

## 【近畿ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

## ■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	滋賀県東近江市企画部中心市街地整備課
②事業名	(仮称) 八日市駅前交流会館整備事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他( )</p> <p><u>検討ステージの考え方</u></p> <p>2.事業化検討 対象地等の活用方針は明確に決まっているが、想定される具体的な課題がある段階であり、民間事業者から事業化に向けたより有益な助言・提案を希望するもの。</p> <p>(公有地活用) 本市は、中心市街地である近江鉄道八日市駅周辺の活性化を図るため同駅南側にホテルを誘致し、平成29年3月に開業した。また、同駅とホテルとの間に市有地1,482㎡があり、今後駅利用者等の利便性向上に資する施設整備を行う予定である。現在、1階に交流・観光物産フロアを設けるという方針が決まっているが、2～4階で商業テナントやオフィスとして何社程度の事業者が関心を持つのか、また、収益性がどの程度出るのか、さらには施設全般にわたりより効果的な活用策など具体的な助言・提案を希望する。</p>
④サウンディングの目的	<p>○官民連携で整備する施設は、近江鉄道八日市駅隣接の未利用地を活用するものであり、整備後は商業・交通結節点として来街者の利便性向上と中心市街地のにぎわい創出に資する施設として運営することとしている。鉄道利用者、中心市街地を訪れる市民、観光ルート化による誘客、さらには誘致ホテルの宿泊者等が気軽に利用したい、何度も訪れたいと思える魅力的なサービスを提供することが目的である。</p> <p>○八日市駅周辺は、東側の大型ショッピングプラザ「アピア」は子育て世代やビジネス(コンベンション等)利用のためのスペース、駅前グリーンロード歩道の一体利用を含む再整備を計画している。また、駅南東に位置する延命新地地区はかつて花街として</p>

	<p>栄えた風情ある建物が残されており、修景整備を進めている。あわせて駅西側の延命公園は地域住民や活動団体の意見を踏まえ、リニューアルを行う予定である。さらには、聖徳太子と「市」の伝承が受け継がれている「本町商店街」の活性化についても取り組んでいる。</p> <p>○一方で、時間貸しの駐車場が少なく、イベント開催時には駐車場不足が指摘されており、市有地の活用とあわせて駐車場問題を解決していくことも大きな課題である。</p> <p>○これらの点を踏まえた上で、八日市駅前（南側）の市有地活用は地域活性化の核と位置づけており、行政の企画・立案のみで進めるのではなく民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。</p> <p>建築面積は限られているが、今後の八日市駅周辺地域の様々な整備とマッチする施設となるようサウンディングを踏まえ、施設の内容や規模等の詳細を決める予定である。</p>
<p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>	<p>○この施設規模において、官民連携の方式はどのようなものが想定できるかお聞きしたい。</p> <p>○魅力的な施設とするために、どのような業態のテナントに入ってもらえるのが良いか。この施設規模で民間事業者が関心を持つかどうかについてお聞きしたい。</p> <p>○本市は鈴鹿山脈から琵琶湖まで多様性のある自然を生かし、アウトドアメーカーとコラボレーションして若い人たちが集まるスポーツイベントを開催している。こうした本市の特長を生かしつつ、若い人たちが中心市街地にも訪れたいと思えるようなワクワクする施設として整備したいが、可能性はあるか。そのための官民連携についてどのような手法が想定されるかお聞きしたい。</p> <p>○官民連携のメリットを最大化するポイントはあるか。一方で、身の丈にあった施設の規模とするための判断材料があれば御提案いただきたい。</p>
<p>④対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p>	<p>1.設計    2.建設    3.ビル管理    4.金融    5.保険 6.不動産    7.運営 8.その他(自然・健康・アウトドアなどをテーマとして活動する事業者)</p>
<p><b>2. 事業概要</b> <b>(1)基本情報</b></p>	
<p>①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)</p>	<p>1.新設    2.建替え    3.改修    4.管理運営のみ 5.公有地活用    6.包括委託 7.その他( )</p>
<p>②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>○東近江市の中心市街地である八日市駅周辺のにぎわい創出を図るため、同駅前（南側）の市有地を活用した交流会館を公民連携で整備する。</p>

