

第149 回大津市都市計画審議会の会議結果(令和8年 7 月 23 日)

- 1 開催日時 令和8年 7 月 23 日(木曜日) 午前10 時00 分から午前10 時45 分まで
2 開催場所 大津市役所 新館 7階 特別会議室
3 出席者 22 人
委員 15 人(欠席 3 人)
第1号委員 松島委員(会長)、石原委員、高田委員、柳沢委員、吉田委員
第2号委員 井元委員、栗野委員、杉浦委員、葉月委員、森脇委員
第3号委員 田崎委員、竹下委員、
第4号委員 高木委員、初田委員(オンライン)、松本委員
事務局7人
4 議題 報告案件
用途地域の見直しについて

5 議事録 次のとおり

■開会

■都市計画部長挨拶

■会議の成立確認

■会長挨拶

■配布資料確認

■傍聴の有無確認

・無し

■議事

・報告案件 用途地域の見直しについて

(事務局説明)

委員: 今回見直されます用途地域について、なぜ、土地利用の実態と乖離が生じたのか疑問に思っております。用途地域は、都市計画法の中で秩序ある土地利用計画を進めていくためのものであると認識しておりますが、建物用途や建ぺい率、容積率などの規制がある中で、なぜ、乖離が生じたのでしょうか。

事務局: 前回のニーズ調査結果をもとに分析を行いました。駅に近接する工業系用途地域においては、用地価格、土地の規模、操業環境、あるいは周辺への配慮といった理由から、実際の事業にそぐわないと考える事業者が多いため、乖離が生じていると考えております。また、工業系用途地域は工場だけでなく、住宅の建築も可能であることから、乖離が生じていると考えております。

委員: 今後の見直しにおいて、例えば工業地域などを住居地域に変えた場合、そこにある既存の工場は「既存不適格」になるのでしょうか。また、不適格となりました場合、そこから追い出されることになるのでしょうか。

会長: 仮定の段階ではございますが、用途変更によって現状にそぐわなくなった建物が出た場合の対応についてのご質問かと思われそうですが、事務局、いかがでしょうか。

事務局: 今回の見直しにあたりまして、見直し基準を定めていくというのが、先ほどご説明させていただいたとおりでございます。事前に確認を行った上で、大きな工場などが用途変更によって、直ちに既存不適格とならないことを大前提として考えております。住宅が一定範囲、張り付いているようなエリアを見直すイメージで進めており、不適格となる建築物を完全にゼロにすることは難しいものの、極力少なくする方向で見直し基準を作成してまいります。仮に既存不

適格となりました場合でも、建築基準法の緩和措置で一定規模までの増改築が可能なため、直ちに大きな影響が出るようなことはないと考えております。

委員：1点、見解を伺わせていただきたく存じます。スライド9枚目におきまして、今後、市内の新たな工業用地の算定に向けた代替規模の検討がなされておりますが、その進め方として、製造品出荷額や必要な総量、用地面積等を算出して候補地を選出するものと認識しております。前回の審議会とも重なる部分がございますが、大津市内においても、例えば湖西側と湖南側とではニーズの傾向が異なると考えております。具体的に申し上げますと、今後、新名神高速道路が延伸するエリア、特に田上付近のインターチェンジ周辺などは立地ニーズが非常に高いと考えられます。一方で、湖西の北部エリアなどではそれほどニーズが見込めないという懸念がございます。こうした地域ごとのニーズの違いを的確にとらえなければ、せっかく用地を確保しても企業に入っていないという事態が懸念されますが、このあたりの考慮についてどのように考えていらっしゃるか、ご教示いただけますでしょうか。

事務局：湖西地域に関しましては、前回のニーズ調査において候補地を何カ所か選定しており、インターチェンジに近い場所や、一定の敷地を有する未利用地といった観点から選定を行い、該当する対象地に対してアンケート調査を実施いたしました。その結果、そうした場所においても産業立地のニーズがあることを確認しております。一方で、南部地域に関しましては、スマートインターチェンジ等の設置が予定されており、非常に期待が寄せられている場所がございます。しかしながら、大半が市街化調整区域という厳しい規制がかかっているエリアとなっております。こうした地域につきましては、滋賀県が策定しております、都市計画の基本方針において、規制の積極的な緩和等を進めて土地利用を図っていく方針が示されておりますため、本市としましては、そうした実態やニーズをしっかりと把握・確認した上で調査研究を進めていきたいと考えております。

