

【 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とうございます。

私は、本日、司会を務めさせていただきます、岡山県土木部都市局都市計画課の岩井と申します。よろしくお願いたします。

はじめに、3点ほど連絡・報告事項がございます。まず、感染症対策についてですが、会議中は適宜出入り口の開放などによる換気をいたします。

次に、地震発生時の行動及び避難経路についてお伝えをさせていただきます。

地震が発生した場合ですが、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、非常口は、そちらの出入り口を出て頂き、非常口の案内に従って進んでいただき、階段で1Fに降りてください。

降りられましたら、すぐ左手のドアから外へ避難してください。

次に、定足数についてですが、本日ご出席いただいております委員及び臨時委員の方は17名中12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(ていそくすう)を満たしていますことをご報告いたします。連絡・報告事項は以上でございます。

それでは、ただいまから「第162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ます。

資料は全部で4種類ございます。

まず、A4版の「第162回岡山県都市計画審議会 議事次第」と書かれた資料、次に、同じくA4版で「議案集」と書かれた資料、A3版で、右上に「説明資料」と書かれた資料、最後に、A3版で「その他資料」と書かれた資料でございます。

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。

ありがとうございます。それでは、開会にあたりまして、都市計画課課長の蜂谷よりごあいさつを申し上げます。

課 長

それでは、第162回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3議案ございます。

第1号議案は「岡山県南広域都市計画区域区分の変更について」でございます。これは、玉島ハーバーアイランドの公有水面埋立事業が完了した区域を市街化区域に編入するものでございます。

第2号議案は、第1号議案に関連しまして同区域を臨港地区に指定するものでございます。

第3号議案は、「都市計画区域のうち用途地域の指定がない区域（白区域）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」でございます。これは、早島町が定める地区計画により、土地利用の方針が示された区域について、容積率の限度を変更するものでございます。

また、全ての議事終了後に、「その他」としまして、最近の都市計画行政等についてご報告させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、それぞれ幅広い見地から、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

続きまして、次第の2の委員の皆様のご紹介に入ります前に、今回、審議会委員の任期満了に伴いまして、委員が改選となっておりますので、このことについてご報告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ページ目の「委員名簿」をご覧ください。

令和4年12月1日に、本審議会の委員として15名の方、同じく臨時委員として2名の方に、ご就任をいただいております。

委員の任期につきましては、岡山県都市計画審議会条例第3条第2項におきまして、2年と規定されておりますので、任期は、令和4年12月1日から、令和6年11月30日までの2年間となります。

委員の皆さま、何卒よろしくお願いいたします。

それでは、委員名簿に従い、委員の皆さまをご紹介させていただきます。

はじめに、学識経験者としてご就任をいただきました、

岡山県商工会議所女性会副会長の干田恵様でございます。

岡山大学自然生命科学研究支援センター教授の多田宏子様でございます。

岡山県建築士会会長の塩飽繁樹様でございます。

岡山県消費生活問題研究協議会会長の中里房子様でございます。

岡山大学学術研究院環境生命科学学域教授の橋本成仁様でございます。

本日は、所用のためご欠席との連絡をいただいております。

岡山弁護士会弁護士の猪木健二様でございます。

岡山県立大学デザイン学部建築学科准教授の西川博美様でございます。

本日は、所用のためご欠席との連絡をいただいております。

岡山大学学術研究院環境生命科学学域准教授の氏原岳人様でございます。

す。

岡山県立大学保健福祉学部看護学科教授の森永裕美子様でございます。
続きまして、関係行政機関からご就任をいただきました、
農林水産省中国四国農政局長の山本徹弥様でございます。

