

# 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 き  
南彦根駅周辺地区第2期

しがけん ひこねし  
滋賀県 彦根市

令和6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(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	滋賀県	市町村名	ひこねし 彦根市	地区名	みなみひこねえしゆうへんちくだい き 南彦根駅周辺地区第2期	面積	27.3 ha
-------	-----	------	-------------	-----	-----------------------------------	----	---------

計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度
------	--------------------	------	--------------------

<p><b>目標</b></p> <p>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</p> <p>目標1：健康・交流拠点の機能強化による賑わいと活力のあるまちづくり ：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の強化を目指す。</p> <p>目標2：都市核にふさわしい、歩いて安全・快適に生活できるまちづくり ：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、ノーマライゼーションの理念に基づく再整備や自転車・歩行者の安全性の強化の強化など、誰もが安心できる暮らしやすいまちを目指す。</p> <p>目標3：南彦根駅を中心に集積する公共公益施設を回遊する健康・交流拠点にふさわしいまちづくり ：南彦根駅を中心に拠点施設や福満公園の回遊性を高めるとともに、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。</p>
---

<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>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)</p> <p>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圏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。</p> <p>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付け、都市機能の充実した市街地の形成に取組むものである。</p> <p>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。</p>
<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>●地区の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>●近年の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、彦根城の北部に位置する体育センターは令和7年開催の国民スポーツ大会の主会場整備により、旧ひこね燦ばれず南側隣接地の市有地も含めた区域(約3.5ha)に整備され、旧ひこね燦ばれずについては、令和5年3月に改訂された「彦根市図書館整備基本計画」において図書館として改修することが示され、(仮称)中部館として整備することになった。</li> <li>・現在は、整備に向け設計を進めている。</li> </ul>
<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●既存施設を利用し、スポーツ文化・交流センターの拠点機能の拡充             <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建築物(旧ひこね燦ばれず)を活用した図書館(中部館)の整備を図るとともに、既存施設と機能連携した拠点性の向上を図る必要がある。</li> </ul> </li> <li>●南彦根駅の都市拠点の更なる充実             <ul style="list-style-type: none"> <li>・現計画において、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が図られているが、図書館(中部館)の整備など、スポーツ文化・交流センターの更なる充実が図られることから、都市拠点の利便性・安全性を更に高めるため、南彦根駅の利便性・安全性の向上と拠点機能の更なる充実を図る必要がある。</li> </ul> </li> <li>●スポーツ文化・交流センターや南彦根駅周辺都市拠点を活かした歩きたくなる環境の向上             <ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ・文化センターの充実や南彦根駅の利便性・安全性の向上と一体的に各施設の歩行者アクセスの更なる充実を図るとともに、歩行者空間等の回遊性と魅力を高める必要がある。</li> </ul> </li> </ul>

将来ビジョン(中長期)

【総合計画】

【彦根市総合計画・前期基本計画(令和4年3月)】

●「旧ひこね燦ばれす」を図書館として再整備するための取組を推進し、複数館体制の確保をめざします。

【彦根市都市計画マスタープラン(令和6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。

●教育・福祉・スポーツ拠点として位置づけられているスポーツ・文化交流センター・図書館(【仮称】中部館)周辺は、まちの賑わいを創出するとともに、多様な人が交流できる機能の充実を進めます。

●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、アクセス機能向上などの歩行者空間の充実に関わる取組を進めます。

●スポーツ文化交流センターの整備が完了し、利用促進と防災拠点としての機能活用を推進するとともに、旧ひこね燦ばれすの図書館としての再整備を契機として、南彦根駅周辺の一体的な整備によりさらなるまちの賑わいにつなげます。

●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。

【彦根市都市交通マスタープラン(令和6年3月)】

●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の駐輪場の整備を促進します。

●市街地の道路では、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者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の修景に取り組みます。

●将来を担う子どもたちの命を守るため、通学路の安全確保を図ります。

【彦根市立地適正化計画(令和6年3月)】

●南彦根駅周辺は、教育・福祉・スポーツ拠点の1つとして、都市機能の充実を目指すため、誘導施設に大型商業施設、文化・スポーツ交流施設や図書館などを設定します。

●誘導施策として、公的不動産の活用を掲げ、将来的な公共施設の総合的なマネジメントを進めます。

【彦根市図書館整備基本計画(令和5年3月)】

●南彦根駅を核とした、多様な人の交流による賑わいに満ちたまちづくりを強化する誘導施設として、開架を中心としたアクティブな図書館サービスの提供に努めるとともに、隣接するスポーツ文化・交流センターと連携し、スポーツや文化、健康、子育てのほか、働く人たちのための情報提供や読書ボランティア団体等との連携・協力により、図書館サービスの充実を図ります。

