

第 3 章

地域別都市づくり構想

- 3－1．地域別都市づくり構想の位置付け
- 3－2．三雲地域の都市づくり
- 3－3．石部地域の都市づくり
- 3－4．石部南地域の都市づくり
- 3－5．岩根地域の都市づくり
- 3－6．菩提寺地域の都市づくり
- 3－7．下田地域の都市づくり
- 3－8．水戸地域の都市づくり

●湖南省の魅力は？

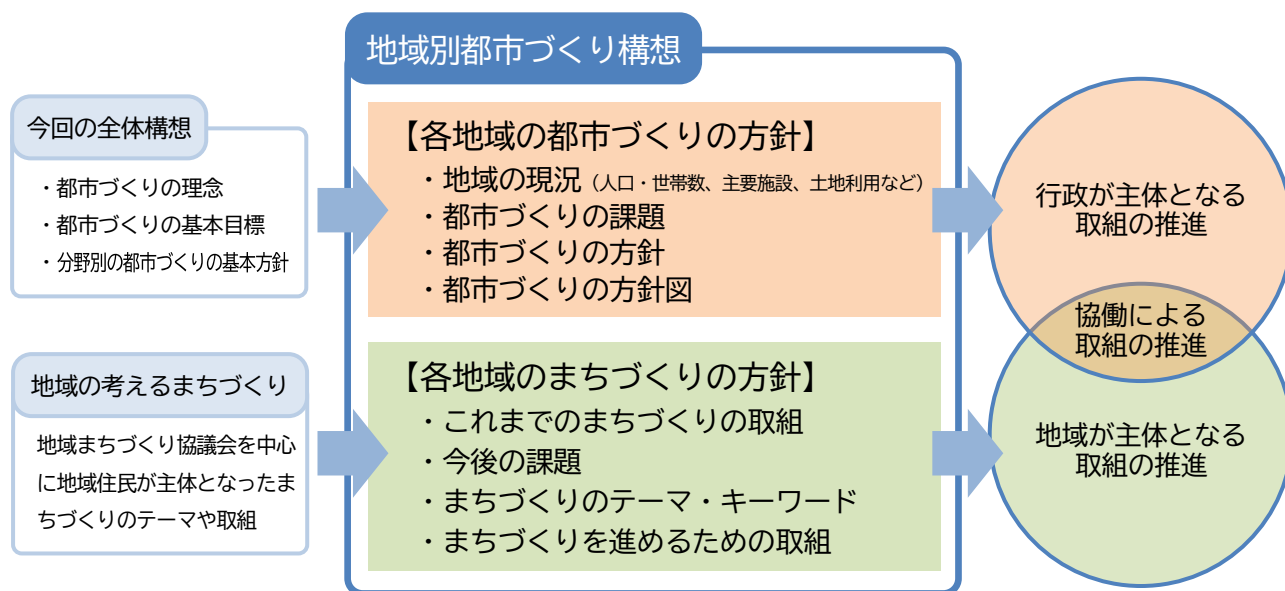


3-1 地域別都市づくり構想の位置付け

地域別都市づくり構想は、全体構想に基づいて、各地域の都市づくりの課題や方針について整理するとともに、地域住民がそれぞれの地域で地域まちづくり活動を実践する上での基本となる指針として、既に様々な活動を行っている地域まちづくり協議会の区分をベースに、市域を7つの地域に区分して作成します。

また、湖南省版小規模多機能自治では、市内を4か所の中学校区単位の生活圏域に区分していることから、この枠組みによる地域間の連携により、生活サービスなどの機能を補完し合う体制を構築します。

地域別構想は以下の内容により構成し、行政と地域の協働によるまちづくりの推進につなげていきます。



3-2 三雲地域の都市づくり

(1) 三雲地域の現況



三雲地域は市域の南部に位置し、J R 甲西駅、J R 三雲駅周辺には既存の市街地や住宅地が形成され、（主）草津伊賀線沿道では、沿道サービス施設や工場などが立地しています。

J R 草津線の南側には、旧東海道に沿って既存の住宅地が形成されています。

三雲城址や妙感寺、常照寺などの歴史資源をはじめ、西部には平松のウツクシマツ自生地、東部には不動乃滝などの豊かな自然資源が残されています。

① 人口・世帯数の動向

2025 年（令和 7 年）の人口は約 15,000 人であり、2020 年（令和 2 年）から 2025 年（令和 7 年）にかけては減少に転じています。人口は市全体の 27.7% を占め、全地域中最も多くなっています。

2020 年（令和 2 年）の市街化区域の人口密度は 29.5 人/ha であり、2035 年（令和 17 年）には 27.5 人/ha まで低下する見通しです。

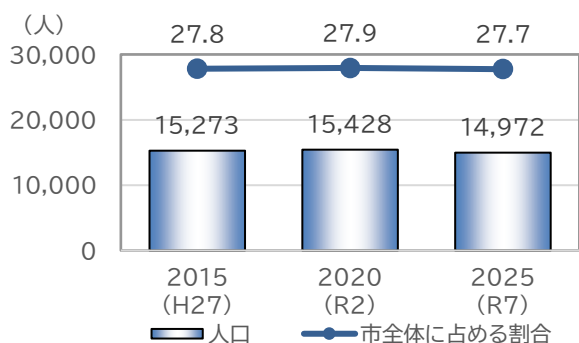


図 三雲地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

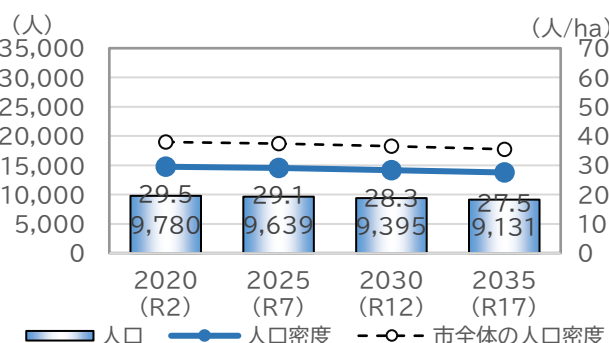


図 三雲地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所 (R6.4))

年少人口（0～14 歳）と生産年齢人口（15～64 歳）の割合が低下し、老年人口（65 歳以上）の割合が高くなる傾向にあり、2025 年（令和 7 年）の高齢化率は 26.8% となっています。

2025 年（令和 7 年）の世帯数は約 7,000 世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025 年（令和 7 年）時点では、2.13 人/世帯となっています。

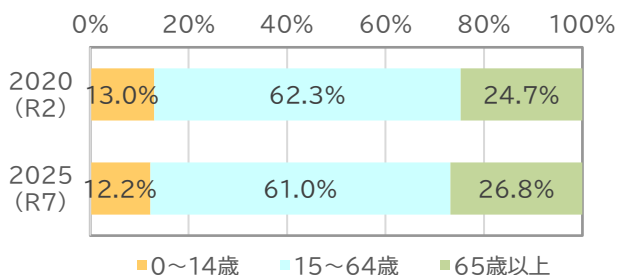


図 三雲地域の年齢 3 区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

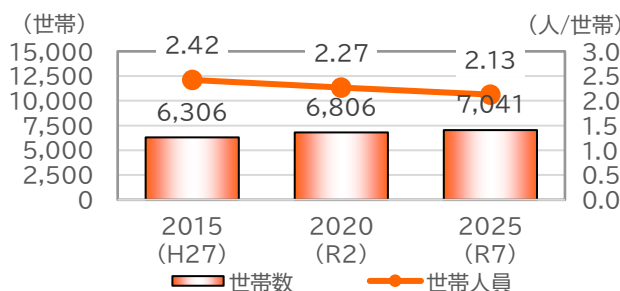


図 三雲地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

市街化区域内の（主）草津伊賀線、（市）夏見岩根線などの沿道に生活関連施設が分布しており、特にＪＲ甲西駅北側の東庁舎周辺に集積しています。

ＪＲ三雲駅周辺については施設の立地は少なくなっています。

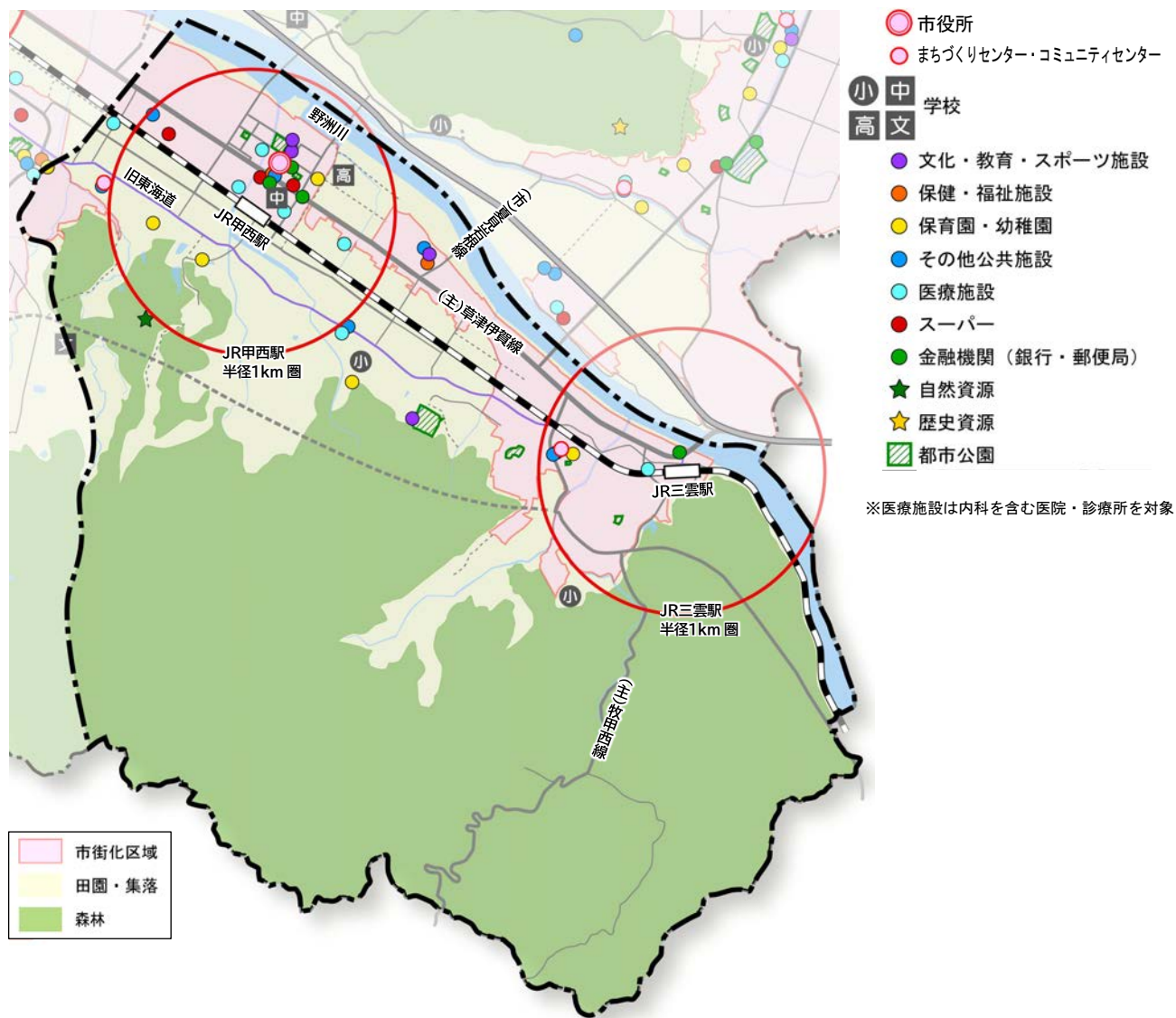


図 三雲地域の主要施設の分布図
資料) 湖南市地図情報サイト KONANMAP

③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は住宅用地が26.7%で最も高く、次いで商業用地、工業用地の順となっており、市全体と比べると商業用地の割合が高く、工業用地が低くなっています。自然的土地利用については、農地が6.6%で市全体の2倍以上となっています。

2024年度（令和6年度）の実態調査による空家等件数は三雲東小学校区で62件、三雲小学校区で200件でともに増加傾向にあり、特に三雲東小学校区での増加が著しくなっています。

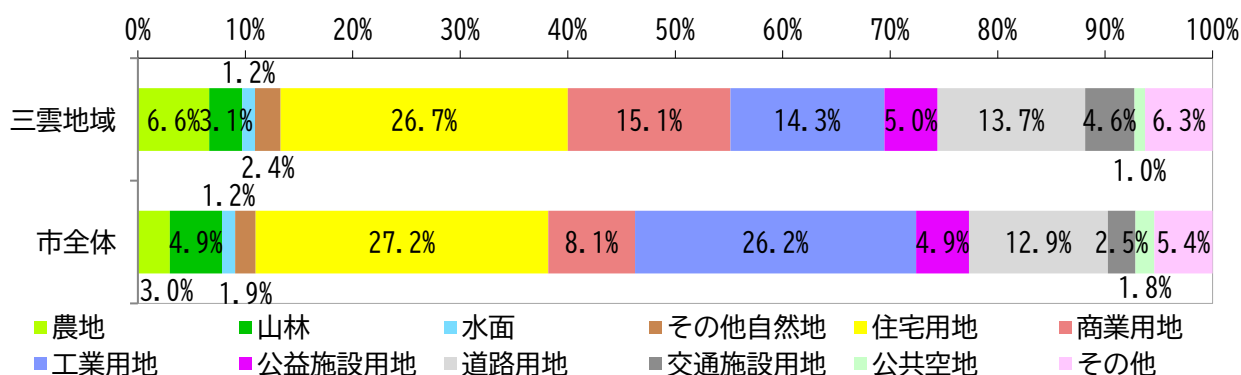


図 三雲地域の市街化区域内の土地利用構成

資料) 令和6年度大津湖南都市計画基礎調査

表 三雲地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6-H28	R6/H28
三雲東	35件	62件	27件	177.1%
三雲	142件	200件	58件	140.8%
湖南市計	611件	880件	269件	144.0%

資料) 令和6年度空家等実態調査

(2) 三雲地域の都市づくりの課題

- 市街化区域内の農地の割合が6.6%で7地域中で最も高いため、営農意向に配慮しつつ、市街化を促進することが必要
- 地域内の空家等は増加傾向にあり、市全体の増加率を上回っているため、計画的な空き家対策の推進が必要
- (主) 草津伊賀線の沿道は産業集積地としての操業環境の維持、適正な土地利用の誘導が必要
- J R甲西駅南側は、交通利便性を活かした計画的な市街地整備が必要
- J R三雲駅南側には未利用の市有地があり、有効活用に向けた検討が必要
- 旧東海道や三雲城址、平松のウツクシマツ自生地等の保全と観光資源としての機能強化が必要
- 夏見公園や上街道公園などの身近な公園の適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 野洲川左岸には3mを超える浸水が見込まれる区域が広く分布しており、計画的な浸水対策が必要

(3) 三雲地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 空き家などの既存ストックの活用のための取組の推進
- J R 甲西駅周辺、J R 三雲駅周辺の利便性を高める都市機能の誘導と住居系・商業系土地利用の推進
- (主) 草津伊賀線沿道における既存企業の操業環境の維持・強化と新規企業の立地促進のための土地利用の推進
- 旧東海道沿道の固有の集落環境を形成する地区の保全
- 野洲川周辺のエリアの自然環境を活かしたレクリエーションの場としての整備の推進

② 交通体系の方針

- 湖南市道路整備計画に基づく、幹線道路や生活道路の整備の推進
- (主) 草津伊賀線沿道の土地利用の整序に合わせた円滑な道路環境の実現
- 交通結節点である J R 甲西駅、J R 三雲駅へのアクセスの強化
- J R 甲西駅周辺、J R 三雲駅周辺の利便性と回遊性の強化
- 旧東海道の通学路における歩行者の安全の確保
- 利用実態に合わせたバス路線の再編

③ 公園・緑地の方針

- 地域のニーズに配慮した森北公園と上街道公園の機能の再編
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 平松のウツクシマツ自生地の貴重な生態系の保全・継承
- 隣接都市との連携による三上・田上・信楽県立自然公園区域の一体的な維持・管理
- J R 甲西駅周辺、J R 三雲駅周辺における緑化の推進
- 野洲川緑地の保全と活用による魅力ある都市環境の創出

④ 景観づくりの方針

- 野洲川の水と緑のうまい豊かなオープンスペースとしての景観づくりの推進
- 旧東海道における歴史的なまちなみの保全と修復に向けた取組の推進
- 平松のウツクシマツ自生地における適正な維持管理や周辺の環境整備
- 三雲城址の観光資源としての魅力の向上、まちづくりへの活用
- J R 甲西駅、J R 三雲駅周辺におけるまちの顔となる景観づくりの推進
- 大規模工場が集積する柑子袋地区における、周囲への影響に配慮した緑豊かな景観づくりの誘導

