

【1. 開会】

司 会

定刻がまいりましたので、これより会議を始めさせていただきたいと思
います。本日は、お忙しいところをお集まりいただきまして誠にありが
うございます。本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課の竹原
と申します。どうぞよろしくお願いいいたします。ここより着座に失礼させ
ていただきます。

まず、地震発生時の行動と避難経路についてご説明させていただきます
す。地震が発生した場合は、机の下などにもぐり、揺れがおさまるまで頭
を守ってください。揺れがおさまったら、職員の誘導に従い、外へ避難し
てください。なお、非常口（非常階段）は、そちらの出入り口を出て右に
進んでいただき、すぐある一つ目の階段で1 Fに降りてください。降りら
れましたら、すぐ右手のドアから外へ避難してください。

次に定足数の確認についてですが、本日、ご出席いただきました委員及
び臨時委員の方は、総員17名中13名でございます。岡山県都市計画審
議会条例第7条に基づく半数以上の定足数を満たしておりますので、ただ
いまから「第159回岡山県都市計画審議会」を開催させていただきます。

議事に先立ちまして、お手元にお配りしております資料の確認をさせて
いただきたいと思います。資料は全部で3種類ございます。まず、A4版
の「議事次第」と書かれた資料、次にA4版の「議案集」、次に「説明資
料」と書かれたA3版の資料でございます。以上の資料がお手元に揃って
おりますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、開会にあたりまして、都市計画課課長の山本よりごあいさつ
申し上げます。

都市計画
課 長

それでは、第159回の岡山県都市計画審議会の開催にあたりまして、
一言ご挨拶をさせていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては大変お忙しいところ、こうして
お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。また日頃より、岡
山県の都市計画行政の推進にあたり、ご助言、ご協力いただいております
ことを、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日の審議会でございますが、お手元の「議案集」にありますと
おり、全部で8議案ございます。

まず、第1号議案、岡山県南広域都市計画区域のうち、浅口市金光地域
を分離した上で、新たな岡山県南広域都市計画区域とするものでございま
す。

次の第2号議案は、鴨方都市計画区域の変更でございます。岡山
県南広域都市計画区域のうち、浅口市金光地域を鴨方都市計画区域に編入
した上で、浅口広域都市計画区域とするものでございます。

第3号議案は、岡山県南広域都市計画区域及び鴨方都市計画区域の再編
による都市計画区域の変更に伴い、関係する都市計画整備、開発及び保全
の方針の見直しを行うものでございます。

第4号議案は、岡山県南広域都市計画区域及び鴨方都市計画区域の再編
による都市計画区域の変更に伴い、区域区分の見直しを行うものでござい

ます。

第5号議案は、岡山県南広域都市計画区域及び鴨方都市計画区域の再編により浅口広域都市計画区域とする変更に伴い、関係する都市計画整備、開発及び保全の方針の見直しを行うものでございます。

第6号議案は、岡山県南広域都市計画道路の変更についてでございます。岡山県南広域都市計画区域及び鴨方都市計画区域の再編に伴い変更するものでございます。

第7号議案は、鴨方都市計画道路の変更についてでございます。岡山県南広域都市計画区域及び鴨方都市計画区域の再編に伴い変更するものでございます。

議案の最後、第8号議案は、岡山県南広域都市計画区域及び鴨方都市計画区域の再編により浅口広域都市計画区域とする変更に伴い、建築基準法に基づき指定する建築規制値を変更するものでございます。また、早島町が定める地区計画の変更に伴い、建築基準法に基づき指定する容積率の限度を変更するものでございます。

それぞれ、詳細につきましては、後ほど事務局よりご説明させていただきますが、第1号議案から第5号議案については密接に関連することから、一括してご説明させていただきたいと思っております。また、第6号議案及び第7号議案についても一括してご説明させていただきます。

本日は審議案件が多く、長時間の審議となることが予想されますが、委員の皆様方におかれましては、それぞれの見識を活かしていただき、幅広い見地から忌憚のないご意見をいただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【2. 委員紹介】

司 会

次に、委員の紹介についてでございますが、前回の第158回審議会以降、新たにご就任いただいております委員の方を、ご紹介させていただきます。お手元の「議事次第」と書かれた資料の4ページ目「岡山県都市計画審議会委員名簿」をご覧ください。

「県議会の議員」としてご就任いただきました、岡山県議会議員の小倉弘行様でございます。なお、小倉委員につきましては、本日所要のため欠席との連絡をいただいております。続きまして、「市町村議会の議長を代表する者」として、岡山市議会議長の浦上雅彦様でございます。なお、浦上委員につきましては、本日所要のため欠席との連絡をいただいております。続きまして、「臨時委員」として、岡山県警察本部交通部長の西村隆男様でございます。

以上、3名の方に新たに委員に就任いただいております。

また、本日ご出席の委員の皆さまの紹介につきましては、同じ資料の2ページ目「出席者名簿」をもってかえさせていただきます。

【3. 議事】

司 会 議事に先立ちまして、報道関係の皆様をお願いいたします。本審議会
は、岡山県都市計画審議会運営細則により、「原則公開」でございますが、
審議会におきまして、出席されておられます委員及び臨時委員の3分の2
以上の同意がある場合には、非公開とすることができるという規定ござ
います。

誠にお手数ではございますが、公開・非公開の採決が終わるまで、退場
をお願いいたします。採決が終わり次第、その結果につきまして事務局か
らご連絡いたします。

(報道関係者 退場)

(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、議事の1番目、「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
だくものでありますが、今回は塩飽委員と、二宮委員のお二方をお願いし
たいと思います。よろしくをお願いいたします。

(2) 公開・非公開の採決

会 長 次の2番目、「公開・非公開の採決」についてであります。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、先ほど紹介がありましたとおり、全部で8議案で
ございます。

事務局に確認ですが、本日審議する案件等について、個人が識別され
る情報などは含まれていますか。

事 務 局 都市計画課の小野でございます。本日、ご審議いただきます案件につ
きましては、個人等が識別されるような情報、権利利益を害する恐れ
のある情報及び本審議会の公正かつ円滑な議事運営に支障が生じるよう
な情報はございません。

会 長 わかりました。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)

会 長 ありがとうございます。
本日の審議会は公開とし、傍聴者の会場への入室を許可します。
また、報道・傍聴希望者の中に本審議会中の撮影・録音を希望している
方がおられると聞いておりますが、不許可とすべき特段の理由もないこと

から、審議会進行の妨げにならない範囲に限り、撮影・録音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)

