

岡山県南広域都市計画区域区分の変更

変更理由書（案）

岡山県南広域都市計画区域において、昭和46年9月に区域区分の当初決定を行い、その後、昭和54年8月、昭和61年4月、平成6年4月、平成16年5月及び平成25年3月の定期的な見直しとともに、平成26年3月、平成28年3月、平成30年3月、令和2年4月、令和4年11月、令和5年3月及び令和6年12月に見直しを行っている。

区域区分制度は、これまでも無秩序な市街地の拡大の防止等に効果を発揮してきたところであるが、都市を取り巻く近年の社会経済情勢は、本格的な人口減少・超高齢社会の到来や、厳しい財政制約など大きな変革期を迎えている。

そのため、地域の拠点に都市機能と公共サービスを集積させ、公共交通を軸とした集約型都市構造の実現を目指すことが必要となっている。

こうした状況や、都市計画法第6条に基づく都市計画基礎調査の結果を踏まえ、岡山県南広域都市計画区域マスタープランの見直しを行い、平成37年（令和7年）を目標年次とした市街化区域の概ねの規模を定めている。

本区域は、現に市街地を形成している区域に接続して現に市街化しつつある土地の区域であり、立地適正化計画に準ずる早島町都市構造再編計画に、市街化区域への編入を検討し、役場周辺及び駅周辺のポテンシャルを活用できる適正かつ計画的な土地利用を行うことが位置付けられているとともに、町が地区計画を定め、都市機能の維持・増進と良好な住環境の形成が図られることが見込まれ、計画的な市街地整備の実施見通しが確実となっている。

本見直しにおいて、早島町役場周辺及び早島駅周辺を市街化区域へ編入することは、岡山県南広域都市計画区域マスタープランの「集約型都市構造の実現を目指した都市づくり」に掲げる「立地適正化計画等に基づき、公共交通の利便性が高い区域等、持続可能な都市づくりを推進する上で真に必要な区域については、市街化区域へ編入する」こと、「秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」に掲げる「集約型都市構造の実現または産業の振興を図るうえで、計画的な市街地整備を行うことが必要な地区については、その整備の見通しが明らかになった段階で、関係機関との調整を行い、必要に応じ市街化区域への編入を行う」ことと整合していることから、区域区分の変更を行うものである。

(1) 市街化区域編入箇所

番号	市町名	地区名	面積 (ha)	変更理由	想定用途地域 (容積率/建ぺい率)
県1	早島町	前潟	約 19.8	現に市街地を形成している区域に接続して現に市街化しつつある土地の区域であり、町が地区計画を定めることが確実で、計画的な市街地整備の実施見通しが確実となっているため。	第二種中高層住居 専用地域 (200/60) 第一種住居地域 (200/60)
合計		1地区	約 19.8		