

第151回 岡山県都市計画審議会

日時：平成25年7月25日（木）午前10時30分から

場所：岡山衛生会館 5階 中ホール

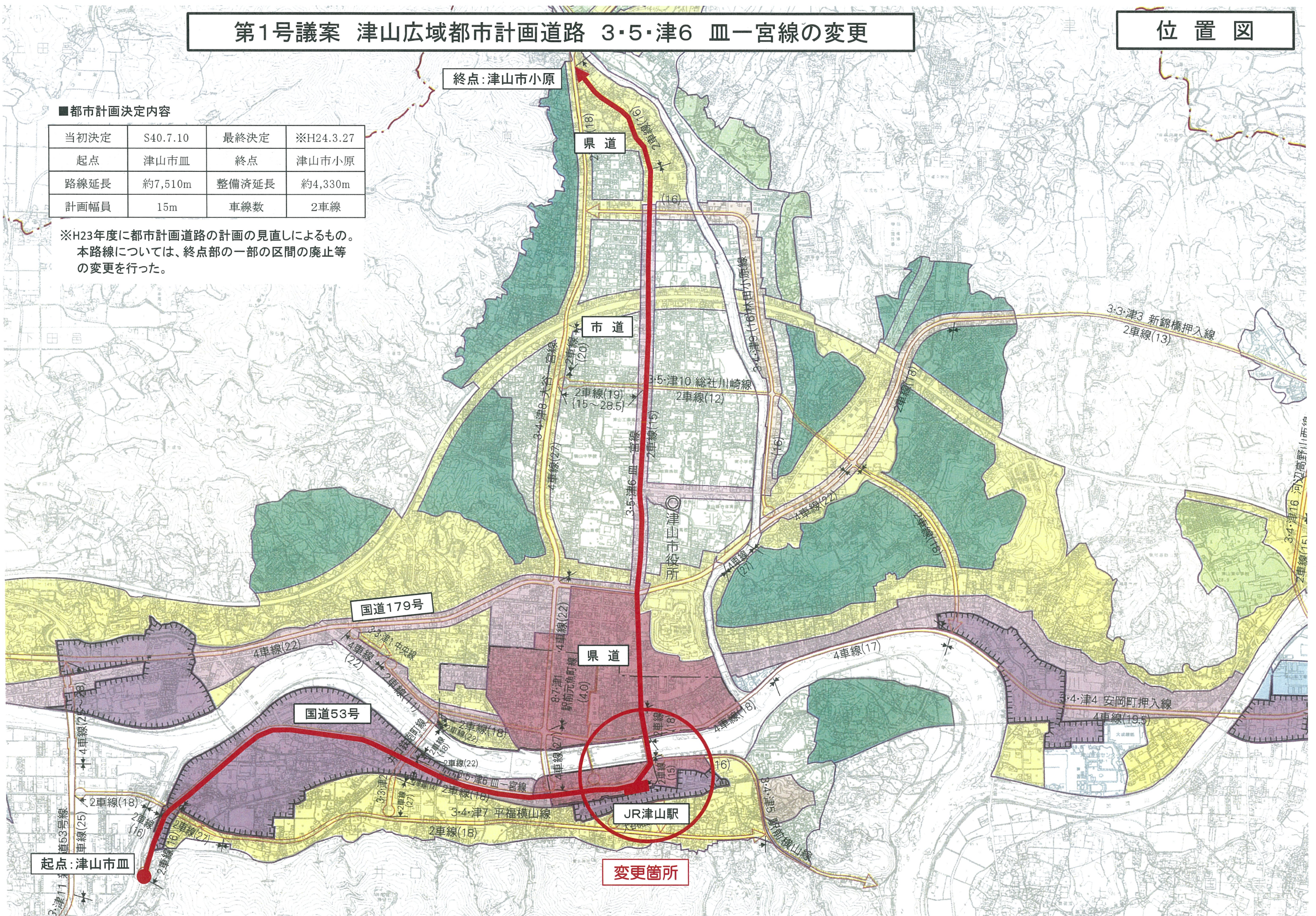
第1号議案 津山広域都市計画道路 3・5・津6 皿一宮線の変更

位置図

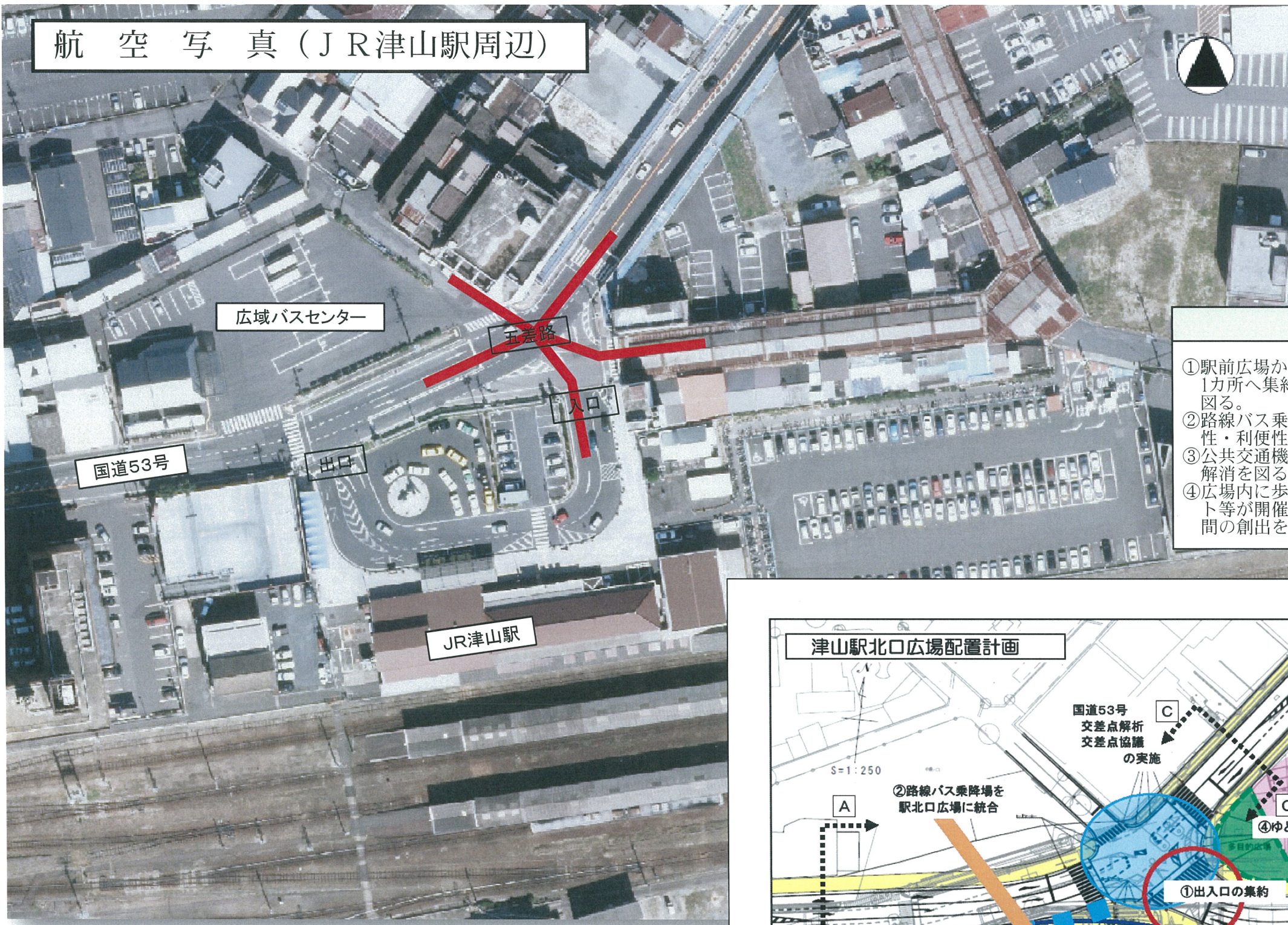
■都市計画決定内容

当初決定	S40.7.10	最終決定	※H24.3.27
起点	津山市皿	終点	津山市小原
路線延長	約7,510m	整備済延長	約4,330m
計画幅員	15m	車線数	2車線

