

○計画期間:平成29年4月～令和4年3月(5年0月)

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 令和元年度終了時点(令和2年3月31日時点)の中心市街地の概況

東近江市は、平成29年3月24日に内閣総理大臣の認定を受け、「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」を基本理念に掲げ、「暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成」、「魅力あるにぎわい拠点の形成とネットワーク化」、「誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の形成」を基本方針に、近江鉄道八日市駅を中心とした集客拠点と行政ニュータウン(市役所周辺)、図書館等がある公共施設周辺の2つのエリアを結び、回遊性を高め、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ことを戦略として、中心市街地の活性化に取り組んでいる。

令和元年度は、「八日市駅前活性化事業(交流拠点整備)」として、東近江市官民連携支援業務の委託事業者を選定し、八日市駅前市有地活用事業に係るパートナー事業者の公募を実施したが不調となり、再公募に向けて事業条件の精査等に着手したところである。民間の動きとしては、八日市駅に近江鉄道ミュージアムがオープンするとともに、滋賀県下で初となる常設の駅ピアノの設置や地元大学の学生が国産初期の電気機関車を保存及び活用するためのクラウドファンディングを行うなど、さらなる賑わいに向けて官民が一体となり新たな取組を進めている。

また、平成29年3月に開業したホテルルートイン東近江八日市駅前の宿泊客等が中心市街地を訪れるため、民間投資が引き続き活発になり、新規開業数は順調に推移している。出店数の増加は、宿泊客以外の来街者の増加にも繋がっており、歩行者通行量も順調に推移し、多様な世代が中心市街地を回遊している。しかしながら、依然として商店街を中心にシャッターの閉まった空き店舗等が散見される状況である。

街なみ環境整備を進めている延命新地地区では、「延命新地道路美装化事業」において市道延命東線、弁天線、稲荷線の道路の美装化工事が進められ全路線が完了した。併せて同地区の住宅等への修景整備(外観部分)の補助を継続して実施しており、地域住民の景観形成に対する意欲や意識が高まっている。

中心市街地整備推進機構の一般社団法人八日市まちづくり公社では、八日市駅前の古民家を購入し、まちなかに事務所を構えることで、新たな人の動きを生み出しているだけでなく賑わいづくりに向けた当該古民家の活用方法の検討を進めている。併せて、公社が運営する飲食店3店舗が新規創業したHON6 GARDEN(ほんろくがーでん)における各種イベントの開催やYOKA-ICHI MARKET(マルシェ)の定期開催、東近江市八日市ぶらり市街地マップ(飲食店マップ)の発行などソフト事業の取組も進められた。

そうした状況の中、近江鉄道株式会社の鉄道事業継続等についての検討が進められ、滋賀県と沿線5市5町で設立された法定協議会である「近江鉄道沿線地域公共交通再生協議会」において、

全線存続が合意された。特に近江鉄道の中核的な役割を果たす八日市駅を中心市街地にもつ本市としては、本市計画書の核事業である「八日市駅前活性化事業」、「延命公園再整備事業」、「大規模商業施設再整備事業」について、鉄道事業者の動向を注視しつつ事業を進めていく。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

(基準日：毎年度1月1日)

(中心市街地 区域)	平成28年度 (計画前年度)	平成29年度 (1年目)	平成30年度 (2年目)	令和元年度 (3年目)	令和2年度 (4年目)	令和3年度 (5年目)
人口	7,394人	7,336人	7,448人	7,493人		
人口増減数	29人	▲58	112人	45人		
自然増減数	—	0人	-67人	-8人		
社会増減数	59人	143人	142人	34人		
転入者数	444人	577人	537人	524人		

※自然増減数及び社会増減数の合計は、集計の関係上、人口増減数と合致しない。

2. 令和元年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

令和元年度は、東近江市中心市街地活性化協議会の総会と第1回全体会を12月に開催し、第2回の開催を計画したが新型コロナウイルス感染症の拡大予防のため中止することとした。同協議会では、各事業の事業進捗の報告及び意見交換、基本計画の内容変更の協議、更なる活性化策を検討するべく中心市街地の現状把握のための情報共有に取り組んだ。

