

都市再生整備計画

きぶがわえきしゅうへんちく
貴生川駅周辺地区

滋賀県 甲賀市

令和7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 | 甲賀市 | 地区名 | 貴生川駅周辺地区 | 面積 | 48.5 ha |
| 計画期間 | 令和 7 年度 ~ 令和 11 年度 | 交付期間 | 令和 7 年度 ~ 令和 11 年度 | | | | |

目標

大目標:甲賀市の玄関口となる”交流拠点・地域拠点”の形成

- 目標1:子ども、子育てにやさしいまちづくりにより、人口流出を留める機能を強化する。
- 目標2:駅周辺の安全性、利便性、快適性を向上させ、交通結節点としての機能を強化する。
- 目標3:各地の地域資源(ヒト、モノ、コト)とつながり、活かし、甲賀市全体の魅力向上を図る。

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。

甲賀市は、滋賀県の南端、大阪と名古屋の間(100km圏内)に位置し、平成16年に旧5町(水口町、土山町、甲賀町、甲南町、信楽町)が合併して誕生した市である。今後、広く人口減少・高齢化が進展する中で、マーケットとしての地域の人口規模が確保できなくなる状況に備え、旧5町の中心地及び貴生川駅周辺に都市機能を集積することで拠点を形成し、その周辺に居住を誘導することで都市機能のサービス水準の維持を図り、また、拠点と拠点、拠点と市外を結ぶ公共交通アクセスを確保することで、集約型都市構造の実現を目指す。そのため本市では、市内に形成する拠点を「都市拠点」「交通拠点」「地域拠点」の3つに分類しており、本市の中核を担う「都市拠点」として水口地域を、本市の玄関口としての役割を担う「交通拠点」として貴生川駅周辺を、周辺住民の日常生活を支える「地域拠点」として土山地域、甲賀地域、甲南地域、信楽地域の中心地及び貴生川駅周辺を位置づけている。貴生川駅周辺地域は、「地域拠点」の一つとして地域の日常生活を支える行政施設、医療・福祉施設、教育関連施設、商業等の都市機能を集積し、周辺に居住を誘導することで人口の維持を図るとともに、「交通拠点」として鉄道相互やバス交通との乗換えが円滑に行えるように交通結節機能の充実を図る。

まちづくりの経緯及び現況

【現況】

貴生川駅は、甲賀市の中央部北側に位置し、市内外を結ぶJR草津線、近江鉄道、信楽高原鐵道の3線が接続し、市内各地域を結ぶコミュニティバスの起点となるなど、市内で最も重要な交通結節点となっている。周辺には、若い子育て世帯が暮らす新規住宅地が開発され、人口も増加傾向にあるが、一方で、コンビニや飲食店が撤退し、駐車場や低未利用地が広がるなど、地域のポテンシャルや地域資源を活かしたまちづくりができていない。

【まちづくりの経緯】

このような状況から、貴生川駅周辺の生み出す効果やまちづくりの施策等を示した「貴生川駅周辺特区構想」を令和3年7月に策定した。令和4年3月からは、官民の幅広い関係者がまちづくりの将来像を描き、実現に取り組んでいく「貴生川エリアプラットフォーム」を設置し、ワークショップや社会実験を実施してきた。その提案等も踏まえ、整備の基本的な方針、ゾーニング等を示した「貴生川駅周辺整備基本構想」を令和5年6月に策定した。現在、引き続き、貴生川エリアプラットフォームでの議論や社会実験、民間事業者等へのヒアリングをしながら、貴生川駅南口のエリアデザイン及び「官民連携交流拠点基本計画」を検討しているところ。

課題

【子ども、子育てに係る課題】

- 子どもを安全に遊ばせる場所がない。
- 気軽に飲食や休憩できる場所がない。
- 鉄道高架下や北杣橋の歩道が狭いなど、通学路として危険な箇所がある。

【交通結節点に係る課題】

- 送迎時に、駅北口ロータリー及び周辺道路が混雑する。
- 駅周辺に安全、快適な待合せ場所がない。
- 店舗や照明が少なく、歩道が暗いため防犯上危険。

【地域の魅力向上に係る課題】

- 駅周辺は、空閑地や駐車場など低未利用地が多く、活気がない。
- 鉄道と杣川で分断されていて、つながりが悪く、商業施設等が立地しない。
- 貴生川公民館の建物が老朽化している。
- 地域には、杣川や飯道山など豊かな自然があるが、活用されていない。

