

# 計 画 書

## 和歌山都市計画地区計画の変更（和歌山市決定）

直川地区地区計画を次のように決定する。

名 称	直川地区 地区計画	
位 置	和歌山市直川の一部	
面 積	約 2.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、和歌山市の中心部から北東約 5km に位置し、地区の南東約 300m に阪和自動車道と和歌山北インターチェンジが立地しています。また、本地区の東側は市道直川 45 号線に接し、北側は都市計画道路西脇山口線が建設中という交通環境に優れた立地特性を有しています。</p> <p>本地区の周辺部では、南側には和歌山北インターチェンジに近接して大規模な物流施設が立地しており、東側にはコミュニティセンター機能、保健センター機能、サービスセンター機能等を有する「さんさんセンター紀の川」や保育園、公園等が整備され、和歌山市北部地域の学習・交流・健康づくりの拠点が形成されています。</p> <p>和歌山市都市計画マスタープランにおいては、本地区周辺は「新規開発地等」として位置づけられており、「阪和自動車道と和歌山北インターチェンジの新設に伴う利便性の向上を活かし、新たな産業の拠点づくりに向け、流通・製造などの業務を主体とした業務地の形成を図る」、「さんさんセンター紀の川を中核として、保育所や公園などを設置し、地域内外の交流・連携、福祉の向上に寄与できる地域づくりを進める」とされています。</p> <p>そこで、本地区計画は、直川地域の主要道路（都市計画道路西脇山口線、市道直川 45 号線）に接道し、既存の産業施設や公共施設にも近接する本地区の優れた立地特性を活かし、新たな産業拠点づくりと地域住民の利便性向上、地域の活性化に貢献するまちづくりを進めることを目的とします。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>優れた交通条件を活かした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> <p>なお、本地区では大規模な商業施設の集積を抑制することとし、区域内における商業施設の床面積の総量は、10,000 m<sup>2</sup>程度を目安とします。</p>
	地区施設の整備方針	<p>緑地については、周辺環境と調和のとれた配置を行います。また、その維持保全を図ります。</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、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定めます。</p>

地区施設 及び	配置 規 模	緑地 約 810 m <sup>2</sup> (開発区域面積の 3%)
建築物等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二 (ぬ) 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</p> <p>(2) 住宅</p> <p>(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</p> <p>(4) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(5) 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 m<sup>2</sup> を超えるもの</p> <p>(6) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) マージャン屋、ぱちんこ屋、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</p> <p>(11) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(12) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(13) 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</p> <p>(14) 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 10,000 m<sup>2</sup> を超えるもの</p> <p>(15) 畜舎</p> <p>(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</p>
	建築物の容積率 の最高限度	200%
	建築物の建ぺい率 の最高限度	60%
	建築物の敷地面積 の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>
	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 1 m とする。
	建築物等の高さの最高限度	<p>13 m</p> <p>ただし、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の 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。</p>
	建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>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。</p> <p>また、屋外広告物は美観・風致等を良好に保つものとする。</p>
	垣又は柵の構造の制限	原則として、生垣とする。