

加賀市多世代交流拠点・ 多世代共生コミュニティ調査業務

令和8年6月
(2026年)

加 賀 市

目次

はじめに.....	1
1 はじめに.....	1
2 調査対象区域.....	2
第1章 現状把握.....	5
1-1 人口・世帯.....	5
1-2 施設分布.....	13
1-3 住まいに関する現状分析.....	23
1-4 市民ニーズ・生活満足度.....	28
1-5 旧加賀市商工会議所の施設概要.....	33
第2章 上位・関連計画等の整理.....	34
2-1 国の動き.....	34
2-2 上位・関連計画.....	37
第3章 サウンディング調査.....	43
3-1 事業者(大聖寺区域).....	43
3-2 事業者(松が丘区域).....	46
第4章 多世代交流・共生の場づくりとしての方向性.....	51
4-1 まちづくりの課題.....	51
4-2 まちづくりとしての方向性.....	51
第5章 大聖寺区域多世代共生コミュニティ基本構想.....	72
5-1 旧加賀商工会議所の既存建物の構造的特徴及び用途変更に伴う課題.....	72
5-2 機能構成案.....	73
5-3 配置構想.....	75
5-4 ゾーニング計画.....	76
5-5 事業スキーム及び運営体制.....	79
5-6 期待される効果.....	79
5-7 概算事業費の算出.....	80
第6章 松が丘地域住宅団地再生事業計画(案).....	83
6-1 地域住宅団地再生事業計画の基本的な考え方.....	83
6-2 機能構成.....	84
6-3 配置構想.....	85
6-4 事業スキーム及び運営体制.....	87
6-5 期待される効果.....	87
6-6 概算事業費の算出.....	88
第7章 総合評価・課題整理・事業方針のとりまとめ.....	90
7-1 事業スキーム案.....	90
7-2 事業化に向けた今後の進め方.....	92

はじめに

1 はじめに

全国的に人口減少が進むなか、国立社会保障・人口問題研究所による自治体別の将来人口推計によれば、平成27年(2015年)に67,186人であった加賀市の人口は、令和7年(2025年)には58,707人(令和7年11月1日時点)まで減少し、さらに令和32年(2050年)には36,571人にまで減少すると推計されている。

一方、高齢者人口は平成27年(2015年)の22,204人から令和7年(2025年)には22,131人とはほぼ横ばいで推移しているものの、高齢化率は約33%から約38%へ上昇しており、令和32年(2050年)には40%を超えることが予測されている。

こうした人口減少と高齢化の進行を踏まえ、本市では令和7年(2025年)に「第5期加賀市地域福祉計画ー加賀市福祉こころまちプランー」を策定した。この計画では、「ともに支えあう健康で心豊かなまちづくり」の実現に向け、次の3つの基本目標を掲げている。

① 主体的な住民参加によるまちづくり

地域住民が主体的に地域活動に参加し、日頃から地域の人との交流を深め、心のつながりを築きながら、住み慣れた地域社会の中で、生きがいを持って暮らせるまちづくりを進めます。

② 手をつなぎみんなで支えあうまちづくり

多様化する福祉のニーズに対応するために、市民をはじめ、行政や機関・団体等が互いに連携しながら、誰もが助け合い、支えあうまちづくりを進めます。

③ 健やかで安心できる生活しやすい体制づくり

様々な問題に対応できる相談・支援体制、適切な支援へのつなぎ、健康づくり、虐待防止や成年後見制度等の権利擁護、生活困窮者自立支援やひきこもり支援の充実、災害時の支援体制の充実等、誰もが健やかで安心して生活しやすいまちづくりを進めます。

これらの目標を実現するためには、住民同士が日常的に交流し、互いを知り、支え合う関係を育むことのできる場の存在が重要である。多世代が交流することで地域の情報や課題が共有され、住民自らが主体的に地域づくりへ参画する契機が生まれる。そのためには、世代や立場を超えて日常的に顔を合わせることで居場所や交流拠点の整備が求められている。

本業務では、大聖寺区域及び松が丘区域をモデル地域として設定し、多世代交流拠点の形成と多世代共生コミュニティの実現に向けた調査を実施した。

大聖寺区域は、かつて大聖寺藩の城下町として栄えた歴史的な街並みを有しているが、近年は人口減少や高齢化の進行に加え、建物の老朽化や空き家の増加が課題となっている。令和5年(2023年)住民基本台帳によると、高齢者単身世帯及び高齢者のみ世帯は1,617世帯と山代地区に次いで多く、高齢化率は36.7%となっている。また、令和3年(2021年)度空き家実態調査では危険空き家が17件確認され、市内で最も多い状況にあるなど、まちの空洞化の進行が懸念されている。

一方、松が丘区域は昭和51年(1976年)から戸建住宅団地として入居が開始され、現在は1,418世帯、3,258人(令和2年国勢調査)が居住している。現時点の高齢化率は29%であるものの、入居開始から約50年が経過しており、今後急速な高齢化の進行が見込まれ、介護予防や健康づくり、生き

がいつくりの推進に加え、多世代交流による地域の活力創出が重要な課題となっている。

今後も人口減少と高齢化が進行するなか、高齢者、子ども、現役世代がそれぞれ分断されたままでは、地域社会を維持していくことは難しい。世代を超えた交流と支え合いの仕組みを構築し、地域全体で暮らしを支える体制を形成していくことが求められている。

こうした状況を踏まえ、本市では、多世代が共生できる地域づくりと地域のにぎわい創出を推進するため、空き家の増加抑制や若年層の定住・移住促進を図るとともに、生活様式の変化に対応した快適な住環境の整備を進める必要がある。なかでも、子どもから高齢者までが安心して交流し、支え合いながら暮らせる環境の整備と、地域の交流・支援機能を担う拠点の形成は重要な課題となっている。

こうした拠点の形成に当たっては、建物や住まいといったハード面と、交流の仕組みやサービスといったソフト面の双方から検討を行うことが重要である。そこで本業務では、大聖寺区域においては「旧加賀商工会議所跡地」、松が丘区域においては「松が丘地内の公共用地及び空き家・空き地」を対象として、多世代が集い、交流しながら安心して暮らすことのできる地域共生拠点の形成可能性について調査を実施した。

また、拠点整備に当たっては、子どもから高齢者までが利用可能な、安心して暮らせるための介護予防、健康維持、生きがいの向上を図るサービスや活動の導入についても検討を行った。これらを一体的に検討することで、今後の拠点形成に向けた基本構想の策定につなげることを本業務の目的とする。

2 調査対象区域

① 大聖寺区域

大聖寺区域は、加賀市立地適正化計画で定める大聖寺地域の都市機能誘導区域（城下町地区）及び居住誘導区域、IRいしかわ鉄道線南側の旧加賀商工会議所跡地を含む区域である。IR いしかわ鉄道線の北側は大聖寺駅周辺が都市機能誘導区域（城下町地区）に、さらにその周辺が居住誘導区域に指定されており、本市が進める立地適正化計画において重要な役割を担う区域となっている。

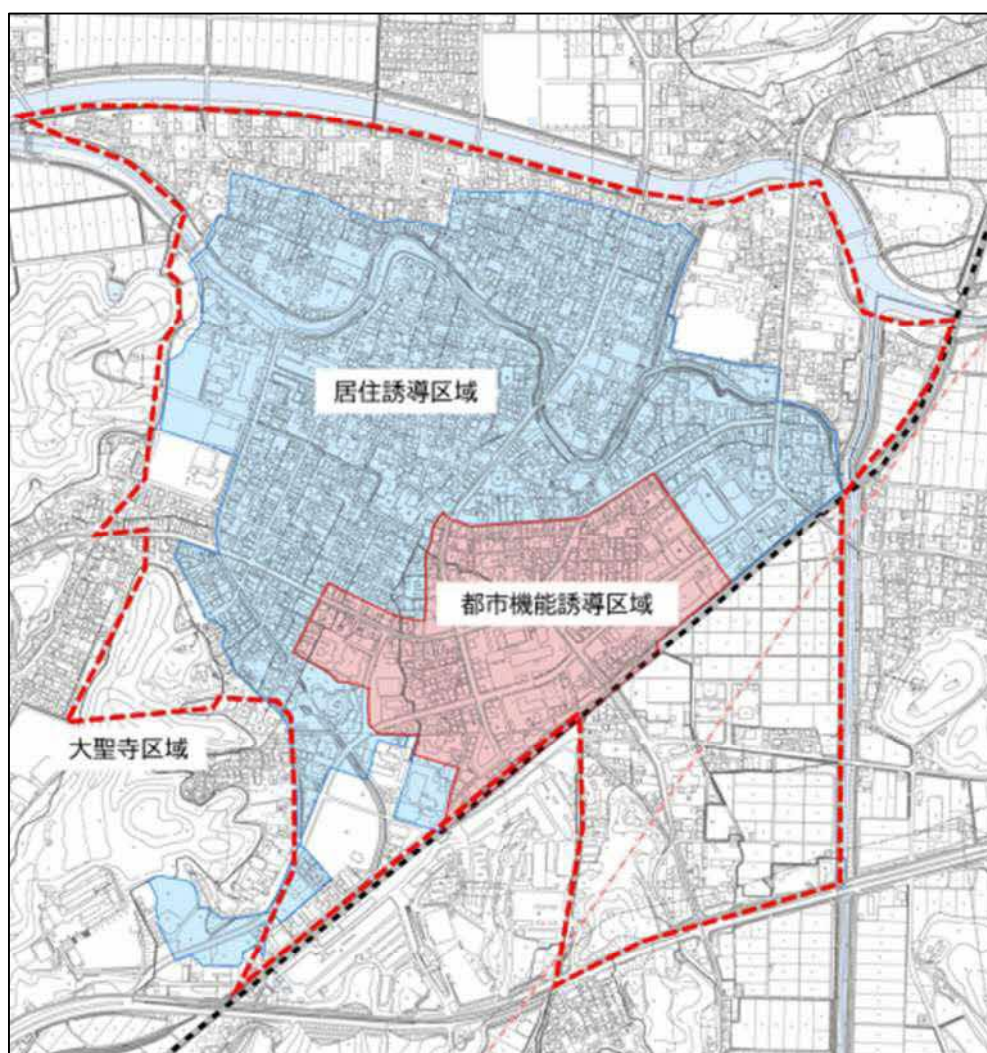
居住誘導地区には歴史的な町並みや文化資源が集積しており、本市を代表する地域資源の一つとなっている。一方で、人口減少や高齢化の進行、空き家の増加などにより、地域コミュニティの維持や中心市街地の活力低下が課題となっている。特に高齢者単身世帯や高齢者のみ世帯の増加に伴い、地域における見守りや交流、生活支援機能の充実が求められている。

また、大聖寺駅周辺は公共交通の結節点として高い利便性を有しており、市内外からのアクセスが可能なエリアである。都市機能誘導区域として位置付けられていることから、今後、居住機能と生活サービス機能を集約し、持続可能なまちづくりを進めていく上で重要な拠点となることが期待されている。

旧加賀商工会議所跡地は、都市機能誘導区域である大聖寺駅周辺に隣接する位置に立地しており、地域住民の交流や多世代の居場所づくり、生活支援機能の提供などを担う拠点として高い可能性を有している。また、子どもから高齢者まで多様な世代が集う交流拠点を整備することで、地域コミュニティの再生や中心市街地のにぎわい創出、さらには周辺エリアへの波及効果も期待される。

このように大聖寺区域は、歴史・文化資源と交通利便性を兼ね備える一方で、人口減少や高齢化、空き家の増加といった課題を抱えている。こうした地域特性を踏まえ、多世代交流拠点の形成を通じて、地域コミュニティの維持・再生と持続可能な中心市街地の形成を図ることが重要である。

図表 1 調査対象区域(大聖寺区域)



(注)居住誘導区域：人口減少社会において、都市の生活サービスやコミュニティを持続的に維持するため、居住を積極的に誘導すべきエリアとして、市町村が定める「立地適正化計画」の中で指定される区域である。

都市機能誘導区域：人口減少下でも医療・福祉・商業などの生活に必要な都市機能を維持・集積させるため、公共交通でアクセスしやすく、徒歩や自転車で移動しやすい都市の拠点エリアで、この区域内に「誘導施設」と呼ばれる施設を誘導することで、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指す。

(出展)加賀市立地適正化計画を基に作成

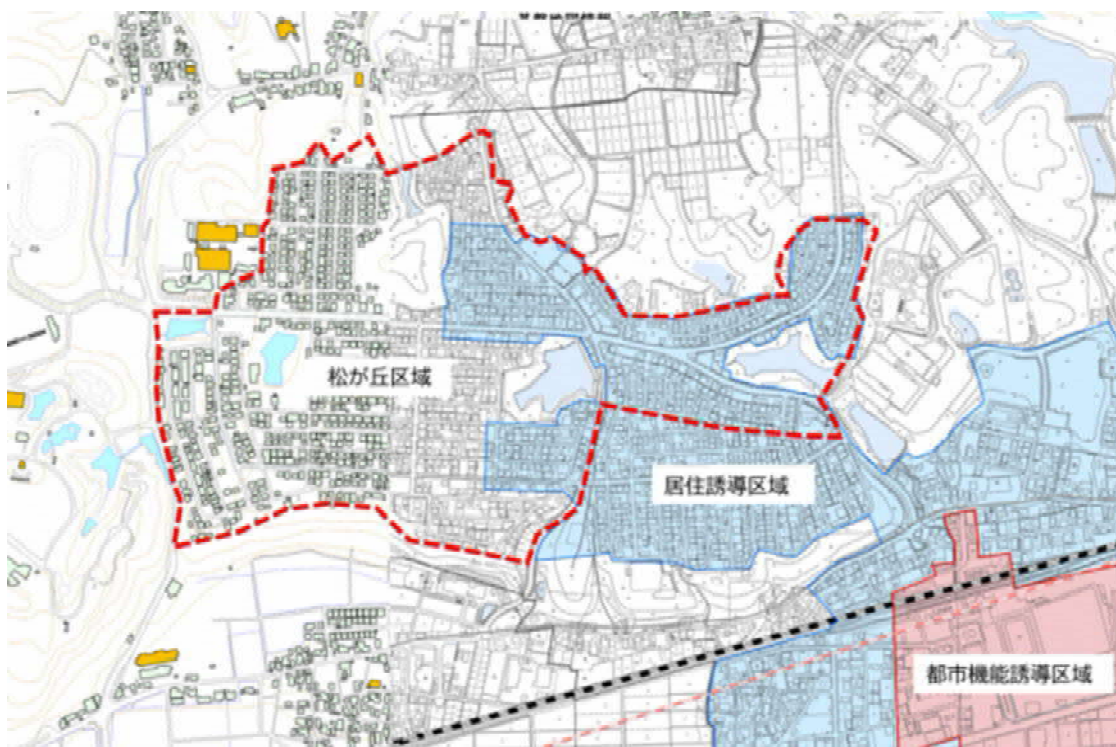
② 松が丘区域

松が丘区域は、昭和45年(1970年)頃から計画的に開発が進められた戸建住宅中心の松が丘1丁目～4丁目を区域とする。整備された道路や公園、公共施設など良好な住環境を有しており、本市を代表する住宅団地の一つとして発展してきた。また、区域東側は作見地域の居住誘導区域に指定されており、本市の立地適正化計画においても居住機能の維持・集積を図る区域として位置付けられている。

一方で、入居開始から約50年が経過し、入居当初の世代が一斉に高齢期を迎えていることから、急速な高齢化の進行が課題となっている。特に初期開発エリアでは高齢化率が40%を超えることが見込まれており、高齢者のみ世帯の増加や地域活動の担い手不足、移動手段の確保、日常生活支援ニーズの増加などが懸念されている。また、今後は住宅の相続や住み替えに伴う空き家・空き地の増加も予想され、団地全体の活力維持が重要な課題となっている。

とはいえ、松が丘区域は一定規模の人口集積があり、公園や公共用地など地域活動に活用可能な空間も有していることから、多世代交流や地域コミュニティの再構築に取り組むための条件を備えている。高齢者の介護予防や健康づくりに加え、子育て世代や若年層が地域と関わる機会を創出することで、世代を超えた支え合いの仕組みを形成することが期待される。このように松が丘区域は、計画的に整備された住宅団地として良好な住環境を有する一方で、団地特有の急速な高齢化という課題を抱えている。今後は、多世代交流拠点の整備や地域コミュニティ機能の強化を通じて、団地の魅力向上と持続可能な地域づくりを進めていくことが重要である。

図表 2 調査対象区域(松が丘区域)



(出展)加賀市立地適正化計画を基に作成

第1章 現状把握

1-1 人口・世帯

(1)人口

① 加賀市

加賀市の総人口は、令和元年(2019年)の66,510人から減少を続けており、令和7年(2025年)には61,054人となっている。さらに将来推計では、令和11年(2029年)には56,980人まで減少すると見込まれており、人口減少傾向は今後も継続することが予測されている。

図表 3 加賀市人口の推移と推計



(出典)加賀市健康福祉部介護福祉課作成

② 調査対象区域

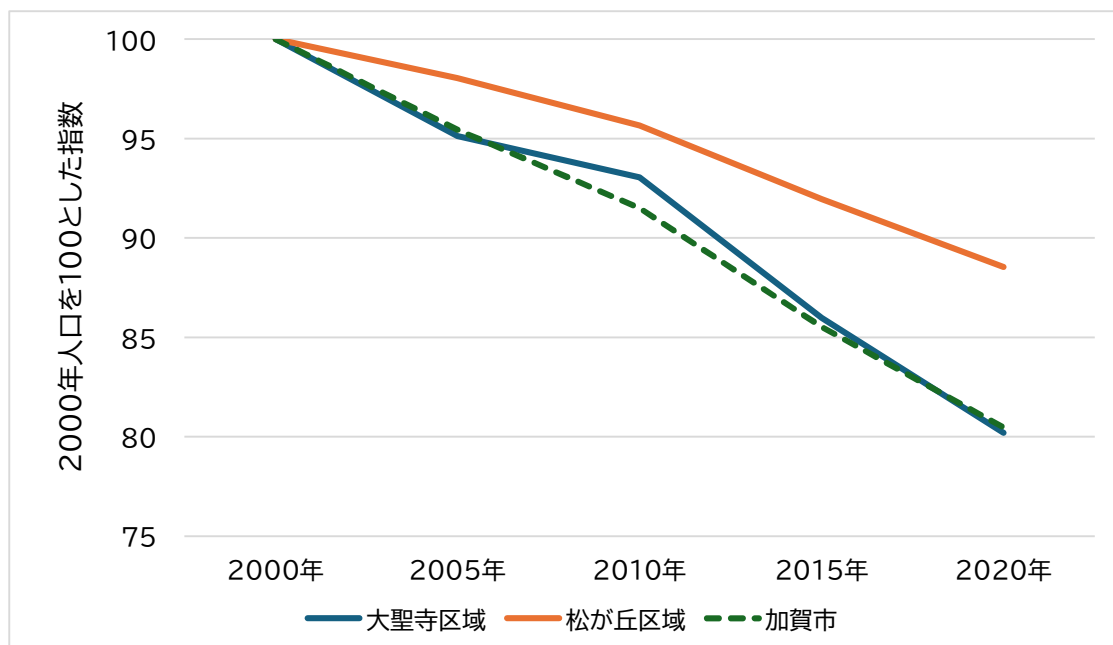
大聖寺区域の人口推移は、加賀市全体の人口動向とほぼ同様の傾向を示している。

平成12年(2000年)の人口を100とした場合、令和2年(2020年)の人口指数は80となっており、この20年間で約20%の人口減少が進行したことになる。特に年少人口(0～14歳)や生産年齢人口(15～64歳)の減少に伴い、地域活動の担い手不足、地域コミュニティ機能の低下などが懸念されており、今後も人口減少の進行に応じた新たな地域づくりのあり方が求められている。

一方、松が丘区域についても人口減少傾向にあるものの、平成12年(2000年)の人口を100とした場合、令和2年(2020年)の人口指数は89となっており、減少率は約10%にとどまっている。これは比較的新しい住宅団地として一定の居住人口を維持してきたことによるものと考えられる。しかしながら、団地造成から約50年が経過し、入居当初の世代が一斉に高齢期を迎えていることから、今後は急速な高齢化と人口減少の進行が見込まれる。高齢者(65歳以上)のみ世帯の増加や地域活動の担い手不

足、空き家の発生などが懸念されており、将来を見据えた地域コミュニティの維持・再生に向けた取組が重要となっている。

図表 4 区域人口の推移



(出展) 令和2年国勢調査を基に作成

図表 5 区域人口の推移(附表)

(人)

区 域	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
大聖寺区域	6,471	6,155	6,021	5,563	5,189
指数	100	95	93	86	80
松が丘区域	3,680	3,608	3,520	3,384	3,258
指数	100	98	96	92	89
加賀市	78,563	74,982	71,887	67,186	63,220
指数	100	95	92	86	80

(注) 指数は 2000 年の人口を100とした時の値

(出典) 令和2年国勢調査を基に作成

(2)年齢構成

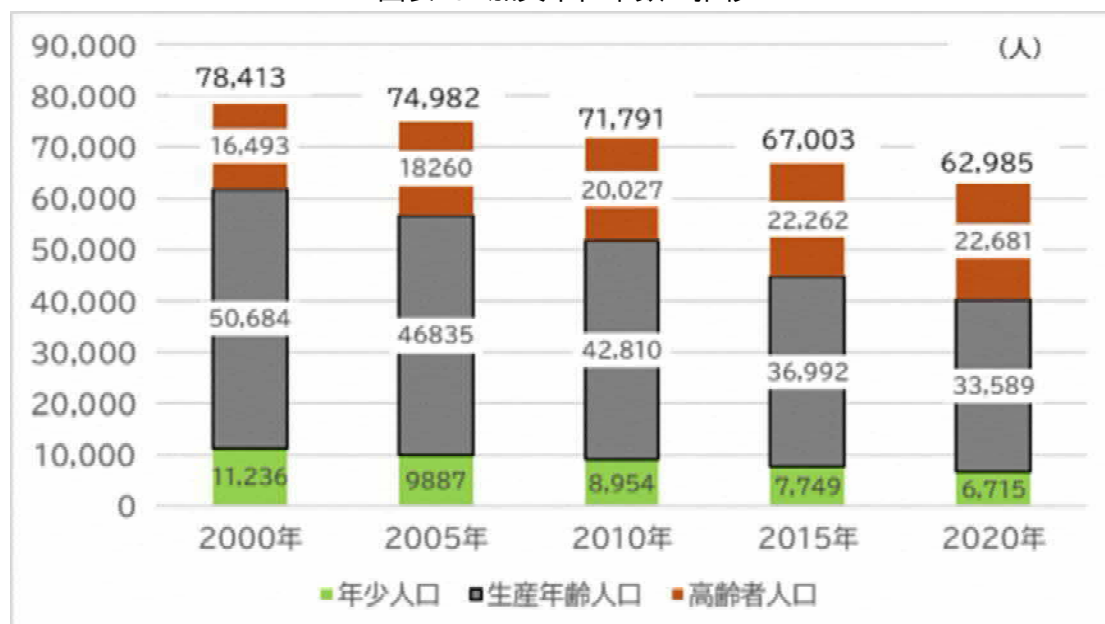
① 加賀市

加賀市の少子・高齢化傾向を見ると、高齢者人口は平成12年(2000年)以降、各調査年において概ね1,800～2,000人程度の増加を続けてきたが、令和2年(2020年)には増加数が約400人にとどまった。これは、高齢化が引き続き進行しているものの、高齢者人口そのものも増加のピークを迎えつつあることを示している。

一方、年少人口は平成12年(2000年)の11,266人から令和2年(2020年)には6,715人となり、この20年間で約40%減少した。これは出生数の減少に加え、進学や就職を契機とした若年世代の流出などが複合的に影響しているものと考えられる。

この結果、加賀市では高齢化率の上昇が進む一方で、地域社会や経済活動を支える現役世代・子育て世代の割合が低下している。将来的には地域産業の担い手不足、自治会活動や地域行事の維持困難、公共交通や商業サービスの利用者減少など、様々な分野への影響が懸念される。

図表 6 加賀市世帯数の推移



(注)年齢不詳を除く

(出典)令和2年国勢調査を基に作成

図表 7 加賀市世帯数の推移(付表)

年次	年少人口(人)	生産年齢人口(人)	高齢者人口(人)
2000年	11,236	50,684	16,493
2005年	9,887	46,835	18,260
2010年	8,954	42,810	20,027
2015年	7,749	36,992	22,262
2020年	6,715	33,589	22,681

(注)年齢不詳を除く

(出典)令和2年国勢調査を基に作成

① 調査対象区域

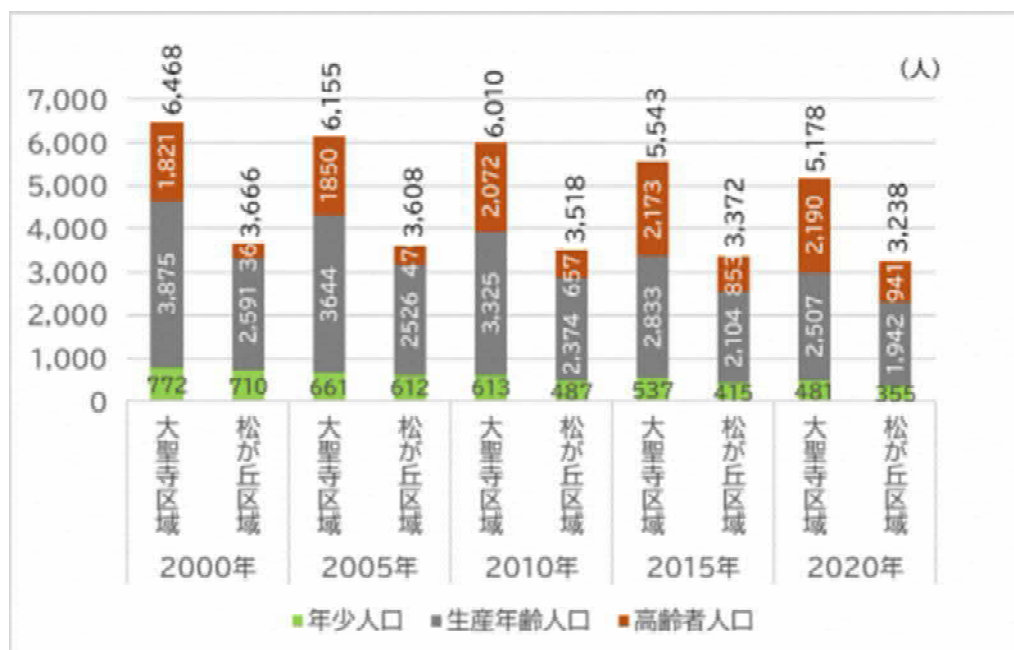
大聖寺区域、松が丘区域ともに少子高齢化が進行しているが、特に松が丘区域においてその傾向が顕著にみられる。松が丘区域の年少人口(0～14歳)は、平成12年(2000年)の710人から令和2年(2020年)には355人へと半減しており、子育て世代の減少や出生数の減少が進んでいることがうかがえる。一方で、高齢者人口は平成12年(2000年)の365人から令和2年(2020年)には941人へと約2.6倍に増加しており、団地全体が急速に高齢化している状況が確認できる。

松が丘区域は、同時期に入居した住民が多い住宅団地であることから、今後も高齢化の進行が見込まれる。高齢者のみ世帯の増加や地域活動の担い手不足、日常生活支援ニーズの増大などが予想されており、多世代が交流しながら支え合う地域コミュニティの再構築が重要な課題となっている。

一方、大聖寺区域においても高齢化は着実に進行している。高齢者割合は平成12年(2000年)の28.1%から令和2年(2020年)には42.2%へ上昇しており、加賀市全体の平均を上回る水準で推移している。中心市街地として歴史的な資源や既存のコミュニティを有する一方で、高齢者単身世帯や高齢者のみ世帯の増加が進んでおり、地域における見守りや支え合いの仕組みの充実が求められている。

