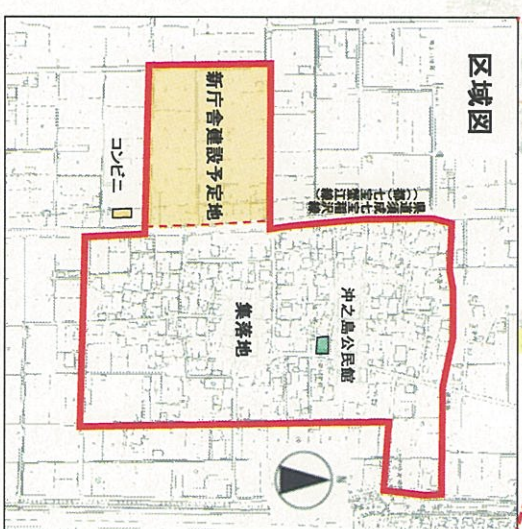
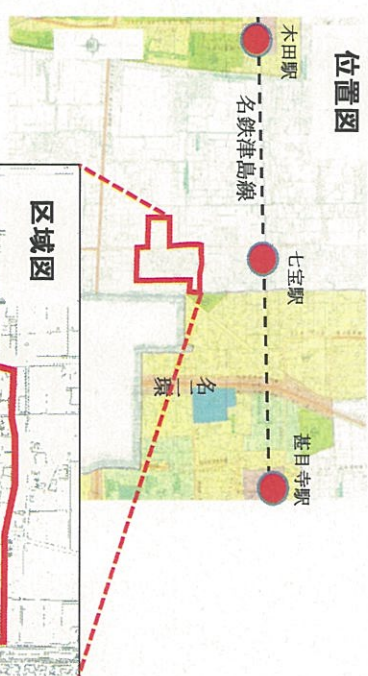


# 沖之島中央地区計画の概要

## 1 背景

平成27年3月に策定されたあま市本庁舎基本構想・基本計画により、あま市七宝町沖之島深坪地区が選定されました。新庁舎建設にあたっては、当地区の市街化調整区域としての性質を踏まえ、秩序ある土地利用の形成の観点から、新庁舎建設予定地の開発に伴い生じる東側隣接集落地の生活環境の変化の抑制などの対応を考慮する必要があります。

そこで、新庁舎建設と併せて、隣接する東側の集落地についても、居住環境の維持・向上を図り、将来にわたって安全安心で子育て世帯や高齢者にやさしい住みやすいまちづくりを一体的に進めていくために、約14.5haの区域において、都市計画法上の「地区計画制度」を用いて、性質の異なる両地区の相互調整を行いながら、まちづくりを進めていくものです。

