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/

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）

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

＜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。

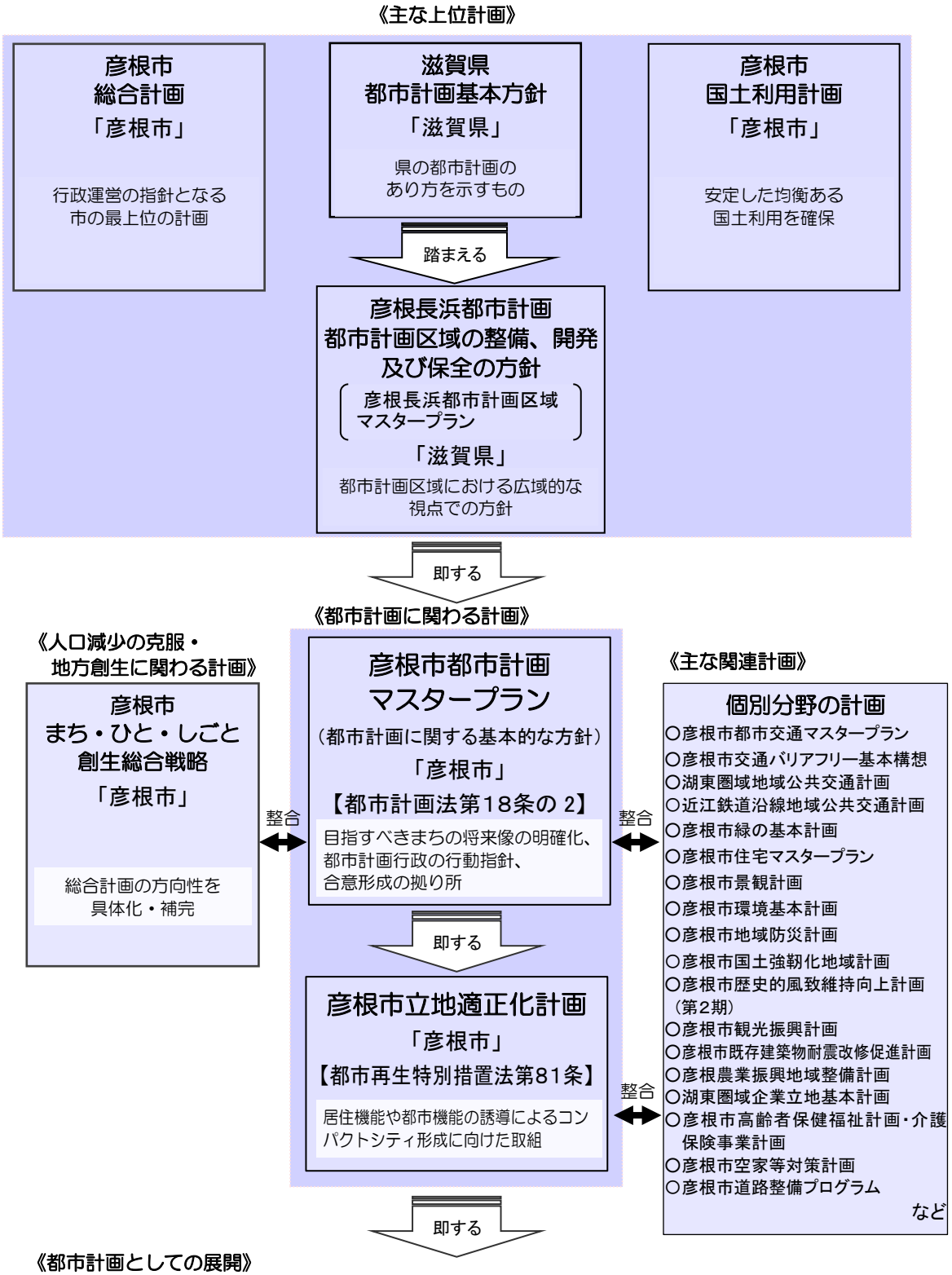
（注）語尾表現について

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。

<table>
<tr><th rowspan="2">実現に向けての進捗状況</th><th colspan="3">主体</th></tr>
<tr><th>国・県</th><th>市</th><th>民間</th></tr>
<tr><td>既に実施しており、今後も継続していくもの</td><td colspan="2">**～実施します。**
～行います。</td><td rowspan="3">**～支援します。**</td></tr>
<tr><td>今後、確実に実現していくもの</td><td>**～促進します。**</td><td>**～推進します。**</td></tr>
<tr><td>実現に向け、今後調整をしていくもの</td><td>**～要望します。**</td><td>**～努めます。**</td></tr>
<tr><td>国・県、市、民間が互いに協力しながら実現していくもの</td><td colspan="3">**～進めます。～図ります。～検討します。**</td></tr>
</table>

（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。



※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。

（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。

彦根市のまちづくりの課題

課題整理の流れと考え方	まちづくりの課題整理の流れと課題対応の考え方をまとめます。
まちづくりの課題	まちづくりに関する課題を整理します。

↓

全体構想

目指すべきまちの将来像	まちづくりの基本理念と目標とともに、まちの骨格を示します。
まちづくりの方針	将来の都市像の実現に向け、主に都市計画としての取組方針を示します。

↓

地域別構想

まちづくりのテーマ	まちづくりの課題を明らかにし、全体構想の目標に即したテーマを示します。
まちづくりの方針	地域毎のまちづくりのテーマを踏まえ、主に都市計画としての取組方針を示します。

↓

実現化の方策

考え方と取組方策	まちづくりの実現に向けた基本的な考え方と具体的な取組の方策を示します。

Ⅱ　上位･関連計画

（１）彦根市総合計画

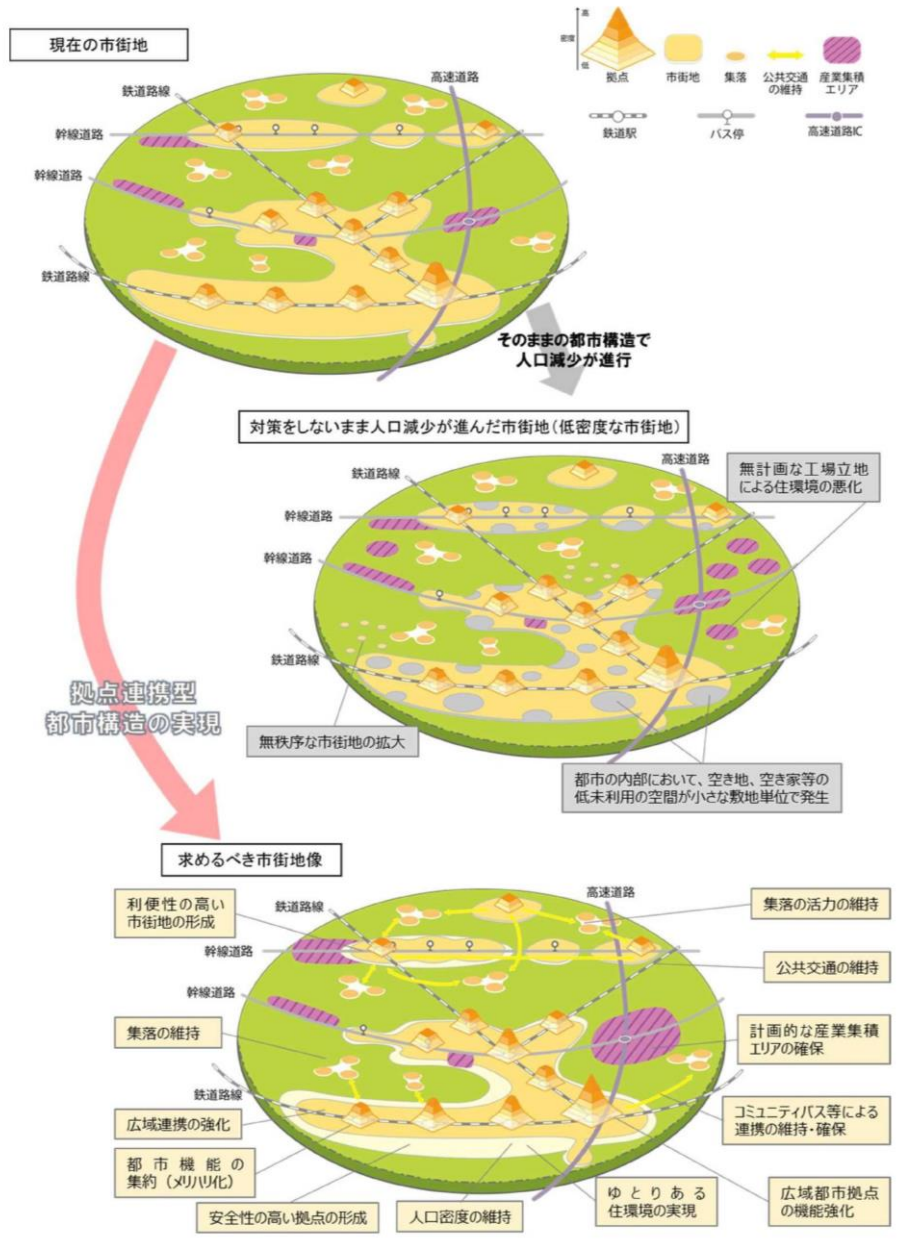
総合計画は、まちづくりの方向性を示した行政運営の総合的な指針となる最上位の行政計画です。

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	■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 ■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
前期 基本計画	■政策と施策の推進 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

（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	■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 ■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
目指すべきまちづくりの方向性	■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。 ■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

目指すべきまちづくりの方向性	 将来都市構造のイメージ

（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）

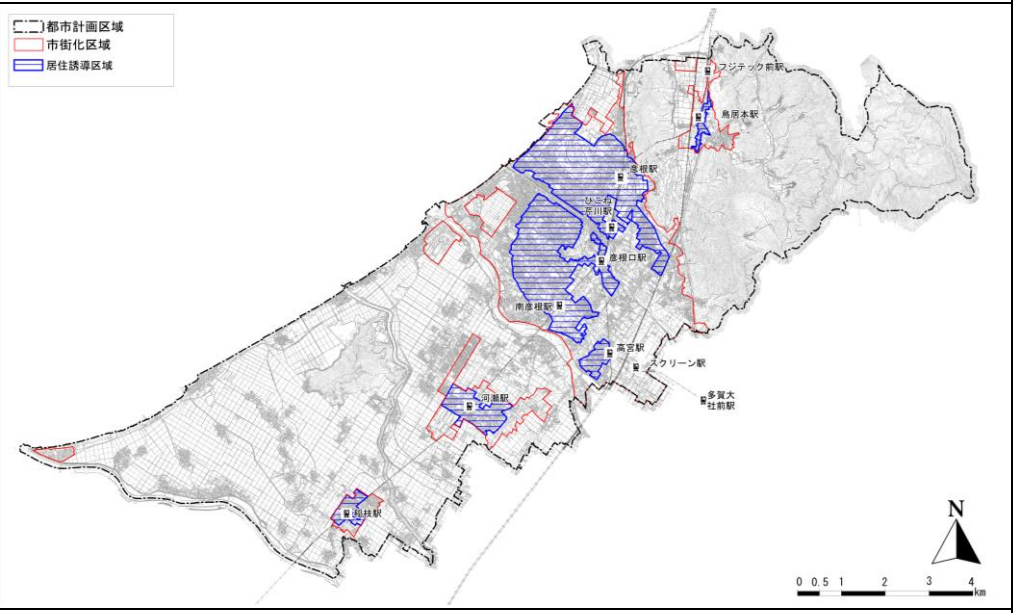
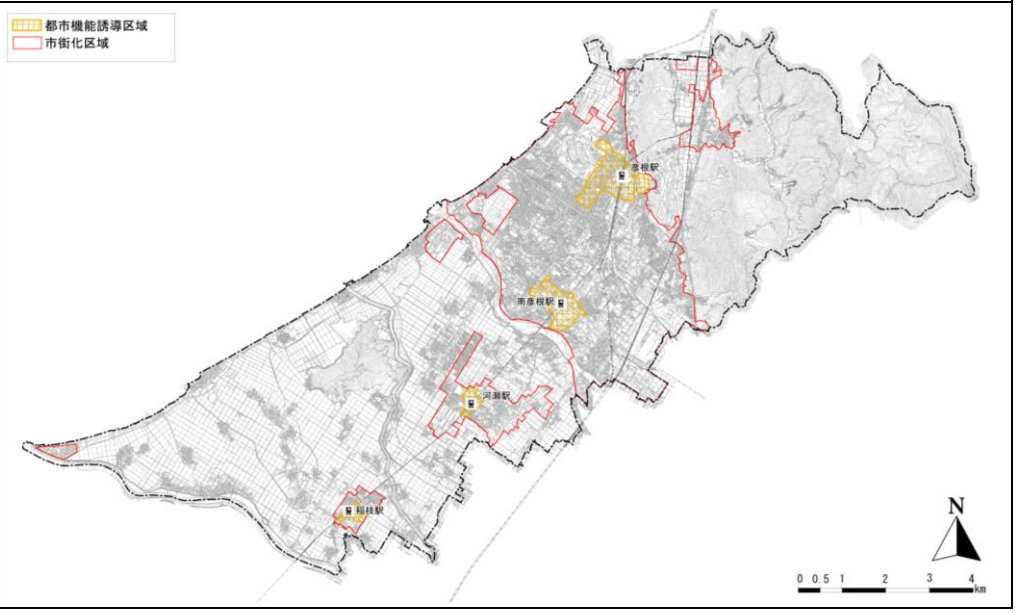
都市計画区域マスタープランは、都市として一体的に整備、開発及び保全すべき都市計画区域全域を対象として、県が広域的な視点に立って、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものです。

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	■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 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 区域内でのバランスの良い発展を支えるまちづくり
区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	■区域区分の決定有無 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。 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。 ■区域区分の方針 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） 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） 市街化区域の規模　4,433ha（平成 22 年） ⇒概ね 4,440ha（平成 37 年）
主要な都市計画の方針	■土地利用に関する方針 （1）主要用途の配置の方針 （2）市街地における建築物の密度構成に関する方針 ①業務地及び商業地　②工業地　③住宅地 （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 ①都市の防災性向上に関する方針 ②用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針 ③居住環境の改善または維持に関する方針 ④臨港地区に関する方針 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 （4）市街化調整区域の土地利用の方針 ①秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 ②優良な農地との健全な調和に関する方針 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 ④自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 （5）都市景観の推進に関する方針

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）

（4）彦根市立地適正化計画

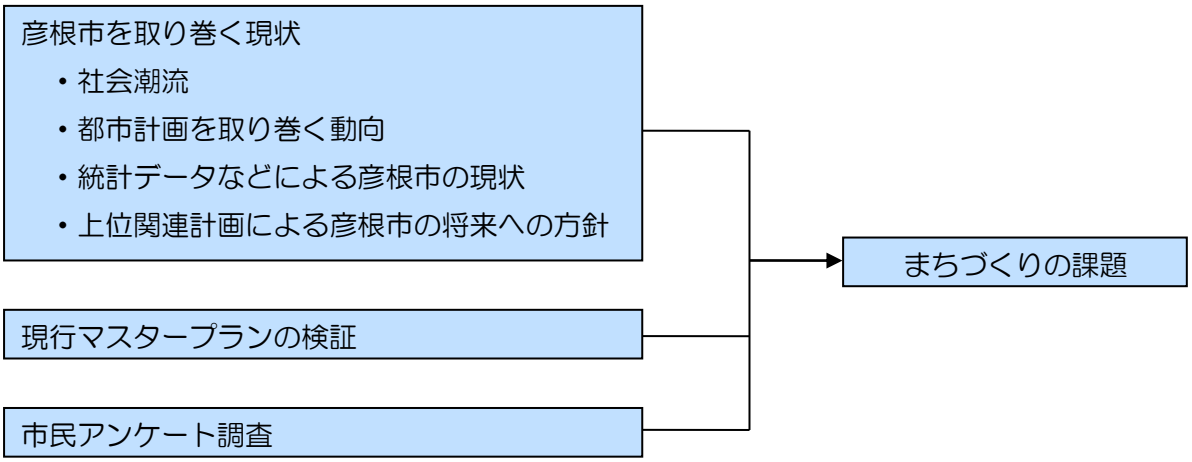
立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに向けた基本的な方針をまとめたものです。

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



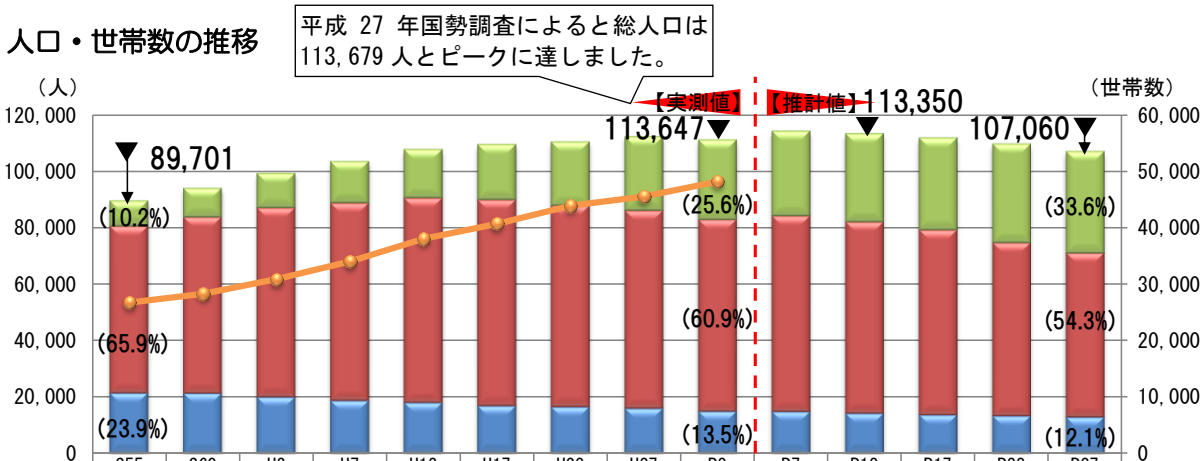
分　類		ポイント
彦根市を取り巻く現状	社会潮流	まちづくりに関わる主な出来事（過去 15 年程度）を整理するとともに、近年、国などで策定された計画を整理することによって、今後の都市のあり方を検討するための社会潮流を「キーワード」として設定します。
	都市計画を取り巻く動向	都市計画法などの法律の改正（過去 15 年程度）を整理するとともに、近年、国などで策定された都市計画に関連する計画を整理することによって、今後の都市のあり方を検討するための都市計画を取り巻く動向を「キーワード」として設定します。
	統計データなどによる彦根市の現状	都市計画基礎調査をはじめとした統計データを活用して、①都市特性、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。

[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 36,000 人（約 33.9%）まで増加することが予想されています。

人口・世帯数の推移



	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
65歳以上	9, 167	10, 466	12, 395	14, 843	17, 317	19, 718	22, 660	26, 223	28, 299	30, 072	31, 276	32, 652	35, 010	35, 973
15～64歳	59, 112	62, 452	66, 934	69, 901	72, 396	72, 960	71, 225	70, 040	67, 948	69, 315	67, 828	65, 517	61, 354	58, 161
15歳未満	21, 409	21, 254	20, 008	18, 760	18, 058	16, 871	16, 514	15, 979	14, 888	14, 819	14, 245	13, 698	13, 341	12, 923
世帯数	26, 718	28, 247	30, 861	34, 016	38, 026	40, 704	43, 896	45, 546	48, 212					

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。

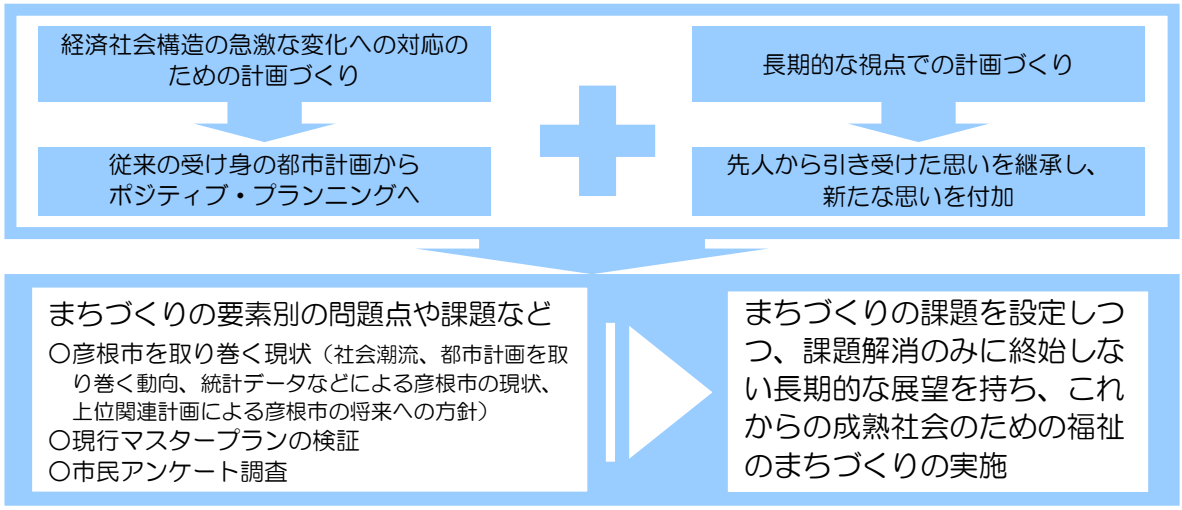
彦根市総合計画基本構想のめざすまちの姿は、「歴史と文化を紡ぎ、未来を創造する、市民一人ひとりが輝くまち彦根」です。また、「だれもがその人らしくいきいきと暮らし、つながり支え合うまち」「子ども・若者が自分らしく輝き、学び躍動するまち」「歴史・文化を生かし、にぎわいと特色ある産業が育つまち」「豊かな自然と共生し、安全・安心で快適なまち」の4つ政策の方向性として示しています。

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。



（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 ●地球環境問題の顕在化 ●安全・安心への意識の高まり ●ライフスタイルや価値観の多様化 ●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 ●地方分権と協働のまちづくりの進展	●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） ●都市における環境負荷の低減と自然との共生 ●防災・減災を意識したまちづくり ●地域資源を活かした個性を高めるまちづくり ●規制と誘導による魅力ある都市環境の維持・充実 ●的確な社会基盤施設の維持・更新	●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 ●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 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 ●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 ●区域内でのバランスの良い発展を支えるまちづくり	●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			●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。 ●大規模空閑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。		●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			●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。		●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：彦根駅前広場の停車場の改善） ●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 ●新たなモビリティーの導入の検討（彦根城周辺）
(4)公園・緑地			●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。		●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			●市街化区域内では公共下水道が概ね供用されている。		●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			●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。		●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閑地を調査し、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、自然的環境、景観			●市街化調整区域には、農用地区域が広く指定されている。 ●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。		●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。 ●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。	●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。 ●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。	●世界遺産登録に寄与する歴史文化的景観と自然的環境の保全 ●歴史文化資産の保全と活用 ●歴史まちづくりの推進
(8)防災・減災			●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。		●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。 ●都市防災に関する取組が遅れている。	●避難場所等の整備・充実が求められている。 ●防災情報の充実が求められている。 ●街灯の増設が求められている。	●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 ●避難計画等の策定による避難対策の推進

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ことが必要です。

■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。

■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。

●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

＜まちづくりの目標と指標＞

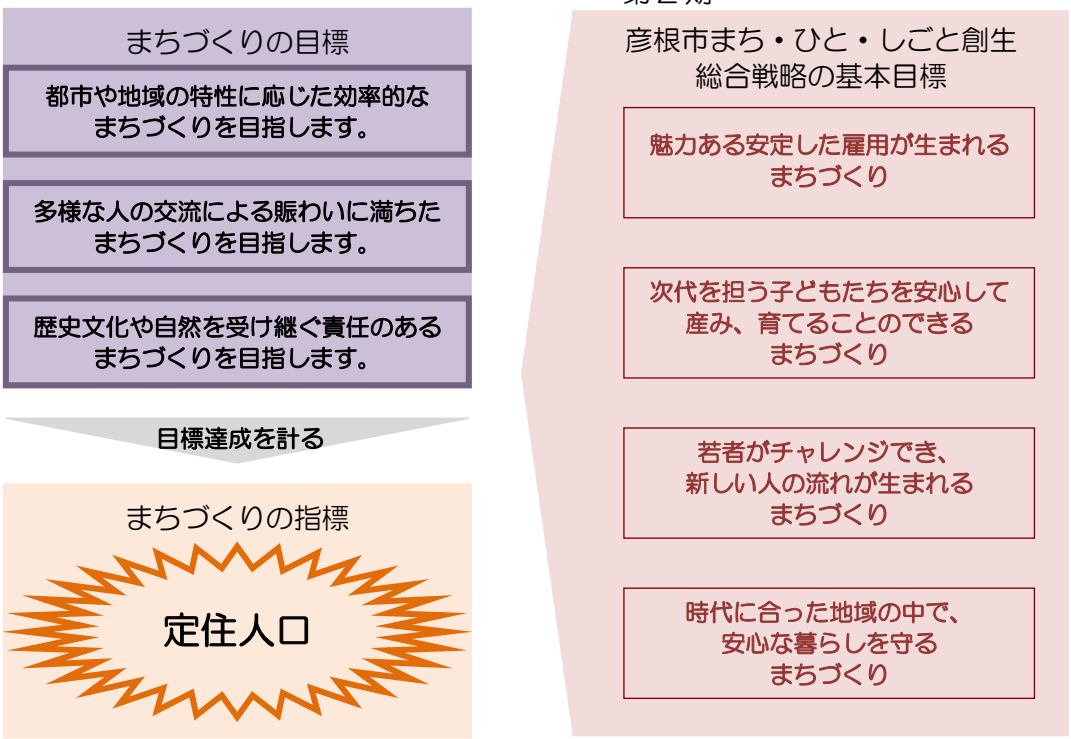
誰もが生きがいを感じることができる社会を創るためには、様々な立場に立った公正で健全な行政運営が必要です。本計画では、３つの目標の実現に向けて、様々な取組を進めます。同時に、本計画以外の計画（その他の計画）においても、多様な取組を進めています。

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。

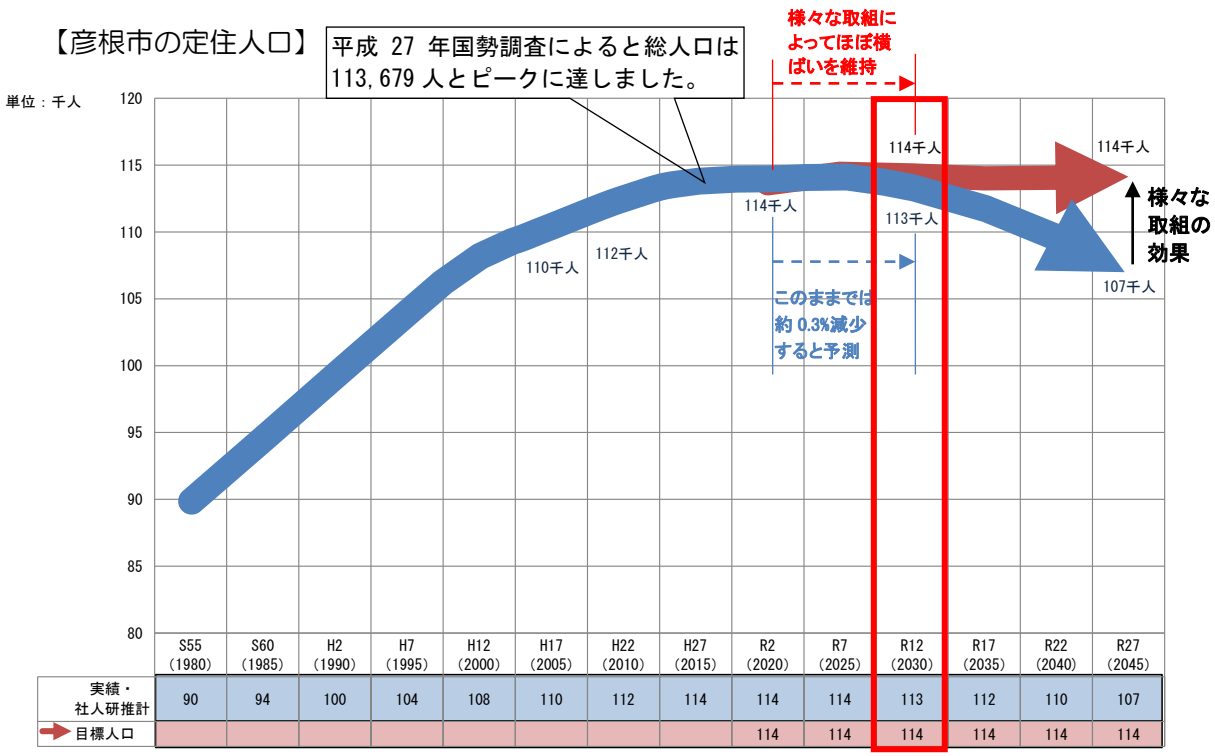
【目標と指標の関係性】



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。

【彦根市の定住人口】



	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
実績・社人研推計	90	94	100	104	108	110	112	114	114	114	113	112	110	107
目標人口									114	114	114	114	114	114

※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

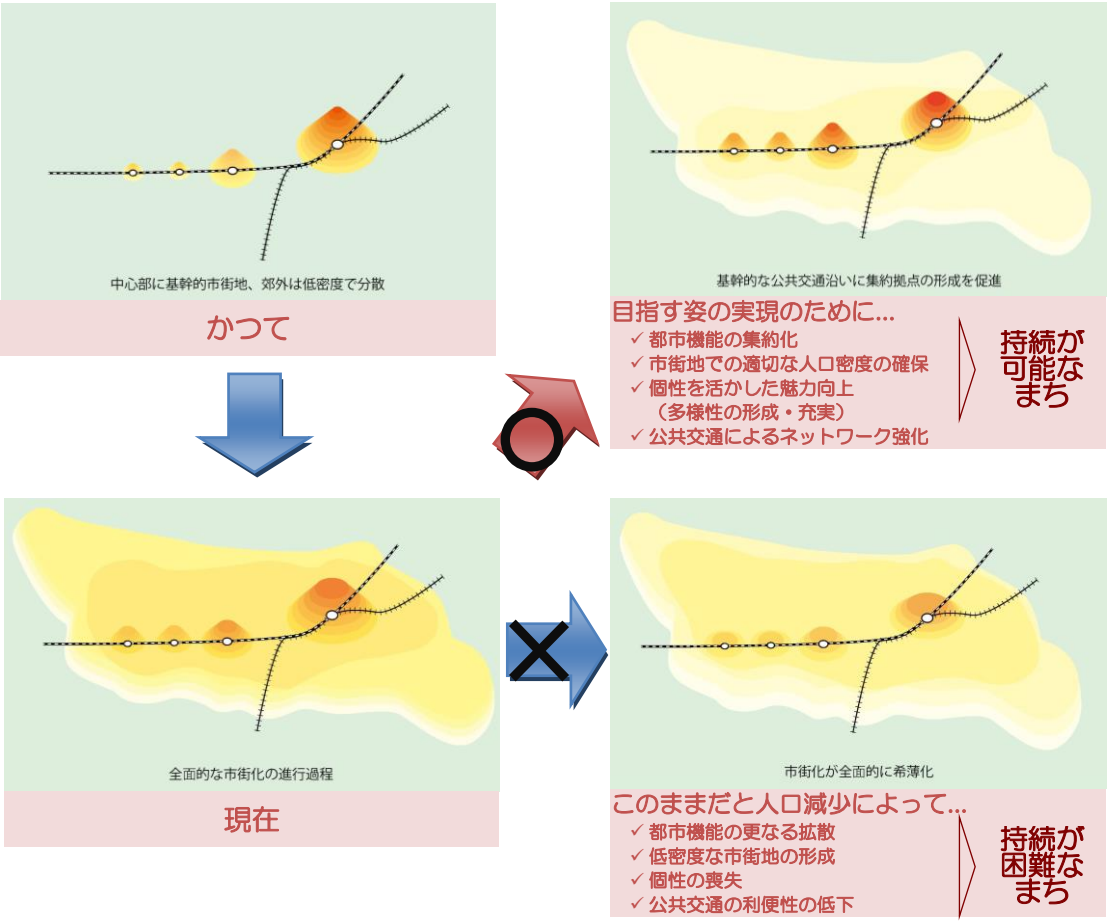
まちづくりの基本理念と目標を具体化するために、本市のまちづくりが目指す姿を整理します。

