

第159回  
岡山県都市計画審議会

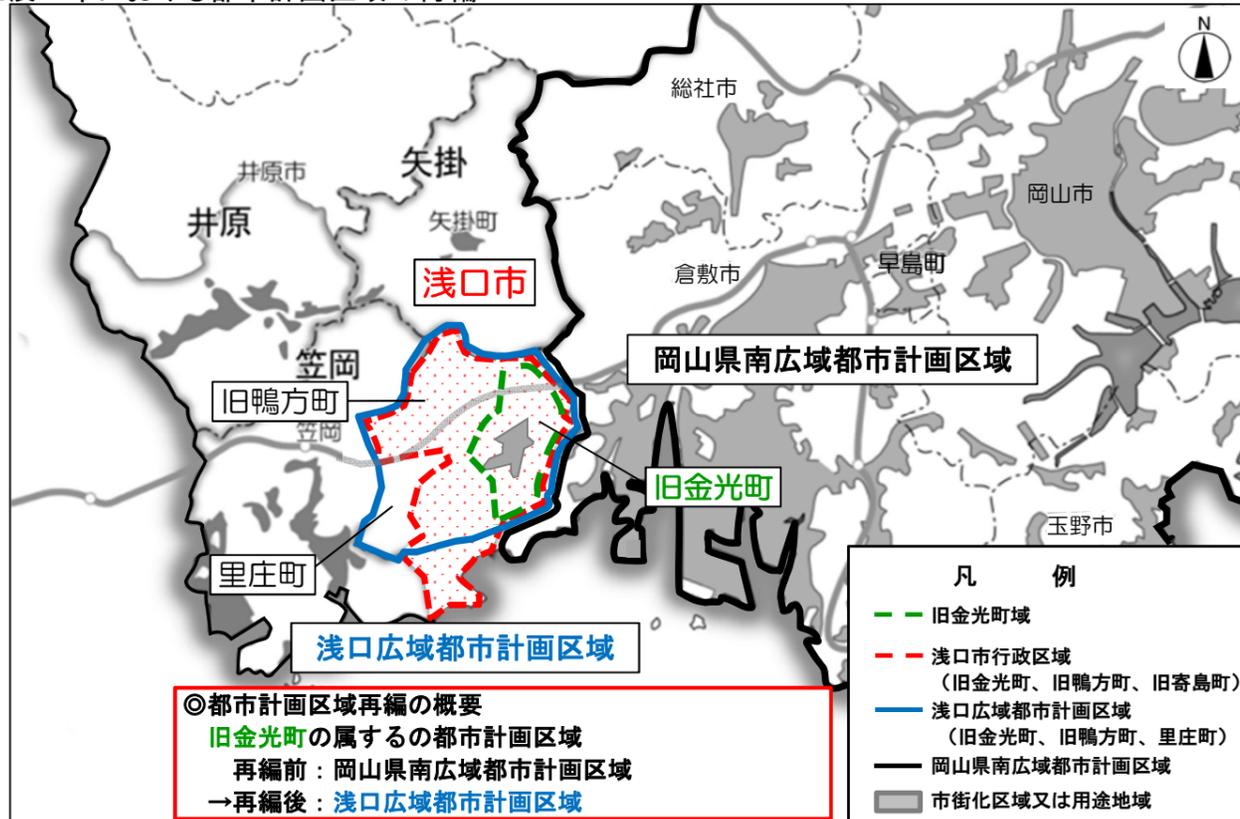
日時：令和元年11月14日（木）9時30分～

場所：アークホテル岡山 2階 葵の間

# 都市計画区域の再編とそれに伴う都市計画の変更の概要

## 都市計画区域の再編

### ■浅口市における都市計画区域の再編



## 区域再編に伴う都市計画等の変更の手続き

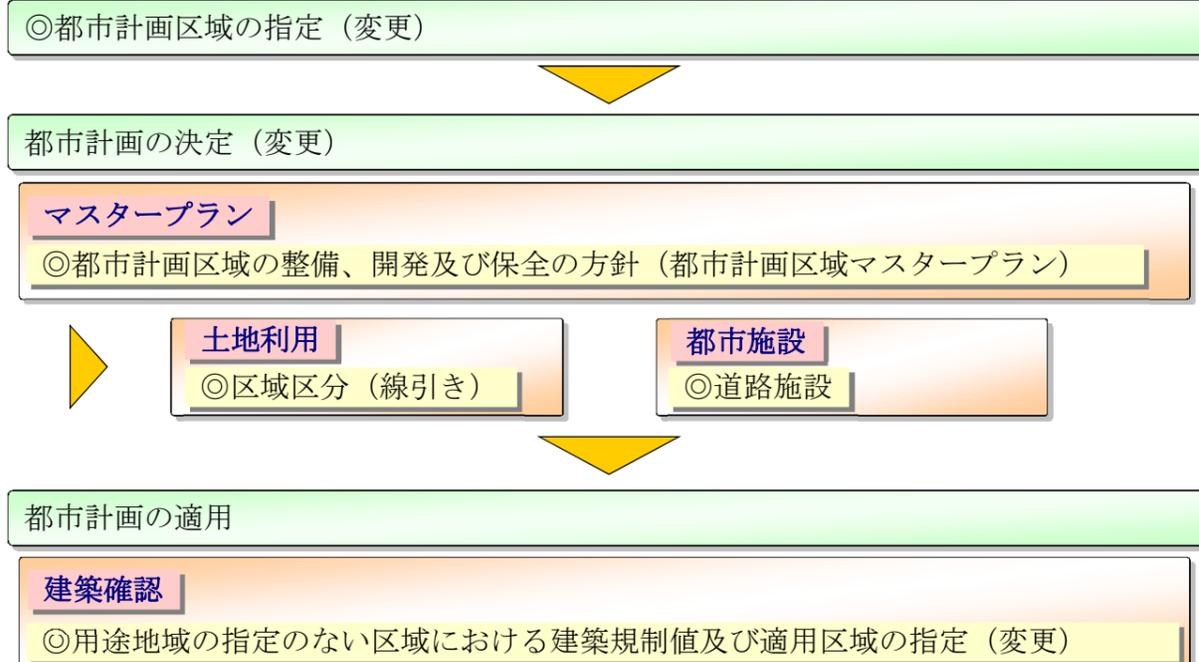
### ■都市計画区域の再編とそれに伴い手続きを行う内容及び議案の一覧

手続きの内容	岡山県南広域都市計画区域	鴨方(浅口広域)都市計画区域
都市計画区域の変更	第1号議案	第2号議案
都市計画の変更		
都市計画区域マスタープラン	第3号議案	第5号議案
区域区分(線引き)	第4号議案	-
道路	第6号議案	第7号議案
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	第8号議案	第8号議案

※第7号議案には、都市計画区域の再編に併せて、変更を行う都市計画の内容も含まれます。  
 ※第8号議案には、都市計画区域の再編に関係のない内容も含まれます。

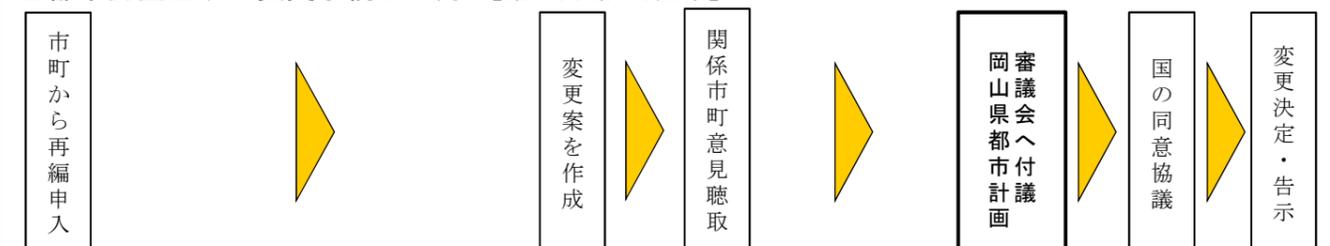
## 区域再編に伴い変更対象となる都市計画

### ■都市計画区域の再編とそれに伴い変更対象となる都市計画等

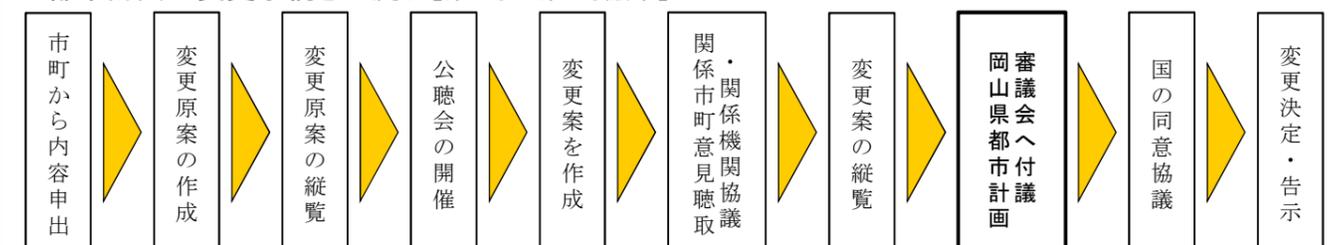


## 都市計画等の変更手続きの流れ

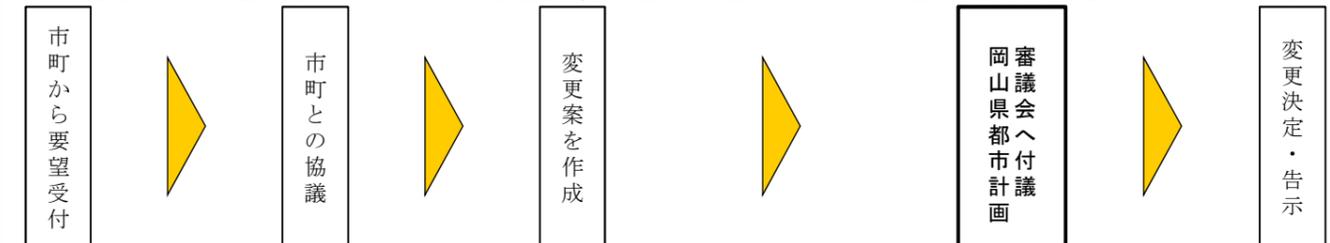
### ■都市計画区域の変更手続きの流れ【第1号、第2号議案】



### ■都市計画の変更手続きの流れ【第3号～第7号議案】



### ■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手続きの流れ【第8号議案】



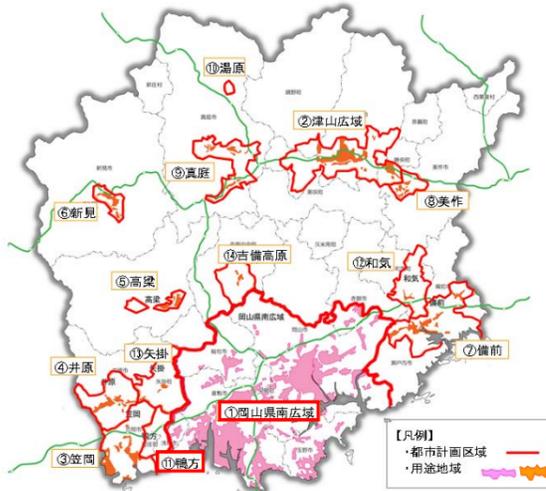
# 第1, 2号議案 都市計画区域の変更（岡山県南広域、鴨方）（1/2）

## 都市計画区域の概要

### ■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ある。

### ■岡山県の都市計画区域(全14区域)



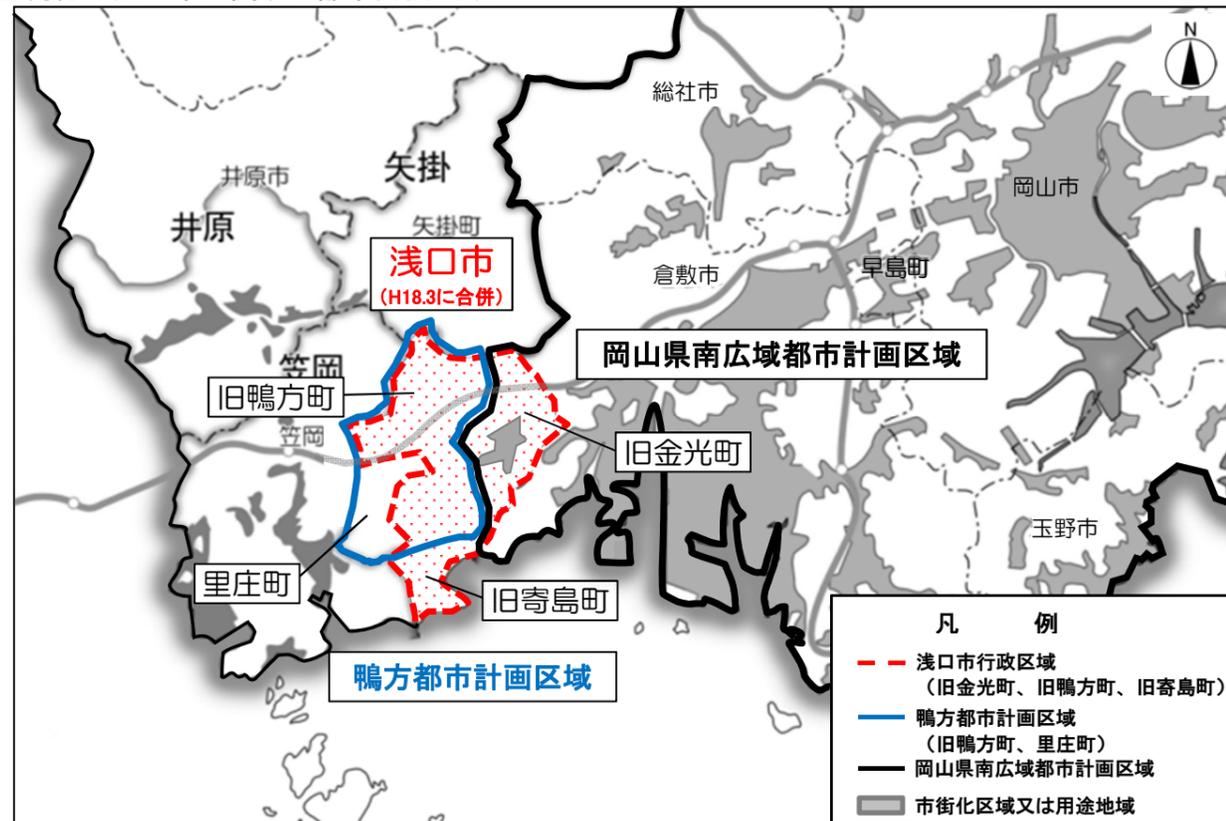
#### 【線引き都市計画区域】

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

#### 【非線引き都市計画区域】

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
③ 笠岡	笠岡市
④ 井原	井原市
⑤ 高梁	高梁市
⑥ 新見	新見市
⑦ 備前	備前市
⑧ 美作	美作市
⑨ 真庭	真庭市
⑩ 湯原	真庭市
⑪ 鴨方	浅口市(旧鴨方町) 里庄町
⑫ 和気	和気町
⑬ 矢掛	矢掛町
⑭ 吉備高原	吉備中央町