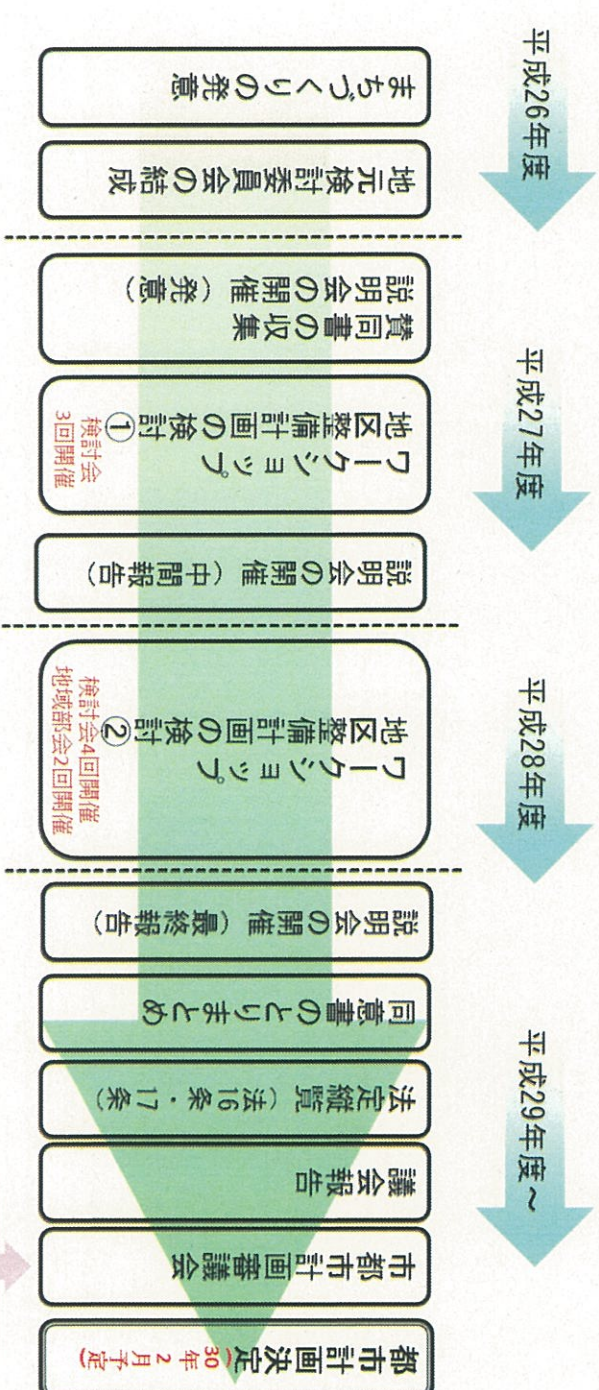


## 3 当地区の関連計画における位置付け

- (1) 新市基本計画の変更（市町村の合併の特例等に関する法律）  
新庁舎などの公共施設整備を進めていくにあたり、土地利用方針や新庁舎の整備時期及び位置の見直しなどについて、平成28年3月議会において変更議案が可決されました。
- (2) 第1次あま市総合計画後期基本計画の策定（地方自治法）  
新庁舎の整備効果やそこから生じる活力等を市域全体に波及させていくために、七宝駅及び新庁舎周辺における新たな拠点の配置や、土地利用方針などの見直しを行い、平成29年3月に策定しました。
- (3) あま市都市計画マスタープランの改訂（都市計画法）  
あま市総合計画後期基本計画と連携、調整し、都市構造上の拠点として、市域全体の安全安心と地域活力の創造を支える「防災・活力連携拠点」を七宝駅及び新庁舎周辺に新たに配置し、あま市の都市機能の強化を図るとともに、駅周辺という恵まれた交通環境を活かした住みやすい地域づくりを進めていくため、土地利用を「居住環境維持・向上地」に見直すなど、平成29年3月に改訂を行いました。

## 4 当地区(集落地)におけるまちづくり等の取り組み経過

集落地におきましては、平成26年度に検討委員会が組織され、平成27年度に地区住民の皆様の賛同を得て、約2年にわたって地区計画制度によるまちづくり検討を進めてきました。  
具体的な取り組みとしては、地区の皆様全員を対象としたワークショップを中心に、地区内の道路環境の改善策やまち並み保全策などの検討を進め、地区整備計画の元となるまちづくりのルールをとりまとめ、本年4月に最終報告会を開催しました。最終報告会では、新庁舎建設予定地における周辺道路整備にかかる計画も含めて、両地区をまとめた沖之島中央地区計画（案案）について説明し、同意をいただき、都市計画決定の手続きを進めております。



## 2 地区計画制度

### (1) 概要

- ① 地区の現況や課題を踏まえ、道路や公園など（地区施設）の配置、敷地の規模、建物の使い方や建て方などを都市計画として総合的・一体的に定め、これによりきめ細かいまちづくりを行う制度です。
  - ② 地区計画は目標、方針及び地区整備計画から構成されます。
- (2) 地区計画の目標及び方針  
地区の将来像を設定し、地区整備についての基本的な考え方を定めます。

### (本地区計画の目標)

この地区の良さを継承し、いつまでも住み続けることができるよう、防災拠点となるあま市役所新庁舎と調和・連携を図りつつ、安全・安心で災害に強く、かつ子育て世帯や高齢者にやさしいまちづくりを進める。

### (本地区計画の方針)

周辺環境との調和を図り、必要な施設を位置付け、建築物の規制誘導を行う。

### (3) 地区整備計画

まちづくりルールの内容を具体的に定めるものであり、定めた目標に向けて、地区計画区域の道路、公園などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

