

令和7年度

第1回 早島町都市計画審議会

役場周辺地区 地区計画

早島町都市整備部建設課

第3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)

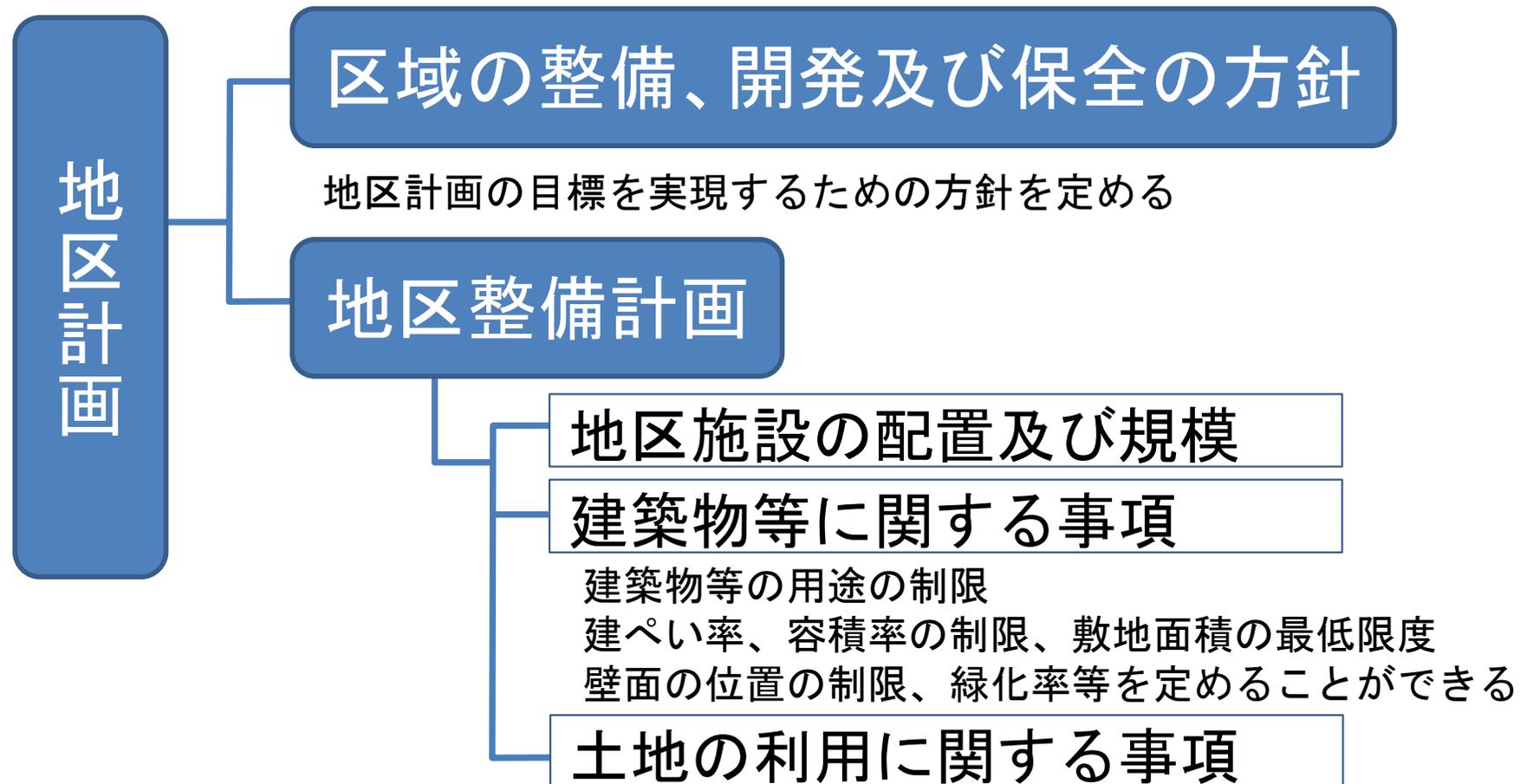
役場周辺地区 地区計画

令和8年1月30日(金)
早島町役場3階全員協議会室

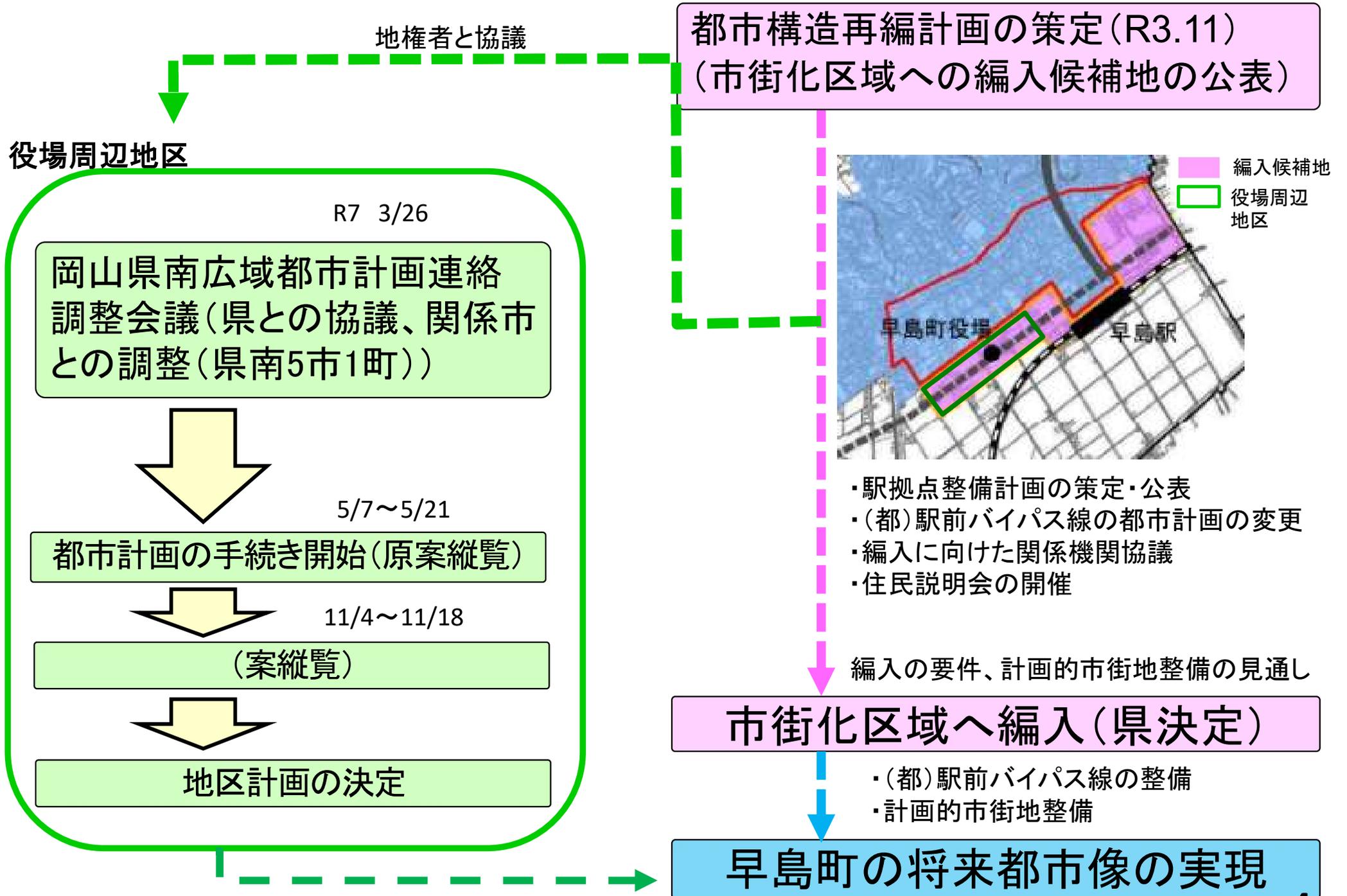
1. 地区計画とは

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. 役場周辺地区 地区計画策定の経緯



