

## 第7章 誘導施策

### 7-1 施策の体系

都市づくりの基本方針に基づいて取り組む施策の体系を以下に示します。





## 7-2 誘導施策

### (1) 都市核における、都市機能の充実した市街地の形成に対応する施策

分野	施策項目	内容	備考
都市機能誘導	公共施設の集約化と跡地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所の耐震改修(済)・分散機能の集約化継続実施</li> <li>体育館・地域交流センターの合築施設整備(彦根駅)</li> <li>旧ひこね燦ばれすの新たな図書館(【仮称】中部館)としての活用</li> </ul>	関連施策
	都市機能誘導施設の維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生整備計画事業の活用</li> <li>彦根駅東地区の土地区画整理事業地内における低未利用地の活用</li> </ul>	今後検討を要する施策
	大型商業施設の空きスペースの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>空きスペースへの公共機能の導入等</li> </ul>	今後検討を要する施策
	居心地が良く歩きたくなる空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>彦根駅から旧城下町などへのウォーカブルなまちづくりの検討・整備</li> </ul>	新規
居住誘導	都市核周辺への居住促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の再整備や道路空間再配分による歩行空間の整備</li> </ul>	関連施策
		<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生整備計画事業を活用した、道路・公園等の都市基盤整備</li> </ul>	今後検討を要する施策
		<ul style="list-style-type: none"> <li>都市核周辺移住者への住宅補助</li> </ul>	関連施策
公共交通	駅周辺の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>バスロケーションシステム情報表示盤の整備</li> <li>駅前広場の再整備(彦根駅)</li> </ul>	関連施策

※備考欄の関連施策とは、関連計画等に位置づけられた施策のこと

(2) 旧城下町等の中心市街地における、「21世紀型城下町」の創造に対応する施策

分野	施策項目	内容	備考
都市機能誘導	中心市街地の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>銀座街のまちづくりを中心とした中心市街地活性化基本計画の策定検討</li> </ul>	関連施策
居住誘導	中心市街地の空き家、町屋、古民家の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の店舗・地域サロン・学生向けシェアハウス・古民家カフェ・起業支援の場としての活用</li> <li>町屋バンクの推進</li> </ul>	関連施策
	歴史まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>彦根市歴史的風致維持向上計画の推進と各施策の実施</li> </ul>	関連施策
	彦根城の世界遺産登録の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>世界遺産登録に向けた各種取り組みと、取り組みを通じた旧城下町地域における居住地としての魅力向上</li> </ul>	関連施策
	市街地環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>銀座街の再生と防災関連事業の導入検討</li> <li>街なかにおける休憩スポット（ポケットパーク）の整備</li> </ul>	関連施策
		<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生整備計画事業を活用した、道路・公園等の都市基盤整備</li> <li>建物修景に対する補助</li> </ul>	関連施策
公共交通	中心部にアクセス・周遊しやすい交通環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>パーク・アンド・バスライド駐車場の新設および彦根城周辺を結ぶシャトルバスの運行</li> <li>観光車両に対する誘導案内システムの構築</li> <li>休日における城内のトランジットモール化</li> <li>駐車場予約システムの導入</li> <li>彦根城内における既存駐車場の移設および再配置</li> </ul>	関連施策
	21世紀にふさわしい新しい移動システムの導入検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンスローモビリティなど新たな交通手段の導入およびMaaSの活用方法について検討</li> <li>彦根城内における歩行アシスト機器の導入</li> </ul>	関連施策

※備考欄の関連施策とは、関連計画等に位置づけられた施策のこと

(3) 地域核における、利便性の高い市街地の形成に対応する施策

分野	施策項目	内容	備考
居住誘導	地域核周辺への居住促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域核周辺移住者への住宅補助</li> </ul>	関連施策
公共交通	交通結節点の機能強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>通勤・通学用パーク・アンド・ライド駐車場、サイクル・アンド・ライド駐輪場の充実</li> </ul>	関連施策
	自転車を利用しやすい環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>レンタサイクル基地、駐輪場（自転車エコステーション）の設置</li> </ul>	関連施策
		<ul style="list-style-type: none"> <li>シェアサイクルシステムの導入検討</li> </ul>	今後検討を要する施策

※備考欄の関連施策とは、関連計画等に位置づけられた施策のこと



(4) 安心して生活できる居住環境の形成に対応する施策

分野	施策項目	内容	備考
居住誘導	空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクの創設。登録物件への改修補助</li> <li>「住もうよ！ひこね」リフォーム事業助成</li> </ul>	関連施策
	防災指針による防災まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震対策（耐震改修補助等）</li> <li>浸水対策（河川整備と維持管理、公共施設整備や民間開発における雨水貯留施設の整備、ハザードマップ等による災害情報の周知および地域防災力を高める取り組み、下水道整備等）</li> </ul>	関連施策
	生活環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路整備、自転車歩行車道の整備、歩行空間のバリアフリー化、無電柱化</li> <li>居住環境を守る適切な用途地域の見直し</li> </ul>	関連施策
公共交通	交通結節点の機能強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅・主要バス停における公共交通待合環境の充実</li> </ul>	関連施策
	道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通を支援するための都市計画道路などの整備</li> </ul>	関連施策

