



令和6年度第2回企業立地審議会

令和6年11月20日（水）午前10時00分～

@長岡京市役所401会議室（新庁舎4F）

前回の振り返り

① 短期的に検討する課題

- ・ **緑地率の緩和**：工場立地法準則条例の制定（～R7.5月）
 - ◇市東部を中心に、老朽化した既存工場の市内建替を促進（流出防止）

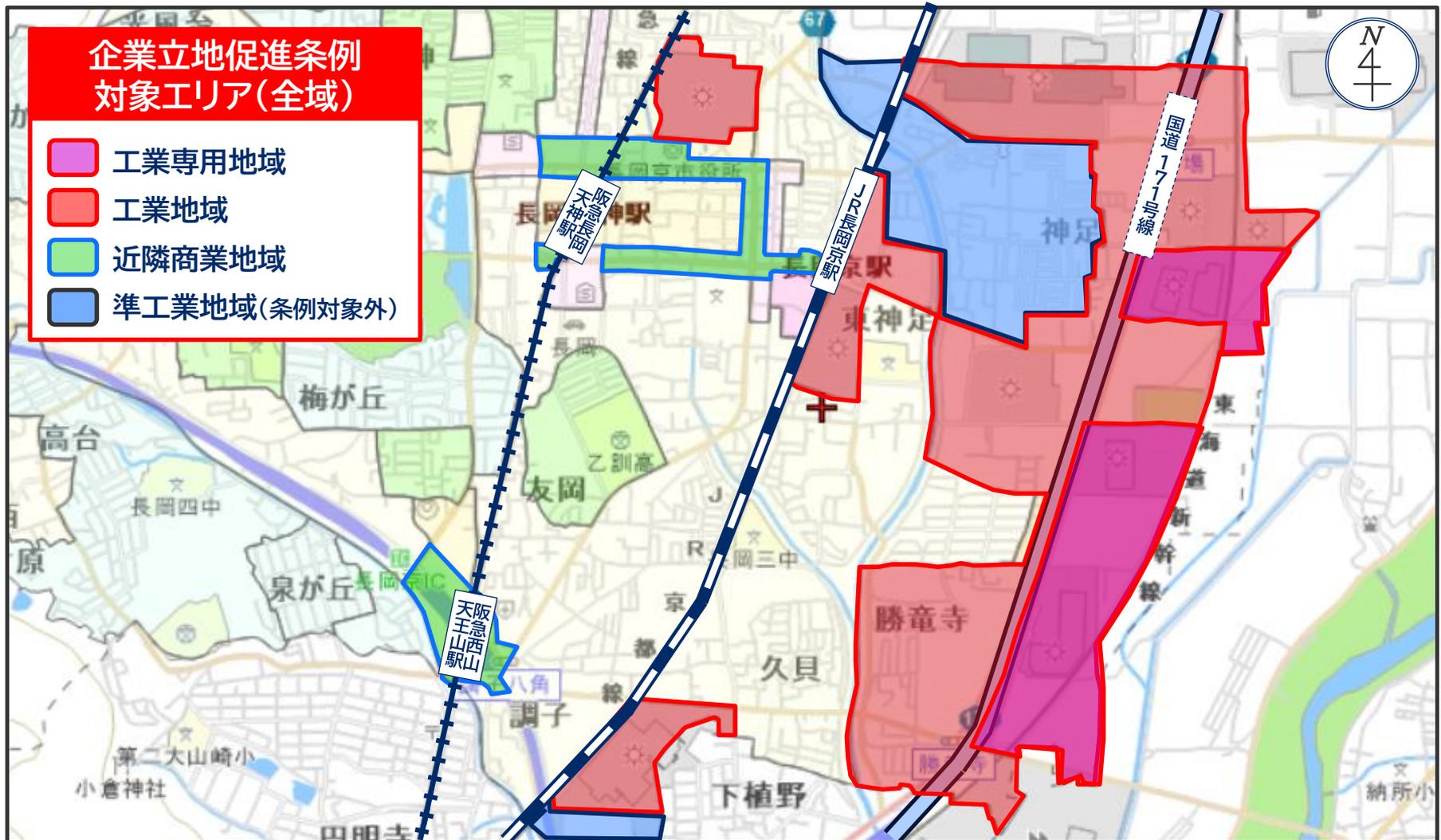
② 短・中期的に検討する課題

- ・ **企業立地促進条例の見直し**：助成対象企業要件の拡充（～R7年度末）
 - ◇中心市街地を中心に、本社に限らずオフィスを呼び込む（企業誘致）

③ 中・長期的に検討する課題

- ・ **企業の流出防止策の検討**：操業しやすい環境づくり・支援（R8年度以降も引き続き検討）
 - ◇ ex) 市内の土地活用、ソフト面での支援策 等

振り返り:企業立地促進条例の対象エリア等

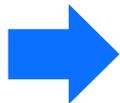


振り返り:長岡京市における工場立地法の現状

対象の工場（特定工場）

業種：**製造業、電気・ガス・熱供給事業者**

規模：**敷地面積 9,000㎡以上** 又は **建築面積3,000㎡以上**



生産施設、緑地、環境施設の面積率に制限

工場立地法_国準則による面積要件

緑地	敷地面積の 20%以上
環境施設（緑地含）	敷地面積の 25%以上

都道府県・市町村の準則条例により規制緩和が可能

区域	商業等の区域	準工業地域	工業・工業専用 地域	左記以外の区域
緑地	20%超～ 30%以下	10%以上～ 25%以下	5%以上～ 20%未満	5%以上～ 25%以下
環境施設 (緑地含)	25%超～ 35%以下	15%以上～ 30%以下	10%以上～ 25%未満	10%以上～ 30%以下

用途地域とは

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。



