

令和7年度

第1回 早島町都市計画審議会

早島駅東地区 地区計画

早島町都市整備部建設課

第2号議案

岡山県南広域都市計画 地区計画の決定について (早島町決定)

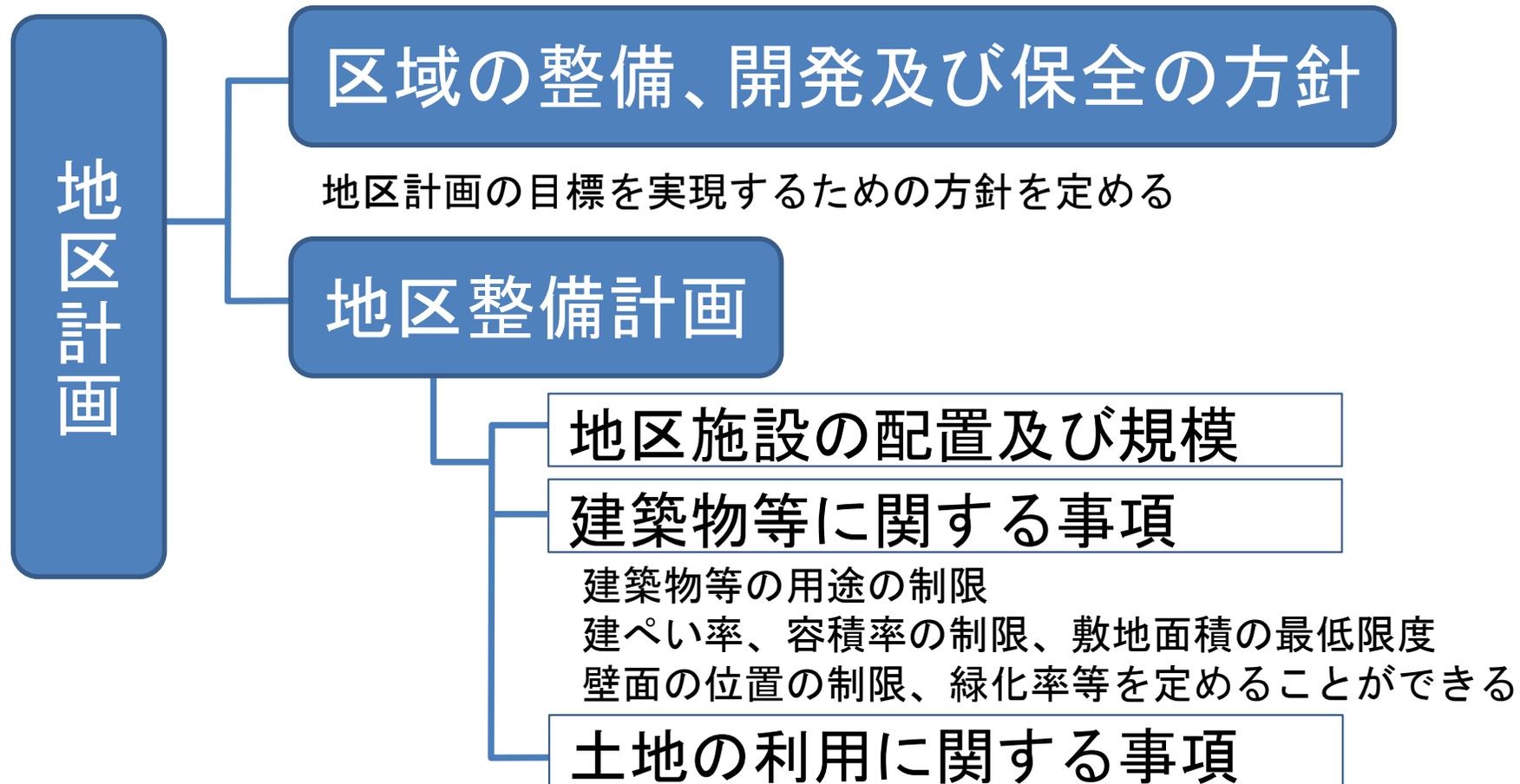
早島駅東地区 地区計画

令和8年1月30日(金)
早島町役場3階全員協議会室

