

# 都市再生整備計画

ひこねえきしゅうへんちく だい かいへんこう  
彦根駅周辺地区(第2回変更)

しがけん ひこねし  
滋賀県 彦根市

令和2年9月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークラブル推進事業	□

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	滋賀県	市町村名	彦根市	地区名	彦根駅周辺地区	面積	303	ha
計画期間	令和 1 年度 ~ 令和 5 年度	交付期間	令和 1 年度 ~ 令和 5 年度					

### 目標

大目標: 風格と賑わいあふれる都市核の創造～世界遺産登録をめざす彦根の顔づくり～

目標1: 『何度も訪れたい魅力あるまちづくり』

: アクセシビリティ・回遊性の向上や都市の玄関としてのおもてなし機能の向上など、観光客をはじめ多くの人々が何度も訪れたい魅力あるまちを創る。

目標2: 『多様な人々の交流が見られる賑わいあるまちづくり』

: 都市機能の充実や気軽に交流が生まれる場の創出により賑わいあるまちを創る。

目標3: 『安全・安心で住み続けたいまちづくり』

: 都市防災機能の向上や安心して歩ける歩行環境の向上、公共交通の利便性の向上により、住み続けたいまち、住みたいまちを創る。

### 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と予測されている。このまま人口減少が続くと、商業施設の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。

そのうち彦根駅周辺は、南彦根駅周辺とともに本市の都市核としていることから、観光都市であり国宝彦根城の世界遺産登録をめざす都市の顔づくりとして、都市機能を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

・当地区は、観光客など多くの来街者を迎える地区であり、本市の「顔」というべき地区である。

・JR近江鉄道彦根駅を中心として商業施設、観光施設、文教施設、公共施設など多くの都市機能が集積しており、本市を代表する中心市街地として発展してきた地区で、彦根市都市計画マスタープランや彦根市立地適正化計画において都市核として位置付けている地区である。

・これまでも当該地区内である城南東地区や彦根駅東部地区では、都市再生整備計画に基づく四番町スクエアの整備や彦根駅東部の区画整理事業など、様々な取組みを行い一定の成果を上げてきたが、観光客の伸び悩みなど課題も大きくなってきていることから、更なる展開が必要となっている。

・当地区内には、歴史的なまちなみが広く現存しており、彦根城の世界遺産登録においても約400年前から続くその都市の価値は高く評価されている。

#### ●近年の取組み

・彦根城は平成4年に世界遺産登録の暫定リストに記載され、それ以降、本市において各種調査や保存計画など必要となる計画の策定、他の城や城下との比較検討など、様々な取組みを進めて来た。また、昨年度には「彦根場世界遺産登録 意見交換・応援1000人委員会」が設立され、市民・行政・企業・有識者が一体となって世界遺産登録に向け取組んでいるところであり、平成36年までの登録を目指して努力している。

・当地区を包括する地域は、彦根市景観計画において積極的に景観を誘導する地域として「城下町景観形成地域」や「国道306号沿道景観形成地域」に指定しており、彦根城を中心とした景観形成に積極的に取組んでいる。

・彦根市歴史的風致維持向上計画(第2期)を策定したところであり、歴史文化の継承と歴史的なまちの保存活用に引き続き努力していく。

・彦根市立地適正化計画を策定したことから、当地区内に設定しているJR近江鉄道彦根駅を中心とした都市機能誘導区域において、更なる都市機能の誘導を進めるとともに、居住誘導区域内でもあることから居住環境のレベルの向上を進める。

・2024年には、彦根市を主会場として第79回国民スポーツ大会が開催されることから、滋賀県による主会場整備や彦根市による周辺整備など県市共同で開催に向けた準備を進めている。

