

第2号議案

区域区分の変更に伴う 町が定める都市計画について

令和6年11月21日（木）
早島町役場2階第1会議室

○区域区分変更に伴う町が定める都市計画

①用途地域の設定

用途の混在を防ぐことを目的に住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など**13**種類がある。
市街化区域内に設定するもの。

➤早島町都市構造再編計画において**第二種中高層住居専用地域**を想定し、高利便性エリアにふさわしい施設の誘導を見込む。

②地区計画の設定

設定されている（される）用途地域を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図る。

➤早島町都市構造再編計画において高い満足度が得られる生活利便性の確保のための施策として**地区計画の策定**を規定。

○これまでの取組みの経緯

①都市計画マスタープラン(H28.3)

役場周辺を「公益交流拠点」に、早島駅周辺を「公共交通拠点」に位置付け、拠点形成に取り組むとともに、新定住促進ゾーンとして、新たな定住の場づくりに取り組んでいく。

②都市構造再編計画の策定(R3.11)

駅周辺を核とし、コンパクトプラスネットワークのまちを目指す。

➤駅及び役場周辺を市街化区域への編入候補地として公表

③(都)駅前バイパス線の都市計画の変更(R4.2)

市街化にあたっての骨格となる都市計画道路について事業化を見据え再度検証を実施。

➤駅東エリアを廃止、幅員を25mから18mと15mに減じるよう都市計画を変更

④住民説明会(R5.10)

➤編入候補地の地権者に編入、地区計画の制度概要を説明、意見聴取(欠席者含む)

⑤地区計画の決定(R6. 2)

編入候補地内の一部エリアにおいて開発事業者から条例に基づく申し出があり、手続きを開始。

➤R6.2.22の早島町都市計画審議会の議を経て都市計画決定

⑥早島駅拠点整備事業の事業化(R6. 4)

