

令和 8 年 3 月 2 6 日
第 1 4 8 回大津市都市計画審議会

用途地域見直しに向けたニーズ調査結果について

都市計画部 都市計画課

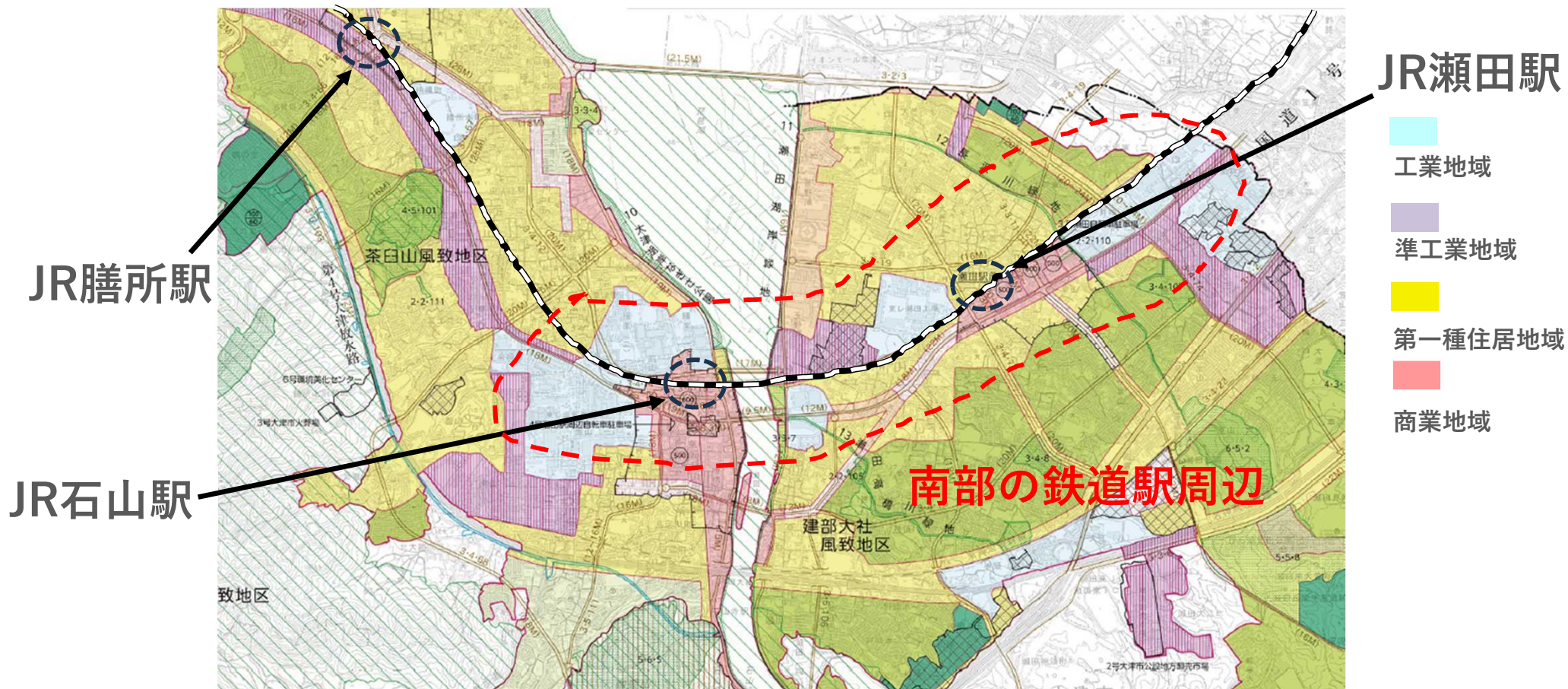
1 調査の背景

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。

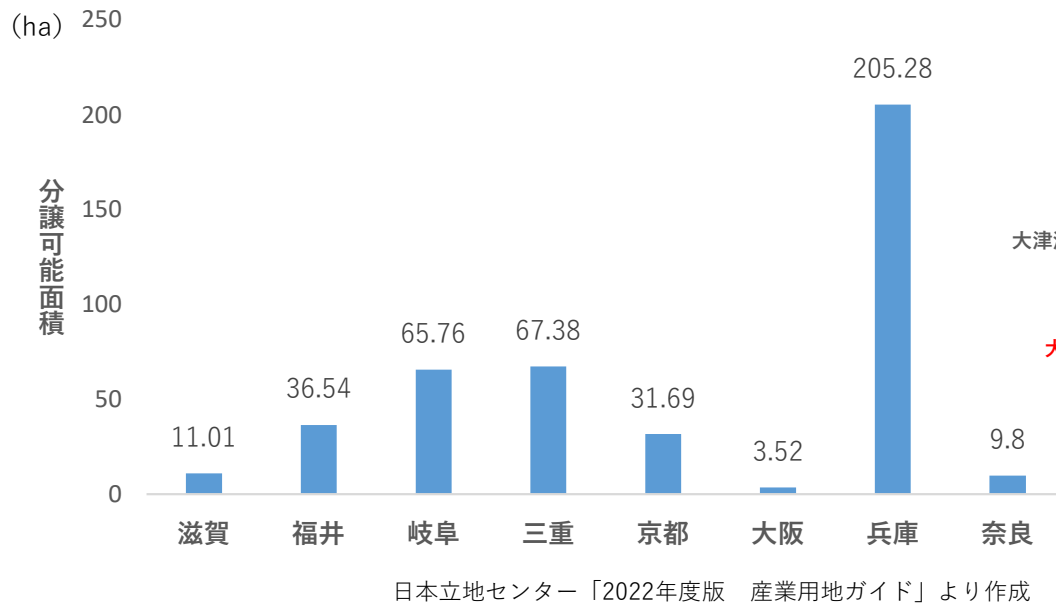


1 調査の背景

