

---

# 貴生川駅周辺整備基本構想

甲 賀 市

令和5年6月

---

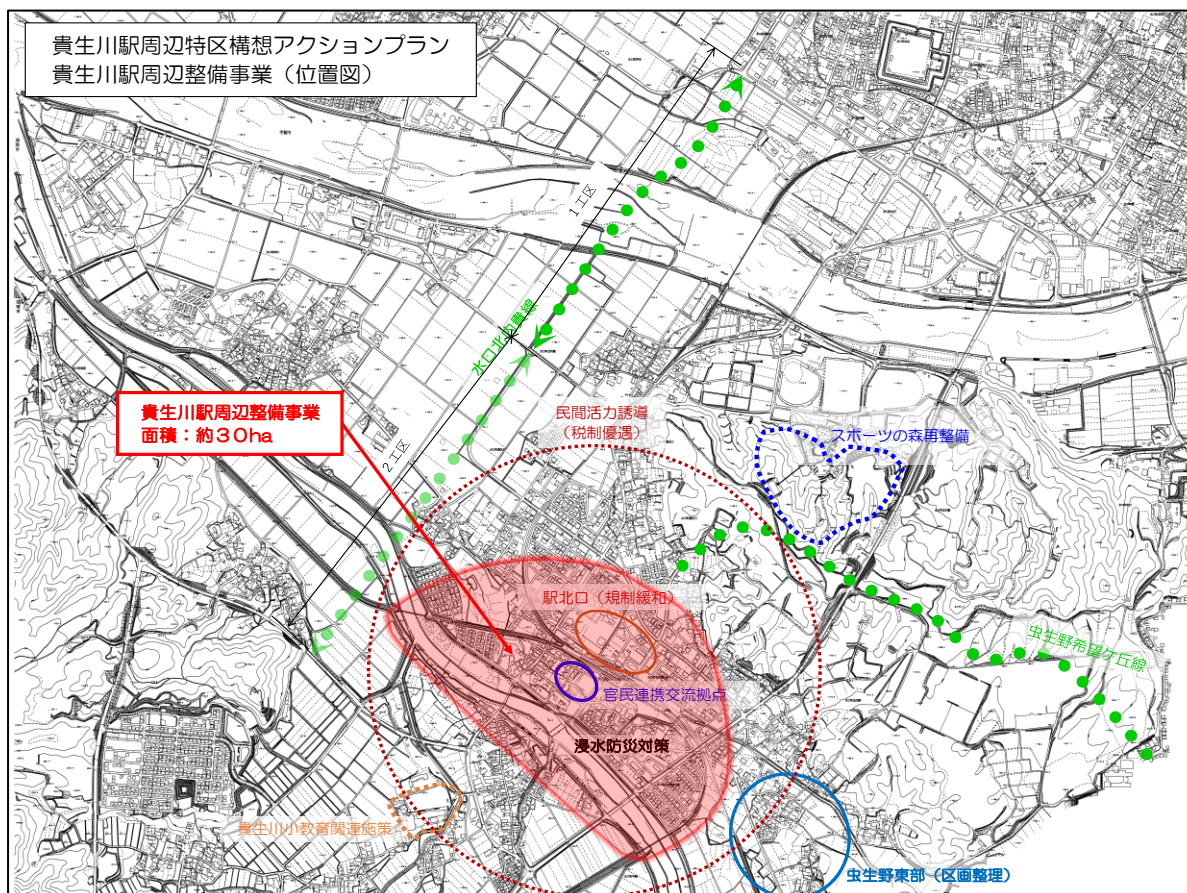
# 1. はじめに

貴生川駅は、JR草津線、近江鉄道、信楽高原鐵道の3線が乗り入れ、市内各地域を結ぶコミュニティバスの起点となるなど、市内の主要な交通結節点となっています。今後、人口減少、高齢化が進む中において、市域全体に影響を及ぼす貴生川駅が鉄道やバス路線等のハブ機能を維持しつづけることは、重要な責務となっています。

このため本市では、都市計画マスタープランで、貴生川駅周辺地域を「地域拠点・交通拠点」に位置づけるとともに、令和3年7月12日には「貴生川駅周辺特区構想」を策定し、そのポテンシャルや地域資源を活かしたまちづくりを進めています。

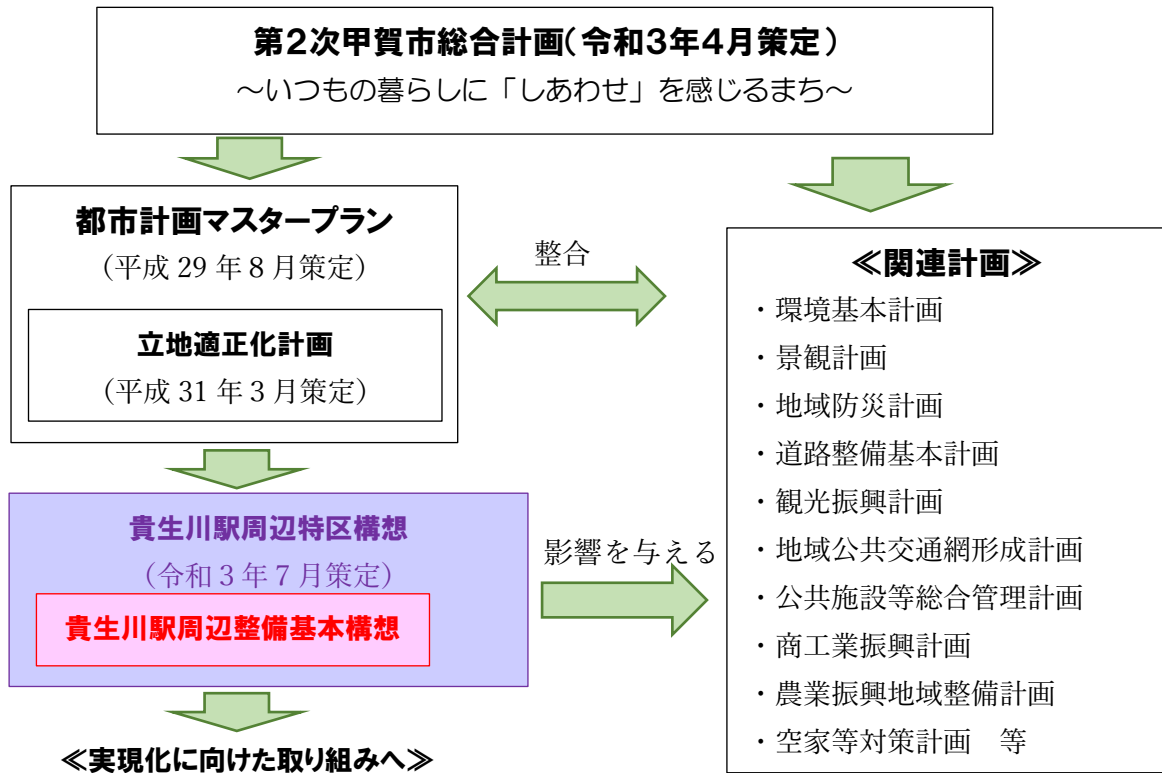
貴生川駅周辺整備基本構想（以下「本基本構想」とする。）は、貴生川駅周辺特区構想に示されている施策「魅力ある地域づくり」「交流拠点の整備」等を推進するため、貴生川駅周辺（下図位置図の赤着色部）の整備の基本的な考え方を示すことを目的としています。

