

## 9 コンパクトシティへの取組み

### 9.1 彦根市立地適正化計画

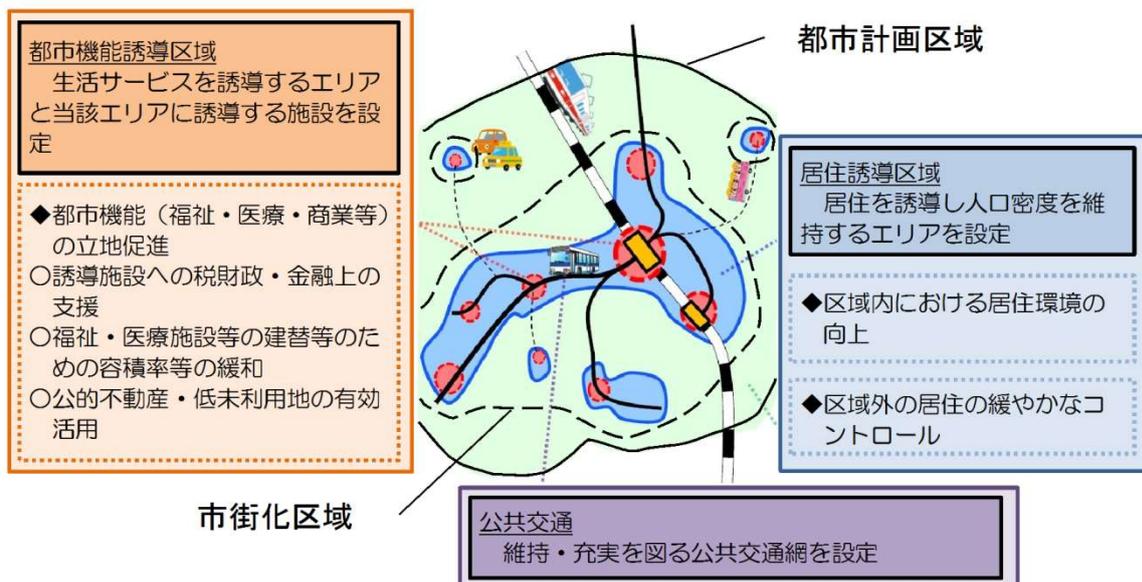
彦根市では、本市の今後の人口減少、超少子高齢社会の到来に備えて、都市計画マスタープランに示す多極集約・連携型のコンパクトシティを目指しています。

このコンパクトシティについてはより具体的な取組みを進めるため、都市再生特別措置法に基づく彦根市立地適正化計画を策定しています。

《彦根市立地適正化計画の概要》

#### ◆立地適正化計画の特徴

立地適正化計画は、下図に示すように市街化区域の中を、都市としての拠点的形成する「都市機能誘導区域」と人が集まって住む「居住誘導区域」に区分すること、そして、区域内において公共交通網の再編と連携を図ることを構成要素とします。



