

市街化調整区域における
地区計画のガイドライン

令和5年11月 一部改定
和歌山市

第1章 基本方針

1. 背景・目的

市街化調整区域においては、その特性を踏まえた上で法第34条各号の規定に基づく開発許可の運用を行ってきたが、都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年5月31日公布）により、市街化調整区域で行う大規模開発の許可基準の廃止等、制度が大きく見直され、相当程度の開発行為を行う場合は、法第34条10号の規定に基づき、地区計画を活用した計画的なまちづくりを行うことになった。

このような背景を踏まえ、市街化調整区域内における地区計画の適正な運用を図ることを目的として、本市の地域特性を考慮した「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定する。

2. 地区計画の基本的な考え方

- 1 原則として市街化調整区域の基本的性格である「市街化を抑制する区域」を変更するものでないこと。
- 2 周辺において市街化を促進することがない等、都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと。
- 3 和歌山市都市計画マスタープラン等の上位計画に即し、計画的に行われるものであること。
- 4 必要となる基盤施設が地区計画の区域内やその周辺に配置されることが確実であり、かつ新たな行政投資を行う必要がないこと。

3. 適用区域

- 1 法第12条の5第1項第2号の規定による次の区域であること。
 - (1) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - (2) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - (3) 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
- 2 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

ただし、関連法規との調整が図られているものや災害防止のための具体的な措置を講じられるものについては、この限りではない。

 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
 - (2) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
 - (3) 森林法（昭和26年法律第63号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安林施設予定地
 - (4) 文化財保護法に基づく指定文化財の所存する地域及び伝統的建造物群保存地区の指定区域
 - (5) 砂防法（明治30年法律第29号）に規定する砂防指定地
 - (6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に規定する「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」
 - (7) 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
 - (8) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する災害危険区域
 - (9) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に規定する地すべり防止区域
 - (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - (11) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域
 - (12) 溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生の恐れのある区域
 - (13) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法律及び法律に基づく命令による規制区域

(14) その他災害の危険性のある区域

4. 区域界

原則として道路、河川その他明確かつ恒久的であり、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。

5. 住民の合意形成等

- 1 地区計画を定めることにより、当該地区内の土地利用について一定の制限が課せられることになるため、地区計画素案の作成にあたっては、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民意思の反映に努めるものとする。
- 2 地区計画素案に関する住民の合意形成については、原則として関係権利者全員の同意を得ていること。(関係権利者一覧表の作成等)
- 3 地区計画の素案に関して、地区計画の区域に隣接する等当該地区計画を決定することにより影響を及ぼすことが想定される自治会、事業所、住宅の居住者等に対し、説明会を開催すること等により、十分な周知及び意見調整を図るものとする。

6. 地区計画の内容

- 1 法第12条の4第2項に基づき、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 種類
 - (2) 名称
 - (3) 位置
 - (4) 区域
 - (5) 区域の面積
- 2 市街化調整区域の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 地区計画の目標
 - (2) 土地利用の方針
 - (3) 地区施設の整備方針
 - (4) 建築物等の整備方針
 - (5) 前各号に掲げる事項のほか、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 3 地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。
 - (1) 地区施設に関する事項
 - ① 道路の配置及び規模
 - ② 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
 - ③ 避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の配置及び規模
 - (2) 建築物等に関する事項
 - ① 建築物等の用途の制限
 - ② 容積率の最高限度
 - ③ 建ぺい率の最高限度
 - ④ 敷地面積の最低限度
 - ⑤ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
 - ⑥ 壁面の位置の制限
 - ⑦ 建築物等の高さの最高限度

- ⑧ 建築物の居室^{※1}の床面の高さの最低限度
- ⑨ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑩ 垣又は柵の構造の制限
- ⑪ その他

