資料５

甲賀都市計画区域における地区計画の決定について

１．　地区計画決定の趣旨

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。

２．　地区計画の計画書・計画図

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。

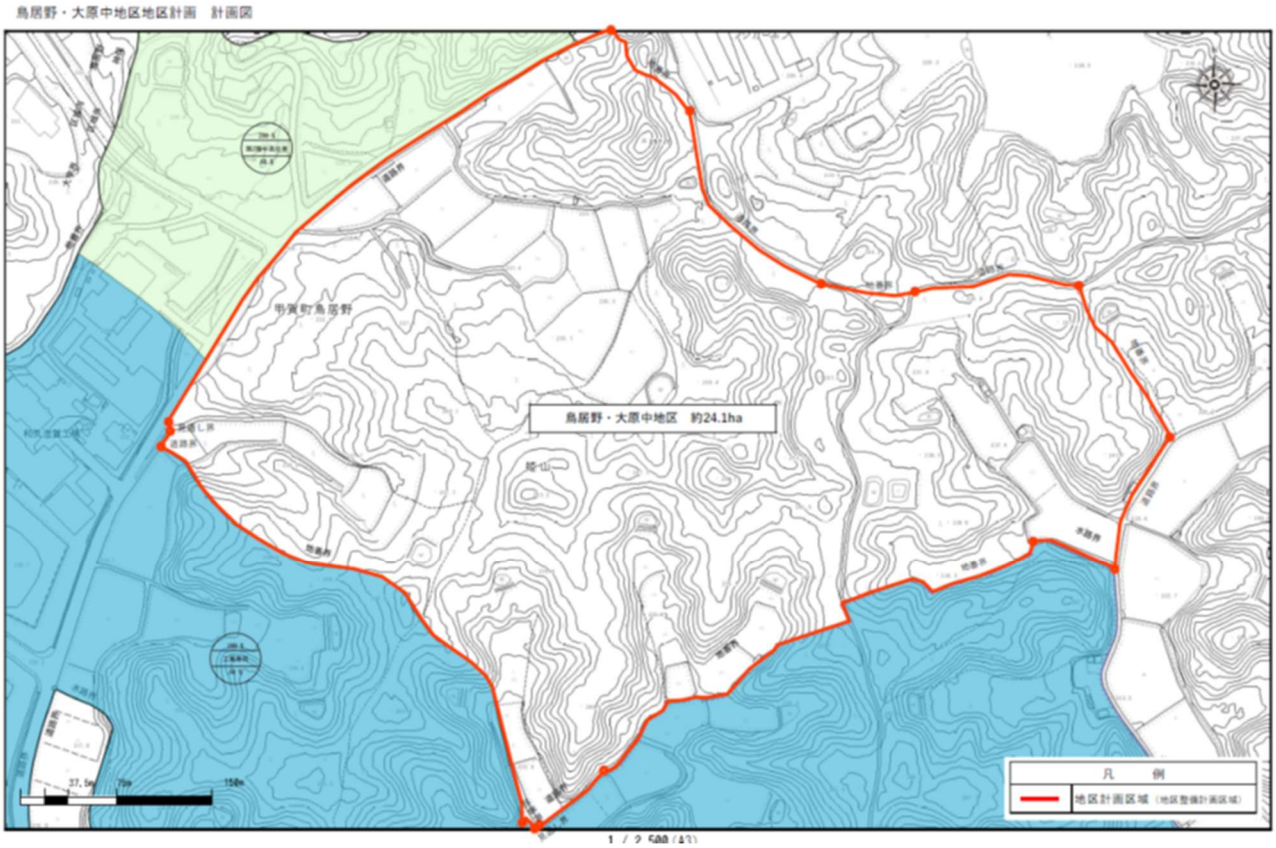
１．鳥居野・大原中地区

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。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td>鳥居野・大原中地区　地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td>甲賀市甲賀町鳥居野・大原中の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td>約２４．１ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発・保全に関する方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>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好な居住環境、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区整備計画</td><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途制限</td><td>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）火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理に供する施設
５）公益上必要な建築物
６）前各号に規定する建築物に付属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態または意匠の制限</td><td>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。</td></tr>
</table>

