

第155回
岡山県都市計画審議会

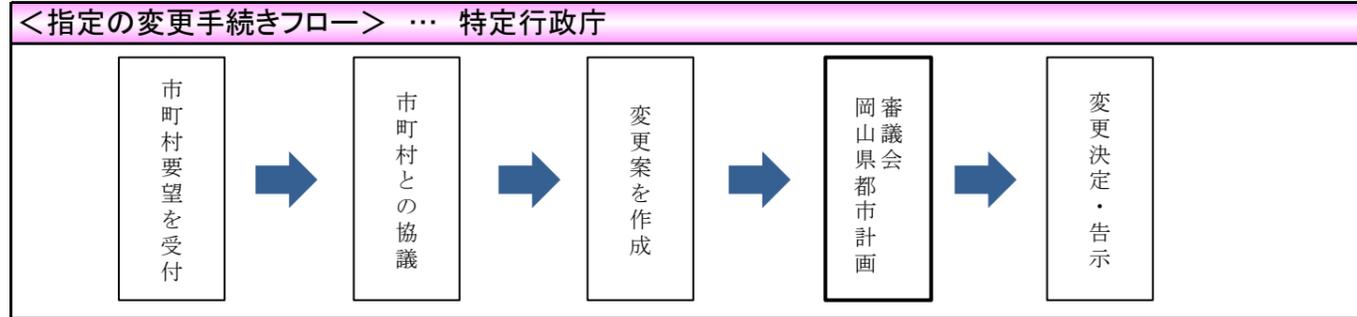
日時：平成28年11月18日（金）10時00分～

場所：岡山県庁 3階 大会議室

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域(白区域)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①

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いる。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、いわゆる白区域における容積率の限度の指定及び適用区域については、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**ものとされている。

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対して付議したものである。



<建築規制の概要>

① 白区域における各建築規制

◎容積率制限

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。

◎建ぺい率制限

敷地内に空地を確保し、採光、通風の確保による市街地環境の確保と火災発生時の延焼防止を主たる目的とする。

◎高さ制限

- ・道路斜線制限
- ・隣地斜線制限

◎前面道路幅員に応じた容積率の低減

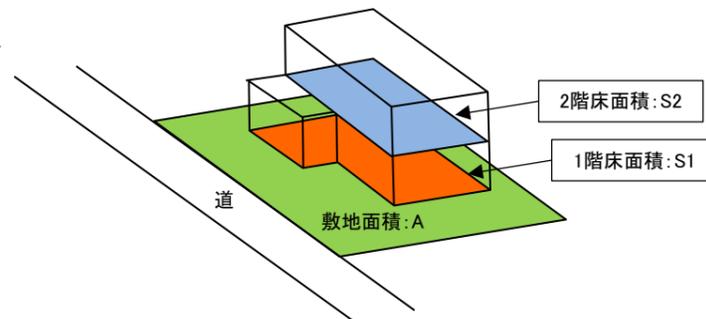
(容積率・建ぺい率とは)

・容積率：延べ床面積の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率} = \frac{S1 + S2}{A} \times 100\%$$

