

# 第6章 地区計画 (法第12条の4、5)



## 1 地区計画

地区レベルでの市街地形成は、主に個々の開発行為、建築行為等により行われますが、これについては無秩序なミニ開発、細街路、公園等の未整備などいろいろな問題が生じています。

地区計画は都市計画区域内のまとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建築物等を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度です。

### ■ 地区計画等の特色

#### ●住民の合意形成の重視

計画策定の段階から地域住民の意向を十分反映し、住民の合意形成を重視した住民参加のまちづくり制度です。

#### ●地区レベルの計画制度

街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに計画をつくります。

#### ●総合的な計画制度

公共施設、建築物、土地利用に関する事柄を一体的かつ総合的に計画します。

#### ●規制・誘導による計画の実現

地区内で起こる個別の開発行為、建築行為を計画に従って規制・誘導することにより、計画内容の実現を図ります。また建築条例の制定、予定道路等の指定が行われると、地区計画の内容が建築確認の基準となります。

### 倉敷市の地区計画一覧

名 称	位 置	面積(ha)	当初決定	最終変更
倉敷市児島味野元浜地区計画	児島駅前 1、2、4丁目地内	約 38	S61. 4. 1 倉敷市告示第 111 号	H18. 5. 29 倉敷市告示第 372 号
江長地区地区計画	連野連島、福田浦田、水島刺町、水島相生町の一部	約 87. 2	S62. 8. 7 倉敷市告示第 193 号	
倉敷駅周辺地区計画	寿町、北浜町、川入の一部	約 18. 3	H6. 12. 2 倉敷市告示第 347 号	H22. 12. 1 倉敷市告示第 634 号
新倉敷駅南地区計画	玉島爪崎の一部	約 49. 6	H12. 3. 31 倉敷市告示第 167 号	
中庄団地地区計画	中庄団地地内の一部	約 3. 3	H14. 2. 28 倉敷市告示第 78 号	
船穂地区地区計画	船穂町船穂地内	約 23. 0	H8. 10. 29 船穂町告示第 29 号	R1. 10. 8 倉敷市告示第 598 号
箭田地区地区計画(再開発等促進区)	真備町箭田地内	約 1. 0	H15. 6. 30 真備町告示第 38 号	
船穂町柳井原地区地区計画	船穂町柳井原土地区画整理事業施行区域内	21. 4	H16. 7. 30 船穂町告示第 29 号	H21. 11. 26 倉敷市告示第 661 号



## 2 倉敷の地区計画

### (1) 倉敷市児島味野元浜地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の変更(倉敷市決定)

都市計画倉敷市児島味野元浜地区計画を次のように変更する。

名 称		倉敷市児島味野元浜地区計画			
位 置		倉敷市児島駅前1丁目、児島駅前2丁目、児島駅前4丁目地内			
面 積		約38ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	<p>本四備讃線の新駅開設に伴い、児島地区の新しい表玄関にふさわしい町づくりを行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 児島地区の新しい核として商業・業務の中心的機能を備えた町をめざす。</li> <li>2 白馬塩生線および駅前通り線を主要都市軸として位置づけ、魅力ある商業空間・歩行者空間および都市景観の形成に努める。</li> <li>3 商業・業務施設と住宅が併存した快適で利便性の高い市街地の形成をめざす。</li> </ol> <p>そこで、地区計画の策定により適正かつ合理的な土地利用を図り健全な都市環境の形成・保全を目標とする。</p>			
	土地利用の方 針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 児島の中心としてふさわしい商業・業務施設を備えた街区を「商業業務街区」とする。</li> <li>2 商業業務街区に接し、商業・業務施設と住宅が併存した街区を「近隣商業業務街区」とする。</li> <li>3 商業地に隣接した住宅地で高度利用を図る街区を「中高層住宅街区」とする。</li> <li>4 低密利用を図る街区を「低層住宅街区」とする。</li> </ol>			
	地区施設の整備方針	歩行者専用道については緑化に努め、快適な公共空間とする。			
	建築物等の整備・規制・誘導の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業業務地区においては、健全な商業・業務機能の発展を図るため、用途制限を行う。また、合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を創出するため、敷地面積の最低限度を定める。 更に、魅力ある商業空間を演出するため、建築物の外観の色彩、広告・看板等について規制するとともに、白馬塩生線・児島駅前通り線および駅前広場に面する建築物については、1階部分の用途制限を行い、併せて壁面位置を2m以上後退させる。</li> <li>2 近隣商業業務街区においては、商業・業務施設と住宅とが快適に併存できるように用途の制限を行い、併せて土地の細分化を防ぐため敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 中高層住宅街区においては、良好な居住環境を形成するため建築物の用途、敷地面積の最低限度の制限を行う。</li> <li>4 低層住宅街区においては、緑豊かなゆとりある居住環境を形成するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠、壁面位置、かき又はさくの構造について制限する。</li> </ol>			
地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要
		歩行者専用道	30m	約101m	1路線
			10m	約404m	4路線

	街区の区分	名称	商業業務街区	近隣商業業務街区	中高層住宅街区	低層住宅街区
		面積	16.3ha	10.5ha	4.8ha	6.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1. 白馬塩生線及び児島駅前通り線に面する建築物の1階部分は事務所、店舗その他これらに類するものとする。</p> <p>2. 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>※工場(別表1に掲げるもの)</p> <p>※ストリップ劇場・ラブホテル・アダルトショップ等(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項第2,3,4号に定めるもの)</p>	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
	敷地面積の最低限度	250㎡	200㎡	500㎡	200㎡	
	建築物等の高さの最高限度				原則として10m	
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>白馬塩生線及び児島駅前通り線に面する建築物の外観は、都市景観の向上に配慮し、刺激的な色を避け、落ち着いた色調とする。</p> <p>広告物等は建築物と一体的で調和のとれたものとする。</p> <p>窓利用の広告物は設置してはならない。</p>			外壁及び屋根の色は刺激的な色を避け、住環境を考慮した色調とする。	
	壁面位置の制限	<p>白馬塩生線、児島駅前通り線及び駅前広場に面する部分の壁面又はこれに代わる柱は道路境界線から2m以上後退させる。(但し、児島駅前通り線西側については1階部分のみとする。)</p>			道路境界線及び隣地境界線から壁面又はこれに代わる柱を原則として1m以上後退させる。	
	かき若しくはさくの構造の制限				道路に面した垣・柵(門柱、門ペイ、門扉を除く)は生垣又はフェンス等とし、高さは道路面から1.5m以下とする。道路境界線から0.6m以上後退して垣・柵を設置する場合は、構造の制限をしない。(但し、コンクリート・ブロックは化粧すること)	

