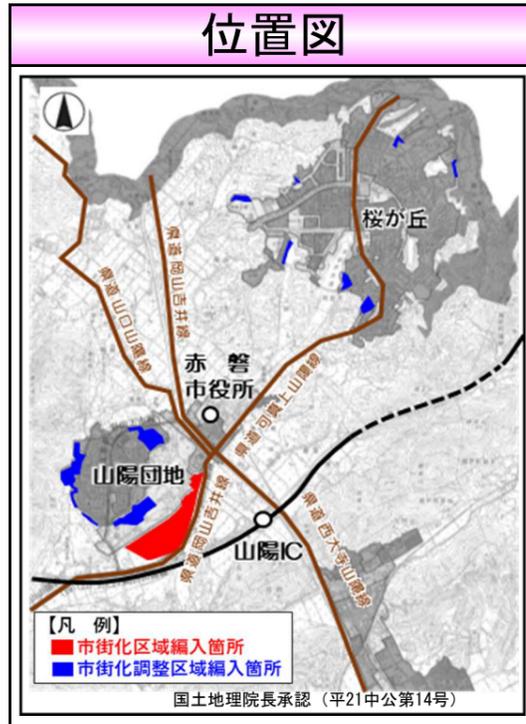


第164回  
岡山県都市計画審議会

日時：令和6年10月21日（月）14時～

場所：岡山県庁 3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(1/4)



### 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)**

**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

**用途地域 ※赤磐市が決定**

- 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

ゴシック体：赤磐市で定められているもの

特別用途地区、高層住居誘導地区、都市再生特別地区、防火地域、景観地区 等

**地区計画等 (都市計画法第12条)**

地区計画、沿道地区計画、集落地区計画、歴史的風致維持向上計画 等

### 赤磐市都市計画マスタープラン(令和元(2019)年6月)

1. 都市づくりの基本目標(一部抜粋)

◆計画的な土地利用の推進による住みよい持続可能な都市づくり  
 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しつつ、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、市街化区域に編入するなど、集約型都市構造の実現に向けた計画的な土地利用を推進します。

2. 将来都市像(一部抜粋)

○都市拠点  
 岡山市や山陽ICに近い河本・岩田地区周辺に、交通結節点を含む新たな都市拠点を整備し、都市機能や居住の集積を図るとともに、他の拠点と利便性の高い公共交通で結ぶことにより、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造の形成を図ります。

○産業拠点  
 山陽ICの周辺地を産業拠点として位置づけ、地域において良質で安定した雇用を確保するため、産業機能の集積を図ります。

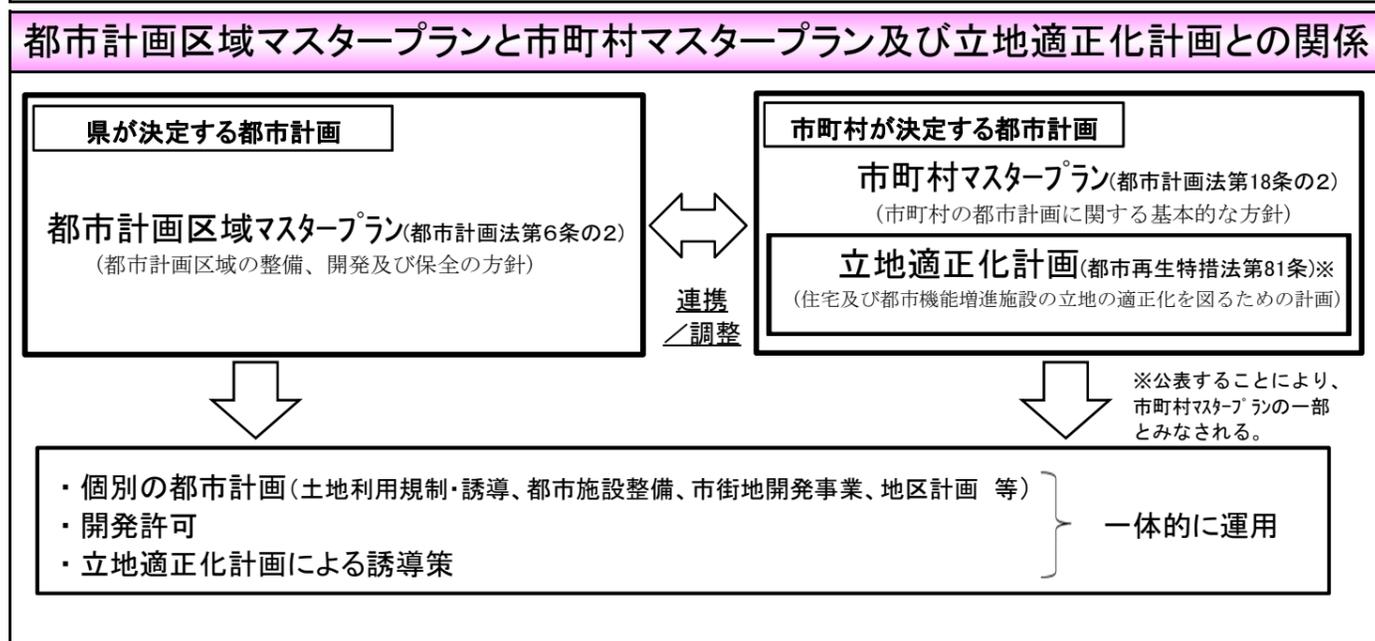
【土地利用方針図(都市計画区域内)】

### 区域区分とは

■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、(都市計画法第7条) **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。



### 赤磐市立地適正化計画(令和6(2024)年4月)

まちづくりの課題

- 行政拠点と生活拠点が離れており、身近な公共交通であるバスの役割が重要であるが運行本数が少ない路線が多く、利便性が低い。
- 人口減少が進む中で、公共交通を取り巻く状況はさらに厳しくなることが想定され、交通結節点の整備など利便性向上に向けた取組が必要。
- 生活拠点の人口密度が高く、既存市街地に都市機能を集約する受け皿がないため、必要な都市機能が不足している。

