

土山都市計画区域における用途地域の変更について

1. 経緯

土山町北土山地先の当地域は、土山都市計画区域として昭和50年4月1日に決定され、平成7年4月3日に土地区画整理事業を進めるため、「第1種低層住居専用地域」に用途地域が決定された。しかし、土地区画整理事業は、採算性等により実施されず約30年土地利用が図られていない状況である。また、人口減少が進む中、住宅用地としての利用需要は少なく、反対に新名神高速道路の開通等に伴い、工業系の開発需要が増加している状況である。

甲賀市都市計画マスタープランでも、国道1号や新名神高速道路による交通条件を活かし地場産業の振興や多様な産業の創造を図ることをめざした地域づくりを進めるため、道路や産業用地等の整備で産業基盤づくりを図ることとしている。

今回、当地域の第1種低層住居専用地域について、国道1号沿線である交通アクセスの利点を活かし新たな産業の創出を図ることを目的に一部を工業地域への用途変更を行うこととし、住環境保全を図るため、現在第1種住居地域に隣接している地域については、店舗等を許容した第1種住居地域へ用途地域の変更を行います。

2. 用途地域の変更内容について

【土山町北土山地区】

場 所：甲賀市土山町北土山地先

面 積：14.8ha

現用途地域：第1種低層住居専用地域

【用途地域変更案】

地区名	現用途地域		新用途地域		面積 (ha)	備考
	用途地域	容積率/建ぺい率等	用途地域	容積率/建ぺい率等		
土 山 町 北土山地区	第1種 低層住居 専用地域	80%/50% 高さ制限10m 壁面後退1m	第1種 住居地域	200%/60%	4.8	
			工業地域	200%/60%	10.0	

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

土山都市計画用途地域の変更（甲賀市決定・新旧対照表）

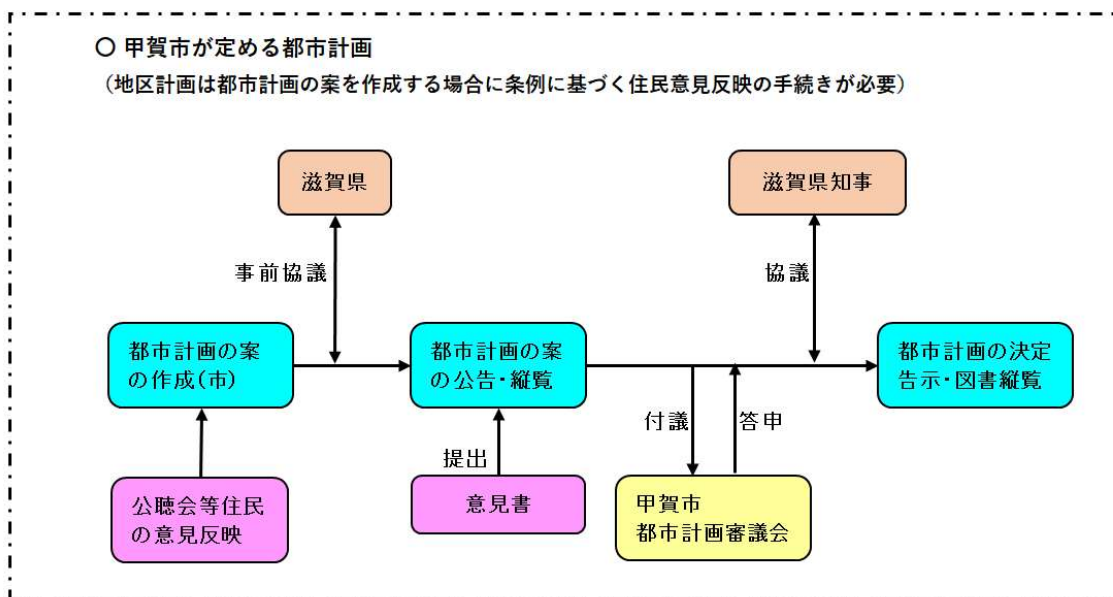
種 類	面 積 (ha)	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後退 距離の限度	建築物の高 さの限度	その他及び 備考
第1種低層住居専用地域	---	6/10以下	4/10以下	1.5m	10m	
	---	8/10以下	5/10以下	1.5m	10m	
	約 20.1 約 5.3	8/10以下	5/10以下	1.0m	10m	
	---	10/10以下	5/10以下	1.0m	10m	
小 計	約 20.1 約 5.3					13.4% 3.5%
第2種低層住居専用地域	---	10/10以下	6/10以下	---	10m	
	---	10/10以下	6/10以下	1.0m	10m	
	---	15/10以下	6/10以下	---	10m	
	---	15/10以下	6/10以下	---	12m	
小 計	---					
第1種中高層住居専用地域	---	20/10以下	6/10以下	---	---	
第2種中高層住居専用地域	---	20/10以下	6/10以下	---	---	
	---	20/10以下	6/10以下	10m	30m	
小 計	---					
第1種住居地域	約 90.1 約 94.9	20/10以下	6/10以下	---	---	
	---	20/10以下	8/10以下	---	---	
小 計	約 90.1 約 94.9					60.1% 63.3%
第2種住居地域	---	20/10以下	6/10以下	---	---	
準住居地域	---	20/10以下	6/10以下	---	---	
近隣商業地域	---	20/10以下	6/10以下	---	---	
	約 6.7 約 6.7	20/10以下	8/10以下	---	---	
	---	30/10以下	8/10以下	---	---	
小 計	約 6.7 約 6.7					4.5% 4.5%
商業地域	---	20/10以下	8/10以下	---	---	
	---	30/10以下	8/10以下	---	---	
	---	40/10以下	8/10以下	---	---	
	---	50/10以下	8/10以下	---	---	
小 計	---					
準工業地域	約 29.6 約 29.6	20/10以下	6/10以下	---	---	19.7% 19.7%
工業地域	約 3.5 約 13.5	20/10以下	6/10以下	---	---	2.3% 9.0%
工業専用地域	---	20/10以下	5/10以下	---	---	
	---	20/10以下	6/10以下	---	---	
小 計	---					
合 計	約 150.0 約 150.0					100.0% 100.0%