会長：つまり、ニーズ調査の段階で単に量的な面だけでなく、場所についても一定の調査を行っているということだと思います。そして、実際に立地を決定するにあたりましては、実行可能性の問題もあわせて総合的に検討しているということだと思います。

委員：同じ9ページのところににつきまして、私も答えを持っているわけではございませんが、一つの意見としてお聞きいただけたらと思います。トレンド推計ということが書かれておりますが、これが右肩上がりの時代であれば、こういった考え方で推計は可能だったかと思います。しかし、今後このトレンドのままでいけるのかどうか、非常に疑問であると思います。また、これは都市計画審議会の話ではないかもしれませんが、大津市としてどういった産業を誘致するのか、どういう業種の産業を誘致するのかによって、必要とされる建物や敷地の面積が変わってくるかと思います。そのあたりの整合性を持って取り組むことが非常に大事だと考えております。9ページの流れの中だけでは、どうしても面積の部分だけを見ている点があるので、前回のアンケート調査は滋賀県内の企業だけを見ていたかと思いますが、滋賀には大阪その他の地域からの立地誘致もあるはずなので、そのあたりのニーズも踏まえて代替規模の検討を進めていくことが必要ではないかと思います。以上が意見でございます。

事務局：貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。これから用途地域見直しの素案作成にあたり、代替規模の検討も非常に重要なポイントになってくると考えております。確かに、単純にトレンド推計だけでは推し量れないという点も、事務局としましては十分に認識しております。そのため、現在大津市のそういった方針はなかなか見いだすことができないものの、国や県の産業振興目標という点をしっかりと見定めた上で、実態にできるだけ合うような形で検討していきたいと考えております。

会長：前回の審議会のときも議論が少しあったところかと思いますが、ここに記載しますと、どうしても規模ということになってしまうので、もう少しそれを細かく見ていただくなど、多様なところに目を配っていただいてご検討いただければと思います。

委員：6 ページの現況整理のところについてですが、例として1 地区の現況との乖離状況を示す分析が示されております。これを市内の様々な工業系地域に対して行っていくということであると理解しております。その際に、乖離状況を示す指標として「建物数」を用いるのが適切なかどうかという疑問を持っております。住居は規模が小さく、工業系などは建物が大きいので、建物で数えますと住居系の割合が当然10 倍から20 倍くらいになるかと思います。面積で見ますと工業系の割合がこの地区でも大きく見えますので、建物の棟数だけで見ていると現況整理の乖離を示す根拠として心もとない部分がございます。そのため、もう少し別の指標も併せてご検討いただけますと良いかと思います。

事務局：まず1 点目としまして、こちらの分析は大津市内の工業系用途地域すべてにおいて行っていく予定でございます。また、棟数なのか面積なのかという点につきましても、あくまで1 例としてどちらがより現況や乖離状況の実態を捉えられているかを比較しながら状況を見ていきたいと考えております。

会長：現在の資料ではこの数字だけが載っておりますが、これだけで判断されるわけではないという理解でよろしいでしょうか。

事務局：その通りでございます。

会長：今、委員がおっしゃっていただいた点も含め、もう少しきめ細かく見ていただき、案が出てくるということだと思います。

事務局：事務局の説明に補足をさせていただきます。棟数なのか面積なのかという点につきましては、説明資料にも記載しておりますが、まず1 次スクリーニングとして棟数で判断しようと考えております。それで、ある程度の棟数に対する乖離状況を判断し、見直しが必要な部分をピックアップしていきたいと考えております。その上で、面積や既存不適格といった部分も見ながら総合的に判断したいと考えております。

