

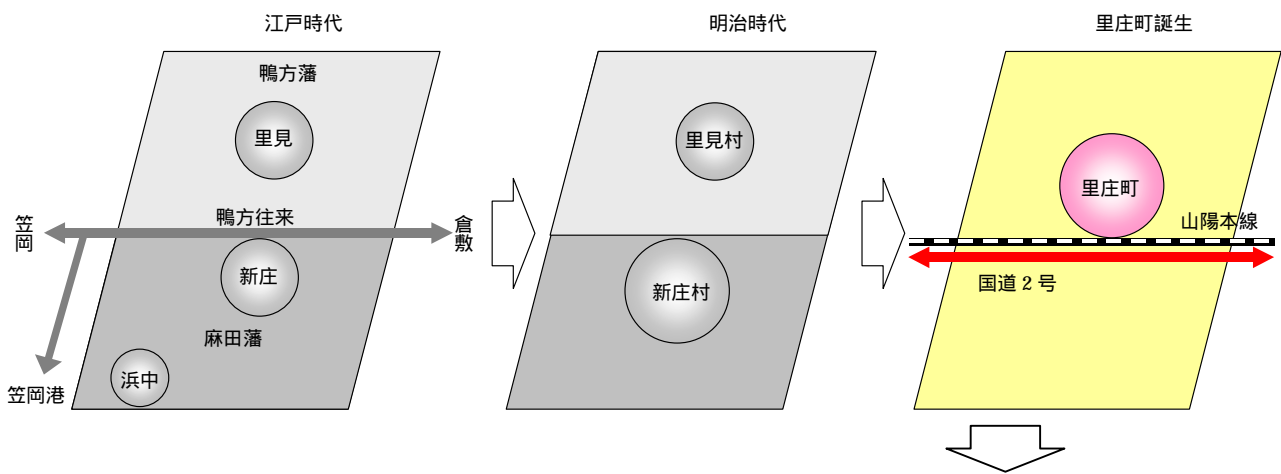
# I.はじめに

## 1.文化のかおるまち里庄

南北を里山に抱かれた本町は、まちの中央部を東西に、鴨方から笠岡の港へのルートや鴨方往来が走るなど、昔より交通の要衝として絶えず経済・文化の交流がありました。また、戦国時代には、地理的条件から、大内義隆により山城が建てられるなど攻守の要所でもありました。

江戸時代には里見新田と浜中新田が開かれ、鴨方藩（里見）と麻田藩（新庄と浜中）が統治していました。新庄と浜中はやがて新庄村となり、さらに、里見村と合併して現在の里庄町になりました。

緑豊かな本町は、当時の民具や点在する古墳、大原焼きを今に伝え、著名人の輩出や教育・文化活動の拠点施設を整備するなど、歴史や文化を重んじながら、「文化のかおるまち」づくりを展開し、また、福祉や産業振興にも積極的に取り組んできました。

