

市街化区域への編入と地区計画 について（役場周辺エリア）



GoogleEarth

令和6年6月
早島町建設課

本日の説明内容

1. これまでの経緯
2. 役場周辺地区（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. 役場周辺地区の地区計画の提案
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)

役場周辺地区地権者への説明(本日)

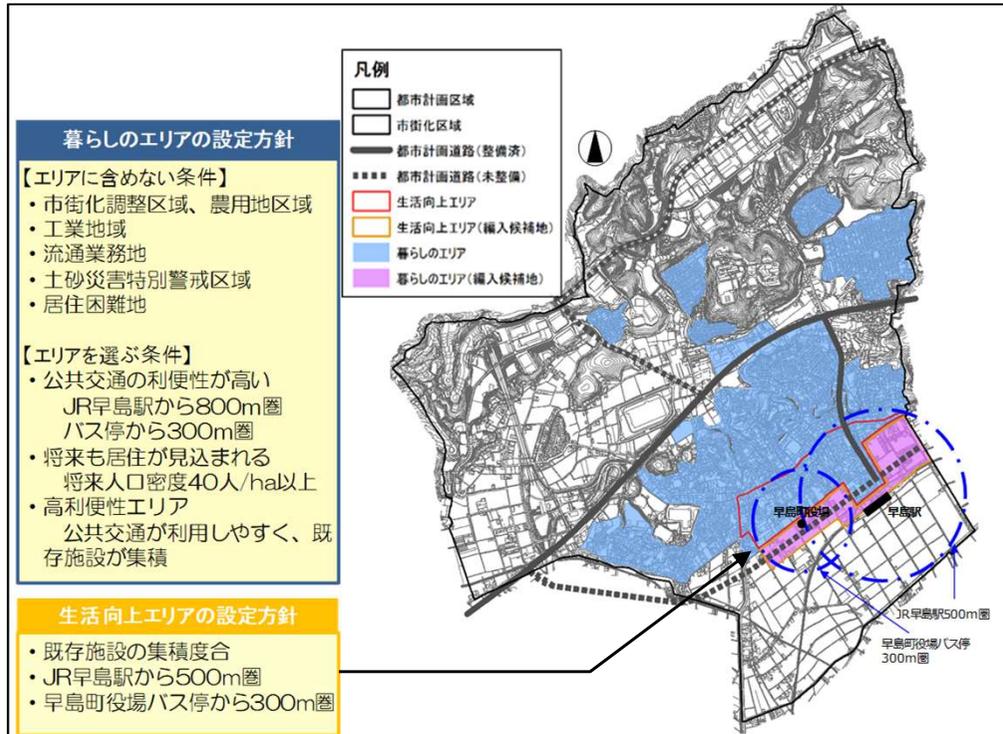
- ・関係機関(県、国など)との協議

都市計画の法手続き開始

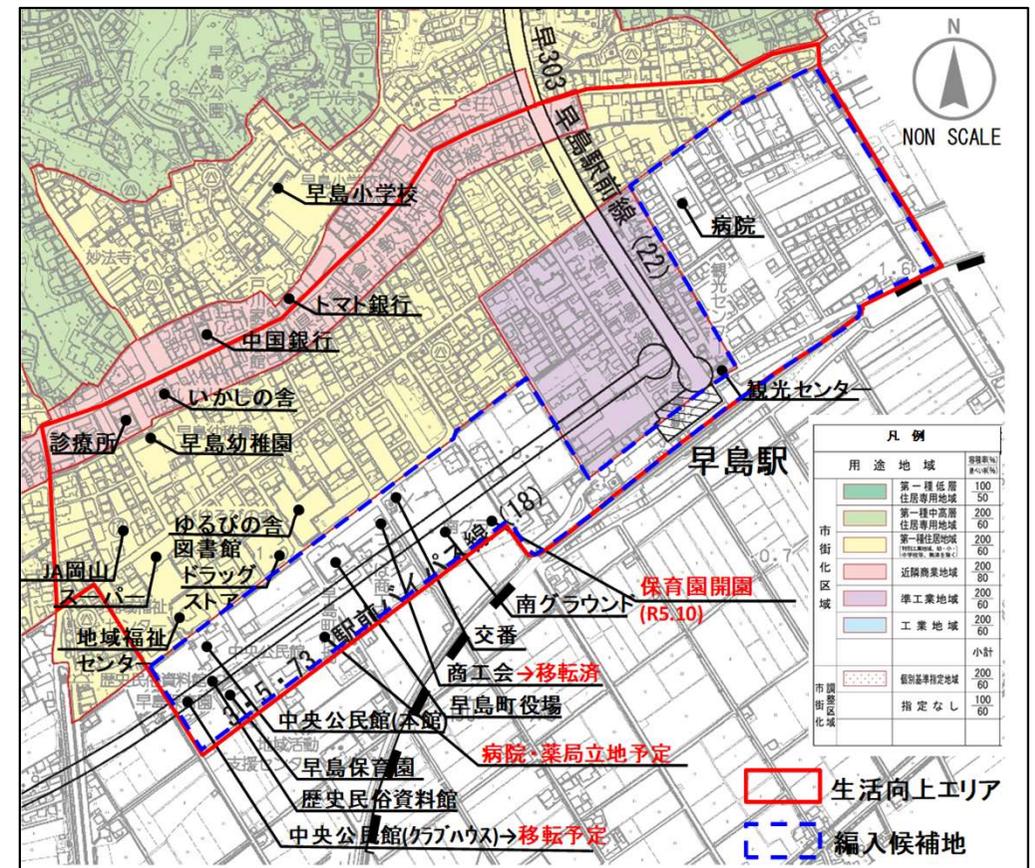
- ・市街化区域への編入(県決定)
- ・用途地域の変更(町決定)
- ・地区計画の決定(町決定)