3. 役場周辺地区 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

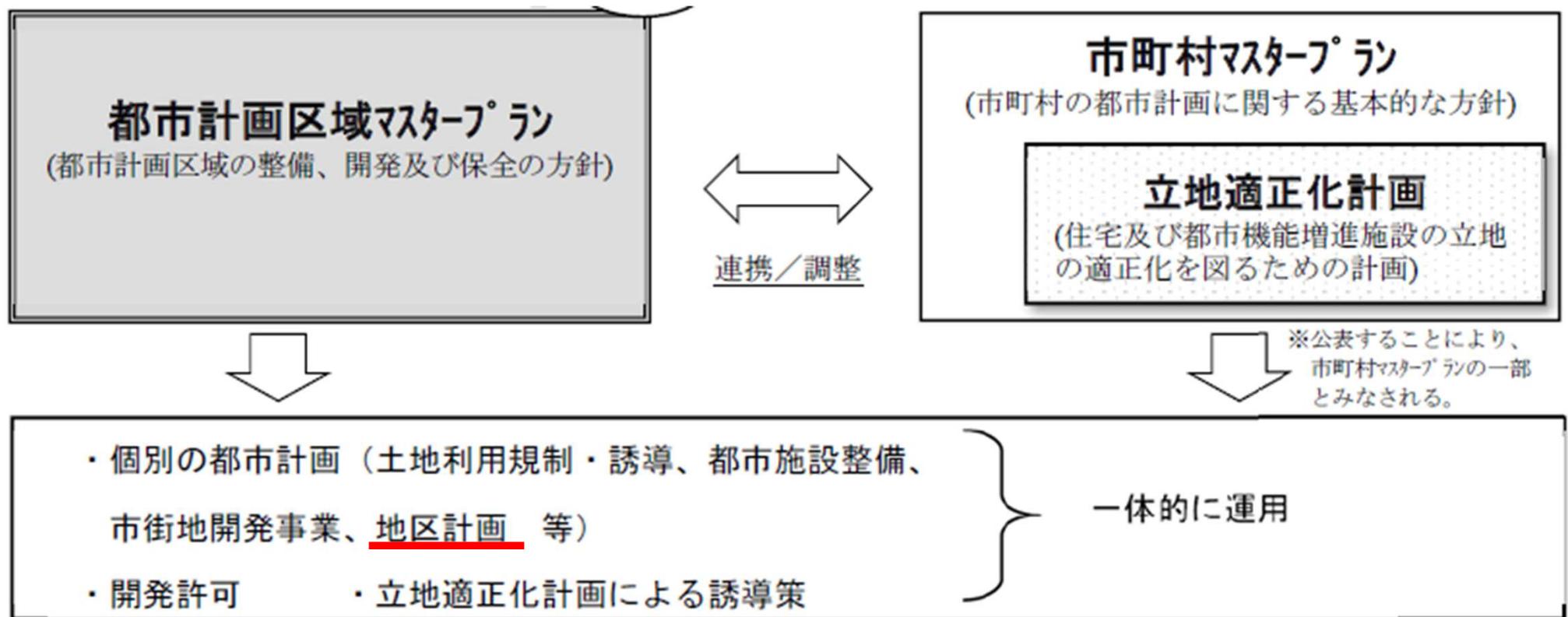
3-3. 地区計画の内容

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



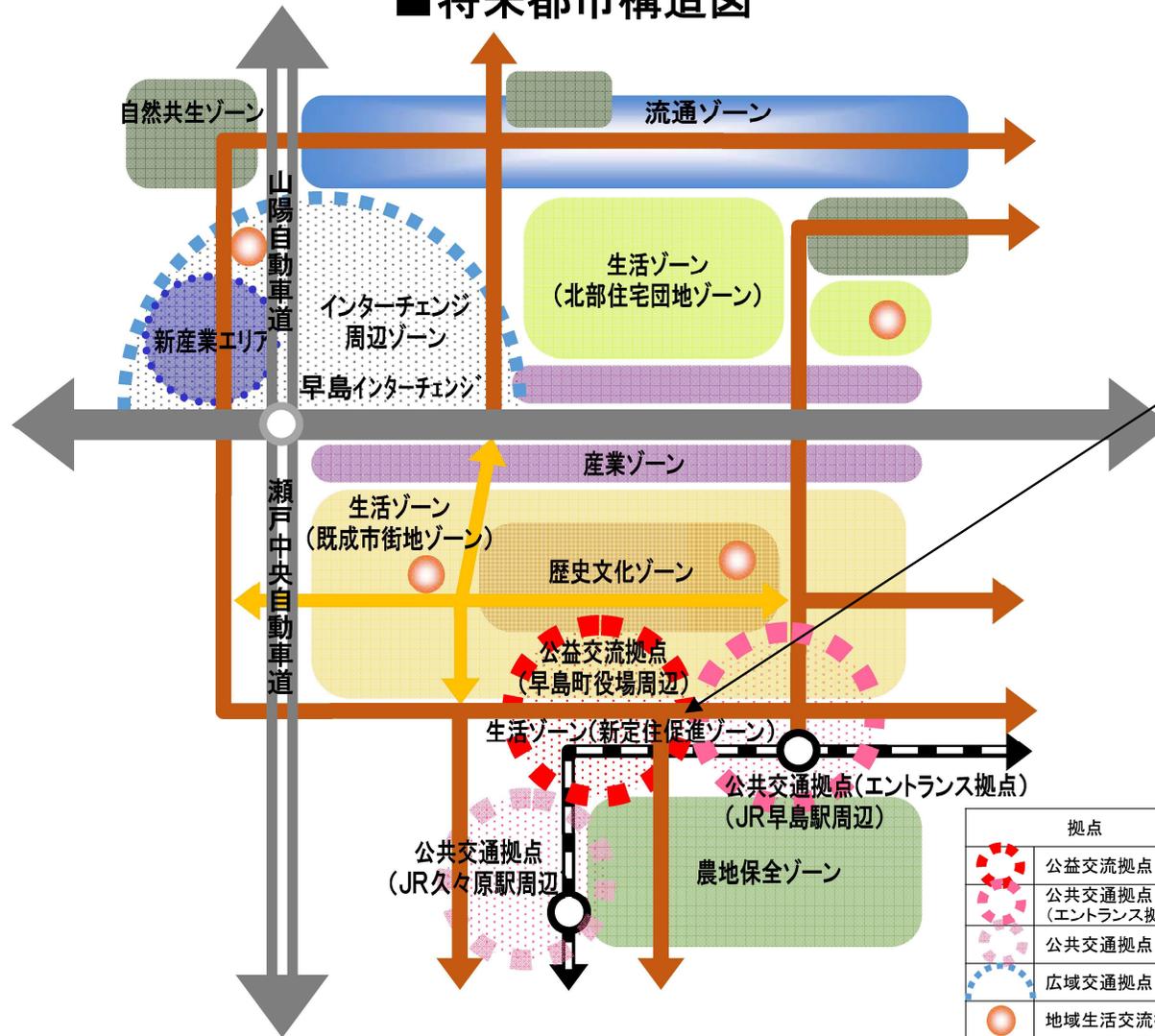
市街化調整区域の土地利用の方針

