

## 第6章 都市機能誘導区域

### 6-1 都市機能誘導区域・誘導施設の位置づけ

都市機能誘導区域とは、医療や商業などの都市機能を、都市の拠点となる地域で維持・確保することにより、これらの生活サービス機能の効率的な提供を図る区域のことです。

本市ではこれまで、人口増加やモータリゼーションの進展等を背景に市街地が拡大してきましたが、反面、中心市街地では人口の減少や空き家・空き店舗が増加するなどの問題も生じてきました。

今後、人口の減少が見込まれる中で、拡大した市街地のままでは、市全体において日常生活に必要な都市機能が維持できず失われてしまう恐れがあります。

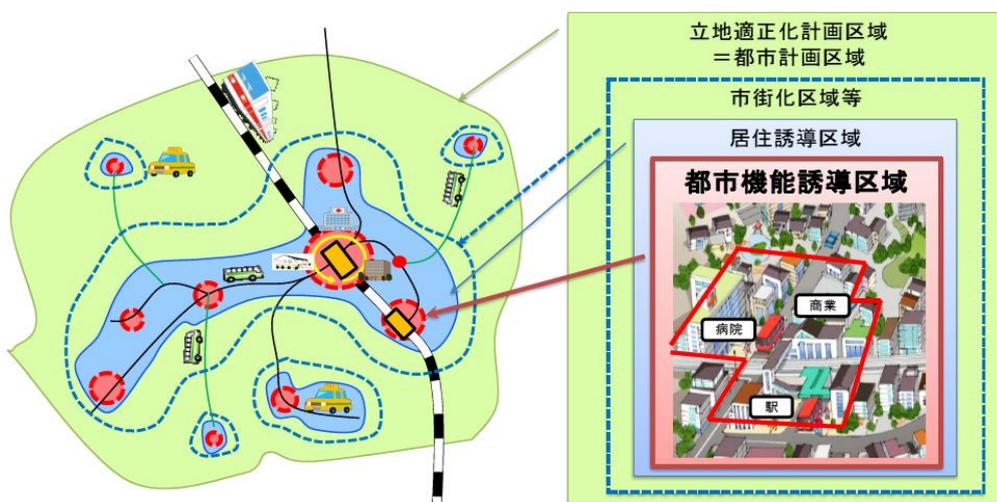
また、高齢化が進む中、自家用車で移動することが困難な高齢者の暮らしを守るためにも、一定の区域内に日常生活サービスを持続的に確保することで、郊外部を含めた地域全体の生活利便性を維持していくことが重要であり、都市機能誘導区域がその役割を担うこととなります。

また、都市機能誘導区域相互が利便性の高い公共交通で結ばれることにより、移動しやすく暮らしやすいネットワークが形成されるとともに、都市全体の活力の向上が期待されます。

#### ◆都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

- ・原則として、居住誘導区域内において設定する
- ・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める

(都市計画運用指針より)





## 6-2 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、都市づくりの基本方針をふまえて、「彦根市都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」に設定します。

### 【都市づくりの基本方針】

- 方針① 都市核における、都市機能の充実した市街地の形成
- 方針② 旧城下町等の中心市街地における、「21世紀型城下町」の創造
- 方針③ 地域核における、利便性の高い市街地の形成
- 方針④ 安心して生活できる居住環境の形成
- 方針⑤ 充実した公共交通環境の構築

### 【都市機能誘導区域の設定方針】

- 都市の拠点となるべき区域
- 鉄道駅に近く都市機能が一定程度充実している区域
- 公共交通によるアクセスの利便性の高い区域

「彦根市都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」周辺を都市機能誘導区域とします。

## 6-3 都市機能誘導区域

### (1) 区域設定の基準

都市機能誘導区域は、都市核である彦根駅、南彦根駅、および地域核である河瀬駅、稲枝駅の中心から徒歩圏の範囲を目安に、既存施設の立地状況や用途地域界、地形地物等をもとに設定しています。

#### 1) 徒歩圏の考え方

彦根駅、南彦根駅は、都市核として近隣地域のみならず市全域や周辺市町住民への都市サービスを提供する拠点であることから、一般的な徒歩圏として「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課 H26.8）」において定められた半径 800mを想定します。

