

笠岡都市計画用途地域の変更

(笠岡市決定)

令和2年12月

笠岡都市計画用途地域の変更（笠岡市決定）

笠岡都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 213ha	8/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	—	—	10m	
第一種中高層住居専用地域	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 111ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 243ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 43ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 49ha	20/10 以下 40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
商業地域	約 25ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
準工業地域	約 215ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 65ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	約 578ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合 計	約 1,563ha						

【備考】

- ・近隣商業地域 : 約 44ha + 約 5ha（笠岡約 5ha）＝約 49ha
- ・準工業地域 : 約 220ha - 約 5ha（笠岡約 5ha）＝約 215ha
- ・合計 : 約 1,563ha = 約 1,563ha
- ・近隣商業地域に容積率 40/10 以下を追加
- ・第一種低層住居専用地域に建築物の高さの限度 10m を記載

笠岡都市計画用途地域（笠岡市決定）新旧対照表

						上段 下段	変更前 変更後
種類	面積	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	構成比
第一種低層住居専用地域	〃 約 213ha	〃 8/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	〃 4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	〃 —	〃 —	— 10m	13.6% 13.6%
第一種中高層住居専用地域	〃 約 21ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	1.3% 1.3%
第二種中高層住居専用地域	〃 約 111ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	7.1% 7.1%
第一種住居地域	〃 約 243ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	15.5% 15.5%
第二種住居地域	〃 約 43ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	2.8% 2.8%
近隣商業地域	〃 約 44ha 約 49ha	〃 20/10 以下 20/10 以下 40/10 以下	〃 8/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	2.8% 3.1%
商業地域	〃 約 25ha	〃 40/10 以下	〃 8/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	1.9% 1.9%
準工業地域	〃 約 220ha 約 215ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	14.1% 13.8%
工業地域	〃 約 65ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	4.2% 4.2%
工業専用地域	〃 約 578ha	〃 20/10 以下	〃 6/10 以下	〃 —	〃 —	〃 —	37.0% 37.0%
合 計	〃 約 1,563ha						100.0% 100.0%

変更理由書

笠岡市では、都市環境の保全及び育成を図るため、建築物の用途、容積、形態等を規制し、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の10種類の用途地域を定めている。

本計画変更の対象地域となるJR笠岡駅周辺（以下「同地域」とする。）は、当初、駅周辺という地形的要因や港湾施設の立地等を想定して近隣商業地域及び準工業地域の2つの用途地域を指定しているが、港湾需要の変化や、駅周辺及び国道2号沿道という利便性の高さ等から、準工業地域に指定している区域において昭和54年に大規模商業施設が立地している。

こうした状況を踏まえ、都市計画マスタープラン等の本市の土地利用計画において、都市構造や土地利用の全体的な見直しを行い、JR笠岡駅周辺を都市拠点と位置づけ、商業・業務機能や文化、交流機能等の集積を高める地域としている。また、平成29年度に策定した「JR笠岡駅周辺整備基本構想」において同地域のまちづくりの方向性として、「公共交通が充実し、市内外からアクセスしやすい立地を活かし、現在集積している都市機能（交通・商業・観光・行政等）をさらに充実させ、機能向上・魅力向上を図る取組みを進める。」こととしている。

