

## 計 画 書

和歌山都市計画地区計画の変更（和歌山市決定）  
都市計画紀伊地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	紀伊地区地区計画
	位 置	和歌山市府中の一部
	面 積	約 1.2 ヘクタール
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、和歌山市中心部から北東約5.5キロメートルに位置し、主要地方道粉河加太線の沿道にあり、周囲には農業振興地域に指定されている水田等の優良な農地が広がる地区となっている。また、西側にある阪和自動車道と歌山北インターチェンジから、同自動車道や京奈和自動車道を介して他府県へのアクセスが容易であることなど、広域幹線ネットワークに直結する交通利便性に優れた立地特性を有している。</p> <p>さらに、本地区周辺は、和歌山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生かした産業・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」に位置づけられている。</p> <p>これらの立地条件を生かし、本地区計画では、物流・事業所の産業系の用地として周辺の景観や環境に配慮しつつ、新たな産業拠点づくりと地域の活性化に貢献するまちづくりを進めることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>インターチェンジ周辺という交通利便性に優れた環境を生かした物流や事業所など、産業機能の立地を誘導し、周辺の景観、営農環境や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促進する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>緑地については、周辺環境や隣接する住宅地等と調和のとれたものとし、所有者又は管理者は、これらを適切に維持管理するものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の景観をはじめ、営農環境や住環境との調和を図るとともに、災害被害に対する安全上又は避難上の対策を講じるため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の居室の床面の高さの最低限度、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る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	約 360 平方メートル（開発区域面積の 3 パーセント）
	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第二（る）項（準工業地域に建築してはならない建築物）に掲げるもの</li> <li>2. 住宅</li> <li>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</li> <li>4. 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿</li> <li>5. 学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>7. ホテル又は旅館</li> <li>8. 自動車教習所</li> <li>9. 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</li> <li>10. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>11. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>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</li> <li>13. ボーリング場、スケート場又は水泳場、ゴルフ練習場その他これらに類するもの</li> <li>14. 公衆浴場</li> <li>15. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>16. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>17. 巡査派出所及び郵便局その他これらに類するもの</li> <li>18. 病院又は診療所</li> <li>19. 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもの</li> <li>20. 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 平方メートルを超えるもの</li> <li>21. 畜舎</li> <li>22. 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</li> </ol>
	建築物等の容積率の最高限度		200 パーセント
	建築物の建蔽率の最高限度		60 パーセント
	建築物の敷地面積の最低限度		3,000 平方メートル

	壁面の位置の制限	<p>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メートルとする。</p> <p>ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 守衛所、自転車置き場その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</li> <li>2. 物置又は機械室その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</li> <li>3. 荷捌きの用途に供され、かつ、外壁を有しないもの</li> </ol>
	建築物等の高さの最高限度	<p>原則13メートルとする。</p> <p>ただし、浸水想定区域に係る居室の床面高さの制限がある場合で、最高高さが13メートルを超えることがやむを得ないと認められる場合は、最高限度を15メートルとする。</p> <p>また、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、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>
	建築物の居室の床面の高さの最低限度	<p>原則T.P.+12.34メートルとする。</p> <p>ただし、平常時の最大勤務者数及び想定される訪問者が避難できる規模の居室を想定浸水高さ（T.P.+12.34メートル）以上に設ける場合は、この限りでない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の外壁の色は、周辺景観との調和に配慮した落ち着いた色彩を基調とする。</li> <li>2. 屋外広告物は美観・風致等を良好に保つものとする。</li> </ol>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣・柵については、景観に配慮し緑化に努めるものとする。</p>