河瀬駅、稲枝駅は、主に近隣住民の日常生活を支える拠点であることから、同ハンドブックにおいてバス停の徒歩圏として定められた半径 300mを想定します。

※徒歩圏は、あくまで概ねの範囲を考えるための目安です。

#### 2) 既存施設の状況

商業施設や医療施設などの生活利便施設の分布状況を考慮して区域を定めることとします。（P. 145～148 図）

### 3) 区域線の基準

都市機能誘導区域外において誘導施設を立地する場合、届出が必要となることから、都市機能誘導区域の区域線は、明確に認識できる地形地物や用途地域指定境界などをもとに設定することとします。

### (2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域を以下に示します。

都市機能誘導区域については、居住誘導区域内に指定することから、第5章の居住誘導区域において、南彦根駅の南の犬上川の河川沿いの一部を居住誘導区域から除外したため、都市機能誘導区域においても同一箇所を除外しました。(約0.6ha)

表 都市機能誘導区域

| 区域     | 区域の考え方  | 概ねの規模   |
|--------|---|---------|
| 彦根駅周辺  | <ul style="list-style-type: none"> <li>彦根駅から半径 800mの範囲に加えて、バス路線の結節点となっている銀座バス停から半径 300mの範囲において区域を設定する。</li> <li>スーパーや医療施設の立地状況をふまえ、主に商業系用途地域に指定されている範囲を中心として区域を設定する。</li> </ul> | 約 114ha |
| 南彦根駅周辺 | <ul style="list-style-type: none"> <li>南彦根駅から半径 800mの範囲において、都市再生整備計画区域やスーパーや医療施設（特に病院）の立地状況、用途地域の指定状況をふまえて区域を設定する。</li> </ul>   | 約 71ha  |
| 河瀬駅周辺  | <ul style="list-style-type: none"> <li>河瀬駅から半径 300mの範囲に加えて、既存の生活利便施設の立地状況をふまえて区域を設定する。</li> </ul>   | 約 18ha  |
| 稲枝駅周辺  | <ul style="list-style-type: none"> <li>稲枝駅から半径 300mの範囲に加えて、既存の生活利便施設の立地状況をふまえて区域を設定する。</li> </ul>   | 約 13ha  |
| 合 計    |   | 約 216ha |

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 概ねの規模 | ・約 216ha (市街化区域 2,572ha の約 8%) |
|-------|--------------------------------|



(空白)

