

# 彦根市立地適正化計画

～駅を中心とした新しい生活空間の創造に向けて～

(素案)

**【概要版】**

平成 30 年 1 月

# 1 立地適正化計画の概要

## ■立地適正化計画の背景と目的

彦根市は、これまで順調に人口が増加し続けていましたが、ほぼピークを迎え、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後は長期にわたり総人口の減少と高齢者の増加が続くことが予測されています。

人口の減少が続くと、商業施設のような生活に必要な施設の撤退や、鉄道やバスといった公共交通のサービス低下を招きかねません。つまり、自家用車に頼ることが難しい高齢者が増える一方で、身近な買い物環境や公共交通の利便性が低下することが懸念される状況に彦根市は直面しています。

こうした課題に対応するためには、一定のエリアに日常生活サービス機能を維持・確保するとともに、その周辺の公共交通沿線等の人口を維持することにより、人口減少社会においても市民生活に必要な機能を確保していくコンパクト+ネットワークの都市づくりが必要です。

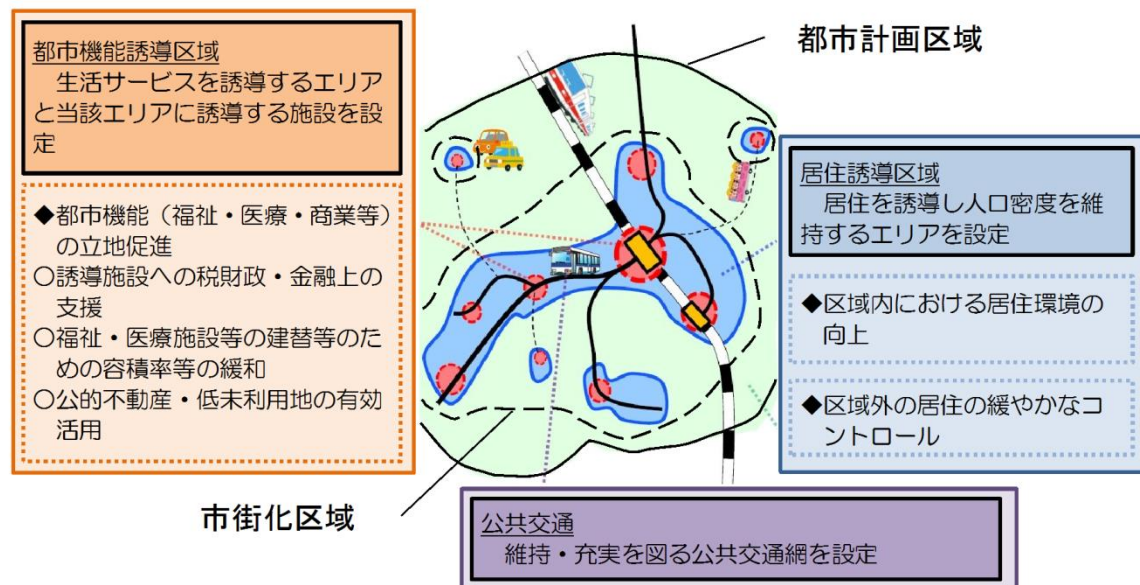
一方、彦根市は、湖東の中心都市であり、中部圏と近畿圏を結ぶ広域交通の結節点としての交通利便性や、彦根城に代表される歴史文化資源、複数の大学が立地していることなどの魅力を活かした交流の活性化により、都市の活力の維持と向上を図っていくことが課題となっています。

こうした中、平成26年に「都市再生特別措置法」が改正され、住宅や医療、福祉、商業施設などの生活利便施設の立地の適正化を図るため、これらの施設を一定の区域に誘導するための「立地適正化計画」を定めることができるようになりました。

彦根市においても、居住や都市機能を一定の区域に誘導し都市機能の維持を図ることは、市全体としての生活環境を守ることに繋がります。同時に、歩いて暮らせるまちづくりを推進することは、高齢者の健康増進やまちの魅力の向上にもつながることから、「立地適正化計画」を策定することとします。

