

議 案

第 1 号議案

長崎都市計画地区計画 嬉里・丸田地区計画の
決定について

(説明資料)

令和4年度第1回長与町都市計画審議会

第1号議案

長崎都市計画地区計画嬉里・丸田地区計画
の決定について

(説明資料)

令和4年12月5日(月)
長与町役場 4階全員協議会室

長与町 建設産業部 都市計画課

本日の説明の流れについて

1. 市街化調整区域における開発行為について

地区計画及び都市計画提案制度、開発計画の経緯と課題について

2. 都市計画提案制度における町の判断

嬉里・丸田地区計画の必要性・妥当性について

3. 嬉里・丸田地区計画について

地区計画の具体的な内容（区域・制限等）

4. スケジュールについて

これまでの経緯と今後の予定

市街化調整区域における開発行為について

- ・市街化調整区域は、**市街化を抑制すべき区域とされ**（都市計画法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は同法第34条各号において限定されている。
- ・なかでも、一定規模以上の開発（5ヘクタール(長崎県の指針より)）を行う場合は、同法第34条第10号により、**地区計画**を定める必要がある。

※参考

○都市計画法

（区域区分）

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。 ～ 中略 ～

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（～ 中略 ～）、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

～ 一～九号 略 ～

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

～ 十一～十四号 略 ～

市街化調整区域における開発行為について

■市街化調整区域について

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、原則として開発などの**土地利用が制限**されている

一定規模以上の住宅地などの開発を行う場合、**地区計画**の**都市計画決定**を行う必要がある

今回、土地所有者から**都市計画提案制度**により土地利用のルールである**地区計画**が提案され、町において都市計画決定の必要性・妥当性について検討を行ってきた



地区計画について



地区計画とは・・・

- ・良好な都市環境の形成を図るために必要な事柄を**市町村が都市計画決定**するもの
- ・地区の目標、将来像を示す「**地区計画の方針**」と、道路などの配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「**地区整備計画**」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区の**まちづくりのルール**を、きめ細かく定めるもの

➤ 長与町において都市計画決定している地区計画

名称	当初決定（告示）日
百合野地区計画	平成 21 年 3 月 4 日
長与ニュータウン地区計画	平成 23 年 4 月 8 日
榎の鼻地区計画	平成 23 年 7 月 20 日
長与港地区計画	平成 26 年 10 月 17 日

地区計画について



地区計画で定められるまちづくりのルール

1. 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
2. 建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など）
3. 保全すべき樹林地

➤ 地区計画の策定プロセス

- ・地区計画の案は、**市町村**が条例に基づき、土地所有者等の意見を求めて作成する
- ・地区計画の方針が策定された地区内では、土地所有者等が協定を締結して、市町村に対して地区整備計画の策定を要請することができる
- ・都市計画法や市町村の条例で定めるところにより、**地域住民等から市町村に対し、都市計画の提案や地区計画の案の申し出ができる**

都市計画提案制度について

都市計画提案制度とは

土地所有者、権利関係者、NPO法人などが、一定規模（0.5ha）以上の一体的な土地について、都市計画の決定または変更の提案をすることができる制度

平成14年 都市計画法改正により創設
平成21年 長与町 要綱制定



都市計画提案制度について

都市計画提案制度とは

土地所有者、権利関係者、NPO法人などが、一定規模（0.5ha）以上の一体的な土地について、都市計画の決定または変更の提案をすることができる制度

※参考

○都市計画法

（都市計画の決定等の提案）

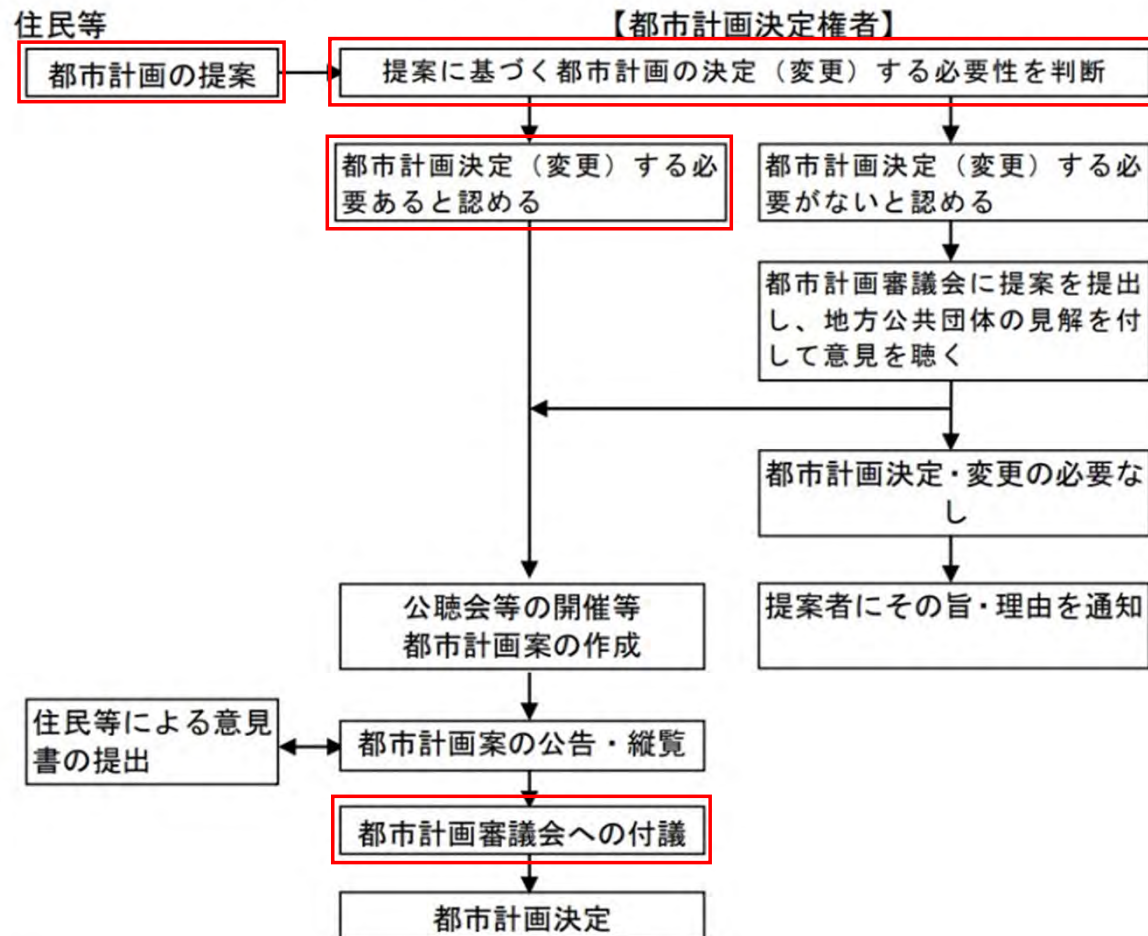
第二十一条の二 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（～ 中略 ～）を有する者（～ 中略 ～）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（～ 中略 ～）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