※H23年度に都市計画道路の計画の見直しによるもの。
本路線については、終点部の一部の区間の廃止等の変更を行った。



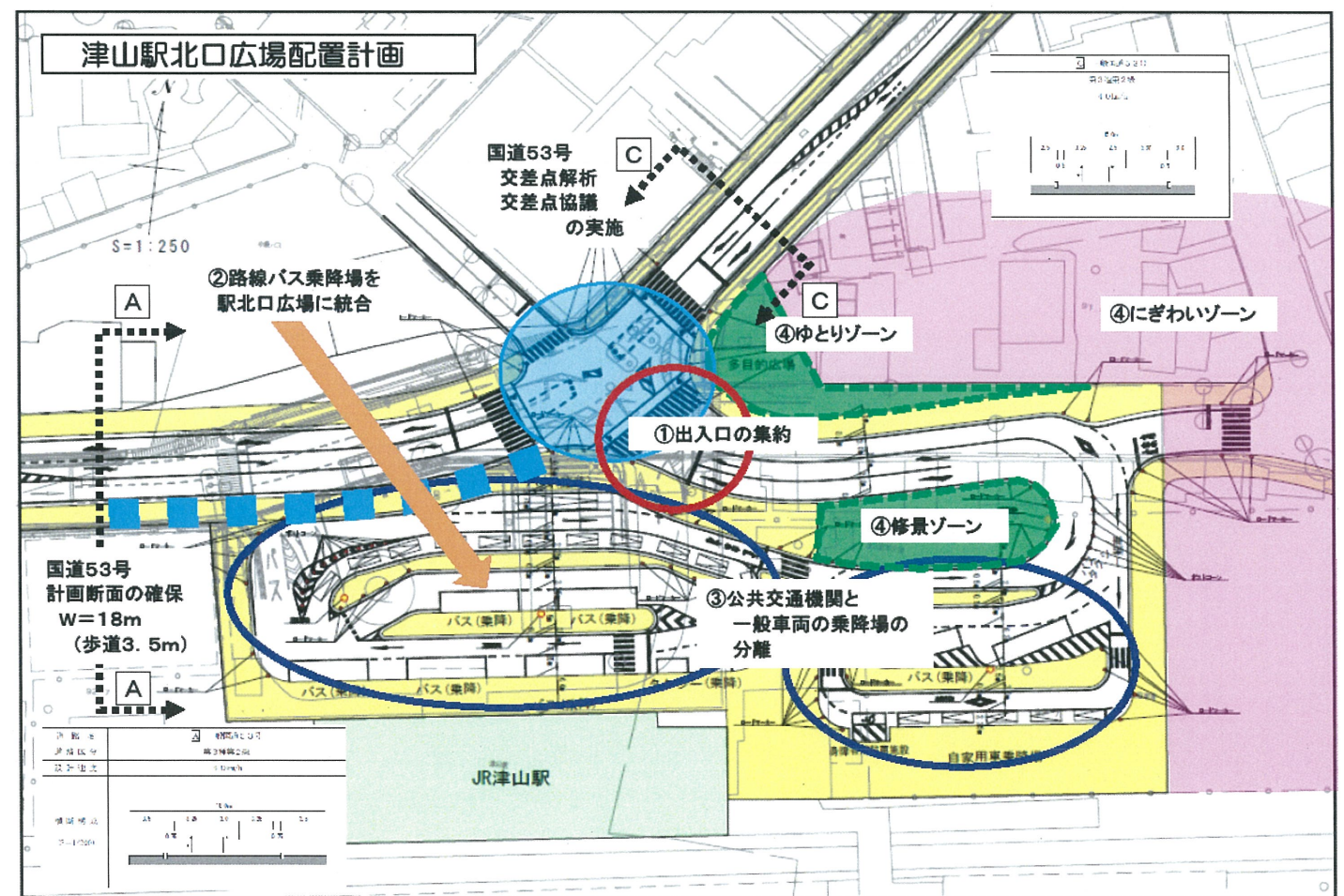
航空写真 (JR津山駅周辺)

