

市街化区域への編入と地区計画 について（早島駅東エリア）



GoogleEarth

令和6年4月20日
早島町建設課

本日の説明内容

1. これまでの経緯
2. 駅東エリア(市街化調整区域)の現状と課題
3. 都市計画制度を活用した課題解決
4. 地区計画の概要
5. 駅東エリアの地区計画の提案
6. 質疑応答

1. これまでの経緯

都市構造再編計画の策定(編入候補地の公表)(R3.11)

(都)駅前バイパス線の都市計画の変更(R4.2)

編入候補地の地権者説明会の実施(R5.10)

- ①町のまちづくりの概要
- ②市街化区域と市街化調整区域
- ③地区計画

- ・欠席者への説明会資料送付
- ・地権者、関係者、民間事業者からの問合せ対応
- ・農地地権者との意見交換

編入候補地内での
地区計画の決定(R6.3)

早島駅拠点整備事業の
事業化(R6.4)

早島駅東地区地権者への説明会(本日)

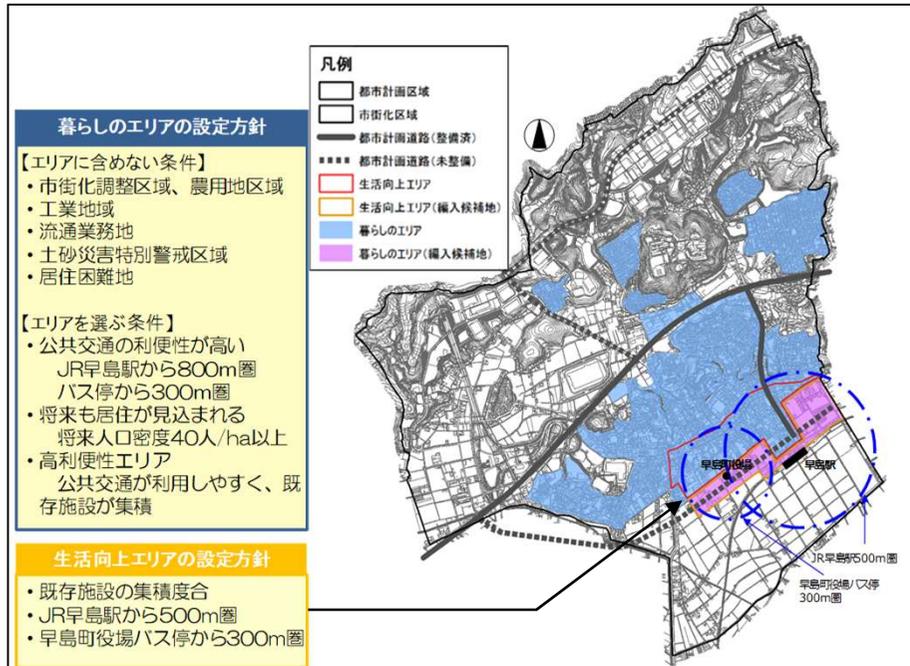
- ・関係機関(県、国など)との協議

都市計画の法手続き開始

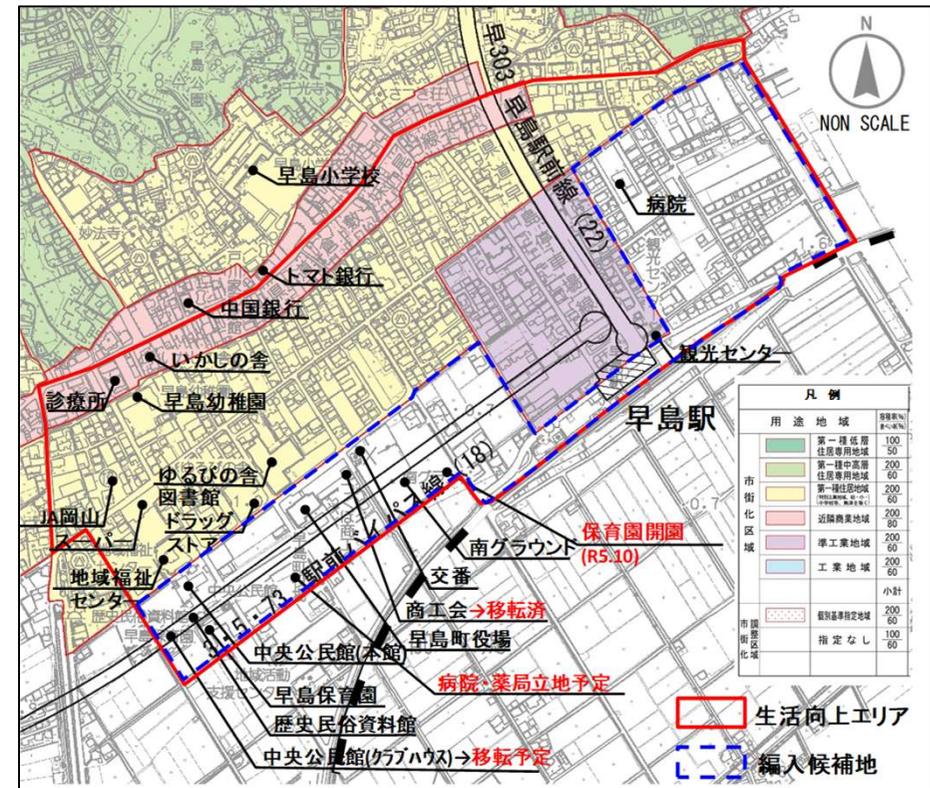
