

東近江市立地適正化計画

平成 29 年（2017 年）3 月

（令和 3 年（2021 年）3 月一部修正）

東近江市

目 次

1	はじめに	- 1 -
(1)	国内の動き（立地適正化計画とは）	- 1 -
(2)	立地適正化計画で検討する内容	- 1 -
(3)	本市が考えるコンパクトに集積したまちづくり	- 1 -
(4)	本市の立地適正化計画の目的	- 2 -
(5)	計画の対象・位置付け	- 3 -
(6)	立地適正化計画を策定するメリット	- 3 -
(7)	計画の目標年次	- 3 -
(8)	計画作成のフロー	- 4 -
	第1部 市全体の現状分析・課題、まちづくりの方針	- 5 -
2	東近江市のまちの現状	- 6 -
(1)	都市構造	- 6 -
(2)	人口	- 7 -
ア	人口の推移	- 7 -
イ	昼夜間人口	- 7 -
ウ	通勤通学の実態	- 8 -
エ	転入・転出数	- 9 -
オ	出生・死亡数	- 9 -
カ	出生率	- 10 -
(3)	都市化の傾向	- 11 -
ア	人口集中地区	- 11 -
イ	空家	- 12 -
(4)	交通体系	- 13 -
ア	交通手段分担率	- 13 -
イ	公共交通路線	- 13 -
ウ	駅利用者数	- 14 -
(5)	地域経済	- 15 -
ア	消費者の流れ	- 15 -
イ	年間商品販売額	- 16 -
(6)	災害対応	- 17 -
(7)	基盤整備	- 18 -
3	都市構造の評価	- 20 -
(1)	都市構造評価の目的	- 20 -
(2)	分析項目	- 20 -

(3) 各指標の評価結果.....	- 21 -
ア 生活利便性.....	- 21 -
イ 健康・福祉.....	- 28 -
ウ 安全・安心.....	- 31 -
エ 地域経済.....	- 32 -
オ 行政運営.....	- 33 -
(4) 都市構造評価結果.....	- 34 -
ア 生活利便性、健康・福祉.....	- 34 -
イ 安全・安心.....	- 34 -
ウ 地域経済.....	- 34 -
エ 行政運営.....	- 34 -
4 東近江市の課題.....	- 37 -
5 まちづくりの方針.....	- 38 -
6 目指すべき都市の骨格構造.....	- 40 -
(1) 将来都市構造の考え方.....	- 40 -
(2) 目指すべき都市の骨格構造.....	- 41 -
7 施策の方向性.....	- 42 -
(1) 市街地（市街化区域）のまちづくり.....	- 42 -
(2) 田園地域・山間地域のまちづくり.....	- 43 -
第2部 市街化区域のまちづくり.....	- 45 -
8 立地適正化計画の検討対象.....	- 46 -
誘導区域の設定.....	- 47 -
(1) 都市機能誘導区域の設定.....	- 47 -
ア 都市機能誘導区域とは.....	- 47 -
イ 都市機能誘導区域の考え方.....	- 47 -
(2) 居住誘導区域の設定.....	- 48 -
ア 居住誘導区域とは.....	- 48 -
イ 居住誘導区域の設定の考え方.....	- 48 -
(3) 居住区域の設定.....	- 49 -
ア 居住区域とは.....	- 49 -
イ 居住区域の設定の考え方.....	- 49 -
(4) 誘導区域の設定結果.....	- 50 -
10 各拠点のまちづくりの方針.....	- 51 -
(1) 八日市都市拠点.....	- 51 -
ア 上位・関連計画における位置付け.....	- 51 -
イ 現状.....	- 52 -
ウ 誘導区域の設定.....	- 54 -
エ 八日市都市拠点のまちづくりの方針.....	- 58 -
(2) 能登川副次都市拠点.....	- 60 -

ア	上位・関連計画における位置付け	60
イ	現状	61
ウ	誘導区域の設定	63
エ	能登川副次都市拠点のまちづくりの方針	67
(3)	五個荘地域拠点	68
ア	上位・関連計画における位置付け	68
イ	現状	69
ウ	誘導区域の設定	71
エ	五個荘地域拠点のまちづくりの方針	75
(4)	蒲生地域拠点	76
ア	上位・関連計画における位置付け	76
イ	現状	77
ウ	誘導区域の設定	79
エ	蒲生地域拠点のまちづくりの方針	83
1 1	誘導施策	84
(1)	届出制度による立地の誘導	84
ア	居住誘導区域外における建築行為又は開発行為の届出	84
イ	都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の建築行為又は開発行為の届出	85
(2)	都市機能誘導施設の誘導に関する施策	86
ア	方針	86
イ	施策	86
ウ	今後検討が必要な施策等	89
(3)	居住の誘導に関する施策	90
ア	方針	90
イ	施策	90
ウ	今後検討が必要な施策等	91
(4)	公共交通に関する施策	92
ア	基本的な考え方	92
イ	関連計画等に位置付けられた施策等	94
ウ	今後検討が必要な施策等	94
(5)	公的不動産の活用	95
ア	公共施設に関する取組方針	95
イ	公的不動産の活用方針	96
1 2	計画の推進	97
(1)	目標値の設定	97
(2)	進捗管理の考え方	98

1 はじめに

(1) 国内の動き（立地適正化計画とは）

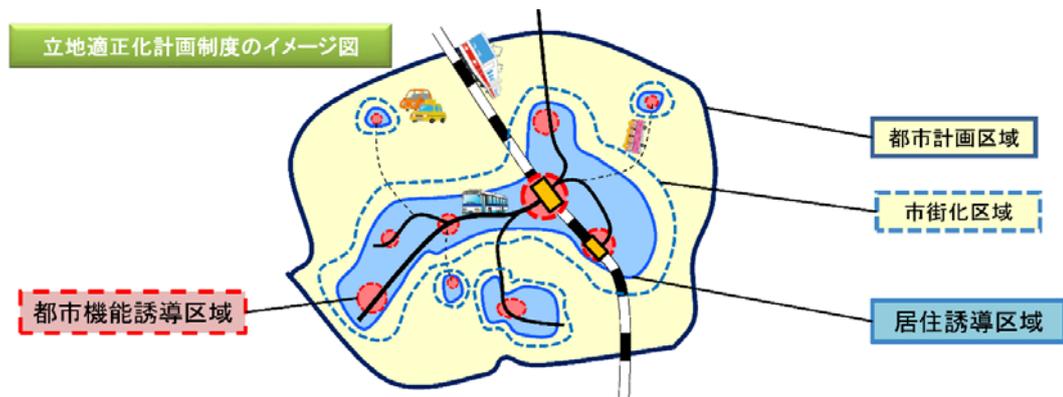
我が国における今後のまちづくりは、人口減少と少子高齢化を背景として、健康で快適な生活環境を持続可能な都市経営により実現することが大きな課題となっています。そのため、全国的にコンパクトに集積したまちづくりを目標に示す都市が増えています。

そこで、より具体的な施策を推進するため平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトに集積したまちづくりに向けた取組を推進しようとするものです。

また、令和 2 年 6 月には同法が改正され、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、本計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外が明記されました。

(2) 立地適正化計画で検討する内容

立地適正化計画では、どのようなまちづくりを目指すかという「まちづくりの方針」、実現に向けた「目指すべき都市の骨格構造、施策・誘導方針」、具体的な区域、施設として「誘導区域、誘導施設、誘導施策」の 3 つの検討が必要になります。



図：立地適正化計画制度のイメージ図（出典：立地適正化計画の手引き 平成 28 年 4 月 国土交通省）

(3) 本市が考えるコンパクトに集積したまちづくり

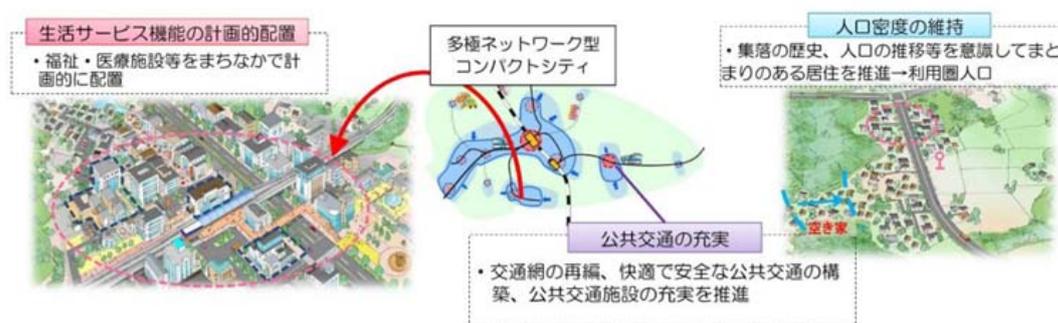
本市は、1 市 6 町が合併して誕生したまちです。面積 388 平方キロメートルの広大な市域を有し、鈴鹿の山々に抱かれた豊かな自然やその森林資源を生かす中山間地域、愛知川や日野川が形成する広大で肥沃な平野には旺盛な農業生産を誇る田園地域や、交通アクセスを生かし経済成長を支える商工業地域、さらに、母なる湖の恵みを生かす琵琶湖周辺地域等様々な顔をもち、そうした多様な地域で生まれ今に息づく伝統や地域文化とそこに営まれる多彩な暮らしが本市の特徴といえます。

このような自然や歴史文化、暮らし等の地域資源を生かし、さらに磨きをかけ、結び付けるとともに、他の地域との連携の強化等によって地域力を高め、将来若い世代が結婚や妊娠、出産、子育て等の希望を実現し、誰もが安心して豊かに暮らせる地域として雇用や交流人口の増加による定住の促進や人口流出の抑制を図ることで、将来にわたりいきいきとした東近江市が創生されます。

本市におけるコンパクトに集積したまちとは、全てを中心部のみに集約しようとするものではありません。もちろん、農村部の農家等を都市部に集めようというものではありません。農業に従事する方が農村集落に居住し続けるのは当然のことです。ここでは、例えば人口が減少しても持続可能なまちの機能を維持することを目的とし、集落と拠点をつなぎ、拠点間では互いに不足する機能を補完し合う多極ネットワーク型の東近江市版コンパクトシティの形成を目指そうとするものです。

多極ネットワーク型コンパクトシティ

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。



図：立地適正化計画制度のイメージ図（出典：立地適正化計画の手引き 平成28年4月 国土交通省）

(4) 本市の立地適正化計画の目的

本市は空間構造（森林、丘陵、河川等の自然的要素）で分節された地域（織地域、湖東地域、八日市地域、玉園地域、蒲生野地域及び永源寺地域）ごとに、自立した生活圏が連携する都市構造を形成しています。

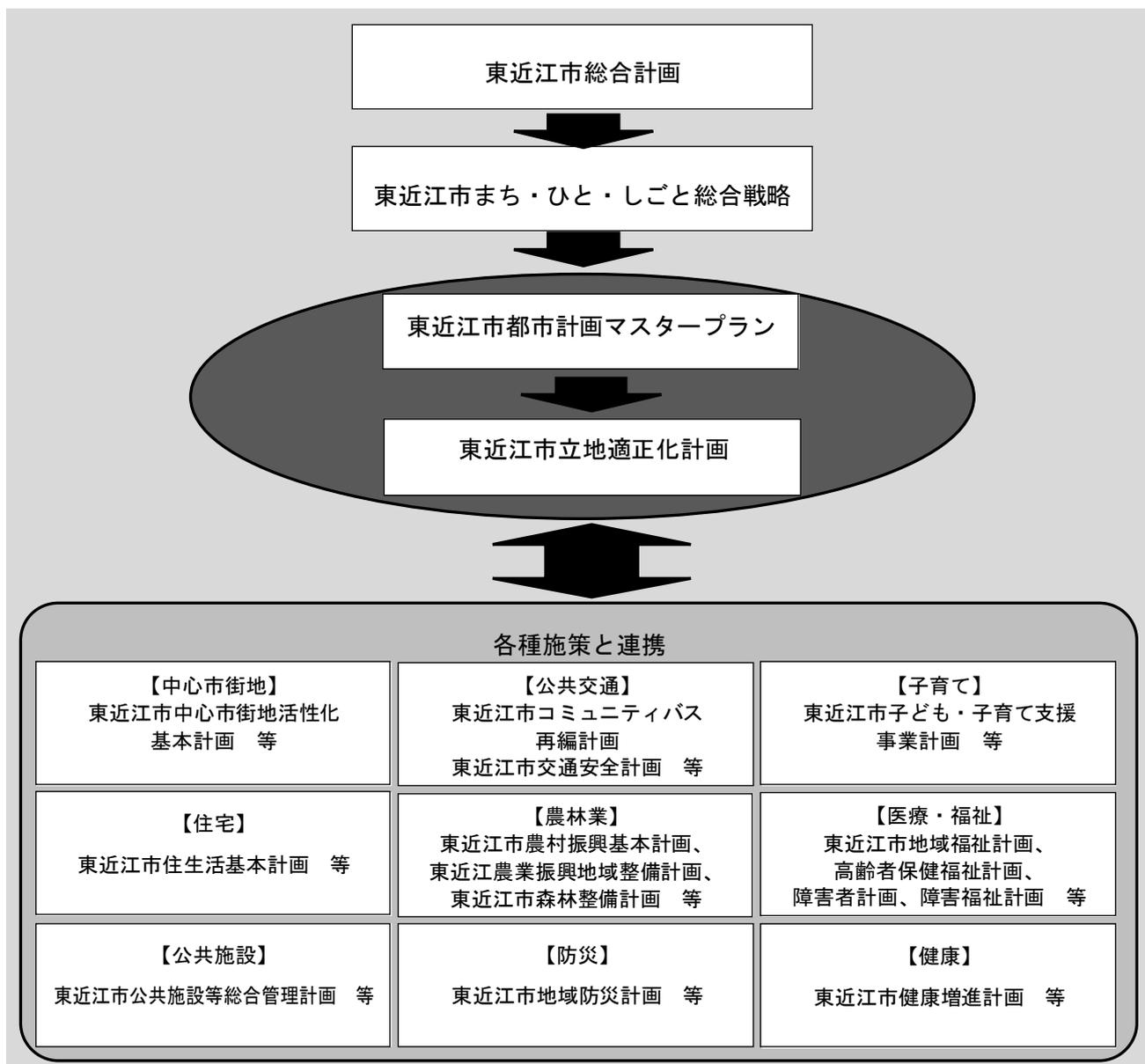
しかし、人口減少と市街地の拡散により、生活圏の維持が難しくなる可能性があります。そこで、立地適正化計画により土地利用や施設の立地を誘導し、中心市街地の活性化とともに、各地域の拠点を形成し、また、各地域の拠点から本市の中心となる都市拠点への公共交通アクセスを確保することで、多極ネットワーク型の生活圏の維持を図ることを目指します。



(5) 計画の対象・位置付け

本計画の対象区域（立地適正化計画の区域）は都市計画区域とし、後述する「誘導区域」は用途地域内に設定します。計画策定にあたっての現状分析、都市の骨格、将来構造については、本市全域を対象としています。

