

第155回 岡山県都市計画審議会 議事録

1 開催日時 平成28年11月18日(金) 10:00～11:20

2 開催場所 岡山県庁 3階 大会議室

3 出席委員 委員及び臨時委員17名中11名

多田宏子委員、藤井義和委員、橋本成仁委員、山下明美委員、
藤井和佐委員、坂井康宏委員(代理)、丸山隆英委員(代理)、
伊藤文夫委員、宮武博委員、黒田栄三郎臨時委員、
竹本俊彦臨時委員(代理)

(委員名簿順)

4 議 題

第1号議案 都市計画区域のうち用途地域の指定がない区域(白地区域)における容積率の限度の数値及び適用区域の指定の変更について

【議事】

司 会 それでは、これより議事に入らせていただきます。議事の進行は、岡山県都市計画審議会条例第7条の規定により会長にお願いいたします。藤井会長よりお願いいたします。

(1) 署名委員の指名

会 長 それでは、議事を進めてまいります。はじめに、署名委員の指名をさせていただきます。署名委員は今回の審議会の議事録を、委員を代表して確認と署名をいただくものですが、今回の署名委員は多田委員と、藤井和佐委員のお二方をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(2) 公開・非公開の採決

会 長 次に、今回の審議会を公開で進めるか、非公開で進めるかにつきましてお諮りしたいと思います。今回の審議案件は、先ほど課長からご紹介がありましたとおり「都市計画区域のうち用途地域の指定がない区域（白地区域）における容積率の限度の数値及び適用区域の指定の変更について」の1件であります。今回の議案に関しましては、非公開とすべき特段の理由はないと考えます。従いまして、本審議会は公開することとし、希望者の傍聴を許可することとしてよろしいでしょうか。

(委員：異議なし)

(3) 第1号議案の審議

会 長 それでは、議案の審議に入ります。第1号議案の「都市計画区域のうち用途地域の指定がない区域（白地区域）における容積率の限度の数値及び適用区域の指定の変更」について、事務局からの説明を求めます。

事 務 局 それでは、第1号議案の、「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域、いわゆる白地区域における容積率の限度の数値及び適用区域の指定の変更について」を説明させていただきます。A3横の「説明資料」の、1ページ目をお開きください。本案件を県の都市計画審議会に付議した理由についてでございます。左上をご覧ください。都市計画区域では、良好な市街地環境の保全・形成などのため、容積率や建ぺい率などの建築規制を定めております。このうち、住宅や商業施設、工場といった建てられる建物の用途を定めた用途地域の規制がない区域、いわゆる白地区域における容積率の限度の指定及び適用区域につきましては、建築基準法第52条第1項第7号の規定に基づき、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めるものとされております。本案件は、特定行政庁である県知事が、平成16年に当初指定した区域内のうち、早島町の一部区域について、容積率制限を変更するため、県都市計画審議会に付議したもので

ございます。

その下、＜指定の変更手続きフロー＞をご覧ください。変更手続きについてでございますが、フローに示しておりますように、特定行政庁が該当する市町村から要望を受付け、市町村との協議や検討を重ね、変更案を作成しまして、本審議会の議を経た後に、特定行政庁において変更決定・告示することとなります。

次に、＜建築規制の概要＞をご覧ください。「①白地域における各建築規制」についてでございます。白地域におきましては、「容積率制限」「建ぺい率制限」「高さ制限」や、「前面道路幅員に応じた容積率の低減」の指定を行います。今回の変更対象でございます、「容積率」とは、延べ床面積の敷地面積に対する割合を示しております、建築物の密度を規制することにより、良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道等の整備とバランスを図るために、地域の特性に応じて定めるものでございます。次に、「②特定行政庁が指定する容積率の数値」についてでございますが、建築基準法第52条第1項第7号では、白地域の容積率について、50%、80%、100%、200%、300%又は400%のうち、特定行政庁が、土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分して指定することとされております。「③岡山県の指定値の考え方」でございますが、市街化調整区域における容積率・建ぺい率には、「一般基準」と「個別基準」がございます。「一般基準」とは、市街化を促進しない土地利用を図るため、又は都市的土地利用が想定されない優良農地や保安林等を保全するために基本とする水準であり、容積率100%、建ぺい率50%又は60%とし、原則として、市街化調整区域においては、この一般基準を指定しております。次に、「個別基準」ですが、個別の土地利用形態に着目し、一般基準に比べて高度利用を許容する容積率、建ぺい率の水準でございます。個別基準には2つのパターンがございます、まず、「将来想定される用途地域の指定の内容による場合」につきましては、容積率200%、建ぺい率60%を指定するもので、これは、将来想定される土地利用形態を勘案した上で、高度利用を許容する水準として例えば、用途地域の一つである準工業地域相当である、容積率200%、建ぺい率60%を指定するものであります。また、農業用施設の立地等のために高建ぺい率を許容する地区等については、容積率100%、建ぺい率70%を指定することとしております。

