

## 東海道「暮らし・にぎわい」再生事業【水口中心市街地】の事業内容について

「東海道「暮らし・にぎわい」再生事業【水口中心市街地】（以下、「本事業」という。）」については、(※) 第2次甲賀市総合計画第3期基本計画実施計画における「選ばれるエリア形成プロジェクト」の対象事業となっており、現在、地域ビジョンの策定に向けた取り組みを進めています。

### 1. 本事業の趣旨・目的について

「水口中心市街地」は、宿場町・城下町として、歴史のある古い街並みや住民自治の文化が息づく地域であり、現在においても、約9,000人の人口集積があります。

また、近江鉄道といった公共交通があり、商業施設、行政施設、医療・福祉施設、教育関連施設がバランスよく立地し、徒歩圏内で生活が完結することから、本市の人口減少対策における重要なエリアとして位置づけられます。

一方、土地利用が過密気味でエリア内の道路が狭隘であり、周辺の幹線道路からのアクセスが不便なほか、公園等の都市空間の余裕が少なく活用可能な公有地が少ないこと、高齢化に伴う空き家増加が懸念される等の課題となっており、民間主導による開発のみでは、エリア全体の価値向上にはつながりにくい状況となっています。

このことから、「水口中心市街地」の諸課題の解決を目指すとともに、東海道の宿場町・城下町・本市の都市拠点であるというエリアの立地特性踏まえ、民間開発や個人の住宅建築等を誘発し、居住の循環と商業活動の持続性を将来に渡り確保する取り組みを進めるための地域ビジョンを策定し、本市の人口減少対策の核の一つとなるエリア形成を進めます。

### 2. 対象エリアについて

本事業における「水口中心市街地」については、「人口や都市機能が集積し、旧東海道を軸として街並みや歴史・文化、生活圏域において一つのまとまりがある水口学区・綾野学区にまたがるエリア」を中心としたエリアを対象とします。

### 3. 地域ビジョンについて

#### (1) 地域ビジョンの位置づけについて

対象エリアの将来（令和27年（2045年））の状態とその先を見据え、本事業の目的達成のために実施する公共セクターの取り組みの方向性を定めます。

(2) 地域ビジョンの策定主体について

地域ビジョンは、「東海道（水口・綾野）地域ビジョン検討委員会（以下、「検討委員会」という。）」の意見を踏まえて市が策定します。

(3) 地域ビジョンの概要・構成について

前半部分は「基本構想」相当し、現状や課題を踏まえた対象エリアの目指す将来像について、理念・方向性を示します。

また、後半部分は「基本計画」に相当し、出口となる個別事業の実効性を見据えた公共セクターの取り組みの方向性や概要を定めます。

(4) 地域ビジョンの実効性について

物価高等の経済環境や市の財政状況、国の補助制度及び公民連携の手法等を踏まえ、公共セクターの取り組みの事業化に向けた調整を図ります。

(5) スケジュールの概要（予定）

工程	実施年度	取り組み概要
ビジョン策定準備	R 7	<ul style="list-style-type: none"><li>地域への打診</li><li>地域ビジョン検討委員会の組成</li></ul>
ビジョン策定作業	R 8	<ul style="list-style-type: none"><li>ビジョン策定着手</li><li>ビジョン前半部分の検討（後半部分を見据えたもの）</li></ul>
ビジョン策定作業	R 9	<ul style="list-style-type: none"><li>ビジョン後半部分の検討</li></ul>
ビジョン策定	R 1 0	<ul style="list-style-type: none"><li>ビジョン策定</li><li>個別事業の着手に向けた検討及び調整</li></ul>
個別事業着手	R 1 1	<ul style="list-style-type: none"><li>個別事業の着手に向けた検討及び調整（継続）</li><li>実施条件が整った個別事業より着手</li></ul>

※ 市が実施する大型プロジェクトの進捗を踏まえ、適宜、スケジュール調整等を行います。

#### 4. 地域ビジョンの検討にあたっての視点

以下の2つの視点を踏まえて、地域ビジョンの検討を進めます。

【視点①】対象エリア内の「都市機能」の立地について

- エリア価値を高める公共投資や民間誘導について

【視点②】「都市機能」の立地に向けた手法について

- 民間活力を最大限に引き出す実現可能・持続可能な「公民連携」について
  - 「公民連携」は手段であり、目的化はしない。
  - 民間への漠然とした期待ではなく、公民共に魅力的な取り組みとする。

