

用途地域の指定について

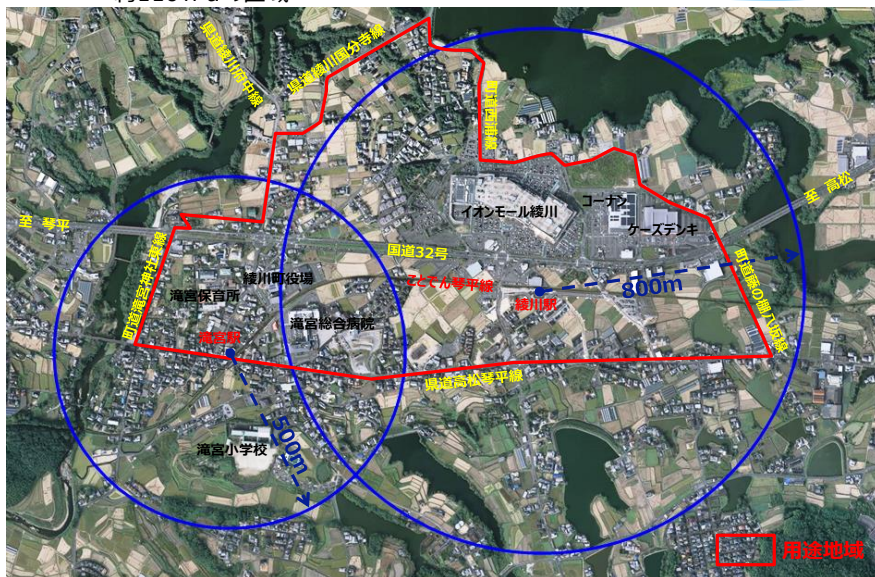
駅を中心としたまちづくり

平成30年2月6日(火)
綾川町 建設課

1 用途地域の概要

(1) 位置

- おおむね、綾川駅から半径800m、滝宮駅から半径500mの範囲
- 約110haの区域

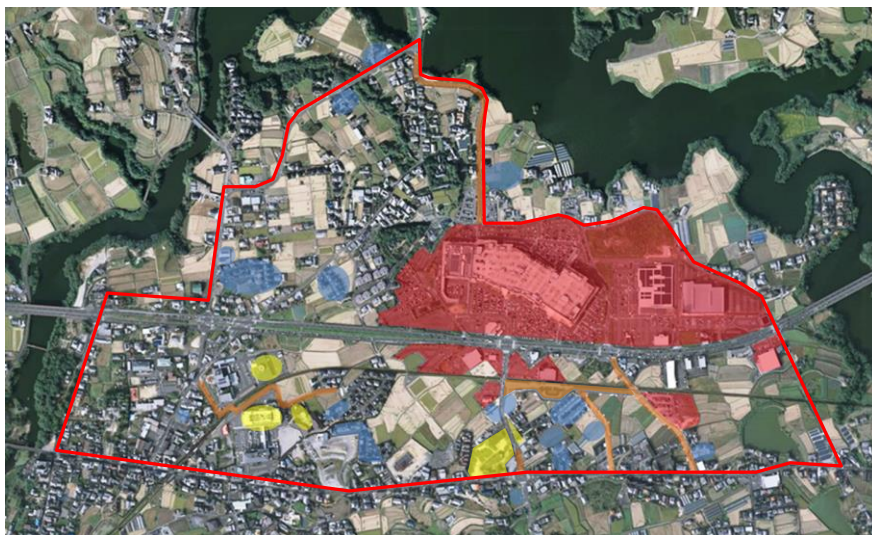


(2) 地域の変遷

平成12年航空写真



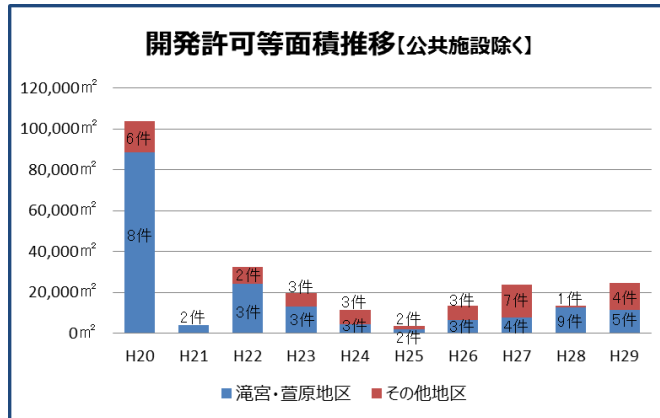
平成28年航空写真



■ 宅地利用 ■ 商業的利用 ■ 公共・福祉・医療的利用 ■ 町道整備 (一部、施工中及び計画地を含みます。)