本計画の実施にあたり、中心市街地、住宅、公共施設、公共交通、農林業、防災、子育て、医療・福祉、健康の各分野の施策と連携していきます。



図：東近江市立地適正化計画の位置付け

(6) 立地適正化計画を策定するメリット

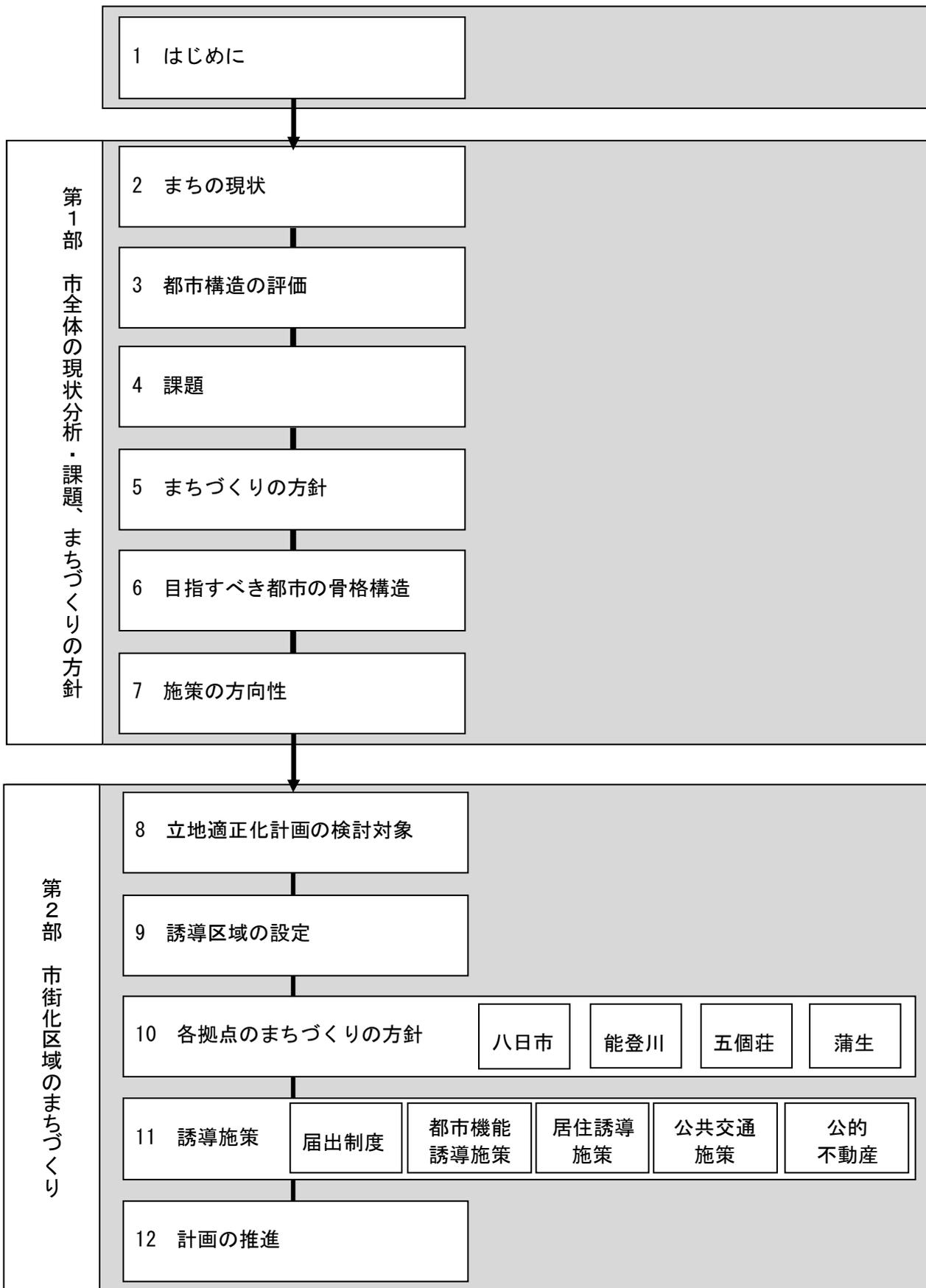
立地適正化計画を策定することにより、届出制度により都市機能誘導施設や住宅を緩やかに誘導することが可能になるほか、コンパクトなまちづくりの実現に向けて、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）等、国による支援措置の活用が可能となります。

(7) 計画の目標年次

計画の目標年次は、「令和 22 年（2040 年）」とします。

(8) 計画作成のフロー

本計画の作成フローは、以下のとおりです。

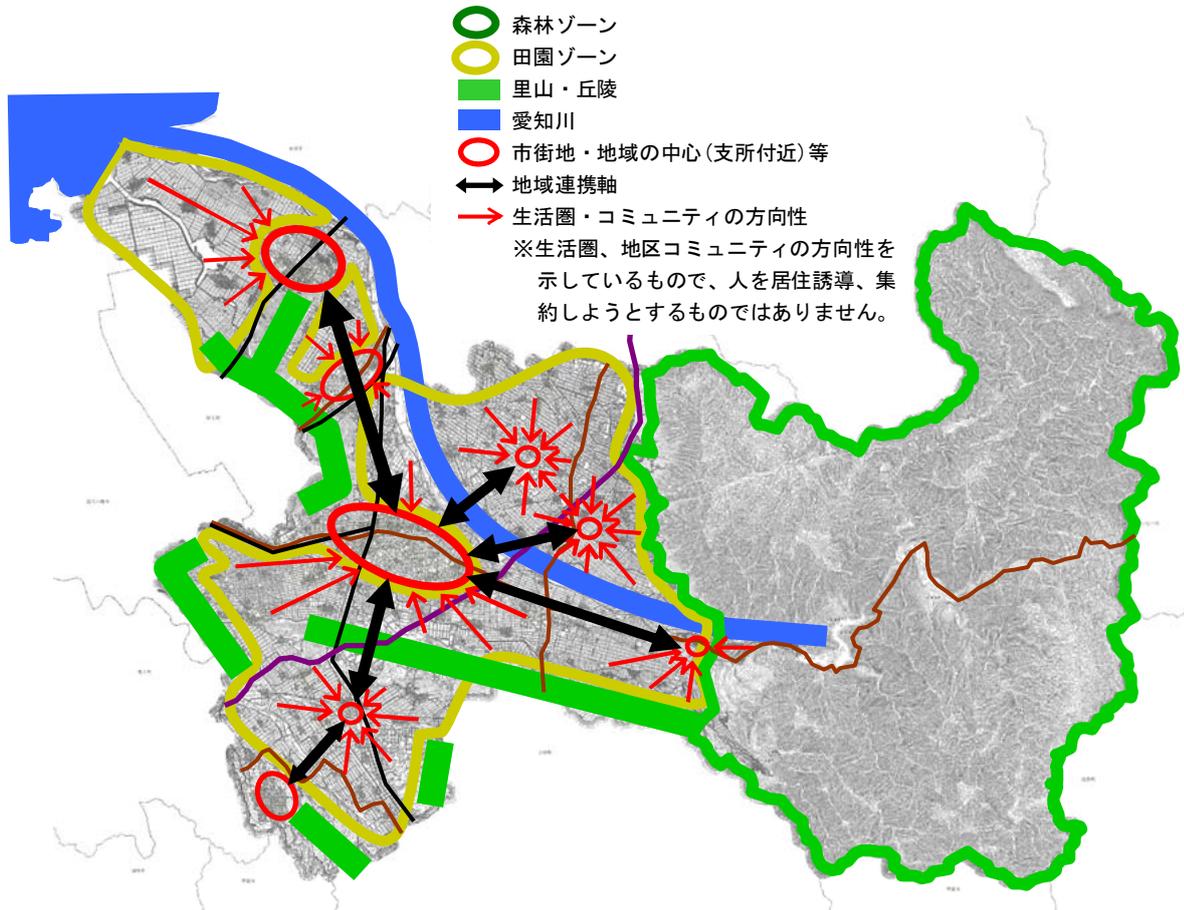


第 1 部 市全体の現状分析・課題、まちづくりの方針

2 東近江市のまちの現状

(1) 都市構造

本市の都市構造は主として、森林、愛知川、里山・丘陵（布引丘陵・織山等）により分節された地域（織地域、湖東地域、八日市地域、玉園地域、蒲生野地域及び永源寺地域）ごとに、自立した生活圏が連携する都市構造を形成しています。

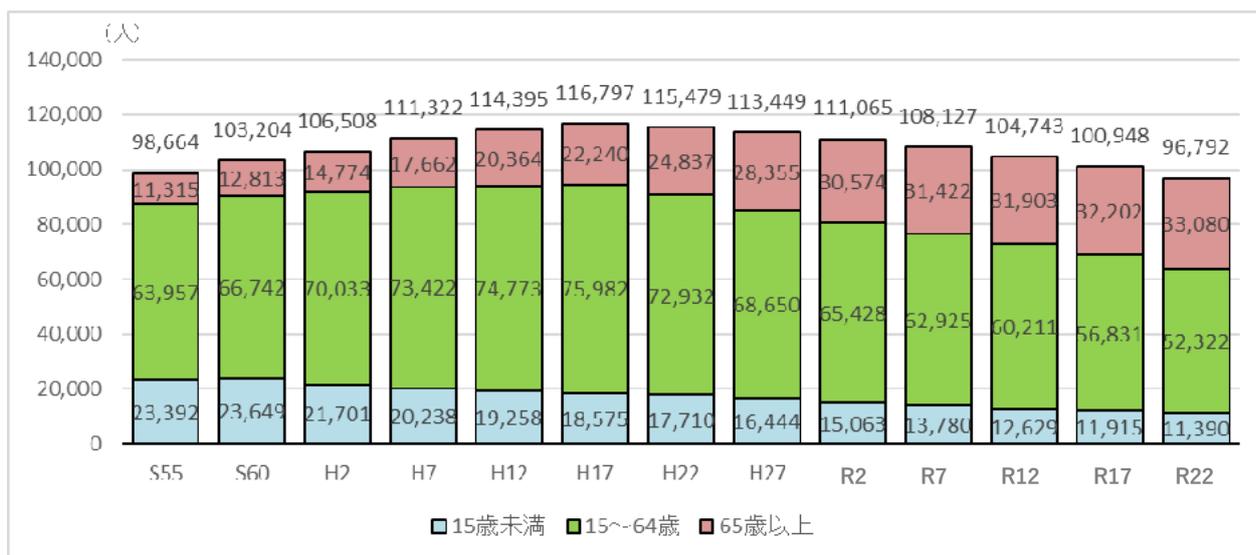


図：現況都市構造図（出典：東近江市都市計画マスタープラン）

(2) 人口

ア 人口の推移

国立社会保障・人口問題研究所推計（以下、「社人研」という。）によると、本市の総人口は平成17年（2005年）の116,797人をピークに、令和22年（2040年）には96,792人に減少すると推計されています。また、老年人口（65歳以上）は、平成12年（2000年）に年少人口（0～14歳）と逆転し、令和22年（2040年）には高齢化率約34.2%まで上昇すると推計されています。



図：本市の人口推移（H27以降は推計値）（出典：国立社会保障・人口問題研究所推計）

イ 昼夜間人口

本市の昼間人口は107,956人、夜間人口は115,479人で昼夜間人口比率は93.5%であり、本市に居住しながら他市町に通勤・通学する人が多い状況です。

表：昼夜間人口

	昼間人口	夜間人口	昼夜間人口比率
東近江市	107,956人	115,479人	93.5%
滋賀県	1,363,302人	1,410,777人	96.6%

（出典：平成22年国勢調査）

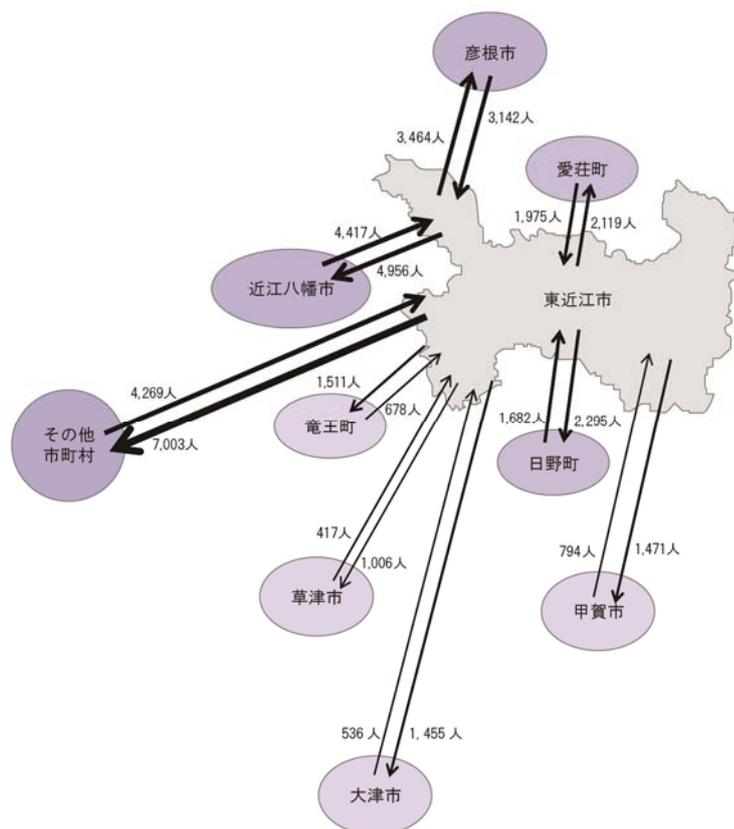
ウ 通勤通学の実態

本市で従業・通学する者 55,370 人のうち、32.3%が市外から通勤・通学しています。一方で、市内に常住する就業者・通学者 62,740 人のうち、42.5%が市外に通勤・通学しており、通勤・通学により本市から流出する人口の方が流入する人口より多い現状です。

表：本市の流出人口

	総数（15歳以上年齢）	
	実数	割合
東近江市で従業・通学する者	55,370	100.0%
市内に常住	35,425	64.0%
市外に常住	17,910	32.3%
不詳	2,035	3.7%
東近江市に常住する就業者・通学者	62,740	100.0%
市内に常住	35,425	56.5%
市外で従業・通学する者	26,638	42.5%
不詳	677	1.0%

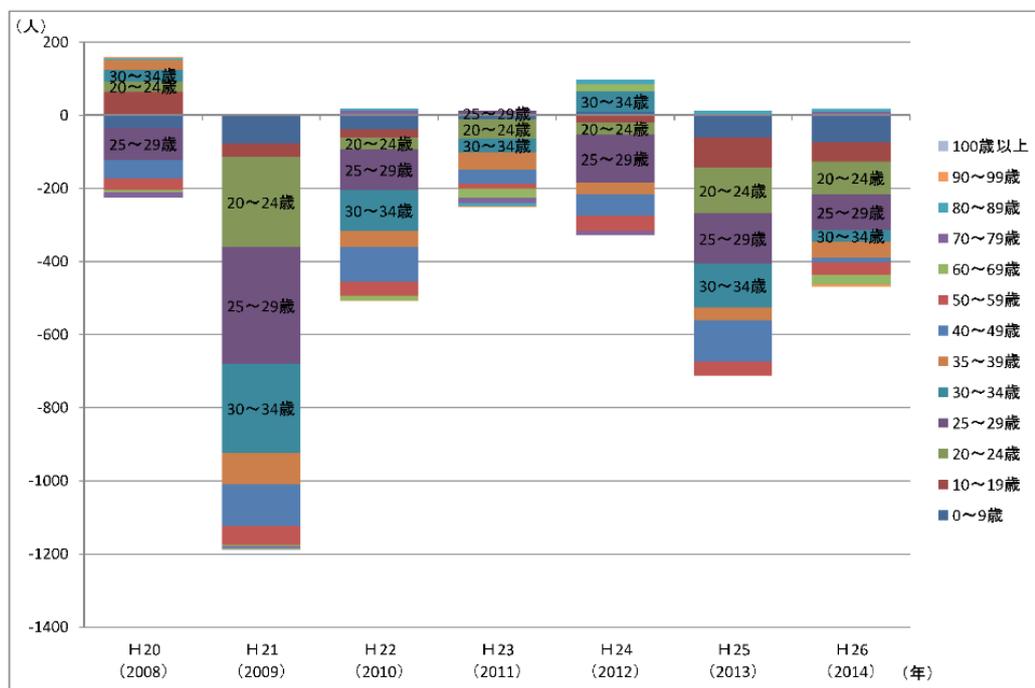
(出典：平成 22 年国勢調査)



図：本市の流出・流入人口（出典：平成 22 年国勢調査）

エ 転入・転出数

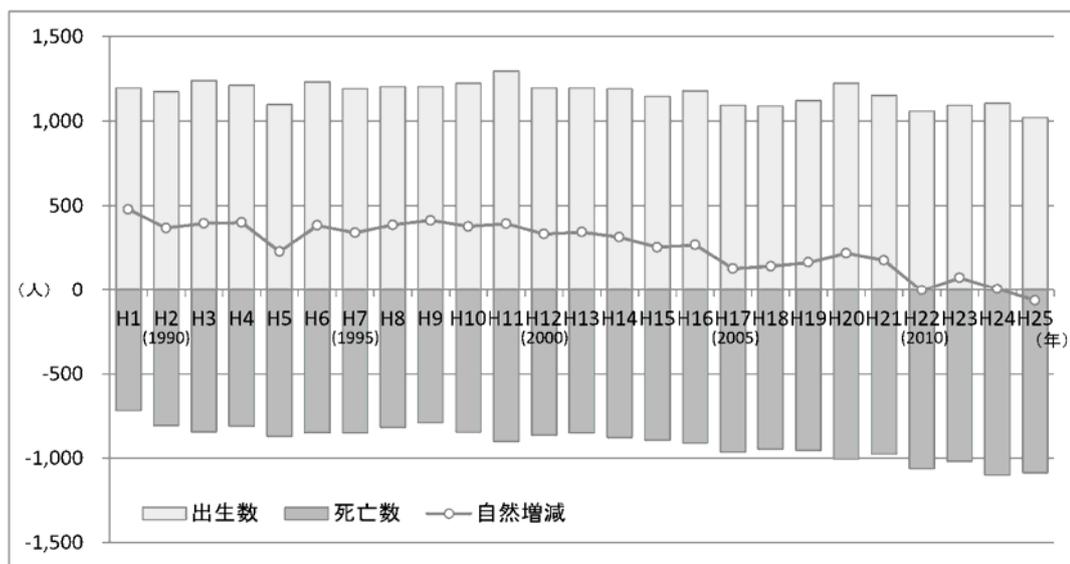
転入・転出数は、平成 21 年（2009 年）以降は転出超過となり、特に 20～30 代の転出が続いています。（※平成 21 年（2009 年）はリーマンショックの影響による外国人の減少を含む。）



