令和8年10月13日
午後1時30分から
日野町役場301会議室

第88回 日野町都市計画審議会次第

１．開　会

２．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

３．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

４．閉　会

第 88 回
日野町都市計画審議会

議　案　書

令和 8 年 10 月 13 日(火)
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

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

標記の件について、日野町都市計画審議会条例第２条に基づき、別紙のとおり日野町長より第88回日野町都市計画審議会に諮問されたので、ご審議くださるようお願いいたします。

令和 8年10月13日

日野町都市計画審議会

会長　大 橋　慶 五 郎

日建第　091704　号
令和 8 年 9 月 17 日

日野町都市計画審議会

会長　大 橋　慶 五 郎　様

日野町長　堀 江　和 博

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（諮問）

日野町都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、上記の事項について諮問いたしますので、ご審議くださるようお願いいたします。

○日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例

平成７年12月27日

条例第19号

（目的）

第１条　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第16条第２項および第３項の規定に基づき、地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法および地区計画等の原案に対する意見の提出方法ならびに地区計画等の原案の申出の方法に関して必要な事項を定めることを目的とする。

（一部改正〔平成31年条例６号〕）

（地区計画等の原案の提示方法）

第２条　町長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画の原案を公告の日の翌日から起算して２週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1)　地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置および区域

(2)　縦覧場所

（説明会の開催）

第３条　町長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催、広報誌への掲載等を講ずるものとする。

（地区計画等の原案に対する意見の提出方法）

第４条　法第16条第２項に規定する者は、第２条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して１週間を経過する日までに、意見を町長に提出しなければならない。

（地区計画等に関する申出方法）

第５条　法第16条第３項に規定する者は、個人または共同で、地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更または地区計画等の原案について、町長に申し出ることができる。ただし、第２条に規定する公告後は、同条に規定する縦覧に供された地区計画等の原案に係る区域が含まれる計画については、申し出ることはできない。

２　前項の規定による申出に当たっては、地区計画等の原案の対象となる土地の区域内の土地（国または地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。）について、所有権または建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者の３分の２以上の同意（同意した者が所有する当該区域内の土地の総地積と同意した者が所有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の総地積の合計が、当該区域内の土地の総地積と借地権の目的となって

いる土地の総地積との合計の３分の２以上となる場合に限る。）を得なければならない。

（追加〔平成31年条例６号〕）

（申出に対する措置）

第６条　町長は、前条に規定する申出があった場合において必要があると認めたときは、当該申出に係る地区計画等の案を作成する等必要な措置を講ずるものとする。この場合において、町長は、当該申出内容について日野町都市計画審議会条例（昭和47年日野町条例第25号）に規定する日野町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

（追加〔平成31年条例６号〕）

（委任）

第７条　この条例に規定するもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

（一部改正〔平成31年条例６号〕）

付　則

この条例は、公布の日から施行する。

付　則（平成31年３月27日条例第６号）

この条例は、公布の日から施行する。

○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

平成31年３月27日

規則第８号

（趣旨）

第１条　この規則は、日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例（平成７年日野町条例第19号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（意見書の提出）

第２条　条例第４条の規定に基づき意見書を提出しようとする者は、地区計画の原案に関する意見書（様式第１号）により行うものとする。

（申出方法）

第３条　条例第５条第１項の規定により地区計画等の原案を申し出る者は、地区計画原案申出書（様式第２号）により行うものとする。

２　前項の申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1)　位置図（縮尺10,000分の１）

(2)　地区計画の区域図（縮尺2,500分の１）

(3)　現況図（縮尺500分の１以上）

(4)　土地利用計画図（縮尺500分の１以上）

(5)　区域内の公図の写し

(6)　区域内の土地所有者等一覧表

(7)　同意書（様式第３号）

(8)　前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認めるもの

（その他）

第４条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

付　則

この規則は、公布の日から施行する。

付　則（令和３年３月29日規則第10号）

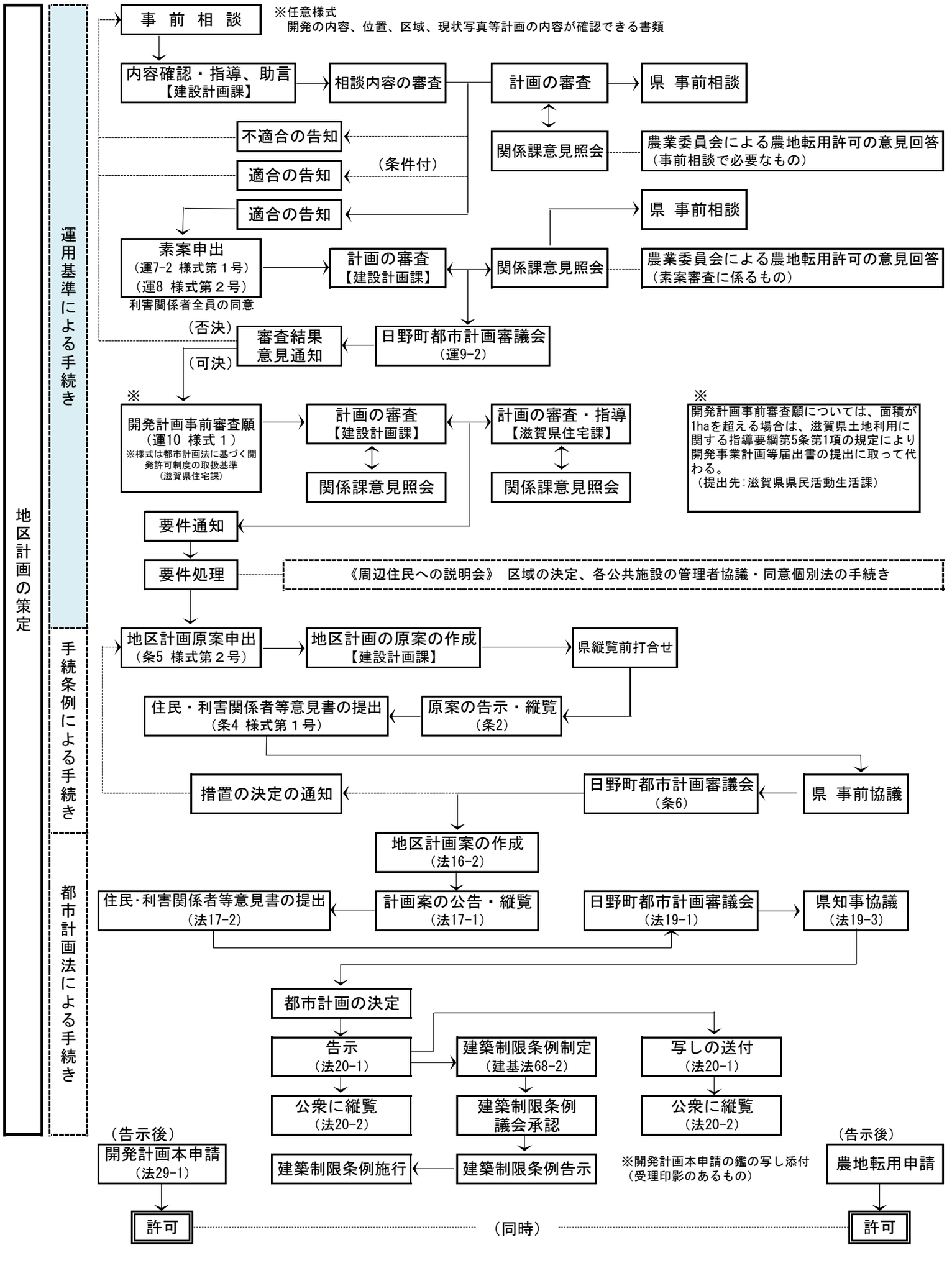
（施行期日）

１　この規則は、令和３年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則の施行の際、（中略）第38条の規定による改正前の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（中略）に規定する様式による用紙で、現に残存するものは、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

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



様式第２号（第３条関係）

地区計画書（案）

令和８年９月２日

日野町長　　様

申出人　住　　所　滋賀県蒲生郡日野町河原一丁目１番地
氏　　名　日野町長　　堀　江　和　博
電話番号　　0748-52-6583
（法人にあっては、主たる事務所の所在地、
名称および代表者の氏名）

日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例第５条第１項の規定により、次のとおり申し出ます。

１．地区計画の名称	河原・松尾地区地区計画	
２．地区計画の位置	蒲生郡日野町大字河原字佃井 690 番　他 32 筆	
３．地区計画の区域面積	約 3.9ha （公簿　　㎡）	
４．地区計画の目標	当地区は、日野町の中心に位置し、図書館や町民会館などの公共公益施設が立地している地区であり、隣接地には役場庁舎や保健センター、都市公園のほか、町民生活の利便性の向上に資する商業施設や住居地域が集積している。 本町の中心核となる当地区は、公共公益施設が集積立地する一方、周囲に広がる恵まれた自然環境を有する地区であることから、さらに幼児教育・保育機能を集約することで日常的な町民生活の利便性の向上に資する機能の適正な配置と周囲の自然環境の保全に努めながら、町民が本町の中心核に集い、便利な暮らしと多世代との交流、教養を高め文化の発展に努めるとともに、まちの魅力やにぎわいの創出につながることを目的とする。	
５．区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	（別紙１のとおり）
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
６．地区整備計画	地区施設等に関する事項	（別紙２のとおり）
	建築物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	
備　　考		

【別紙 1】

5 区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針	本町の中心核として、町民の健康で文化的な生活環境の形成に資する公共公益機能の維持・強化を実現するため、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮するとともに、当地区の一部が浸水個所であることから、地盤の嵩上げを行うことと併せて、下流域の負荷を軽減することにより、適正な土地利用を図る。 また、隣接する既存の住宅地との一体性に配慮、若者・子育て世代から高齢者まで幅広い世代が交流でき、地域コミュニティの拠点となる公共公益機能の誘導を図る。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、既存する道路設備は歩行者や車両利用者がともに安全・安心かつ快適に利用できるよう適正な維持管理に努める。 また、本町の中心核として誇りと愛着が感じられる緑豊かな環境形成を図るため、公共公益施設と自然環境との調和を図り、浸水被害や洪水被害対策を計画的に実施し、適正な維持管理に努める。
	建築物等の整備方針	若者・子育て世代の移住・定住を促進するために必要な公共施設の整備を行うとともに、沿道景観や自然環境に配慮した建築物の整備を行う。
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	―

【別紙２】

６地区整備計画	地区施設の配置及び規模		地区内の地区施設等は以下のとおりとする。 (1)　１号道路（幅員約 7m　延長約 140m）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる以外の建築物は建築してはならない。 (1)　建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。(以下「法」という。))別表第 2(い)項第 4 号に掲げる学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館 (2)　法別表第 2(い)項第 6 号に掲げる保育所 (3)　法別表第 2(ろ)項第 2 号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物のうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡以内のもの (4)　法別表第 2(へ)項第 3 号に掲げる劇場
		容積率の最高限度	２０／１０
		建ぺい率の最高限度	８／１０
		敷地面積の最低限度	200 ㎡以上
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線または道路境界線までの距離は１.０m以上でなければならない。
		建築物等の高さの最高限度	―
		日影規制・北側斜線	―
		建築物の形態、意匠の制限	建築物の形態または色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。特に色彩については近隣の公益公共施設および周囲の恵まれた自然環境と調和がとれた色彩とする。
		垣、柵の構造の制限	道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合、その構造は生垣または周辺環境に調和した柵とする。ただし、門柱、門扉に類するものは除く。
		緑化率の最低限度	―
		建築物の居室の床面の高さの最低限度	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 8 条第 1 項に規定する想定浸水深（10 年確率）以上。
	土地利用に関する事項		―
備考			

