

令和 7 年 8 月 通常 会 議
施設常任委員会報告事項

用途地域見直しに向けたニーズ調査結果について

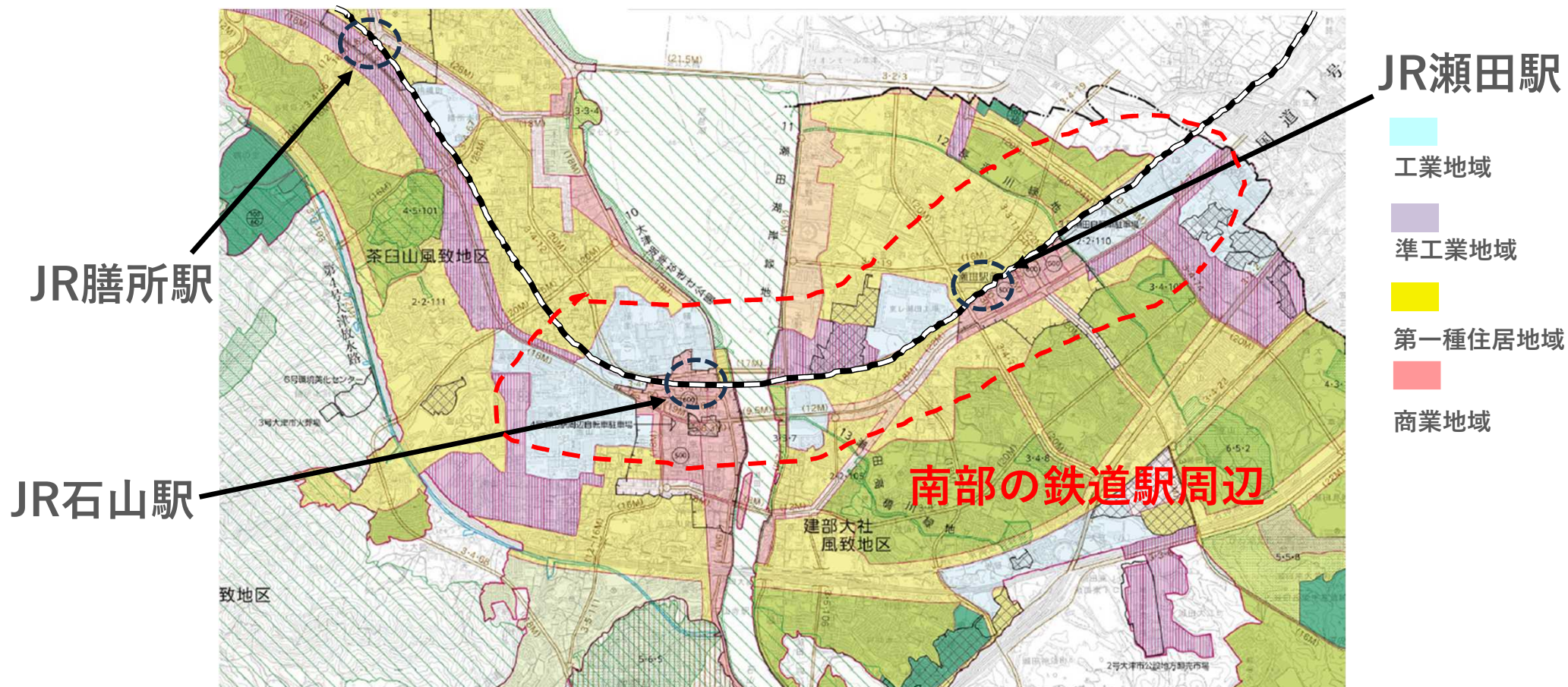
令和 7 年 9 月 2 5 日
都市計画部 都市計画課

1. 調査の背景

背景1 まちづくり方針と工場撤退後の土地利用実態との乖離

大津市都市計画マスタープランの地域別構想では「石山駅・瀬田駅周辺の工業地においては、工業・研究開発機能の誘導を推進」と記載。

一部の駅周辺等の工業系用途地域の工場跡地において、宅地開発、商業施設が増え、指定用途と建物用途の実態に乖離が発生。

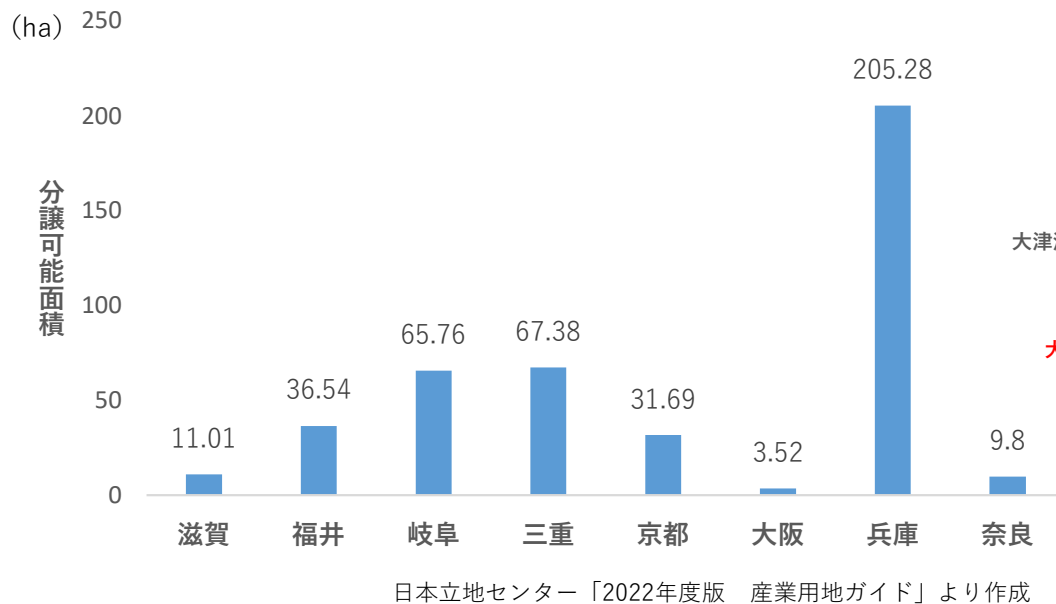


1. 調査の背景

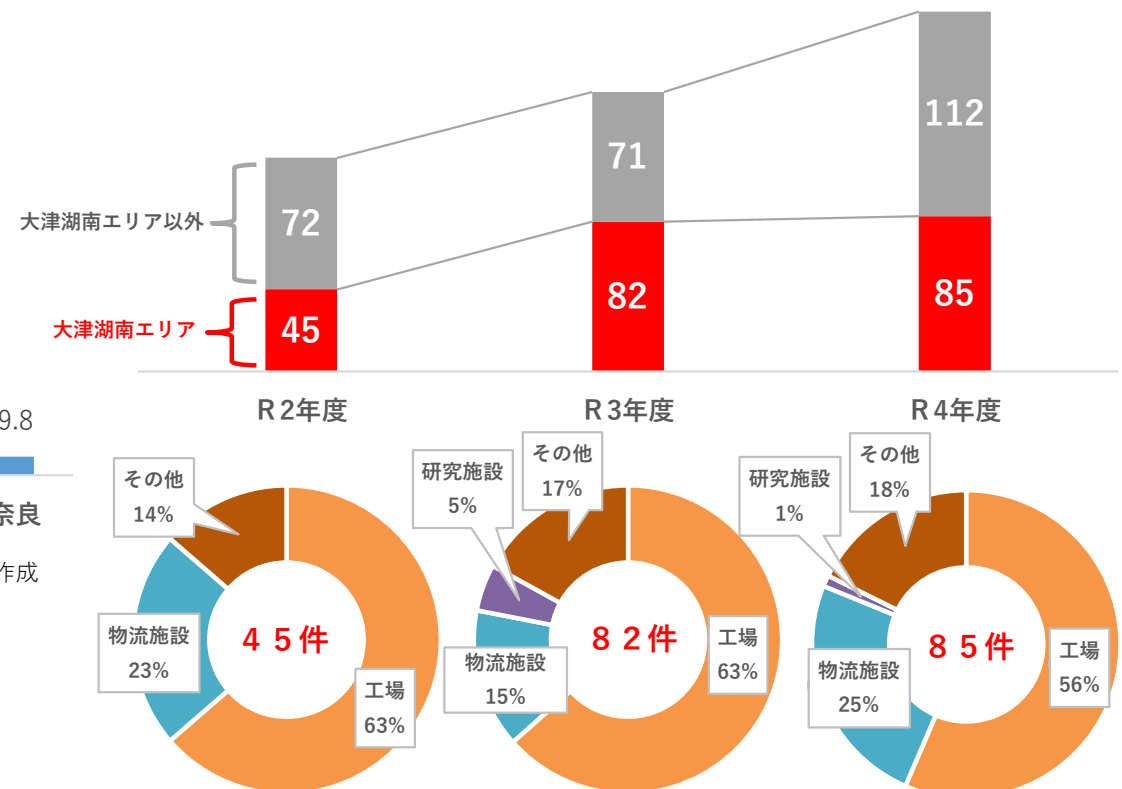
背景2 産業用地の不足

