# 都市再生整備計画

いるなんとう 城南東地区

(第2回変更)

滋賀県 彦根市

平成20年3月

# 都市再生整備計画の目標及び計画期間

| 都道府県名 | 府県名 滋賀県 |    | 市町村 | 名 | 彦  | 根市 | 地区名 | いろなんとう<br>城南東地区 |    |    |    |      | 面積 | 195 ha |
|-------|---------|----|-----|---|----|----|-----|-----------------|----|----|----|------|----|--------|
| 計画期間  | 平成      | 17 | 年度  | ~ | 平成 | 21 | 年度  | 交付期間            | 平成 | 17 | 年度 | ~ 平成 | 21 | 年度     |

#### 目標

大目標:まちの「顔」としての中心市街地の活性化

目標1:中心性を創出し、賑わいを再生する。

目標2: 歴史的景観や生活文化を生かしたまちづくりを進める。 目標3: 街なか観光を主とした賑わいのネットワークを形成する。

### 目標設定の根拠

#### まちづくりの経緯及び現況

彦根市の中心市街地は市域北部に位置しており、国宝彦根城の城下町として個性的な文化や伝統を有している。また、その一方でショッピングや賑わい、市民交流の場などを提供し、都市の広場としての機能を発揮している。昭和40年代には県下で最も賑わう商店街として繁栄していたが、バブル期の地価高騰を契機に商業活動の中心が郊外地域へと移りゆき、中心市街地は店舗やアーケード等の老朽化に加え、道路整備の遅れや駐車場の不足などから顧客が減少しはじめ、後継者不足も重なり、空き店舗が目立つようになってきた。郊外型の大型店舗の立地が中心市街地の空洞化に拍車をかけ、少子高齢化の進展、居住人口の減少が進んできている。本地域は、ひこね21世紀創造プラン(彦根市総合発展計画)において、『にぎわい新城下町プロジェクト』の核として位置づけられており、商業・産業・観光などの多様な都市機能が集積する活力あふれる地域をめざし、若者が定着する多世代交流の器として住みやすいまちづくりを進めている。

また本地域は、改正前の中心市街地活性化基本計画に基づく、彦根市中心市街地活性化基本計画「み・わ・くのまちづくり。の区域とほぼ重複しており、彦根商工会議所(TMO)を中心として、12の商店街が彦根市と連携をとりながらファサード整備事業、駐車場整備事業、アーケード整備事業などを展開している。平成15年度には、彦根TMO事業推進協議会によって、全国都市再生モデル調査「自転車を活用したスローな観光、都市再生に向けた実験」を行い、延べ約200人の参加を得て、一定の評価なり、問題点を抽出している。さらには、2007年に開催した「国宝・彦根城築城400年祭」や2008年に予定する「井伊直弼と開国150年祭」を企画、成功にむけ実行委員会を設立し内容の検討を進めているほか、景観法活用による景観条例の改正や景観計画の策定が進められた。

#### 課題

)人 口 減 少 お よ び 高 齢 化・・・・・若年層の人口流出や流入人口の減少、高齢化の進展に対する策、公園等のコミュニティ施設や居住環境整備が課題である。

) 彦 根 城 観 光 客 の 区 域 外 通 過・・・・・観光客が彦根城と夢京橋キャッスルロードの二点に集中しており、中心市街地内にある城下町特有のどんつきやくいちがい道、社寺等の歴史遺産や景観、伝統工芸な どの観光資源の有効活用や新たな観光拠点の開発が課題である。

) 集客施設等の不足や郊外移転・・・・・大規模小売店舗等の郊外移転や都市拠点として人が集まる交流拠点や情報拠点としての立地が少なく、地域コミュニティの崩壊が見受けられる。また、高齢者福祉に対するサービスも需要に対応できていない。

) 商 店 街 の 競 争 力 の 低 下・・・・・商店街の特色不足、高齢化による経営意欲の低下、近隣消費者の減少、商店街としての魅力不足が見受けられ、競争力が低下している。

)商 店 街 共 同 施 設 の 老 朽 化・・・・・空き店舗の出現による連続性の欠如、アーケード等の老朽化、駐車場(駐輪場)などの共同施設が不足しており、商店街の賑わいが失われている。

