

# 都市再生整備計画

みなみひこねえきしゅうへんちく だい かいへんこう  
南彦根駅周辺地区(第6回変更)

しがけん ひこねし  
滋賀県 彦根市

令和5年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

都道府県名	滋賀県	市町村名	彦根市	地区名	南彦根駅周辺地区	面積	27.3 ha
-------	-----	------	-----	-----	----------	----	---------

計画期間	平成 30 年度 ~ 令和 5 年度	交付期間	平成 30 年度 ~ 令和 5 年度
------	--------------------	------	--------------------

**目標**

大目標:南彦根駅周辺の利便性を活かした『健康・スポーツ』や『文化・交流』による都市核の賑わい強化

目標1:『健康・交流拠点を活かした元気増幅のまちづくり』  
 ・健康・スポーツや文化・交流活動の拠点を中心に、子ども・若者から高齢者まで広く、元気・生きがい活動や地域内外の交流が日常的に行われ、豊かなライフスタイルの実現を支援していくような文化・スポーツが暮らしに息づく賑わいあるまちを目指す。

目標2:『駅を中心とした安心居住のまちづくり』  
 ・公共交通の利便性を活かした公共公益施設等を利用しやすい環境づくりや、拠点施設整備と連動した防災機能の強化など、高齢社会でも安心できる暮らしやすいまちを目指す。  
 ・南彦根駅周辺の公共公益施設や大規模商業施設の既存集積と、駅・交通結節点に隣接する公共交通の利便性を最大限に活かし、立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定により、本地区の都市機能と人口密度の維持による、持続性の高いまちを目指す。

目標3:『地域への愛着を育む先導環境づくり』  
 ・新たな拠点施設の整備と既存の福満公園との一体的な整備によるパブリックスペースの確保とともに、地域の歴史文化や水辺等の資源と連携した、歩きたくなる散策路等の整備や高質な景観形成により、健康づくりや地域への愛着を醸成する先導環境を目指す。

**目標設定の根拠**

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市は、これまで順調に人口が増加し続けてきたが、ほぼピークを迎え、今後は長期にわたり人口の減少と高齢者の増加が続くことが予測されている。このまま人口減少が続くと、商業施設のように一定の商圈を必要とする民間施設の経営を圧迫し、毎日の食料品の買い物など、生活に必要な施設の撤退にもつながりかねない。また、通勤や通学等で公共交通を日常的に利用する層の減少は、鉄道やバスの運行本数の減便や駅の無人化といったサービスの低下を招き、公共交通の利用者離れに拍車をかけかねない。

このようなことから、本市は、立地適正化計画を策定し、「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～」を理念とし、5つの方針(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)により多極集約・連携型の都市づくりを進めているところである。そのうち南彦根駅周辺は、彦根駅周辺とともに本市の都市核としていることから、スポーツ文化交流センター(体育館・地域交流センター合築施設)を中心とした区域を中心拠点区域と位置づけ、都市機能の充実した市街地の形成に取組むものである。

また、公的不動産の活用については、本市は「彦根市公共施設等総合管理計画」を策定し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の総合的なマネジメントを進めており、公共施設の再配置については、市役所の耐震改修と分散機能の集約化、体育館・地域交流センターの合築施設整備等に取組んでいるが、今後、民間施設との複合化など、民間活力を導入した新たな手法も検討していく予定である。

**まちづくりの経緯及び現況**

●地区の現状

- ・当該地区は、JR彦根駅周辺の中心市街地の南西に位置し、駅間は鉄道利用で約3分、車利用で約10分と近く、利便性に優れた地区である。
- ・JR南彦根駅周辺は、西口周辺では、駅周辺や幹線道路沿道の一部に小規模ではあるが店舗、飲食店、ホテル等の商業・業務施設が立地しており、地区内には市民交流の場であるひこね燦ばれすや彦根地方合同庁舎、小学校、保育園が、隣接地区には彦根中央病院、彦根市消防本部が、東口周辺では、大規模店舗など商業施設が集積しているなど、本市の新たな都市核として発展してきた。
- ・利便性が良いことから駅周辺には都市近郊の良好な住宅地が広がっている。
- ・駅西口近くには福満公園(都市公園)があり、地域の歴史性を感じることのできる公園として、また、憩いやイベント等の場として、地域住民に親しまれている。

