

令和7年度

第1回 早島町都市計画審議会

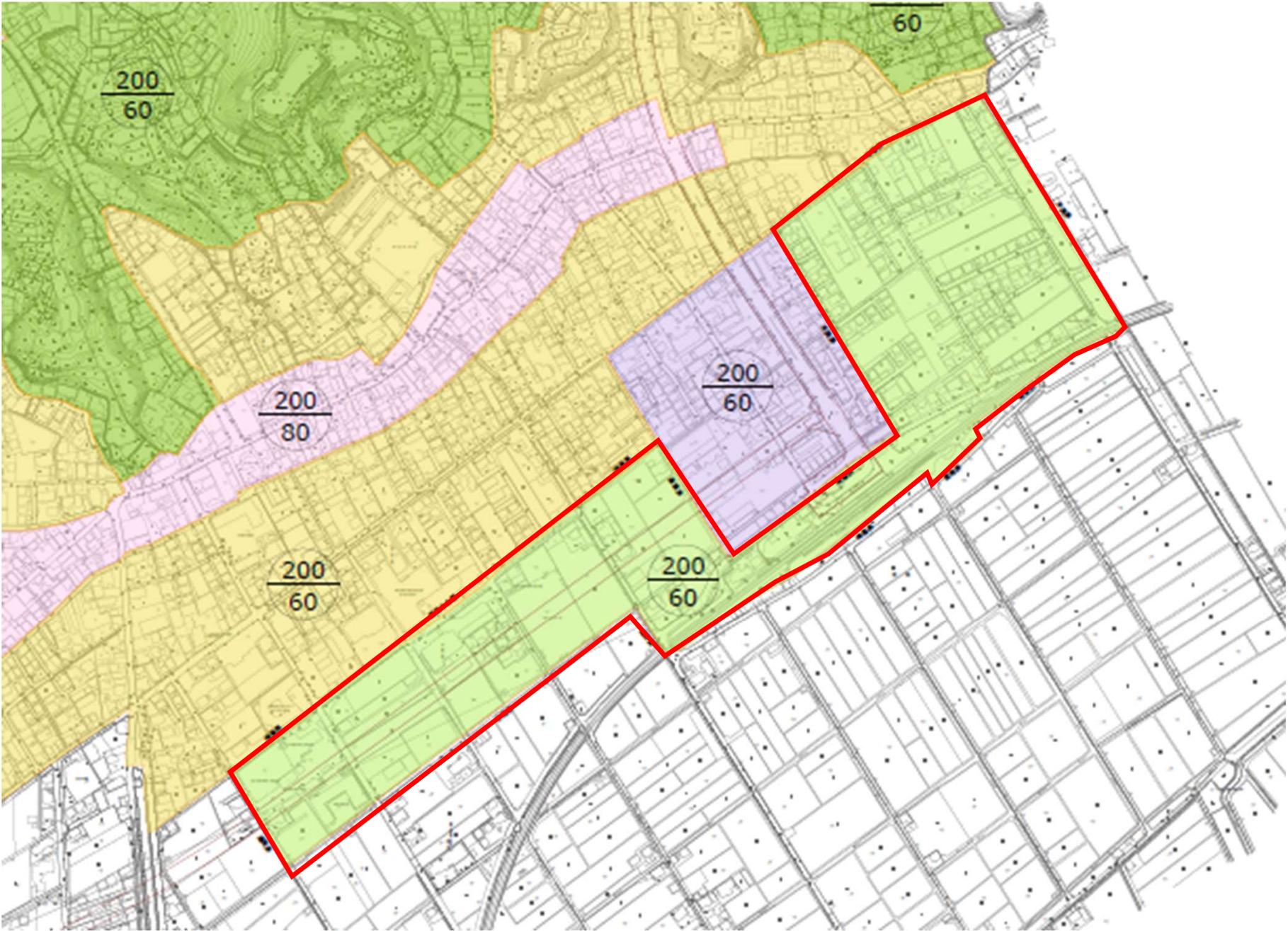
用途地域

早島町都市整備部建設課

第1号議案

岡山県南広域都市計画 用途地域の変更について (早島町決定)

令和8年1月30日(金)
早島町役場3階全員協議会室



○これまでの取り組み

①都市計画マスタープラン(H28.3)

