

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"> 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。 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。 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。 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。
	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"> 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。 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。 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。 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、落ち着いたある居住空間を保全する地区とする。 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。
	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"> 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。 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。 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。 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。 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。 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。

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

