

令和6年度 東近江市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和7年5月

東近江市（滋賀県）

○計画期間：令和4年4月～令和9年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 令和6年度終了時点（令和7年3月31日時点）の中心市街地の概況

令和4年4月から5年間の中心市街地活性化基本計画を策定し、「暮らしたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」を基本理念に掲げ、新たな取組を充実させている。目標指標の数値も上昇傾向であることから、一定の成果が出ている状況といえる。

令和5年度には、八日市駅前の市有地に観光交流機能、オフィス、分譲マンションを併設した複合ビルが本格的に稼働し、近江鉄道八日市駅前のシンボリックな存在となっている。また令和6年4月に、びわこリハビリテーション専門職大学の八日市キャンパスが開校したことで、中心市街地に新たな交流人口が増し、にぎわいの創出に寄与している。

しかしながら、中心市街地の店舗数は増えているものの、商店街の空き店舗の解消には至っていない。地権者と出店者とのマッチングを実施していくことや、新規出店者への助成を行うことで、中心市街地のにぎわい創出を進めていく必要がある。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（1）居住人口

（基準日：毎年度1月1日）

（中心市街地 区域）	令和3年度 （計画前年度）	令和4年度 （1年目）	令和5年度 （2年目）	令和6年度 （3年目）	令和7年度 （4年目）	令和8年度 （5年目）
人口	7,490人	7,525人	7,595人	7,642人		
人口増減数	▲35人	35人	70人	47人		
自然増減数	▲15人	▲10人	▲31人	▲26人		
社会増減数	11人	4人	42人	66人		
転入者数	489人	527人	539人	519人		

（2）地価（中心市街地住宅地）

（単位：円／㎡）

	令和3年度 （計画前年度）	令和4年度 （1年目）	令和5年度 （2年目）	令和6年度 （3年目）	令和7年度 （4年目）	令和8年度 （5年目）
東近江市八日市 町157番7	51,400	50,200	49,800	49,800		

東近江市八日市 緑町3 4 番2	58,900	59,100	59,100	59,800		
---------------------	--------	--------	--------	--------	--	--

(3) 地価（中心市街地商業地）

(単位：円／㎡)

	令和3年度 (計画前年度)	令和4年度 (1年目)	令和5年度 (2年目)	令和6年度 (3年目)	令和7年度 (4年目)	令和8年度 (5年目)
東近江市八日市 東浜町4 3 2 番外	77,000	76,800	76,700	76,700		
東近江市八日市 本町6 1 3 番	84,000	83,500	83,500	83,500		
東近江市東中野町 2 3 5 番5	59,700	59,500	59,500	59,500		

2. 令和6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6年度の協議会では、各事業の進捗報告及び意見交換を実施した。

意見交換を行う中で、本町商店街に子供の遊び場が必要や、通行量の調査にもう少し分析を加えてほしい等の意見が挙がった。また、この協議会に地域の若者の意見を受け付けるべきだという意見も挙がった。

今後も、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、まちのにぎわい創出に向けた総合的な調整や協議を進めていくことが確認された。

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※1	目標達成に関する見通し※2	
						前回の見通し	今回の見通し
豊かな暮らしを実感できるまち	中心市街地の居住人口	7,525 人 (R2)	7,650 人 (R8)	7,642 人 (R6)	B	A	A
	中心市街地における 20～39 歳までの居住人口 (参考指標 1)	1,940 人 (R2)	2,025 人 (R8)	1,983 人 (R6)	B		
歩いて楽しい日常的な にぎわいのあるまち	日中時間帯の歩行者・自転車 通行量	9,603 人 (R2)	10,550 人 (R8)	9,086 人 (R6)	C	a	A
多様な店舗やオフィスが 集積する商業のまち	八日市駅周辺及び商店街の 営業店舗・事業所数	247 店 舗・事業所 (R2)	250 店 舗・事業所 (R8)	255 店舗・事業所 (R6)	A	A	A
	八日市駅周辺及び商店街での 新規出店事業者数 (参考指標 2)	— (R2)	18 店舗・事業所 (R8)	15 店舗・事業所 (R6)	B		