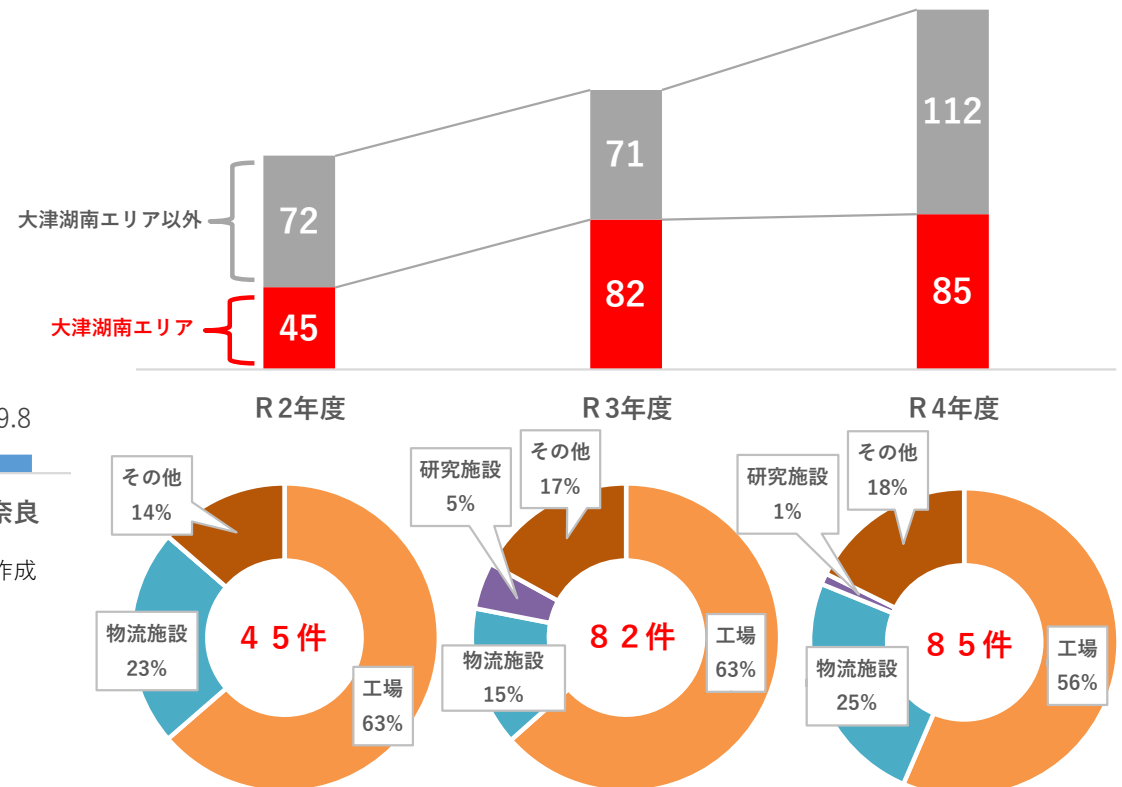
背景2 産業用地の不足

- ・「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



1 調査の背景

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。

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おける産業立地ニーズ
