

新たな生業を育む歴史薫るまちづくり計画



平成26年 6月

近 江 八 幡 市

＜ 目 次 ＞

1 本計画の背景	1
2 対象地域の概要	2
2.1 近江八幡市の市街地	2
2.2 本計画対象地域の概要	4
3 上位計画等における位置づけの整理	7
3.1 近江八幡市・安土町の新市基本計画(平成 21 年 5 月)	7
3.2 近江八幡市国土利用計画(第 1 次)(平成 25 年 3 月)	8
3.3 近江八幡市都市計画マスタープラン(平成 24 年 3 月)	9
3.4 近江八幡市行政拠点地区地区計画	10
3.5 近江八幡市まちづくり構想～22 世紀をめざしたまちづくりビジョン～(平成 24 年 3 月) ...	11
4 官庁街エリアの現状	12
4.1 官庁街エリアを取り巻く状況	12
4.1.1 官公庁施設等の立地状況の変化	12
4.1.2 官庁街エリアにおける商業機能の推移	13
4.1.3 官公庁施設等の従業者数の推移	14
4.2 旧市街地エリアの状況	15
4.3 近江八幡駅周辺エリアの状況	16
4.4 官庁街のまちづくりに関する市民意向の把握	17
4.4.1 官庁街に関するラウンドテーブル	17
4.4.2 官庁街のこれからのまちづくりに関するアンケート調査	18
5 官庁街エリアにおける課題	19
6 官庁街エリアの基本理念及びまちづくり方針	20
6.1 官庁街エリアの基本理念	20
6.2 官庁街エリアのまちづくり方針	21
7 まちづくり方針に基づく導入機能及び空間配置イメージ	23
7.1 導入機能 《参考資料6・7を参照ください。》	23
7.2 空間配置の考え方	25
8 官庁街のにぎわい創出に向けた取組み	27
8.1 まちづくり方針に基づく目標の設定	27
8.2 目標達成のための取組	28
9 官庁街にぎわいまちづくり活性化に向けた今後の課題	29
＜用語解説＞	30

参考資料編

参考資料1	近江八幡市官庁街活性化・庁舎整備検討委員会設置要綱	参-1
参考資料2	近江八幡市官庁街活性化・庁舎整備検討委員名簿	参-5
参考資料3	近江八幡市行政拠点地区計画区域における利活用の可能性	参-7
参考資料4	官庁街に関するラウンドテーブル 開催結果	参-11
参考資料5	官庁街のこれからのまちづくりに関するアンケート	参-15
参考資料6	官民パートナーシップアイデア提案に係る事業計画書	参-37
参考資料7	まちづくり方針に基づく導入機能及び空間配置イメージ	参-97
参考資料8	まちづくりの取り組み事例	参-99
参考資料9	官庁街の事例	参-109

1 本計画の背景

本市は、古くから農業を中心に栄えてきたが、中世以降は陸上と湖上の交通の要所として、農業とともに、人と物資の往来がたえない商工業の盛んな地であった。安土桃山時代には織田信長が安土城を築き、楽市楽座を開くなど、古くより商業都市としてにぎわいを見せ、大工町や鍛冶屋町、魚屋町といった町名において今なお当時の名残をとどめており、また、水郷の地の利を生かし、寺院建築を中心とした瓦産業が勃興し、本市の地場産業として発展した。天正 13 年(1585 年)には、豊臣秀次が八幡山城を築き、碁盤目状で*背割り排水を持つ先進的な城下町を建設した。その町並みは今なお旧市街地に面影を残し、多くの観光客を魅了している。また、琵琶湖に結ばれた八幡堀は商品の重要な運輸・交通路として、多くの近江商人の活動拠点となり、商業都市八幡の発展を支えてきた。

昭和 38 年(1963 年)には、旧市街地と東海道本線近江八幡駅の間に優良な住居地・商業地の創出と行政拠点の集約を目的とした官庁街の整備が始まり、昭和 44 年(1969 年)に完成した。当時としては非常に都会的で斬新なデザインであり、近江八幡市の*シンボルとして市民が自慢できるまちであった。

昭和 46 年(1971 年)に市庁舎が博労町から官庁街に移転したことをきっかけに、近江八幡市の中枢機能が旧市街地から官庁街へと移ることとなったが、1980 年代後半に入ると、*滋賀中部地方拠点都市地域の都市核として、JR 近江八幡駅周辺地区を中心に多様な都市機能が高度に複合した拠点形成が進み、商業核は次第に近江八幡駅周辺へと移動していった。

2000 年代には、景気の後退や車社会の進展、消費様式の変化、大型店の郊外進出も相まって、旧市街地や官庁街周辺における活力が急速に衰退していった。特に、官庁街周辺では、平成の*地方分権改革に伴う官公庁施設の規模や機能の見直しのなかで官庁街外部への施設移転が進んだことにより、行政サービス機能の低下が著しい状況となった。

そのような状況のもと、平成 22 年(2010 年)に旧近江八幡市と旧安土町が合併した。*新市基本計画では、新市のまちづくりの理念と将来像を「自然の恵み、歴史と文化に根づく『生業』が広がり、起業する活力とすべての人々が支え合える、ぬくもり あふれたまち」とし、6 つのまちづくりの基本目標を設定した。その目標の 1 つに「安全・安心な生活基盤を維持・構築し、次世代の礎を築く」とあり、*低未利用地の有効利用や、既存市街地の活性化、雇用の場の確保と地域活性化のための市街地の拡大など、計画的な土地利用を推進することを示している。

また、合併により、類似する公共施設の維持管理に対する無駄を防ぎ、少ない公共投資でより質の高い公共サービスの提供などが期待されること、防災の面では、平成 23 年(2011 年)3 月 11 日に発生した東日本大震災を受け、災害発生時における行政庁舎の機能維持・防災機能の重要性が再認識されたことから、市庁舎整備についての本格的な議論が始まった。

現在市庁舎が立地する官庁街は、行政サービスが集積する中枢拠点として、本市の都市づくりを牽引してきた経緯があり、八幡山を望むその風格ある都市空間は、今も本市のシンボルとして多くの市民の誇りとなっている。こうした官庁街の歴史やこれまでの役割を考えると、市庁舎整備の検討に加え、経済情勢や*市民ニーズの変化に合わせ、にぎわいを創出するために官庁街のまちづくりを見直していく必要がある。

特に、近江八幡駅周辺市街地と八幡堀界わい(旧市街地)との間に立地するという官庁街の特性を踏まえ、それぞれの市街地機能を維持・向上し、近江八幡駅周辺、八幡堀界わい(旧市街地)を訪れる人々の流れを官庁街に呼び込み、にぎわいの連続性を生み出すようなまちづくりを考えることが求められる。

本計画は、これらの経緯を受け、官庁街のにぎわい創出に向け、その核となる「行政拠点地区」における具体的な取組を検討し「新たな生業を育む歴史薫るまちづくり計画」として取りまとめたものである。

文中の左肩に(*)がついている用語は p29「用語の解説」を参照してください。

2 対象地域の概要

2.1 近江八幡市の市街地

本市では、旧市街地と東海道本線近江八幡駅の間に新市街地を誘導するため、昭和 33 年（1958 年）から平成 13 年（2001 年）までの間に、5 地区 160.7ha の* 土地区画整理事業が行われ、併せて、昭和 38 年（1963 年）から着手し同 44 年（1969 年）に完成した 6.4ha の「官庁街整備事業」を通じ、優良な住宅地、商業地の創出と、行政拠点の集約を行うことにより新市街地の整備を進めてきた。官庁街を中心とする新市街地では、高度成長期における企業の都市集中に伴い、京阪神の画一的なベッドタウン化が進んだ。

1980 年代後半に入ると、JR 近江八幡駅南口において大型マンションや大型商業施設を誘致し、* 滋賀中部地方拠点都市地域の都市中心核として、多様な都市機能が高度に複合した拠点形成に向けたまちづくりを進めてきた。その結果、JR 近江八幡駅周辺地区を中心に商業・住居の集積が進み、居住地は市街地から郊外へと広がりを見せ、旧市街地や官庁街周辺の新市街地においては、大型店舗の郊外展開、消費様式の変化、及び* モータリゼーションの進展など、構造的な変革に対応しきれず、商店街の衰退が進んだ。1990 年代に入ると、バブル経済の崩壊とともに、景気の落ち込みや空き家が目立つようになり、超高齢化時代を迎えた現在、まちの活気が次第に低下していった。

本市の市街地は、こうした経緯を経て、八幡城の城下町として開かれた「旧市街地エリア」、新市街地として優良な住居地・商業地の創出と行政拠点の集約を目的として整備された「官庁街エリア」、そして、滋賀中部地方拠点都市地域の都市中心核として整備された「JR 近江八幡駅周辺エリア」の 3 つのエリアで形成されている。

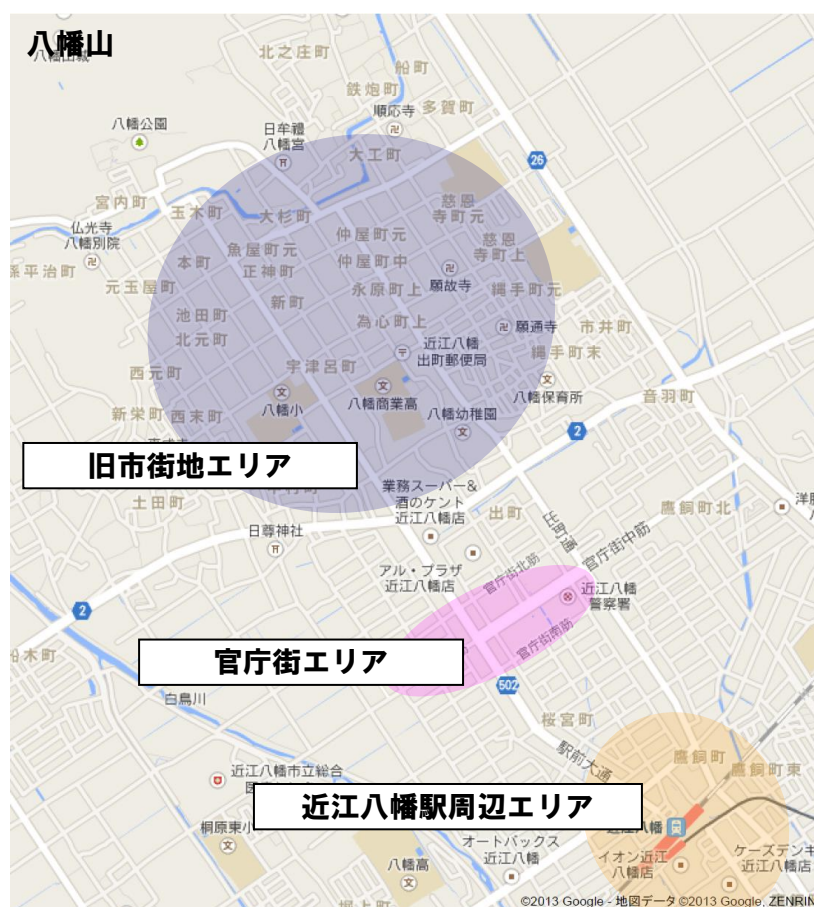


図 2.1 近江八幡市の市街地機能

1) 旧市街地エリア

八幡*重要伝統的建造物群保存地区をはじめとする伝統的な町並みが残り、八幡堀や八幡商人の商家、ヴォーリズの近代建築など、近江八幡市らしさを醸し出す水環境と長い歴史に培われた豊富な資源があり、多くの観光客が訪れるエリアである。近江八幡市随一の集積を誇る商店街が形成されている。



観光客でにぎわう八幡堀

2) 官庁街エリア

旧市街地エリアと本市の玄関口である近江八幡駅周辺エリアの中間に位置し、「行政拠点地区地区計画」により、*シビックゾーンとして市役所をはじめ国・県など多くの公共施設が集積したエリアである。公共施設の規模や機能等の見直しが進められるなかで、本エリア内の公共施設においても統廃合等によるエリア外への移転が進み、また商業・サービス施設も、事業所数の低下が進むなど、これまで官庁街周辺エリアが有してきた都市機能に変化（空洞化）している。



現市庁舎

3) 近江八幡駅周辺エリア

J Rおよび近江鉄道の近江八幡駅を中心に、駅南北に商業・業務施設が連なり、本市の都市機能の中核を形成するとともに、東近江地域の中心核的な位置づけも有しているエリアである。駅南部では、昭和 56 年から*土地区画整理事業が始まり、特に駅周辺エリアにおいては*民間活力の導入を図り、産業業務、商業文化交流、居住などの高次の都市機能を集積し、若者の地元定住の促進と活気とにぎわいに満ちた都市空間と、緑あふれる安全で快適な都市環境の形成が進められている。