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



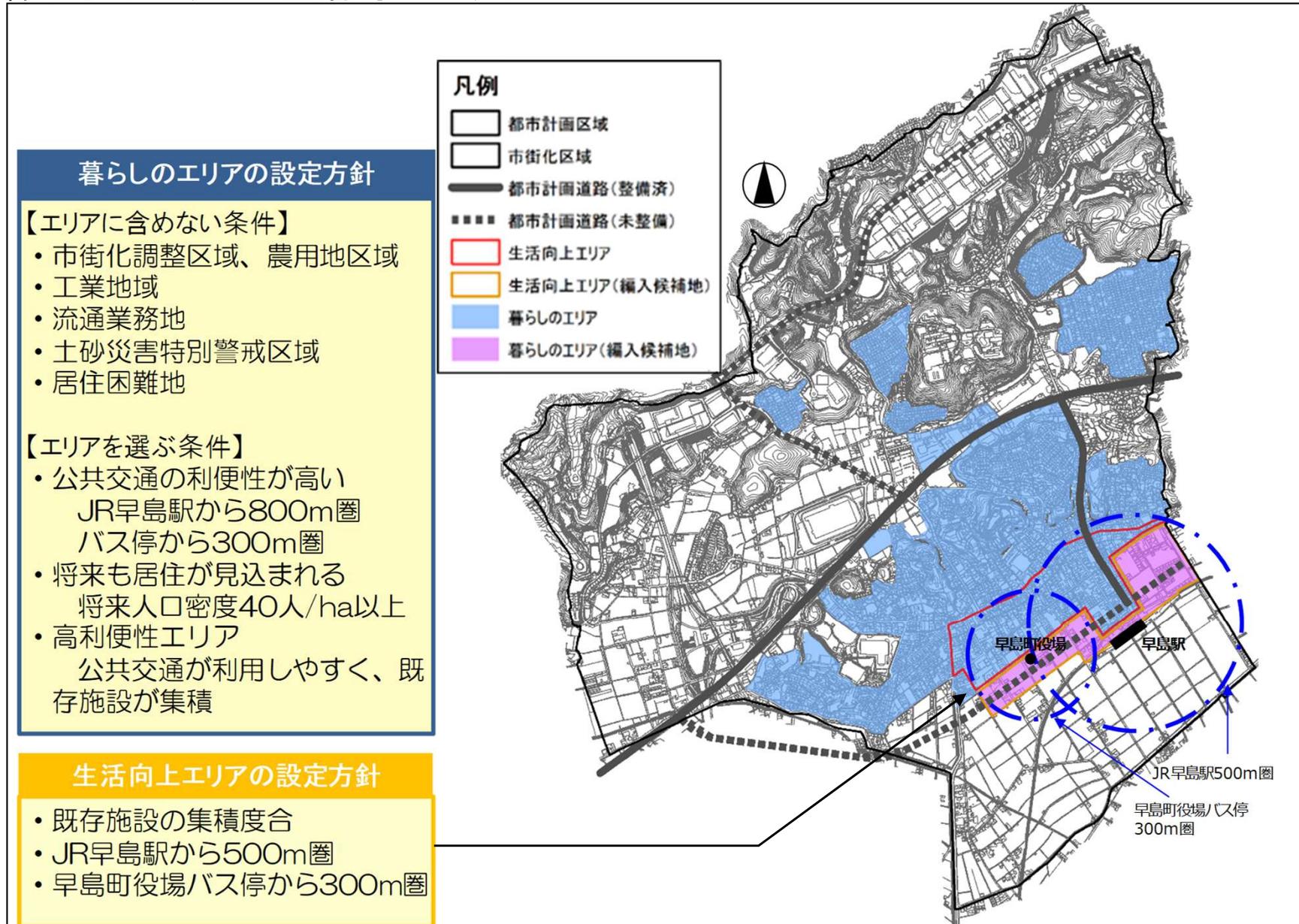
駅周辺の市街化編入候補地は、公益交流拠点、公共交通拠点であり、ゾーンとしては、新定住促進ゾーンに位置付けられている。

拠点	ゾーン	軸
<ul style="list-style-type: none"> 公益交流拠点 公共交通拠点 (エントランス拠点) 公共交通拠点 広域交通拠点 地域生活交流拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 生活ゾーン 北部住宅団地ゾーン 既成市街地ゾーン 新定住促進ゾーン 流通ゾーン 産業(流通・商業)ゾーン 歴史文化ゾーン 自然共生ゾーン 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 	<ul style="list-style-type: none"> 広域都市連携軸 <ul style="list-style-type: none"> 鉄道 高速道路 広域幹線道路 都市圏連携軸 <ul style="list-style-type: none"> 都市幹線道路 地域間連携軸 <ul style="list-style-type: none"> 地域幹線道路

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



3-5. 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

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、これらの機能を維持し、早島町都市構造再編計画において位置付けている施設の誘導を図るとともに、浸水リスクの軽減に努めつつ、都市計画道路の沿道にふさわしい利便性の高い市街地の形成を図る。

