

第157回
岡山県都市計画審議会

日時：平成30年2月5日（月）13時30分～

場所：岡山県庁 9階 大会議室

第1号議案 岡山県南広域都市計画区域区分の変更①
 第2号議案 岡山県南広域都市計画臨港地区の変更①

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

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

特別用途地区

特定用途制限地域

特例容積率適用地区

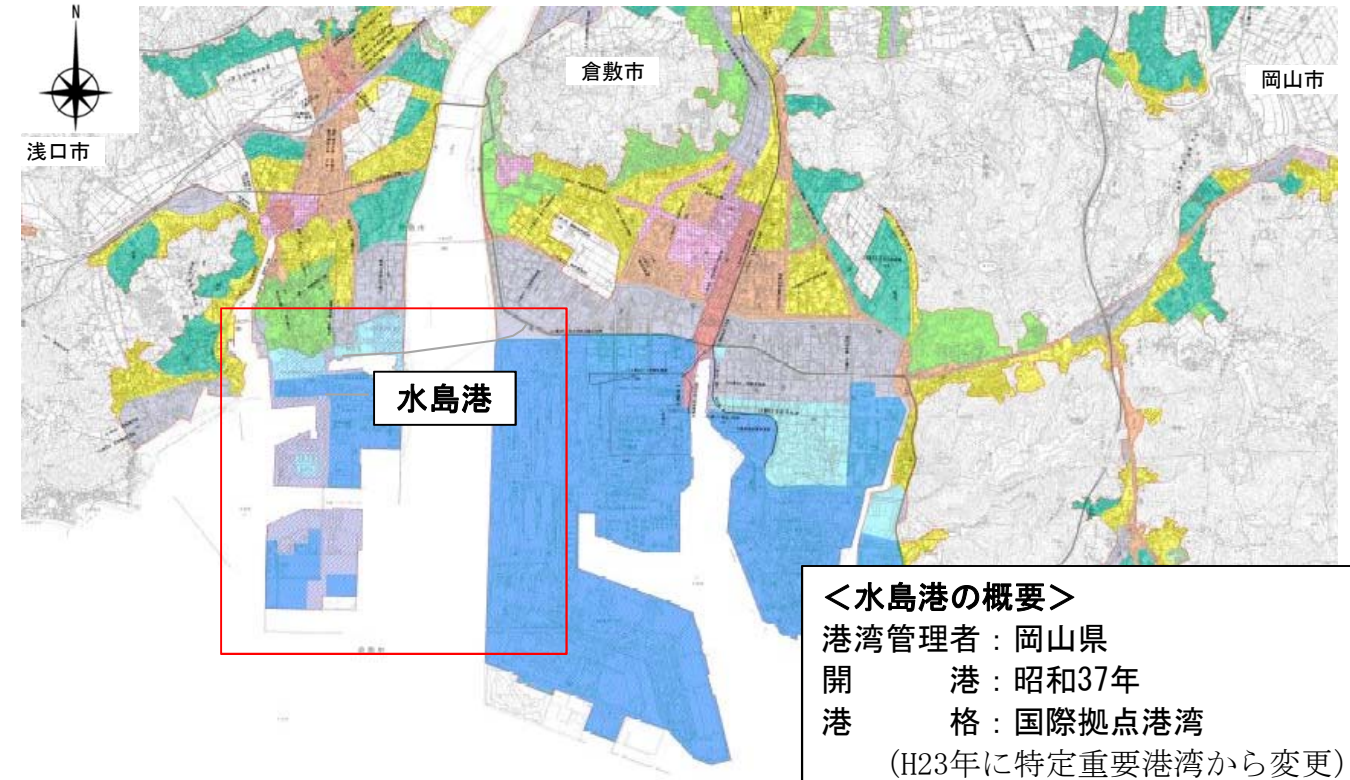
高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区

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

位置図



＜水島港の概要＞
 港湾管理者：岡山県
 開港：昭和37年
 規格：国際拠点港湾
 (H23年に特定重要港湾から変更)

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。

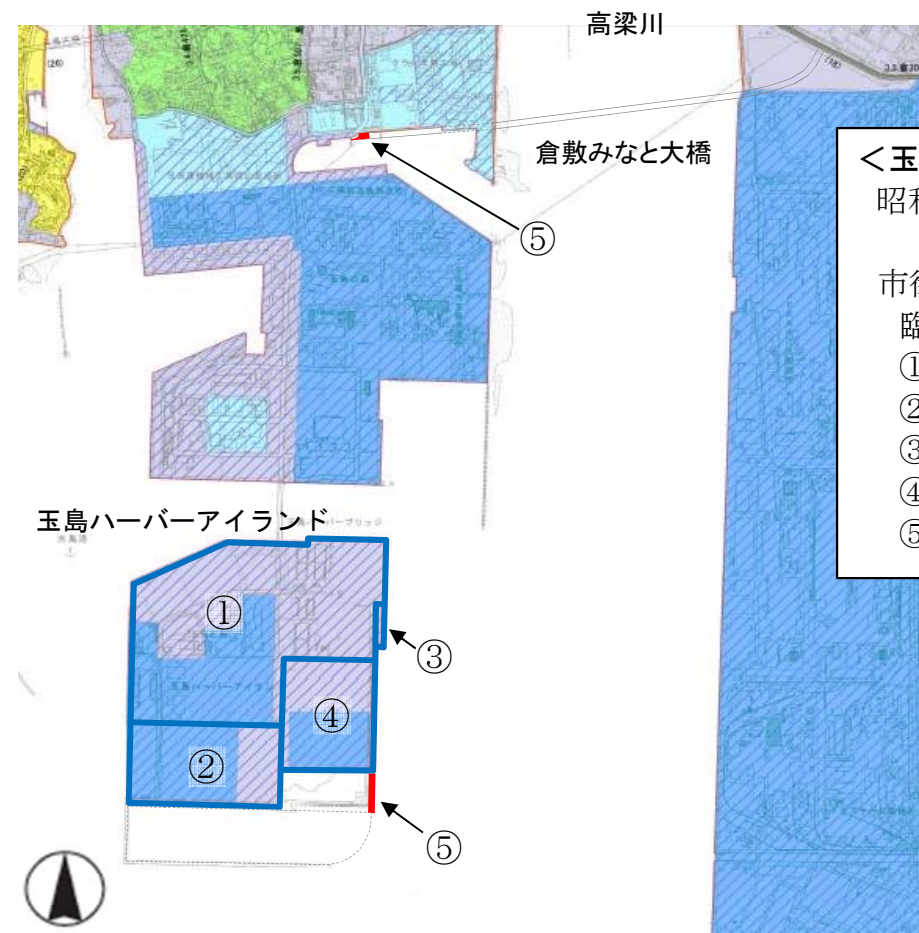
■臨港地区

…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)

・港湾管理者が申し出た案に基づき都市計画に定める。
 (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)

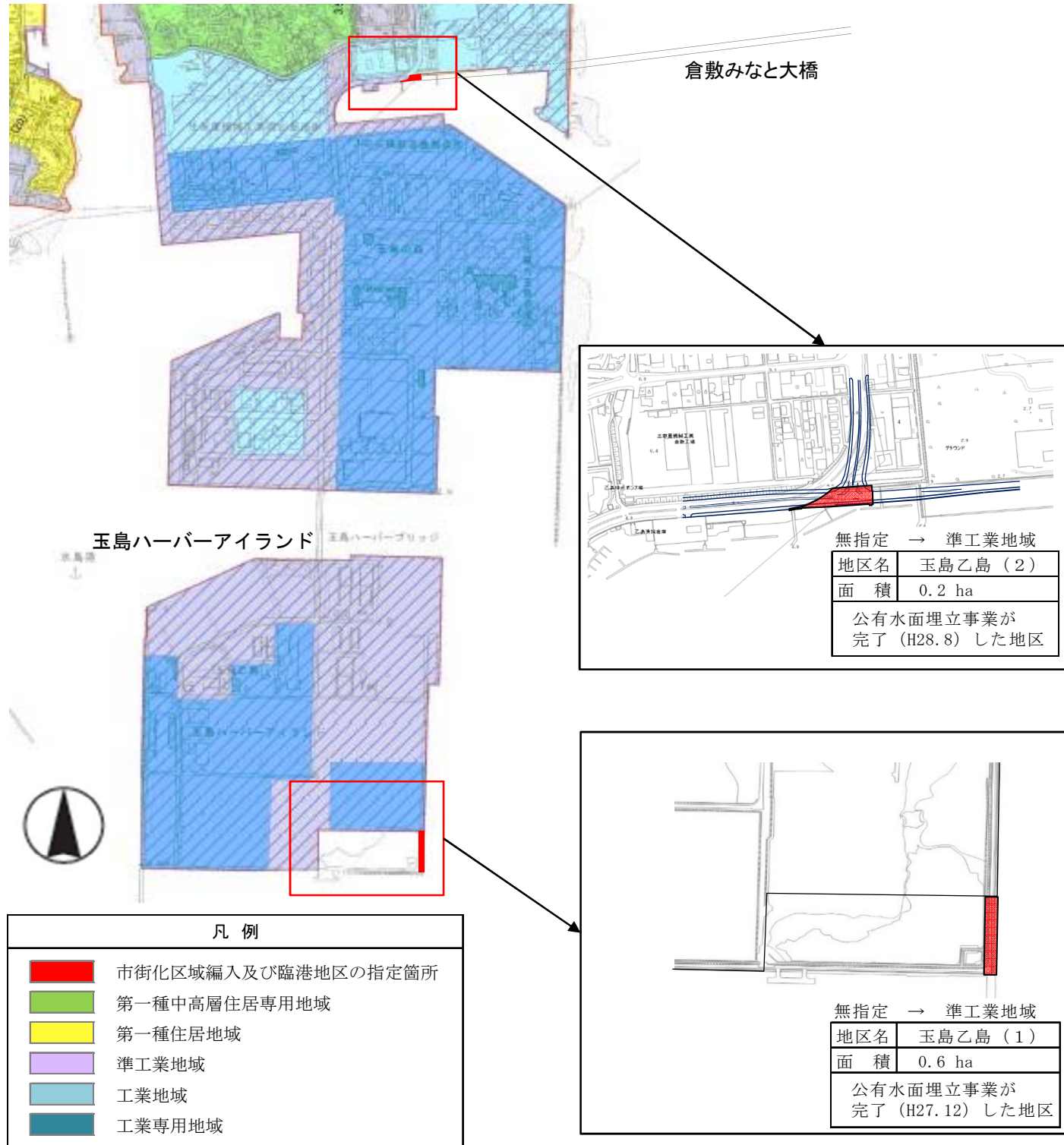
- ① 平成16年5月 119.2 ha
- ② 平成25年3月 37.4 ha
- ③ 平成26年3月 1.3 ha
- ④ 平成28年3月 30.0 ha
- ⑤ 今回 0.6 ha + 0.2 ha

