

第153回

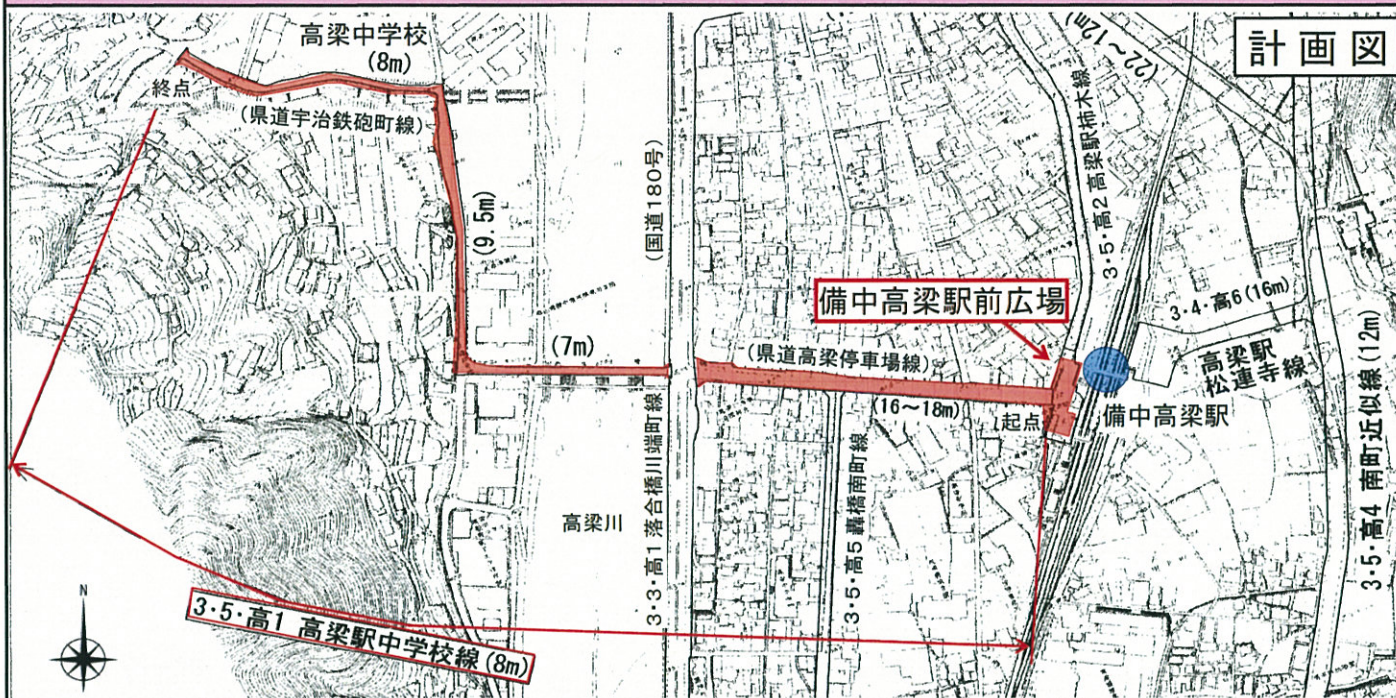
岡山県都市計画審議会

日時：平成27年2月20日（金）14時00分から

場所：岡山県立図書館 2階 多目的ホール

【第1号議案】高梁都市計画道路の変更について①

都市計画決定の経緯



本路線は、高梁川の両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年に都市計画決定され、その後、既設道路の整備による機能の代替などによる変更を経て、現在の計画となっている。
また、本路線の起点部には備中高梁駅前広場(2,000㎡)を設けることも併せて決定されている。

◆ 都市計画決定内容(3-5-高1 高梁駅中学校線)

当初決定	昭和44年5月20日	最終変更	平成26年3月20日
起点	高梁市旭町	終点	高梁市落合町近似砂場
路線延長	1,160m	構造形式	地表式
計画幅員	8.0m	車線数	2車線
備考	駅前広場2,000㎡		

変更理由および変更内容

◆ 都市計画を変更する理由

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および面積では合理的な配置が出来ないとの結論に至り、区域の変更が必要となった。

◆ 都市計画変更内容(3-5-高1 高梁駅中学校線)

起点	高梁市旭町	終点	高梁市落合町近似砂場
路線延長	1,170m	構造形式	地表式
計画幅員	8.0m	車線数	2車線
備考	なお、高梁市旭町に備中高梁駅前広場を設ける 面積約2,200㎡		

変更概要図(備中高梁駅前広場)



【変更内容】

- ・ 備中高梁駅前広場の面積(区域)
現決定:A=2,000㎡ → 変更案:A=2,200㎡ (+200㎡)
- ・ 高梁都市計画道路(高梁駅中学校線)の延長(起点)
現決定:L=1,160m → 変更案:L=1,170m (+10m)

備中高梁駅周辺の整備方針(高梁市都市ビジョン)

◆ 駅周辺におけるまちのもてなし交流拠点の整備

- ・ 安全で円滑な交通処理機能を備えた交通広場の整備
- ・ 交流拠点やイベントスペースなど、駅周辺の交流・情報発信機能の効率的な配置
- ・ 東西連絡通路を活用した駅舎及び駅前広場のバリアフリー化

上位計画等との整合

◆ 高梁都市計画区域マスタープランとの整合

県が定めた高梁都市計画区域マスタープラン(平成24年1月)において、備中高梁駅周辺は「本区域の玄関口としての魅力向上を図るため、備中高梁駅の東西に駅前広場を配置し、東西連絡路を生かした一体的な整備を進める」としており、今回の計画変更はこの方針に適合している。