・建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合

$$\text{建ぺい率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$



② 特定行政庁が指定する容積率の数値

白区域の容積率：50%、80%、100%、200%、300%又は400%

③ 岡山県の指定値の考え方

市街化調整区域における容積率・建ぺい率

【一般基準】

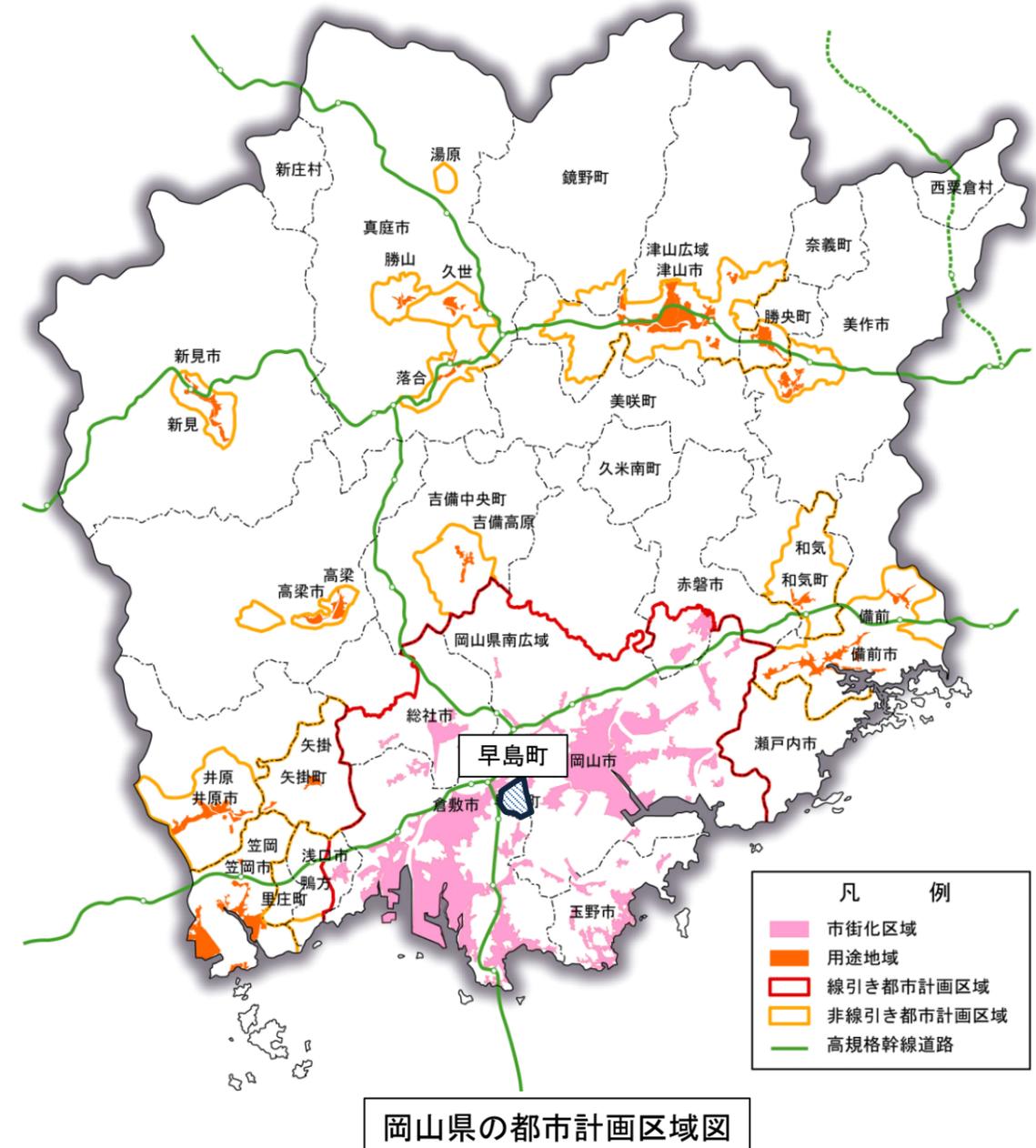
市街化を促進しない土地利用を図るため、又は都市的土地利用が想定されない優良農地や保安林等を保全するために基本とする水準である。

- ・容積率=100%、建ぺい率50%又は60%（原則、全域を指定）

【個別基準】

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、建ぺい率の水準である。

- ・将来想定される用途地域の指定の内容による場合：容積率=200%、建ぺい率60%
- ・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：容積率=100%、建ぺい率70%



<今回の変更(案)>

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。

変更内容：容積率 100% → 200%

対象とする区域：早島町畑岡地区地区計画の区域(次ページ参照)

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域(白地域)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②

<地区計画の概要>

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ことができ、都市計画法第15条により、**市町村が決定する都市計画**となっている。