第2章 開発等の許可を伴う地区計画

1. 適用範囲

本章における基準は、開発等の許可を伴う地区計画について適用する。

2. 対象地区

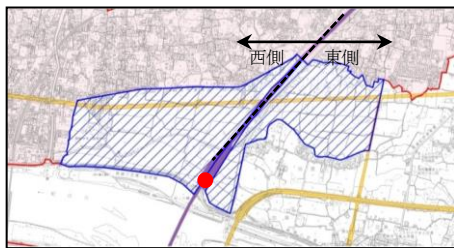
地区計画の対象となる地区は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること等の要件を満たし、次の類型に適合するものとする。

(1) 郊外住宅型

主に住宅地として既に大規模開発の許可を受けた土地の区域において、ゆとりある居住環境の形成を図り、必要な公共・公益施設の整備等を行うもの。

(2) 新規産業地型

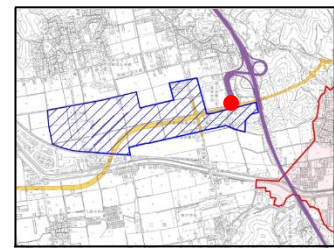
和歌山市都市計画マスタープランの土地利用方針図で「新規産業地等」と位置付けたインターチェンジ周辺エリアにおいて、広域ポテンシャルを活かした産業・物流等の適正な土地利用形成を図り、後続開発に留意した適切な計画であること。^{※2} また、周辺の環境や景観に配慮した開発であること。



和歌山北 I C 周辺



和歌山 I C 周辺



和歌山南 S I C 周辺

3. 区域の設定

地区計画の区域の面積は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とし、次に掲げるものとする。

- (1) 1 ha 以上で整形であること。ただし、「新規産業地型」の和歌山北 I C（東側）周辺、和歌山 I C 周辺、和歌山南 S I C 周辺においては、都市計画道路を含めて対象区域と設定する場合は、都市計画道路をはさむ両側の区域がそれぞれ 1 ha 以上で整形であること。
- (2) 市街化区域と市街化調整区域とにまたがって地区計画を定める場合には、市街化調整区域の部分の面積が全体の 2/3 以上であること。

4. 地区施設

地区施設については、次に掲げる事項とする。また、地区施設に係る基準は、開発行為の技術基準と同等以上とする。

- (1) 地区道路の幅員は、住居系について原則 6 m 以上、その他については原則 9 m 以上とする。また、区域に接続する道路の幅員は、「郊外住宅型」の場合は、6.5 m 以上、「新規産業地型」の場合は、9 m 以上とする。
- (2) 避難施設又は避難路の配置及び規模は、災害発生時の円滑な避難を可能とし、人的被害の防止又は軽減が図られるよう定めること。

(3) 雨水貯留浸透施設の配置及び規模は、主として雨水出水による浸水を抑制し、家屋、事業所資産等の経済的被害や都市機能の低下による被害等の防止又は軽減が図られるよう定めること。

5. 建築物等に関する事項

(1) 郊外住宅型

従前の用途等と同程度以上とする。

(2) 新規産業地型

[用途の制限]

次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

○和歌山北IC周辺、和歌山IC周辺、和歌山南SIC周辺

1) 準工業地域で建築できる工場・倉庫等^{※3}

2) 店舗等^{※4}（大規模集客施設^{※5}のうち建築してはならない建築物を除く）

なお、大規模集客施設の建築を目的とした地区計画においては、広域調整が必要となります。

[容積率/建ぺい率]

200%/60%

[高さの最高限度]

周辺の環境・景観に調和した高さを定める。

[壁面後退]

1m以上

[最低敷地面積]

建築物の敷地面積は、原則次に掲げる面積以上とする。

○和歌山北IC周辺、和歌山IC周辺、和歌山南SIC周辺

3,000㎡以上

[かき・柵の構造]

原則として生垣とすること。

[形態・意匠の制限]

周辺の環境・景観との調和が図られるよう定めること。

「備考1」

店舗等の建築を目的とする場合は、可能な限り地場産品や特産品の活用に努め、地元の産業振興に寄与すること。

6. 地区計画素案の作成主体

地区計画素案は、原則として、当該区域内において開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上作成するものとする。