- ・「滋賀県産業立地戦略（令和6年3月）」では、産業用地の不足を課題としている。
- ・県へ寄せられる「大津湖南エリアの産業用地取得に関する相談」の件数は年々増加している。

近隣府県の産業用地の状況



産業用地取得に関する県への相談件数推移



背景のまとめとニーズ調査に至った経過

背景 1 まちづくり方針と土地利用実態との乖離

- ①石山駅・瀬田駅周辺の工業地は、工業・研究開発機能を誘導する方針。
- ②一部鉄道駅周辺等の工業系用途地域は、指定用途と建物用途の実態に乖離が発生。

背景 2 産業用地の不足

- ①県内、市内の産業用地が不足。
- ②産業用地取得に関する相談件数は年々増加。

「視点」

- ・現状の土地利用転換がニーズの現れではあるものの、鉄道駅周辺の既存工業系用途地域は今後も産業用地としてのニーズは望めないのか？

「視点」

- ・工業系用途地域を減少見直した場合、代替地は必要か？
- ・代替地はどのような場所が相応しいのか？

用途地域見直しに向けたニーズ調査を実施

※「都市計画運用指針」においても、主たる用途とされている建築物以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する動向にある場合は見直しを検討すべきと記載されている。

2 調査の概要と結果

1.調査概要

■実施方法	郵送によるアンケート調査
■調査内容	対象地域を抽出した上で、3項目のニーズを調査 ①既存工業系用途地域に対する企業立地ニーズの把握 ②県内に拠点を有する事業者における産業用地ニーズの把握 ③事業者が産業用地候補地選定で重視する条件の把握
■対象者	滋賀県内に事業所のある企業363社
■調査期間	令和6年11月22日～令和6年12月9日
■回収結果	回収数は98社（回収率は27.3%）