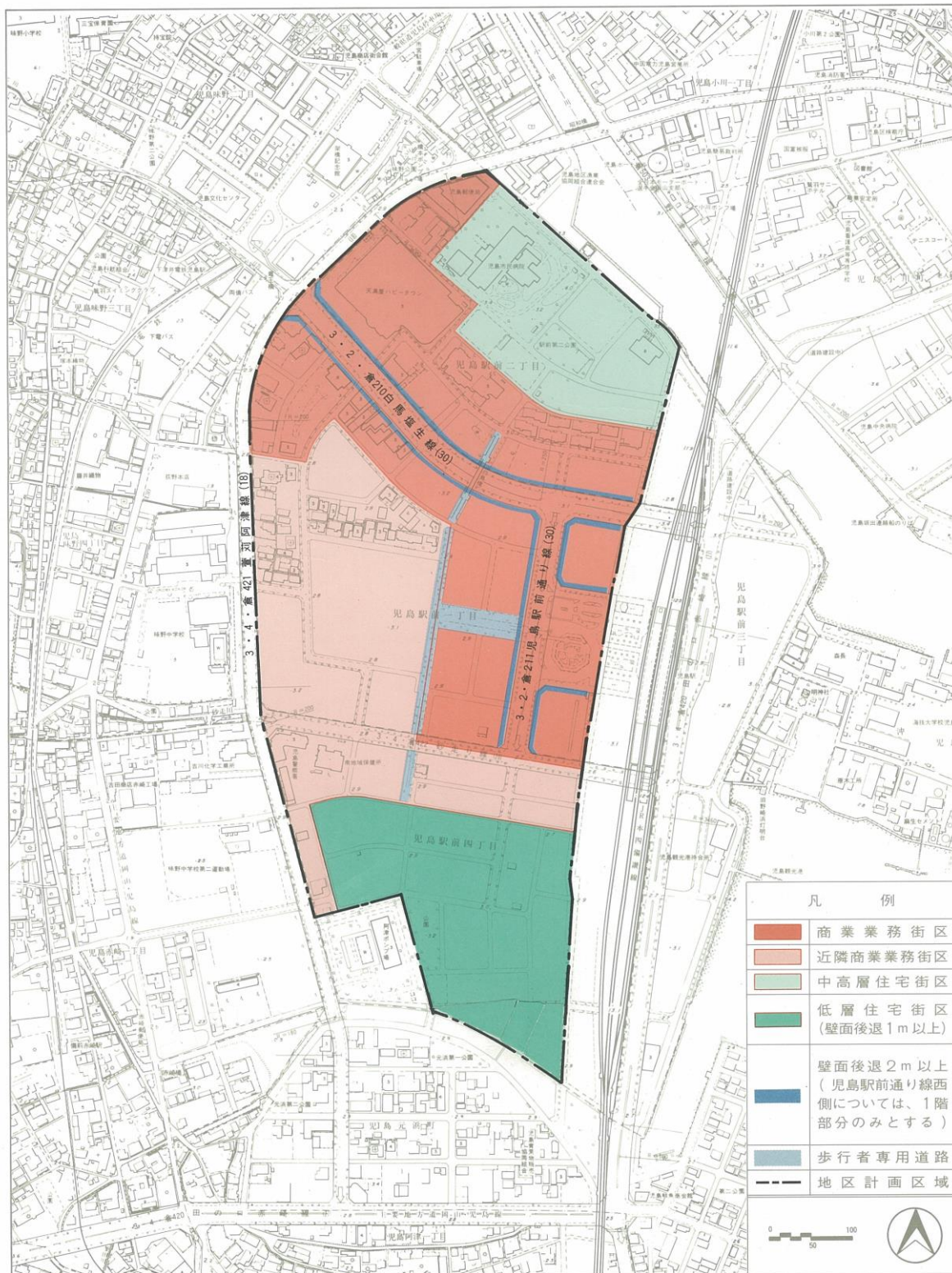
別 表 1

建築してはならない建築物	
1	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 平方メートルをこえるもの
2	次の各号に掲げる事業を営む工場
(1)	容量 10 リットル以上 30 リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
(1 の 2)	印刷用インキの製造
(2)	出力の合計が 0.75 キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
(2 の 2)	原動機を使用する魚肉の練製品の製造
(3)	原動機を使用する 2 台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。)
(4)	コルク、エボナイト又は合成樹脂の粉碎又は乾燥研磨で原動機を使用するもの
(4 の 2)	厚さ 0.5 ミリメートル以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)又は原動機を使用する金属のプレス若しくは切断(機械のこぎりを使用するものを除く。)
(4 の 3)	印刷用平板の研磨
(4 の 4)	糖衣機を使用する菓子の製造
(4 の 5)	原動機を使用するセメント製品の製造
(4 の 6)	撚線、金網の製造又は直線機を使用する金属線の加工で出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用するもの
(5)	木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立てで出力の合計が 0.75 キロワットをこえる原動機を使用するもの
(6)	製針又は石材の引割で出力の合計が 1.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの
(7)	出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用する製粉
(8)	合成樹脂の射出成形加工
(9)	出力の合計が 10 キロワットをこえる原動機を使用する金属の切削
(10)	めっき
(11)	原動機の出力の合計が 1.5 キロワットをこえる空気圧縮機を使用する作業
(12)	原動機を使用する印刷

別 表 2

建築してはならない建築物	
1	工場(次に掲げるものを除く)
(1)	作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内であり、かつ、出力の合計が 0.75 キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造、糖衣機を使用する菓子の製造を除く。)

# 倉敷市児島味野元浜地区計画区域図



地区計画図

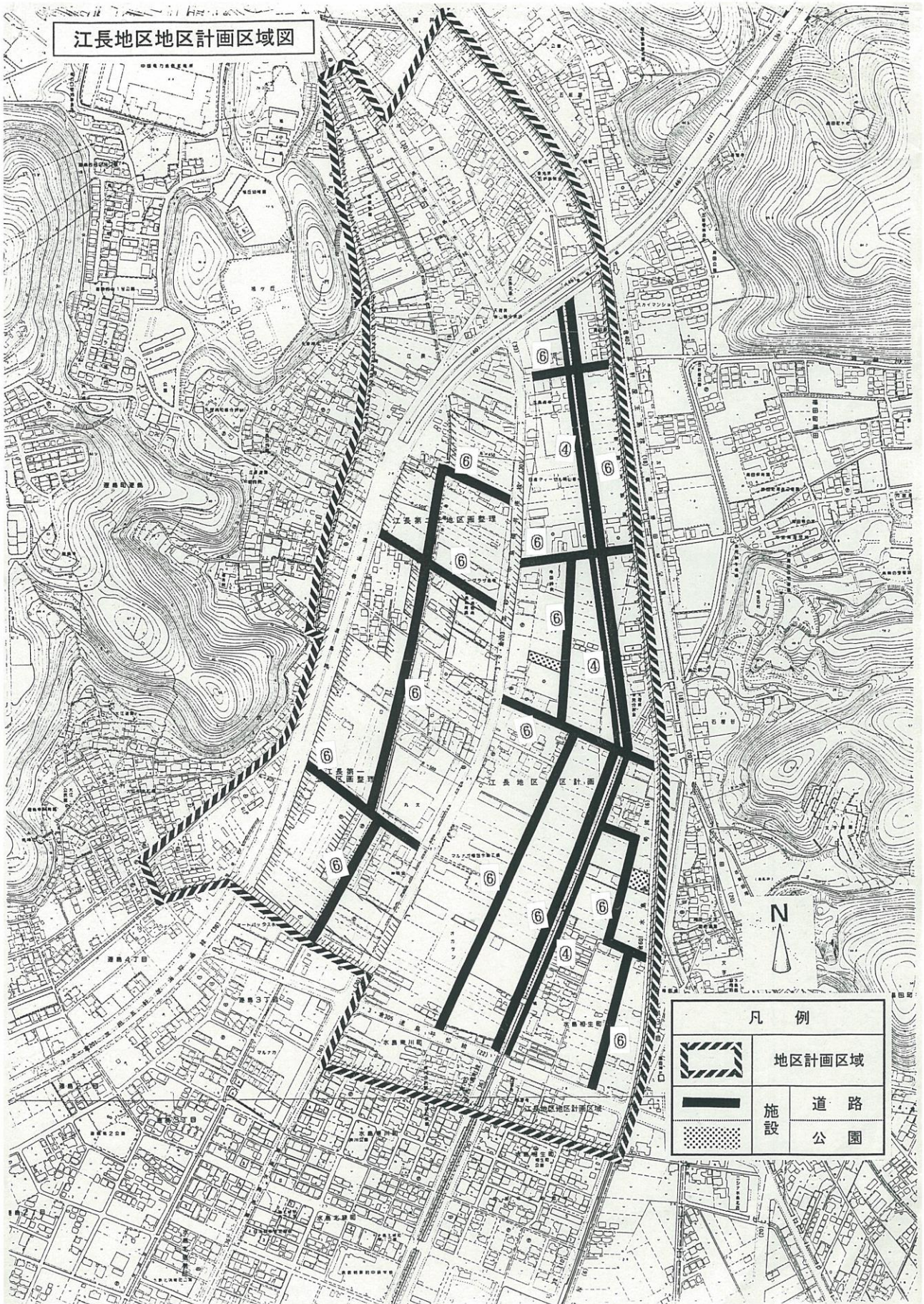
## (2) 江長地区地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の変更(倉敷市決定)