7. 地区計画素案の作成に当たって基本的事項

- 1 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。
- 2 当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼす恐れがないように定めること。
- 3 当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
- 4 大規模集客施設の建築を目的とした地区計画においては、市町村の都市計画決定・変更に係る広域調整の手引き（和歌山県都市政策課）に従い、本市及び関係市町（紀北圏域）への影響について、予測及び評価を行い、立地における影響を十分に検討すること。

- 5 地区計画の区域は、当該区域へ接続する道路等が災害の防止上、通行の安全上支障がないような規模及び構造で配置され、河川、排水路等の排水施設は周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で配置すること。また必要な場合においては、下流河川の流下能力に見合い、かつ予定された負荷増に対応できる雨水貯留浸透施設を設けること。
- 6 地区計画の区域に浸水想定区域（浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域）が含まれる場合は、安全上及び避難上の対策を講じること。

8. 関係機関との協議

- 1 地区計画素案の作成者である事業者は、地区計画の素案の作成にあたって、市の地区計画担当課その他の関係機関との協議及び調整を行い、その内容の充実に努めるものとする。
- 2 当該地区計画素案の作成段階において、道路、公園、排水先河川その他の既存公共施設の管理者の同意を得ること。
- 3 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前相談を行うこと。
- 4 地区計画の区域に浸水想定区域（浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域）が含まれる場合は、河川管理者等と協議を行い、想定浸水深や過去の浸水実績をもとに、人的又は経済的被害の防止又は軽減が図られるよう計画すること。
- 5 都市計画決定の手続きは、地区計画素案の作成後に開始するため、関係機関との協議等、余裕を持って計画的に進めること。

9. 事業の実施

地区計画素案の作成主体である事業者は地区計画が定められた日から、速やかに当該地区計画に適合する開発行為の事業に着手するものとする。

第3章 土地区画整理事業の認可を受けた区域の地区計画

1. 適用範囲

本章における基準は、土地区画整理事業を施行する区域の地区計画について適用する。

2. 対象地区

土地区画整理事業によって基盤整備が行われる、若しくは行われた区域において、事業の効果を維持及び増進させる必要があり、和歌山市都市計画マスタープラン等上位計画に整合しているもの。

3. 区域の設定

地区計画の区域の面積は、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域とし、次に掲げるものとする。

- (1) 土地区画整理事業を施行する区域とする。
- (2) 1 ha 以上で整形であること。

4. 地区施設

地区施設に係る基準は、土地区画整理事業の技術基準と同等以上とする。ただし、区画道路は住居系について原則6 m以上、その他については原則8 m以上とする。また、区域に接続する道路の幅員は、住居系は幅員6.5 m以上、その他は幅員9 m以上とする。

5. 建築等に関する事項

[用途の制限]	本市の上位計画に整合しているもの。
[容積率／建ぺい率]	戸建て住宅 100%/50% その他 地域の実情に応じた数値を定める。
[高さの最高限度]	戸建て住宅 10m その他 周辺の景観と調和した高さを定める。
[壁面後退]	1m以上
[最低敷地面積]	戸建て住宅 180㎡ その他 地域の実情に応じた規模を定める。
[かき・柵の構造]	原則として生垣とすること。
[形態・意匠の制限]	周辺の環境・景観との調和が図られるよう定めること。

6. 地区計画の内容に関する事項

対象地区に応じて必要な事項を定めるものとする。

7. 地区計画素案の作成主体

原則として、施行者が主体となり、関係各課及び関係機関と協議の上作成する。

8. 関係機関との協議

- 1 地区計画素案の作成者である施行者は、地区計画の素案の作成にあたって、市の地区計画担当課その他の関係機関との協議及び調整を行い、その内容の充実に努めるものとする。
- 2 地区計画に適合した土地区画整理事業は、施行認可の対象となるものであり、別に施行認可の要件を満たすことが必要であるため、地区計画素案の作成主体である施行者は、当該地区計画素案の作成の段階において、市の土地区画整理事業担当課と事前相談を行うこと。また、必要に応じて、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者との事前相談を行うこと。
- 3 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等との事前相談を行うこと。
- 4 都市計画決定の手続きは、地区計画素案の作成後に開始するため、関係機関との協議等、余裕を持って計画的に進めること。