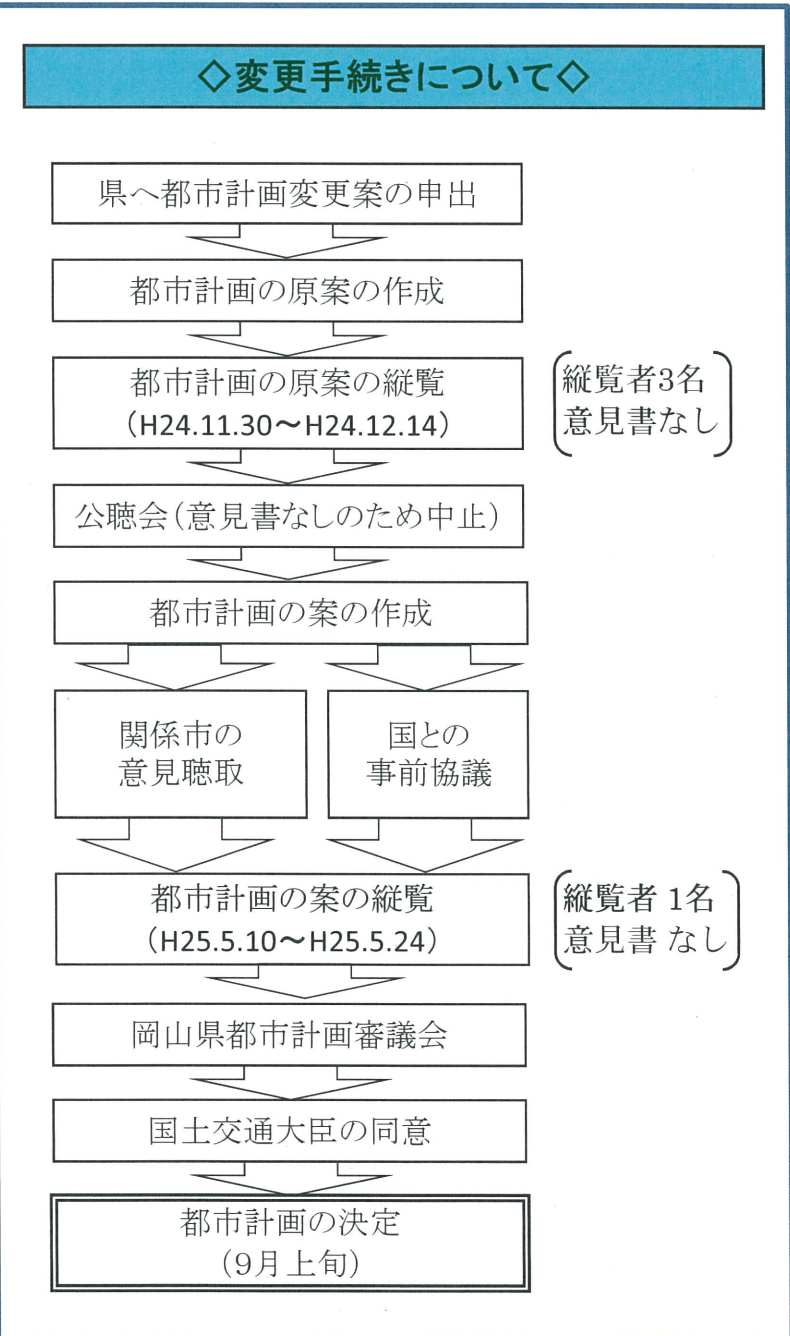
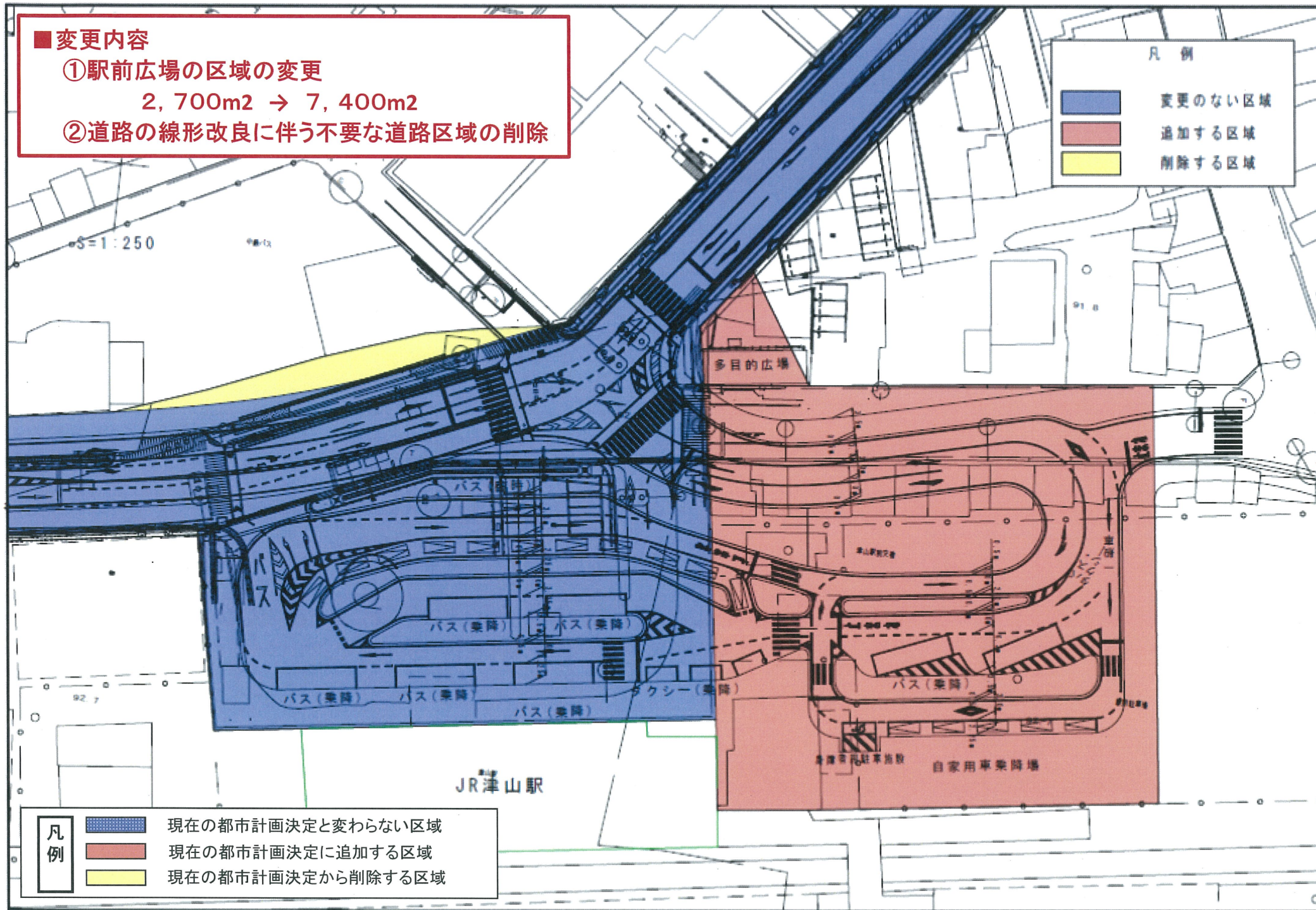


◇駅前広場の基本計画◇

- ① 駅前広場から国道53号への接続については、出入口を1カ所へ集約し、渋滞の緩和と駅前広場利用車輛の安全を図る。
- ② 路線バス乗降場を駅前広場に統合し、乗り換えの安全性・利便性の向上を図る。
- ③ 公共交通機関と一般車両の乗降場を分離し、輻輳の解消を図る。
- ④ 広場内に歩行者空間を設け、シンボルの設置や、イベント等が開催可能な多目的広場を配置することで、交流空間の創出を図る。