凡例

- 市街化区域編入及び臨港地区の指定箇所(今回)
- 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

第1号議案 岡山県南広域都市計画区域区分の変更②
 第2号議案 岡山県南広域都市計画臨港地区の変更②

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)

- 集約型都市構造の実現を目指すため、市街化区域内の低・未利用地を十分活用し、市街化調整区域においては、原則として市街地の更なる拡大を抑制する。
- 地域経済を支える臨海部の工業地帯等の生産基盤の充実を図るなど、秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。

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 27,100 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
26,418 ha	0.8 ha	26,419 ha

26,419 ha < 27,100 ha

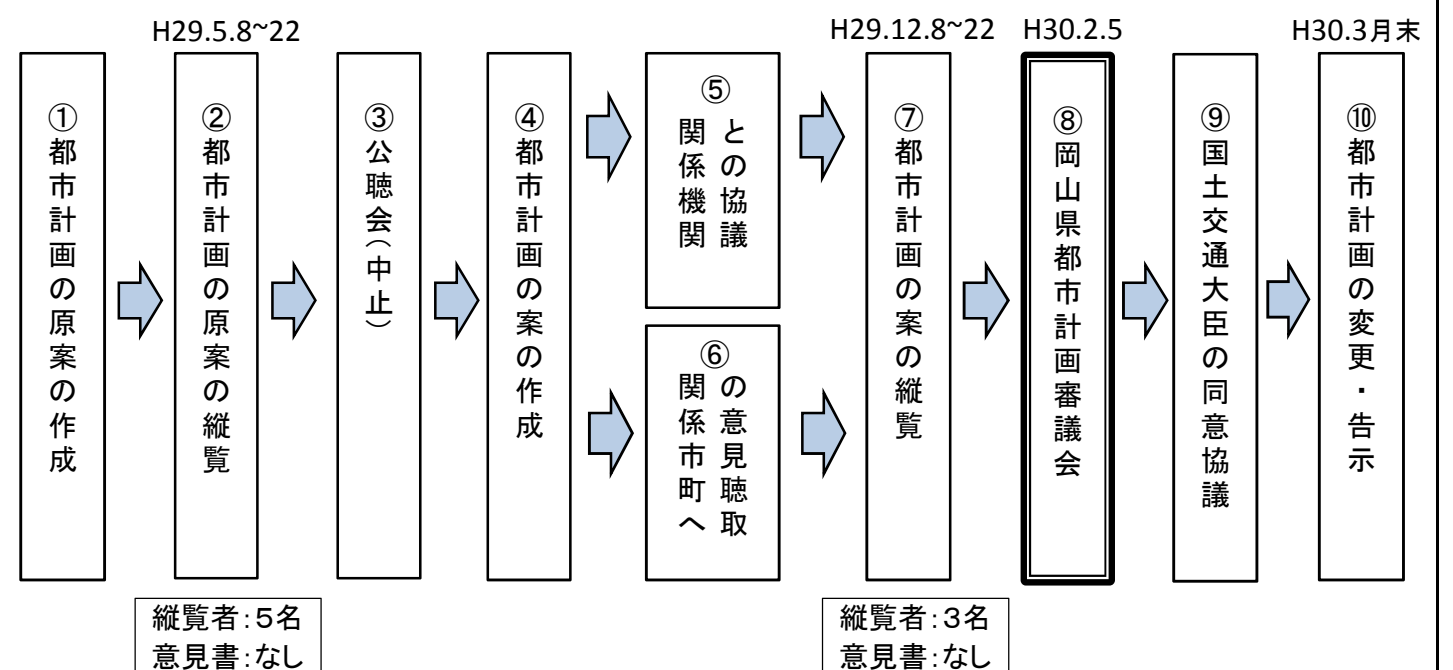
2. 臨港地区の変更面積

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
2,642.3 ha	0.8 ha	2,643.1 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>

第3号議案 津山広域都市計画道路(3・3・津3 新錦橋押入線)の変更①

都市計画道路の概要

都市計画法第11条の規定により、都市計画区域については、都市計画に都市施設として、道路などの交通施設、公園などの公共空地、下水道などの供給・処理施設などについて、その種類、名称、位置及び区域などを定めることができる。都市計画道路とは、都市施設の道路として、都市の将来像を達成し、円滑な都市交通と良好な都市環境を形成するとともに、将来の都市施設整備の円滑な施行を確保することを目的に定められるもの。

○都市計画で定める事項

都市施設としての種類、名称、位置及び区域に加え、道路の種類、道路の構造(車線の数、構造形式、幅員)を定める。

○土地利用の制限

都市計画道路の区域内において建築物の建築をしようとする者は、県知事等の許可を受けなければならない。(都市計画法 第53条)

・許可の基準 (一部抜粋)

階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

(都市計画法 第54条)

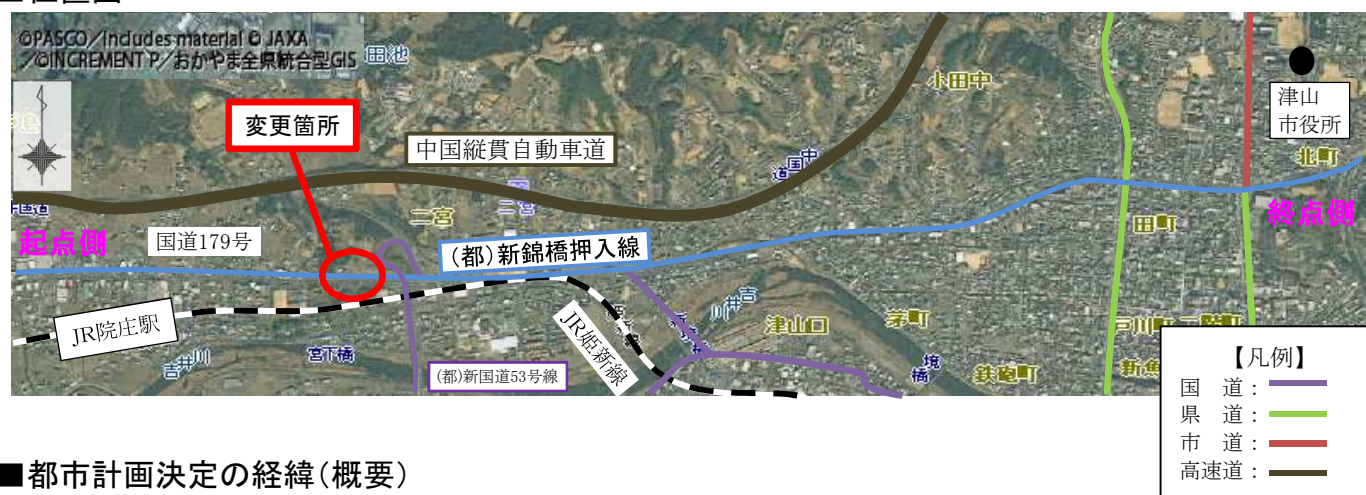
都市計画道路 新錦橋押入線の概要

■都市計画決定の内容(現在)

種類	道路	区域(延長)	約11,850m
種別	幹線街路	車線の数	4車線
名称	番号	3・3・津3	その他の構造
	路線名	新錦橋押入線	
位置	起点	津山市神戸	地表面式の区間における 鉄道等との交差の構造
	終点	津山市押入	

都市計画道路 新錦橋押入線の概要

■位置図



■都市計画決定の経緯(概要)

路線名:新錦橋押入線

昭和40年7月・・・当初決定 区域(延長):約10,510m 幅員:18m

決定理由:著しく増加した自動車交通量に対処し、近代的な都市の発展に資するため

昭和47年3月・・・変更1回 区域(延長):約11,850m 幅員:22m(以降、延長・幅員の変更無)

・中国縦貫自動車道等のルート決定に伴うルート変更によるもの

昭和56年7月・・・変更2回

・新規決定の新国道53号線の接続に伴うもの

昭和57年4月・・・変更3回

・文化財保全に伴うルート変更によるもの

昭和57年11月・・・変更4回

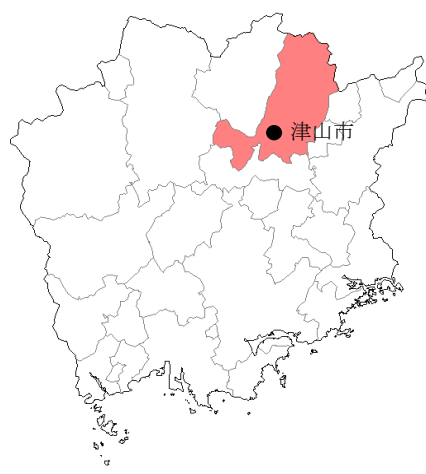
・名称(路線番号)の変更によるもの

平成 2年1月・・・変更5回

・一部の箇所側に側道を追加したことによるもの

平成 11年2月・・・変更6回

・新規決定の路線の接続に伴うもの



変更理由 及び 変更内容

■変更理由

津山市は、「津山市立教育・保育施設再構築計画」を策定し、現在の二宮幼稚園の位置に統合された幼稚園を新たに整備することとしているが、既存敷地のみでは必要面積が不足することから、隣接する道路用地の払い下げを受けることで必要面積の確保を行うこととした。