① 地区計画の構成

地区計画の目標

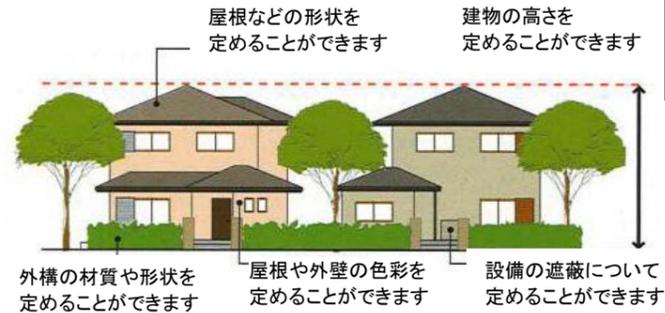
どのような目標に向かって地区のまちづくりをすすめるかを定める。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標を実現するための方針を定める。

地区整備計画

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る。



1. 地区施設の配置及び規模

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る。

2. 建築物等に関する事項

- 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
- ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度
- エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- オ. 壁面の位置の制限
- カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ケ. 建築物の緑化率の最低限度
- コ. 垣又はさくの構造の制限

3. 土地の利用に関する事項

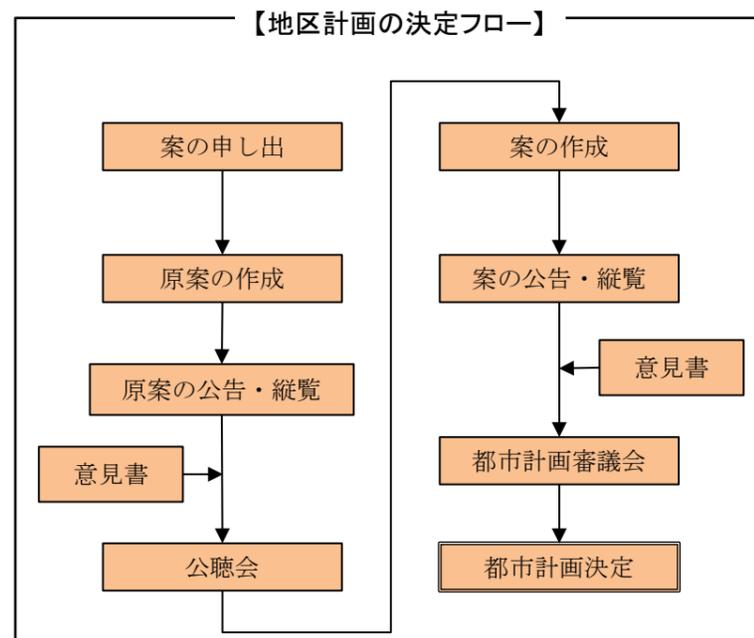
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができる。