③現状及び課題	○東近江市は、平成17年に合併して誕生し、自然や歴史文化資源が満ちあふれている。合併した1市6町の中心地である旧八日市のエリアは、近江鉄道八日市駅を中心に内陸型のまちとして発展してきた。かつては市場まちとして栄えたが、現在は空き店舗が目立ち、人通りも鉄道を利用する高校生とビジネスマンに限定されている。
④前提条件	○利用者のターゲットは、鉄道利用者、市内への観光客、中心地を訪れる市民を想定しており、若い世代が楽しく過ごせる整備することでにぎわい創出につなげたい。 ○施設の所有形態は決定していない。駅前の公有地活用という視点に留まるだけでなく、市内外から幅広く人が呼び込める施設としたい。
⑤事業スケジュール(予定)	○平成31年度設計、平成32年度着手 ○又は平成31年度でパートナー決定、平成32年度着手
<b>(2)対象地</b>	
①所在地(交通情報含む)	滋賀県東近江市八日市本町590番、591番、559番1 (近江鉄道八日市駅の隣接地)
②敷地面積	1,482㎡
③土地利用上の制約	商業地域(建蔽率80%・容積率500%)
④所有者	東近江市
⑤周辺施設等	○公共交通機関(近江鉄道八日市駅、近江バス・コミュニティバス乗り場) ○市立八日市北小学校、県立八日市高等学校 ○公共施設(延命公園、八日市コミュニティセンター) ○商業施設(ショッピングプラザアピア) ○公的機関(JAグリーン近江本店、八日市商工会議所) ○飲食店(別添マップ参照)
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	○東近江市の玄関口であり、都市機能が集積した中心市街地であるが、近年は郊外型店舗の増加や他市町の商業施設の増加に伴い、空き店舗や空地が目立ってきている。
⑦その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	○八日市駅周辺の地域は、かつて市場まちとして栄え、周辺地域から多くの方が買い物に訪れる魅力的な場所であった。現在は、近江牛、近江米、政所茶の販売店や、1940年代以前のミシンと縫製でアメリカンジーンズを制作する世界でも稀な縫製工房などコアなファンを集める店舗は存在するものの、かつてのにぎわいを取り戻すための試行錯誤が続いている。 ○市内には京セラや村田製作所の工場をはじめ優良企業が立地し、その従業員が居住されている。駅前で、桜まつり、ジャズフェスティバル、本町パサージュ、二五八祭りなど1年を通じて様々なイベントが開催される時は多くの人でにぎわい、消費に対する潜在的なニーズは高いと考えている。

	○一方で、近江鉄道株式会社は、鉄道事業の経営が厳しいと報道発表されたことを受けて、滋賀県と沿線5市5町は将来の対応を検討しており、注視すべきである。	
<b>(3)対象施設</b>		
<b>4-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
①施設名称		(仮称) 駅前交流会館
②施設の延床面積		2,500 m <sup>2</sup>
③建物の構成(構造、階数)		RC造、5階建
④主な施設の内容、導入機能		1F 交流、観光物産 2F~4F 商業テナント、オフィス 5F 会議室、市民交流スペース
⑤運営状況 (運営主体、事業手法 等)		公設民営を含む PPP,PFI
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		各フロアーの入居が一定程度確保でき、固定費が得られることとなった場合、PPPで進めたい。

■ 添付資料

- 計画地の位置図
- 敷地図
- 航空写真、現況の写真、イメージ図、
- ぶらり東近江市八日市市街地 MAP2018
- 東近江市中心市街地活性化基本計画

<http://www.city.higashiomi.shiga.jp/000007618.html>