近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買い物などをする地域です。住宅や店舗のほかにも小規模の工場も建てられます。



準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



工業専用地域

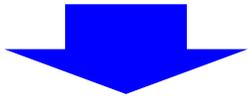
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省近畿地方整備局HP
<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/town/tosi/03yototiiki.html>

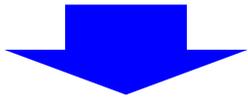
工場立地法(緑地率)の概要

工場立地法の目的

工場立地の段階から周辺の**生活環境との調和**を保つ基盤（緑地等）を整備し、**公害の発生**をしにくくする体制を整えることにより、早い段階での生活環境の保全を図る。



大気汚染防止法、騒音規制法等の環境関連法制の充実や、環境技術の発展、企業の取組の進展等により**公害問題は大幅に改善**



【平成24年：工場立地法の改正】

地方自治体が地域の実情に沿った緑地等の基準を条例（地域準則条例）で定めることが可能に。

工場の周辺環境との調和

◆製造業関連の公害苦情件数

〔・規制改革要望等への対応の方向性について（平成23年）
・公害苦情調査結果報告書（令和3年度）〕

（昭和48年）全国の公害苦情 86,777件
うち、製造業 **43.2%**（37,467件）



（令和3年）全国の公害苦情 73,739件
うち、製造業 **6.7%**（4,930件）

◆長岡京市における過去3年間の公害苦情

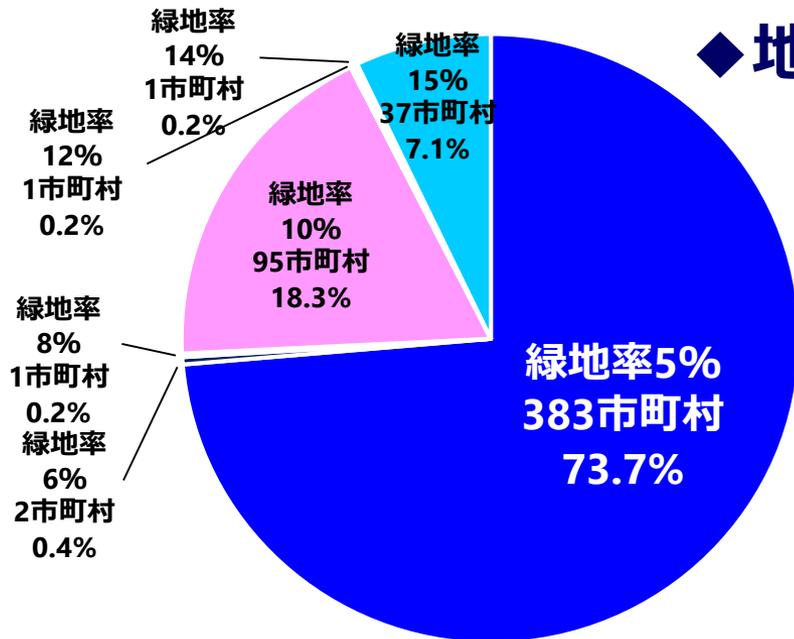
年度	大気	水質	騒音	振動	地盤沈下	悪臭	土壌汚染	その他	計
R3	8	12	12	1	0	2	0	1	36
R4	10	5	9	0	0	10	0	1	35
R5	2	4	10	1	0	6	0	0	23