② 地区計画の作り方

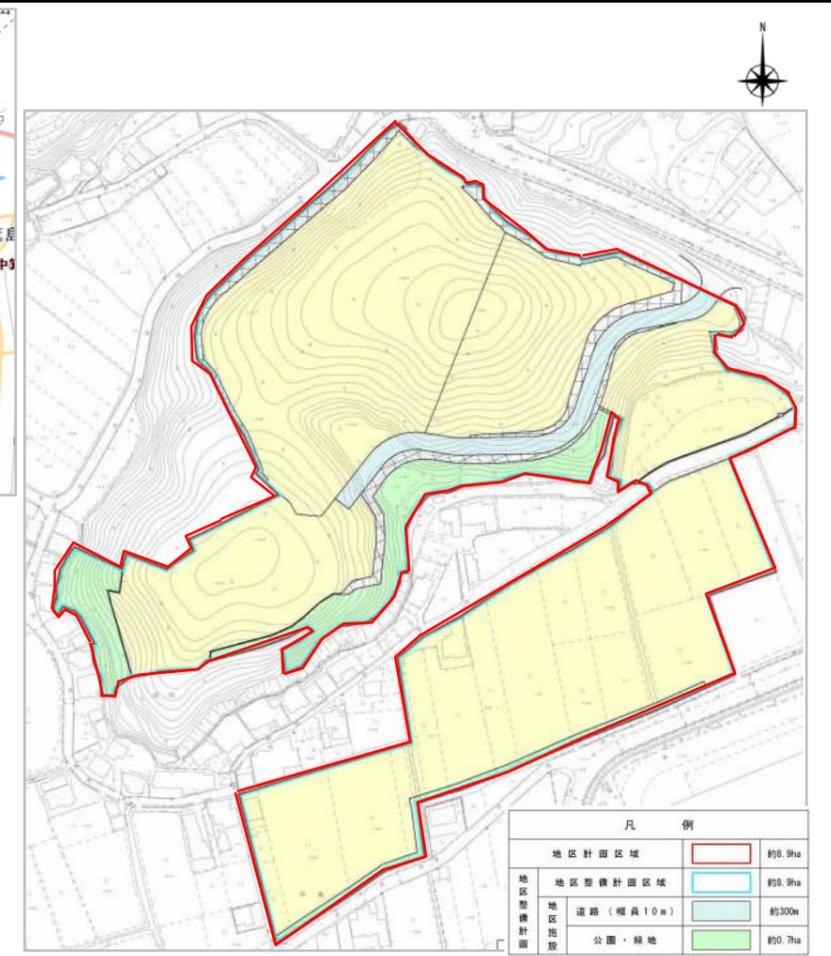
地区計画の案の内容は、案の申し出制度を活用するなど、住民が主体的に関与することができる。

手続きとしては、通常の都市計画決定と同様であり、原案縦覧、案縦覧において、住民は意見書を提出することができる。

