

令和5年度

第1回 早島町都市計画審議会

早島町建設農林課

第1号議案

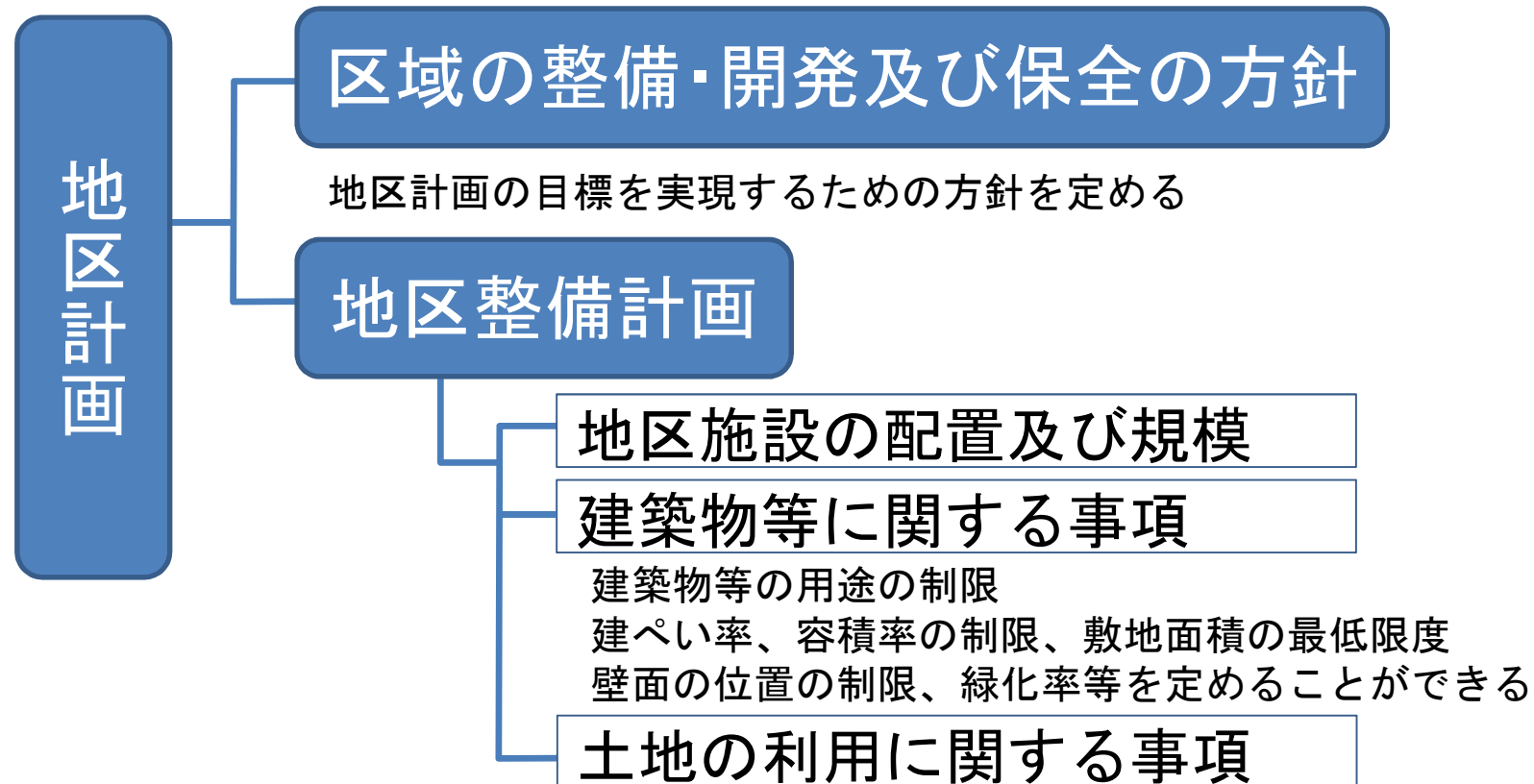
岡山県南広域都市計画 地区計画の決定について (早島町決定)