右の図をご覧ください。＜岡山県の都市計画区域図＞でございます。本県における白地域は、都市計画区域を示した図におきまして、都市計画区域内の着色されていない、白抜きの部分でございます。なお、赤い太線で囲んでおります、岡山県南広域都市計画区域におきましては、用途地域の指定がある区域は市街化区域、用途地域の指定のない区域は、市街化調整区域となっております。図において、岡山県南広域都市計画区域のうち、青色の太線で囲んだ早島町の区域が、今回の変更対象となる土地が属する区域となります。

その下の、＜今回の変更（案）＞をご覧ください。今回の変更（案）は、早

島町が定める地区計画により、土地利用の方針が示された区域について、建築規制値を改めるものでございまして、変更内容といたしましては、容積率を一般基準の100%から個別基準の200%へ変更するものでございます。対象とする区域は、早島町内の畑岡地区地区計画の区域でございます。2ページ目をお開き下さい。

次に、地区計画の概要についての説明をさせていただきます。左上の、<地区計画の概要>をご覧下さい。地区計画は、「都市計画法第12条の5に定められた制度で、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールにより、地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図るもので、都市計画法第15条により、市町村が決定する都市計画」となっております。「①地区計画の構成」ですが、左側の青色部分をご覧下さい。まず、「地区計画の目標」として、「どのような目標に向かって地区のまちづくりをすすめるか」を定めます。次に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」として、「地区計画の目標を実現するための方針」を定めます。また、「地区整備計画」として、「地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限」などを詳しく定めます。地区整備計画につきましては、具体的に定めることができる内容を、右側のオレンジ色の部分に詳しく示してございます。まず、「1. 地区施設の配置及び規模」として、身近な道路・公園・広場などの配置や規模を定めることができます。次に、「2. 建築物等に関する事項」といたしまして、「ア. 建築物等の用途の制限」、「イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度」、少し下にいきまして、「オ. 壁面の位置の制限」などを定めます。また、「3. 土地の利用に関する事項」といたしまして、現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限する、といった事項について定めることができます。次に、「②地区計画の作り方」でございます。地区計画の案につきましては、市町村が作成するものでございますが、案の内容につきましては、案の申し出制度を活用するなど、住民が主体的に関与することも可能となっております。手続きといたしましては、通常の都市計画決定と同様でございます。「地区計画の決定フロー」をご覧下さい。まず、案の申し出があった場合、または市町村の意志によりまして、市町村において原案の作成を行います。その原案につきましては、公告・縦覧を行いまして、そこで、住民の方は意見書を提出することができることとなっております。意見書が提出された際には、公聴会を開催いたしまして、それを踏まえた上で、案の作成を行い、案の公告・縦覧を行い、再度、住民の方からの意見を募った上で、町の都市計画審議会にて審議を経た上で都市計画決定される、といった流れでございます。

資料の右側、<今回の地区計画（案）について>をご覧下さい。左上の位置図でございまして、赤線で囲われた部分が早島町を示してございまして、今回の地区計画の場所は、赤丸の「畑岡地区」と標記してあるところでございます。右の図が地区計画（案）の計画図でございます。下の「計画書（抜粋）」をご覧

下さい。名称は、「畑岡地区地区計画」、位置は、「都窪郡早島町早島畑岡地内」、面積は、約8.9haとなっており、内訳といたしましては、山林が約5.3ha、水田が約3.2haとなっております。また、史跡、天然記念物、指定文化財といった文化財保護上保全を必要とする区域を含んでおらず、祠、墓地等もございません。当該計画に関係する地権者につきましては、案の申し出を行った事業者により全地権者へ説明を行い、案の申し出時点におきまして、8割超の同意を得ている、と聞いております。次に、「地区計画の目標」ですが、「本地区計画は、国道2号及び早島ICに近接し、岡山県南部地域における新たな産業集積が期待される本地区において、周辺環境との調和を保ちながら、交通利便性を活かした良好な産業地区の形成を図ることを目指す」としてございます。

