

## 産業拠点周辺の市街化調整区域における 開発許可を緩和する制度を実施します

企業用地の確保が喫緊の課題となる中、製造工場や物流施設の立地を促進し、地域経済の活性化や雇用の創出を図るため、岡山市企業用地の確保に関する運用方針に基づき、産業拠点周辺の市街化調整区域における開発許可を緩和する制度を実施します。

### 1 制度概要

- (1) 産業拠点の周辺を産業振興型地区計画の対象区域に追加
  - ・ 工場や物流施設等の立地を可能とする産業振興型地区計画の対象区域について、高速等インターチェンジの周辺及び物流軸沿線に加え、産業拠点の周辺を追加する
- (2) 産業拠点の既存工場等の拡張に関する緩和制度を新設
  - ・ 産業拠点の既存工場等が当該拠点の隣接地に拡張する開発行為を可能とする許可制度を新設する

※詳細は別紙をご確認ください

### 2 実施日

令和6年11月1日～

#### 【問い合わせ先】

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 全体に関すること                    | : 担当 岡山市 産業振興課 藤田 川村<br>直通086-803-1328 内線4513 |
| 産業振興型地区計画に関すること             | : 担当 岡山市 都市計画課 橋本 黒田<br>直通086-803-1372 内線3630 |
| 産業拠点の既存工場等の拡張に関する緩和制度に関すること | : 担当 岡山市 開発指導課 小崎 行藤<br>直通086-803-1451 内線4620 |

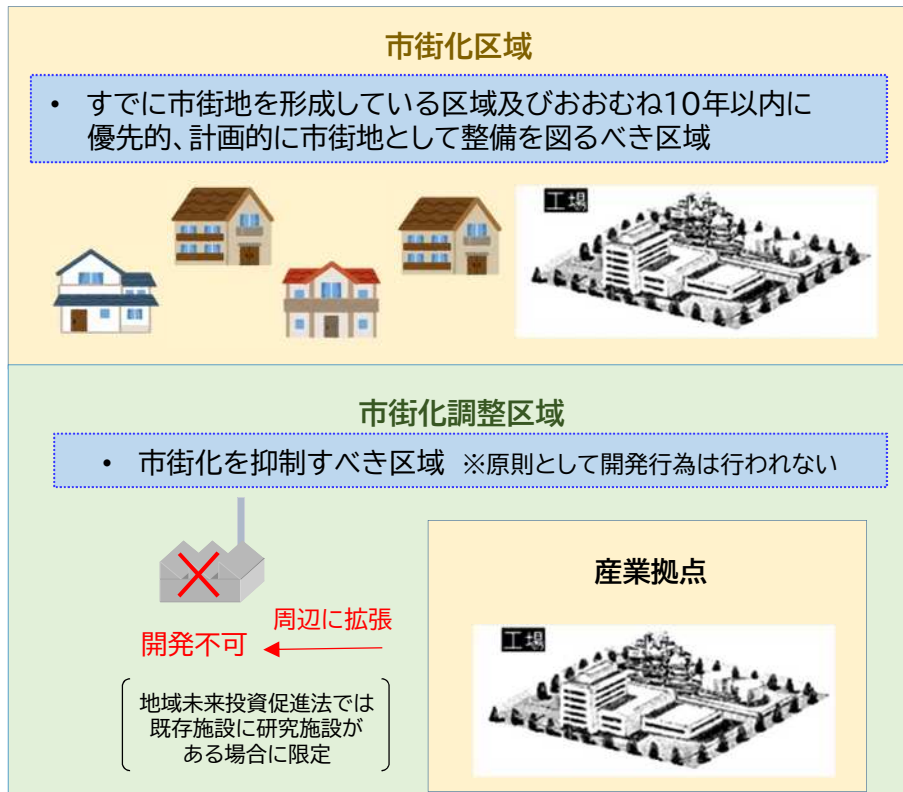
# 岡山市企業用地の確保に関する運用方針（概要）



## 企業用地の現状と課題

- 企業用地は、市街化区域内で確保することが原則。
- 市内の産業団地(以下「産業拠点」)に用地の空きはなく、市街化区域内で一団の用地確保が困難な状況。
- 一方、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則として開発を行うことができない。
- 産業拠点の周辺では、既存工場の拡張のニーズがあるものの、市街化調整区域である場合は、企業の立地ができない。  
※地域未来投資促進法により開発可能な施設もあるが限定的。

