

# 彦根市都市計画マスタープラン



彦根市都市計画マスタープラン  
Urban planning master plan of hikone city  
平成29年(2017年)3月  
令和6年(2024年)3月 (中間見直し)

彦根市都市計画マスタープラン

令和六年(二〇二四年)三月(中間見直し)



表紙の毛筆題字：彦根市在住の書家 安居孝昌氏 作

## 彦根市都市計画マスタープラン

発行年月：平成29年(2017年)3月  
令和6年(2024年)3月(中間見直し)  
発行：彦根市  
編集：彦根市 都市政策部 都市計画課  
〒522-8501 滋賀県彦根市元町4番2号  
TEL：0749-22-1411  
FAX：0749-24-8517  
URL：<https://www.city.hikone.lg.jp/>

## <目 次>

第1章 計画策定にあたって	1
I 計画の基本的事項	1
II 上位・関連計画	5
第2章 彦根市のまちづくりの課題	11
I まちづくりの課題整理の流れと課題対応の考え方	11
II まちづくりの課題	15
第3章 全体構想	19
I 目指すべきまちの将来像	19
II まちづくりの方針	33
第4章 地域別構想	73
I 地域別構想の意義と構成	73
II 鳥居本地域	75
III 旧城下町地域	85
IV 新市街地地域	99
V 彦根駅東地域	109
VI 南彦根駅東地域	119
VII 河瀬地域	129
VIII 稲枝地域	139
第5章 実現化の方策	149
I 実現化に向けた基本的な考え方	149
II 実現化に向けた取組	150
参考資料	157
I 策定体制と策定経緯	157
II 中間見直しの体制と経緯	161
III 用語集	162



## 第1章 計画策定にあたって

### I 計画の基本的事項

#### (1) 目的と役割

都市計画は、土地の合理的な利用のため、土地利用の規制、道路や公園などの都市施設および市街地の整備、緑地や自然環境などの保全を行い、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動の確保を目指しています。

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき、目指すべきまちの将来像とその実現に向けたまちづくりの基本的な方針をまとめたものです。この方針に沿って各種都市計画の決定や変更などを行うことから、今後のまちづくりを見極めながら策定することが重要です。都市計画マスタープランは、個別の都市計画の詳細な内容を定めるものではありませんが、他分野の計画などとの連携を図りながら、都市計画を展開する指針となるものです。

彦根市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）は、本市が定める最上位計画である「彦根市総合計画」ならびに「彦根市国土利用計画」、滋賀県が定める「彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（彦根長浜都市計画区域マスタープラン）」などの上位計画に即しつつ、社会情勢の変化なども考慮し、市民の意見を反映して策定します。

#### 《中間見直しの必要性とその背景》

本計画の上位計画である「彦根市総合計画」は、令和4年（2022年）3月に令和4年度から令和15年度までを計画期間として、総合計画基本構想および令和4年度から令和7年度までを計画期間とする総合計画前期基本計画を策定しました。また、令和2年（2020年）3月に関連計画である「彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略」第2期総合戦略が策定され、この結果、計画期間に重点的に行う施策を整理するとともに、新たな施策を追加するなど、体系の見直しが行われています。

加えて、滋賀県において、「彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（彦根長浜都市計画区域マスタープラン）」の上位方針として「滋賀県都市計画基本方針」が策定され、その方針を踏まえた計画として改めて位置付ける必要があります。

これらの計画改定の背景には、都市を取り巻く環境が大きく変化し、人口減少、高齢化、市街地拡散、自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした変化など、あらゆる面で持続可能な社会の実現が必要とされていることにあり、本計画も、これらの変化に対応し、計画期間の後半を迎えるにあたり見直しを行いました。



## 第1章 計画策定にあたって

### I 計画の基本的事項

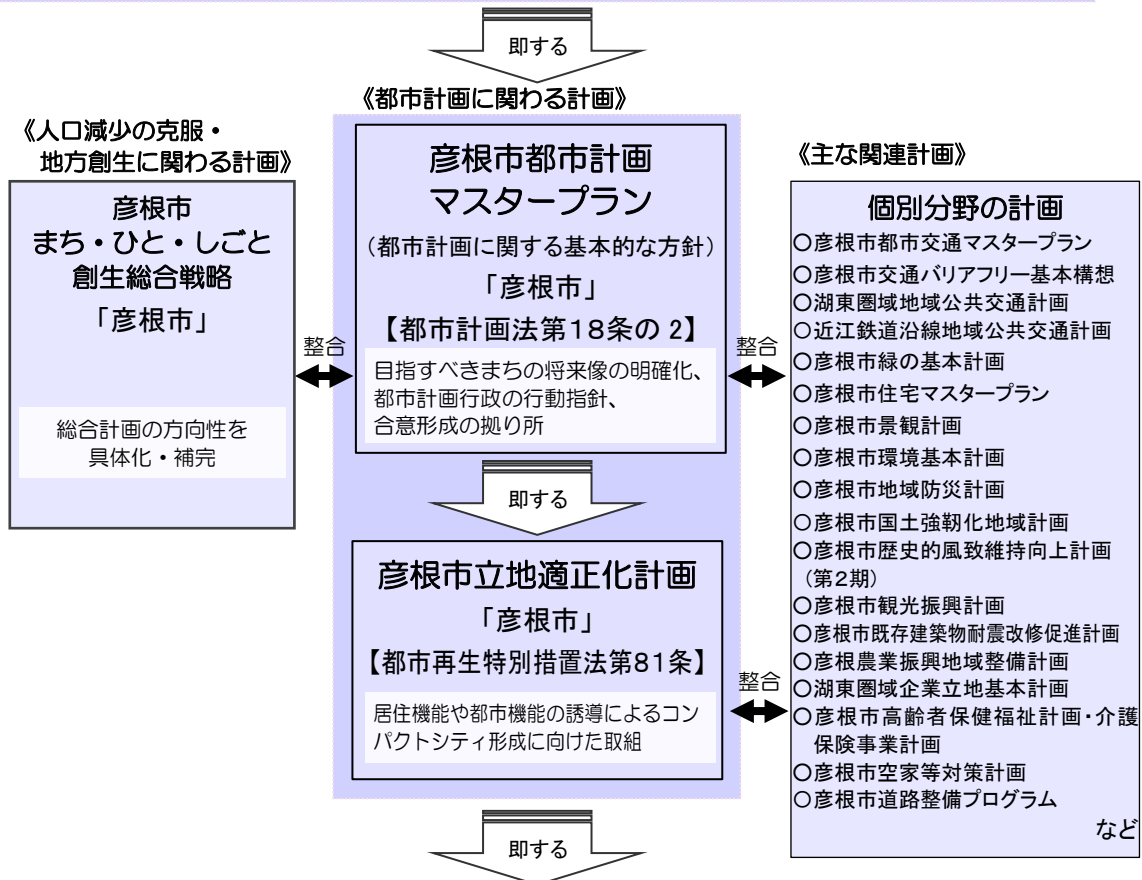
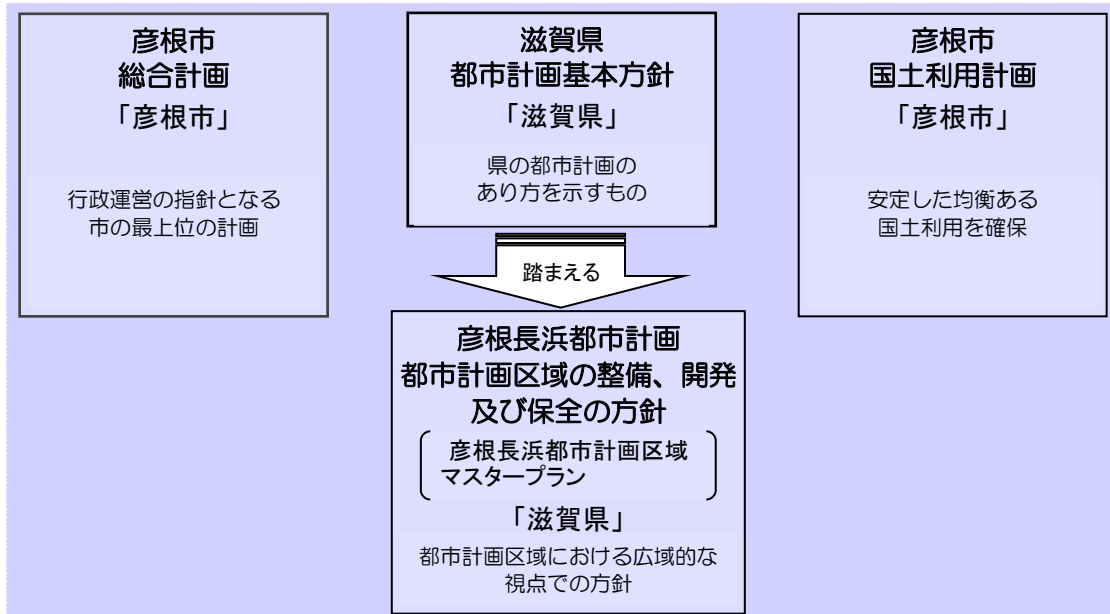
#### (注) 語尾表現について

本計画は、彦根市が作成していますが、内容については国・県、民間が主体となって進めていくべき事項も記述しています。このため、本方針の語尾は、「誰が主体となって実現していくのか」また、「どれくらい実現に向け進んでいるのか」がわかるよう以下の表に即した表現に区分しています。

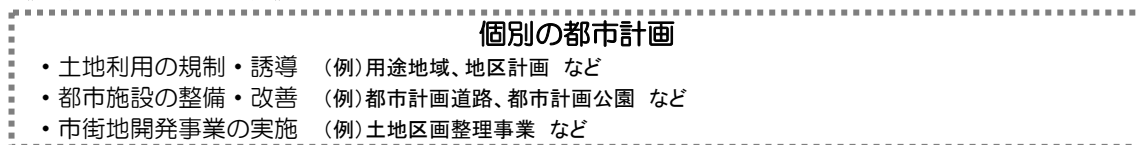
実現に向けての進捗状況	主体		
	国・県	市	民間
既に実施しており、今後も継続していくもの	～実施します。 ～行います。		～支援します。
今後、確実に実現していくもの	～促進します。	～推進します。	
実現に向け、今後調整をしていくもの	～要望します。	～努めます。	
国・県、市、民間が互いに協力しながら実現していくもの	～進めます。～図ります。～検討します。		