会 長 ありがとうございます。それでは、本日の審議会では進行の妨げにならない範囲に限り、撮影・録音を許可します。
それでは、事務局は報道関係者、傍聴者を案内して下さい。

(報道関係者 入場)

(3) 第1号～第5号議案の審議

会 長 それでは、議案の審議に入ります。第1号議案から第5号議案については、全て「岡山県南広域都市計画区域と鴨方都市計画区域の再編に伴う変更」でございますので、一括審議としたいと思います。それでは、事務局からの説明を求めます。それでは、事務局からの説明を求めます。

事 務 局 私は、都市計画課の小野と申します。よろしく申し上げます。それでは、座って説明をさせていただきます。

それでは、A3横の資料の1ページをご覧ください。

議案のご説明に入ります前に、本日の議案の大半は、浅口市における都市計画区域の再編に起因するものでございますので、まず、その概要につきましてご説明いたします。

左上の「浅口市における都市計画区域の再編」の図をご覧ください。

緑色破線の範囲である旧金光町を「岡山県南広域都市計画区域」から分離し、旧鴨方町と里庄町からなる「鴨方都市計画区域」に編入したうえで、新たに青色実線で囲んだ区域を「浅口広域都市計画区域」とするものです。

左下の「区域再編に伴い変更対象となる都市計画」をご覧ください。

都市計画区域の再編を行うこととなりますと、まず、旧金光町の分離及び編入に対応する「都市計画区域の指定の変更」を行います。

続いて、それに関連する都市計画の決定の変更となり、個々の都市計画を実施するための根拠となる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「都市計画区域マスタープラン」の変更を、再編したそれぞれの都市計画区域に即して行います。

さらに、土地利用計画である「区域区分」いわゆる「線引き」につきまして、岡山県南広域都市計画区域において、分離した旧金光町分を減じるよう変更を行い、また、都市施設である「道路」につきましても、それぞれの都市計画区域に即して名称や起終点などの変更を行います。

最後に、建築行為の基準となります「用途地域の指定のない区域にお

ける建築規制値および適用区域の指定」の変更を行います。

右上の「区域再編に伴う都市計画等の変更の手続き」をご覧ください。

さきほど申し上げました都市計画区域の再編と、それに伴い変更を行う都市計画など、付議の一覧をお示ししています。

手続きの内容のうち、「都市計画区域の変更」につきまして、岡山県南広域都市計画区域から旧金光町を分離するものが、第1号議案。鴨方都市計画区域へ旧金光町を編入し、浅口広域都市計画区域とするものが、第2号議案。

続いて、「都市計画の変更」のうち、新たな「岡山県南広域都市計画区域」に即した「都市計画区域マスタープラン」、「区域区分」及び「道路」に変更するものが、それぞれ第3号議案、第4号議案及び第6号議案。

また、新たな「浅口広域都市計画区域」に即した「都市計画区域マスタープラン」及び「道路」に変更するものが、それぞれ第5号議案及び第7号議案。

最後に、8号議案の「用途地域の指定のない区域における建築規制値及び適用区域の指定の変更」につきまして、それぞれの区域において変更を行うものであります。

右下「都市計画等の変更手続きの流れ」をご覧ください。

まず、上段の「都市計画区域の変更」ですが、これは、第1号、第2号議案が該当します。「浅口市及び里庄町から再編の申し入れ」があり、指定を行う県が「都市計画区域の変更案」を作成し、関係市町の「意見聴取」を経て、本審議会へ付議をいたしております。

次に中段の「都市計画の変更」ですが、これは、第3号～第7号議案が該当で、「浅口市などから、県が決定する都市計画の内容の申し出」があり、県において「都市計画の変更原案の作成」を行い、「都市計画の変更原案の縦覧」を行ったのち、意見書の提出があれば、「公聴会を開催」します。

それを受けて、「都市計画の変更案の作成」を行い、「都市計画区域内の全市町への意見聴取、関係機関への協議」を行った上で、「都市計画の変更案の縦覧」を行い、本日の審議会への付議に至っております。

また、「都市計画区域の変更」及び「都市計画の変更」につきまして、本審議会におきまして、ご承認いただきましたら、「国土交通大臣の同意協議」を行い、変更決定し、告示する予定としております。

最後に、下段「用途地域の指定のない地域における建築規制値及び適用区域の指定の変更」ですが、これは、第8号議案が該当で、該当する市町村から特定行政庁が要望を受付け、協議や検討を重ね、案を作成したものでございまして、本日の審議会でご承認いただければ、特定行政庁である県知事が変更決定し、告示する予定としております。

それでは、2ページ目をご覧ください。

第1号議案の「岡山県南広域都市計画区域の変更」及び、第2号議案の「鴨方都市計画区域の変更」につきまして、あわせてご説明いたします。

はじめに、「都市計画区域の概要」について、ご説明いたします。

左上、「都市計画区域とは」をご覧ください。

都市計画区域とは、「都市計画法第5条の規定により、都道府県が、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するもの」でございます。

次に、「岡山県の都市計画区域」の状況でございますが、本県には、市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる線引き都市計画区域である岡山県南広域都市計画区域と、非線引きの津山広域都市計画区域や鴨方都市計画区域など、全14の都市計画区域がございます。

次に、「現行の浅口市に関する都市計画区域」について、ご説明いたします。

浅口市は図の赤色破線の範囲である、旧鴨方町、旧金光町、旧寄島町から構成されております。

また、都市計画区域の構成につきまして、鴨方都市計画区域は青色実線の範囲である、旧鴨方町と里庄町で構成しており、

岡山県南広域都市計画区域は黒色実線の範囲である、岡山市、倉敷市などととも旧金光町を含めて構成しております。

なお、旧寄島町については、都市計画区域はございません。

資料右上をご覧ください。

「浅口市に関する都市計画区域の変更の経緯等」についてですが、「浅口市は、平成18年の市町村合併により、異なる土地利用規制を持つ、線引き都市計画区域である旧金光町と、非線引き都市計画区域である旧鴨方町を有することになったことから、市域の一体性を確保するまちづくりを目指し、都市計画区域の再編に向けた様々な調整を行い、浅口市と里庄町が県に対し、都市計画区域再編の申し入れを平成30年1月に行いました。

この申し入れを受けて、県は、この都市計画区域再編が妥当であるとして、該当する都市計画区域の変更及び、それに伴う都市計画区域マスタープランなどの都市計画の変更を行う」とし、当審議会へ付議を行っているものでございます。