	土地の利用に関する事項	騒音や振動等により周辺環境が悪化しないよう、敷地境界からの建築物の距離の確保や遮音対応のため、緑地などによる緩衝措置の対応を行うよう努めること。
備考		

【計画図】



２．北脇国道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。

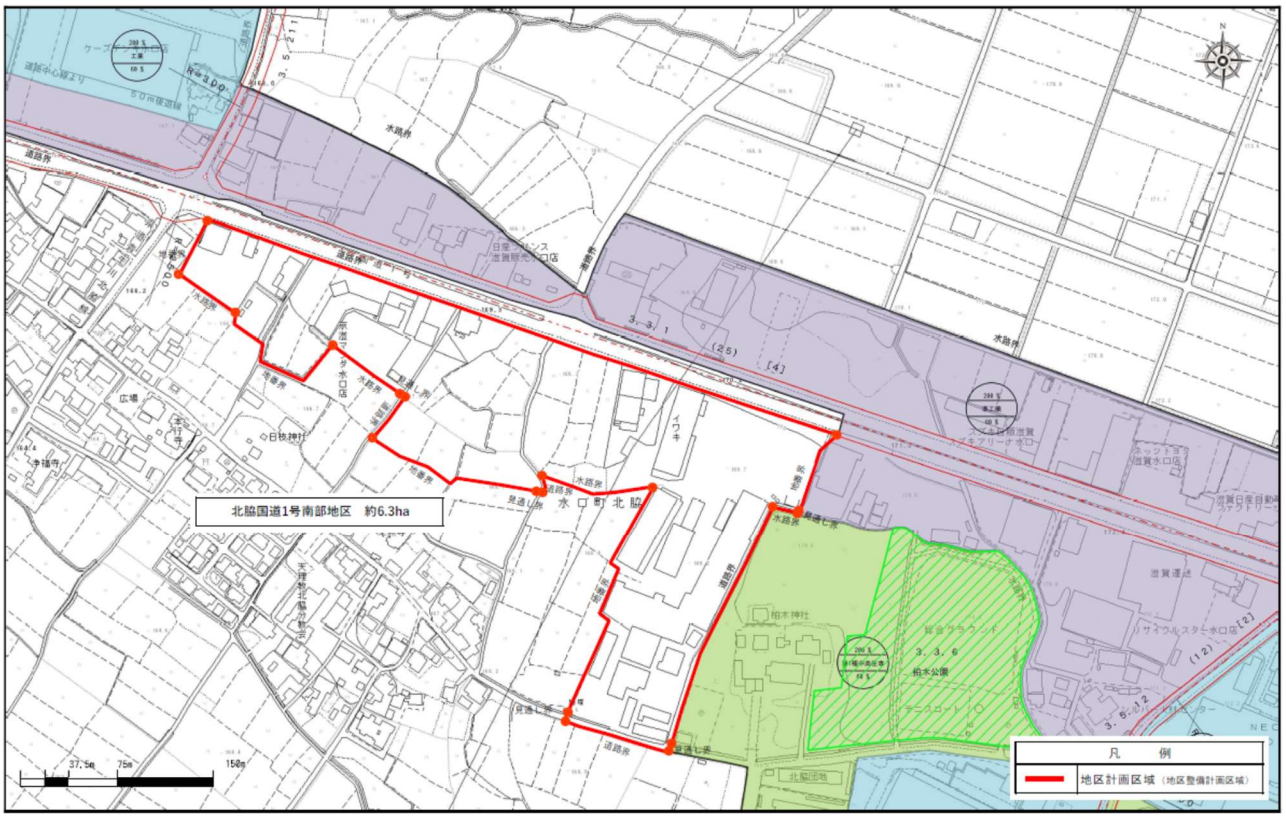
名　　称		北脇国道１号南部地区　地区計画
位　　置		甲賀市水口町北脇の一部
面　　積		約６．３ｈａ
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、整備済みの都市計画道路泉名坂線（国道１号）の沿道に位置し、甲賀市都市計画マスタープランにおいて、交通の利便性の高さを活かした商業・文化交流・レジャー施設の維持・充実が求められている。また、国道１号沿線であり交通の利便性を活かし工業地としても充実を図る。 そのため、本地区計画では、適切な沿道サービス施設及び工業の立地を図ることを目標する。