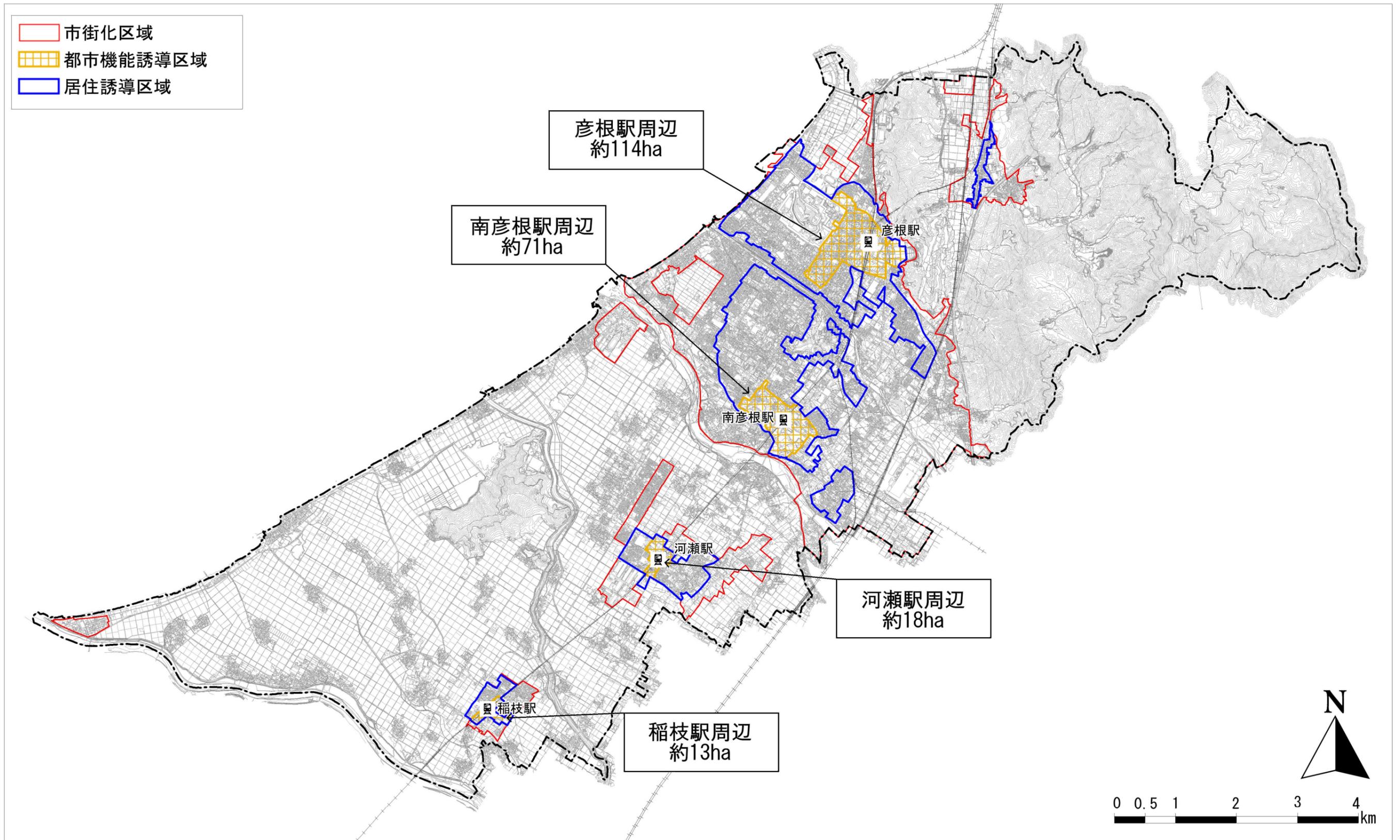
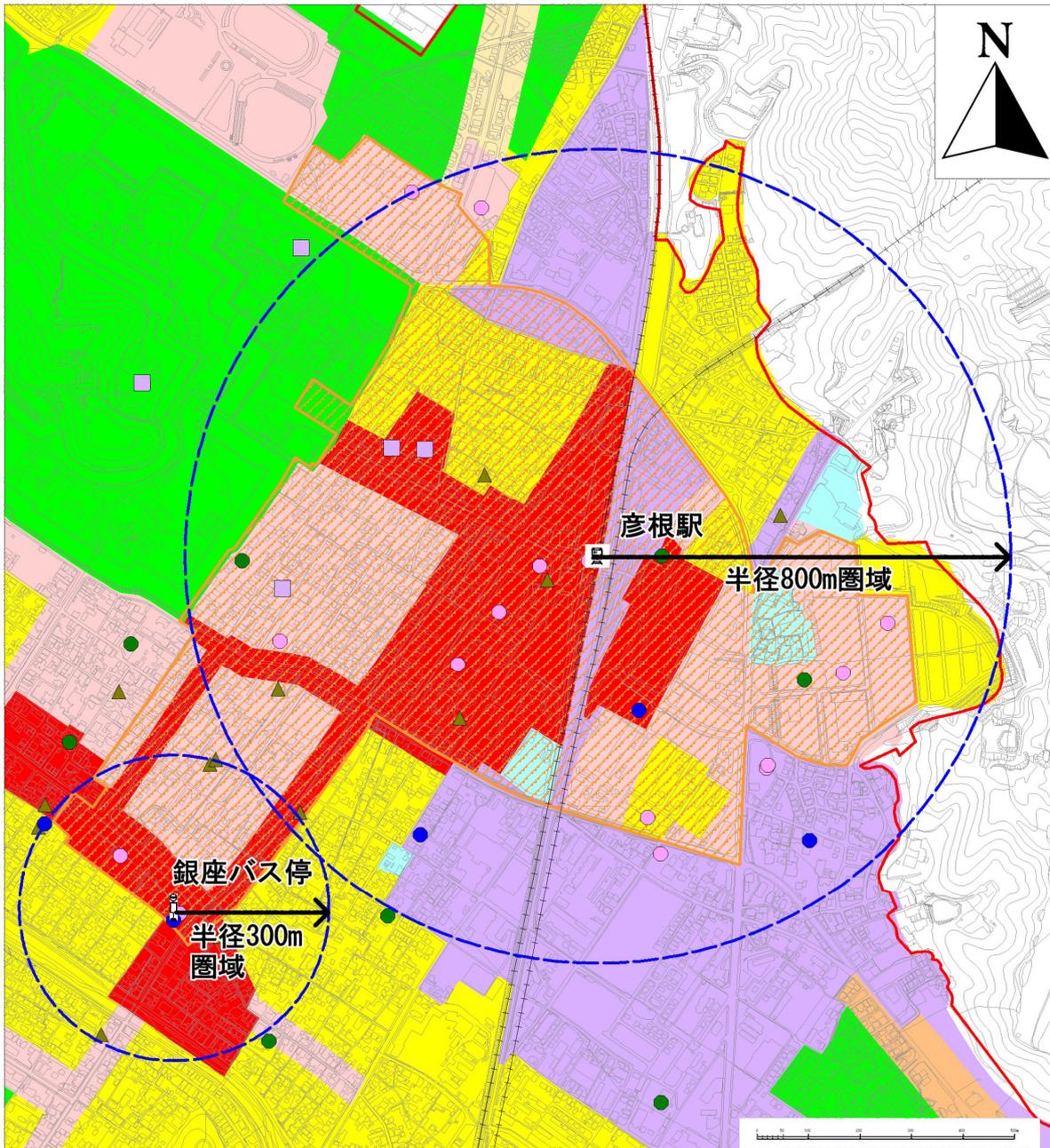