都市構造再編集中支援事業の計画

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業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。

・南彦根駅周辺地区は、彦根駅周辺地区とともに本市の都市核として位置づけられている中で、彦根市スポーツ・文化交流センターにあわせて図書館の立地を図ることにより、都市機能の集約配置を図るほか、「旧ひこね燦ばれす」の活用により、既存ストックをいかした都市機能の集約を実現する。

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 ※誘導施設を整備する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。

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として整備したスポーツ・文化交流センターと図書館が連携し、都市核としての強化を図るものであり、多様な人の交流により更なる賑わいに満ちたまちづくりに繋げる。

また、当地区には、現図書館の美利用者の多くが居住しており、開架を中心とした図書館サービスを提供することにより、中心拠点誘導施設として、集客効果も高くなることから、賑わい創出の中心となる施設である。

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、R4年度スポーツ文化交流センターの12月から3月までの4か月間の利用者数を1年間に換算した数値)	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	101,931	R4	298,000	R10
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	23.0	R5	18.0	R10
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	5,166	R4	6,300	R10
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	18.5	R5	15.0	R10
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	30.4	R5	24.0	R10

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>『健康・交流拠点の機能強化による賑わいと活力のあるまちづくり』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域交流の場であった「旧ひこね燦ばれす」の代替施設として体育センターと地域交流センターの合築整備が完了し、さらに「旧ひこね燦ばれす」を図書館として再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と活力を創出する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】誘導施設整備(図書館)</p>
<p>【都市核にふさわしい、歩いて安全・快適に生活できるまちづくり】</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ノーマライゼーションの理念に基づく再整備により、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・文化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、拠点施設周辺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> </ul>	<p>【基幹事業】市道小泉庄塚線改築(延伸・歩道修景舗装)</p>
<p>『南彦根駅を中心に集積する公共公益施設を回遊する健康・交流拠点にふさわしいまちづくり』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●スポーツ・文化交流センターや図書館敷地内の緑化や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、図書館を結ぶ散策・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り組みを進める。</li> <li>●各施設の回遊軸を利用して、安全で魅力ある健康づくりの場を確保することにより、既存施設等との相乗効果による街の魅力と愛着の向上を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】誘導施設整備(図書館)【再掲】                  【基幹事業】市道小泉庄塚線道路改築(延伸・歩道修景舗装)【再掲】                  【基幹事業】地域生活基盤施設整備(案内サイン整備)</p>
<p>その他</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,749	交付限度額	874.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち		交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			官負担分	民負担分		
道路		市道小泉庄堺線	彦根市	直	320m	R6	R10	R6	R10		144	144		144	-
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		案内サイン整備	彦根市	直	3基	R10	R10	R10	R10		6	6		6	
高質空間形成施設															
高次都市施設		地域交流センター													
		観光交流センター													
		テレワーク拠点施設													
		子育て世代活動支援センター													
		複合交通センター													
誘導施設		医療施設													
		社会福祉施設													
		教育文化施設													
		子育て支援施設													
		元地の管理の適正化													
基幹的誘導施設		既存建造物活用事業	彦根市	直	約2,800㎡	R6	R9	R6	R9		1,592	1,592		1,592	1.25
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										0	1,742	1,742	0	1,742	1.25

統合したB/Cを記入してください

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			官負担分	民負担分	
地域創造支援事業														
事業活用調査	事業効果分析	当該地区	彦根市			R10	R10	R10	R10		7			7
まちづくり活動推進事業														
合計										7	0	0	0	7