 - ②本市における産業用地ニーズの把握
 - ③産業用地の候補地選定で事業者が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

1.調査概要

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

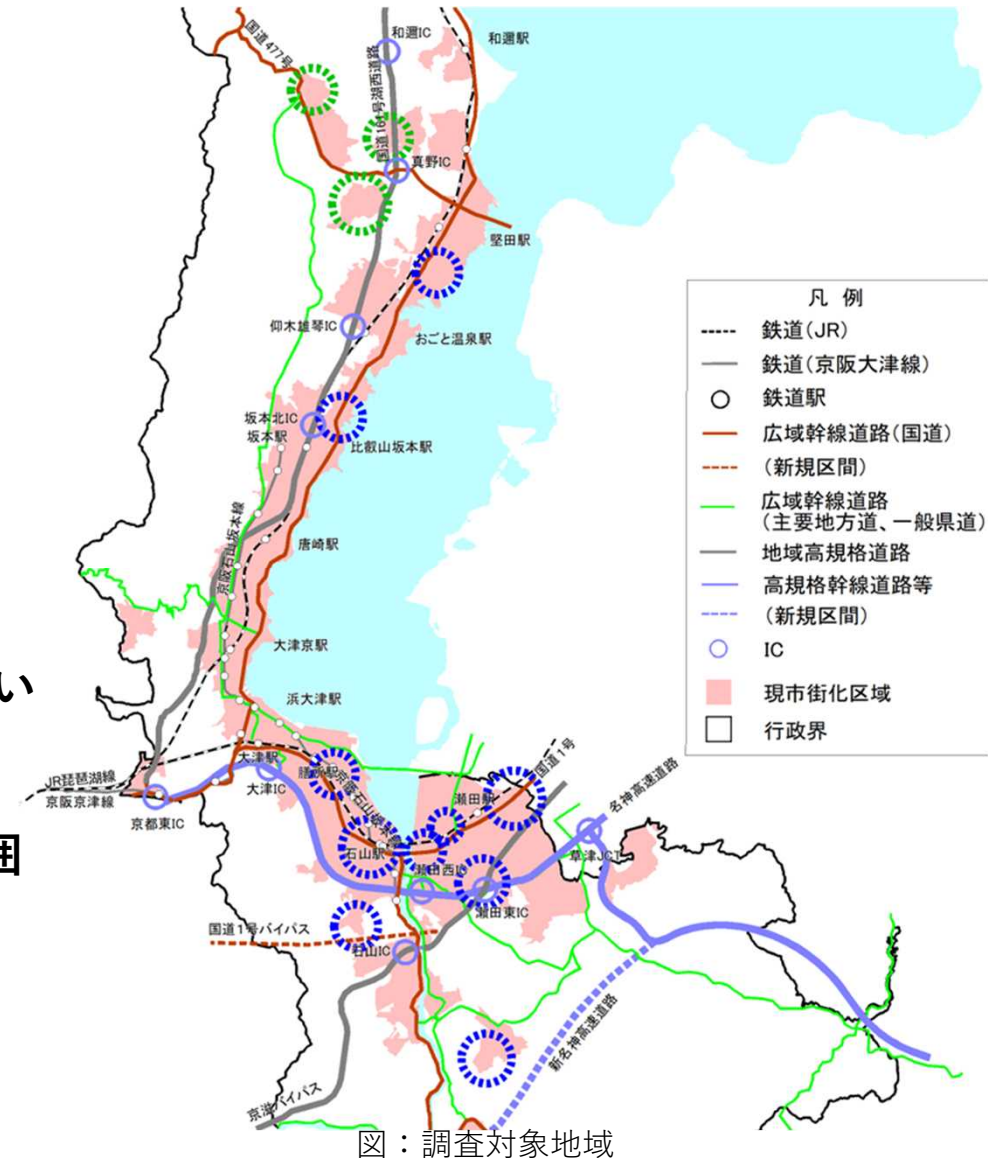
■既存工業系用途地域 (図の)