【将来都市像】

課題解決のための施策・誘導方針

- 赤磐版コンパクト+ネットワークの構築
  - ・ハブ機能を持った新たな交通結節点の整備
  - ・各拠点到役割を持たせ、必要な都市機能を集積・集約
- 新たな時代に対応した都市構造の再編
  - ・賑わいや交流のエリアとなる新たな拠点の形成
  - ・時代の変化に対応した商業系から居住系への見直し等適切な用途の再編
- 赤磐の魅力を活かした移住定住の促進
  - ・生活利便性の高い地域、より基盤の整った地域、安全な地域への居住の誘導によるコンパクト化

岡山市や山陽ICに近い河本・岩田地区周辺に、交通結節点を含む新たな拠点を整備し、都市機能や居住の集積を図るとともに、他の拠点と利便性の高い公共交通で結ぶことにより、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造の形成を図ります。

拠点類型	地区	拠点の特性
生活拠点	山陽団地 桜が丘	生活を支えるサービスを提供する拠点
行政拠点	市役所周辺	市民に行政機能、病院等の機能を提供する拠点
交通・交流拠点	河本・岩田地区	各拠点と公共交通で結ばれ、賑わい、交流機能を提供する拠点

赤磐市立地適正化計画(令和6(2024)年4月)

具体的な誘導施策【都市構造の再編】

I 利便性の高いエリアの市街化区域への編入(一部抜粋)

交通ターミナルを含む道の駅の整備が進んでおり、公共交通の利便性が高くなることが確実である河本・岩田地区周辺を市街化区域へ編入し、市に不足する都市機能を誘導する。



図-1 市街化区域編入予定箇所

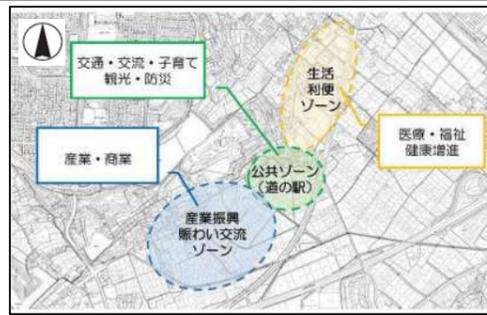


図-3 ゾーンニング図

表-1 都市機能誘導施設

都市機能	施設
交通	交通ターミナル
福祉	サービス付き 高齢者向け住宅
健康増進	健康増進施設 (温浴・トレーニング)
文化	市民交流センター
商業	商業施設(複合型)

表-2 都市機能誘導施設以外の立地を促進する施設

都市機能	施設
子育て	児童館
医療	診療所
文化	観光交流センター
商業	飲食店等
産業	研究開発施設等
防災	防災公園等

都市機能誘導施設等が立地可能な適切な用途地域を設定し、地区計画を同時に都市計画決定することで、市のまちづくりが実現するようよりきめ細やかな土地利用の誘導を行う。

想定している主な用途地域

- 生活利便ゾーン：第1種住居地域 ※色調等の床面積の制限等あり
- 公共ゾーン：第2種住居地域 ※遊戯施設等の床面積の制限等あり
- 産業振興、賑わい交流ゾーン：近隣商業地域、準工業地域 ※店舗等の床面積の制限等あり

図-4 想定している主な用途地域

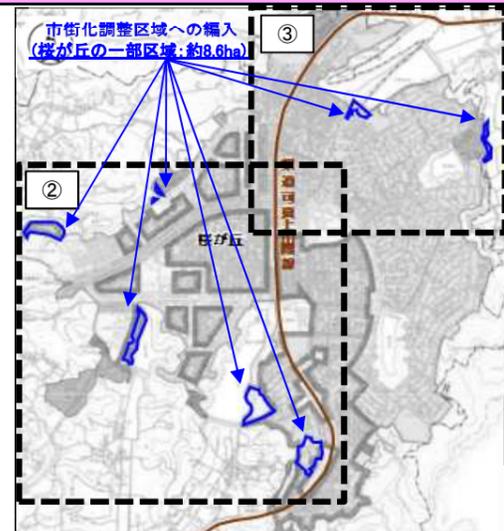


図-2 居住誘導区域・都市機能誘導区域

II 将来都市構造の実現に向けた市街化調整区域への編入(逆線引き)(一部抜粋)

持続可能な都市運営を可能とするため、集約型都市構造による都市づくりを推進しており、市街化区域を単純に拡大するのではなく、将来にわたって市街化の見込みのない区域等については、市街化調整区域への編入を行い、居住誘導の実効性を高める。

