八幡八日市都市計画区域	3	97.5ha

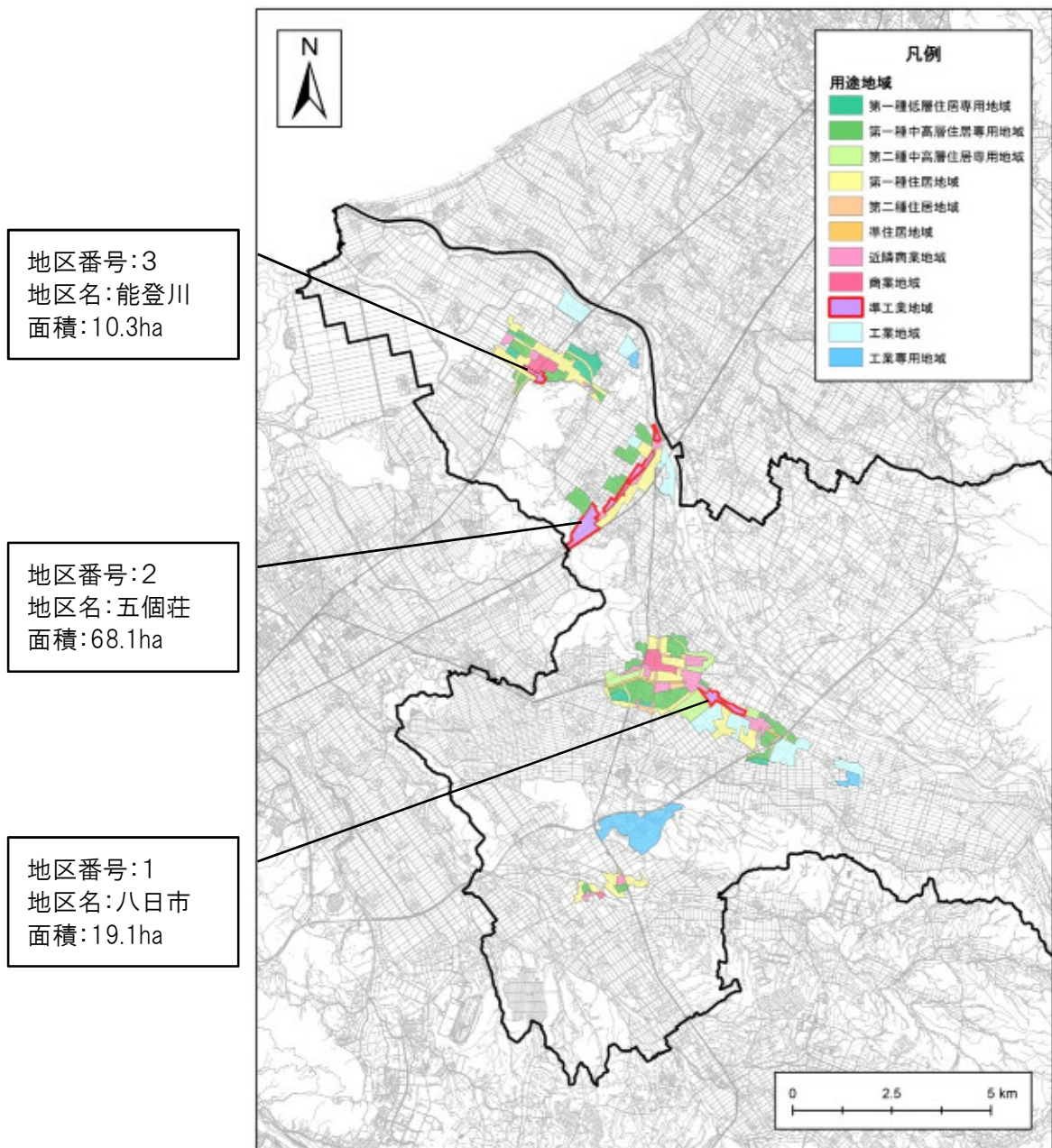
【特別用途地区告示までのスケジュール】

年月日	内容
平成28年6月6日から7月6日まで	地区指定に関する意見募集
平成28年7月6日	都市計画案の公告
平成28年7月7日から7月21日まで	都市計画案の縦覧
平成28年7月28日	東近江市都市計画審議会で審議
平成28年8月18日	県との本協議
平成29年1月	特別用途地区指定の告示