～ 第2項略 ～

- 3 前二項の規定による提案（～ 中略 ～）は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。
 - 一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
 - 二 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地（～ 中略 ～）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意（～ 中略 ～）を得ていること。

都市計画提案制度について

都市計画提案制度 提案から決定・変更までの手続きの流れ



開発計画にかかる経緯と課題

➤ これまでの経緯

(仮称)長与町嬉里・丸田開発事業

[土地利用調書]

《都市計画区域内》

R3.1.26

工 種	面 積		比 率	備 考
	m ²	坪		
分譲住宅地	32,953.0	9,968.2	48.4	・計画戸数：181戸 ・平均面積：182.0 m ²
新設道路	13,710.1	4,147.3	20.1	・拡幅道路含む
公 園	2,523.0	763.2	3.7	2ヶ所
調 整 池	2,264.1	684.8	3.3	
ゴミ集積場	38.4	11.6	0.1	10ヶ所
切土法面	3,875.5	1,172.3	5.7	
盛土法面	9,190.8	2,780.2	13.5	
そ の 他	3,551.2	1,074.2	5.2	残置森林他
開 発 面 積	68,106.1	20,602.0	100.0	開発事業面積

《都市計画区域外》

工 種	面 積		比 率	備 考
	m ²	坪		
分譲住宅地	7,038.0	2,128.9	46.3	・計画戸数：36戸 ・平均面積：195.5 m ²
新設道路	3,710.7	1,122.4	24.4	・拡幅道路含む
新設集会場用地	608.3	184.0	4.0	
既設集会場移設用地	328.2	99.2	2.2	
ゴミ集積場	13.4	4.0	0.1	2ヶ所
切土法面	1,112.7	336.5	7.3	
盛土法面	862.6	260.9	5.7	
そ の 他	1,521.4	460.2	10.0	残置森林他
開 発 面 積	15,195.3	4,596.5	100.0	開発事業面積

開発計画にかかる経緯と課題

➤ これまでの経緯

年月	内容
平成28年度	地権者より依頼を受けた設計業者から嬉里・丸田地区における住宅団地開発の相談を受ける
平成29年4月	地権者代表来庁協議
令和元年8月	土地利用調整委員会 （庁内会議）を開催し、宅地への土地利用転換について協議。 <u>「土地利用の観点から当該地域の土地利用の転換は妥当と思慮される」との協議結果</u>
令和元年9月	政策調整会議 （庁内会議）を開催し、開発の可否について協議。 <u>「様々な課題が存在するが、当該開発を進める方針で、各課題の解決へ向け、開発事業者または長崎県等と協議を行っていく」</u> ことを決定
令和元年10月	地権者代表による都市計画提案書を受理
令和3年6月	開発事前協議会の開催
平成29年度～現在	課題の整理、必要性・妥当性の検討

開発計画にかかる経緯と課題

➤ 検討課題

- ・ 当該開発区域は都市計画区域（市街化調整区域）と都市計画区域外を含むが、都市計画区域ラインを跨ることにより生じる都市計画法上の諸課題
- ・ 市街化調整区域における住宅団地開発の必要性、妥当性、人口フレームとの整合
- ・ 上位計画（長崎都市計画区域マスタープラン、区域区分、長与町都市計画マスタープランなど）との整合
- ・ 適用区域制限（農振農用地指定の除外、農地転用、土砂災害特別計化区域、森林計画）の解除
- ・ 既存の公共施設（道路、上下水道、教育施設（小中学校）、児童施設（幼稚園・保育園・児童クラブ）、公共交通、医療施設、ゴミ処理施設など）への影響及び開発後に移管を受ける施設（道路、法面、調整池、ゴミ集積場など）の管理

