和歌山県の都市計画
２０１７

和歌山県 県土整備部 都市住宅局 都市政策課

本　編　目　次

１．都市計画の概要

都市計画法・・・１
都市計画・・・２
都市計画の手続き等・・・４
都市計画決定状況・・８
都市計画区域・準都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
都市計画区域マスタープラン・市町村都市計画マスタープラン・立地適正化計画・・・・・・・・・・・・・・・１０

２．土地利用

土地利用計画制度・・・１２
市街化区域・市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
地域地区・・１３
　用途地域・・・１３
　特別用途地区・・１６
　特定用途制限地域・・１６
　高度地区・・・１６
　高度利用地区・・１７
　防火地域・準防火地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
　景観地区・・１７
　風致地区・・１７
　駐車場整備地区・・・１７
　臨港地区・・１７
　特別緑地保全地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
　生産緑地地区・・・１８
　伝統的建造物群保存地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
地区計画等・・１８

３．都市施設

道路（街路）・・・１９
駅前広場・・・１９
都市高速鉄道・・・１９
自動車駐車場・・・２０
自転車駐車場・・・２０
公園緑地・・・２０
下水道・・２１
供給処理施設等・・２１

４．市街地再開発事業

土地区画整理事業・・・２２
市街地再開発事業・・・２３

５．都市計画制限等

開発許可制度・・・２４
都市計画施設等区域内の建築等の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４

６．景観の保全と形成

景観法・・２５
屋外広告物・・２７

都　市　計　画　法

◇都市計画法の目的

現行の都市計画法は、昭和43年に旧都市計画法（大正8年法律第36号）を廃止して新たに制定されたもので、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、①都市計画の内容及びその手続、②都市計画制限、③都市計画事業、④その他都市計画に関して必要な事項を定めるもので、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。

【都市計画の構成】

都市計画法
（昭和43年法律第100号）

【目的】
‥‥都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること

【基本理念】
‥‥農林漁業との健全な調和を図りつつ健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと
‥‥土地の合理的な利用が図られるべきこと‥‥

- 第1章　総則（第1条～第6条）目的・基本理念・定義等
- 第2章　都市計画（第6条の2～第28条）
  - 第1節　都市計画の内容
  - 第2節　その決定手続等
- 第3章　都市計画上の制限等（第29条～第58条の11）
  - 第1節　開発許可　　第1節の2　予定区域内の規制
  - 第2節　都市計画施設の区域内の規制
  - 第3節　風致地区内の規制
  - 第4節　地区計画等の区域内の規制
  - 第5節　遊休土地転換利用促進区域内の措置
- 第4章　都市計画事業（第59条～第75条）
  - 第1節　都市計画事業の認可等
  - 第2節　都市計画事業の施行
- 第5章　都市計画審議会等（第76条～第78条）
- 第6章　雑則（第79条～第88条の2）許可条件等
- 第7章　罰則（第89条～第97条）違反者に対する措置
- 附則　施行期日　経過措置等