「区域の整備・開発及び保全の方針」ですが、「土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針」を定めておりますが、詳細につきましては、ここでは省略させていただきます。その下の、「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」ですが、「用途の制限」をご覧ください。本地区計画におきましては、建てることのできる建築物の用途を、物流業務施設や製造業に制限しております。また、その下の、「容積率の最高限度」ですが、これを200%としてございます。現在、この地区の容積率は100%が指定されておりますので、この部分の変更につきまして、今回、本審議会にお諮りするものでございます。その他につきまして、「壁面の位置の制限」や「建築物等の高さの最高限度」などを定めております。この地区計画の決定につきましては、先ほどご説明しましたとおり、町の決定案件となりまして、昨日、11月17日の木曜日に早島町の都市計画審議会にて審議されたところでございます。審議結果につきましては、原案どおり議決された、と聞いております。

3ページ目をお開き下さい。左側の、＜指定図及び航空写真＞をご覧ください。図中のピンク色の部分は用途地域で、緑色と黄色の部分が、白地区域でございます。白地区域につきましては、現状では、大部分を一般基準の100%に指定してございます。今回の変更は、黄色で着色した箇所には赤の枠線で囲ってある区域につきまして、容積率を100%から200%へ変更するものでございます。

資料右側の、＜早島町内の容積率の状況＞をご覧ください。今回の変更範囲の周辺ですが、青色の枠線で囲われております、岡山県総合流通業務団地は準工業地域の用途地域が指定されておまして、容積率は200%となっております。また、黄色の枠線で囲われております、瀬戸中央流通センターにつきましては、市街化調整区域であります。個別基準を適用した、200%を指定してございます。下の＜容積率の検討＞をご覧ください。最後に容積率制限の妥当性について検討しております。まずは、当区域の「立地特性」についてですが、「早島ICの出入口から1km圏内に地区計画の区域の全てが含まれており、さらに、出入口からは、国道2号及び現在県において4車線化を進めている都市計画道路早島大砂線といった幹線道路を經由して円滑にアクセスすることが

できるなど、交通利便性が非常に良い」ことがございます。次に、「早島町のまちづくりの方針」ですが、「早島町の町マスタープランにおきまして、本地区については、交通利便性を活かした計画的な土地利用を誘導し、新たな産業集積地の形成を図る地区」となっております。また、「周辺の状況」ですが、先ほどご説明差し上げましたとおり、岡山県総合流通業務団地は準工業地域で、容積率200%、瀬戸中央流通センターは白地域で、個別基準を適用した容積率200%を指定しております。以上のことを考慮いたしまして、「将来想定される土地利用形態」につきましては、「本地区は、地区計画により、建築物の用途を物流業務施設等に制限しており、周辺の状況等から用途地域の一つである準工業地域程度であると考えられることから、容積率については、一般基準ではなく、個別基準により高度利用を許容できる地区である」と考えております。よって、容積率制限を200%へ変更するという本案につきましては、妥当であると考えております。以上で、第1号議案の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 ただいまの事務局からの説明につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思います。

委 員 「良好な市街地環境の保全・形成を図る」という点で質問があります。先ほどの説明の中で、文化財や祠、墓地等はないということで、それにつきましては大変安心しました。そこで、<今回の地区計画（案）について>の「地区計画の目標」のところで、「周辺環境との調和を保ちながら、」という表現があります。基本的には200%にしてもよいと思っておりますが、安心して200%に賛成したいので確認のためです。ここで指し示している「周辺環境」というのは、住宅地のことを指すのか、農村部的な景観のことを指すのか、それとも生活レベルのことを指すのか、どのような意味合いを持っている「周辺環境」なのかというのが確認の1点目です。それから、全地権者のご賛同のもとに計画されているのは結構なことですが、地権者以外の住民の方、周辺農家の方や新しく住んでいる方のことですが、そういった方々に対する事前説明会や何らかの形で計画が周知徹底されているのかというのが2点目です。それから、<容積率の検討>というところの「交通利便性が非常によい」というのはとても分かります。産業集積的な物流拠点という意味では地理的にふさわしい地域だろうと思うのですが、その分交通量が増える。しかもこれがトラックなど大型車両が増えると想像した時に、この区域の子供たちが通う小学校・中学校の位置や通学路がどうなっているのか確認させていただきたいと思っております。以上3点です。