津山駅北口広場配置計画





◇都市計画を変更する理由◇

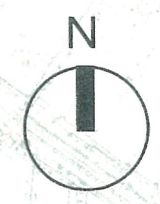
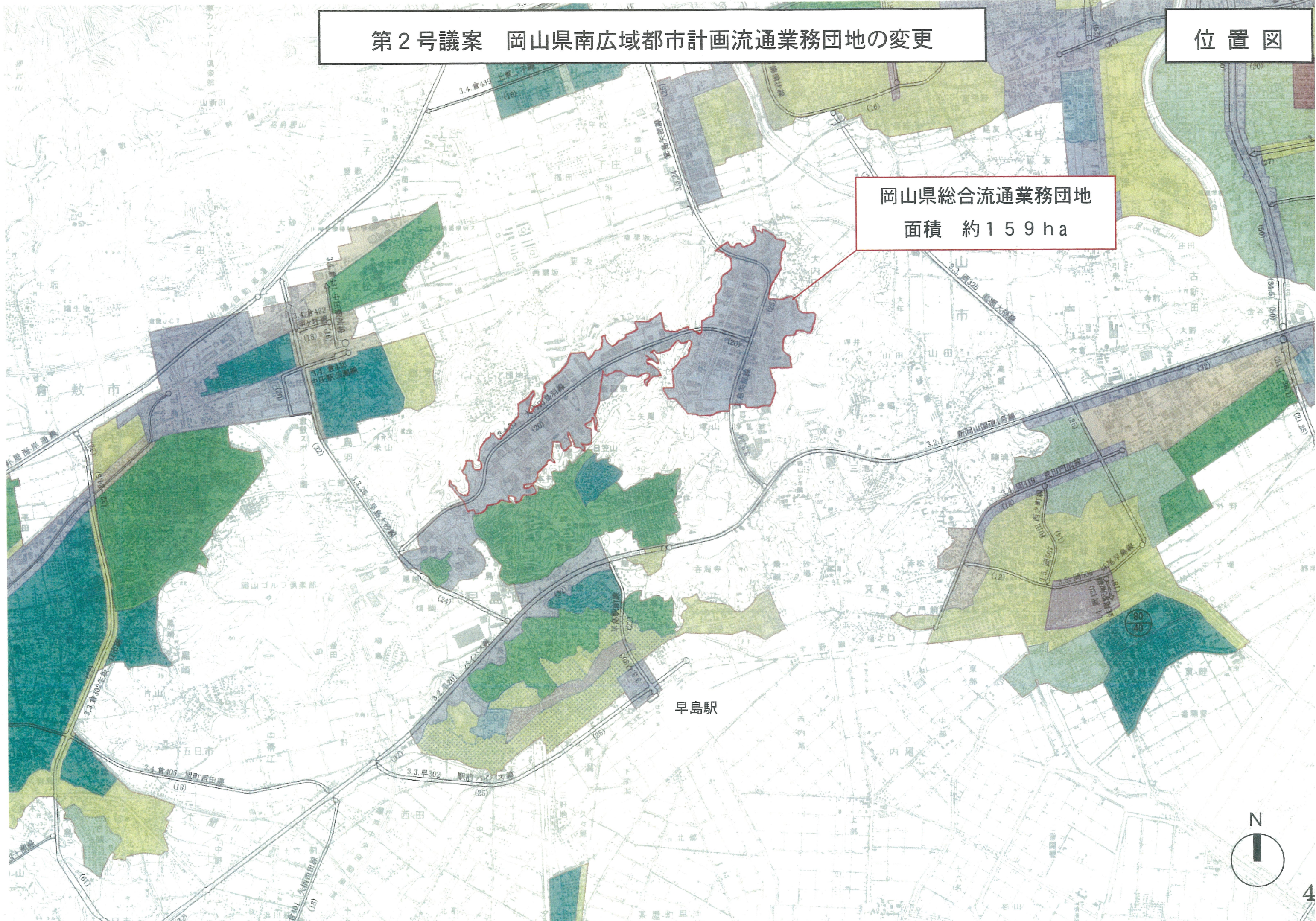
津山駅において、公共交通機関相互の乗り継ぎの円滑化、交流空間の創出、歴史・文化遺産と共存した景観の創出などにより、県北の中心拠点にふさわしいまちづくりの核となる機能的で魅力ある交通結節点を形成するため、駅前広場の区域を変更する。

また、駅前広場の都市計画の変更に合わせて、安全かつ円滑な交通の確保の観点から、屈曲している道路の線形を改良し、これに伴い不要となる区域については都市計画道路皿一宮線の道路予定地から削除するものである。

第2号議案 岡山県南広域都市計画流通業務団地の変更

位置図

岡山県総合流通業務団地
面積 約159ha



第2号議案

岡山県南広域都市計画流通業務団地の変更について

流通業務団地とは

流通業務地区の中核を形成し、流通業務施設や公益施設等を整備すべき土地の区域であり、都市計画法上の都市施設のひとつ。

流通業務団地 流通業務地区内において定める都市施設	<都市計画に定める内容> ・流通業務施設の敷地の位置及び規模 ・公共施設及び公益的施設の位置及び規模（土地利用計画） ・建築物の建ぺい率、容積率、高さ、壁面の位置の制限
流通業務地区	<都市計画に定める内容> ・流通業務地区の面積、位置及び区域