都市計画江長地区地区計画を次のように追加する。

名 称	江長地区地区計画								
位 置	倉敷市連島町連島、福田町浦田、水島東川町、水島相生町の一部								
面 積	約 87.2ha								
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の標目	<p>当地区は、倉敷地区と水島地区のほぼ中間に位置し、地区内には中央を県道水島港線が、東端を水島臨海鉄道が縦走し、交通環境に恵まれた地区である。</p> <p>しかしながら、生活基盤である地区内道路は、その大半が未整備であり、また近年の活発な住宅や工場等の立地と相まって、居住環境の悪化が進行しつつある。</p> <p>そこで、本計画を策定し、道路・公園の基盤施設の秩序ある整備を積極的に推進するとともに、適切な土地利用の誘導を図り、良好な居住環境の形成に資することを目標とする。</p>							
	土地利用の方針	<p>住居地域については、良好な住宅地としての環境が保護されるよう極力用途の混在を避け、適切な誘導を行う。また、準工業地域については、環境悪化の恐れのない工業の利便が増進されるよう合理的な土地利用の促進に努めるとともに、良好な地域環境の維持・保全を図る。</p>							
	地区施設の整備方針	<p>5路線の都市計画道路を基軸に、区画道路(幅員 4~6m)を一体的に配置する。</p> <p>配置にあたっては、適正な規模の街区形成に留意するとともに既存道路の活用を図る。また、児童公園(2ヶ所)を適切に配置する。</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	公 園	名称	面積	摘要
			区画道路	6m	約 4,410m	公園	児童公園	約 2,000 m <sup>2</sup>	2ヶ所
			区画道路	4m	約 1,230m				

# 江長地区地区計画区域図



### (3) 倉敷駅周辺地区計画

#### 岡山県南広域都市計画地区計画の変更(倉敷市決定)

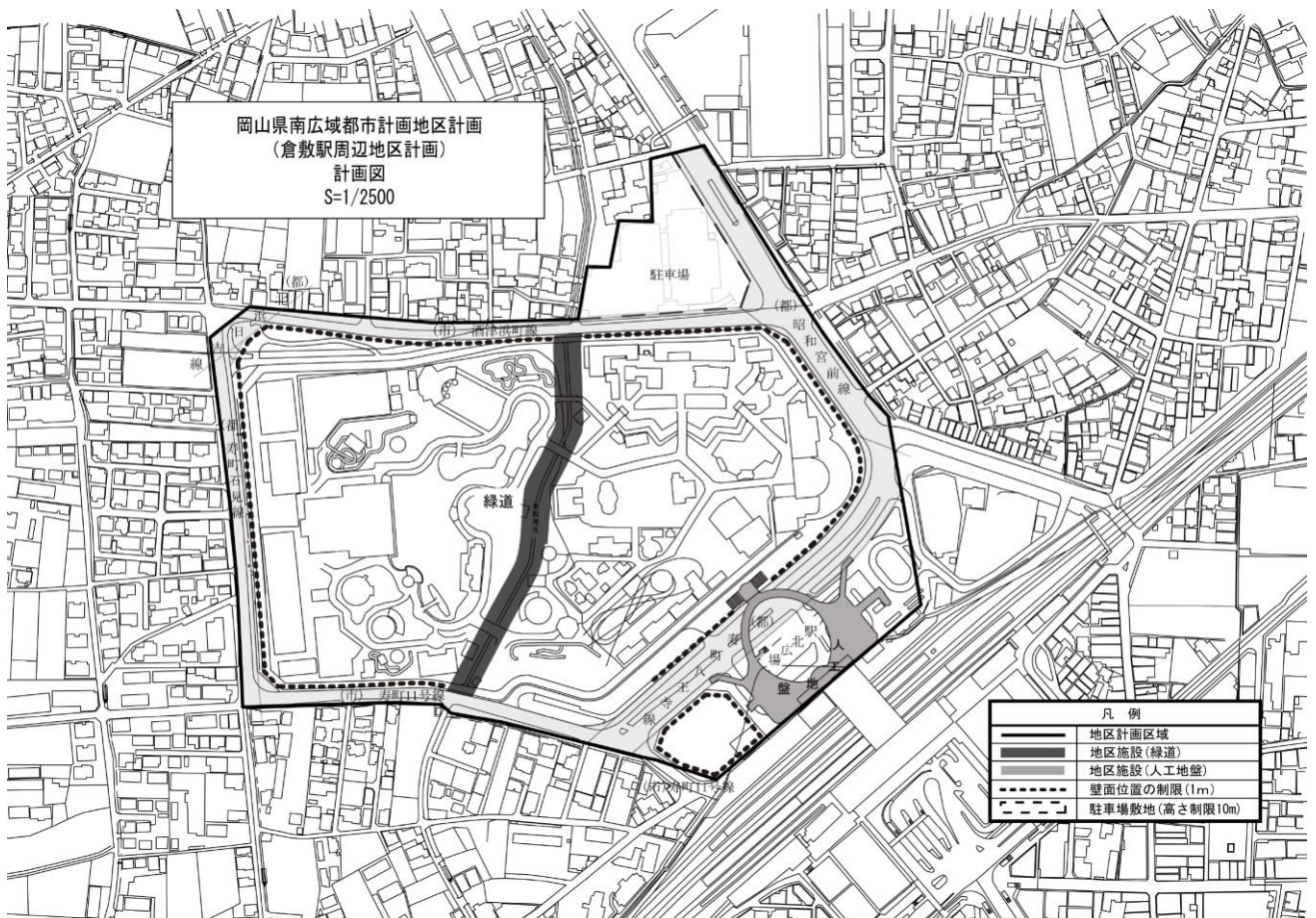
都市計画倉敷駅周辺地区計画を次のように変更する。

名 称	倉敷駅周辺地区計画
位 置	倉敷市寿町、北浜町、川入の一部
面 積	約 18.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>倉敷駅周辺は、本市の広域拠点としてふさわしい市街地形成が求められており、都市機能の集積強化を重点的に図り、駅南北市街地の一体的発展をめざすとともに、安全・安心で歩いて楽しい、活力あるまちづくりを進める必要がある。</p> <p>特に駅北地区は、面的整備に併せた緑化の推進のほか、駅南地区につながる倉敷用水の周辺に残る樹木など、貴重な緑を有効に活用しながら、駅に隣接するまちの中心部に花と緑そして水の流れるうるおい豊かな空間づくりを推進する。</p> <p>このため本地区計画では、活力ある魅力的な商業・業務等の発展と共に、これらと調和した本市の中心にふさわしい、うるおい豊かで良好な市街地形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>文化、交流、商業、業務、宿泊機能等が集積したにぎわいのある土地利用を促進するとともに、良好な地区環境の維持・向上に努める。</p> <p>緑道や公園を活かしながら広域的な文化・交流の各機能を展開するため、緑やうるおい豊かな空間と調和した商業・業務環境を形成し、合理的な土地利用の誘導を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>以下の方針により、地区施設の整備を図る。</p> <p>①駅北口から続く市民が憩える水と緑の空間を創出できるよう、倉敷用水を活かした緑道の整備を図る。</p> <p>②倉敷駅の南北地区間および地区内の主要な歩行者動線として、人工地盤や緑道等による歩行者ネットワークを形成する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>①本地区北側の駐車場敷地については、周辺の街並みとの調和を図るため、高さの制限を行う。</p> <p>②倉敷市景観計画に則し、本市の中心にふさわしい魅力と風格ある都市景観の形成を図る。</p> <p>③緑道の東西に広がる街区及び、駅北広場の南西側敷地については、道路境界線等より施設をセットバックし、緑化等により良好な環境形成を図る。</p>