(2) 彦根市都市計画マスタープランの位置づけ

本計画の位置づけは、以下のとおりです。  
《主な上位計画》



《都市計画としての展開》



※上に示す体系は本計画策定時点のものであり、法や制度改正などにより変更を行います。



## 第1章 計画策定にあたって

### I 計画の基本的事項

#### (3) 目標年次

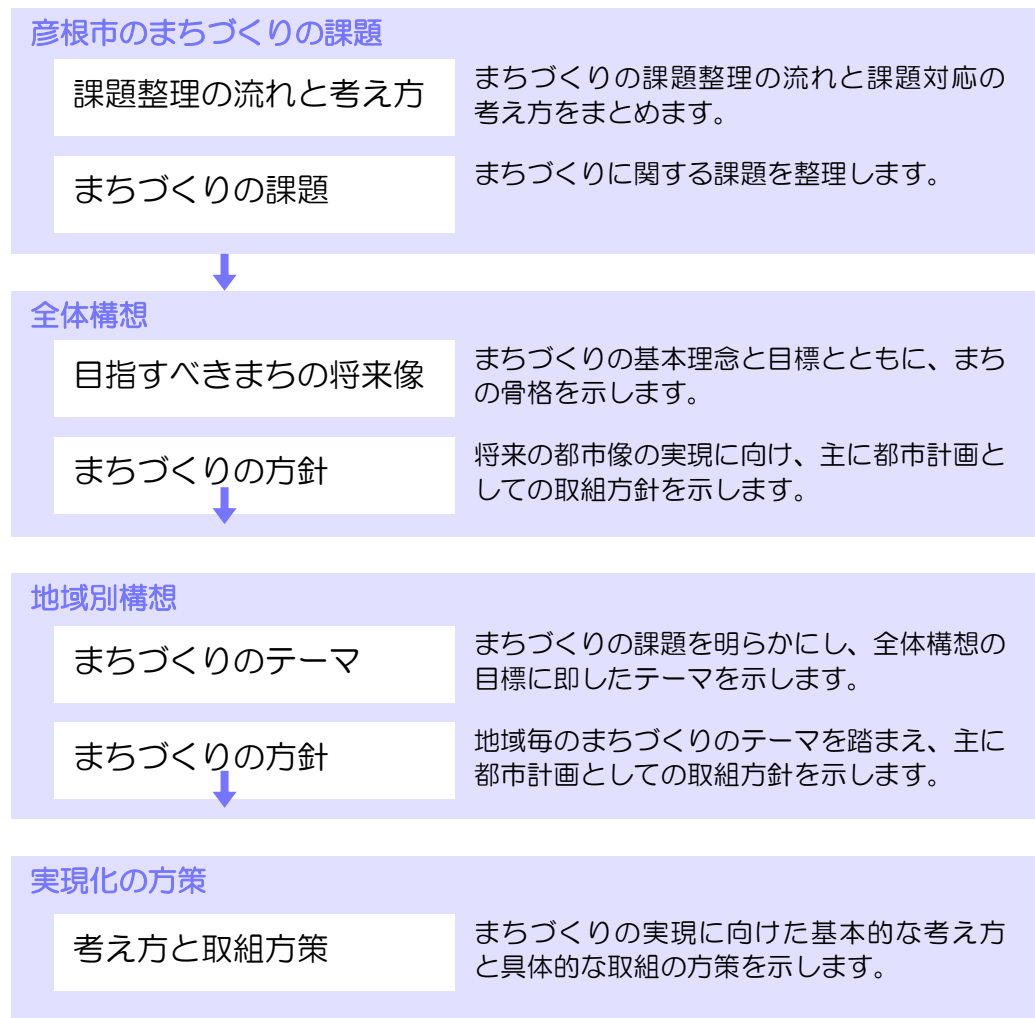
本計画は、概ね 20 年後の都市の将来像を見据え、10 年程度の期間として取り組むべき内容を方針として定めます。なお、計画期間は、「第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略～人口ビジョン～」の目指すべき人口の将来展望の指標年と整合させるものとして、令和 12 年（2030 年）までとします。また、経済情勢や社会環境の変化などに対応して、適切に見直しを行います。

#### (4) 対象区域など

本計画は、彦根市域全体を対象とします。なお、彦根長浜都市計画区域は、彦根市、長浜市（一部）、米原市（一部）、および多賀町（一部）で構成されており、彦根市域全域が都市計画区域であるため、彦根市の広域的な位置づけや役割を踏まえたものとします。

#### (5) 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。



## II 上位・関連計画

### (1) 彦根市総合計画

総合計画は、まちづくりの方向性を示した行政運営の総合的な指針となる最上位の行政計画です。

策定主体	彦根市
策定年月	令和4年3月
計画期間	基本構想：令和15年度(2033年度)、基本計画：前・中・後期 各4年間
基本構想	<p>■めざすまちの姿 歴史と文化を紡ぎ、未来を創造する、市民一人ひとりが輝くまち彦根</p> <p>■政策の方向性 だれもがその人らしくいきいきと暮らし、つながり支え合うまち 子ども・若者が自分らしく輝き、学び躍動するまち 歴史・文化を生かし、にぎわいと特色ある産業が育つまち 豊かな自然と共生し、安全・安心で快適なまち</p>
前期 基本計画	<p>■政策と施策の推進</p> <p>人権・多文化共生／人権尊重のまちづくりの推進、男女共同参画社会づくりの推進、多文化共生のまちづくりの推進、国際交流の推進 健康・福祉・医療・生涯学習／健康づくりの推進、地域福祉体制・生活支援体制の充実／障害者(児)福祉の推進、高齢者福祉の推進、地域医療体制の充実、生涯学習・社会教育の推進 子育て・次世代育成・教育／子ども家庭支援の推進、乳幼児の保育・教育の推進／小学校・中学校教育の充実、子ども・若者育成支援の推進、高等教育機関との連携、若者の定住・移住の推進 歴史・伝統・文化／世界遺産登録の推進、歴史文化遺産の保存・活用・共生の推進、景観形成の推進、文化・芸術の振興 観光・スポーツ／観光の振興、スポーツの振興 産業／農林水産業の振興、商業・工業・サービス業の振興、創業・新産業創出の推進、就労機会・就労環境の充実 環境形成／持続可能な都市形成、公共交通ネットワークの充実、生活環境・自然環境の保全と創出、低炭素社会・循環型社会の構築 都市基盤／住宅施策の推進、上下水道の整備・充実、公園緑地の整備、道路の整備 安全・安心／危機管理対策の推進、消防・救急体制の充実、水害・土砂災害対策の推進、生活者の保護・安全対策の推進、交通安全対策の推進 市民協働・地域コミュニティ／情報発信の充実、シティプロモーションの推進、地域コミュニティの強化・担い手の育成 行財政基盤／交流人口・関係人口増加策の推進、広域連携の推進、行財政改革の推進、総合計画の推進と社会変化への対応</p>

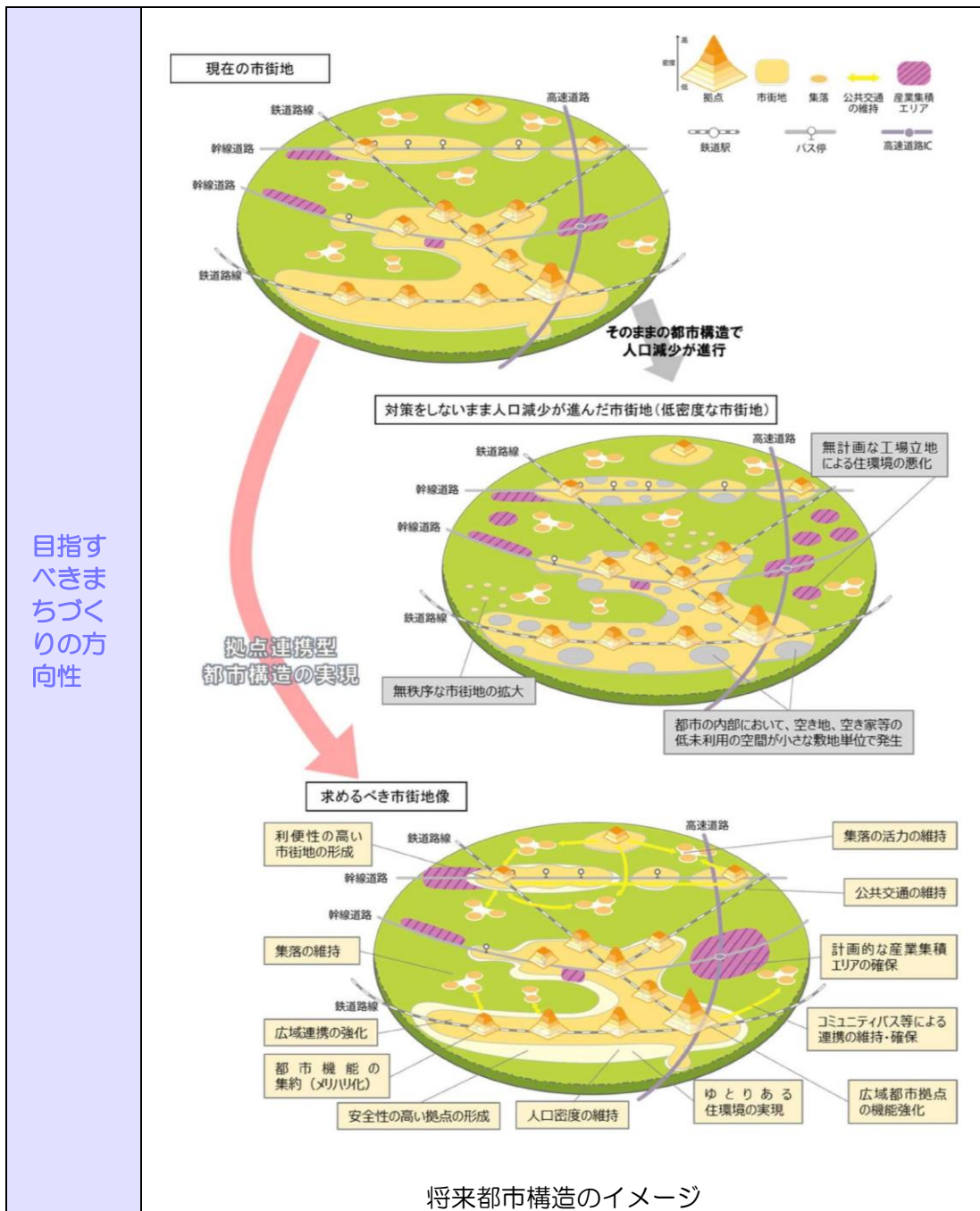


## (2) 滋賀県都市計画基本方針

### (県の都市計画のあり方を示すもの)

本県では、多様な人々が集う「未来へと幸せが続く滋賀」を目指しており、安全・安心な生活や経済活動を支えるため、概ね20年後を見据えた本県の都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「滋賀県都市計画基本方針」を策定し、「都市計画区域マスタープラン策定(改定)の基本的な考え方」、「個別都市計画決定についての広域的な方向性」、「県全体で一体的に取り組むことが望ましい施策の考え方」を提示したものです。

