

甲賀都市計画区域における区域区分（線引き）の見直しについて

1. 区域区分（線引き）の見直しについて

区域区分（線引き）とは、都市計画区域を「市街化区域（優先的に市街化を図る区域）」と「市街化調整区域（市街化を抑制する区域）」に区分する制度です。

無秩序な市街地の拡大による環境の悪化を防止し、計画的、効率的な市街地整備を図ることで、市街地と農地等の調和のとれた都市を形成するための制度として都市計画法に定められており、計画決定は滋賀県が国の同意のうえ行います。

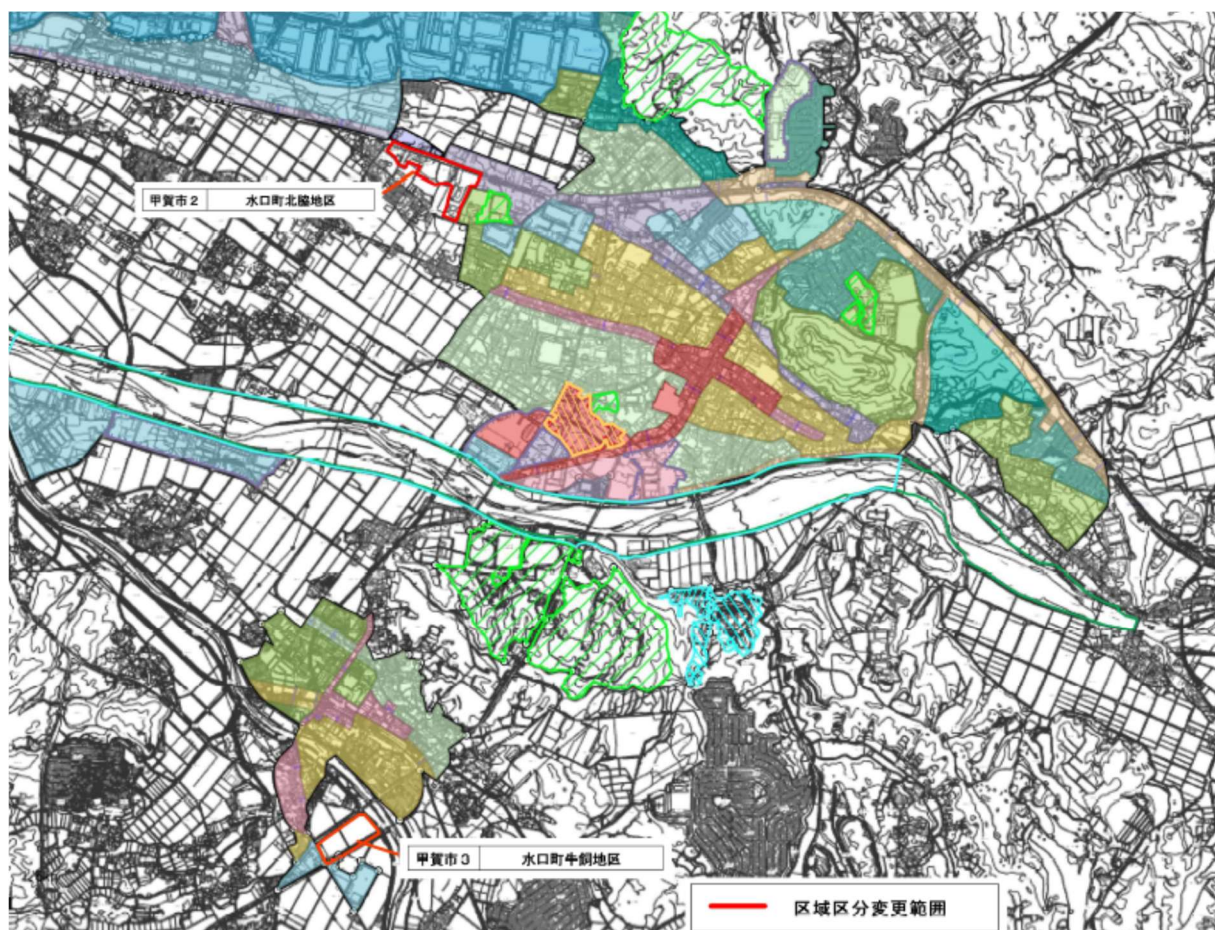
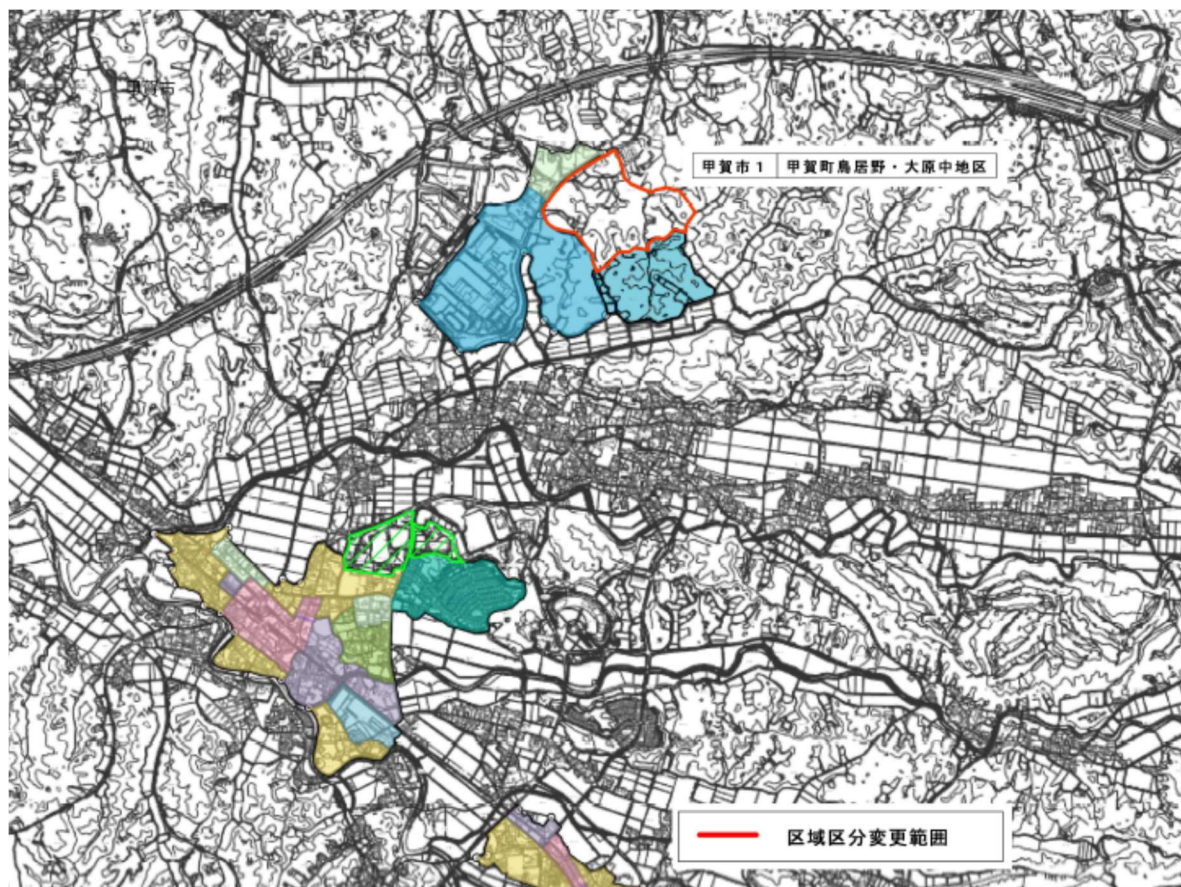
今回、区域区分の定期見直しの実施にあたり、甲賀都市計画区域の3地区において、区域区分（線引き）の見直しに向けた協議を進めております。