※上段が変更前数値で赤字、下段が変更後数値で黒字

3. 都市計画の手続きについて

用途地域については、甲賀市が定めます。

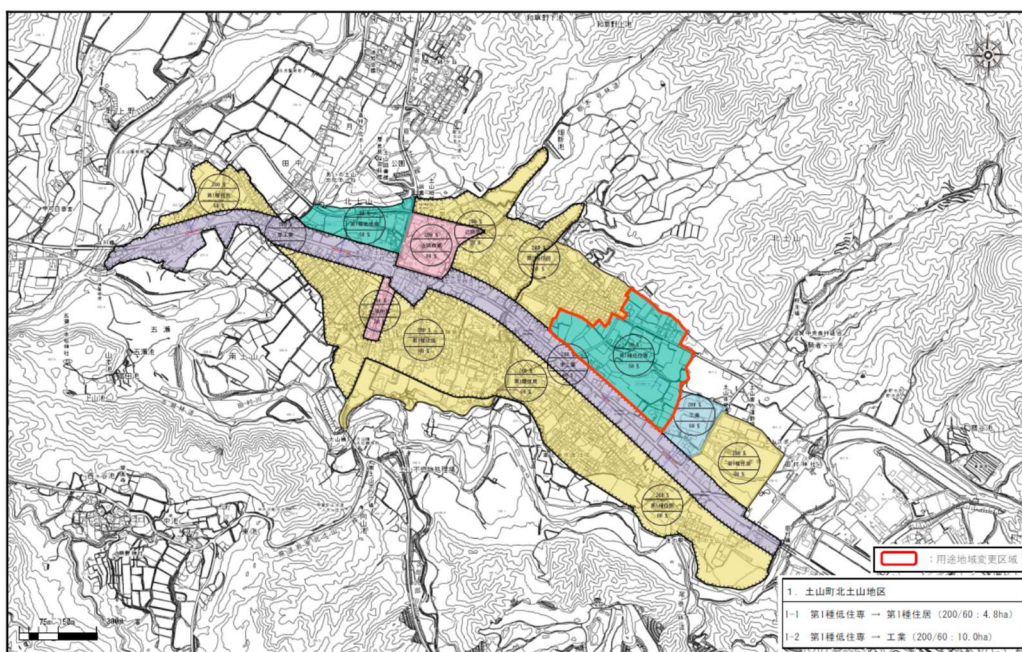
〈都市計画の手続きフロー図〉



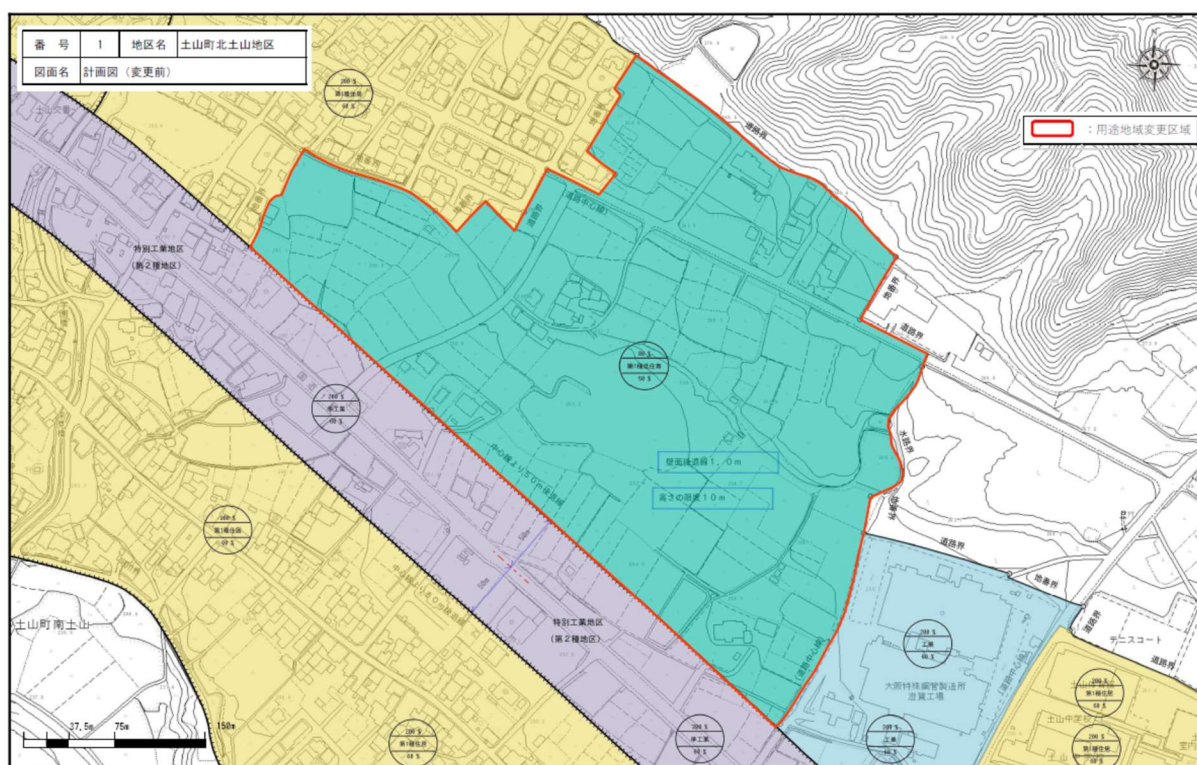
令和7年 9月25日～10月6日 公聴会にかかる公告