本日の説明の流れについて

1. 市街化調整区域における開発行為について

地区計画及び都市計画提案制度、開発計画の経緯と課題について

2. 都市計画提案制度における町の判断

嬉里・丸田地区計画の必要性・妥当性について

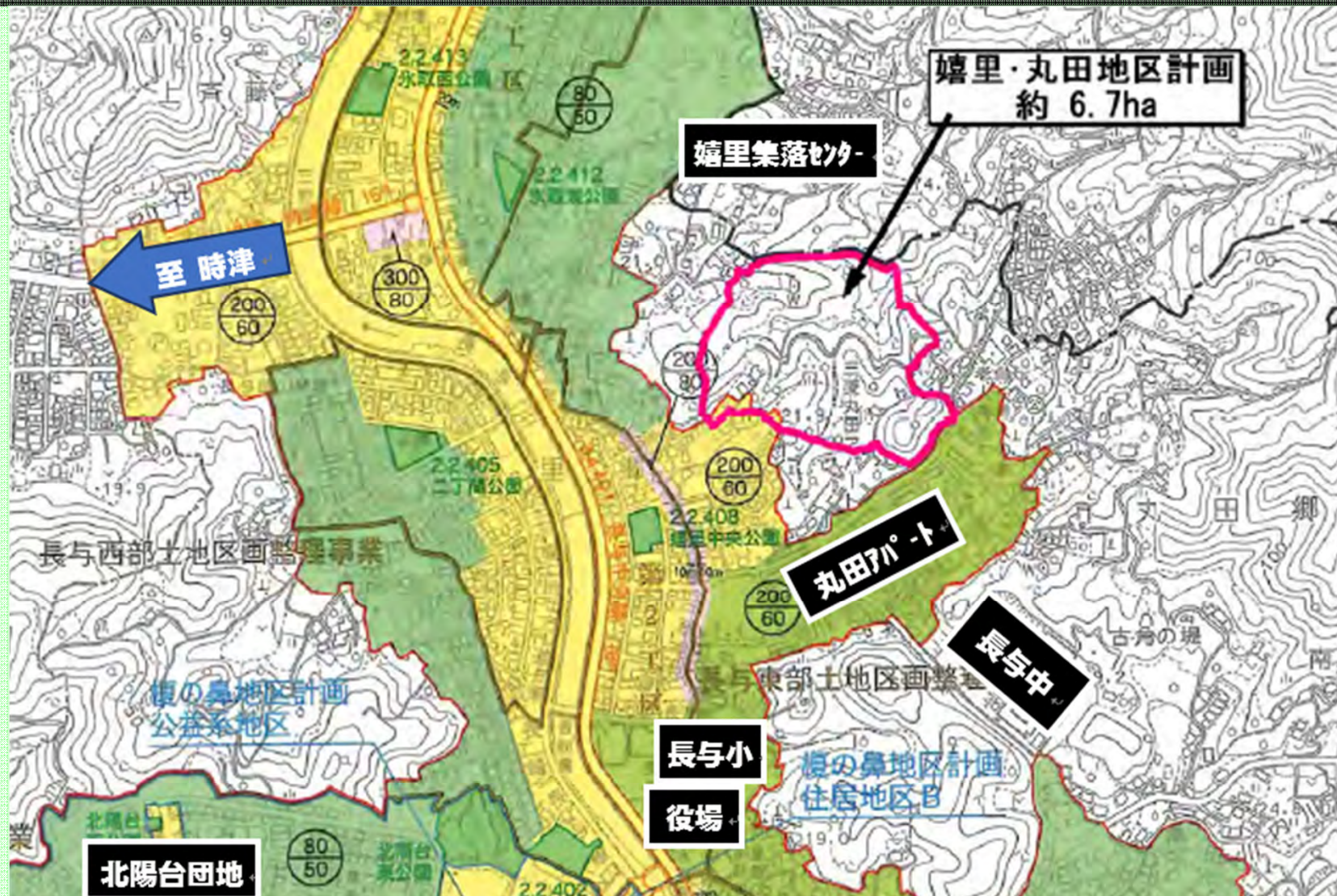
3. 嬉里・丸田地区計画について

地区計画の具体的な内容（区域・制限等）

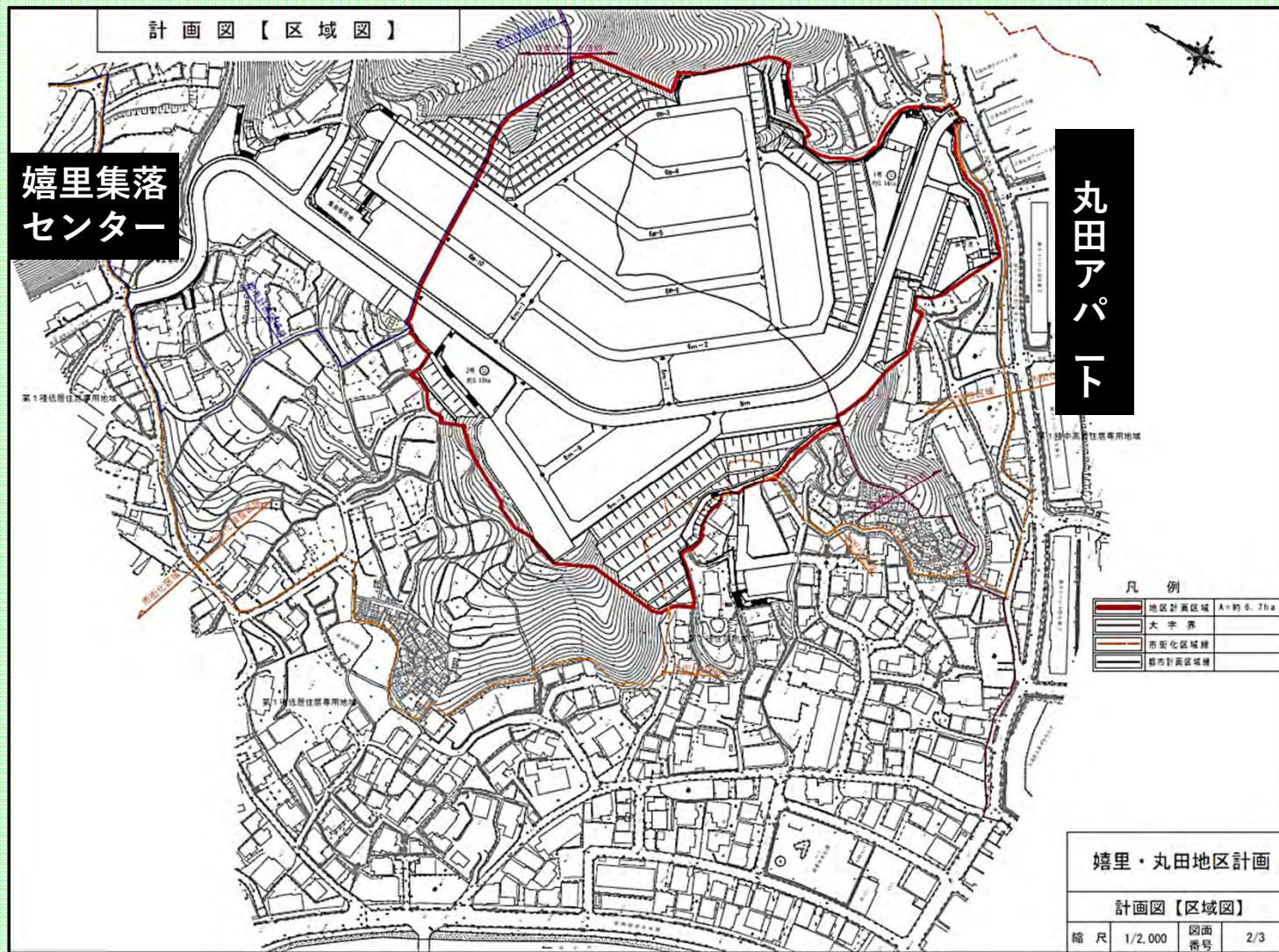
4. スケジュールについて

これまでの経緯と今後の予定

地区計画の対象区域(位置図)



地区計画の対象区域(区域図)



都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応
2. 関係機関の意見等
3. 都市計画マスタープランとの整合
4. 嬉里・丸田地区計画の必要性・妥当性

都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応

令和3年10月に提案者主体で説明会を開催（3回）

	主な意見	提案者による回答（当時）
1	雨水排水対策、土砂・泥水流出対策を十分行うこと。	<ul style="list-style-type: none">・ 防災対策については万全を期して臨む。・ 工事期間中は、仮設沈砂池、仮設調整池にてろ過、調整を行って放流し、濁流は極力流さないよう注意する。・ 完成後の雨水排水について、流域の調整により現在流れている量よりは少なくする。側溝断面は流量計算により決定する。・ 完成後の調整池は約5,000 tで計画している。河川は管理者である長与町の許可を頂く。
2	工事期間中の工事車両に対する安全対策を講じること。	<ul style="list-style-type: none">・ 生コン、材料運搬車が通行する。丸田側8割、嬉里側2割の通行と考えている。要所にはガードマンを配置する。・ 騒音、振動、粉塵について幾分は発生するが、規定値内で抑える。・ 自治会長あてに報告書を提出する。
3	工事車両の通行時間帯、道路の汚染に気を付けること。	<ul style="list-style-type: none">・ スクールゾーンの時間帯は考慮する。8：30作業開始、作業終了は、夏は18：30まで、冬は17：30までを考えている。・ 道路汚染対策として、モータープール、高圧洗浄機により、土を引っ張らないようにする。
4	開発区域と既存町道との接続箇所（2箇所）について、信号機や横断歩道等安全対策を講じること。	<ul style="list-style-type: none">・ 警察、公安委員会、長与町と協議のうえ対応する。