JR近江八幡駅

2.2 本計画対象地域の概要

本計画の対象地域は、下記の点線で示す「行政拠点地区」とする。

なお、行政拠点地区は、その周辺部も含めた官庁街エリア（下記網掛け）に包含されており、今後の官庁街エリア全体のまちづくりの中で、本地区が担う役割を検討していく必要があることから、本計画の検討に際しては、官庁街エリア全体の現状や課題等も踏まえるものとする。

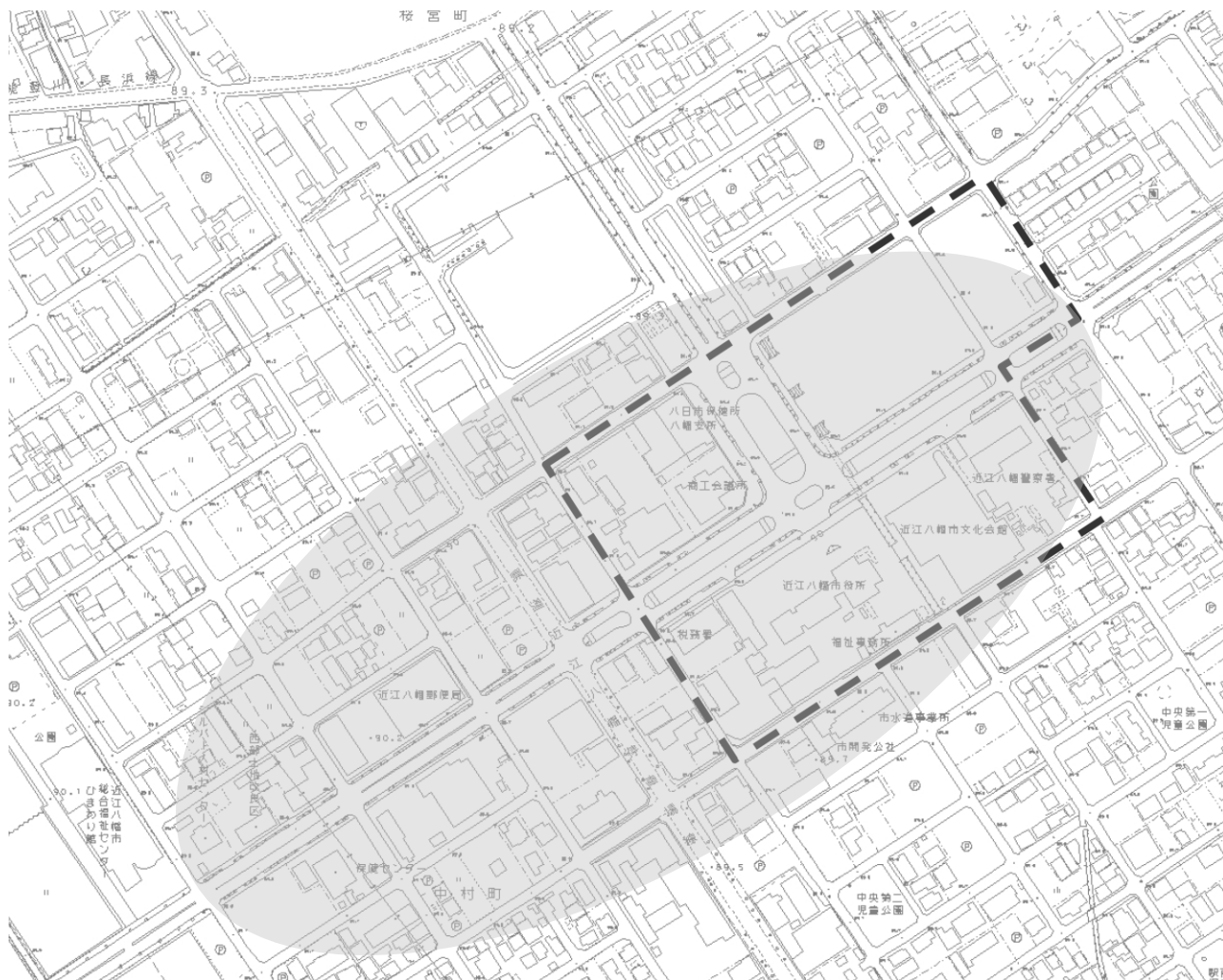


図 2.2 対象地域

官庁街エリアを取り囲む市街地は、昭和 30 年（1955 年）頃当時の市街地と JR 近江八幡駅周辺の間に新たな市街地を誘導するため、昭和 35 年（1960 年）駅前*土地区画整理事業に着手し、その後も中央土地区画整理事業・駅南部土地区画整理事業・東部土地区画整理事業に取り組み、形成されたものである。

官庁街は、新市街地の形成に併せ、新市街地の拠点として昭和 38 年（1963 年）から昭和 44 年（1969 年）にかけて旧市街地の南に造成された。近江八幡市役所・近江八幡市文化会館・近江八幡市民病院・法務局八幡出張所・近江八幡税務署・近江八幡警察署・近江八幡商工会議所・農業改良普及所・有線放送本部などにより構成され、行政拠点地区として、国・県などの多くの公共施設が集積するエリアとして発展してきた。



完成当時の官庁街

しかし、地方分権の議論が進む中で、国や県では、出先機関の統廃合又は建て替えが進められ、昭和 63 年に近江八幡簡易裁判所が東近江に統合したことを皮切りに、日本電信電話公社（現 N T T）、水資源開発公社、近江八幡有線放送、関西電力近江八幡営業所、農業改良普及所、近江八幡消防署、法務局八幡出張所、近江八幡市民病院といった官庁街に立地していた建物について、統廃合又は建て替えが行われた。

この結果、昭和 63 年には官庁街周辺エリア全体で 20 以上あった公共施設が、近江八幡市役所本庁舎及び南別館・近江八幡市文化会館・近江八幡税務署・近江八幡商工会議所・保健センター・近江八幡郵便局・西部土地改良区事務所・近江八幡公証役場・自衛隊滋賀地方協力本部近江八幡地域事務所の 10 施設まで減少してしまい、昭和 40 年代に行政拠点地区を形成し、その後発展してきたまちの面影が、現在では無くなりつつある状況となっている。

このように官庁街が空洞化しつつある状況なかで、近江八幡市の気風である自治の精神をもって、多くの人々に地域の魅力を伝え広めようとする市民による活動として、下記のとおり、官庁街のにぎわい創出に向けた取組みが行われている。

1) 八幡てんびんまつり

八幡てんびんまつりは「市民の市民による市民のための夏まつり」として昭和 61 年 8 月以来毎年開催される本市の夏の恒例行事であり、市内自治連合会のほか、企業や各種団体の代表者で構成される運営委員会が企画・運営を行い、市民の交流を目的とした心のふれあいの場となっている。

会場となる近江八幡市役所周辺では、チャリティー市場、盆踊り大会など、様々なイベントを実施し、フィナーレには、市民の募金による花火大会を開催するなど、多くの人で賑わっている。

2) 近江八幡こだわり食材産地直売軽トラ市

通称軽トラ市は、近江八幡市の農家や漁師の皆さんが、多くの住民に近江八幡のこだわり食材の魅力を伝え広めることを目的とし、毎月第 3 土曜日に市役所駐車場において、市内で生産された水郷野菜、湖魚などの農水産物を、軽トラの荷台に乗せて、販売している。

現在では、地元の新鮮な野菜や湖魚等を買いに市内外から多くの人々が訪れており、市内外から訪れる方もあり、威勢のいい掛け声とともに多くの人でにぎわっている。



にぎわう軽トラ市

3) 近江八幡駅伝競争大会

平成 25 年度に第 60 回を迎えた駅伝競走大会は、県下でも歴史と伝統を誇る大会であり、これまで優秀な選手を多く輩出している。

多くの市民がスタッフとして大会運営に携わっており、官庁街はこの駅伝大会のスタート及びゴール地点となっており、レースのクライマックスであるゴール付近の沿道は大勢の人でにぎわっている。

4) 成人式

文化会館において、開館（昭和 54 年）の翌年から毎年、新成人の門出を祝福するとともに、社会人としての自覚を持ち、これからの社会や市の発展に貢献できる人づくりをめざして、成人式を開催しており、毎年約 600 名の新成人が参加している。

式開催に当たっては、一般市民が* ボランティアとして運営補助を行う等、市民のイベントとして定着している。

5) 近江八幡収穫まつり

近江八幡収穫まつりは、11 月中旬頃、地元の新鮮な農畜水産物をはじめ、* 近江八幡市水郷ブランド農産物など、環境に配慮して生産された農産物の販売や、それらの加工品、エコな取組を紹介したブースなどを設置し、来場者である消費者と生産者の交流の場、市民が集うまつりとして賑わっている。

3 上位計画等における位置づけの整理

「新たな生業を育む歴史薫るまちづくり計画」を検討するにあたり、官庁街エリアの上位計画等における位置づけを、次のとおり整理する。

3.1 近江八幡市・安土町の新市基本計画(平成 21 年 5 月)

*新市基本計画(平成 21 年 5 月)では、これまで培ってきた自然、歴史、風土、文化を最大限に活かし、この地域で“暮らす人”、“働く人”を中心に、“人”が主役となるまちづくりを進める必要があり、市民・企業・行政がお互いに支え合うことで、新しいまちとして、希望と活力に満ちた将来(未来)を描ける地域社会を形成するとしている。

このような基本理念を踏まえ、考え行動することにより「少子高齢化社会に対応したきめ細かい行政サービスの実現」、「地方分権に対応した行政サービスの提供」、「地域の特性を活かしたまちづくり」、「生活圏に見合った住民の利便性の向上」、「積極的にまちづくりを行うための行財政の効率化」を進めるまちづくりを目指している。

このうち、地域の特性を活かしたまちづくりでは、両市町が有している地域の歴史、文化、自然、産業、人材などを点から線へと連携させ、活用しながら、地域特性を活かした新たなまちづくりに取り組むことにより、地域の魅力を向上させていくことが期待されている。

基本目標の「②安全・安心な生活基盤を維持・更新し、次世代の礎を築きます」の主要施策として、計画的な土地利用の推進が挙げられており、*低未利用地の有効利用、既存市街地の活性化、雇用の場の確保と地域経済の活性化のための市街地の拡大など、計画的な土地利用の推進を行うとしている。

こうした方針に基づき、官庁街外部への施設移転が進む中で、官庁街には低未利用地が増加していることから、それら用地の有効利用による、官庁街エリアの活性化が期待されることである。

【近江八幡市・安土町新市基本計画(p9)】

まちづくり理念：自然の恵み、歴史と文化に根づく「生業」が広がり、

起業する活力とすべての人々が支え合える、ぬくもりあふれたまち

基本目標(p24)：②安全・安心な生活基盤を維持・更新し、次世代の礎を築きます

施策の取組：計画的な土地利用の推進

方針：低未利用地の有効利用、既存市街地の活性化、雇用の場の確保と地域経済の活性化のための市街地の拡大など、計画的な土地利用の推進

3.2 近江八幡市国土利用計画(第1次)(平成25年3月)

この計画では、「市土の持続可能な均衡ある発展を図ることを基本理念とし、長期的な展望のもとに総合的かつ計画的に市土の利用を行うものとする」と定め、基本方針において「広域的な中核都市としての機能を高めていくこと、また自立的な経済の確立のため、商工業等の企業誘致を図り、個性豊かで快適な生活が保障された魅力ある都市環境の創出を図ることが重要である」と定めている。

また、地域類型別の市土利用の基本方向では、「都市地域においては環境への負荷が軽減される低炭素型の都市構造を図るとともに、高齢者や障がい者等が安心して等しく社会参加できるユニバーサルデザインのまちづくりを進める。さらに地域防災拠点の整備、ライフラインの強化等により災害に強いまちづくりに努める」と明記している。利用区分別市土利用の基本方向では、公共施設については、「環境・観光・教育・福祉・防災のそれぞれの角度から検討しながら、行政機能の集中化の検討を含め、その整備を推進する」とし、市街化区域内に散在する低・未利用地については、防災・自然再生のためのオープンスペース、居住用地、地域の活性化のための施設用地等として活用を図る」としている。

以上の基本構想および基本方向から、市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要において、特に本市の中部地域の土地利用の方向として、公共施設については「市役所周辺に文化会館、総合福祉センター、警察署、税務署等の公共施設が集中しており、行政拠点地区として行政機能や地域の活性化を視野に入れた長期的なまちづくりのあり方を考える」としている。

こうした市土利用の方向から、官庁街エリアにおいて、行政機能の充実と地域の活性化の両面から長期的なまちづくりとして適正かつ計画的な土地利用を図ることが求められている。

【近江八幡市国土利用計画(第1次)(p10)】

市土利用の基本理念 (p2) : 持続可能な均衡ある発展を図る

基本方針(p3) : 広域的な中核都市としての機能を高めていくこと、また自立的な経済の確立のため、商工業等の企業誘致を図り、個性豊かで快適な生活が保障された魅力ある都市環境の創出を図る。

本市中部地域の土地利用方向 (p10)

: 市役所周辺に文化会館、総合福祉センター、警察署、税務署等の公共施設が集中しており、行政拠点地区として行政機能や地域の活性化を視野に入れた長期的なまちづくりのあり方を考える。