地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>緑道 延長 約 306m 幅員 約 22m</p> <p>人工地盤 面積 約 4,700 m<sup>2</sup>(駅北広場上)</p>
	建築物等に関する事項	<p>壁面の位置の制限 緑道の東西に広がる街区において、寿町八王寺線、昭和宮前線、北浜日吉線、寿町石見線、酒津浜町線、及び寿町 11 号線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び水路の境界線までの距離を 1.0m 以上とし、その間の緑化に努める。 駅北広場の南西側敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m 以上とする。</p>
	建築物の高さの最高限度	本地区北側の駐車場の高さは 10m 以下とする。

### 倉敷駅周辺地区計画区域図



## (4) 新倉敷駅南地区計画

### 岡山県南広域都市計画地区計画の決定(倉敷市決定)

都市計画新倉敷駅南地区計画を次のように決定する。

名 称	新倉敷駅南地区計画	
位 置	倉敷市玉島爪崎地内	
面 積	約 49.6ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>J R新倉敷駅の南に位置する本地区を、倉敷市における西の玄関口として、また、玉島地区における新しい拠点として位置づけ、新倉敷駅南第一及び第二土地区画整理事業により、都市基盤整備が進められている。そこで、本計画では、次のことを基本理念として適正かつ合理的な土地利用等を誘導することにより、機能的で快適な都市空間の形成を図ることを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本地区のおおむね中央部を玉島地区における中心的な市街地として位置づけ、健全な商業・業務空間の形成を図る。</li> <li>2 本地区のおおむね周辺部を商業・業務機能と連携する居住環境と位置づけ、良好な居住空間の形成を図る。</li> <li>3 駅前広場及び新倉敷駅前通線をメインストリート、国道2号(側道)、堀貫線、爪崎霞橋線及び新倉敷駅前東西線をこれに次ぐものとそれぞれ位置づけ、快適な歩行者空間の形成を図る。</li> <li>4 緑と水のおりなす新川緑道(プロムナード)及び近隣公園を本地区における中心的な憩いの都市環境として位置づけ、緑豊かなうるおいと安らぎのある市街地空間の形成を図る。</li> </ol>
	土地利用の方針	<p>本地区を次の5地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業・業務地区 本地区の中心的ゾーンとしての健全な商業・業務機能の発展を図る地区として、にぎわいと活力のある商業・業務施設を集積させるとともに、快適な魅力のある商業・業務空間を演出する地区とする。</li> <li>2 沿道利用地区 幹線道路沿いの立地特性を生かした、利便性の高い商業・業務機能の発展を図る地区として、便利で活力のある商業・業務施設を集積させるとともに、快適な魅力のある商業・業務空間を演出する地区とする。</li> <li>3 商業・住宅共存地区 商業・業務機能と居住環境との良好な共存を図る地区として、商業・業務施設と住宅とを円滑に集積させるとともに、両者が調和した空間を演出する地区とする。</li> <li>4 中低層住宅地区 中層及び低層の住宅を主体とする、良好な居住環境の形成を図る地区として、住みやすい住宅地を形成させながら、落ち着いたきのある居住空間を保全する地区とする。</li> <li>5 低層住宅地区 低層の住宅を主体とする、良好な居住環境の形成を図る地区として、住みやすい住宅地を形成させながら、うるおいのある居住空間を保全する地区とする。</li> </ol>
	地区施設の方針	<p>地区内の区画道路及び公園等については、当該土地区画整理事業により整備されるので、これらの地区施設の機能の維持・増進を図る。</p>
	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、それぞれの地区にふさわしい市街地整備が図られるよう、建築物等に関する制限について次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 健全な商業・業務機能の発展又は良好な居住環境の形成を図り、それぞれの地区における土地利用を明確にさせるため、建築物等の用途について制限する。</li> <li>2 商業・業務地又は住宅地としての良好な環境を維持し、必要な敷地を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度について制限する。</li> <li>3 低層住宅地区において、良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度について制限する。</li> <li>4 私有空間における建築物・広告物等の良好な外観の形成を図り、都市景観を向上させるため、建築物等の形態・意匠について制限する。特に新川緑道の沿道空間について配慮する。</li> <li>5 ゆとりある都市空間の形成を図るため、幹線道路及び新川緑道からの建築物等の壁面位置について制限する。</li> <li>6 緑化をはじめ、うるおいのある都市空間の形成を図るため、垣・さく・塀の構造・高さについて制限する。</li> </ol>

地区の区分	名称	商業・業務地区	沿道利用地区	商業・住宅共存地区	中低層住宅地区	低層住宅地区		
	面積	8.8ha	10.6ha	22.9ha	4.2ha	3.1ha		
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>1 駅前広場及び新倉敷駅前通線に面する建築物の1階は店舗・事務所その他これらに類するものとする。</p> <p>2 次の用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 個室付浴場・ストリップ劇場・アダルトショップ等の店舗型性風俗特殊営業</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 別表1に掲げる工場</p>	/	<p>次の用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 個室付浴場・ストリップ劇場・アダルトショップ等の店舗型性風俗特殊営業</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 別表2に掲げる工場</p>	<p>次の用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(2) マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 別表2に掲げる工場</p>	<p>次の用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(3) マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 日用品販売店舗・飲食店・学習塾その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>(5) 別表2に掲げる工場</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡		150㎡				
	建築物等の高さの最高限度	ただし、地区計画を決定したときの敷地が上記の面積に満たない時は、その面積とする。					10m	
	建築物等の形態又は制限	<p>1 建築物の外壁及び屋根の色は刺激的でないものとする。</p> <p>2 新川緑道又は緑道沿いの道路に面する建築物は、原則として次のとおりとする。</p> <p>(1) 壁面の色は、灰色系・茶色系又はベージュ系を基調とする。</p> <p>(2) 屋根は、黒色系又は灰色系の一般的な勾配のある瓦屋根とする。</p> <p>3 広告物等は建築物等と一体的で調和のとれたものとし、色は刺激的でないものとする。</p>		<p>1 建築物の外壁及び屋根の色は落ちついたものとする。</p> <p>2 広告物等は建築物等と一体的で調和のとれたものとし、色は刺激的でないものとする。</p>	<p>1 建築物の外壁及び屋根の色は落ちついたものとする。</p> <p>2 広告物は自己の用に供するものに限るとともに、建築物と一体的で調和のとれたものとし、電飾でないものとする。</p>			
	建築物の壁面位置の制限	<p>駅前広場（西側）・新倉敷駅前通線・国道2号・新倉敷駅前東西線及び新川緑道に面する敷地は、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という）の面から道路境界線（隅切りの部分を除く）までの距離は1.0m以上とする。</p>		<p>国道2号・堀貫線・爪崎霞橋線・新倉敷駅前東西線及び新川緑道に面する敷地は、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>	<p>新倉敷駅前東西線及び新川緑道に面する敷地は、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>	/		
垣・さく・塀の構造等の制限	<p>1 駅前広場及び新倉敷駅前通線に面して垣・さく・塀を設置しない。</p> <p>2 道路に面する垣・さく・塀は、道路面からの高さを1.5m以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。</p> <p>3 新川緑道に面する敷地は、建築物と緑道との間に植栽を行う。</p>							