図：年齢階級別人口移動（出典：滋賀県統計課「滋賀県推計人口年報」）

オ 出生・死亡数

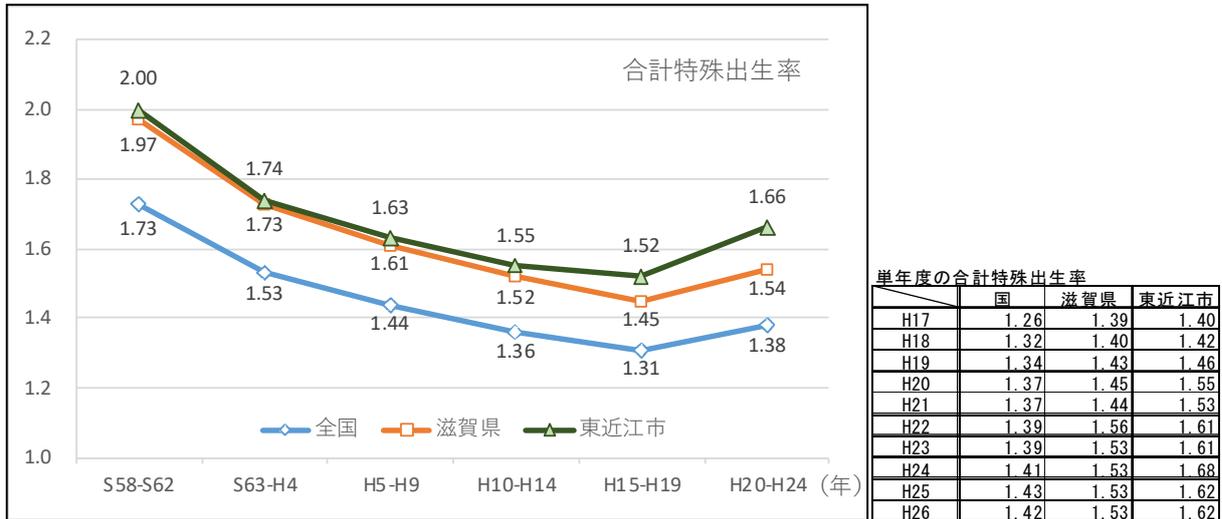
本市の人口の出生・死亡数を見ると、出生数は平成 11 年（1999 年）の 1,296 人でピークを迎え、その後は減少傾向にあり、一方、死亡数は、高齢化が進展する中で年々増加傾向にあります。その結果、平成 22 年（2010 年）に死亡数が出生数を上回る「自然減」となり、今後も「自然減」で推移していくとみられます。



図：本市の人口の自然増減の推移（出典：滋賀県統計課「滋賀県推計人口年報」）

カ 出生率

1人の女性が生涯に出産する子どもの人数とされる「合計特殊出生率」の推移を見ると、本市は全国、滋賀県の値をともに上回っていますが、「将来にわたって人口が増加も減少もせず世代間の人口が均衡する値」とされる2.07には達しておらず、15～49歳女性人口の減少と相まって今後も人口が減少することが見込まれます。

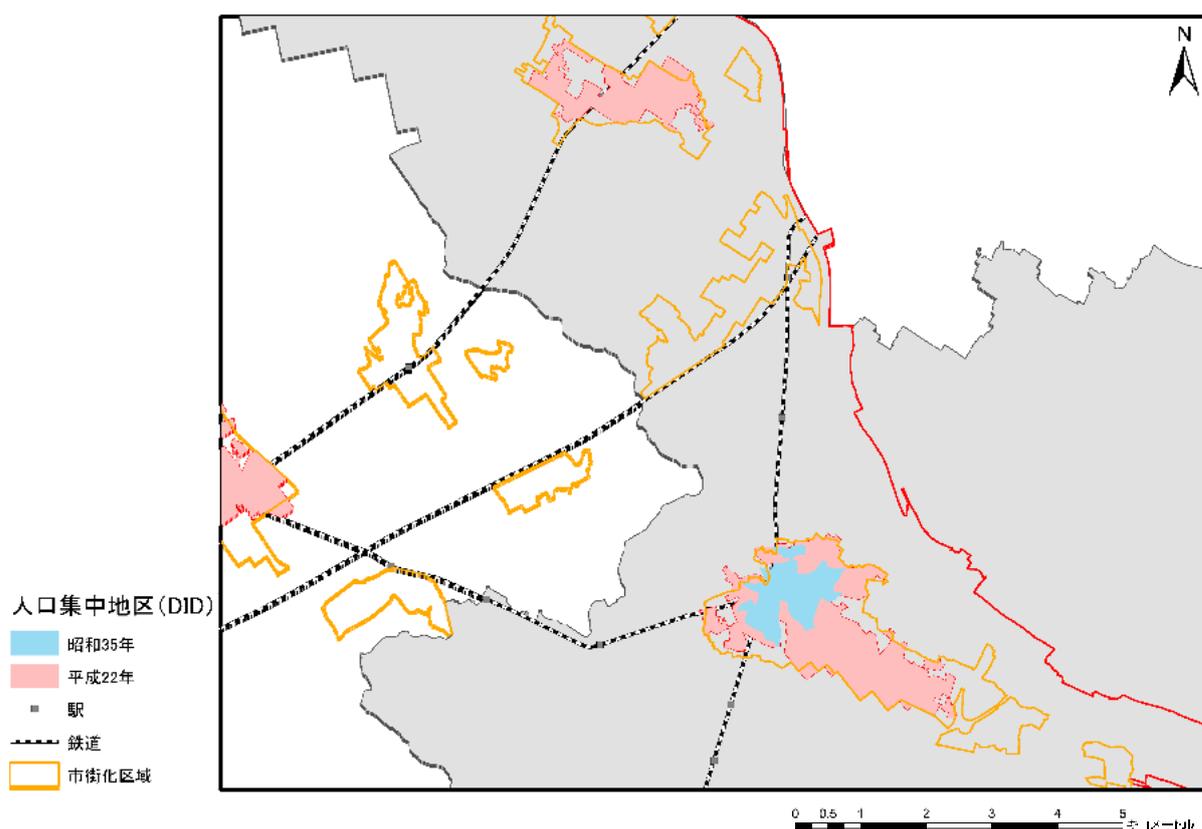


図：本市の合計特殊出生率の推移 (出典：平成27年10月東近江市人口ビジョン、東近江市資料)

(3) 都市化の傾向

ア 人口集中地区

人口集中地区（D I D）については、昭和 40 年（1965 年）の 1.1 平方キロメートルから平成 22 年（2010 年）には 6.15 平方キロメートルにと約 6 倍に拡大しており、市街化区域外にも人口集中地区が拡大しています。一方で、人口集中地区における人口密度は、8,340 人/平方キロメートルから 5,147 人/平方キロメートルに減少しています。



図：人口集中地区の区域—昭和 40 年(1965 年)，平成 22 年(2010 年) (出典：平成 22 年都市計画基礎調査)

表：人口集中地区の面積と人口密度

人口集中地区 (DID)	面積 (km ²)	人口密度 (人/ km ²)
昭和 40 年 (1965 年)	1.1	8,340
平成 22 年 (2010 年)	6.15	5,147

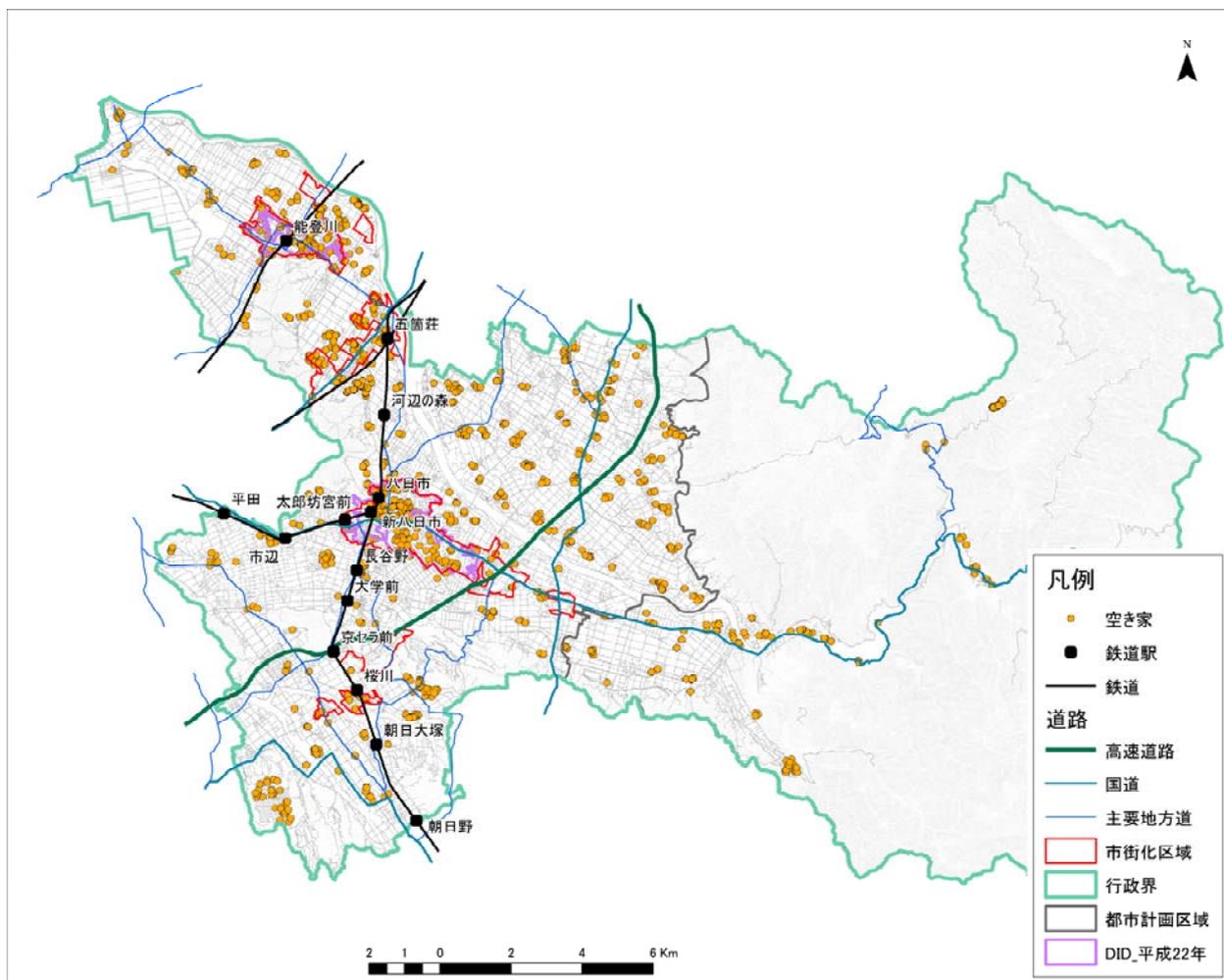
(出典：平成 22 年都市計画基礎調査)

※人口集中地区（D I D）とは

人口集中地区（D I D）とは、国勢調査において一定の基準により都市的地域を定めたもの。基準は、1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の人口密度の国勢調査基本単位区が互いに隣接して、それら隣接した地区の人口が 5,000 人以上となる地区。

イ 空家

空家（住宅）は1,037棟（平成27年市空家等実態調査）あり、そのうち約8割が「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」状態となっています。



図：空家の分布状況（出典：平成27年空家等実態調査）

表：空家住宅の分布状況

単位（棟）

	市街化区域	市街化調整区域	非線引き区域	都市計画区域外	合計	割合
そのまま活用できる	130	133	52	16	331	31.9%
修繕すれば活用できる	152	182	101	51	486	46.9%
1～2年で特定空家等になる	28	66	31	17	142	13.7%
すでに特定空家レベル	12	33	16	17	78	7.5%
小計	322	414	200	101	1,037	

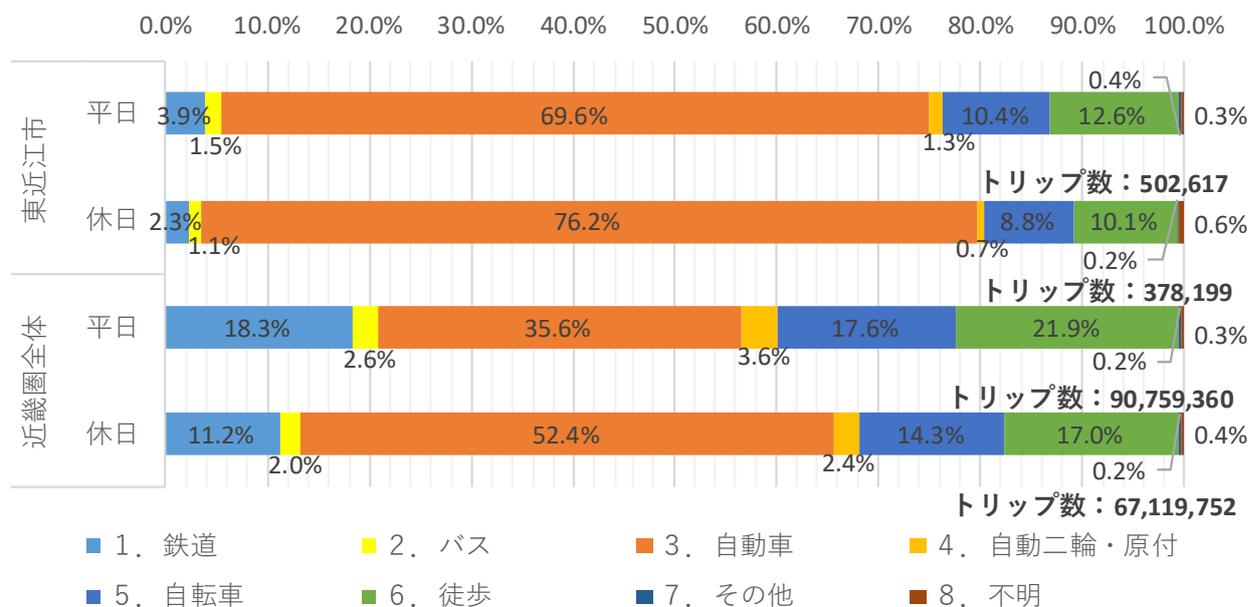
（出典：平成27年空家等実態調査）

※空家等実態調査の空家数は、概ね1年以上住まれていない空家等を自治会を通じて把握した後、市による現地調査を実施した空家棟数（調査時期：平成27年5月～11月）です。

(4) 交通体系

ア 交通手段分担率

本市の交通手段分担率は、69.6%（平日）が自動車となっており、近畿圏の平均 35.6%（平日）と比べ、自動車依存率が非常に高い状況にあります。一方で、鉄道及びバスの交通手段の分担率は 5.4%（平日）と非常に低くなっています。休日には、さらに自動車の分担率が高まり、鉄道及びバスの分担率が低くなっています。



図：本市における交通手段分担率（出典：平成 22 年パーソントリップ調査）

イ 公共交通路線

市内に鉄道は 4 路線（JR 琵琶湖線、近江鉄道本線、八日市線）、路線バスは 4 路線（近江鉄道バス神崎線、御園線、長峰線、日八線）と、それらを補完する市のコミュニティバスがサービスを提供しています。

