第88回　日野町都市計画審議会　議事録

令和 8年10月13日 火曜日
13時30分 から
日野町役場３階 301会議室

審議事項（諮問）

議第1号　河原・松尾地区における地区計画の策定方針（原案）について

報告事項

(1)日野町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準全部改正について

(2)都市計画法第34条11号に基づく区域の指定（滋賀県決定）について

(3)近江八幡八日市都市計画区域区分の変更（滋賀県決定）の現状ついて

事務局：

ただいまより、第88回日野町都市計画審議会を開催いたします。

本日、事務局を務めさせていただきます建設計画課長の杉本でございます。委員の皆様におかれましては、ご多忙中にもかかわらずご参集くださり、誠にありがとうございます。また、平素は本町の都市計画行政の推進につきまして、多大なるご理解とご協力を賜り、この場をお借りして深く御礼申し上げます。

本日は、本町の今後の土地利用やまちづくりに関わる重要な案件の諮問をはじめ、今後の運用に関する報告事項などもご用意しております。限られた時間ではございますが、委員の皆様の専門的なご見地や地域のお立場からの活発なご意見と、慎重なるご審議を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

続きまして、本日の出席状況をご報告いたします。本審議会の全委員数８名に対し、本日ご出席の委員は７名でございます。したがいまして、日野町都市計画審議会条例第６条第２項に規定されております「委員の半数以上の出席」という定足数を満たしておりますので、本日の第88回日野町都市計画審議会は有効に成立いたしましたことをご報告申し上げます。

なお、これからの議事進行につきましては、同条例第６条第３項の規定により、「会長が会議の議長となる」こととなっております。これ以降の議事におきましては、大橋会長に議長をお願いしたいと存じます。それでは会長、どうぞよろしくお願いいたします。

会　長：

それでは、ここからの議事進行を務めさせていただきます。委員の皆様、よろしくお願いいたします。議題に入ります前に、本日の議事録署名人として、岡委員と後藤委員を指

名いたします。よろしくお願いいたします。

それでは、次第の２番目、本日の審議事項について説明いたします。本日の議案は１件であり、日野町決定の案件につき、町としての意見を答申いただく「諮問事項」です。当該案件を本日の審議事項とすることに、ご異議ございませんか。

― 委員より異議なしの発声 ―

異議なしと認め、本日の審議事項は、次第のとおり１つの議案と決定いたしました。それでは、これより審議事項に入ります。「議第１号 河原・松尾地区における地区計画の策定方針（原案）について」を議題といたします。本案につきましては、「日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例」第６条に基づき、審議会のご意見を伺うものでございます。それでは、事務局より内容の説明をお願いいたします。

事務局：

それでは、議第１号「河原・松尾地区における地区計画の策定方針（原案）について」ご説明申し上げます。お手元の資料で、左上に「議第１号」と記載された資料をご覧ください。「審議会へ諮問されたので、ご審議くださるようお願いいたします。」となり、ページをめくっていただきますと日野町長からの諮問書がございます。続くページには「日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例」を添付しております。その次のページに記載されております本条例第６条におきまして、「申出内容について日野町都市計画審議会の意見を聴くものとする」と規定されていることから、本日お諮りするものでございます。さらに次のページには「日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例施行規則」を添えており、第３条において具体的な申出方法が規定されております。

続いて「市街化調整区域等の申出制度による地区計画策定フロー」をご覧ください。本日お諮りしております段階は、フローの下から３分の１のところくらいに記載がございます「日野町都市計画審議会（条例第６条）」の行程にあたります。本日ご審議いただきます地区計画書（案）につきましては、このフローに沿って手続きを進めており、告示および原案の縦覧を９月18日から10月２日まで行いましたが、住民および利害関係人からの意見書の提出はございませんでした。本日は、本案を日野町の「地区計画の案」として決定してまいりたく、本審議会におきまして慎重なるご審議とご意見を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