3.3 近江八幡市都市計画マスタープラン(平成 24 年 3 月)

本市では、JR 近江八幡駅周辺での無秩序な開発を防ぐため、昭和 35 年から、駅前周辺の*土地地区画整理事業に着手し、計 5 地区、約 160ha に及ぶ土地地区画整理事業を実施し、良好な市街地形成の基礎を作ってきた。都市計画マスタープラン(平成 24 年 3 月)では、そのような経緯を受け、経済情勢や*市民ニーズの変化に伴いまちづくりの見直しを行うことの必要性が示されるとともに、*新市基本計画で定める基本理念を踏襲し、将来の土地利用の基本方針、都市構造～都市整備の方針などを定めている。

都市整備の方針で定める、「市街地整備の方針」の中では、「将来の人口・産業構造に対応した市街化区域・*用途地域と整序の検討」、「中心市街地の活性化の検討」、「活力と魅力あふれる拠点整備の推進」を課題とし、その中で、今後の社会情勢に対応可能な*シビックゾーン(公共公益施設が集積する市民生活の中心となる場所)の形成について検討・実現を図っている。

また都市的課題を受けた「市街地整備の基本方針」として、「快適で利便性が高く、環境と共生した魅力ある市街地の形成」、「魅力ある核としての中心市街地の再生」、「東近江地域の中核拠点としての機能強化」、「新たな都市機能形成を促す土地利用の推進」などを位置づけている。

これらの方針に基づき、官庁街におけるまちづくりの検討に際しては、社会情勢に対応可能なシビックゾーンの形成について検討するとともに、*民間活力等の導入による基盤整備の可能性を検討し、魅力ある暮らしを創出することが求められる。

【近江八幡市都市計画マスタープラン】

近江八幡市のまちづくりの基本方針 (p38)

：自然の恵み、歴史と文化に根づく「生業」が広がり、

起業する活力とすべての人々が支え合える、ぬくもりあふれたまち

土地利用の基本方針 (p40)

：利便性が高く、環境と共生した魅力ある市街地の形成

・活性化につながる土地利用のあり方を検討し魅力づけを図る市街地整備の方針 (p55)

：活力と魅力あふれる拠点整備の推進

・市庁舎を始めとする諸般の公共施設の集約整備により、今後の社会情勢に即応可能なシビックゾーンの形成について検討、実現を図る

八幡地域の基本方針 (p85：八幡地区・島地区・岡山地区)

：「近江八幡の顔」として、歴史を継承した市街地環境の形成と新しい農の創造に取り組み、歴史と自然と田園とが調和するまちづくりを進める。

3.4 近江八幡市行政拠点地区地区計画

《参考資料3を参照ください。》

*地区計画とは、地区の特性に応じた個性ある良好なまちづくりを誘導することを目的として、住民の合意のもと定める地区単位のまちづくりのルールとして、都市計画法に定められるものである。

本市が決定した地区計画は2箇所あり、そのうち1箇所が本地区の「近江八幡市行政拠点地区地区計画」であり、官庁街としての良好なまちなみを誘導することを目的として、平成4年に設定された。

しかしながら、商業核が近江八幡駅周辺へと移動していったこと、官公庁施設の区域外への移転が進んでいったことなどにより、官庁街が有していた行政サービス機能の空洞化が著しい状況となった。そこで、官庁街機能を集積するという方向でまちづくりを進めていくことの限界が生じているとの認識のもと、必要に応じて、現行地区計画での規制内容を再検討する必要が生じてきた。

そこで、本市では、当地区計画区域における利活用の方向性と可能性について検討を行い、本区域利活用の方向性としては、現在の良さを「守る」、将来を見据えて「創る」、規制を除外するために「変える」という観点から、検討を進めていくことが示された。

また、利活用の可能性としては、下記の4つの視点が示され、求められる地域の姿に応じて、現行の地区計画の制限を「変える」こと等の検討を進めるべきとの見解が示された。

- | |
|--------------------------------|
| ①地域の骨格となる「社会基盤」を守る・創る・変える |
| ②緑とゆとりある良好な「居住環境」を守る・創る |
| ③コンパクトなまちの実現に向けた「生活基盤」を守る・創る |
| ④観光・商業の活性化に向けた「潜在資産」を守る・創る・変える |

表 3.1 近江八幡市行政拠点地区地区計画の概要(現行)

当初計画決定年月日：平成4年5月8日

最終計画決定年月日：平成8年4月1日

名称		近江八幡市行政拠点地区地区計画
位置		近江八幡市桜宮町・出町
面積		約 6.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地域は、JR 近江八幡駅より北へ約 800m の距離に位置し、昭和 41 年～昭和 44 年にかけて施行した官庁街造成事業により完成した公共施設の集積地として、良好な環境が形成されている。完成から 25 年を経た現在、近年の社会経済環境の変化に伴い、本地域内の公共施設は、増築や建替あるいは移転等の再整備が必要となってきた。 そこで、現在の官庁街としての機能の向上を図り、緑豊かで、落ち着いたゆとりある新しい本市の行政拠点地区を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	良好な官庁街として発展、向上を期するため、建築物等の規制を積極的に推進し、近江八幡市の中心地としてふさわしい合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	官庁街の中心を通る官庁街中筋及び商工会議所と市民病院に挟まれた道路や公共施設の出入口の緑化等を図り、官庁街にふさわしい良好な町並みとなるよう整備を進める。
	建築物等の整備方針	建築物の用途の混在化等による環境の悪化を防止するため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の形態又は意匠及び垣又は柵の構造に制限を加えるとともに敷地内の緑化に努め、官庁街にふさわしいまちづくりを進める。

3.5 近江八幡市まちづくり構想～22 世紀をめざしたまちづくりビジョン～（平成 24 年 3 月）

近江八幡市のまちづくりに関する懇話会

22 世紀を見据えた近江八幡市の「あるべき姿」、そしてその実現のための施策のあり方を議論する「近江八幡市のまちづくりに関する懇話会」において取りまとめられた構想である。

4 回の懇話会と市民参加によるシンポジウムの議論を踏まえ、「日本を先導する近江八幡モデルの確立」をめざしてとりまとめが行われている。

現市庁舎は、昭和 46 年に現在の官庁街に移転し、以来市政推進の拠点としての機能を果たしてきたが、人口流入とともに市庁舎周辺が市街化され、結果として中心市街地の中央部に位置することとなった。時代の変化に伴い、市役所の果たす役割が変化する中で、現在の市庁舎については、概ね昼間時間帯での活用に限定されているが、これを夜間、休日等も含めた有効活用を図ることができれば、にぎわいのあるまちづくりに貢献できる。

八幡堀界限の旧市街地エリアでは、伝統的な景観等を活かした集客・交流を促進するが、原則として、新たな開発を抑制することから、市街地全体の空洞化を防ぐためにも、官庁街エリアにおいては近江八幡駅周辺と八幡堀周辺の旧市街地とを結びつける集客力や情報発信力の高い機能と呼び込む相乗効果の発揮によって、活力の創出を図ることが求められている。

こうした市庁舎や今後の官庁街の土地活用のあり方を受け、本構想では、4 つの取り組むべき施策・事業が掲げられており、官庁街エリアに関する記載としては「これからの都市構造・土地利用のあり方」として、次の i) から iii) の見直しの方向性が示されている。

官庁街におけるまちづくりの検討に際しては、分断された市内の各地域を結びつける役割の発揮や、そのために多様な用途を混在させるような柔軟な土地利用の考え方を取り入れていくことが求められる。

【近江八幡市まちづくり構想～22 世紀をめざしたまちづくりビジョン～】

これからの土地利用の方向性：

i) 広域的な発展ポテンシャルを誘引します

全国有数の人口増加エリアである大津湖南地域の発展ポテンシャルを本市に誘引できるように、主要な東西軸やその周辺エリアにおける土地資産の活用を推進し、成長産業の立地や若い世代を中心とした人口の呼び込みを可能とします。

ii) 市内の結びつきを強化します

本市では、JR 東海道本線駅を中心とする 3 つの市街地と衛星的に立地する農村集落や開発地が分断されています。分断された市内の各地域を結び、地域の各資源をつなぐことによって、市民の生活利便性の向上や産業の活性化につなげます。

iii) 柔軟な土地利用を推進します

地域における多様な資源を結びつけ、融和していくために、必要に応じて多様な用途が混在できるようにするなど、柔軟な土地利用の考え方を取り入れます。

4 官庁街エリアの現状

4.1 官庁街エリアを取り巻く状況

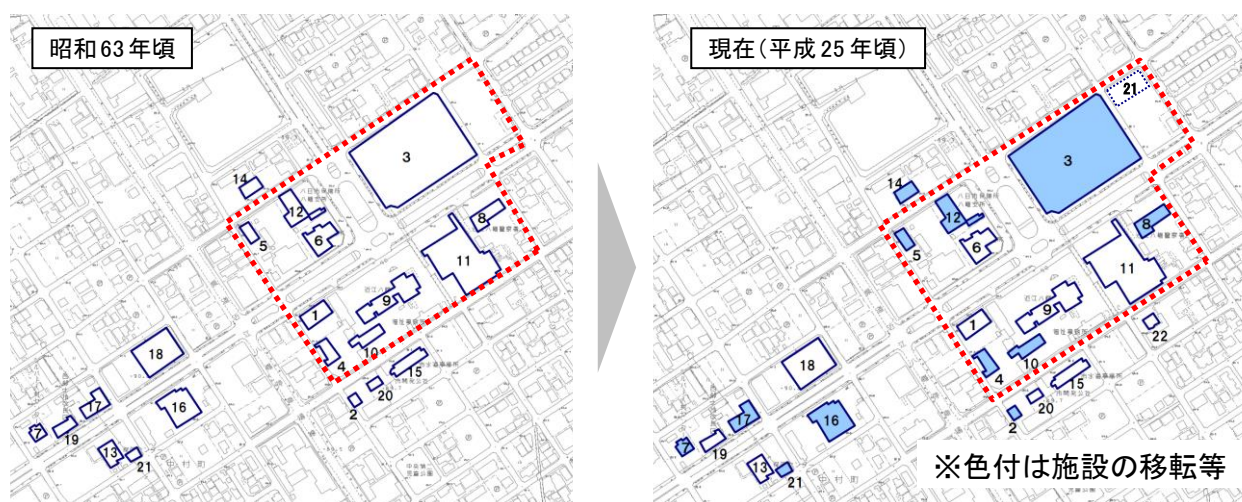
4.1.1 官公庁施設等の立地状況の変化

本エリアは昭和 35 年に着手された駅前*土地区画整理事業を初めとする事業を経て形成された新市街地に位置し、昭和 38～44 年には公共施設の立地を進める地区として官庁街整備事業が実施された。昭和 46 年には旧市街地から市庁舎が官庁街に移転し、中心市街地の拠点として整備が進められた地域である。

平成の初めには官庁街エリアにおける官公庁等施設は 21 施設あったが、年々、官庁街エリア外への流出が進み、現在では官庁街エリアでは 10 施設となっている。

なお、図 4.2 の 22 の自衛隊滋賀地方協力本部近江八幡地域事務所については、平成 3 年に移転してきた施設である。

規模や機能の見直しにより施設の廃止や統合が進むとともに、施設建替えに伴うエリア外への移転等が進んでいる。



1	近江八幡税務署	12	八幡保健所(東近江に統合(H22))
2	法務局八幡出張所(東近江に統合(H18))	13	保健センター
3	近江八幡市民病院(市内移転(H18))	14	水資源開発公団(廃止(時期不明))
4	農業改良普及所(移転(H17))	15	近江八幡市南別館
5	近江八幡有線放送(廃止(H10))	16	日本電信電話公社(現 NTT)(事務所は統合(時期不明))
6	近江八幡商工会議所	17	関西電力近江八幡営業所(東近江に統合(H15))
7	近江八幡簡易裁判所(東近江に統合(S63))	18	近江八幡郵便局
8	近江八幡警察署(市内移転予定)	19	近江八幡西部土地改良区事務所
9	近江八幡市本庁舎	20	近江八幡公証役場
10	近江八幡消防署(市内移転(H18))	21	近江八幡休日急患診療所(移転予定(H25))
11	近江八幡市文化会館	22	自衛隊滋賀地方協力本部近江八幡地域事務所(駅前から移転(H3))

図 4.1 官庁街における公共施設の立地状況の変化

4.1.2 官庁街エリアにおける商業機能の推移

商店数、商業従業員数、年間商品販売額、売り場面積のいずれにおいても、市全域における官庁街エリアのシェアは年々減少傾向にあり、官庁街エリアの商業機能が衰退していることが確認できる。

特に商業従業員数及び売り場面積の推移を見ると、市全域が横ばい又は増加傾向である中で官庁街エリアでは大幅に減少している。

表 4.1 官庁街エリアにおける商業機能の推移

	H9	H11	H14	H16	H19
商店数	76	82	68	56	56
商業従業員数(人)	657	942	741	695	488
年間商品販売額(百万円)	29,853	30,261	23,846	22,747	17,252
売り場面積(㎡)	14,171	15,679	15,965	15,641	6,049