なお、本基本構想については、貴生川駅周辺特区構想のパブリックコメントにおける意見や「貴生川エリアプラットフォーム会議」における提案等を踏まえ、官民連携による持続可能なまちづくりを推進するものです。

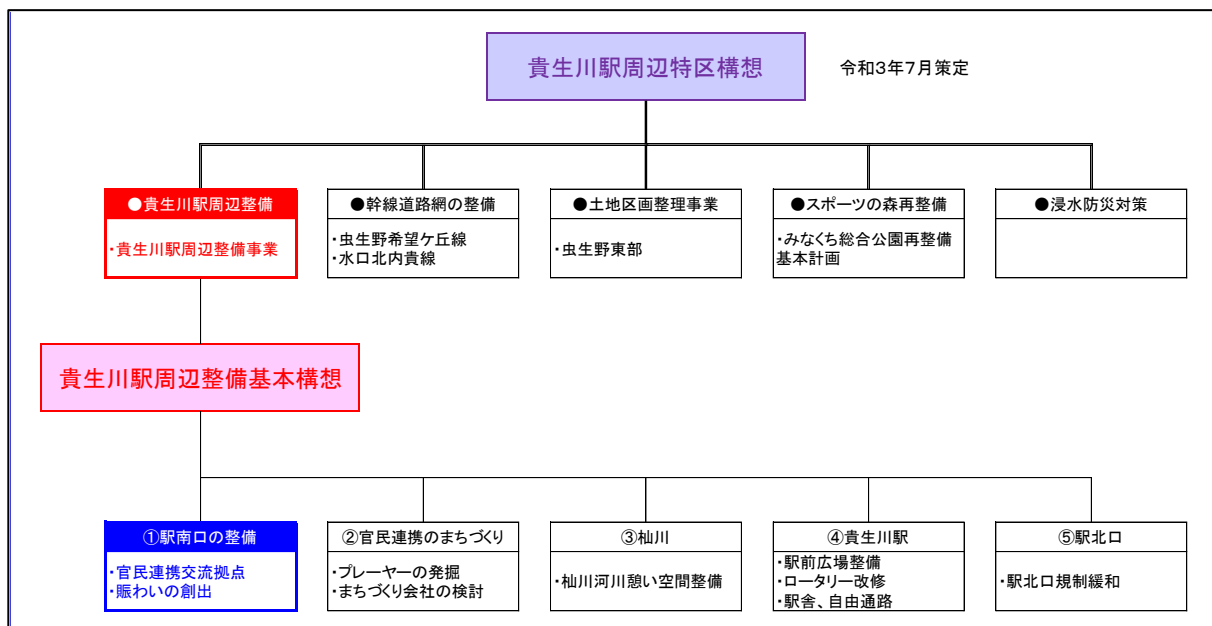


## 2. 貴生川駅周辺整備基本構想の位置づけ

本基本構想は、第2次甲賀市総合計画、都市計画マスタープラン等を上位計画とし、各種関連計画と整合・連携を図りつつ、「貴生川駅周辺特区構想」の一部を具体化・深度化したものです。



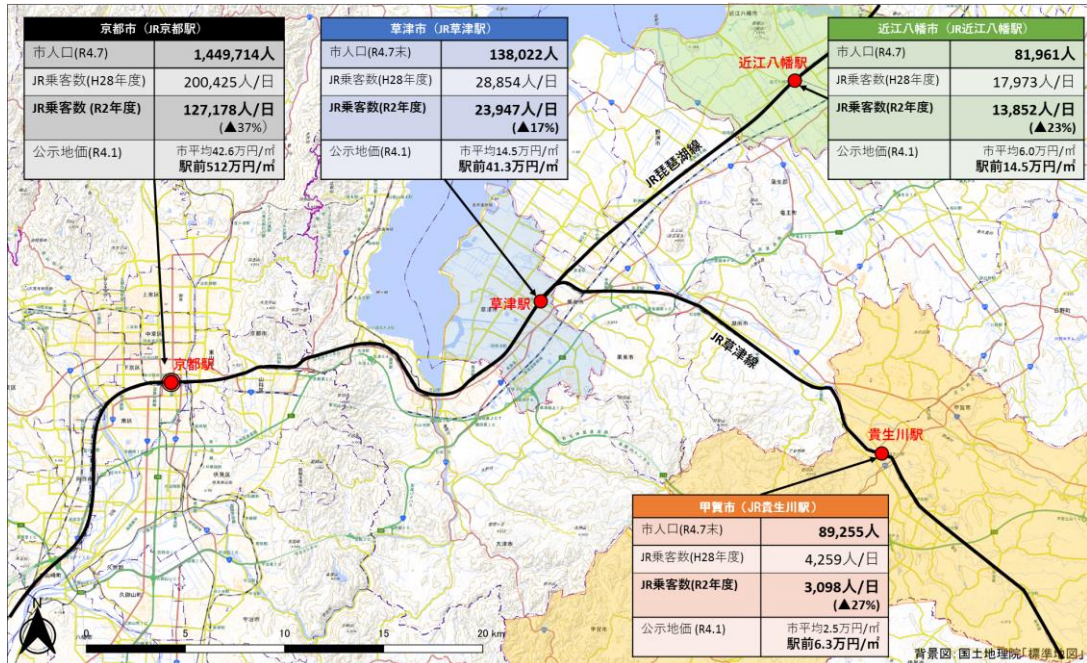
本基本構想は、貴生川駅周辺特区構想で示された施策の内、貴生川駅周辺整備（駅南口の整備、杣川、貴生川駅、駅北口等）に係る部分を対象としています。



