

令和 6 年度 第1回

早島町都市再生協議会

令和 6 年8月7日

1.早島町のまちづくり計画

(平成29年度 第1回のおさらい)

(1) 計画策定の背景と目的

- ・人口減少社会に対して、都市の持続可能性を高めるため、国はコンパクトなまちづくりを推奨（立地適正化計画制度を創設）
- ・コンパクトなまちとは、医療・福祉施設、商業施設や住居等が単にまとまって立地することに加え、高齢者をはじめとする住民が、公共交通によって生活サービス施設等に容易にアクセスできることを目指すものであり、まち全体の構造の見直しを図り、【コンパクトシティ・プラス・ネットワーク】の考え方を実現した持続可能なまちをいいます。

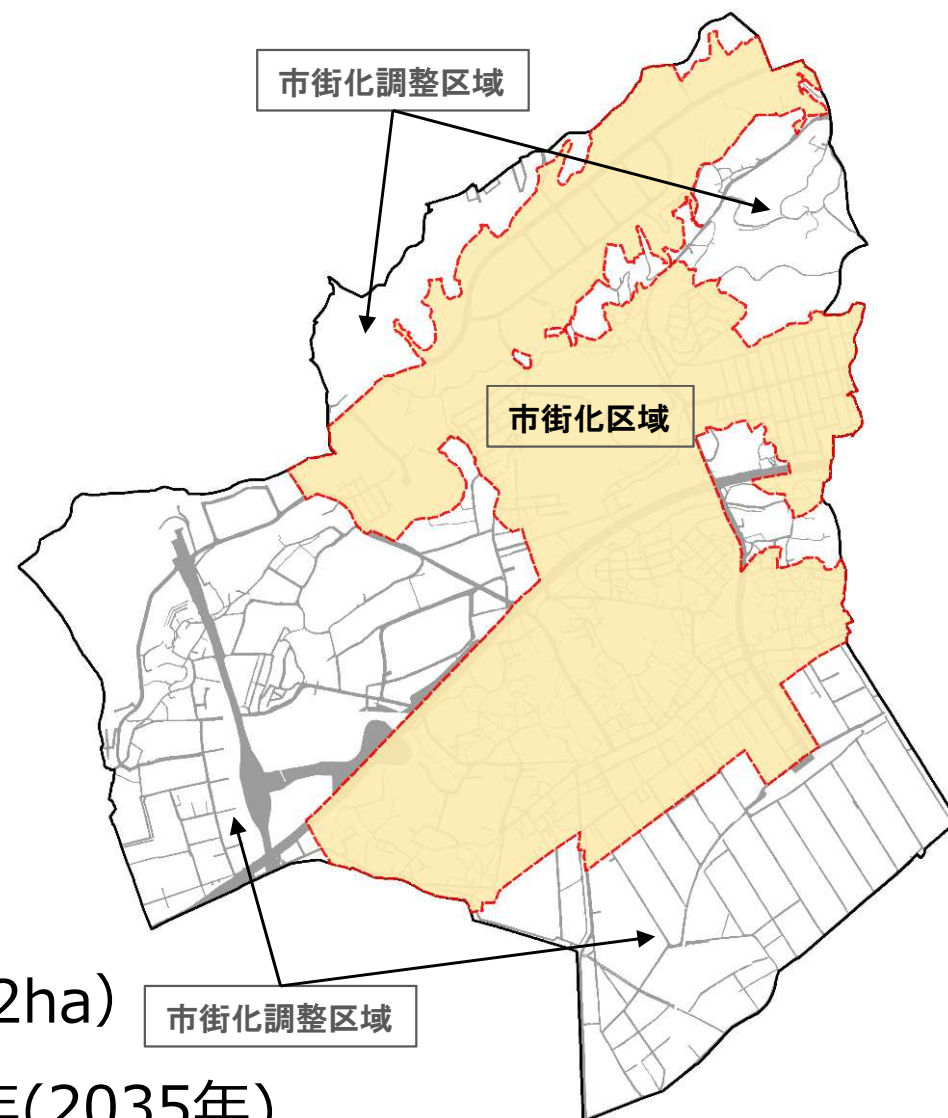


- ・本町においても将来にわたり持続可能なコンパクトなまちを目指していく必要があり、公共交通の利便性の高い区域の拠点性を高めることを視野にいて、本計画の策定を行うこととしました。

