議第４号

信楽高原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

このことについて、次のとおり滋賀県知事から付議されたので、審議願います。

令和８年 10 月 22 日

滋賀県都市計画審議会　会長

信楽高原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

このことについて、都市計画法第21条第１項の規定に基づき、次のように信楽高原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更しようとするので、同条第２項において準用する同法第18条第１項の規定に基づき、付議します。

令和８年10月22日

滋賀県知事　　三 日 月　大 造

理　由　書

本都市計画区域の都市の発展の動向、人口および産業の現状ならびに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

信楽高原都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（案）

《 目　　次 》

１．都市計画の目標 ---------- 1
　１－１　基本的事項 ---------- 1
　１－２　都市づくりの基本理念---------- 4
２．区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針---------- 8
　２－１　区域区分の決定の有無---------- 8
　２－２　目標年次の人口---------- 8
３．主要な都市計画の方針---------- 9
　３－１　土地利用に関する方針---------- 9
　３－２　都市施設の整備に関する方針---------- 11
　３－３　市街地整備に関する方針---------- 15
　３－４　自然的環境の整備または保全に関する方針----------16
　３－５　都市景観形成と保全に関する方針----------19
　３－６　防災に関する方針---------- 20
　３－７　都市環境に関する方針---------- 21
　３－８　福祉のまちづくりに関する方針---------- 22

令和８年●月

滋 賀 県

信楽高原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

１．　都市計画の目標

１－１　基本的事項

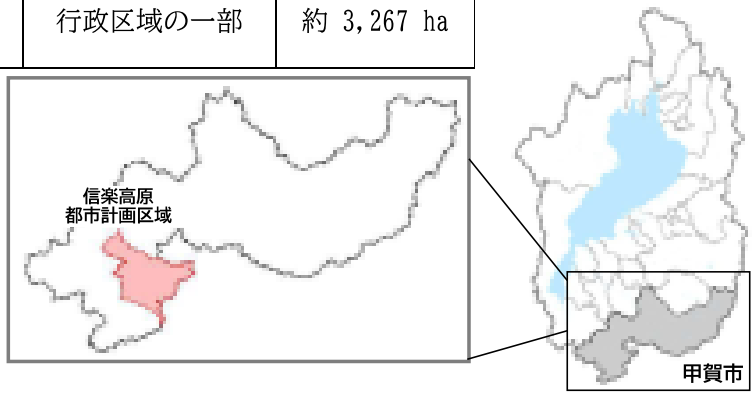
(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、令和２年を基準年次として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね 10 年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より 15 年後の令和 17 年の将来予測を行った上で定め、また、具体の事業についてはおおむね 10 年以内に整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区　　分	市 町 名	範　　囲	面　　積
信 楽 高 原 都市計画区域	甲賀市	行政区域の一部	約 3,267 ha



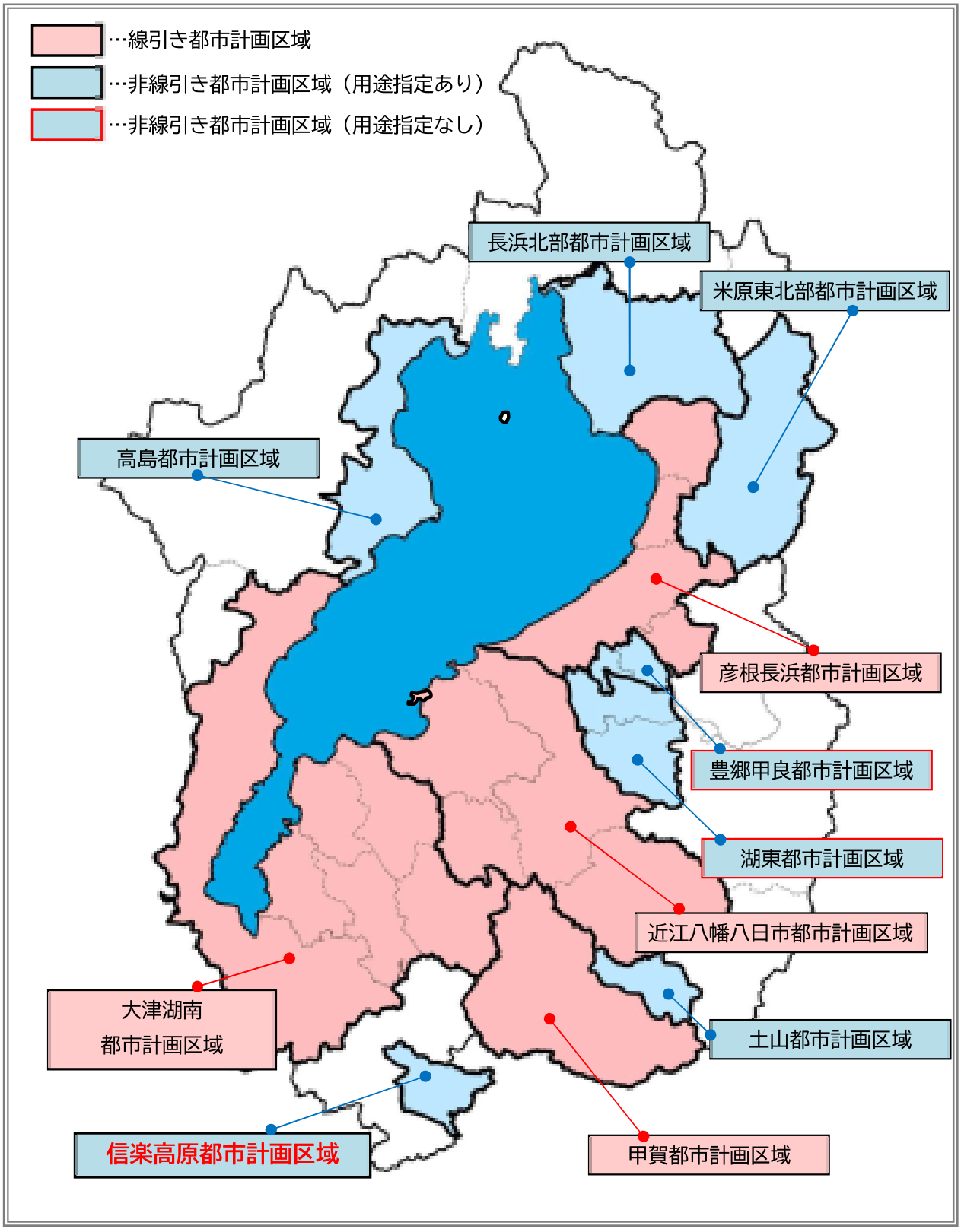
(3) その他

・本方針の実現に当たっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。
・今後、都市計画区域の変更を行う場合等、必要に応じて、本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

・当初決定　　平成 16 年（2004 年）４月 30 日
・変更　　平成 26 年（2014 年）３月 19 日
・変更　　令和　３年（2021 年）５月 21 日
・変更　　令和　８年（2026 年）●月 ●日

（参考１）本区域の位置及び範囲



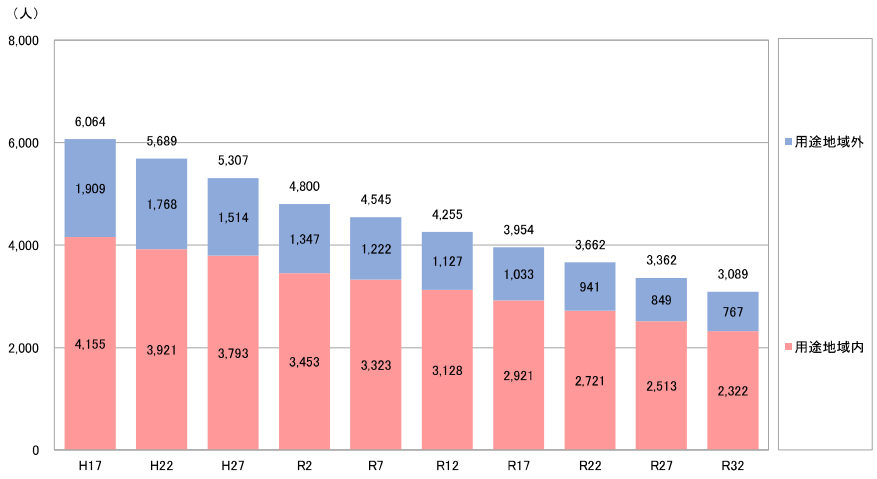
出典：滋賀県

（参考２）本区域の人口動向

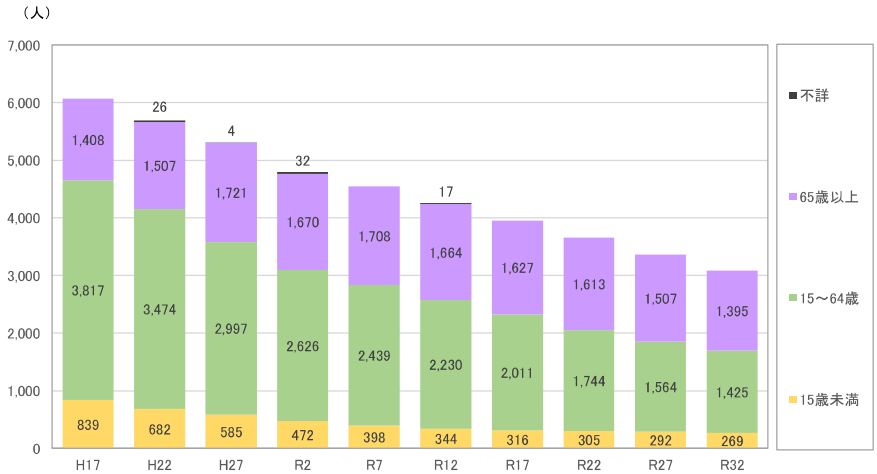
・都市計画区域内人口は緩やかに減少する傾向にあり、本県の基礎調査の結果（国立社会保障・人口問題研究所の将来推計値等を参考）によると、令和17年（2035年）には3,954人と推測され、令和２年（2020年）の4,800人から約17.6%減少する。

・特に用途地域内においては、令和17年（2035年）には2,921人と推測され、令和２年の3,453人から約15.4%減少する。

・高齢者人口の割合は増加傾向にあり、本区域の人口に占める老年人口の割合は、令和２年（2020年）の34.8%から令和17年（2035年）には41.1%に増加する予測である。



（用途地域内、用途地域外別人口）



（年齢階級別人口）

出典：滋賀県（基礎調査）

１－２　都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の南部に位置し、甲賀市の一部（旧信楽町の一部の地域）で構成されている。

本区域は、東側に三上・田上・信楽県立自然公園の指定を受けている山々に囲まれており、大戸川や信楽川が細長い谷状の地形から流下し、その川沿いに市街地が形成されている。また、本区域には、豊かな自然が残されているだけでなく、史跡紫香楽宮跡関連遺跡群、信楽焼窯跡群、勅旨古墳群、多羅尾氏館跡および小川城跡など歴史資源も多く、地場産業を含めて観光地としての性格を有している。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において、以下の課題がある。

① 豊富な地域資源の活用

本区域は、高原状になった盆地地形や周囲を取り囲む山々の緑など豊かな自然の中に、地場産業となっている信楽焼、近くには史跡紫香楽宮跡遺跡群や信楽焼窯跡群といった歴史・文化資源もあり多様な地域資源を有しているが、観光面において、駐車場の不足や道路整備の遅れなど多くの課題があり、豊富な地域資源の活用が求められている。

② 交通基盤整備による利便性の向上

新名神高速道路は、本区域と京阪神・中京等の都市圏との結びつきを強め、観光の利便性向上や通勤圏の拡大に寄与する。このため、新名神高速道路へのアクセス道路等周辺道路の整備によるネットワーク機能の強化が必要になっている。

一方、信楽インターチェンジ周辺は、都市計画区域外に位置していることから、適正な開発の規制・誘導も必要になることが考えられる。

また、本区域の主要な公共交通路線である信楽高原鐵道線については、施設の老朽化や自然災害等に対応し、安全安定輸送を維持する必要がある。

③ 少子・高齢社会への対応

本区域では、年少人口割合の低下とあわせて、令和２年時点で高齢化率が 35%を超えており、確実に少子・高齢化は進行している。そのため、地域コミュニティの維持が困難な地域も出てくると考えられる。一方、高齢者にとっては、公共交通機関の確保が重要な課題となっている。