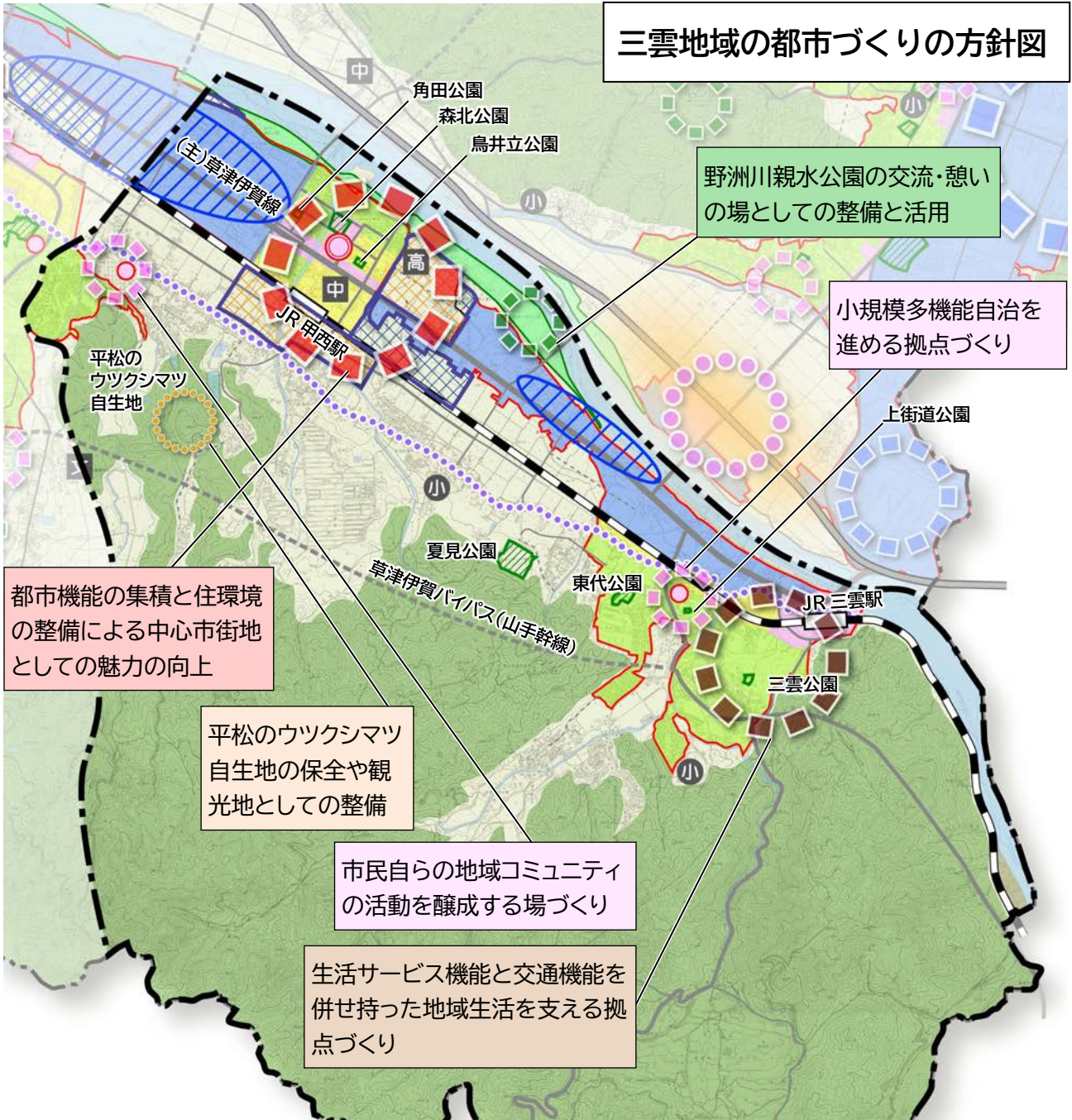
⑤ 河川、その他の都市施設の方針

- 滋賀県河川整備5か年プランに基づく野洲川の護岸整備、河道掘削などの整備促進
- 水害が想定される危険箇所を中心とする河川の浚渫や改修などによる治水安全度の向上

⑥ 安心・安全都市づくりの方針

- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進
- 市役所の防災中枢拠点としての整備の推進

三雲地域の都市づくりの方針図



凡例

- | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------|--|-------------|
| | 行政界 | | 都市拠点 | | 専用居住ゾーン |
| | 市街化区域 | | 地域拠点 | | 複合居住ゾーン |
| | 河川等 | | 生活拠点 | | 商業・業務ゾーン |
| | 行政サービス機能
(まちづくりの拠点施設) | | 産業拠点 | | 産業振興ゾーン |
| | 学校教育施設 | | 産業集積エリア | | 農地・集落地エリア |
| | 国道 | | 広域交流拠点 | | 森林環境保全エリア |
| | 県道、主な市道等 | | 交流レクリエーション拠点 | | レクリエーションエリア |
| | 旧東海道 | | 歴史・観光拠点 | | 都市公園 |
| | J R 草津線 | | | | 市街地拡大区域 |
| | | | | | 産業振興区域 |
| | | | | | 計画的開発誘導区域 |
- ※道路の破線は湖南市道路整備計画対象路線

(4) 三雲地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

高齢者の居場所となるカフェの開設、花いっぱい運動など、住民の「きずな」を大切にしたまちづくりを推進してきました。

避難所開設訓練の実施や公共機関による高齢者などの外出支援など、時代の流れに呼応するまちづくりを推進してきました。

地域内の歴史遺産の探訪、平松のウツクシマツ自生地保全活用協議会への参画など、自然・歴史を大切にしたまちづくりを推進してきました。



カフェ



避難所開設訓練

② 地域のまちづくりの課題

- 各自治会などの活動リーダーの人材育成と人材確保が必要
- 高齢者の日常生活の困りごとなどの支援体制づくりが必要
- 地域住民の防災意識の高揚を図ることが必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

自然と歴史・文化をつなぐ
やすらぎのあるまち 三雲

まちづくりのキーワード

旧東海道など地域資源を活かしたまちづくり

地域防災力の高いまちづくり

交通事故防止対策

地域住民の交流促進

④ まちづくりを進めるための取組

■心と体を元気にするまちづくりの推進

地域住民同士が交流し、心と体を元気にする拠点の有効活用を進め、魅力あるまちづくりに取り組みます。

- ・地域住民の交流の場づくり
- ・地域包括支援センターとの連携強化
- ・高齢者の居場所としてのサロンの開設
- ・親子や子ども同士が学びや遊べる機会の開催
- ・地域住民の健康維持と向上を図るため健康教室の開催
- ・学区内の花の植替えなどで憩いの場づくり

■誰もが安心・安全に行動できる環境づくり

子どもからお年寄りまですべての住民が安心・安全に行動できる環境づくりに取り組みます。

- ・地域合同の防災訓練や防災講座の開催など災害に強いまちづくり
- ・各區で行われている防災訓練などへの参画
- ・子どもの安全を守るため通学路の整備
- ・通学路の安全監視員の一般公募による交通安全対策
- ・通学時間帯は旧東海道を通行止めにし、子どもたちを守る安全活動
- ・学校・保護者・地域が一体となって交通マナーの育成

■歴史・文化を大切にしたまちづくりの推進

地域に残る歴史・文化資源を大切に活かしながら、魅力あるまちづくりを進めます。

- ・旧東海道のまちなみを観光活用するため、住民への普及活動
- ・地域の歴史を残すため旧東海道を蘇らせる清掃活動などの実施
- ・三雲小唄の踊りの普及など次世代への伝承活動
- ・県民花の森の整備
- ・語り部の人材育成（三雲学区の歴史の伝承）

■点と線へ、まちづくり資源のネットワークづくり

自然資源や歴史資源などを上手にネットワークし、相乗効果を高めるまちづくりを進めます。

- ・まちづくりを率先して進めるリーダーや地域まちづくり協議会運営委員の人材育成
- ・自然、歴史遺産を知るための歴史探訪の実施

3-3 石部地域の都市づくり

(1) 石部地域の現況



石部地域は野洲川の南部に位置し、地域の北側には（主）草津伊賀線とＪＲ草津線が通過し、（主）草津伊賀線沿道にはサービス施設や大規模工場があり、ＪＲ草津線南側には一団の農地が残っています。

北西にはＪＲ石部駅があり、その西側には国道１号が整備されています。

市街地内には旧東海道をはじめ、小島本陣跡や吉御子神社、吉姫神社などが残されており、雨山文化運動公園には、東海道石部宿歴史民俗資料館や雨山研修館宿場の里などが立地しています。

① 人口・世帯数の動向

2025年（令和7年）の人口は約7,100人であり、経年的には緩やかな減少傾向にあります。人口は市全体の13.2%を占めています。

2020年（令和2年）の市街化区域の人口密度は26.1人/haであり、2035年（令和17年）には24.4人/haまで低下する見通しです。

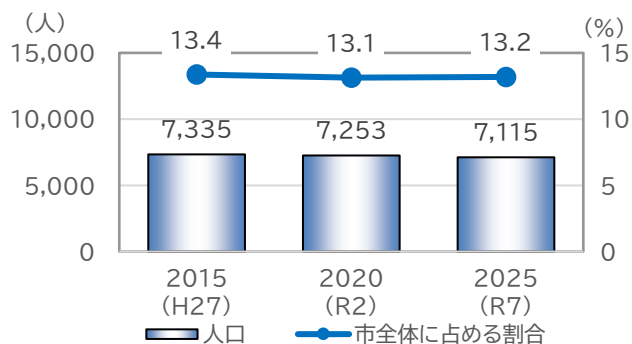


図 石部地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

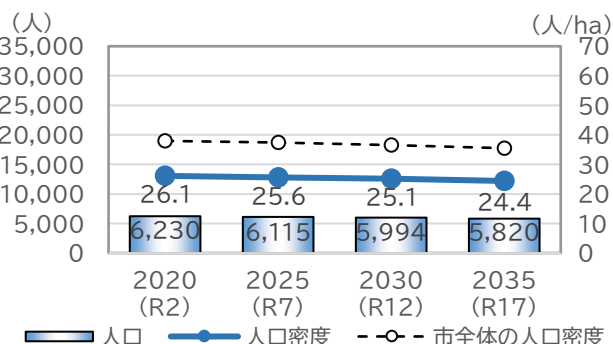


図 石部地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所 (R6.4))

年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）の割合が低下し、老年人口（65歳以上）の割合が高くなる傾向にあり、2025年（令和7年）の高齢化率は25.9%となっています。

2025年（令和7年）の世帯数は約3,300世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025年（令和7年）時点では、2.15人/世帯となっています。

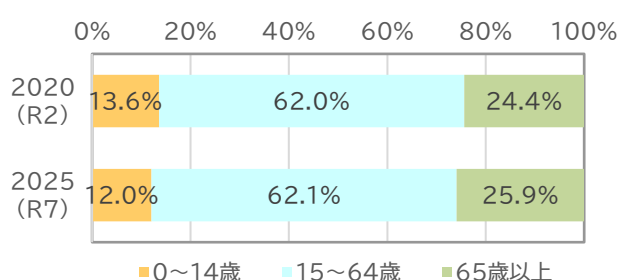


図 石部地域の年齢3区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

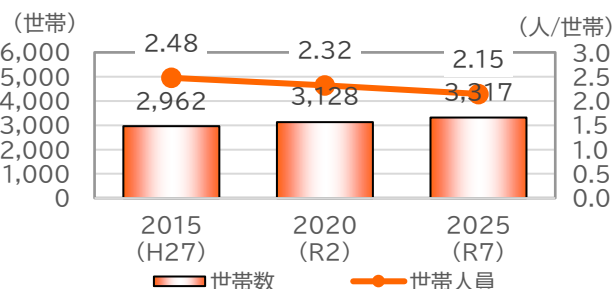
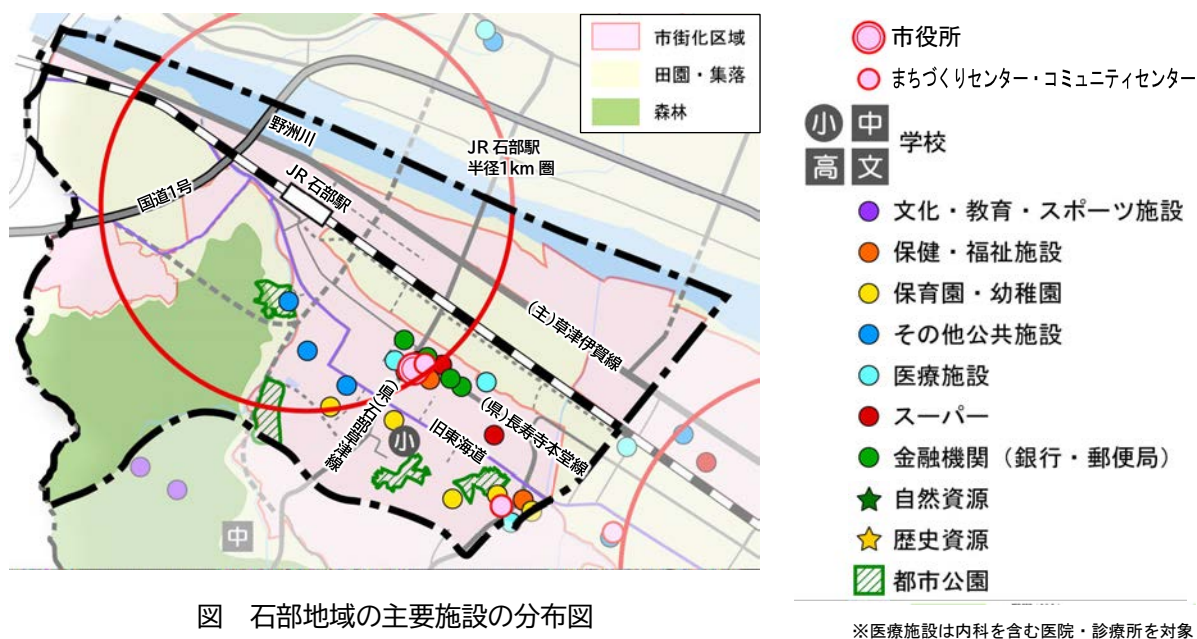


図 石部地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

市街化区域内の（県）石部草津線、（県）長寿寺本堂線の沿道に生活関連施設が分布しており、特に市役所西庁舎周辺に集積しています。

生活関連施設のほぼ半数は、JR石部駅の半径1km圏内に含まれています。



③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は住宅用地が22.9%で最も高く、次いで工業用地、商業用地の順となっており、市全体と比べると商業用地の割合が高く、工業用地、住宅用地が低くなっています。また、その他（平面駐車場、建物跡地、改変工事中の土地などの都市的未利用地）が10.6%で市全体の約2倍となっています。

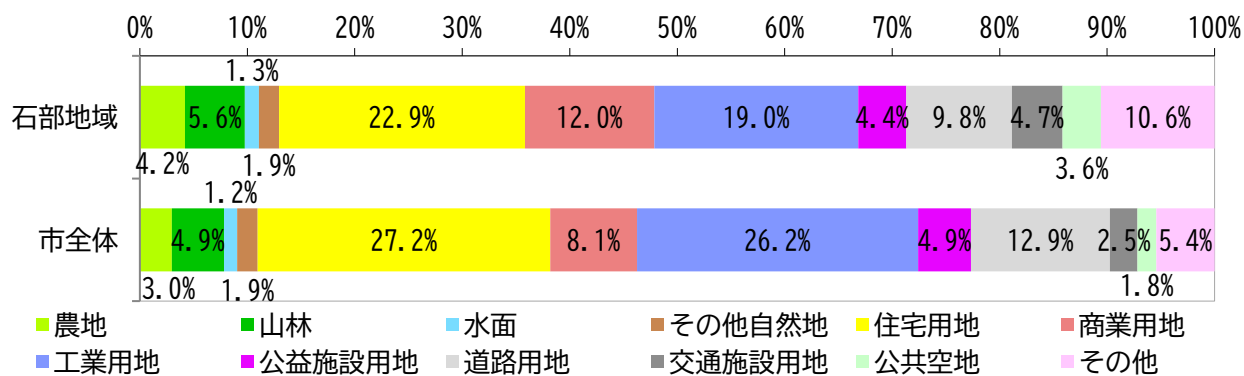


図 石部地域の市街化区域内の土地利用構成

資料）令和6年度大津湖南都市計画基礎調査

2024 年度（令和 6 年度）の実態調査による空家等件数は 92 件であり、2016 年度（平成 28 年度）から約 1.53 倍に増加しています。

表 石部地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6 の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6－H28	R6/H28
石部	60 件	92 件	32 件	153.3%
湖南市計	611 件	880 件	269 件	144.0%

資料）令和 6 年度空家等実態調査

（２）石部地域の都市づくりの課題

- 市街化区域内の都市的未利用地（改変工事中の土地など）の割合が 10.6%で7地区中最も高く、計画的な市街化の促進が必要
- 地域内の空家等は増加傾向にあり、市全体の増加率を上回っているため、計画的な空き家対策の推進が必要
- （主）草津伊賀線の沿道は空店舗が点在しており、適正な土地利用の誘導が必要
- J R 石部駅南口広場の整備など、駅周辺の整備推進が必要
- 西庁舎周辺の整備・活用方針の検討が必要
- 旧東海道の宿場として栄えた歴史的な雰囲気や次世代へと継承していくことが必要
- 十禅寺緑地や吉姫公園などの身近な公園の適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 野洲川左岸には 3 m を超える浸水が見込まれる区域が広く分布しており、計画的な浸水対策が必要