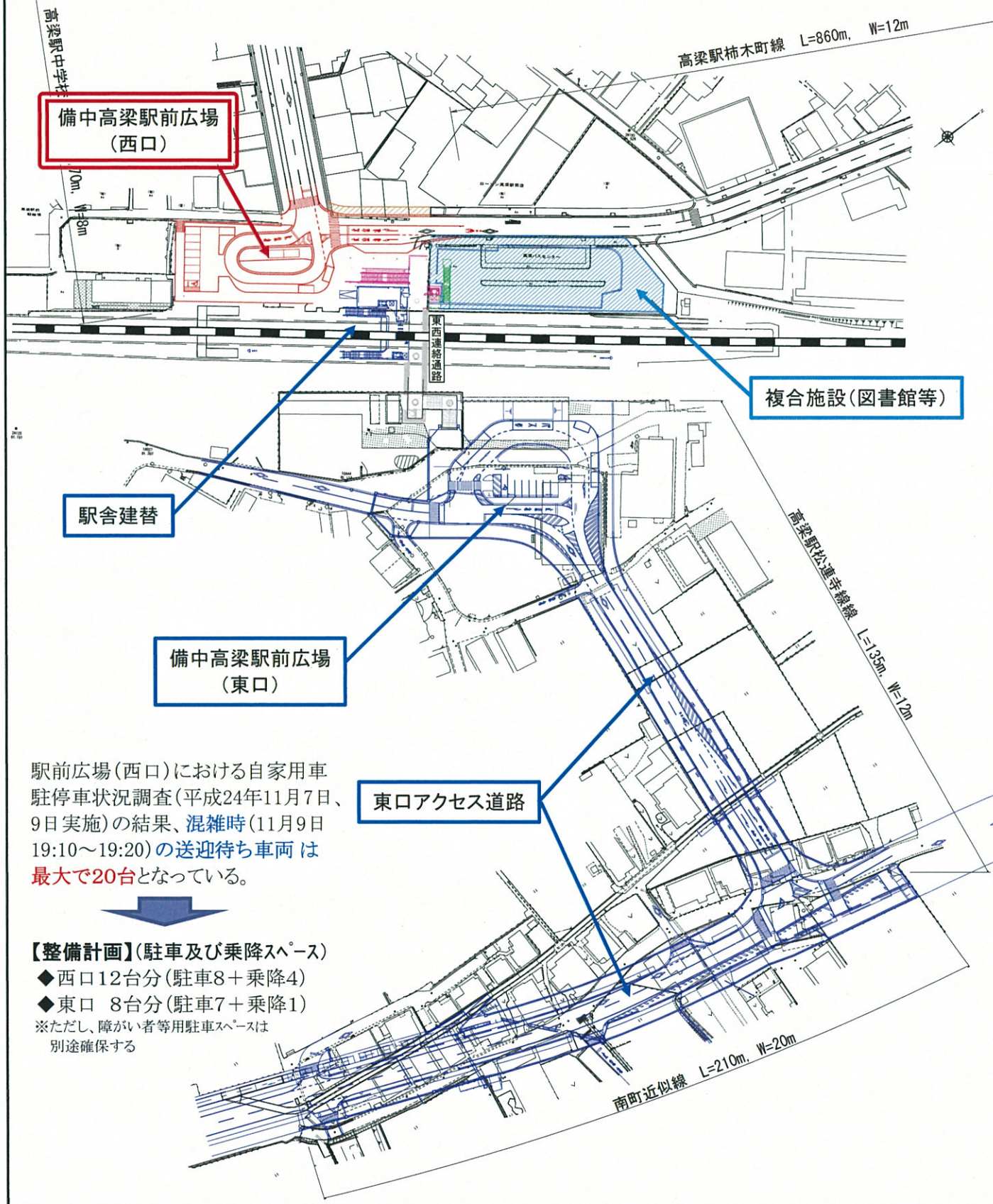
◆ 高梁市の総合計画等との整合

高梁市新総合計画(平成22年3月)において、「駅前の交通の安全確保と利便性の向上」が課題としてあげられ、主要施策項目の展開方針として「備中高梁駅舎と魅力ある駅前広場を整備する」と明記されていることから、市の都市計画の方針と適合している。

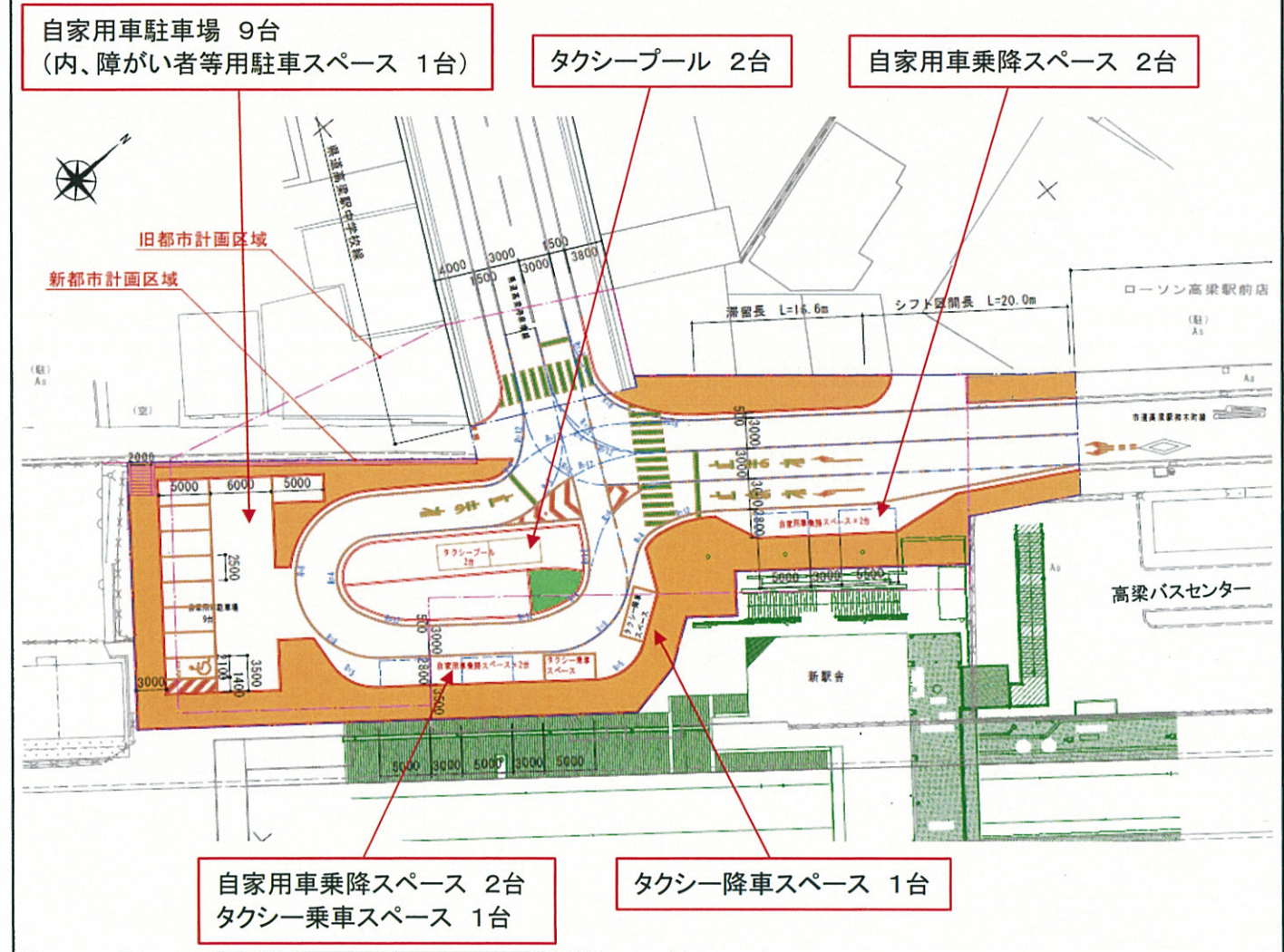
【第1号議案】高梁都市計画道路の変更について②

備中高梁駅周辺の整備計画

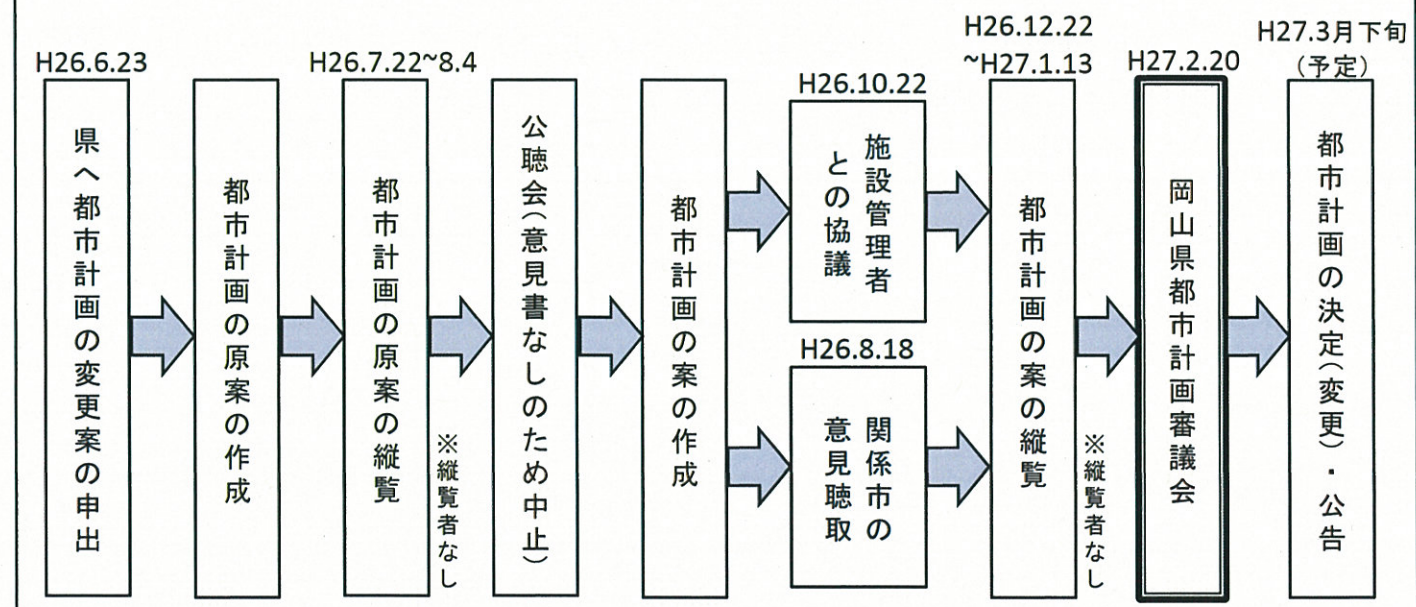
- ◆ 混雑時の交通を東口にも分散させることにより、**混雑の緩和**を目指します。
- ◆ 駅舎の建て替えや複合施設の新設などとあわせて、**駅周辺の魅力を向上**します。



