

# 滋賀県東近江市

## 中心市街地活性化基本計画

【2期計画：令和4年4月～令和9年3月】

【目指す中心市街地の都市像】

【基本理念】 暮らしたい 訪れたい 商いしたいまちの創造

【東近江市の概要】 人口：113,494人(R3.4.1・住民基本台帳)、面積：388.37km<sup>2</sup>

市場町として栄えてきた八日市地域の中心市街地には八風街道及び御代参街道がとおり、八風街道は中世には商業路として栄えた。また、八日市駅周辺の「延命新地」はかつての花街として、現在も当時の面影を残す建物が現存しており、飲食店街となっている。平成17年に1市4町の合併により発足。平成18年に2町を編入

【中心市街地の課題等】

### ◆若年世帯が定住に至っていない

20代単身や30代夫婦・親子連れの中心市街地への転入が比較的多くみられるが転出も多い。若年世帯のニーズに対応する住宅整備や生活に係る利便性を向上させる取組が必要  
(20～30歳代の転入者：2,313人、転出者：2,012人【H28年～R2年の合計】)

### ◆コロナ禍において日常的なにぎわいに陰りが見える

新型コロナウイルス感染症の影響のため、通行量が一時期より減少するなど、前計画の取組などによって生まれつつあったにぎわいに陰りが見える。アフターコロナを見据えながら、一時的なイベントによるにぎわいだけでなく、公園や道路空間などのオープンスペースの活用等、日常の中でのにぎわいづくりが必要

※(歩行者・自転車通行量)

9,150(H27)→9,190(H29)→9,246(H30)→11,398(R元)→9,603人(R2)

### ◆ニーズに合わせた商業機能の更新が不十分である

中心市街地の商業機能の持続及び発展に向け、空店舗の活用や大型商業施設のリニューアル等ニーズに応じた商業機能の更新が必要。また、新事業にチャレンジできる環境整備やアフターコロナを見据えた新たな働き方に対応する環境整備が必要

※空店舗率約23% (空店舗数/全店舗数：74/321)

※商店街に求められているもの：空店舗に新しいお店が入る51.7%

【新計画目標】

(市民アンケート調査結果)

【中心市街地活性化の方針】

### 【基本方針①】 暮らしたい・暮らし続けたいと思える良好な住環境の形成

中心市街地内に新たな居住空間を創出するとともに住宅取得に対する支援や住環境の向上に向けた取組を行う。

・八日市駅前市有地活用事業 ・住まいる事業

⇒目標：豊かな暮らしを実感できるまち【中心市街地の居住人口】

全29事業

### 【基本方針②】 魅力あるエリアの形成による日常的なにぎわいの創出

屋外の快適性向上や新たに若者や子育て世代を中心とした来街を促すことで日常的なにぎわいを創出する。

・ウォーカブル推進事業 ・大規模商業施設改修事業 ・まちなかキャンパス整備事業 ・観光交流施設整備事業

⇒目標：歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち【日中時間帯における歩行者・自転車通行量】

全51事業

### 【基本方針③】 誰もが訪れたいと思える魅力的な商業地の持続と発展

新たな拠点の整備や既存施設のリニューアル、新規出店に対する支援等を実施することで商業地としての一定の規模を維持していくとともにさらに魅力を向上させる。

・八日市駅前市有地活用事業 ・SATSUKI-RO活用事業 ・中心市街地商業等空店舗再生支援事業

⇒目標：多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち【営業店舗・事業所数】

全35事業

【前計画目標】

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値
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)	6.62%【未達成】 (R3)
歩いて楽しい回遊性の高いまち	自転車・歩行者通行量	平日7,471人 休日6,195人 (H27)	平日8,300人 休日6,900人 (R3)	平日7,833人【未達成】 休日7,383人【達成】 (R2)
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街	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)	累計47店舗【達成】 (R2)

目標	目標指標	基準値	推計値	目標値
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 (R2)	7,415 (R8)	7,650 (R8)
歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち	日中時間帯(9時から17時)における歩行者・自転車通行量(人/日)	9,603 ※平休日合計 (R2)	—	10,550 ※平休日合計 (R8)
多様な店舗やオフィスが集積する商業のまち	営業店舗・事業所数(店舗/年)	247 (R2)	232 (R8)	250 (R8)

# 東近江市中心市街地活性化基本計画の事業概要

## 暮らしたい・暮らし続けたいと思えるまち

### ①八日市駅前市有地活用事業

八日市駅前にこれまでになかった暮らしができる住環境を整備することで、中心市街地での魅力的な居住を促進する。また、新規住民にまちなかを利用してもらうことで、新たな人及び消費の流れを生み出す。



### ②住まいる事業

本市にUターン転入する者又は中学校修了前の子どもがいる40歳未満の子育て世帯が新築又は中古住宅を取得した場合、取得経費の一部を補助することにより中心市街地への転入を促し、中心市街地への居住を推進する。

## 様々な世代が訪れたいと思える魅力ある商業のまち

### 【再掲】①八日市駅前市有地活用事業

八日市駅前にこれまでになかった暮らしができる住環境を整備することで、中心市街地での魅力的な居住を促進する。また、新規住民にまちなかを利用してもらうことで、新たな人及び消費の流れを生み出す。

### ⑦SATSUKI-RO活用事業

まちづくり会社による古民家活用事業を進め、シェアキッチンやコワーキングスペース、チャレンジショップの場を併設したにぎわい拠点を整備する。



### ⑧中心市街地商業等空店舗再生支援事業

八日市駅周辺及び商店街区域内の空店舗を活用して新規出店する事業者へ支援する事業を実施し、事業者の出店を誘導する。

### 歩行者通行量計測地点

エリア内全体で実施する事業  
②

エリア内一部で実施する事業  
③、⑧

中心市街地面積：約158ha

中心市街地人口：7,525人(令和3年)

## 歩いて楽しい日常的なにぎわいのあるまち

### ③ウォーカブル推進事業

歩きたくなるまちの形成を目指し、道路空間の活用や沿道店舗の改修を通して、エリアの日常的なにぎわいを創出する。



### ④観光交流施設整備運営事業

エリア内最高層建築物としてのランドマーク性や駅近接地の1階部分という立地をいかし、観光案内・観光物産を整備することで、ゲートウェイ機能を果たすとともに、まちなかへの回遊や商業利用を促す。



### ⑤まちなかキャンパス整備事業

八日市商工会議所の移転に伴い、会館跡に大学のキャンパスを整備し、多くの若者が日常的にまちなかを訪れる流れを作る。



### ⑥大規模商業施設改修事業

中心市街地の大規模商業店舗において、施設の大規模改修を行い、魅力的な店舗の誘致や子育て関連施設の入居により集客拠点としての魅力を高める。