

西大寺新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画（案）

名称	西大寺新産業ゾーン及び西大寺内陸工業団地地区計画
位置	岡山市西大寺浜、西大寺川口、西大寺新地及び西大寺五明
面積	約64.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、一級河川吉井川の左岸で、県道岡山ブルーラインと主要地方道岡山牛窓線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、岡山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岡山県が昭和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製造業及びサービス業を誘致する企業団地の他、下水処理場・ごみ処理場の都市計画施設及び福祉関連教育施設等で構成される複合産業拠点の形成を目指している。西大寺内陸工業団地は農機具製造業等6社が操業しており、既に良好な工業環境が形成されている。</p> <p>既存の西大寺内陸工業団地の操業環境の維持増進と新産業ゾーンの立地環境の整備を目的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機能的で活力ある産業空間を創造する。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は主として公害の発生のおそれが少なく、安全で魅力的な地域産業拠点を形成するため、以下に掲げる土地利用を推進する。</p> <p>1. 新産業ゾーン（約48.7ha） 主に福祉・環境・情報関連の都市型産業を導入し、活力と潤いに満ちた複合産業空間を形成する。</p> <p>2. 西大寺内陸工業団地（約16.0ha） 現に立地している加工組立型工業の操業環境を保全し、その工業機能の強化を通じて良好な工業空間を形成する。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>道路・下水道及び高度情報通信網等の産業基盤施設は開発時に計画的に整備されるので、これら地区施設の維持・保全に努める。</p> <p>高度情報通信網については、新産業ゾーン内の下水道施設へ高速・大容量・双方向のインターネット網（光ファイバーケーブル網）を敷設し、利便性の高い情報サービス基盤を整備する。</p> <p>新産業ゾーン外周部には広範囲に緑地を配置し、周辺住宅地及び農用地との緩衝緑地として、また多目的広場と共に地区内外の憩いの場として整備と保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>建築物の用途の混在、敷地の細分化による産業環境の悪化を防止するため、「建築物の用途の制限」及び「敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>緑豊かなオープンスペースの確保と良好な市街地景観の形成を図るため、「壁面の位置の制限」、「建築物の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定める。壁面後退により生み出される空地には、修景緑化を施し、緑豊かで潤いのあるオープンスペースを演出する。</p>

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	地区	地区の名称	新産業ゾーン	西大寺内陸工業団地
	の 区分	地区の面積	約48.7ha	約16.0ha
	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> <p>1. 専用住宅・併用住宅・共同住宅</p> <p>2. 店舗及び飲食店で床面積が500 m²を超えるもの</p> <p>3. パチンコ屋及びカラオケボックスその他これらに類する遊興施設</p>		
	建築物の敷地 面積の最低限度	1,000 m ²		
	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敷地境界線までの距離は下記の数値以上とする。</p> <p>1. 主要地方道西大寺備前線に面する区域 5.0 m</p> <p>2. その他道路に面する区域 3.0 m</p> <p>3. 隣地境界線に面する区域 1.0 m</p> <p>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3 m以下であるもの</p> <p>2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの</p> <p>3. 開放的な自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3 m以下であるもの</p>		
建築物等の形態 又は意匠の制限	<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基調とし、周辺環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。</p> <p>2. 建築物の外壁及び屋根には、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が、生け垣等を植栽して形態、デザインで景観に十分配慮したものとして判断されるものは、この限りでない。</p> <p>3. 広告・看板類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 構造の制限	道路に面する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。			