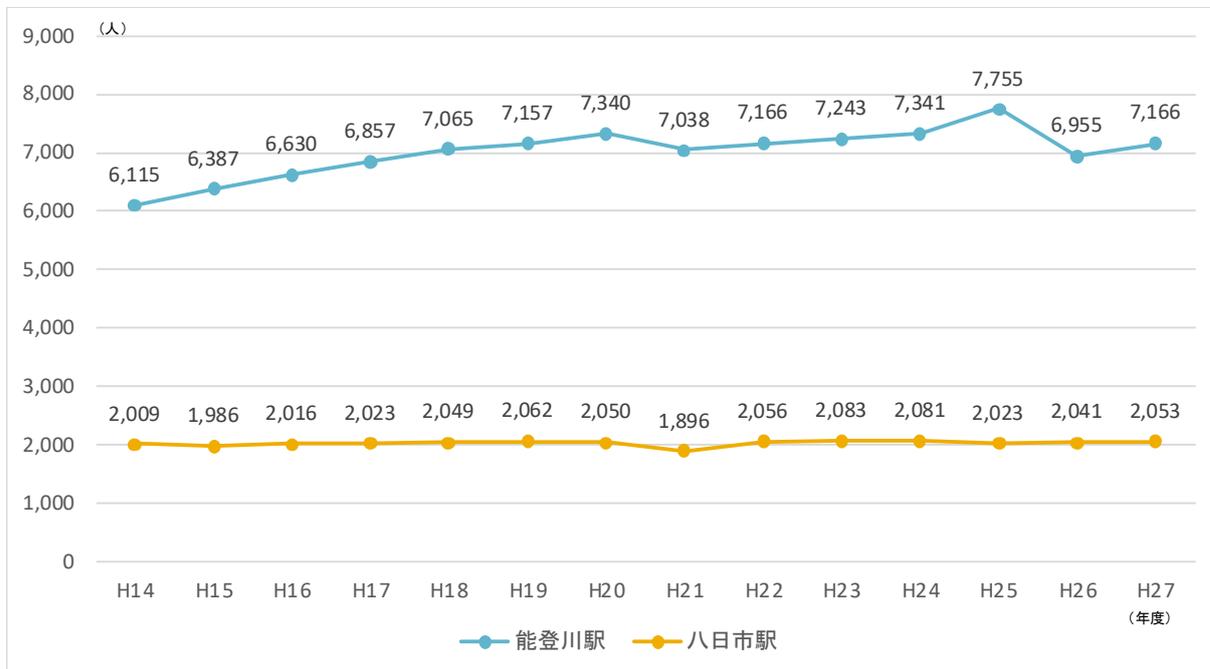
表：公共交通運行本数

区分	路線名	市内の主な駅・バス停名	運行本数 (平日・片道)	ピーク時運行本数 (平日・片道)
鉄道	JR 琵琶湖線	能登川駅	83 本/日	10 本/時
	近江鉄道本線 (八日市駅－米原駅)	八日市駅	25 本/日	3 本/時
	近江鉄道八日市線	八日市駅	38 本/日	3 本/時
	近江鉄道本線 (八日市駅－貴生川駅)	八日市駅	24 本/日	3 本/時
路線バス	神崎線	能登川駅、八日市駅	32 本/日	4 本/時
	御園線	八日市駅、永源寺前	22 本/日	3 本/時
	長峰線	桜川駅、長峰集会所前	17 本/日	2 本/時
	日八線	朝日野駅口	24 本/日	3 本/時

(出典：各事業者 HP)

ウ 駅利用者数

近江鉄道八日市駅利用者数は、平成 14 年度（2002 年度）に 2,009 人、平成 27 年度（2015 年度）に 2,053 人とほぼ横ばいであり、JR 能登川駅利用者数は、平成 14 年度（2002 年度）の 6,115 人から、平成 27 年度（2015 年度）に 7,166 人と増加しています。



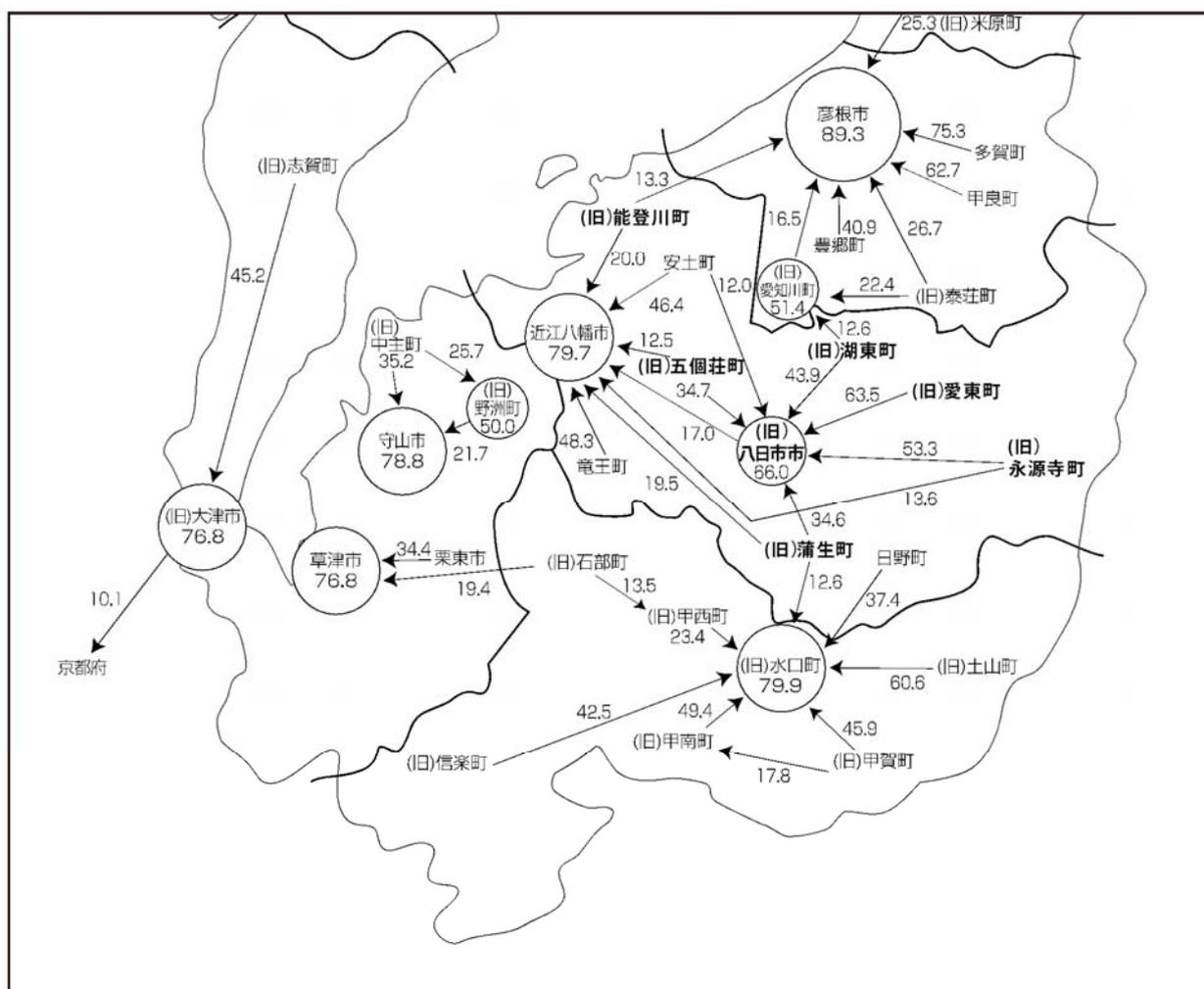
図：1日当たり鉄道利用者数（出典：東近江市統計書）

(5) 地域経済

ア 消費者の流れ

平成18年度(2006年度)の本市における消費者の流れを見ると、永源寺地区、五個荘地区、愛東地区、湖東地区、蒲生地区等から八日市地区への消費者の流れがあります。

一方で、本市から近隣市町への消費者の流れもあり、八日市地区の地元購買率は66%と周辺の他市と比べて低い状況です。



図：地元購買率と流入指数からみた消費者の流れ（平成18年度（2006年度））

（出典：消費購買動向調査 財団法人滋賀県産業支援プラザ）

イ 年間商品販売額

本市における人口一人当たり年間商品販売額は 774,500 円で、県全体の 896,800 円と比較し 0.86 倍（商業中心性指標）しかなく、彦根市や近江八幡市のような 1.0 を上回る市に消費が流出している状況にあります。

表：滋賀県内各市の商業中心性指標

	小売業計 (H26 商業統計)		人口 (H28. 4. 1)	人口一人当たり 年間商品販売額	
	事業所数	年間商品販売額		(千円/人)	対県比
	(所)	(百万円)	(人)		
滋賀県	8,150	1,267,320	1,415,327	896.8	1
東近江市	675	87,844	113,557	774.5	0.86
大津市	1,486	251,402	341,468	737.4	0.82
彦根市	770	126,257	113,282	1,116.0	1.24
長浜市	925	110,005	119,683	922.4	1.03
近江八幡市	555	81,499	82,226	995.0	1.11
草津市	722	175,121	138,966	1,259.8	1.40
守山市	394	62,215	80,105	773.6	0.86
栗東市	295	70,422	66,748	1,055.5	1.18
甲賀市	685	102,986	90,190	1,145.3	1.28
野洲市	245	36,753	50,119	734.3	0.82
湖南市	230	32,690	54,014	604.9	0.67
高島市	429	40,644	49,659	824.5	0.92
米原市	194	16,713	38,562	433.7	0.48

(出典：平成 26 年商業統計、平成 28 年住基人口)

(6) 災害対応

滋賀県流域治水の推進に関する条例では、10年確率降雨時における想定浸水深0.5メートル以上の区域は「新たに市街化区域に含めない」としているほか、200年確率降雨時における想定浸水深3.0メートル以上の区域は「浸水警戒区域」に相当する区域であるとされています。

本市の市街化区域では、0.5メートル以上の浸水想定区域は、八日市地区の中野町周辺、昭和町周辺に概ね2,000平方メートル以下の小規模な区域が存在します。なお、市街化区域には、浸水警戒区域の指定を受けた区域はありません。

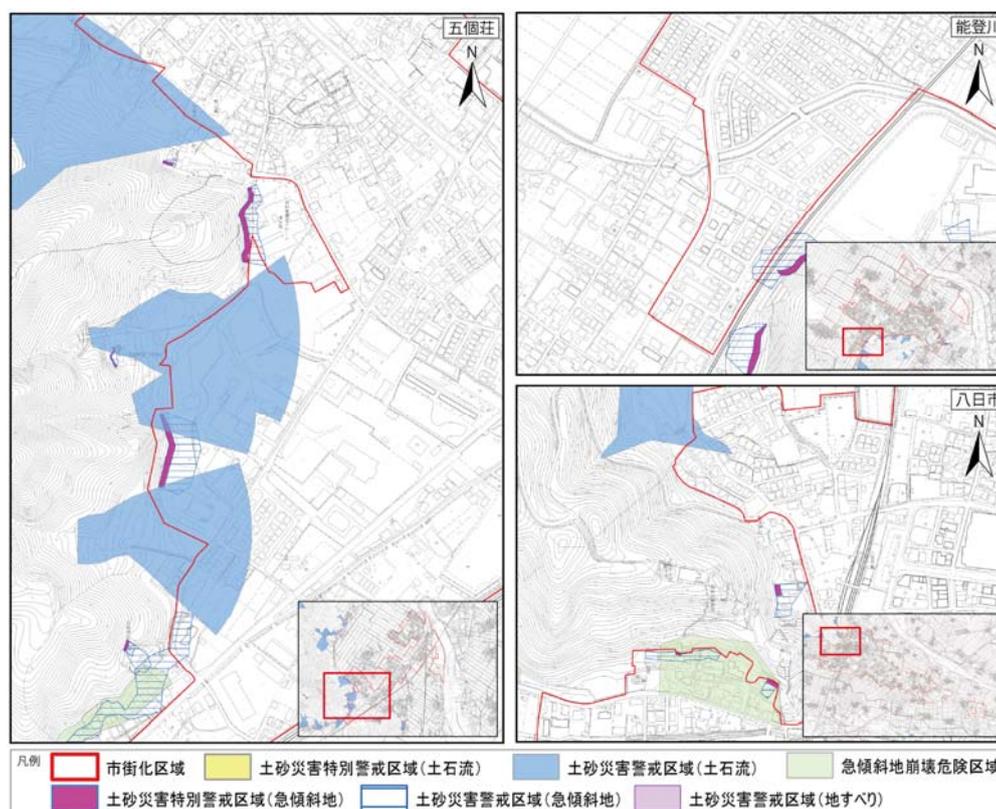
また、土砂災害警戒区域については、市内で355箇所、うち、特別警戒区域は、221箇所が指定されています。特に、市街化区域内においても土砂災害警戒区域が9箇所、うち、特別警戒区域は3箇所が指定されています。

急傾斜地崩壊危険区域については、市内で27箇所、うち、市街化区域内においては、1箇所指定されています。

表：土砂災害警戒区域等の指定状況

	市内全域	うち、市街化区域内
土石流	125箇所 (うち、特別警戒区域52箇所)	5箇所 (うち、特別警戒区域0箇所)
急傾斜地	228箇所 (うち、特別警戒区域169箇所)	8箇所 (うち、特別警戒区域3箇所)
地すべり	2箇所	0箇所
計	355箇所 (うち、特別警戒区域221箇所)	13箇所 (うち、特別警戒区域3箇所)

(出典：滋賀県HP（令和2年11月20日更新情報）を基に作成)



図：市街化区域における土砂災害警戒区域等の指定状況

(出典：滋賀県HP（令和2年11月20日更新情報）を基に作成)

3 都市構造の評価

(1) 都市構造評価の目的

都市構造の評価は、都市全体で人口分布、高齢化等の推移等、人口の現状と将来見通しについて分析するもので、人口分析結果と都市機能の分布状況、公共交通路線網、災害危険性が高い区域等を重ね合わせることで、都市構造の特徴を明らかにします。これは、国が示す「コンパクト+ネットワーク」による集約型都市構造を構築する上での課題を明確にすることを目的としています。

(2) 分析項目

都市の現状をもとに、以下の項目で都市構造の評価を行います。

表：都市構造の評価項目と評価指標

評価分野・評価軸		評価指標
生活利便性	居住機能の適切な誘導	日常生活サービスの徒歩圏充足率 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率 (医療・福祉・商業) 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率
	都市機能の適正配置	生活サービス施設の徒歩圏人口密度 (医療・福祉・商業)
	公共交通の利用促進	公共交通の機関分担率 公共交通沿線地域の人口密度
健康・福祉	徒歩行動の増加と市民の健康増進	徒歩と自転車の機関分担率
	都市生活の利便性向上	高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率 保育所の徒歩圏0～5歳児人口カバー率
安全・安心	市街地の安全性の確保	市民1万人当たりの交通事故死亡者数
	市街地荒廃化の抑制	空家率
地域経済	サービス産業の活性化	従業者1人当たりの第三次産業売上高 都市全体の小売商業床面積当たりの売上高
	健全な不動産市場の形成	平均住宅地価格
行政運営	都市経営の効率化	市民1人当たりの歳出額 財政力指数
	安定的な税収の確保	<再掲>従業者1人当たりの第三次産業売上高 <再掲>平均住宅地価格(市街化区域等)

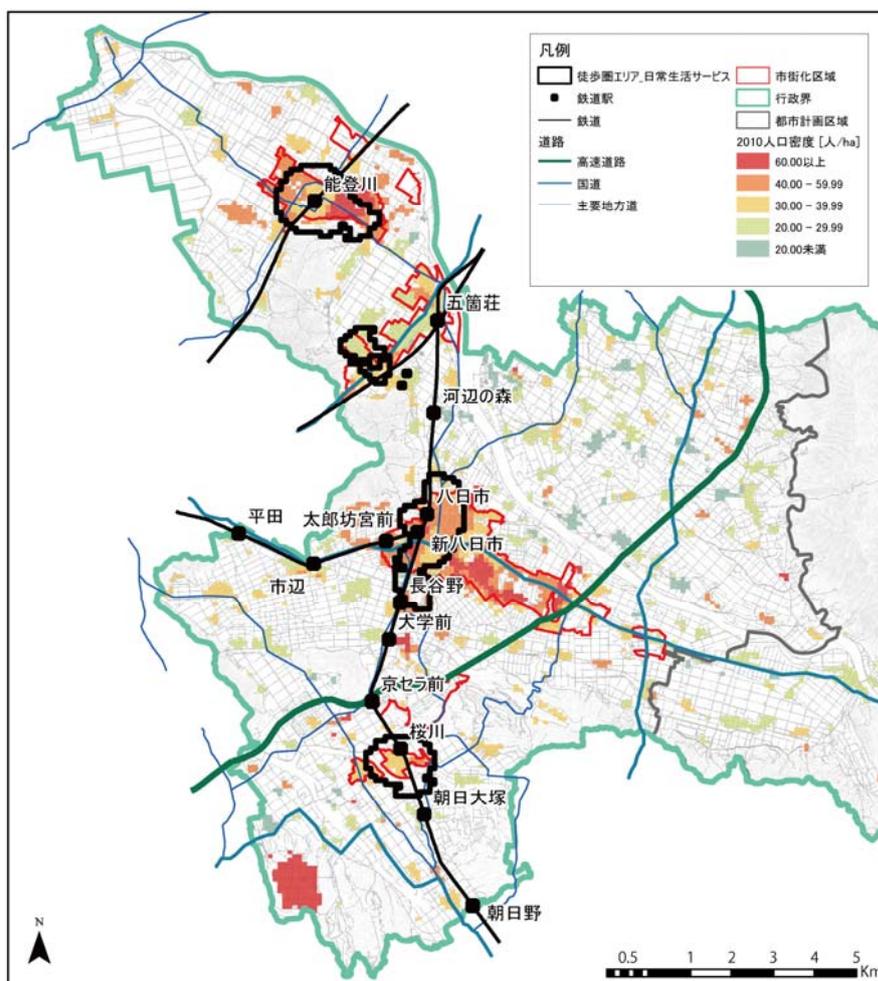
(出典：都市構造の評価に関するハンドブック・平成26年8月)

(3) 各指標の評価結果

ア 生活利便性

(ア) 日常生活サービスの徒歩圏充足率

日常生活サービスの徒歩圏（半径 800 メートル）を見ると、近江鉄道の八日市駅周辺、新八日市駅周辺、桜川駅周辺及び JR 能登川駅周辺が徒歩圏に含まれています。一方で、市内でも人口密度が高い沖野周辺や都市計画道路能登川北部線周辺、長峰団地が徒歩圏に含まれていません。



