

序章 立地適正化計画の概要

序—1 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。

彦根市の市街地は、比較的低密度な形態となっており、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つながりかねません。

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・プラス・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交通利便性に恵まれた都市となっています。彦根城に代表される歴史資源や複数の大学が立地するなど歴史文化にも恵まれており、こうした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(2014 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、本市においても平成 30 年(2018 年)3 月に「彦根市立地適正化計画」を策定しました。

《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(2022 年度)から令和 15 年度(2033 年)までを計画期間とした総合計画基本構想を、また、令和 4 年度(2022 年度)から令和 7 年度(2025 年度)までを計画期間とした前期基本計画を策定しています。さらに、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。

また、彦根市都市計画マスタープランおよび彦根市都市交通マスタープランにおいても、上記の上位計画の見直し、滋賀県の上位方針である「滋賀県都市計画基本方針」の位置づけなど、社会情勢の変化を踏まえた見直しを行いました。

これら上位関連計画の見直しから「彦根市立地適正化計画」においても、策定から 5 年経過したことから、社会情勢の変化を踏まえつつ、令和 2 年(2020 年)6 月に都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策などを定める「防災指針」の作成が新たに追加されたことにより、令和 6 年(2024 年)3 月に見直しを行いました。



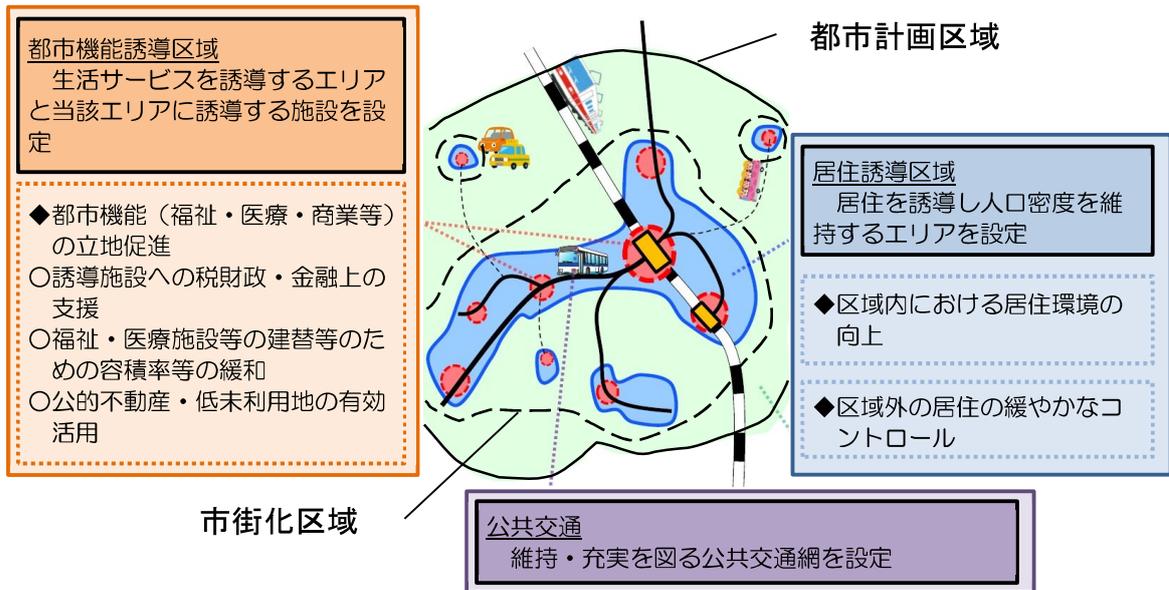
序一 2 立地適正化計画の特徴

(1) 立地適正化計画とは

【立地適正化計画とは】

1. 都市全体を見渡したマスタープラン
2. 都市計画と公共交通の一体化
3. 都市計画と民間施設誘導の融合
4. 市町村の主体性と都道府県の広域調整
5. 市街地空洞化防止のための選択肢
6. 時間軸をもったアクションプラン
7. まちづくりへの公的不動産の活用

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。



(2) 立地適正化計画で目指す方向

人口減少社会において何も手を打たない場合、下記に示すような問題が発生することが予想されます。そこで、立地適正化計画を策定し、持続可能な都市を目指すことが望ましいと考えられます。

	このまま何もしない場合	立地適正化計画で目指す方向
日常生活の利便性	<ul style="list-style-type: none"> 総人口が減少することで、商業施設や医療施設など、一定のマーケットを必要とする機能が衰退し、暮らしが不便になります。 公共交通の利用者が減少してサービス水準が低下すると、車が使えない人はより不便になります。 	<ul style="list-style-type: none"> 拠点やその周辺地域に居住を促進することで、日常生活サービス機能が維持・確保され、暮らしやすい生活環境が形成されます。 公共交通と一体となったまちづくりを進めることで、車が使えない人でも生活サービスを身近に利用できる環境を維持することができます。
都市の魅力、活力	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地などで人口が減少し、空き家や空き店舗の増加など、都市の魅力や活力が低下します。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業や業務施設、住宅など、多様な機能が維持され、都市の中心としての魅力が向上します。
健康	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の増加により、介護、医療費ニーズが高まり、介護費や医療費の増大が見込まれます。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者が歩いて買い物等に出かけることができることで、高齢者の健康維持や社会保障費の抑制につながります。
環境負荷	<ul style="list-style-type: none"> 点在する市街地への移動によるエネルギーの消費や二酸化炭素の排出が増加します。 	<ul style="list-style-type: none"> コンパクトな市街地が形成されることで、地球環境にやさしい環境負荷の少ない都市が実現します。
行財政	<ul style="list-style-type: none"> 人口が減少しても同じ規模のインフラを維持することになり一人当たりの財政負担が増大します。 	<ul style="list-style-type: none"> メリハリのある維持管理や更新が可能となり、財政負担が軽減します。