(3) 石部地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 空き家などの既存ストックの活用のための取組の推進
- 幹線道路沿道における新たな企業の立地促進のための土地利用の推進
- 野洲川周辺のエリアの自然環境を活かしたレクリエーションの場としての整備の推進

② 交通体系の方針

- 自動車交通の渋滞の緩和に向けた国道1号の4車線化
- 湖南市道路整備計画に基づく、幹線道路や生活道路の整備の推進
- (主) 草津伊賀線沿道の土地利用の整序に合わせた円滑な道路環境の実現
- 交通結節点であるJR石部駅へのアクセスの強化
- JR石部駅周辺の利便性と回遊性の強化
- 旧東海道の通学路における歩行者の安全の確保
- 利用実態に合わせたバス路線の再編

③ 公園・緑地の方針

- JR石部駅周辺における緑化の推進
- 地域のニーズに配慮した十禅寺緑地の機能の再編
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 野洲川緑地の保全と活用による魅力ある都市環境の創出

④ 景観づくりの方針

- 野洲川の水と緑のうまい豊かなオープンスペースとしての景観づくりの推進
- 旧東海道における歴史的なまちなみの保全と修復に向けた取組の推進
- 東海道石部宿周辺における多様な主体の連携による歴史や文化的な雰囲気を感じられる景観づくり
- JR石部駅周辺におけるまちの顔となる景観づくりの推進
- 大規模工場が集積する石部緑台地区における、周囲への影響に配慮した緑豊かな景観づくりの誘導

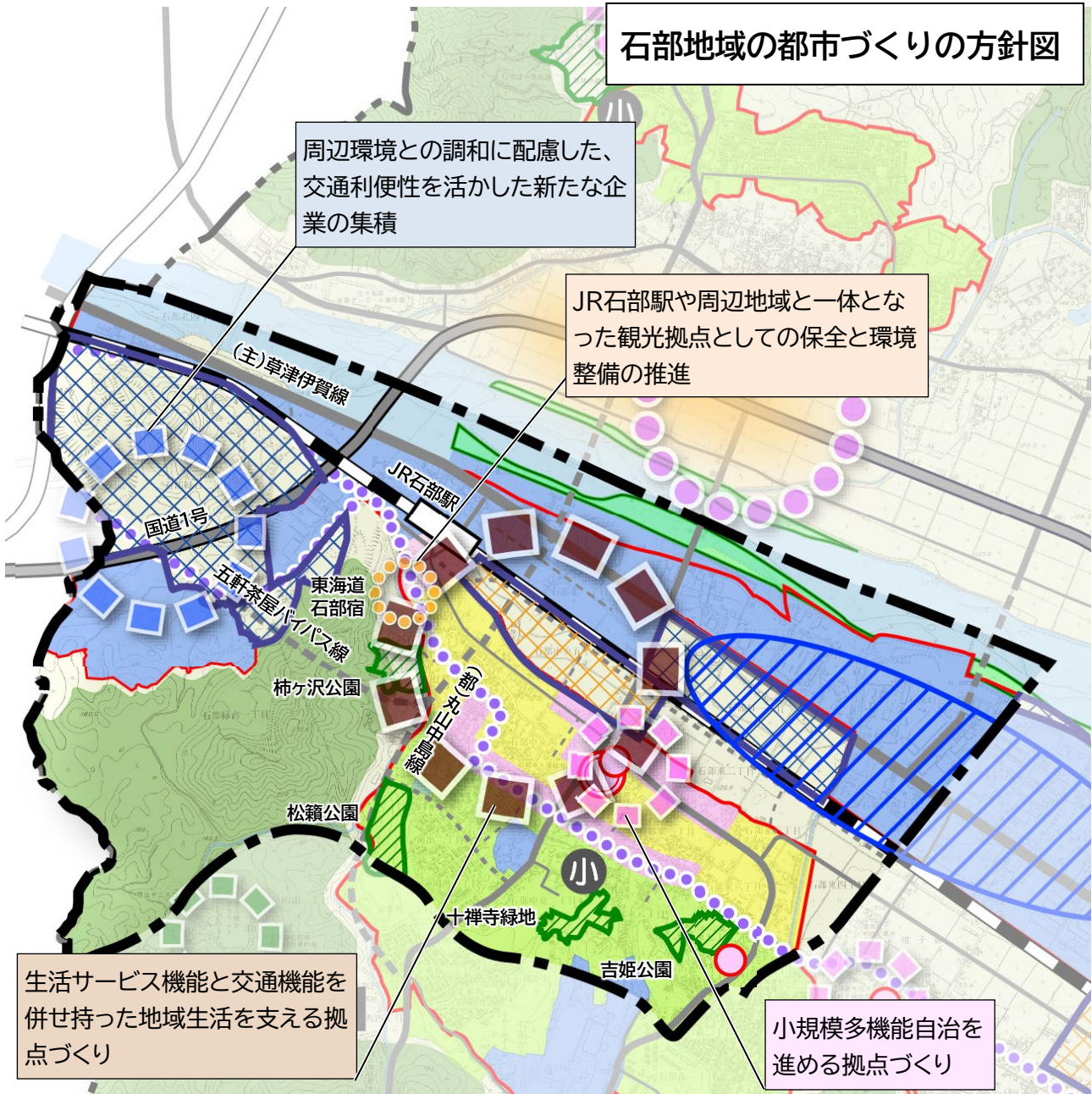
⑤ 河川、その他の都市施設の方針

- 滋賀県河川整備5か年プランに基づく野洲川、落合川の護岸整備、河道掘削などの整備促進
- 水害が想定される危険箇所を中心とする河川の浚渫や改修などによる治水安全度の向上

⑥ 安心・安全都市づくりの方針

- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進
- 石部防災センターの防災中枢拠点としての整備の推進

石部地域の都市づくりの方針図



凡例

- | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------|--|-------------|
| | 行政界 | | 地域拠点 | | 専用居住ゾーン |
| | 市街化区域 | | 生活拠点 | | 複合居住ゾーン |
| | 河川等 | | 産業拠点 | | 商業・業務ゾーン |
| | 行政サービス機能
（まちづくりの拠点施設） | | 産業集積エリア | | 産業振興ゾーン |
| | 学校教育施設 | | 広域交流拠点 | | 農地・集落地エリア |
| | 高速道路 | | 交流レクリエーション拠点 | | 森林環境保全エリア |
| | 国道 | | 歴史・観光拠点 | | レクリエーションエリア |
| | 県道、主な市道等 | | | | 都市公園 |
| | 旧東海道 | | | | 市街地拡大区域 |
| | J R草津線 | | | | 産業振興区域 |
| | | | | | 計画的開発誘導区域 |

※道路の破線は湖南市道路整備計画対象路線

(4) 石部地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

防災訓練や防犯パトロールなど、安心・安全なまちづくりを推進してきました。

「ぶらり街あるき」の開催や東海道石部宿ポケットガイドブックの作成・出版など、安らぎを感じる美しいまちづくりを推進してきました。

ロビーサロンや夏休み学習教室、陶芸教室の開催など、みんなが集いふれあえる地域のコミュニティづくりを推進してきました。



ロビーサロン



宵闇ウォーク

② 地域のまちづくりの課題

- 行政や地域の各種団体との更なる連携・協力体制づくりが必要
- 高齢化の進行に伴い、高齢者の移動手段の確保が必要
- 地域住民の参画意識を高めるための取組を進めることが必要
- 子どもから大人まで世代を超えてコミュニケーションをとれる場や機会の確保が必要
- 地域住民が主体となる体制づくりを進めていくことが必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

すべての住民が世代を越えて交流し、
安全に暮らせるまち 石部

まちづくりのキーワード

道路・交通環境の充実

JR石部駅や東海道石部宿などの地域資源を活かしたまちづくり

子どもと高齢者の居場所づくり

防災対策の強化

④ まちづくりを進めるための取組

■小規模多機能自治構想への対応

地域住民が自主的・自立して積極的にまちづくりを進める体制づくりを進めていきます。

- ・広報誌やホームページ、SNSを活用した情報発信と情報の共有化
- ・行政や各関係機関、専門職などと連携した取組の推進
- ・西庁舎周辺整備構想への地域住民の参画

■地域特性に配慮した道路・交通環境の改善

市街地内の狭い道路など地域特性を踏まえつつ、公共交通機関の機能強化を含めた道路環境の整備を行い、老若男女問わず誰もが快適に生活できるまちづくりを目指します。

- ・国道1号とのアクセス向上
- ・東海道石部宿周辺の良好な景観づくりに向けた旧東海道の交通規制や無電柱化の検討
- ・市街地内の狭い道路の拡充整備
- ・コミュニティバスなど公共交通機関の利便性向上
- ・五軒茶屋～栗東市間のアクセス向上
- ・「右折だまり」設置による交通渋滞の解消

■安心・安全なまちづくりの推進

全ての地域住民が安心・安全をじかに感じ、住みたくくなるようなまちを目指します。

- ・子ども110番の家の増設
- ・危険箇所・飛び出し坊やの点検
- ・石部学区防災士チームの創設
- ・JR石部駅前パトロールや子ども安全リーダー活動の継続など、安心・安全なまちづくりの実施
- ・まもりんピック・地域合同防災訓練など災害に強い体制づくり

■安らぎを感じる美しいまちづくりの推進

雨山周辺の自然環境や田園風景などの資源を活かし、旧東海道の整備をとおして、住民だけでなく、訪れた人にも愛されるような景観や環境づくりを推進します。

- ・屋号札取り付けの実施
- ・地域内公園の清掃や遊具などの点検・管理
- ・不法投棄防止に向けた定期パトロールやエリア毎の役割分担による清掃活動の継続

■みんなが集い地域の魅力が感じられるまちづくり

地域住民同士がふれあい、地域の魅力を再確認できるような場や機会をつくり、地域に愛着を持ち、お互いに助け合えるまちづくりを進めます。

- ・石部地域の広域経済拠点としての活性化
- ・「ぶらり街あるき」イベントなど、東海道石部宿の歴史や伝統の継承をテーマとした景観に配慮したまちづくりの推進
- ・地域住民同士がふれ合う機会となっているあいさつ運動や「ふれあいまつり」の実施・継続
- ・子ども食堂や陶芸・囲碁教室といった高齢者の居場所づくりなど、地域共通の活動の推進
- ・空き家を活用したカフェや憩いの場の開設などまちづくりの推進
- ・世代を越えて気軽に集えるロビーサロンの定期開催

3-4 石部南地域の都市づくり

(1) 石部南地域の現況



石部南地域は市域の南西部に位置し、地域の中央北側には一団の住宅地が形成されており、南側には阿星山や広野川、北西部には雨山などの自然資源があります。

地域の中央には（県）石部草津線、東側には（県）長寿寺本堂線があります。

歴史資源として、湖南三山に数えられる常楽寺や長寿寺があり、また、じゅらくの里を中心に良好な田園景観が広がっています。

北西部の雨山文化運動公園には、雨山総合グラウンドなどの体育施設、東海道石部宿歴史民俗資料館、雨山研修館宿場の里などがあります。

① 人口・世帯数の動向

2025年（令和7年）の人口は約4,400人であり、経年的には緩やかな減少傾向にあります。人口は市全体の8.1%を占めています。

2020年（令和2年）の市街化区域の人口密度は42.4人/haであり、2035年（令和17年）には39.3人/haまで低下する見通しです。

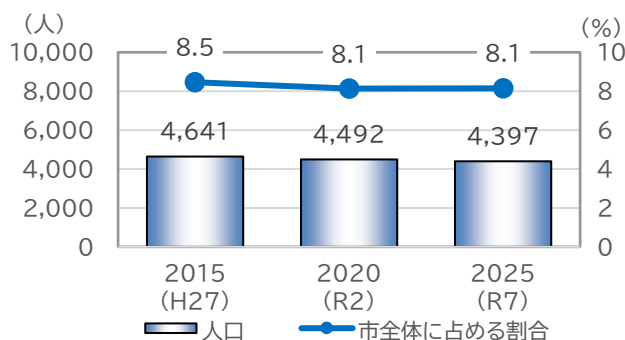


図 石部南地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

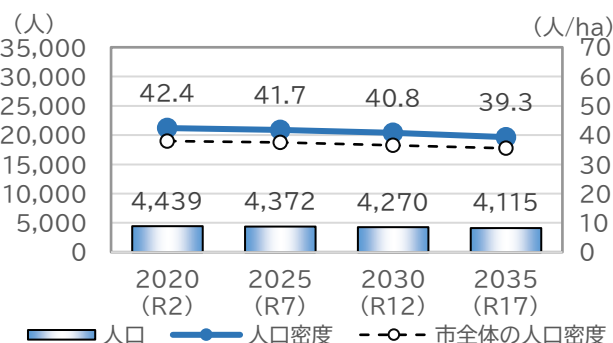


図 石部南地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所 (R6.4))

年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）の割合が低下し、老年人口（65歳以上）の割合が高くなる傾向にあり、2025年（令和7年）の高齢化率は30.6%となっています。

2025年（令和7年）の世帯数は約2,100世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025年（令和7年）時点では、2.09人/世帯となっています。

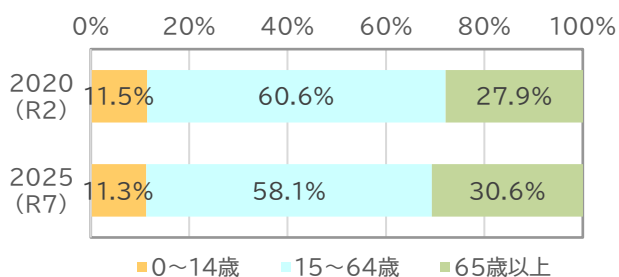


図 石部南地域の年齢3区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

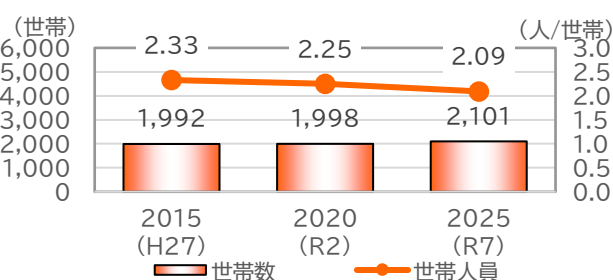


図 石部南地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

石部南まちづくりセンターの周辺の市街化区域内および（県）長寿寺本堂線の沿道に生活関連施設が立地しています。

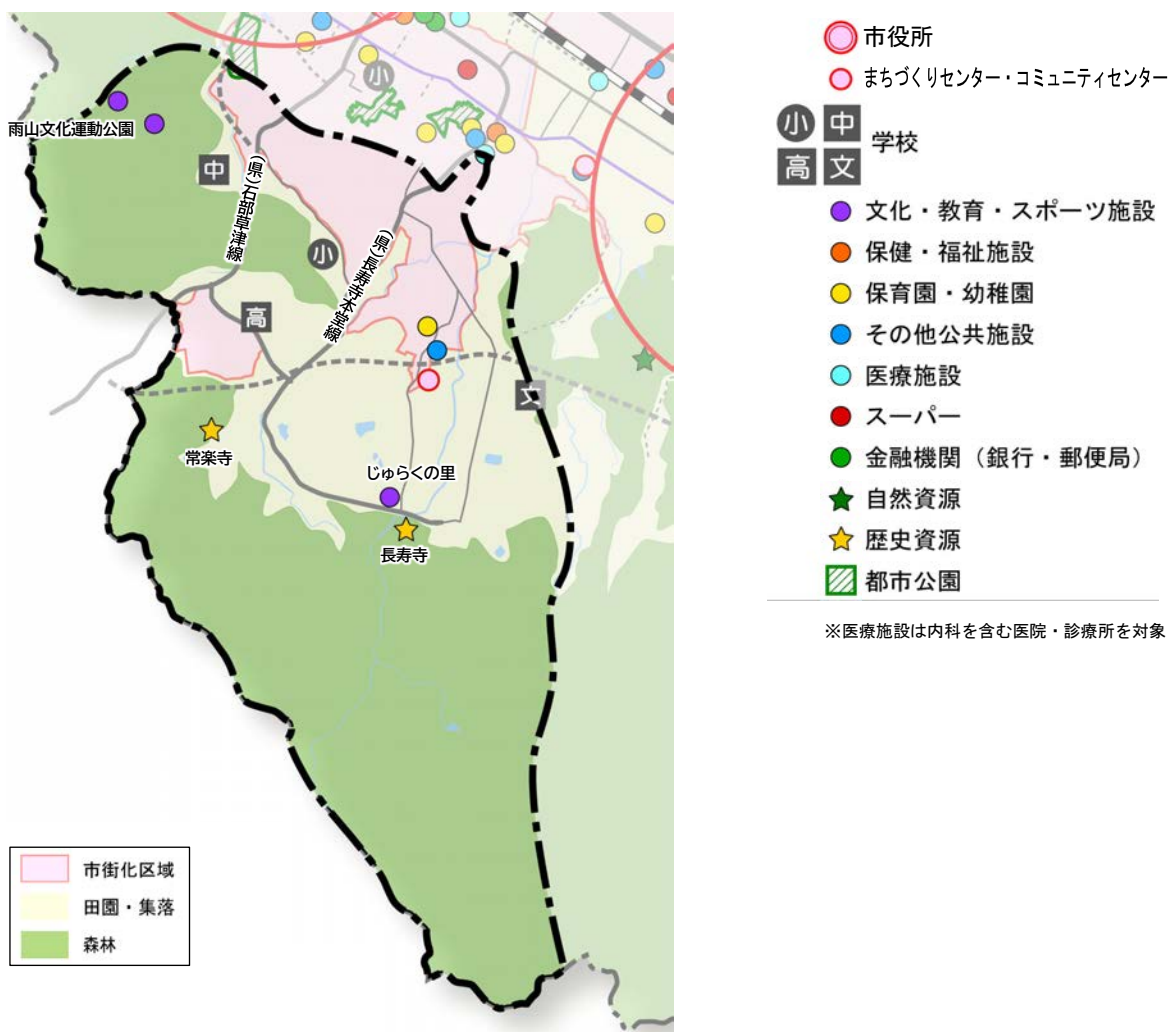


図 石部南地域の主要施設の分布図
資料) 湖南市地図情報サイト KONANMAP

③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は住宅用地が 30.9%で最も高く、次いで工業用地、山林の順となっています。商業用地の割合が 0.8%と非常に低い一方、山林が 15.7%を占めており、市全体の 3 倍以上となっています。

