

# 変更理由書

(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。

なお、第5次早島町総合計画（基本計画）では、具体的施策の一つに“新たな産業拠点の形成”を掲げ、本地区近傍を「新たな産業拠点の形成を図るため、早島インターチェンジ周辺において流通関連企業の集積を可能とする」地区として位置付けている。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IC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、平成28年12月に都市計画決定された当該地区計画の当初計画は、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策定されたものである。

その後、早島インターチェンジ周辺の市街化調整区域における流通業務施設の整備に向けた引き合いがますます増加しており、ニーズに対応したより効率的な産業地としての形成の必要性が高まったことから令和元年12月に一部区域等の変更を行った。

この度、隣接する一部の区域において、土地所有者の了解が得られ、効率的な産業地としての、より高い効果の発現が期待できることから地区計画区域を9.8haから10.1haに拡大するものである。