●近年の取組み

- ・現在、彦根城の北部に位置する体育センターは、平成36年開催の国民体育大会の主会場整備により、ひこね燦ばれす南側隣接地の市有地も含めた区域(約3.5ha)に移転整備することになった。また、その移転整備については、平成28年9月に策定した彦根市新市民体育センター整備基本計画において、ひこね燦ばれすの代替施設と合築整備することが示され、「人と人が集う集う”まちなか交流の拠点”としての施設」がコンセプトに加わり、体育館と地域交流施設の複合施設として整備することになった。
- ・現在は、整備に向け設計を進めている。

## 課題

### ●南彦根駅周辺における都市拠点としての都市機能の充実

・南彦根駅東口周辺は、大規模店舗等が集積して賑わいを形成しているが、駅西口周辺は駅周辺や幹線道路沿いに商業施設等が点在するのみで、魅力ある店舗・飲食・サービス施設等の集積性は乏しく、公共交通の利便性や様々な公共公益施設の立地を

活かした都市拠点とはなっていないことから、更なる都市機能の充実が必要である。

### ●スポーツ文化交流センター周辺の拠点機能の整備

・ひこね燦ばれすは、平成3年に雇用・能力開発機構によって整備され、平成14年に本市が払い下げを受けた施設であるが、建設から約25年が経過し大規模な修繕対応が必要となってきたため、彦根市公共施設等総合管理計画で示す「他施設との複合化を図る」という

基本的な方針に基づき、新たに整備するスポーツ文化交流センター機能と合わせて、一体的な整備が必要である。

・ひこね燦ばれすは、本市防災計画において指定緊急避難場所に指定されており、隣接する市立城南小学校(指定避難所・指定緊急避難場所)と合わせて当地域における避難の拠点となっている。この機能は新たな施設に引き継ぐことになるが、さらに近年の防災意識の高まり

から機能の強化が必要である。

・スポーツ文化交流センター整備に際しては、室内スポーツや市民交流の拠点としての機能整備を進め、競技スポーツ・生涯スポーツの振興や、多様な世代の交流や生きがい活動の場として、まちや地域の活性化に積極的につなげていくことが必要である。

・スポーツ文化交流センター利用者による交通量増加に対し、既存の通学路の安全確保や地域交通との共生に留意した円滑な交通対策が必要である。

### ●公共交通利便性や都市機能集積を活かした、質の高い生活環境の提供

・超高齢社会への対応も踏まえつつ、公共交通利用の利便性向上(バスサービス充実、駐輪スペース集約強化など)や、公共施設等のバリアフリー化など、自動車以外の移動のしやすさや公共施設等の利用のしやすさに留意したまちづくりを進めていくこと

が必要である。

・福満公園(都市公園)は、一部施設・設備の老朽化が進んでいるとともに、対象地区は全体的に、地域の魅力を感じるような、景観スポットや広場、まとまった緑地、シンボリックな空間、散策路等に乏しい。このことから、既存の公園等の活用も含めて、そうした都市空間の確保

とともに、拠点施設や地域資源等を結ぶ回遊環境の充実や、良好な景観形成など、駅西側の魅力の演出・強化や生活環境の充実が必要である。

## 将来ビジョン(中長期)

### 【総合計画】

#### 【彦根市総合計画・後期基本計画(平成28年7月)】

●子ども・若者の健やかな成長と、自立にかかわる支援に取組み、地域社会全体で子ども・若者の元気を応援します。

#### 【彦根市都市計画マスタープラン(平成29年3月)】

●都市核と位置づけられている南彦根駅周辺は、多極的なコンパクトシティ形成のため都市機能の充実を図るとともに、南彦根駅周辺に既に立地している商業施設の集積を活かし賑わいの創出を目指します。

