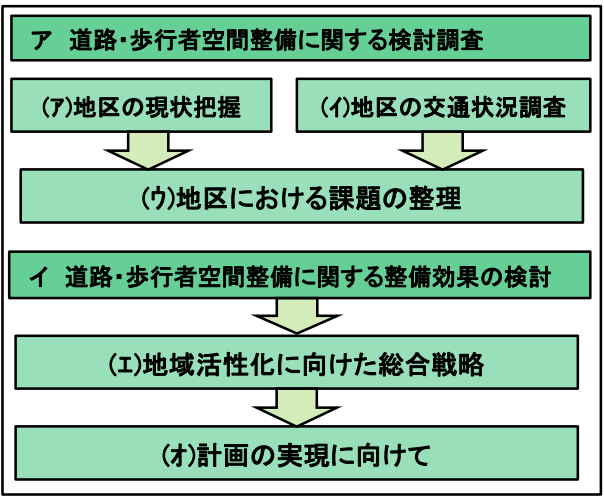


八日市駅周辺地区での地域活性化のための基盤整備検討調査

(調査の背景・目的) 近江鉄道八日市駅から市役所周辺を中心市街地とする市街地の活性化及び観光振興の基盤整備の促進に不可欠である民間の取組がより効果的に実施されるために、中心市街地への周辺地域からの購買及び観光需要を調査するとともに、周辺観光地における公共インフラの充足度を調査し、どのように公共インフラ機能を優先的に整備していけばより効果が出るかを検討するため、必要な項目を調査した。

(調査の手順)



調査成果

ア 道路・歩行者空間整備に関する検討調査

	地区の現状	地区の課題
人口・世帯	・市内で人口が最も多いが、減少傾向 ・市全体よりも著しい高齢化の進展	・若者、子育て世代の定住促進 ・高齢者の活躍
土地利用等	・住宅用地が中心で公益施設や商業施設が点在 ・商業系用途、1種住居地域 ・空家や未利用地の存在 ・高校が隣接 ・都市公園の偏り配置	・商業空間の賑わいと良好な居住環境の共存 ・空家や未利用地の解消 ・通学者の取り込み ・住居地域の公園確保 ・空家・空店舗の利用意向とのミスマッチ
交通体系	・駅及びバス利用者は横ばい ・浜野町北では平日朝に渋滞が発生	・歩行空間の整備 ・未整備の都市計画道路 ・公共交通網の維持確保
産業構造	・中核的な商業施設が立地 ・商店街や延命新地の活力が低い	・商業の活性化 ・小規模小売店の維持
観光	・大風会館の立地 ・交流活動施設の老朽化	・交流の促進 ・宿泊環境の整備 ・地区の魅力の情報発信

まちづくりの目標
世界一のあきないまち 八日市〜ワクワクを体感するまち〜

イ 道路・歩行者空間整備に関する整備効果の検討

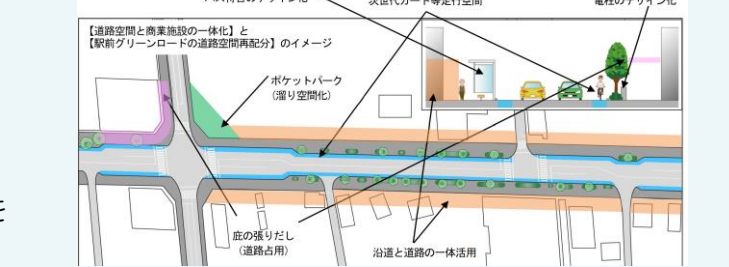
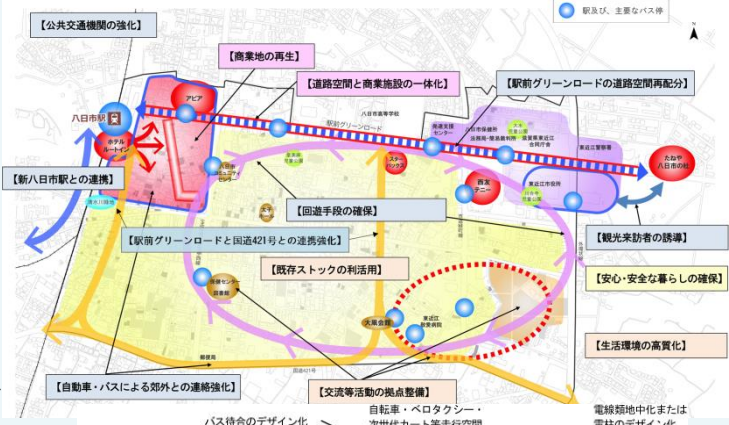
【ハード整備：回遊と交流促進による賑わい創出】

官民による本地区の活性化を推進する戦略的取組のうち、官民が実施する戦略的な取組に向けて官(行政)が実施する基盤整備(ハード整備)について整理する。この基盤整備の実現に向けて今後検討を進めていく。

【道路空間と商業施設の一体化】と【駅前グリーンロードの道路空間再配分】、【国道421号との連携】

地区の基軸を形成する駅前グリーンロードは広幅員で並木道として整備されている。沿道には多くの店舗が立地していたが、賑わいが薄れ人通りも減少している状況である。この沿道利用と連携して道路空間を再配分することで、新たな人の流れや店舗立地を促し、地区内を回遊する軸としての機能を再生する。

また、回遊性の向上と交流促進を図るため、都市計画道路である市道栄八日市線及び尻無愛知川線の整備を進め、駅前グリーンロードと国道421号との連携を強化する。



基盤整備の見込み・方向性

本調査は、民間活動を支える基盤整備について必要な取組を民間と一緒に検討を行ったものであり、必要な取組の基本構想レベルである。具体的な検討には、詳細な条件整理や関係機関及び関係者等との協議調整を行う必要がある。