### ■現行の浅口市に関する都市計画区域



## 都市計画区域変更の経緯

### ■浅口市に関する都市計画区域の変更の経緯等

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（旧金光町）と非線引き都市計画区域（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、県に対して区域再編の申し入れを平成30年1月に行った。

県は、この区域再編が妥当として、該当する区域の変更及びそれに伴い変更が必要となる都市計画区域マスタープランなど都市計画の変更を行う。

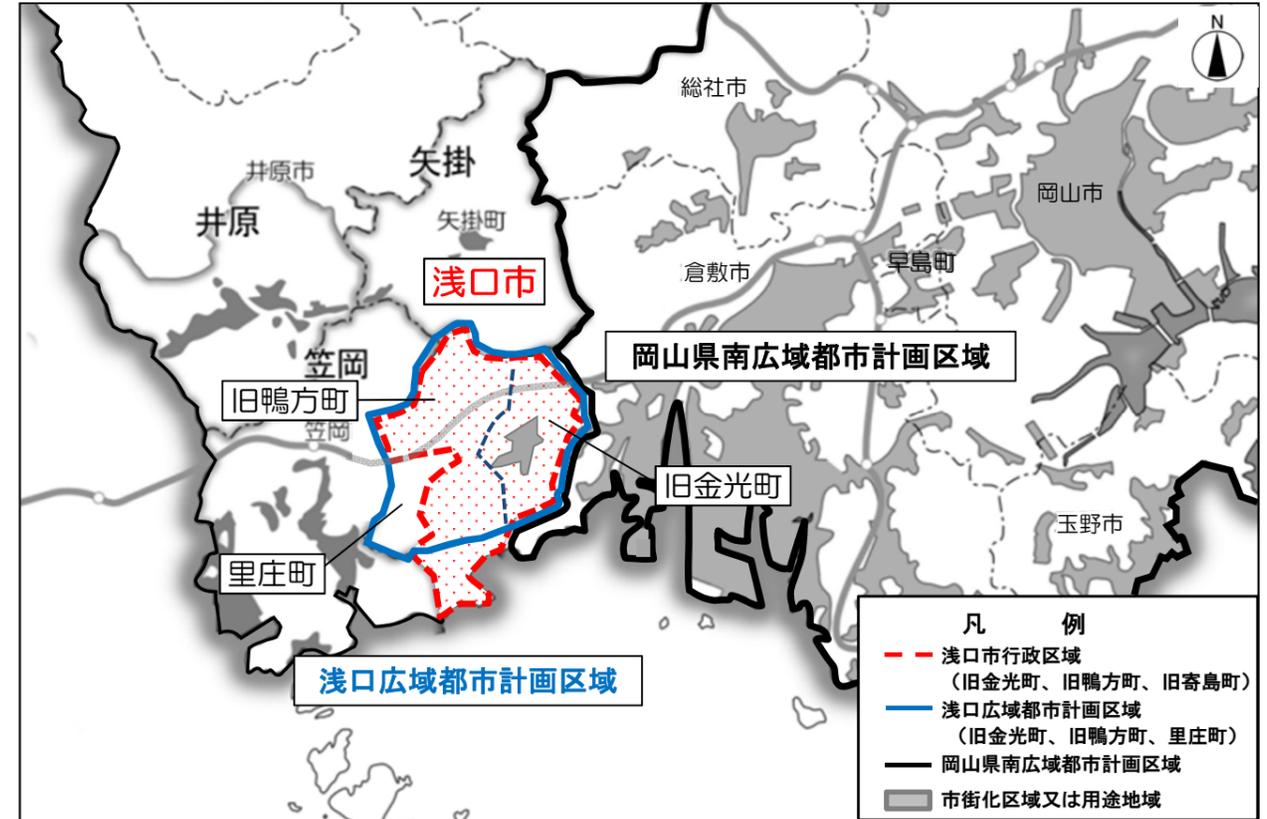
### ■鴨方都市計画区域マスタープラン(H29.3)から抜粋

なお、旧鴨方町については、平成18年3月の市町村合併により浅口市となったが、新市の中に非線引き都市計画区域（鴨方）と線引き都市計画区域（岡山県南広域）の異なる土地利用規制を持つ都市計画区域を抱えることとなった。このため、合併協議会において「都市計画区域及び区域区分は、今後見直しを含め新市において調整する。」ことが確認されている。これを受けて、浅口市では平成21年に浅口市都市計画マスタープランを策定し、この中で「市域の一体性を確保するまちづくりを目指した新たな都市計画の枠組みが求められ、一体的なまちづくりを行うために、統一性のある規制誘導方策を検討する必要がある」としている。このような市の意向や都市の特性を踏まえ、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。

※岡山県南広域都市計画区域マスタープランにも同様に記載している。

## 新たな都市計画区域の概要

### ■再編後の新たな都市計画区域



# 第1, 2号議案 都市計画区域の変更（岡山県南広域、鴨方）（2/2）

## 新たな都市計画区域の概要

■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

### ○総合的な判断のまとめ

- a) 土地利用の状況及び見通し  
土地利用状況、農地転用状況及び開発件数について、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、また、今後もその傾向に変化はないと考えられる。
- b) 地形等の自然的条件  
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られる。
- c) 通勤、通学等の日常生活圏  
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、同市内、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られる。
- d) 主要な交通施設の設置の状況  
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浅口市の金光地域、鴨方地域と里庄町において日常生活圏を形成すること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られる。
- e) 社会的、経済的な区域の一体性  
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。

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、保全する必要のある区域として指定すべきものとする。

■浅口広域都市計画区域における区域区分(線引き)の要否の判断

### ○区域区分(線引き)の要否を判断するための各視点のまとめ

- a) 市街地の拡大・縮小の可能性  
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、既計画の工業団地や用途地域内及びインフラの整った既存市街地において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られる。
- b) 良好な環境を有する市街地の形成  
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られる。
- c) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮  
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られる。

浅口広域都市計画区域において、区域区分(線引き)は要しないものとする。

## 新たな都市計画区域の概要

■浅口広域都市計画区域における土地利用規制(案)

### ○鴨方地域、里庄町の土地利用規制の概要

鴨方地域及び里庄町については、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。

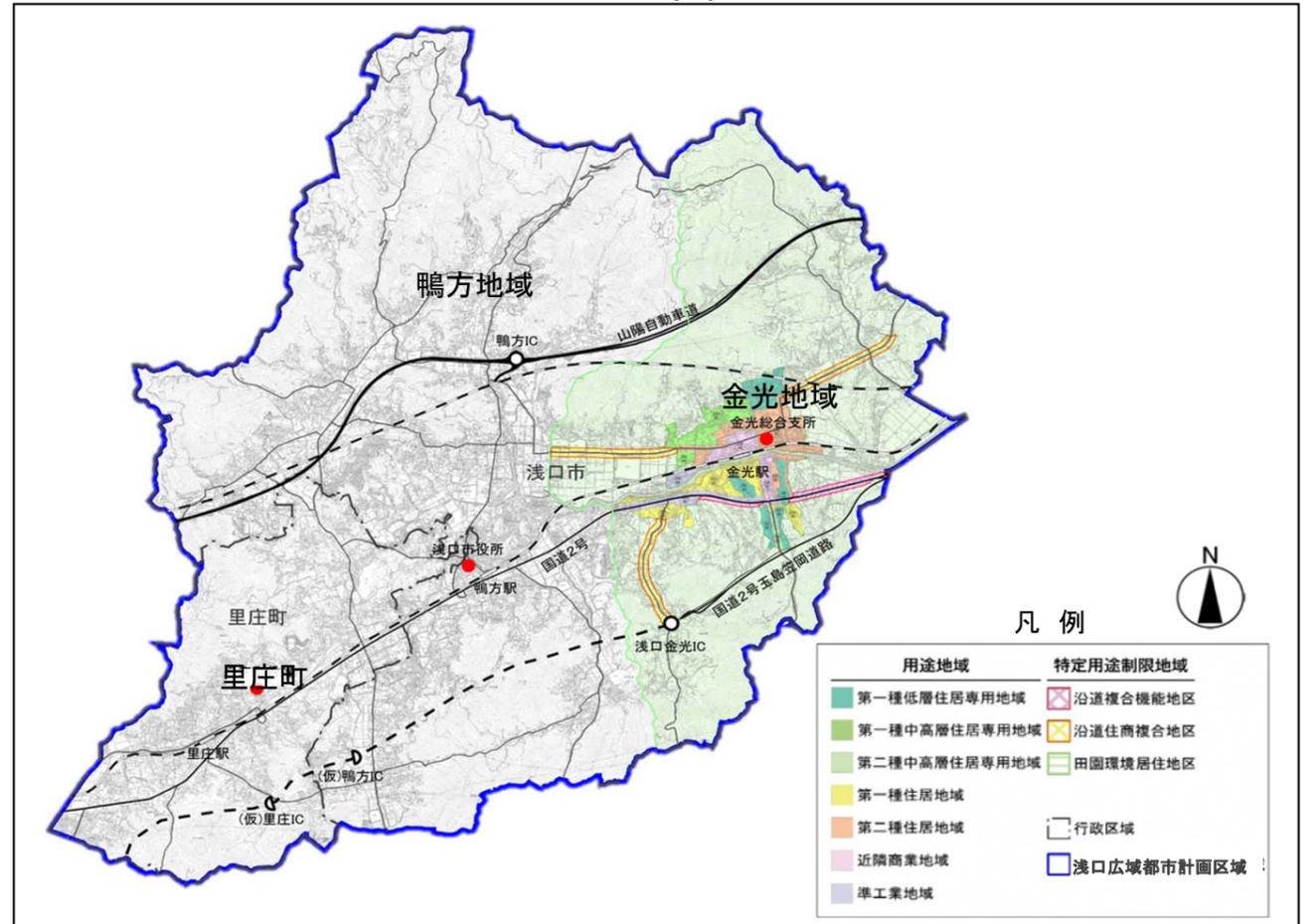
### ○金光地域の土地利用規制の概要

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する。

#### 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。

### ○浅口広域都市計画区域における土地利用規制図(案)



# 第3, 5号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更（共通）

## 都市計画整備、開発及び保全の方針の概要

### ■都市計画整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)とは

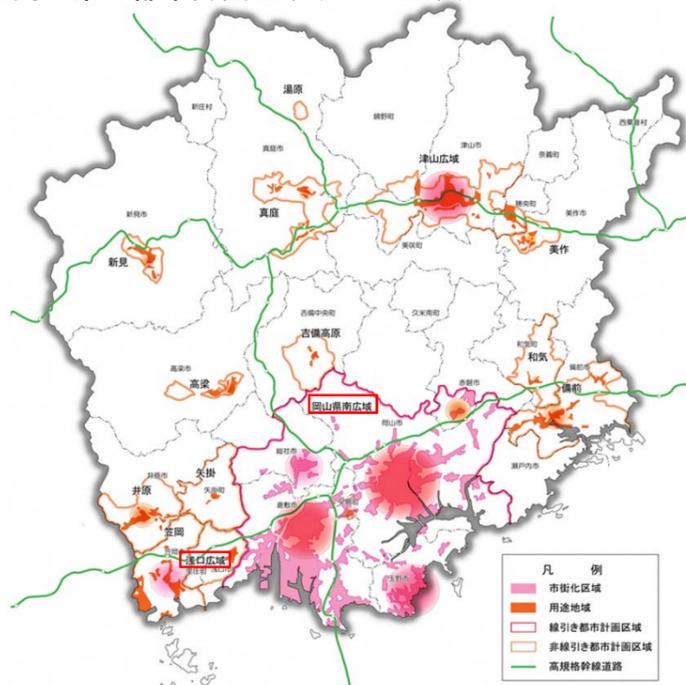
#### ○都市計画法 第6条の2 (都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

- 1 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。
- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第1号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
  - 1) 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
  - 2) 都市計画の目標
  - 3) 第1号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

### ■都市計画区域マスタープラン策定の経緯

- 平成12年5月 都市計画法改正(第6条の2追加)・・・区域マスタープラン策定の義務化  
 平成16年5月 当初決定：全18区域  
 平成18年6月 変更決定：高梁(高梁+成羽)、備前(備前+日生)  
 ……市町村合併による都市計画区域の再編に伴う変更  
 平成21年4月 変更決定：笠岡・・・線引き廃止に伴う変更  
 平成24年1月 変更決定 真庭(勝山+落合+久世)  
 ……市町村合併による都市計画区域の再編  
 全14区域・・・全面改定(人口減少や少子高齢社会へ対応した都市づくりへの転換)  
 平成29年3月 変更決定 全14区域・・・全面改定(人口減少や少子高齢社会へ対応した都市づくりの実現)  
 今回 変更決定(予定)：岡山県南広域(金光を分離)、浅口広域(金光を編入)  
 ……都市計画区域の再編に伴う変更

### ■岡山県の都市計画区域(全14区域)



【線引き都市計画区域】	
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 早島町
【非線引き都市計画区域】	
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
③ 笠岡	笠岡市
④ 井原	井原市
⑤ 高梁	高梁市
⑥ 新見	新見市
⑦ 備前	備前市
⑧ 美作	美作市
⑨ 真庭	真庭市
⑩ 湯原	真庭市
⑪ 浅口広域	浅口市 里庄町
⑫ 和気	和気町
⑬ 矢掛	矢掛町
⑭ 吉備高原	吉備中央町

## 都市計画整備、開発及び保全の方針の概要

### ■都市計画区域マスタープランの構成

#### 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 【全区域共通】

- ◇基本的な考え方(位置付け、役割、見直しの背景等)
- ◇岡山県の都市づくりの方針と各都市計画区域の位置づけ

#### II. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 【各区域の実情により異なる】

##### ◇都市計画区域の概要

##### ◇都市計画の目標

- ①都市づくりの現状と課題
- ②都市づくりの基本理念
- ③都市づくりの方針
- ④地域毎の市街地像(県南広域のみ)
- ⑤将来都市構造

##### ◇区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- ①区域区分の有無
- ②区域区分の方針(区域区分がある県南広域のみ)
  - ・目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模
  - ・市街化区域のおおむねの規模

##### ◇土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

- ①土地利用の基本方針
- ②主要用途の配置の方針
- ③市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ④市街地における住宅建設の方針
- ⑤市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- ⑥市街化調整区域の土地利用の方針

※非線引き都市計画区域である浅口広域については、①②の他、必要な項目を「③その他の土地利用の方針」として定めている。

##### ◇都市施設に関する主要な都市計画の決定の方針

- ①交通施設の都市計画の決定の方針
  - ・基本方針
  - ・主要な施設の配置の方針
  - ・主要な施設の整備目標
- ②下水道及び河川の都市計画の決定の方針
  - ・基本方針
  - ・主要な施設の配置の方針
  - ・主要な施設の整備目標
- ③その他の都市施設の都市計画の決定の方針
  - ・基本方針
  - ・主要な施設の配置の方針
  - ・主要な施設の整備目標(県南広域のみ)