また、「都市計画区域の整備、開発保全及び保全の方針」、いわゆる都市計画区域マスタープランについても、合わせて滋賀県が見直しを進めております。

2. 予定地区について

番号	地区名	面積 ha	現況	用途地域	地区計画	見直し理由
1	甲賀町 鳥居野・大原中地区	約 24.1	山林 田 その他	工業専用 地域	有	新名神高速道路甲賀土山 I C から約 3 k m と距離も近く、甲賀都市計画マスタープランでも新産業拠点と位置づけており、新名神甲賀工業団地の第三期整備地区として工業団地の整備を図るため、市街化区域に編入するものです。
2	水口町 北脇地区	約 7.3	宅地 田	準工業 地域	有	国道 1 号沿線に位置し、甲賀市都市計画マスタープランにおいて商業・文化交流・レジャー施設の維持・充実を図るとしており、すでに沿道型の商業施設や工場が一部立地している。 今後も商業施設等の維持・充実を図るため、市街化区域に編入するものです。
3	水口町 牛飼地区	約 4.2	宅地 田	近隣商業 地域	有	貴生川駅周辺に位置し、甲賀市都市計画マスタープランにおいて商業、文化、教育、スポーツ、医療、福祉等の都市機能の集積や、良好な住環境の形成を図ることとしている。 現在、貴生川駅周辺に商業施設が不足しており、商業施設の立地を進めるため、市街化区域に編入するものです。