- ・市街化区域への編入(県決定)
- ・用途地域の変更(町決定)
- ・地区計画の決定(町決定)

1. これまでの経緯

都市構造再編計画に示す暮らしのエリア・生活向上エリア



編入候補地（拡大図）



2. 駅東エリアの現状と課題

- ・50戸連たん制度による住宅地の形成と廃止
- ・用水路への落下危険性
- ・土地利用の混在(宅地利用と農業利用)
- ・行き止まり道路が多い
- ・私道、共有道路が多い
- ・早島駅前線と二間川との交差点の出入りの改善
南西交差点形状の改善
- ・飲食店、店舗が少ない

3. 都市計画制度を活用した課題解決

・市街化区域への編入

- 都市的土地利用への転換
- 行政による基盤整備
- 民間による一体的・計画的開発(分譲住宅など)
- 用途地域(編入候補地は第二種中高層住居専用地域を想定)による適切な土地利用規制

・地区計画の導入

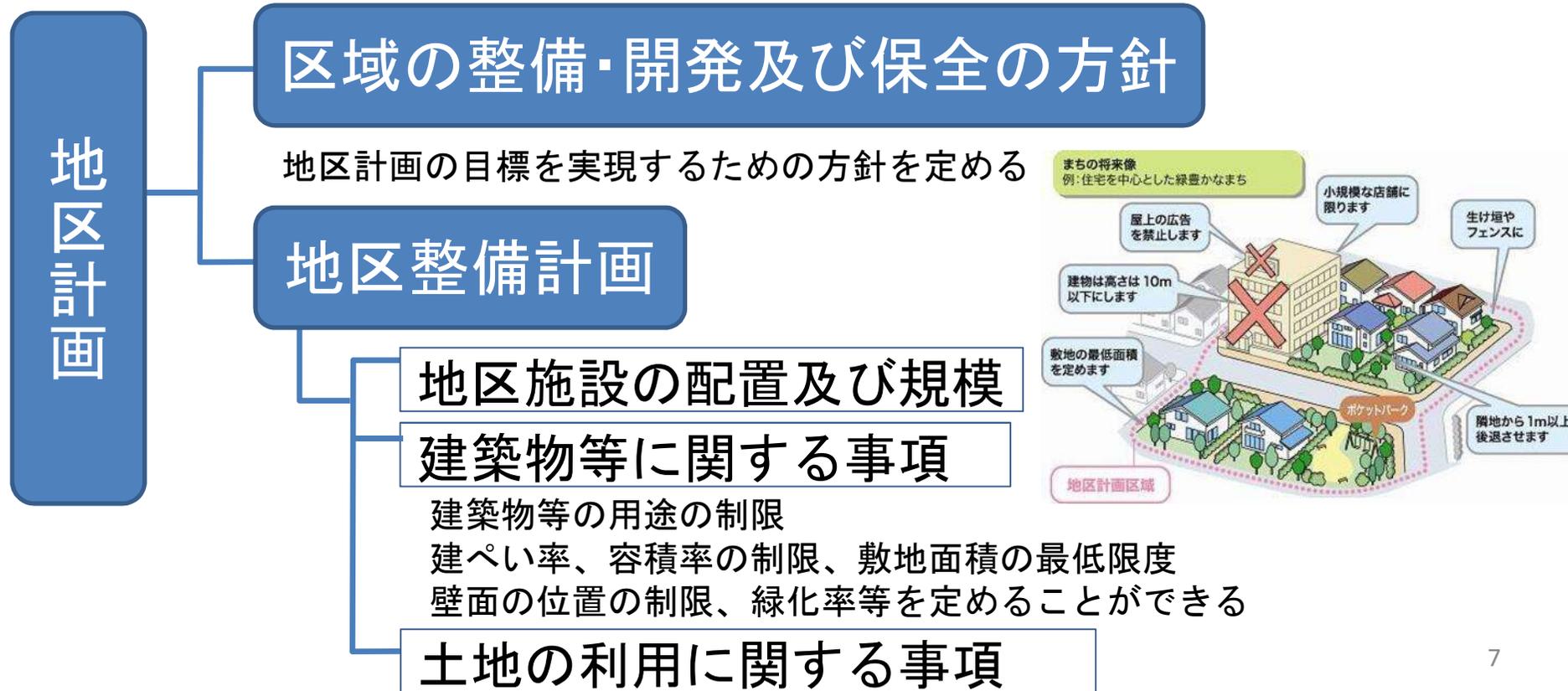
- 一定のルールに基づく計画的開発
- 良好なまちなみの形成
- 行政による適正な審査
- 行き止まり道路の改善、解消※
- 道路の適正管理※