特に、地区の象徴として整備イメージを検討した駅前グリーンロードの整備を進める必要がある。また、公共駐車場の開放や、市が所有する施設・家屋等での地産販売等を支援する取組を早期に実施する。

今後の課題

- ・行政内部の連携、情報共有化と継続的な検討体制の構築
- ・市民及び民間事業者等の意向を踏まえた取組の推進
- ・地区住民等の参画や連携体制の構築
- ・施設整備・事業運営に向けた具体的計画の検討と関係事業者等との連携
- ・施設整備及び地区整備に合わせた持続可能な事業運営体制の検討

八日市駅周辺地区での地域活性化のための 基盤整備検討調査			
調査主体	滋賀県東近江市		
対象地域	滋賀県東近江市	対象となる 基盤整備分野	歩行者空間、道路

1. 調査の背景と目的

本調査では、近江鉄道八日市駅から市役所周辺を中心市街地とする市街地の活性化及び観光振興の基盤整備の促進に不可欠である民間の取組がより効果的に実施されるために、中心市街地への周辺地域からの購買及び観光需要を調査するとともに、周辺観光地における公共インフラの充足度を調査し、どのように公共インフラ機能を優先的に整備していけばより効果が出るかを検討するため、必要な項目を調査した。

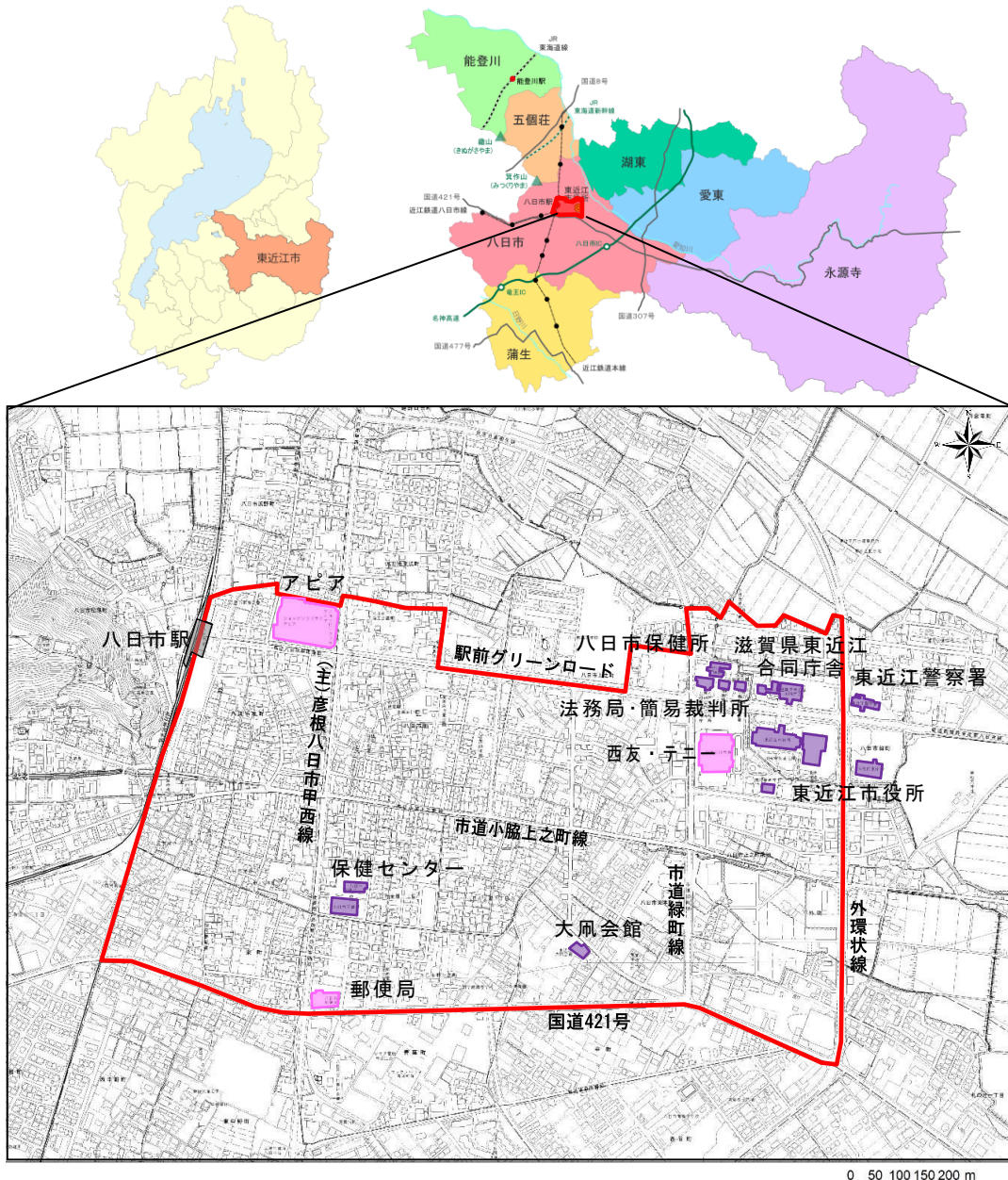


図1 本調査対象地区の位置と範囲

2. 調査内容

(1) 調査の概要と手順

本調査では、地域活性化を検討している中心市街地地区において、必要となる官民連携の取組を整理した。

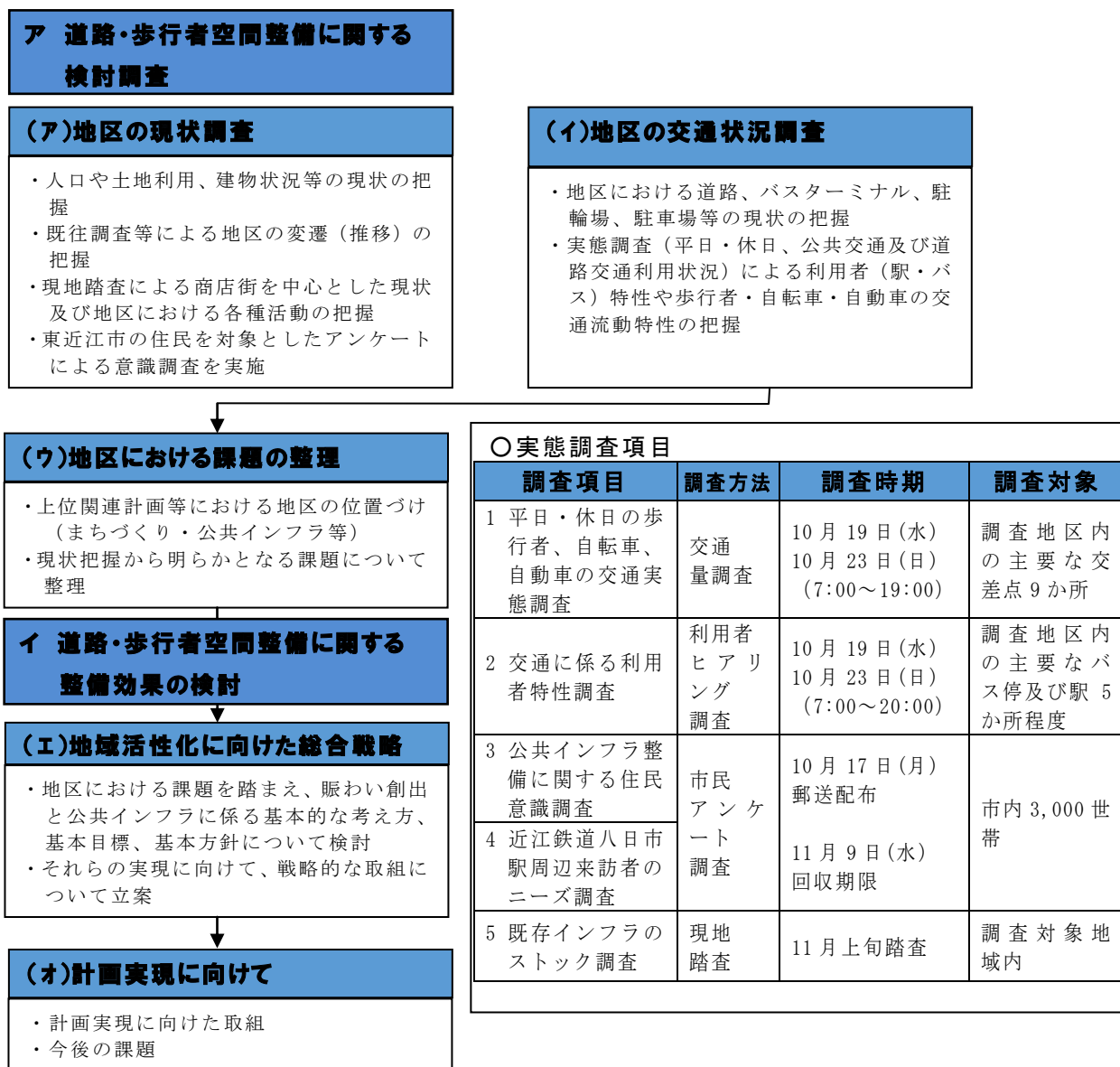


図2 業務検討フローと実態調査項目