図：日常生活サービスの徒歩圏人口密度

日常生活サービスの徒歩圏充足率は 17% であり、地方都市（概ね 30 万人）の平均（30%）と比較し低い状況です。

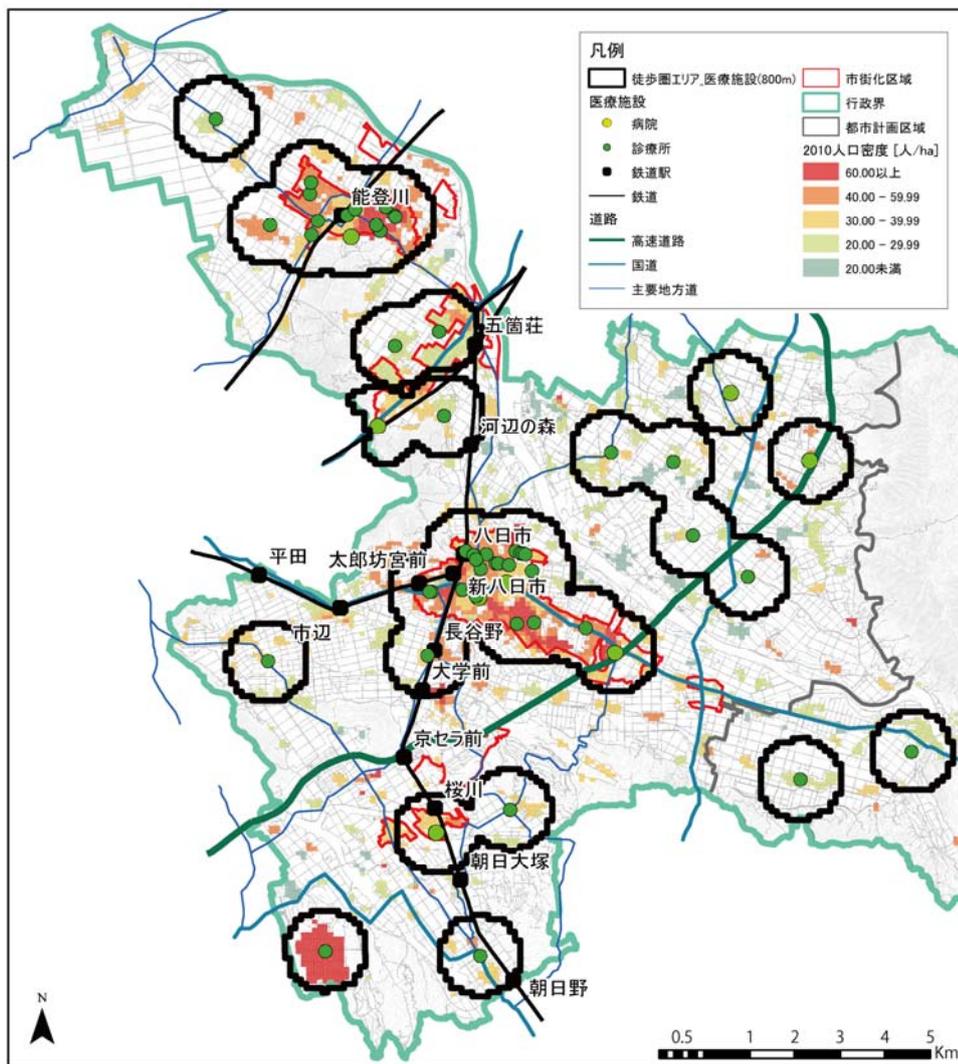
項目	内容	備考
総人口（A）	115,479 人	出典：国勢調査（H22）
徒歩圏人口（B）	19,637 人	
徒歩圏充足率（B/A）	17%	参考：地方都市（30 万）平均＝30%

※日常生活サービスの徒歩圏充足率：生活サービス施設（医療施設、福祉施設、商業施設）や基幹的公共交通路線（日 30 本以上の運行頻度の鉄道及びバス）の全てを徒歩圏で享受できる人の割合

(イ) 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率・徒歩圏人口密度

a 医療施設

医療施設（内科、外科の病院及び診療所）は市全体に分布しています。医療施設の徒歩圏（半径 800 メートル）は、人口密度が高い地域を概ね網羅しています。また、市街化区域外の人口密度が比較的低い地域にも医療施設が分布しています。



図：医療施設の徒歩圏人口密度

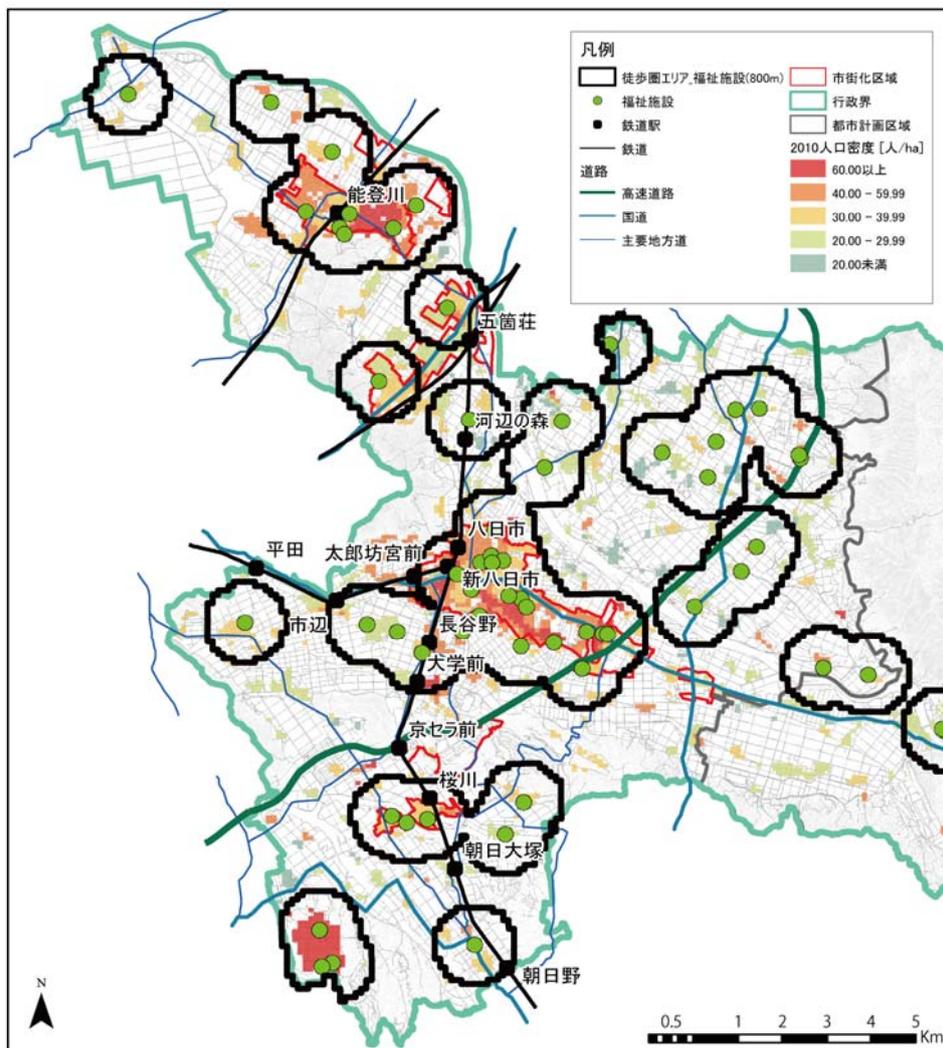
医療施設の徒歩圏人口カバー率は 66%、徒歩圏人口密度は 13 人/ヘクタールであり、地方都市（概ね 30 万人）の平均（徒歩圏人口カバー率 76%、徒歩圏人口密度 20 人/ヘクタール）と比較し低い状況です。

項目	内容	備考
総人口 (A)	115,479 人	出典：国勢調査 (H22)
徒歩圏人口 (B)	75,651 人	
徒歩圏人口カバー率 (B/A)	66%	参考：地方都市 (30 万) 平均=76%
徒歩圏面積 (C)	5,944ha	
徒歩圏人口密度 (B/C)	13 人/ha	参考：地方都市 (30 万) 平均=20 人/ha

b 福祉施設

福祉施設（通所系施設、訪問系施設及び小規模多機能施設）は、医療施設と同様に市全体に分布しています。福祉施設の徒歩圏（半径 800 メートル）は、人口密度が高い地域を概ね網羅しています。

また、市街化区域外の人口密度が比較的低い地域にも福祉施設が分布しています。



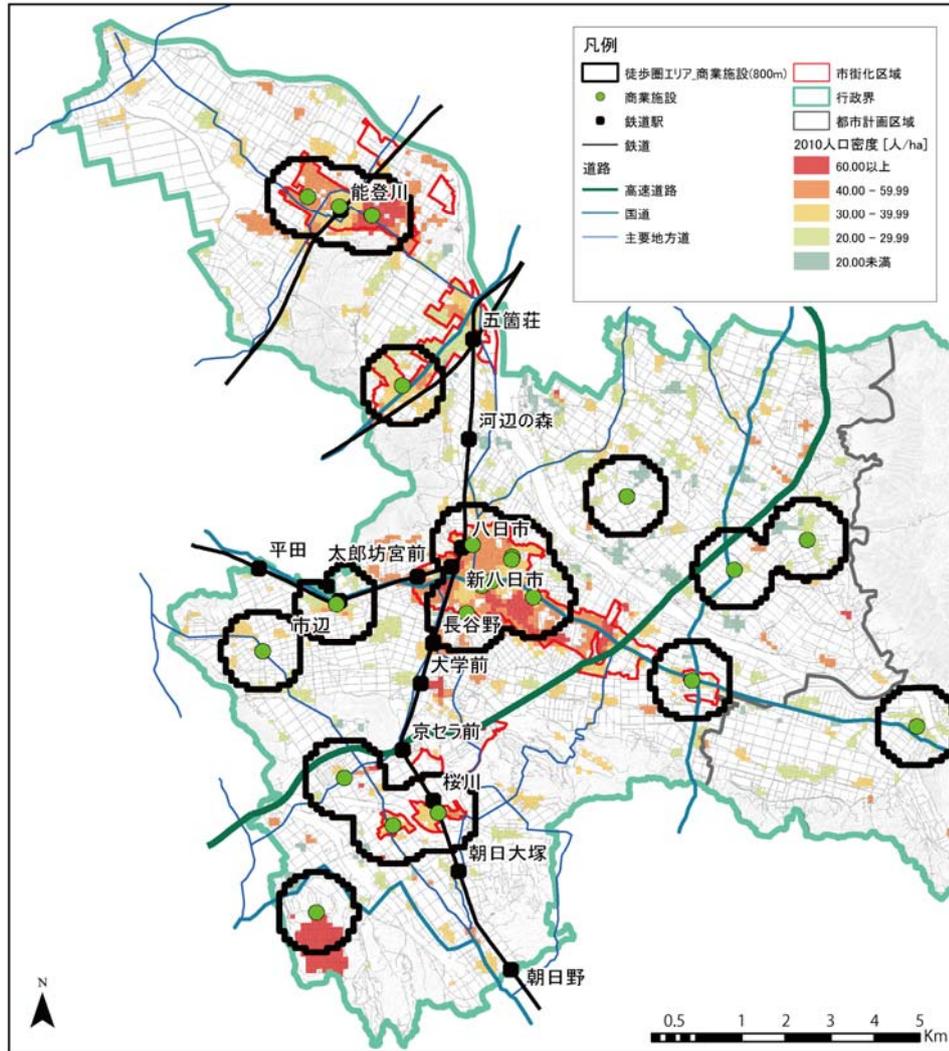
図：福祉施設の徒歩圏人口密度

福祉施設の徒歩圏人口カバー率は70%、徒歩圏人口密度は10人/ヘクタールであり、地方都市（概ね30万人）の平均（徒歩圏人口カバー率73%、徒歩圏人口密度19人/ヘクタール）と比較し低い状況です。

項目	内容	備考
総人口 (A)	115,479人	出典：国勢調査 (H22)
徒歩圏人口 (B)	80,495人	
徒歩圏人口カバー率 (B/A)	70%	参考：地方都市 (30万) 平均=73%
徒歩圏面積 (C)	8,056ha	
徒歩圏人口密度 (B/C)	10人/ha	参考：地方都市 (30万) 平均=19人/ha

c 商業施設

商業施設（スーパーマーケット等）は、市全体に分散して存在しています。商業施設の徒歩圏（半径 800 メートル）は、必ずしも人口密度が高い箇所を網羅していません。人口密度が高い八日市 I C 周辺や長峰団地、鉄道の徒歩圏である近江鉄道五箇荘駅周辺等は、徒歩圏に含まれていません。一方で、市街化区域外の人口密度が比較的低い箇所にも商業施設が分布しています。



図：商業施設の徒歩圏人口密度

商業施設の徒歩圏人口カバー率は 47%、徒歩圏人口密度は 13 人/ヘクタールであり、地方都市（概ね 30 万人）の平均（徒歩圏人口カバー率 65%、徒歩圏人口密度 24 人/ヘクタール）と比較し低い状況です。

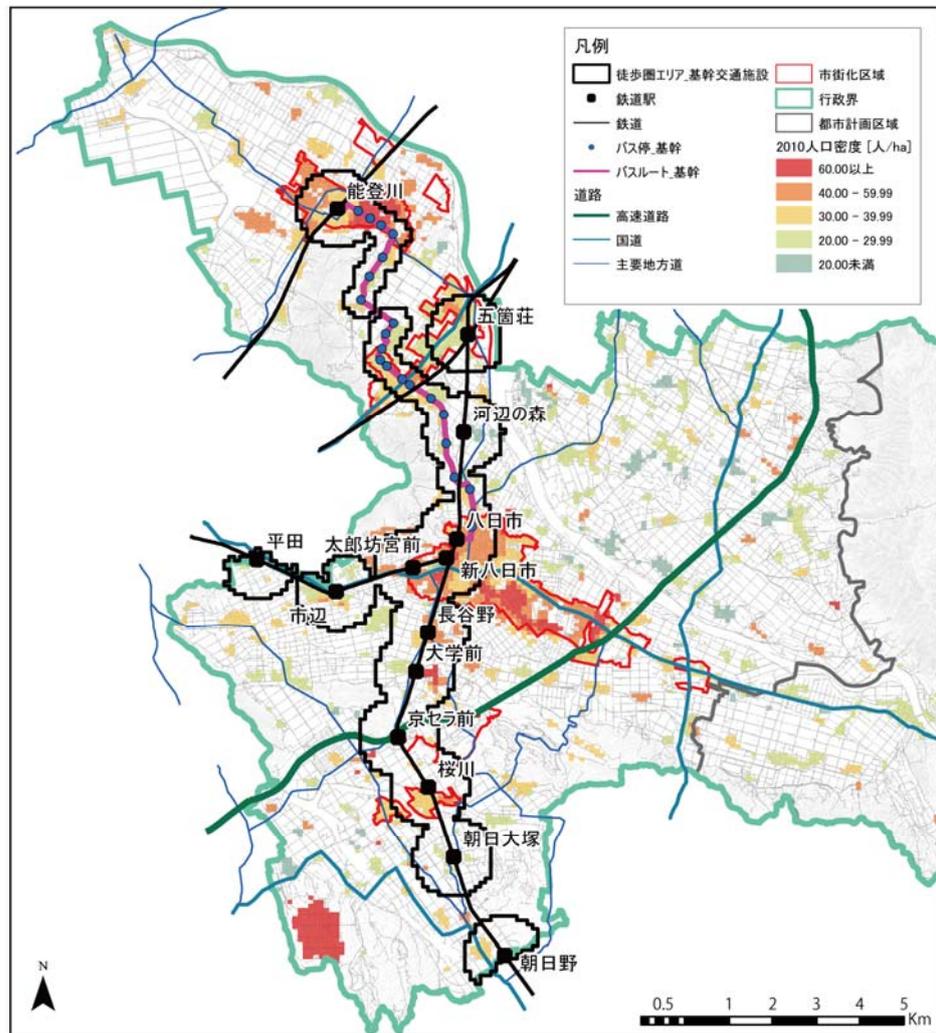
項目	内容	備考
総人口 (A)	115,479 人	出典：国勢調査 (H22)
徒歩圏人口 (B)	53,915 人	
徒歩圏人口カバー率 (B/A)	47%	参考：地方都市 (30 万) 平均=65%
徒歩圏面積 (C)	4,163ha	
徒歩圏人口密度 (B/C)	13 人/ha	参考：地方都市 (30 万) 平均=24 人/ha

