

甲賀都市計画区域における地区計画の決定等について

1. 虫生野東部地区 地区計画について

(1) 経緯

本市では、人口減少の進行に備え、駅を中心としたコンパクトシティの形成を進めており、甲賀市都市計画マスタープランにおいて貴生川駅周辺地域を「交通拠点」、「地域拠点」に位置付け、都市機能の集積や良好な住環境の形成を図るための都市基盤の整備を図る方針を示しています。

また、令和3年7月に貴生川駅周辺特区構想を策定し、貴生川駅周辺の拠点形成を推進する取り組みとして、立地適正化計画の誘導区域の設定基準に含まれる駅から800m圏内の市街化調整区域の土地を利用した土地区画整理事業を予定しています。

(2) 地区計画（案）について

地区計画とは、良好な街並み等を形成するためによりきめ細かい規制を行う制度であり、虫生野東部地区では、定住人口の増加を目的とし、低層住宅地として建物の高さ制限や壁面後退、用途制限として戸建て住宅を主としたものとしております。アパートなどの共同住宅の建築はできません。

※ 地区施設及び土地利用計画図等は、現在関係機関と協議中のため変更になる場合があります。

2. 都市計画法第34条第11号指定区域の変更について

地区計画予定区域と都市計画法第34条第11号指定区域（以下「第11号指定区域」という。）が重複するため、地区計画の決定に合わせて第11号指定区域を変更します。

※ 第11号指定区域とは、市街化区域に近接した区域で、許可を得れば自己用住宅等の建築が可能な区域。

3. 地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について

今回、市街化調整区域での地区計画となる虫生野東部地区地区計画の決定に伴い、建築基準法第68条の2に基づく「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の制定を予定しております。

市街化調整区域の制限と地区計画の制限とでは、内容が異なるため、条例を制定するものです。この条例を定めることにより、地区計画の制限が強制力を持ち建築確認申請時の審査事項となります。

4. 今後のスケジュール

令和7年	2月	手続き条例に基づく計画案の縦覧公告
	3月	滋賀県事前協議
	4月	都市計画法第17条に基づく縦覧公告
	5月	甲賀市都市計画審議会（諮問）
	6月	滋賀県本協議
	8月	地区計画決定告示
	9月	地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定

5. 土地区画整理事業について

現在、虫生野東部地区の土地区画整理事業組合設立に向け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6.8ha
区画数	約210区画予定
事業期間	令和7年度～令和11年度予定
組合設立	令和7年度予定

計 画 書 (案)

甲賀都市計画 地区計画の決定（甲賀市決定）

甲賀都市計画 虫生野東部地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		虫生野東部地区 地区計画
位 置		甲賀市水口町虫生野の一部
面 積		約 6. 8 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 ・ 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	当地区は、本市の交通拠点および地域拠点である貴生川駅周辺地域に位置しており、隣接する市街化区域は、第1種住居地域及び第2種中高層住居専用地域として住居主体の土地利用が図られ、立地適正化計画において居住誘導区域に定められている。 甲賀市都市計画マスタープランでは、貴生川駅周辺において、地区計画の設定等の都市計画の変更により都市機能の集積や住環境の形成を図る方針を示しており、市街化区域に隣接する既存集落周辺の農地等に地区計画を策定し、土地区画整理事業による計画的な土地利用を誘導することで良好な住宅地を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	周辺の環境との調和を図りつつ、良好な低層住宅地を形成する。
	地区施設の整備方針	良好な住環境の形成を図るため、市道貴生川・宝木幹線を整備するとともに地区内居住者の安全性と快適性が保たれた区画道路及び公園等を設置する。
	建築物等の整備方針	良好な低層住宅地としての環境を創出するため、建築物の用途、壁面の位置及び北側斜線を制限するとともに、容積率、・建蔽率及び建築物の高さの最高限度等を定める。
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	市道貴生川・宝木幹線 幅員 12m 延長 約390m 区画道路 幅員 6m 延長 約2,480m 幅員3m、4m 延長 約120m 幅員1.5m 延長 約10m 公園 3箇所 面積 約4,000㎡ 調整池 3箇所 面積 約4,270㎡