●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。

●新市民体育センターの整備を契機として、南彦根駅周辺の一体的な整備によりまちのにぎわいにつなげます。

●生涯スポーツ振興のための環境づくりなど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。

●まちの強みを発揮させる「個性・輝き」への取組を重視し、歴史文化や自然の保全と活用、地域特性を踏まえた景観形成の取組に努めます。

#### 【彦根市都市交通マスタープラン(平成29年3月)】

●主要なバス停ではバスの運行情報が表示され、安心してバス待ちができるようバスロケーションシステムの構築に取り組みます。

●健康志向の高まりにより利用者が増加している自転車に対し、自転車走行空間の確保とともに交通結節点などでの駐輪場の整備を促進します。

●市街地内の道路では、高齢者や障害者などを含む全ての方が安全・安心して移動できる歩行空間の整備に取り組みます。また、沿道の土地利用と一体となった道路景観が構成できるように舗装や道路の修景に取り組みます。

●将来を担う子供たちの命を守るため、通学路の安全確保を図ります。

#### 【彦根市スポーツ推進計画(平成29年3月)】

●誰もが気軽に訪れ、交流が図れる”スポーツを通じた健康複合施設”としてJR南彦根駅西側に整備することから、その立地を活かした施設とするとともに、地域や各種団体等と連携しながら、まちの賑わいの創出等をめざします。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・本市は、JR4つの駅を中心として発展してきた都市であるため、4つの駅に都市機能がすでに集積している状況である。今後もその集積状況を維持進展させるため、彦根市立地適正化計画に基づき都市機能誘導区域内については、新たな都市機能の集積と公共施設の積極的な駅周辺立地を進めていく。なお、郊外部については、用途地域としても工業地域や工業専用地域を指定しているため、用途地域に沿った工場等の企業立地に努める。
- ・中心市街地は、本市が歴史的に広域圏の中心都市であったが、現在は衰退傾向にあることから、商店街や企業の支店等を中心とした経済機能を維持するとともに、彦根市歴史的風致維持向上計画に基づき歴史的なまちなみを保全・活用しながら、中心市街地の活性化に繋げる。
- ・都市機能誘導区域外については、本市全体で見られる人口減少、高齢化の傾向が見られる地域であるため、地域コミュニティの維持を図りながら、公共交通の強化により容易にアクセスできる環境を整える。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

南彦根駅周辺での「中心拠点区域」については、体育館と地域交流センターの合築施設である彦根市スポーツ文化交流センターを中心に、都市核としての強化を図るものであり、特に体育館については、中心拠点誘導施設として、集客効果も高いことから賑わい創出の中心となるもので、同時に、健康増進施設として、周辺の公園整備と連携したウォーキングコースやランニングコースの設定など、駅に隣接した地域で市民の元気増幅のまちづくりに繋げる。また、高次都市施設(地域交流センター)との合築によって、相互利用も可能となることから健康文化拠点として大きな役割を担う施設である。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
スポーツ文化交流センター利用者数	人/年	スポーツ文化交流センターの年間利用者数 (従前値は、現在の市民体育センター、弓道場、ひこね燦ばれずの合計値)	目標1 交流拠点施設の整備により、交流人口の増加を目指す	142,955	H27	197,000	R5
賑わい環境の市民不満足度	%	アンケート調査で「賑わい」についてどのように感じているかという満足度の問いに対する評価	目標1 拠点施設や交流活動の充実により、まちの賑わいに対する不満足度の減少を目指す	40.4	H29	32.0	R5
JR南彦根駅の1日乗客数	人/日	JR南彦根駅の1日乗客数	目標2 交流拠点施設整備等により、鉄道利用者の増加を目指す	5,528	H27	6,000	R5
安心して暮らせる環境の市民不満足度	%	アンケート調査で「安心して暮らせる環境」についてどのように感じているかという満足度の問いに対する評価	目標2 歩行者・自転車や公共交通利用者の支援により、安心して暮らせる環境に対する不満足度の減少を目指す	37.9	H29	30.0	R5
歩きたくなる環境の市民不満足度	%	アンケート調査で「歩きたくなる環境」についてどのように感じているかという満足度の問いに対する評価	目標3 回遊環境の充実により、歩きたくなる環境に対する不満足度の減少を目指す	48.6	H29	39.0	R5