(3) 基本理念

本県では安全・安心な生活や経済活動を支えるため、概ね 20 年後を見据えた都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「滋賀県都市計画基本方針」を令和４年３月に策定したところである。

基本方針では、低密度な拡散型の都市構造から、既存ストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指すこととしており、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通で結ぶ「拠点連携型都市構造」を示している。

「拠点連携型都市構造」の実現により、拠点に都市機能や居住を誘導し、人口集積が高まることで、公共交通の利用者が増加し、公共交通の利用促進・利便性の向上が可能となる。これら都市計画と公共交通の連携した取組にて、好循環を生み出し、誰もが暮らしやすい安全・安心な活力ある県土の形成を目指す。

これら基本的な方針や広域的な方向性および本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

〇都市機能の集約化の促進

・これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすい都市づくりを推進する。あわせて今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、秩序ある都市機能の拠点的整備を進めることとし、滋賀県基本構想「変わる滋賀　続く幸せ」（平成 31 年３月策定）に基づき、誰もが暮らしやすいコンパクトで移動・交流しやすいまちづくりを推進するため、自然環境が持つ多様な機能を生かしながら、生活や産業を支える、災害などに強い強靭な社会インフラ整備・維持更新を着実に推進する。さらに、市街化整備にあたっては、地域の特性を活かした快適でゆとりある居住空間の創出を目指す。

・「都市の集積」のメリットは活かしつつ、新型コロナウイルス感染症の教訓を踏まえた新しい生活様式等を取り入れた都市づくりを目指す。

〇地域資源を活かした観光・交流のまちづくり

・地場産業である信楽焼や史跡紫香楽宮跡等の歴史・文化資源は、豊かな自然環境の中にあって、全国に誇れる貴重な地域資源であり、これらの保全とともに積極的な活用および一層の魅力向上に努める。また、資源間のネットワーク形成を図るため、道路や駐車場などの基盤整備を進め、多くの人々が訪れたくなる観光・交流のまちづくりを図る。

〇交通基盤整備による活力あるまちづくり

・新名神高速道路信楽インターチェンジへのアクセス道路等の整備、信楽高原鐵道

線の安全安定輸送の維持により、通勤の利便性向上、雇用の場の確保等につながる企業誘致、観光振興等をより積極的に図るとともに、インターチェンジ周辺やアクセス道路沿道、鉄道駅周辺等での適正な土地利用の誘導を図り、活力と秩序あるまちづくりを図る。

○安全・安心なまちづくり

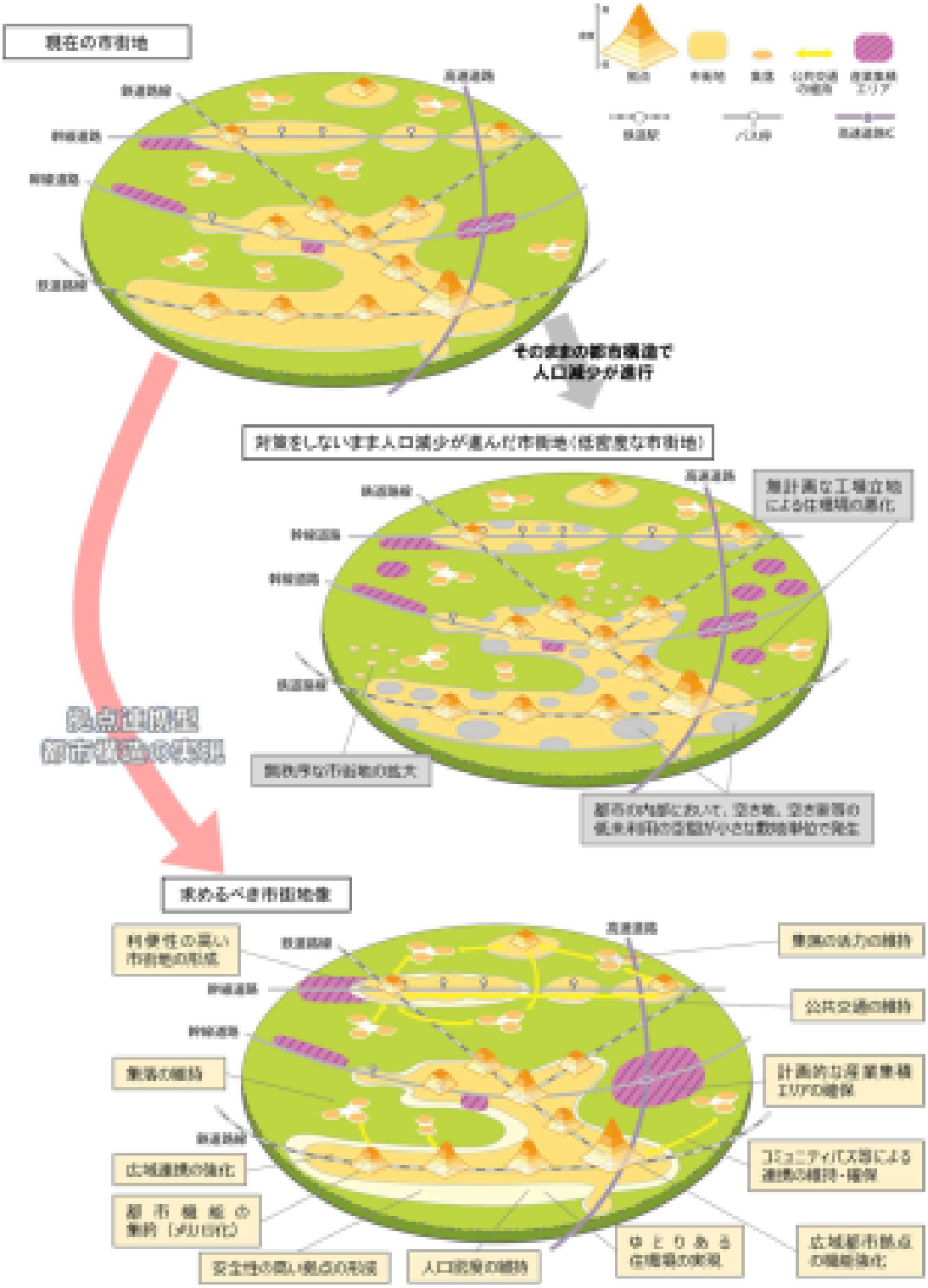
・子どもや若年層が将来にわたって定住を望み、全ての人が住み慣れた地域で住み続けられるためには、地域に誇りを持てる快適で利便性の高い環境づくりが求められる。そのため、信楽高原鐵道の利便性向上など公共交通の充実をはじめ、医療施設や福祉施設等の確保、全ての人に優しいユニバーサルデザインのまちづくり、特に防災機能に配慮した安全・安心のまちづくりなどを進める。さらに、地域活力の向上・まちなかのにぎわいを創出するため、官民のパブリック空間（道路、公園、広場、民間空地等）をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりの推進を図る。

・今後想定される大震災や洪水、がけ崩れ等の自然災害に対し、「地域防災計画」に基づき、防災ネットワークの強化や避難誘導、地域の防災施設・防災体制の完備、災害を想定した各種対策の準備や地先の安全度マップ等の災害リスク情報、ハザードマップの周知による危険な市街地の形成防止など様々な面での安全・安心まちづくりを進める。

○自然環境と調和したまちづくり

・本区域には豊かな自然環境が存在しており、この豊かな自然環境を次世代に責任を持って引き継げるよう、その価値に留意しながら開発と保全との調和を図り、環境に大きな負荷を与えない整備を進め、自然環境と調和したまちづくりを進める。併せて、自然環境（滋賀の風土）が持つ自律的回復力をはじめ、多岐にわたる機能を積極的に活用し、環境と共生した社会資本整備や土地利用等を進めるグリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていく。

将来都市構造のイメージ



２．区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

２－１　区域区分の決定の有無

前述のとおり、本区域では、これまで過度な人口急増はなく、都市化の開発圧力もそれほど高くない状況が続いてきたため、市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定めておらず、今後も人口および企業立地等は急激に増加しないと予測される。

また、非線引き都市計画区域の用途地域指定のない地域（白地地域）においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農用地区域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

以上のことから、本区域においては、当面は急激かつ無秩序な市街化の進行は推測しがたいため、現状では区域区分を定めないものとする。

２－２　目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

年　次 区　分	令和２年 （基準年）	令和 17 年 （15 年後）
都市計画区域内人口	4.8 千人	おおむね 4.0 千人

３．主要な都市計画の方針

３－１　土地利用に関する方針

(1) 主要用途の配置の方針

商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。

用途の配置については、都市機能を維持増進し、居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市マスタープラン）等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。

① 商業地・業務地

信楽高原鐵道信楽駅西側、信楽地域市民センター周辺、一般国道 307 号沿い等、既存の商業施設等の集積する地区を商業地・業務地として配置し、引き続き商業機能等の集積を図る。

② 工業地

商業地の周辺、信楽高原鐵道信楽駅周辺、県道信楽上野線沿道、大戸川沿いなどには陶器工場と住宅が共存する地域が分布している。これらの地域では、今後とも地場産業の発展を図る必要があることから工業地として配置する。

③ 住宅地

商業地に隣接する商業施設と工業施設の少ない区域、小中学校周辺等については、良好な環境で魅力ある住宅地の形成を図る。

(2) その他の土地利用の方針

① 市街地における居住機能の改善または維持に関する方針

本区域の工業地では住宅と工場が歴史的に混在し、共存する市街地が形成されている。しかし、適切に居住環境の保全を図るため、特別用途地区により既存業種の工業施設あるいは居住環境に影響が少ない工業施設の立地を誘導する。

② 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域における用途地域指定区域の幹線道路沿道などの低未利用地については、乱開発を防止しながら土地の有効利用の促進を図る。

また、用途地域の指定等がなされていない区域では、主要な道路沿道や農家住宅が点在する集落地区等において、住宅化や将来人口等の動向、あるいはその他基盤整備等の

地域状況に配慮した容積率、建蔽率の指定や、必要に応じて用途地域指定の拡大、特定用途制限地域の指定、地区計画等を検討する。

③ 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域では、河川に沿った谷部が農業振興地域の農用地区域に定められており、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として環境に配慮した保全を図る。

④ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本区域の山林周辺にある採石場等に対しては必要な防災措置を指導するとともに、土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等については、原則として開発行為を抑制し、保全に努める。また、降雨や出水によるがけ崩れの被害が想定される区域や、浸水等水害による被害が想定される区域についても、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」（平成 26 年滋賀県条例第 55 号）第 24 条に基づき、市街化を抑制する。

さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づき、土砂災害警戒区域等に指定された区域についても市街化を抑制する。

⑤ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域は主に大戸川の上流と支流の谷川の流域で構成されており、大戸川下流方向を除き、山々の緑に囲まれている。保安林、自然公園地域特別地域等の良好な環境の保全に有効な指定がされている地域については、今後とも指定の趣旨を踏まえ、その保全に努める。

また、信楽高原鐵道信楽駅付近および本区域南部の笹ヶ岳付近の県立自然公園指定区域については、景観面等で重要な自然環境が存在しており、これらは本区域に潤いを与えるなど地域資源となっている。これらの山地部は、災害防止や水源かん養、自然環境の重要性を考慮して保全整備に努める。

（3）都市景観の推進に関する方針

滋賀県における景観指針である「湖国風景づくり宣言」に基づき、「ひろがりの風景づくり」、「つながりの風景づくり」、「地域らしさの風景づくり」、「風景を守り育てるひとづくり」の基本目標に即して景観形成を図り、都市の魅力向上を図るとともに、総合的な景観まちづくりの推進を図る。

３－２　都市施設の整備に関する方針

（1）交通施設の整備の方針

① 基本方針

〇幹線道路の充実・強化

市街地を縦貫する一般国道 307 号は、生活道路であるとともに通過交通が多く、朝夕に混雑が見られることに加え、観光シーズンには観光客の車輌も多いことから渋滞が生じている。

新名神高速道路の整備に伴い、一般国道 307 号をはじめ、高速道路と連携した幹線道路網の整備を図る。

〇人に優しい交通ネットワークの形成

「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりを実現するため、ウォーカブルな人中心の空間への転換を図る。また誰もが安心して外出できるように歩行者・自転車が利用しやすい安全快適な道路ネットワークの形成を図るとともに、公共交通のユニバーサルデザインなどとあわせたネットワークの形成を図る。

