

第87回 日野町都市計画審議会 議事録

令和 8年 3月17日 火曜日
13時25分 から
日野町防災センター研修室

出席者

委員	8名
事務局（説明人）	3名
傍聴人	1名

審議事項（諮問）

- 議第1号 近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について
- 議第2号 近江八幡八日市都市計画区域区分の変更（滋賀県決定）について
- 議第3号 河原地区における地区計画の策定方針（素案）について

報告事項

- (1) 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）について
- (2) 近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更（日野町決定）について
- (3) 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定および変更（日野町決定）について

事務局：

ただいまより、第87回日野町都市計画審議会を開催いたします。建設計画課長の杉本でございます。本日はお忙しい中ご出席いただき、誠にありがとうございます。

日野町都市計画審議会条例 第3条第2項に基づき、引き続き委員をご承諾いただきましたことに、改めて深く御礼申し上げます。2年間どうぞよろしくお願いいたします。

本日の出席状況をご報告いたします。全委員8名中、8名の出席がございます。条例 第6条 第1項の規定により、過半数に達しておりますので、本日の審議会は有効に成立いたしますことを報告いたします。

それでは会議に先立ちまして、日野町長より開会のご挨拶を申し上げます。

町 長：

皆さん、こんにちは。今日は第87回日野町都市計画審議会ということで、委員の皆様にはそれぞれお忙しい中、役場までお越し、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃から町の都市計画行政に深いご理解、ご協力をいただき、本当に感謝申し上げますところでございます。

今回は、皆様ご存知の通り、日野町だけでこの線引きなどを決めているわけでは当然ございませんでして。滋賀県全体、特にここから東近江市や竜王町といった広域的な領域の中で、どのように都市計画をしていくかという流れの中で、更新がなされてきたところで

す。これから改定をしていくという素案が県の方から出てきておりますので、それについて皆様にご議論いただきたいと考えております。

かねてから議会や皆様からも、「ここに家は建てられないのか」といったお話をよくいただきます。「本当にこの制度自体、どうなっているのだ」と。担当はなかなか制度上の制約で言いづらい部分もあるかと思いますが、私は行政の責任者として、この制度の在り方については常日頃、大変な問題意識を持っているところでございます。時代とともに、やはり一定の自由度がないと、本当に人口減少を加速化させてしまう。都市への一極集中を助長しているのではないかということは、日野町だけでなく全国の我々のような自治体はみんな思っているはずですよ。

近隣自治体においても、拠点整備による機能集約など、多大な労力を投じてようやく開発を可能にしている事例がありますが、そこまでしなければ動かない現行制度の枠組みそのものが、地方の活力を削いでいないか。私は常々、滋賀県の知事に対しても、地方の実態に即した柔軟な運用を強く働きかけてまいりました。やはりそこが変わらないと、地方の人口減少は本当に止まらないなと思っているところです。

今日は多方面から、皆様の切実なご意見をいただきながら、また産業面の側面からもお声をいただき、我々もしっかりとお聞きした上で、本町の意味として県などの方へ伝えていきたいと思っております。今日はお世話になりますが、よろしく願いいたします。

事務局：

町長につきましては、この後、次の公務がございますのでここで退席させていただきます。

本日の審議会は、新たな任期が始まりまして初めての開催となります。委員名簿は次第の次のページに記載の通りでございます。また、今期につきましても、全ての委員様に引き続きご再任を賜りました。皆様、既にお互いよくご存じの間柄でございますので、この場での自己紹介は省略させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、次第の3番目「会長の選任」に入ります。会長につきましては、条例第5条第1項に基づき、学識経験を有する委員の中から選挙により定めることとなっております。進め方について、委員の皆様からご意見はございますでしょうか。

委員：

事務局一任

事務局：

ありがとうございます。それでは、事務局より案を提示させていただいてもよろしいでしょうか。

委員：

異議なし

事務局：

事務局としましては、前回も会長として多大なるお力添えをいただきました、大橋委員に再度お願いしたいと考えております。大橋委員、いかがでしょうか。

ありがとうございます。大橋委員にご承諾いただきました。それでは、以後の議事進行は条例に基づき、大橋会長にお願いいたします。会長、恐れ入りますが席の移動をお願い

いたします。

会 長：

会長にご指名いただきました大橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

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、浦田委員と福永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4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、合わせて3件です。まず、議第1号および第2号は、滋賀県決定の案件につき、町としての意見を答申いただく「諮問事項」です。次に、議第3号は、河原・松尾地区の地区計画素案につき、ご意見をいただく事項です。以上の3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：