➡特定工場に係るもの：R5-0件、R4-1件、R3-3件

地域準則条例制定の傾向

◆各法律による地域準則条例の制定状況 〈工場立地法規制の運用状況調査結果（2021年度分）〉

根拠法令	工場立地法	地域未来投資促進法	総合特別区域法	東日本大震災復興特別区域法	国家戦略特別区域法	いずれかの条例を制定
条例制定市町村数	520	191	16	37	1	701 / 1,741市町村
制定割合	30%	11%	—	—	—	41%



◆地域準則条例による緑地率の下限値

地域準則条例で最大限引下げ可能な
5%まで引下げを行った市町村数は
383市町村と、準則条例を制定した市
 町村の**7割以上**

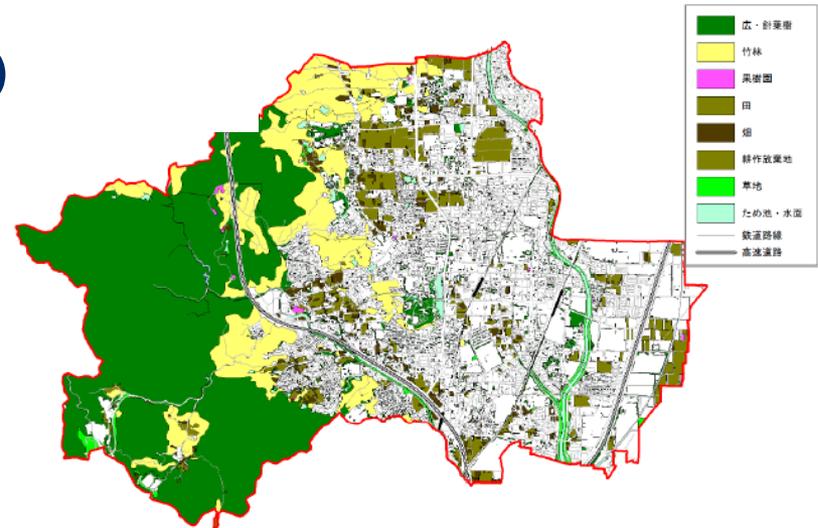
他計画との整合性

みどりの基本計画

◆市内の緑被率：54%（4割は西山）

表 緑被面積の割合

区分	改定前計画策定時 H14年 (%)	現況 H28年 (%)
緑被	55	53.8
広・針葉樹、果樹園	32	33.0
竹林	13	11.7
田、畑地、耕作放棄地	9	7.8
草地	1	1.3
緑被以外	45	46.2