（法律・政令・省令）

都市計画法 ― 都市計画法施行令（政令） ― 都市計画法施規則（省令）

都　市　計　画

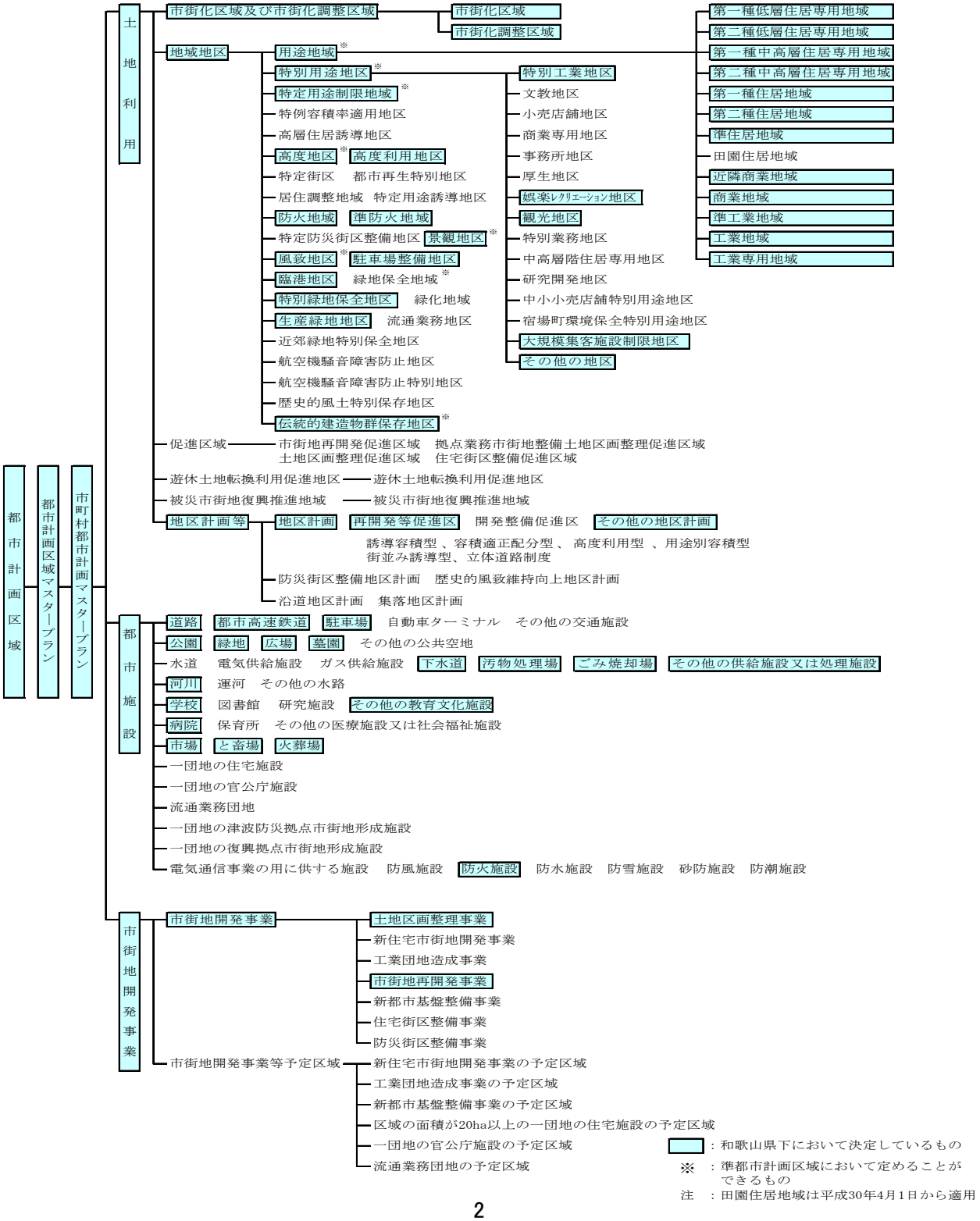
◇都市計画の目的

都市計画は、森林地域、農業地域、都市地域などの国土の内、最も人が集まり日々の生活を営む都市地域において、土地の使い方や自然環境保全のルール、道路や下水道など基盤施設の整備を計画し、健康で文化的な生活や機能的な産業活動が可能な都市をつくることが目的です。

計画にあたっては、社会動向や地域の特性に応じ、個性的で魅力的な都市の将来像を定め、国土利用計画や農林業に関する計画との調整を図りながら、この将来像を実現するための基本的な方針（都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープラン）を定めます。

次に、この方針に沿って、土地の使い方（土地利用）や道路、公園、下水道等の基盤施設（都市施設）の整備、市街地の重点的な開発（市街地開発事業）等を計画します。

【和歌山県の都市計画】



【都市計画関係法令体系】

○土地基本法
○国土利用計画法
（国土利用計画）
（土地利用基本計画）

○国土形成計画法
○多極分散型国土形成促進法
○首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法
○地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
○山村振興法、離島振興法　○その他