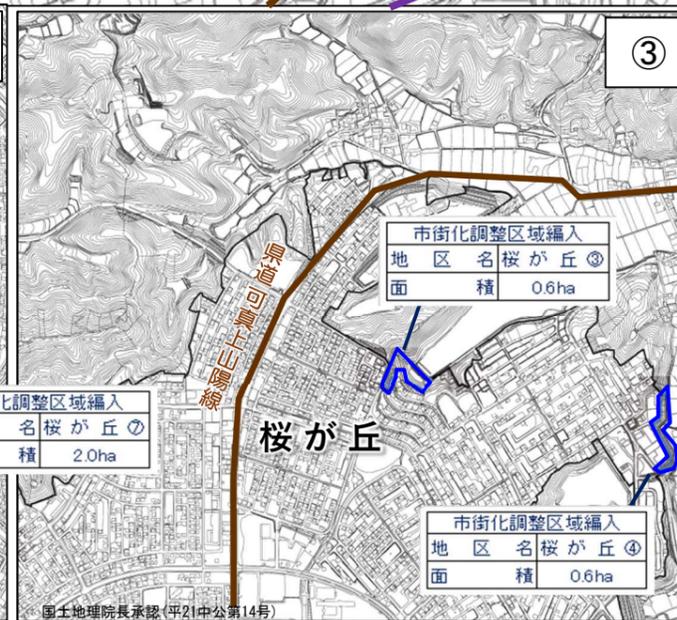
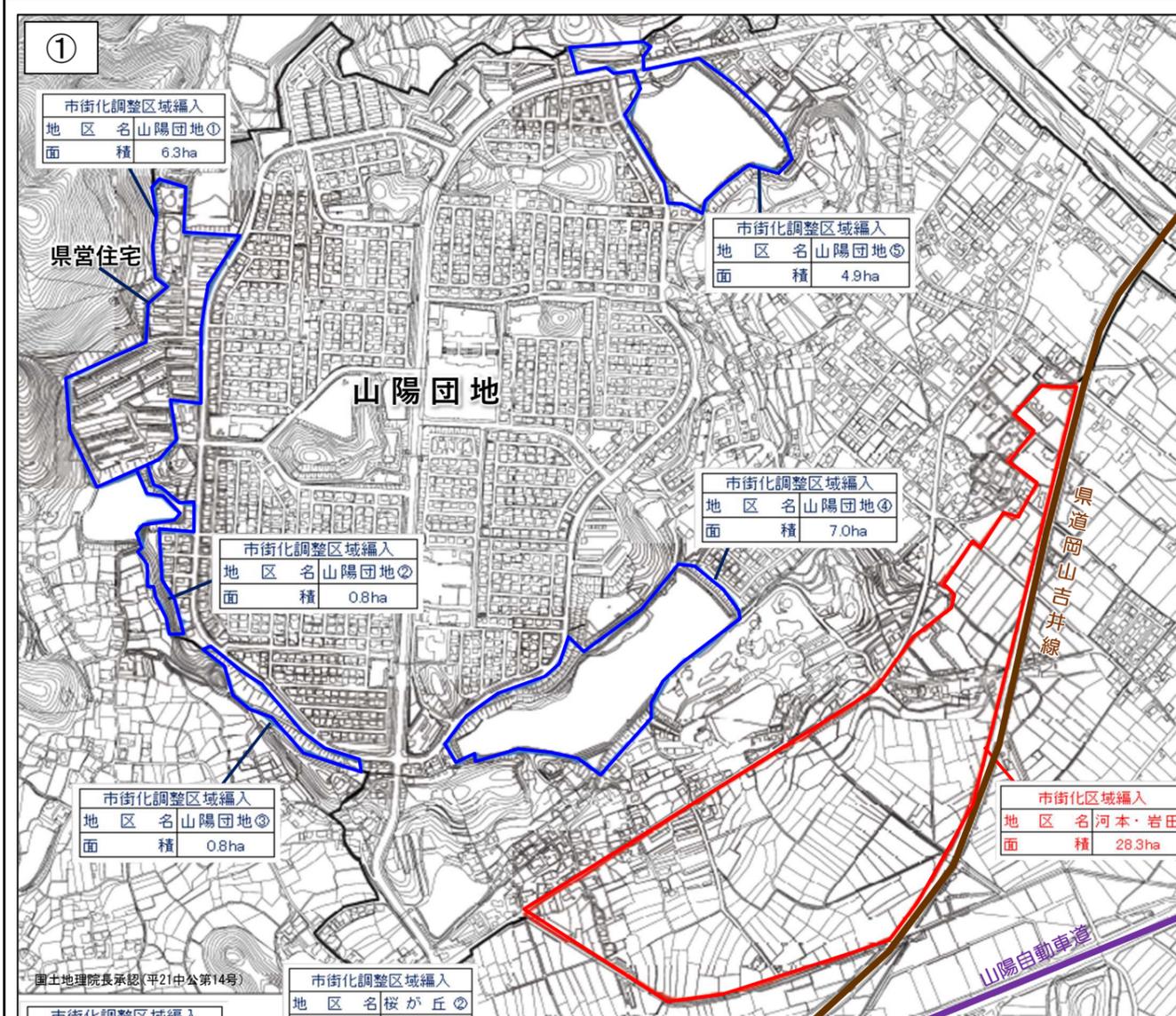
区域区分の変更箇所



- 【凡例】
- 市街化区域編入箇所
  - 市街化調整区域編入箇所

国土地理院長承認(平21中公第14号)

区域区分の変更箇所



### 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＞

### 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した都市づくり(一部抜粋)

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となる区域については、市街化区域へ編入する。

⇒ 立地適正化計画に、課題解決のための施策・誘導方針とともに、集約型都市構造による持続可能な都市の将来像が記載されている。

また、立地適正化計画において、河本・岩田地区の県道岡山吉井線に面した一団の区域(以下「編入区域」という。)を居住誘導準備区域(市街化区域へ編入した後に居住誘導区域として変更する区域)、都市機能誘導準備区域(市街化区域へ編入した後に、都市機能誘導区域として変更する区域)に設定し、編入区域に誘導する都市機能誘導施設が記載されている。

持続可能な都市の将来像を実現する手法として、立地適正化計画において、誘導施設が記載されており、特に「公共交通の利便性が高くなることが確実である河本・岩田地区を市街化区域へ編入し、市に不足する都市機能を誘導する。」と記載されている。

交通ターミナル整備について、立地適正化計画に施策として位置付けられており、市が整備する交通ターミナルを含む「道の駅」について、岡山県幹線道路協議会「道の駅」推進部会で基本構想の承認を得て、県と市において基本協定を締結し、整備が進んでおり、公共交通の利便性向上が見込まれる。

地形的な条件等により将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域については、市街化調整区域に編入する。

