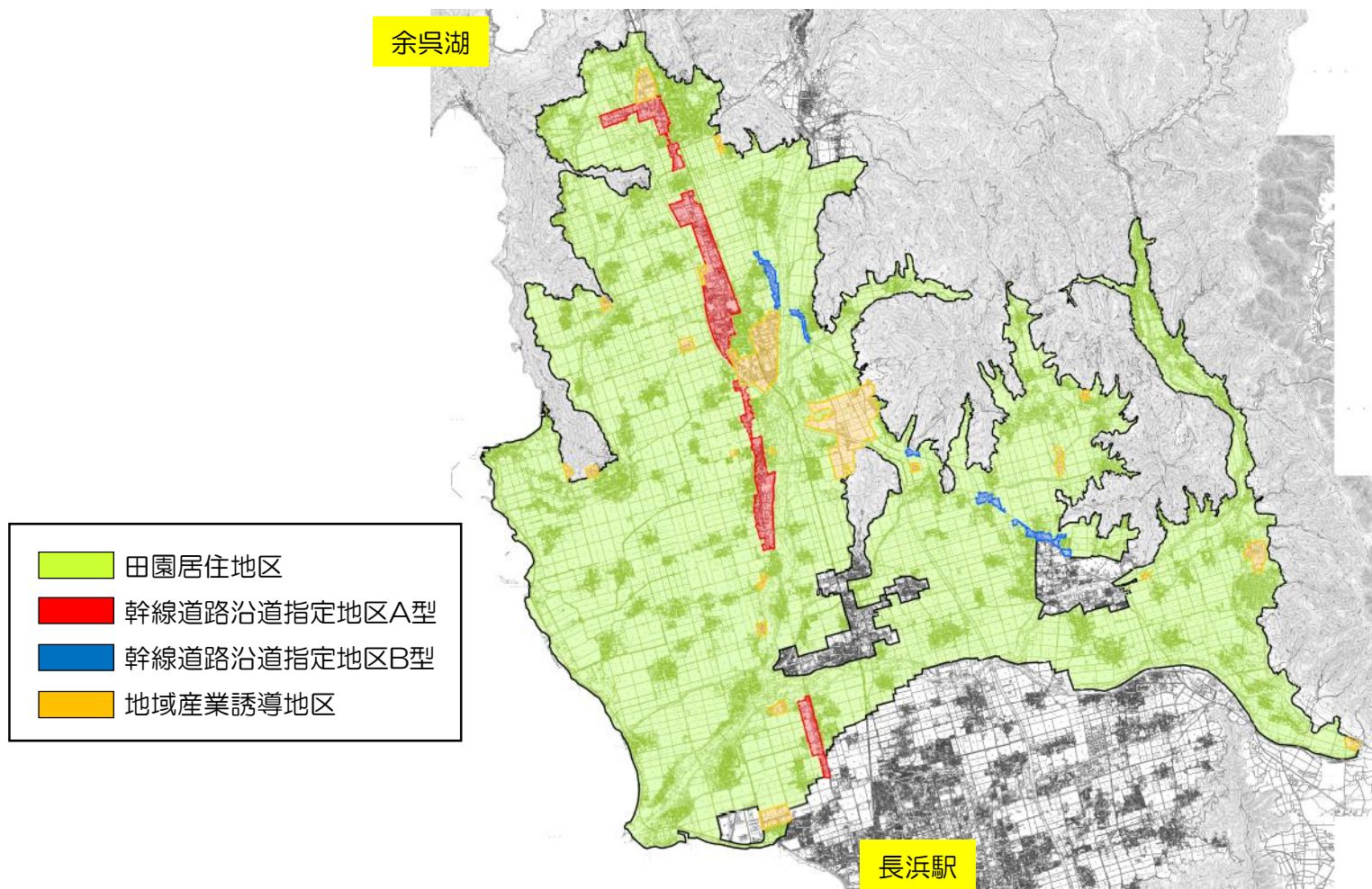


長浜市特定用途制限地域における用途制限の見直しについて

2023年11月
都市建設部都市計画課

特定用途制限地域とは

- 特定用途制限地域とは、工場・店舗・遊戯施設といった特定の建築物の建築に対して一定の制限を設ける地域のことです。
- 本市では以下の図の地域に、4種類の用途制限を定めています。



