

「東海道『暮らし・にぎわい』再生事業【水口中心市街地】」について

1. 背景

令和7年3月に策定した地域経営の最上位計画である「第2次甲賀市総合計画第3期基本計画（以下、「第3期基本計画」のという。）」において、現在、「若者・子育て世代に選ばれるまち」を重点目標とし、「新しい豊かさ」をエッセンスとして、「子育て・教育」「地域経済」「福祉・介護」の3つをテーマに人口減少対策を進めることとしています。

また、第3期基本計画においては、重点目標を達成するために5つのチャレンジプロジェクトに関連する事業を第3期実施計画としてパッケージ化しており、特に、「③選ばれるエリア形成プロジェクト」については、人口減少対策に直結する土地利用が見込めるエリアを対象とした事業等を位置づけています。



2. 「選ばれるエリア形成プロジェクト」の対象事業について

「選ばれるエリア形成プロジェクト」の対象事業としては、既に着手している貴生川駅周辺整備事業や土地区画整理事業のほか、城下町・宿場町として、本市の中核を成してきた「水口中心市街地」を対象として「東海道『暮らし・賑わい』再生事業」を新たに位置付けています。

3. 選ばれるエリア形成プロジェクト

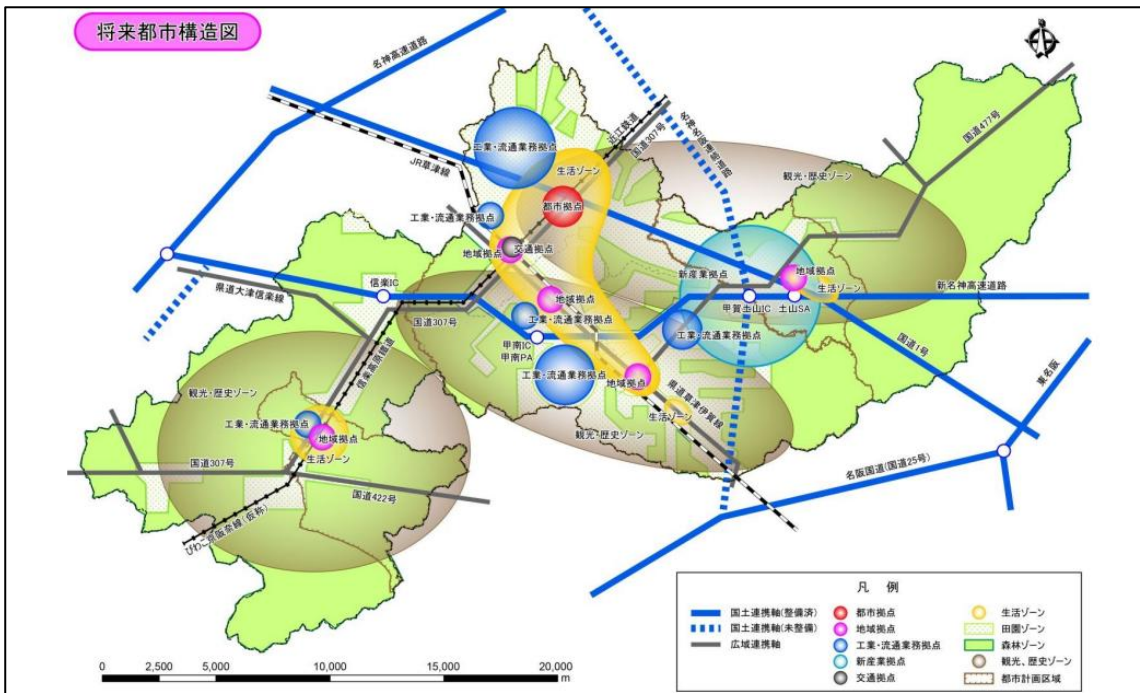
都市拠点・地域拠点において、暮らしの利便性と質の向上に向けて「住みたい・住み続けたい」と思われるエリア形成を推進します。

また、各拠点においてハード・ソフト両面からの取り組みを進め、宅地や事業用地が遊休化せず、居住・活用の循環と経済・商業活動の持続性を高めます。

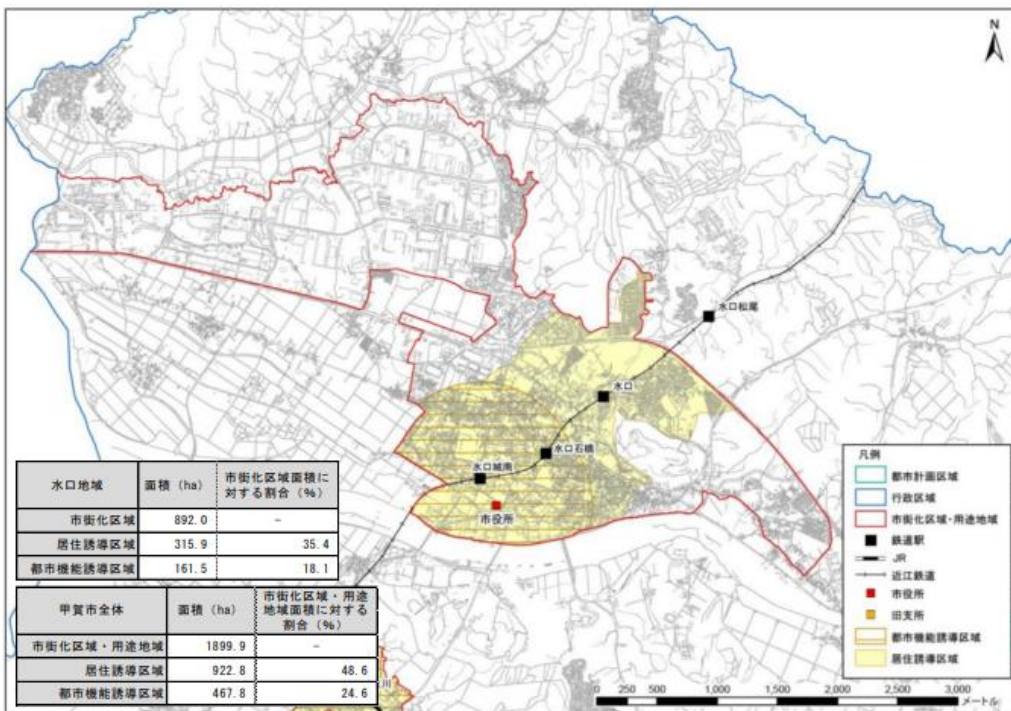
委員会	頁番号	通し番号	事業番号	小事業名	担当部課
総務	33	35	11910	東海道「暮らし・にぎわい」再生事業	総合政策部 政策推進課
産建	34	755	12078	貴生川駅周辺整備事業	建設部 都市計画課
産建	35	756	12130	古城御茶園線整備事業	建設部 都市計画課
産建	36	760	12037	虫生野東部土地区画整理事業	建設部 都市計画課
産建	37	761	12038	寺庄南部土地区画整理事業	建設部 都市計画課
産建	38	875	10928	公共交通利用推進事業	建設部 公共交通推進課