この再編につきましては、平成29年3月に改定した鴨方都市計画区域マスタープランに記載されており、アンダーライン部分のとおり、「鴨方都市計画区域と旧金光町域が統一的な土地利用規制等により一体的な土地利用の実現が図られる場合には、本都市計画区域に旧金光町域を編入し、新たな都市計画区域として再編することを検討する。」としております。

次に、「新たな都市計画区域の概要」でございます。

下段の図をご覧ください。

新たな都市計画区域は、現在の鴨方都市計画区域に旧金光町を含めた区域で、図の青色実線の範囲でございます。

名称は、「浅口広域都市計画区域」としたいと考えております。

資料3ページをご覧ください。

「浅口広域都市計画区域を、一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定することについての総合的な判断」について、ご説明いたします。

国土交通省が定める都市計画運用指針の「都市計画区域の指定に関する基本的な考え方」には、「土地利用の状況及び見通し」や、「地形等の自然的条件」などの5つの項目に基づき、総合的に判断し指定するものとされており、各項目について、下の囲みにまとめております。

まず、「a) 土地利用の状況及び見通し」については、これまでの土地利用状況や農地転用状況、開発件数の推移について、金光地域の推移と、鴨方地域と里庄町の推移を比較したところ、同様の傾向を示しており、今後もその傾向に変化はないと考えられます。

次に、「b) 地形等の自然的条件」については、里見川流域の平野を中心に金光地域と鴨方地域、里庄町が形成されており、平野の外縁部は山地に囲まれていることなどから、近隣都市との都市的土地利用の連続性はみられず、都市計画区域は地形上一体であるものと考えております。

次に、「c) 通勤、通学等の日常生活圏」については、浅口市内や里庄町内からの通勤・通学先や日用品の購入先では、市内や町内が最も大きな割合を占めていることなどから、浅口市や里庄町内で日常生活圏を形成しているものと考えております。

また、「d) 主要な交通施設の設置の状況」については、国道2号やJR山陽本線などの東西方向に発達した交通軸が、金光地域や鴨方地域と里庄町において日常生活圏の形成を下支えしていると考えられ、都市計画区域の一体性に寄与するものと考えております。

最後に、「e) 社会的、経済的な区域の一体性」については、ごみ処理など広域的な行政の枠組みは、日常生活圏を考慮した上で浅口市と里庄町が同一の区域として位置付けられており、社会的、経済的な区域の一

体性がみられるものと考えております。

これらのことから、浅口広域都市計画区域を、実質上一体の都市として整備、開発及び、保全する必要がある区域として指定すべきものと考えております。

次に、「浅口広域都市計画区域における区域区分、いわゆる「線引き」の要否の判断」でございます。

都市計画運用指針の「区域区分の考え方」には、区域区分の要否は「市街地の拡大・縮小の可能性」などの3つの視点から判断することが望ましいとされており、各視点を、下の囲みにまとめております。

まず、「a) 市街地の拡大・縮小の可能性」については、本区域の人口は減少し続けており、今後も減少することが予測されていることや、工業系、商業系の土地需要は低く、インフラの整った既存市街地においても一定量の空地があることなどから、急激に市街地が拡大する可能性は低いと考えております。

次に「b) 良好な環境を有する市街地の形成」については、本区域では、既存市街地において公園や下水道などのインフラが整備されており、また他法令による規制や地形的な制約により、急激に市街地が拡大する可能性は低いことから、区域区分に拠らずとも、良好な環境を有する市街地を形成することが可能と考えております。

最後に「c) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮」については、本区域は、自然的土地利用の割合が高く、住民の自然の豊かさに対する満足度も高いことなどから、緑地等の自然環境が保全されていると考えられ、また、他法令により土地利用規制がなされていることから、区域区分に拠らずとも、自然環境の保全は可能と考えております。

これらのことから、浅口広域都市計画区域においては、区域区分は要しないものと考えております。

資料右上をご覧ください。

次に、「浅口広域都市計画区域における土地利用規制案」について、ご説明いたします。

なお、用途地域や特定用途制限地域といった土地利用規制は、浅口市及び里庄町が都市計画決定するものです。現在、検討している案といたしましては、「鴨方地域、里庄町については、建築用途の混在が進行することは想定されないことなどから、現行の土地利用規制を継続する。」

「金光地域について、既存の用途地域を継続し、市街化調整区域は、線引きが無くなることで、建築物の用途上の制限が無くなり、居住環境などの急激な変化が懸念されることから、特定用途制限地域を新たに定める。」こととしております。

なお、「特定用途制限地域とは、都市計画法第8条の規定により、用途

地域が定められていない土地の区域内において、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限する必要がある場合などに、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるもの」でございます。

下段の図をご覧ください。

浅口広域都市計画区域の土地利用規制図の案でございます。

用途地域や特定用途制限地域を種類毎に色分けしており、右下に凡例を示しております。

特定用途制限地域は、浅口市の土地利用に関する考え方に基づき、「沿道複合機能地区」など、3種類が設定されております。

以上、浅口広域都市計画区域について、説明して参りましたが、金光地域を分離した岡山県南広域都市計画区域についても、浅口広域都市計画区域と同様に総合的な判断を行い、一体の都市として、整備、開発及び保全する必要のある区域として指定すべきものと考えております。

以上で、第1号、第2号議案の説明を終わらせていただきます。

引き続き、第3号～第5号議案のご説明させていただきます。

資料4ページをご覧ください。

第3号議案の「岡山県南広域都市計画整備、開発及び保全の方針の変更」、第4号議案の「岡山県南広域都市計画区域区分の変更」及び、第5号議案の「鴨方都市計画整備、開発及び保全の方針変更」につきまして、あわせてご説明いたします。

まず、個別の説明に先立ちまして「都市計画整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランとは」について、ご説明いたします。

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が各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、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものであり、策定からおおむね20年後の都市の姿を展望したうえで「都市計画の目標」、「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等の都市計画の基本的な方針を定めるとされております。

左上に都市計画法第6条の2の抜粋を記載しております。

第1項の策定義務に加え、第2項に「マスタープランに定める内容」、第3項には「都市計画区域について定められる都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない」と規定されております。

次に、中段の「都市計画区域マスタープラン策定の経緯」でございます。平成12年に都市計画法が改正され、策定が義務化されております。

本県では、平成16年5月に当時の全18都市計画区域において、都

市計画区域マスタープランを策定し、当初決定しております。

その後、市町村合併や笠岡の線引き廃止等に併せて、随時変更を行っておりますが、平成29年に、人口減少や少子高齢社会へ対応した都市づくりを実現することを主な柱とした、全面改定を、全14都市計画区域において、行っております。