⇒ 立地適正化計画に持続可能な都市運営を可能とするため、集約型都市構造による都市づくりを推進しており、市街化を単純に拡大するのではなく、現況の土地利用が池や山林である区域や安全性や利便性が低い区域等、将来にわたって市街化の見込みがない区域等については、市街化調整区域への編入を行い、居住誘導の実効性を高める旨、記載されており、山陽団地及び桜が丘の一部区域を市街化調整区域へ編入することとしている。

■産業振興による活力あふれる力強い都市づくり(一部抜粋)

秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る。

⇒ 立地適正化計画に編入区域が示され、「都市機能誘導施設以外の立地を促進する施設」として研究開発施設等が記載されている。

### 都市計画区域マスタープランとの整合

2. 土地利用の方針(一部抜粋)

(6) 市街化調整区域の土地利用の方針

～秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針～(一部抜粋)

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。

⇒ 市から次のことを確認しており、計画的な市街地整備の実施見通しが確実であると見込まれる。

- 地区計画について、関係権利者の9割以上の同意が得られ、また、地元住民との合意形成が図られており、市が地区計画を定めることが確実である。
- 市が開発を行う「公共ゾーン」について、「道の駅」の基本協定が締結され、整備が進んでいる。
- 民間事業者が開発する「生活利便ゾーン」「産業振興賑わい交流ゾーン」の施設立地について、関係権利者の9割以上の同意が得られているとともに、地元住民との合意形成が図られている。

3. 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実施見通しを勘案し、目標年である平成37(2025)年の市街化区域のおおむねの規模を想定。

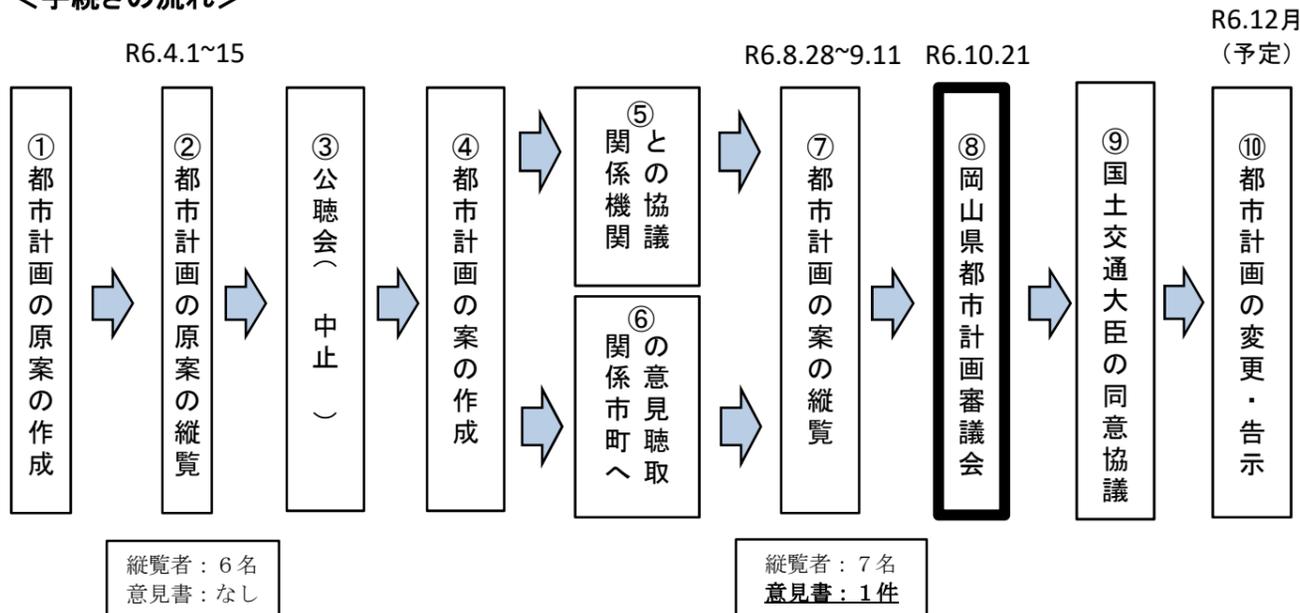
おおむね 26,900 ha

現在の市街化区域面積	市街化区域編入面積	市街化調整区域編入面積	変更後の市街化区域面積
26,221.5 ha	28.3 ha	28.4 ha	26,221.4 ha

26,249.8 ha < 26,900 ha ⇨ 市街化区域のおおむねの規模の範囲内

### 都市計画の変更手続き

＜手続きの流れ＞



関係市町村の住民及び利害関係人からの意見と県の見解

○関係法令

都市計画法第17条(都市計画の案の縦覧等)(第2項の抜粋)

関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県に意見書を提出することができる。

都市計画法第18条(都道府県の都市計画の決定)(第2項の抜粋)

都道府県は、都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

○意見書を提出した人

倉敷市の民間企業 1件

○意見書の要旨

当社は、岡山県赤磐市岩田地区に出店を計画しており、赤磐市及び市長は知っていたにもかかわらず、「河本・岩田地区の地区計画」には、当社の出店計画地が「公共ゾーン」と記載され、「第二種住居地域」となる予定であることや、隣接する区画は商業用地として開発可能なエリアとして「近隣商業地域」となる予定であることが示されている。

①当社の出店計画地が「公共ゾーン」となることは、全く説明を受けておらず、また、了承した事実もなく、計画を具体化する段階において、赤磐市及び市長には、重大な説明義務違反があると認識している。

長年にわたり、出店計画を進めてきた当社の計画地が「公共ゾーン」として予定され、出店できない状況に置かれる一方で、当社とは異なり何等の権利関係のなかった他社に対して、赤磐市及び市長が進出を呼びかけていることに大変疑問を感じている。

②赤磐市及び市長が排除する企業と進出を促す企業を選別する行為は「行政活動における公平さ・公正さを大いに欠くのではないかと疑義を持っている。

以上の経緯を踏まえ、「岡山県南広域都市計画区域における都市計画案」は、撤廃すべきである。仮に、この計画を進めるのであれば、当社の開発計画予定地を除外した地域に限定すべきである。