◆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」「まち歩きの促進」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】

（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 宇曽川 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

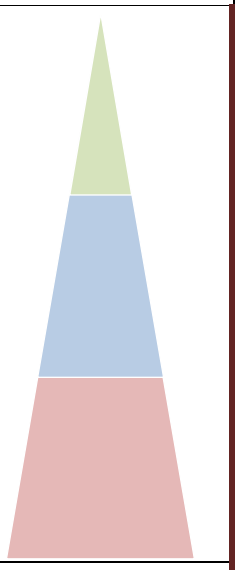
（空白）

将来都市構造図

琵琶湖
愛知川
犬上川
芹川
宇曽川
彦根港
米原市
多賀町
甲良町
豊郷町
愛荘町
東近江市
N
W
E
S
フジテック前駅
鳥居本駅
彦根駅
ひこね芹川駅
彦根口駅
南彦根駅
高宮駅
スクリーン駅
河瀬駅
稲枝駅
東海道新幹線
東海道本線
近江鉄道
名神高速道路
彦根IC
306
8
彦根駅周辺
南彦根駅周辺
河瀬駅周辺
稲枝駅周辺
0 0.5 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
km
凡　例
都市核
地域核
里山の保全体験拠点
教育・福祉・スポーツ拠点
歴史まちづくり拠点
産業拠点
公共交通軸（JR）
公共交通軸（近江鉄道）
道路ネットワーク軸（自動車専用道路）
道路ネットワーク軸（主な道路）
水緑軸
歴史市街地ゾーン
市街地ゾーン
田園集落ゾーン
湖岸環境共生ゾーン
自然緑地ゾーン

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。



まちづくりの基本理念	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
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

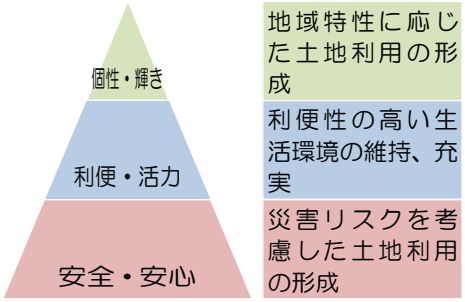
まちづくりの基本理念	まちづくりの方針			
	その他の都市施設に関する方針	市街地・産業環境に関する方針	歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針	自然災害に対する防災・減災に関する方針
個性・輝き	●低炭素社会構築都市としての先導的な施策展開	●賑わいづくりによる中心市街地の活性化と機能集積による産業の活性化	●地域の景観特性を活用した良好な景観の形成と魅力の発信	●地域防災力の維持と充実
利便・活力	●時代の変化や利用者ニーズに応じた機能充実	●身近に働き場所のある産業環境の形成	●来訪者を惹きつける歴史文化資産の保存・活用	●行政と市民の連携や役割分担に基づく総合的な施策展開
安全・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。

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

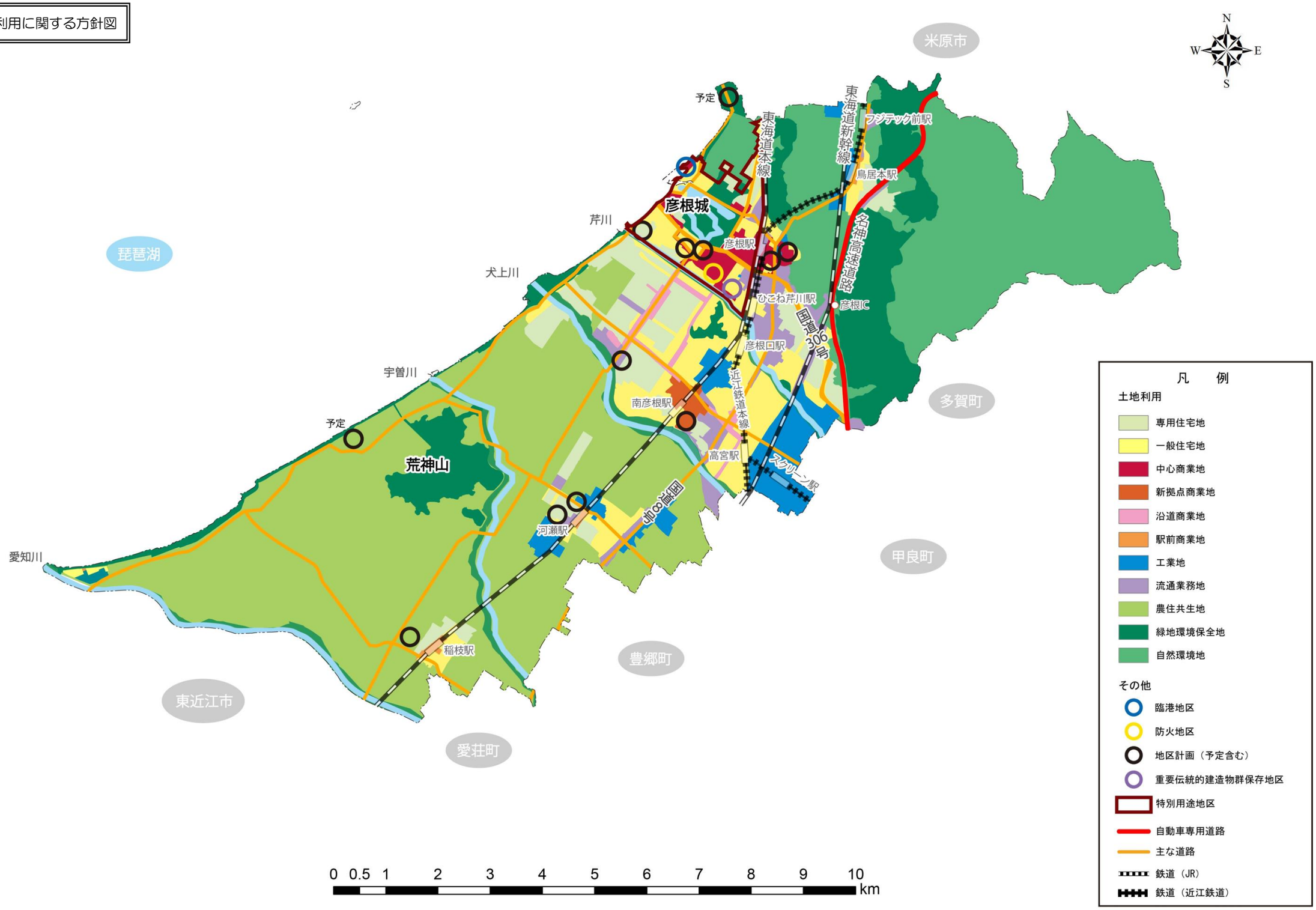
○農村集落や中山間集落においては、人口減少が著しいことから、市街化調整区域における集落の維持のための地区計画の適用などにより、定住人口の確保や集落コミュニティの維持向上を図るための必要な取組を検討し、実施します。

○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）

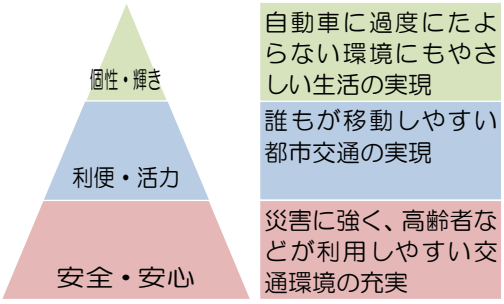
土地利用に関する方針図



２－２　公共交通・道路に関する方針

（１）基本的な考え方

公共交通や道路などの都市交通とは、都市間および都市内における人や物資の移動のことであり、社会経済活動や生活行動において欠かせないものです。近年の社会経済情勢から、災害に強く環境に配慮した機能的な交通ネットワークの形成が望まれます。



本市では、良好な居住環境と低炭素社会の実現とともに、自動車に過度にたよらずに誰もが移動しやすい都市の構築のため、必要な取組を推進します。特に、既存ストックの有効活用を前提としつつ、高齢者や来訪者にも利用しやすいようユニバーサルデザインの考え方に配慮した安全で安心できる快適な交通環境の充実のための取組を推進します。また、本市は湖東圏域の中心都市として、中部圏、近畿圏および北陸圏を結ぶ広域交通の結節点に位置しており、この地域特性を活かした取組を推進します。また、今後の人口減少・超少子高齢社会の本格的な到来に備えるためには、公共交通は更に重要になると考えられます。

このようなことから、都市計画分野における交通計画の基本となる「彦根市都市交通マスタープラン」に基づき、計画に沿った都市交通に関わる取組を推進します。

（２）公共交通などの整備方針

○自動車利用から公共交通利用へのシフトチェンジを目指して、公共交通による「広域ネットワーク軸」「基幹ネットワーク軸」「公共交通支援軸」「賑わい高度サービスエリア」「交通弱者対策エリア」などを位置づけ、行政、住民、事業者の協力・連携による公共交通の維持や充実に必要な取組を進めます。

- 広域的な移動を支える都市の骨格となる公共交通軸を「広域ネットワーク軸」として、JR 東海道本線、近江鉄道を位置づけます。
- この広域ネットワーク軸を補完し、住民や観光客等、多様な利目的に対応する公共交通軸を「基幹ネットワーク軸」として位置づけます。
- 通勤・通学移動の利便性の向上や、住民の移動手段を確保するための公共交通軸を「公共交通支援軸」として位置づけます。
- 中心市街地において高度な交通サービスを提供するエリアを「賑わい高度サービスエリア」として位置づけます。
- 各公共交通軸やエリアでカバーできない地域を「交通弱者対策エリア」と位置づけ、愛のりタクシーによる移動支援を図ることとします。
- 「都市核」や「地域核」の他、主な鉄道駅を「連携ポイント」と位置づけ、これらを結ぶネットワークの充実を図ります。

○具体的には、「路線バスの機能向上」「パーク・アンド・バスライド駐車場の整備とシャトルバスの導入」「交通環境のバリアフリー化」「交通結節点の整備」「利用者と公共交通事業者の対話機会の創出（公共交通への愛着の醸成）」など、ハードとソフトの両面からの取組を検討します。

（３）道路の整備方針

○効率的かつ段階的な道路網の形成のため、「広域幹線道路」「主要幹線道路」などを位置づけ、様々な経済活動の課題となる交通渋滞の解消をはじめ、彦根 IC と周辺のスマート IC へのアクセス向上や各道路に求められる役割を発揮するための取組を国や県とともに進めます。

・国土軸を構成し広域的な移動を支え、広域交通を大量かつ高速に処理する道路を「広域幹線道路」として、名神高速道路、国道８号、国道 306 号、都市計画道路である彦根長浜幹線、びわこ東部幹線および原松原線を位置づけます。

・都市の骨格を形成し、都市内交通のうち比較的長い距離の交通需要に対応する道路を「主要幹線道路」として、主要地方道である大津能登川長浜線、彦根近江八幡線および愛知川彦根線、一般県道である三津屋野口線、ならびに都市計画道路である彦根米原線、立花船町線、本町線、長曽根銀座線、原長曽根線および大藪多賀線の計１０路線を位置づけます。

○歩行者の安全で快適な移動環境の形成のため、「観光拠点」「学術拠点」や「観光支援軸」を位置づけ、道路整備のみならず、公共交通機能の向上に向けた取組を検討します。

・彦根城周辺を「観光拠点」、彦根 IC と都市核を結ぶ国道 306 号などの道路を「観光支援軸」として位置づけます。

・滋賀県立大学周辺を「学術拠点」として位置づけます。

○都市計画道路については、平成 24 年度から平成 26 年度にかけて廃止などの見直しを行いました。今後も交通需要をはじめとした社会経済状況の変化に併せた適切な見直しを行いながら、市街地内での円滑な自動車交通の確立と安全で快適な歩行者空間の確保のため、その整備に努めます。

○その他の市街地内の道路については、誰もが安全で快適に移動できるよう余裕のある歩行空間の確保、歩道の段差改善などの取組に努めます。

○「交通安全施設の整備」「無電柱化の推進」「景観・防災に配慮した道路整備」など、安全で快適な質の高い道路空間の形成に向けた取組に努めます。

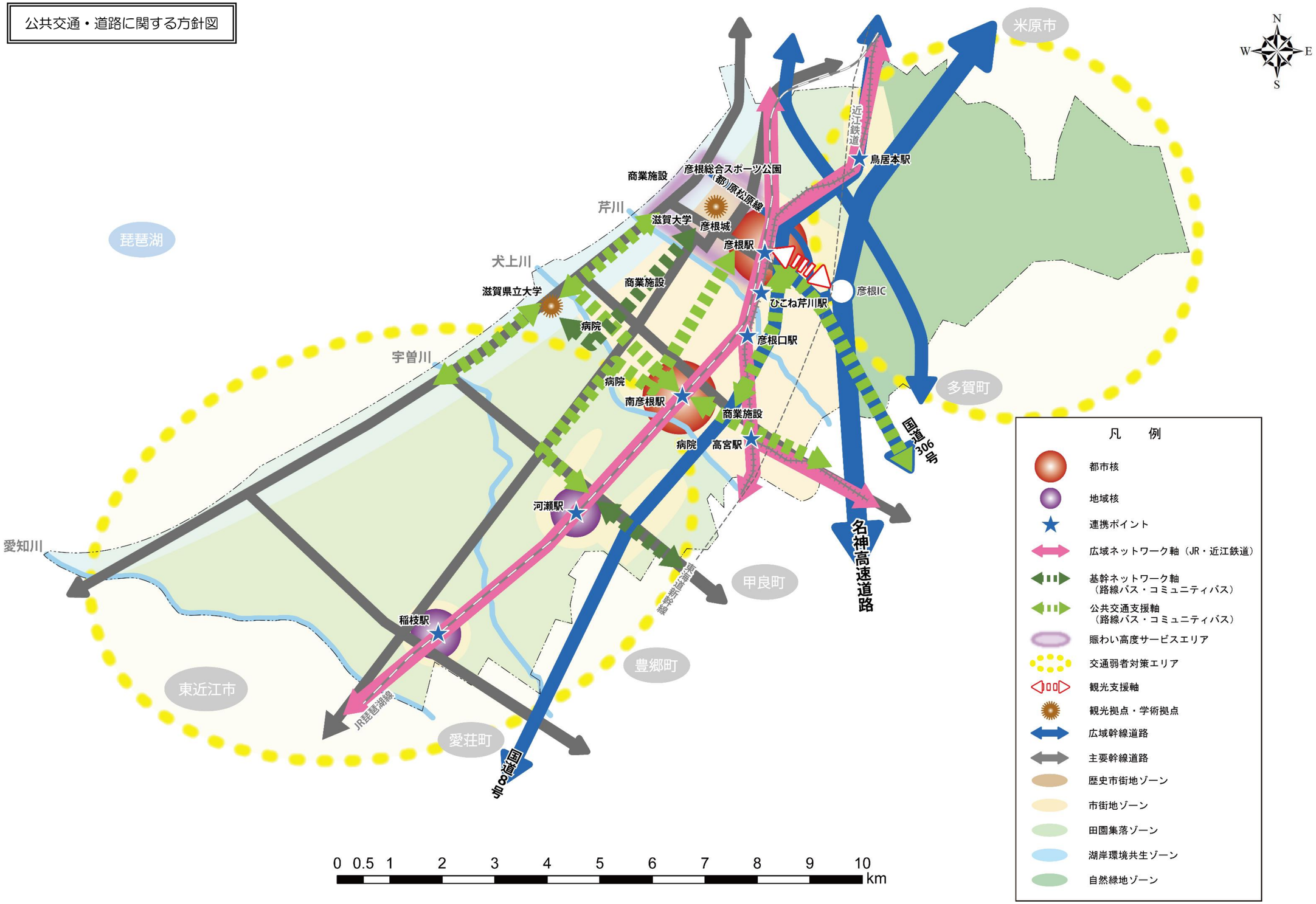
○「ひこね共創ビジョン」により、彦根駅から彦根城にかけての地区で、ウォーカブルの考え方に基づき、道路の利活用について検討します。

国道８号（芹川町付近）

※都市計画道路彦根長浜幹線、びわこ東部幹線については、国道８号バイパスとして、現在の国道８号の慢性的な渋滞解消を主な目的とする路線です。

※都市計画道路原松原線については、国道 306 号と名神高速道路彦根 IC の交差点である原町交差点から国道８号古沢町交差点へバイパスし、国道８号外町交差点の渋滞を緩和させることを目的とする路線です。

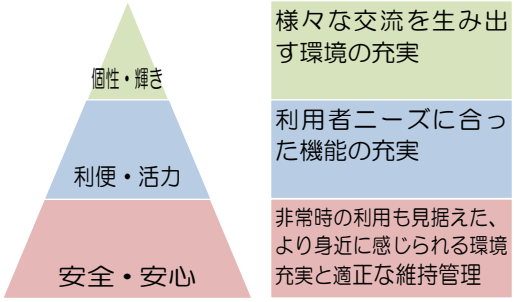
公共交通・道路に関する方針図



２－３　公園･緑地に関する方針

（１）基本的な考え方

公園・緑地は、スポーツ・レクリエーションの場、コミュニケーションの場、災害時における避難場所などの利用面での役割とともに、市街地の延焼防止や降雨時の雨水貯留など存在そのものに役割があります。



本市では、公園・緑地について、様々な交流を生み出し地域住民が愛着を感じられるように、既存施設の適切な維持管理や新たな施設整備による機能充実に努めます。

また、公園をはじめとした公共空地については、平常時と非常時の利用など施設の多面的な活用に努めます。

緑に関するマスタープランとしての役割を果たす「彦根市緑の基本計画」に沿った取組を推進します。

（２）公園・緑地の整備方針

公園

○琵琶湖沿岸の多くの都市に広く指定されている琵琶湖国定公園は、本市では彦根城・荒神山地区などが指定されています。これらの地区では、優れた自然の風景地として、その保護と適切な活用に努めます。

○彦根総合スポーツ公園は、令和７年（2025 年）開催の国スポ・障スポの主会場として活用できる都市計画公園です。また、市管理の金亀公園も主会場の整備と合わせ一体的な公園となります。これらの公園は、国体等の終了後も有効利用され、賑わいの創出につなげていけるように、滋賀県と連携して、彦根城をはじめとする周辺景観との調和を図りながら整備を進めます。

○主として市全域の住民が利用する都市基幹公園が、総合公園として３カ所都市計画決定されています。また、主として歩いていける範囲の住民が利用する住区基幹公園が、地区公園として２カ所、近隣公園として６カ所、街区公園として４カ所都市計画決定されています。これらのうち、既存の公園については、施設の適切な維持管理に努めるとともに、利用者ニーズに合った施設の改築更新を進めます。新たな公園の整備については、必要に応じて計画の見直しを行うとともに、防災面も配慮した整備意図や整備効果を明確にし、計画段階から地域住民に参画してもらい、利用者ニーズに合った施設整備を検討します。

○運動施設、水泳場やキャンプ場については、スポーツ・レクリエーションの場、コミュニケーションの場として、多種多様な交流による地域の活性化のために、有効活用に努めます。

緑地

○湖岸や河川を緑地として９カ所が都市計画決定されています。県や地域住民との連携を図りながら、緑地としての維持保全に努めます。

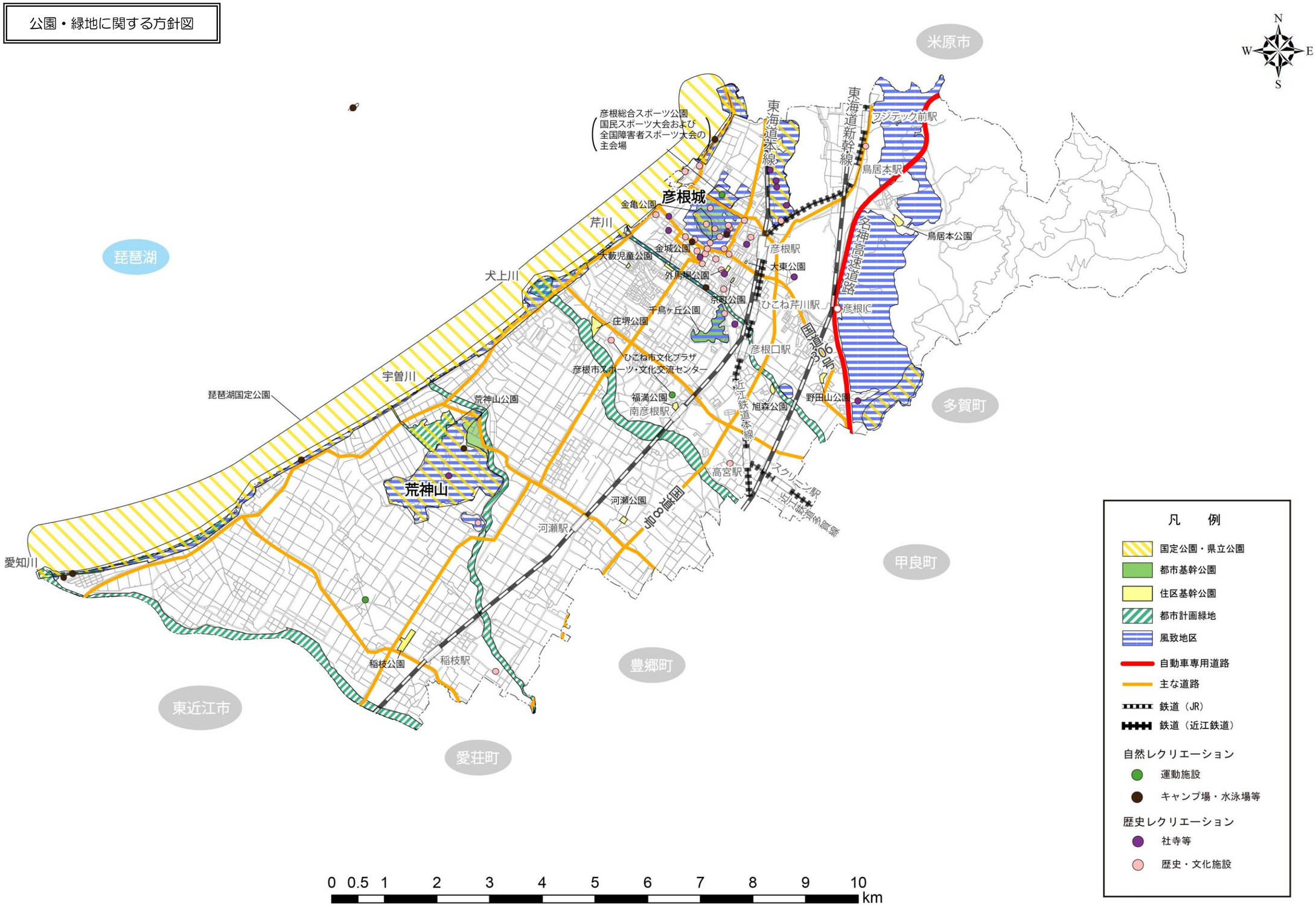
○自然環境に富んだ良好な自然的景観を維持するために、１０カ所が風致地区に指定されています。各地区の特性に応じた保全に努めます。

○彦根城周辺に集積する歴史・文化施設については、緑豊かな観光資源としての機能の維持向上に努めます。また、社寺などについては、鎮守の森をはじめとした緑地空間の保全に努めます。

荒神山公園

芹川緑地

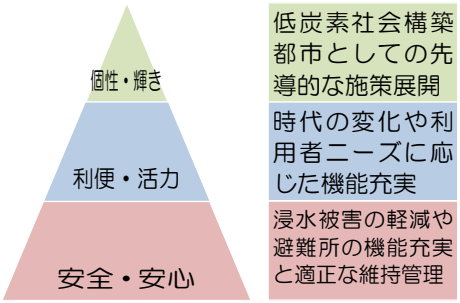
公園・緑地に関する方針図



２－４　その他の都市施設に関する方針

（１）基本的な考え方

河川は、治水や利水のほか、都市に潤いをもたらす自然的な環境や景観など、多くの役割を有し、防災・減災や環境の観点から重要な役割を果たします。また、「行政・文化・運動・教育施設」「保健・医療・福祉施設」「供給処理施設」などの行政サービス施設は、市民の健康で文化的な生活を営む上で欠くことのできないものであり、防災・減災や環境の観点から重要な役割を果たします。



本市では、特に琵琶湖の湖岸保全とともに、台風や集中豪雨への対応として河川改修の促進など浸水被害軽減の取組に努めます。また、下水道については、施設の耐震化も含めた長寿命化や環境への配慮に着目しながら、施設の整備充実のための取組に努めます。

また、行政サービス施設については、コンパクトシティの方針に整合させながら、時代の変化や利用者ニーズに応じた機能充実を目指します。具体的には、将来の人口減少などに対応した施設の配置や長寿命化、集約について検討するとともに、施設の管理ならびに運営については、民間のノウハウを取り入れるなど、市民サービスの向上や経費削減に努めます。更には、ユニバーサルデザインの考え方に配慮した施設整備、先導的なクリーンエネルギーや省エネルギー対策、施設の耐震化の取組に努めるとともに指定緊急避難場所や指定避難所としての整備に努めます。また、水害発生時の貯留機能強化などの減災にも努めます。

（２）河川整備などの方針

○県が管理する一級河川（矢倉川、芹川、平田川、野瀬川、犬上川、安食川、宇曽川、愛知川など）については、河川の多面的な役割を踏まえ、河川改修をはじめとする治水対策を促進します。特に、後背地にまとまった市街地を有する芹川は、地域防災力の向上など災害リスクの低減に向けた取組を進めます。

一級河川犬上川

○市街地の浸水被害を防止・抑制するため、公共下水道（雨水）による雨水幹線の整備を進めます。
○既に整備された準用河川や都市下水路などは、施設の長寿命化対策など、適切な機能が発揮できるよう維持管理に努めます。
○流域全体での治水機能を維持向上させるため、宅地開発などに対しては雨水流出抑制などの対策を図り、既存の雨水流出抑制施設については適切な維持管理に努めます。
○琵琶湖については、砂浜が強い波で侵食される「浜欠け」に関する研究や対策を関係機関とともに進めることに努めます。

（３）行政サービス施設整備などの方針

行政・文化・運動・教育施設

○「彦根市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設の更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減および平準化を図るとともに、公共施設などの最適な配置の実現に努めます。
○彦根市役所は、庁舎の耐震化と併せて増築が完了し、災害時の拠点施設としての機能確保や市民サービスの維持充実に努めます。
○幼稚園や保育所は、教育・保育の需要と供給バランスを考慮しながら、幼保連携型認定こども園への移行や統廃合なども視野に入れながら、効率的・効果的な施設の整備改善に努めます。
○ひこね市文化プラザなどの文化施設は、機能の充実を図るなど、市民にとって使いやすい施設整備に努めます。

ひこね市文化プラザ

○図書館については、既存建築物の「旧ひこね燦ぱれす」を活用し、図書館(【仮称】中部館)として有効活用するとともに、「彦根市図書館整備基本計画」に基づき図書館サービス網の構築と湖東圏域の拠点図書館(中央館)の整備を推進します。

○令和７年（2025 年）開催の国スポ・障スポの主会場として利用される、彦根総合スポーツ公園は、第１種陸上競技場や野球場など様々な機能を備えているため世代をこえて人々に長く愛着を持って利用されるよう施設利用を促進します。

○スポーツ・文化交流センターは、南彦根駅に近いという利点を活かした室内スポーツや市民交流の拠点として利用促進に努めます。また、防災拠点としての機能活用を推進します。

彦根市スポーツ・文化交流センター

○指定緊急避難場所である施設については、平常時の利用のみならず非常時の利用も想定し、適切な機能充実に努めます。

保健・医療・福祉施設

○彦根市立病院は、地域医療の中心的役割を果たすことができるよう、他の病院や診療所との医療連携とともに、医療体制を含めた機能充実に努めます。

○高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう地域包括支援センターが５カ所あります。高齢者の総合相談窓口としての機能の維持充実に努めます。

○民間施設も含めた医療施設などが、地域住民に利用しやすい位置に立地するよう誘導することを検討します。

供給処理施設

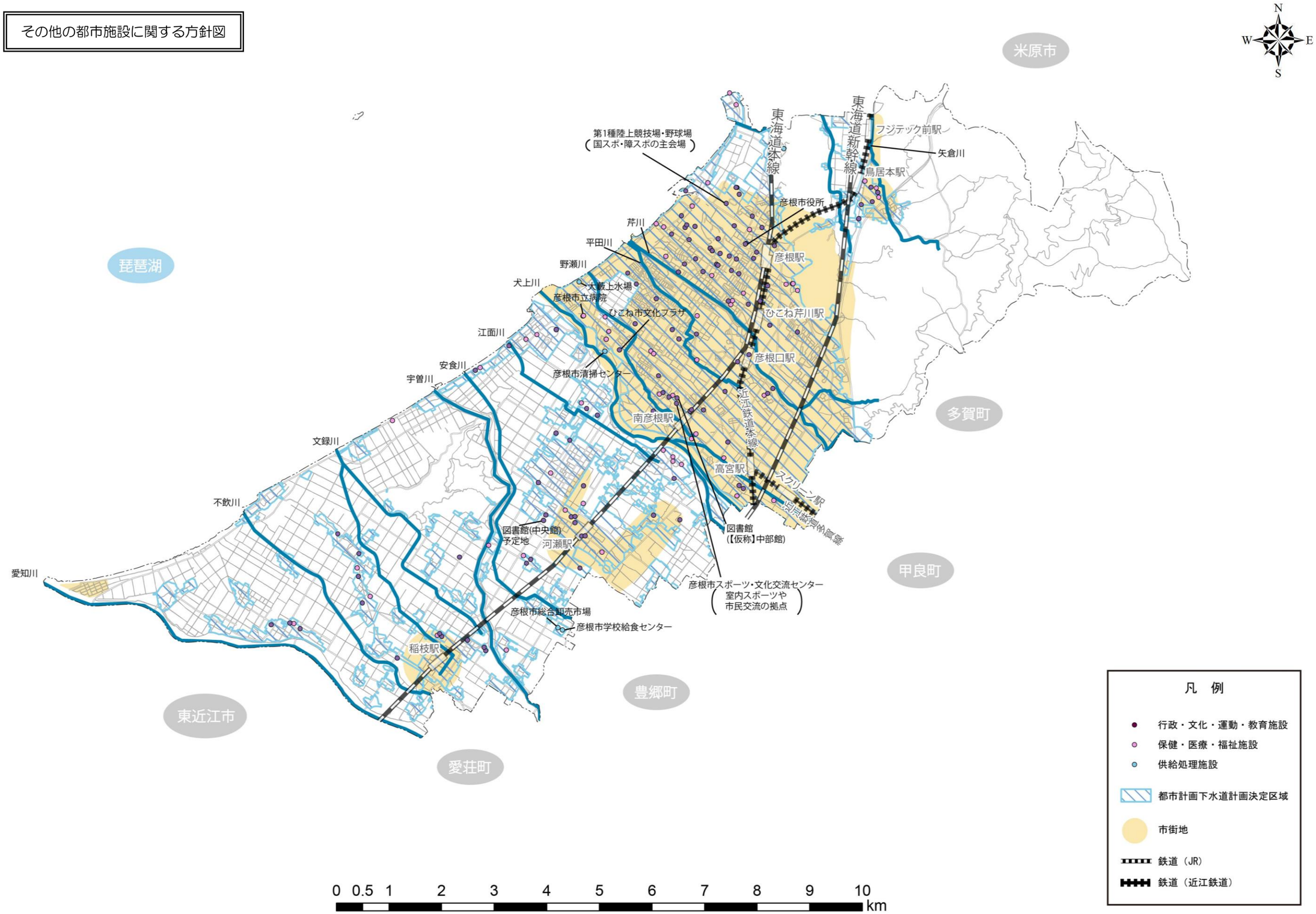
○上水道については、安定給水に取り組むとともに、老朽施設の更新、長寿命化対策や耐震対策などを計画的に進めます。