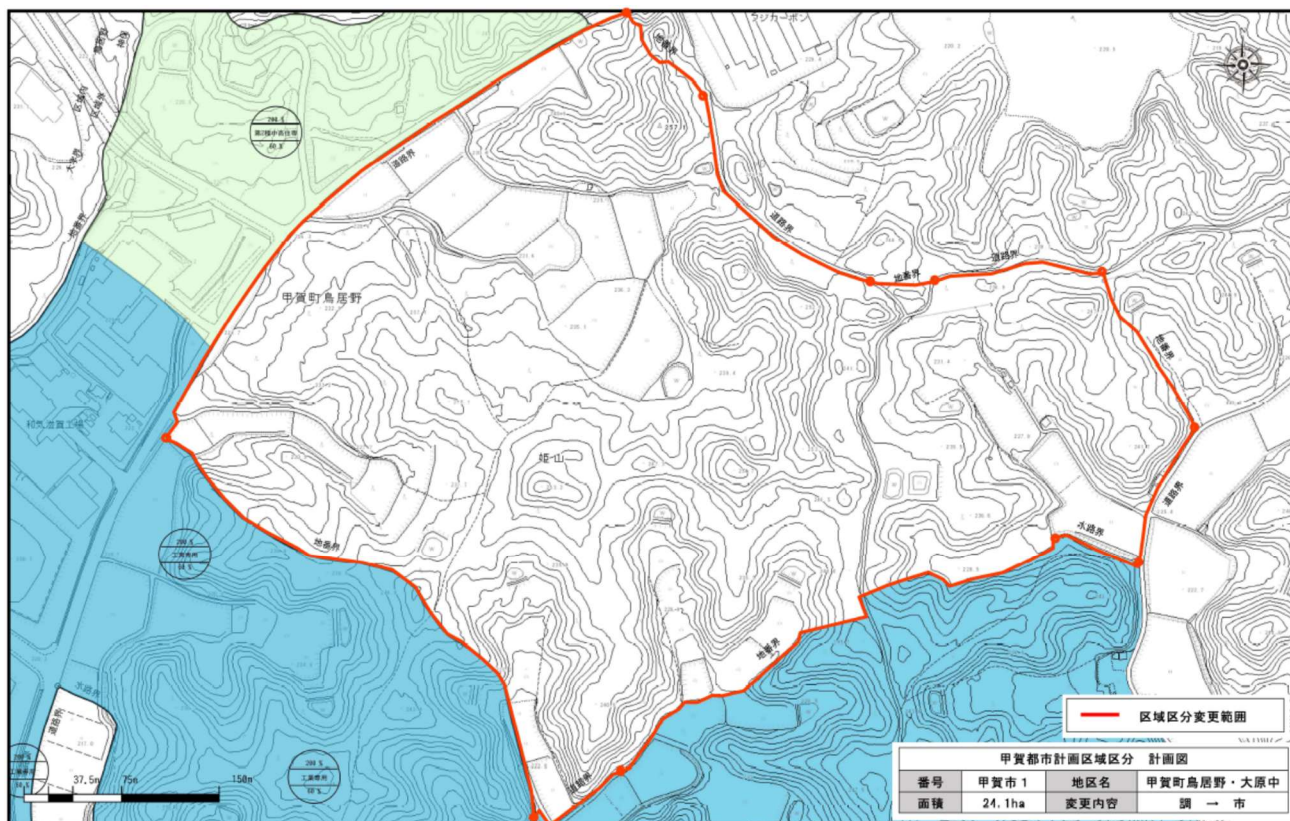
3. 総括図



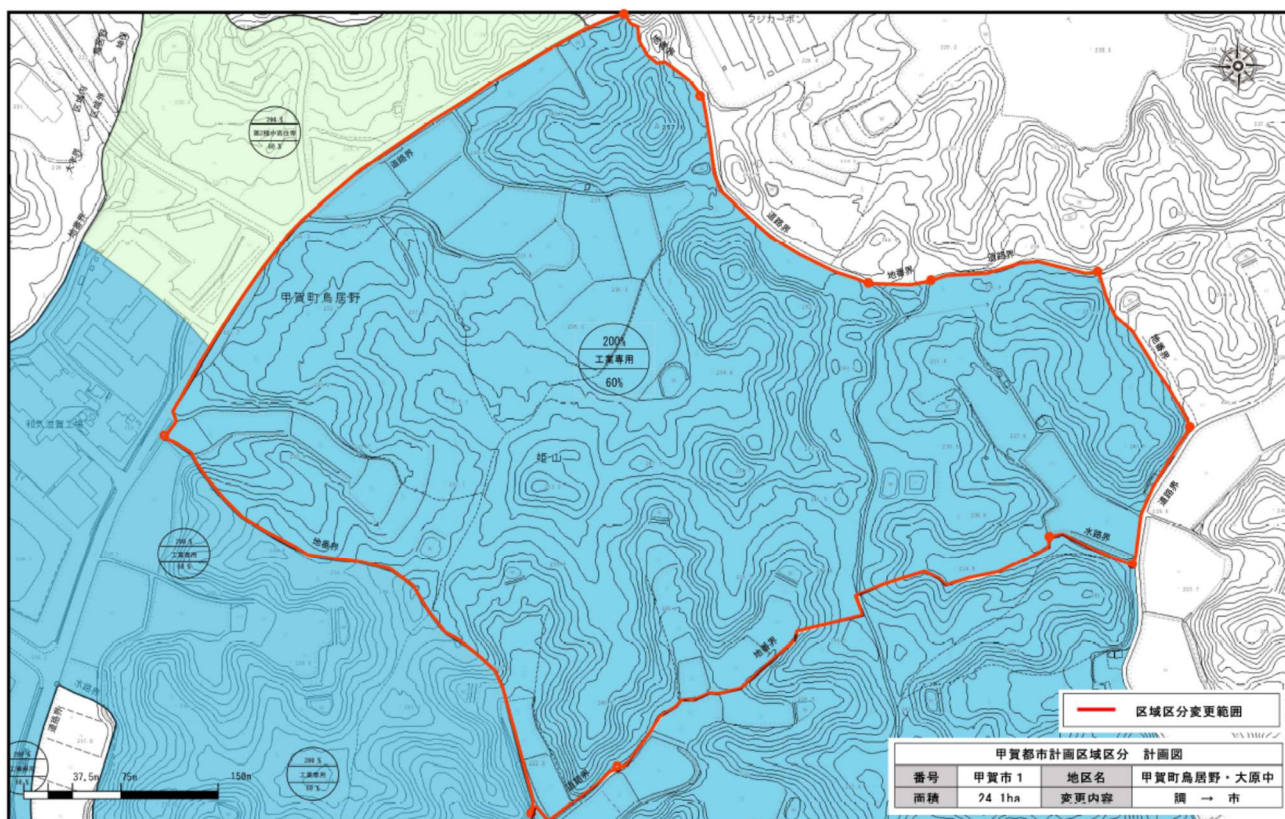
4. 計画図・予定用途地域図

区域区分の見直しに合わせ、用途地域の変更を行います。

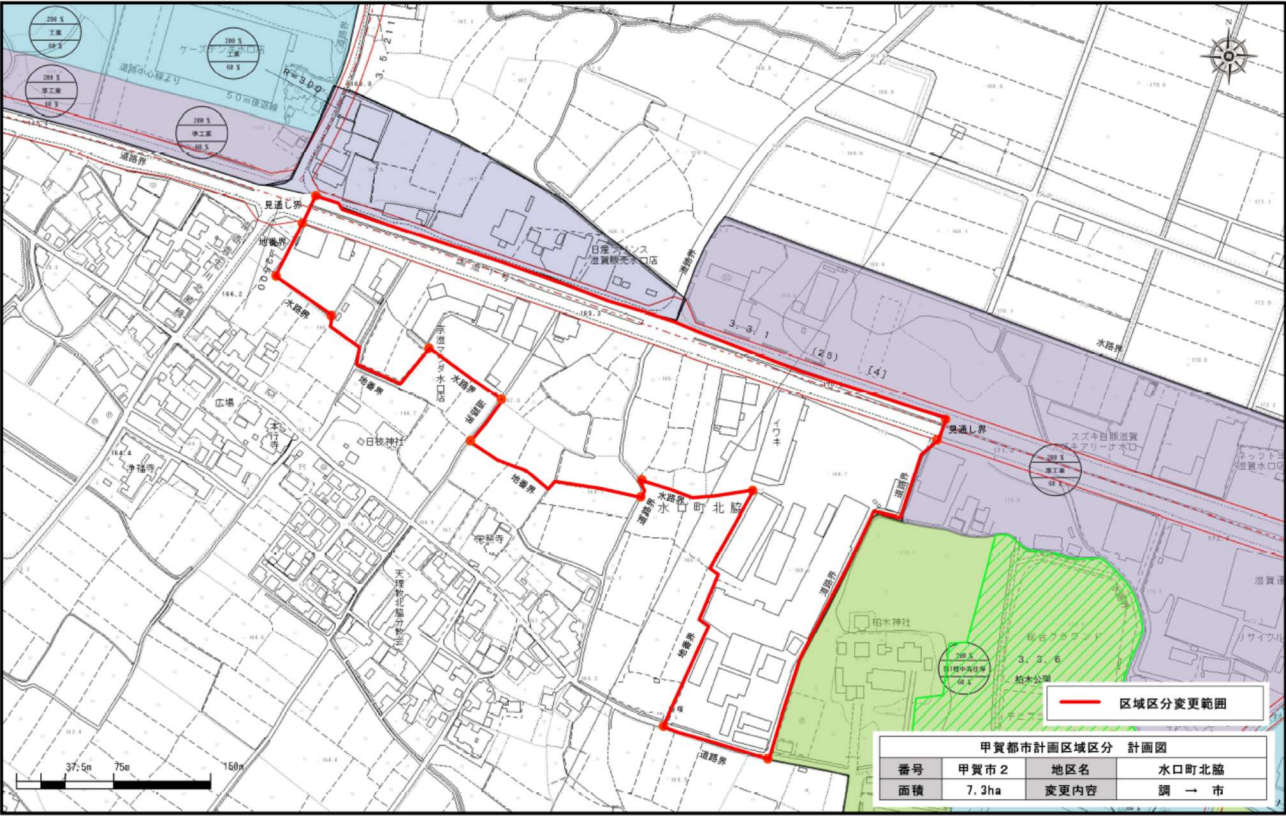
1. 甲賀町鳥居野・大原中地区



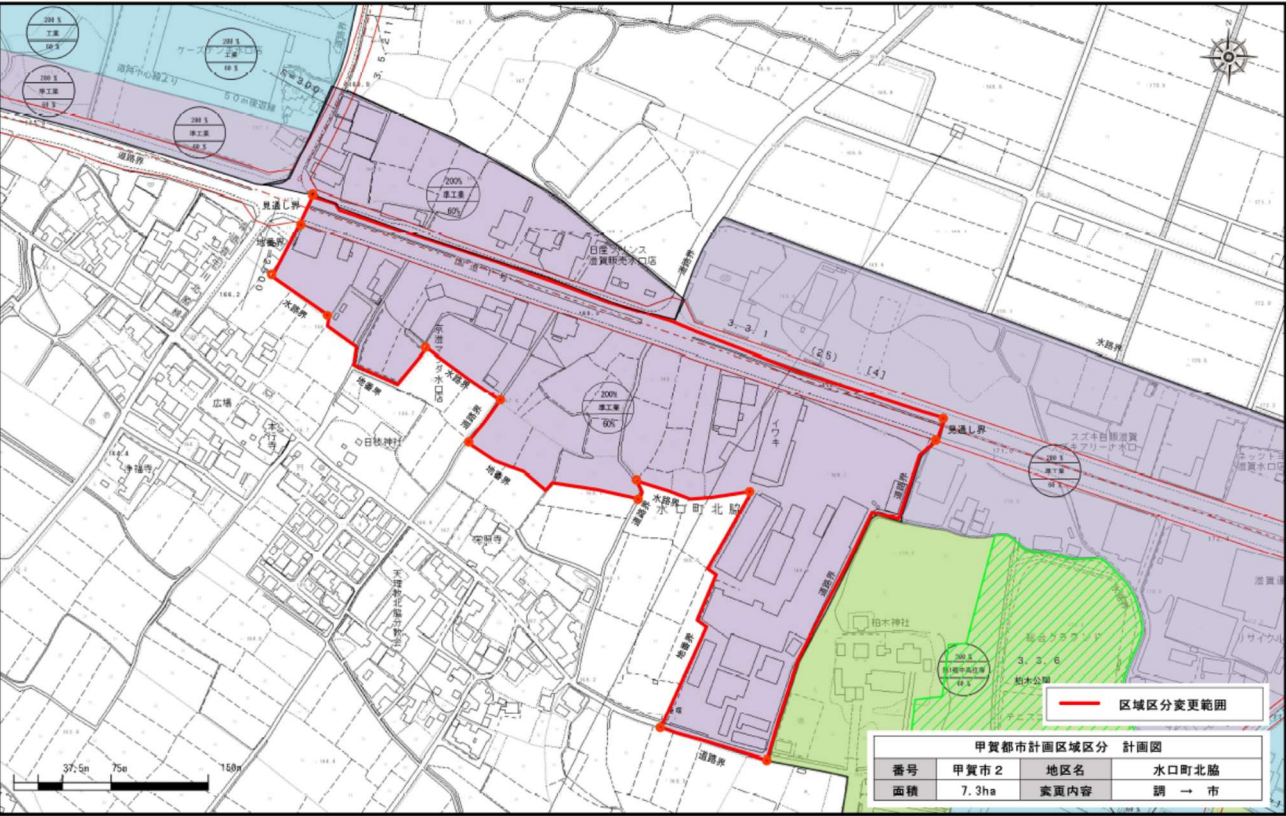
予定用途地域：工業専用地域（200%／60%）



2. 水口町北脇地区



予定用途地域：準工業地域（200%/60%）



区域区分変更範囲

甲賀都市計画区域区分 計画図			
番号	甲賀市 3	地区名	水口町牛飼
面積	4.2ha	変更内容	調 → 市

甲賀都市計画区域区分 計画図			
番号	甲賀市 3	地区名	水口町牛飼
面積	4.2ha	変更内容	誘 → 市

5. 用途地域による建築制限について

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第四種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、担保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席及びサイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満 ▲ 個室付浴場等を除く。
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
倉庫	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等も、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

6. 地区計画案について

区域区分の見直しに伴い、各地区の目的に合わせた地区計画を定めます。

《地区計画》

地区計画とは、良好な市街地環境の形成又は保持のために定めるものであり、それぞれの地域に即したきめ細かい都市計画を行うことができる制度です。区域内の道路、公園等の施設の配置や規模、建築物等に関する事項などを定めることができ、区域内の望ましい市街地像を実現し、都市活動をコントロールすることができます。