特定用途制限地域で建築できないもの

- 4種類の主な用途制限は以下の通りです。詳細な制限についてはP.3をご確認ください。

対象地区	対象建築物	建築制限（床面積）
田園居住地区	店舗、事務所、ホテル・旅館、工場、ボウリング場、ゴルフ練習場等	1,500m ²
	麻雀屋、パチンコ屋、劇場、映画館、風俗店、自動車教習所、危険性が大きい又は著しく環境を悪化するおそれのある工場等	建築不可
幹線道路指定地区A型	下記以外の建築物	10,000m ²
	風俗店、危険性が大きい又は著しく環境を悪化するおそれのある工場等	建築不可
幹線道路指定地区B型	店舗、事務所、ホテル・旅館、工場、ボウリング場、ゴルフ練習場、麻雀屋、パチンコ屋、自動車教習場等	3,000m ²
	劇場、映画館、風俗店、危険性が大きい又は著しく環境を悪化するおそれのある工場等	建築不可
地域産業誘導地区	風俗店等	建築不可

(参考) 特定用途制限地域における用途制限

種類	建築してはならない建築物
田園居住地区	(1) ボーリング場、スケート場、水泳場その他政令第130条の6の2に規定する運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場(屋外観覧席のものを除く。) (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他政令第130条の9の2に規定する建築物 (7) 自動車教習所 (8) ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (9) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (10) 工場で作業場の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (11) 法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる建築物 (12) 法別表第2(る)項第1号に掲げる建築物
幹線道路沿道指定地区A型	(1) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他政令第130条の9の2に規定する建築物 (3) 法別表第2(る)項第1号及び第2号に掲げる建築物 (4) 前各号に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものであって、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの(法別表第2(か)項に掲げる建築物を除く。)

種類	建築してはならない建築物
幹線道路沿道指定地区B型	(1) ボーリング場、スケート場、水泳場その他政令第130条の6の2に規定する運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (3) カラオケボックスその他これに類する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場(屋外観覧席のものを除く。) (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他政令第130条の9の2に規定する建築物 (7) 自動車教習所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (8) ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (10) 工場で作業場の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (11) 法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる建築物 (12) 法別表第2(る)項第1号に掲げる建築物
地域産業誘導地区	(1) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他政令第130条の9の2に規定する建築物

(参考) 特定用途制限地域における用途制限

法別表第2(ぬ)	四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
法別表第2(る)	<p>一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれのないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <p>(一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第四百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造</p> <p>(二) 消防法(昭和二十三年法律第八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(三) マッチの製造</p> <p>(四) ニトロセルロース製品の製造</p> <p>(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)</p> <p>(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p> <p>(九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)</p> <p>(十) 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>(十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)</p> <p>(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗ふつ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐りん酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼若し鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒ひ素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品を製造を除く。)</p> <p>(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(十七) 肥料の製造</p> <p>(十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造</p> <p>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(二十) アスファルトの精製</p> <p>(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜りゅう産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(二十二) セメント、石膏こう、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(二十三) 金属の熔融又は精練(容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔あな埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p>
法別表第2(か)	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が一万平方米を超えるもの
政令第130条の6の2	法別表第二(に)項第三号及び(わ)項第七号(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第四項及び第十三項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める運動施設は、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場とする。
政令第130条の9の2	法別表第二(と)項第五号及び第六号並びに(か)項(法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項及び第十四項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定めるナイトクラブに類する用途は、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設(ナイトクラブを除く。)とする。