#### ◆多極集約・連携型の都市づくりの理念

伝統と革新で未来を紡ぐ都市  
～駅を中心とした新しい生活空間の創造～

## ◆都市機能誘導区域および居住誘導区域の方針

## 【都市づくりの基本方針】

①都市核における、都市機能の充実した市街地の形成

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

③地域核における、利便性の高い市街地の形成

④安心して生活できる居住環境の形成

⑤充実した公共交通環境の構築

## 【居住誘導区域の設定方針】

下記の条件に基づいて居住誘導区域を設定

- ・公共交通の利便性が高く将来的にも人口を維持すべき区域
- ・歴史文化資源や街なみが残る地域
- ・自然災害リスクの低い地域

## 【都市機能誘導区域の設定方針】

- ・「都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」を都市機能誘導区域に設定

## 防災指針(防災の取組方針)

居住誘導区域内に残存する災害リスクについて、「安心して生活できる居住環境の形成」を実現するため、各種計画で掲げている取組みを中心に推進していきます。

## ◆居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方は下記のとおりで、面積は約1,042ha（市街化区域の約41%）になります。

方針	区域の考え方
公共交通の利便性が高く将来的にも人口を維持すべき区域	・基幹的な公共交通の徒歩圏にあって、人口減少が見込まれる地域は、人口を維持すべき地域と位置づけて、居住誘導を図ります。
歴史的資源や街なみが残る地域	・歴史文化資源を活かした地域振興が重要な課題となっていることから、歴史文化資源や街なみが残る地域の人口減少を防止するために居住誘導を図ります。
自然災害リスクの低い地域	・現行計画における居住誘導区域の中から、災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出によって、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食)を除外します。

## ◆都市機能誘導区域

都市機能誘導区域設定の考え方は下記のとおりで、面積は約217ha（市街化区域の約8%）になります。

区域	区域の考え方	概ねの規模
彦根駅周辺	・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。 ・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。	約114ha
南彦根駅周辺	・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。	約71ha
河瀬駅周辺	・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。	約18ha
稲枝駅周辺	・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。	約13ha