図 都市機能誘導区域図



(3) 区域別都市機能誘導区域  
【彦根駅周辺】



都市機能誘導区域

市街化区域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

商業施設  
● スーパー、ドラッグストア、コンビニ

医療施設  
▲ 内科、外科、整形外科

福祉施設  
● 通所系施設

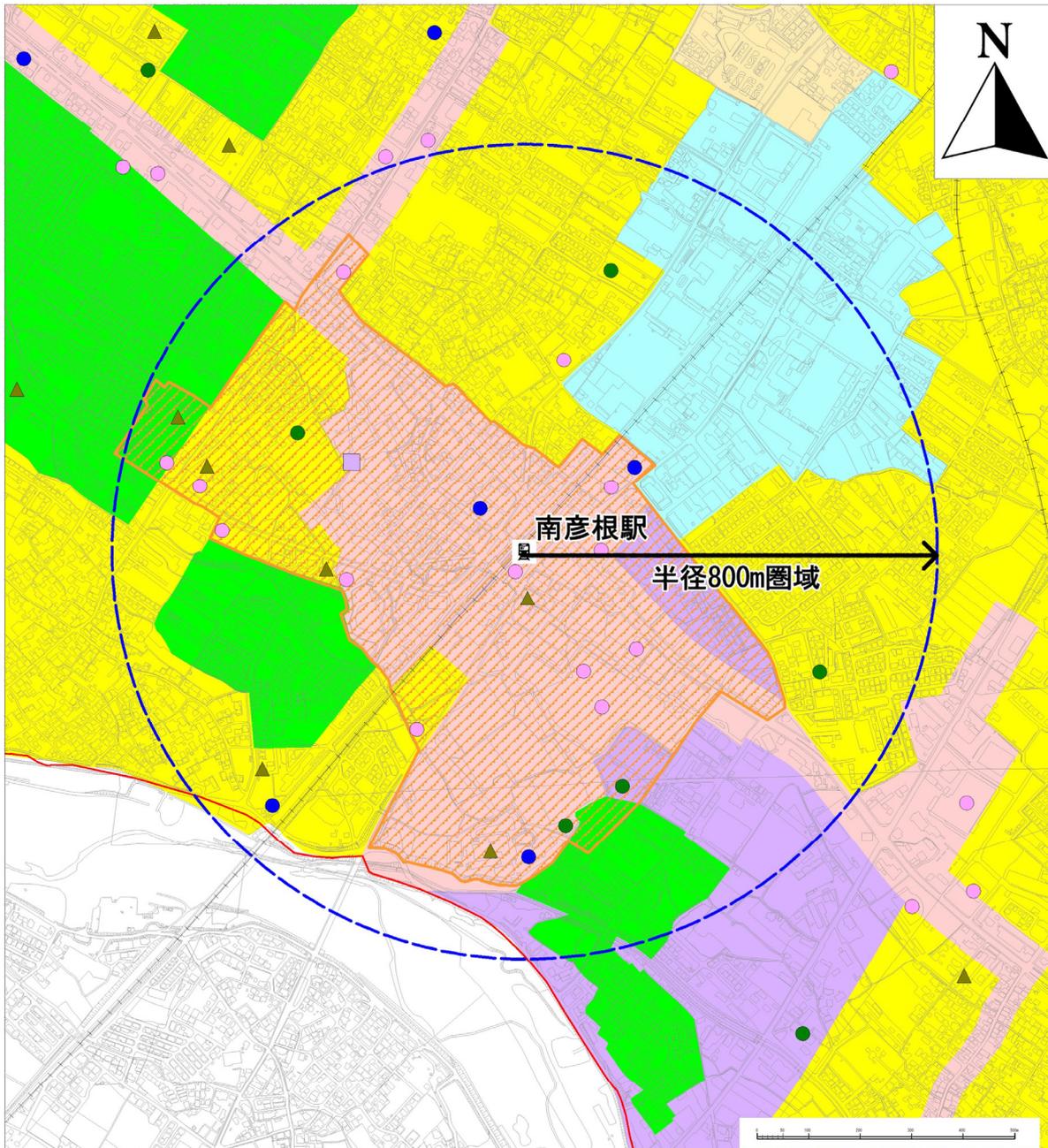