意見交換では、延命新地地区の道路や住宅等の外観部分の美装化に伴いエリアの魅力が向上してきている点に加え八日市駅前宿泊施設整備事業や中心市街地テナントミックス事業による効果によって、引き続き市外から多くの来街者があり、それに伴い飲食店を中心とする新規出店が創出されていること等の一定の効果が出ていると評価している。

しかしながら、近江鉄道の存続に関する懸念事項等がある中で、駅前の空地の活用や来街者の利便性向上を図るための駐車場整備の重要性について意見が出ている。

今後も、同協議会として基本計画に定められた各種事業の内容協議と進捗管理を中心に、まちの賑わい創出に向けた総合的な調整を行う。

II. 目標ごとのフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
暮らし続けたいと思えるまち	市全体に占める中心市街地内人口の割合	6.39% (H28)	6.74% (R3)	6.55% (R1)	B	①	①
歩いて楽しい回遊性の高いまち	歩行者・自転車通行量	平日7,471人 休日6,195人 (H27)	平日8,300人 休日6,900人 (R3)	平日8,698人 休日8,355人 (R1)	A	①	①
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	八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数	—	15店舗 (R3)	39店舗 (R1)	A	①	①

<基準値からの改善状況>

A：目標達成、B：基準値達成、C：基準値未達成

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

1) 「市全体に占める中心市街地内人口の割合」について

市全体に占める中心市街地内人口の割合は、定住移住推進事業（住宅取得）の実施効果や民間事業者による低未利用地の住宅開発及び集合住宅への積極的な入居促進により基準地と比較して0.16%比率が上昇した。今後は、中心市街地内において低未利用地の住宅開発が進んだことによる居住人口の増加が見込まれること及び住まいる事業（住宅取得）及び住まいる事業（空家改修）を引き続き実施することで、目標達成は可能である。

(2) 「歩行者・自転車通行量」について

歩行者・自転車通行量は、八日市駅前宿泊施設整備事業による市外からの宿泊客や中心市街地商業等空店舗再生支援事業や中心市街地テナントミックス事業による新規出店に伴う来店者の増加効果によって平日休日共に目標値を達成している状況である。

今後は、「中心市街地テナントミックス事業」、「中心市街地商業等空店舗再生支援事業」、「大規模商業施設再整備事業」、「八日市駅前活性化事業」、「延命公園再整備事業」の実施による事業効果とともに「道路空間有効活用事業」等によりウォーカブルな環境を作ることで回遊性の向上を図っていくなど、ハード及びソフト事業の両面から着実に事業を実施していくことで目標達成は可能である。

(3) 「八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数」について

平成29年完了事業の八日市駅前宿泊施設整備事業の効果により飲食店を主として、順調な新規出店が進むことに加えて、中心市街地テナントミックス事業で計3店舗、中心市街地商業等空店舗再生支援事業で計4店舗（令和元年度で2店舗）が新規開店するなど計画開始後、合計で39店舗が新規出店したことで目標は達成されている。

今後は、引き続き、「中心市街地テナントミックス事業」、「中心市街地商業等空店舗再生支援事業」、「大規模商業施設再整備事業」の実施によって、一層の新規出店事業者の増加を図っていく。

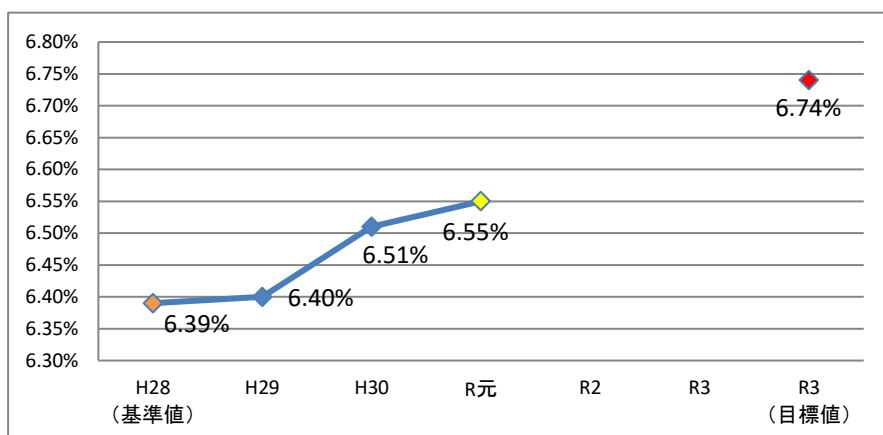
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

