

【 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倉本と申します。よろしくお願ひいたします。

はじめに、2点ほど連絡・報告事項がございます。まず、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。

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1階に降りてください。

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16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を満たしていただき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164回岡山県都市計画審議会」を開催させていただきます。

報道関係者の皆様、撮影はここまでと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3種類ございます。

まず、A4版の「第164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、最後に、A3版で、右上に「説明資料」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。

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

課 長

それでは、第164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、2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、集約型都市構造の実現に資するよう、赤磐市の区域区分を変更するものでございます。

第2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（白地区域）における建築規制値及び適用区域の指定の変更」でございます。これは、赤磐市の区域区分の変更に伴い、建築基準法に基づいて指定する建築規制値を変更するものでございます。

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2の「委員の紹介」についてで、ございます。

本日ご出席いただいております委員の方を、ご紹介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2ページ目の「出席者名簿」をご覧ください。

はじめに、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。

次に、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。

次に、岡山県建築士会会長の塩飽繁樹様でございます。本審議会の会長を務めていただいております。

次に、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。

次に、岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域教授の橋本成仁様でございます。

次に、岡山弁護士会弁護士の猪木健二様でございます。

次に、岡山県立大学デザイン学部建築学科教授の西川博美様でございます。

次に、岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域准教授の氏原岳人様でございます。

次に、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。

次に、農林水産省中国四国農政局長の仙台光仁様でございます。

本日は、代理で、農村振興部農村計画課課長の大井茂様にご出席をいただいております。

次に、国土交通省中国地方整備局長の林正道様でございます。今回から新たにご就任いただいております。

本日は、代理で、企画部環境調整官の兼原勝英様にご出席をいただいております。

次に、岡山県議会議員の小倉弘行様でございます。今回から再びご就任いただいております。

同じく、岡山県議会議員の坂本亮平様でございます。

次に、岡山市議会議長の田口裕士様でございます。

次に、岡山県農業会議副会長の矢谷光生様でございます。

次に、岡山県警察本部交通部長の寶満智彦様でございます。
本日は、代理で交通規制課課長補佐の風呂橋諭様にご出席をいただいております。

次に、専門委員の西澤洋行、岡山県土木部長でございます。
同じく、専門委員の山本賢介、岡山県土木部都市局長でございます。今回から新たに就任いたしております。

最後に、備前市長の吉村武司様でございます。本日は所用のため欠席との連絡をいただいております。

引き続き、「常務委員の紹介」をさせていただきます。

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、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。

それでは、紹介させていただきます。

塩飽委員、多田委員、橋本委員、猪木委員、西川委員、氏原委員、林委員、小倉委員の8名でございます。

委員のご紹介については、以上となります。

【 3 議 事 】

司 会

これより、次第3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、よろしくお願いいたします。

(1) 署名委員の指名

会 長

議事の1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、中里委員と、猪木委員のお二方をお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

(2) 公開・非公開の採決

会 長

次に、議事の2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。

報道関係と傍聴者の皆様をお願いいたします。

誠にお手数ではございますが、公開・非公開の採決が終わるまで、退場をお願いいたします。

採決が終わり次第、その結果につきまして事務局からご連絡いたします。

(報道関係者、傍聴者 退場)

会 長 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2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小栗でございます。

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。

会 長 それでは、事務局は報道関係者、傍聴者を案内して下さい。

(報道関係者、傍聴者 入場)

(3) 議案の審議

会 長 それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案につきまして、事務局からの説明を求めます。

事務局

都市計画課の「小栗」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。

A 3 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」でございます。

はじめに、議案について、ご説明いたします。

左上の位置図をご覧ください。

本議案は、赤色で着色した区域、赤磐市の河本・岩田地区周辺を市街化区域へ編入するとともに、青色で着色した区域、山陽団地、桜が丘周辺の一部を市街化調整区域へ編入することについて、ご審議いただくものでございます。

位置図の右側にある、「都市計画法による土地利用の制度」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、法に基づき、「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あり、「用途地域」や「特別用途地区」などがございます。