2024 年度（令和 6 年度）の実態調査による空家等件数は 36 件であり、2016 年度（平成 28 年度）に比べて減少しています。

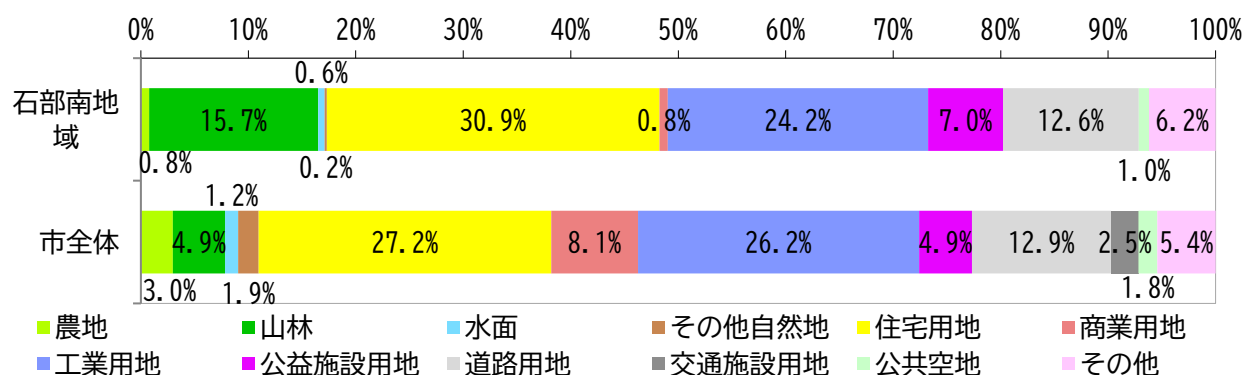


図 石部南地域の市街化区域内の土地利用構成

資料) 令和 6 年度大津湖南都市計画基礎調査

表 石部南地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6 の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6－H28	R6/H28
石部南	41 件	36 件	▲5 件	87.8%
湖南市計	611 件	880 件	269 件	144.0%

資料) 令和 6 年度空家等実態調査

(2) 石部南地域の都市づくりの課題

- 生活道路の改良など、市街化区域内の居住環境の改善が必要
- 市街化区域内の商業用地面積の割合は 0.8%であり、商業機能が不足
- 常楽寺や長寿寺などの歴史的資源を次世代へと継承していくことが必要
- 都市公園が未整備であり、市街地内でのまとまった規模の公園が不足
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 市街化調整区域の山間部では、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域が指定されており、計画的な土砂災害対策が必要

(3) 石部南地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 既存の産業団地の操業環境の維持と強化
- 企業の事業拡大や新規立地のための産業用地の確保
- 湖南農業振興地域整備計画に基づく東寺棚田の保全
- 森林地域における水源涵養、災害防止、景観形成といった多面的な機能の維持による自然環境の保全

② 交通体系の方針

- 湖南市道路整備計画に基づく、幹線道路や生活道路の整備の推進
- 利用実態に合わせたバス路線の再編
- 安全な歩行空間の確保

③ 公園・緑地の方針

- 本市を縁取る阿星山系の山並みの適切な保全と管理
- 阿星金勝風致地区の優れた動植物・植生と水源涵養機能の保全
- 隣接都市との連携による三上・田上・信楽県立自然公園区域の一体的な維持・管理
- 常楽寺や長寿寺の固有の歴史・文化資源を活かした観光拠点の整備
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 新たな都市公園の設置の検討

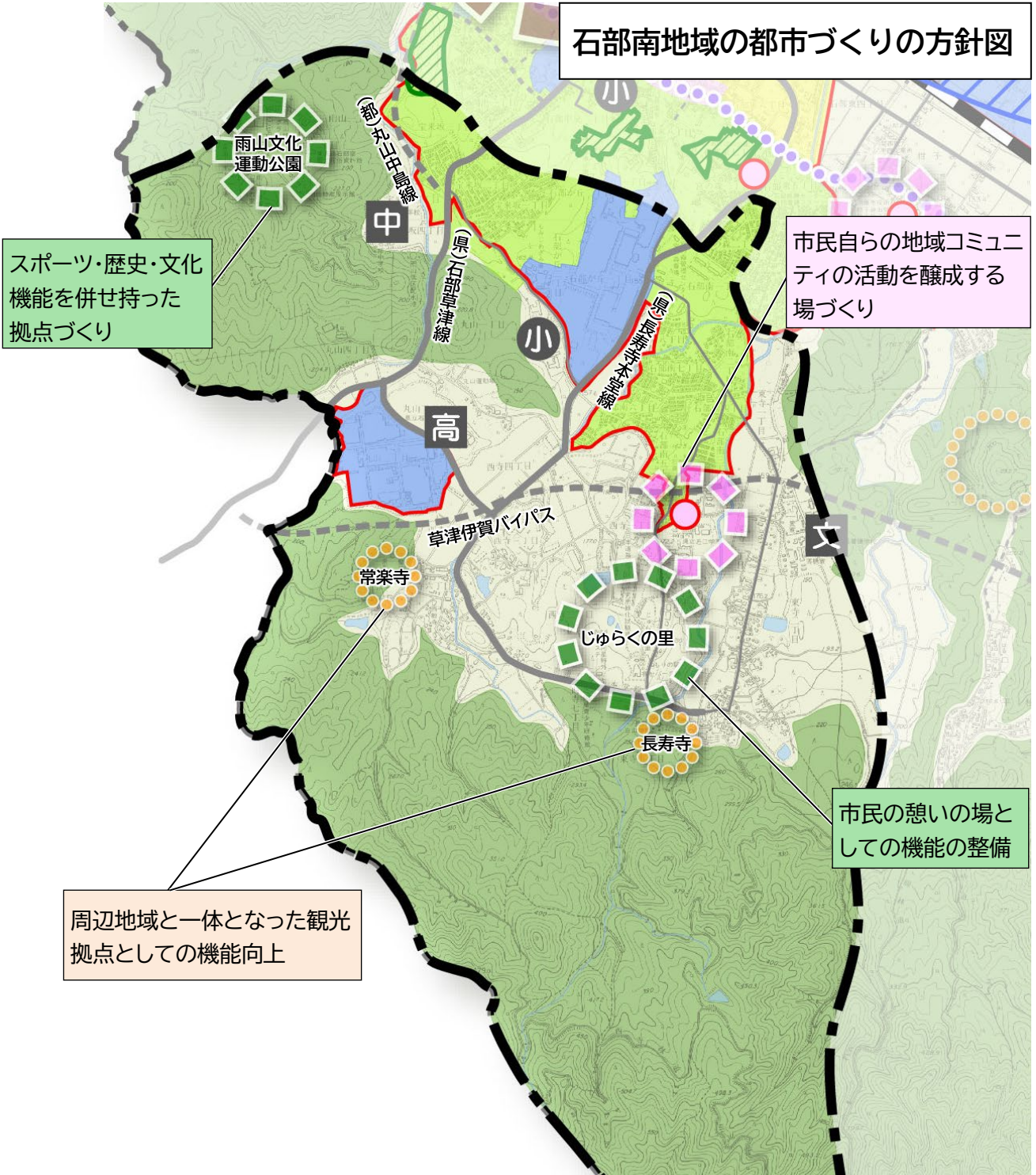
④ 景観づくりの方針

- 阿星山系における眺望景観の視点場としての環境整備の推進
- 阿星金勝風致地区における良好な自然景観、眺望景観の維持
- 東寺棚田などの一団の優良農地における無秩序な土地利用の規制、優れた田園景観の保全
- 常楽寺や長寿寺の周辺の自然環境や集落を含めた景観づくりの一体的な推進
- 大規模工場が集積する丸山地区における、周囲への影響に配慮した緑豊かな景観づくりの誘導

⑤ 安心・安全都市づくりの方針

- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進

石部南地域の都市づくりの方針図



凡例

- | | | |
|--------------------------|--------------|-----------|
| 行政界 | 生活拠点 | 専用居住ゾーン |
| 市街化区域 | 交流レクリエーション拠点 | 複合居住ゾーン |
| 河川等 | 歴史・観光拠点 | 産業振興ゾーン |
| 行政サービス機能
(まちづくりの拠点施設) | | 農地・集落地エリア |
| 学校教育施設 | | 森林環境保全エリア |
| 県道、主な市道等 | | 都市公園 |

※道路の破線は湖南市道路整備計画対象路線

(4) 石部南地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

安心安全なまちづくりに向けて、5区全体で防災避難訓練・避難所運営訓練や防災研修会などを定期的に実施してきました。

子ども食堂のほか、「ふれあい祭り」「ふれあいマラソン」「ふれあい健康ウォーク」など、地域住民の方々の交流のためのイベントを開催してきました。

プランターや花壇の花の植替えや通学路のごみ拾い、挨拶運動など住み続けたいと思える地域づくりを推進してきました。



防災避難訓練



ふれあい祭り

② 地域のまちづくりの課題

- 少子高齢化や一人暮らしの増加に伴う移動手段など生活環境の支援や人材の確保が必要
- 東寺・西寺の伝統行事や自然、農業などの保全・活用が必要
- 地域内の学校や施設、各種関連団体などとの連携強化が必要
- 地域内に食品などを取り扱う商業店舗がなく、日用品の買物環境の改善が必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

**伝統と緑を守り、互助と自立で
いつまでも安心して暮らせるまちにする**

まちづくりのキーワード

自分たちのまちは自分たちでつくる

④ まちづくりを進めるための取組

■区民交流の場の提供、5区が連携した区民支援活動

5区がお互いの伝統やルールなどを生かし合い、区の課題解決に協力するまちをつくります。

- ・ふれあい祭り開催
- ・館外学習会の開催
- ・サロン「きずな」（研修の場）開催
- ・カフェ「きずな」の運営（区民交流の場）開催
- ・人権学習会の開催
- ・地域支えあい活動（乾電池・スチロール・蛍光灯の回収）

■市補助金以外の資金拡充

人材と資金を持続可能に循環出来る仕組みをつくります。

- ・地域生産野菜・果物などの販売場所の提供
- ・地産品などを活用した住民参加の料理作りの開催

■地域美化活動の推進や子育て・サークル活動などへの支援

人にやさしく、環境や緑を守り、安心安全のまちをつくります。

- ・花壇整備やゴミのないまちづくり
- ・子ども食堂、お楽しみ企画開催
- ・青少年研修旅行の開催
- ・長期休暇時の巡回パトロール
- ・通学路安全管理、飛び出し坊や管理
- ・未就学児親子講座、こあらっこ他
- ・センター講座（ものづくり、体験講座他）

■災害に強いまちづくりの推進

自助・互助・公助で地域防災体制の拡充します。

- ・防災避難訓練（5区連携）
- ・HUGなどの開催による避難所運営ゲーム研修実施
- ・AED、消火栓などの操作方法などの体験研修開催
- ・防災備品の点検と拡充
- ・防災研修会の開催
- ・家庭での室内地震対策ハンドブック作成と石部南学区全戸配布）

■地域まちづくり協議会活動の周知・広報

誰もが参加しやすい組織にし、広く情報発信することで知名度UPを図ります。

- ・地域まちづくり協議会活動の共有（広報誌発行）
- ・「きずな通信」の発行
- ・石部南学区版「お役立ち情報誌」発行
- ・石部南まちづくり協議会HPの拡充

3-5 岩根地域の都市づくり

(1) 岩根地域の現況



岩根地域は野洲川の北部に位置し、十二坊の山裾に広がる集落地域をはじめ、東部には土地区画整理事業による計画的な住宅地（岩根中央）が整備されています。

野洲川に沿って国道1号、山裾を縫うように（主）野洲甲西線がそれぞれ横断し、東部には（主）彦根八日市甲西線があります。

野洲川沿いに広がる一団の農地、思川、十二坊の山地・丘陵地などの豊かな自然環境が残るとともに、善水寺などの歴史資源があります。

① 人口・世帯数の動向

2025年（令和7年）の人口は約4,100人であり、経年的には減少傾向にあります。人口は市全体の7.6%を占めています。

2020年（令和2年）の市街化区域の人口密度は40.5人/haであり、2035年（令和17年）には39.0人/haまで低下する見通しです。

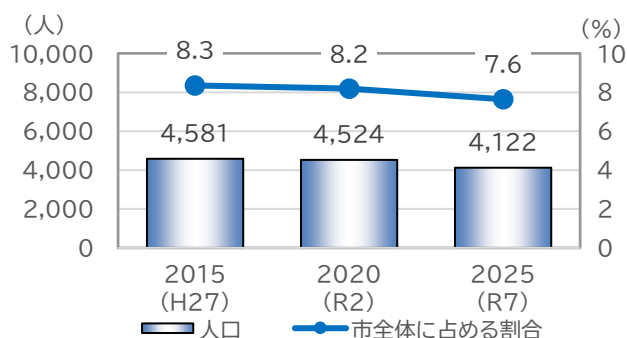


図 岩根地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

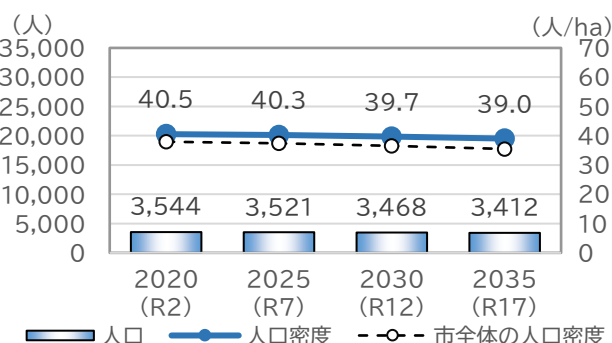


図 岩根地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所 (R6.4))

年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）の割合が低下し、老年人口（65歳以上）の割合が高くなる傾向にあり、2025年（令和7年）の高齢化率は26.2%となっています。

2025年（令和7年）の世帯数は約2,100世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025年（令和7年）時点では、1.96人/世帯となっています。