序—3 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、「第2期彦根市まち・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とって策定するものです。

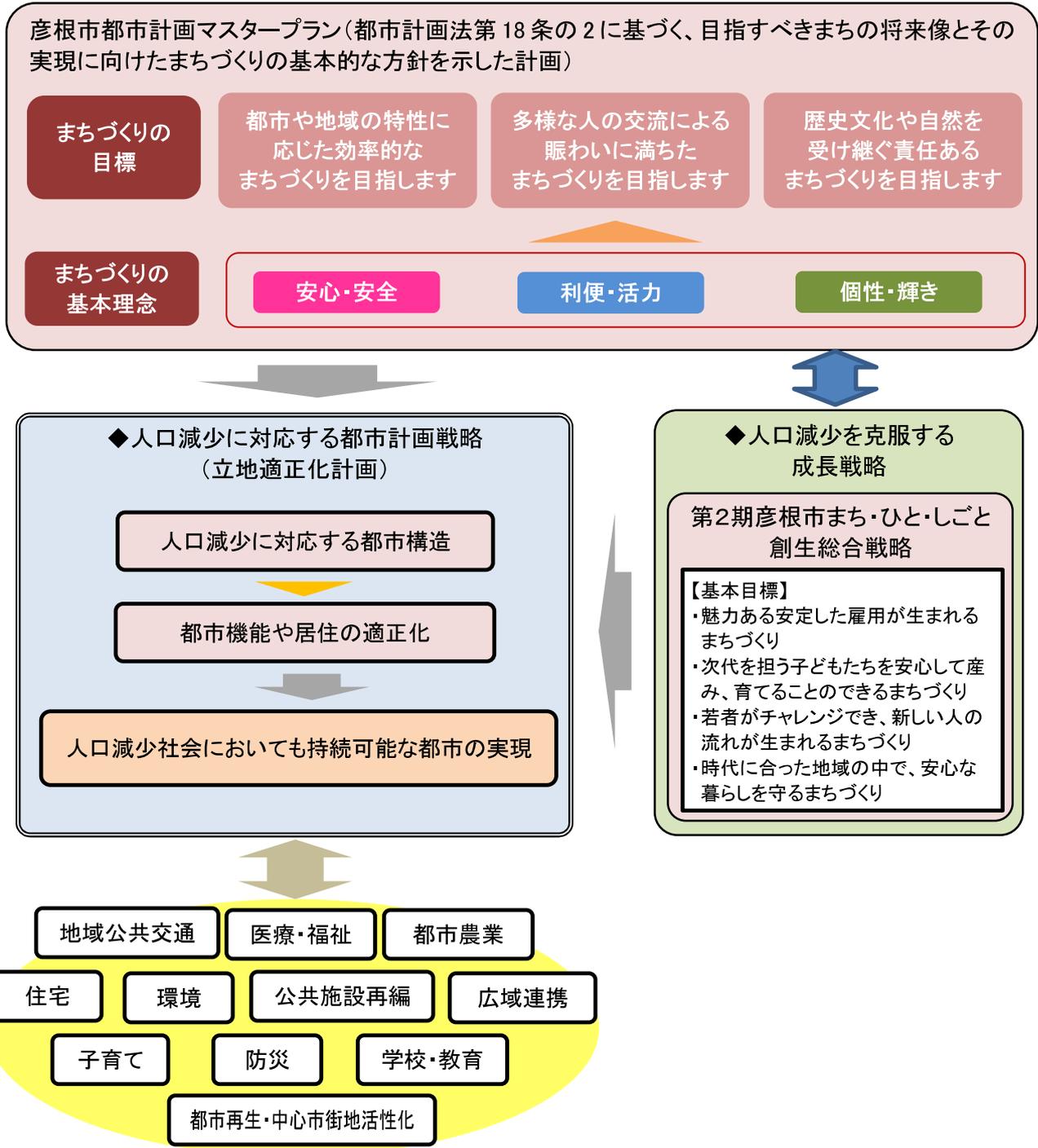


図 立地適正化計画と都市計画マスタープラン等の関係

(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、概ね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令和12年(2030年)を勘案し、平成30年(2018年)から、令和12年(2030年)までとします。

また、策定から概ね5年を経過したことから、これまでの施策の実施状況を調査、分析および評価することなどを踏まえ、計画の見直しを行いました。

目標年次：令和12年(2030年)



(空白)