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【スポーツ・文化・交流拠点を中心に、賑わいや元気を高める地域づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツ施設と地域交流センターの合築整備により、健康・体力づくりや競技スポーツの振興、子ども・若者から高齢者まで幅広い層の元気が生きがい活動の支援、健康スポーツや文化活動を通じた多彩な交流の活性化など相乗効果の高い取組みを推進し、市民や地域住民の豊かなライフスタイル(QOL)の実現を図る。</li> <li>●地域交流の場である「ひこね燦ばれす」の代替施設として地域交流センターを合築整備することにより、スポーツ・文化の交流や駅周辺の利便性を活かしたまちの賑わいを創出する。</li> <li>●関係団体や企業、大学・学生等と連携しつつ、市民が主体となってプログラムの充実・実施や、人材育成・学習に取組み、当該施設を中心とする活動を協働で成長させ、利用者が更に拡大していく体制づくりを図る。</li> <li>●拠点施設の利用促進に向けて、初動期の仕掛けが有効であることから、オープニングイベントや季節毎のイベント等の企画・開催を図る。</li> <li>●拠点施設利用や、健康・体力づくりの促進を図るため、本拠点施設と周辺の公園や地域資源、駅等を結ぶ散策・回遊ルートの整備や、案内サイン整備、公園や散策路沿いの低未利用地を活用した健康遊具の設置等により、平坦でコンパクトな地区特性を活かした、日常的な歩行・ジョギング推奨と健康の地域づくりを図る。</li> </ul>	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●高次都市施設整備(地域交流センター合築整備)</li> <li>●道路(市道小泉城南小学校線道路改築(歩道修景舗装、地下道改修含む))</li> <li>●公園(都市公園(福満公園)再整備)</li> <li>●高質空間形成施設整備(市民広場、お祭り広場、交流ストリート等)</li> <li>●地域生活基盤施設整備(案内サイン整備)</li> <li>●市道小泉庄塚線道路改築(歩道修景舗装、休憩スポット整備含む)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●案内サイン整備(区域外)</li> <li>●地域健康活動支援施設整備(スポーツ文化交流センター内ダンス室):提案事業</li> <li>●オープニングイベント開催事業:提案事業</li> </ul>
<p>【交通結節点機能、公共交通利便性、防災機能強化による定住環境の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公共交通の利便性が高い環境を活かしながら、主なアクセス道路のバリアフリーの向上や、南彦根駅西口における自転車駐車場の増設によって、自動車利用に過度に依存せず、鉄道・バスや自転車・徒歩等で、拠点施設や幹線道路沿道等の商業施設等を利用しやすい環境づくりを図る。</li> <li>●健康・交流拠点整備に伴う交通量増加に対し、安全な通学路の確保を図るため、拠点施設北部のアクセス道路について改築を行い、適切な交通処理を図る。