)交 通 の 利 便 性 の 低 下 ・・・・・幹線街路の混雑が生じる一方で、地区内の道路は狭隘のまま整備が遅れている。また、路線バスの整備や歩行者空間の整備等の交通弱者に対する利便性も不足してに

)城 下 町 ら し さ の 衰 退 ・・・・・未利用地の出現、町家の近代化による城下町の景観の減少が課題である。

)景 観 形 成 阻 害 要 因 の 残 存・・ 景観計画の城下町景観形成基準に抵触する建物等の再整備着手方法の検討が課題である。

#### 将来ビジョン(中長期)

活力ある産業に満ちた、にぎわいあふれるまちづくり

彦根市総合発展計画では、まちづくり三法の交付に伴い、歴史と文化を生かした中心市街地の整備改善と併せて、商業の活性化とまちづくりを一体的に推進する基本計画になっている。また、魅力ある商業地域・居 住地域とするため、公共施設の整備改善や民間活力による市街地整備事業への支援を行い、にぎわいとうるおいのあるまちづくりを進める地区として位置づけされている。

#### 目標を定量化する指標

| (C)CE ID / CIII IM |     |  |  |           |        |           |        |  |  |  |  |
|--------------------|-----|--|--|-----------|--------|-----------|--------|--|--|--|--|
| 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   |  |  |  |  |
| 地区内人口の減少率          |     | 平成16年か6平成21年までの5年間における人口減少率の16年度の推計値と21年度の実際の値 | 居住環境の整備に伴い、定住人口の減少の歯止めもしくは定住人口の増加を図る   | - 8.1%    | 平成16年度 | - 6.5%    | 平成21年度 |  |  |  |  |
| 地域内空き店舗率           | %   | 地区内の空き店舗数 / 商店街加盟店数                            | 商店街の特色を発揮した様々な仕掛けをすることにより、賑わいを取り戻し、空き店舗の減少へと結びつける。                             | 10.6%     | 平成15年度 | 6 . 8 %   | 平成21年度 |  |  |  |  |
| 街なか地区入り込み人数        | 人/年 | 中心市街地の商店街での歩行者通行量                              | 彦根城から夢京橋キャッスルロードを経て、商店街へと回遊する街なか観光を進める。  | 89,000人/年 | 平成15年度 | 98,000人/年 | 平成21年度 |  |  |  |  |
| 歩行環境の不満足度          | %   | 当地区における歩行環境の不満足度(アンケートによる)                     | 街路整備により交通の利便性を高め、地域の活性化を図る。<br>また、歩行者空間の整備を行うことにより、賑わいのネットワーク・安全で快適な歩行空間を確保する。 | 5 8 %     | 平成16年度 | 3 7 %     | 平成21年度 |  |  |  |  |

# 都市再生整備計画の整備方針等

| 計画区域の整備方針  | 方針に合致する主要な事業  |
|--|---|
| 1.中心性の創出、賑わいの再生 ・都市基盤施設を充実し、快適で魅力あるまちづくりを進め、商店街については個性を発揮するとともに施設の整備改善を図り、快適性、利便性を高める。 ・経営者の育成・養成を進め、競争力を高めるとともに、定住人口を回復し、地域コミュニティの醸成を進める。 | 長曽根銀座河原線(街路)、都市再生土地区画整理事業(関連事業)、長曽根銀座河原線(高質空間形成施設)、四番町スクエア観光交流センター(高次都市施設)、脳にやさいまちづくり事業(関連事業)、アーケード整備事業(関連事業)、国宝・彦根城築城400年記念まちづくり事業(提案事業)、集客施設設置事業(提案事業)、彦根の食文化展示事業(提案事業)、商店街環境整備事業(関連事業) |
| 2.歴史的遺産や生活文化を生かしたまちづくり<br>・城下町としての歴史的遺産を活用して街なみ統一美と個性づくりを進める。<br>・伝統工芸・特産品などの彦根独自の地域文化を生かした産業の発展を図る。                                       | 立花船町線(街路)、立花船町線(地方道)、既存建物(病院)解体事業(提案事業)、スミス広場整備事業(地域生活基盤施設)、スミス記念堂移築事業(関連事業)  |
| 3. 街なか観光ネットワークの形成 ・彦根城観光との回遊性を高め、街なか観光を育てる。 ・幹線道路体系の充実や安全で楽しい歩行空間のネットワーク化により、アクセス性と回遊性を高める。  | 彦根駅大薮線(街路)、立花船町線(街路)、長曽根銀座河原線(街路)、彦根スローな観光推進事業(関連事業)京橋駐車場整備事業(地域生活基盤施設)、京橋広場整備事業(地域生活基盤施設)、スミス広場整備事業(地域生活基盤施設)、スミス記念堂移築事業(関連事業)、彦根ユビキタス事業(関連事業)   |