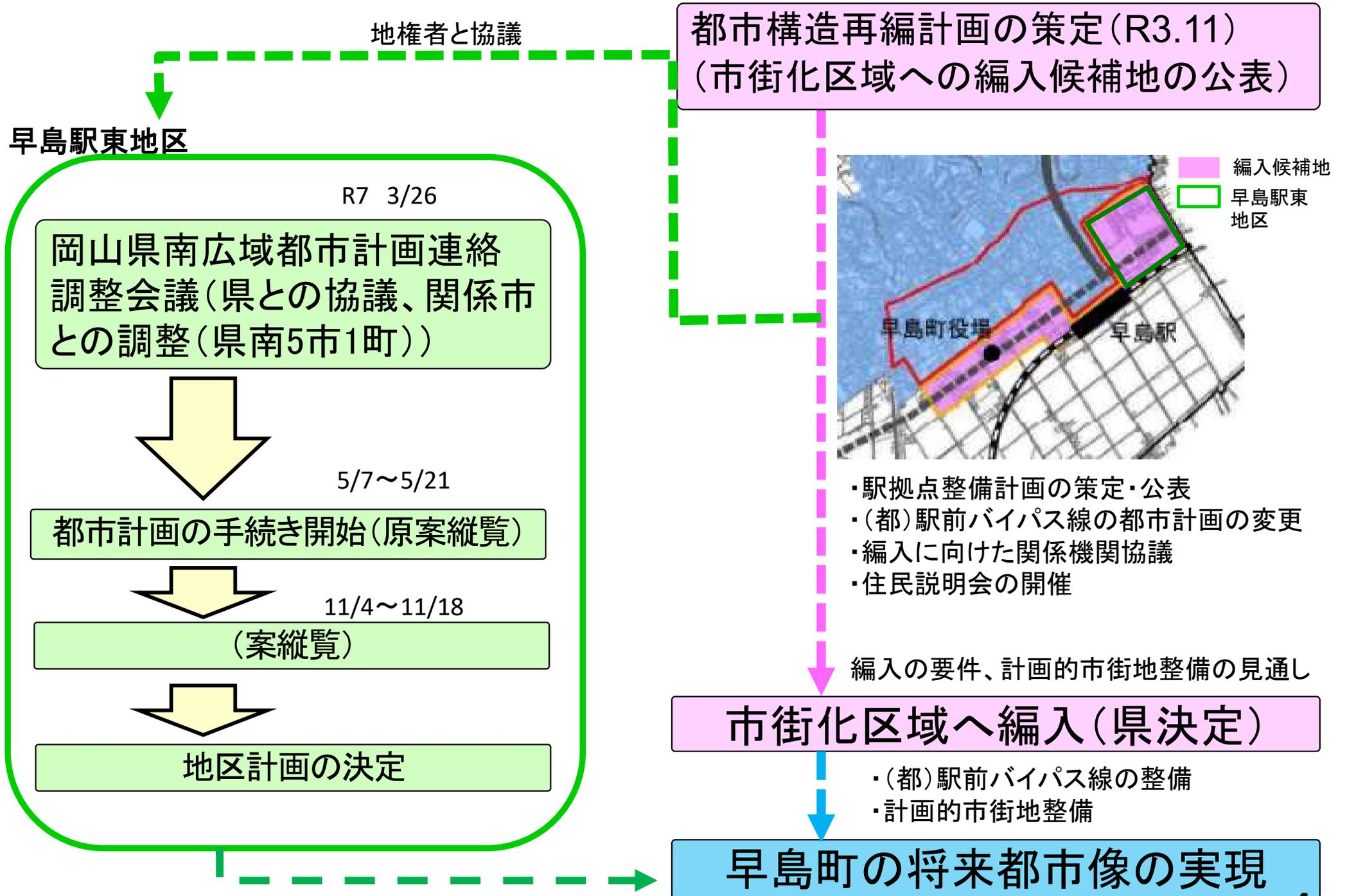
1. 地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と町が連携しながら、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