理由書

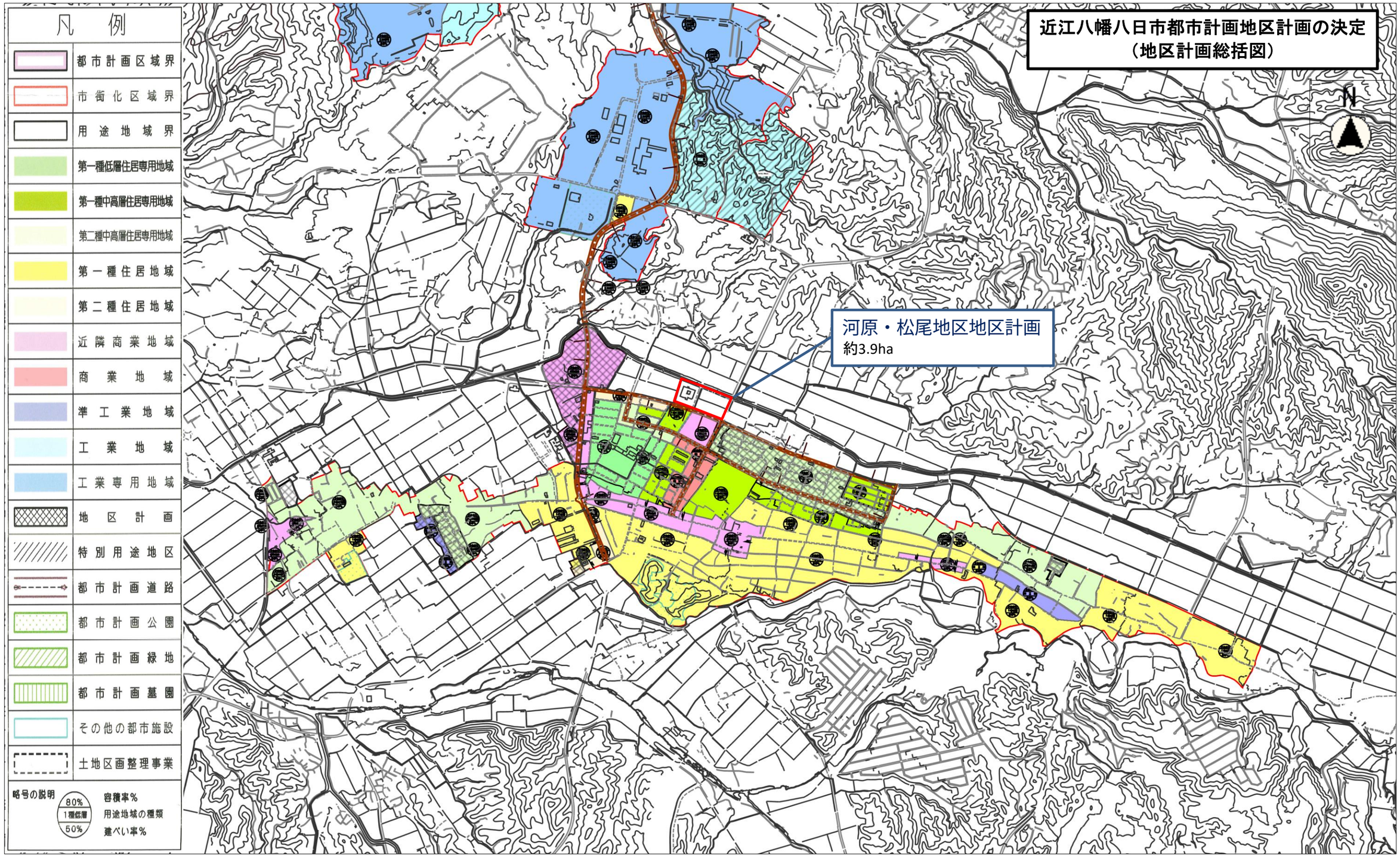
河原松尾地区は、日野町の中心に位置し、図書館や町民会館などの公共公益施設が立地している地区であり、隣接地には役場庁舎や保健センター、都市公園のほか、町民生活の利便性の向上に資する商業施設や住居地域が集積立地している地区です。また、当地区の周辺には農業集落や水田をはじめ、河川・用水・山並みなどが一体となって固有の田園景観が形成されています。

日野町都市計画マスタープランにおいて、当地区は、若者・子育て世代から高齢者まで幅広い人にとって魅力ある住環境のあるまちづくりを目標とし、市街地整備の方針としては、市街化区域に隣接し、生活の利便性等が良い土地については、周辺環境との調和を図りながら、計画的な土地利用を図ることとしています。

当地区では、既存の公共施設を活用しつつ、若者・子育て世代等の日常生活を支える公共公益施設を整備し、周辺環境と調和した魅力ある市街地の形成を図るため、地区計画の策定を行うものです。

また、本町の魅力を支える田園環境との調和を図るため、建築物等の形態または色彩その他意匠、垣または柵の構造などの制限を行い、本町の、多世代との交流、教養を高め文化の発展に努めるとともに、まちの魅力やにぎわいの創出につながる地区の形成を図ります。

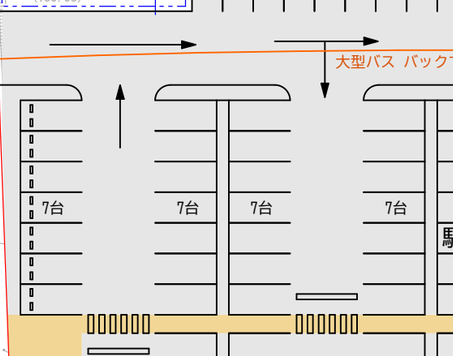
近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
（地区計画総括図）



A3　縮尺　1：20000

1000　500　0


近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
（地区計画 計画図）
河原・松尾地区地区計画
約3.9ha
N
凡　例
都市計画区域界
市街化区域界
用途地域界
第一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
第一種住居地域
第二種住居地域
近隣商業地域
商業地域
200%
1種中高層
60%
200%
近隣商業
80%
道路界
道路中心線
町民会館
わたむきホール虹
日野町文化振興事業団
町立図書館
日野町防災センター
松尾公園
出雲大橋
五斗佐橋
A4　縮尺　1：2500



２階平面図

配置兼１階平面図

農地・水辺へのつながり

ゴミ庫

避難車置場
(4台)

避難車置場
(2台折りたたみ)

室外機置場
収納 17 m²

室外機置場
収納 16 m²

職員玄関

調理

見学窓

病後児

女WC

男WC

多WC

保健

職員

相談

倉庫
28 m²

相談

相談

0歳

0歳

調乳

0歳

たまりスペース

1歳

1歳

倉庫
9 m²

1歳

手洗い
足洗い

くつ箱

くつ箱

手洗い
足洗い

倉庫
9 m²

2歳

2歳

2歳

くつ箱

くつ箱

倉庫
30 m²

倉庫 8 m²

多目的

みはらし広場
芝そりの丘

管理車両通行

縁側

ビニール
プール

砂場

時間外
(絵本コーナー)

築山

未満児の広場

倉庫 10 m²

倉庫10 m²

5歳

くつ箱

5歳

3 m²
収納

収納
3 m²

5歳

5台

やり
2台

11,000

4,500

13,500

50,500

エントランス
広場

シンボルツリー

8,000

エントランス

掲示板

臨時
駐車場

13,500

遊戯

3 m²

倉庫
12 m²

収納

倉庫
32 m²

3歳

収納

収納

3 m²

3 m²

3歳

3歳

手洗い

くつ箱

くつ箱

たまりスペース

収納

3 m²

手洗い

4歳

4歳

3 m²

収納

4歳

4 m²

倉庫

倉庫
7 m²

手洗い

くつ箱

くつ箱

屋外倉庫 24 m²

プール

プール

パタパタプール

足洗い

どろんこ広場
(3歳)

足洗い

どろんこ広場
(4歳)

足洗い

どろんこ広場
(5歳)

芝生の広場

育てる庭
(畑)

図書館とのつながり
(将来階段整備)

