

近江八幡市 安寧のまちづくり 基本計画

平成29年3月



滋賀県近江八幡市

I. 近江八幡市がめざす安寧のまちづくり

1. 近江八幡市の現状と地域特性	2
(1) 近江八幡市の人口動向と将来人口の見通し.....	2
(2) 近江八幡市の地域特性	4
(3) 本市の課題と魅力	9
2. 近江八幡市がめざす安寧のまちづくり.....	10
(1) 安寧のまちづくりがめざすもの	10
(2) 事業コンセプト	10
(3) 安寧のまちのイメージ	11

II. 安寧のまちづくりの基本要件

1. 計画期間	14
2. 想定区域	14
3. 移住者	26
4. 計画を通じた目標と地域への波及効果.....	27
(1) 計画目標	27
(2) 地域への波及効果	27
(3) 近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略に掲げる目標の実現.....	28
5. 近江八幡市で展開中の事業等との関連性.....	30

III. 安寧のまちづくりの整備内容・提供サービス

1. プロジェクト展開の考え方	38
2. 住宅・住環境	38
3. 交通アクセス	46
4. 包括ケア体制、サポート体制	47
5. 生涯活躍するための環境整備	49
6. 事業の推進体制	52
(1) 事業推進体制	52
(2) 近江八幡市及び事業主体（パートナー事業者）の役割.....	52
7. 事業推進の体制と事業手法のイメージ.....	55

IV. 安寧のまちづくりの事業化プロセス

1. 事業計画の策定	58
2. 事業主体（パートナー事業者）の選定.....	58
3. 移住者募集・移住者支援等	58
4. P D C Aサイクルによる事業評価	59

V. 資料

1. 近江八幡市安寧のまちづくり基本計画策定委員会 委員名簿.....	62
2. 用語解説	63



I. 近江八幡市がめざす安寧のまちづくり

1. 近江八幡市の現状と地域特性

(1) 近江八幡市の人口動向と将来人口の見通し

① 人口・世帯の動き

近江八幡市の総人口は平成 27 年 10 月 1 日時点で 82,222 人（男性：40,400 人、女性：41,822 人）で、世帯数は 32,422 世帯である。人口は平成 26 年から減少に転じているが、世帯数は増加している。

平成 27 年国勢調査による年齢 3 区分別人口は、年少人口（0～14 歳）11,752 人（14.5%）、生産年齢人口（15～64 歳）48,372 人（59.8%）、65 歳以上人口 20,726 人（25.6%）となっている。

表 近江八幡市の総人口（男女別）及び世帯数

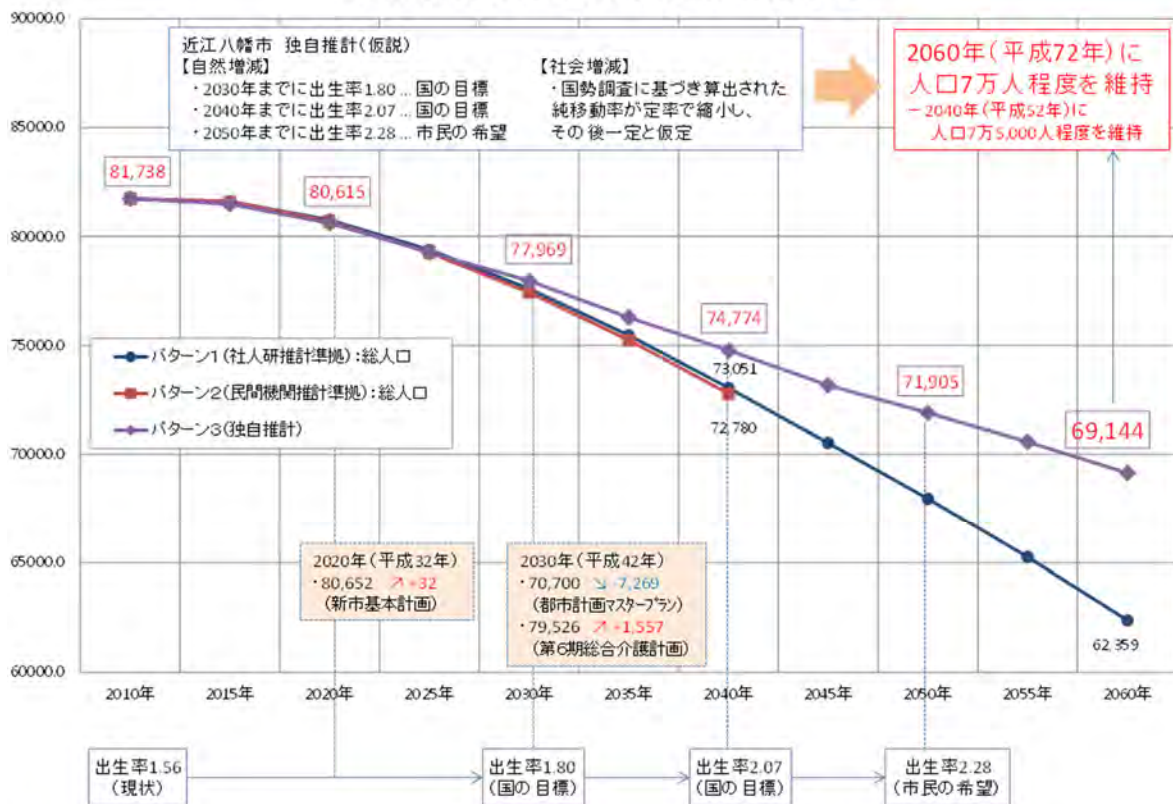
	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
総人口(人)	80,500	80,410	80,591	80,773	82,000	82,292	82,469	82,222
男性	39,404	39,394	39,546	39,631	40,254	40,411	40,482	40,400
女性	41,096	41,016	41,045	41,142	41,746	41,881	41,987	41,822
世帯数	29,274	29,518	29,963	30,432	31,310	31,738	32,177	32,422

② 将来の人口の見通し

「近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月策定）の総人口推計結果（国立社会保障・人口問題研究所準拠）では、2010 年から 2020 年にかけて 10 年で約 1,000 人、それ以降では 10 年毎に約 2,800 人ずつ減少し、2060 年には 62,359 人まで減少すると予測されている。

これに対して、まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口推計では、市民の希望である出生率 2.28 の実現をめざすことで約 7 万人を維持するという展望を掲げている。

近江八幡市の人口の長期的見通し(展望)



(2) 近江八幡市の地域特性

①歴史・文化資源

【八幡商人】

宣教師により世界に紹介された織田信長の築いた都市安土を継承した羽柴（豊臣）秀次が築いた都市八幡。江戸時代以降も国内を代表する商業都市として「売り手よし、買い手よし、世間よし」の「三方よし」の理念のもと栄え、本市を本拠地として世界に雄飛した八幡商人を生み出した歴史がある。



八幡堀

【日本 100 名城「観音寺城跡」「安土城跡」や八幡堀をはじめとする歴史・文化資源】

日本五大山城の1つともいわれる近江守護六角氏の本拠、国の史跡観音寺城跡、天下布武の拠点として織田信長が築いた国の特別史跡安土城跡、豊臣秀次の八幡山城築城と同時に整備された八幡堀など、我が国を代表する史跡、以後の八幡商人の発展の礎となった歴史・文化資源が数多く残されている。これらの歴史・文化資源は、市民による活発な保全活動が行われているほか、来訪する観光客も多く、主な観光スポットにもなっている。



観音寺城跡



安土城跡

I. 近江八幡市がめざす安寧のまちづくり

【歴史的町なみ・町家】

八幡商人の発展の礎となった町家を中心とした、歴史的都市空間が形成されている。昭和40年代からの八幡堀（八幡川）の修景保存運動を引き継ぎながら、平成3年にはかつての八幡商人の屋敷が居並ぶ新町・永原町・八幡堀の町なみが重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。



重要伝統的建造物群保存地区

【伝統文化（行事・祭事）】

左義長まつり、八幡まつり、篠田の花火に代表される国の選択無形民俗文化財の「近江八幡の火祭り」や、沙沙貴まつりなどの長い伝統を誇るまつりが、市内各地で開催されている。これらの伝統文化は古くから伝わり、保存継承されている。



八幡まつり



篠田の花火

【中山道・朝鮮人街道沿いの街道文化】

江戸と京都を結ぶ幹線であった中山道、朝鮮通信使が通った朝鮮人街道を核として、街道筋に存在する道標・祠・常夜灯等の石造物等の文化財が存在する。また、街道沿いには多くの寺社も存在する。

【豊かな自然環境など地域の特性を背景とした魅力的な食文化】

琵琶湖やその周りに広がる田畑では、豊かな水、土壌など自然の恵みにより、近江米をはじめ北之庄菜や豊浦ねぎなどの農産物、近江牛、琵琶湖・沖島の湖魚など様々な食材、そしてそれらを活かした古くから伝わる調理方法が継承されている。

また、「滋賀の食文化財」として滋賀県選択無形民俗文化財に選定されている「丁稚羊羹」「湖魚のなれずし」「湖魚の佃煮」や赤こんにゃく等の個性あふれる食文化が残っているほか、近年におけるスイーツ分野の新たな展開など、いつの時代においても魅力的な食文化をもつ。

【ヴォーリス建築】

明治38年滋賀県立商業学校の英語教師として来幡した、ウィリアム・メレル・ヴォーリスによって建築設計された建築物が数多く存在し、その多くが指定文化財や登録文化財として保存されている。

ヴォーリスが残した近代建築群は、歴史ある町なみにアクセントをもたらすと同時に、近江八幡の伝統的な町なみが近代へと移行する過程を見せる。



ヴォーリス記念館

②自然環境

【大中の湖干拓地をはじめとした豊かな農業地】

弥生時代の農耕遺跡である国の史跡「大中の湖南遺跡」に見られるよう古くから農業を中心に栄えてきた歴史もあり、農業は現在も本市の基幹産業で、県下有数の中核農業地域である。市街地を取り囲むように農業地が存在し、美しい田園景観が形成されている。

【農業や生活に欠かせない豊富な地下水】

西の湖を含め、琵琶湖に流れ込む日野川、長命寺川、白鳥川などの一級河川が平野内に豊富な水を供給し、浅小井町、安土町常楽寺、金剛寺町など各地域に豊富に湧き出る湧水も見られるなど、多様な水環境が形成されている。

【琵琶湖・西の湖・八幡堀等の水辺の景観】

琵琶湖をはじめとして、西の湖、長命寺川、八幡堀と周辺のヨシ地を含む「近江八幡の水郷」とそれを巡る生業の風景は、文化財保護法に基づく重要文化的景観の全国第1号として国の選定を受けている。この水郷地帯は「人と自然が織りなす日本の風景百選」、「関西自然に親しむ風景百選」、「琵琶湖八景」、「日本遺産」などにも選定・認定され、雄大な自然景観を形成している。

I. 近江八幡市がめざす安寧のまちづくり

【日本でただ一つ湖に人が暮らす島「沖島」】

淡水湖の中に人が住む島としては国内唯一で、世界的にも非常に珍しいとされる沖島がある。日本遺産の一つとして、自然豊かで水鳥等も多く、恵まれた自然の中で漁業が営まれ、琵琶湖の水産業の拠点でもある。



沖島

③教育

【地域に根ざした特色ある教育】

地域の文化・環境・歴史等に関する学習・研究を行うふるさと学習の実施、郷土（ふるさと）に愛着と誇りをもつ子どもを育成するために、地域学習、伝統文化を学ぶ機会を取り入れている。また、地域や地域の方々に支えられて教育活動を行うための職場体験など、地域に根ざした特色のある教育を行っている。

【国際的視野に立った交流と多文化共生】

姉妹都市や兄弟都市などとの国際親善交流を積極的に推進し、社会全般にわたる国際化の進展に対応した人材の育成と本市の振興に力を入れている。また、外国人住民とともに暮らしやすく豊かな地域文化を形成する多文化共生のまちづくりを推進している。

④市民性

【熱心な市民活動や「自治」の精神】

本市では、各時代で地域資源の保存・活用を市民主体で取り組んできた歴史がある。近年では、滋賀県条例「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に基づき、市内の自治会や町内会等において、建物の形や色彩の調和、緑化等景観形成などを定めた近隣景観形成協定を数多く結んでいる。本市の協定地区数は県内で最も多く、地域住民の手で風景・景観を守り育てる活動が積極的に行われている。

また、学区単位で「まちづくり協議会」が設置され、地域の特色あるまちづくりが市民主体で実践されている。

【八幡商人やヴォーリズから受け継いできた「社会貢献」の精神】

八幡商人の経営理念「三方よし」の中に、社会全体の幸福に繋がらなければならないという社会貢献の精神がある。また、明治期以降のヴォーリズによる、社会教育、出版、医療、学校教育等の社会貢献活動、これらの事業を経済的に支えるための建築設計会社や製薬会社等の企業活動があり、この社会貢献の精神は現在も地域住民に継承されている。

⑤防災

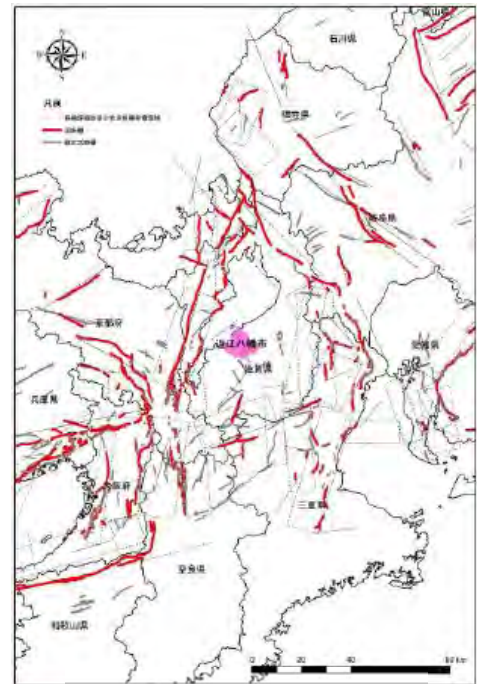
【地震や風水害等による自然災害の少なさ】

本市は、活断層が確認されておらず直下型地震のリスクが低い地域であると考えられ、第2次琵琶湖西岸断層帯等による地震被害予測において市内の被害想定は小さい。

断層名	近江八幡市						滋賀県全体						
	琵琶湖西岸断層帯		花折断層地震		南海トラフ巨大地震		琵琶湖西岸断層帯		花折断層地震		南海トラフ巨大地震		
	ケース1	ケース2	ケース2	ケース3	基本ケース	最悪ケース	ケース1	ケース2	ケース2	ケース3	基本ケース	最悪ケース	
想定被害													
近江八幡市の主な震度	6強	7	6弱	6弱	6弱	6強	6強	7	6弱	6弱	6弱	6強	
建物被害	全壊棟数	414	538	—	—	452	1,456	27,650	38,504	18,181	11,670	2,398	11,017
	半壊棟数	2,921	3,117	224	164	2,550	7,202	69,584	83,856	53,274	41,531	22,183	74,084
人的被害	死者数	最大	23	30	—	—	62	1,579	2,182	940	591	12	474
	負傷者数	最大	556	630	33	22	146	1,049	16,267	21,039	10,380	7,296	12,566

※ 表中の「—」はごくわずか（数値計上5未満）であることを示す

資料：近江八幡市地域防災計画



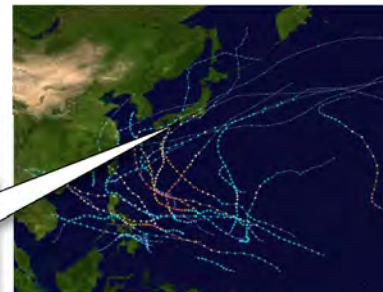
近隣の活断層分布

また、内陸部に位置することから台風等の風水害の被害も少ないものと思われる。



2004年発生台風の軌跡
(発生数29 うち日本上陸数10)