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. 役場周辺地区の現状と課題

- ・都市計画道路がS44に決定され、R4に幅員を変更
- ・公共施設(役場、中央公民館)や公益施設(病院、保育園)が集積
- ・駅や主要なバス停から徒歩圏内で利便性が高い
- ・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、にぎわいの創出
- 歩いて楽しいまち
- 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

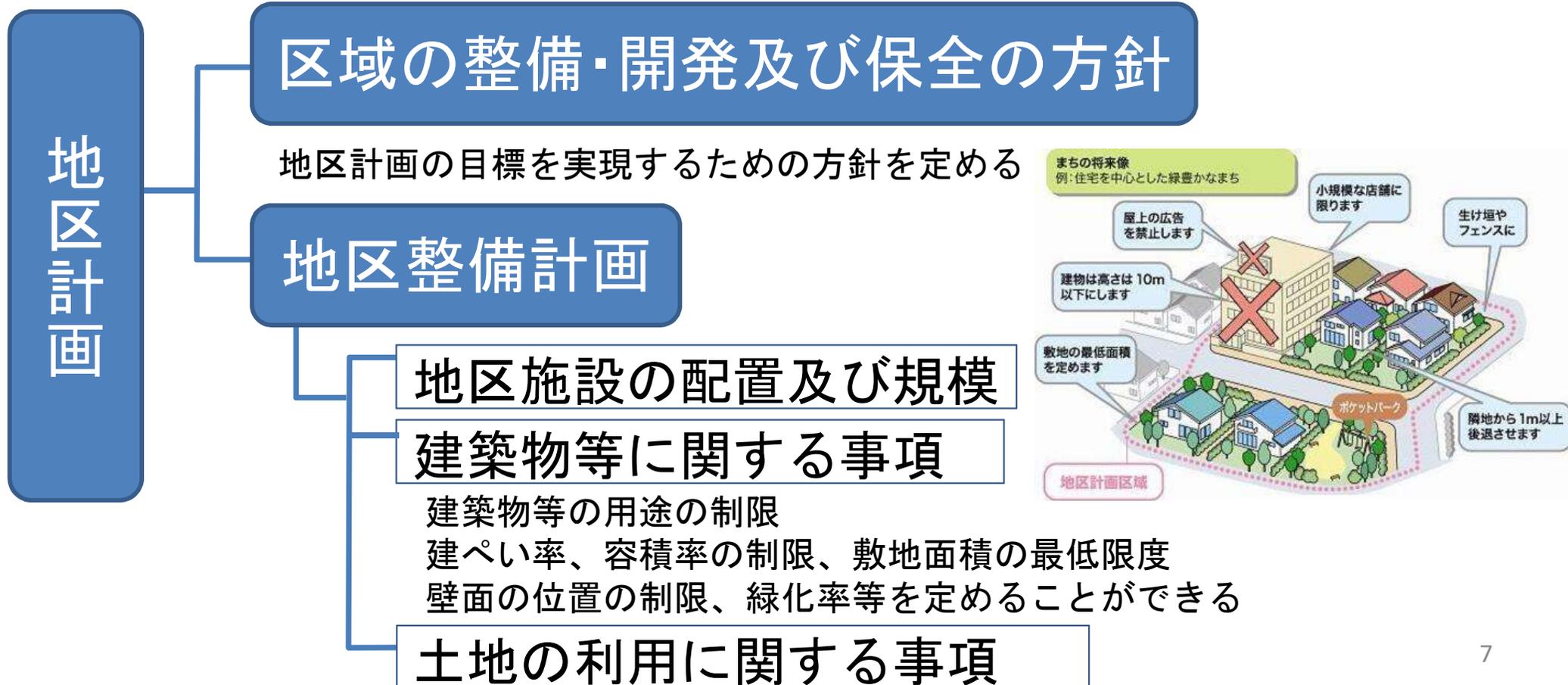
・地区計画の導入

- 一定のルールに基づく計画的開発
- 都市計画道路の沿道にふさわしい土地利用
- 行政による適正な審査

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. 役場周辺地区の地区計画の提案

5-1. 区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の目標

役場をはじめとした既存公共施設、福祉施設等の立地特性を活かし、これらの機能の維持・充実を図るとともに、都市計画道路の沿道にふさわしい土地利用による賑わいのある市街地の形成を図る