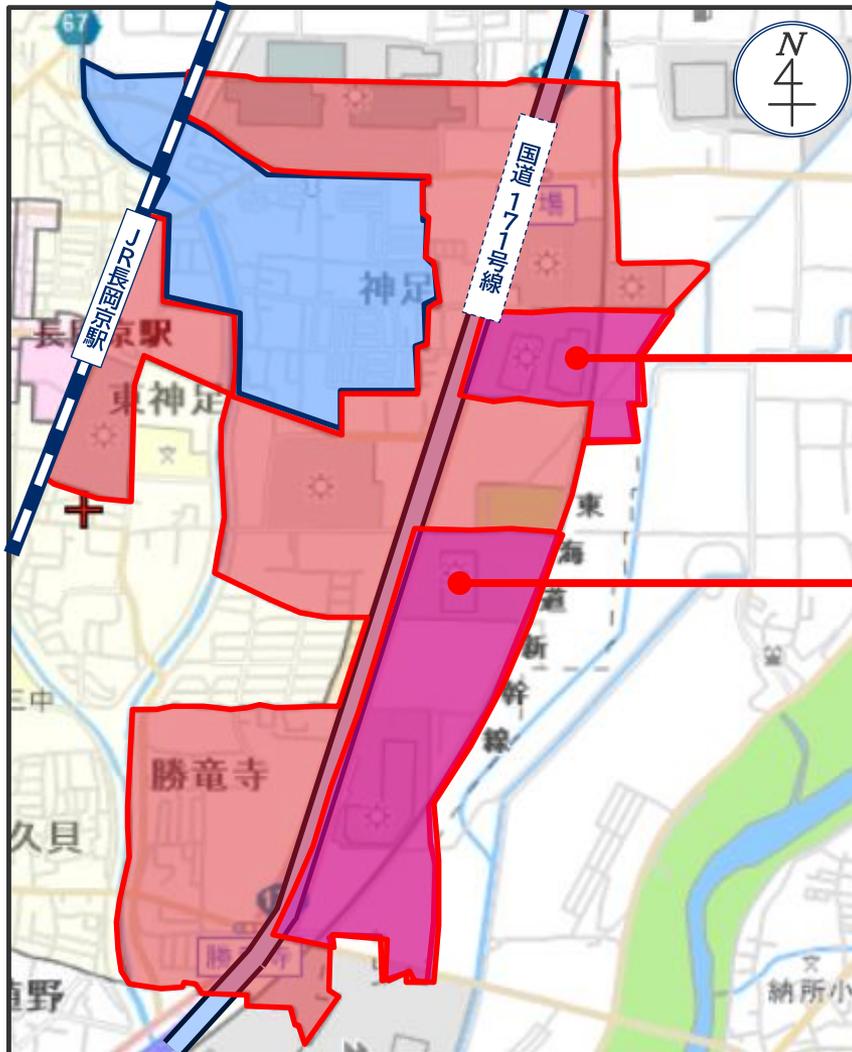
◆施策として企業・商店街等の緑化を推進

- ◎企業においては、**地域に開かれた形での緑化の推進を奨励**。沿道・沿川の**緑化や緑地の管理活動への参画**を促すなど協働体制を整える。
- ◎身近な公園の維持管理を事業者と行政の協働で行う活動を継続。