流通業務地区とは

「流通業務市街地の整備に関する法律」により規定され、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める都市計画法上の地域地区のひとつ。

岡山県総合流通業務団地の概要及び経緯

(1) 岡山県総合流通業務団地の概要

都市計画決定	昭和55年3月18日 当初決定（岡山市分） 昭和57年6月18日 変更 （早島町分の追加） 平成7年8月11日 最終変更 （用途区分の変更）
位置	岡山市北区大内田の一部及び都窪郡早島町矢尾の一部
規模	約159ha

(2) 岡山県総合流通業務団地の経緯

昭和49年1月

国が流通業務市街地の整備に関する法律に基づく基本方針（昭和53年12月一部改正）を定め、流通業務団地を岡山市南西部で岡山バイパス（現国道2号）、山陽自動車道、中国横断自動車道、瀬戸大橋及び鉄道等の利用が容易であり、かつ将来の土地利用上適正な位置に整備することとした。

昭和55年3月

基本方針に基づき、岡山市と早島町にまたがる約159haの区域に、流通業務地区を都市計画決定した。併せて流通業務地区内において、岡山市（約81ha）に流通業務団地を都市計画決定した。

昭和57年4月

岡山市分の団地造成を終え分譲を開始した。

昭和57年6月

早島町（約78ha）に流通業務団地を追加する都市計画の変更を行った。（全体：約159ha）

昭和60年4月

早島町分の分譲を開始した。

平成7年8月

流通業務団地の一部、早島町分（約2.2ha）の用途区分を卸売業施設用地から公益的施設用地とする都市計画の変更を行い、入居企業の従業員及び来客者等の福利厚生、利便及び交流のための中核的拠点施設を整備することとした。