【特別用途地区における建築物の制限に関する条例施行までのスケジュール】

年月日	内容
平成28年6月6日から7月6日まで	建築条例(案)パブリックコメント
平成28年9月	建築条例(案)の議会上程、原案可決
平成29年1月	建築条例施行

【特別用途地区が適用される準工業地域の位置図】

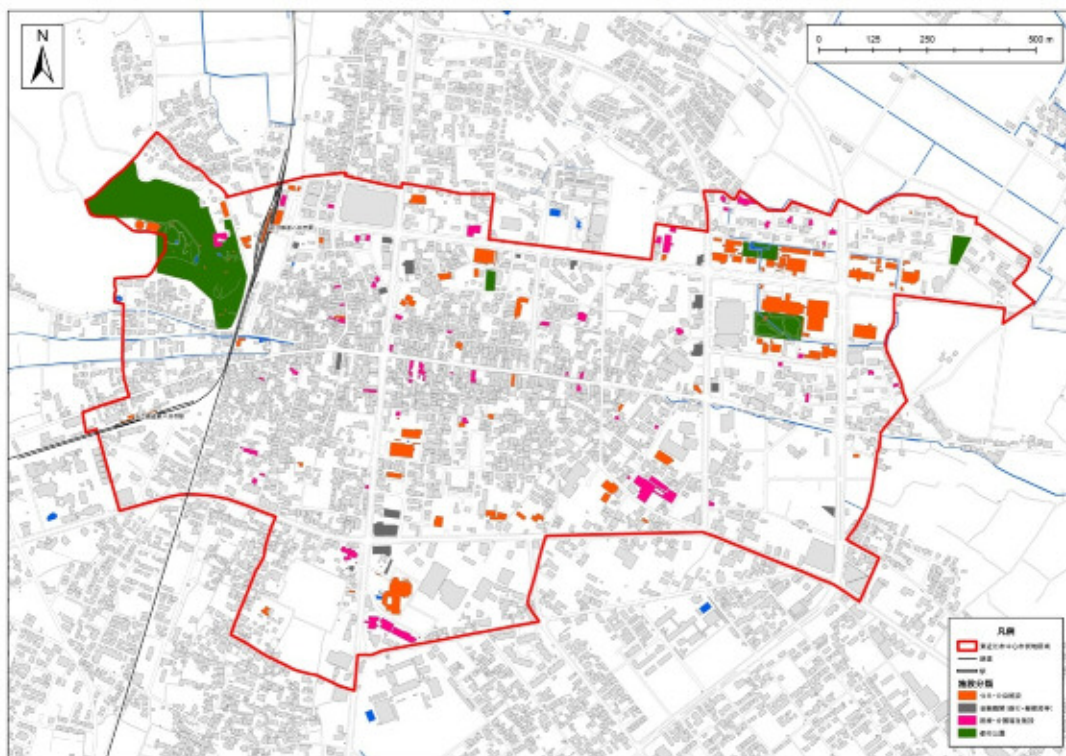


[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1)中心市街地の公共公益施設等の立地状況

中心市街地にある主な公共公益施設等は、下表の通りである。

分類	名称	分類	名称
行政機関等	東近江市役所	交流施設等	八日市図書館
	滋賀県東近江合同庁舎		世界風博物館東近江大風会館
	滋賀労働局東近江労働基準監督署		金念寺ホール
	大津地方裁判所東近江簡易裁判所		八日市まちかど情報館
	東近江警察署		老人福祉センター延命荘
	大津地方法務局東近江出張所		浜野会館
	大津地方検察庁東近江区検察庁		東本町会館
	東近江公共職業安定所		中野自治会館
	八日市商工会議所		若松会館
	八日市保健センター		栄町会館
	発達支援センター		金屋会館
	滋賀県東近江保健所		皇美麻会館
	教育機関等		八日市幼稚園
八日市めぐみ保育園		延命公園	
むつみ保育園		大水児童公園	
ほんわかホーム		川合寺児童公園	
司学館高等学校		若松児童公園	
児童デイサービス アプリ東近江		皇美麻児童公園	
交流施設等	八日市文化芸術会館	FM ひがしおうみ	
	太子ホール	八日市駅自転車駐車場	
	八日市コミュニティセンター	新八日市駅前自転車駐車場	