## ■立地適正化計画の特徴

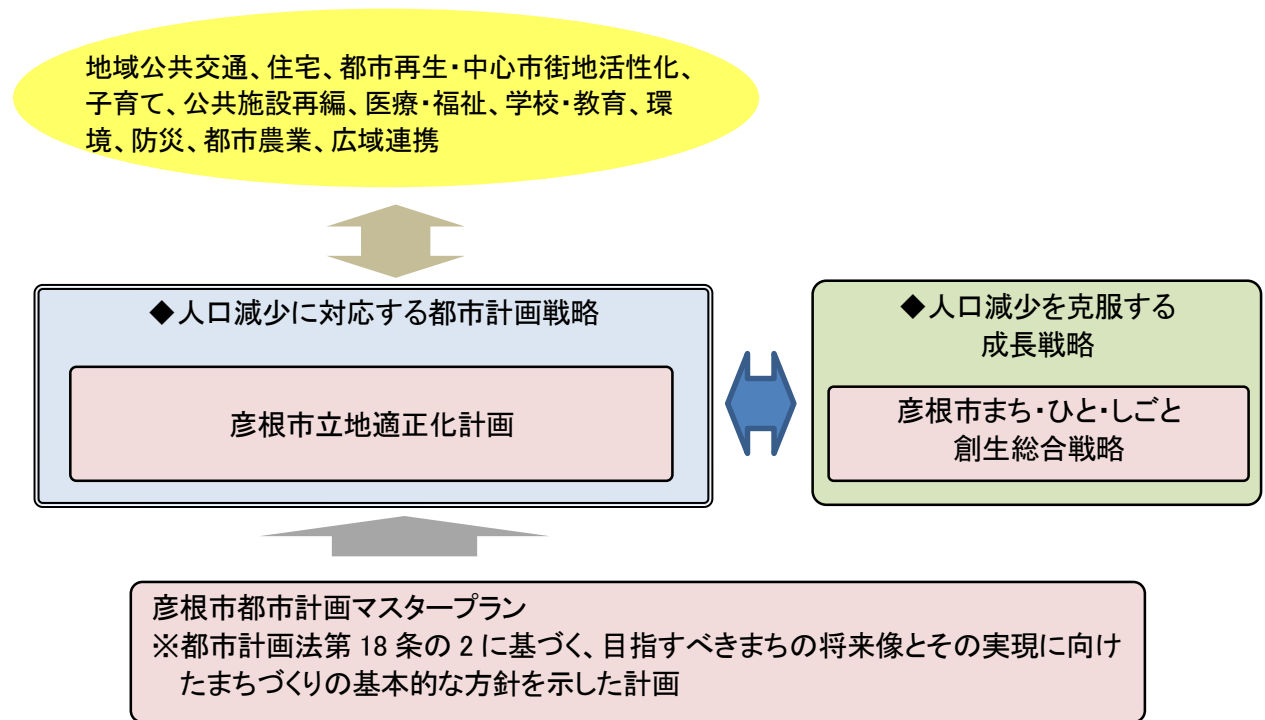
立地適正化計画は、下図に示すように市街化区域の中を、都市としての拠点を形成する「都市機能誘導区域」と人が集まって住む「居住誘導区域」に区分すること、そして、区域内において公共交通網の再編と連携を図ることを構成要素とします。



## ■彦根市における立地適正化計画

### (1) 計画の位置づけ

本計画は、都市計画マスタープランで描かれた、まちづくりの目標の実現に向けて、人口減少・高齢化社会に対応した都市構造への転換や既存ストックを活用した効率的な都市経営等を図る計画であり、「彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略」とともに、持続可能な都市の実現を目指すためのものです。また、公共交通や住宅政策、福祉、子育て分野などと連携を図って策定するものです。



立地適正化計画と都市計画マスタープラン等の関係

### (2) 計画の対象区域

本計画の対象区域は、本市の都市計画区域とします。

### (3) 目標年次

本計画の策定にあたっては、おおむね20年後の都市の将来像を展望しつつ、彦根市都市計画マスタープランの目標年次2030年を勘案し、2018年（平成30年）から、2030年までとします。