備中高梁駅前広場 計画平面図



都市計画の変更手続き



【第2号議案】 株式会社中本屋工務店 産業廃棄物処理施設(倉敷市)の敷地の位置について①

都市計画審議会に付議する理由

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・増築はできないとされている。

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いる。

本案件は、廃棄物処理法施行令に掲げる産業廃棄物の処理施設であり、県が都市計画を定めるべき都市施設であるが、その敷地位置を都市計画決定していないことから、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る。

○建築基準法(抜粋)

第51条(卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置)

都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会(その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合)又は、当該市町村都市計画審議会(その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合)又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

■その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物とは・・・

○建築基準法施行令(抜粋)

第130条の2の2(位置の制限を受ける処理施設)

第2項 イ 廃棄物処理法施行令第7条第1号から第13号の2までに掲げる産業廃棄物の処理施設

■廃棄物処理法施行令に掲げる産業廃棄物の処理施設とは・・・

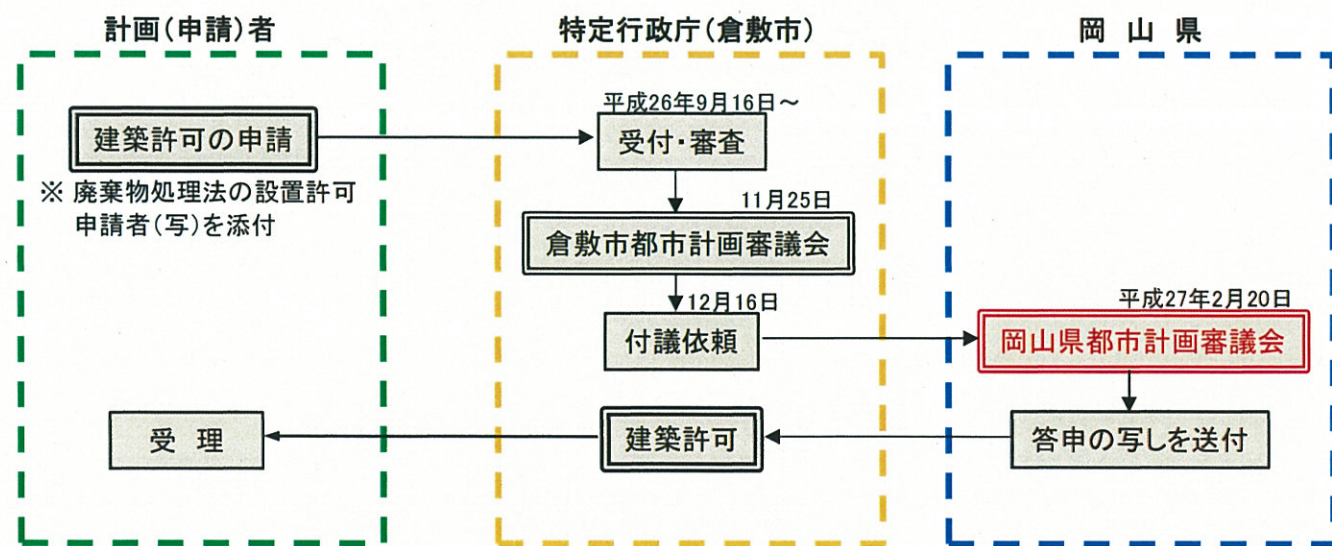
○廃棄物処理法施行令(抜粋)

第7条(産業廃棄物処理施設)

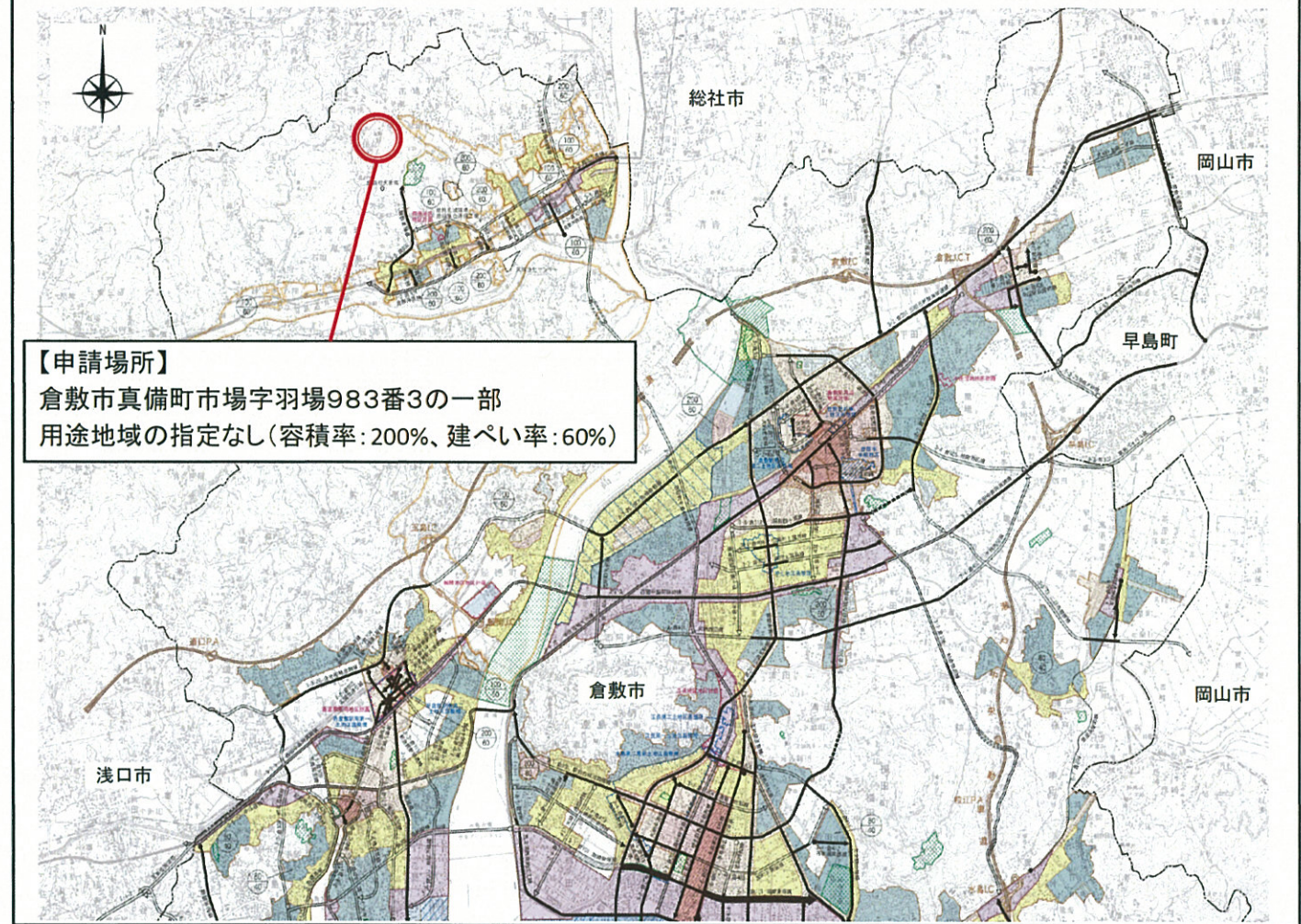
第8号の2 第2条第2号に掲げる廃棄物(木くず)(事業活動に伴って生じたものに限る。)又はがれき類の破砕施設であって、一日あたりの処理能力が5トンを超えるもの