滋賀県に接近したいずれの台風も琵琶湖北岸を通過



2014年発生台風の軌跡（発生数23 うち日本上陸数4）
資料：ウィキペディア（元データは気象庁）

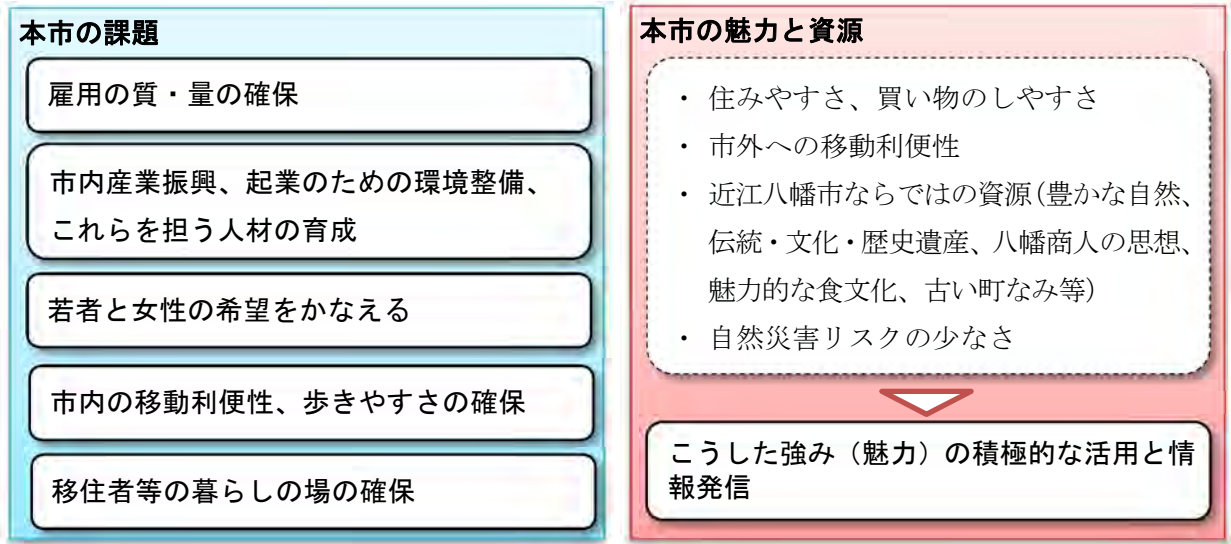
近畿地方に2つの台風が上陸。いずれも滋賀県を避けて通過。

【中京圏・北陸圏・京阪神圏からのアクセス利便性の高さ】

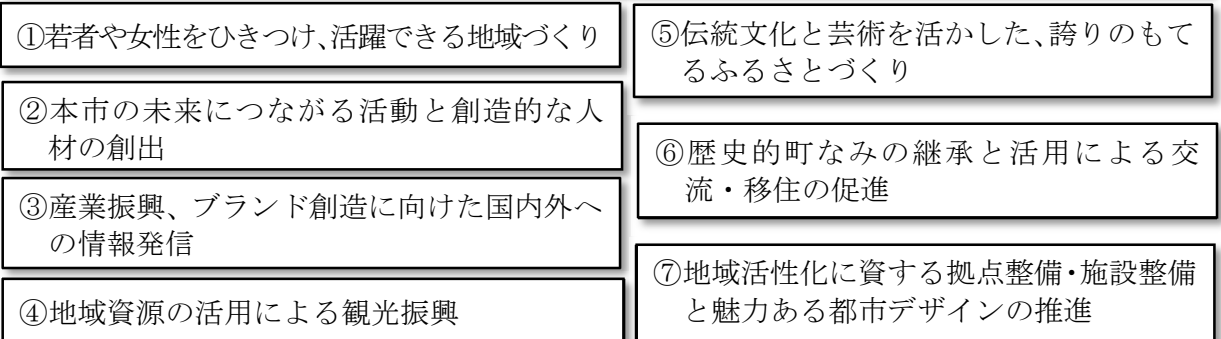
本市は、中京圏・北陸圏・京阪神圏の中間の国土軸上に位置し、滋賀県指定の第一次緊急輸送道路である国道8号や国道421号が整備されている。市内はもとより県内の他市町村や県外からもアクセスしやすい立地条件にある。

(3) 本市の課題と魅力

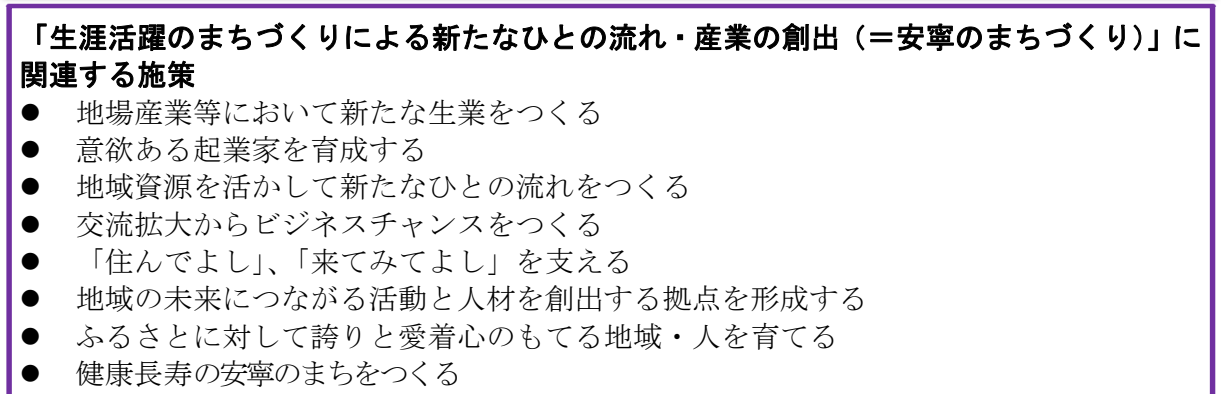
「まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、本市の人口動態や地域特性から本市の課題、本市の魅力と資源を整理し、めざすべき都市像の検討に必要な7つのテーマを掲げた。7つのテーマから導かれた施策のうち複数の施策を統合して、本市のめざすべきまちづくりの一つとして“生涯活躍のまちづくりによる新たなひとの流れ・産業の創出”すなわち「安寧のまちづくり」が提唱された。



近江八幡市におけるまち・ひと・しごと創生を考える上での7つのテーマ



【将来都市像】内発的发展により心の豊かさがあふれた品格のあるまち



2. 近江八幡市がめざす安寧のまちづくり

近江八幡市ならではの魅力と資源を共創により活かし育てるまちづくり

(1) 安寧のまちづくりがめざすもの

① 新旧市民が最期まで元気に暮らし続けられる「地域社会」をつくる

本市の地域特性の優位性を活かし、移住者も既住者も最期まで元気に不安なく暮らせる「地域社会」をつくること。

② 本市の固有の価値を活かした誇りと生きがいのある暮らしをつくる

本市固有の豊かな自然環境、どっしりとした安定感のある生活、生きがいの感じられる活動の場といった大都市では得られない「価値・生きがい・誇り」のある暮らしの場をつくること。

③ 新旧シニア市民の「知的資産・社会的資産」を活かす場をつくる

新旧のシニア市民が人生において培ってきた知識・技能・技芸・人間関係といった「知的資産・社会的資産」を活かして活躍できる場をつくること。

④ 多様な年齢の市民が共に暮らし交流するまちをつくる

多様な年齢層の移住を促進するとともに、「安寧のまちづくり」による雇用機会の拡充と生活環境の整備を通じて若年層の流出を抑制するとともに流出した市民の帰還を促進し、多世代の市民が共に暮らし交流する、持続的安定性と経済的・社会的活力を備えた地域社会をつくること。

(2) 事業コンセプト

- 主に、東京その他の大都市圏で定年退職されたシニア層の人が移住して来て、永年の夢をかなえ、若い世代とも交流しつつ第二の人生を楽しみながら、生涯暮らし続けられる近江八幡ならではの「まち」を、地域住民、市民、世界中の支援者とともにつくる「まちづくり」プロジェクトであること。
- 単なる老人福祉施設やサービス付き高齢者向け住宅を多数開発して土地活用しようという話ではないこと。
- 健康自立寿命を延ばし、また、心身が弱ってきても、物的空間的支援環境とミニマムな人的ケアに支えられて、最期まで、できるだけ自立的に、自宅や住み慣れた地域社会の中で暮らし続けられるような、地域社会の社会的・空間的環境を整えること。
- このプロジェクトをテコにして、本市全体の居住環境を超高齢社会に適合したものに、つくりかえていくことが真の目的であること。
- 日本の新しい「超高齢社会対応の地域社会づくり」を先導するモデルプロジェクトとなるべきものであること。

(3) 安寧のまちのイメージ

安寧のまちづくりでは、近江八幡市の立地環境や地域特性をふまえて次の5パターンの個性的な魅力を備えた「まちづくり拠点地域」を整備する。

① まちなかの古民家で暮らす

重要伝統的建造物群保存地区に選定されているエリア等での、情緒ある暮らし。空き町家を活用し、景観保全や観光化の活動を通して、地域交流を深めていく。

○まちなかの古民家で暮らす



② 静かな水辺で暮らす

西の湖や安土城跡に近接するエリアでの、歴史に触れながらのゆったりとした暮らし。西の湖での釣り大会や西の湖やヨシ群落でのボランティア活動等、水辺環境を通して地域と交流を深めていく。

○静かな水辺で暮らす



③ 晴耕雨読の暮らし

豊かな自然環境の中で、広大な農地を活用し、農のある暮らしや「食」を土台とした様々な産業の育成・雇用の創出、趣味などの生きがいを楽しむ。

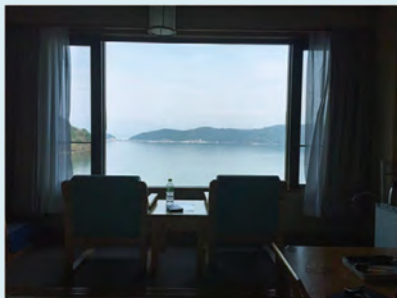
○晴耕雨読の暮らし



④ レイクサイドの暮らし

豊かで美しい自然環境の広がる琵琶湖のほとりでの、悠々自適な暮らし。釣りやヨット、創作活動などの趣味を満喫しながら、地域と触れ合っていく。

○レイクサイドの暮らし



⑤ 新世代アーバンビレッジで暮らす

多様な世代が、生活・交通利便性の高い鉄道駅に近いエリアにおいて、新世代の都市的な暮らしを楽しむ。

○新世代アーバンビレッジで暮らす

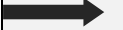
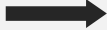
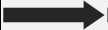
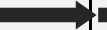
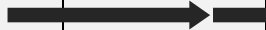


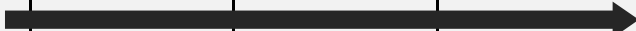
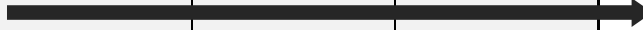




Ⅱ. 安寧のまちづくりの基本要件

1. 計画期間

- 第1期 平成29年度～平成31年度
- 第2期 平成32年度～平成36年度

	平成29年	平成30年	平成31年	平成32年～
事業者の選定準備	 パートナー事業者の選定方針の検討。最初に着手する事業区域、事業要件、事業手法等の決定			
事業者の選定	 事業者の公募と選定委員会による選定			
CCRC形成事業計画の策定		 パートナー事業者による事業内容の具体的化		
整備着手				
供用開始		 新たな近江八幡市民の入居開始		

※計画期間は、社会情勢や上位計画の動向等により必要に応じて見直しを行う。

※対象地域が確定した想定区域から順次、事業を開始する。

2. 想定区域

安寧のまちづくり事業を展開する各想定区域において、現在の土地利用状況や各種規制（都市計画法、農地法、自然公園法、文化財保護法）等の条件を踏まえて以下のとおり対象地域を抽出する。

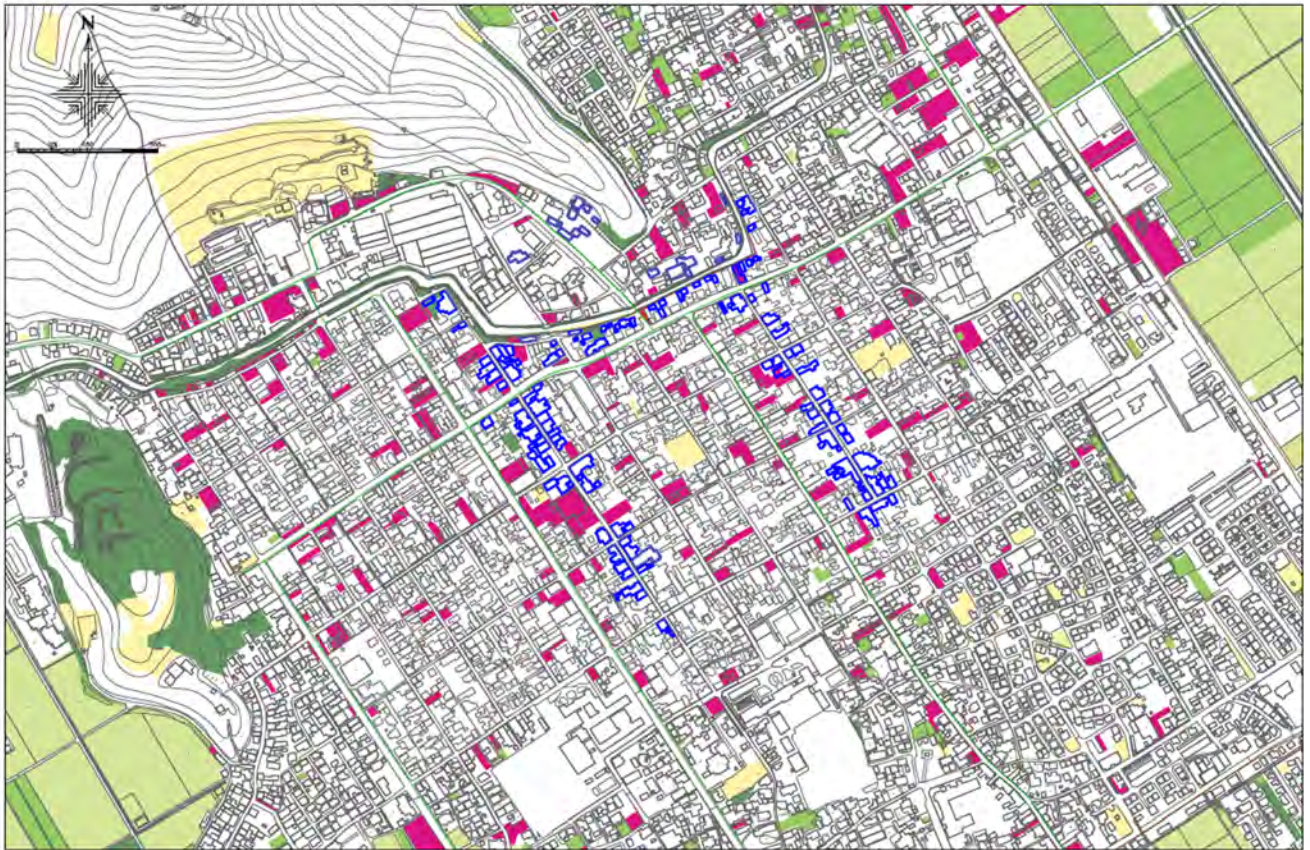
なお、想定区域から対象地域への絞り込みについては、パートナー事業者及び地元等と協議を行いながら進めるものとする。