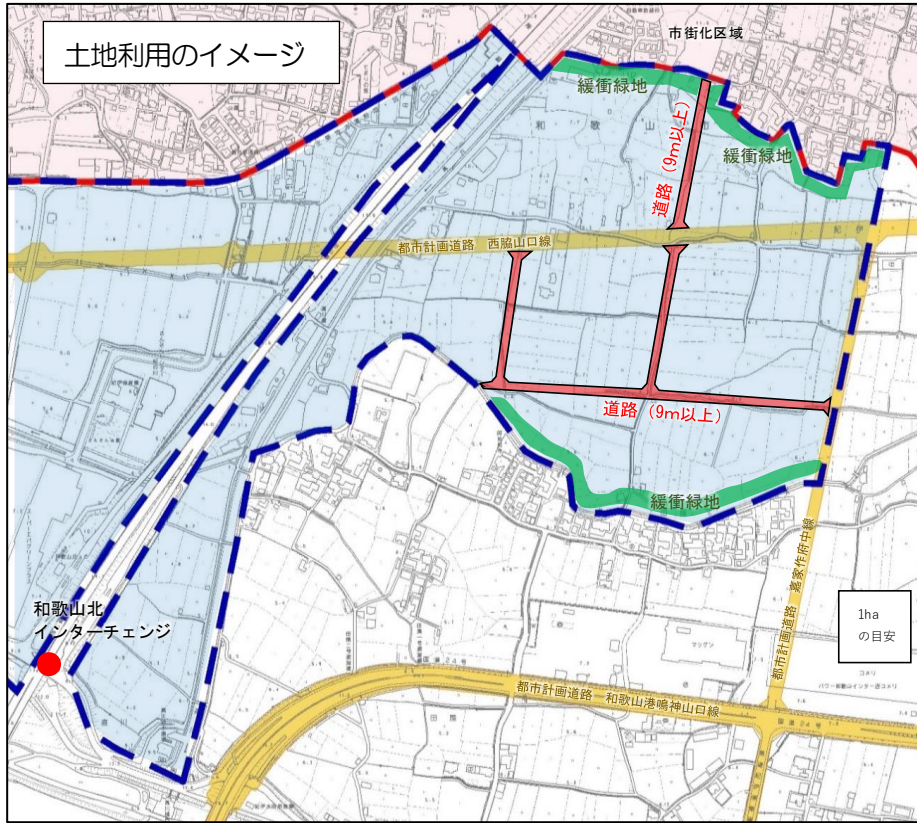
※1 居室とは、「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」のこと。

※2 後続開発に留意した適切な地区計画の設定（新規産業地エリア）

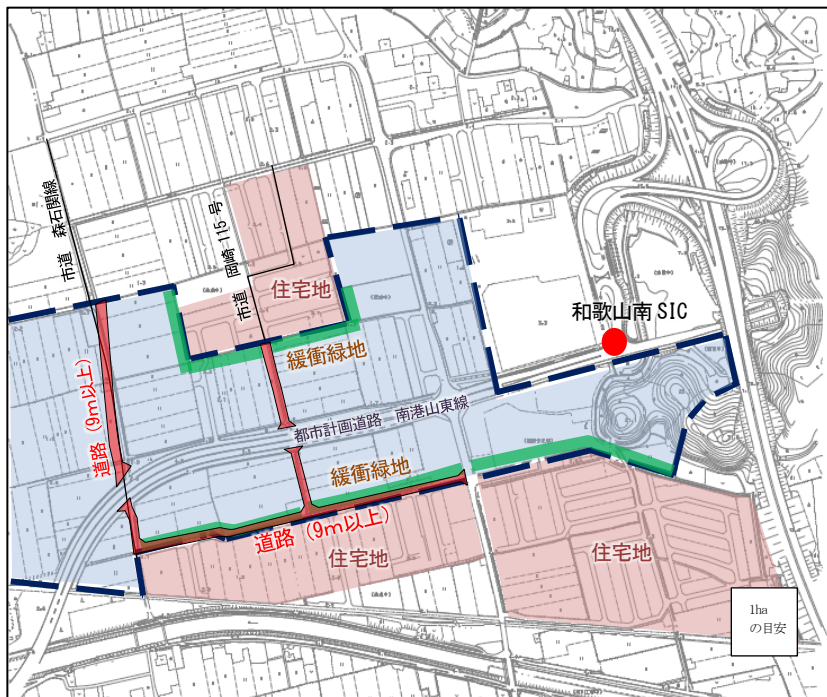
後続開発に留意した基盤整備を行い、計画的な土地利用や街区形成を図るため、次の事例を参考に、区域設定や地区施設の配置等を適切に行うものとする。