・・・今回施設の処理能力は264t/日であり産業廃棄物処理施設に該当する

【 産業廃棄物処理施設の建築許可の申請フロー 】



敷地の位置



【申請場所】
倉敷市真備町市場字羽場983番3の一部
用途地域の指定なし(容積率:200%、建ぺい率:60%)

産業廃棄物の処理施設の概要

【事業者】

倉敷市真備町尾崎2番地の2
株式会社中本屋工務店 代表取締役 岡田 博幸

【計画施設】

産業廃棄物処理施設(中間処理施設)

【敷地の位置・面積】

倉敷市真備町市場字羽場983番3の一部(敷地面積:2,128.3m²)

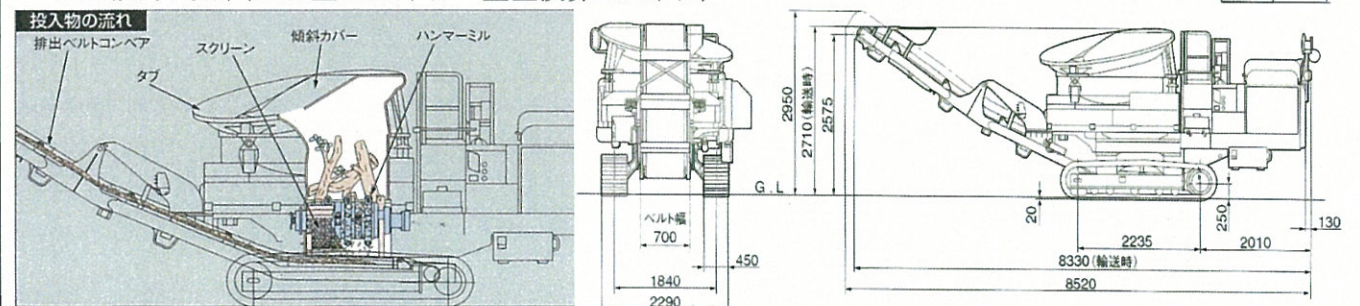
【処理方式等】

処理方式:自走式木材破砕機
処理対象:木くず
処理能力:破砕(処理量480m³/日=重量換算264t/日)

(木材チップ)

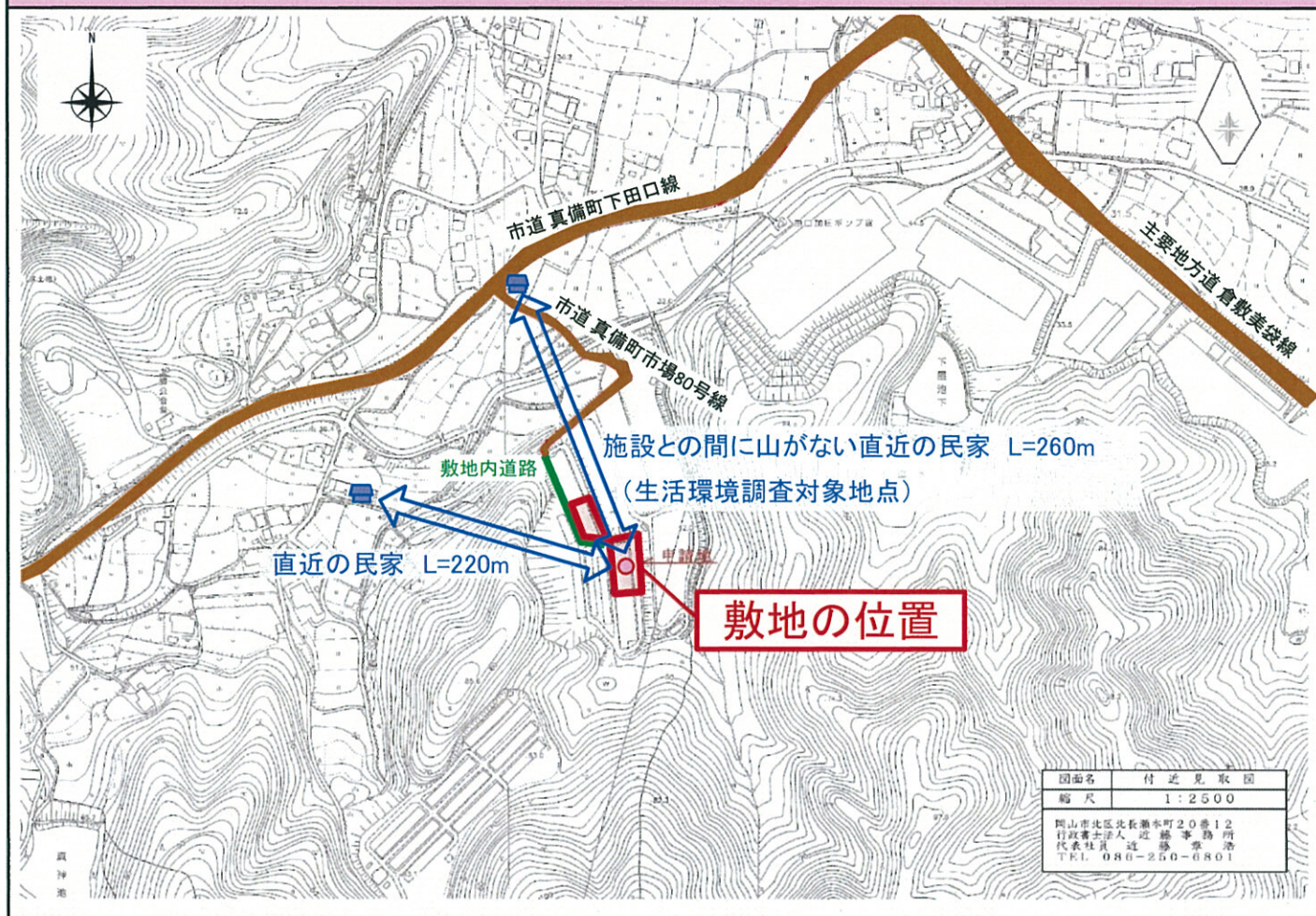


廃木材を木材チップへ加工する
↓
ボイラー燃料として売却
(有価物以外は最終処分場へ搬出)