将来ビジョン(中長期)

■第2次甲賀市総合計画【平成29年4月策定】

都市構造の未来像として、「暮らしをつなぎ、地域を未来につなぐ」をテーマに、①都市的土地利用と農村的土地利用の再編(見直し)、調整、調和、②日常生活と都市機能を支える地域拠点づくり、③各拠点を結ぶ暮らしを支える交通ネットワークの確保の3つの基本方針を掲げ、地域ごとの役割分担と拠点間の相互連携による補完機能の強化を図っていく。

■甲賀市都市計画マスタープラン【平成29年8月策定】

貴生川駅周辺は「地域拠点及び交通拠点」として位置づけられており、まちづくりの基本方針として「地域拠点として都市機能の充実や良好な住環境の形成を検討するとともに、交通拠点として交通結節機能の充実を図る」としている。

■甲賀市立地適正化計画【平成31年3月策定】

本市は、各地域の中心地及び貴生川駅周辺に都市機能を集積することで拠点を形成し、その周辺に居住を誘導することで都市機能のサービス水準の維持を図る。また、拠点と拠点、拠点と市外を結ぶ公共交通アクセスを確保することで、集約型都市構造の実現を目指す。貴生川駅周辺地域は、本市の玄関口としての役割を担う交通拠点とし、交通結節点としての機能と高度都市機能を併せ持った拠点形成を図る。

■貴生川駅周辺特区構想【令和3年7月策定】

貴生川駅周辺では「人口流出を留める機能の強化」「活性化の波及効果を市内全域に及ぼす」「エリアの価値の向上による税収の確保」を目指し、まちづくりの方向性として「魅力ある地域づくり、交流拠点の整備、防災の強化、アクセス環境の整備」に取り組むこととしている。

■貴生川駅周辺整備基本構想【令和5年6月策定】

貴生川駅周辺では、“笑顔あふれ、人に紹介したくなるまち”をまちづくりコンセプトとし、「交流拠点、杣川活用、交通機能ゾーン」等のゾーニングと地域交流軸を設定し、官民連携により段階的、柔軟なまちづくりを進める方針としている。

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|--|---|
| <p>【子ども、子育てにやさしいまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> 子どもたちが安全に遊べ、気軽に飲食や休憩できる空間としてまちなか広場を整備する。 子どもから高齢者まで、多様な交流とにぎわいを創出する交流拠点を整備する。 安全・安心な通学路の確保と杣川南北のアクセス向上のため杣川に歩行者専用橋を整備する。 | <p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)貴生川駅南口まちなか広場整備事業 【基幹事業】(高次都市施設 地域交流センター)貴生川駅南口交流拠点整備事業 【基幹事業】(道路)杣川歩行者専用橋整備事業</p> |
| <p>【交通結節点としての機能を強化する。】</p> <ul style="list-style-type: none"> 貴生川駅北口の交通混雑解消のため、北口ロータリーの改良整備を行う。 貴生川駅の南北通行の円滑化及び快適化を図るため自由通路(市道)を改修する。 貴生川駅周辺での安全・安心な待合せ、気軽に学習・休憩できる場所として交流拠点を整備する。 | <p>【基幹事業】(道路)貴生川駅北口ロータリー改修事業 【基幹事業】(高質空間形成施設)貴生川駅自由通路改修事業 【基幹事業】(高次都市施設 地域交流センター)貴生川駅南口交流拠点整備事業</p> |
| <p>【地域資源を活かして地域の魅力を向上させる】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内各地の観光資源を案内し、つなぐ拠点として交流拠点を整備する。 貴生川駅から飯道山を結ぶハイキングコースとなる杣川歩行者専用橋を整備する。 杣川河川敷において、豊かな自然を生かしながら市民の憩いの場となる散策路や公園整備を行う。 | <p>【基幹事業】(高次都市施設 観光交流センター)貴生川駅南口交流拠点整備事業 【基幹事業】(道路)杣川歩行者専用橋整備事業 【基幹事業】(公園)杣川河川敷公園整備事業</p> |
| <p>その他</p> | |
| <p>【多様な主体の参画によるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成29年 貴生川駅周辺都市づくりワーキンググループ(区長会、自治振興会、貴生川みらい会議、商工会)を設置 令和2年 地域懇談会等を経て、市長に対して特区構想の素案を提出。 令和3年7月 貴生川駅周辺まちづくりの方向性を示した「貴生川駅周辺特区構想」を策定(市) 令和4年3月 市民と市が一緒に考え、まちの将来像を描き、一緒に実現させる協議の場として「貴生川エリアプラットフォーム」設置(立命館大学、まちづくり協議会、貴生川みらい会議、商工会、観光協会、工業会、JA、滋賀銀行、市民公募メンバー等) 令和4年11月 貴生川エリアプラットフォーム主催による、社会実験”ちょっと駅まで ちょっと貴生川”を実施 令和5年6月 貴生川駅周辺整備の基本的な考え方を示す「貴生川駅周辺整備基本構想」を策定 令和5年9～11月 社会実験”プラッと貴生川”を実施 令和6年5月 貴生川エリアプラットフォームメンバーを中心に、「貴生川まちづくり会社準備会」を開始 まちづくりに向けた体制づくり、社会実験等を進めている。 | |