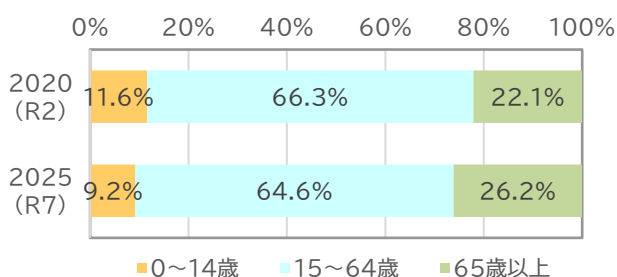


図 岩根地域の年齢3区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

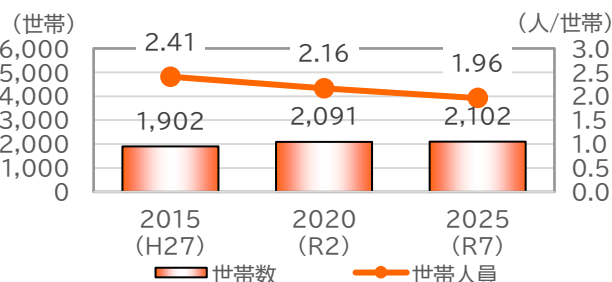


図 岩根地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

地域内の主要施設は、2014 年（平成 26 年）に市街化区域に編入されたイオンタウン周辺と思川の北側の市街化区域内に分散して立地しています。

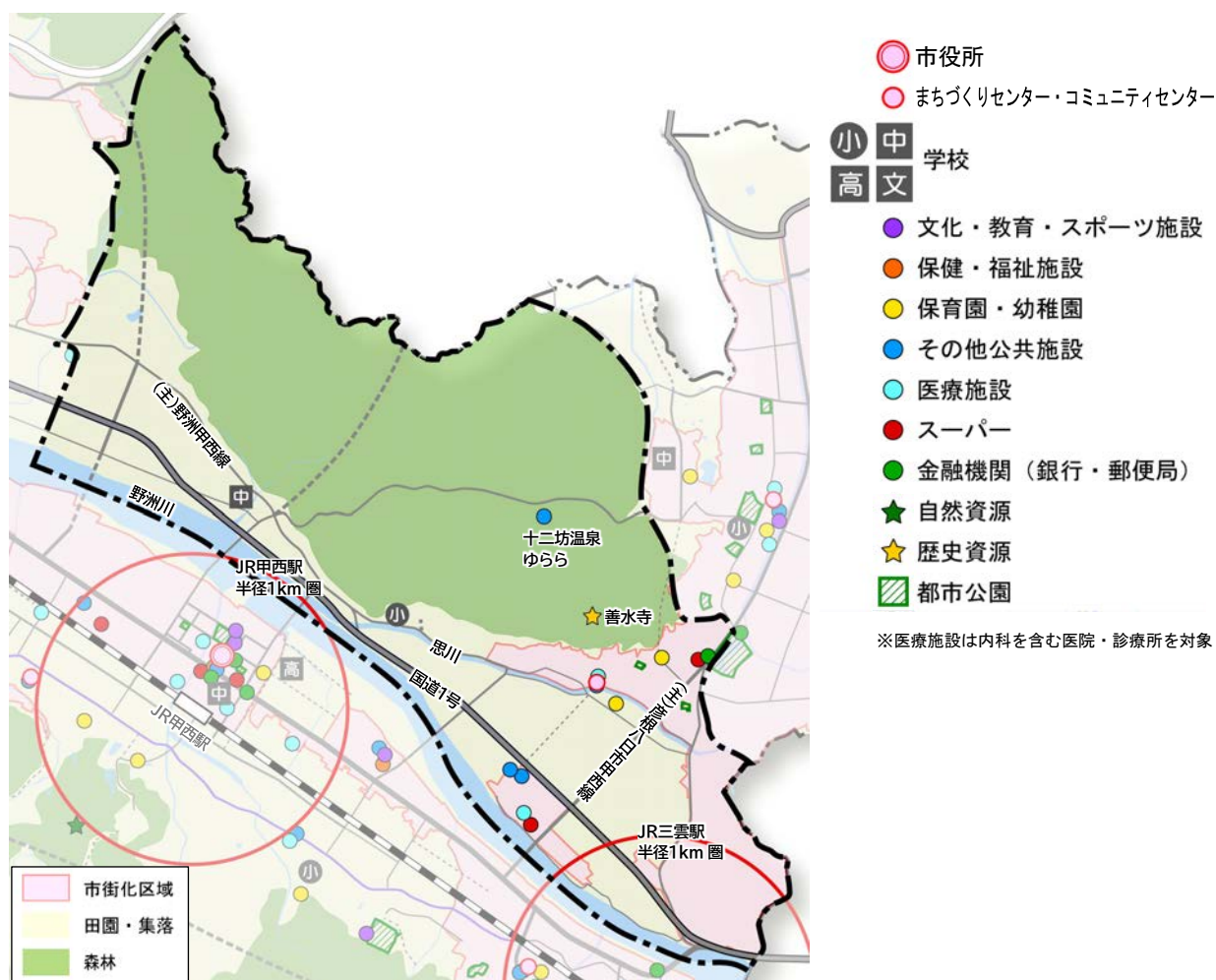


図 岩根地域の主要施設の分布図

資料) 湖南市地図情報サイト KONANMAP

③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は工業用地が34.7%で最も高く、次いで住宅用地、商業用地の順となっており、市全体と比べると工業用地、商業用地の割合が高く、住宅用地が低くなっています。自然的土地利用については、山林が8.8%で市全体の2倍近くとなっています。

2024年度（令和6年度）の実態調査による空家等件数は84件であり、2016年度（平成28年度）から2倍以上に増加しています。

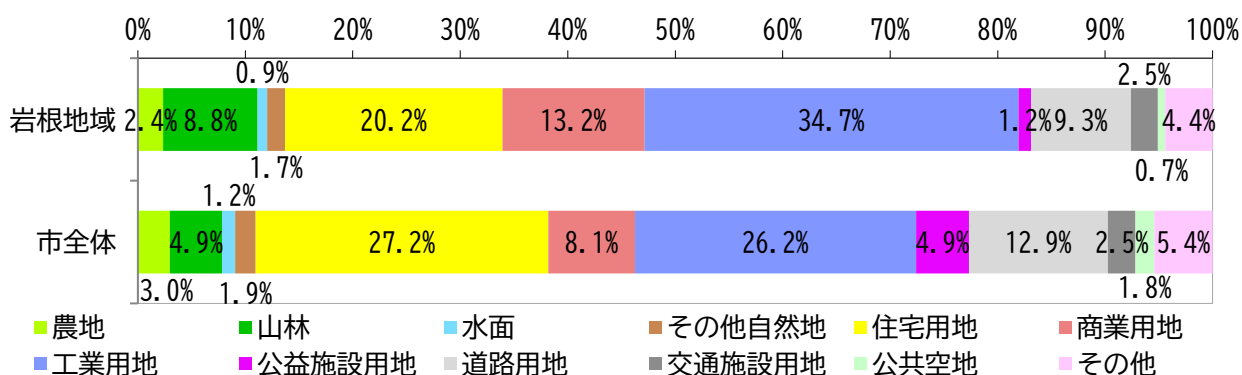


図 岩根地域の市街化区域内の土地利用構成

資料）令和6年度大津湖南都市計画基礎調査

表 岩根地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6 の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6－H28	R6/H28
岩根	41 件	84 件	43 件	204.9%
湖南市計	611 件	880 件	269 件	144.0%

資料）令和6年度空家等実態調査

（2）岩根地域の都市づくりの課題

- 生活道路の改良など、思川の北側の市街化区域内の居住環境の改善が必要
- 地域内の空家等は増加傾向にあり、市全体の増加率を上回っているため、計画的な空き家対策の推進が必要
- （主）彦根八日市甲西線の沿道は交通利便性を活かした適正な土地利用の誘導が必要
- 地域内の都市公園は街区公園のみでまとまった規模の公園が不足
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 野洲川右岸には3mを超える浸水が見込まれる区域が広く分布しており、計画的な浸水対策が必要
- 思川北側の市街化区域、（主）野洲甲西線北側には土砂災害警戒区域が指定されており、計画的な土砂災害対策が必要

(3) 岩根地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 空き家などの既存ストックの活用のための取組の推進
- 朝国地区の既存の産業団地の操業環境の維持と強化
- 国道1号沿道の立地ポテンシャルを活かした商業機能の充実
- 企業の事業拡大や新規立地のための産業用地の検討
- 野洲川周辺のエリアの自然環境を活かしたレクリエーションの場としての整備の推進
- 森林地域における水源涵養、災害防止、景観形成といった多面的な機能の維持による自然環境の保全

② 交通体系の方針

- 自動車交通の渋滞の緩和に向けた国道1号の4車線化
- 湖南市道路整備計画に基づく、幹線道路や生活道路の整備の推進
- 利用実態に合わせたバス路線の再編
- 安全な歩行空間の確保

③ 公園・緑地の方針

- 本市を縁取る岩根山系の山並みの適切な保全と管理
- 野洲川緑地の保全と整備
- 隣接都市との連携による三上・田上・信楽県立自然公園区域の一体的な維持・管理
- 善水寺の固有の歴史・文化資源を活かした観光拠点の整備
- 十二坊温泉ゆららの魅力向上のための環境整備
- 谷ヶ間公園、蛇の木公園と地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 野洲川緑地の保全と活用による魅力ある都市環境の創出

④ 景観づくりの方針

- 野洲川の水と緑のうるおい豊かなオープンスペースとしての景観づくりの推進
- 思川の桜並木の保全と河川環境の整備
- 善水寺周辺の自然環境や集落を含めた景観づくりの一体的な推進
- 大規模工場が集積する朝国地区における、周囲への影響に配慮した緑豊かな景観づくりの誘導

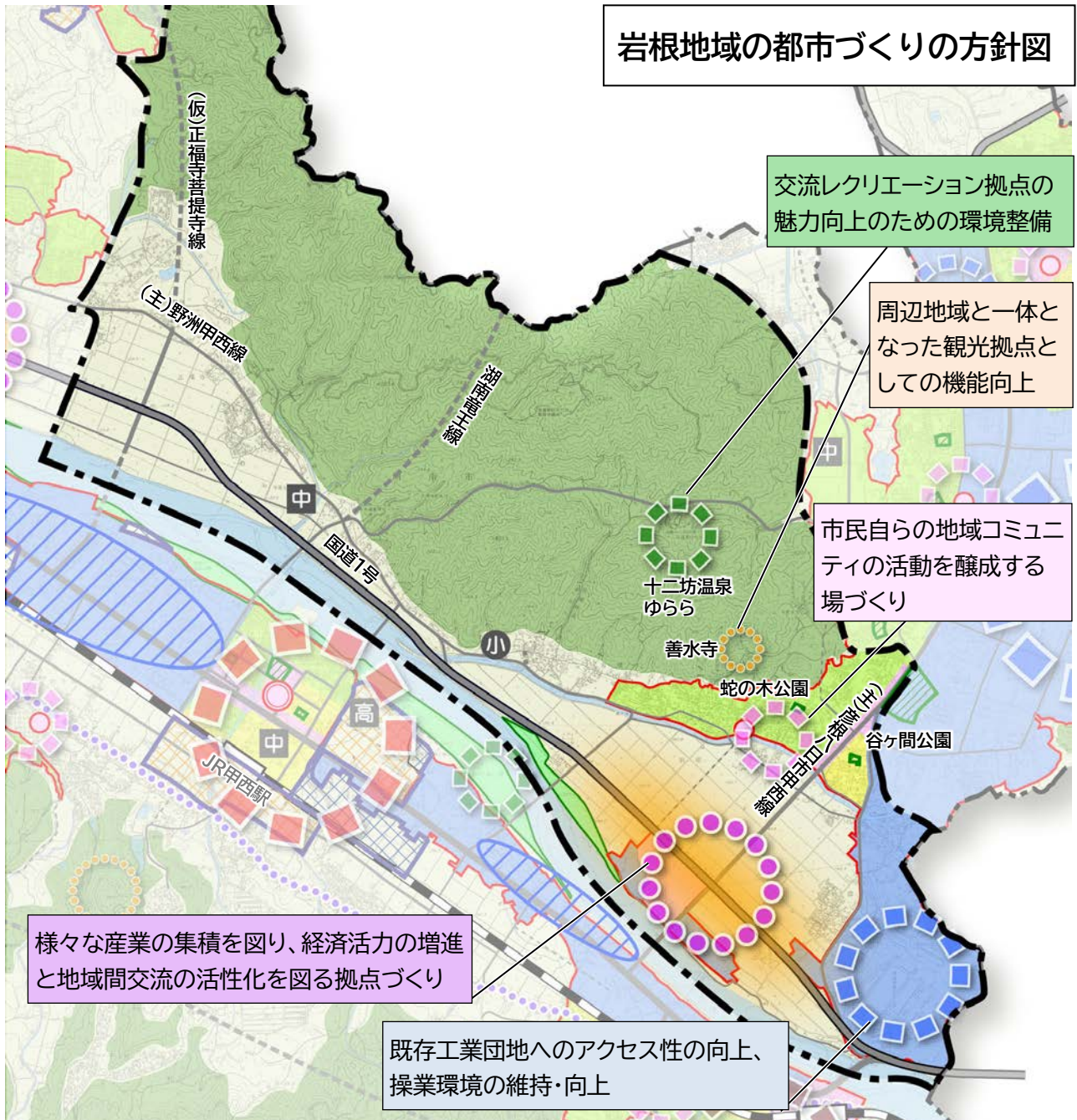
⑤ 河川、その他の都市施設の方針

- 滋賀県河川整備5か年プランに基づく野洲川の護岸整備、河道掘削などの整備促進
- 水害が想定される危険箇所を中心とする河川の浚渫や改修などによる治水安全度の向上

⑥ 安心・安全都市づくりの方針

- 市街化区域の一部を含む土砂災害警戒区域の計画的な土砂災害対策の推進
- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進

岩根地域の都市づくりの方針図



凡例

- | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------|--|-------------|
| | 行政界 | | 生活拠点 | | 専用居住ゾーン |
| | 市街化区域 | | 産業拠点 | | 複合居住ゾーン |
| | 河川等 | | 広域交流拠点 | | 商業・業務ゾーン |
| | 行政サービス機能
(まちづくりの拠点施設) | | 交流レクリエーション拠点 | | 産業振興ゾーン |
| | 学校教育施設 | | 歴史・観光拠点 | | 農地・集落地エリア |
| | 国道 | | | | 森林環境保全エリア |
| | 県道、主な市道等 | | | | レクリエーションエリア |
| | | | | | 都市公園 |
| | | | | | 市街地拡大区域 |
| | | | | | 産業振興区域 |
| | | | | | 計画的開発誘導区域 |

※道路の破線は湖南市道路整備計画対象路線

(4) 岩根地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

まちづくりフェアの開催や情報誌「いわね」の発行など、岩根地域が一体感を感じるまちづくりを推進してきました。

福祉の増進を図り健康で心かようまちづくり、潤いのある生活と安心安全なまちづくりを推進してきました。

全世代で地域の伝統を守り育てるまちづくり、子どもたちの元気な声が聞こえるまちづくりを推進してきました。



いわねおしゃべりクラブ



岩根まちづくりフェア

② 地域のまちづくりの課題

- 子どもたちが自由に楽しみながら遊び、学ぶ場や機会の確保が必要
- 年齢、国籍を問わず、誰もが自由に交流し、安心して暮らせる地域づくりが必要
- 人と自然の共生を目指した地域づくりが必要
- 若者がまちづくりに参画しやすい組織づくりや活動の場を増やすことが必要
- 災害にも対応できる体制づくりが必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

豊かで住みよい 美しいまちづくり

まちづくりのキーワード

岩根地域が一体感を感じるまちづくり

福祉の増進を図り健康で心かようまちづくり

潤いのある生活と安心安全なまちづくり

世代交流を図り全世代で地域の伝統を守り育てるまちづくり

たくましく生きる力を持つ子どもたちの元気な声が聞こえるまちづくり

④ まちづくりを進めるための取組

■岩根地域が一体感を感じるまちづくり

誰もが交流し助け合える地域づくりを推進します。

- ・まちづくりフェアの開催
- ・情報誌「いわね」の発行
- ・人権意識の高揚の場づくり

■福祉の増進を図り健康で心かようまちづくり

高齢者などが楽しく暮らせる地域づくりを推進します。

- ・高齢者の親睦と交流の場づくり
- ・未就学児と保護者の憩いの場と学びの場づくり
- ・健康に関する講習会や健康推進活動

■潤いのある生活と安心安全なまちづくり

住民が安心して暮らせる地域づくりを推進します。

- ・花いっぱい運動の充実
- ・児童の安全確保の巡回パトロール実施
- ・防災訓練、避難訓練の開催

■世代交流を図り全世代で地域の伝統を守り育てるまちづくり

誰もが学習、交流し楽しく暮し続ける地域づくりを推進します。

- ・世代を超えて学べ、遊び、話し合える場づくりの実施
- ・地元の歴史探訪、史跡巡りなど開催

■たくましく生きる力を持つ子どもたちの元気な声が聞こえるまちづくり

住みたい、住み続けたい地域づくりを推進します。

- ・まちづくりフェアへの参画
- ・子ども体験講座の開催
- ・子ども学習教室の開講
- ・子どもの遊び場づくり

3-6 菩提寺地域の都市づくり

(1) 菩提寺地域の現況



菩提寺地域は市域の北西部に位置し、野洲川沿いに広がる一団の農地の北側には、既存の住宅地があり、その北側一面に戸建て住宅を中心とした一団の住宅地が形成されています。

地域の北側を名神高速道路が横断し、菩提寺PAがあります。

主要な道路として、(主)野洲甲西線が地域内を横断し、名神高速道路竜王ICにつながる(主)竜王石部線があります。

地域の北東部は新興住宅、南部は農村主体となっており、斎神社や菩提禅寺などが点在しています。

① 人口・世帯数の動向

2025年(令和7年)の人口は約11,400人であり、経年的には緩やかな減少傾向にあります。人口は市全体の21.0%を占めています。

2020年(令和2年)の市街化区域の人口密度は61.3人/haであり、2035年(令和17年)には56.8人/haまで低下する見通しです。

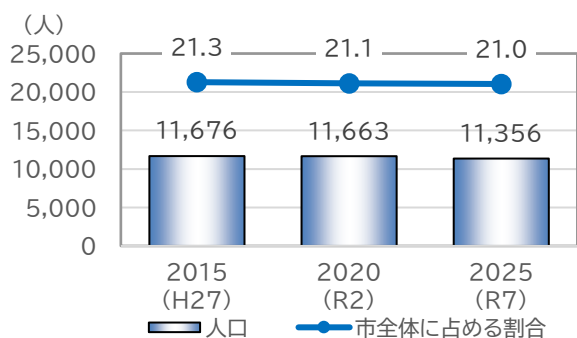


図 菩提寺地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

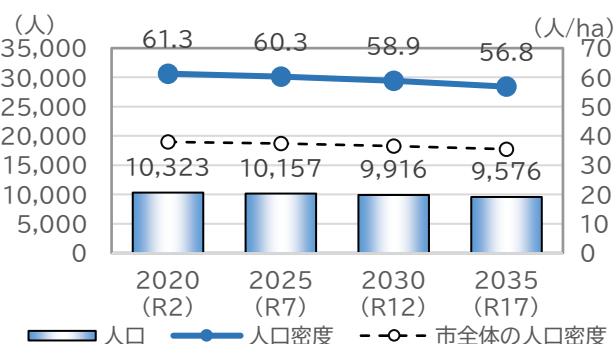


図 菩提寺地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所(R6.4))