##### ◇市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- ①主要な市街地開発事業の決定の方針
- ②市街地整備の目標(県南広域のみ)

##### ◇自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

- ①基本方針
- ②緑地の確保水準
- ③主要な緑地の配置の方針
- ④実現のための具体の都市計画制度の方針
- ⑤主要な緑地の確保目標(県南広域のみ)

# 第3号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更（岡山県南広域）

## 岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 1. 都市計画区域の概要

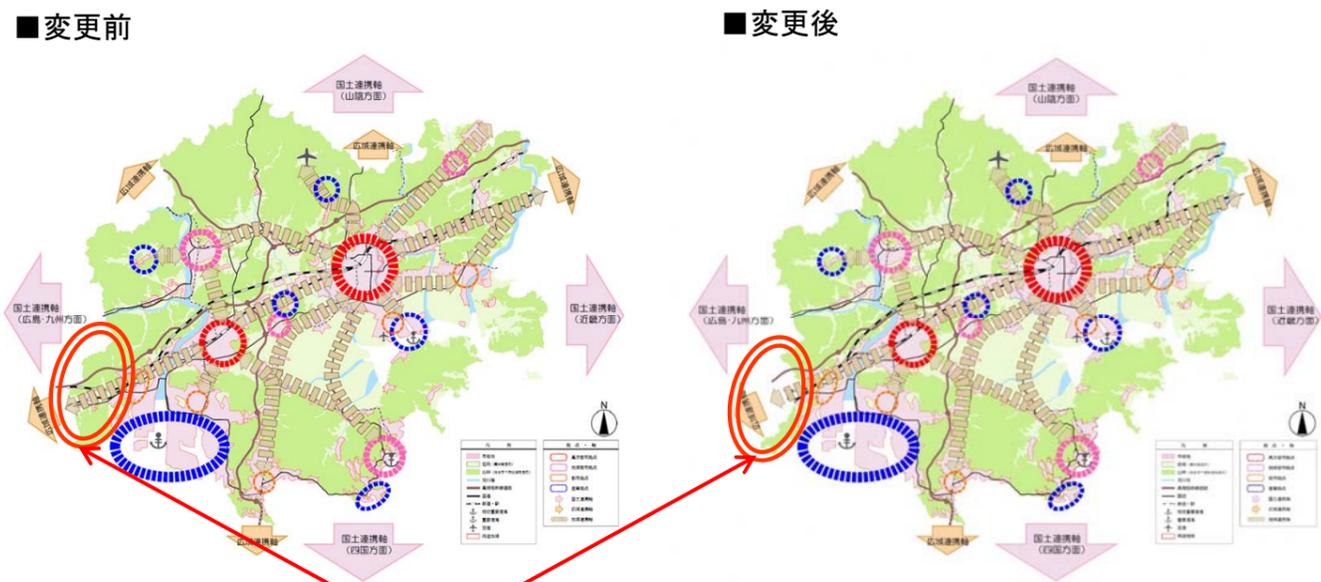
#### (1) 都市計画区域の名称及び範囲

- ① 名称  
岡山県南広域都市計画区域
- ② これまでの経緯  
昭和45（1970）年10月16日に決定告示されて以降、旧足守町（現岡山市）、旧真備町（現倉敷市）及び旧熊山町（現赤磐市）が編入される一方、旧金光町（現浅口市）が分離され、5市1町の計6市町から構成される。
- ③ 範囲及び規模  
岡山市・倉敷市・玉野市・総社市・赤磐市：行政区域の一部  
早島町：行政区域の全部  
規模：123,459ha

### 2. 都市計画の目標

#### (5) 将来都市構造

##### 【将来都市構造図】



旧金光町域

凡 例	
<span style="background-color: #f8d7da; border: 1px solid #f5c6cb; padding: 2px;"> </span>	市街地
<span style="background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; padding: 2px;"> </span>	低地（農地等含む）
<span style="background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #bee5eb; padding: 2px;"> </span>	山林（保全すべき区域を含む）
<span style="border-bottom: 1px solid #17a2b8; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	河川等
<span style="border-bottom: 2px solid #6c757d; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	高規格幹線道路
<span style="border-bottom: 1px solid #6c757d; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	国道
<span style="border-bottom: 1px dashed #6c757d; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	鉄道・駅
<span style="border-bottom: 1px dotted #6c757d; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	特定重要港湾
<span style="border-bottom: 1px dashed #6c757d; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	重要港湾
<span style="border-bottom: 1px dashed #6c757d; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	空港
<span style="border: 1px solid #6c757d; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"> </span>	用途地域

拠点・軸	
<span style="border: 2px dashed red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"> </span>	高次都市拠点
<span style="border: 2px dashed orange; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"> </span>	地域都市拠点
<span style="border: 2px dashed yellow; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"> </span>	都市拠点
<span style="border: 2px dashed blue; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"> </span>	産業拠点
<span style="border-bottom: 2px solid purple; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	国土連携軸
<span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	広域連携軸
<span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	地域連携軸

○ 将来都市構造における「都市拠点」		
高次都市拠点	地域都市拠点	都市拠点
広域的圏域を持ち、高次都市機能の集積が高い市街地	市町域程度の圏域を持ち、行政機能などが一定以上集積している市街地	商業施設の集積などが一定以上みられる地域
岡山、倉敷	玉野、総社、赤磐、早島	西大寺、岡南、児島、水島、玉島

○ 将来都市構造における「軸」		
国土連携軸	広域連携軸	地域連携軸
本区域と近畿方面、広島・九州方面、山陰方面、四国方面とを結ぶ大動脈	本区域と主要都市とを広域的に結ぶ主要幹線道路や鉄道を中心とした動脈	本区域と隣接都市や都市内各拠点間を結ぶ幹線道路や鉄道等

## 岡山県南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 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

※区域区分：市街化区域と市街化調整区域の区分（「線引き」とも呼ばれる）

#### (1) 区域区分の有無

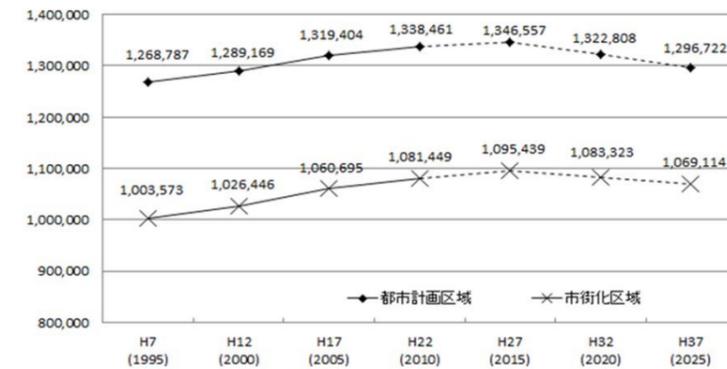
都市計画法第7条により、政令指定都市を含む都市計画区域は区域区分を定めるものとされており、岡山市を含む本都市計画区域については、引き続き区域区分を定めるものとする。

#### (2) 区域区分の方針

- ① 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき概ねの人口及び産業の規模
  - ・本都市計画区域内人口及び市街化区域内人口を次のとおり想定する。

	平成22年 (2010)	令和7年 (2025)
都市計画区域内人口	1,338,461人	約1,297千人
市街化区域内人口	1,081,449人	約1,069千人

・人口の推移と将来の見通し



#### ② 市街化区域のおおむねの規模

- ・本都市計画区域内人口、産業の見通し、市街化の現状及び動向、計画的市街地整備の見通しを勘案し、次のとおり想定する。

	平成22年 (2010)	令和7年 (2025)
市街化区域	26,339ha	おおむね26,900ha

※平成22年(2010)の市街化区域には、浅口市(旧金光町)分を含む。

#### 【参 考】市街化区域のおおむねの規模とは

概ね10年後の市街化区域に配置すべき人口・産業を適切に収容し得る市街化区域の面積のおおむねの規模。

市街化区域の概ねの規模は、県が国と協議した上で設定しているものであり、市街化区域面積の上限や拡大目標を定めたものではない。

$$\text{目標年(R7)の市街化区域の概ねの規模} = \text{基準年(H22)の市街化区域面積} + \text{居住系の必要面積} + \text{産業系の必要面積} + \text{特定保留地区の面積}$$

26,900haと想定

- ・ **居住系の必要面積**：目標年における推計人口や市街化区域に収容が可能な人口等から算出
- ・ **産業系の必要面積**：目標年における工業出荷額の増額等の見込み等から算出
- ・ **特定保留地区の面積**：土地区画整理事業等の具体化が確実にされた時点で編入するものとして農林水産省との協議が完了した地区の面積

# 第5号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更（鴨方）（1/3）

## 浅口広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 1. 都市計画区域の概要

#### (1) 都市計画区域の名称及び範囲

- ① 名称  
浅口広域都市計画区域
- ② これまでの経緯  
昭和51年4月1日に決定告示されて以降、旧金光町（浅口市）が編入され、名称が変更される。
- ③ 範囲及び規模  
浅口市：行政区域の一部      里庄町：行政区域の全部  
規模：6,968ha

### 2. 都市計画の目標

#### (1) 浅口広域都市計画区域における都市づくりの現状と課題

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| ① 人口減少、少子化・高齢化の進行       | ② 公共交通の維持・充実の必要性     |
| ③ 公共施設等の戦略的な維持管理・更新の必要性 | ④ 低密度な土地利用と用途の混在     |
| ⑤ 安全・安心な都市づくりの必要性       | ⑥ 環境負荷の低減と自然環境保全の必要性 |
| ⑦ 産業振興による活力向上の必要性       | ⑧ 特色ある地域資源の有効活用の必要性  |
| ⑨ 連携による相互補完の必要性         |                      |

#### ① 人口減少、少子化・高齢化の進行

・本区域内市町の高齢化率は平成27年において33.6%となっており、平成17年と比較すると8.1ポイント増加し、年少人口率も1.0ポイント減少するなど、少子化・高齢化が進んでおり、税収の減少、福祉施策等の行政コストの増大が見込まれる。

#### (2) 浅口広域都市計画区域の都市づくりの基本理念

『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』

#### (3) 浅口広域都市計画区域における都市づくりの方針

- ① 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
- ② まとまりのある市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり
- ③ 安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- ④ 環境にやさしい都市づくり
- ⑤ 産業振興による活力ある都市づくり
- ⑥ 個性と魅力あふれる都市づくり
- ⑦ 連携による相互補完を目指した都市づくり

#### ① 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

・人口減少、少子高齢社会に対応するため、特色あるコンパクトな拠点づくりと機能分担等による効率的で持続可能な都市づくりを進める。このため、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、計画的な居住の誘導を図る。また、利便性の高い公共交通ネットワークの構築を行い、公共交通機関を中心とした誰もが利用しやすい交通体系の確立を目指す。

#### ② まとまりのある市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり

・地域の実情を踏まえた拠点を中心とまとまりのある市街地形成を目指すとともに、高齢者や子育て世代も安心して暮らせる便利で快適な市街地の形成を目指すため、地域の特性を生かした適正で効果的な土地利用の規制・誘導を図る。

## 浅口広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### (4) 将来都市構造



○ 将来都市構造における「都市拠点」			○ 将来都市構造における「軸」		
地域都市拠点	産業拠点	レクリエーション拠点	国土連携軸	広域連携軸	地域連携軸
市町域程度の圏域を持ち、行政機能などが一定以上集積している市街地	既存の工業地や新たな工業地の集積が一定以上みられる地域	広域のレクリエーション機能を有する拠点	本区域と近畿方面、広島・九州方面、山陰方面、四国方面とを結ぶ大動脈	本区域と主要都市とを広域的に結ぶ主要幹線道路や鉄道を中心とした動脈	本区域と隣接都市や都市内各拠点間を結ぶ幹線道路や鉄道等
金光駅、鴨方駅、里庄町役場周辺	占見新田工業団地、浅口工業団地	遙照山公園、天草公園、つばきの丘運動公園			

### 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

#### (1) 区域区分の有無

本都市計画区域には区域区分を定めない。

### 4. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用の基本方針

・市街地では、用途地域等の地域地区や既成市街地を基本に、新たな土地利用規制の検討等に努め、市街地における住宅、商業、工業などの適正な土地利用を誘導するとともに、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。

#### (2) 主要用途の配置の方針

##### ■ 商業業務地

・金光駅や鴨方駅の周辺は、地域の核となる商業地を配置する。

#### (3) その他の土地利用の方針

- ① 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
- ② 居住環境の改善又は維持に関する方針
- ③ 優良な農地との健全な調和に関する方針
- ④ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ⑤ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- ⑥ 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

# 第5号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更（鴨方）（2/3）

## 住民からの意見

### 鴨方都市計画区域マスタープランの変更に対する住民からの意見

#### ○関係法令

##### 都市計画法第17条(都市計画の案の縦覧等)(第2項の抜粋)

関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、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。

##### 都市計画法第18条(都道府県の都市計画の決定)(第2項の抜粋)

都道府県は、都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、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。

#### ○意見書を提出した人

浅口市在住 1名

#### ○意見(原文のまま)

##### 問題点

- ① 県南都市計画プランにある集約型都市構造の実現、持続可能な街作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が出来ていないか？  
まったく必要性感じないか？
- ② 市街地の現況の拡大縮小の議論ではなく、今後持続可能な街作りの論点に視点を移すべきではないか？
- ③ 金光駅より300～500m以内の街の集約化（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。  
(ゆるやかな宅地化の誘導)  
(線引きが廃止されると当地区に残っている田畑に税負担が減り宅地化が進まない。)

以上の問題点提示しますので、岡山県として10～20年スパンで考えた時、鴨方都市計画がどうあるべきか？

## 住民からの意見に対する県の見解

#### 【①に対して】

公聴会では、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ご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お示したところです。

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的なまちづくり施策は、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ることから、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。

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、再編に必要な都市計画の手続きを行っているものです。

#### <参考>

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2により、「1 区域区分の有無及び区域区分を定めるときはその方針」、「2 都市計画の目標」、「3 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」を定め、また、市町村マスタープランは、都市計画法第18条の2により、都市計画区域マスタープランに即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めることとなっている。

