

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（早島町決定）

都市計画畑岡地区地区計画を次のように決定する。

名 称		畑岡地区地区計画											
位 置		都窪郡早島町早島畑岡地内											
面 積		約 8.9 h a											
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区計画は、国道 2 号及び早島インターチェンジに近接し、岡山県南部地域における新たな産業集積が期待される当地区において、周辺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区の形成を図ることを目指す。											
	土地利用の方針	<p>周辺環境に配慮した緑豊かで利便性の高い産業地の形成を図るため、地区内の土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>1) 公害を及ぼす恐れのない物流業、製造業の立地を図る。</p> <p>2) 周辺の自然環境や住環境との調和に配慮し、緑豊かな地区環境の形成を図る。</p>											
	地区施設の整備の方針	<p>道路については、周辺との連携に配慮した位置に配置する。</p> <p>公園・緑地については、周辺の住環境等との調和に寄与するよう効果的に配置する。</p>											
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 建築物等の用途の制限</td> <td style="width: 50%;">6 建築物の高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>2 建築物の容積率の最高限度</td> <td>7 建築物等の形態又は意匠の制限</td> </tr> <tr> <td>3 建築物の建ぺい率の最高限度</td> <td>8 緑化率の最低限度</td> </tr> <tr> <td>4 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>9 垣又はさくの構造の制限</td> </tr> <tr> <td>5 壁面の位置の制限</td> <td></td> </tr> </table>			1 建築物等の用途の制限	6 建築物の高さの最高限度	2 建築物の容積率の最高限度	7 建築物等の形態又は意匠の制限	3 建築物の建ぺい率の最高限度	8 緑化率の最低限度	4 建築物の敷地面積の最低限度	9 垣又はさくの構造の制限	5 壁面の位置の制限
1 建築物等の用途の制限	6 建築物の高さの最高限度												
2 建築物の容積率の最高限度	7 建築物等の形態又は意匠の制限												
3 建築物の建ぺい率の最高限度	8 緑化率の最低限度												
4 建築物の敷地面積の最低限度	9 垣又はさくの構造の制限												
5 壁面の位置の制限													
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	種別	幅員	延長								
			区域内道路	10.0 m	約 300 m								
	建築物等に関する事項	公園・緑地	約 0.7 h a										
			建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 物流業務施設等（流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 5 条第 1 項各号に掲げる施設をいう。）</p> <p>2) 別表に掲げる製造業の用途に供する建築物並びに、これに関連する研究施設及び事務所（ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ぬ）項に規定する建築物を除く。）</p>									
			建築物の容積率の最高限度	200%									
建築物の建ぺい率の最高限度			60%										
	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">5,000 m²</p> <p>ただし、区域内の建築物の敷地として使用されている土地、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地、又は道路、水路等の公共施設及び現に建築物の敷地として</p>											

	使用されている土地により囲まれた土地において、その面積が当該制限未滿となる場合は、この限りでない。
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	25 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色彩としなければならない。 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、既存樹の保全に努め、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。住宅地側には、高木・中木がある緩衝緑地として効果的な配置とする。なお、林地開発行為を行う場合の開発については、林地開発許可基準に基づき、各開発事業者が開発面積や開発の目的・態様等により、事業区域内に残置し又は造成する森林又は緑地の割合や森林の配置を許可基準に基づき、確保するものとする。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、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

<p>(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</p>

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」の取扱いの適用を受ける区域となっている。

このような状況を踏まえ、改訂第 4 次早島町総合計画では、具体的施策の一つに“流通産業の振興”を掲げ、「早島インターチェンジが持つ発展可能性を最大限発揮できる土地利用を検討し、周辺環境への影響に配慮した上で、土地利用の転換を図る」としている。また、早島町都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む早島 I C 近傍を“インターチェンジ周辺地区”に位置付け、「早島インターチェンジに隣接する地区には新たな産業地の形成を図り、町のみならず圏域の発展、活性化に貢献する」としている。

このような上位計画での位置づけを踏まえ、当該地区計画においては、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ことを目的として、「早島町市街化調整区域の地区計画運用指針」に基づき地区計画を策定するものである。