

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	本地区は、船穂町の南西部に位置しJR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。 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。			
	土地利用の方針	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。			
	地整区備施の設方の針	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6m、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。			
	建整備備物の等方の針	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。			

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				

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—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—運輸・郵便業の内、中分類—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。			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

長期未利用地について地区の特性を生かし、工場や流通業務施設の立地促進を図るため、地区計画を変更する。

岡山県南広域都市計画地区計画の変更 変更理由書

当地区は、倉敷市船穂町の南西部に位置し、JR 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、交通利便性が非常に高い地区である。

旧船穂町時代、当地区を産業振興上の産業団地として整備し、企業立地を誘導するという方針のもと、平成 8 年に船穂地区地区計画（産業団地として整備し、工場及び流通業務施設の建設を行う地区：約 23ha）を決定し、同時に市街化区域（工業地域）への編入を行った。

当初の計画では、「工場区域：約 21.0ha」、「流通区域：約 2.0ha」の 2 つの区域に分け、区域ごとに建築物の用途の制限を行うこととし、現在までに、工場区域約 7.0ha、流通区域約 2.0ha において建設が完成しており、残る区画は、工場区域のみとなっているが、建築物の用途の制限などもあり、長期間未利用地となっている。

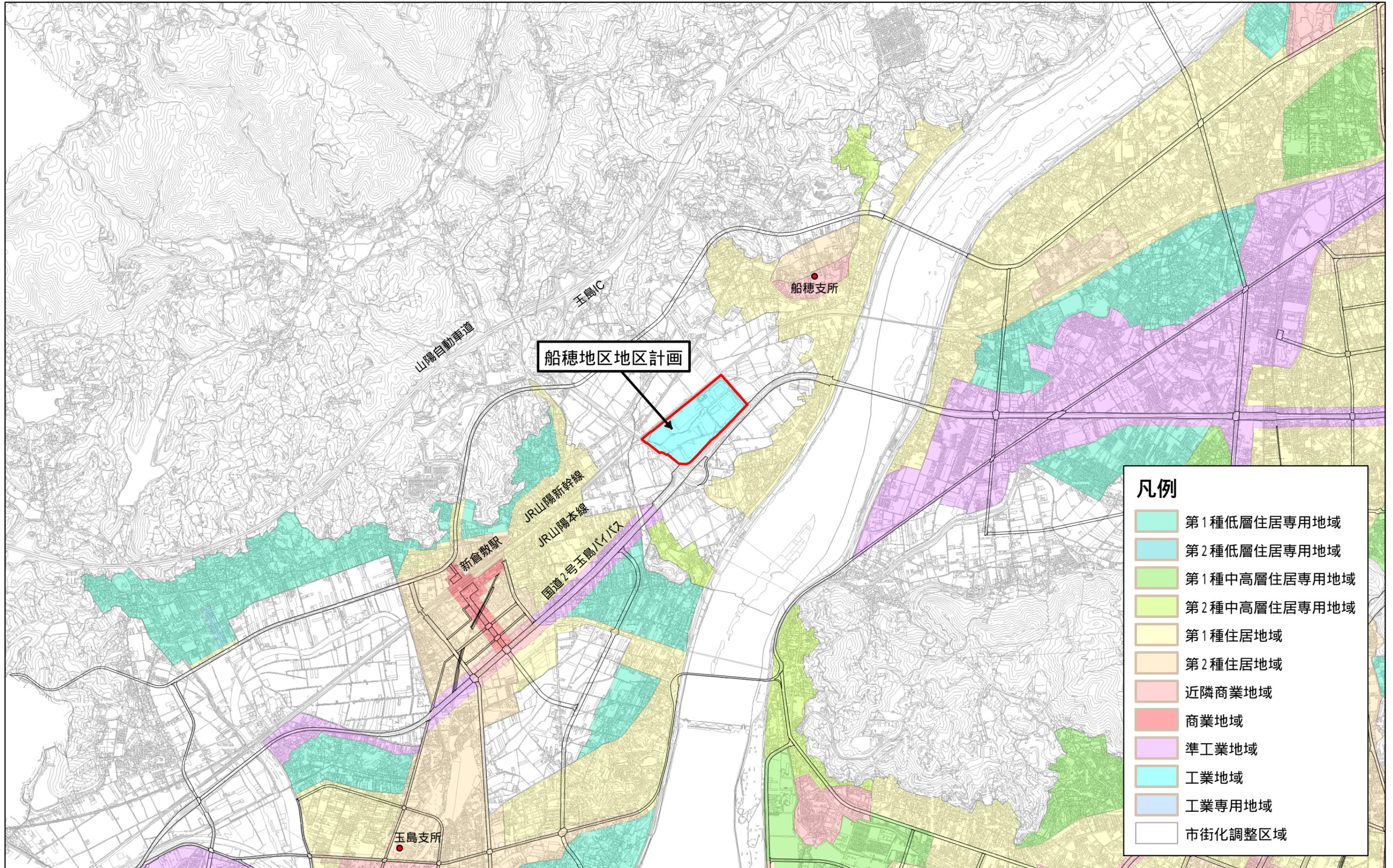
一方、近年のモータリゼーションの急激な発達、変化及び経済活性に対し、物流網の整備が必要不可欠となっていることから、道路網が整備され、交通利便性が非常に高い当地区への流通業務施設建設の需要が高まっている。