前潟地区 地区計画

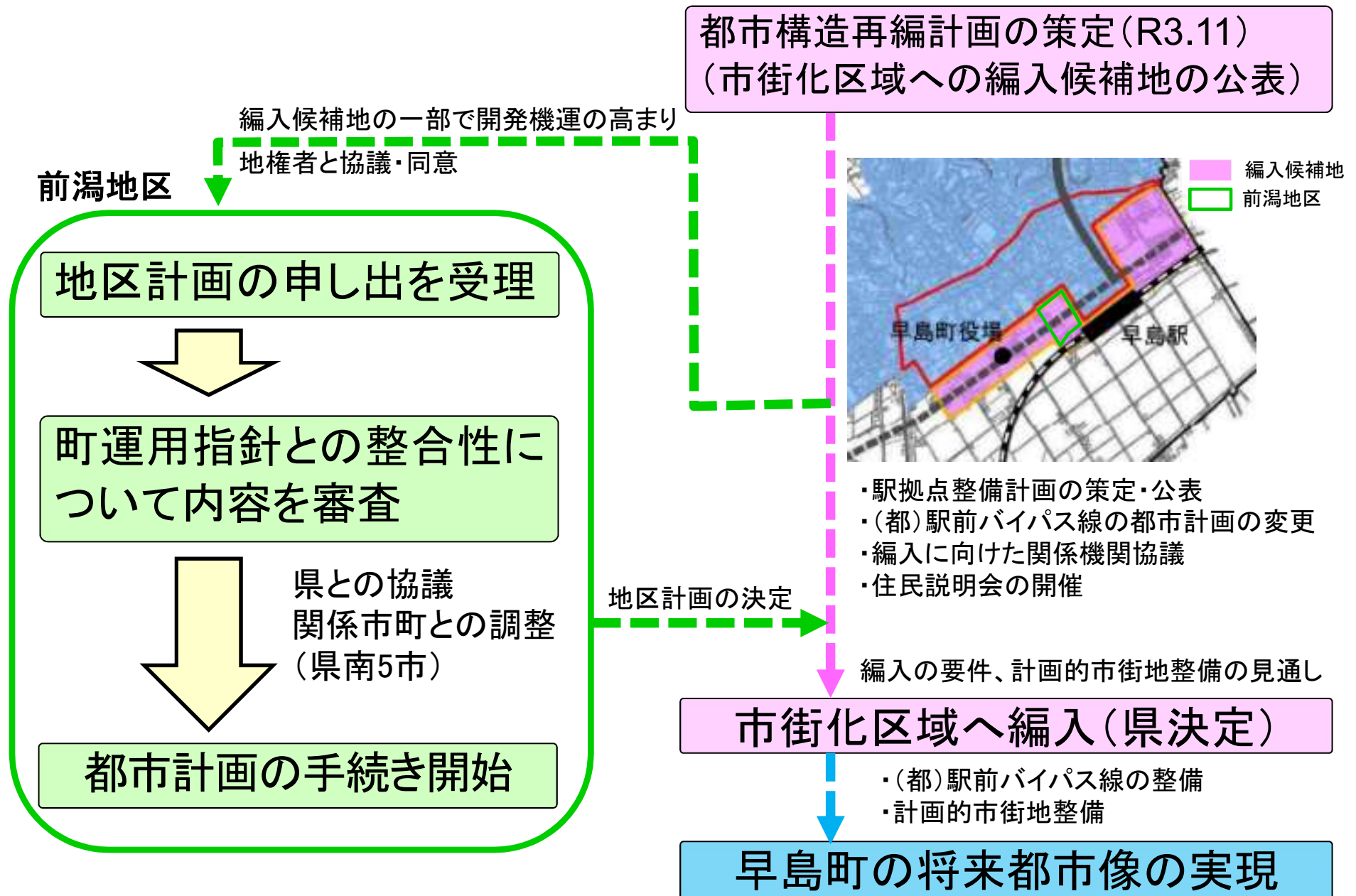
1. 地区計画とは

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



2. 前潟地区 地区計画策定の経緯



3. 前潟地区 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)