2. 早島駅東地区 地区計画策定の経緯



3. 早島駅東地区 地区計画の概要

3-1. 上位計画の位置付け

早島町都市計画マスタープラン(H28.3)

岡山県都市計画区域マスタープラン(R2.4)

早島町都市構造再編計画(R3.11)

3-2. 区域の位置

市街化区域への編入候補地

周辺の状況

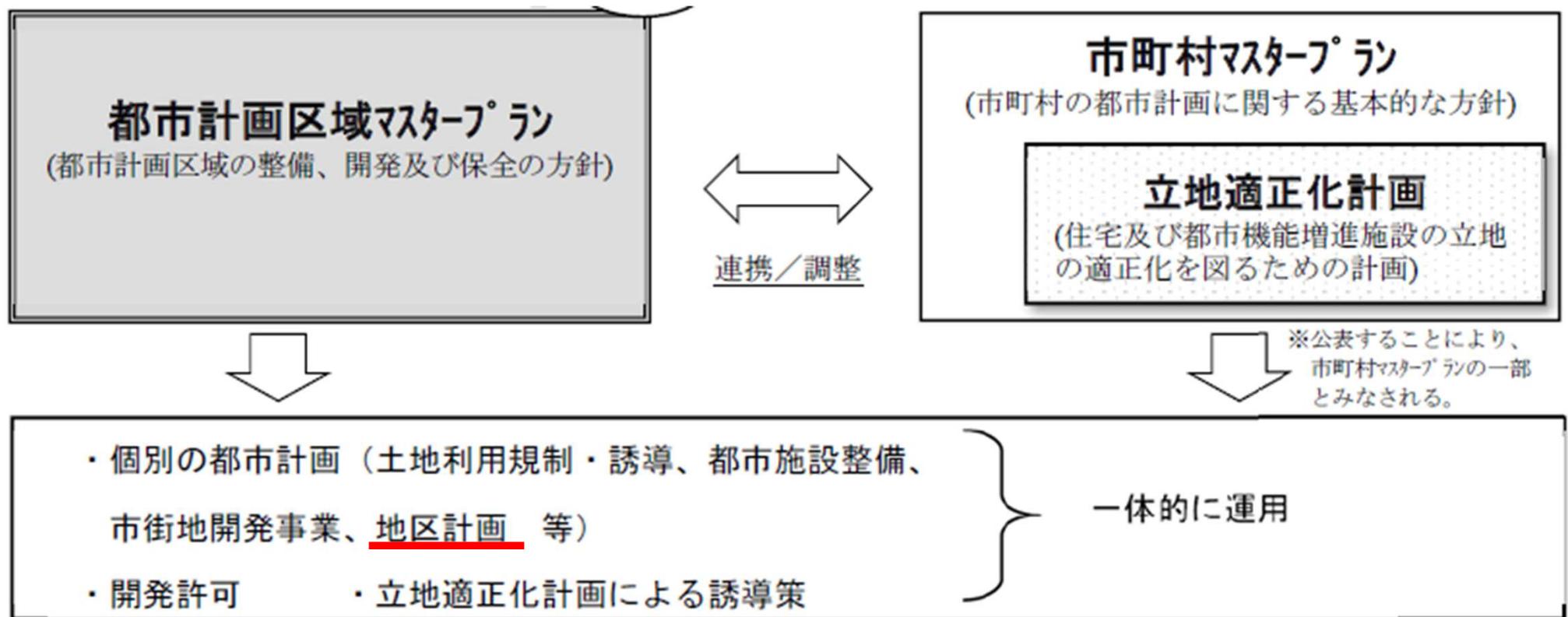
3-3. 地区計画の内容

区域の整備・開発及び保全の方針

地区整備計画

3-1. 上位計画の位置付け