案は市町村の都市計画審議会の議を経て議決された後、告示をもって都市計画決定される。



<今回の地区計画(案)について> ... 早島町決定案件



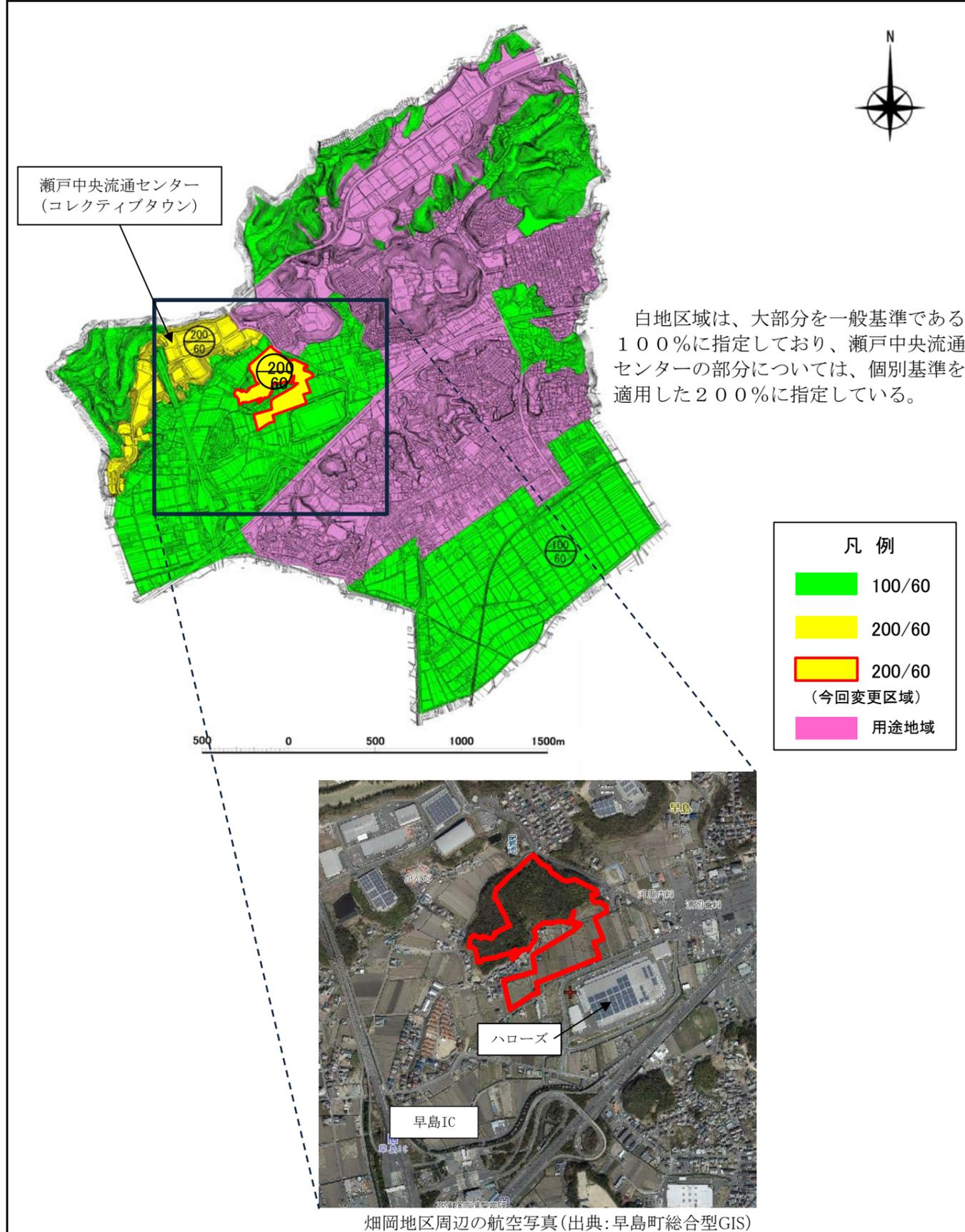
計画書(抜粋)