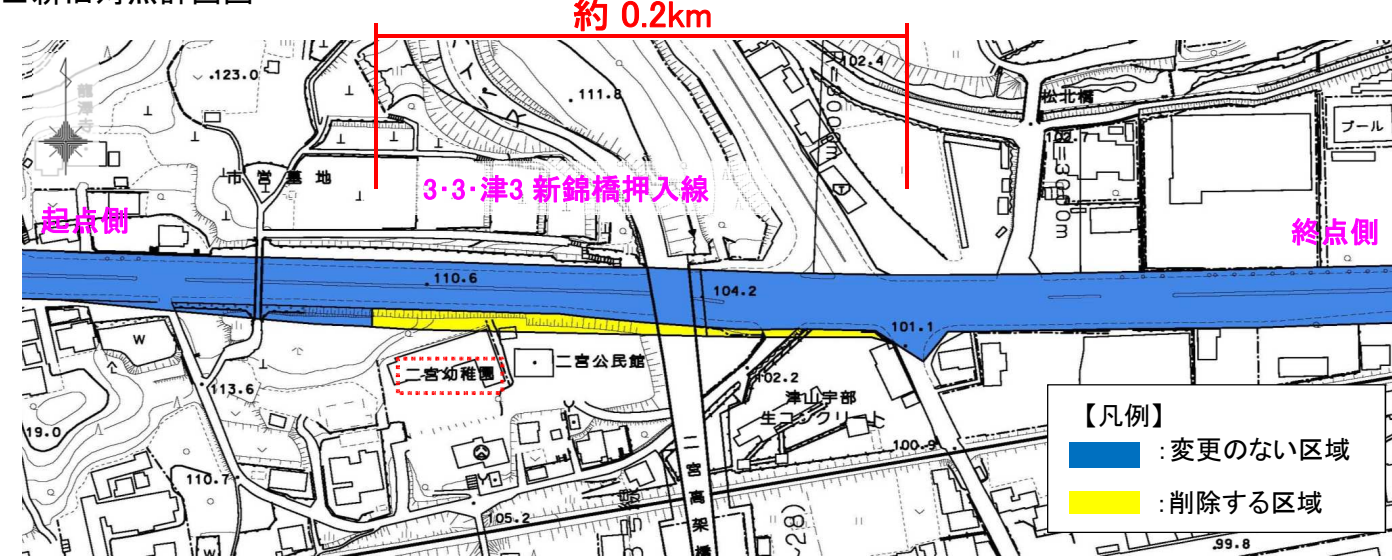
今回の都市計画の変更は、道路管理者の岡山県と津山市が道路用地の払い下げに合意したことから、その区域について変更を行うものであり、また、幼稚園周辺において、道路施設を整備した区域と都市計画道路の区域に齟齬があることが新たに判明した区域について、都市計画決定の必要性を検証した上で併せて変更を行うものである。

■変更内容

道路法面の形状変更などにより約0.2kmについて一部の区域の削除を行うもの。

変更案の概要

■新旧対照計画図



第3号議案 津山広域都市計画道路(3・3・津3 新錦橋押入線)の変更②

変更案の検討概要

「津山市立教育・保育施設再構築計画」(平成27年5月策定)

人口減少や少子化等に伴う園児数の大幅な減少や、施設の老朽化等に対応するとともに、幼児教育水準の確保など、望ましい集団教育の確保を図ることを目的とした計画。

→ 本路線の南側に立地する二宮幼稚園の位置に、統合された幼稚園を新たに整備し、隣接する二宮公民館との複合施設として整備することで、公民館を含めた既存敷地を有効活用する。

経緯

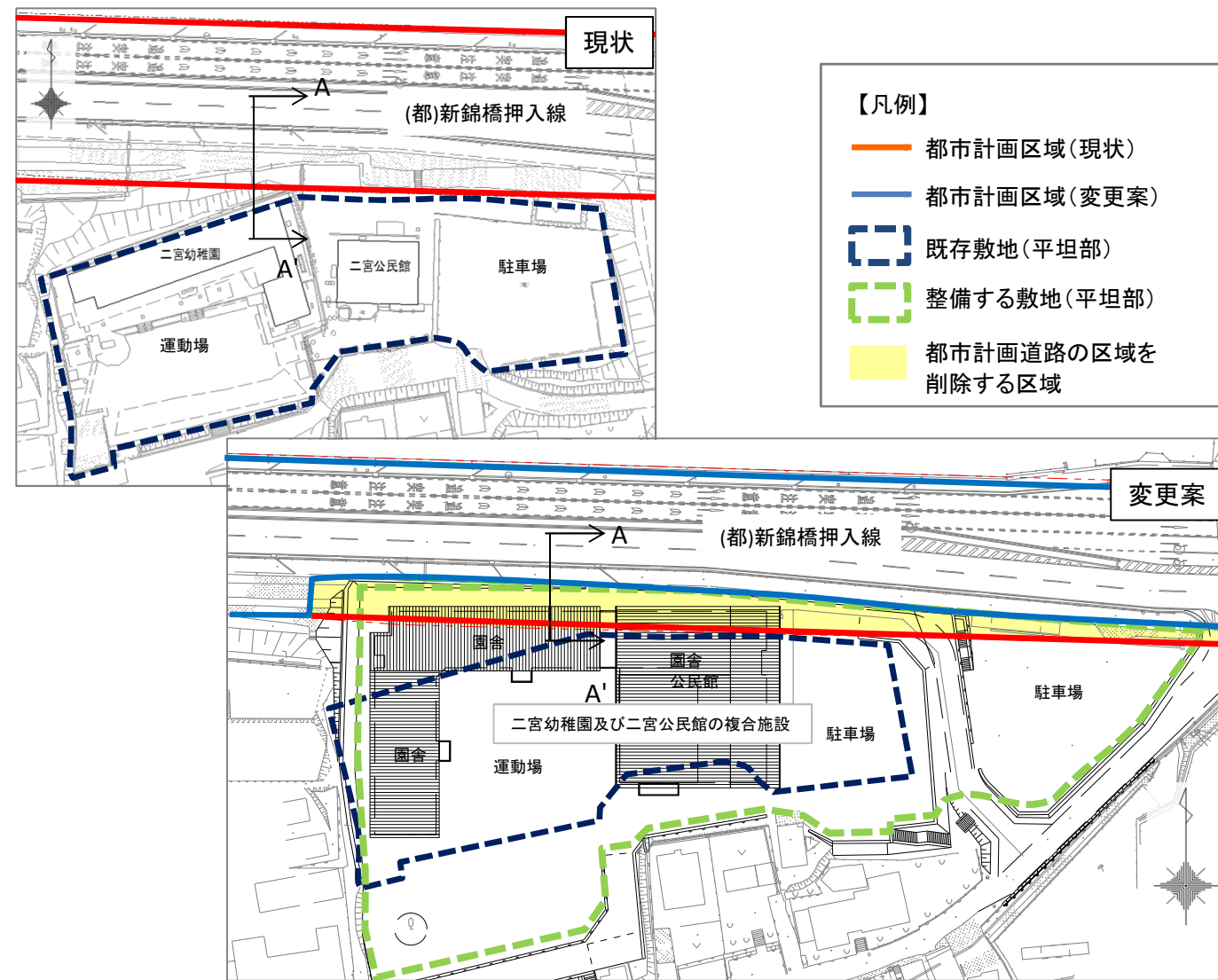
津山市が新たな幼稚園等の設計などを行った結果、既存敷地のみでは、施設に必要な面積が不足していることが判明。

津山市は、道路管理者である岡山県に対し、幼稚園に隣接する本区域の道路用地の払い下げについて依頼。

岡山県は、津山市と調整し、道路用地(法面)を払い下げること合意し、道路区域などを変更。

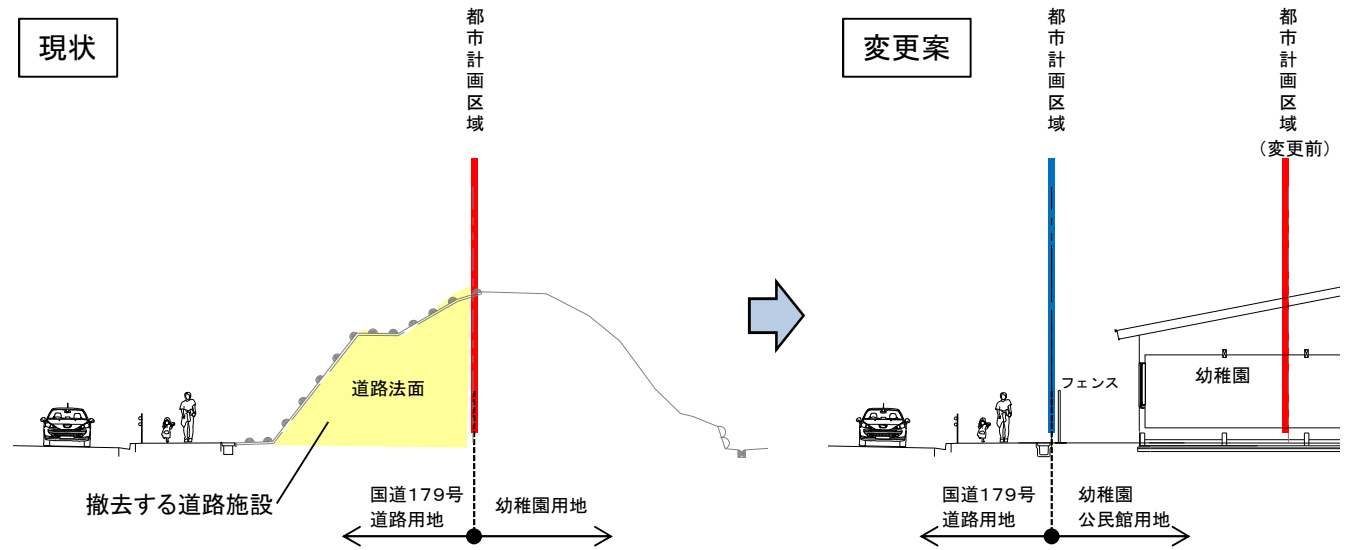


平面図



変更案の検討概要

断面図(A-A')