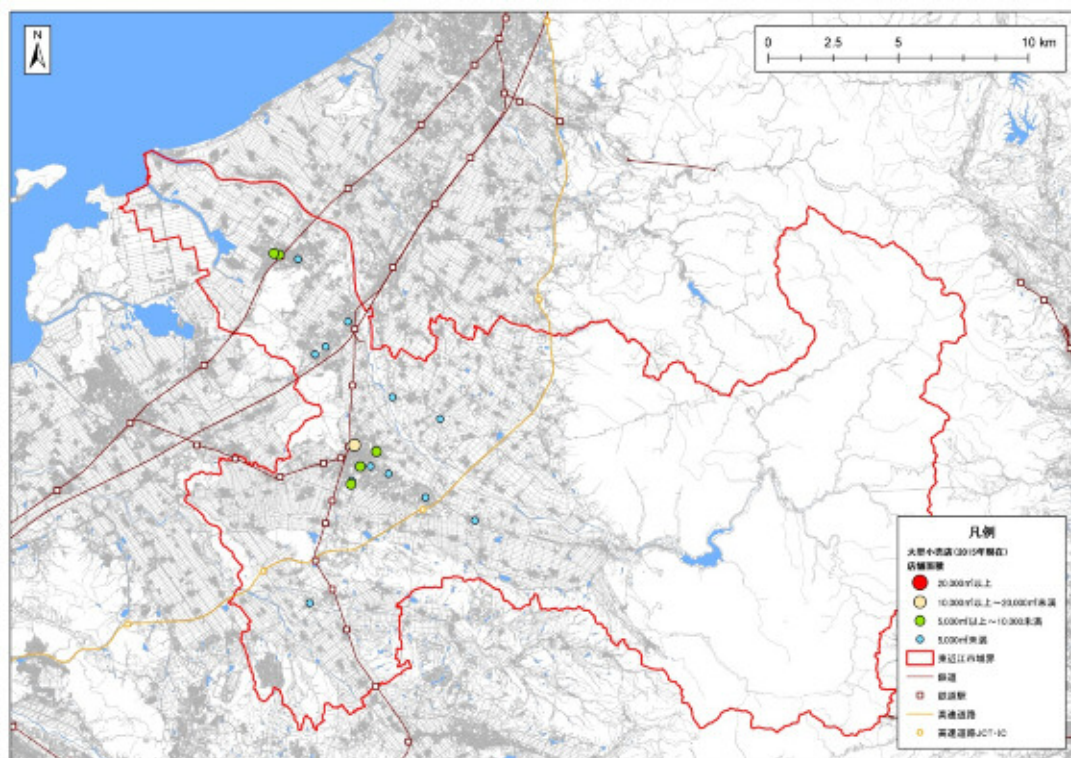


● 図 中心市街地内の公共公益施設等分布図

(2)大規模商業施設の立地状況

市内にある大規模商業施設は、下表の通りである。

名称	店舗面積(㎡)	駐車場(台)
八日市駅前ショッピングプラザ(平和堂アル・プラザ八日市)	18,863	802
SEIYU 八日市店、ショッピングセンターテニー	9,602	416
マックスバリュ東近江 SC(マックスバリュ東近江店、ヤマダ電機東近江店)	7,143	396
ピアゴ今崎店	7,077	466
平和堂フレンドマート能登川店	5,515	204
DCM カーマ能登川店	5,185	284
コメリホームセンター八日市店	4,959	133
ケーズデンキ八日市店	3,866	134
平和堂フレンドマート五個荘店	3,473	172
スーパーマーケットバロー八日市店、ハイパーブックス八日市店	3,225	176
エディオン東近江店	3,130	125
マックスバリュ八日市店	2,680	120
平和堂フレンドマート湖東店	1,954	111
ジョーシン東近江店	1,900	100
平和堂フレンドマート蒲生店	1,662	138
アヤハディオ湖東店	1,535	200
マルゼン能登川店	1,493	150
クスリのアオキ東近江幸町店	1,177	46