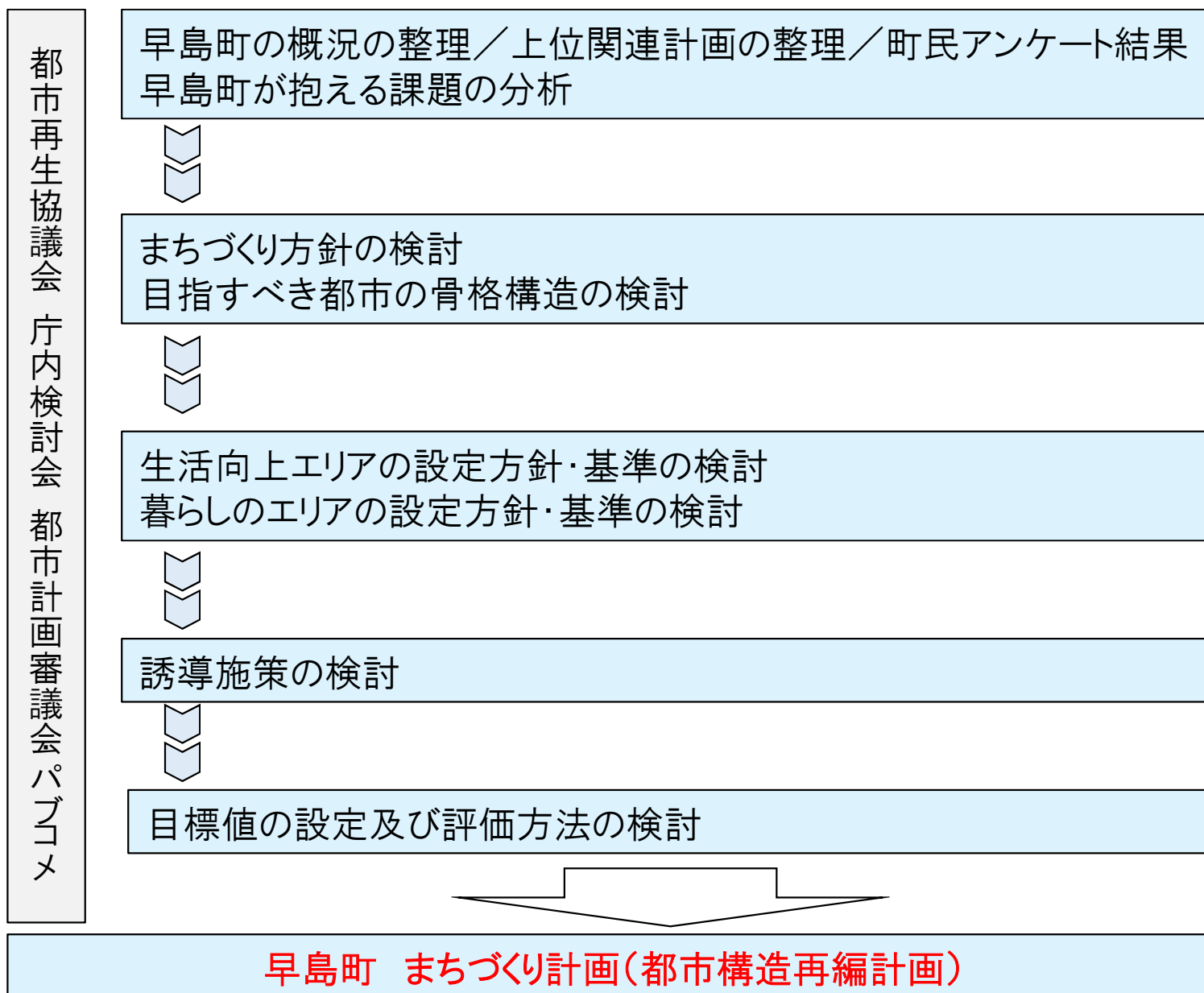
(1) 計画策定の背景と目的

- ・本計画は、将来的な立地適正化計画への移行も見据え、その考え方を踏まえたものとしませんが、立地適正化計画では対象とならない市街化調整区域のあり方などについてもまちの将来像に位置付けを行いたいと考え、町の独自計画（早島町まちづくり計画）として作成します。

- 対象区域：早島町全域（都市計画区域762ha）
- 計画期間：平成30年(2018年)～平成47年(2035年)