なお、次のページ以降につきましては地区計画書(案)となります。同施行規則第３条に基づき提出された関係資料を添えております。地権者の同意書や印鑑証明書等につきましては、事務局にて適正に確認済みでございますので、個人情報保護の観点から資料への添付は省略させていただいております。

（事務局より資料「地区計画書（案）」の朗読説明）

ご説明は以上となります。

会　長：

ただいまの説明に対し、ご質問やご意見はございませんか。

委　員：

確認ですが、本地区計画案において大型店舗等が建設されないようご配慮いただいておりますが、現実的な土地利用といたしましては、計画地全体が『こども園』や『保育園』等の施設建設に充てられるような計画案になっているのですね。

事務局：

はい、そういうことです。

委　員：

本予定地につきましては、先般の９月定例会におきましても協議を行ったところでございます。元は水田であったことから地盤の標高が低い位置にあると考えられますが、本用地内に調整池等の治水施設を設置する計画はあるのでしょうか。

事務局：

排水計画につきましては、設計者において検討がなされております。調整池の設置計画がない現状から見ましても、周辺の既存水路で十分に処理可能であるとの条件が確認されているものと認識しております。そのため、本計画においては調整池を設置する必要性が低いと判断されたものと考えられます。

また、グラウンドにつきましては雨水の浸透性が期待できる一方、駐車場や建物の屋根部分は雨水が集中的に流出する箇所となります。提出された図面上に詳細な排水構造までは明記されておりませんが、設計段階において想定雨量に基づく流出計算が行われ、適切に検討されていると聞いておりますので、治水上の問題はないと考えております。

会　長：

活発なご協議ありがとうございました。反対の意見も無いようですので本件は、事務局の説明の通り、内容が妥当であると認め、町としての答申とさせていただきます。ありがとうございました。

続きまして、次第の３番目、報告事項に入ります。「日野町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準全部改正について」他２件について、事務局より一括して説明を求

めます。

事務局：

報告事項（１）「日野町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の全部改正について」ご説明申し上げます。右上に「報告事項（１）資料」と記載されたものをご覧ください。先ほど議第１号でもご審議いただきました「市街化調整区域における地区計画制度」につきまして、このたび運用基準の全部改正を予定しております。本町におきましては、平成31年４月に本運用基準を制定いたしました。その後、令和３年10月に初めて内池地区において地区計画を決定し、現在は住宅団地として多くの家屋が建設され、地域の活性化へとつながっているところでございます。

本基準の制定から約７年半が経過しておりますが、これまで一度も改正を行っておりません。一方、本町が属する近江八幡八日市都市計画区域内の近隣市におきましては、平成24年度頃に制度化されて以降、社会情勢や地域の実情に合わせて見直しが重ねられております。本町におきましても、同じ都市計画区域として整合を図り、地域の実情に応じた柔軟な運用を可能とするため、改正を行うものでございます。

（事務局より資料「日野町市街化調整区域における地区計画制度の
運用基準の全部改正について」の朗読説明）

今回の改正は、市街化調整区域の乱開発につながるものでは一切ございません。個別の地区計画の決定にあたりましては、これまで通り都市計画マスタープランに基づき、本審議会において十分にご協議いただいた上で決定することとなります。まずは近隣市と同等の運用基準を整え、今後のまちづくりに必要な提案や申し出があった際の適切な受け皿として準備を進めてまいりたいと考えております。

続きまして、報告事項（２）「都市計画法第34条第11号に基づく区域の指定について」ご説明申し上げます。お手元の資料で、右上に「報告事項（２）資料」と記載されたものをご覧ください。本資料は、滋賀県のホームページより抜粋いたしました「滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例について」でございます。