< 基準値からの改善状況 (※1) >

最新値が基準値や目標値と比較してどうであるかで判断

A : 目標達成、B : 基準値より改善、C : 基準値に及ばない

< 目標達成に関する見通しの分類 (※2) >

計画終了時の数値が、基準値や目標値と比較してどのような見通しかで判断

A : 目標達成が見込まれる

B : 目標達成が見込まれないが基準値を上回ることが見込まれる

C : 目標達成及び基準値を上回ることが見込まれない

※「< 基準値からの改善状況 (※1) >」、< 目標達成に関する見通しの分類 (※2) >ともに、関連する事業等の進捗状況が順調でない場合は、英字を小文字にして下線を引いて下さい。(例：a、b、c)

2. 目標達成見通しの理由

「中心市街地の居住人口」については、基準値より改善となっている。令和5年度に完成した複合ビルなど、住宅地の開発が進んでいることが挙げられる。今後も、従前からの住まいる事業による住宅取得補助の活用増加や民間事業者による住宅開発等により、目標達成が見込まれると評価した。

「日中時間帯の歩行者・自転車通行量」については、基準値に及ばなかった。調査日の気温は例年より高かったが、一時的な雨や風が強く、自転車の通行が少なかったことで通行量が減少したものと考えられる。しかし、今後は「清水川修景整備工事」や「観光交流施設整備運営事業」などを進めていくことで、目標達成が見込まれると評価した。

「八日市駅周辺及び商店街の営業店舗・事業者数」については、目標を達成している。

「中心市街地商業等空き店舗再生支援事業」、「中心市街地テナントミックス事業」等の効果による新規出店や八日市駅前の宿泊施設の宿泊客をターゲットにした新規出店が増加していることで、営業店舗・事業所の閉鎖はあるものの、現状は出店数が上回っており、目標達成できている。

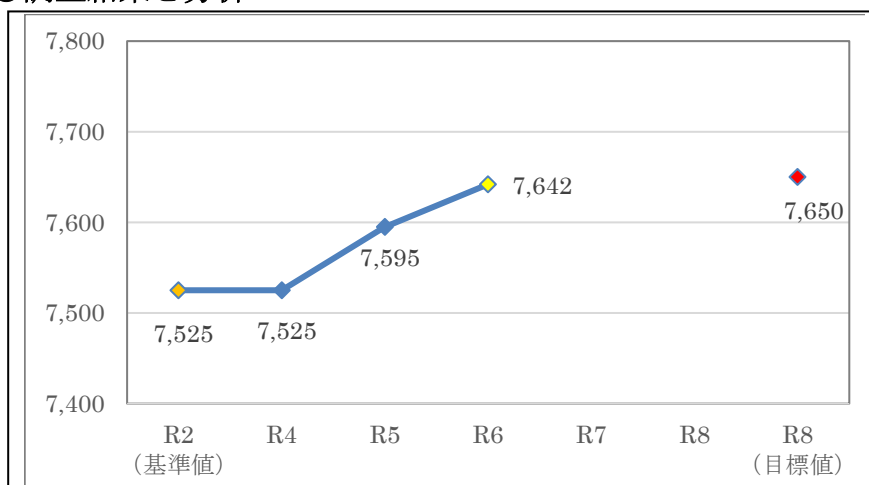
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回から変更はない。

4. 目標指標ごとのフォローアップ結果

(1)「中心市街地の居住人口」※目標設定の考え方認定基本計画 P. 89～P. 91 参照

●調査結果と分析



年	(人)
R 2	7, 525 人 (基準年値)
R 4	7, 525 人
R 5	7, 595 人
R 6	7, 642 人
R 7	
R 8	7, 650 人 (目標値)