(3) 計画検討の流れ



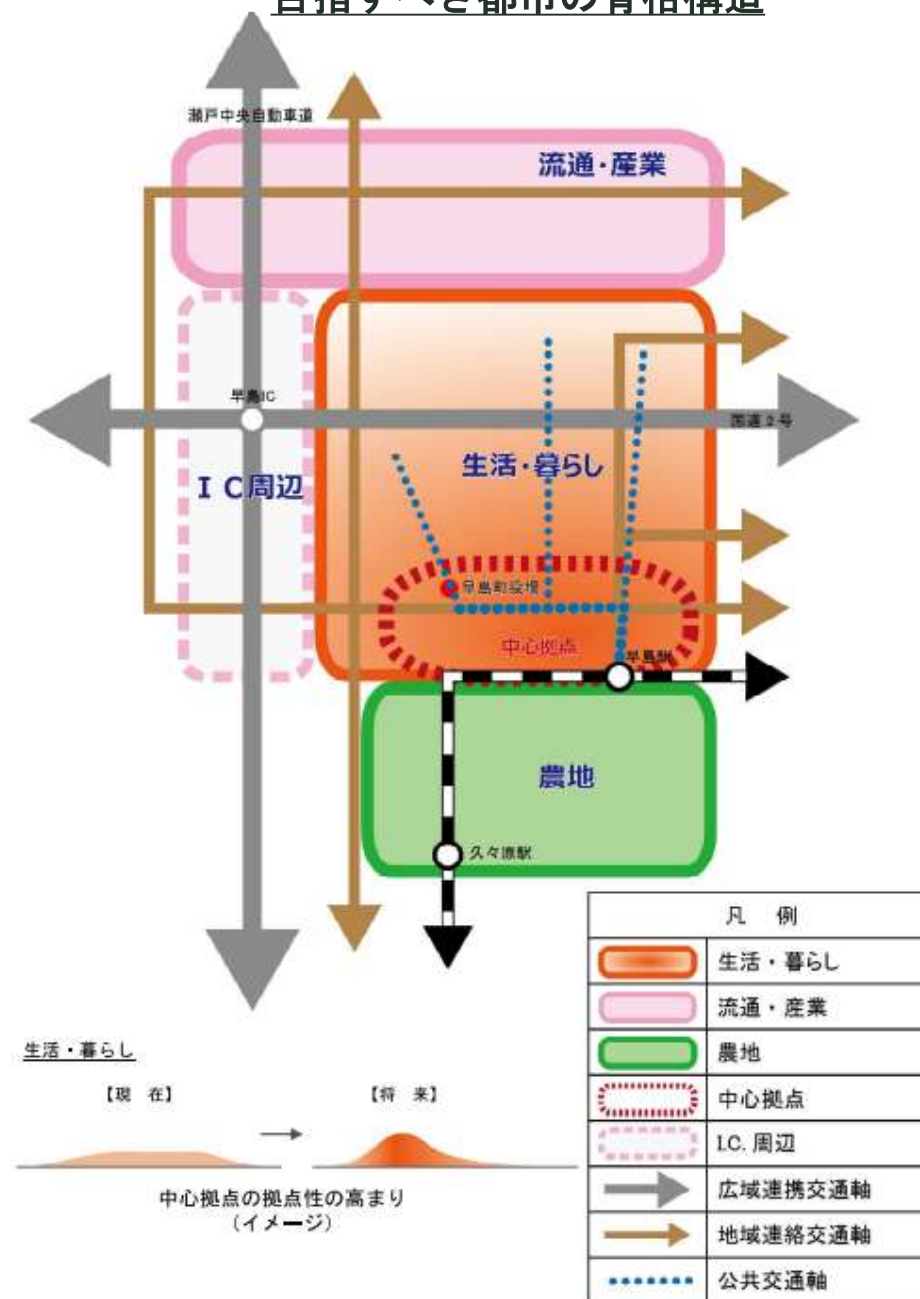
早島町都市構造再編計画の策定・公表

目指すべき都市の骨格構造

早島町都市構造再編計画

～ いつまでも住み続けたいまちの実現に向けて ～

令和3年11月



2.都市構造再編計画策定後の 事象の計画への反映

(都) 駅前バイパス線の都市計画の変更(R4.2)