整理した課題を踏まえて、にぎわい創出と公共インフラ（道路整備・公共交通等）に係る基本的な考え方、基本目標、基本方針について検討した。また、それらの実現に向けて、特に下記の視点に留意し戦略的な取組を立案した。

- ・にぎわい創出に向けた取組
- ・公共交通の利活用
- ・観光客・まちなか活動との連携

検討は、市役所関係部署の職員により構成される検討分科会を開催し、個別具体の事業内容について検討した。また、学識経験者を座長とした官民による検討委員会を開催し、検討分科会にて検討・調整された内容について検討した。

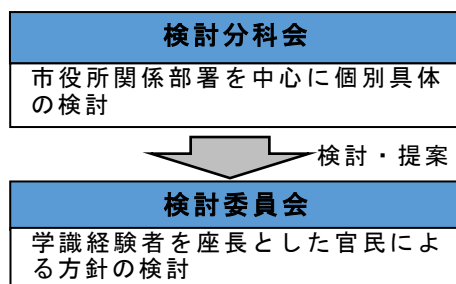


図3 検討体制

(2) 調査結果

1) 現状と問題点、課題

ア 道路・歩行者空間整備に関する検討調査

社会情勢の変化	上位関連計画
<ul style="list-style-type: none">● 合併後から 10 年が経過● 人口減少、少子高齢化の進展● 経済活動の停滞● 生活様式の多様化● 環境問題意識の浸透● 国際化の進展● コンパクトな都市形成	<p><第 2 次総合計画(平成 29 年：策定中)> 「うるおいとにぎわいのまち東近江市 ～鈴鹿から琵琶湖の恵みを生かし人が輝くまちづくり～」</p> <p><都市計画マスタープラン(平成 22 年)> 「自然と都市・農村が強制する 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”～」</p> <p><中心市街地活性化基本計画(平成 29 年：策定中)> 「暮らし続けたい 訪れたい 商いしたいまちの創造」</p>