役場周辺を「公益交流拠点」に、早島駅周辺を「公共交通拠点」に位置付け、拠点形成に取り組むとともに、新定住促進ゾーンとして、新たな定住の場づくりに取り組んでいく。

②都市構造再編計画の策定(R3.11)

駅周辺を核とし、コンパクトプラスネットワークのまちを目指す。

➤駅及び役場周辺を市街化区域への編入候補地として公表

③(都)駅前バイパス線の都市計画の変更(R4.2)

市街化にあたっての骨格となる都市計画道路について事業化を見据え再度検証を実施。

➤駅東エリアを廃止、幅員を25mから18mと15mに減じるよう都市計画を変更

④住民説明会(R5.10)

➤編入候補地の地権者に編入、地区計画の制度概要を説明、意見聴取(欠席者含む)

⑤地区計画の決定(R6. 3)

編入候補地内の一部エリアにおいて開発事業者から条例に基づく申し出があり、手続きを開始。

➤R6.2.22の早島町都市計画審議会の議を経て都市計画決定

⑥早島駅拠点整備事業の事業化(R6. 4)

編入候補地内の早島駅バリアフリー化に併せて新駅舎等を含む拠点整備事業が事業化。

➤R7年度末の完成を目指し整備中

⑦地区毎の個別説明(R6. 4～現在)

➤用途地域や地区計画の規制内容について提案、意見聴取(欠席者含む)

➤議会報告、都市再生協議会での専門家意見聴取、HP等により町民へ周知、地権者へ個別説明 4

○用途地域の変更

用途地域の設定

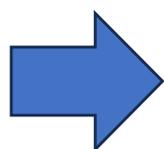
用途の混在を防ぐことを目的に住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など13種類がある。

市街化区域内に設定するもの。

➤ 早島町都市構造再編計画において、高利便性エリアに想定している今回の区域については、**第二種中高層住居専用地域**を想定し、高利便性エリアにふさわしい施設の誘導を見込む。

➤ 近隣住民の生活利便性の向上に資するため、一定規模の店舗等の立地を容認する必要がある。また早島駅を含み、町役場等の公共施設も集積しているため、事務所等の立地も想定される。

➤ 駅の東エリアは既に相当数の戸建住宅が建築されており、用途地域を設定することで既存不適格建築が発生しないような配慮も必要。



用途地域は **「第二種中高層住居専用地域」** とする。

○容積率、建蔽率の設定

- （参考）建築基準法による選択メニュー

用途地域種別	容積率	建蔽率
第一種低層住居専用地域	50、60、80、100、150、200	
第一種中高層住居専用地域		30、40、50、 <u>60</u>
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域	<u>100、150、200、300、400、 500</u>	50、60、80
近隣商業地域		60、80
準工業地域		50、60、80
工業地域	100、150、200、300、400	50、60

○容積率、建蔽率の設定

・早島町における現在の容積率、建蔽率の設定状況

用途地域種別		容積率／建蔽率
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		200／60
近隣商業地域		200／80
準工業地域		200／60
工業地域		200／60
市街化調整区域 (用途地域無指定)	個別基準指定地域	200／60
	地区計画区域	100／60、200／60
	その他地域	100／60

○容積率、建蔽率の設定

■容積率

・早島駅に近く、区域内に都市計画道路も都市計画決定されていることから、土地の有効活用が期待される。
早島町における現状の容積率および早島町都市計画マスタープランに示す、将来の都市構造、また隣接区域の容積率との連続性に配慮する。