Ⅱ. 安寧のまちづくりの基本要件

① まちなかの古民家で暮らす

近江八幡旧市街地及びJ R安土駅周辺で、空き家、空き町家、低未利用となっている空地、老朽化した民間施設等などを活用したまちづくりを行う。

近江八幡旧市街地はJ R近江八幡駅から徒歩で約30分・バスで約10分の位置にある。



- ※「その他自然地」：原野・牧野、荒地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

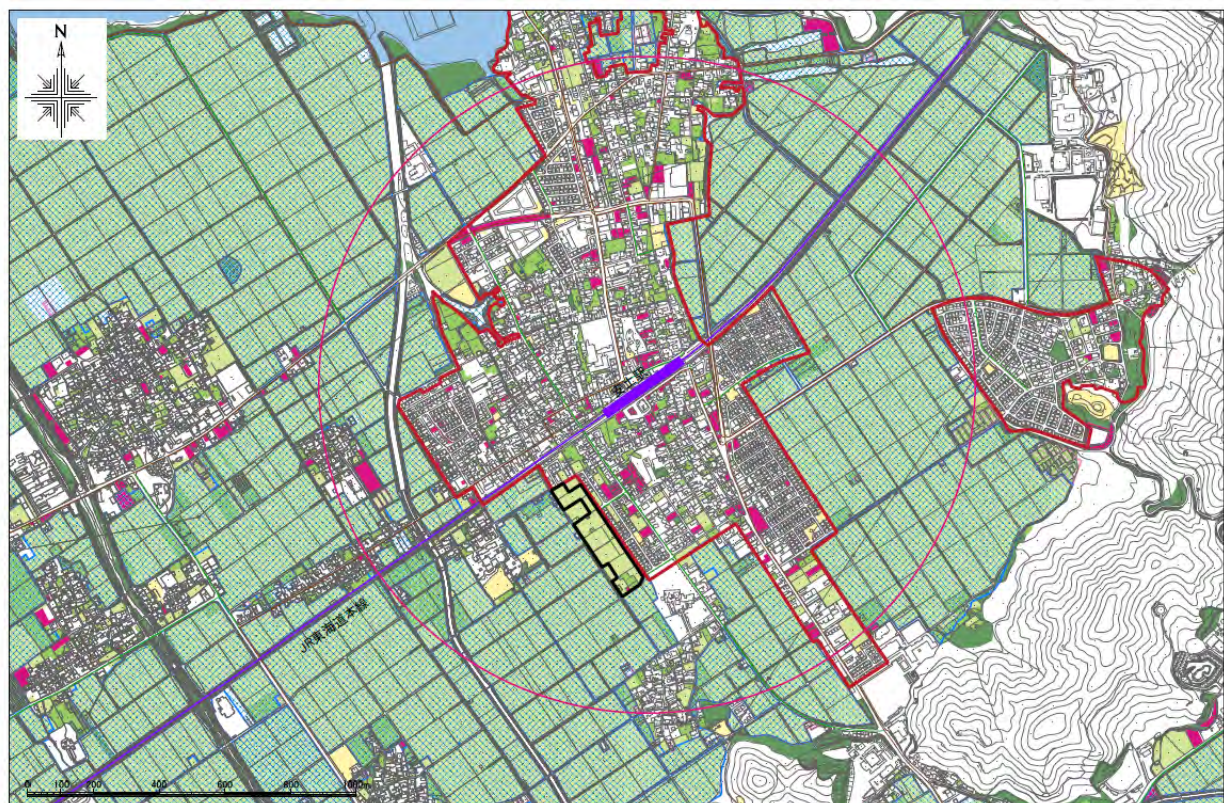
凡例	
○伝統的建造物	□伝統的建造物
○土地利用現況	
■田	
■畑	
■その他自然地	
■公共空地	
■その他空地	

図1 重要伝統的建造物群保存地区を含む近江八幡旧市街地

出典：「伝統的建造物」：近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存計画

(平成2年11月7日、平成9年10月1日改正)

「土地利用現況」：平成26年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査



- ※ 「その他自然地」：原野・牧野、荒地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※ 「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※ 「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

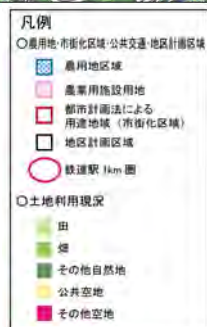


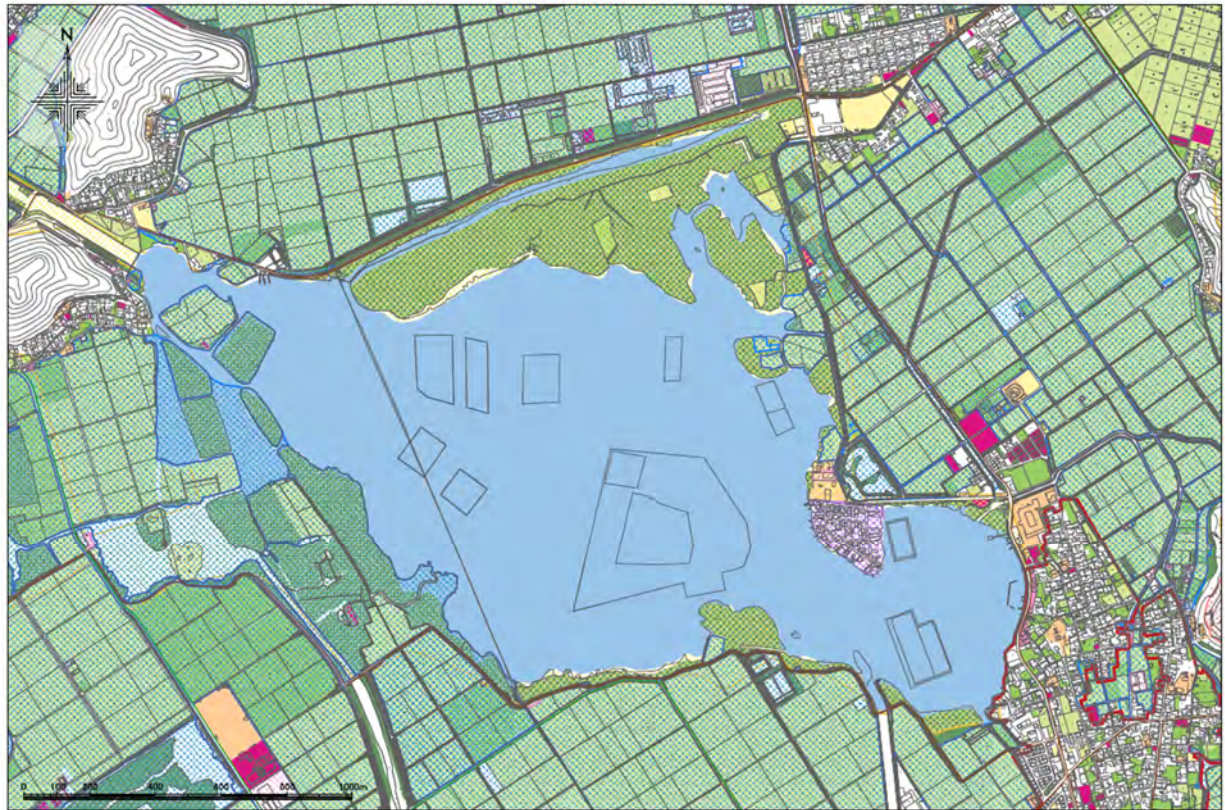
図2 JR安土駅周辺

出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
 「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの
 「土地利用現況」：平成26年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査

② 静かな水辺で暮らす

西の湖周辺の多くは農用区域や自然公園法第2種特別地域に該当しているが、西の湖東岸にはこれらの指定外区域が存在する。そこで、対象地域は、西の湖東岸の一定面積以上の規模の低未利用となっている空地とする。

西の湖東岸の対象地域は、JR安土駅からバスで約10分の位置にある。



- ※「その他自然地」：原野・牧野、荒地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

凡例	
○自然公園法	
■	普通地域
■	第1種特別地域
■	第2種特別地域
■	第3種特別地域
○農用地・市街化区域・地区計画区域	
■	農用地区域
■	農業用施設用地
■	都市計画法による用途地域（市街化区域）
■	地区計画区域
○土地利用現況	
■	田
■	畑
■	その他自然地
■	公益施設用地
■	公営住宅
■	公共空地
■	その他空地

図3 西の湖周辺

出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
 「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの
 「土地利用現況」：平成26年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査