今回の改定は、浅口市に係る都市計画区域の再編に伴い、その内容を見直すものでございます。

下に岡山県の都市計画区域を図示しております。

今回の変更対象は、「岡山県南広域都市計画区域」と、鴨方都市計画区域から名称変更を行う「浅口広域都市計画区域」でございます。

資料右側をご覧ください。

「都市計画区域マスタープランの構成」を示しております。

全体は2部構成で、前段部分、ローマ数字「Ⅰ」「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにあたって」では、マスタープランの位置付けや役割、見直しの背景などの「基本的な考え方」や、「岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置付け」を記載しており、全区域共通の内容でございます。

また、後段部分、ローマ数字の「Ⅱ」「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「都市計画の目標」や「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」などを、これらの項目について各都市計画区域の実情にあわせ記載しております。

資料5ページをご覧ください。

それでは3号議案の「岡山県南広域都市計画整備、開発及び保全の方針」についてご説明いたします。

本資料は、主に変更のある部分のみ抜粋して作成しております。変更箇所はアンダーラインを引いた箇所でございます。

まず、左上の「1. 都市計画区域の概要」でございますが、アンダーラインのとおり、今回、旧金光町が分離されることに伴い、5市1町の計6市町から構成されることとなっております。

その他、規模は、旧金光町の面積を減じた値となっております。

中段より下に将来都市構造を示しておりますが、左が変更前、右が変更後でございます。赤色二重線の範囲が旧金光町域となりますが、変更後も都市拠点など、将来都市構造には変更はありません。

右上をご覧ください。

「3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」について、ご説明いたします。

「(1) 区域区分の有無」をご覧ください。

都市計画法第7条により、政令指定都市を含む都市計画区域は区域区

分を定めるものとされており、岡山市を含む本都市計画区域については、引き続き区域区分を定めるものとしております。

次に、「(2) 区域区分の方針」の図表については、アンダーラインのとおり、金光地域を除いたものとなっております。

岡山県南広域都市計画区域マスタープランのご説明は以上でございます。

引き続き、資料6ページをご覧ください。

5号議案の「浅口広域都市計画整備、開発及び保全の方針」についてご説明いたします。こちらも同様に、主に変更のある部分のみ抜粋して作成しており、変更箇所はアンダーラインを引いた箇所でございます。

「1. 都市計画区域の概要」でございます。本都市計画区域は、鴨方地域、里庄町から構成されていましたが、今回、金光地域を編入した上で、名称を「鴨方都市計画区域」から「浅口広域都市計画区域」に変更しております。

また、規模は金光地域を加えた値としております。

次に中段「2. 都市計画の目標」をご覧ください。

(1) 都市づくりの現状と課題でございます。

「①人口減少、少子化・高齢化の進行」につきましてはアンダーラインのとおり、高齢化率、年少人口率に金光地域のデータを加味して変更しております。

また、その他の項目につきましては、金光地域を加えましてもその内容に相違はございません。

(2) 都市づくりの基本理念につきましては、金光地域を加えましても、都市づくりの現状と課題に大きな相違がないことから、引き続き、『自然や産業など地域の個性を生かした一体性のある都市づくり』としてまいります。

(3) 都市づくりの方針につきましては、改めて現状と課題の整理の結果、①、②の項目につきましては、下段の本文のとおり変更しております。

次に右上の「(4) 将来都市構造」では、赤色破線の範囲である金光地域を、既存の鴨方地域、里庄町に含めたエリアとした上で、ピンク色の丸の地域都市拠点として「金光駅」を、青色点線の丸の産業拠点として「占見新田工業団地」、「浅口工業団地」を、緑色点線の丸のレクリエーション拠点として「遙照山公園」の各拠点を追加し、各種連携軸や公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造を目指すこととしております。

右下をご覧ください。

「3. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」でござ

いますが、先程ご説明したとおり、区域区分は定めないこととしており、鴨方都市計画区域マスタープランからの変更はございません。

次に「4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」で、「(1) 土地利用の基本方針」では、現行の用途地域や既成市街地を基本に、市街地を取り巻く美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図ることを定めております。

その下の「(2) 主要用途の配置の方針」では、「商業業務地」「工業地」「住宅地」のそれぞれについて、その配置の方針を「土地利用の基本方針」に即して設定しており「商業業務地」について、鴨方駅周辺に加えて金光駅周辺を追記しております。

次の「(3) その他の土地利用の方針」では、個別の土地利用に関する方針を6項目記載しており、今回新たに、「⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針」を追加しております。

「⑥計画的な都市的土地利用の実現に関する方針」では、「土地利用の基本方針を踏まえた上で、新たな土地利用の実現が必要な地区は、地域地区や地区計画などの指定を行う。」こととしております。

浅口広域都市計画区域マスタープランのご説明は以上でございます。

引き続き、7ページをご覧ください。

鴨方都市計画区域マスタープランの変更案につきましては、「都市計画の案の縦覧」を8月に行い、縦覧者は2名で意見書は1通提出されております。

都市計画法第17条には、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県に意見書を提出することができる。」と定められております。

また、都市計画法第18条には「都道府県は、提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。」と定められております。

それでは、意見書について、ご説明いたします。

意見書を提出した方は浅口市在住の方、1名でございました。意見書を原文のまま読み上げます。

1点目は、「県南都市計画プランにある集約型都市構造の実現、持続可能なまちづくりに関して意見を述べたが、都市計画マスタープランと市町村マスタープランが連携調整できていないか？まったく必要を感じないか？」

2点目は、「市街地の現況の拡大縮小の議論ではなく、今後持続可能なまちづくりの論点に視点を移すべきではないか？」

3点目は、「金光駅より300～500m以内のまちの集約化（コンパクト化）を考えたら駅より500m以内の市街化は必須と思うので線引きは外せないと思う」でございます。

それでは、次に「意見に対する県の見解」をご説明いたします。
資料右側をご覧ください。

1点目ですが、この方は4月に行われました公聴会で次のような意見を述べられています。人口減少下において、財政的な制約がある中で、持続可能なまちを運営していくためには、最低限の線引きを残し、金光駅周辺を中心としたコンパクトなまちづくりを目指し、市街化区域内農地の転用促進や転入者の増加策など地域の活性化策を行政は考えるべきだとする旨の意見を述べられたところです。