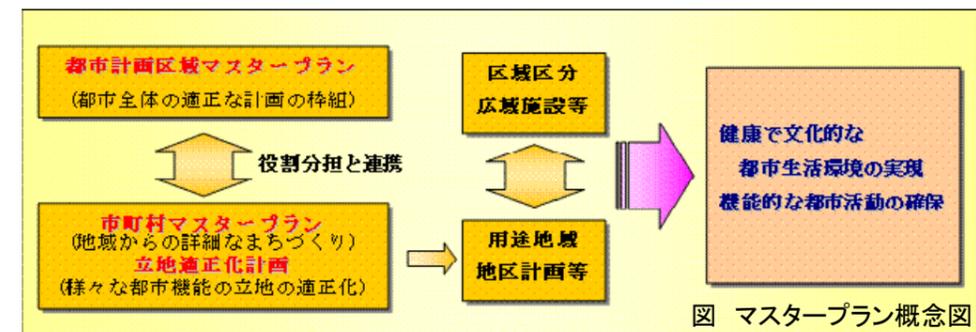


図 マスタープラン概念図

# 第5号議案 都市計画整備、開発及び保全の方針の変更（鴨方）（3/3）

## 住民からの意見に対する県の見解

### 【②に対して】

「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。

### <参考>

浅口広域都市計画区域マスタープラン

#### ●浅口広域都市計画区域の都市づくりの方針（抜粋）

#### ■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

人口減少、少子高齢社会に対応するため、特色あるコンパクトな拠点づくりと機能分担等による効率的で持続可能な都市づくりを進める。このため、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、計画的な居住の誘導を図る。また、利便性の高い公共交通ネットワークの構築を行い、公共交通機関を中心とした誰もが利用しやすい交通体系の確立を目指す。

## 住民からの意見に対する県の見解

### 【③に対して】

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」においては、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。

### <参考>

浅口市においては、JR金光駅南口を整備することなどにより駅の利便性や安全性を向上させるとともに、都市の交流機能の強化を図るため、金光駅周辺整備事業を、令和2年度末までの期間で実施している。

#### ・主な整備内容

- 南口改札の常時設置（これまでは団体客限定）
- 南口乗降場の設置
- 南口駐輪場の設置
- 南口待合所の設置
- 北口乗降場の改修（歩道と車道の分離）

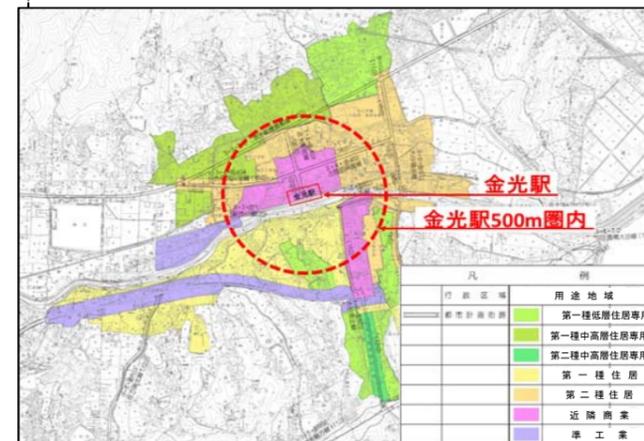


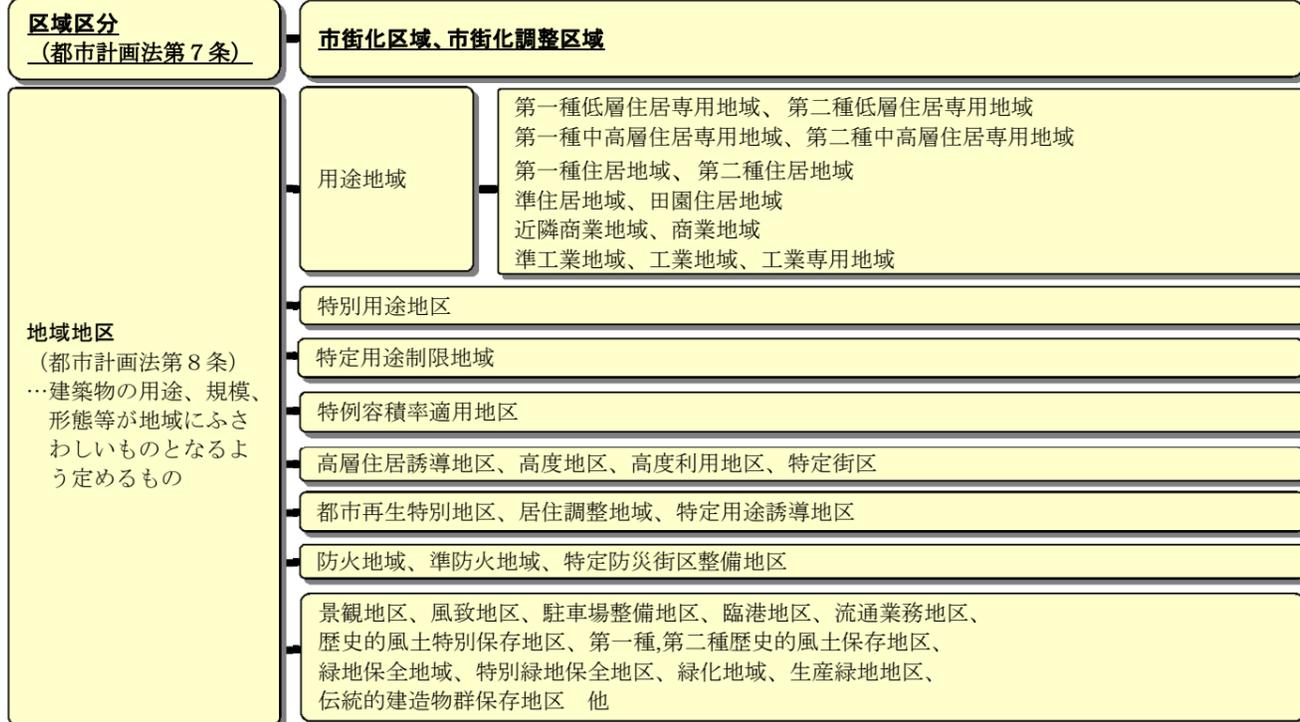
図 金光駅周辺都市計画図



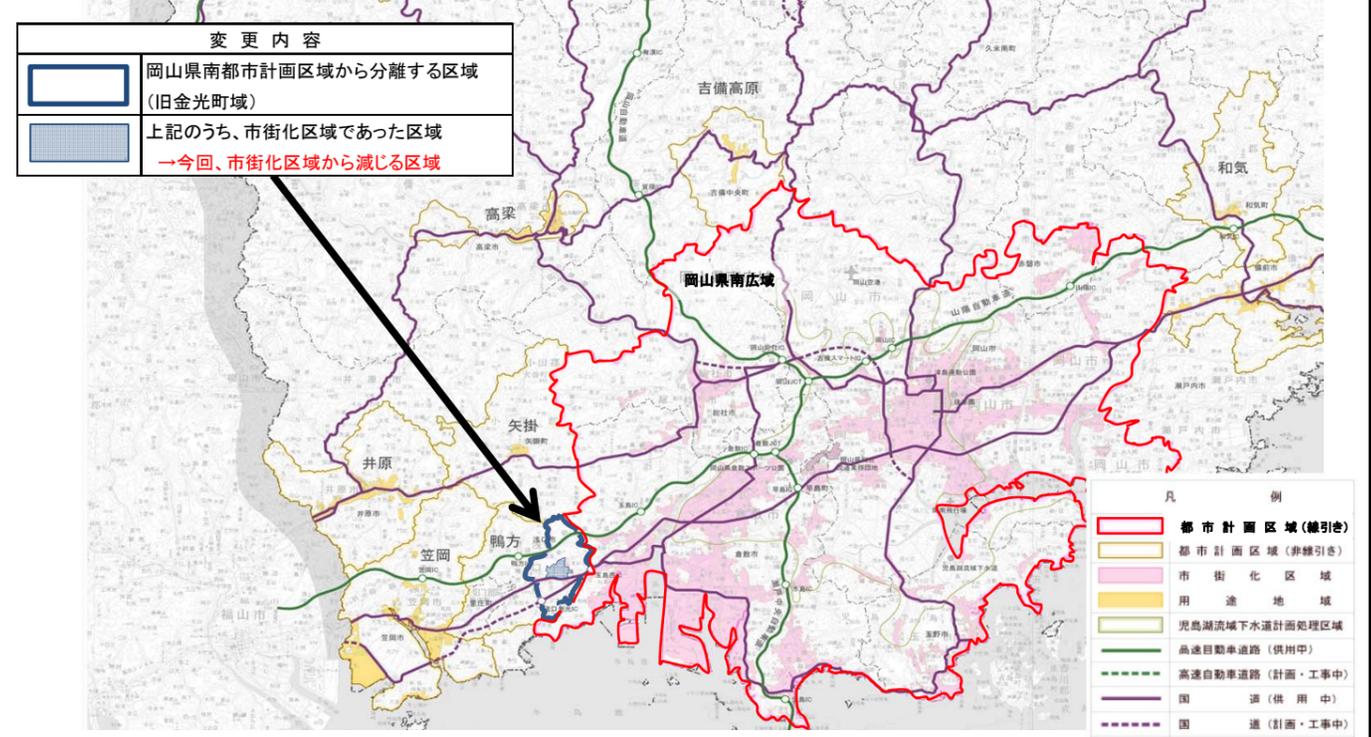
図 金光駅周辺整備(南口)事業イメージ図

# 第4号議案 岡山県南広域都市計画区域区分の変更

## 都市計画法による土地利用の制度



## 区域の再編に伴う変更内容



## 区域区分とは

■ **区域区分** … 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、(都市計画法第7条) **市街化区域**と**市街化調整区域**に区分すること。都市計画法第15条の規定により、**県が決定する都市計画**である。(岡山市域については政令市である岡山市が決定)

**市街化区域**  
「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」  
⇒土地利用(用途地域など)、都市施設(道路、公園、下水道など)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。

**市街化調整区域**  
「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  
⇒開発・建築行為など、市街化を助長するものは厳しく制限される一方、農業振興地域が指定されるなど農地の保全や農業施策が積極的に行われる。

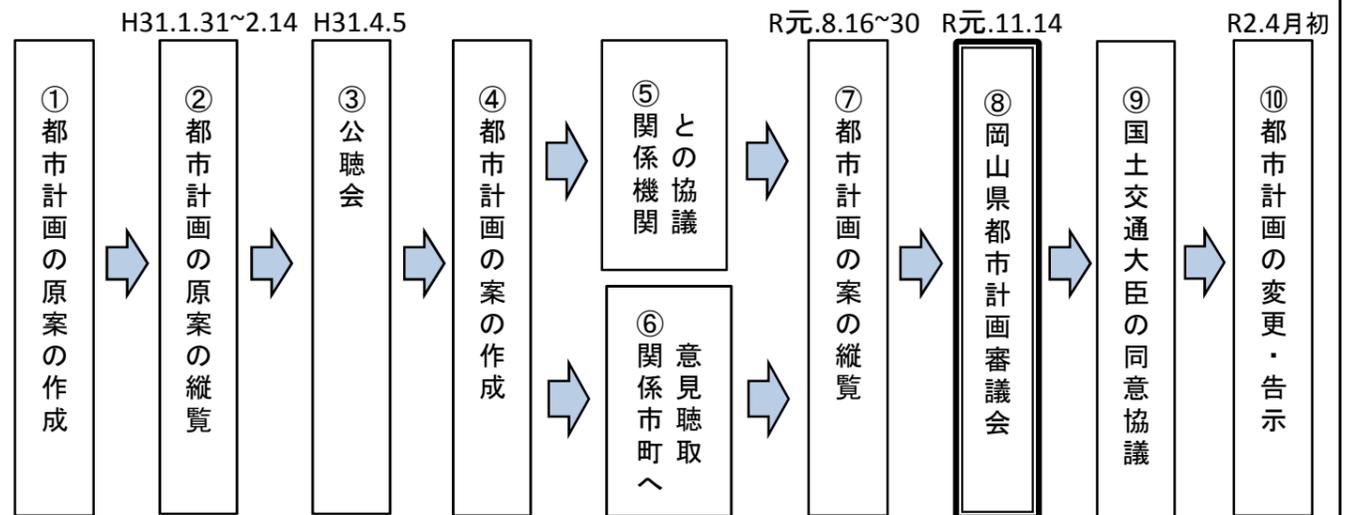
## 区域区分の変更面積

### ■ 区域区分の変更面積

	現在の面積	今回、変更する面積	変更後の面積
市街化区域	26,419ha	-234ha	26,185ha
(参考)都市計画区域	125,560ha	-2,101ha	123,459ha

## 都市計画の変更手続き

### <手続きの流れ>



県南広域区域マス	縦覧者:3名 意見書:なし	中止	縦覧者:5名 意見書:なし
県南広域区域区分	縦覧者:0名 意見書:なし	中止	縦覧者:7名 意見書:なし
鴨方区域マス	縦覧者:2名 意見書:あり	開催	縦覧者:2名 意見書:あり

# 第6号議案 岡山県南広域都市計画道路の変更（パターン1：名称及び起終点等を変更するもの）

## 変更概要

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いる。

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ある。

【変更前】 岡山県南広域(鴨方)都市計画道路 ○・△・□ ××線 → 【変更後】 浅口広域都市計画道路 ○・△・□ ××線

## 現行の都市計画道路



### ■現行の都市計画決定の内容

名称	起点	終点	延長	車線の数
1・4・1 玉島笠岡道路	倉敷市玉島阿賀崎	金光町佐方宮原	約4,430m	4車線
3・3・26 金光船穂倉敷線	倉敷市大内	金光町竹原	約17,720m	
3・6・81 勇崎大谷線	倉敷市玉島勇崎西浦	金光町大谷横池尻	約1,770m	2車線

## 変更理由 及び 変更内容

### ■変更理由

鴨方都市計画区域と旧金光町域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とともに車線数の決定を行う。