本地区の地区整備計画は、裏面⑤のあらしを参照

## 5 地区整備計画のあらまし

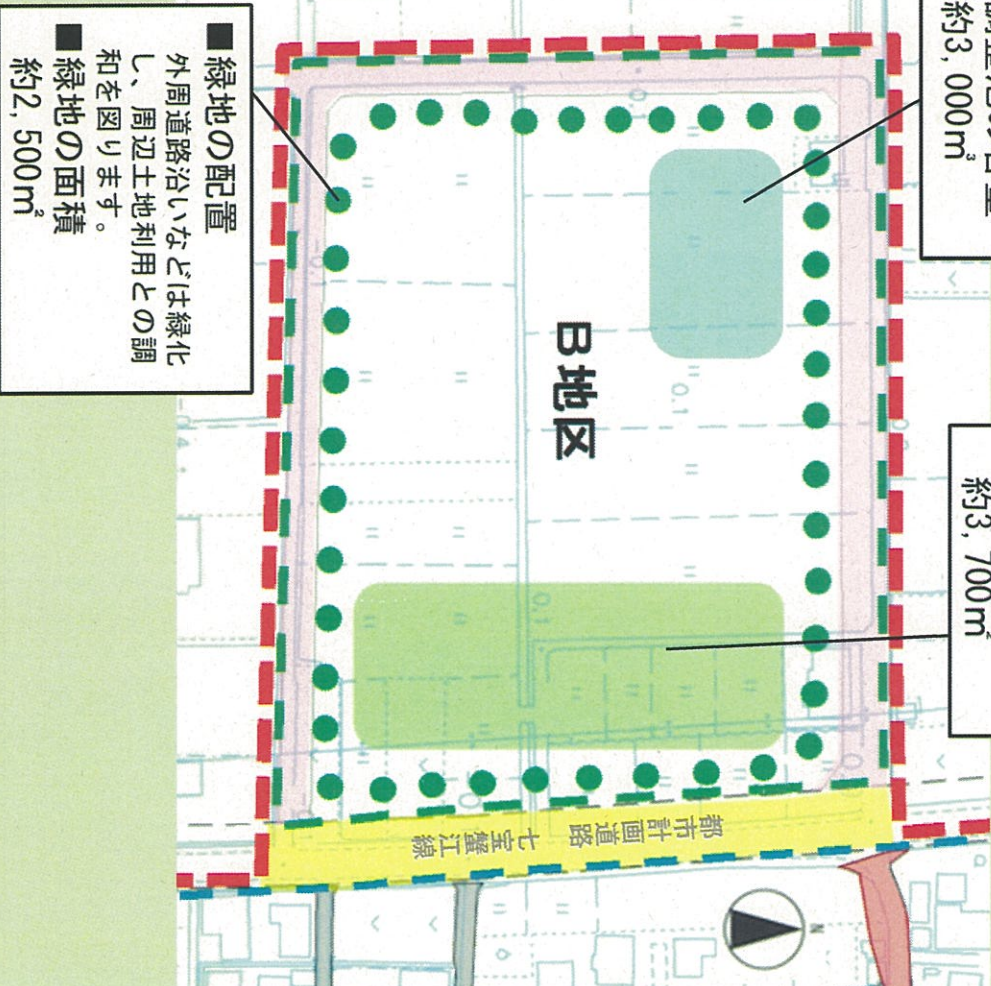
### 沖之島中央地区計画

防災・行政地区 (B地区) 約 2.7ha

#### 地区施設の配置及び規模

■ 調整池の配置  
敷地の北西に配置  
します。  
■ 調整池の容量  
約3,000m<sup>3</sup>

■ 広場の配置  
県道沿いの敷地  
東側に配置します。  
■ 広場の面積  
約3,700m<sup>2</sup>



■ 緑地の配置  
外周道路沿いなどは緑化  
し、周辺土地利用との調  
和を図ります。  
■ 緑地の面積  
約2,500m<sup>2</sup>

#### 建築物に関する事項

項目	内容
1. 用途の制限	市役所 (事務所) を主体に建てられる建築物の用途を定めます。
2. 容積率・建ぺい率の最高限度	現在と同様の容積率200%、建ぺい率60%とします。
3. 壁面の位置の制限	建築物の外壁等から敷地境界までの距離を0.5m以上とします。
4. 高さの制限	建築物の高さは30mを限度とします。
5. 形態・意匠の制限	建築物の色彩及び形態は、原則として原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