・地区内に存在する市役所本庁舎は、彦根市公共施設等総合管理計画に基づき、耐震化と行政機能の集約化を進めており、安全・安心な行政施設サービスの提供に努力している。

## 課題

●多くの来街者を迎える都市として、アクセシビリティ・回遊性を高めながら、まちの「顔」の魅力をさらに高めることが必要

・現在の彦根駅西口広場は、昭和50年代に整備されており公共交通と一般交通が混在しているなど様々な機能が不十分であることから、多くの来街者にとって満足いただける状況となっていない。また、周辺道路のバリアフリー化も遅れていることから、来街者をはじめ誰もが快く利用できる環境を整えていくことが求められている。

・現在、彦根城の観光客の多くは、彦根城のみを訪れている状況であるが、周辺の歴史的な観光資源も豊富なことから、周遊を楽しめる環境の整備により、観光地としての魅力の向上が必要である。

・近年、主要な観光施設の入館者数は大きく増加することなく推移しているが、彦根市観光振興計画に示す目標を達成させるためには観光客が「再び訪れたい」と思う価値を高めることが必要であるとともに、インバウンド観光に対する環境整備も求められている。

・世界遺産登録では、その構成資産を確実に保存管理することとともに、その周辺地区においては、構成資産の価値を損ねることのないように景観を保全し、その歴史的な環境を向上させることが求められている。このことから、景観計画や歴史的風致維持向上計画の趣旨に則り、適切な再開発・再整備を加えることで、彦根らしい、彦根城と一体となった都市空間を形成することこそが世界遺産登録のために必要とされている。

・彦根城内では観光客が自動車と輻輳して観光しており、危険な状況も見られることから、観光客が安心して観光できるおもてなし環境の向上が必要である。

・彦根城を中心として観光施設が集積している当地区は、観光シーズンには多くの来街者を迎えているが、自家用車での来訪も多く交通渋滞が発生し、市民生活にも悪影響を与えている。このことから、市街地への車両の流入抑制に向けた取組みや、公共交通利用促進を進めることが必要である。

・2024年の第79回国民スポーツ大会の開催には全国から多くの来街者を迎えることことから、おもてなしの環境を向上させることが必要である。また、主会場として整備されるスタジアムは、大きな大会や各種イベントの開催が予定されていることから、これらの観客を彦根城周辺の観光に誘導することが必要である。

●多様な人々の交流がある、賑わいのあるまちづくりが必要

・空き家、空き地の発生により土地利用の低密度化が進んでいることから、彦根市立地適正化計画に基づく都市機能の集約が必要であり、観光客を巻き込みながら地域の人々が生活しやすく、都市核に相応しい都市機能の充実が必要である。また、当地区は空き家の発生が市内でも最も多いことから、積極的な取組みが必要である。

・JR近江鉄道彦根駅は2次交通への乗り継ぎの場であり、市民や多くの来街者が利用する集いの場でもある。公共交通の重要な結節点としての機能向上とともに集いの場としての機能向上が必要である。

・本市の中心市街地でもある当地区は、気軽に交流が生まれる場所が少ない状況にある。また、今後高齢化も進むことから身近で誰でも気軽に憩えたり集えたりする溜まり場となる場所の提供が必要である。

・金亀公園は老朽化が進んでいることから、今後も市民の憩いの場や賑わいの場として利用してもらえようリニューアルが必要となっている。

●居住者にとって、住み続けたい環境を整えることが必要

・当地区の住宅地では、昔ながらの木造住宅が密集する地域が存在していることから、地震や大規模火災など、災害時の安全性向上が必要である。

・当地区は高齢化率が高い地域であることから、高齢者にとって「歩いて暮らせる環境」を高めるため、公共交通の利用促進のための環境整備や生活利便性の向上を図ることが必要である。

・当地区内に存在する公共施設については耐震化を進めているが、未着手の施設もあることから、安全・安心に利用できるよう早急に耐震化を進める必要がある。

・昭和35年から45年にかけて防災建築街区造成事業として国や市の支援により整備された銀座商店街については、建物の老朽化から存続が危ぶまれている。当該商店街は、地域の買い物拠点でもあることから、商店街としての継続について地域とまちづくりの検討を進めることが求められている。