最新値の数値は、目標数値に向かって順調に向上しており、見通しに変更はない。

4. 目標指標ごとのフォローアップ結果

「市全体に占める中心市街地内人口の割合」※目標設定の考え方認定基本計画 P76～P77 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H28	6.39% (基準年値)
H29	6.40%
H30	6.51%
R元	6.55%
R2	
R3	6.74% (目標値)

※調査方法：住民基本台帳登録人口

※調査月：毎年1月1日現在

※調査主体：東近江市

※調査対象：中心市街地の住民基本台帳登録人口

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 住まいる事業（住宅取得）（東近江市）

事業実施期間	平成28年度～【実施中】
事業概要	移住、多世帯同居、近居又は小学校以下の子育て世帯が新築住宅を取得及びそれ以外で新築・中古住宅を取得した場合に取得費の一部を補助する。
国の支援措置名及び支援期間	空家対策総合支援事業
事業効果及び進捗状況	中心市街地内での本事業の利用実績は、平成29年度14軒、平成30年度13軒、令和元年度6軒となり、まちなか居住の促進に寄与している。 なお、本事業により180人の居住人口の増加を見込んでいる。
事業の今後について	利用実績が順調に推移していることもあり、今後も活用の促進に向けて、引き続き情報発信等を行っていく。

② 住まいる事業（空家改修）（東近江市、一般社団法人東近江住まいるバンク）

事業実施期間	平成28年度～【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし 〔認定基本計画：空家対策総合支援事業（国土交通省）（平成28年度から）〕
事業効果及び進捗	中心市街地内での補助利用実績はなかったものの、同地の空家バン

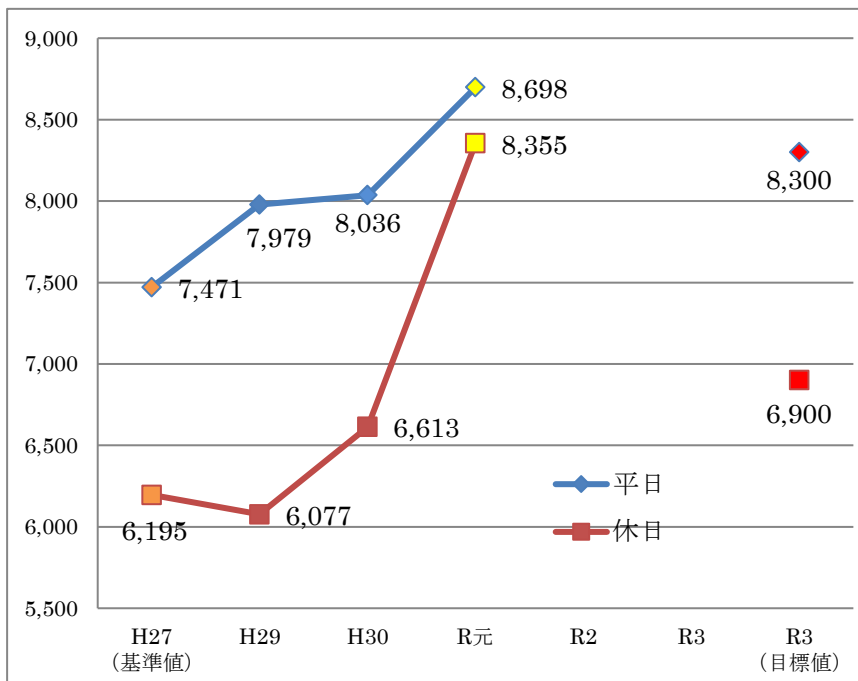
状況	ク登録数の増加を図ることで、補助利用件数の増加につなげる。 なお、本事業により60人の居住人口の増加を見込んでいる。
事業の今後について	利用実績を増加させていくため、空家バンクと連携して対象者の掘り起こしを行うとともに、情報発信等を行い、活用を促進していく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