現地踏査及び市民アンケート結果

【現地踏査結果】

<現地踏査(平成 28 年 11 月)>

- 平成 22 年時点より空家が増加しており、空洞化が進んでいる。空地や農地も残されており、市街地化の進展の余地が残されている。
- 幹線道路では、街灯や防護柵が設置され安全性が確保されているが、市街地内では細い道路が多く、街灯の設置も少ない。
- 比較的新しく整備された道路については、誘導ブロックが設置されているが、バリアフリー化されていない道路が多い。
- 多くの歴史的資源を中心にまちづくりに活用できる資源が残されている。

【市民意識】

<市民アンケート調査(平成 28 年 10 月)>

- 日常の買い物先は 10 分程度、休日には 30 分程度までの場所へ出かけている。
- 「防犯」や「公共交通」の満足度が低く重要度が高い。
- これからも今の場所に住み続けたく、市外への転居希望はほとんどいない。
- 駅周辺地区には週に 1～2 回以上来訪し、ほとんどが買い物目的である。
- 滞在時間は 1 時間以内が半数以上で 5000 円未満までの消費である。

【地域の資源】

- 近江商人と職人
- 希少な公共交通資産
- 大風文化

[過去のアンケート調査]

<中心市街地活性化に向けた市民アンケート(平成 27 年 11 月)>

- 市内のどこからでもアクセスしやすい中心市街地が必要とされている。
- 便利屋日常的な買い物、ゆったり過ごせる飲食や娯楽が求められている。
- 特色のある街並みを活かしたにぎわい拠点の整備が求められている。

<中心市街地活性化に向けた来街者アンケート(平成 27 年 10 月)>

- 利用機会の多い周辺住民の高齢者に利用しやすい。
- 若者世代が来たいと思える。
- 高齢者も親子連れもみんなが歩いて楽しい。
- 全市において、公共交通機関でアクセスしやすい。

<総合計画策定時のアンケート(平成 27 年 10 月)>

- 商業の振興、観光・交流の活性化、鉄道・バス等の公共交通対策、公園や緑地の整備の満足度が低い。

市民意識

<利用者ヒアリング調査(平成 28 年 10 月)>

- 鉄道やバスを 15 分程度までなら待てる人が半数以上である。
- バスの利用には本数の多さと料金の安さが求められている。

	東近江市の現状	地区の現状	地区の課題
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 17 年をピークに減少(平成 52 年に 10 万人維持) ● 高齢化、核家族化の進展 ● 拠点への人口集中 ● 独立型都市、安定型都市 ● 近江八幡市への流動多 	<ul style="list-style-type: none"> ● 八日市地区は市内で人口が最も多いが、減少傾向 ● 市全体よりも著しい高齢化の進展 	<ul style="list-style-type: none"> ● 若者、子育て世代の定住促進 ● 高齢者の活躍
土地利用等	<ul style="list-style-type: none"> ● 市域のうち都市的土地利用が約 3 割 ● 人口集中地区の縮小 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅用地が中心で公益施設や商業施設が点在 ● 商業系用途、1 種住居地域 ● 多くの空家や未利用地の存在 ● 高校が隣接 ● 都市公園の偏り配置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業空間の賑わいと良好な居住環境の共存 ● 空家や未利用地の解消 ● 通学者の取り込み ● 住居地域の公園確保 ● 空家・空店舗の利用意向とのミスマッチ
交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ● JR 東海道本線の能登川駅や近江鉄道が 13 駅 ● 路線バス 3 路線とちょこっとバス・タクシーが運行 ● それぞれ利用者は横ばい ● 自動車保有数は微増傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 八日市駅利用者やバス利用者は横ばい ● アピア前の昼間の歩行者量が減少 ● 浜野町北では平日朝に渋滞が発生 	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩行空間の整備 ● 現道の無い未整備の都市計画道路 ● 公共交通網の維持確保
産業構造	<ul style="list-style-type: none"> ● 製造業や卸売・小売業が中心 ● 小規模事業所・工場の減少 ● 小規模小売店舗の減少 	<ul style="list-style-type: none"> ● アピアや西友等の中核的な商業施設の立地 ● 商店街や延命新地の活力が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業の活性化 ● 小規模小売店の維持
観光	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史資源を中心とした観光立地 ● 観光入込客の増加 ● 日帰り客主体 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大風会館の立地 ● 交流活動施設の老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交流の促進 ● 宿泊(観光・ビジネス)環境の整備 ● 地区の魅力の情報発信

イ 道路・歩行者空間整備に関する整備効果の検討

課題解決の方向性	
<ul style="list-style-type: none"> ● 地区内の空洞化が進んだことによる商業活力の低下が著しい。活力を取り戻すため、空店舗の積極的な活用や未利用地を生かした地域の魅力づくりを進める。 ● 就労確保や地域の魅力を高め、特に若い世代が本市で暮らしたいと思える環境を整える。 ● 安心して快適に回遊できる空間づくりや賑わいづくりの活動を推進する。 ● 地域が有する資源を最大限に活用し、自然や歴史・文化の魅力を向上する。本市の認知度・知名度を高め、情報を発信して交流人口の増加を促進する。 ● 地域の資源を結び付け、世界に誇れる地区を形成する。 	
魅力ある商業地の再形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存の大型商業施設の魅力向上 ● 商店街や延命新地の再生に向けた出店環境の整備 ● 観光客やビジネス客の宿泊対応
定住、交流の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺的生活・交通利便性を生かした居住環境の整備 ● 安心して安全な居住環境の確保 ● 交流活動施設の更新 ● 外国人を含む来訪者への地区の魅力の情報発信
交通網の利用環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 本地区と周辺地区との一体性を高める交通体系の強化 ● 賑わいを支える道路空間の活用 ● 安心して快適な回遊を促す歩きやすい歩行空間の整備 ● 安全で安心な通学環境の整備
既存ストックの有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家や未利用地の有効活用による賑わいの創出 ● 老朽化が進んだインフラの適切な維持管理による長寿命化 ● 街に残された歴史文化資源の継承 ● 資源の連携による相乗効果の発現
地域や事業者による主体的な活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 賑わいを創出するイベントの実施 ● 地区の活動を考える組織の醸成 ● 地区による維持管理活動