## 将来ビジョン(中長期)

【彦根市総合計画・後期基本計画(平成28年7月)】

●歴史的建造物の保存と活用●道路・駐車場・駐輪場の整備●文化財の普及と活用●魅力ある商業のまちづくり●観光資源の活用(既存資源の活用、観光資源の負荷価値の創出、回遊性のあるまちなか観光の推進、観光駐車場対策の検討)●国際観光の振興

【彦根市都市計画マスタープラン(平成29年3月)】

●まちづくりテーマ「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」●都市や地域の特性に応じた効率的なまちづくり●多様な人の交流による賑わいに満ちたまちづくり●歴史文化や自然を受け継ぐ責任あるまちづくり

【彦根市都市交通マスタープラン(平成29年3月)】

●コンパクトなまちへの転換を支える充実した公共交通環境の構築●地域活動を支える効果的・効率的な道路ネットワークの構築●快適な移動を支える歩行者・自転車空間の構築●安全・安心な生活を支える交通環境の構築●観光都市を支える交通環境の構築●市民、交通事業者、行政が連携して支える交通体系の構築

【彦根市立地適正化計画(平成30年3月)】

●都市核における、都市機能の充実した市街地の形成●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●地域核における、利便性の高い市街地の形成●安心して生活できる居住環境の形成●充実した公共交通環境の構築

【彦根市景観計画(平成19年6月)】

●城下町景観形成地域●国道306号沿道景観形成地域

【彦根市歴史的風致維持向上計画(第2期)(平成30年3月)】

●歴史的建造物等の保存と活用●歴史的建造物等を取り巻く周辺環境の整備●歴史と伝統を反映した人々の活動の継承●歴史的風致の普及・啓発と情報発信

【彦根市観光振興計画(平成28年3月)】

●21世紀型城下町・彦根のまちづくり●戦略的情報発信による誘客促進と外国人観光客のニーズをとらえた環境整備●市民をはじめ多様な主体の観光振興に対する意識醸成と参画促進●観光消費の増加および効率的な波及による地域経済の発展