まちづくり会社、NPO

地域内のまちづくり活動等を進めるため、民間のまちづくり会社を設立した。現在は、本町地区の区画整理事業地内を中心に活動を始めているが、将来的には、中心市街地全体のまちづくりをコー ディネイトしていく計画である。また、日仏景観会議に端を発した「彦根景観フォーラム」という組織が立ち上がり、NPO法人として申請中であり、失われつつある城下町の景観の保持や指導誘導の活 動を始めている。

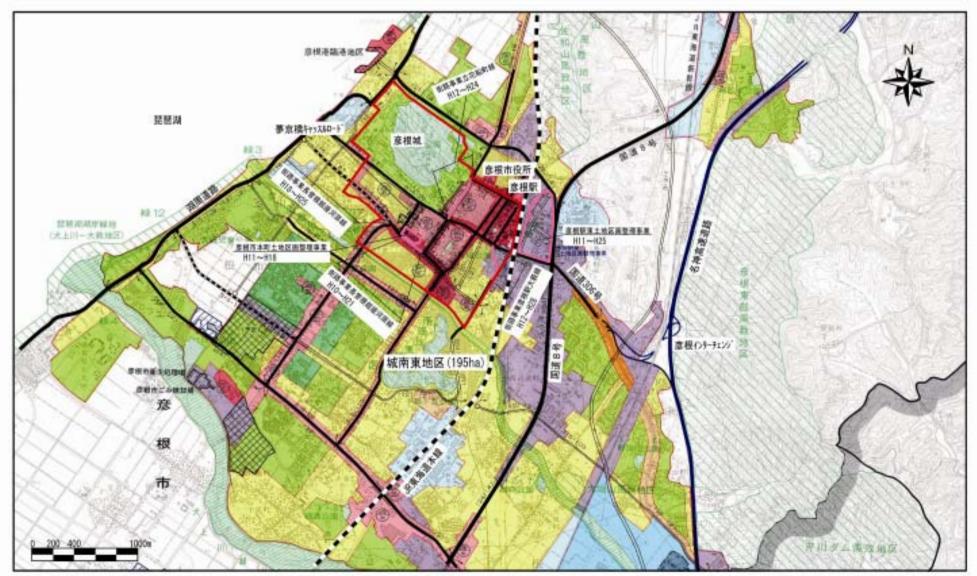
市内の大学との連携

彦根市内には、滋賀大学、県立大学を始めとした4大学(ミシガン州立大学を含む)があり、学生のパワーを街なかに導入するとともに、大学の研究部門と連携したまちづくりを進める。

