

岡山県南広域都市計画地区計画の変更（岡山市決定）

都市計画「空港南産業団地 地区計画」を次のように変更する。

名称	空港南産業団地 地区計画
位置	岡山市北区富吉地内
面積	約24.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、本市北西部の市街化調整区域内の丘陵地で、都市計画マスタープランにおいて物流軸と位置づけている主要地方道岡山賀陽線（4車線）の沿道に位置し、岡山空港から約4km、山陽自動車道岡山インターチェンジから約8kmの距離にある。周囲には緑濃い山林や地域特産の桃の果樹園が広がっており、自然環境豊かな地域である。</p> <p>当地区は、陸空の交通利便性が高いことから、当初、頭脳立地法に基づき形成された岡山リサーチパークと一体的に計画していた区域であるが、その後の事業凍結を経て、このたび、県と市が共同して空港南産業団地として新たな産業拠点の形成を図るものである。</p> <p>本市では、近年、交通利便性の高さや自然災害の少なさなど、本市の優位性を背景として産業立地の需要が高まりつつあるものの、市街化区域内ではまとまった産業用地の確保が困難な状況にあり、本市の産業振興を図るためには、計画的な土地利用の下、新たな産業用地の確保が必要となっている。</p> <p>これらのことから、「岡山市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し、周辺の自然環境と調和した新たな産業拠点の形成を図る。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、公害の発生のおそれが少なく、安全で魅力的な複合産業拠点を形成するため、製造・物流・情報関連の産業を導入し、活力と潤いに満ちた産業空間を形成する。</p> <p>また、周辺環境との調和及び周囲からの景観に配慮して、地形に沿った造成を行うとともに、区域内に介在する樹林地の保全に努める。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区施設の整備方針</p> <p>道路、公園、下水道等の産業基盤施設は開発時に計画的に整備する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「建築物の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定めることにより、建築物の用途の混在と敷地の細分化を防止し、良好な産業環境を形成する。 「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」及び「かき又はさくの構造の制限」を定めることにより、緑豊かなオープンスペースの確保と良好な景観の形成を図る。
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>潤いのある産業団地を形成するとともに、周囲の環境・景観との調和を図るため、区域内に介在する樹林地を保全するとともに、敷地内の緑化を積極的に推進する。</p> <p>このため、敷地面積に対する緑化率を定めるとともに、周囲からの景観に配慮し、敷地外周へ積極的な中高木植栽を行う。</p>

地区 整備 計画	地区施設 の配置 及び規模	道路	名称	幅員	延長	
			空港南1号道路	12 m	約860 m	
		公園	名称	面積		
			空港南公園	約0.77ha		
	建築物等 に関する 事項	建築物等の 用途の制限	<p>建築することができる建築物等は、次に掲げるものとする。（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別表第2（る）項に規定する建築物等を除く。）</p> <p>1 日本標準産業分類表中の「E 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</p> <p>2 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項各号に掲げる流通業務施設等の用途に供する建築物等</p> <p>3 データセンター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</p>			
		建築物の 敷地面積の 最低限度	5,000㎡			
		壁面の位置 の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から境界線までの距離は下記の数値以上とする。なお、敷地に余裕のある場合は、可能な限りセットバックを行う。</p> <p>1 道路に面する区域 5m</p> <p>2 隣地境界線に面する区域 3m</p>			
	建築物等の 高さの最高 限度	30m				

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	建築物等の 形態又は 意匠の制限	<p>1 建築物等の外壁及び屋根の形態・意匠は、周辺の環境・景観と調和するよう努める。</p> <p>2 建築物等の外壁は、広大で単調な仕様とならないよう、分節化を施すなど、デザインを工夫する。</p> <p>3 建築物等の屋根は、陸屋根とする場合にはアール型に施したフェンスやルーバー等を屋根外周に沿って設置するなど、周囲の山並みと調和するよう配慮する。</p> <p>4 建築物等の色彩は、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の環境・景観と調和するよう、マンセル表色系で色相は5YR～5Y、明度は3以上8以下、彩度は3以下を用いる。</p> <p>5 建築物の屋上等に設ける設備等（ソーラーパネル含む）は、周囲から直接目に触れない位置に設けるか若しくはやむを得ない場合外壁と同等又は調和のとれたもので遮へいするなど見せ方に配慮する。</p> <p>6 広告又は看板類は、建築物等の屋上へ設置してはならない。</p> <p>7 広告及び看板類は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収める。</p> <p>8 広告又は看板類は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺の環境・景観と調和するよう、建築物と一体的なデザインにする。</p>
			建築物の緑 化率の最低 限度
		かき又はさ くの構造の 制限	<p>道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8m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。</p>