以上のことから、時代のニーズに対応し、残区域への工場、流通業務施設の立地促進を図るため、建築物の用途の制限を、「工場区域」、「流通区域」から、「工場及び流通区域」とし、工場、流通業務施設の双方が建設できるよう、都市計画の変更を行うものである。

なお、地区施設である水路及び調整池については、当初の計画において、計画区域全体を同時開発する場合に必要な施設を定めていたが、実際には区画ごとに開発行為を行ってきたため、技術基準に従いそれぞれの開発許可において整備してきており、今後も区画ごとに整備を行っていくため、今回の地区計画の変更により、地区施設から水路及び調整池を削除する。

また、既に市が整備し、管理している緑地及び公園については、今後も良好な環境保全を図るため、今回の地区計画の変更により、地区施設として定める。

岡山県南広域都市計画地区計画（倉敷市決定） 船穂地区地区計画 総括図



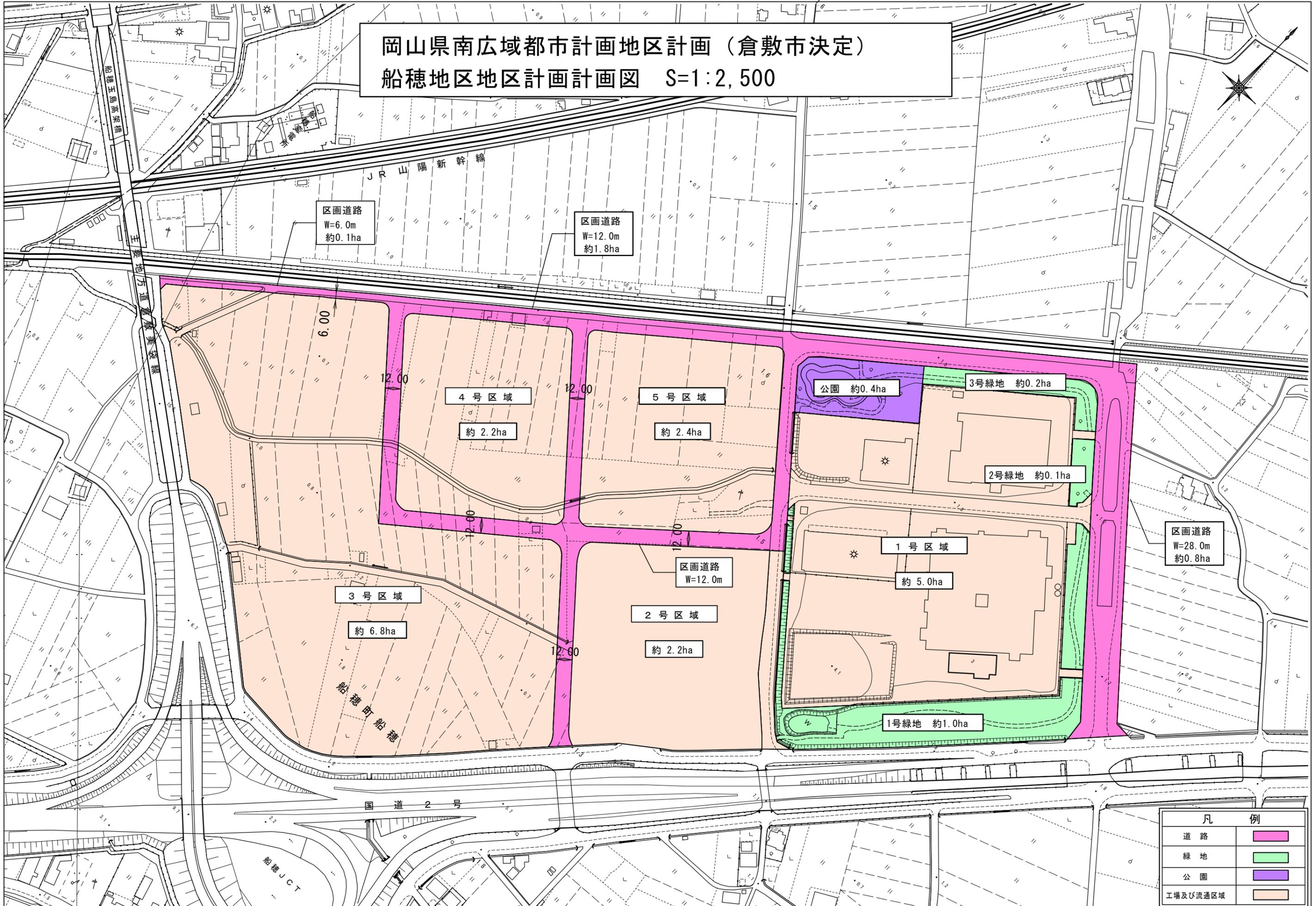
船穂地区地区計画

- 凡例**
- 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化調整区域

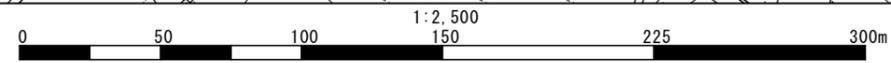
1:25,000



岡山県南広域都市計画地区計画（倉敷市決定）
 船穂地区地区計画計画図 S=1:2,500



凡 例	
道路	
緑地	
公園	
工場及び流通区域	



新 旧 対 照 表

新

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JR山陽本線、国道2号玉島バイパスに囲まれ、<u>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</u>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、<u>工業流通</u>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><u>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、</u>周辺環境へ配慮しながら、地域づくりを進める。</p>				