●図 市内の大規模商業施設分布図

[4]都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のために、以下の事業を実施する。

(1)市街地の整備改善のための事業

- ・ 延命公園再整備事業
- ・ 大規模商業施設再整備事業
- ・ 八日市駅前活性化事業
- ・ 新八日市駅周辺整備事業
- ・ 八日市駅前連絡デッキ整備事業
- ・ 歩道バリアフリー化事業
- ・ 都市公園再整備事業
- ・ 都市計画道路整備事業
- ・ 延命新地道路美装化事業
- ・ 駐車場整備検討事業
- ・ 道路空間有効活用事業
- ・ 八日市駅前宿泊施設整備事業

(2)都市福利施設の整備のための事業

- ・ (再掲)八日市駅前活性化事業
- ・ 市民活動基盤整備検討事業
- ・ すくすく東近江市事業(子育て支援拠点整備事業)
- ・ 八日市保健センター活用検討事業
- ・ 赤ちゃんの駅推進事業

(3)街なか居住の推進のための事業

- ・ 新築・中古住宅取得事業
- ・ 空家改修事業
- ・ 多世帯同居・近居住宅取得事業
- ・ 多世帯同居・近居住宅改修事業
- ・ 移住者起業支援事業
- ・ 清水川湧遊プロジェクト事業
- ・ 空家活用事業

(4)経済活力の向上のための事業

- ・ 中心市街地テナントミックス事業
- ・ (再掲)大規模商業施設再整備事業
- ・ (再掲)八日市駅前活性化事業
- ・ 都市公園マルシェ事業
- ・ 新規出店者支援事業
- ・ 八日市聖徳まつり事業
- ・ 八日市観光花火大会事業

- ・ 東近江秋まつり事業(二五八祭・農林水産まつり等)《商業活性化事業》
- ・ 文化交流施設風物時代館管理運営事業
- ・ まちかど情報館運営事業
- ・ 中心市街地活性化事業
- ・ ちよこつとバスお帰りきっぷ事業(公共交通利用促進事業)
- ・ (再掲)移住者起業支援事業
- ・ 空店舗改修支援事業
- ・ 商業活性化アドバイザー派遣事業
- ・ ひがしおうみバル事業
- ・ 本町商店街アーケード空間有効活用事業
- ・ (再掲)道路空間有効活用事業
- ・ ウェルカムショップ支援事業
- ・ 創業支援事業
- ・ びわこジャズ東近江事業
- ・ EastRainbow☆事業
- ・ 地域おこし協力隊事業
- ・ みつくり山ハイキング事業

(5)公共交通機関の利便性の増進のための事業

- ・ 中心市街地巡回バス運営事業
- ・ 近江鉄道・バス IC 化検討事業
- ・ (再掲)ちよこつとバスお帰りきっぷ事業(公共交通利用促進事業)
- ・ 中心市街地情報発信事業

11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1]基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

(1)「びわこジャズ東近江」の開催

「びわこジャズ東近江」は平成21年から毎年4月の土日2日間に開催されており、平成28年度で8回目を迎えた。

近江鉄道八日市駅から東近江市役所一带に約40箇所以上の音楽ステージを設け、約200組のミュージシャンが参加している。

平成28年度は、「音楽でつながる人と街～東近江」を開催テーマとして、平成28年4月23日(土)、24日(日)の2日間開催され、3万5千人以上の来場者で賑わった。

事前準備や当日の運営スタッフも全てボランティア、開催運営費は地域の商店や企業からの協賛金を集めて賄っている。

ジャズフェスティバルは「高槻ジャズストリート」をはじめとして、全国で開催されており、運営スタッフの全国的な交流もみられる。

中心市街地内で開催されるイベントの中でも市内外から多くの集客があり、継続していくことで中心市街地の活性化、東近江市のPRにつながっていく。



(2)ほない会による取組

ほない会とは、妖怪地(八日市)の各商店街の若手経営者・後継者により発足し、地域活性化を目指して活動している団体である。

毎年夏に行われる「八日市聖徳まつり」では、「肝だめし」や「百鬼夜行」、子どもたちの「妖怪絵画展」を実施しており、妖怪を切り口としてまちづくりを行っている。

市内でのイベントだけでなく、妖怪オブジェを作成し、全国各地で開催される妖怪フェスティバルでの展示や、水木しげるロードで活性化している鳥取県境港市とのタイアップ事業など、同じ妖怪をテーマとしたまちづくりを行っている地域との交流も盛んである。