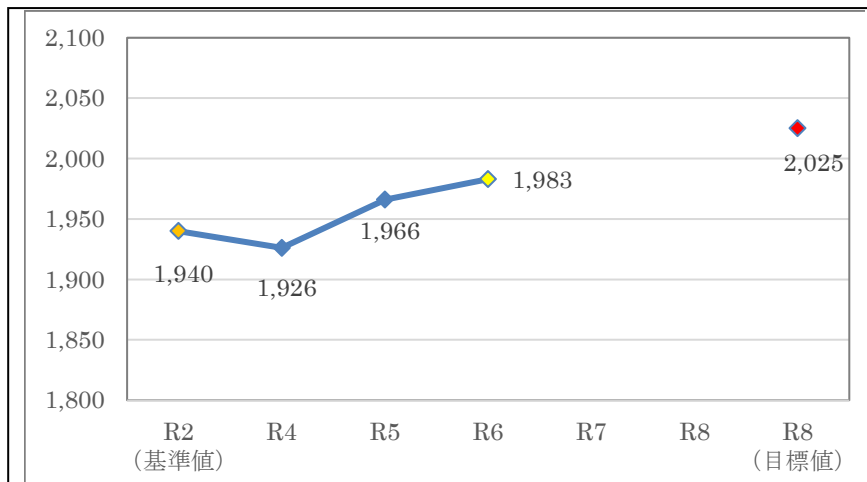
※調査方法：住民基本台帳登録人口

※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

〈参考指標 1〉 中心市街地における 20～39 歳までの居住人口



年	(人)
R 2	1, 940 人 (基準年値)
R 4	1, 926 人
R 5	1, 966 人
R 6	1, 983 人
R 7	
R 8	2, 025 人 (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

〈分析内容〉

中心市街地の居住人口の増加に向けた各事業については、概ね予定どおり実施している。

中心市街地内における人口は基準年値と比較すると増加している。令和 5 年 3 月に分譲マンションを併設した複合ビルが竣工し、令和 6 年度は全室入居となっていることから、入居者が計上され、従前からの住まいる事業等の各種事業により、居住人口が増加したものと考えられる。

●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. 八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）（東近江市、東レ建設株式会社、八日市商工会議所）

事業実施期間	平成 29 年度～令和 4 年度【済】
事業概要	八日市駅前の市有地に観光交流機能、八日市商工会議所のオフィス、分譲マンションを併設したビルを整備し、居住・商業・交通結節点として利便性向上を図る。
国の支援措置名及び支援期間	都市構造再編集中支援事業（東近江市八日市駅前地区）（令和 4 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】110 人 【最新値】110 人 令和 5 年 3 月にマンション（44 戸）の整備が完了し、全室入居されているため、最新値は 110 人とした。
事業の今後について	事業は完了し、居住人口の増加に寄与している。

②. 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	本市への U ターン者又は中学校修了前の子供がいる 40 歳未満の子育て世帯が新築・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	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】100 人 【最新値】71 人 当該事業による補助は令和 4 年度に 7 件 21 人、令和 5 年度に 7 件 23 人、令和 6 年度に 8 件 27 人の活用があった。
事業の今後について	利用実績は順調に推移している。今後も活用の促進に向けて、引き続き情報発信等を行い、居住人口の増加につなげていく。

③. 空家等活用モデル事業（東近江市、自治会、市民活動団体）

事業実施期間	平成 28 年度～令和 5 年度【済】
事業概要	地域の活性化に資する先進的なモデルとなる空家等の活用に対し、改修費の一部を補助する。
国の支援措置名及び支援期間	空き家等総合支援事業（国土交通省）（平成 28 年度～令和 5 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】13 人 【最新値】0 人 令和 5 年度に、事業が終了した。