編入候補地内の早島駅バリアフリー化に併せて新駅舎等を含む拠点整備事業が事業化。

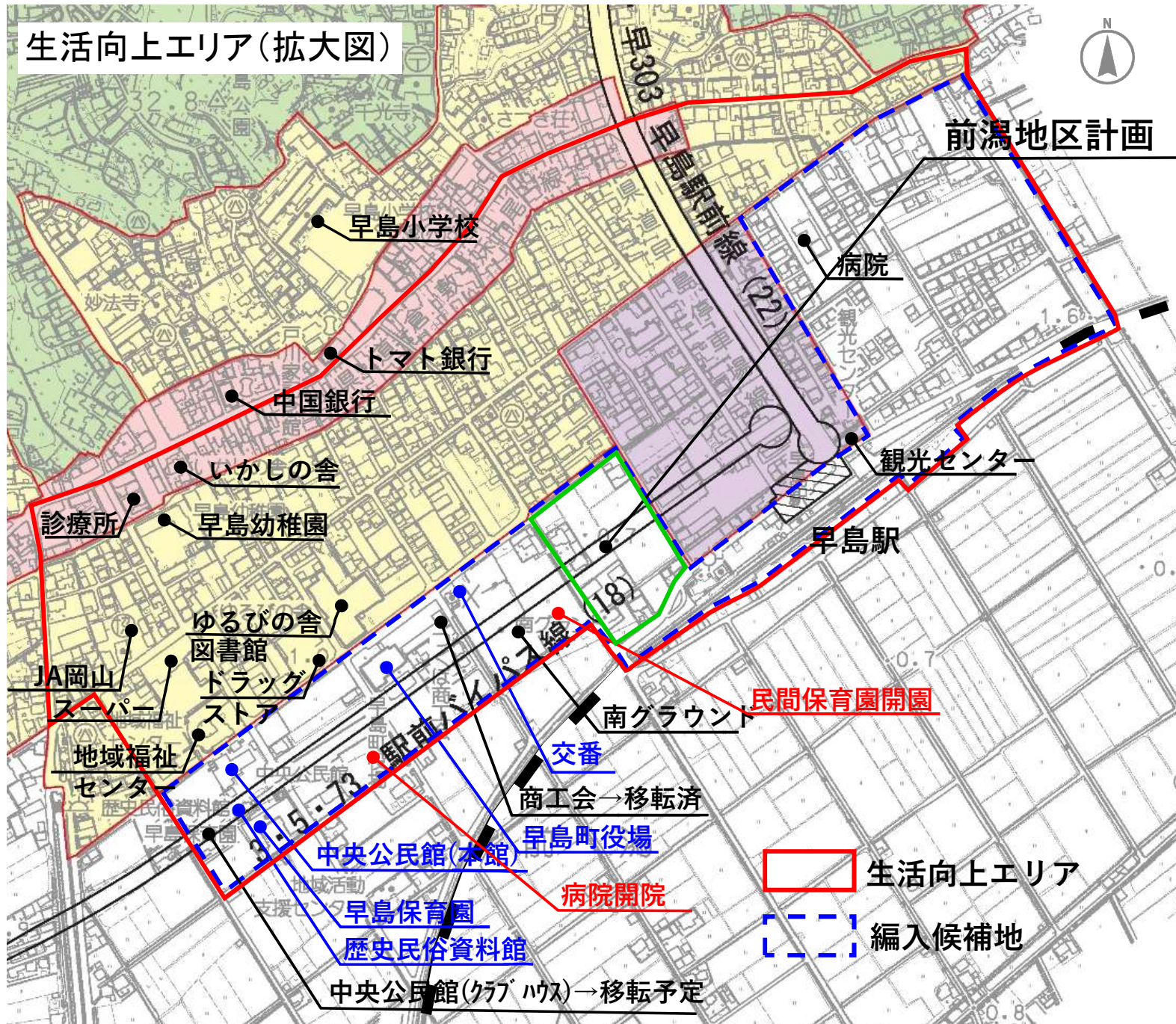
➤R7年度末の完成を目指し整備中

⑦地区毎の個別説明(R6. 4～6)

➤用途地域や地区計画の規制内容について提案、意見聴取(欠席者含む)

➤議会への報告、都市再生協議会での専門家からの意見聴取、HP等による町民へ周知

○現況土地利用



区域の状況

- ・ 早島駅から半径500m、役場バス停から半径300m圏内
- ・ 都市計画道路が横断
- ・ 第一種住居地域と準工業地域に隣接

周辺の状況

- ・ 公共施設が集積
- ・ 保育園が開園 (R5.10)
- ・ 病院が開院 (R6.10)
- 都市的ポテンシャル高

凡 例		
用途地域		容積率(%) 建ぺい率(%)
市街化区域	第一種低層住居専用地域	100/50
	第一種中高層住居専用地域	200/60
	第一種住居地域 (特別工業地域、幼・小・中学校等、無準を除く)	200/60
	近隣商業地域	200/80
	準工業地域	200/60
	工業地域	200/60
市調整区域		小計
	個別基準指定地域	200/60
	指定なし	100/60

○まちづくり構想図案

まちづくり構想図案

暮らしのゾーン

居住の誘導とともに居住環境の向上に努めていきます

公共・生活利便ゾーン

町役場をはじめ、子育て・医療施設等の充実に努めるとともに、都市計画道路の沿道にふさわしい生活利便施設の誘導に努めていきます

駅拠点ゾーン

駅拠点整備事業計画に基づき、歩いて楽しいまちの実現に向けた整備を進めていきます

生活向上エリア

住民の日常生活に必要な生活サービス施設を維持・誘導することにより効率的な利用やサービスの提供を図るエリア【都市機能誘導区域】

凡 例

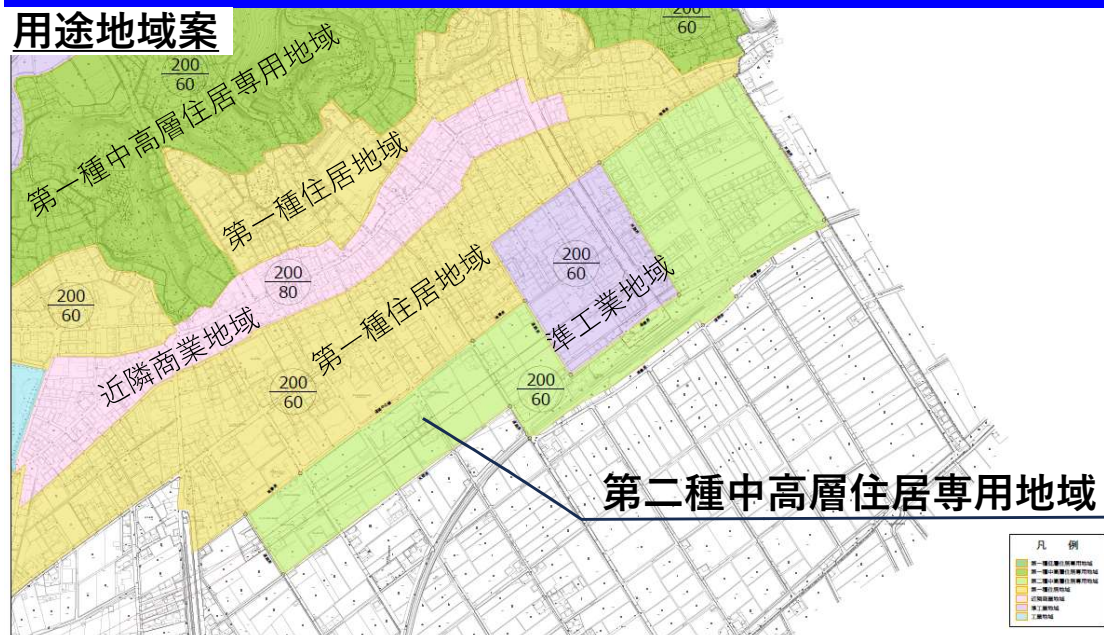
- 市街化区域編入候補地
- 地区計画を定める区域
- 暮らしのゾーン
- 公共・生活利便ゾーン
- 駅拠点ゾーン
- 都市計画道路
- 既存道路（町道）
- 地区施設（道路）
- 地区施設（公園）
- 水路