### 企業用地の確保が喫緊の課題



## 岡山市の対応・国の動き

### 令和5年5月 岡山市から国へ要望

- 地域未来投資促進法に基づく市街化調整区域の開発許可手続きの配慮について、**産業拠点の既存工場が拡張**できるよう、**指定都市市長会等を通じて提言**を実施。

### 令和5年7月 国が第六次国土利用計画に新たな視点を追加

- 地域の持続性確保につながる**産業集積の促進を図るための土地利用転換**など、関連する**制度の弾力的な活用**や**必要な見直し**を通じて、地域の合意形成に基づき、**積極的な土地利用の最適化**を推進する。

### 令和5年11月 国の総合経済対策「開発許可手続の緩和」

### 令和5年12月 国が地域未来投資促進法の基本方針改正

- 市街化調整区域で開発許可手続きの配慮が受けられる施設が追加。

都市計画マスタープランに記載された産業立地のための土地利用に関する事項に即して、基本計画の重点促進区域内に

〔 **高速自動車国道等のインターチェンジ** に近接して定める区域

又は **幹線道路**

において立地する

**工場、研究施設又は物流施設**

### 令和6年7月 経済団体から岡山市へ要望

- **産業拠点周辺**の企業用地確保に向けた**規制の緩和**を要望。

# 岡山市企業用地の確保に関する運用方針（概要）



## 企業用地の確保に向けた基本的な考え方

- 企業用地の確保が喫緊の課題となる中、市街化調整区域のうち次に掲げる用地を**産業適地**とし、事業者の用地確保を支援することで、工場や物流施設等の立地を推進。

### < 産業適地 >

交通の利便性が高く、効率的な経済活動が実現できる

- ①岡山市都市計画マスタープランの広域交通軸に位置づけている  
高速道路等**インターチェンジの周辺**
- ②岡山市都市計画マスタープランに位置づけている**物流軸の沿線**

製造業等が集積し、生産活動に必要な既存のインフラが活用できる

- ③岡山市都市計画マスタープランに位置づけている**産業拠点の周辺**

令和5年12月に地域未来投資促進法の基本方針が改正

- **地域未来投資促進法の支援措置等**を活用、工場等の立地を推進

生産活動に必要なインフラが整備され、企業が集積

- **開発許可制度の弾力的な運用**を行い、拠点内の既存工場等の拡張など、更なる産業の集積や活性化を図る

※ただし、法令等による規制がある区域は、指定の解除等が見込まれる場合を除き、企業用地として活用しない。

## 開発許可制度の弾力的な運用

### < 市街化調整区域における開発許可 >

- 開発許可制度とは、良好かつ安全な市街地を形成し、無秩序な市街化を防止するため、一定の開発行為について許可を要するもの。
- 市街化調整区域では、立地基準(都市計画法第34条各号)を満たすものに限り、開発を許可。

### < 産業拠点の周辺における開発許可制度の弾力的な運用 >

#### 地区計画制度(都市計画法第34条第10号)

- 総合的なまちづくりの計画の一環として定め、一定のまとまりを持った「地区」を対象に、特性・実情に合わせた公共施設や建築物の用途等の規制を行う制度。

#### < 現状 >

(対象区域) ①高速IC周辺  
②物流軸沿線

(対象施設) 工場、研究施設、  
物流施設

#### < 見直し後 > **P3(1)参照**

(対象区域) ①高速IC周辺  
②物流軸沿線  
③**産業拠点周辺**

(対象施設) 工場、研究施設、  
物流施設

#### 開発審査会の議を経たもの(都市計画法第34条第14号)

- 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難な又は著しく不適当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの。