### 3. 地区の現状と課題

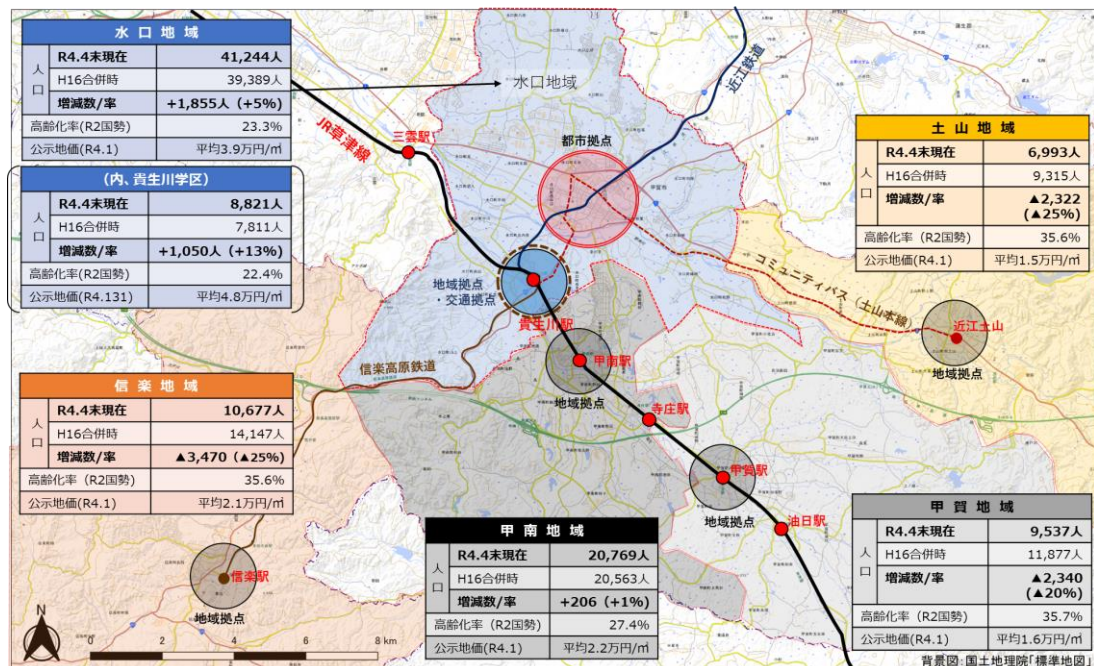
#### (1) 貴生川駅の位置とポテンシャル

- JR 貴生川駅は、JR 京都駅から約40km、JR 琵琶湖線と JR 草津線で約50分の位置にある。
- JR 近江八幡駅は、JR 貴生川駅と比較して、乗客数で約4倍、駅前地価は2倍以上である。
- JR 貴生川駅の乗客数は、コロナ等の影響もあり、H28年度から約27%減っている。



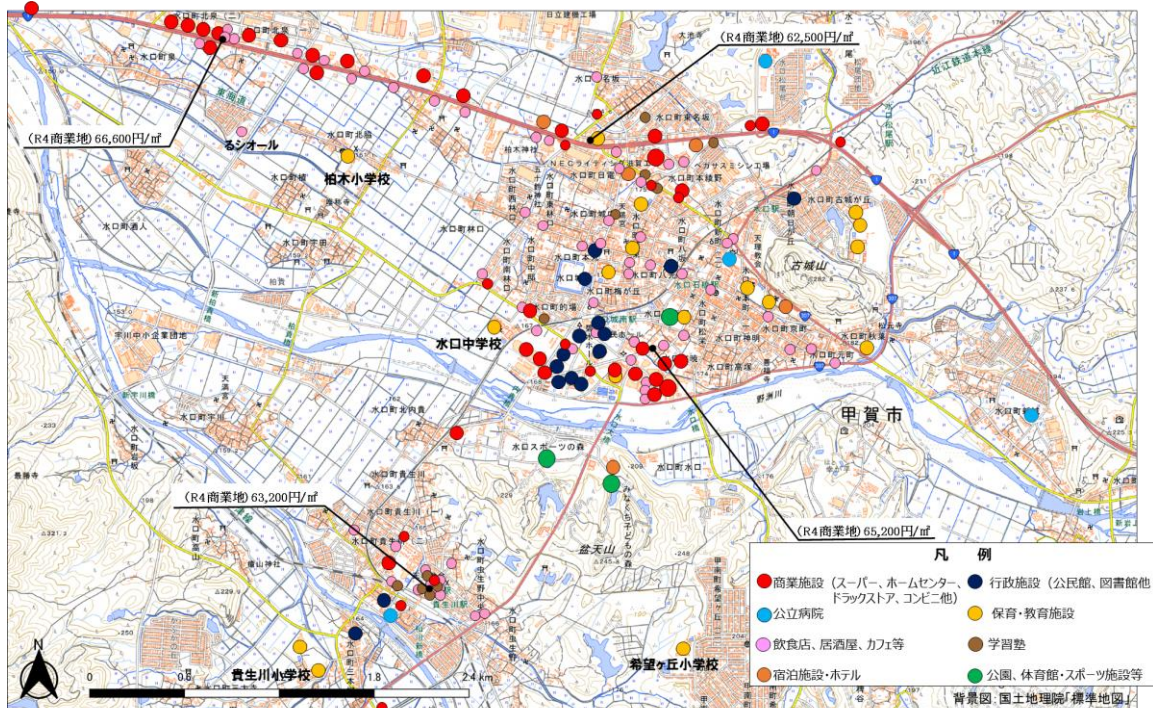
#### (2) 甲賀市域における位置づけと人口増減等について

- 貴生川駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて「交通拠点・地域拠点」に位置付けている。
- 貴生川駅は、鉄道又はコミュニティバスにより、他の都市拠点及び地域拠点と結ばれている。
- 市域の内、水口地域(特に貴生川学区)及び甲南地域(主に JR 沿線)は、H16合併時と比較して人口増となっている。