1:4000

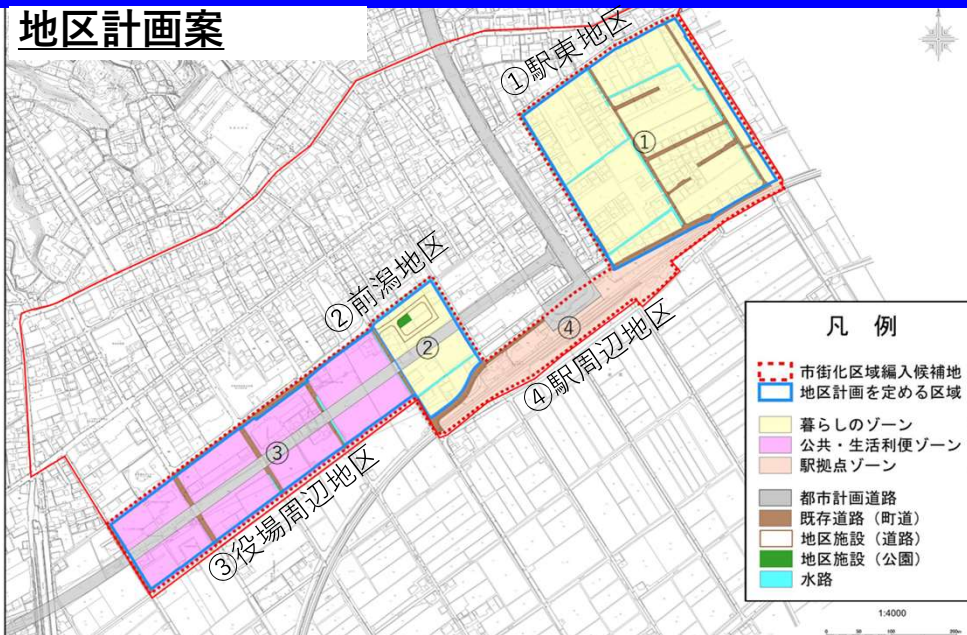
0 50 100 5m

○用途地域と地区計画

用途地域案



地区計画案



市街化区域編入候補地

用途地域による制限		第二種中高層住居専用地域			
		住宅、1500m ² 以内の店舗・事務所(2F以下)、公共施設などは○ 遊戯施設、工場、危険物を扱う施設は×			
		①駅東地区	②前潟地区 (駅西地区)	③役場周辺 地区	④駅周辺 地区
(※)地区 計画案	建築物の用途の制限 (建築可)	住宅 (戸建て・アパート) 店舗(150m ² 以内) 事務所(500m ² 以内)	住宅 (戸建て・アパート) 診療所	制限なし	—
	建築物の高さの制限	10m	10m	15m	—

※地区計画ではこの他に良好なまちなみを形成するため、敷地面積の最低限度、垣・柵の構造、緑化率等を規定

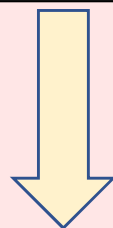
○今後の予定

再掲

早島町の手続き

本日

早島町都市計画審議会



区域区分の変更に伴う都市計画
(用途地域、地区計画) の原案を策定



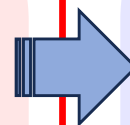
法手続き (縦覧、公聴会等)



早島町都市計画審議会 (付議)



都市計画の決定・告示 (町決定)



岡山県の手続き

都市計画法第15条の2第1項
に基づく都市計画の案の申出

都市計画法第15条の2第1項
市町村は、必要があると認
めるときは、都道府県に対し、
都道府県が定める都市計画の
案の内容となるべき事項を申
し出ることができる。



都市計画
(区域区分の変更) の原案を策定



法手続き (縦覧、公聴会等)



岡山県都市計画審議会 (付議)



都市計画の決定・告示 (県決定)