県としては、その意見に対して、人口動態の動向及び見通し、宅地需要の動向及び見通しなどを基に、郊外部への市街化の急激な拡大は見込まれず、区域区分に拠らずとも良好な環境を有する市街地の形成は可能と考えるとの見解を示したところです。

さらに、「浅口広域都市計画区域マスタープラン」の「都市計画の目標」のなかで「人口減少、少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり」を都市づくりの方針の一つにしており、都市計画区域マスタープランに即して市が定める浅口市都市計画マスタープラン等の方針に従い、人口減少に対する施策や土地利用の規制や誘導策など個別具体のまちづくり施策は、都市の将来像を見据え、必要に応じてまちづくりの主体である浅口市において検討されるべきものと考えことから、ご意見については、浅口市に情報提供するとの見解をお示したところです。

今回、連携調整ができていないのではとのご意見ですが、当該都市計画の変更については、まちづくりの主体である浅口市が目指す、市域の一体性を確保するまちづくりに必要となる都市計画区域再編に伴うものであり、県は関係市町と連携し、再編に必要となる都市計画の手続きを行っているものです。

引き続き、8ページをご覧ください。

左の2点目でございます。こちらは市街地の拡大縮小の論点ではなく、持続可能なまちづくりが論点ではとのご意見でした。それに対しまして、「浅口広域都市計画区域マスタープラン」の「都市計画の目標」においては、「人口減少、少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり」を都市づくりの方針として定め、都市施設や公共施設等を有効活用し、行政コストの低減を図りつつ、特色あるコンパクトな拠点づくりと機能分担等に配慮しながら、さらなる都市機能の集積や公共施設等の集約化、計画的な居住を図ることとしています。」

右側をご覧ください。

3点目でございます。3点目は金光駅より500m以内は線引きが外せないのではないかとのご意見でした。線引きの要否については、①の見解においても述べているとおり、区域区分（線引き）に拠らずとも、

良好な環境を有する市街地の形成は可能と考えております。

「浅口広域都市計画区域マスタープラン」の「都市計画の目標」においては、「人口減少、少子高齢社会に対応する持続可能な都市づくり」を都市づくりの方針として定め、特色あるコンパクトな拠点づくりに配慮し、さらなる都市機能の集積や計画的な居住を図ることとしています。

また、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」においては、用途地域等を基本に、市街地における適正な土地利用を誘導することを基本方針とするとともに、金光駅の周辺は、地域の核となる商業地の配置や、まとまりを持った住宅地の市街地内への配置を行うこととしています。

さらに、「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」においても、金光駅周辺などの既成市街地内での都市基盤の整備による都市機能の向上や、低・未利用地の有効活用による計画的な市街地形成を図ることとしています。

よって、県としてはこれらの意見による案の修正は行わないこととしております。

鴨方都市計画区域マスタープランの案に対する住民からの意見、及び意見に対する県の見解については、以上でございます。

引き続き、9ページ目をご覧ください。

岡山県南広域都市計画区域区分の変更について、ご説明いたします。

はじめに、「都市計画法による土地利用の制度」についてご説明いたします。

左上の図をご覧ください。土地利用を規制する主な都市計画を示しており、区域区分や地域地区がございます。

今回の案件は、図の1段目でございます「区域区分」の変更を行うものでございます。

左下、「区域区分とは」をご覧ください。

「区域区分」とは、都市計画法第7条に基づき、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することで、都市計画法第15条の規定により、県が決定する都市計画でございます。

点線四角囲いの中ですが、市街化区域とは、「すでに市街地を形成している区域」及び「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であり、用途地域などの土地利用や、道路、公園、下水道などの都市施設や土地区画整理事業に関する都市計画を、総合的に定める区域でございます。

一方、市街化調整区域とは、「市街化を抑制すべき区域」であり、用途地域や市街地整備に関する都市計画は原則として定めない区域になりま

す。

「区域区分の変更面積」をご覧ください。

まず、「1. 区域区分の変更面積」ですが、現在の市街化区域面積から、今回、金光地域の市街化区域234haを減ずることから、変更後の面積は、26,185haとなります。

右上、区域の再編に伴う変更内容の図をご覧ください。

赤色実線の範囲は、岡山県南広域都市計画区域を示しており、その中のピンク色の部分が市街化区域を示しています。

青色実線の範囲が、金光地域を示しており、今回、岡山県南広域都市計画区域から分離する区域であり、その中の青色の部分が市街化区域を示しています。

最後に、右下「都市計画の変更手続き」をご覧ください。

こちらは、冒頭でもご説明しておりますが、少し補足説明をさせていただきます。

②の「都市計画の原案の縦覧」を平成31年1月31日から2月14日にかけて行っておりますが、岡山県南広域都市計画区域マスタープラン及び区域区分の縦覧者はそれぞれ3名、0名で、意見書の提出はございませんでした。よって、③の公聴会は中止しております。

鴨方都市計画区域マスタープランにつきましては、先ほどご説明したとおり縦覧者は2名で、意見書の提出があったことから、4月5日に公聴会を実施しました。

次に、⑦の「都市計画の案の縦覧」を8月に行いました。

岡山県南広域都市計画区域マスタープラン及び区域区分の縦覧者はそれぞれ5名、7名で、意見書の提出はございませんでした。

鴨方都市計画区域マスタープランの縦覧者は2名で、意見書の提出があり、その内容は先ほど申し上げたとおりであり、意見による案の修正は行わないこととしています。

以上で、第1号から5号議案の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

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。

何かご意見ないでしょうか。

ご意見、ご質問もないようです。

第1号議案から第5号議案につきまして、原案どおり承認することに、ご異議ございませんか。

(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号議案から第5号議案につきましては、原案どおり承認することと決定いたします。

会 長

(4) 第6号、第7号議案の審議

続きまして、第6号議案及び第7号議案の審議に入ります。

こちらにつきましても、都市計画区域の再編に伴う変更でございますので一括審議としたいと思います。

それでは、事務局からの説明を求めます。

事 務 局

それでは、説明をさせていただきます。資料の10ページ目をお開きください。

まず最初に、第6号議案と、この後説明します第7号議案における都市計画道路の変更の概要についてご説明いたします。

資料左上「変更概要」をご覧ください。

全ての都市計画は、当該都市計画を定める都市計画区域の名称(〇〇)を冠し、「〇〇都市計画」と称して、他の都市計画と区別しており、道路は、「〇〇都市計画道路・番号・路線名」を名称とし、その他、起終点の位置や車線の数などを決定しております。