本市の特定用途制限地域が抱える課題



- コロナ禍が明け、国内設備投資計画の急速な回復傾向
- 外資系企業の国内進出の増加



- 全国的な産業用地の需要の高まり



- 本市の北部振興等を図る上では、産業用地の需要の高まりに反して建築可能な用地が著しく不足している状況



- 新たな企業立地に繋がらないだけでなく、既存企業の事業拡大用地が確保できないことから、市内企業の市外転出が懸念される状況

特定用途制限地域の用途制限の見直し

- 産業用地を取り巻く動向の変化に対応し、市内産業の持続的な発展と既存集落の維持を実現していくために、特定用途制限地域における用途制限の見直しを行い、以下のように制限値を変更します。

用途制限	対象建築物	現状の床面積制限値	変更案
田園居住地区	工場	1,500m ²	10,000m ²
幹線道路沿道指定地区A型		10,000m ²	制限なし
幹線道路沿道指定地区B型		3,000m ²	制限なし
地域産業誘導地区	—	—	—

※今回の見直しでは、工場以外の制限値に変更はございません。

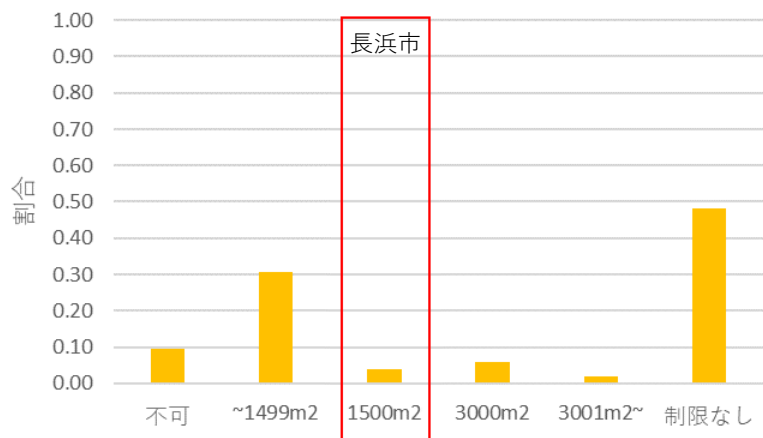
見直し理由（１） 他市における用途制限との比較

- 本市では工場の建築制限について全国の他市よりも厳しい制限値を設定しています。
- 全国で田園居住地区またはその同類となる地区を設定している市のうち、工場の床面積に制限を設けていない市が約５割。
- 全国で幹線道路沿道指定地区またはその同類となる地区を設定している市のうち、工場の床面積に制限を設けていない市が約６割。