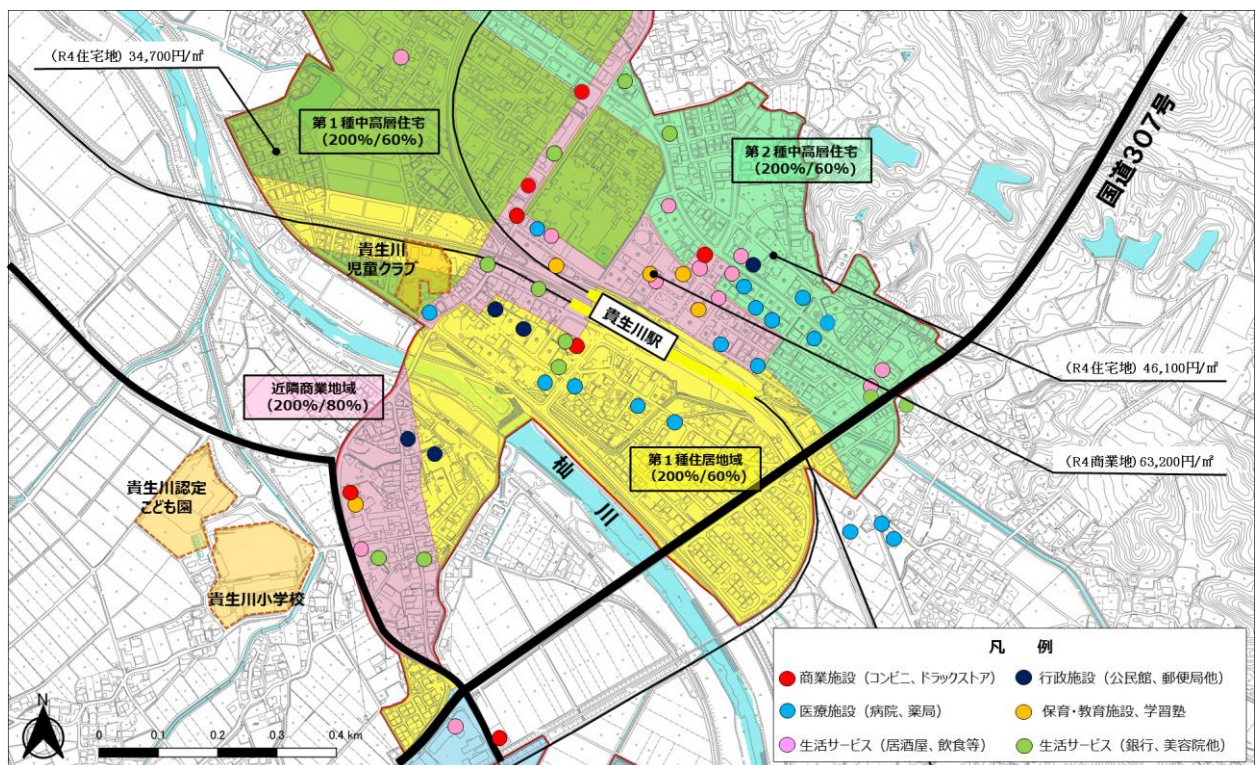
### (3) 水口地域の立地施設について

- 貴生川駅から約2kmの距離にある「水口地域」には、商業機能や行政機能が集積している。
- 国道1号沿いには、ショッピングモール、飲食店、家電量販店、ホテル等が立地している。



### (4) 貴生川駅周辺の立地施設、用途地域等について

- 貴生川駅北側は、平面駐車場が多く、コンビニ、学習塾、居酒屋、医療施設等が立地している。
- 貴生川駅南側は、貴生川公民館、金融機関はあるが、商業店舗の立地は少ない。
- 駅周辺には、駅利用者のためのサービス施設（商業施設、飲食店等）がほとんど立地していない。



## (5) 貴生川駅周辺の主な課題

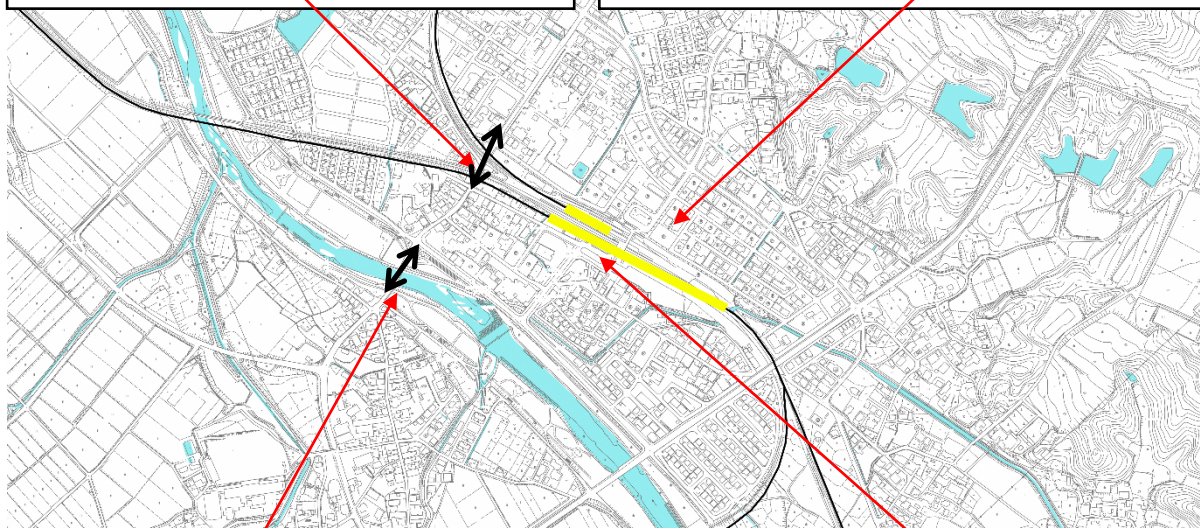
貴生川駅周辺における課題として、これまでの現状分析や、「貴生川エリアプラットフォーム」などで示されたものは、以下のとおりです。

構造上の課題	鉄道高架下の道路、北杣橋の歩道、駅北口ロータリー周辺の混雑等
暮らしの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 貴生川駅利用の学生等の待合せ場所、楽しめる場所がない。</li> <li>② 子どもを安全に遊ばせる場所がない。</li> <li>③ 外食や休日に楽しく過ごせる場所がない。</li> <li>④ 高齢者が快適に、楽しく暮らせる場所がない。</li> </ul>
上位計画からの課題	駅周辺のポテンシャルを活かし、さらなる機能充実や利便性を高めることで、人口流出をとどめる機能をさらに強化する必要がある。

■ 鉄道高架下の道路が狭く危険



■ 送迎時に、駅北口ロータリー及び周辺道路が混雑



■ 北杣橋の歩道が狭く危険



■ 貴生川駅に快適な待合場所がない



## (6) 貴生川駅周辺の地域資源

貴生川駅周辺における地域資源として、これまでの現状分析や、「貴生川エリアプラットフォーム」などで示されたものは、以下のとおりです。

- 貴生川駅は、JR 草津線、近江鉄道、信楽高原鐵道、市内コミュニティバスの交わる「交通拠点」になっている。周辺には駐車場、駐輪場もあり交通利便性は高い。
- 駅南側には、杣川や飯道山などの豊かな自然があり、高い建物もなく、落ち着いたまち並みとなっている。
- 駅周辺の新規住宅地には、多くの子育てファミリーが住み、若年人口比率が高い。



■若いファミリーが住む新規住宅地



■駅北側には、コンビニ、学習塾、医療機関等の施設が立地している。



■公共交通の利便性が高い交通拠点  
■駐車場・駐輪場が多い



■美しい杣川河川敷



## 4. まちづくりの基本的な方向性

### (1) まちづくりの目的（ミッション）

本市における貴生川駅周辺の位置づけ、上位計画等から、まちづくりの目的を以下のとおり設定しました。貴生川駅周辺特区構想に掲げる他の施策と連携して、その実現を図ります。