岡山県南広域都市計画区域マスタープラン



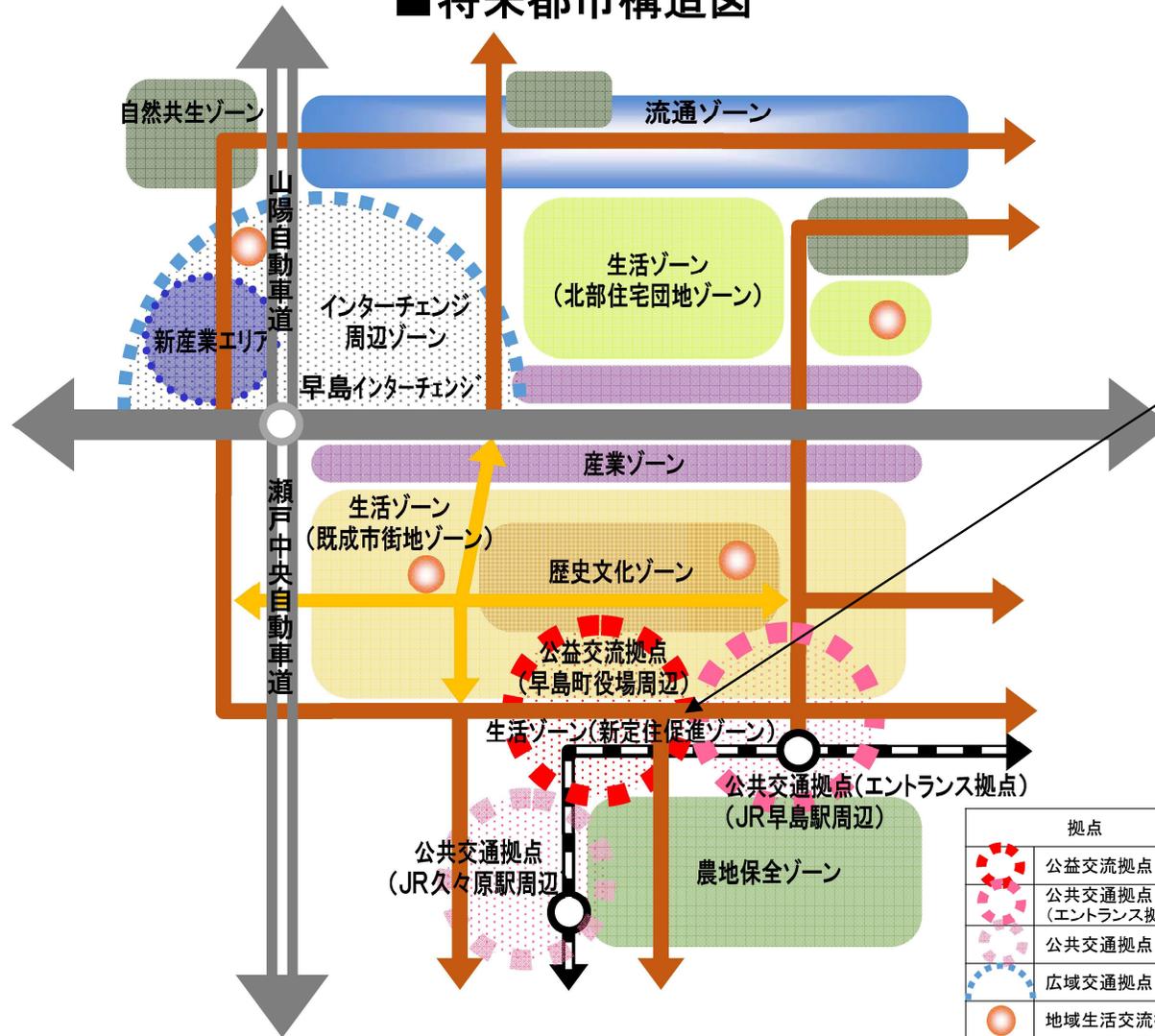
市街化調整区域の土地利用の方針

集約型都市構造の実現を図るうえで、**計画的な市街地整備**を行うことが必要な地区については、必要に応じ市街化区域への編入を行う。

3-2. 上位計画の位置付け

早島町都市計画マスタープラン

■将来都市構造図



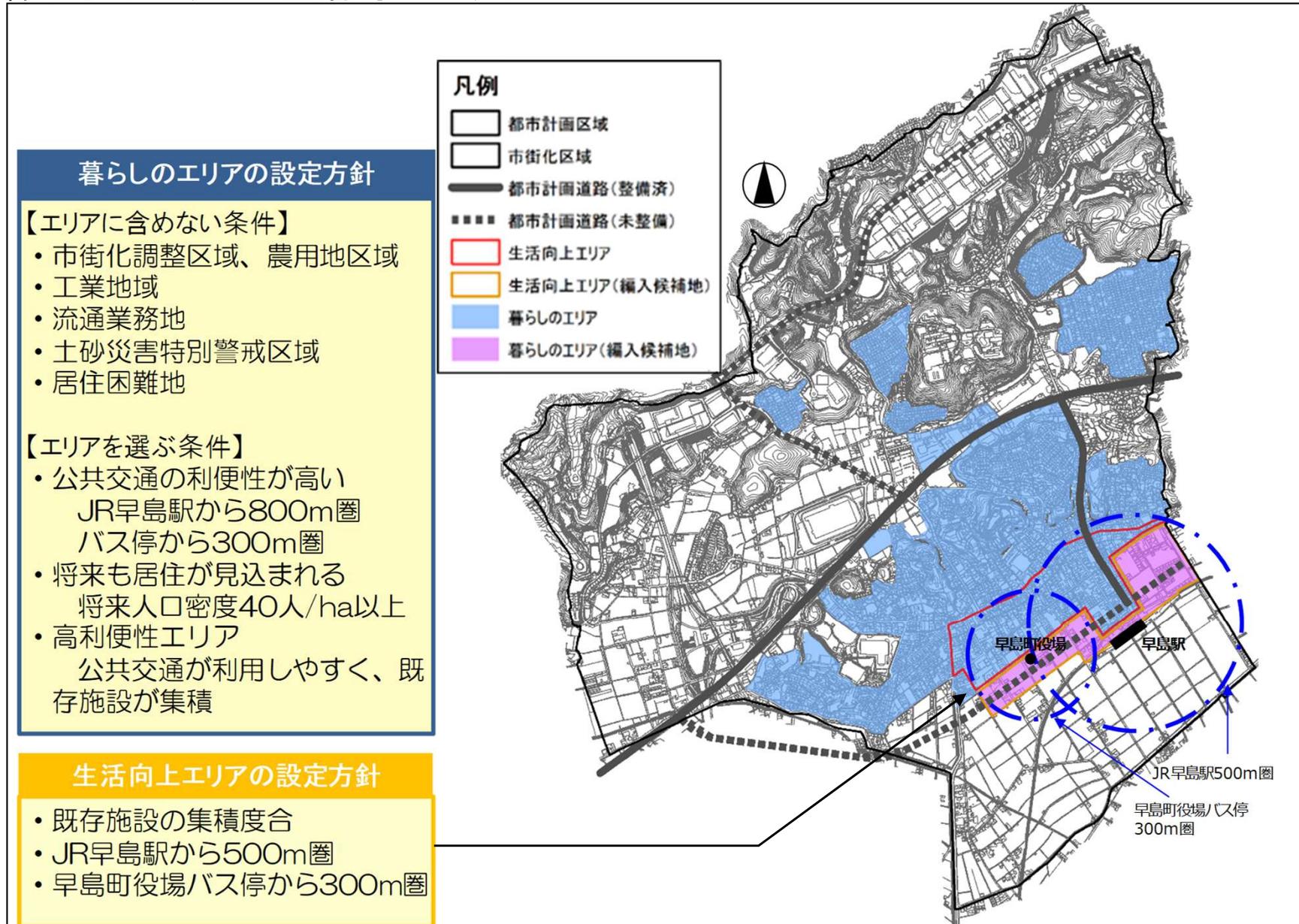
駅周辺の市街化編入候補地は、公益交流拠点、公共交通拠点であり、ゾーンとしては、新定住促進ゾーンに位置付けられている。

拠点	ゾーン	軸	
公益交流拠点	生活ゾーン	広域都市連携軸	
公共交通拠点 (エントランス拠点)			鉄道
公共交通拠点			高速道路
広域交通拠点	新定住促進ゾーン	広域幹線道路	
地域生活交流拠点	流通ゾーン	都市圏連携軸	
	産業(流通・商業)ゾーン	都市幹線道路	
	歴史文化ゾーン	地域間連携軸	
	自然共生ゾーン	地域幹線道路	
	農地保全ゾーン		
	インターチェンジ周辺ゾーン		
	新産業エリア		