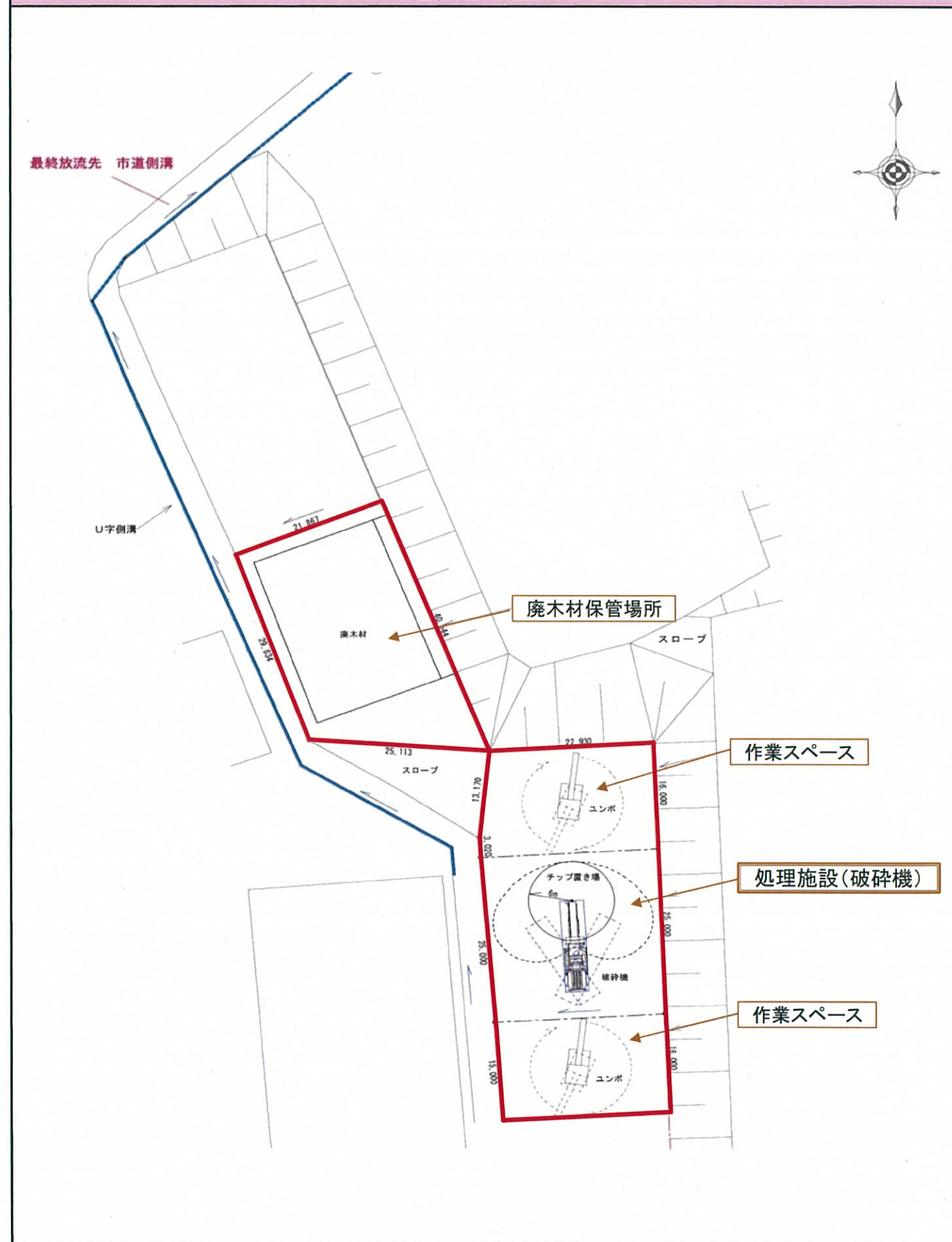


【第2号議案】 株式会社中本屋工務店 産業廃棄物処理施設(倉敷市)の敷地の位置について②

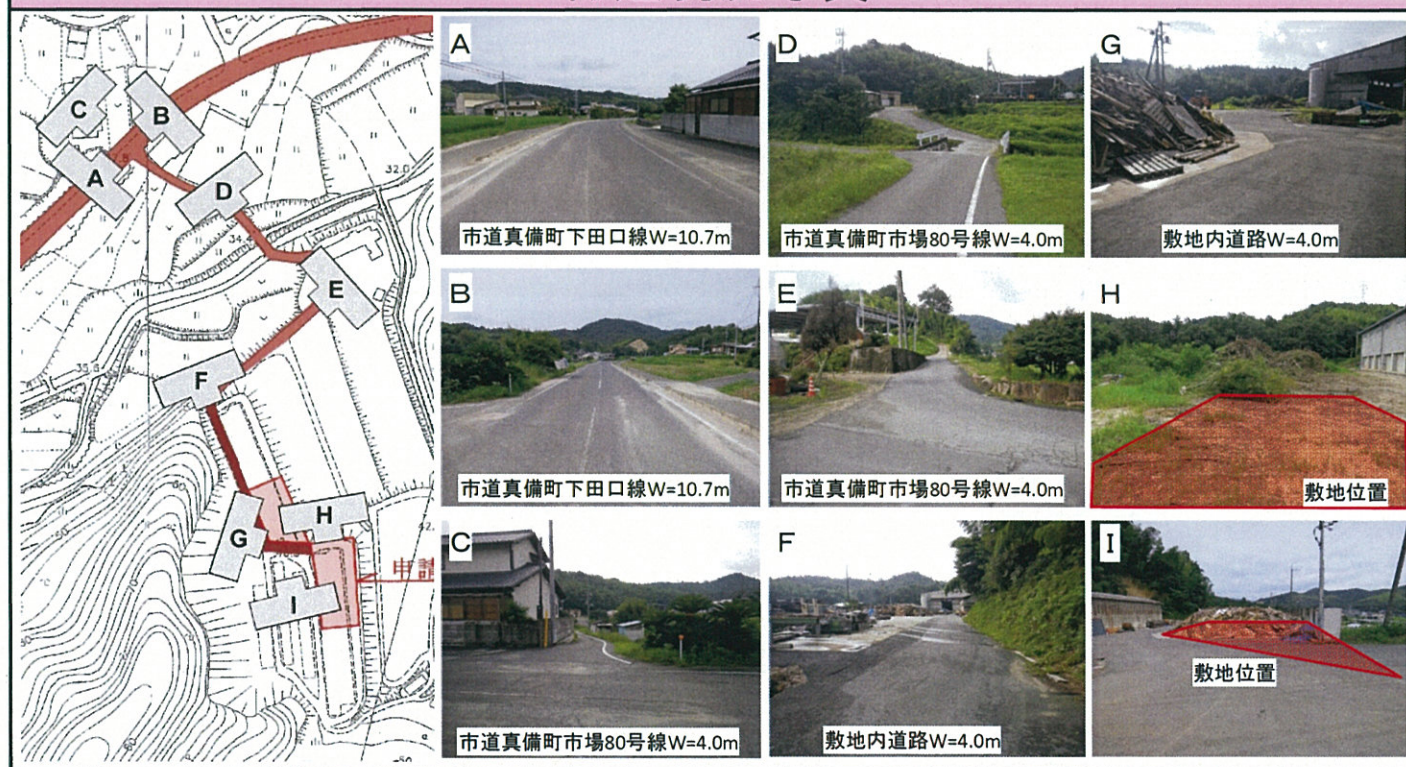
付近見取り図



施設配置図



付近現況写真



【第2号議案】 株式会社中本屋工務店 産業廃棄物処理施設(倉敷市)の敷地の位置について③

都市計画上の観点

- ① 当該施設の敷地の位置と既存の都市計画との整合(土地利用・都市施設など)
 - ・敷地及び周辺の用途地域の指定状況
 - ・風致地区や景勝地の有無
 - ・学校、病院、公園などとの位置関係
- ② 都市環境への影響
 - ・搬出入車両の増加に伴う交通への影響
 - ・生活環境影響調査(廃棄物処理法第15条第3項)による評価・・・大気質・騒音・振動・悪臭・水質

①敷地の位置と都市計画との整合

1. 敷地及び周辺の用途地域の指定状況
当該敷地及び周辺には用途地域の指定はない。
2. 風致地区や景勝地の有無
当該敷地及び周辺には風致地区や景勝地はない。
3. 学校、病院、公園などとの位置関係
当該敷地から直近にある学校、病院、公園などの施設は、いずれも距離的及び地形的に影響がない位置関係にある。

→よって、既存の都市計画との整合に問題はない



②都市環境への影響

1. 搬出入車両の増加に伴う交通への影響
搬出入に関する車両台数は、新設破砕機の最大処理能力(264t/日)を基に計算すると、10tトラックで27台(往復54台)の予想で、計画地周辺の道路における現況交通量(8:00~17:00)6942台に対し増加率1%以下であるため、**廃棄物運搬車両の影響は少ない**ものと判断する。
なお、当該敷地で処理する産業廃棄物は申請者の現場から排出されるもののみであり、日処理量は平均3t程度と見込んでいる。また、申請者が所有する産業廃棄物運搬車両は積載量4t未満のトラックであり、1日平均で2~3台の通行となることから、**実際の影響は微少**であると判断する。

2. 生活環境影響調査による評価
周辺環境については、廃棄物処理法に基づく生活環境調査を実施しており、大気汚染、騒音、振動等について、直近民家(L=260m)付近での予測値はいずれも**基準値以下**(または評価不要)である。

生活環境影響調査とは・・・
産業廃棄物処理法により許可を要するすべての廃棄物処理施設について実施が義務づけられるもので、施設の設置者は、計画段階で、その施設が周辺地域の生活環境に及ぼす影響をあらかじめ調査し、その結果に基づき、地域ごとの生活環境に配慮したきめ細かな対策を検討した上で施設の計画を作り上げていくための事前調査