このように、両区域とも少子高齢化が進行しているものの、松が丘区域では「団地の高齢化」、大聖寺区域では「中心市街地の高齢化」という異なる特徴を有している。それぞれの地域特性を踏まえながら、多世代交流の促進や地域コミュニティの維持・活性化に向けた取組を進めていくことが重要である。

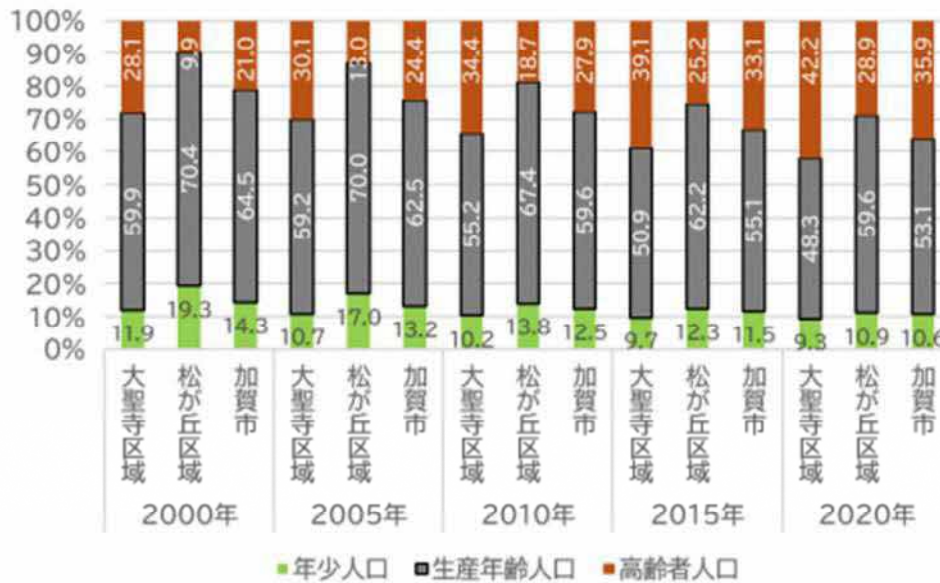
図表 8 年齢構成の推移



(注)年齢不詳を除く

(出典)令和2年国勢調査を基に作成

図表 9 年齢別構成比の推移



(注)年齢不詳を除く

(出典)令和2年国勢調査を基に作成

(3)世帯数

① 世帯数

加賀市の世帯数の推移は、平成12年(2000年)以降、微減傾向が続いているが、高齢者世帯数は増加し、ひとり親世帯は大きく減少している。このことは、人口減少が進行する中でも、高齢化の進展に伴い高齢者のみで構成される世帯や単身高齢者世帯が増加していることを示している。

一方で、ひとり親世帯の減少は、子育て世代そのものの人口減少を反映している可能性がある。特に出生数の減少や進学・就職を契機とした若年人口の流出は、地域コミュニティの担い手不足や将来的な労働力人口の減少にもつながることが懸念される。

図表 10 世帯の推移

(人)

年次	一般世帯数		高齢者世帯				ひとり親世帯			
			夫婦のみ世帯		単独世帯		母子世帯		父子世帯	
		増減率		増減率		増減率		増減率		増減率
2000年	26,264	-	1,763	-	1,690	-	449	-	63	-
2005年	25,999	-1.0%	2,555	44.9%	2,498	47.8%	224	-50.1%	19	-69.8%
2010年	25,966	-0.1%	2,953	15.6%	3,075	23.1%	442	97.3%	59	210.5%
2015年	24,841	-4.3%	3,518	19.1%	3,445	12.0%	351	-20.6%	52	-11.9%
2020年	24,229	-2.5%	3,668	4.3%	4,074	18.3%	276	-21.4%	38	-26.9%

(注)「夫婦のみ世帯」は妻が65歳未満を含む

(出典)令和2年国勢調査を基に作成

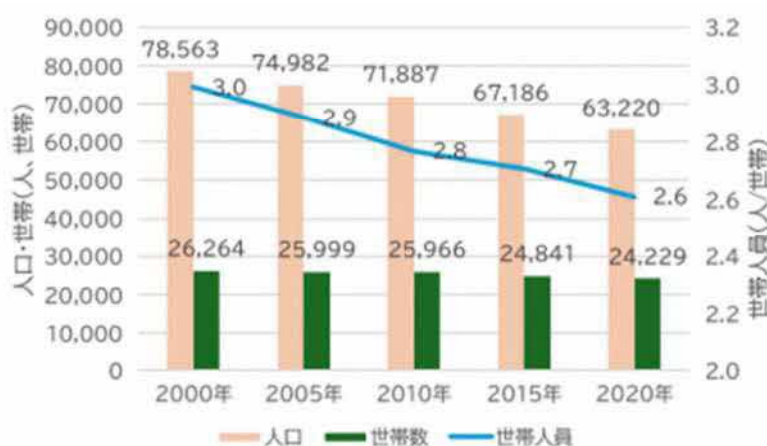
② 世帯人員

加賀市の世帯人員は、平成12年(2000年)の3.0人／世帯に対し、令和2年(2020年)は2.6人／世帯となり、縮小傾向にある。これは人口減少に加え、核家族化の進展や高齢者のみ世帯、単身世帯の増加など、世帯構成の変化が進んでいることを示している。

世帯人員の減少は、従来であれば家族内で担われていた見守りや介護、子育てなどの機能が弱まりつつあることを意味する。特に高齢化が進む地域では、ひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦のみ世帯の増加により、日常生活における支援ニーズが高まることが予想される。

また、世帯規模の縮小は地域コミュニティにも影響を与える。世帯数が大きく変化しなくても、一世帯当たりの人数が減少することで地域全体の人口は減少し、自治会活動や地域行事の担い手不足、空き家の増加などにつながる可能性がある。さらに、商業施設や公共交通など生活サービスの利用者減少を通じて、地域の生活利便性にも影響を及ぼすことが懸念される。

図表 11 世帯構成



(出典) 令和2年国勢調査を基に作成

(4) 社会動態

① 総数

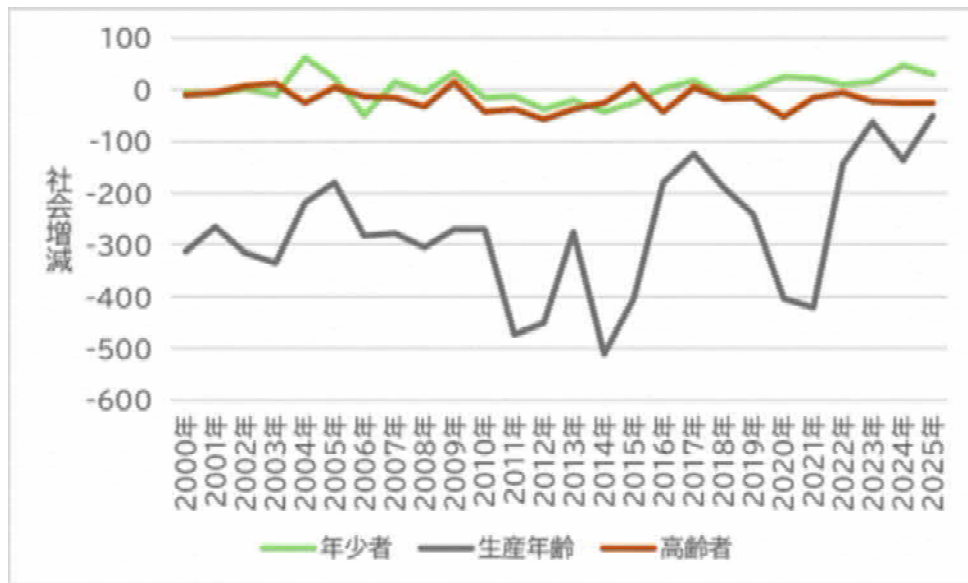
加賀市の社会移動についてみると、これまで生産年齢人口(15～64歳)の転出超過が大きく、地域の担い手となる世代の流出が続いてきた。一方で、年少人口(0～14歳)は微増傾向にあり、子育て世帯の流入や定住施策等による一定の効果がうかがえる。

近年では、生産年齢人口及び高齢者人口における社会減の規模が縮小する傾向にあり、人口流出に一定の歯止めがかかりつつある状況がみられる。これは移住・定住施策の成果や、地域の居住環境の改善、高齢者の定住志向などが影響している可能性が考えられる。

しかしながら、生産年齢人口の減少傾向そのものが解消されたわけではなく、地域経済や地域活動の担い手不足への影響は引き続き懸念される。また、今後は高齢化の進展に伴い、医療・介護・生活支援に対する需要の増加も見込まれることから、世代を問わず安心して暮らし続けられる環境づくりと、多様な世代が地域に関わり続けることのできる仕組みの構築が重要となっている。

このことは、人口の量的拡大だけでなく、地域内で人と人とのつながりを維持し、多世代が支え合いながら暮らせるコミュニティを形成していくことの重要性を示している。

図表 12 社会動態



(出典)住民基本台帳を基に作成

図表 13 社会動態(付表)

(人)

年 次	転入者				転出者				社会増			
		年少者	生産年齢	高齢者		年少者	生産年齢	高齢者		年少者	生産年齢	高齢者
2000年	1,771	245	1,413	113	2,100	250	1,726	124	-329	-5	-313	-11
2001年	1,821	236	1,490	95	2,101	244	1,755	102	-280	-8	-265	-7
2002年	1,815	269	1,439	107	2,122	268	1,754	100	-307	1	-315	7
2003年	1,695	256	1,335	104	2,031	268	1,670	93	-336	-12	-335	11
2004年	1,691	253	1,311	127	1,874	192	1,530	152	-183	61	-219	-25
2005年	1,598	214	1,276	108	1,752	192	1,455	105	-154	22	-179	3
2006年	1,656	210	1,343	103	2,003	261	1,625	117	-347	-51	-282	-14
2007年	1,576	213	1,283	80	1,857	199	1,561	97	-281	14	-278	-17
2008年	1,527	212	1,229	86	1,870	218	1,534	118	-343	-6	-305	-32
2009年	1,661	228	1,334	99	1,888	198	1,604	86	-227	30	-270	13
2010年	1,490	184	1,223	83	1,818	199	1,493	126	-328	-15	-270	-43
2011年	1,300	183	1,029	88	1,825	197	1,503	125	-525	-14	-474	-37
2012年	1,371	163	1,129	79	1,918	201	1,580	137	-547	-38	-451	-58
2013年	1,590	165	1,329	96	1,925	187	1,605	133	-335	-22	-276	-37
2014年	1,353	142	1,127	84	1,931	185	1,636	110	-578	-43	-509	-26
2015年	1,419	152	1,156	111	1,840	178	1,559	103	-421	-26	-403	8
2016年	1,518	137	1,288	93	1,739	136	1,468	135	-221	1	-180	-42
2017年	1,833	174	1,556	103	1,937	158	1,681	98	-104	16	-125	5
2018年	1,781	158	1,530	93	2,005	175	1,718	112	-224	-17	-188	-19
2019年	1,912	178	1,643	91	2,166	176	1,883	107	-254	2	-240	-16
2020年	1,531	154	1,312	65	1,964	131	1,716	117	-433	23	-404	-52
2021年	1,480	154	1,237	89	1,894	132	1,658	104	-414	22	-421	-15
2022年	1,743	143	1,516	84	1,884	133	1,660	91	-141	10	-144	-7
2023年	1,758	135	1,536	87	1,831	122	1,599	110	-73	13	-63	-23
2024年	1,834	154	1,590	90	1,948	107	1,726	115	-114	47	-136	-25
2025年	1,902	148	1,688	66	1,950	119	1,739	92	-48	29	-51	-26

(出典)住民基本台帳

② 外国人登録人口

加賀市在住の外国人登録人口は、平成12年(2000)年から平成27年(2015年)までほぼ一定で推移してきたが、令和2年(2020年)以降は増加傾向にある。

図表 14 外国人登録人口



(出典)住民基本台帳を基に作成

1-2 施設分布

(1) 公共施設

① 大聖寺区域

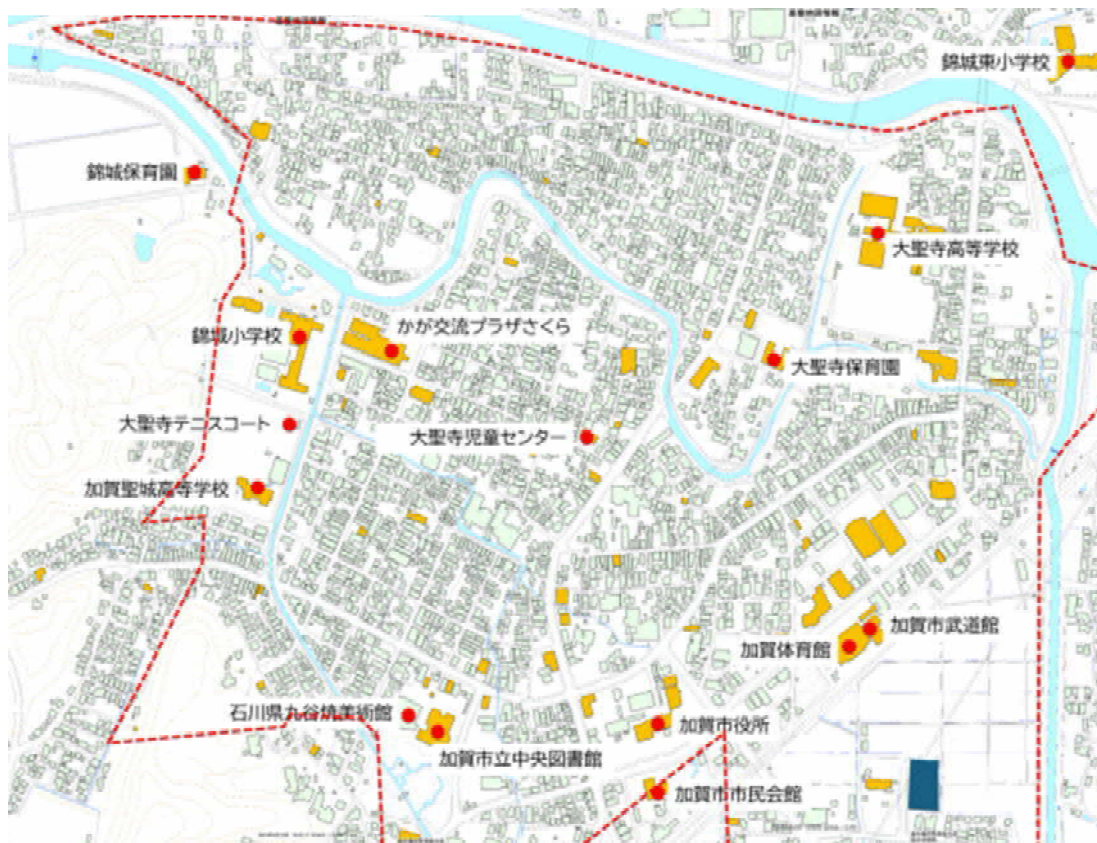
大聖寺区域内には加賀市役所、かが交流プラザさくらをはじめ、多くの公共施設が集積している。これらの施設は行政サービスの提供拠点であるとともに、市民活動や地域交流の場としても重要な役割を担っており、大聖寺区域は加賀市における行政・公共サービスの多様な機能を有している。

また、公共施設の集積は住民の利便性向上に寄与するだけでなく、来訪者や利用者の往来を生み出し、周辺商業や地域コミュニティの維持にも一定の効果をもたらしている。特に高齢化が進む中においては、行政手続きや福祉、健康づくりなどのサービスを身近に利用できる環境は、住み続けられるまちづくりの重要な要素となっている。

一方で、人口減少や財政制約が進む中、先進地事例^{*}では公共施設には単なる行政機能だけでなく、多世代交流や市民活動、地域課題の解決を支える拠点としての役割も求められている。今後は既存ストックを有効活用しながら、行政・福祉・教育・市民活動などの機能が連携した、持続可能な地域運営の拠点形成を図ることが重要である。

このような公共施設の集積は、大聖寺区域が立地適正化計画の誘導区域として都市機能誘導区域及び居住誘導区域が設定される背景の一つとなっており、今後も行政機能と歴史・文化資源を活かしたまちづくりの核としての役割が期待される。また、公共施設を起点として多様な世代や主体が交流する機会を創出することで、中心市街地のにぎわい創出や居住促進にもつなげていくことが求められる。

図表 15 公共施設分布(大聖寺区域)



② 松が丘区域

松が丘区域内には作見児童センターが立地している。児童センターは子どもたちの遊びや学び、交流の場としての役割を担うとともに、子育て世帯同士のつながりを育む地域の拠点となっている。

少子化が進行する中においても、子どもが安心して過ごせる居場所の確保や子育て支援機能の充実は、地域の魅力や定住促進における重要な要素である。また、児童センターは子どもだけでなく保護者や地域住民との交流の場としても活用されることから、地域コミュニティの形成や世代間交流の促進にも寄与している。

今後は、作見児童センターを子育て支援の拠点として活かしながら、多世代が交流できる機能との連携を図ることで、子どもから高齢者まで誰もが地域とのつながりを持てるコミュニティづくりを進めていくことが期待される。

図表 16 公共施設分布(松が丘区域)



*【公共施設の多機能化の先進事例】

近年の先進事例では、公共施設は行政サービス提供の場に留まらず、図書館機能、市民活動支援機能、多世代交流機能、子育て支援機能、地域福祉機能などを複合的に備えた「地域共創拠点」として整備される傾向にある。岐阜市の「みんなの森 ぎふメディアコスモス」や富山市の「まちなか総合ケアセンター」では、市民活動や多世代交流、福祉サービスを包括的に提供することで、地域コミュニティの活性化や地域課題の解決に寄与している。

(2)医療施設

① 大聖寺区域

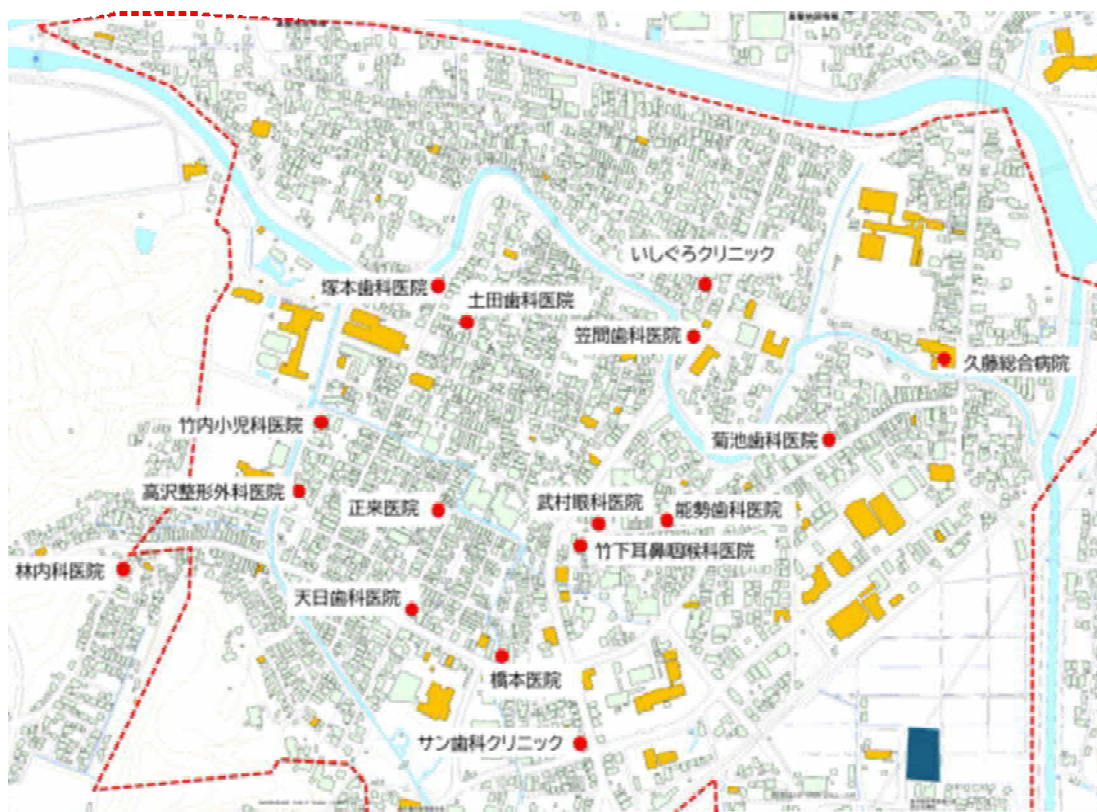
大聖寺区域内の医療施設としては総合病院のほか、複数の診療所が集積している。これらの医療機関は、地域住民の日常的な健康管理から専門的な医療サービスまでを支える重要な社会基盤となっている。

特に高齢化の進展に伴い、医療需要は今後も高まることが見込まれる。身近な場所に医療機関が立地していることは、高齢者をはじめとする地域住民の安心な暮らしを支えるとともに、居住地を選択する際の重要な条件の一つとなっている。

また、医療機関の集積は、介護・福祉サービスとの連携や地域包括ケアシステムの推進においても大きな強みとなる。医療、介護、福祉、生活支援が一体となった支援体制を構築することで、住み慣れた地域で暮らし続けられる環境づくりが可能となる。

今後は、既存の医療資源を活かしながら、福祉連携や地域住民との協働を進めることで、医療・福祉の充実した安心して暮らせるまちづくりを推進していくことが求められる。

図表 17 医療施設(大聖寺区域)



② 松が丘区域

松が丘区域内の医療施設としては診療所が立地している。病院は地域住民の健康を支える医療拠点として重要な役割を担っており、身近な場所で医療サービスを受けられる環境は、住民の安心な暮らしを支える基盤となっている。

特に高齢化が進展する中、医療機関へのアクセスのしやすさは居住環境の評価に大きく影響する要素である。地域内に医療機関が立地していることは、高齢者やその家族にとって大きな安心材料となるとともに、日常的な健康管理や疾病の早期発見・早期治療にも寄与している。

今後増加が見込まれる医療・介護ニーズに対応するためには、医療機関と介護事業所、福祉施設、地域住民との連携を強化し、地域包括ケアシステムの充実を図ることが重要である。医療資源を活かした支援体制の構築は、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるまちづくりにつながる。

今後は、区域内の医療施設をはじめとする地域資源を活かしながら、子どもから高齢者まで多様な世代が安心して暮らせる生活環境を整備するとともに、医療・福祉・地域交流が連携した持続可能なコミュニティの形成を進めていくことが求められる。

図表 18 医療施設(松が丘区域)



(3)福祉施設

① 大聖寺区域

大聖寺区域内には多くの福祉施設が立地しており、特に旧加賀市商工会議所周辺において高い集積が見られる。これらの施設は、高齢者や障がい者をはじめとする支援を必要とする人々の日常生活を支える重要な社会基盤となっている。

また、人口減少や高齢化が進展する中、福祉施設にはサービス提供機能だけでなく、地域住民との交流や社会参加を支える役割も求められている。近年では、高齢者や障がい者だけでなく、子どもや子育て世帯、地域住民が自然に交わることのできる共生型の拠点としての機能が重視されている。

図表 19 福祉施設(大聖寺区域)



② 松が丘区域

松が丘区域内の福祉施設は、区域東部の診療所周辺や区域西側に立地しているほか、隣接する加賀温泉駅南側において高い集積が見られる。これらの福祉施設は、高齢者や障がい者、支援を必要とする人々の生活を支える重要な地域資源であり、松が丘区域における福祉サービスの基盤を形成している。

今後のさらなる高齢化の進展に伴い、介護や生活支援、社会参加の場に対するニーズは一層高まることが予想される。そのため、既存の福祉施設を単独のサービス提供拠点として捉えるのではなく、医療、介護、子育て支援、地域活動などと連携した多機能な地域拠点として活用していくことが重要となる。

図表 20 福祉施設(松が丘区域)



(4)商業施設

① 大聖寺区域

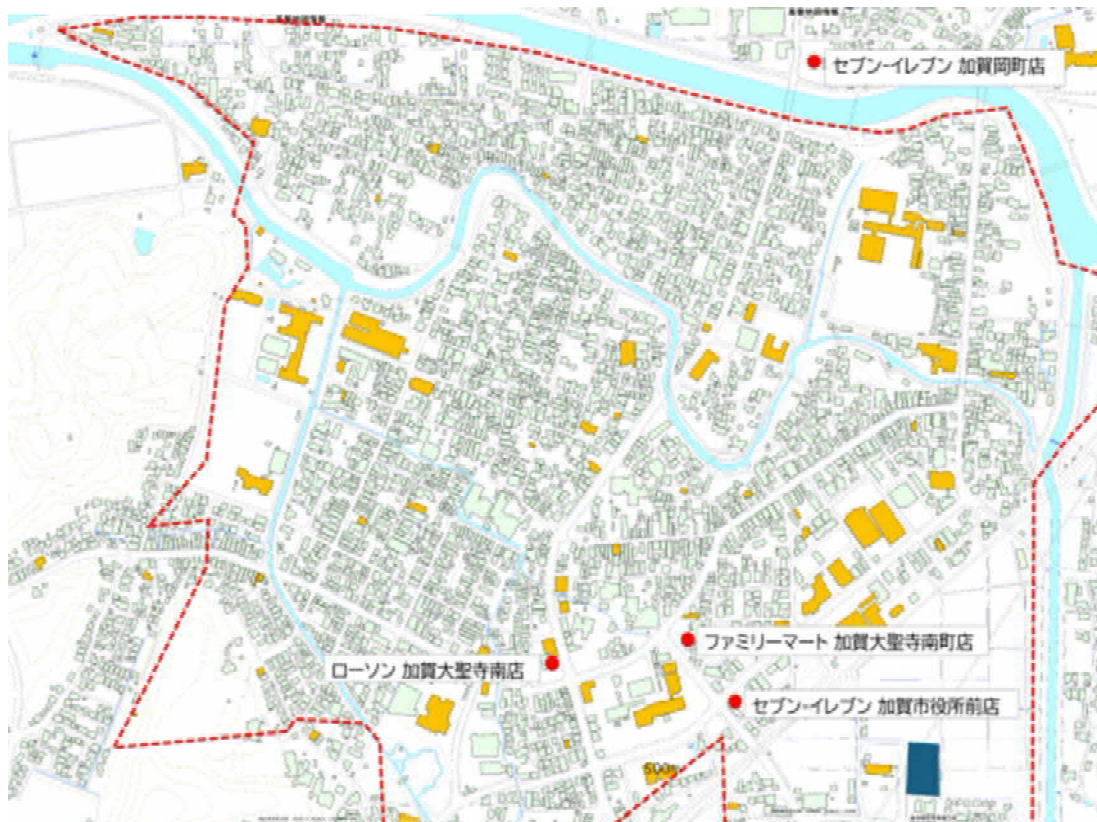
1)コンビニエンスストア

大聖寺区域内には複数のコンビニエンスストアが立地しており、区域東部から南部にかけて分散して配置されている。

コンビニエンスストアは食品や日用品の購入だけでなく、各種料金収納や宅配便取扱いなど多様なサービスを提供しており、地域住民の日常生活を支える身近な生活拠点となっている。特に高齢化が進む中においては、徒歩や短距離移動で利用できる店舗の存在が生活利便性の維持に大きく寄与している。

一方で、店舗は幹線道路沿いや区域周縁部に立地する傾向が見られることから、自動車を利用できない高齢者等にとってはアクセスに課題が生じる可能性もある。今後は移動支援や買い物支援との連携を図りながら、生活利便性の維持を図ることが重要である。

図表 21 コンビニエンスストア(大聖寺区域)



