

第153回 岡山県都市計画審議会 議事録

- 1 開催日時 平成27年2月20日（金） 14:00～15:10
- 2 開催場所 岡山県立図書館 2階 多目的ホール
- 3 出席委員 委員及び臨時委員17名中14名
川口正子委員、根岸友恵委員、藤井義和委員、武藤一江委員、
山下明美委員、藤井和佐委員、二宮一枝委員、仲家修一委員（代
理）、尾藤勇委員（代理）、戸室敦雄委員、伊藤文夫委員、則
武宣弘委員、黒田栄三郎臨時委員、橋本重彦臨時委員（代理）
（委員名簿順）

4 議 題

- 第1号議案 高梁都市計画道路の変更について
- 第2号議案 株式会社中本屋工務店 産業廃棄物処理施設の敷地の位置に
ついて
- 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）
における容積率の限度の数値及び適用区域の指定の変更

5 議事録

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以上の同意がありました場合には、非公開とすることができるという規定
でございます。
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 退場)

それでは、これより議事に入らせていただきます。

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。

まず、A4版の「議事次第」と書かれた資料。

次にA4版の「議案集」、A3版の「付議案の概要」、最後にA3版の「説明資料」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。

【常務委員の指名】

会長 それでは、議事を進めてまいります。はじめに、常務委員会の委員の指名についてでございます。常務委員会は、審議会条例第8条に「審議会の権限に属する事項で軽易なものを処理する」ことを目的といたしまして、「会長の指名した委員8人以内で組織する」と規定されております。

私の案としましては、根岸委員、橋本委員、山下委員、二宮委員、尾藤委員、戸室委員に私を含めた7名で組織したいと考えております。ただいまご指名させていただきました委員の皆様、お引き受けいただけますでしょうか。

各委員 異議なし

会長 ありがとうございます。

なお、本日ご欠席の橋本委員には、後日ご了解をいただきたいと考えておりますので、私にご一任くださいますようお願いいたします。

ご就任いただきます常務委員の皆様には、常務委員会でのご審議につきましてもよろしくようお願いいたします。

【署名委員の指名】

会長 続きます。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、名簿の順に川口委員と、根岸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。

【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。

まず、事務局から今回の審議会におきます付議案の概要について説明をお願いします。

事 務 局 都市計画課長の樋之津でございます。よろしくお願いいたします。
座って説明させていただきます。A3版の「付議案の概要」をお願いいたします。本日の議案は3議案でございます。

第1号議案は「高梁都市計画道路の変更について」でございます。備中高梁駅の交通結節機能を改善するにあたって、駅舎の位置を移動し、バリアフリー化された備中高梁駅の駅舎及び円滑な交通処理機能を備えた駅前広場を整備するため、区域を変更するものでございます。

第1号議案につきましては、縦覧手続きにおきまして、意見書の提出はございませんでした。

第2号議案は、「株式会社中本屋工務店 産業廃棄物処理施設の敷地の位置について」でございます。建築基準法第51条ただし書きによる許可を行うものでございます。

第3号議案は、「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域（白地）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」でございます。市町村が定める地区計画の決定又は変更に伴い、建築基準法により指定する容積率の限度を変更するものでございます。

会 長 ありがとうございます。

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。

各 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。
事務局は傍聴者を案内してください。

【第1号議案から第3号議案の審議】

会 長 それでは、議案の審議に入ります。第1号議案について、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。審議会資料の1ページ目をご覧ください。

第1号議案は、「高梁都市計画道路 3・5・高1 高梁駅中学校線（備中高梁駅前広場）の変更について」でございます。

左上の「都市計画決定の経緯」をご覧ください。

計画図に示しております高梁都市計画道路「高梁駅中学校線」は、高梁川の兩岸地区を連絡する路線であるとともに、良好な市街地の形成を図るために、昭和44年に県により都市計画決定され、その後、既設道路の整備に伴う機能の代替による変更を経て、現在の計画となっております。

また、本路線の起点部であるJR伯備線の備中高梁駅前には、交通結節点として、複数の交通機関の乗り継ぎが円滑に行えるように、駅前広場2,000㎡を設けることも併せて決定されております。

