

第162回
岡山県都市計画審議会

日時：令和5年2月6日（月）14時～

場所：岡山県庁3階大会議室

都市計画法による土地利用の制度

区域区分
(都市計画法第7条)

市街化区域、市街化調整区域

用途地域

※倉敷市
が決定

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域、第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域、商業地域
準工業地域、工業地域、工業専用地域

特別用途地区

特定用途制限地域

特例容積率適用地区

高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区

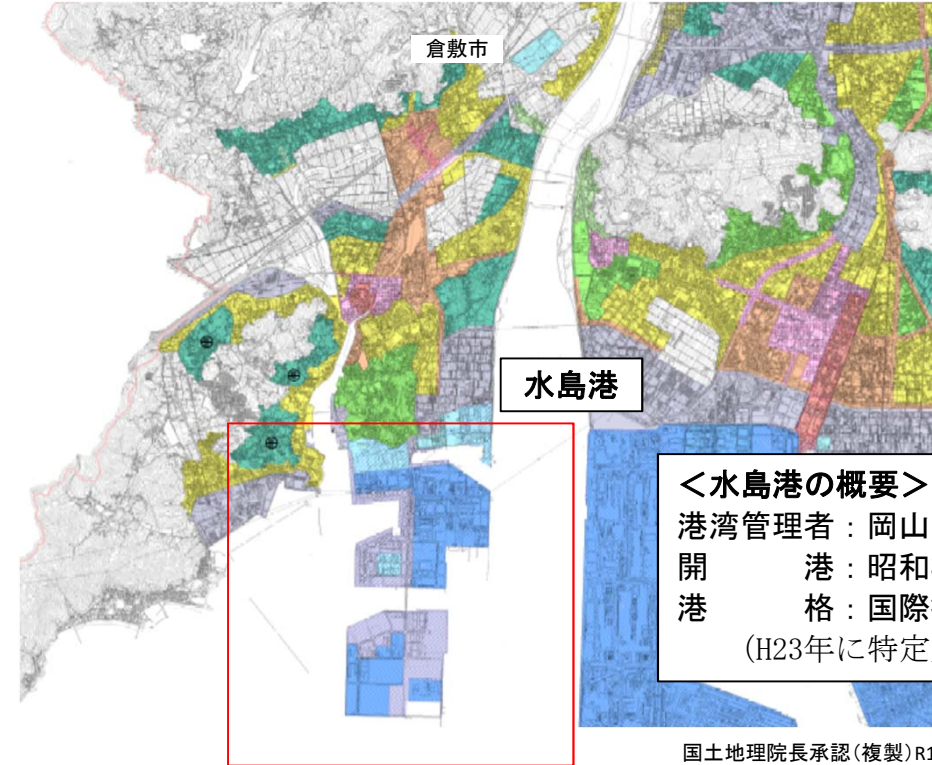
都市再生特別地区、居住調整地域、特定用途誘導地区

防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区

景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区、流通業務地区、
歴史的風土特別保存地区、第一種、第二種歴史的風土保存地区、
緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区、
伝統的建造物群保存地区 他

地域地区
(都市計画法第8条)
…建築物の用途、規模、
形態等が地域にふさわしいものとなるよう定めるもの

位置図



水島港

<水島港の概要>

港湾管理者：岡山県
開港：昭和37年
港格：国際拠点港湾
(H23年に特定重要港湾から変更)

国土地理院長承認(複製)R1JHf1207

区域区分及び臨港地区とは

■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、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。

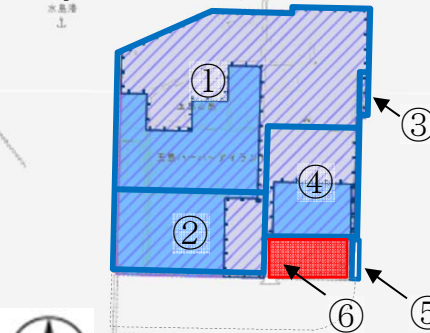
■臨港地区…港湾を管理運営するために定める地域地区であり、港湾施設のほか、港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域、及び将来これらの施設のために供せられる地域について定める。

- 臨港地区を指定することにより、港湾管理者は、港湾の管理運営の観点から条例により独自の用途制限を行うことが可能となる。
(条例:岡山県管理港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例)
- 臨港地区に関する都市計画は、港湾管理者が申し出た案に基づいて定める。
(国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾に係る臨港地区は県が決定し、地方港湾及び岡山市域の港湾(国際戦略港湾等を含む)は市が決定する)

