

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
1	<p>畑岡地区・開発計画（案）に、つきましては、住環境や自然環境等の懸念が、非常に多く最大限の譲歩（妥協）案として、賃借倉庫の建設は鉄骨2階、建物の高さは20m以内とする。</p> <p>今件についての発想転換となったのは、28.11.5の新聞発表で、県総合流通センター内の賃借倉庫の建設が、鉄骨2階で整備するとなっておりますが、これを鉄筋一部鉄骨3階に変更し、建設してはとの提案です。同じ大和ハウス内での変更。（分かりやすく言えば、畑岡地区・開発計画（案）は、2階。県総合流通センター内を3階に変更する）</p> <p>町長は、町制施行120周年の節目に「いつまでも住み続けたいまち」、また常日頃「安心・安全、災害に強いまちづくり」とも、言われております。</p> <p>現在の備南台団地の周囲は、物流倉庫が蔓延しており、もっと分かりやすく言えば、国道2号線バイパスに向かって、カタカナの「コ」の字を、さかさにした場所に小さな団地があります。</p> <p>早島町は、岡山と倉敷のベットタウンだったはずですが。今は、全国区の物流倉庫のベットタウン化になりつつあります。</p> <p>県南地域におけるインターチェンジ周辺の開発、企業誘致の仲でも十二分に理解しております。</p> <p>いろいろ前述しましたが、大鉈を振るった大譲歩であります。</p>	<p>近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。これらのことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。</p> <p>ただ、ご意見を踏まえ、備南台団地等周辺への景観配慮として、周辺の自然環境や住環境との調和については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
2	<p>① 建物高さ限度は景観法の15mを限度として地区条例も反映すること。特例で25mを限度にすると問題外である。</p> <p>② 公聴会意見書の返答分で、“良好な企業運営を考えると4階が必要となることから、建築が可能となる高さで最高限度～”ということだが、企業の立場に立ち町民に目を向けないという問題的な返答文である。住民たちの住環境はいつでも良いということでしょうか？起業 FIRST ではなく町民 FIRST の考えで進めてほしい。住民は25mは高すぎると言っていますので、①で述べたように景観法の15mを限度とするようにしてください。</p> <p>③ この場所はもともと市街化調整区域という、市街化を抑制することを目的とした場所にもかかわらず、自分が住んでいる備南台の南側に計画され、住民の環境を大きく変えるような開発である。このような開発は早島町が唱える住民の環境保全とは180度異なることで根本からおかしいと思いませんか？騒音、排気ガス、交通渋滞による環境破壊が予想されます。倉庫業を行う地区は適材適所な場所で行われるべきであり、この畑岡地区では住環境を壊してしまうので別の場所を推進してほしい。</p> <p>④ 早島町のマスタープランによると北側の森林面積は“維持”、自然環境の“保全”としてあるが、民間地とはいえ、反して森林伐採を進めるような計画はおかしく、この計画こそが無秩序な開発行為であると考えます。どうしても開発を行う場合はマスタープランに記入してある通り自然環境の調和を実行し、厳しい限度を設けてほしい。例えば</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地面積拡大（10%は少ないので20%希望） ・住宅方面への植栽干渉地帯を設ける（15m程度） ・高木、中木、低木の本数の確保 など 	<p>建築物の最高高さにつきましては、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。これらのことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。なお、景観法に基づく本町の景観計画における高さ制限は、岡山県総合流通業務地区や瀬戸中央流通センターの地区内は、適用除外としていることもあり、このたびの地区計画においては、建物の最高高さを25mで設定しております。</p> <p>また、早島町都市計画マスタープランでは、早島 IC の乗り入れ口から半径1km範囲内を「インターチェンジ周辺ゾーン」としており、周辺環境との調和を図りつつ、流通、工業など多様な産業機能の立地誘導を図るゾーンとして位置付けております。畑岡地区地区計画の区域は、「インターチェンジ周辺ゾーン」の範囲内であり、適正な位置づけであると考えます。</p> <p>ただ、ご意見を踏まえ、周辺への景観配慮として、緑化については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境へ</p>