- 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

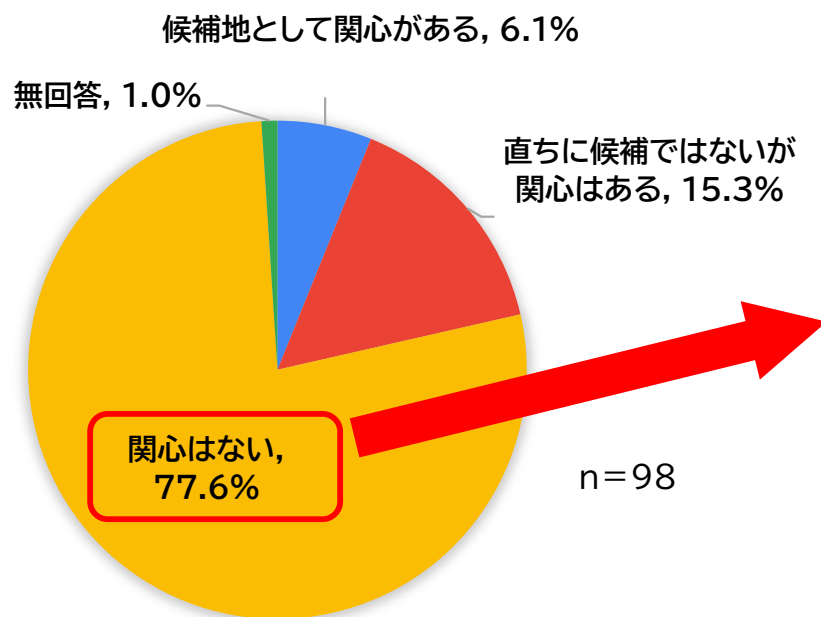


2 調査の概要と結果

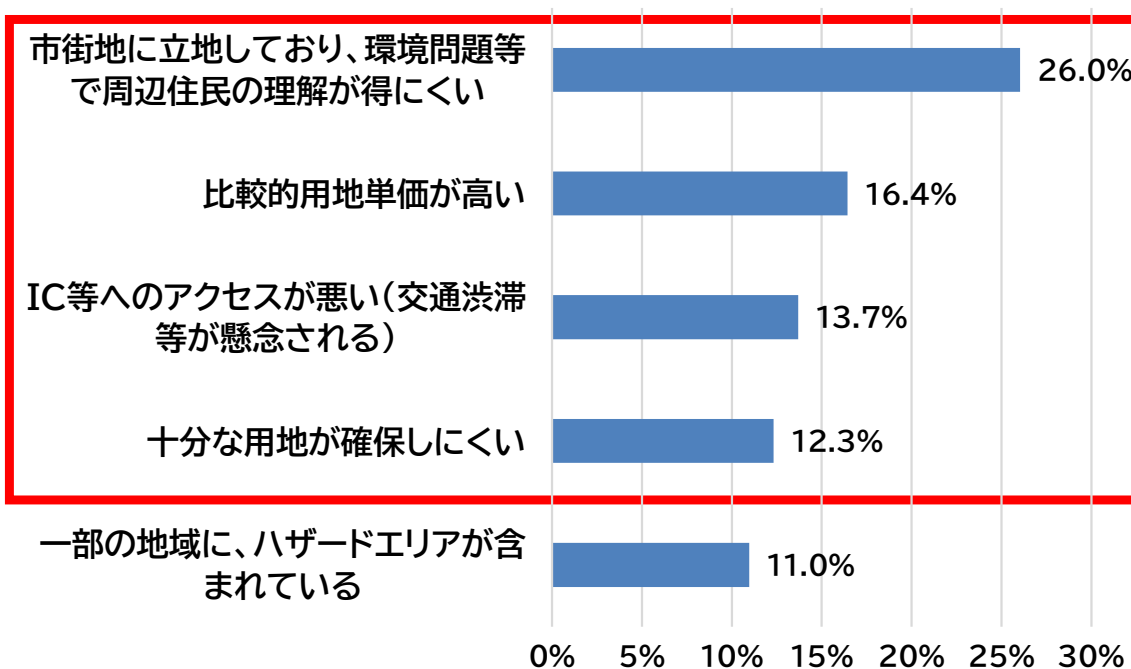
2.調査結果

①既存工業系用途地域における産業立地ニーズ