</li> <li>●新市民体育センターは、本市の新たな防災拠点(指定避難所・指定緊急避難場所・物資配送拠点)となることから、適切な防災施設・設備の整備によって地域防災・避難機能の強化を図るとともに、スポーツ文化交流センターや福満公園においては防災施設としてマンホールを設置することから、その下流にあたる下水道施設についても耐震化によって、防災機能の向上を図る。</li> <li>●福満公園の再整備においては、スポーツ文化交流センターと連携しつつ、防災機能の強化を図る。</li> <li>●駅前、幹線道路沿道、スポーツ文化交流センター整備敷地内について、立地適正化計画に基づき、都市機能誘導区域に設定し、居住利便性や賑わい向上に資する都市機能誘導施設の立地誘導を図る。</li> <li>●バスの運行情報を表示するバスロケーションシステムの情報表示盤の整備により、誰もがバスを安心して利用できる環境づくりを図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●道路(市道小泉城南小学校線道路改築・歩道修景舗装、地下道改修含む)</li> <li>●地域生活基盤施設整備(地域防災施設整備(マンホール等))</li> <li>●市道小泉庄塚線道路改築(歩道修景舗装、休憩スポット整備含む)</li> <li>●下水道施設耐震対策</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●自転車駐輪場増設</li> <li>●バリアフリー整備(市道小泉庄塚線)(~H30)</li> </ul>
<p>【拠点を中心とする良質な景観と地域資源に親しむ回遊環境の創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域を代表する福満公園について、老朽化が進む一部施設・設備の改修を行うとともに、市民意向を踏まえつつ、拠点施設との一体的かつ日常的な利用促進が可能な公園として再整備を行うことで、健康運動支援、高質な景観形成、歴史性の演出を図る。</li> <li>●スポーツ文化交流センター敷地内の緑化と個性的な景観整備を進めるとともに、JR南彦根駅、福満公園、スポーツ文化交流センターを結ぶ散策・回遊軸において、景観に配慮した歩道舗装や案内サイン整備、地域住民との協働による花を活かした景観美化を進めるなど、地域内の一層の良質な景観形成活動の促進のモデルとなるような取組みを進める。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●高質空間形成施設整備(市民広場、お祭り広場、交流ストリート等)【再掲】</li> <li>●公園(都市公園(福満公園)再整備)【再掲】</li> <li>●道路(市道小泉城南小学校線道路改築・歩道修景舗装、地下道改修含む)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤施設整備(案内サイン整備)【再掲】</li> <li>●市道小泉庄塚線道路改築(歩道修景舗装、休憩スポット整備含む)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●都市公園(福満公園)再整備【再掲】</li> <li>●案内サイン整備(区域外)【再掲】</li> </ul>