会 長 ただいま、何点かご質問がありました。1点目は「周辺環境」とはどのようなものを指すのか。2点目は地権者以外の住民の方への周知はどのように行って

いるのか。3点目は、特に大型車の交通量の増大と小中学校生の通学路の状況、というご質問だったかと思います。以上3点について、事務局からご回答をお願いします。

事務局

1点目の「周辺環境」をどのように考えるかについてでございますが、緑化の観点から「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するもの」として周辺環境に配慮するというのもございますし、近くにある住宅地に対しては、高木・中木のある緩衝緑地を効果的に配置することも計画しております。2点目の地域住民への計画の周知についてでございますが、町が地区計画を定める際に原案縦覧等を行っており、その際、意見が1件提出され、10月25日に公聴会を開催しております。意見の主な内容として「高さの最高限度を20mにすべきである」というものだと聞いておりますが、11月17日に行われた町の都市計画審議会において審議された結果、容積率200%、建物高さの最高限度25mといった原案通りで可決された、と聞いております。3点目の小中学校の位置につきましては、正確な情報を手元に持ち合わせておりませんが、現在事業中である（都）早島大砂線につきましては、歩道が設置されることとなっておりますので、歩行者の安全な通行は確保できると考えており、また、（都）早島大砂線は4車線化されますので、国道2号からのアクセスについても、交通量が増加した場合でも、十分に対応できると考えております。以上です。

委員

2点目についてですが、地域の方々とお話する中でよく「知らなかった」という表現をされることがあります。これは理解できることで、町の公報誌などで「公開してます、ご覧下さい」というのは個人レベルではなかなか気付かないことであり、そうした時に町内会とか自治会レベルで、具体的に回覧板を回すとか、配布物を配るといったことがあれば、かなり周知徹底されると思います。そういったことがあったのかなかったのか、把握していれば教えていただきたいと思います。

事務局

今回の件につきまして、具体的に回覧や配布物があったかどうか、につきましては把握しておりませんが、（都）早島大砂線の事業着手時は配布物を配ってございましたし、それは町も同じ体制でやっておりましたので、広報や回覧につきましては実施されていると考えております。

会長

委員、よろしいでしょうか。

委員

はい。

会長

それでは、今の3点以外に何かありますでしょうか。

委員

今回の件につきまして、そもそも何故、この場所、このタイミングでこのような審議を行うのかというのを教えていただきたい。つまり、市街化調整区域は他にもありますが、何故この場所だけを審議の対象としているのかということです。もう一つは、どのように外の道路とアクセスするようになるのか、どこを通じて外につながっていくのかということです。北側は地区内道路から早島大砂線にアクセスするようになると思いますが、南側は町道にも接しているようにも見えますので、どのようなアクセスになるのかということです。また、これくらいの規模の開発であれば、周辺道路の混雑状況にどのくらいのインパクトがあるのか、また、国道2号は渋滞もしているので、国道2号に対するインパクトがどれくらいあるのかを教えていただきたいと思います。

会長

1点目は、この都計審にこの案件を図るのはどのような理由や事情があったのか。2点目は、具体的な外部道路へのアクセス状況について、どのように想定されているのか。さらに周辺道路への交通量の影響はどのようなになるのか、ということですね。事務局から回答をお願いします。