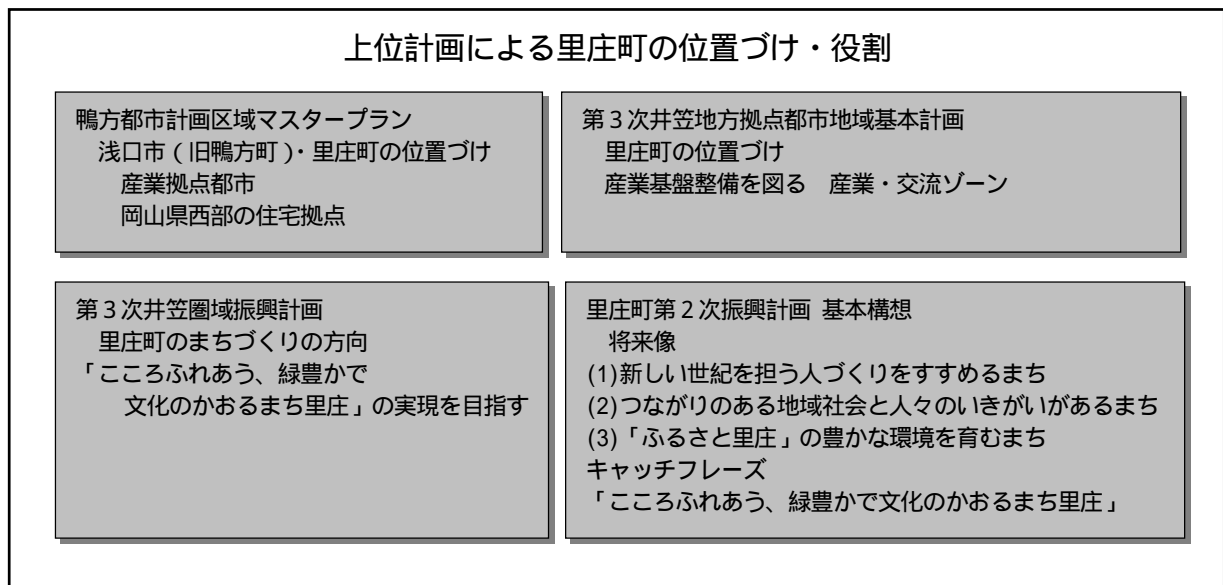


**文化のかおるまち 里庄**

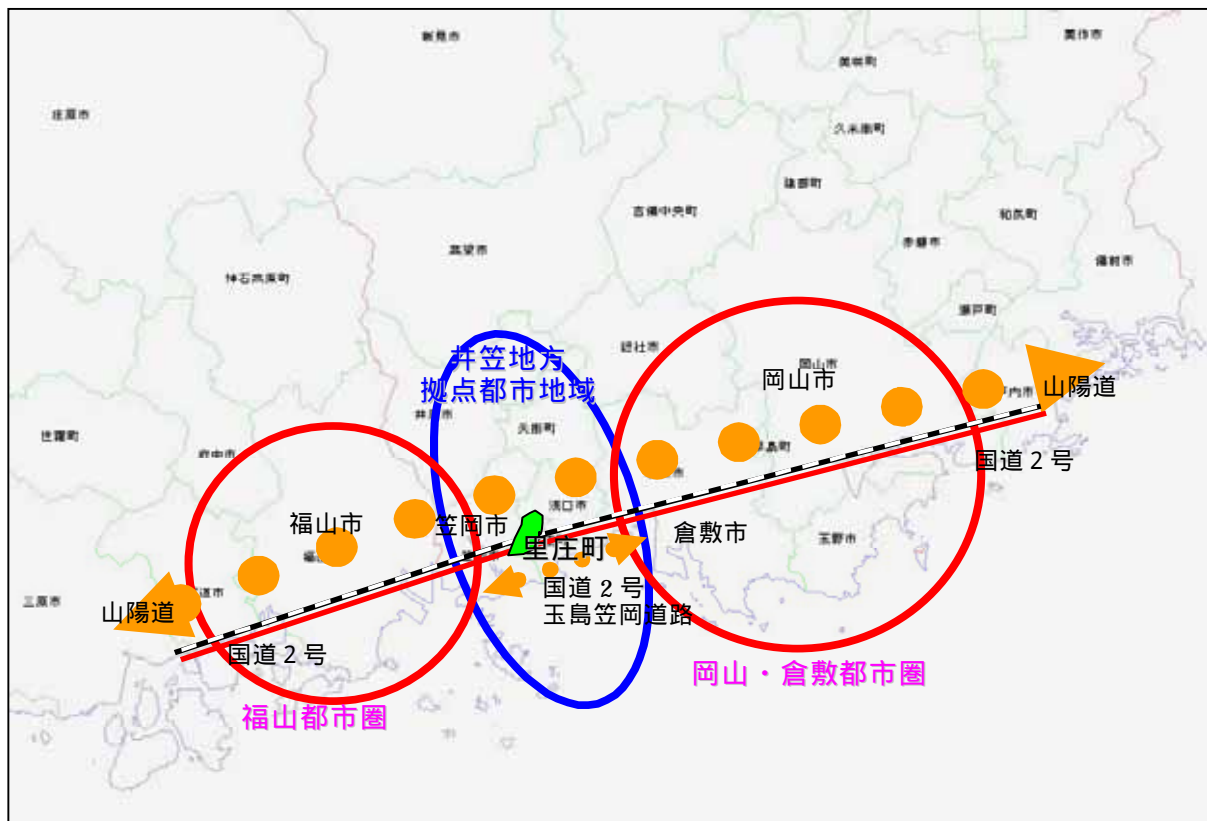
- 文化人を輩出
- 古墳や城跡などの文化財を保有
- 文化・教育施設を中心に整備