年少人口(0~14歳)と生産年齢人口(15~64歳)の割合が低下し、老年人口(65歳以上)の割合が高くなる傾向にあり、2025年(令和7年)の高齢化率は29.7%となっています。

2025年(令和7年)の世帯数は約4,800世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025年(令和7年)時点では、2.35人/世帯となっています。

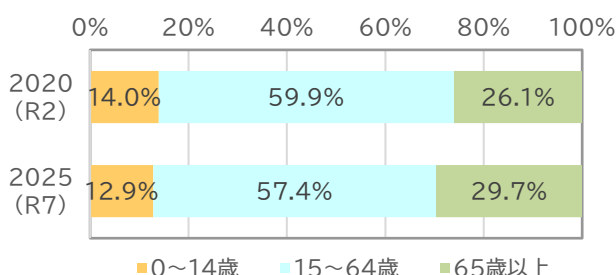


図 菩提寺地域の年齢3区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

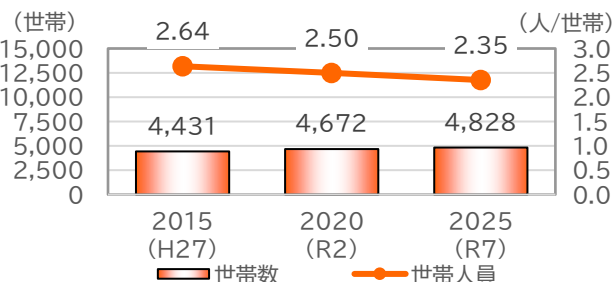


図 菩提寺地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

市街化区域内の（主）竜王石部線や（市）菩提寺中央線の沿道に生活関連施設が集積しており、（主）野洲甲西線の沿道にも立地しています。

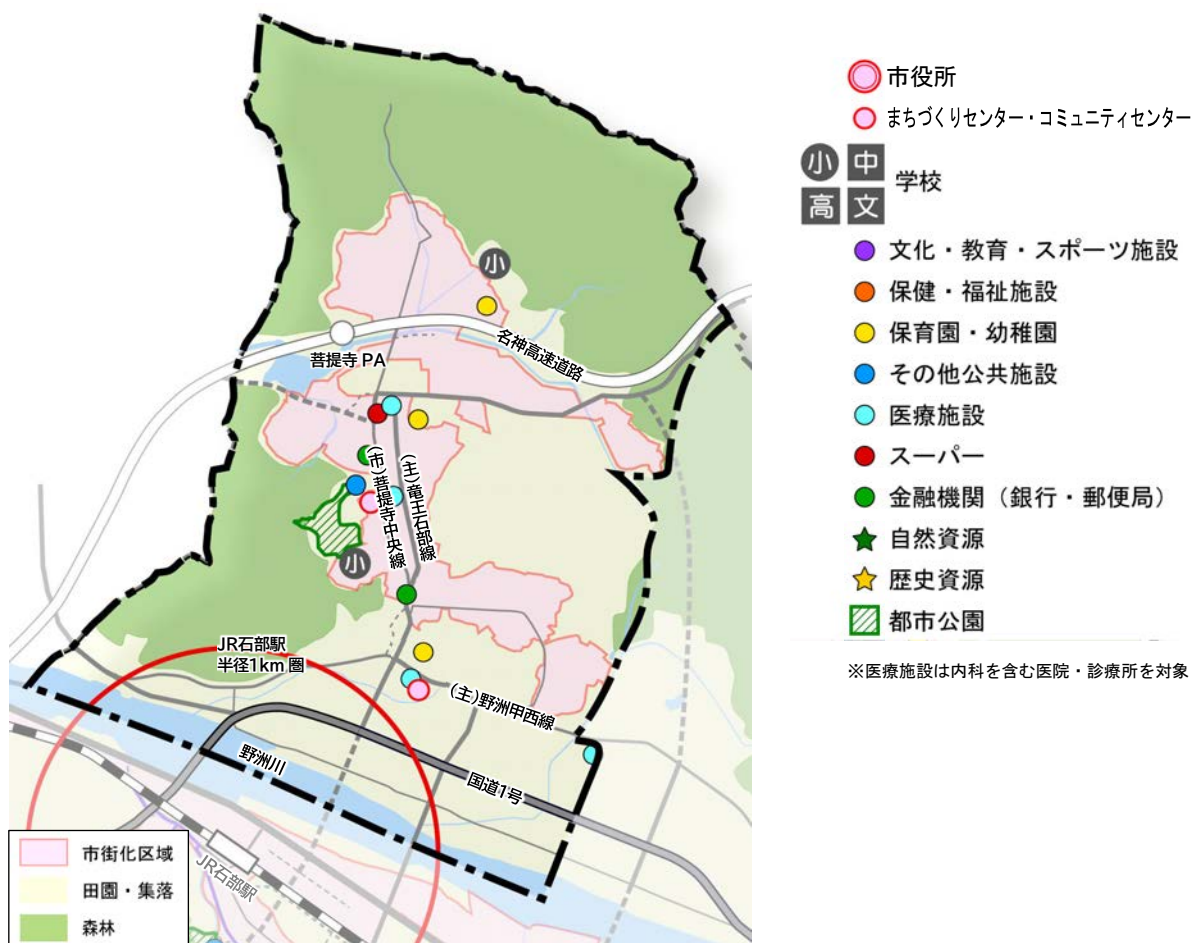


図 菩提寺地域の主要施設の分布図
資料) 湖南市地図情報サイト KONANMAP

③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は住宅用地が 59.5%で最も高い一方、商業用地の割合は 2.1%に留まっており、工業用地は見られません。その他（平面駐車場、建物跡地、改変工事中の土地などの都市的未利用地）と農地や山林などの自然的土地利用については、市全体と比べると低くなっています。

2024 年度（令和 6 年度）の実態調査による空家等件数は菩提寺小学校区で 109 件、菩提寺北小学校区で 99 件であり、菩提寺小学校区では増加傾向、菩提寺北小学校区では減少傾向にあります。

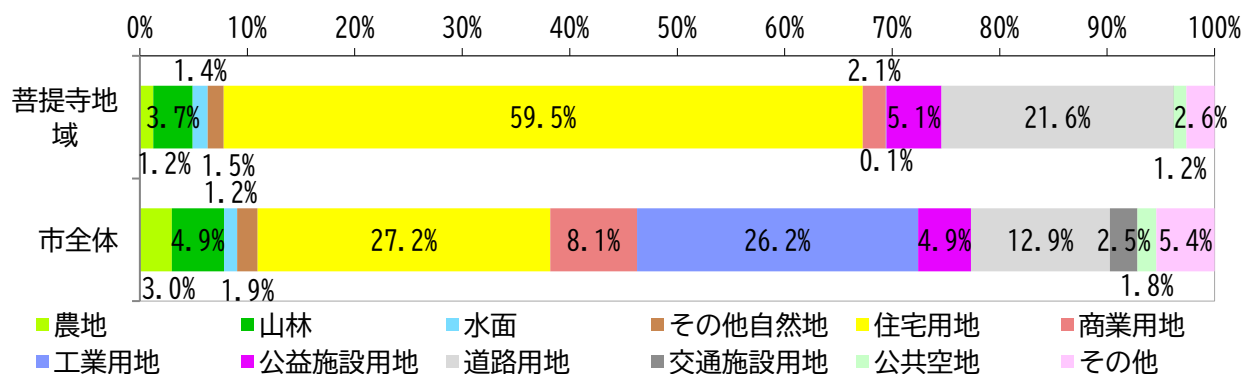


図 菩提寺地域の市街化区域内の土地利用構成

資料) 令和 6 年度大津湖南都市計画基礎調査

表 菩提寺地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6 の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6－H28	R6/H28
菩提寺	96 件	109 件	13 件	113.5%
菩提寺北	101 件	99 件	▲2 件	98.0%
湖南市計	611 件	880 件	269 件	144.0%

資料) 令和 6 年度空家等実態調査

(2) 菩提寺地域の都市づくりの課題

- 生活道路の改良など、市街化区域内の居住環境の改善が必要
- 市街化区域内にはまとまった空地は残存していないため、持続可能な都市として計画的な市街地整備の誘導が必要
- 菩提寺小学校区の空家等は増加傾向にあるため、計画的な空き家対策の推進が必要
- 石部や野洲方面へのアクセスの強化が必要
- 市街化区域内には都市公園が整備されておらず、身近な都市公園が不足
- 菩提寺公園の適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 市街化区域の縁辺部には土砂災害警戒区域が指定されており、計画的な土砂災害対策が必要

(3) 菩提寺地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 空き家などの既存ストックの活用のための取組の推進
- 地区計画制度の活用による生活拠点の形成
- 森林地域における水源涵養、災害防止、景観形成といった多面的な機能の維持による自然環境の保全

② 交通体系の方針

- 自動車交通の渋滞の緩和に向けた国道1号の4車線化
- 湖南市道路整備計画に基づく、幹線道路や生活道路の整備の推進
- 交通結節点であるJR石部駅へのアクセスの強化
- 利用実態に合わせたバス路線の再編
- 安全な歩行空間の確保

③ 公園・緑地の方針

- 野洲川緑地の保全と整備
- 隣接都市との連携による三上・田上・信楽県立自然公園区域の一体的な維持・管理
- 休憩施設や修景施設の導入などによる菩提寺公園の機能の再編
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 野洲川緑地の保全と活用による魅力ある都市環境の創出

④ 景観づくりの方針

- 森林の適切な維持管理と有効活用による里山景観の保全
- 一団の優良農地における無秩序な土地利用の規制、優れた田園景観の保全
- 集落地域におけるふるさとの景観としての適切な維持管理や保全
- 野洲川の水と緑のうるおい豊かなオープンスペースとしての景観づくりの推進

⑤ 河川、その他の都市施設の方針

- 滋賀県河川整備5か年プランに基づく野洲川の護岸整備、河道掘削などの整備促進
- 水害が想定される危険箇所を中心とする河川の浚渫や改修などによる治水安全度の向上

⑥ 安心・安全都市づくりの方針

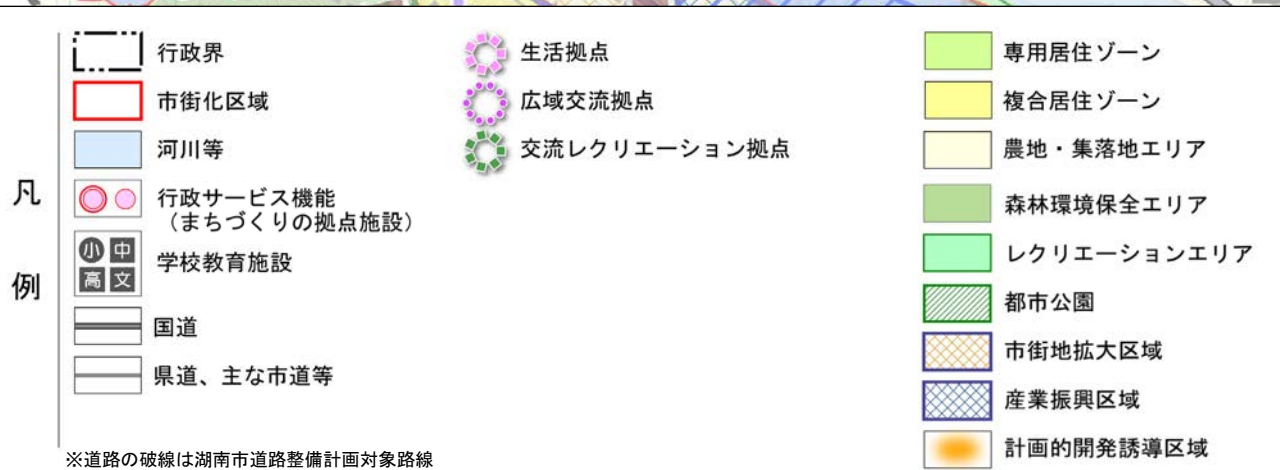
- 市街化区域の一部を含む土砂災害警戒区域の計画的な土砂災害対策の推進
- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進

菩提寺地域の都市づくりの方針図

滋賀県や隣接市との関係強化による市民の憩いの場としての環境整備

小規模多機能自治を進める拠点づくり

様々な産業の集積を図り、経済活力の増進と地域間交流の活性化を図る拠点づくり



(4) 菩提寺地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

竹林の草刈りやワークショップの開催、菩提寺山の整備など、みんなでつくる美しい環境づくりを推進してきました。

防災訓練や防災研修、夜間巡回調査の実施など、安心・安全に暮らせる環境づくりを推進してきました。

平茸や舞茸の栽培・販売など、地元の農業・商業の活性化によるまちの活力の創出に取り組んできました。

菩提寺まちづくりフェスタや子ども食堂「すくすく食堂」の開催など、コミュニティのあるまちづくりを実践してきました。



すくすく広場



ハリキリンピック

② 地域のまちづくりの課題

- 区や自治会、市とのつながりが薄く、連携体制の構築が必要
- 災害にも対応できる体制づくりが必要
- 地域の資源を活かし、地域活性化を進めることが必要
- 空き家・空き地を管理・活用していく体制の構築が必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

子どもたちが愛し誇れる
文化の香りあふれるまち 菩提寺

まちづくりのキーワード

自然や歴史文化などの地域資源を活かしたまちづくり

道路・交通環境の充実

地域ぐるみの子育て体制の充実

防災対策の強化

④ まちづくりを進めるための取組

■自然と歴史文化を未来につなぐまちづくり

地域に残る豊かな自然や歴史文化とのふれあいを通じて、子どもや地域住民の地元への愛着を育むとともに将来に引き継ぎます。

- ・龍王山（菩提寺山）や大山川の整備および活用
- ・菩提寺の史跡めぐりが出来るような散策道の整備
- ・大山川を中心としたホタルの里の整備、川を中心に子どもたちが遊べる環境づくり
- ・菩提寺地域内の歴史文化などを示したパンフレットづくり
- ・歴史や史跡などを知ってもらうための企画実施
- ・子どもを対象とした歴史文化の勉強会や見学会の実施

■みんなでつくる美しい環境づくり

暮らしの豊かさを実感できる美しいまちづくりに取り組みます。

- ・犬猫の糞害、ゴミのないまちづくりの推進
- ・身近な公園の維持管理、広葉樹の植樹活動の実施
- ・花のある道づくり、自動車道や自転車道脇に季節の花を植栽する

■安心・安全に暮らせる環境づくり

全ての地域住民が安心・安全をじかに感じ、住みたくくなるようなまちを目指します。

- ・避難所設営マニュアルの策定・検証や情報交換手段の確保など、災害に備えたネットワークの構築
- ・各自治会を横断した防災組織のネットワーク化による協力体制の構築
- ・認知症に関する啓発や独り歩き認知症高齢者発見保護訓練の実施など搜索体系の構築
- ・渋滞緩和に向けた道路環境の整備推進
- ・防災訓練の実施
- ・空き家・空き地の管理・活用体制の構築

■特産品を活かしたうるおいのあるまちづくりの推進

地域の自然の恵みを活かしたうるおいのあるまちづくりを進めます。

- ・椎茸や平茸、カブトムシ、その他地域の活性化につながる特産品の開発・販売による地域コミュニティビジネスの推進
- ・竹林のイメージアップを図るため、たけのこ掘り体験や竹材の活用、竹林の維持管理の実施
- ・地域のボランティアや中学校との連携体制の構築

■コミュニティのあるまちづくりの実践

四季折々のイベントやネットワークを通して交流し、地域住民の体力や互いの絆を強固なものにしていきます。

- ・知識や技能を持った人たちのリストの作成によるネットワークの構築
- ・夏休み夜間巡回調査や愛のひと声あいさつ運動など、地域の子どもの健全な成長を見守る活動の実施・継続
- ・子どもたちに、お年寄りの知恵・技能を伝承する機会の提供
- ・「すくすく食堂」の開催など、子どもの交流の場・居場所づくりの継続

3-7 下田地域の都市づくり

(1) 下田地域の現況



下田地域は市域の北東に位置し、北側には一団の農地が広がり、国道477号の東側には祖父川沿いに市街地や専用住宅地が形成されています。

北西側には、農地と一団の専用住宅地が形成され、下田商店街があります。

幹線道路として、国道477号と(主)彦根八日市甲西線、隣接する甲賀市へのアクセス道路となる(県)春日竜王線があります。

南側には湖南工業団地、行政界を界して北東側にはダイハツ工業竜王工場が立地しており、多くの人が集まる環境を有しています。

① 人口・世帯数の動向

2025年(令和7年)の人口は約6,200人であり、2020年(令和2年)から2025年(令和7年)にかけては減少に転じています。人口は市全体の11.4%を占めています。