- (1) 大気汚染(破砕機及びバックホウの稼働による排気ガス)
 - 1) 粉じん
破砕施設設置に伴う粉じんは、施設稼働時には散水を行うことで周辺地域への粉じんの飛散を防止し、強風時の作業を控える等、作業時間への配慮を行うことから、粉じん等が発生する要因及び環境保全対策等から**周辺地域に与える影響は小さい**と評価。
 - 2) 二酸化窒素
基準値を下回っているため、**周囲の環境に影響はない**と考えられる。
(基準:0.04ppm(無風), 0.06ppm(有風))
→ 予測:0.0389ppm(無風時),0.0431ppm(有風時))
 - 3) 浮遊粒子状物質
基準値を下回っているため、**周囲の環境に影響はない**と考えられる。
(基準:1時間の1日平均値0.1mg/m³以下)
→ 予測:0.0345mg/m³(無風時),0.0381mg/m³(有風時))
- (2) 騒音(破砕機及びバックホウの稼働による騒音)
基準値より下回っているため、**周囲の環境に影響はない**と考えられる。施設は点検等を徹底し常に正常な状態で運転を行い、運搬車両は積載量・走行速度の交通法規を遵守する。
(基準:55dB以下 → 予測:52dB)
- (3) 振動(破砕機及びバックホウの稼働による振動)
基準値より下回っているため、**周囲の環境に影響はない**と考えられる。
(基準:55dB以下 → 予測:30dB未満)
- (4) 悪臭(処理する廃棄物からの悪臭)
処理する廃棄物は「木くず」であることから、**処理物から悪臭が発生する恐れは少ない**と考えられる。
- (5) 水質汚濁(施設排水および雨水排水)
使用する水は粉じんの発生を抑制するための散水のみであり、**公共用水域には排水しない**。また、処理する廃棄物は「木くず」であることから、降雨時にも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**と考えられる。

→よって、都市環境への影響は問題ない

結論

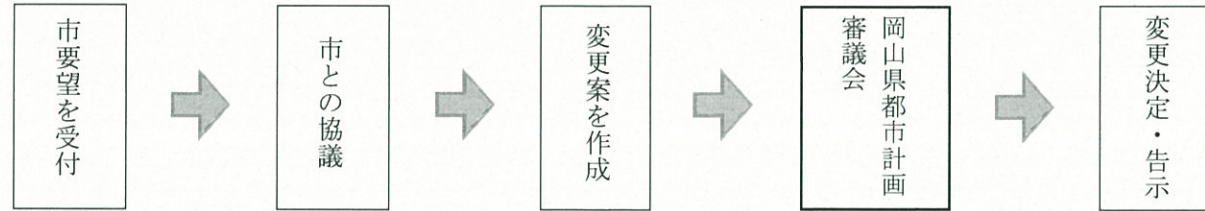
当案件は、その敷地の位置が都市計画上支障がないものとする。

【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について①

建築基準法第52条第1項第7号では、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については、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年に当初指定した規制を変更するため、県都市計画審議会に対して付議するものである。

（指定の変更手続きフロー）



〈白地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、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。

◎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

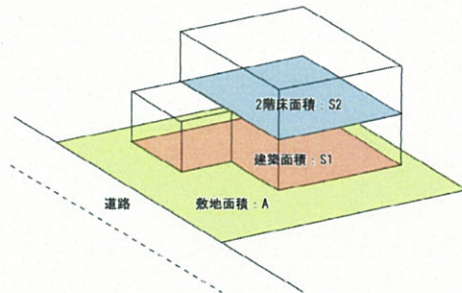
（容積率・建ぺい率とは）

・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

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



〈建築基準法第52条第1項第7号で定める数値〉

用途地域の指定のない区域 容積率：50%、80%、100%、200%、300%又は400%

〈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】

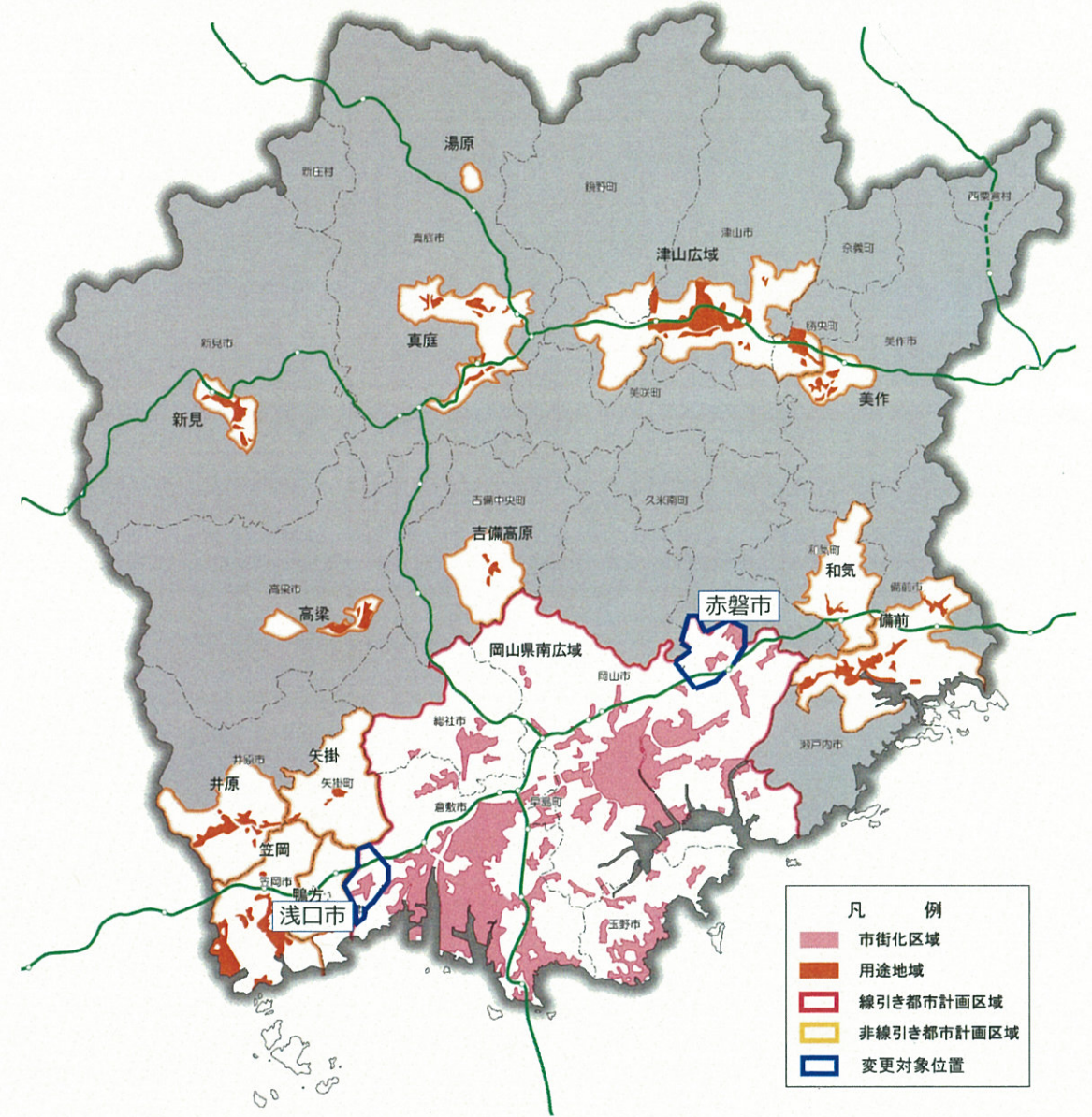
市街化を促進しない土地利用を図るため、又は都市的土地利用が想定されない優良農地や保安林等を保全するために基本とする水準である。

- ・容積率＝100%、建ぺい率50%又は60%（原則、全域を設定）

【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。

- ・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%
- ・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%