玉島ハーバーアイランドの経緯



玉島ハーバーアイランド



国土地理院長承認(複製)R1JHf1207

<玉島ハーバーアイランドの経緯>

昭和62年:公有水面埋立事業着手

市街化区域編入及び

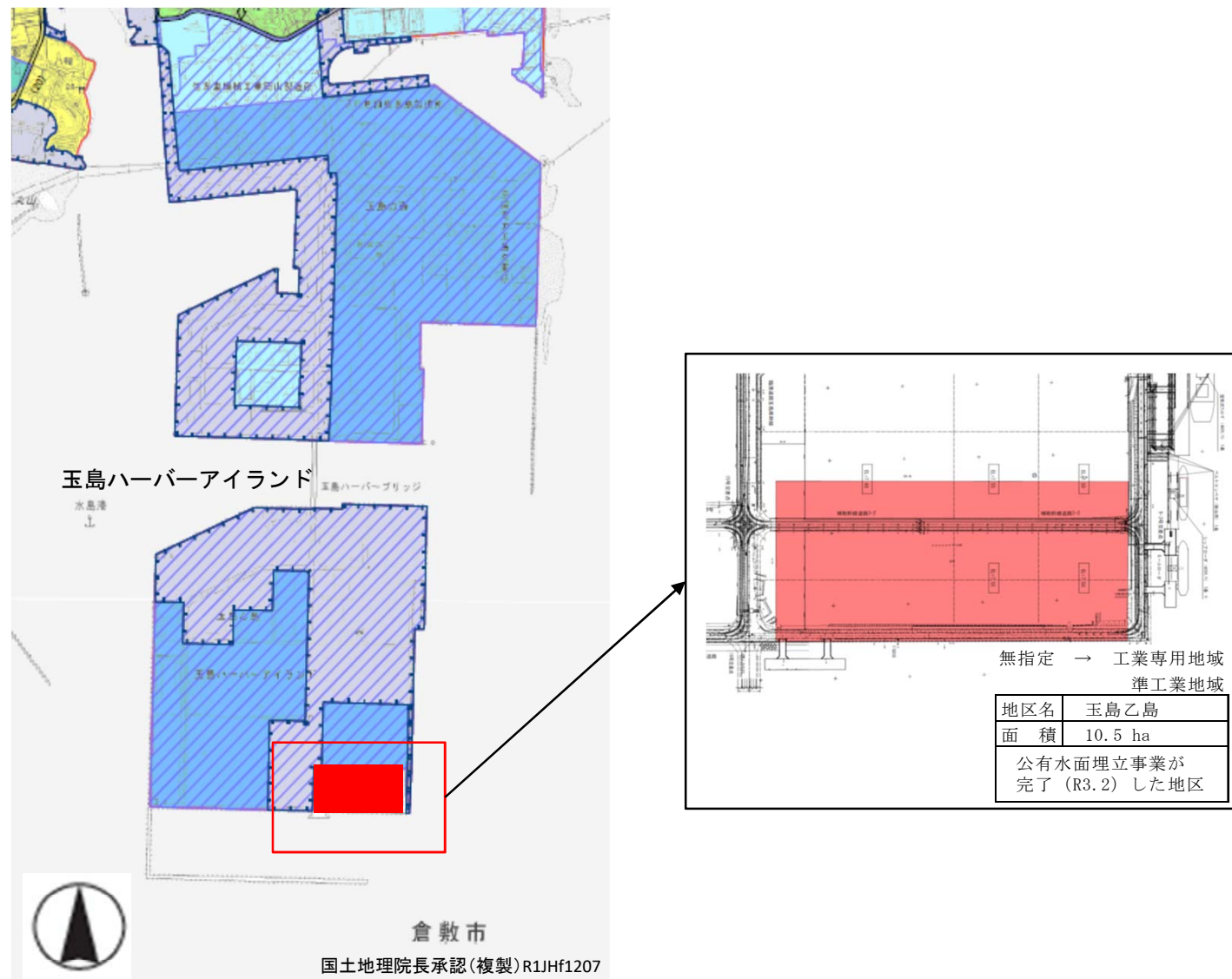
臨港地区の指定経緯(平成以降)

- 平成16年5月 119.2 ha
- 平成25年3月 37.4 ha
- 平成26年3月 1.3 ha
- 平成28年3月 30.0 ha
- 平成30年3月 0.6 ha + 0.2 ha
- 今回 10.5 ha

