

あかいわ

山陽総合流通センター

地区計画



赤 磐 市

■ 地区計画の方針

名 称	あかいわ山陽総合流通センター地区計画	
位 置	赤磐市長尾、立川地内	
区域の面積	約38ha	
地区計画の目標	交通利便性に恵まれた立地条件を備える山陽自動車道の山陽インターチェンジに隣接する当地区において、既存集落における住環境との健全な調和を保ちつつ、赤磐市の中核流通業務拠点の形成するにふさわしい地区計画を定めることにより、広域的な「人・もの・情報」の交流を促進し、グローバル社会に対応可能な産業基盤の構築を図る。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>周辺の営農条件及び自然環境等に配慮しつつ、中核流通業務拠点と良好な住環境とが調和する地区の確立を目指し、当地区の特性に応じた土地の有効かつ合理的な利用を図るため、当該区域内を次に掲げる地区に区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務地区 主として流通業務の利便の増進を図るために定める地区 2 産業育成地区 主として地場産業の振興及び研究開発の促進その他の産業の育成を図るために定める地区 3 住居地区 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地区
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 市道立川穂崎線を当該区域内の東西を結ぶ連携軸とし、街区の骨格形成とともに、土地利用の整序及び機能的な街区環境の形成を図るため、適切に道路等を配置する。 2 自然環境と調和した潤いのある街区環境の形成を図るため、水辺沿いを中心に公園及び緑地等を整備する。 3 住居地区における住環境の保全を図るため、その区域と他の区域との境界部に緩衝緑地帯を配置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務地区及び産業育成地区は、その周辺における建築形態規制との協調性を重視しつつ、それぞれの地区の特性にふさわしい都市機能の集積を図るために必要な建築物等の整備に関する制限を定める。 2 住居地区は、建築物等の高層化及び敷地の細分化を防止し、快適でゆとりある住環境の形成及び保全を図るために必要な建築物等の整備に関する制限を定める。

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道 路	種 別	幅 員	延 長
		幹線道路	11.0 m	約 1,140 m
		区画道路	9.0 m	約 620 m
		区画道路	6.0 m	約 2,690 m
	公 園	約 6,000 m ²		
	緑 地	約 7,900 m ²		
	その他の公共空地	約 3,600 m ²		
建築物等に関する事項	地区の区分	流通業務地区	産業育成地区	住居地区
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。</p> <p>1 輸送、保管、荷捌き、卸売、流通加工、輸送機器の仲買、その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物</p> <p>2 上記1に掲げるものと用途上不可分な関係にある工場又は事務所</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。</p> <p>1 農産物その他の地場産品の集出荷又は販売に係る業務の用に供する建築物</p> <p>2 製品、商品及び技術の研究又は開発に係る業務の用に供する建築物</p> <p>3 市の産業振興に関する施策に基づいて行われる事業の用に供する建築物(店舗にあつては、上記1に掲げるものに限る。)</p> <p>4 上記1から上記3までに掲げるものと用途上不可分な関係にある作業所又は事務所</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項の規定による建築物</p>

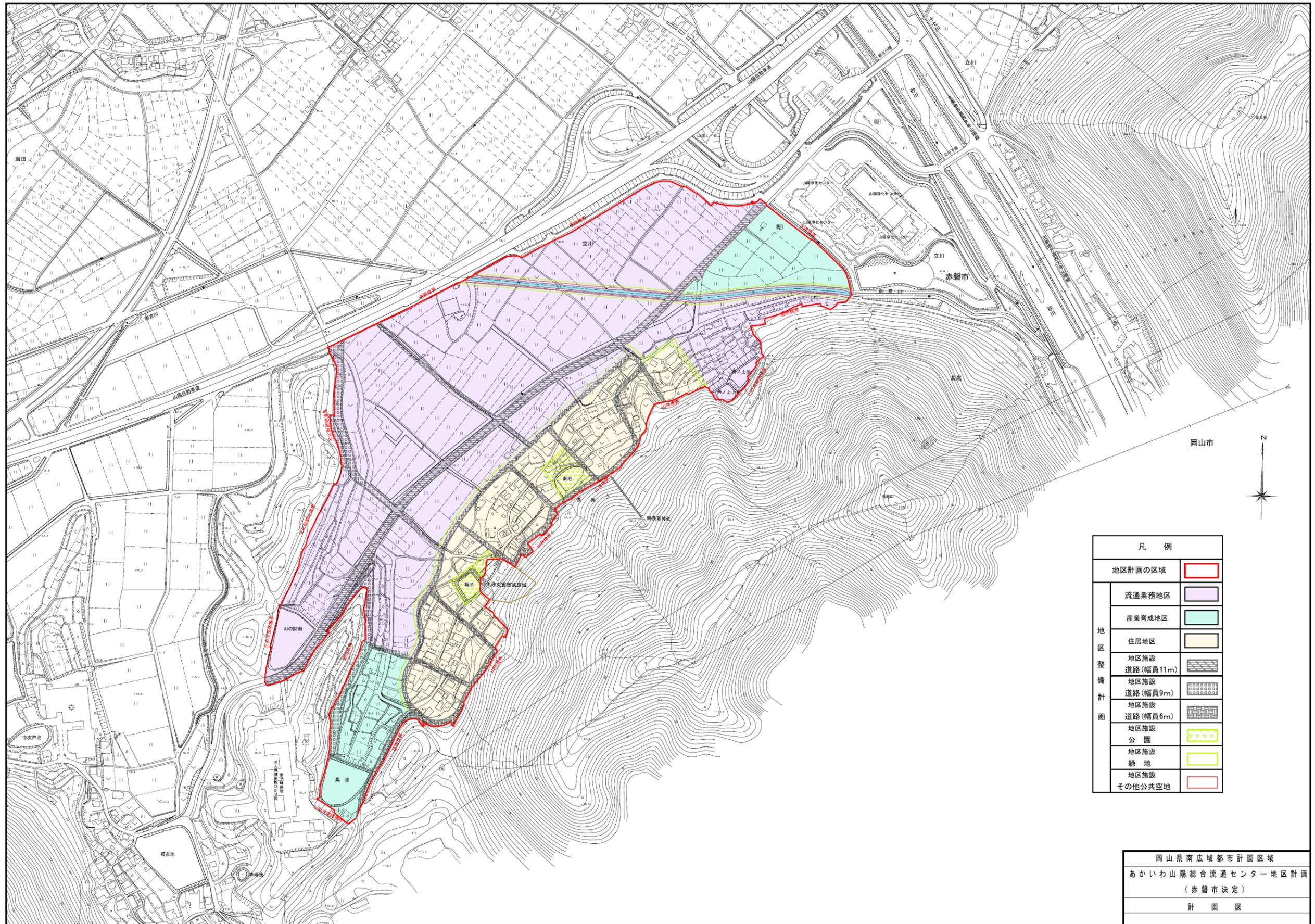
建築物等に関する事項	地区の区分	流通業務地区	産業育成地区	住居地区
	建築物の容積率の最高限度	200%	200%	80%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	60%	50%
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。	1,000㎡ ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。	200㎡ ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線までの距離にあつては5m以上、その他の敷地境界線までの距離にあつては2m以上とする。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線までの距離にあつては5m以上、その他の敷地境界線までの距離にあつては2m以上とする。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、物置その他これに類する用途に供するための建築物等であつて、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの、又は、自家用自動車の車庫その他これに類するものについては、この限りでない。
	建築物等の高さの最高限度	15m	15m	10m