岡山県の都市計画区域図(白地区域)

〈今回の変更〉

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。

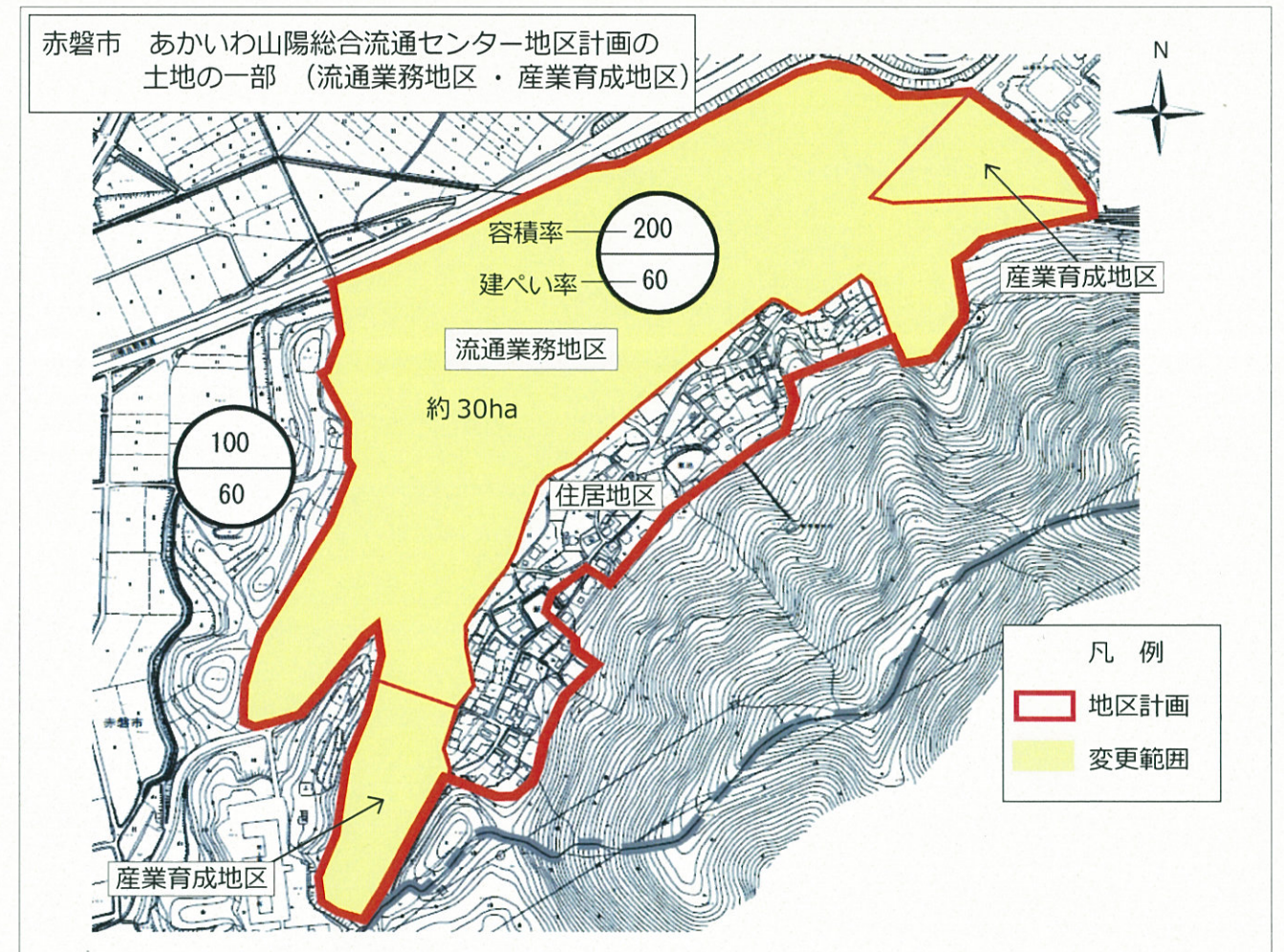
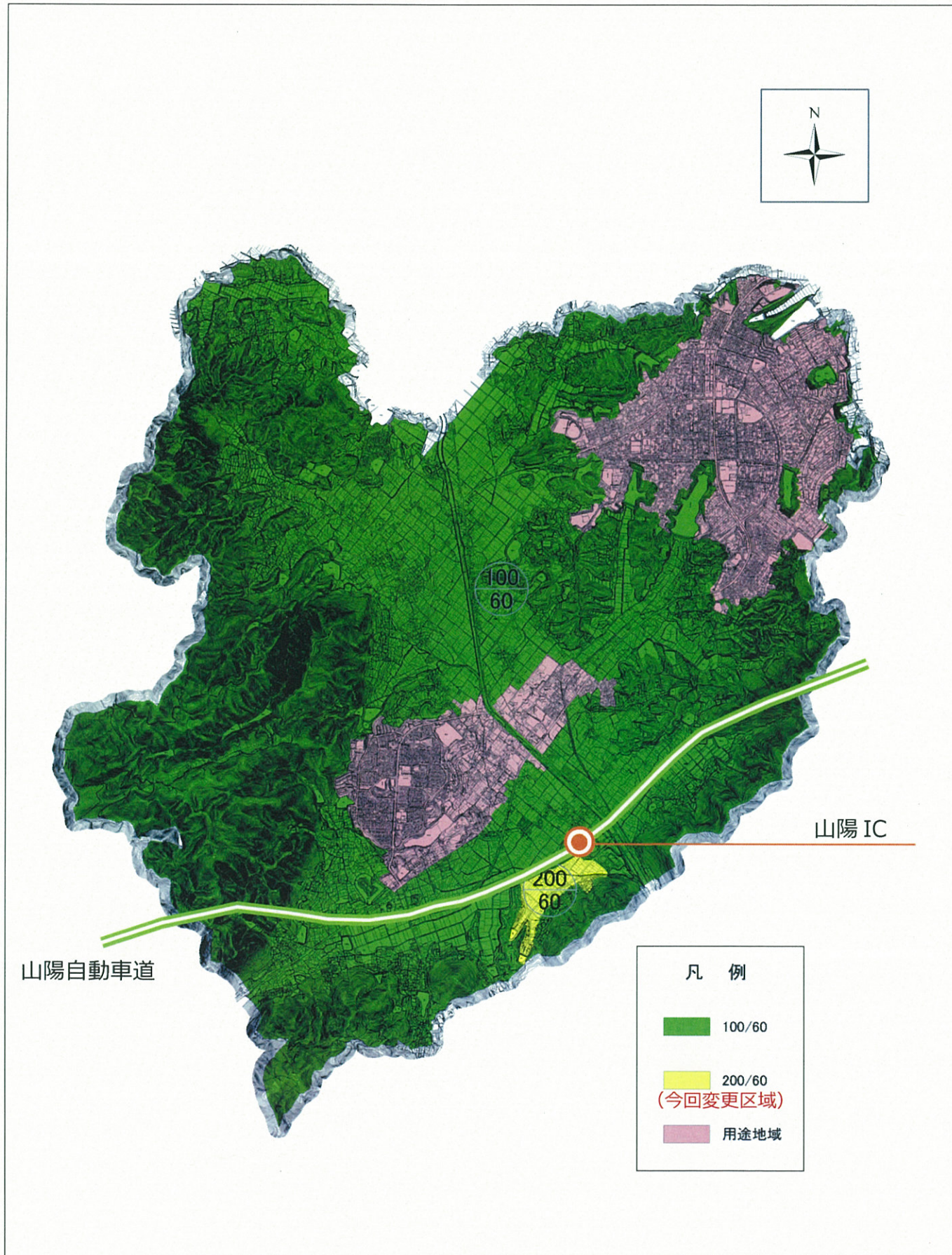
（地区計画とは）