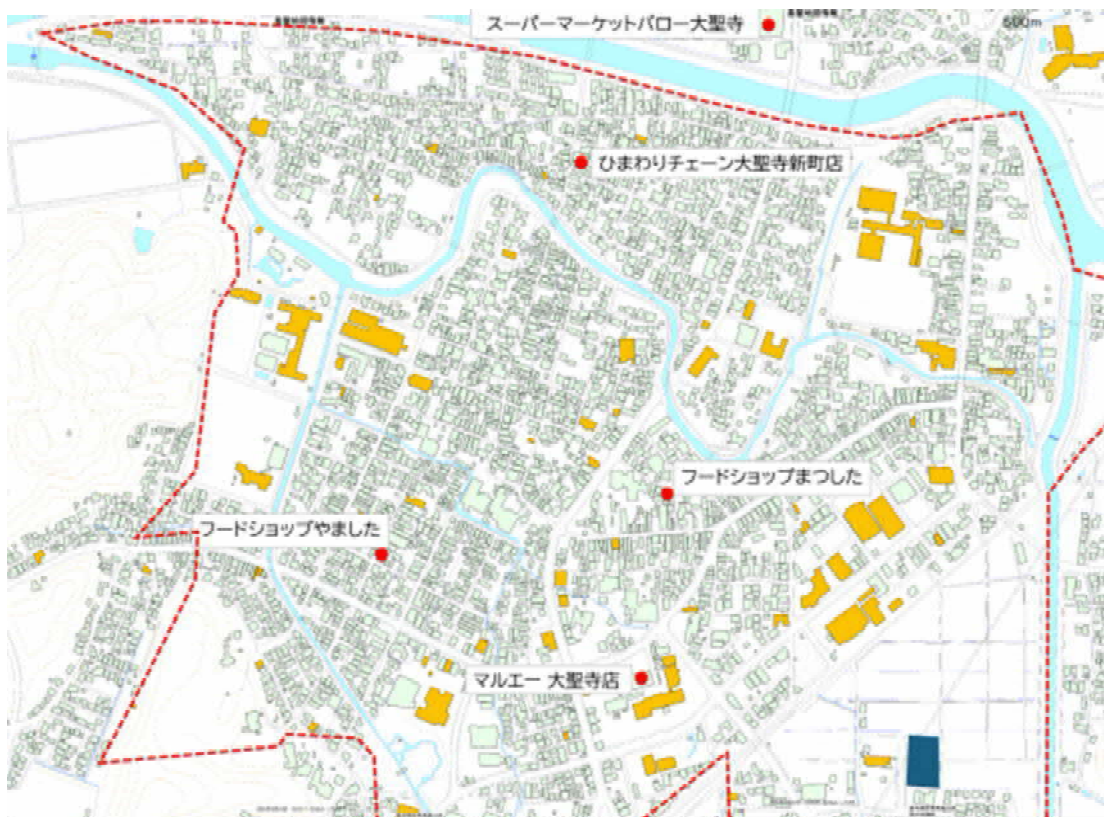
2)スーパーマーケット

大聖寺区域内にはスーパーマーケットが複数立地しており、区域北東部及び南部を中心に配置されている。

スーパーマーケットは生鮮食品や日用品を供給する地域の基幹的な商業施設であり、住民の日常生活を支える重要な都市機能の一つとなっている。大聖寺区域では一定の商業機能が確保されていることから、生活利便性の高い居住環境が形成されているといえる。

高齢化が進展する中では、買い物環境の充実は住み続けられるまちづくりの重要な要素となる。今後は既存の商業機能を維持しながら、宅配サービスや移動販売なども含めた買い物支援体制の充実を図ることが求められる。

図表 22 スーパーマーケット(大聖寺区域)



3)ドラッグストア

大聖寺区域内には複数のドラッグストアが立地しており、東部及び南部に比較的集積している。

ドラッグストアは医薬品の販売に加え、日用品や食品の購入も可能であり、地域住民の生活を支える重要な商業施設となっている。近年は調剤機能や健康相談機能を備えた店舗も増加しており、医療機関や福祉施設とともに地域の健康づくりを支える役割も期待されている。

特に大聖寺区域は医療機関や福祉施設の集積も見られることから、ドラッグストアとの連携による健康支援や介護予防において高いポテンシャルを有している。今後は単なる物販機能にとどまらず、地域住民の健康維持や見守りを支える生活拠点としての役割がさらに重要になるものと考えられる。

図表 23 ドラッグストア(大聖寺区域)



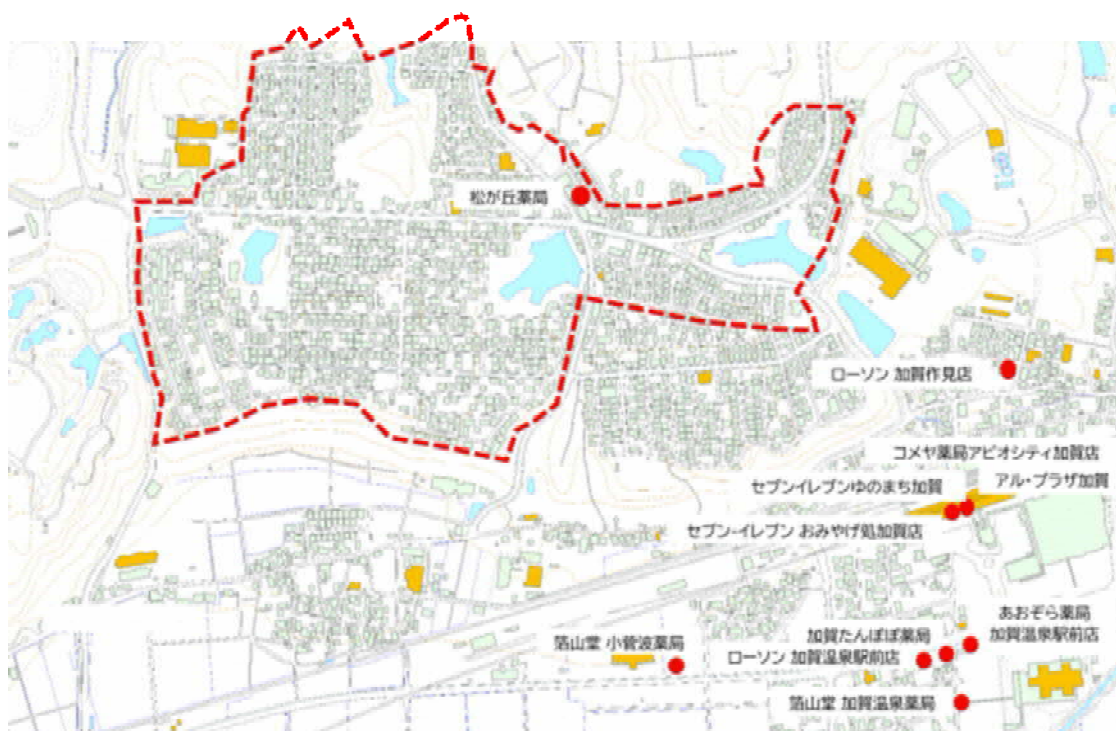
② 松が丘区域

松が丘区域内の商業施設は限られており、日常生活に必要な買い物の多くは、隣接する加賀温泉駅周辺に依存している。区域内には商業施設や生活利便施設が少ないため、住民は自家用車や公共交通機関を利用して買い物を行っている。

一方で、加賀温泉駅周辺にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストアなどの生活利便施設が集積しており、松が丘区域の住民にとって重要な商業拠点となっている。駅周辺へのアクセスが比較的良好であることは松が丘区域の利点の一つであり、生活利便性を補完する役割を果たしている。

しかしながら、高齢化の進展に伴い、自家用車の運転が困難となる住民の増加が予想されることから、買い物環境の確保は今後の重要な課題となる。特に単身高齢者や高齢者のみ世帯の増加を踏まえると、徒歩圏内で利用できる生活サービスや移動支援、宅配サービスなどの充実が求められる。

図表 24 商業施設(松が丘区域)



1-3 住まいに関する現状分析

(1) 居住意向

① 調査概要

調査目的	大聖寺地区住まいに関するアンケート		調査時期	令和8年(2026年)1月
配布数	599人	回収数	351人	回収率 39.3%

(注)大聖寺地区に居住する75歳以上の後期高齢者を対象

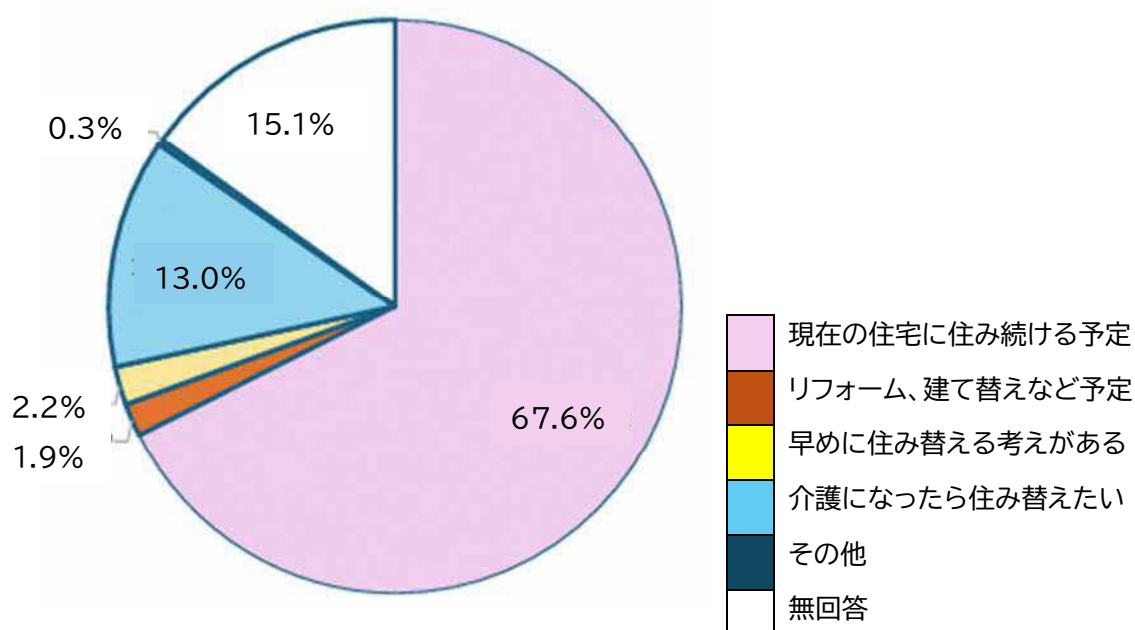
(出典)加賀市健康福祉課調査

② 住み替え意向

「住み続ける予定」が67.6%と多数を占めてはいるが、「介護になったら住み替えたい」が13.0%、「早めに住み替える考えがある」が2.2%を占めており、顕在的な移転需要は低いものの、潜在的ニーズは一定程度あると解釈できる。

現時点では環境変化を望まないが、身体状況の悪化を契機に住み替えを考える層が一定数あり、無回答が15%ある点からも、30%の方々へ元気なうちから丁寧な情報提供を行う「予防的住み替え支援」が重要となる。

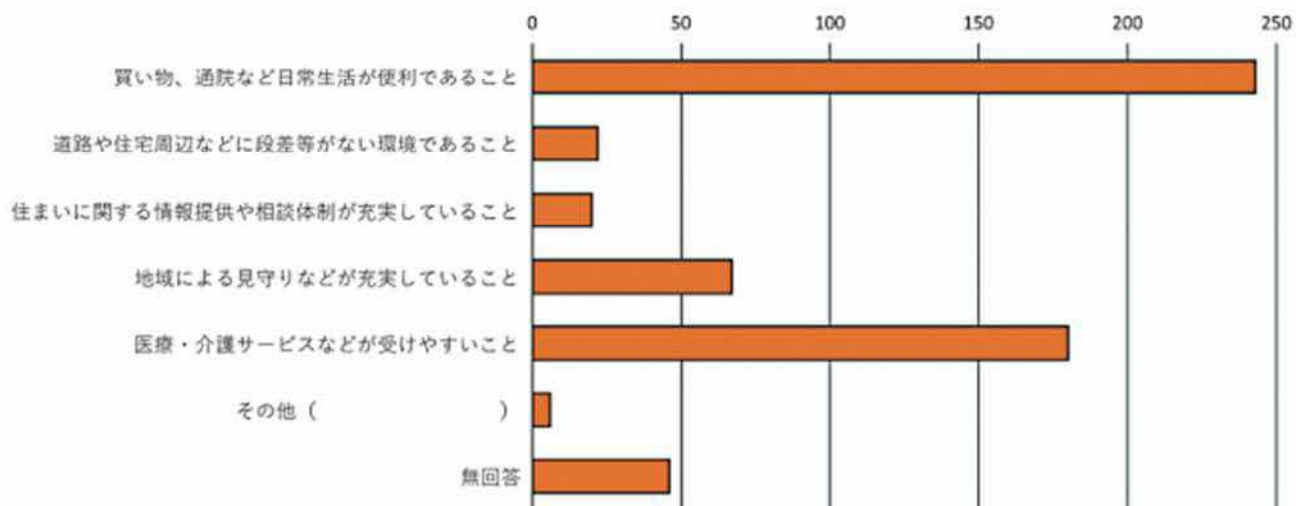
図表 25 住み替え意向



(注)75歳以上の独居及び高齢者のみ世帯

(出典)加賀市健康福祉部福祉政策課調査

図表 26 住環境の重要なこと



买东西・通院の利便性」(41.6%)、「医療・介護サービスの受けやすさ」(30.8%)が突出している。住環境評価は生活利便性と医療アクセスが中心である。コンパクトシティ的発想や拠点集約型政策と整合性が高い。交通政策との連携強化が今後の鍵となる。

(出典)加賀市健康福祉部福祉政策課調査

(2)空き家の状況

① 大聖寺区域

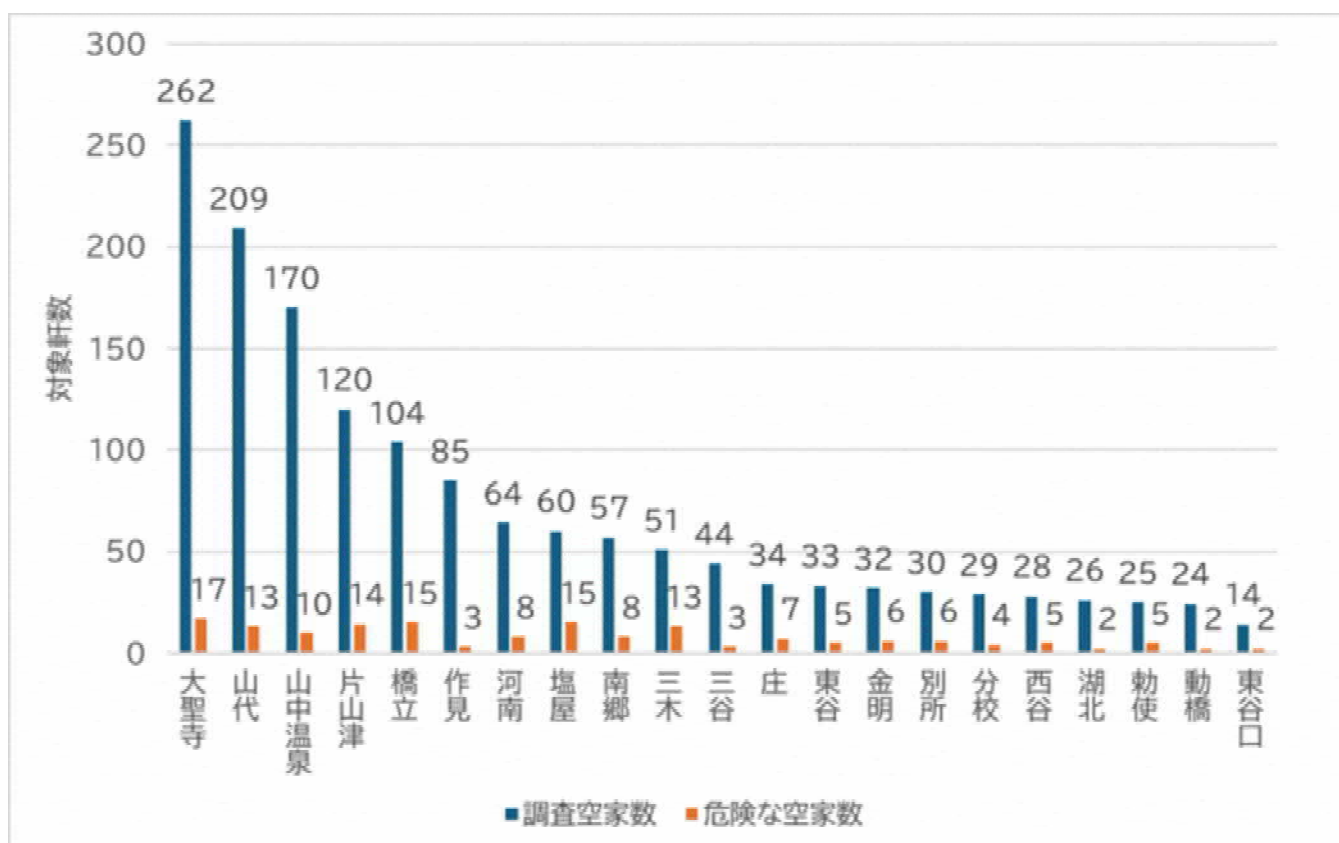
大聖寺区域は都市機能誘導区域及び居住誘導区域を中心に歴史的な町家や一般住宅が多く存在しており、人口減少及び高齢化の進行に伴い、今後さらに空き家の増加が見込まれる。一方で、これらの住宅は既存ストックとしての活用可能性を有しており、単なる除却ではなく、移住者向け住宅、多世代シェアハウス、子育て世帯向け住宅、障害者グループホーム、市内事業所の従業員の寮・社宅等への転用を含めた利活用が期待される。

特に旧加賀市商工会議所周辺には福祉施設、医療機関、公共施設が集積しており、区域内の空き家を活用した「地域の中で暮らし続けるための住まい」の供給可能性が高い地域と考えられる。

② 松が丘区域

松が丘区域は計画的に整備された住宅団地であり、現在は住宅ストックの大部分が活用されているものの、住民の高齢化が進行していることから、今後は相続等に伴う空き家の増加が予想される。空き家の発生後に対策を講じるのではなく、早期から住み替え支援や流通促進、若年世帯の受入れを進めることが団地再生の観点から重要である。

図表 27 空き家の状況



(出典)令和3年度空き家実態調査

(3)住宅確保要配慮者の居住環境

高齢者、障がい者、低所得者、ひとり親世帯、外国人等の住宅確保要配慮者については、加賀市内においても住まいの選択肢が限られている状況が確認されている。特に障がい者の地域生活移行や高齢者の在宅生活継続を進めるためには、住宅そのものの確保に加え、相談支援、見守り、生活支援等を一体的に提供できる体制整備が求められる。

大聖寺区域は既存の福祉・医療資源が集積していることから、地域包括ケアの拠点として住宅支援との連携が期待される。また松が丘区域においては、空き家や既存住宅を活用した小規模な共生型住宅等の可能性について検討する余地がある。

(4)商業施設立地の可能性

① 大聖寺区域

大聖寺区域は既存市街地として一定の人口集積を有するものの、人口減少及び高齢化の進行しており、すでにスーパーマーケットやドラッグストアも充足していることから、大規模商業施設の新規立地を期待するのは難しい。

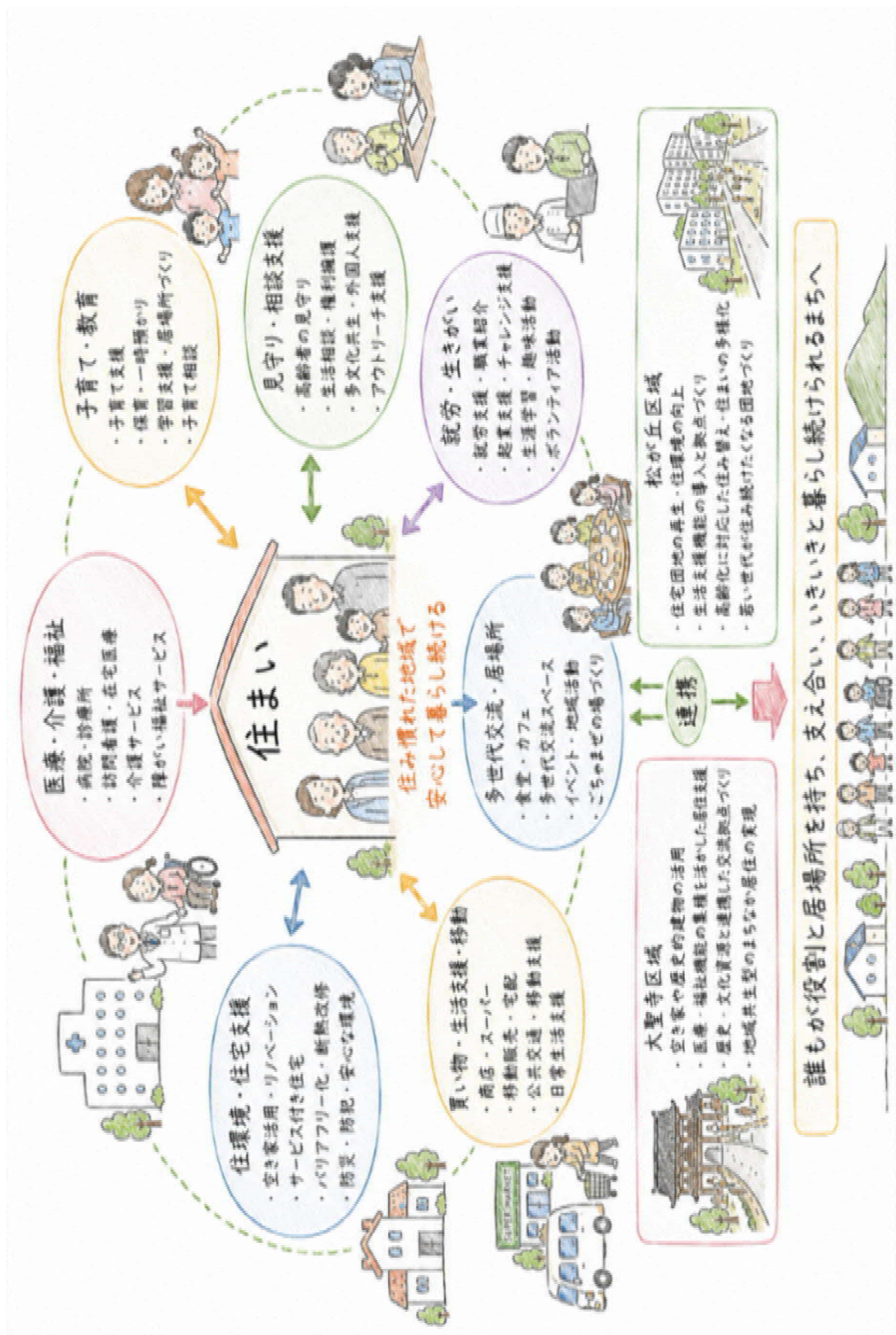
一方で、公共施設や福祉施設利用者、地域住民の日常利用を想定した小規模な物販機能やカフェ機能については一定の需要が見込まれる。特に多世代交流拠点や福祉拠点との複合化による運営の可能性が考えられる。

② 松が丘区域

住民ワークショップ及びヒアリングでは、「日用品を購入できる店舗」「コンビニエンスストア」等に対するニーズが複数確認された。しかしながら、人口規模及び商圈を踏まえると、民間単独による新規スーパー誘致の実現可能性は高くないと考えられる。

そのため、移動販売、宅配サービス、地域運営型売店、小規模物販機能を備えた交流拠点等、多様な手法を組み合わせながら生活利便性を確保する方向が現実的である。

図表 28 住まいと地域支援のつながり



1-4 市民ニーズ・生活満足度

(1)加賀市民アンケート

① 調査方法

調査時期	令和5年(2023年)12月～令和6年(2024年)1月				
配布数	27,000票	回収数	2,279票	回収率	8.4%
調査方法	広報かがでの依頼(調査票の添付)・回収、及び Web(オンライン)での回答				

(出典)「令和5年度 加賀市市民アンケート 調査結果報告書」

https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/14/kekka_syukei2.pdf

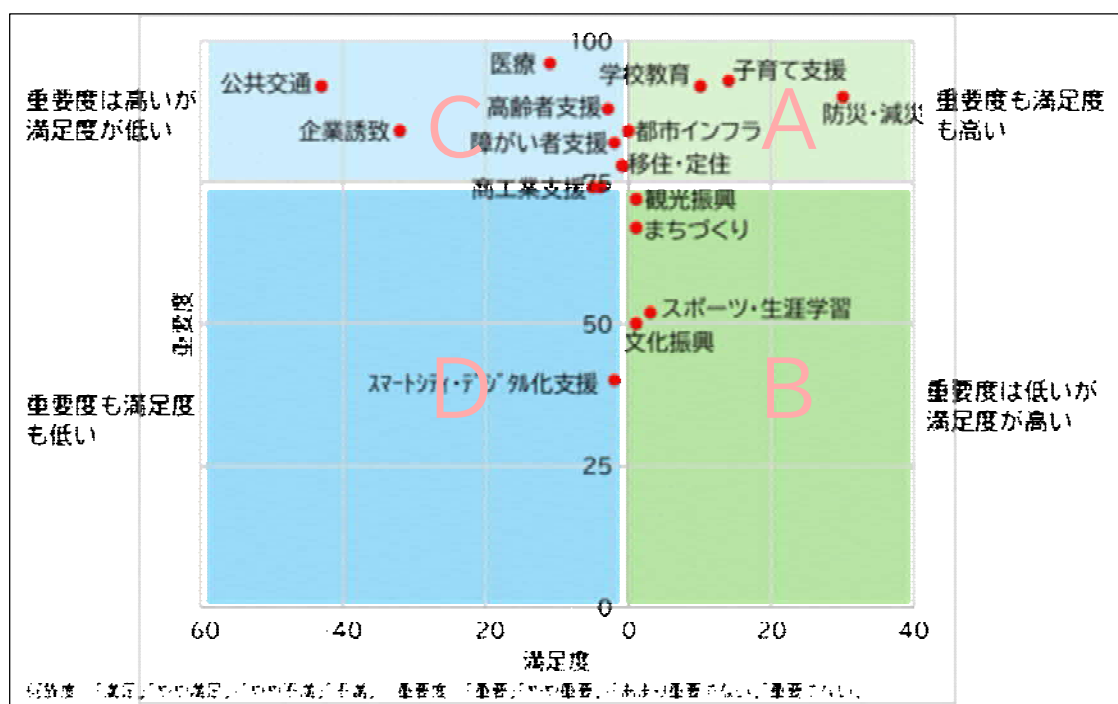
② 生活満足度

加賀市民アンケートでは、「公共交通」「企業誘致」「医療」「高齢者支援」が重要度は高いものの満足度が低いCゾーンに位置している。これは市民が行政に対して優先的な改善を求めている分野であることを示している。

特に公共交通は人口減少と高齢化が進む中で移動手段の確保に直結する課題であり、医療や高齢者支援とあわせて、住み慣れた地域で暮らし続けるための基盤整備が求められている。また企業誘致は雇用創出や若年人口の定着に関わる課題であり、人口減少対策の観点からも重要性が高い。

一方、「防災・減災」「子育て支援」「学校教育」などは重要度・満足度ともに高い分野であり、これまでの施策が一定の成果を上げていることがうかがえる。

図表 29 生活満足度



(出典)「令和5年度 加賀市市民アンケート 調査結果報告書」を基に作成

(2)高齢者の意識

① 調査概要

調査目的	地域の福祉に係る市民アンケート調査	調査時期	令和5年(2023年)12月
配布数	3,000人	回収数	1,180人
		回収率	39.3%

(出典)加賀市福祉こころまちプラン 2025

<https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/109/kokoromachiplan2025pressdata.pdf>