事業の今後について	なし
-----------	----

④. 移住推進団体奨励事業、移住推進ツアー、婚活支援事業補助金（東近江市）

事業実施期間	平成 30 年度～、平成 28 年度～、令和元年度～【実施中】
事業概要	「移住推進団体奨励事業」 市内で働き、市内で活動する移住者の計画的な受け入れに取り組む 市内に活動の拠点を置く、スポーツ、文化、まちづくり団体等を奨励する。 「移住推進ツアー」 市外から新たな地域の担い手の移住を推進するため就農、空家活用、企業などをテーマに移住後の暮らしを体験できるツアーを開催する。 「婚活支援事業補助金」 民間事業者等が出会いの場を創出するイベントに対し、必要な経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
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】13 人 【最新値】0 人 最新値は0人となったが、ニーズに沿った場所等がなかったことが要因として考えられる。
事業の今後について	他事業と連動して事業を実施することで居住人口増加に結び付ける。

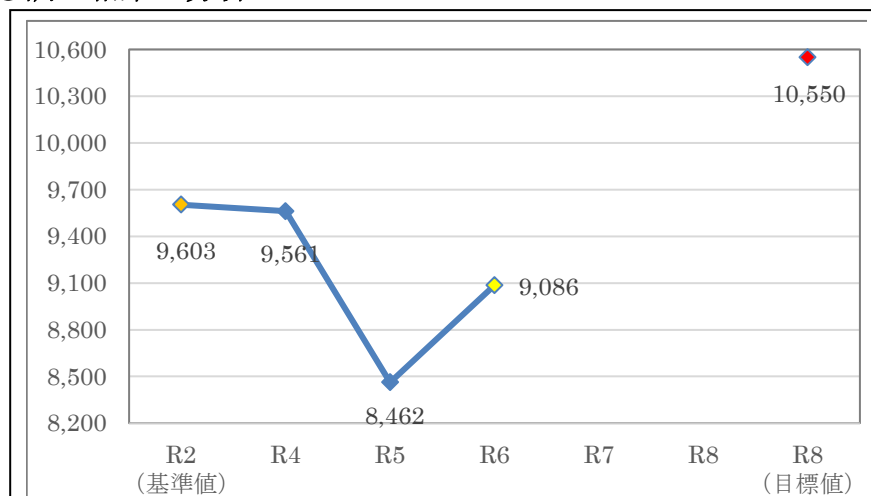
●目標達成の見通し及び今後の対策

居住人口の増加については、令和5年3月に分譲マンションを併設した複合ビルが竣工し、令和6年度は全室入居となっていることから、入居者が計上され、居住人口が増加したものと考えられる。

今後は、空や家活用の取組みや移住推進の実施により、中心市街地人口の増加を図るとともに、暮らし続けたいと思える良好な環境を整備していく。

(2)「日中時間帯(午前9時から午後5時まで)の歩行者・自転車通行量」※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 95～P. 98 参照

●調査結果と分析



年	(人)
R 2	9,603 人 (基準年値)
R 4	9,561 人
R 5	8,462 人
R 6	9,086 人
R 7	
R 8	10,550 人 (目標値)

※調査方法：日中時間帯(午前時から午後時まで)の歩行者・自転車通行量調査

※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



(単位：人)

	令和2年度 (基準年)	令和4年度 (1年目)	令和5年度 (2年目)	令和6年度 (3年目)	令和7年度 (4年目)	令和8年度 (5年目)
八日市駅前広場前	984	1,056	1,017	1,017		
ピアガーデン前	5,157	5,505	5,251	5,703		
太子ホール前	778	643	502	525		
八日市図書館前	1,664	1,423	1,007	1,231		
東近江市役所前	1,020	934	685	610		
合計	9,603	9,561	8,462	9,086		

〈分析内容〉

令和6年度の数値は、昨年度よりも上昇しているが基準値を下回っている。調査日の気温は例年より高かったが、一時的な雨や風が強く、自転車の通行が少なかったことが通行量の減少要因として挙げられる。しかし、地点別でみると八日市図書館前では図書館の改修工事が竣工したこともあり、休日は徒歩や自転車で来館される家族連れが多くみられたことが上昇の要因になった。

