

令和 8 年 7 月 2 3 日
第 1 4 9 回大津市都市計画審議会

用途地域の見直しについて(報告)

都市計画部 都市計画課

1. これまでの経緯と今年度の取組 (P3-P4)
2. 用途地域等見直しの素案の作成
 - 2-1. 現況整理 (P5-P7)
 - 2-2. 見直し基準の作成 (P8)
 - 2-3. 代替規模の検討 (P9)
3. まとめ (P10)
4. 今後のスケジュール (P11)

1 これまでの経緯と今年度の取り組み

背景：なぜ「用途地域見直し」が必要なのか？

- ・指定されている用途地域（工業系）と、市内の土地利用の実態との間に乖離が生じている。
- ・滋賀県内、大津市内の産業用地が不足している。

これまでの取り組み

- ・令和6年度に「用途地域見直しに向けたニーズ調査」を実施。

< ニーズ調査から把握できたこと >

- ① 駅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 本市には一定の産業用地ニーズがある。
- 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。

1 これまでの経緯と今年度の取り組み

今年度の取り組み

- 令和6年度の調査結果を踏まえ、「用途地域見直し素案」を作成。
- 実状に応じた**既存工業系用途地域の一部見直しと、必要と見込まれる工業系用途地域の確保**を行う。

参考：国土交通省 第13版 都市計画運用指針（令和7年3月）より引用

(2)用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

2) 用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

a . . . （省略） . . .

b 従来想定されていた市街地像において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り、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合

c . . . （省略） . . .

d . . . （省略） . . .