② 高齢者の不安事

1)日常生活における悩みや不安

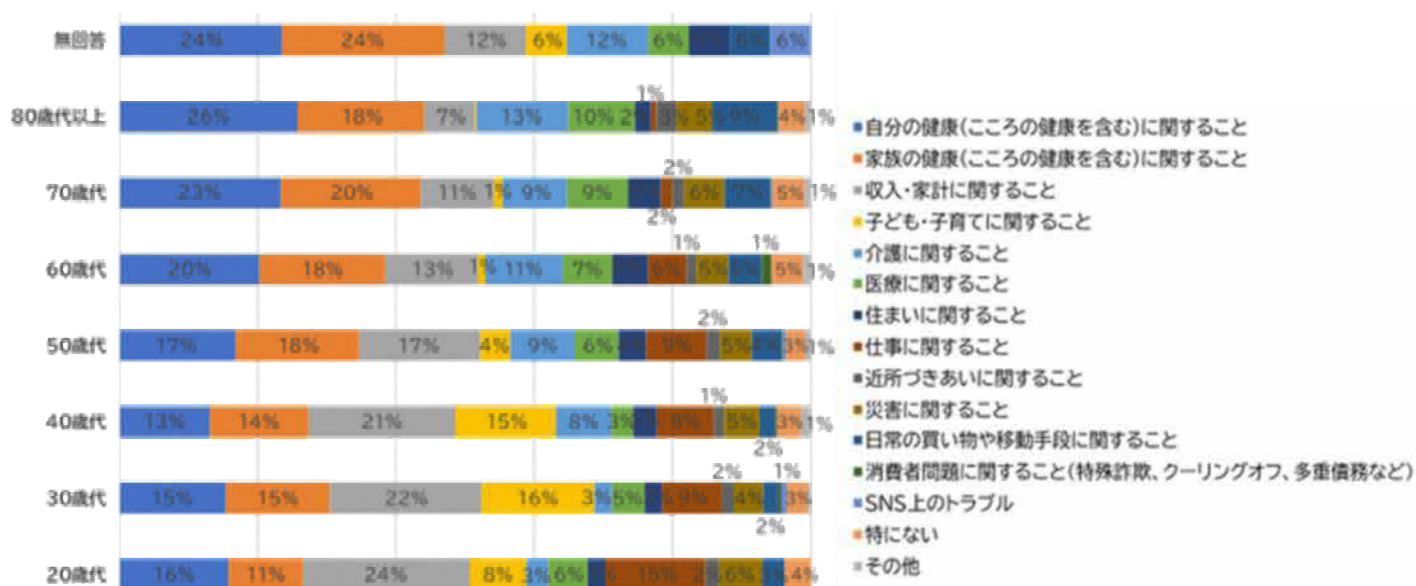
高齢者アンケートでは、年齢が高くなるほど「自分や家族の健康」に対する不安が大きくなっている。

一方、20～40歳代では「収入や家計」「子育て」に関する不安が高くなっている。

この結果は、世代ごとに抱える課題が大きく異なることを示している。高齢者にとっては健康維持や介護予防が重要な関心事である一方、現役世代にとっては経済的安定や子育て環境の充実が重要な課題となっている。

したがって、地域づくりにおいては高齢者支援のみならず、若い世代の生活基盤や子育て支援を含めた多世代型の支援施策が必要である。

図表 30 日常生活における悩みや不満



(出典)加賀市福祉こころまちプラン 2025

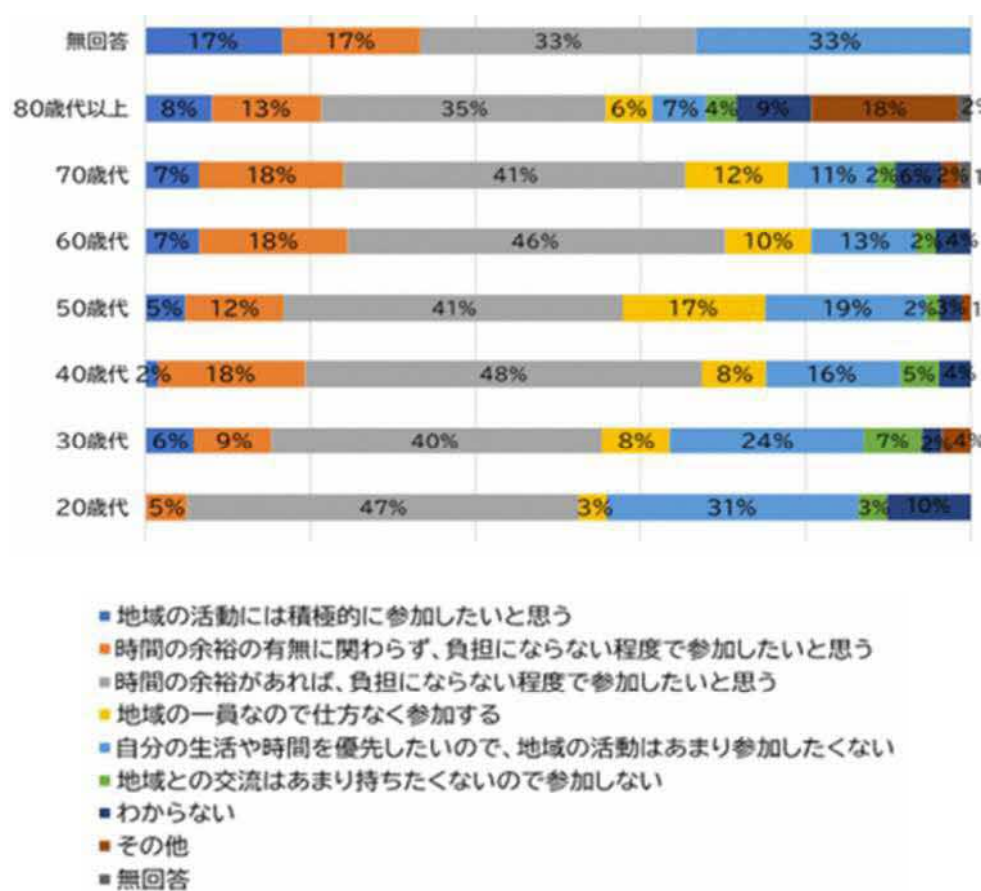
2)地域の住民参加活動について

地域活動への参加意識については、60歳代から70歳代の前期高齢者層で最も高くなっている。特に「積極的に参加したい」「条件が合えば参加したい」とする回答が多く、地域活動の担い手としての潜在力が高いことがうかがえる。

一方、20歳代から40歳代では参加意欲が相対的に低く、「仕事や生活を優先したい」とする回答が目立つ。これは地域への関心が低いというよりも、仕事や子育てにより参加する時間的余裕が少ないことが背景にあると考えられる。

今後は、前期高齢者の活躍機会を創出するとともに、現役世代が無理なく参加できる柔軟な地域活動の仕組みづくりが求められる。

図表 31 地域の住民参加活動への意識



(出典)加賀市福祉こころまちプラン2025

(3)女性の意識

① 調査概要

調査目的	加賀市若年女性困りごとアンケート調査		調査時期	令和6年(2024年)9月	
配布数	1,519人	回収数	290人	回収率	19.1%

(出典)石川県加賀市若年女性困りごと実態把握調査事業

<https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/106/kagasijakunennjoseikomarigotoannketoR6.pdf>

② 女性の不安事

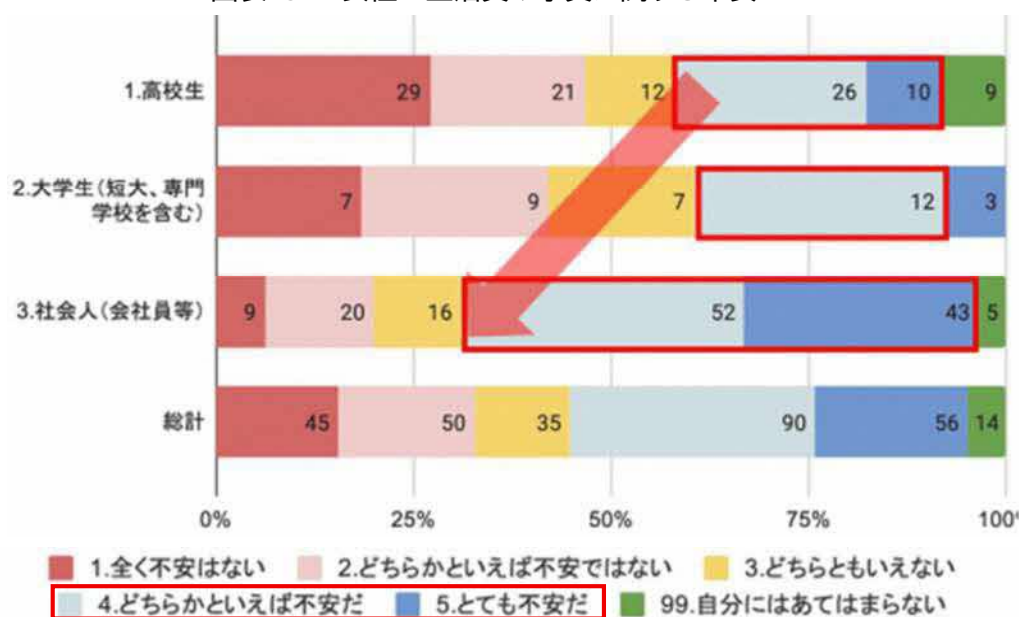
1)女性の生活費や学費に関する不安度

若年女性アンケートでは、高校生や大学生よりも、社会人となった女性で生活費への不安が顕著に高くなっている。

進学中は家族からの支援を受けるケースが多い一方、就職後は家賃や生活費を自ら負担するため、経済的な不安が増大していることを示している。

若年女性の定住促進を図るためには、住宅支援や所得向上、働き続けやすい環境整備など、生活基盤を支える施策が重要となる。

図表 32 女性の生活費や学費に関する不安



(出典)石川県加賀市若年女性困りごと実態把握調査事業

2) 女性の仕事やアルバイトに関する不安度

仕事やアルバイトに関する不安についても、社会人女性で不安度が大きく高まっている。

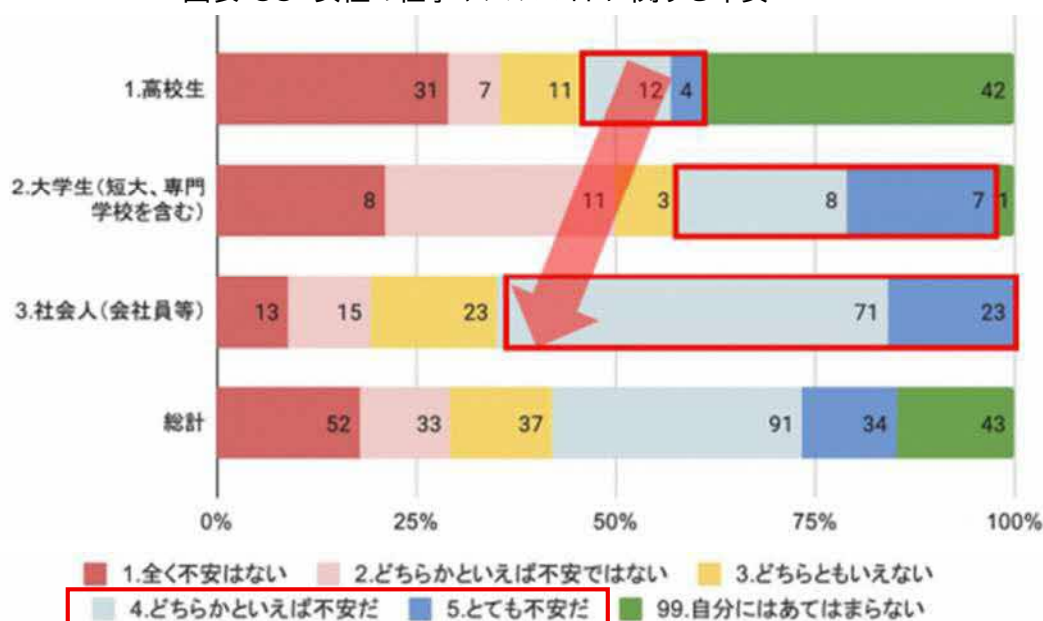
生活費の不安と仕事の不安が同時に高まっていることから、若年女性にとっては「暮らし」と「働くこと」が密接に結び付いた課題となっていることがわかる。

そのため、若年女性の定着には単なる雇用創出だけではなく、働きやすい職場環境の整備などを総合的に進めていく必要がある。

当該アンケートからは、加賀市において「移動」「医療」「高齢者支援」といった暮らしの基盤に対する改善ニーズが高いこと、また世代ごとに抱える不安が異なることが確認できる。高齢者には健康維持や介護予防、現役世代には家計・子育て支援、若年女性には生活基盤と就労支援が重要となる。

したがって、今後の地域づくりでは、高齢者支援に限定するのではなく、子育て世代、若年女性、前期高齢者などがそれぞれの課題を抱えながらも、地域の中で役割と居場所を持てる仕組みが求められる。特に、前期高齢者の参加意識を地域活動や見守り、交流の担い手として活かしつつ、現役世代が無理なく関われる参加設計を行うことが、持続可能な地域コミュニティ形成の鍵となる。

図表 33 女性の仕事やアルバイトに関する不安



(出典)石川県加賀市若年女性困りごと実態把握調査事業

1-5 旧加賀市商工会議所の施設概要

加賀市商工会議所は、一定規模の敷地及び延床面積を有し、駐車場も備えていることから、大聖寺区域における地域資源の一つとして、多世代交流や福祉、子育て、地域活動など多様な機能を複合的に導入する拠点となる可能性を有している。

一方、建物は竣工から40年以上が経過していることから、今後の利活用に当たっては、建物の劣化状況や耐震性能、設備更新の必要性、維持管理コスト等を総合的に勘案し、改修と建替えの双方について比較検討を行うことが必要である。

図表 34 施設概要

所在地	〒922-0815 石川県加賀市大聖寺菅生17-3		
土地面積	3,130.3㎡		
都市計画による制限	用途地域指定区域外(非線引き都市計画区域) 建蔽率：60% 容積率：200%		
建物構造	鉄筋コンクリート4階建て(PH有)		
竣工年次	昭和58年(1983年)4月		
延床面積	総床面積：1,881.71㎡ 1階床面積：631.37㎡ 3階床面積：332.80㎡ 2階床面積：553.45㎡ 4階床面積：350.94㎡ PF床面積：15.22㎡		
現況	旧加賀市商工会議所、駐車場、ガレージ		

第2章 上位・関連計画等の整理

2-1 国の動き

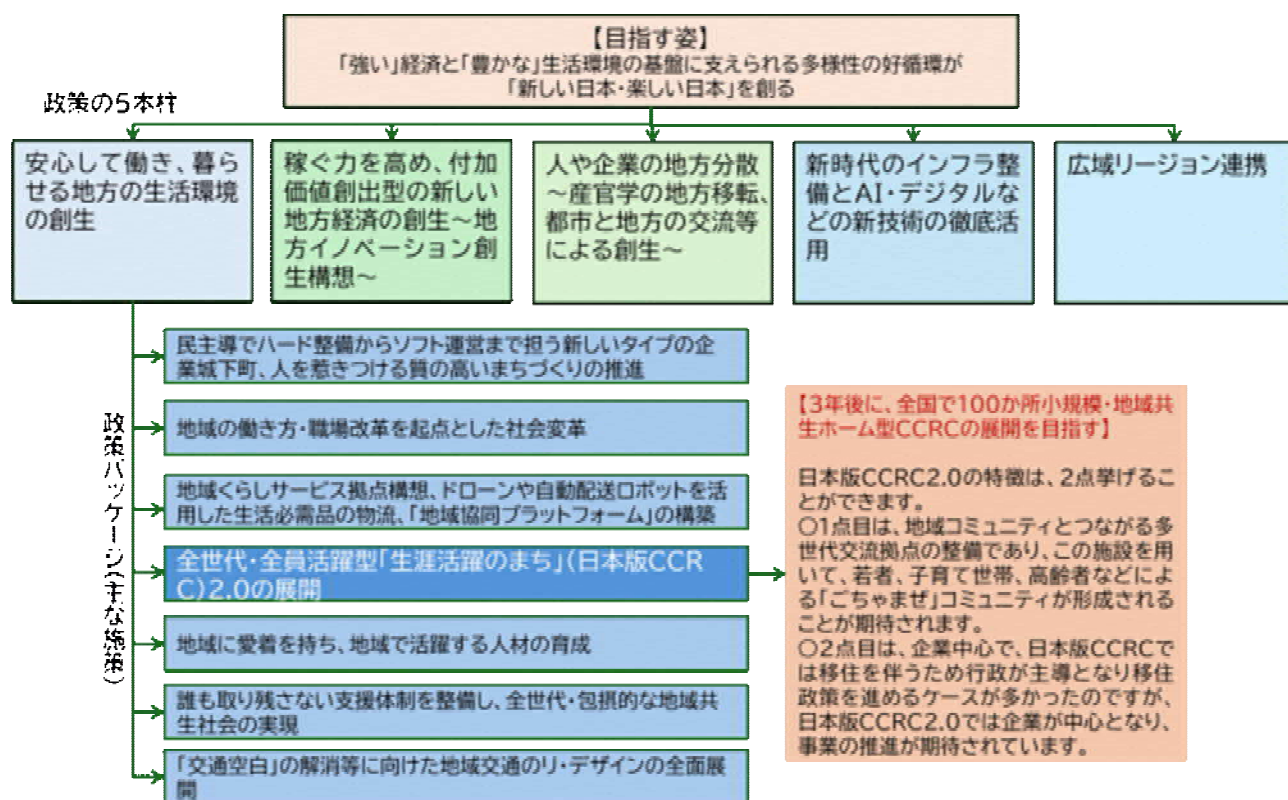
(1) 地方創生2.0と地域未来戦略における本構想の位置付け

地方創生2.0基本構想では、人口減少を前提としながらも地域が持続的に発展していくため、「強い経済」と「豊かな暮らし」を両立させることを目指している。その実現に向けて政府は、産業振興や人材育成、企業誘致などを通じた「地域未来戦略」を推進するとともに、全世代・全員活躍型の「生涯活躍のまち」や地域くらしサービス拠点の整備を進めている。

地域未来戦略の目的は、単に地域GDPを増やすことではない。地域で働く人材を育て、住み続けたいと思える環境を整え、企業や人材が集まり続ける地域の基盤を形成することにある。その意味では、経済政策と地域コミュニティ政策は一体のものである。

加賀市においても、加賀温泉駅を中心とした産業振興や観光振興、イノベーション創出による「強い経済」の構築を進める一方で、大聖寺区域及び松が丘区域では、人と人とのつながりを再生し、社会的健康を育む地域共生コミュニティの形成を進めることが求められる。

図表 35 地方創生2.0基本構想骨子



(出典)「地方創生2.0基本構想」より作成

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_chihousousei/pdf/20250613_honbun.pdf

(2)子育てに対する支援実施主要施策(こども家庭庁)

こども家庭庁では、「こどもまんなか社会」の実現を基本理念として掲げ、すべてのこどもが健やかに育ち、将来に希望を持ちながら成長できる社会づくりを推進している。

その中核となるのが、令和5年(2023年)に策定された「こども大綱」であり、少子化対策、子育て支援、こどもの貧困対策、こどもの居場所づくり、こどもの権利擁護などを総合的に推進することとしている。特に近年は、経済的支援だけではなく、地域におけるこどもの居場所づくりや多世代交流、孤立防止などを重視する方向へ政策が発展している。

① こどもの居場所づくりの推進

こども家庭庁では、学校や家庭以外にも、こどもが安心して過ごし、多様な人々と関わることのできる「第三の居場所」の整備を推進している。これは単なる学童保育や放課後支援ではなく、

○地域住民との交流

○多世代交流

○学習支援

○体験活動

○見守り

などを通じて、こどもの健全な成長を支える取組である。

② 地域全体で子育てを支える仕組みづくり

こども家庭庁は、子育てを家庭だけの責任とするのではなく、地域全体で支える社会への転換を目指している。そのため、

○地域子育て支援拠点

○子育てサロン

○地域食堂

○こども食堂

○ボランティア活動

などを通じて、子育て世帯と地域住民とのつながりを創出することを重視している。

③ 孤立・孤独対策

近年の子育て政策では、

○こどもの孤独

○保護者の孤立

○ヤングケアラー

○不登校

などへの対応も重要視されている。そのため、相談支援だけでなく、日常的な交流や居場所づくりによる予防的な支援が重視されている。これは社会的健康の向上やコミュニティの自然治癒力を重視する考え方と重なる。

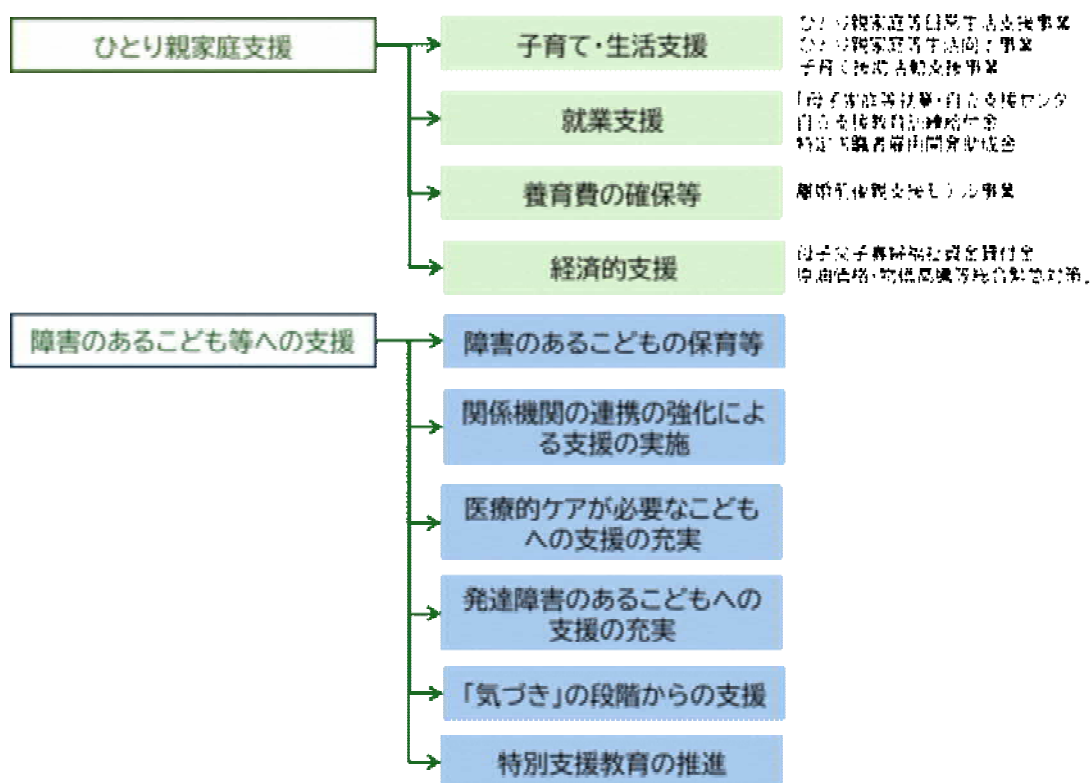
※ヤングケアラー:本来大人が担うと想定されている家事や家族の世話などを日常的に行っている、子どもや若者のこと

④ こどもまんなかから始まる地域づくり

こども家庭庁の施策では、こどもを支援の対象としてだけでなく、「こどもを真ん中に置くことで地域全体がつながる」という考え方が重視されている。

こども食堂が典型例であり、子どものために始まった活動が、高齢者や子育て世帯、地域住民などを巻き込み、多世代交流や地域コミュニティ形成の場へ発展していくことが期待されている。

図表 36 子育てに対する支援実施主要施策



(出典)こども家庭庁資料より作成

https://www.cfa.go.jp/assets/contents/node/basic_page/field_ref_resources/6825548a-8ec3-472d-9270-58fc9f4ae0f7/3adaf3a3/20241009_resources_white-paper_past_02.pdf

2-2 上位・関連計画

(1)第2次加賀市総合計画—基本構想—(平成28年〔2016年〕12月)

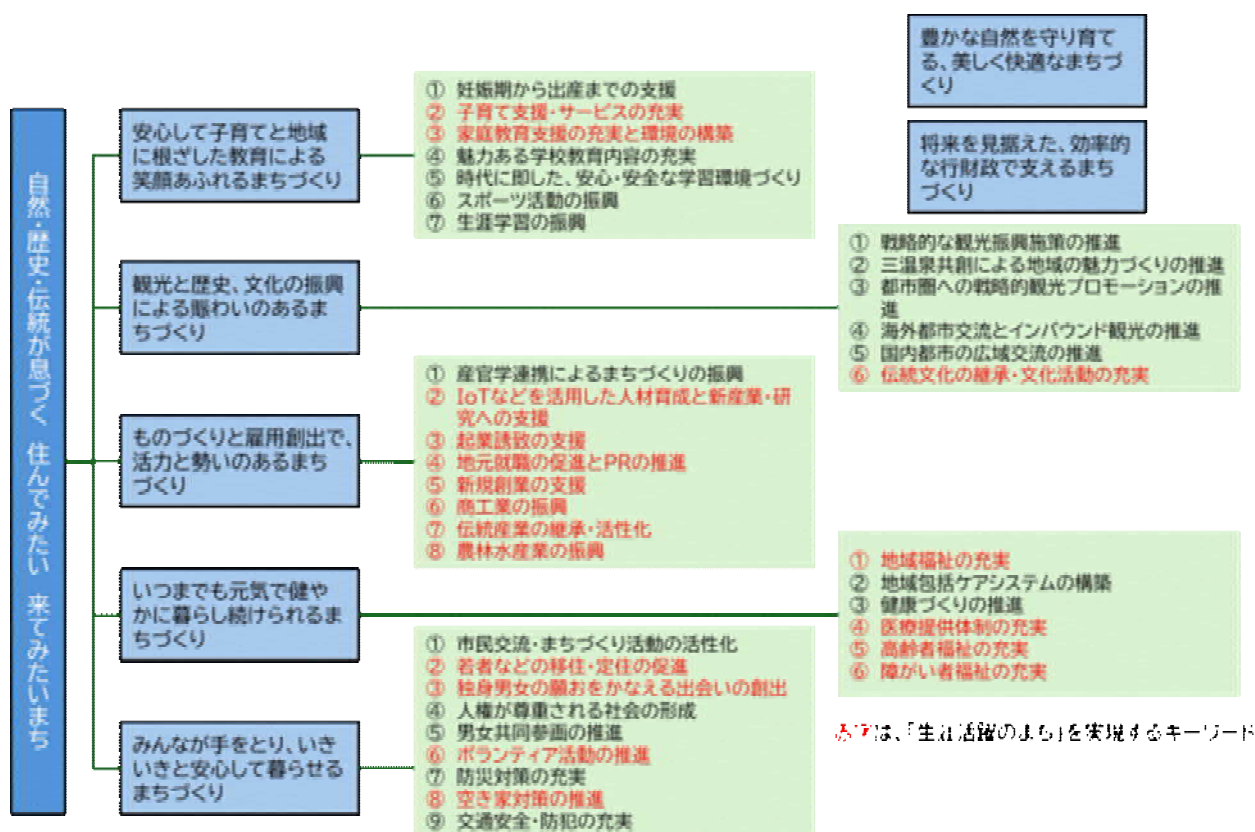
第2次加賀市総合計画(基本構想)では、「自然・歴史・伝統が息づく 住んでみたい 来てみたいまち」を将来都市像として掲げ、その実現に向けて、子どもから高齢者まで誰もが健康で生きがいを持ちながら暮らせる地域社会の形成を目指している。

具体的には、子育て支援や教育環境の充実、高齢者福祉の推進、地域コミュニティ活動の活性化、生涯学習や文化活動の推進など、ライフステージを通じて市民一人ひとりが活躍できる環境整備を重要な施策として位置付けている。また、市民、地域、事業者、行政が協働しながら地域課題の解決に取り組むことを重視しており、多様な主体が支え合う地域づくりを推進している。