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>土地利用の方針</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備方針</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>商業地区</td><td>工業地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約３．３ｈａ</td><td>約３．０ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途制限</td><td>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。また、建築基準法別表第二（か）項に掲げる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）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）前各号に規定する建築物に付属するもの</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

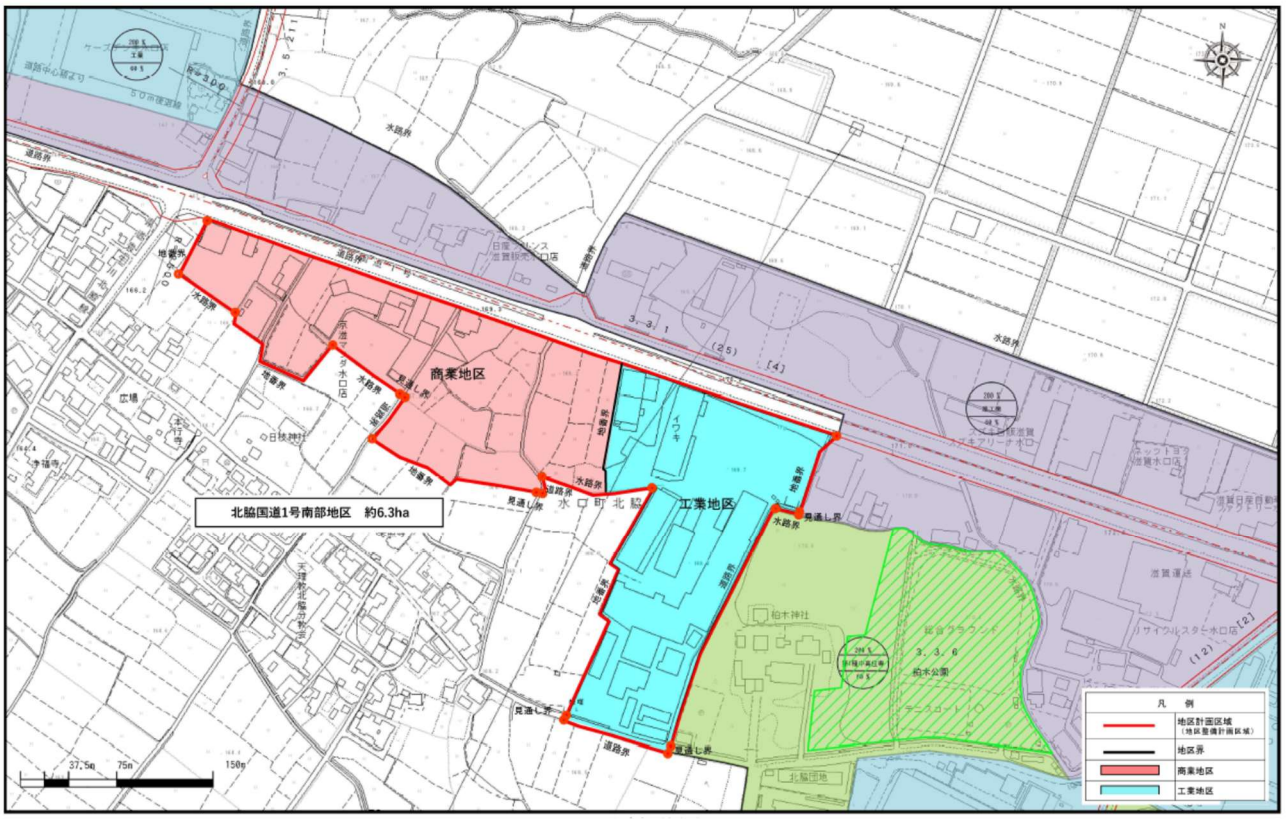
１）事務所等その他これらに類するもの（研究施設等を含む）
２）車庫、倉庫等
３）工場
４）火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理に供する施設
５）バスの停留所の上家
６）前各号に規定する建築物に付属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態または意匠の制限</td><td colspan="2">１　建築物等の形態及び意匠については、外壁及び屋根の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観及び敷地内の状況と調和を図り、景観上支障がないものとする。
２　屋外広告物の形態・意匠等は周辺の景観に調和させ、甲賀市屋外広告物条例に定める基準とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用に関する事項</td><td colspan="2">騒音や振動等により周辺環境が悪化しないよう、敷地境界からの建築物の距離の確保や遮音対応のため、緑地などによる緩衝措置の対応を行うよう努めること。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備考</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

