

計画書

和歌山都市計画地区計画の変更（和歌山市決定）

和歌山大学前駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	和歌山大学前駅周辺地区 地区計画
位 置	和歌山市中の一部
面 積	約 66.7ha
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、和歌山市の中心部から北に約 5km に位置し、地区南側には和歌山大学が立地するとともに、南東側の隣接地では住宅開発が進められている。 和歌山都市計画マスタープランにおいて、学術研究機関や商業機能が集積する新都市づくりをテーマに掲げられており、南海電鉄の和歌山大学前駅を核とした良好な商業・居住環境の形成を目指し、組合施行による和歌山大学前駅周辺土地画整理事業が進められています。これに地区計画制度を活用し、土地利用、施設配置の計画に即した適正な商業施設等の導入、配置を進め、良好な居住環境、快適な都市環境の形成を図ることを目的とします。</p>
	土地利用の方針 <p>良好な居住環境、快適な都市環境の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めます。</p> <p>〔住宅地区〕 : 中高層住宅と調和した商業施設や生活利便施設の立地を誘導します。</p> <p>〔大規模商業地区〕 : 商業施設、サービス施設等の複合施設の立地を誘導し、本地区の商業核としてふさわしい賑わいと魅力ある街並みの形成を図ります。</p> <p>〔駅前商業地区〕 : 駅前の立地を活かした商業施設、宿泊施設、生活利便施設等の立地を誘導します。</p> <p>〔駅前南商業地区〕 : 駅前、広域幹線道路を活かした商業施設等の立地を誘導します。</p> <p>〔沿道商業地区〕 : 主に沿道サービス施設等の立地を誘導します。</p> <p>〔駐車場地区〕 : 駐車場等の整備を図ります。</p> <p>〔交通施設地区〕 : 既存公共施設の保全を図ります。</p> <p>〔鉄道駅舎地区〕 : 鉄道駅舎等の整備を図ります。</p> <p>〔鉄道軌道敷地区〕 : 鉄道軌道敷の保全を図ります。</p> <p>〔緑地保全地区〕 : 山林等の保全を図ります。</p> <p>〔法面保全地区〕 : 法面等の保全を図ります。</p>
	地区施設の整備方針 <p>土地画整理事業により整備される道路、公園、緑地、調整池等の機能の維持と保全を図ります。</p> <p>和歌山大学前駅には駅前広場を設けて、バス停留所、タクシー乗降所、自家用車の乗降所、自転車駐輪場を整備し、交通結接点としての駅の機能を高めます。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>周辺の自然環境、また隣接する住宅市街地の良好な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、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又は柵の構造の制限を定めます。</p>