●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. まちなかキャンパス整備事業（八日市商工会議所、学校法人藍野大学）

事業実施期間	令和2年度～令和5年度【済】
事業概要	八日市商工会議所の事務所移転に伴い、大学のキャンパスを整備し、まちなかで若者の往来を促す。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】288人 【最新値】240人 最新値は、240人とした。
事業の今後について	令和5年度に八日市商工会議所の前会館を整備し、令和6年4月に開校した。

②. 観光交流施設整備運営事業（東近江市）

事業実施期間	令和3年度～【実施中】
事業概要	八日市駅前に整備する複合ビルに観光交流機能を整備し、駅利用者や観光客、地域住民等が各方面から気軽に訪れることのできる空間を提供する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】372人 【最新値】52人 想定よりも来訪者数が少なかったため、最新値は低いものとなった。
事業の今後について	市内外への施設の周知をより行いつつ、各種イベントと連携した独自イベントも開催することで、施設の運営を円滑に進め、周辺のにぎわい創出を図っていく。

③. 大規模商業施設再整備事業（東近江市）

事業実施期間	平成29年度～令和4年度【済】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】181人 【最新値】181人 当該事業は当初の計画どおりに進捗し、令和4年10月に完了した。
事業の今後について	事業が完了し、周辺の通行量も増加している。今後は施設と連携して、イベント等を実施することで、集客、にぎわいの創出を図る。

④. 八日市駅前市有地活用事業（拠点整備事業）（東近江市、東レ建設株式会社、八日市商工会議所）

事業実施期間	平成29年度～令和4年度【済】
事業概要	八日市駅前の市有地に観光交流機能、八日市商工会議所のオフィス、分譲マンションを併設したビルを整備し、居住・商業・交通結節点として利便性向上を図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】110人 【最新値】110人 当該事業は当初の計画通りに進捗し、令和5年3月にマンション（44戸）の整備が完了し、全室入居されているので、最新値は110人とした。
事業の今後について	令和5年3月から入居が開始したこと、中心市街地における居住人口の増加に寄与している。

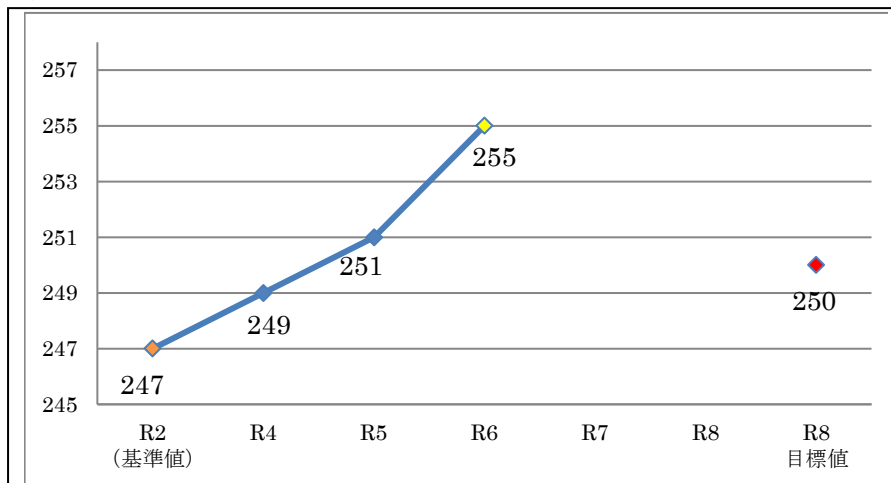
●目標達成の見通し及び今後の対策

近江鉄道八日市駅周辺の整備が進んでいるが、現状では目標達成は見込まれる。

今後の対策として、清水川修景整備工事を進めるとともに、ウォークアブル推進事業の実施により様々な人を各観光拠点に誘導することや、中心市街地内の回遊性を高めることで地区全体への効果を波及していく必要がある。