3-3. 上位計画の位置付け

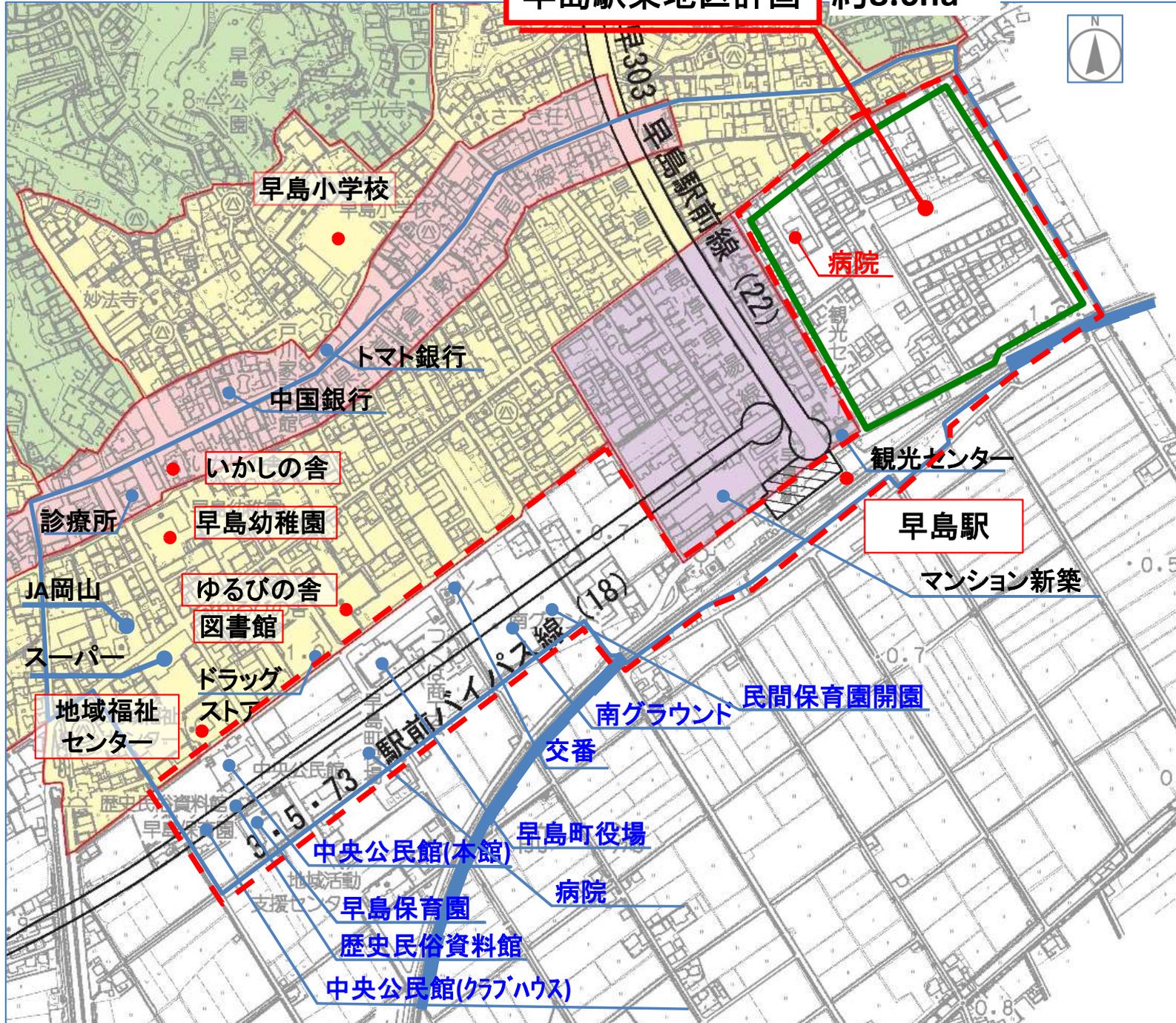
早島町都市構造再編計画

暮らしのエリア・生活向上エリア



3-4. 区域の位置

早島駅東地区計画 約8.6ha



区域の状況

- ・ 早島駅から半径300m圏内
- ・ 第一種住居地域と準工業地域に隣接

周辺の状況

- ・ 早島駅
 - ・ 観光センターが近い
 - ・ 病院
 - ・ 住宅が多い
- 閑静な住宅地

凡例		
用途地域	容積率(%) 建ぺい率(%)	
第一種低層住居専用地域	100 50	市街化区域
第一種中高層住居専用地域	200 60	
第一種住居地域 (特別工業地区、第1種・1 中学校等、農津を除く)	200 60	
近隣商業地域	200 80	
準工業地域	200 60	
工業地域	200 60	
	小計	
個別基準指定地域	200 60	市調整区域
指定なし	100 60	

- 早島駅東地区地区計画エリア
