

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。