また、自転車で琵琶湖を一周する「ビワイチ」の整備が県全域で取り組まれているが、湖岸から離れた当区域では、各地の観光地等を周遊する「ビワイチ・プラス」の整備を市と連携しながら進める。

〇公共交通サービスの利便性の向上

本区域の中心部には信楽高原鐵道信楽駅があり、鉄道駅と主要幹線道路を中心に市コミュニティバス等が運行されている。しかし、運行本数が少ないなど利便性は高くなく、少子化やモータリゼーションの進行で利用者も減少傾向にある。

地域の人口減少を抑制し、また超高齢社会のなかで地域住民の生活を支えるとともに、観光地としての魅力を向上させていくために、鉄道の安全安定輸送の確保と利便性の向上を図るとともに鉄道駅へのアクセス道路や適切なバスサービスの確保等、総合的・機能的なネットワーク化を図る。

② 主要な施設の配置、整備の方針

ａ）道路

ⅰ）主要幹線道路、幹線道路

新名神高速道路信楽インターチェンジのアクセス道路となる一般国道 307 号の整備を推進するとともに安全的な人流・物流の確保に向けて、被災時の通行止めも考慮し、ダブルネットワーク化による代替路確保を行う。

ⅱ）その他

中心市街地や主要な集落内の主要施設周辺部を中心に、ユニバーサルデザインによる歩道づくりなど、人にやさしい道路整備を図る。

また、やきものの里として観光客の来訪を支援するため、魅力的な散策路の整備を図る。

ｂ）鉄道・バス

信楽高原鐵道については、鉄道施設の老朽化や自然災害に対応して、安全安定輸送を確保するとともに、駅前広場等での賑わい空間整備、待合環境の快適性向上、鉄道とバス路線、レンタサイクルなど他の交通モードとの連携強化など、駅の魅力・利便性向上を図るための整備を推進する。また、地域の活性化につながるびわこ京阪奈線（仮称）鉄道構想を推進し、広域的な交通ネットワークの強化を目指す。

ｃ）駐車場・駐輪場

公共交通機関利用の支援、地域住民の利便性向上および観光の振興につながる駐車場、駐輪場の整備を図る。

③ 主要な施設の整備目標

本区域およびその周辺地域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

種　別	名　　称	整備区間等	備考
道路： ネットワーク 整備事業	国道 307 号	勅旨・長野	着手時期検討
		長野・江田	実施中・完了予定
道路： 道路空間 整備事業	国道 442 号	江田	着手時期検討
道路： 国土交通省、 NEXCO	国道 307 号	信楽道路	－
鉄　道	信楽高原鐵道線利便性向上・再整備事業	全線	実施中

※ 道路については、令和５年３月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。

(2) 下水道および河川の方針

① 基本方針

ａ）下水道

下水道については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質の保全を図るため、計画的な整備を進めることが必要である。本区域では都市下水路の整備は完了しており、公共下水道は事業実施中である。下水道の事業を促進するとともに、農業集落排水施設や合併浄化槽等の整備など、各地域の実情を踏まえた整備を促進する。なお、本区域は水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）に基づく生活排水対策重点地区に指定されていることから、甲賀市において策定されている「生活排水対策推進計画」とも整合した整備を進めるものとする。

ｂ）河川

河川については、「淀川水系信楽・大津圏域河川整備計画（令和６年３月変更）」に基づき、治水、利水および河川環境の整備・保全のバランスの取れた事業を推進する。

② 主要な施設の配置、整備の方針

ａ）下水道

公共下水道計画の事業を促進する。

都市下水路の適切な維持管理を行う。

ｂ）河川

砂防指定地内を流れる河川については、砂防施設の建設を進め、河川の荒廃を防ぎつつ治水を推進する。

③ 主要な施設の整備目標

本区域における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

種　別	名　　称　　等	事業地	備　考
下水道	甲賀市（信楽町）公共下水道	甲賀市	実施中

(3) その他の都市施設の整備の方針

① 基本方針

ａ）上水道

上水道については、水道整備が完了しているものの、引き続き良質な水を安定供給していくため、水源の確保、施設の拡張・改良に努める。

ｂ）汚物処理場

汚物処理場については、下水道整備等とあわせて、河川の水質保全等のため、汚物処理場の適切な維持管理に努める。

ｃ）廃棄物処理施設

循環型社会の実現に向け、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「第五次滋賀県廃棄物処理計画（令和３年７月）」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画（平成 11 年３月）」および市等の策定する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。なお、ごみ焼却場等の施設については、ダイオキシン類による環境汚染の防止に関する責務を実行する。

ｄ）教育・文化施設

教育・文化施設については、教育・文化の充実、教養の増進、都市機能やアメニティの向上を図る上で重要であるため、その機能の維持・充実に努める。

ｅ）医療・社会福祉施設

医療・社会福祉施設については、超高齢社会（本区域内の高齢化率 35.0%：令和２年）に対応した適切な施設の維持・充実に努める。

ｆ）火葬場

火葬場については、甲賀斎苑（甲南町）があり、適切な施設の維持管理に努める。

② 主要な施設の配置、整備の方針

ａ）上水道

上水道については、信楽第１水源地などがあり、これら取水施設や送水施設等の維持・充実や、新たな水源開発に努める。

ｂ）汚物処理場

汚物処理場については、甲賀市信楽水再生センターおよび甲賀広域行政組合衛生センター（水口町）があり、引き続き施設の維持に努める。

ｃ）廃棄物処理施設

ごみ処理場およびごみ焼却場については、信楽不燃物処理場や甲賀広域行政組合衛生センター（水口町）があり、引き続き施設の能力向上に努める。

ｄ）教育・文化施設

教育・文化施設については、各地域の学校や県立陶芸の森等、施設の活用を促進するため、各施設の整備充実に努める。

ｅ）医療・社会福祉施設

医療・社会福祉施設については、甲賀市立信楽中央病院などがあり、超高齢社会にも対応した適正な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

ｆ）火葬場

火葬場については、甲賀斎苑（甲南町）があり、適切な施設の維持管理に努める。

３－３　市街地整備に関する方針

（1）主要な市街地整備の方針

① 市街地整備の抱える課題

本区域の中心に位置する長野地区では、地域の玄関口となる信楽駅を有し、行政、商業、工業等の中心的な機能が集積している。現状では、信楽高原鐵道線の利用者の減少、道路、下水道等の基盤整備の遅れ、人口の減少、高齢化の進行、商店街の衰退などの問題があるが、伝統産業である信楽焼を中心とした中小の工場や工房が分散的に立地し、また陶器を並べる店舗や喫茶店など信楽らしいまちなみや雰囲気を備えている。今後は、まちの防災面に配慮するとともに、信楽駅周辺エリアの魅力向上、まちなか生活の場としての再編と、やきもののまちとしての信楽らしさと賑わいを演出する観光施設等を整えていくことが課題である。

② 市街地整備の方針

長野地区では、行政、文化などの中心、コンパクトで便利な市街地として生活道路整備、住宅の更新等を進める。また、信楽駅周辺エリアを中心として商業・サービス、福祉・医療、コミュニティ、防災関連等の機能の導入・育成を図る。駐車場整備とやきもの関連の工房や店舗の魅力の活用によって、観光客等による賑わいの創出を図る。

新規の住宅地開発については、周辺地域との連携を保つとともに、鉄道駅や幹線道路へのアクセスも考慮するなど、既成市街地と一体的に機能するまちづくりを進める。

これらの市街地の整備に当たっては、可能な限り避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に配慮するものとする。

３－４　自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

① 自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域は、北と西を市街地後背の西山等の山地、東と南を鈴鹿山地で囲まれており、区域の大半が県立自然公園区域を含む山林になっている。河川を見ると本区域は大津市内で瀬田川に注ぐ大戸川の上流にあり、中心部を大戸川が南北に流れる。また、河川によって形成された谷底に平野が形成され、市街地と農地として利用されている。

これらの豊かな環境と共生する都市づくりの形成を進めるため、集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、鈴鹿山系の山林やそこから流れ出す河川の水辺、その流域にある農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、観光需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の計画的な整備を進める。

なお、本区域は緑に恵まれた地域であるが、丘陵地等の一部には採石場等があり、防災上はもとより景観上も大きな阻害要因になっているため、丘陵地等における自然・田園景観の保全や防災に配慮した整備を進める。

② 計画水準

都市計画区域および用途地域において、緑地（注1）として確保する目標水準は次のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	令和２年 （基準年）	令和 17 年 （15 年後）
緑地の確保目標量	おおむね 2,172 ha	おおむね 2,172 ha
都市計画区域に対する割合	66.5 %	おおむね 66.5 %
用途地域に対する割合	1,015 %	おおむね 1,015 %

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口１人当たりの目標水準は、次のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	令和２年 （基準年）	令和 17 年 （15 年後）

都市計画区域内人口 1人当たりの目標水準	21.5 ㎡/人	26.0 ㎡/人

（注1）緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

(2) 主要な緑地の配置、整備の方針

本区域の都市形態、河川、山林等の自然形態の諸特性を踏まえ、「自然と伝統を創造的に生かし、文化の香る快適な生活のまち」とすべく、現在ある豊かな緑や水の存在や、歴史・文化的環境を後世に伝えるため、環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統、その他の系統の５つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

① 環境保全系統

ａ）地域全体

信楽高原鐵道信楽駅付近および本区域南部の笹ヶ岳付近の山林で、県立自然公園の指定を受けている区域については、今後とも保全する。また、市街地を取り囲む山林については、住民の身近な緑地として都市環境に寄与するところが大きいため保全する。

一方、大戸川、信楽川等は淀川水系にあたり、水質保全に努めることが必要である。公共下水道の整備で水質保全を図り、大戸川およびその支流で水質が保全され多様な生き物が生息する豊かな水域では、水際空間の保全・活用を図る。

② レクリエーション系統

ａ）地域全体

広域的なスポーツニーズや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、都市基幹公園である信楽運動公園の適切な維持管理を図る。

ｂ）集落地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園を人口や土地利用の動向および都市施設の配置を勘案して適切に配置する。

③ 防災系統

近年の異常気象による豪雨などにより災害が激甚化・頻発化しており、治水、土砂災害防止対策、ため池等の防災減災対策などの予防的防災対策が未整備の地域では、社会インフラのほか家屋や農地などに大きな被害が発生している。また、滋賀県域は、琵琶湖西岸断層帯、鈴鹿西縁断層帯、木津川断層帯等の活動による直下型地震や南海トラフ巨大地震による被害が懸念されることから、これらの状況を考慮した防災対策を進める必要がある。

ａ）自然地域

水害および土砂災害の防止のため、水源かん養機能を有する森林および農地等の保全を図る。

ｂ）集落地

地震、火災等の災害時における安全を確保するため、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を適正に配置する。

④ 景観構成系統

ａ）地域全体

本区域南部の笹ヶ岳付近をはじめ市街地の後背となっている山林および市街地を貫流する大戸川の豊かな自然景観や、これらと調和した農地・集落景観など、優れた景観資源の保全・充実を図る。

ｂ）集落地

信楽高原鐵道信楽駅周辺や信楽地域市民センター、商店街周辺、市街地に点在するやきもの関連の工場等や店舗など本区域を代表する地域については、市街地整備とともに活性化施設や観光施設等と一体的な形成を図る。

また、本区域への導入路となる一般国道 307 号沿道についても適切な沿道景観形成を誘導する。

⑤ その他の系統

ａ）地域全体

本区域では、近くに紫香楽宮跡など歴史を感じさせる史跡による歴史・文化景観が形成されており、これらの地域と周囲の山々や河川による自然景観とが信楽固有の景観を形成している。今後とも優れた地域資源の保全・充実を図るとともに、周囲の山々や河川等の緑・水空間とを結ぶなど魅力的な環境を感じられるネットワーク形成を図る。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および整備を進める。

【都市計画公園・緑地等の配置および整備の方針】

公園・緑地等の種別	配置および整備の方針
住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進する。

３－５　都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

本区域は、自然と人との営みが一体となった田園景観、大戸川等の河川景観、陶芸のまちとしての地域特性を活かした市街地景観など、豊富な自然、都市、歴史・文化資源を有しており、これらの資源を活かして、地域の特性に応じた魅力的かつ一体的な景観形成を図る。