- 生活向上エリア
- 編入候補地

3-5. 地区計画の内容

区域の整備、開発及び保全の方針

地区計画の目標

浸水リスクの軽減に努めつつ、既存の住環境と調和した良好な街区と住環境の形成を図る。

土地利用の方針

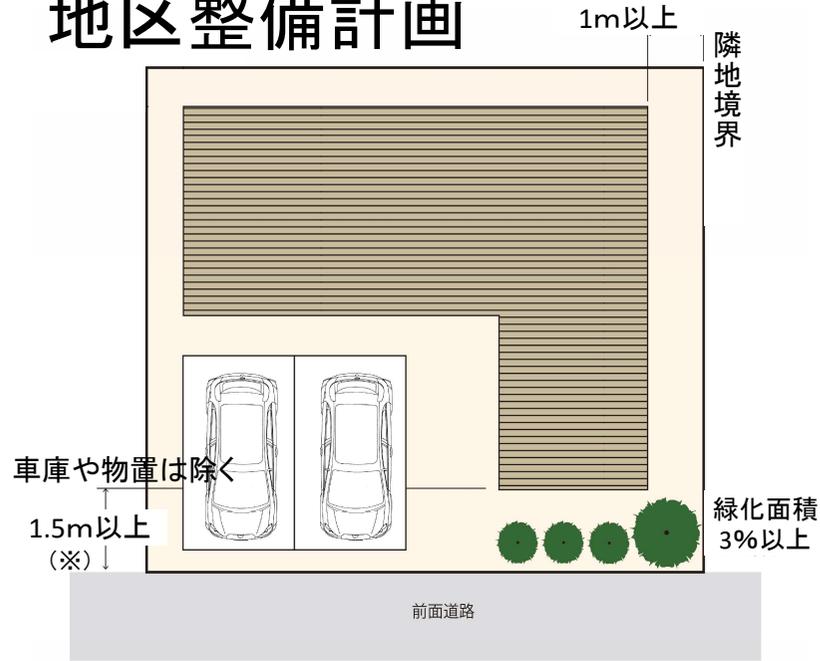
早島駅の徒歩圏内という利便性を生かし、既存の住環境との調和に配慮するとともに、戸建て住宅を中心に、良好な居住環境を有する住宅地を形成する。

建築物等の整備の方針

- 「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低制限」を定め、良好な都市環境を形成する。
- 「壁面の位置の制限」を定め、安全で快適な歩行者空間を形成する。
- 「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」及び「緑化率の最低限度」を定め、日照、通風の確保とともに、良好な街並み景観を形成する。