土地利用の方針

既に立地している公共公益施設の維持・充実を図るとともに、都市計画道路の沿道にふさわしいまちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導を図る。併せて、本地区北側及び東側に形成されている住宅地との連続性に配慮し、良好な居住空間の創出に努める。



建築物等の整備の方針

建築物等に関する制限を設定

・建築物の敷地面積の最低限度



統一感のある良好な街区・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

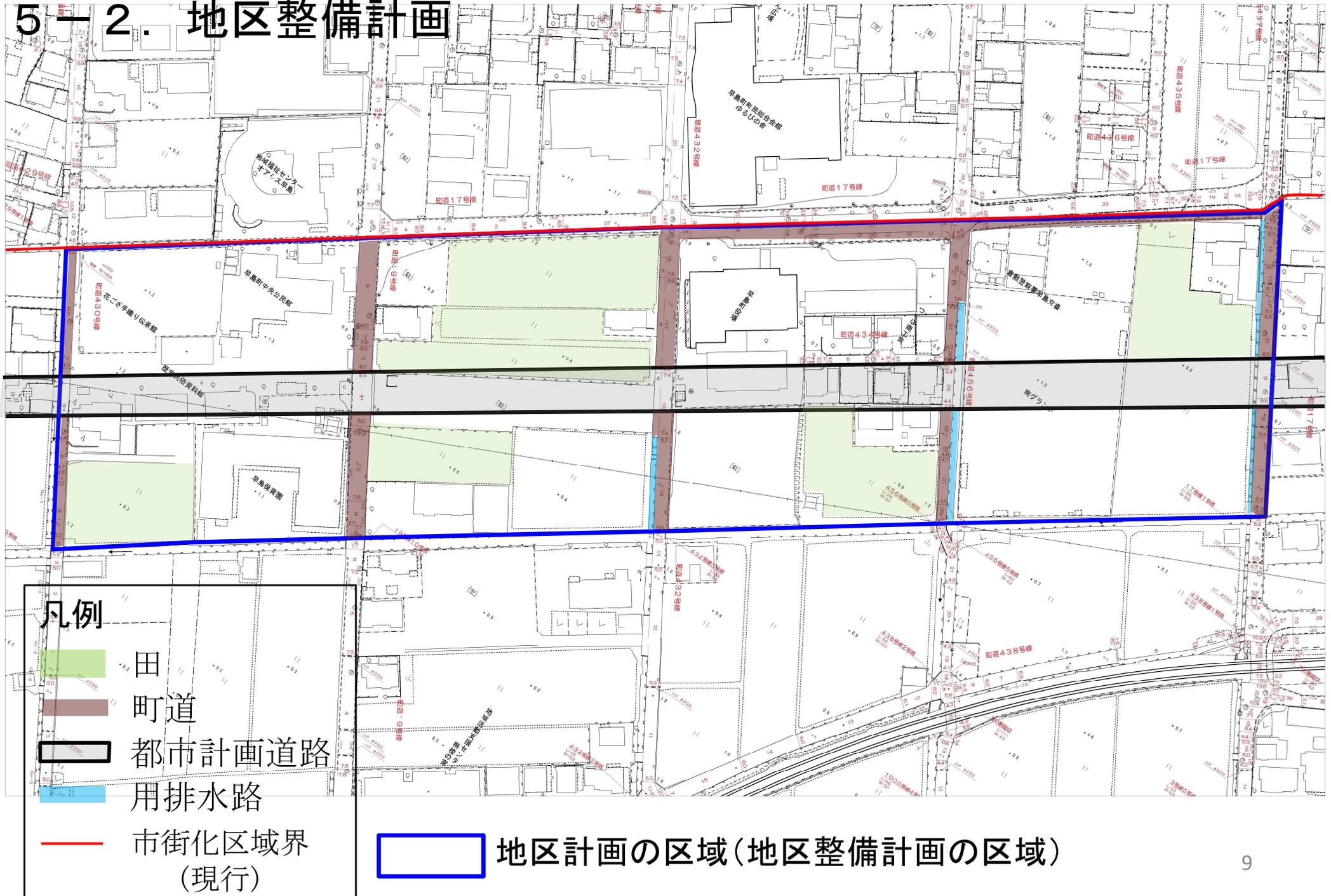
・建築物の高さの最高限度
・意匠、垣又は柵の構造、緑化率



日照・通風の確保と良好な町並み景観の形成

5. 役場周辺地区の地区計画の提案

5-2. 地区整備計画



5. 役場周辺地区の地区計画の提案

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、病院等
倉庫、車庫
店舗は1500m²かつ2階以下
事務所は1500m²かつ2階以下
石油類等の危険物の貯蔵・処理量が非常に少ない施設
※第二種中高層住居専用地域の用途の制限

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(都市計画道路は2.0m)以上離す

建築物の高さの最高限度は15.0m(役場は除く)

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%