1階平面図
S=1:250

女子更衣
（60人）

男子
更衣・休憩
（10人）

※灰色ﾛｯｶｰは
2段式

女子休憩

共用休憩

倉庫
17 ㎡

わたむき
テラス

会議
（小）
（20人）

会議（大）
（30人）

2階平面図　S=1:250

保育室仕切りイメージ



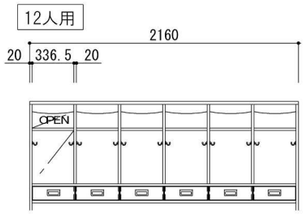
可動間仕切り：多目的室・会議室

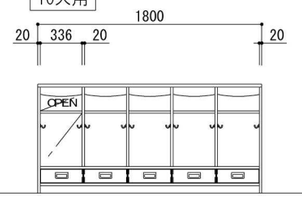


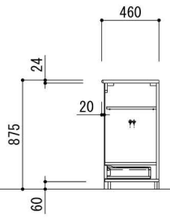
建具（引き戸）：各保育室

（参考：過去事例より）保育室に配置した園児用ロッカー

園児用ロッカー



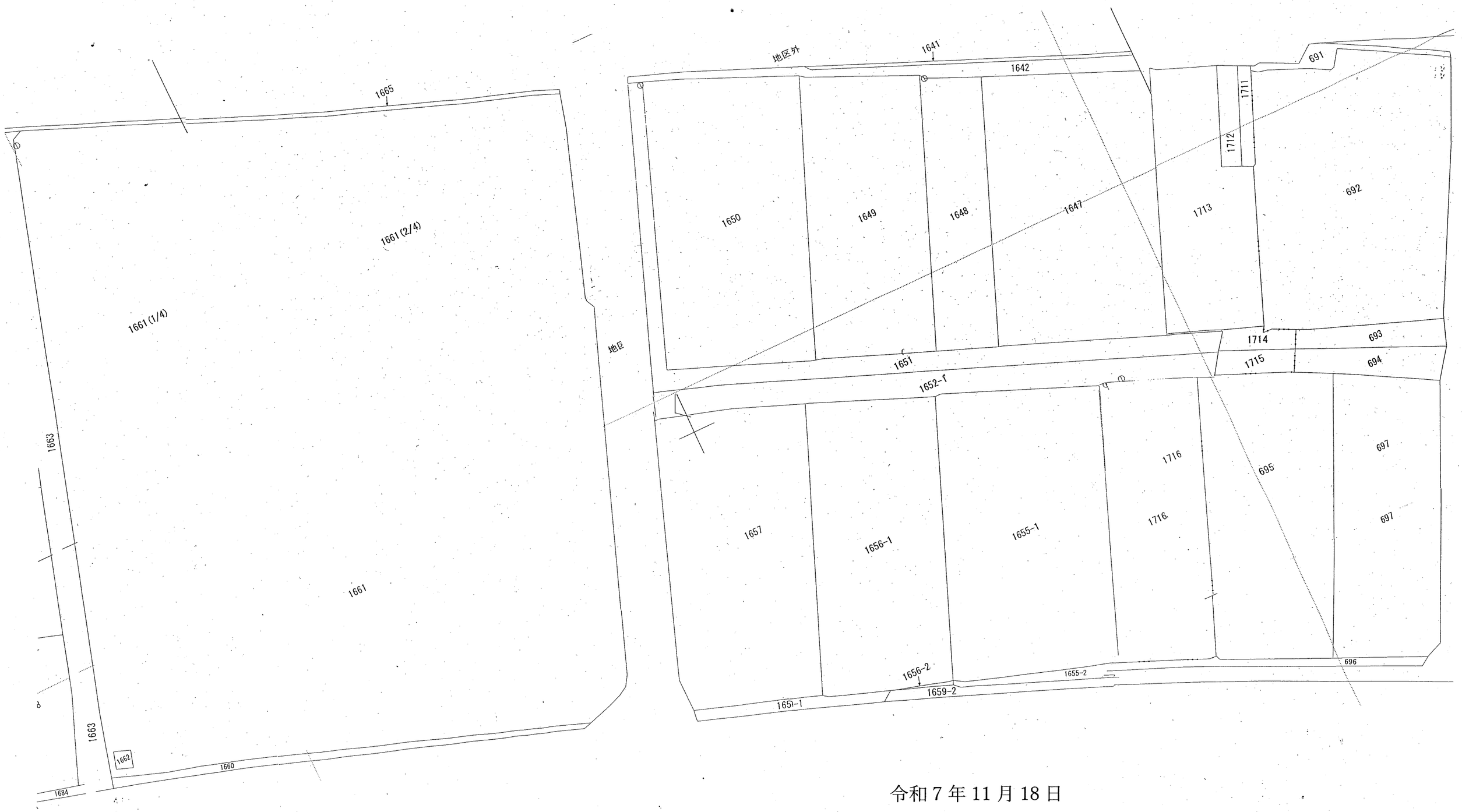




名　称	材　質・仕　様
作業天板	t 24 メラミン化粧板
	木口: セーフティコーナー1/2円R(TPE樹脂)
外　装	ポリエステル樹脂合板
内　装	ポリエステル樹脂合板
棚　板	t20 ポリエステル樹脂合板
	木口:t2 セーフティエッジ(ABS樹脂)
底　板	ポリエステル樹脂合板
見　付	t2 セーフティエッジ(ABS樹脂)
引　出	前板: t 20 ポリエステル樹脂合板
	木口:t2 セーフティエッジ(ABS樹脂)
	通気孔付取手(ABS樹脂)
	スチール製側板スライドレール L350
	スロークロージング機構付
	底板・向板: t15 エコファインボード
背　板	ポリエステル樹脂合板
幕　板	ポリエステル樹脂合板
	木口: 樹脂エッジ(ABS樹脂)
台　輪	t20 ポリエステル樹脂合板
金　物	ニューフックU型　10個

図書館とのつながり
（将来階段整備）

公図合成図



令和 7 年 11 月 18 日

公図合成者　日野町役場子ども支援課 西沢 真

別紙

区域内の土地所有者等一覧表

番号	氏　名 （注1）	権利の種類 （注2）	土地又は建物の所在地	土地の面積 （㎡）	同意の 有　無
1	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井690番	17	
2	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井691番	71	
3		所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井692番	2,135	有
4	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井693番	144	
5	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井694番	175	
6		所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井695番	1,490	有
7	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井696番	108	
8		所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井697番	1,251	有
9	滋賀県	所有権	蒲生郡日野町大字河原字佃井698番	3,441	
10	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1641番	76	
11	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1642番	363	
12		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1647番	1,902	有
13		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1648番	711	有
14		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1649番	1,413	有
15		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1650番	1,839	有
16	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1651番	653	
17	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1652番1	566	
18	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1655番1	1,961.61	
19	滋賀県	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1655番2	56.38	
21	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1656番1	1,583	
22	滋賀県	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1656番2	4.74	
23	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1657番	1,769	
24	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1659番1	90	
25	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1660番	148	
26	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1661番	14,628	
27	日野町	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1662番	13.22	
28		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1711番	58	有
29		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1712番	87	有
30		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1713番	949	有
31	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1714番	67	
32	建設省	所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1715番	77	
33		所有権	蒲生郡日野町大字松尾字中央1716番	1191	有

同意の状況		総　数	同　意	同意率
権利者の数	所有権	13人	10人	76.9%
	賃借権等	—	—	—
	合　計	13人	10人	76.9%
土地の面積	所有権	39037.95㎡	33514.61㎡	85.9%
	賃借権等			
	合　計	39037.95㎡	33514.61㎡	85.9%

※法人の場合は、氏名の欄にはその名称及び代表者の氏名を記入してください。
※権利の種類の欄には、所有権、賃貸権等の別を記入してください。

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準の全部改正(案)について

1. 目的

本町においては、中山間地域の過疎化に伴う既存集落の維持および地場産業・物流の実需への対応が、地域の未来を守るための重要な課題の一つです。

しかしながら、現行の「市街化調整区域における地区計画運用基準」は、主に市街化区域への隣接を前提とした類型となっており、市街化区域から離れた中山間地域などでの柔軟な土地利用が難しい状況です。

そこで、こうした課題に対応するため、地理的環境や行政課題が類似する近隣市の地区計画運用基準との整合を図りつつ、地域の実情に応じた適切な土地利用の推進と広域的な調和を目指します。

2. 導入類型および基準

本町が直面する課題解決に向け、近隣市において既に運用されている基準を基本としつつ、本町の実情に応じた体系へと見直します。これにより、市街化区域からの距離、隣接要件等については、実情に合わせた弾力的な運用を行うことが可能となります。

(1) 沿道型地区計画(非住居系)

主要幹線道路沿道における良好な操業環境の確保と地域経済の活性化を図ります。

配置要件: 市街化区域への隣接要件は設けず、幹線道路(国道 307 号、主要地方道等)の沿道であることとします。本町における幅員 9 メートル以上の道路に接する区域となります。

区域面積: 0.5 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満(最小 0.3 ヘクタール)とします。

用途制限: 原則として第二種中高層住居専用地域内に建築可能な建築物の範囲内(ただし、住宅を除く)とし、良好な環境を担保します(近隣市基準準拠)。ただし、隣接する市街化区域の用途地域との調和や町の上位計画等との整合が必要な場合、または国道 307 号沿線については、近隣市の運用に倣い「近隣商業地域の範囲内(住宅を除く)」まで建築可能な用途を緩和し、沿道の特性に応じた柔軟な運用を行います。

(2) 地域振興型地区計画(非住居系)

上位計画に基づき、製造業・物流業等の誘致による産業振興、雇用創出を図ります。

配置要件: 市街化区域からの距離や隣接は設定しないものとします。

区域面積: 区域面積については、近隣市の最新基準を準用し、一律で「2.0 ヘクタール以上」と明記します。これにより、特例等の例外規定を置かず、事業者・行政ともに明快な運用を行います。

用途制限: 建築物の用途の制限については、近隣市の運用基準を準用し、「準工業地域内に建築することができる建築物の範囲内」とした上で、製造業の工場、物流施設、または

研究施設およびこれらに附帯する社宅等に限定します。これにより、環境悪化を招く恐れのある用途を除外するとともに、周辺環境への安全性に配慮します。

（3）既存集落型地区計画および市街化区域隣接型地区計画

過疎化の進む中山間地域等における集落コミュニティの維持、および U・I ターンによる定住を促進します。あわせて、現在まで本町で運用してきた市街化区域に隣接する区域での適切な新市街地形成についても継続して対応します。

配置要件：既存集落型においては市街化区域への隣接・近接要件は不要とし、既存のコミュニティが形成されている一団の集落を対象とします（近隣市基準準拠）。一方、市街化区域隣接型については、これまで町内での開発において円滑に機能してきた実績から、現行の本町運用基準（鉄道駅から概ね 1 キロメートル以内、または 2 車線以上の幹線道路に面する地域等）をそのまま踏襲します。

戸数規模：既存集落型における戸数規模については、近隣市の運用基準を準用し、一律で「10 区画以上」とします。これにより、広域的な審査基準との整合性を図ります。

インフラ・接道要件：現状基準を引き継ぎ、適切な給排水能力の確保を条件とします。また、開発道路の接道については、本町が定めてきた住居系は原則「幅員 6.0 メートル以上」の基準を踏襲します。

3. 近江八幡八日市都市計画区域としての整合性

隣接する近隣市と本町で地区計画のルールが大きく異なると、地域全体でのバランスやまとまりが損なわれてしまいます。そのため、近隣市で既に活用されている実績のある基準を基本とし、本町の実情に合わせた適切な見直しを行うことで、広域的に統一感のある分かりやすいルールとしています。

4. 最後に

本改正案は、近隣市の基準と従来からの本町の基準を地域の実情に合わせて統合したものです。日野町都市計画マスタープランに基づく整備方針を実現するための運用指針であり、地域の将来像を見据えた土地利用の見直しを行うものです。本基準の改正により、本町における住宅団地の形成や企業の移転・進出の受け皿確保など、持続可能な土地利用の推進を図るものです。

○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

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(平成 31 年４月１日制定)の全部を改正する。

（目的）

第１条　この運用基準は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用および地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることにより、日野町の都市計画に関する基本的な方針（以下「日野町都市計画マスタープラン」という。）等との整合を図り、もって市街化調整区域における農業との調和、良好な住環境の維持・形成等に関することおよび一定の基準を示すことにより地域住民による適切なまちづくりを支援することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）および建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に定めるところによる。

（運用範囲）

第３条　この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

（基本方針）

第４条　市街化調整区域における地区計画制度の運用については「都市計画運用指針」（平成 18 年国都計発第 105 号）および「市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用方針」（令和４年３月滋賀県土木交通部都市計画課）に基づき行うため一定の街区が形成された中でのまちづくりを基本としていることから、一建築物の建築、一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものではない。また、当該地区計画は次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

（１）法第 18 条の２に基づく日野町都市計画マスタープランとの整合が図られていること。

（２）いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和等の観点から総合的に配慮されたものであること。

（３）円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路または河川および上下水道施設等の公共公益施設が、地区計画策定区域内やその周辺に配置され、または配置されることが確実であり、かつ、原則として新たな行政投資を行う必要がないこと。

（４）地区計画により市街地整備の進んだ地区が一定範囲以上の広がりをもったときは、定期的に市街化区域への編入を行うことを原則とする。

（５）市街化を抑制すべきという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、当該都市計画区域における計画的なまちづくりに支障を及ぼさないものであること。

（６）安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から、防災面に十分配慮されたものであること。

（適用区域の制限）

第５条　地区計画の区域には、次に掲げる区域または地域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域または地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。

（１）都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第８条第１項第２号ロからニまでに規定する土地の区域

（２）滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）第５条第１項に規定する滋賀県立自然公園
（３）農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域
（４）農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
（５）森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第１項、第 25 条の２第１項および第 41 条第１項に規定する保安林または保安施設地区
（６）文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第１項および第 110 条第１項に規定する史跡、名勝天然記念物に指定または仮指定された区域
（７）鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 28 条第１項に規定する鳥獣保護区
（８）砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第２条に規定する砂防指定地
（９）地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項に規定する地すべり防止区域
(10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
(11) 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）第９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域および第７条第１項に規定する土砂災害警戒区域
(12) 法第８条第１項第７号に規定する風致地区
(13) 法第８条第１項第 15 号に規定する伝統的建造物群保存地区
(14) 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 条関連区域。ただし、適切に造成され、浸水想定レベルより地盤面を上げる等の浸水による著しい被害への対策が確認された場合はこの限りでない。
(15) その他町長が保全する必要があると認める区域
２　制限するまたは法令や計画と整合を要する区域として下記の区域とする。
（１）農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）第５条第２項第１号に規定する産業導入地区
（２）法第 34 条第 11 号の指定区域
（３）法第 34 条第 12 号の指定団地

(地区計画の類型)

第６条　地区計画の対象となる地区は、第４条第１項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる類型のいずれかに適合するものでなければならない。
（１）次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）
　一団の街区を形成する既存の集落およびその周辺の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画
（２）次に掲げる要件のいずれかを満たす区域における地区計画（以下「宅地活用継続型」という。）
ア　既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画

イ　工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区または都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画