公害対策としての「緑地」の役割は小さい。
一方、工場沿道の景観形成として「緑地」は必要。

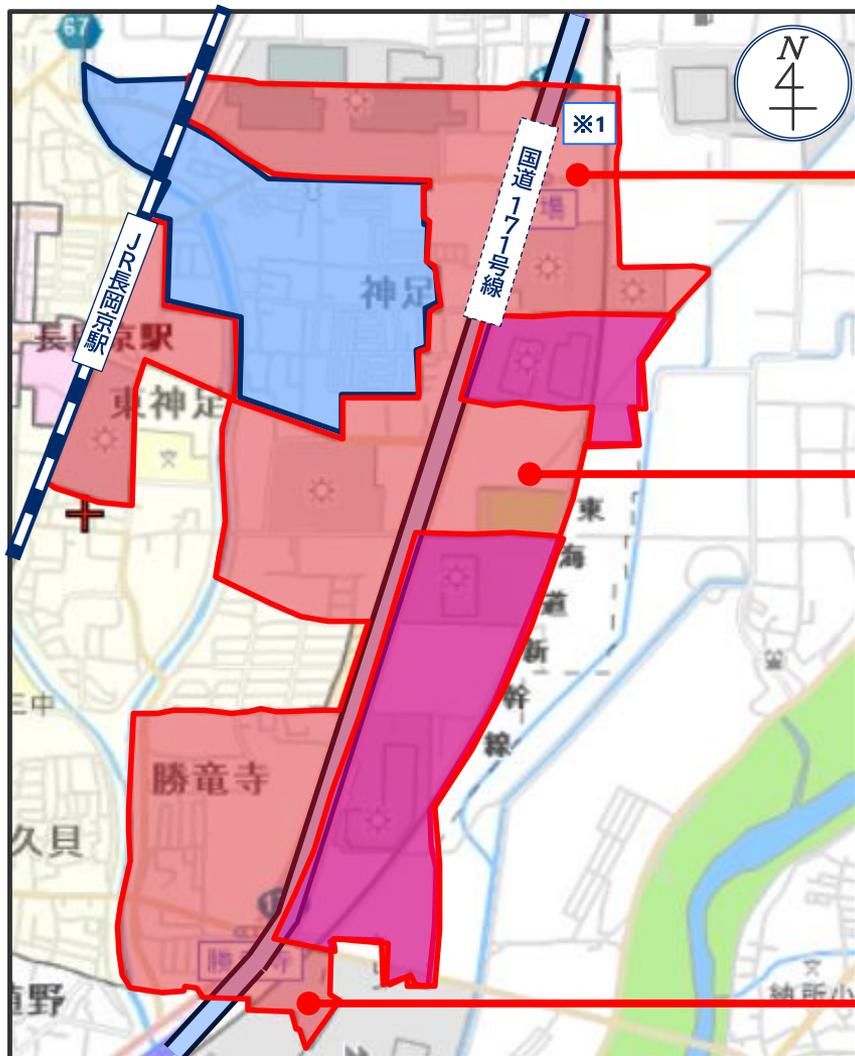
市内各エリアの状況<工専>



工業専用地域

- ◆住宅、店（飲食・物品販売等）、学校、病院、ホテル等の**建築不可**
- ◆西側には国道171号線と名神高速道路があり、**他地域からは分断**
- ◆**南北は工業地域**で工場・事業所と接面
- ◆東側は**市街化調整区域**（原則住宅等の建築不可）で農地が広がり、京都市域につながる

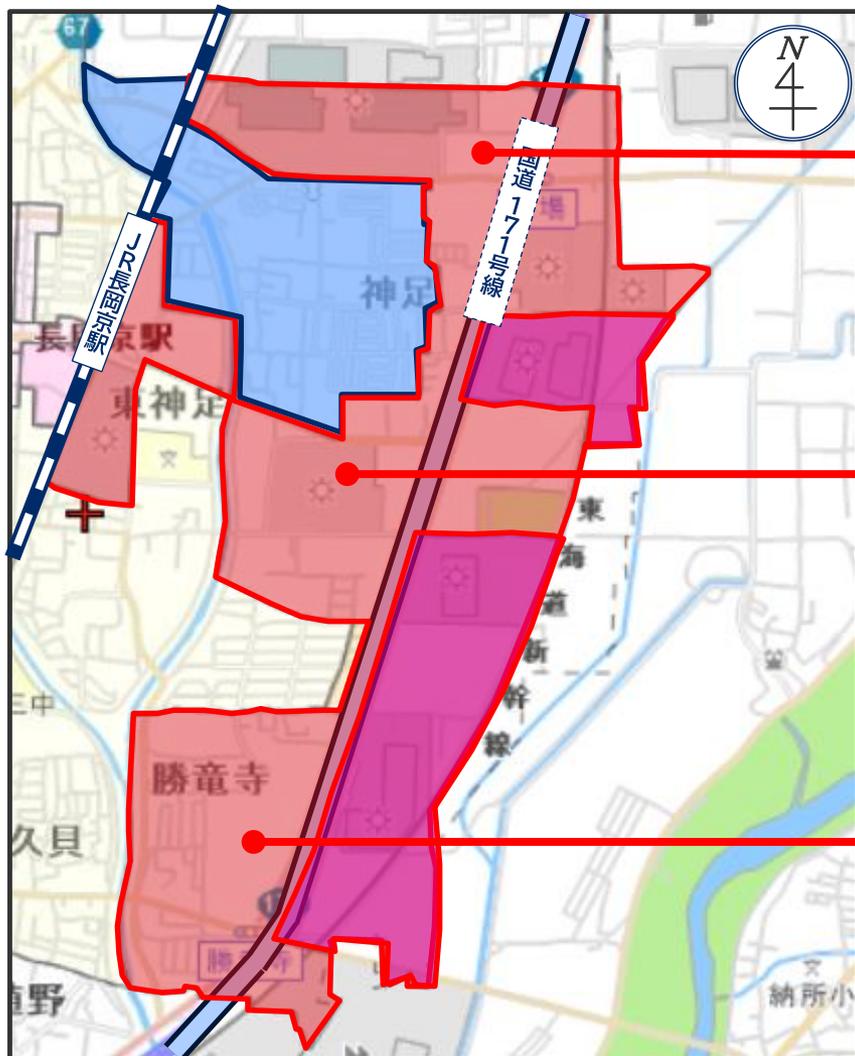
市内各エリアの状況<工業(東)>



工業地域

- ◆ 学校、病院、ホテル等の**建築不可**
- ◆ 西側には国道171号線と名神高速道路があり、**他地域からは分断**
- ◆ 南北は京都市・大山崎町に接面
- ◆ 東側は**市街化調整区域**（原則住宅等の建築不可）・京都市に接面
- ◆ 現状、区域内は工場・事業所のみ
（※1） **一部住宅あり**
- ◆ 区域内に特定工場なし