		<p>の影響に配慮することとします。</p>
--	--	------------------------

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
3	<p>① 業者による開発申請に対し、町との事前協議及び町都市計画審議会での審査がこれまでのやり方で、今回初めて早島町地区計画等の案の作成手続きに関する条例等により業者の開発申請自体が早島町の地区地区計画案となり、町の地区計画案を都市計画審議会での審査するようになっている。このような形で審議が可能なのでしょうか？</p> <p>② 前記条例及び早島町市街化調整区域の地区計画運用指針のインターチェンジ付近型地区計画での建築物の高さの制限では地区の特性に応じた数値を定めることとなっている。これでは高さは業者の申請する高さを許可する事になり、現実には今回の畑岡地区地区計画では業者は高さ30mを主張し早島町は30mでOKを出している。（現在は25m）この様に特性に応じた数値では幾らまで許可するのか不明であり、高さは20mまでと記入すべきである。</p> <p>③ 早島町全体に早島町が決めた早島町景観条例が適用されるはずであるが（景観条例では建築物の絶対高さ15m以下）今回の調整区域の早島町地区計画における条例では前記したように高さは特性に応じた数値の為30mないしそれ以上でもOKとなり（15mから言えば一気に倍の高さを認めている）同じ早島町の条例間で矛盾があり、整合させる必要が有るのでは？</p>	<p>早島町都市計画審議会は、都市計画法に基づく諮問機関であり、その調査審議にあたっては、学識経験者等の第三者により行われることから、町の都市計画案の審議に問題はありません。</p> <p>早島町都市計画マスタープランでは、早島 IC の乗り入れ口から半径 1km 範囲内を「インターチェンジ周辺ゾーン」としており、周辺環境との調和を図りつつ、流通、工業など多様な産業機能の立地誘導を図るゾーンとして位置付けております。さらに、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。これらのことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。</p> <p>なお、景観法に基づく本町の景観計画における高さ制限は、岡山県総合流通業務地区や瀬戸中央流通センターの地区内は、適用除外としていることもあり、このたびの地区計画においては、建物の最高高さを25mで設定しております。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
4	<p>都市計画金田・下野地区計画では、建築物等の高さの最高限度が20mで決定しているが、畑岡地区計画では公聴会での意見を受け、高さを30m→25mに変更されたが、周辺の自然環境や住環境との調和に配慮し、地区環境の形成を図るには不十分である。北側には備南台地区があり南側に25mの建築物にはまだ高すぎる。金田・下野地区同様20mかそれ以下にすべきである。</p>	<p>建築物の最高高さにつきましては、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。これらのことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。</p> <p>ただ、ご意見を踏まえ、備南台団地等周辺への景観配慮として、周辺の自然環境や住環境との調和については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
5	<p>町から示された畑岡地区の地区計画では、建物の高さの最高限度が25mになっています。しかし、これは早島町景観条例にもとづく景観計画での建物の高さの最高限度が15m以下となっていることとあまりにも大きく食い違っています。この事については景観審議会では一律に15m以下にしないで、出された案件ごとに一件ずつ審議すると申し合わされたと聞いています。ならば今回の案件についても景観審議会が開かれると思います。そこで、景観審議会の委員の皆様におかれましては早島町景観条例の前文に記されている「(略) 町の財産であるこの美しい景観をこれからの町を担う子の代、孫の代へと引き継いでいくために必要な行動(略)」と景観条例の目的「水と緑の美しい町づくりの実現」を踏まえられまして、安易に景観計画の変更をされないようお願いいたします。もしも変更されるのであれば明確な根拠をお示しいただくよう要求します。</p> <p>次に、都市計画審議会委員の皆様をお願いします。地区計画運用指針では建築物の高さ制限は地区の特性に応じた数値を定めることとなっています。この計画では既存住宅団地から2車線道路を1本挟んだだけの南側目前の山林にのべ30mの高さの倉庫が建立するものです。とても威圧感を受けるようになると考えられます。その状況を想像していただきまして、せめて景観計画の高さ制限15m以下で建てるように、結論を出していただきたいと思います。</p>	<p>現在岡山県、とりわけ県南部のインターチェンジ周辺の業務地不足は県下共通の課題となっており、近年インターチェンジ周辺における市街化調整区域の開発許可要件等が改定されており、インターチェンジの乗り入れ口1km以内の区域などは、流通業務施設などの開発許可が可能となっています。</p> <p>また、景観法に基づく本町の景観計画における高さ制限は、岡山県総合流通業務地区や瀬戸中央流通センターの地区内は、適用除外としていることから、流通業務施設など開発可能な用途においては、15mの高さ制限を緩和できることとしております。</p> <p>今回の地区計画における最高高さですが、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。これらのことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。</p> <p>早島町都市計画マスタープランでは、早島ICの乗り入れ口から半径1km範囲内を「インターチェンジ周辺ゾーン」としており、周辺環境との調和を図りつつ、流通、工業など多様な産業機能の立地誘導を図るゾーンとして位置付けており、当該地域については、国道2号及び現在4車線化が進められている都市計画道路早島大砂線といった幹線道路を経由して円滑にアクセスすることができ、交通利便性に非常に優れた立地特性を有しています。数値設定は、このような地区特性も踏まえたものであり、産業の振興や若者等の雇用の確保などによる地域経済の活性化に大きく寄与することも期待されます。</p>