その下、「地区計画等」でございますが、地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建築物を規制・誘導することで、目標とするまちづくりを進めるための制度として、「地区計画」などがございます。

本議案は、図の 1 段目の赤字としております「区域区分」の変更を行うものでございます。

青字としております、上から 2 段目の「用途地域」の変更や 3 段目の「地区計画」の決定につきましては、決定権者である赤磐市において、同時進行で手続きを進めているところでございます。

それでは、「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でございます。

す。

続きまして、左下の「都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画との関係」をご覧ください。

「都市計画区域マスタープラン」は、当該都市計画区域における整備、開発及び保全の方針を示すもので、県が決定する都市計画でございます。

「市町村マスタープラン」は、「都市計画区域マスタープラン」に即し、市町村の都市計画に関する基本的な方針を示すもので、市町村が決定する都市計画でございます。

また「立地適正化計画」は、住宅や医療・福祉・商業施設等の都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画で、市町村が決定する計画でございます。

これらの計画と、都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可と立地適正化計画による誘導策を一体的に運用し、都市づくりを進めていくこととしております。

それでは、赤磐市のまちづくりについて、ご説明いたします。

右上の「赤磐市都市計画マスタープラン」をご覧ください。

都市計画マスタープランの「1. 都市づくりの基本目標」といたしましては、「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」することとしております。

また、「2. 将来都市像」といたしましては、「都市拠点」として、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、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ることとしております。

さらに、「産業拠点」として、山陽ICの周辺地を産業拠点として位置づけ、産業機能の集積を図ることとしております。

続きまして、右下の「赤磐市立地適正化計画」をご覧ください。

「まちづくりの課題」といたしまして、主に3つあります。

1つ目は、行政拠点と生活拠点が離れているにもかかわらず、公共交通の利便性が低いこと、2つ目は、交通結節点の整備など公共交通の利便性向上に向けた取組が必要であること、3つ目は、市に必要な都市機能が不足していること、でございます。

これらの課題を解決するため、立地適正化計画において、「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、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る」ことを位置づけ、図のとおり、将来都市

像を示しております。

資料の2ページをお願いいたします。

左上の「赤磐市立地適正化計画」をご覧ください。

具体的な誘導施策についてご説明いたします。

「Ⅰ 利便性の高いエリアの市街化区域への編入」といたしまして、「図-1」をご覧ください。赤で囲った箇所において、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「図-1」の河本・岩田地区の一部区域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ものでございます。

今回の市街化区域への編入箇所においては、「図-2」にありますように、黒の丸で示した箇所にバスターミナルを整備することとしております。

また、「図-3」にありますように、編入箇所において「生活利便ゾーン」、「公共ゾーン（道の駅）」、「産業振興賑わい交流ゾーン」を設定し、「図-4」にありますように、用途地域として「生活利便ゾーン」は第一種住居地域を、「公共ゾーン」は第二種住居地域を、「産業振興賑わい交流ゾーン」は近隣商業地域及び準工業地域を想定しております。

また、立地適正化計画に、「表-1」や「表-2」のとおり、「都市機能誘導施設」や「都市機能誘導施設以外の立地を促進する施設」を定め、用途地域や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、土地利用の誘導を図ることとしております。

具体的には、「生活利便ゾーン」に健康増進施設など、「産業振興賑わい交流ゾーン」に産業関連の研究開発施設などの誘導を図ることとしております。

「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）」といたしまして、集約型都市構造による都市づくりを推進し、持続可能な都市運営を可能とするため、将来にわたって市街化の見込みがない区域等について、市街化調整区域へ編入し、居住誘導の実効性を高めることとしております。

次に、左下の「区域区分の変更箇所」をご覧ください。

具体的に変更箇所についてご説明いたします。

今回、市街化区域へ編入する箇所は、左の図の赤で囲んだ河本・岩田地区周辺の28.3haでございます。また、市街化調整区域へ編入する箇所は、左の図の青で囲んだ山陽団地の一部区域の19.8ha及び右の図の青で囲んだ桜が丘の一部区域の8.6ha、計28.4haでございます。