○公共下水道（汚水）は、未整備区域が存在することから、今後も整備を推進します。また、老朽施設の更新、長寿命化対策や耐震対策なども計画的に進めます。

○彦根愛知犬上広域行政組合を中心に好気性発酵乾燥方式（トンネルコンポスト方式）によるごみ燃料化施設の検討調査も含め、新たなごみ処理施設の建設を推進します。彦根市清掃センターや衛生処理場については、経年的な老朽化および処理能力の低下に対する適切な取組に努めます。

○都市計画決定されている彦根市総合地方卸売市場については、市外の小中学校にも給食を供給する彦根市学校給食センターが隣接して立地しています。求められる機能を発揮できるよう両施設の連携による機能向上に努めます。

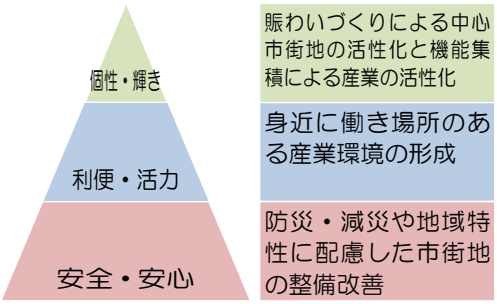
その他の都市施設に関する方針図



２－５　市街地･産業環境に関する方針

（１）基本的な考え方

都市での生活には、「快適な生活や多様な交流を有する健全な市街地の形成」「良好な産業環境の確立」の両立が望まれます。また、都市としての持続可能性を考慮し、都市や地域の将来のことまでよく考え、創り、育てるという活動を、行政と市民の連携により実践することが求められています。



本市の市街地整備については、様々な都市機能がバランスよく配置された効率的でコンパクトな市街地の形成を目指し、防災・減災や地域特性に配慮しながら、市街地の整備改善に努めます。また、身近に働き場所のある産業環境の形成を目指し、企業立地を促進するなど産業拠点での機能充実に努めます。

また、銀座街をはじめ彦根駅前など 11 の商店街を含む本市の中心市街地では、空き店舗や空き家による市街地の空洞化などによって、市街地景観の悪化のみならず、防災性や防犯性の低下などの悪影響が懸念されます。有効に利用されていない空き地とともに、早急な対策が必要となっており、中心市街地の活性化に向けて、地域とともに最良の方法を検討し実施につなげます。

（２）市街地の整備方針

○平成 26 年に創設された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村の役割として､空き店舗や空き家の実態を把握した上で周辺に悪影響を与える場合は、所有者に対する指導、勧告、命令などの必要な措置の実施が位置づけられました。こうしたことを踏まえ、良好な市街地の形成に悪影響を及ぼす可能性のある空き店舗や空き家、有効に活用されていない空き地や公的不動産などについては、市街地のコンパクト化や人口密度の確保、地域の防災などにも寄与するものとして、実態調査を行った上で有効活用に努めます。

○中心市街地は、夢京橋キャッスルロードや四番町スクエアのまちが完成するなど、これまでの取組効果が伺えるものの、更なる活性化が必要です。高齢化などが進む地域の現状を踏まえつつ歴史的資産を活かした「（仮称）彦根市中心市街地活性化基本計画」の策定を検討します。併せて、準工業地域における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・誘導を検討します。

○都市核である彦根駅、南彦根駅周辺については、都市機能誘導区域を設定するなど都市基盤整備に併せて都市として必要な施設などの集約化を図り、景観に配慮しながら高度利用を図ります。

○地域核である河瀬駅、稲枝駅周辺については、地域住民との連携を図りながら地域の実情に応じた市街地環境の維持向上に向けた取組に努めます。

○市街地内での市街地整備にあたっては、地区計画などの規制および誘導の手法についても併せて活用することで、秩序ある土地利用の形成や良好なまちなみの形成を図ります。

（３）産業環境の充実方針

○商業環境については、地域の実情を踏まえつつ、広域的な商圏を有する施設の集約化、高齢者にも利用しやすい日常生活に必要な店舗の適切な配置など、地域としての持続可能性の向上につながる取組を検討します。

○歴史的資産などの地域資源を活かした回遊性の向上に関わる取組を進めることによって、商業および観光の振興に努めます。

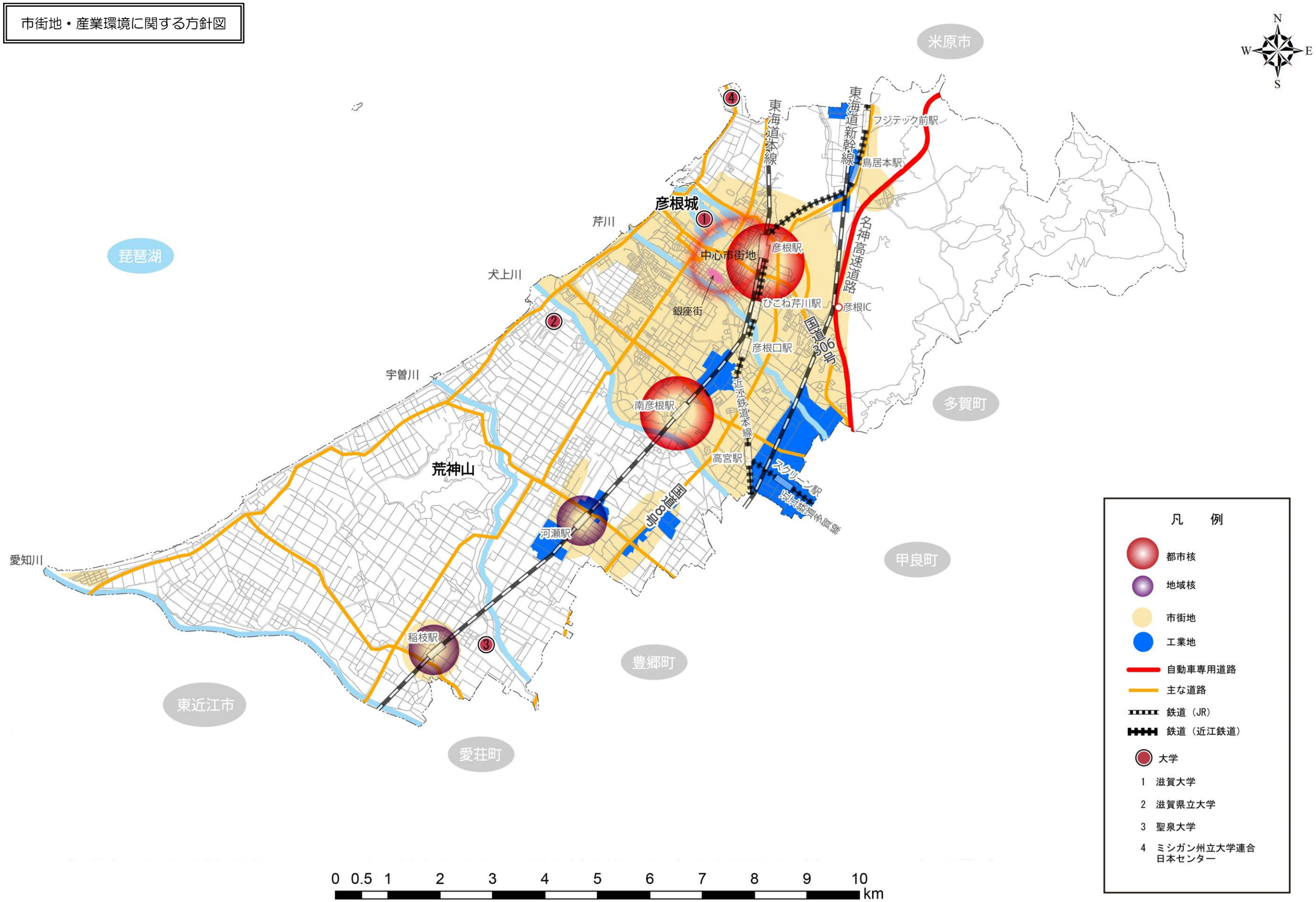
○「湖東圏域企業立地基本計画」に基づき、湖東定住自立圏形成協定を締結した愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町との連携と役割分担を行い、新たな企業立地、既存企業の高度化と集積を図り、地域の活性化に努めます。

○工業地における未利用地については、「彦根市企業立地促進条例」に基づき、工場などの新設や増設ならびに市内移転を積極的に図ります。特に、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。また、工業地の周辺には耕作されていない農地も存在することから、周辺環境や農地利用との調整を図りながら、企業立地に必要な用地の確保に努めます。

○滋賀大学、滋賀県立大学、聖泉大学、ミシガン州立大学連合日本センターなどの教育機関と産業界との連携による、人材育成、技術開発への取組の支援を図ります。

滋賀大学

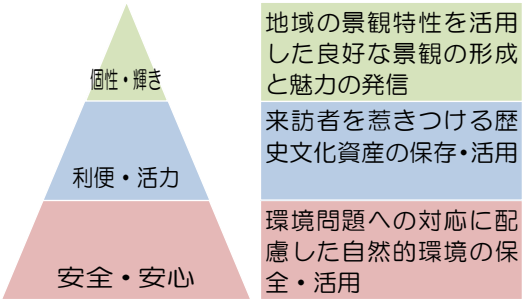
市街地・産業環境に関する方針図



２－６　歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

（１）基本的な考え方

歴史文化資産や農地などを含む自然的環境は、都市活動に潤いを与えるものであるとともに、先人から引き継いだ地域を象徴する固有のものです。こうした地域資源の価値を共有化した上で、適切に保全と活用を図ることは、良好な景観形成にも寄与するものです。



本市では、歴史文化資産については、市民の郷土への誇りや愛着を向上させ、来訪者を惹きつける要素であることを重要視し、その保存と活用に努めます。自然的環境については、一度損なわれるとその回復は困難を極めることから、環境問題への対応にも配慮しつつ、その保全と活用に努めます。また、良好な景観形成については、地域の景観特性を活かしながら、市民のみならず、来訪者にも魅力を感じて頂くための取組に努めます。特に、彦根城とその周辺の歴史文化資産は、本市を象徴するかけがえのない財産として、後世に引き継ぐ責任のあるまちづくりを進めます。

（２）歴史文化資産の保全などの方針

○世界遺産暫定リストに登載されている彦根城については、「彦根市総合計画」に基づき、世界遺産登録に向けた取組を進めます。

○彦根城においては、「特別史跡彦根城跡保存活用計画」に基づき整備計画を策定し、史跡の整備を進めるとともに、観光拠点にふさわしい施設の整備を進めます。

○「彦根市歴史的風致維持向上計画(第２期)」に基づき、歴史上価値の高い建造物およびその周辺の良好な市街地環境である歴史的風致を後世に伝える取組を進めます。

○国宝彦根城天守や重要文化財・史跡が集積する彦根城下町地区については、特別用途地区(彦根城周辺歴史環境保全地区)によって、マージャン屋やぱちんこ屋などの立地を制限することで彦根城周辺にふさわしい土地利用の推進、環境の保護を図るとともに歴史的な景観の保全に向けた取組を推進します。

彦根城

○交通の要衝であったことを示す中山道をはじめとする街道については、地域の実情を踏まえつつ、歴史の面影を残すための取組を検討します。
○河原町芹町地区での重要伝統的建造物群保存地区の選定を契機として、その他の城下町地域や中山道沿いにおいて、新規地区の指定などの検討、建造物の保全や観光振興に寄与する取組を進めます。

（３）自然的環境の保全などの方針

○山並み、田園、河川沿い、湖岸のいずれも、それぞれの土地が本来持つべき自然的環境と生物種が構成する生物多様性空間の創出に努めます。
○琵琶湖については、多数の固有種が存在する国民的資産として、「琵琶湖の保全及び再生に関する法律」や滋賀県が策定した「みどりとみずべの将来ビジョン」に基づき、保全事業の強化と利活用について検討します。
○森林や農地などの保全については、都市計画法のみならず、森林法、農業振興地域の整備に関する法律、自然公園法をはじめとする規制・誘導方策の周知徹底など適切な運用に努めます。
○農業従事者の高齢化や後継者不足などの課題を抱えていますが、市街地周辺のまとまった農地については、農産物の供給、土に親しむレクリエーション機能などの多面的な役割を発揮するために、安定的かつ持続的な農業経営の確立に向けた取組に努めます。

田園地帯と荒神山

（４）景観形成の方針

○「彦根市景観条例」「彦根市屋外広告物条例」に基づき、良好な景観形成の誘導に努めます。

○歴史的景観ゾーンについては、歴史と伝統を語りかけ深みのある風格が漂うまちを目指し、城下町や宿場町といった貴重な歴史資産を活かした良好な景観形成に努めます。

○自然的景観ゾーンについては、湖国のふるさとの風景をつくる個性ひかるまちを目指し、琵琶湖や内湖、芹川といった豊かな地域資源を活かした良好な景観形成に努めます。

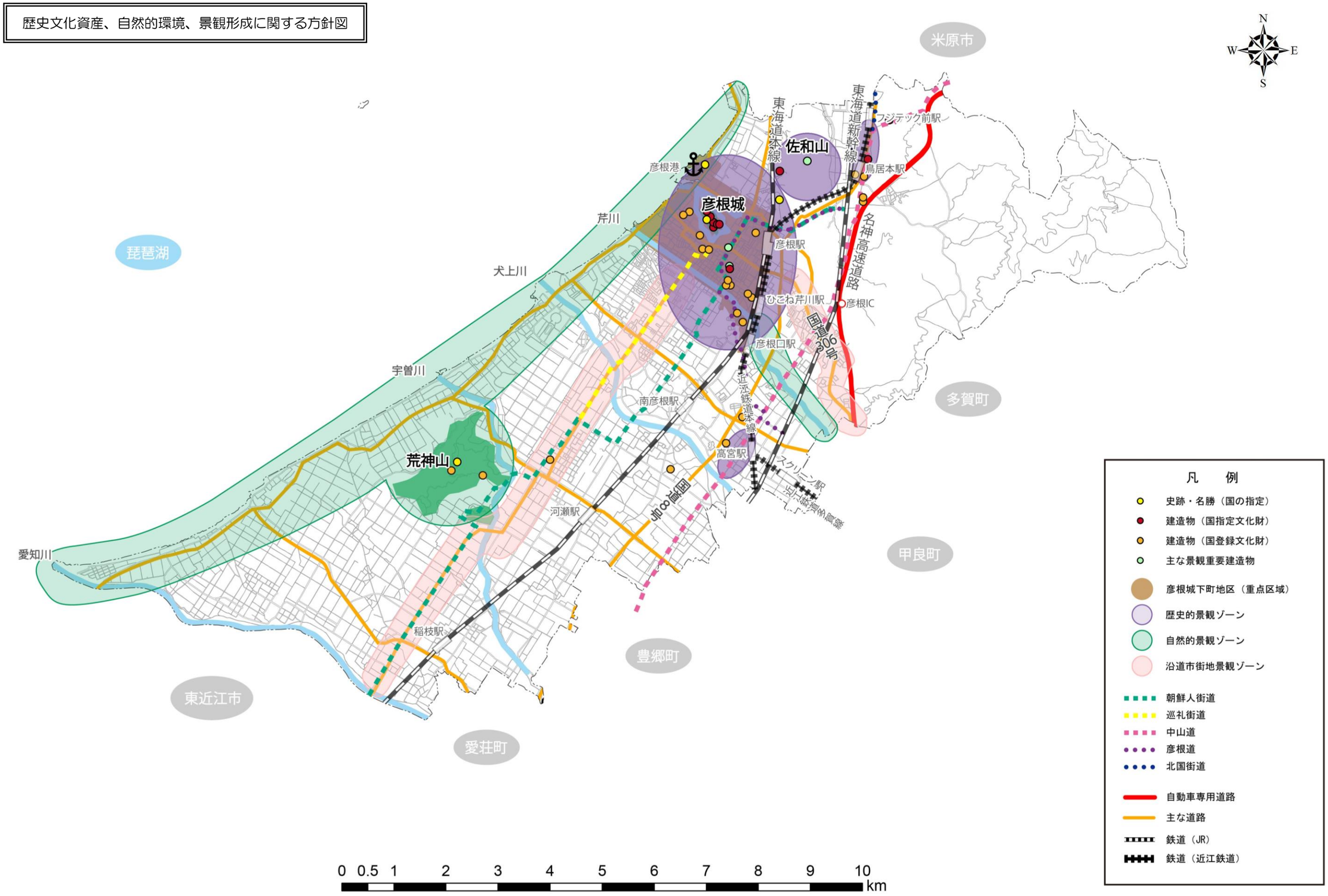
○沿道市街地景観ゾーンについては、新しい時代の活気あふれる魅力が感じられるまちを目指し、主要地方道大津能登川長浜線、国道 306 号の良好な沿道景観の形成に努めます。

四番町スクエア

琵琶湖（松原湖岸）

（空白）

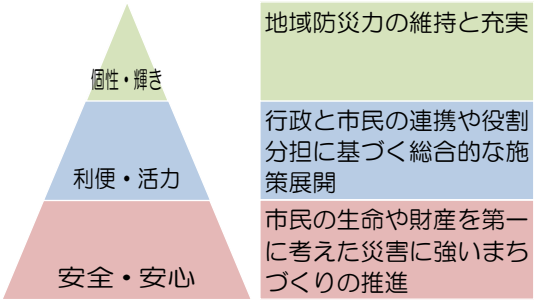
歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針図



２－７　自然災害に対する防災・減災に関する方針

（１）基本的な考え方

大規模な自然災害に対しては、過去の教訓から、行政が取り組む「公助」に加え、自分の命は自分で守るといった考えによる市民一人ひとりの取組である「自助」、地域の連携による取組である「共助」による役割分担と相互連携が重要となります。



また、伝統的な建物や街並みの災害対策は、それらの文化的な価値を保ったまま行わなければならず、長い歴史を耐え抜いてきた先人たちの努力や減災の知恵についての分析と活用も必要です。

本市では、防災とともに、大規模な自然災害の場合に対する減災の視点も意識しながら、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を推進します。まち全体や地域での取組の必要性を明確にしながら、行政と市民（民間）が一体となり、効果的な連携や役割分担のもと、ハード面とソフト面での総合的な施策展開に努めます。

特に、自然災害から歴史的なまちなみを守るため、これまでに培われてきた地域防災力の維持と充実など、防災と景観の両立に向けた必要な取組を検討します。また、「彦根市地域防災計画」との整合を図りながら、段階的で計画的な取組に努めます。

さらに、コンパクトシティの形成に向けては、河川行政と都市計画行政の連携が必要です。都市機能や居住の誘導を図るうえで、特に災害リスクとの調整が求められることから、河川行政を担う滋賀県と連携しながら、コンパクトシティの取組を進めます。

（２）ハード対策の方針

市街地などでの面的な対策

○市街地の耐震化や不燃化の向上を図るため、商業系用途地域での防火地域、住居系用途地域での準防火地域の適用を検討します。また、今後も、住宅などの耐震に向けた診断や改修を支援します。

○土石流、がけ崩れ、地すべりなど土砂災害リスクのある区域については、計画的な対策施設整備を推進するとともに、「防災マップ」「想定浸水深（洪水浸水想定区域図および地先の安全度マップ）」を参考とした災害リスクの低減に必要な防災・減災のためのまちづくりを計画的に進めます。

都市施設などの線または点的な対策

○防災機能の観点から道路の役割分担を明確にし、地震対策用の緊急輸送路や避難路とともに延焼遮断機能として有効な道路網の整備促進と橋梁の耐震化を図ります。

○狭あい道路は、救急・消防活動および安全な住宅地の形成に支障となっているため、歴史文化資産の保全などの方針と整合させながら、狭あい道路整備事業などの取組を進めます。

○密集市街地内の空き地などについては、防災公園・広場としての整備を行います。

○避難場所等については、緑地などのオープンスペースの確保とともに、企業などの協力を得た避難施設の確保など多様な取組に努めます。

○救命活動に直接影響を与える消防署や病院、市民の避難場所となる学校などの公共建築物については、その役割に応じて耐震化、不燃化を推進するとともに、防災拠点機能の強化などを図ります。

○農地などを含む自然的環境や景観に配慮しながら、自然災害のリスクに応じた治水・砂防施設の整備・充実を図ります。

○新たに整備する稲枝公園については、稲枝地域の一次避難地としての機能が十分発揮できるよう計画を推進します。

（３）ソフト対策の方針

組織体制の充実

○各種機関・団体と災害時応援協定を締結して、災害時の相互応援体制を強化します。また、市職員の防災研修・各種訓練の実施、初動体制の強化などにより行政防災力の向上を図ります。

○水害や土砂災害などのリスクを事前に把握するとともに災害発生後の的確な被害想定と迅速な情報収集体制の確立を図ります。また、機動性ある体制づくりと、装備・施設の充実を図り、総合的な防災力の向上を図ります。

○自主防災組織の結成を促進し、地域防災力の向上に資する取組を推進します。特に、地域消防力・水防力の要となる消防団の充実を図ります。

○災害時などにおける要支援者に対する避難支援については、災害時避難行動要支援者支援制度への登録の促進を図るとともに、地域での支援が得られるよう自治会・自主防災組織などの地域の組織に働きかけを図ります。

情報の周知

○各種ハザードマップなどの作成または更新を行い、自然災害による被害の程度、避難経路、避難場所などの情報の周知徹底に努めます。特に、「想定浸水深（地先の安全度マップ）」は小さな河川などがあふれた場合も考慮したもので、今後も国や県の災害情報を活用しながら周知・発信を行います。

○総合情報配信システムや緊急地震速報システムなどの活用や同報系屋外放送設備の整備を図り、住民への緊急情報の伝達手段の充実を図ります。

防災意識の向上

○わかりやすい防災マニュアルや出前講座を通じて、避難場所等の確認や防災用品の備えなど、日ごろの心構えについての啓発に努めます。

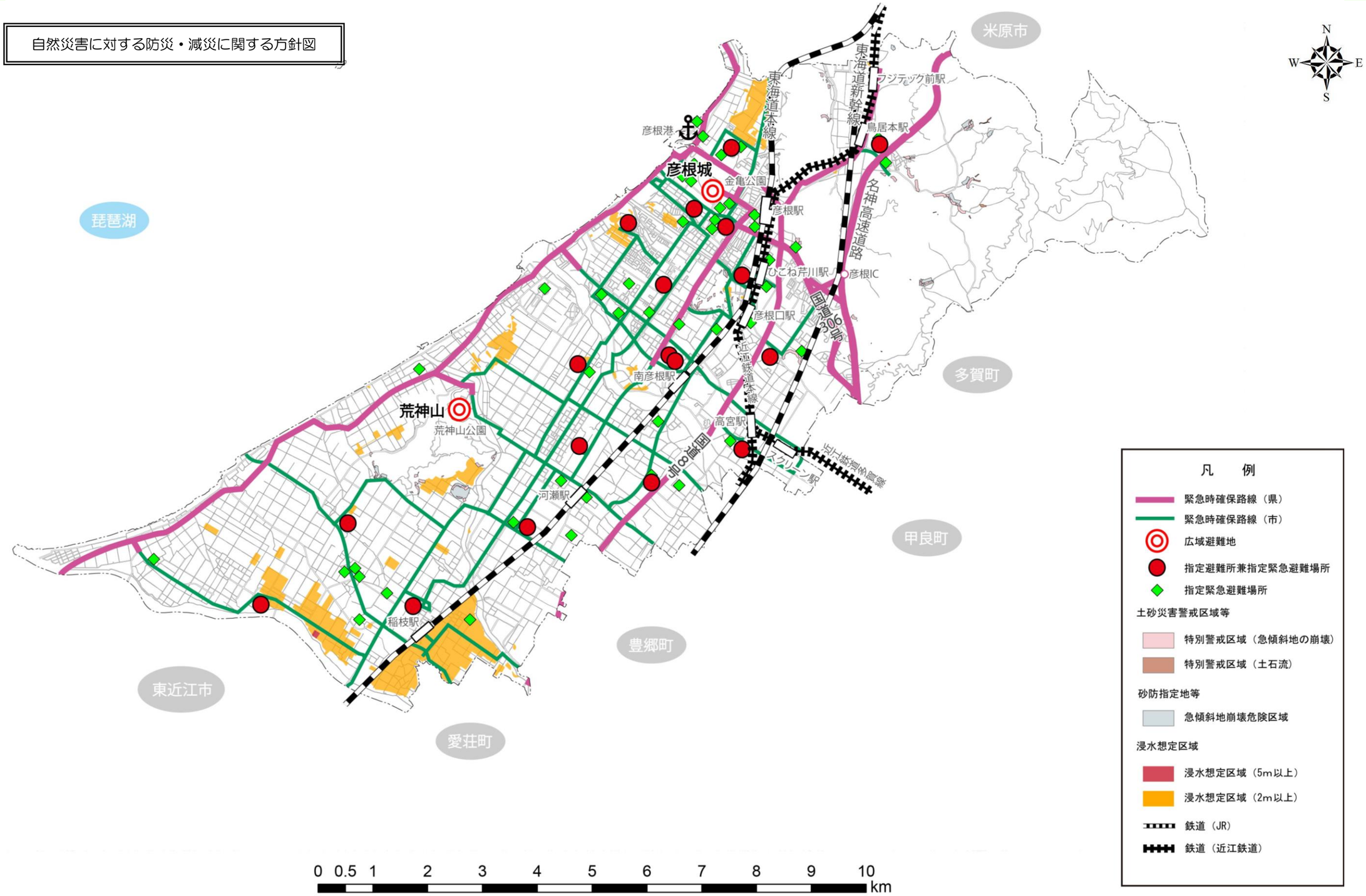
防災・減災の知恵の活用

○河川堤防沿の樹木は河川堤防の保護や水衝部の対策にも効果があります。このため、河川の治水上の影響を評価しつつ、樹木の保全を図ります。

○田畑や森林は遊水、保水機能があり、洪水を防止、軽減します。このため、宅地開発が進むなか、田畑や森林の保全を図ります。

（空白）

自然災害に対する防災・減災に関する方針図



※浸水想定区域は、概ね 100 年に 1 回の猛烈な雨を想定。
出典：彦根市水害ハザードマップ

※地域防災計画の改定を予定（H29.5）しており、現時点での改定案の名称などで記載しています。

第４章　地域別構想

Ⅰ　地域別構想の意義と構成

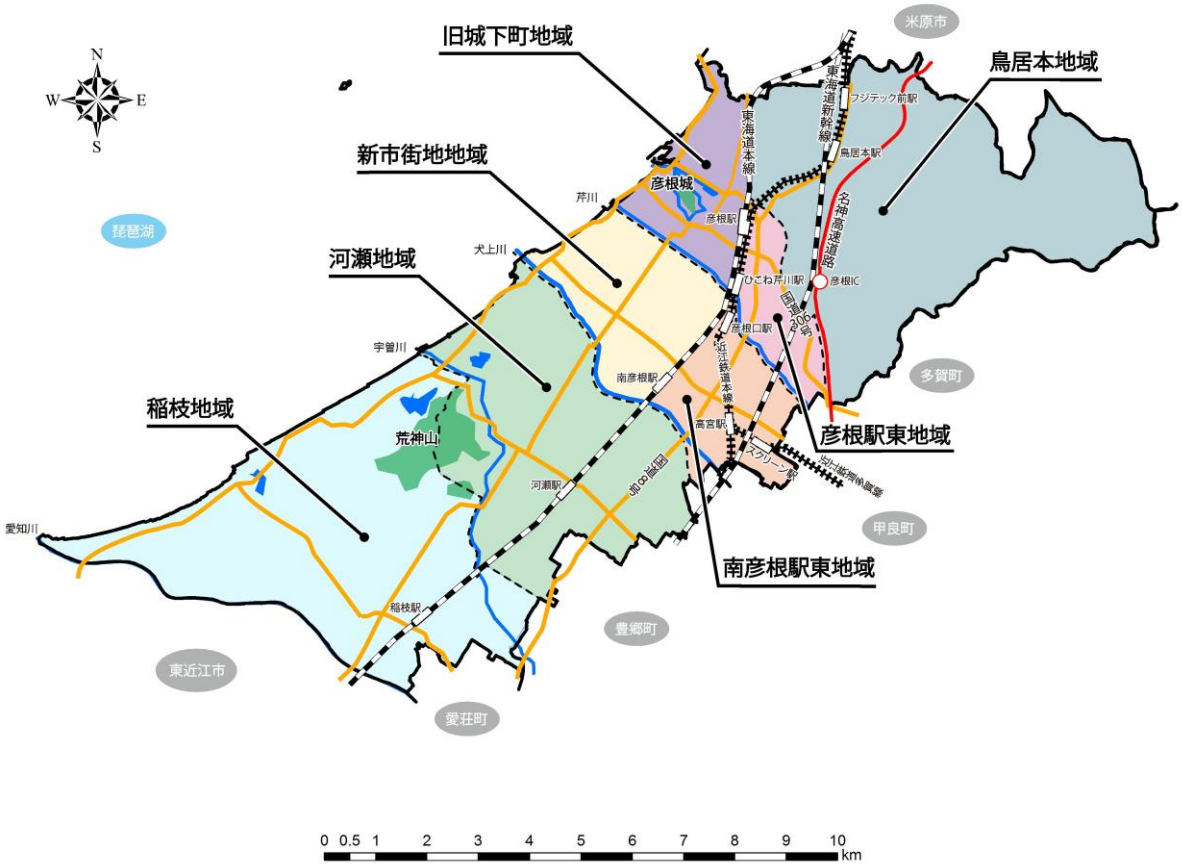
１－１　地域別構想の意義

地域別構想は、市域全体を対象にした今後のまちづくりの方針を示している全体構想に対して、地域特性を踏まえながら、地域の現状や課題などに応じた取組方針を示し、今後の地域単位のまちづくりの指針となるものです。

１－２　地域区分の考え方

地域別構想の単位としては、地域社会の重要な構成単位となる小・中学校区を基礎的単位としながら、地形的条件、土地利用の特性、都市構造などの諸要素を総合的に踏まえ、次の７つの地域に区分します。

【地域区分】



１－３　地域別構想の組み立て

地域住民にとってわかりやすい組み立てとして、次の４つに区分して地域別構想を示します。

地域の概況	地域の個性を活かした特色あるまちづくりを実践するために、地域特性とともに、数値による地域の姿を整理します。

▼

地域の課題	地域の概況を踏まえ、まちづくりの目標の設定に向けて、地域特有の主な課題を整理します。

▼

まちづくりの目標	全体構想で定めたまちづくりの目標の実現に向けて、地域におけるまちづくりの方向性とともに、まちづくりのテーマを設定します。

▼

まちづくりの方針	取組方針とともにその背景を整理することで、地域住民が共有できるまちづくりの方針とします。また、まちづくりの方針のうち、進行管理を行う５つの取組を示すとともに、地域の将来像をまちづくり方針図として取りまとめます。

Ⅱ　鳥居本地域

2－1　地域の概況

（１）地域特性

本地域の市街化区域は、本市の中心部から近く、一つのまとまりをもった市街地となっており、中山道鳥居本宿周辺は、江戸時代の宿場町の面影を残しています。また、本地域では「鳥居本の将来ビジョン 2014」を策定され、豊かな自然と歴史に恵まれ快適に暮らせるまち「とりいもと」をコンセプトとして、地域によるまちづくりが活発に行われています。

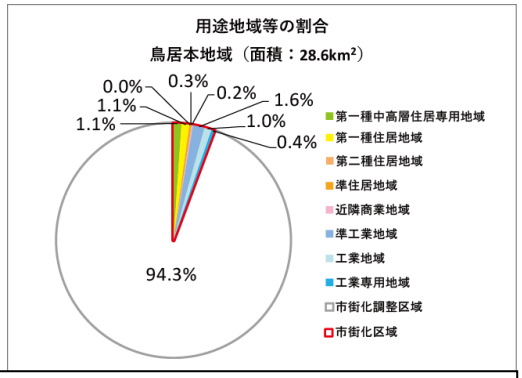
国道８号とともに名神高速道路彦根 IC が近く交通の要所となっており、国道８号バイパスの整備も進められています。