これらの施策は、現在国が進める全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」の考え方に通じるものであり、加賀市においては従来から、子どもから高齢者まで誰もが居場所と役割を持ち、地域の中で活躍し続けられるまちづくりを目指してきたものと位置付けることができる。

第2次加賀市総合計画では、子どもから高齢者まで誰もが健康で生きがいを持ち、地域の中で役割を果たしながら活躍できる地域社会の形成を目指しており、現在進める全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」の理念は、その方向性を発展的に具体化するものである。

図表 37 第2次加賀市総合計画-基本構想-骨子



(出典)「第2次加賀市総合計画(基本構想)」より作成

https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/52/dai2jisougoukeikaku_kihonkousou.pdf

(2)加賀市都市計画マスタープラン(令和5年〔2023年〕4月)

① 大聖寺区域

大聖寺区域は、加賀市都市計画マスタープランのまちづくり方針として、城下町エリアが「歴史文化地区」、「IR いしかわ鉄道線南側や加賀IC周辺等が「工業集積地区」、旧加賀市商工会議所敷地が「田園・集落地区」に位置付けられている。

歴史文化地区に指定されている城下町エリアは、大聖寺藩の城下町として形成された歴史的な町並みや文化資源を活かしながら、居住環境の維持と交流人口の拡大を図ることが期待される区域である。一方、鉄道線南側等の工業集積地区は、市内の雇用や産業活動を支える生産拠点としての機能を担っており、地域経済を支える重要な役割を果たしている。

このように、大聖寺区域は「歴史・文化」と「産業」という二つの異なる機能を併せ持つ特徴的な地域構造となっている。その中で旧加賀市商工会議所敷地は、田園・集落地区に位置付けられており、市街地開発を誘導する区域ではないものの、周辺の住宅地や歴史文化地区との連続性を踏まえた土地利用が求められる場所である。

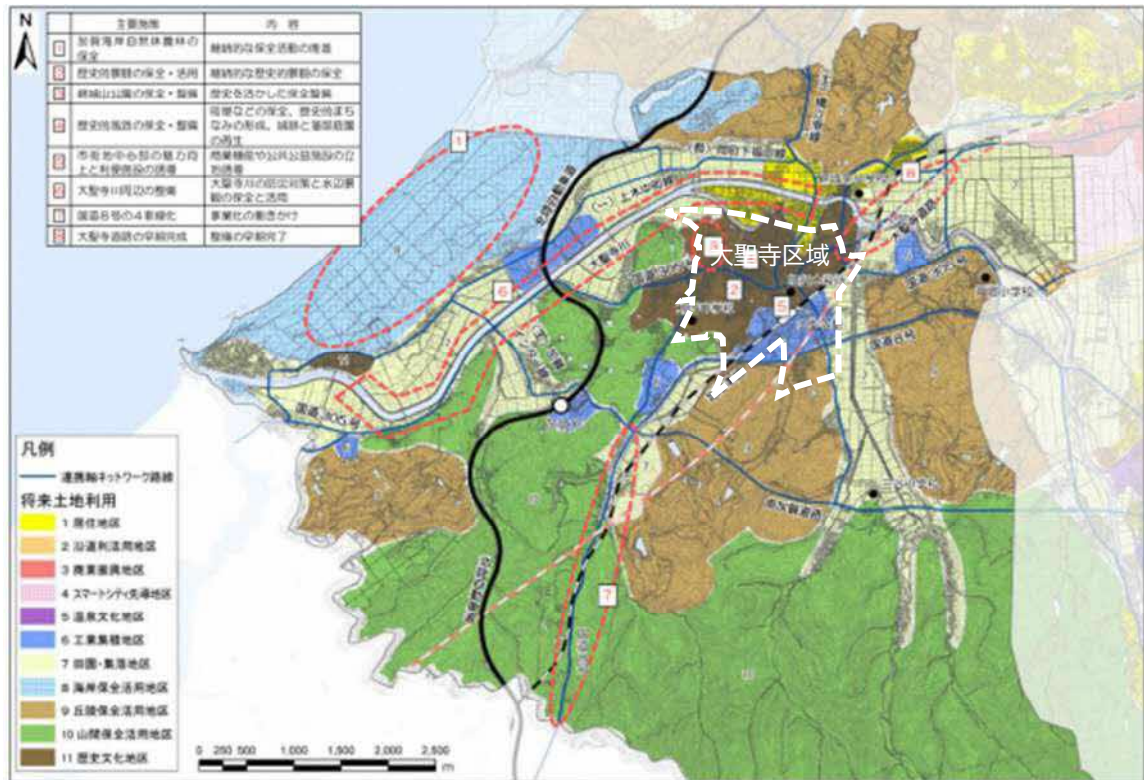
また、旧加賀市商工会議所敷地は歴史文化地区に近接しており、周辺住民の日常的な交流や地域コミュニティ活動を支える拠点として活用することで、城下町エリアの魅力向上と居住環境の維持の双方に寄与することが期待される。人口減少や高齢化が進行する中、既存ストックを活用しながら地域内での支え合いや多世代交流を促進する機能を導入することは、都市計画マスタープランが目指す持続可能な地域づくりの方向性とも整合するものと考えられる。

大聖寺地域は、歴史文化地区を中心に歴史的景観の保全と活用を図りながら、工業集積地区による産業機能の維持と、田園・集落地区における良好な居住環境の保全を進めることで、歴史・産業・暮らしが調和した持続可能な地域形成を目指している。

図表 38 土地利用の方針(大聖寺区域)

歴史文化地区	・ 加賀市の歴史的風致の維持向上を図る上で欠かせない城下町大聖寺は、加賀市歴史的風致維持向上計画で定める重点地区において、優先的に歴史的風致維持向上施設の整備と適切な管理及び継承をし、その効果を市全域へ波及させていきます。 ・ 大聖寺駅をはじめとする市街地中心部では、商業機能や医療・福祉等の施設を維持し、生活する上で必要な機能の充実を図るほか、既存商店街は、地域住民の生活に密着して身近な商店街として機能維持と魅力向上を図ります。
工業集積地区	・ 大聖寺駅南側をはじめ大聖寺郊外に位置する工業地は、周辺住宅及び自然環境に配慮した拡張を推進し、加賀インターチェンジ周辺は、他県への良好なアクセスの活用と周辺の自然環境に配慮しつつ、商工業地としての機能充実を支援します。
田園・集落地区	・ 農村集落では、周囲の田園や丘陵地と共存した集落の維持を図るとともに、周辺部の優良農地の開発を抑制します。

図表 39 大聖寺区域のまちづくり方針図



(出典)加賀市都市計画マスタープラン

https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/83/KGMP_zentai.pdf

② 松が丘区域

加賀市都市計画マスタープランでは、松が丘区域のまちづくり方針として区域全域が「居住地区」に位置付けられている。

居住地区は、良好な住宅地環境の維持・向上を図りながら、住民が安心して暮らし続けられる生活環境を形成する区域である。松が丘区域は計画的に整備された住宅団地として発展してきた経緯を持ち、現在も加賀市内有数の住宅地として多くの住民が居住している。

一方で、団地造成から相当の年月が経過し、人口減少や高齢化の進行、空き家の増加、地域コミュニティの担い手不足などが今後の課題として想定される。そのため、単に住宅地として維持するだけでなく、買い物や交流、健康づくり、子育て支援などの日常生活を支える機能の充実を図り、多世代が安心して暮らし続けられる居住環境を形成していくことが求められる。

また、松が丘区域は、市内でも高齢化が進行している地域の一つであるため、今後は住民同士の支え合いや地域活動を促進するコミュニティ機能の充実が特に重要となる。居住地区としての位置付けは、住宅地としての良好な環境を維持しながら、地域住民の生活を支える拠点や交流機能を適切に導入することで、持続可能な住宅団地として再生していく方向性を示しているものと考えられる。

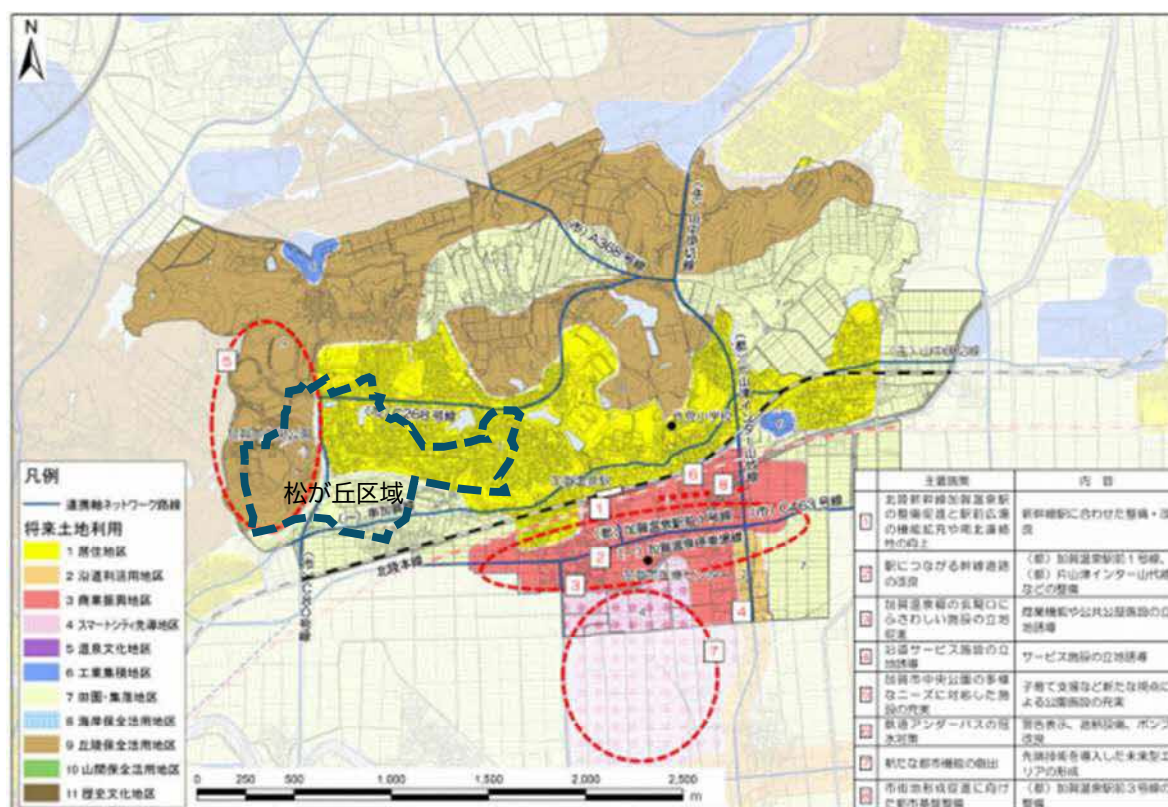
このため、松が丘区域における交流拠点や福祉機能、多世代交流機能の整備は、住宅地としての環境を損なうものではなく、むしろ居住地区としての持続性や生活利便性を高める取組として位置付けることができる。人口減少社会においては、住宅地の価値を維持するためにも、住民の居場所や支え合いを生み出すコミュニティ機能の充実が重要になると考えられる。

作見地域は、加賀温泉駅を中心とする市街地として、住宅に加え、商業、業務、公共サービスなどの都市機能が集積する地域である。加賀市都市計画マスタープランでは、市の玄関口としての役割を担い、居住機能と都市機能の集約を図りながら、利便性の高い市街地形成を進める区域として位置付けられている。加賀温泉駅周辺の整備や交流人口の拡大を通じて、加賀市全体の活力を牽引する拠点としての機能が期待されている。

図表 40 土地利用の方針(松が丘区域)

居住地区	- 丘陵部の一戸建て住宅や共同住宅を中心とした住宅団地は、閑静な住宅地として、住居以外の建物の混在を抑制し、周辺の自然環境と調和した快適な住環境の保全と充実を図ります。 - 職住が共存する市道C第268号線(松が丘地内)沿道では、住民の日常利便性を確保するため、小規模な店舗と共存を図り、定住促進を目指します。 - 加賀温泉駅北口は、新幹線駅舎の新設に合わせて自動車の転回場整備や地下連絡通路の改良など、駅の南北のアクセス性を向上し、地域住民の利便性を高めます。
------	---

図表 41 作見区域のまちづくり方針図



(出典)加賀市都市計画マスタープラン

https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/83/KGMP_zentai.pdf

(3)加賀市立地適正化計画(令和5年〔2023年〕4月)

加賀市立地適正化計画では、一定の市街地が形成されている大聖寺地域、山代地域、片山津地域、動橋地域、山中地域及び、市の中心拠点として発展を図る作見地域を対象に、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を設定している。

立地適正化計画は、人口減少や高齢化が進行する中においても、医療、福祉、商業、公共交通などの生活サービスを持続的に維持するため、居住や都市機能を一定の区域に緩やかに集約していく「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき策定されたものである。

都市機能誘導区域は、医療、福祉などの都市機能を集積し、市民の日常生活を支える拠点として位置付けられている。一方、居住誘導区域は、人口密度を維持することのより、生活サービスや公共交通が持続的に確保され、将来にわたって暮らしやすい居住環境を形成することを目的として設定されている。

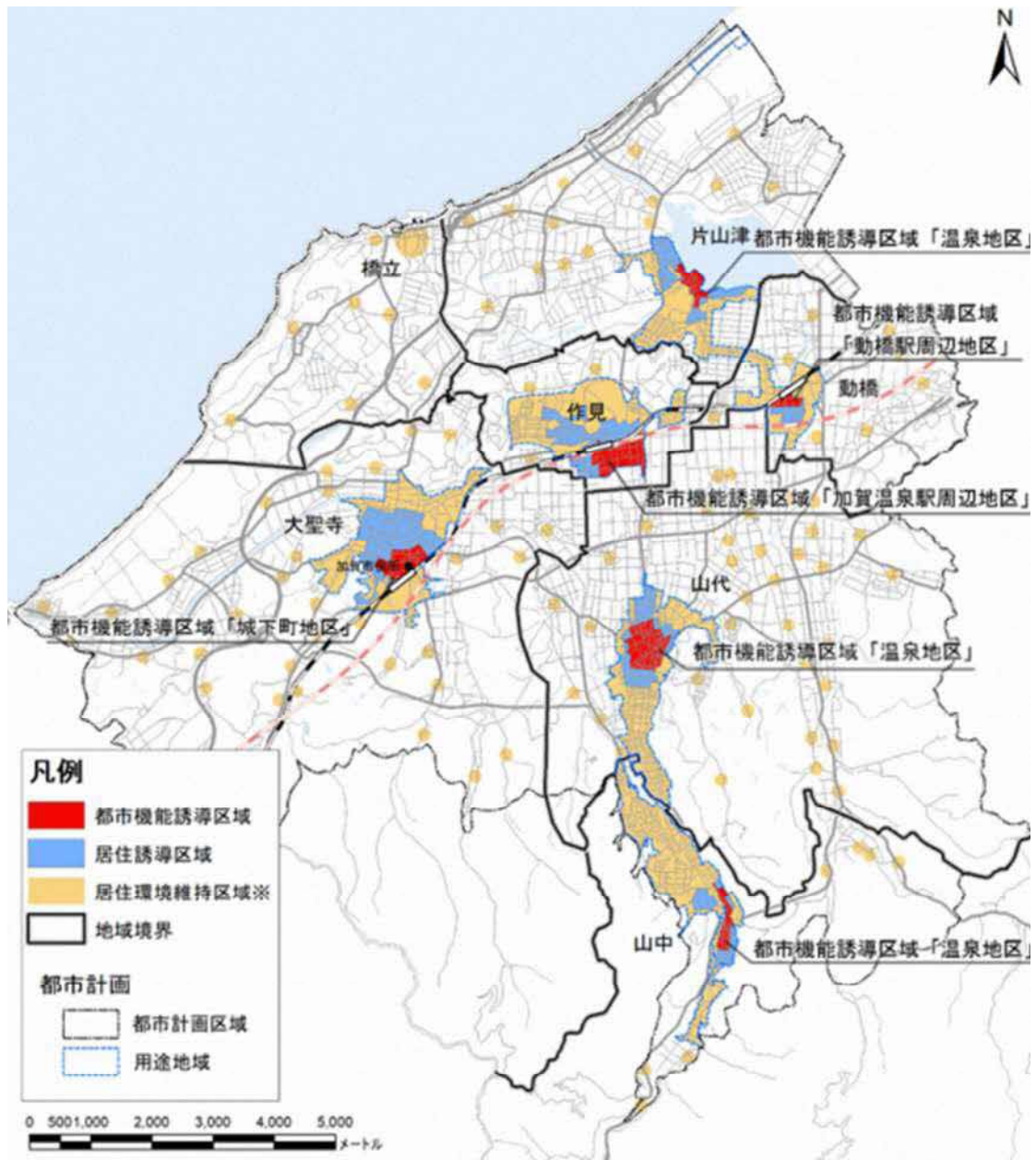
加賀市では、作見地域を市全体の中心拠点として位置付ける一方、大聖寺、山代、片山津、動橋及び山中の各地域についても、それぞれの歴史や生活圏を踏まえた地域拠点として維持・充実を図る方針としている。これは、市域が広く複数の市街地によって構成される加賀市の地域特性を踏まえ、都市機能を一極集中させるのではなく、各地域の拠点性を維持しながら持続可能な都市構造を形成しようとするものである。

このため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域においては、医療・福祉・子育て支援・交流機能など、地域住民の暮らしを支える施設やサービスの充実が求められており、人口減少社会に対応した地域コミュニティの維持や多世代が安心して暮らせる環境づくりが重要な課題となっている。

図表 42 「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の意味

都市機能誘導区域	・ 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。 ・ 各種サービスの効率的な提供を図るため、駅周辺や温泉街など、特に賑わいを誘導する区域に設定します。
居住誘導区域	・ 人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域です。 ・ 都市機能誘導区域の各種サービスを利用し易い環境づくりや、他の地域へのアクセス向上を図ることにより、まちなか居住を誘導する区域に設定します。

図表 43 「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」



(出展)加賀市立地適正化計画

https://www.city.kaga.ishikawa.jp/material/files/group/83/KGritteki_zentai.pdf

f

第3章 サウンディング調査

3-1 事業者(大聖寺区域)

(1)実施概要

加賀市大聖寺区域多世代交流拠点・多世代共生に関するサウンディング型市場調査

場所:加賀市役所305会議室

日付	時間	参加事業者
令和8年(2026年)2月12日(木)	09:30~10:30	A事業者
令和8年(2026年)2月12日(木)	11:00~12:00	B事業者

事業者からは、旧商工会議所を単なる施設整備ではなく、地域資源をつなぐ多世代・多機能の交流拠点として活用すべきとの意見が多く示された。

導入機能としては、福祉、子育て、学習、就労、居住支援、交流、外国人人材育成など幅広い提案があり、とりわけ人と人、地域と企業、教育機関を結ぶ「ハブ機能」への期待が大きかった。また、不登校やひきこもり等の生きづらさを抱える人や外国人福祉人材の育成等、地域定着を視野に入れた教育機能や、多文化共生を推進する拠点としての役割も提案された。

一方で、旧商工会議所建物は老朽化が著しく、大規模改修や建替えが必要との意見が大半を占めた。民間単独での独立採算は困難であり、行政による施設整備や補助制度を前提に、民間が運営を担う官民連携が現実的との認識で一致している。

さらに、地域住民や企業との連携、空き家活用、福祉人材育成、相談支援機能などを組み合わせることとで、地域全体へ波及する拠点づくりが重要との意見が多く挙げられた。

(2)実施内容

① A事業者

【拠点の利活用の方向性】

1)拠点機能の提案

旧商工会議所を、地域、地元企業、学校をつなぐハブとして活用する。具体的には、多文化共生イベント、インターナショナルビジネスセンター、地元企業・留学生・起業家の交流や相談窓口、地域課題をテーマにしたピッチコンテストやワークショップの開催など。

また、スポーツを起点とした交流事業や、誰でも利用できる物販スペース、産直市場、ラウンジの設置など、日常的に人が集まる機能を検討したい。さらに、教育機関の文化教養課程や介護福祉課程を開設し、南加賀エリアを中心とした人材育成と供給を行う構想を検討したい。

2)目指すまちづくり

大聖寺エリアは、城下町として歴史や文化が生活圏に残っている一方で、まちの表情が見えにくい面がある。今後は、旧商工会議所を「学びと暮らしの循環」「歴史と文化の継承・再生」を担う拠点として活用することが重要である。

教育を起点に日常のにぎわいを生み出し、仕事につなげ、関係人口の増加や定着につなげることが必要である。拠点に複数の役割を持たせ、それらを融合・循環させることで、まちの活性化につながると考えられる。

3)事業性

旧商工会議所は老朽化が著しく、大規模改修が必要である。そのため、民間単独で採算を確保することは困難と考えられる。躯体の大規模改修は、国の地方創生拠点整備交付金などの補助制度を活用し、内装や運営部分を民間事業者が担う形が現実的である。

【利活用の手法・スキーム】

事業開始のスピード、継続性、教育機関としての設置条件を踏まえると、土地賃貸借契約が望ましい。行政にとっては整備費用が発生する一方、建物維持費の削減や固定賃料収入が見込まれる。

【配慮すべきリスク】

教育事業の中心は外国人留学生となるため、拠点が地域から孤立しないようにする必要がある。地域との連動を図り、まち全体への波及効果を生み出すことが重要である。

【地元企業等との連携】

地元企業が拠点到事業性を見いだせるかが重要である。また、地域の産業を担う人材を育てる拠点として、地元企業との連携が期待される。

【意見・要望】

事業決定と着手のスピードが重要である。行政から官民共同事業体へ定期借地契約を行い、事業者が転貸借契約により事業を行う形が望ましい。

② B事業者

【拠点の利活用の方向性】

1)拠点機能の提案

地域課題を踏まえ、旧商工会議所を多機能拠点として整備する。主な機能として、介護支援、集いの場、子育て支援、学習支援、住まいの確保支援、生活支援、外出支援、就労支援、相談支援が挙げられる。

介護支援では、介護施設の整備や介護教室の開催が想定される。集いの場としては、カフェ、居場所、食の提供、趣味の共有などが考えられる。

子育て支援では、子どもと安心して過ごせる居場所や、理由を問わない子どもの預かりサービス。学習支援では、通信高校サポート校機能、各種講座、困窮世帯の子どもへの学習支援が想定される。

住まいの確保支援としては、生活困窮者等の住まいとして空き家を活用したシェアハウスの整備、入居・退去支援、持ち家の処分管理や新たな住まいに関する相談窓口。さらに、独居高齢者等への生活支援、介護保険サービス事業所の送迎車両を活用した外出・通勤支援、働く場の創出、仕事体験、人材バンク、地域企業との連携、24時間365日の相談窓口も設置したい。

2) 目指すまちづくり

多世代交流拠点を設置することで、地域にある人、自然、企業、商店、教育、福祉、医療、文化、風習などの資源を生かしながら、これまでになかった多世代・多機関連携による出会いの場をつくることを目指す。

特に、人、情報、場、生活支援サービス、関係機関、役割をつなぐ「マッチング機能」を重視している。これにより、地域の支え合いや生活ニーズへの対応が進み、子どもから高齢者まで暮らしやすいまちづくりにつながると考えられる。

3) 事業性

既存建物は老朽化により修繕費が大きくなることが見込まれるため、建替えが必要である。新たな建物には、介護・障害福祉の対象者だけでなく、子育て世代、生活困窮者、障がい者、地域住民、企業などが利用できる相談支援、生活支援、就労支援、学習支援、飲食スペースなどを設けることが想定される。

【利活用の手法・スキーム】

旧商工会議所を解体し、更地にしたうえで、介護保険施設、介護サービス事業所、多世代が利用できる交流スペースを備えた新築建物の整備を検討する。

【配慮すべきリスク】

行政が想定する大聖寺地区と、地域住民が認識する大聖寺地域との間に意識の違いがある可能性がある。また、旧商工会議所の解体に対する周辺住民の反応、事業展開に対する住民や関係機関・団体の賛同と参画が課題となる。

解体や建築には多額の費用が必要であり、民間事業者だけで負担することは難しい。そのため、多様な補助金の活用が必要である。

【地元企業等との連携】

障がい者、生活困窮者、元気な高齢者の「働きたい」という意欲を支えるため、地元企業とのマッチングを行うことが考えられる。

また、大聖寺まちづくり推進協議会、民生委員、町内会、中高校生、地域密着型サービス事業所などへのヒアリングや意見聴取を行うことが重要である。

【意見・要望】

空き家の利活用相談、住まい探し、生活定着支援に対応できる福祉型の居住支援法人の立ち上げも検討している。法人がつながりや橋渡しの役割を担うことで、拠点機能の拡充と質の向上を図りたい。

3-2 事業者(松が丘区域)

(1)実施概要

加賀市松が丘区域多世代交流拠点・多世代共生に関するサウンディング型市場調査

場所:加賀市市民会館 3 階第 12 会議室

日付	時間	参加事業者
令和8年(2026年)2月18日(水)	15:30~16:30	C事業者
令和8年(2026年)2月19日(木)	09:30~10:30	D事業者
	11:00~12:00	E事業者
	13:30~14:30	F事業者
	15:30~16:30	G事業者

松が丘区域では、多世代が日常的に利用できる交流拠点を核に、居住環境の魅力向上と移住促進につなげることが共通した方向性として示された。

居場所、子どもの遊び場、学習スペース、飲食・物販、公園、交流スペースなど、住民の日常利用を重視した機能が多く提案されるとともに、地域住民が主体となって施設を育てていく運営の重要性が指摘された。

また、加賀温泉駅とのアクセス改善や交通手段の確保、空き家活用、商業機能との連携など、松が丘全体の魅力向上に向けた意見も多く示された。

事業スキームについては、民間単独での採算確保は難しいとの認識で一致しており、行政による初期投資や補助制度を活用しながら、民間が運営を担う官民連携が望ましいとの意見が多かった。

さらに、施設整備に当たっては、住民ニーズの把握や社会実験、ワークショップ等を通じて合意形成を図ること、地域企業が参画しやすい仕組みづくりが重要との意見が多く挙げられた。

(2)実施内容

① C事業者

【拠点の利活用の方向性】

1)拠点機能の提案

加賀温泉駅南側では観光客の集客が期待される一方、北側は十分に開発されていない。松が丘区域は加賀温泉駅に近く、立地条件は悪くないが、駅とのつながりが弱い。そのため、松が丘区域と加賀温泉駅の連携を重視した拠点整備が必要である。

2)目指すまちづくり

事業を進めるためには、補助金や税制優遇制度などの検討が必要である。しかし、建設費が高騰している現状では、民間事業者による独立採算型事業の実現性は低い。

【利活用の手法・スキーム】

地代は市ができるだけ低廉に設定し、建物整備は官民連携、運営は民間が担う形が望ましい市による補助金の活用も必要である。

【配慮すべきリスク】

民間事業者のみで開発を進めると、地元住民の意見が十分に反映されない可能性がある。官主導のもとで民間事業者の意見も反映し、施設整備は加賀市が担う形が望ましい。

【地元企業等との連携】

加賀温泉駅周辺で飲食・商業施設を整備し、駅周辺のにぎわいを高めることで、地元企業が参画しやすくなる。観光客や移住者の増加にもつながると考えられる。

【意見・要望】

若い世代にも拠点整備の情報が伝わるよう、TikTok や Instagram などを活用した情報発信が必要である。

② D事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

松が丘地区への移住促進や空き家対策を考える場合、加賀温泉駅へのアクセス手段の確保が重要である。

子どもについては中学校・高校への送迎、高齢者についてはアビオシティや医療センターへの移動支援など、日常生活を支える交通機能が求められる。

2) 目指すまちづくり

飲食や物販などの収益事業は考えられるが、採算性の確保は難しいと考えられる。

【利活用の手法・スキーム】

公共事業として、設計・施工・運営を一体的に発注するDBO方式が望ましい。

【配慮すべきリスク】

交流拠点の成否は、施設そのものよりも運営に関わる人材、特にスタッフの力量に左右される。

【地元企業等との連携】

地元企業の参画は必須である。地域に密着した企業が関わることで、きめ細やかなサービス提供につながる。

【意見・要望】

今後のスケジュールをより具体的に示してほしい。

③ E事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

法人が単独で新たな施設等を整備することは、極めて困難である。

- ・ 松が丘区域において、比較的元気な高齢者が、同じように役割や生きがいをもって働ける場があれば、フレイル予防にもつながる。

※フレイル：健康な状態と介護が必要な状態の中間に位置し、筋力や心身の活力が衰えた虚弱な状態

- ・ 空き家を利活用して、学校が終わった後の児童の居場所とし、そこで高齢者が子どもたちの見守りをするというようなことができれば、普段はもてないような接点ができる。保護者が迎えにいくことで交流はさらに広がるだろう。高齢者が歩いていけるというメリットも生まれる。
- ・ 交流拠点で飲食が提供(高齢者がそこで料理をつくって、住民が食べにくるというようなこと)できれば、人と人との関係性が生まれる。加賀市も拡大するだろう。