(2) 整備方針

① 歴史的景観の保全と形成

信楽道等の歴史的街道や、神社仏閣等周辺の伝統的なまちなみ、農山村の伝統的な集落景観等を保全するとともに、これらを活かした景観まちづくりを推進する。

② 幹線道路沿道・鉄道沿線の景観形成

一般国道 307 号等の幹線道路沿道においては、市街地や田園、山地など、区間ごとの沿道の状況に即した良好な沿道景観の形成を図るものとする。また、沿道には広告物も多く設置されることから、官民連携により良好な沿道景観の形成に努めるものとする。信楽高原鐵道線の沿線においては車窓景観に配慮した景観形成を図る。

③ 河川沿岸の景観の保全と形成

大戸川等の河川沿岸においては、周囲の土地利用の状況等景観資源に配慮し、つながりのある河川景観の形成を図ることとする。また、堤防上からの眺望にも配慮するものとする。

④ 市街地の景観の保全と形成

市街地においては、土地利用の状況と周辺環境に調和した市街地景観を形成する。中心市街地や駅周辺においては、都市の玄関口、顔としてふさわしい景観を形成するとともに、陶芸のまちとしての個性あるまちなみを形成し、観光地として歩いて楽しい風格と賑わいのある市街地景観の形成を図るものとする。

⑤ 農山村景観の保全と形成

農林業の生業が生み出す風景を基盤として、集落と農地、山林等が一体となった伝統的な農山村景観の保全、形成を図るものとする。

３－６　防災に関する方針

（1）基本方針

本区域では、南海トラフ地震および甲賀市周辺の主な活断層（信楽断層帯、木津川断層帯）の被害が懸念される地域であり、甲賀市防災マップには、大戸川周辺の小学校区ごとに大雨による氾濫した場合の浸水想定区域と、中小河川などの身近な水路の氾濫を考慮した地先の安全度マップが示されている。更に、集中豪雨等による山地崩壊や土砂流出が起こる危険性のある急傾斜地などが存在する。

このように想定される災害危険の多様性と地域防災体制の強化を柱とした「地域防災計画」を防災対策の基本とし、地域の防災施設・防災体制の整備など各種対策準備やハザードマップの周知等により、災害に強いまちづくりを目指す。

（2）防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

震災等の災害に備え、まちを構造的につくりあげていくことが必要であり、建築物の耐震化や耐火性の向上の推進を図る。そのため公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保に努めるとともに、民間建築物についても耐震診断や耐震補強の推進を図る。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

気候変動により、今後さらに水災害が頻発・激甚化することを踏まえ、河川整備等の「川の中」で水を安全に「ながす」基幹的対策に加え、「川の外」での対策である「ためる」「とどめる」「そなえる」対策を総合的に組み合わせた「しがの流域治水」を推進し、浸水被害に強い都市づくりの実現を目指す。

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

大雨等によるがけ崩れ、土石流、地すべり等の土砂災害が想定される危険箇所について、砂防事業等による対策施設の整備を行うとともに、土砂災害警戒区域等の指定による災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を行う。

３－７　都市環境に関する方針

（1）基本方針

地球温暖化が進む中で、みどり空間の確保、省エネルギー化など、環境への負荷の少ない都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化、緑を活かした脱炭素型都市の実現、生物多様性の保全・向上、エネルギーの効率的な利用の促進などに取り組むものとし、甲賀市みんなのまちを守り育てる条例（平成19年甲賀市条例第60号）などに基づいて適切な土地利用の規制誘導を行うことで、緑地の保全を図る。

（2）都市環境への取り組みに関する方針

① 環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

信楽高原鐵道信楽駅周辺や集落等の既存住宅地（空き地・空き家を含む。）については、保全・有効活用を、また、集落周辺等に広がるまとまった農地については、優良農地として保全することを基本とし、周辺地域への無秩序な市街地の拡大を防止するとともに、公共交通による地域間連携を図り、できるだけ環境負荷の少ないコンパクトで秩序ある土地利用の形成を図るものとする。

② 緑を活かした脱炭素型都市

豊かな自然景観や田園風景の保全、地産地消等による農林業の積極的な保全、水辺の保全などにより、緑を活かした脱炭素型都市の実現を目指す。

③ 生物多様性の保全・向上

開発等による種の減少・絶滅、生息・生育地の減少、里地里山の手入れ不足等による自然環境の荒廃や地球温暖化により、生物の多様性が急速に失われつつあることから、緑を活かした脱炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全および向上についての取組を行うものとする。

３－８　福祉のまちづくりに関する方針

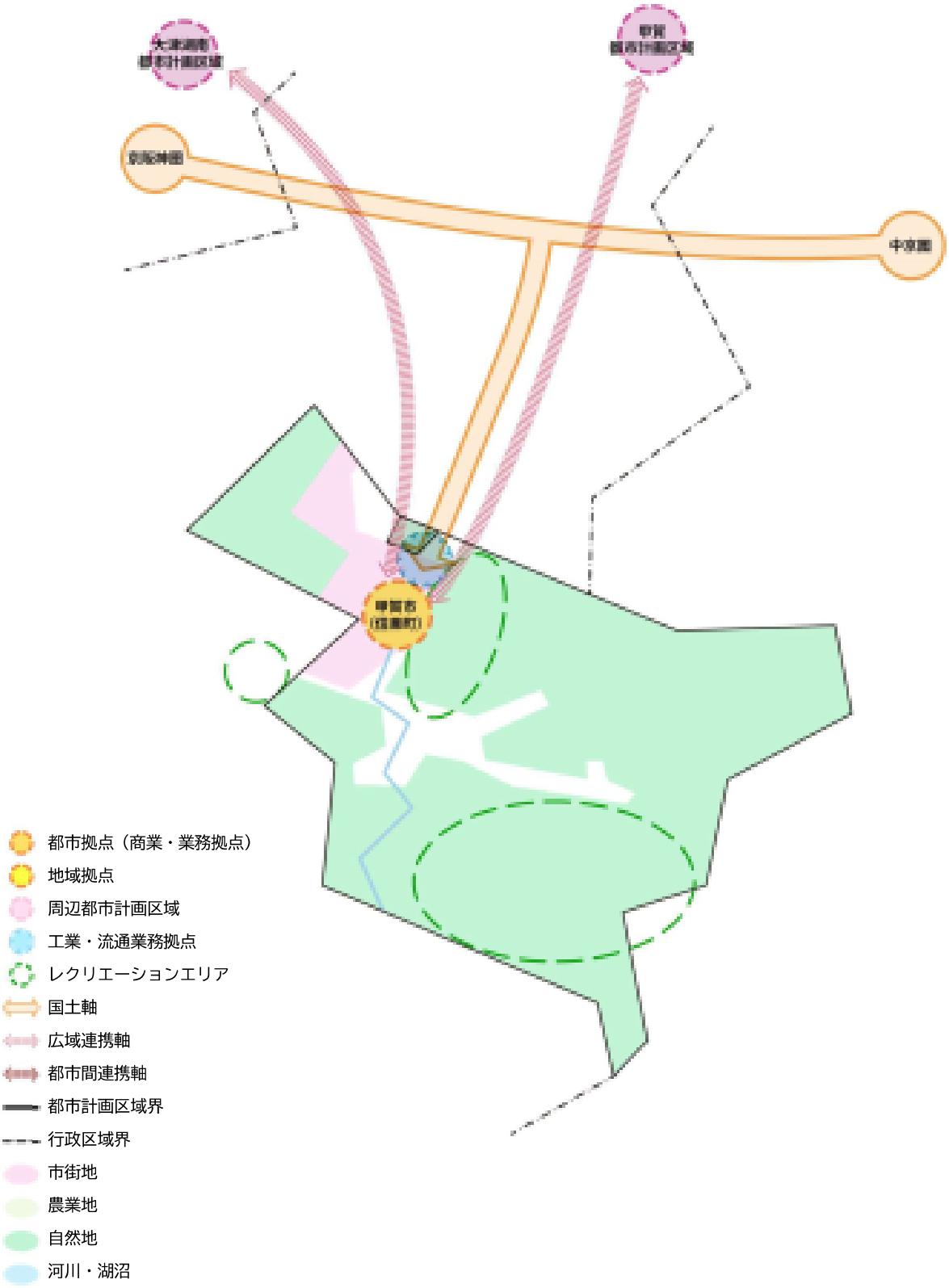
（1）基本方針

少子高齢化社会の進展に伴い、誰もが住みやすい都市の実現が求められているなかで、高齢者や障害者あるいは本区域を訪れる観光客などにとって、やさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めていくものとする。

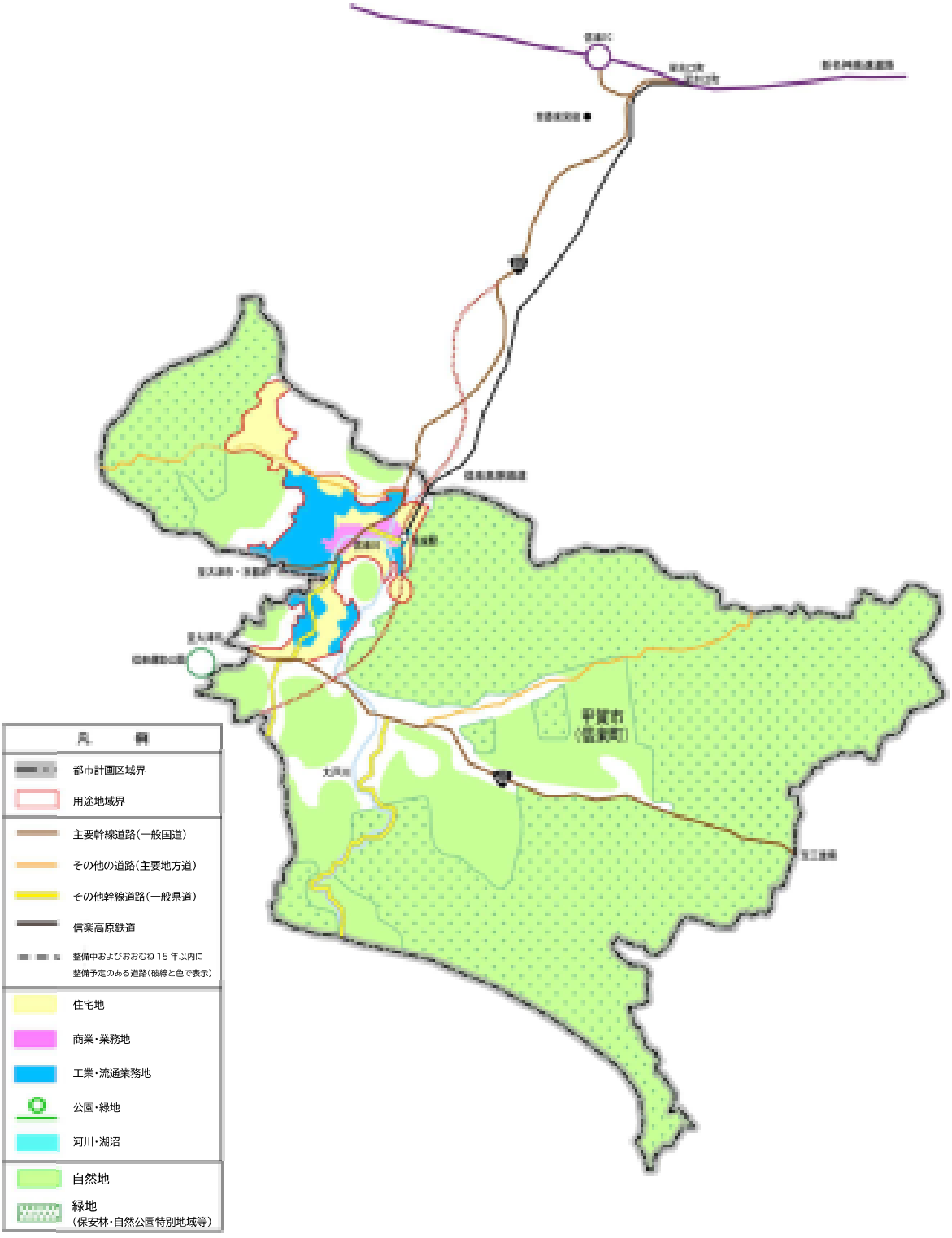
ユニバーサルデザインの実現に当たっては、道路や公園、病院や地域市民センターなどの公共公益施設、バスや列車などの公共交通施設のバリアフリー化の推進を図るものとする。

また、家庭や地域を取り巻く環境の変化にも鑑み、子育て支援を効率的に提供し、良好な子育て環境を持続的に確保するため、日常生活圏や拠点となる地域への子育て支援施設の適切な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

