

第148回大津市都市計画審議会の会議結果(令和8年3月26日)

- 1 開催日時 令和8年3月26日(木曜日) 午後2時00分から午後3時15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 23人
委員 16人(欠席2人)
第1号委員 岡井委員(会長)、石原委員、高田委員、松島委員、柳沢委員、山口委員
第2号委員 井元委員、嘉田委員、杉浦委員、中田委員、福永委員、細川委員
第3号委員 竹下委員
第4号委員 一貫田委員、初田委員、松本委員
事務局7人
4 議題 報告案件
用途地域見直しに向けたニーズ調査結果について

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 用途地域見直しに向けたニーズ調査結果について

(事務局説明)

委員:二点質問させていただきたい。まず、一点目は、市街化区域内の未利用地(5ha以上)を選定条件としているが、住居系と混在する場所よりも、調整区域内でニーズがあるエリアの方が工業用地として適しており、軋轢も生じにくいのではないかと。なぜ市街化区域内の未利用地選定が必須であるか。二点目は、新名神スマートインターチェンジ(以下、新名神 IC)の予定地(調整区域)は物流拠点として大きなニーズが見込まれる。近隣他市のように、市街化区域に編入し開発を進めるのが良いのではないかと。

事務局:一点目について、大津市には市街化区域内にまとまった未利用地が多く存在し、特に中心部から離れた場所には山林として残る過去の宅地開発予定地がある。これらを新たな工業系用途地域として選定し、調査を実施した。二点目については、新名神 IC 周辺は市街化調整区域であり、農業振興地域や保安林に指定されている場合が多い。しかし、広域交通アクセスに優れ、滋賀県の都市計画基本方針でも土地利用規制の見直しによる産業振興が推奨されているため、地域特性を活かしたまちづくりについて調査研究を進める所存である。

事務局:補足として、新名神 IC 予定地周辺は調整区域であるが、その近接地に準工業地域として 5ha 未満のごみ焼却場及び下水汚泥処理施設の跡地が残存している。その土地の利活用を地域住民も強く求めている。物流施設だけでは地域の活性化には繋がらないため、可能な限り雇用の創出に繋がるよう検討を進めていく。

委員:二点確認させていただきたい。一点目は、報告資料 6 ページの「新たな工業系用途地域として可能性がある地域」(緑の点線で囲まれた 3 箇所)は、選定条件を満たす唯一の場所であったのか、それとも他の候補も存在したのか。

様式4

二点目は、7 ページの産業用地ニーズ調査で「関心がない」という回答が多いが、8 ページの「事業所の新設・移転・増設を検討している」層に絞った場合も同様の結果であったか。

事務局:一点目について、当初は南部の地域を含め 7 箇所、5ha 以上の未利用地が存在した。しかし、最寄りインターチェンジまでの距離、ハザードエリア外、保安林外などの条件で絞り込んだ結果、最終的に 3 箇所が残った。二点目について、クロスチェックを十分に実施したわけではないため、十分な回答となるか不明であるが、「新設・拡張を検討している」企業には製造業や物流施設が多い傾向が見られる。従って、既存工業系用途地域ではまとまった土地がなく、このような施設を設けることは困難であるため、「関心がない」という回答と概ね一致すると考えられる。

会長:クロスチェックは念のため実施していただきたい。

委員:アンケートは記名式であったか。

事務局:記名式である。

委員:企業誘致においては、各企業の具体的なニーズ(水、電力、業種など)を把握するためのデータベース整備と活用が重要となる。代替規模の検討部分では、工業出荷額の推移や中間人口等の統計データに基づき推量する考え方であると理解するが、それを否定するわけではなく、企業にとって用地取得は設備投資であるため、企業の設備投資計画を考慮して規模を図らなければ、見誤る恐れがある。この点には注意が必要である。また、駅周辺は地価等の問題で用途地域の見直しが必要となるが、既存の工場を追い出す形にならないよう、市の産業計画と都市計画を整合させながら慎重に進める必要があると思う。

事務局:既存工業地域の保全については、都市マスタープラン(以下、都市マス)に研究開発機能の維持方針があるため、用途地域見直しにおいても整合を図る考えである。工業フレームの算出については、駅中心部からの工場撤退等により算出が難しい面があり、来年度委託事業としてプロポーザルによる提案を求めていく。

委員:今回のアンケートで一定のニーズがあるとされているが、回答率は 3 割弱である。回答がないところはニーズがないと考え、割合で見た実際のニーズはさらに低い。割合で見るのではなく、具体的なニーズを持つ件数に注目する必要がある。また、企業を訪問し、直接ヒアリングすることで丁寧にニーズを確認できるとよい。

会長:駅周辺の工業地については、都市マスに研究開発機能の誘導とある一方で、現状は宅地・商業施設が増加傾向にあり、市としてこのエリアの将来像を再検討する必要があると思う。

委員:三点確認させていただきたい。一点目は、用途地域変更という都市計画の根本に関わる検討状況について、特に県の調査データが今後出ることを踏まえ、広く市民に開示する考えはあるか。二点目は、今後の委託業者選定はプロポーザル方式とのことであるが、具体的な選定方法や守秘義務に関する考え方はあるか。最後に三点目は、県が行った調査データはどれくらいの規模で、どのような内容であるか。