2 調査の概要と結果

2.調査対象地域の抽出

市街化区域内で、以下の条件に適合する地域を調査対象地に設定

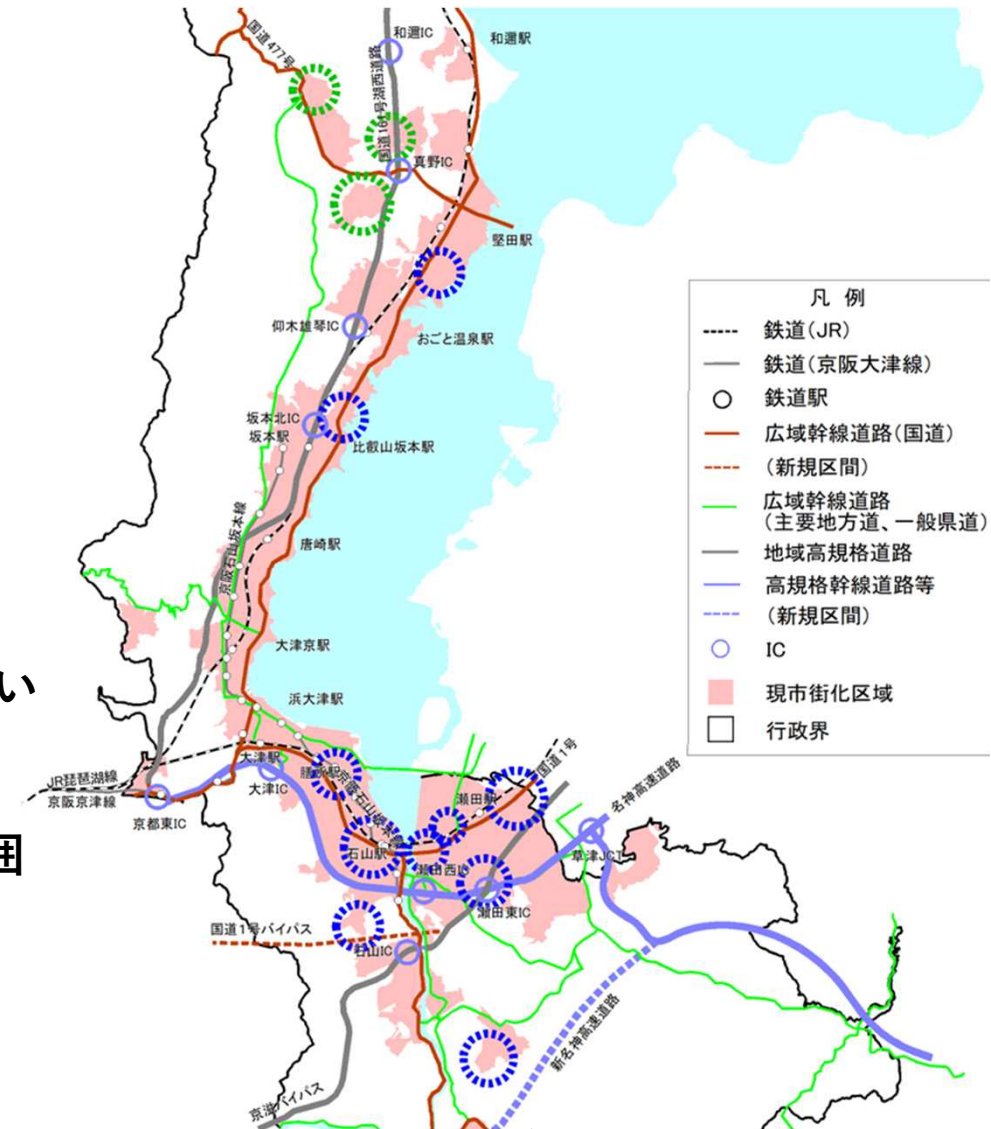
■既存工業系用途地域（図の ）

- 主に駅周辺等の市街地内に近接する地域
- 最寄りICまで、概ね直線距離で約3km以内

■新たな工業系用途地域として可能性がある地域

（図の ）

- 居住誘導区域、既存工業系用途地域、
都市計画施設用地を含まない
- 市街化区域内の未利用地（5ha以上）
- 最寄りICまで、概ね直線距離で約3km以内の範囲
- 土砂災害、洪水等のハザードエリアを含まない
- 保安林を含まない