③ 晴耕雨読の暮らし

各地域の集落周辺の空き家・空地、白地農地において菜園付き住宅の開発や、大中干拓地内における移住者用の農地付農家住宅の整備を検討する。

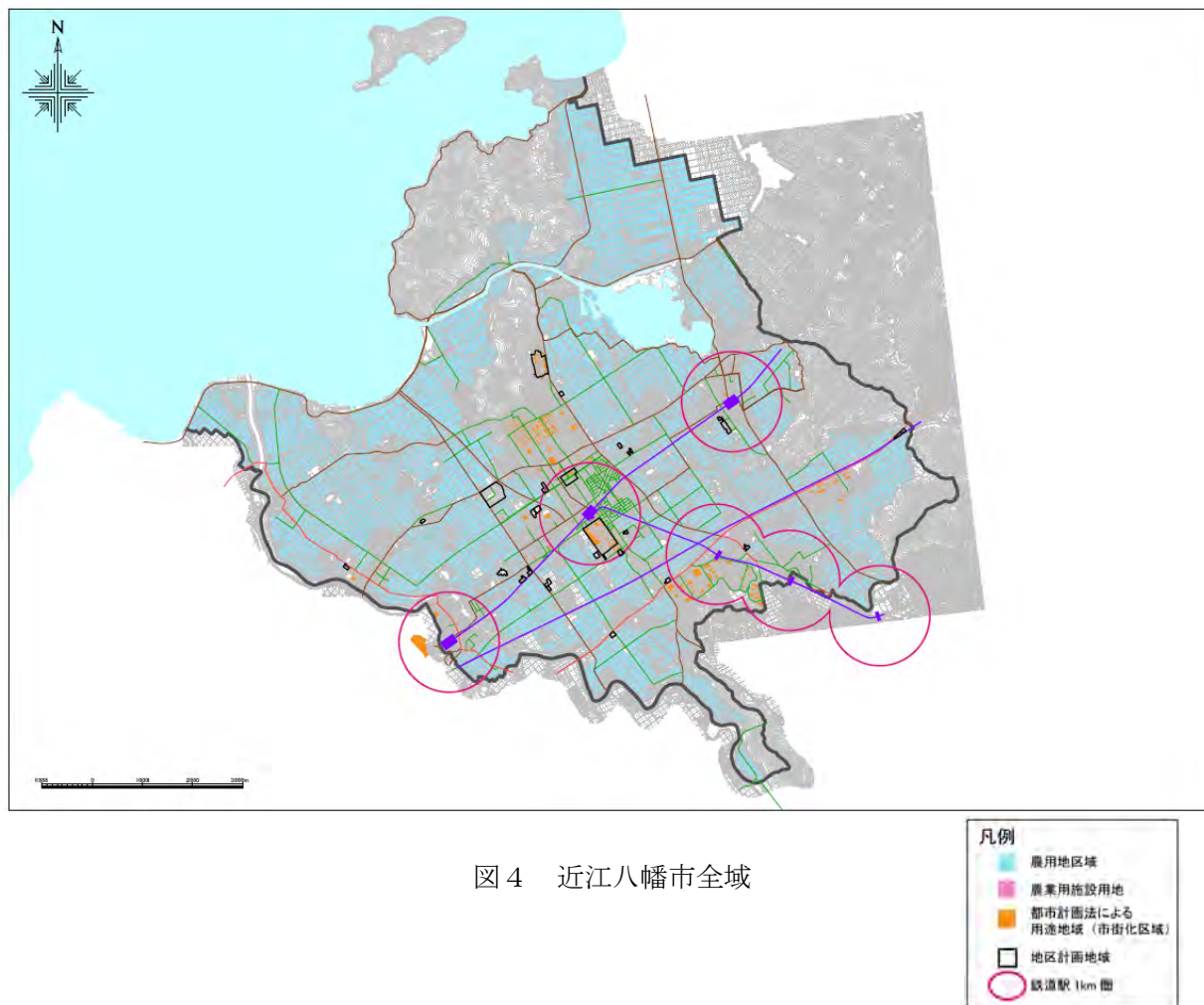


図4 近江八幡市全域

出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの

Ⅱ. 安寧のまちづくりの基本要件

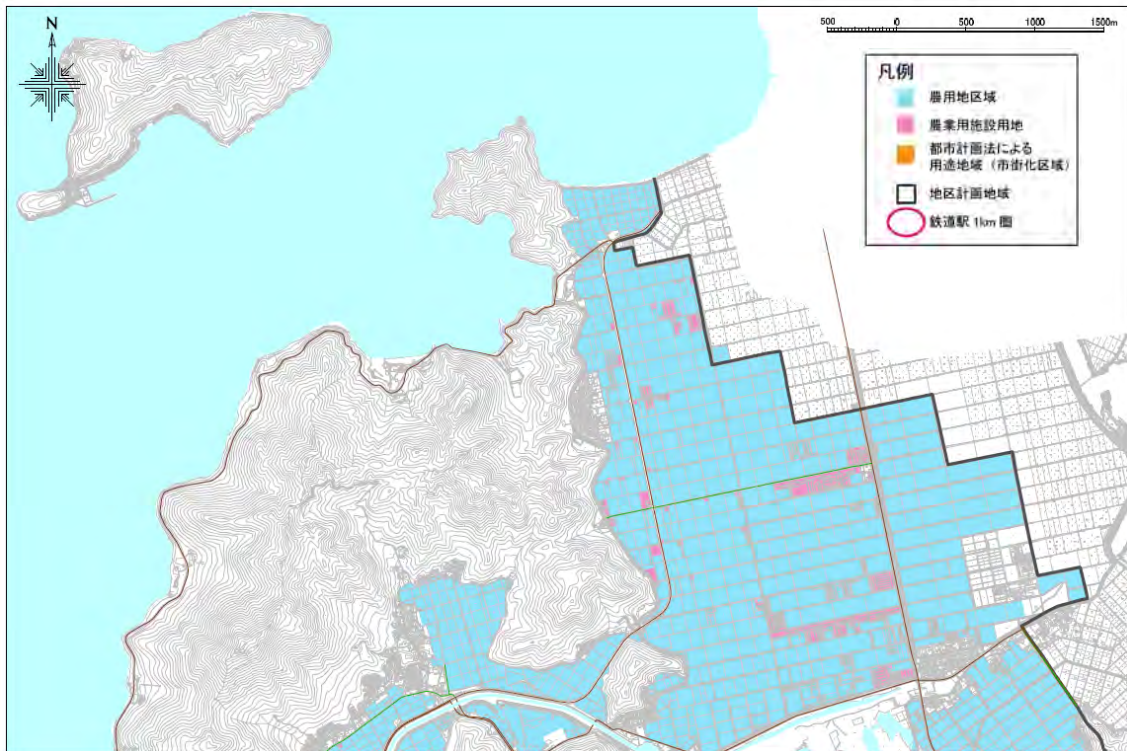


図5 近江八幡市北部エリア

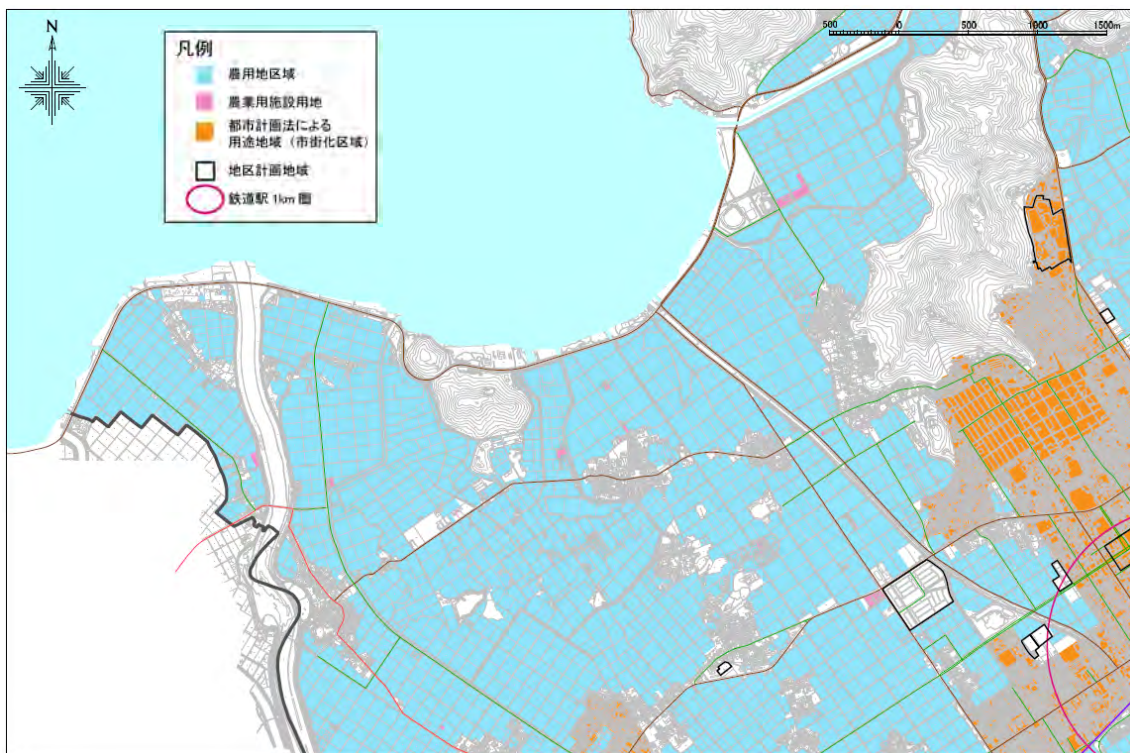


図6 近江八幡市西部エリア

出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの

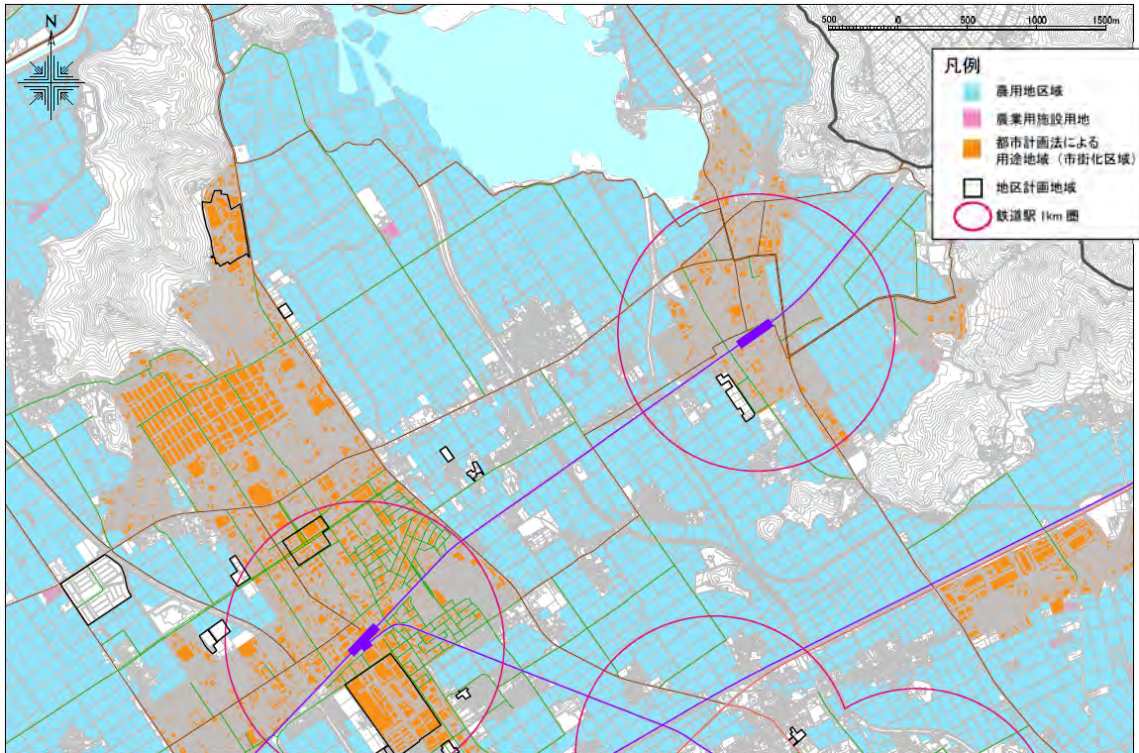


図7 近江八幡市市街地エリア

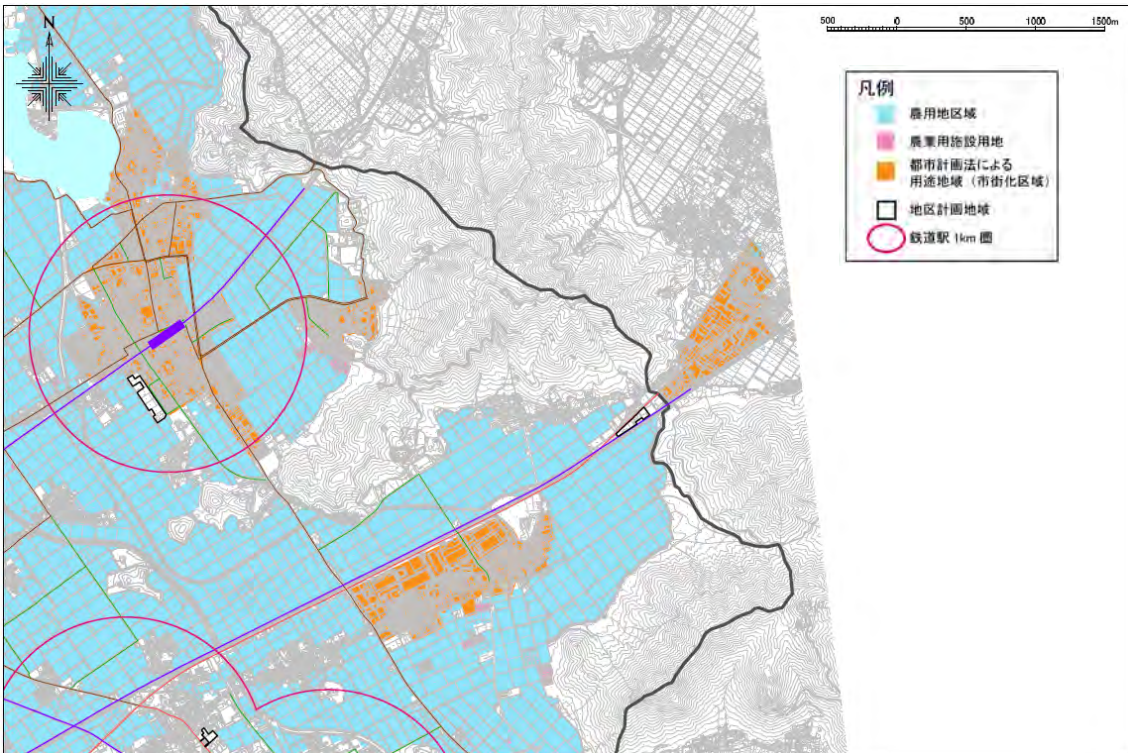


図8 近江八幡市東部エリア

出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの

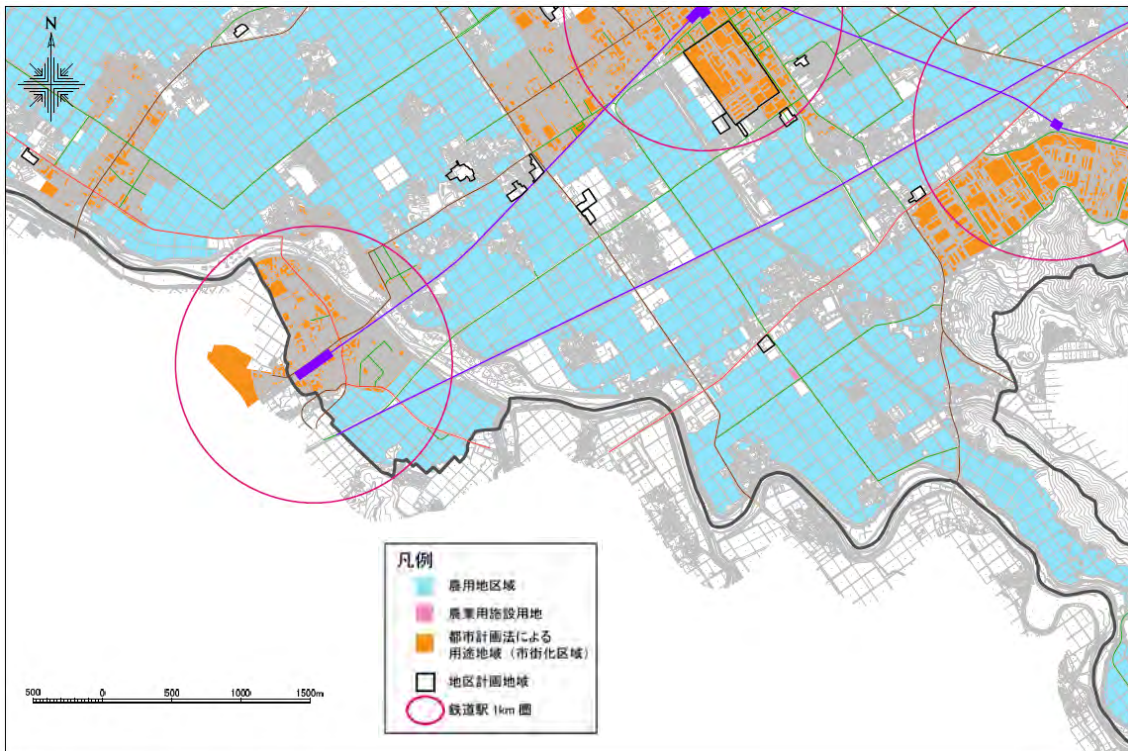


図9 近江八幡市南西部エリア

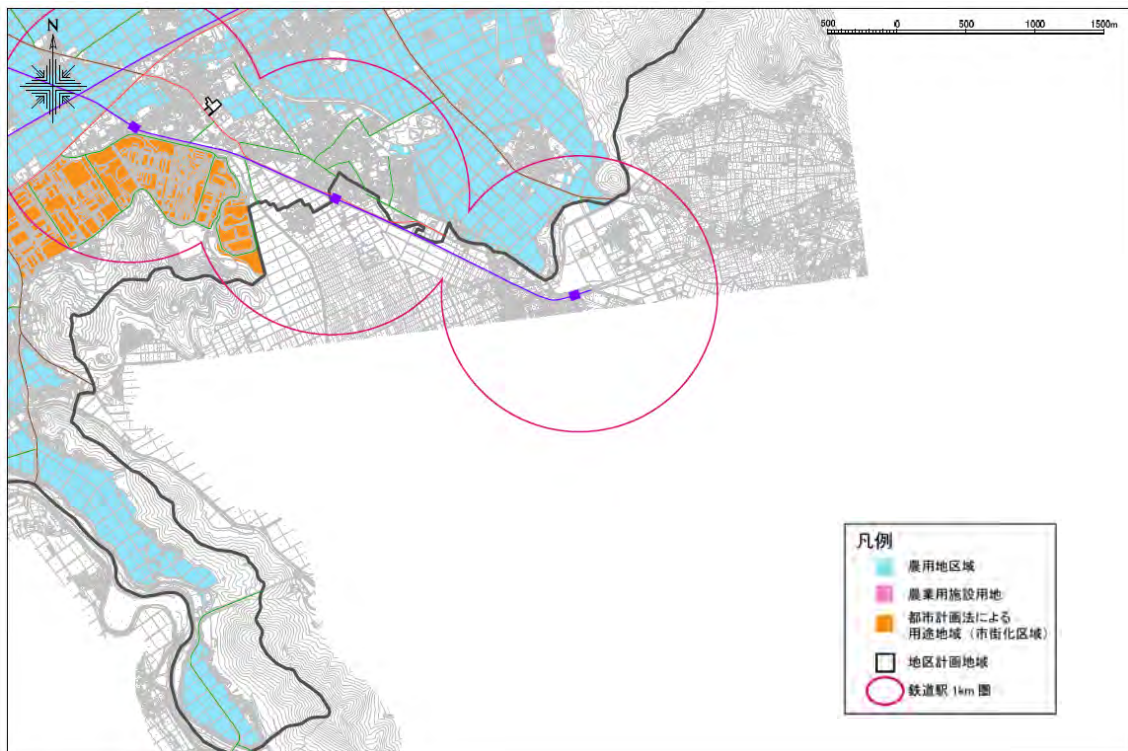


図10 近江八幡市南東部エリア

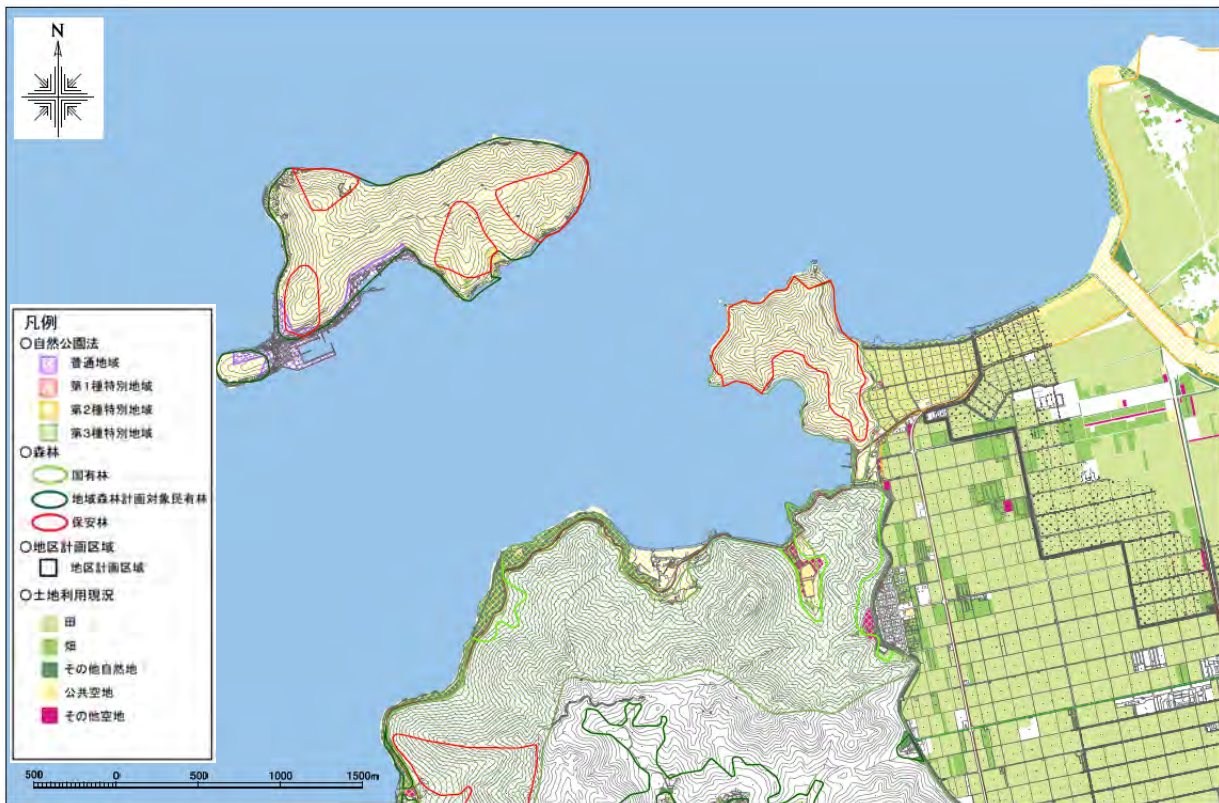
出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
 「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの

④ レイクサイドの暮らし

琵琶湖岸はほぼ全面的に自然公園法の第2種、第3種特別地域、普通地域に該当している。基本構想の移住イメージにある「豊かで美しい自然環境の広がる琵琶湖のほとり」の環境を求めるならば、第2種、第3種特別地域において自然公園法の許可基準にしたがってまちづくりを行うこととなる。

許可基準では、新たな造成は認められず、既存の道路に面した地域に、散在的に建物を配置したり、既存の施設を再利用することは認められていることから、対象地域は琵琶湖岸において、これらの行為を実施できる場所となる。

なお、琵琶湖岸は基本的に公共交通が整備されていない。買い物施設、医療施設、公共施設等からも離れた地域である。



- ※ 「その他自然地」：原野・牧野、荒れ地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※ 「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※ 「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

図 1 1 琵琶湖岸（その 1）

出典：「地区計画区域」：平成 29 年 3 月 1 日時点で計画決定されているもの

「土地利用現況」：平成 26 年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査



- ※ 「その他自然地」：原野・牧野、荒れ地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※ 「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※ 「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