（３）次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）

市街化区域に隣接する鉄道駅から概ね１キロメートル以内の地域、または２車線以上の整備された道路（幹線道路）に面する地域で、既に住宅等が点在している区域において、既に無秩序な市街化が進んでいるまたは進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により計画的にゆとりある良好な市街地環境の保全および形成を図ることを目的とするものであること。

（４）次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「沿道型（非住居系）」という。）

２車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行またはおそれがある場合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画

（５）次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

ア　地域振興

日野町都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持･増進を目的とする地区計画（町長が法第 12 条の５第１項第２号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

イ　コミュニティ維持

日野町都市計画マスタープラン等の上位計画に定める地域拠点またはコミュニティ拠点に位置付けられた区域において、公民館等を中心に地域コミュニティを維持する拠点を形成することで、地域の維持および活性化を目的とする地区計画

（区域の設定）

第７条　地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設または河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別するものとする。これにより難い場合には、土地所有の状況、土地利用の現状および将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。

２　地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないよう必要最低限の規模とする。

３　住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため、区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有するものとする。この場合、概ね 10 区画を最低戸数規模の基準とする。

４　地区計画の区域の面積は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

（１）既存集落型

0.5 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満とする。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を 0.3 ヘクタールとすることができる。

（２）宅地活用継続型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行うもので周辺の土地利用の状況によりやむを得ない場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。

（３）市街化区域隣接型

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行うもので周辺の土地利用の状況によりやむを得ない場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。

（４）沿道型（非住居系）

0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。

（５）地域振興型（非住居系）

ア　地域振興 2.0ヘクタール以上とする。

イ　コミュニティ維持 0.3ヘクタール以上とする。

（地区計画の内容）

第８条　地区計画は、法第12条の５第２項の規定により地区計画の名称、位置、区域および区域の面積、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発および保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）ならびに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

（地区計画の目標）

第９条　前条に規定する地区計画の目標は、当該地区の周辺において市街化を促進することがない等、市街化調整区域の性格および当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持および形成、周辺の環境、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な事項を明らかにするものとする。

（地区計画の方針）

第10条　第８条に規定する地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

（１）土地利用の方針

（２）地区施設の整備の方針

（３）建築物等の整備の方針

（４）前３号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発および保全に関する方針

（地区整備計画）

第11条　第８条に規定する地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとし、次の各号に掲げる事項のうちから、当該地区の特性に応じて定めるものとする。

（１）地区施設等に関する事項

ア　道路の配置および規模

イ　公園、緑地、広場その他公共空地の配置および規模

（２）建築物等に関する事項

ア　建築物等の用途の制限

イ　容積率の最高限度

ウ　建蔽率の最高限度

エ　敷地面積の最低限度

オ　建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
カ　壁面の位置の制限
キ　建築物等の高さの最高限度
ク　建築物の居室の床面の高さの最低限度
ケ　日影規制、北側斜線
コ　建築物の形態または意匠の制限
サ　垣または柵の構造の制限
シ　緑化率の最低限度
（３）土地の利用に関する事項
（地区施設等に関する事項）
第 12 条　当該地区計画の策定区域は、住居系は原則として 6.0 メートル以上、非住居系は車道２車線で原則として 9.0 メートル以上の幅員の道路に接しているものまたは接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容および周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。
２　地区施設は、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路および公園、緑地、広場その他公共空地を配置するとともに必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第 33 条および滋賀県が定める「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」と同等以上の基準に適合するものとする。
（建築物等に関する事項）
第 13 条　建築物等に関する基準は、市街化調整区域等におけるゆとりある良好な都市環境の維持および増進を図るため、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらのすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。
（１）既存集落型および宅地活用継続型の建築物等に関する事項は、次のとおりとする。
ア　建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第一種低層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、共同住宅、寄宿舎または下宿を除くものとする。
イ　容積率の最高限度は、80 パーセントとする。
ウ　建蔽率の最高限度は、50 パーセントとする。
エ　敷地面積の最低限度は、200 平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180 平方メートルとする。
オ　建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
カ　壁面の位置の制限は、道路および敷地境界線から 1.0 メートル以上とする。
キ　建築物等の高さの最高限度は、10 メートルとする。
ク　建築物の居室の床面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
ケ　日影規制および北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。
コ　建築物等の形態または意匠の制限は、健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める。
サ　垣または柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。

（２）市街化区域隣接型の建築物等に関する事項は、次のとおりとする。
ア　建築物等の用途の制限は、隣接する市街化区域用途の範囲内とする。
イ　容積率の最高限度は、隣接する市街化区域用途で設定されている容積率とする。
ウ　建蔽率の最高限度は、隣接する市街化区域用途で設定されている建蔽率とする。
エ　敷地面積の最低限度は、200 平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180 平方メートルとする。
オ　建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
カ　壁面の位置の制限は、道路および敷地境界線から 1.0 メートル以上とする。
キ　建築物等の高さの最高限度は、隣接する市街化区域用途の基準とする。
ク　建築物の居室の床面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
ケ　日影規制、北側斜線は、隣接する市街化区域用途の基準とする。
コ　建築物等の形態または意匠の制限は、健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める。
サ　垣または柵の構造の制限は、必要に応じて定める。
（３）沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次のとおりとする。
ア　建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途の範囲内（住宅を除く。）とする。ただし、隣接する市街化区域の用途地域との調和や町の上位計画等との整合が必要な場合、ならびに国道 307 号の沿線にあっては、近隣商業地域内に建築することができる建築物の用途の範囲内（住宅を除く。）とする。
イ　容積率の最高限度は、200 パーセントとする。
ウ　建蔽率の最高限度は、60 パーセントとする。
エ　敷地面積の最低限度は、200 平方メートルとする。
オ　建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
カ　壁面の位置の制限は、道路および敷地境界線から 1.0 メートル以上とする。
キ　建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。
ク　建築物の居室の床面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
ケ　日影規制、北側斜線は、必要に応じて定める。
コ　建築物等の形態または意匠の制限は、 健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める。
サ　垣または柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
シ　敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
（４）地域振興型（非住居系）地域振興の建築物等に関する事項は、次のとおりとする。
ア　建築物等の用途の制限は、地域産業の振興および雇用の確保の観点から、準工業地域内に建築することができる建築物の用途の範囲内とする。ただし、住宅（当該地区内に立地する工場の所有者が管理する当該工場の従業員のための住宅、長屋、共同住宅および寄宿舎を除く。）ならびにキャバレー、料理店、ナイトクラブおよびパチンコ店その他これらに類するものを除く。
イ　容積率の最高限度は、200 パーセントとする。
ウ　建蔽率の最高限度は、60 パーセントとする。
エ　敷地面積の最低限度は、200 平方メートルとする。

オ　建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
カ　壁面の位置の制限は、道路および敷地境界線から 1.0 メートル以上とする。
キ　建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定める。
ク　建築物の居室の床面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
ケ　日影規制および北側斜線は、必要に応じて定める。
コ　建築物等の形態または意匠の制限は、健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める。
サ　垣または柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
シ　敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
（５）地域振興型（非住居系）コミュニティ維持の建築物等に関する事項は、次のとおりとする。
ア　建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。
イ　容積率の最高限度は、200 パーセントとする。
ウ　建蔽率の最高限度は、60 パーセントとする。
エ　敷地面積の最低限度は、200 平方メートルとする。
オ　建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
カ　壁面の位置の制限は、道路および敷地境界線から 1.0 メートル以上とする。
キ　建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。
ク　建築物の居室の床面の高さの最低限度は、必要に応じて定める。
ケ　日影規制、北側斜線は、必要に応じて定める。
コ　建築物等の形態または意匠の制限は、 健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める。
サ　垣または柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
シ　敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
（地区計画の案の申出）
第 14 条　法第 16 条第３項に規定する住民または利害関係人は、日野町地区計画の案の作成に関する条例（平成７年日野町条例第 19 号）の定めるところにより、地区計画の原案を申し出ることができる。
２　前項の申出を行う者は、あらかじめ地区計画の素案（様式第１号）を作成し、申し出なければならない。
（住民の合意形成）
第 15 条　地区計画の素案を申し出る者（以下「申出人」という。）は、素案作成にあたって、検討の段階から当該地区および周辺住民の意見を地区計画に反映させるよう努め、説明会等を実施した後、報告書（様式第２号）により報告しなければならない。
２　地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得なければならない。
（申出に対する措置）

第 16 条　町長は、第 14 条第２項の規定による地区計画の素案の申出があったときは、遅滞なく、地区計画の素案の全部または一部を地区計画の案として決定する必要があるかどうかを判断しなければならない。

２　町長は、前項の規定により当該地区計画の案として決定する必要があると判断したときは、その旨を申出人に通知しなければならない。

３　町長は、第１項の規定により当該地区計画の案として決定する必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨およびその理由を申出人に通知しなければならない。この場合において、町長は、あらかじめ日野町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

（事前審査）

第 17 条　前条第２項の規定により通知を受けた申出人は、滋賀県が定める「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準」に基づく開発計画事前審査願を滋賀県に提出し、地区計画の原案を申し出る前までに関係機関との協議調整を行い、事前審査を完了しておかなければならない。

（条例による制限の適用）

第 18 条　町長は、地区計画の区域内において建築物の用途、敷地および構造に関する事項で当該地区計画の内容として定めたものについて、建築基準法第 68 条の２第１項に基づき、条例を制定し制限するものとする。

（事業の実施）

第 19 条　事業者は、地区計画が定められた日から、原則として１年以内に当該地区計画に適合する事業に着手するものとする。

２　やむを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は当該地区内の公共施設の整備順位、実施時期、施行主体その他町長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、承認を得なければならない。

（法令等の引用）

第 20 条 この基準に定めるもののほか、引用する法令、条例、規則等（以下「法令等」という。）に改正があったときは、改正後の法令等によるものとする。

（その他）

第 21 条　この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この基準は、令和８年 12 月 25 日から施行する。

（経過措置）

２　この基準の施行の日の前日までに行われた、旧基準に基づく手続きに関しては、なお従前の例による。

様式第１号（第 14 条関係）

地区計画素案申出書

年　　月　　日

日野町長　様

申出人　住　所
氏　名　　印
連絡先

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準第 14 条第２項の規定により、次のとおり申し出ます。

１．地区計画の類型	
２．地区計画の名称	
３．地区計画の位置	
４．地区計画の区域面積	
５．地区計画の目標	
６．土地利用の方針	
７．地区施設の整備方針	
８．建築物等の整備方針	
９．その他整備、開発および保全に関する方針	
10．土地所有者等の状況	
11．区域周辺の施設整備状況	

備考　申出人が法人の場合は、住所の欄にはその主たる事務所の所在地を、氏名の欄にはその名称および代表者の氏名を記入し、代表印を押印してください。

※添付書類
（１）位置図（縮尺 1/10000）　（２）土地の登記事項証明書　（３）公図（現況写真）
（４）地区計画の区域図（縮尺 1/2500 以上）　（５）土地利用計画図（縮尺 1/500 以上）
（６）区域内の土地所有者等一覧表　（７）その他町長が必要と認める書類

別　紙

区域内の土地所有者等一覧表

番号	氏　　名 （注１）	権利の種類 （注２）	土地または建物の所在地	土地の面積 （㎡）	同意の 有無

同意の状況		総数	同意	同意率
権利者の数	所 有 権			
	賃借権等			
	合　　計	人	人	%
土地の面積	所 有 権			
	賃借権等			
	合　　計	㎡	㎡	%

（注１）法人の場合は、氏名の欄にはその名称および代表者の氏名を記入してください。
（注２）権利の種類の欄には、所有権、賃貸権等の別を記入してください。

様式第２号（第 15 条関係）

説明会等結果報告書

年　　月　　日

日野町長　様

申出人　住　所
氏　名　　印
連絡先

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準第 15 条第１項の規定により、次のとおり申し出ます。