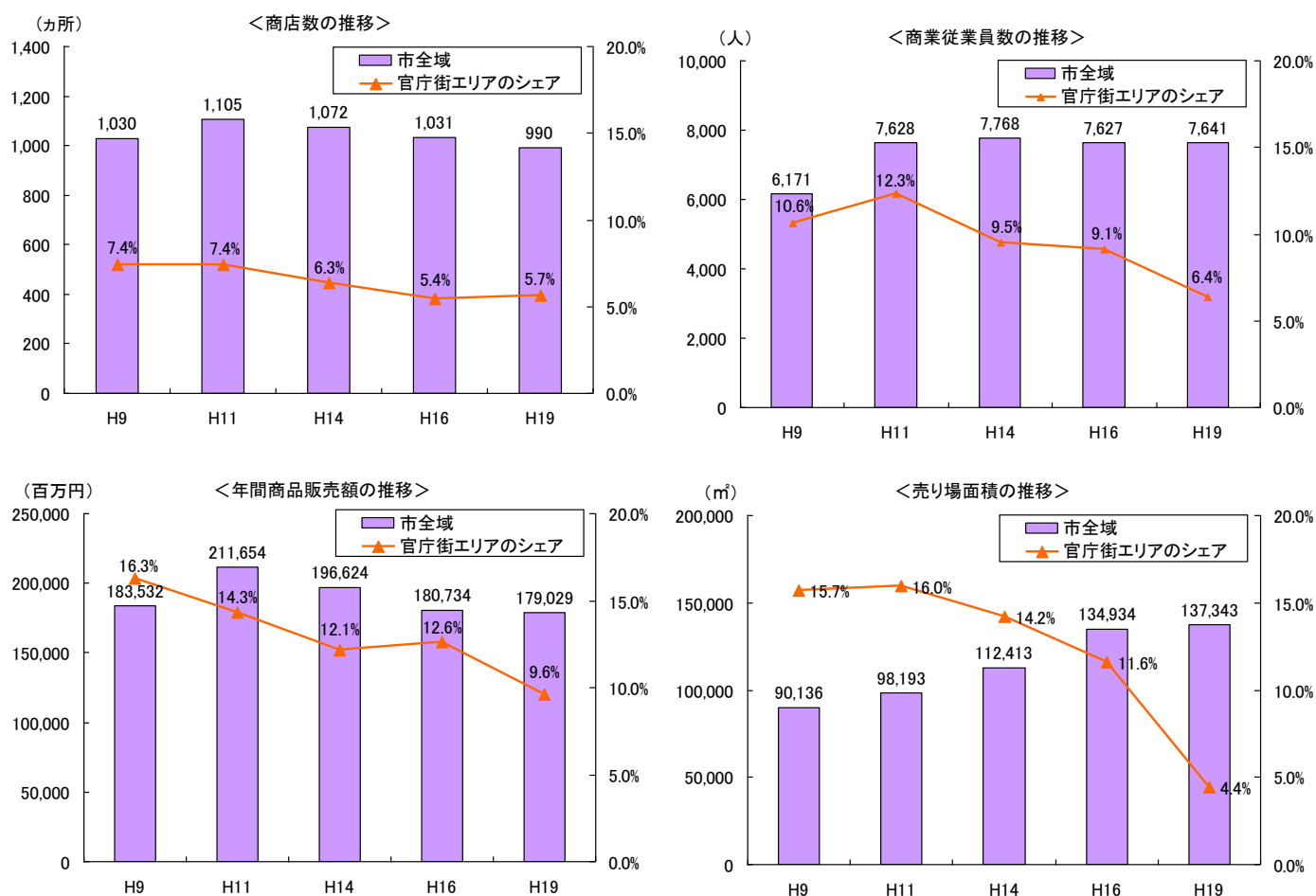


図 4.2 官庁街エリアにおける商業機能の推移

※出典：商業統計

※本データ作成にあたり、一部特異な数値となっていた1施設について全ての年度からデータを削除して作成。

4.1.3 官公庁施設等の従業者数の推移

官公庁施設の従業者数の推移をみると、平成 13 年までは増加傾向にあるが、市民病院の移転により平成 18 年から急速に減少している。

また、平成 18 年度の市民病院の患者数を見ると 1 日あたり平均 1,000 人を超える外来患者があったが、平成 18 年 10 月の市内移転に伴い市民病院の外来患者が消失している。

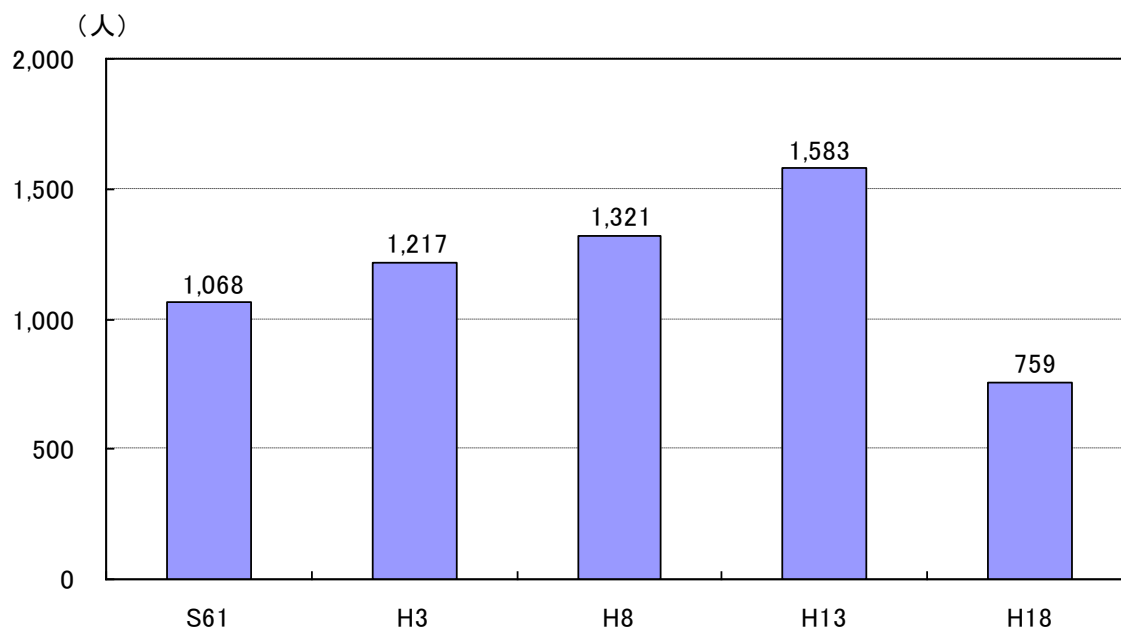


図 4.3 官庁街施設の従業者数の推移

※出典：事業所企業統計調査（各年 10 月 1 日時点）

※上記データに含まれる施設は下記のとおり。

近江八幡税務署、大津地方法務局八幡出張所、近江八幡市市民病院、農業改良普及所、近江八幡商工会議所、近江八幡簡易裁判所・近江八幡区検察庁、近江八幡警察署、近江八幡市役所、近江八幡消防署、滋賀県八幡保健所、近江八幡市保健センター、近江八幡郵便局（郵政公社）

※近江八幡市役所の従業者数には、図書館など官庁街以外に勤務する職員を含まない。

※保健センターに通園センターを含める。

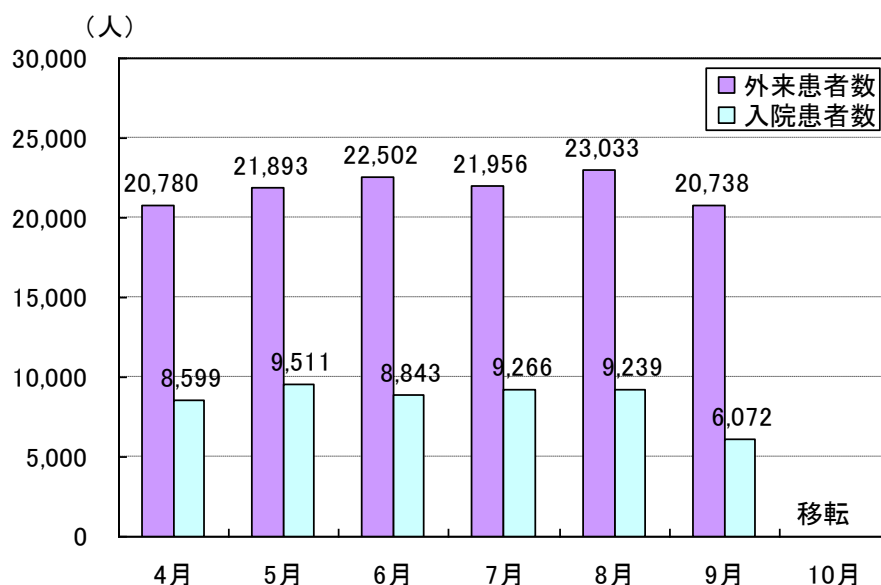


図 4.4 平成 18 年度の市民病院利用状況

※出典：近江八幡市統計書

4.2 旧市街地エリアの状況

近江八幡市の先人は、古来湖東の街道や湖上での活動を繰り広げ、長い歴史の中で街道沿いに独自の町並みを形づくり、固有の歴史的景観を生み出してきた。東海道を見下ろす観音正寺や湖上を見通す長命寺等、交通の要所に位置する社寺は、古くから地元のみならず多くの人々の信仰を集めてきた。

中世以降は、陸上と湖上の交通の要衝という地の利を活かし、多くの城が築かれた。中世城郭を代表する日本最大級の山城「観音寺城跡」、織田信長が築城した天下の名城「安土城跡」など、各時代を代表する史跡が存在している。豊臣秀次が築城した八幡山城下には、八幡堀を内堀、その北側を城内、南側を城下町とし、碁盤目状で*背割り排水を持つ先進的な城下町が建設され、今なおその面影を残す町並みは、*重要伝統的建造物群保存地区に選定され、多くの観光客を魅了している。

また、日本一の景観を誇る水郷地帯や我国の淡水湖にあって唯一の住区をもつ沖島、奥島山自然休養林など、豊かな自然にも恵まれている。平成 18 年に、*重要文化的景観第 1 号として選定された近江八幡の水郷は、琵琶湖八景の一つ「春色・安土八幡の水郷」に数えられるなど、風光明媚な*観光地や市民の心のよりどころとして存在してきた。

こうした歴史、自然資源を背景に、年間を通して様々な祭事が開催されている。特に、左義長まつりや八幡まつり、篠田の花火をはじめとする火まつりは、「近江八幡の火まつり」として国選択*無形民俗文化財に指定されている。

本市への観光地来訪者数は年々着実に増加しており、平成 23 年の来訪者数は、日帰り 3,015,700 人、宿泊 124,100 人、合わせて 3,139,800 人であり、平成 12 年の 2,303,900 人から、1.36 倍に増加している。このうち、旧市街地エリア周辺の観光地への来訪者数が約 6 割を占めている。旧市街地エリア周年の主要観光地来訪者数の推移は、下図のとおりであり、近年において八幡堀界限を中心とした観光需要が急速に高まってきたことがわかる。

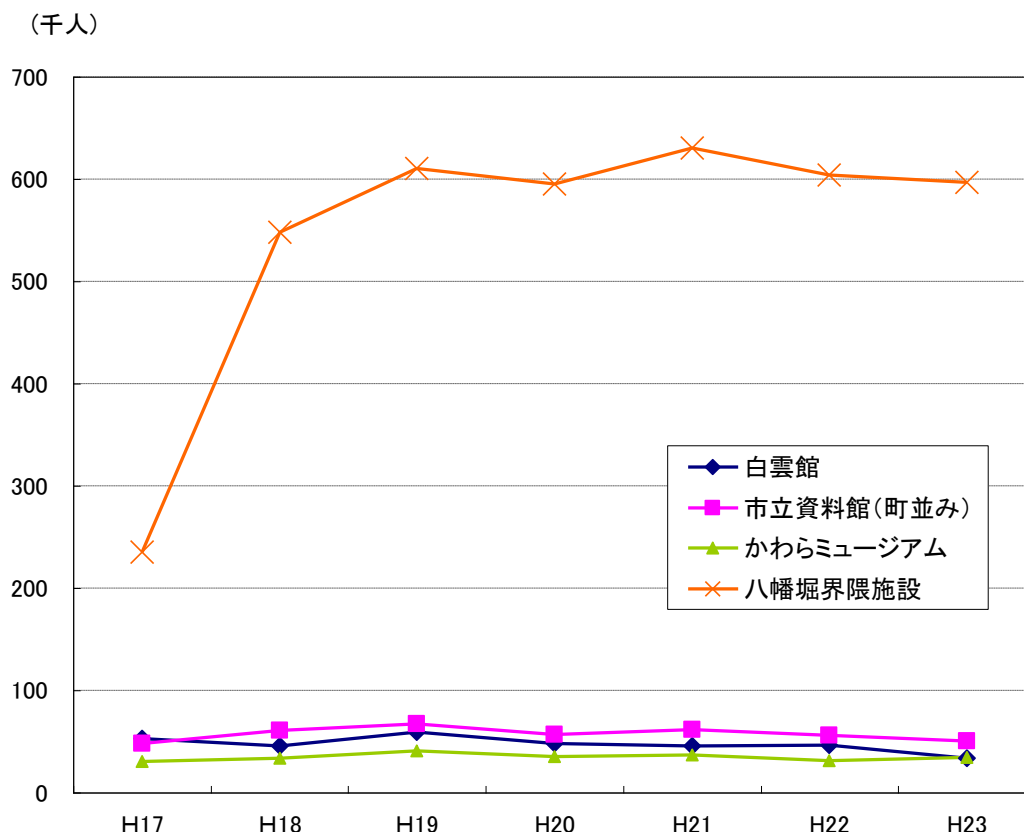


図 4.5 旧市街地エリアにおける年間観光入込み客数

※出典：近江八幡市統計書

4.3 近江八幡駅周辺エリアの状況

J R 近江八幡駅は、本市と京阪神、名古屋を結ぶ JR 東海道本線に位置しており、京都へ 30 分、大阪へ約 1 時間と、大量輸送機関の骨格を担う本市の*交通結節点となっており、また、近江鉄道八日市線は東近江地域において、日常生活における重要な基幹鉄道と認識されている。