策定主体	滋賀県
策定年月	令和4年3月
都市の将来像	<p>■滋賀県基本構想(平成31年3月) 「みんなで目指す2030年の姿」 人 自分らしい未来を描ける生き方 経済 未来を拓く新たな価値を生み出す産業 社会 未来を支える多様な社会基盤 環境 未来につなげる豊かな自然の恵み</p> <p>■都市の将来像 (1) 住む、働く、憩うといった機能が集積した多様な拠点において、多様な人々との出会い・交流を通じた豊かな生活を実現できる社会 (2) 成長性のある企業立地の促進と、先端技術の活用や新たなサービス・製品の普及による便利で快適に生活できる社会 (3) 拠点を結ぶ公共交通網および拠点までの移動手段により安心して移動できる社会 (4) 自然災害に対応した都市で安全に暮らせる社会 (5) 歴史・文化・風土に根ざした地域の資源が保全、継承、活用され自然共生する文化が育まれる社会</p>
目指すべきまちづくりの方向性	<p>■拠点連携型都市構造への転換 低密度な拡散型の都市構造から、既存のストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指す。 本基本方針においては、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」の実現を目指す。</p> <p>■方向性 1 職住近接のゆとりある生活圏を構築するための魅力ある多様な拠点の形成 2 滋賀の成長を支える多様な産業の創出や利便性の向上に資するまちづくり 3 人や物の円滑な移動や交流を促進する質の高い交通・道路ネットワークの形成 4 災害リスクを低減し、拠点間の広域的な連携による相互支援を可能とする安全なまちづくり 5 滋賀らしい歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり</p>



目指すべきまちづくりの方向性



第1章 計画策定にあたって  
Ⅱ 上位・関連計画

(3) 彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
(彦根長浜都市計画区域マスタープラン)

都市計画区域マスタープランは、都市として一体的に整備、開発及び保全すべき都市計画区域全域を対象として、県が広域的な視点に立って、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものです。

策定主体	滋賀県
策定年月	平成 28 年 12 月
計画期間	都市の姿：概ね 20 年、基本的方向：概ね 10 年（基準年：平成 22 年）
都市の目標	<p>■都市づくりの基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能の集約化を取り入れたまちづくり</li> <li>暮らしの“質”を重視したまちづくり</li> <li>多様な地域資源を活かしたまちづくり</li> <li>既成市街地の元気を育むまちづくり</li> <li>環境との良好な調和を図るまちづくり</li> <li>区域内でのバランスの良い発展を支えるまちづくり</li> </ul>
区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	<p>■区域区分の決定有無</p> <p>本都市計画区域は、広域交通の利便性が極めて高く、内陸型工業の適地等として発展してきた区域である。</p> <p>本区域では、JR北陸本線が直流化される一方で道路網が充実されることにより、今以上に広域交通の利便性が高まることが予想されており、引き続き工業の進出等が進むと考えられることから、今後も農林漁業との健全な調和を図り、自然環境に配慮しつつ、土地利用の誘導と適正な制限のもとに都市の健全な発展と秩序ある計画的な市街化を図る必要があるため、今後も、引き続き区域区分を定める。</p> <p>■区域区分の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>概ねの人口（都市計画区域）195 千人（平成 22 年） ⇒概ね 189 千人（平成 37 年）</li> <li>概ねの人口（市街化区域）141 千人（平成 22 年） ⇒概ね 143 千人（平成 37 年）</li> <li>市街化区域の規模 4,433ha（平成 22 年） ⇒概ね 4,440ha（平成 37 年）</li> </ul>
主要な都市計画の方針	<p>■土地利用に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 主要用途の配置の方針</li> <li>(2) 市街地における建築物の密度構成に関する方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>①業務地及び商業地 ②工業地 ③住宅地</li> </ul> </li> <li>(3) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>①都市の防災性向上に関する方針</li> <li>②用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針</li> <li>③居住環境の改善または維持に関する方針</li> <li>④臨港地区に関する方針</li> <li>⑤市街地における緑地と都市の風致の維持に関する方針</li> </ul> </li> <li>(4) 市街化調整区域の土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</li> <li>②優良な農地との健全な調和に関する方針</li> <li>③災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針</li> <li>④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針</li> </ul> </li> <li>(5) 都市景観の推進に関する方針</li> </ul>

主要な都市計画の方針

- 都市施設の整備に関する方針
  - (1) 交通施設の整備の方針
    - ① 基本方針 ② 主要な施設の配置、整備の方針 ③ 主要な施設の整備目標
  - (2) 下水道および河川の整備の方針
    - ① 基本方針 ② 主要な施設の配置、整備の方針 ③ 主要な施設の整備目標
  - (3) その他の都市施設の整備の方針
    - ① 基本方針 ② 主要な施設の配置、整備の方針
- 市街地整備に関する方針
  - (1) 主要な市街地整備の方針
    - ① 市街地整備の抱える課題 ② 市街地整備の方針
  - (2) 市街地整備の目標
- 自然的環境の整備または保全に関する方針
  - (1) 基本方針
    - ① 自然的環境の特徴と保全及び整備の基本方針 ② 計画水準
  - (2) 主要な緑地の配置、整備の方針
    - ① 環境保全系統 ② レクリエーション系統 ③ 防災系統 ④ 景観構成系統
    - ⑤ その他の系統
  - (3) 実現のための具体の都市計画制度の方針
    - ① 都市計画公園・緑地等の配置、整備方針 ② 風致地区等の指定方針
  - (4) 主要な緑地の確保目標
- 都市景観形成と保全に関する方針
  - (1) 基本方針（琵琶湖の良好な景観形成／幹線道路沿道の景観形成／歴史的、文化的建造物の保全等）



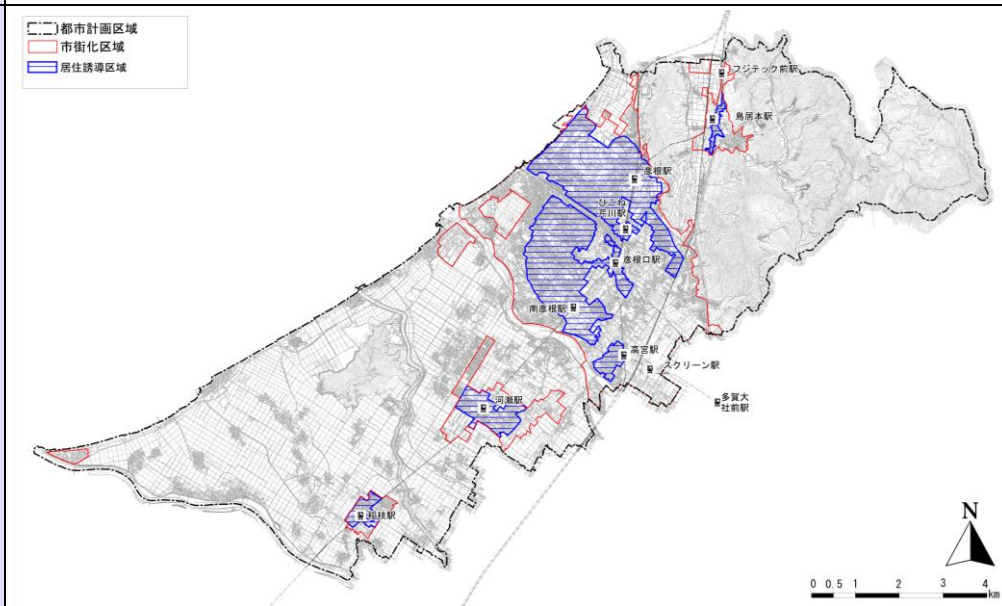
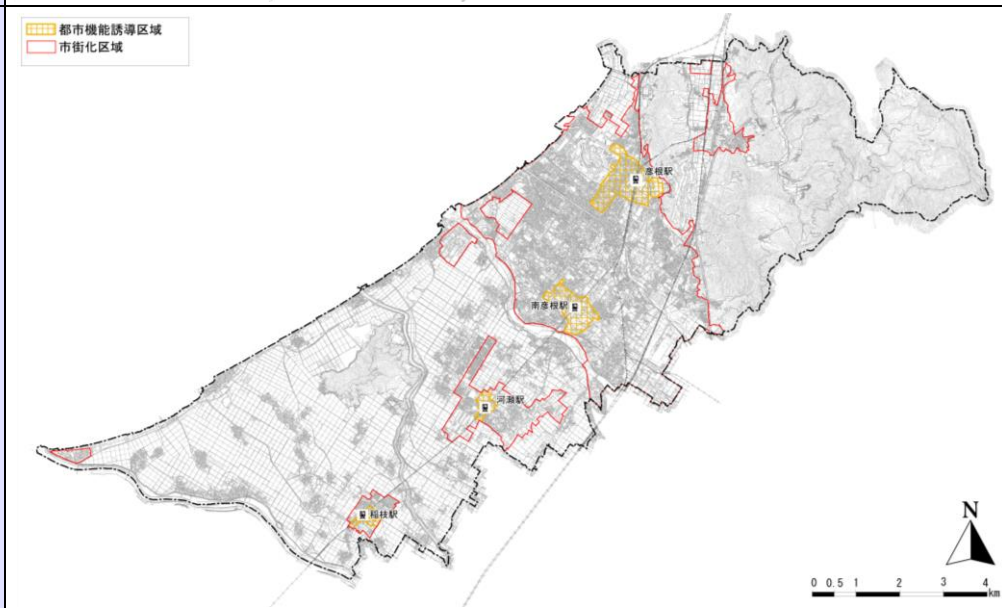