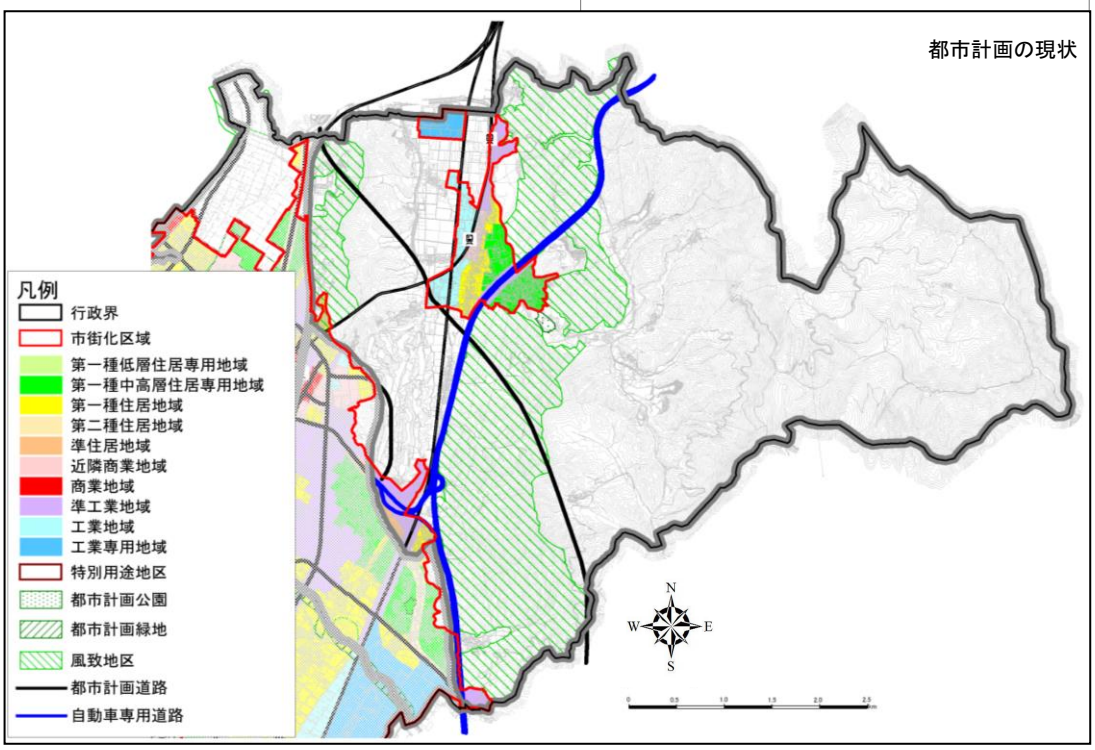
市域を越えての大規模工業施設の立地をはじめ、国道８号沿道などにも多くの工業施設が立地しているとともに、新幹線の停車駅である米原駅にも近く、工場などの立地に適した地域となっています。

（２）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の約 94%が市街化調整区域で、土地利用は大半が山林です。一方では、鳥居本駅周辺を中心として市街化区域が存在します。また、佐和山や名神高速道路の周辺は、風致地区になっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線道路	3.3.1	彦根長浜幹線	整備中
	3.3.7	びわこ東部幹線	都市計画決定予定
	3.4.19	原松原線	整備中

■地域内の都市計画公園・緑地

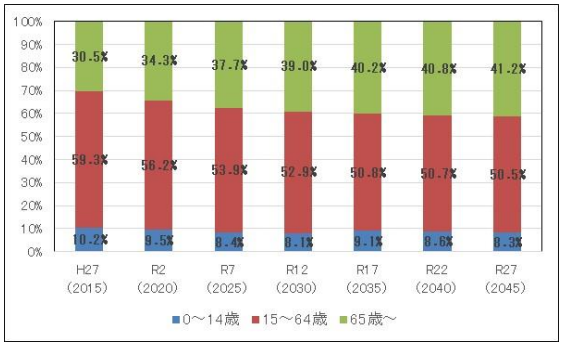
種別	番号	名称	地域内の整備状況
近隣公園	3.3.5	鳥居本公園	整備済

○人口の動向と予測

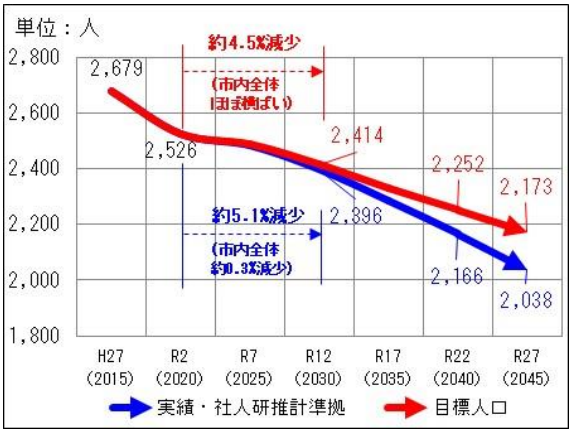
市全体と比べて、人口流出傾向が高くなっています。特に、10 歳から 45 歳までの流出傾向が目立ちます。

今後も、市全体と比べて、人口減少や高齢化の割合は大きくなると予測されます。

■年齢構成別の人口割合の推移



■人口推移



※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

○住民意向

市民アンケート調査結果においては､｢子どもの遊び場や保育所など子育てのための施設やサービス｣｢地域の人々のつながりや地域のコミュニティ｣に関わる取組が求められています。

２－２　地域の課題

課題①：自動車交通が優れた地域特性の活用

国道８号とともに名神高速道路彦根 IC や新幹線の停車駅である米原駅が近く交通の要所となっており、国道８号バイパスの整備が進められています。また、全体構想では、鳥居本地区を「産業拠点」の一つに位置づけています。こうした地域の強みを踏まえ、自動車交通が優れた地域特性の活用が必要です。

課題②：中山道鳥居本宿や佐和山城跡などの地域資産の保全と活用

全体構想では、中山道鳥居本宿周辺を「歴史まちづくり拠点」に位置づけており、江戸時代の宿場町の面影を残しています。このことから、中山道鳥居本宿や佐和山城跡などの地域資産の保全と活用が必要です。

課題③：コンパクトな市街地と広大な自然環境との調和

本地域の市街化区域は、本市の中心部から近く、一つのまとまりをもった市街地となっています。また、地域の約 94%が市街化調整区域で、地域の土地利用は、大半が山林です。一方で、人口減少や高齢化の割合は、市全体と比べて大きくなると予測されます。こうしたことを踏まえ、小さな市街地の中にも安心できる暮らしを確保するなど、コンパクトな市街地と広大な自然環境との調和が必要です。

産業拠点（鳥居本地区）

２－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

名神高速道路彦根 IC が近接するなど自動車交通が優れた環境を活かし、地域の強みを高めるため、工業地域内の適切な土地利用の誘導と必要に応じた用地の確保、国道８号バイパスの整備などを更に進めます。

コンパクトシティの方針に整合させながら、良好な自然環境とも調和した、工業や物流などの産業が盛ん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

地域内における移動環境を確保しつつ、中山道鳥居本宿や佐和山城跡などの地域資源の有効活用、農地や山林での体験学習の充実とともに、鳥居本駅周辺における生活サービス施設の充実を図ります。

こうした取組を通じて、人々が集い、交流する機会や場所を確保することで、親しみ深く交流に溢れた安心できる暮らしのある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あるまちづくり

地域の大半を占める山林は、林業の生産活動の場であるとともに、水資源のかん養や保健休養の場の提供などの重要な役割を果たしています。今後も、このような公益的機能を発揮できるよう森林環境の維持や改善を進めます。

こうした取組を通じて、自然が持つ「恵み」のみならず、土砂災害などの自然の「脅威」とも向き合いながら、地域に根付いている歴史文化の継承に寄与するまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

鳥居本の強みを活かした産業振興と
自然と共生した快適な暮らしの確保

２－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①鳥居本駅やフジテック前駅周辺の工業地域およびその周辺では大規模な低未利用地が拡がっており、米原駅や国道８号に近接するなどの優位性を踏まえた工業系の土地利用の誘導が必要です。このため、都市計画法による規制・誘導手法を活用して、既存施設や周辺環境との調和に配慮しつつ、地域振興に寄与する工業系施設の誘導に努めます。

②鳥居本駅周辺の生活サービス施設の機能強化や国道８号での沿道サービス型の商業施設の誘導など、地域生活の拠点としての役割を果たすよう市街地環境の充実が求められています。このため、地域における暮らしの安心と利便性を守る拠点として、店舗、診療所などの日常生活に必要な施設をコンパクトな範囲に誘導し、生活しやすい環境づくりへの取組を検討します。

鳥居本駅

●公共交通・道路に関する方針

③公共交通などの利便性の強化が求められており、鳥居本駅の利便性の改善や愛のりタクシーの維持など公共交通の連携強化を図ります。

④国道８号の渋滞解消を図るため、佐和山城跡の保全を前提として国などの関係機関と連携し、国道８号バイパスの整備促進を要望します。

⑤地域幹線道路の安全対策として、国道８号の歩道整備、市道内町三ツ割線（鳥居本南交差点～中山道交差点までの区間）の拡幅整備を図ります。

⑥幹線道路とともに、暮らしに身近な道路を計画的に整備することが求められており、県道水谷彦根線の改良に取り組むとともに、事業中である小野川右岸道路の整備を推進します。また、狭小箇所となっている矢倉川（高根）橋の拡幅についても、矢倉川の改修に併せて実施できるよう検討を進めます。

●公園・緑地に関する方針

⑦地域のほぼ中央部にある鳥居本公園は、地域のコミュニティや健康づくりの拠点としての役割を果たすため、適切な維持管理に努め、利用の充実を図ります。

●その他の都市施設に関する方針

⑧矢倉川や小野川の改修による洪水対策が求められており、生き物に配慮しながら、河川の拡幅整備を促進します。

⑨本地域内では、洪水対策が十分ではないため、旧鳥川の河川改修などを促進します。

⑩鳥居本出張所は、行政サービスの拠点であるため、周辺施設と連携のもと機能の充実を図ります。

●市街地・産業環境に関する方針

⑪地域住民の高齢化に対応して、持続的な農地や山林の維持を見据えた必要な取組が求められています。このため、交流から定住へのステップアップを目指し、空き家の利活用など、定住人口の確保のための取組を検討します。

⑫中山投棄場（敷地面積約 4.9ha）のあり方や埋立後における跡地利用を明確にする必要があり、彦根愛知犬上広域行政組合と連携し、地下の廃棄物への悪影響がないことを前提とした跡地利用を検討します。

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑬中山道鳥居本宿周辺では、宿場町の風情の保全や充実が必要です。このため、重要文化財有川家住宅などの歴史的建造物や歴史的なまちなみの保全を通じて歴史的風致の維持向上を図ります。また、地域住民とともに古民家の活用を検討します。併せて、来訪者を誘導するための誘導サインや案内サインの整備充実に努めます。

中山道鳥居本宿

⑭佐和山城跡は彦根城築城にともない廃城となりましたが、戦国時代の曲輪（くるわ）や石垣などが今も往事の雄姿を物語ります。史跡への指定や公開のためのルート整備を検討します。

⑮荘厳寺町、仏生寺町、笹尾町などは、中山間地域としての里山景観を有しています。生物多様性、地域特有の景観や伝統文化の基盤などの多様な役割を所有者などと共有しながら、里山の保全に努めます。

鳥居本中山間地域（荘厳寺町付近）

⑯地域の平野部を取り囲むように、佐和山風致地区、鳥居本風致地区、彦根東部風致地区が指定されています。風致地区内における建築規制などの適切な運用によって、良好な自然的景観の維持保全を図ります。

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

⑰地域内には急傾斜地などの土砂災害危険箇所が存在します。土砂災害からの人命、財産を守るため、警戒避難体制などのソフト対策の充実や計画的な施設整備の推進に努めます。

【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

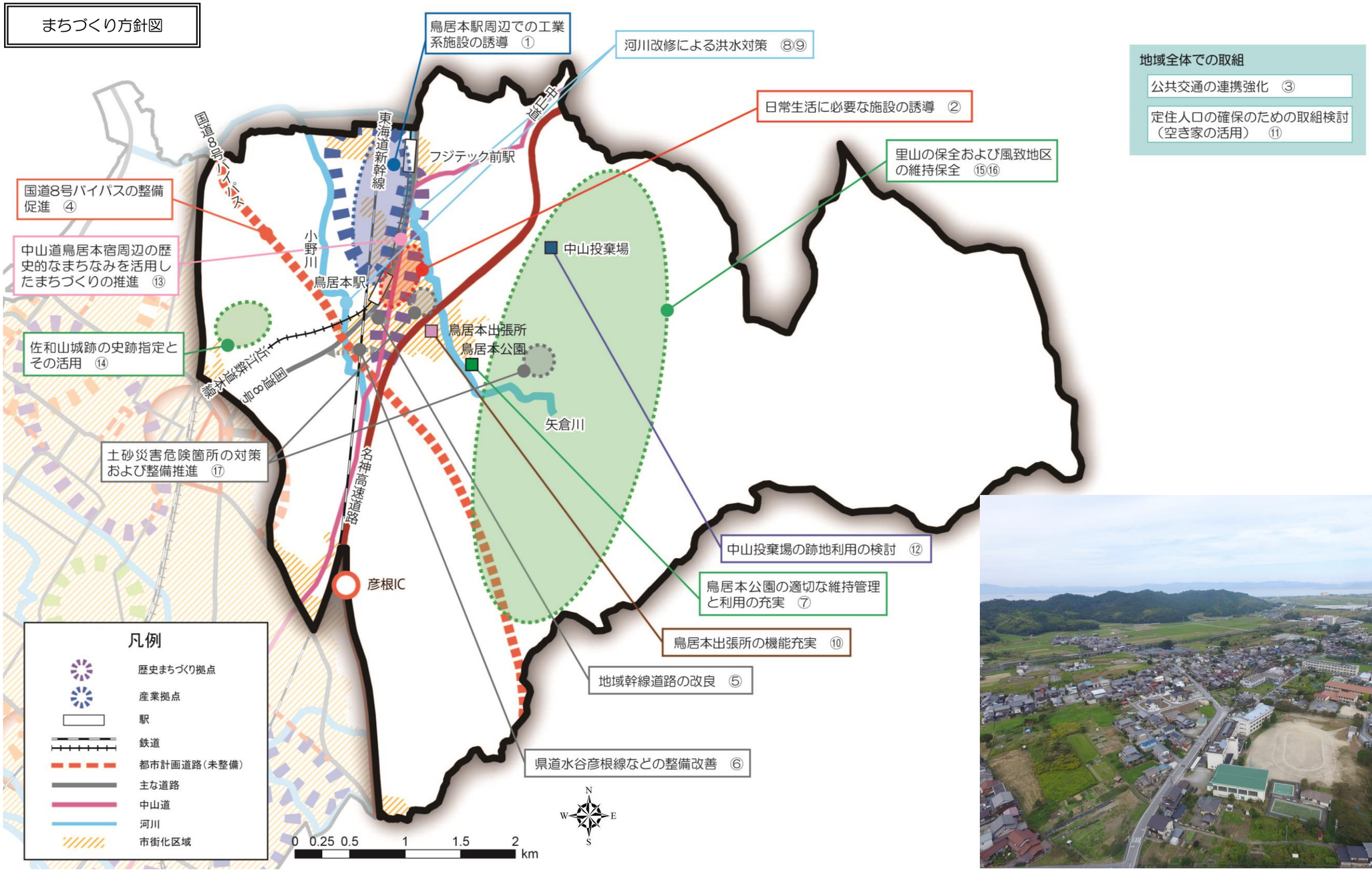
鳥居本地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

国道８号バイパスの整備促進（④に含む）
地域幹線道路の改良（⑤に含む）
矢倉川などの河川改修による洪水対策（⑧⑨に含む）
中山道鳥居本宿周辺の歴史的なまちなみを活用したまちづくりの推進（⑬に含む）
佐和山城跡の史跡指定とその活用（⑭に含む）

（空白）

鳥居本の強みを活かした産業振興と自然と共生した快適な暮らしの確保　鳥居本地域

まちづくり方針図



鳥居本地域鳥瞰写真

Ⅲ　旧城下町地域

3－1　地域の概況

（1）地域特性

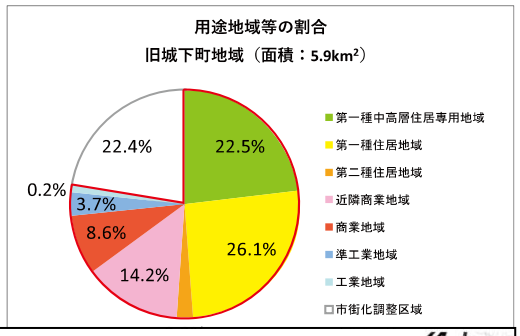
本地域は、彦根藩 35 万石の城下町として発展してきた歴史があり、本市の象徴である国宝彦根城天守を含む特別史跡彦根城跡、名勝玄宮楽々園、名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園、更に旧城下町の面影を残すまちなみや社寺などが数多く残っており、平成４年（1992 年）には彦根城がユネスコの世界遺産暫定一覧表に記載され、世界遺産登録の候補地となっています。

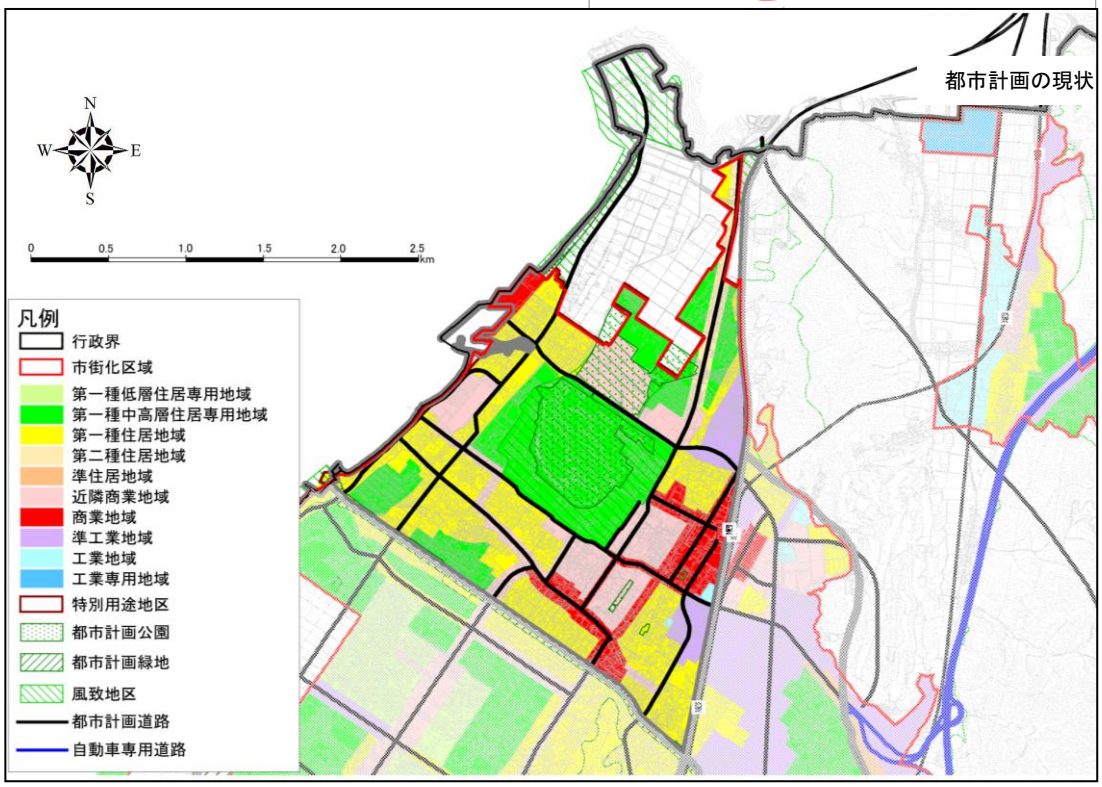
また、彦根駅とともに、商店街などの商業・業務施設、市役所をはじめとする行政施設が集約するなど、中心市街地としての都市機能を有しています。更に、滋賀大学、ミシガン州立大学連合日本センター、金亀公園、彦根総合スポーツ公園および琵琶湖沿岸の彦根港・松原水泳場など、学術・歴史文化・レクリエーションの機能も持ち合わせています。そして、本地域内の彦根総合スポーツ公園は、令和７年（2025 年）開催の国スポ・障スポの主会場として活用できる第１種陸上競技場を備えた都市計画公園となっています。

（2）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の約 78%が市街化区域で、土地利用は、住宅用地や公益施設用地が多くなっています。一方では、地域の北部に市街化調整区域が存在します。また、彦根城、琵琶湖岸や芹川の一部は、風致地区になっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線街路	3.3.4	彦根停車場線	整備済
	3.4.18	彦根米原線	整備済
	3.4.19	原松原線	整備済、整備中
	3.4.20	原長曽根線	整備済
	3.4.21	長曽根銀座線	未整備、整備済
	3.4.25	立花船町線	整備済、整備中
	3.4.26	大東船町線	整備済
	3.4.27	本町線	整備済
	3.4.28	三番町土橋線	整備済
	3.4.29	池州線	整備済
	3.4.108	松原町大黒前鴨ノ巣線	整備中
	3.5.102	彦根駅大藪線	整備済
	3.5.108	大藪磯線	整備済、未整備
	3.5.109	西馬場八坂線	整備済
	3.5.110	河原戸賀線	整備済
特殊街路	8.6.101	立花佐和線	未整備

■地域内の都市計画公園・緑地

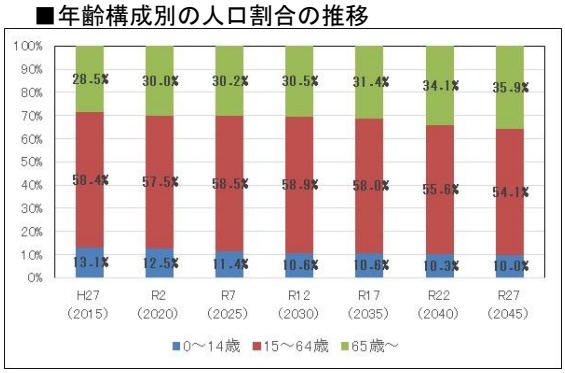
種別	番号	名称	地域内の整備状況
総合公園	5.6.2	金亀公園	整備中
街区公園	2.2.101	外馬場公園	一部整備済
	2.2.102	大東公園	整備済
	2.2.105	京町公園	整備済
緑地	3	芹川緑地	－
	9	琵琶湖湖岸（松原地区）緑地	－

○人口の動向と予測

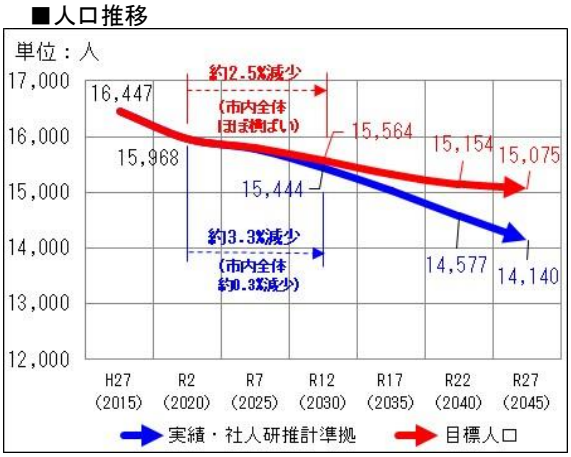
地域内に滋賀大学や地域周辺に滋賀県立大学が立地していることから、市全体に比べて、15 歳から 19 歳までの人口流入傾向が高く、20 歳から 24 歳までの人口流出傾向が高くなっています。加えて、0 歳から 4 歳、30 歳から 39 歳までの家族層の人口流入傾向が高くなっています。

今後も、人口減少や高齢化の傾向が大きくなると予測されます。

■年齢構成別の人口割合の推移



■人口推移



※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

〇住民意向
　市民アンケート調査結果においては、「自転車通行スペースの整備・改善」「高齢者などにとって暮らしやすいような地域のバリアフリー」に関わる取組が求められています。

３－２　地域の課題

課題①：本市の中枢を担う都市機能の充実

　全体構想では、彦根駅周辺を「都市核」、滋賀大学・金亀公園周辺を「教育・福祉・スポーツ拠点」に位置づけています。また、彦根駅とともに、商店街などの商業・業務施設、市役所をはじめとする行政施設が集約するなど、中心市街地としての都市機能を有していますが、空き店舗の増加などによってにぎわいや活力が衰退しています。このことから、今後も、本市の中枢を担う都市機能の充実が必要です。

課題②：旧城下町の歴史的風致の維持および向上

　本地域は、彦根藩 35 万石の城下町として発展してきた歴史があります。また、全体構想では、彦根城周辺を「歴史まちづくり拠点」に位置づけています。このことから、旧城下町の歴史的風致の維持および向上が必要です。

課題③：中心市街地へのアクセス性・回遊性の向上

　本地域内の彦根総合スポーツ公園は、令和７年（2025 年）開催の国スポ・障スポの主会場として活用できる都市計画公園です。また、彦根市への観光客数は平成 20 年以降 330 万人前後で推移しています。このことから、観光スポットが集積する彦根城などを含む中心市街地へのアクセス性・回遊性の向上のため、新たなモビリティーも含めた検討が必要です。

彦根城と玄宮園

３－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

本市の中枢を担ってきた歴史ある本地域では、住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化のため、彦根駅西口周辺、本町および銀座街などの中心市街地の活性化、彦根駅周辺での広域的な都市機能の集積化、密集市街地の防災性の向上に関わる取組を進めます。

こうしたコンパクトシティの取組を通じて、いち早く市街地の再生を図ることで、彦根駅周辺の都市核を中心として、他の都市や地域を先導する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

観光客をはじめとした様々な来訪者を受け入れるため、彦根総合スポーツ公園と市管理の金亀公園の一体的な整備、公共交通の機能強化、中心市街地や観光資源の周辺での回遊性の向上に関わる取組を進めます。

こうした取組を通じて、地域の活性化のみならず、交通渋滞の抑制、産官学民との連携にも着目しながら、公共交通や自転車などによる巡って楽しいまちづくりを目指します。また、駅周辺の拠点機能の更なる充実を図るため、「ひこね共創ビジョン」に基づき、彦根駅から彦根城にかけて、道路などの公共空間を人中心の空間に転換することで、ウォーカブルを推進し、「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の形成を進めます。

●歴史文化や自然を受け継ぐ責任あるまちづくり

歴史と伝統文化に触れることができる彦根城下町地区の歴史的建造物や歴史的まちなみの保存活用を進めます。また、都市生活に恵みを与えている琵琶湖などの自然環境の維持や改善を進めます。

こうした取組を通じて、社会経済情勢の変化や大規模災害の発生といった状況においても、彦根固有の風情、情緒、たたずまいを醸し出す旧城下町の歴史的風致を後世に引き継ぐまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

彦根城を中心とした歴史と文化が溢れる
風格ある洗練された市街地の形成

３－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①中心市街地やその周辺の住宅地では、高齢化などが進む地域の現状を踏まえながら、今後も商業の中心地としての役割を果たすことが求められています。このため、適正な人口密度や年齢別人口構成の維持に向けた街なか居住の促進、日常生活に不可欠な医療・福祉・商業などの都市機能の再構築を目指した取組を進めます。

②彦根駅周辺では、都市核にふさわしい広域的な商業機能を有する施設の誘導が必要です。このため、事業者や住民意向を踏まえながら民間による適正な施設立地の実現を目指し、都市計画をはじめとした土地利用の規制・誘導手法の適用を検討します。

③まちの顔としての役割を果たしてきた銀座街およびその周辺では、住民と観光客に着目した市街地の活性化が必要です。このため、観光客が多い近接する夢京橋キャッスルロードや四番町スクエアとの連携と市街地の回遊性を高めることを目指し、移動しやすい環境や魅力ある商業環境の形成に寄与する取組を検討します。また、市街地内の定住人口減少の抑制を目指し、居住ニーズを踏まえながら、住宅や生活サービス施設を適切に誘導する取組を検討します。

四番町スクエア

④既に大規模工場が集客施設に転換された地区では、将来的な土地利用のあり方を見極めながら、必要に応じて工業系から商業系への用途地域の見直しを行い、適正な土地利用を推進します。

⑤松原町（旧松原内湖干拓地）およびその周辺では、優良農用地が拡がっており、都市と農業との適正な土地利用の調整を図る観点から、農業部局と連携して都市近郊農業としての有効活用を図るとともに、彦根城を望む良好な景観の保全のため、都市的な土地利用の転換は抑制するよう努めます。

⑥琵琶湖の湖畔の埋立地である松原町網代口およびその周辺は、保養施設の廃止など空き地や空き家が散在し、湖畔の優れた景観やまちなみの連続性が分断されています。計画的な土地利用を図り、市民や観光客に癒しを与える場所とすることが必要です。このため、ホテルや学術交流施設などの保全、レクリエーション施設や地域振興施設などの立地を適正に誘導するとともに、湖畔の水と緑が醸し出す美しい景観や自然環境との共存を目指し、市街化調整区域における地区計画制度を活用したまちづくりを進めます。

●公共交通・道路に関する方針

⑦公共交通の利用者の減少によるサービスの衰退を避けるため、彦根駅における交通結節点の機能強化が求められています。このため、社会実験などによる利用者ニーズの把握や事業者と行政の役割分担を行いながら、駅前広場の再整備などを進めます。併せて、彦根駅およびその周辺のバリアフリー化を図ります。また、都市機能施設の誘導を図り、駅周辺の拠点機能の更なる強化を図るため、彦根駅から彦根城にかけての道路などの公共空間を人中心の空間に転換するため、社会実験を実施しながら「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の形成を進めます。

⑧彦根城下町地区における回遊性の向上のために、彦根駅を発着点とした、まち歩きやレンタサイクルなどの取組強化が求められています。このため、歩行者・自転車の通行空間の充実のための整備を進めます。また、乗り捨てのできるレンタサイクルの導入など、公共交通としての自転車の活用を検討します。

⑨特別史跡彦根城跡内にある駐車場は、段階的に史跡外に移設することで文化財としての本質的価値の向上を図ります。移設場所は、本地域における交通集約の低減や回遊性の向上を目指しつつ観光客の利便性にも配慮した位置とします。また、駐車場と彦根城周辺を結ぶシャトルバスの運行も検討し実施します。加えて、グリーンスローモビリティなど新たなモビリティーによる公共交通環境の充実を図り、コンパクトシティを推進する上で不可欠な公共交通によるネットワーク強化を図ります。

⑩令和７年（2025 年）開催の国スポ・障スポの主会場周辺の安全対策やアクセス性の向上のみならず、中心市街地をはじめとした慢性的な渋滞解消のため、幹線道路のネットワークの強化が求められており、都市計画道路である立花船町線、松原町大黒前鴨ノ巣線などの計画的な整備を図ります。

⑪幹線道路の整備や交差点改良をはじめ、道路ネットワークの計画的な機能強化が求められており、交通渋滞の解消や安全な道路空間の確保に着目し、歴史的なまちなみの保全の考え方にも配慮しつつ、計画的な道路整備を進めます。また、地域住民と協働して狭あい道路の整備改善に努めます。

●公園・緑地に関する方針

⑫市管理の金亀公園は、令和７年（2025 年）開催の国スポ・障スポの主会場となる彦根総合スポーツ公園と一体的な公園となります。彦根総合スポーツ公園の整備主体である県と連携して、両公園の機能補完による相互活用および連絡通路の機能強化ならびに彦根城など歴史文化的景観と調和した市民に愛される公園としての利活用を図ります。また、国スポ・障スポ終了後の公園の維持管理について公募設置管理制度(Park-PFI)の活用を含めた具体的取組の検討に努めます。

彦根総合スポーツ公園

金亀公園

⑬京町公園は、平常時には主として地域コミュニティ機能、非常時には防災機能を有するなど住民の身近な公園として適切な維持管理に努め、利用の充実を図ります。

京町公園

●その他の都市施設に関する方針

⑭天井川である芦川は、大規模な洪水が発生した場合には、後背地の市街地などで壊滅的な被害が生じる恐れがあります。このため、河道内の堆積土砂などの除去による流下能力回復や堤防の安全性の点検・評価を行い、必要な箇所の堤防強化対策を促進するとともに、抜本的な対策を検討します。また、被害の最小化を図るため、地域防災力の向上に努めます。また、芦川風致地区を中心として、ケヤキ並木の保全をはじめ、都市に緑地空間としての環境保全を図ります。