		<p>ただ、ご意見を踏まえ、備南台団地等周辺への景観配慮として、景観や緑化については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。</p>
--	--	--

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
6	<p>ハローズ以北の農地を3階建てとし、山林開発部を2階建てとし、残地森林を20%にすれば備南台からの景観が少しは緩和される。住環境を守るためにぜひ実行してほしい。</p>	<p>建築物の最高高さにつきましては、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。このことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。</p> <p>ただ、ご意見を踏まえ、備南台団地等周辺への景観配慮として、景観や緑化については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
7	<p>畑岡地区の開発について「周辺の自然環境を住環境を調和に配慮し緑豊かな地区環境の形成を図る」とあるが自然環境を破戒してまで大きな倉庫（25m）を建てる必要がある事に、地域住民に対しての配慮が足りないのではないか。</p> <p>金田・下野地区地区計画では建築物の高さは20mとなっているのに対して、畑岡地区は30mになっている。</p>	<p>建築物の最高高さにつきましては、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。このことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。</p> <p>ただ、ご意見を踏まえ、備南台団地等周辺への景観配慮として、景観や緑化については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
8	<p>小さい子供がいるので、交通量が増えたり、騒音が困ります。今でも朝夕の渋滞に困っています。物流業でない方が望ましいです。</p> <p>緑地が10%は少ないと思います。</p> <p>道路との境界は全て緑地を残して、緑地を広くしてほしいと思います。</p> <p>高い建築物は景観が変わりすぎるので、より低く変更してほしい。</p> <p>3階建てでも違和感が残ります。</p> <p>住民より企業が優先されているように感じます。住み易さを重視してほしい。</p>	<p>早島町都市計画マスタープランでは、早島 IC の乗り入れ口から半径 1km 範囲内を「インターチェンジ周辺ゾーン」としており、周辺環境との調和を図りつつ、流通、工業など多様な産業機能の立地誘導を図るゾーンとして位置付けております。</p> <p>建築物の最高高さにつきましては、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が 7m であること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。このことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を 25m に設定することとしております。</p> <p>ただ、ご意見を踏まえ、周辺への景観配慮として、緑化については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の 10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の 10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。</p> <p>交通量につきましては、都市計画道路早島大砂線は現在 4 車線化が進められておりますので、許容されるものと考えております。騒音につきましては、住宅地に配慮するように今後立地予定業者へ伝えていきます。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
9	<ul style="list-style-type: none"> ・交通量が増えて、さらに渋滞するのは大変困る。 ・24時間の騒音は、夜勤もあり昼寝することもあるし、やめてほしい。 ・だんだん緑が減って、子どもが自然の中で遊べる場所がなくなるのは寂しいし、子どもたちも交通量、大型車の交通量がふえたら危険なので安心して遊べない。 ・規模を少し小さくして、大きなたてもものも少し小さくしてほしいです 	<p>建築物の最高高さにつきましては、近年の物流倉庫は単に倉庫でなく、立体自動倉庫や在庫管理システムなどの高機能化が求められており、それに対応する必要な階高が7mであること、また、とりわけインターチェンジ周辺においては広域物流拠点としての集約化により流通の効率化の促進も求められ、新しい流通施設は、従来の低層から高層のターミナルとなる計画が主流となっています。このことを踏まえ、建築物の最高高さの限度を25mに設定することとしております。騒音につきましては、住宅地に配慮するように今後立地予定業者へ伝えていきます。交通量につきましては、都市計画道路早島大砂線は現在4車線化が進められておりますので、許容されるものと考えております。騒音につきましては、住宅地に配慮するように今後立地予定業者へ伝えていきます。</p>

「畑岡地区地区計画（案）」に対する意見の内容とこれに対する本町の考え方について

番号	意見の内容	本町の考え方
10	<ul style="list-style-type: none"> ● 仮に倉庫が出来れば、町の税収になり、また町民の働く場にもなりうる為、全く反対とも言いません！ ● しかし近くに住む住民としては、 <ul style="list-style-type: none"> ・緑地が減る ・景観が損なわれる ・周辺道路の渋滞が増える <p>がありますのでメリットよりもデメリットの方が大きくなる気がします。</p> <p>※建物の高さによる日照問題、降雨時の雨水による送水問題等しっかり検討すべき事を行うべきである。</p>	<p>ご意見を踏まえ、周辺への景観配慮として、緑化については、地区整備計画の緑化率の最低限度の「緑化率は、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。」という部分の記載を、「緑化率は、既存樹の保全に努め、敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。」という内容に変更し、住環境への影響に配慮することとします。降雨時の雨水排水につきましても、開発関係の申請の中で立地予定業者と協議を行ってまいります。交通量につきましても、都市計画道路早島大砂線は現在4車線化が進められておりますので、許容されるものと考えております。</p>