

甲賀都市計画区域における用途地域の変更について

1. 用途地域指定の趣旨

市街化区域等に指定する用途地域は、将来の土地利用の動向を踏まえ、住居、商業、工業の用途を適正に配置することにより、都市機能の集積や、居住環境の保全を図るなどの、適正な都市環境の形成を図ることを目的とするものです。

現在、都市計画法第8条において13種類の用途地域が定められており、本市においては、そのうち12種類の用途地域を指定しております。

2. 変更地区の概要と変更理由

① 旧公立甲賀病院跡地地区

区域面積：約1.5ha

用途地域：(変更前)第2種中高層住居専用地域 60/200

(変更後)商業地域 80/400

【変更理由】

当該地域は都市計画マスタープランにおいて、本市の商業・業務・行政・文化・福祉等の複合的都市機能が集積する「都市拠点」に位置づけ、策定中の立地適正化計画においては「都市機能誘導区域」の設定を検討するなど、多様な都市機能の集積により利便性の高い生活圏の形成を図ることを、まちづくりの基本方針としております。

今回、周辺の都市機能に加え、水口体育館を移転することに伴う変更であり、建設予定の新水口体育館は、建築基準法上「劇場、演芸場等」に分類されるため、施設が建築可能な商業地域に用途地域を変更するものです。

② 泉・下山地区

区域面積：0.5ha

用途地域：(変更前)工業専用地域 60/200

(変更後)工業地域 60/200

【変更理由】

当該地域は、昭和48年12月28日の区域区分（線引き）と同時に工業専用地域に指定していますが、北側の水口土地区画整理事業による工業団地造成区域から外れています。

また、都市計画マスタープランにおいて、国道1号の交通条件を活かした施設の立地や、周辺地域と調和のとれた産業ゾーンとしての土地利用の促進をまちづくりの基本方針としていることから、現在の工業専用地域から工業地域に用途地域を変更するものです。

3. フロー図