⑮局地的大雨の多発や都市化の進展に伴う被害リスクの増大に対応し、流域全体での治水機能を向上させるため、市街地内の雨水貯留をはじめとした様々な対策を進めます。

●市街地・産業環境に関する方針

⑯良好な居住環境や市街地景観を形成するために、地区の特性に応じたきめ細かい規制誘導が必要です。このため、地区計画をはじめ、住民が主体となった地区の目指すべき将来像の検討や建物の用途・形態意匠に関するルールづくりなどの取組を支援します。

⑰河原町芦町地区においては、重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けています。これにより、歴史的なまちなみを保存活用したまちづくりを進めるとともに、観光客の誘導に努めます。また、他の地域にも、この保存活用の動きが広がるよう努めます。

重要伝統的建造物群保存地区
（河原町芦町地区）

⑱地域経済の活性化を図るため、交流人口の増加に向けた取組強化が求められています。観光振興による交流人口の増加に向けた取組として、歴史上の価値の高い施設をはじめとした歴史的風致を紹介する道標や案内板の設置、外国人観光客も見据えた案内板の多言語化、Ｗｉ－Ｆｉ環境の整備、ボランティアガイドの充実など、都市環境の充実を図ります。そのほか、文化やスポーツ振興においても交流人口の増加に向けた取組を検討します。

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑲歴史と伝統文化に触れることができる本地域の歴史的建造物や歴史的なまちなみの保存活用が求められています。彦根城と城下町の「世界遺産登録」や歴史的風致の継承を目指し、特別用途地区(彦根城周辺歴史環境保全地区)によって、マージャン屋やぱちんこ屋などの立地を制限することで彦根城周辺にふさわしい土地利用の誘導を進めるとともに、都市計画法に基づく地域地区や地区計画、景観法に基づく景観地区などの適用や保全事項の充実、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づく「彦根市歴史的風致の維持向上計画（第２期）」の取組の継続などを図ります。特に、特別史跡に指定されている彦根城では、遺構保存を優先した各種行為の規制や公有化、外堀跡の遺構確認発掘調査の実施など、積極的な保存と管理を図ります。

⑳彦根城は、「特別史跡彦根城跡保存活用計画」に基づき、彦根城跡の本質的価値に基づく整備、まちづくりの核として活かす整備、観光拠点として効果的な施設整備などの具体的な取組を進めます。

国宝彦根城天守

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

㉑芹川沿いの密集市街地では、防災機能の向上のため、空き地などの有効利用が必要です。このため、空き家の適正管理とともに建物倒壊や延焼の抑制、避難路や避難地の確保ならびに歴史的なまちなみに配慮しながら、空き地や空き家の有効活用を検討します。

【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

旧城下町地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

彦根駅周辺への都市機能の集約と銀座街を中心とする中心市街地の活性化（①②③に含む）
彦根駅前周辺道路のバリアフリー化、ウォーカブルの推進による歩行者空間の機能向上（⑦に含む）
彦根総合スポーツ公園と隣接する市管理の金亀公園の利活用（⑫に含む）
伝統的建造物群保存地区やその他城下町でのまちなみの保存・活用（⑰に含む）
特別史跡彦根城跡内の観光駐車場の段階的な郊外移転とシャトルバス運行や新たなモビリティーによる彦根城周辺の観光環境の向上（⑨に含む）

【松原町網代口でのまちづくり構想：市街化調整区域における地区計画】

土地利用に関する方針のうち、松原町網代口でのまちづくり構想を次のとおり示します。

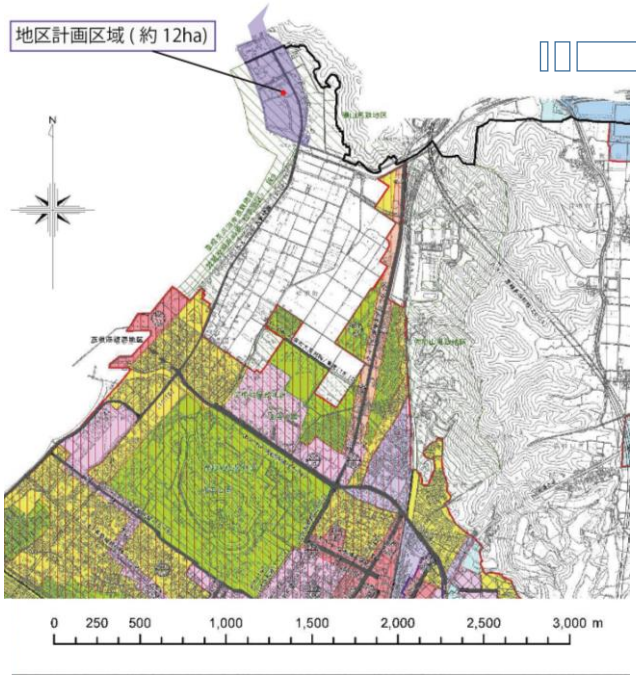
《目的》

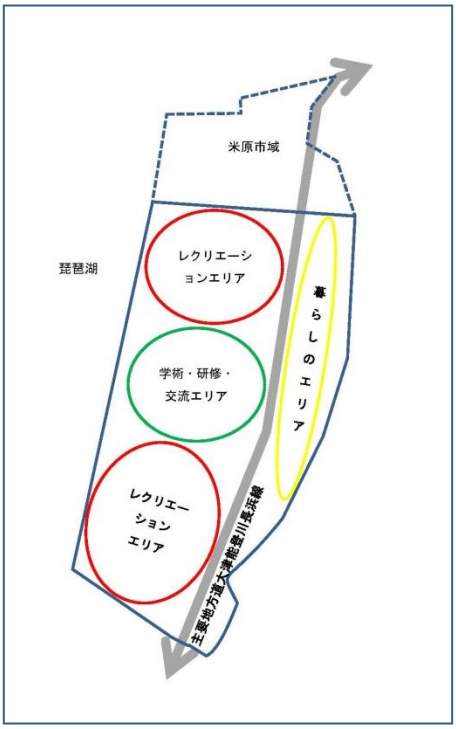
当地区は、市北西端の琵琶湖の湖岸に位置し、主要地方道大津能登川長浜線沿道の埋立地です。保養施設用地、観光施設用地、住宅用地として開発されましたが、保養施設の廃止などにより空き地や空き家がみられ湖畔の優れた景観やまちなみが崩れようとしていることから、市民や観光客の癒しの場所として土地利用を図ります。

このため、ホテルや学術交流施設などの保全、レクリエーション施設や地域振興施設などの立地を適正に誘導するとともに、湖畔の水と緑が醸し出す美しい景観や自然環境との共存を目指し、市街化調整区域における地区計画制度を活用したまちづくりを進めます。

なお、当地区には、米原市域も一部含まれることから、米原市とも協議調整を図りながら、実現に向け検討を進めます。

《位置》





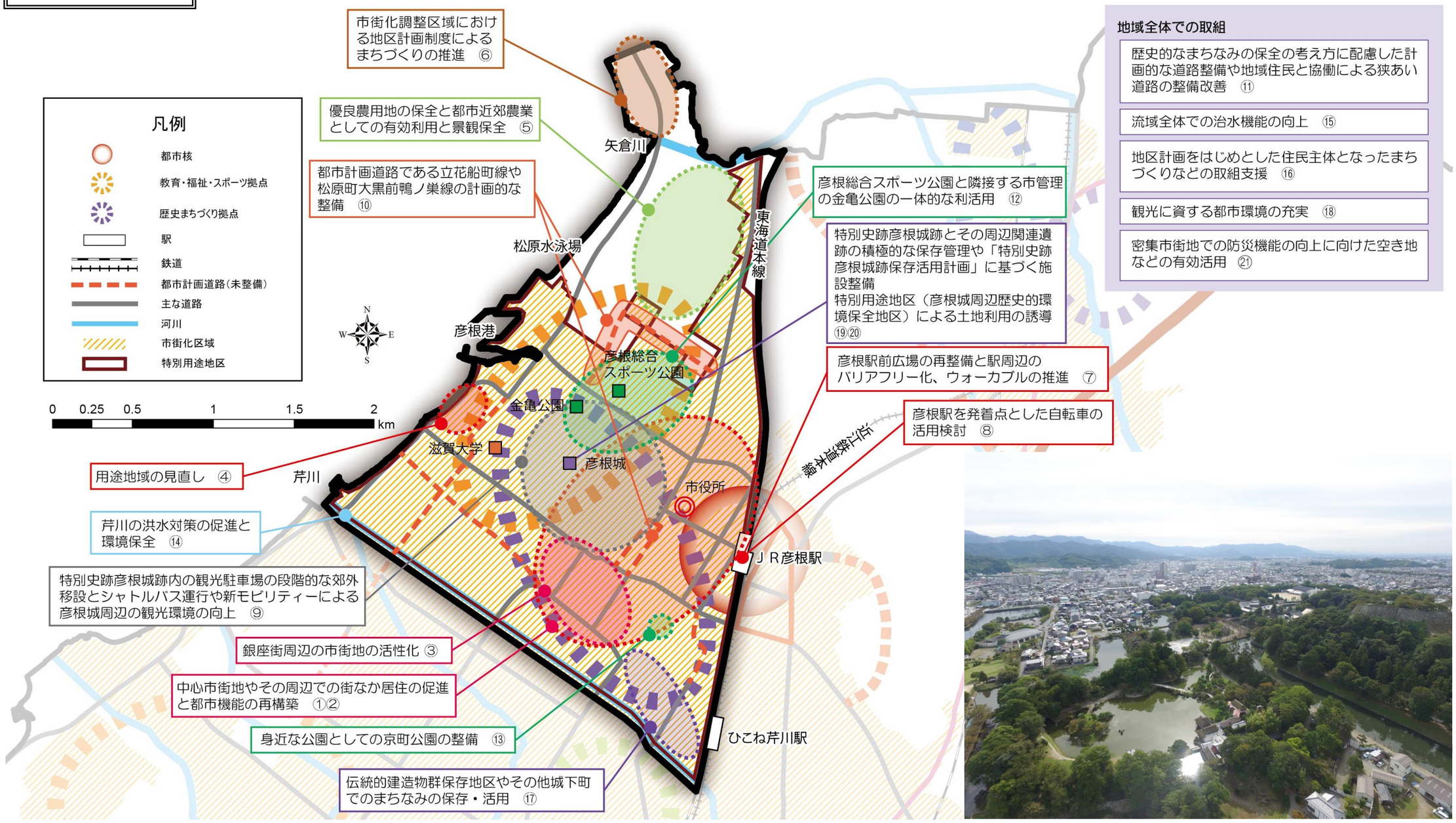
イメージ図

※イメージ図は、土地利用などの詳細な検討に伴い、必要に応じて見直します。なお、周辺の市街化調整区域の市街化を促進するものではないなど、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、地区内の土地利用を検討します。

（空白）

彦根城を中心とした歴史と文化が溢れる風格ある洗練された市街地の形成　旧城下町地域

まちづくり方針図



旧城下町地域鳥瞰写真

Ⅳ 新市街地地域

4－1 地域の概況

（1）地域特性

本地域は、昭和 40 年代以降に宅地開発により市街地が拡大され、旧城下町などからの転居が多く、現在、人口が最も集中している地域です。

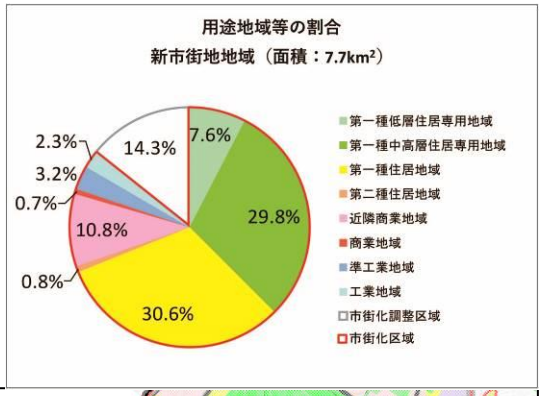
また、南彦根駅周辺には、国の地方合同庁舎などが立地し、消防署、福祉保健センター、市立病院、文化プラザ、千鳥ヶ丘公園、スポーツ・文化交流センターなどの公共公益施設も整備されているほか、既存建築物の「旧ひこね燦ぱれす」を利用し、図書館(【仮称】中部館)として有効活用することを進めています。

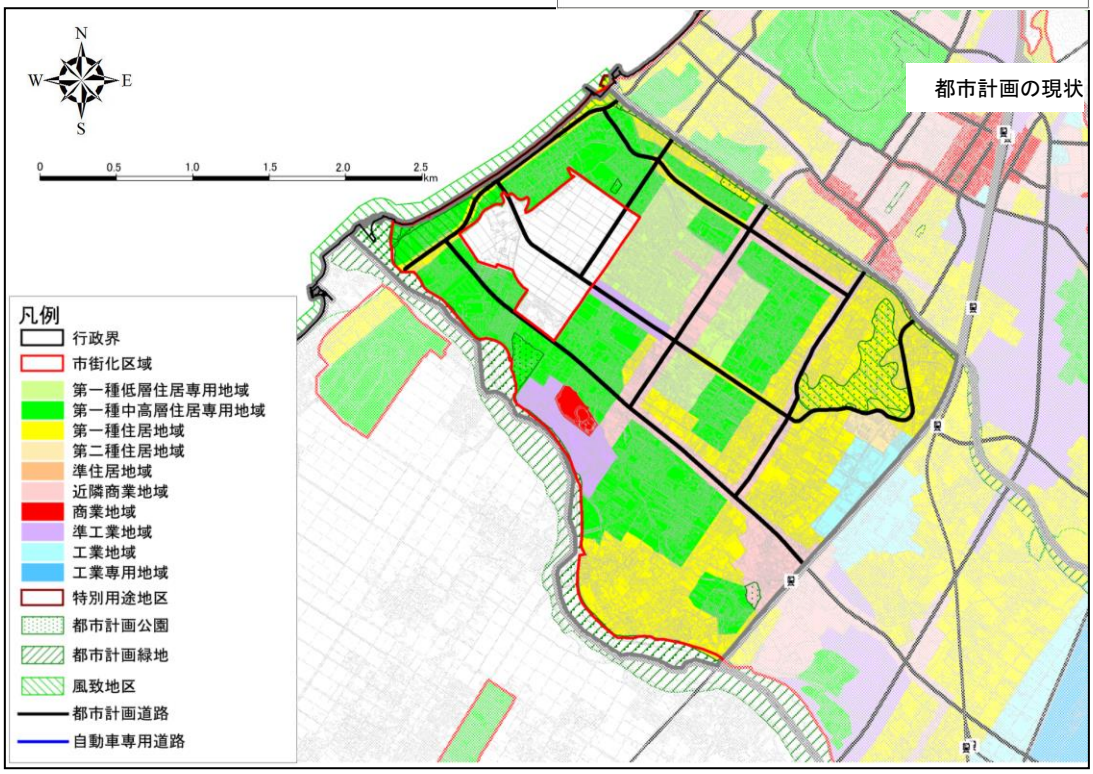
幹線道路沿道には商業施設をはじめとする沿道サービス施設が立地するとともに、南彦根駅北部には大規模な工業施設が立地するなど、様々な都市環境を有しています。

（2）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の約 86%が市街化区域で、土地利用は、住宅用地や商業用地が多くなっています。一方では、地域の西部に市街化調整区域が存在します。また、琵琶湖岸や千鳥ヶ丘公園は、風致地区になっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線街路	3.4.22	大藪多賀線	整備済
	3.4.29	池州線	整備済
	3.5.101	大藪橋向線	整備済、未整備
	3.5.102	彦根駅大藪線	整備済、概成済、未整備
	3.5.108	大藪磯線	未整備、整備済
	3.5.109	西馬場八坂線	整備済
	3.5.110	河原戸賀線	整備済

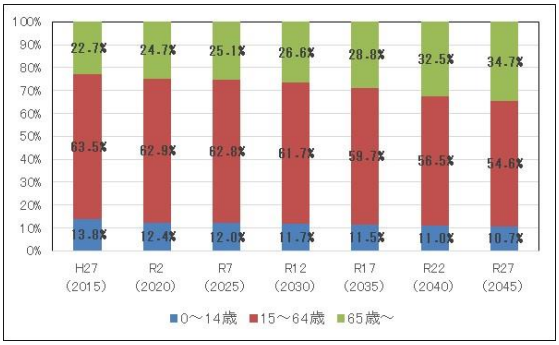
■地域内の都市計画公園・緑地

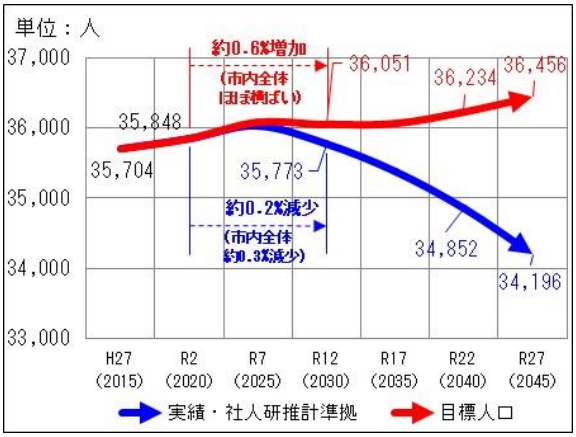
種別	番号	名称	地域内の整備状況
総合公園	5.5.3	千鳥ヶ丘公園	整備中
街区公園	2.2.104	大藪児童公園	整備済
近隣公園	3.3.8	福満公園	整備済
	3.3.9	金城公園	未整備
地区公園	4.4.4	庄堺公園	整備済
緑地	4	犬上川緑地	－
	12	琵琶湖湖岸（犬上川～大藪地区）緑地	－

○人口の動向と予測

地域周辺に滋賀大学や滋賀県立大学が立地していることから、市全体に比べて、15歳から19歳までの人口流入傾向が高く、20歳から24歳までの人口流出傾向が高くなっています。加えて、女性の高齢者の流出傾向が高くなっています。

令和７年（2025年）までは人口増加が予測されますが、その後、人口減少となり、高齢化の割合も加速度的に大きくなると予測されます。





※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

〇住民意向
　市民アンケート調査結果においては、「自転車通行スペースの整備・改善」「地域の人々のつながりや地域のコミュニティ」に関わる取組が求められています。

４－２　地域の課題

課題①：質の高い生活環境の提供

　本地域は、昭和 40 年代以降に宅地開発により市街地が拡大され、旧城下町地域などからの転居が多く、現在、人口が最も集中している地域でもあります。また、全体構想では、千鳥ヶ丘公園周辺を「里山の保全体験拠点」に位置づけています。このことから、地域の資産を活かすなど、質の高い生活環境を提供することが必要です。

課題②：都市機能や居住機能の調和

　全体構想では、南彦根駅周辺を「都市核」、滋賀県立大学・市立病院・文化プラザ周辺、スポーツ・文化交流センター周辺を「教育・福祉・スポーツ拠点」に位置づけています。こうした都市機能を充実させながら、コンパクトに居住を誘導することが必要です。

課題③：気軽に出かけられる移動環境の充実

　本地域は、令和７年（2025 年）までは人口増加が予測されますが、その後、人口減少となり、高齢化の割合も加速度的に大きくなると予測されます。このような超高齢化社会に対応してくため、誰もが気軽に出かけられる移動環境の確保が必要です。

ベルロード

４－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

本市の中で最も多くの人口を有する本地域では、南彦根駅周辺での医療、福祉、商業施設などの都市機能の充実、その周辺に広がる住宅市街地の居住環境の維持や充実に関わる取組を進めます。

こうしたコンパクトシティの取組を通じて、都市機能と居住機能を適切に配置することで、都市サービスの需要と供給のバランスが持続する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

南彦根駅における交通結節点機能の充実、路線バスの拡充と機能向上、バリアフリー化などの歩行者空間の充実に関わる取組を進めます。また、スポーツ・文化交流センターや新たな図書館(【仮称】中部館)を中心としたまちのにぎわい創出とともに、ひこね市文化プラザなどの既存の公益施設の機能強化、都市計画公園の利活用など交流機能の充実を進めます。

こうした取組を通じて、地域住民が積極的に出かけられる環境を充実し、健康で活動的に暮らせる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あるまちづくり

新しい地域文化をつくりだすひこね市文化プラザの有効活用とともに、都市生活に恵みを与えている琵琶湖や犬上川などの自然環境の維持や改善を進めます。

こうした取組を通じて、地域特性を踏まえ、既存の施設を活用しながら、文化的で質の高い生活が実現可能なまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

南彦根駅を核に魅力ある暮らしが実感できる市街地の形成

４－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①地域に拡がる住宅地では、高齢化などが進む地域の現状を踏まえつつ、今後も良好な住宅地としての役割を果たすことが求められています。また、生き甲斐ある暮らしを実現するためにも、交流機能の充実が求められています。このため、南彦根駅を中心とした適正な人口密度や年齢別人口構成の維持に向けた街なか居住の促進、日常生活に不可欠な医療・福祉・商業施設などの都市機能の集約を目指した取組を進めます。

②市街地およびその周辺に点在する農地については、宅地化を前提にするのではなく、農地の多様な機能（農産物の供給、防災、環境など）を踏まえ保全することも必要です。特に、大藪町の農用地は、市街化区域に囲まれた一団の農用地として、維持・保全に努めます。

●公共交通・道路に関する方針

③公共交通の利用者の減少によるサービスの衰退を避けるため、南彦根駅における交通結節機能などの機能強化が求められています。このため、南彦根駅を中心に、公共公益施設に接続する路線バスの充実を図るとともに、各施設・道路は高齢者や障がい者などが安心して利用できるバリアフリー化や東西口へのエスカレーターの設置など機能向上に努めます。

④JR 神宮踏切付近の交差点部については、交通の安全確保および混雑解消に向けた改善が必要であり、踏切付近の安全確保、混雑解消ならびに交通の分散化として都市計画道路彦根駅大藪線の整備を進めます。

ＪＲ神宮踏切付近

⑤歩行者や自転車が安全に通行できる道路ネットワークが求められており、通勤通学時に混雑する主要な市道などについては、右折レーンや歩道を整備するなどの効果的な改良や都市計画道路大藪磯線の延伸をはじめとした都市計画道路の未整備区間の整備推進を図ります。

⑥幹線道路とともに、暮らしに身近な生活道路を計画的に整備することが求められており、地域住民と協働して狭あい道路の整備改善に努めます。

⑦地域住民や来訪者に琵琶湖などの豊かな自然的環境を実感できるようウォーキングやサイクリングの促進に寄与する取組が求められています。このため、地域の活力や賑わいの維持・向上を目指して、ウォーキングやサイクリングの促進など地域内外の交流に寄与する取組を検討します。

●公園・緑地に関する方針

⑧整備が完了していない千鳥ヶ丘公園は、計画的な整備が必要であり、都市計画公園としての役割を踏まえつつ、利用者ニーズに沿った整備を図ります。

千鳥ヶ丘公園

●その他の都市施設に関する方針

⑨芹川、犬上川、平田川、野瀬川は、地域にとって貴重な水と緑の空間であり、防災の観点からも、計画的な整備促進が必要です。このため、県などの関係機関と連携し、下流の地域から改修を進めるなど、計画的な整備を図ります。

⑩水産資源保護法に基づきアユの保護水面区域となっている犬上川では、産卵・繁殖保護の啓発を行うなど、水産資源（アユなど）の保全を図ります。

⑪局地的大雨の多発や都市化の進展に伴う被害リスクの増大に対応し、流域全体での治水機能を向上させるため、市街地内の雨水対策の充実を図ります。

⑫スポーツ・文化交流センターは、健康スポーツ、市民交流、防災などの複合的な機能をもった施設として積極的に活用し、また、「旧ひこね燦ぱれす」は、図書館(【仮称】中部館)としての有効活用を図ります。

図書館（【仮称】中部館）

●市街地・産業環境に関する方針

⑬スポーツ・文化交流センターの整備に併せたアクセス道路整備を契機として、当該施設が駅に近いという利点を活かしながら、南彦根駅東地域を含む南彦根駅周辺の一体的な市街地の再生を図ります。また、こうした取組によって、まちの賑わいにつなげていくため、用途地域などの見直しも併せて行います。

南彦根駅（西口）

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑭七曲がり地区は、歴史と伝統文化に触れることができる歴史的建造物や歴史的なまちなみの保存活用が求められています。歴史的風致の維持および向上のために、文化財保護法に基づく伝統的建造物群保存地区、都市計画法に基づく地区計画、景観法に基づく景観地区の適用などによる諸制度を活用した取組を検討します。

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

⑮人口が最も集中している本地域では、大雨に伴う河川の氾濫などによる被害を最小限にすることが求められており、「彦根市水害ハザードマップ」および滋賀県作成データに基づく「想定浸水深（洪水浸水想定区域図および地先の安全度マップ）」を周知徹底するとともに、防災減災につながるように建築物の規制と誘導を図ります。

【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

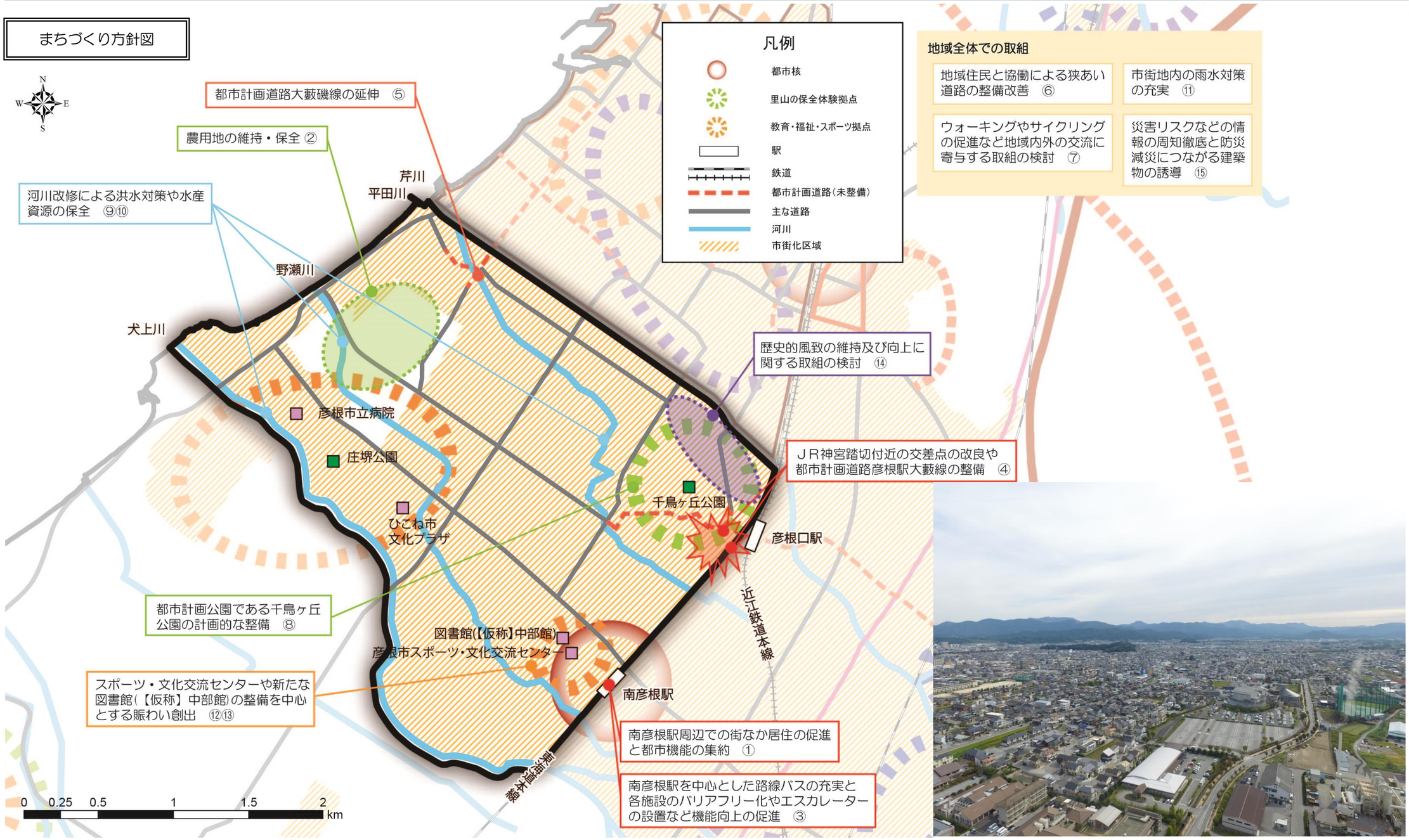
新市街地地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

南彦根駅周辺への都市機能の集約（①に含む）
スポーツ・文化交流センターや新たな図書館（【仮称】中部館）の整備を中心とするまちの賑わい創出（⑫⑬に含む）
ＪＲ神宮踏切付近の交差点の改良（④に含む）
都市計画道路大藪磯線の延伸（⑤に含む）
平田川や野瀬川の河川改修による洪水対策（⑨に含む）

（空白）

南彦根駅を核に魅力ある暮らしが実感できる市街地の形成　　新市街地地域

まちづくり方針図



新市街地地域鳥瞰写真

Ⅴ　彦根駅東地域

5－1　地域の概況

（1）地域特性

本地域は、国道８号、国道 306 号および名神高速道路彦根 IC という交通条件に恵まれ、本市の生産活動（流通業務機能）の一翼を担っています。また、国道８号バイパスの整備に向けた検討が進められています。

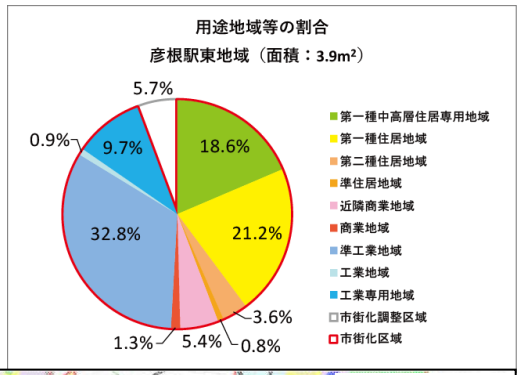
平成 19 年に開設した彦根駅東口を中心とした計画的なまちづくりが進められているほか、住宅地や商業地として市街化が進展しています。

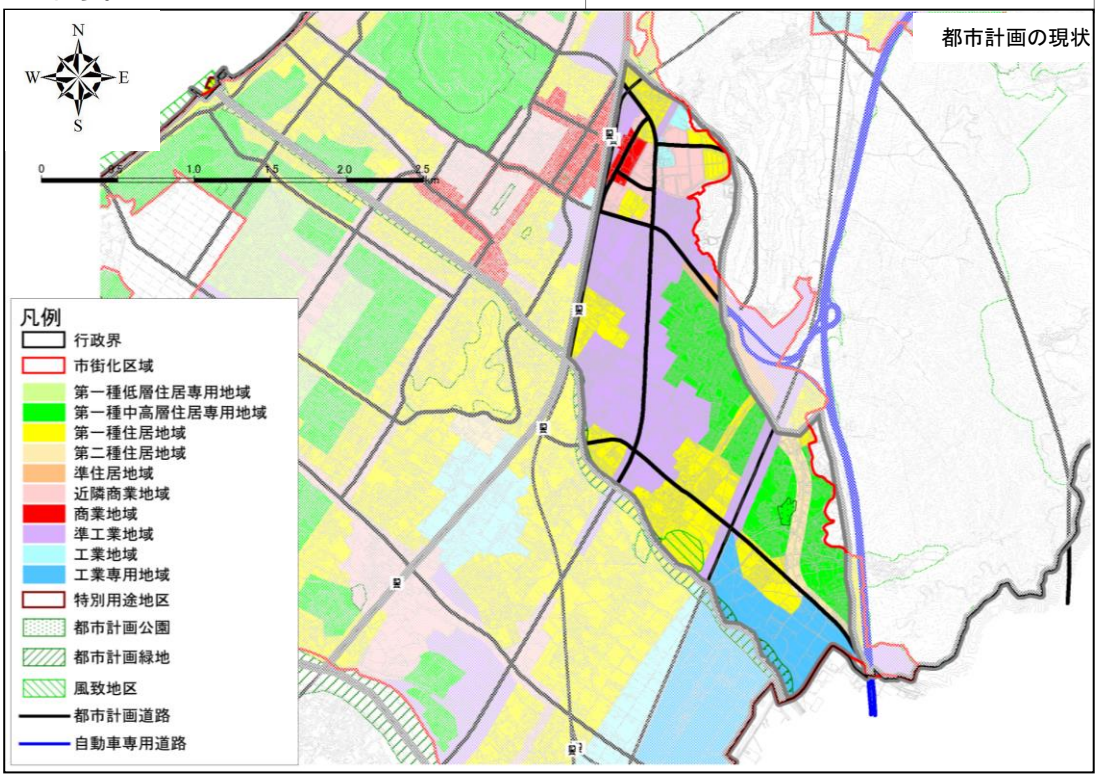
このように、自動車交通と公共交通という２つの交通の新しい玄関口（まちの顔）となる地域としての役割を有しています。