## 5. ビジョン策定に向けた検討委員会開催スケジュール（最短での予定）

令和7年度

2月 第1回検討委員会【立ち上げ（全体概要のインプット）】

令和8年度

5～6月 第2回検討委員会【ワークショップ（地域課題と未来像）】

10～11月 第3回検討委員会【ビジョン策定方針】

2～3月 第4回検討委員会【公共投資の規模と優先順位】

令和9年度

7～8月 第5回検討委員会【ビジョン案（前半）検討】

10～11月 第6回検討委員会【ビジョン案（後半）検討①】

2～3月 第7回検討委員会【ビジョン案（後半）検討②】

令和10年度

6～7月 第8回検討委員会【ビジョン策定、振り返り】

※ 以上については、今後の進捗により、スケジュールや検討内容を見直すことがあります。

※ 以降については、参考スケジュールとなります。

（令和10年度）

（8～10月 個別事業の着手に向けた検討及び調整）

（10月 令和11年度予算要求（実施条件が整った事業予算の要求））

（令和11年度以降）

（4月以降 実施条件が整った個別事業より着手）

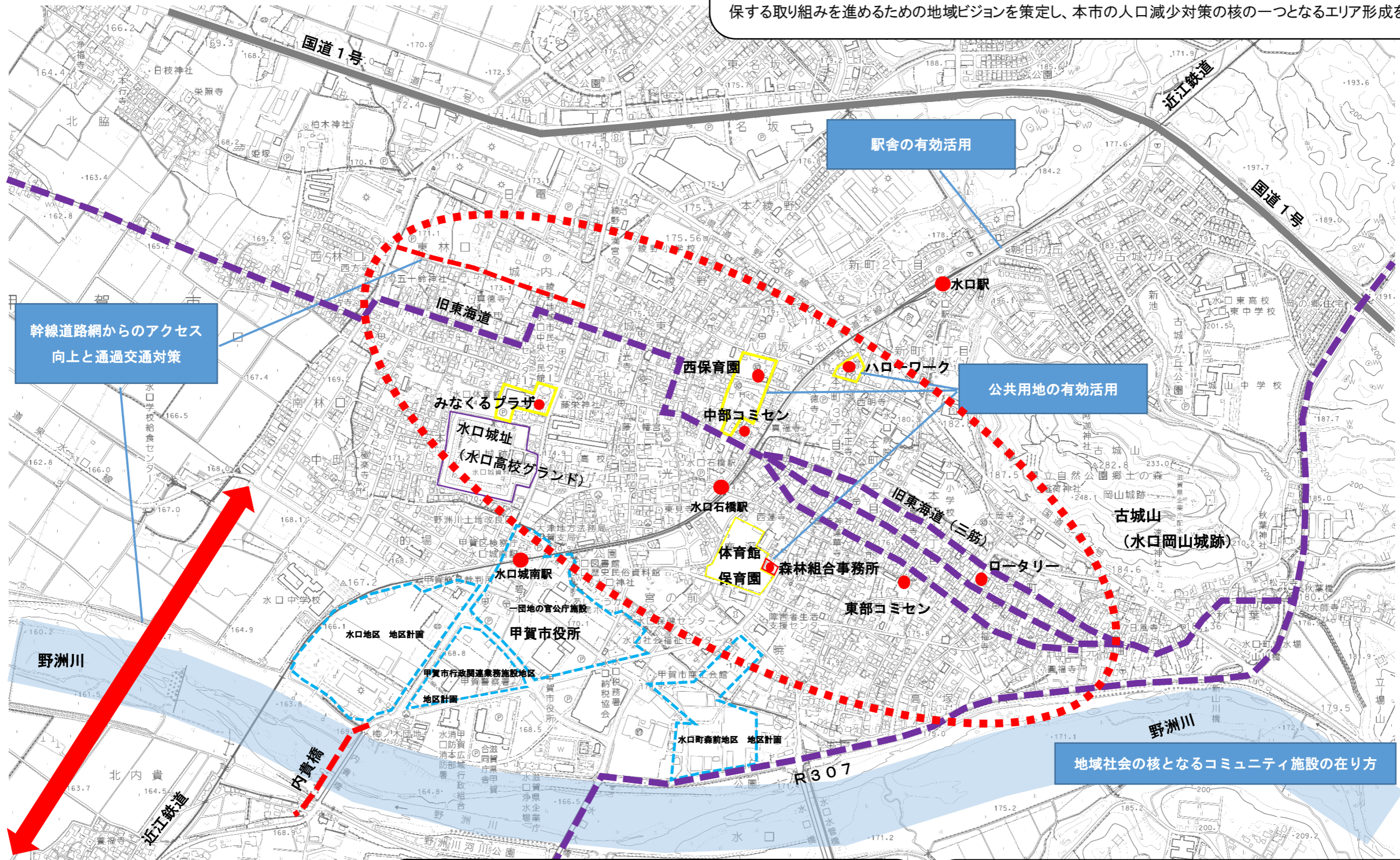
（4月以降 個別事業の着手に向けた検討及び調整（令和10年度より継続））

# 対象エリアにおける都市機能に関する課題整理

【コンセプト(たたき台)】「若者・子育て世代に選ばれるまち」

◎地域ビジョン策定の趣旨・目的

「水口中心市街地」の諸課題の解決を目指すとともに、東海道の宿場町・城下町・本市の都市拠点であるというエリアの立地特性踏まえ、民間開発や個人の住宅建築等を誘発し、居住の循環と商業活動の持続性を将来に渡り確保する取り組みを進めるための地域ビジョンを策定し、本市の人口減少対策の核の一つとなるエリア形成を進めます。



幹線道路網からのアクセス  
向上と通過交通対策

駅舎の有効活用

公共用地の有効活用

地域社会の核となるコミュニティ施設の在り方

【対象エリア】  
「人口や都市機能が集積し、旧東海道を軸として街並みや歴史・文化、生活圏域において一つのまとまりがある水口学区・綾野学区にまたがるエリア」を中心としたエリア

(その他)公園型複合型施設整備・都計道路の再編、整備・道路拡幅・  
エリア内の共通サインの設置・低未利用地の活用・ランドバンク機能創設  
部分的な無電柱化・バスロータリーの整備