区域区分の変更箇所の詳細について、右の「区域区分の変更箇所」をご

覧ください。

上の、図①は、市街化区域へ編入する箇所及び市街化調整区域へ編入する山陽団地の一部区域の詳細図でございます。

下の、図②及び③は、市街化調整区域へ編入する桜が丘の一部区域の詳細図でございます。

市街化調整区域へ編入する箇所につきましては、現況の土地利用が池や山林など、将来にわたり都市的土地利用が見込まれない区域を編入することとしております。

また、図①の県営住宅につきましては、県は土砂災害警戒区域が含まれており、交通利便性も低く、建て替えには適さないと考えていることから、将来、都市的土地利用が見込まれない区域として市街化調整区域へ編入することとしております。

それでは、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。

資料の3ページをお願いいたします。

左上の「都市計画上の観点」をご覧ください。

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。

「都市計画区域マスタープランとの整合」をご覧ください。

3点について、それぞれご説明いたします。

まず、1点目、都市計画区域マスタープランの、「1. 都市づくりの方針」といたしまして、3項目ございます。

1項目は、「集約型都市構造の実現を目指した都市づくり」において、「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」こととしております。

これにつきましては、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おります。

また、当該計画に、「資料の2ページ、左上の図表」にありますように、編入区域に居住誘導準備区域や都市機能誘導準備区域を設定し、誘導する都市機能誘導施設が記載されております。さらに、交通ターミナルの整備について、当該計画に施策として位置づけられており、公共交通の利便性の向上が見込まれるところでございます。

2項目は、「集約型都市構造の実現を目指した都市づくり」において、「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」こととしております。

これにつきましては、立地適正化計画に、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、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、当該計画に基づき、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おります。

3項目は、「産業振興による活力あふれる力強い都市づくり」において、「秩序ある土地利用のもとで計画的に産業の振興を図る」こととしております。

これにつきましては、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おります。

次に2点目、右上をご覧ください。

「2. 土地利用の方針」といたしまして、1項目ございます。

「(6)市街化調整区域の土地利用の方針」において、「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」こととしております。

これにつきましては、現在、市において手続きを進めている「地区計画」において、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、地区計画を定めることが確実であること、

「公共ゾーン」においては「道の駅」の基本協定が締結され、整備が進んでいることに加え、「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も関係権利者の9割以上の同意が得られるとともに、地元住民との合意形成が図られていることを市に確認しており、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ます。

最後に、3点目の「3. 市街化区域のおおむねの規模」といたしまして、都市計画区域マスタープランにおいて、「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(2025)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。

また、市街化区域のおおむねの規模は、市街化調整区域への編入に伴う市街化区域の減少は考慮しておりません。

したがって、下の表にありますように、現在の市街化区域面積は、26,221.5ha、今回市街化区域に編入する面積は、28.3ha、で計26,249.8haとなることから、都市計画区域マスタープランにおける市街化区域のおおむねの規模の範囲内でございます。

なお、市街化調整区域に編入する面積は、28.4haで、変更後の市街化区域面積は、26,221.4haとなっております。

以上のことから、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。

次に、右下の「都市計画の変更手続き」をご覧ください。

手続きの流れを左から順にご説明いたします。

区域区分の変更については、赤磐市より、案の申し出を受け、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6年4月1日から15日にかけて行っております。

縦覧者は6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、都市計画の案について、国土交通省と協議をいたしまして、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、岡山市、倉敷市など、7市2町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。

⑦の「都市計画の案の縦覧」を8月28日から9月11日に行い、縦覧者は7名、意見書の提出が1件ございました。

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、令和6年12月を目途に、⑩の「都市計画の変更、告示」を行う予定としております。

それでは、提出された意見書についてご説明いたします。

資料の4ページをお願いいたします。

意見書につきましては、上段の関係法令に記載しておりますとおり、都市計画法第17条第2項に基づき、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、都市計画の案について、意見書を提出できることとなっております。

また、都市計画法第18条第2項に基づき、提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出しなければならないこととなっております。