このため、再編を行う都市計画区域に即して、道路の名称や起終点の位置等の変更を行うものでございます。

具体的には、そこに記載しているとおり、「岡山県南広域都市計画道路〇・△・□ ××線」を「浅口広域都市計画道路 〇・△・□ ××線」となるように変更を行います。また、鴨方都市計画道路の名称も同様の変更を行います。

次に、資料右上の「変更概要」をご覧ください。

今回変更を行う都市計画道路の変更内容をパターン分けしており、名称及び起終点等を変更するものをパターン1、名称等を変更するものをパターン2、名称、起終点及び区域等を変更するものをパターン3としております。

それでは、第6号議案であります、「岡山県南広域都市計画道路の変更」についてご説明いたします。

はじめに「現行の都市計画道路」についてご説明いたします。

資料左中央「位置図」をご覧ください。

位置図に黒色の線で示しているのが、今回変更する玉島笠岡道路、金光船穂倉敷線及び勇崎大谷線になります。また、現行の都市計画区域の境界を青色の線で示しております。

次に「再編後の都市計画道路」についてご説明いたします

資料右中央「位置図」をご覧ください。

位置図に赤色の線で示しているのが、再編後の都市計画道路になります。また、再編後の都市計画区域の境界を青色の線で示しており、旧金光町の区域を分離したものとなっております。

次に、「都市計画決定の内容」でございますが、左側の「現行の都市計

画決定の内容」と右側の「再編後の都市計画決定の内容」の表をご覧ください。

名称については、「岡山県南広域都市計画道路 1・4・1 玉島笠岡道路」を「岡山県南広域都市計画道路 1・4・倉401 玉島笠岡道路」に、同様に、「3・3・26 金光船穂倉敷線」を「3・3・倉318 大内船穂道口線」など、名称の変更を行い、その他、起終点や延長、車線の数についても、アンダーラインのとおり変更を行います。

資料左下をご覧ください。

「変更理由及び変更内容」についてご説明いたします。

「変更理由」をご覧ください。

今回の変更は、鴨方都市計画区域と旧金光町が新たな都市計画区域として再編するため、それに伴う都市計画施設の名称及び起終点等の変更を行うものでございます。

次に、変更内容についてですが、名称を改めるとともに、起終点の位置、延長等を変更いたします。

また、平成10年の都市計画法施行規則の改正により車線数についても決定する必要が生じたことから、大内船穂道口線の車線数の決定を行います。

大内船穂道口線については、当初決定が昭和49年であり、車線の数を決定していなかったことから、今回の変更にあわせて決定するものでございます。

次に「変更案の検討概要」についてご説明いたします。

資料右下の「変更案の検討上の観点」をご覧ください。今回の議案が、都市計画上支障がないかどうかをご検討頂くにあたりまして、必要な「検討上の観点」についてご説明いたします。

道路の都市計画決定は、整備に必要な区域を明確にし、将来の整備の円滑な施行を確保することを目的としており、名称、起終点、車線の数等を定めることとされており、再編に伴う都市計画区域に即した決定内容となるよう変更案の検討を行っております。

以上が、第6号議案の説明になります。引続き、第7号議案の説明を行います。

資料の11ページ目をお開きください。

つづいて、第7号議案であります、「鴨方都市計画道路の変更」についてご説明いたします。

はじめに「パターン1：名称及び起終点等を変更するもの」についてご説明いたします。

資料左上「位置図」をご覧ください。

現行の都市計画道路になりますが、位置図に黒色の線で示しているのが、今回変更する鴨方都市計画道路 鴨方線、緑色の線で示しているのが、同じく変更する岡山県南広域都市計画道路 金光船穂倉敷線及び勇崎大谷線になります。

次に「再編後の都市計画道路」についてご説明いたします。

資料右上「位置図」をご覧ください。

位置図に赤色の線で示しているのが、再編後の都市計画道路になりま

す。

次に、「都市計画決定の内容」でございますが、左側の表に「現行の都市計画決定の内容」を右側が「再編後の都市計画決定の内容」となっております。

名称について「鴨方都市計画道路 3・4・3 鴨方線」を「浅口広域都市計画道路 3・4・3 下竹鴨方線」に「岡山県南広域都市計画道路 3・6・81 勇崎大谷線」を「浅口広域都市計画道路 3・6・3 勇崎大谷線」に変更しており、また、起終点及び延長について、アンダーラインのとおり変更を行います。

資料左下をご覧ください。

「変更理由及び変更内容」についてご説明いたします。

「変更理由」につきましては、先ほどの6号議案と同じでございます。

次に、「変更内容」についてですが、名称を改めるとともに、起終点の位置、延長等の変更を行います。

続いて、「変更案の検討概要」につきましても、先ほどと同じ内容でございます。

資料の12ページ目をお開きください。

次に、「パターン2：名称等を変更するもの」についてご説明いたします。

左上「位置図」をご覧ください。

現行の都市計画道路になりますが、位置図に黒色の線で示しているのが、今回、変更する鴨方都市計画道路、緑色の線で示しているのが同じく変更する岡山県南広域都市計画道路になります。

次に資料右上「位置図」をご覧ください。

位置図に赤色の線で示しているのが、再編後の浅口広域都市計画道路になります。

続いて、「再編後の都市計画決定の内容」でございますが、表にお示ししておりますとおり、変更後の名称の冒頭部分の都市計画区域名は、全て浅口広域へ変更となり、また、アンダーライン部分の番号が変更となります。

資料右下をご覧ください。

「変更理由及び変更内容」及び「変更案の検討概要」につきましては、先ほどと同じ内容でございます。

資料の13ページ目をお開きください。

次に「パターン3：名称、起終点及び区域等を変更するもの」についてご説明いたします。

資料左上「位置図」をご覧ください。

現行の都市計画道路になりますが、位置図に黒色の線で示しているのが、今回変更する鴨方都市計画道路 玉島笠岡道路及び金光鴨方線、緑色の線で示しているのが、同じく変更する岡山県南広域都市計画道路 玉島笠岡道路及び金光鴨方線になります。

次に「再編後の都市計画道路」についてご説明いたします。

資料右上「位置図」をご覧ください。

位置図に赤色の線で示しているのが、再編後の都市計画道路になりま

す。

次に、「都市計画決定の内容」でございますが、左側の表が「現行の都市計画決定の内容」で右側の表が「再編後の都市計画決定の内容」となっております。

区域名について「鴨方都市計画道路 1・4・1 玉島笠岡道路」を「浅口広域都市計画道路 1・4・1 玉島笠岡道路」のように名称を変更し、その他、起終点及び延長の変更を行います。