本日は、代理で、農村振興部農村計画課課長の小澤雄太様にご出席を
いただいております。

国土交通省中国地方整備局長の森戸義貴様でございます。

本日は、代理で、企画部事業調整官の高口敏弘様にご出席をいただい
ております。

続きまして、市町村の長を代表してご就任をいただきました、
備前市長の吉村武司様でございます。

続きまして、県議会からご就任をいただきました、
岡山県議会議員の高橋戒隆様でございます。

本日は、所用のためご欠席との連絡をいただいております。

同じく、岡山県議会議員の小倉弘行様でございます。

続きまして、市町村議会の議長を代表してご就任をいただきました、
岡山市議会議長の 和氣 健様でございます。

本日は、所用のためご欠席との連絡をいただいております。

続きまして、臨時委員としてご就任をいただきました、
岡山県農業会議副会長の矢谷光生様でございます。

本日は、所用のためご欠席との連絡をいただいております。

岡山県警察本部交通部長の松田秀生様でございます。

本日は、代理で交通規制課次長の吉本和人様にご出席をいただい
ております。

最後に、専門委員の筋野晃司、岡山県土木部長でございます。

同じく専門委員の長尾 俊彦、岡山県土木部都市局長でございます。

【 3 会長選任 】

司 会 続きまして、次第3の会長の選任についてでございますが、審議会条例第
6条に、会長は「学識経験のある者として任命された委員のうちから、委員
の選挙によりこれを定める」と規定されております。

委員の皆様、いかがでしょうか。

委 員 建築に関するご経験が豊富で、3期目を迎えておられます塩飽委員に、ご
就任をいただいておりますでしょうか。

(委員：異議なし)

司 会 塩飽委員、お引き受けいただけますでしょうか。

委 員 はい、分かりました。

司 会 | ありがとうございます、塩飽委員が会長に選任されました。
それでは、塩飽委員、会長のお席にお移り下さい。

【 4 議 事 】

司 会 | これより、次第4の議事に入らせていただきます。
議事の進行は、審議会条例第7条の規定によりまして、会長にお願いいたします。
塩飽会長、よろしくをお願いいたします。

(1) 常務委員の指名

会 長 | それでは、議事の1番目、「常務委員の指名」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、多田委員、橋本委員、猪木委員、西川委員、氏原委員、森戸委員、高橋委員に、私を含めた8名で組織したいと考えております。
本日ご欠席の委員の方々には、後日、お引き受けいただけるか確認させていただきます。

(2) 署名委員の指名

会 長 | 続きまして、議事の2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す。
今回は、干田委員と、森永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。

(3) 公開・非公開の採決

会 長 | 次に、議事の3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。
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でございます。
今回の審議案件は、先ほどご紹介がありましたとおり、全部で3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 | 岡山県土木部都市局都市計画課の内田でございます。
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することとします。

会 長 また、本日の審議会中の撮影・録音についてですが、撮影・録音を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・録音を許可することとします。

(4) 議案の審議

会 長 それでは、議案の審議に入ります。
第1号議案と第2号議案につきましては、関連する議案となりますので、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 都市計画課の「内田」でございます。よろしくお願いいたします。
それでは、座って説明をさせていただきます。
A3横の説明資料の1ページ目をお願いします。
第1号議案の「岡山県南広域都市計画区域区分の変更」、及び第2号議案の「岡山県南広域都市計画臨港地区の変更」でございます。
以上の2議案をあわせ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ます。
区域区分、いわゆる線引きでございますが、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を定めるものでございます。
次に、地域地区でございますが、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で、用途地域や特別用途地区などがございます。

今回の案件は、図の1段目にございます区域区分及び、下から1段目の枠内にあります地域地区のひとつである、臨港地区の変更を行うものでございます。

なお、上から2段目にございます、用途地域の変更につきましては、決定権者である倉敷市において、同時進行で手続きを進めているところでございます。

左下、区域区分及び臨港地区とはをご覧下さい。

まず、第1号議案であります、区域区分についてご説明いたします。

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。

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でございます。

続きまして、第2号議案であります、臨港地区についてご説明いたします。

臨港地区とは、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ものでございます。

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ります。

本県におきましては、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によりまして、臨港地区内の用途制限を行っております。

また、指定の手続きについてであります、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き定めるものであり、国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾に係る臨港地区は、県が決定するものとなっております。