事業化を見据え、社会情勢の変化に対応した見直しを実施

昭和44年に都市計画決定

①一部廃止とルート変更

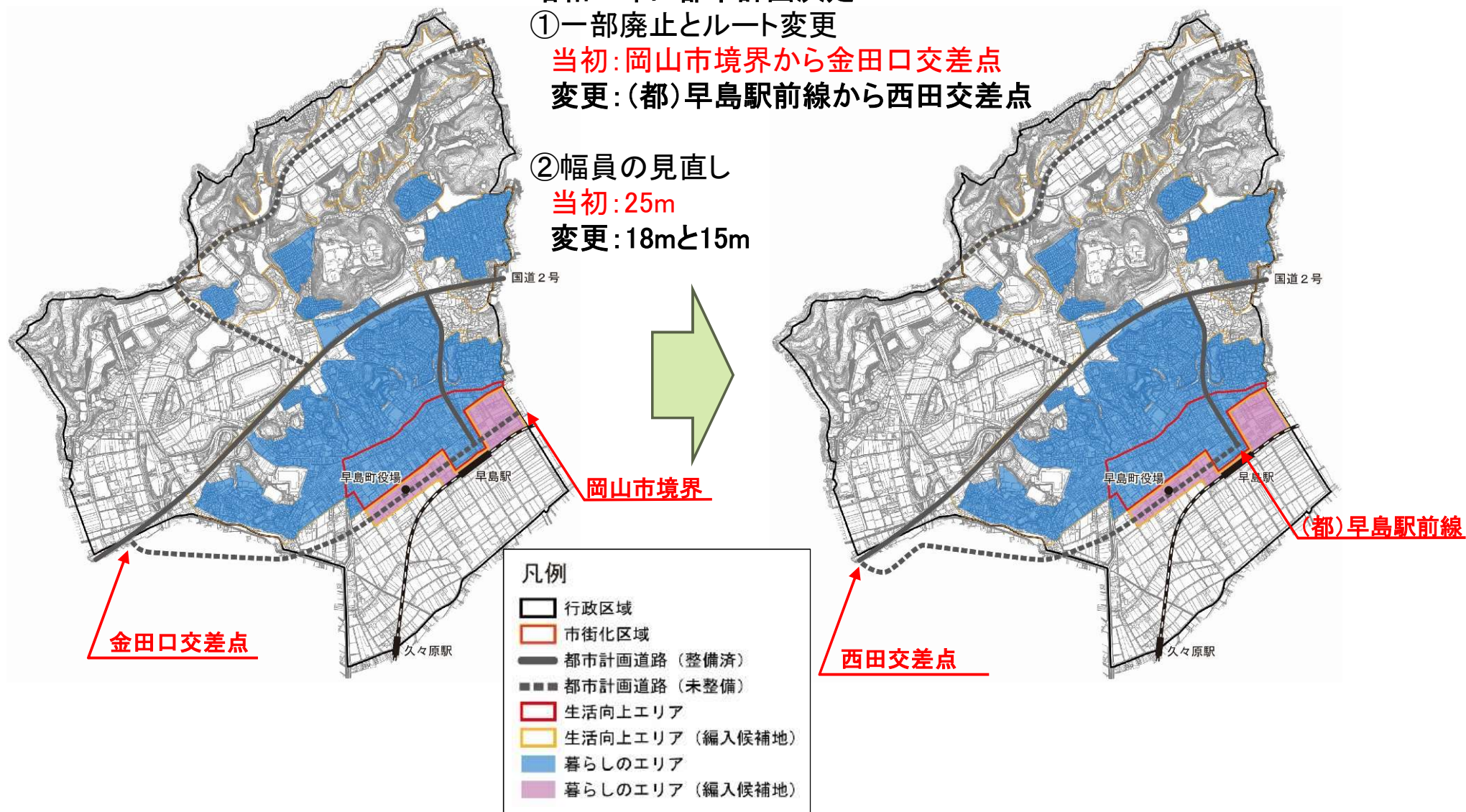
当初:岡山市境界から金田口交差点

変更:(都)早島駅前線から西田交差点

②幅員の見直し

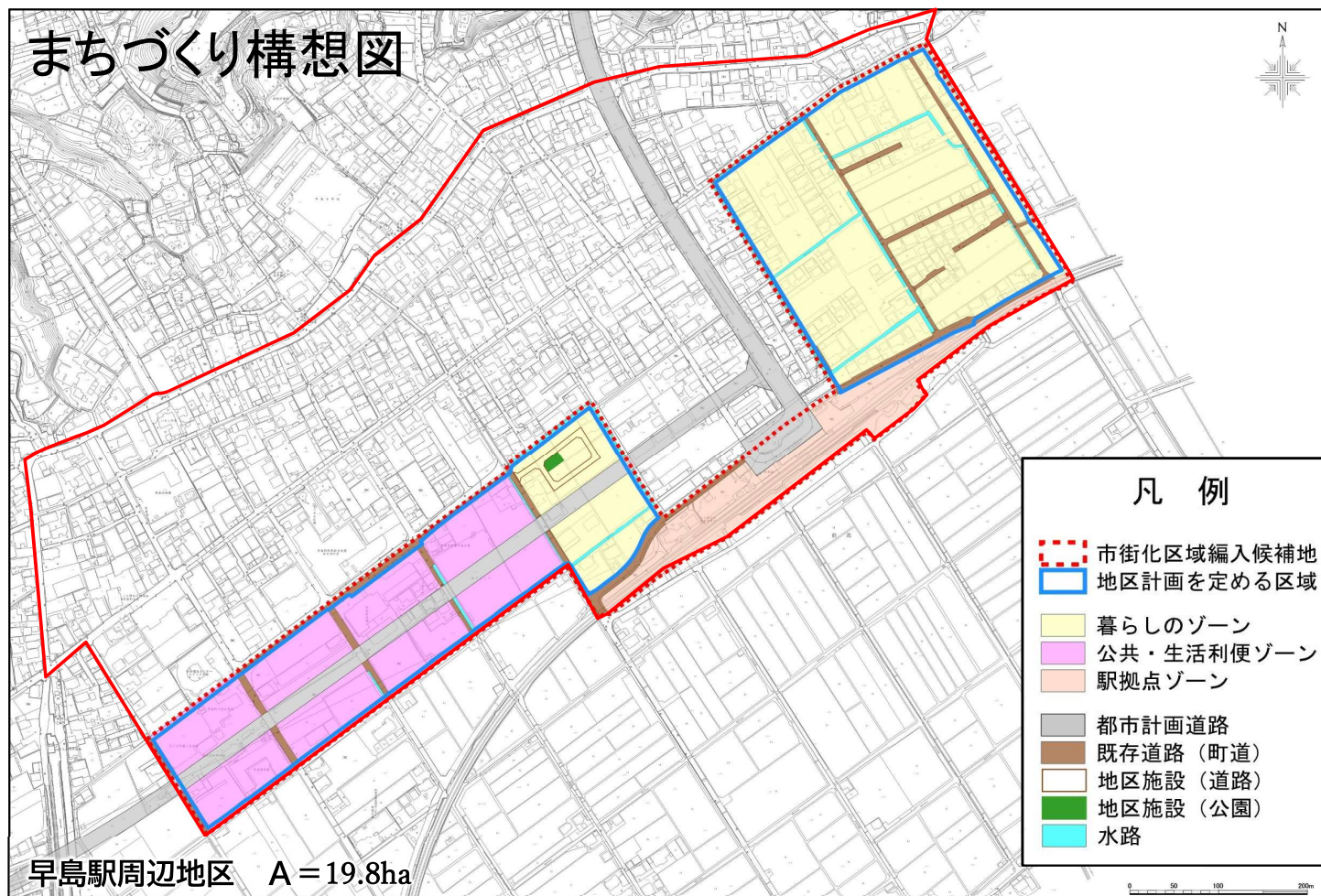
当初:25m

変更:18mと15m



編入候補地内の土地利用計画案を策定

- ・都市計画道路の一部廃止(R4.2)に伴いゾーニングを検討
- ・編入候補地それぞれの現状、課題を踏まえ、まちづくり構想案を住民に提示



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

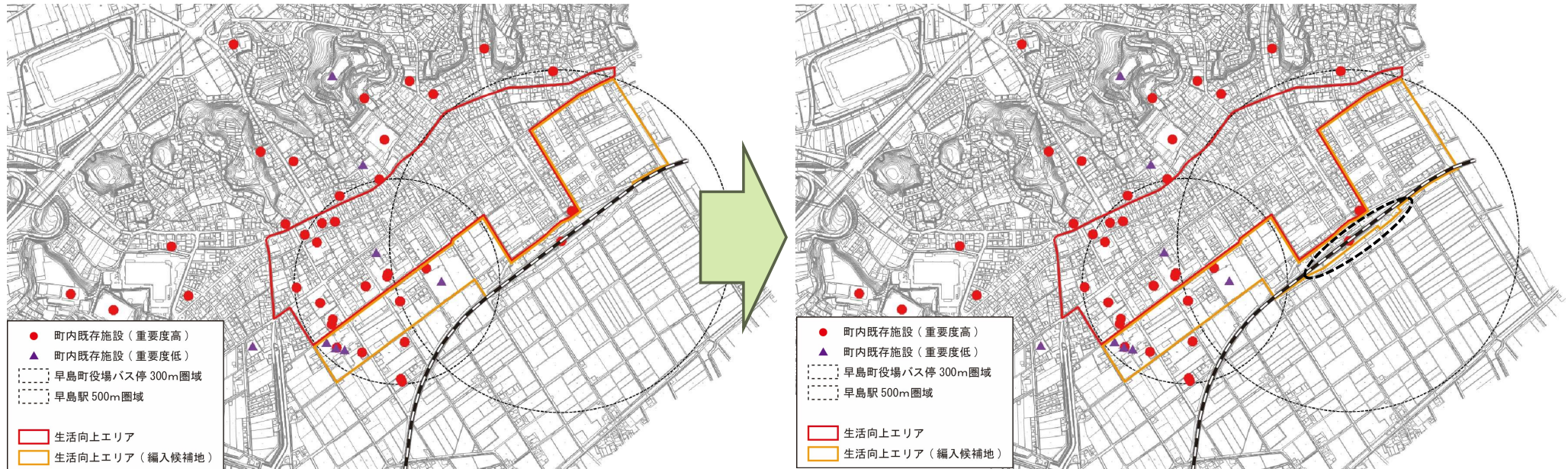
生活向上エリア

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】

- ・近年の頻発激甚化する大雨については、流域治水の考え方に基づき、浸水リスクの軽減に努めることとします。

早島駅拠点整備事業の事業化

・令和6年4月事業化～工事着手～令和7年度末完成予定



整備施設

- ・新駅舎、南駅舎(バリアフリー施設含む)
- ・交流施設
- ・展望スペース
- ・待合コーナー
- ・駐車場、駐輪場

整備施設が決定し、区域が明確になったため生活向上エリア(編入候補地)を修正。

3.誘導施策の取組み

誘導施策の取組み

都市構造再編計画P.89～P.90

空き家利活用支援事業【居住を誘導する施策】【都市機能を誘導する施策】

空き家の改修、家財管理に要する経費の一部を補助し、定住人口の維持・増加を図る。空き家の売買、賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けて登録した空き家情報を公表し、空き家の有効活用を通じて移住及び定住の促進による地域の活性化を図る。