## その他

### 【まちづくりの住民参加】

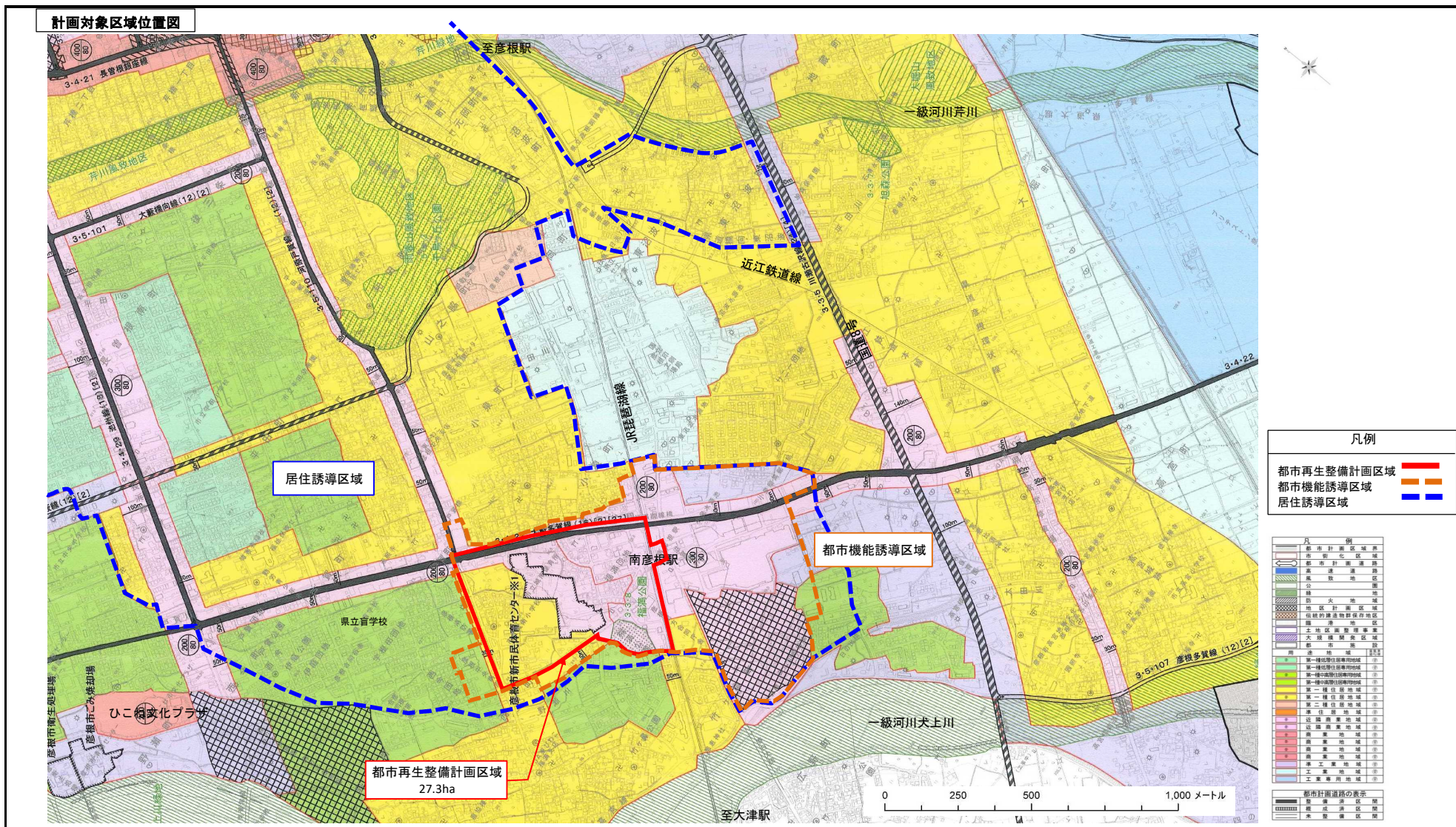
・スポーツ文化交流センターの外構は、都市の高質空間として整備するため、その設計についてはワークショップなど住民参加によって進めている。また、植栽などについては、住民による植樹などを検討しているところであり、住民参加で整備した施設として愛着を持っていただきながら、にぎわいの創出に繋がりたいと考えている。