### ■変更内容

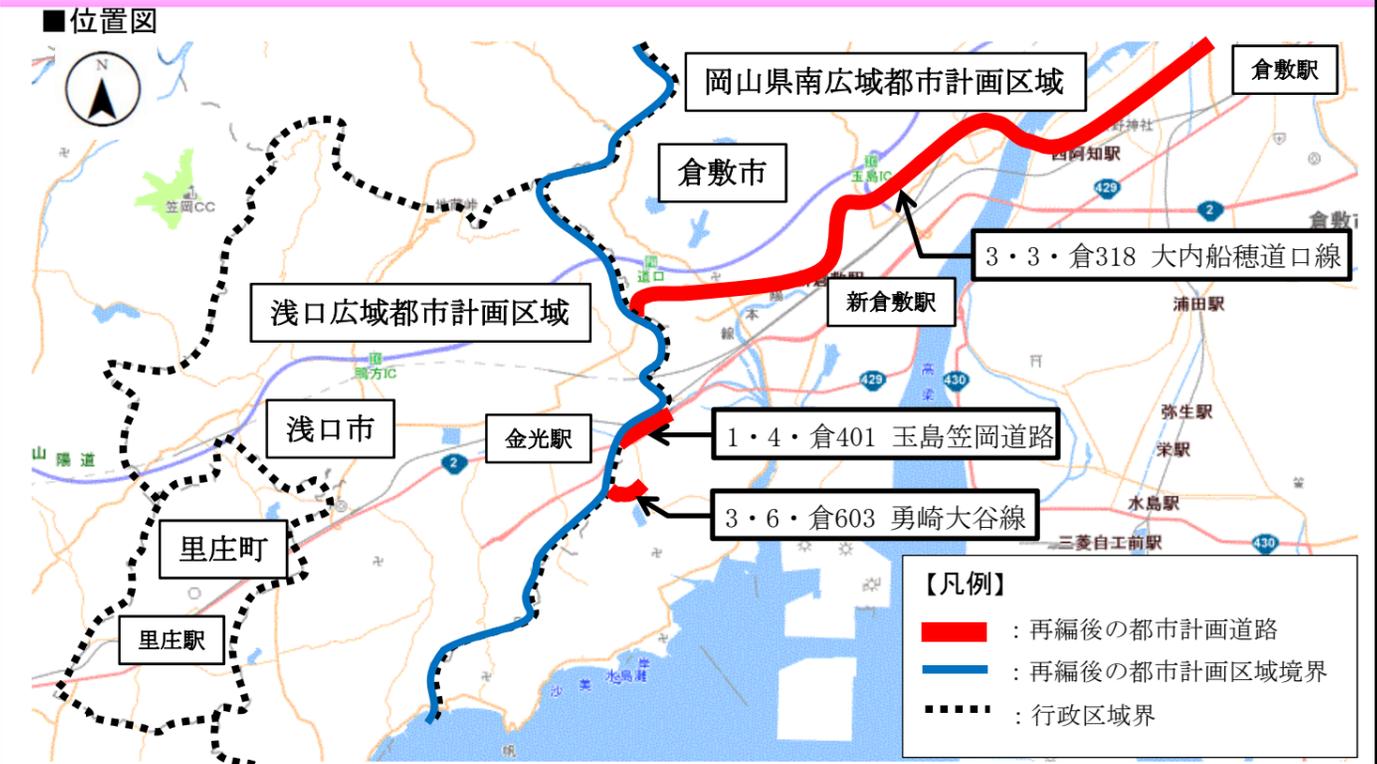
名称を改めるとともに、起終点の位置、延長等を変更する。また、平成10年の都市計画法施行規則の改正により車線数についても決定する必要が生じたことから、大内船穂道口線の車線数の決定を行う。(施行規則の経過措置として、施行日以降に変更する計画と同時に都市計画決定を行うものとされている。)

## 変更概要

○変更内容のパターン

- パターン1：名称及び起終点等を変更
- パターン2：名称等を変更
- パターン3：名称、起終点及び区域等を変更

## 再編後の都市計画道路



### ■再編後の都市計画決定の内容(変更箇所はアンダーライン部分)

名称	起点	終点	延長	車線の数
1・4・ <u>倉401</u> 玉島笠岡道路	倉敷市玉島阿賀崎	倉敷市玉島阿賀崎	約580m	4車線
3・3・ <u>倉318</u> 大内船穂道口線	倉敷市大内	倉敷市玉島道口	約12,650m	4車線
3・6・ <u>倉603</u> 勇崎大谷線	倉敷市玉島勇崎	倉敷市玉島黒崎	約1,130m	2車線

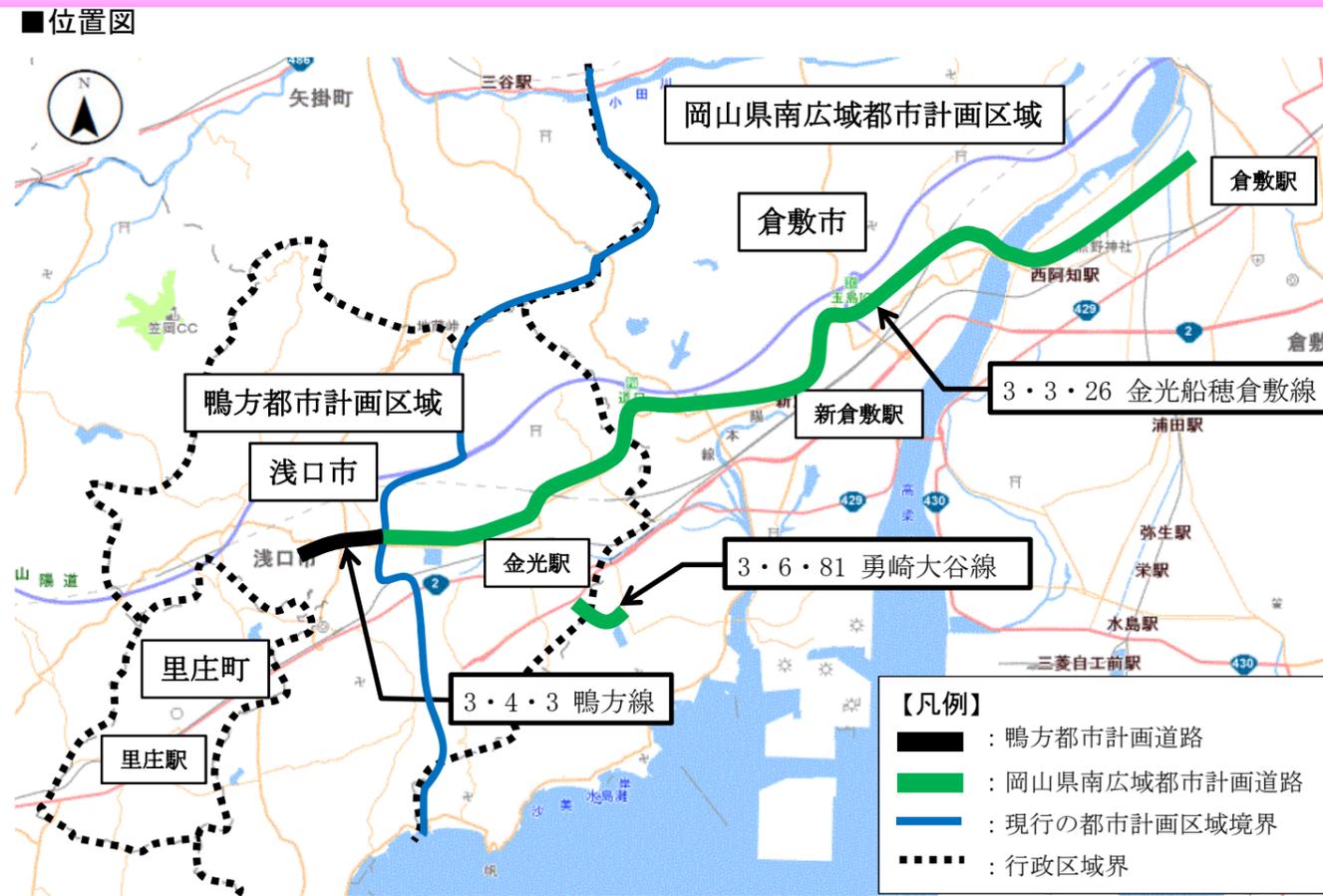
## 変更案の検討概要

### ■変更案の検討上の観点

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いる。

# 第7号議案 鴨方都市計画道路の変更（パターン1：名称及び起終点等を変更するもの）

## 現行の都市計画道路



### ■現行の都市計画決定の内容

名称	起点	終点	延長	車線の数
鴨方都市計画道路 3・4・3 鴨方線	浅口市鴨方町鴨方	浅口市鴨方町深田	約1,340m	2車線
岡山県南広域都市計画道路 3・6・81 勇崎大谷線	倉敷市玉島勇崎西浦	金光町大谷横池尻	約1,770m	2車線

## 変更理由 及び 変更内容

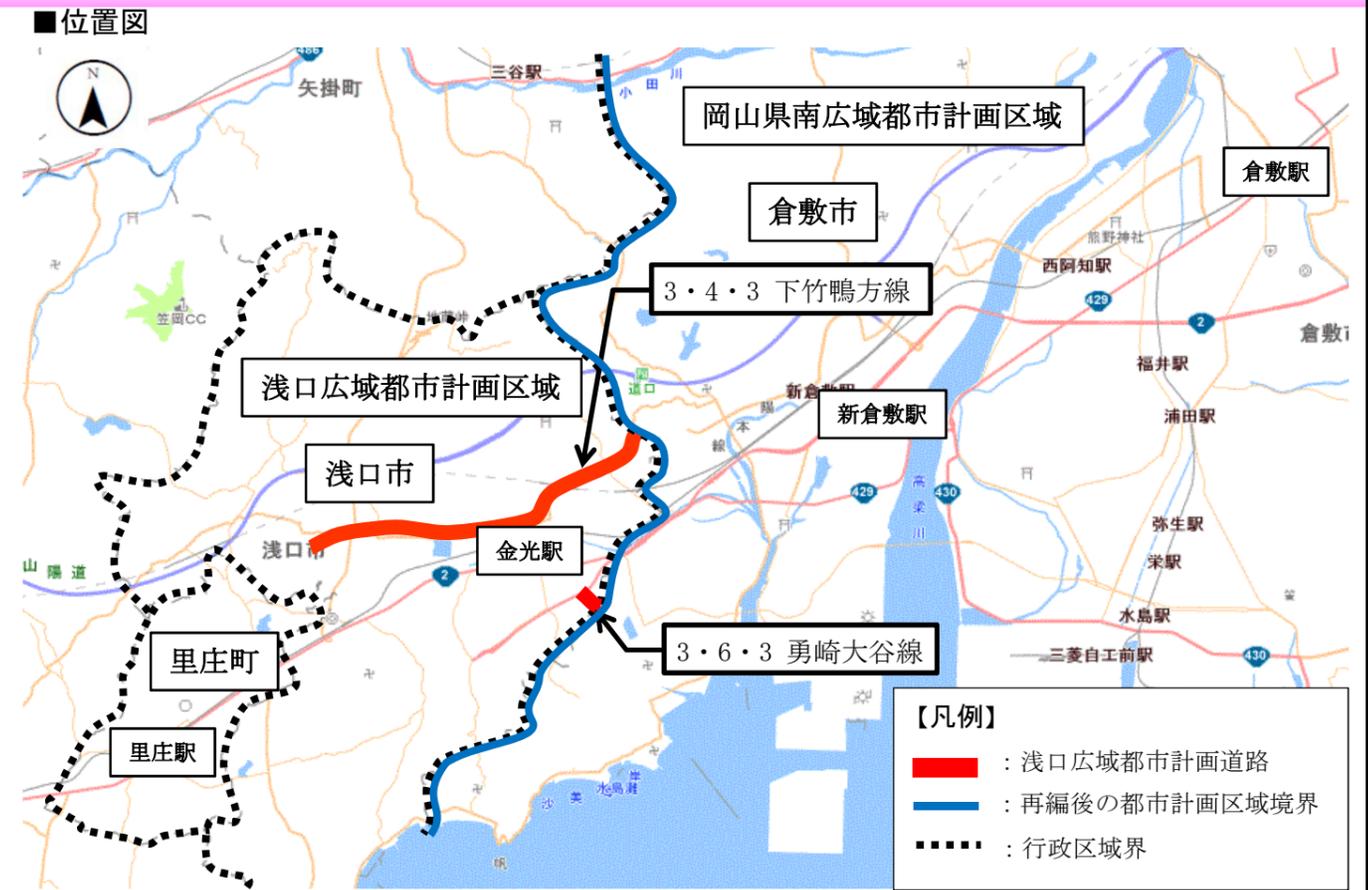
### ■変更理由

鴨方都市計画区域と旧金光町域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。

### ■変更内容

名称を改めるとともに、起終点の位置、延長等を変更する。

## 再編後の都市計画道路



### ■再編後の都市計画決定の内容（変更箇所はアンダーライン部分）

名称	起点	終点	延長	車線の数
浅口広域都市計画道路 3・4・3 <u>下竹鴨方線</u>	浅口市金光町下竹	浅口市鴨方町深田	約6,410m	2車線
3・6・3 <u>勇崎大谷線</u>	浅口市金光町大谷	浅口市金光町大谷	約640m	2車線