異議なし

会 長：

異議なしと認め、本日の審議事項は、次第のとおり3つの議案と決定いたしました。

それでは、審議事項に入りたいと存じます。議第1号を議題といたします。本案につきましては、都市計画法第16条に基づき、1月26日に滋賀県が公聴会を予定していましたが、住民および利害関係者からの公述の申し込みが無かったため中止となっています。それでは事務局より説明を求めます。

事務局：

議第1号「近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について」を説明させていただきます。資料の1. 変更の背景・理由をご覧ください。本方針は、都市計画法第6条の2に基づき、日野町を含む近江八幡八日市都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発の基本的な方向性を定める「都市計画のマスタートプラン」です。前回の策定から目標年次を迎えたため、社会情勢の変化、人口減少や産業構造の変化や令和2年国勢調査の結果を踏まえ、長期的視点に立った新たな将来像を策定するものです。

滋賀県による変更案に関する理由書を次のページに添付しております。「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。」としています。

本方針は、県が定める「滋賀県都市計画基本方針」を受け、本区域における今後15年間の都市づくりの羅針盤となるものです。前回の改定から時間が経過し、人口減少や少子高齢化の深刻化、激甚化する自然災害、そして脱炭素社会への対応など、私たちを取り巻く情勢は大きく変化しています。これらに的確に対応するため、この度、全面的に見直しを行うものです。変更点につきましては事前に送付させていただいておりましたので、主要な点を申し上げます。

新旧対照表により説明致します。5ページからは、都市づくりの基本理念が記載され、本方針では、将来像として拠点連携型都市構造を掲げています。これは、近江八幡市・東

近江市の中心核や各市町の拠点に都市機能を集約し、それらを鉄道やバスなどの公共交通ネットワークで結ぶ考え方です。具体的には、都市機能の集約、交通体系の整備、産業と環境の柱を推進しています。

そして、11ページからは、区域区分を定める際の方針となります。区域区分の見直しにつきましては、引き続き「市街化区域」と「市街化調整区域」を維持し、秩序ある土地利用を図ります。本町は、国道307号や477号、名神高速道路のインターチェンジへのアクセスといった立地条件から、これまで内陸型工業地や住宅地として発展してまいりました。しかし、人口減少が進む中で住宅地や施設が広範囲に散らばってしまうと、将来的に道路の補修や上下水道の維持管理を町全体で行っていくことが極めて困難になります。新しく街を広げるのではなく、開発と保全の区域を明確に分けることで、町の財政負担を抑えつつ、落ち着いたある住環境を次世代へ引き継いでいくため、引き続きこの制度による適切な誘導が必要であるとしています。本方針の実現により、誰もが安全・安心に、そして誇りを持って住み続けられる近江八幡八日市圏域の形成を目指しております。

とくに当町から要請した点は、13ページからの主要な都市計画の方針において、14ページの③工業地の地区に、日野町都市計画マスタープランにあわせ大字名を追加しました。また、17ページの市街地における建築物の密度構成に関する方針においても大字名を追加しております。委員の皆様におかれましては、近江八幡八日市都市計画を支える新たな方針についてご審議くださいますようお願い申し上げます。以上で事務局からの説明を終わります。

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：

資料の内容については概ね承知いたしました。先ほどの町長のご発言に関連し、用地確保の在り方について一点お伺いいたします。現在、日野町では開発が抑制されている状況にあります。商工業用地の区域指定の現況を鑑みると、実際には活用可能な土地が潜在しているにもかかわらず、民間事業者による着手が困難な実態があります。こうした開発の開きにくさが、結果として本町の人口減少を招く一因となっているのではないのでしょうか。

現在、居住エリアのコンパクト化等が進められておりますが、こうした規制を緩和し、より円滑な土地利用を可能とするためには、具体的にどのような手法を用いれば県や国の承認を得られるとお考えでしょうか。実効性のある具体的な手法について教示願います。