注) レイアウトの都合上、A地区、B地区の縮尺は異なっております。また、両地区の面積の和

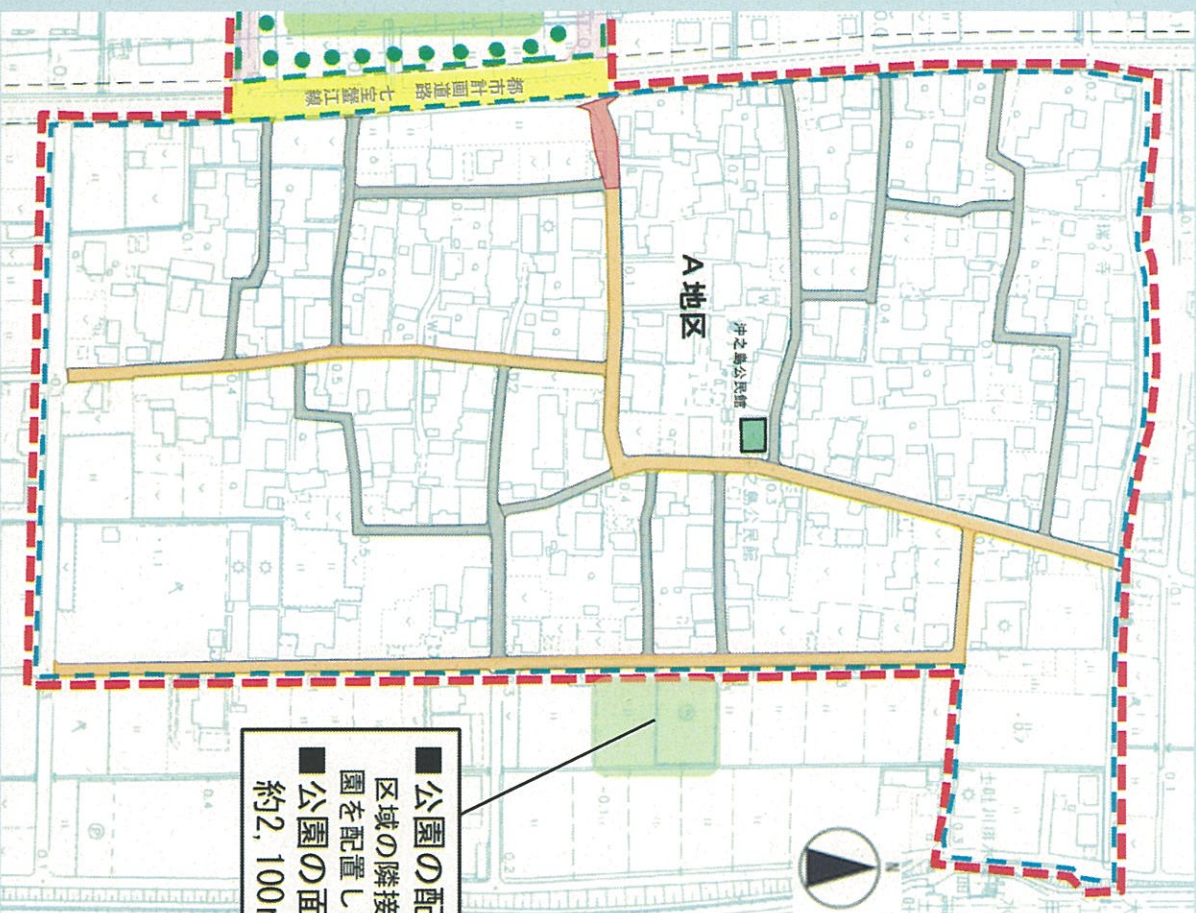
性質の異なる両地区を都市計画として一体的に定めます。

約 14.5ha

集落保全地区 (A地区) 約 11.5ha

#### 地区施設の配置及び規模

■ 公園の配置  
区域の隣接地に公園を配置します。  
■ 公園の面積  
約2,100m<sup>2</sup>



#### 建築物に関する事項

項目	内容
1. 用途の制限	低層住宅を主体に小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅等、建てられる建築物の用途を定めます。
2. 容積率・建ぺい率の最高限度	現在と同様の容積率200%、建ぺい率60%とします。
3. 壁面の位置の制限	建築物の外壁等から敷地境界までの距離を0.5m以上とします。
4. 高さの制限	建築物の高さは12mを限度とします。ただし、神社、寺院については除外します。
5. 形態・意匠の制限	建築物の色彩及び形態は、原則として原色を避け、周辺環境と調和したものとします。

と一致しません。これは都市計画道路 (黄着色) 部分の差です。

凡 例	
地区整備計画区域	地区計画区域
地区整備計画区域	A地区
地区整備計画区域	B地区
地区整備計画区域	幅員 6~10m
地区整備計画区域	幅員 5~6m
地区整備計画区域	幅員 4m
地区整備計画区域	調整池
地区整備計画区域	広場
地区整備計画区域	緑地
都市施設	都市計画道路 幅員 16m