都市計画決定上の観点

1. 都市計画道路を都市計画に定める目的

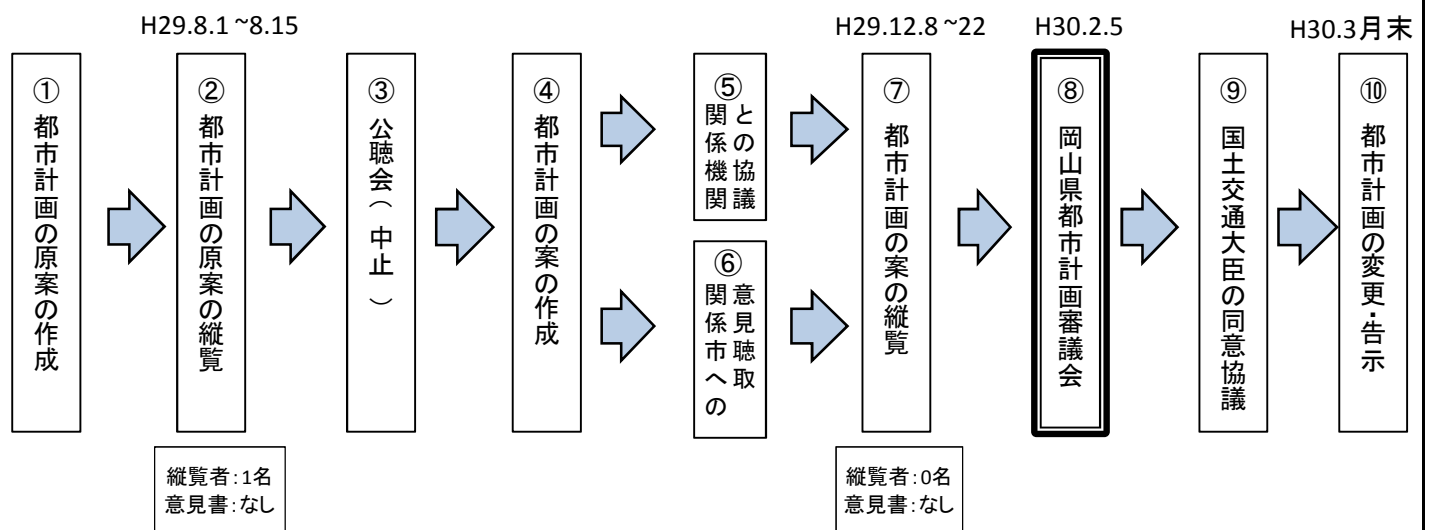
都市計画決定を行うことで整備に必要な区域を明確にし、将来の都市施設整備の円滑な施行を確保するもの。

2. 本区域の都市計画決定の必要性など

本区域は、都市計画に従い整備が完了しており、今後の整備予定はなく、道路用地の払い下げにより管理する施設もないことから、将来の都市施設整備の円滑な施行を確保する必要性はない。
また、当該都市計画の変更により、本区域の土地利用制限が解消される。

都市計画の変更手続き

<手続きの流れ>



第4号議案 岡山県南広域都市計画道路(3・2・2 総社国道180号線)の変更①

都市計画道路 総社国道180号線の概要

■位置図



■都市計画決定の経緯(概要)

路線名: 総社国道180号線

昭和63年8月...当初決定

区域(延長): 約 7,070m 幅員: 30m

岡山市分...区域(延長): 約 360m

総社市分...区域(延長): 約 6,710m

決定理由: 広域交通体系の交通需要に対処するとともに、土地利用の増進を図るもの。



■都市計画決定の内容(現在)

種類	道路	区域(延長)	約7,070m
種別	幹線街路	車線の数	-
名称	番号	3・2・2	その他の構造
	路線名	総社国道180号線	
位置	起点	岡山市高松田中	地表面式の区間における 鉄道等との交差の構造
	終点	総社市井尻野	

変更理由 及び 変更内容

■変更理由

今回の都市計画の変更は、供用済み区間において道路施設を整備した区域と都市計画道路の区域に齟齬があることが判明したため、この区域について都市計画決定の必要性を検証した上で変更を行うもの。

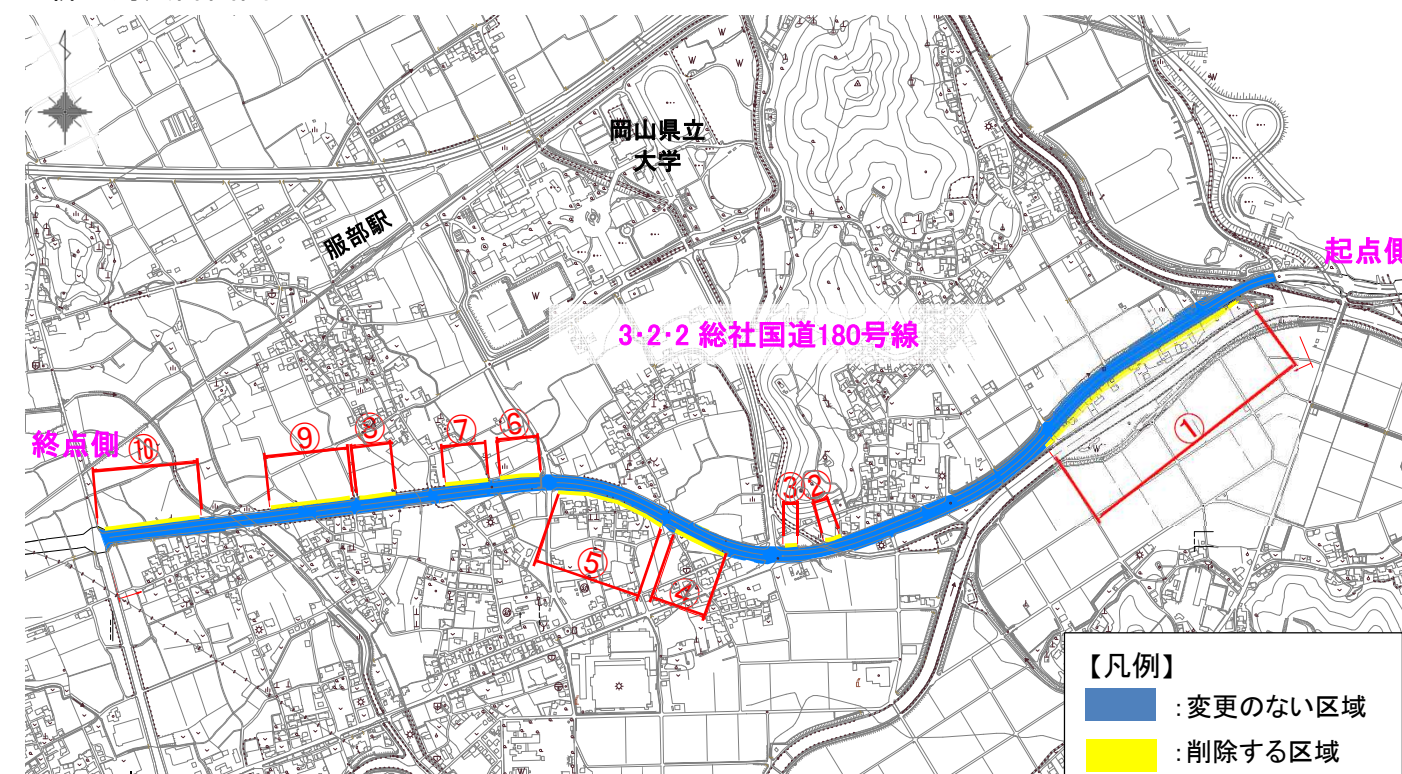
また、平成10年の都市計画法施行規則の改正により車線数についても決定する必要が生じたことから、併せて変更を行うもの。(施行規則の経過措置として、施行日以降に変更する計画と同時に都市計画決定を行うものとされている。)