今回、変更対象となる水島港は、国際拠点港湾ですので、県が行うものでございます。

右上、位置図をご覧下さい。

今回の議案の位置についてご説明いたします。

図中に赤い四角で囲っております、倉敷市の水島港におきまして、新たに公有水面埋立事業が完了した地区を、市街化区域及び臨港地区に指定するものでございます。

水島港の概要についてですが、水島港は、岡山県が管理する港湾であり、昭和37年に開港しております。

平成15年に特定重要港湾に指定され、その後、平成23年に港湾法の改正に伴い、国際拠点港湾に変更されております。

右下、玉島ハーバーアイランドの経緯をご覧ください。

今回の変更地区を含む玉島ハーバーアイランドですが、昭和62年に公有水面埋立事業に着手し、その後、事業が完了した区域について、順次、市街化区域への編入及び臨港地区の指定を行っております。

図の下側、青線で囲った範囲の①から⑤は、これまでに、公有水面埋立事業が完了しており、平成16年以降、今回と同様の手続きを順次行っております。

今回の変更地区は、⑥の赤色で示した玉島ハーバーアイランドの先端部分の地区でございますが、こちらにつきましては、次のページで詳しくご説明いたします。

資料2ページをお願いします。

区域区分及び臨港地区の変更箇所をご覧ください。

今回の変更箇所は10.5haで、県による公有水面埋立事業が令和3年2月に完了した地区でございます。

この地区につきまして、物流拠点としての更なる機能充実を図るため、市街化区域に指定し、あわせて臨港地区に指定するものでございます。

なお、この地区につきましては、倉敷市において用途地域の指定手続きを進めており、隣接する用途地域と同じ、工業専用地域、準工業地域の指定がなされる見込みとなっております。

都市計画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いただくにあたりまして、必要な都市計画上の観点についてご説明いたします。

都市計画法第6条の2第3項におきまして、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、いわゆる、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されております。

右上、都市計画区域マスタープランとの整合をご覧ください。

都市計画区域マスタープランの都市づくりの方針といたしましては、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こと、

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こと、

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こと等としていることから、今回の議案と都市計画は整合していると考えております。

また、都市計画区域における、市街化区域のおおむねの規模につきましては、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（令和7年）の市街化区域のおおむねの規模を、26,900haと想定しております。

区域区分及び臨港地区の変更面積をご覧ください。

まず、1の区域区分の変更面積ですが、現在の市街化区域面積は、26,211ha、今回変更する面積は、10.5ha、よって変更後の面積は、四捨五入しまして、26,222haとなり、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である、26,900haの範囲内でございます。よって、市街化区域の面積は都市計画に整合していると考えております。

2の臨港地区の変更面積ですが、現在の水島港臨港地区の面積は、2,643.1ha、今回変更する面積は10.5ha、変更後の面積は2,653.6haとなります。

最後に、都市計画の変更手続きをご覧ください。

区域区分の変更については倉敷市より、また、臨港地区の変更については、港湾管理者である県港湾課より、それぞれ案の申し出を受けたことから、手続きの流れの一番左になります、

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令和4年1月7日から21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の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の関係市町への意見聴取を行っております。

⑤の「関係機関との協議」ですが、政令市を含む都市計画区域での都市計画の変更については市長と協議を行うこととなっておりますので、岡山市に対し協議を行い、特に意見はございませんでした。

また、⑥の関係市町への意見聴取として、倉敷市に対しまして意見聴取を行い、こちらも特に意見はございませんでした。

次に、⑦の都市計画の案の縦覧を12月に行い、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定といたしましては、本審議会におきまして、本日ご承認をいただきましたら、⑨の国土交通大臣の同意協議の申請を行い、大臣の同意を得たのち、今年度末を目途に、⑩の都市計画の変更、告示を行う予定としております。

以上で、第1号、第2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。

(委員：意見なし)

会 長

ご意見、ご質問もないようです。

第1号議案と第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。

(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1号議案と第2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。

続きまして、第3号議案の審議に入ります。

第3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

資料の3ページ目をお願いします。

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あります。

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年に当初指定した区域内のうち、早島町の一部の区域について、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ため、県都市計画審議会に付議するものでございます。

指定の変更手続きについてであります。該当する市町村から要望を受け、協議や検討を重ね、案を作成したものでありまして、本日の審議会でご承認いただけましたら、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。