意見書の提出者でございますが、倉敷市の民間企業でございます。

次に、意見書の要旨でございます。要旨を読み上げさせていただきます。

『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。』

というものでございます。

次に、意見書に対する県の見解でございます。県の見解を読み上げさせていただきます。

①に対してでございますが、市は、市街化区域への編入を予定する区域に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に対してでございますが、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。

最後に、参考までに、資料4ページの右側に、赤磐市が決定する「用途地域」の変更、「地区計画」を掲載しておりますので、ご確認いただければと存じます。

以上で、第1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っております。

委 員 人口減少下において、既存の拠点を、どのように再生するかが重要な課題の一つですが、新拠点を整備すれば、既存の拠点の衰退に繋がる可能性があります。つまり、新拠点を整備して短期的に盛り上がったとしても、長期的に見れば衰退のリスクを抱える可能性もあるということです。既存の拠点を生かすための議論は、どれくらいされていたのか、十分に尽くされていたのか、その上で新拠点を整備することにしたのか、といった点について、説明をお願いします。

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 市は、立地適正化計画等を作成していく中で、新拠点到、市に不足する都市機能誘導施設等の集積を図ること等を検討しております。

新拠点は、既存の拠点である市役所周辺から連続する形で、一体的な市街地が形成され、交通結節点の整備とともに都市機能誘導施設等の誘導が図られるものと承知しております。

委 員 新拠点を整備したいと考えている自治体もあると思うのですが、池や山林等を市街化調整区域へ編入することで、市街化区域へ編入するといった事例が生じることを危惧しますが、県としてどのように考えているのでしょうか。

事務局 市街化区域への編入については、市街化調整区域への編入を行うことを要件としているわけではございません。

関係市町から相談があった場合は、誤解のないよう、適切に協議してまいりたいと存じます。

会 長 委員大丈夫でしょうか。よろしいでしょうか。
はい。
他にご意見、ご質問はございませんか。

委 員 市街化区域への編入面積と、市街化調整区域への編入面積が、ほぼ同面積となっていることから、市街化調整区域への編入が要件のように見えてしまうのですが、県は市へ、市街化調整区域への編入を求めたのでしょうか。

事務局 市街化区域への編入については、市街化調整区域への編入を要件としているわけではございません。
関係市町から相談があった場合は、誤解のないよう、適切に対応してまいりたいと存じます。

委 員 はい。ありがとうございます。

会 長 他にご意見、ご質問はございませんか。
ご意見、ご質問もおおむね出つくしたようです。
第1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。それでは、拍手をもって承認したいと思います。

(委員：拍手多数)

会 長 ありがとうございます。
ご異議がないようですので、第1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。

会 長 続きまして、第2号議案の審議に入ります。
第2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5ページ目をお願いします。
第2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」でございます。

本議案は、第1号議案でご審議いただきました岡山県南広域都市計画区域区分の変更に伴い、市街化調整区域へ編入される赤磐市の山陽団地及び桜が丘周辺の一部区域に定めることとなる容積率、建蔽率等の建築規制値と、その適用区域についてご審議いただくものでございます。

はじめに、本議案を県の都市計画審議会に付議した理由をご説明いたします。

左上の「付議の概要」をご覧ください。

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おります。

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きましては、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おります。

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ため、県都市計画審議会に付議したものでございます。

続きまして、本議案における「指定の変更手続き」をご説明いたします。下の「指定の変更手続き」をご覧ください。

変更手続きについてでございますが、図に示しておりますように、特定行政庁が該当する市町村から要望を受け、市町村との協議や検討を重ね、変更案を作成しまして、本審議会の議を経た後に、特定行政庁において変更決定・告示することとなります。

次に「建築規制値及び適用区域の変更箇所」の左の図、「岡山県の都市計画区域図」をご覧ください。

まず、本県における白地区域の状況についてですが、白地区域は各都市計画区域内の用途地域の着色がなされていない白抜きの部分でございます。

なお、赤い線で囲んでおります、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。

今回は、冒頭でも申し上げたとおり、岡山県南広域都市計画区域区分の変更に伴い、市街化調整区域となる赤磐市の山陽団地及び桜が丘周辺の一部区域について、建築規制値及びその適用区域を指定するものでございます。