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

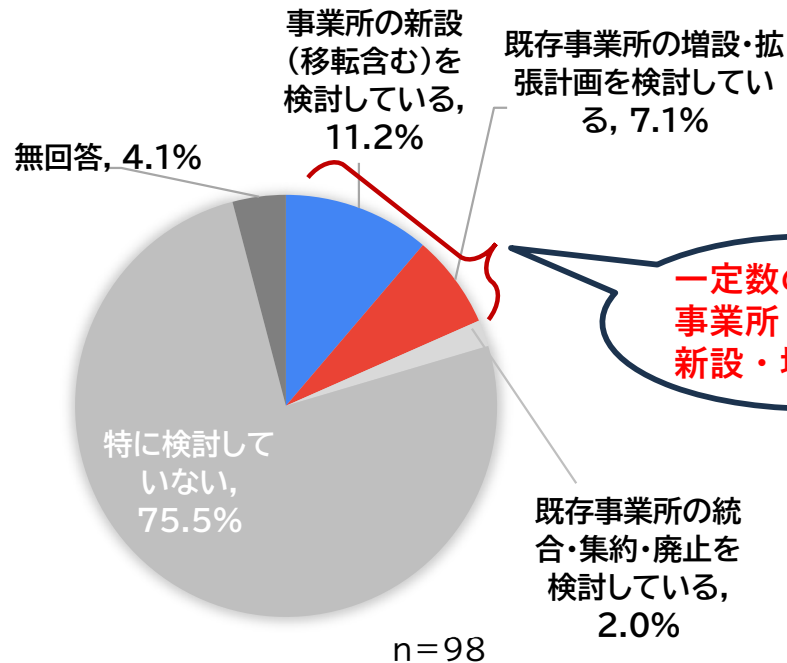


**駅中心部に近接する市街地は、
産業用地にそぐわないと考える事業者が多い**

2 調査の概要と結果

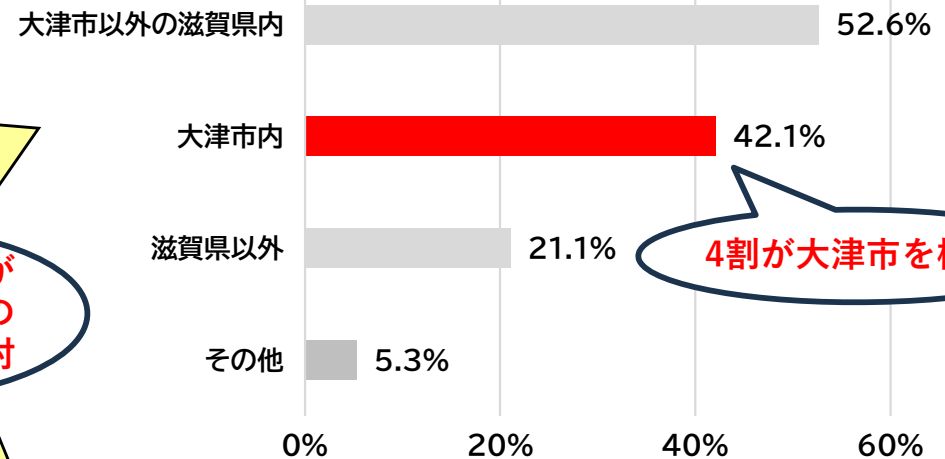
