

柳井都市計画 用途地域の変更について

柳 井 市

用途地域見直しの背景

- 平成8年4月の大きな変更から27年が経過し、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化していることから、市街地全体の中で整合性の取れていない区域について、用途地域の見直しを行う。
- 令和2年9月に「柳井都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」が改定。
- 都市計画区域マスタープランの改定を受け、令和5年度に柳井市都市計画マスタープランの改定を行う予定。
- 令和4年3月に「柳井市立地適正化計画」を作成、「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」を定めた。将来にわたって持続可能な市街地にしていくため、この制度との整合を図る。

用途地域の見直しを検討すべき場合 (都市計画運用指針より)

- 都市計画区域マスタープラン、市都市計画マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- 新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- 面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- 徒歩圏内等の一定の地域内において都市生活を支える施設整備を誘導するため、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

用途地域の設定に関する基本的考え方 (都市計画運用指針より)

- 相当規模を有し、隣接する用途地域との間で土地利用の極度な差異を生じないこと。
- 境界は、道路、河川等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。
- 幹線道路等において、道路境界等からの距離により境界を定める場合は、用途地域境界の特定に支障がないようにし、街区単位や地形、地物を境界とすることが適当である場合は、これによることが望ましい。

用途地域見直しの方針(1)

①上位計画に基づくもの

令和2年9月の「都市計画区域マスタープラン」改定、令和4年3月の「立地適正化計画」作成、令和5年度に予定している「都市計画マスタープラン」改定に基づき、計画的な土地利用を図るため、用途地域の見直しを行う。

②都市計画道路の廃止に伴うもの

令和3年8月に作成した「柳井市都市計画道路の見直し方針」に基づき、都市計画道路の変更、廃止を行っている。都市計画道路の変更、廃止に伴う整合性を図るため、用途地域に係る境界の整理を行う。

用途地域見直しの方針(2)

③面的整備事業等に対応するもの

本市の主要プロジェクトの一つである柳井商業高等学校跡地利活用事業の進捗に伴い、当該エリアにおける目指すべき市街地像に変更が生じることから、新たな市街地像に対応した用途地域に変更する。

④実態との整合を図るもの

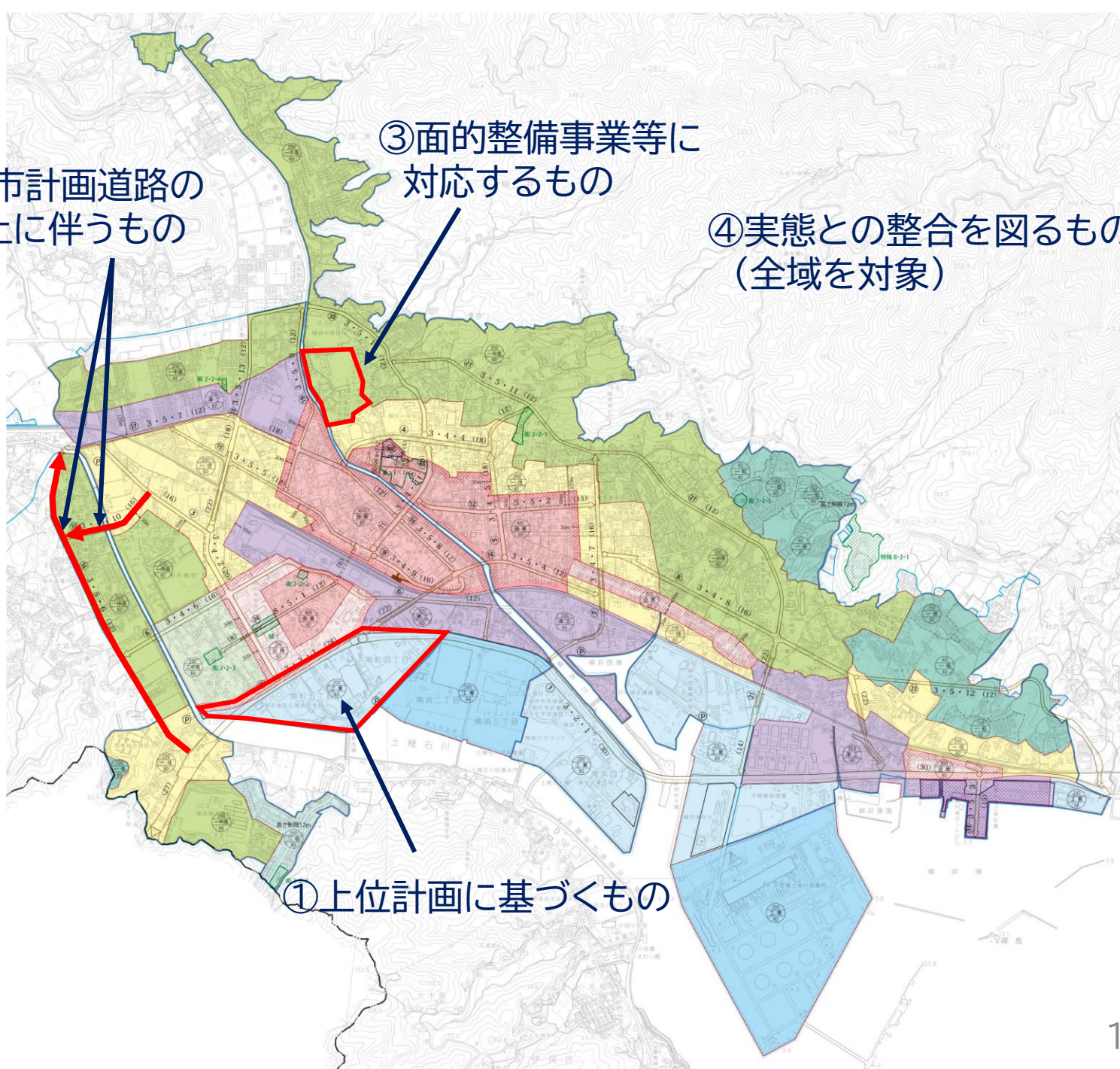
土地利用動向の変化により実態に即していないエリアの用途地域を見直すほか、用途地域に係る境界のうち道路改良、河川改修や宅地開発、地籍調査の実施などにより現況との不整合が見られる箇所を対象とした局所的な見直しを行う。

②都市計画道路の
廃止に伴うもの

③面的整備事業等に
対応するもの

④実態との整合を図るもの
(全域を対象)

①上位計画に基づくもの



用途地域変更 スケジュール

春

- 令和5年春頃
- ・住民との意見交換会
- ・県への事前協議

夏

- 令和5年夏頃
- ・住民説明会
- ・公聴会
- ・案の縦覧

秋

- 令和5年秋頃
- ・都市計画審議会にて審議
- ・都市計画決定