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

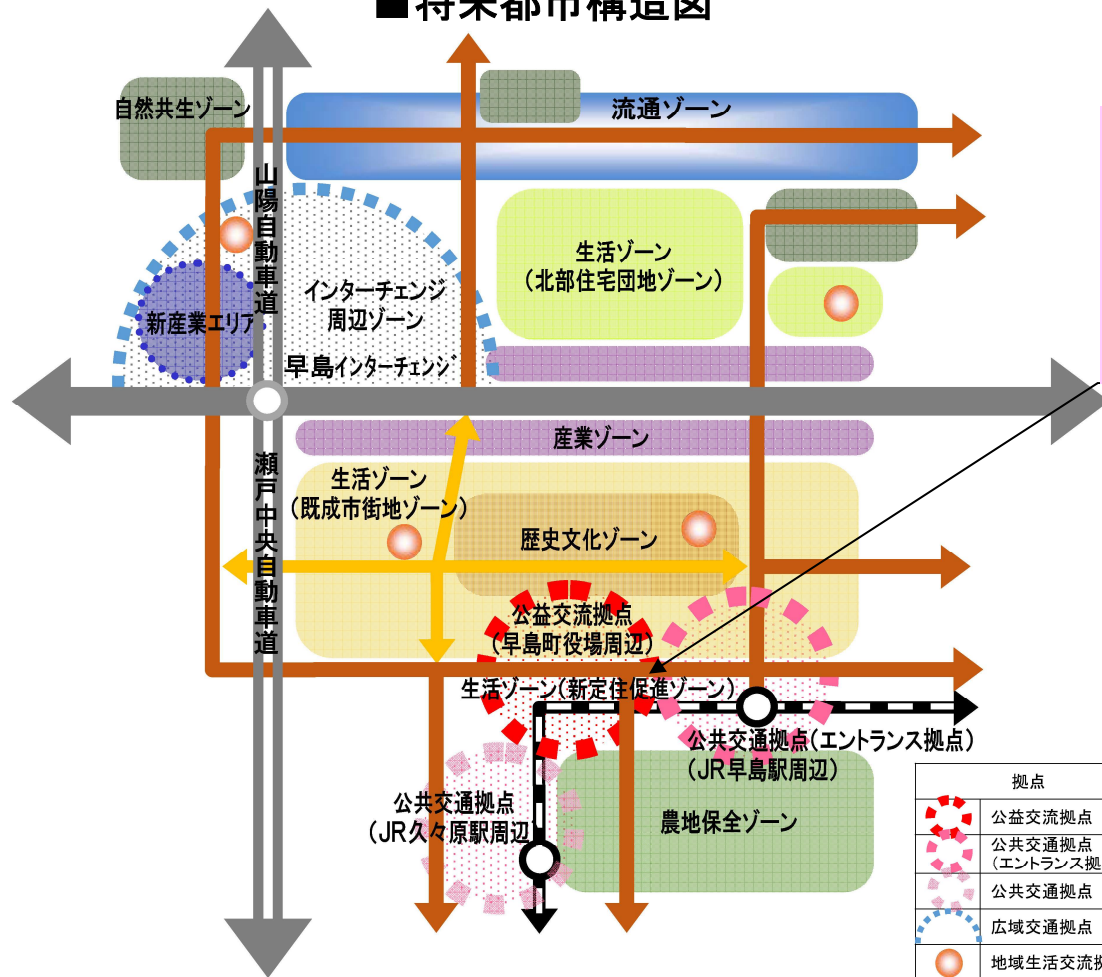
区域の整備・開発及び保全の方針

地区整備計画

3-1. 上位計画の位置付け