	地整区備施の設方の針	<p>良好な<u>工業流通</u>団地として発展を期するため、区画道路（幅員6m、12m及び28m）の整備を行う。また、環境保全のため、緑地及び<u>公園</u>を配置する。</p>				
	建整築備物の等方の針	<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	適 要
			<u>区画道路</u>	<u>6m</u>	<u>約180m</u>	
			区画道路	12m	<u>約1500m</u>	
			区画道路	28m	約280m	
	緑地	名 称	面 積		適 要	
		1号緑地	<u>約1.0ha</u>			
		2号緑地	<u>約0.1ha</u>			
		3号緑地	約0.2ha			
	<u>公園</u>	<u>約0.4ha</u>				

旧

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JR山陽本線、国道2号玉島バイパスに囲まれ、また山陽自動車道の開通により急速に整備された交通環境に恵まれた地区であり、今後工業団地として整備し工場の建設を行う地区である。</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、<u>工業</u>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><u>工場と流通機能を適正に配置し、周辺環境へ配慮しながら、調和のとれた地域づくりを進める。</u></p> <p>1 工場を配置し、<u>工場の利便を増進する区域を「工場区域」とする。</u></p> <p>2 <u>流通業務施設を配置し、流通機構の発展を期する区域を「流通区域」とする。</u></p>				
	地整区備施の設方の針	<p>良好な工業団地として発展を期するため、区画道路（幅員12m及び28m）及び水路の整備を行う。また、環境保全のため、緑地を配置する。</p>				
	建整築備物の等方の針	<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	適 要
			区画道路	12m	約1700m	
			区画道路	28m	約280m	
		緑地	名 称	面 積		適 要
	1号緑地		約0.9ha			
	2号緑地		約0.2ha			
	水路	名 称	水路幅（上幅）	延 長	適 要	
		1号水路	1.0～1.7m	約750m		
		その他	調整池 約0.8ha			