左下の「変更理由および変更内容」をご覧ください。

今回、都市計画を変更する理由であります。朝夕の送迎車による混雑の緩和、市の玄関口としての魅力向上、バリアフリー化などを目的とした駅前広場の整備を実施するにあたり、駐車台数や、乗降スペース等の必要数および配置計画を検討した結果、現在決定されている駅前広場の区域の形状、及び面積では、合理的な配置が出来ないとの結論に至ったため、区域の変更が必要となったものであります。

変更の内容につきましては、右上の「変更概要図」をご覧ください。

今回の見直しにより駅前広場の区域の形状、及び面積が、現在の黄色の実線から、青色の破線のように変更となります。これにより、都市計画決定された駅前広場の面積が2,000㎡から2,200㎡となり、200㎡の拡大となります。また、駅前広場の区域の形状が変更となったことに伴い、高梁駅中学校線の起点位置が10mほど、駅に近づき、道路の延長が1,160mから1,170mとなります。

次に、右側中ほどに「高梁市都市ビジョン」に定められた「備中高梁駅周辺の整備方針」を載せておりますが、これらの方針は、その下の「上位計画等との整合」のところに記載しておりますとおり、県が策定した高梁都市計画区域マスタープランや、高梁市の総合計画などの上位計画とも整合が図られた方針となっており、県としましては都市計画上の問題はないと判断しております。

次に資料の2ページ目をお開き下さい。

資料の左側には「備中高梁駅周辺の整備計画」を示しております。

現在、高梁市は、駅周辺の混雑の緩和や魅力の向上のため、駅東西の駅前広場の整備や、図書館を核とする複合施設の建設など、一体的に計画しております。

今回、ご審議していただく西口の駅前広場は、地域の公共交通において重要な役割を担っている交通の結節点であることから、鉄道やバスの利用者を中心とした市民や観光客等の歩行者、通学の自転車、送迎の自家用車やタクシーなどが集中している状況にあります。

しかしながら、現状は送迎用の駐停車スペースが少ないため、朝夕のピーク時には送迎スペースに入りきらなかった車が、県道や市道にはみ出して駐停車しており、通過車両や歩行者、自転車等の安全な通行を妨げる原因となっております。

平成24年に西口の駅前広場周辺において自家用車の駐停車状況調査を実施しておりますが、送迎のピークとなる19時から20時の間には、最大20台もの車両が駅西口周辺の道路上に駐停車しており、大変危険な状況であることが確認されております。

備中高梁駅前広場の整備計画では、現在西口に集中している送迎車両を東口にも分散させるため、西口だけでなく、東口駅前広場とそのアクセス道路もあわせて整備することにより、混雑の緩和を図ることを目的としております。

右上の「計画平面図」をご覧ください。

西口の駅前広場では、自家用車駐車場は、障がい者用スペース1台分を含む9台分、自家用車のための乗降スペースが計4台分、タクシーの乗降スペースおよびタクシープールも計4台分整備される計画となっております。なお、バスについては現状どおり、北東に隣接するバスセンターでの乗降となります。

今回、都市計画決定する駅前広場の区域の形状及び面積は、交通処理に必要なこれらの施設の数や配置について、高梁の玄関口としての魅力向上、東西連絡通路を活用したバリアフリー化などにも配慮しながら、必要かつ合理的な駅前広場の区域の形状を検討した結果、本案のとおり変更するものであります。

なお、検討に当たりましては、必要とされる施設の数や面積が、当初の都市計画決定の区域の範囲内に収まるかを検討しましたが、区域の形状などから配置が困難であるとの結論に至り、また、駅舎の建て替えによって、線路側に活用可能な空地ができることから、これを有効活用することにより、西側の民地にある土産物店が整備区域から外れ、用地補償費などの縮減も見込めるため、区域を変更する方が合理的であると判断しております。

最後に都市計画の変更の手続きについて、説明させていただきます。

右下の「変更手続き」のフロー図をご覧ください。

今回ご審議いただきます高梁都市計画道路の変更につきましては、昨年の6月23日に高梁市から案の申し出を受け、7月22日から8月4日にかけて都市計画の原案の縦覧を行いました。縦覧者および意見書の提出はありませんでした。このため、公聴会の開催については中止し、原案どおり都市計画の案をとりまとめております。