■変更内容

道路法面の形状変更などにより約1.7kmについて一部の区域の削除を行うもの。

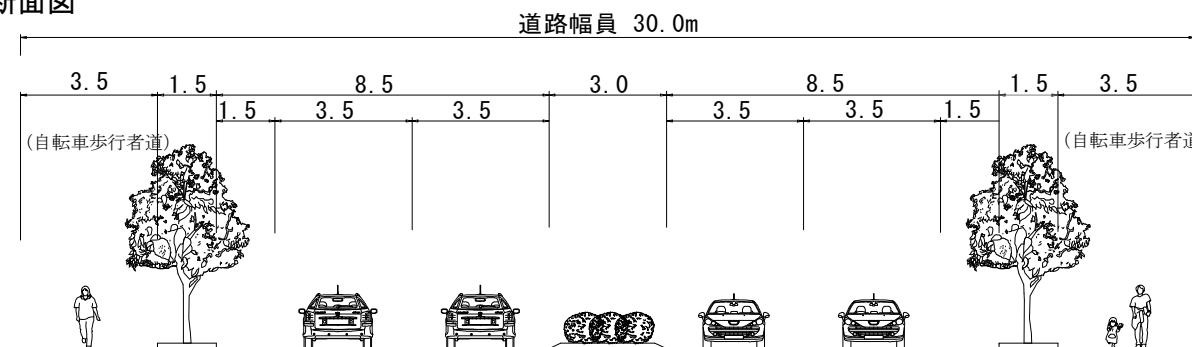
変更案の概要

■新旧対照計画図



変更箇所①～⑩の合計 約 1.7 km

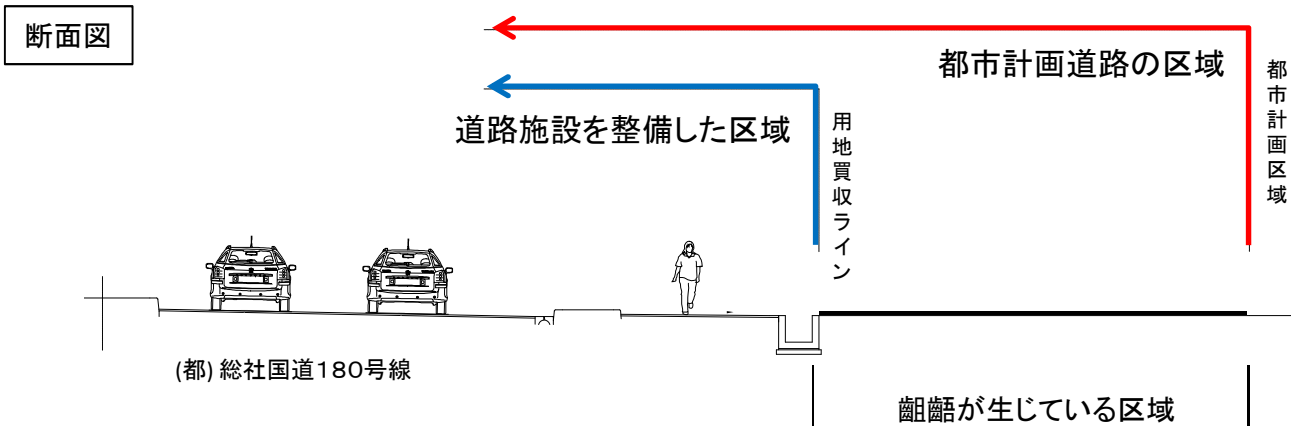
■標準断面図



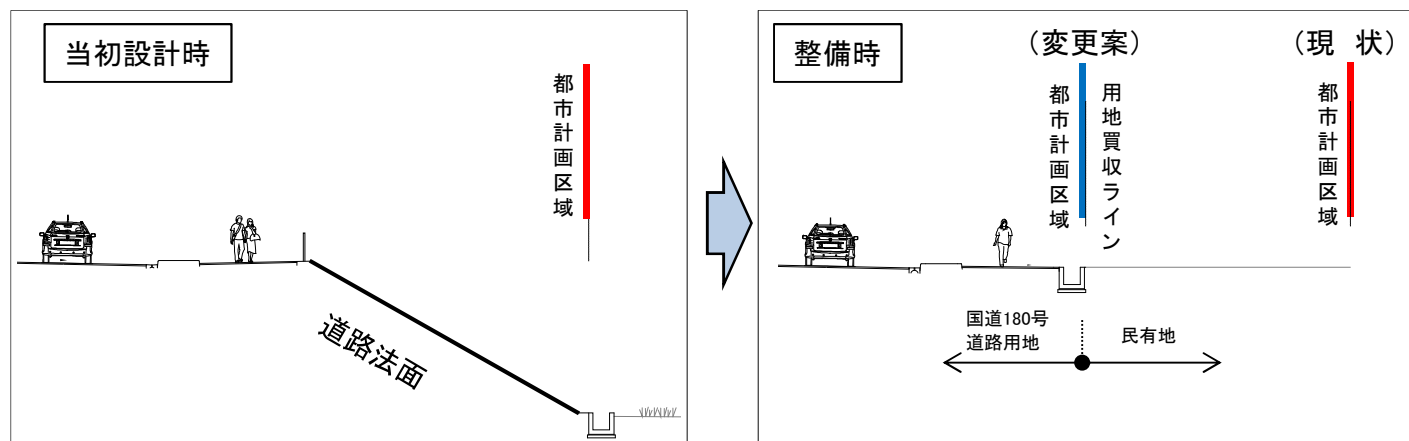
第4号議案 岡山県南広域都市計画道路(3・2・2 総社国道180号線)の変更②

変更案の検討概要

■道路施設を整備した区域と都市計画道路の区域の齟齬について



■齟齬が生じた理由(ケース1) ①

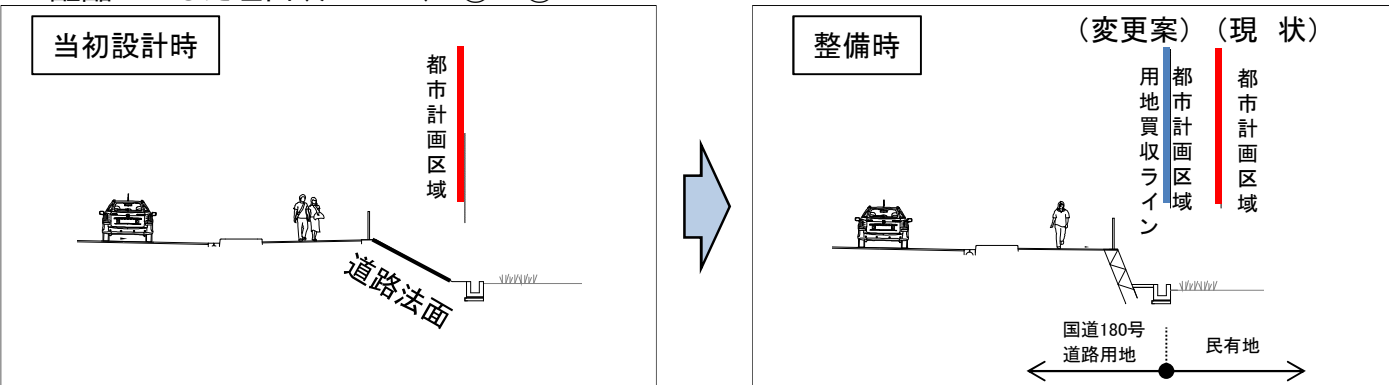


■経緯(ケース1)

当初設計時は、都市計画決定に従い道路法面を設ける計画。 → 地元説明会時において地権者が事業完了後の土地利用形態の変更のため用地買収ラインの変更を要望。 → 法面形状等の施工方法を変更し整備。

変更案の検討概要

■齟齬が生じた理由(ケース2) ②~⑩



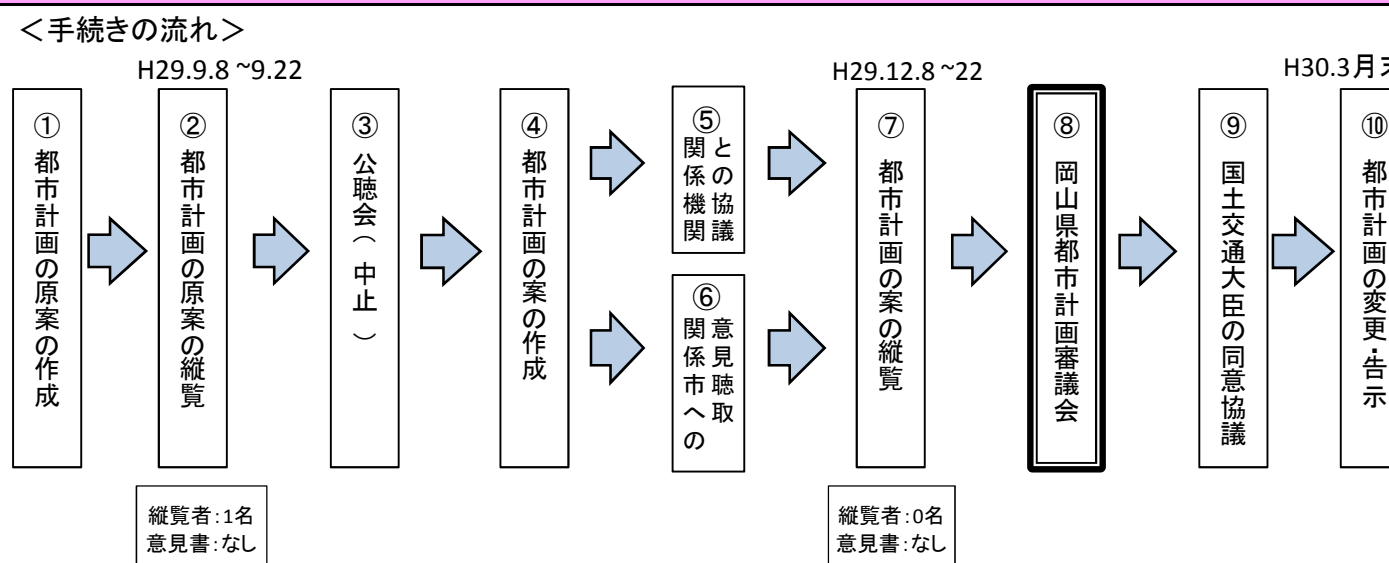
■経緯(ケース2)

当初設計時は、都市計画決定に従い道路法面を設ける計画。 → 地元説明会時において、地権者が農地を確保するため、用地買収ラインの変更を要望。 → 法面形状等の施工方法を変更し整備。

■都市計画決定上の観点

1. 都市計画道路を都市計画に定める目的
都市計画決定を行うことで整備に必要な区域を明確にし、将来の都市施設整備の円滑な施行を確保するもの。
2. 本区域の都市計画決定の必要性など
本区域は、都市計画決定に従い整備が完了しており、今後の整備予定はなく、管理する施設もないことから、将来の都市施設整備の円滑な施行を確保する必要性はない。
また、当該都市計画の変更により、本区域の土地利用制限が解消される。

都市計画の変更手続き



第5号議案 産業廃棄物処理施設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条の規定により、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が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。

今回審議する案件は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(以下、「廃棄物処理法」という。)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都市施設であるが、その敷地の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長が、建築基準法第51条の規定による許可が必要と判断し、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にあつては、当該市町村都市計画審議会)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(一部抜粋)

第7条(産業廃棄物処理施設)

第13号の2 **産業廃棄物の焼却施設**であつて、一時間あたりの処理能力が200kg以上のもの 他

<今回の施設について>

- ・焼却施設の処理能力は4.8t/日(600kg/時間)であるため、産業廃棄物処理施設に該当する。
- ・昭和60年から「木くず」等の焼却を行っている既存の産業廃棄物処理施設である。
- ・今回は既存の処理品目に加え、新たに「**動植物性残渣**」を処理品目として追加するものである。
 →特定行政庁(倉敷市長)が、建築基準法第51条の規定による許可が必要と判断

■動植物性残渣とは・・・

○廃棄物処理法施行令(抜粋)

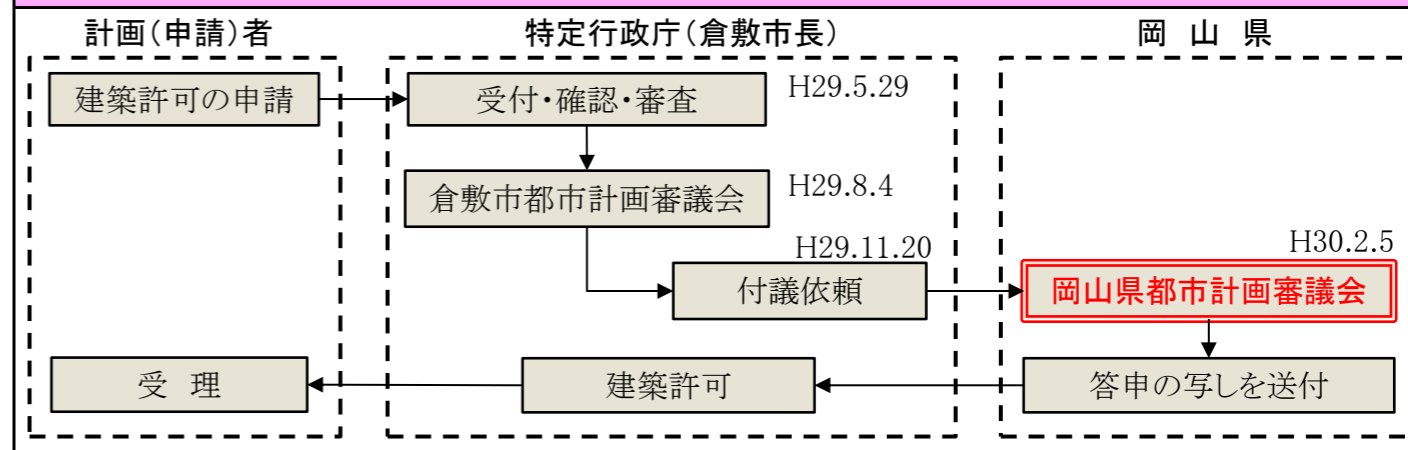
第2条(産業廃棄物)

