

貴生川駅周辺の事業について

1. 貴生川駅周辺の状況

平成31年3月に策定した立地適正化計画において、各拠点の都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定しました。貴生川駅周辺は、交通拠点として多くの市民が行き交う地域であるものの、誘導区域の設定基準である駅を中心とした半径800mのうち約半分の面積が市街化調整区域になっていることから立地する都市機能の種類が少なく、特に商業機能や行政・教育文化等の公共機能が不足している状況です。

そのため、令和3年7月に貴生川駅周辺特区構想を策定し、貴生川駅周辺のまちづくりを進めています。

2. 貴生川駅周辺にかかる都市計画について

今後、貴生川駅周辺においての都市計画につきましては、次の検討を考えております。

(1) 用途区域の変更等を検討

貴生川駅周辺整備に合わせ、必要に応じて用途区域の変更等検討していきます。

(2) 駅北側の近隣商業地域の容積率の緩和等を検討

駅北側は昭和61年度に土地区画整理事業が完了し土地利用が図られ、まとまった区画の確保が難しい状況です。そのため、商業施設等の立地には容積率の緩和等も必要と考えられ、今後状況を見ながら検討していきます。

(3) 土地区画整理事業に伴う地区計画の策定

交通の利便性を生かした居住誘導区域内では、すでに土地区画整理事業が5箇所行われ空閑地がない状態となっております。貴生川駅周辺の拠点形成を推進する取り組みとして、誘導区域の設定基準に含まれる市街化調整区域の土地を利用した土地区画整理事業を実施していきたいと考えております。

虫生野東部につきましては、地区計画を策定し土地区画整理事業を行い、市街地の形成を図っていきます。地区計画の内容につきましては、昨年度改正しました「市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用基準」の類型「拠点形成型」の第1種低層住居専用地域基準の住宅地を目指します。

3. 貴生川駅周辺整備事業について

貴生川駅周辺整備事業については、令和5年6月に「貴生川駅周辺整備事業基本構想」を策定しました。

貴生川駅周辺整備基本構想は、貴生川駅周辺特区構想に示されている施策「魅力ある地域づくり」「交流拠点の整備」等を推進するため、貴生川駅周辺の整備の基本的な考え方を示すことを目的としています。

まちづくりの方針として、上位計画及び目標像を実現するため、対象区域のゾーニングを行い、社会情勢に合わせて、柔軟に計画を見直しながら、中長期のまちづくりを進めていくこととしています。

4. 土地区画整理事業について

虫生野東部地区の土地区画整理事業を進めています。

○土地区画整理事業の概要

施工面積 約6.7ha

区画数 215区画予定

事業期間 令和7年度～令和11年度予定

現在、令和6年度中の組合設立に向け調整を進めており、地区計画を策定していきます。

貴生川駅周辺の立地状況

②貴生川第2工区土地区画整理事業(組合施行)