# 第1章 計画策定にあたって

## Ⅱ 上位・関連計画

### (4) 彦根市立地適正化計画

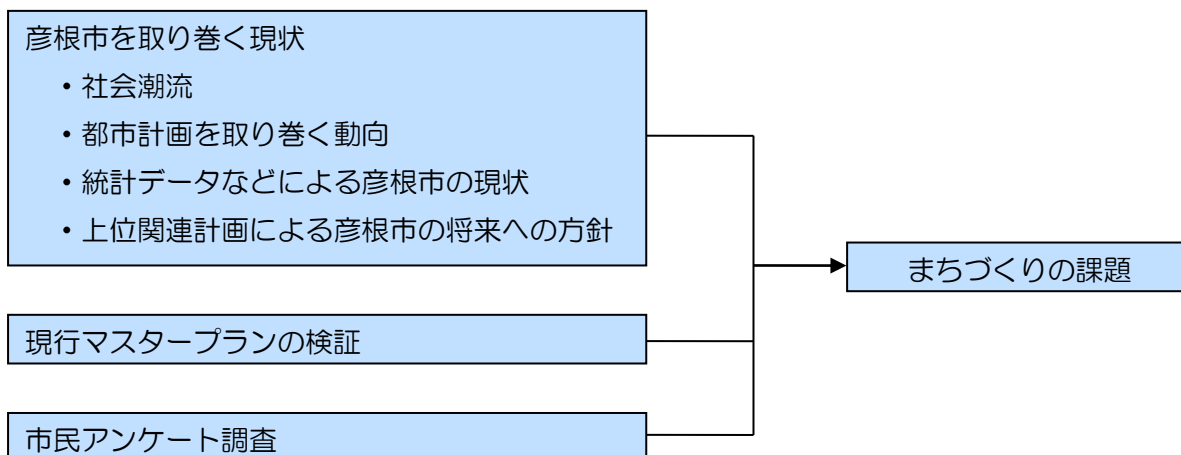
立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに向けた基本的な方針をまとめたものです。

策定主体	彦根市
策定年月	平成30年(2018年)3月 中間見直し 令和6年(2024年)3月
目標年次	令和12年(2030年)
多極集約・連携型の都市づくりの理念、基本方針	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～ 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
居住誘導区域	
都市機能誘導区域	

## 第2章 彦根市のまちづくりの課題

### I まちづくりの課題整理の流れと課題対応の考え方

#### (1) まちづくりの課題整理の流れ



分類		ポイント
彦根市を取り巻く現状	社会潮流	まちづくりに関わる主な出来事（過去 15 年程度）を整理するとともに、近年、国などで策定された計画を整理することによって、今後の都市のあり方を検討するための社会潮流を「キーワード」として設定します。
	都市計画を取り巻く動向	都市計画法などの法律の改正（過去 15 年程度）を整理するとともに、近年、国などで策定された都市計画に関連する計画を整理することによって、今後の都市のあり方を検討するための都市計画を取り巻く動向を「キーワード」として設定します。
	統計データなどによる彦根市の現状	都市計画基礎調査をはじめとした統計データを活用して、①都市特性、②人口動向、③市街化動向、④建物利用と道路の現状、⑤土地利用の現状、⑥都市交通（道路）、⑦都市交通（公共交通）、⑧都市施設、⑨法規制、⑩防災について整理することによって、彦根市の現状を明らかにします。
	上位関連計画による彦根市の将来への方針	上位計画となる「彦根市総合計画」「彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などを整理することによって、計画策定の前提条件にもなる彦根市の将来を明らかにします。
現行マスタープランの検証		基本方針（13 種類）と整備方針（6 種類）の関係性を整理するとともに、市民アンケート調査による客観的で定量的な評価や行政担当課による所感を交え、今後も維持・充実すべきまちづくりの考え方を明らかにします。
市民アンケート調査		市民意向を踏まえた計画づくりを行うために、彦根市の現状認識（重要度や満足度）、将来の意向（将来都市像、取り組むべき施策）を把握します。 回答者には、アンケートに回答することで彦根市の現状分析を行って頂き、その上で将来意向の回答を頂きます。



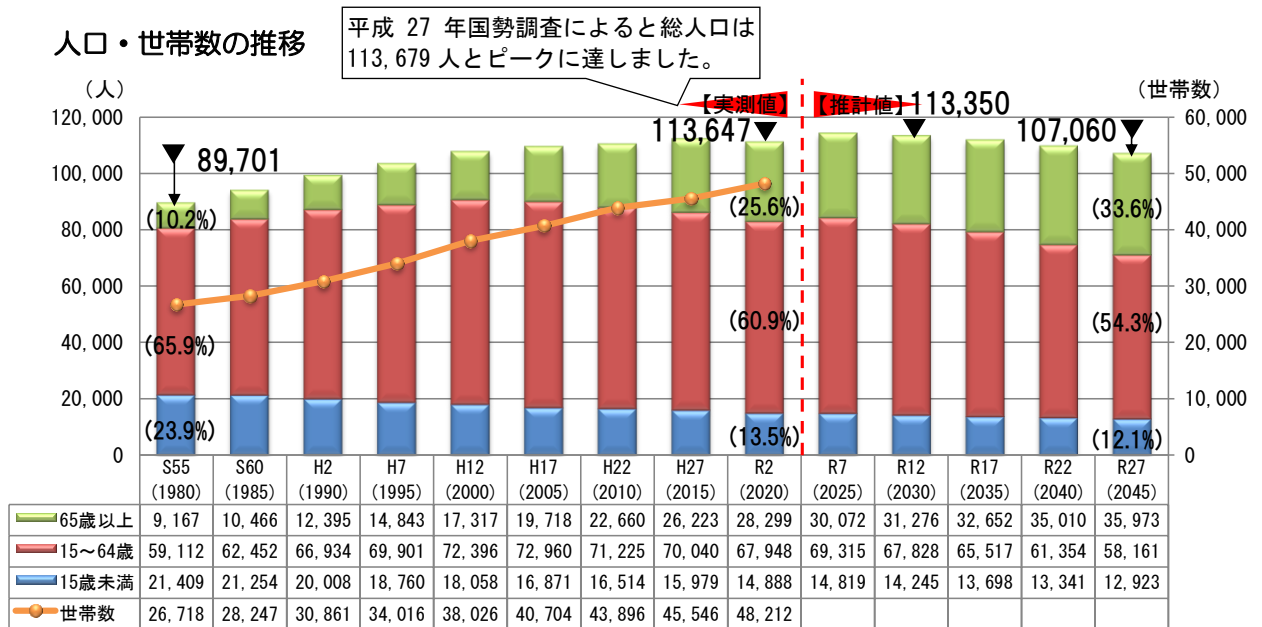
## 第2章 彦根市のまちづくりの課題

### I まちづくりの課題整理の流れと課題対応の考え方

#### [彦根市を取り巻く現状(参考データ): 人口減少と高齢化]

昭和55年(1980年)時点で89,701人であった本市の人口は、令和2年(2020年)時点で113,647人となり、約1.27倍に増加しています。しかし、平成27年を境として緩やかではありますが減少傾向に転じ、令和12年(2030年)には113,350人、令和27年(2045年)には107,057人まで減少することが予想されています。

一方、高齢者人口(65歳以上)は増加傾向を示しており、昭和55年時点で9,167人(10.2%)であったのに対し、令和2年時点では28,299人(24.9%)と約3.09倍に増加しています。今後、高齢者人口は増加し続け、令和12年(2030年)には31,276人、令和27年(2045年)には35,973人(約33.9%)まで増加することが予想されています。



出典) 国勢調査(～R2)  
国立社会保障・人口問題研究所(R7～)

#### 滋賀県内の主要市との比較

	人口総数			増減率 R27 /R2	65歳以上			増減率 R27 /R2
	R2 (2020)	R12 (2030)	R27 (2045)		R2 (2020)	R12 (2030)	R27 (2045)	
滋賀県	1,413,610	1,371,841	1,262,924	0.89	365,311	393,510	433,252	1.19
大津市	345,070	336,649	313,466	0.91	90,578	101,713	114,396	1.26
彦根市	113,647	113,349	107,057	0.94	28,299	31,276	35,973	1.27
長浜市	113,636	105,864	91,942	0.81	32,349	32,816	33,177	1.03
草津市	143,913	147,879	145,814	1.01	30,057	33,894	42,504	1.41
東近江市	112,819	107,642	96,987	0.86	30,209	32,322	34,269	1.13
米原市	37,225	34,093	29,050	0.78	11,058	11,221	11,029	1.00

出典) 国立社会保障・人口問題研究所

## (2) まちづくりの課題対応の考え方

我が国は、人口減少・超少子高齢社会の到来をはじめとする社会潮流の中で経済社会構造の急激な変化への対応が求められています。本市のまちづくりにおいても、これまでからの課題に加え新たな課題が多く生まれています。都市計画は、無秩序な市街化の抑制など、どちらかといえば守りの視点から都市をとらえがちですが、従来の受け身的な都市計画の対応では解決に限界があります。

このため、様々な都市の課題を解決していくという立場から、これからの都市計画は主体的に他の政策手段と連携をとって取り組んでいく姿勢（ポジティブ・プランニング）が求められる時期に来ていると言えます。

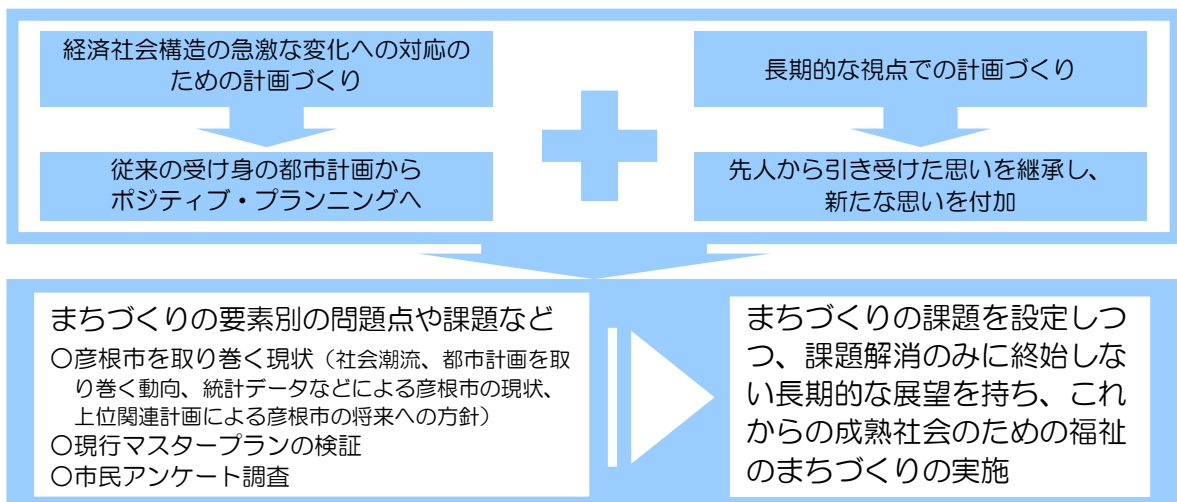
彦根市総合計画基本構想のめざすまちの姿は、「歴史と文化を紡ぎ、未来を創造する、市民一人ひとりが輝くまち彦根」です。また、「だれもがその人らしくいきいきと暮らし、つながり支え合うまち」「子ども・若者が自分らしく輝き、学び躍動するまち」「歴史・文化を生かし、にぎわいと特色ある産業が育つまち」「豊かな自然と共生し、安全・安心で快適なまち」の4つ政策の方向性として示しています。