○県の見解

【①に対して】

市は、市街化区域への編入を予定する区域にゾーン(生活便利ゾーン、公共ゾーン(道の駅)、産業振興賑わい交流ゾーン)を記した立地適正化計画の作成にあたり、市ホームページに資料を公開するとともに、パブリックコメントで意見を聞く機会を設けたほか、説明会も開催しており、計画段階から説明がなされているものと考えております。

なお、県は岡山県南広域都市計画区域区分の変更案を作成するため、原案を縦覧に供し、意見書を提出する機会とともに、意見を反映させるために公聴会を開催する機会を設けております。

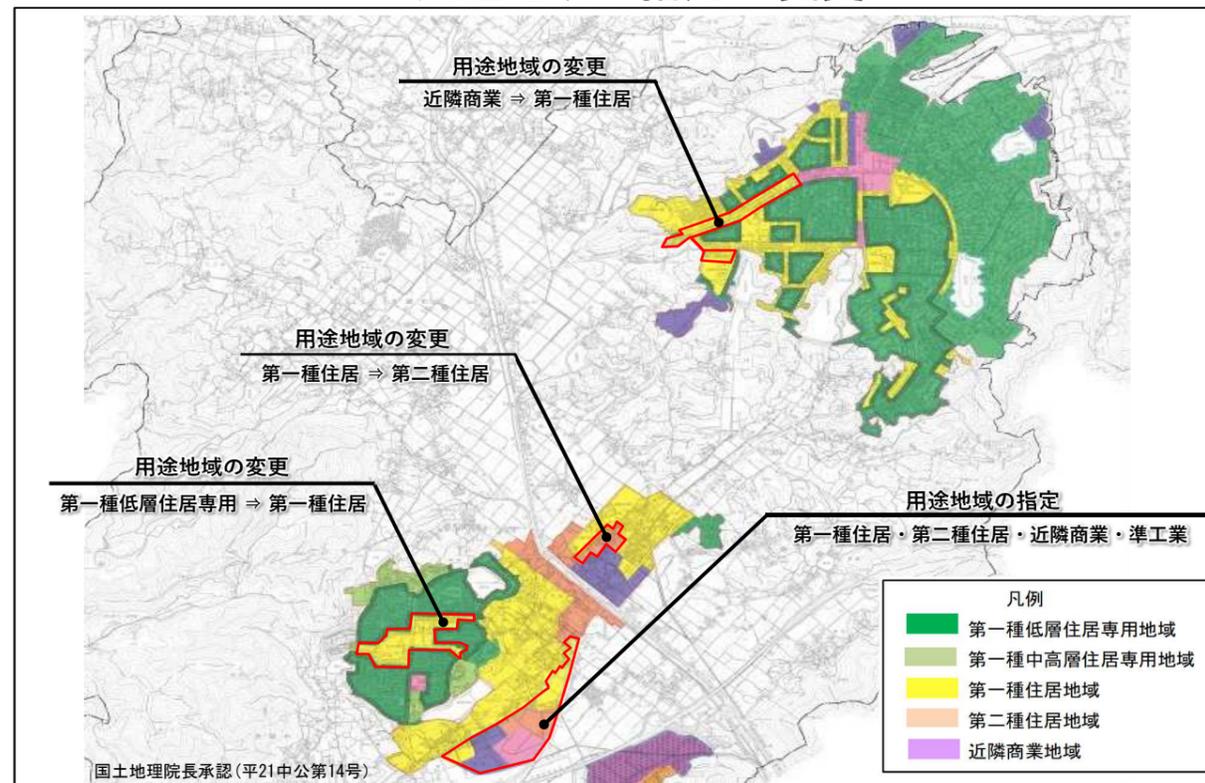
【②に対して】

赤磐市が適切に対応すべきことと考えております。

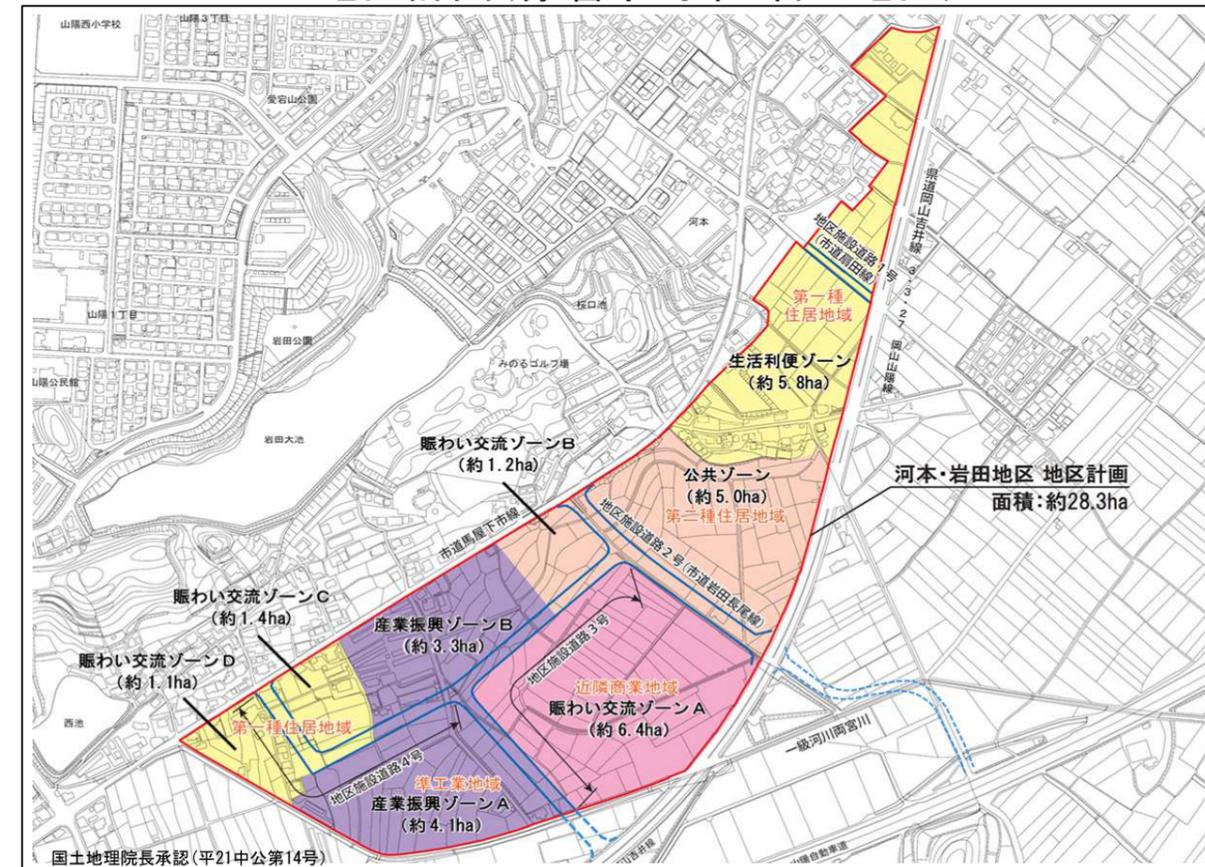
以上のことから、岡山県南広域都市計画区域区分の変更については、本案のとおり、進めてまいりたいと考えております。