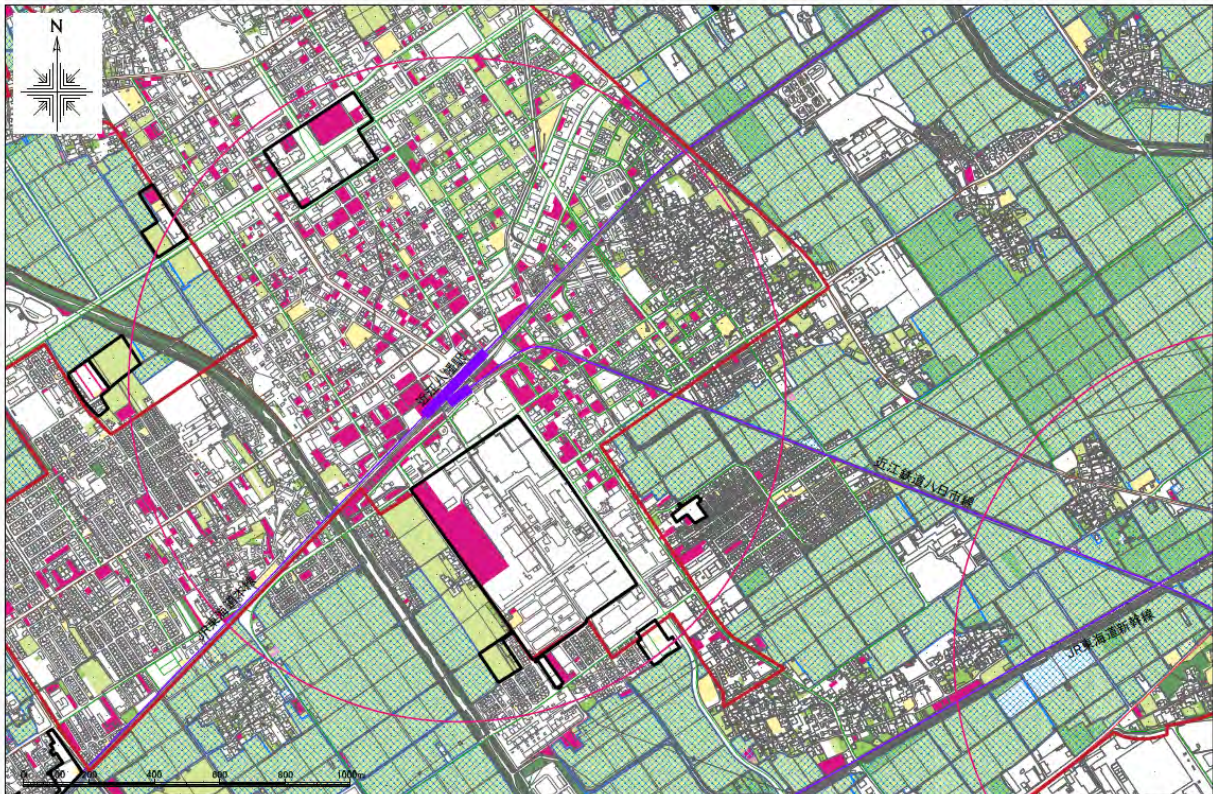
図12 琵琶湖岸（その2）

出典：「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの

「土地利用現況」：平成26年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査

⑤ 新世代アーバンビレッジで暮らす

J R近江八幡駅及びJ R安土駅の徒歩圏(1 km未満)で、生活と交通の利便性の高い地域において、農用地区域以外の低未利用となっている空地を対象地域とする。利用率の低い駐車場や閉鎖後の商業施設等も対象とする。



- ※ 「その他自然地」：原野・牧野、荒地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※ 「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※ 「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

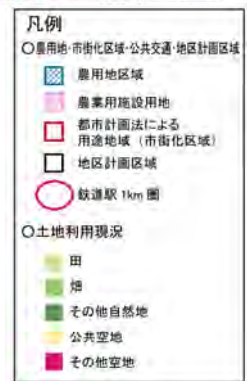
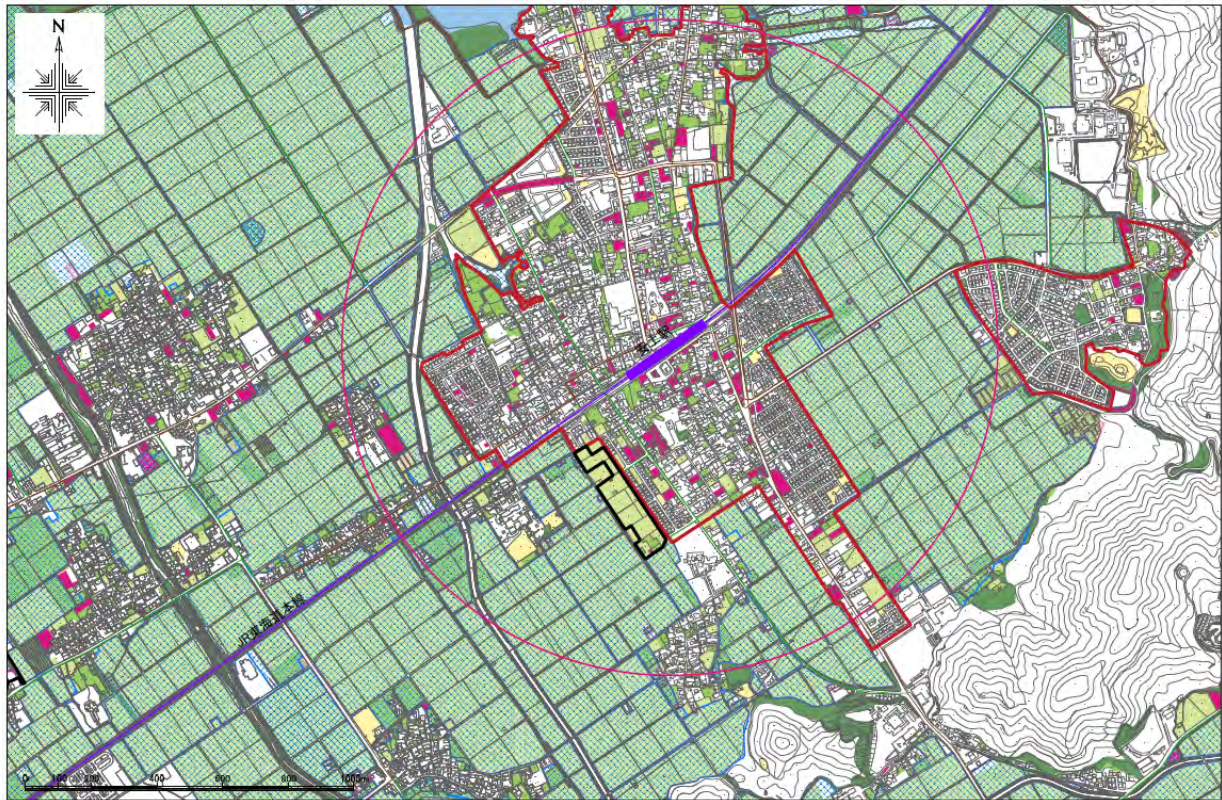


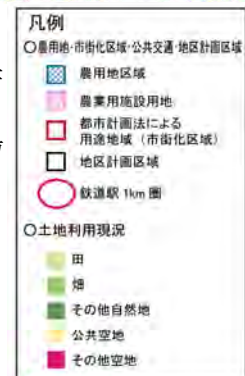
図13 JR近江八幡駅周辺

出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成27年12月1日時点）
 「地区計画区域」：平成29年3月1日時点で計画決定されているもの
 「土地利用現況」：平成26年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査



- ※ 「その他自然地」：原野・牧野、荒地、低湿地、河川敷、河原、湖岸
- ※ 「公共空地」：公園・緑地、広場、運動場、墓園
- ※ 「その他空地」：平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、ゴルフ場

図 1 4 J R 安土駅周辺



出典：「農用地区域」「農業用施設用地」：近江八幡農業振興地域整備計画（平成 27 年 12 月 1 日時点）

「地区計画区域」：平成 29 年 3 月 1 日時点で計画決定されているもの

「土地利用現況」：平成 26 年度近江八幡八日市都市計画区域他都市計画基礎調査

3. 移住者

① 移住者の移住意思の形成支援

移住者が「安寧のまちづくり基本構想」の基本理念や近江八幡市の自然環境や文化、市民性などを理解し、近江八幡市での生活のイメージを明確にした上で来られるよう、移住相談センターや「お試し居住」などの移住促進プログラムを用意する。

② 移住者の健康サポート

移住者が新たな生活を始め、地域に溶け込み、できるだけ長期に健康で自立的な生活を楽しめるよう、健康増進活動その他の地域活動の促進策を展開する。また、医療・介護ニーズが高まった後も住み慣れた地域に住み続けられるよう、在宅医療・看護・介護等の体制を整備し、また、地域内移住・住み替えの支援体制を整備する。

③ 移住者の年齢構成

定年退職前の早期の移住も視野に入れ、移住者の想定年齢は 40 代以上とするが、3 世代家族の移住の道も開く。移住者をできるだけ幅広い年齢構成とすることで、ある時期にケア需要が集中する事態を避ける。

④ 移住者の住み替え形態

大都市を中心とした全国・世界からの移住者や、近隣地域からの転居者の受け入れを想定する。マルチハビテーション居住者（多地域居住者）も受け入れる。

⑤ 移住者の活性サポート

単に悠々自適の暮らしを楽しむだけでなく、新たな仕事や起業に取り組んだり、地域活動に積極的に取り組むなど、社会参加に積極的な移住者が活動できるよう支援体制を整備する。

⑥ 移住者のライフスタイル

移住者のライフスタイルは、新たな事業の立ち上げや地域活動への参加に積極的なタイプが望ましい。具体的に想定される活動としては、古いまちなみに残る空き家を活かした新しいビジネスや活動の立ち上げや、肥沃な土壌・農業や豊かな水環境と伝統文化を活かした「6次産業」の立ち上げなどが挙げられる。そのため、就労・創業支援や就農支援などの施策を展開する。

また、異なる文化圏からの移住者が地域コミュニティへ円滑に溶け込めるよう、交流会や移住後の生活支援などの支援施策を展開する。

近江八幡市の地域資源を活かしたライフスタイルを望む潜在移住希望者に対して近江八幡市に住むことで可能になるライフスタイルの魅力を訴求（アピール）することが重要である。例えば、菜園づくり、マリンスポーツ、釣り、自然探求、歴史考古学など。

4. 計画を通じた目標と地域への波及効果

(1) 計画目標

安寧のまちづくり基本計画の計画目標は、以下のとおりとする。さらに、2040年代まで事業を継続し、供給住戸数を拡大する。常時、PDCAサイクルにより評価を行い、適宜事業内容の見直し等を図る。

＜目標＞

平成31年度末までに1箇所の対象地域（安寧のまちづくり拠点地域）の開発・整備

（平成36年度末を目途に5つのパターンで、累計1,000世帯の住戸を供給）

(2) 地域への波及効果

安寧のまちづくり事業による、多様な住宅の供給・地域生活環境の整備とともに、市による総合的なまちづくり事業、すなわち、公共交通・歩行者環境・パブリックスペース等の整備、公共公益施設・生活サービス施設・人の集う場等の整備、在宅サービスの充実・介護予防活動・地域住民活動の促進等を展開することにより、多様な年齢・階層の市民の移住・帰還が進むことを通じて、地域経済の活性化、健康自立寿命の延伸、新たなビジネスの創出、地域の空洞化問題の解決等の効果が生まれることが期待できる。

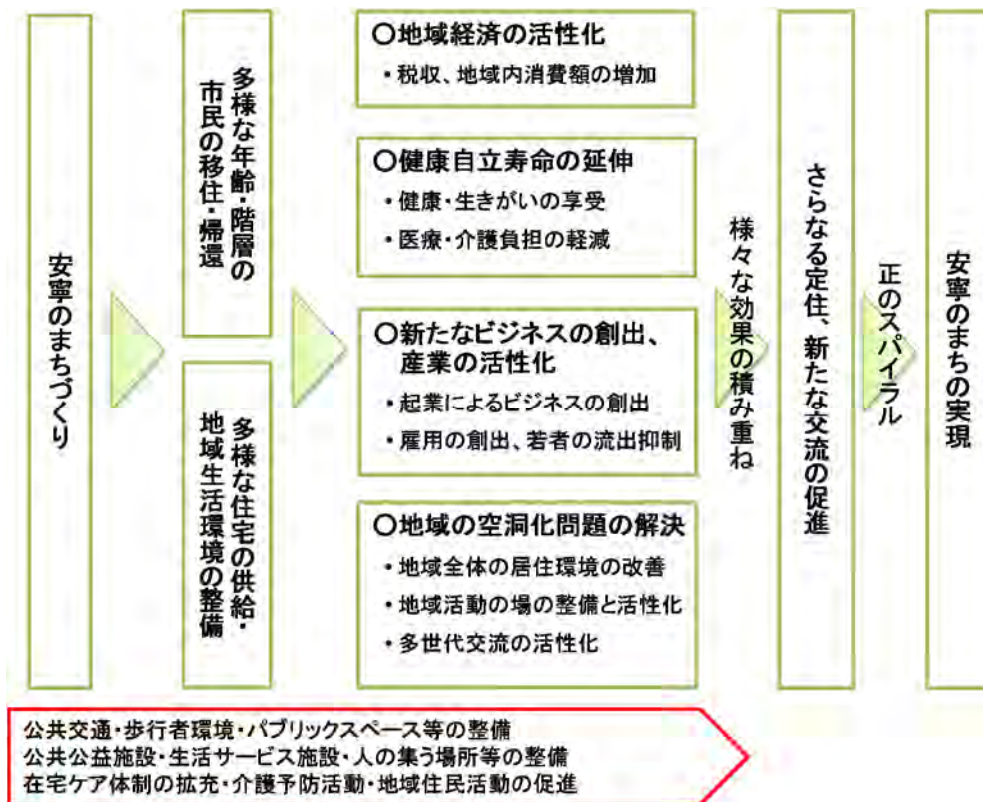


図15 安寧のまちづくりによる波及効果

(3) 近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略に掲げる目標の実現

安寧のまちづくりは、近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略に掲げる、4つの基本目標「安定した雇用を創出する」、「新しいひとの流れをつくる」、「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」、「時代にあった地域をつくり、安心なくらしを守る」の達成に貢献するものである。

総合戦略では、安寧のまちづくりに関連する事業の重要業績評価指標（KPI）を次のように掲げている。これらの目標は本計画を通じて達成すべき目標でもある。

総合戦略の基本目標の実現のために取り組む施策とKPI（重要業績評価指標）

近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略より

■安定した雇用を創出する

② 意欲のある起業家を育成する

- 主な施策内容**
- (1)市内で創業・第二創業者に対するサポート事業の充実
 - (2)近江商人ビジネススクールの開催
 - (3)空き家・遊休不動産を活用した創業支援
 - (4)なでしこ商人の育成
 - (5)ぷちなでしこ商人「ぷちあきんど」（多様な働き方）支援
 - (6)社会起業家・コミュニティビジネス育成支援
 - (7)生物模倣技術などの新たな視点による新規ビジネスの創出支援

- KPI**
- ・当プロジェクトによる創業（第二創業）件数
H27年（新規）⇒ H31年 5件
 - ・当プロジェクトによるなでしこ商人（女性起業家）数
H27年（新規）⇒ H31年 5人

■新しいひとの流れをつくる

③ 「住んでよし」、「来てみてよし」を支える

- 主な施策内容**
- (3)空き家・空き店舗の予防、活用や適正な維持管理の仕組みづくり
 - (4)移住・定住促進のための住まいづくり（住宅リフォーム等）の支援

- KPI**
- ・市民の住みやすさ評価（「住みやすい」「まあ住みやすい」と思う人の割合）
H26年 81.1% ⇒ H31年 90%
 - ・空き町家情報バンク登録件数
H26年 1件 ⇒ H31年 10件

■若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

④ 地域の未来につながる活動と人材を創出する拠点を形成する

主な施策 (1)未来につながるテーマについて、市民と学生が共に創造的・実践的に学ぶ場として「近江八幡未来づくりキャンパス」を設置

内容 (2)創造的な仕事をする人材の育成や新しいビジネスを支援する拠点の設置

KPI

- ・当プロジェクトに参加する市民数
H27年（新規）⇒ H31年 50人（累計）
- ・当プロジェクトから生まれたアクション数
H27年（新規）⇒ H31年 3件

■時代にあった地域をつくり、安心な暮らしを守る

① ふるさとに対して誇りと愛着心のもてる地域・人を育てる

主な施策 (2)地域コミュニティの醸成や、教育における郷土文化の育成等の地域活性化や移住者受け入れに資する「近江八幡の火祭り」の再検証と伝統文化の保存・継承

(5)歴史を学ぶふるさと歴史発掘塾の開催

(6)西の湖の地域特性を活かした産官学民連携による人材育成と環境整備（自然に学ぶ実践的な教育の場、未来可能性を切り開く創発の場づくり）

KPI

- ・市民の定住意向（住み続けたい、当分住み続けたいと思う人の割合）
H26年 84.6% ⇒ H31年 90%
- ・歴史発掘塾の参加者数
H27年（新規）⇒ H31年 50人（累計）

④ 健康長寿の安寧のまちをつくる

主な施策 (1)生涯活躍のまちづくり（日本版CCRC）によるアクティブシニア層の移住拠点の創出と新規就業のための多世代による支援体制の充実

内容 (2)高齢者によるボランティア活動の推進

(3)生涯を通じた健康長寿をサポートする福祉・医療の充実

KPI

- ・近江八幡市版CCRC整備箇所数
H27年（新規）⇒ H31年 1か所
- ・シニア層の就業者数（国勢調査）
H22年 1,682人 ⇒ H32年 2,000人
- ・総合医療センター入院患者満足度（満足、やや満足；Q I※）
H27年 97.4% ⇒ H31年 98%