事務局

まず1点目につきまして、何故この場所に地区計画を計画したかということについてでございますが、早島町が町の都市計画マスタープランというものを作成しております、その中で本地区周辺につきましては、「交通利便性を活かした計画的な土地利用を誘導し、新たな産業の形成を図る地区」とされております。今回の地区計画は、案の申し出制度によるものですが、この申し出が早島町の都市計画マスタープランの方針に沿っているということで、申し出を受けた町が地区計画を設定することになったものでございます。続きまして、2点目でございます。本地域からどのように周辺道路にアクセスしていくのかということにつきまして、資料2ページの右側の計画図をご覧ください。図中に青で示しているのが地区内道路になります。この道路には、敷地5区画の内に4区画が接しており、この4区画につきましては、地区内道路を通じて（都）早島大砂線に接続していくこととなります。また、田んぼの部分の1区画分につきましては、ハローズ北側の町道に接しており、それを通じて（都）早島大砂線に入っていくという流れになっております。次に、交通量が増えることで周辺道路や環境へどのような影響があるというご質問でございますが、本地区から発生する交通は、先ほどの説明通り、全て（都）早島大砂線を経由して国道2号に流入するという状況になっておりますので、周辺の生活道路等に直接影響を及ぼすということはないと考えております。また、全体的な交通量への影響につきましては、国道2号の24時間交通量は約8万台ということとなっておりますので、それと比較しますと、本地区から発生する交通量は非常に軽微であると考えておりますし、（都）早島大砂線は現在4車化を進めておりますので、交通容量が大幅に増えることから、新たな渋滞は発生しないものと考えております。以上です。

委員 町のマスタープランの中で、「計画的に産業集積させていこう」ということはわかりました。一方、市街化調整区域の中にこういう施設が増えるのは、計画的というか場当たりのというのかはわかりませんが、計画的ということであれば、町のマスタープランにはもっと広い範囲で産業集積が位置付けられていると思いますので、もう少し計画的な道路ネットワークを考えるなど、長期的、広域的、計画的な都市計画というものを町の方で考えていただきたいと思います。本来は、このような施設は準工業地域として市街化区域の中にあるべきだと思いますので、「市街化調整区域をどんどん開発することを良しとするのか」というのは、今後検討する必要があるのではないかと思います。以上です。

会長 今、委員からご意見が出ましたが、事務局は何かありますか。

事務局 基本的にはまちづくりの主体は早島町となりますが、委員のおっしゃられたような計画的なまちづくりは必要であると考えますので、頂いたご意見につきましては、県として助言等を行ってまいりたいと思います。

会長 その他に、何かご意見はありますか。

委員 景観という視点から、質問というよりは要望になるかとは思いますが、今回の計画は山などの緑地の部分を多く含んでいるということもありますし、準工業地域であることや町のマスタープランに則っているということもあって、景観は二の次になってしまうことが懸念されるのですが、ここにも住民の方や工場などの仕事に従事される方がいますので、開発で現状より緑地の部分が少なくなるのは仕方ないところではありますが、景観に十分留意していただきたいという点があります。緑化率は10%以上で整備するということですが、他の地域でもそうですが、「緑化率10%以上」というと、10%確保しておけばいいという計画を目にすることがあります。そうではなく、最低限度10%でそれ以上設置する、ということで設置者に考えていただくのがよいと思いますし、次に立地を考えている企業の見本となるようなものになればと思っております。これは現時点でどうこういうことではないですが、建物に関する記述もありますので、実際に開発・建築する際はそういうことに留意していただきたいと思います。

会長 事務局は何かありますか。

事務局 開発・建築する際には、地区整備計画に則って行われることとなりますが、委員のおっしゃられるように、景観に十分配慮することは必要であると考えますので、今後の協議において伝えてまいります。

会 長 私の方からも確認させていただきますが、早島町には景観条例がありますが、それとの整合は現時点では図られているのでしょうか。

事 務 局 景観条例との整合につきましては、現在の町の景観計画では、基本的には15mということになっておりますが、個別の案件につきましては、町の景観審議会において個別に諮っていくということを町から聞いておりますので、今回の案件につきましても、個別案件として景観審議会に諮っていくということで、整合が図られるものと考えております。

会 長 私の方からも関連の質問をさせていただきましたが、その他に何かご質問はありますか。

委 員 この地区計画で、今後、新しい流通業務系が立地することになると思いますが、危険というわけではありませんが、使用用途によって車両等も異なってくると思われます。そこで、対象とする用途は既に予定されたものがありますか。

会 長 この開発によって、新たに立地が予定されている用途の内容ということですが、事務局から回答をお願いします。

事 務 局 新たにどういった建物が立地するかということでございますが、資料2ページ右側の「建築物等に関する事項」における「用途の制限」にありますように、2つの用途に制限しております。1つ目は「物流業務施設等」、2つ目は「製造業」としており、業としましてはこの2種類に限定しております。それから、どういったものが立地するかということでございますが、地区計画を設定するにあたりましては、実現性というところもありまして、5区画のうち3区画につきましては、業者が既に決まっており、個別の名称は申し上げられませんが、物流ということで3区画とも倉庫業であると聞いております。それから、資料での記載はありませんが、実際の地区整備計画にはもう少し詳しく記載しておりまして、そこには「周辺の環境悪化をもたらすものは除く」とありますので、周辺に悪影響を及ぼすものは立地させないということになっております。