2) まちづくりの基本方針

①まちづくりの基本的な考え方

東近江市（以降、「本市」とする）では、地域の個性を生かしたまちづくりや歴史、文化、伝統を引き継ぐとともに、地域の住民自らが地域づくりに取り組み、地域資源を生かした多彩な活動によって、地域活動の担い手が育ってきている。

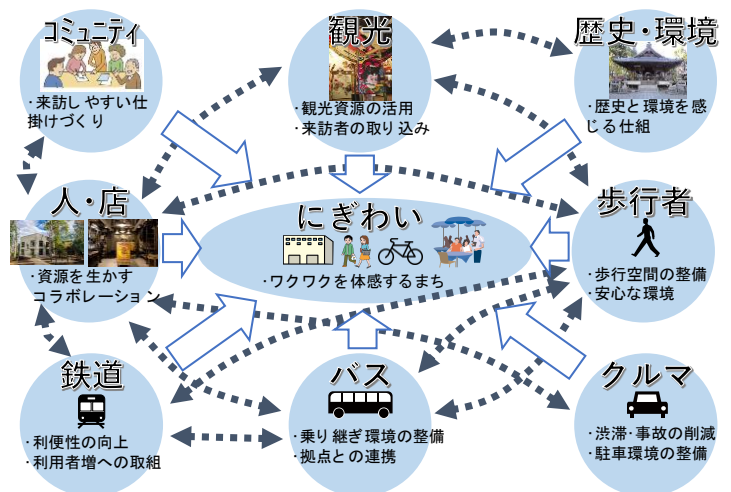
本地区は、本市の交通機能やまちの賑わいが集中する中心市街地であり、古くからの歴史的資源やまちの成り立ち、新しい文化や生活様式、活力が存在する魅力あふれる地区である。

しかしながら、高齢化の進展、人口減少、玄関口である近江鉄道八日市駅の利用者数の伸び悩み、廃業等による商業集積環境の低下やグリーンロードの歩行者量減少に加え、地域資源を有効に活用した市内外の来訪者に対する集客取組が課題となっていることから、本地区においては、中心市街地活性化基本計画の事業推進とともに、地域の歴史・文化的資源を生かしつつ、各種公共インフラの総合的な整備による質の高い生活空間と交流空間を創出するなど、魅力あふれるまちづくりを行う。

また、まちづくりに当たって、ターゲットを本地区及び本市の住民や来訪者を前提として考え、特にまちの将来を担い、未来に向けた活動の中心となる**若者、子育て世代を主体に考え、次世代にわたって世界に誇れるまち**を目指していく。

②まちづくりの目標

世界に誇れる近江商人のまちとして、**地域・人材の活力あふれる活動の活用とそれぞれの融合**を図り、古いものや不便なことも逆手にとって生かすことで、**生活して・訪れてワクワクとセンスを感じる、世界一のあきない(高い・飽きない・空き無い)八日市**として次世代に向けた活動を推進することを目標とする。



世界一のあきないまち 八日市

～ワクワクを体感するまち～

③まちづくりの推進

本地区のまちづくりの推進に向けては、行政（官）のみで整備を進めただけではまちに賑わいを創出することは困難で、地区の人や店舗、コミュニティ等の民間の活動が重要である。特に、民間の活動を支える官の取組が重要であり、官民が連携し、民間の事業活動等と官による基盤整備を一体的に行うことが必要である。