(3)「八日市駅周辺及び商店街の営業店舗・事業者数」※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 99～P. 100 参照

●調査結果と分析



年	(店舗)
R 2	247 店舗 (基準年値)
R 4	249 店舗
R 5	251 店舗
R 6	255 店舗
R 7	
R 8	250 店舗 (目標値)

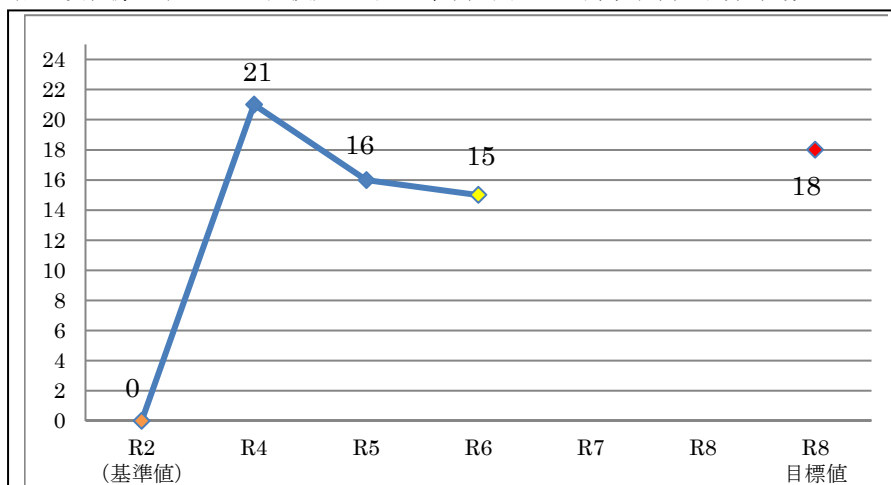
※調査方法：現場確認による新規、空店舗調査

※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の営業店舗・事業所数

〈参考指標 2〉八日市駅周辺及び商店街での新規出店事業者数



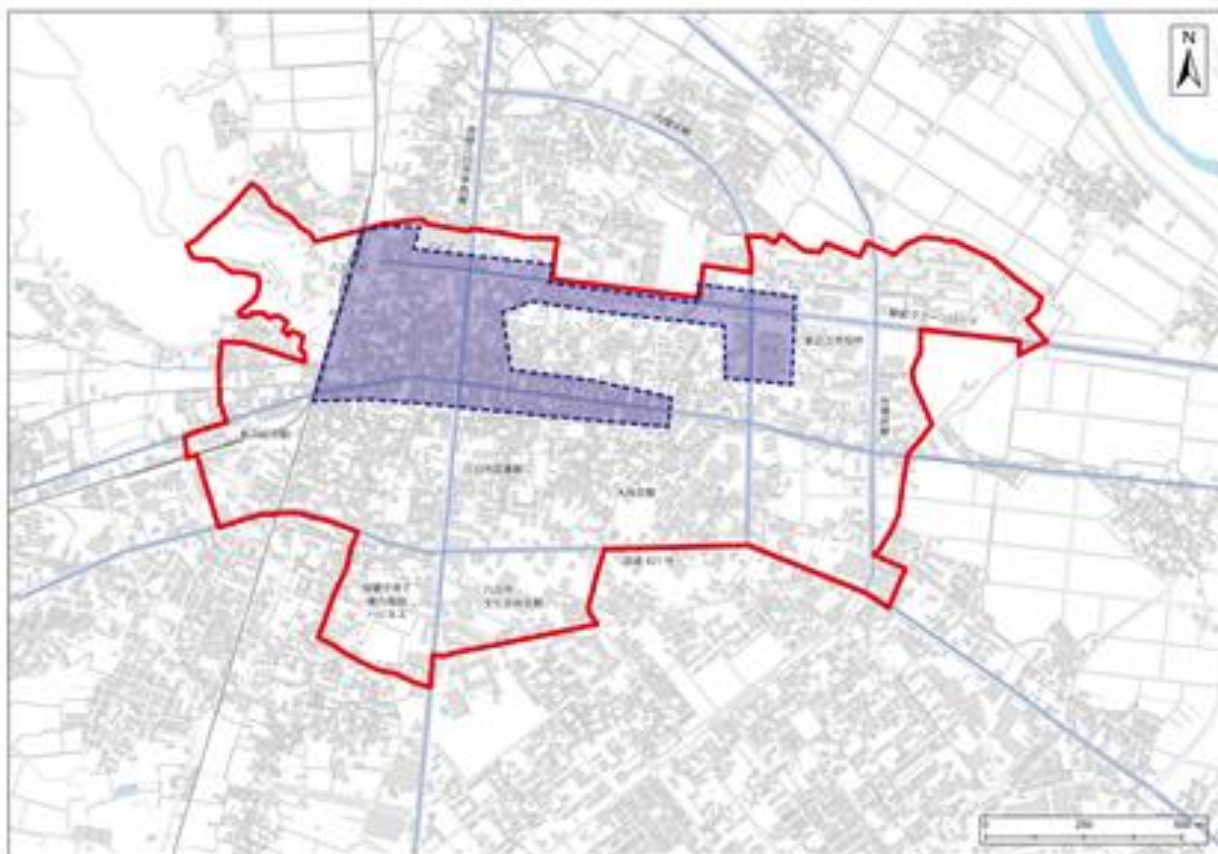
年	(店舗)
R 2	— (基準年値)
R 4	21 店舗
R 5	16 店舗
R 6	15 店舗
R 7	
R 8	18 店舗 (目標値)