建築規制値及び適用区域の変更箇所をご覧ください。

本県における白地区域は、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、赤い線で囲んでいます。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。

今回の変更については、図の下側の斜線でハッチしてあります。早島町の地区計画の変更に伴うものであります。

こちらが今回の審議会でご諮っていただく内容となります。

次に右側の建築規制の概要をご覧ください。

1の白地区域における各建築規制についてであります。

白地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、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ものでありまして、容積率とは、延べ床面積の敷地面積に対する割合であります。

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ありまして、建蔽率とは、建築面積の敷地面積に対する割合であります。

次に、Cの高さ制限についてであります。

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あります。

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、建物の高さを制限するものでありまして、1.25又は1.5のうち、土地利用の状況等を考慮し、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、20m又は31mを加えた高さ、建物の高さを制限するものでありまして、1.25又は2.5のうち、土地利用の状況等を考慮し、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あります。

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あります。

次に、2の特定行政庁が指定する容積率、建蔽率の数値についてであります。

白地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。

資料の4ページをお願いします。

地区計画の変更として早島町の区域についてであります。

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あります。

岡山県の指定値の考え方については、市街化調整区域における容積率・建蔽率には、一般基準と個別基準があります。

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、個別基準については、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、建蔽率の水準であります。

個別基準には2つのパターンがありまして、

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いては、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についてであります。

地区計画の変更は、別途、早島町が都市計画の変更手続きを行っておりますが、参考に説明させていただきます。

計画書のうち、変更となる箇所は赤囲いしております、区域の面積が9.8haから10.1ha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おりません。

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いて、容積率を一般基準の100%から個別基準の200%に変更するものであります。

右側をご覧ください。

白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であります。

上側が変更前の地区計画の区域を示しており、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あります。

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あります。

また、令和元年の地区計画区域の変更にも際しても変更区域について、同様の考え方により、第159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あります。

次に下側をご覧ください。

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と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%に変更するものであります。

参考であります。今回、地区計画を変更した理由ですが、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おります。

また、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ります。
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お願いいたします。

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ひます。

委 員 関連する都市計画の方針との整合性の確認について、都市計画区域マスタープランや早島町都市計画マスタープランとの整合もあると思ひますが、そのあたりの整合性の確認はどのようになっていますでしょうか。

会 長 ただいまの件について、事務局の方から何か説明がありますか。

事務局 当該地区の地区計画に関しまして、岡山県南広域都市計画区域マスタープランや早島町都市計画マスタープランとの整合がとれていると考えております。

委 員 分かりました。

会 長 他にご意見、ご質問はございませんか。
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。

(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3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。
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。

【 5 その他 】

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。
それでは、次第の5その他としまして、最近の都市計画行政等についてご報告をさせていただきます。

事務局 それでは、事務局より最近の都市計画行政等についてご説明いたします。
その他資料の1ページ目をお願いします。
まず、資料左上の都市計画法、都市再生特別措置法の改正・施行をご覧ください。
近年では、毎年のように全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生

しており、本県におきましても、平成30年7月豪雨により河川の氾濫や土砂災害が発生しており、災害のリスクが明らかとなりました。

このような頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、都市計画法や都市再生特別措置法などが改正・施行され、災害ハザードエリアにおける開発抑制など総合的な対策が盛り込まれております。

資料のイメージ図の左に四角囲みで記載しておりますが、災害ハザードエリアにおきまして開発が抑制されるよう、開発許可制度の見直しなどの改正が行われた都市計画法と都市再生特別措置法が令和4年4月に施行されました。

災害ハザードエリアとは災害レッドゾーンと災害イエローゾーンの総称であり、災害レッドゾーンには災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域などが該当し、災害イエローゾーンには土砂災害警戒区域や浸水想定区域などが該当します。

これまで、災害レッドゾーンでは、分譲住宅や賃貸住宅など自己以外の居住の用に供する住宅や、貸オフィス、貸ビル、貸店舗、貸倉庫など自己以外の業務の用に供する施設の開発はできませんでした。