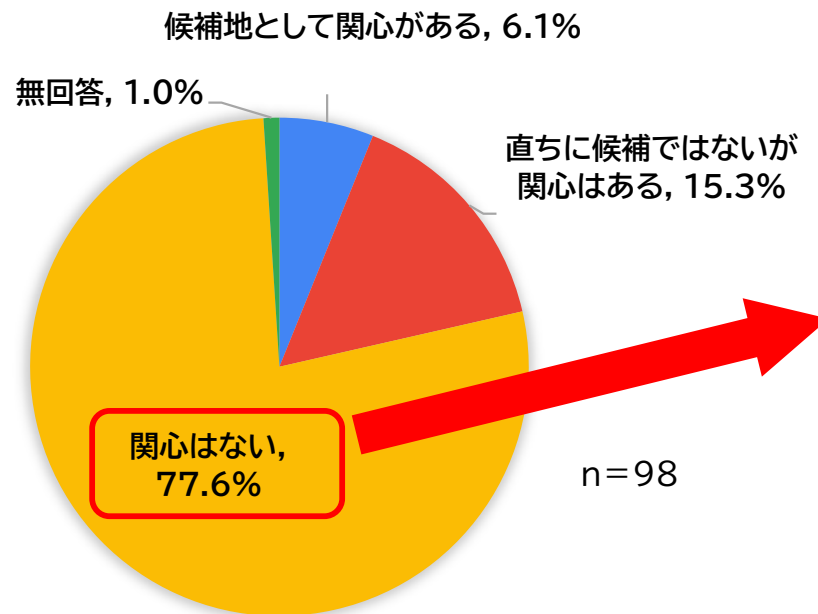
図：調査対象地域

2 調査の概要と結果

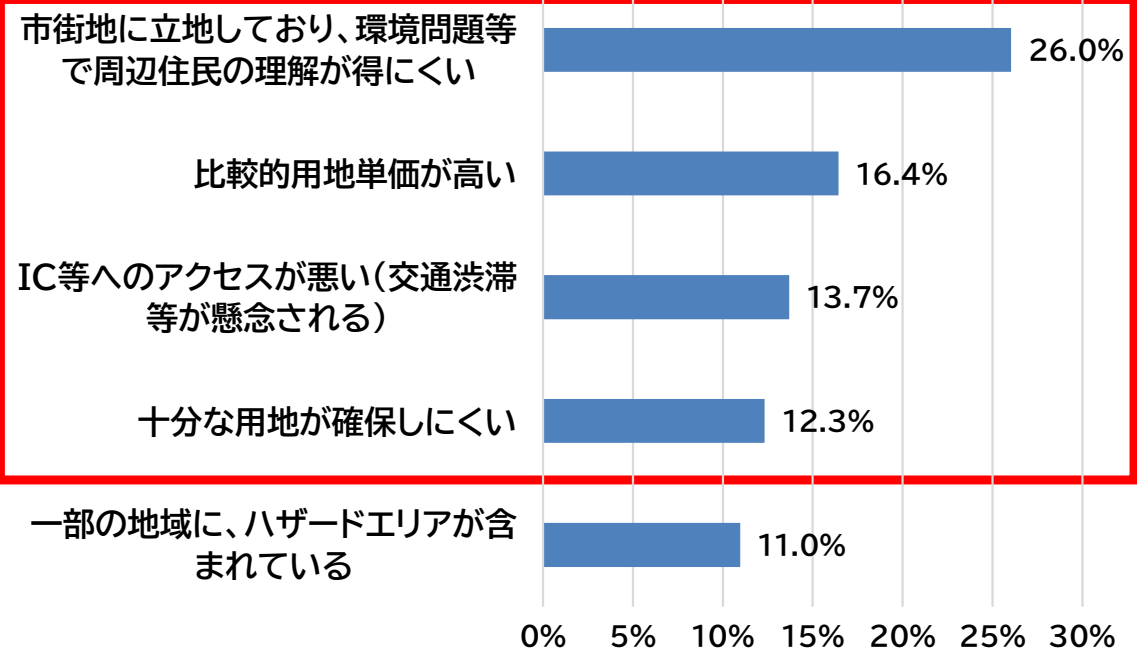
3.調査結果

①既存工業系用途地域に対する企業立地ニーズの把握について

既存工業系用途地域の関心度



既存工業系用途地域に関心がない理由

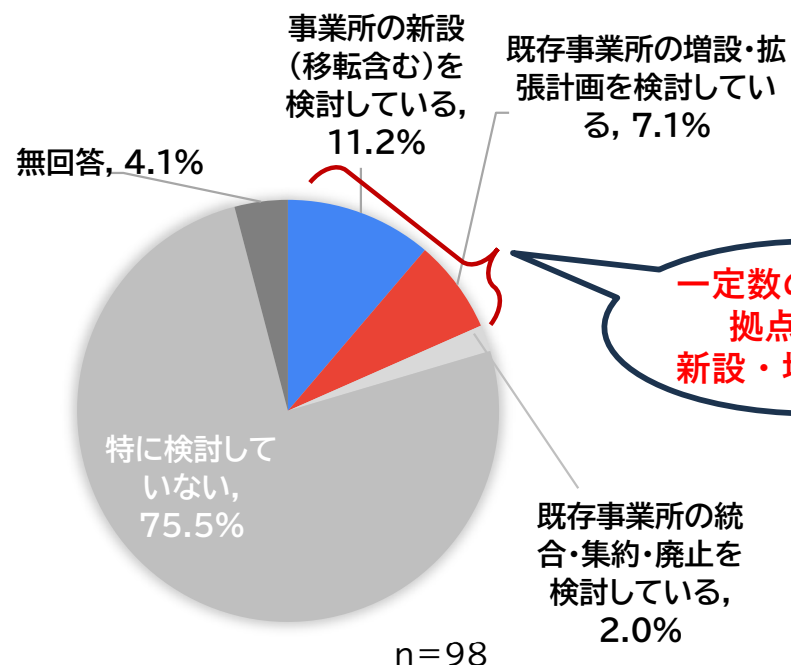


駅中心部に近接する市街地は、
事業用地にそぐわないと考える事業者が多い