(ウ) 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

鉄道及び路線バス(片道30本/日以上)を基幹的公共交通路線とすると、JR琵琶湖線、近江鉄道本線、八日市線と、近江鉄道バス神崎線が該当します。

これら基幹的公共交通路線の徒歩圏(駅から半径800メートル、バス停から半径300メートル)を見ると、JR能登川駅、近江鉄道八日市駅、新八日市駅、桜川駅及び近江鉄道バス神崎線のバス停の徒歩圏は人口密度の高いエリアを含んでいますが、これ以外の鉄道駅周辺の人口密度は高くありません。

また、人口密度が比較的高いにもかかわらず、基幹的公共交通路線の徒歩圏に含まれない区域が存在します。



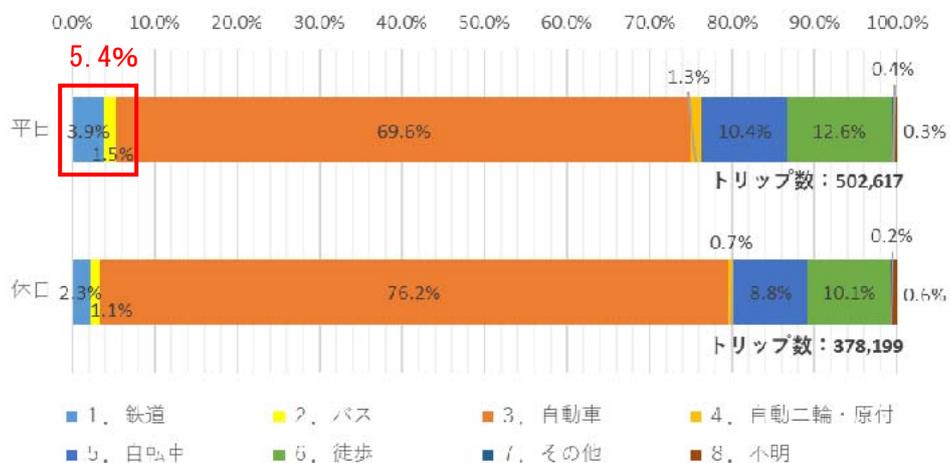
図：基幹的公共交通の徒歩圏人口密度

基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は32%であり、地方都市(概ね30万人)の平均(40%)と比較し低い状況です。

項目	内容	備考
総人口 (A)	115,479 人	出典：国勢調査 (H22)
徒歩圏人口 (B)	36,875 人	
徒歩圏人口カバー率 (B/A)	32%	参考：地方都市 (30 万) 平均=40%

(エ) 公共交通の機関分担率

公共交通の機関分担率（平日）は5.4%であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の8%よりも低い値を示しています。



図：公共交通の機関分担率

(出典：近畿圏パーソントリップ調査（平成22年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月）)

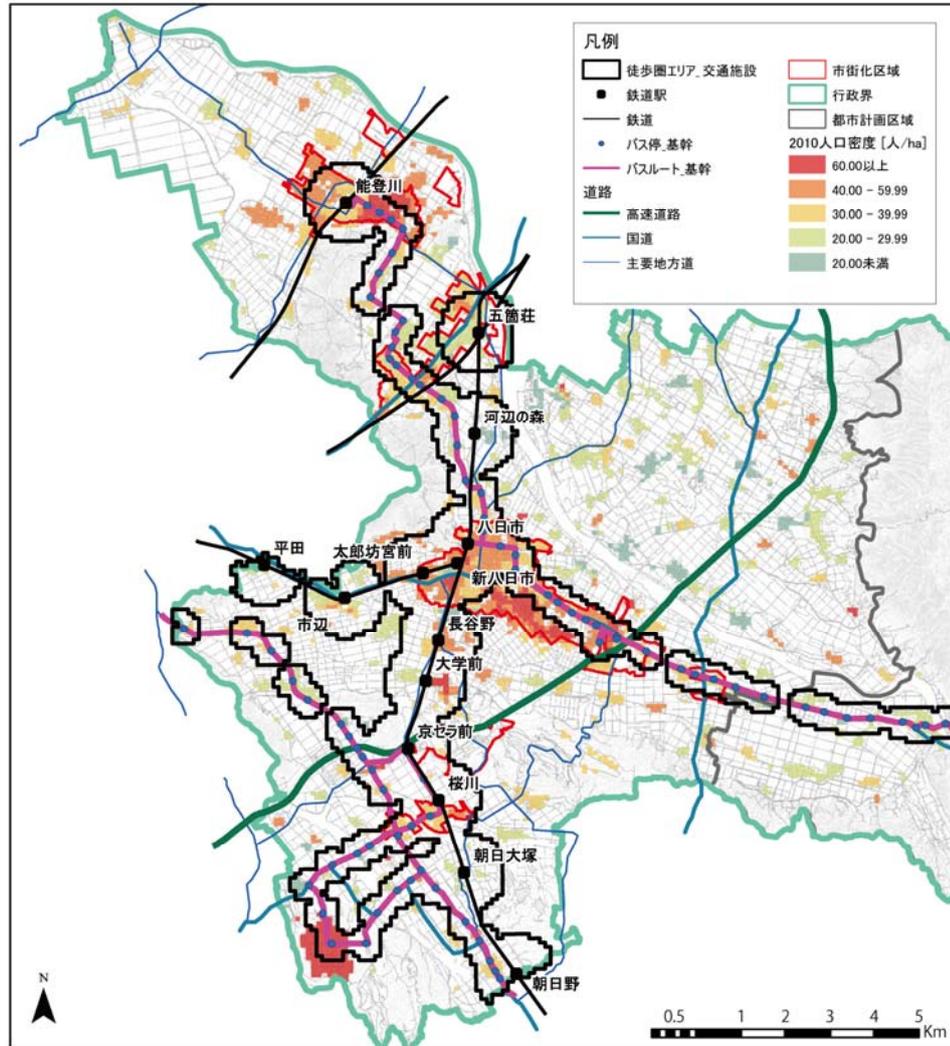
※機関分担率：ある交通手段のトリップ数が全交通手段のトリップ数に占める割合。

なお、トリップ数とは人がある目的をもって、ある地点からある地点へ移動する単位。

(オ) 公共交通沿線地域の人口密度

片道 30 本/日未満の路線バス（コミュニティバスを除く。）は、近江鉄道バス御園線、長峰線、日八線があり、基幹的公共交通路線を補完しています。

鉄道・路線バス（コミュニティバスを除く。）全体の徒歩圏（駅から半径 800 メートル、バス停から半径 300 メートル）を見ると、人口密度が高い沖野地区周辺や都市計画道路能登川北部線周辺、長峰団地は徒歩圏外となっています。



図：公共交通沿線地域の人口密度

公共交通沿線地域の人口密度は 12 人/ヘクタールであり、地方都市（概ね 30 万人）の平均（16 人/ヘクタール）と比較し低い状況です。

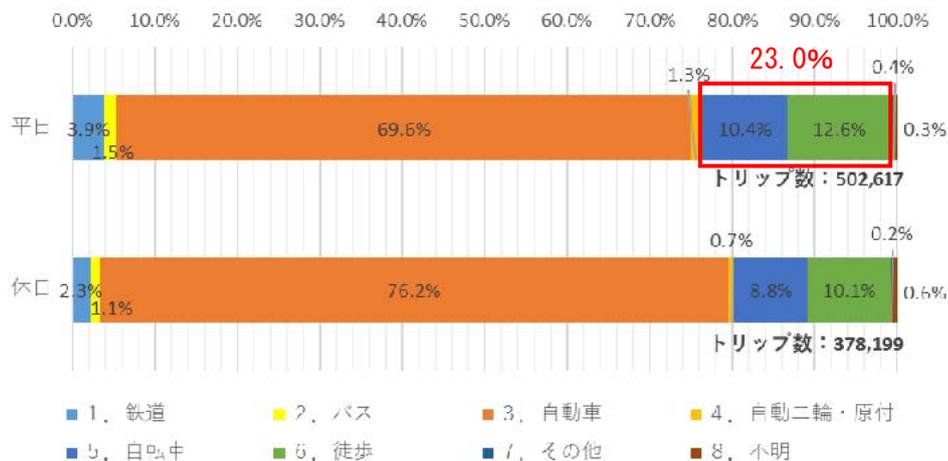
項目	内容	備考
徒歩圏人口 (A)	55,759 人	
徒歩圏面積 (B)	4,651ha	出典：国勢調査 (H22)
徒歩圏人口密度 (A/B)	12 人/ha	参考：地方都市 (30 万) 平均=16 人/ha

※本市では、路線バスを補完するように市が委託してコミュニティバスを運行していますが、運行本数が 1 時間に 1 本以下と少ないため、都市構造の評価においては鉄道・路線バスのみを対象としています。

イ 健康・福祉

(ア) 徒歩と自転車の機関分担率

徒歩と自転車の機関分担率（平日）は23.0%であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の28%よりも低い値を示しています。



図：徒歩と自転車の機関分担率

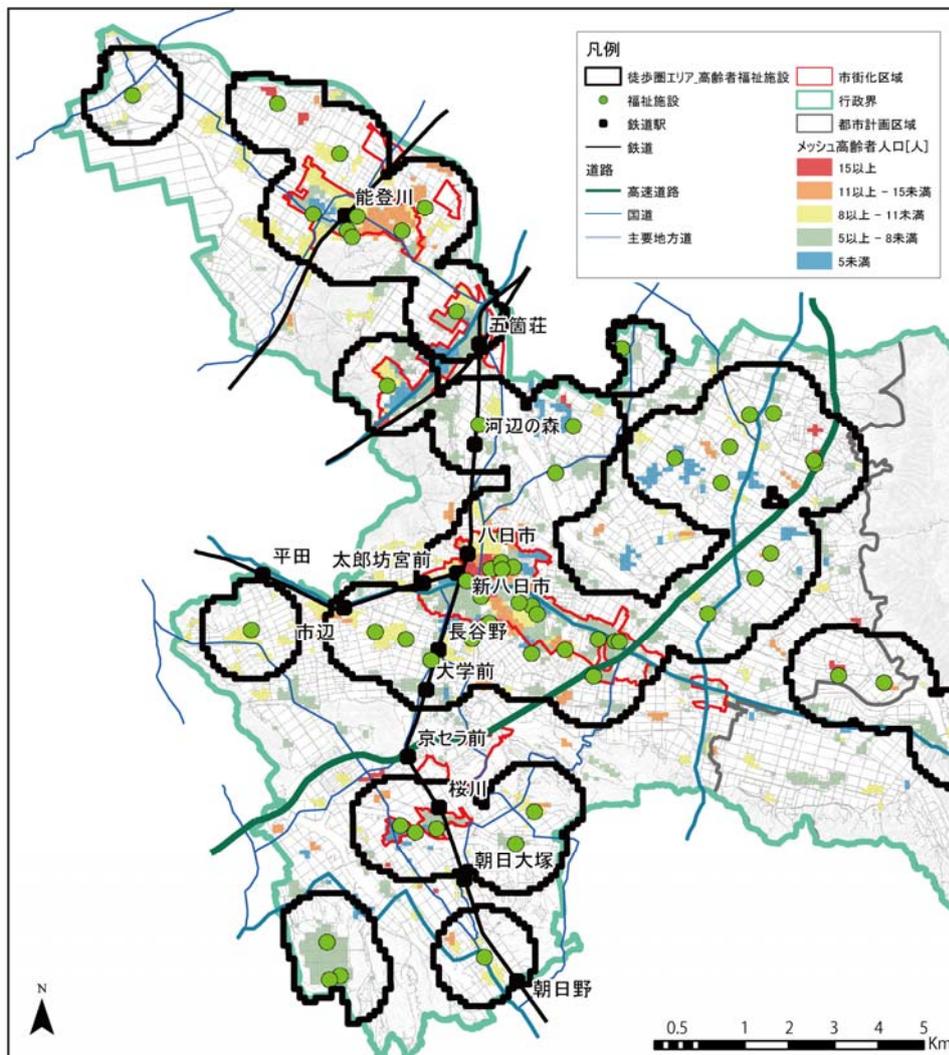
(出典：近畿圏パーソントリップ調査（平成22年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月））

※機関分担率：ある交通手段のトリップ数が全交通手段のトリップ数に占める割合。

なお、トリップ数とは人がある目的をもって、ある地点からある地点へ移動する単位。

(イ) 高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率

高齢者福祉施設の1キロメートル圏域（厚生労働省の「地域包括ケアシステム」の日常生活圏域を想定して設定）は、市街化区域をはじめ、高齢者人口（65歳以上人口）が多いエリアを網羅しています。



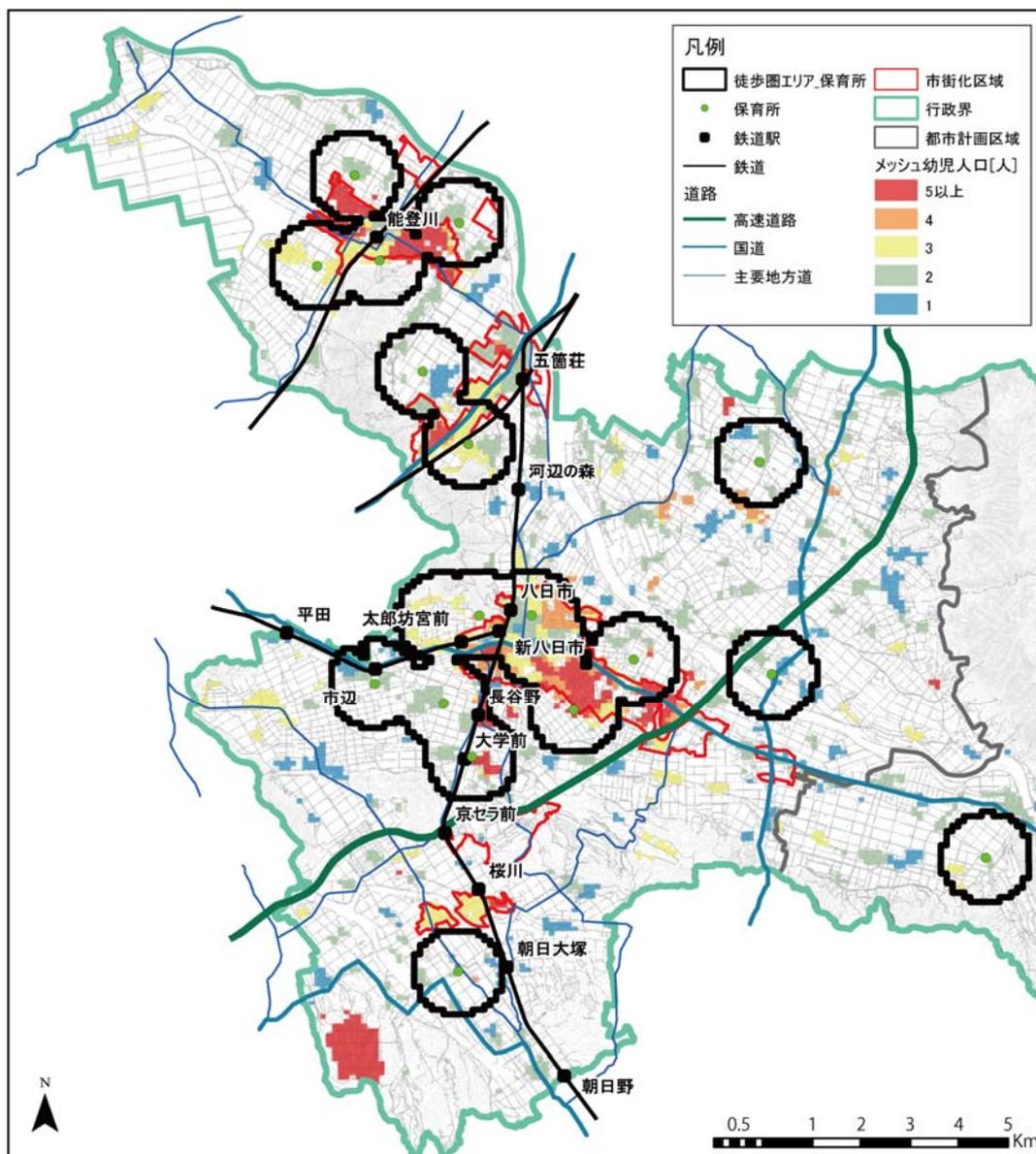
図：高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口

高齢者福祉施設の1キロメートル圏域高齢人口カバー率は75%であり、地方都市（概ね30万人）の平均（67%）よりも高い状況です。

項目	内容	備考
高齢者総人口 (A)	24,837人	出典：国勢調査 (H22)
徒歩圏高齢者人口 (B)	18,660人	
徒歩圏人口カバー率 (B/A)	75%	参考：地方都市 (30万) 平均=67%

(ウ) 保育所の徒歩圏0～5歳児人口カバー率

保育所（認定子ども園を含む。）は、他の生活サービス施設と同様に市全体に分布しています。能登川中心部や八日市中心部等の住宅の新築動向が高い地区は0～5歳児人口が高くなっています。八日市 IC 周辺を除き、0～5歳児人口が高い地域は概ね保育所の徒歩圏に含まれています。