2020年(令和2年)の市街化区域の人口密度は38.0人/haであり、2035年(令和17年)には34.6人/haまで低下する見通しです。

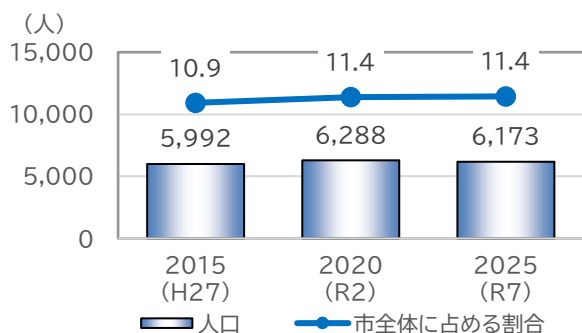


図 下田地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

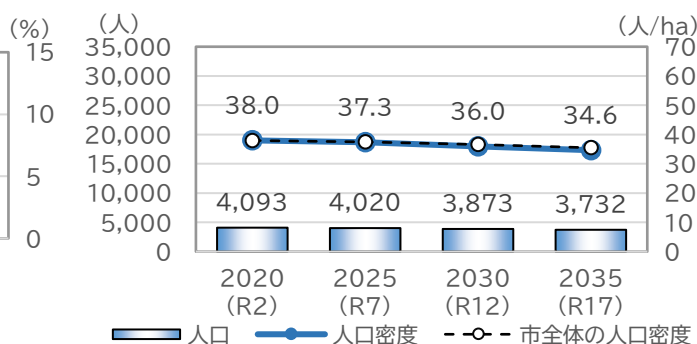


図 下田地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所 (R6.4))

生産年齢人口(15~64歳)の割合が低下し、老年人口(65歳以上)の割合が高くなる傾向にあり、2025年(令和7年)の高齢化率は25.4%となっています。

2025年(令和7年)の世帯数は約2,900世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025年(令和7年)時点では、2.12人/世帯となっています。

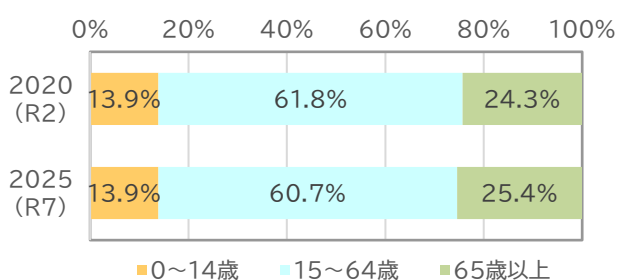


図 下田地域の年齢3区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

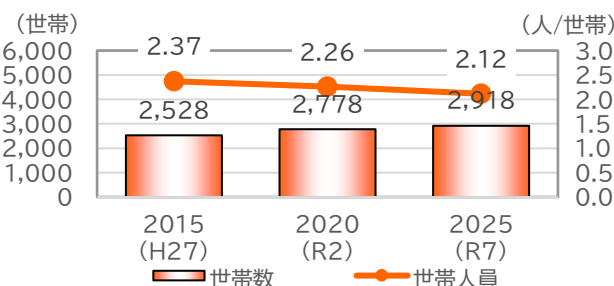


図 下田地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

下田まちづくりセンターの周辺の市街化区域内の市道に商店街があり、生活関連施設が立地しています。

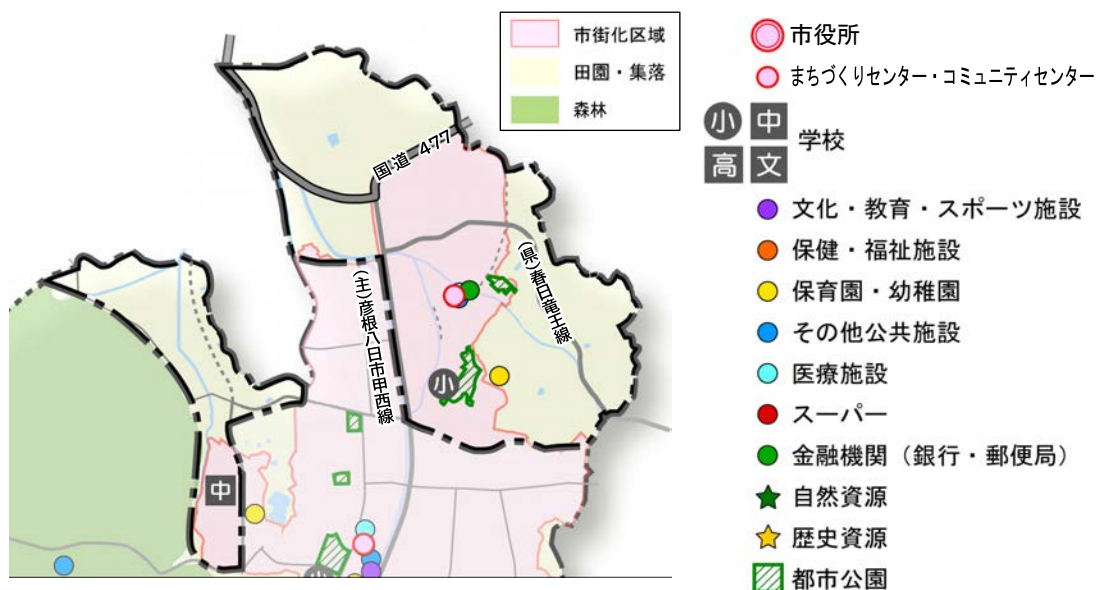


図 下田地域の主要施設の分布図

資料) 湖南省地図情報サイト KONANMAP

※医療施設は内科を含む医院・診療所を対象

③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は住宅用地が43.5%で最も高く、商業用地についても市全体よりも高くなっています。一方で、工業用地の割合は3.9%に留まっています。

2024年度（令和6年度）の実態調査による空家等件数は115件であり、2016年度（平成28年度）から約1.53倍に増加しています。

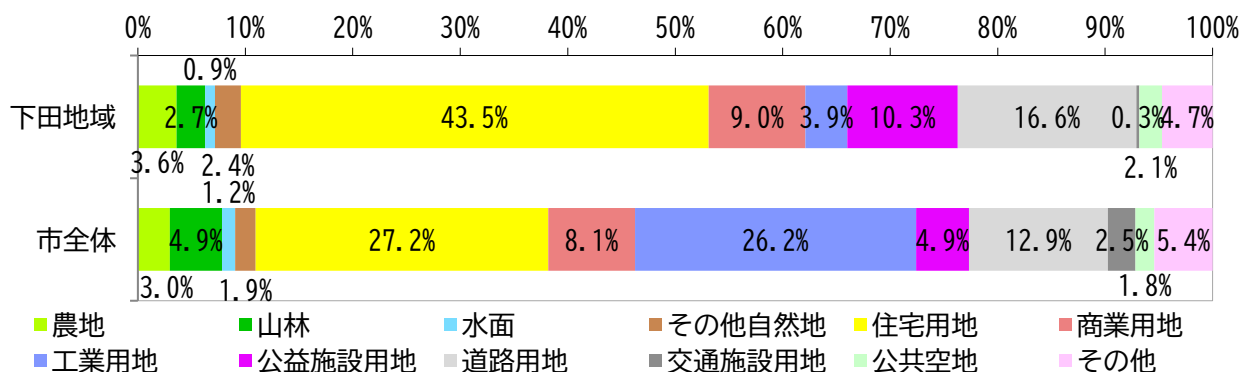


図 下田地域の市街化区域内の土地利用構成

資料) 令和6年度大津湖南都市計画基礎調査

表 下田地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6－H28	R6/H28
下田	75件	115件	40件	153.3%
湖南市計	611件	880件	269件	144.0%

資料) 令和6年度空家等実態調査

(2) 下田地域の都市づくりの課題

- 生活道路の改良など、市街化区域内の居住環境の改善が必要
- 地域内の空家等は増加傾向にあり、市全体の増加率を上回っているため、計画的な空き家対策の推進が必要
- 商店街の活性化の取組と連携した土地利用や道路整備の検討が必要
- 下田公園、雷古公園の適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 市街化区域の縁辺部には土砂災害警戒区域が指定されており、計画的な土砂災害対策が必要

(3) 下田地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 空き家などの既存ストックの活用のための取組の推進
- 既存商店街活性化のための土地利用の誘導
- 湖南農業振興地域整備計画に基づく農産物の供給地としての優良農地の保全

② 交通体系の方針

- 広域幹線道路、幹線道路を補完する（仮）大谷山中線の早期実現
- 利用実態に合わせたバス路線の再編
- 商店街における安全な歩行空間の確保と道路空間の整備

③ 公園・緑地の方針

- 下田公園、雷古公園と地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 無秩序な山林の伐採や開発の規制による環境に配慮した森林整備の推進

④ 景観づくりの方針

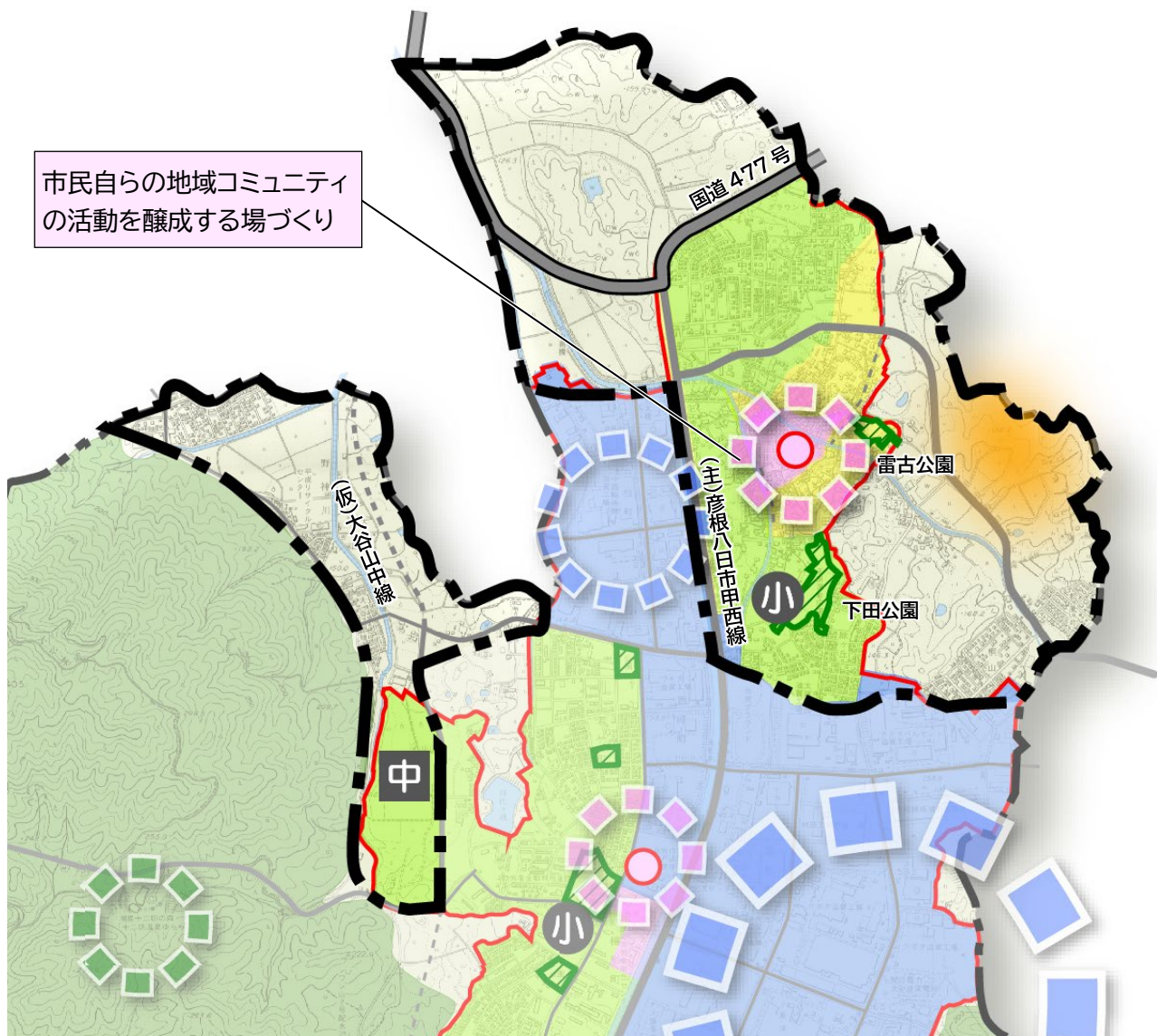
- 一団の優良農地における無秩序な土地利用の規制、優れた田園景観の保全
- 集落地域におけるふるさとの景観としての適切な維持管理や保全

⑤ 安心・安全都市づくりの方針

- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進

下田地域の都市づくりの方針図

市民自らの地域コミュニティの活動を醸成する場づくり



凡 例		行政界		生活拠点		専用居住ゾーン
		市街化区域				複合居住ゾーン
		河川等				商業・業務ゾーン
		行政サービス機能 (まちづくりの拠点施設)				産業振興ゾーン
		学校教育施設				農地・集落地エリア
						都市公園
						計画的開発誘導区域
		国道				
		県道、主な市道等				

※道路の破線は湖南市道路整備計画対象路線

(4) 下田地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

防災訓練や防災研修、かまどベンチを利用したイザメシづくりなど、安心・安全が感じられる利便性の良いまちづくりを推進してきました。

ふれあいハイキングやウォーク、下田学区ふれあい祭り、体育まつり、世代間交流事業の開催など、「まちづくり」や「文化」を通して広がるコミュニティづくりを推進してきました。



体育まつり



防災訓練

② 地域のまちづくりの課題

- 災害にも対応できる体制づくりや防災対策の強化が必要
- 空き家・空き地を管理・活用していく体制の構築が必要
- 少子高齢化が進む環境に対応するため、地域福祉・支えあうまちづくりの強化が必要
- これからのまちづくりを担う人材の発掘・育成が必要
- あらゆる世代とのふれあいやコミュニケーションがとれる場や機会を充実させることが必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

みんなで活かそう美しいまち、
好きです 下田！

まちづくりのキーワード

地域コミュニティの維持・活性化

特産品を活かしたまちづくり

空き家・空き地対策の強化

防災対策の強化

④ まちづくりを進めるための取組

■胸を張って未来に残せる美しい環境づくり

次の世代に胸を張って堂々と受け継がせられる環境をつくっていきます。

- ・ゴミのないきれいなまちづくりの推進
- ・昔ながらの田園風景の保全と地産地消の推進
- ・シンボルとなる道を定め、せせらぎの川、桜並木の整備
- ・街の中心で緑やうるおいが感じられる環境づくり

■安心・安全が感じられるまちづくり

安心・安全、快適な生活が送れるまちづくりを進めます。

- ・生活道路（特に通学路）の改良
- ・コミュニティバスの更なる利便性向上
- ・車椅子でも自由に動ける生活道路の整備
- ・HPやポスター、回覧による情報提供
- ・空き家・空き地の管理・活用体制の構築
- ・防災訓練など災害に備えた体制の構築

■特産品を活かした個性あるまちづくりの推進

特産品の開発やPRの推進など、特産品を積極的に活用しながら活気あるまちづくりを進めます。

- ・下田なすなどの特産物を販売する仕組みづくり（インターネット販売や通販なども展開）
- ・「下田なす」や「弥平とうがらし」のブランド化、商標登録
- ・下田焼発祥の地を活かした活性化やPRの実施

■「まちづくり」や「文化」を通して広がるコミュニティづくり

地域住民みんながつながる環境をつくり、活力あるコミュニティを生み出します。

- ・下田ふれあいまつりや下田商工夏祭りなどの行事を通じてあらゆる世代との交流を図る
- ・伝統行事や各種競技への参加を通じて活力のあるコミュニティの醸成を図る
- ・地域住民が集う拠点を活用した音楽祭やコンサートの開催
- ・登録クラブ活動やふれあいまつりといったまちづくりセンター活動の推進

■互いの思いを活かし合う持続可能なまちづくり

地域まちづくり協議会や評議委員会、商工会など様々な団体や人々が互いに意見を出し合い、協力し合うことで、持続可能なまちづくりを進めます。

- ・地域まちづくり協議会や評議委員会、老人会、商工会など様々な団体や人々との連携・共催
- ・地域支えあい推進員や民生委員・児童委員、健康推進委員などの養成

3-8 水戸地域の都市づくり

(1) 水戸地域の現況



水戸地域は市域東部に位置し、地域の西側には住宅地、東部には県内最大級の工業団地である湖南工業団地が整備されています。

地域の中央を（主）彦根八日市甲西線が縦断しており、名神高速道路竜王ICへのアクセス道路となっています。

① 人口・世帯数の動向

2025年（令和7年）の人口は約5,800人であり、経年的には緩やかな増加傾向にあります。人口は市全体の10.8%を占めています。

2020年（令和2年）の市街化区域の人口密度は48.2人/haであり、2035年（令和17年）には46.3人/haまで低下する見通しです。

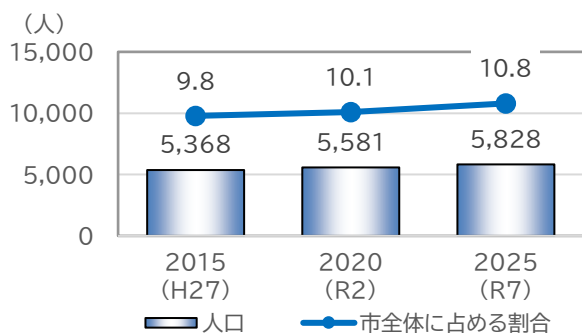


図 水戸地域の人口の推移
資料) 住民基本台帳

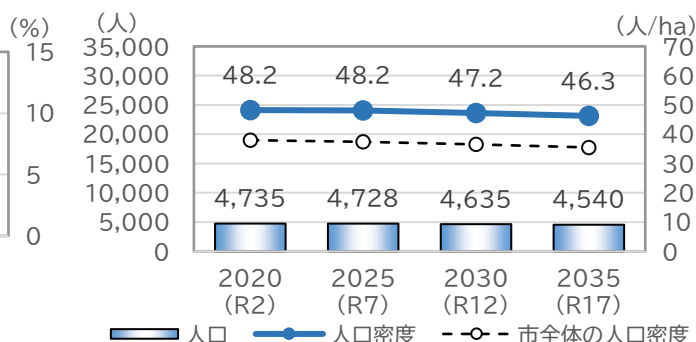


図 水戸地域の市街化区域の人口密度の見通し
資料) 将来人口・世帯予測ツール
(国土交通省国土技術政策総合研究所 (R6.4))