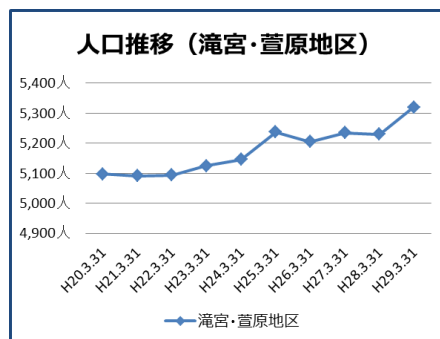
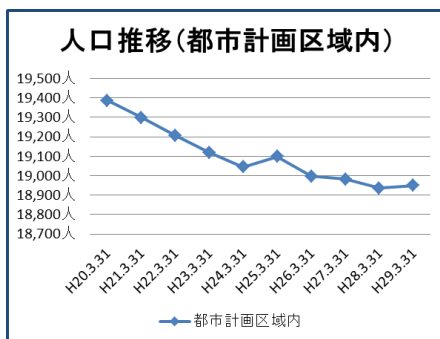
(3) 開発動向（市場の反応）

- 滝宮・萱原地区の過去10年間の開発許可、開発指導要綱協議（町独自）の件数は42件で、開発等の件数の57.5%を占める。
- 開発等の面積は174,714.34㎡であり、全体面積の69.9%を占める。
- コーナンの開発のあった平成20年度を除いても、開発等の件数の57.6%、開発等の面積の58.8%が、滝宮・萱原地区でのものである。



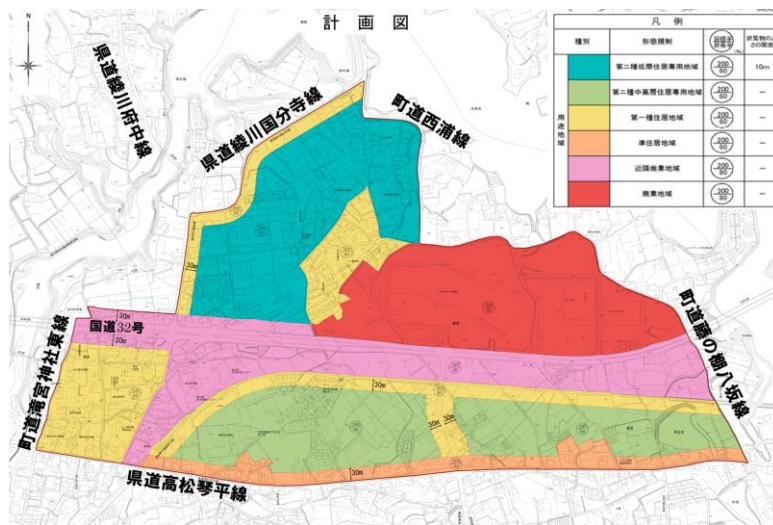
(4) 人口

- 住民基本台帳による都市計画区域内の人口は、過去10年間で1,428人の減（対H20比 5.5%減）
- 滝宮・萱原地区においては、223人の増（対H20比 4.4%増）
- 町内全域の地区別人口でも、増加しているのは滝宮地区と萱原地区のみ



(5) 用途地域

- 住居系用途 第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域、準住居地域 約68ha
- 商業系用途 近隣商業地域、商業地域 約42ha



種類	面積	建築物の容積率	建築物の建築いの率	外壁の後面退避の距離の限度	建築物の最低限度の建物の高さの限度	建築物の高度の限度	その他
第一種低層住居専用地域	約 19ha	20/10以下	6/10以下	-	-	10m	
第二種中高層住居専用地域	約 21ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
第一種住居地域	約 22ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
準住居地域	約 6.5ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
近隣商業地域	約 21ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
商業地域	約 21ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	
合計	約 110ha						