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」についてご説明いたします。

白地区域におきましては、建築基準法の規定に基づき、特定行政庁が土地

利用の状況等を考慮し、四角囲みA～Dまでに記載しております、「容積率」「建蔽率」「高さ」の制限、また必要に応じ、「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。

このうち、今回、ご審議いただきます、「容積率」「建蔽率」「高さ」の制限について、ご説明いたします。

まず、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・下水道等の整備との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、延べ面積の敷地面積に対する割合でございます。

次に、Bの「建蔽率」の制限は、敷地内に空地を確保し、採光や通風の確保による市街地の環境の確保と、火災発生時の延焼防止を主たる目的として定めるものでありまして、建築面積の敷地面積に対する割合でございます。

次に、Cの「高さ制限」（「道路斜線制限」と「隣地斜線制限」）ですが、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ございます。

高さ制限について図で表しますと、資料中ほど、Cの図のとおりとなります。

「道路斜線制限」は、道路の反対側の境界線から伸ばした、一定の勾配線の中に建物の高さを制限するものでございます。

「隣地斜線制限」は、隣地境界線から31m又は20mを立ち上げ、そこから伸ばした、一定の勾配線の中に建物の高さを制限するものでございます。

各建築規制の概要につきましては、以上でございます。

次に、「2の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」についてでございます。

建築基準法に基づき、白地区域においては、それぞれ、資料に記載の数値のうちから、特定行政庁が、土地利用の状況等を考慮し、指定することとされております。

「容積率」については「50%から400%」、「建蔽率」については「30%から70%」の間で定められた数値から、「道路斜線制限係数」については、「1.5又は1.25」、「隣地斜線制限係数」については、「2.5又は1.25」のうちから指定します。

次に、資料の6ページをご覧ください。

「変更の概要」についてでございます。

「1の変更の対象区域」「2の変更の内容」につきましては、冒頭でご説明したとおりでございます。

「3の建築規制の決定方針」でございますが、3の下部、四角囲みで示しておりますとおり、本県では、白地域における容積率、建蔽率の「指定方針」を定めております。

その中で、さらに、市街化調整区域における容積率・建蔽率に関する基準として、「一般基準」と「個別基準」を定めております。

「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。

「個別基準」とは、個別の土地地用形態に着目し、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。

本議案の容積率、建蔽率につきましては、市街化調整区域に編入する区域であり、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ことから、一般基準とし、また、赤磐市の大部分の白地域と同様の規制値である、容積率100%、建蔽率60%としたいと考えております。

これらを踏まえ作成した「建築規制値及び適用区域の指定の変更（案）」をご覧ください。

資料の左下に「建築規制値（案）」、また、右の1から3に「適用区域（案）」をお示ししております。

右の1から3の変更前・変更後で、用途地域が変わっている箇所がございますが、このたびの変更に合わせて、赤磐市が手続きを進めております。

また、図中に、①～⑮までの番号を付しておりますが、資料の左下の表にある番号と対応しております。

それでは改めて、資料左下の表をご覧ください。各適用区域における変更前の建築規制値と、変更後の建築規制値（案）を記載しております。今回ご審議いただきたいのは、これらの変更後の建築規制値についてでございます。

変更前は、各区域に用途地域が指定されており、各用途地域に応じた建築規制値が都市計画に定められておりましたが、変更後においては、これらの区域は市街化調整区域となることから、赤磐市の大部分の白地域と同様の規制値である「容積率100%」「建蔽率60%」「道路斜線制限係数1.5」「隣地斜線制限係数2.5」を適用する案にしたいと考えております。

以上で、第2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えます。

ご意見、ご質問もないようです。

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す。

ご異議がないようですので、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。

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す。

それでは、進行を事務局にお返しします。

【 4 閉 会 】

司 会 皆様には、ご審議いただきまして、誠にありがとうございました。

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。委員の皆様、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164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。