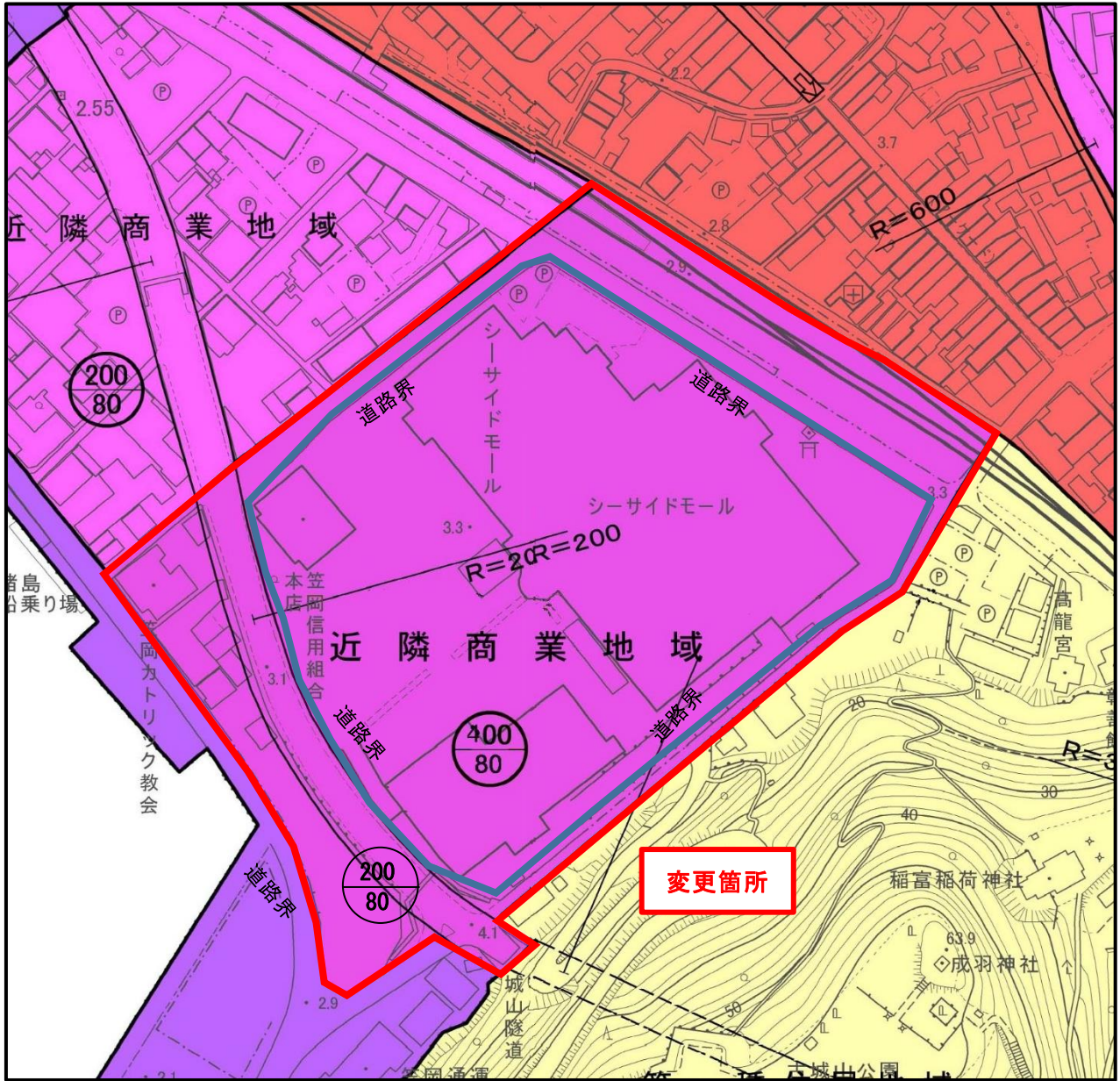
さらに、令和2年7月策定の笠岡市立地適正化計画において、同地域を笠岡市の顔として商業の活性化、各種サービス施設の集積、居住者の定住、集客・交流機能の充実を図る地域として、都市機能誘導区域に指定し、建物の高層化等高度利用を促進するため、商業系以外の用途地域の見直し・地区計画の策定や容積率等の見直しを進めることを掲げていることから、同地域の都市計画を変更する。

これら上位計画等に沿った計画的な市街地形成を図るため、同地域は、中高層の建物を誘導し、高密度な市街地の形成を目指す地域として、笠岡都市計画笠岡市住吉地区地区計画の都市計画決定するとともに、土地利用転換を適切に誘導し、新たな市街地像に対応させるため、準工業地域の一部を近隣商業地域に変更し、地区計画の区域については、容積率を40/10とすることで、駅周辺の商業・観光を中心とした新たなまちづくりを誘導し、賑わい溢れるまちづくりを推進する。