また、おおむね5年後に施策の実施状況を調査、分析及び評価することに努め、必要がある場合には、計画の見直しを行うこととします。

目標年次：2030年

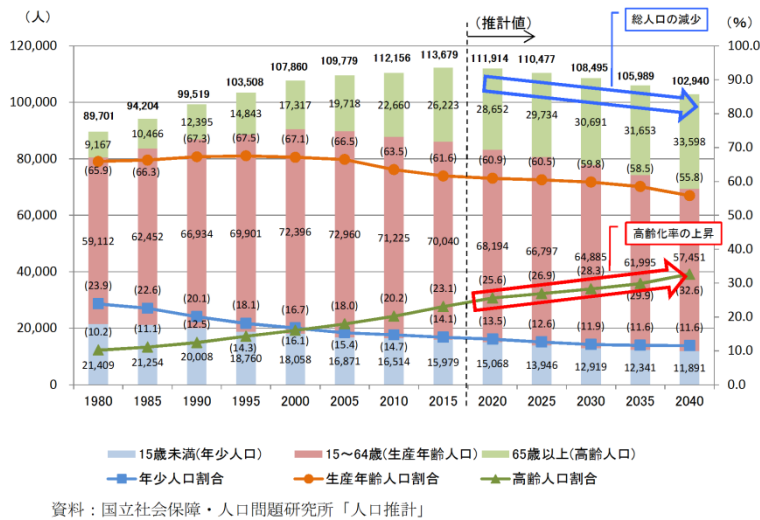
## 2 彦根市の現況と課題、都市づくりの基本方針

### 【現況】

#### 人口動向

- ・ 総人口はほぼピークに達し、今後は長期にわたり減少していくことが予想され、2040年までには約1.1万人の減少が見込まれる。
- ・ 高齢者数は増加を続け、それに伴い高齢化率も23%から33%に増加する。
- ・ 旧城下町など、市の中心部において人口減少傾向が顕著である。

図 人口の将来見通し



#### 都市の特性

- 生活利便施設
  - ・ 同規模都市と比較して、基幹的公共交通や生活サービス施設の徒歩圏カバー率は高い。ただし、徒歩圏人口は、今後大きく減少することが予想される。
- 土地利用
  - ・ DID 人口密度は、同規模都市や県内他都市と比較すると低水準で、比較的低密度な市街地が形成されている。
- 災害特性
  - ・ 市街地内を一級河川が流れており、水害への安全性が懸念材料である。
- 財政
  - ・ 自主財源比率は53.9%で、10数年前とほぼ同レベル。義務的経費比率は49.3%で、10数年前より若干増加。今後、生産年齢人口の減少に伴う市税の減少と、高齢化による扶助費の増加が想定される。
- 地域資源
  - ・ 県下有数の観光入込み客数を誇る彦根城に代表される歴史文化資源に恵まれており、年間300万人を超える観光客が訪れている。
  - ・ 市内には4つの大学があり、学生数は約6,000名に及ぶ。

### 【都市構造上の課題】

#### ■拠点の求心力の低下

- ・ 彦根市は湖東の中心都市であるが、中心市街地における商業の対市内シェアは低下傾向にあり、拠点の求心力が低下しているため、恵まれた交通条件をいかした交流の活性化等による拠点機能の充実を図っていくことが必要。

#### ■旧城下町の空洞化

- ・ 旧城下町地域などの中心市街地では人口の減少が顕著で、空き家率も高く、このままでは歴史的風致の維持も困難な状況のため、歴史や文化、知的資源を有効に活用した魅力的な城下町の創造が必要。

#### ■人口減少にともなう日常生活サービス機能の低下

- ・ 人口の減少は、商業や医療などの日常生活施設の撤退やサービス低下につながるため、日常生活の拠点となる鉄道駅周辺では、多世代の人々が便利に暮らしていける環境を維持することが必要。

#### ■少子高齢化の進展

- ・ 今後、少子化と高齢者の大幅な増加が見込まれ、歳入の減少や扶助費の増大など、厳しい財政状況が予想されるため、高齢者や子育て世代が自動車に過度に頼ることなく、生涯安心して生活できる環境づくりを進めるとともに、税収の多くを占める市街地の活力を維持することが必要。

#### ■河川氾濫の恐れ

- ・ 市街地の中を一級河川が流れているため、水害の危険が少ない地域への居住の誘導などにより、安心・安全に暮らせる居住環境の確保が必要。

#### ■公共交通の弱体化

- ・ 今後、公共交通の沿線において大幅な人口減が見込まれるため、利用者の減少にともなう経営環境の悪化が予想される。
- ・ 一方で、高齢者が安全に移動するための手段としての公共交通は、今後重要性が増してくるものと考えられるため、公共交通沿線人口の維持や、新しい交通手段の検討などに取り組むことが必要。