建築物等に関する事項	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅（ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿を除く。） 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 保育所 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 6 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的に供するための公民館、集会所その他これらに類するもの 7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）
	容積率の最高限度	100%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	165㎡以上（隅切り部は150㎡）
	壁面の位置の制限	敷地境界線及び道路境界線より建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。但し、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 2 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物の階数の最高限度	2階
	建築物の各部分の高さの限度	建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。なお、各号の規定の適用の緩和に関する措置、その他適用に関し必要な事項は、建築基準法第56条によるものとする。 1 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下

			の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの 2 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの
		建築物の形態、意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 2 自己の用に供する広告物、外壁及び屋根の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観及び敷地内の状況と調和を図るものとする。 3 屋外広告物の形態・意匠等は周辺の景観に調和させ、甲賀市屋外広告物条例に定める基準とする。
		垣または柵の構造の制限	できるだけ落ち着いた色彩で、周辺景観及び敷地内状況に配慮し、調和の得られる形態及び意匠とすること。
備考			

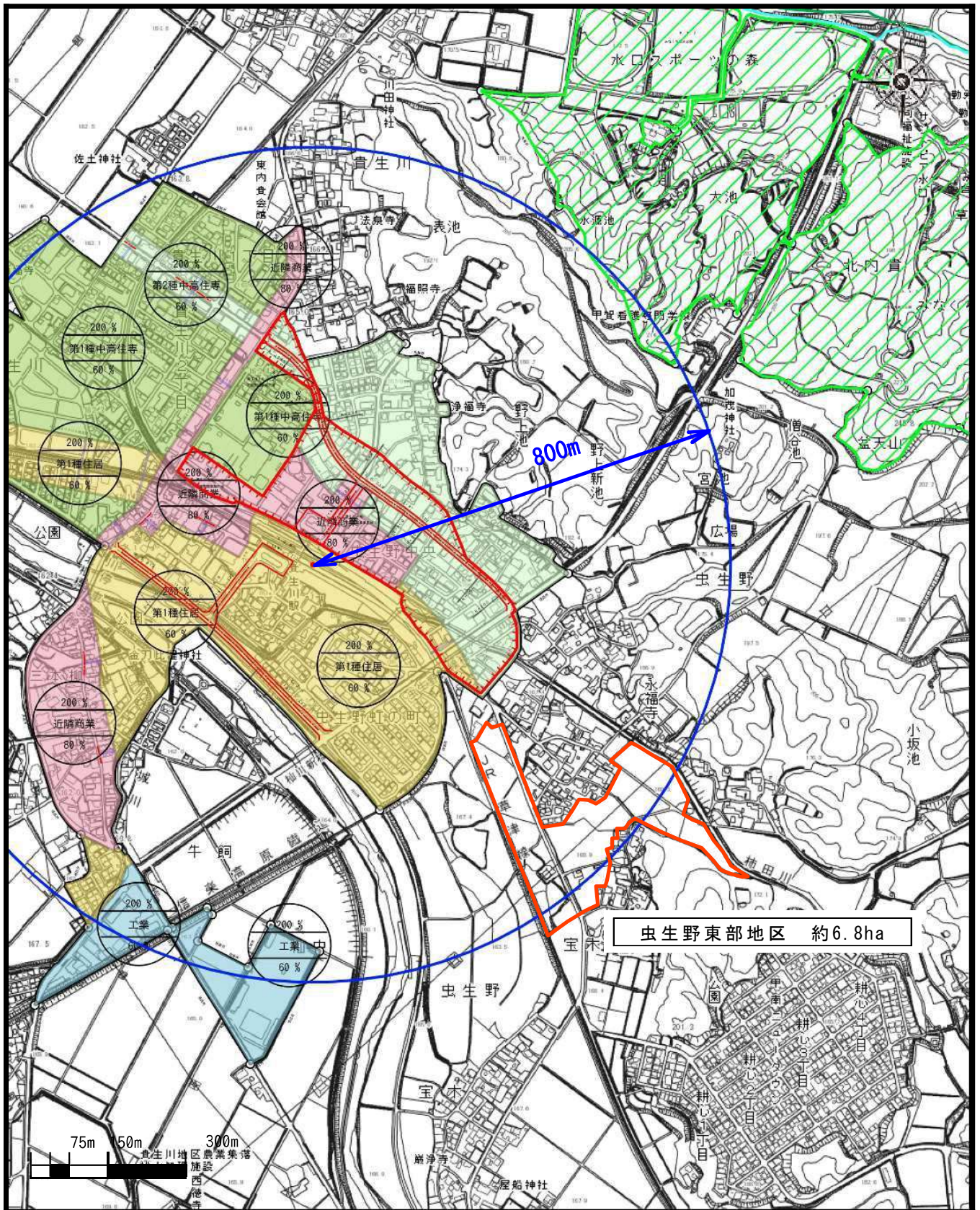
理 由 書

本市では、人口減少の進行に備え、駅を中心としたコンパクトシティの形成を進めており、甲賀市都市計画マスタープランにおいて貴生川駅周辺地域を「交通拠点」、「地域拠点」に位置付け、都市機能の集積や良好な住環境の形成を図るための都市基盤の整備を図る方針を示している。

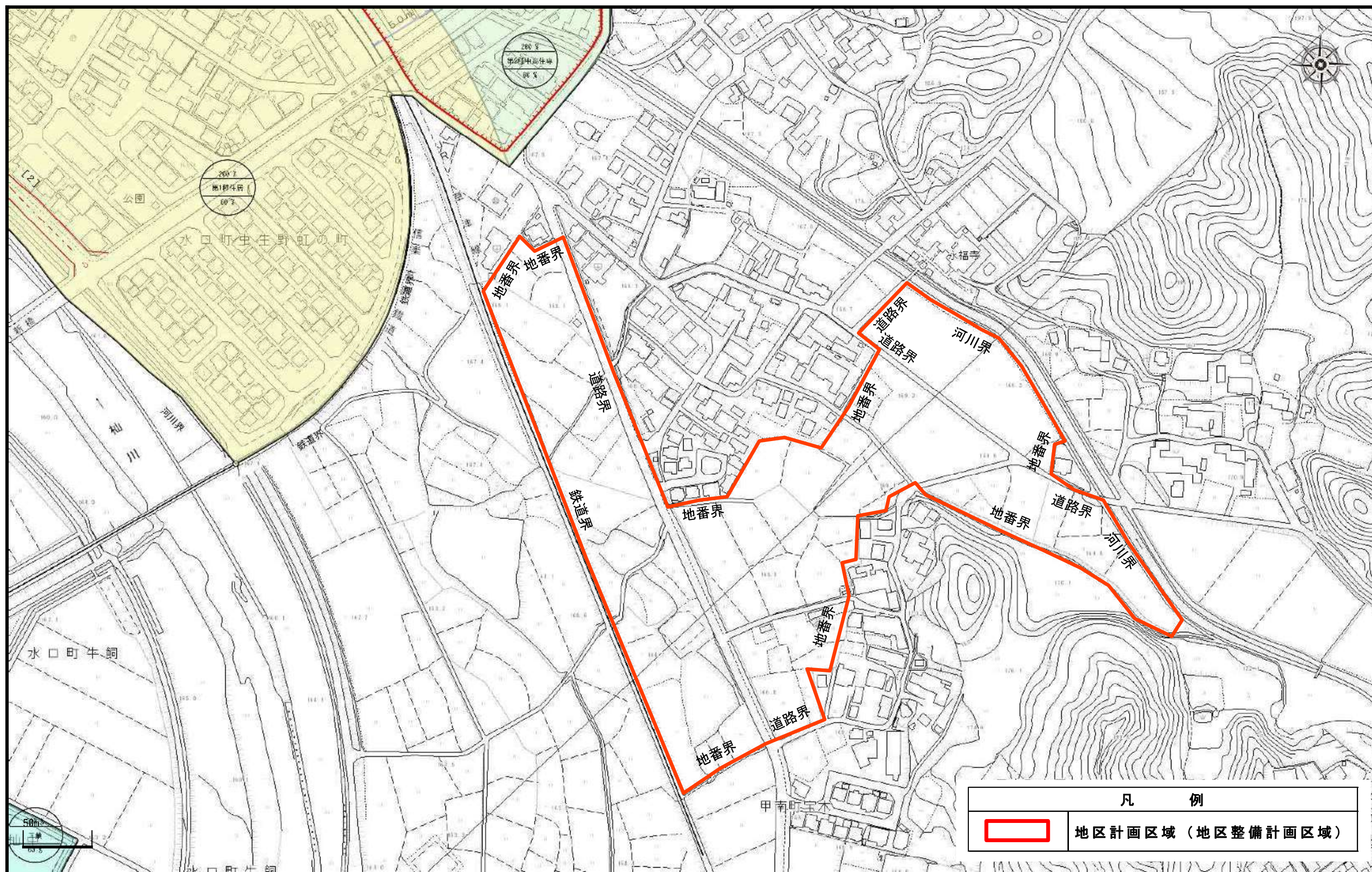
そのうえで、本市の交通結節点である貴生川駅から東に約800mに位置する当地区では、貴生川駅周辺のまちづくりの方針を示す『貴生川駅周辺特区構想』の実現に向けた「新たな人口の流入」のための基盤整備を進めることとしている。