(1) 後続開発に留意された土地利用の例

○和歌山北インターチェンジ（東側）



○和歌山南スマートインターチェンジ



(2) 有効に活用できない事例

地区計画対象区域①～③をそれぞれ計画する場合、新規産業地エリア内において、後に計画される土地利用として有効に活用できない事例を次に挙げる。

事例①

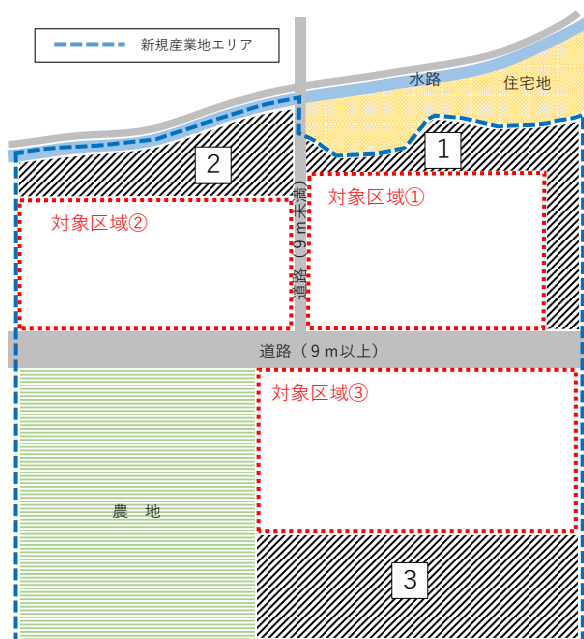
不整形な土地が残る場合、あるいは残った土地の面積が1ha以下である場合。

事例②

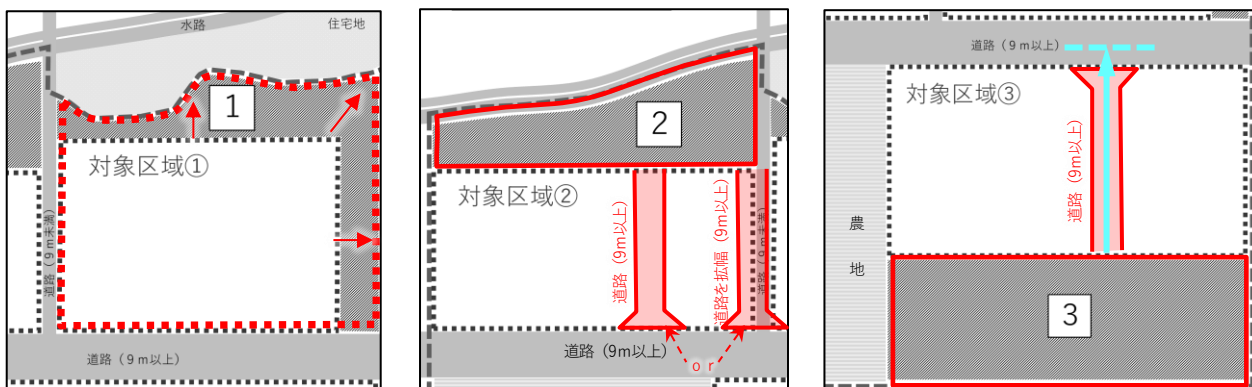
接続する道路の幅員が足りない場合。

事例③

接続する道路がない場合、あるいは、隣接する農地が地区計画されない限り活用できない。



(3) 区域の設定、地区施設の配置方法



① 不整形な土地が残る場合、あるいは残った土地の面積が1ha以下である場合

- ・不整形な土地や小面積の土地は、当該地区計画の区域に含める。

② 接続する道路の幅員が足りない場合

- ・既存道路を拡幅（幅員9m以上）または、背後の土地から接続可能な道路（幅員9m以上）を計画する。

③ 接続する道路がない場合、あるいは、隣接する農地が地区計画されない限り活用できない。また、排水

先が接続する既存道路しかない場合。

- ・背後の土地から接続可能な道路（幅員9m以上）を計画する。
- ・背後の土地の排水に配慮した計画を定めるものとする。

※3 準工業地域で建築できる工場・倉庫等とは、下表を基本とする。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">○</div> 建てられる用途 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">■</div> 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積 50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店 舗 等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの										○	○	○		④
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	○	○	○	○			▲客席及びナイトクラブ等200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎(15㎡を超えるもの)				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る(作業場の床面積の合計の制限なし) △周辺環境と調和がとれたもの
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											△	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設									○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	○	