その後、高梁市への意見聴取、道路や駅前広場の施設管理者との協議を整えまして、昨年12月22日から本年1月13日にかけて、都市計画の案の縦覧を行っております。

この縦覧におきましても、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

本日の都市計画審議会でご承認いただきましたら、来月下旬には都市計画の変更について「公告」を行わせていただきたいと思いますと考えております。

第1号議案の説明は以上でございます。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。

委 員 都市計画決定されて工事期間はいつからいつまでですか。
それからもう一つ、駐車台数20台分が多いのか少ないのかわかりませんが、狭い広いの判断ができず、そのへんの意見はあったのでしょうか。

事 務 局 工事期間は、平成27年3月末に決定公告を行いまして、早ければ駅舎解体後の平成27年6月から27年度中に高梁市が施工する予定です。
駐車場は高梁市の市営となります。
駐車台数は、実態調査をして最大20台程度の滞留があるので、西口

と東口合わせて20台で予定しています。現在は、車は西口へ8割集中しており、西口と東口を合わせて整備することにより交通の分散を図りまして交通処理が上手くいくよう考えています。

委員 駐車台数が多いか少ないか判断できないので質問したのですが。

事務局 駐車台数については、滞留台数の実態調査だけではなく、駅利用者から駅前広場完成後の利用調査を実施して推計しています。

それから、国が出している駅前広場計画指針に基づいて駐車場スペース、広さ、台数を利用者に合わせて算定しています。

会長 ありがとうございます。他にご意見、ご質問はありますか。

委員 整備計画の目的の中に混雑の緩和、そして、二つ目に駅周辺の魅力を向上ということが、うたわれているのですけれども、駅周辺の魅力向上は、この図だけでは計られないのですけれども、交通の混雑の緩和だけではなくて、いわゆる環境、植栽などそういった魅力、歩いてくる人にも車でくる人にも魅力あるもの、そういう環境づくりを配慮して頂ければよいと思います。植栽の状況がわからないもので。

事務局 高梁市からは、部分的には芝生などを計画していると聞いています。山下委員のご意見は高梁市へ伝えて、有効に反映されるようにしていきます。

会長 ありがとうございます。他にご意見、ご質問はありますか。ご意見、ご質問もないようです。

第1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。

各委員 異議なし

会長 ありがとうございます。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。

会長 それでは、第2号議案の審議に入ります。
第2号議案について、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3ページ目をお開きください。

第2号議案は、「株式会社中本屋工務店 産業廃棄物処理施設の敷地の

位置について」であります。これは、産業廃棄物処理施設の設置の許可にあたりまして、倉敷市より、「その敷地の位置について、都市計画上支障がないか」ということにつきまして、県の都市計画審議会への付議依頼があったものであります。

本案件を県の都市計画審議会に付議する理由についてであります。建築基準法第 51 条では、都市計画区域内においては産業廃棄物処理施設等の建築物は「都市計画においてその敷地の位置を決定しているものでなければ新築・増築は出来ない」とされているところであります。ただし、都市計画決定がなされていない場合においては「都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認められた場合は、新築、増築が可能となる」と定められております。

産業廃棄物処理施設の位置を都市計画決定する場合は、県が都市施設として決定するものであります。本案件については、その敷地位置を都市計画決定していないため、特定行政庁である倉敷市から県の都市計画審議会に対し、議案として付議するよう依頼があったものであります。

左下に「産業廃棄物処理施設の建築許可申請」についてのフロー図を示しております。計画者から特定行政庁である倉敷市に対し、敷地の位置が都市計画決定されていない産業廃棄物処理施設の建築許可申請が提出されたことから、市の都市計画審議会での審議を経て、県の都市計画審議会へと付議されており、本日の審議にて、ご承認いただきましたら、倉敷市が計画者に建築許可を出すという流れとなっております。

ご審議いただきます敷地の位置につきましては、右上の位置図に示しておりますように、赤い丸印で示しております倉敷市真備町北部の市街化調整区域であり、用途地域の指定はありません。

右下の「産業廃棄物の処理施設の概要」をご覧ください。

今回、ご審議いただきます施設は、倉敷市真備町の株式会社中本屋工務店が計画している産業廃棄物の中間処理施設であり、敷地面積は 2,128.3 m²でございます。処理する品目は、自社が施工する現場から発生する「木くず」であり、これにつきまして、1 日あたりの処理量が 5 t を越える施設であり、産業廃棄物の処理施設に該当するため、建築基準法第 51 条の対象となる施設となります。