新

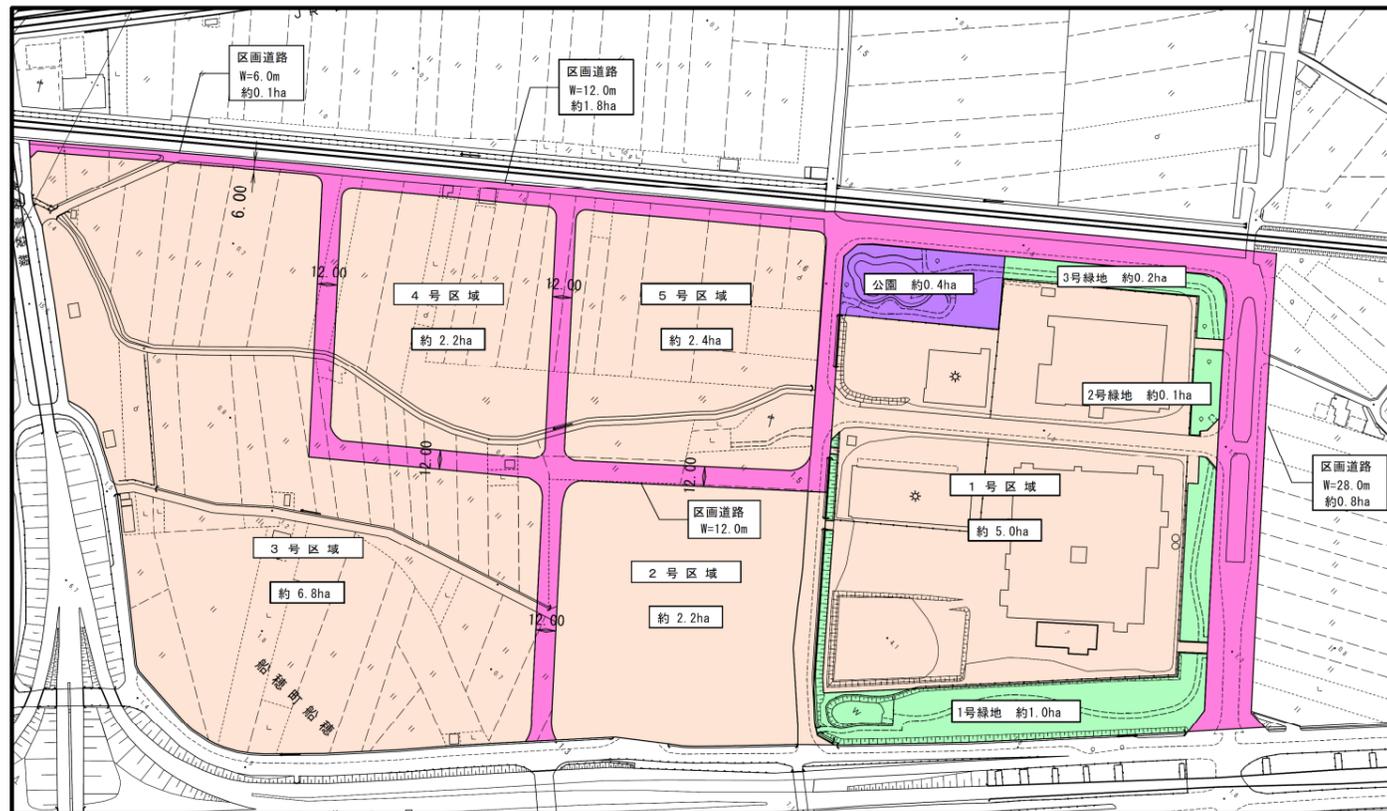
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	<u>工場及び流通区域</u>	
		区分の面積	約23.0ha	
	建築物の用途の制限	工場（日本標準産業分類の大分類—製造業に該当するもの）及びこれらに付随する事務所、従業員宿舎以外は建築してはならない。	流通業務施設（日本標準産業分類の大分類—運輸・郵便業の内、中分類—道路貨物運送業、倉庫業に該当するもの）及びこれらに付随する事務所、従業員宿舎以外は建築してはならない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	当地区においては、建築物の敷地面積の最低限度は、5,000㎡とする。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線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。			

旧

建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	<u>工場区域</u>	<u>流通区域</u>
		区分の面積	約21.0ha	約2.0ha
	建築物の用途の制限	工場（日本標準産業分類の大分類—製造業に該当するもの）及びこれらに付随する事務所、従業員宿舎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—運輸・通信業の内、中分類—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、従業員宿舎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。			

岡山県南広域都市計画地区計画(倉敷市決定) 船穂地区地区計画 新旧対照図(参考図)

船穂地区地区計画(変更後)



船穂地区地区計画(変更前)



凡	例
道路	
緑地	
公園	
工場及び流通区域	

凡	例
道路	
緑地	
工場区域	
流通区域	
調整池	