	地区の区分	流通業務地区	産業育成地区	住居地区
建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観は、地区全体の美観を損なわないよう周辺の景観と調和した落ちつきのある色彩及び意匠としなければならない。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。	建築物等の外観は、地区全体の美観を損なわないよう周辺の景観と調和した落ちつきのある色彩及び意匠としなければならない。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築するものの内、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。	建築物等の外観は、地区全体の美観を損なわないよう周辺の景観と調和した落ちつきのある色彩及び意匠としなければならない。ただし、自己の居住の用に供するものについては、この限りでない。
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくその他これに類する工作物を設けるときは、次のいずれかに掲げる構造としなければならない。 1 生け垣 2 美観に優れたさく又は塀	垣又はさくその他これに類する工作物を設けるときは、次のいずれかに掲げる構造としなければならない。 1 生け垣 2 美観に優れたさく又は塀	垣又はさくその他これに類する工作物を設けるときは、次のいずれかに掲げる構造としなければならない。 1 生け垣 2 美観に優れたさく又は塀 3 開放感のあるさく又は塀

本文記載の「建築基準法」は「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）」による改正前の「建築基準法」である。

「地区施設の配置は計画図表示のとおり」

■ 計画図



凡 例		
地区計画の区域		
地区 整備 計画	流通業務地区	
	産業育成地区	
	住居地区	
	地区施設 道路(幅員11m)	
	地区施設 道路(幅員9m)	
	地区施設 道路(幅員6m)	
	地区施設 公園	
	地区施設 緑地	
	地区施設 その他公共空地	

岡山県南広域都市計画区域
 あかいわ山陽総合流通センター地区計画
 (赤磐市決定)
 計 画 図

地区計画とは

地区計画とは、都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による計画であり、地区の特性に応じて、きめ細やかなまちづくりのルールを定めるための制度です。このため、地区計画の区域内においては、開発や建築に対し地区独自の制限が課せられます。

地区計画の構成

地区計画は、次に掲げる2つの要素で構成されます。

■ 地区計画の方針

地区計画の目標やその実現を図るための方針等を定めます。

■ 地区整備計画

◇ 地区施設の配置及び規模

地区計画の方針に沿って、道路、公園、緑地等の配置及び規模を定めます。

◇ 建築物等に関する事項

地区計画の方針に沿って、建築物等に関する制限等を定めます。

建築物等の用途の制限	建築物等の使用目的（用途）を制限し、地区にふさわしい建築物等の誘導を図ります。
建築物の容積率の最高限度	敷地面積に対する延べ床面積の割合の最高限度を定め、周囲との調和を図ります。
建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積に対する建築面積の割合の最高限度を定め、ゆとりある住環境の形成を図ります。
建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化による住環境の悪化の防止を図ります。
壁面の位置の制限	壁面と道路や隣地との一定の距離を保ち、圧迫感のない、良好な外部空間の形成を図ります。
建築物等の高さの最高限度	高さの最高限度を定め、周辺の景観と調和した良好な街並みの形成を図ります。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建物の色やデザインをある程度制限し、まとまりのある街並みの形成を図ります。
垣又はさくの構造の制限	垣やさくの構造をある程度制限し、まとまりのある街並みの形成を図ります。

届出制度について

地区整備計画が定められている区域内では、建築物の新築、増築、改築等の工事に着手する30日前までに、市へ届出が必要です。

お問い合わせ先

赤磐市役所 建設事業部 建設課
〒709-0898 岡山県赤磐市下市 344
TEL 086-955-1111（代表）