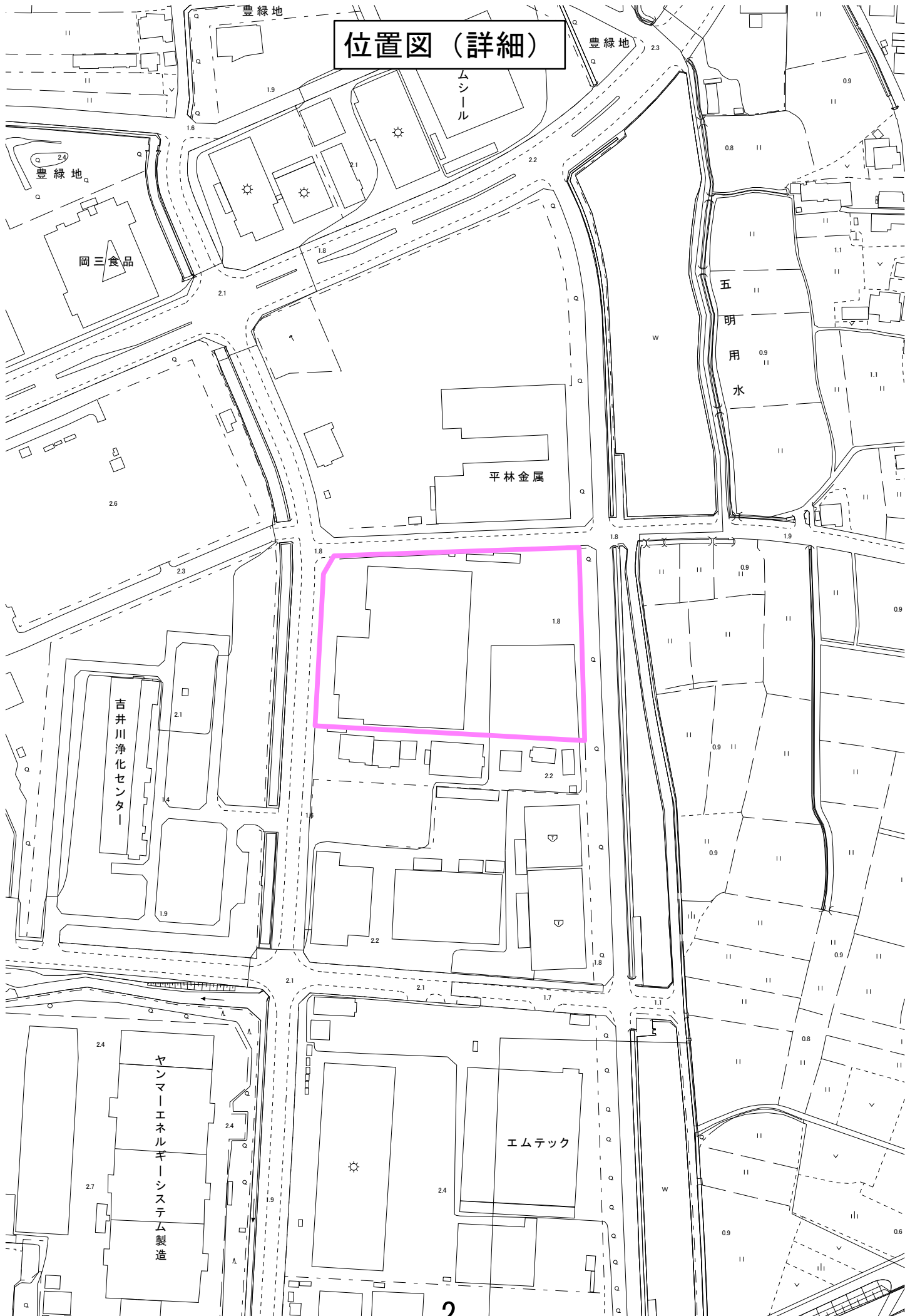