法第2条第4項第一号の政令で定める廃棄物は、次のとおりとする。

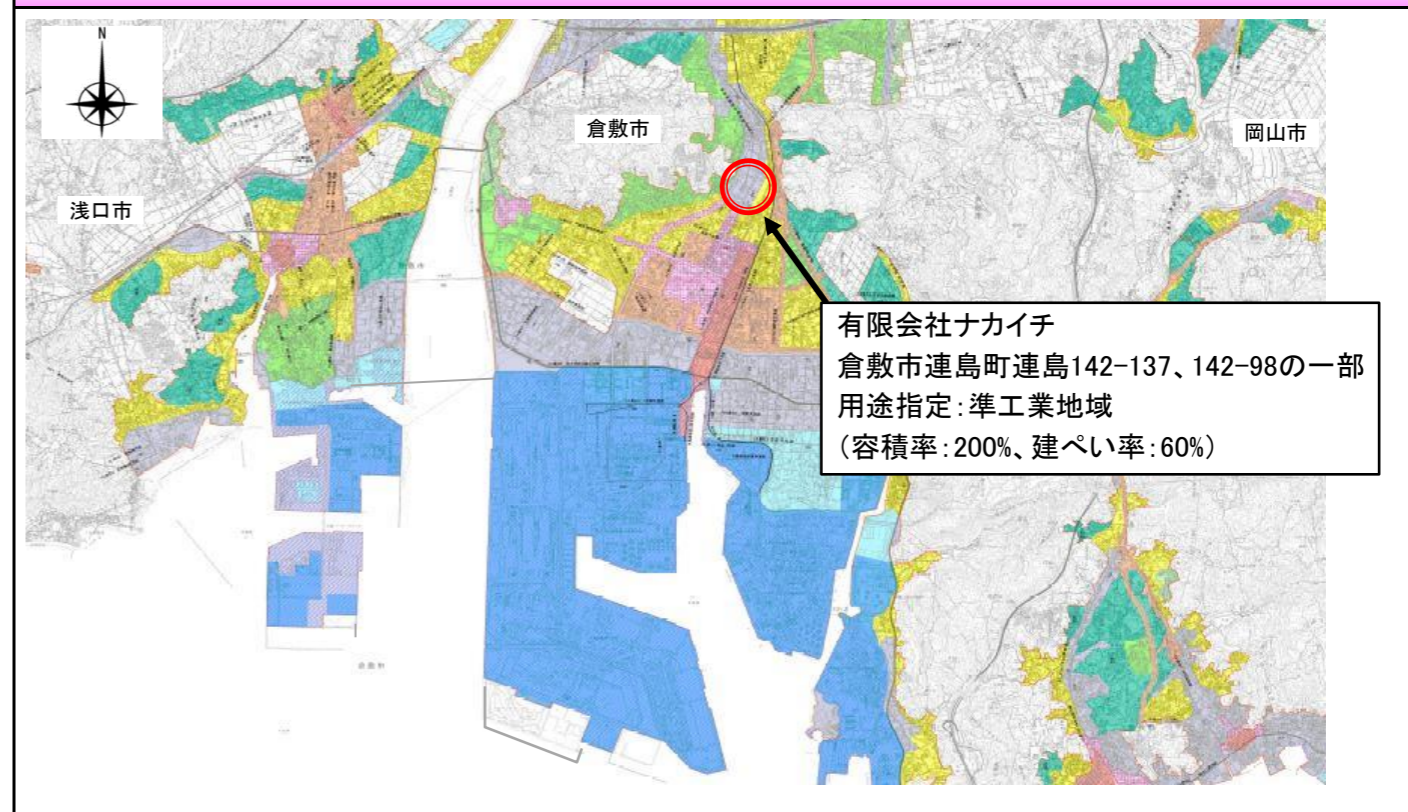
- 四 食料品製造業、医薬品製造業又は香料製造業において原料として使用した動物又は植物に係る固形状の不要物

→ 具体には、とうもろこし等の飼料廃棄物

産業廃棄物処理施設の建築許可の申請フロー図



位置図



施設の概要

【事業者】

有限会社ナカイチ 代表取締役 中山 一将

【主要施設】

産業廃棄物処理施設(中間処理施設)

【敷地面積】

約2,123㎡

【処理品目及び処理方法等】

処理品目: 木くず、紙くず、繊維くず + 動植物性残渣

処理方法: 焼却

処理能力: 4.8t/日、8時間稼働



現地写真(焼却炉)

第5号議案 産業廃棄物処理施設の敷地の位置について②

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

- ・敷地及び周辺の用途地域の指定状況
- ・敷地及び周辺における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
- ・生活環境影響調査等による評価

① 当該施設の敷地の位置と既存の都市計画との整合

1. 敷地及び周辺の用途地域の指定状況

当該敷地の用途地域は準工業地域であり、都市計画運用指針の「廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項」では、「市街化区域及び用途地域が指定されている区域においては、工業系の用途地域に設置することが望ましい」とされていることから、都市計画(用途地域)と整合していると考えられる。

なお、隣接の用途地域は第一種住居地域であるが、当該敷地に民家等は隣接しておらず、地元町内会等の同意も得ている。

2. 敷地及び周辺における風致地区や景勝地の有無

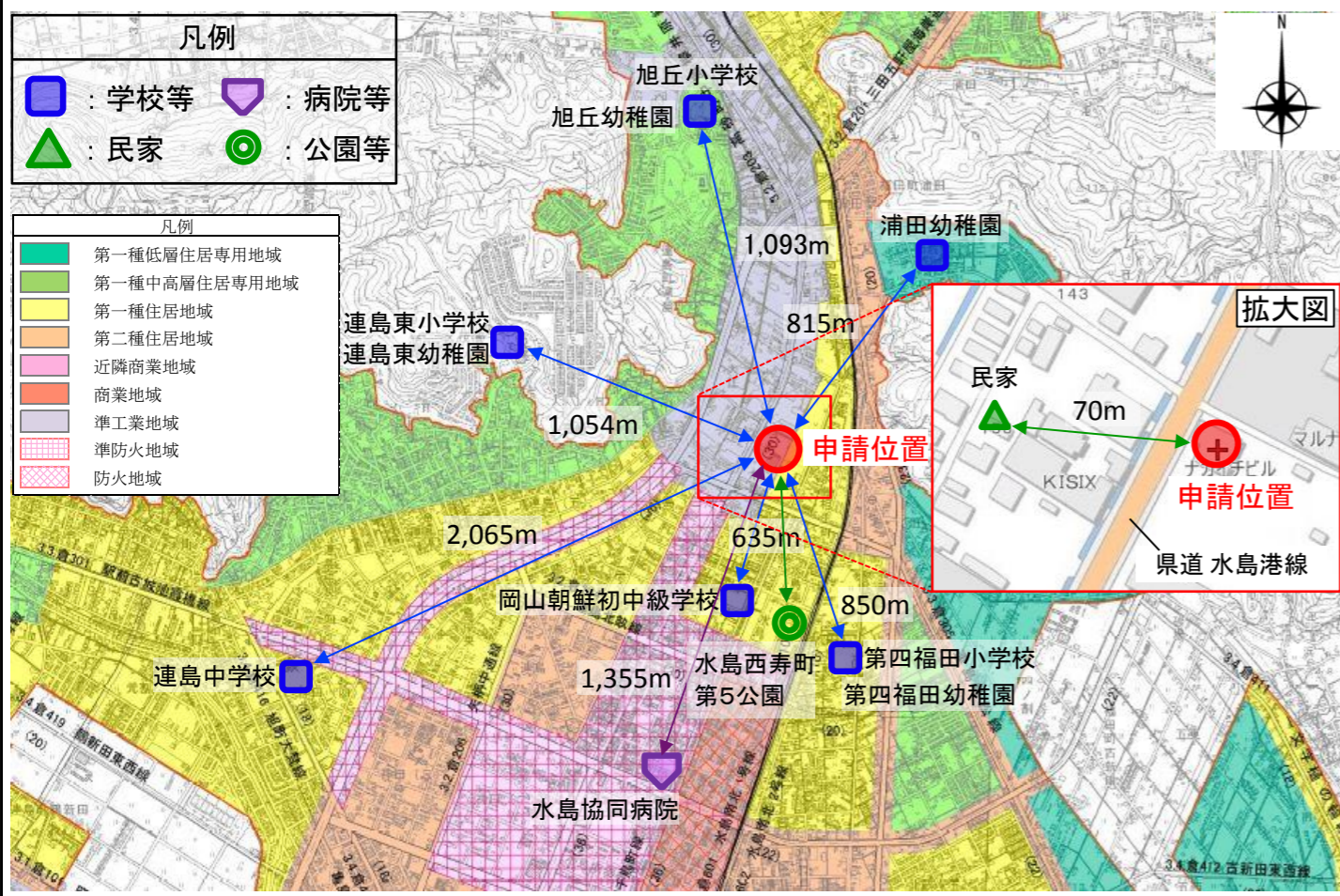
当該敷地及び周辺には風致地区や景勝地はない。

3. 学校、病院、公園などとの位置関係

当該敷地周辺にある学校、病院など不特定多数の人が集まる施設は、いずれも事業予定地から離れており、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

付近見取図



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

今回の処理品目の追加により増加する搬出入車両台数は、事業計画書によると月に1回、4t車1台であり、運搬の際に通行する県道水島港線の交通量12,327台/日(※)と比較して非常に少ないため、道路交通への影響は軽微であると考えられる。