（2）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の約 94%が市街化区域で、土地利用は、住宅用地とともに、商業用地や工業用地も多くなっています。一方では、地域の東部の名神高速道路沿いに市街化調整区域が存在します。また、大堀山は風致地区になっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線街路	3.3.1	彦根長浜幹線	未整備
	3.3.5	川瀬古沢線	概成済
	3.4.19	原松原線	整備済、整備中
	3.4.20	原長曽根線	整備済、概成済
	3.4.32	古沢安清線	整備済、一部未整備
	3.4.33	彦根駅里根線	整備済
	3.5.103	西沼波野田山線	未整備

■地域内の都市計画公園・緑地

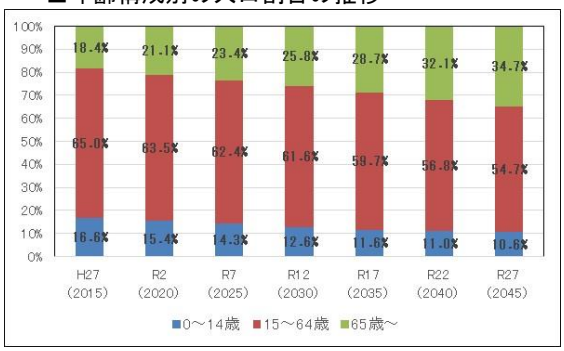
種別	番号	名称	地域内の整備状況
近隣公園	3.3.6	野田山公園	未整備
緑地	3	芹川緑地	－

○人口の動向と予測

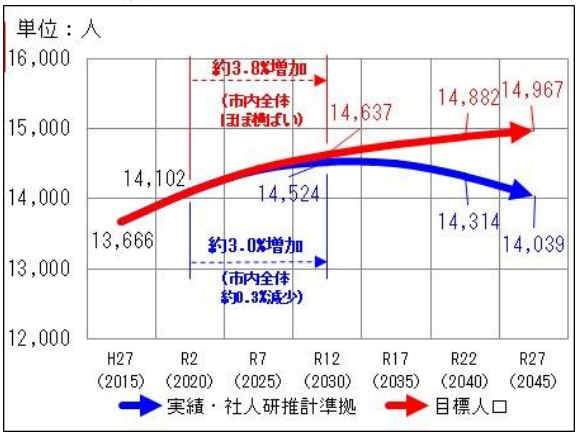
市全体に比べ、 30 歳から 34 歳までの人口流入傾向が高くなっています。

令和 12 年（2030 年）までは人口増加が予測されますが、その後、人口減少となり、高齢化の割合も加速度的に大きくなると予測されます。

■年齢構成別の人口割合の推移



■人口推移



※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

○住民意向

市民アンケート調査結果においては、「自転車通行スペースの整備・改善」「人が安全に通行できる歩道の整備・改善」に関わる取組が求められています。

５－２　地域の課題

課題①：新たな市の玄関口としての機能充実

令和５年度に土地区画整理事業が完了した彦根駅東口周辺では、駅を中心とした計画的なまちづくりを進めています。都市基盤整備に併せた魅力ある土地利用を誘導するなど、民間活力を活かした新たな市の玄関口としての機能充実が必要です。

課題②：計画的な産業振興

本地域は、国道８号、国道 306 号および名神高速道路彦根 IC という交通条件に恵まれ、本市の生産活動（流通業務機能）の一翼を担っています。更に、都市計画道路原松原線の整備が進められているほか、国道８号バイパスの整備に向けた検討が進められています。また、全体構想では、野田山地区を「産業拠点」の一つに位置づけていることを踏まえ、野田山地区では、市街化区域内の低未利用地を活用した計画的な産業の振興が必要です。

課題③：次世代に引き継ぐべき地域資産の保全

本地域は、彦根駅周辺での市街地整備をはじめとして、新たなまちづくりが進められています。また、市全体に比べ、30 歳から 34 歳までの人口流入傾向が高く、令和 12 年（2030 年）までは人口増加になると予測されます。こうした都市化の進展に際しては、地域の歴史・文化や自然に着目するなど、次世代に引き継ぐべき地域資産の保全が必要です。

彦根駅東土地区画整理事業区域周辺

５－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

本市の新しい玄関口である彦根駅東口周辺では、土地区画整理事業による計画的な基盤整備が完了し、地区計画などによる都市機能を有する施設や居住機能の計画的な誘導に関わる取組を進めます。

こうしたコンパクトシティの取組を通じて、民間事業者による土地利用を誘導するなど、官民が協調した特色ある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

広域交通の円滑化、名神高速道路彦根 IC 周辺でのまちの玄関口としての機能強化など、移動環境の充実に関わる取組を進めます。特に、パーク・アンド・バスライドの実現のために、彦根 IC 周辺において観光駐車場の整備を図ります。

こうした取組を通じて、交通渋滞などのストレスを感じない安全で快適な移動環境を整え、地域内外における多様な人の交流に寄与する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あるまちづくり

大堀山風致地区の自然環境の保全とともに、国道 306 号の良好な沿道景観の形成に努めます。

こうした取組を通じて、商工業の振興によって都市としての新たな魅力が芽吹く地域においても、歴史文化や自然の重要性を地域で共有しながら、地域に息づく歴史文化の継承に寄与するまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

まちの玄関口としての新たな都市の魅力を創出する市街地の形成

５－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①令和５年度に土地区画整理事業が完了した彦根駅東口周辺では、駅を中心とした計画的な土地利用を進めることが必要です。このため、地区計画に基づき、事業者や住民意向を踏まえながら民間による適正な施設立地の実現を目指し、都市計画をはじめとした土地利用の規制・誘導手法の適用を検討します。

②野田山地区の工業専用地域では低未利用地が存在しており、名神高速道路彦根ＩＣや国道 306 号に近接するなどの優位性を踏まえた工業系の土地利用の誘導が必要です。このため、都市計画法による規制・誘導手法を活用して、地域振興に寄与する工業系施設の誘導に努めます。

産業拠点（野田山地区）

③国道８号沿道などの幹線道路沿道では、大規模集客施設の立地を抑制するとともに、良好な沿道景観の形成に関する取組に努めます。

④幹線道路の背後地などでは、増加する人口に併せた快適な居住環境の整備・改善が必要です。このため、適正な人口密度の確保を目指し、居住機能と生活サービス機能のバランスがとれた住宅地とするため、用途地域の変更などの土地利用の規制・誘導を検討します。

●公共交通・道路に関する方針

⑤名神高速道路彦根 IC 周辺では、まちの玄関口としての観光振興に着目した機能強化が求められており、観光資源が集積する中心市街地への過度な自動車交通の流入を防ぐことを目的としたパーク・アンド・バスライドの実現のため、観光駐車場の整備を図ります。

彦根ＩＣ

⑥外町交差点をはじめとした国道８号の渋滞解消を図るため、国道８号バイパスの整備が求められており、国などの関係機関と連携し、国道８号バイパスの整備促進を図ります。また、整備が進められている都市計画道路原松原線を含めた幹線道路のネットワークの強化とその周辺の市道の計画的な整備を図ります。

⑦暮らしに身近な生活道路を計画的に整備することが求められており、都市計画道路の計画的な整備ならびに地域住民と協働して狭あい道路の整備改善に努めます。

⑧鉄道を挟んで西側にある旧城下町地域との接続道路では通学路としての安全対策が求められており、ひこね芹川駅北側の架道橋（アンダーパス）の拡幅などを検討します。

⑨都市計画道路古沢安清線の整備は、関係機関との連携を行い、整備促進を図ります。

●公園・緑地に関する方針

⑩増加する人口に併せ公園・緑地を適切に配置することが必要です。このため、市街地整備などに併せて、既存の緑地空間の維持保全に努めながら、公園などの適切な配置を検討します。

●その他の都市施設に関する方針

⑪芹川は、地域にとって貴重な水と緑の空間であり、防災の観点からも、計画的な整備促進が必要です。このため、県などの関係機関と連携し、下流の地域から改修を進めるなど、計画的な整備を図ります。併せて、内水浸水対策として公共下水道雨水幹線の整備を図ります。

⑫局地的大雨の多発や都市化の進展に伴う被害リスクの増大に対応し、流域全体での治水機能を向上させるため、市街地内の雨水貯留対策の充実を図ります。

●市街地・産業環境に関する方針

⑬良好な居住環境や市街地景観を形成するために、地区の特性に応じたきめ細かい規制誘導が必要です。このため、地区計画をはじめとした住民が主体となった地区の目指すべき将来像の検討や建物の用途・形態意匠に関するルールづくりなどの取組を支援します。

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑭本地域は、鳥居本宿場町と高宮宿場町との間に位置し、中山道としての連続性の確保が必要です。このため、本地域の中山道については、歩行者・自転車に重点をおいた景観形成や緑化を図ります。

⑮国道 306 号とその沿道では、道路や沿道敷地の緑化、建築物の形態意匠への配慮など、鈴鹿山系の山なみとの調和を図ります。

国道 306 号

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

⑯本地域の東側などにある山裾では、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などの新規立地抑制を図ります。また、土砂災害からの人命、財産を守るために鞍掛山の急傾斜地対策施設の整備を図ります。

【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

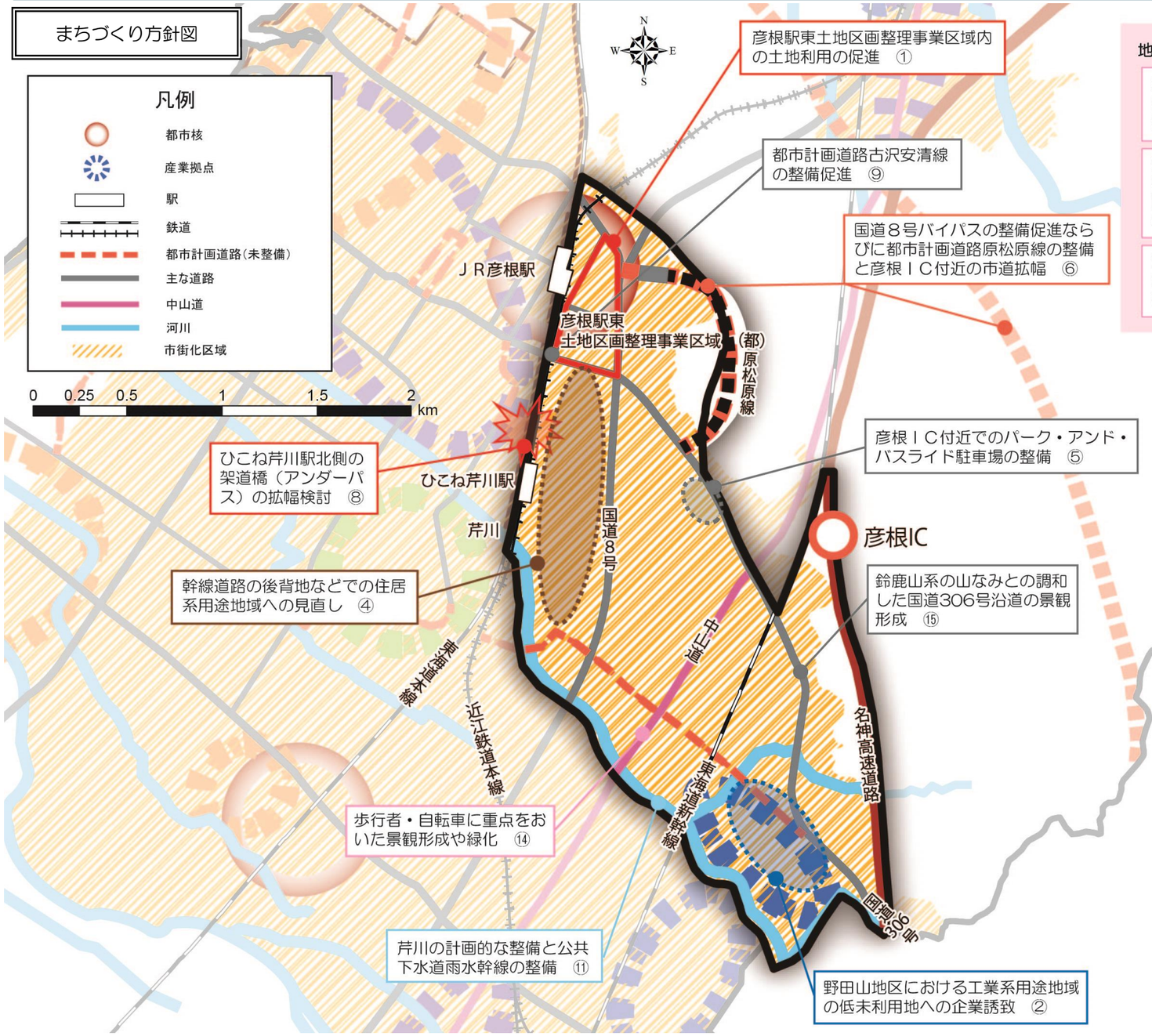
彦根駅東地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

彦根駅東土地区画整理事業区域内の土地利用の促進（①に含む）
野田山地区における工業系用途地域の低未利用地への企業誘致（②に含む）
都市計画道路原松原線の整備と彦根ＩＣ付近の市道拡幅（⑥に含む）
彦根ＩＣ付近でのパーク・アンド・バスライド駐車場の整備（⑤に含む）
幹線道路の後背地などでの住居系用途地域への見直し（④に含む）

（空白）

まちの玄関口としての新たな都市の魅力を創出する市街地の形成　彦根駅東地域

まちづくり方針図



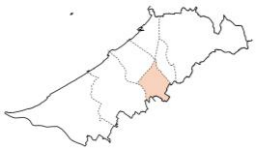
地域全体での取組

- 幹線道路沿道での大規模集客施設の立地の抑制と沿道景観の形成 ③
- 都市計画道路の計画的な整備や地域住民との協働による狭あい道路の整備改善　⑦
- 既存の緑地空間の維持保全と公園などの適切な配置の検討　⑩
- 市街地内の雨水貯留対策の充実　⑫
- 住民が主体となったまちづくりに関する取組支援　⑬
- 災害リスクの低減の取組と土砂災害特別警戒区域、急傾地崩壊危険区域などの指定による住宅の建築抑制 ⑯

彦根駅東地域鳥瞰写真

Ⅵ　南彦根駅東地域

６－１　地域の概況



（１）地域特性

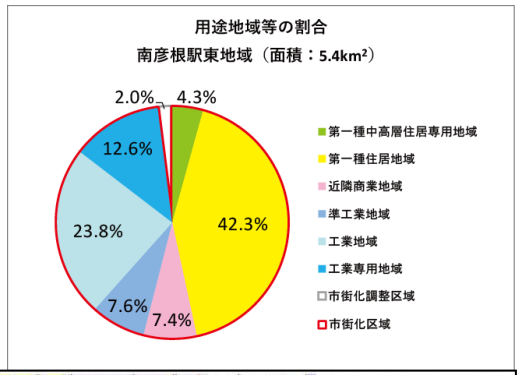
本地域にはＪＲや近江鉄道の計４駅があり、公共交通にも優れ、昭和 40 年代以降に開発された新市街地とそれ以前からの既存市街地(集落)により形成されています。また、中山道高宮宿周辺は、江戸時代の宿場町の面影を残しています。

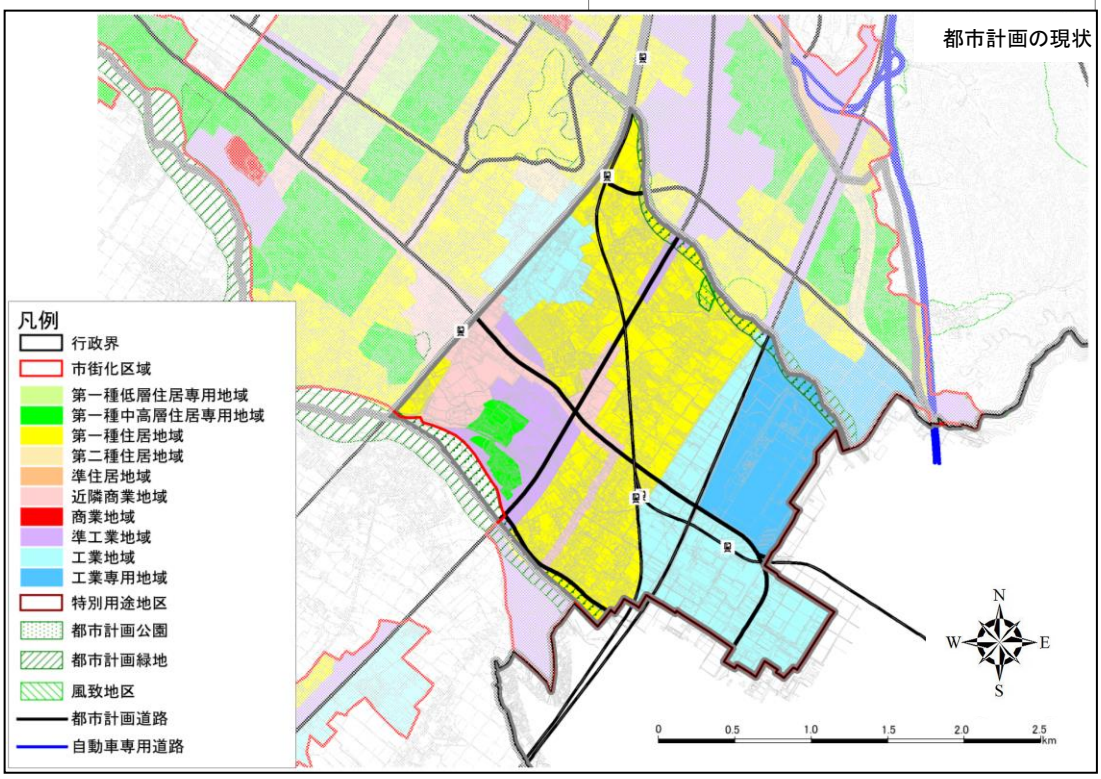
南彦根駅東口周辺は、大型商業施設、総合病院、中高層住宅が立地するなど、都市機能が集積する都市核としての機能を有しています。また、南彦根駅北部や東海道新幹線沿線には、大規模な工業施設が多く立地しています。

（２）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の多くが、市街化区域に指定されています。地域の土地利用は、住宅用地や工業用地が多くなっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線街路	3.3.5	川瀬古沢線	概成済
	3.4.22	大藪多賀線	整備済
	3.5.103	西沼波野田山線	未整備
	3.5.107	彦根多賀線	未整備
	3.5.111	高宮線	概成済、一部整備済

■地域内の都市計画公園・緑地

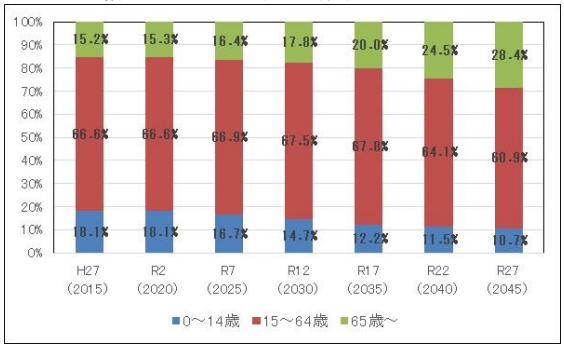
種別	番号	名称	地域内の整備状況
近隣公園	3.3.7	旭森公園	一部整備済
緑地	4	犬上川緑地	－

○人口の動向と予測

市全体と比べて、人口流入傾向が高くなっています。特に 15 歳から 25 歳までの人口流入傾向が目立ちます。

今後も人口増加が予測されますが、目標年次以降の令和 22 年（2040 年）以降、人口減少となり、高齢化の割合も大きくなると予測されます。

■年齢構成別の人口割合の推移



■人口推移

※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

○住民意向

市民アンケート調査結果においては、「自転車通行スペースの整備・改善」「高齢者などにとって暮らしやすいような地域のバリアフリー」に関わる取組が求められています。

６－２　地域の課題

課題①：公共交通の維持充実

本地域にはＪＲや近江鉄道の計４駅があり、公共交通にも優れ、昭和 40 年代以降に開発された新市街地とそれ以前からの既存市街地（集落）により形成されています。また、市全体と比べて、人口流入傾向が高くなっており、令和 22 年（2040 年）までは人口増加になると予測されます。過度に自動車に依存しない地域づくりを進めるためにも、公共交通の利用促進が必要です。

課題②：秩序ある土地利用の形成

全体構想では、南彦根駅周辺を「都市核」、高宮地区を「産業拠点」の一つに位置づけています。地域の土地利用は、最も住宅用地が多く、次いで工業用地が多くなっていますが、市街化区域内には多くの農地が点在しています。このことから、適切な土地利用の規制・誘導を図り、秩序ある土地利用の形成が必要です。

課題③：中山道高宮宿周辺の地域資産の活用

中山道高宮宿周辺は、現在も江戸時代の歴史建造物が沿道に軒を連ねたまちなみによって宿場町の風情を感じることができ、全体構想では、「歴史まちづくり拠点」に位置づけています。このことから、中山道高宮宿周辺における歴史文化資産の活用が必要です。

南彦根駅（東口）

６－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

道路や公園などの都市基盤の計画的な配置とともに、住宅、商業や工業施設など様々な施設を機能バランスに配慮した土地利用の誘導を進めます。

コンパクトシティの実現のため、住みやすい環境、活動しやすい環境の向上を図りながら、南彦根駅周辺の都市核を中心として、広域的に求められている役割を果たす都市としての多様な魅力に彩られた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

鉄道駅周辺での自動車やバスからの乗り換え機能の強化をはじめ、公共交通サービスの向上と利用者の増大が互いに正のスパイラルになる取組を進めます。また、公益機能を有する施設における交流の場所や機会の充実を進めます。

こうした取組を通じて、地域住民が生き生きと気軽に移動し、子どもと高齢者、旧来からの住民と新しい住民などが集い、賑わうことで、都市としての快適性を実感できる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あるまちづくり

中山道高宮宿沿道における宿場町の景観保全、都市緑地である芹川や犬上川の維持保全に努めます。

こうした取組を通じて、旧来からの住民と新しい住民が生活の利便性のみならず、歴史文化や自然の重要性を地域で共有しながら、地域に息づく歴史文化の継承に寄与するまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

多様な魅力に彩られた快適な市街地の形成

６－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①南彦根駅周辺は、都市核にふさわしい広域的な商業機能を有する施設の充実が必要です。このため、事業者や住民意向を踏まえながら、民間による適正な施設立地の実現を目指し、都市計画をはじめとした土地利用の規制・誘導手法の適用を検討します。

②近江鉄道および新幹線沿いの工業系用途地域内では低未利用地が存在しており、大規模な工業施設が立地する地域特性を踏まえ工業系の土地利用の誘導が必要です。このため、都市計画法による規制・誘導手法を活用して、既存施設や周辺環境との調和に配慮しつつ、地域振興に寄与する工業系施設の誘導に努めます。

③都市計画道路大藪多賀線以北の高宮町・大堀町などでは、農地が散在しており、適切な市街化の誘導が必要です。特に、住居系の用途地域内では、良好な住宅地とするため、土地利用の規制・誘導を検討します。

●公共交通・道路に関する方針

④公共交通の利用者の減少によるサービスの衰退を避けるため、鉄道やバスの連携強化が求められています。このため、南彦根駅を中心に、公共公益施設を接続する路線バスの充実を図ります。また、鉄道駅としての機能の向上のため、彦根口駅の駅舎などの整備を図ります。

⑤国道８号の渋滞解消が求められており、国などの関係機関と連携し、国道８号バイパスの整備促進を要望します。

国道８号（高宮町付近）

⑥道路ネットワークの計画的な機能強化が求められており、国道８号の高宮交差点をはじめ、主要な交差点の改良や未整備となっている都市計画道路の整備などにより、安全で快適な移動環境の確保に着目した道路整備を進めます。また、地域住民と協働して狭あい道路の整備改善に努めます。

⑦JR 神宮踏切付近の交差点部については、交通の安全確保および混雑解消に向けた改善が必要であり、踏み切り付近の安全確保、混雑解消ならびに交通の分散化を進めます。

⑧彦根口駅付近から国道８号を経由し、国道 306 号へと接続する都市計画道路西沼波野田山線の整備を検討します。

●公園・緑地に関する方針

⑨高宮町・大堀町などでは、住宅地の拡大に併せ、地域に身近な公園が必要であり、住宅地開発による公園の適切な配置に努めます。また、未整備部分が残る都市計画公園である旭森公園については整備が完了するよう努めます。

●その他の都市施設に関する方針

⑩「水産資源保護法」に基づきアユの保護水面区域となっている犬上川では、産卵・繁殖保護の啓発を行うなど、水産資源（アユなど）の保全を図ります。

⑪公共下水道雨水幹線の整備推進が必要であり、高宮新川の整備など今後も周辺市街地における防災性の向上のため、計画的な整備を図ります。

⑫局地的大雨の多発や都市化の進展に伴う被害リスクの増大に対応し、流域全体での治水機能を向上させるため、市街地内の雨水貯留対策の充実を図ります。

●市街地・産業環境に関する方針

⑬南彦根駅周辺では、地元企業の本社機能を有する施設や大規模商業施設が立地しています。都市核としての機能が求められていることから、さらに充実した南彦根駅前にふさわしい市街地の形成を図ります。

大規模商業施設

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑭高宮町の中山道高宮宿沿道では、宿場町の風情の醸成が必要です。このため、多賀大社の一の鳥居をはじめとした歴史的建造物や歴史的なまちなみの保全を通じて歴史的風致の維持向上を図ります。

中山道高宮宿

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

⑮芹川と犬上川に挟まれた本地域では、大雨に伴う河川の氾濫などによる被害を最小限にすることが求められており、「彦根市水害ハザードマップ」および滋賀県作成データに基づく「想定浸水深（洪水浸水想定区域図および地先の安全度マップ）」を周知徹底するとともに、防災減災につながる建築物の誘導を図ります。また、土砂災害からの人命、財産を守るために大堀山の急傾斜地対策施設の整備を図ります。

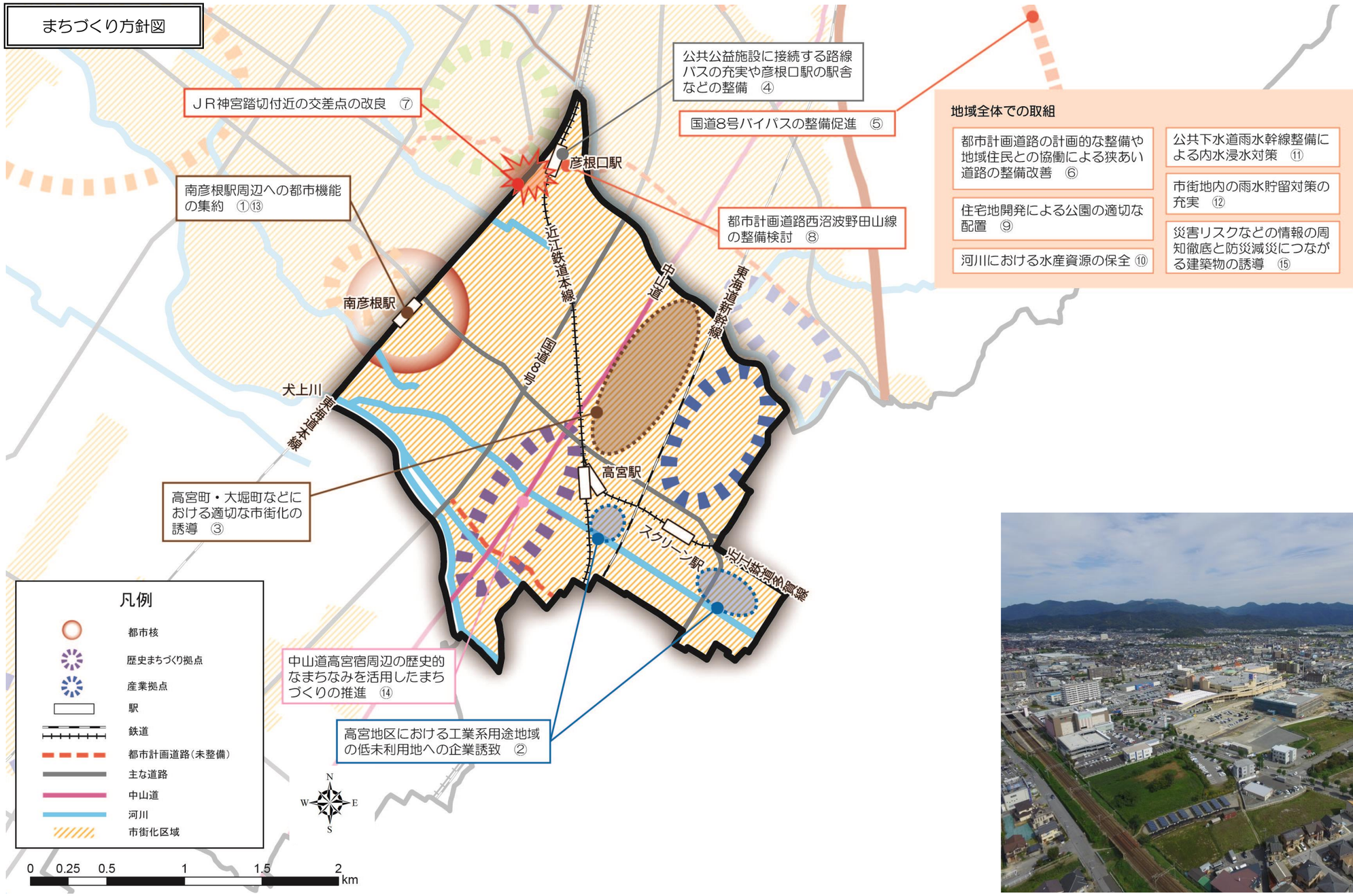
【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

南彦根駅東地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

南彦根駅周辺への都市機能の集約（①⑬に含む）
高宮地区における工業系用途地域の低未利用地への企業誘致（②に含む）
彦根口駅の駅舎などの整備（④に含む）
公共下水道雨水幹線整備による内水浸水対策（⑪に含む）
中山道高宮宿周辺の歴史的なまちなみを活用したまちづくりの推進（⑭に含む）

（空白）

多様な魅力に彩られた快適な市街地の形成　南彦根駅東地域



地域全体での取組

- 都市計画道路の計画的な整備や地域住民との協働による狭あい道路の整備改善　⑥
- 住宅地開発による公園の適切な配置　⑨
- 河川における水産資源の保全 ⑩
- 公共下水道雨水幹線整備による内水浸水対策　⑪
- 市街地内の雨水貯留対策の充実　⑫
- 災害リスクなどの情報の周知徹底と防災減災につながる建築物の誘導　⑮

南彦根駅東地域鳥瞰写真

Ⅶ　河瀬地域

7－1　地域の概況

（1）地域特性

本地域は、河瀬駅を中心として一部が市街化区域に指定されています。商業・工業地がコンパクトに配置され、その周辺部には昭和 50 年代以降の大規模開発による住宅地が形成されています。

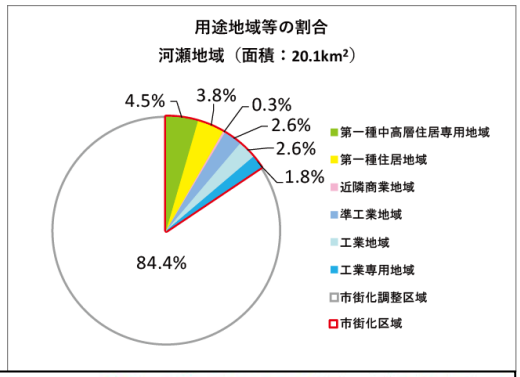
また、その他の地域には歴史ある農村集落が点在し、琵琶湖沿岸部には滋賀県立大学が立地しています。