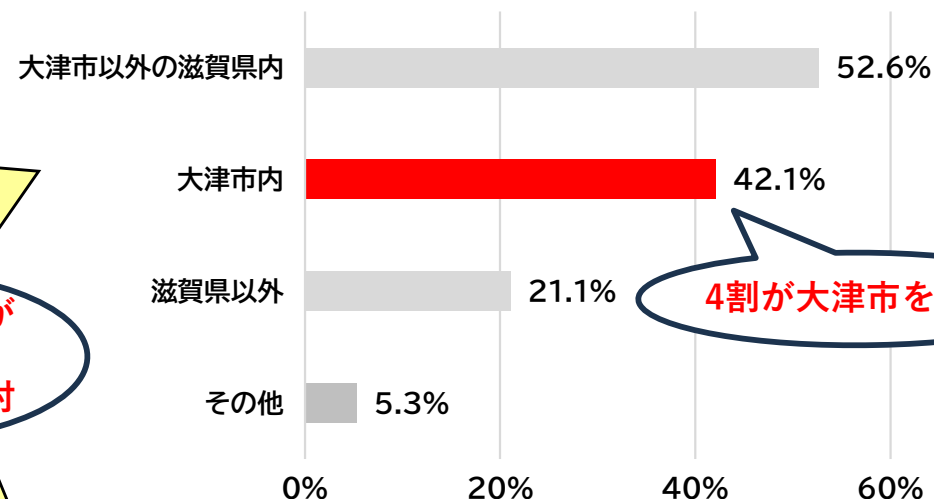
2 調査の概要と結果

②本市に対する産業用地ニーズの把握について（代替地の必要性の把握）

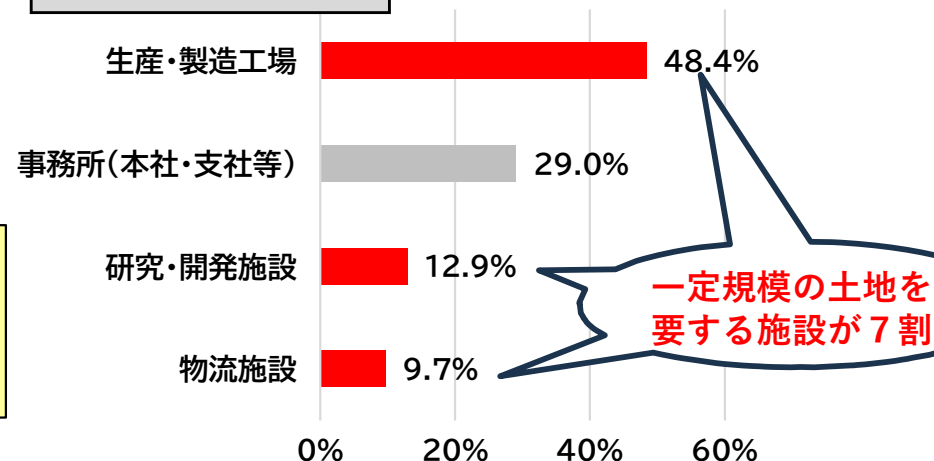
拠点施設の新設・移転・集約の検討状況



拠点施設の候補地について（複数回答）



検討中の施設種別（複数回答）

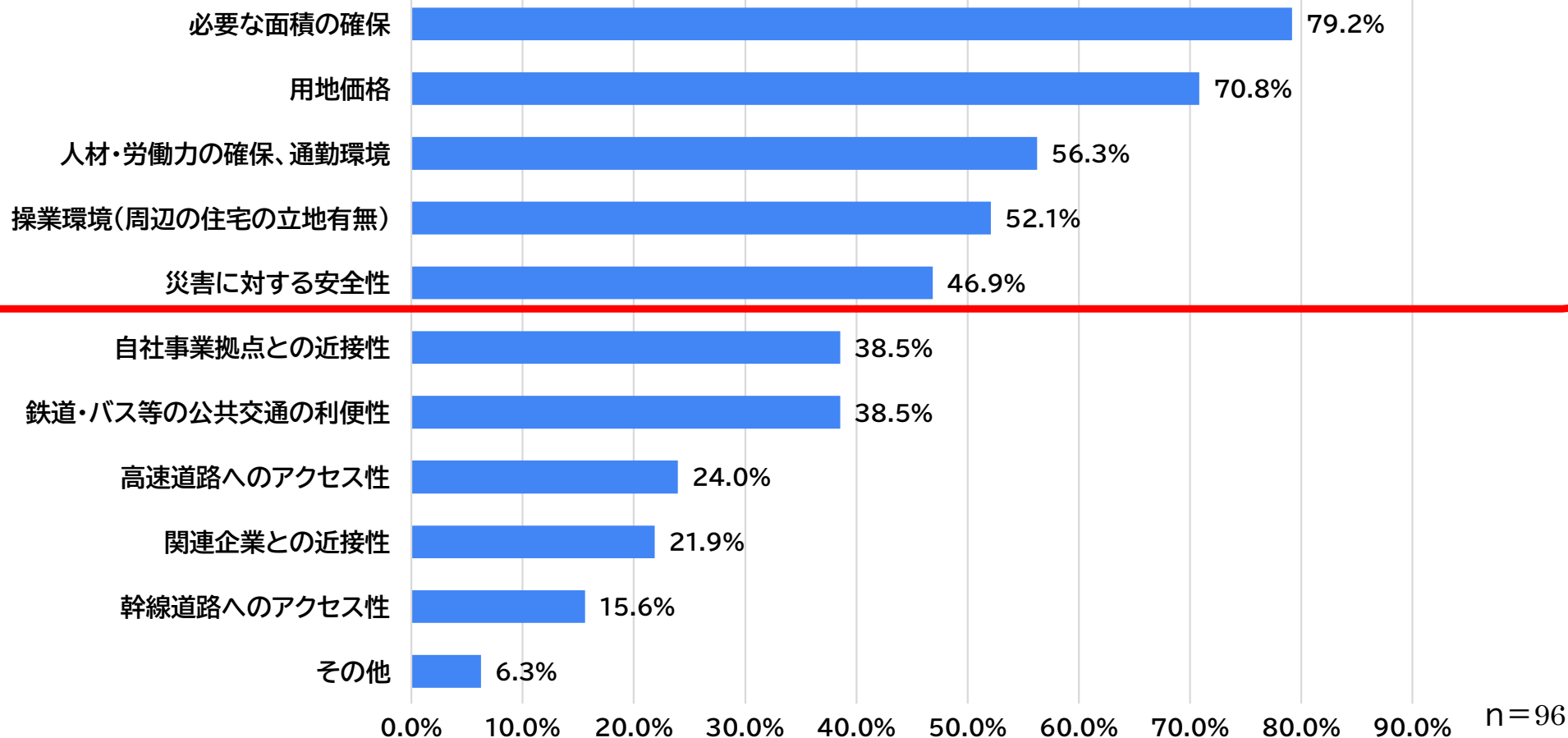


**本市には
一定の産業用地ニーズがある**

2 調査の概要と結果

③事業者が産業用地候補地選定で重視する条件の上位項目