地区施設の配置規模	道路		区画道路1号線(幅員約10～19m):延長800m、区画道路2号線(幅員約9.5～17m):延長約660m、区画道路3号線(幅員約9m):延長約190m、区画道路4号線(幅員約8m):延長約140m、区画道路5号線(幅員約6m):延長約40m、区画道路6号線(幅員約10～16m):延長約810m、特殊道路1号線(幅員約6～8m):延長約50m、特殊道路2号線(幅員約4m):延長約120m、区画道路(道路法面):約1.1ha				
	公園・緑地		1号公園:約2.39ha、2号公園:約0.08ha、1号緑地:約0.14ha、2号緑地:約0.16ha 計約2.77ha(4箇所で造成面積約49.9haの3%を確保する)				
	その他		交通広場(駅西側) 約0.8ha 交通広場(駅東側) 約0.4ha 調整池・上下水道施設 約4.9ha				
建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	大規模商業地区	駅前商業地区	駅前南商業地区	沿道商業地区
		地区の面積	約5.9ha	約18.7ha	約5.6ha	約5.8ha	約2.6ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)戸建住宅(一戸建ての住宅) (2)兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に掲げる建築物) (3)床面積3,000m ² を超える店舗、飲食店、事務所 (4)劇場、映画館、演劇場、観覧場、公会堂 (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)自動車教習所 (7)倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない倉庫は建築できる。) (8)畜舎 (9)工場のうち、建築基準法(平成30年4月1日施行)別表第2(ぬ)項に掲げるもの (10)自動車修理工場 (11)危険物の処理・貯蔵施設(ただし自己の使用のための貯蔵施設は除く。) (12)市場、と畜場、火葬場、汚物処理場 (13)カラオケボックス (14)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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)戸建住宅 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)自動車教習所 (4)畜舎 (5)工場のうち、建築基準法(平成30年4月1日施行)別表第2(ぬ)項に掲げるもの (6)危険物の処理・貯蔵施設(ただし建築基準法施行令第130条の9の商業地域欄に記載された数量以下のものは除く) (7)市場、と畜場、火葬場、汚物処理場 (8)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(ただしゲームセンター、ダンスホールは除く)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)戸建住宅(一戸建ての住宅) (2)劇場、映画館、演劇場、観覧場、公会堂 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)自動車教習所 (5)倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない倉庫は建築できる。) (6)畜舎 (7)工場のうち、建築基準法(平成30年4月1日施行)別表第2(ぬ)項に掲げるもの (8)危険物の処理・貯蔵施設(ただし建築基準法施行令第130条の9の商業地域欄に記載された数量以下のものは除く) (9)市場、と畜場、火葬場、汚物処理場 (10)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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)戸建住宅(一戸建ての住宅) (2)劇場、映画館、演劇場、観覧場、公会堂 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)自動車教習所 (5)倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない倉庫は建築できる。) (6)畜舎 (7)工場のうち、建築基準法(平成30年4月1日施行)別表第2(ぬ)項に掲げるもの (8)危険物の処理・貯蔵施設(ただし建築基準法施行令第130条の9の商業地域欄に記載された数量以下のものは除く) (9)市場、と畜場、火葬場、汚物処理場 (10)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(ただし、ゲームセンター、ダンスホール、パチンコ屋は除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)戸建住宅(一戸建ての住宅) (2)幼稚園、学校(大学、専修学校は除く)、図書館その他これらに類するもの (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)自動車教習所 (5)畜舎 (6)工場のうち、建築基準法(平成30年4月1日施行)別表第2(ぬ)項に掲げるもの (7)危険物の処理・貯蔵施設(ただし建築基準法施行令第130条の9の商業地域欄に記載された数量以下のものは除く) (8)市場、と畜場、火葬場、汚物処理場 (9)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	
	建築物の容積率の最高限度	200%	400%	400%	400%	400%	
	建築物の建蔽率の最高限度	60%	80%	70%	80%	70%	
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	—	—	
	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。	地区南側既存住宅地との境界線については、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置する。	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。	
	敷地の最低限度	500m ²	1,000m ²	500m ² 但し、土地区画整理法の規定により仮換地として指定及び換地処分により500m ² 未満となる場合、又は、集会所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りではない。	500m ²	500m ²	
	かき・柵の構造の制限	道路に面して設けるかき・柵について、景観に配慮し緑化に努めるものとする。	道路に面して設けるかき・柵について、景観に配慮し緑化に努めるものとする。	道路に面して設けるかき・柵について、景観に配慮し緑化に努めるものとする。	道路に面して設けるかき・柵について、景観に配慮し緑化に努めるものとする。	道路に面して設けるかき・柵について、景観に配慮し緑化に努めるものとする。	
建築物等の形態、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。	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。	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。	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。	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。		

建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	駐車場地区	交通施設地区	鉄道駅舎地区	鉄道軌道敷地区	緑地保全地区	法面保全地区
		地区の面積	約 1.0ha	約 0.4ha	約 1.1ha	約 3.2ha	約 11.4ha	約 11.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築することができる。 (1)自動車車庫 (2)倉庫（自家用で危険物を貯蔵しないもの） (3)駐車場の保守管理上必要な建築物	次に掲げる建築物は、建築することができる。 (1)進入路等の交通の用に供する施設及び保守管理上必要な建築物等	次に掲げる建築物は、建築することができる。 (1)駅舎、プラットフォーム (2)地区内に設ける店舗・飲食店等 (3)鉄道の運行及び保守管理上必要な建築物	建築物は、建築してはならない。 ただし、鉄道の運行及び保守管理上必要な建築物を除く。	建築物は、建築してはならない。	建築物は、建築してはならない。	
	建築物の容積率の最高限度	100%	200%	200%	200%	—	—	
	建築物の建蔽率の最高限度	50%	60%	60%	60%	—	—	
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	—	—	—	
	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。	—	—	—	—	—	
	敷地の最低限度	180㎡	—	—	—	—	—	
	かき・柵の構造の制限	道路に面して設けるかき・柵について、景観に配慮し緑化に努めるものとする。	—	—	—	—	—	
	建築物等の形態、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。	—	—	—	—	—	