	量が多い施設												○	○	

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

※4 店舗等とは、下表を基本とする。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">○</div> 建てられる用途 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-bottom: 5px;"></div> 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積 50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ④ 2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等に限る。2階以下。
	店舗等の床面積が 150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡を超え、10,000 ㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの										○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が 150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	○	○	○	○		▲客席及びナイトクラブ等 200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										②	②	○	○	② 50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る(作業場の床面積の合計の制限なし) △周辺環境と調和がとれたもの
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												△	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													○	
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設									○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	○	
	量が多い施設												○	○	

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

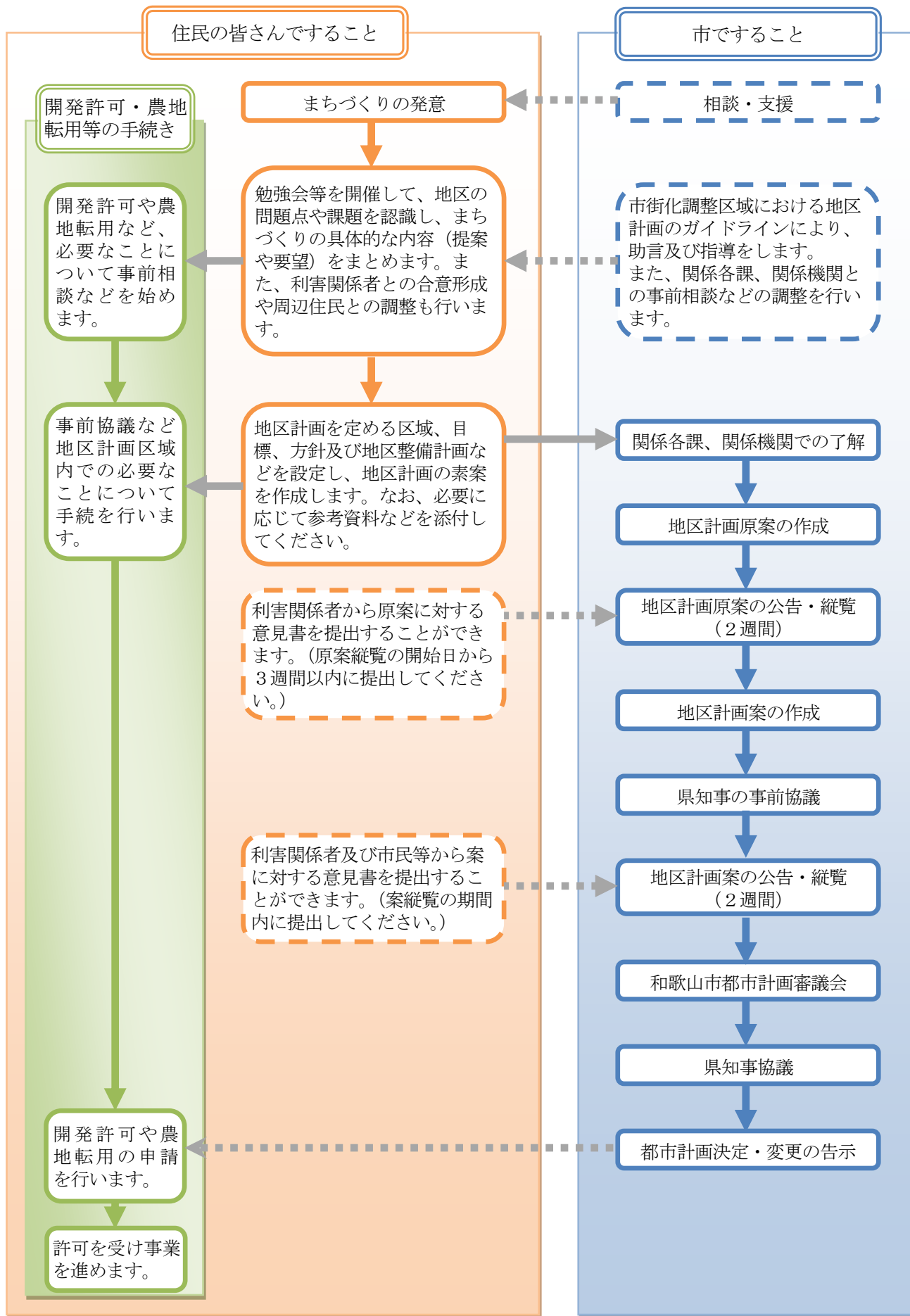
※5 大規模集客施設とは、次の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積が 10,000 m²を超えるもの。