委 員 物流ということだけであれば、扱うものによっても状況は異なってくると思いますが、周辺の住民の方々に迷惑となるものが立地しないように配慮していただければと思います。

会 長 その他に何かありますでしょうか。

委 員 参考のためにお聞かせください。本地区の南側部分は農地だと思いますが、

写真で見るとは優良な農地に見えます。ここであれば、農機などの出入りも容易に思えますが、所有者は引き続き農業をやっていくとか農業集積を考えているなどの動きはなかったのかについて、お聞かせいただければと思います。

事務局

地区計画区域の田んぼ部分につきましては、農用地に指定されていないことを確認しております。また、申し出の事業者において全地権者への個別説明を行うとともに、関係住民への説明会も開催しております。その中で、ここを地区計画として整備していくことへの反対意見は特段なかったと聞いております。また、整備により田んぼがなくなってしまうことにつきましても、特段意見がなかったと聞いております。

会長

他に意見はないでしょうか。それでは、ご意見・ご質問、要望を含めて概ね出尽くしたものと思いますので、第一号議案につきまして、原案通り承認することにご異議ございませんでしょうか。

(委員：異議なし)

ありがとうございました。ご異議がないようですので、第1号議案につきまして、原案どおり承認することと決定いたします。

(4) その他

会長

つづきまして、次第の(3)その他 都市計画区域マスタープランの改定について、事務局からの報告を求めます。

事務局

それでは、「都市計画区域マスタープランの改定」につきまして、ご報告させていただきます。現在、県では県内の全14の都市計画区域の都市計画区域マスタープランの改定作業を行っており、今年度末の決定・公告を目指し都市計画法に基づく手続きを進めていることから、改定の概要や今後の予定などにつきまして、ご報告させていただきます。なお、本案件につきましては2月に予定しております次回の審議会におきまして、付議させていただく予定でございます。

お手元のA3横の「説明資料」の4ページ目、右肩に「その他資料」と記載しております「都市計画区域マスタープランの改定について」をお開きください。まず、左上の「都市計画区域マスタープランの概要」についてご説明させていただきます。都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に基づき、「都市計画区域を対象に、長期的な視点から、都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けた、道筋を示すものとして定める、整備、開発及び保全の方針」でございます。具体的には、策定から概ね20年後の都市の姿を展望した上で、「都市計画の目標」や「主要な都市計画の決定の方針」を定め

るとともに、「おおむね10年以内に優先的に整備する都市施設」や「市街地開発事業」などの都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。次に、県が定める「都市計画区域マスタープラン」と市町村が定める「市町村マスタープラン」との関係でございますが、都市計画区域マスタープランが広域的・根幹的な都市計画に関する事項を定めているのに対して、市町村マスタープランは、用途地域などの地域に密着した都市計画に関する事項を定めることとなっております。また、市町村マスタープランは都市計画区域マスタープランの方針に即して定めることとされており、策定に当たっては互いに連携・調整を図っております。土地利用や都市施設、市街地開発などの個別の都市計画はそれらの方針に基づき個々に決定されることとなります。

次に、「見直しの背景」をご覧ください。「都市における現状と課題」でございますが、平成24年に現行の都市計画区域マスタープランを改定した後も、人口減少、少子化・高齢化が進行し、将来にわたっても進行することが明らかとなっております。また、都市をとりまく現状として、自家用車の普及による市街地の拡大などにより、中心市街地の衰退が進行したことや、郊外への市街地の拡大などが挙げられます。そういった中で再認識された重要な課題といたしましては、人口減少や少子化により利用者数が減少し、路線バスが廃止や減便されたことによる公共交通の衰退がみられること、また、公共施設の効率的な維持管理や更新、財政負担の軽減を図るため、効率的な都市構造の実現による都市機能の維持が求められていること、また、南海トラフ地震等の発生や、局所的な集中豪雨等に伴う土砂災害等の増加が懸念されており、災害防止に配慮した土地利用など、防災・減災の意識の高まりなどが挙げられます。これらの課題を解決するために、既存の都市機能の集積を生かし、公共交通を軸にした集約型都市構造の実現を目指すことが必要であり、地域の実情に応じて、それぞれの特性を生かした持続可能な都市の将来像を示していくことが求められております。このような状況を踏まえまして、都市計画区域マスタープランの改定を行うものでございます。