3-6. 地区計画の内容

地区整備計画



建築物等に関する事項

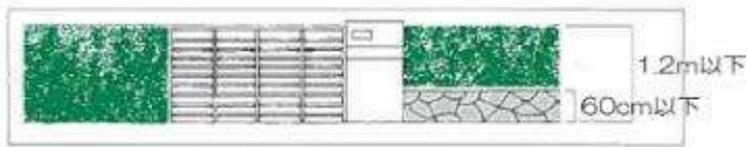
地区の面積	約2.3ha
建築物等の用途の制限	<p>以下に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>2) 建築基準法別表第二(は)項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>3) 建築基準法別表第二(に)項第8号に掲げる建築物(事務所に限る)で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.0m以上、道路境界までの距離は1.5m以上とする。</p> <p>ただし、軒の高さが2.3m以下の独立した物置で床面積が5㎡以下のもの、又は附属の独立車庫で開放性の高いものはこの限りでない。</p>
建築物等の高さの最高限度	10m
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1) 建築物の外壁及び屋根には彩度の低い色を用い、周辺の環境及び町並み景観との調和を図る。</p> <p>2) 広告及び看板類(屋上に設置するものを除く。)は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺の環境及び町並み景観に調和するよう配慮する。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくの内、道路に面する部分については、門柱等を除き、生け垣又は高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの、若しくは高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとする。</p>
建築物の緑化率の最低限度	3%

戸建て住宅、兼用住宅、診療所、店舗(150㎡以下)などは建築可能

左イメージ図参照

外壁、屋根は彩度の低い色、周辺環境、町並み景観と調和
 広告、看板類は自己用に限り設置可能

生け垣又は高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの等



土地利用に関する事項

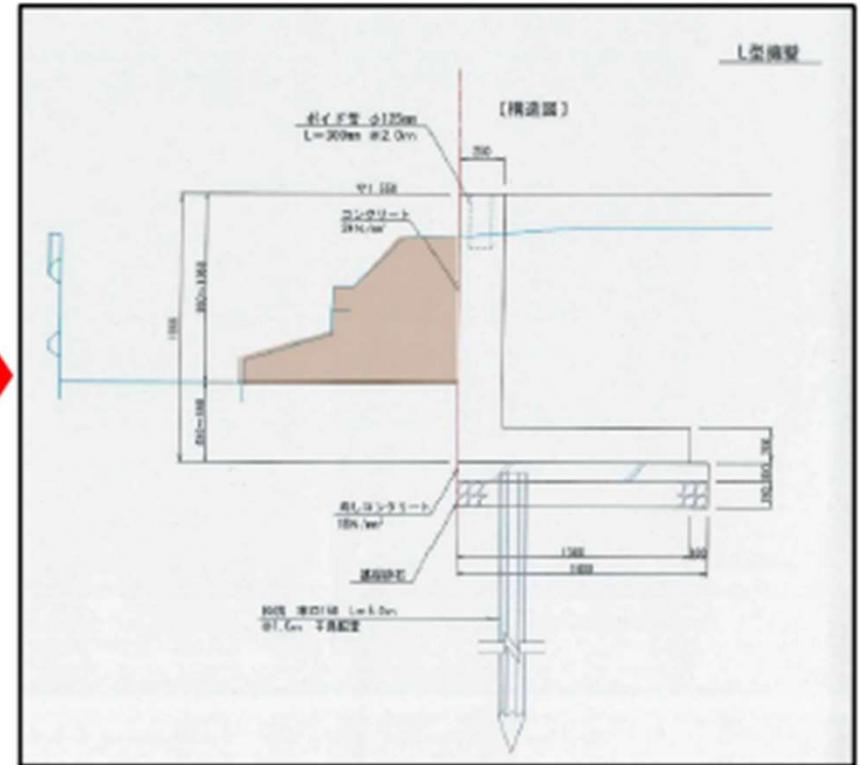
浸水対策

雨水等を排水する水路について、水路の通水断面を確保するための整備等を行い、排水機能を向上させること。

<早島駅東地区地区計画>



用水路の現状



用水路の通水断面を確保 (イメージ)

4. 都市計画決定手続き

令和7年5月2日(公告)
令和7年5月7日～21日(縦覧)

原案の公告及び縦覧

縦覧者7名、意見書なし、公述申出書なし

令和7年6月2日

公聴会(中止)

案の作成

令和7年11月4日(公告)
令和7年11月4日～18日(縦覧)

案の公告及び縦覧

縦覧者4名、意見書なし

町都市計画審議会

県知事と協議

都市計画の決定

令和8年1月30日

令和8年3月中旬

令和8年3月下旬