１．地区計画の名称	
２．地区計画の位置	蒲生郡日野町
３．開　催　日　時	年　　月　　日（　）　　時　　分 ～　　時　　分
４．開　催　場　所	
５．出　　席　　者	地域住民側　　人　　申出者側　　人

説明経過等趣旨	
（地域住民側） 質問・要望の内容	（地区計画申出者側） 説明・回答の内容

※区域内利害関係人および周辺住民、それぞれについて記載すること。
※添付書類　説明会参加者名簿（別紙）

別　紙

説明会参加者名簿

地域住民側		申出人		
申請者との関係	氏名	事業者との関係	会社名	氏名

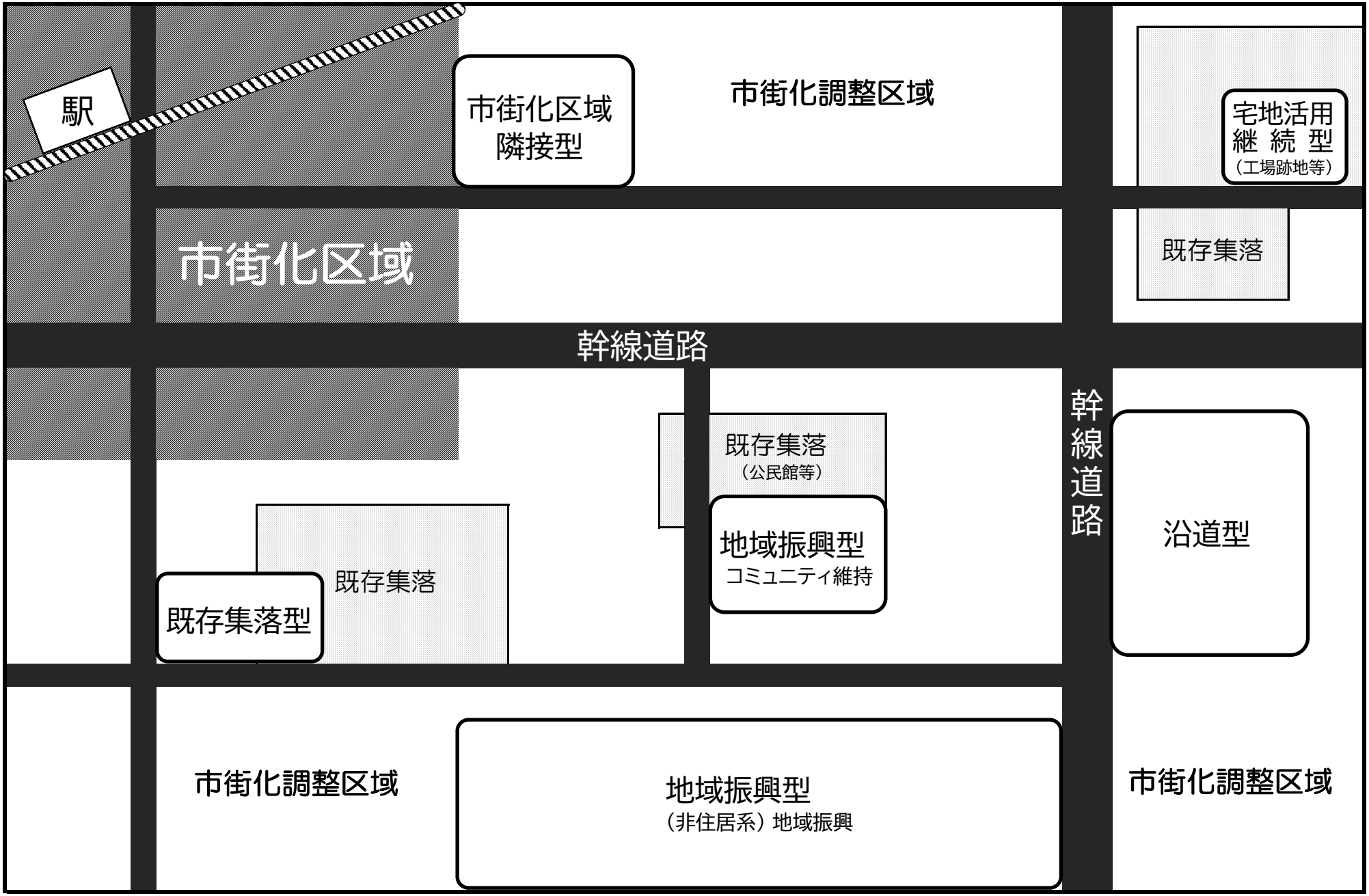
※申請地との関係は、土地所有者、自治会長、自治会役員、農業組合長、隣地土地所有者、周辺住民等、出席者の立場がわかるように記入すること。

【 別表　地区計画の類型別運用基準表 】

制限項目等	既存集落型 （※1）	宅地活用継続型	市街化区域隣接型	沿道型（非住居系）	地域振興型（非住居系） 地域振興	地域振興型（非住居系） コミュニティ維持
区域の面積	0.5ha以上5.0ha未満 （※2）	0.5ha以上5.0ha未満 （※2）	0.5ha以上5.0ha未満 （※2）	0.5ha以上5.0ha未満	2.0ha以上	0.3ha以上
区域の要件 （原則）	原則6.0m以上の道路に接道しているまたは接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する既存の集落およびその周辺の区域	原則6.0m以上の道路に接道しているまたは接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域	原則6.0m以上の道路に接道しているまたは接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域	2車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路の沿道で0.5ha以上5.0ha未満の街区を形成する区域	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められ、コミュニティ拠点に位置付けられた区域
区域が接する 道路の幅員	6.0m以上	6.0m以上	6.0m以上	9.0m以上 （※5）	9.0m以上 （※5）	9.0m以上 （※5）
建築物等の 用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内（ただし、共同住宅、寄宿舎または下宿を除く）	第一種低層住居専用地域の範囲内（ただし、共同住宅、寄宿舎または下宿を除く）	隣接する市街化区域用途の範囲内とする	第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内（住宅を除く。）。ただし、隣接する市街化区域の用途地域との調和や町の上位計画等との整合が必要な場合、並びに国道307号沿線は、近隣商業地域の範囲内とする（住宅を除く。）。	準工業地域内に建築することができる建築物の用途の範囲内。ただし、住宅（地区内に立地する当該工場の従業員のための住宅、長屋、共同住宅等を除く。）ならびにキャバレー、料理店、ナイトクラブおよびパチンコ店その他これらに類するものを除く。	第二種中高層住居専用地域の範囲内（ただし、住宅を除く）
容積率の最高限度	80%	80%	隣接する市街化区域用途で設定されている容積率	200%	200%	200%
建蔽率の 最高限度	50%	50%	隣接する市街化区域用途で設定されている建蔽率	60%	60%	60%
敷地面積の 最低限度	200㎡（隅切り部は180㎡）	200㎡（隅切り部は180㎡）	200㎡（隅切り部は180㎡）	200㎡	200㎡	200㎡
建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
壁面の位置の制限	道路、敷地境界線から1.0m以上 （※3）	道路、敷地境界線から1.0m以上 （※3）	道路、敷地境界線から1.0m以上 （※3）	道路、敷地境界線から1.0m以上	道路、敷地境界線から1.0m以上	道路、敷地境界線から1.0m以上
建築物の高さの 最高限度	10m	10m	隣接する市街化区域用途の基準とする	景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める	周囲の景観と調和した高さを定める	周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定める
建築物の居室の床面の高さの最低限度	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準（建築基準法第56条第1項第3号による）	第一種低層住居専用地域の基準（建築基準法第56条第1項第3号による）	隣接する市街化区域用途の基準とする	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
日影規制	第一種低層住居専用地域の基準（建築基準法第56条の2別表第4による）	第一種低層住居専用地域の基準（建築基準法第56条の2別表第4による）	隣接する市街化区域用途の基準とする	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
建築物の形態 または意匠の制限	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
垣または柵の 構造制限	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める	必要に応じて定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図れるよう定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図れるよう定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図れるよう定める
緑化率の最低限度	－	－	－	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める

※1：既存集落型の既存集落とは、概ね線引き制度導入以前から集落を形成していた地域であり、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で概ね30戸が連たんする地域内。
※2：周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、既存集落型、宅地活用継続型、市街化区域隣接型にあっては区域の面積の最小を0.3haとすることができる。
※3：建築基準法第54条の規定による。
※4：国道、主要地方道、都市計画道路を幹線道路とする。
※5：地区計画の内容および周辺の状況により交通安全上支障がないと認められる道路に接続している場合はこの限りでない。

地区計画の類型（イメージ図）



【 新旧対照表① 】

制限項目等	**既存集落型** （※1）	【 現 行 】	**宅地活用継続型**	【 現 行 】	**市街化区域隣接型**	【 現 行 】
区域の面積	0.5ha以上5.0ha未満 （※2）		0.5ha以上5.0ha未満 （※2）		0.5ha以上5.0ha未満 （※2）	
区域の要件 （原則）	原則6.0m以上の道路に接道しているまたは接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する既存の集落およびその周辺の区域	市街化区域に**近隣接**し、かつ建築物の敷地相互間の距離が50m以内で概ね**50以上**の建築物が連たんする地域内	原則6.0m以上の道路に接道しているまたは接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域	6.0m以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とする場合は適用	原則6.0m以上の道路に接道しているまたは接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域	市街化区域に**隣接する**幅員 6.0m以上の道路に面している区域。ただし、同等の道路整備を前提とした地区計画については適用
区域が接する道路の幅員	6.0m以上		6.0m以上		6.0m以上	
建築物等の用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内 （ただし、共同住宅、寄宿舎または下宿を除く）		第一種低層住居専用地域の範囲内 （ただし、共同住宅、寄宿舎または下宿を除く）		隣接する市街化区域用途の範囲内とする	
容積率の最高限度	80%	80%	80%	80%	隣接する市街化区域用途で設定されている容積率	
建蔽率の最高限度	50%	50%	50%	50%	隣接する市街化区域用途で設定されている建ぺい率	
敷地面積の最低限度	200㎡（隅切り部は180㎡）		200㎡（隅切り部は180㎡）		200㎡（隅切り部は180㎡）	200㎡
建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	必要に応じて定める	—	必要に応じて定める	—	必要に応じて定める	—
壁面の位置の制限	道路、敷地境界線から1.0m以上（※3）		道路、敷地境界線から1.0m以上（※3）		道路、敷地境界線から1.0m以上（※3）	道路、敷地境界線から1.0m以上
建築物の高さの最高限度	10m		10m		隣接する市街化区域用途の基準とする	
建築物の居室の床面の高さの最低限度	必要に応じて定める	—	必要に応じて定める	—	必要に応じて定める	—
北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準 （建築基準法第56条第1項第3号による）		第一種低層住居専用地域の基準 （建築基準法第56条第1項第3号による）		隣接する市街化区域用途の基準とする	
日影規制	第一種低層住居専用地域の基準 （建築基準法第56条の2別表第4による）		第一種低層住居専用地域の基準 （建築基準法第56条の2別表第4による）		隣接する市街化区域用途の基準とする	
建築物の形態または意匠の制限	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める	周辺の美観風致を損なわないものとし、必要に応じて定める	建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
垣または柵の構造制限	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める	必要に応じて定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める	
緑化率の最低限度	—	その他、必要に応じて定める	—	その他、必要に応じて定める	—	その他、必要に応じて定める

※1：既存集落型の既存集落とは、概ね線引き制度導入以前から集落を形成していた地域であり、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で概ね30戸が連たんする地域内。
※2：周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、既存集落型、宅地活用継続型、市街化区域隣接型にあっては区域の面積の最小を0.3haとすることができる。
※3：建築基準法第54条の規定による。
※4：国道、主要地方道、都市計画道路を幹線道路とする。
※5：地区計画の内容および周辺の状況により交通安全上支障がないと認められる道路に接続している場合はこの限りでない。