都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応

令和3年10月に提案者主体で説明会を開催（3回）

	主な意見	提案者による回答（当時）
5	開発区域が接続する西側の町道は幅員が狭い。安全対策等について検討すること。	<ul style="list-style-type: none">・交差点協議は警察と行う。・安全対策等について、警察や長与町と協議を行う。
6	三菱アパート前の道路（開発区域東側）は多くの人、車両が通行する。駅前定林線との交差点への信号設置を検討すること。	<ul style="list-style-type: none">・信号設置は公安委員会の管轄である。民間からの要望では難しいので、自治会からの要望、陳情を検討されたい。
7	工事車両による道路のひび割れ及び近隣住宅への被害対応を行うこと。	<ul style="list-style-type: none">・工事方法書を自治会長へ提出する。・着工前に立会いを行う。損傷については、連絡をいただきお互いで確認のうえ、工事車両が原因の被害については、補修・補償を行う。
8	盛土については、地下水位の上昇、すべり等を考慮し、きちんとした設計を行うこと。	<ul style="list-style-type: none">・開発許可の条件として円弧すべりの計算は当然要求される。盛土の上には住宅も建つため、十分に検討し設計を行う。
9	苦情があった際の連絡先をどこかに明記すること。	<ul style="list-style-type: none">・現場事務所に組織図を掲示するとともに配布する。

都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応

令和4年10月に町主催で説明会を開催（2回）

	主な意見	町による回答
1	今回地区計画を決定する区域は市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外のどこなのか。	・市街化調整区域。下側の法面に一部市街化区域を含む。
2	今回の地区計画決定は図面の赤枠で示されているところが対象範囲になっていると思うが、赤枠の左側にある開発区域はどのような区域で今後どのように造成されていくのか。	・赤枠の左側は都市計画区域外である。開発区域としては、赤枠の左側の区域も含んだ開発となっており、開発許可申請も開発区域すべてを含んでの申請となる。 ・赤枠の区域は、地区計画により建蔽容積や高さ、建物の用途の制限を行うが、赤枠の左側の区域についても地区計画と同様の制限をかける予定であり、団地としては同じ様な街並みとして造成されることとなる。
3	何か起こった時、最終的にこの開発を許可した責任はどこにあるのかということになってくる。責任の所在は。	・開発申請の許可を下すところは県であるが、開発に関わることに起因して発生した災害等は、第一義的な責任は事業者になると思われる。 ・一方で、町が山林等を宅地にすることの土地利用を許容する都市計画決定を行うので、開発の影響で周りの住環境が悪化した時の意見等の対応は、町ということになる。
4	丸田側の道路は小中学生が多く通行する。信号機の設置など安全対策が必要である。	・信号機の設置については公安委員会管轄であり、既存交差点からの距離等設置基準があるので、要望してもなかなか難しい面もあるが、子供達の安全に関わることであるので、団地ができたことによる交通量等も見ながら関係機関と協議していきたい。

都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応

令和4年10月に町主催で説明会を開催（2回）

	主な意見	町による回答
5	団地造成により、河川流量や交通量の増加が見込まれるため、自治会として要望を出したい。いつまでに出せばよいか。	・ 地区計画に対する意見であれば、今後行う縦覧期間内に提出していただく必要があるが、地区計画以外の話で交通量や安全対策の問題等、自治会からの要望については、地区計画の策定に関わらず随時相談してもらえれば、できるできないに関わらず都度対応させていただく。
6	今でも長崎銀行～三彩～寺の下（時津町方面）は渋滞している。渋滞対策は。	・ 交通渋滞は開発の有無にかかわらず町の課題である。抜本的な解決については、国道206、207や県道の交通渋滞解消が不可欠であり、部分的な交通渋滞対策は難しいところである。 ・ 開発計画戸数が217戸であるが、隣接する4自治会の人口がここ11年で約780人減少している。一世帯3人だとして、約260戸世帯が減っている。丸田アパートの影響が大きいだろうが、今回開発しても平成19年当時と比べれば交通量は変わらないだろうと数字上では言えることである。ただ、小中学校に通う生徒は多いので、通学路等のメイン道路の安全対策については、所管課の土木管理課と協議しながら安全対策を高めていくように行っていきたい。
7	地区計画区域と市街化区域の間の穴抜きの市街化調整区域は今後どのようになるのか。	・ 開発が行われても市街化調整区域のままとなる。そもそも地区計画区域についても、市街化区域へ編入するわけではないので調整区域のままである。

都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応

令和4年10月に町主催で説明会を開催（2回）

	主な意見	町による回答
8	工事の着工はいつごろになるのか。	・ 地区計画の都市計画決定手続きは1月くらいになると思われる。その後開発許可申請を行うこととなるが、並行して土砂災害警戒区域指定解除、森林の伐採、農地転用についても許可を取るので、明確な工事の時期等については、現段階でお答えできない。
9	説明会等の周知について自治会回覧で行っていたが、回覧しない世帯もある。	・ 案内の周知方法については、自治会回覧だけでなく広報での周知等について検討させていただく。
10	本開発計画は、町が計画したのか、地権者が要望として提案したのか、事業者が計画して地権者に話したのか。	・ 平成29年頃、地権者の代表の方が、団地の開発をした方がいいのではないかと町に提案いただいた。その後、都市計画提案制度に基づき、その間に事業者が入り、一緒に提案を受けたという流れである。
11	工事車両の通行について、嬉里側は道路が狭い。また、土砂運搬による汚染や騒音が心配である。	・ 土砂は切土と盛土がほぼ同量であり、ダンプによる土砂の持ち運びはない。区域内での産業廃棄物搬出のダンプや生コン車等が入ってくるがこれも頻繁に運ぶことはないため、毎日通るということはない。 ・ 雨水排水については、区域内に仮設沈砂地と仮設調整池を河川の接続部分に設置するため濁水等が出ないように放水したいと思う。区域内の堰堤や仮設排水溝等も雨が降る前に設置するようにする。 ・ 工事に伴って損傷が出た場合は、事業者より補修、補償の検討がなされる。現場事務所もできると思うので、直接申し出いただくこともできる。場合によっては役場にも問い合わせいただければ対応させていただきます。

都市計画提案制度における町の判断

1. 関係住民の方々への説明対応

令和4年10月に町主催で説明会を開催（2回）

	主な意見	町による回答
12	工事期間は。	・ 期間として2年半ぐらいになる。よって、完成は令和7年5月前後になるかと思う。
13	工事期間中における自治会と工事事業者との工事内容の協定書を結ぶことになるかと思うが、締結するときに町も関与してもらえるのか。それとも自治会と事業者の2者締結になるのか。	・ 通常、開発行為に係る協定書の中に町が関わるということはない。しかしながら、何かのトラブルになった場合、仲裁として間に入り、お話をお聞きさせていただくことは考えられる。