なお、木くずは破碎して「木材チップ」へと加工し、ボイラー燃料として売却される計画となっております。

次に 4 ページ目をお開き下さい。

左側には当該施設の敷地位置の「付近見取り図」および「現況写真」を添付しております。施設は山裾の谷間部に計画されており、直近の民家まで220mの位置となります。また、付近の道路は狭い箇所でも4m程度の幅員を有しております。

右側の「施設配置図」をご覧ください。

赤い枠で囲っている範囲が、今回計画されている産業廃棄物処理施設の敷地の位置であります。破碎処理は自走式破碎機とコンボにより行うため、建築物等の新築はありませんが、運用形態や1日あたりの処理能力から、倉敷市が「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に定める固定式の処理施設と同等であると判断したことから、建築基準法第51条のただし書きに基づき「その敷地の位置が都市計画上、支障がないか」について、審議をお願いいたします。

5ページ目をお開き下さい。

今回の施設が、都市計画上支障がないかどうかをご検討いただくにあたりまして、「都市計画上の観点」として、2つの観点をあげております。

1点目は「当該施設の敷地の位置と既存の都市計画との整合」ということで、敷地およびその周辺の用途地域や都市施設の指定の状況、風致地区や景勝地の有無、さらには学校、病院、公園などの公共施設との位置関係についてであります。

2点目は「都市環境への影響」ということで、新しく施設が稼働することに伴う搬出入の車輛の増加による交通への影響はどうか、また、廃棄物処理法によりまして義務付けられております生活環境影響調査による大気質、騒音、振動、悪臭、水質といった項目に関する影響はどうか、という観点であります。

まず1つめの観点の「敷地の位置と既存の都市計画との整合」についてであります。施設設置を計画しております位置は、用途地域の指定のない市街化調整区域に位置しており、また、当該敷地の周辺には風致地区や景勝地はありません。

学校、病院、公園などとの位置関係についても、左下の図にお示ししておりますように、東側に位置しております小学校とは約1,300m離れており、病院、公園ともそれぞれ1,050m、800mと離れているという位置にあり、いずれも距離的、及び地形的に影響がない位置であります。

よって、既存の都市計画との整合に問題はないと判断しております。

資料の右側をご覧ください。

2つ目の観点の「都市環境への影響」であります。まずは「搬出入車両の増加に伴う交通への影響」について、検討しております。

今回の処理施設へは、申請者である株式会社中本屋工務店の各施工現場からの搬入を予定しております。資料左下の図に茶色の線で示しております。国道486号や主要地方道倉敷美袋線を利用いたしまして、木くずの搬入を行うという計画になっております。

当該施設が稼働することにより増加する運搬車両の台数は、新設破碎機の最大処理能力を基に計算すると、10tトラックで27台、往復で54台、増えるという予測になりますが、主要地方道倉敷美袋線の現況交通量は約7,000台であり、これと比べますと1%以下の増加にしかならないため、廃棄物運搬車両による周辺道路交通への影響は少ないものと考えております。

なお、これは新設破碎機の最大処理能力による計算であり、申請者の計画では、自社の現場から排出されるもののみを処理するため、日処理量は平均3t程度と見込んでおり、申請者が所有する積載量4t未満のトラックでは1日平均2～3台の運搬量となることから、実際の影響は微少であると判断しています。

次に「生活環境影響調査による評価」についてであります。施設が稼働することに伴いまして、大気質、騒音、振動、悪臭、水質汚濁など、周辺環境にどのような影響があるかを、産業廃棄物処理法により義務づけられた生活環境影響調査を行いまして、予測しているところであります。

調査の結果につきましては、資料右側中程以降にとりまとめたものを記載しております。

一つ目の「大気汚染」、主に粉じんではありますが、これについては、散水による粉じんの飛散防止対策を実施し、強風時には作業を控えることなどが計画されており、粉じんの発生は十分に抑制されると考えております。