併せて、計画書の第一種低層住居専用地域の建築物の高さ限度の項目の表記について齟齬があったことから、あらためて建築物の高さ限度10mを記載する。



計 画 図



0 25 50 100 150 200 m

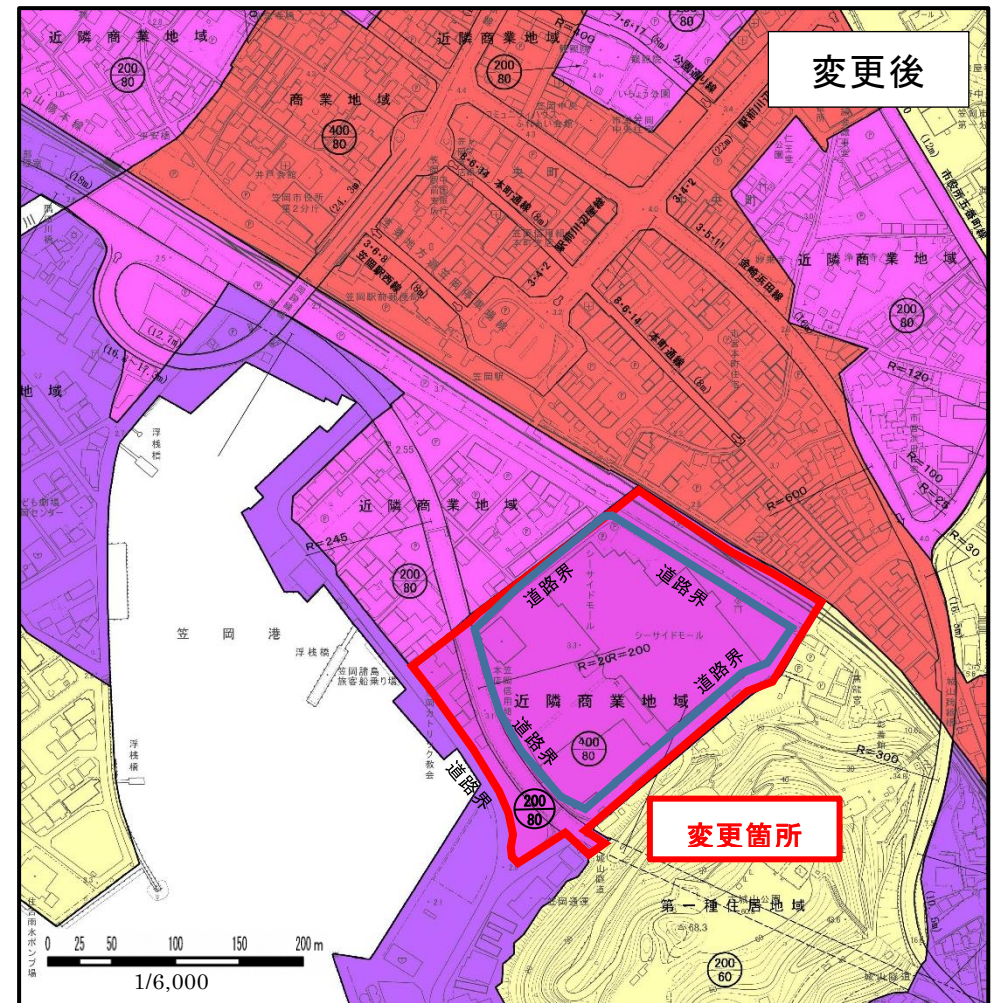
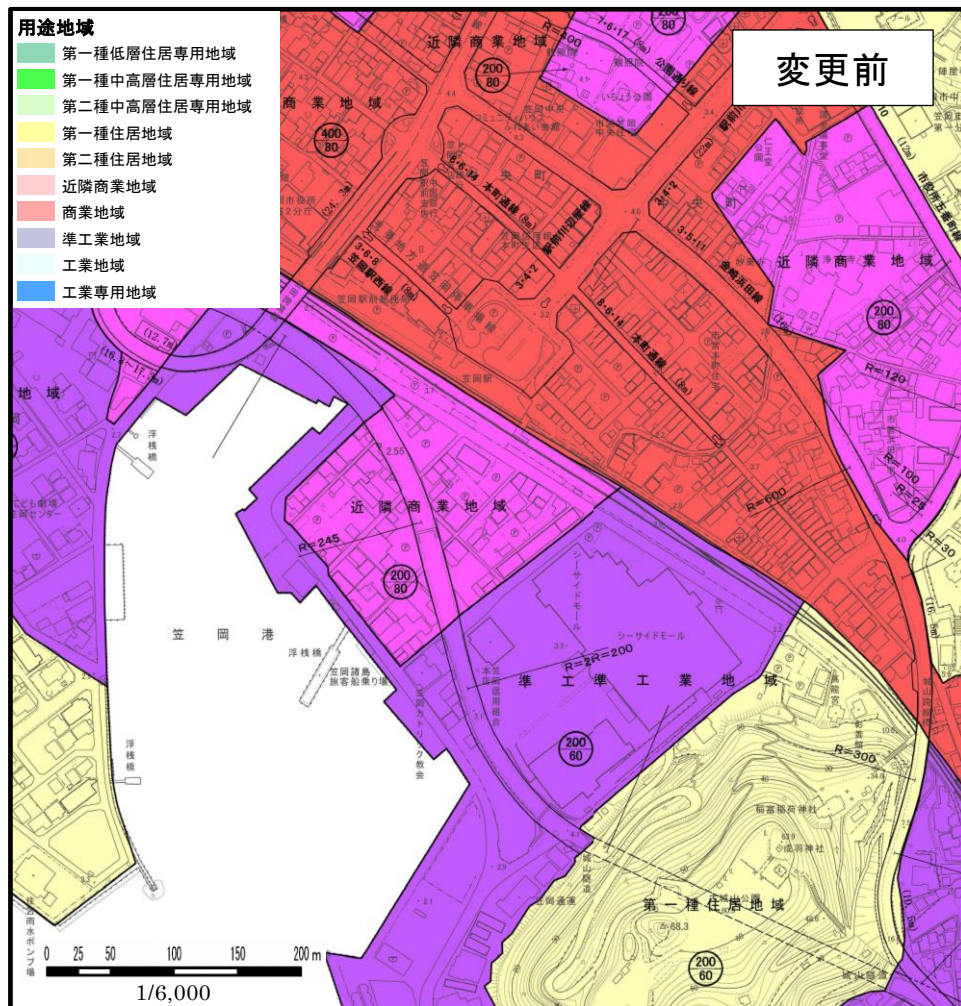
1/2,500

平成 28 年 3 月 笠岡市都市計画総括図を編集

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

新旧対照図



※青色で囲む範囲は、別途地区計画を策定する区域