平成 23 年度の JR 近江八幡駅の 1 日乗降客数は約 34,000 人、近江鉄道近江八幡駅の年乗降客数は約 5,000 人となっている。

近江八幡駅周辺エリアは、*滋賀中部地方拠点都市地域の都市中心核として、J R 及び近江鉄道の近江八幡駅の南北に商業・業務施設を誘致し、高度に複合した拠点形成に向けたまちづくりを進めてきた。特に駅の南部では、1980 年代後半より大型マンションや店舗の立地が進むとともに、平成 8 年には、「近江八幡駅南部地区地区計画」を設定し、近江八幡の商業文化を機軸に、産業業務、商業文化交流、居住などの高次な都市機能が集積し、若者の地元定住の促進と活気と賑わいに満ちた都市空間と、緑あふれる安全で快適な都市環境の形成をめざしたまちづくりが進められている。その結果、当エリアでは、駅利用者や若者を中心ににぎわいを見せている。



図 4.6 近江八幡駅周辺エリア

4.4 官庁街のまちづくりに関する市民意向の把握

4.4.1 官庁街に関するラウンドテーブル

《参考資料4を参照ください。》

「官庁街をにぎわい活性化させ、防災機能を充実させるためにはどのような仕組みや仕掛けが必要か」をテーマに*ラウンドテーブルを開催（平成24年9月29日、30日及び11月10日）した。

実施にあたっては、Step1「理想の官庁街とは」として、近江八幡市の官庁街にとらわれず、市民の皆さんが考える理想の官庁街や官庁街の魅力について考えて頂き、そのうえで、Step2「今後の官庁街周辺」として、現在の官庁街の問題や課題を考え、官庁街の果たす役割や今後どうあるべきかについてご意見を伺った。そして、Step3「どのような仕組みや仕掛けが必要か」として、市民の皆さんの考える事業等について意見を伺った。

その結果、官庁街のにぎわいづくりについては概ね賛同が得られていると捉えられ、庁舎を中心に複合的な機能を集積させ、にぎわい創出へとつなげればよいのではないかと意向が強いことが確認された。

また、官庁街に防災機能は必要であるが、必ずしも庁舎と一体的に整備する必要はないのとの意見や、日常的に憩いの場となる防災公園の整備を望む意見などがあつた。

市役所の位置については、官庁街にあるべきとの意見が圧倒的多数であつた。

表 4.2 ラウンドテーブルの結果概要

主な意見
■ Step1: 理想の官庁街とは ・ 企業誘致や観光を利用して、特色ある博物館やモニュメント、イベントを仕組み、にぎわいを創出してはどうか。 ・ 官庁街に市役所を残し、*シンボルとして文化会館とともに新しいまちと古いまちをつなげてはどうか。 ・ 図書館や公園を整備し、市役所の待ち時間に図書館や公園で過ごせるようにしてはどうか。 ・ 市役所や公園、スーパーなど多様な施設が集積することで人が集まる核としてはどうか。 ・ 市民の安心安全な基盤づくりがなされたうえで、にぎわいづくりを行ってほしい。
■ Step2: 今後の官庁街周辺 ＜にぎわいづくりについて＞ ・ 庁舎を核としたにぎわいづくりが必要である。 ・ 市役所を中心に官庁街としての機能を再び持たせられると良い。 ・ 官庁街だけでなく、全学区においてにぎわいづくりは必要ではないか。 ＜防災機能について＞ ・ 防災機能をきっちりしなければ、庁舎を整備しても仕方がない。 ・ 防災と庁舎は一体として整備される必要はない。むしろ切り離して整備すべきではないか。 ・ 憩いの場となる防災公園をつくってはどうか。 ＜市庁舎について＞ ・ 官庁街の空洞化を防ぐためにも現位置にあったほうが良い。 ・ 永久的に移転してはならないということではない。 ・ 今の場所であれば理解を得やすい。 ・ 庁舎を移転すると不便になるのではないか。 ・ 市役所の建替えは必要である。 ・ 一箇所ですべての手続きが済む市役所にしてほしい。
■ Step3: どのような仕組みや仕掛けが必要か ・ 商業的なまちづくりであれば民間に任せればよい。 ・ 先進的な取組みをすることが八幡らしさにつながるのではないか。 ・ 観光のシンボルとして、市役所を観光スポットにするなど、誰もが利用できる行政以外の機能を持たせる必要があるのではないか。

4.4.2 官庁街のこれからのまちづくりに関するアンケート調査

《参考資料5を参照ください。》

官庁街の都市機能が空洞化するなどの課題に対応した新たな官庁街のまちづくりについて、市民意向を把握することを目的としたアンケート調査を行った。

官庁街の課題として、魅力的な商業施設等がなく官庁街の空洞化が進行していると市民が認識していることや、仮に庁舎の建て替えを行う場合であっても、その跡地活用が必要であるとの意向が確認できた。

官庁街の果たすべき役割としては、充実した行政サービスを提供する庁舎を中心に、健康・福祉サービスや商業施設など、多様な機能の集積が求められている。

市庁舎の立地については、現時点において官庁街を訪れる人の多くが市役所の来庁を目的としていることから、新庁舎を整備する場合であっても官庁街に整備することが求められている。

官庁街のにぎわいづくりに向けては、多様な都市機能の一括整備や市民が気軽に利用できる場づくり、さらに、まちの顔づくりに向けては、地域固有の歴史や文化、都市の風格、美しいまちなみが感じられるまちづくりが求められていることが確認できた。

表 4.3 アンケート結果の概要

	主な意見
官庁街の課題に関して	○官庁街の課題は「有効な土地利用がなされていない」が 42.3%、次いで「魅力的な商業施設がない」が 31.4%、「活気・にぎわいが不足している」が 25.2%となっている。 ○自由意見では、官庁街のまちづくりに関する意見として、病院の跡地利用の促進、にぎわいを生み出すような魅力の創出に加え、交通利便性の向上や防災まちづくりへの期待等の意見が寄せられている。また、市庁舎の建て替えを行う場合には、移転後用地の活用方策を求める意見も寄せられている。
官庁街の果たすべき役割に関して	○官庁街の魅力は、「公共施設がまとまって立地している」が 29.1%、「官庁街周辺を含め必要な都市機能が集まっている」が 28.2%となっている。 ○今後の官庁街に望むことは、「行政サービスが一層充実しているまち」が 45.2%、「多様な健康・福祉サービスが受けられるまち」が 28.0%、「商業施設やオフィスが立地するにぎわいのあるまち」が 26.5%となっている。
市庁舎の立地に関して	○官庁街でよく訪れる施設は「市役所」が 56.8%で群を抜いて 1 位である。 ○自由意見では、庁舎の計画予定地については、官庁街を望む声が多数を占める。一部の自由意見として、新築の反対や、庁舎整備を含む官庁街の整備に際して、税金の有効利用、必要最小限の費用での整備を望む意見が見られる。
官庁街の「にぎわいづくり」・「顔づくり」に関して	○官庁街の「にぎわい」を生み出すために効果的と考える取組は、「買い物や通院、生活サービスなど生活に必要な施設を官庁街に一括して整備」が 40.3%、「市民が気軽に利用できるたまりとなる場や機会の創出」が 29.7%、「美しい景観の形成や心和む豊かな緑の創出」が 22.1%となっている。 ○官庁街の魅力について、「公共施設がまとまって立地している」が 29.1%となっている一方で、「特に魅力は感じない」が 23.2%を占めている。 ○「まちの顔」にふさわしい地域は「八幡堀界わい」が 41.1%、「官庁街」が 14.7%、「新町通りなど旧市街の伝統的街なみ」が 14.5%であり、「まちの顔」としての条件は「地域固有の歴史や文化を感じられる」が 45.1%、「都市の風格や美しいまちなみが感じられる」が 32.3%となっている。

5 官庁街エリアにおける課題

官庁街は、整備されてから約 40 年が経過する中で、国や県の施設の統廃合が進み、多くの施設が官庁街から転出した結果、有効な土地利用がなされていない現状にある。また、アンケート結果からも確認できるとおり、官庁街でよく訪れる施設は市役所となっているが、官公庁施設の流出により商業に活気がなくなり、魅力的な商業施設の立地が進まず、訪れる人が少なくなった結果、にぎわいが不足している。

このような状況において、市民の官庁街に対する期待としては、行政サービスの集約、商業施設や医療サービスの充実、さらには、豊かな歴史を有する観光の*シンボルとして新しいまちと旧市街地を結ぶ役割の発揮などが挙げられており、検討委員会等においても、公園がとても少ないので、防災機能も果たせるような公園を整備し憩いの場としてはどうかという意見や、賑わいを生み出すためには、単一の用途で区分して整備するのではなく、市民を中心にさまざまな機能を組み合わせる必要があるのではないかなど、多様な世代が自然と集まり交流する仕掛けづくりが求められている。

これらの背景を踏まえ、官庁街エリアにおけるこれからのまちづくりの課題は次のとおりと考えられる。

●課題 1. 地域の画一的な役割を見直し、都市の風格を感じられる新たな役割を見出していくことが必要

公共施設の郊外への移転が進められてきた現状を踏まえつつも、都市機能が集積してきたという本エリアの特長を維持・活用しながら、ここに来れば一箇所で様々な行政サービス、生活サービスを受けられるという本地域の魅力を再度見直し、市民への要請に応えていかなければならない。

さらに、これまでの官庁街が担ってきた行政サービスを提供するという画一的な印象のまちではなく、近江八幡駅や旧市街地、安土地域等他地域との連携により、近江八幡市全体の発展に寄与するなどの、新たな役割を見出していくことが求められている。

●課題 2. 市街地の核としての魅力創出に向けた土地の有効活用や既存施設の機能更新等により、多様な人の活動や交流が生まれる場とすることが必要

市街地でありながらエリア内には空地が存在しており、これらを多様な人々の活動の場として機能するよう有効活用することが求められる。

また、文化会館等公共・公益施設の老朽化が進んでいることから、更新に際しては、都市規模や利用状況、周辺自治体における同種施設の状況等をふまえた新たな機能を検討し、市内において市民が気軽に利用できる場を創出することが課題となっている。

●課題 3. 地域防災拠点として、市庁舎の防災機能を見直すことや、安心・安全のまちづくりを検討することが必要

市庁舎の老朽化の進行や耐震性の不足により、地域の*防災拠点として十分な機能発揮が期待できないことから、施設の更新や建替え、防災機能の配置見直しが急がれている。

また、施設の更新や建替えにあたっては、省エネルギーの推進や*新エネルギーの導入など、災害に強い庁舎として、*エネルギー自立型の市庁舎として整備することや、本エリアに防災機能を求める場合には、あらゆる*災害リスクマネジメントを講じることが求められている。

6 官庁街エリアの基本理念及びまちづくり方針

6.1 官庁街エリアの基本理念

地域の画一的な役割を見直し、都市の風格を感じられる新たな役割を見出していくためには、これまでの官庁街が、行政サービス機能の提供に特化してきたという背景を踏まえ、市民が日々の暮らしで必要となる様々な生活サービスを併せて提供できるよう都市機能を集約し、官庁街エリアの求心力を高めていくことが求められている。そこで、官庁街エリアの基本理念を以下のように設定する。

<官庁街エリアの基本理念>

“新たな文化や生業を育み 多様な人々が集う 絆の拠点”