まず、都市計画法第34条第11号に基づく区域指定の制度について、改めて概要をご説明いたします。資料の「条例の概要」をご覧ください。本制度は、まちづくりの主体である市町が地域の実情に応じた土地利用を行えるよう、また手続きの迅速化等を図るため、県の条例により市街化調整区域において許可対象となる開発行為を定めているものです。資料の次ページ「１．指定区域」にございますとおり、指定区域はアからエのとおりの要件を満たす区域に限られ、市町の申出に基づいて滋賀県が指定を行うものとなっております。市街化調整区域は原則として開発許可が厳しく制限される区域ですが、本区域に指定されますと、「２．新たに認められる開発行為」にございますように、自己用住宅や、事

務所・日用品販売店舗・理髪店などを併用する住宅等の開発行為が可能となります。

さて、以前よりご報告しておりますとおり、現在、本町におきましては「区域区分の定期見直し」に取り組んでおります。この見直しに伴い、松尾鳥居平地区が市街化区域へ編入されますと、隣接する「大字中之郷」が本制度の指定条件に該当することとなります。これを受け、町といたしましては令和８年２月17日付で区域指定申出書を滋賀県知事に提出いたしました。本件につきましては、市街化区域への編入完了後、滋賀県の開発審査会での審議を経て正式に指定される予定となっております。指定対象面積は12.9ヘクタールでございますが、土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域などの災害リスクエリアを除外しているため、境界線が複雑な区域形状となっております。なお、大字鳥居平および大字奥師につきましても、市街化区域から１キロメートル圏内にあることから指定に向け滋賀県と協議を重ねてまいりましたが、今回は要件上、指定に至りませんでした。詳細につきましては、添付の図面のとおりでございます。以上で、報告事項の２点目の説明を終わります。

続きまして、報告事項(３)「近江八幡八日市都市計画 区域区分の変更（滋賀県決定）の現状について」ご説明申し上げます。お手元の資料で、右上に「報告事項(３)資料」と記載された資料をご覧ください。本資料は「滋賀県の都市計画決定等の手引き」から、区域区分の変更手続きフローを抜粋したものでございます。

これまでも本審議会において幾度となくご報告してまいりましたとおり、現在、町内３地区におきまして市街化区域への編入に取り組んでいるところでございます。手続きの進捗状況といたしましては、資料のフロー下部にございます「都市計画法第17条に基づく縦覧」が、９月25日から10月９日までの期間で滋賀県の官報で告示され実施されました。この縦覧において提出されたご意見も含めて10月22日に滋賀県都市計画審議会が開催される予定となっております。長い期間取り組んでまいりましたが、いよいよ国の同意を経て、年内には正式決定できるよう、近江八幡八日市都市計画の市町全体で取り組んでいる状況でございます。

この滋賀県決定による区域区分の変更に伴い、新たに市街化区域となる地区に対しましては、日野町におきましても、工業系や住居系の用途地域、さらにはそれらを補完する地区計画や特別用途地区を定めなければなりません。前回の第87回審議会におきまして方針をご了承いただきましたので、町といたしましても都市計画法第17条に基づく縦覧を、10月21日から11月４日までの予定で準備を進めております。この縦覧において住民および利害関係人の皆様からのご意見を聴取いたしました上で、次回の11月に開催予定の都市計画審議会におきまして、正式に諮問させていただく予定でございます。以上、現在の進捗状況につきましてご報告申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

会　長：

ただいまの報告に対し、ご質問等はございませんか。

事務局：

内容が専門的でありますので、補足してご説明申し上げます。本町には市街化調整区域が多く存在し、住宅の建築や建て替え等において厳しい制限が生じている現状がございます。この状況を少しでも改善すべく、昨年度には町長から滋賀県知事へ直接要望を行うなど、規制緩和に向けた取り組みを精力的に進めてまいりました。

本日の報告事項のうち、一つ目は『地区計画運用基準の全部改正』、二つ目は『都市計画法第34条第11号に基づく区域指定の追加』であり、いずれもこの取り組みの一環でございます。資料の位置図において赤色で表示している集落につきましては、すでに11号指定を受けている区域でございます。市街化調整区域でありましても一定の条件のもとで建築が可能となるエリアであり、こうした指定区域を順次拡大していく方針のもと、今回、中野地区の指定について県へ申し出を行ったものでございます。なお、鳥居平地区等につきましても引き続き県と協議を継続してまいります。