結婚定住奨励事業【居住を誘導する施策】【都市機能を誘導する施策】

若い世代の増加・定住、出産による年少人口の増加により活力ある地域を形成するため、暮らしのエリア内において夫婦の受け入れを図る。

50戸連たん制度の廃止【居住を誘導する施策】【都市機能を誘導する施策】

コンパクト化の推進のため、市街化調整区域での開発を押さえることにより、暮らしのエリアへの誘導を図る。

コミュニティバスの利便性向上【居住を誘導する施策】【都市機能を誘導する施策】

暮らしのエリアの各所から、中心的な拠点となる早島駅や役場のある生活向上エリアへのアクセス性の向上を図ることにより、暮らしのエリアの生活利便性の維持・向上を図る。

歩行者空間の整備【居住を誘導する施策】【都市機能を誘導する施策】

生活利便施設が集積する生活向上エリアを中心に、安全に歩いて暮らせる利便性の高い街の形成を図る。

商業施設誘導支援(税制優遇)【都市機能を誘導する施策】

町内(特に生活向上エリア)で多いとは言えない商業施設(小売店や飲食店)の誘導。

良好な住環境に誘導する地区計画の策定【都市機能を誘導する施策】

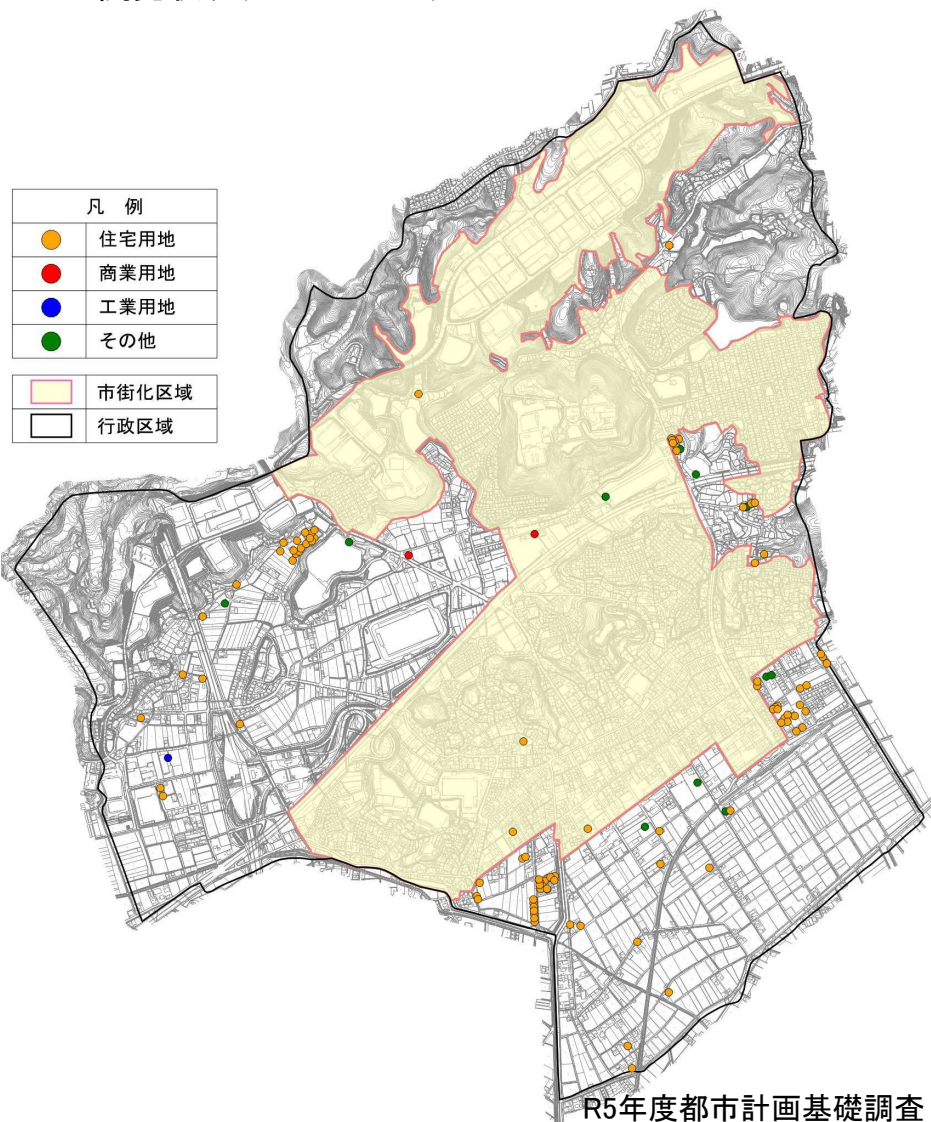
生活向上エリアでの整然とした街並みの形成

誘導施策の取組みの現状

50戸連たん制度の廃止(R6.3)

都市構造再編計画P.89 2-①

開発状況(H29.4～R5.3)



早島町における50戸連たん制度を活用した開発の推移

H25年度	11件
H26年度	16件
H27年度	10件
H28年度	12件
H29年度	10件
H30年度	17件
R1年度	7件
R2年度	22件
R3年度	15件
R4年度	11件

