岡山県南広域都市計画地区計画の決定（案）（岡山市決定）

都市計画「富吉産業団地地区計画」を次のように決定する。

名　称		富吉産業団地地区計画
位　置		岡山市北区富吉地内
面　積		約５．３ｈａ
地区計画の目標		当地区は、本市北西部の市街化調整区域の丘陵地で、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沿線に位置し、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４ｋｍの距離にあり交通利便性が高く、岡山リサーチパークや空港南産業団地等の産業団地が集積している。また、周囲には緑濃い山林が広がっており、自然環境豊かな地域である。 本市では、交通利便性の高さなど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課題となっている。 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決定し、周辺の自然環境と調和した良好な産業団地の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、安全で魅力的な産業用地を確保するため、製造・物流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。 また、周辺環境との調和及び周囲からの景観に配慮し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。
	地区施設の整備方針	道路等の産業基盤施設は開発時に計画的に整備する。また、周辺からの景観に配慮した緑地を整備する。
	建築物等の整備方針	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。 １　「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定め、建築物の用途の混在と敷地の細分化による産業環境の悪化を防止する。 ２　「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、緑豊かな空間の確保と良好な景観の形成を図る。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。 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植栽を行う。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td>道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td></tr>
<tr><td></td><td>１号道路</td><td>９ｍ</td><td>約３８９ｍ</td></tr>
<tr><td>緑地</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td></tr>
<tr><td></td><td>環境緑地</td><td colspan="2">約０.７２ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">建築することができる建築物等は、次の各号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）項に掲げるものを除く。）
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
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</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">５，０００㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">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。
１　道路に面する区域　３．０ｍ
２　隣地境界線に面する区域　３．０ｍ
ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
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軒の高さが２．３ｍ以下の独立した物置で、床面積の合計が５㎡以下のもの</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">３１ｍ</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">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。
２　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。
３　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。
４　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。
５　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。
６　広告又は看板類は、刺激的な色彩を避け、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。</td></tr>
</table>

		建築物の緑化率の最低限度	1　緑化率５％以上とする。 2　建築物等の敷地の境界沿線部には植栽を設け、適切に維持・保全する。（ただし、車両等の出入口については、この限りではない。） 3　樹種の選定に当たっては、周囲の在来種を使用するなど、地域性に配慮する。 4　駐車場など建築物等以外の敷地についても、無機質な空間とならないよう、積極的な緑化に努める。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のかき又はさくの構造は、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たものとする。

区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり

理由

岡山市都市計画マスタープランでは、新たな産業・物流系の土地利用を物流軸沿線へ誘導するとともに、計画的な市街地形成に取り組むこととしており、本地区の立地特性を生かし、周辺の自然環境と調和した良好な産業団地の形成を図ることを目的とした地区計画を決定するものである。