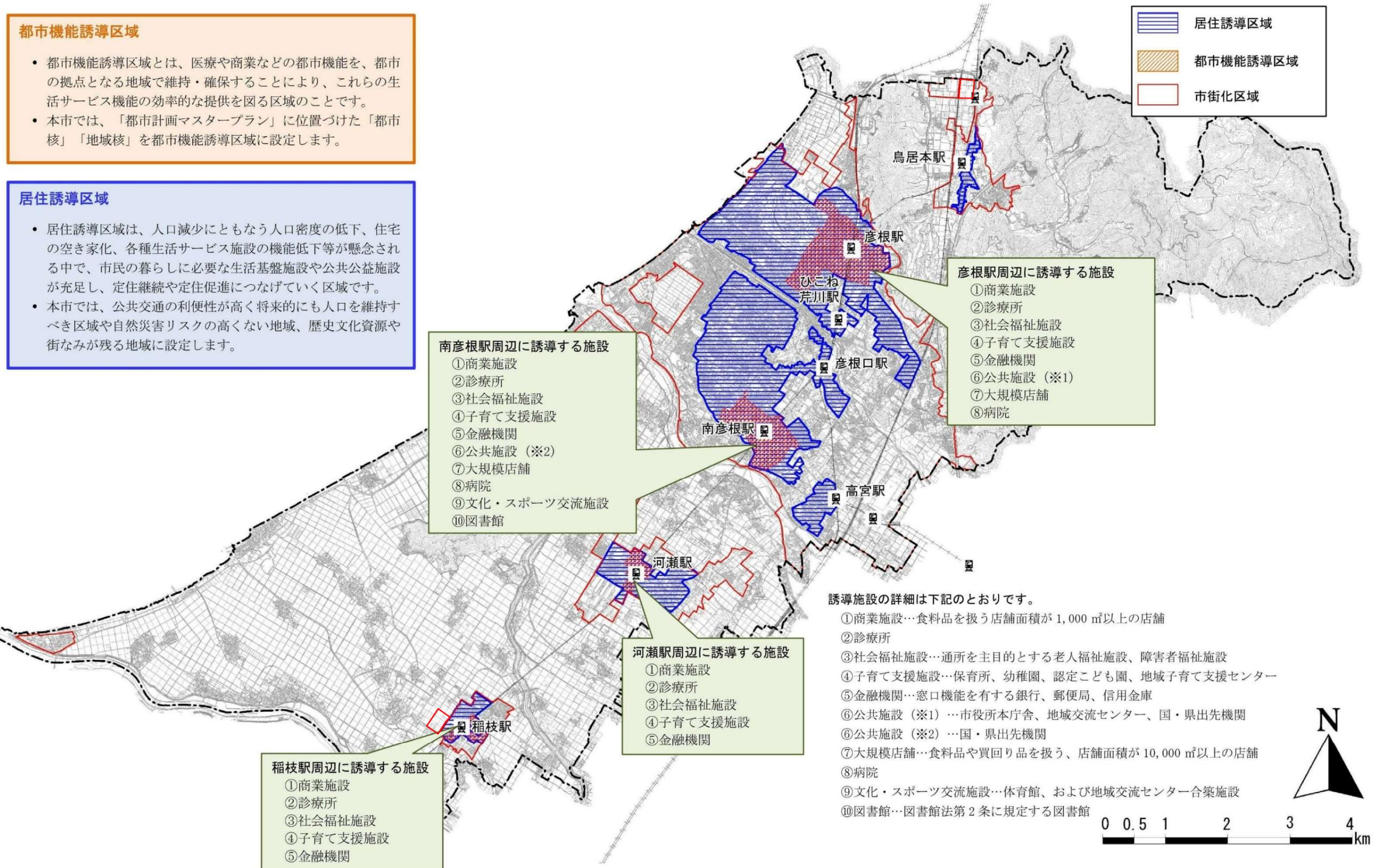
## 都市機能誘導区域および居住誘導区域

### 都市機能誘導区域

- 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、「都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」を都市機能誘導区域に設定します。

### 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、人口減少にともなう人口密度の低下、住宅の空き家化、各種生活サービス施設の機能低下等が懸念される中で、市民の暮らしに必要な生活基盤施設や公共施設が充足し、定住継続や定住促進につなげていく区域です。
- 本市では、公共交通の利便性が高く将来的にも人口を維持すべき区域や自然災害リスクの低い地域、歴史文化資源や街なみが残る地域に設定します。



## ◆誘導施策

## 【都市づくりの基本方針】

## 【分野】

## 【誘導施策】



## ◆届出制度

都市再生特別措置法の規定に基づき、都市機能誘導区域又は居住誘導区域外で、一定規模の開発行為又は建築等行為を行う場合、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。

**【都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為】**

- ・誘導施設を有する建築物の開発行為を行うおとする場合 等

**【居住誘導区域外における届出の対象となる行為】**

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は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 等

①の例示  
3戸の開発行為

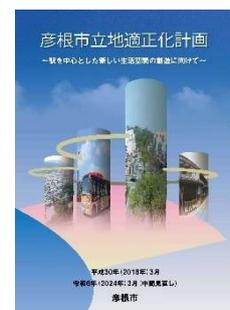
②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為

800㎡  
2戸の開発行為

詳しくはこちらをご覧ください。

[彦根市立地適正化計画](https://www.city.hikone.lg.jp/kakuka/toshi_seisaku/7_1/toshikeikakukakari/2/4/index.html)

[https://www.city.hikone.lg.jp/kakuka/toshi\\_seisaku/7\\_1/toshikeikakukakari/2/4/index.html](https://www.city.hikone.lg.jp/kakuka/toshi_seisaku/7_1/toshikeikakukakari/2/4/index.html)



## 9.2 都市再生整備計画

コンパクトシティへの取組みとして、都市核となる彦根駅周辺地区と南彦根駅周辺地区については、都市再生整備計画に基づき各事業を展開することで、立地適正化計画における都市機能誘導や居住誘導に対する環境整備を推進しています。

詳しくはこちらをご覧ください。

[都市再生整備計画（彦根駅周辺地区）※令和6年度完了](#)

[都市再生整備計画（南彦根駅周辺地区）※令和5年度完了](#)

[都市再生整備計画（南彦根駅周辺地区第2期）](#)



[https://www.city.hikone.lg.jp/kakuka/toshi\\_seisaku/7\\_1/toshikeikakukakari/tosikouzousaihenhsyuu/tyuushiennzigyou/index.html](https://www.city.hikone.lg.jp/kakuka/toshi_seisaku/7_1/toshikeikakukakari/tosikouzousaihenhsyuu/tyuushiennzigyou/index.html)