凡例

- 市街化区域編入及び臨港地区の指定箇所
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 臨港地区

区域区分及び臨港地区の変更箇所



都市計画区域マスタープランとの整合

1. 都市づくりの方針(一部抜粋)

- 高速道路網や空港・港湾施設等の交通基盤が充実した優位性を生かして、企業間・産学官連携による取組を推進し、中四国のみならず、アジア有数の競争力を持つ産業集積地としての発展を目指す。
- 地域経済を支える臨海部の工業地帯や内陸部の工業団地、流通業務団地等の生産基盤の充実、戦略的な誘致活動による新たな産業の育成、地域の特性に応じた地場産業の活性化を図るなど、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。
- 全国やアジア、世界との結びつきを強め、グローバルな発展を目指すため、岡山駅をはじめとする交通結節点におけるターミナル機能の強化やグローバルゲートウェイである空港・港湾の機能強化を図る。

2. 市街化区域のおおむねの規模

- 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、目標年である平成37年の市街化区域のおおむねの規模を想定。

→ おおむね 26,900 ha

区域区分及び臨港地区の変更面積

1. 区域区分の変更面積

現在の市街化区域面積	今回変更する面積	変更後の面積
26,211 ha	10.5 ha	26,222 ha

→ 26,222 ha < 26,900 ha

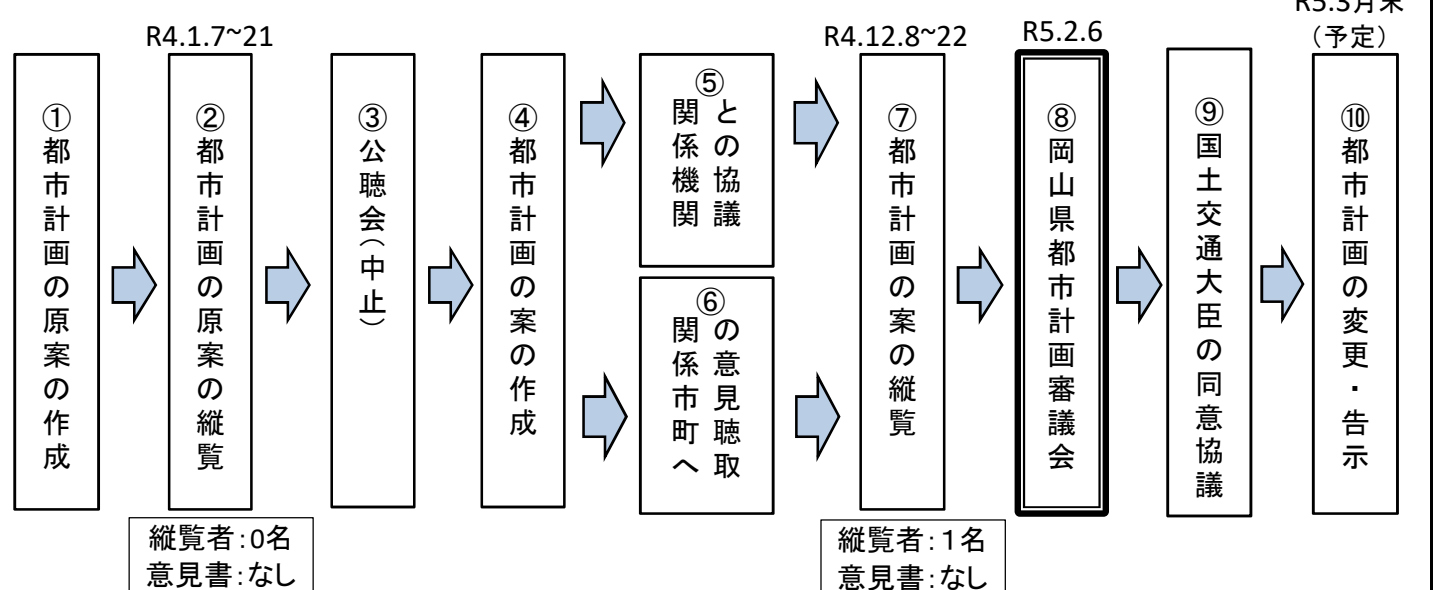
2. 臨港地区の変更面積

現在の水島港臨港地区の面積	今回変更する面積	変更後の面積
2,643.1 ha	10.5 ha	2,653.6 ha

都市計画区域マスタープランで示す市街化区域のおおむねの規模の範囲内(平成37年)