会長：資料上は、棟数のみで決めるように見えますが、そうではないということのご説明かと思われま。

委員：根本的なことでございますが、工場が南から北へ移転するとなると、そこに勤務されている従業員の皆様にも移動していただく必要があるかと思ひます。その際、南の地域では交通インフラは整っているが、北へ行きますと、バスの本数が少ない、新快速が停車しないといった問題があるかと思ひますと、従業員をいかに確保するか、また大津市全体のバランスを考慮した上で、土地利用だけでなく総合的な視点で検討を進めていかないと、難しい問題があるかと思ひます。この点について、どのようにお考えでしょうか。

会長：単なる土地利用の変化だけでなく、そこで働く方々への影響も考慮する必要があるというご意見かと思ひますが、事務局、いかがでしょうか。

事務局：貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。代替地の候補地検討におきましては、交通アクセスに優れた場所を重要な指標の一つとしております。しかしながら、交通アクセスという場合、現状は自動車によるアクセスが優先されがちな側面もございます。今ご指摘いただきました従業員の通勤手段につきましても、ご意見を参考に、今後の検討を進めてまいります。

委員：5 ページ、6 ページに示されました黒字で示されたエリアは、草津市との境界に当たると思ひますが、北側に隣接します草津市には、東海道本線沿いに工業系の用途地域が残っておりますため、隣接区域との整合性を図る必要があると思ひます。現状、住宅地が工業用地を挟むような形で多く存在しているため、今回の見直しの大きな方向性は問題ないと思ひますが、隣接地域との関係についてどのようにお考えでしょうか。また、草津市において同様の見直し動向があるのか、周辺情報として教えていただけますと有難いです。

事務局：周辺状況との整合性につきましては、今回の見直しにおいても十分に考慮し、検討を進めていく所存でございます。工業系の用途地域の隣に低層住居専用地域を直接設定することは困難であると認識した上で、適切にバランスを整えるような形で周辺状況を十分に考慮し、検討を進めたいと考えております。また、草津市につきましても、同じ

都市計画区域となりますが、現時点では、草津市の用途地域見直しに関する情報は入手できておりません。つきましては、その点につきましても詳細を調査し、適切に反映できるよう考えていきたいと思います。

委員：6 ページの地図を見ますと、黄色は住居系や店舗併用系となっていると思います。双方で同じような用途地域、土地利用現況になっているかと思しますので、その点につきましても、この方向性で問題ないか検討していただければ良いかと思います。

会長：非常に重要なご意見であると思います。ちなみに、そういった話を草津市だけでなく、隣接する市町村と協議する場は現在ありますでしょうか。

事務局：はい。大津湖南都市計画推進連絡協議会という組織がございまして、湖南地域の都市計画について議論する場がしっかりとございます。

会長：そういった場を活用し、また今回、滋賀県からもご参加いただいておりますため、その点につきましても、ぜひ密に情報連携を図りながら検討していただきたく存じます。必ずしも完全に調和・調整することが困難であることは承知しておりますが、周辺地域との不整合が生じないように進めていただければと思います。

委員：8 ページの「見直し素案の基準の策定」の件と、9 ページの「素案の作成」について、お伺いしたいことがございます。まず、8 ページの基準については、面積や件数など、様々な指標があると思いますが、市民としてはこの辺りがとても気になります。

次に、9 ページの「今後について」ですが、今後、大津市はどこをどうしようとしているのか、どこへ向かおうとしているのか、市民として気になりますので、次回の審議会までに、基準、あるいは大津市全体の工業系の現状、面積、隣接に関する情報を、もう少し提示していただきたいと思います。感想となりますが、以上でございます。

会長：今挙げた意見はすべて重要な点でございますが、すべてに対応するのは難しいかもしれません。事務局から、もし現時点でご説明できるところがございましたら、お願いいたします。

事務局：次回の審議会では、見直し基準を示す予定でございます。その中で上位計画や関連計画の内容との整合性も、ご確認いただくよう考えております。ただし、具体的な面積、どのような場所にどう配置するかといった点まで、現時点では提示が難しい部分もございます。今いただきましたご意見につきましては、できる限りご回答できる形で次回までに準備したいと思います。

会長：前回の議論で、もう少し全体の方向性のようなものが出てきたと思いますので、改めてそれを示していただければ、議論がより深まるだろうと存じます。

以上。

■閉会