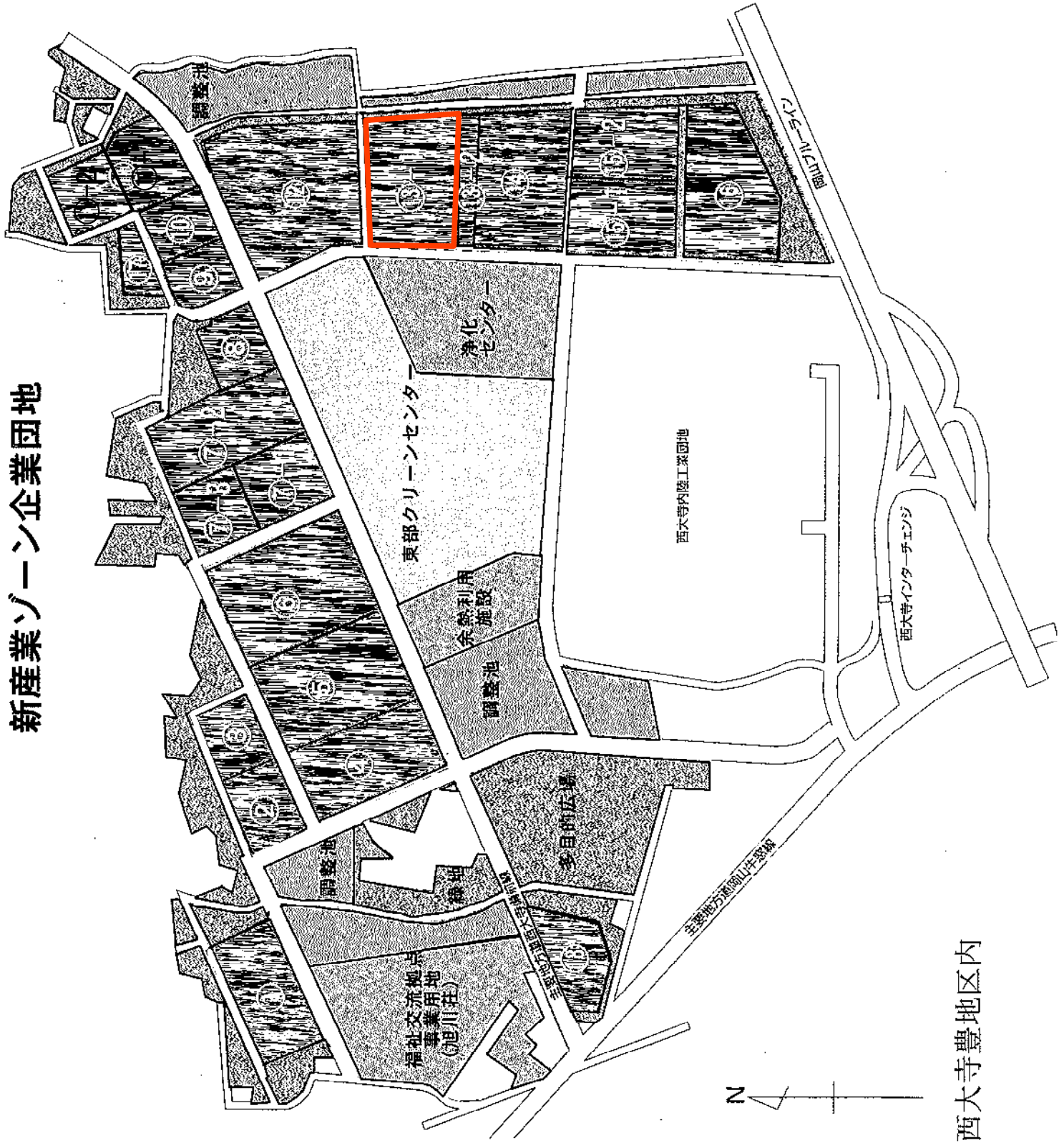