都市計画の変更手続き

<手続きの流れ>



都市計画上の観点

○都市計画法(一部抜粋)

第6条の2(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

3 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

<都市計画区域の整備、開発及び保全の方針＝都市計画区域マスタープラン>

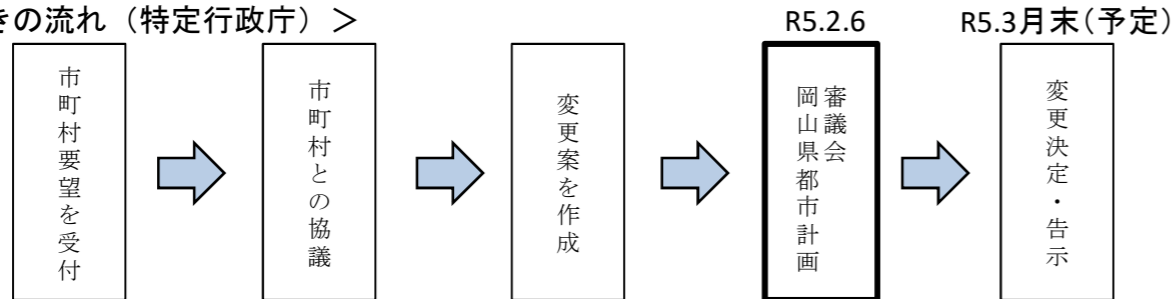
付議の概要

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、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。**