事務局：

本年度、町長を筆頭に知事要望を行った際、滋賀県からは市街化区域への編入および地区計画制度の活用について回答がありました。市街化調整区域であっても、地区計画として区域を特定し、ルールを定めることで対応してはどうかという提案が主たる内容です。

しかしながら、この手法では町側が事前にピンポイントで場所を特定する必要が生じます。町の考えとしては、特定の場所を指定する形式ではなく、より柔軟な運用を可能とするため、個々の開発許可要件そのものを緩和するよう、住宅部局等に対しても引き続き強く要望を行っているところです。市街化調整区域内における沿道サービス施設等の立地要

件についても、個別の案件に対してより迅速かつ簡易に開発が可能となるよう、粘り強く交渉を継続してまいります。

委員：

農用地区域の規制を含め、現行の制度が施行されてから既に半世紀以上が経過しております。かつて、工業団地の整備等により優良農地の喪失が懸念された時代においては、こうした強力な規制は必要不可欠であったと理解しております。

しかし、社会情勢は当時から大きく変容しています。住民はその変化を痛感しており、県や国も理屈の上では理解されているはずですが、それにもかかわらず、なぜ半世紀が経過した今もなお、柔軟な運用や制度改正が実現しないのでしょうか。変革を阻んでいる具体的な要因はどこにあるとお考えですか。

事務局：

要因の根底にあるのは、国の基本方針です。都市計画区域を指定した以上、市街化調整区域は一貫して市街化を抑制すべき区域であるという国側のスタンスが堅持されている点が極めて大きいと言わざるを得ません。地方の窮状に対する理解は示されるものの、国が定める抑制区域という大原則がある限り、県としても安易な緩和は認めがたいという現状があります。

また、国の視点が地方よりも、東京をはじめとする大都市圏の過密対策や居住性向上に偏っている側面も否定できません。一方で、他自治体において規制緩和を実現した先例も散見されます。地方から継続的に声を上げ続けることで、国や県の認識を改めていく必要があります。町から県へ、そして県から国へと、地方の切実な実態を訴え、段階的に事態を改善していく所存です。

委員：

東京一極集中や都市部への過度な流入は、裏を返せば、地方における住宅確保や立地の困難さが招いている結果であり、根源は同一の問題であると考えます。町長をはじめとする行政側の尽力は理解しておりますが、我々議会側も政治的なアプローチを展開しております。この問題は、行政実務と政治的な働きかけが一体となって運用されなければ、容易に打破できるものではありません。

制度施行から50年以上が経過しても停滞しているこの現状を打開するため、建設部局のみならず農林部局も含め、組織横断的な体制を構築し、政治との緊密な連携のもとで足並みを揃えて取り組んでいただくよう強く要望いたします。

会長：

活発なご協議ありがとうございました。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。

続きまして議第2号を議題といたします。本件は、令和7年3月の第86回日野町都市計画審議会において、新たに市街化区域へ編入する地区として素案の報告があった事項です。なお、本件についても議第1号と同じく公聴会の開催はありませんでした。それでは、事務局より説明を求めます。

事務局：

続きまして、議第2号 近江八幡八日市都市計画区域区分の変更（滋賀県決定）について

説明させていただきます。第86回都市計画審議会において取り組み経過をご報告させていただいたものから変更等はありませんが、この件につきましては、都市計画法第18条第1項に基づき、都道府県が都市計画を決めるときは、あらかじめ関係する市町村の意見を聴かなければならないことから、本日、議案として提案させていただきます。資料は滋賀県の計画書(案)および理由書、各地区の位置図となっております。なお、日野町については計画図も添付しており、当該3地区は日野町の都市計画に関する基本方針に基づき、市街化編入後すぐに事業実施が見込める地区となっております。(資料に基づき詳細を説明)

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：

松尾鳥居平地区の工業団地整備に関連して伺います。進出企業が自社の従業員を対象とした寮や社宅を敷地内に建設し、居住させることは可能でしょうか。

事務局：

当該地区の用途地域は工業地域に設定いたしますが、併せて本町の条例に基づく「特別用途地区(特定工業地区)」としての規制を適用いたします。本来、工業地域では社宅や保養所の建築が可能ですが、本町の特定工業地区においては、周辺環境への影響を考慮し、制限を設けております。具体的には、当該工場を操業する企業が、自社従業員のために建設する社宅や寮に限り建築を認めることとしています。第三者向けの賃貸住宅等は認められませんが、進出企業自らが福利厚生として整備する居住施設であれば建築可能です。