- ・市町村が定める都市計画
- ・地区の特性に応じたきめ細かい規制を定める
- ・市街化調整区域においても計画的な開発が可能

（対象とする地区計画）

赤磐市：あかいわ山陽総合流通センター地区計画
浅口市：浅口工業団地（A地区）地区計画

赤磐市指定図案



出典：国土地理院 地図・空中写真閲覧サービス

〈地区計画の目標〉

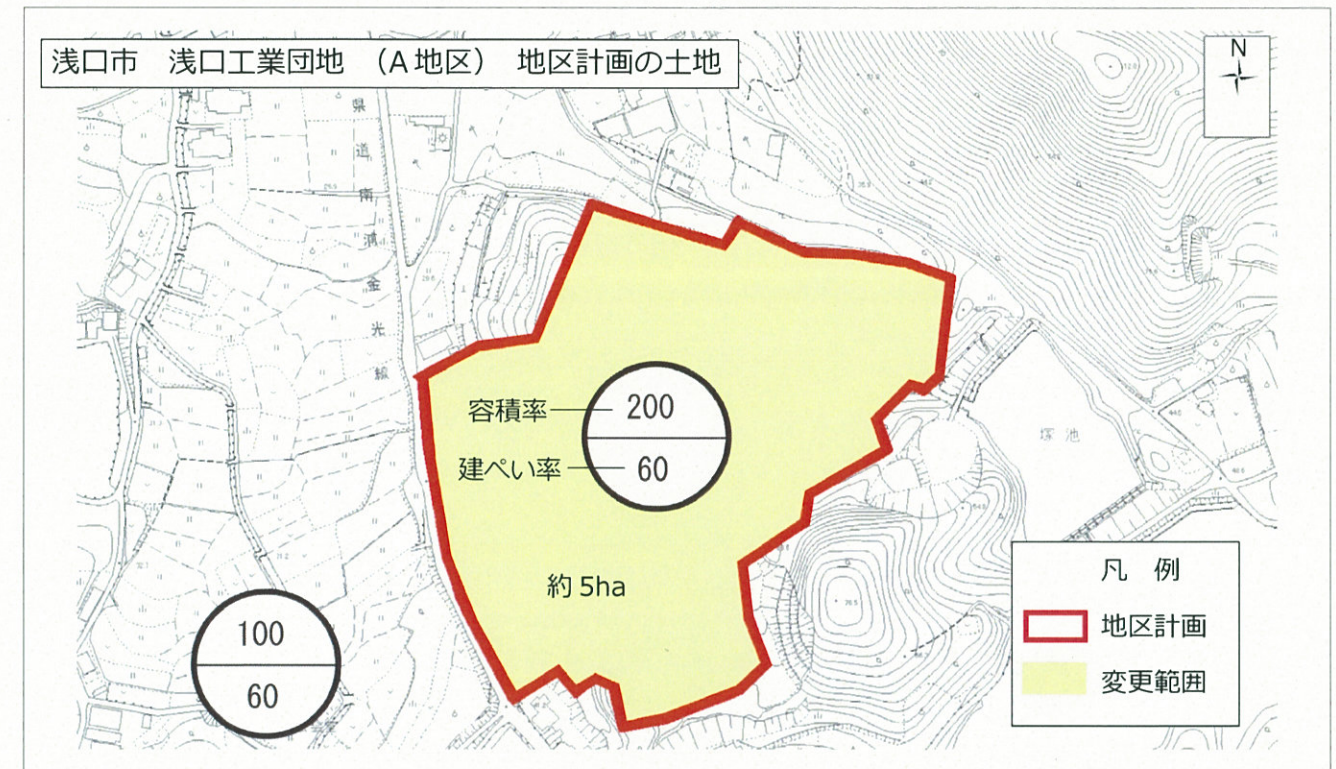
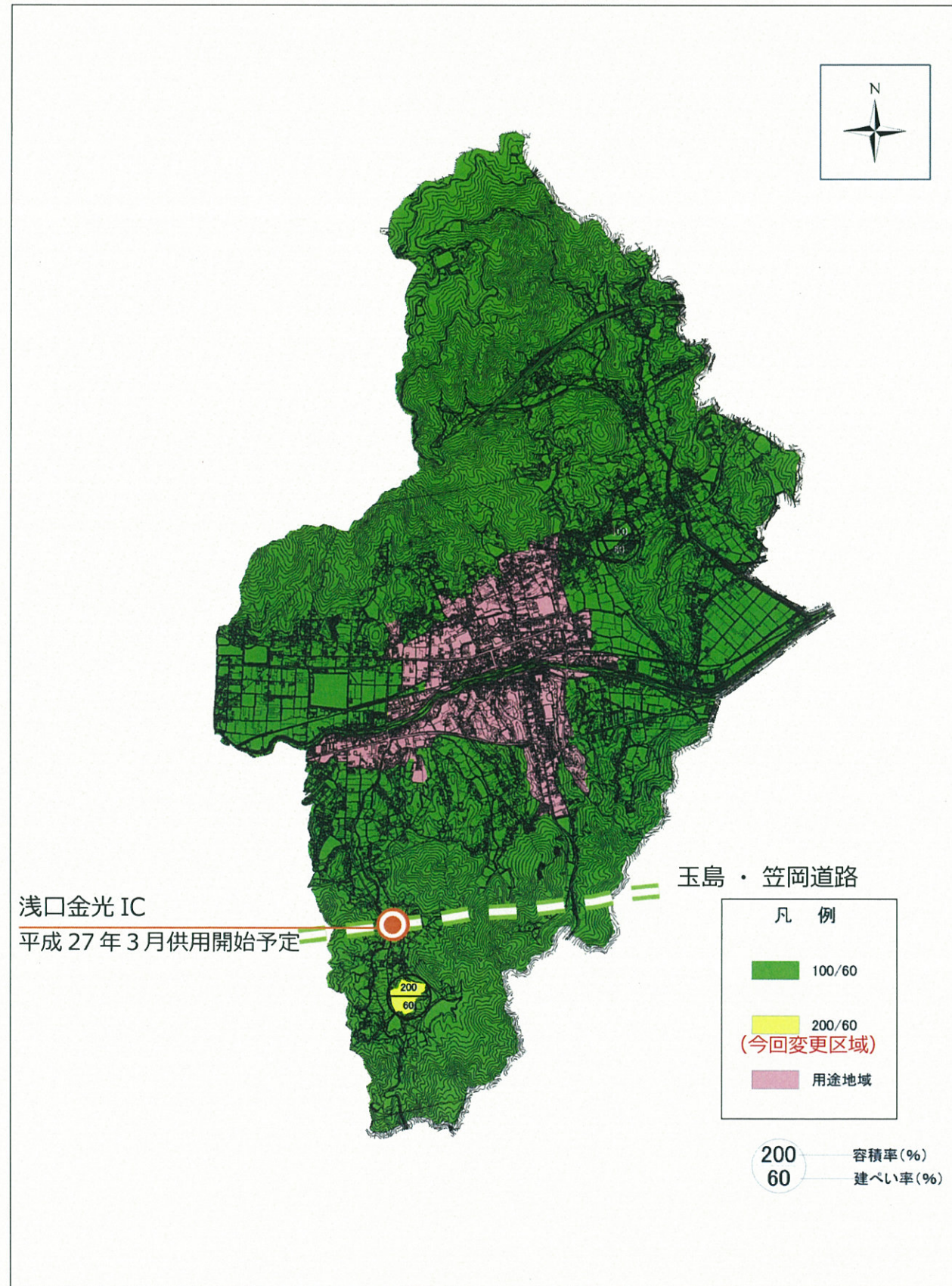
山陽自動車道の山陽ICに隣接する交通利便性を生かし、中核流通業務拠点を形成するために地区計画を定め、グローバル社会に対応可能な産業基盤の構築を図る。

〈用途制限〉

- 流通業務地区：輸送・保管など流通系の施設
- 産業育成地区：農産物など集出荷・販売の施設
製品などの研究・開発の施設
産業振興の施設



浅口市指定図案



写真提供：浅口市

〈地区計画の目標〉

玉島・笠岡道路の浅口金光 IC 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。

〈用途制限〉

工場及び工場関連事務所