長期的な視点に立ったまちづくりを考える際には、先人から引き受けたまちづくりへの思いを継承しつつ、経済社会構造の変革期に即した新たな思いを付加することが必要です。

以上のことを踏まえ、まちづくりの課題を整理します。具体的には、多面的な観点での課題整理を行うため、まちづくりの要素別に「彦根市を取り巻く現状」「現行マスタープランの検証」および「市民アンケート調査」による問題点や課題などを簡潔に整理した上で、「まちづくりの課題」を設定します。

そして、「まちづくりの基本理念」「まちづくりの目標」を考える際には、設定までの経緯や設定した「まちづくりの課題」を踏まえつつも、課題解消のみに終始しない長期的な展望を持ち、これからの成熟社会のための福祉（※）のまちづくりを検討します。

※福祉とは、公的な配慮によって社会のすべての人が等しく受けることのできる安定した生活環境のことです。都市計画分野においても、適切な土地利用や障がいのある人に配慮した道路・公園などの都市施設の整備、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの面的な都市基盤整備を着実に進めることも、福祉のまちづくりに関する取組の1つです。





## 第2章 彦根市のまちづくりの課題

### I まちづくりの課題整理の流れと課題対応の考え方

(空白)

II まちづくりの課題

※特にまちづくりの課題に関連する部分を青色で着色

項目	彦根市を取り巻く現状				現行マスタープランの検証 によって見出された課題	市民アンケート調査 (サンプル数 988 件)	まちづくりの課題
	社会潮流	都市計画を取り巻く動向	統計データなどによる彦根市の現状	上位関連計画による彦根市の将来への方針			
(1) 都市像	●人口減少・超少子高齢社会の到来	●都市構造の見直し(都市機能のコンパクト化とネットワーク化)	●長浜市、米原市を含む湖東の中心都市としての役割を有している。 ●既に人口減少に転じ始めており、高齢化が急速に進むことが予測される。なお、今後も市街化調整区域の人口は減少し続けると予測される。 ●都市構造指標から、都市生活を支える生活機能の低下、地域経済・活力の衰退が懸念される。	総合計画 (今後のまちづくりの視点) ●地域で支え合う安全で安心なまちの形成 ●多様性を認め合い、だれもがいつまでも活躍できる社会の形成	●コンパクト化を進める具体的な方策(例:施設の立地誘導)が必要である。	●防災をはじめとした安全・安心に生活できるまちづくりが求められている。	●人口減少・超少子高齢社会の本格的な到来を見据えた都市構造の見直し ●協働による快適な都市環境の維持・充実 ●地域資源を活かした個性ある地域づくり ●国スポ・障スポ等開催による都市の発展 ●駅前等における歩行空間の不足や商店街の衰退
(2) 土地利用	●地球環境問題の顕在化  ●安全・安心への意識の高まり	●都市における環境負荷の低減と自然との共生	●世帯数が増加する中で、低密度な市街地が拡大している。 ●まとまりある市街化区域内での市街化が進んでいる。一方、市域の過半を占める市街化調整区域内で、建築行為(新築)が散在して分布している。 ●大規模空地や建物用途の混在はあるものの、区域区分や用途地域によって一定の土地利用コントロールがなされている。 ●都市計画法に基づく地域地区のほか、地域住民による土地利用規制が多く適用されている。	●歴史・文化や豊かな自然環境の保全と活用 ●資源と新技術を活用した産業の新たな展開 ●地域に関わる主体が協働して取り組むまちづくりの推進 ●持続可能な地域経営	●地域特性や地域ニーズを踏まえ、市域全体を俯瞰した土地利用の方針を整理する必要がある。 ●住民主導のまちづくりとして、用途の制限など地区計画による規制・誘導が必要である。 ●幹線道路沿道など市街化調整区域内での地域づくりの方針を検討する必要がある。	●公共施設や医療、福祉施設が利用しやすい場所にあるまちづくりの重要性は高いが、郊外での住宅地開発の抑制の重要性は低い。 ●駅周辺(都市的な拠点)には、日常生活に必要な店舗・サービス施設、医療施設の立地が必要だと考えられている。 ●土地利用の混在化の解消が求められている。 ●地域毎の特性を踏まえ、市域全体としてバランスのとれたまちづくりが求められている。(例:彦根駅東地区の都市的な土地利用の推進、稲枝駅西地区の開発促進)	●バランスのある地域振興のための土地利用の推進 ●生活環境を守るための土地利用の再編 ●市街化区域内での低未利用地の利活用 ●市街化調整区域内での持続可能な地域づくり
(3) 公共交通・道路	●ライフスタイルや価値観の多様化	●防災・減災を意識したまちづくり	●市内で完結する交通が多く、市街化区域内の一部の道路で交通渋滞が生じている。一方で、国道8号をはじめとする幹線道路での交通渋滞が顕在化している。 ●自動車社会の進展が続くものの、鉄道やバスといった公共交通も、一定の役割や機能を担っている。 ●都市計画道路については、幹線街路が34路線、特殊街路が2路線あり、整備率は約49.9%である。(整備率は県平均に比べて高い。):R5データ ●駅前広場が5箇所(3駅)計画決定され、供用開始しているのは、4箇所(2駅)のみである。	彦根長浜都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市づくりの基本理念) ●都市機能の集約化を取り入れたまちづくり ●暮らしの“質”を重視したまちづくり ●多様な地域資源を活かしたまちづくり ●環境との良好な調和を図るまちづくり	●公共交通の機能向上に併せた居住環境の維持・充実など、持続可能な地域づくりが必要である。 ●渋滞緩和や安全な移動空間の確保のための効果的・効率的な道路整備が必要である。	●定住の意向は高いが、通勤・通学に不便を感じている方も多い。 ●自転車通行スペースの整備・改善が求められている。 ●人が安全に通行できる歩道の整備・改善が求められている。 ●バスの維持・活性化には、運行ルートの充実が必要と考えられている。 ●駅周辺での駐車場・駐輪場の充実などが求められている。(例:彦根駅前広場の駐車場の改善) ●自動車交通環境の整備・充実が求められている。(例:国道8号の渋滞対策、誘導標識の整備、除雪強化) ●マイカーに頼らず生活できるまちづくりが求められている。	●選択と集中による的確な道路網の整備 ●将来を見据えた公共交通の機能向上 ●ハード・ソフト施策による総合的な交通ネットワークの検討 ●バス路線の減少による利便性の低下 ●新たなモビリティの導入の検討(彦根城周辺)
(4) 公園・緑地	●グローバル化の進展と高度情報ネットワーク社会の到来	●地域資源を活かした個性を高めるまちづくり	●都市計画公園、緑地については、公園が15箇所、緑地が9箇所あり、公園の整備率は約65.0%である。	●都市機能の集約化を取り入れたまちづくり ●暮らしの“質”を重視したまちづくり ●多様な地域資源を活かしたまちづくり ●環境との良好な調和を図るまちづくり	●施設の老朽化や利用者ニーズの変化に対応した、公園・緑地の機能充実が必要である。	●住まいに近い公園や子どもの遊び場の整備が求められている。 ●現在の公園施設の維持・保全が求められている。	●多面的な役割を踏まえた的確な施設整備 ●既存施設の有効活用、維持管理・改築更新 ●国スポ・障スポ後の維持管理を含めた具体的な取組
(5) その他の都市施設	●地方分権と協働のまちづくりの進展	●規制と誘導による魅力ある都市環境の維持・充実	●市街化区域内では公共下水道が概ね供用されている。	●既成市街地の元気を育むまちづくり ●環境との良好な調和を図るまちづくり	●彦根城内堀および中堀の水質など、市街地内の河川などの適切な管理が必要である。	●介護・福祉のための施設やサービスの充実が求められている。 ●新しい図書館とスポーツ施設の整備が求められている。 ●下水道整備の推進が求められている。	●時代の変化や利用者ニーズに応じた機能充実と適切な維持・管理 ●旧ひこね燦ぱれすを有効活用した図書館の整備
(6) 市街地・産業環境		●的確な社会基盤施設の維持・更新	●まとまりある市街化区域内に建物が集積している。なお、市域全域で比較的狭い道路(幅員5.5m未満)が多い。	●区域内でのバランスの良い発展を支えるまちづくり	●空き店舗の増加に歯止めをかけるなど、銀座街を中心とした中心市街地の活性化が必要である。 ●道路や駐車場の機能向上を図るなど滞在型観光を促進させ、地域経済の活性化を図る必要がある。 ●若者や交流人口に着目し、地域産業の活性化につながる方策を検討する必要がある。 ●工業系用途地域内の大規模空地を調査し、企業誘致などを検討する必要がある。	●バリアフリー化が求められている。 ●働く場(産業の振興・創出)や生活する場(医療施設・小規模な店舗など)が身近にあるまちづくりが求められている。 ●空き地、空き家や空き店舗は、地域活動の場として活用する取組が必要と考えられている。 ●銀座街をはじめ、身近な商店の活性化や充実が求められている。	●中心市街地など各地域の拠点の活性化 ●企業立地など産業振興のための環境整備の推進 ●空き家・空き地対策





(7) 歴史文化資産、 自然的环境、 景観			<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化調整区域には、農用地区域が広く指定されている。</li> <li>●彦根城周辺を中心として、国宝・重要文化財(建造物)、国登録有形文化財(建造物)が集積している。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●国体等関連施設の整備と世界遺産登録に向けた取組との両立を見極めた方策が必要である。</li> <li>●道路などの都市基盤整備においては、歴史文化資産との調和した景観形成が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑豊かな環境、良好な景観の形成は満足しており、その重要性は理解されている。</li> <li>●歴史的な建物やまちなみを活用した景観まちづくりが求められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●世界遺産登録に寄与する歴史文化的景観と自然環境の保全</li> <li>●歴史文化資産の保全と活用</li> <li>●歴史まちづくりの推進</li> </ul>
(8) 防災・減災			<ul style="list-style-type: none"> <li>●市域全域で、避難経路、避難場所等など防災に必要な都市施設が位置づけられている。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●歴史文化資産に配慮しながら、木造密集市街地の防災機能の向上を図ることが必要である。</li> <li>●都市防災に関する取組が遅れている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●避難場所等の整備・充実が求められている。</li> <li>●防災情報の充実が求められている。</li> <li>●街灯の増設が求められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木造密集市街地での防災機能の向上や防災に必要な都市施設などの維持充実</li> <li>●避難計画等の策定による避難対策の推進</li> </ul>