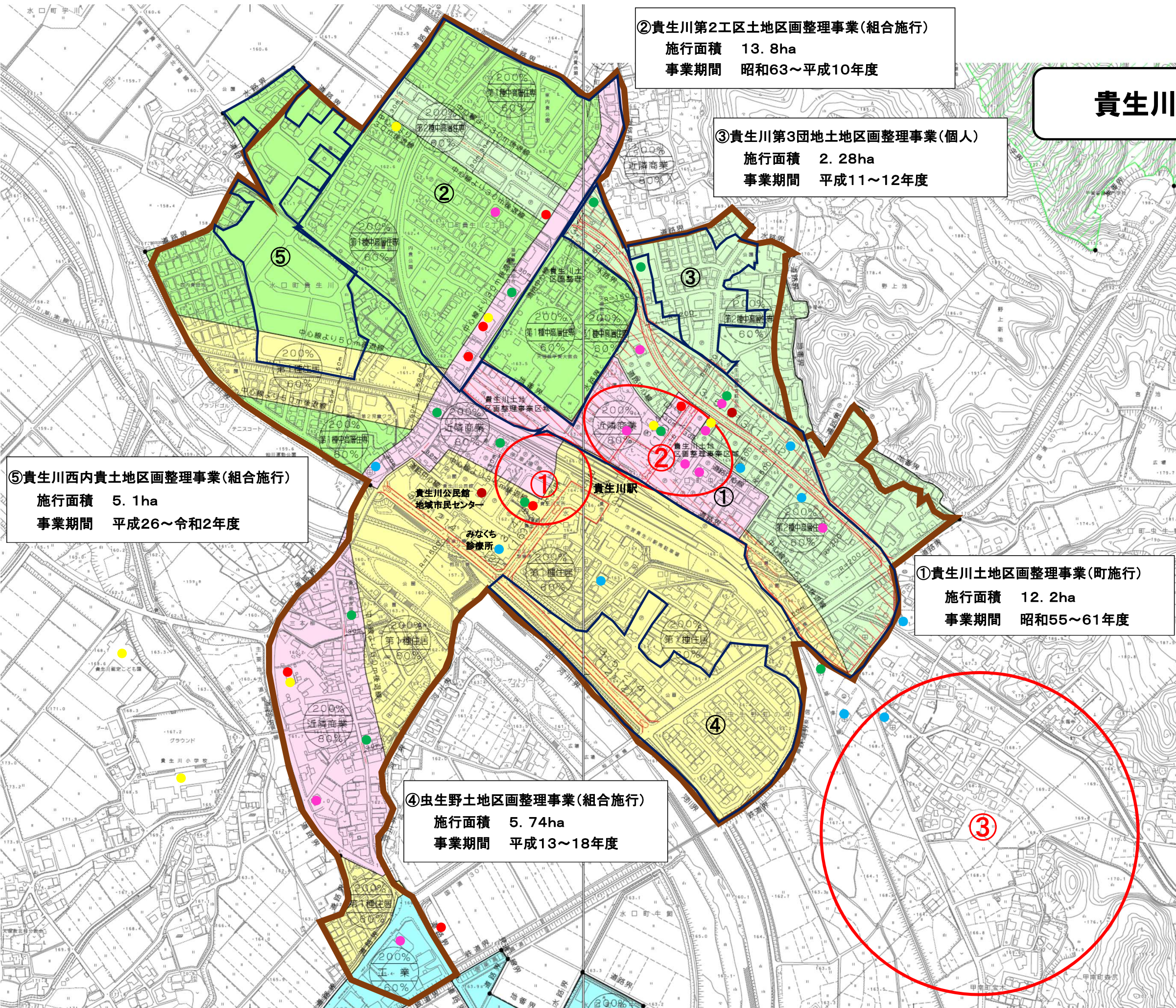
施行面積 13.8ha

事業期間 昭和63～平成10年度

③貴生川第3団地土地区画整理事業(個人)

施行面積 2.28ha

事業期間 平成11～12年度



⑤貴生川西内貴土地区画整理事業(組合施行)

施行面積 5.1ha

事業期間 平成26～令和2年度

①貴生川土地区画整理事業(町施行)

施行面積 12.2ha

事業期間 昭和55～61年度

④虫生野土地区画整理事業(組合施行)

施行面積 5.74ha

事業期間 平成13～18年度

凡例

立地適正化計画での
居住誘導区域

土地区画整理事業
施工地域

① 用途区域の変更検討

② 容積率の変更の検討

③ 土地区画整理事業予定

- 行政施設（公民館・駐在所等）
- 教育施設（学校、保育園、学習塾等）
- 医療施設（診療所等）
- 生活サービス（飲食店）
- 生活サービス（銀行、美容院、郵便局他）
- 生活サービス（コンビニエンスストア等物販店）

甲賀市市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用基準より抜粋

別表2 地区計画の類型別運用基準表(第6、7、12条関係)

地区計画の類型	既存集落型	小さな拠点形成型	市街地隣接型	沿道型(非住居系)	大規模開発型	
					拠点形成型	地域振興型
区域の基準面積	0.3ha～20ha	0.3ha～5ha	0.3ha～5ha	0.3ha～5ha	5ha以上	5ha以上(2ha以上)
区域が接する道路	幅員6.0m以上	幅員6.0m以上	幅員6.0m以上	幅員9.0m以上※1	幅員6.5m以上	幅員9.0m以上※1
土地利用方針	戸建専用住宅主体	地域のコミュニティを維持し持続可能な地域としていく内容	居住誘導区域の隣接等における土地利用の誘導	沿道における無秩序な土地利用の防止と、良好な土地利用の誘導	法律等に基づき策定された計画による内容によるもの	法律等に基づき策定された計画による内容によるもの
建築物等の用途の制限	都市計画法第34条第11号および同法第34条第12号の許可基準に適合するもの	地域における小さな拠点を形成するための計画と整合のとれた用途で、地域コミュニティの維持に必要なもの	第1種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿は除く)	第2種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿は除く)	第1種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿は除く)	都市計画マスタープランと整合のとれた用途
容積率の最高限度	100%	100%	100%	200%	100%	200%
建ぺい率の最高限度	60%	60%	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	165㎡以上 (隅切り部は150㎡)	200㎡以上	165㎡以上 (隅切り部は150㎡)	200㎡以上	165㎡以上 (隅切り部は150㎡)	200㎡以上
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める	道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める
建築物の高さの最高限度	10m	周囲の景観と調和した高さとする	10m	周囲の景観と調和した高さとする	10m	周囲の景観と調和した高さとする
建築物の階数の最高限度	—	—	2階	—	2階	—
日影規制、北側斜線	第1種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める
建築物の形態または意匠の制限	甲賀市景観計画に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。					
垣または柵の構造の制限	緑地の現況、地域の特性を考慮し、原則として生け垣とすること等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。					

※1地区計画の内容及び周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる道路に接続している場合はこの限りではない。

※決定日以前から敷地面積の最低限度に満たない敷地については建築可能とし、決定日以降に敷地面積の最低限度を下回る分割がされた敷地については建築不可とする。

既存集落型	一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺（おおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域）の区域において、必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な区域で、集落のコミュニティを維持、改善する等の目的で行う地区計画
小さな拠点形成型	地域コミュニティを守り、維持するために廃校などの既存施設を活用した小さな拠点の形成を推進することを目的とした地区計画
市街地隣接型	立地適正化計画で設定した水口地域の居住誘導区域の隣接等の区域において、無秩序な開発の進行を防止するとともに、市内人口移動や世帯数の増加に対応し良好な土地利用を誘導することを目的とした地区計画
沿道型(非住居系)	幹線道路沿道において、無秩序な開発を防止し良好な土地利用の整序を図ることを目的とした地区計画
大規模開発型 (拠点形成型)	都市計画マスタープラン、立地適正化計画に位置付けた拠点において、拠点形成を進め地域の活性化を図る一環として定住人口を増加させることを目的とした地区計画
大規模開発型 (地域振興型)	都市計画マスタープラン等で位置付けられ、当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がなく、公益上の観点から地域振興を図ることを目的とした地区計画