早島町都市計画マスタープラン

■ 将来都市構造図



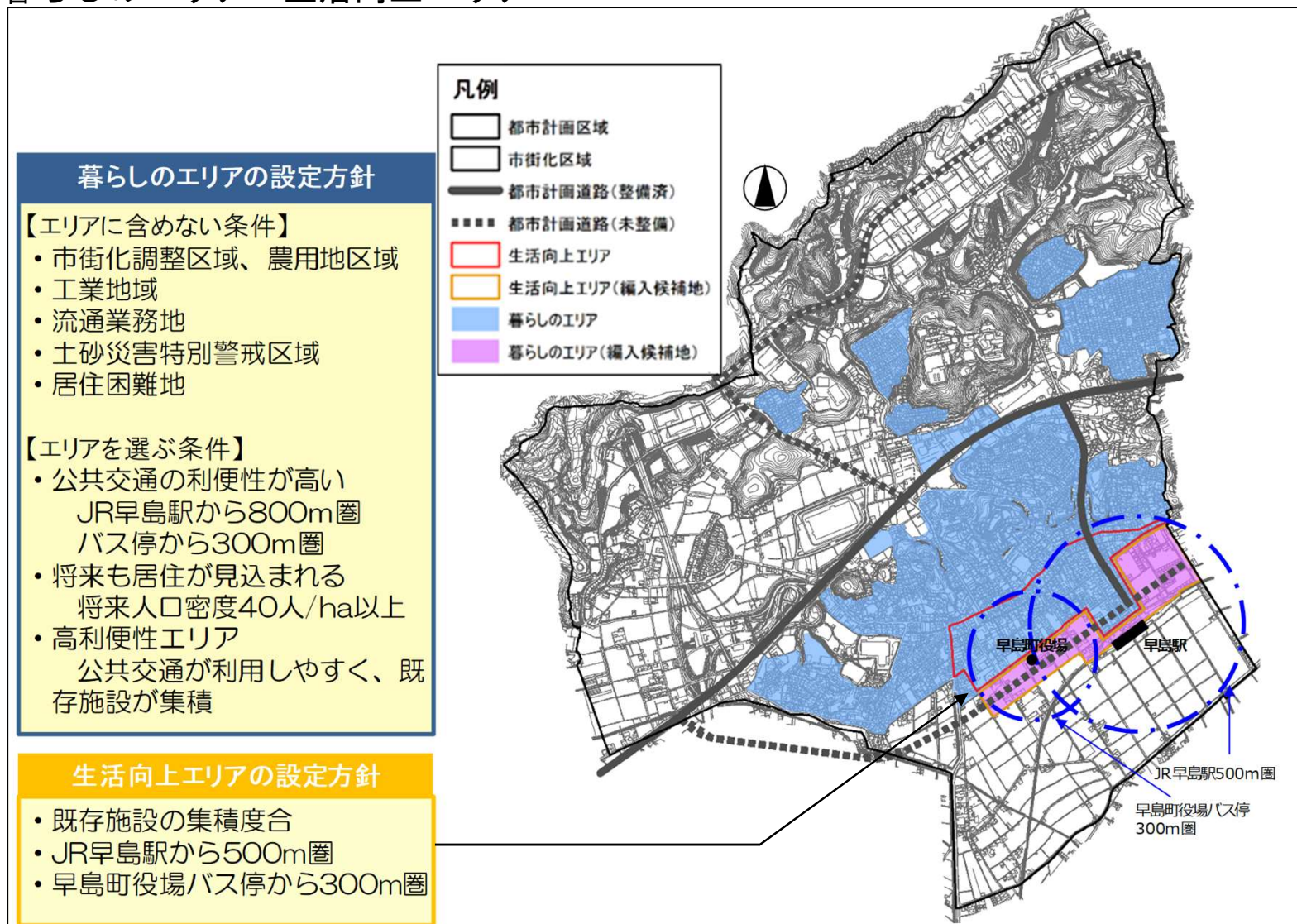
駅周辺の市街化編入候補地は、公益交流拠点、公共交通拠点であり、ゾーンとしては、新定住促進ゾーンに位置付けられている。