年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）の割合が低下し、老年人口（65歳以上）の割合が高くなる傾向にあり、2025年（令和7年）の高齢化率は17.6%となっています。

2025年（令和7年）の世帯数は約2,900世帯となっており、世帯数が増加する一方で世帯人員は減少傾向にあり、2025年（令和7年）時点では、2.02人/世帯となっています。

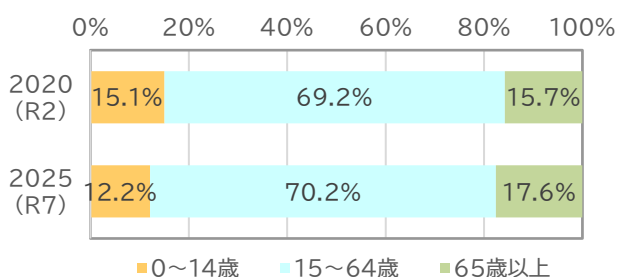


図 水戸地域の年齢3区分別人口比率の推移
資料) 住民基本台帳

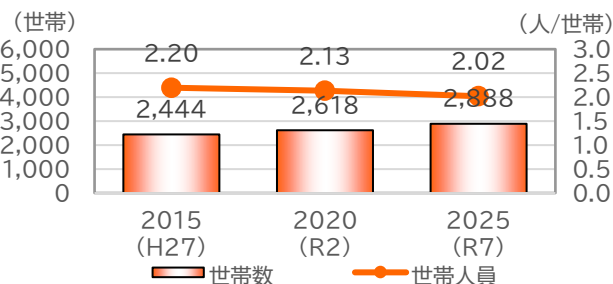


図 水戸地域の世帯数の推移
資料) 住民基本台帳

② 主要施設の分布

地域中央の（主）彦根八日市甲西線の沿道に生活関連施設が集積しています。

地域南東には、湖南省浄苑、リサイクルプラザが整備されています。

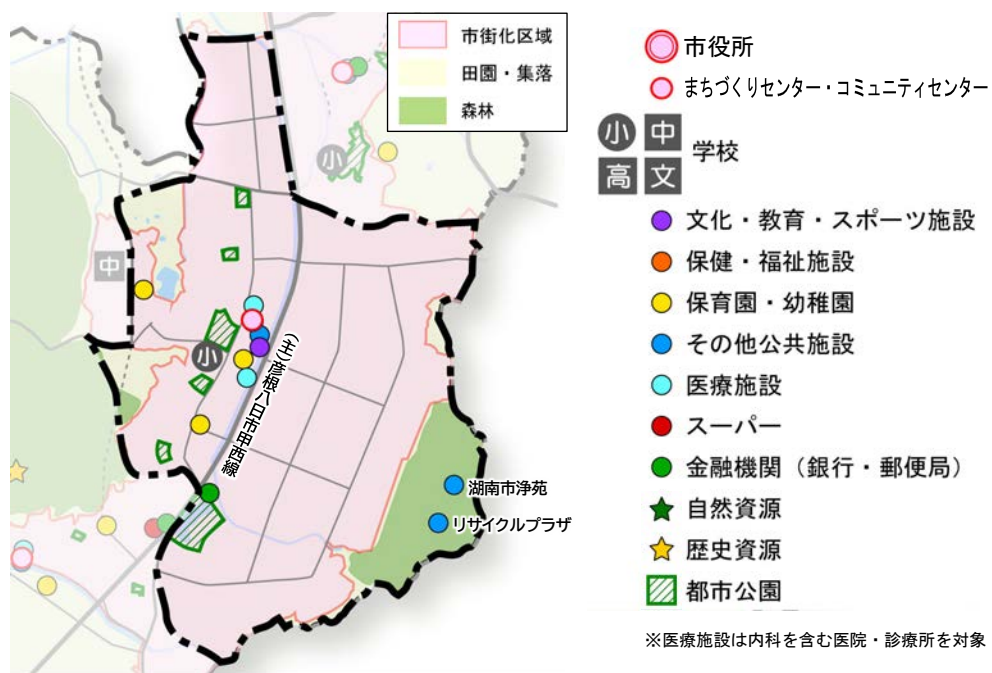


図 水戸地域の主要施設の分布図
資料) 湖南省地図情報サイト KONANMAP

③ 土地利用の現況と空家等の推移

市街化区域の土地利用構成は工業用地が 60.1%で最も高い一方、住宅用地の割合は 12.0%、商業用地の割合は 0.6%に留まっています。その他（平面駐車場、建物跡地、改変工事中の土地などの都市的未利用地）と農地や山林などの自然的土地利用については、市全体と比べると低くなっています。

2024 年度（令和 6 年度）の実態調査による空家等件数は 83 件であり、2016 年度（平成 28 年度）から 4 倍以上に増加しています。

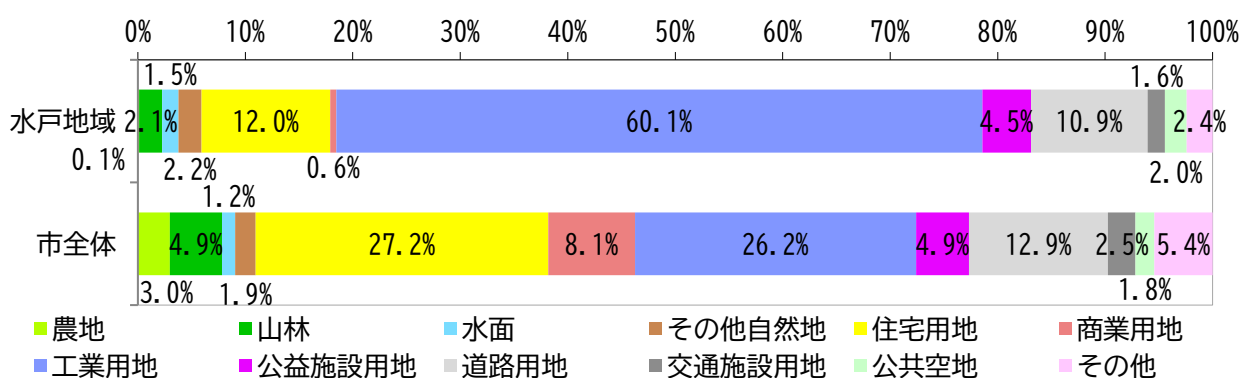


図 水戸地域の市街化区域内の土地利用構成

資料) 令和 6 年度大津湖南都市計画基礎調査

表 水戸地域の空家等件数の推移

小学校区名	空家等件数		H28⇒R6 の増減	
	2016(H28)	2024(R6)	R6－H28	R6/H28
水戸	20 件	83 件	63 件	415.0%
湖南市計	611 件	880 件	269 件	144.0%

資料) 令和 6 年度空家等実態調査

(2) 水戸地域の都市づくりの課題

- 工業団地の操業環境と居住環境の調和が必要
- 生活道路の改良など、市街化区域内の居住環境の改善が必要
- 地域内の空家等は増加傾向にあり、市全体の増加率を上回っているため、計画的な空き家対策の推進が必要
- 田代が池公園、水戸公園などの適正な維持管理、利活用の促進が必要
- 工業団地内企業の規模拡大に対応する土地の確保が必要

(3) 水戸地域の都市づくりの方針

① 土地利用の方針

- 空き家などの既存ストックの活用のための取組の推進
- 湖南工業団地の既存企業の操業環境の維持と強化
- 湖南工業団地の既存企業の事業拡大のための候補地の検討

② 交通体系の方針

- 湖南工業団地を利用する大型車などの待機場所の確保
- 利用実態に合わせたバス路線の再編
- 湖南工業団地などの企業と連携した交通手段の検討
- 安全な歩行空間の確保

③ 公園・緑地の方針

- 事業所との協働による街路樹などの維持管理の推進
- 地域ふれあい公園の適正な維持管理と再編
- 新たな機能の導入などによるにぎり池自然公園の再整備
- 脱炭素に向けた、事業所における自然エネルギーや緑地の導入の促進

④ 景観づくりの方針

- 大規模工場が集積する湖南工業団地における、周囲への影響に配慮した緑豊かな景観づくりの誘導

⑤ 河川、その他都市施設の方針

- 湖南市浄苑、リサイクルプラザの適正な維持管理・運用

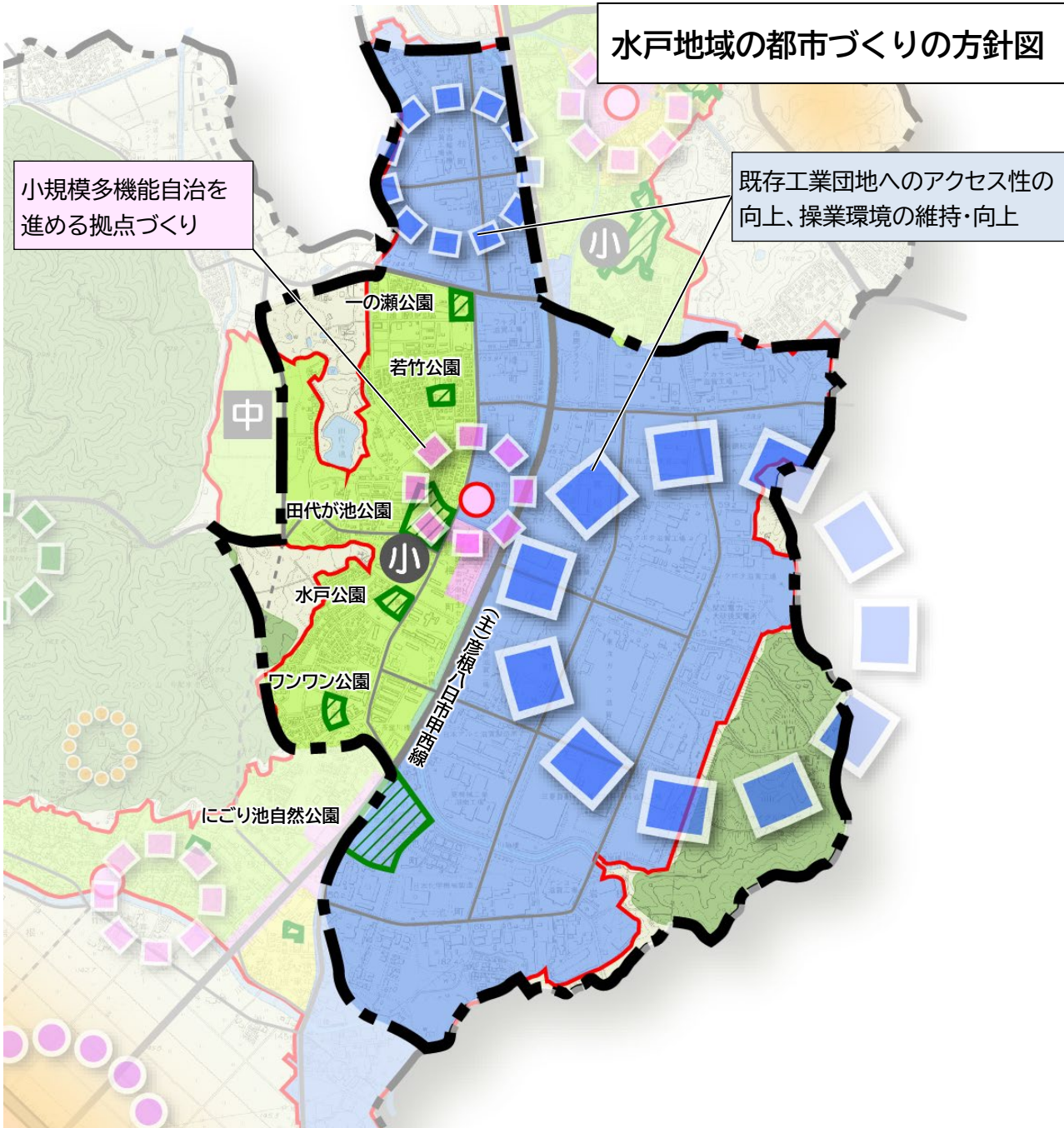
⑥ 安心・安全都市づくりの方針

- 避難所の耐震化、バリアフリー化の推進

水戸地域の都市づくりの方針図

小規模多機能自治を進める拠点づくり

既存工業団地へのアクセス性の向上、操業環境の維持・向上



凡例

- | | | | | | |
|--|--------------------------|--|------|--|-----------|
| | 行政界 | | 生活拠点 | | 専用居住ゾーン |
| | 市街化区域 | | 産業拠点 | | 商業・業務ゾーン |
| | 河川等 | | | | 産業振興ゾーン |
| | 行政サービス機能
(まちづくりの拠点施設) | | | | 農地・集落地エリア |
| | 学校教育施設 | | | | 森林環境保全エリア |
| | 県道、主な市道等 | | | | 都市公園 |

※道路の破線は湖南市道路整備計画対象路線

(4) 水戸地域（まちづくり協議会）によるまちづくりの方針

① これまでのまちづくりの取組

市民学習交流センターにおける地元野菜の販売、田代が池公園での夜間イルミネーション「水戸ナリエ」の開催など、住民同士のふれあい・憩いの場づくりを推進してきました。

防災訓練の実施により、暮らしの安心・安全を高めるまちづくりを推進してきました。

水戸料理教室の開催、水戸菜園での野菜作りや体験の実施など、協働によるあたたかいコミュニティづくりを推進してきました。



水戸ナリエ



さつま芋ほり

② 地域のまちづくりの課題

- これからのまちづくりを担う人材の発掘・育成が必要
- 大人から子どもまで安心して暮らせるまちづくりを進めることが必要
- 区単位の防災組織の形成や学区全体で連携した防災対策が必要
- 男性が交流の場に出ることが少なく、誰もが気軽に参加できる交流の場やふれあいの機会を増やすことが必要
- 地域の資源を活かし、地域活性化を進めることが必要
- 外国人や企業との交流を深めることが必要

③ まちづくりのテーマ・キーワード

まちづくりのテーマ

コミュニケーションで安心・安全、
住みよいふるさと水戸づくり

まちづくりのキーワード

多文化共生のまちづくり

道路・交通環境の充実

企業と地域の連携維持・強化

防災対策の強化

④ まちづくりを進めるための取組

■住民同士のふれあい・憩いの場づくり、そしてふるさとづくりへ

暮らしやすい生活環境を保全・改善しつつ、地域住民みんながふれあい憩える場を整備し、心やすらぐふるさとづくりを目指します。

- ・茶釜川の桜の手入れ
- ・ウォーキングコースの整備
- ・スポーツ施設の活用
- ・ゴミ捨て禁止の徹底
- ・犬の糞のない、きれいなまちの実現
- ・田代が池公園など身近な公園の活用
- ・花壇の整備や花植えによる憩いの拠点づくり
- ・ボランティアカフェひるず
- ・健康麻雀
- ・グラウンドゴルフ大会
- ・みとまる食堂（地域食堂）

■暮らしの安心・安全を高めるまちづくりの推進

住民一人ひとりが安心・安全な暮らしを実感できるまちづくりを推進します。

- ・駐車場や公道（歩道・車道）の整備
- ・信号の設置などによる交差点の安全確保
- ・住民パトロールの活動の普及
- ・中学生など（自転車通学者）の通学マナーの確立
- ・防災訓練や防犯・防災学習による自己防衛術の習得など、誰もが安心して暮らせる環境ならびに体制の構築
- ・災害へ備えるため、区や団地企業、湖南工業団地協会、市などの連携体制の構築
- ・ささえあい活動の継続

■協働によるあたたかいコミュニティづくりの推進

子どもから高齢者、障がい者、外国人、企業がお互いを尊重し合い、ひとつの家族のように交流し、協働してあたたかいまちづくりに取り組みます。

- ・高齢者が集える場の整備
- ・元気な高齢者が地域を支える仕組みづくり
- ・世代や国籍を問わず地域住民と企業がつながりを深めるための交流の場の充実
- ・「水戸まちづくりフェスタ」や水戸料理教室、地域行事などを通じた住民同士の顔が見えるあたたかいコミュニティづくりの推進
- ・登下校時の通学見守り体制の充実
- ・地域まちづくりに関する研修会の開催やリーダーの養成など、まちづくりを支える人材の育成
- ・子育て支援の場づくりの推進