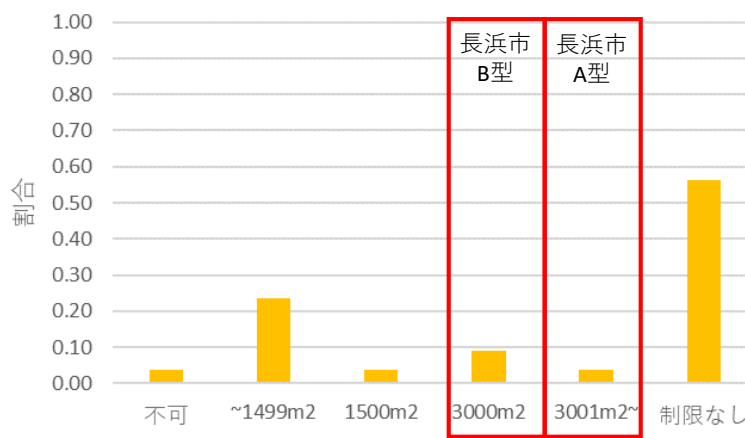
他市のほうが大きな工場を建築しやすいなあ・・・



田園居住地区



幹線道路沿道指定地区



※1500m²~3000m²の間に制限値を設けている場合は、数値が近いほうにカウント
 ※どの地区に当てはまるか不明確なものについては集計から除外

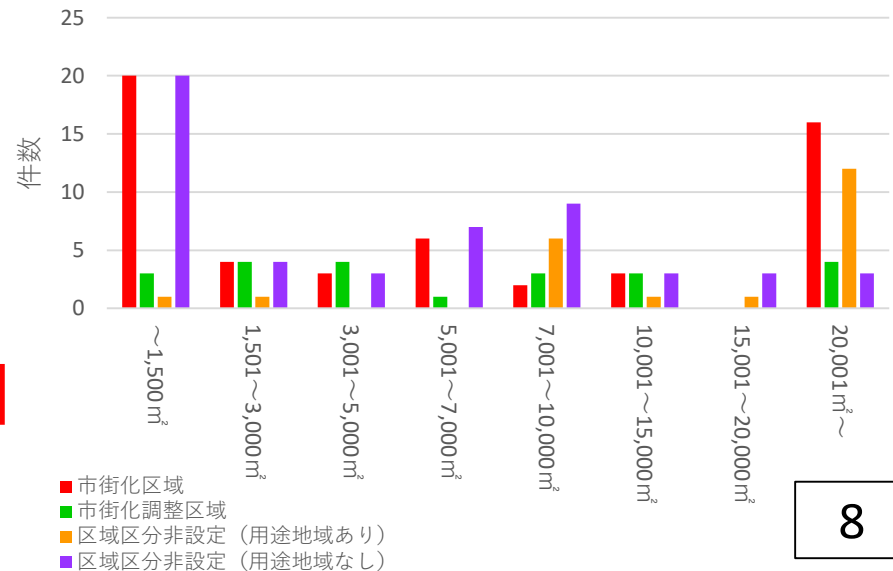
見直し理由（２） 田園居住地区および幹線道路指定地区

- 過去10年間、旧長浜以外で土地利用を指定していない地域に新築・増築した工場の建築物全体延床面積は平均で13,070m²となっています。
- 田園居住地区においては、少なくとも実績の平均値程度の産業立地ニーズに対応できるようにするために、制限値を10,000m²に見直します。
- 10,000m²を超える大規模な工場については、住居が主体となる田園居住地区ではなく、国道沿いに設定している幹線道路沿道指定地区や建築の制限がほぼない地域産業誘導地区に誘導していくために、幹線道路沿道指定地区の工場の建築制限値は制限なしに見直します。

表：H25～R4において新築・増築した市内工場の建築物全体延床面積

【H25-R4期間（10年間）合計】	合計		
	件数	延床面積[m ²] (合計)	延床面積[m ²] (平均)
市街化区域	54	1,196,252	22,153
市街化調整区域	22	178,330	8,106
区域区分非設定（用途地域あり）	22	943,562	42,889
区域区分非設定（用途地域なし）	52	679,627	13,070
合計	150	2,997,771	19,985

図：H25～R4において新築・増築した市内工場の建築物全体延床面積



【農業】

- 建築物の床面積が制限値内であれば青地の土地に対しても建築できるようになるものではなく、あくまで白地の土地に対して建築制限をかけるものですので、今ある農地を埋め立てての乱開発に繋がるものではありません。

【商業・工業】

- 特定用途制限地域内において、見直し後の制限値まで「工場」の建設、増設が可能となります。建蔽率（70%）や容積率（200%）に変更はございません。
- 商業施設については、従来通りの制限値※となります。

※建築可能な商業施設の床面積の制限値

田園居住地区：1,500m²

幹線道路指定地区A型：10,000m²

幹線道路指定地区B型：3,000m²

【その他】

- 工場の建築時には、開発事業に関する指導要綱に基づき、地域住民及び利害関係者と協議・調整が必要になります。

今後のスケジュール（予定）

【令和5年度】

- 11月下旬頃 縦覧（今回の変更案をご覧いただき、意見書を提出することができます）
- 3月 議会に長浜市特定用途制限地域における建築物の制限に関する条例の一部改正案を提出

【令和6年度】

- 4月 条例施行