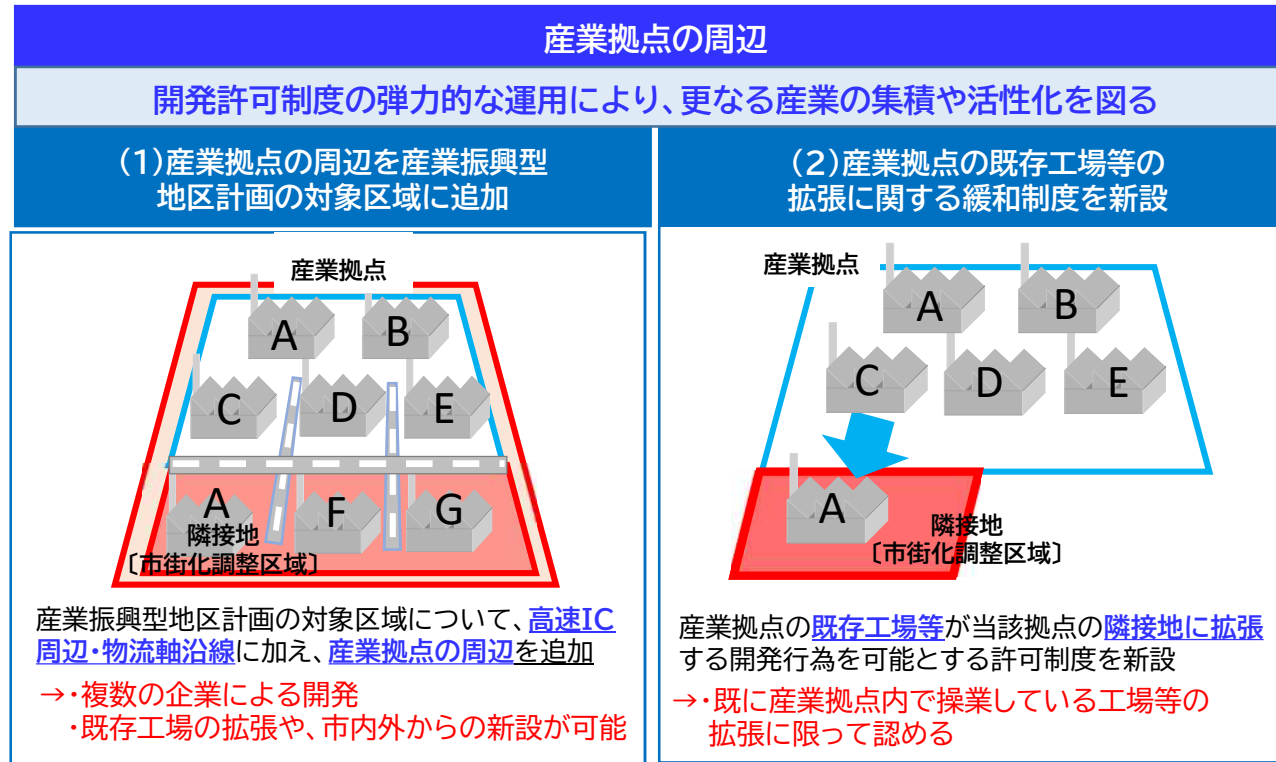
#### < 現状 >

—

#### < 見直し後 > **P3(2)参照**

**産業拠点の既存工場等の  
事業活動に必要な施設**

(対象区域) 産業拠点周辺  
(対象施設) 工場、研究施設、  
物流施設  
※拠点内の企業に限る

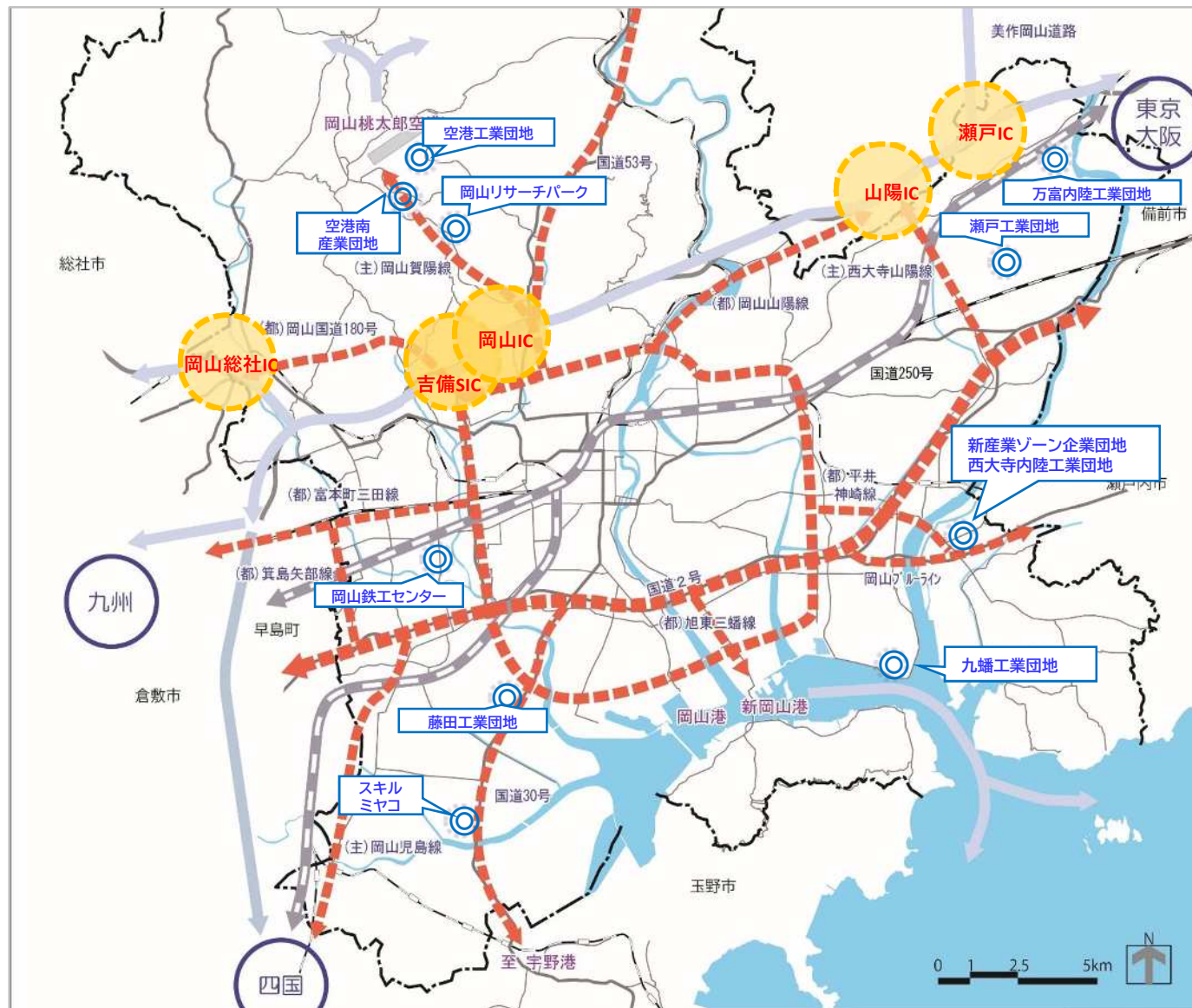


## (対象となる産業拠点)

- ・ 新産業ゾーン企業団地・西大寺内陸工業団地(東区)
- ・ 九幡工業団地(東区)
- ・ 空港南工業団地(北区)
- ・ 空港工業団地(北区)
- ・ 藤田工業団地(南区)
- ・ 岡山リサーチパーク(北区)
- ・ 瀬戸工業団地(東区)
- ・ (協)岡山鉄工センター(北区)
- ・ 万富内陸工業団地(東区)
- ・ (協)スキルミヤコ(南区)



# 制度の改正に伴う対象エリア



(凡例)

地域未来投資促進法の支援措置を活用

◆高速IC周辺



◆幹線道路 近接地



物流軸沿線

見直しの対象となる産業拠点