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

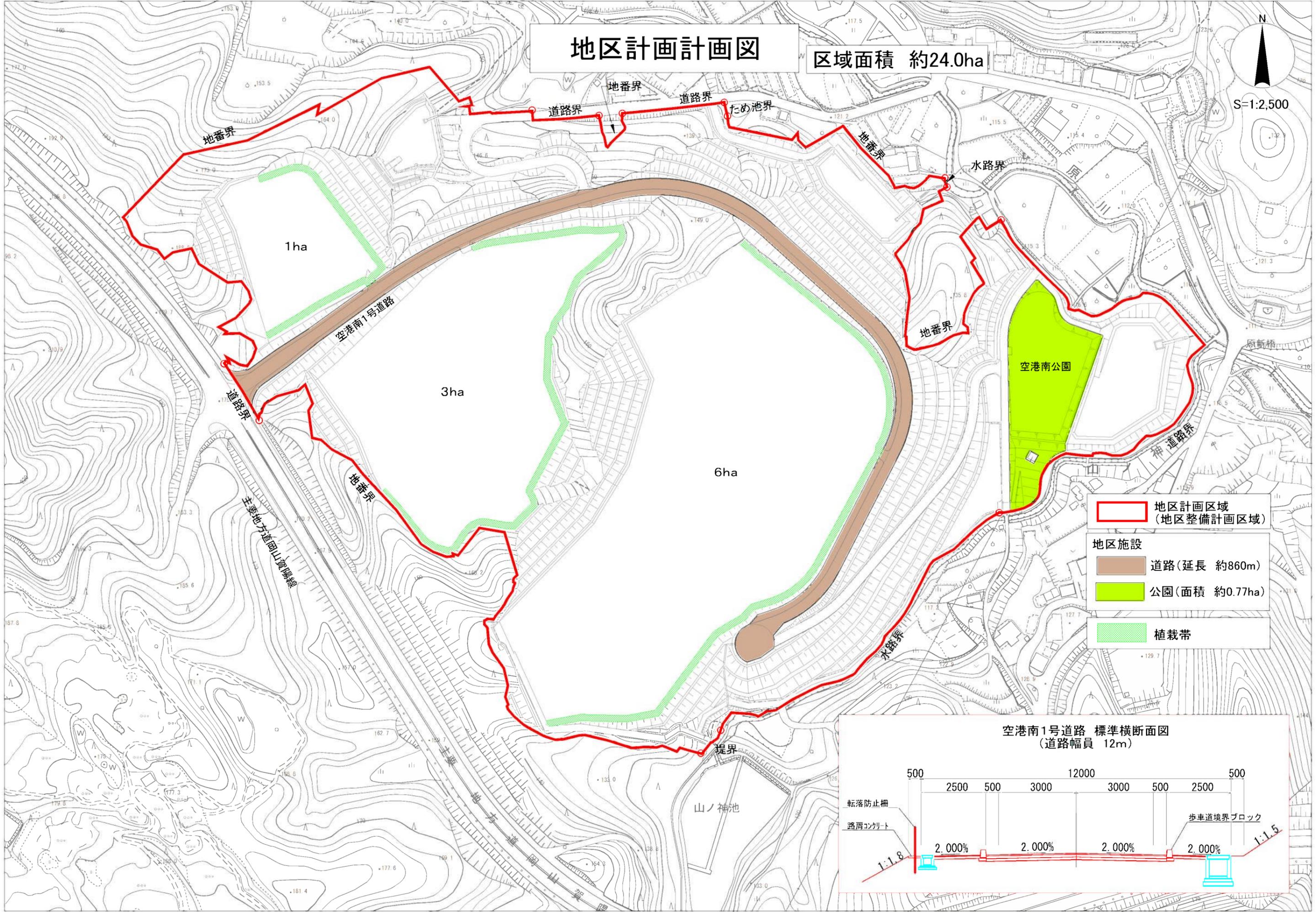
北区富吉地区において、地区の特性である交通の利便性・自然災害の少なさを活かし、周辺の自然環境と調和した新たな産業拠点の形成を図るため、本案のように地区計画を導入する。

変 更 理 由

別紙のとおり。

地区計画計画図

区域面積 約24.0ha



- 地区計画区域 (地区整備計画区域)
- 地区施設**
 - 道路(延長 約860m)
 - 公園(面積 約0.77ha)
 - 植栽帯