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

本市の中心市街地であり、各施設を整備することにより既存誘導施設の維持や民間の新規誘導を図る。

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

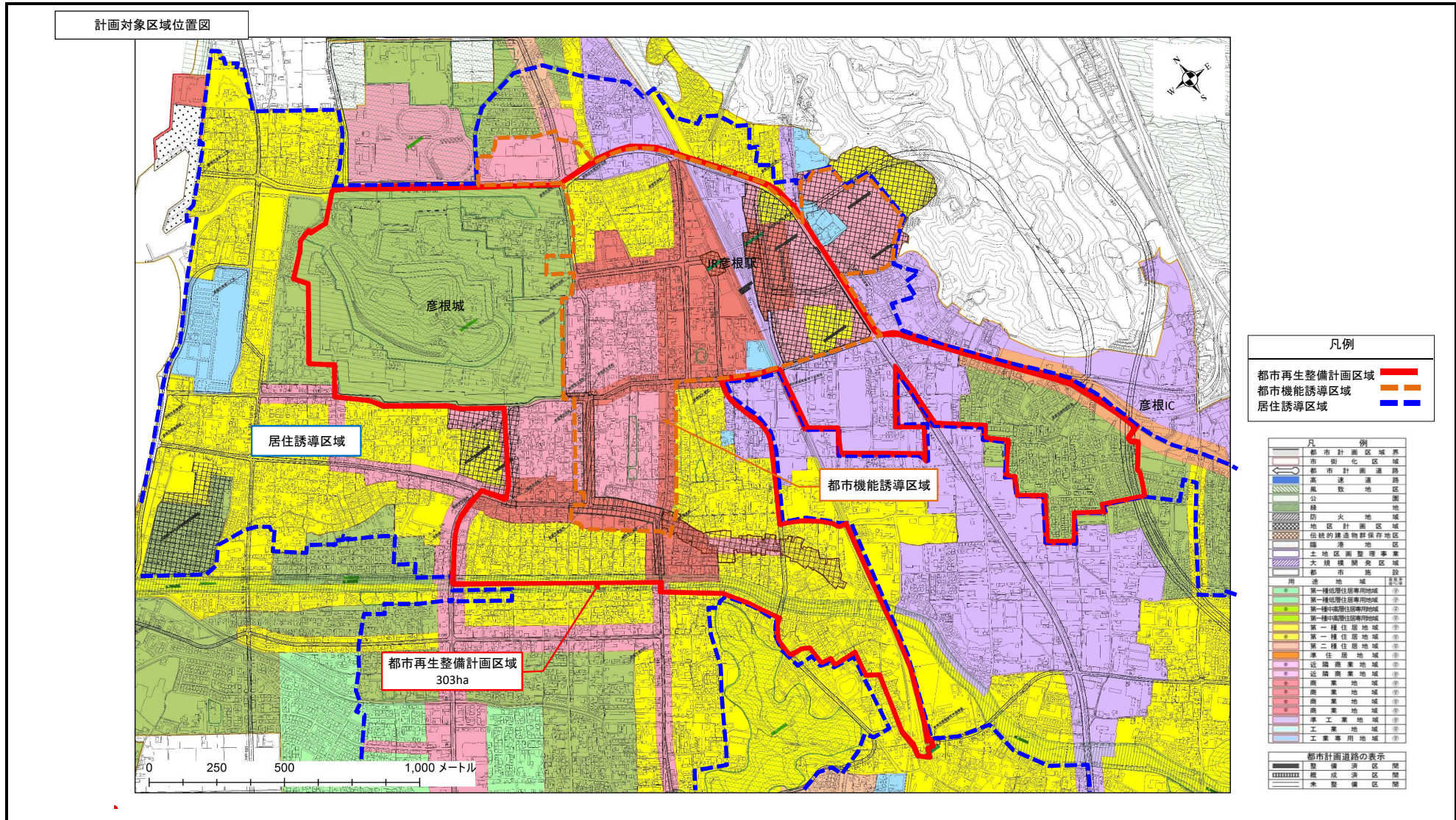
目標を定量化する指標

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
彦根城周辺の観光入込客数	人/年	彦根城・玄宮園、俳遊館、夢京橋あかり館入場者数の合計	【目標1】訪れたいまちづくりにより、観光入込客数の増加を目指す	928,262	H29	993,000	R5
地区内歩行者数	人/日	設定ポイント(23地点)での合計歩行者数(平日・休日平均)	【目標2】賑わいあるまちづくりにより、地区内歩行者の増加を目指す	12,252	H29	13,900	R5
JR彦根駅の1日乗客数	人/日	JR彦根駅の1日乗客数	【目標3】住み続けたい、住みたくなるまちづくりにより、公共交通利用者の増加を目指す	10,889	H29	11,600	R5
観光都市としてのおもてなし環境の現状についての市民満足度	%	アンケート調査で「観光都市としてのおもてなし環境の現状」についてどう感じているかという満足度の問いに対する評価	【目標1】何度も訪れたい魅力あるまちづくりにより、市民満足度の向上を目指す	17.8	H30	27	R5
賑わいの現状についての市民満足度	%	アンケート調査で「賑わいの現状」についてどう感じているかという満足度の問いに対する評価	【目標2】多様な人々の交流が見られる賑わいあるまちづくりにより、市民満足度の向上を目指す	6.9	H30	10	R5
安全で安心なまちとしての現状についての市民満足度	%	アンケート調査で「安全で安心なまちとしての現状」についてどう感じているかという満足度の問いに対する評価	【目標3】安全・安心で住み続けたいまちづくりにより、市民満足度の向上を目指す	21.5	H30	32	R5