 10月13日 公聴会中止（公述申出がなかったため）
 12月10日～24日 都市計画の案の公告（意見なし）

今後の予定
 令和8年 2月 3日 都市計画審議会
 3月下旬 都市計画決定告示（用途変更）

4. 位置図等

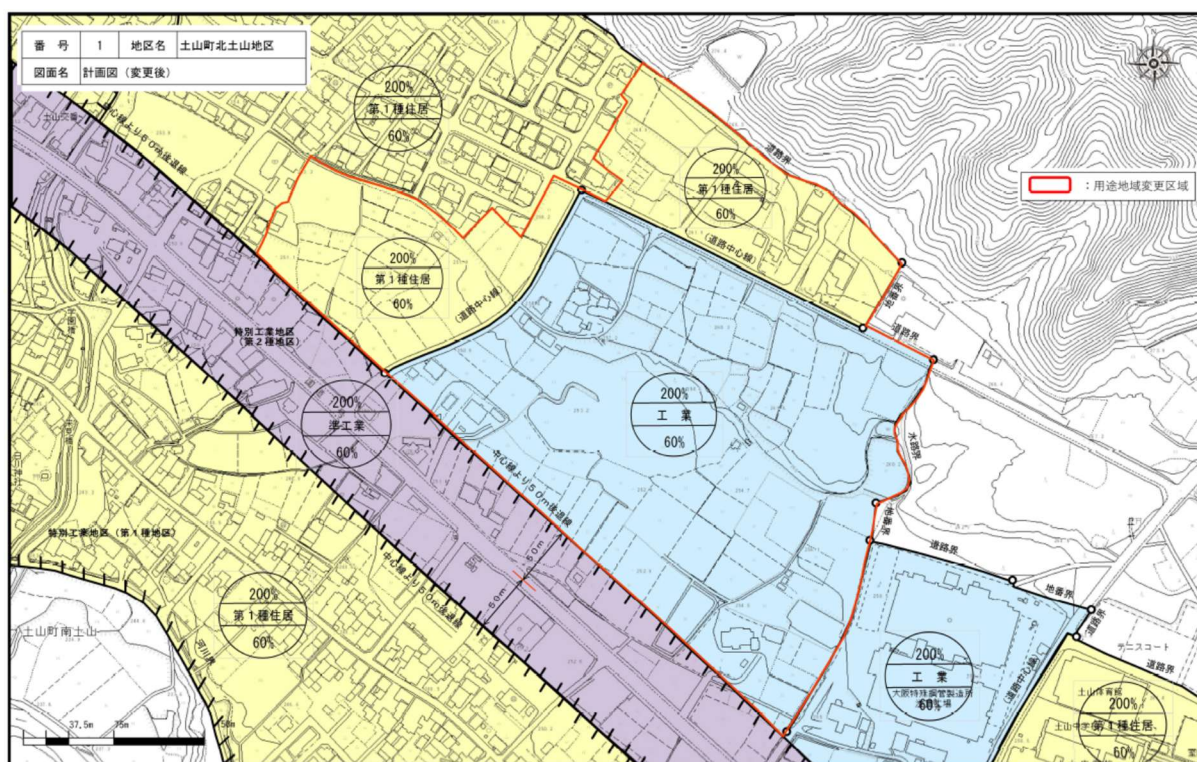


【変更前】



用途地域：第1種低層住居専用地域

【変更後】



用途地域：工業地域・第1種住居地域