②本市における産業用地ニーズ（代替地の必要性の把握）

事業所（施設）の新設・移転・集約の検討状況



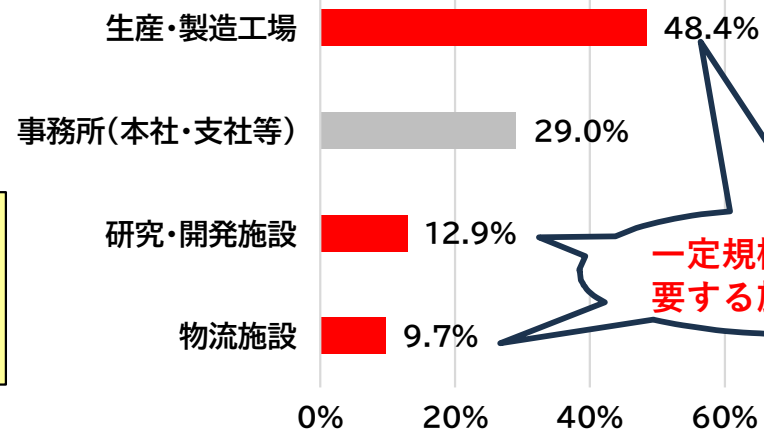
一定数の事業者が事業所（施設）の新設・増設を検討

事業所（施設）の候補地について（複数回答）



4割が大津市を検討

検討中の事業所（施設）種別（複数回答）