見直し後は、さらに、自社オフィス、自社ビル、スーパーやコンビニなどの自社店舗、病院、工場など自己の業務の用に供する施設の開発も、原則禁止されることとなりました。

また、市街化を抑制する区域である市街化調整区域におきまして、災害イエローゾーン、災害レッドゾーンについて、自己用住宅の建築のための開発行為が厳格化されております。

本県におきましても、災害イエローゾーンについて、いわゆる50戸連たん制度による開発許可の厳格化に向けた条例改正が令和3年12月に行われ、令和4年4月に施行されたところであります。

続きまして、資料のイメージ図の右に記載しております、立地適正化計画の強化についてであります。資料左下の、立地適正化計画の概要をご覧ください。

立地適正化計画とは、急激な人口減少社会において、持続可能な都市として居住者の生活を支えていけるよう、都市の構造を見直しコンパクトなまちづくりを推進するために市町村が作成する計画でございます。

平成26年の都市再生特別措置法の改正に伴い、市町村の都市計画マスタープランの一部として作成できるようになっております。

この立地適正化計画では、都市の居住者の居住を誘導すべき区域である居住誘導区域、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域である都市機能誘導区域、居住や都市機能増進施設を誘導するための施策や事業などを記載することとなっております。

左上の改正・施行の概要において、イメージ図の右の、立地適正化計画の強化（防災を主流化）をご覧ください。

立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外することや、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める防災指針に関する事項を作成することが、都市再生特別措置法に盛り込まれ、それぞれ令和3

年10月と令和2年9月に施行されております。

続きまして、その下の、災害ハザードエリアからの移転の促進をご覧ください。

災害ハザードエリアから安全なエリアへ住宅や施設の移転を促進することを目的とし、市町村が防災移転支援計画を作成する制度が設けられ、令和2年9月に施行されました。

併せて、防災集団移転促進事業に係る戸数要件が緩和されるなどの国の予算措置の拡充がなされております。

資料の左下の立地適正化計画をご覧ください。

平成26年の法改正以降、現在、県内の市町では、高梁市、津山市、総社市、笠岡市、岡山市、倉敷市、新見市、備前市の8市町で作成済みで、このうち高梁市、倉敷市、新見市、備前市については防災指針を含んだものとなっております。

また、早島町においては立地適正化計画に準じた都市構造再編計画を作成しております。これを含めると9市町が作成済みとなっております。

その他の市町では、赤磐市、真庭市、矢掛町が現在作成中であり、赤磐市、矢掛町は今年度末の完成を目指して作成に取り組んでいるところであります。

資料の右の都市計画基礎調査をご覧ください。

都市計画基礎調査は、都市計画の策定とその実施を適切に遂行するため、都市の現状や都市化の動向などを調査するものであり、都市計画法の規定により、都道府県がおおむね5年ごとに実施するとされております。

具体的な調査項目については資料の表にお示ししておりますが、大きく分類しますと人口、産業、土地利用、交通などがあります。

調査結果の一例としまして、岡山駅周辺における土地利用現況の例をお示ししております。

左の図は平成24年度の現況で、駅の南側には、橙色の横縞で表示されたまとまった未利用宅地がありました。

それが、5年後の平成29年度には、右の図のように桃色で表示された商業用地に変わっており、一方で、橙色の横縞で表示された空き地などの未利用宅地が点在して増えた地点もあります。

最後に、資料の右下の今後のスケジュールであります。

令和4年度と5年度の2箇年をかけて、県内の都市計画区域全域で都市計画基礎調査を実施し、その結果を用いまして、令和6年度には現行の都市計画区域マスタープランの改定に向けた検討を行い、令和7年度から都市計画区域マスタープランを改定する都市計画決定の手続きを進めてまいりたいと考えております。

以上で、最近の都市計画行政等についての説明を終わります。

司 会

ありがとうございます。それでは、最近の都市計画行政等についてのご報告を終わります。

【 6 閉 会 】

司 会 以上をもちまして、予定しております案件は全て終了いたしました。委員の皆さま、この他に何かございますでしょうか。

(委員：意見なし)

司 会 ありがとうございます。それでは、これをもちまして第162回岡山県都市計画審議会を閉会いたします。
皆さま、本日は、誠にありがとうございました。