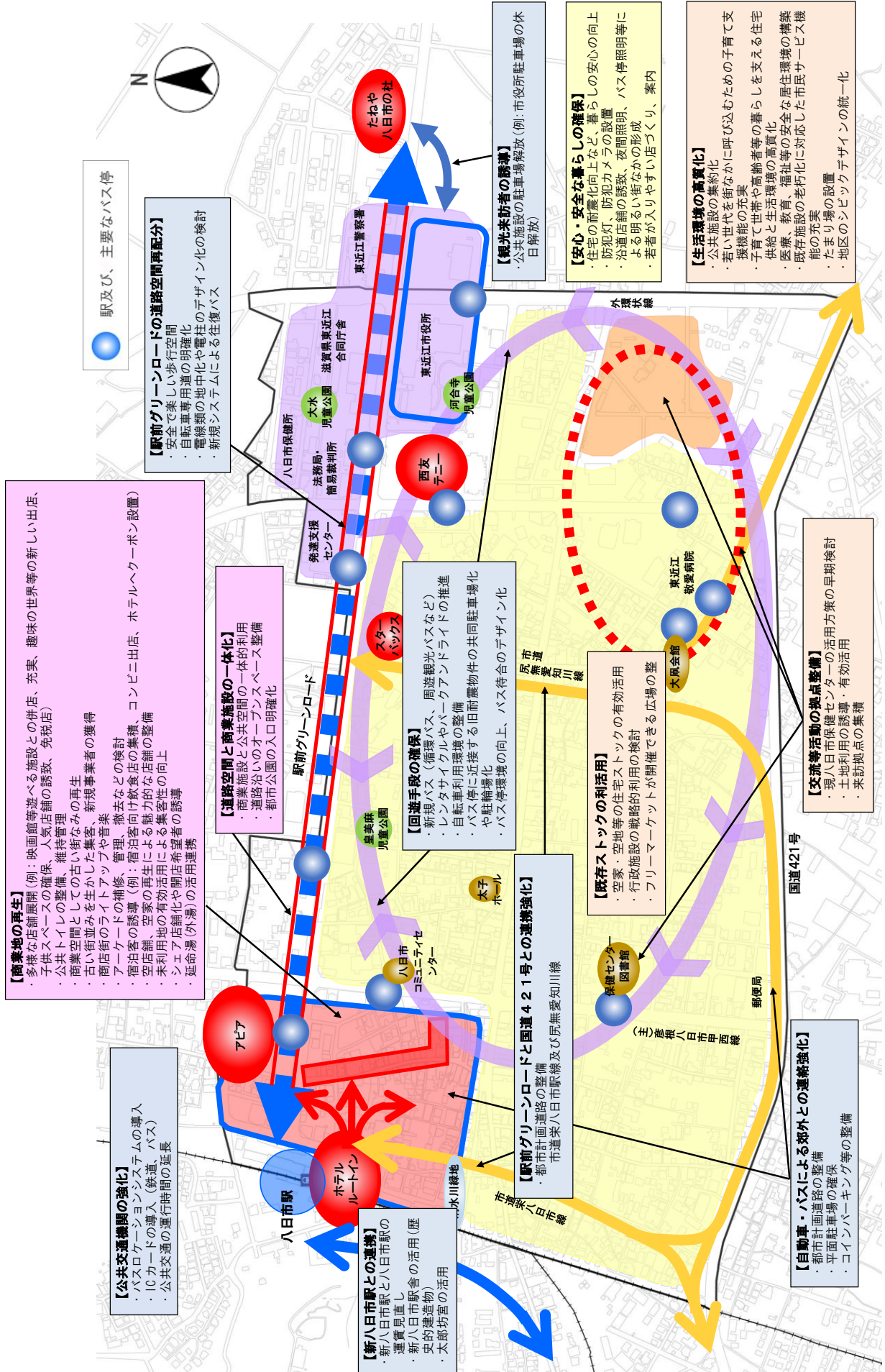
民間の設備投資等と一体的に官が基盤整備等のインフラ整備を行うことにより、効率性や優れた効果の発現を目指す。このため、**行政(官)と民間のそれぞれの活動を融合し、民間の活動を支えるようなインフラ整備を進めていく。**

3) 戦略的な官民連携の取組

①取組の基本方針と戦略的な取組

目標	取組の基本方針		官が実施する戦略的な取組	官民が実施する戦略的な取組	民間が実施する戦略的な取組
(世界一のあきないまち 八日市) を体感するまち	魅力ある商業地の再形成	新規事業者の誘致	公共空間の活用や大型商業施設を核とした賑わいの創出	魅力向上に向けた活動や機能充実、店舗整備	新規事業者の誘致
		商店街や延命新地の景観、環境整備、アクセス確保	安心して訪れることができる商店街や延命新地	地区整備の促進や空家、空店舗の提供	商店街や延命新地の景観、環境整備、アクセス確保
		来訪者が安心して歩ける環境整備、情報発信	市街地への来訪者の取り込み	来訪者をターゲットとした出店誘致や取組の連携	来訪者が安心して歩ける環境整備、情報発信
	定住、交流の促進	子育て支援や生活環境の高質化	八日市駅を中心とした集約型都市の形成	空地や未利用地を活用した住宅供給	子育て支援や生活環境の高質化
		住宅の耐震化や安心して暮らせる防犯対策	安心して暮らせる環境の提供	耐震改修や建替え時のセットバック、防犯活動	住宅の耐震化や安心して暮らせる防犯対策
		交流活動施設の改修	交流活動の活発化	施設の適切な維持管理と多様な利用の展開	交流活動施設の改修
		情報発信媒体、仕組づくり	来訪者の増加によるさらなるアピールの展開	発信する情報の提供とPR活動	情報発信媒体、仕組づくり
	交通網の利用環境の向上	バス待ち環境の整備、公共交通強化と魅力向上	周辺地区及び市外からの流入増加	駅及びバス停周辺の環境維持及び利用増進	バス待ち環境の整備、公共交通強化と魅力向上
		道路・自転車利用環境整備	道路空間の賑わいや移動手段の転換促進	道路空間の美化、セットバック等による店舗との一体利用	道路・自転車利用環境整備
		バリアフリー化とシンボル軸の移動環境整備	歩きやすい道路空間の確保	道路空間の適正利用	バリアフリー化とシンボル軸の移動環境整備
		通学路整備及び自転車利用環境整備	子育て世代の獲得	通学安全活動の実施	通学路整備及び自転車利用環境整備
	既存ストックの有効活用	空家・未利用地を活用した空間整備	空地・空店舗の情報共有と再生	空地・空店舗の情報共有と再生	空家・未利用地を活用した空間整備
		既存施設の維持管理と更新	施設の長寿命化と積極的な活用	地区による維持管理や美化、利用促進	既存施設の維持管理と更新
		歴史資源の発掘・維持管理と情報発信	資源の発掘と情報発信	文化の継承、イベントの実施	歴史資源の発掘・維持管理と情報発信
		資源の有効活用整備と情報収集	相乗効果による魅力向上	資源を繋ぐコラボレーションの実施	資源の有効活用整備と情報収集
	地域や事業者による主体的な活動の推進	イベント会場となる場所の整備・提供、実施支援	イベントによる賑わいと集客	イベントの展開・継続的な実施	イベント会場となる場所の整備・提供、実施支援
		活動の支援、情報の提供	地区の活動の活性化	組織の活動、人・店舗の連携	活動の支援、情報の提供
		地区活動の支援	連携による活動の強化	地区による施設の維持管理	地区活動の支援