かつて市民が自慢できるまちであった官庁街の空間は、現在においても風格を感じさせるものであり、その空間を活かしながら、旧市街地エリア、近江八幡駅周辺エリア間のつながりや人の流れ、そして多様な人の活動や交流を生み出し、新たな文化や生業を創出していくことが重要である。

また、官庁街のように、行政サービス機能を集積させるだけでは、日中しか人々の活動が生まれないため、暮らしや学び、憩いといった様々な過ごし方ができるまちをめざし、1日中人々の活動が生まれ、それがにぎわいにつながっていくという視点が重要である。加えて、公共交通の利便性向上など、すべての人にやさしい移動環境が整えられ、丁寧なサービスが提供されることにより、このまちに訪れ、時間を過ごすことが、人々にとって、何より楽しいという価値を生み出していくことが求められる。

さらに、地域^{*}防災拠点として、市民にとって、安心・安全のまちづくりを進めていくためには、まず何より、日常的な人と人とのふれあいを密にし、いざという時に、支えあい・助け合いができる（共助）の関係づくりが重要である。官庁街と他の防災施設間の連携、さらには周辺民間事業者との連携を深めつつ、この場所に逃げ込んでくる人々の安全確保はもとより、市内各地での災害発生時の救援・復旧活動、さらには広域からの避難の受入れや全国への支援物資の配送等を、円滑に支援できる体制づくりが求められる。

こうした考え方を踏まえ、これからの官庁街エリアは、既存ストックや^{*}低未利用地を有効に利用しながら、行政サービス機能に加え、環境、観光、教育、福祉、防災、商業など、人々の暮らしや憩い、にぎわい創出に係る多様な都市機能をコンパクトに集約することによって、多世代が集い、新しい発見や出会い・ふれあいが常に生まれる拠点として再整備していく。そして、官庁街エリアのこのようなまちづくりを契機に、中心市街地全体を持続可能な都市構造へと再構築していくものとする。

6.2 官庁街エリアのまちづくり方針

官庁街エリアのまちづくりにおいては、豊かな歴史、自然資源の中で、地理的に中心に位置するということだけでなく、機能面でも各地域との有機的なつながりを生み出す拠点としての役割を果たす、すなわち、まちづくりの*シンボルとなることが期待される。そして、近江八幡駅、官庁街、旧市街地、八幡山、琵琶湖という都市軸、そして近江八幡地域と安土地域を結ぶ都市軸がクロスする官庁街に、官民連携による集約型都市構造の実現に向けた都市機能の再配置により、強い個性を生み出していくことが、これからの近江八幡市の未来を拓き、育んでいく上で非常に重要である。

また、官庁街のにぎわいを考えていく上では、単に来街者を増やすという視点だけでなく、市民と行政との協働による取り組みや、既存施設との有機的な連携により、暮らし、働き、学び、憩いなど、様々な目的で集い、楽しみ、ともに生活しているということを共感できるまちをめざすという視点が重要である。さらに、行政サービス機能が空洞化し、商業機能が低下している現状を踏まえ、分散する行政サービス機能の集約はもとより、誰もが生活サービスを一括で受けられるまちが期待されている。

そして、日常時には多様な人々の交流やにぎわいが生まれ、お互いに助け合える環境を作っていくことで、災害発生時には、防災機能としての効果を発揮するようなまちづくりが求められる。

官庁街エリアの基本理念及び、これらの視点を踏まえ、官庁街エリアにおけるまちづくりの方針を以下の3点とする。

方針1：歴史に学び、新たな文化や生業を創造・発信するまち

旧市街地の歴史ある街並みや、近江八幡駅周辺の新しい街並みとのつながり、さらには八幡山への眺望等を大切にしながら、都市の*シンボルとしての新名所となる空間づくりをめざす。

本市の歴史や自然をはじめ、人々の営み、文化、産業等に関する情報を集約・発信することによって、互いにその大切さを共有し継承していくとともに、市内の各地域間の相互連携・発展を促し、進取の精神をもって新たな文化の創造や生業の育成に取り組むまちをめざす。

方針2：多様な人の交流により新しい出会いが生まれるまち

四季の彩が感じられる環境の中で、暮らす人、働く人、学ぶ人、憩う人など様々な年齢層やテーマ性を持つ人々が、場所や時間帯に応じた多様な過ごし方、楽しみ方ができるまちをめざす。

おもてなしの心あふれる商業施設や緑豊かな憩いの空間などが、このまちを訪れ、活動する人々の心を引き付け、何度も訪れたくなるまちをめざす。

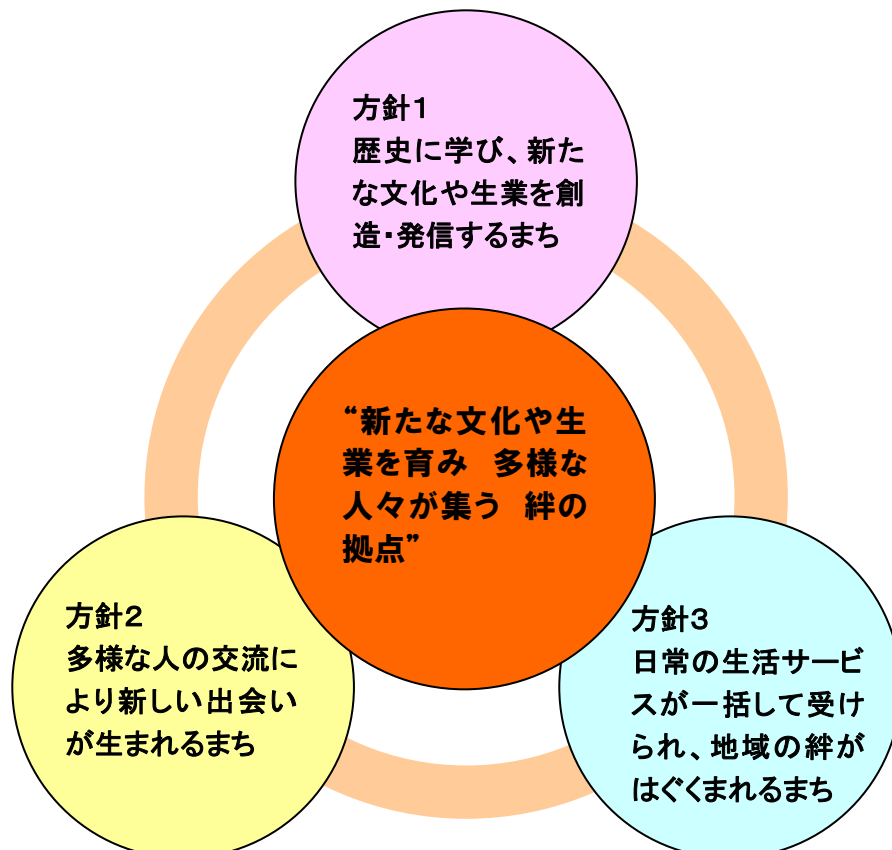
駅周辺と旧市街地を結ぶ公共交通の充実や、*ユニバーサルデザインの導入により、誰もが気軽に集い憩えるまちをめざす。

方針3：日常の生活サービスが一括して受けられ、地域の絆がはぐくまれるまち

市民が日々の暮らしで必要となる買物や医療等の生活サービス、行政サービスなどを、身近な地域で一括して受けることができ、安心して暮らせるまちをめざす。

省エネルギーの推進や*新エネルギーの導入、身近な緑の創出等を推進し、地球環境への負荷の小さいまちをめざす。

日常的な人と人とのふれあいが、災害発生時においては、支えあい・助け合いの活動へとつながるとともに、災害情報の収集や発信、さらには、周辺地域の*一時避難所としての役割を担う、*防災拠点としての機能の導入をめざす。



7 まちづくり方針に基づく導入機能及び空間配置イメージ

7.1 導入機能

《参考資料6・7を参照ください。》

官庁街エリアの導入機能としては、官庁街エリアのまちづくりの方針、市民や民間事業者の自由な発想を取り入れた官庁街のにぎわいづくりについてアイデア提案を募集する「*官庁街にぎわいまちづくり官民パートナーシップアイデア提案」から選定された4つの事業計画書、民間事業者の事業参加意向の把握を目的とした「市場調査」結果の概要を整理した。

まちづくり事業計画書では、まちづくり方針1「歴史に学び、新たな文化や生業を創造・発信するまち」に整合する機能として、文化会館や図書館等の文化振興機能、地元物産品の販売や観光案内所、ホテル等観光・産業振興機能、*^{えぬびーおー}NPO活動のサポート等を行う市民活動機能等の導入が提案された。

また、まちづくり方針2「多様な人の交流により新しい出会いが生まれるまち」に整合する機能として、交流広場空間や多世代共生住宅等の多世代交流機能、飲食・小売店、書店、*クリニックモール等の商業機能、バスターミナル、駐車場等の交通機能等の導入が提案された。

さらに、まちづくり方針3「日常の生活サービスが一括して受けられ、地域の絆がはぐくまれるまち」に整合する機能として、金融機関等の生活利便機能、保育園、*子育て支援センター等の福祉機能、市庁舎等の行政機能、防災センター、*一時避難所等の防災機能等の導入が提案された。

「市場調査」では、飲食・日用品小売店、書店、薬局、その他専門店等の商業機能、ホテル・旅館等の観光機能、金融機関、理美容店等の生活利便機能等の進出可能性が確認できた。

各種委員会では、こうした機能が統合されるような官庁街としていくことが重要であり、特に、観光、農業、商工業等の振興により、近江八幡が発展していくような機能の導入を重視すべきといった意見が出された。また、官庁街西側を含む、官庁街エリア全体のつながりを意識した*歩行者ネットワーク機能や、多世代交流の場として、グラウンドゴルフ、フットサルといった健康増進に資する機能の導入についても検討すべきとの意見が出された。

さらに、官庁街は、まちづくり方針にも示しているように、地球環境への負荷の小さいまちをめざしていく必要があり、*環境負荷を抑制し、持続可能性を発揮する機能についても検討が求められる。

これらをもとに、官庁街エリアにおいて必要とする導入機能を、まちづくりの方針に即して、以下のように整理した。

表 7.1 想定される導入機能

基本理念	まちづくり方針	導入機能に関するキーワード	想定される導入機能
“ 新たな文化や生業を育み 多様な人々が集う 絆の拠点”	○ 歴 史 に 学 び、新 た な 文化や生業 を創造・発信 するまち	(まちづくりの方針) ・都市の*シンボルとしての新名所となる空間づくり ・人々の営み、文化、産業等に関する情報の集約・発信 ・新たな文化の創造や生業の育成 (市民意向) ・地域固有の歴史や文化が感じられるまち ・観光のシンボルともなるスポットづくり	文化振興機能
			観光・産業振興機能
			市民活動機能
	○ 多 様 な 人 の 交 流 に よ り 新 し い 出 会 い が 生 ま れ る ま ち	(まちづくりの方針) ・様々な年齢層やテーマ性を持つ人々が、多様な過ごし方、楽しみ方ができるまち ・おもてなしの心あふれる商業施設や緑豊かな憩いの空間づくり、手づくりイベントの充実 ・駅周辺と旧市街地を結ぶ公共交通の充実 (市民意向) ・多様な施設が集まることで人が集まるまち ・市民が気軽に利用できるたまりとなる場や機会の創出	多世代交流機能
			商業機能
			交通機能
	○ 日 常 の 生 活 サ ー ビ ス が 一 括 し て 受 け ら れ、地 域 の 絆 が は ぐ く ま れ る ま ち	(まちづくりの方針) ・生活サービス、行政サービスなどを、身近な地域で一括して受けられるまち ・省エネルギーの推進や*新エネルギーの導入 ・災害情報の収集や発信、周辺地域の*一時避難所としての役割を担う、*防災拠点としての機能の導入 (市民意向) ・行政サービスが一層充実しているまち ・「庁舎」を核としたにぎわいづくり	生活利便機能
			福祉機能
			行政機能
			防災機能

7.2 空間配置の考え方

まちづくり事業計画書における施設配置イメージから、官庁街エリアに必要な空間は、下記のとおり「交流広場空間」「文化・交流空間」「公共サービス空間」「暮らし・にぎわい空間」の4つで構成することができる。