委 員：

自社専用の社宅であれば可能ということですね。

関連してもう一点伺います。かつて他県の工業団地において、大手メーカーの寮が工場に隣接して立ち並んでいる事例を拝見しました。仮にこうした区域内で、利便性向上のためにコンビニエンスストアを誘致したいという要望があった場合、立地は可能でしょうか。

事務局：

用途地域としての工業地域内では、店舗等の建築は可能です。ただし、本町の特別用途地区建築条例においては、良好な工業環境を維持するため、住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎等の建築を原則禁止しており、自社従業員専用施設のみを例外として除外しています。

当該区域はあくまで工業振興のための専用エリアとして純化させる方針であり、特に店舗や飲食店を兼ねる住宅については禁止対象となりますが、独立した店舗の建設自体は制限されていません。

委 員：

資料に記載されている人口フレームについて確認させてください。項目にある「特定保留」や「一般保留」といった用語、および「配分する人口」と「保留する人口」が持つ意味合いについて、改めて簡潔な説明をお願いします。また、内池地区2.1haの市街化編入に関連して、当該地が都市計画法第34条第11号の名称が「三十坪・内池地区」となっているが、物理的に接続しているという認識で相違ないでしょうか。

事務局：

まず第34条第11号区域についてですが、小学校横の公道を通じて、内池地区と三十坪地区が接続しております。図面上では詳細な表現が至らず恐縮ですが、実態としては一体的な地区が滋賀県により指定されています。

次に人口フレームについて説明いたします。近江八幡八日市都市計画区域の将来推計では、令和17年に向けて総人口の減少が予測されていますが、まちづくりの核となる市街化区域の人口については、令和2年の基準年と同水準を維持する計画としています。その際、あらかじめ場所を固定せずに将来の開発枠として確保しておく人口を、2,600人の保留する人口と設定しています。将来的に新たな市街化編入を検討する際、この保留する人口という枠に残数がなければ住居系の編入が認められません。つまり、将来的な発展に向けた余力を数値化したものが保留人口となります。

委員：

内池地区の編入後、当該区域内での店舗等の建築は認められるのでしょうか。

事務局：

内池地区については、編入に合わせて地区計画を策定いたしますが、その用途制限において店舗の建築は認めておりません。既存の周辺環境との整合を図り、閑静な住宅地としての環境を維持することを主眼としているため、原則として住宅専用の区域となります。

委員：

店舗というのは、例えば自宅で美容室をされるようなものもダメということですか。最近、そういうポスティングチラシなども見かけますが、そういった形も一切ダメなのでしょうか。

事務局：

地区計画において「掲げられた用途以外は建築不可」とする制限を設けております。アトリエ、工房、病院、診療所などは許容しておりますが、一般的な店舗については、良好な住宅地環境の形成を優先するため、原則として立地できません。

事務局：

市街化調整区域における店舗立地については、都市計画法第34条第1号（周辺住民の日常生活のため必要な施設）という規定がございます。しかし、市街化区域に隣接する場所において店舗を計画した場合、県の審査では「市街化区域の住民も容易に利用できてしまう」と判断され、法第34条第1号の趣旨の調整区域住民のための施設から外れるとして不許可となるケースが大半です。このように、市街化調整区域であれば可能な店舗立地であっても、市街化区域との境界付近では極めて厳格に制限されるという現状がございます。

委員：

今回の手続きは、開発を促進するために市街化調整区域を市街化区域へ変更するものと理解しています。調整区域では建築が困難だからこそ、地区計画を策定して市街化区域に編入するわけですが、市街化区域になった後も、かえってお店すら建てられないほど規制が強化されるのは、いささか逆説的に感じられます。

事務局：

国や県の方針として、市街化区域へ編入するのであれば、無秩序な市街化を防止するた

め、さらに厳格な地区計画によって誘導しなさいという指導がございます。例えば、松尾鳥居平地区を工業地域に編入する際も、単に用途地域を定めるだけでなく、工業団地としての純度を保つために「特別用途地区」や「地区計画」による二重の規制を求めるのが現在の広域行政のスタンスです。内池地区についても、日野町都市計画マスタープランに掲げる「良好な住宅地の形成」を実現するため、編入後も地区計画によって一定の制限を維持し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを目指すものであります。