事務局:一点目について、用途地域の見直し案作成後、都市計画法に基づき、公聴会や住民説明会などを通じて市民への周知を検討する。二点目については、公募型のプロポーザル方式で、検討項目や提案内容を盛り込んだ仕様書に基づき、審査会を経て業者を選定する。三点目については、県の基礎調査は令和 6・7 年度の 2 カ年で、人口、就業人口、市街地面積、交通量などのデータを収集している。県による分析は令和 8 年度以降に行われる予定である。

委員:記名で 19 件の会社から前向きな回答が得られているのであれば、所管が都市計画部か産業観光部か不明であるが、もっと積極的に働きかけてみてはどうか。滋賀県内の他市では、駅前にハイテク系の企業が進出する予定と報道されている。

事務局:今回のニーズ調査とは別に、新たな工業系用途地域として可能性のある地域のうち 1 箇所でマーケットサウンディング調査を実施した。その結果、デベロッパー等から一定のニーズ(特に雇用を重視する企業からの関心)があることが判明している。県とも連携して進めていく。

委員:調査の背景にある「代替地が必要」という表現は、同等面積というニュアンスに限定されがちである。都市全体の産業政策として、将来に必要なニーズを確保するという視点も一定必要ではないか。県外からの事業者誘致も考慮すると、代替地の考え方が制約にならないか懸念する。また、事業種別によって求める条件が大きく異なるため、市の雇用対策なども含め、市全体でどのような立地を考えていくのか、事業種別を想定して見直しを進めていただきたい。今回の見直しは、既存工業地域をどう考えるかという論点も含む。石山など、歴史的な経緯で立地した場所が都市化に伴い最適ではなくなりつつある中で、現行の用途制限が適切か見直す必要があり、駅周辺の将来空間ビジョンも含め踏み込んだ検討が必要である。

事務局:「代替地」は既存工業系用途地域が転用された際の減少分を指す。一方で、市街化区域内の未利用地の活用も視野に入れ、立地適正化計画の居住誘導区域外の郊外未利用地は、将来的に工業・商業・逆線なども含めて検討する。工業フレームの中で同等規模以上が必要であるかも検討する予定である。また、石山や瀬田に工業地ができた歴史的背景は認識している。実情に合わせて見直しを行うが、都市マスにおける研究開発機能の誘導との整合は今後検討が必要と考えている。

委員:調査結果の3ページで背景の一つとして産業用地取得に関する相談件数のグラフがあり、大津湖南エリアへの問い合わせ件数が非常に増えているとの説明があった。しかし、7ページの既存工業系用途地域に関心がないという説明と若干矛盾しているように感じる。ここはどのように解釈すればよいか。

事務局:3ページは相談件数、7ページは関心の有無であり、土地の大小や価格の影響で既存工業系用途地域は活用しづらいという結果である。いずれにしても問い合わせ件数が増えているため、大津市には一定の産業立地ニーズがあると考えている。

委員:県への用地取得相談データには、企業が求める土地の具体的なニーズ情報が含まれている可能性があるため、精査していただきたい。また、大津湖南エリアに関心はあるものの、いざ相談してみると土地が高かったり狭かったりして、実際に産業用地取得まで踏み出せないと考えるならば整合している。実際そうであるかも確認した方が、今後のために有用である。

事務局:先ほどのマーケットサウンディングの補足であるが、湖西台地区のマーケットサウンディングの結果、企業が物流だけでなく「雇用の確保」に高い関心を示していることが明らかになった。同地区は、インターチェンジや琵琶湖大橋の4車線化により交通アクセスが向上し、堅田駅周辺からも雇用が見込めるため、造成が未完了ながらも企業からの関心度が非常に高い状況である。大津市としては、この強いニーズを受け、県と連携し事業の早期推進を図っていく方針である。

委員:新たな産業用地検討は、都市マスタープランの見直しや、市のまちづくり方針に影響を与えるか。

事務局:都市マスには「実情に応じた用途地域等の変更の検討」が盛り込まれており、今回の見直しはこの方針に沿うものである。既存工業系の用途変更や代替地の検討も都市マス内の範囲であり、大幅な変更は現時点では考えていない。都市マス中間見直しで、用途地域が実情に合っていないことが課題とされており、今回の取り組みはマスタープランの基本的な誘導に沿うものである。

委員:少し質問がずれるかもしれないが、代替地検討において、市街化区域内に限らず、インターチェンジ周辺の調整区域など、アピールできる「稼げる」場所も検討する必要があるのではないか。

事務局:今回の用途地域見直しの趣旨は、まず市街化区域内の未利用地の土地利用を図ることである。一方で、インターチェンジ周辺などの広域交通アクセスが良い場所については、都市マスにも位置づけがあり、南部地域の振興を検討していく方針である。

会長:都市計画におけるコンパクトシティ推進と、産業用地ニーズ(インターチェンジ周辺の重要性)との間で、相反する側面が存在する。市全体として、駅周辺の土地利用方針を再検討し、次回の都市マスに反映させる必要がある。市街

様式4

化区域内の低未利用地活用は重要であるが、ニーズがない場合は逆線も検討が必要である。また、スマートインターチェンジ周辺を工業用地として活用する可能性も含め、全体の方針を明確にしてから具体的な用途の見直しや市街化区域への編入などを進めてほしい。

以上

■閉会