

穂積駅南土地区画整理事業に関する都市計画（素案）について

1. 事業概要について

(1) 経緯及び目的について

J R穂積駅は、市内利用者のほか近隣市町からの利用者も多く、駅前広場や周辺地区では、通勤・通学時間帯における公共交通と一般車の混在や近隣道路における渋滞の発生など、交通の円滑化が課題となっています。

また、交通利便性の高い地区であるものの、駅前空間としての有効な土地利用がされていない状況であり、狭小道路も存在しています。加えて、本地区周辺の人口は減少傾向にあり、市内他地区に比べて老年人口が高い状況となっています。

こうしたことから、瑞穂市都市計画マスタープラン等で「都市拠点」として位置づけられている穂積駅周辺の都市基盤の整備に向けまして、「瑞穂市 J R穂積駅周辺整備基本計画」にて優先的に整備するエリアに位置づけられた区域の中の、駅周辺整備による利便性の向上と魅力の創出への即効性が高い駅南口周辺地区におきまして、地域住民の皆様と土地区画整理事業や将来のまちづくりなど種々の検討を進めてきました。

その事業化に向けまして、この度、都市計画道路駅前線（穂積駅南口駅前広場）や穂積駅南土地区画整理事業の都市計画決定・変更を行うものです。

■瑞穂市 J R穂積駅周辺整備基本計画（令和4年9月策定）

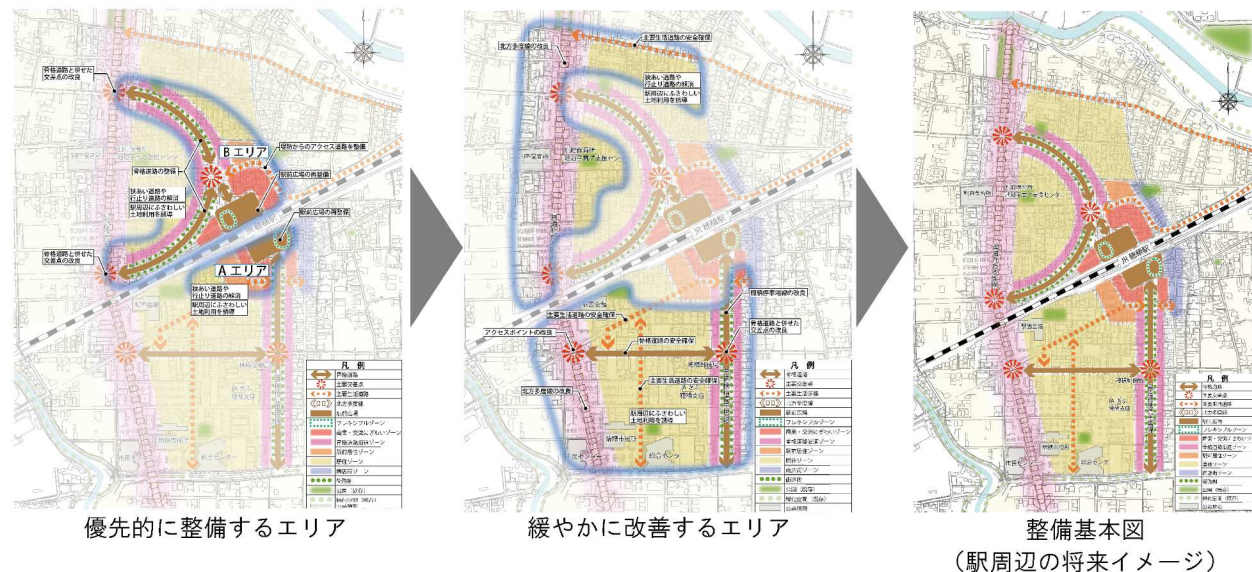
J R穂積駅を圏域 15 万人の拠点として、駅周辺の活性化、生活利便性の向上、交通安全の確保などを目的として策定された「瑞穂市 J R穂積駅圏域拠点化構想」に基づき、駅を中心とした都市拠点の形成に必要な基盤整備の方針等が位置づけられています。