候補地を選定する際に重視する条件



新たな工業系用途地域として可能性がある地域（調査のために抽出した地域）は
事業者が候補地を選定する際に重視する条件を満たしている

2 調査の概要と結果

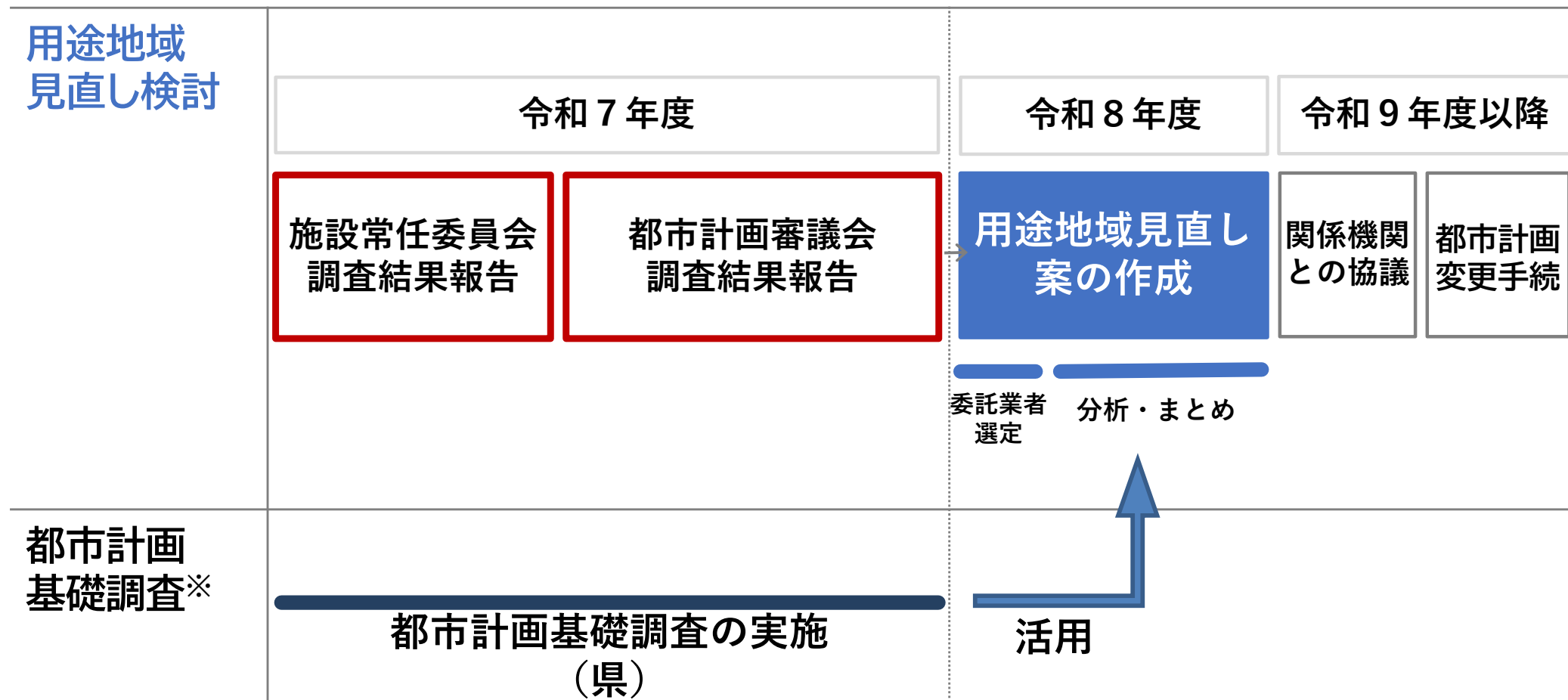
4.まとめ

- ①既存工業系用途地域において実際の建物用途との乖離が生じている要因として、駅中心部に近接する市街地という立地条件が、事業用地として活用しづらいと考える事業者が多いことが把握できた。
- ②本市で拠点の新設や増設・拡張などを検討している事業者が一定数あり、市内の産業用地のニーズがあることが把握できた。
- ③新たな工業系用途地域として可能性がある地域は、事業者が事業用地を選定する際に、重視する条件の上位項目に当てはまることが判明した。



既存工業系用途地域の実状に応じた一部見直しと
それに伴い必要となる代替地の確保に向けて検討を進める。

3 今後の予定



※都市計画に関する基礎調査とは、都市計画区域についておおむね五年ごとに行う調査であり、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うもの。