1. 鳥居野・大原中地区

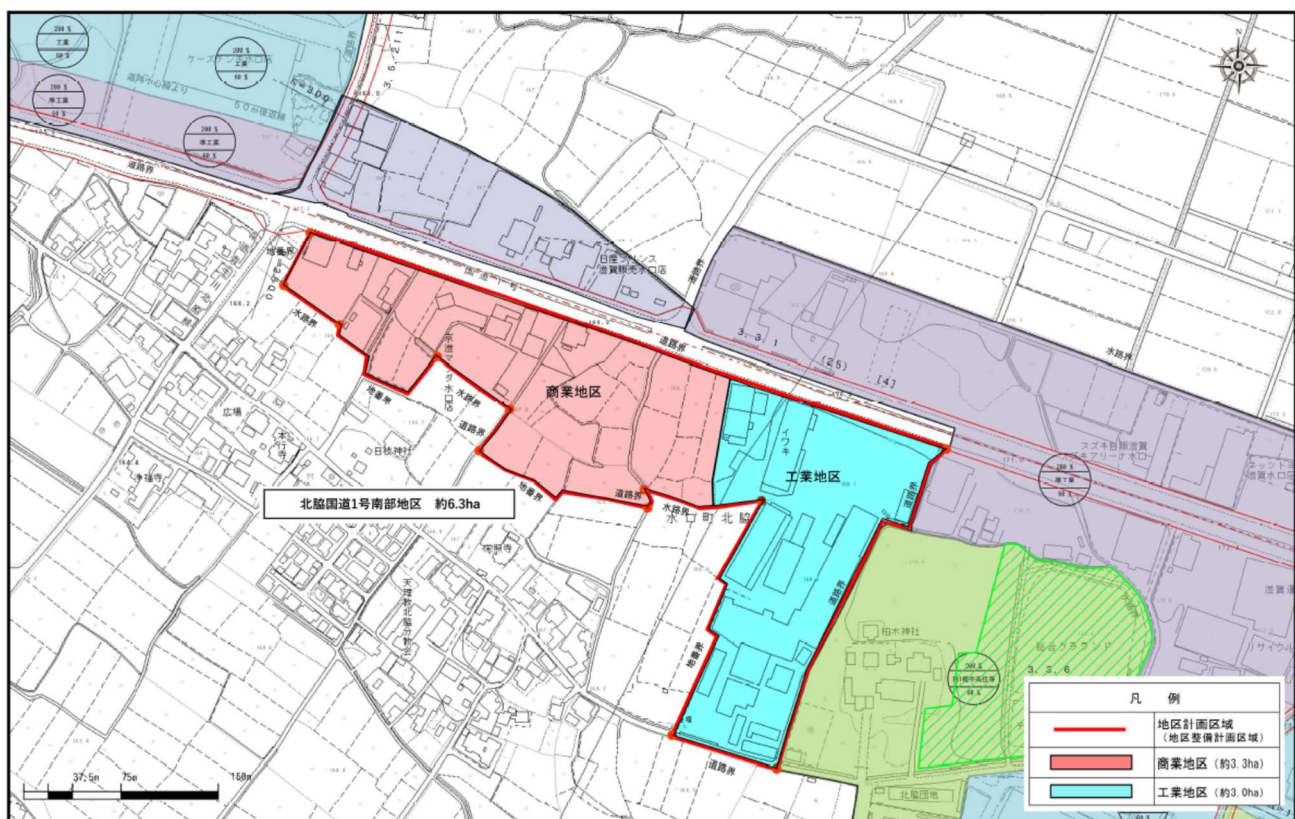
甲賀都市計画 鳥居野・大原中地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		鳥居野・大原中地区 地区計画
位 置		甲賀市甲賀町鳥居野・大原中の一部
面 積		約 24.1ha
区域の整備・開発・保全に関する	地区計画の目標	当地区は、甲賀市の中部に位置し、新名神高速道路甲賀土山インターチェンジから約3kmの距離で、新名神甲賀工業団地（第1期整備区域）が既に整備されており、これに隣接している。 本地区計画は、隣接地域に住宅地や農地が立地する特性を踏まえ、自然環境の保全や周辺の良い居住環境、営農条件等、周辺環境との調和を図りながら、隣接する工業団地とともに調和のとれた良好な工業団地を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	良好な工業団地を形成するために、工場等の誘致を促進し、合わせて周辺地域と調和のとれた土地利用を図る。
	建築物等の整備方針	環境の悪化の防止及び周辺と調和のとれた景観形成を行うため、建築物の用途及び建築物等の形態または意匠に制限を加えるとともに、敷地内の緑化に努める。
地区整備計画	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) 工場 2) 事務所等これらに類するもの（研究施設等を含む） 3) 車庫、倉庫等（倉庫業を営む倉庫を含む） 4) 危険物の貯蔵・処理に供する施設 5) 公益上必要な建築物 6) 前各号の建築物に付属するもの
	建築物等の形態または意匠の制限	1 建築物等の形態及び意匠については、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り、景観上支障がないものとする。 2 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。
備考		

2. 北脇1号南部地区

甲賀都市計画 北脇国道1号南部地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		北脇国道1号南部地区 地区計画	
位 置		甲賀市水口町北脇の一部	
面 積		約6.3ha（*国道1号の道路部分は除いています）	
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、整備済みの都市計画道路泉名坂線（国道1号）の沿道に位置し、甲賀市都市計画マスタープランにおいて、交通の利便性の高さを活かした商業・文化交流・レジャー施設の維持・充実が求められている。また、国道1号沿線であり工業団地も近い工業地についての需要もある。 そのため、本地区計画では、適切な沿道サービス施設及び工業の立地を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	周辺環境との調和を図りながら、商業・文化交流・レジャー施設などの沿道サービス施設及び工業の立地を誘導するための土地利用を行う。	
	建築物等の整備方針	周辺環境と調和のとれた商業・文化交流・レジャー施設等の沿道サービス施設及び工場等の立地を進めるため、商業地区と工業地区と区域を分け建築物等の用途に制限を加える。	
地区の区分	地区の名称	商業地区	工業地区
	地区の面積	約3.3ha	約3.0ha
地区整備計画	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。 ただし、本地区計画の決定日現在、建築物の敷地として利用されている土地については、同用途で利用するものは適用しない。 1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの 2) 事務所等その他これらに類するもの 3) ホテル又は旅館 4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 5) カラオケボックスその他これらに類するもの 6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場その他これに類するもの 7) 車庫、倉庫等 8) 店舗等に付属する修理工場及び加工工場 9) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理に供する施設 10) バスの停留所の上家 11) 前各号の建築物に付属するもの	
	建築物等の形態または意匠の制限	1 建築物等の形態及び意匠については、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り、景観上支障がないものとする。 2 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。	
備考			