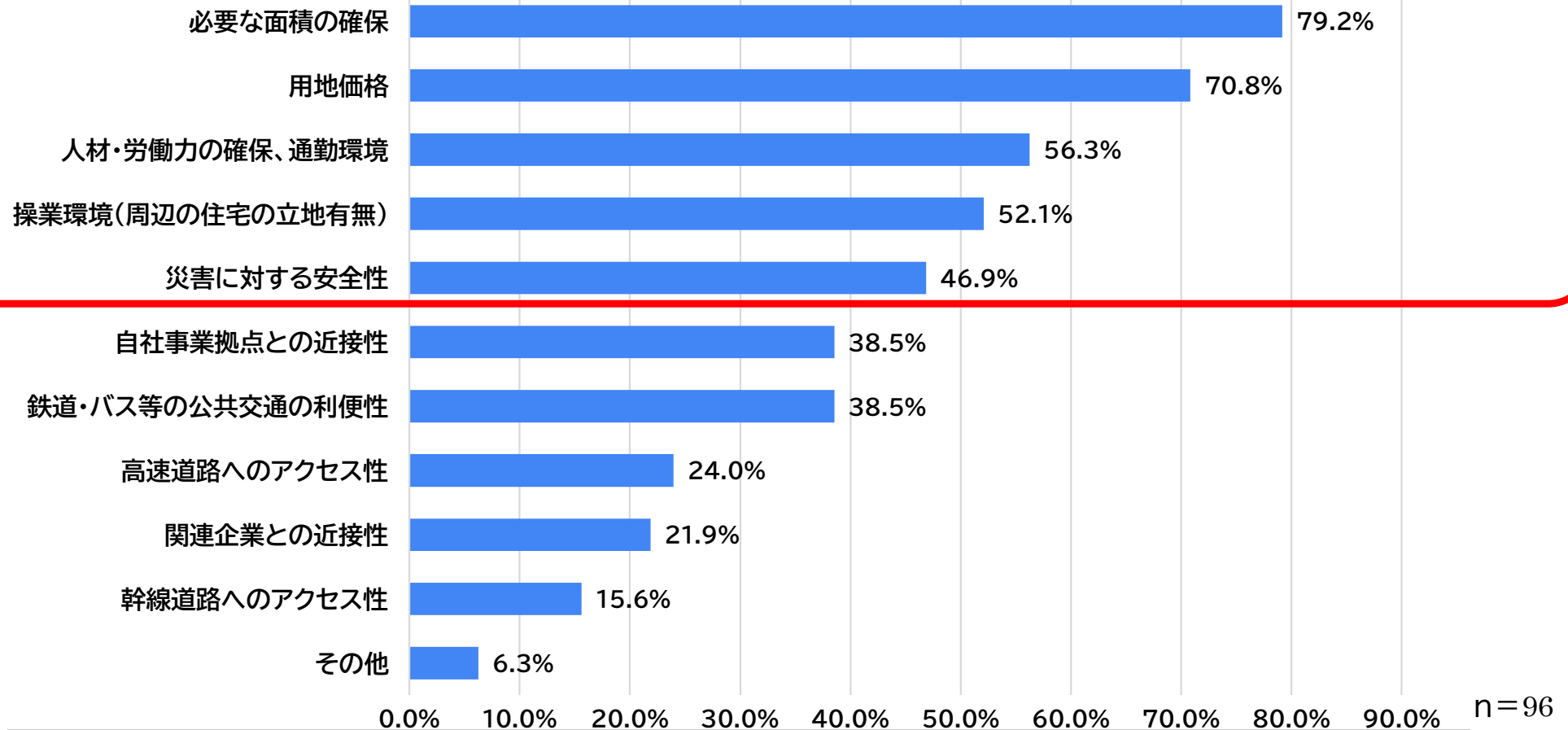


一定規模の土地を要する施設が7割

本市には一定の産業用地ニーズがある

③産業用地の候補地選定で事業者が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）は事業者が産業用地の候補地を選定する際に重視する条件の上位項目を満たしている