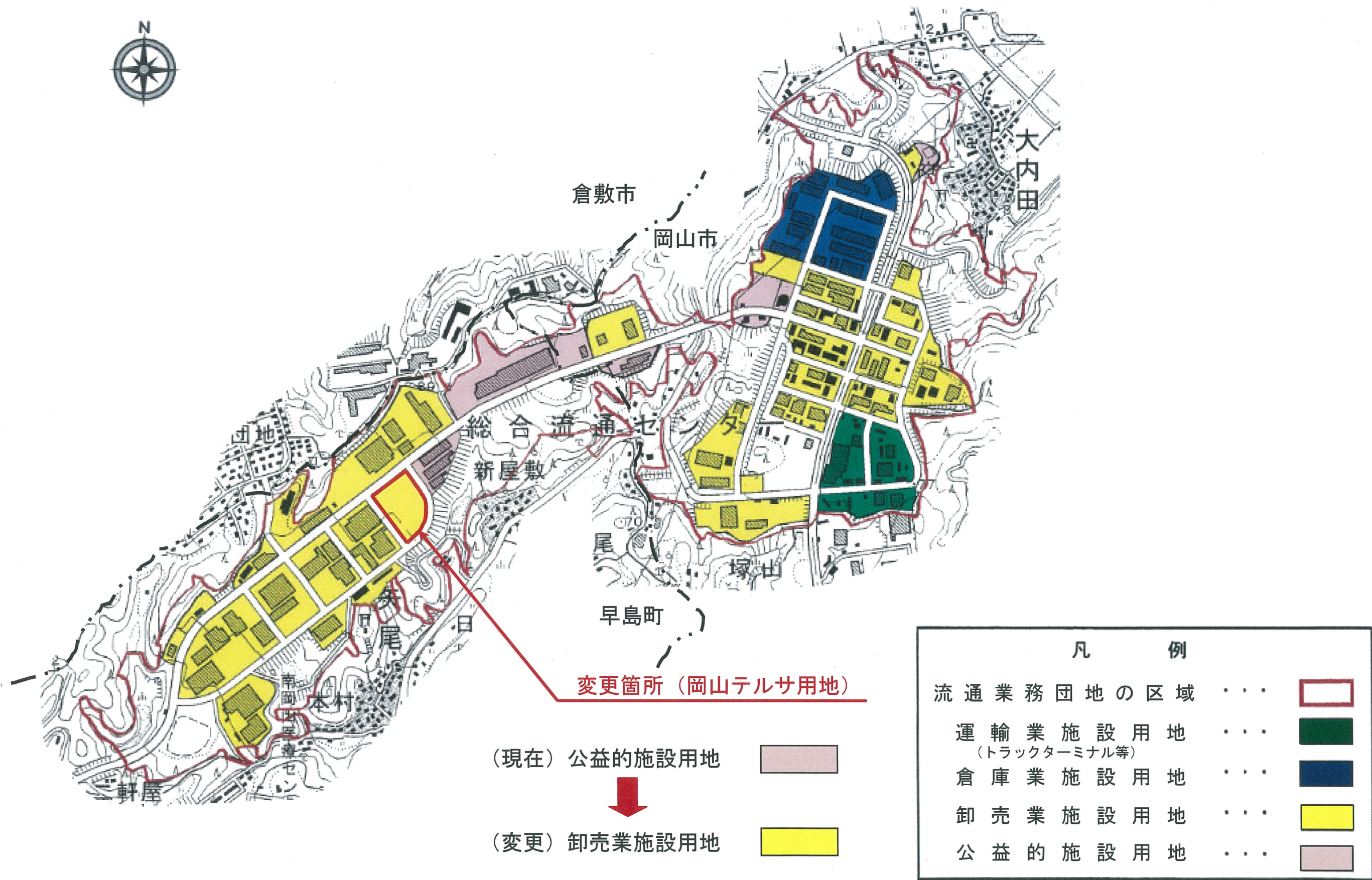
平成10年4月

公益的施設用地において、岡山テルサ（公益的施設）が開業した。

平成23年3月

岡山テルサ（公益的施設）は、周辺の類似施設の充実及びそれを背景にした利用者の減少から、県の行財政改革の取組において閉鎖された。

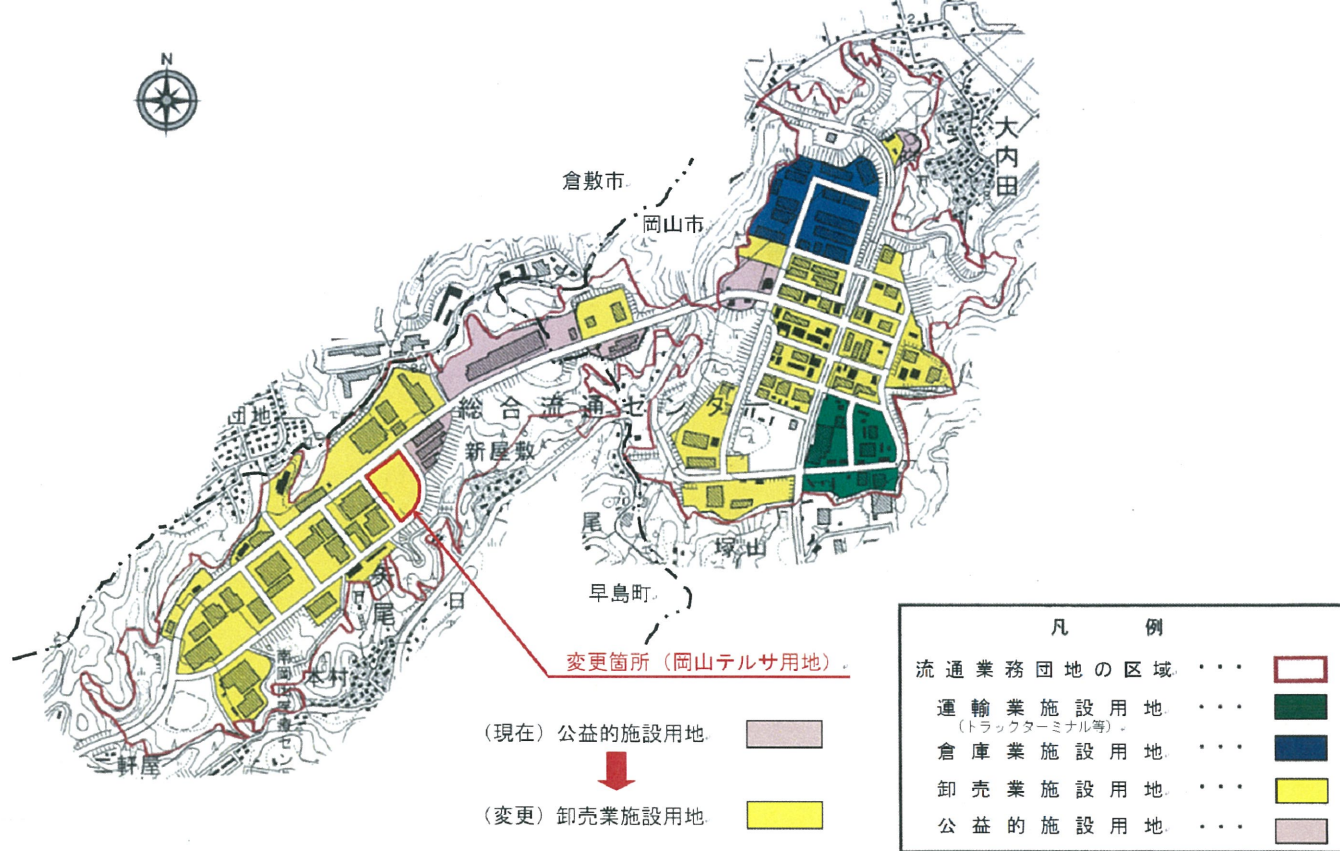
流通業務団地（用途区分）の変更（案）



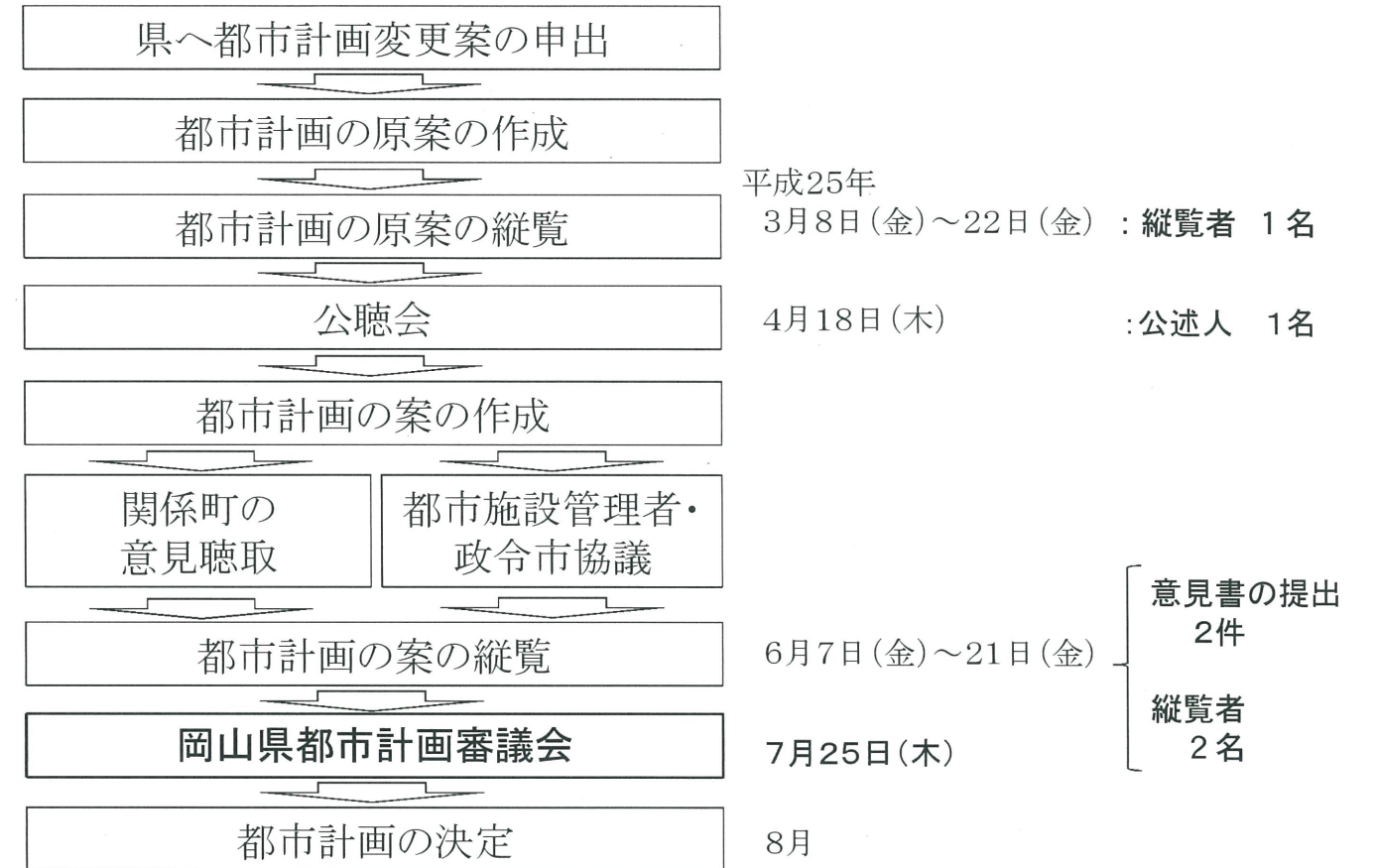
今回の都市計画の変更

(1) 用途区分の変更