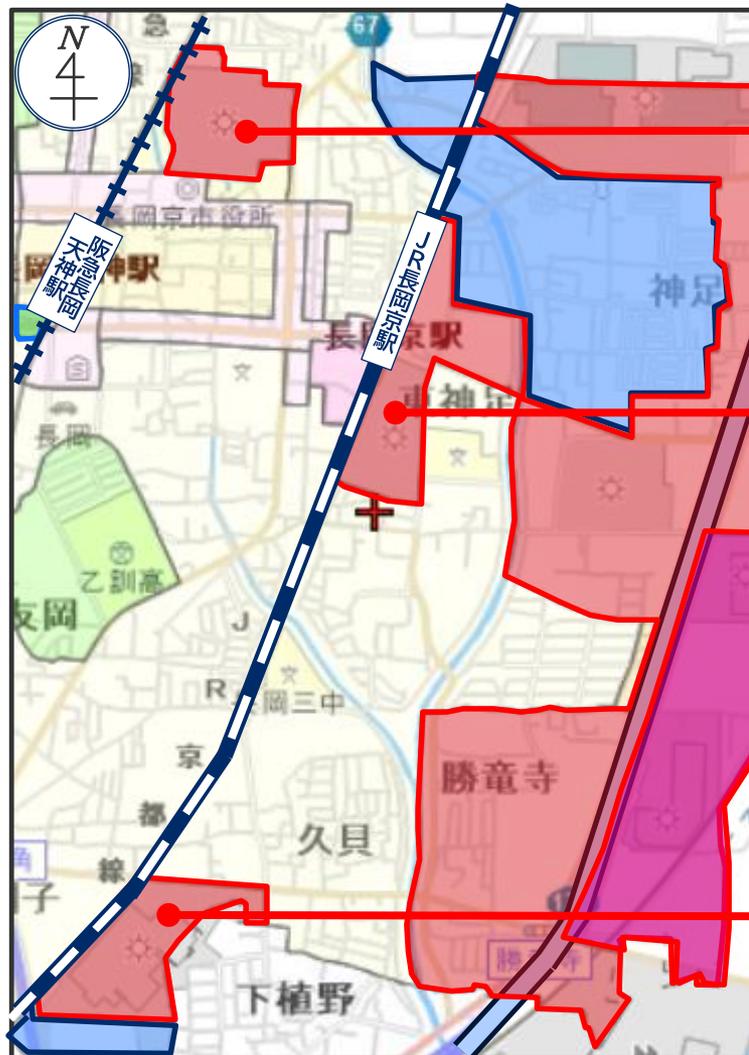
市内各エリアの状況<工業(西)>



工業地域

- ◆ 学校、病院、ホテル等の**建築不可**
- ◆ 東側は国道171号線と名神高速
- ◆ 北側は向日市に跨り特定工場あり
- ◆ 南側は大山崎町に接面
- ◆ 171号線沿いは、工場、事業所、商業施設、飲食店等が操業
- ◆ 国道から工場等を挟み**西側に宅地**
- ◆ 特定工場は、北/中心/南の3か所

市内各エリアの状況<工業(西)>



工業地域

◆ 地区計画あり【開田1丁目地区】

〈目標(抜粋)〉住宅と工場が共存できるよう、緑豊かな工場地区として形成する。

〈方針(抜粋)〉周辺住宅地への配慮から地区周囲に緩衝緑地を配置し、市民に憩える場の提供を図る。

◆ 現在は、1社の特定工場が操業

◆ 地区計画あり【東神足地区】

〈目標(抜粋)〉周辺住環境にも配慮した魅力ある都市空間の確保を実現する。

〈方針(抜粋)〉各ブロック間及び周囲の土地利用との調和に努めるため、緩衝帯としての緑地やオープンスペース等を配置し、快適な都市環境の創出を図る

◆ 南北に特定工場(本社)と製造業本社が立地

◆ 東側は別企業のグラウンド。北端は一部宅地。

◆ 大山崎町にまたがり特定工場1社が立地。

◆ 北側は府道、南側は農地(準工業地域)、東側は竹林・古墳(大山崎町)