(参考)岡山県南広域都市計画の変更(赤磐市決定)

用途地域の指定・変更



地区計画(赤磐市河本・岩田地区)



# 第2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）における建築規制値及び適用区域の指定の変更（1 / 2）

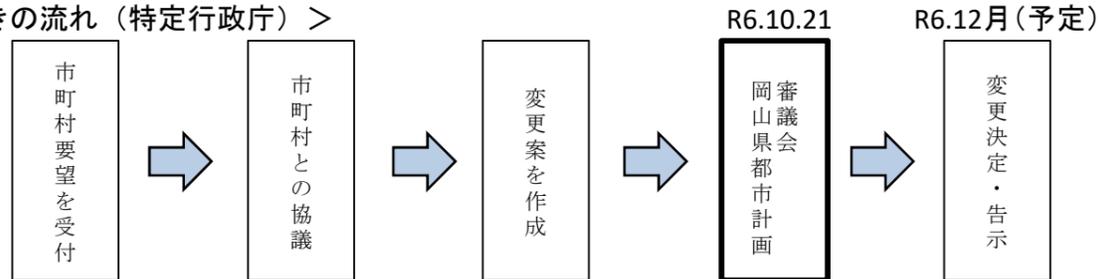
## 付議の概要

都市計画区域では、良好な市街地環境の保全・形成などのため、容積率や建蔽率などの建築規制を定めている。このうち、住宅や商業施設、工場といった建てられる建物の用途を定めた用途地域の規制がない区域、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る。**

本議案は、特定行政庁である県知事が、平成16年に当初指定した白地区域に加えて、このたび、赤磐市の市街化調整区域へ編入する区域において、建築規制値及び適用区域を指定するものである。