【 新旧対照表② 】

制限項目等	**沿道型**（非住居系）	【 現 行 】	**地域振興型**（非住居系） 地域振興	【 現 行 】	**地域振興型**（非住居系） コミュニティ維持	【 現 行 】
区域の面積	0.5ha以上5.0ha未満		**2.0ha以上**	20ha以上（町長が認める場合は5.0ha以上）	**0.3ha以上**	20ha以上（町長が認める場合は5.0ha以上）
区域の要件 （原則）	2車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路の沿道で0.5ha以上5.0ha未満の街区を形成する区域	市街化区域等に**隣接する**、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員6.0m以上に整備された道路に面している区域	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域	計画的な市街化を図る上で支障が無く、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に事業が実施されると見込まれる区域	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められ、コミュニティ拠点に位置付けられた区域	計画的な市街化を図る上で支障が無く、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に事業が実施されると見込まれる区域
区域が接する 道路の幅員	9.0m以上 （※5）	都市計画法法第33条による	9.0m以上 （※5）	都市計画法法第33条による	9.0m以上 （※5）	都市計画法法第33条による
建築物等の 用途の制限	第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内。ただし、隣接する市街化区域の用途地域との調和や町の上位計画等との整合が必要な場合、並びに国道307号沿線は、**近隣商業地域**の範囲内とする	第二種中高層住居専用地域の範囲内	準工業地域内に建築することができる建築物の用途の範囲内。ただし、住宅（地区内に立地する当該工場の従業員のための住宅、長屋、共同住宅等を除く。）ならびにキャバレー、料理店、ナイトクラブおよびパチンコ店その他これらに類するものを除く。	日野町都市計画マスタープラン等上位計画に基づき決定する	第二種中高層住居専用地域の範囲内（ただし、住宅を除く）	日野町都市計画マスタープラン等上位計画に基づき決定する
容積率の最高限度	200%		200%		200%	
建蔽率の 最高限度	60%		60%		60%	
敷地面積の 最低限度	**200㎡**	500㎡	**200㎡**	500㎡	**200㎡**	500㎡
建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	必要に応じて定める	―	必要に応じて定める	―	必要に応じて定める	―
壁面の位置の制限	道路、敷地境界線から1.0m以上		道路、敷地境界線から1.0m以上		道路、敷地境界線から1.0m以上	
建築物の高さの 最高限度	景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める		周囲の景観と調和した高さを定める		周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定める	
建築物の居室の床面の高さの最低限度	必要に応じて定める	―	必要に応じて定める	―	必要に応じて定める	―
北側斜線	必要に応じて定める	第二種中高層住居専用地域の基準とする	必要に応じて定める	―	必要に応じて定める	―
日影規制	必要に応じて定める	第二種中高層住居専用地域の基準とする	必要に応じて定める	―	必要に応じて定める	―
建築物の形態 または意匠の制限	必要に応じて定める	建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める	必要に応じて定める	建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める	必要に応じて定める	建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
垣または柵の 構造制限	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図れるよう定める	必要に応じて定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図れるよう定める	必要に応じて定める	地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図れるよう定める	必要に応じて定める
緑化率の最低限度	必要に応じて定める		必要に応じて定める		必要に応じて定める	

※1：既存集落型の既存集落とは、概ね線引き制度導入以前から集落を形成していた地域であり、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で概ね30戸が連たんする地域内。
※2：周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、既存集落型、宅地活用継続型、市街化区域隣接型にあっては区域の面積の最小を0.3haとすることができる。
※3：建築基準法第54条の規定による。
※4：国道、主要地方道、都市計画道路を幹線道路とする。
※5：地区計画の内容および周辺の状況により交通安全上支障がないと認められる道路に接続している場合はこの限りでない。

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準

（目的）

第１条　この運用基準は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用および地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることにより、日野町の都市計画に関する基本的な方針（以下「日野町都市計画マスタープラン」という。）等との整合を図り、もって市街化調整区域における農業との調和、良好な住環境の維持・形成等に関することならびに一定の基準を示すことにより地域住民による適切なまちづくりを支援することを目的とする。

（用語の定義）

第２条　この運用基準において使用する用語は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)および建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に定めるところによる。

（運用範囲）

第３条　この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

（基本方針）

第４条　市街化調整区域における地区計画制度の運用については、「都市計画運用指針」（平成 18 年国都計発第 105 号）および「市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用方針及び大規模開発型地区計画の取扱い」（平成 19 年滋都計第 561 号）に基づき行う。このため一定の街区が形成された中でのまちづくりを基本としていることから、一建築物の建築、一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものではない。また、当該地区計画は次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

（１）法 18 条の 2 に基づく「日野町都市計画マスタープラン」との整合が図られていること。

（２）いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和等の観点から総合的に配慮されたものであること。

（３）円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び上下水道施設等の公共公益施設が、地区計画策定区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ原則として新たな行政投資を行う必要がないこと。

（４）地区計画により市街地整備の進んだ地区が、一定範囲以上の広がりをもったときは、定期的に市街化区域への編入を行うことを原則とする。

（５）市街化を抑制すべきという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、当該都市計画区域における計画的なまちづくりに支障を及ぼさないものであること。

（６）安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から、防災面に十分配慮されたものであること。

（適用区域の制限）

第５条　地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域または地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。

（１）都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 1 項第 2 号イからニまでに規定する土地の区域

（２）滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）第 5 条第 1 項に規定する滋賀県立自然公園
（３）農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
（４）農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
（５）森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項、第 25 条の 2 第 1 項、及び第 41 条第 1 項に規定する保安林又は保安施設地区
（６）文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項及び第 110 条第 1 項に規定する史跡、名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
（７）鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 28 条第 1 項に規定する鳥獣保護区
（８）砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条に規定する砂防指定地
（９）地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
（１０）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜崩壊危険区域
（１１）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）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域および第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
（１２）法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区
（１３）法第 8 条第 1 項第 15 号に規定する伝統的建造物群保存地区
（１４）滋賀県流域治水の推進に関する条例第 24 条関連区域（但し、適切に造成され、浸水想定レベルより地盤面を上げる等の対応により、問題ないことが確認された場合はこの限りでない。）
（１５）その他町長が保全する必要があると認める区域
２　制限するまたは法令や計画と整合を要する区域として下記の区域とする。
（１）農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（平成 29 年法律第 48 号）第 5 条第 3 項第 1 号に規定する産業導入地区
（２）法第 34 条第 11 号の指定区域
（３）法第 34 条第 12 号の指定団地

（区域の設定・規模）

第６条　地区計画の区域の設定、規模は次の各号に準ずるものとする。
（１）区域は、原則として道路、河川等の公共の地形地物で明確かつ恒久的に区別すること。ただし、地形地物により難い場合において、土地所有の状況等から敷地境界や官民境界等により明示することが可能な場合はこの限りでない。
（２）区域は、良好な土地利用を図るため、適切な道路配置により街区の形成を行いできる限り整形となるようにすること。
（３）区域の設定により、将来利用することが困難な土地を生じさせることのないようにすること。
（４）適正な街区形成を図るため地区計画の規模は、各類型の区域の規模要件によるものとする。

（地区計画の案の申出）

第７条　法第 16 条第 3 項に規定する住民又は利害関係人は、日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例（平成 7 年日野町条例第 19 号。以下「手続条例」という。）の定めるところにより、地区計画の原案を申し出ることができる。

２ 前項の申出を行う者は、あらかじめ地区計画の素案（様式第１号）を作成し、申し出なければならない。

（住民合意の形成）

第８条　地区計画の素案を申し出る者（以下「申出人」という。）は、素案作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺住民の意見を地区計画に反映させるよう努め、説明会等を実施した後、報告書（様式第２号）により報告しなければならない。

２　地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得なければならない。

（申出に対する措置）

第９条　町長は、第 7 条第 2 項の規定による地区計画の素案の申出があったときは、遅滞なく、地区計画の素案の全部または一部を地区計画の案として決定する必要があるかどうかを判断しなければならない。

２　町長は、前項の規定により当該地区計画の案として決定する必要の有無を申出人に通知しなければならない。この場合において、町長は、あらかじめ日野町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

（事前審査）

第１０条　前条第 2 項の規定により通知を受けた申出人は、開発計画事前審査願（様式１）《都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準〔滋賀県土木交通部住宅課〕》を町に提出し、地区計画の原案を申し出る前までに関係機関との協議調整を行い、事前審査を完了しておかなければならない。

（条例による制限の適用）

第１１条　町長は、地区計画の区域内において建築物の用途、敷地および構造に関する事項で当該地区計画の内容として定めたものについて、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づき、条例を制定し制限するものとする。

（地区計画の内容）

第１２条　地区計画については、都市計画法第 12 条の 5 第 2 項に規定する地区計画の方針および地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

２　地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本方針を示す総合的な指針で次の各号について定めるものとする。

（１）地区計画の目標

（２）土地利用の方針

（３）地区施設の整備の方針

（４）建築物等の整備の方針

（５）その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

３　地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めることとし、次に掲げる事項のうち、地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

（１）地区施設に関する事項

ア）道路の配置及び規模

イ）公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

（２）建築物等に関する事項

ア）建築物等の用途の制限

イ）建築物の容積率の最高限度

ウ）建築物の建ぺい率の最高限度

エ）建築物の敷地面積の最低限度

オ）壁面の位置の制限

カ）壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ）建築物等の高さの最高限度

ク）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ケ）垣は又はさくの構造の制限

コ）その他

４　地区施設については、当該地区周辺の土地利用、環境、営農などに支障のないよう定めるとともに、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空地を配置すること。各道路の幅員については、各類型の基準によること。また、地区計画の区域内道路は、地形上やむを得ない場合を除き、袋路状でないこと。又必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第 33 条および都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県）と同等以上の基準に適合するものとする。

（対象区域の類型・技術基準）

第１３条　地区計画は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する土地の区域のいずれかに該当するもので、かつ次に掲げるいずれかの類型に定める地域・基準に適合するものでなければならない。

（１）既存集落型	
活用の目的	人口減少の進む既存集落において、集落維持を図る場合やインフラ整備が計画的になされず不良な街区が形成されるおそれのある地区の改善を行う場合であって、周辺の景観、営農条件との調和を図りつつ、建築物の形態・意匠等の規制、主要な生活道路の確保など必要な公共・公益施設の整備により既存集落が抱える問題を解決し活性化を図る。
立地基準	基準時（運用基準告示日）において市街化区域に近隣接し、かつ建築物の敷地相互間の距離が 50m以内で概ね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものも含み、そのうち 25 以上が市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんする地域内で幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。
区域の規模	0.5 ﾍｸﾀｰﾙ以上 5.0 ﾍｸﾀｰﾙ未満（※1）
土地利用の方針	原則として、下記用途の制限内の範囲に限定する

地区施設		道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員		法第 33 条による
区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内とする （但し、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く）
	容積率の最高限度	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下
	敷地面積の最低限度	200 ㎡以上（隅切部 180 ㎡）
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	10m以下
	日影制限、北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

（２）宅地活用継続型	
活用の目的	事業所等の立地により既に宅地化されている箇所において、周辺の景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により継続的な土地の活用を図る。
立地基準	周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。
区域の規模	0.5 ﾍｸﾀｰﾙ以上 5.0 ﾍｸﾀｰﾙ未満（※1）
土地利用の方針	原則として、下記用途の制限内の範囲に限定する
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による

区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内とする （但し、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く）
	容積率の最高限度	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下
	敷地面積の最低限度	200 ㎡以上（隅切部 180 ㎡）
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	10m以下
	日影制限、北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