### 【多極集約・連携型の都市づくりの理念】

伝統と革新で未来を紡ぐ都市  
～駅を中心とした新しい生活空間の創造～

### 【多極集約・連携型の都市づくりの基本方針】

#### ①都市核における、都市機能の充実した市街地の形成

…彦根駅や南彦根駅周辺の都市核では、多世代の人々が暮らしやすい環境を確保するために、都市機能の充実した市街地の形成に取り組みます。

#### 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

…旧城下町等の中心市街地では、学生や移住者、観光客も惹きつける魅力的な「21世紀型城下町」の創造に取り組みます。さまざまな取り組みを通じて新しい生活空間の創造を目指します。

#### ③地域核における、利便性の高い市街地の形成

…日常生活の拠点となる地域核では、多世代の人々が歩いて暮らせるような利便性の高い市街地の形成に取り組みます。

#### ④安心して生活できる居住環境の形成

…拠点と公共交通で結ばれている沿道地域では、まちの歴史性を背景に、災害に強く安心して暮らせる居住環境の形成に取り組みます。

#### ⑤充実した公共交通環境の構築

…自動車に過度に頼ることなく生活できるようなコンパクトな都市への転換を支える、充実した公共交通環境の構築を目指します。

### 3 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の方針

#### 【都市づくりの基本方針】

①都市核における、都市機能の充実した市街地の形成

②旧城下町等の中心市街地における、「21世紀型城下町」の創造

③地域核における、利便性の高い市街地の形成

④安心して生活できる居住環境の形成

⑤充実した公共交通環境の構築

#### 【都市機能誘導区域の設定方針】

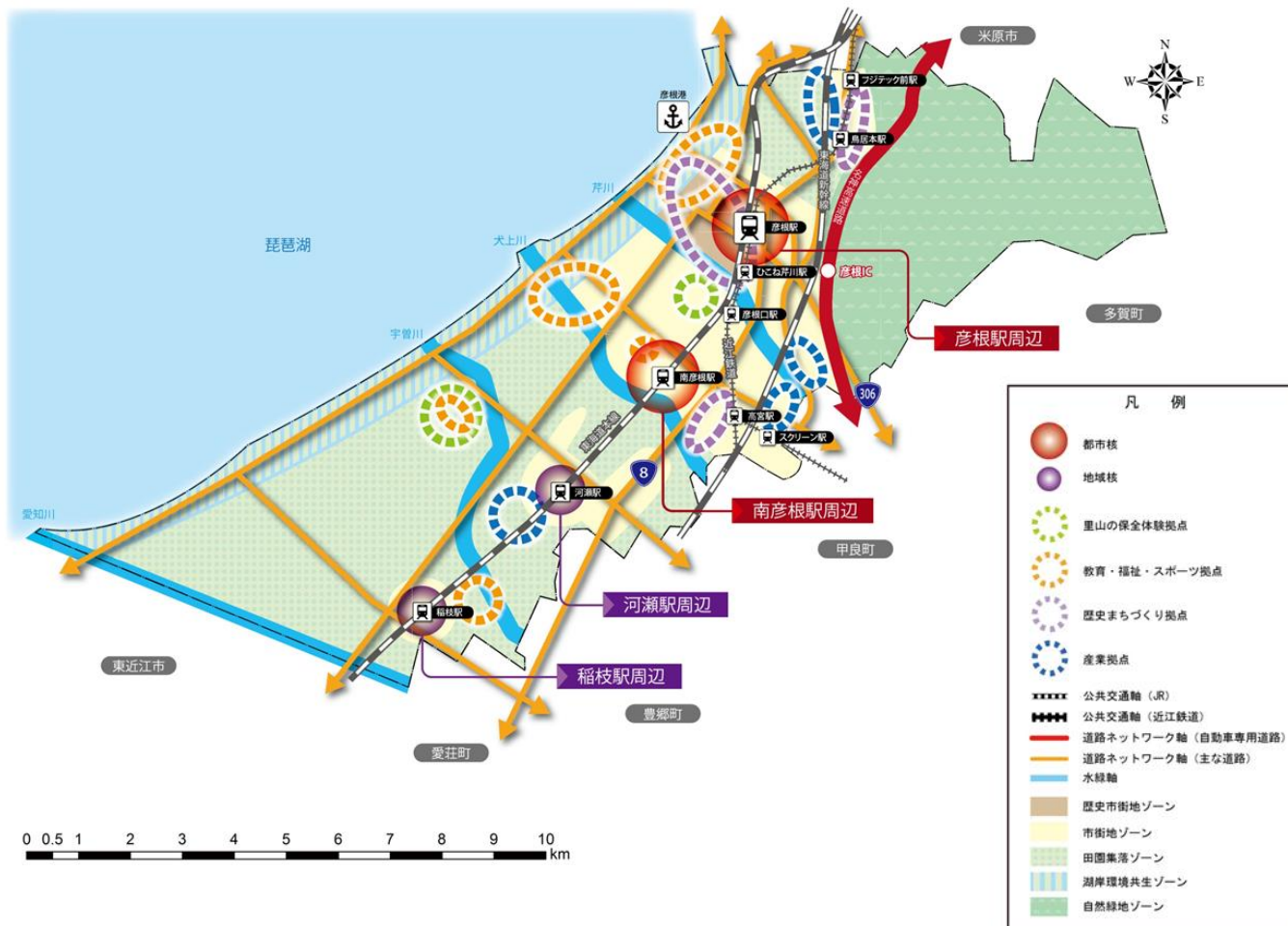
・「都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」を都市機能誘導区域に設定