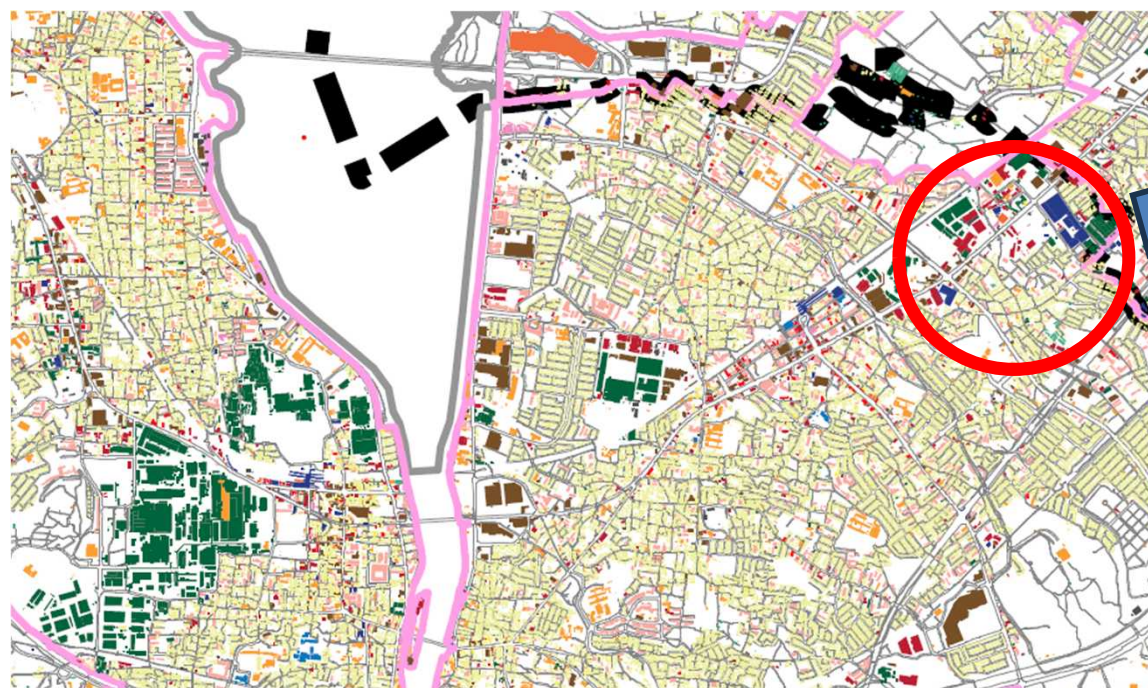
2 用途地域等見直し素案の作成

2-1 現況整理

① 建物用途現況の整理

最新の都市計画基礎調査（令和6～7年度）結果を活用して建物用途の現況を把握する

都市計画基礎調査（C0401_建物用途別現況図）



用途地域：工業地域（）

 行政区域	 業務施設	 店舗等併用住宅	 工場
 都市計画区域	 商業施設	 店舗等併用共同住宅	 農林漁業用施設
 市街化区域	 宿泊施設	 作業所併用住宅	 供給処理施設
	 商業系用途複合施設	 官公庁施設	 防衛施設
	 住宅	 文教厚生施設	 その他
	 共同住宅	 運輸倉庫施設	 空家

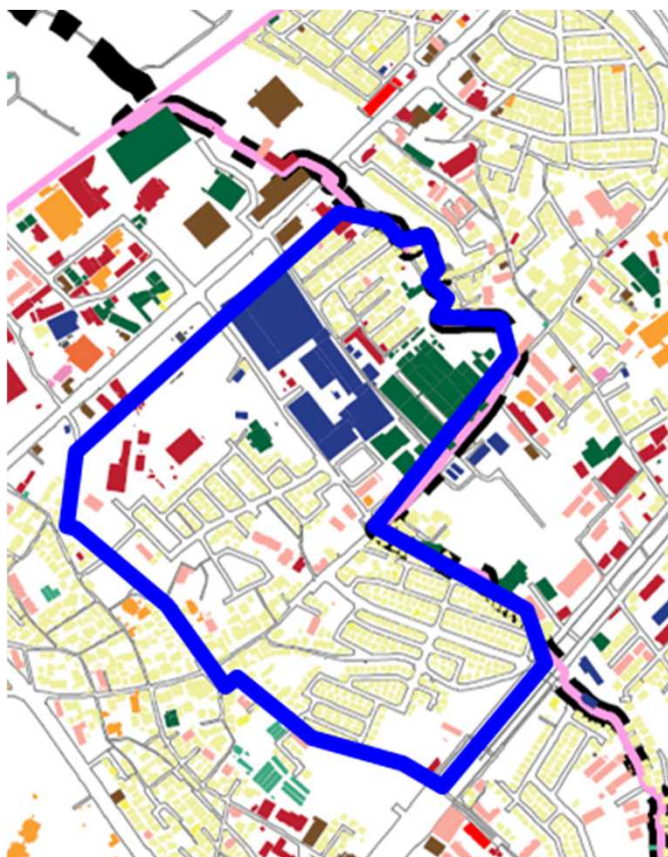
※都市計画基礎調査のデータを基に、インターネット情報や現地確認等をふまえて建物情報の補正を実施予定。