名称	畑岡地区地区計画
位置	都窪郡早島町早島畑岡地内
面積	約8.9ha

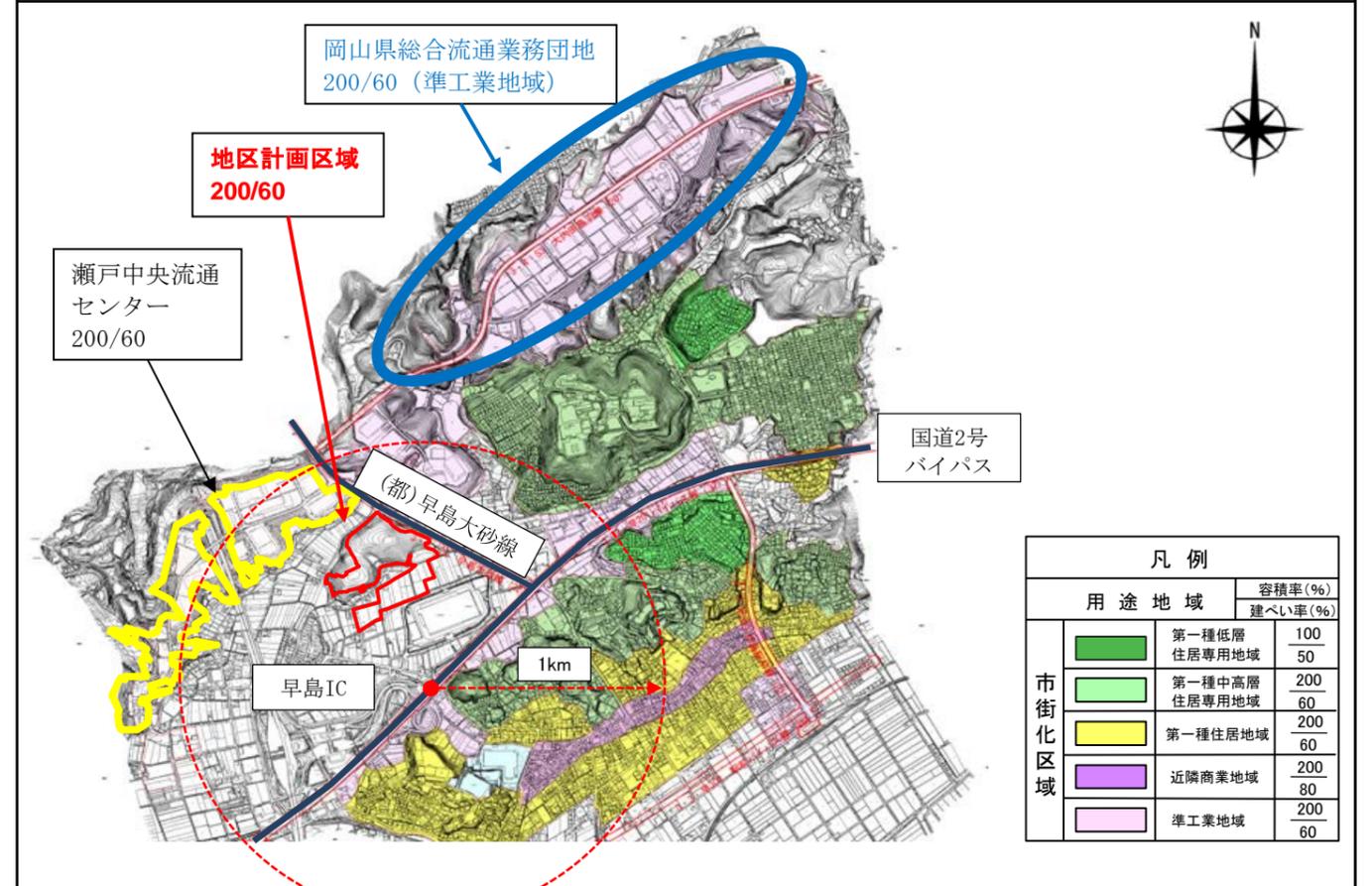
地区計画の目標	本地区計画は、国道2号及び早島ICに近接し、岡山県南部地域における新たな産業集積が期待される当地区において、周辺環境との調和を保ちながら、交通利便性を活かした良好な産業地区の形成を図ることを目指す。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針を定める。(省略)	
地区整備計画	用途の制限	1) 物流業務施設等 2) 製造業
	容積率の最高限度	200%
	建ぺい率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	5,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線までの距離にあっては5m以上、その他の敷地境界線までの距離にあっては3m以上後退させるものとする。
	建築物等の高さの最高限度	25m
その他	建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限などを定める。(省略)	

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域(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③

<指定図及び航空写真>



<早島町内の容積率の状況>



<容積率の検討>

■立地特性

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経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。

■早島町のまちづくりの方針

早島町の町マスタープランにおいて、当地区については、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している。