決定理由書（案）

（岡山県南広域都市計画地区計画）

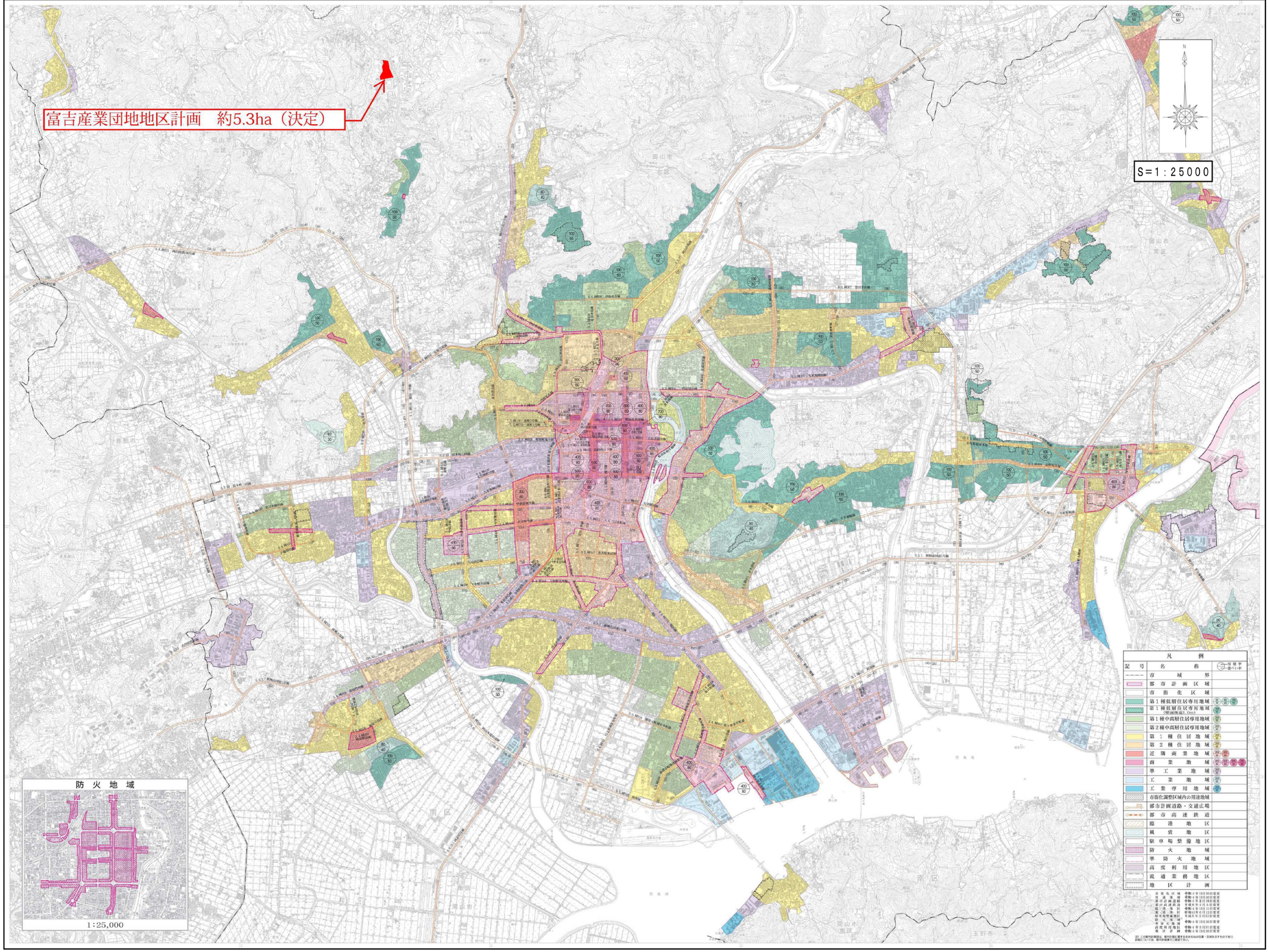
当地区は、本市北西部の市街化調整区域の丘陵地で、岡山市都市計画マスタープランにおいて物流軸と位置付けられている主要地方道岡山賀陽線沿線に位置し、岡山空港から約４km、山陽自動車道岡山インターチェンジから約４kmの距離にあり交通利便性が高く、岡山リサーチパークや空港南産業団地等の産業団地が集積している。また、周囲には緑濃い山林が広がっており、自然豊かな地域である。

本市では、交通利便性の高さなど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課題となっている。

岡山市都市計画マスタープランでは、新たな産業・物流系の土地利用を物流軸沿線等へ誘導するとともに、計画的な市街地形成に取り組むこととしていることから、「岡山市市街化調整区域の地区計画運用指針」に基づき、周辺の自然環境と調和した良好な産業団地の形成を図ることを目的とした地区計画を決定するものである。

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（案）（岡山市決定）

総括図



A0:100%

岡山県南広域都市計画地区計画の決定（案）（岡山市決定）

計画図