3. 「水口中心市街地」の位置付け

旧東海道が東西に走る「水口中心市街地」については、まちづくりの将来ビジョンを示し、地域別の整備方針等を総合的に定めた本市の都市計画の方針である「甲賀市都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」という。）」において、「都市拠点」に位置づけられており、商業施設、行政施設、医療・福祉施設等の多様な都市機能の誘導・集積を図ることとしています。



また、「水口中心市街地」については、人口減少と少子高齢化を背景とした持続可能な都市経営を図るため、具体的な「誘導区域」等を定めた「甲賀市立地適正化計画」において、「居住誘導区域」としても位置付けられています。



以上の都市計画上の位置付けを実現する取り組みとして、「水口中心市街地」を対象エリアとした「東海道『暮らし・にぎわい』再生事業」を位置付けています。

4. 地域別グランドデザインの策定状況

「地域別グランドデザイン」とは、概ね小学校区単位（自治振興会ごと）における地域課題と行政課題をまとめるとともに、対話による合意形成を踏まえ、地域ごとの課題解決に向けた方向性を示したものであり、展望すべき年度は、現役世代が責任を持てる未来であり、高齢化のピークとされている概ね20年後（2040年）としています。

「水口中心市街地」を内包する水口学区、綾野学区においても、以下のとおり策定されています。

(1) 水口学区のグランドデザインの概要

- 令和5年12月策定。
- 4つの地域課題を設定（①地域ソサエティ・コミュニティ、②空家、空地、③移動・移送、公共交通、④子ども、若者）
- 「①」の課題解決方法については、区の再編、地域活動の拠点施設整備等を記載。
- 「②」の課題解決方法については、空家情報の活用や空家を出さない対策等を記載。
- 「③」の課題解決方法については、高齢者や障がい者の移動支援等を記載。
- 「④」の課題解決方法については、若者の居場所づくりや効果的な情報発信等を記載。
- 特に「地域コミュニティ拠点の今後の在り方」について、地域課題として別建てにより記載。東部、中部、北部それぞれにコミュニティセンターが存在しているものの、老朽化やキャパシティ、立地等の課題あり。

(2) 綾野学区のグランドデザインの概要

- 令和6年3月策定。
- 地域課題については、旧来のしきたりや枠組み、地域のつながりなどについて記載。
- 地域活動の意義、居場所づくり、外国人との共生などについても言及。
- 官公庁施設や医療・福祉施設、教育施設、商業施設等については、周辺地域や市内全域をカバーする機能を有していることから、綾野学区のグランドデザインにおいて言及しないものとしている。

5. 住民意識調査の概要

水口地域の中心市街地に在住する16歳以上の住民を対象として、「水口中心市街地のまちづくりに関する意識調査」を令和3年3月に実施しています。以下、調査結果の概要となります。

- 回収件数／対象件数は、419人／1,085人。
- 暮らしの満足度が高いのは、静かな生活環境、コンビニやスーパーの数や種類、病院等の数や種類。
- 暮らしの満足度が低いのは、歩きやすい道路環境、飲食店の数や種類、幹線道路の渋滞やアクセス性。
- これからのまちづくりの重要度が高いのは、歩きやすい道路環境、静かな生活環境、地震や火事等に対する防災機能。

○これからのまちづくりの重要度が低いのは、公民館等の数や機能、コンビニやスーパーの数や種類、多世代での交流の場。

○7割が「暮らしやすさ」を重視したまちづくりを望んでいる。

6. 「水口中心市街地」における取り組みの方向性

「水口中心市街地」については、エリアとしてのポテンシャルが高く、甲賀市の都市計画において重要な位置づけがされている一方、土地利用が過密であり、民間事業のみでエリア全体の価値を高めていくことは難しい状況となっています。

また、「水口中心市街地」については、旧東海道を軸とした生活圏域として、一つのまとまりがある地域ですが、水口学区及び綾野学区における地域課題や公共施設の整備状況等に違いがある状況となっています。

以上を踏まえ、今後、当該エリアの価値を高めるための公共セクターの対策や公民連携事業などを中長期的な視点で市が進めるにあたり、両地域との議論を踏まえた地域ビジョンの策定に取り組めます。