また、地区計画運用基準の改正につきましては、近隣の東近江市や近江八幡市におきまして地区計画を活用した開発実績が重ねられていることを踏まえたものでございます。本町におきましても、従来は必要とされる開発規模が大きく適用が困難であった基準を小規模化し、また市街化区域から離れた位置にあっても柔軟に適用できるよう見直しを行うことで、調整区域内における適正な土地利用や住宅建築を促進しようとするものでございます。

委　員：

いくつかお尋ねしたいのですが、報告事項の中にございました運用基準が新基準になりますと、開発事業者によるまとまった住宅地開発というよりは、個人の方が一戸だけ家を建てたいというようなケースにおきましてはどのような扱いになるのでしょうか。

また、滋賀県の運用基準を見ますと、日用品販売店舗等の併用住宅が可能になるとのことでございますが、飲食店を併用する住宅につきましてはどのようになるのでしょうか。このあたりについてお尋ねしたいと思います。

事務局：

まず１点目の、新基準を作成した上で個人が一戸だけ家を建てたいというご質問についてでございますが、こちらは滋賀県の都市計画部局および開発審査部局との協議事項となります。開発部局の管轄となりますので十分な協議を行っているところでございますが、

国の基準や都道府県の統一基準が存在し、滋賀県全体としての整合性を保つ必要があるため、日野町単独でこのような一戸単位の緩和措置を設けることは非常に困難であると聞いているところでございます。個別の事情に応じて要望していく取り組みは継続して行っており、空き家の用途変更が容易になった事例など改善に向かっている点もございますが、どの場所であっても容易に一戸建ての建築を可能とするのは非常に厳しいのが実情でございます。引き続き県に対して働きかけを行ってまいりたいと考えております。

報告事項(2)に関しましても、同様の検討を行って対象を広げていく方向で、現在県と協議を行っている状況でございます。

次に、税金に関するご質問につきましては、１月１日が課税基準日となりますので、山林から雑種地、そして造成完了により宅地へと土地の種別が変更されるタイミングにおきまして、税務課へ確実に情報共有を行い、適切な税務手続を行ってもらう予定としております。

最後に、飲食店併用住宅についてでございますが、都市計画法第34条第11号制度におきましては許可される建築物の規模、店舗等併用部分の床面積50平方メートル以下等が限られているため、規模の大きな店舗等の建築は困難でございます。本件につきましては一律に判断できない側面がございますので、管轄の土木事務所等と個別案件ごとにご相談いただいた上で進めていただくのが最善と考えております。また、幹線道路沿い等の沿道サービス施設などを活用された方が、飲食店の建築としては有効な場合もあると考えられます。

委　員：

概ね理解いたしました。そこでもう１点お尋ねしたいのが空き家の商用利用についてです。せっかく空き家を借りたいという希望者がおられても、現行の制度上、商業行為に該当し原則として認められないなど、法令上の制約が厳しいという状況がございます。これが原因で空き家バンクに賃貸物件として掲載できないという事態も生じておりますが、この点についての制度見直し等は検討されていないのでしょうか。

事務局：

本件につきましては重要課題であると以前から認識しておりますが、現時点では具体的な見直しや制度化の段階までは取り組めていないのが現状でございます。

委　員：

報告事項に関連しまして、今後、既存の集落単位からの申請があった場合、現在の規制を緩和する方向で対応していくお考えなのか、それとも今後の都市計画や公共施設の統廃

合等に伴う適正化計画に準じて進めていくお考えなのか、担当部局としての方向性を伺いたいと思います。

事務局：

町といたしましては、可能な取り組みを双方並行して進めていく方針でございます。まず、地区計画運用基準の改正につきましては、事業者等による開発手続や規制緩和を図りやすくするための措置でございます。もう一方の旧来からの既存集落におきましては、地元に住みたいと希望する方が誰でも住宅を建築できる環境を整えるため、新たな区画整理を行うというよりは、既存集落において建築許可が得られやすくなるよう県と協議を進めているところでございます。中之郷地区の指定が決定した後の次なる展開につきましても県と精力的に協議・意見交換を行っており、前向きな手応えを得ているところでございますので、対象区域を順次拡大してまいりたいと考えております。