(※平成27年度一般交通量調査 24時間自動車類交通量：国土交通省道路局)

2. 生活環境影響調査等による評価

周辺環境については、申請者が処理品目の追加計画に伴い、倉敷市環境部局へ環境対策等の計画書を提出しており、その際、市環境部局の指導により、処理品目の追加に伴う周辺環境への影響を検証するため、実証実験を行っている。

その結果、全ての調査項目において基準値以下となっており、市環境部局の技術的な審査において問題ないと判断されている。

→よって、都市環境への影響に問題はない

■生活環境影響調査とは…

廃棄物処理法第15条第3項に基づき、同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であり、調査項目は、事業者が選定する。

今回の処理品目の追加は、廃棄物処理法上、「許可を要しない産業廃棄物処理施設の軽微な変更」に該当するため、生活環境影響調査の義務付けはないが、市環境部局及び建築指導課の指導により必要な項目について、実証実験や測定を行ったものである。

【参考】実証実験及び測定結果

1. 大気汚染

(1) ばいじん

大気汚染防止法による基準値：0.25 g/m³N以下 → 実証実験結果：0.11 g/m³N

(2) 硫黄酸化物

大気汚染防止法による基準値：2.52 m³N/h以下 → 実証実験結果：0.12 m³N/h

(3) 硫化水素

大気汚染防止法による基準値：700 mg/m³N以下 → 実証実験結果：91 mg/m³N

(4) 窒素酸化物

大気汚染防止法による基準値：250 volppm以下 → 実証実験結果：150 volppm

2. 騒音(騒音規制法:第3種区域)

騒音規制法による基準値(敷地境界・昼間)：65 dB以下 → 測定結果：56 dB

3. 振動(振動規制法:第2種区域)

振動規制法による基準値(敷地境界・昼間)：65 dB以下 → 測定結果：32 dB

4. 焼却灰

廃棄物処理法による基準値(熱しゃく減量)：10%以下 → 実証実験結果：2.86%

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。

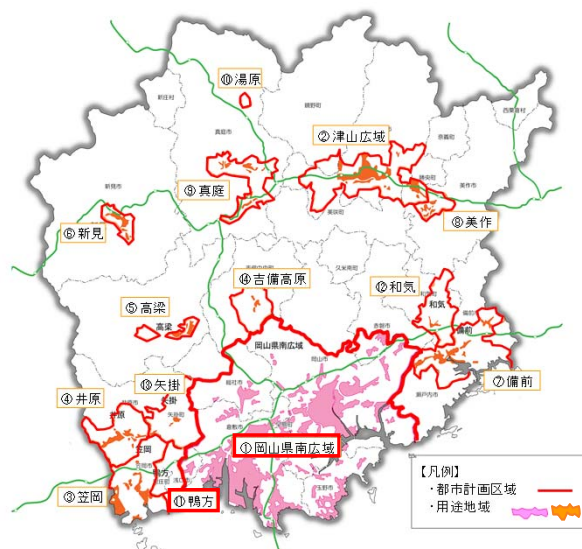
(その他)浅口市に関する都市計画区域の再編について①

都市計画区域の概要

■都市計画区域とは

都市計画法第5条の規定により、都道府県が、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するもの。〔都市計画運用指針：国交省〕

■岡山県の都市計画区域(全14区域)



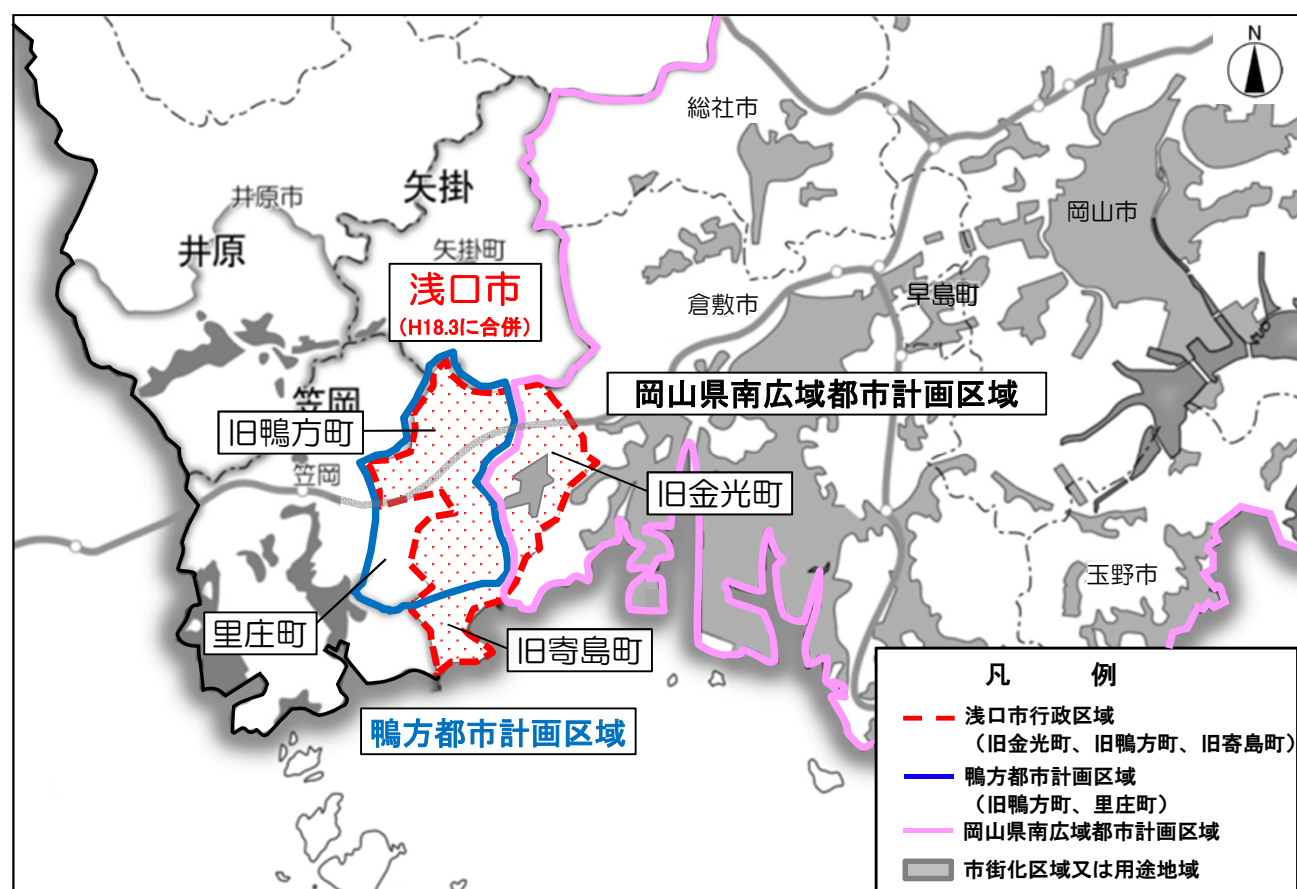
【線引き都市計画区域】

都市計画区域名	対象市町
①岡山県南広域	岡山市 倉敷市 玉野市 総社市 赤磐市 浅口市(旧金光町) 早島町

【非線引き都市計画区域】

都市計画区域名	対象市町
②津山広域	津山市 鏡野町 勝央町
③笠岡	笠岡市
④井原	井原市
⑤高梁	高梁市
⑥新見	新見市
⑦備前	備前市
⑧美作	美作市
⑨真庭	真庭市
⑩湯原	真庭市
⑪鴨方	浅口市(旧鴨方町) 里庄町
⑫和気	和気町
⑬矢掛	矢掛町
⑭吉備高原	吉備中央町

■浅口市に関する現行の都市計画区域



都市計画区域の概要

■浅口市に関する都市計画区域の変更の経緯等

浅口市は、平成18年の市町村合併により、異なる土地利用規制を持つ、線引き都市計画区域(旧金光町)と非線引き都市計画区域(旧鴨方町)を有することになったことから、市域の一体性を確保するまちづくりを目指し、都市計画区域の再編に向けた様々な取り組みを行ってきたが、現在までに、地元や市議会等との調整を調えたことなどから、県に対し、区域再編の内申を平成30年1月に行った。

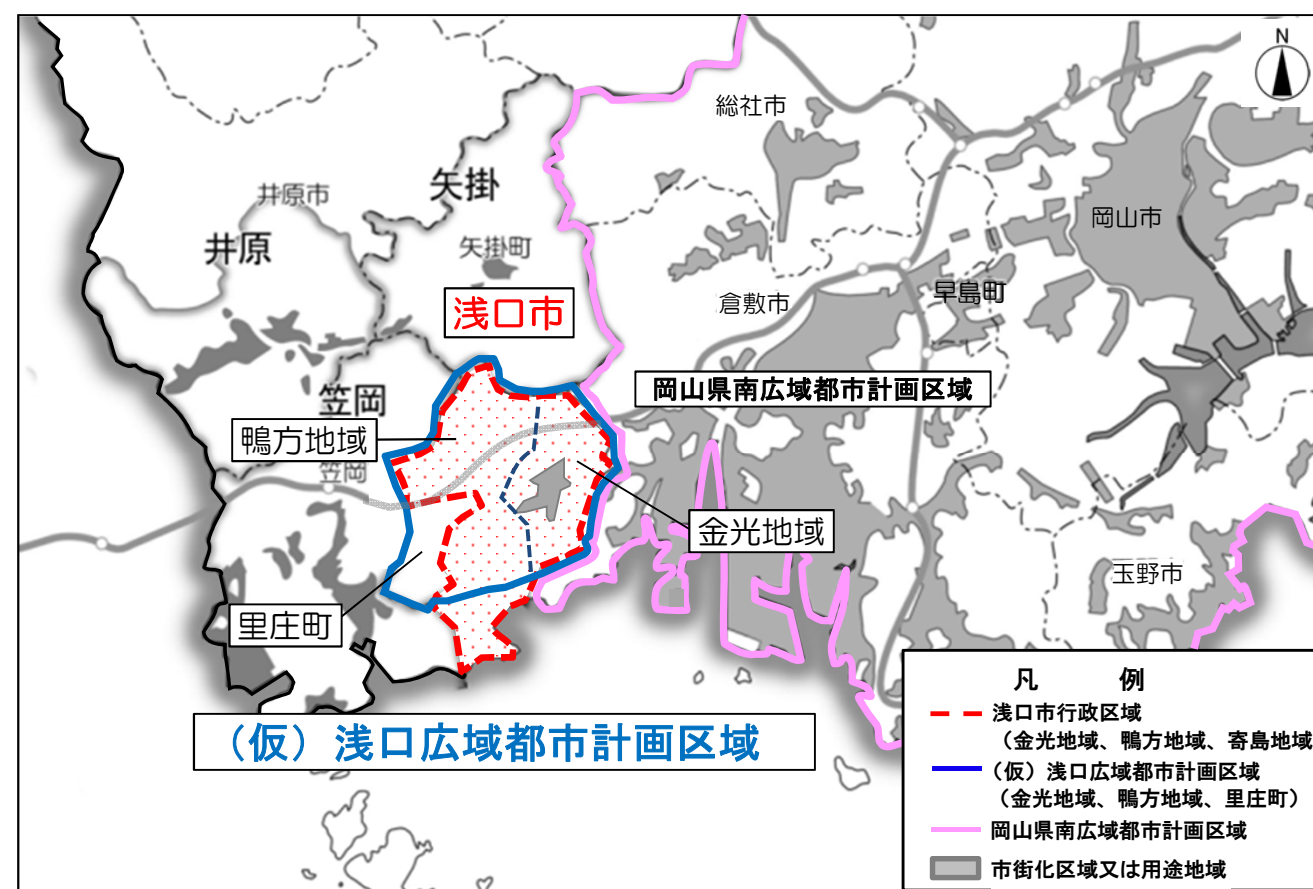
【なお書き】(鴨方都市計画区域マスタープラン(H29.3)から抜粋)