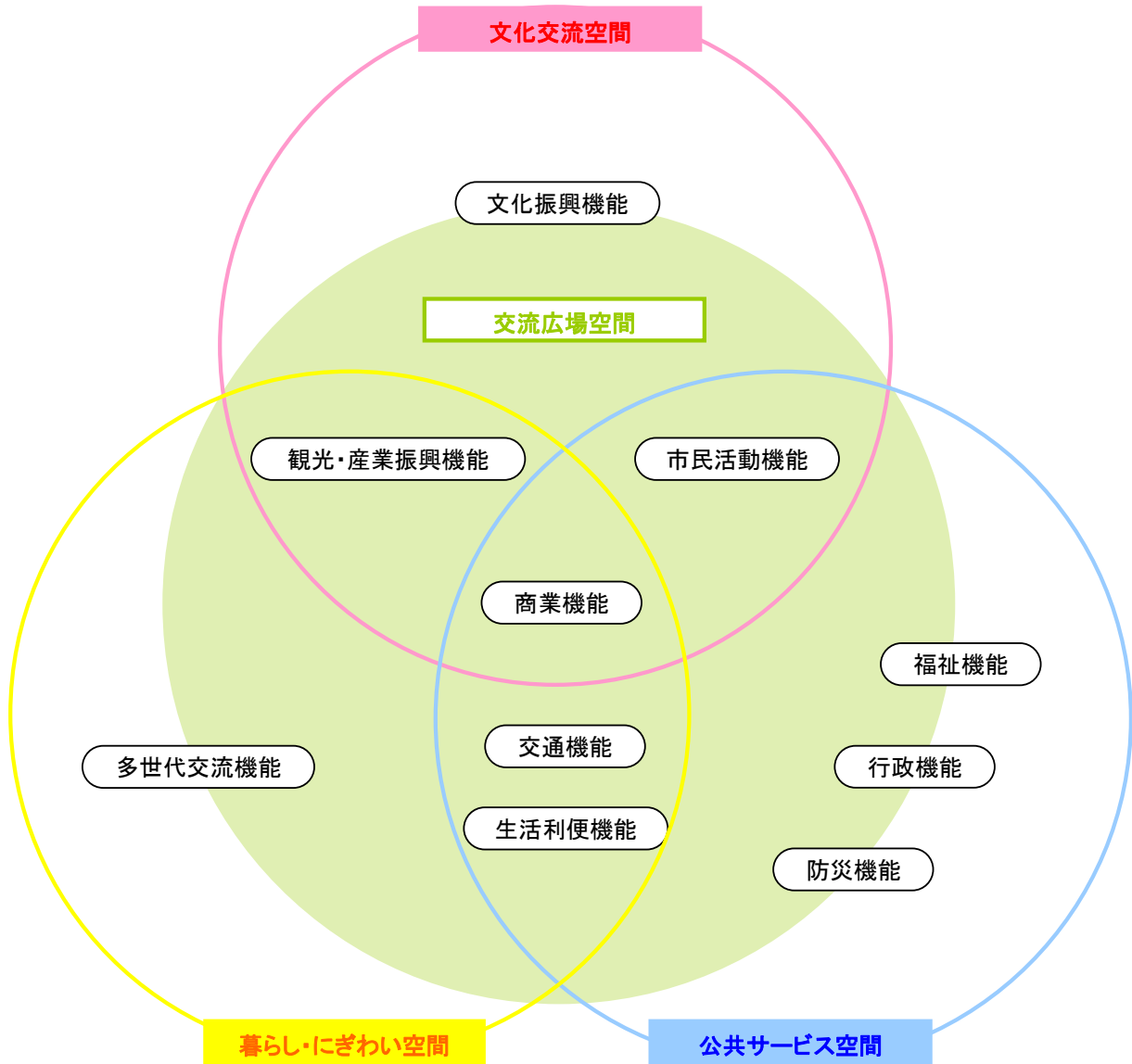


図 7.1 導入機能と4つの空間構成

検討委員会では、これまでのまちづくりの反省を踏まえ、新しい官庁街においては、機能の集約にとらわれるのではなく、多様な機能を混ぜることによりにぎわいを生み出していくべきではないかという意見が多くあった。そのため、「交流広場空間」を介して相互の空間に人の流れが生まれているという関係を構築し、加えて通常の平面のゾーニングとはならず、各ゾーンに多様な機能が混在している立体的なゾーニングの考え方が必要であるとの結論に至った。

以上のように、これまでの委員会等の意見をもとに各空間を配置するうえでの条件を整理し、応募者の官庁街エリアにおける空間配置イメージを示すと次頁のとおりである。

【空間配置の考え方】

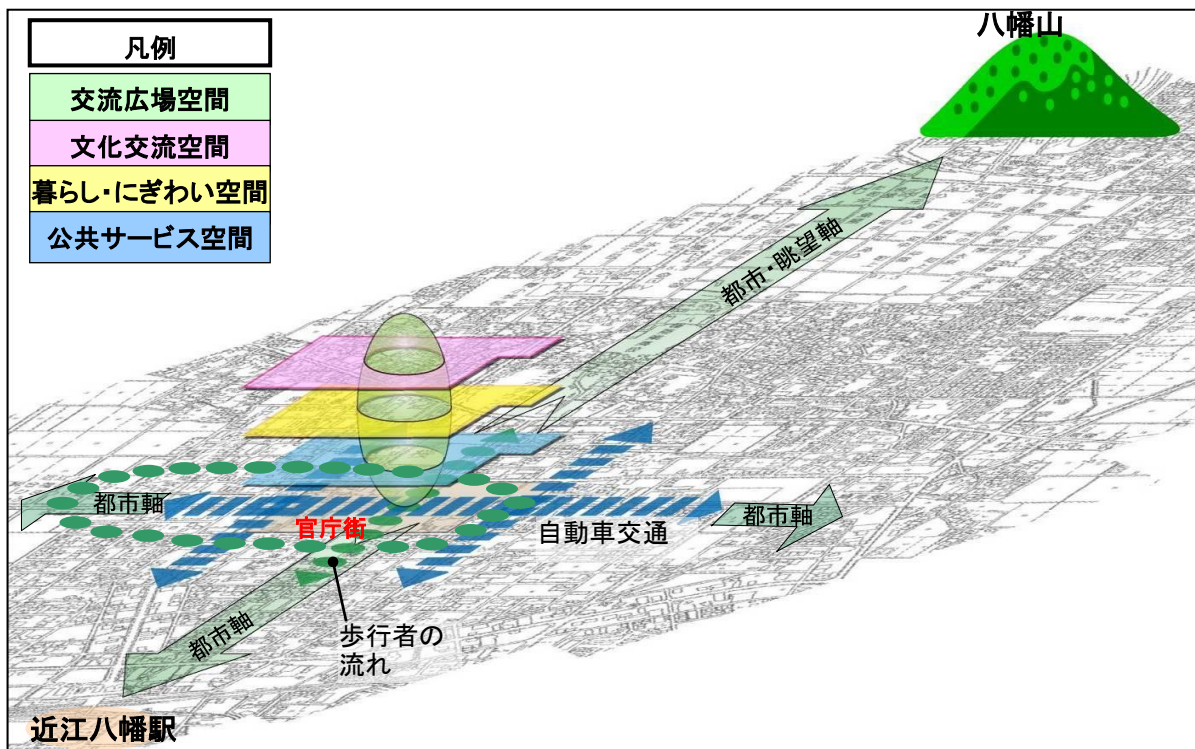
- ・文化交流空間、暮らし・にぎわい空間、公共サービス空間が、官庁街全体に重層的に重なりあうことにより、各導入機能を有機的に結びつくよう配置する。
- ・中央に配置された交流広場空間が、各空間をつなぎ、多様な人のにぎわいを生み出すように配置する。
- ・まちづくり事業計画書では、既存施設の立地を踏まえ、現市庁舎の敷地など南側敷地において公共サービス空間として配置し、北側敷地において、民間事業者によるにぎわい空間等の創出を行うことを目指す提案が多く見られた。

【都市・眺望軸の考え方】

- ・官庁街を中心に、近江八幡駅～八幡山を結ぶ軸、及び安土～野洲市方面を結ぶ軸を「都市軸」と位置づける。また、八幡山方面への都市軸は眺望軸として位置づける。
- ・近江八幡駅～官庁街間の都市軸は、主な歩行者動線として位置づける。

【その他の空間配置の考え方】

- ・文化会館は、当面現位置に存在するものとする。
- ・安土町へ至る都市計画道路「市道黒橋八木線」は、今後も地域の基幹道路として自動車交通を確保する。
- ・官庁街エリア外周を安全かつ気持ちよく歩けるような歩行者空間を整備する。
- ・災害発生時には周辺住民の一時避難が可能となる広場を整備する。
- ・水路や緑のつながりを活かした整備を行う。



8 官庁街のにぎわい創出に向けた取り組み

8.1 まちづくり方針に基づく目標の設定

官庁街エリアのまちづくり方針に基づき、自らできることから手間暇をかけ私たちのまちを育て、いつまでも愛するまちとするため、次の3つの目標を設定する。

目標1：地域の歴史・文化情報の発信により、新たな市民活動が生まれ、多くの観光客が訪れている

地域の歴史・文化に関する情報発信により、市民の地域への関心が高まり、地域の文化活動の継承やおもてなしの心の醸成など、地域の魅力創出・向上に向けた主体的な活動が生まれており、多くの観光客を魅了しているまちを目指す。

目標2：多様な過ごし方・楽しみ方ができる場が整備され、幅広い世代間の交流による賑わいが生まれている

商業施設や緑豊かな憩い空間など、官庁街を訪れる幅広い年齢層の人が思い思いに楽しむ場が整備されており、新たな交流により賑わいが生まれているまちを目指す。

目標3：人や自然に優しい環境や暮らしの安全・安心が実現しており、居住人口が増加している

省エネルギーの推進や*新エネルギーの導入など、地球環境に優しい*低炭素のまちの実現や災害時の防災機能が確保され、日常生活に必要となる行政サービスや生活サービスを身近な地域で一括して受けることのできる高質で安全な居住環境の実現により、定住人口が増加しているまちを目指す。

【基本理念】

“ 新たな文化や生業を育み 多様な人々が集う 絆の拠点 ”

【まちづくり方針】

○歴史に学び、新たな文化や生業を創造・発信するまち

○多様な人の交流により新しい出会いが生まれるまち

○日常の生活サービスが一括して受けられ、地域の絆がはぐまれるまち

【まちづくりの目標】

○地域の歴史・文化情報の発信により、新たな市民活動が生まれ、多くの観光客が訪れている

○多様な過ごし方・楽しみ方ができる場が整備され、幅広い世代間の交流による賑わいが生まれている

○人や自然に優しい環境や暮らしの安全・安心が実現しており、居住人口が増加している

【目標達成に向けた取組】

○文化振興機能の充実
○観光・産業振興機能の充実
○市民活動機能の充実

○多世代交流機能の創出
○商業機能の充実
○交通機能の充実

○行政機能の充実
○生活利便機能の充実
○福祉機能の充実
○防災機能の強化
○*低炭素まちづくりの実現

8.2 目標達成のための取組

目標達成に向けて推進する施策については下記のとおりである。
なお、事業内容については、現時点で考えられる内容例で整理した。

まちづくりの目標	取り組み	事業内容(例)	事業概要	事業主体		事業実施時期(年目)				
				公共	民間	1	2	3	4	5
地域の歴史・文化情報の発信により、新たな市民活動が生まれ、多くの観光客が訪れている	文化振興機能の充実	図書館整備事業	市民の利便性向上及び官庁街エリアのにぎわい創出に向け、図書館の整備について検討する。	○						
		文化会館改修検討事業	文化会館の老朽化が進行していることから、文化会館の改修等について検討する。	○						
	観光・産業振興機能の充実	景観形成検討事業	官庁街エリア内の優れたまちなみを形成するため、官庁街エリアにふさわしい景観形成のあり方や緑の創出について検討する。	○						
		観光案内所整備事業	休憩所やトイレを併設し、本市の埋蔵文化財などの歴史・文化や観光スポット、飲食店等、観光に関する情報を発信する観光案内所を整備する。	○						
		地場産品直売所整備事業	観光案内所において、地元農家等との連携により、野菜や加工品等、本市の特産物を販売する直売コーナーを整備する。	○	○					
		宿泊施設整備事業の検討	本市を訪れる人たちが、利便性が高い官庁街エリアにおいて、安価で安心して宿泊できるような宿泊施設の整備を検討する。		○					
		オフィス整備事業	官庁街エリアの*アクセス性を活かした企業向けオフィスや会議室等を整備し、企業等を誘致する。		○					
	市民活動機能の充実	*えぬびーおー NPO等活動拠点整備事業	本市を中心に多様な活動を実施している市民団体や NPO 団体等を対象に、市民活動を円滑に実施するための活動拠点を整備する。	○						
多様な過ごし方・楽しみ方ができる場が整備され、幅広い世代間の交流による賑わいが生まれている	多世代交流機能の創出	公園整備事業	官庁街エリアのにぎわい・交流拠点として、また官庁街における緑豊かな憩い空間として、子どもから高齢者まで多世代が気軽に憩い集える公園を整備する。	○						
		多世代交流住宅整備事業	単身者や子育て世帯、高齢者のみ世代など、それぞれのライフステージに応じた住宅設計や、世代間交流を促すような住戸配置・機能を備えるとともに、環境に配慮した住宅を整備する。		○					
		イベント事業	平日休日問わず官庁街エリアのにぎわいを創出するため、てんびんまつり(ご朱印船まつり)や軽トラ市等を中心とした官民協働イベントを開催する。	○	○					
	商業機能の充実	複合型商業施設整備事業	世代を問わず、気軽に日常の買物や飲食等を楽しむことができる商業施設を整備する。		○					
	交通機能の充実	交通ターミナル整備事業	官庁街エリアの交通拠点として、近江鉄道バスやあかこんバス、タクシーなどの公共交通ターミナルを整備し、公共交通の利用を促す一方、自家用車によるアクセスを抑制し、二酸化炭素の排出を抑制する。							
		駐車場整備事業	官庁街エリア利用者を対象とした駐車場を整備する。	○	○					
		道路再編事業	*ほしやぶんり歩車分離による安全で快適な道路空間の形成に向け、市道黒橋八木線及び市道区整東 5 号線における道路幅員の見直しや交差点改良等を実施する。	○						
		歩行者空間整備事業	誰もが安心して快適に歩くことができるよう、歩道の整備や幅員の拡幅、*バリアフリー化等を進める。	○						
人や自然に優しい環境や暮らしの安全・安心が実現しており、居住人口が増加している	行政機能及び生活利便機能の充実	新庁舎の整備事業	官庁街における市庁舎に求められる役割を踏まえ、行政サービス機能や、にぎわい機能を導入するとともに、省エネルギーや*新エネルギーシステムの導入、緑化の推進など、*環境負荷の軽減に配慮したグリーン庁舎を整備する。	○						
		生活利便施設整備事業	来庁者の利便性向上に向け、庁舎内にコンビニエンスストアやカフェ、*ATM等の生活利便施設等を整備する。		○					
	福祉機能の充実	子育て支援施設整備事業	保育園や*子育て支援センターなど、子育て世代のニーズを踏まえた子育て支援施設を整備する。	○	○					
	防災機能の強化	*一時避難所機能整備事業	官庁街エリア周辺の住民や来訪者を対象として、災害発生時の一時避難機能や備蓄倉庫を有する公園を整備する。	○						
		*災害対策本部整備事業	市庁舎内に災害発生時の中枢拠点となる災害対策本部を設置し、円滑に機能発揮するために必要となる情報システム等を整備する。	○						