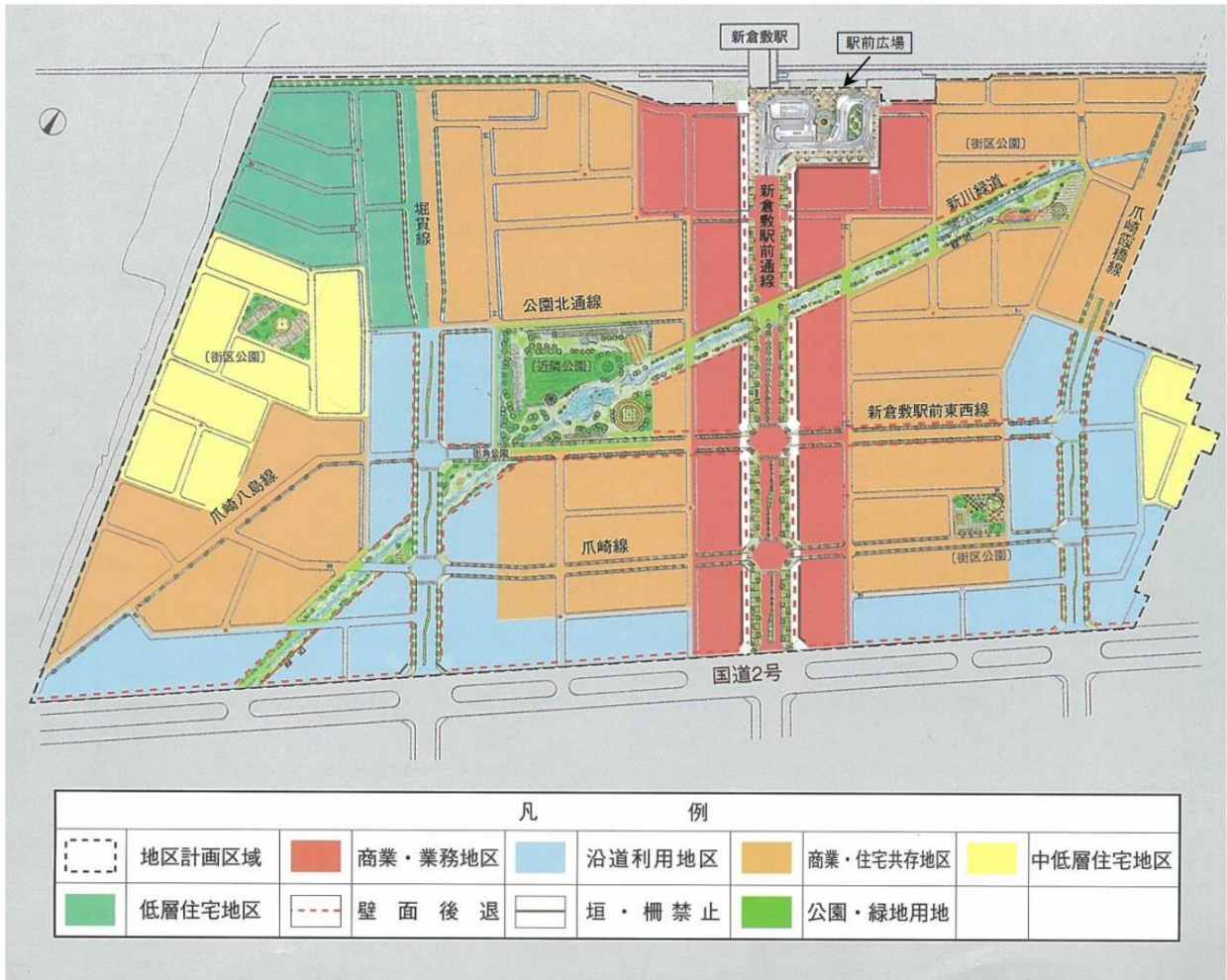
別 表 1

建築してはならない工場	
1	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 平方メートルを越えるもの
2	次の各号に掲げる事業を営む工場
	(1) 容量 10 リットル以上のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
	(2) 印刷用インキの製造
	(3) 原動機を使用する塗料の吹き付け
	(4) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
	(5) 原動機を使用する研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く)
	(6) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
	(7) 厚さ 0.5 ミリメートル以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く)又は原動機又は鍛造プレス機を使用する金属のプレス若しくは切断(機械のこぎりを使用するものを除く)
	(8) 印刷用平板の研磨
	(9) 糖衣機を使用する製品の製造
	(10) 原動機を使用するセメント製品の製造
	(11) ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用するもの
	(12) 木材の引割若しくはかんな削り・縫製・機織・撚糸・組ひも・編物・製袋又はやすりの目立てで、出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用するもの
	(13) 製針又は石材の引割で出力の合計が 1.5 キロワットを超える原動機を使用するもの
	(14) 出力の合計が 2.5 キロワットを超える原動機を使用する製粉
	(15) 合成樹脂の射出成形加工
	(16) 出力の合計が 10 キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
	(17) めっき
	(18) 原動機の出力の合計が 1.5 キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
	(19) 原動機を使用する印刷
	(20) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く)を使用する作業
	(21) ロール式ベンディングマシン又はタンブラーを使用する金属の加工

別 表 2

建築してはならない工場	
	次の各号に該当するもの以外の工場
(1)	パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋その他これらに類する自家販売の食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造・糖衣機を使用する製品の製造を除く)
(2)	作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの
(3)	原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のもの

# 新倉敷駅南地区計画区域図



## (5) 中庄団地地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の決定(倉敷市決定)

都市計画の中庄団地地区計画を次のように決定する。

名 称	中庄団地地区計画	
位 置	倉敷市中庄団地地内	
面 積	約 3.3ha	
地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR倉敷駅の北東約 2.5 kmに位置しており、現在、岡山県住宅供給公社により住宅地としての基盤整備が行われている。</p> <p>周辺には、企業の社宅や団地開発による戸建て住宅が建ち並んでいるほか、里山の麓に従来からの集落が形成されており、低層の建築物を主体とした住宅地が広がっている。また、隣接する県営・市営住宅団地では建替え工事が進められており、それぞれ景観に配慮した街区が形成されつつある。</p> <p>そこで、当計画を策定することにより、建築物の用途の混在や敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、閑静で秩序と落ち着きのある住宅街区の形成・保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	低層の戸建て住宅を主体として、うるおいのある居住空間の形成を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の区画道路及び公園については、開発行為により整備されるので、これらの地区施設の機能の維持・増進を図る。
	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、戸建ての住宅地にふさわしい整備が図られるよう、建築物等に関する制限について次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度について定め、良好な居住環境の形成・維持を図る。</li> <li>2 建築物の形態・意匠、屋外広告物及び垣・柵の構造・高さについて制限を定め、秩序と落ち着きのある安全な居住環境の形成を図る。</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1戸建てで、次の建築物以外の建築物は建築することはできない。 (1) 専用住宅及び別表1に定める併用住宅 (2) 集会所、住宅地として必要な供給・処理施設及び巡査派出所等公益上必要な建築物 (3) 上記の建築物に付属するもの(別表2に定めるものを除く)
		容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)の最高限度	12/10
		建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度	6/10
		建築物の敷地面積の最低限度	130 m <sup>2</sup>
		建築物等の高さの最高限度	10 m 敷地は、整地を除き、かさ上げをすることはできない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 屋根の色彩は、黒又はグレー系とする。 2 外壁の色彩は、居住環境に配慮し、周囲との調和を図る落着きのあるものとする。 3 広告・看板類を設置する場合は、自己の用に供するものに限るとともに、周辺環境に配慮されたデザイン・大きさとする。建築物の屋根の上、道路に突出するものは、設置することはできない。
		垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する垣・さく(門柱・門扉を除く)は、次のいずれかとする。 (1) 生け垣 (2) 高さ1.2m以下の遮へいしないフェンスと植栽を組み合わせたもの (3) 高さ0.6m以下のレンガ積み・石積み等の上に植栽を施したもの 2 隣地境界に面する垣・さくは、次のいずれかとする。 (1) 生け垣 (2) 高さ1.2m以下のもの