信楽高原都市計画区域の将来都市構造図



信楽高原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図



議第５号

土山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

このことについて、次のとおり滋賀県知事から付議されたので、審議願います。

令和８年 10 月 22 日

滋賀県都市計画審議会　会長

土山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

このことについて、都市計画法第21条第１項の規定に基づき、次のように土山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更しようとするので、同条第２項において準用する同法第18条第１項の規定に基づき、付議します。

令和８年10月22日

滋賀県知事　　三 日 月　大 造

理　由　書

本都市計画区域の都市の発展の動向、人口および産業の現状ならびに将来の見通し等を踏まえ、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更する。

土山都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（案）

《 目　　次 》

１．都市計画の目標 ---------- 1
　１－１　基本的事項 ---------- 1
　１－２　都市づくりの基本理念---------- 4
２．区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針---------- 8
　２－１　区域区分の決定の有無---------- 8
　２－２　目標年次の人口---------- 8
３．主要な都市計画の方針---------- 9
　３－１　土地利用に関する方針---------- 9
　３－２　都市施設の整備に関する方針---------- 11
　３－３　市街地整備に関する方針----------16
　３－４　自然的環境の整備または保全に関する方針----------17
　３－５　都市景観形成と保全に関する方針----------20
　３－６　防災に関する方針---------- 21
　３－７　都市環境に関する方針---------- 22
　３－８　福祉のまちづくりに関する方針---------- 23

令和８年●月

滋 賀 県

土山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（滋賀県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

１．　都市計画の目標

１－１　基本的事項

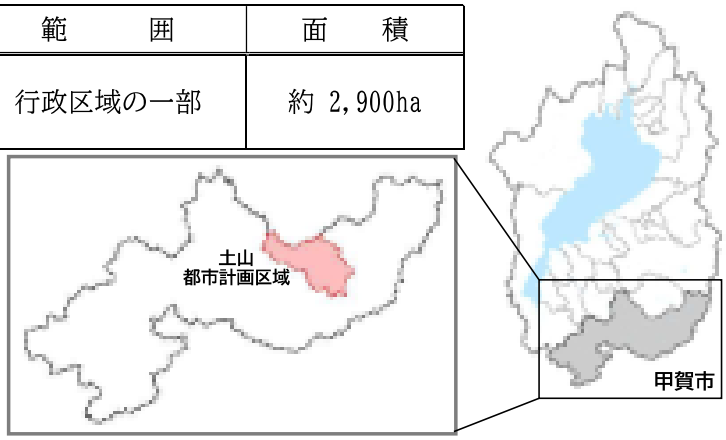
(1) 目標年次

本方針の策定に当たり、令和２年を基準年次として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、今後おおむね 10 年間の都市計画の基本的方向を定めるものとする。なお、区域区分の有無については基準年より 15 年後の令和 17 年の将来予測を行った上で定め、また、具体の事業についてはおおむね 10 年以内に整備するものを目標とする。

(2) 都市計画区域の範囲および規模

本都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲および規模は、次のとおりである。

区　　分	市 町 名	範　　囲	面　　積
土　　山 都市計画区域	甲 賀 市	行政区域の一部	約 2,900ha



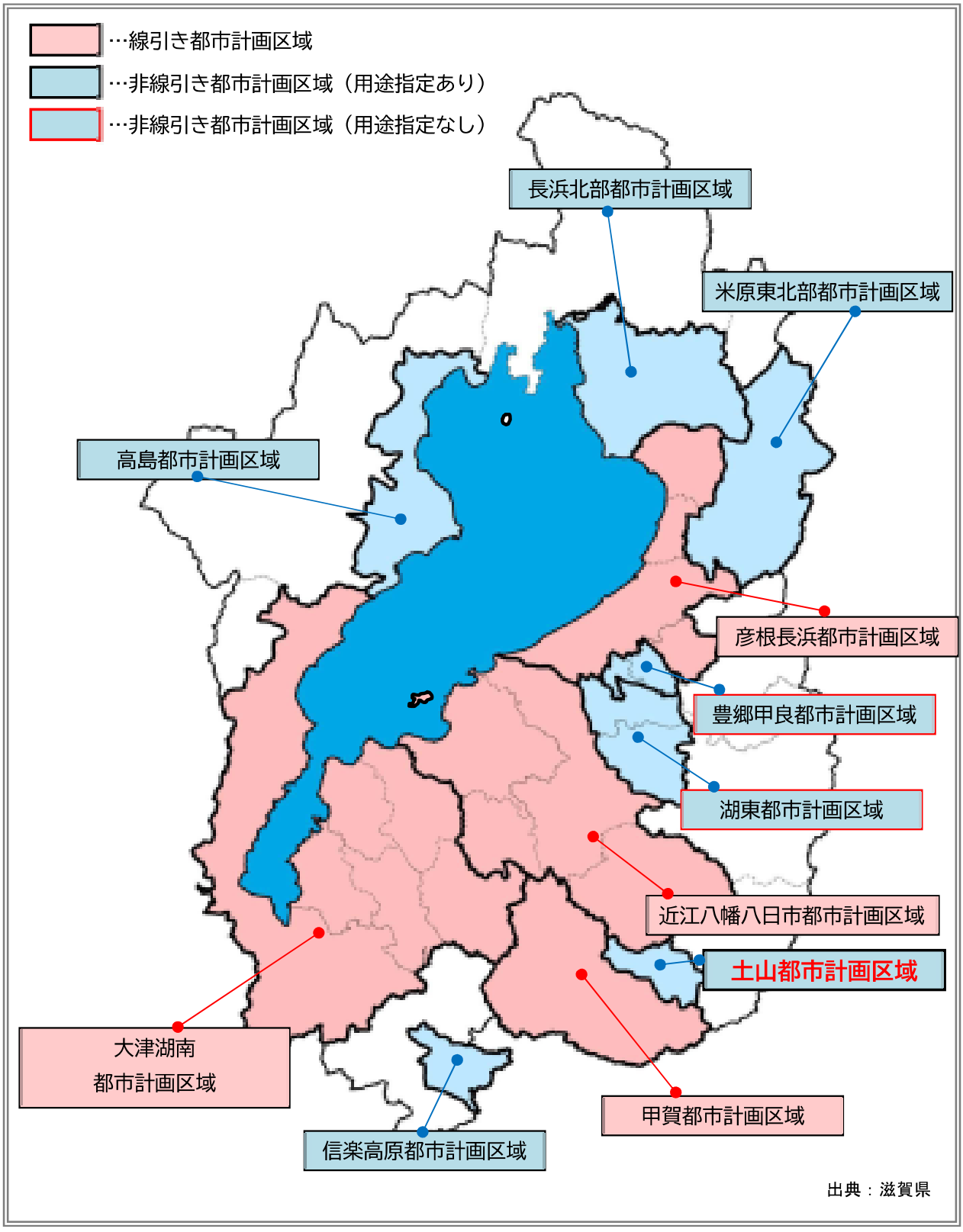
(3) その他

・本方針の実現に当たっては、住民・企業・行政等の協働により進めていくものとする。
・今後、都市計画区域の変更を行う場合等、必要に応じて本方針の見直しを行うものとする。

(4) 決定・変更年月日

・当初決定　　平成 16 年（2004 年）４月 30 日
・変更　　平成 26 年（2014 年）３月 19 日
・変更　　令和　３年（2021 年）５月 21 日
・変更　　令和　８年（2026 年）●月●日

（参考１）本区域の位置及び範囲

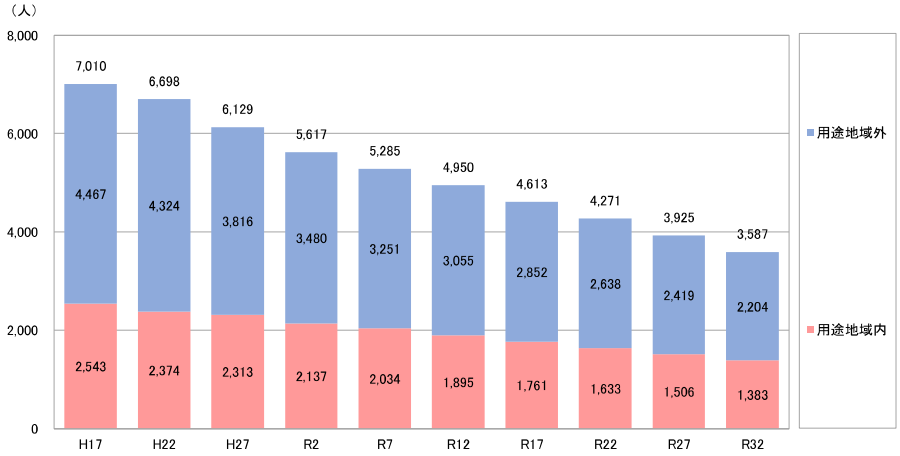


（参考２）本区域の人口動向

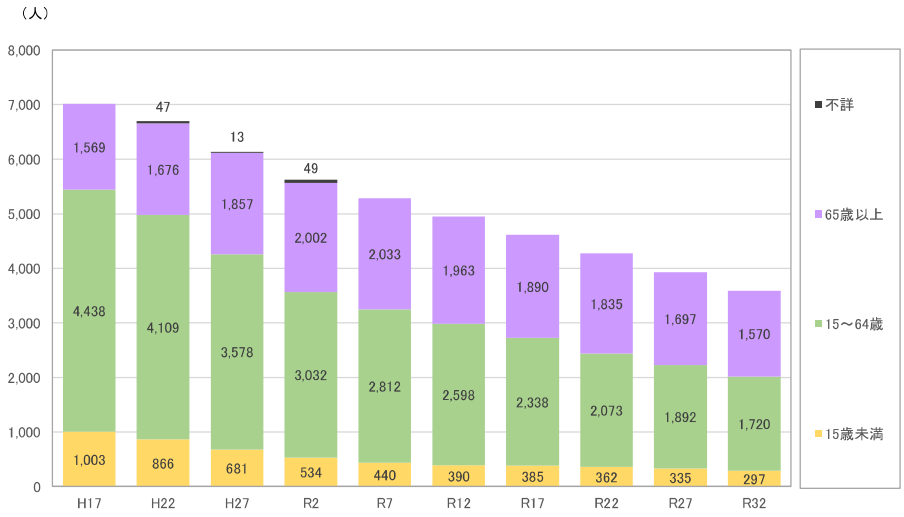
・都市計画区域内人口は緩やかに減少する傾向にあり、本県の基礎調査の結果（国立社会保障・人口問題研究所の将来推計値等を参考）によると、令和17年（2035年）には4,613人と推測され、令和２年（2020年）の5,617人から約17.9%減少する。

・特に用途地域内においては、令和17年（2035年）には1,761人と推測され、令和２年（2020年）の2,137人から約17.6%減少する。

・高齢者人口の割合は増加傾向にあり、本区域の人口に占める老年人口の割合は、令和２年（2020年）の35.6%から令和17年（2035年）には41.0%に増加する予測である。



（用途地域内、用途地域外別人口）



（年齢階級別人口）

出典：滋賀県（基礎調査）

１－２　　都市づくりの基本理念

(1) 区域の現況

本区域は、滋賀県の南東部に位置し、甲賀市（旧土山町の一部の地域）の一部で構成されている。

本区域は、鈴鹿山系の麓に位置し、北方には鈴鹿国定公園の山々が連なり、野洲川が細長い谷状の地形から南下し、川沿いに市街地が形成されている。また、市街地を取り巻くように土山茶、近江茶等を栽培する農地・丘陵地が拓けており、県内有数の林業を支える周囲の山々とともに、豊かな農山村風景を形成するなど、水と緑の豊かな自然環境を有している。さらに、本区域にはかつて、旧東海道の第 49 番目の宿場町として栄えた土山宿があり、今日でも往時が偲ばれる歴史的景観が残っている。

なお、現在、本区域の市街地は、旧東海道やそれに並行して走る一般国道１号に沿って形成されているが、新たな国土軸である新名神高速道路の甲賀土山インターチェンジが甲賀都市計画区域との隣接地域に設置されている。