# 交付対象事業等一覧表

| 交付対象事業費                         | 2,513 交付        | 限度額            | 1,005 国費率 0.40 |                              |                            |              |               | 40                        |                        |                      |             | (全額の)            | 単位は百万円               |
|---------------------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------------------|------------------------|----------------------|-------------|------------------|----------------------|
| 事業                              | - N/ A5         | - Nr · · ·     | l <u> </u>     | 1=                           | (参考)                       | 事業期間         | 交付期間の         | 内事業期間                     | (参考)全体                 | 交付期間内                |             | 、亜領の当            | 交付対象                 |
| 事業細項目                           | 事業箇所名           | 事業主体           | 直/間            | 規模                           | 開始年度                       | 終了年度         | 開始年度          |                           | 事業費                    | 事業費                  | うち官負担分      | うち民負担分           | 事業費                  |
| 道路                              |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 街路                              | 長曽根銀座河原線        | 彦根市            | 直              | L=270m W=16m                 | H10                        | H21          | H17           | H21                       | 2,050                  | 344                  | 344         | 0                | 344                  |
|                                 | 彦根駅大薮線<br>立花船町線 | 産根市<br>彦根市     | 直直             | L=470m W=16m<br>L=460m W=16m | H12<br>H12                 | H28<br>H24   | H17           | H21<br>H21                | 4,250<br>3,440         | 482<br>632           | 482<br>632  | 0                | 482<br>632           |
| 道路                              | 京町安清1号線         | 彦根市            | 直              | L=460m W=16m                 | H20                        | H23          | H20           | H21                       | 3,440                  | 26                   | 26          | 0                | 26                   |
| 트피                              | 本町9号線           | 彦根市            | 直              | L=70m W=6.5m                 | H18                        | H18          | H18           | H18                       | 3                      | 3                    | 3           | 0                | 3                    |
|                                 | 立花船町線(取付け)      | 彦根市            | 直              | L=10m                        | H20                        | H23          | H20           | H21                       | 10                     | 10                   | 10          | 0                | 10                   |
| 公園                              |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 可川                              |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 下水道                             |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 駐車場有効利用システム                     | -17-17-17-11    |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 地域生活基盤施設                        | 京橋広場外           | 彦根市            | 直              |                              | H18                        | H18          | H18           | H18                       | 167                    | 120                  | 120         | 0                | 120                  |
| 高質空間形成施設<br>高次都市施設              | 長曽根銀座河原線 本町地区   | 彦根市 (株)四番町スクエア | 直間             | A 4000 m²                    | H17                        | H21          | H17           | H21                       | 55<br>237              | 55<br>237            | 55<br>151   |                  | 55                   |
| 司从即中他改<br>既存建造物活用事業             | 本町地区            | (林)四番町 スクエア    | [8]            | A=1630mf                     | H17                        | H17          | H17           | H17                       | 231                    | 231                  | 151         | 86               | 15                   |
| 都市再生交通拠点整備事業                    |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 土地区画整理事業                        |                 |                |                |                              |                            | 1            |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 市街地再開発事業                        |                 |                | İ              |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 住宅街区整備事業                        |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 也区再開発事業                         |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| バリアフリー環境整備促進事業                  |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 優良建築物等整備事業                      |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 拠点開発型<br>住宅市街地 (2000年度)         |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 公会整備 石坦寺整備空                     |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 主業 公果任毛巾街地整備型                   |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| が<br>耐震改修促進型<br>対なみ環境整備事業       |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 日なの環境空補事業<br>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                        |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 合計                              |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           | 10,251                 | 1,909                | 1,823       | 86               | 1,82                 |
|                                 |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| 事業                              |                 |                | 1              |                              | / <del>/ / - / /</del> / 1 | = W++n nn    |               | L = W #0 00               |                        |                      |             |                  | ±/11/16              |
| 事業細項目                           | 事業箇所名           | 事業主体           | 直/間            | 規模                           | (参考)<br>開始年度               | 事業期間<br>終了年度 | 交付期間內<br>開始年度 | Ŋ事業期间<br>終了年度             | (参考)全体<br>事業費          | 交付期間内<br>事業費         | うち宣負担公      | うち民負担分           | 交付対象<br>事業費          |
| 本町街なか再生土地区画整理事業                 | 本町地区            | 組合             | 間              | A=1.3ha                      | <u> </u>                   | H18          | H17           | #《 ] <del>平及</del><br>H17 | デ <del>オ</del> 員<br>81 | <del>丁未貝</del><br>13 | 13          | 0                | <del>丁木貝</del><br>1; |