子育て施設  
● 幼稚園、保育所、こども園、地域子育て支援センター

公共施設  
■ 官公庁、文化施設

※用途地域は令和5年(2023年)4月1日時点



【南彦根駅周辺】



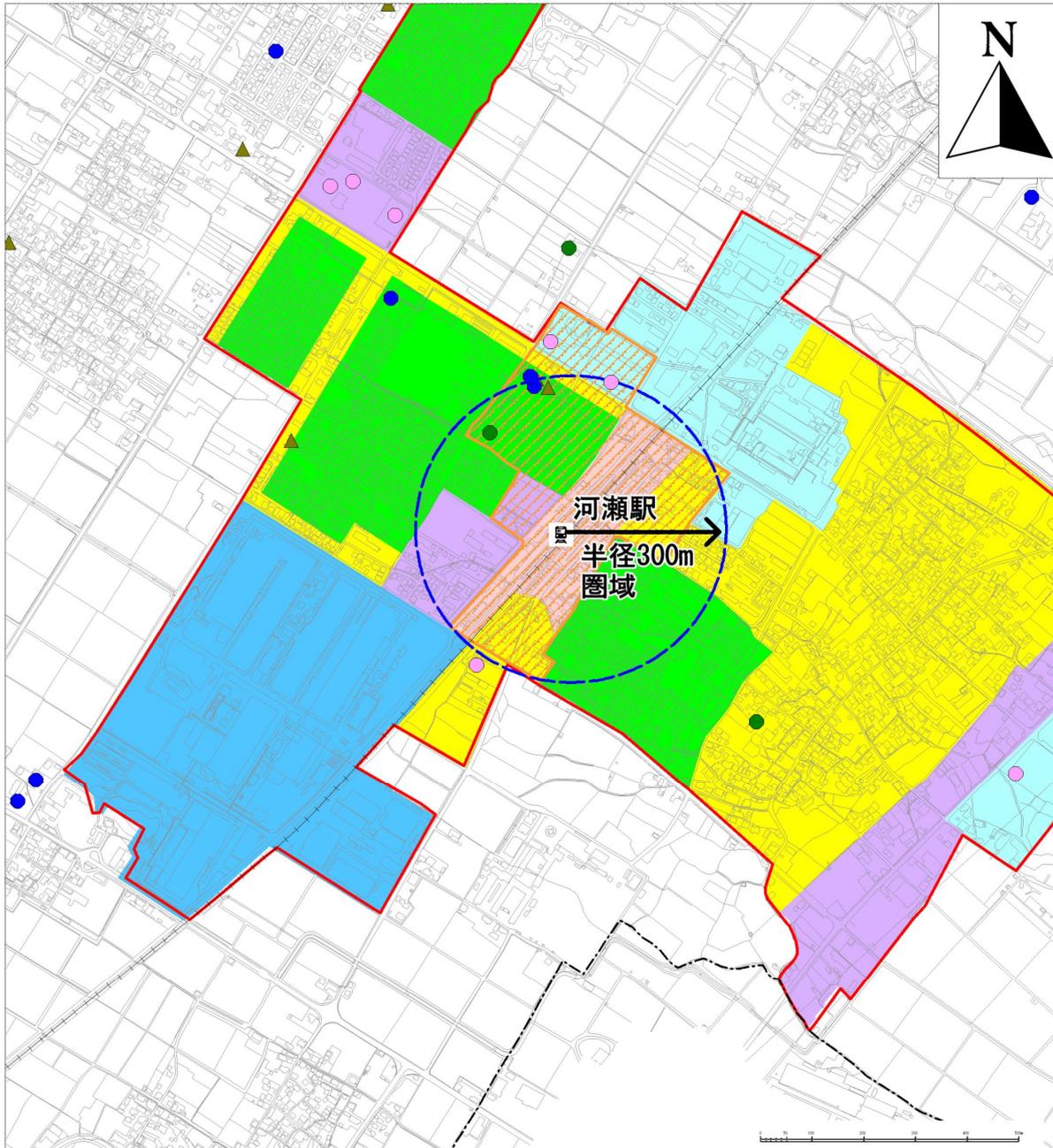
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