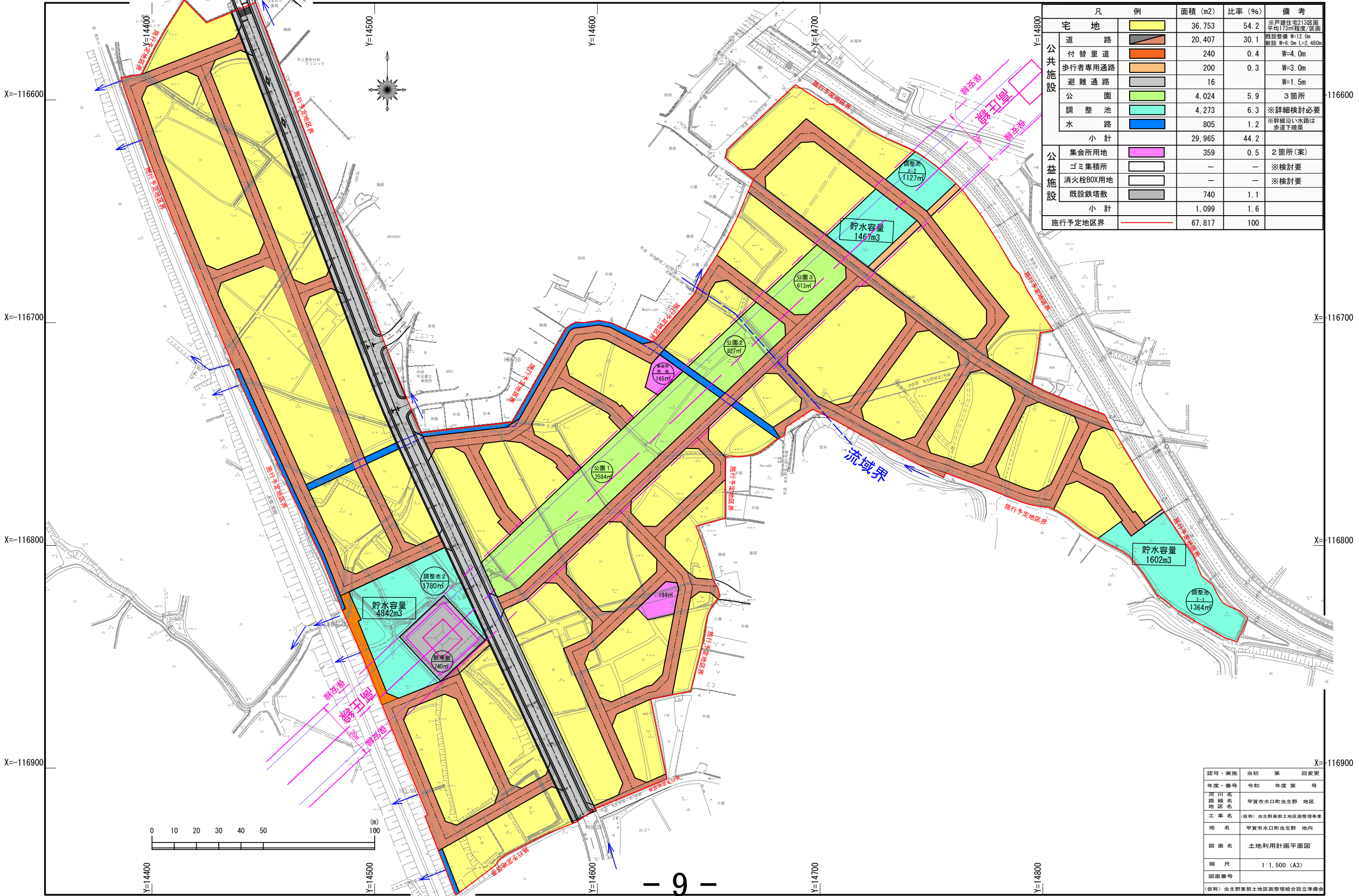
以上のことから、周辺地域の環境との調和を図りつつ、貴生川駅周辺地域の定住人口の増加を図ることを目的に地区計画の決定を行うものである。