### 別表 1

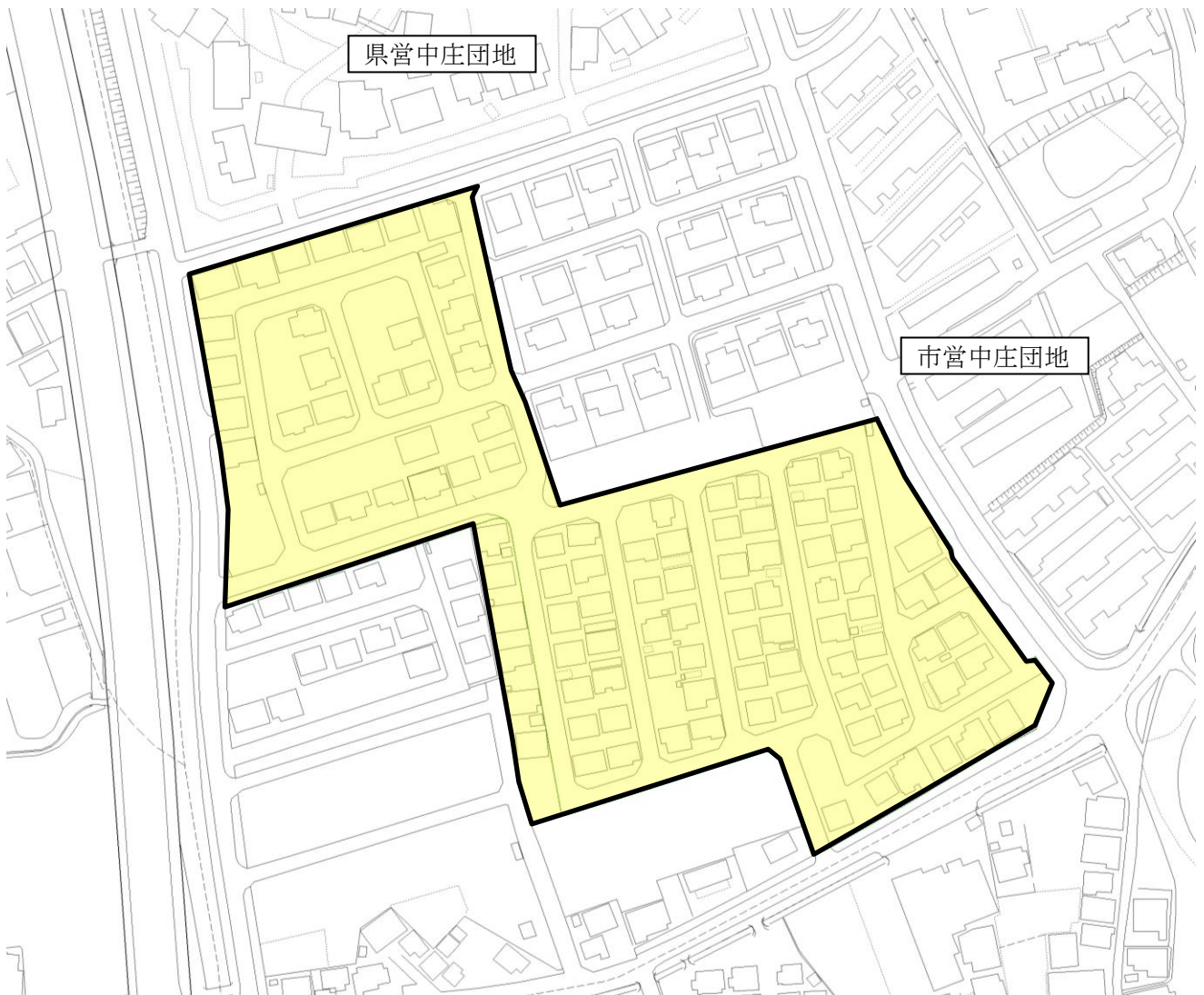
延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50 m<sup>2</sup>を越えるものを除く。)とする。

- ① 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑤ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用しないものに限る)
- ⑥ 入院設備のない診療所(獣医院を除く)

### 別表 2

- ① 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

# 中庄団地地区計画区域図





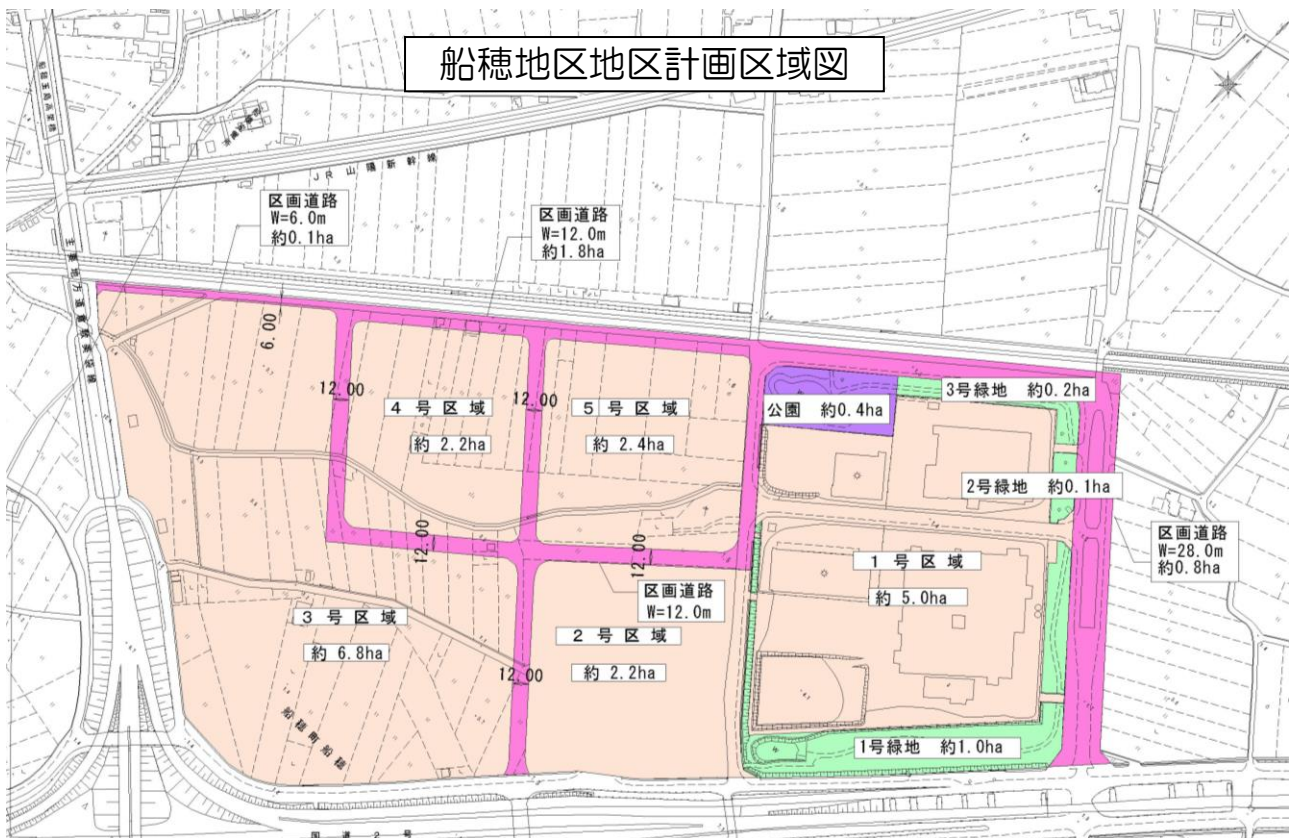
## (6) 船穂地区地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の変更(倉敷市決定)