(2) 区域の課題

このような地域特性を持つ本区域において、以下のような課題がある。

① 新名神高速道路整備に合わせたまちづくりの推進

本区域と都市圏との結びつきを強める新名神高速道路の甲賀土山インターチェンジが整備されたことから、当該高速道路を活用したまちづくりの推進が求められている。

② 少子・高齢社会への対応

本区域では、年少人口割合の低下とあわせて、令和２年時点で高齢化率が 36％を超えており、確実に少子・高齢化は進行している。そのため、地域コミュニティの維持が困難な地域も出てくると考えられる。特に高齢者にとって重要な公共交通機関の充実が必要とされている。

③ 豊かな自然環境の保全

本区域には、野洲川が区域の中央を東西に流れるとともに、その川沿いにはお茶・お米どころにふさわしい丘陵地や田園空間が広がっている。また、豊富な森林にも恵まれた自然豊かな区域である。琵琶湖に面していない内陸部にあるが、琵琶湖や河川の水源かん養や水質保全の観点からも重要な地域であり、その流域にある森林環境や田園環境の保全が求められている。

④ 歴史・文化資源の尊重

本区域には、再生整備を進めている旧東海道土山宿の歴史的まちなみ等の歴史・文化資源が存在するなど、自然環境や歴史・文化資源に恵まれた区域であり、豊かな自然環境と一体となった歴史・文化資源を尊重しながら活用できるまちづくりが求められている。

(3) 基本理念

本県では安全・安心な生活や経済活動を支えるため、概ね 20 年後を見据えた都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「滋賀県都市計画基本方針」を令和４年３月に策定したところである。

基本方針では、低密度な拡散型の都市構造から、既存ストックを活かす視点を重視し、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指すこととしており、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通で結ぶ「拠点連携型都市構造」を示している。

「拠点連携型都市構造」の実現により、拠点に都市機能や居住を誘導し、人口集積が高まることで、公共交通の利用者が増加し、公共交通の利用促進・利便性の向上が可能となる。これら都市計画と公共交通の連携した取組にて、好循環を生み出し、誰もが暮らしやすい安全・安心な活力ある県土の形成を目指す。

これら基本的な方針や広域的な方向性および本区域の課題を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

〇都市機能の集約化の促進

・これからの人口減少・少子高齢化社会に対応できるよう、公共交通を軸とした誰もが暮らしやすい都市づくりを推進する。あわせて今後の都市計画の在り方は、環境負荷の増大、インフラ投資効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、秩序ある都市機能の拠点的整備を進めることとし、滋賀県基本構想「変わる滋賀　続く幸せ」（平成 31 年３月策定）に基づき、誰もが暮らしやすいコンパクトで移動・交流しやすいまちづくりを推進するため、自然環境が持つ多様な機能を生かしながら、生活や産業を支える、災害などに強い強靭な社会インフラ整備・維持更新を着実に推進する。さらに、市街化整備にあたっては、地域の特性を活かした快適でゆとりある居住空間の創出を目指す。

・「都市の集積」のメリットは活かしつつ、新型コロナウイルス感染症の教訓を踏まえた新しい生活様式等を取り入れた都市づくりを目指す。

〇交通基盤整備による活力あるまちづくり

・観光面や流通産業面への寄与が期待される新名神高速道路や一般国道１号バイパス等の主要幹線道路およびこれらのアクセス道路を含めた地域道路網との一体的な整備を図り、経済活動の円滑化・活性化や日常生活の利便性の向上を目指した交通体系の整備を図る。

・新名神高速道路の整備に伴い、インターチェンジ周辺での適正な土地利用の誘導を図り、活力と秩序あるまちづくりを図る。

○安全・安心なまちづくり

・子どもや青年層が将来にわたって定住を望み、高齢者も含めた誰もが快適に住み続けられるために、生活利便施設や医療・福祉施設等の確保、路線バスの充実などを、ユニバーサルデザインのまちづくり、安全・安心のまちづくりの観点から進める。さらに、地域活力の向上・まちなかのにぎわいを創出するため、官民のパブリック空間（道路、公園、広場、民間空地等）をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりの推進を図る。

・今後想定される大震災や洪水、がけ崩れ等の自然災害に対し、「地域防災計画」に基づき、防災ネットワークの強化や避難誘導、地域の防災施設・防災体制の完備、災害を想定した各種対策の準備や地先の安全度マップ等の災害リスク情報、ハザードマップの周知による危険な市街地の形成防止など様々な面での安全・安心まちづくりを進める。

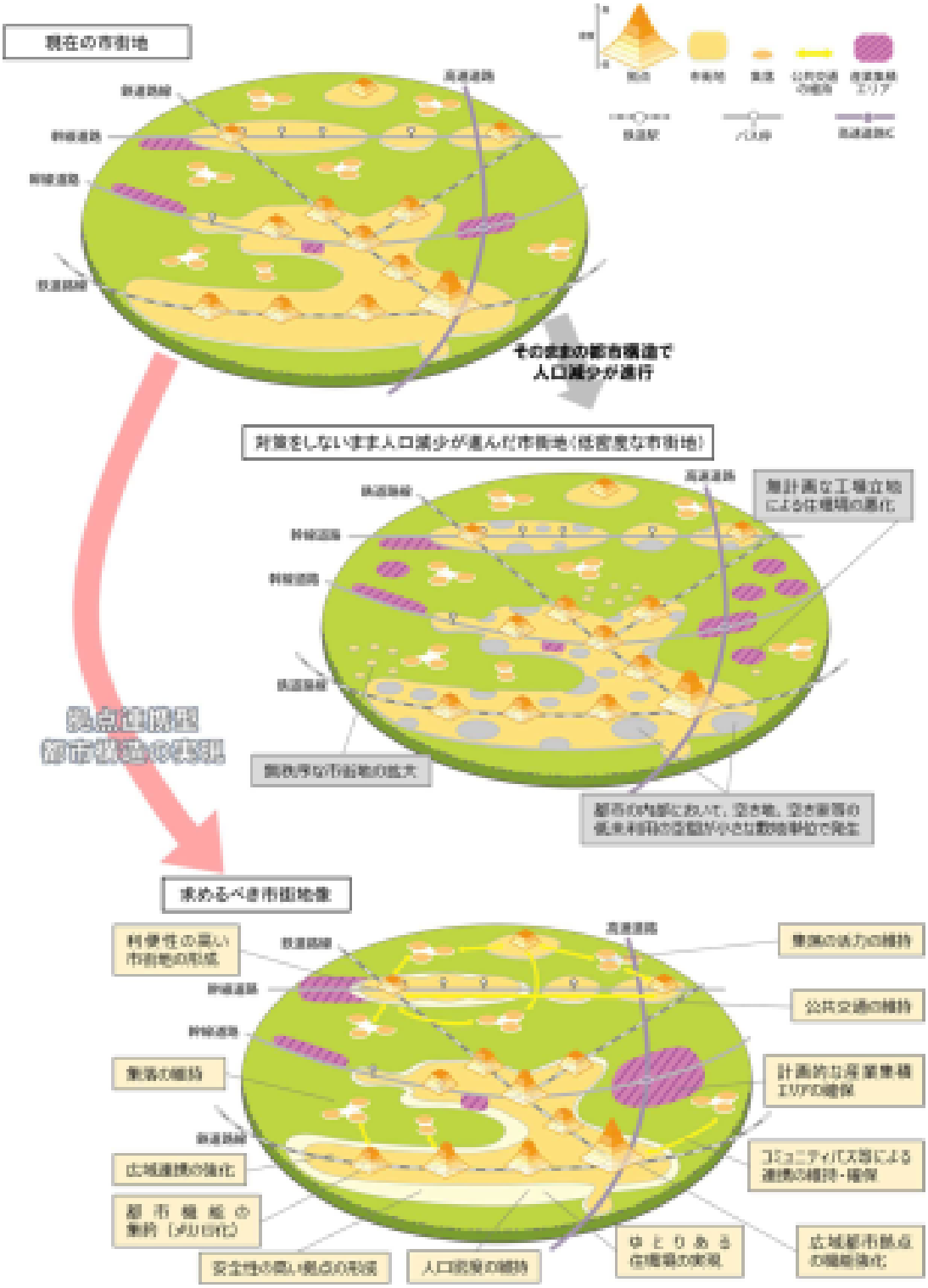
○自然環境と調和したまちづくり

・本区域には豊かな自然環境が存在しており、この豊かな自然環境を次世代に責任を持って引き継げるよう、その価値に留意しながら開発と保全との調和を図り、環境に大きな負荷を与えない整備を進め、自然環境と調和したまちづくりを進める。併せて、自然環境（滋賀の風土）が持つ自律的回復力をはじめ、多岐にわたる機能を積極的に活用し、環境と共生した社会資本整備や土地利用等を進めるグリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていく。

○歴史・文化資源を活用したまちづくり

・本区域には旧東海道沿いの歴史的なまちなみをはじめとする歴史・文化資源があり、必要に応じてこれらの保全を図る一方で、本区域を特色づけ、イメージアップの図れる資源として、土山茶や近江米等の地場産業など、伝統的資源の魅力向上や甲賀都市計画区域も含めた資源間のネットワーク形成を図るなど、他地域に誇れるまちづくりを進める。

将来都市構造のイメージ



２．区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針

２－１　区域区分の決定の有無

前述のとおり、本区域ではこれまで過度な人口急増はなく、都市化の圧力もそれほど高くない状況が続いてきたため、市街化区域および市街化調整区域の区域区分を定めておらず、今後も人口および企業立地等は急激に増加しないと予測されている。

また、非線引き都市計画区域の用途地域指定のない地域（白地地域）においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農用地区域、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に基づく特別地域等の指定状況や、現状の地形条件等から開発行為は制限を受けている。

以上のことから、当面は急激かつ無秩序な市街化の進行は推測しがたいため、現状通り区域区分を定めないものとする。

２－２　目標年次の人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

【おおむねの人口】

年　次 区　分	令和２年 （基準年）	令和 17 年 （15 年後）
都市計画区域内人口	5.6 千人	おおむね 4.6 千人

３．主要な都市計画の方針

基本理念で示した５点の実現に向け、以下に主要な都市計画の方針を示す。

３－１　土地利用に関する方針

(1) 主要用途の配置の方針

商業地では活気と繁栄やアクセスの良さ、工業地では効率性、住宅地では静けさや安らぎと利便性が重視されるなど、それぞれの土地利用は果たすべき役割や求められる機能が異なる。

用途の配置については、都市機能を維持増進し、居住環境の保護などを図るため、以下に示す主要用途の配置の方針および市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）等に基づき、商業地、工業地、住宅地などの適正な確保と配置・誘導を図る。

① 商業・業務地

土山地域市民センター周辺と一般国道１号および県道岩室北土山線沿道に商業施設が集積している。今後とも商業・業務地として配置し、土山地域市民センター周辺を中心に商業・業務機能の集積を図る。

② 工業地

北土山をはじめ、一般国道１号沿道に比較的規模の大きな工場がまとまって立地しており、これらの地域では今後とも工業地として配置する。

なお、中小工場が混在する地域での環境保全を図るとともに、新名神高速道路の供用により飛躍的に向上した交通利便性を活かした地域の活性化と雇用の場の確保を図るため、農地や住宅地との調和を図りながら、環境保全にも十分配慮したうえで、新たな工業地の配置、整備を検討する。

③ 住宅地

既成市街地や一般国道１号周辺の農家住宅が混在する集落地区等について、鈴鹿山系の山々や河川、農地等の豊かな自然環境と調和したゆとりと潤いのある良好な市街地を配置し、若年層等の定住を促すような住宅地の形成を図る。

また、既存集落内には地場産業である製茶工場等が位置しているが、これらの地域では居住環境に配慮するとともに機能の維持・強化を図る。

(2) その他の土地利用の方針

① 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域の用途地域指定区域については、基盤整備が進みつつあるものの、低・未利用地が多く残されていることから、土地の有効利用の促進を図る。

また、新名神高速道路の供用をはじめ、土地利用や将来人口の動向、基盤整備の状況等を勘案しつつ、用途地域指定をはじめ、必要に応じて特定用途制限地域や地区計画の指定等を検討する。

さらに、用途地域の指定等がなされていない区域では、容積率、建蔽率は良好な環境の保全や地域の実情に配慮したものとする。

② 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域では、土山茶の茶園をはじめ集団的優良農地が連たんし、その多くが農業振興地域の農用地区域に定められており、農業基盤整備事業の実施が進んでいる。このような集団的優良農地は、土山を象徴する景観となっているとともに、生産性の高い農業を営む農用地として環境に配慮した保全を図る。

③ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂流出防備等のため保安林として指定されている区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等については、原則として開発行為を抑制し、保全に努める。また、浸水等の水害による被害が想定される区域については、「滋賀県流域治水の推進に関する条例」（平成 26 年条例第 55 号）第 24 条に基づき判断する。さらに、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づき、土砂災害警戒区域等に指定された区域についても、市街化を抑制する。

④ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域には、鈴鹿山系の山々など、景観面で重要な自然環境が存在しており、本区域に潤いを与える地域資源となっている。これらの山地部は、琵琶湖流域であることから、災害防止や水源かん養、自然環境の重要性を考慮して保全整備に努める。

(3) 都市景観の推進に関する方針

滋賀県における景観指針である「湖国風景づくり宣言」に基づき、「ひろがりの風景づくり」、「つながりの風景づくり」、「地域らしさの風景づくり」、「風景を守り育てるひとづくり」の基本目標に即して景観形成を図り、都市の魅力向上を図るとともに、総合的な景観まちづくりの推進を図る。

３－２　都市施設の整備に関する方針

（1）交通施設の整備の方針

①　基本方針

〇幹線道路の充実・強化

本区域では、主要幹線道路として一般国道１号が東西に横断しており、中京圏と京阪神圏を結んでいる。今後は、一般国道１号バイパスをはじめ、広域交通ネットワークの充実・強化を図る。

〇暮らしやすい生活道路網の整備

本区域の道路網は、幹線道路やこれらと一体となった市道等で構成されているが、集落内や集落間での円滑な交通処理と安全で快適な都市生活を支えるため、人々が暮らしやすい生活道路網の整備を図る。また、誰もが気軽に安心して外出できるよう、歩道の整備に努める。

〇地域特性を活かした道路環境の整備

本区域には、旧東海道沿いの歴史的なまちなみや水と緑豊かな自然環境を有していることから、それら歴史的なまちなみや自然景観等に配慮した道路整備を進める。また、潤いのあるまちづくりを形成するために、道路沿道の緑化を推進する。

また、自転車で琵琶湖を一周する「ビワイチ」の整備が県全域で取り組まれているが、湖岸から離れた当区域では、各地の観光地等を周遊する「ビワイチ・プラス」の整備を市と連携しながら進める。

〇公共交通サービスの利便性の向上

本区域は、甲賀市内で唯一鉄道が運行しておらず、水口地域のＪＲ貴生川駅を結ぶ地域間路線バスを中心として地域内のバスやタクシーが唯一の公共交通手段である。

また、本区域では、ＪＲ貴生川駅からの鉄道利用者が多く、そのほとんどが自動車やバスによるアクセスであることから、道路の整備やバス運行の利便性向上を図る。

② 主要な施設の配置、整備の方針

ａ）道路

ⅰ）自動車専用道路

新名神高速道路の整備に引き続き、名神名阪連絡道路の整備に向けた調査を進める。



ⅱ）主要幹線道路、幹線道路

一般国道１号の整備に向けた調査を進める。

また、主要幹線道路に接続し、本区域の骨格を形成する幹線道路の整備を促進するとともに安全的な人流・物流の確保に向けて、被災時の通行止めも考慮し、ダブルネットワーク化による代替路確保を行う。

ⅲ）その他

人にやさしい道路整備を進めるにあたり、土山地域市民センター周辺や主要な集落内の主要施設周辺部を中心に、ユニバーサルデザインによる歩道づくりを推進し、安全で快適なまちづくりを推進する。

また、旧東海道沿道や野洲川沿いなどで地域の特色を生かせる道路整備を図る。

ｂ）バス

高齢者をはじめ誰もが日常生活において利用できる「甲賀市コミュニティバス」の充実を図る。また、ＪＲ貴生川駅との連絡を強化し、住民の鉄道利用を促進する。

③ 主要な施設の整備目標

本区域における交通施設のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

種　別	名　　称	整備区間等	備考
道路： ネットワーク 整備事業	土山蒲生近江八幡線	土山町頓宮	着手予定･完了予定
道路： 道路空間 整備事業	日野徳原線	大野・徳原	着手時期検討
	鮎河猪ノ鼻線	黒川	着手予定

※　道路については、令和５年３月策定の滋賀県道路整備アクションプログラムを参照している。

(2) 下水道および河川の方針

① 基本方針

ａ）下水道

下水道については、健康で快適な生活環境の確保や河川等の公共用水域における水質保全を図るため、公共下水道の計画的な整備を進めるとともに、農業集落排水施設や合併処理浄化槽等の整備など、各地域の実情を踏まえた整備を促進する。なお、本区域は水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）に基づく生活排水対策重点地区に指定されていることから、甲賀市において策定されている「生活排水対策推進計画」とも整合した整備を進めるものとする。

ｂ）河川

河川については、「淀川水系甲賀・湖南圏域河川整備計画（令和６年３月変更）」に基づき、治水、利水および河川環境の整備･保全のバランスの取れた事業を推進する。

② 主要な施設の配置、整備の方針

ａ）下水道

本区域の公共下水道については、分流式とする。

用途地域内においては公共下水道の整備を推進し、それ以外の土山・大野地区では特定環境保全公共下水道の整備を推進することとし、都市住民の快適な生活環境の確保と水質の効果的な保全を図る。

ｂ）河川

砂防指定地内を流れる河川については、砂防施設の建設を進め、河川の荒廃を防ぎつつ治水を推進する。

③ 主要な施設の整備目標

本区域内における下水道のうち、現在事業を実施しているものおよび優先的におおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は次のとおりとする。

【現在事業を実施しているものおよびおおむね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業】

種　別	名　　称　　等	事業地	備　考
下水道	甲賀市（土山町）公共下水道	甲賀市	実施中

(3) その他の都市施設の整備の方針

① 基本方針

ａ）上水道

上水道については、水道整備がほぼ完了しているものの、引き続き良質の水を安定供給していくため、水質の確保、施設の拡張・改良に努める。

ｂ）汚物処理場

汚物処理場については、下水道整備等とあわせて、河川の水質保全等のため、汚物処理施設の適切な維持管理に努める。

ｃ）廃棄物処理施設

循環型社会の実現に向け、廃棄物の適正処理、資源の再利用、ごみの減量化などの各種施策および施設の整備について「第五次滋賀県廃棄物処理計画（令和３年７月）」、「滋賀県一般廃棄物処理広域化計画（平成 11 年３月）」および市の策定する「一般廃棄物処理計画」に基づき推進していく。

なお、ごみ焼却場等の施設についてはダイオキシン類による環境汚染の防止に関する責務を実行する。

ｄ）教育・文化施設

教育・文化施設については、教育の充実、教養の増進、都市機能や居住性の向上を図る上で重要であるため、その機能の維持・充実に努める。

ｅ）医療・社会福祉施設

医療・社会福祉施設については、超高齢社会（本区域内の高齢化率 36.0％：令和２年）に対応した適正な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

ｆ）火葬場

火葬場については、甲賀斎苑（甲南町）があり、適切な施設の維持管理に努める。

② 主要な施設の配置、整備の方針

ａ）上水道

上水道については、北土山の第一水源地などがあり、これら取水施設や送水施設等の維持・充実に努める。

ｂ）汚物処理場

汚物処理場については、甲賀市土山オー・デュ・ブールがあり、引き続き施設の維持に努める。

ｃ）廃棄物処理施設

ごみ処理場及びごみ焼却場については、土山不燃物処理場や甲賀広域行政組合衛生センター（水口町）があり、引き続き適正な処理に努める。

ｄ）教育・文化施設

教育・文化施設については、身近な施設である小学校やあいの土山文化ホール、土山歴史民俗資料館等があり、施設の能力向上に努める。

ｅ）医療・社会福祉施設

医療･社会福祉施設については、エーデル土山（特別養護老人ホーム）などがあり、超高齢社会にも対応した適正な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

ｆ）火葬場

火葬場については、甲賀斎苑（甲南町）があり、適切な施設の維持管理に努める。

３－３　市街地整備に関する方針

（1）主要な市街地整備の方針

① 市街地整備の抱える課題

本区域では、用途地域内およびその他の集落地などで公園の不足や幅員の狭い道路が多いこと、用途地域内の空閑地が残っていることなどの課題を抱えている。

また、本区域では旧東海道沿いに歴史的な面影を残すなど、地域特性を感じられる空間が存在することから、地域資源を活かした個性あるまちづくりが課題となっている。

② 市街地整備の方針

活力ある集落地環境を実現するため、居住環境の向上を図る。

旧東海道沿い等では、歴史的なまちなみの歴史・文化資源を保存し、魅力の向上と交流を促す空間形成を図り、多くの人々が訪れ親しめるまちづくりを進める。

これらの市街地の整備にあたっては、可能な限り避難地・避難路や延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に配慮するものとする。

３－４　自然的環境の整備または保全に関する方針

(1) 基本方針

① 自然的環境の特徴と保全および整備の基本方針

本区域は、北方に鈴鹿国定公園の指定を受けている山々が連なり、これらの山地に源を発する野洲川が東西を貫流しており、田村川が東から大きく蛇行を繰り返しながら野洲川と合流して大野低地へと流れている。それら河川流域に多くの集落が点在するとともに、茶園などの豊かな田園風景も広がっている。

これらの豊かな自然と共生する都市づくりを進めるため、旧東海道沿いの旧集落をはじめとする集落内の社寺境内林や学校等公共施設の緑も含め、自然環境を適正に保全する。また、自然の豊かさや美しさを実感できる交流・ふれあいの空間整備を図るとともに、鈴鹿山系の山林とそこから流れ出す河川の水辺、その流域に広がる農地等を結ぶ水と緑のネットワークの形成を図る。

また、潤いのある生活環境の保持や都市景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、公園・緑地の整備計画を検討する。

② 計画水準

本区域において、緑地（注１）として確保する目標水準は次のとおりとする。

【緑地の確保目標水準】

	令和２年 （基準年）	令和 17 年 （15 年後）
緑地の確保目標量	おおむね 80 ha	おおむね 87 ha
都市計画区域に対する割合	2.8 %	おおむね 3.0 %
用途地域に対する割合	53.7 %	おおむね 58.4 %

また、本区域において、都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の都市計画区域内人口１人当たりの目標水準は、次のとおりとする。

【都市計画公園・緑地等の施設として整備すべき緑地の目標水準】

	令和２年 （基準年）	令和 17 年 （15 年後）
都市計画区域内人口 １人当たりの目標水準	0.0 ㎡/人	10.0 ㎡/人

（注１）緑地：都市計画公園・緑地等、風致地区、保安林および自然公園特別地域等。

(2) 主要な緑地の配置、整備の方針

本区域においては、現在ある豊かな水・緑や、歴史・文化環境を活かしたまちづくりの推進を念頭に、緑地の配置計画にあたっては、主として環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統、その他の系統の５つの系統毎に緑地の適切な整備、保全を図る。

① 環境保全系統

ａ）地域全体

鈴鹿山系を源とする野洲川や田村川等に多様な生き物の生息する豊かな自然環境を有している。これらの自然環境と一体的に広がる農地も含めて保全・活用を図るとともに、これらを軸とした環境空間の形成に向け、緑地の配置を行う。

② レクリエーション系統

ａ）地域全体

広域的なスポーツニーズや本区域の有する豊かな水と緑を活かしたレクリエーションニーズに応えるため、現在整備がなされている「あいの丘文化公園」などの既存施設の整備充実を図る。

ｂ）集落地

住民の身近な憩いの場、安心して遊べる場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園を、人口や土地利用の動向および都市施設の状況等を勘案し、必要に応じて配置を行う。

③ 防災系統

近年の異常気象による豪雨などにより災害が激甚化・頻発化しており、治水、土砂災害防止対策、ため池等の防災減災対策などの予防的防災対策が未整備の地域では、社会インフラのほか家屋や農地などに大きな被害が発生している。また、滋賀県域は、琵琶湖西岸断層帯、鈴鹿西縁断層帯、木津川断層帯等の活動による直下型地震や南海トラフ巨大地震による被害が懸念されることから、これらの状況を考慮した防災対策を進める必要がある。