2 用途地域等見直し素案の作成

2-1 現況整理

② 指定用途と現況土地利用の乖離状況分析

<分析の方法の例>



工業地域（ ）内の建物数（用途別）

住居系 721棟 商業系 36棟

工業系 74棟 その他※ 14棟

※官公庁施設、文教厚生施設等

割合で表すと

住居系：85.3% 商業系：4.3% 工業系：8.8%



指定用途と現況の土地利用が乖離していると判断できる

2 用途地域等見直し素案の作成

2-1 現況整理

③ 見直しによる各種影響（不適格候補）の整理

用途見直しによって、建築基準法の制限が「**強化される項目**」について調査し、不適格候補を把握（建築計画概要書や現地確認による調査）



不適格候補の数や割合に応じて用途見直しの可否を判断

< 想定される見直しパターン例 >

例① 準工→1種住居

建物用途 : **強化**
建蔽容積 : 変更なし
高さ制限等 : **強化**

➡ 適合しない用途の建物と、10m以上の建物を把握

例② 工業→商業

建物用途 : **一部強化**
建蔽容積 : 緩和
高さ制限等 : 変更なし

➡ 適合しない用途の建物を把握

2 用途地域等見直し素案の作成

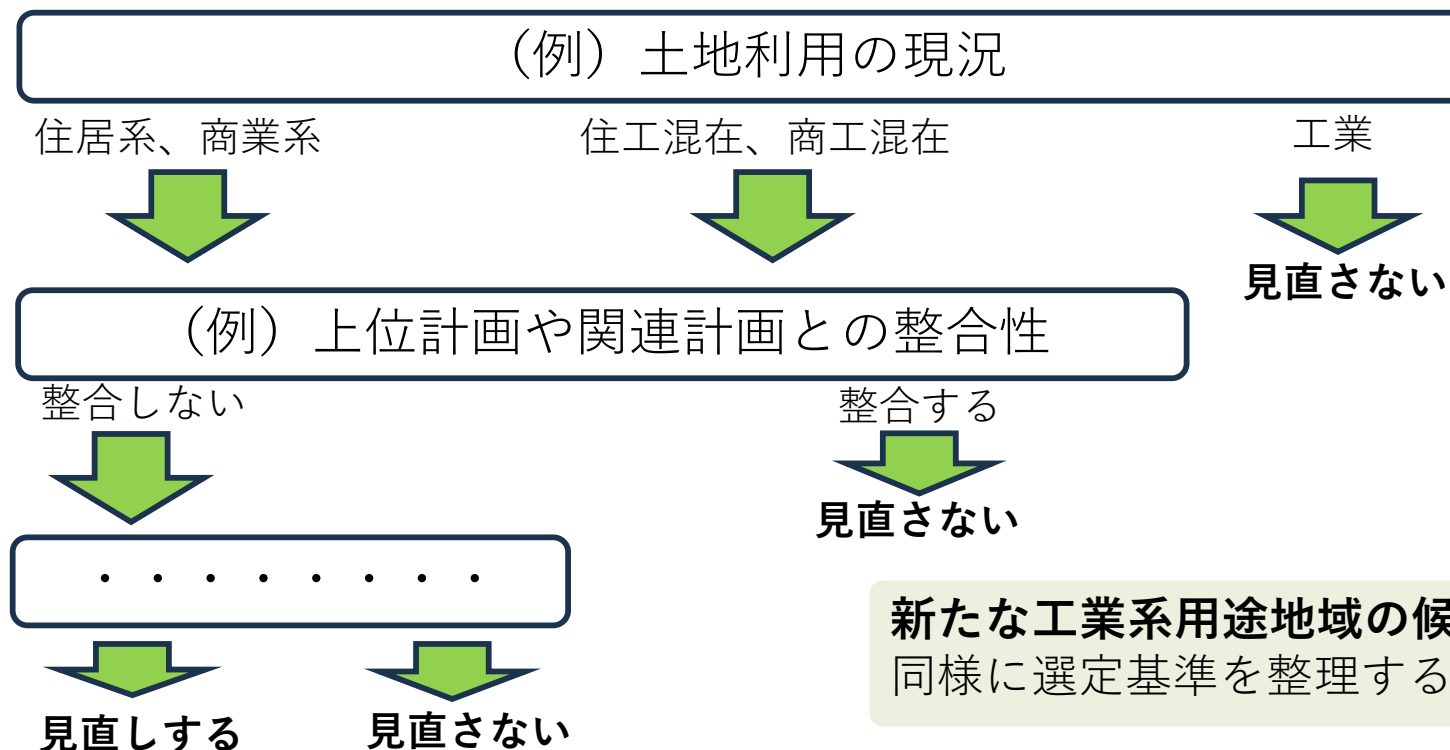
2-2 見直し基準の作成

① 上位計画、関連計画等を踏まえた用途地域見直しの考え方整理

- ・ 都市マスや上位・関連計画等から都市計画に関する市の方針を整理
- ・ 滋賀県の「用途地域指定の手引き」や他都市における基準も整理
- ・ 大津市の地域特性等も整理