大規模集客施設に該当する建築物	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。
大規模集客施設のうち建築してはならない建築物	劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所。

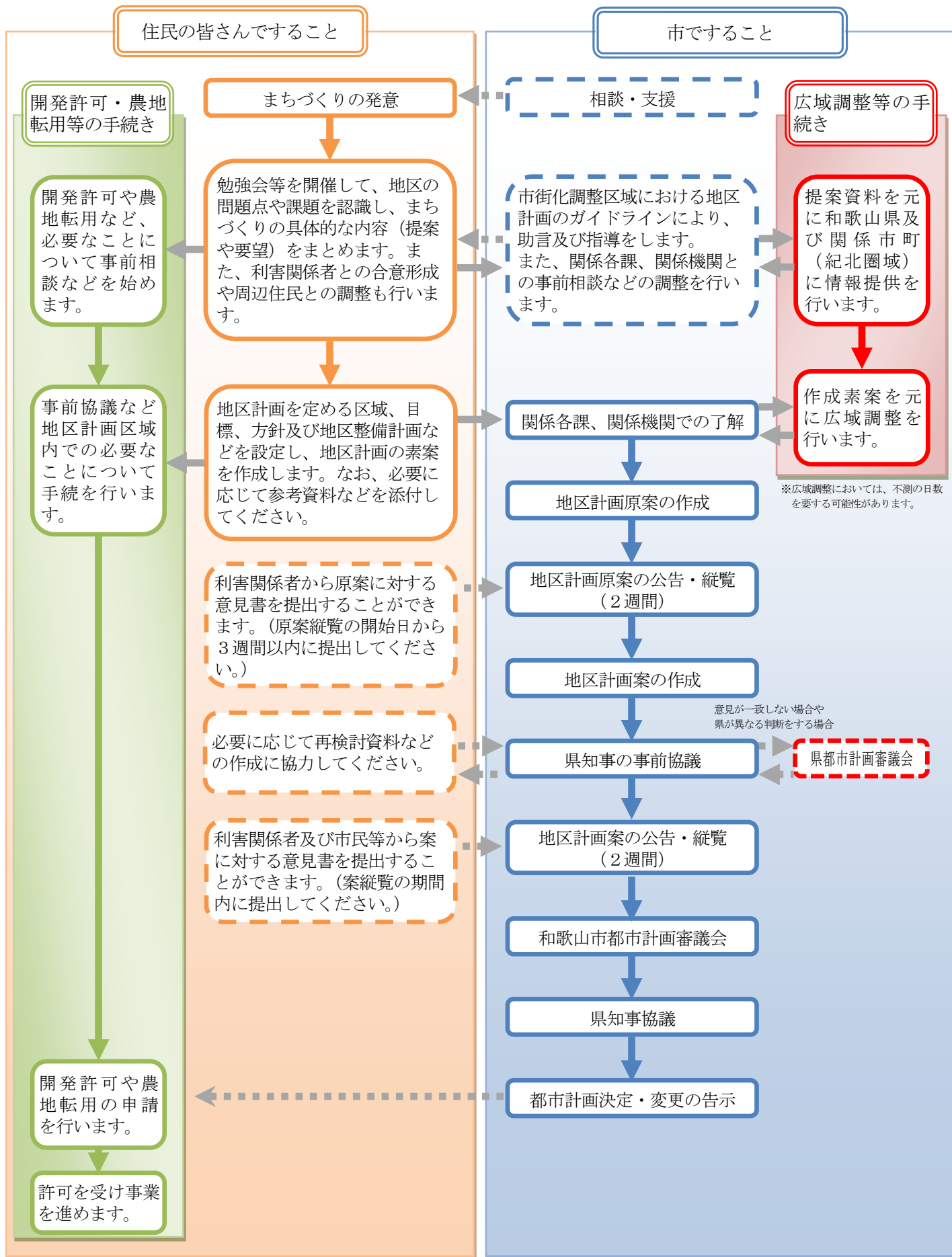
地区計画の類型別基準表

地区計画の類型		第2章2. (1) 郊外住宅型	第2章2. (2) 新規産業地型	第3章 土地区画整理事業の区域
対象地区の条件		主に住宅地として既に大規模開発の許可を受けた土地の区域において、ゆとりある居住環境の形成を図り、必要な公共・公益施設の整備等を行うもの。	和歌山市都市計画マスタープランにおける土地利用方針図において、「新規産業地等」と位置付けており、後続開発に留意した適切な計画であること。また、周辺の環境や景観に配慮した開発であるもの。	土地区画整理事業によって基盤整備が行われる、若しくは行われた区域において、事業の効果を維持及び増進させる必要があり、和歌山市都市計画マスタープラン等上位計画に整合しているもの。
面積・範囲		1ha以上	1ha以上	1ha以上
土地利用の方針		主に住宅地とする。	和歌山市都市計画マスタープランと整合がとれた内容とする。	土地区画整理事業の認可内容と同じ若しくはそれ以上の内容とする。