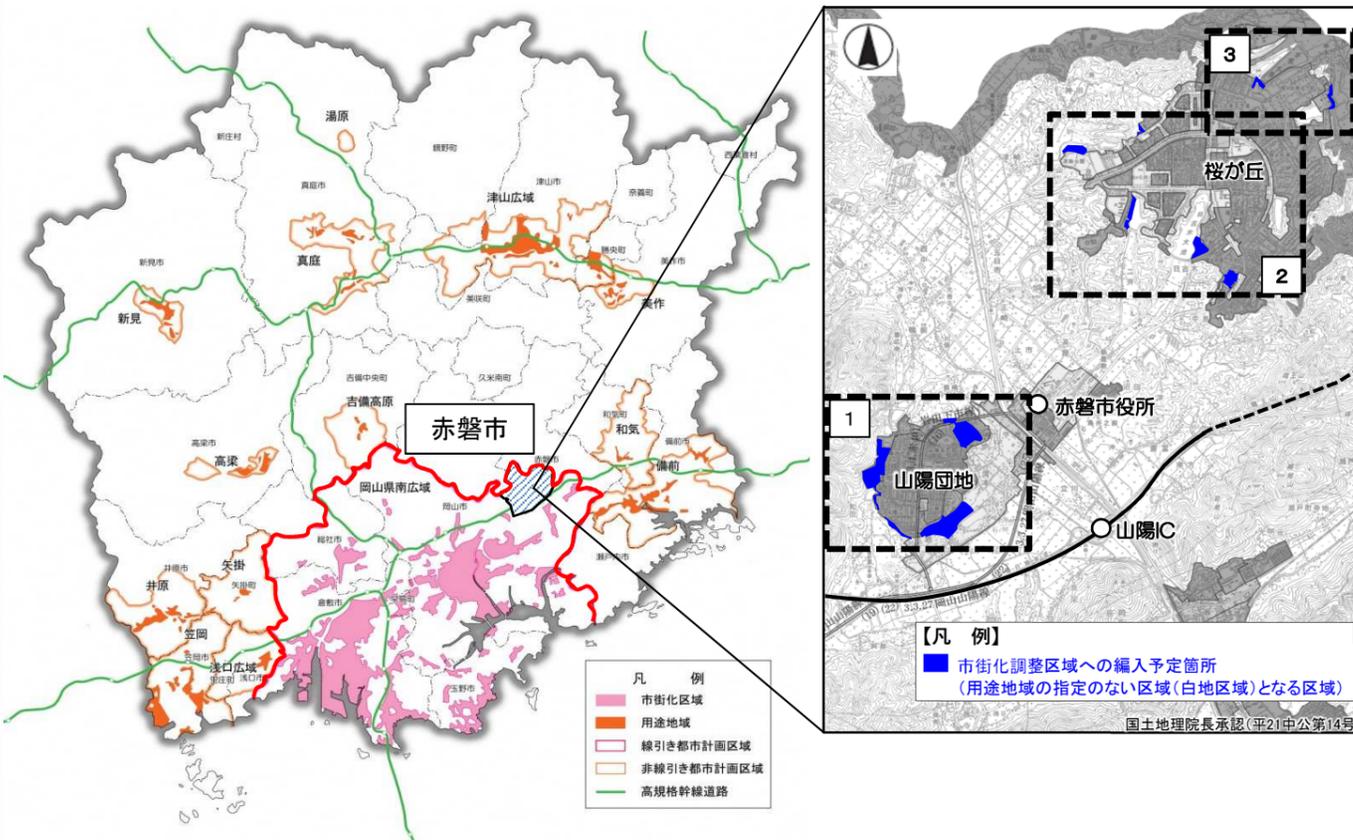
## 指定の変更手続き

<手続きの流れ（特定行政庁）>



## 建築規制値及び適用区域の変更箇所

### 岡山県の都市計画区域図



## 建築規制の概要

### 1. 白地区域における各建築規制

#### A 容積率制限

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・下水道等の整備とのバランスを図るために、地域の特性に応じて定める。

#### B 建蔽率制限

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。

#### C 高さ制限

- ・道路斜線制限
- ・隣地斜線制限

#### D 前面道路の幅員に応じた容積率の低減

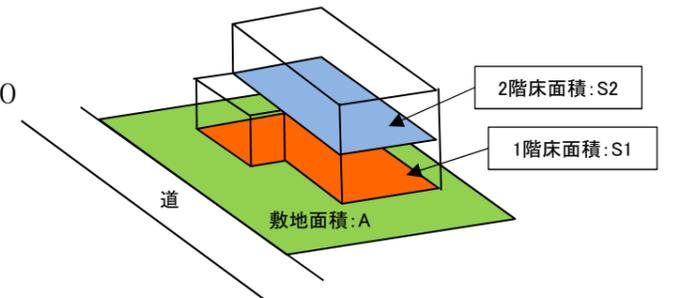
(A, B 容積率・建蔽率とは)

・容積率：延べ面積の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率}(\%) = \frac{S1 + S2}{A} \times 100$$

・建蔽率：建築面積の敷地面積に対する割合

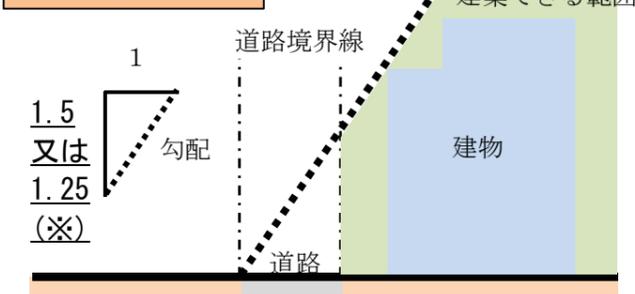
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{S1}{A} \times 100$$



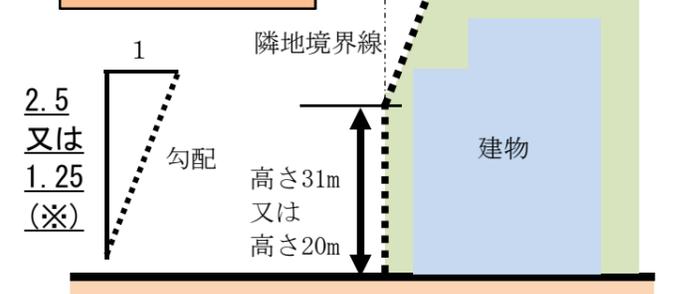
(C 高さ制限(道路斜線制限、隣地斜線制限)とは)

敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限することで道路や隣地の上空をある角度をもって開放的空間として確保し、採光、通風等の環境を確保する。

#### 道路斜線制限



#### 隣地斜線制限



(※) 特定行政庁が指定する数値

### 2. 特定行政庁が指定する白地区域の容積率、建蔽率等の数値

容積率 : 50%、80%、100%、200%、300%又は400%

建蔽率 : 30%、40%、50%、60%又は70%

道路斜線制限係数 : 1.5又は1.25

隣地斜線制限係数 : 2.5又は1.25

# 第2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）における建築規制値及び適用区域の指定の変更（2/2）

## 変更の概要

- 1. 変更の対象区域**  
岡山県南広域都市計画区域（赤磐市）
- 2. 変更の内容**  
赤磐市の山陽団地及び桜が丘周辺の一部区域の区域区分の変更に伴い、市街化調整区域となる区域について、建築規制値及び適用区域を指定するものである。
- 3. 建築規制の決定方針**  
市街化調整区域に編入する区域は、将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域であるため、一般基準による規制値とすることとする。

### <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・建蔽率

##### 【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%、建蔽率50%又は60%（原則、全域を指定）

##### 【個別基準】

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、建蔽率の水準である。

- ・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%、建蔽率60%
- ・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 : 容積率=100%、建蔽率70%