都市計画提案制度における町の判断

2. 関係機関の意見等（公共施設等管理者協議 他）

協議項目	協議管理者	協議内容・結果
道路	長与町 土木管理課	R4.7.15 協議同意済み 開発区域内に新設道路を設け既存町道へ接続 他
雨水排水施設 (調整池)	長与町 土木管理課	R4.7.15 協議同意済み 1箇所設置、流量調整し普通河川へ放流
公園	長与町 土木管理課	R4.7.15 協議同意済み 2箇所設置
法定外公共物 (里道、水路)	長与町 土木管理課	R4.7.15 協議同意済み 既設の用途廃止、水路新設、里道一部形状変更
上水道	長与町 上下水道課	R3.12.10 協議同意済み 管種、管径、延長、分岐 他
下水道	長与町 上下水道課	R4.2.7 協議同意済み 公共下水道に接続放流 管種、管径、延長、マンホール 他

都市計画提案制度における町の判断

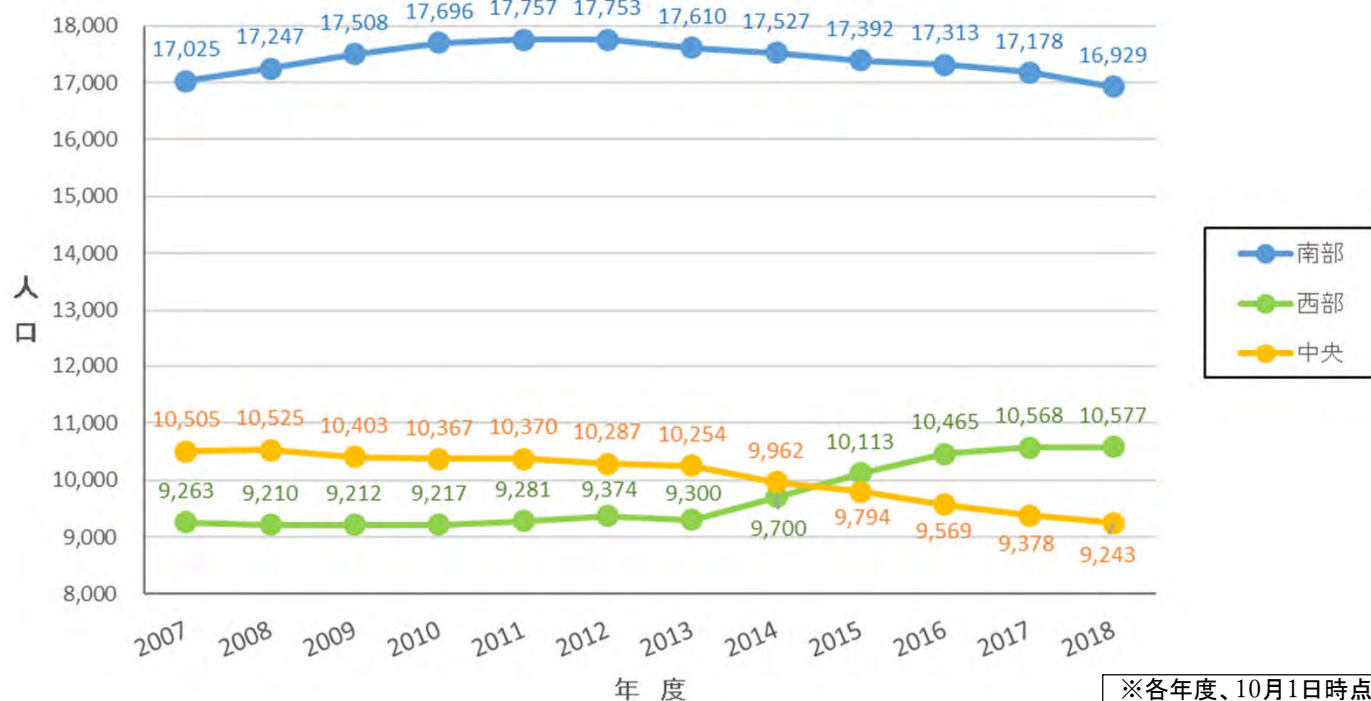
2. 関係機関の意見等（公共施設等管理者協議 他）

協議項目	協議管理者	協議内容・結果
消防水利	長与町 地域安全課	R3.12.9 協議同意済み 防火水槽(40 t) 3箇所、消火栓 1ヶ所 他
集会所	長与町 地域安全課	R4.2.9 協議同意済み 2棟設置
防犯灯、 カーブミラー	長与町 地域安全課	R4.1.24 協議同意済み
ゴミ集積場	長与町 住民環境課	R3.12.20 協議同意済み 14箇所 他
農振除外	長崎県 農山村振興課 長与町 産業振興課	下協議済み 地区計画の都市計画決定手続きと並行して除外手続きを進める
農地転用	長崎県 農山村振興課 長与町 農業委員会	下協議済み 地区計画の都市計画決定を条件に転用許可が下りる見込み
土砂法	長崎振興局 管理課	下協議済み、事前協議中 開発許可申請と同時に本申請を行う
森林法	県央振興局 森林土木課	下協議済み 開発許可申請と同時に本申請を行う

都市計画提案制度における町の判断

3. 都市計画マスタープランとの整合

都市マス上の地域区分別人口の推移(都市計画区域内)



※各年度、10月1日時点
の住民記録人口を集計

【考察】

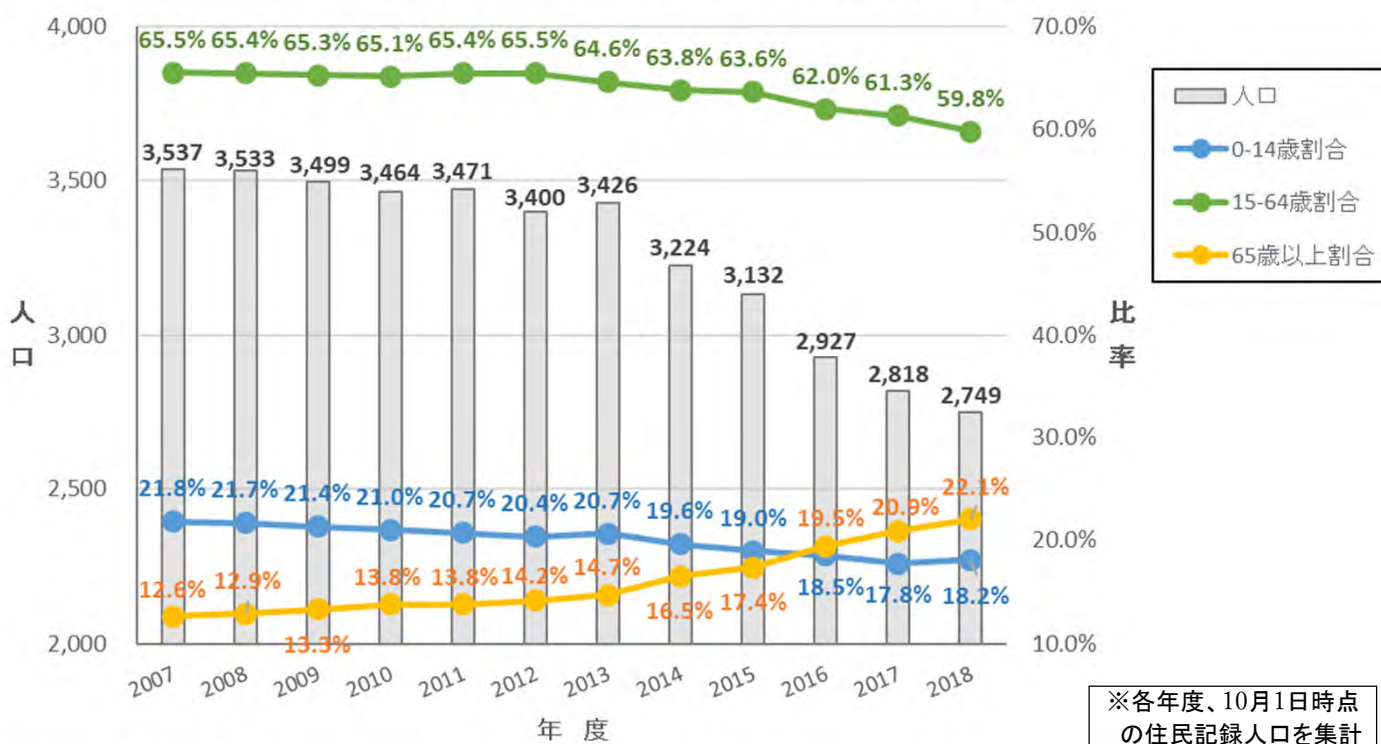
・下記グラフは、長与町都市計画マスタープランにおける地域別構想で都市計画区域内を区分した3地域(中央地域、南部地域、西部地域)の2007年からの人口推移を示したものである。