■周辺の状況

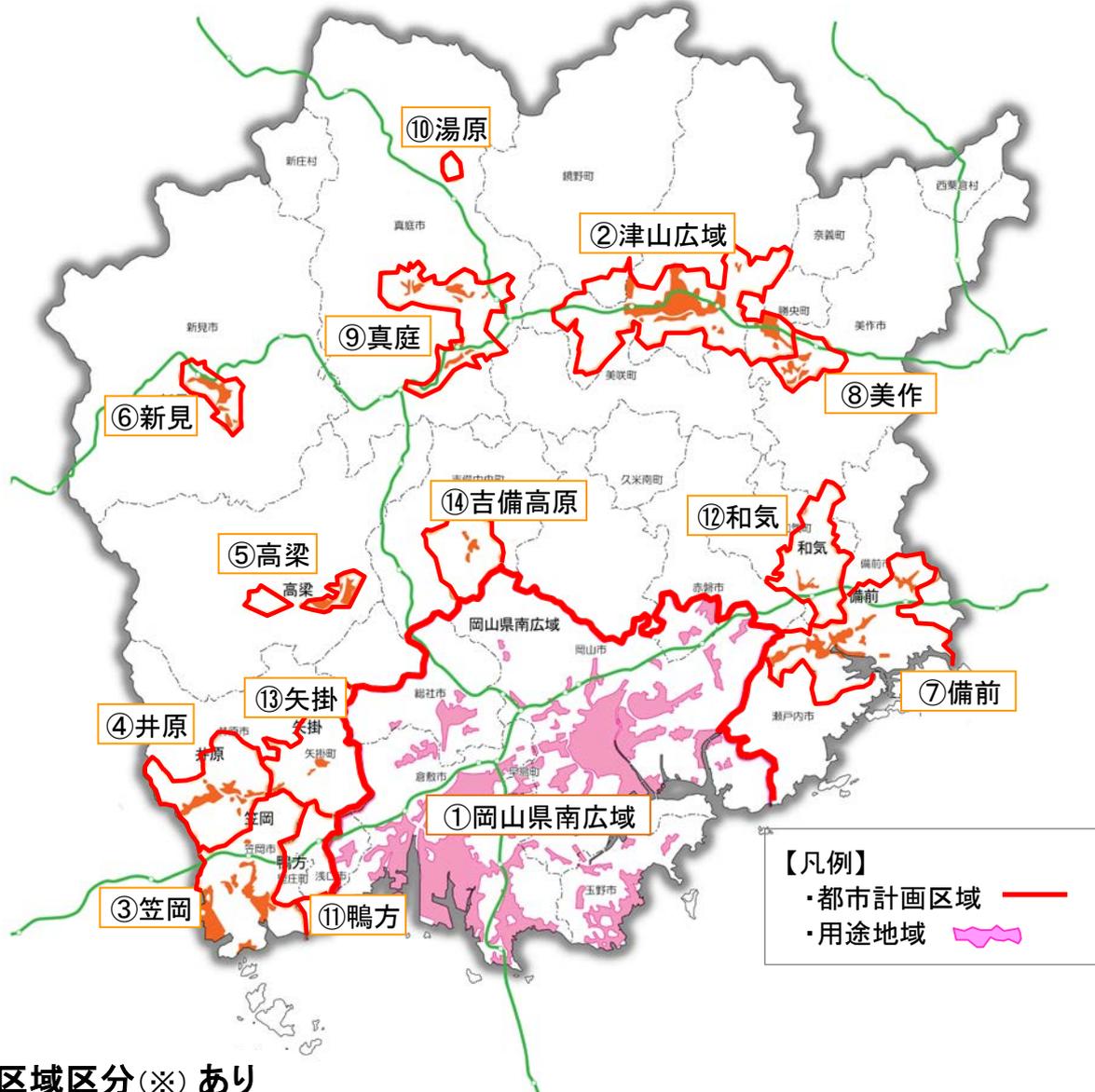
岡山県総合流通業務団地は準工業地域で、容積率は200%、瀬戸中央流通センターは白地区域で、個別基準を適用した容積率200%を指定している。

■将来想定される土地利用形態

当地区は、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。

容積率制限200%への変更は妥当

岡山県の都市計画区域



■ 区域区分(※) あり

都市計画区域名	対象市町
① 岡山県南広域	岡山市 倉敷市 玉野市 総社市 赤磐市 浅口市(旧金光町) 早島町

■ 区域区分なし

都市計画区域名	対象市町	都市計画区域名	対象市町
② 津山広域	津山市 鏡野町 勝央町	⑨ 真庭	真庭市
③ 笠岡	笠岡市	⑩ 湯原	真庭市
④ 井原	井原市	⑪ 鴨方	浅口市(旧鴨方町) 里庄町
⑤ 高梁	高梁市	⑫ 和気	和気町
⑥ 新見	新見市	⑬ 矢掛	矢掛町
⑦ 備前	備前市	⑭ 吉備高原	吉備中央町
⑧ 美作	美作市		

※区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域との区分のことで、いわゆる「線引き」

- ・市街化区域：既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
- ・市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域