図：保育所の徒歩圏0～5歳児人口

保育所の0～5歳児人口カバー率は49%であり、地方都市（概ね30万人）の平均（66%）よりも低い状況です。

項目	内容	備考
0～5歳児総人口（A）	6,699人	出典：国勢調査（H22）
徒歩圏0～5歳児人口（B）	3,300人	
徒歩圏人口カバー率（B/A）	49%	参考：地方都市（30万）平均＝66%

ウ 安全・安心

(ア) 市民1万人当たりの交通事故死亡者数

市民1万人当たりの交通事故死亡者数は0.53人であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の0.45人よりやや高い値を示しています。

表：市民1万人当たりの交通事故死亡者数

平成22年	人口 (万人)	死者数 (人)	1万人当たりの死亡者数 (人)
東近江市	11.4	6	0.53
地方都市(概ね30万人)	—	—	0.45

(出典：財団法人交通事故総合分析センター 全国市町村別交通事故死者数（平成22年）、
都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月））

(イ) 空家率

空家率は8.4%であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の5.3%よりも高い値を示しています。

表：空家率

平成20年	軒数	割合	地方都市（概ね30万人）
総数	46,140	100.0%	—
空家	3,890	8.4%	5.3%

(出典：住宅・土地統計調査（平成20年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月））

※住宅・土地統計調査の空家率は、住宅・土地統計調査のサンプリング調査により調査員が外観等から判断した空家を基に統計処理した空家戸数（平成20年度調査）です。

エ 地域経済

(ア) 従業員1人当たりの第三次産業売上高

従業員1人当たりの第三次産業売上高は11.8百万円であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の11.6百万円より高い値を示しています。

表：従業員1人当たりの第三次産業売上高

平成24年	従業者数 (人)	第三次産業の 売上(収入)金額 (百万円)	1人当たりの 売上高 (百万円)
東近江市	18,460	217,847	11.8
地方都市（概ね30万人）	—	—	11.6

(出典：経済センサス（平成24年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月）)

(イ) 都市全域の小売商業床面積当たりの売上高

都市全域の小売商業床面積当たりの売上高は57.6万円/平方メートルであり、地方都市（概ね人口30万人）平均の71.1万円/平方メートルより低い値を示しています。

表：都市全域の小売商業床面積

平成24年	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)	小売商業床面積当たり の売上高(万円/㎡)
東近江市	7,850,600	136,307	57.6
地方都市（概ね30万人）	—	—	71.1

(出典：経済センサス（平成24年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月）)

(ウ) 平均住宅宅地価格

本市の市街化区域の平均住宅宅地価格は43,386円/平方メートルであり、地方都市（概ね人口30万人）平均の50,000円/平方メートルより低い値を示しています。

表：平均住宅宅地価格

平成25年	平均住宅 宅地価格(円/㎡)
東近江市	43,386
八日市	53,443
能登川	48,900
五個荘	45,400
蒲生	25,800
地方都市（概ね30万人）	50,000

(出典：地価公示 公示価格（平成25年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月）)

オ 行政運営

(ア) 市民1人当たりの歳出額

本市の市民1人当たりの歳出額は40万2千円であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の39万4千円より高い値を示しています。

表：市民1人当たりの歳出額

平成24年	人口総数（H24）	歳出決算総額 （百万円）（H24）	市民1人当たりの 歳出額（千円）
東近江市	116,603	46,902	402
地方都市（概ね30万人）	—	—	394

（出典：市町村別決算状況調（平成24年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月））

(イ) 財政力指数

本市の財政力指数は0.69であり、地方都市（概ね人口30万人）平均の0.65より高い値を示しています。

表：財政力指数

平成24年	財政力指数（H24）
東近江市	0.69
地方都市（概ね30万人）	0.65

（出典：市町村別決算状況調（平成24年）、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月））

(4) 都市構造評価結果

分析結果から、本市の特徴として以下のことが挙げられます。

ア 生活利便性、健康・福祉

日常生活サービス施設のうち、医療施設及び福祉施設は市街化区域(工業系用途地域を除く。)を概ね網羅しています。しかし、本市は住居が市内全域に分散していることから、徒歩圏人口カバー率及び徒歩圏人口密度ともに地方都市(概ね人口30万人)平均よりも低い状況です。

商業施設は、市全体に分散して存在していますが、必ずしも人口密度が高い地域を網羅していません。人口密度が低い地域に立地している施設は、今後の人口減少により、施設のサービス水準が低下し、経営が難しくなることが懸念されます。

また、人口密度が高い地域でも日常生活サービス施設が立地していない地域では、自動車を中心とした生活が営まれています。高齢化の進展等で車の利用が困難な高齢者が増加し、日常生活に支障が生じることが懸念されます。

高齢者福祉施設については、人口カバー率が地方都市(概ね30万人)の平均を上回っており、充実した高齢者福祉施設は本市の強みであると考えられます。保育所(認定子ども園を含む。)は、人口カバー率が地方都市平均(概ね30万人)を下回っており、本市の弱みと言えます。

公共交通については、交通沿線地域の人口密度が低く、公共交通の機関分担率も低いことから、利便性低下が懸念されます。

イ 安全・安心

市民1万人当たりの交通事故死亡者数は、地方都市(概ね人口30万人)平均を上回っており、市街地の安全性の確保が必要と言えます。空家率についても地方都市(概ね人口30万人)平均を上回る水準にあり、今後も空家の増加が懸念されます。

ウ 地域経済

従業者1人当たりの第三次産業売上高については、地方都市(概ね人口30万人)平均を上回る水準にあります。しかし、近隣市町村へ消費者が流れていることや、小売商業床面積当たりの売上高が地方都市(概ね人口30万人)平均よりも低くなっていることから、本市の商業地としての魅力が衰退していることが伺えます。加えて、今後人口減少に伴い、更なる商業ボリューム・サービスの低下が懸念されます。

商業施設の徒歩圏内の人口密度が低い地域に関しては、商業機能の維持が困難になることが懸念されます。

平均住宅地価は低い水準にあります。住宅取得価格が低いことは本市の魅力のひとつと考えられます。

エ 行政運営

市民1人当たりの歳出額は、地方都市(概ね人口30万人)と同等の水準にあり、効率的な行政運営が図られています。また、財政力指数も地方都市(概ね人口30万人)平均と同等の水準にあります。

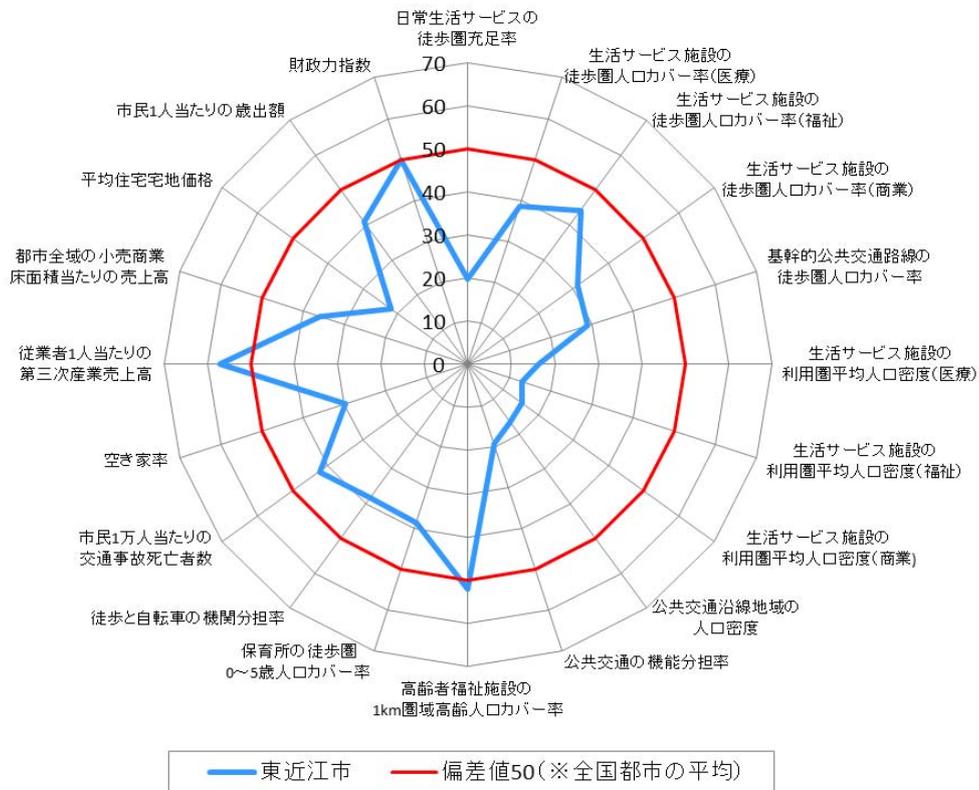
しかし、今後は少子高齢化の進展に伴う社会保障費の増大や税収の減少、公共施設の老朽化に伴う維持管理更新コストの増大等により、行政運営が一層厳しくなることが懸念されます。

表：本市の都市構造評価結果

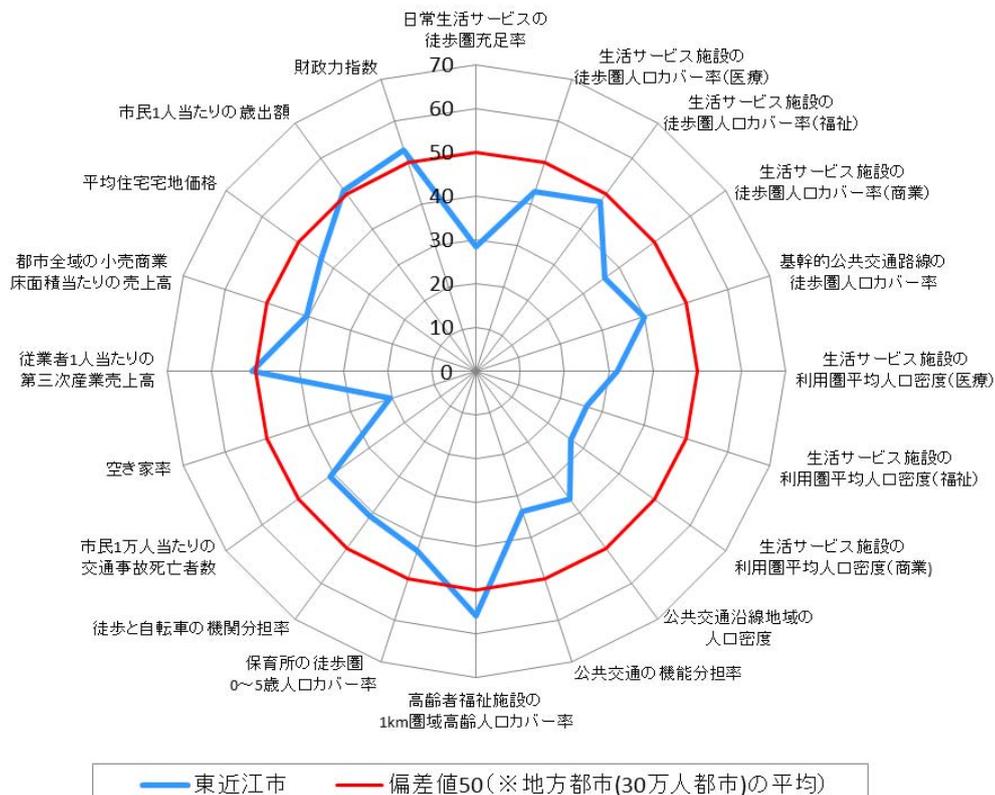
評価軸	評価指標	単位	都市規模別平均値※			東近江市	
			全国	地方都市 (概ね 30 万人)	地方都市 (10 万人以下)		
生活 利便性	日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	43	30	—	17	
	生活サービス施設の徒歩圏 人口カバー率	医療	%	85	76	—	66
		福祉	%	79	73	—	70
		商業	%	75	65	—	47
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口 カバー率	%	55	40	—	32	
	生活サービス施設の徒歩圏 人口密度	医療	人/ha	39	20	—	13
		福祉	人/ha	38	19	—	10
		商業	人/ha	42	24	—	13
	公共交通の機関分担率	%	14	8	6	5	
公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	35	16	—	12		
健康・ 福祉	徒歩と自転車の機関分担率	%	30	28	23	23	
	高齢者福祉施設の 1km 圏域高齢 人口カバー率	%	72	67	—	75	
	幼稚園・保育所の徒歩圏 0～5 歳人口 カバー率	%	74	66	—	49	
安全・ 安心	市民 1 万人当たりの交通事故 死者数	人	0.46	0.45	0.57	0.53	
	空家率	%	6.0	5.3	7.3	8.4	
地域経済	従業者 1 人当たりの第三次産業 売上高	百万円	10.3	11.6	9.4	11.8	
	都市全域の小売商業床面積当たり の売上高（小売商業床高率）	万円/ m ²	80.4	71.1	—	57.6	
	平均住宅宅地価格	千円/ m ²	99	50	—	43	
行政運営	市民 1 人当たりの歳出額	千円	492	394	550	402	
	財政力指数	—	0.69	0.65	0.57	0.69	

※都市規模別平均値は「国土交通省：都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）」の値である。

全国



地方都市(概ね30万都市)



4 東近江市の課題

本市のまちの現状及び都市構造の評価から、以下のような課題が整理されます。

	現状のまとめ	本市の課題
都市構造	<ul style="list-style-type: none"> ●分節された都市構造 <ul style="list-style-type: none"> ・本市は7つの市町が合併してできた市であり、旧市町の中心部等を核とした複数の自立した生活圏が連携する都市構造である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自立した生活圏の維持
人口	<ul style="list-style-type: none"> ●少子高齢化及び若者世代・子育て世代の転出 <ul style="list-style-type: none"> ・総人口は、平成17年(2005年)をピークに減少している。 ・老年人口(65歳以上)は増加し、令和22年(2040年)には高齢化率約34.2%まで上昇すると見込まれる。 ・転入・転出数は、平成21年(2009年)以降は転出超過となり、特に20代・30代の転出が続いている。 ・通勤・通学により17,910人が流入し、26,638人が流出している(平成22年(2010年))。 ・合計特殊出生率は1.66(H20-H24)で、今後も人口減少が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・超高齢社会への対応 ・若者世代、子育て世代の転出抑制と出生率の向上
都市化の傾向	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地が拡散 <ul style="list-style-type: none"> ・人口集中地区(D I D)が、昭和40年(1965年)の1.1km²から平成22年(2010年)には6.15km²へと約6倍に拡大している。 ・人口集中地区における人口密度は、8,340人/km²(S40)から5,147人/km²(H22)に減少している。 ●空家の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・空家(住宅)は1,037棟(H27)あり、そのうち約8割が「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」状態である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の拡散の抑制 ・空家の活用
交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ●自動車への依存 <ul style="list-style-type: none"> ・自動車の交通手段分担率は7割(H22)であり、自動車依存率が非常に高い。 ・鉄道及びバスの交通手段の分担率は5.4%(H22)と非常に低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の利用促進 ・自動車に過度に依存しない交通体系の構築
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ●日常生活サービス機能の維持 <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活サービス施設(医療・福祉・商業施設)の徒歩圏内の人口密度が低く、人口減少傾向にあることから、サービス水準の低下が懸念される。 ●地元での購買 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣市町へ消費者が流れ、八日市地域での地元購買率は66.0%(H18)、東近江市の商業中心性指標は0.86(H26)と低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活サービス施設の維持 ・中心市街地の活性化
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> ●土砂災害等災害への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域は市内で355箇所、うち、特別警戒区域は221箇所指定されている(R2)。 ＊市街化区域内には土砂災害警戒区域13箇所、うち、土砂災害特別警戒区域3箇所が指定されている(R2)。 ・急傾斜地崩壊危険区域は市内で27箇所、うち、市街化区域内には1箇所が指定されている(R2)。 ・市街化区域内には浸水警戒区域(200年確立降雨時における想定浸水深3.0m以上の区域)の指定はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害への対応

5 まちづくりの方針

本市の課題及び総合計画・都市計画マスタープランにおける将来都市像・まちづくりの理念・目標を受けて、まちづくりの方針を以下のように設定します。

まちづくりの方針：

魅力ある地域の拠点が連携した 誰もが住み続けられる愛着のあるまちをつくる

【都市構造】

- 自然環境や地形により分節された特色ある都市構造、美しい風景、個性ある歴史文化を未来へ継承します。

【都市機能】

- 都市拠点（八日市中心市街地）、副次都市拠点（JR 能登川駅周辺）、地域拠点（各支所周辺）に主要な都市機能を集約し充実します。

【居住環境】

- 中心市街地・市街化区域における人口定着に配慮しつつ、各地域のバランスある定住の促進を図ります。特に、若年層の定住に配慮した若年層にとって魅力的なまちづくりを推進します。
- 子どもから高齢者・障害者等全ての人々が快適で安心して暮らせるまちづくりを推進します。
- 農村集落においては、田園風景と調和を図りながら良好な居住環境の整備・保全を図ります。