都市地域
○都市計画法

農業地域
○農業振興地域の整備に関する法律

森林地域
○森林法

自然公園地域
○自然公園法

自然保全地域
○自然環境保全法

都市再開発方針等
- ○都市再開発法
- ○大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
- ○地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
- ○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

地域地区
- ○建築基準法　○都市再生特別措置法　○生産緑地法
- ○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
- ○景観法　○駐車場法　○港湾法　○都市緑地法　○文化財保護法
- ○古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法
- ○流通業務市街地の整備に関する法律
- ○特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法　等

促進区域
- ○大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
- ○都市再開発法
- ○地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

被災市街地復興推進地域
- ○被災市街地復興特別措置法

都市施設
- ○道路法　○鉄道事業法　○軌道法　○駐車場法　○卸売市場法
- ○都市公園法　○下水道法　○河川法　○運河法　○と畜場法
- ○流通業務市街地の整備に関する法律　○大規模災害からの復興に関する法律
- ○官公庁施設の建設等に関する法律　○津波防災地域づくりに関する法律　等

市街地開発事業
- ○土地区画整理法　○新住宅市街地開発法
- ○都市再開発法　○新都市基盤整備法
- ○大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
- ○首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
- ○近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律

地区計画等
- ○集落地域整備法
- ○幹線道路の沿道の整備に関する法律
- ○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
- ○地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

その他
- ○広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律
- ○屋外広告物法　○市民農園整備促進法　○景観法
- ○都市の低炭素化の促進に関する法律　○都市鉄道等利便増進法
- ○東日本大震災復興特別区域法
- ○広島平和記念都市建設法その他の特別都市建設法　等

都市計画の手続き等

◇都市計画の決定

都市計画の決定は、都道府県が定めるものと市町村が定めるものがあります。前者は、広域的見地から定める必要があるものや、都市にとって根幹的な都市施設に関するものを定め、その他に関する都市計画は後者が定めます。

両者とも、公聴会、説明会等による地域住民の参加と協力のもとに素案が作成されますが、地域の実情に応じて条例により、住民の意向をより反映するために手続を加重することもあります。

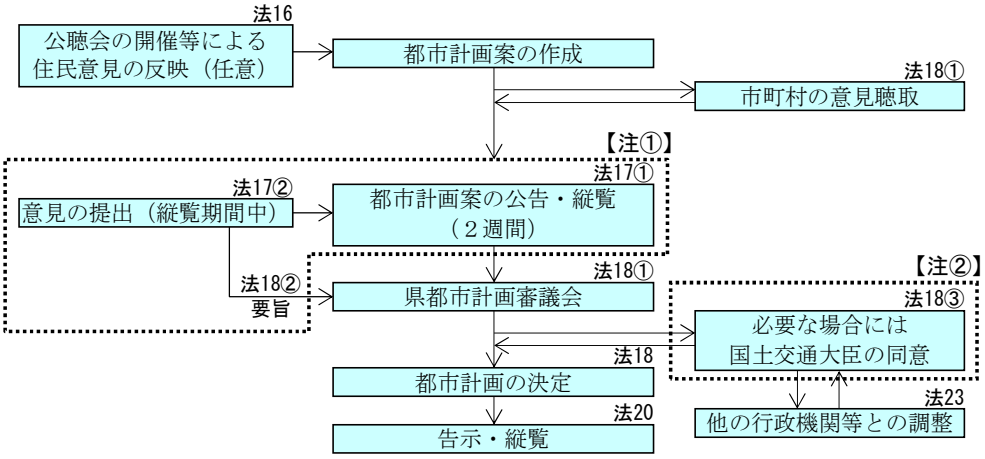
尚、規模が大きく、環境に著しい影響を及ぼす都市計画の場合には、都市計画決定に併せて都市計画決定権者が環境影響評価を実施します。