※Q I（クオリティ・インジケータ）とは、根拠に基づいた医療の充実度合いを測定するための指標

5. 近江八幡市で展開中の事業等との関連性

「近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」にもとづき、現在、近江八幡市では、転入者の教育・社会参加・就労（起業）に関連する以下の4つの事業を進めている。

安寧のまちづくりの整備内容や移住者に提供する各種サービスについては、必要に応じてこれらの事業を活用する。

1. 空き町家リノベーション事業
2. 八幡商人育成事業
3. 先進的農業者づくり塾事業
4. 未来づくりキャンパス事業

各事業の概要を次ページ以降に示す。

1. 空き町家リノベーション事業

目的・趣旨	町家（地域資源）を活用することにより、「しごと」（生業）が生まれ、「ひと」が集い、「まち」に活気が溢れる。
概要	<p>【ソフト事業（＝拠点要素）】</p> <ol style="list-style-type: none"> 新たな生業の仕組づくり 創業者希望者によるチャレンジショップや町家での商業利用案を検討する。 交流の仕組づくり 未来づくりキャンパスや大学生などの利用を想定し、人の交流を図る方策を検討する。 CCRC拠点（移住・交流センター）機能 CCRCの事務所や移住に関する情報発信、相談窓口の拠点機能を持たせる。 <p>【ハード事業（＝拠点づくり）】</p> <p>物件改修案等を策定し、それに基づき、実際に改修を実施する。改修は他の活用モデルとするべく、</p> <ol style="list-style-type: none"> ①生業が生まれる拠点 ②交流が生まれる拠点 ③CCRC拠点（移住・交流センター） <p>の3つの要素を踏まえて検討する。</p>
現状・課題	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業価値のある旧市街地における町家の空き家化が進行している。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き町家が増え、まちの活力が低下している。 ・町家の改修する際の費用が不透明である。 ・町家改修のイメージが湧きにくい。
対象	旧吉田邸（モデル物件）
取り組み状況	市に寄贈された旧吉田邸（多賀町）をモデルとし、近江八幡市空き町家リノベーション事業推進委員会を設置。委員会からの提言を基に生業づくり、交流づくり、CCRC拠点といった機能を持つ施設とするべく改修を実施。
転入者の参画方向	<p>【モデル】「まちなかの古民家で暮らす」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・起業・創業希望者の拠点。 ・移住、交流に関する情報を得るための拠点。 ・町家改修のモデル物件。
備考（関連事業等）	<ul style="list-style-type: none"> ・おうみはちまん町家情報バンク（おうみはちまん町家再生ネットワーク） ・近江八幡市地域おこし協力隊 ・移住促進住宅リフォーム補助事業

2. 八幡商人育成事業

目的・趣旨	産業競争力強化法に基づく創業支援事業計画の認定を受けて、市内における創業を促進するために創業支援体制の強化と、優れた企業家（＝八幡商人）の育成を行う。創業の活性化と優れた企業家が輩出されることによって地域全体の活性化を図る。
概要	<p>①スタートアップセミナー 起業するに当たってのきっかけづくりの場とする。起業への意欲向上を図り、商工会議所、商工会による創業塾への参加を促す。</p> <p>②八幡商人ビジネススクール 中核企業と成り得る企業をターゲットとした企業理念構築のためのセミナーを実施し、中長期的に必要な経営理念の育成を図る。（各所で開催されている税務や販売促進などのハウツウを教えるものではない）</p>
現状・課題	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市における新規創業率が低い（滋賀県 1.84%、本市 1.56%）。 ・既存事業所の高齢化が進展し、事業継承者が不足している。 ・創業に関するセミナーは各地で急増しており、内容の差も出にくくなっている。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・潜在的創業希望者の掘り起しが必要である。 ・本市で創業することで付加価値を高める。 ・創業支援の差別化が必要である。
対象	近江八幡をはじめ県内で創業・起業に興味がある方、めざす方、創業して間もない方。
取り組み状況	<p>以下の取り組みを実施。</p> <p>①スタートアップセミナー（平成 28 年 7 月 2 日開催）：参加者数 106 名</p> <p>②経営理念セミナー（平成 28 年 9 月 28 日～11 月 16 日全 4 回）：参加者数 18 名（延べ 43 名）</p>
転入者の参画方向	<p>【モデル】「新世代アーバンビレッジで暮らす」 創業・起業希望者の参加。</p>

3. 先進的農業者づくり塾事業

<p>目的・趣旨</p>	<p>園芸品目や6次産業化の塾事業に取り組み、5年後、10年後の儲かる農業経営について考えて、取り組むための一助とすることを目的に塾を開講する。</p> <p>地方創生事業として5年間の事業を予定している。事業の中で開催する塾毎にアンケートを実施し、翌年度以降の事業する塾事業に向けて見直しを行う。</p>
<p>概要</p>	<p>地域農業の担い手の創出及び農業所得の向上を図るため、園芸品目や6次産業化を取り入れた農業経営について学ぶ講義を行う（園芸品目については栽培技術に関する指導は行わない）。</p>
<p>現状・課題</p>	<p>TPP や転作奨励金の今後のあり方などへの不安などから、本市の農業経営体数が平成16年から平成26年の10年で約40%減少している。</p> <p>集落営農組合の構成員の高齢化も進むなど、5年後、10年後の持続的な農業経営や地域農業への不透明感が高まっている。</p>
<p>対象</p>	<p>農業を生業として取り組もうとする農業者や新規就農者（就農見込みを含む）。</p>
<p>取り組み状況</p>	<p>以下の取り組みを実施。</p> <p>①園芸品目コース （平成28年8月20日～10月29日全4回）：参加登録者数10名</p> <p>②6次産業化コース （平成28年8月7日～10月22日全4回）：参加登録者数8名</p>
<p>転入者の参画方向</p>	<p>【モデル】「晴耕雨読の暮らし」</p> <p>「晴耕雨読」の暮らしを志向する方の中で、就農意向が強い方。あるいは、就農は考えていないが、6次産業化において、起業・創業を考えている方（加工品の企画や販売）。</p>

4. 未来づくりキャンパス事業

<p>目的・趣旨</p>	<p>近江八幡市では、市民と学生が共に創造的・実践的に学ぶ「未来づくりキャンパス」事業に取り組んでいる。</p> <p>この事業において、自然環境、高齢社会、子育て支援などといった様々なテーマの地域課題の解決に向け、課題の明確化や特定のテーマについての持続可能な事業計画づくり等を通じて、地域のリーダー・社会起業家を育成する「地域資源活用塾」を開催する。</p>
<p>概要</p>	<p>①講座（全4回程度）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近江八幡市が抱える課題や先行事例などの実務に即した知識の習得に加え、実践的なグループワーク等を取り入れた全4回程度の講座を開催する。 ・講座内において、資金調達・収支計画を含む経営戦略やマーケティング戦略を含む実践的で、持続可能な事業計画の策定をめざす。 <p>②自主研究の支援（受講期間中）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間中は、事業計画の策定に向け、塾生に対してメンター（専任の指導者）を設け伴走支援を継続的に実施する。事業計画作りの助言がメール等で日常的に受けられる。 <p>③塾生及び講師とのネットワーク形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流会やSNS、メーリングリストにより、他の塾生や講師との連携を図る。 <p>④発表会の開催</p> <ul style="list-style-type: none"> ・講座終了後（平成29年3月）に塾生が策定された事業計画等についての発表会を開催する。
<p>現状・課題</p>	<p>地域資源活用塾の塾生は、近江八幡市内の様々な地域課題の解決に向け、特定のテーマについての持続可能な事業計画づくり等を行う。塾内で取り組むテーマは、地域課題の解決につながるものとする。</p> <p>【地域課題 テーマ例】</p> <p>(1) 福祉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・待機児童の解消等、安心して子育てできる環境づくり。 ・高齢化・後継者不足による空き店舗の増加に伴う、高齢者等の日常の買い物や見守り支援。 <p>(2) 空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増加する空き家を使った地域活性化に資する拠点整備やビジネス等への有効活用。 <p>(3) 地場産業の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八幡靴や数珠といった市内の伝統地場産業の継承。 ・市内の農水畜産物を使った6次産業化等、地域経済の更なる好循環を生み出す仕組みづくり。 <p>(4) まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少における持続可能なコミュニティの維持の仕組みづくり。 ・市民バスをはじめとした公共交通の維持等、持続的な市民の移動手段の確保。 <p>(5) 交流の促進</p>

Ⅱ. 安寧のまちづくりの基本要件

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域内外の交流を深めるための地域活性化イベントの企画。 (6) 交通安全対策 ・ 小学生や中学生等、通学中の生徒の安全対策。 (7) 歴史文化・自然環境 ・ 歴史文化や自然環境等の地域資源を活用した新しい生業の創出。
対 象	<p>近江八幡市の地域課題の解決に熱意をもって取り組む意欲のある方。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ これまで培ったと知識と経験を活かし、地域での活動を検討中の定年退職をされた方。 ・ 身近な課題に、女性の視点、感性で挑戦したい方。 ・ 地域課題のため、何か行動したい若者や学生。 ・ すでに地域課題に取り組んでいるが、壁を感じている、活動をより活性化させたいと考えている方。
取り組み状況	平成 28 年 11 月から平成 29 年 3 月までの期間に全 4 回の講座の開催。
転入者の参画方向	【モデル】「新世代アーバンビレッジで暮らす」「まちなかの古民家で暮らす」「レイクサイドの暮らし」「晴耕雨読の暮らし」「静かな水辺で暮らす」それぞれ、関心のあるテーマに参画。



Ⅲ. 安寧のまちづくりの整備内容・提供サービス

1. プロジェクト展開の考え方

近江八幡市全体を超高齢社会に対応したまちへと作り変えていくためのプロジェクト展開の考え方として、基本要件を踏まえて、5つの想定区域において、各拠点における多様な事業の中長期的な展開に向けての「初動的推進力」となる戦略的に重要なプロジェクトから、住宅と拠点施設及び物的・社会的な生活環境基盤の整備を順次進める。

各想定区域におけるまちづくり拠点の開発・整備が、全市的な保健・医療・福祉、産業経済、生涯学習、交通、コミュニティ形成、住環境整備等の政策と結びつき、地域社会の再編へと結びつくよう戦略的に事業を展開していく。

2. 住宅・住環境

移住者にとっての基本的な生活ニーズに対応するため、日常的な買い物の利便性の確保、医療・介護サービスの充実、教育環境の充実が必要となる。また、住宅・施設内だけでなく地域全体で自由に使える無線インターネット環境の整備が重要である。

多様な年齢層の移住を促すため、単身者向け・夫婦向けだけでなく、2世代（親子）、3世代居住（親子孫）に対応した住宅や、シェアハウス（設備共用共同住宅）、コレクティブハウス（共用の食堂・リビング等を備えた共同住宅）、コ・ハウジング（共用の食堂・リビング等を備えた住宅団地）など、新しい住まい方・暮らし方に対応した住宅を提供することも重要である。

以下に各まちづくり拠点における整備イメージを例示的に整理する。

【① まちなかの古民家で暮らす】

- ・ 中心市街地（近江八幡旧市街地、J R安土駅周辺）の空き家、空地、低未利用地等を活用し、歴史的まちなみ空間の中で、伝統的な生活文化を継承発展させる暮らしと生業や活動を楽しみたい移住者を受け入れる多様なタイプの住宅を提供する。
- ・ 適切な場所に相当規模の拠点施設（地域密着型サービス施設・地域活動施設とサービス付き高齢者向け住宅の複合施設）を誘致・整備する。
- ・ 住宅斡旋だけでなく、起業・創業支援による地域経済の活性化施策を展開する。
- ・ 芸術家を一定期間招聘し滞在中の芸術活動を支援する「アーティスト・イン・レジデンス（Artist in Residence）」事業を展開する。
- ・ まちづくり団体等による活動を主軸に、平成 29 年度にオープンするまちづくり拠点施設を活用した、まちづくりワークショップ等の展開を通じて、空き家活用事業を推進する。

<整備する住宅等のタイプ>

- 空き家（大きな古民家）を活用したシェアハウス、コレクティブハウス、住民自身が運営するシェアハウス型サービス付き高齢者向け住宅など。
- 拠点型サービス付き高齢者向け住宅（まとまった敷地での開発を想定）。
- 起業を目的とする移住者に対応した、空き家（古民家）を活用した店舗（事業所）付き住宅（空き町家リノベーション事業として展開）。
- 空き家を活用した芸術家を対象としたアトリエ付き住宅。

<住宅・共用施設等の配置>

- 高齢者向けの住まいは中心市街地内に分散立地させる。在宅介護サービス施設との距離が 1 km 以内（オンコール後、ステーションから電動アシスト付自転車を用いて 15 分以内にサービスのデリバリーができる距離）となるよう、介護サービス施設等の配置を誘導する。
- 大中規模の低未利用地や老朽化した社宅や施設の敷地（跡地）に、拠点型サービス付き高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅と在宅サービス施設を一体化した拠点施設）等を誘致・整備する。
- 空き家を活用した交流スペース・地域活動スペース（住民運営の通いの場＝コミュニティカフェや多目的集会所など）を整備する。
- 地域内の低未利用地（特に青空駐車場や空地など）を修景・整備して地域住民や観光客等の交流の場を整備する。
- 交流拠点施設において実施する各種プログラムやサービスは、中心市街地の住民の利用を前提とし、移住者と地域住民とのコミュニティ形成や来街者との交流の活性化にも資するようデザインすること。

<住宅等のデザイン>

- 住宅等（特にサービス付き高齢者向け住宅）の内外のデザインは歴史的まちなみと伝統的な和風ライフスタイルに調和しつつ、今日的な安全安心健康快適でバリアフリーな住環境を両立させるデザインとする。そのため、安寧のまちづくり協議会の下にワーキンググループを設置し、古民家改修デザインガイドラインを策定・普及する。
- 近江八幡旧市街地とJR近江八幡駅とをつなぐ公共交通を拡充するとともに、中心市街地内のエイジフレンドリーな住環境づくり（バリアフリー化を含む）を進める。

※参考として、本想定区域で行ったワークショップ等で提示された町家利用のアイデアを示す。

<事業系施設>

- ▼インキュベーションセンター、コワーキングスペース、シェアオフィス、ファブラボ
- ▼ゲストハウス、カフェ、バー、居酒屋、レストラン、工房、地域資源を活かした商品の展示・販売施設、観光情報拠点
- ▼チャレンジショップ（手作り品等の展示・販売）

<コミュニティ系施設>

- ▼ライブラリー（交流拠点となる図書館、隠れ家となる図書館）
- ▼寺子屋、塾、遊び場：多世代学童（世代間交流を伴う学びの場）
- ▼まちなかキャンパス
- ▼社会活動の拠点
- ▼近江八幡をまるごと紹介するミュージアム
- ▼体験学習施設（地域の歴史、文化、食（郷土料理など）、遊び等を体験し学ぶ）
- ▼レンタルスペース、シェアスペース（趣味を楽しむ場所）
- ▼写真・映画撮影用のスタジオ
- ▼工房・ギャラリー
- ▼保育所・託児所
- ▼小規模多機能型居宅介護施設などの福祉施設

<居住系施設>

- ▼移住者の住居
- ▼地域の高等学校、大学の学生の居住に対応した下宿・寮
- ▼多世代のシェアハウス
- ▼移住体験のためのモデルハウス

【②静かな水辺で暮らす】

- ・ 西の湖や安土城跡に近接するエリアにおいて、水郷エリアの豊かな自然環境の中で、水辺や湿原に常時接することのできる居住環境を活かした暮らしと生業や活動を楽しみたい移住者を受け入れる。
- ・ 本プロジェクトによる空間的整備事業や移住者による事業や活動が、当該地域の環境保全・回復に資するものとなるよう、地域住民や関係市民団体等と密に連携しながらプロジェクトの計画を構想し、整備事業を展開する。
- ・ 既存の高齢者福祉施設等と連携しつつ、大規模な国公有地等と地域内に点在する小規模低未利用地の計画的整備を通じて、多様な住宅タイプと多様な施設群の複合した居住地を整備する。
- ・ 水辺に広がる農地を活用し、園芸や農業を楽しみながら暮らせる場とする。
- ・ 招聘した芸術家が水辺の自然の中で芸術活動を行うアーティスト・イン・レジデンス事業を展開する。
- ・ 市・地元・事業者協議会で整備構想を策定する。多様なアイデアを募るため、「安寧のまちづくり学生アイデアコンペ」を実施する。

