

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（４）地区計画を次のように決定する。

名 称	直川地区（４）地区計画	
位 置	和歌山市直川の一部	
面 積	約 3.9ha	
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 5km に位置し、県道 139 号小豆島船所線の沿道であり、東側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っています。また、西側にある和歌山北インターチェンジから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します。</p>
	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の産業機能の立地を誘導し、周辺の景観、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>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>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の景観や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 約 1,170 m ² (開発区域面積の3%)
	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"> 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、寄宿舎又は下宿 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、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 10. カラオケボックス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. ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの 14. 公衆浴場及び保育所 15. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 17. 巡査派出所及び郵便局 18. 病院または診療所 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建築物 20. 事務所その他のこれに類する用途に供するもの 21. 畜舎 22. 風俗営業法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に用に供する建築物
	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	3,000 m ²
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2m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"> 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 	

	<p>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</p> <p>3. 荷さばきの用途に供され、かつ、外壁を有しないもの</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 建築物の高さは、13m以下とする。 ただし、倉庫の用途に供する部分については、20m以下で、かつ、地階を除いた階数は3以下とする。 また、ラック式倉庫（立体自動倉庫）の用途に供する部分にあっては、その部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の倉庫の用途に供する部分の建築面積の8分の1以内の場合に限り、25m以下とする。</p> <p>2. 道路斜線制限については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの。</p> <p>3. 北側斜線については、当該部分からの前面道路の反対側境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p> <p>4. 日影規制については、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ平均地盤面から1.5mの高さの水平面に敷地境界線からの水平距離が、5mを超え、10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないもの。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。 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	<p>道路に面して垣・柵を設ける場合は、周辺との調和に配慮した配置、形態、色彩とする。</p>