委員：

先ほど工業専用地域でも、本来ならカラオケボックスや自動車教習所などは建てられるという説明がありましたが、野出地区において、今回の地区計画を定めることで一切建てられないようにするという理解でよろしいですか。つまり、本当に製造工場等の純粋な工業利用だけに絞り込むという、かなり強い規制をかけるということでしょうか。

事務局：

委員ご指摘の通りでございます。工業専用地域という名称ではありますが、建築基準法の本래の規定では、店舗や特定の施設、教習所などの立地が一部認められております。しかし、野出地区については町内企業の持続的な発展と、純然たる工業団地としての利便性を最大限に高めることを目的としております。そのため、地区計画の中で製造工場等以外の建築を不可能とする用途制限をあえて上乘せすることで、住工混在を防ぎ、工業に特化した土地利用を確実なものにしようとする計画でございます。

委員：

町の政策として工業に特化させるために、法律よりもさらに踏み込んだルールを作るといことですね。分かりました。次に、内池地区の図面と整備計画について伺います。先ほどの説明で、地区計画の面積は2.1ヘクタールだが、整備計画の面積は2.0ヘクタールで、そこに0.1ヘクタールの違いがあるというお話がありました。図面を見ると紫色の道沿いの部分が外れているようですが、これは具体的にどういう理由で地区計画には入っているが、整備計画からは外れるという形になっているのでしょうか。

事務局：

内池地区の面積の差についてご説明いたします。今回、新たに市街化編入を行う区域と既存の造成地を一体的に管理するために、地区計画の区域そのものは2.1ヘクタールとして設定しております。しかし、その中の道沿いの一部、紫色の網掛け、つまり整備計画図から外れている箇所につきましては、既に宅地としての利用が確定している、あるいは公共的な空間としての性格が強い部分です。

そのため、詳細な整備計画を適用する範囲からは除外し、通常第2種中高層住居専用地域としての制限に委ねる形をとっております。これにより、新しく編入する区域との整合性を取りつつ、既存の住環境との調和を図ります。

委員：

つまり、2.1ヘクタール全体に地区計画という大きな枠組みは被せるけれども、より細かい縛りである整備計画については、実情に合わせて2.0ヘクタールに絞っている、という技術的な調整の結果だと理解していいですね。

事務局：

ご意見のとおりでございます。

委員：

もう一点、全体のスケジュールですが、滋賀県等との協議が遅れているというお話でした。令和8年5月に縦覧、7月に決定という予定が大幅に遅れる可能性があるとのことですが、これによって企業の立地や住宅の分譲などに具体的な支障が出る懸念はないのでしょうか。

事務局：

現時点では、関係部局および関係事業者とは密に連絡を取り合っております。決定が数ヶ月ずれ込んだとしても、全体の事業計画に致命的な影響が出ないよう、手続きの並行進捗を図るなどして調整を進めてまいります。資料の経緯の概要のとおり、住民の皆様には本日の報告事項を5月以降に縦覧し、その結果を踏まえて次回の都市計画審議会で附議させていただきます。進展があり次第、皆様にはご報告および日程調整等をさせていただきます。

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。本件は、区域区分の変更案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、議第3号を議題といたします。事務局より説明を求めます。

事務局：

続きまして、議第3号 河原・松尾地区における地区計画の策定方針（素案）について説明申し上げます。お手元の資料は、町へ提出されました「地区計画素案申出書」の写しを添付しております。本件は、日野町市街化調整区域における地区計画運用基準 第7条第2項に基づき、地区計画の原案提出に先立ち、あらかじめ作成された素案の申し出がなされたものです。手続きの進捗状況として、同基準第8条に規定されております住民合意の形成につきましては、申出人により説明等の実施および報告がなされており、地区計画区域内の利害関係人全員の同意を得ていることを確認しております。

これを受けまして、町としての今後の対応ですが、同基準第9条第1項に基づき、この素案の全部または一部を、町の地区計画の案として決定する必要があるか否かを判断することとなります。同条第2項におきまして、町長がその判断を行うにあたっては、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものと定められていることから、本日の議題とし、委員の皆様のご意見を賜るものです。それでは、具体的な内容については申出書を用いて説明させていただきます。（資料に基づき詳細を説明）