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 | 2,326 | 交付限度額 | 1,163 | 国費率 | 0.5 |
|---------|-------|-------|-------|-----|-----|

「都市構造再編集集中支援事業」を活用の場合、本様式を使用すること

(金額の単位は百万円)

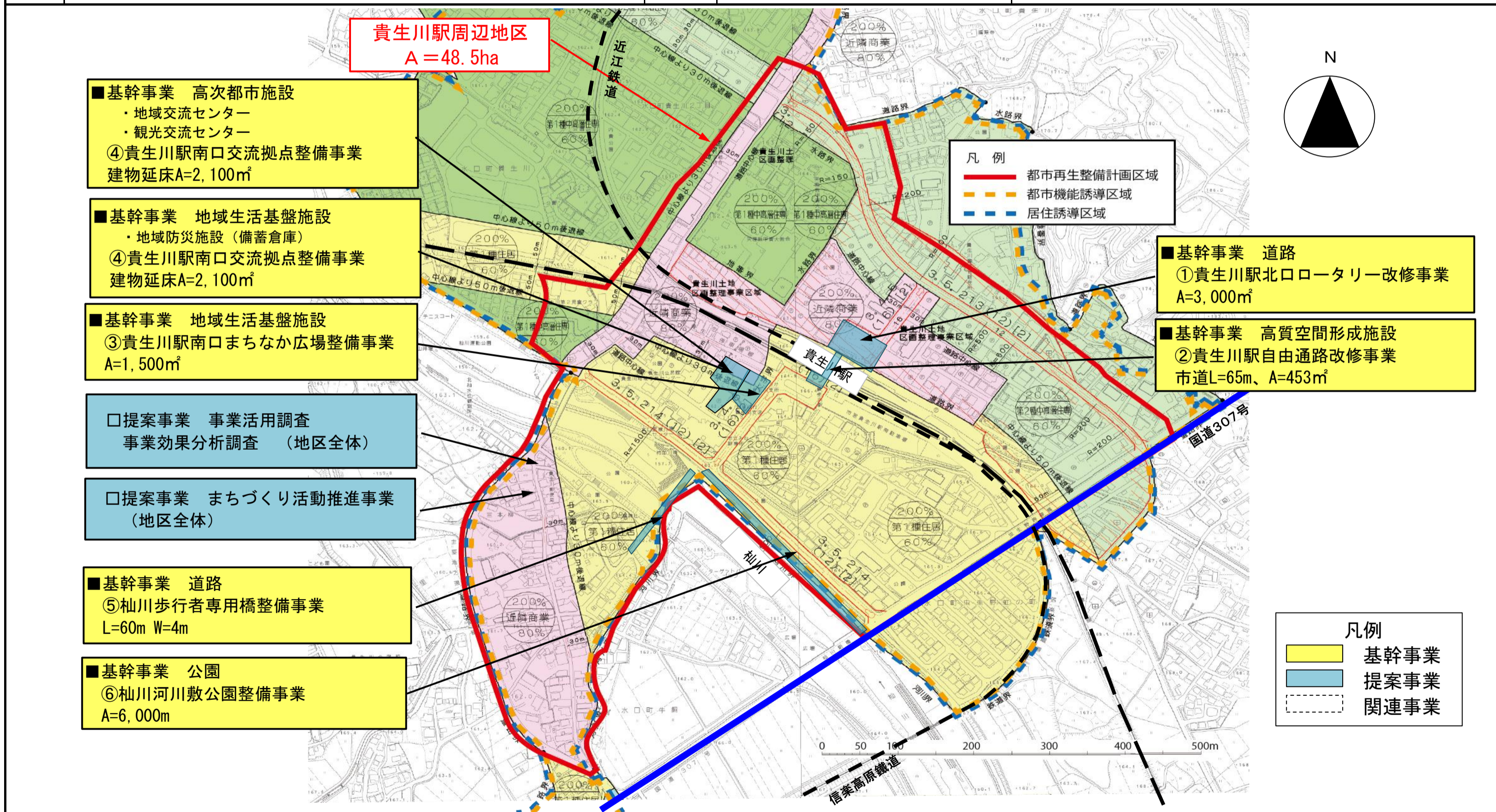
| 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直/間 | 規模 | (参考)事業期間 | | 交付期間内事業期間 | | (参考)全体事業費 | 交付期間内事業費 | うち負担分 | | 交付対象事業費 | 費用便益比 B/C |
|----------------|---------------|-------------------|------|-----|-------------------|----------|------|-----------|------|-----------|----------|--------|--------|---------|-----------|
| | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | |
| 道路 | | ①貴生川駅北口ロータリー改修事業 | 甲賀市 | 直 | A=3,000㎡ | R7 | R8 | R7 | R8 | 91 | 91 | 91 | | 91 | |
| | | ⑤杣川歩行者専用橋整備事業 | 甲賀市 | 直 | L=160m W=4m | R7 | R13 | R7 | R11 | 494 | 94 | 94 | | 94 | |
| 公園 | | ⑥杣川河川敷公園整備事業 | 甲賀市 | 直 | A=6,000㎡ | R10 | R13 | R10 | R11 | 72 | 12 | 12 | | 12 | |