9 官庁街にぎわいまちづくり活性化に向けた今後の課題

1) 立体ゾーニングに基づく施設配置の検討

新しい官庁街においては、多様な機能を混ぜることにより、多様なライフスタイルやワークスタイルの人々によるにぎわいを生み出していくべきという考えのもと、単一機能を同一場所に集約するのではなく、立体的な空間配置の考え方を示した。

この空間配置の考え方にに基づき、具体の導入機能・施設の絞込みとともに、それぞれの有機的なつながり、にぎわいの相乗効果等を意識しながら、各街区に複合的な施設配置を検討していく。

2) まちづくりの目標に即した取り組みや事業の具体化

今後のまちづくりを進めていくため、まちづくりの目標（将来の姿）を明確にイメージしながら、そのために必要な取り組み・事業の内容をより具体的に検討する。

その際、各街区への建物等の整備時期、及びまちづくりを支える道路等の基盤の整備時期を連動させながら、官庁街全体のまち開きまでのシナリオを住民・事業者・行政がともに考え、描いていく必要がある。特に、まちの*シンボルとして期待される新庁舎と、商業機能等ににぎわい機能等の建設時期を併せ、まち開きのインパクトを高めていくとともに、将来の官庁街の姿を実現するうえで、住民が主体的にまちづくりに取り組むことが期待される。

3) 本市のシンボルにふさわしい機能及び景観誘導

官庁街には、かつて公共施設を集積するという方向でまちづくりを進めてきた経緯から「近江八幡市行政拠点地区地区計画」が定められてきたが、官庁街の現在の良さを「守る」、将来を見据えて「創る」、規制を除外するために「変える」という観点から、導入施設に応じて、*地区計画における用途面での規制の見直しを検討する。

また、シンボル景観としての官庁街全体の統一感や、周辺地域との調和、八幡山への眺望の確保など、みんなに愛される美しい*ランドスケープのあり方を、市民と協働しながら、個々の建物・空間のデザインや景観誘導を行う。

さらに、現在本市では、*低炭素まちづくりに取り組んでおり、官庁街はそのモデルとなるエリアであることから、官民の連携により、官庁街全体としての低炭素化、*スマートコミュニティ化に向けた取り組みを推進する。

4) 官庁街の一体的な事業推進の推進

官庁街には、主に行政が整備・管理運営を行う機能と、主に民間事業者が整備・管理運営を行う機能とが複合的に配置される。前述の通り、それらがバラバラに整備されるのではなく、有機的なつながりをもち、市民参加などのプロセスを大切にしながら、新たな官庁街を形成していく必要がある。そのため、本計画をもとに、官庁街全体の事業を、一体のものとして推進していくための事業手法を検討する。

具体的には、官庁街にぎわいまちづくり事業計画書で示された各事業者の意向も踏まえつつ、公共サービスに係る機能・空間についての整備水準等を行政より提示した上で、*民間活力を活用しながら、官庁街全体のまちづくりを一体的に進めていくための*スキーム（資金調達、整備・管理運営の役割分担等）を検討する。

《用語解説》

【あ行】

アクセス性	目的地までの移動手段や移動経路の良し悪しのこと。
一時避難所	災害発生時において、施設利用者や周辺住民が一時的に避難することができる機能を備えた広場のこと。近江八幡市では、周辺住民の10%が3日間程度避難できる機能や規模を想定している。
ATM	Automatic Teller Machine の略であり、金融機関の現金自動預け払い機のこと。
NPO	Non Profit Organization の略であり、営利を目的とせず、教育・福祉・環境保全まちづくり等の公益的な活動を行う民間団体のこと。
エネルギー自立型	災害発生時にライフライン等が断絶された状態においても、既存の系統電力に依存せず、施設単体でエネルギー供給を行う形態のこと。
近江八幡市水郷ブランド農産物	近江八幡市で生産した農産物について、環境に配慮した品質を追及するなど、一定の条件をクリアした農産物について審査を行い、「水郷ブランド」として認めたもの。

【か行】

環境負荷	人間の活動が地球環境や生態系などに与える負担のこと。
観光地	八幡堀、重要伝統的建造物群保存地区の近江商人の町並み、国内では珍しい「かわらミュージアム」、口牟禮八幡宮、八幡山ロープウェーなど、近江八幡の観光の対象とされる史跡や名称地のこと。
官庁街にぎわいまちづくり官民パートナーシップアイデア提案	近江八幡市の気風である自治の精神を引き継ぐ自ら考えるまちづくりを目指し、官庁街のにぎわいまちづくりに関心のある市民や民間事業者の自由な発想を取り入れた提案を募集したもの。個人・団体10者から提案があり、その内「第1回近江八幡市官庁街にぎわいまちづくり官民パートナーシップアイデア提案選定会」にて、5者を優秀提案として選定し4者から事業計画の提出があった。
交通結節点	駅前広場やバスターミナルなど、多様な交通手段への接続を行う場所のこと。
クリニックモール	診療科目の異なる複数の診療所を同一フロア内に集めて入居させた集合型の医療施設のこと。
子育て支援センター	子どもや子育て中の保護者が、子育てについて相談したり、他の子どもや保護者との交流機会を通して子育てについて学びあうことのできる地域の子育て拠点のこと。

【さ行】

災害対策本部	災害が発生し又は発生するおそれがある場合に、災害に向けた対策を決定し、指揮をとる本部のこと。市長が設置する。
災害リスクマネジメント	災害発生時に生じうる危険性を予め予測し、災害発生時の被害の回避・低減・移転等の対処を行い、被害の最小化を図る管理方法のこと。
滋賀中部地方拠点都市地域	地方拠点法(地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律)に基づくものであり、地域の創意工夫を生かしつつ、広域の見地から都市機能の増進および居住環境の向上を図るため、一体的な整備を進める地域のことであり、近江八幡市は都市中心核となっている。 なお、現在の名称は東近江地方拠点都市地域という。
シビックゾーン	市役所をはじめ国・県など多くの公共公益施設が集積している市民生活の中心となる場のこと。
市民ニーズ	市民が暮らしのなかで必要としているモノやコトのこと。
重要伝統的建造物群保存地区	貴重な歴史的まちなみを保全するための文化財保護法に規定する文化財の一つであり、近江八幡市では、旧城下町の東よりの保存の良好なところで、新町筋、八幡堀周辺、永原町筋に八幡山南麓の日牟礼八幡宮境内地を加えた約13.1haの範囲の地域のこと。
重要文化的景観	文化財保護法に基づくものであり、地域における人々の生活又は生業及び地域の風土により形成され、それらの理解を深めるうえで必要となる景観を文化的景観と言い、特に重要なもののこと。 「近江八幡の水郷」は平成18年1月26日に、全国で初めて重要文化的景観として選定された。
新エネルギー	自然の力を利用するエネルギーのうち、技術的に実用段階であるが経済性の制約から十分に普及しておらず、今後促進していくことが求められるエネルギーのこと。太陽光や太陽熱、風力発電やバイオマスなどが挙げられ、法律(新エネ法)に基づくものである。
新市基本計画	平成21年5月に近江八幡市と安土町の合併に伴い作成した近江八幡市・安土町の新市基本計画のこと。その後、現在に至るまで近江八幡市として総合計画はしておらず、最上位計画に位置づけられている計画である。
シンボル	近江八幡市のまちづくりの象徴としての存在のこと。
スキーム	事業の仕組み・枠組み・構成のこと。
ストリートファニチャー	歩道を単に歩くための空間としてだけでなく、楽しく散策することができるようにするための設備や施設のこと。 具体的には、ベンチや街灯、ブランターなどを指す。

スマートコミュニティ 省エネルギーの推進や太陽光発電などの新エネルギーの導入を進め、街全体の電力の有効利用を図るとともに、都市の交通システムや住民のライフスタイルの変革などを複合的に組み合わせたエリアやコミュニティ単位でのエネルギーシステムのこと。

背割り排水 通りに面する町屋が背と背を合わせる部分の水路のことであり、八幡堀につながっている。「背割りの溝」とも呼ばれ、下水道の役割を果たすとともに、沼沢地だった地域の排水に役立てられたと考えられている。

【た行】

地区計画 都市計画法に基づき、地区の特性に応じた個性ある良好な地区を誘導することを目的として、住民と権利者の合意のもと地区の整備・開発・保全の方針について定めた地区単位の計画のこと。

地方分権改革 地域のことは地域で決めるという考えのもと、国と地方のこれまでの役割分担を見直し、見直しに伴う権限や税財源などを国から地方へ移して行く考え方のこと。

低炭素 省エネの推進や新エネの導入、自家用車から公共交通への利用転換などにより、二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量が少ない状態のこと。
二酸化炭素の排出が少ないまちを低炭素のまち、低炭素社会などという。

低未利用地 既成市街地内の更地、遊休化した工場、駐車場等、有効に利用されていない土地のこと。

土地区画整理事業 土地区画整理法に基づく事業手法の一つであり、一定区域の土地について公園や道路などを創出しながら、安全・安心・快適に暮らせる市街地として整備し、宅地の利用の増進を図る事業のこと。

【は行】

バリアフリー 高齢者・障害者等が社会生活をしていくうえで障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

防災拠点 平常時には備蓄倉庫等の機能を有し、災害時には防災活動のベースキャンプや物資の流通配給基地、住民の避難場所等、防災活動の拠点となる場所のこと。

歩行者ネットワーク 歩行者デッキや歩行者専用道路など、歩行者が安全で快適に利用できる歩行者空間をつないだもの。

歩車分離 歩行者の移動に関する安全性や快適性を確保するため、縁石等で歩道と車道を分離して整備されている道路のこと。

ボランティア 自発的に無償の社会活動などに参加し、自らの責任において判断し、行動する市民または市民グループのこと。

【ま行】

民間活力	公共事業等において、民間事業者の資金力や経営ノウハウ、技術力等を活用する手法のこと。
無形民俗文化財	風俗習慣（正月行事・盆行事など）・民俗芸能（田楽・獅子舞・盆踊りなど）・民俗技術など、人々が日常生活の中で生み出し継承してきた文化財のことを無形民俗文化財と言い、風俗習慣・民俗芸能・民俗技術に用いられる衣服・器具・舞台などを有形民俗文化財という。
モータリゼーション	道路網の整備と流通経済の高まりにより、日常的に自動車利用が増加し、生活における車社会が進行している状態のこと。

【や行】

ユニバーサルデザイン	道具や空間をデザインするにあたって、障害者のための特別なデザインを考案するのではなく、健常者も含めた全ての人にとって使いやすいデザインを考えることをいう。
用途地域	計画的な土地利用を進め種々な建築物が混在するのを防ぐため、建築物の用途によって地域を区分し、建築物の用途を制限するもの。主に住居系、商業系、工業系に分かれ 12 種類の用途地域を設定することができる。

【ら行】

ラウンドテーブル	あるテーマや事柄に関心のある人たちが集まり、それぞれが対等な立場で課題の共有や情報交換などを行う交流の場のこと。
ランドスケープ	その場所における、資源、環境、歴史などの要素によって形づくられる空間や景観のこと。