都市計画が定まると、事業の段階で一定割合で国庫補助を受けることや、用地買収にあたっては、土地収用法の適用を受け事業が進められます。

都市計画の決定は、都市施設等の区域に関して一定の私権制限を伴うため、慎重な調査、計画はもちろんのこと、決定手続きにおいても、公聴会、審議会の開催、公告・縦覧等について都市計画法で定められています。

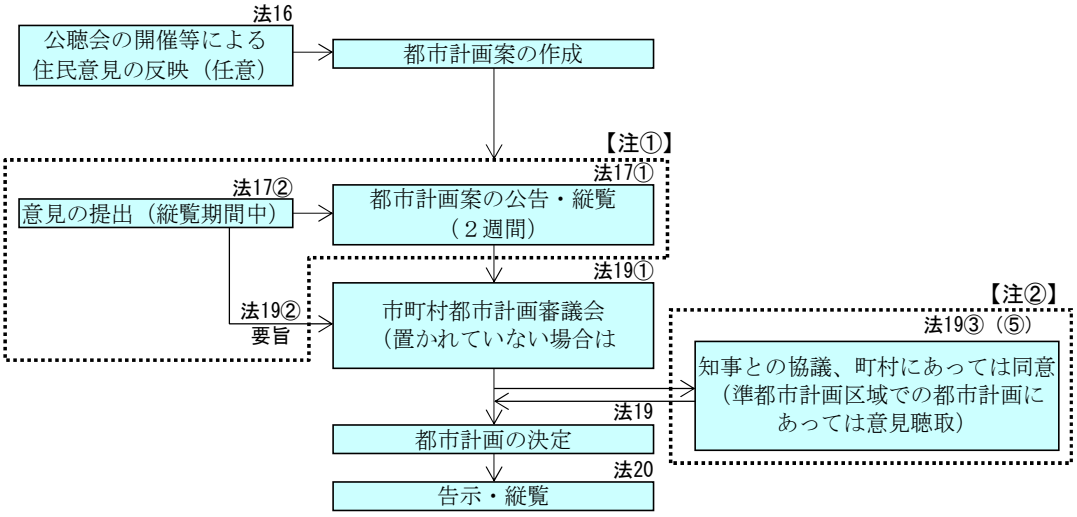
【都市計画決定等の手続き】

□都道府県が定める都市計画決定等の手続き



【注①】　：名称のみの変更の場合には手続きを要しない。
【注②】　：国土交通大臣の同意について、名称のみの変更または位置、区域、面積、構造等の軽易な変更については手続きを要しない。