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		

3-1. 上位計画の位置付け

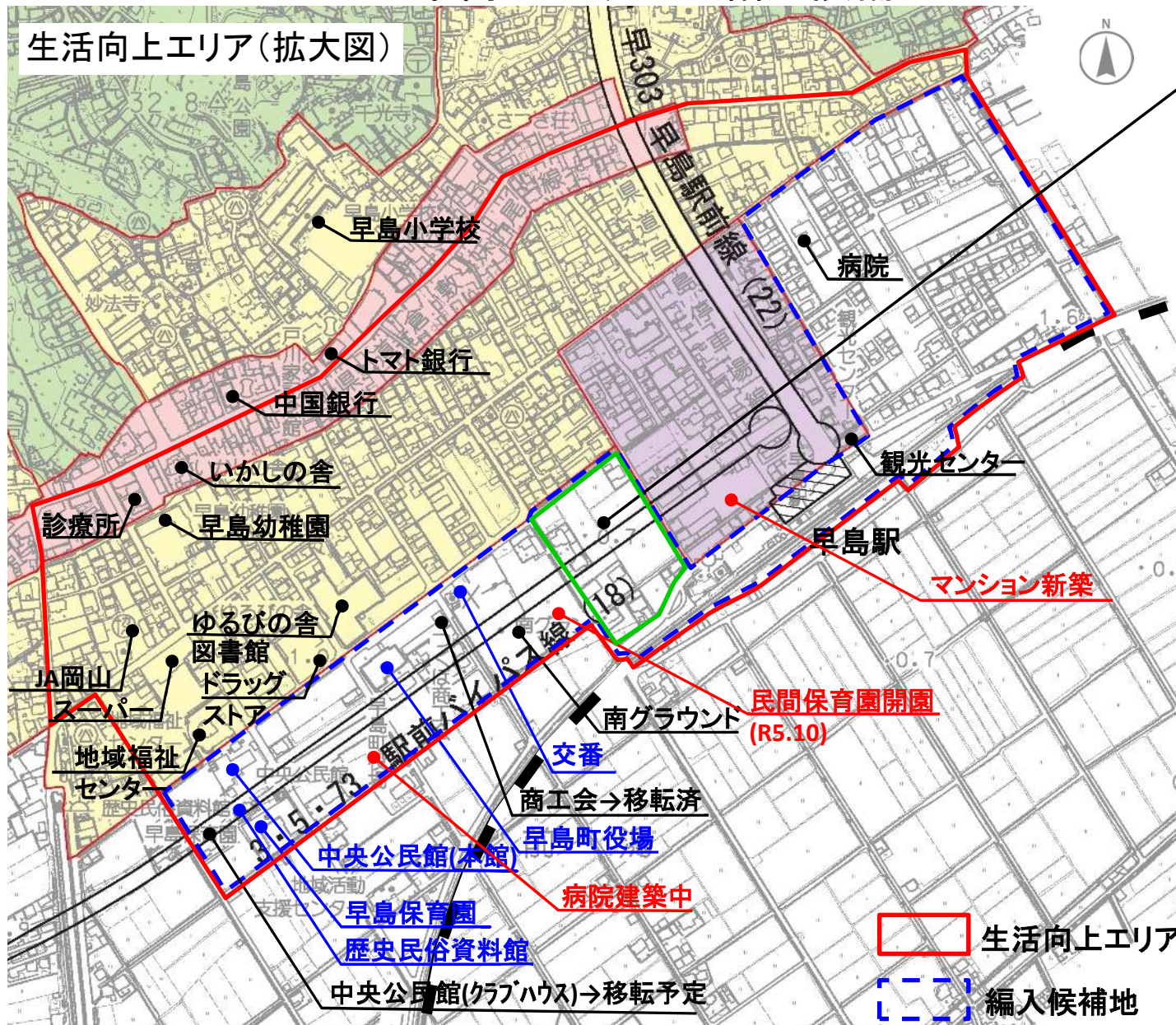
早島町都市構造再編計画

暮らしのエリア・生活向上エリア



3-2. 区域の位置

市街化区域への編入候補地



前潟地区計画

区域の状況

- ・ 早島駅から半径300m圏内
- ・ 都市計画道路が横断
- ・ 第一種住居地域と準工業地域に隣接

周辺の状況

- ・ 公共施設が集積
- ・ マンションが新築
- ・ 保育園が開園
- ・ 病院が建築中
- ▶ 都市的ポテンシャル高

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

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。

地区施設の整備の方針

○道路

都市計画道路の計画に配慮して適切な位置に配置

○公園

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