分譲地の概況資料

位置図 (詳細)



新産業ゾーン企業団地



岡山市西大寺豊地区内

新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画

名称	新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画
位置	川崎市西大寺浜、西大寺川口、西大寺新地及び西大寺五丁目
面積	約6,600ha
地区計画の目標	<p>当地区は、一級河川津井川の左岸で、県道川口蒲原川と二級河川蒲原川が交差する西大寺インターチェンジの北側に位置する交通利便性の高い区域であり、川口市が開発を進めている企業団地を中心とする新産業ゾーンと前工業団地が昭和40年代後半に開発した既成の西大寺内陸工業団地からなる区域である。</p> <p>新産業ゾーンは、主として就工業及び中・ピス受等を誘導する企業団地のほか、大規模住宅・多様な娯楽の都市計画施設及び福祉・児童教育施設等で構成される複合産業拠点の形成を目標としている。また西大寺内陸工業団地は再開発事業等を行うことが想定されており、既に良好な工業環境が形成されている。</p> <p>そこで、既存の西大寺内陸工業団地の開発環境の維持増進と新産業ゾーンの立地環境の整備を目標に地区計画を導入し、地域産業の高度化と活性化の拠点として周辺環境と調和した複眼的で持続可能な産業空間を創出する。</p>
区域の整備	<p>当地区は、主として公害の発生のおそれが多く、安全で健やかな地域産業拠点が形成されるよう、以下の区分に従い土地利用を推進する。</p> <p>1 新産業ゾーン 主に福祉・娯楽・情報関連の都市型産業を導入し、活力と調和に満ちた複合産業空間を形成する。 また外周部には南北を貫し、河浜住宅及び遊歩道などの環境緑地として整備・保全を図る。</p> <p>2 西大寺内陸工業団地 現に立地している加工線立型工業の産業集積を保全し、その工業機能の強化を図って良好な産業空間を形成する。</p>
建築及び全体の方針	<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ように定める。</p> <p>建築物等の整備の方針 「建築物等の用途の制限」及び「建築物の露出面積の最低限度」を定め、建築物の用途の制在、敷地の遊分化による産業集積の誘引を図る。</p> <p>2 「敷地面積の位置の制限」、「建築物等の形態又は着工の制限」及び「かき又はさくの様子の制限」を定め、景観に調和のあるカーブスパスベースの確保と良好な歩道空間の形成を図る。</p>

地区名称	新産業ゾーン	西大寺内陸工業団地
区分	約50,0ha	約3,000ha
地区の位置	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 専用住宅・併用住宅・共同住宅 2. 戸建て及び飲食店等で床面積が500㎡を超えるもの 3. パチンコ屋及びパチンコ店等がメインとなるもの</p>	
建築物等の用途の制限	<p>1. 専用住宅・併用住宅・共同住宅 2. 戸建て及び飲食店等で床面積が500㎡を超えるもの 3. パチンコ屋及びパチンコ店等がメインとなるもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1. 0.00㎡</p>	
建築物の位置の制限	<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1.5m以上とする。</p> <p>1. 上巻北方向西大寺川沿いに面する区域 2. その他道路等に面する区域 3. 隣地境界線に面する区域 1. 0.5m 2. 0.5m 3. 隣地境界線に面する区域 1. 0.5m</p> <p>ただし、この制限の適用は、当該区域に建築物又は建築物の一部が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車を除く。）に供し、その高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3. 開放的な自転車専用歩道の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	
建築物等の形態又は着工の制限	<p>1. 建築物等の色彩は、原色の使用を避け、彩度の低い色を主とし、原色の使用は、調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 建築物の外壁及び窓枠には、スレート波板を使用しない。ただし、道路に面していない建築物の部分で、土質研削を排除して形跡、デザイン等で景観に十分配慮したものであるものとして判断されるものは、この限りでない。 3. 広告・看板等は、周辺環境に配慮しつつ建築物と一体的なデザインとする。</p>	
かき又はさくの程度	<p>道路に面するかき又はさくの程度は、生け垣又は高さ1.8m以下の透視可能なフェンスと植栽を組み合わせるものとする。</p>	

計画図

岡山県南広域都市計画地区計画の決定
 新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画 (岡山市決定)

新産業ゾーン及び 西大寺内陸工業団地地区計画

凡 例	
地区計画区域 (約66.0ha)	
地区整備計画区域 (約66.0ha)	
新産業ゾーン (約50.0ha)	
西大寺内陸工業団地 (約16.0ha)	