・南部地域はほぼ横ばい、西部地域は増加しているものの、今回検討を行う地区計画区域のある中央地域は11年で約12%(1,262人)減少している。

都市計画提案制度における町の判断

3. 都市計画マスタープランとの整合

開発予定地自治会の人口と年齢3区分比率の推移



【考察】

・次のグラフは、開発予定地及び開発予定地に隣接する4自治会の人口と年齢3区分比率の推移を示したものである。

・中央地域には15の自治会があるが、開発予定地及び開発予定地に隣接する4自治会は、人口について、11年で約**22% (788人)**も減少しており、特に直近5年については減少のペースが著しい。

・人口に占める構成比率についても、**15歳未満の年少人口**及び**15歳以上65歳未満の生産年齢人口**の割合が**減少**し、**65歳以上の老齢人口**の割合が**倍増**している。

都市計画提案制度における町の判断

3. 都市計画マスタープランとの整合

【中央地域の特徴(マスタープランより抜粋)】

長与港と長与川沿いの谷部を中心とし、市街化区域が連続する地域です。本町の中心地が位置し、町役場、公民館、図書館、体育館があります。また、JR長崎本線の長与駅があり、本町の玄関口となっています

【中央地域の整備方針(マスタープランより抜粋)】

④ 農業環境との調和に配慮した適正な都市的土地利用の規制と誘導

市街地周辺においては、農業環境と調和した土地利用を基本としつつ、**本町の発展に必要な住宅地や商業地等の都市的土地利用に転換することが必要な地区においては、適正な規制、誘導を検討します**

【考察】

- 中央地域は行政・文化機能や町民サービスの業務機能等、**町の中心的な機能が集積する利便性の高い地区**であるにもかかわらず、前記のように**人口が減少**しており、特に開発予定地周辺はそのペースが著しい。**地域コミュニティの維持・活性化**を図るため、また将来にわたり効率的な**公共サービスを維持するコンパクトなまちづくり**を推進するためにも、**利便性の高い本地区に開発行為を誘導**することには妥当性がある。
- 中央地域は、長与町全体が今後人口減少局面を迎えても一定の人口密度を維持し**都市機能の充実と良好な住環境を促進**することが求められる。市街化区域内には都市的未利用地が存在しないため、中心市街地に隣接する利便性の高い本地区に住宅地を整備する必要性がある。
- 「長与町第10次総合計画」の効果的な推進のためにも、市街化調整区域に一定規模の住宅の受け皿を供給することは必要であり、本地域の整備方針に合致するものである。

都市計画提案制度における町の判断

4. 嬉里・丸田地区計画の必要性・妥当性

人口目標

- 「長与町第10次総合計画」にて、定住人口の維持・増加を図り、令和12年度目標人口を42,000人と設定

住宅の需給推計

- 高田南等の区画整理事業及び既存の未利用宅地を考慮しても、今後住宅の供給不足が生じると予測されることから、供給過多にはならないと判断

開発のメリット

- 防災**：開発区域内に土砂災害特別警戒区域が8カ所あるが、一体として開発することにより指定解除がなされる
- 道路**：丸田谷と嬉里谷を結ぶ路線の新設（新たな交通網、緊急車両の交通）
- 人口**：一定規模の住宅の受け皿を供給することで転入超過に転じさせ人口減少の抑止に繋がる

開発位置

- 当該地は市街化調整区域であるが、当該開発によって無秩序な市街地の拡大には繋がらない
- 町の中心的な機能が集積する利便性の高い地区でありながら人口減少しており、地域コミュニティの維持・活性化を図りコンパクトなまちづくり推進するために必要

嬉里・丸田地区計画における宅地の必要性があり、当該地区に立地することは妥当であると判断

本日の説明の流れについて

1. 市街化調整区域における開発行為について

地区計画及び都市計画提案制度、開発計画の経緯と課題について

2. 都市計画提案制度における町の判断

嬉里・丸田地区計画の必要性・妥当性について

3. 嬉里・丸田地区計画について

地区計画の具体的な内容（区域・制限等）

4. スケジュールについて

これまでの経緯と今後の予定

嬉里・丸田地区計画(案)

■位置

長与町 嬉里郷、丸田郷地内（嬉里谷、丸田谷、定林）

■面積

約6.7ha

■目標

地区計画を策定することで一体的な土地利用を図り、**周辺環境と調和した
良好な居住環境を形成**することを目標とする

嬉里・丸田地区計画(案)