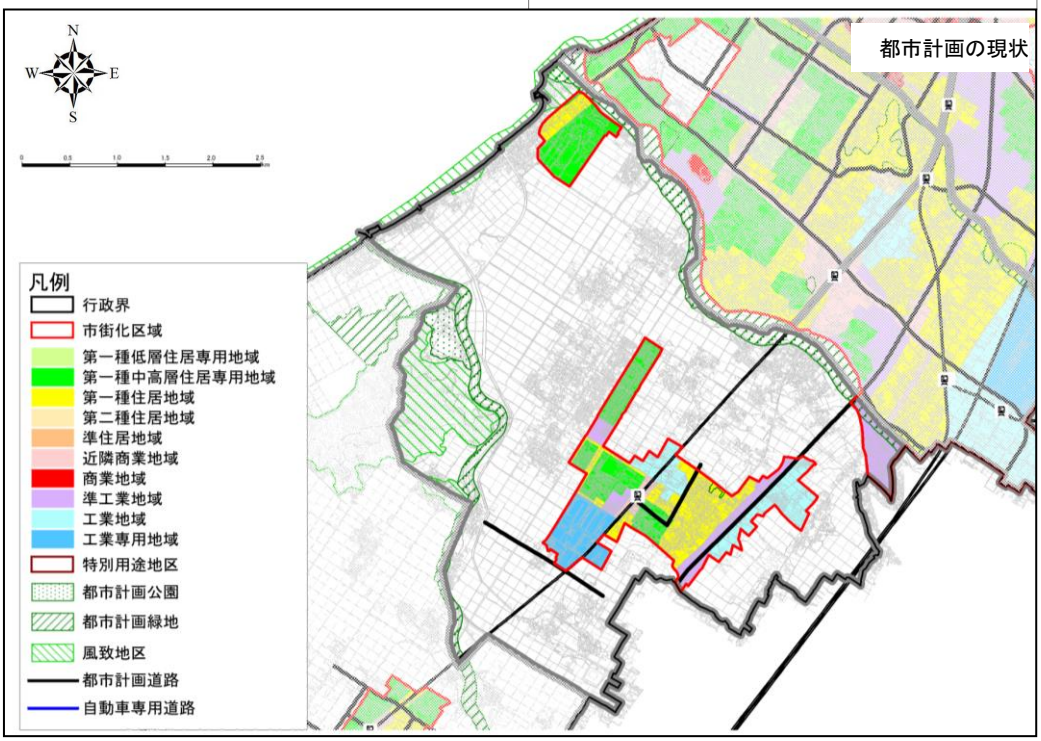
豊かな田園環境が拡がっているとともに、荒神山、野田沼、宇曽川などの自然環境にも恵まれています。

（2）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の約 84%が市街化調整区域で、土地利用は大半が農地です。一方では、河瀬駅周辺や国道８号沿道を中心として市街化区域が存在します。また、琵琶湖岸や荒神山は、風致地区になっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線街路	3.3.5	川瀬古沢線	概成済
	3.4.23	河瀬停車場線	整備済
	3.4.30	河瀬馬場線	整備済
	3.5.104	亀山河瀬線	整備済

■地域内の都市計画公園・緑地

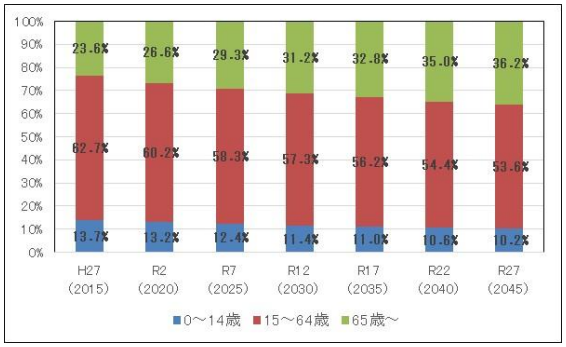
種別	番号	名称	地域内の整備状況
総合公園	5.5.5	荒神山公園	一部整備済
近隣公園	3.3.10	河瀬公園	一部整備済
緑地	5	宇曽川緑地	－

○人口の動向と予測

市全体と比べて、男性の１０歳から２４歳までの流出傾向が高くなっています。

令和７年（2025 年）までは人口増加が予測されますが、その後、人口減少となり、高齢化の割合も大きくなると予測されます。

■年齢構成別の人口割合の推移



■人口推移

※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

○住民意向

市民アンケート調査結果においては、「高齢者などにとって暮らしやすいような地域のバリアフリー」「介護・福祉のための施設やサービス」に関わる取組が求められています。

７－２　地域の課題

課題①：コンパクトな市街地の維持と地域での移動環境の充実

河瀬駅周辺や国道８号沿道を中心として、地域の一部が市街化区域に指定されており、全体構想では、河瀬駅周辺を「地域核」、その南西を「産業拠点」の一つに位置づけています。また、歴史ある農村集落が点在し、琵琶湖沿岸部には滋賀県立大学が立地しています。魅力ある都市機能を充実するなどコンパクトな市街地の維持とともに、各機能間の交通ネットワークの維持・向上を図るために、道路の整備改善などによる地域での移動環境の充実が必要です。

課題②：集落や地域コミュニティの維持充実

本地域の約 84％が市街化調整区域であり、市全体と比べて、今後も人口減少の割合が大きくなっています。人口減少による地域活力の著しい衰退に陥らないよう適切な人口を確保するといった市街化調整区域のまちづくりを適切に進めるなど、集落や地域コミュニティの維持充実が必要です。

課題③：良好な自然・田園環境の保全

豊かな田園環境が拡がっているとともに、荒神山、野田沼、宇曽川などの自然環境にも恵まれています。また、全体構想では、荒神山周辺を「里山の保全体験拠点」に位置づけています。地域の強みを活かしたまちづくりを進めるためにも、良好な自然環境の保全が必要です。

河瀬駅（東口）

７－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

大規模工場などの工業系施設、住宅地、生活利便施設などの土地利用のバランス、豊かな田園環境の維持・形成とともに、市街地と田園環境の調和を図り、持続可能な各種産業環境と居住環境の確保に向けた取組を進めます。また、農村集落内のコミュニティの維持に向けた取組も検討します。

コンパクトシティの方針に整合させながら、四季のうつろいを感じることができる田園地域としての魅力とともに、都市としての魅力を兼ね備えた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

路線バスや愛のりタクシーの充実や幹線道路の整備を図り、地域の玄関口となる河瀬駅周辺の市街地と、滋賀県立大学など地域以西の市街地や市街化調整区域内に点在する集落との移動環境の充実を進めます。また、河瀬駅周辺への都市機能を有する施設の誘導を進めます。

こうした取組を通じて、居住者、通学者、就業者が共に利用する河瀬駅周辺での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あるまちづくり

歴史ある農村集落を含めた田園環境を保全します。また、荒神山、野田沼、宇曽川などの自然環境の保全を進めます。

こうした取組を通じて、自然との共生や環境保全の重要性を地域で共有しながら、農業振興や地域に息づく歴史文化の継承に寄与するまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

河瀬駅周辺を中心としたまとまりある市街地と
自然・田園環境との共生

７－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①河瀬駅周辺のコンパクトな市街地においては、住宅、商業や工業施設が立地しており、地域の持続可能性を見据えた適切な土地利用の形成が求められています。コンパクトな市街地を維持していくことを前提としながら、駅周辺の居住促進とともに都市生活や都市活動などに必要な機能を有する施設を誘導するために都市計画手法の積極的な活用を検討します。

産業拠点（河瀬地区）

②豊郷町（非線引き都市計画区域）に隣接する国道８号沿道では、一定の利便施設を許容するなど豊郷町との土地利用の整合性に着目した、適切な土地利用の誘導が求められています。このため、地域住民とともに地域の強みを共有した上で、周辺環境と調和した計画的な土地利用を検討します。

③点在する集落では、人口減少や高齢化が進んでおり、これによる地域活力の著しい衰退に陥らないよう適切な人口を確保する必要があります。このため、集落内の定住人口の確保や集落環境の維持を図ることを目的とした地区計画の適用を必要に応じて検討します。

④市街化調整区域には、良好な農地が拡がっており、適切に保全することが必要です。このため、農地の持つ多面的な役割に着目しながら、市の農業振興をけん引する農地として、その保全を推進します。

●公共交通・道路に関する方針

⑤点在する集落の利便性の確保のために、道路ネットワークの機能強化が求められています。地域の移動手段であるバスや自動車などの円滑な通行の確立とともに防災機能の向上のために、計画的な道路の整備・改善を図ります。また、バスや愛のりタクシーなどの利便性の維持・向上を図ります。

⑥地域の活力や賑わいの維持・向上を目指して、宇曽川堤の桜並木の復活、ウォーキングやサイクリングの促進など地域内外の交流に寄与する取組を検討します。

●公園・緑地に関する方針

⑦総合公園である荒神山公園では、老朽化した施設の改築や運動施設の充実など機能強化に取り組み、公園利用者の利便性向上を図ります。また、隣接する宿泊型体験学習施設である荒神山自然の家などの周辺施設と連携して、荒神山周辺の利用を促進します。

⑧既存の良好な緑地空間の維持保全とともに、計画的な公園整備が必要であり、近隣公園である河瀬公園については、一次避難地である防災公園としての機能の確保と適切な維持管理に努め、利用の充実を図ります。

●その他の都市施設に関する方針

⑨本地域は、田園環境が拡がっていることからも、多くの河川が流れています。防災上の観点から、県などの関係機関と連携し、安食川などの河川改修を進めます。

●市街地・産業環境に関する方針

⑩湖岸道路に近接する滋賀県立大学では、地方創生の中心となる「ひと」の地方への集積を目的として、少子高齢化に起因する様々な地域課題に対し、教育、研究、社会貢献の観点から様々な取組が行われています。このため、地域と大学が連携したまちづくりへの支援や必要な取組の検討を行います。

滋賀県立大学

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑪本地域の中山道では、修景整備を行った箇所の維持管理や松並木の維持保全が求められており、歴史的景観に配慮しながら、地域住民と協働して、その維持保全に努めます。

⑫「里山の保全体験拠点」に位置する荒神山周辺地区は、自然環境や景観資源ならびに史跡荒神山古墳などの歴史文化資産に恵まれており、地域の強みを活かした取組が必要です。このため、子どもセンターや荒神山自然の家をはじめとする既存施設と連携し、交流、休養、余暇、歴史とのふれあいに着目した取組を進めます。

⑬良好な農地や歴史ある農村集落などの景観を守ることが必要であり、都市計画法や景観法などによる農村集落などの景観の保全を検討します。

農村集落（賀田山町付近）

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

⑭犬上川と宇曽川に挟まれた本地域では、大雨に伴う河川の氾濫などによる被害を最小限にすることが求められており、「彦根市水害ハザードマップ」および滋賀県作成データに基づく「想定浸水深（洪水浸水想定区域図および地先の安全度マップ）」を周知徹底するとともに、防災減災につながる建築物の誘導を図ります。

【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

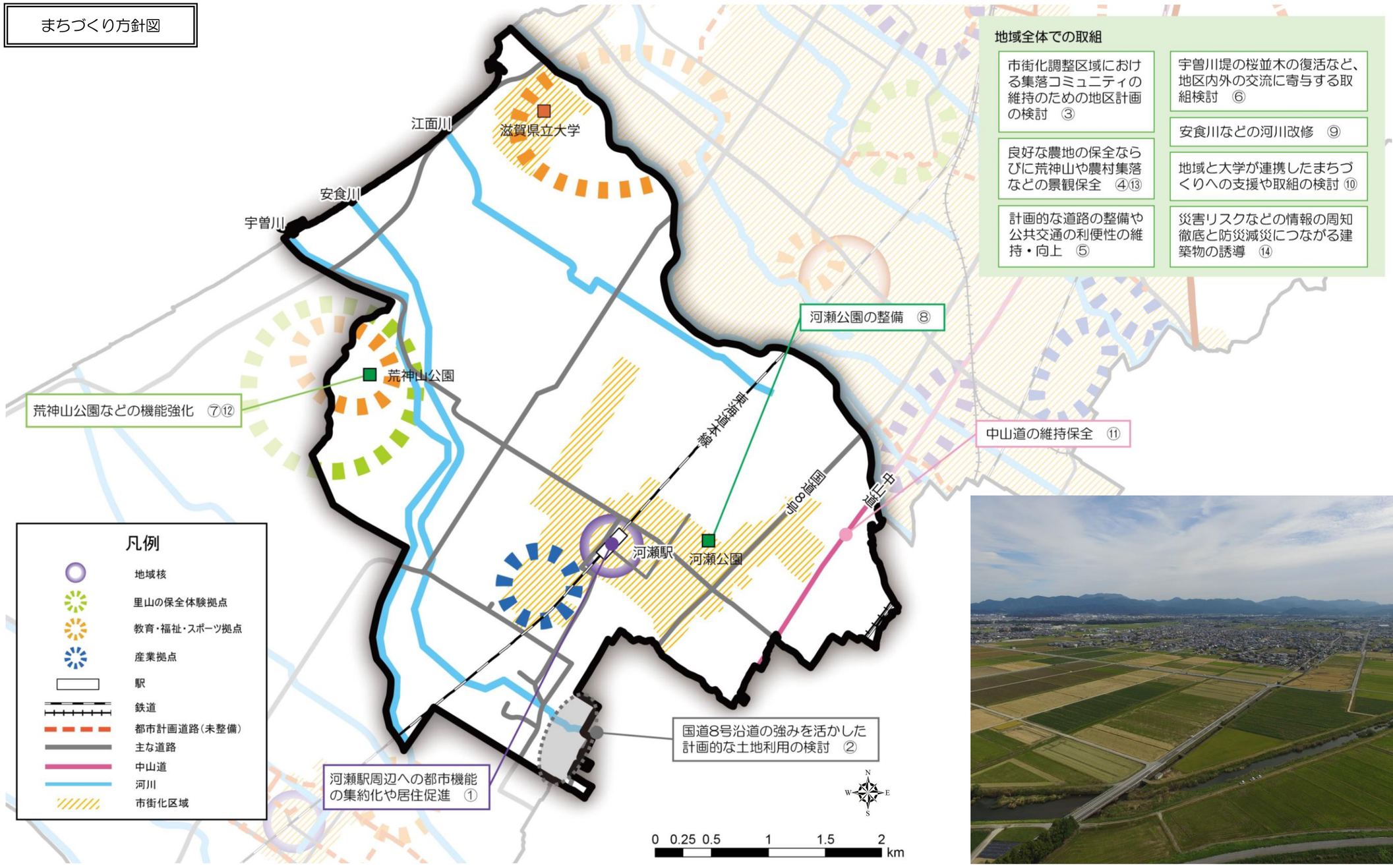
河瀬地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

河瀬駅周辺での居住促進（①に含む）
河瀬公園の整備（⑧に含む）
荒神山公園の機能強化（⑦⑫に含む）
市街化調整区域における集落コミュニティの維持のための地区計画の検討（③に含む）
良好な農地や荒神山などの自然景観の保全（④⑬に含む）

（空白）

河瀬駅周辺を中心としたまとまりある市街地と自然・田園環境との共生　　河瀬地域

まちづくり方針図



河瀬地域鳥瞰写真

Ⅷ　稲枝地域

8－1　地域の概況

（1）地域特性

本地域は、稲枝駅を中心として一部が市街化区域に指定されています。日常生活圏レベルに対応したコンパクトな商業地や住宅地が形成されているとともに、聖泉大学、稲枝支所、みずほ文化センターなどの公共公益施設が点在して立地しています。

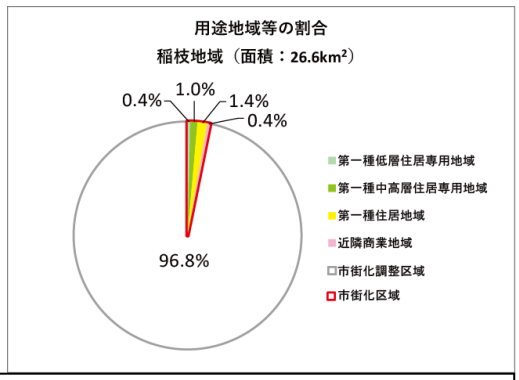
また、その他の大部分の地域は、歴史ある農村集落が点在し、豊かな田園環境が拡がっているとともに、愛知川、宇曽川や荒神山などの自然、稲部遺跡といった歴史資産にも恵まれています。

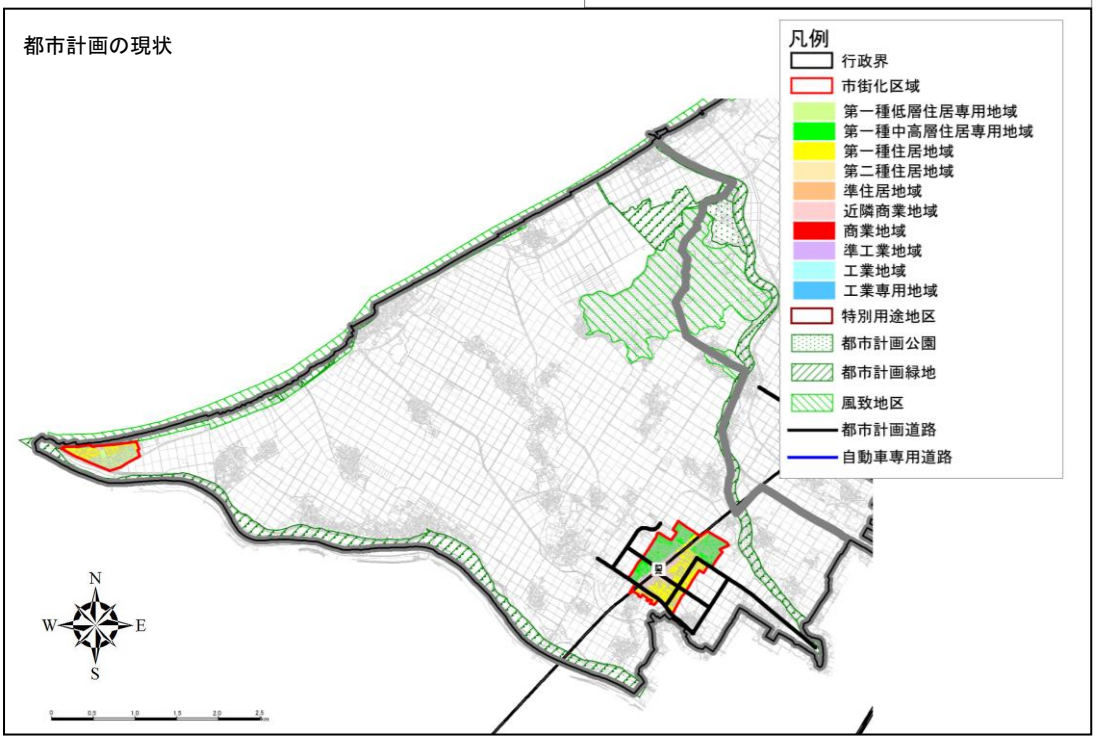
稲枝駅西側地区では、駅西口の開設や駅前広場の整備完了により、公共交通の利便性が向上しており、さらに西口へのアクセス道路の整備により円滑な交通処理と交通結節点の機能強化が進められています。

（2）数値による地域の姿

〇都市計画の現状

地域の約 97%が市街化調整区域で、土地利用は大半が農地です。一方では、稲枝駅周辺と琵琶湖沿岸部の一部に市街化区域が存在します。また、琵琶湖岸や荒神山は、風致地区になっています。





整備改善または維持管理が必要な主な都市計画施設は以下のとおりです。

■地域内の都市計画道路

種別	番号	名称	地域内の整備状況
幹線街路	3.4.24	稲枝停車場線	整備済
	3.4.31	野良田金沢線	概成済
	3.4.106	彦富野良田線	整備済
	3.4.107	稲部彦富線	整備中
	3.5.105	肥田線	未整備
	3.5.112	野良田肥田線	未整備
	3.5.113	稲枝西口停車場線	整備中
特殊街路	8.7.101	稲枝駅東西線	整備済

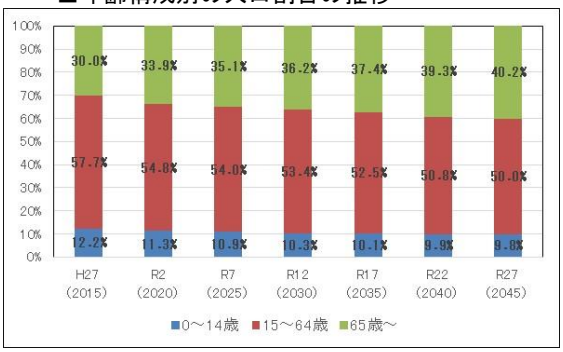
■地域内の都市計画公園・緑地

種別	番号	名称	地域内の整備状況
地区公園	4.4.5	稲枝公園	未整備
緑地	6	愛知川緑地	－
	7	琵琶湖湖岸（曽根沼）緑地	－
	10	琵琶湖湖岸（柳川～宇曽川地区）緑地	－
	11	琵琶湖湖岸（柳川～新海地区）緑地	－

○人口の動向と予測

市全体と比べて、15 歳から 19 歳までの人口流出傾向が高くなっています。このため、市全体と比べて、今後も人口減少の割合が大きくなると予測されます。

■年齢構成別の人口割合の推移



■人口推移

※市域全体の推計値と目標値を地域特性や取組方針に応じて配分して目標人口を算出

○住民意向

市民アンケート調査結果においては、「公共交通（鉄道、バス等）の利便性」「介護・福祉のための施設やサービス」に関わる取組が求められています。

８－２　地域の課題

課題①：稲枝駅周辺における都市機能の充実

稲枝駅西口の開設や駅前広場の整備完了により、公共交通の利便性が向上しており、さらに西口へのアクセス道路の整備により円滑な交通処理と交通結節点の機能強化が進められています。また、全体構想では、市街化区域である稲枝駅周辺を「地域核」に位置づけています。既存のコンパクトな市街化区域を維持しながら、地域全体としての活力や賑わいの維持・向上を目指した稲枝駅周辺における都市機能の充実が必要です。

課題②：集落や地域コミュニティの維持充実

本地域の約 97%が市街化調整区域であり、市全体と比べて、今後も人口減少の合が大きくなると予測されます。人口減少による地域活力の著しい衰退に陥らないよう適切な人口を確保するといった市街化調整区域のまちづくりを適切に進めるなど、集落や地域コミュニティの維持充実が必要です。

課題③：多様な交流機会の創出

歴史ある農村集落が点在し、豊かな田園環境が拡がっているとともに、愛知川、荒神山などの自然にも恵まれています。また、全体構想では、聖泉大学周辺を「教育・福祉・スポーツ拠点」に位置づけています。豊富な地域資産の活用、都市公園として稲枝公園の整備など、多様な交流機会の創出が必要です。

稲枝駅(東口)

８－３　まちづくりの目標

●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり

既存のコンパクトな市街化区域を維持しながら、稲枝地域にふさわしいまちづくりを進めます。具体的には、市街化区域では、既存の都市機能の充実や連携を図り、地域住民に快適な都市環境を提供できる取組を検討します。また、市街化調整区域では、豊かな田園環境の保全とともに、集落の持続可能性などに着目した計画的なまちづくりとして、地域特性を踏まえた地区計画の適用も検討します。

コンパクトシティの方針に整合させながら、人口減少やコミュニティ低下といった地域課題に的確に対応し、四季のうつろいを感じることができる田園地域としての魅力とともに、安全や安心、利便性、活力をはじめとした都市としての魅力を兼ね備えた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

地域の玄関口となる稲枝駅周辺を中心に生活サービス施設やコミュニティ施設を適切に誘導するとともに、路線バスなどの充実や幹線道路の整備をはじめとした各施設への移動がしやすい環境づくりを進めます。

こうした取組を通じて、点在する集落の交流拠点、地域外からの人や情報などの受け入れ拠点として稲枝駅周辺を機能強化するとともに、地域としての一体性を充実させることで、人々が集い、交流機会に満ちた地域としてのつながりある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あるまちづくり

歴史ある農村集落を含めた田園環境を保全します。また、荒神山周辺では、史跡荒神山古墳の歴史資産ならびに景観を含めた自然環境の保全とともに、里山体験をはじめとする自然環境の活用などを進めます。更に、稲部遺跡や稲部西遺跡の歴史資産の保全や活用を図ります。

こうした取組を通じて、自然との共生や環境保全の重要性を地域で共有しながら、農業振興や地域に息づく史跡荒神山古墳をはじめとする歴史文化の継承に寄与するまちづくりを目指します。

【まちづくりのテーマ】

稲枝駅を中心とした定住促進ならびに
居住環境と自然・田園環境との調和したまちの形成

８－４　まちづくりの方針

●土地利用に関する方針

①稲枝駅西側地区周辺の市街化区域においては、稲枝駅西口の開設、駅前広場の整備完了により公共交通の利便性が向上しており、さらに西口へのアクセス道路の整備により円滑な交通処理と交通結節点の機能強化が進められています。これを契機として、地域の玄関口としての機能強化が求められています。コンパクトな市街地を維持していくことを前提としながら駅周辺の機能充実や居住の促進を図ります。

聖泉大学

②後背地に広大な農地や農村集落を有する稲枝駅西側の市街化区域の隣接地では、都市計画道路稲部彦富線（市道芹橋彦富線）や市道稲部本庄線の整備が進められているほか、稲枝駅西口の開設や駅前広場が整備され、生活の利便性が向上しています。市街地と農地との中間に位置する立地条件を活かしながら、人口減少や高齢化が著しい本地域の課題に対応する持続可能な地域づくりの一翼を担う役割を果たす必要があります。このため、農村集落の利便にも供する生活サービス施設や農村の分家住宅を含めた良好な住宅を計画的に誘導するとともに、稲枝駅から近いという地理的な優位性を生かし、地域の活力の拠点となるよう、市街化調整区域における地区計画制度の活用や市街化区域への編入も含めてまちづくりを推進します。

③点在する集落では、人口減少や高齢化が進んでおり、これによる地域活力の著しい衰退に陥らないよう適切な人口を確保する必要があります。このため、農地付住宅の活用などによる移住の促進をはじめ、集落内の定住人口の確保や集落環境の維持を図ることを目的とした地区計画の適用を必要に応じて検討します。

④地域の担い手農家が耕作しやすいように農地利用を進めるとともに、土地の有効活用の観点から、三津海瀬地区や石寺町地区などでは、地域住民と協働して地域振興に資する土地利用のあり方を検討します。

⑤市街化調整区域には、良好な農地が拡がっており、適切に保全することが必要であり、農地の持つ多面的な役割に着目しながら、市の農業振興をけん引する農地として、その保全を推進します。

●公共交通・道路に関する方針

⑥稲枝駅周辺では、稲枝駅西口の開設、駅前広場の整備完了により公共交通の利便性が向上し、さらに西口へのアクセス道路の整備により円滑な交通処理と交通結節点の機能強化が進められており、今後も、道路ネットワークの計画的な機能強化が求められています。地域の移動手段であるバスや自動車などの円滑な通行の確立とともに防災機能の向上のために、地域の幹線道路の役割を果たす道路の整備・充実を図ります。また、バスや愛のりタクシーなどの利便性の維持・向上を図ります。

主要地方道大津能登川長浜線
（稲里町付近）

⑦地域住民や来訪者に農地を含む豊かな自然的環境を実感できるようウォーキングやサイクリングの促進などが求められており、地域の活力や賑わいの維持・向上を目指して、ウォーキングなどを通じた地域内外の交流に寄与する取組を検討します。

●公園・緑地に関する方針

⑧本地域では、様々な交流を生み出し、地域住民が愛着を感じられる環境づくりが求められており、稲枝駅西側地区のまちづくりに併せた都市公園として、また、一次避難地である防災公園として、稲枝公園の整備を図ります。また、稲枝駅西側地区では、道路改良工事に伴う遺跡発掘調査が行われており、遺跡を活用した公園とすることも検討します。

●その他の都市施設に関する方針

⑨本地域は、田園環境が拡がっているとともに、多くの河川が流れています。防災上の観点から、県などの関係機関と連携し、愛知川などの河川改修を図ります。

●市街地・産業環境に関する方針

⑩本地域には良好な農地が拡がっており、地域の農産物を販売する直売所の維持や機能充実、地域の活性化に寄与する「道の駅」などの施設の設置について調査研究を行います。

●歴史文化資産、自然的環境、景観形成に関する方針

⑪良好な農地や歴史ある農村集落などの景観を守ることが必要であり、都市計画法や景観法などによる農村集落などの景観の保全を検討します。

田園地帯と荒神山

⑫稲部町および彦富町にまたがる稲枝駅西側一帯では、埋蔵文化財包蔵地である稲部遺跡や稲部西遺跡が拡がっており、近年の発掘調査では３世紀を中心とする大規模な集落跡が見つかっています。また、当時の地域権力者の居館跡を中心に祭祀の場や生産の場などが確認され、国内でも貴重な遺跡の一つであることがわかっています。このことから、周辺で進められているまちづくりと連携し、相乗効果が発揮されるよう地域の歴史資産として保全や活用を図ります。

●自然災害に対する防災・減災に関する方針

⑬宇曽川と愛知川に挟まれた本地域では、大雨に伴う河川の氾濫などによる被害を最小限にすることが求められており、「彦根市水害ハザードマップ」および滋賀県作成データに基づく「想定浸水深（洪水浸水想定区域図および地先の安全度マップ）」を周知徹底するとともに、防災減災につながる建築物の誘導を図ります。

【まちづくりの進行管理を行う５つの取組】

稲枝地域のまちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めます。

稲枝駅周辺での公共交通の利便性の向上（⑥に含む）
稲枝駅周辺での居住促進（①に含む）
稲枝駅西側地区での稲枝公園の整備を含むまちづくりの推進（②⑧に含む）
市街化調整区域における集落コミュニティの維持のための地区計画の検討（②に含む）
幹線道路沿道での「道の駅」の設置について調査研究（⑩に含む）

【稲枝駅西側地区でのまちづくり構想】

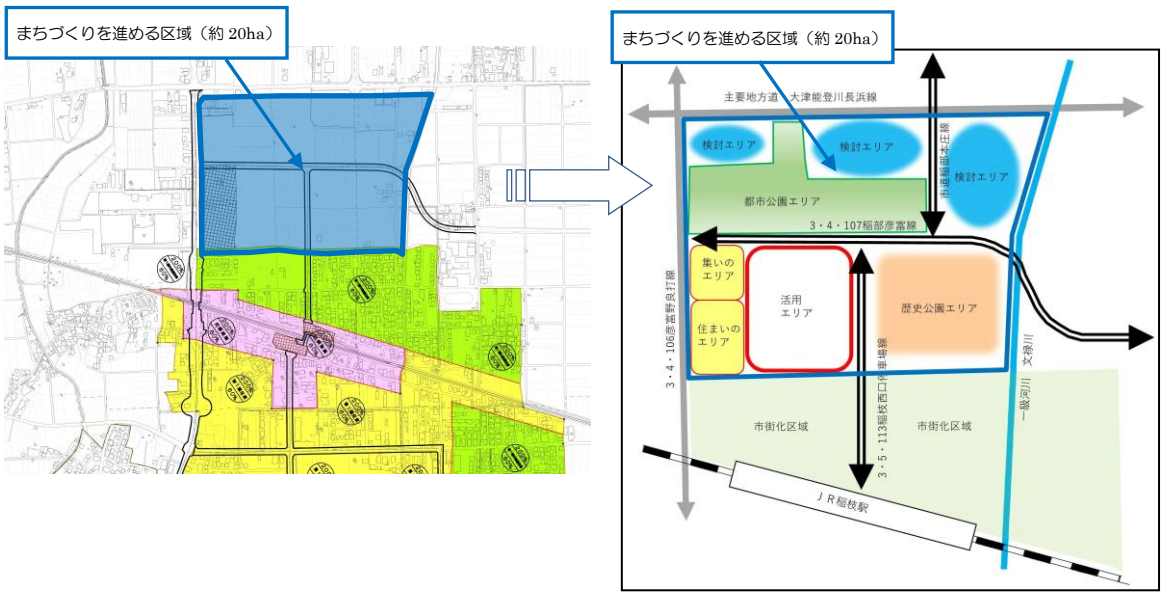
土地利用に関する方針のうち、稲枝駅西側でのまちづくり構想を次のとおり示します。

《目的》

当地区は、稲枝駅の西側で交通の利便性もよく稲枝地域の住民が集うには最良の位置にあります。また、当地区周辺には、広大な農地が存在しており、今後もこの良好な農地を守り育てていく必要があります。しかしながら、稲枝地域の現状は、人口減少や高齢化が他地域に比べても顕著に現れており、今後の予測としても決して明るいものではない状況で、まちづくりとしての課題がより大きくなることが考えられます。