岡山県総合流通業務団地の一部(約2.2ha)の用途区分を、「公益的施設用地」から「卸売業施設用地」に変更する。



都市計画法に基づく手続



(2) 都市計画の変更理由

- 岡山県総合流通業務団地の公益的施設である岡山テルサについては、周辺に類似施設が充実し、利用者が減少したことにより閉鎖に至ったものであり、当該用地に公益的施設を設ける必要性は低下している。
- 東日本大震災以降、岡山県への立地を希望する企業からの引き合いが増加している。とりわけ当流通業務団地は、瀬戸中央自動車道の料金体系のあり方が議論されていることを背景に、広域物流拠点としてのポテンシャルが高まることが見込まれる。
- これらを踏まえ、岡山県総合流通業務団地の用途区分について、公益的施設用地(岡山テルサ用地)約2.2haを卸売業施設用地に変更し、流通業務団地としての機能強化を図るものである。

意見書の要旨

施設建物はまだ使用価値があると考えられ、行政としては活用すべきであり、土地の用途を変更して売却する方針とした今回の流通業務団地の変更案に反対である。

意見に対する見解

施設建物は、周辺に類似施設が充実し、利用者が減少したことにより閉鎖に至ったものであり、当該用地に公益的施設を設ける必要性は低下している。一方で、当流通業務団地は、社会的背景により広域物流拠点としてのポテンシャルが高まると見込まれ、時期を逸することなく有効な土地利用に転換し、流通業務団地としての機能強化を図るべきと考える。