資料の最後は「日野町認定こども園整備基本構想」になり、町として当該地に整備していくこととなる資料を添付しております。

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：

本素案の提出は令和7年度かと思いますが、これに対する認可はいつ頃を予定されていますか。また、資料にある町長から町長への申出書については、法的に有効な形で手続きが進められているという認識でよろしいでしょうか。

事務局：

町長から町長への申出の双方代理については、法的に有効かつ適正な形で手続きを進めております。

委員：

もう一点、手続きの順序について伺います。既に昨年の12月議会において、認定こども園に関連する調査費等は議決されており、現在進行中の議会においても予算が計上されています。しかし、予算を議決した後に地区計画の策定方針を審議会にかけるといのは、本来の手続きとして順序が逆ではないでしょうか。議決後の事後承認のような形になることについて、見解を伺います。

事務局：

手続き上の課題につきましては、令和10年の開園という目標から逆算する中で、一部の工程を先行せざるを得ない事情がございました。都市計画審議会の開催が予算措置に迫りつつよう努めてまいりましたが、結果として遅れが生じている点については、深くお詫び申し上げます。

委員：

なぜ令和7年の段階で都市計画審議会を開催しなかったのでしょうか。1年間の空白期間があったわけですから、開催する機会は十分にあったはずです。

事務局：

タイミングについて補足させていただきます。現在、地区計画の素案を審議いただく段階ですが、本申請は令和8年度、具体的には令和8年7月頃を予定しております。また、これと並行して、土地収用法に基づく事業認定手続きを進めております。委員ご指摘の補正予算もこれに関連するものです。なぜ土地収用法の手続きを先行させているかと言いますと、当該地がいわゆる農業振興地域の青地に該当するためです。

この青地については、土地収用法に基づく事業認定を受けなければ農振除外することができません。まず事業認定を受け、その結果として農振地から外れることで、初めて地区計画を策定できるという法的な制約がございます。事業認定が下りるのが本年7月頃と見込んでおり、その段階で速やかに地区計画の申し出を行い、都市計画法第34条第10号に基づく開発許可へと繋げていく計画です。こうした法手続き上の連動により、現時点での諮問となった点をご理解いただければと存じます。

委員：

流れは理解しましたが、仮に本日、本審議会が第3号議案を否決した場合、既に予算が通っている事業はどうなるのですか。

事務局：

本事業の重要性に鑑み、何卒ご理解を賜りたいと申し上げるほかございません。

委員：

事務局側の段取りの都合は理解しましたが、既成事実化されたものを後から審議するような形には、いささか形骸化した印象を拭えません。

委員：

地区計画の説明において、「認定こども園の建設」という直接的な表現ではなく、「子

育て・保育機能の一体的推進」といった包括的な表現がなされています。また、計画区域には、わたむきホール虹や図書館も含まれていますが、こども園の予定地だけでなく、これらの周辺施設を一括した計画とした理由を伺います。

事務局：

最大の理由は、中心市街地活性化を見据えた戦略的な位置づけにあります。将来的に本地区計画の隣接地を市街化区域へ編入することを目指しております。

こども園、わたむきホール虹、図書館を一つのエリアとして包括的に捉えることで、将来、これらの施設を改修・整備する際、国の補助金の都市構造再編集中支援事業などをより受給しやすい環境を整える狙いがあります。単にこども園を建設するだけでなく、このエリア一帯を日野町の文化ゾーンとして明確に位置づけ、将来的な市街化区域編入を見据えた布石として地区計画を定め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。本件は、地区計画の策定方針（素案）として妥当なものとして認め、本日の審議結果を町長へ報告することといたします。

続きまして、次第の5番目、報告事項に入ります。「用途地域の変更について」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：

最初に、(1)近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（日野町決定）についてお願いします。議第2号のとおり、区域区分の変更に取り組んでおりますが、本日は編入後の用途地域について報告させていただきます。滋賀県の都市計画決定がなされ新しく市街化区域に入りますと、都市計画法の規定のとおり、用途地域を定める必要があります。