<整備する住宅等のタイプ>

- 大規模な国公有地等における、コ・ハウジング型住宅団地の開発：子育て層、リタイアメント層を対象とした多様なタイプの住宅群（戸建、タウンハウス（長屋建て）、コレクティブハウス（共同住宅）、シェアハウスなどと、共用施設群、地域施設群。
- 団地内はどの住戸も、分散型サービス付き高齢者向け住宅とできるような間取り・設備とする。
- 市街化区域内の低未利用地や空き家については、小規模菜園付き住宅やアトリエ付き住宅、菜園付きコレクティブハウス、シェアハウスとして開発・転用することを誘導する。
- 老朽化した公営住宅の建て替え計画を本プロジェクトの一部として検討する。

<住宅・共用施設等の配置>

- 水辺の環境保全対策を講ずるとともに、景観、散策、サイクリング等を楽しめる親水公園・散策道等の整備を図る。
- ニーズに応じ、団地内に団地内外の住民にサービスする各種施設を整備する。たとえば、カフェレストラン、健康増進施設（スポーツジム）、レクリエーション施設（温泉、グラウンド、体育館、テニスコート）、マイクロライブラリー（交流拠点となる小さな図書館）など。また、こうした施設を周辺住民との交流の場とすることで、移住者と既住者の融和と新しい地域コミュニティの形成、地域活動の活性化を図る。

<住宅等のデザイン>

- 住宅等のデザインは水辺の景観（陸側からの眺望、湖側からの眺望）に配慮したものとす。特に、建物の高さ、屋根の形状、建物の材質、色彩、様式。
- 親水性に配慮した空間・施設のデザインとする。
- 重要な観光ゾーンであることに配慮し、来街者・移住者・既住者の望ましい形での交流を促進する場（施設空間と街路・広場・公園等のオープンスペース）を整備する。
- 当該地域とＪＲ安土駅とをつなぐ公共交通を拡充するとともに、地域内のみならず、ＪＲ安土駅周辺の市街地を含めたエイジフレンドリーな住環境づくり（バリアフリー化を含む）を進める。

【③晴耕雨読の暮らし】

- ・ 家庭菜園等を楽しみながら、ゆったりとした住まいで、地に足のついた、どっしりとした暮らしと生業や活動を楽しみたい移住者を受け入れる。
- ・ 新たに営農を希望する移住者に対して耕作地（休耕地）付きの住宅を提供するとともに、農業指導、育成を農業政策として実施する（先進的農業者づくり塾事業を活用）。
- ・ 近江鉄道の駅周辺と、大中干拓地が主な候補地。
- ・ 地区（集落）ごとに住民による「安寧のまちづくり勉強会」を立ち上げることからスタートする。

<整備する住宅等のタイプ>

- 農村集落内の空き家を活用した移住者向け菜園付き住宅（戸建て及びタウンハウス型コレクティブハウス、グループホーム）。
- 農村集落内外の空地（白地農地）等に菜園付き住宅団地を整備（戸建て及びタウンハウス型コレクティブハウス、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム）。自力でログハウス等を建てて住むためのサイトアンドサービス型の分譲地（バストイレ・キッチンのみ整備した分譲地）も検討。
- 営農（起業）希望者を対象とした農村集落内の空き家を活用した住宅（農地をセットで提供）。

<住宅・共用施設等の配置>

- 移住者向け住宅群の整備とあわせ、地域密着型のサービス施設や交流スペースを整備することで、集落全体にサービスする「小さな拠点」を形成する。

<住宅等のデザイン>

- 住宅等のデザインは農村集落を含む農村景観と調和したものとする（ログハウス等を建築する場合は敷地内の緑に厚みを持たせるなど眺望に配慮する）。

【④レイクサイドの暮らし】

- ・ 豊かで美しい自然環境と眺望の広がる琵琶湖のほとりで、釣りやヨット、創作活動などを満喫する生活を楽しみたい移住者、二地域居住者、長期滞在者を受け入れる。
- ・ 湖岸地域に生活サービスを提供する小さな施設のネットワークを、観光客向け施設や休暇村等の周辺の宿泊施設と一体的に形成する。
- ・ 招聘した芸術家が琵琶湖岸の自然の中で芸術活動を行うアーティスト・イン・レジデンス事業を展開する。
- ・ 地権者意向調査を踏まえたモデル敷地の活用ワークショップからスタートする。

<整備する住宅等のタイプ>

- ペンション型：既存の低未利用地・空き家等を活用したコミュニティハウス（住民が管理運営するコレクティブハウス）またはグループリビング（住民が管理運営する生活支援機能付きシェアハウス）。
- コテージ村型（分譲・賃貸・長期滞在型）：分散型サービス付き高齢者向け住宅タイプ、生活支援サービス付のものを含む。
- 集合住宅型（長屋型）サービス付き高齢者向け住宅。

<住宅・共用施設等の配置>

- 住宅群の中に、共用の食堂、交流スペースにもなるライブラリー、多目的集会室の他、貸し艇庫・ガレージ・工房・アトリエ・音楽スタジオ、ミニシアター等を整備する。これらの共用施設を、一般観光客向けのカフェレストランやパーティー会場、イベント会場として住民または施設管理者が運営することも可能。住民がカフェやブティック等を営業できる住商併用住宅群や小規模店舗群を沿道に整備することもありえる。

<住宅等のデザイン>

- 候補地の多くは自然公園法第2種特別地域であることから、宅地造成や道路整備を伴わない、許可基準に応じた、整備計画を立案する必要がある。したがって、琵琶湖に向かって主要開口部を設け、山側にエントランスと通路を備えた、（敷地造成を行わない）高床式の長屋や、高床式のコテージ群を（山側でつなぐ）歩行者用の空中通路でつないだような住宅群が基本形になる。

【⑤新世代アーバンビレッジで暮らす】

- ・ JR近江八幡駅やJR安土駅から徒歩圏内に位置する生活・交通利便性の高いエリアに多様な世代・世帯が生活する都市的住宅地を整備する。
- ・ 市街化調整区域内の白地農地の他、市街化区域内の低未利用地を住宅地または共同住宅、高齢者向け居住施設として開発する。

<整備する住宅等のタイプ>

- 京都・大阪等との交通の便を志向するリタイアメント層の他、3世代居住層、近居層、郊外居住を志向する子育て層、Uターン・Jターン・Iターン層、を対象とした多様なタイプの住宅（戸建、タウンハウス、中高層共同住宅）を整備する。
- まとまった規模の住宅地開発は、多様な世代・世帯が混住するコ・ハウジング型住宅団地とする。一部住戸をサービス付き高齢者向き住宅とすることも可。
- コ・ハウジング型住宅団地には、共用の食堂、交流スペース、多目的集会室の他、貸し工房・アトリエ・音楽スタジオ、ミニシアター等を整備する。
- コ・ハウジング型住宅団地には、団地内住み替えシステムを整備する。

<住宅・共用施設等の配置>

- 当該地域のコミュニティの核となる交流施設、交流広場（イベント開催が可能）、コミュニティガーデンを整備するとともに、必要な生活サービス施設を誘致整備する。
- 起業希望者向けの事業スペース（貸店舗または併用住宅）を整備する。

<住宅等のデザイン>

- 新しい都市的住宅地の姿を先導するような、環境配慮型・エイジフレンドリー型・安全安心快適健康な住宅・施設・地域のデザインを実現する。
- 上記の新しいデザインを実現するため「次世代アーバンビレッジ・デザインガイドライン提案学生コンペ」を実施する。

3. 交通アクセス

- 各地域から最寄り J R 各駅、中心市街地、公共施設等集積地区、主要施設（病院、公共施設等）にアクセスする公共交通網を拡充する。
- バス需要の小さい段階では、事業者による福祉バスや送迎バス（シャトルバス）を運行し、あるいはタクシー事業者と提携してオンデマンド型乗合タクシーを運行させる（特区指定によりライドシェアを導入することも考えられる）。
- バス需要が見込めるようになった段階で、市民バスのルート拡充、増便（ダイヤ改善）を行う。
- バス等の運行ルートに当たる各地域へのアクセス道路については、バス運行に対応できる幅員を確保する。
- 一方で、既存バスでのきめ細かな対応には限界があるため、将来的な自動運転バスの導入を見据えた社会実験の実施なども検討する。
- 地域内は歩行者が安全快適に移動できるような街路環境を整備する。安寧のまちづくり拠点地域内---中心市街地・ J R 駅周辺市街地を含む---において、移動支援のための電動車いすや歩行車等の安全な走行を可能とする路面整備や、歩行車が休憩のできる木陰のベンチや公衆トイレ等の整備を行う。

4. 包括ケア体制、サポート体制

- 終の棲家を提供する「安寧のまちづくり」を実現するためには、移住者と既住者が共に安心して最期まで自宅や地域で住み続けられるコミュニティーケアの体制を確立する必要がある。
- 具体的には、
 - 1) 最期まで在宅や地域での介護生活を可能にする医療・介護の地域包括ケアシステムの構築
 - 2) 健康自立寿命を最大化するための地域活動(健康づくり活動・一次予防活動等)の展開
 - 3) 地域住民や地域型企業と連携した孤立防止・地域の見まもり・支え合いの体制構築
 - 4) 住宅の構造や立地の問題により、現在の住宅での在宅生活が困難となった場合の、地域内の住み替え先の確保の4点である。
- 安寧のまちづくりの事業計画を策定するに先立ち、各まちづくり整備拠点について、上記1)～4)についての概ね20年後までの需要推計を行い、各拠点地域におけるニーズの伸びとサービスの供給限界との関係を確認しておく必要がある。

<地域包括ケアシステム>

- 独居の要介護者が在宅生活を続けるためには、地域密着型サービスその他の在宅サービスが、各まちづくり拠点地域において提供されることが重要である。特に、安寧のまちづくり事業によって「終の棲家」を提供するためには地域密着型サービス等の在宅サービスの充実が重要である。
- かかりつけ医となる診療所(在宅医療)との連携、近隣病院(近江八幡市立総合医療センター、ヴォーリス記念病院、滋賀八幡病院、その他隣接市の病院)との退院調整ルール等の検討により、住民が、かかりつけ医をもち、入院した後も、円滑に自宅に戻れる体制をつくること。
- 安寧のまちづくり事業による移住者による市全体での介護サービスのニーズ増加への対応については、事前に介護保険事業計画に位置づけた必要量を見込み、必要に応じ、安寧のまちづくり整備事業を通じた介護事業者等の誘致を行う。
- 各地域に、住民が健康維持や介護に関し相談のできる身近な窓口(民間事業者によるものを含む)を整備する。

<健康づくり・0次予防活動>

- 各地域において、多目的集会所等を活用し、住民主導による、健康増進、0次予防等のための地域活動を推進し、移住者と既住者の融和の機会ともする。

<孤立防止・地域の見まもり・支え合いの体制>

- 「住民運営の通いの場」等での地域活動(コミュニティカフェ等による交流、健康増進活動、サークル活動等)への参加を通じて、心身の活力維持と、地域社会の関係性(つながり)の強化を図るとともに、民生委員等と地域住民相互、郵便・宅配便・各種商店等の地域型企業とが連携した、地域の見まもり活動を展開する。
- 地域の見まもり活動の展開を基礎に、住民・企業が連携して進める買い物支援活動や、移送サービス等を含む、地域型生活支援事業を展開する。

<地域内の住み替えシステム>

- 安寧のまちづくり構想を実現するためには、現在の住宅がバリアフリーでないことなどから、在宅介護生活が困難になった高齢者等が、住み慣れた地域の中で、例えばサービス付き高齢者向け住宅や介護付老人ホームなど、高齢者にとって、より暮らしやすい住宅や施設に、住み替えて暮らし続けられる体制を構築することが重要である。

5. 生涯活躍するための環境整備

【全ての地域に共通する環境整備の例】

＜社会参加＞

○ 多様な地域活動の展開

- ・ 移住者と既住者に様々な交流・サークル活動（スポーツ、文化活動、学習活動を含む）・地域活動等のプログラムを提供することにより、住民の生活の質の向上を図り、住民間の社会関係の強化を図るとともに、住民の孤立を防ぎ、心身の虚弱化を防ぐ。
- ・ 安寧のまちづくり事業を通じて整備された多目的集会所等において、住民自身や市・社協・NPOその他の市民団体等の多様な主体が、様々なイベントや活動を企画・遂行する。
- ・ 上記の様々な地域活動のプロモーションや、住民の様々な活動への参加促進（マッチング）については、安寧のまちづくり協議会の中に、地域活動を促進する中間支援組織（住民と事業者による運営）を設置し、この組織がマッチングのためのインターネット・サイト（クラウド）を運営する。

※ワークショップで出された社会参加活動（特に学習機会）の実施メニューのアイデア。

- ▼図書館、地域の公民館、集会所を活用した学習会やイベント
- ▼シニアカレッジ
- ▼市独自の生涯学習プログラムの開発、実施
- ▼健康増進プログラムの開発、実施
- ▼歴史の勉強会（まちなか）
- ▼自然体験学習（西の湖）
- ▼健康ウォーキング（西の湖）
- ▼B&G 海洋センター、西の湖ふれあいハウス、安土匠の里を活用した学習会やイベント（西の湖）
- ▼地元の資源（ヨシ、淡水真珠など）、食文化、遊びを発掘し、観光商品化、物産加工等に繋げる活動
- ▼まちなみの散策、学習

○ 就労機会のマッチング

- ・ 上記の地域活動マッチングサイトでは、地域住民や企業のニーズと住民の就労希望とをマッチングし、就労機会を提供する機能を果たすことを検討する。

○ 創業支援

- ・ 上記の中間支援組織は、起業を希望する移住者に対して、創業支援（相談、助言、当面の資金・スペースの提供等）を行う。

- ・ 八幡商人育成事業など、創業支援事業計画に基づく各施策を活用する。
- ・ 「まちなかの古民家で暮らす」区域においては、空き町家リノベーション事業を活用する。
- ・ 中心市街地（近江八幡旧市街地、JR近江八幡駅やJR安土駅周辺）内の「まちなかの古民家で暮らす」、「新世代アーバンビレッジで暮らす」の各地域では、事業の初動期を支援するインキュベーションセンターを整備するとともに、当該センター卒所後に市内に定着するためのスペースを整備することが考えられる。
- ・ 地域活動型のコミュニティビジネス（有償ボランティア型）の起業としては、子育て支援（託児所）、学童保育、生活支援サービス、コミュニティ食堂（皆で食材を持ち寄って料理して食事をする場）、特産品づくりなどが考えられる。

【農業（「静かな水辺で暮らす」、「晴耕雨読の暮らし」の各区域）に係る環境整備】

○ 市民農園型

- ・ 出荷を目的とせず、趣味で行い、地域内で消費することを目的とした農園を整備する。
- ・ 整備のタイプとしては、各住戸に併設する菜園（菜園付き住宅）と希望者が共同管理するコミュニティガーデン型の菜園が考えられる。
- ・ 土づくり、栽培方法などの技術的な指南を、地域の農家の協力を得て、学習プログラムの一環として受ける。

○ 生きがい就労型

- ・ 露地販売、地元店舗での販売、地元学校給食への出荷など、地産地消により収益を上げることを目的として、生きがい就労として実施する。
- ・ 事業者がコーディネートし、希望者を募り、農業法人を設立し、地域外に一定規模の農地を借り上げる。
- ・ 地元の子どもを招いての収穫祭などを実施し、コミュニティ形成にも寄与する。
- ・ 土づくり、栽培方法などの技術的な指南を、地域の農家の協力を得て、定期的受ける。

○ 本格的営農・起業型

- ・ 本格的な営農や6次産業の起業を希望する移住民が、一定量の農作物・農産加工品を生産・出荷し、生計を立てることを目的として農業振興政策として事業を実施する。
- ・ 安寧のまちづくり協議会がコーディネートし、移住者の希望に沿いながら、住宅とともに農地、事業スペースを斡旋する。
- ・ 滋賀県立農業大学の卒業生を対象として、市内での定住、営農を促進するための支援策（住宅、農地の確保等）の整備を検討する。
- ・ 新規就農者制度、先進的農業者づくり塾事業等を活用する。
- ・ 地域の営農組合、滋賀県立農業大学校と連携し、各種相談や助言を受けられる体