ａ）自然地域

水害および土砂災害の防止のため、水源かん養機能を有する森林および農地等の保全を図る。

ｂ）集落地

地震、火災等の災害時における住民の安全を確保するため、避難路、避難地、消防拠点、延焼防止のための公園・緑地を必要に応じて配置する。

④ 景観構成系統

ａ）自然地域

鈴鹿国定公園の美しい山林や野洲川および田村川の豊かな河川空間等が形成する自然景観、更にこれらと調和した農地・集落景観など優れた景観資源の保全・充実を図る。

ｂ）集落地

土山地域市民センターなど公共施設が集積する区域や一般国道１号沿道、また旧東海道沿道など、本区域を代表する地域については、市街地整備とともに公共空地の確保と松並木等の保存、緑化に努め、公共施設等の建築物などと合わせた地域一帯の都市景観の形成に努める。

⑤ その他の系統

ａ）地域全体

本区域内には、旧東海道や歴史と文化を感じさせる古いまちなみの残る土山宿が存在し、それらが中心となって歴史・文化景観を形成している。これらの優れた地域資源の保全・充実を図るとともに、野洲川等の河川、山林等の緑空間とを結ぶなど、魅力的な環境を感じられる水と緑のネットワーク形成を図る。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

本区域における都市計画公園・緑地等については、以下の方針に従い、配置および整備を進める。

【都市計画公園・緑地等の配置および整備の方針】

公園・緑地等の種別	配置および整備の方針
住区基幹公園	利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発、土地利用状況および将来見通し等を勘案し、適正な配置計画のもと、整備を推進することを検討する。

３－５　都市景観形成と保全に関する方針

(1) 基本方針

本区域は、自然と人との営みが一体となった田園景観、野洲川水系の河川景観、旧東海道土山宿周辺の伝統的なまちなみ景観など、豊富な自然、都市、歴史･文化資源を有しており、これらの資源を活かして、地域の特性に応じた魅力的かつ一体的な景観形成を図る。

(2) 整備方針

① 歴史的景観の保全と形成

旧東海道等の歴史的街道や、神社仏閣等周辺の伝統的なまちなみ、農山村の伝統的な集落景観等を保全するとともに、これらを活かした景観まちづくりを推進する。特に土山宿周辺においては宿場町としての特徴を活かした景観形成を図る。

② 幹線道路沿道の景観形成

一般国道１号等の幹線道路沿道においては、市街地や田園、山地など、区間ごとの沿道の状況に即した良好な沿道景観の形成を図るものとする。また、沿道には広告物も多く設置されることから、官民連携により良好な沿道景観の形成に努めるものとする。

③ 河川沿岸の景観の保全と形成

野洲川等の河川沿岸においては、周囲の土地利用の状況等景観資源に配慮し、つながりのある河川景観の形成を図ることとする。また、堤防上からの眺望にも配慮するものとする。

④ 市街地の景観の保全と形成

市街地においては、土地利用の状況と周辺環境に調和した市街地景観を形成する。特に、中心市街地においては、都市の玄関口、顔としてふさわしい景観を形成するため、歩いて楽しい風格と賑わいのある市街地景観の形成を図るものとする。

⑤ 農山漁村景観の保全と形成

農林漁業の生業が生み出す風景を基盤として、集落と農地、山林、河川等が一体となった伝統的な農山漁村景観の保全、形成を図るものとする。

３－６　防災に関する方針

（1）基本方針

本区域では、南海トラフ地震および甲賀市周辺の主な活断層（頓宮断層、鈴鹿西縁断層帯、鈴鹿坂下断層帯）の被害が懸念される地域であり、甲賀市防災マップには、野洲川周辺の小学校区ごとに大雨による氾濫した場合の浸水想定区域と、中小河川などの身近な水路の氾濫を考慮した地先の安全度マップが示されている。さらに、集中豪雨等による山地崩壊や土砂流出が起こる危険性のある急傾斜地などが存在する。

このように想定される災害危険の多様性と地域防災体制の強化を柱とした「地域防災計画」を防災対策の基本とし、地域の防災施設・防災体制の整備など各種対策準備やハザードマップの周知等により、災害に強いまちづくりを目指す。

（2）防災の推進に関する方針

① 地震・火災に強いまちづくりの推進

震災等の災害に備え、まちを構造的につくりあげていくことが必要であり、建築物の耐震化や耐火性の向上の推進を図る。そのため公共建築物については、十分な耐震性・耐火性の確保に努めるとともに、民間建築物についても耐震診断や耐震補強の推進を図る。

② 浸水被害に強いまちづくりの推進

気候変動により、今後さらに水災害が頻発・激甚化することを踏まえ、河川整備等の「川の中」で水を安全に「ながす」基幹的対策に加え、「川の外」での対策である「ためる」「とどめる」「そなえる」対策を総合的に組み合わせた「しがの流域治水」を推進し、浸水被害に強い都市づくりの実現を目指す。

③ 土砂災害等に強いまちづくりの推進

大雨等によるがけ崩れ、土石流、地すべり等の土砂災害が想定される危険箇所について、砂防事業等による対策施設の整備を行うとともに、土砂災害警戒区域等の指定による災害リスクの周知と警戒避難体制の構築を行う。

３－７　都市環境に関する方針

（1）基本方針

地球温暖化が進む中で、みどり空間の確保、省エネルギー化など、環境への負荷の少ない都市・社会の実現が求められている。

本区域においても、環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化、緑を活かした脱炭素型都市の実現、生物多様性の保全・向上、エネルギーの効率的な利用の促進などに取り組むものとし、甲賀市みんなのまちを守り育てる条例（平成19年甲賀市条例第60号）などに基づいて適切な土地利用の規制誘導を行うことで、緑地の保全を図る。

（2）都市環境への取り組みに関する方針

① 環境負荷の少ない集約・連携型都市構造の強化

旧東海道の沿道の市街地や集落等（空き地・空き家を含む。）については、保全・有効活用を、また、集落周辺等に広がるまとまった農地については、優良農地として保全することを基本とし、周辺地域への無秩序な市街地の拡大を防止するとともに、路線バスによる地域間連携を図り、できるだけ環境負荷の少ないコンパクトで秩序ある土地利用の形成を図るものとする。

② 緑を活かした脱炭素型都市

豊かな自然景観や田園風景の保全、地産地消等による農林業の積極的な保全、水辺の保全などにより、緑を活かした脱炭素型都市の実現を目指す。

③ 生物多様性の保全・向上

開発等による種の減少・絶滅、生息・生育地の減少、里地里山の手入れ不足等による自然環境の荒廃や地球温暖化により、生物の多様性が急速に失われつつあることから、緑を活かした脱炭素型都市の実現と合わせて、生物多様性の保全および向上についての取り組みを行うものとする。

３－８　福祉のまちづくりに関する方針

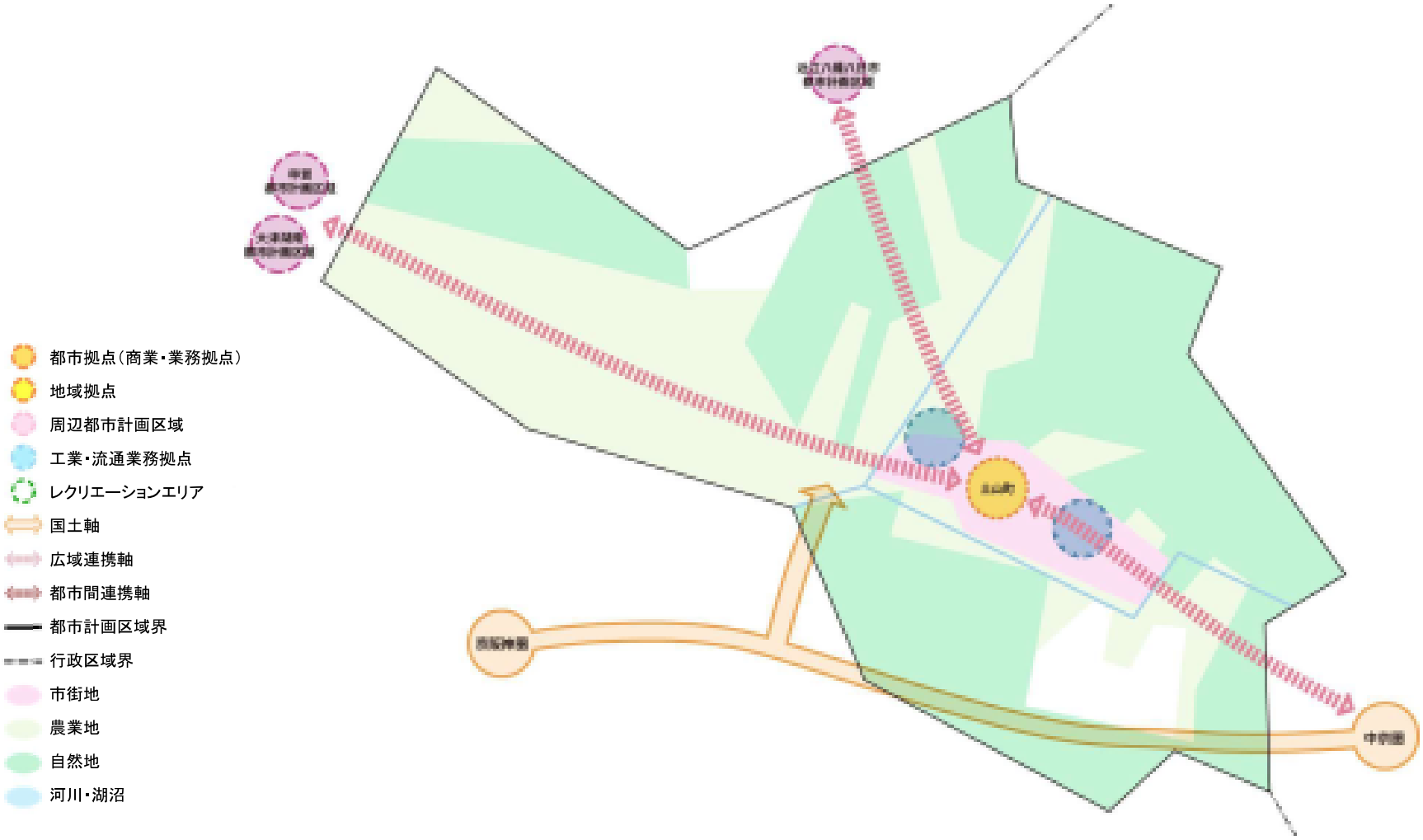
（1）基本方針

少子高齢化社会の進展に伴い、誰もが住みやすい都市の実現が求められているなかで、高齢者や障害者あるいは本区域を訪れる観光客などにとって、やさしいユニバーサルデザインのまちづくりを進めていくものとする。

ユニバーサルデザインの実現に当たっては、道路や公園、病院や地域市民センターなどの公共公益施設、路線バスなどの公共交通施設のバリアフリー化の推進を図るものとする。

また、家庭や地域を取り巻く環境の変化にも鑑み、子育て支援を効率的に提供し、良好な子育て環境を持続的に確保するため、日常生活圏や拠点となる地域への子育て支援施設の適切な配置を図るとともに適切な機能の維持・充実に努める。

土山都市計画区域の将来都市構造図



土山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針　附図



議第６号

甲賀都市計画区域区分の変更について

このことについて、次のとおり滋賀県知事から付議されたので、審議願います。

令和８年 10 月 22 日

滋賀県都市計画審議会　会長

甲賀都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第21条第１項の規定に基づき、次のように甲賀都市計画区域区分を変更しようとするので、同条第２項において準用する同法第18条第１項の規定に基づき、付議します。

令和８年10月22日

滋賀県知事　　三 日 月　大 造

計画書

甲賀都市計画区域区分の変更（滋賀県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

１．　市街化区域および市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

２．　人口フレーム

区分＼年次	令和２年（基準年）	令和17年
都市計画区域内人口	７０．５　千人	６３．４　千人
市街化区域内人口	３０．６　千人	２５．４　千人
配分する人口	―	２５．４　千人
保留する人口	―	０　千人
（特定保留）	―	０　千人
（一般保留）	―	０　千人

理由
「別添理由書のとおり」

理由書

本都市計画における区域区分は、昭和 48 年の当初決定以来、６回の定期見直しを行ってきたところですが、今回、令和５年度から令和６年度に実施した都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、当該都市計画区域内における適正かつ合理的な土地利用を実現するため、本案のとおり変更するものです。

「甲賀町鳥居野・大原中地区」、「水口町牛飼地区」については、工業施設または商業施設の計画的な市街地整備の見通しが明らかとなったため、「水口町北脇地区」については、既成市街地に連続して現に市街化しつつある土地であること、また商業施設の計画的な市街地整備の見通しが明らかとなったため、それぞれ市街化区域への編入を行います。