【計画図】

北脇国道1号南部地区計画　計画図１



北脇国道1号南部地区計画　計画図２



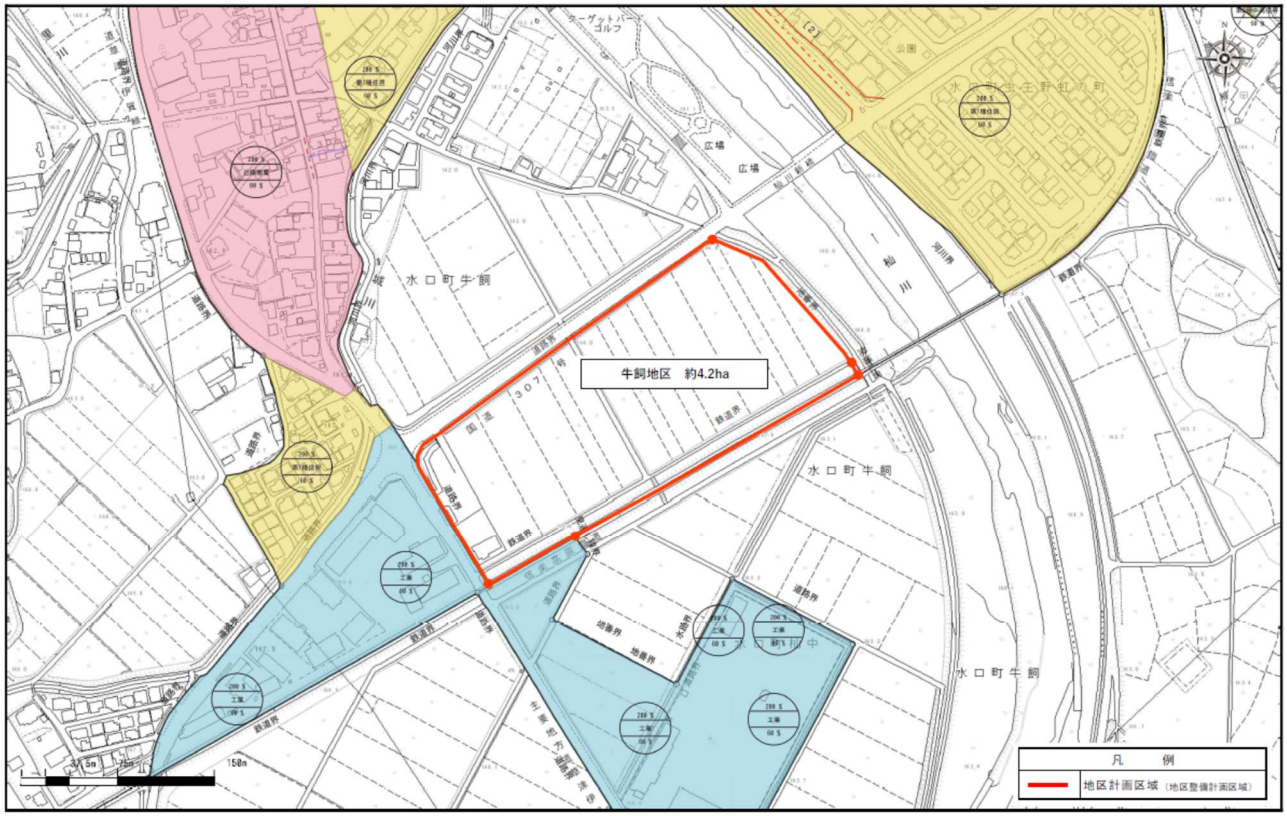
３．牛飼地区

甲賀都市計画　牛飼地区　地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td>牛飼地区　地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td>甲賀市水口町牛飼の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td>約４．２ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発・保全に関する方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>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する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途制限</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。また、建築基準法別表第二（か）項に掲げる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）診療所、病院