市全体に占める中心市街地内人口の割合においては、定住移住推進事業（住宅取得）の実施効果に加え、民間事業者による低未利用地の住宅開発及び集合住宅への積極的な入居促進により基準地と比較して0.16%上昇した。今後は、引き続き、東近江市空家バンクの登録数の増加を図り、貸主と借主とのマッチングを増やすことで、まちなか居住の促進を図る。

「歩行者・自転車通行量」※目標設定の考え方基本計画P78～P79参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H27	平日 7,471 人 休日 6,195 人 (基準年値)
H29	平日 7,979 人 休日 6,077 人
H30	平日 8,036 人 休日 6,613 人
R元	平日 8,698 人 休日 8,355 人
R2	
R3	平日 8,300 人 休日 6,900 人 (目標値)

※調査方法：歩行者・自転車通行量（平日、休日）調査
 ※調査月：秋（11月）の平日、休日
 ※調査主体：一般社団法人八日市まちづくり公社
 ※調査対象：歩行者・自転車通行量（平日、休日）5地点

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 八日市駅前宿泊施設整備事業

(一般社団法人八日市まちづくり公社、ルートインジャパン株式会社)

事業実施期間	平成29年3月【済】 [認定基本計画：平成28年度～平成30年度]
事業概要	八日市駅前にある未利用地に宿泊施設を整備する。 7階建、180室
国の支援措置名及	国の支援措置なし

び支援期間	
事業効果及び進捗状況	平成29年3月にホテルルートイン東近江八日市駅前が開業し、1日あたり6割稼働を想定しており、想定どおりの稼働率を維持していることから、宿泊客の外出等により歩行者増加につながっている。
事業の今後について	宿泊施設が整備されたことで新規出店や歩行者通行量にプラスの影響が出ているため、宿泊施設との連携を継続して進めていく。

② 中心市街地商業等空店舗再生支援事業

(東近江市、一般社団法人八日市まちづくり公社、民間事業者)

事業実施期間	平成29年度から【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	八日市駅周辺及び商店街区域について、新規出店を行う事業者に対して、店舗改修費用の一部補助を実施し、平成29年度1件、平成30年度1件、令和元年度2件の合計4件の利用実績があり来店者の創出による通行量増加に寄与している。 なお、本事業及び③、④の事業を併せて500人の事業効果を見込んでいる。
事業の今後について	新規出店者へのアプローチや各種関係団体との連携による対象者の掘り起こしなどにより活用実績を積み重ねていく。

③ 大規模商業施設再整備事業

(八日市駅前商業開発株式会社、八日市商業開発協同組合、東近江市、民間事業者)

事業実施期間	平成29年度から令和2年度まで【実施中】
事業概要	八日市駅前の大規模商業施設において、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出来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、更なる集客拠点とする。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし [認定基本計画：地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的、実証的事業（経済産業省）（令和元年度から令和2年度）]
事業効果及び進捗状況	令和元年度は、施設再整備を進める上で必要となる施設運営体制の強化に向けた取組が進められるなど概ね順調な事業進捗状況にある。 なお、本事業及び②、④の事業を併せて500人の事業効果を見込

	んでいる。
事業の今後について	中心市街地の核となる集客拠点として整備するための内容等について、民間事業者等も含めた各関係団体と調整を進め、令和2年度完了を目指す。

④ 中心市街地テナントミックス事業（一般社団法人八日市まちづくり公社、民間事業者）

事業実施期間	平成29年度から令和3年度まで【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	地方創生拠点整備交付金（内閣府）（平成29年度） 〔認定基本計画：地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的、実証的事業（経済産業省）（令和元年度から令和3年度）〕
事業効果及び進捗状況	商店街に隣接する古民家を改修し活用する中心市街地まちなか交流館整備事業（施設名「HON6GERDEN」）が完了し、飲食店3店舗が創業開店した。同施設利用により来街者が増加している。本事業及び②、③の事業を併せて500人の事業効果を見込んでいる。
事業の今後について	一般社団法人八日市まちづくり公社が駅前の古民家を購入するなど新たな物件の利活用について検討が進められており、物件の改修を実施してだけでなく、さらなる空家や空店舗の活用に向けて、情報収集や発信に努めるとともに、公社が主体となって家主と出店希望者とのマッチングを行うことで店舗誘致を進めていく。