※土地所有者、お住いの皆様の理解と協力が不可欠

4. 地区計画の概要

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と町とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画の構成



5. 駅東エリアの地区計画の提案

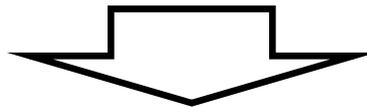
5-1. 区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の目標

既存の住環境との調和に努め、
良好な街区と住環境の形成を図る

土地利用の方針

早島駅の徒歩圏内という利便性を生かし、既存の住環境との調和に配慮するとともに、戸建て住宅を中心に、良好な居住環境を有する住宅地を形成する



建築物等の整備の方針

建築物等に関する制限を設定

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の敷地面積の最低限度

既存の住環境との調和、良好な街区形成・都市環境の形成

- ・壁面位置の制限

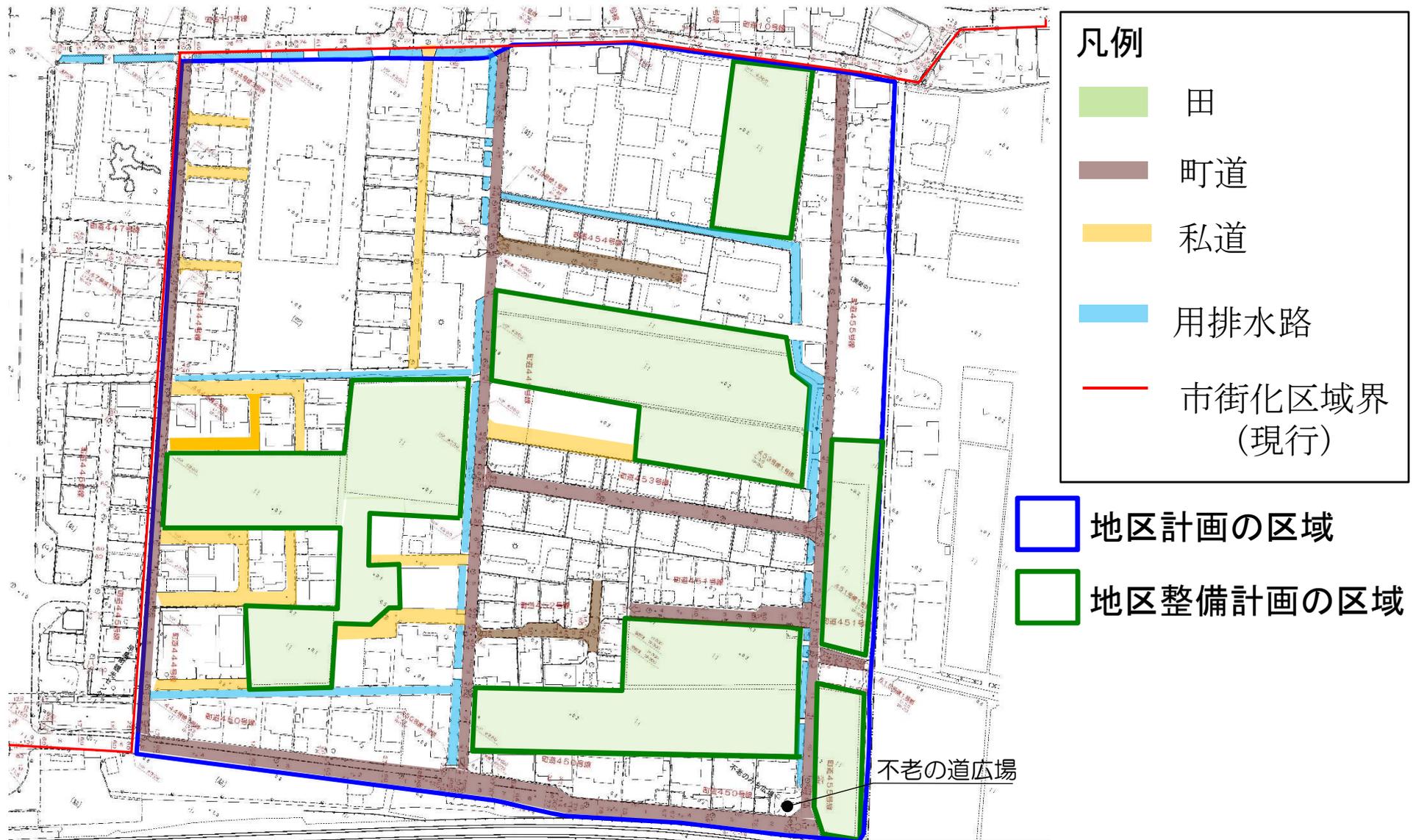
安全で快適な歩行空間の形成、隣地への配慮

- ・建築物の高さの最高限度
- ・意匠、垣又は柵の構造、緑化率

日照・通風の確保とともに、良好な町並み景観を形成

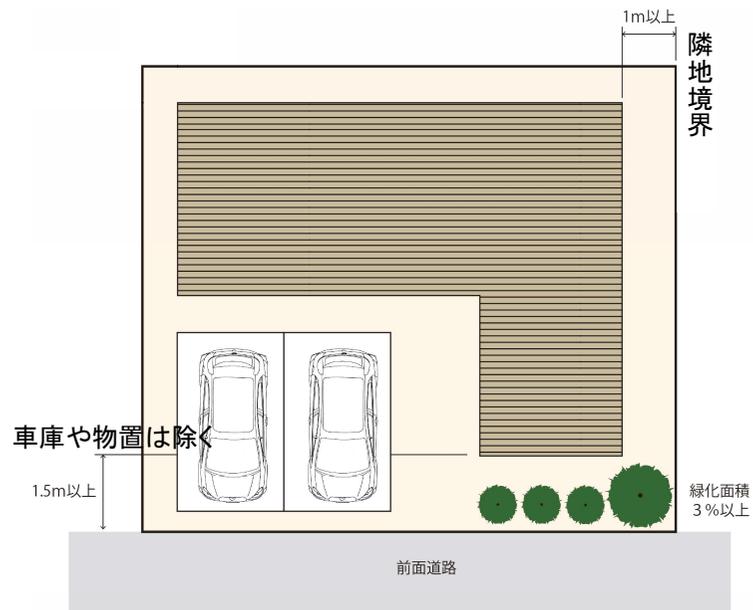
5. 駅東エリアの地区計画の提案

5-2. 地区整備計画



5. 駅東エリアの地区計画の提案

5-3. 地区整備計画



建築物等の用途の制限

下記に掲げる建築物以外は建築してはならない

- ・住宅(戸建て、アパート)、兼用住宅、公共施設
- ・倉庫、車庫
- ・店舗は150m²かつ2階以下
- ・事務所は500m²かつ2階以下
- ・50m²以下の作業場

建築物等に関する事項

敷地面積の最低限度は150m²

壁面位置は敷地境界から1.0m以上、道路境界から1.5m以上離す

建築物の高さの最高限度は10.0m

外壁、屋根は彩度の低い色、周辺環境、町並み景観と調和

生け垣又は高さが1.2m以下のフェンス等

緑化率の最低限度は3%