虫生野東部地区地区計画 総括図



1 / 10,000 (A4サイズ)

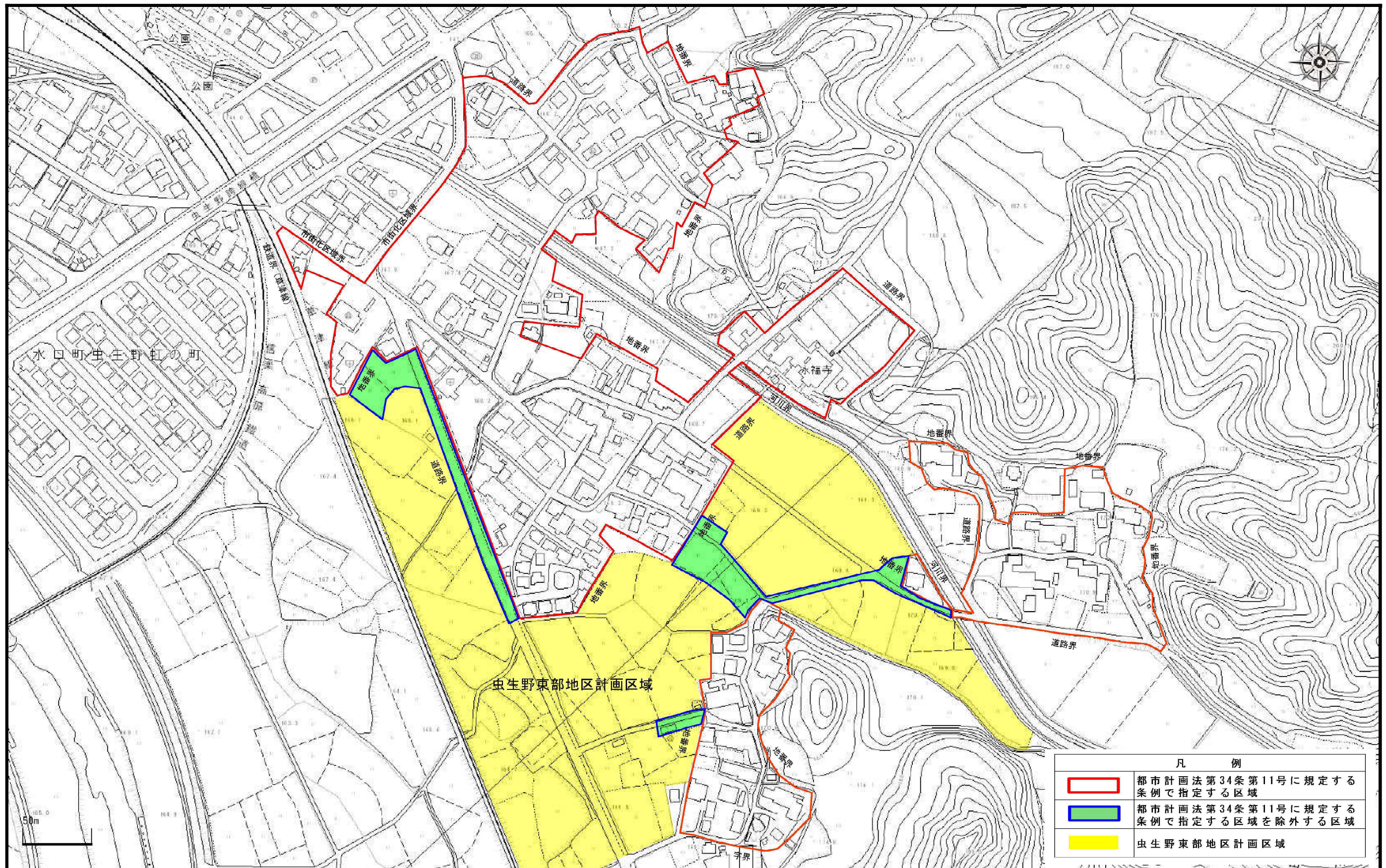




凡	例	面積 (m2)	比率 (%)	備 考
宅 地		36,753	54.2	※戸建住宅213区画 平均173㎡程度/区画
道 路		20,407	30.1	既設整備 W=12.0m 新設 W=6.0m L=2,480m
付 替 里 道		240	0.4	W=4.0m
歩行者専用通路		200	0.3	W=3.0m
避 難 通 路		16		W=1.5m
公 園		4,024	5.9	3箇所
調 整 池		4,273	6.3	※詳細検討必要
水 路		805	1.2	※幹線沿い水路は 歩道下暗渠
小 計		29,965	44.2	
公 益 施 設				
集会所用地		359	0.5	2箇所(案)
ゴミ集積所		—	—	※検討要
消火栓BOX用地		—	—	※検討要
既設鉄塔敷		740	1.1	
小 計		1,099	1.6	
施行予定地区界		67,817	100	

認可・実施	当初	第	回変更
年度・番号	令和	年度 第	号
河 川 名	甲賀市水口町虫生野	地区	
路 線 名	甲賀市水口町虫生野	地区	
工 事 名	(仮称) 虫生野東部土地区画整理事業		
地 名	甲賀市水口町虫生野	地内	
図 面 名	土地利用計画平面図		
縮 尺	1:1,500 (A3)		
図面番号			
(仮称) 虫生野東部土地区画整理組合設立準備会			

11号区域指定図 【区域番号 28（内1／1）】 【区域名称 虫生野地区】



1 / 2,500 (A3サイズ)

注意：
航空写真 地番図 家屋図は、片内のみ利用可能な印刷物です(部外秘)