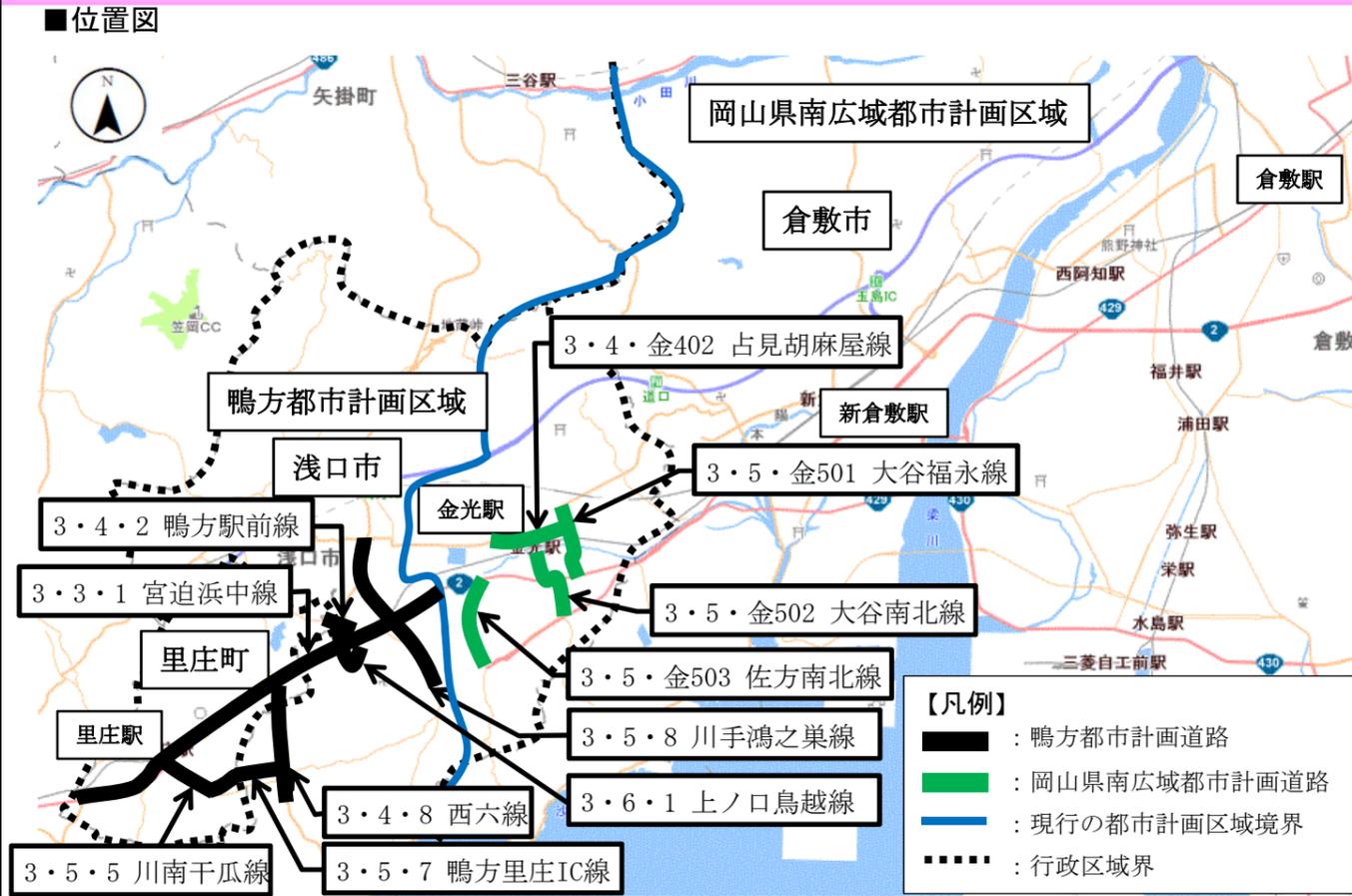
## 変更案の検討概要

### ■変更案の検討上の観点

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いる。

# 第7号議案 鴨方都市計画道路の変更（パターン2：名称等を変更するもの）

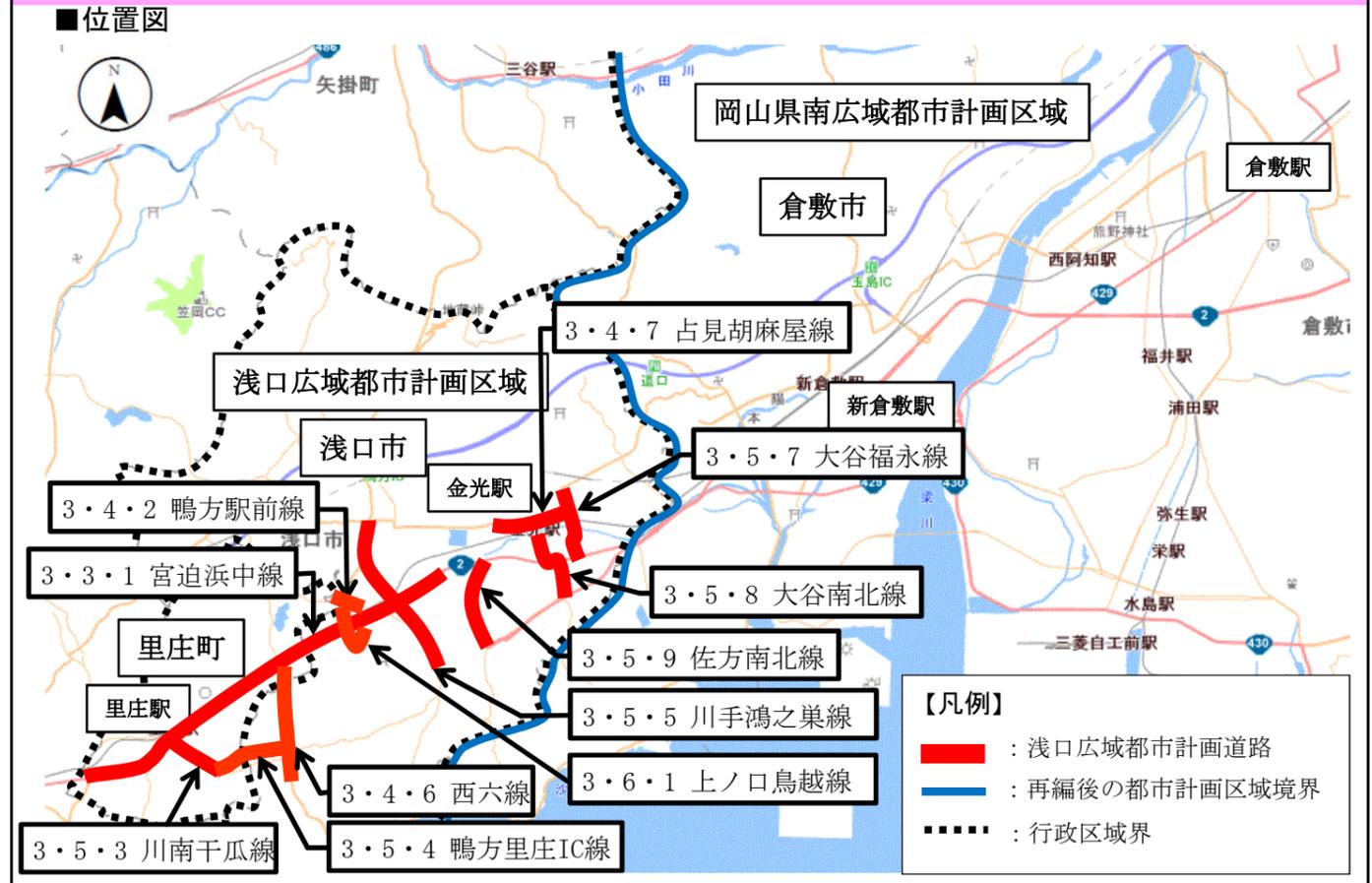
## 現行の都市計画道路



### 再編後の都市計画決定の内容（変更箇所はアンダーライン部分）

【変更前】	名称	【変更後】	名称
鴨方都市計画道路	3・3・1 宮迫浜中線	浅口広域都市計画道路	3・3・1 宮迫浜中線
	3・4・2 鴨方駅前線		3・4・2 鴨方駅前線
	3・4・8 西六線		3・4・6 西六線
岡山県南広域都市計画道路	3・4・金402 占見胡麻屋線		3・4・7 占見胡麻屋線
鴨方都市計画道路	3・5・5 川南干瓜線		3・5・3 川南干瓜線
	3・5・7 鴨方里庄IC線		3・5・4 鴨方里庄IC線
	3・5・8 川手鴻之巣線		3・5・5 川手鴻之巣線
岡山県南広域都市計画道路	3・5・金501 大谷福永線		3・5・7 大谷福永線
	3・5・金502 大谷南北線		3・5・8 大谷南北線
	3・5・金503 佐方南北線		3・5・9 佐方南北線
鴨方都市計画道路	3・6・1 上ノ口鳥越線	3・6・1 上ノ口鳥越線	

## 再編後の都市計画道路



## 変更理由 及び 変更内容

### 変更理由

鴨方都市計画区域と旧金光町域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等の変更を行う。

### 変更内容

名称等を改める。

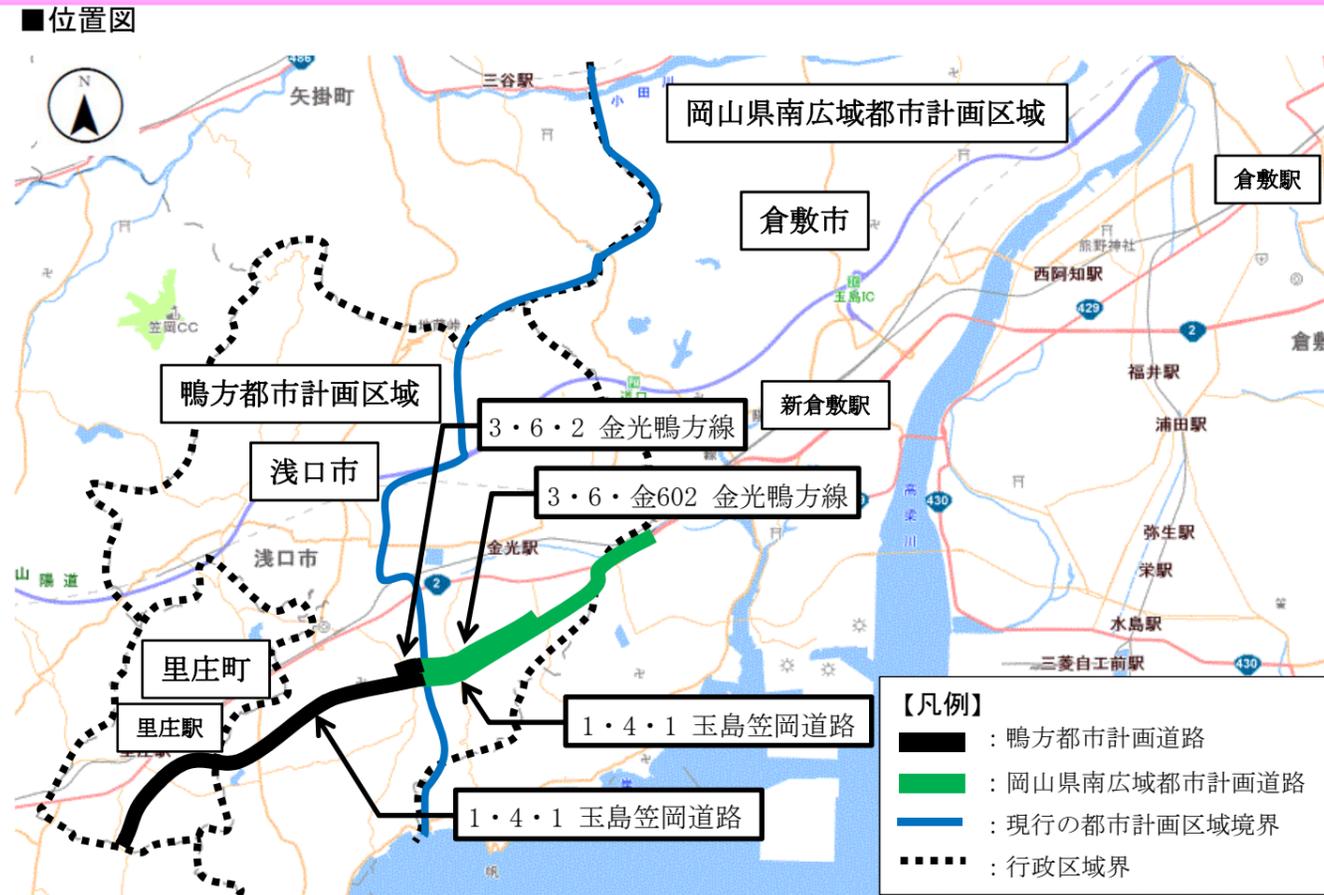
## 変更案の検討概要

### 変更案の検討上の観点

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いる。

# 第7号議案 鴨方都市計画道路の変更（パターン3：名称、起終点及び区域等を変更するもの）（1/2）

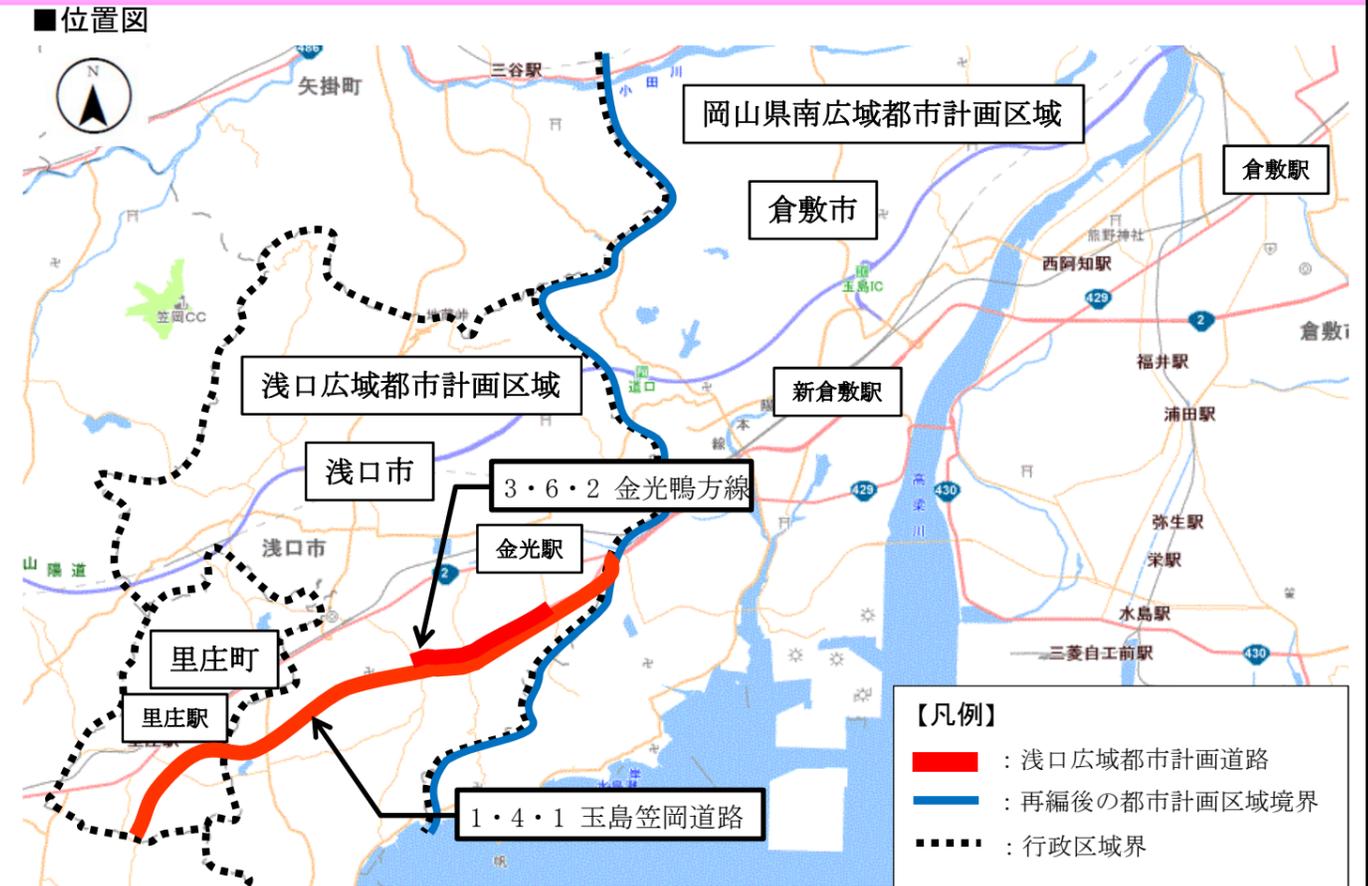
## 現行の都市計画道路



### ■現行の都市計画決定の内容

名称		起点	終点	延長	車線の数
鴨方都市計画道路	1・4・1 玉島笠岡道路	鴨方町六条院東鴻之巣	里庄町浜中野中	約7,040m	4車線
	3・6・2 金光鴨方線	鴨方町六条院東鴻之巣	鴨方町六条院東鴻之巣	約330m	2車線

## 再編後の都市計画道路



### ■再編後の都市計画決定の内容（変更箇所はアンダーライン部分）

名称		起点	終点	延長	車線の数
浅口広域都市計画道路	1・4・1 玉島笠岡道路	浅口市金光町大谷	里庄町浜中	約10,890m	4車線
	3・6・2 金光鴨方線	浅口市金光町大谷	浅口市鴨方町六条院東	約2,510m	2車線