#### 【居住誘導区域の設定方針】

下記の条件に基づいて居住誘導区域を設定

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

#### ○目指すべき都市の骨格構造



#### ■都市機能誘導区域

##### (1) 都市機能誘導区域

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

区域	区域の考え方	概ねの規模
彦根駅周辺	・彦根駅から半径 800mの範囲に加えて、バス路線の結節点となっている銀座バス停から半径 300mの範囲において区域を設定する。 ・スーパーや医療施設の立地状況をふまえ、主に商業系用途地域に指定されている範囲を中心として区域を設定する。	約 114ha
南彦根駅周辺	・南彦根駅から半径 800mの範囲において、都市再生整備計画区域やスーパーや医療施設（特に病院）の立地状況、用途地域の指定状況をふまえて区域を設定する。	約 72ha
河瀬駅周辺	・河瀬駅から半径 300mの範囲に加えて、既存の生活利便施設の立地状況をふまえて区域を設定する。	約 18ha
稲枝駅周辺	・稲枝駅から半径 300mの範囲に加えて、既存の生活利便施設の立地状況をふまえて区域を設定する。	約 13ha

##### (2) 誘導施設

都市機能誘導区域に誘導する誘導施設は下記の通りです。

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

※上記の他、彦根駅周辺、南彦根駅周辺に、観光交流に資する施設として宿泊施設を設定します。

#### ■居住誘導区域

・居住誘導区域設定の考え方は下記の通りで、面積は約 1,044ha（市街化区域の約 41%）になります。

方針	区域の考え方
公共交通の利便性が高く将来的にも人口を維持すべき区域	・基幹的な公共交通の徒歩圏にあって、人口減少が見込まれる地域は、人口を維持すべき地域と位置づけて、居住誘導を図ります。
自然災害リスクの低い地域	・滋賀県が水害による人的被害リスクが高いとしている「2m以上の浸水」「 $2.5m^3/s^2$ 以上の流体力」の基準に該当する地域や、土砂災害の危険性のある地域は、居住誘導地域に含めないこととします。
歴史的資源や街なみが残る地域	・歴史文化資源を活かした地域振興が重要な課題となっていることから、歴史文化資源や街なみが残る地域の人口減少を防止するために居住誘導を図ります。