## 2. 里庄町の広域的な位置づけと役割

上位・関連計画において、里庄町は次のように位置づけられています。



### 広域的位置図



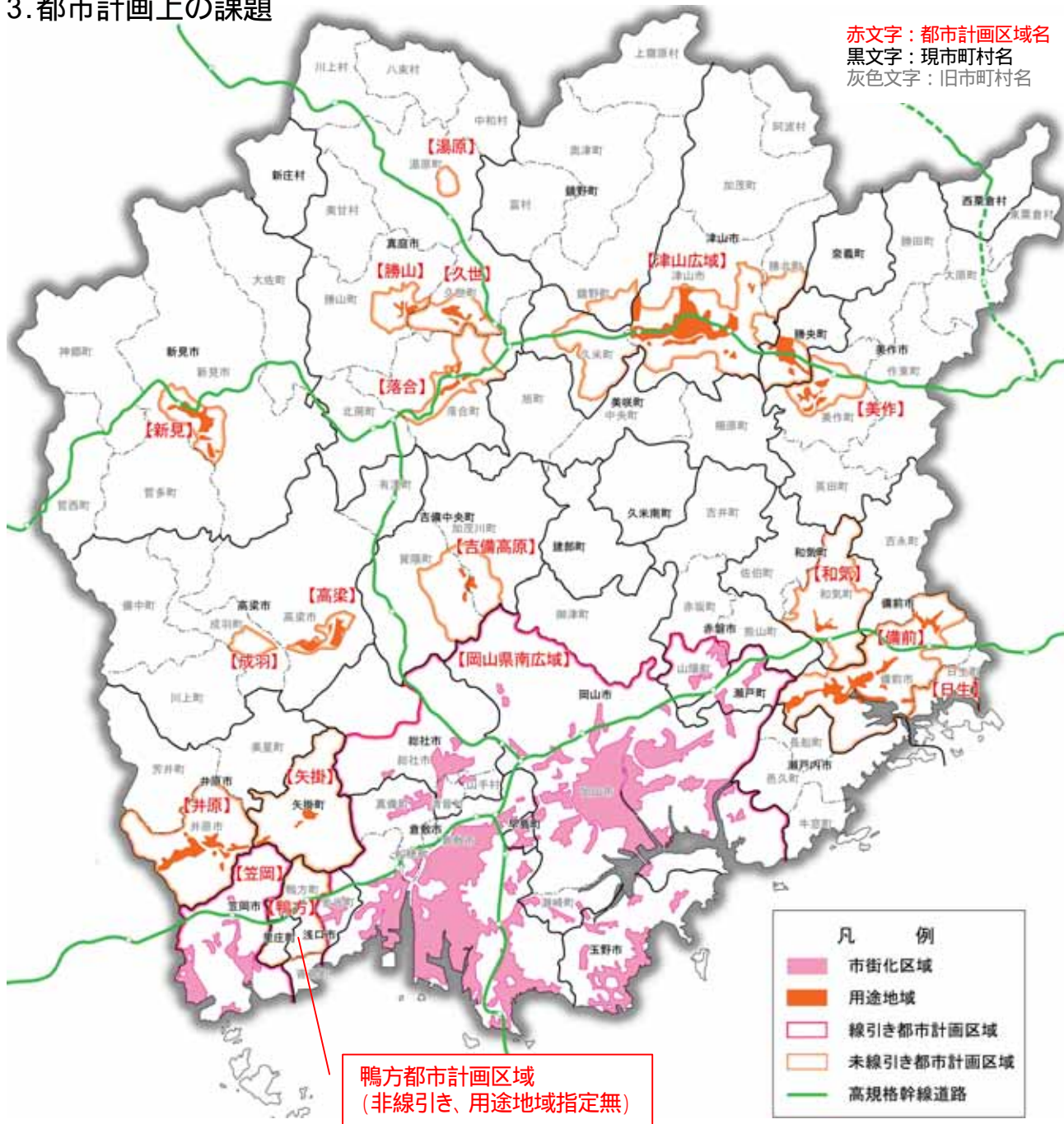
上記より、里庄町は浅口市（旧鴨方町）と一体的な都市計画区域を形成しており、広域的位置づけとして、おおむね次の点が挙げられます。

均衡ある産業の集積するまち

岡山県西部の住宅拠点

広域交流拠点としての役割

### 3. 都市計画上の課題



岡山県内で線引きが行われている都市としては、県南広域都市計画区域と笠岡都市計画区域のみが指定されています。

また、用途地域の指定のない都市計画区域(白地地域)は、津山広域都市計画区域を除けば、湯原、成羽、鴨方都市計画区域のみで、特に鴨方都市計画区域は全域が白地地域となっていることから、都市計画上、県内で規制が最も緩い区域と言えます。

#### 用語解説

「線引き」とは、「区域区分」とも言い、都市計画区域を優先的・計画的に市街化を進める「市街化区域」と市街化を抑制して農地や緑地などの自然環境を保全する「市街化調整区域」の2つの区域に区分する制度です。5年に1回、県が見直します。一方、線引きしない場合を「非線引き」と言います。