□市町村が定める都市計画決定等の手続き



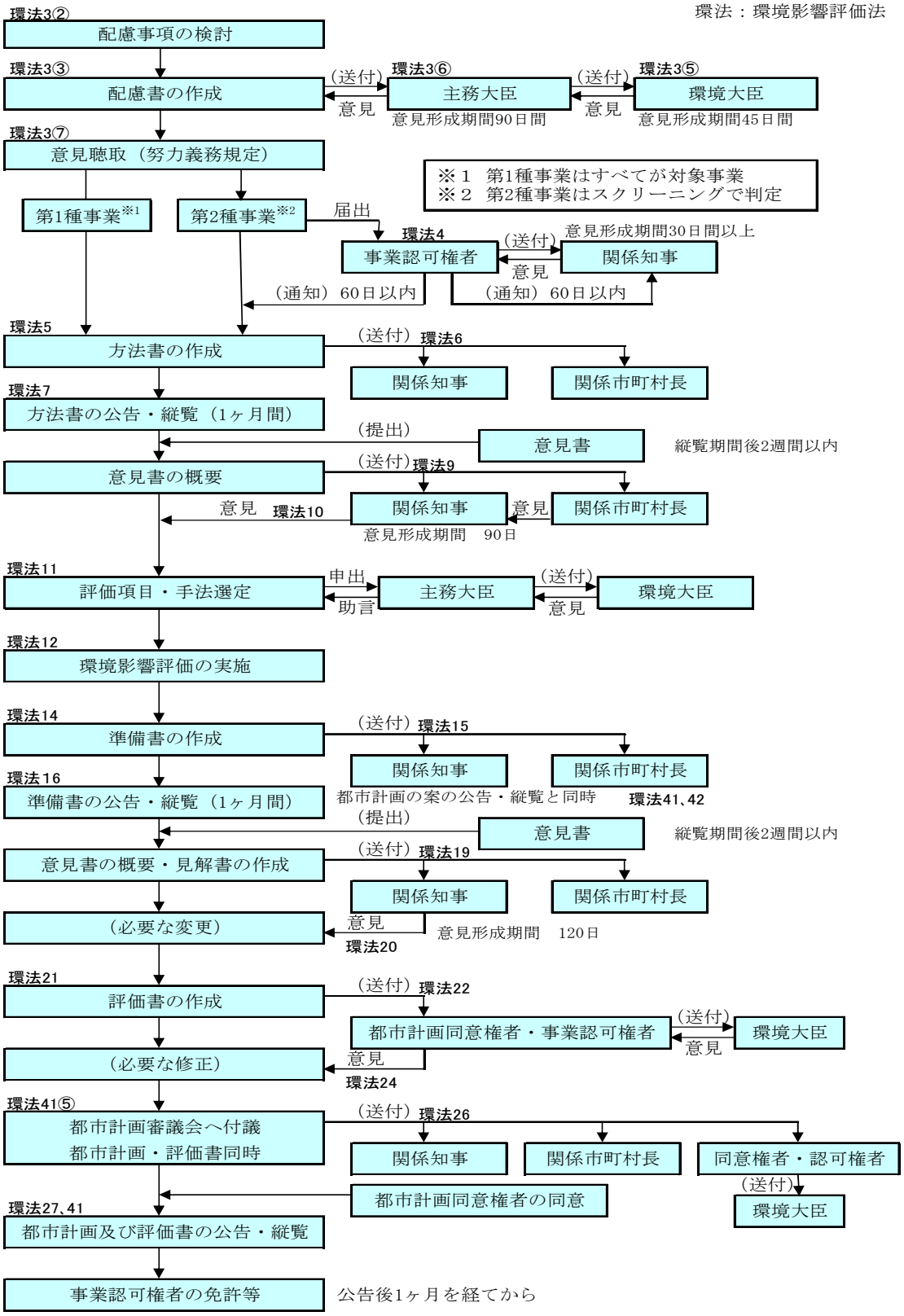
【注①】　：名称のみの変更の場合には手続きを要しない。
【注②】　：地区計画等に関する都市計画について、知事の協議等は、位置及び区域等令第１３条に掲げる事項に限定。

◇都市計画における環境影響評価の特例

都市施設又は市街地開発事業について都市計画を定める場合において、環境影響評価が必要となる場合、都市計画の決定段階で事業者が決まっていない場合は、都市計画の決定権者が事業者に代わり環境影響評価を行います。（環境影響評価法第39条第1項、第40条第1項）

【都市計画決定等の手続き（環境影響評価）】

都市計画決定権者が環境影響評価その他の手続きを行う場合には、事業者が行う環境影響評価その他の手続きに関する規定（環境影響評価法第３条の２から第38条）を読み替えて適用します。