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【何度も訪れたい魅力づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>彦根駅西口広場の交通結節点としての機能を向上させ、利用しやすい環境を整えることで、観光の玄関としてのおもてなし環境の向上を図る。</li> <li>歩道のバリアフリー化や休憩場所の提供など、歩行環境の向上により歩行者の回遊性の向上を図る。</li> <li>彦根城内を通過する道路のバイパスとなる都市計画道路の整備を進めるとともに、第79回国民スポーツ大会主会場にも大規模駐車場が整備されるなど観光駐車場の城外移設を進めることで、城内やその周辺の自動車交通の抑制を図り観光客が安心して観光できる環境を提供する。また、周辺の歩行空間を向上させることも加え、彦根城やその周辺の観光地として訪れたい魅力向上させる。</li> <li>鉄道や高速道路からの来街者に対して、訪れやすい、訪れてよかったと感じられる交通環境を整備する。</li> <li>スポーツの拠点となる県営のスタジアム(第1種陸上競技場)の利用者を彦根城などの観光へと誘導するため、彦根城との中間に位置する金亀公園の老朽化した施設をリニューアルするとともにスタジアムと直結できるよう連絡橋で接続し、新たな玄関口として整備する。</li> <li>誰もがわかりやすい案内表示を整備することで、回遊性の機能向上と来街者の満足度の向上を図る。</li> <li>地区内の景観形成を積極的に進めるとともに、施設整備においては、景観計画や歴史的風致維持向上計画の趣旨に則り進めるものとし、世界遺産登録を目指す彦根城と一体となった都市空間を形成する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域生活基盤施設(彦根駅西口広場改築)</li> <li>●地域生活基盤施設(市役所前休憩スポット整備)</li> <li>●地域生活基盤施設(彦根城周辺休憩スポット整備①②)</li> <li>●高質空間形成施設((都)立花佐和線道路改築)</li> <li>●道路((市)大東船町線道路改築)</li> <li>●道路((市)尾末町2号線道路改築)</li> <li>●公園(都市公園(金亀公園)再整備)</li> <li>●地域生活基盤施設(案内サイン整備)</li> <li>●地域生活基盤施設(彦根駅サイン整備)</li> <li>●地域生活基盤施設(城周辺駐車場誘導案内表示盤整備)</li> </ul> <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域創造支援事業(バスロケーションシステム情報表示盤整備(西口))</li> <li>●まちづくり活動推進事業(パーク・アンド・バスライド社会実験実施)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●(都)立花船町線道路改築</li> </ul>
<p>【多様な人々の交流が見られる賑わいづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市としての憩いの空間を整備することでまちの賑わいに繋げる。</li> <li>民間開発との連携したまちづくりを進めることで、都市機能の充実を図る。</li> <li>来街者を迎える彦根駅の駅前広場をリニューアルし広場機能を充実させるとともに、隣接する民間開発と一体的な整備を図ることで、賑わいの拠点とする。</li> <li>休憩スポットを各地に配置することで、気軽に交流が生まれる場の創出する。</li> <li>金亀公園は、多くの市民が利用される憩いの場であることから、イベント会場にも利用できるようリニューアルすることで更なる利用促進を図り、多くの交流を生み出す場として提供する。</li> <li>住宅地内で整備する京町公園は、地域の交流の場として期待されていることから、地域の意見を聞きながら地域に求められ、愛着のある身近な公園として整備する。