### 【官民連携事業】

※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。



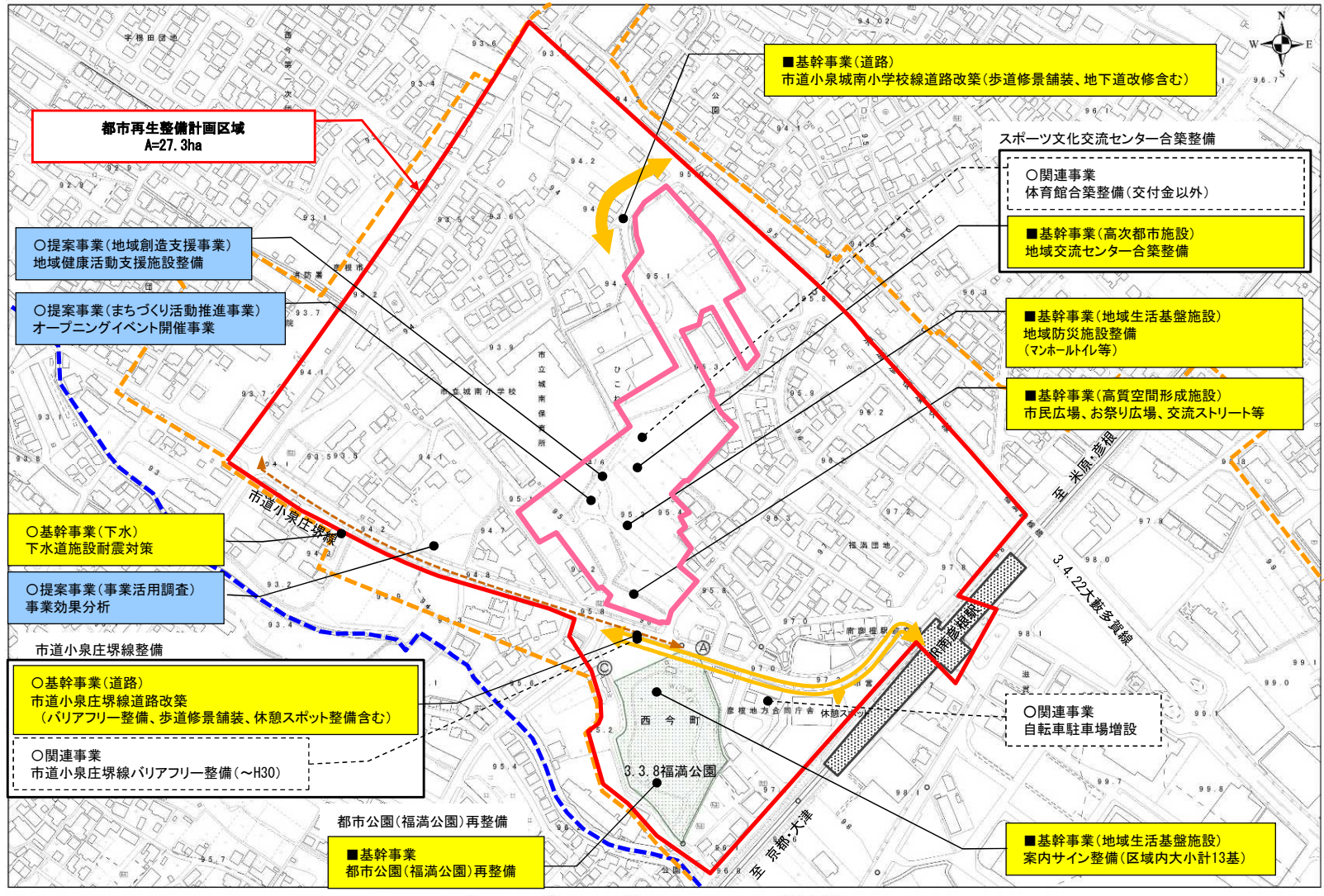
南彦根駅周辺地区(滋賀県彦根市)	面積	27.3 ha	区域	彦根市小泉町の一部、西今町の一部
------------------	----	---------	----	------------------





南彦根駅周辺地区(滋賀県彦根市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:南彦根駅周辺の利便性を活かした、『健康・スポーツ』や『文化・交流』による都市核の賑わい強化	代表的な指標	スポーツ文化交流センター利用者数 (人/年)	142,955 (H27年度)	→	197,000 (R5年度)
	目標1:『健康・交流拠点を活かした元気増幅のまちづくり』		賑わい環境の市民不満足度 (%)	40.4 (H29年度)	→	32.0 (R5年度)
	目標2:『駅を中心とした安心居住のまちづくり』		JR南彦根駅の1日乗客数 (人/日)	5,528 (H27年度)	→	6,000 (R5年度)
	目標3:『地域への愛着を育む先導環境づくり』		安心して暮らせる環境の市民不満足度 (%)	37.9 (H29年度)	→	30.0 (R5年度)
			歩きたくない環境の市民不満足度 (%)	48.6 (H29年度)	→	39.0 (R5年度)



凡例

- 都市再生整備計画区域 (Red solid line)
- 都市機能誘導区域 (Orange dashed line)
- 居住誘導区域 (Blue dashed line)

スポーツ文化交流センター敷地

＝体育館・地域交流センター合築施設

凡例

- 基幹事業 (Yellow)
- 提案事業 (Blue)
- 関連事業 (Dashed)

1:3,000