2 調査の概要と結果

3.まとめ

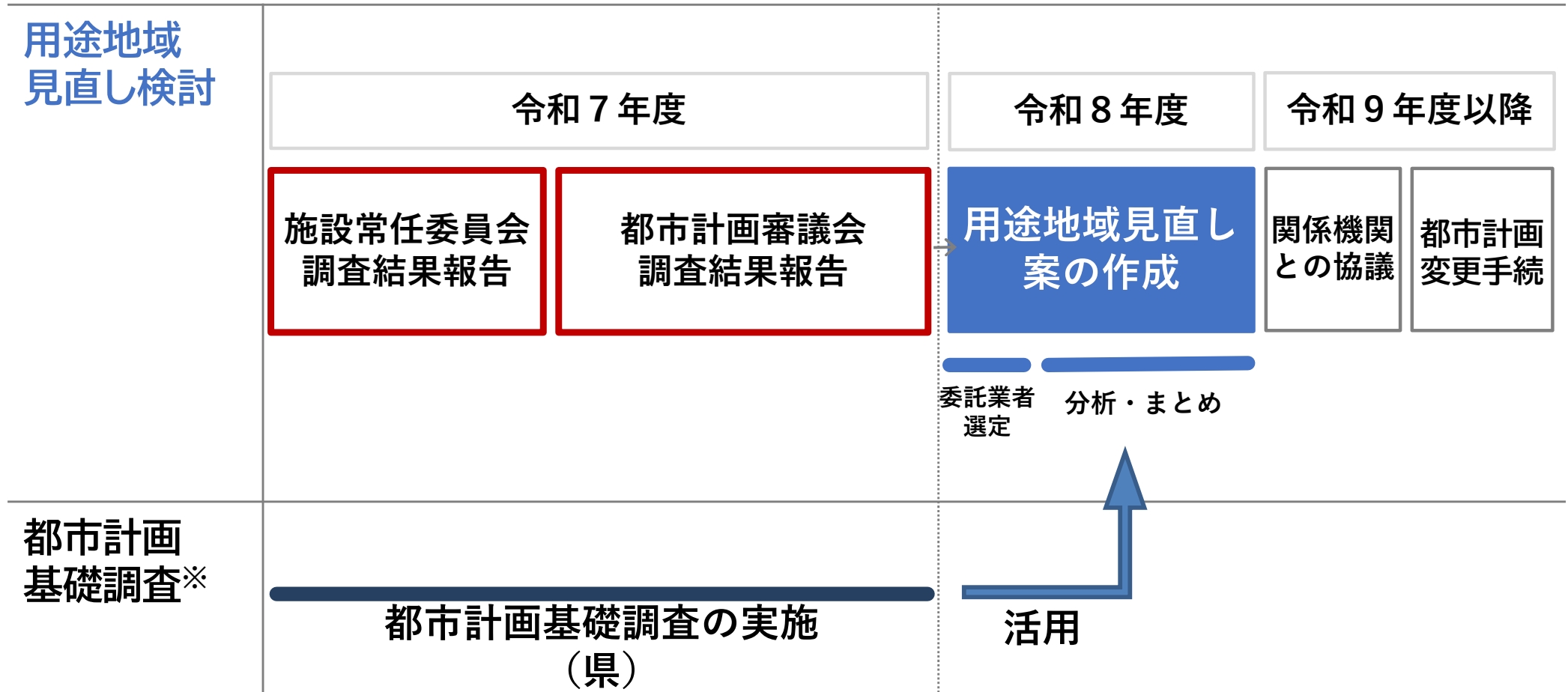
- ①既存工業系用途地域において実際の建物用途との乖離が生じている要因として、駅中心部に近接する市街地という立地条件が、事業用地として活用しづらいと考える事業者が多いことが把握できた。
- ②本市で拠点の新設や増設・拡張などを検討している事業者が一定数あり、市内の産業用地のニーズがあることが把握できた。
- ③新たな工業系用途地域として可能性がある地域は、事業者が産業用地の候補地を選定する際に重視する条件を満たしている。



**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

1. スケジュール



※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。

2.想定される課題

- ①用途地域変更に伴い、従前と同等の建替えに制約が生じる場合があるが、その影響割合を把握しきれていない。
- ②隣接する用途地域とのバランスや土地利用用途が混在している地域の線引き基準がない。
- ③一定の産業用地ニーズがあることは把握できたが、見直しに伴う代替地がどの程度必要か不明。

3.検討内容（案）

現況整理

- ・用途地域と土地利用との乖離状況を最新の都市計画基礎調査結果等を活用して確認
- ・見直しによる各種影響（既存不適格等）を総合的に勘案し検証

見直し基準の作成

- ・上位計画、関連計画等を踏まえ、用途地域等の見直しの考え方や方針の整理
- ・適正な用途地域に変更するための基準を作成

代替規模の検討

- ・工業出荷額の推移、昼間人口等の統計データを活用して、本市の産業用地ニーズに応える代替地の規模を推量する

見直し案の作成

- ・作成した基準等を基に用途地域見直し案の作成
- ・用途地域の見直しに伴い、居住誘導区域と都市機能誘導区域の見直し案も作成