都市計画法による地区計画

地区計画とは（都市計画法第12条の5ほか）

既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、用途地域の規制強化・緩和など、**その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制**を行う制度。

《工業系地域の地区計画》

- ◎ 東神足地区再開発地区計画 → 立地企業：(株)村田製作所
- ◎ **開田1丁目地区地区計画** → 立地企業：三菱製紙(株)京都工場



一部抜粋

- 《建築物等》
 - ◆ 用途の制限（工場、倉庫、研究施設、事務所、福利厚生施設など）
 - ◆ 高さの制限
 - ◆ 建築面積/敷地面積の最高限度：10分の5
- 《配置・規模》
 - ◆ **緩衝緑地（面積：約3,500㎡）**



工場立地法の緑地とは別に、地区計画による規制（敷地境界に沿って緩衝緑地を配置）

長岡京市景観計画・景観条例

西山の緑豊かな自然景観、社寺や史跡などの歴史文化的景観、活気ある都市景観などを市民共有のかけがえのない資源として守り育て、魅力ある景観を子や孫に引き継ぐために景観条例の制定と景観計画を策定。**地域の特性に応じた景観誘導**を行う。

景観形成方針（抜粋）

《住工景観区域》小畑川～国道171号に挟まれた地区（準工業・工業地域等）

- ◎まちなみの背景となる西山の眺めを阻害しない景観形成
- ◎住宅地と工業地が隣接する地区では、緑化された緩衝空間を確保するなど住宅地の環境に配慮しつつ調和のとれた景観形成
- ◎工業地では、**道路などの公共空間から見て緑豊かでゆとりと潤いのある景観形成**

《工業景観区域》国道171号東側の地区（工業・工業専用地域等）

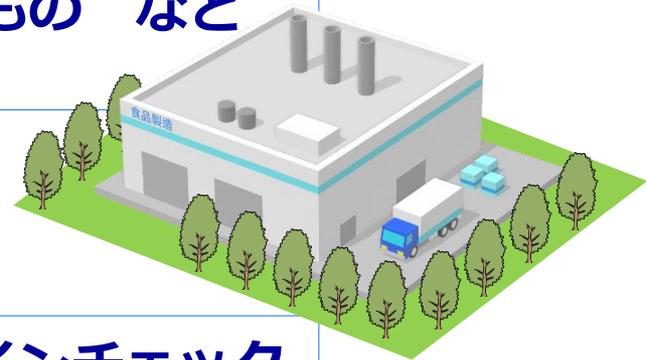
- ◎西山の遠景を阻害しない景観形成
- ◎工業地では、**沿道部や敷地内の緑化により、道路などの公共空間から見て緑豊かでゆとりと潤いのある景観形成**