次に、左下の「改定方針」をご覧ください。先程ご説明いたしました「見直しの背景」を踏まえまして、人口減少、超高齢社会の到来により、持続可能な都市運営の必要性が高まっており、公共交通を軸に拠点が連携する都市構造による持続可能な都市の実現に向けて、地域の実情に応じ、都市機能や居住を中心市街地や拠点へ誘導するまちづくりが進展するよう改定を行うこととし、「改定方針」として、「公共交通を軸に拠点が連携する都市構造による持続可能な都市づくりの推進」を掲げております。

次に右ページ上の「改定の概要」をご覧ください。県内にございます全14の都市計画区域の都市計画区域マスタープランの「主な改定内容」を抜粋し、表にまとめております。全14の都市計画区域につきまして、説明資料の5ページ目、A4縦の「岡山県の都市計画区域」をご覧ください。これは、岡山県の都市計画区域を示しており、凡例にございますように、赤色の太線で囲まれて

いる区域が1つの都市計画区域でございます。また、区域の中でピンク色やオレンジ色で着色されている範囲が用途地域でございます。岡山県の14の都市計画区域の内、①の岡山県南広域のみ、区域区分、いわゆる「線引き」のある都市計画区域でございます。それ以外の13の区域は、区域区分のない都市計画区域でございます。下の表は、都市計画区域名と、それぞれの都市計画区域に属している対象市町を示しております。

説明資料の4ページ目右上の「改定の概要」にお戻りください。「主な改定内容」をまとめた表の左側の列に現行の区域マスタープランの内容を記載し、右側の列に改定案の内容を記載しております。また、アンダーラインを引いた部分は今回の変更箇所でございます。まず、岡山県南広域都市計画区域についてでございますが、主な改定内容といたしまして「都市づくりの方針」と「区域区分の方針」を挙げております。「都市づくりの方針」につきまして、現行の区域マスタープランでは「集約型都市構造への転換を目指す」としており「市街化区域内の低未利用地の活用」並びに「原則、市街化の更なる拡大を抑制する」としておりましたが、改定案におきましては、「集約型都市構造の実現を目指す」とし、現行の方針に加えて「集約型都市構造の実現に資するよう市街化区域の再編を図る」としてしております。また、「区域区分の方針」につきまして、現行の区域マスタープランでは「目標年を平成27年」とし、「市街化区域の概ねの規模を26,600ha」としておりましたが、改定案におきましては、「目標年を平成37年」とし、「市街化区域の概ねの規模を27,100ha」としてしております。次にその他の13区域についてですが、主な改定内容として、「都市づくりの方針」を挙げております。なお、「都市づくりの方針」は各地域で異なるため代表的な方針を例示しております。現行の区域マスタープランでは「効果的・効率的な都市づくり」とし、「既存の都市施設等を活用し行政コストを低減する」としておりましたが、改定案におきましては「持続可能な都市づくり」とし、現行の方針に加えて「地域の実情に応じた効率的な都市構造の実現を目指す」としてしております。最後に今後の予定についてご説明いたします。

右側下段の「法手続き（スケジュール）」をご覧ください。現在はフローの中程にございます「関係市町への意見聴取」、「関係機関との協議」を行っており、市町からの回答、関係機関との協議が整った後に「案の縦覧」を予定しております。案の縦覧が終わりましたら、2月に開催を予定しております「都市計画審議会」の審議を経た上で、都市計画決定する予定としておりまして、本年度末の改定を目指しております。報告は以上でございます。

会 長

ただいまの事務局からの報告につきましては、2月に予定している次回の都市計画審議会に諮るといいますので、特段ございましたら、お伺いしますがいかがでしょうか。

委員 この方針の改定によって非常にいい方向に転換していくであろうと期待するところですが、改定方針の説明の中で「公共交通を軸に」というところを強調されておりまして、軸にするには心許ない公共交通ネットワークが県内各所にありますが、軸にするのはどういう公共交通をイメージされておられるのかということをお教えいただくと非常に参考になるかと思えます。県内には鉄道を含めてそれほどサービスレベルの高くない地域がありまして、軸にしていいのかということも疑問といえは疑問ですが、どれくらいのサービスレベルのものを想定して軸という表現を使っているのかをお教えください。