</li> <li>昭和35年から45年にかけて防災建築街区造成事業として国や市の支援により整備された商店街において、建物の老朽化により建替えが必要となっていることから、地域とともに賑わいが戻るよう今後のまちづくり検討し、実施に繋げる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域生活基盤施設(彦根駅西口広場改築)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤施設(市役所前休憩スポット整備)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤施設(彦根城周辺休憩スポット整備①②)【再掲】</li> <li>●高質空間形成施設((都)立花佐和線道路改築)【再掲】</li> <li>●公園(都市公園(金亀公園)再整備)【再掲】</li> <li>●公園(都市公園(京町公園)整備)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●彦根駅前民間開発事業①②(ホテル&amp;商業施設&amp;マンション等:計画検討中)</li> <li>●銀座街まちづくり検討</li> <li>●空き家利活用(工房および店舗、地域交流サロン整備)</li> </ul>
<p>【安全・安心で住み続けたい環境づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者にとっても安心して歩いて暮らせるよう、バリアフリー化の推進や休憩場所の提供、公衆トイレや案内の充実を推進するとともに、公共交通の利便性の向上を図る。</li> <li>金亀公園については、本市の地域防災計画において広域避難地に指定されていることから、今後もその機能が十分発揮できるよう、施設の更新を行う。また、京町公園については、密集市街地のオープンスペースとして、地域の災害時における一時避難地、延焼遮断帯、救援活動・物資集積の拠点となるよう整備する。</li> <li>市街地に小規模な広場を整備することで、歩いて暮らせるまちの環境を向上させるとともに、防災上のオープンスペースとして活用できるよう整備する。</li> <li>耐震化が出来ていない市立図書館については、安全・安心な利用のため早期に耐震化を実施する。</li> <li>地区内の商店街は、地区の特に高齢者にとって重要な買い物拠点であることから、今後もその機能が継続されるよう、地域とともに今後のまちづくりの検討を進める。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域生活基盤施設(彦根駅西口広場改築)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤施設(市役所前休憩スポット整備)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤整備(彦根城周辺休憩スポット整備①②)【再掲】</li> <li>●高質空間形成施設((都)立花佐和線道路改築)【再掲】</li> <li>●道路((市)大東船町線道路改築)【再掲】</li> <li>●道路((市)尾末町2号線道路改築)【再掲】</li> <li>●公園(都市公園(金亀公園)再整備)【再掲】</li> <li>●公園(都市公園(京町公園)整備)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤施設(案内サイン整備)【再掲】</li> <li>●地域生活基盤施設(彦根駅サイン整備)【再掲】</li> </ul> <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくり活動推進事業(パーク・アンド・バスライド社会実験実施)【再掲】</li> <li>●地域創造支援事業(バスロケーションシステム情報表示盤整備(西口))【再掲】</li> <li>●地域創造支援事業(市立図書館耐震改修)</li> <li>●地域創造支援事業(公衆トイレ整備)</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●銀座街まちづくり検討【再掲】</li> <li>●(都)立花船町線道路改築【再掲】</li> </ul>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】 都市再生整備計画を策定する際に周辺住民に対してアンケート調査を実施して意見聴取を行った。</p> <p>【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。</p>	