目的① 人口流出を留める機能を強化する。

目的② 鉄道を守り、公共交通結節点としての機能を高める。

目的③ 波及効果を市内全域に及ぼす。

### (2) まちづくりコンセプト

#### “笑顔あふれ、人に紹介したくなるまち”

- ～ 子どもたちの笑顔があふれ、まちのみんなが子どもたちの成長を見守り笑顔になるまち
- ～ 甲賀で暮らす人が、働く人たちが、巣立った子どもたちが、訪れた人たちが、住み続けたい、また帰ってきたい、また行ってみたいと思い、人に伝えたいくなるまち

### (3) 目指す目標像（ビジョン）

#### 方向性1 子どもたちの笑顔があふれ、高齢になってもいきいき暮らせるまち

若い世代の人たちが、自然の中でのびのびと安心して子育てができ、今住んでいる人たちが、高齢になっても安心して住み続けられるまちを目指します。

#### 方向性2 市の玄関口として、各地の地域資源(ヒト、モノ、コト)とつながるまち

貴生川がハブとなって、水口・土山・甲賀・甲南・信楽の地域資源をつなぎ、情報発信することで、新たな魅力やコミュニティの創出を図ります。

#### 方向性3 交通利用だけでなく、目的をもって来訪し、ゆっくり過ごせるまち

貴生川駅周辺は、鉄道、バス等の乗換や送迎時だけ利用され、快適な待ち合わせ場所や楽しめる場所がない。地域資源（杉川、人など）を活かした、居場所づくりを進めます。

#### 方向性4 車に頼ることなく暮らすことができ、休日も楽しめるまち

誰もが安心して住み続けられるよう、利便性が高く、楽しめるまちを目指します。



## (4) 整備の基本的な方針

### ① 合意形成に基づく事業化の推進

本基本構想の策定に当たっては、まちづくりに関心がある市民や企業等が参画した「貴生川エリアプラットフォーム」等において議論し、意見交換しながら進めてきました。

その実現についても、広く市民や地元、民間事業者、貴生川エリアプラットフォーム等関係者と議論し、まちづくりの目標像やエリアデザインを共有しながら取り組みを進めていきます。

### ② 官民連携による持続的なまちづくり

従来のまちづくりは、行政が中心となって担ってきましたが、少子高齢化や人口減少社会に伴い、これまでのような「行政主体のまちづくり」には限界が来ています。また、ハコ物を整備するだけでなく、それらをどのように「使う」のか、また使いこなして「稼ぐ」のか、が重要な視点になっています。

貴生川駅周辺整備に当たっては、市民と市が一緒になってまちづくりを考え、実現していくため「貴生川エリアプラットフォーム」を構築し、ワークショップや社会実験を進めてきました。引き続き、人的ネットワークを活かしたプレーヤーの発掘、民間事業者へのヒアリング、まちづくり会社や LABV<sup>(※)</sup>等の手法による事業構築を進めていきます。

(※) LABV (Local Asset Backed Vehicle) とは、自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業体が公共施設と民間収益施設を複合的に整備し、マネジメントする手法のこと。

### ③ 段階的、柔軟なまちづくり

貴生川駅周辺整備については、一度に、大規模な建物整備をするのではなく、土地・建物の活用状況や地域住民等のニーズに合わせて、段階的な整備を進めていきます。

また、中長期のまちづくりについては、社会経済状況に合わせて、柔軟に計画を見直しながら進めていきます。

### ④ 安心・安全で環境に配慮したまちづくり

貴生川駅周辺整備に当たっては、再生可能エネルギーを活用するなど、環境に配慮した住みやすいまちと、災害に強いまちづくりを進めていきます。

また、まちなかの水辺や緑を豊かにするとともに、防災・防犯も考慮した安心で安全な生活環境の確保を図り、自然と共に快適に生活できるまちづくりを進めていきます。

さらに、公共交通の利用を促進し、過度な自動車利用からの転換を図ることで、カーボンニュートラルを目指したまちづくりを進めていきます。

## 【参考】貴生川エリアプラットフォームの取り組み

### ～暮らしの課題と解決策の提案について～

貴生川エリアプラットフォーム会議では「暮らしのお悩みワークショップ」により、ターゲットを設定した課題解決の議論を行いました。そこから4つのプロジェクトを提案し、一部を社会実験で試行するとともに、本基本構想に反映しています。

#### 《暮らしのお悩み》

<p><b>交通 交通</b></p> <p>①女子高生からのお悩み</p> <p>APF 会場のみなさんこんにちは 私は貴生川駅から徒歩5分ほどの家に住み、駅までの道に悩んでいます。</p> <p>駅で迎えの車を待つ間、<b>暗いしちょっと怖い。待ち時間が楽しくなる何か</b>が欲しい。</p>	<p><b>交通 交通</b></p> <p>②貴生川に住む75歳からのお悩み</p> <p>みなさんこんにちは。私は貴生川に住んでいます。 子供たちはみんな家族をやり取りして、今は高齢一人です。</p> <p><b>免許返納して生活がしにくくなりそう。友人たちと楽しく暮らしたい。</b></p>	<p><b>子育て 交通</b></p> <p>③貴生川に住む30代女性からのお悩み</p> <p>APFのみなさんこんにちは。 私は貴生川駅から徒歩5分ほどの家に住み、子育ての悩みを相談できる場所が分からない。<b>子どもを安全に遊ばせることができる場所がない。</b></p>	<p><b>生活 自然</b></p> <p>④24歳独身男性からのお悩み</p> <p>東京から水口工業団地に転勤転居になる24歳会社員です。 駅近くでも車がないと生活できない。<b>休日に楽しく過ごせる場所</b>が欲しい。</p>
---	---	--	--

#### 《主な提案》

##### ○駅前たまり場PJ

- ・駅で迎えを待つ人、迎えに来る人をターゲットに。
- ・駅に近く、アクセスのよい市の空き地で。
- ・広場でお迎えを待ち、来たら帰るテイクアウト方式
- ・早くお迎えに来てしまった人も時間つぶしに利用。
- ・いろんなモノが集まる場所、カフェ、遊具があれば。

##### ○おばちゃん食堂/おせっかい農園/マルシェPJ

- ・平日は地域のおちゃんおばちゃんが、休日は新しいファミリー層が、みんなで農園を管理することで、川沿いに緑と賑わいが溢れ、コミュニティが生まれる。
- ・農園で作った野菜は、食堂やマーケットで販売する
- ・食堂は、単身者や地域住民をターゲットに。
- ・マルシェは、地域住民や鉄道利用者をターゲットに。

##### ○緑と灯りの循環PJ/南口グリーンロード

- ・駅から杣川までの道を暗く、緑が少ない。
- ・緑の木陰、並木の下からライトアップする。
- ・明るくするだけでなく、道沿いに施設を建てたり、川沿いにコンテンツを置くことで、歩く人も増える。
- ・夜も楽しめる場所があったら、迎えに行く人も楽しめる。