都市計画船穂地区地区計画を次のように変更する。

名 称		船穂地区地区計画				
位 置		倉敷市船穂町船穂地内				
面 積		約 23.0ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、船穂町の南西部に位置し J R 山陽本線、国道 2 号玉島バイパスに囲まれ、近くに山陽自動車道玉島インターチェンジがあるなど、交通の利便性が非常に高いことから、工場や流通業務施設の集積を目指す地区である。</p> <p>このため地区計画の策定により、公共施設の整備、建築物の規制、誘導を行い、適正かつ合理的な土地利用を図り、工業流通団地としての良好な環境を形成し保持することを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	<p>工場の利便を増進し、流通機構の発展を期するため、工場や流通施設を誘導し、周辺環境へ配慮しながら、地域づくりを進める。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>良好な工業流通団地として発展を期するため、区画道路（幅員 6 m、12m 及び 28m）の整備を行う。また、環境保全のため、緑地及び公園を配置する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>良好な工業生産環境、流通業務環境を保持するため、建築物の用途の制限、適正な敷地規模の確保のため敷地面積の最低限度を定め、建築物の秩序化と調和を図るため壁面の位置の規制を行う。</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	摘 要
			区画道路	6m	約 180m	
			区画道路	12m	約 1500m	
			区画道路	28m	約 280m	
	緑地	名 称	面 積		摘 要	
		1 号緑地	約 1.0ha			
		2 号緑地	約 0.1ha			
		3 号緑地	約 0.2ha			
	公園	約 0.4ha				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	工場及び流通区域		
			区分の面積	約 23.0ha		
		建築物の用途の制限	工場（日本標準産業分類の大分類一製造業に該当するもの）及びこれらに付随する事務所、従業員宿舍以外は建築してはならない。	流通業務施設（日本標準産業分類の大分類一運輸・郵便業の内、中分類一道路貨物運送業、倉庫業に該当するもの）及びこれらに付随する事務所、従業員宿舍以外は建築してはならない。		
		建築物の敷地面積の最低限度	当地区においては、建築物の敷地面積の最低限度は、5,000㎡とする。			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線又は区域境界線までの距離は5.0m以上、その他の敷地境界線までの距離は2.0m以上とする。			



なお、船穂地区地区計画は、建築基準法第68条の2第1項の規定により、区域内における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的に、建築物の用途及び敷地に関する制限を条例で定めている。

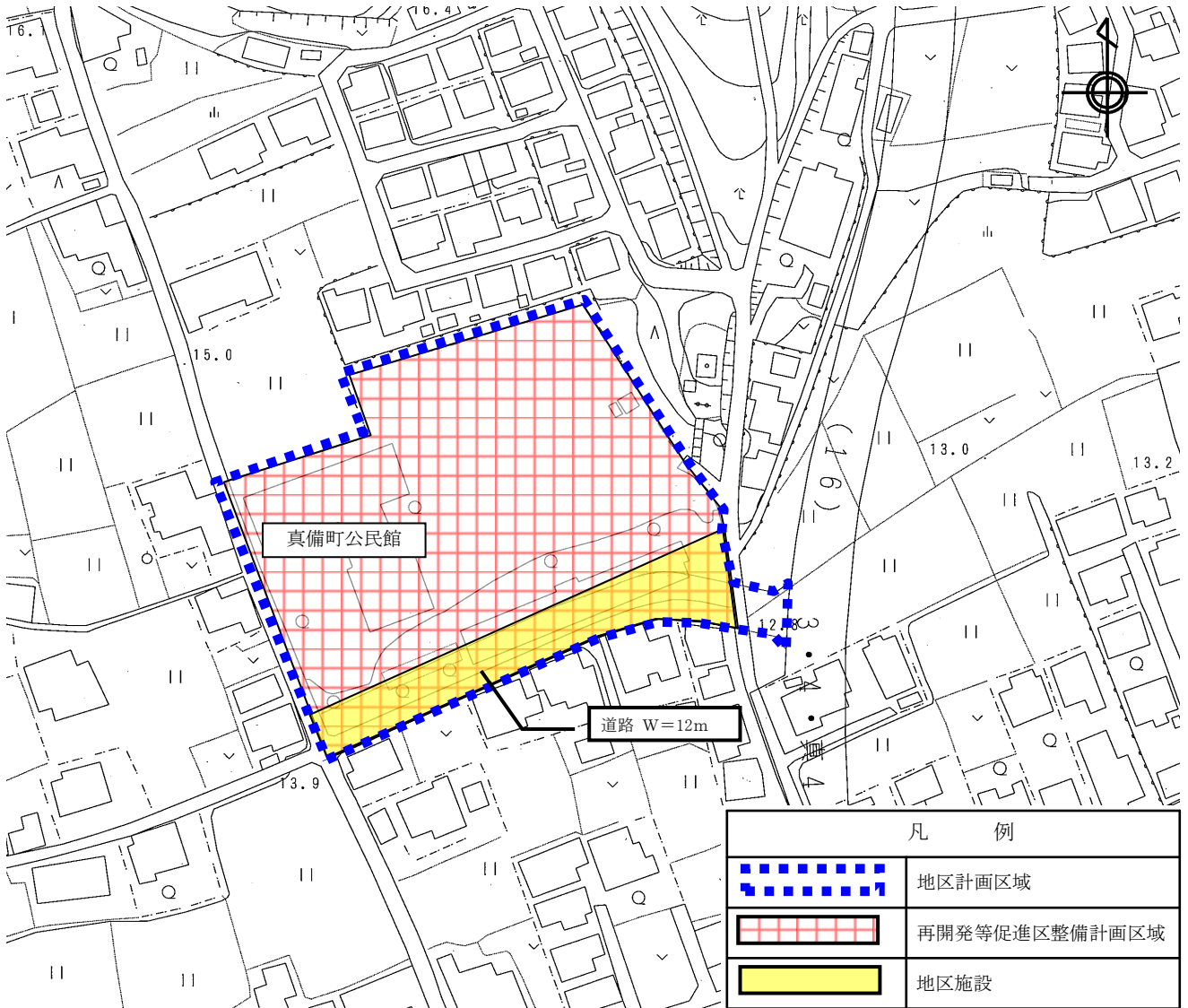
## (7) 箭田地区地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の決定(真備町決定)