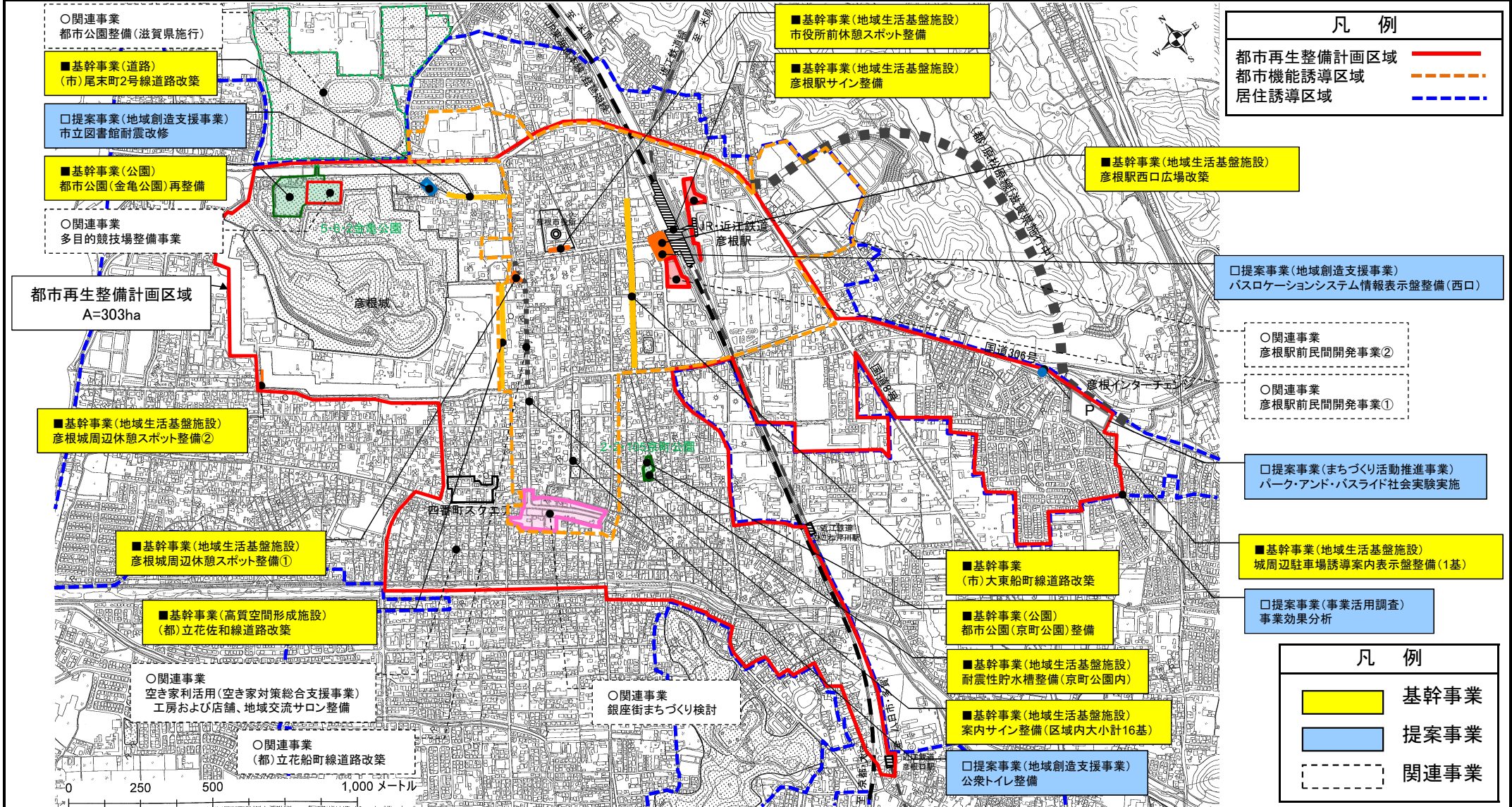


彦根駅周辺地区(滋賀県彦根市)	面積 303 ha	区域 彦根市旭町、大東町、佐和町、元町、金亀町、尾末町ほか
-----------------	--------------	----------------------------------



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: 風格と賑わいあふれる都市核の創造 ~世界遺産登録をめざす彦根の顔づくり~ 目標1: 『何度も訪れたくなる魅力あるまちづくり』 目標2: 『多様な人々の交流が見られる賑わいあるまちづくり』 目標3: 『安全・安心で住み続けたいまちづくり』	代表的な指標	彦根城周辺の観光入込客数 (人/年)	928,262 (H29年度)	→	993,000 (R5年度)
		地区内歩行者数 (人/日)	12,252 (H29年度)	→	13,900 (R5年度)
		JR彦根駅の1日乗客数 (人/日)	10,889 (H29年度)	→	11,600 (R5年度)
		観光都市としてのおもてなし環境の現状についての市民満足度 (%)	17.8 (H30年度)	→	27 (R5年度)
		賑わいの現状についての市民満足度 (%)	6.9 (H30年度)	→	10 (R5年度)
		安全で安心なまちとしての現状についての市民満足度 (%)	21.5 (H30年度)	→	32 (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)

凡例

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