##### ○杣川河川敷アウトドアPJ/多世代交流PJ

- ・子どもから高齢者まで安心・安全に遊べる場所。
- ・子どもは芝生で遊べて、大人はベンチで情報交換
- ・ランニングやウォーキングができる場の整備
- ・河川敷で手ぶらでBBQができるように、そのまま杣川でアウトドア、休日を楽しむ。
- ・子どもたちが水遊びや座れる空間を。

#### 《社会実験の実施》



滋賀銀行内の子どもの遊び場



歩道への灯り設置



駅南口のおせっかい食堂



杣川河川敷でのお外ヨガ

#### 《本基本構想への反映》

目指す目標像や交流拠点ゾーン、杣川活用ゾーン、地域交流軸の整備方針等に反映

## 5. まちづくり方針

### (1) ゾーン区分等の考え方

上位計画及び目標像を実現するため、次の6つの基本的な考え方により、駅周辺整備を進めます。

#### ◆ 駅南口に、地域での暮らしの拠点となる交流拠点を整備 → ①交流拠点ゾーン

駅直近のポテンシャルを活かし、地域の高齢者、子育て世帯や単身者、さらには駅利用者が活動を展開し、交流し、楽しむことができる暮らしの拠点を整備する。

#### ◆ 杣川を活用し、誰もがゆつくり楽しめる空間、施設を整備 → ②杣川活用ゾーン

地域資源である杣川の自然を活かし、杣川河川敷及びその周辺において、誰もが安心して遊べる空間、リラックスできる空間を整備する。

#### ◆ 貴生川駅の利便性向上、魅力向上につながる交通機能の拡充、改善 → ③交通機能ゾーン

交通結節点機能の強化及び駅自体の魅力向上のため、駅北口ロータリーや自由通路の改修、駅周辺駐車場の集約化等を図る。

#### ◆ 貴生川駅の南北エリアの連携強化 → ④地域交流軸

貴生川駅南北のそれぞれの地域の特徴を活かした豊かな暮らしができるよう、円滑な歩行者アクセスなど、地域南北の連携強化を図る。

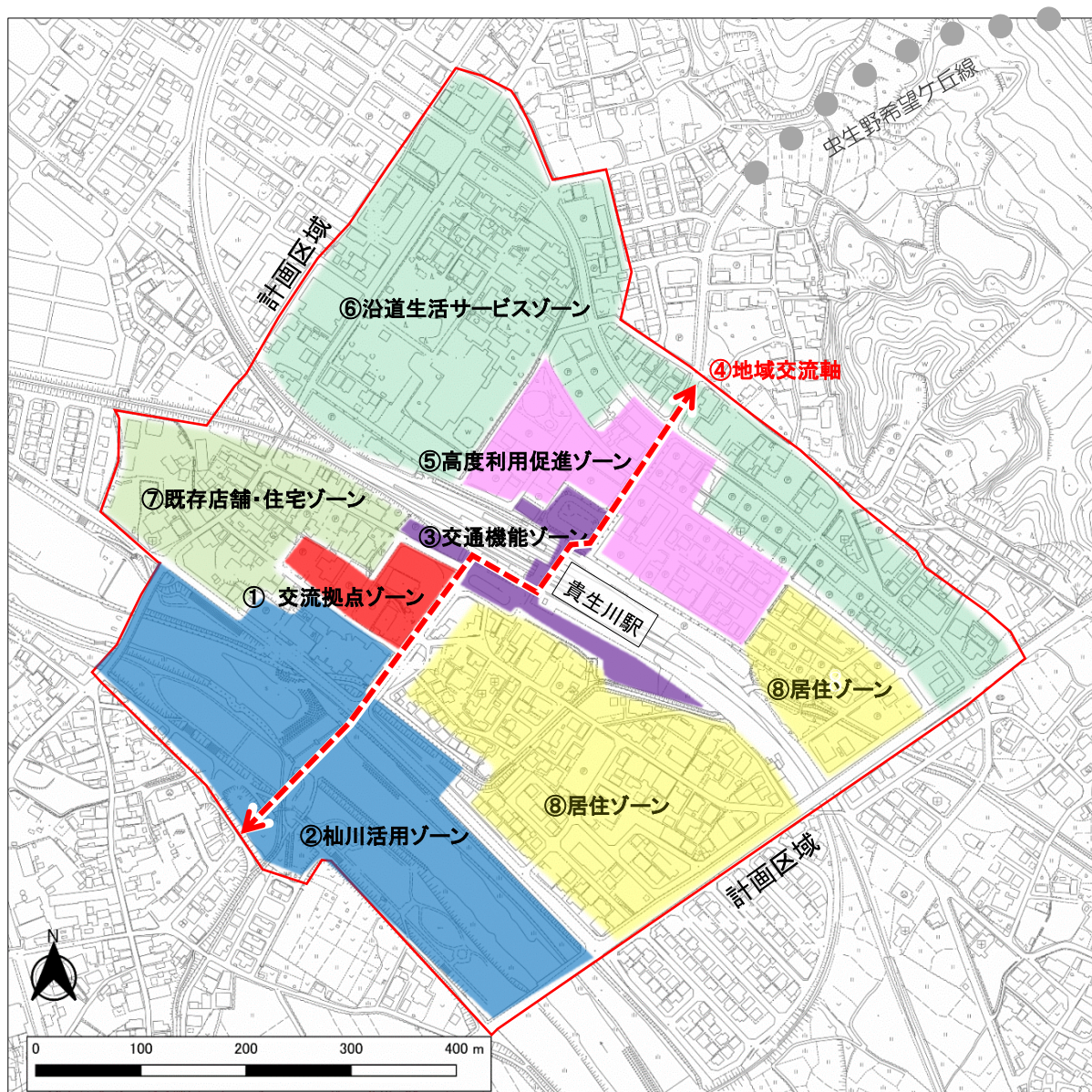
#### ◆ 駅北口エリアのさらなる土地の高度利用、生活サービス機能の充実 → ⑤高度利用促進ゾーン、⑥沿道生活サービスゾーン