また、破碎機及びバックホウの稼働による二酸化窒素や浮遊粒子状物質についても予測値が基準値以下となっており、周辺環境に影響はないと考えられます。

次に、騒音、振動についてでございますが、一つ前のページ(4ページ)の左上「付近見取図」をご覧ください。

施設の位置から約 220m 離れたところにある直近の民家は、施設との間に山があることから、より影響が大きいと想定される、施設との間に山がない約 260m 離れた民家の位置で予測計算を行っております。

また、5 ページ目にお戻り下さい。

「騒音」につきましては、52 デシベルと予測されておりました、生活環境の保全上の目標値 55 デシベルを下回る見込みであります。

「振動」につきましても、30 デシベル未満と見込まれておりました、生活環境の保全上の目標値 55 デシベルを下回るものと予測をされているところであります。

また、「悪臭」につきましては、廃棄物は木くずであり、燃やすなど熱を加えるような処理を行わないことから、悪臭が発生するということはありません。

「水質」につきましては、使用する水は粉じんの発生を防止するための散水程度に限られておりました、施設が稼働したことによります影響は、見込まれておりません。また、廃棄物は木くずであるため、降雨時にも集積した廃棄物から有害物質や汚濁物質が流出し公共用水域に影響を与える可能性はないと考えられます。

以上のことから、都市環境への影響につきましても、問題がないものと判断されることから、当該施設の敷地の位置は都市計画上支障がないものと考えております。

なお、今回お諮りをしております施設の設置につきましては、地元関係者の了解も得ているという状況であります。

第 2 号議案の説明は、以上でございます。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。

委 員 倉敷市の都市計画審議会で審議済みで、説明頂いたように都市環境への影響はないということで、安全面では問題ないということですが、安心の観点から確認をさせて下さい。

説明資料 P 4 の現況写真 G, I の山積になっているものがおそらく廃材ですか。写真を見る限り木材ですが、例えば破砕機は木くずで許可をす

るとのことですが、木くず以外のものも処理できそうな気がします。例えば、アスベスト関係などが混じってしまったりしても大丈夫なのか、最後は中本屋工務店を信頼するしかないのか聞かせて頂けると安心です。

事務局 写真にありますのが、おっしゃられたとおり廃材となります。廃材を破砕機にかけて木材チップにしますが、木材チップにならないものについては、仮置きというかたちで他の場所で一時保管しておきまして、最終処分場へ持って行く予定と聞いています。

会長 ありがとうございます。説明の計画ということで、そのように管理するようお願いしたいと思います。他にご意見、ご質問はありますか。

委員 確認なのですが、稼働時間は終日動いている状況で影響調査を考えられているのですか。実際にどれくらい稼働しているのですか。

事務局 この機械の処理能力は1日264tです。中本屋工務店は1日平均3t持ってくるため、1/100以下であり、1日中稼働はしないと聞いておりますが、1日何時間稼働するかは聞いておりません。

委員 処理量が最大までいくことは想定していないのですか。

事務局 はい。

会長 今のところ自家用という計画で伺っておりますので、その範囲で、この程度ということなのだと思います。
他にご意見、ご質問はありますか。ご意見、ご質問もないようです。第2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。

各委員 異議なし

会長 ありがとうございました。ご異議がないようですので、第2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。

会 長 | それでは、第3号議案の審議に入ります。
第3号議案について、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6ページ目をお開きください。

第3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案」についてでございます。

都市計画区域のうち、白地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年に当初指定した規制を変更するため、県都市計画審議会に付議するものでございます。

変更手続きについてでございますが、フローに示してございますように、該当する市から要望を受け、協議や検討を重ね、案を作成したものでございまして、本審議会でご承認いただけましたら、特定行政庁が変更決定し告示するものとなります。

右の図をご覧ください。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、着色されていない白抜きの部分でございます。なお、赤い太線で囲んでございます、岡山県南広域都市計画区域におきましては、用途地域の指定のない区域は、市街化調整区域となっております。

左側をご覧ください。白地域において指定する各建築規制についてでございます。白地域においては、「容積率」「建ぺい率」「高さ」の制限や、「前面道路の幅員に応じた容積率の低減」を指定します。今回の変更対象でございます、「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、指定の基準についてでございます。建築基準法第52条第1項第7号では、用途地域の指定のない区域の容積率について、50%、80%、100%、200%、300%又は400%のうち、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います。