地区施設	接道先道路	6.5m以上	9m以上	住居系 6.5m以上 その他 9m以上
	地区内道路	6m以上	9m以上	住居系 6m以上 その他 8m以上
建築物に関する事項	用途の制限	従前の制限以上	和歌山北IC周辺、和歌山IC、和歌山南SIC周辺 1) 準工業地域で建築できる工場・倉庫等 2) 店舗等(大規模集客施設のうち建築してはならない建築物を除く)	従前の制限以上
	容積率の最高限度	従前の制限以上	200%	戸建て住宅 100% その他 200%
	建ぺい率の最高限度	従前の制限以上	60%	戸建て住宅 50% その他 60%
	敷地面積の最低限度	従前の制限以上	和歌山北IC、和歌山IC、和歌山南SIC周辺 原則 3,000 m ² 以上	戸建て住宅 180m ² その他 地域の実情に応じた規模
	壁面の位置の制限	従前の制限以上	道路・隣接地境界から1m以上	道路・隣接地境界から1m以上
	高さの最高限度	従前の制限以上	その他 周辺の景観と調和した高さ	戸建て住宅 10m その他 周辺の景観と調和した高さ
	形態・意匠の制限	周辺の環境や景観との調和が図られるように定めること。		
	垣・柵の構造制限	原則として、生垣とする。		

○事務手続きの流れ



○事務手続きの流れ(大規模集客施設に該当する建築物の場合)



【開発等の許可を伴う事務手続きの流れ】