※調査方法：現場確認による新規、空店舗調査

※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の営業店舗・事業所数



〈分析内容〉

八日市駅周辺及び商店街の営業店舗は・事業所数は基準値から改善している。特に八日市駅前周辺での飲食店の新規出店が増加しており、びわこリハビリテーション専門職大学の八日市キャンパス周辺の交流人口が増加したことで、飲食店の需要が高まっていると考えられる。

●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. SATSUKI-RO 活用事業（一般社団法人八日市まちづくり公社）

事業実施期間	令和2年度～【実施中】
事業概要	中心市街地のにぎわいを生み出す交流拠点を目指すとともに起業を志す人々がステップアップできる環境を創出するため、八日市駅前のまちづくり公社が所有する古民家をコワーキングスペースやシェアオフィス等の機能を持った施設に改修し活用する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】8店舗・事業所 【最新値】4店舗・事業所 令和6年度は、中心市街地での新規開店は0件だった。
事業の今後について	施設内のコワーキングスペースやレンタルキッチンを活用することで起業を促進する。

②. 中心市街地商業等空き店舗再生支援事業（東近江市）

事業実施期間	平成29年度～【実施中】
--------	--------------

事業概要	八日市駅周辺及び商店街区域において、空店舗を活用して新規出店する事業者に対し改修費（増改築工事含む）を助成（対象経費の 1/2 助成上限 300 万円）する。
国の支援措置名及び支援期間	空き家対策総合支援事業（東近江市）（令和 4 年 4 月～令和 9 年 3 月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【目標値】10 店舗・事業所 【最新値】2 店舗・事業所 令和 4 年度 1 店舗、令和 5 年度が 0 店舗、令和 6 年度 1 店舗の実績となっており、中心市街地内で実際に活用できる空店舗数自体が少ないことや改修してまで使う空店舗が少ないことが要因として考えられる。
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。

●目標達成の見通し及び今後の対策

これまで実施した八日市駅前市有地活用事業やまちなかキャンパス整備事業等により、交流人口が増え、飲食店を中心とした新規出店が増加しており、開業数が閉業数を上回っている状況である。今後は空店舗もより活用できるよう地権者と出店者とのマッチング等を実施していくことで、さらなる開業の促進を図っていく。