（３）市街化区域隣接型	
活用の目的	鉄道駅から概ね１ｋｍ以内の地域、又は２車線以上の整備された道路（幹線道路）に面する地域で、既に住宅等が点在している区域において、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により計画的にゆとりある良好な新市街地形成を図る。
立地基準	市街化区域に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。
区域の規模	0.5 ﾍｸﾀｰﾙ以上 5.0 ﾍｸﾀｰﾙ未満（※1）
土地利用の方針	原則として、隣接する市街化区域の用途に準ずる
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による

区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	隣接する市街化区域用途の範囲内
	容積率の最高限度	隣接する市街化区域用途で設定されている容積率
	建ぺい率の最高限度	隣接する市街化区域用途で設定されている建ぺい率
	敷地面積の最低限度	200 ㎡以上
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	隣接する市街化区域用途の基準とする
	日影制限、北側斜線	隣接する市街化区域用途の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

（４）沿道型（非住居系）	
活用の目的	２車線以上の整備された道路（幹線道路）沿線において、適正な土地利用の秩序を図るため許容する用途や土地利用の範囲を限定し、用途の混在を防止するとともに、良好な環境を計画的に形成し将来においても維持・保全を図る。
立地基準	市街化区域等に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。
区域の規模	1.0 ﾍｸﾀｰﾙ以上 5.0 ﾍｸﾀｰﾙ未満
土地利用の方針	原則として、商業業務施設の用途に限定する
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による
区域内道路	法第 33 条による
建築 用途の制限	第二種中高層住居専用地域の範囲内
建築 容積率の最高限度	200%以下
建築 建ぺい率の最高限度	60%以下

物に関する事項	敷地面積の最低限度	500㎡以上
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から1.0m以上
	高さの最高限度	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める
	日影制限、北側斜線	第二種中高層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

（５）地域振興型（非住居系）	
活用の目的	20.0ヘクタール以上（産業の振興、その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為と町長が認める場合《市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用指針及び大規模開発型地区計画の取扱い（平成19年滋都計第561号）内の産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為に同じ》は5.0ヘクタール以上）の一団の開発行為で、日野町都市計画マスタープラン等の上位計画に基づいた土地利用を図る
立地基準	市街化区域における市街化の状況からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障が無く、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に事業が実施されると見込まれる区域
区域の規模	原則20.0ヘクタール以上 （町長が認める場合は5.0ヘクタール以上）
土地利用の方針	当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるもの
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第33条による
区域内道路	法第33条による
用途の制限	日野町都市計画マスタープラン等上位計画に基づき決定する

容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	500㎡以上
壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から1.0m以上
高さの最高限度	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める
形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
その他	必要に応じて定める

※1　周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、区域の面積の最小を0.3ヘクタールとすることができる。

（事業の実施）

第１４条　事業者は、地区計画が定められた日から、原則として１年以内に当該地区計画に適合する事業に着手するものとする。

２ 止むを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は当該地区内の公共施設の整備順位、実施時期、施行主体その他町長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、承認を得なければならない。

（その他）

第１５条　この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この運用基準は、平成31年4月1日から施行する。

ページID：470　更新日：2019年2月19日

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

目次

条例の概要

条例で指定する区域と開発行為の概要（法第34条第11号関連）

条例で定める許可基準（法第34条第12号関連）

条例の施行日

その他

条例の概要

本県では、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が行えるよう、また、開発許可制度全般の透明化および手続きの迅速化を図ること等を目的に「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」により、市街化調整区域においての許可の対象となる開発行為等を定めています。
また、平成19年11月30日施行の改正都市計画法により、市街化調整区域での大規模開発の許可基準が廃止されたことに伴い、条例で定めていた5ヘクタール以上の大規模開発の許可基準を廃止しました。
なお、この条例は、滋賀県に開発許可の権限がある町が対象地域です。中核市の大津市、事務処理市である彦根市、長浜市、近江八幡市、草津市、守山市、東近江市、米原市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市および高島市については適用されません。

- 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の本文（PDF：16KB）

条例で指定する区域と開発行為の概要（法第34条第11号関連）

1.指定区域

指定区域は、次のア～エのいずれにも該当する区域に限られ、市町の申出により指定しました。

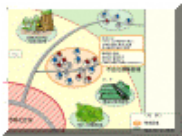
ア：建築物の敷地相互間の距離が50m以内でおおむね50以上の建築物が連たんしている区域

イ：市街化区域から1km以内に存する区域

ウ：隣近接した市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がない区域

エ：公共施設である道路、排水施設が適当に配置されている区域但し、災害の発生のおそれのある区域、優良な集団農地、優れた自然風景区域は除きます。

【区域指定のイメージ図】



2.新たに認められる開発行為

指定区域内においては、現在居住していない人でも、次のア、イのいずれかの用途の建築物の建築を目的とした開発行為が認められることとなりました。

ア：自己用住宅

イ：事務所、日用品販売店舗、理髪店等を兼用する自己用住宅（但し、延べ床面積の1/2以上を居住の用に供しかつ兼用する用途部分が50平方メートル以下であるものに限ります。）

3.区域の指定状況

平成23年5月19日現在で指定した区域および指定区域の数（括弧書き）は次のとおりであり、その指定区域図は、当該市町または管轄する県土木事務所の開発許可担当窓口ならびに当課におい

て閲覧することができます。

区域指定市町名（指定区域の数）3町（42区域）

日野町（23)、竜王町（11)、多賀町（8）

条例で定める許可基準（法第34条第12号関連）

開発審査会が審査基準を定め、法第34条14号該当として個別に審査している開発行為のうち、世帯の分化等の定型的なもののうち次のア～エのいずれかに該当する開発行為を条例により許可基準として定めています。これによって開発審査会の議を得ることなく開発許可を行うことができ、手続きが迅速化されます。

ア：世帯の分化に伴う自己用住宅

イ：借家からの転居に伴う自己用住宅

ウ：収用移転に伴う自己用住宅

エ：認定既存住宅団地における自己用住宅

但し、災害の発生のおそれのある区域、優良な集団農地、優れた自然風景区域は除きます。

なお、平成23年5月19日現在で認定した既存住宅団地の存する市町および団地数（括弧書き）は次のとおりであり、その認定団地の区域図は、当該市町および管轄する県土木事務所の開発許可担当窓口ならびに当課において閲覧することができます。

認定団地の存する市町名（認定団地の数）2町（4団地）

日野町（3)、竜王町（1）

条例の施行日

平成19年11月30日から施行します。

その他

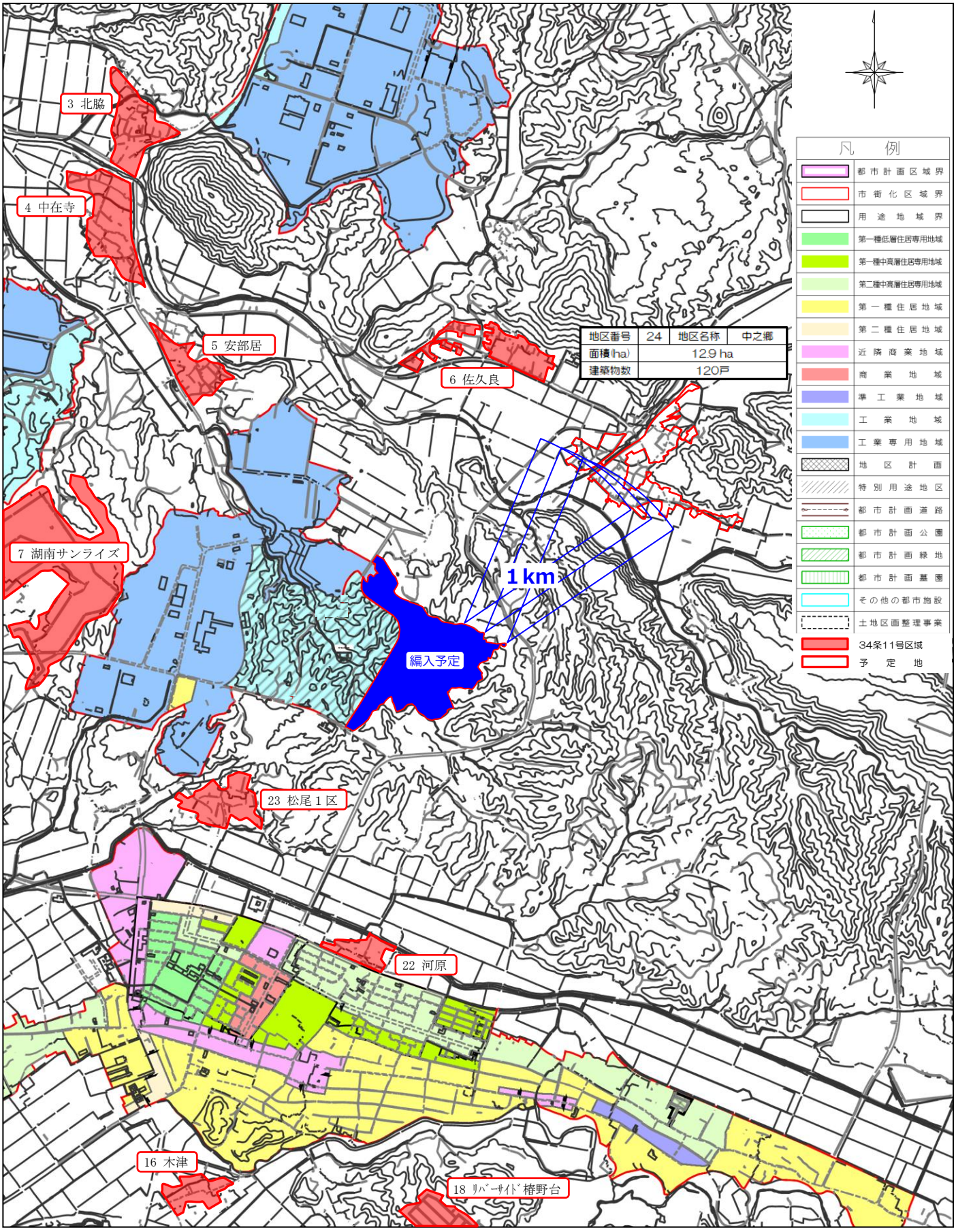
市街化調整区域を有する15市町のうち、3町が本条例の適用対象となります。

適用対象地域

都市計画区域	県条例の対象となる町	県条例の対象とならない市
大津湖南	-	大津市、草津市、守山市、湖南市、栗東市、野洲市
彦根長浜	多賀町	彦根市、長浜市、米原市
近江八幡八日市	日野町、竜王町	近江八幡市、東近江市
甲賀	-	甲賀市
計	3町	12市