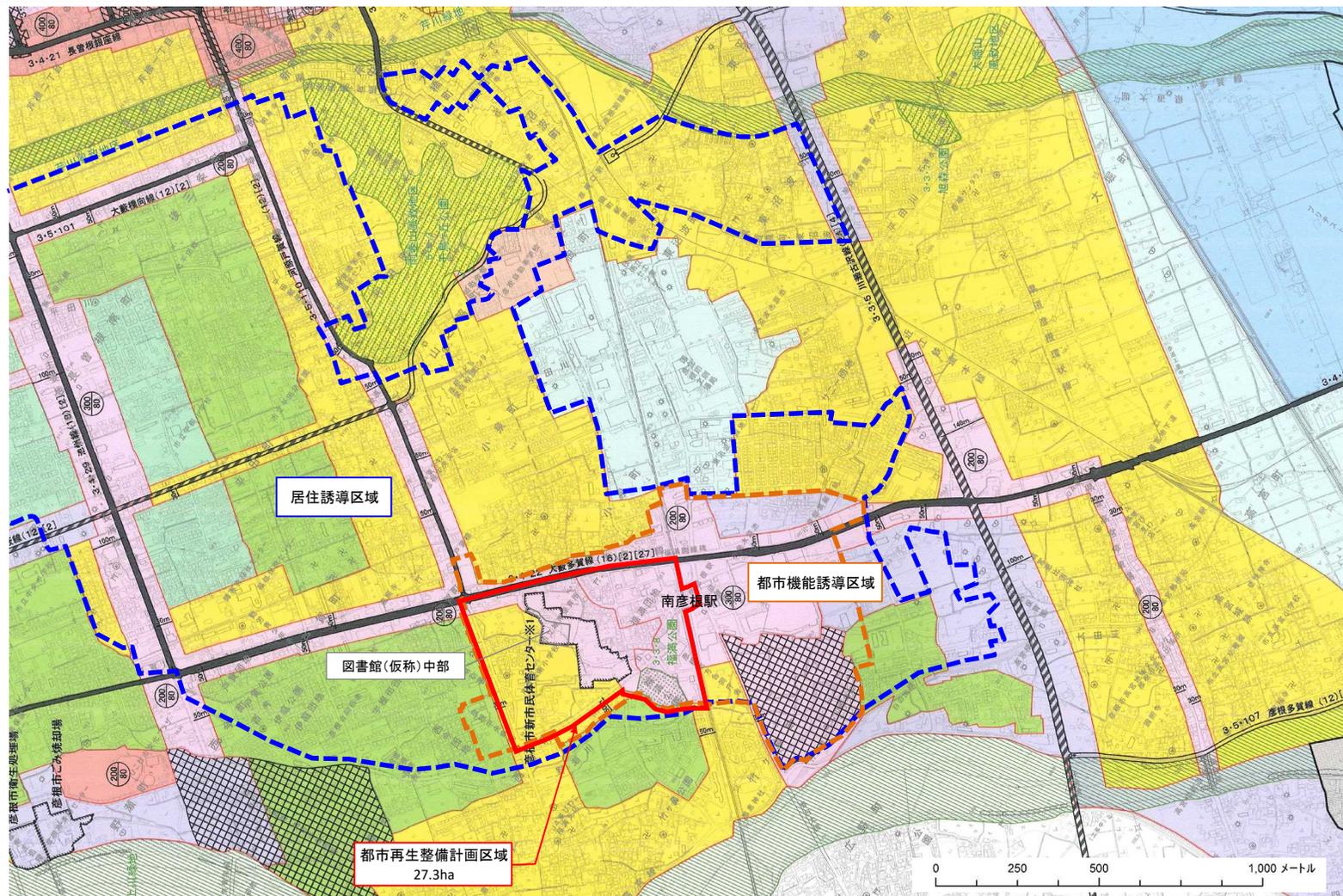
事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち		交付対象事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			官負担分	民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0

合計(A+B+C) 1,749



南彦根駅周辺地区第2期(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
---------------------	----	---------	----	------------------