「用途地域」とは、都市において、計画的な土地利用を進め、様々な用途の建物が混在するのを防ぐため、建築物の用途によって地域を区分し、建ぺい率及び容積率等を定めたものです。都市計画図では、12色に色分けをしますが、用途地域の指定のないところは色が無いので「白地地域」と言います。

#### 4. 現在の土地利用について

里庄町における現在の土地利用等の特性について、以下のように整理します。

##### 本町の現況特性

南北の森林や集落周辺の田園環境など、自然環境に囲まれている  
 住宅開発や産業系土地利用が進展し、活力がある  
 宅地利用可能な平地が少ない（農用地区域が指定されている）  
 小規模な住居系の開発があり、人口は微増傾向  
 国道沿道を除き、市街地が分散している  
 道路は、東西が主方向となるため混雑する。南北幹線は東西に比べて細く、路線も少ない  
 文化・教育施設や総合運動公園など、都市的魅力が高まりつつある



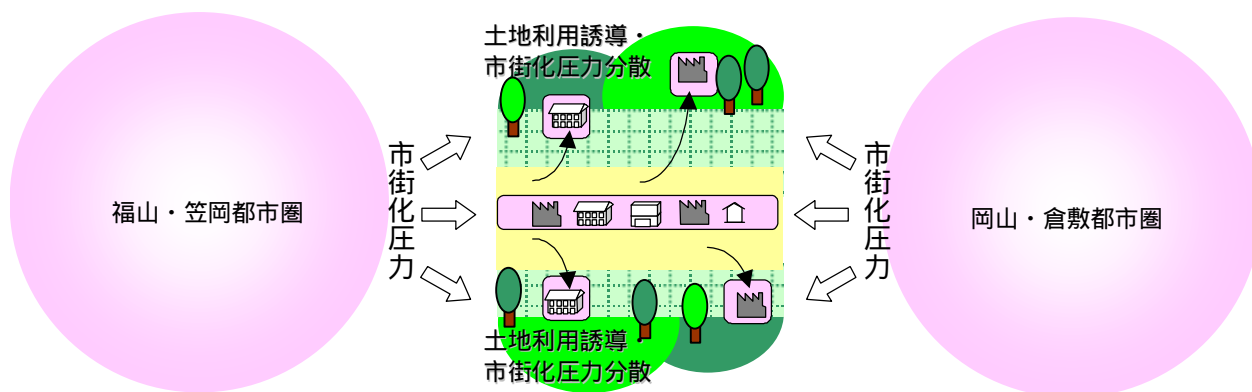
##### 住民の声

平成 17 年 9 月に実施したアンケート（配布数 1500 件）で、里庄町のイメージは、[山や川の自然に恵まれたまちである]が 43%で最も多く、次いで[騒音、大気汚染、水質汚濁などの公害が少なく生活環境に恵まれたまちである]が 40%、[教育、文化施設の整ったまちである]が 38%となっています。その結果、「住みやすい」と感じている人が全体の 9 割を占めていると考えられます。

##### 開発動向

本町は、南北の山々に挟まれており、開発余地は比較的少ないものの、都市圏の中間地点という地理的優位性から、住宅地開発と企業立地を計画的に誘導した結果、産業と生活空間の調和のとれたまちが構成されてきました。

しかし、今後の社会経済情勢の変化によりさらに、開発圧力が高まった場合においては、土地利用のコントロールを失い、良好な都市形成に支障を及ぼすことも考えられます。



##### 既に行っている建築規制

平成 13 年 5 月に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律が施行され、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域(白地地域)内の建築物について、容積率・建ぺい率等の建築規制を土地利用の実態に即したものとなるよう特定行政庁が規制の数値及びその適用区域を定めることになりました。

岡山県においては、特定行政庁岡山県知事が管轄する白地地域について、次のとおり規制の数値及び適用区域が定められました。これは、平成 16 年 5 月 17 日から施行されています。

区分	容積率 (延べ床面積 ÷ 敷地面積)	建ぺい率 (建築面積 ÷ 敷地面積)	前面道路の幅員に応じて 容積率を低減する係数
施行前	400%	70%	6 / 10
施行後 (H16.5.17 ~)	200%	60%	4 / 10

注) 前面道路の幅員に応じた容積率の低減とは、前面道路幅員に係数を乗じて、容積率の低い方が適用されます。例えば、幅員 4m の場合、 $4m \times 4/10 \times 100\%$  とし、容積率は 160% に制限されます。