【交通体系】

- 鉄道・バス等の公共交通機関の効果的な運行を確保し、市内各地域の交流の利便性向上を図ります。
- 八日市駅周辺、JR 能登川駅周辺において、土地利用の整序、アクセスの改善とあわせた交通結節点機能の強化を図ります。

【災害への対応】

- 市街地、集落地を中心に防災機能の充実を図るとともに、安全な区域に緩やかに誘導し、災害に強いまちづくりを推進します。

市全体の持続的な成長を目指した総合的な施策を展開

市街地(市街化区域)

立地適正化計画をはじめとした各種施策展開により生活圏を維持

田園地域・山間地域

「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとした各種施策展開により、集落地域における生活サービスを維持、農地や自然を保全・活用

(総合計画における将来都市像とまちづくりの基本方針)

<p>将来都市像</p>	<p>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>まちづくりの 基本方針</p>	<p>○ 基本方針 1 ひと ～人と地域が共に成長できるまちづくり～ ○ 基本方針 2 暮らし ～誰もが健やかに笑顔で暮らせるまちづくり～ ○ 基本方針 3 まち ～市民の暮らしを支え活力を生み出すまちづくり～</p> <p>政策 8：市民の暮らしを支える都市機能が整ったまち</p> <p>道路河川 { 1 広域的な都市基盤が整ったまちをつくります 2 道路・河川が整備されたまちをつくります 3 道路・橋梁・河川が適切に維持管理されたまちをつくります</p> <p>都市計画 { 4 計画的な土地利用を進め、良好な市街地が形成されたまちをつくります 5 住まいの安全が確保されたまちをつくります</p> <p>住宅 { 6 質の高い公共施設があるまちをつくります 7 快適な居住環境を支える公営住宅が整備されたまちをつくります</p> <p>○ 基本方針 4 行政運営 ～自律的で市民に信頼されるまちづくり～</p>

(都市計画マスタープランにおけるまちづくりの理念・目標)

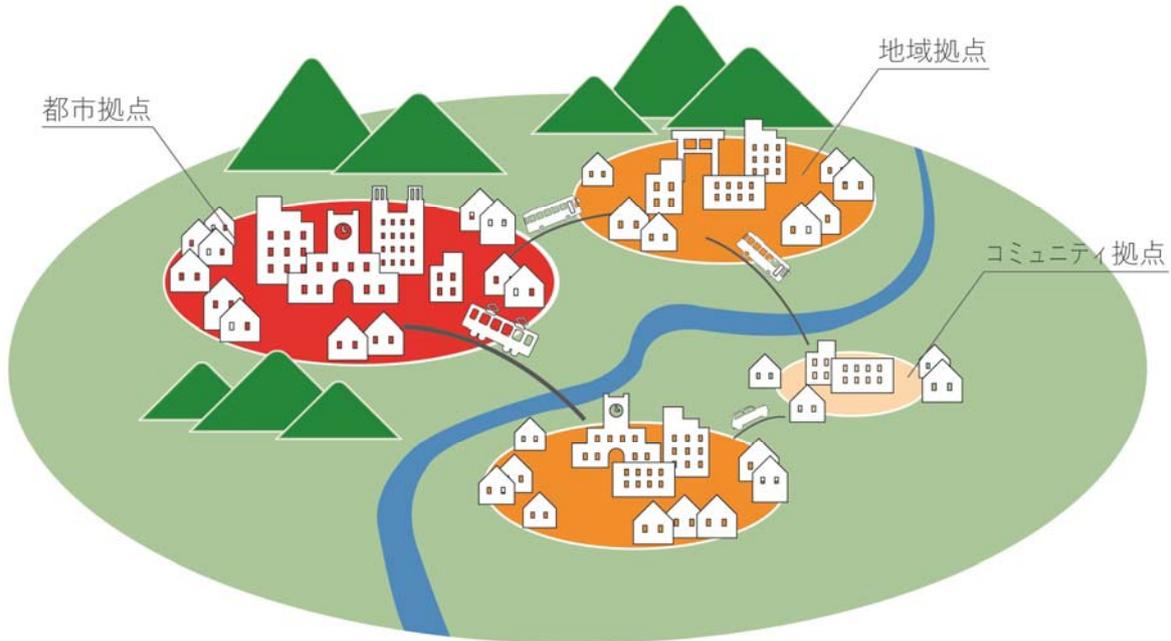
<p>まちづくりの理念</p>	<p>自然と都市・農村が共生する うるおいとにぎわいのまち 東近江市</p>
<p>まちづくりの目標</p>	<p>目標 1 <自然・歴史文化> 自然・歴史文化を大切に誇りのあるまちづくり 目標 2 <人・暮らし> 誰もが住み続けられる愛着のあるまちづくり 目標 3 <活力・交流> 活力と多彩な交流の魅力あふれるまちづくり</p>

6 目指すべき都市の骨格構造

(1) 将来都市構造の考え方

本市は、複数の市町が合併して誕生したまちであり、旧市町の中心部等を核とした複数の自立した生活圏が連携する都市構造をしています。

これらの生活圏の維持を図るため、生活圏の要所に各種拠点を設定し、拠点への各種都市施設の集積を図ります。また、拠点間の連携により不足する機能を補完し、公共交通で結ばれた多極ネットワーク型の都市構造を目指します。

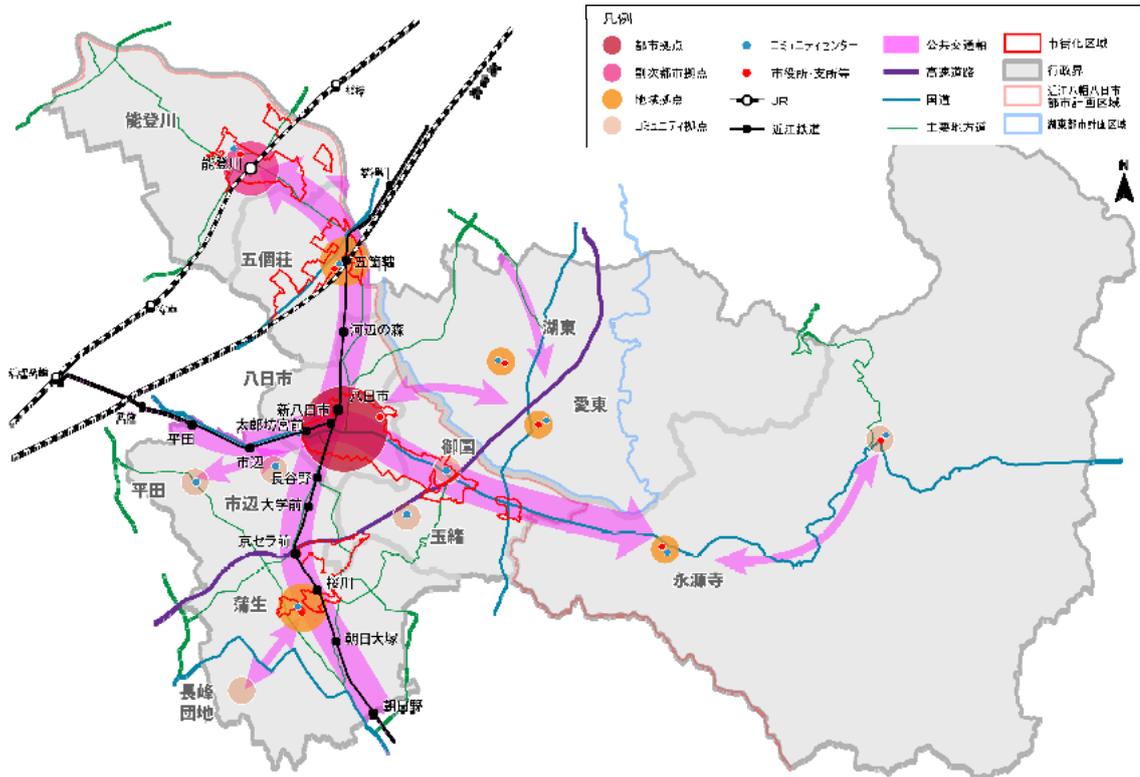


都市拠点・地域拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 生活圏の核として、「都市拠点・地域拠点」を設定し、都市機能を集積することで、生活圏における便利な生活の維持を図ります。 「都市拠点」は複数の生活圏の核となる拠点、「地域拠点」はそれぞれの生活圏の核となる拠点として考えます。
コミュニティ拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落等のコミュニティ維持の拠点として「コミュニティ拠点」を設定し、身近なコミュニティの維持を図ります。
公共交通の確保	<ul style="list-style-type: none"> 地域拠点、コミュニティ拠点から都市拠点への公共交通アクセスを確保し、地域拠点やコミュニティ拠点で不足する都市機能を都市拠点で利用できるようにします。
居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> 拠点への近接性や公共交通の利便性等から、生活の利便性が高い区域への居住の誘導を図ります。 災害リスクが高い場所へは、居住を行わないよう制限します。

(2) 目指すべき都市の骨格構造

市の中でも特に拠点性の高い八日市地域に「都市拠点」、能登川地域に「副次都市拠点」、旧市町の中心部であった支所を中心に「地域拠点」を設定し、地域拠点から都市拠点・副次都市拠点へとつながる「多極ネットワーク型の都市構造」の構築・維持を目指します。

さらに、田園地域・山間地域も含め既存の地域コミュニティの維持を図るためコミュニティ拠点を設定します。



図：東近江市 将来都市構造図

位置付け		地域	
都市拠点	都市拠点	八日市	<ul style="list-style-type: none"> 市の中でも特に拠点性の高い八日市、能登川中心部に「都市拠点」を設定し、各種都市機能を集積することで、将来にわたって便利な市街地を維持します。 八日市都市拠点は、市全体の都市拠点として、高次都市機能(行政機能、文化機能、中心商業機能)を集約します。 能登川都市拠点は都市拠点として、駅を生かした副次中心商業地を形成し、交流(観光)機能を充実します。支所・コミュニティセンター周辺に身近な都市機能を充実します。
	副次都市拠点	能登川	
地域拠点		五個荘、蒲生、湖東、愛東、永源寺	<ul style="list-style-type: none"> 支所・コミュニティセンターを中心に「地域拠点」と位置付け、身近な都市機能を集積することで、市街地や集落において必要な生活機能を維持します。
コミュニティ拠点		平田、市辺、玉緒、御園、長峰団地、奥永源寺	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティセンター等を中心にコミュニティを維持するための都市機能の充実を図ります。

7 施策の方向性

(1) 市街地（市街化区域）のまちづくり

本計画では、市街地（市街化区域）を対象に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度により誘導区域の設定等の施策を展開して都市拠点・地域拠点を形成し生活圏の維持を図ります。

< 施策の方向性 >

位置付け	都市拠点		地域拠点		コミュニティ拠点
	都市拠点	副次都市拠点			
地域	八日市	能登川	五個荘	蒲生	御園
施策の方向性	市街地（市街化区域）に立地する拠点であり、立地適正化計画に基づく誘導施策により拠点を形成する。			身近なコミュニティの中心となる拠点であり、コミュニティセンターを中心にコミュニティの維持を図る。	

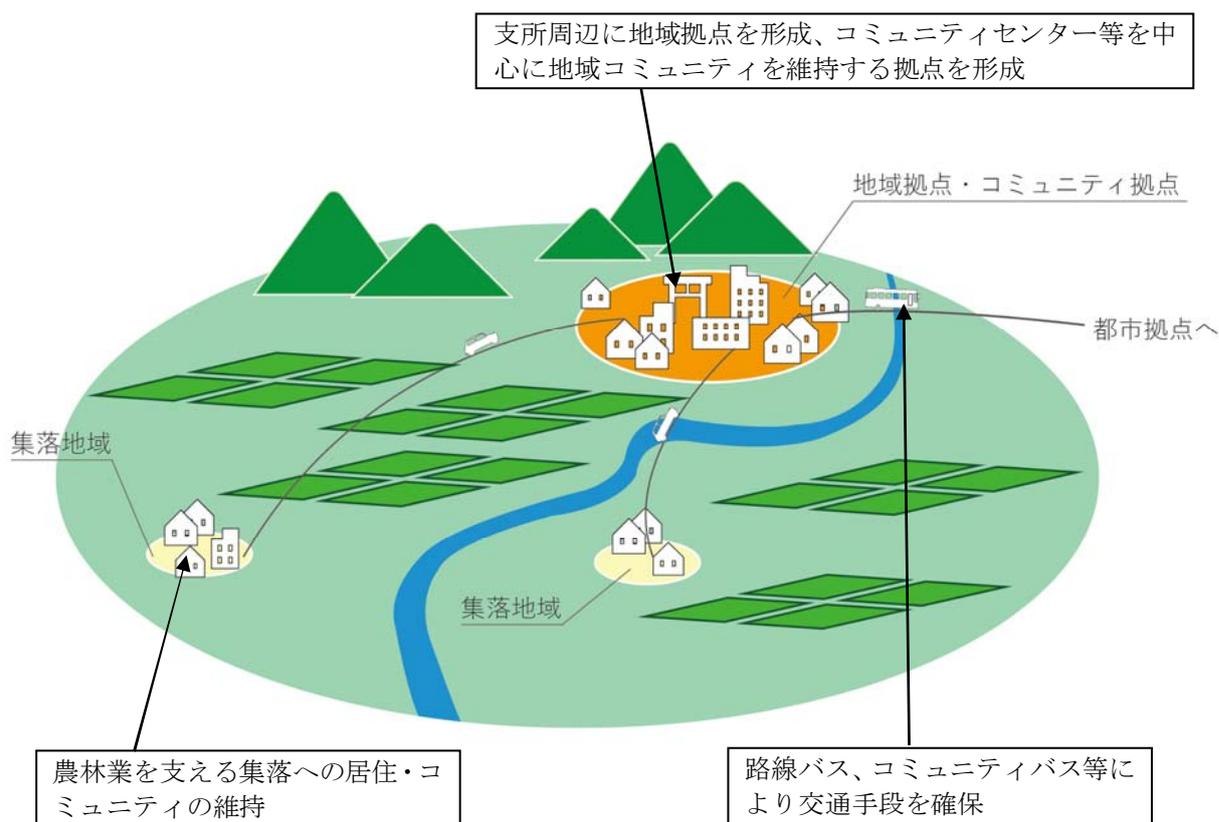
「第2部 市街化区域のまちづくり」において詳細を記載

(2) 田園地域・山間地域のまちづくり

田園地域・山間地域（市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域、都市計画区域外）においては、「小さな拠点」の形成や農林施策をはじめとする各種施策展開により、支所周辺に地域拠点の形成を図ります。

また、都市拠点と地域拠点、コミュニティ拠点を結ぶ公共交通ネットワークを維持することで、従来どおりの集落を中心とした地域のコミュニティや生活を維持します。

都市計画法による地区計画制度の運用、同法第34条の指定区域の設定を行うことで市街化調整区域の集落地域へも居住することで、コミュニティの維持や田園環境・自然環境の維持・保全を図ります。



< 施策の方向性 >

位置付け	地域	施策の方向性
地域拠点	湖東	田園地域・山間地域に立地する拠点であり、「小さな拠点」の形成や、農林施策をはじめとした各種施策展開により拠点を形成する。
	愛東	
	永源寺	
コミュニティ拠点	平田	身近なコミュニティの中心となる拠点であり、コミュニティセンター等を中心にコミュニティの維持を図る。
	市辺	
	玉緒	
	長峰団地	
	奥永源寺	

【参考：「小さな拠点」の形成】

「小さな拠点」とは、小学校区等、複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、分散している様々な生活サービスや地域活動の場等をつなぎ、人やモノ、サービスの循環を図ることで、生活を支える新しい地域運営の仕組みをつくらうとする取組です。

この「小さな拠点」と周辺集落とをコミュニティバス等の移動手段で結ぶことによって、生活の足に困る高齢者等も安心して暮らし続けられる生活圏、すなわち「ふるさと集落生活圏」が形成されます。

さらに、集落地域のみならず、都市圏も含め、それぞれの地域の実情に応じてつくられた様々な規模の拠点が複合化・重層的なネットワークを形成することで、それぞれの特性を生かして互いに機能を補いあい、地域での暮らしを総合的に支える仕組みをつくることができます。

様々な生活サービスや地域活動をつなぎ、かつ、それぞれの集落との交通手段が確保された「小さな拠点」は、集落地域の暮らしの安心を守る「生活の拠り所」であり、同時に、地域の未来への展望を抱く「人口定住の砦」となることが期待されます。

すなわち、「小さな拠点」とは、人口が減少しても人々の生活が守られ、地域に住み続けられることを目指す取組です。



※「小さな拠点」は  で囲んだエリア、「ふるさと集落生活圏」は  のエリアです。

図：「小さな拠点」づくりイメージ図（「小さな拠点」づくりのガイドブック 平成 27 年 3 月）