## 第3章 全体構想

### I 目指すべきまちの将来像

#### 1-1 まちづくりの基本理念と目標

「まちづくりの基本理念」は、本市の将来に向けたまちづくりの基本的な考え方として定めます。「まちづくりの目標」は、基本理念を踏まえ、多くの市民が共感できる、協働のまちづくりに向けてのスローガンとして定めます。

##### (1) まちづくりの基本理念

物事の根本を成す「安全・安心」のまちづくりを土台に、「利便・活力」「個性・輝き」に寄与するまちづくりを進める必要があります。



##### ■自然災害などを踏まえた「安全・安心」への取組

わが国では、東日本大震災や頻発する集中豪雨による自然災害によってその脅威を再認識しました。そして、どんな自然災害などが起こっても、人命を守り、まちへの被害が致命的なものにならず迅速に回復できる強さとしなやかさを備えたまちづくりが求められています。

特に、本市の旧市街地においては、木造密集市街地であることから、災害リスクが高く歴史的なまちを守るうえでも、防災機能の向上が求められています。また、全市的には、避難場所の整備・充実や防災情報の充実が求められているとともに、防犯への対応も求められています。

これを踏まえ、災害による教訓や課題に充分配慮したうえで、地震・洪水・土砂災害などによる自然災害、火災などの都市災害に備えたまちづくりを行います。

また、ユニバーサルデザインを積極的に取り入れた誰もが安全で安心できるまちづくりを行います。



## 第3章 全体構想

### I 目指すべきまちの将来像

#### ■持続可能性を見据えた「利便・活力」への取組

わが国の地方都市では、高齢化が進む中で郊外へのスプロール化と中心市街地の空洞化が進展しているとともに、道路をはじめとした既存の都市基盤の効率的な活用、地球環境問題への対応などの観点から過度な自動車への依存を抑制するまちづくりが求められています。

本市においても、人口減少に転じ、高齢化が急速に進むことが予測され、中心市街地の人口密度の更なる低下が懸念されます。また、自動車社会の進展のなかで、地方鉄道や路線バスなどの公共交通については、大きく利用者を減らしながらも、将来のために必要とされています。

これを踏まえ、まち全体の成熟や自然環境の保全を考えるなど、常に農村集落を含めたまちや自然の持続可能性(※)を見据えた上で、既存の都市基盤を活かしながら、公共交通の機能充実による連携を図るなど、まちの利便性の向上や活性化につながるまちづくりを行います。

※まちや自然の持続可能性とは、生態系を壊さない範囲内で社会面、経済面、環境面の観点での質的向上を目指しながら、まちや自然が衰退せず、維持できるかどうかということです。持続可能なまちづくりの基本は、地域の人口減少、高齢化が進むなかで、住みやすいまちを維持しながら、より質の高いものにつなげていくことです。

#### ■まちの強みを発揮させる「個性・輝き」への取組

人口減少・高齢化といったわが国が直面する課題に対して、地方都市においては、各地域が全国一律でなくそれぞれの特徴を活かし、地方自らが地域資源を掘り起こし活用することにより、多様な地域社会の形成につながるまちづくりが求められています。

本市においては、彦根城をはじめとする貴重な歴史的資産と琵琶湖や市街地を取り巻く山林などの豊かな自然環境を有しています。また、湖東の中心都市として、中部圏と近畿圏を結ぶ広域交通の結節点となっているほか、市内には複数の大学が立地する都市特性を有しています。

これを踏まえ、都市計画分野のみならず全市的な連携のもと、働きやすい環境や子育て環境の充実など、若者の定住につながる取組に着目しつつ、地域資源を活かした個性を高めるまちづくりを行います。

## (2) まちづくりの目標

彦根市総合計画基本構想における「歴史と文化を紡ぎ、未来を創造する、市民一人ひとりが輝くまち彦根」の実現とまちづくりの課題対応の考え方を踏まえ、以下のとおり、まちづくりの目標を定めます。





## 第3章 全体構想

### I 目指すべきまちの将来像

#### ●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくりを目指します。

人口減少が地域経済の縮小を呼び、地域経済の縮小が人口減少を加速させるという負のスパイラルに陥ることを避けるためにはコンパクトシティの形成が必要です。本市では、既存の多極的な都市構造を活かし、人口密度を維持させることによって持続可能な都市構造にするといった多極的なコンパクトシティの形成を推進します。

多極的なコンパクトシティの実現によって、ある程度の人口が各地域にまとまって居住することで、医療・福祉・商業などの生活サービスの持続性が向上することになりますが、これらのまとまりに公共交通で容易にアクセスできるようなまちづくりも必要です。

こうした考え方を市民に理解頂いた上で、まとまりある市街地と農村集落を含む地域が一体となって、急速な高齢化においても、まちとしての魅力が感じられるよう多極集約・連携型のコンパクトシティの形成を進めることで、都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくりを目指します。

#### ●多様な人の交流による賑わいに満ちたまちづくりを目指します。

本市は彦根城などの文化財や琵琶湖などの自然といった世界に誇れる観光資源を有しており、観光は地域経済の活性化や雇用機会の増大など地域にも多くの恵みを生みます。また、彦根城の北側にある彦根総合スポーツ公園は、令和7年（2025年）に滋賀県で開催される第79回国民スポーツ大会および第24回全国障害者スポーツ大会（以下「国スポ・障スポ」という。）の開・閉会式および陸上競技の会場（以下「主会場」という。）として活用できる都市計画公園です。大会期間中はもちろん、会場や道路などの各種の施設整備や大会運営の検討など、準備段階から多くの人々が本市を訪れます。

多くの人々を迎え入れ、おもてなしの精神を大切にして、観光や文化面での交流のみならず来訪者とのスポーツ交流や地域間の交流といった多様な交流を活性化させ、持続できる賑わいづくりにつなげることが重要です。

こうしたことを市民とともに常に意識しながら、市街地の再整備などのハード面での取組、わかりやすい情報提供などのソフト面での取組に努め、観光やスポーツなど多様な人の交流による賑わいに満ちたまちづくりを目指します。

●歴史文化や自然を受け継ぐ責任のあるまちづくりを目指します。

本市は、城下町としての市街地と新しく形成された市街地、農山村集落を含む地域という3つの地域性を持った良好な景観と生活環境をそなえています。そして、長い歴史の中で培われてきた自然や歴史資産は、かけがえのない財産として保全され、現在のまちに継承されてきました。

社会経済情勢の変化によって、ライフスタイルや価値観が多様化している状況下においても、私たちは、地域社会の一員として郷土に誇りを持って地域固有の財産を後世に引き継いでいく責務があります。

こうしたことから、歴史文化や自然を市民の共通の財産として明確にした上で、彦根城の世界遺産登録の推進をはじめとした歴史資産の保全と活用、地域特性を踏まえた景観形成の取組に努め、歴史文化と自然を受け継ぐ責任のあるまちづくりを目指します。



彦根城と琵琶湖



## 第3章 全体構想

### I 目指すべきまちの将来像

#### <まちづくりの目標と指標>

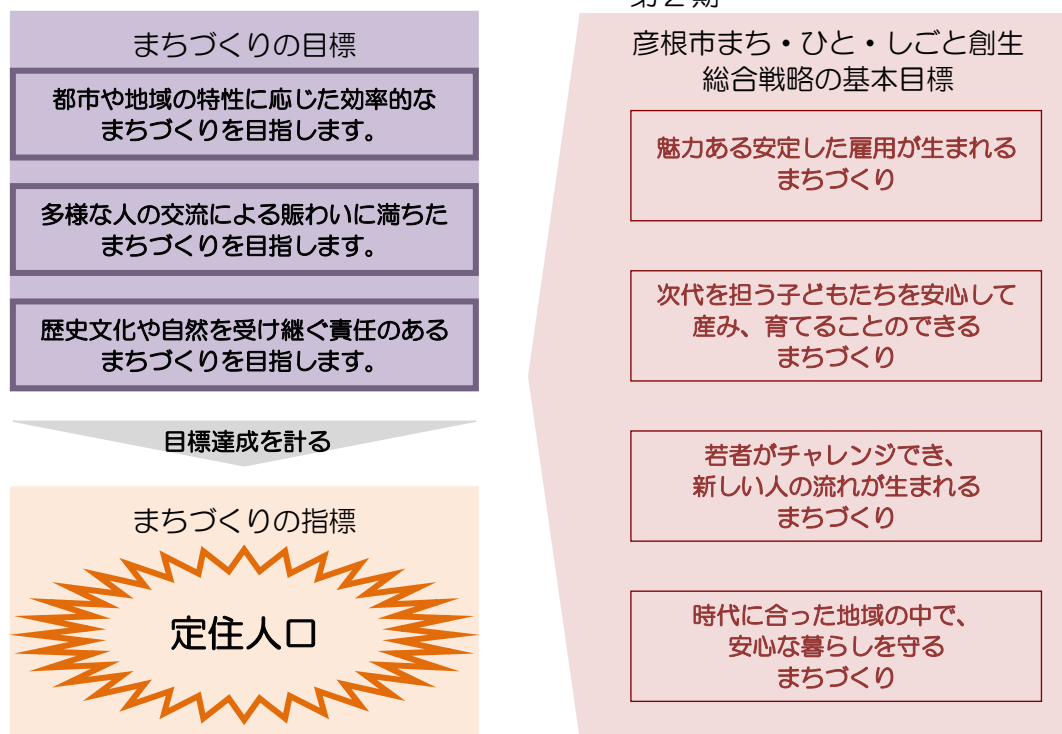
誰もが生きがいを感じることができる社会を創るためには、様々な立場に立った公正で健全な行政運営が必要です。本計画では、3つの目標の実現に向けて、様々な取組を進めます。同時に、本計画以外の計画（その他の計画）においても、多様な取組を進めています。

都市計画は、土地利用の規制、道路や公園などの都市施設および市街地の整備、緑地や自然環境などの保全を行うことから、都市に必要な機能や環境などの舞台をつくるものとも言えます。都市という舞台では人々の生活や活動があり、持続可能な都市経営には市民すなわち定住人口の確保が不可欠です。また、魅力的なまちづくりを進め、定住先に選ばれることで定住人口の増加が期待できます。