⑤ 八日市駅前活性化事業（交流拠点整備）

（東近江市、一般社団法人八日市まちづくり公社、民間事業者）

事業実施期間	平成29年度から令和3年度まで【実施中】 〔認定基本計画：平成29年度から令和2年度〕
事業概要	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する。
国の支援措置名及び支援期間	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））（国土交通省）（平成30年度） 〔認定基本計画：平成29年度から令和2年度〕
事業効果及び進捗状況	令和元年度は、東近江市官民連携支援業務の委託事業者を選定し、八日市駅前市有地活用事業に係るパートナー事業者の公募を実施したが不調となり、再公募に向けて事業条件の精査等に着手したところである。 年間5万人を集客する交流拠点を整備する予定であり、本事業により100人の事業効果を見込んでいる。

事業の今後について	事業パートナーの公募及び決定を行い、施設の詳細を決定し、事業協定締結後、実施設計、建築工事と事業を進め令和3年度の完了を目指す。
-----------	--

⑥ 延命公園再整備事業（東近江市、八日市地区まちづくり協議会）

事業実施期間	平成29年度から令和2年度まで【実施中】
事業概要	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、老朽化したトイレの改修、遊具の更新及び植栽を行う。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（平成29年度）（総務省） 〔認定基本計画：平成29年4月から令和3年3月〕
事業効果及び進捗状況	平成29年度に策定した八日市駅周辺整備に係る整備構想をもとに関係者との事業調整を進めている。 年間2万人の来場者を予定し、本事業により50人の事業効果を見込んでいる。
事業の今後について	整備内容の詳細を決定し、実施設計、整備と事業を進め令和2年度完了を目指す。

●目標達成の見通し及び今後の対策

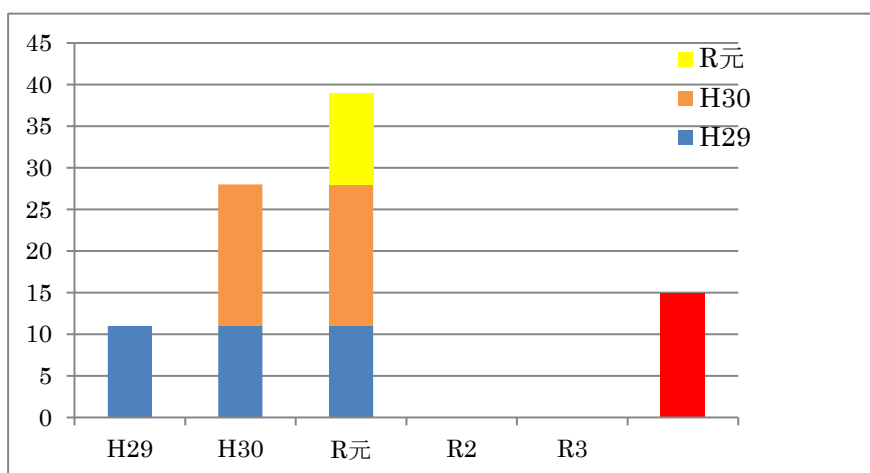
「中心市街地テナントミックス事業」、「中心市街地商業等空店舗再生支援事業」の事業効果に加え、八日市駅前宿泊施設整備事業による宿泊客増加が順調に推移している。

また、一般社団法人八日市まちづくり公社（中心市街地整備推進機構）が進めるマルシェ事業（Y O - K A - I C H I M A R K E T）、飲食店マップ事業（東近江市八日市ぶらり市街地MAP）や中心市街地情報発信事業（SNSを使った情報発信）により地域の魅力向上が図られ、平日休日ともに来街者が増加傾向にある。

