

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（岡山市決定）

都市計画「西大寺南一丁目地区 地区計画」を次のように決定する。

名 称	西大寺南一丁目地区 地区計画	
位 置	岡山市東区西大寺南一丁目地内	
面 積	約 7.8 ha	
地区計画の目標	<p>西大寺南一丁目地区は、JR西大寺駅から南西へ約1.2kmに位置し、かつ都市計画道路平井神崎線に接した地理的条件及び交通条件に恵まれた地区である。また、西大寺地域中心市街地活性化基本計画では、交流人口や定住人口の増加を図ることにより、地域全体に「元気の輪」を拡げていく、西大寺「元気な新拠点」として重点地区に位置づけている地区である。</p> <p>当該地区は、市が西大寺地域拠点整備推進事業用地として、平成7年に取得した用地と既存の商業施設等からなる、市街地中心部に位置する大規模工場跡地の区域である。ここでは、官民パートナーシップによる都市機能の集積、大規模集客施設や都市公園との連携、既存商業施設との相乗効果などにより、賑わいの創出や地域活性化に資するまちづくりを進めている。</p> <p>地区計画では、岡山市都市ビジョンで示している目指す都市像「水と緑が魅せる心豊かな庭園都市」の実現のため、地区の特性に応じて、各種の都市機能を適切に誘導すると共に、大規模な敷地を活かし、緑あふれる環境と賑わい機能の調和する整備を行うことにより、学ぶ、遊ぶ、暮らす、憩う、楽しむなど心の交流、情報の交流が満喫できる、新たな拠点形成を図ることを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>公共が所有する土地の区域は、第26回全国都市緑化おかやまフェアの主会場であることから、都市緑化フェアの目的や理念を踏まえ、また、商業サービス、レクリエーションなど多様な広域的都市機能が集積した複合拠点を形成するため、下記による計画的な土地利用を推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共が所有する土地の区域については、人と自然の共生に配慮した土地利用を推進し、計画的な緑化を図ることにより、緑豊かな潤いあふれる空間づくりに努める。 2. 民間が所有する土地の区域については緑化の推進を図るなど、より一層の魅力向上に努める。
	建築物等の整備の方針	<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とおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新拠点にふさわしい建物用途と規模を有する建築物を誘導し、多くの人々が集い賑わう機能的な都市空間を形成する。 2. 建築物等の形態・意匠は周辺環境との調和に配慮し、地域の拠点としてシンボル性の高いものとする。 3. 大規模敷地のゆとりを活かすことにより空地を生み出し、道路に面する側を中心に植栽による修景緑化を行い、快適で潤いある歩行者空間を創出する。 <p>以上の方針に基づき、「建築物等の用途の制限」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「緑化率」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>

地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 戸建住宅、長屋建住宅、寄宿舍又は下宿 2 神社、寺院、教会等 3 自動車教習所 4 工場（自家販売を目的とするパン屋、菓子屋等の製造業を除く。） 5 倉庫業を営む倉庫 6 畜舎（15㎡を超えるもの） 7 勝馬投票券発売所、場外車券売り場、場内車券売り場、勝舟投票券発売所 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるもの）
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡以上</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の外観は、低彩度の色彩を用いるなど、周辺の景観に調和した落ちつきのある色調とする。 ・建築物に設ける屋上の設備・工作物は、直接目に触れない位置に設けるか、やむを得ない場合、外観デザインと調和のとれたものとする。 ・広告・看板類はすべて敷地内に収め、位置や大きさに配慮し、建築物と一体的なデザインにより周囲の景観と調和のとれたものとする。
	緑化率	<p>3%以上（全体緑化面積の敷地面積に対する割合）</p> <p>ただし、公共が所有する土地の区域については10%以上とし、道路に面する部分について積極的に緑化を行うものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限（外構に関する制限）	<p>道路に面して、垣又はさく（門柱等の部分は除く。）を設置する場合は、法律等で規定されたもの、目隠し等のために必要なものを除き、次の各号のいずれかの構造とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①生け垣 ②フェンスなど透視可能なもの <p>ただし、フェンス等を設置する場合は、植栽を組み合わせるよう努めるものとする。</p>

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

西大寺南一丁目地区において、地区の特性である大規模な敷地を活かし、ゆとりある緑豊かな空間づくりを進め、新たな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。

岡山県南広域都市計画地区計画の決定

西大寺南一丁目地区地区計画 (岡山市決定)

計画図



凡 例	
地区計画区域及び地区整備計画区域 (面積 約7.8ha)	