## 建築規制値及び適用区域の指定の変更（案）

### ■変更前

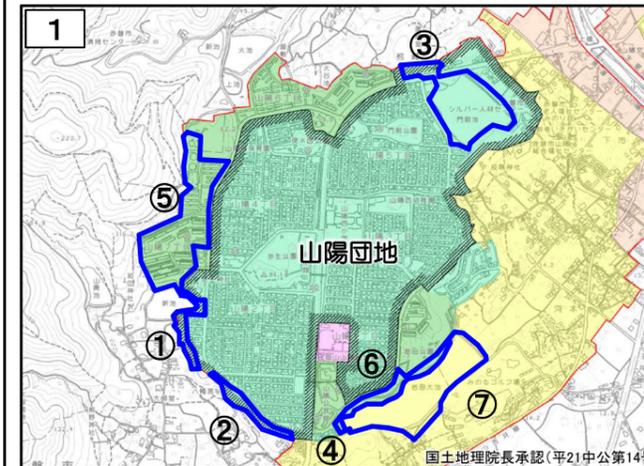
適用区域	番号	用途地域	容積率	建蔽率	道路斜線制限係数	隣地斜線制限係数
山陽団地	①～④	第一種低層住居専用地域	100%	50%	1.25	-
	⑤、⑥	第一種中高層住居専用地域	200%	60%	1.25	1.25
	⑦	第一種住居地域				
桜が丘	⑧～⑪	第一種低層住居専用地域	100%	50%	1.25	-
	⑫、⑬	第一種住居地域	200%	60%	1.25	1.25
	⑭、⑮	準工業地域	200%	60%	1.5	2.5



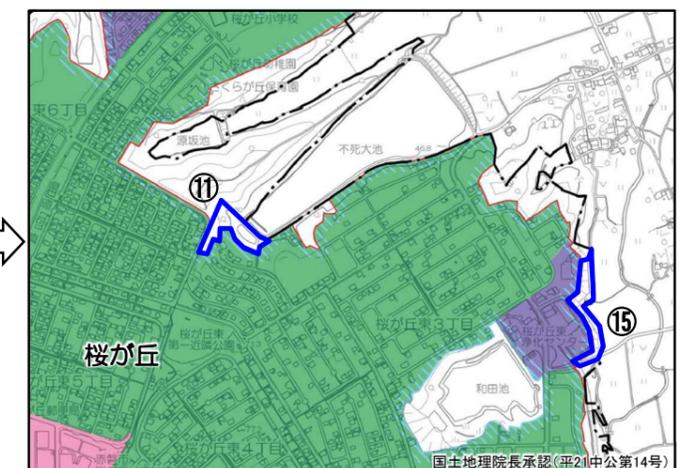
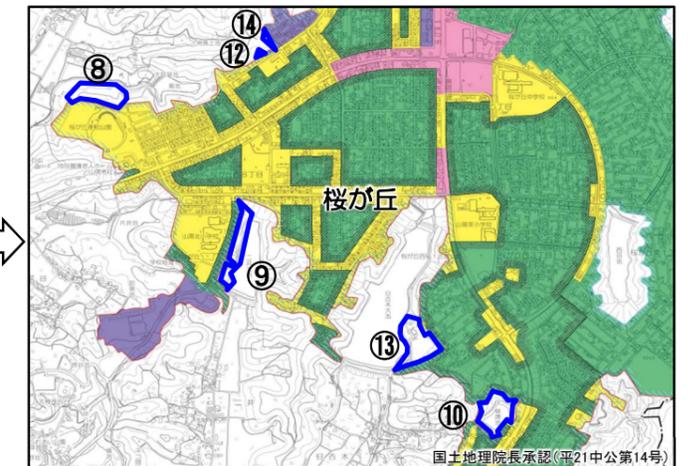
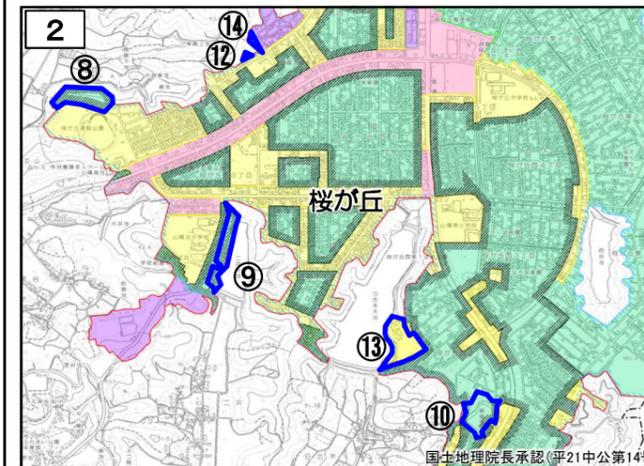
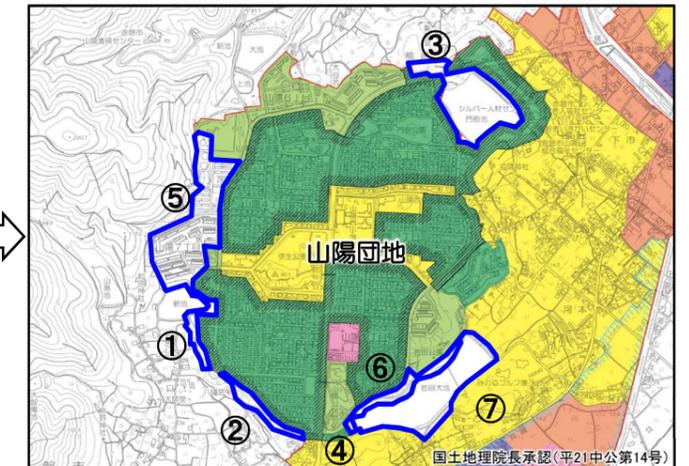
### ■変更後

適用区域	番号	用途地域	容積率	建蔽率	道路斜線制限係数	隣地斜線制限係数
山陽団地 桜が丘	①～⑮	指定なし	100%	60%	1.5	2.5

### ■変更前



### ■変更後



### <凡例>

- 都市計画区域 (Blue dashed line)
- 市街化区域 (Red solid line)
- 地区計画 (Blue hatched area)
- 第一種低層住居専用地域 (Green)
- 第一種中高層住居専用地域 (Light green)
- 第一種住居地域 (Yellow)
- 第二種住居地域 (Orange)
- 近隣商業地域 (Pink)
- 準工業地域 (Purple)
- 指定なし (White)