

岡山県南広域都市計画地区計画の決定(早島町決定)

都市計画前潟地区地区計画を次のように決定する

	名 称	前潟地区地区計画
	位 置	都窪郡早島町前潟地内
	面 積	約2.0 ha
区域の整備 開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 早島駅から半径 300m 圏内に位置しており、早島町役場をはじめとする公共施設が近接し、都市計画道路駅前バイパス線が計画されているなど、都市的ポテンシャルが高い地区である。</p> <p>早島町都市計画マスタープランにおいて、役場や JR 駅周辺を既存の都市機能集積や公共交通の利便性を生かした新たな定住の場づくりに取り組む「新定住促進ゾーン」に位置付けられている。</p> <p>また、早島町都市構造再編計画において、生活サービス施設の利用や地域のコミュニティの持続が可能となるよう居住を誘導する「暮らしのエリア」、住民の日常生活に必要な施設を維持・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「生活向上エリア」として市街化編入候補地に位置付けられている。</p> <p>このことから本地区において、無秩序な開発を抑制するとともに、既存の住環境との調和、浸水リスクの軽減、利便性の高い良好な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>既存の住環境との調和に配慮するとともに、都市計画道路の整備を見据え、戸建て住宅を中心に、ゆとりがあり、利便性の高い良好な居住環境を有する住宅地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路については、都市計画道路の計画に配慮して適切な位置に配置する。公園については、地区全体及び周辺の土地利用に配慮しながら、居住者の快適性や安全性等の向上に資するよう効果的に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低制限」、「容積率の最高限度」及び「建ぺい率の最高限度」を定め、ゆとりある良好な都市環境を形成する。 2) 「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。 3) 「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」及び「垣又はさくの構造の制限」「緑化率の最低限度」を定め、日照・通風の確保とともに、良好な町並み景観を形成する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員	延長	
			6.0 m	約 210 m	
		公園	約 270 m ²		
	建築物等に関する事項	地区の面積	約2.0ha		
		建築物等の用途の制限	以下に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ・建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」及び第2号に掲げる「兼用住宅」 ・都市計画法第29条第1項第3号の政令で定める「診療所」及び第11号に該当するその他の建築物 ・都市計画法第34条第1号に該当する居住者の日常生活に必要な物品の販売のための建築物		
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²		
		容積率の最高限度	100 %		
		建ぺい率の最高限度	60%		
		壁面の位置の制限	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(都市計画道路境界までの距離は2.0m)以上とする。 ただし、軒の高さが2.3m以下の独立した物置で床面積が5m ² 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。		
		建築物の高さの制限	10 m		
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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。		
		垣又はさくの構造の制限	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。		
		緑化率の最低限度	3%		
		土地利用に関する事項	浸水対策	地区施設として定めた道路は浸水軽減が図られる透水性舗装等を用いる。	

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由

無秩序な開発を抑制するとともに、既存の住環境との調和、浸水リスクの軽減、利便性の高い良好な住環境の形成を図るため、地区計画の決定を行うものである。