・市街化区域内の住宅用地としての開発は過去5年間で、

4件 約7,400m²

・市街化調整区域内の住宅用地としての開発(50戸連たん)は過去5年間で、

72件 約21,000m²

➡ 市街化調整区域で開発が進行

72件

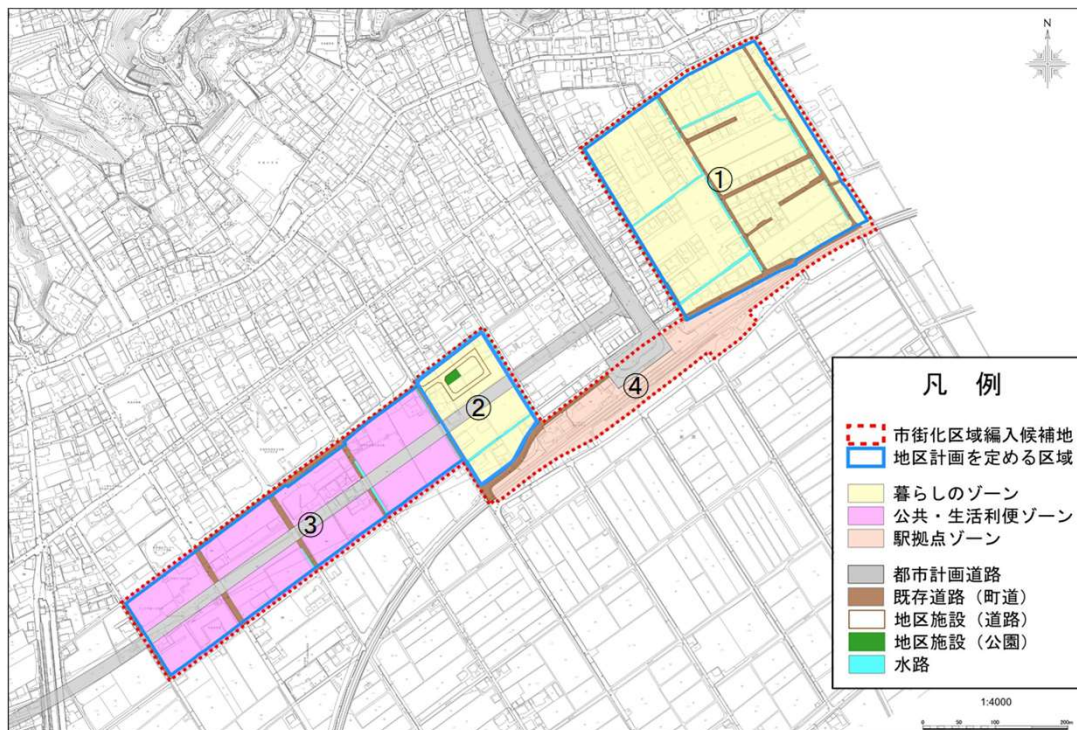
※R5は1年間で36件の申請あり

誘導施策の取組みの現状

良好な住環境に誘導する地区計画の策定

都市構造再編計画P.90 4-③

・生活向上エリアでの整然とした街並みの形成



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(都市構造再編計画P. 69) 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駅西地区 (前潟地区)	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 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	—

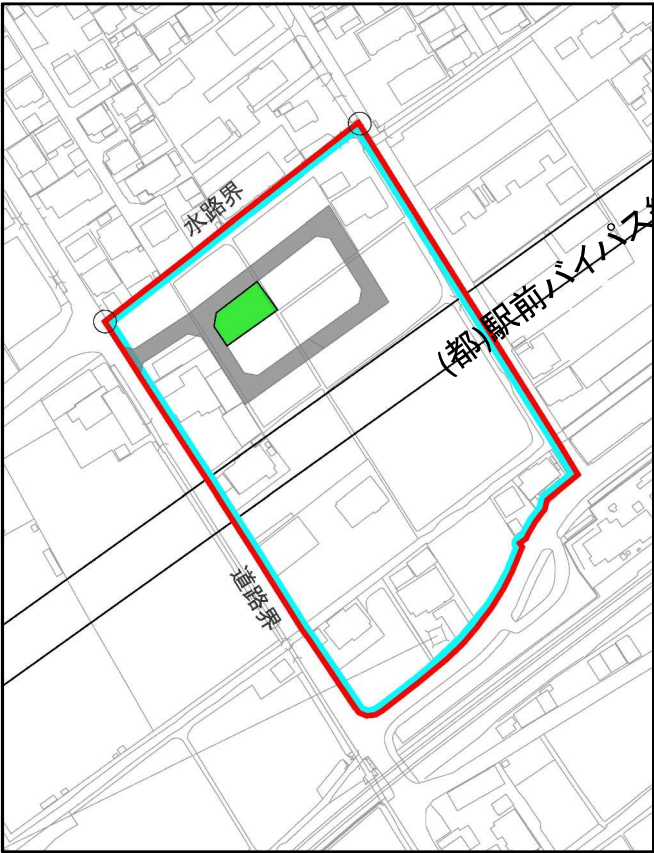
※地区計画ではこの他に良好なまちなみを形成するため、敷地面積の最低限度、垣・柵の構造等を規定

・地区計画(まちづくりのルール)について、現状と課題を踏まえ、地権者の意見を聞きながら案を策定(R5.10.27地区全体説明会、R6.4.20駅東地区説明会、R6.6役場周辺個別説明)