計画対象区域位置図



凡例

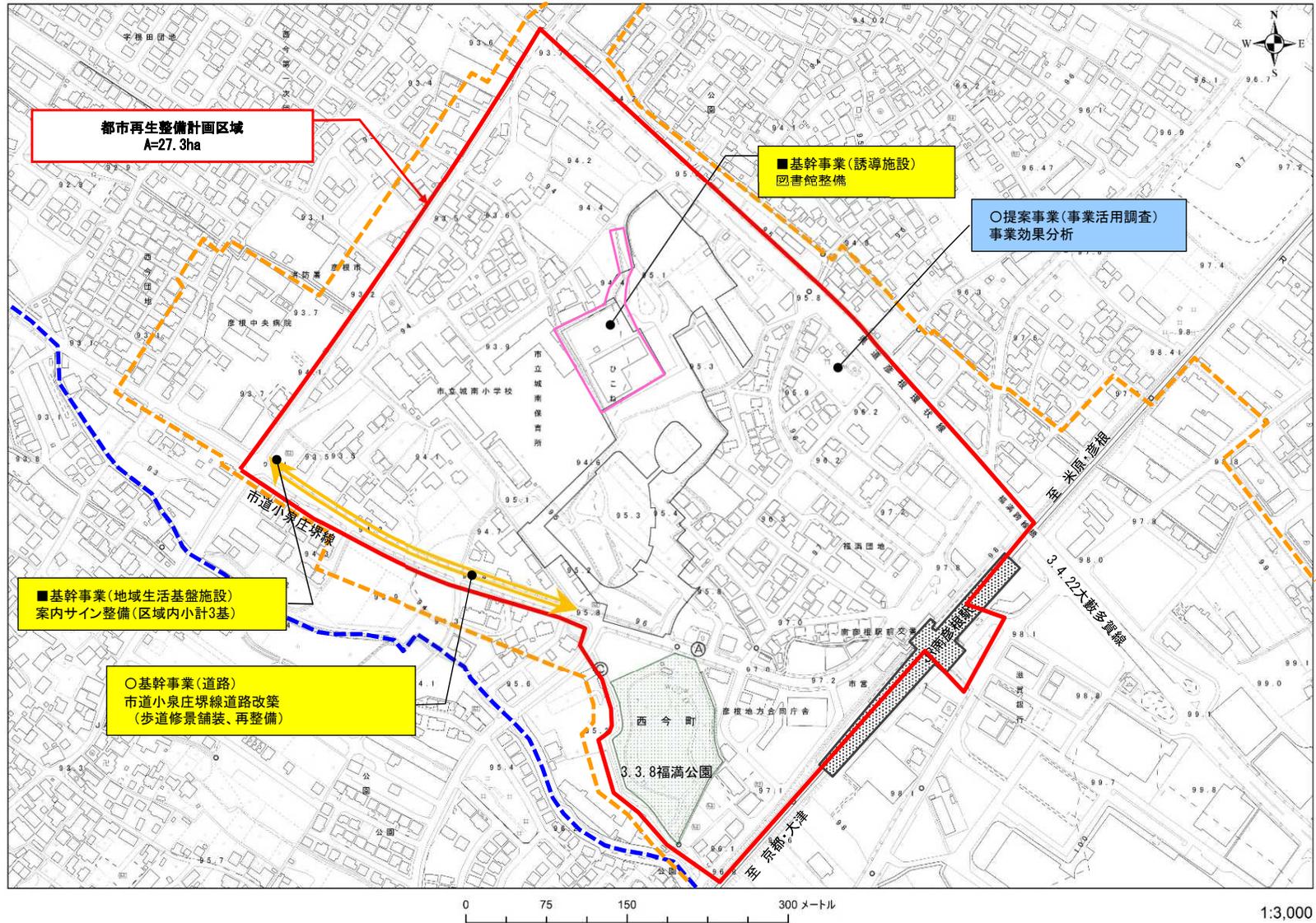
都市再生整備計画区域	赤線
都市機能誘導区域	オレンジ線
居住誘導区域	青線

凡例

都市計画区域境界	赤線
市界	黒線
河川	青線
道路	黒線
公園	緑線
防火地域	斜線
指定計画区域	斜線
指定用途地域	斜線
第一種住居地域	斜線
第二種住居地域	斜線
第一種商業地域	斜線
第二種商業地域	斜線
第三種商業地域	斜線
第一種工業地域	斜線
第二種工業地域	斜線
第三種工業地域	斜線
都市計画道路の表示	黒線
幹線道路	太黒線
支線道路	細黒線
水整備区域	斜線

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)	101,931 (R5年度)	→	298,000 (R10年度)
	目標1: 『健康・交流拠点の機能強化による賑わいと活力のあるまちづくり』		賑わい環境の市民不満足度 (%)	23.0 (R5年度)	→	18.0 (R10年度)
	目標2: 『都市核にふさわしい、歩いて安全・快適に生活できるまちづくり』		JR南彦根駅の1日乗客数 (人/日)	5,166 (R5年度)	→	6,300 (R10年度)
	目標3: 『南彦根駅を中心に集積する公共公益施設を回遊する健康・交流拠点にふさわしいまちづくり』		安心して暮らせる環境の市民不満足度 (%)	18.5 (R5年度)	→	15.0 (R10年度)
			歩きたくなる環境の市民不満足度 (%)	30.4 (R5年度)	→	24.0 (R10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)

図書館整備敷地

	— (Pink box)
--	--------------

凡例

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