※備考欄の関連施策とは、関連計画等に位置づけられた施策のこと

(5) 充実した公共交通環境の構築に対応する施策

分野	施策項目	内容	備考
公共交通	都市間・地域間を結ぶ公共交通網の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>近江鉄道線の安全輸送・利用向上に向けた設備投資</li> <li>新快速電車の増発など、輸送力拡充の働きかけ、短距離運賃低減（駅チカ 100 円）の継続</li> <li>バス路線の再編および運行ダイヤの見直し</li> <li>近江鉄道のダイヤなどの改善</li> <li>予約型乗合タクシー（愛のりタクシー）の継続・充実</li> </ul>	関連施策
	交通結節点の機能強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅・主要バス停における公共交通待合環境の充実</li> <li>通勤・通学用パーク・アンド・ライド駐車場、サイクル・アンド・ライド駐輪場の充実</li> </ul>	関連施策
	公共交通の利用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>バスロケーションシステムの導入</li> <li>運行車両の更新（ノンステップバス化）</li> </ul>	関連施策

※備考欄の関連施策とは、関連計画等に位置づけられた施策のこと

## 7-3 税制上の支援制度

### (1) 彦根市が行う施策

都市機能誘導区域内において、民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した公共施設等について固定資産税等の課税標準を軽減する、わがまち特例の導入を検討します。

### (2) 国が直接行う施策

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域へ都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。

#### 《都市機能の外から内への移転を誘導するための税制》

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例



## 7-4 公的不動産の活用

本市では、「彦根市公共施設等総合管理計画（平成28年(2016年)3月)」を策定し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の総合的なマネジメントを進めています。

公共施設の再配置については、分散機能の集約化、体育館・地域交流センターの合築施設整備等に取り組み、彦根市スポーツ・文化交流センターを整備しました。また、旧ひこね燦ぱれすを改修して図書館（【仮称】中部館）として整備します。その他にも今後、民間施設との複合化など、民間活力を導入した新たな手法も検討していくことが必要です。

また、公共施設の統廃合により発生した施設跡地等の公的不動産については、都市機能誘導区域内で不足する商業施設や医療施設等の生活サービス機能を誘導するための用地として活用することを検討します。



彦根市スポーツ・文化交流センター



図書館（【仮称】中部館）

## 7-5 届出制度

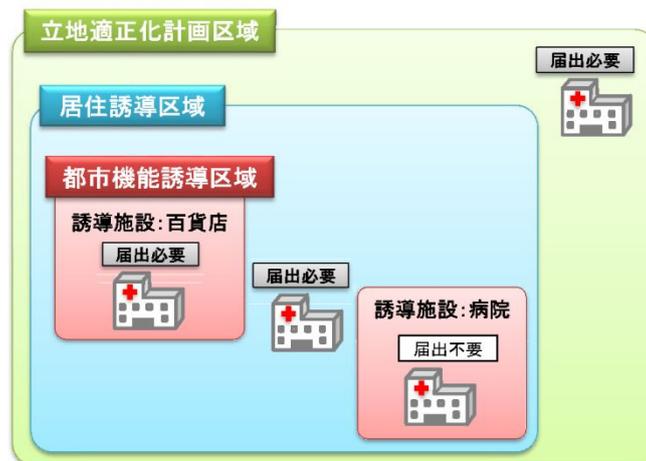
### (1) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設を有する建築物の開発行為または建築行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに本市への届出が義務づけられます。

なお、都市機能誘導区域外での開発が都市機能誘導区域内の誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります（都市再生特別措置法第108条第1項）。

#### ■届出の対象となる行為（都市機能誘導区域外の場合）

開発行為	建築等行為
誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



資料：改正都市再生特別措置法についての説明資料（国土交通省）

また、都市機能誘導区域内の区域で、誘導施設の休止または廃止を行う場合には、本市への届け出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

届出の時期は、誘導施設を休止または廃止しようとする30日前までに届出を行うこととなります。



## (2) 居住誘導区域

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為または建築等行為を行おうとする場合、着手する30日前までに本市への届出が義務づけられます。

なお、居住誘導区域外での開発が居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります（都市再生特別措置法第88条）。

### ■届出の対象となる行為（居住誘導区域外の場合）

開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの  ①の例示 3戸の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合  ①の例示 3戸の建築行為
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為	1戸の建築行為
800㎡ 2戸の開発行為	

資料：改正都市再生特別措置法についての説明資料（国土交通省）

## 7-6 居住誘導区域外の対応

立地適正化計画に基づくまちづくりを進めるためには、居住誘導区域の外となる既存住宅地や市街化調整区域内の農村集落との連携を図る必要があります。

また、それらの地域の特性を活かしたまちづくりを進めることで、地域コミュニティの維持を図ることにもつながります。

このように、駅を中心としたまちづくりと並行して進めることで、市域全体の持続的なまちづくりにつなげます。

## 7-7 開発許可制度との連携

立地適正化計画の誘導施策との整合を図るため、必要に応じて「彦根市宅地開発等指導要綱」を改定しており、今後も見直しを行っていきます。