② 適正な用途地域に変更するための用途地域見直し基準の作成

<基準のイメージ>



2 用途地域等見直し素案の作成

2-3 代替規模の検討

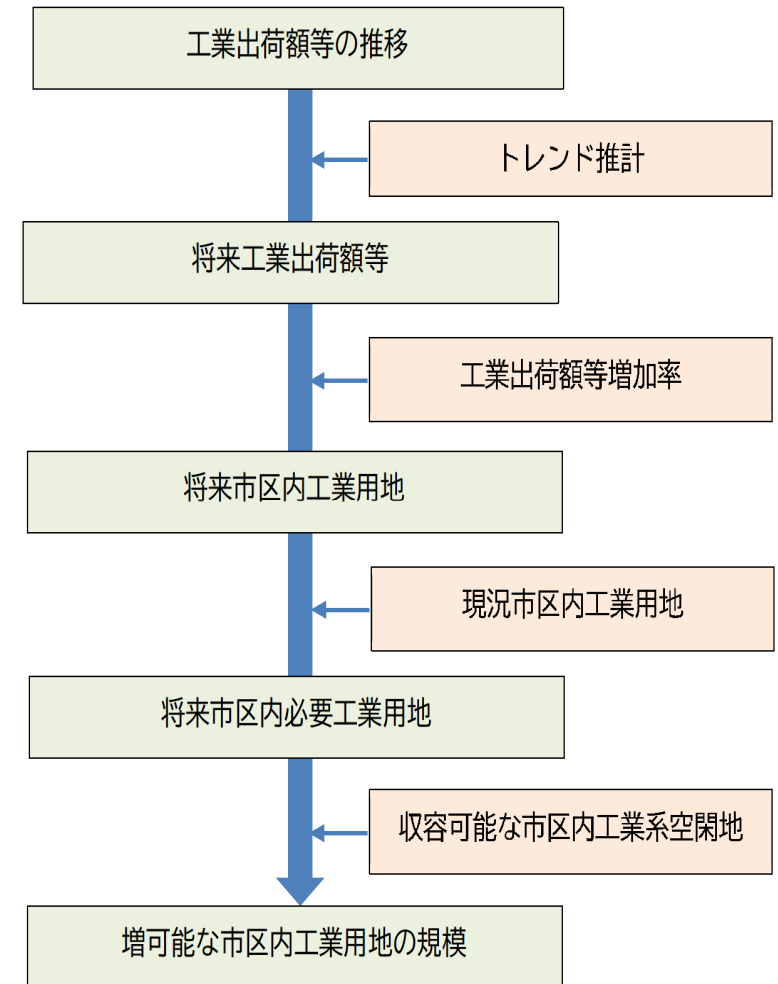
- ・ 製造業における将来の製造品出荷額等や従業者数等を予測し、各種原単位を用いて、工業フレームと代替規模を算出

計算式（例）：製造品出荷額をベースとした場合

将来の必要総工業用地面積（ha）＝
目標年次における推計製造品出荷額等（円）÷
原単位（1ha当たりの製造品出荷額等：円/ha）

新規必要面積＝将来の必要総工業用地面積（ha）－
現況の稼働中の工業用地面積

- ・ **物流業**における将来フレームを検討予定
（大分類：運輸・郵送業、中分類：倉庫業を想定）
- ・ **国や県の産業振興目標値**を踏まえたフレームへの政策反映や、**昼夜間人口バランス**を考慮したフレーム等も検討予定



現況整理

- ・ R6、R7年度の都市計画基礎調査や補足調査に基づく建物用途現況の整理
- ・ 指定用途と現況土地利用の乖離状況分析
- ・ 見直しによる各種影響（不適格候補）の整理

見直し基準の作成

- ・ 上位計画、関連計画等を踏まえた用途地域見直しの考え方整理
- ・ 適正な用途地域に変更するための用途地域見直し基準の作成

代替規模の検討

- ・ 将来フレーム（工業フレーム、物流フレーム、昼間人口等）の検討
- ・ 産業ニーズに応える代替規模の推量

用途地域等見直し素案の作成

- ・ 用途地域等見直し素案の作成
- ・ 不適格建築物の整理

4 今後のスケジュール