このようなことから、当地区の位置的な優位性を活かしながら、稲枝地域に多数存在する農村集落の利便性を高め、地域に住み続けていただくことを目的に、市街化調整区域における地区計画制度の活用や企業立地など地域の活力の拠点としての土地利用も含め、周辺地域との調和に努めながらまちづくりを進めます。

《位置》



イメージ図

※イメージ図は、土地利用などの詳細な検討に伴い、必要に応じて見直します。なお、周辺の市街化調整区域の市街化を促進するものではないなど、秩序ある土地利用の形成を図る観点から、地区内の土地利用を検討します。

稲枝駅を中心とした定住促進ならびに居住環境と自然・田園環境との調和したまちの形成　稲枝地域

まちづくり方針図

稲枝地域鳥瞰写真

第 5 章　実現化の方策

Ⅰ　実現化に向けた基本的な考え方

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」の実現を目指して、全体構想および地域別構想において、分野別、地域別のまちづくりの方針を掲げました。

ここでは、都市計画マスタープランの意義を踏まえながら、そのまちづくりの実現に向けた基本的な考え方を整理します。

（1）「目指すべきまちの将来像の実現」に関する基本的な考え方

都市計画マスタープランは、市が定める最上位計画である総合計画を実現するための都市計画分野の計画であり、目指すべきまちの将来像は、概ね 20 年後の将来を見据えたものです。

本市では、本計画に基づき、都市計画制度を積極的に活用するとともに、産業、環境、福祉などの他の分野との連携など、庁内外の連携を強め、まちの将来像の実現を目指します。

（2）「施策の推進」に関する基本的な考え方

都市計画マスタープランは、目指すべきまちの将来像を実現するための都市計画の決定や変更の方針などを示した計画であり、都市計画行政の行動指針となります。

本市では、本計画に基づき、都市全体として総合的かつ一体的なまちづくりを進めるために、的確な施策の推進を目指します。

（3）「協働のまちづくり」に関する基本的な考え方

都市計画マスタープランによって、住民、事業者および行政が、目指すべきまちの将来像を共有することで、各主体の円滑な合意形成のもとで具体的な方策を進めることを促します。

本市では、住民、事業者および行政が、対等な立場で相互に特性を活かし、補い合いながら、それぞれの役割と責任を担い、知恵や力を出し合ってまちづくりに取り組む「協働のまちづくり」を目指します。

【その他：時代の変化への対応に関する基本的な考え方】

都市計画マスタープランは、市の現時点での実情を踏まえ、将来にわたる計画を示すものであり、今後の時代の変化などによっては、実情に適合しなくなる可能性があります。

このため、社会経済情勢の変化や総合計画などの上位計画の見直しを見極めながら、必要に応じて計画内容を変更するなど、常に市の実情に即した計画になるよう配慮します。

Ⅱ　実現化に向けた取組

ここでは、実現化の基本的な考え方に基づき、具体的な取組について整理します。

より良いまちづくりを実現するためには、行政による主体的な取組に加え、住民および事業者を含めた協働の取組が不可欠といえます。以下に、行政が主体的に実施すべき取組と住民および事業者の参画が期待される協働に向けた取組について示します。

（１）「目指すべきまちの将来像の実現」に関する取組

目指すべきまちの将来像の実現に向け、住民および来訪者の各々のニーズや施策実施による効果を見極めた的確な取組に努めます。また、これに併せ、行政による推進体制の構築や財源の確保に関して、以下のとおり取り組みます。

○庁内連携体制の強化

都市計画の施策は、産業、観光、教育、文化、福祉、環境、防災などの様々な分野に密接な関わりがあります。例えば、都市計画道路の整備については、産業振興、交流機会の充実、防災基盤の充実などに効果があるとともに、周辺の自然環境や住環境にも配慮する必要があります。

そのため、都市計画に関わる施策の適切な実施に向けて、幅広い部門との連携が行えるように、庁内連携体制の強化に努めます。

○関係機関への働きかけ

都市計画決定権限の市町村への移譲拡大など、都市計画の地方分権が進められています。しかし、これまでに国や県などに蓄積された情報や経験を踏まえた、より適切な施策の展開が必要であり、これからも、国や県などの関係機関に対する協力要請などの働きかけを行います。

国や県などが主体的に進めるべき広域的な調整が必要な都市計画については、住民の意向を踏まえながら、適切な要望などの働きかけを行います。

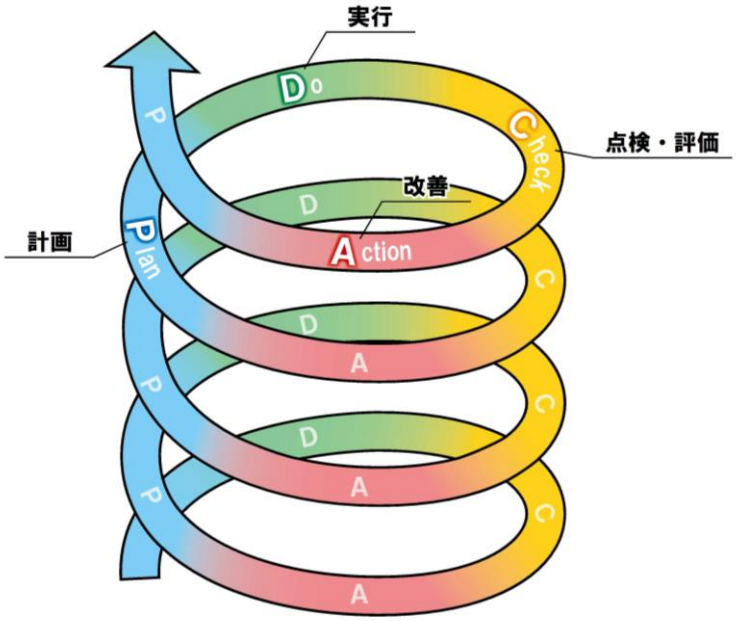
○的確な施策と財源確保

本市では、厳しい財政状況に配慮した効率的な予算配分を行うことが求められています。目指すべきまちの将来像の実現に向け、優先性や効果を見極めた的確な施策の実施に努めます。既存施設の有効活用や民間活力の活用なども検討します。

また、国・県における交付金制度などの活用についても検討しながら進めていきます。

（２）「施策の推進」に関する取組

より良いまちづくりのためには、施策の評価を今後の施策に反映させることが重要です。まちづくりにおいては、計画（Plan）を、実行（Do）に移し、その結果や成果を点検・評価し（Check）、改善し（Action）、次の計画（Plan）へとつなげていく、計画の進行管理の仕組みをつくり、遂行していくことが必要です。



特に、都市計画は、短期的にその効果が現れるものもありますが、一方では、息の長い取組が必要なものもあり、その間に社会情勢などが変化する可能性があります。目標を実現していく過程で適正に進行管理し、進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じて、見直しを含む適切な施策判断をする必要があります。

また、関係者が連携して取り組みの効果や新たな課題および対策を共有することが重要であるため、「彦根市都市再生協議会」において関連計画である「彦根市都市交通マスタープラン」および「彦根市立地適正化計画」との整合を図り、一体的な推進体制を確立します。

○まちづくりの進行管理

全体構想では、「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定めています。また、地域別構想では、７地域毎に各まちづくりの目標の実現に向けて、特に進行管理を行う５つの取組を定めています。

こうした指標や取組に着目しながら、まちづくりの進行管理を適切に進めます。

進行管理は、毎年年度末に実施します。以下の進行管理表に基づき、各取組の関係部署と連携し、都市計画の所管部署が取りまとめます。その結果は、市のホームページなどで公表します。

＜進行管理表＞

まちづくり指標	令和２年（2020）	令和７年（2025）	令和12年（2030）
定住人口	11万4千人	11万4千人	11万4千人

＜進行管理表のイメージ　1/3＞

	まちづくりの進行管理を行う５つの取組 ＼ 進行管理の項目	実行（Do）	点検・評価（Check）	改善（Action）
鳥居本地域	国道８号バイパスの整備促進			
	地域幹線道路の改良			
	矢倉川などの河川改修による洪水対策			
	中山道鳥居本宿周辺の歴史的なまちなみを活用したまちづくりの推進			
	佐和山城跡の史跡指定とその活用			
旧城下町地域	彦根駅周辺への都市機能の集約と銀座街を中心とする中心市街地の活性化			
	彦根駅前周辺道路のバリアフリー化、ウォーカブルの推進による歩行者空間の機能向上			
	彦根総合スポーツ公園と隣接する市管理の金亀公園の利活用			
	伝統的建造物群保存地区やその他城下町でのまちなみの保存・活用			
	特別史跡彦根城跡内の観光駐車場の段階的な郊外移転とシャトルバス運行や新たなモビリティーによる彦根城周辺の観光環境の向上			

＜進行管理表のイメージ　2/3＞

	まちづくりの進行管理を行う５つの取組 ＼ 進行管理の項目	実行（Do）	点検・評価（Check）	改善（Action）
新市街地地域	南彦根駅周辺への都市機能の集約			
	スポーツ・文化交流センターや新たな図書館（【仮称】中部館）の整備を中心とするまちの賑わい創出			
	JR神宮踏切付近の交差点の改良			
	都市計画道路大藪磯線の延伸			
	平田川や野瀬川の河川改修による洪水対策			
彦根駅東地域	彦根駅東土地区画整理事業区域内の土地利用の促進			
	野田山地区における工業系用途地域の低未利用地への企業誘致			
	都市計画道路原松原線の整備と彦根IC付近の市道拡幅			
	彦根IC付近でのパーク・アンド・バスライド駐車場の整備			
	幹線道路の後背地などでの住居系用途地域への見直し			
南彦根東地域	南彦根駅周辺への都市機能の集約			
	高宮地区における工業系用途地域の低未利用地への企業誘致			
	彦根口駅の駅舎などの整備			
	公共下水道雨水幹線整備による内水浸水対策			
	中山道高宮宿周辺の歴史的なまちなみを活用したまちづくりの推進			

＜進行管理表のイメージ　3/3＞

	まちづくりの進行管理を行う５つの取組 ＼ 進行管理の項目	実行（Do）	点検・評価（Check）	改善（Action）
河瀬地域	河瀬駅周辺での居住促進			
	河瀬公園の整備			
	荒神山公園の機能強化			
	市街化調整区域における集落コミュニティの維持のための地区計画の検討			
	良好な農地や荒神山などの自然景観の保全			
稲枝地域	稲枝駅周辺での公共交通の利便性の向上			
	稲枝駅周辺での居住促進			
	稲枝駅西側地区での稲枝公園の整備を含むまちづくりの推進			
	市街化調整区域における集落コミュニティの維持のための地区計画の検討			
	幹線道路沿道での「道の駅」の設置について調査研究			

（３）「協働のまちづくり」に関する取組

協働のまちづくりにあたっては、「共通の目標・目的を持つこと」「対等な関係であること」「自主性を尊重すること」「立場の違いを認め、理解し合うこと」「役割分担を明確にすること」が必要です。

つまり、全てのまちづくり施策を共に行っていくことではありません。お互いの立場と役割を理解しつつ、同じ目標の実現に向けて、各々が自ら主体的に取り組むことが求められています。

○住民（市民、地元組織など）の役割

住民には、まちづくりの主役として、特に、地域に密着したまちづくりの取組への主体的な参画が期待されます。

自治会やまちづくり協議会などの地域内組織、NPO などの住民組織が主体となった、世代間の垣根を越えた地域ぐるみのまちづくり活動などの取組が望ましい姿であると考えられます。

また、全市的なまちづくりにおいても、行政の取組に対する積極的な参画が期待されます。

○事業者（経済団体、民間企業、など）の役割

経済団体には、地域産業の課題やその解決策の提案と、それを踏まえた行政機関との連携、民間企業との連携などの取組が期待されます。

民間企業には、社会経済情勢や地域特性、住民ニーズの把握の上、創造力と豊かなアイデア、情報力、時代にあった民間の経営感覚を活かした新たな施策への取組が期待されます。

取組の推進にあたっては、周囲に及ぼす影響への配慮と、行政や住民との協力体制の構築、事業者間の連携などが望まれます。

○教育機関の役割

教育機関には、まちづくりへの意識や関心を深める教育の実施が期待されます。また、大学や高等学校などの高等教育機関には、多くの有識者を有する機関として行政への助言や提言が期待されます。

○行政の役割

行政は、全市的なまちづくりにおいて主導的な役割を担う一方、地域のまちづくりにおいては、住民や事業者の活動に対する支援の役割を担います。

まちづくりにおける行政の役割を推進するため、行政内における連携体制、住民や事業者への支援体制の強化を図ります。

【都市計画による協働のまちづくり】

住民の主体的な取組を都市計画に反映する制度として、「都市計画提案制度」「地区計画制度」があります。本市では、制度の周知徹底をはじめ積極的な活用につながる取組を進めています。

また、都市計画マスタープランに基づきながら、①まちについてみんなで考える、②目指すべきまちの姿を共有する、③身近なまちの計画をつくる、④計画に沿った活動を展開する、といった地域に密着した取組を支援します。

＜適用が考えられる主な制度＞

制度名	概　要
都市計画提案制度	土地の所有者やまちづくり NPO あるいは民間事業者などが、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者の 3 分の 2 以上の同意など一定の条件を満たした場合に都市計画の提案をすることができる制度です。市は、総合計画や都市計画マスタープラン、その他各種関連計画との整合性から、提案された内容の妥当性を検討し、必要に応じて都市計画の決定または変更を行います。
地区計画制度	身近な生活空間について、特色のある良好なまちづくりをすすめるために、地区住民の意向を踏まえ、建物の建て方のルールなどについてきめ細かく都市計画に定める制度です。

【地域住民によるまちづくり支援】

本市では、自治会などが実施する①美しく、住みよい地域環境をつくる、②歴史と文化を学びコミュニケーションの輪を広げる、③健やかな心と体で活気ある地域をつくる、④安心・安全な地域をつくるための「コミュニティ活動推進事業」などに対して、補助を行っています。今後も、地域住民によるまちづくりを支援します。

＜彦根市まちづくり推進事業総合補助金交付要綱の趣旨＞

（趣旨）

第 1 条　市長は、自治会等（その名称にかかわらず地域住民が自主的に結成する町内会およびその連合体をいう。以下同じ。）が、地域の連帯感および自治意識の向上を図り、自治会活動の活性化と地域社会の健全な発展のために行うまちづくり推進事業に対し、予算の範囲内において補助金を交付するものとし、その交付に関しては、彦根市補助金等交付規則（平成 19 年彦根市規則第 15 号）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

参考資料

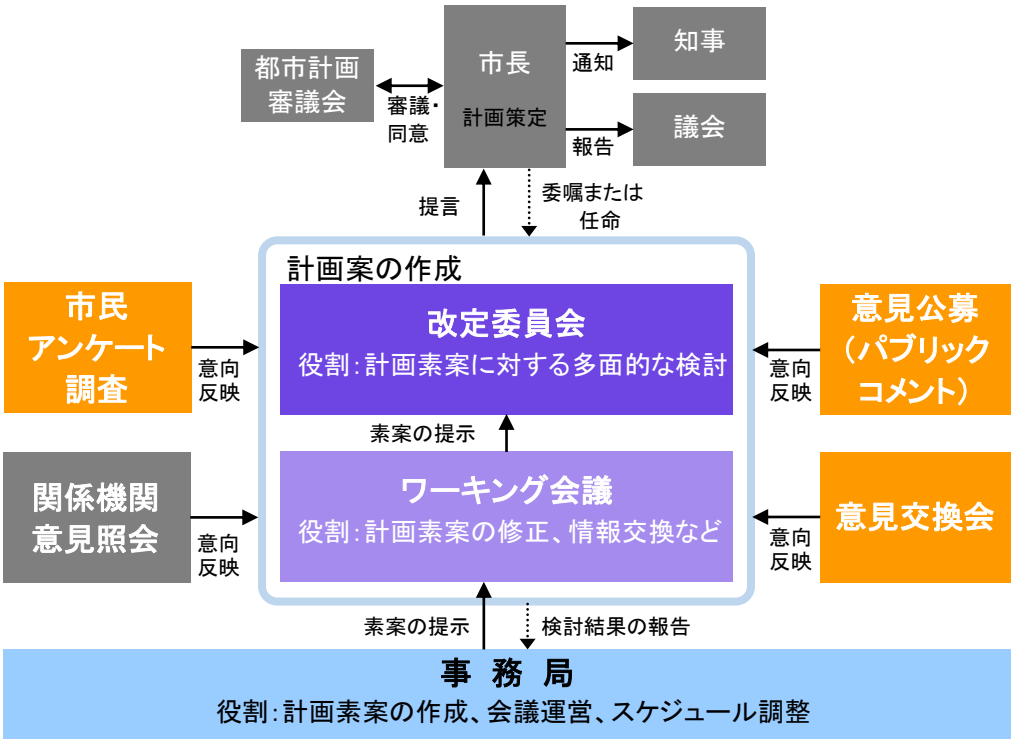
Ⅰ　策定体制と策定経緯

（1）策定体制

本計画の策定体制については、学識経験者、市民、各種団体の代表、行政職員で構成される「改定委員会」と庁内関係課で構成される「ワーキング会議」が中心となって計画づくりを行いました。また、市民の意見を十分に反映するために、「市民アンケート調査」や直接意向を伺う「意見交換会」などを行いました。

以下のように各会議の役割を明確にしながら、市民と行政の協働によって計画づくりを行いました。

【策定体制】



【改定委員会のメンバー】

学識経験者（3名）	石井　良一	滋賀大学　社会連携研究センター教授（彦根市都市計画審議会委員）	会長
	岡井　有佳	立命館大学理工学部都市システム工学科　准教授	
	松岡　拓公雄	滋賀県立大学　名誉教授（彦根市景観審議会副会長）	
関係行政機関職員（1名）	岡本　將宏（H28） 中村　稔（H27、26）	滋賀県湖東農業農村振興事務所長	
市長が指名する者（3名）	萩野　昇（H28、27） 磯谷　直一（H26）	企画振興部長	
	黒澤　茂樹（H28） 西川　利樹（H27） 萩野　昇（H26）	産業部長	
	下山　隆彦（H28、27） 山田　静男（H26）	都市建設部長	
各種団体推薦（4名）	上田　豊弘	彦根観光協会副会長（理事）	
	圓城　治男	彦根市社会福祉協議会会長	
	志賀谷　光弘	彦根商工会議所専務理事	
	安居　助廣	東びわこ農業協同組合経営管理委員	
一般公募市民（6~7名）	雨森　理亮	一般公募市民委員	
	岩根　順子	一般公募市民委員	
	島野　光史	一般公募市民委員	
	辰巳　久雄	一般公募市民委員	
	西村　宏一（H27、26）	一般公募市民委員	
	馬場　隆	一般公募市民委員	
	安田　武雄	一般公募市民委員	

※【敬称略・順不同】、（　　）は委員としての期間

【ワーキング会議の担当部署】

企画振興部　企画課	総務部　危機管理室	市民環境部　生活環境課
産業部　農林水産課	産業部　地域経済振興課	産業部　観光企画課
都市建設部　道路河川課	都市建設部　市街地整備課	都市建設部　交通対策課
文化財部　文化財課	都市建設部　都市計画課（事務局）	

（2）策定経緯

本計画の策定経緯については、事務局で作成した計画素案をベースとし、「ワーキング会議」「改定委員会」の開催を通じて計画案として取りまとめました。また、市民アンケート調査、意見公募（パブリックコメント）、意見交換会を通じて、住民などの意向を踏まえた計画づくりを行いました。

このように策定した案を彦根市都市計画審議会で 3 回にわたり審議して頂き、同意を得たうえで、都市計画マスタープランを確定しました。

【策定経緯】

ワーキング会議 開催日	改定委員会 開催日	会議開催の趣旨
H26.11.21 第 1 回	H27.1.30 第 1 回	・計画の準備 ・計画の基本的な事項の確認
	H27.2～3　：市民アンケート調査の実施	
H27.5.11 第 2 回	H27.6.5 第 2 回	・彦根市を取り巻く現状、現行マスタープランの検証、アンケート調査結果の確認 ・課題の検討、全体構想（骨子）の検討
H27.10.26 第 3 回	H27.11.27 第 3 回	・全体構想（目指すべきまちの将来像）の検討 ・全体構想（まちづくりの方針）の検討
H28.1.7 第 4 回	H28.1.26 第 4 回	・全体構想（目指すべきまちの将来像）の検討 ・全体構想（まちづくりの方針）の検討 ・地域別構想（骨子）の検討
H28.2.18 第 5 回	H28.3.4 第 5 回	・全体構想の確認 ・地域別構想の検討
	H28.3.25　：彦根市都市計画審議会 ［全体構想までの事前相談］	
	H28.6～7　：意見公募（パブリックコメント）の実施 ［全体構想まで］	

改定委員会

ワーキング会議 開催日	改定委員会 開催日	会議開催の趣旨
H28.8.8 第6回 H28.9.16 第7回	H28.9.28. 第6回	・意見公募結果、全体構想の確認 ・地域別構想の検討 ・実現化の方策の検討
H28.10.19 第8回	H28.11.10 第7回	・マスタープラン（案）の確認

H28.12.1　：彦根市都市計画審議会
［マスタープラン（案）の事前相談］

H28.12～H29.1　：意見公募（パブリックコメント）の実施

H28.12～H29.1　：意見交換会の実施

H28.12～H29.1　：関係機関協議

H29.1.6 第9回	H29.2.2 第8回	・意見公募、意見交換会、関係機関協議の結果確認 ・マスタープラン（案）の最終確認

H29.3.15　：市長への提言

H29.3.29　：彦根市都市計画審議会
［マスタープラン（案）の最終審議］

彦根市都市計画審議会

Ⅱ　中間見直しの体制と経緯

（1）中間見直し体制

今回、上位計画の改定や関連計画の見直しに合わせ、関係機関との調整を行い、本計画の見直しを行いました。

今後も大きく社会情勢が変化する場合は、施策の進捗状況や妥当性を精査、検討し、必要に応じて計画の改善を図ります。

【関係機関】

市長直轄組織　危機管理課	企画振興部　企画課	市民環境部　生活環境課
観光文化戦略部　観光交流課	観光文化戦略部　文化財課	産業部　農林水産課
産業部　地域経済振興課	建設部　道路河川課	建設部　市街地整備課
都市政策部　交通政策課	都市政策部　住宅課	図書館
都市政策部　都市計画課（事務局）		

（2）中間見直し経緯

本計画の策定経緯については、事務局で作成した計画素案をベースとし、意見公募（パブリックコメント）を通じて、住民などの意向を踏まえた計画づくりを行いました。

このように策定した案を彦根市都市計画審議会および彦根市都市再生協議会で審議して頂き、同意を得たうえで、都市計画マスタープランの中間見直しを確定しました。

R5. 12. 26　：彦根市都市計画審議会
［マスタープラン見直し（素案）の事前相談］

R5. 12. 27　：彦根市都市再生協議会
［マスタープラン見直し（素案）の事前相談］

R6. 1～R6. 2　：意見公募（パブリックコメント）の実施

R6. 3. 28　：彦根市都市再生協議会
［マスタープラン見直し（案）の最終審議］

R6. 3. 28　：彦根市都市計画審議会
［マスタープラン見直し（案）の最終審議］

Ⅲ　用語集

本計画で利用しているまちづくりに関わる主な用語について、その意味合いを整理します。

あ行

遺構	残存する古い建築物など、昔の都市や建造物の形や構造を知るための手がかりとなる残存物のことです。
ウォーカブル	「歩きやすい」「歩きたくなる」といった意味で使われます。各都市で歩行者にとって「居心地が良く歩きたくなるまちなか」が進められています。
雨水幹線	各地域の排水路で収集した雨水を河川や海などに送る骨格となる水路のことです。
オープンスペース	都市または敷地内で、建物の建っていない場所のことです。

か行

街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園のことです。
回遊性	歩行者（買い物客）が、店舗内や商店街を歩き回ることです。主目的だけで完結せずに、目的外の施設などに立ち寄り、消費活動を行うことにより、経済の活性化が期待できます。
架道橋	道路や鉄道線路の上をまたぐように架ける橋のことです。なお、道路上のものを跨道橋、鉄道上のものを跨線橋といいます。
幹線街路	全国、地域あるいは都市内において、骨格的な道路網を形成する道路のことです。
既存ストック	都市において、これまでに整備された基盤施設や公共施設、建築物などの都市施設のことです。
急傾斜地崩壊危険区域	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者、その他の者に危害が生ずるおそれのある場合や、これに隣接する土地のうち急傾斜地の崩壊が助長され、また誘発される恐れがないようにするため、有害な行為を行うことを制限する必要がある土地の区域のことです。
狭あい道路	複数の建築物が立ち並ぶ幅員 1.2 メートル以上４メートル未満の道路のことです。
居住誘導区域	都市再生特別措置法に基づき都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域のことです。
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園のことです。
グローバル化	経済や社会などのあり方が、従来の国境や地域の枠を超え、世界規模で拡大していくことです。
景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態意匠、建築物の高さ、壁面の位置、建築物の敷地面積について、ある一定の制限が定められた地区のことです。

建築協定	地権者間または地権者と建設業者の間でかわされる建築に関する建築基準法による協定のことです。
交通結節点	交通結節点は、複数あるいは異種の交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設のことです。
コンパクト化	都市を存続させるため、郊外化を抑制し、まとまった範囲に都市機能や住宅が集まり、活気や賑わいを生む都市の核を形成するまちづくりのことです。また、これらの核が互いに連携し、都市機能を補完し合っていくまちづくりのことです。

さ行

市街化区域	「すでに市街地を形成している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として、都市計画で定めた区域のことです。
市街化調整区域	「市街化を抑制すべき区域」として、都市計画で定めた区域のことです。
史跡	我が国の歴史・文化を正しく理解する上で欠くことのできない学術的価値の高い遺跡や古墳の事で、現状を保護保存するため、現状変更行為を規制しています。
自然環境	人工によらない、自然元来の構成物により形成される環境ですが、本計画では、農地や人工林などの自然的環境も含めるものとします。
指定緊急避難場所	津波、洪水、土砂災害などの災害の危険が切迫した状況において、生命の安全確保を目的とし、緊急に避難する際の避難場所です。災害の種類によっては、避難する場所が違うこともあります。
社会潮流	時とともに移ろう時代の一般的な流れのことです。
修景整備	建築物等の形態・意匠・色彩を周囲の町並みに調和させたり、ストリート・ファニチャーを配置するなどの整備のことです。
水衝部	河川の湾曲部などで水の流れが強くあたる箇所のことです。
スプロール化	車社会の進展などの理由により、都市が不規則に虫食い状態に郊外へと拡大していくことです。
生活サービス機能	医療・福祉、買い物をはじめ地域における自立した生活に必要な機能のことです。
想定浸水深（洪水浸水想定区域図および地先の安全度マップ）	滋賀県流域治水基本方針に基づき、人命を守ることを最優先に考え、様々な降雨により想定される河川のはん濫や浸水の可能性を住民にわかりやすく提示した図のことです。

た行

大規模空閑地	利用されずに放置されている大規模な土地のことです。
大規模集客施設	床面積 10,000 ㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場などのことです。都市計画法では「特定大規模建築物」と定義されたものです。
脱炭素社会	地球温暖化の要因とされる温室効果ガスの実質的な排出量をゼロにする社会のことです。

地区計画	地区単位でそれぞれの地区の個性に合わせて、そこに住む人々が考え話し合い、地区の将来像を明確にしたうえで建築物や土地利用に関する様ざまなルールについて、きめ細かく都市計画に定めた計画のことです。
地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の用に供することを目的とする公園のことです。
治水対策	洪水によって起こる災害や被害をあらかじめ予測して、護岸工事や堤防整備などの整備を行い、流域の住民に被害が及ぶのを少しでも抑えるための対策のことです。
長寿命化	定期的な点検・修繕・改善など施設などの適切な維持管理を行い、施設などを従来よりも長期にわたって有効に利用するための取り組みのことです。
超少子高齢社会	子どもの割合が低く、高齢者の割合が高い社会のことで、一般的には、人口の21%以上が高齢者である超高齢社会において、特に高齢者の割合が子どもの割合の３倍以上という社会のことです。
定住自立圏	地方圏において、三大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏）と並ぶ人口定住の受け皿として形成される圏域です。
低炭素社会	地球温暖化の要因とされる温室効果ガスのうち二酸化炭素の排出量を低下させる産業と生活の仕組みをもつ社会のことです。
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地（空き地、空き家、空き店舗など）」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い「低利用地（暫定的に利用されている資材置き場や青空駐車場など）」の総称です。
特殊街路	専ら歩行者、自転車など自動車以外の交通の用に供するための道路のことです。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区のことです。
都市機能	行政、教育、文化、医療・福祉、商業、工業などのサービスを提供する機能や居住機能のことです。
都市機能誘導区域	都市再生特別措置法に基づき都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域のことです。
都市基盤	都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な環境を維持するための道路、公園などの公共施設のことです。
都市近郊農業	都市内部に近接する地域で営まれる農業のことです。
都市計画区域	都市生活や機能的な都市活動を確保するため、都市計画を策定する区域で、自然的、社会的条件などを勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発および保全する必要がある区域のことです。
都市計画区域マスタープラン	都道府県が、一市町村を超える広域的見地から、都市計画区域ごとに、その都市の将来像を明確にし、 その実現に向けた根幹的な都市計画に関する基本的な方針を定めたものです。
都市計画公園	都市公園法に基づいた都市公園のうち、都市計画法に基づき都市計画決定された公園のことです。

都市計画道路	安全で安心な市民生活と機能的な都市活動を確保するための都市交通における最も基幹的な施設で、都市計画として定められた道路のことです。
土砂災害特別警戒区域	急傾斜地などの崩壊が発生した場合には、建築物に損壊が生じ、住民などの生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限および居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域のことです。
土地区画整理事業	一定の区域の中で、道路、公園などの公共施設の整備と同時に、土地の区画を整えるまちづくりの事業のことです。

な行

農業基盤整備	農地等の区画形質の変更、用排水路の整備、農道整備、防災事業としてのため池の整備などのことです。

は行

パーク・アンド・バスライド	渋滞緩和のために目的地から離れた駐車場に乗用車などを止め、そこからバスで移動するシステムのことで、排気ガスによる大気汚染の軽減、二酸化炭素排出量の削減といった効果も期待されます。
ハザードマップ	地震や洪水などの自然災害が起きたときの被害予測範囲や危険箇所などをまとめた地図のことです。
バリアフリー	高齢者・障がい者などが社会生活をしていく上で障壁となるものを除去すること、物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方のことです。
非線引き都市計画区域	市街化区域と市街化調整区域に分けていない都市計画区域のことです。
風致地区	都市において良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し環境保全を図るために、建築物や樹木の伐採などの制限を都市計画に定めた地区のことです。
防火地域	市街地における火災の危険性を防ぐために、建物の構造に一定の制限（耐火構造など）を設けた地域のことです。

ま行

埋蔵文化財包蔵地	地中に文化財が埋蔵されている地域のことで、遺構や遺物が出土する遺跡のことです。
モビリティー	移動性、流動性、可動性、動きやすさのことで、乗り物、移動手段の環境について使われます。

や行

ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種などにかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のことです。

用途地域	人口や産業が集中し、様々な活動が行われる都市では、規制を行わず放置しておくといろいろな用途や形態の建築物が無秩序に混在し、居住環境の悪化、都市機能の低下などが起こる恐れがあるため、都市における建築物の用途、形態（建ぺい率・容積率など）についてお互い守るべき最低限のルールを都市計画として定めた地域のことです。

ら行

臨港地区	港湾の適切な管理運営を行うために、道路、橋、荷さばき場、倉庫、貯木場などの港湾施設および水際線を使用する一定の事業所、工業所の用地を都市計画で定めた地区のことです。
流下能力	どれくらいの洪水を安全に流せるのかを流量（立法メートル毎秒など）であらわしたものです。
歴史的風致	地域におけるその固有の歴史および伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物およびその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境のことです。