② ハー下整備：回遊と交流促進による賑わい創出



③官民連携によって実施する基盤整備

ハード整備：回遊と交流促進による賑わい創出	官（行政）が実施する基盤整備
【商業地の再生】	●中心市街地活性化事業 ●街なみ環境整備事業
【道路空間と商業施設の一体化】	●駅前グリーンロードの空間再配分計画
【駅前グリーンロードの道路空間再配分】	●駅前グリーンロードの空間再配分計画
【道路整備：駅前グリーンロードと国道421号との連携強化】	●都市計画道路整備事業
【回遊手段の確保】	●公共交通網形成計画（新規交通施策の検討） ●トータルデザイン計画
【公共交通機関の強化】	●公共交通網形成計画
【新八日市駅との連携】	●公共交通網形成計画
【観光来訪者の誘導】	●公共駐車場解放
【自動車・バスによる郊外との連絡強化】	●都市計画道路整備事業 ●公共駐車場整備
【安心・安全な暮らしの確保】	●耐震改修促進事業 ●防犯灯、防犯カメラ設置事業
【既存ストックの利活用】	●空家等 対策計画 ●空家・空地バンク ●公共施設利用促進計画 ●広場整備
【交流等活動の拠点整備】	●保健センター跡地利用計画 ●拠点、土地利用誘導計画
【生活環境の高質化】	●公共施設利用促進計画 ●立地適正化計画 ●たまり場、ポケットパーク整備事業 ●トータルデザイン計画

④【道路整備】の検討

地区の回遊と交流促進を高めるためには 八日市駅までの自動車及びバスのアクセス環境を整備する必要があり、民間からは、駅前グリーンロードと国道421号とをつなぐ都市計画道路の市道栄八日市駅線及び尻無愛知川線の整備を求める声が多くあった。

そのため、市道栄八日市駅線及び尻無愛知川線の整備を進め、周辺道路とのアクセス環境を向上させるとともに、周辺地区との一体性を高める公共交通体系の強化を行うことで、駅前グリーンロードと国道421号との連絡を強化する。

⑤【道路空間と商業施設の一体化】【駅前グリーンロードの道路空間再配分】の検討

地区の基軸を形成する駅前グリーンロードは、広幅員で並木道として整備されている。沿道には、多くの店舗が立地していたが、賑わいが薄れ人通りも減少している状況である。こ