今後は、「八日市駅前活性化事業」、「大規模商業施設再整備事業」及び「延命公園再整備事業」の実施による様々な世代が訪れたいと思うまちづくりを推進するとともに、引き続き、商店街が実施する「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」及び「本町商店街アーケード空間有効活用事業」の活性化や民間団体が主催する「八日市聖徳まつり事業」、「東近江秋まつり事業」、「びわこジャズ東近江事業」及び「道路空間有効活用事業」、「E a s t Rainbow☆事業」などの集客イベントの開催により街の魅力を向上させ、官民が連携して来街者の増加とまちなかへの回遊性の向上を図る。

「八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数」※目標設定の考え方基本計画 P80～P81 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H28	- (基準年値)
H29	11 店舗
H30	17 店舗
R元	11 店舗 (累計 39 店舗)
R2	
R3	15 店舗 (目標値)

※調査方法：現場確認による新規出店事業者調査

※調査月：毎年3月

※調査主体：一般社団法人八日市まちづくり公社

※調査対象：八日市駅周辺及び商店街地域での新規出店事業者

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 中心市街地商業等空店舗再生支援事業

(東近江市、一般社団法人八日市まちづくり公社、民間事業者)

事業実施期間	平成29年度から【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	八日市駅周辺及び商店街区域について、新規出店を行う事業者に対して、店舗改修費用の一部補助を実施し、平成29年度1件、平成30年度1件、令和元年度2件の合計4件の利用実績があり来店者の創出による通行量増加に寄与している。 本事業により15店舗の新規出店を見込んでいる。
事業の今後について	新規出店者に向けてのアプローチや各種関係団体との連携による対象者の掘り起こしなどにより活用実績を積み重ねていく。

② 大規模商業施設再整備事業

(八日市駅前商業開発株式会社、八日市商業開発協同組合、東近江市、民間事業者)

事業実施期間	平成29年度から令和2年度まで【実施中】
事業概要	八日市駅前の大規模商業施設において、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出来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、更なる集客拠点とする。
国の支援措置名及び	国の支援措置なし

び支援期間	
事業効果及び進捗状況	令和元年度は、施設再整備を進める上で必要となる施設運営体制の強化に向けた取組が進められるなど概ね順調な事業進捗状況にある。 本事業により5店舗の新規出店を見込んでいる（当事業効果は、①の事業に包含される）。
事業の今後について	中心市街地の核となる集客拠点して整備するための内容等について、民間事業者等も含めた各関係団体と調整を進め、令和2年度完了を目指す。

③ 中心市街地テナントミックス事業（一般社団法人八日市まちづくり公社、民間事業者）

事業実施期間	平成29年度から令和3年度まで【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	地方創生拠点整備交付金（内閣府）（平成29年度） 〔認定基本計画：地域まちなか活性化・魅力創出支援事業費補助金（中心市街地活性化支援事業）のうち先導的、実証的事業（経済産業省）（令和元年度から令和3年度）〕
事業効果及び進捗状況	商店街に隣接する古民家を改修し活用する中心市街地まちなか交流館整備事業（施設名「HON6GERDEN」）が完了し、飲食店3店舗が創業開店した。同施設利用により来街者が増加している。 本事業により5店舗以上の新規出店を見込んでいる（当事業効果は、①の事業に包含される）。
事業の今後について	新たな物件の利活用について検討が進められており、物件の改修を実施してだけでなく、更なる空家や空店舗の活用に向けて、情報収集や情報発信に努めるとともに、まちづくり公社が主体となって家主と出店希望者とのマッチングを行うことで店舗誘致を進めていく。

● 目標達成の見通し及び今後の対策

「中心市街地テナントミックス事業」、「中心市街地商業等空店舗再生支援事業」の事業効果に加え、八日市駅前宿泊施設整備事業による宿泊客をターゲットとした新規出店が進み、合計39店舗が新規出店したことで目標達成した。

引き続き、「中心市街地テナントミックス事業」の継続的な取組や他の新規出店者向けのソフト事業を推進することで、更なる新規出店事業者の増加につなげるとともに、「八日市駅前活性化事業」の取組を進めることで、にぎわい創出を図る。