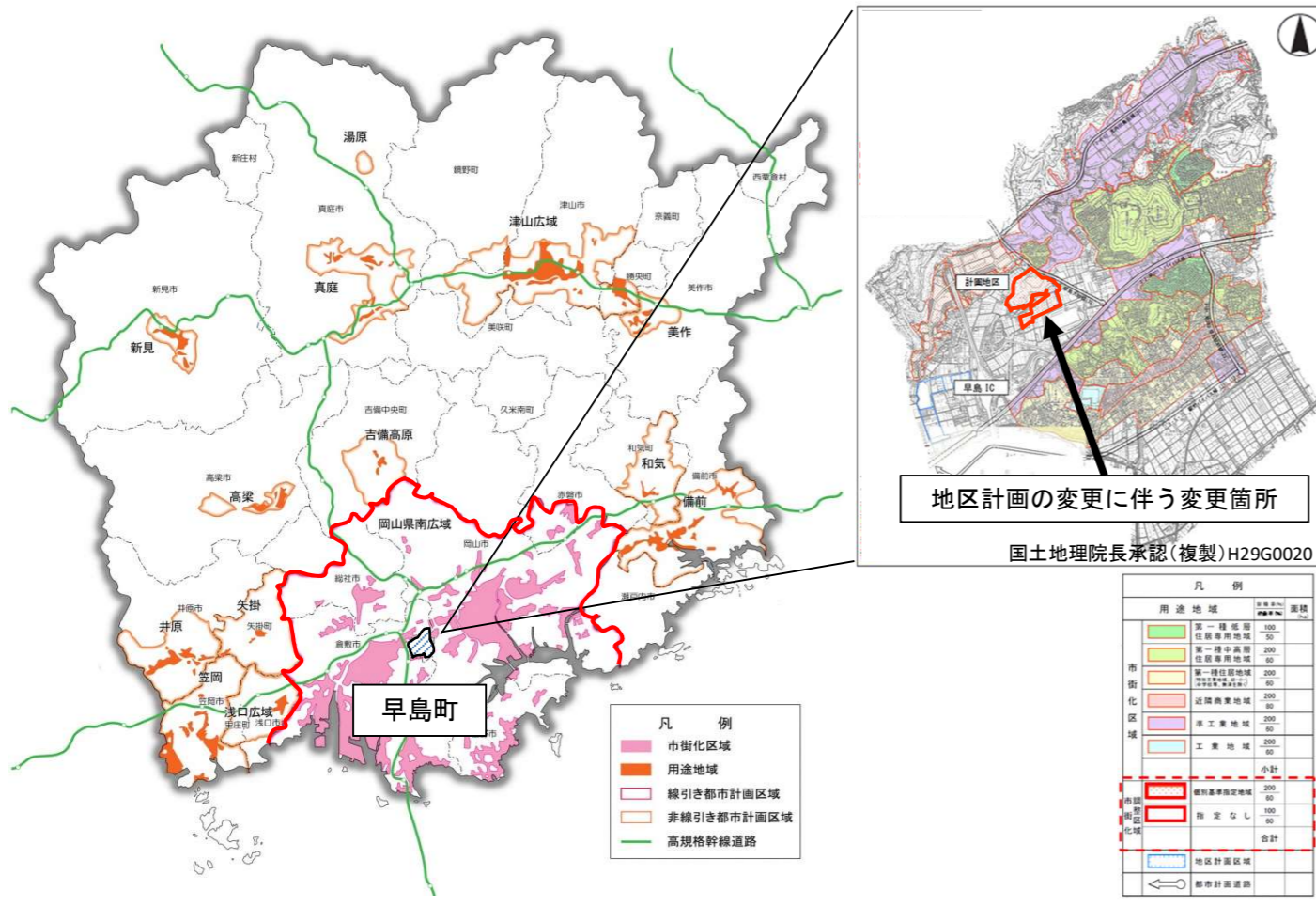
指定の変更手続き

<手続きの流れ（特定行政庁）>



建築規制値及び適用区域の変更箇所

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

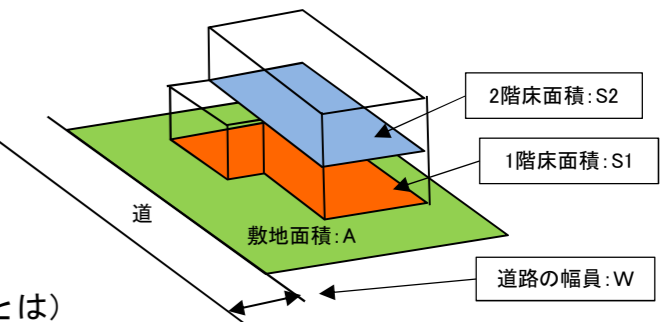
(A, B 容積率・建蔽率とは)

・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

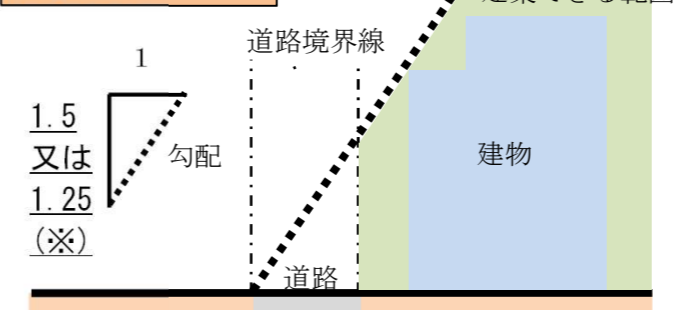
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{S1}{A} \times 100$$



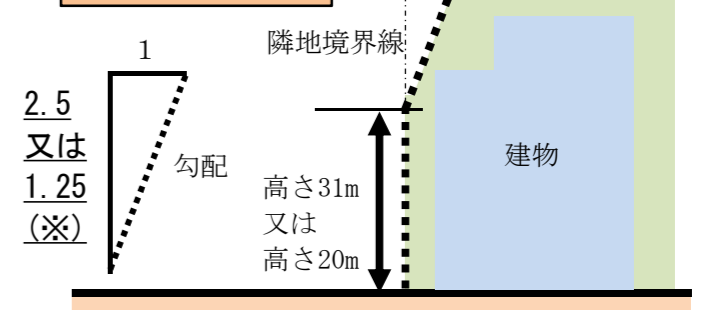
(C 高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限)とは)

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%

第3号議案 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）における建築規制値及び適用区域の指定の変更（2/2）

変更の概要

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
地区計画の区域の変更に伴う容積率の限度の変更。
変更する建築規制値・・・容積率の限度
変更する適用区域・・・畑岡地区地区計画の変更（追加）区域

<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）

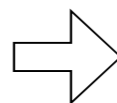
名称	畑岡地区地区計画	
位置	都窪郡早島町早島畑岡地内	
面積	約10.1ha	
地区計画の目標	本地区計画は、国道2号及び早島ICに近接し、岡山県南部地域における新たな産業集積が期待される当地区において、周辺環境との調和を保ちながら、交通利便性を活かした良好な産業地区の形成を図ることを目指す。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針を定める。（省略）	
地区整備計画 建築物等に関する事項	用途の制限	1) 物流業務施設等 2) 製造業
	容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	5,000㎡
	壁面の位置の制限	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つては5m以上、その他の敷地境界線までの距離にあつては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