資料左下をご覧ください。

「変更理由及び変更内容」についてご説明いたします。

「変更理由」をご覧ください。

今までの説明と同様に再編に伴う都市計画施設の名称等の変更のほか、一般国道2号玉島・笠岡道路の第Ⅱ期事業等における工事の進捗により、既に供用している道路施設の区域に変更が生じないことが事実となったことから、道路施設の区域と都市計画道路の区域との整合を図るため、当該区域について都市計画決定の必要性を検証した上で区域の変更を行うものでございます。

次に、「変更内容」についてですが、名称、起終点の位置、延長等のほか、道路法面の形状変更などにより、一部区域の変更もあわせて行います。

資料右下の「標準断面図」をご覧ください。

玉島笠岡道路及び金光鴨方線の幅員構成を示しております。

次に、資料の14ページをお開きください。

続いて、区域の変更についてご説明いたします。まず、「都市計画道路の概要」についてですが、資料左上の「新旧対照計画図」をご覧ください。

図面上青色で示している区域が削除する区域、赤色で示している区域は変更のない区域になります。

次に、変更理由にございます「道路施設の区域と都市計画道路の区域との整合」について、具体的にご説明いたします。

資料左側の中央の新旧対照断面図をご覧ください。

破線で示されたものが、当初の都市計画決定時の断面図、実線は道路整備後の断面図を示しており、整備後の道路の高さが低くなっております。

また、図の右側、青色実線で示しているのが現状の都市計画道路の区域、その左側、赤色実線で示しているのが道路施設を整備した区域でございます。

道路施設を整備した区域が都市計画道路の区域の内側となったことから整合を図る必要が生じたものでございます。

次に、資料左下の現状写真をご覧ください。

整合を図る必要が生じた箇所の現在の土地利用状況を示しております。

次に、変更が生じた経緯でございますが、資料右上に記載してありますとおり、当初の都市計画決定時は、断面図における破線のように、現状よりも盛土量が多く、道路の高さも高い計画としておりました。

しかし、その後に行った地質調査により、軟弱な地盤が確認された結

果、沈下の可能性があることから、盛土量を減らす等の設計変更を行いました。

その結果、断面図における実線のように道路の高さが当初の計画より低くなり、その結果として、道路法面を短くするなどの形状変更を行って、整備したものでございます。

続いて、「変更案の検討概要」をご覧ください。

まず、名称及び起終点等の変更についての「変更案の検討上の観点」につきましては、これまでご説明したものと同一内容でございます。

また、都市計画決定された区域においては、一定の土地利用制限が課せられることとなりますが、設計変更等により、今後の整備予定がなくなった区域については、都市計画決定区域から削除し、土地利用制限を解消する必要がありますので、区域の変更を行います。

最後に、「都市計画の変更手続き」についてご説明いたします。

冒頭でご説明したとおりでございますが、少し補足させていただきます。

昨年12月に倉敷市及び浅口市より変更案の申し出を受けたことから、県において、①の「都市計画の原案の作成」を行い、次に住民の意見を反映させるため、②の「都市計画の原案の縦覧」を平成31年1月31日から2月14日にかけて行っております。

縦覧者は0名で意見書の提出はございませんでした。よって、③の公聴会は中止しております。

「④都市計画の案の作成」とありますが、原案からの変更はございませんでしたので、原案をそのまま案といたしまして、⑤の「関係機関との協議」、及び⑥「関係市への意見聴取」を行っております。

次に、⑦の「都市計画の案の縦覧」を8月に行い、縦覧者は0名、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第6号及び第7号議案の説明を終わります。

ご審議のほどよろしく願います。

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っております。

臨時委員 それぞれの都市計画道路の具体的な完成時期は、わからないのですか。

事 務 局 それぞれの都市計画道路の具体的な完成時期は、現段階では、未定でございます。

委 員 道路の計画高を変えるということは、切土盛土のバランス、トンネルや橋梁などのコストの高い構造物の起終点の位置など、いろいろなことに影響があると思っております。

都市計画の変更にあたり、道路の計画高を変えることで、事業費の増減があった場合は、どのように考えているのか。

また、都市計画道路の区域を変更することについて、地権者から意見

があったのか、2点について教えてください。

事務局

ご意見が2点ございましたので、まず1点目、都市計画の変更にあたり、事業主体である国土交通省から変更案が示され、県としては、都市計画の変更が妥当であると判断し、都市計画の変更を行っております。

県としては、事業費の増減は、特段の考慮を行っておりません。

2点目でございますが、都市計画道路の区域を変更することについては、事業者である国土交通省から地権者に変更内容の説明をしており、意見はなかったと聞いております。

また、都市計画の変更にあたり、原案縦覧及び案縦覧を行っておりますが、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

以上でございます。

会長

ご意見、ご質問もおおむね出つくしたようです。

第6号議案及び第7号議案につきまして、原案どおり承認することに、ご異議ございませんか。

(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6号議案及び第7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。

かなり時間が経過しておりますので、ここで10分程度休憩をとりたいと思います。それでは、10時55分まで休憩とします。

(休 憩)

(5) 第8号議案の審議

会長

続きまして、第8号議案の審議に入ります。

第8号議案につきまして、事務局からの説明を求めます。

事務局

それでは、説明をさせていただきます。資料の15ページ目をお開きください。

第8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建築規制値及び適用区域の指定の変更」についてでございます。

都市計画区域のうち、白地区域における建築規制値及び適用区域については、建築基準法の規定に基づき、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年に当初指定した建築規制値及び適用区域を変更するため、県都市計画審議会に付議するものでございます。次に、指定の変更手続きフローにつきましては、冒頭でご説明したとおりでございます。

左下の図をご覧ください。

本県における白区域は、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。

今回の変更については2点ございます。

1点目は、図の左下の斜線でハッチしている区域についてですが、前号までの議案でも説明いたしました都市計画区域の再編に伴うものでございます。2点目は、その右側の斜線でハッチしている早島町の地区計画の変更に伴うものでございます。この2点が今回の審議会で諮っていただく内容となります。