まちづくり目標

駅周辺に人が集まり交流できる環境整備と生活利便性向上による居住促進

快適な駅周辺へのアクセス道路の整備と駅周辺に人が集まるための仕掛けにより、人の対流や交流を促進し、にぎわいを創出します。また、多様な居住環境を提供し、駅周辺の現状の生活環境の維持と定住促進を図ることを目指します。

整備展開



2. 都市計画について

(1) 都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を目的に、用途地域等の土地利用、道路等の都市施設及び市街地開発事業に関する事業を総合的・一体的に定める計画です。

都市計画に定める意義は、都市計画決定の手続きを経ることにより都市計画上の位置づけを明確にするとともに、住民の意見を反映させた計画を定め、都市計画の目的を実現するものです。

＜都市計画決定の意義＞

- ・まちづくりの明確化 ⇒ 計画的に整備を展開することができ、円滑な市街地整備を図ることができます。
- ・一体的なまちづくりの実現 ⇒ 土地利用や各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的・一体的に都市の整備、開発を進めることができます。
- ・地域住民等の参画 ⇒ 説明会や計画の縦覧、意見書の提出等により、地域社会の合意形成を図ることができます。

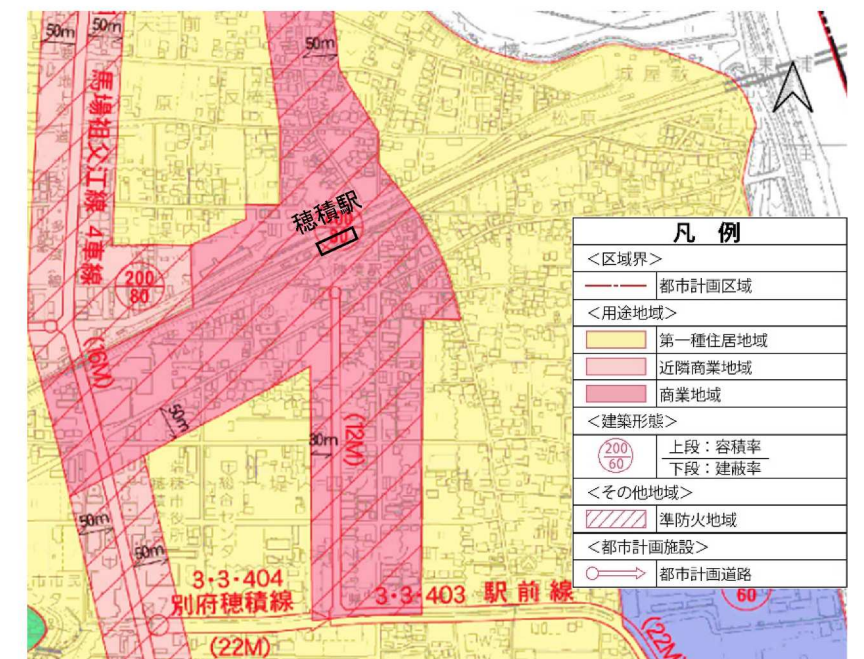
(2) 駅周辺に定められている都市計画について

① 地域地区（都市計画法第8条）

- ・用途地域：商業地域
 （容積率：400%
 建蔽率：80%）
- ・準防火地域

② 都市施設（都市計画法第11条）

- ・道路：3・3・403号駅前線
 <(-)穂積停車場線>



出典：瑞穂市都市計画図

穂積駅南土地区画整理事業に関する都市計画（素案）について

3. 穂積駅南土地区画整理事業に関する都市計画（素案）について

(1) 都市計画の決定・変更の内容について

交通機能の改善に加え、拠点機能を早期に発現させるため、駅南地区は一体的に整備することが効果的であることから、土地区画整理事業により整備を行います。

公共団体施行の土地区画整理事業は、都市計画に定められた施行区域内にて事業を施行することができ、都市施設の整備等、都市全体の都市計画的視点から、都市計画事業として施行されます。（土地区画整理法第3条第4項、第3条の4）