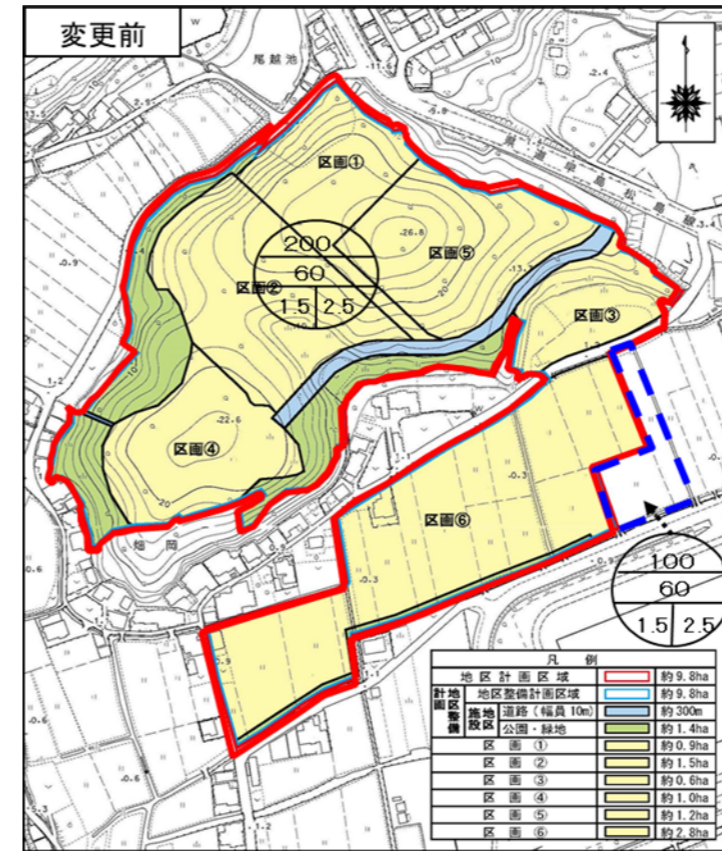
容積率
100%



■変更後

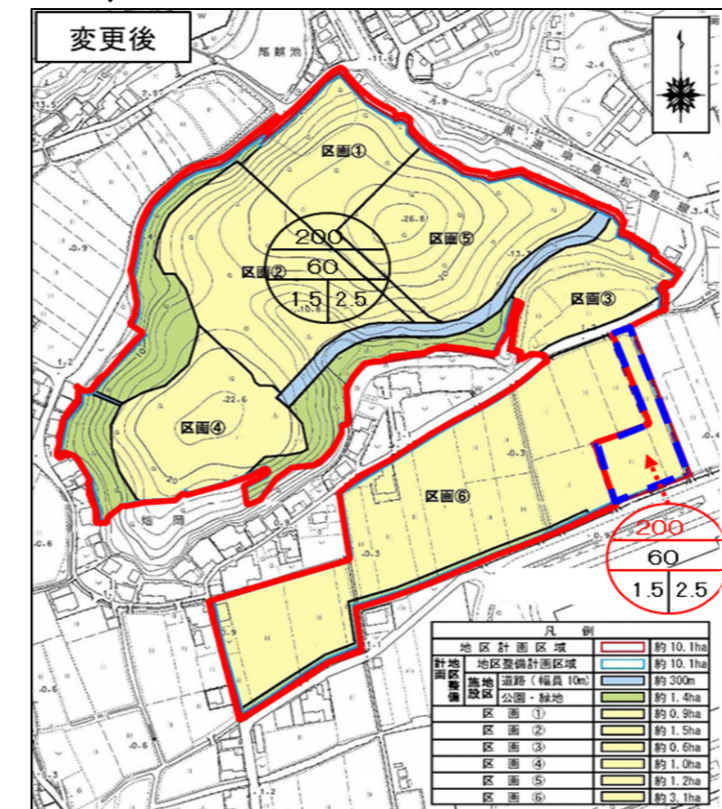
容積率
200%

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内容



国土地理院長承認（複製）H29G0020

↓ 容積率の変更を行う区域（審議対象部分）



国土地理院長承認（複製）H29G0020

■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。

第159回 岡山県都市計画審議会
（令和元年11月14日）にて容積率の限度を変更することについて承認。

■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（追加）する区域にあわせて、容積率制限を200%とする。

■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。

隣接する一部区域において、土地所有者の了承が得られ、効率的な産業地としての、より高い効果の発現が期待できることから一部区域の追加及び容積率の変更を行うものである。