駅北口は、幹線道路沿いを中心に生活サービス機能が立地しているが、暮らしの利便性向上を図るため、さらに機能の充実を図るとともに、土地の高度利用を促進する。

#### ◆ 駅周辺地域において安心して住み続けられる住環境の維持・向上 → ⑦既存店舗・住宅ゾーン、⑧居住ゾーン

拠点整備等の波及効果を活かし、空き家のリノベーション活用や店舗展開など、住環境の維持、向上を図る。

前記の考え方にに基づき、次のとおりゾーニングと地域交流軸を設定しました。



## (2) ゾーン別の現状と整備方針

### ① 交流拠点ゾーン

- 駅南口の市所有地や貴生川公民館などの公共施設が立地している。
- 地域の暮らしの質、魅力を高める地域拠点として、土地や建物の有効活用を図る。
- 駅南口において、老朽化している貴生川公民館を建替え、地域のコミュニティ活動の拠点にするとともに、避難・防災機能等の確保を図る。
- 駅利用者の待合場所となるカフェや開放的なテラス空間、イベントやマーケットなど広く市民が活用できる空間を設ける。
- 新たな暮らしの豊かさにつながる、子どもの遊び場やコワーキングスペース、“食の拠点”、チャレンジショップなど、民間事業者と連携しながら、導入を図る。
- 将来的なエリア全体の合理的・一体的な敷地活用を見据え、土地の暫定利用や建物のリノベーション活用、駐車場の集約配置等を進める。

## ② 杣川活用ゾーン

- 杣川河川敷の自然や眺望を活かし、散策、サイクリング、ヨガ等が楽しめ、誰もが安心して遊べる空間を整備する。
- 杣川北側の公園や敷地に、店舗やキッチンカー等を展開することで、一日中楽しめる空間とする。

## ③ 交通機能ゾーン

- 鉄道相互やバス、タクシー等との乗り換えを行う交通結節点となっている。
- 駅利用者が快適に待ち時間等を過ごせるよう、自由通路等の修景や快適なスペースづくりを図る。
- 駅北口ロータリーを改修し、交通混雑改善を図る。
- 駅周辺への機能配置に合わせて、市営駐車場の立体化等、駐車場の集約化を図る。
- 将来的には、甲賀市の玄関口として相応しい、駅舎の再整備を進める。

## ④ 地域交流軸

- 貴生川駅の南北、貴生川駅から杣川、三本柳方面を結ぶ軸を形成する。
- 駅の自由通路を含め地域交流軸として、連携した景観形成を図る。
- 早朝や夜間においても、安心して歩けるような空間とする。
- 通学路等の安全を確保するため、「杣川歩行者専用橋」の整備を検討する。

## ⑤ 高度利用促進ゾーン

- 駅北側で、飲食店や集合住宅等も立地しているが、駐車場等の低未利用地が多い。
- 駅周辺における住宅集積及び生活サービス機能等の充実を図るため、容積率の緩和を図ることにより、土地の高度利用を促進する。

## ⑥ 沿道生活サービスゾーン

- 幹線道路沿いにコンビニ、飲食店、医療施設、薬局、住宅等が立地している。
- 地域での暮らしの利便性を高めるため、さらに生活サービス機能を充実させる。

## ⑦ 既存店舗・住宅ゾーン

- 駅南口につながる県道貴生川停車場線沿いで、既存の店舗や住宅が集積している。
- 今後、建物のリノベーションや空き地の集約化等の検討が必要。

## ⑧ 居住ゾーン

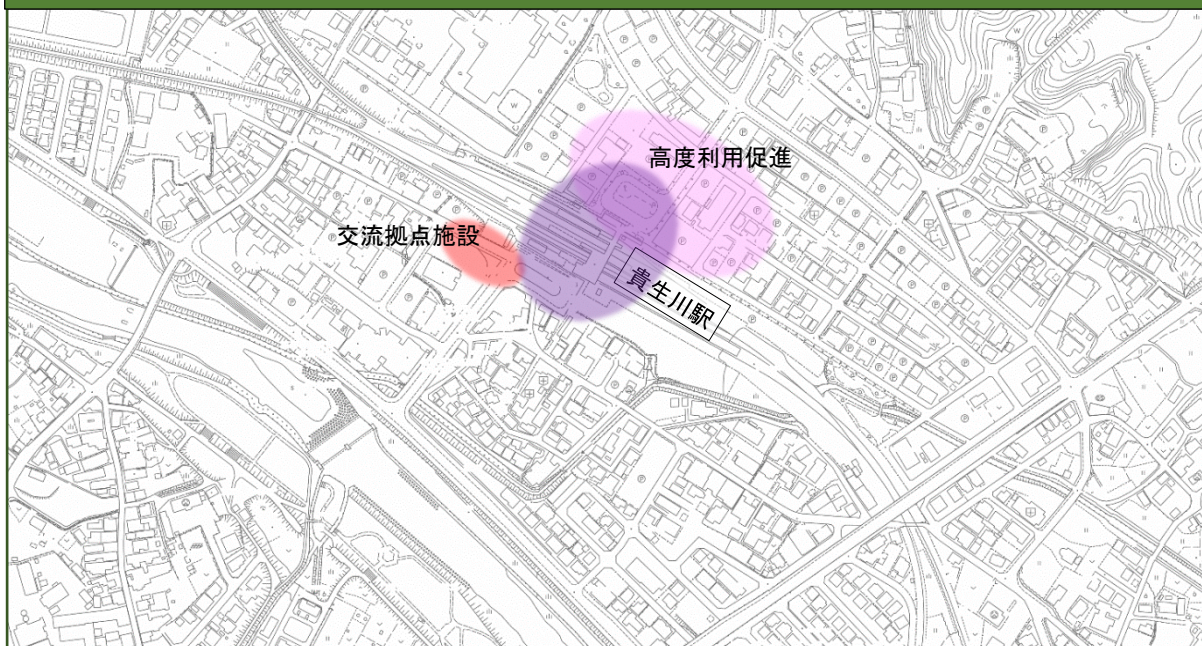
- 既存の戸建て住宅や集合住宅が立地している。
- 駅周辺整備の効果を活かしながら、住環境の維持、向上を図る。