## 変更理由 及び 変更内容

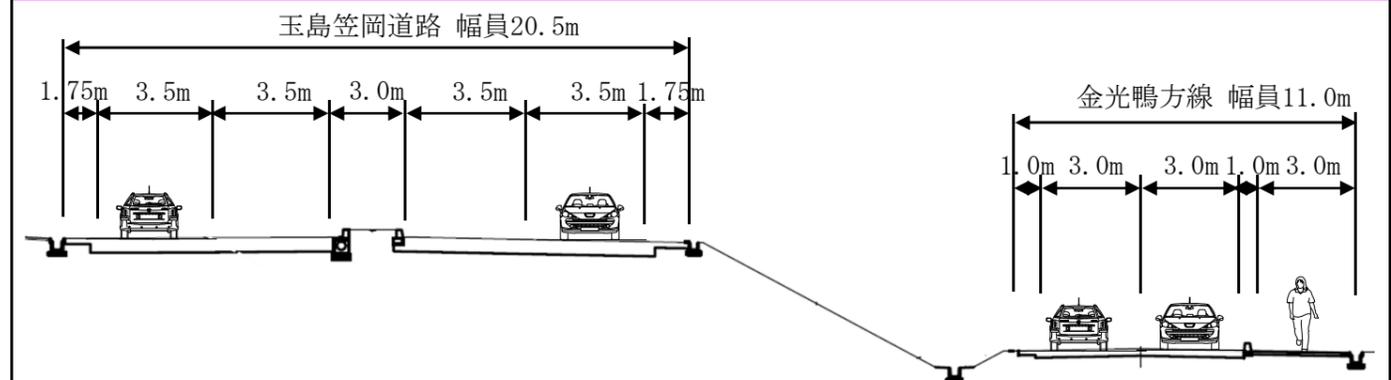
### ■変更理由

鴨方都市計画区域と旧金光町域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。  
また、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確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。

### ■変更内容

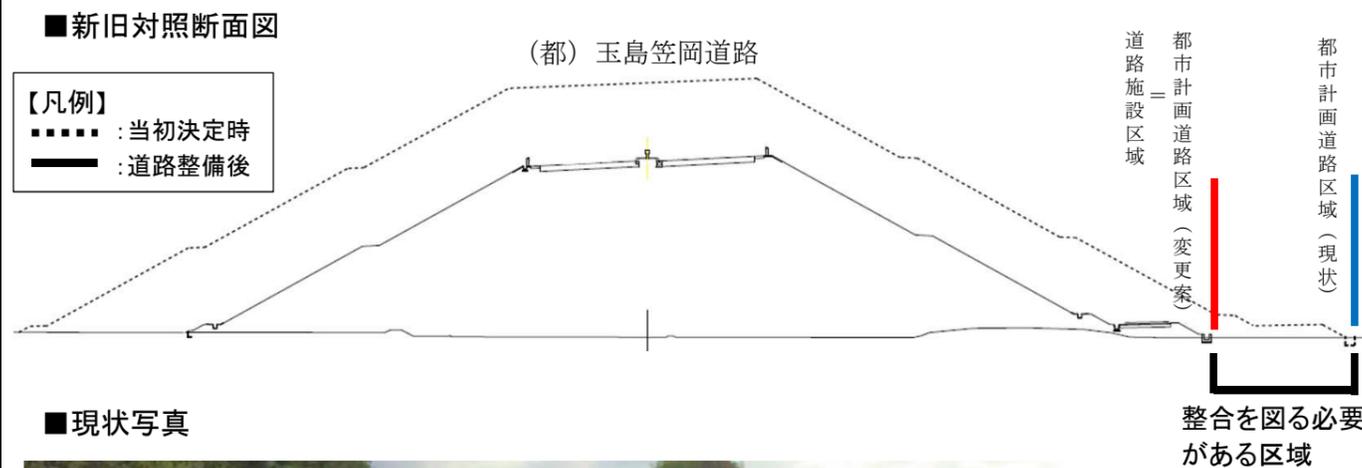
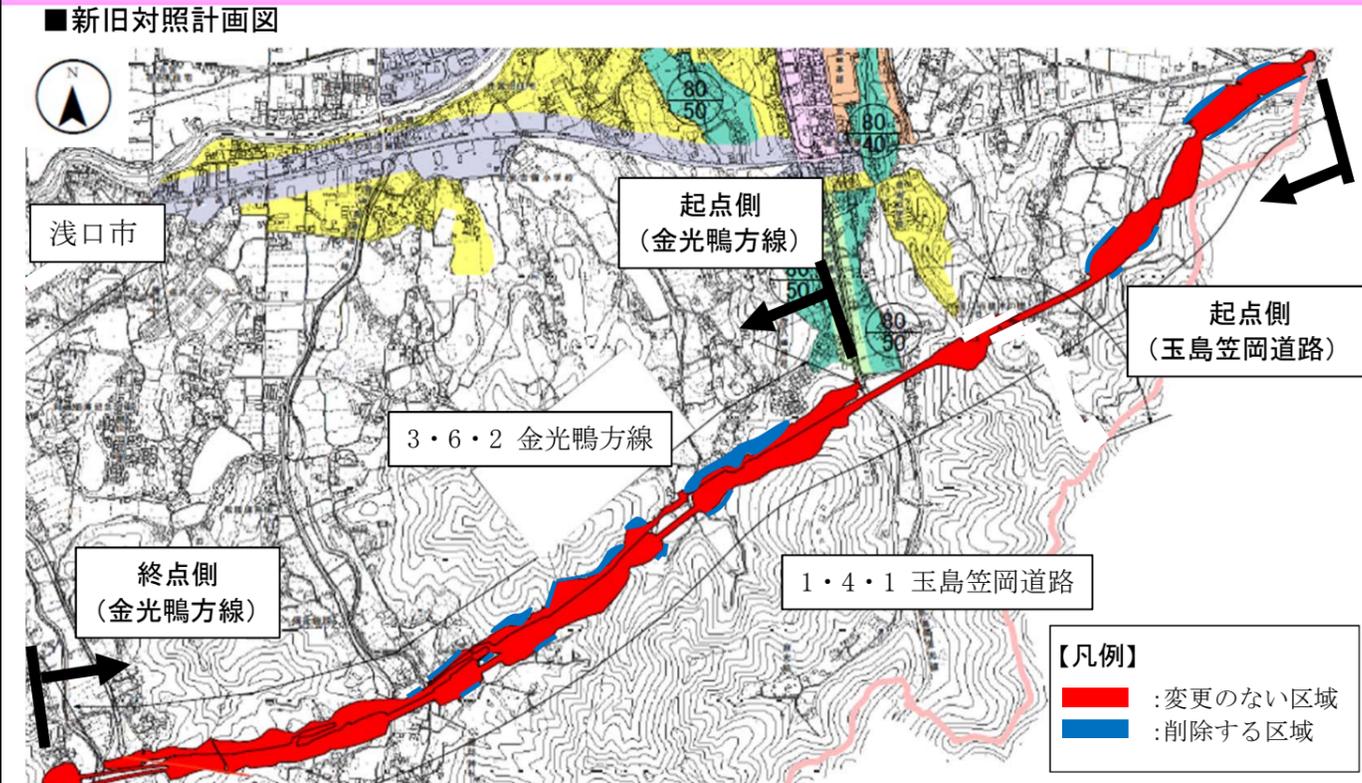
名称を改めるとともに、起終点の位置、延長等を変更する。また、道路法面の形状変更などにより、一部の区域の変更を行う。

## 標準断面図



# 第7号議案 鴨方都市計画道路の変更（パターン3：名称、起終点及び区域等を変更するもの）（2/2）

## 都市計画道路の概要



## 変更が生じた経緯

当初の都市計画決定時は、現状よりも盛土量が多く、道路の高さも高い計画。



玉島笠岡道路において、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、玉島笠岡道路において、盛土量を減らす等の設計変更を行った。



道路の高さが低くなることにより、道路法面を短くするなどの形状変更を行って整備。

## 変更案の検討概要

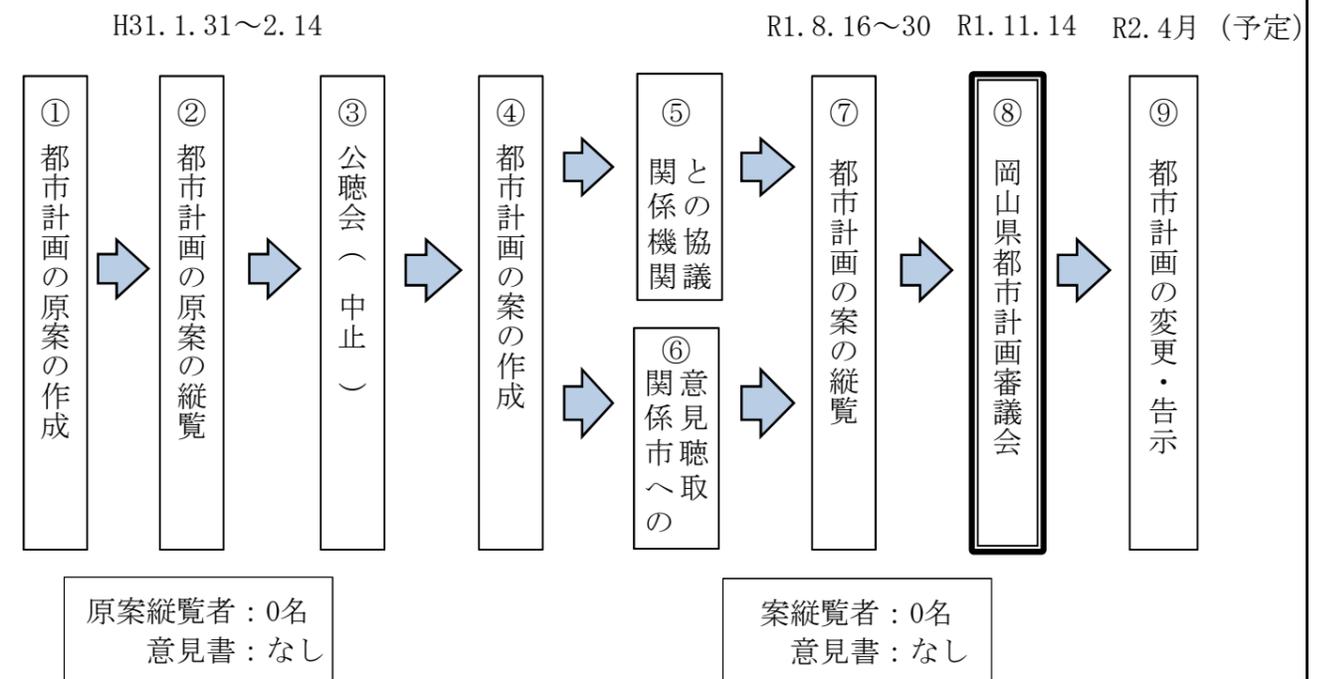
### ■変更案の検討上の観点（名称、起終点及び区域等の変更）

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いる。

※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るが、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る。

## 都市計画の変更手続き

### ■手続きの流れ



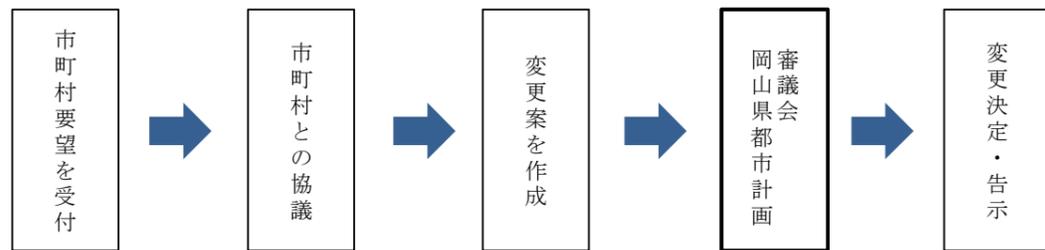
※名称のみの変更は、都市計画法第21条で定める軽易な変更該当するため、①・②・③・⑦省略

## 付議の概要

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、容積率や建蔽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。

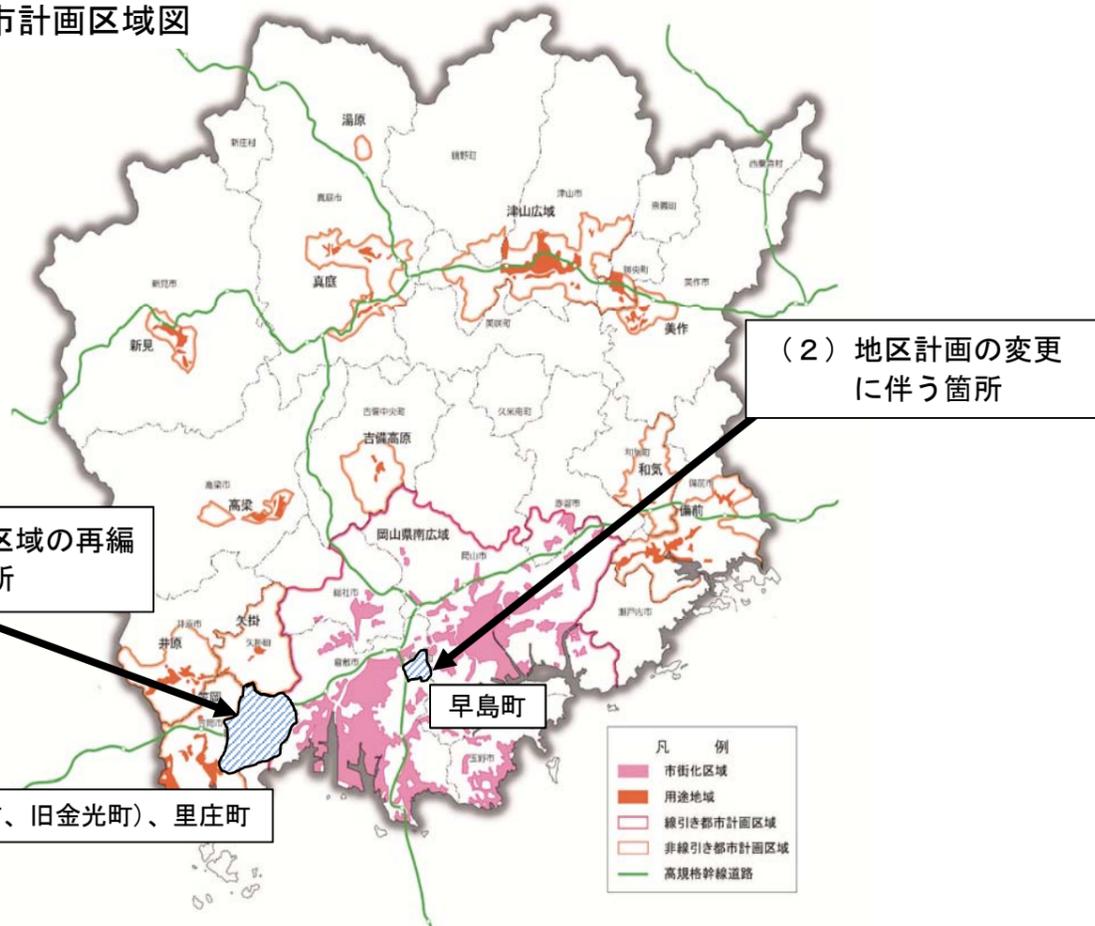
本案件は、特定行政庁である県知事が、平成16年に当初指定した区域内のうち、都市計画区域の再編及び早島町の一部区域についての地区計画の変更に伴い、**建築規制値及び適用区域を変更するもの**である。