| 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 | 広場 | ③貴生川駅南口まちなか広場整備事業 | 甲賀市 | 直 | A=1,500㎡ | R7 | R11 | R7 | R11 | 236 | 236 | 236 | | 236 | |
| | 地域防災施設 備蓄倉庫 | ④貴生川駅南口交流拠点整備事業 | 甲賀市 | 直 | 延床50㎡ | R7 | R11 | R7 | R11 | 42 | 42 | 42 | | 42 | |
| 高質空間形成施設 | | ②貴生川駅自由通路改修事業 | 甲賀市 | 直 | 市道L=65m A=453㎡ | R8 | R9 | R8 | R9 | 55 | 55 | 55 | | 55 | |
| 高次都市施設 | 地域交流センター | ④貴生川駅南口交流拠点整備事業 | 甲賀市 | 直 | 延床1,850㎡ | R7 | R11 | R7 | R11 | 1,571 | 1,571 | 1,571 | | 1,571 | |
| | 観光交流センター | ④貴生川駅南口交流拠点整備事業 | 甲賀市 | 直 | 延床200㎡ | R7 | R11 | R7 | R11 | 170 | 170 | 170 | | 170 | |
| | テレワーク拠点施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 賑わい・交流創出施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| こどもまんなかまちづくり事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 2,731 | 2,271 | 2,271 | 0 | 2,271 | …A |