まち・ひと・しごとが効果的・機能的に循環することを目的とした「第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、令和42年(2060年)に総人口10万人を維持するために、「彦根市総合計画」の基本的概念を継承しつつ、様々な取組を掲げています。

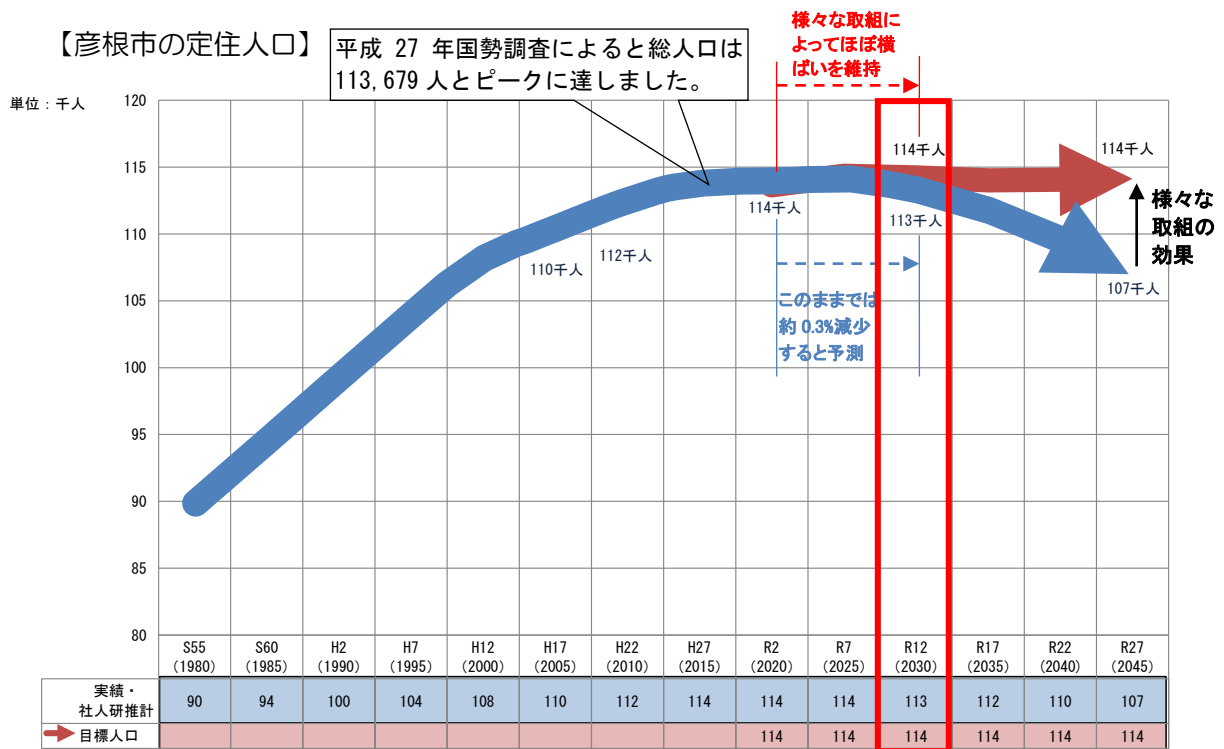
こうしたことを踏まえ、本計画では、「第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略～人口ビジョン編～」に示された将来展望における目標人口（定住人口）をまちづくりの目標達成を計る指標とします。

#### 【目標と指標の関係性】



本市の人口（定住人口）はこれまで増加傾向であり、平成27年の国勢調査による人口は113,679人です。一方、人口推計では、平成27年をピークに令和2年にかけて微減しています。このような人口減少において、「第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、「魅力ある安定した雇用が生まれるまちづくり」「次代を担う子どもたちを安心して産み、育てることのできるまちづくり」「若者のチャレンジにより、新しい人の流れが生まれるまちづくり」「時代に合った地域の中で、安心な暮らしを守るまちづくり」を基本目標として、様々な取組を実施することで人口減少を抑制していくことにしています。

本計画においても、この基本目標に整合した取組を行い、人口減少を抑制することを目指します。



※社人研推計：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」の2045年までの傾向

目標人口：第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略～人口ビジョン編～における人口の将来展望の値

様々な取組：第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略における取組

**まちづくりの指標**：計画最終年[令和12年(2030年)]で定住人口が概ね11万4千人



## 1-2 将来の都市構造のあり方

### (1) まちづくりが目指す姿

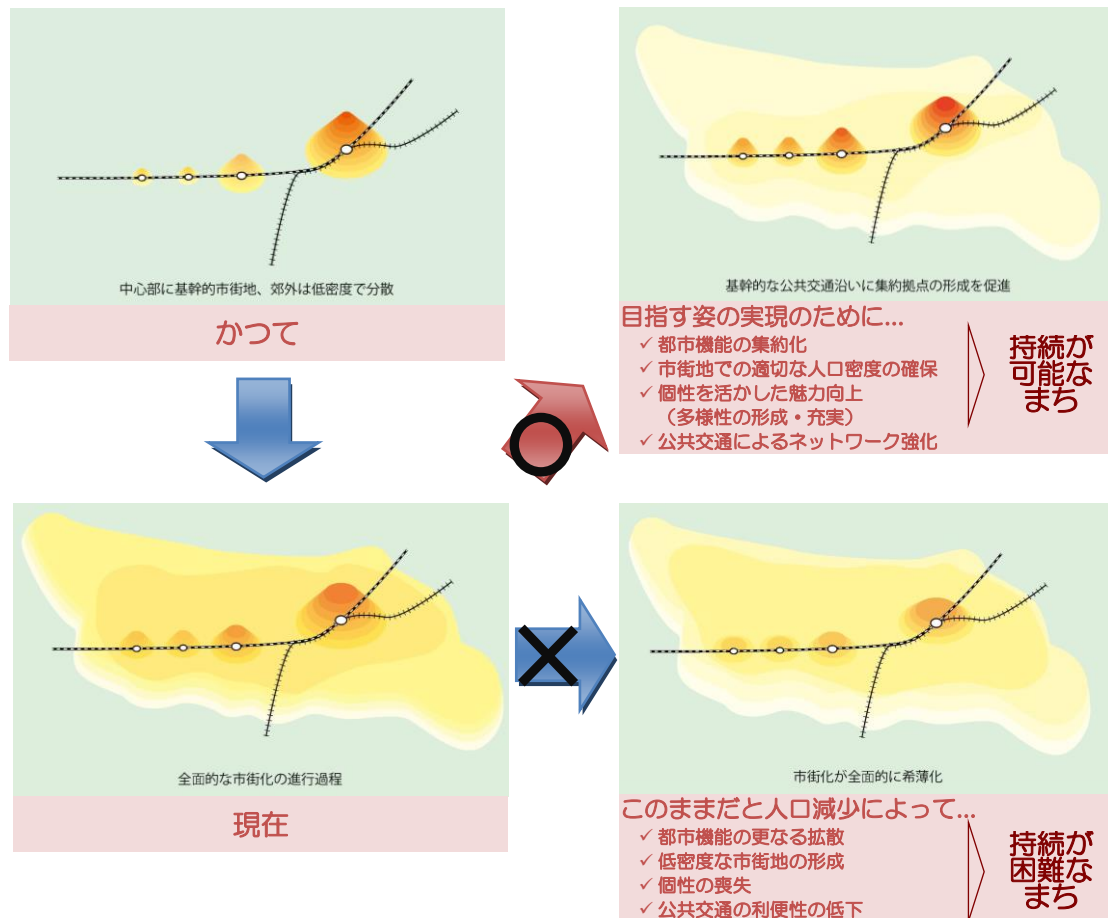
まちづくりの基本理念と目標を具体化するために、本市のまちづくりが目指す姿を整理します。

#### ◆多極集約・連携型のコンパクトシティの実現

これまでは、増加する人口に対応するために、新たな市街地を郊外に求めるまちづくりを進めてきました。

これからは、人口減少や急速な高齢化を見据え、都市の核となるJR4駅（彦根駅、南彦根駅、河瀬駅、稲枝駅）周辺では鉄道やバスなどの公共交通の結節点機能の充実によるネットワークの強化とともに都市機能を集約するまちづくりを進めます。また、その周辺においては、人口密度を高めるまちづくりを進めます。これにより、まちの「顔」が明確になり、効率的な都市経営も実現します。

#### 【都市全体のまちづくりの概念図】



◆市街化区域と市街化調整区域でのまちづくり

市街化区域内においては、中心市街地での人口密度の低下をはじめ、低密度な市街地が拡大しています。また、市街化調整区域などの地域においては、人口減少や高齢化が顕著であることから、地域活力が著しく衰退することが懸念されます。

このような中、本市では、人口減少・超少子高齢社会の本格的な到来への対応として、都市計画の観点から下図のようなまちづくりを進めます。併せて、「医療・福祉の充実」「コミュニティ活動の活性化」「まち歩き促進」といった健康・医療・福祉に関する全庁的な検討など、これからの成熟社会のためのまちづくりを進めます。

【市街化区域内外のまちづくりの概念図】





### 第3章 全体構想







#### I 目指すべきまちの将来像

## (2) 将来の都市構造の考え方

まちづくりの基本理念と目標、まちづくりが目指す姿を踏まえ、その実現に向けた将来の都市構造を整理します。具体的には、都市の骨格を、その構成要素である「核・拠点」「軸」「ゾーン」で示します。




### ◆主要な都市機能を適切な位置に集約配置します。

都市活動を支える主要な都市機能を適切な位置に誘導し、集積のメリットを活かした賑わいの創出や都市の利便性の向上、また地域経済を支える産業の自立的な繁栄・向上を促進するとともに、まちの拡散を抑制する都市構造とします。

	都市核	彦根駅周辺 南彦根駅周辺
	地域核	河瀬駅周辺 稲枝駅周辺
	里山の保全体験拠点	荒神山周辺、 千鳥ヶ丘公園周辺
	教育・福祉・スポーツ拠点	滋賀県立大学・市立病院・文化プラザ周辺、 滋賀大学・金亀公園周辺、聖泉大学周辺、 荒神山公園周辺、スポーツ・文化交流センター・図書館(【仮称】中部館)周辺
	歴史まちづくり拠点	彦根城周辺、 中山道高宮宿周辺、 中山道鳥居本宿周辺
	産業拠点	鳥居本地区、野田山地区、高宮地区、河瀬地区