### (3) 整備展開イメージ ～ちょっと貴生川、もっと貴生川、ずっと貴生川～

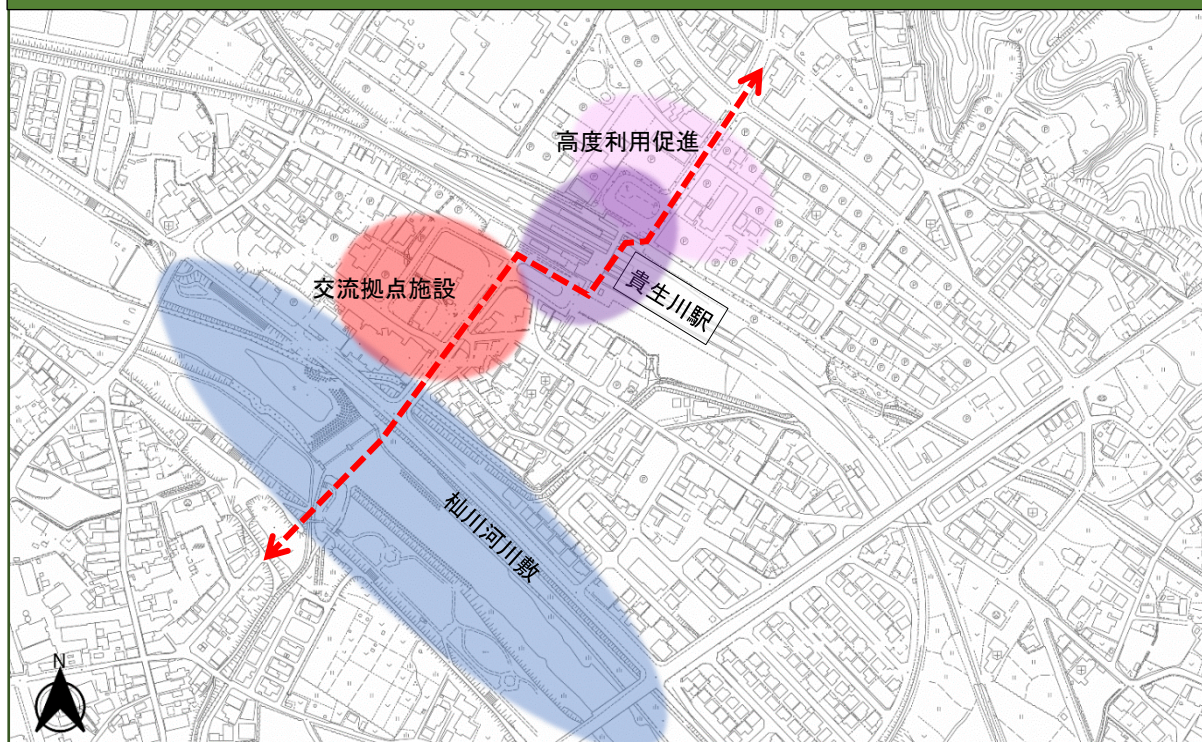
貴生川駅周辺整備については、一度に、大規模な建物整備をするのではなく、土地・建物の活用状況や地域住民等のニーズに合わせて、段階的な整備を進めていきます。

第一段階は駅利用者を含めて広く効果を発現させていくため、駅付近の整備及び取り組みを中心に、第二段階は新たな魅力と暮らしを生み出すため、駅から杣川にかけての整備を、第三段階では整備効果を周辺エリアへ波及させる展開とします。

#### 《第1段階》 貴生川駅付近の交通機能、交流拠点の整備 ～ちょっと貴生川～

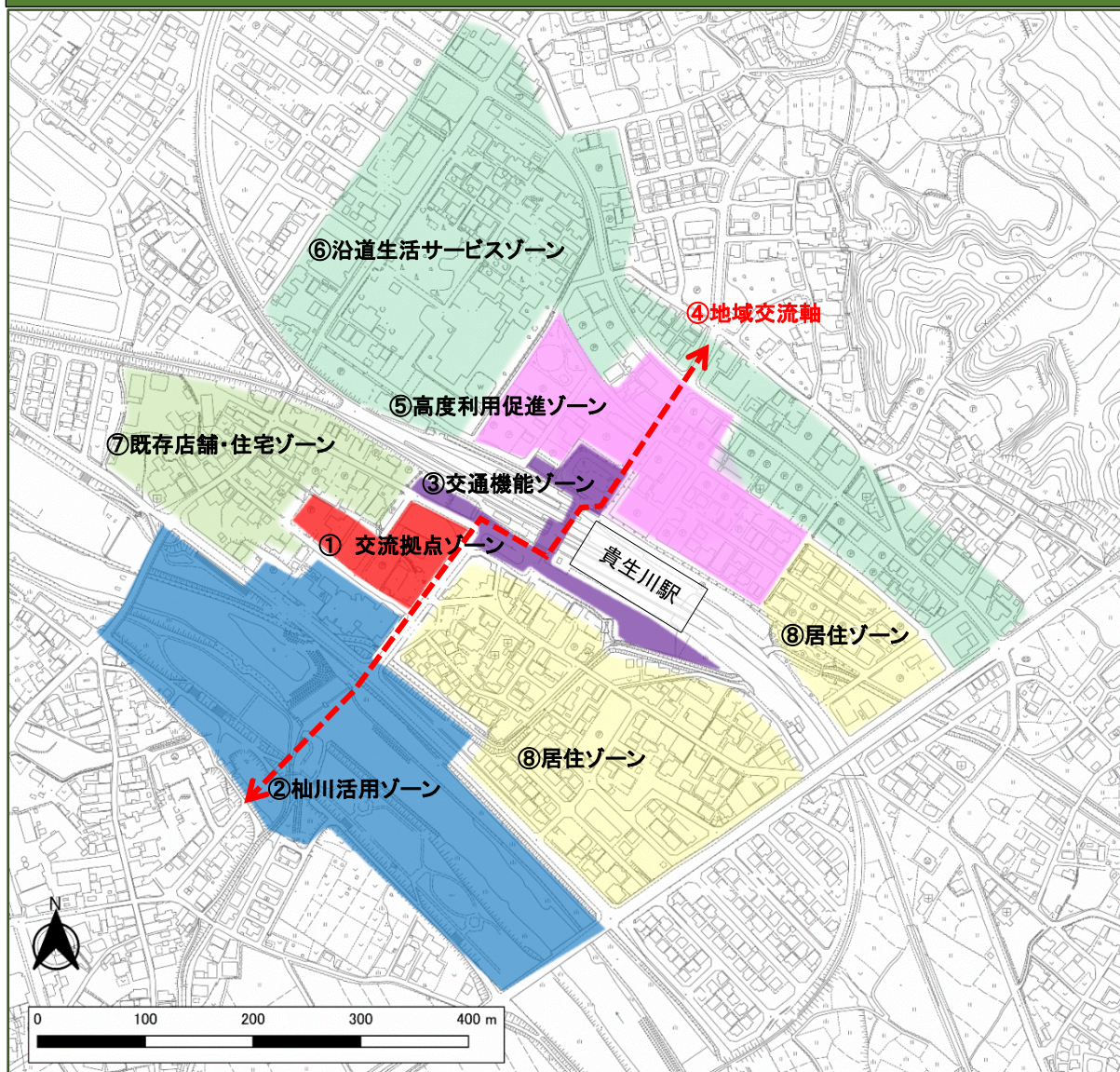


#### 《第2段階》 貴生川駅から杣川河川敷にかけての交流拠点等を整備～もっと貴生川～



《第3段階》 交流拠点の整備効果等から、周辺ゾーンの住宅環境の維持向上、生活サービス機能の充実等を図り、“便利でゆっくり暮らせるまち”を実現する。

～ずっと貴生川～



今後、中長期のまちづくりについては、社会経済状況に合わせて、柔軟に計画を見直しながら進めていきます。