- 商業施設  
スーパー、ドラッグストア、コンビニ
- 医療施設  
内科、外科、整形外科
- 福祉施設  
通所系施設
- 子育て施設  
幼稚園、保育所、こども園、地域子育て支援センター
- 公共施設  
官公庁、文化施設

※用途地域は令和5年(2023年)4月1日時点

【河瀬駅周辺】



 都市機能誘導区域  
 市街化区域

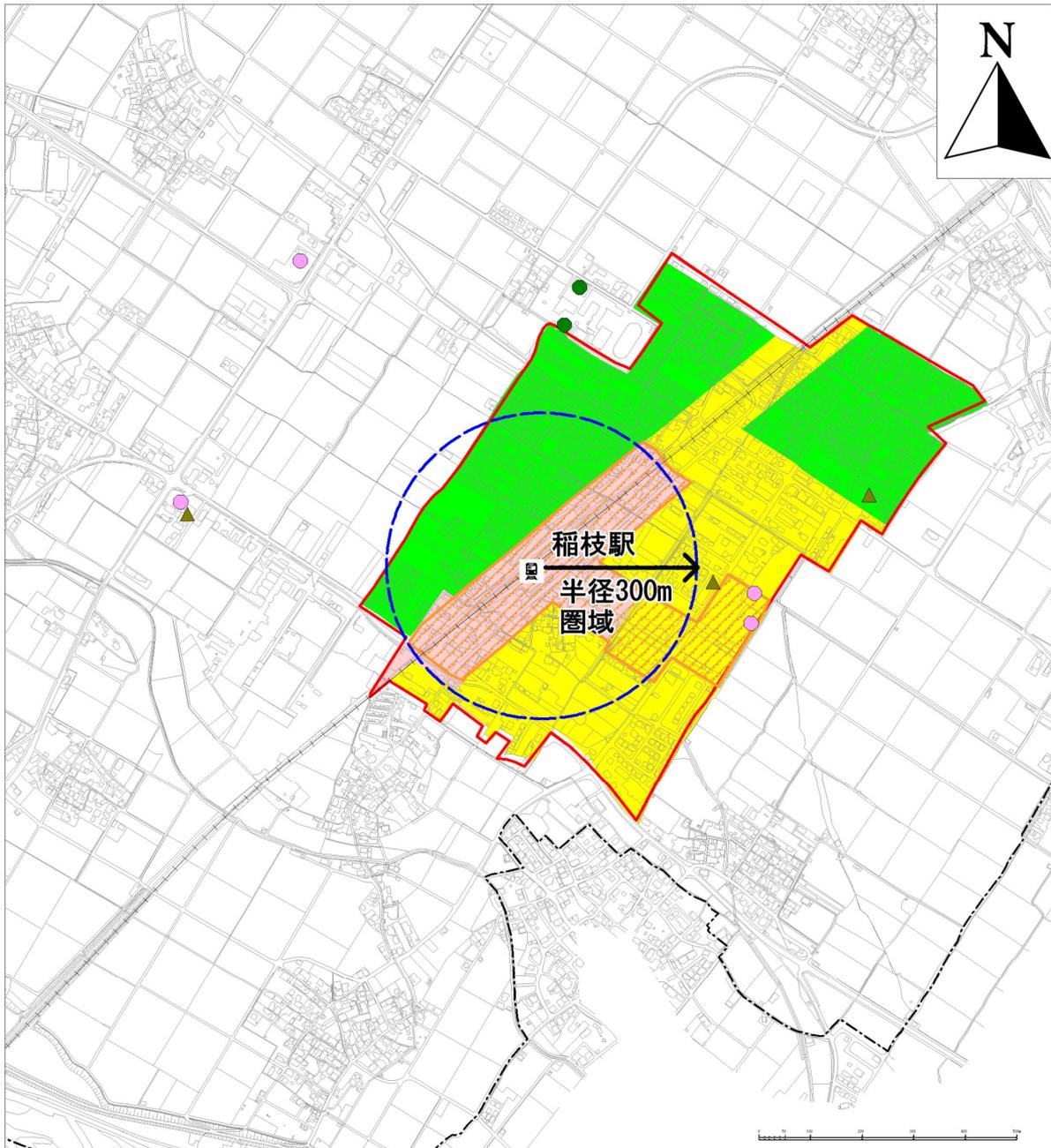
 第一種低層住居専用地域  
 第一種中高層住居専用地域  
 第一種住居地域  
 第二種住居地域  
 準住居地域  
 近隣商業地域  
 商業地域  
 準工業地域  
 工業地域  
 工業専用地域