岡山県の指定値の考え方についてでございます。市街化調整区域においては、市街化を促進しない土地利用とするため、低密度に制限する水準である「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。

右側をご覧ください。今回の変更についてでございます。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赤磐市及び浅口市の区域が、今回の変更対象となる土地が属する区域となります。

右下をご覧ください。今回の変更は、市が定める地区計画により、土地利用の方針が明らかとされる区域について、適切な建築規制値へ改めるものでございます。

地区計画とは、市町村が定める都市計画であり、地区の特性に応じたきめ細かい規制を定めるものであり、これを定めることにより、市街化調整区域においても計画的な開発が可能となるものでございます。この度は、赤磐市の「あかいわ山陽総合流通センター地区計画」、浅口市の「浅口工業団地(A 地区)地区計画」の2カ所が変更対象でございます。

7ページをお開きください。

赤磐市の指定図(案)でございます。図中のピンクで着色してございます部分は、用途地域でございまして、用途地域内では、各用途にふさわしい規制が、都市計画により定められています。緑色で着色してございます部分が、いわゆる白地域でございまして、現状では、一律に、100%を指定してございます。

今回の変更は、山陽自動車道の山陽インターチェンジ付近に位置する、黄色で着色した箇所につきまして、容積率を100%から200%へ変更するものでございます。

右の図をご覧ください。今回の変更範囲は、平成22年に定められた、「あかいわ山陽総合流通センター地区計画」の区域の一部でございまして、黄色で着色してございます、流通業務地区及び産業育成地区でございます。

当該地区計画の目標についてでございますが、山陽自動車道の山陽インターチェンジに隣接する交通利便性を生かし、中核流通業務拠点を形成するために地区計画を定め、グローバル社会に対応可能な産業基盤の構築を図ることとされてございます。

地区内の用途は、輸送・保管など流通系の施設や、製品などの研究・開

発の施設といった用途に限定されてございます。

今回の変更理由についてでございますが、東日本大震災以降、社会情勢が変化し、災害の少ない本県への立地を希望する企業が増え、中四国の拠点となる施設のニーズが高まってきていることから、住環境や営農環境に配慮した土地利用を念頭におきつつ、誘致しやすい環境づくりを行うため、容積率を緩和するものでありまして、現在、並行して、市において、地区計画で定める容積率についても変更手続きを進めているところでございます。

8 ページをお開きください。

浅口市の指定図（案）でございます。赤磐市の場合と同様に、緑色で着色してございます部分が、いわゆる白地域でございます。現状では、一律に、100%を指定してございます。

今回の変更は、平成 27 年 3 月に供用開始予定の浅口金光インターチェンジ付近に位置する、黄色で着色した箇所につきまして、容積率を 100%から 200%へ変更するものでございます。

右の図をご覧ください。今回の変更範囲は、浅口市が現在、策定の手続きを進めてございます、「浅口工業団地（A 地区）地区計画」の区域でございます。

当該地区計画の目標についてでございますが、玉島・笠岡道路の「浅口金光 I C」に近接する交通利便性を生かし、健全な工業団地地区を形成するために地区計画を定め、工業団地としての機能増進を図ることとされてございます。地区内の用途は、準工業地域に立地可能な、工場及び工場関連事務所といった用途に限定されてございます。

今回の変更理由についてでございますが、周辺の豊かな自然環境や居住環境と調和を図りながら、市の活性化や雇用の確保のために、先端的ものづくりを目指す企業の誘致による産業拠点づくりを進めるため、容積率を緩和するものでございます。

再度、6 ページへお戻りください。

左下の指定基準をご覧ください。今回変更する区域につきましては、現状では一般基準の容積率 100%を適用してございますが、市町村が、地区計画を定め、インターチェンジ周辺の交通利便性を生かし、区域を限って高度利用を図ろうとするものであることから、個別基準の「将来想定される用途地域の指定の内容による場合」に適合するものと考えます。