3. 牛飼地区

甲賀都市計画 牛飼地区 地区計画を次のように決定する。

名	称	牛飼地区 地区計画
位	置	甲賀市水口町牛飼の一部
面	積	約4.2ha
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、甲賀市都市計画マスタープランにおいて、地域拠点及び交通拠点に位置付けている貴生川駅周辺地域であり、商業、文化、教育、スポーツ、医療、福祉等の都市機能の集積や住環境の形成を図ることが求められている。 そのため、本地区計画では、商業施設などの沿道サービス施設の立地、誘導を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境との調和を図りながら、商業施設などの沿道サービス施設の立地を誘導するための土地利用を行う。
	建築物等の整備方針	周辺環境と調和のとれた商業施設等の沿道サービス施設の立地を進めるため、建築物等の用途に制限を加える。
地区整備計画	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) 店舗、飲食店その他これらに類するもの 2) 事務所等その他これらに類するもの 3) ホテル又は旅館 4) カラオケボックス等その他これらに類するもの 5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場その他これらに類するもの 7) 車庫、倉庫等 8) 前各号の建築物に付属するもの

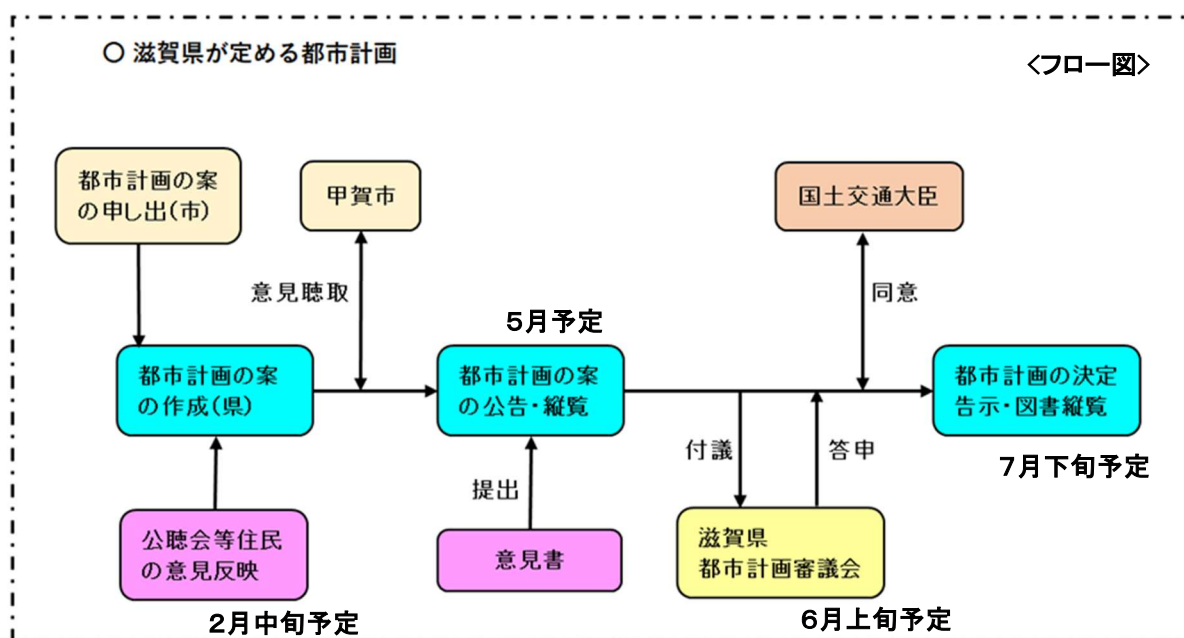
	建築物等の形態または意匠の制限	1 建築物等の形態及び意匠については、外壁及び屋根の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観及び敷地内の状況と調和を図り、景観上支障がないものとする。 2 屋外広告物の形態・意匠等は周辺の景観に調和させ、甲賀市屋外広告物条例に定める基準とする。
備考		

7. 都市計画の手続きについて

都市計画の決定は、県または市が定めます。

① 区域区分（線引き）の見直しについては、県が定めます。

□都市計画決定の手続き



② 用途地域及び地区計画については、市が定めます。

