



|                |   |
|----------------|---|
| 壁面の位置の制限       | 建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線までの距離にあつては5 m以上、その他の敷地境界線までの距離にあつては3 m以上後退させるものとする。   |
| 建築物等の高さの最高限度   | 20 m  |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1 建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い落ち着いたある色彩としなければならない。<br>2 広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインとする。 |
| 緑化率の最低限度       | 緑化率は敷地面積の10%以上を確保するものとし、敷地周辺部に配置する。   |
| 垣又はさくの構造の制限    | 道路に面する部分の垣又柵の構造は、生け垣又は高さが1.8 m以下の透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたものとする。  |

#### 別表

- (1) 食料品製造業 (2) 飲料・たばこ・飼料製造業 (3) 繊維工業  
(4) 木材・木製品製造業 (5) 家具・装備品製造業  
(6) パルプ・紙・紙加工品製造業  
(7) 印刷・同関連業 (8) 化学工業 (9) 石油製品・石炭製品製造業  
(10) プラスチック製品製造業 (11) ゴム製品製造業  
(12) なめし革・同製品・毛皮製造業 (13) 窯業・土石製品製造業  
(14) 鉄鋼業 (15) 非鉄金属製造業 (16) 金属製品製造業  
(17) はん用機械器具製造業 (18) 生産用機械器具製造業  
(19) 業務用機械器具製造業  
(20) 電子部品・デバイス・電子回路製造業 (21) 電気機械器具製造業  
(22) 情報通信機械器具製造業 (23) 輸送用機械器具製造業  
(24) その他の製造業

#### 備考

製造業とは、日本標準産業分類表「E製造業」に基づく上記の24種別を指す

#### 〔理由〕

本町では、県南地域におけるインターチェンジ周辺の業務地不足という課題に対応し、本町における広域交通の利便性を活かした計画的なまちづくりを推進するため、早島インターチェンジ近傍に位置する対象地区において地区計画を定めることにより、周辺の自然環境や住環境と調和した産業拠点づくりを計画的に進め、適切な土地利用展開を図るものである。

# 決定理由書

## (岡山県南広域都市計画地区計画)

本地区は、山陽自動車道・瀬戸中央自動車道早島インターチェンジの乗り入れ口から 1 km以内に位置しており、町内のみならず、岡山県南広域都市計画区域内においても、極めて広域交通利便性の高い場所に位置している。また、本地区は、岡山県開発審査会案件運用基準における「特定流通業務施設」取扱いによる知事指定区域となっている。

このような状況を踏まえ、早島町第 4 次総合計画では、本地区を「新産業拠点」と位置づけ、また、早島町都市計画マスタープランにおいても、「物流拠点」として、早島インターチェンジのポテンシャルを活用した新規流通業務地を形成することとしている。

このような上位計画での位置づけを踏まえ、無秩序な開発を防止しながらインターチェンジを活かした産業の集積を図るため、市街化調整区域の地区計画を定め、地域の発展に資する秩序ある土地利用を誘導するものである。

当該地区計画においては、防災、交通安全、環境衛生等に関する機能を確保するために必要な道路、公園・緑地等の公共施設を適切な規模及び配置で計画するとともに、周辺に対して騒音・振動等の影響が生じるような工場の立地を制限する。さらに、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を設けることにより、周辺の自然環境や住環境との調和を保ちながら、交通利便性を活かした良好な産業地の形成を図るものである。