会長 都市計画区域マスタープランですから、20年後を想定した今後10年程度の間についての話という前提で、具体的な公共交通について、ということで事務局から説明をお願いします。

事務局 「公共交通と軸」というキーワードについてですが、人口減少の中で「串と団子」という考え方があり、「団子」については拠点性を高めていくこととしておりますが、単なる「団子」だけでは都市全体として持続可能な「まち」にならないので、「串」として真ん中に公共交通の軸を通していく、というものでございます。公共交通のサービスレベルにつきましては、都市計画区域マスタープランの中では、具体的なところまでは設定しておりませんが、今後、この都市計画区域マスタープランが改定されれば、このマスタープランに即して策定される市町の都市計画マスタープランや立地適正化計画、あるいは地域公共交通総合連携計画等により定めていくこととなります。その中で、バスや鉄道の状況を維持していくのか、更に強化していくのかということについては、市町の実情に応じて、これから議論されていくものと考えております。

委員 理念としては非常に分かりやすく美しいものであると思いますが、鉄道等であれ、比較的長期間存続するであろうという期待をベースとして考えていくことになると思いますが、例えば、関東や関西のサービス水準であればとても分かりやすい理念であると思いますが、岡山の現状考えると、軸はほとんどが路線バスや自治体が運営するバスになるのではないかと。そうすると、実際のサービスレベルは1日に2往復3往復というものもあり、これを本当に軸にして絵を描いていいものなのかという疑問があります。地域性を考えると、岡山県南広域についても議論の余地はあると思いますが、それ以外の地域では、ほんとにそれでいいのかと。逆に言えば、土地利用についてが20年30年先を目指していくということであれば、鉄道やバスといった公共交通については、土地利用に合わせてサービスレベルを変えていくのが軸ではないかと思いますが、理念としては非常に分かりやすいので、どれくらいのものを想定しているのかなと思って質問させていただきました。

事務局 委員がおっしゃられた土地利用に応じた公共交通という観点は、今後のまちづくりを考えていく上で非常に重要な視点だということで承りましたので、今後は、市町の具体的な計画等においては、その視点を踏まえて協議・助言していきたいと思います。

会長 確認ですが、市町マスタープランについては、どの自治体でも検討していくということでよいでしょうか。

事務局 今回は市町マスタープランの上位計画である都市計画区域マスタープランを改定していきますので、改定となれば、いただいたようなご意見も踏まえて、市町に対して、助言等を行っていきたくて考えております。

会長 他にご意見はありますか。

委員 「拠点」が意味することはなんでしょうか。「居住を拠点に誘導するまちづくり」という風な表現がありましたので、拠点がどういうものを教えてください。

事務局 拠点というのは概念的な言葉ではありますが、都市としての拠点といいますと、都市機能、例えば医療や商業等が集積される、あるいは、例えばですが、その周辺には居住が取り巻くというイメージの拠点であり、中心部にはそういった機能を集めるという考え方で拠点というものを設定しております。

委員 それぞれ14の都市計画区域がありますが、拠点が連携するというのは、その区域同士を繋ぐという意味なのか、区域内の合併前の旧町村程度のものを繋ぐという意味なのか、どちらでしょうか。

事務局 拠点といいましても、色々なレベルがあります。例えば、岡山市中心部であれば岡山中枢都市拠点という言い方ができますし、少し離れば岡南や西大寺、倉敷市でいうと水島や児島、もう少し中枢という意味では倉敷市の中心部、駅周辺が拠点といえますので、ある程度1つにまとまっているということを拠点として、そこと別の拠点を結びつけて、都市全体として強化していくという発想となります。それがいわゆる「公共交通を軸として拠点間が連携する都市構造」ということで考えております。

会長 よろしいでしょうか。事務局、他にはよろしいですか。

(事務局：意見なし)

会 長

以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。円滑な議事の進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。それでは、進行を事務局にお返しします。

【閉会】

司 会

皆様には、お忙しい中、本審議会にお集まりいただき、ありがとうございました。これをもちまして「第155回岡山県都市計画審議会」を閉会いたします。本日は、誠にありがとうございました。