今後も本市の中心市街地である八日市を、全国に発信していく1つの取組として継続していくことが期待される。



(3)「ひがしおうみバル☆」の開催

平成28年1月に八日市商工会議所青年部主催で第1回の「ひがしおうみバル☆」が開催された。

第1回が好評だったことを受け、第2回が平成28年10月に開催された。

参加店舗も第1回は28店舗だったが、第2回は40店舗に増加し、市内店舗の新たな魅力を再発見してもらう良い機会となっている。

八日市駅前ではホテル開業も予定されており、宿泊客



が中心市街地で飲食する機会が増加することが期待されており、そのための飲食店の活性化に寄与する取組になっている。

今後も参加店舗が増え、中心市街地の飲食店の活性化に繋がることが期待されている。

(4) 清水川湧遊会による取組

清水川湧遊会は、平成10年に立ち上げられた住民組織で、八日市清水町を水源とする清水川(しゅうずがわ)を、昔のようにきれいな水を湛える川に再生し、次の世代に伝えるための活動を行っている。

TOTOの水環境基金により実施した事業をきっかけに「清水川湧遊プロジェクト」を始動させ、市のまちづくり建設資材支給事業補助金第一号を受けて、地下水をポンプで汲み上げて湧水地に送水する水路や深かった川床を盛り上げ、止水シートの上に清水が曲線に流れるように石積みの小川を造るなど、住民らの自力で延長85メートルの清流を2年かけて蘇らせた。

清水川は子供たちが安全に遊べ、サクラ並木が清流の水面に映る市街地の親水公園として中心市街地内にある重要な資源である。

この資源を有効活用した清水川湧遊プロジェクトは、八日市地区まちづくり協議会のプロジェクト事業として継続されており、今後の活動が期待される。

[2] 都市計画等との調和

(1) 東近江市総合計画(再掲)

◇まちづくりの基本理念

- ① 主役は光り輝く「ひと」 ～ひとが輝き、まちづくりの主役として活躍できるまち～
- ② うるおいの水が流れる「くらし」 ～心おだやかに、暮らしにうるおいを実感できるまち～
- ③ 大地に根をはる元気な「まち」 ～活力と快適さをそなえた、にぎわいある元気なまち～

◇まちづくりの将来像

みんなで育む まちづくりの森 「うるおいとにぎわいのまち 東近江市」

◇まちづくりの施策

- ① 市民が主役になるまちづくり
- ② 人と環境にやさしいまちづくり
- ③ 誰もが笑顔で暮らせるまちづくり
- ④ 次代を担う人材を育むまちづくり
- ⑤ 地域の活力を生み出すまちづくり

5-4 にぎわいを生む地域商業の活性化

商店街等の活性化(商店と商店街に魅力があり、中心市街地のにぎわいのあるまちをめざします。)

- ⑥ 市民生活、地域経済を支えるまちづくり

(2) 東近江市都市計画マスタープランとの整合(再掲)

平成22年5月に策定した東近江市都市計画マスタープランにおいて、本計画の対象地区は、市街地ゾーンに位置付けられ、一定のまとまりある良好な市街地を保全・整備するとしている。また、都市拠点に位置付けられ、高次都市機能(広域・市レベルの行政機能、文化機能及び中心商業機能)を集約するとしている。

[3] その他の事項

特になし。

12 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合する ものであること	意義及び目標に関する事項	1 [6] 中心市街地活性化の方針(基本的方向性)において記載
	認定の手続	本基本計画は、東近江市中心市街地活性化協議会との協議を経て策定
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2 中心市街地の位置及び区域において記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9 4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項において記載
	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基本的な事項	10 中心市街地における都市機能集積の促進を図るための措置に関する事項において記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項において記載
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものと認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	4から8までにおいて記載
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3 中心市街地の活性化の目標において記載
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4から8までにおいて掲げた各事業について実施主体を記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	4から8までにおいて掲げた各事業について、平成33年度までに完了又は着手できる見込みである