滋賀県が決定するのは、広域的・根幹的な都市計画であり、複数の市町村にまたがるか、地域全体に大きな影響を与える計画で、区域区分等になります。そして、町が決定するのは、地域的・局所的な都市計画であり、各市町が地域の事情や、住民の意見を反映してきめ細かく決定するもので、用途地域や地区計画等となります。（資料に基づき詳細を説明）

用途地域の変更に係る資料の最後のページに都市計画の策定の経緯の概要を添付しております。今後は、用途地域の変更（滋賀県決定）にあわせて、計画案の縦覧を約2週間行います。縦覧で提出された意見等を含めて都市計画審議会に附議し、町決定の手続きを進めていく予定です。

次に、(2)近江八幡八日市都市計画特別用途地区の変更（日野町決定）についてになります。資料をご覧ください。理由を「西に隣接する工業地域（特別用途地区）と同じ特別工業地区とし、一体的に工業団地にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該特別用途地区を指定する。」とします。

区域区分の変更（滋賀県決定）に伴い、本町において用途地域を定めます。しかし、用途地域の指定のみでは建築物の用途制限が概括的であり、日野町都市計画マスタープランに即したきめ細やかな誘導が困難な場合があります。そこで、本町が目指す将来像をより確実に実現するため、特別用途地区または地区計画を策定し、付加的な制限やルールを定めます。

まず、特別用途地区についてとなります。工業地域内で住宅や共同住宅、遊技場など、工場以外の立地を一部制限するために特別工業地区を決定するよう予定しています。より良い工業環境と、周辺住民の生活環境の調和を図ることにより、既存の住環境を守りつつ、将来にわたって健全な産業集積を促進することが可能となります。（資料に基づき詳細を説明）

今後の予定は、用途地域の変更と同じく特別用途地区計画案の縦覧を約2週間行います。縦覧で提出された意見等を含めて都市計画審議会に附議し、町決定の手続きを進めていく予定です。

最後に、(3)近江八幡八日市都市計画地区計画の決定および変更（日野町決定）について申し上げます。まず内池地区の資料に沿って説明いたします。内池地区は、現在地区計画が定められている区域の面積を拡大するものです。これは、市街化調整区域の地区計画制度による造成地に隣接した区域が、新たに市街化編入し用途地域の指定を受けることで一体的なまちづくりが必要となったためです。区域を拡大することで、既存の地区計画で定めている建築物の用途や形態、敷地の規模に関するルールを隣接区域にも適用し、周辺環境との調和を保ちながら、秩序ある土地利用を促進します。この変更により、地区全体の魅力を高め、良好な市街地環境を維持・形成することが期待されます。

次に野出地区は、新たに市街化調整区域から工業専用地域に編入される区域における地区計画の策定です。工業専用地域は、その名称のとおり、工業の利便を図ることを目的とした地域であり、住宅や店舗、学校などの建築は認められていませんが、更にこの区域に地区計画を定めることで、工業専用地域としての特性を最大限に活かしつつ、個々の企業の土地利用について詳細なルールを定めます。具体的には、製造工場等の工業に係る建築物以外は不可とする用途の制限を定めます。

以上のとおり、町の産業振興と、良好な市街地環境の形成を目的としています。今後は、用途地域の変更および特別用途地区変更の手続きと同じく、計画案の縦覧を約2週間行い、縦覧で提出された意見等を含めて都市計画審議会に附議し、町決定の手続きを進めていく予定です。

会 長：

ただいまの報告に対し、ご質問等はございませんか。無いようですので、報告事項（1）から（3）について、ご了承いただいたものといたします。

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。

（ 案件外の地区における用途地域の現状等について意見交換を行う。）

それでは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す。これもちまして第87回 日野町都市計画審議会を終了いたします。

R8 日都計審 1 号
令和 8 年 3 月 17 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



近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更
(滋賀県決定) について (答申)

令和 8 年 3 月 16 日付け日建第 031601 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。

R8 日都計審 2 号
令和 8 年 3 月 17 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



近江八幡八日市都市計画区域区分の変更（滋賀県決定）について（答申）

令和 8 年 3 月 16 日付け日建第 031602 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。

R8 日都計審 3 号
令和 8 年 3 月 17 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（素案）について（答申）

令和 8 年 3 月 16 日付け日建第 031603 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。