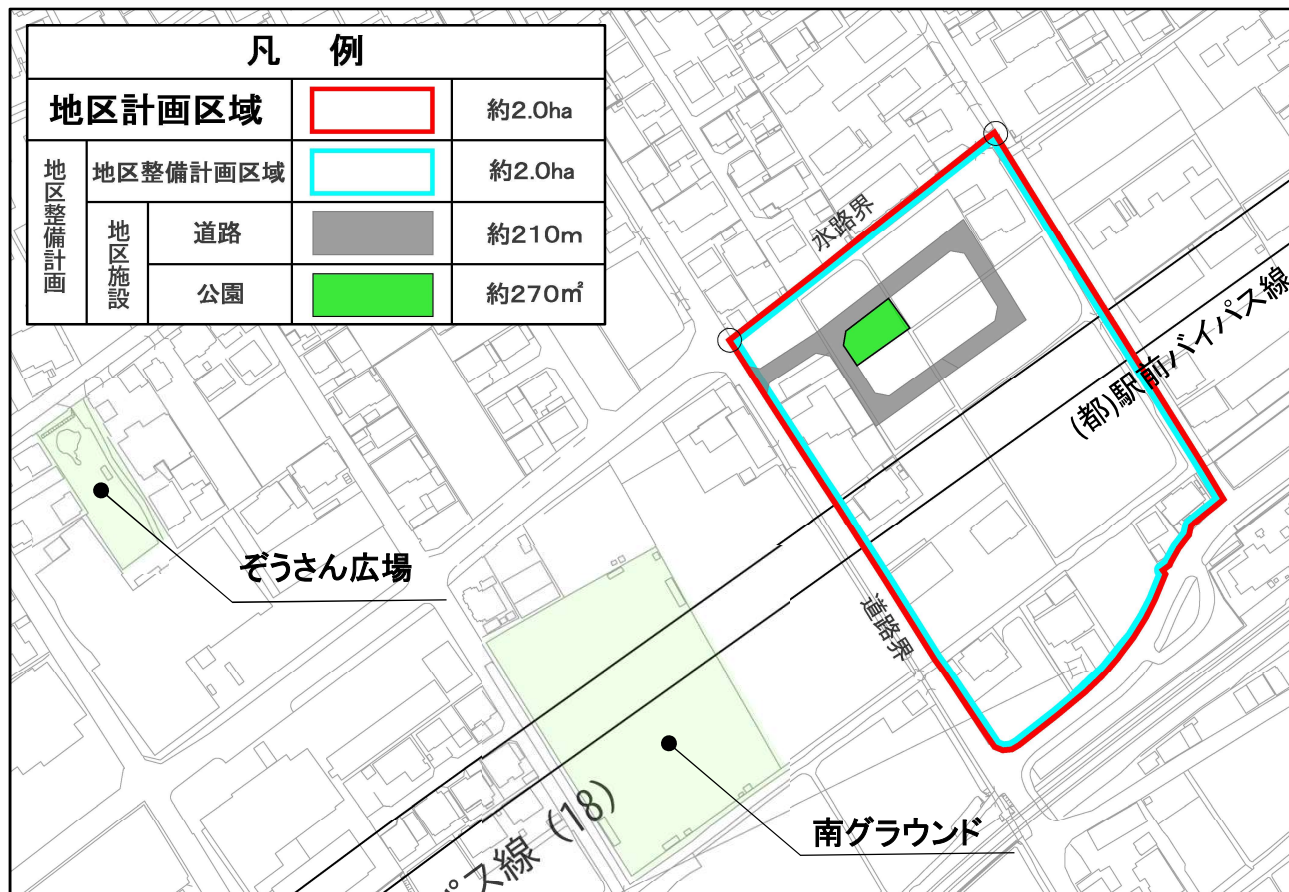
建築物等の整備の方針

地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を設定

※地区計画の決定案の建築物等の整備の方針1)～3)に記載

3-3. 地区計画の内容

地区整備計画

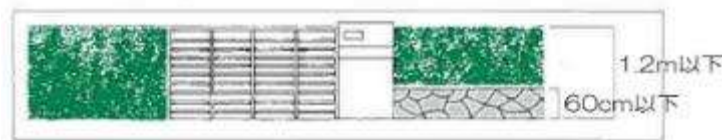
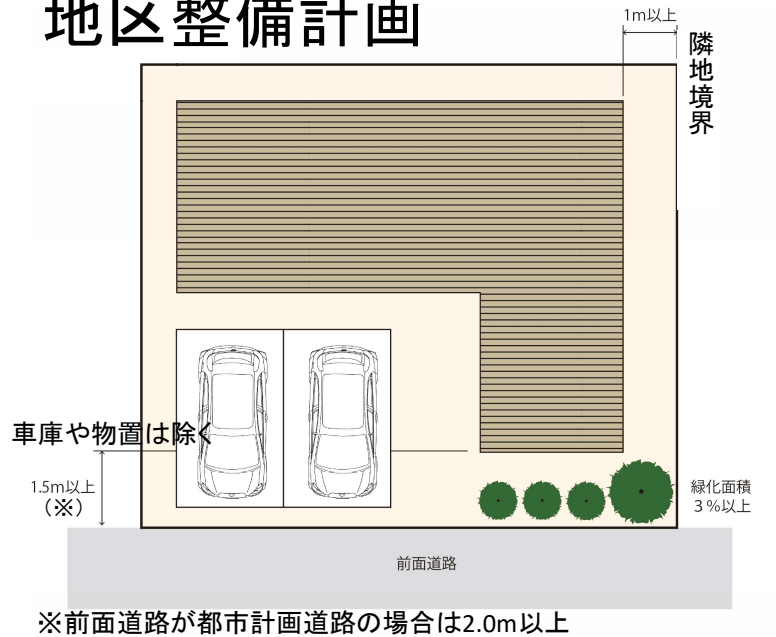


地区施設の配置及び規模

- 道路(幅員6.0m、延長約210m)
 - (都)駅前バイパス線の計画に配慮
- 公園(約270m²)
 - 近隣に南グラウンドやぞうさん広場があり、憩いの場としての施設は充実
 - 居住者の居住環境の向上に資するよう適切な規模を配置

3-3. 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2.0ha
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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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㎡
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。
建築物の高さの制限	10m
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%

戸建て住宅、兼用住宅、診療所、店舗(500㎡未満) 上記以外の建築は不可

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以下のレンガ積み等

土地利用に関する事項

地区施設として定めた道路は透水性舗装等とする

4. 都市計画決定手続き

令和5年11月2日～16日

原案の公告及び縦覧

縦覧者1名、意見書なし

令和5年12月1日

公聴会 (意見書の提出がなかったため中止)

案の作成

令和5年12月14日～28日

案の公告及び縦覧

縦覧者0名、意見書なし

令和6年2月22日

町都市計画審議会

令和6年2月下旬

県知事と協議

令和6年3月

都市計画の決定