■土地利用の方針

健全で合理的な土地利用を図るため、土地利用の方針を次のように定める
低層住宅専用地区とし、戸建て住宅を中心とした閑静な街並みを形成する地区とする

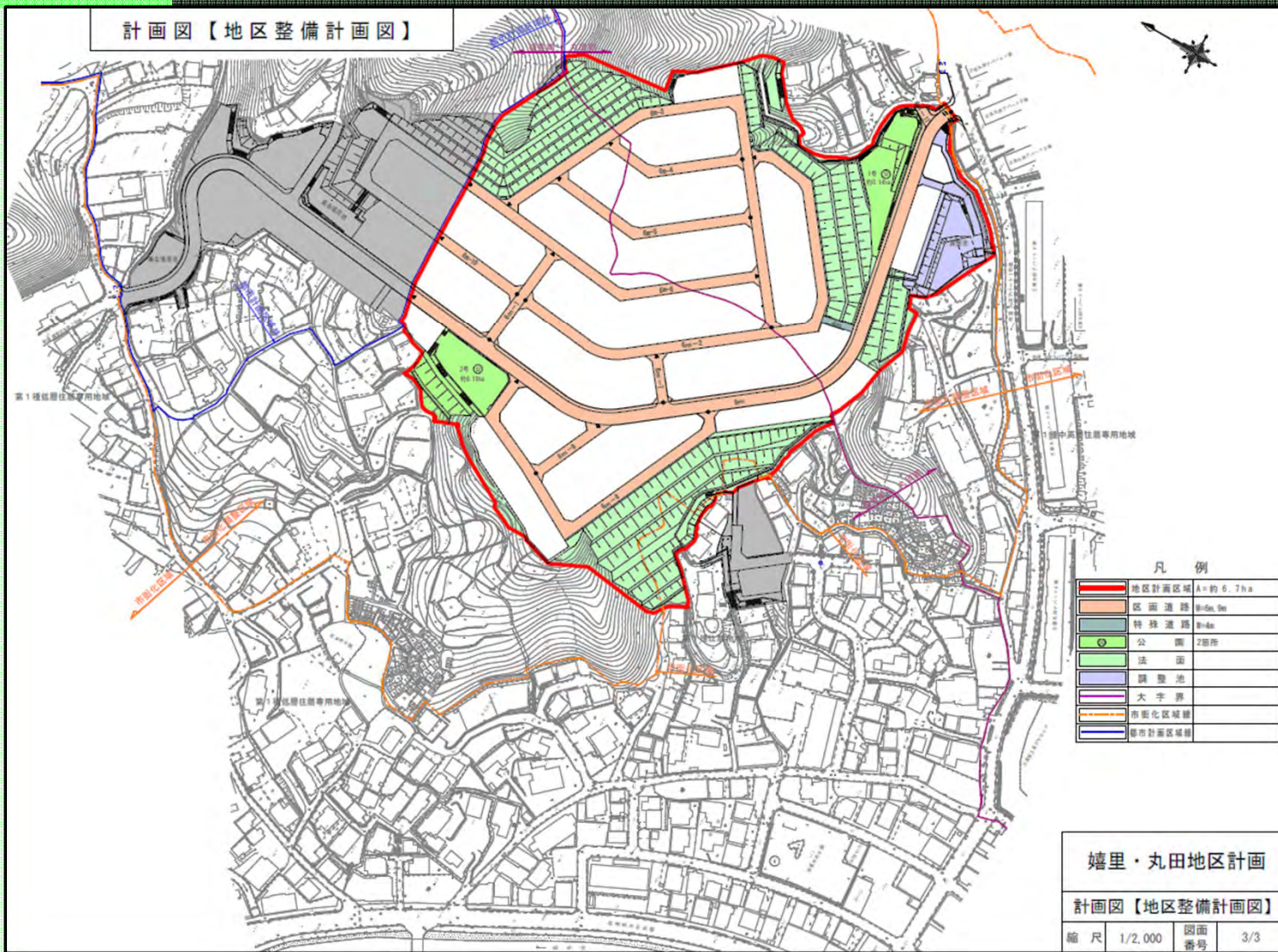
■地区施設の整備の方針

区画道路・歩行者専用道路等を住街区周辺に配置し、安全で円滑な交通体系の形成に努める。また、公園施設としては2か所配置し、地区周辺と調和のとれた住環境の形成を図り、これらの地区施設の維持、保全を図る

■建築物等の整備の方針

建築物等の用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める

地区整備計画図



道路：

区画道路(W=9m)：約 440m

区画道路(W=6m)：約1,400m

特殊道路(W=4m)：約 20m

公園：

2カ所

合計面積 約0.33 h a

嬉里・丸田地区計画(案)

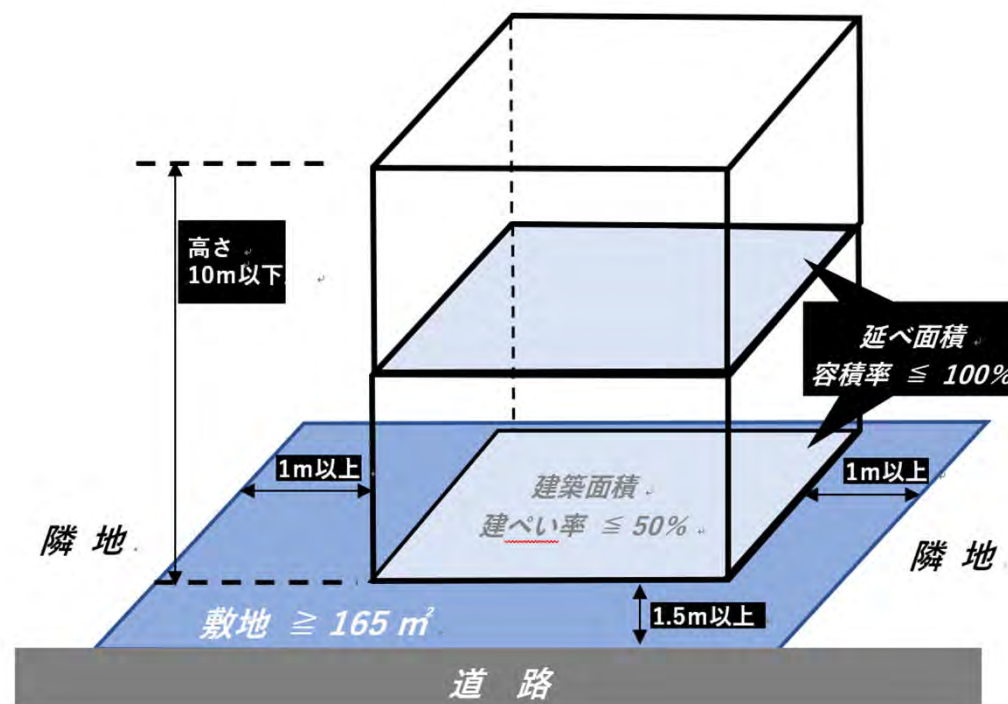
■建築物等の用途の制限

- ・ 住宅
- ・ 事務所、店舗等の兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
- ・ 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- ・ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- ・ 上記の建築物に附属するもの
- ・ 地区の集会所の用に供する建築物

嬉里・丸田地区計画(案)