の沿道利用と連携して道路空間を再配分することで、新たな人の流れや店舗立地を促し、地区内を回遊する軸としての機能を再生する。

駅前グリーンロードは道路利用の再配分を検討する。

【道路空間の再配分イメージ】

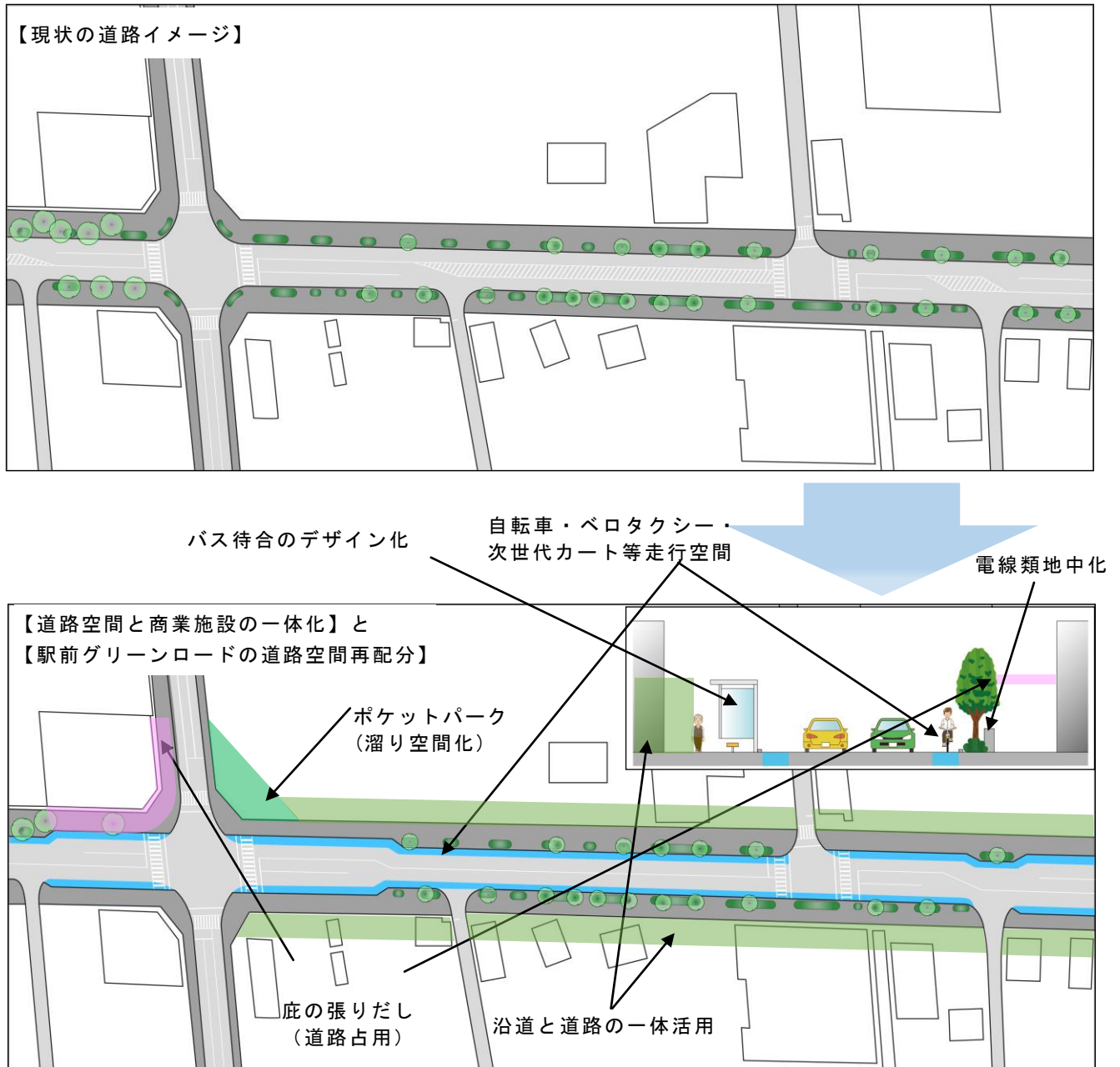


図5 駅前グリーンロードの道路空間再配分検討

⑥ 【地区内のイベント展開】【地区のブランド化】の検討

地区の活性化には、多くの人々が集まる環境づくりが必要である。特に、子どもが参加できるイベントには、親や祖父母などの大人も一緒に行動する。子どもも参加可能な体験型のイベントを定期的で開催して地区への来訪を促すとともに、活動を通じて八日市駅周辺地区の素晴らしさを発信する場としても活用する。既存のイベントとも連携しつつ、地区内の要素を用いた新たなイベントづくりを進めていく。民間のアイデアを実現するために行政が支援するとともに、継続的に検討を進める場の設定を進めていく。

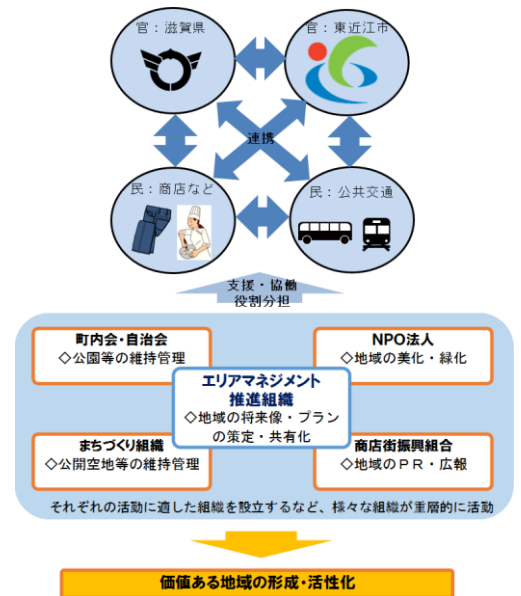
⑦取組を推進するための体制構築

官民連携のまちづくりを進めるためには、計画をより実効性の高いものとする必要がある。このため、計画を着実に進めることのできる推進体制を整備するとともに、整備・取組内容を官民で実現化することが求められる。実現化のためのコーディネート及び全体のトータルデザインを行政が担い、民間の動きと連動して取り組まなければならない。特に、民間事業はスピード感が大事であり、スピード感を持って民間事業を支援することも大切である。

また、地区内のインフラの維持管理は行政だけではなく、民間や地域の住民でも積極的に取り組み、エリアマネジメントを行う仕組みを構築していくことも必要である。

地区の公共インフラの維持管理を地区の住民に任せたり、整備施設のデザインを地区の住民等と検討したり、資源の活用を地元大学の学生に任せたりすることを、今後検討していくことで地区に関わる人々が直接的に参加したまちづくりが進められていく。住民が自分達の生活する〈まち〉を自らの手で創り、将来にわたって維持していくためにも、計画段階から参画し、主体的に検討することも重要である。

このような体制を構築することによって、地区内のまちづくりや公共構造物を含めたシビックデザインの統一化を図り、地区の住民による維持管理を推進することで、行政のコストダウンや施設の長寿命化にも貢献する。



3. 基盤整備の見込み・方向性

本調査は、近江鉄道八日市駅から東近江市役所を含む中心市街地地区の民間活動を支える行政が実施する基盤整備について必要な取組を民間と一緒に検討を行ったものであり、地区の現状、必要な取組の基本構想レベルの段階である。具体的な検討を進めるには、詳細な条件整理や関係機関及び関係者等との協議調整を行う必要がある。

特に、地区の象徴として整備イメージを検討した駅前グリーンロードは、道路利用の再配分を検討しながら進める必要がある。

また、周辺地区とのアクセス環境の改善を図るため、駅前グリーンロードと国道421号との連携強化についても検討する必要がある。

ただし、民間の活動の動きは速いため、既存施設を活用しながら展開できる活動として、公共駐車場の開放や、市が所有する施設・家屋等での地場産野菜や工芸品の販売等を支援し、ソフト事業についても民間と協力して取り組んでいく体制を構築していく。

4. 今後の課題

実現に向けては以下のような課題を検討していく必要がある。

- ・行政内部の連携、情報共有化と継続的な検討体制の構築
- ・市民及び民間事業者等の意向を踏まえた取組の推進
- ・地区住民等の参画や連携体制の構築
- ・施設整備・事業運営に向けた具体的計画の検討と関係事業者等との連携
- ・施設整備及び地区整備に合わせた持続可能な事業運営体制の検討