### ◆交通のネットワーク、水・緑のネットワークを維持充実します。

集約配置した都市機能を公共交通でつなげることにより、過度に自動車に依存することのない都市構造とします。また、円滑な産業活動を下支えするとともに、水や緑の自然資源や歴史などの観光資源が連携した、交流や賑わいを生み出す都市構造とします。

	公共交通軸	【JR】東海道新幹線、東海道本線 【近江鉄道】近江鉄道本線、近江鉄道多賀線
	道路ネットワーク軸	【自動車専用道路】名神高速道路 【主な道路】国道8号、国道306号など
	水緑軸	芹川 犬上川 宇曾川 愛知川

◆良好な自然的環境や都市的環境が実感できる土地利用を誘導します。

かけがえのない農地などを含む自然的環境の保全を基本としつつ、良好な自然的環境に抱かれながら便利な都市生活を過ごすといった、安らぎとゆとりに着目しながら、自然的環境と都市的環境の適切な調和がとれた都市構造とします。

	歴史市街地 ゾーン	旧城下町
	市街地 ゾーン	琵琶湖、犬上川、名神高速道路などで囲まれた既成市街地
	田園集落 ゾーン	稲枝、河瀬、松原、鳥居本地域の集落や農地
	湖岸環境共生 ゾーン	琵琶湖岸
	自然緑地 ゾーン	鳥居本山間地



彦根城と玄宮園



第3章 全体構想  
I 目指すべきまちの将来像

(空白)

将来都市構造図





## II まちづくりの方針

まちづくりの基本理念と都市計画に関わる各分野のまちづくりの方針との関連性を「まちづくりの着目点」として整理します。

		まちづくりの方針		
		土地利用に関する方針	公共交通・道路に関する方針	公園・緑地に関する方針
まちづくりの基本理念	個性・輝き	●地域特性に応じた土地利用の形成	●自動車に過度にたよらない環境にもやさしい生活の実現	●様々な交流を生み出す環境の充実
	利便・活力	●利便性の高い生活環境の維持、充実	●誰もが移動しやすい都市交通の実現	●利用者ニーズに合った機能の充実
	安全・安心	●災害リスクを考慮した土地利用の形成	●災害に強く、高齢者などが利用しやすい交通環境の充実	●非常時の利用も見据えた、より身近に感じられる環境充実と適正な維持管理

		まちづくりの方針			
		その他の都市施設に関する方針	市街地・産業環境に関する方針	歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針	自然災害に対する防災・減災に関する方針
まちづくりの基本理念	個性・輝き	●低炭素社会構築都市としての先導的な施策展開	●賑わいづくりによる中心市街地の活性化と機能集積による産業の活性化	●地域の景観特性を活用した良好な景観の形成と魅力の発信	●地域防災力の維持と充実
	利便・活力	●時代の変化や利用者ニーズに応じた機能充実	●身近に働き場所のある産業環境の形成	●来訪者を惹きつける歴史文化資産の保存・活用	●行政と市民の連携や役割分担に基づく総合的な施策展開
	安全・安心	●浸水被害の軽減や避難所等の機能充実と適正な維持管理	●防災・減災や地域特性に配慮した市街地の整備改善	●環境問題への対応に配慮した自然的環境の保全・活用	●市民の生命や財産を第一に考えた災害に強いまちづくりの推進



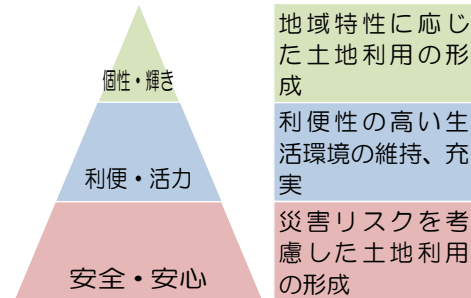
：まちづくりの着目点



## 2-1 土地利用に関する方針

### (1) 基本的な考え方

多くの人々が生活し活動する都市において、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を実現するためには、一定の秩序ある土地利用が必要です。このため、無秩序な開発の抑制と建物用途の混在化の抑制といった土地利用の規制・誘導を都市計画の手法によって進めています。



本市では、歴史文化や自然に抱かれた彦根らしいコンパクトシティの実現のため、むやみな市街化区域の拡大など、都市の拡大を前提としたまちづくりではなく、都市機能を集約して充実させるまちづくりを推進します。そして、都市計画をはじめとした土地利用の規制・誘導手法の的確な適用によって、災害リスクや地域特性を踏まえつつ、本市の魅力である利便性の高い生活環境の維持・充実とともに、コンパクトなまちづくりの推進により、脱炭素社会の構築や都市核などの機能強化に努めます。

居住や福祉・医療・商業などの都市機能の立地の誘導、公共交通の充実などに関する包括的な計画となる「彦根市立地適正化計画」により、都市機能の立地誘導などによる適切な人口密度の確保のために、居住誘導区域、都市機能誘導区域および誘導施設などの設定、各区域内での施策の実施などを推進します。

### (2) 土地利用の方針

#### 住宅地

- 旧城下町の彦根城周辺、新市街地の中西部、河瀬駅、稲枝駅周辺および鳥居本東部・彦根駅東・南彦根駅東に広がる住宅開発により整備された市街地は「専用住宅地」として、主に低層住宅地としての良好な居住環境の維持・形成に努めます。
- JR 東海道本線の彦根駅、南彦根駅、河瀬駅、稲枝駅周辺の住宅地域は「一般住宅地」として、アクセスの利便性、都市型居住へのニーズに対応するため中高層住宅を中心とした比較的密度の高い住宅地としての居住機能の維持・形成に努めます。
- 主要幹線道路沿道の住宅地域は「一般住宅地」として、利便性に富んだ地域特性を活かし、中高層住宅や近隣型の商業施設を許容するなど、居住と商業機能の調和に努めます。

### 商業地

- 彦根駅西口周辺、本町および銀座街を中心とする地域は、商業・業務施設が集積する「中心商業地」として、郊外での大型店舗の立地による中心市街地の商店街の空洞化の対策や街なか居住などが進むよう総合的な施策の展開を検討します。また、彦根駅東口周辺では、土地区画整理事業に併せ、新たな「中心商業地」としての計画的な市街化の誘導に努めます。
- 既に商業施設が立地している南彦根駅周辺などは「新拠点商業地」として、広域的または日常的な商業機能を有する施設の誘導に努めます。
- 都市幹線道路沿道は「沿道商業地」として、主に沿道サービスを目的とする商業施設の誘導に努めます。
- 河瀬駅、稲枝駅の周辺は「駅前商業地」として、交通拠点としての特性を活かした地域住民の生活の利便性の維持向上を図る施設の誘導に努めます。



夢京橋キャッスルロード

### 工業地

- 鳥居本地区、野田山地区、高宮地区および河瀬地区に広がる既存の工業集積地は「工業地」として、低未利用地の活用など、工業機能の強化のために必要な取組を検討します。
- 主要幹線道路である国道8号・国道306号沿道は「流通業務地」として、主に物流施設の誘導に努めます。
- 「工業地」「流通業務地」については、本市の成長を支える企業立地のための重要な用地となるため、周辺環境や農地利用との調整を図りながら用地の確保に努めます。



## 第3章 全体構想

### Ⅱ まちづくりの方針

#### 農住共生地

- 河瀬、稲枝地域や鳥居本地域などに広がる農業基盤整備が行われている地域は、農業が基軸となって居住環境が調和して存在していることから「農住共生地」として、環境に調和した農業の積極的推進を図ります。また、果樹園の整備や特産物の育成、農産物やその加工品の直接販売などを支援し、農業を振興します。
- 人口減少や高齢化が進行する農村集落については、農業振興の取組と連携しながら、集落機能の維持やコミュニティの活性化につながる取組を推進します。
- 都市環境との調和と「農住共生地」としての取組を通じて、単なる市街地の拡大の受け皿にならないよう適切な規制・誘導を推進します。

#### 環境保全地

- 都市計画で風致地区、緑地などに指定された自然環境を保全すべき区域は「緑地環境保全地」として、各都市計画の位置づけに基づく規制・誘導を行い、自然環境の保全を図ります。
- 鳥居本東部の山間地域などは「自然環境地」として、保全を前提としつつ、山間地域の振興にも寄与するよう環境学習の促進を図ります。



鳥居本東部の山間地域

### (3) 土地利用の規制・誘導の方針

#### 効率的な市街地の形成

- 商業地などの既存市街地においては、より一層、医療・福祉・商業などの都市機能の集積が進む土地利用の誘導を図るなど必要な取組を実施します。また、郊外部においては、大規模集客施設の立地を制限するなど、都市機能のコンパクト化に向けた土地利用の規制・誘導を検討し、実施します。
- 住宅地などの既存市街地においては、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住の誘導を図るなど必要な取組を実施します。
- 市街化区域において、市街地としての土地利用がされていない大規模空閑地は、企業立地を促進し、計画的かつ優先的な土地利用の実現を図ります。
- 災害リスクの低減の取組とともに、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域などの指定による住宅の建築抑制、滋賀県流域治水の推進に関する条例に基づく「想定浸水深（地先の安全度マップ）」を活かした建築誘導など、安全な居住環境の形成に努めます。

#### 市街地での適切な土地利用の規制・誘導

- 市街地においては、住宅、商業、工業系建物の混在化の抑制や、各機能の調和を図るため、現状の土地利用を踏まえつつ、用途地域の見直しや地区計画の適用への取組に努めます。
- 既存の臨港地区、防火地域をはじめとした地域地区の見直しや新たな適用については、地域特性や地域住民のニーズを踏まえるとともに将来的な土地利用を見据え、適宜、検討します。
- 地区計画、建築協定や景観協定など、地域住民が主体となった地域特性を踏まえた取組を支援します。

#### 市街化調整区域での環境の維持向上

- 農村集落や中山間集落においては、人口減少が著しいことから、市街化調整区域における集落の維持のための地区計画の適用などにより、定住人口の確保や集落コミュニティの維持向上を図るための必要な取組を検討し、実施します。
- 特に、稲枝駅西側周辺の市街化調整区域では、駅舎改築に係る駅西口開設を契機として、地域住民などの意向を踏まえつつ、明確な目的をもった地区計画による土地利用の規制・誘導を進めます。
- 湖岸部においては、湖岸の環境や景観を保全しつつ、地域特性を踏まえた各種交流機能の充実など地域振興のための必要な取組を検討します。



(空白)

土地利用に関する方針図































































































































































































































