会　長：

活発なご意見をくださり、誠にありがとうございました。ご意見等も無いようですので、報告事項を終わります。以上をもちまして、本日提案された全ての案件の審議が終了いたしました。円滑な議事進行にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。 最後に、委員の皆様から全体を通して何かございますか。

委　員：

曙団地において新築住宅は増えてはいるが、購入された方々にお話を伺うと、「甲賀市水口町などは住宅価格が高騰しており購入が難しいため、こちらを選択した」という声を耳にします。将来的に子どもたちが成長した際の学校の問題や、若い世代のお母様方の意向なども話題に上りますが、若年層が最初に住居を構える場所を探すのは非常にご苦労されていると感じております。

事務局：

おっしゃる通り、若年層や子育て世代の皆様が町内に住み続けていただく、あるいは新しく家を建てて居を構えていただくための場所の確保は、非常に重要な課題であると認識しております。これまで市街化調整区域における建築制限がネックとなり、若い世代が家を建てたくても建てられず、町外へ流出してしまうケースが少なからずございました。今回、地区計画の運用基準の改正、開発基準への見直しへの要望等の小規模な開発や既存集落周辺での住宅建設の基準を緩和しようとしているのも、まさにそうした若年層や子育て世代の受け皿、住まいの選択肢を町内にしっかりと確保することを大きな目的としており

ます。

委　員：

集落内で住宅を確保できたとしても、自家用車がなければ買い出し等にも苦慮いたしますし、公共交通機関が十分に整備されているとは言えない現状がございます。周辺の住環境全体が活気づいてこないと、若い世代が地域から離れていってしまう原因となります。町営バスの路線見直しや、大型販売店をはじめとする生活利便施設・買い物拠点の整備、医療機関等を巡回する動線の充実などを進めていただければ、将来的に高齢となり車の運転ができなくなった際にも安心して暮らすことができますし、各地域も活力を維持することができます。町独自で積極的に施策を発信し、都市計画を総合的かつ着実に推進していただきたいと考えております。

事務局：

おっしゃる通りでございます。近隣市におきましては大型商業施設が進出するなど、新たな店舗の立地が見られますが、日野町におきましても若い世代の方々に魅力を感じていただけるような施策や環境づくりを含め、しっかりと計画を立案していかなければならないと強く感じております。実施可能な取り組みから着実に進めてまいりたいと考えております。

委　員：

都市計画に直接関係するかは分かりませんが、河川の浚渫工事に伴い発生する土砂の置き場確保に苦慮するケースが見受けられます。また、溜め池につきましては防災上の懸念、地震発生時の崩落リスク等も存在する中で、農地や溜め池の適切な維持管理や活用方法について、何らかの対策が講じられないか感じているところでございます。

事務局：

農地や溜め池が持つ機能や、防災上の課題につきましては、農林課等関係部局とも十分協議・連携を図りながら、貴重なご意見として今後の検討に活かしてまいりたいと考えております。

会　長：

他、ご意見等はございませんか。無いようですので、本日の審議会を閉会したいと思います。大変お忙しい中ご出席いただき、また、熱心にご協議いただきまして、ありがとうございました。これをもちまして第88回日野町都市計画審議会を終了いたします。

R8 日都計審 5 号
令和8年10月13日

日野町長　堀江　和博　様

日野町都市計画審議会
会長　大橋　慶五郎

河原・松尾地区における地区計画の策定方針（原案）について（答申）

令和 8年 9月17日付け日建第091704号をもって諮問のあったこのことについて、本審議会において審議した結果、妥当なものと認め、原案のとおり答申します。