※ 全域が建築基準法第22条第1項指定区域

2 用途地域指定の目的

(1) 新駅設置に伴う新まちづくり構想 (平成24年3月)



(2) 都市計画マスタープラン (平成27年3月)

土地利用方針図 (滝宮駅・綾川駅周辺)



凡 例	
市街地	住宅地
商業地	工業地
公園・緑地	田園集落地
歩道ネットワーク	丘陵地
交通結節点	農用地
交通結節点	商業地
交通結節点	工業地
交通結節点	田園集落地
交通結節点	丘陵地

基本方針

- ・地域特性や現状を踏まえたエリアわけ
- ・中心拠点内への都市機能集積
- ・中心拠点内及び鉄道駅周辺への集住推進

エリア別方針

市街地

- ・住宅、生活利便施設の誘致・整備の推進
- ・環境に配慮した良好な市街地形成
- ・歩行者ネットワークの構築

住宅地

- ・鉄道駅へのアクセス・利用環境の向上
- ・一戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成

商業地

- ・商業施設の集積と良好な景観形成

工業地

- ・工場、流通施設の誘導
- ・周辺部との環境調和

田園集落地

- ・散在的な宅地開発の抑制
- ・農業環境の育成保全

丘陵地

- ・良好な里山として保全・活用

目的

規制に主眼を置くのではなく、指定によって得られるメリットを誘導施策の一つとして捉え、今後のまちづくりのために指定を行う。

- **まちの中心拠点の明確化**
居住や都市機能を誘導していく区域を明確にすることで、必要な投資を集中的に実施
- **身の丈にあった都市計画**
既存ストックの有効活用
- **一定程度の住環境を担保することで、集住を促進**
将来にわたって安心して居住できる場所の提供

町内において、市場のニーズが高く、最小の投資で効果の見込める地域に、更なる機能集積・集住を図り、賑わいと活力を創出するとともに、効率的なまちづくりを行う。

5 課題と今後の対応

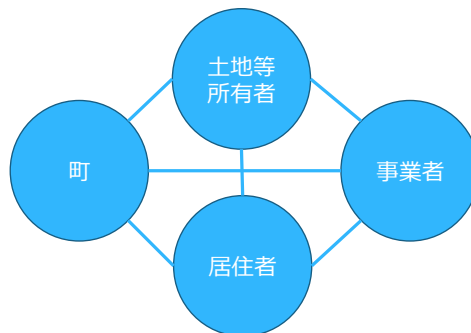
課題

**用途地域の指定のみで誘導していくことは不可能
どのようにして区域内に誘導していくかが課題**

対応

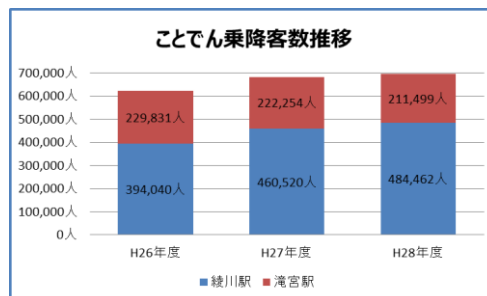
地域内の土地等の利活用を推進

経済的なインセンティブの付与等によって、地域内の土地の都市的利用を推進していくとともに、将来的には土地や建築物を継続的に利活用していけるようなネットワークの構築も検討していく必要がある。



公共交通の利便性拡大

- 平成28年度の綾川駅の乗降客数は、484,462人（1日当たり1,327人）で、対前年度比5.2%の増となっている。
- 滝宮駅の乗降客数は、減少傾向にあるが、綾川駅と合わせた乗降客数は、平成28年度において、対前年度比1.9%の増となっており、電車の利用者自体は増加している。



- 平成29年10月からゴールドイルカを導入
11月末現在発行枚数 535枚
- 電車利用に比べ、バス利用が低迷していることから、路線の見直しを実施（ことでんとの結節強化）
(H30.1.15)

ご清聴ありがとうございました