

# 計 画 書

## 和歌山都市計画地区計画の変更（和歌山市決定）

都市計画直川地区（3）地区計画を次のように変更する。

名 称	直川地区（3）地区計画	
位 置	和歌山市直川の一部	
面 積	約3.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、和歌山市中心部から北東約5kmに位置し、和歌山市の北部を東西に結ぶ都市計画道路西脇山口線沿道であり、また南約500mにある和歌山北インターチェンジからは阪和自動車道や京奈和自動車道を利用して他府県へのアクセスができる交通環境に優れた立地特性を有しています。</p> <p>また、本地区周辺は、和歌山市都市計画マスタープランにおいて、農業等の周辺環境との共生に配慮し、広域ポテンシャルを活かした産業・物流等の適正な土地利用の誘導を図り、地域の活性化や利便性の向上に向けたまちづくりを促す「新規産業地等」に位置付けられています。</p> <p>このため、本地区計画では建築物等の規制・誘導及び緑化の推進により将来にわたって物流・事業所の産業系の用地として周辺環境に配慮しつつ地域の活性化や利便性の向上を図ることを目標とします。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>インターチェンジ周辺という利便性に優れた交通条件を活かした物流や事業所など産業機能の立地を誘導し、周辺の営農環境や居住環境との調和を図りながら、適正かつ合理的な土地利用を進めます。</p>
	地区施設の整備方針	<p>周辺環境に配慮し、緩衝帯として地区施設の1号緑地、2号緑地、3号緑地を配置し、そのほか適切に緑地を配置します。</p>
	建築物等の整備方針	<p>周辺の営農環境や居住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定めます。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地：1号緑地 約0.02ha 2号緑地 約0.05ha 3号緑地 約0.04ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	物流地区（1）	物流地区（2）
		建築物等の用途の制限	地区の面積	約0.57ha	約2.75ha
				建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）に掲げるもの (2) 住宅 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 共同住宅、長屋、寄宿舎または下宿 (5) 学校、図書館その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) ホテル又は旅館 (8) 自動車教習所 (9) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (10) カラオケその他これに類するもの (11) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (12) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (13) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (14) 事務所その他これに類する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3,000㎡を超えるもの (15) 畜舎 (16) 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1項各号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物	建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）に掲げるもの (2) 住宅 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 共同住宅、長屋、寄宿舎または下宿 (5) 学校、図書館その他これらに類するもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) ホテル又は旅館 (8) 自動車教習所 (9) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (10) カラオケその他これに類するもの (11) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (12) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (13) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供する建築物 (14) 事務所その他これに類する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3,000㎡を超えるもの (15) 畜舎 (16) 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1項各号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物

地区整備計画	建築物の容積率の最高限度	200%	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	60%
	建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡	3000㎡
	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敷地境界線までの距離は1mとする。	
	建築物等の高さの最高限度	13m 但し、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁の色は、視覚的に安らぎと親しみを演出するための落ち着いた色調とする。 また、屋外広告物は、美観・風致等を良好に保つものとする。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣・柵については、景観的に配慮し緑化に努めるものとする。	