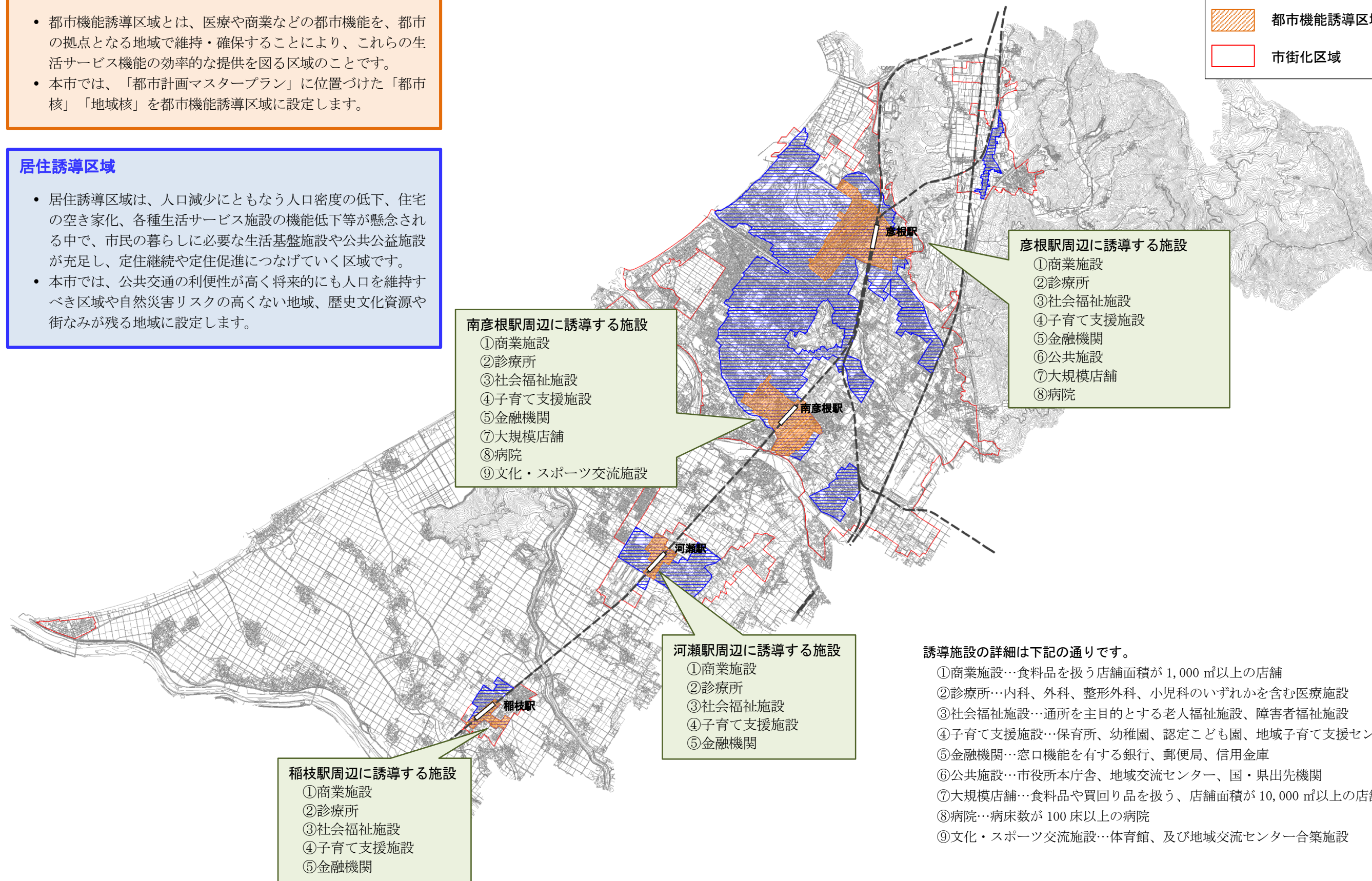
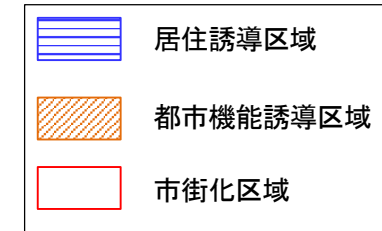
# 都市機能誘導区域及び居住誘導区域

## 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域とは、医療や商業などの都市機能を、都市の拠点となる地域で維持・確保することにより、これらの生活サービス機能の効率的な提供を図る区域のことです。
- 本市では、「都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」を都市機能誘導区域に設定します。

## 居住誘導区域

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



- 南彦根駅周辺に誘導する施設**
- ①商業施設
  - ②診療所
  - ③社会福祉施設
  - ④子育て支援施設
  - ⑤金融機関
  - ⑦大規模店舗
  - ⑧病院
  - ⑨文化・スポーツ交流施設

- 彦根駅周辺に誘導する施設**
- ①商業施設
  - ②診療所
  - ③社会福祉施設
  - ④子育て支援施設
  - ⑤金融機関
  - ⑥公共施設
  - ⑦大規模店舗
  - ⑧病院