2) 目指すまちづくり

対象地は更地であり、利活用には新たな建物整備が必要である。しかし、建設費が高騰している現状では、民間事業者による独立採算型事業の実現性は低い。

【利活用の手法・スキーム】

完全な独立採算とするには、有料の遊び場や貸室の高い稼働率、飲食店や小売店の成功が必要となる。

そのため、施設の維持管理については委託費を設定し、運営収益も見込みながら受託事業者を募る形が望ましい。

【配慮すべきリスク】

高齢者を主な利用者とする場合、想定利用者数を下回り、採算割れするリスクがある。多世代交流を目的とする場合には、若年層の参加が伸び悩む可能性もある。

民間側には、利用者ニーズの把握、改善、利用者確保、多世代交流の企画やプログラム開発が求められる。行政側には、地域団体や自治会との連携支援、広報活動が求められる。

【地元企業等との連携】

拠点整備の初期費用をすべて民間が負担するのではなく、補助金等によりイニシャルコストを抑えることで、民間事業者が参画しやすくなる。

④ F事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

居場所機能として、屋内遊び場、シェア図書、学習スペース、公衆ネットワークなどが提案された。

また、住民主体の拠点として、産直、工芸、レンタルスペースなどの機能が考えられる。さらに、飲食、食料品、クリーニングなどを通じた住民雇用の創出、行政の見守り機能として出張所、ネウボラ、職員派遣なども提案された。

2) 目指すまちづくり

多世代が自然に交流できる拠点とするためには、施設内で機能が分断されず、互いに混じり合う空間づくりが必要である。動線や見通し、住民の参画を促す余白を持たせることが重要である。

【利活用の手法・スキーム】

住民が主体的に利用し、施設を育てていく仕組みが必要である。行政と民間が役割を分担しながら、地域に根ざした運営体制を検討することが望ましい。

【配慮すべきリスク】

多世代交流を目的としても、空間や運営の工夫がなければ交流は生まれにくい。機能を並べるだけでなく、住民が自然に関わり合える設計が必要である。

【地元企業等との連携】

子育て世代が拠点に期待する機能を把握するため、地元企業も参加する社会実験やワークショップを実施し、松が丘区域、市内、市外から広くニーズを把握することが望ましい。

【意見・要望】

多世代交流拠点であっても、実際に交流するのは住民である。そのため、住民が主体的に使い、育てる拠点とする必要がある。

松が丘の子どもを地域全体で見守る拠点とするため、住民がどのような交流を求めているのかを調査することが重要である。また、松が丘地区だけでなく、市内全域、市外からも利用される魅力ある施設とすることで、移住促進にもつながると考えられる。

⑤ G事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

特定の施設整備を目的とするのではなく、世代を超えた人々が日常的に関わり合い、自然な交流が生まれる場を形成することが重要である。

そのためには、人が継続的に集まる機能や、誰もが滞在できる空間が必要である。オープンスペースや商業テナントを組み合わせ、公園・オープンスペースにはふらっと立ち寄れる機能を持たせ、商業機能には日常的な人の流れや雇用機会を生み出す役割を持たせることが考えられる。

2) 目指すまちづくり

事前のマーケティング調査に基づき、地域住民の日常利用が見込まれる業種を誘致する。これにより、平日・休日を問わず安定した来店客数と売上の確保が期待される。

また、商業機能に公園やコミュニティスペースを併設することで、来訪者の滞在時間が延び、施設全体の利用価値が高まると考えられる。

【利活用の手法・スキーム】

地域住民のニーズや契約条件を丁寧に把握できるスキームが望ましい。公園やコミュニティスペースについては、市も維持管理に関わることが期待される。

【配慮すべきリスク】

子どもの広場が都市公園に該当するか、敷地面積が十分か、松が丘第一公園との一体的な活用が可能かなど、制度面・敷地条件の確認が必要である。

また、松が丘第一公園と一体的に活用する場合、間にある公衆用道路部分の扱い、周辺住民の商業施設への理解、公園部分の整備・管理区分、土地の賃貸借期間、事業用定期借地契約の可否、建物の地上権確保などについて協議が必要である。

【地元企業等との連携】

地元企業が参画しやすい条件を整理する必要がある。どのような条件であれば参加できるのか、地元企業と対話しながら決めていくことが重要である。

地元企業を含めた対話を行うことで、地域の実情を把握し、事業判断もしやすくなる。

【意見・要望】

事業内容を決定した後に公表すると、円滑な事業推進が難しくなる可能性がある。そのため、事業計画の決定前に、住民の意向を一定程度確認することが重要である。

地域住民全員の希望を満たすことは難しいが、一定数以上のニーズが見込まれる機能や施設を優先的に整備することで、住民満足度の向上につながる。結果として、地域への定着意識を高め、転出抑制にも寄与することが期待される。

第4章 多世代交流・共生の場づくりとしての方向性

4-1 まちづくりの課題

大聖寺区域と松が丘区域は、それぞれ歴史ある城下町と計画的に整備された住宅団地という異なる特徴を有しているものの、人口減少・少子高齢化の進行という共通の課題に直面している。

両区域とも高齢化の進展に伴い、地域活動の担い手不足やコミュニティ機能の低下が懸念されている。また、単身高齢世帯や高齢者のみ世帯の増加により、買い物、移動、健康づくり、見守りなど日常生活を支える仕組みの重要性が高まっている。

さらに、人口減少による空き家や未利用地の増加、地域行事や自治活動への参加者の減少、商店や生活サービス機能の縮小なども共通する課題として挙げられる。特に若い世代の流出が続くことで、地域コミュニティの継承や次世代の担い手確保が難しくなることが懸念される。

一方で、両区域とも一定の人口集積があり、既存の公共施設や住宅ストック、地域活動団体などの社会資源が蓄積されていることから、これらを活用しながら地域住民の交流や支え合いを促進することが求められている。

このため、大聖寺区域、松が丘区域に共通するまちづくりの課題は、人口減少社会においても地域コミュニティの活力を維持し、多世代が安心して暮らし続けられる環境をいかに構築するかにある。そのためには、高齢者、子ども、子育て世代、障がいのある人、外国人など、多様な住民が自然に交流し、役割と居場所を持ちながら支え合う仕組みづくりが重要になると考えられる。

4-2 まちづくりとしての方向性

大聖寺区域と松が丘区域は、歴史的な城下町と郊外型住宅団地という異なる地域特性を有しているものの、目指すべき方向性は共通している。それは、高齢者、子ども、子育て世代、障がいのある人など、多様な人々が自然に交流し、それぞれが役割と居場所を持ちながら暮らすことのできる地域共生社会の実現である。

その実現に向けては、多世代交流型の拠点施設を整備するだけでなく、地域住民一人ひとりが主体的に地域活動や社会参加に関わり、「支える側」「支えられる側」という固定的な関係を超えて、互いに学び合い、助け合うコミュニティを育んでいくことが重要である。

近年の地域づくりにおいては、制度や補助金だけでは人の行動変容を促すことが難しくなっている。むしろ、人が集まりたくなる魅力的な空間や活動、誰かと一緒に何かをやってみたいと思える楽しさや共感が、人々の主体的な参加を生み出す原動力となる。地域づくりの現場では、互いを尊重しながら対話を重ねる「共感のファシリテーション」が求められている。

また、地域の活性化は必ずしも公共施設の中だけで生まれるものではない。全国では、ショッピングセンターや商業施設など日常的に多くの人が訪れる場所を舞台として、地域住民や学生、高齢者等が主体となって企画・運営する活動が広がりつつある。こうした取組では、地域の人々が「利用者」として参加するだけでなく、「企画者」「運営者」として参画することで、新たな交流や生きがい生まれ、地域への愛着や誇りの醸成にもつながっている。

本構想において整備を目指す多世代交流拠点についても、単なる施設ではなく、人々が出会い、対話し、共感しながら新たな活動を生み出していく「地域のプラットフォーム」として位置付けることが重要である。大聖寺区域においては歴史や文化を活かした交流と学びの場として、松が丘区域においては

住宅団地ならではの近隣関係や子育て・高齢者支援のネットワークを育む場として、それぞれの地域資源を活かした展開が期待される。

こうした取組を通じて、住民の地域活動への「参加」を「参画」へと発展させ、空き家の発生抑制や若年層の定住促進、地域コミュニティの活性化を図るとともに、人口減少社会においても誰もが役割と居場所を持ち、健康で生きがいを感じながら暮らし続けることのできる持続可能で魅力ある、全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」(CCRC2.0)の実現を目指していくものとする。

(1)大聖寺区域

大聖寺区域において取り組むべき課題は、歴史的なまちなみや文化資源を活かしながら、人口減少時代に対応した持続可能なコミュニティを再構築することである。

大聖寺区域は加賀市の歴史・文化の中心地として重要な役割を担っている一方で、人口減少や高齢化の進行により、地域活動の担い手不足や空き家・空き店舗の増加、生活サービス機能の縮小などが懸念されている。また、単身高齢世帯や高齢者のみ世帯の増加に伴い、日常的な見守りや交流の機会を確保する必要性も高まっている。

さらに、歴史的な市街地は住宅や公共施設が比較的にコンパクトに集積している反面、地域内のつながりが弱まれば、まちなみの維持や地域文化の継承そのものが困難になるおそれがある。そのため、建物や景観の保全だけでなく、人と人とのつながりを維持・再生する取組が重要となる。

このことから、大聖寺区域においては、地域住民が気軽に集い、多世代が交流し、支え合うことのできる居場所や活動拠点の充実を図るとともに、高齢者、子ども、子育て世代、障がいのある人など、多様な住民が地域の担い手として参加できる仕組みづくりを進めることが求められる。あわせて、空き家や既存施設などの地域資源を有効活用しながら、歴史文化資源と地域コミュニティの再生を一体的に進めていくことが重要である。

以上の課題を踏まえて大聖寺区域では住民ワークショップを開催した。

① 実施概要

【参加人数】 15名

【実施日時】 令和8年(2026年)5月25日(月)19:00～20:30

【実施場所】 加賀市立大聖寺地区会館2階大会議室

セッション	内容	概要
開会	主催者挨拶 ゴールの明確化 進行ルールの共有	【目的】 生涯にわたって地域の中で活躍し続けられるまちづくり、環境づくりをするためのアイデアを出し合う。 【ルール】 他者の意見を否定しない
基礎説明	生涯活躍とは何か現状(人口・課題) 参加者へ問いかけ	【生涯活躍】 多世代と障がい者一人ひとりが生きがいを持ち、個性と多様性を尊重する柔軟な共助のコミュニティ 【問いかけ】 本日のミッション(子供から高齢者まで、健常者も障がい者も、日本人も外国人も皆が生き生きと暮らせるまちづくり実現のために必要なまちづくりとは?)
個人ワーク	3つのテーマ毎にできる限り多く(※テーマ毎に色分け)	テーマ1「大聖寺の魅力、自慢できることは？」 テーマ2多世代、多様な人々が安心して暮らすために必要なこと？」 テーマ3「自分が大聖寺に対してできることは？」
グループワーク	KJでまとめる	【共有フェーズ】 グループ内で発表・共有 【課題抽出フェーズ】 付箋を「生活」「医療・介護」「交流」「移動」「住まい」などに分類し、課題を話し合う 【解決策・アイデア創出フェーズ】 課題を解消するアイデアを出す 「健康づくりプログラム」「移住者サポート窓口」「地域交通の改善」「見守り・生活支援サービス」「まちづくり拠点」
全体共有	グループ発表	リーダーが課題を解消するアイデアとその理由を簡潔に説明

② 実施結果

住民ワークショップの内容・様子

一生涯にわたって、多様な人々が、大聖寺の中で、個性と生きがいを持って参加、活躍し続けられる安心のまちづくり、環境づくりを実現するために必要なことを考えることを目的として、住民ワークショップを実施した。

スタッフの目線では、住民の方々の意見や議論の流れから、大聖寺地区での生活に対する満足度が高いことが伺え、まちへの強い愛着を感じる事ができた。



住民ワークショップの実施結果

安心のまちづくり、環境づくり実現のために必要なことを検討するにあたり、以下の３点について議論した。

- 1)大聖寺の魅力、自慢できること
- 2)大聖寺の多世代、多様な人々が安心して暮らすために必要なこと
- 3)自分が大聖寺に対してできること

参加者はこれらの議論の中で、大聖寺の歴史の中で培われた魅力を残すとともに、現状抱えている課題を改善するために必要なことを整理し、まちを将来へと「つなげる」ために住民自身で取り組めることについて、積極的に議論した。

大聖寺地区の魅力、自慢できること

大聖寺地区の魅力として、「歴史・伝統文化」、「環境」、「地域内のつながり・交流」、「コンパクトなまち」等が挙げられた。

分類	主な意見
歴史・伝統文化	城下町(まちなみ・寺院群)が残る、文化的施設 等
環境	大聖寺川、白山の景観、桜並木、緑、サイクリングロード、まちが静か・落ち着いた雰囲気 等
地域内のつながり・交流	地域行事(十万石まつり・さくらまつり)が続いている、近所付き合いが盛ん 等
コンパクトなまち	機能が集約している(市役所・学校などの公共施設・銀行・スーパー・駅・医院・小商い)、歩いて回れる 等

各グループで出された意見は以下の通り。

グループ	主な意見	
A	【歴史】	・歴史的建造物が多くのかおり誇りにできる ・城下町 ・祭りがある ・山の下寺院群

		・前田家の墓
	【自然】	・自然が豊か ・どこからでも白山がみえる ・緑が多く環境が良い ・大きな樹木が町内にある
	【交通＋機能】	・駅、公共交通機関が近くにある ・買い物、銀行、郵便局、病院、市役所などが近くにあり便利 ・コンパクト
	【安全】	・静か ・町が落ちついており治安が良い ・夜歩いても安全
	【人】	・となり近所の人々となりがり強い ・町内で、積雪時などで協力できる ・子供達のあいさつ
	【食】	・食がおいしい ・和菓子がおいしい ・そこそこ外食が歩いていける
B	【自然】	・大聖寺川 ・桜並木 ・春夏秋冬が四季の移ろいが美しい
	【まつり】	・十万石まつり・桜まつりがある ・獅子舞の多様さ
	【歴史】	・風情がある ・歴史と文化が生きる町 ・神社・お寺 ・小商いがある(肉屋・魚屋) ・開発されなかったおかげで古い町が残っている ・文化的施設が多くある ・カラオケスナック(夜も楽しい) ・喫茶店
	【交通】	・駅がある ・高速インターまでが近い ・他地域への利便性
	【コンパクトなまち】	・近くに公共施設が多くある ・高齢者施設が充実 ・自動車が無くても生活できる ・近くにスーパーがある、買い物行きやすい ・町医者が近くに存在 ・警察 ・学校が近い ・コンパクト、大体そろっている
	【人】	・コミュニティ力が高い ・隣近所が助けあえる関係

大聖寺地区の多世代、多様な人々が安心して暮らすために必要なこと

多世代、多様な人々が安心して暮らすために必要なこととしては「外の人間を受け入れる姿勢」、「まちを楽しむしかけ作り」、「安心・安全作り」が挙げられた。

分類	主な意見
外の人を受け入れる姿勢	遠所者、旅の者、移住者や外国人との接点、外国人や障がいのある方への声掛けや挨拶 等
まちを楽しむしかけ作り	多世代が集う拠点、色々な方々が参加しやすいイベントづくり、定期的に活動できる行事づくり、まちの資源の有効活用、人が集うことづくり、歩く目的づくり、おじさんの外出 等
安心・安全作り	夜の街をもう少し明るく、治安、街灯を増やす 等

各グループで出された意見は以下の通り。

グループ	主な意見	
A	【集える場所】	・多世代活動拠点 ・飲食店があること ・浴場があれば
	【人とのつながり】	・2～3 世代が一緒に暮らせる環境づくり ・共助互助の人間関係づくりと継続 ・世話役の人がいる ・定期的なイベント ・祭りなど人が集う事づくり
	【働く場所】	・収入を得られる職場が近くにある(若い世代が残るために) ・加賀市全体の魅力アップ ・産業の向上
	【公共交通】	・町はずれにいたので買い物とか大変 ・バスの本数 ・コミュニティーバスを便利にして！
	【治安・サービス】	・行政サービスの向上 ・治安の維持
	【教育・子育て】	・よい学校！ ・子供が喜ぶ場があれば
B	【よそ者・遠所者】	・よそ者を受け入れない文化「旅の人」を変える ・よその人を受け入れる！ ・相談所があれば
	【仕掛け】	・家族のつながりで、中年男性の歩く機会を設ける ・いろいろな方々が参加しやすいイベントづくり ・毎日(定期的)活動できる行事づくり(ラジオ体操ほか) ・世話役を受けるかくご！ ・子供(学校)真ん中の視点、子供の事ならなどある。
	【あいさつ】	・外国人や障がいのある方に声掛けや挨拶 ・移住者や外国の方との接点
	【ハード】	・交通インフラの整備(道中、段差) ・夜中くらい、街灯を増やす ・安心安全な町づくりの基盤整備

自分が大聖寺に対してできること

参加者より挙げられた大聖寺の魅力及び課題を踏まえ、まちのために住民自身ができることを検討した。大きく、「守る」「集う」「つなぐ」3つの行動に分類される。

また、3つの行動を「自分・身内(近所同士)」「大聖寺」「外(関係人口・他地域)」といった、それぞれの主体に向けた動きとして整理した。

分類	主な意見
まもる	身内:ご近所同士・高齢者(+体の不自由な方)に挨拶する
	地域:障がいのある方、移住者の相談にのる、世話役を引き受ける
	外:大聖寺に初めて来た人、外国人に挨拶する
つどう	身内:集まり(地域清掃、自治会での世話役等)に参加する
	地域:お祭りに参加する
	外:地域の魅力を発信する(PR)
つなぐ	身内:大聖寺の歴史を学習する・早めに家の処分をする
	地域:語り部となり、歴史を子どもに伝える、まちの小商いを利用する
	外:友人に大聖寺の魅力を発信する、大聖寺で生活し、外の人にその様子を見てもらう

各グループで出された意見は以下の通り。

グループ	主な意見	
A	【PR】	・住みやすさ ・外来者に案内役 ・大聖寺のピーアール ・歴史的建築物や錦城山を大切に保存する ・次世代の子供たちにかかわり、つながりをもつ
	【まちの清掃・クリーン活動】	・近所の美化 ・近所の雪かきを手伝う ・公園の草刈り
	【健康維持】	・自分の健康を大切に ・町へ歩いて買い物 ・ラジオ体操
	【見守り・声かけ】	・高齢者の見守り ・町民との日常的なつながりを大切にする ・近所づきあい ・民生委員になる ・声かけあいさつ
	【行事】	・伝統行事を手伝う ・地域行事に施局的に参加する
	【食・食べる場所を守る+広がる】	・近所の店を使う ・買い物や飲食店に行く ・JAの野菜を買う

B	【住み続ける】	・なるべく大聖寺で買いものする ・コミュニティスペースを続ける ・放置竹林整備、川そうじ
	【交流】	・多世代との交流 ・子ども、外国人、声掛けあいさつ ・大聖寺のイベントに参加 ・まつりに積極的に関わる

		・若い世代のまちづくり参加をうながす ・草刈り等の行事に参加
	【ハード】	・住宅の供給 ・親の家をどうするのか早めに相談
	【ランドマーク】	・歴史を勉強する、したい！ ・住んでいる人々にはわからない大聖寺の魅力を紹介する ・伝統文化の継承
	【発信】	・大聖寺のPR活動 ・よそから来た方を私はウェルカム！楽しいよ！！を示す ・(イベントや行事に)参加する→つなげる ・イベントや店を周りの人に紹介
	【自分のため(動機づけ)】	・ボランティアは自分のために(健康づくり他)やる ・できるだけリクエスト(要請)は断らない ・リタイア後の時間を有効に使う

上記を踏まえてまとめた大聖寺区域のまちづくりの課題、そして、それらを解決する方向性は以下の通りである。

「歴史文化を守るまち」から「歴史文化を舞台に社会的健康を育むまちへ

～歴史文化共生×多世代共生×多文化共生×多機能～

大聖寺区域では、城下町として受け継がれてきた歴史文化や地域コミュニティを未来へ継承していくため、地域の持つ力を引き出すための社会的インフラを再構築し、人と人とのつながりを基盤とした「社会的健康」の向上を目指したまちづくりを推進する。

人口減少や高齢化が進行するなか、これからの地域づくりに求められるのは、医療や介護、福祉サービスの充実だけではない。人とのつながりや生きがい、地域への参加機会、誰かに必要とされている実感といった社会的健康を支える環境を整え、誰もが居場所と役割を持ちながら暮らせる地域社会を形成することが重要である。

そのため大聖寺区域では、旧加賀市商工会議所跡地を核として、多世代・多様な人々が自然に集い交流できる地域共生型の拠点整備を進める。この拠点は特定の人を支援する施設ではなく、子ども、高齢者、障がいのある人、子育て世代、移住者、地域住民など、誰もが気軽に立ち寄ることのできる「みんな真ん中の居場所」として位置付ける。

また、こども食堂や地域食堂、文化活動、学習支援、健康づくりなどを通じて、人々が自然に関わり合う機会を創出する。そこでは「支援する人」と「支援される人」を分けるのではなく、誰もが参加者として地域に関わり、互いに支え合う関係性を育むことを重視する。

こうした地域共生社会を支え、持続可能な地域づくりを進めるためには、多様な人材が地域の担い手として活躍できる環境を整備することが重要である。そのための取組の一つとして、大聖寺区域においては、地域の福祉を支える人材として期待される外国人材の育成と、養成機関修了後の地域への定着を、まちづくりの重要なテーマとして位置付ける。外国人材を単なる労働力として受け入れるのではなく、地域社会をともに支える住民として迎え入れ、地域行事や交流活動への参加、日本語学習支援、地域住民との日常的な交流機会の創出などを通じて、地域への愛着と帰属意識を育てていく。その際、空き家や空き店舗などの既存ストックを活用しながら、外国人留学生や外国人材が地域の中で暮らし、地域住民と自然に交流できる環境を整備することで、人口減少対策と地域活性化を同時に進めることが

期待される。地域ぐるみで外国人を受け入れる風土を醸成し、「国を超えた関係人口」を創出することで、将来的な定住人口の増加や地域福祉を支える担い手の確保にもつなげていく。

また、大聖寺区域が有する歴史的な町並みや寺院群、祭り、伝統文化を活かしながら、「おいしい」「楽しい」「おしゃれ」を大切にした魅力的な活動を展開することで、地域住民のみならず若い世代や地域外の人々も惹きつける交流の場を創出する。そうした交流の積み重ねが、人々の社会的健康を高めるとともに、コミュニティが本来持つ自然治癒力を引き出し、孤立や孤独の予防、地域の活力向上へとつながっていく。

こうした取組を通じて、大聖寺区域では歴史文化の継承、多世代共生、多文化共生を一体的に進めながら、誰もが居場所と役割を持って暮らし続けられる全世代・全員活躍型の「生涯活躍のまち」の実現を目指す。

図表 44 まちづくりの課題(大聖寺区域)



(2)松が丘区域

松が丘区域において取り組むべき課題は、人口減少や高齢化が進行する中においても、住宅団地としての魅力と生活利便性を維持し、多世代が安心して暮らし続けられる地域コミュニティを形成することである。

松が丘区域は計画的に整備された良好な住宅地であり、これまで子育て世代を中心とした居住の場として発展してきた。しかし、団地造成から相当の年月が経過し、住民の高齢化や世帯構成の変化が進んでいる。今後は高齢者のみ世帯や単身高齢世帯の増加、地域活動の担い手不足、空き家の発生などが課題となることが予想される。

また、住民アンケートや住民ワークショップでは、買い物環境、交流の場、子どもの居場所、健康づくりの場、多世代が集える拠点などへのニーズが示されており、単なる住宅地ではなく、「暮らしを支える機能」を備えた地域への転換が求められている。

さらに、人口減少が進む中で住宅団地の活力を維持するためには、高齢者福祉だけでなく、子育て世代や若者にとっても魅力ある環境を整備し、多世代が共生できる地域づくりを進めることが重要である。そのためには、既存施設や公共空間を活用しながら、交流、学び、健康づくり、地域活動などを支えるコミュニティ機能を充実させる必要がある。

以上の課題を踏まえて松が丘区域では住民ワークショップを開催した。

① 実施概要

【参加人数】 20 名

【実施日時】 令和8年(2026年)2月21日(土)13:00～15:00

【実施場所】 加賀市松が丘町民会館

セッション	内容	概要
開会	主催者挨拶 ゴールの明確化 進行ルールの共有	【目的】 生涯にわたって地域の中で活躍し続けられるまちづくり、環境づくりをするためのアイデアを出し合う。 【ルール】 他者の意見を否定しない。「Yes and…」＝「いいですね(肯定)、さらにこうしませんか(便乗提案)」
基礎説明	生涯活躍とは何か現状(人口・課題) 参加者へ問いかけ	【生涯活躍】 多世代と障がい者一人ひとりが生きがいを持ち、個性と多様性を尊重する柔軟な共助のコミュニティ 【事例紹介】 生涯活躍するための仕組み(先進地事例を簡単に紹介する) 【問いかけ】 本日のミッション(子供から高齢者まで、健常者も障がい者も、日本人も外国人も皆が生き生きと暮らせるまちづくり実現のために必要なまちづくりとは?) ※これを「私主語」(国が～、加賀市が～、住民が～、ではなく)で話していく(「私は松が丘で〇〇がしたい」「私は〇〇で困っている」等)。 ※仕事でないことに関わるためのやる気をどう起こしていくか。人からの感謝、活動の楽しさ、人とのつながり、居心地のよさなど、住民がまちづくりに参加する理由を想定する。
個人ワーク	3つのテーマ毎にできる限り多く ※テーマ毎に色	テーマ1「自分が住みたい地域の姿」 テーマ2「多様な人々が安心して暮らすために必要なこと」 テーマ3「地域に不足していると思うサービス」
グループワーク	KJでまとめる	【共有フェーズ】 個人ワークのグループ内発表・共有 【課題抽出フェーズ】 付箋を「生活」「医療・介護」「交流」「移動」「住まい」などに分類し、課題を話し合う 【解決策・アイデア創出フェーズ】 課題を解消するアイデアを出す 「健康づくりプログラム」「移住者サポート窓口」「地域交通の改善」「見守り・生活支援サービス」「まちづくり拠点」
全体共有	グループ発表	リーダーが課題を解消するアイデアとその理由を簡潔に説明
まとめ		アイデアの大まかな分類と市・企業・住民の役割

住民ワークショップの内容・様子

一生涯にわたって、多様な人々が、松が丘区域の中で、個性を活かし、生きがいを持って参加、活躍し続けられる安心のまちづくり、環境づくりを実現するために必要なことを考えることを目的として、住民ワークショップを実施した。