→市街地全体を見渡し、周辺地域との連続性に配慮し、統一感のある市街地形成を誘導するため、容積率を**200%**とすることが適当と判断される。

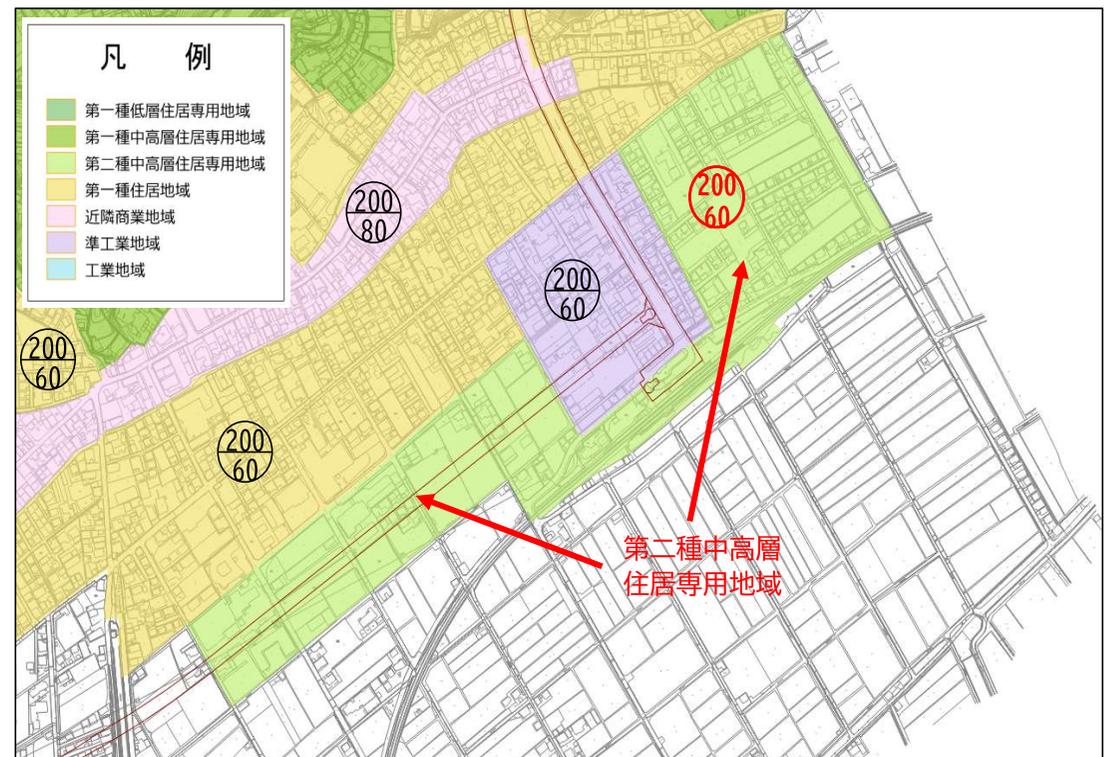
(一種住居及び準工業地域に隣接し、近隣商業地域と近接しているが、全て容積率は200%)

○容積率、建蔽率の設定

■建蔽率

・従前の建蔽率は60%で、50戸連たん制度等により相当数の住宅が立地している。

→周辺地域との連続性に配慮し、統一感のある市街地に誘導するため、建蔽率を**60%**とすることが適切と判断される。



○用途地域の変更 計画書 (案)

種 類	面 積	容 積 率	建 ぺ い 率	外 壁 の 離 度 後 退 限	建 築 物 の 最 度 敷 地 面 積 限	建 築 物 の 高 度 高 限	全 体 に 収 め る 割 合
第一種低層 住居専用地域	約18.5ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	5.4%
第一種中高層 住居専用地域	約98.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.4%
第二種中高層 住居専用地域	約19.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.8%
第一種 住居地域	約66.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.1%
近隣商業地域	約11.0ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
準工業地域	約126.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	36.7%
工業地域	約5.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
合 計	約345.0ha						100%

○経過報告

【都市計画原案の縦覧】

【縦覧期間】 令和7年5月7日（水）～5月21日（水）まで

【縦覧結果】

- ・縦覧者（窓口） 5名
- ・公述申出書 1名
- ・意見書 1名

【公聴会】

令和7年6月2日（月） 14時から開催

【都市計画案の縦覧】

【縦覧期間】 令和7年11月4日（火）～11月18日（火）まで

【縦覧結果】

- ・縦覧者（窓口） 4名
- ・意見書 1名

○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>

○これまでの経緯と今後の予定

早島町の手続き

早島町都市計画審議会（諮問）
R6.11.21

昨年度

区域区分の変更に伴う都市計画
（用途地域、地区計画）の原案を策定

法手続き（縦覧、公聴会等）

本日

早島町都市計画審議会（付議）

用途地域の変更・告示（町決定）
R 8. 3 予定

岡山県の手続き

都市計画法第15条の2第1項
に基づく都市計画の案の申出

都市計画法第15条の2第1項
市町村は、必要があると認
めるときは、都道府県に対し、
都道府県が定める都市計画の
案の内容となるべき事項を申
し出ることができる。

都市計画
（区域区分の変更）の原案を策定

法手続き（縦覧、公聴会等）

岡山県都市計画審議会（付議）**2月予定**

区域区分の変更・告示（県決定）
R 8. 3 予定