Ⅲ. 安寧のまちづくりの整備内容・提供サービス

制を整える。

- 新たな事業の立上げに対して、マーケティング、技術的な指導、販路の確保など、滋賀県立農業大学校等との産学連携が求められる。
- 移住者等が出資者となり農業法人を設立し、農産物のブランド化、6次産業化（農産加工品の開発・販売、農家レストランの経営等）に取り組むことも考えられる。

6. 事業の推進体制

(1) 事業推進体制

【連携組織の設置】

- 本事業は、多様な事業手法・事業主体の組み合わせによって実現するものであり、また、多様な分野にまたがる事業であることから、行政、住宅開発関係の事業者のみならず、医療機関、社会福祉法人、介護事業者、教育機関、学術研究機関（専門家）、地元住民、各種市民団体、金融機関、商工会議所、営農組合を含む地元事業者など、関係する主体が多岐にわたるものであり、これら多数の関係主体の協議・調整が必要となる。
- 以上のことから、本事業の推進のためには、既設の共創プラットフォーム（意見集約基盤）を活用しながら、計画作成段階、事業実施の各段階において各種関係主体の意見聴取、協議・調整、合意形成等を行うための協議会組織を設置し、事業の進展に応じ、組織を拡充していく必要がある。

【庁内体制の整備】

- 本事業は、多様な行政分野にわたる事業であり、円滑な事業推進のため関係部局が連携して総合的に取り組む必要がある。
- そのため、関係部局が目標、計画、事業進捗、課題等の情報を共有しつつ、所管する関連事業を積極的に実施できるよう、安寧のまちづくり事業推進本部等のプロジェクト型の組織体制を整備する必要がある。

(2) 近江八幡市及び事業主体（パートナー事業者）の役割

【近江八幡市の主な役割】

- 連携組織の設置・運営
 - ・ 現在設置している共創プラットフォーム（意見集約基盤）を運営
 - ・ 事業推進のための組織（協議会）を設置・監督
- 事業主体（パートナー事業者）の選定
 - ・ 安寧のまちづくり基本構想・基本計画を踏まえ、パートナー事業者候補として協議会に参加する事業者を公募し、選定
 - ・ 公募に際しての募集要項、要求水準を作成
- 事業計画の策定
 - ・ 協議会により立案された事業計画案の審査、関係方面との協議を実施し、事業計画を策定
- 認定制度の整備
 - ・ 民間事業者等による個別事業提案を事業計画に組み込む事業提案認定制度を整備導入

Ⅲ. 安寧のまちづくりの整備内容・提供サービス

- ・ 個別事業提案を事業計画に組み込むための審査要領を作成、公表
- ・ 連携組織を通じた認定の可否の審査、決定
- **事業主体（パートナー事業者）に対する指導、監督、支援**
 - ・ 基本構想、基本計画、事業計画に照らし、事業の進捗、運営の各段階において事業主体（パートナー事業者）に対して指導・監督
 - ・ 当該事業に関連し必要となる行政施策を実施し、事業の円滑な実施を支援
- **地元への説明、市民意識の啓発**
 - ・ 事業に対する理解、協力を得るとともに、市民ニーズに沿った事業を展開するため、事業実施の事前から実施の各段階において、地元関係者、市民に対して事業の趣旨、内容を定期的に説明
- **広報・移住支援（協議会と連携）**
 - ・ 市外に向けた広報活動
 - ・ 移住希望者に対する相談・事業の紹介
 - ・ 移住に伴う各種制度（起業、営農に係るものを含む）等の紹介と相談、支援
- **医療、介護体制の充実**
 - ・ 移住者が安心して定住できるよう、地域包括ケアシステム体制の構築を推進
 - ・ 介護保険事業計画等の関係計画との整合を図るため、本事業に合わせて実施すべき医療・介護サービスに係る取組について、計画作成段階から調整し、計画に位置づけ
- **関連事業の推進**
 - ・ 移住者が安心して住み続け、活躍できるよう、基本構想、基本計画の推進のために必要となる「保健・福祉」、「公共交通」、「創業支援」、「商工・農業・観光振興」、「空き家対策」、「生涯学習」、「市民参加」、「子育て支援」その他の各関連施策・事業を実施
- **PDCA サイクルの構築と運用**
 - ・ 事業実施の成果、効果を評価し、必要に応じて計画、事業内容を見直すためのPDCAの仕組みと実施体制を整備
 - ・ 連携組織を通じてPDCAサイクルを運用し事業を改善しつつ推進

【事業主体（パートナー事業者）の主な役割】

- **協議会参加メンバーとして事業計画案の立案に参画**
 - ・ 多様な主体の参画の場づくり
 - ・ 計画立案段階から地元との関係づくりを行い、コミュニティデザインを実践
- **施設等の整備**
 - ・ 事業計画に示された役割分担に応じ、用地・物件の確保、施設整備や改修
- **協議会参加メンバーとして施設等の管理運営に参画**
 - ・ 事業計画に示された役割分担に応じ、整備した施設等の一元的、総合的な管理に

参画（分譲部分についての管理は所有者に委ねられるが、事業全体の整合性を確保するため管理の支援を行う）

- ・ 在宅生活が困難になっても地域内で住み続けられる住み替えシステムの運営に参画
- **協議会のメンバーとして、地元自治会・地元住民等との連携・調整を分担**
 - ・ 各地域の整備に先立ち、地元理解を得るとともに、整備後のコミュニティ形成に資する各種活動を実施
- **協議会のメンバーとして、移住支援を分担**
 - ・ 移住希望者の募集、移住者の希望に即した物件の確保と斡旋
- **医療介護サービスの提供**
 - ・ 事業計画に示された役割分担に応じ、所定の医療介護サービスを地域内で提供
- **協議会のメンバーとして、生涯活躍するための環境整備に参画**
 - ・ 各種地域活動を推進し、また活動や就労機会と住民の希望とをマッチングするサイトの運営
 - ・ 創業支援等を行う中間支援組織の運営への参画

7. 事業推進の体制と事業手法のイメージ

安寧のまちづくり事業の推進体制を以下のように構築し、事業を推進する。

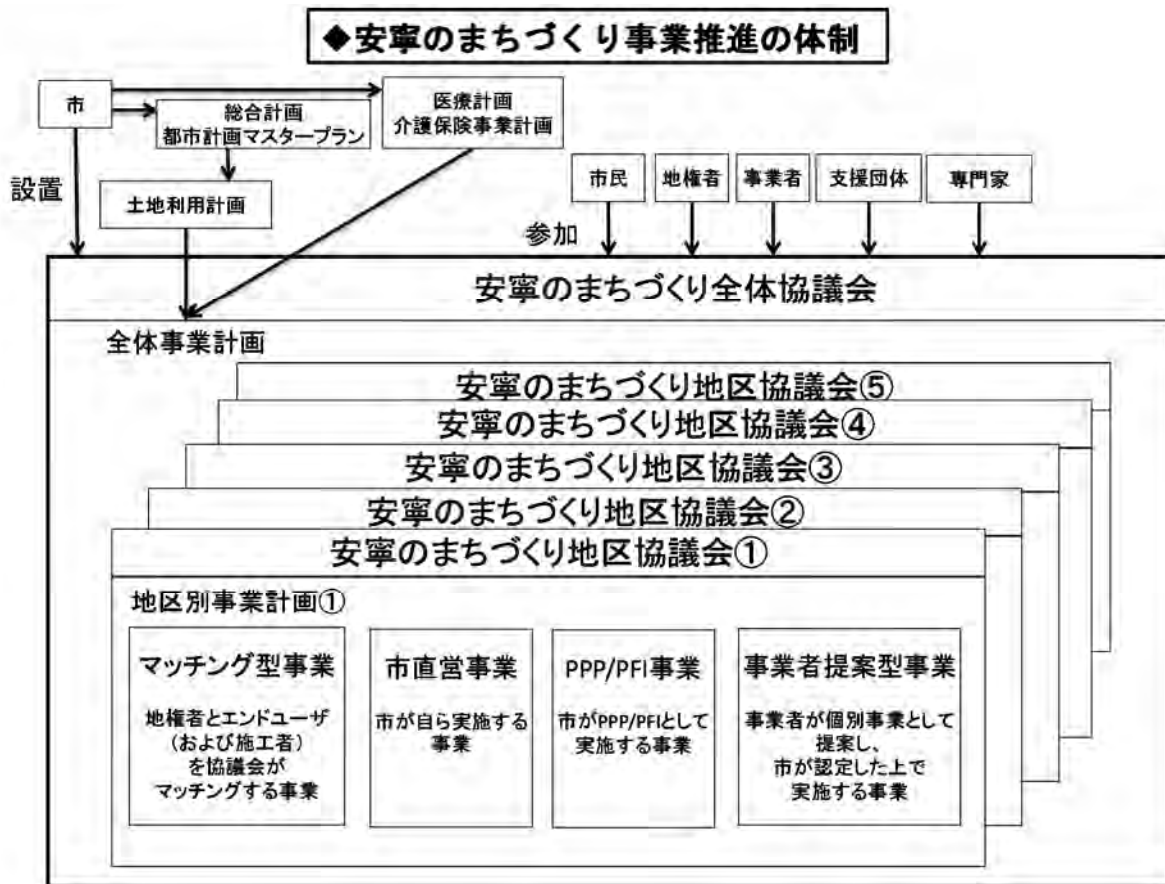


図16 安寧のまちづくり事業推進の体制



IV. 安寧のまちづくりの事業化プロセス

1. 事業計画の策定

➤ 住民参加、関係者との意見調整

- ・ 事業計画案は、全体事業計画を参照しながら、安寧のまちづくり地区協議会において拠点別に策定する。
- ・ 事業計画案を作成するに当たり、アイデアコンペ、ワークショップ、住民説明会等を開催し、また、共創プラットフォームを活用することで、移住希望者、地元住民、その他当該事業の関係者のニーズを把握し、これら意見を計画に反映する。
- ・ 事業計画を策定する前には、事前に関係者等に対し事業計画の報告を行う。
- ・ 事業計画の作成に際しては、関係部局と十分に連携・調整し、関連計画との整合を図る。

2. 事業主体（パートナー事業者）の選定

➤ 事業区域・事業要件・事業手法の決定

- ・ 事業手法については、マッチング方式、直営方式、PPP/PFI方式、提案事業認定方式の4種類を想定する。
- ・ 直営方式、PPP/PFI方式の場合は、事業計画に、事業の区域、目的、期間、要件、手法、業務の概要（施設整備等を伴う場合は必要となる施設の内容、仕様等）、業務スケジュールなどが定められるが、マッチング方式、提案事業認定方式の場合は、あらかじめ事業計画に示されているのは事業のおよそのイメージに過ぎず、事業の詳細は事業者（またはエンドユーザ）からの提案が認定手続等を経て事業計画に反映されることになる。

➤ 事業主体（パートナー事業者）の選定

- ・ 直営方式、PPP/PFI方式の場合の事業主体の選定方法については、事業者選定のための委員会を設置し、具体的な選定方法を決定し、募集要項、要求水準書等を作成し、公募・審査を通じて事業者を選定する。

➤ 事業主体（パートナー事業者）選定のための周知

- ・ 事業主体（パートナー事業者）を選定する際には、広く周知し、高い能力を有する事業者の参画を呼びかける必要がある。

3. 移住者募集・移住者支援等

➤ 移住者募集

- ・ 移住者（エンドユーザ）の募集にあたっては事業主体（パートナー事業者）任せとせず、協議会及び市がシティプロモーションの一環として積極的な募集を行うものとする。

➤ 移住希望者支援・ニーズ把握方法

- ・ 潜在移住者へのアウトリーチ、ニーズの把握、移住希望者に対する詳細な情報提供や物件の斡旋、地権者とのマッチング等の支援措置については、協議会の中に設置した地域活動の中間支援組織が実施する。
- ・ 共創プラットフォームに相談窓口を設置するなど、遠隔地の移住希望者に対する情報提供、助言等を行うための体制を整備する。

4. PDCAサイクルによる事業評価

➤ KPIの計測と必要なデータの収集

- ・ 事業の効果や影響を測定し、KPIを計測するのに必要な居住世帯、居住者数、就業者数、各種活動の参加者数などのデータを収集する。また、居住者の満足度やニーズなどを継続的に収集する仕組みを構築する。

➤ 評価実施体制の構築

- ・ 事業主体（パートナー事業者）、行政、関係機関、学識経験者等による評価を行うための体制を構築し、収集したデータをもとに、プロジェクトの評価を行う。
- ・ また、目標値に未達成な場合の措置を協議する。



V. 資料

1. 近江八幡市安寧のまちづくり基本計画策定委員会 委員名簿

<敬称略、順不同>

役職	氏名	所属等	分野
委員長	大方 潤一郎	東京大学高齢社会総合研究機構 機構長・教授	学識経験者（CCRC）
副委員長	青山 孝	近江八幡市連合自治会 会長	市民代表
委員	秋村 田津夫	近江八幡商工会議所 会頭	民間事業者代表
委員	善住 昌弘	安土町商工会 会長	民間事業者代表
委員	小磯 正人	公益社団法人近江八幡市シルバー 人材センター 理事長	高齢者雇用（生きがい就労）
委員	山本 克與	一般社団法人近江八幡市蒲生郡 医師会 副会長	医療
委員	二村 實	社会福祉法人近江八幡市社会福祉 協議会 会長	地域福祉
委員	首藤 章	近江八幡金融協議会 株式会社滋賀銀行八幡支店 支店長	金融
委員	島戸 克浩	滋賀県総合政策部企画調整課 主席参事	縣市連携
委員	青木 勝治	総合政策部長	CCRC 移住希望者支援
委員	鳥居 広子	福祉子ども部長	地域包括ケア 介護
委員	廣瀬 信之	都市整備部長	都市計画 空家活用
委員	小西 正彦	産業経済部長	農地転用 空き町家活用 新たな産業の創出

2. 用語解説

○農用地区域

農振法（農業振興地域の整備に関する法律）に基づき、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が農振整備計画で用途（農地、採草放牧地、農業用施設用地等）を定めて設定する区域。

○白地農地

「農業振興地域内農用地区域外農地」のこと。農地の集団性が低く、土地改良事業を実施していない等の理由から青地（農用地区域）の指定がされておらず、農振法による開発規制は行われない。

○6次産業

6次産業（化）とは、一次産業としての農林漁業と、二次産業としての製造業、三次産業としての小売業等の事業との総合的かつ一体的な推進を図り、地域資源を活用した新たな付加価値を生み出すこと。

○PDCAサイクル

plan（立案・計画）、do（実施）、check（検証・評価）、action（改善）の頭文字を取ったもの。行政政策や企業の事業活動にあたって計画から見直しまでを一貫して行い、さらにそれを次の計画・事業に活かそうという考え方。

○生物模倣技術

生き物が持つ機能や仕組みをまねして、新しい技術の開発や性能向上に結びつける技術。例えば、新幹線の先頭車両の先端形状をカワセミのくちばしのように長くとがらせることで空気抵抗を減らすといったこと。

○エイジフレンドリー

高齢者に優しいこと。

○ファブラボ

デジタルからアナログまでの多様な工作機械を備えた、実験的な市民工房のこと。個人による自由なものづくりの可能性を拡げ、「自分たちの使うものを、使う人自身がつくる文化」を醸成することをめざしている。

○小規模多機能型居宅介護

利用者の選択に応じて、施設への「通い」を中心として、短期間の「宿泊」や利用者の

自宅への「訪問」を組合せ、日常生活上の支援や機能訓練を行う。

○オンデマンド型乗合タクシー

予約があった時のみ運行する方式の乗合タクシーのこと。

○地域包括ケアシステム

重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組み。

○PPP

public private partnership (パブリック-プライベート-パートナーシップ)。公的部門による社会資本の整備・運営を公共と民間の協力により効率化しようという政策手法。

○PFI

private finance initiative (プライベート-ファイナンス-イニシアチブ)。公的部門による社会資本の整備・運営に民間資本や経営ノウハウを導入し、民間主体で効率化を図ろうという政策手法。

○アウトリーチ

住民の意見を十分にまちづくりに反映させようと、実際に住民のもとに行政ないしまちづくり関係者が出向き、直接的に意見募集を行うこと。

近江八幡市安寧のまちづくり基本計画

発行日 平成 29 年 3 月

発行者 近江八幡市 総合政策部政策推進課

住 所 〒523-8501 近江八幡市桜宮町 236 番地