一方、住民の方々からは、これまでもシンポジウムなどが開催されていたにもかかわらず、住民の意見や議論が実際のまちづくりに反映されていないという不満の声も聞かれた。



② 実施結果

安心のまちづくり、環境づくり実現のために必要なことを検討するにあたり、以下の3点について議論した。

- 1)松が丘をこんな町にしたい
- 2)そのために必要なものは何か
- 3)私たちに足りないもの、私たちができること

参加者はグループごとの議論の中で、松が丘で培ってきた良さを活かしながら、現状抱えている課題を改善するために必要なことを整理し、持続可能なまちのために住民自身で取り組めることについて議論した。

松が丘をこんな町にしたい

住民が描く松が丘の将来像は、子どもから高齢者まで多世代が自然に交流しながら安心して暮らせる町であり、子どもの学びや遊びの場、高齢者の居場所、気軽に集えるカフェや交流スペース、緑豊かな公園などが身近にあり、歩いて楽しめる環境が求められている。また、買い物や移動に不便がなく、町外からも人が訪れる魅力や賑わいを備えた町への期待がうかがえる。

グループ	主な意見
A	・小中高生が1人で勉強できるスペースがある ・小中学生が集まり宿題ができる場所がある ・ユートピアランドに大学を誘致してほしい ・チャレンジショップ(週2回のパン屋さん、お母さんが料理できる施設) ・よろず相談所、町の悩み相談 ・共同で野菜や花をつくる畑 ・オープンカフェ、こども食堂(旧商店街) ・空き家を利用してバリアフリーの温泉を点在させる ・温泉や食堂がある施設(たとえば、あわら温泉の足湯) ・坂のない町 ・ヘリウォーク、松が丘を一周するイベント ・中央公園をイルミネーションで飾り、冬でも人が集まれるようにしてほしい ・町民だけでなく、市外から人が集まれるスポットがあるといい
B	・ドッグランのある町 ・自然が多く、散歩が楽しい町 ・輪おどりができる町 ・唯一の広場を絶対なくさないでほしい ・スポーツのできる屋内施設がある町 ・買い物が便利な町 ・スポーツバーがあるといい ・多目的ホールがあるといい ・老齢でも友だちをつくれる場所があってほしい ・学校帰りの子どもとおじいちゃん、おばあちゃんが安心して触れ合える場所 ・空き家のない町
C	・お風呂、温泉 ・バス(高齢者の足の便) ・若い人と子ども(の住む町) ・サロン、カフェなどの集まれる場所 ・おしゃべりできるところ ・歩いて行けるところ ・高齢者が遊べるところ ・子どもが遊べるところ(公園以外) ・教育施設がほしい ・惣菜が買える店
D	・木立があって、ベンチがあって、のんびりできる広場 ・公共交通が便利に利用できる場所 ・緑が多い町 ・近所の人とおしゃべりできる関係 ・子どもたちが遊んでいる姿が見える ・子どもが遊べるアスレチック広場がある ・退屈しない町風景 ・運動のできる場所 ・音楽が流れる町 ・図書館とカフェがある ・温泉施設

そのために必要なものは何か

松が丘に必要とされているのは、多世代が集い交流できる拠点である。カフェやサロン、多目的スペースなどの居場所機能に加え、子どもの学習や遊びの場、スポーツや健康づくりのための施設、日用品を購入できる店舗など、日常生活を支える機能が求められている。また、空き家や空き地の活用、移動手段の確保、地域活動を担う人材の育成など、地域全体を支える仕組みづくりの必要性も指摘されている。

グループ	主な意見
A	・レンタル自転車がほしい ・Wi-Fi が設置された場所 ・たくさんのお金 ・畑用の空き地 ・多世代交流の場(相互理解のため) ・お店(買い物できるところ) ・住民の協力、理解 ・松が丘に来たいと思う人 ・カフェなどを運営してくれる人 ・市の協力
B	・広場にはドッグランをつくってほしい ・夏祭りのできる公園を残す ・子ども広場は町のシンボル、建物は絶対だめ ・日用品の買える店、コンビニ ・交通手段のある町 ・道路の補修 ・喫茶店・居酒屋がほしい ・図書館的なところ(山代にある) ・空き家を活用しやすい仕組み ・学生が訪れた時に補助を出して
C	・子どもの遊び場、大人の遊び場、若者の遊び場 ・松が丘に人を呼び込む何か ・空き家、空きスペースを活かすには？ ・自由広場または自由テーブル(何をしてもいいスペース) ・障害者スポーツ(みんなができるスポーツ)
D	・町民全体への案内(お知らせなど)不足 ・地域の人々と交流できるイベントをする ・銀行、商店 ・高齢者を大切にする機会 ・子どもを大切にする機会 ・買い物のできるお店(コンビニ等) ・空き家を少なくしていく(更地にしてほしい) ・少人数でおしゃべりする場 ・保育園の参観、小中学校の授業参観

私たちに足りないもの、私たちができること

住民が不足していると感じているのは、買い物環境や交流の機会である。コンビニや日用品店など身近な生活サービスが不足しているほか、多世代が集まる場やイベント、スポーツ・文化活動を行う施設も十分ではないとの声が多く見られた。また、空き家の増加や地域の魅力づくり、住民同士のつながりの希薄化を課題と捉える意見もあり、町への愛着や参加意識を高めながら、既存資源を活用した地域づくりが求められている。

グループ	主な意見
A	・お金 ・人材 ・住民の理解(他の世代を理解するための場所がない) ・松が丘への関心(自分の家だけ、なりたっていればいいと思う人が多い) ・松が丘や自分たちの今後の将来像に対する関心がない ・宣伝・広報等の周知力
B	・ドッグランがない ・8 区に隣接する元ゲートボール場の活用 ・子ども広場、旧テニスコート、公園の一体的な活用を考えてほしい ・屋内スポーツができる場所 ・日用品の買える店、コンビニ ・融雪装置が足りない ・8 区水道施設を活用してほしい ・喫茶店・居酒屋が不足 ・空き家の売り物件を利用する仕組み ・共同墓地
C	・街の魅力の創出 ・歴史のない街の歴史は？ ・日用品が買えるお店 ・フリーマーケット ・ファッションの店 ・仕事(ができる環境) ・オープンスペース ・ピアノなど楽器が演奏できるところ ・住民主体の事業は可能か ・加賀温泉駅は広がりの邪魔、車や人の流れを止めている ・観音像を何とかすれば、何かが生まれる
D	・飲み会の場 ・歩いて行ける飲み屋 ・買い物のできるお店(コンビニ等) ・大人、子どもの楽しめる映画の上映会の機会がほしい ・町民全体が楽しめる行事 ・大雪の際の通学路の確保 ・銀行窓口 ・他町との交流

上記を踏まえてまとめた大聖寺区域のまちづくりの課題、そして、それらを解決する方向性は以下の通りである。

「住むまち」から「ともに育てるまち」へ

～社会的健康×多世代共生×住民主体×地域経営～

松が丘区域では、計画的に整備された良好な住宅団地として培われてきた住環境を活かしながら、人口減少や高齢化が進む時代に対応した全世代・全員活躍型の「生涯活躍のまち」の実現を目指す。

近年は高齢者のみならず、子育て世代や単身世帯の孤立、地域活動の担い手不足、空き家の発生など、住宅団地の持続可能性に関わる課題が顕在化している。こうした課題に対応するためには、行政サービスや福祉サービスを充実させるだけではなく、人と人とのつながりや生きがい、地域への参加機会といった「社会的健康」を支える環境を地域の中に育んでいくことが重要である。

その中心となるのが、多世代・多様な人々が集うコミュニティセンター型の地域共生拠点である。この拠点は単なる集会施設や福祉施設ではなく、住民の日常生活に溶け込みながら、人と人とのつながりを生み出す地域の社会的インフラとして位置付ける。

特に重要なのは、「用事がなくても行ける場所」であることである。地域には何らかの支援や相談が必要であっても、自ら行政窓口や福祉施設へ足を運ぶことをためらう人が少なくない。とりわけ退職後の男性などは地域との接点を持ちにくく、孤立しやすい傾向がある。しかし、気軽に立ち寄ることのできる居場所があれば、人と顔を合わせ、自然な会話が生まれ、地域の情報や困りごとにも集まるようになる。そうした日常的な交流の積み重ねが、見守りや支え合い、介護予防や健康づくりにもつながっていく。

また、この拠点には食事処や浴場を備え、誰もが利用しやすい環境を整える。食事や入浴は年齢や属性を問わず誰もが必要とする生活行為であり、それ自体が人々を引き寄せる力を持っている。「サービスを受けるために行く場所」ではなく、「食事をしに行く」「お風呂に入りに行く」「誰かと話しに行く」といった日常の延長線上にある居場所とすることで、多様な人々が自然に交わるコミュニティを形成する。

さらに、この拠点は機能ごとに区切られた施設ではなく、一つの空間に複数の役割を重ね合わせる多機能型の施設として整備する。例えば、食事処として利用されている空間が昼間は高齢者デイサービスの活動場所となり、健康づくり教室や文化活動、学習支援の場として活用される。必要に応じて健康相談、防災活動の拠点としても機能するなど、地域のニーズに応じて柔軟に姿を変える空間を目指す。

また、平時には交流や学び、健康づくりの場として機能し、災害時には住民の支援や情報共有の拠点として機能するフェーズフリーの考え方を取り入れる。日頃から顔の見える関係を築くことで、「困ったときには助けを求められる」「そこへ行けば誰かに会える」という安心感を地域の中に育てていく。

こうした取組を進めるうえで重視するのは、行政や専門職が一方的にサービスを提供するのではなく、住民自身が地域づくりの主体となることである。地域には、子どもの見守りができる人、料理が得意な人、花づくりや農作業が好きな人、イベントを企画できる人など、多様な力が存在している。地域の課題や困りごとを住民と共有し、「どうすればよいか」をともに考えることで、新たな役割や活動が生まれ、多くの人がまちづくりに関わるようになる。

時には遠回りに見えるプロセスであっても、多様な住民が参加し、試行錯誤を重ねることで仲間が増え、地域の力が育まれる。すべてを行政や専門職が担うのではなく、住民自身が主体的に関わることで、地域に持続可能なコミュニティが形成されていく。

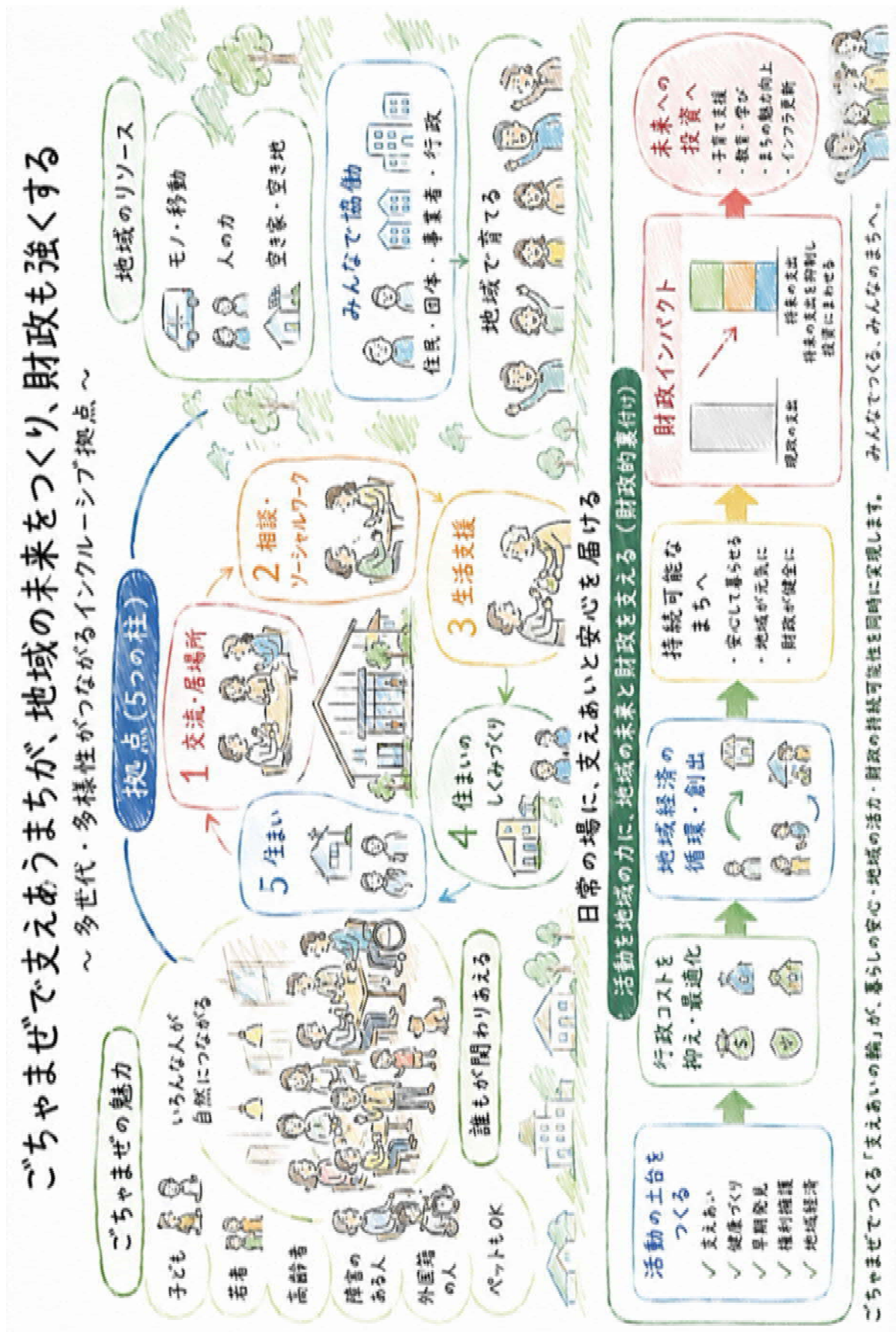
松が丘区域における最大の課題の一つは、地域活動や拠点運営を総合的にコーディネートし、持続的に運営していくことである。町内会や各種団体、福祉事業者など個別のプレーヤーは存在するものの、それらをつなぎ、事業として成立させる地域経営の担い手が不足している。

このため、拠点整備と並行して、住民、事業者、福祉関係者、行政などをつなぐ中核的な事業主体の発掘・育成が求められる。単なる施設整備ではなく、「人を育てる」「主体を育てる」ことを重視し、将来的には地域住民自らが運営に参画する持続可能な地域経営の仕組みを構築する必要がある。

図表 46 まちづくりの課題(松が丘区域)



図表 47 まちづくりの方向性(松が丘区域)



第5章 大聖寺区域多世代共生コミュニティ基本構想

5-1 旧加賀商工会議所の既存建物の構造的特徴及び用途変更に伴う課題

(1) 構造性能の評価

旧加賀商工会議所は、昭和57年(1982年)に設計された鉄筋コンクリート造 4 階建ての新耐震基準施行後に設計された建物である。設計時の構造計算では、偏心率及び剛性率はいずれも基準値を満足しているものの、一部では制限値に近い値となっていることから、建物全体として構造的な余裕は限定的であると考えられる。そのため、用途変更に伴う間取り変更や壁の撤去等を行う場合には、耐震性能への影響を十分に検討し、必要に応じて耐震補強を含めた構造計画を行うことが必要である。

また、本建物は建設から40年以上が経過していることから、継続利用に当たっては経年劣化を考慮した耐震診断を実施し、現状の耐震性能を把握することが望まれる。耐震診断の結果、耐震性能が不足すると判断された場合には、耐震壁や鉄骨ブレース等による耐震補強が必要となる可能性がある。

(2) 建物の構造的特徴

建物は4階部分がセットバックした形状となっているほか、1階から4階まで連続する耐震壁が少なく、下層で途切れる耐震壁が多い構成となっている。また、建物前面には1階から3階にかけて約3.5m張り出した片持ち床を有し、1階には鉄骨造キャノピー、3階大ホールには重量の大きいボイドスラブが採用されるなど、構造計画上留意すべき特徴を有している。

さらに、1階には喫茶室、展示室、事務室、応接室などを区画する鉄筋コンクリート壁が多数設けられている。これらの壁のうち、一部は間仕切壁として撤去可能である一方、柱際に設けられた袖壁は建物の耐震性能に寄与しているため、撤去に当たっては慎重な構造検討が必要となる。

(3) 用途変更に伴う空間的課題

今回想定している多世代地域交流拠点は、高齢者から子どもまで幅広い世代が日常的に利用し、地域住民が気軽に立ち寄り、多様な活動や交流が生まれる地域に開かれた施設であることが求められる。そのため、開放的で見通しの良い空間構成、多目的に利用できる柔軟な諸室計画、屋外空間との連続性、利用者が自然に回遊し交流できる動線計画などが重要となる。

一方、既存建物は商工会議所として計画された建築であり、細かく区画された平面構成となっていることに加え、外部とのつながりが限定的な比較的閉鎖性の高い空間構成となっている。このため、地域交流拠点として求められる開放性や多様な活動に対応できる柔軟な空間構成を実現するためには、多数の壁の撤去や大規模な間取り変更が必要となる。その結果、構造補強工事が必要となる可能性が高く、改修工事の規模が大きくなることが想定される。また、改修を行った場合においても、既存建物の骨格や構造形式による制約から、地域に開かれた施設として十分な開放性や空間の自由度を確保することには一定の制約が生じるものと考えられる。

(4)建築・設備改修の必要性

福祉施設として利用するためには、構造面だけでなく、建築・設備の全面的な改修が必要となる。具体的には、利用者の安全性・快適性を確保するためのバリアフリー化、断熱性能の向上、給排水・空調・換気・電気設備等の更新、消防設備や避難安全対策への対応などが必要となることが想定される。

これらは建築・構造・設備の各分野にわたる大規模な改修となることから、既存建物の活用に当たっては、改修内容、事業費及び新築整備との比較を含め、総合的な検討が必要である

5-2 機能構成案

本構想の目的は、独居高齢者の割合が高く、市内で空き家が最も多い区域であることから、まちの空洞化が加速するおそれがある「大聖寺」をモデルに、多世代が共生できるまちづくりを推進するための地域交流拠点や若者や高齢者、障害者向け住まい(集合住宅・戸建)の在り方などのサウンディング調査を行い、基本構想を策定することであり、大聖寺区域のかが交流プラザさくら、市役所をはじめ、ハローワークや福祉、障害関係の事業者等の複数の地域資源がある旧商工会議所周辺エリアにおいて、若者や高齢者、障害者向けの住まいのあり方や、それぞれを有機的につなげる多世代共生拠点の必要性等について調査を行った。

(1)導入機能

対象施設には、福祉機能、地域交流機能及び教育機能を中心とした複合的な機能を導入する。運営主体については、医療法人、社会福祉法人、学校法人、民間事業者等が連携し、多世代及び多文化の人々が日常的に交流する環境の形成を図る。

導入を想定する主な機能は以下のとおりである。

① 保健・福祉機能

地域住民の健康維持及び生活支援を目的として保健・福祉機能、介護保険サービス、障害福祉サービス等の導入をする。導入にあたっては、各種計画と連動しながら、高齢者、障がい者及びその家族が地域で安心して暮らし続けられる環境の整備を図る。

② 地域交流機能

カフェや食事提供機能、地域住民が自由に利用できる居場所等を整備し、多世代が日常的に交流できる環境を創出する。交流を通じて孤立の防止や地域コミュニティの活性化を図る。

③ 子育て・教育支援機能

子どもや若者の居場所づくり、一時預かり機能、学習支援機能等を導入する。また、通信制高校のサポート機能や各種講座の開催を通じて、多様な学びの機会を提供する。

④ 住まい・生活支援機能

空き家を活用したシェアハウスや住まい相談機能を整備するとともに、見守り、生活支援サービス、フードドライブ等を実施し、地域での暮らしを支える体制を構築する。

※フードドライブ：家庭で余っている食品を持ち寄り、福祉施設や子ども食堂、フードバンク団体などを通じて、食べ物を必要としている人へ寄付する活動

⑤ 就労支援機能

地域内における雇用創出、職業体験、人材マッチング等を行い、高齢者、障がい者、若者及び外国人材等の多様な人材が活躍できる環境を整備する。

⑥ 相談支援機能

福祉、医療、子育て、就労、住まい等に関する相談をワンストップで受け付ける相談支援体制を整備し、地域住民の課題解決を支援する。

⑦ 福祉人材育成機能

介護・福祉分野における人材育成及び確保を目的として、研修機能や外国人材向け日本語教育機能を導入し、持続可能な福祉サービス提供体制の構築を図る。

(2)機能連携の考え方

各機能は個別に運営するのではなく、施設内外で相互に連携しながら運営することで、多世代・多文化共生の環境を形成する。

例えば、高齢者と子どもが同じ空間で過ごす交流プログラム、地域住民と外国人材との交流機会の創出、就労支援と地域活動の連携など、様々な人々が自然に交わる環境を整備する。

これにより、利用者、事業者及び地域住民が相互に支え合う「ごちゃまぜ」の地域コミュニティの実現を目指す。

(3)空間構成の考え方

対象施設については、機能間の連携を促進する空間構成を検討する。

施設整備に当たっては、利用者が特定の機能のみを利用するのではなく、自然な動線の中で様々な活動や交流が生まれるよう、ハード・ソフト両面から一体的な整備を行う。また、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入により、誰もが利用しやすい施設環境を整備する。

5-3 配置構想

配置構想の検討に当たっては、本構想における基本コンセプト及び導入機能を踏まえ、施設全体のゾーニング計画、バリアフリー対応、環境配慮及び各階構成等を総合的に検討する。

また、施設利用者のみならず地域住民にとっても身近で利用しやすい拠点となるよう、開放性及び回遊性を重視した配置計画を行う。

(1)対象施設の位置付け

旧加賀市商工会議所については、本構想における中核的な拠点施設としての活用を基本方針とする。

(2)整備方針

① 立地・配置

施設整備に当たっては、旧加賀市商工会議所の改修又は跡地活用を基本とし、多様な機能が有機的に連携する複合拠点の形成を目指す。

旧商工会議所周辺エリアには、かが交流プラザさくら、市役所、ハローワークをはじめ、高齢者福祉、障がい者福祉、就労支援等に関わる多様な事業者や支援機関が立地しており、大聖寺区域における福祉・行政・就労支援の集積エリアとなっている。こうした既存の地域資源との連携を前提とすることで、新たな施設を単独で整備するのではなく、周辺機能との相互補完による面的な支援環境の形成を図る。

機能ごとの空間分断を可能な限り避け、交流スペースを中心とした多機能一体型の空間構成とすることで、日常的な交流や活動が自然に生まれる環境を整備する。地域住民が気軽に立ち寄ることができる開かれた施設とし、施設利用者に限定されない地域の交流拠点として位置付ける。

また、本構想においては拠点施設の整備のみならず、大聖寺区域に点在する空き家や既存住宅ストックの活用についても一体的に推進するものとする。同区域には歴史的な町並みや既存住宅が数多く残されており、これらを地域資源として活用することで、多様な世代や属性の人々が暮らし続けられる居住環境の形成を図る。特に、子育て世帯、移住者、外国人材、高齢者等の居住ニーズに対応した住まいの確保を進めるとともに、旧商工会議所周辺に集積する行政、福祉、就労支援機能との連携を図ることで、「住まい」「支援」「交流」が一体となった地域共生型のまちづくりを推進する。

さらに、拠点施設を核としながら周辺の空き家や遊休不動産の活用を促進し、居住機能、交流機能、就労機能等を面的に展開することで、歴史文化資源と既存の地域支援ネットワークを活かした持続可能なまちづくりを推進するものとする。

② 整備手法

整備に当たっては、公有地の民間活用を基本方針とし、民間事業者のノウハウや資金を活用した持続可能な事業スキームを検討する。

想定される整備手法としては、定期借地方式による事業実施、土地・建物の民間取得による整備、公有資産の現物出資を活用した共同事業方式などが考えられる。

今後、事業採算性や事業主体の意向等を踏まえながら、最適な事業手法を選定するものとする。

5-4 ゾーニング計画

(1) ゾーニングの基本方針

本構想における拠点施設は、教育機能を中心とした校舎棟(2階建て)と、福祉機能を中心とした福祉棟(3階建て)の2棟構成とし、両棟を交流テラス及び屋外広場によって一体的につなぐ計画とする。これは、教育機能及び福祉機能それぞれに必要な専門性や安全性を確保しながらも、利用者同士が日常的に行き交い、自然な交流が生まれる環境を創出するためである。

従来のように施設用途ごとに建物を分離するのではなく、交流機能を中心に据えながら教育・福祉・地域活動機能を有機的に結び付けることで、多世代、多文化、多様な人々が共に学び、支え合い、活躍できる「ごちゃまぜ」の地域共生拠点を形成する。

また、建物内部のみならず、テラスや芝生広場などの屋外空間を積極的に活用し、施設利用者と地域住民との交流を促進することで、地域全体に開かれた拠点を目指す。

(2) 校舎棟(2階建て)

校舎棟は、子どもや若者の学びと成長を支える教育ゾーンとして位置付ける。

1階には図書室、ラウンジ等を配置し、学習利用だけでなく地域住民も利用できる開放的な空間を整備する。放課後の居場所機能や世代間交流機能も担い、地域に開かれた学びの場として活用する。

2階には教室や学習支援機能を配置し、通信制高校サポート機能、不登校支援、地域住民向け講座等、多様な学習ニーズに対応する環境を整備する。

教育機能に加え、地域人材育成やリカレント教育の場としても活用し、子どもから高齢者まで生涯にわたって学び続けられる環境づくりを推進する。

(3) 福祉棟(3階建て)

福祉棟は、高齢者福祉及び障害福祉を中心とした地域共生ゾーンとして位置付ける。

1階には食堂・カフェ及びリハビリテーション機能を配置する。施設利用者のみならず地域住民も利用可能な空間とし、日常的な交流や健康づくり活動の場として活用する。

2階には相談室、多目的室及び地域活動スペースを配置し、高齢者支援、障害者支援、生活相談、就労支援等の相談機能を集約する。また、福祉人材育成や地域活動の拠点としても活用する。

3階には福祉サービス機能を配置し、利用者が安心して過ごせる環境を確保するとともに、専門的な支援サービスを提供する。

(4)交流テラス・共用空間

校舎棟と福祉棟をつなぐ交流テラス及び共用空間は、本施設全体の中心となる交流ゾーンとして位置付ける。

教育機能と福祉機能を利用する子ども、高齢者、障がい者、地域住民等が日常的に交わることで、多世代交流及び地域コミュニティ形成を促進する。

また、イベント、作品展示、発表会、マルシェ等の開催を通じて、多様な活動が自然に混ざり合う「ごちやまぜ」の場として活用する。

本空間は、単なる通路や共用スペースではなく、本構想の理念を体現する象徴的な交流拠点として位置付ける。

(5)屋外ゾーン

敷地中央の芝生広場及び周辺のオープンスペースについては、地域交流及び賑わい創出のための共用空間として整備する。

平常時は子どもの遊び場や地域住民の憩いの場として活用するとともに、健康づくり活動、屋外授業、レクリエーション活動等、多様な利用を想定する。

また、マルシェ、キッチンカー、地域イベント、防災訓練等の開催を通じて地域交流を促進するとともに、災害時には地域の一時避難場所や支援活動スペースとして活用できる空間とする。

(6)ゾーニングの特徴

本計画の最大の特徴は、「教育機関」「福祉施設」「地域交流施設」を一体的に整備する点にある。教育機能と福祉機能を単独で配置するのではなく、交流テラスや食堂・カフェ、芝生広場等の共用空間を介して緩やかにつなぐことで、子どもから高齢者まで、多様な人々が日常の中で自然に関わり合う環境を創出する。

これにより、地域住民一人ひとりが役割と居場所を持ちながら暮らし続けることのできる全世代・全員活躍型の加賀市版「生涯活躍のまち」の中核拠点として機能することを目指す。