 商業施設  
 スーパー、ドラッグストア、コンビニ  
 医療施設  
 内科、外科、整形外科  
 福祉施設  
 通所系施設  
 子育て施設  
 幼稚園、保育所、こども園、地域子育て支援センター  
 公共施設  
 官公庁、文化施設

※用途地域は令和5年(2023年)4月1日時点



【稲枝駅周辺】



都市機能誘導区域

市街化区域

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

商業施設  
スーパー、ドラッグストア、コンビニ

医療施設  
内科、外科、整形外科

福祉施設  
通所系施設

子育て施設  
幼稚園、保育所、こども園、地域子育て支援センター

公共施設  
官公庁、文化施設

※用途地域は令和5年(2023年)4月1日時点

## 6-4 誘導施設設定の考え方

誘導施設は、人口減少・超高齢社会においても、市民の生活利便性を維持・確保するために、都市機能誘導区域内に必要な施設です。

本市における誘導施設は、以下の考え方に基づいて設定します。

- (1) 身近な地域における生活利便性を維持・確保するために必要な施設（日常生活サービス機能）
- (2) 湖東の中心都市として、また中部圏と近畿圏を結ぶ広域交通の結節点として、さらには彦根城に代表される歴史資源や複数の大学が立地しているという歴史文化に恵まれた都市として、その魅力や都市活力の向上に必要な広域的な都市サービスを提供する施設（高次都市機能）

### (1) 日常生活サービス機能（全ての都市機能誘導区域に設定）

彦根市都市計画マスタープランおよび彦根市都市交通マスタープランのための市民アンケート（平成27年(2015年)2月実施。以下、市民アンケートという）によると、拠点に必要な施設として「日常生活に必要な店舗、サービス施設」をあげる意見が最も多く、次いで「病院や診療所などの医療施設」「スーパーマーケットなどの商業施設」となっています。