景観計画～景観形成基準

大規模な行為《建築物》

〈対象物〉 **建築面積1,000m²～** or **高さ15m～のもの** など
〈対象行為〉 **新築、増築、改築** など

届出



景観デザイン審査会：景観形成基準に基づくデザインチェック

景観形成基準《住工・工業景観区域》

【敷地内の緑】

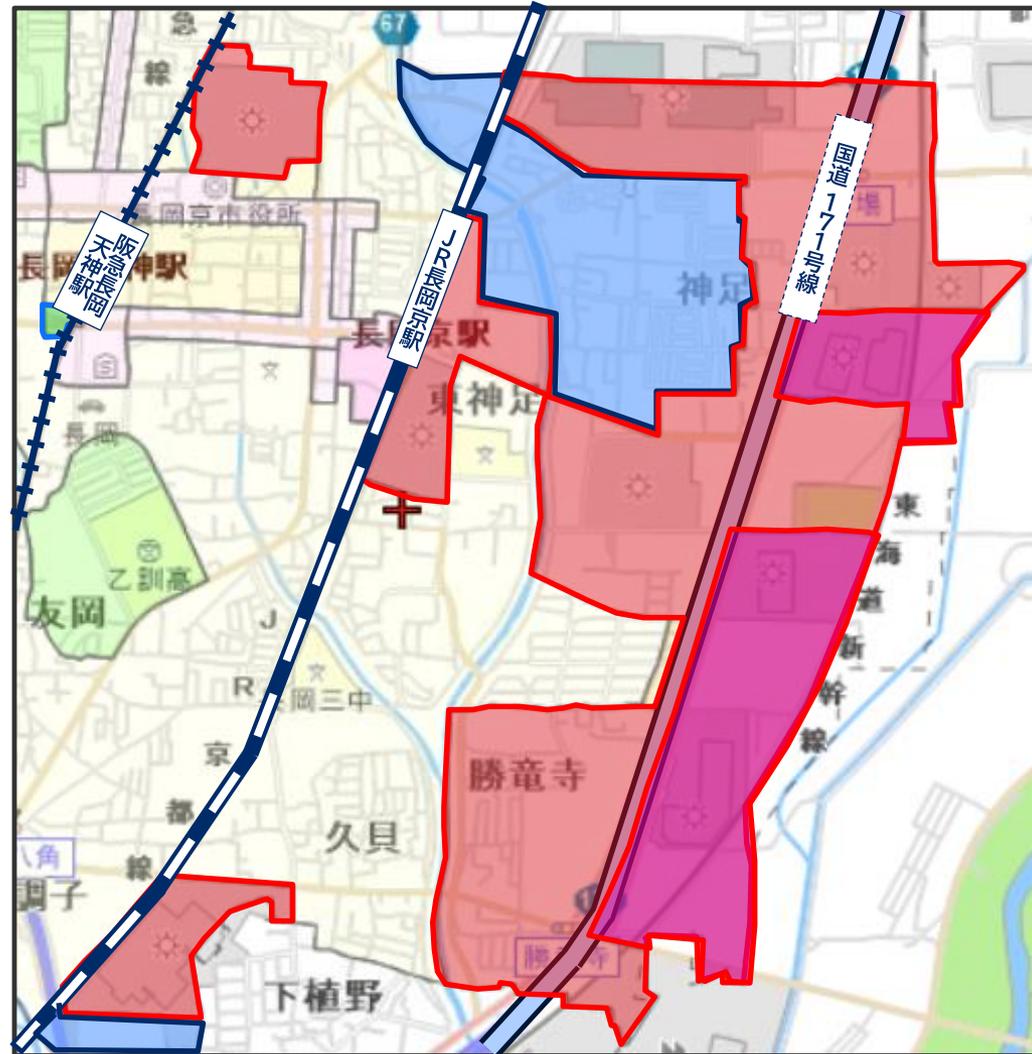
- ◎ **敷地面積×1/200本以上の中高木（高さ1.5m以上）**を植栽
- ◎ その内、敷地面積×1/400本以上は道路に面する部分に配置（原則）
- ◎ 角地は、緑地を兼ねた安全で魅力あるオープンスペースの創出に努める
- ◎ できるだけ道路に面して配置、西山の眺めや周囲の景観との調和に配慮
- ◎ **敷地内の既存樹木や緑地はできる限り保全・活用**

準則条例（緑地率の緩和） 案

工業系地域：最下限に設定

- 工業専用：[緑地] 5%以上
& 工業 [環境施設] 10%以上
- ◎ 準工業：[緑地] 10%以上
[環境施設] 15%以上

- ◆ 公害対策としての緑地率規制の役割が小さくなっている
→ 法定の緑地率緩和の基準内で最下限の設定
- ◆ 地区計画がある地域については、工場立地法とは別によりきめ細やかな規制を行う → 緩衝緑地の整備
- ◆ 緑地等による景観形成については、別途、景観計画に基づきチェック



緑地算定率の緩和

重複緑地等の緑地面積算入率

☆屋上緑化：生産施設＋緑地



☆緑化駐車場：駐車場＋緑地



敷地面積×緑地面積率×**25%**

敷地面積	10,000㎡
緑地面積率	20%以上

=500㎡まで緑地参入可

地域準則条例により、「50%以内」まで緩和可能

◆緑地率を緩和することで重複緑地等の**算入可能面積は減少**

◆既存工場の取組を反映させるため、算入率25%→50%に

〈緑地面積率 5%〉算入可能面積 (率) 125㎡ (25%) → **250㎡ (50%)**

〈緑地面積率10%〉算入可能面積 (率) 250㎡ (25%) → **500㎡ (50%)**