① 市街地開発事業の決定

■ 土地区画整理事業：事業区域の決定

J R穂積駅南口の駅前広場を含む区域にて、健全な市街地形成を目的に、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備するため、土地区画整理事業を都市計画決定する。

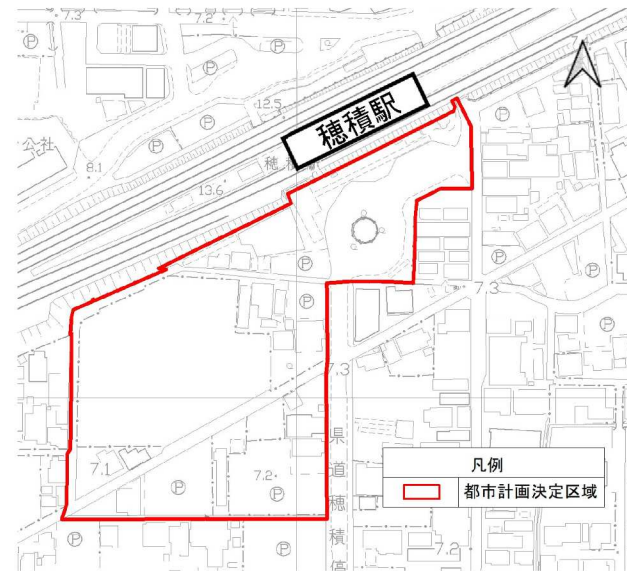
【事業内容】

名称：穂積駅南土地区画整理事業

面積：約 1.7ha

公共施設：駅前広場、区画道路、公園

宅地整備：駅前広場に隣接した街区は商業系の土地利用を想定した街区を配置し、後背地は住宅系の土地利用を想定した街区を配置



土地区画整理事業 計画図（素案）

② 都市施設の変更

■ 道路：3・3・403号 駅前線の変更（駅前広場を追加）

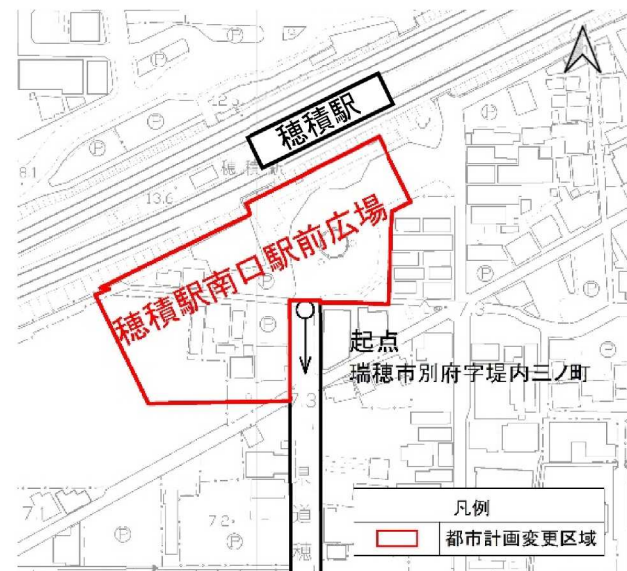
J R穂積駅南口の駅前広場における交通結節点機能の強化（面積・機能の拡張）を目的に、土地区画整理事業の実施に合わせた整備を図るため、駅前線に駅前広場を追加する。