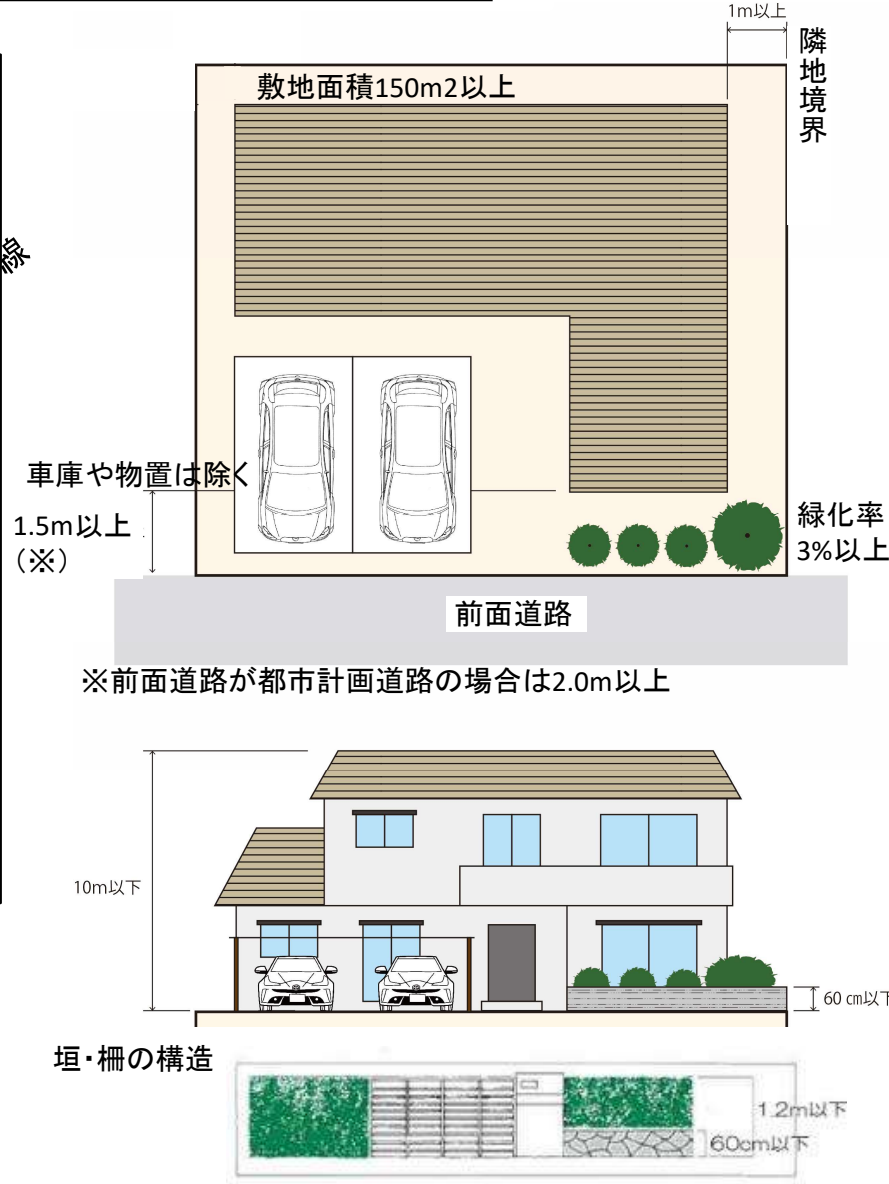
・地権者の同意の得られた「②前潟地区」について、先行して地区計画を策定(R6.3決定)

誘導施策の取組みの現状

前潟地区地区計画(R6.3決定)の概要



凡 例			
地区計画区域			約2.0ha
地区整備計画	地区整備計画区域		約2.0ha
	地区施設	道路	約210m
		公園	約270㎡



地区計画の目標

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。

土地利用の方針

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。

地区整備計画

- ・敷地面積の最低限度
- ・建築物の高さの制限
- ・壁面後退
- ・垣・柵の構造
- ・緑化率

4.立地適正化計画について

○早島町都市構造再編計画と立地適正化計画との相違点

- ・市街化調整区域に誘導区域を設定
- ・届出制度※なし

※市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度

届出対象は3戸以上の住宅の建築目的の開発行為や住宅を新築しようとする場合など

○立地適正化計画制度の変遷

■制度変更履歴

時 期	変更事項	概 要
平成26年8月	立地適正化計画制度の創設	都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画制度を創設
平成30年7月	都市のスポンジ化対策関連制度の創設	都市再生特別措置法の改正により、都市のスポンジ化対策として以下の制度を創設 ・低未利用土地権利設定等促進計画 ・立地誘導促進施設協定 ・誘導施設の休廃止届出
令和2年9月	防災指針の創設	都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に定める事項として防災指針を追加
令和3年10月	居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外	都市再生特別措置法の改正により、災害レッドゾーンについては原則として居住誘導区域から除外

立地適正化計画の手引き【基本編】より抜粋（R6.4）

○立地適正化計画についての最近の動向

- ・都市再生特別措置法の改正（立地適正化計画制度の開始）以降、コンパクトシティへの理解等が進み、全国的に作成が進んでいる。
 - 747都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。（R6.3.31時点）
 - このうち、568都市が計画を作成・公表
- ・コンパクトシティ（集約型都市構造）の実現に向けた取組
 - 居住誘導、都市機能誘導のための市町村独自の支援制度を国のHPで紹介。
- ・制度創設10年が過ぎようとしており、国においてR5.12より「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」を立ち上げ議論が進められている。

○立地適正化計画作成により受けられる支援制度（主なもの）

都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行う

宅地耐震化推進事業

大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について支援。
立地適正化計画における防災指針に即して行われる事業について、対策工事等の国費率を嵩上げ。

フラット35地域連携型（金融支援）

居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の建設・購入に対し、住宅ローン（フラット35）の金利引下げ（当初5年間、0.25%引下げ）

5. 今後の予定について

立地適正化計画策定に向けた今後の予定

▼ 都市再生協議会（予定）