■建築物等のその他の制限

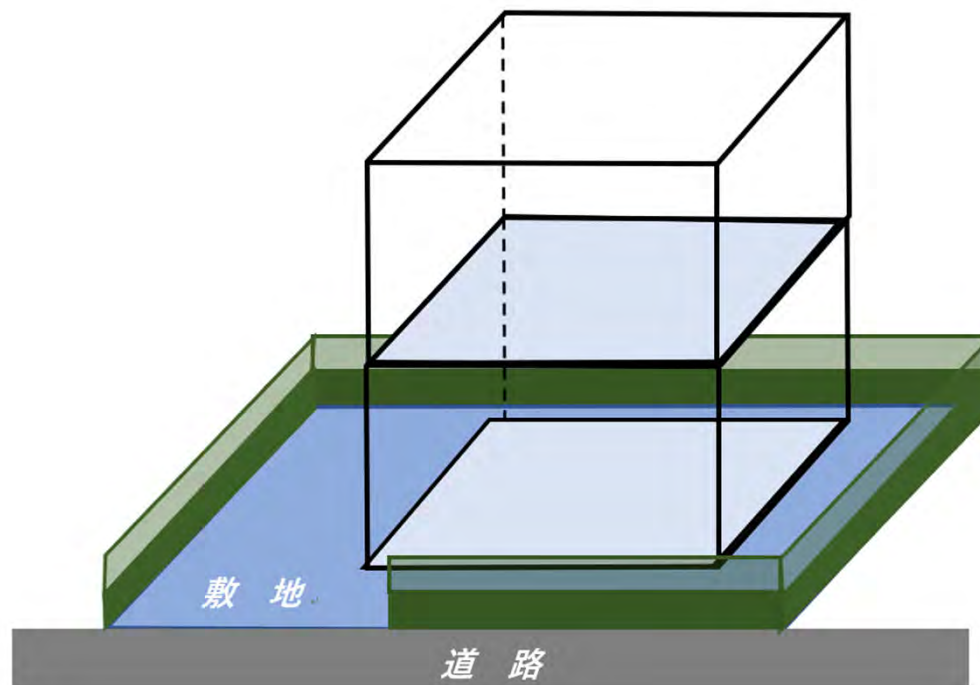
項目	内容
建ぺい率 (建築面積/敷地面積)	50%
容積率 (延べ面積/敷地面積)	100%
敷地面積の 最低限度	165㎡
壁面の位置	道路から 1.5m以上 隣地から 1.0m以上
建築物の高さ	10m以下



嬉里・丸田地区計画(案)

■建築物等のその他の制限

項目	内容
建築物の形態意匠	<ul style="list-style-type: none">・地盤面の高さの変更不可・建築物、スラブ等の工作物、看板等の法面内及び突き出しての建築、設置不可・屋外広告物は自己用又は公益上やむを得ないもので美観に配慮(屋上、道路境界を越境するものは不可、高さ3.0m未満、面積1.0㎡未満)
垣又はさくの構造	<p>道路へ面する部分へ設置するものの構造</p> <ul style="list-style-type: none">・生垣・地上面から高さ1.5m以下のフェンス等とし、0.6mを超える部分は透視可能なもの



本日の説明の流れについて

1. 市街化調整区域における開発行為について

地区計画及び都市計画提案制度、開発計画の経緯と課題について

2. 都市計画提案制度における町の判断

嬉里・丸田地区計画の必要性・妥当性について

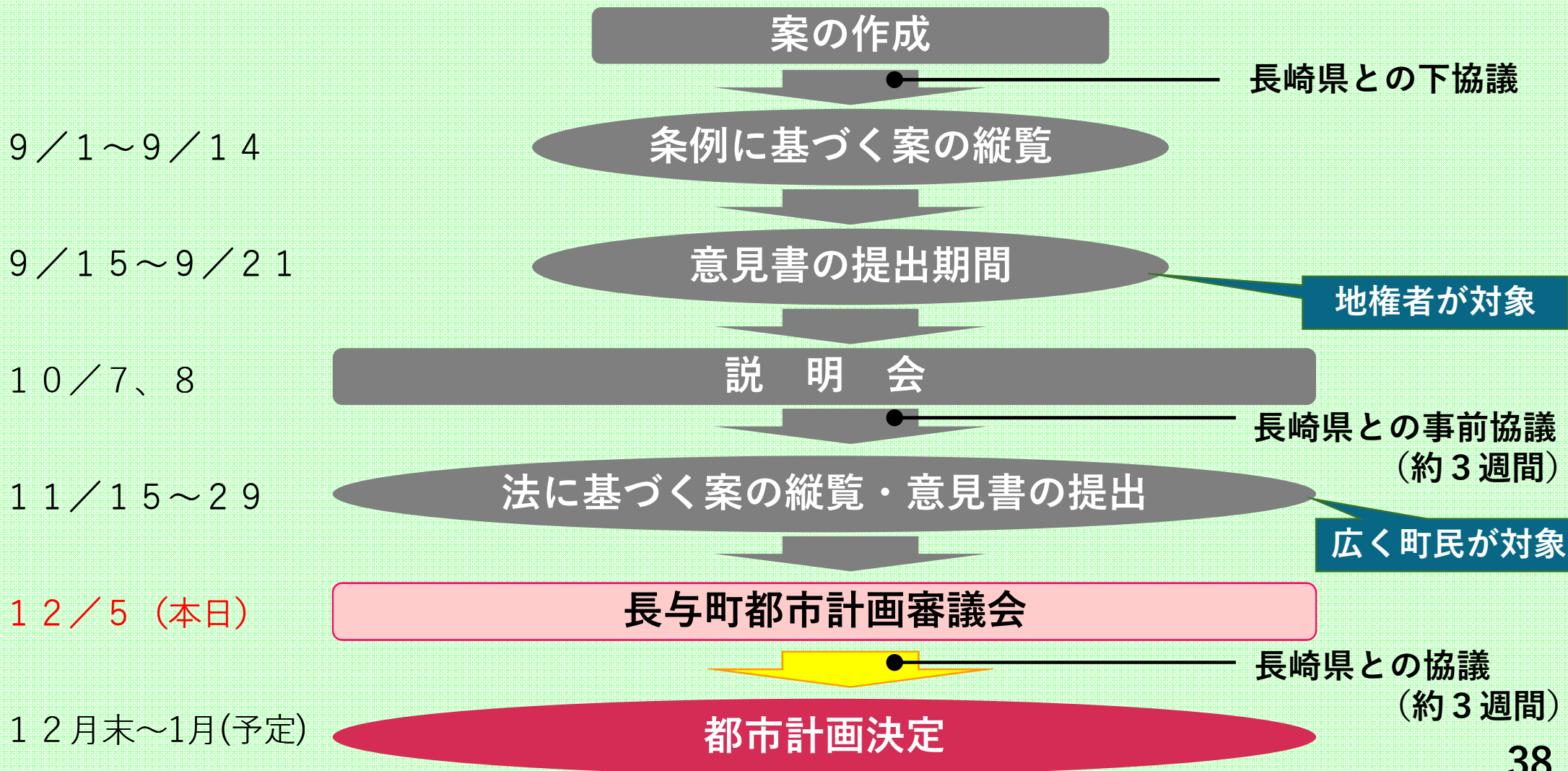
3. 嬉里・丸田地区計画について

地区計画の具体的な内容（区域・制限等）

4. スケジュールについて

これまでの経緯と今後の予定

スケジュールについて(経緯及び予定)



おわり