なお、旧鴨方町については、平成18年3月の市町村合併により浅口市となったが、新市の中に非線引き都市計画区域(鴨方)と線引き都市計画区域(岡山県南広域)の異なる土地利用規制を持つ都市計画区域を抱えることとなった。このため、合併協議会において「都市計画区域及び区域区分は、今後見直しを含め新市において調整する。」ことが確認されている。これを受けて、浅口市では平成21年に浅口市都市計画マスタープランを策定し、この中で「市域の一体性を確保するまちづくりを目指した新たな都市計画の枠組みが求められ、一体的なまちづくりを行うために、統一性のある規制誘導方策を検討する必要がある」としている。このような市の意向や都市の特性を踏まえ、鴨方都市計画区域と旧金光町域が統一的な土地利用規制等により一体的な土地利用の実現が図られる場合には、本都市計画区域に旧金光町域を編入し、新たな都市計画区域として再編することを検討する。

※岡山県南広域都市計画区域マスタープランにも同様の【なお書き】を記載している。

新たな都市計画区域の概要

■再編後の新たな都市計画区域の概要



(その他)浅口市に関する都市計画区域の再編について②

新たな都市計画区域の概要

■(仮)浅口広域都市計画区域を、一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定することについての総合的な判断

○総合的な判断のまとめ

- a) 土地利用の状況及び見通し
過去の土地利用状況や農地転用状況、開発件数の推移について、浅口市の金光地域の推移と、浅口市の鴨方地域と里庄町の推移を比較したところ、同様の傾向を示している。
- b) 地形等の自然的条件
里見川流域の平野を中心に金光地域と鴨方地域、里庄町が形成されており、平野の外縁部は山地に囲まれていることなどから、近隣都市との都市的土地利用の連続性はみられず、都市計画区域は地形上一体であるものと考えられる。
- c) 通勤、通学等の日常生活圏
浅口市内や里庄町内からの通勤・通学先の割合では、同市内、町内が最も大きな割合を占めていることなどから、浅口市や里庄町内で日常生活圏を形成しているものと考えられる。
- d) 主要な交通施設の設置の状況
特に国道2号やJR山陽本線などの東西方向に発達した交通軸が浅口市の金光地域、鴨方地域と里庄町において日常生活圏を形成することを下支えていると考えられ、都市計画区域の一体性に寄与するものと考えられる。
- e) 社会的、経済的な区域の一体性
広域的な行政の枠組みは、浅口市と里庄町が同一の区域として位置付けられており、社会的、経済的な区域の一体性がみられる。



(仮)浅口広域都市計画区域を、実質上一体の都市として整備、開発及び、保全する必要のある区域として指定すべきものとする。

■(仮)浅口広域都市計画区域における区域区分(線引き)の要否の判断

○区域区分(線引き)の要否を判断するための各視点のまとめ

- a) 市街地の拡大・縮小の可能性
本区域の人口は減少し続けており、今後も減少することが予測されていることや、工業系、商業系の土地需要は低く、インフラの整った既存市街地において一定量の空地があることなどから、急激に市街地が拡大する可能性は低いと考えられる。
- b) 良好な環境を有する市街地の形成
本区域では、既存市街地において公園や下水道などのインフラが整備されており、また、他法令による規制や地形的な制約により、急激に市街地が拡大する可能性は低いことから、区域区分に拘らずとも、良好な環境を有する市街地を形成することが可能と考えられる。
- c) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮
本区域は、自然的土地利用の割合が高く、住民の自然の豊かさに対する満足度が高いことなどから、緑地等の自然環境が保全されていると考えられ、また、他法令により土地利用規制がなされていることから、区域区分に拘らずとも自然環境の保全は可能と考えられる。



(仮)浅口広域都市計画区域において、区域区分(線引き)は要しないものとする。

新たな都市計画区域の概要

■(仮)浅口広域都市計画区域における土地利用規制(案)(浅口市・里庄町が都市計画決定するもの)

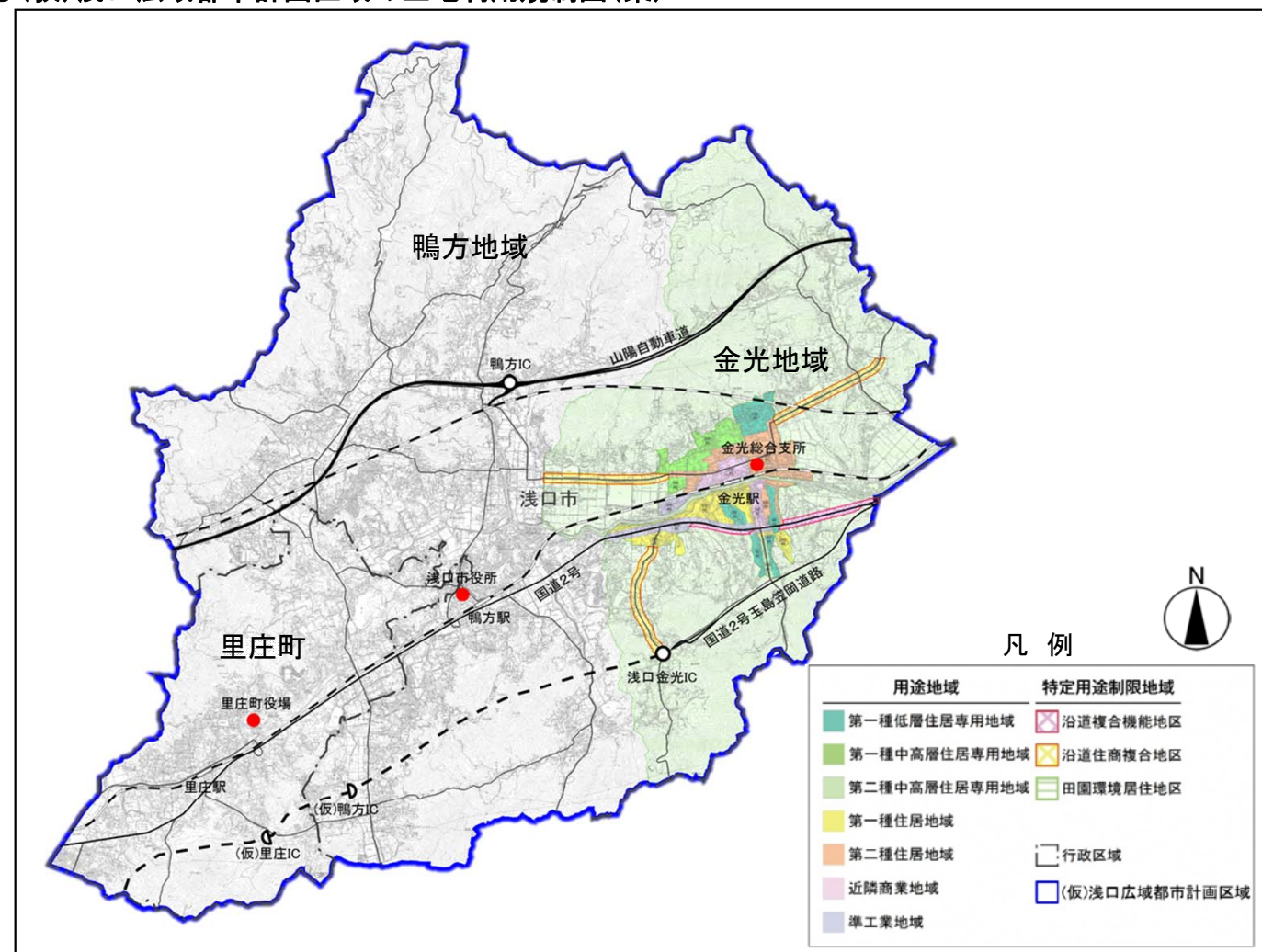
○土地利用規制(案)の概要

金光地域の市街化調整区域は、線引きが無くなることで、建築物の用途上の制限が無くなり居住環境などの急激な変化が懸念されることから、特定用途制限地域を新たに定めることとし、それ以外の地域については、建築用途の混在が進行することは想定されないことなどから、現行の土地利用規制を継続する。

特定用途制限地域とは

都市計画法第8条の規定により、用途地域が定められていない土地の区域内において、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物等の建築を制限する必要がある場合などに、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるもの。

○(仮)浅口広域都市計画区域の土地利用規制図(案)



都市計画区域の変更手続きについて

2018年度(平成30年度)に関係機関との下協議を開始し、都市計画区域や関連する都市計画(都市計画区域マスタープランなど)の変更素案の作成を行い、2019年度に関係市町への意見聴取や関係機関と協議などの法手続きを行う予定である。

なお、2019年度の秋頃の都市計画審議会に付議する予定である。