## 指定の変更手続きフロー … 特定行政庁



## 建築規制値及び適用区域変更箇所

岡山県の都市計画区域図



## 建築規制の概要

### 1. 白地区域における各建築規制

#### A 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。

#### B 建蔽率制限

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。

#### C 高さ制限

- ・道路斜線制限
- ・隣地斜線制限

#### D 前面道路幅員に応じた容積率の低減

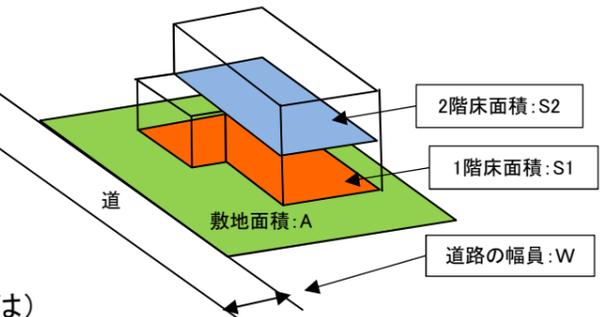
(A, B 容積率・建蔽率とは)

・容積率：延べ床面積の敷地面積に対する割合

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

・建蔽率：建築面積の敷地面積に対する割合

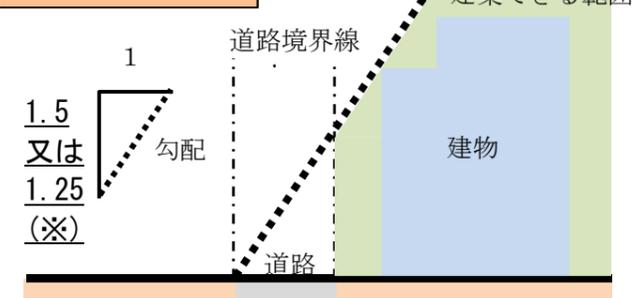
$$\text{建蔽率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$



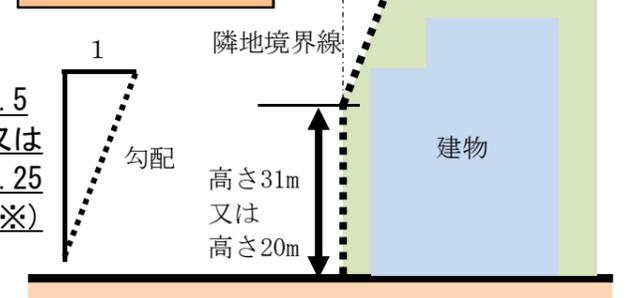
(C 高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限)とは)

敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限することで道路や隣地の上空をある角度をもって開放的空間として確保し、採光、通風等の環境を確保する。

#### 道路斜線制限



#### 隣地斜線制限



(※) 特定行政庁が指定する数値

(D 前面道路幅員に応じた容積率の低減とは)

狭い道路にのみ面する敷地については、局所的な交通負荷を回避し、避難及び通行の安全性の確保など空地としての道路と周辺の建築容積のバランスを保つため、区域の指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員のメートルの数値に一定率を乗じた容積率に制限する。(6 / 10 以外を適用する場合に指定する。)

$$\text{前面道路の幅員による容積率} = W \times \text{容積率の低減係数} \times 100\%$$

(4/10、6/10、8/10(※))

### 2. 特定行政庁が指定する容積率、建蔽率の数値

白地区域の容積率：50%、80%、100%、200%、300%又は400%

白地区域の建蔽率：30%、40%、50%、60%又は70%

## 変更の概要 (1) 都市計画区域の再編に伴うもの

### 1. 変更の対象区域

鴨方都市計画区域及び岡山県南広域都市計画区域  
 (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、新たに浅口広域都市計画区域に再編)

### 2. 変更の内容

- 浅口市旧金光町の区域の一部の土地について、非線引き都市計画区域への移行及び特定用途制限地域の指定に伴い建築規制値を変更。
- 浅口市旧金光町「佐方ニュータウン」地区の土地について、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。

### <岡山県の指定値の考え方>

#### 非線引き都市計画区域内の白地区域における容積率・建蔽率

##### 【一般基準】

都市施設が十分に整備されていない地域が多く、基本的には低密度な土地利用を誘導していくことを基本とする。

- 容積率=100%、建蔽率50%又は60%

##### 【個別基準】

将来的な土地利用状況を勘案し、一般基準の適用がふさわしくない地区について、高度利用を許容する。

- 市街地周辺部で高度利用が図られることは良好な環境を確保する上で好ましくない場合  
 : 容積率=200%、建蔽率60%

## 建築規制の設定方針

旧金光町の白地区域を特定用途制限地域として「田園環境居住地区」（第2種中高層住居地域並み）、「沿道住商複合地区」（第1種住居地域並み）、「沿道複合機能地区」（近隣商業地域並み）の3地区に区分し、全て個別基準（中密度基準）の容積率200%、建蔽率60%を適用する。

ただし、佐方ニュータウン地区については、開発許可に伴う土地利用制限である容積率100%、建蔽率50%の一般基準（低密度基準）を適用する。

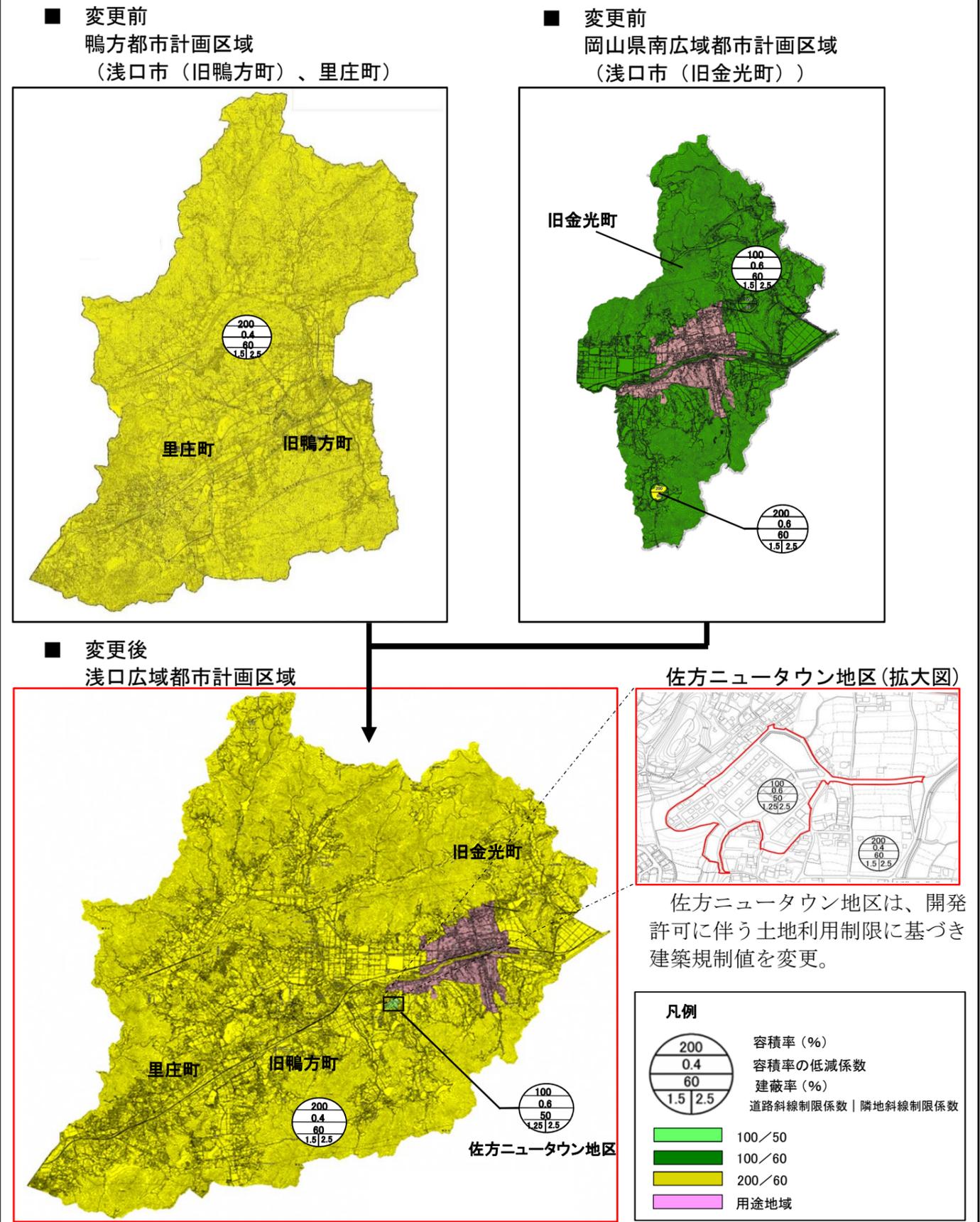
## 建築規制値の変更(案)

### ■ 変更前

対象区域	容積率	容積率 低減係数	建蔽率	道路斜線 制限係数	隣地斜線 制限係数
鴨方都市計画区域	200%	4/10	60%	1.5	2.5
岡山県南広域都市計画 区域(旧金光町) ※一部は浅口工業団地(A 地区)地区計画の区域	100% 一部 200%	6/10	60%	1.5	2.5

### ■ 変更後

浅口広域都市計画区域 ※一部は佐方ニュータウン の区域	200% 一部 100%	4/10 一部 6/10	60% 一部 50%	1.5 一部 1.25	2.5
-----------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	-------------------	-----



佐方ニュータウン地区は、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。

凡例

200	容積率(%)
0.4	容積率の低減係数
60	建蔽率(%)
1.5   2.5	道路斜線制限係数   隣地斜線制限係数
100/50	100/50
100/60	100/60
200/60	200/60
用途地域	用途地域

## 変更の概要 (2) 地区計画の変更に伴うもの

1. 変更の対象区域  
岡山県南広域都市計画区域
2. 変更の内容  
早島町「畑岡地区地区計画」の一部の土地について、地区計画の区域の変更に伴い容積率の限度を変更。

### <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・建蔽率

##### 【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%、建蔽率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、一般基準の適用がふさわしくない地区等について、高度利用を許容する水準である。

- ・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%、建蔽率60%
- ・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：容積率=100%、建蔽率70%

## 地区計画計画書(変更後)

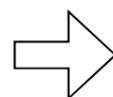
名称	畑岡地区地区計画	
位置	都窪郡早島町早島畑岡地内	
面積	約9.8ha	
地区計画の目標	本地区計画は、国道2号及び早島ICに近接し、岡山県南部地域における新たな産業集積が期待される当地区において、周辺環境との調和を保ちながら、交通利便性を活かした良好な産業地区の形成を図ることを目指す。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針を定める。(省略)	
地区整備計画 建築物等に関する事項	用途の制限	1) 物流業務施設等 2) 製造業
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	5,000㎡
	壁面の位置の制限	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)	

参考

## 変更する区域の容積率の変更(案)

■変更前

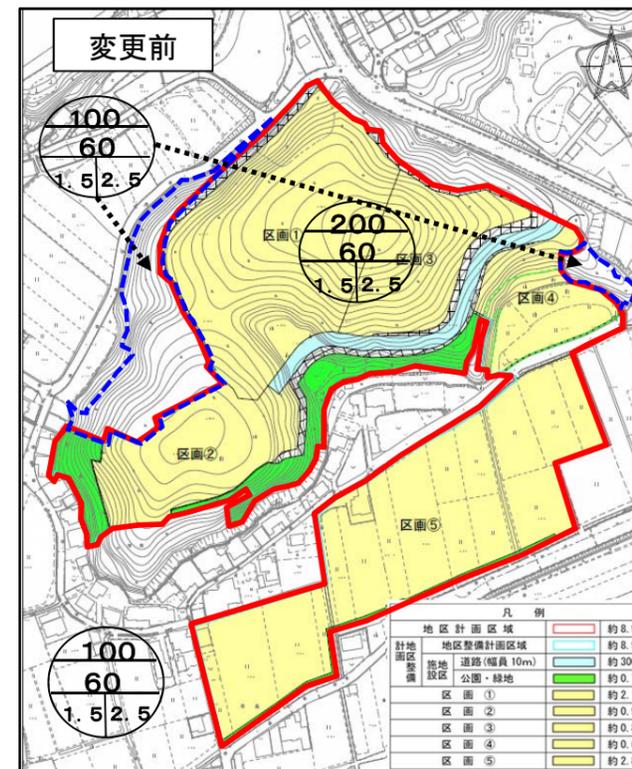
容積率
100%



■変更後

容積率
200%

## 地区計画の変更の内容



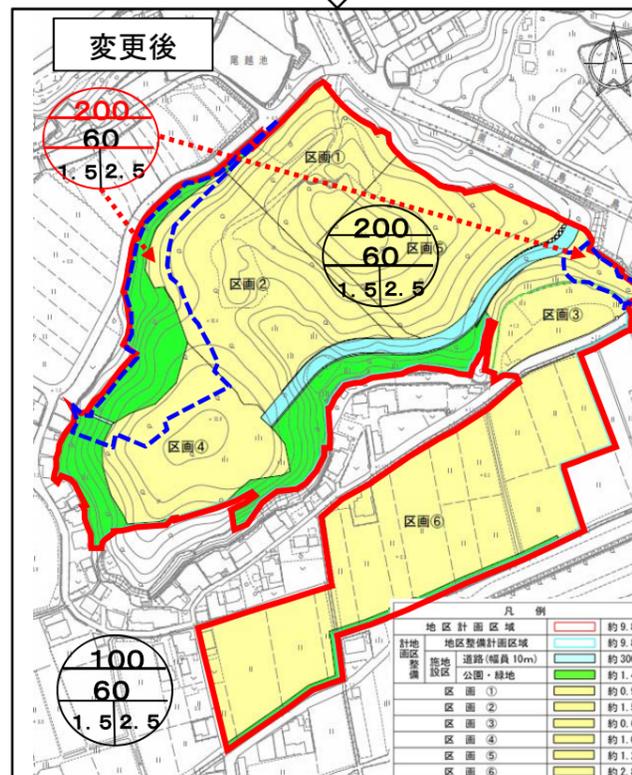
### ■将来想定される土地利用形態

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、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。



第155回 岡山県都市計画審議会  
(平成28年11月18日)にて容積率の限度を変更することについて承認。

容積率の変更を行う区域(審議対象部分)



### ■変更理由(参考)

周辺地域での開発需要の高まりを踏まえ、より一層、適正規模かつ周辺環境に配慮した産業地とすることの重要性が高まっている。また、事業者ニーズに応じた区画の整理等によって、立地企業のより効率的で効果的な産業基盤を形成する必要性も高まっている。

そのため、産業用地の面積の拡大を図るとともに、道路線形や配置等の見直しを行い、より周辺環境との調和を保ちながら、良好な産業地の形成を進めることを目的に変更を行うものである。

■将来土地利用形態(建築物の用途を物流業務施設等)に変更なく、変更(拡大)する区域にあわせて、容積率制限を200%とする変更は妥当である。