８）車庫、倉庫等
９）前各号の建築物に付属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態または意匠の制限</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用に関する事項</td><td>騒音や振動等により周辺環境が悪化しないよう、敷地境界からの建築物の距離の確保や遮音対応のため、緑地などによる緩衝措置の対応を行うよう努めること。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備考</td><td></td></tr>
</table>

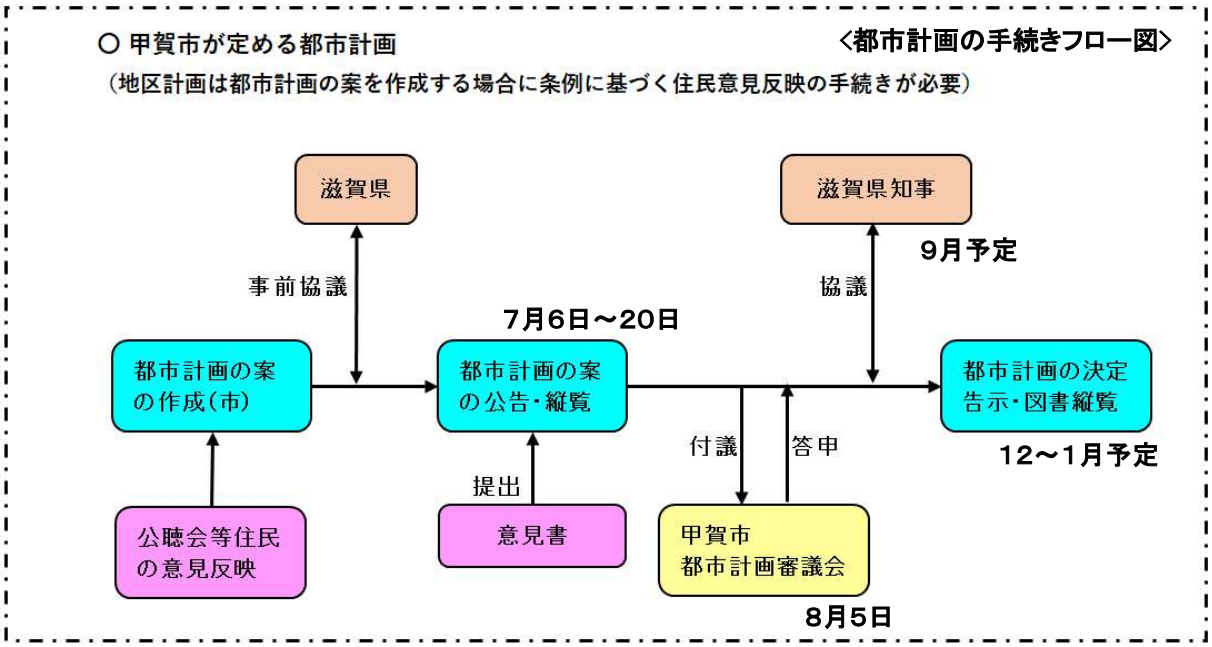
【計画図】

牛飼地区地区計画　計画図



3.　都市計画の手続き等

地区計画については、市が定めます。



令和８年　４月２２日～５月７日　条例に基づく縦覧公告　意見なし
　　７月　６日～２０日　都市計画の案縦覧公告
　　８月　５日　都市計画審議会
　　９月上旬　滋賀県協議
　　１２月～令和９年１月　区域区分と合わせて都市計画決定告示