土地利用の方針

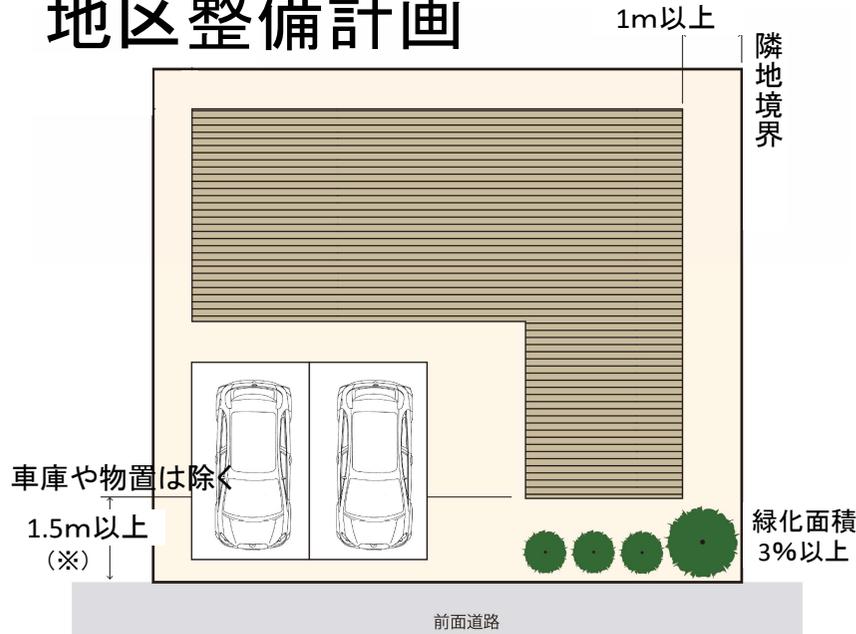
既に立地している公共公益施設を維持し、都市計画道路の沿道にふさわしい利便性の高い施設の誘導を図る。また、本地区の北側及び東側に形成されている住宅地との連続性にも配慮し、良好な居住空間の創出に努める。

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、良好な町並み景観を形成する。

3-3. 地区計画の内容

地区整備計画



※前面道路が都市計画道路の場合は2.0m以上



建築物等に関する事項

地区の面積	約6.3ha
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
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。
建築物等の高さの最高限度	15m ただし、早島町役場庁舎についてはこの限りではない。
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。
建築物の緑化率の最低限度	3%

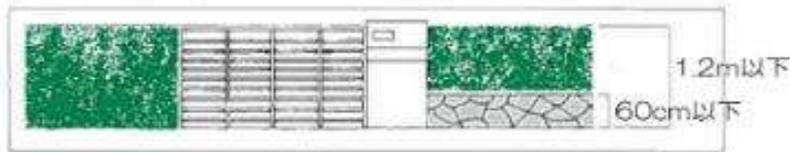
左イメージ図参照

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: 役場等公共施設の駐車場整備において、透水性舗装等を用いる。



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6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3名、意見書1名

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

○案縦覧の意見と本町の考え方

番号	意見の内容	本町の考え方
1	<p>早島町南部は町の中心となる役場に加え、早島駅、医院、マルナカ、ザグザグ等のお店が存在していて、歩いて暮らせる町づくりを形成するには、とても適した地域である。しかしながら、住宅地だけではなく、食料品やお薬のお店以外のお店(例えば、飲食できるお店等)があると良いなと誰もが思っていることである。役場周辺地区は食料品や薬のお店以外のお店を誘導しやすいように、この地域は「近隣商業地域」とするべきである。</p>	<p>本町では、「早島町都市計画マスタープラン」や、立地適正化計画に準ずる「早島町都市構造再編計画」などの方針に従って、計画的にまちづくりを進めています。</p> <p>早島町都市構造再編計画は、パブリックコメント、有識者への意見聴取等を経て策定しており、同計画において、市街化区域への編入候補地を、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」、<u>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」に位置付け、居住者の日常生活の利便性を向上させる程度の商業施設として、延べ面積1,500㎡未満の小売店、飲食店を誘導しようと考えているため、第二種中高層住居専用地域を指定することとしています。</u></p>