位　置　図　（第34条11号区域）

【市町名：日野町】



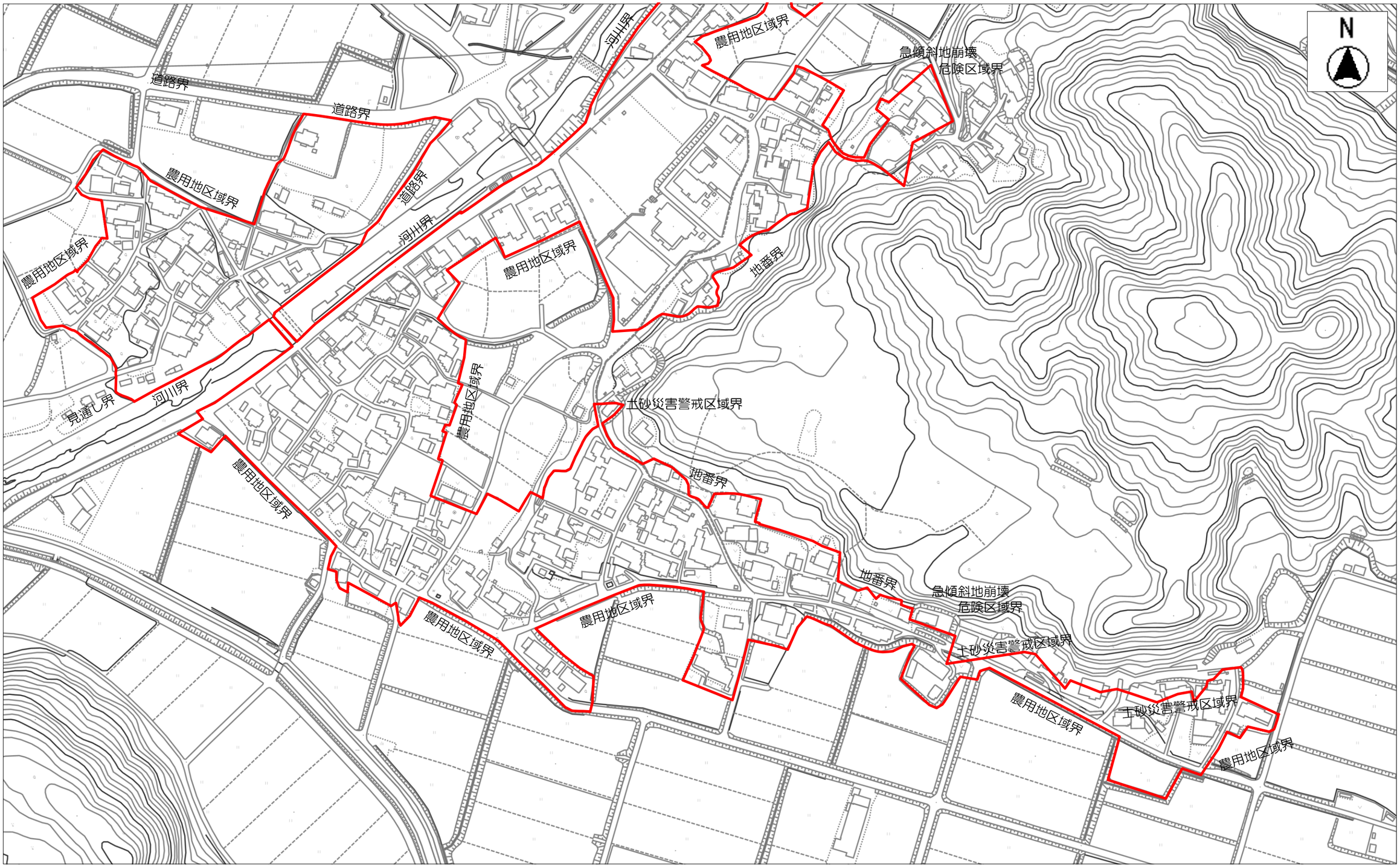
(A4) 縮尺　1：25000

1000　500　0

【作成年月：令和8年2月】

日野町

【24 中之郷】



基　本　図　1

日野町

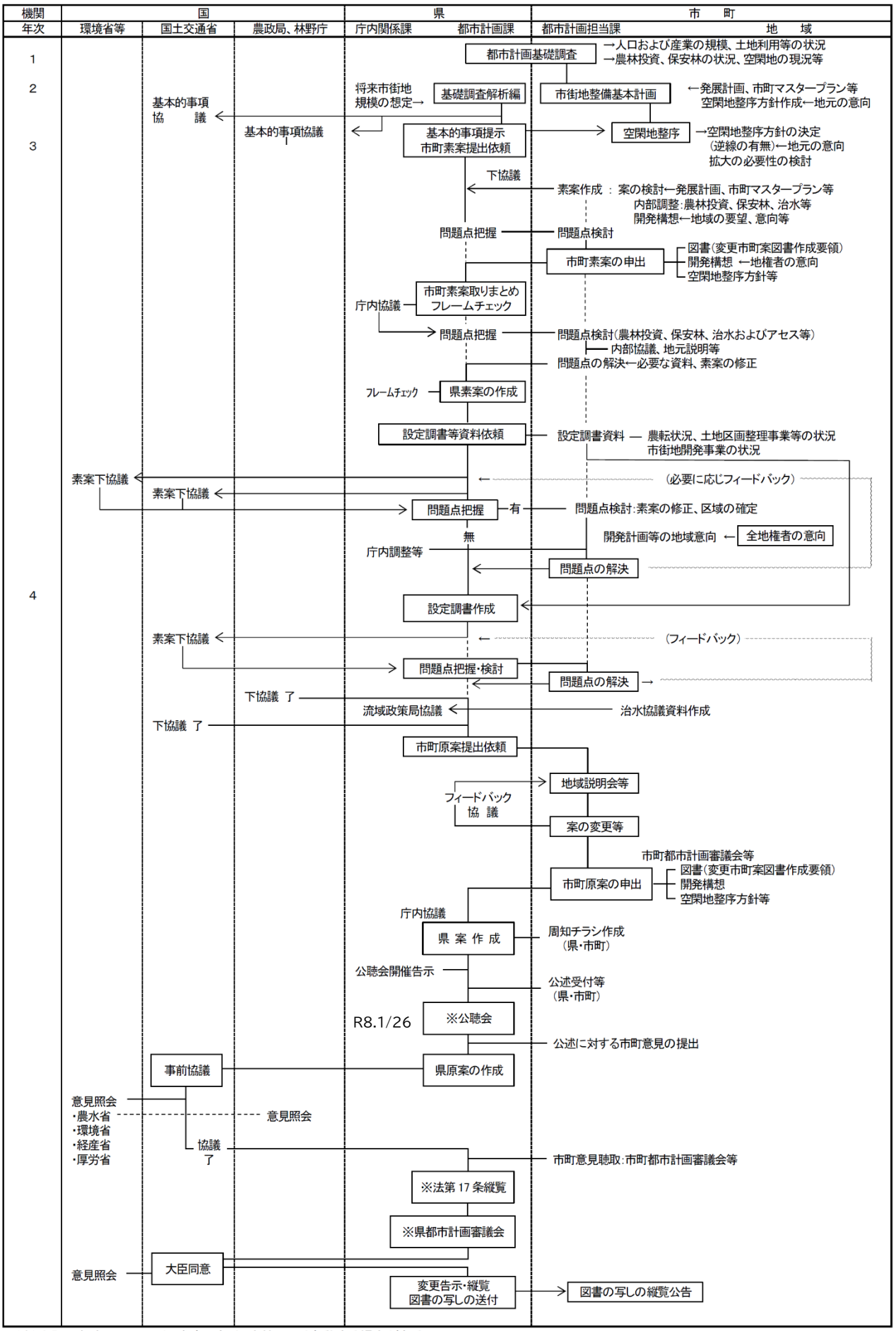
【24 中之郷】



基　本　図　２

○都市計画決定等の手引き（滋賀県土木交通部都市計画課）より

区域区分の変更フロー（県決定）定期見直し



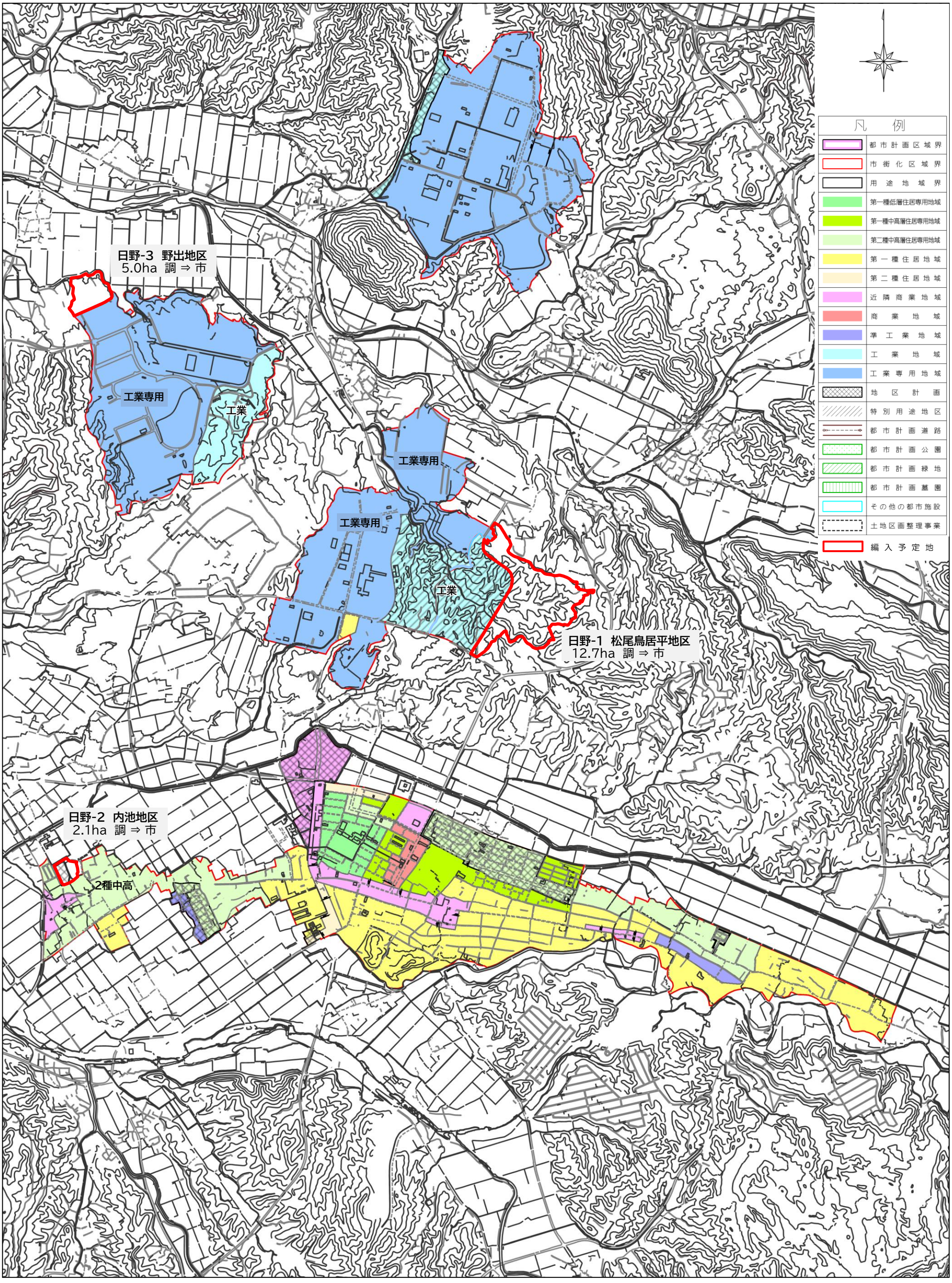
(注)上記の年次については、参考であり、案件により変動する場合がある。

※　都市計画区域マスタープラン(整開保)の変更と同時に行う。

都市計画の策定の経緯の概要（用途地域・地区計画・特別用途地区）

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更

事　　項	時　　期	備　　考
地元説明・ 関係機関協議	令和　7 年　6 月	庁内・関係機関協議等
知事事前協議提出	令和　8 年　9 月　8 日	
知事事前協議回答	令和　8 年　10 月	（予定）
計画案の縦覧	令和　8 年　10 月　21 日 ～ 令和　8 年　11 月　4 日	（予定）
日野町都市計画審議会	令和　8 年　11 月	（予定）
知事同意	令和　8 年　12 月	（予定）
変更告示	令和　8 年　12 月	（予定）



縮尺 1：23000 (A3)

1000 500 0

近江八幡八日市都市計画区域
日野町都市計画総括図