S=1:5000

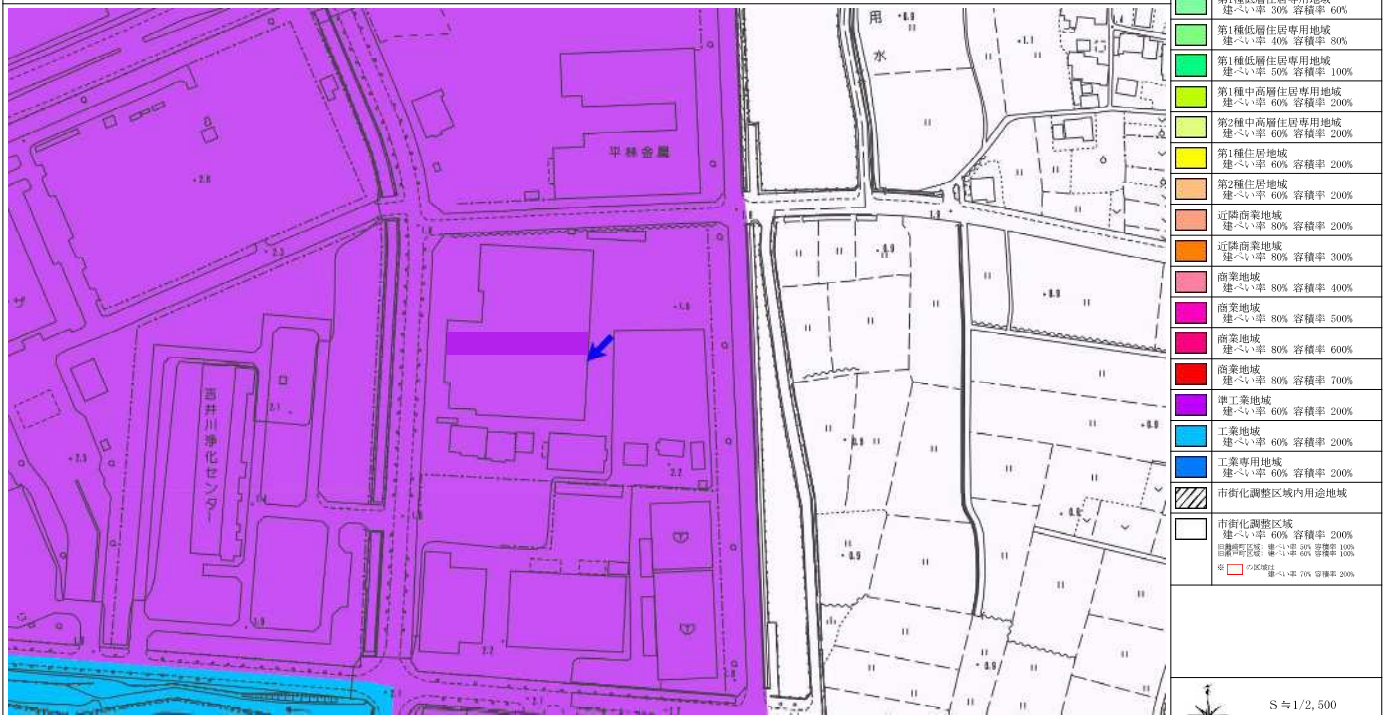


都市計画図

Web都市計画情報システム

都市計画情報最終更新日：令和04年11月30日
 (ただし道路整備状況：令和05年07月27日)

線引き・用途地域 (参考図)



矢印 先端部の都市計画決定内容		この地図は、岡山市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用下さい。お調べの土地が、用途地域、建ぺい率、容積率、都市計画施設等の境界付近のときは、必ず係員にご確認下さい。					
項目	区域区分・用途地域	市街化区域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%	風致地区	—	高度利用地区	—	敷地が2以上の用途地域にまたがる場合は、建築基準法による。
	防火・準防火	—	市街地開発事業 駐車場附置義務条例	—	駐車場整備地区	—	
	都市計画施設	—	自転車駐車場附置義務条	—	臨港地区	—	
			景観形成重点地区	—	流通業務地区	—	
				地区計画	○	利用日：令和07年03月07日 岡山市都市整備局 都市計画課	

(※) この地図は、あくまでも参考図です。参考図の一部または全部を許可なく複製、転載することを禁じます。
 (※) 用途地域の指定のない区域の建ぺい率・容積率の件に関しては、岡山市建築指導課にお問い合わせ下さい。
 (※) 旧連部町・旧津野町区域は都市計画区域外です。

※縮尺については、ご使用のプリンターにより多少の誤差が生じます。