| 木町地区田地取得事業                      | 本町地区            | 彦根市            | 直              | A=444m²                      | H11                        | H18          | H17           | H17                       | 115                    | 115                  | 115         | 0                | 11:                  |
| 地域創造 服友建物 (安胶) 級体               | 京橋広場            | 彦根市            | 直              | A=1.1ha                      | H17                        | H18          | H17           | H18                       | 402                    | 402                  | 402         | 0                | 40                   |
| 支援事業   成行建物(病院) 解体   意根の食文化展示事業 | 本町地区            | (株)四番町スクエア     | 間              | A=0.2ha                      | H17                        | H17          | H17           | H17                       | 110                    | 110                  | 110         | 0                | 11                   |
| 集客施設設置事業                        | 本町地区            | (株)四番町スクエア     | 間              | A=0.2ha                      | H17                        | H17          | H17           | H17                       | 35                     | 35                   | 35          | 0                | 3                    |
| 事業効果分析                          | 城南東地区           | 彦根市            | 直              | A=195ha                      | H20                        | H21          | H20           | H21                       | 5                      | 5                    | 5           | 0                |                      |
| 事業活用                            | -7X/H3/K-012    | 1511011        |                | 71-100114                    | 1120                       | 1121         | 1120          | 1121                      | Ů                      | ·                    | Ů           | , and the second |                      |
| 調査                              |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| まちづくり活 国宝・彦根城築城400年記念まちづくり事業    | 城南東地区           | 彦根市            | 直              | A=195ha                      | H19                        | H19          | H19           | H19                       | 10                     | 10                   | 10          | 0                | 1                    |
| 動推進事業                           | 视用未记区           | נויאויפו       |                | A=15511a                     | 1113                       | 1110         | 1113          | 1113                      | 10                     | 10                   | 10          | · ·              |                      |
| 合計                              |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           | 758                    | 690                  | 690         | 0                | 69                   |
| A 81                            |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           | 730                    | 030                  | 030         | 合計(A+B)          | 2,513                |
| 考)関連事業                          |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             | , , , , ,        |                      |
| 事業                              | 事業箇所名           | 事業主体           | 所管省庁名          | 規模                           |                            | (いずれ         |               |                           | 事業                     |                      | 全体事業費       |                  |                      |
| =                               |                 |                |                |                              | 直轄                         | 補助           | 地方単独          | 民間                        | 開始年度                   | 終了年度                 |             |                  |                      |
| 都市再生区画整理事業                      | 本町地区            | 組合             | 国土交通省          | A=1.3ha                      |                            | 1            |               |                           | H11                    | H18                  | 2,768       |                  |                      |
| 商店街環境整備事業(集客施設の設置)              |                 | (株)四番町スクエア     | 経済産業省          | A=0.08ha                     |                            | -            |               |                           | H17                    | H17                  | 213         |                  |                      |
| アーケード整備事業                       | 中心市街地           | 各商店街           | 経済産業省          | A=150ha                      |                            | 1            |               |                           | H18                    | H21                  | 153         |                  |                      |
| 彦根ユビキタス事業                       | 中心市街地           | 彦根商工会議所        | 国土交通省          | A=150ha                      |                            |              |               |                           | H16                    | H18                  | 15          |                  |                      |
| 脳にやさしいまちづくり事業                   |                 | 国際科学振興財団       | 又部科学省          | A=1.3ha                      |                            |              |               |                           | H14                    | H17                  | 5           |                  |                      |
| 彦根スローな観光推進事業                    | 中心市街地           | ひこねTMO         |                | <b>.</b>                     |                            |              |               |                           | H15                    | H18                  | 5           |                  |                      |
|                                 |                 |                |                |                              |                            |              |               |                           |                        |                      |             |                  |                      |
| スミス記念堂移築事業合計                    | スミス広場           | NPO法人スミス会議     |                | A=0.17ha                     |                            |              |               |                           | H18                    | H18                  | 40<br>3.199 |                  |                      |

都市再生整備計画の区域

したなんとう も く 城南東地区(滋賀県彦根市) 直稿 195 ha 「大東町、佐和町、立在町、京町二丁日、京町二丁日、京町二丁日、京町二丁日、本町二丁日、東町二丁日、京町二丁日、本町二丁日、東町二丁日、東町二丁日、東町二丁日、京町二丁日、本町二丁日、東町二丁日、京町二丁日 「京町1日、京町1日 「京町1日 


# しるなんとう ち く しが けん ひ こね し 城南東地区 (滋賀県彦根市) 整備方針概要図