いずれの地区につきましても、将来想定される用途地域については、地区計画において「準工業地域」並みの用途規制が計画されています。

なお、県内の市街化区域における準工業地域等の工業系の用途地域におきましては、都市計画で定める容積率の制限は200%に指定されています。

したがって、市街化区域における土地利用との均衡の観点からも、容積率制限200%という規制値は妥当であると考えます。

以上で、第3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えます。

委 員 赤磐市の地区計画の住居地区で、住居地区の前の流通業務地区の容積率が上がるということで、おそらく説明会などを行ったと思われるので、住居地区で何らかの意見が出なかったのでしょうか。普通、目の前に何かできたら嫌だと思えます。説明会などの様子をお聞かせ下さい。

浅口市は、なぜここに工業団地がつくられるのかがわかりません。写真を見ると、まわりは田んぼと思えますが、そのようなものの周りに工業団地をつくって、更に容積率を上げることに田んぼ関係の人たちへ説明会をしていけば、どのような意見が出たのかお聞かせ下さい。また、このあたりは耕作放棄地が多いなど近隣の状況をお聞かせ下さい。

事 務 局 赤磐市の地区計画の容積率緩和について、この地区計画は流通業務地区、産業育成地区、住居地区が一体となった地区計画となっております。地区計画は地区住民がその地区にふさわしいまちづくりのため、住民が主体となって意見を出して適切かどうか議論がなされ計画ができる制度であります。地区計画を定める段階で住民説明、原案縦覧、案縦覧をして地区計画をつくってきております。今回は流通業務地区を200%に変更、それに対して住居地区については現状どおり100%に抑えるということで、この地区計画では、容積率の制限と高さ制限を設けています。それによってある程度高さを抑えられるということで、住民からは高さを更に緩和するという事は、周辺への影響、住居地区に対する圧迫感が懸念されるということで、高さについては抑えつつも、産業振興については最小限緩和を図っていくということで、合意がなされた計画となっております。

浅口市は、まず、なぜこの位置で、この規模でということで、基本的に市街化調整区域で開発が原則的に厳しく制限される区域ということで、浅口市としては産業立地によって地域の活力を維持していきたい

め、適地調査を行っています。まず、市街化区域の中で立地できないか調べており、未利用地をしっかりと把握した上で、未利用地が無いとして、今回インターチェンジ付近で産業立地を図る上では、極めて利便性が高い地域かつ昨今の産業動向により必要最小限の区域として計画されています。

容積率 200%の緩和は、市街化区域では工業系用途は 200%となっており、それを踏まえると 200%に緩和して、誘致しやすい環境づくりが必要として提案がなされています。

周辺の田んぼの状況、耕作放棄地については、事務局では正確に把握しきれておりません。地区計画の区域の中では、緑地は保全されることとなっております。

委員 地区計画がつくられるときの集落、周辺への説明会、意見交換会の意見がわかれば教えて下さい。

事務局 地区計画をつくる時の地元説明会の状況については、県で把握しておりませんが、法に基づく原案縦覧、案縦覧では特段意見が無かったと聞いています。

委員 この件についてはいいとは思いますが、もし何か出来てきた時に、田んぼがすぐ横にあるので、その影響がないかとか、むしろ、農業に関する意見が出ていないことが私はどういうことなのかなと思いましたがで質問させて頂きました。特に位置が谷筋なので、もしかしたら農業関係が困難な状況かなと思います。

それと、県の役割ですけれども、もちろん、各市町村がいちばん地域のことを分かって、いろいろな計画を立てられて、ここに工業団地が必要なんだということで、市町村が決定していると思うのですけれども。県全体として見たときに総合的見地として周辺市町村で工業団地がないかとか、需要供給がないかとか、工業、農業、商業などの地域を配置していく都市計画の中において、これが意義あるものなのか、県の立場、見地として逆に意見を言ったりだとか、ありえると思えるので、今後そういったことを、私たちもですが考えていかないといけないと思います。

会長 特に浅口市の計画は合併以前から、このような課題があると私自身も聞いておりますが、そういった経緯のなかで、この度、容積率の変更でそれを実現しようとしている計画ではないか。それは、県としても以前から承知されているのではないかと思います。先ほどの耕作放棄地に関することも含めまして、臨時委員、専門委員から情報等ありますか？

会長 ご意見もないようです。

おおむね出つくしたようですので、第3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。

各 委 員 異議なし

会 長 ありがとうございます。ご異議がないようですので、第3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。

【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、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153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。