図表 48 大聖寺多世代共生コミュニティ拠点(外観) イメージ



図表 49 大聖寺多世代共生コミュニティ拠点(内観) イメージ



5-5 事業スキーム及び運営体制

本構想の実現に当たっては、行政のみならず、医療法人、社会福祉法人、学校法人、民間事業者、地域住民等の多様な主体による公民連携体制を構築する。

① 運営主体

施設運営については、単独法人による運営ではなく、複数法人による連携運営を基本とする。

各法人がそれぞれの専門性を活かしながら事業を実施し、共通の理念のもとで施設全体を一体的に運営することにより、持続可能な事業モデルの構築を目指す。

② 収益構造

施設運営に必要な財源については、介護報酬、障害福祉サービス費等の報酬、利用料収入、家賃収入、飲食収入、各種補助金等を組み合わせ、多様な収入源を確保する。

また、一部機能の収益を交流機能等の公益的事業へ還元することにより、地域課題解決と事業継続の両立を図る。

③ 地域参画

施設運営に当たっては、地域住民、自治会、ボランティア団体、教育機関等の参画を促進する。

施設を単なるサービス提供の場ではなく、地域住民自らが関わり、育てる「地域共創拠点」として位置付けることで、持続的なコミュニティ形成を目指す。

5-6 期待される効果

本構想の実現により、以下の効果が期待される。

① 地域コミュニティの再生

多世代及び多文化の交流機会が増加し、地域におけるつながりや支え合いの仕組みが強化される。

② 介護予防の効果

高齢者の社会参加や介護予防活動が促進され、健康寿命の延伸及び生活の質(QOL)の向上が期待される。

③ 子育て環境の向上

子どもの居場所や学習支援機能が充実し、子育て世帯が安心して暮らせる環境が形成される。

④ 若年層の定住促進

多様な住まい方や就労機会の創出により、若年層や移住者の定住促進につながる。

⑤ 福祉人材の確保

人材育成機能や外国人材支援機能を通じて、地域における福祉・福祉人材の確保及び定着が期待される。

⑥ 地域経済への波及効果

交流人口の増加や地域内消費の拡大により、中心市街地の活性化及び地域経済の循環促進が期待される。

5-7 概算事業費の算出

本構想における拠点施設の整備に当たっては、旧加賀市商工会議所を活用する改修案と、既存建物を解体し新たに整備する建替案の双方について検討を行った。

概算事業費については、施設整備の方向性を検討するための参考資料として、令和8年(2026年)6月に実施した概算見積を基に算出したものである。なお、本試算は基本構想段階における概略検討であり、今後の基本計画策定、基本設計・実施設計及び事業者選定の過程において、施設規模、導入機能、構造形式、施工条件等に応じて事業費が変動する可能性がある。

試算に当たっては、本構想で想定する多世代交流拠点・多世代共生コミュニティとして必要となる交流機能、福祉機能及び教育機能等を備えた施設を前提として検討を行った。

改修案については、旧加賀市商工会議所(RC造4階建て、延床面積約1,881㎡)を全面改修し、多世代交流機能、福祉機能及び教育機能を導入することを前提として試算を行った。建築工事、電気設備工事、機械設備工事及び外構工事を含めた工事価格は約7.39億円(税抜)、消費税込では約8.13億円となっている。

一方、建替案については、既存建物を解体した上で、鉄骨造3階建て、延床面積約2,600㎡の複合施設を新築することを想定した。新築工事費は、約18.98億円(税込)であり、これに既存建物の解体工事、約0.75億円(税込)及び既存杭引抜工事約0.46億円(税込)を加えると、建替に要する概算事業費は約20.19億円(税込)となる。ただし、新築工事費には特殊基礎工事は含まれておらず、また解体工事についてもアスベスト・PCB等の含有状況や近隣対応等により追加費用が生じる可能性がある。

図表 50 加賀市多世代交流拠点・多世代共生コミュニティ大聖寺 概算事業費

工事内容	概算事業費(円)	備考
既存建物大規模改修工事	812,900,000	
新築工事	2,019,380,000	
既存建物解体工事	75,350,000	アスベスト処理費などを除く
既存建物杭引抜工事	46,200,000	
新築工事	1,897,830,000	

(注)消費税込み金額

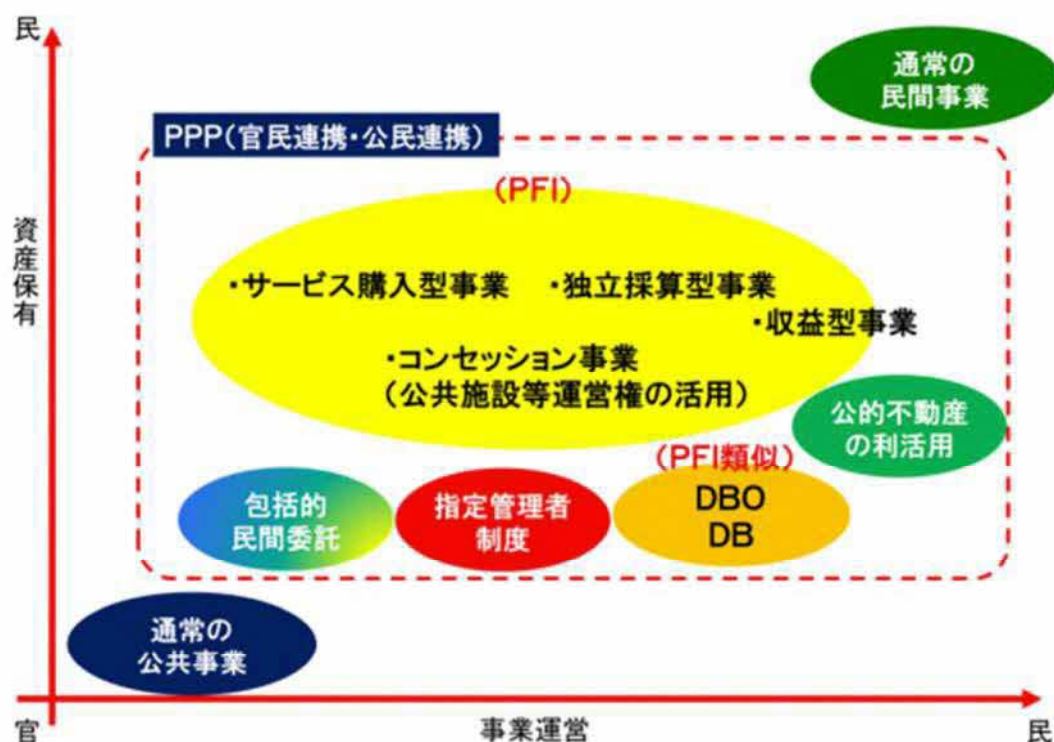
5-8 官民連携による事業化の可能性

本構想で目指す多世代交流拠点・多世代共生コミュニティは、福祉、教育、交流、飲食等の複数機能を有する複合施設であり、単なる公共施設整備ではなく、地域課題の解決と持続的な施設運営の両立を図ることが求められる。

一方で、建替案においては総事業費が約20億円規模となることから、行政単独による整備には大きな財政負担が伴う。また、整備後においても施設管理、維持更新及び運営に継続的な経費が必要となることから、民間活力を活用した官民連携手法の導入可能性について検討することが望ましい。

本構想においても、行政が保有する土地を活用しながら、福祉、教育、交流及び飲食機能を組み合わせた複合施設を整備することで、地域福祉の充実のみならず、雇用創出や交流人口の拡大、地域経済の活性化にも寄与することが期待される。

図表 51 官民連携手法(PPP)の範囲



(注)PPP(Public Private Partnership):官民連携。行政が行う公共サービスの提供や施設整備において、民間資金やノウハウを活用する手法

(出典)国土交通省資料を一部編集

5-9 事業化の方向性

本構想の実現に向けては、単なる施設整備を目的とするのではなく、「福祉」「教育」「交流」「雇用創出」を一体的に実現する地域共生拠点として事業化を進めることが重要である。

改修案については、比較的少ない投資で事業着手が可能であることから、多世代交流機能、地域福祉機能及び福祉人材育成機能を中心とした段階的整備が考えられる。一方で、施設規模や構造上の制約から、高齢者介護施設等の本格的な導入には限界がある。

これに対して建替案は、初期投資は大きいものの、介護施設、教育機関、多世代交流施設及び地域交流機能を一体的に整備することが可能であり、本構想が目指す多世代共生コミュニティの中核拠点としての機能を十分に発揮できる可能性を有している。

そのため、今後は社会福祉法人、学校法人、民間事業者及び金融機関等との対話を通じて事業参画意向を把握するとともに、官民連携手法を活用した事業スキームの具体化を進める必要がある。

特に、行政が土地等の公共資産を提供し、民間主体が施設整備及び運営を担う先進事例などを参考に検討を深めることで、公共負担の抑制と事業実現性の向上を図りながら、本構想が目指す「多世代共生コミュニティ」の実現を目指すものとする。

第6章 松が丘地域住宅団地再生事業計画(案)

6-1 地域住宅団地再生事業計画の基本的な考え方

松が丘区域は、高度経済成長期に計画的に整備された戸建て中心の住宅団地であり、現在では人口減少、高齢化、空き家の増加、地域活動の担い手不足、生活利便機能の低下など、多くの住宅団地が全国共通で抱える課題が顕在化している。一方で、良好な住環境や豊かな緑地、公園等の公共空間、住民自治の基盤など、今後の地域再生に活用できる資源も数多く有している。

国土交通省は、こうした住宅団地を「高度成長期型のまち」から「多世代・多機能のまち」へ転換することを基本方針として掲げ、福祉・健康、子育て、生活サービス、交通・移動、働く場、住まい、住環境、防災及びコミュニティの九つのテーマを相互に連携させながら、地域全体を再生することを求めている。また、内閣府は地域再生法の改正により「地域住宅団地再生事業」を創設・拡充し、市町村が多様な主体と連携して住宅団地再生事業計画を策定し、地域再生推進法人からの提案制度や各種規制緩和、ワンストップ化された手続等を活用できる仕組みを整備している。

松が丘区域は、計画的に整備された住宅団地であることに加え、公園やオープンスペース、市有地などの公共資産を有しており、住宅団地再生区域として一体的に再編する条件を備えている。また、区域設定については住宅団地だけでなく周辺の公共施設や生活利便施設を含めることが可能であり、住宅団地全体を一つの日常生活圏として捉えながら、多世代が暮らし続けられる地域構造への転換を図ることができる。

本計画では、単に交流施設を整備することを目的とするのではなく、多様な地域機能を有機的につなぐ「地域 OS (Operating System)」としての拠点形成を目指す。地域 OS とは、交流、福祉、子育て、教育、健康、就労、相談、移動などの生活機能を一体的に支え、地域住民、行政、福祉事業者、民間企業及び地域団体が連携しながら地域課題を解決していくための基盤である。

そのため、本計画では施設整備だけではなく、地域活動の担い手育成、空き家活用、地域経済の循環、多文化共生、コミュニティ交通及び地域福祉を含めた総合的な住宅団地再生を推進するものとし、住民主体の持続可能な地域運営体制の構築を目指す。

6-2 機能構成

本計画における拠点施設は、地域住民が日常的に利用する交流施設であるとともに、地域住宅団地再生事業を推進する中核施設として位置付ける。民間事業者へのヒアリング及び住民ワークショップで示された意見を踏まえ、「誰もが気軽に立ち寄り、役割と居場所を持ちながら暮らし続けられる住宅団地」の実現を基本理念として、次の機能を導入する。

(1)交流・コミュニティ機能

地域食堂、カフェ、イベントスペース及び多目的ホールを整備し、高齢者、子育て世帯、子ども、若者、障がい者、外国人など、多様な住民が日常的に交流できる環境を整備する。また、地域活動団体や自治会の活動拠点としても活用し、住民主体のイベントや文化活動、健康づくり活動等を継続的に実施する。

(2)福祉・相談機能

介護、障害福祉、子育て、生活困窮などに関する相談窓口を配置し、包括的の支援体制の構築を図る。また、健康相談、介護予防教室等を実施し、住み慣れた地域で暮らし続けるための地域包括ケアの拠点とする。

(3)子育て・教育機能

放課後の学習スペース、日本語学習、地域学習、子ども食堂、世代間交流等を実施することで、子どもの居場所づくりと地域ぐるみの子育て環境を整備する。また、高齢者が子どもの学習支援や地域文化の継承に関わることで、多世代交流を促進する。

(4)就労・地域経済機能

コワーキングスペース、チャレンジショップ、地域マルシェ等を整備し、住民の起業、副業、テレワーク及び地域ビジネスの創出を支援する。また、地元事業者との連携により、買い物支援や生活サービスの維持を図る。

(5)健康・レクリエーション機能

屋外広場、公園、ドッグラン、ウォーキングコース等との連携を図るほか、足湯や休憩スペースを整備し、日常的な健康づくりや交流の場を創出する。イベント時にはフリーマーケットやマルシェなど、多様な地域活動にも活用する。

(6)地域運営機能

拠点施設には地域運営を担うコーディネーターを配置し、住民活動の支援、ボランティアの育成、空き家活用、地域交通、福祉サービス等を横断的につなぐ役割を担う。施設を単なる公共施設ではなく、「地域 OS」として機能させることで、住民主体による持続可能な住宅団地再生を推進する。

6-3 配置構想

本計画では、交流拠点施設単体を整備するのではなく、松が丘団地全体を一つの生活圏として捉え、公園、オープンスペース、既存公共施設及び将来的な空き家活用を含めた面的な再生を目指す。

国の地域住宅団地再生事業では、住宅団地のみならず、その周辺の公共施設や生活利便施設等を含めて区域設定を行うことが可能とされている。本計画においても、この制度を活用し、拠点施設を中心に住宅団地全体へ機能を波及させる配置計画とする。

交流拠点施設については、市有地を活用し、地域住民が日常的に立ち寄ることのできる木造平屋建て施設として整備する。施設周辺にはイベント広場や休憩スペースを配置し、日常利用だけでなく、地域イベントや防災活動等にも対応できる空間を確保する。

また、住民ワークショップで提案された元ゲートボール場、公園及び旧テニスコートについては、それぞれ独立した施設として整備するのではなく、交流拠点と一体的に利用できる屋外交流ゾーンとして位置付ける。子どもの遊び場、健康づくり、ドッグラン、ウォーキングイベント、マルシェ等、多目的に活用することで、住宅団地全体の魅力向上を図る。

さらに、今後増加が見込まれる空き家については、住宅ストックとして活用するだけでなく、小規模な交流拠点、地域サロン、子育て支援、在宅福祉サービス、サテライトオフィスなど、多様な地域機能を段階的に導入することを想定する。交流拠点施設を「本部機能」とし、空き家等を「サテライト機能」としてネットワーク化することで、団地全体へサービスを展開する構成とする。

このように、本計画では一つの建物を整備して完結するのではなく、拠点施設、公園、空き家及び地域資源を面的に連携させることにより、住宅団地全体の再生を推進する。

図表 52 松が丘多世代共生コミュニティ拠点(外観) イメージ



図表 53 松が丘多世代共生コミュニティ拠点(内観) イメージ



6-4 事業スキーム及び運営体制

住宅団地再生は、施設整備のみで実現するものではなく、整備後の運営体制及び地域活動を継続する仕組みをあわせて構築することが重要である。このため、本計画では行政、地域住民、民間事業者及び福祉事業者等が役割を分担しながら、持続可能な運営体制を構築する。

また、事業の実施段階においては、地域再生推進法人又はこれに準ずる地域運営組織を中核的な実施主体として位置付ける。同法人は、地域活動のコーディネート、地域イベントの企画運営、空き家活用、ボランティア育成、関係機関との調整等を担い、住宅団地再生を継続的に推進する役割を果たす。国の制度では、地域再生推進法人から市町村へ地域住宅団地再生事業計画の提案を行うことも可能となっており、行政と民間が一体となった官民共創の推進が期待されている。

施設整備については、公共施設としての役割を維持しつつ、民間のノウハウや資金を活用する官民連携手法を基本とする。

自主事業としては、地域食堂、チャレンジショップ、コワーキングスペース、各種講座及びイベント等を実施し、施設運営を自主財源で賄うことを目指す。

一方、行政は施設整備及び制度運用を担うだけでなく、国の住宅団地再生制度や社会資本整備総合交付金等の各種支援制度を積極的に活用しながら、地域再生推進法人及び地域住民の活動を支援する役割を担う。住民は施設利用者にとどまらず、企画運営やボランティア活動にも主体的に参画し、「支える側」と「支えられる側」を分けない地域運営を実現する。

このような多主体による協働体制を構築することで、施設整備後も地域活動が継続し、住宅団地全体の価値向上と持続可能な地域運営につなげることを目指す。

6-5 期待される効果

本計画は、交流拠点施設を整備すること自体を目的とするものではなく、住宅団地全体の持続可能性を高め、多世代が安心して暮らし続けられる地域社会を形成することを目的としている。そのため、施設整備と地域運営を一体的に進めることにより、次のような効果が期待される。

(1)地域コミュニティの再生

地域食堂、多世代交流、文化活動、健康づくり及び地域イベント等を通じて、世代や属性を超えた交流機会が日常的に生まれることで、住民同士のつながりや相互扶助の関係が育まれる。また、地域活動への参加を通じて、これまで地域との関わりが少なかった住民や子育て世帯、若年世代等の地域参加が促進され、自治会活動や地域活動の担い手の育成にもつながる。

(2)地域福祉及び健康づくりの推進

介護、障害福祉、子育て及び生活困窮等に関する相談支援を一体的に実施するとともに、制度や分野の枠を超えた包括的な支援体制を構築する。また、健康相談、介護予防、フレイル予防等を通じて、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境を整備するとともに、障がいのある人、子ども、外国人住民など多様な人々が地域の中で役割と居場所を持ちながら暮らせる地域共生社会の形成が期待される。

※フレイル：健康な状態と介護が必要な状態の中間に位置し、筋力や心身の活力が衰えた虚弱な状態

(3)子育て世帯及び若年世代の定住促進

子どもの居場所づくり、学習支援、多世代交流、テレワーク環境及び地域活動への参加機会を整備することにより、子育て世帯及び若年世代にとって魅力ある住宅団地の形成を図る。また、空き家の利活用や住み替え支援を組み合わせることで、世代交代を促進し、住宅団地の持続的な活力維持につなげる。

(4)地域経済及び生活利便性の向上

チャレンジショップ、地域マルシェ、コミュニティカフェ等の導入により、小規模な地域ビジネスや住民主体の活動を支援する。また、買い物支援、コミュニティ交通及び生活サービスとの連携を進めることで、高齢者をはじめとする交通弱者の生活利便性を向上させるとともに、地域内での経済循環を促進する。

(5)空き家及び既存ストックの有効活用

今後増加が見込まれる空き家については、住宅としての利用だけではなく、地域サロン、子育て支援、訪問介護のサテライト、交流スペース及び就労支援施設等への転用を進めることで、既存ストックの有効活用を図る。また、拠点施設を中心として地域資源をネットワーク化することで、住宅団地全体の価値向上及び住環境の改善につなげる。

(6)持続可能な地域運営の実現

行政、地域住民、地域再生推進法人、民間事業者及び福祉事業者等が役割を分担しながら地域運営を行うことで、施設管理だけでなく、地域活動や人材育成を含めた持続可能なマネジメント体制を構築する。施設は「地域OS」として、地域課題を共有し、住民同士や関係機関をつなぐ中核拠点となり、住宅団地全体の再生を継続的に推進する役割を担う。

6-6 概算事業費の算出

概算事業費については、松が丘区域における交流拠点施設整備の方向性を検討するための参考資料として、令和8年(2026年)6月に実施した概算見積を基に算出したものである。なお、本試算は基本構想段階における概略検討であり、今後の事業者選定等の過程において、施設規模、導入機能、構造形式、施工条件等に応じて事業費が変動する可能性がある。

本計画では、食堂、交流スペース等を備えた木造平屋建て、延床面積約380㎡の交流拠点施設を想定している。施設は地域住宅団地再生事業の中核拠点として位置付け、公園や屋外交流空間との一体利用を前提とした配置計画とする。

概算見積では、建築工事費約1.24億円、電気設備工事約0.22億円、機械設備工事約0.31億円及び外構工事約0.30億円を見込み、工事価格は約2.50億円、消費税込では約2.75億円となっている。なお、本見積には特殊基礎工事及び遊具工事は含まれておらず、今後の地盤条件や整備内容に応じて別途検討が必要となる。

一方、住宅団地再生は単独施設の整備のみで完結するものではなく、空き家活用、屋外空間の再編、地域交通、生活支援機能等を段階的に導入することで、その効果を高めることができる。このため、本

計画では、拠点施設を第一段階の整備と位置付け、その後の地域課題や住民ニーズに応じて機能を拡充する段階的整備を基本方針とする。

また、事業の実施に当たっては、地域住宅団地再生事業、住宅市街地総合整備事業、社会資本整備総合交付金、地方創生関連交付金等の国の支援制度の活用を検討するとともに、官民連携手法や地域再生推進法人との協働により、財政負担の平準化及び持続可能な事業運営を図ることが望まれる。国の制度を効果的に活用することで、施設整備にとどまらず、住宅団地全体の価値向上と持続可能な地域運営の実現を目指す。

図表 54 加賀市多世代交流拠点・多世代共生コミュニティ松が丘 概算事業費

工事内容	概算事業費(円)	備考
新築工事	275,440,000	特殊基礎工事、遊具工事は含まない。

(注)消費税込み金額

第7章 総合評価・課題整理・事業方針のとりまとめ

7-1 事業スキーム案

(1) 基本的な考え方

本事業は、公有地の有効活用及び民間活力の導入により、持続可能な事業運営を実現するため、官民連携手法(PPP/PFIを含む)により実施する。

行政が用地提供や制度面での支援を行い、民間事業者が施設整備及び運営を担うことで、公共性と事業性の両立を図る。また、医療・福祉分野のみならず、交流、教育、文化、就労、地域活動等の多様な機能を組み合わせることにより、地域課題の解決と事業収益の確保を両立する複合型事業モデルを構築する。

特に、本事業は施設運営そのものを目的とするのではなく、「健康」「生きがい」「つながり」「安心」を地域に生み出す地域経営事業として位置付ける。施設利用者のみならず、地域住民、事業者、関係人口及び移住者を含めた多様な主体の参画を促し、地域全体の価値向上につなげることを目指す。

(2) 役割分担

① 民間事業者

- ・施設の設計及び整備(資金調達を含む)
- ・施設の維持管理及び運営管理
- ・医療、福祉、介護、子育て支援等のサービス運営
- ・交流機能、飲食機能、学習機能等の運営
- ・自主事業及び収益事業の企画・実施
- ・地域人材の育成及び雇用創出
- ・地域住民、地域再生推進法人、福祉事業者等との協働によるコミュニティ形成

② 自治体

- ・用地の提供(定期借地権設定等)
- ・都市計画、建築、福祉等に関する各種手続き支援
- ・国及び県補助制度の活用支援
- ・関係機関及び地域関係者との調整
- ・地域福祉政策及びまちづくり施策との連携
- ・必要に応じた国交付金等を活用した財政支援及び事業モニタリング

(3)資金計画

施設整備に係る初期投資については、民間事業者による自己資金及び金融機関からの借入を基本とする。

加えて、事業内容に応じて以下の制度活用を検討する。

- ・社会福祉施設等整備補助制度
- ・地方創生関連交付金
- ・都市再生整備計画事業
- ・子育て支援及び地域共生社会関連補助制度
- ・脱炭素、省エネルギー関連補助制度

また、施設整備後の長期安定運営を見据え、初期投資の抑制と運営収支の均衡を重視した事業計画を策定する。

(4)収支構造

本事業は、単一の収益源に依存するのではなく、複数の事業収入を組み合わせた複合型収益モデルとする。

主な収入は次のとおりである。

- ・介護報酬、障害福祉サービス費等の報酬・飲食事業収入
- ・交流施設利用料
- ・研修、人材育成事業収入
- ・テレワーク及びコワーキング機能利用料
- ・物販、イベント等の自主事業収入
- ・その他民間収入

特に福祉報酬を事業基盤としながら、交流機能及び自主事業による収入を組み合わせることで、安定的かつ持続可能な収支構造を構築する。

(5)事業者選定

事業者の選定については、公募型プロポーザル方式を基本とし、価格のみならず、事業実施能力、資金計画、地域貢献性、運営実績及び将来的な継続性を総合的に評価する。

特に以下の視点を重視する。

- ・多世代交流の実現
- ・地域共生社会への貢献
- ・地域コミュニティ形成の実績
- ・福祉及び教育分野との連携力
- ・住民参加型運営の提案力
- ・関係人口及び移住定住促進への寄与

(6)事業採算性

事業採算性については、今後の検討段階において、導入機能、施設規模、整備手法及び運営体制を具体化し、詳細な事業収支シミュレーションを実施する必要がある。

現時点では、介護報酬、障害福祉サービス費等の報酬を安定的な基盤収入とし、交流機能、飲食機能、人材育成事業及び各種自主事業を組み合わせた複合型収益モデルを構築することで、持続可能な運営が可能であると考えられる。

また、本事業が地域コミュニティの維持、介護予防、健康寿命の延伸、孤立防止、子育て支援、移住定住促進等の多面的な効果を有することから、単なる施設収支のみならず、地域全体における社会的投資効果(SROI)の観点からも評価していくことが重要である。

7-2 事業化に向けた今後の進め方

本構想において示した導入機能及び事業スキーム案は、地域の将来課題や住民ニーズを踏まえた基本的な方向性を示したものである。今後は、本構想を基礎として、事業化に向けた具体的な検討を段階的に進めていく必要がある。

まず、導入機能、施設規模、整備手法及び運営体制について更なる精査を行う。その際には、地域住民、関係団体、福祉事業者、民間企業等との継続的な対話を通じて、地域ニーズとの整合性を確保するとともに、実現可能性の高い事業内容へと具体化を図ることが求められる。

国が推進する地方創生2.0や地域未来戦略においては、人口減少社会に対応した地域経営の確立、多世代共生の推進、地域資源を活用した持続可能な地域づくりが重視されている。本事業についても、こうした国の政策動向との整合を図りながら、各種補助制度や支援制度の活用を検討していくことが重要である。

本事業は、人口減少や高齢化といった地域課題への対応のみならず、多様な世代や立場の人々が支え合いながら暮らし続けることのできる地域共生社会の実現を目指すものである。加賀市が推進する全世代・全員活躍型生涯活躍のまちづくりの実践拠点として、さらには全国の住宅団地再生や地域共生社会づくりのモデルとなることを期待し、今後の具体的な事業化を進めていくものとする。

図表 55 多世代交流拠点施設整備に利用可能な補助金比較
(旧加賀市商工会議所除却後の新規整備前提)

補助金名	対象となる主体	補助率	限度額	新築への適用	出典
地域未来交付金(地域未来推進型)	地方公共団体 (民間事業者は自治体との連携・間接補助により参画可)	原則 1/2	事業計画による	◎ 地域交流・福祉・観光・産業等の複合拠点整備に活用可能	地域未来交付金(地域未来推進型)制度概要
地域未来交付金(デジタル実装型)	地方公共団体	原則 1/2	事業計画による	△ デジタルを活用した施設機能の高度化が中心	地域未来交付金(デジタル実装型)制度概要
生涯現役地域づくり環境整備事業	福祉法人・医療法人等	1/2	事業ごとに設定	△ 高齢者の就労・社会参加が中心	厚生労働省
生活支援体制整備事業	地方公共団体	1/2	小規模	△ 主に運営事業	厚生労働省
地域・学校連携協働事業	地方公共団体・教育団体	約 1/2	事業規模による	△ 教育・交流機能が中心	文部科学省
サービス付き高齢者向け住宅整備事業	民間事業者・社会福祉法人・医療法人等	制度による	戸数等に応じる	◎ 高齢者住宅整備に活用可能	国土交通省
社会福祉施設等施設整備費国庫補助金	社会福祉法人等	国 1/2(事業区分による)	国基準	◎ 福祉施設整備に活用可能	厚生労働省

加賀市多世代交流拠点・多世代共生コミュニティ調査業務

令和8年(2026年)6月