【駅前広場の概要】

名称：穂積駅南口駅前広場

面積：約 6,800 m²

主な機能：公共交通と一般交通を分離した2つのロータリーを設置



駅前線（駅前広場）計画図（素案）

(2) 都市計画決定に伴う法規制について

都市計画として決定される区域について、将来の事業の円滑な施行を確保するため、建築物の建築の制限が行われます。

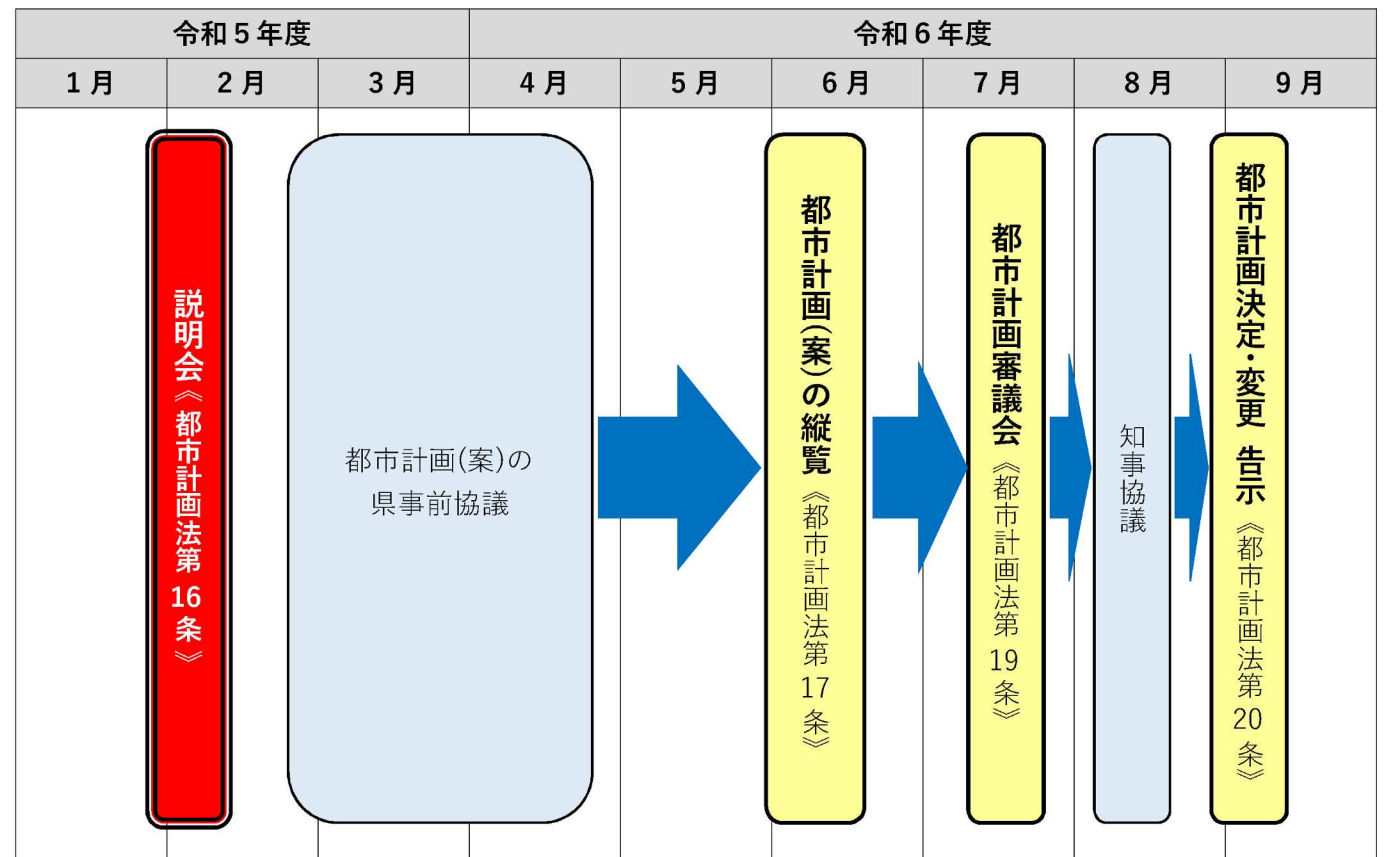
この制限は、都市計画の目的を実現するために必要な限度において、住民の権利を制限するもので、都市計画として決定された都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内で建築物を建築しようとする場合、県知事等の許可が必要になります。（都市計画法第53条、第54条）

《都市計画法第53条の制限》

- ・建築物の建築

※ ただし、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等の2階建て以下（地階を有しないもの）の建築物で、容易に移転し又は除却することができるものについては、軽易な行為として許可されます。

(3) 都市計画決定の手続き（予定）について



※スケジュールは、現段階のものであり確定したものではありません。