箭田地区の地区計画を次のように定める。

名 称	箭田地区地区計画(再開発等促進区)	
位 置	吉備郡真備町箭田 1617, 1618, 1620-1, 1620-2, 1621, 1622-1, 1622-2, 1623-1, 1623-2, 1623-3, 1623-4, 1623-5, 1624-1, 1624-2, 1624-3, 1624-4, 1624-5, 1625-1, 1625-2, 1625-3, 1625-4, 1625-5, 1625-6, 1626-1, 1626-2, 1623-3, 1683, 1684, 1685, 1685-1, 1231-2, 1235-1	
面 積	約 1.0ha	
地区計画の目標	『教育・文化・福祉支援ゾーン』としての拠点形成を図るため、周辺市街地との整合に配慮しつつ土地利用の転換を図り、魅力ある市街地の形成を目指す。	
区域の整備・開発方針	<p>[都市基盤施設の整備の方針]</p> <p>土地利用を転換するにあたり、(都)箭田駅前線からのアクセス道路を設置する。そのため、区域の南側に接する道路を拡幅整備するとともに、(都)箭田駅前線の完成時期に合わせて(都)箭田駅前線への延伸を図る。</p> <p>[建築物その他の工作物の整備の方針]</p> <p>新しい拠点にふさわしい魅力ある都市景観を創造するため、建築物等の配置や意匠に十分配慮するとともに、緑豊かなオープンスペースが確保された潤いのある整備を目指す。</p>	
土地の利活用方針	<p>当地区全域を再開発促進区とする真備町公民館と新たな施設が一体となり、『教育・文化・福祉支援ゾーン』としての機能を担う。</p> <p>導入する機能としては、教育機能、学校支援機能、自主的な文化活動を町民主体で取り組むコミュニティ拠点機能、誰もが助け合いながら安心して暮らすためのボランティア活動や障害者支援機能とする。</p>	
再開発等促進区	約 1.0ha	
主要な公共施設の配置及び規模	道路(幅員 12m 約 120m)	
再開発等促進区整備計画	面 積	約 1.0ha
	建築物等に関する事項 建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第 2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 5,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2(ほ)項のうち第二号及び第三号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2(へ)項のうち第四号及び第五号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第 2(と)項のうち第三号(1)から(4)の 6)及び(6)から(16)並びに第四号に掲げるもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第 2(ち)項のうち第三号及び第四号に掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第 2(り)項のうち第三号及び第四号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法別表第 2(ぬ)項に掲げるもの</p>

# 箭田地区地区計画区域図



## (8) 船穂町柳井原地区地区計画

岡山県南広域都市計画地区計画の変更(倉敷市決定)

都市計画船穂町柳井原地区地区計画を次のように変更する。

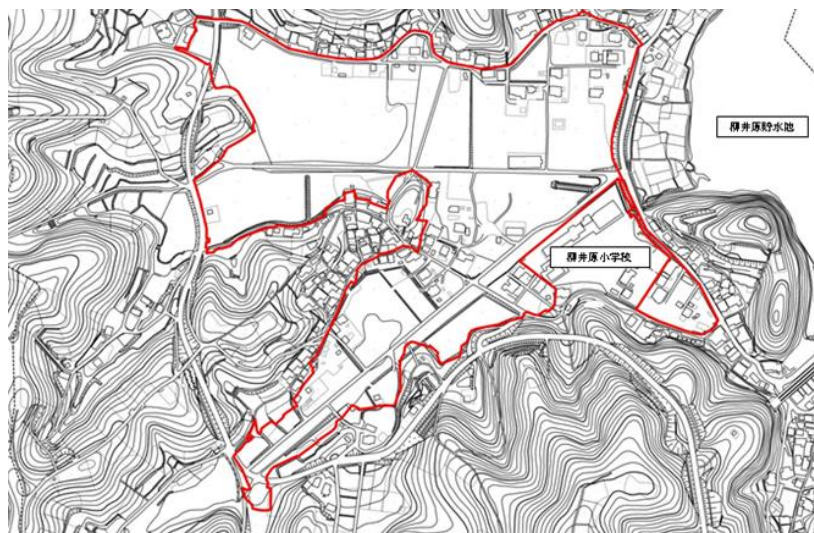
名 称	船穂町柳井原地区地区計画	
位 置	船穂町柳井原土地地区画整理事業施行区域内	
面 積	21.4ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>船穂町第2次総合振興計画のなかでの柳井原地区は、周辺を丘陵地農業地域と柳井原貯水池の水辺空間に囲まれた“自然共生型住環境ゾーン”(北の拠点)と位置付けられている。</p> <p>本地区計画では、立地条件を活かして</p> <p>(1) 地域コミュニティの持続を図るため、住宅の集積を図る、</p> <p>(2) 土地地区画整理事業による基盤整備の効果の維持及び増進を行ない、自然的環境と調和した医療・福祉施設、産業研修施設、業務施設、住宅、生活利便性施設等の立地を図る、</p> <p>(3) 健全かつ緑豊かで良好な居住環境の保全を図ること、を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を2分割し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(ハウジングゾーン)</p> <p>周辺の自然環境と調和した良好な住宅立地の促進を図る。</p> <p>(コミュニティゾーン)</p> <p>良好な居住環境と共生でき、かつ自然環境と調和した医療・福祉施設、産業研修施設、業務施設、生活利便性施設等の立地を図る。</p>
	地区施設整備の方針	<p>土地地区画整理事業で整備された区画街路の機能を補完し、その維持保全を図り、また歩行者空間の整備を図るため街区内に緑地、公園を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(ハウジングゾーン)</p> <p>ゆとりある良好な環境を備えた低層住宅を主体とした立地を図るため、建築物の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>(コミュニティゾーン)</p> <p>良好な居住環境と共生でき、かつ自然環境と調和した医療・福祉施設、産業研修施設、業務施設、生活利便性施設等の立地を図るため、建築物の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	ハウジングゾーン	コミュニティゾーン	
		地区の面積	17.2ha	4.2ha	
		建築物の用途の制限	建築できる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げるもの、および床面積が100㎡以内の農業用倉庫、自動車車庫とする。	別表に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、都市計画法第34条第2号および第4号に該当する建築物は除く。	
		建築物等の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10		
		建築物等の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10		
		建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、165㎡とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 土地区画整理法第103条の規定による換地処分により165㎡未満となる場合。 (2) 良好な市街地環境の維持増進を図る上で特に支障がないもので、市長がやむを得ないと認めた場合。		
		高さの制限	建築物の高さの最高限度	10m	20m
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分若しくは建築物の敷地が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1) 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内のもの。 (2) 自動車車庫で、軒の高さが3m以下のもの。 (3) 次のいずれかに掲げるもの。 (イ) バルコニー (ロ) 袖壁 (ハ) 床面積に算入されない出窓 (4) 壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。 (5) 土地区画整理法第103条の規定による換地処分により、一辺が10mの正方形が確保できない敷地。		
		垣又はさくの構造の制限	(道路に面する側) 次の各号の一に適合しなければならない。ただし、門柱のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。 1 生け垣 2 構造物の高さが1.2m以下のもの 3 透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの		

<別 表>

- 1 建築基準法別表第2(へ)項に掲げるもの。
- 2 次に掲げる建築物で、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの。
  - (1) 店舗等
  - (2) ホテル、旅館
  - (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
  - (4) 自動車教習場
  - (5) 火薬、石油類、ガスなど危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設
- 3 カラオケボックスその他これらに類するもの。
- 4 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売所その他これらに類するもの。
- 5 畜舎
- 6 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの。

船穂町柳井原地区地区計画区域図



<参考図>