個別の説明に先立ち右側の〈建築規制の概要〉についてご説明いたします。1. 白区域における各建築規制についてでございます。白区域におきましては、A～Dまで記載しておりますが、「容積率」「建蔽率」「高さ」の制限や、「前面道路の幅員に応じた容積率の低減」の指定を行います。Aの「容積率」の制限は、建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の公共施設の供給能力ないしは処理能力とのバランスを保ち、市街地環境の悪化を防止することを目的として定めるものでございまして、容積率とは、延べ床面積の敷地面積に対する割合をさします。次に、Bの「建蔽率」の制限は、敷地内に空地を確保することで、採光や通風をとり市街地の環境を確保することと、火災発生時の延焼を防止することを主たる目的として定めるものでございまして、建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合をさします。次に、Cの高さ制限（「道路斜線制限」と「隣地斜線制限」）についてでございます。これは、敷地の境界線から一定の勾配で建物の高さを制限することで、開放的空間や、採光・通風等の環境を確保するものでございます。「道路斜線制限」については、道路の反対側の境界線からの距離に一定率を乗じた高さに、建物の高さを制限するものでございまして、1.25又は1.5のうち、土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分していずれかの数値を指定することとされています。「隣地斜線制限」については、隣地境界線からの距離に一定率を乗じた高さに、20m又は31mを加えた高さに、建物の高さを制限するものでございまして、1.25又は2.5のうち、土地利用の状況等を考慮し、当該区域を区分していずれかの数値を指定することとされています。次に、Dの「前面道路幅員に応じた容積率の低減」についてでございます。これは、狭い道路にのみ面する敷地について、局所的な交通負荷の回避や、避難・通行の安全性確保など周辺とのバランスを保つため、区域の指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率を乗じた容積率に制限するものでございます。

次に、2.の指定の数値についてでございます。白区域の容積率について、50%、80%、100%、200%、300%又は400%のうちから指定し、「建蔽率」については、30%、40%、50%、60%又は70%のうちから指定することとされています。

それでは、個別の説明をいたします。16ページ目をお開きください。再編に伴うものとして、まず1点目の変更についてでございます。左上1. 変更の対象区域ですが、岡山県南広域都市計画区域のうち、浅口市旧金光町の区域を、鴨方都市計画区域に編入し、新たに再編する浅口広

域都市計画区域でございます。図で説明いたしますと、右半分をご覧ください。右上の岡山県南広域都市計画区域のうち、浅口市旧金光町の区域を、左側の鴨方都市計画区域に編入し、その下側の浅口広域都市計画区域に再編することに伴う変更でございます。左側に戻っていただき、2. 変更の内容についてですが、二点ございます。一つ目は、浅口市旧金光町の一部の土地につきまして、非線引き都市計画区域への移行と特定用途制限地域の指定に伴う建築規制値の変更でございます。二つ目は、浅口市旧金光町「佐方ニュータウン」地区の土地につきまして、開発許可に伴う土地利用制限に基づき建築規制値を変更するものでございます。岡山県の指定値の考え方をご覧ください。「非線引き都市計画区域の白地域における容積率と建蔽率」につきまして、低密度な土地利用を誘導していく「一般基準」と、必要に応じて高度利用を許容する水準である「個別基準」のふたつの基準を設け、地域の特性や市町村の土地利用計画を踏まえ、適切に指定しています。

この考え方を踏まえまして、今回の建築規制の設定方針でございますが、旧金光町の白地域、図面で言いますと右側の緑色の部分ですが、このたび市が特定用途制限地域を定めることとしていまして、「田園居住地区」、「沿道住商複合地区」、「沿道複合機能地区」の3地区に区分しまして、全て個別基準の容積率を200%とし、建蔽率を60%とするものでございます。佐方ニュータウンの地区におきましては、開発許可時に建蔽率等の制限が設けられており、再編後も引き続き同様の土地利用制限とし、容積率を100%、建蔽率を50%とするものでございます。

建築規制値の変更(案)をご覧ください。赤囲いしている下の変更後の浅口広域都市計画区域の表をご覧ください。佐方ニュータウンを除く区域につきましては、その表の上段の数値とするものであり、上の変更前の表の鴨方都市計画区域の数値に合わせております。佐方ニュータウンの区域につきましては、下段に表示された数値のとおり、先ほども申し上げました開発許可時の土地利用制限に基づく建築規制値としております。以上が、ひとつ目の変更の説明でございます。

17ページ目をお開きください。

次にふたつ目の変更ですが、左上をご覧ください。変更の対象区域につきましては、岡山県南広域都市計画区域内の早島町「畑岡地区地区計画」の一部の土地になります。変更の内容につきましては、地区計画の区域の変更に伴い、容積率の限度の数値を変更するものでございます。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・建蔽率にも、先ほどと同様に「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%、建蔽率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、建蔽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して、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%、建蔽

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%、建蔽率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蔽率を許容する地区等については、容積率100%、建蔽率70%を指定することとしております。

次に、変更後の地区計画計画書の抜粋でございます。

地区計画の変更は、別途、町が都市計画の変更手続きを行っておりますが参考にご説明させていただくものです。当初の計画書から変更となる箇所は赤囲いしております。区域の面積が8.9haから9.8haに変更され、面積が変わるのみで、地区計画の目標・方針・地区整備計画に変更はなく、特に青囲いしている箇所になりますが、建物用途の制限や容積率の最高限度等は地区計画決定時から方針は変わってございません。

その下の「変更する区域の容積率の変更(案)」をご覧ください。

地区計画の変更に伴いまして、区域を変更する部分につきまして、容積率を一般基準の100%から個別基準の200%に変更するものでございます。

右側をご覧ください。「地区計画の変更内容」でございます。

上側が変更前の地区計画の区域を示しております。今回審議していただく箇所は青色の破線で囲まれる範囲でございます。当初の地区計画の区域については、地区計画の内容により建築物の用途を物流業務施設等に制限していることから、準工業地域程度の用途制限と捉えまして、容積率制限を個別基準の200%で指定することについて、平成28年の第155回都市計画審議会へお諮りし、承認をいただいているところでございます。

次に下側をご覧ください。参考ではありますが、今回、地区計画を変更した理由ですが、道路線形や配置等の見直しを行って、公園・緑地面積を増やししながら、より周辺環境との調和を保ち、良好な産業地の形成を進めるために区域の変更を行っております。地区計画の区域を変更した後も、土地利用形態に変更はなく、将来想定される用途地域は前回同様に「準工業地域程度」であると考えられることから、青色の破線で囲まれる範囲について容積率の制限を一般基準の100%から個別基準の200%に変更することについては妥当であると考えております。以上で、第8号議案の説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

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。

ご意見、ご質問もないようです。

第8号議案につきまして、原案どおり承認することに、ご異議ございませんか。

(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8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. 閉会】

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。

司 会

皆様には、ご審議いただきまして、ありがとうございました。これをもちまして「第159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。