都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

| 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 | うち負担分 | | 交付対象事業費 | |
|-------------|----------|-------|------|-----|----|----------|------|-----------|------|-----------|----------|--------|--------|---------|----|
| | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | |
| 地域創造支援事業 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業活用調査 | 事業効果分析調査 | | 甲賀市 | 直 | | R11 | R11 | R11 | R11 | 5 | 5 | 5 | | 5 | |
| まちづくり活動推進事業 | 社会実験等 | | 甲賀市 | 直 | | R7 | R11 | R7 | R11 | 50 | 50 | 50 | | 50 | |
| 合計 | | | | | | | | | | 55 | 55 | 55 | 0 | 55 | …B |

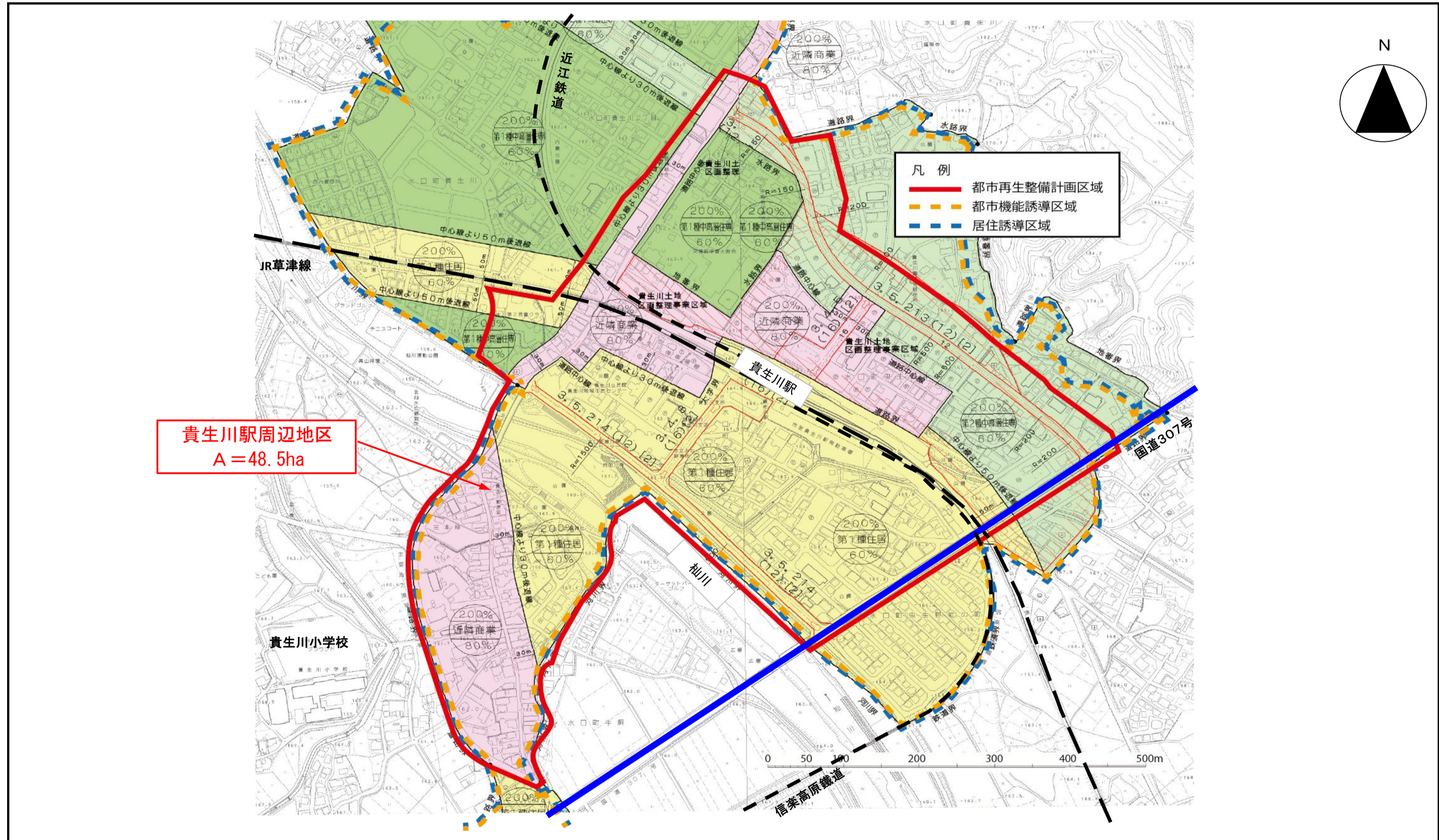
きぶかわえきしゅうへんちくしがけんこうかし
貴生川駅周辺地区(滋賀県甲賀市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

| | | | | | |
|--|---------------|-------------------|------------|---|-------------|
| 目標 大目標: 甲賀市の玄関口となる”交流拠点・地域拠点”の形成 ■目標1: 子ども、子育てにやさしいまちづくりを行い、人口流出を留める機能を強化する。 ■目標2: 駅周辺の安全性、利便性、快適性を向上させ、交通結節点としての機能を強化する。 ■目標3: 各地の地域資源(ヒト、モノ、コト)とつながり、活かし、甲賀市全体の魅力向上を図る。 | 代表的な指標 | 貴生川駅周辺地域の人口 (人) | 4,523 (R5) | → | 5,000 (R11) |
| | | JR貴生川駅の乗降客数 (人/日) | 8,564 (R4) | → | 9,420 (R11) |
| | | 若者の甲賀市への定住意向 (%) | 40.2 (R4) | → | 50.0 (R11) |
| | | | | | |



貴生川駅周辺地区(滋賀県甲賀市)

| | | | | |
|----|--------|----|----|---|
| 面積 | 48.5ha | ha | 区域 | 甲賀市水口町貴生川、貴生川1～2丁目、虫生野、虫生野中央、虫生野虹の町、三本柳の各一部 |
|----|--------|----|----|---|



貴生川駅周辺地区
A = 48.5ha