商業施設や医療施設は、全ての世代が日常的に必要な施設であり、拠点に維持・確保すべき機能であることから、誘導施設として設定することが必要です。

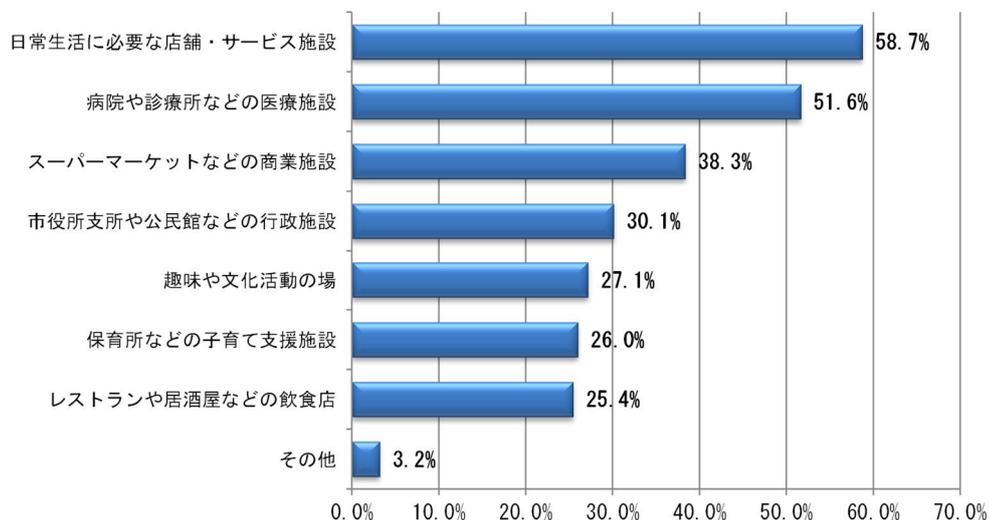


図 拠点に必要な施設（市民アンケートより）



**(2) 高次都市機能（彦根駅周辺、南彦根駅周辺に設定）**

都市計画マスタープランでは、彦根駅周辺は、市の中核を担う都市機能の充実を目指すとしており、広域的な商業施設や、歴史文化資源を活かした広域交流の促進に資する施設等を誘導施設として設定することが必要です。

南彦根駅周辺は、「教育・福祉・スポーツ拠点」の1つとして、都市機能の充実を目指すこととしており、文化・スポーツ交流施設を誘導施設として設定することが必要です。また、既存の大規模商業施設と病院は、広域的に人が集まる施設であり、誘導施設として設定することが必要です。さらに、令和4年(2022年)3月末日に閉館した旧ひこね燦ばれすについては、彦根市図書館整備基本計画などを踏まえ、新たに図書館（【仮称】中部館）として活用することによって、彦根市の人口重心地である南彦根駅周辺の核として多様な人の交流による賑わいに満ちたまちづくりをスポーツ・文化・健康・子育てのほか、図書館サービスの充実を図るため、誘導施設として設定することが必要です。

**(3) 誘導施設の設定**

誘導施設を下表に示します。

なお、誘導施設は、施設の新規誘導のみならず、既存施設の維持も含めて設定します。

表 誘導施設

|            | 彦根駅周辺   | 南彦根駅周辺   | 河瀬駅周辺   | 稲枝駅周辺   |
|------------|---|--|---|---|
| 日常生活サービス機能 | ①商業施設<br>②診療所<br>③社会福祉施設<br>④子育て支援施設<br>⑤金融機関 | ①商業施設<br>②診療所<br>③社会福祉施設<br>④子育て支援施設<br>⑤金融機関      | ①商業施設<br>②診療所<br>③社会福祉施設<br>④子育て支援施設<br>⑤金融機関 | ①商業施設<br>②診療所<br>③社会福祉施設<br>④子育て支援施設<br>⑤金融機関 |
| 高次都市機能     | ⑥公共施設（※1）<br>⑦大規模店舗<br>⑧病院                    | ⑥公共施設（※2）<br>⑦大規模店舗<br>⑧病院<br>⑨文化・スポーツ交流施設<br>⑩図書館 | ・なし   | ・なし   |

- ①商業施設…食料品を扱う店舗面積が1,000㎡以上の店舗
- ②診療所
- ③社会福祉施設…通所を主目的とする老人福祉施設、障害者福祉施設
- ④子育て支援施設…保育所、幼稚園、認定こども園、地域子育て支援センター
- ⑤金融機関…窓口機能を有する銀行、郵便局、信用金庫
- ⑥公共施設（※1）…市役所本庁舎、地域交流センター、国・県出先機関
- ⑥公共施設（※2）…国・県出先機関
- ⑦大規模店舗…食料品や買回り品を扱う、店舗面積が10,000㎡以上の店舗
- ⑧病院
- ⑨文化・スポーツ交流施設…体育館、および地域交流センター合築施設
- ⑩図書館…図書館法第2条に規定する図書館

**(4) その他、都市機能誘導区域にあるべき施設**

上記誘導施設のほか、その他の機能として観光交流に資する施設を下表のとおり設定します。

|        | 彦根駅周辺 | 南彦根駅周辺 |
|--------|-------|--------|
| その他の機能 | 宿泊施設  | 宿泊施設   |