- 河瀬駅周辺に誘導する施設**
- ①商業施設
  - ②診療所
  - ③社会福祉施設
  - ④子育て支援施設
  - ⑤金融機関

- 稲枝駅周辺に誘導する施設**
- ①商業施設
  - ②診療所
  - ③社会福祉施設
  - ④子育て支援施設
  - ⑤金融機関

- 誘導施設の詳細は下記の通りです。
- ①商業施設…食料品を扱う店舗面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の店舗
  - ②診療所…内科、外科、整形外科、小児科のいずれかを含む医療施設
  - ③社会福祉施設…通所を主目的とする老人福祉施設、障害者福祉施設
  - ④子育て支援施設…保育所、幼稚園、認定こども園、地域子育て支援センター
  - ⑤金融機関…窓口機能を有する銀行、郵便局、信用金庫
  - ⑥公共施設…市役所本庁舎、地域交流センター、国・県出先機関
  - ⑦大規模店舗…食料品や買回り品を扱う、店舗面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の店舗
  - ⑧病院…病床数が 100 床以上の病院
  - ⑨文化・スポーツ交流施設…体育館、及び地域交流センター合築施設

# 4 誘導施策と目標値の設定

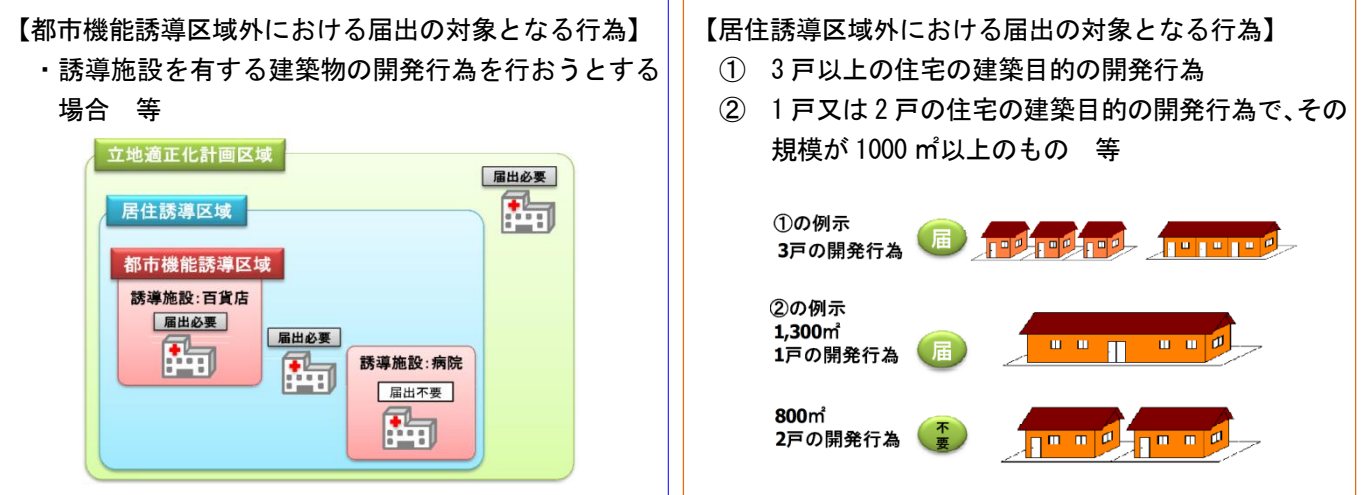
## ■誘導施策

都市づくりの基本方針に基づいて取り組む施策の体系を以下に示します。



## ■届出制度

都市再生特別措置法の規定に基づき、都市機能誘導区域又は居住誘導区域外で、一定規模の開発行為又は建築等行為を行う場合、着手する30日前までに本市への届出が義務づけられます。



## ■数値目標

本計画に基づくまちづくりの効果を客観的に評価する目標値を設定します。

### 1) 都市機能の充実した市街地の形成に関する数値目標

定量的な目標指標	現況値 2010 (H22) 年	目標値 2030 年
居住誘導区域内の人口密度	40.5 人/ha (43,100 人)	2030年の推計値より4.8人/haの上乗せを目指す 40.5 人/ha (43,100 人)

期待される効果 | 固定資産税収入の維持

### 2) 旧城下町周辺における人口の増加に関する数値目標

定量的な目標指標	現況値 2016 (H28) 年	目標値 2030 年
旧城下町地域の人口	14,400 人	2030年の推計値より2,600人の上乗せを目指す 14,400 人
彦根市を訪れる観光入込み客数	320 万人/年	370 万人/年

期待される効果 | 地域経済の活性化

### 3) 公共交通の充実に関する数値目標

定量的な目標指標	現況値 2014 (H26) 年	目標値 2030 年
公共交通利用者数 (湖東圏域)	990 万人/年	1,010 万人/年

期待される効果 | 路線バスを維持するための補助金の削減