【都市計画を定める者】

都市計画の種類			決定権者 県	決定権者 市町村
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				
区域区分の有無及び方針並びに国の利害に重大な関係がある都市計画の決定の方針			●	
その他			◎	
都市再開発方針等				
都市再開発方針等			◎	
区域区分				
市街化区域及び市街化調整区域			●	
地域地区				
用途地域				○
特別用途地区				○
特定用途制限地域				○
特例容積率適用地区				○
高層住居誘導地区				○
高度地区				○
高度利用地区				○
特定街区				○
都市再生特別地区			●	
居住調整地域				○
特定用途誘導地区				○
防火地域・準防火地域				○
特定防災街区整備地区				○
景観地区				○
風致地区	２以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの		◎	
	その他			○
駐車場整備地区				○
臨港地区	国際戦略港湾及び国際拠点港湾		●	
	重要港湾		◎	
	その他			○
歴史的風土特別保存地区			●	
特別緑地保全地区	２以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの		◎	
	その他			○
近郊緑地特別保全地区			●	
緑地保全地域	２以上の市町村の区域にわたるもの		◎	
	その他			○
緑化地域				○
流通業務地区			◎	
生産緑地地区				○
伝統的建造物群保存地区				○
航空機騒音障害防止地区			◎	
航空機騒音障害防止特別地区			◎	
促進区域				
市街地再開発促進区域				○
土地区画整理促進区域				○
住宅街区整備促進区域				○
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域				○
遊休土地転換利用促進地区				
遊休土地転換利用促進地区				○
被災市街地復興推進地域				
被災市街地復興推進地域				○
都市施設				
交通施設	道路	一般国道	●	
		都道府県道	◎	
		自動車専用道路（高速自動車国道）	●	
		自動車専用道路（その他）	◎	
		その他の道路		○
	都市高速鉄道		●	
	駐車場			○
	自動車ターミナル			○
	空港（第1種）		●	
	〃（第2、3種）		◎	
	〃（その他）			○

都市計画の種類			決定権者 県	決定権者 市町村
都市施設				
公園緑地広場墓園	国が設置する公園・緑地で面積10ha以上のもの		●	
	国が設置する広場・墓園で面積10ha以上のもの		◎	
	県が設置する面積10ha以上のもの		◎	
	その他			○
その他の公共空地				○
供給施設	水道（水道用水供給事業）		◎	
	〃（その他）			○
	電気・ガス供給施設			○
	地域冷暖房施設			○
処理施設	下水道	公共下水道（排水区域が複数市町村）	◎	
		〃（その他）		○
		流域下水道	◎	
		その他		○
	汚物処理場・ゴミ焼却場・ゴミ処理施設			○
	産業廃棄物処理施設		◎	
水路	河川（一級河川）		●	
	〃（二級河川）		◎	
	〃（準用河川）			○
	運河		◎	
学校				○
図書館・研究施設・博物館・美術館等				○
医療施設（病院・保健所・診療所・助産所等）				○
社会福祉施設（保健所・乳児院・母子寮・養護老人ホーム等）				○
市場・と畜場				○
火葬場				○
一団地の住宅施設				○
一団地の官公庁施設			●	
流通業務団地			◎	
一団地の津波防災拠点市街地形成施設				○
電気通信事業用施設				○
防風・防火・防水・防雪及び防砂施設				○
防潮施設				○
市街地開発事業				
土地区画整理事業（国・都道府県が施行する50ha超を除く）				○
新住宅市街地開発事業			◎	
工業団地造成事業			◎	
市街地再開発事業（国・都道府県が施行する3ha超を除く）				○
新都市基盤整備事業			◎	
住宅街区整備事業（国・都道府県が施行する20ha超を除く）				○
防災街区整備事業（国・都道府県が施行する3ha超を除く）				○
市街地開発事業予定区域				
新住宅市街地開発事業予定区域			◎	
工業団地造成事業予定区域			◎	
新都市基盤整備事業予定区域			◎	
一団地の住宅施設予定区域（20ha以上）				○
一団地の官公庁施設予定区域			●	
流通業務団地予定区域			◎	
地区計画等				
地区計画				◆
防災街区整備地区計画				◆
歴史的風致維持向上地区計画				◆
沿道地区計画				◆
集落地区計画				◆

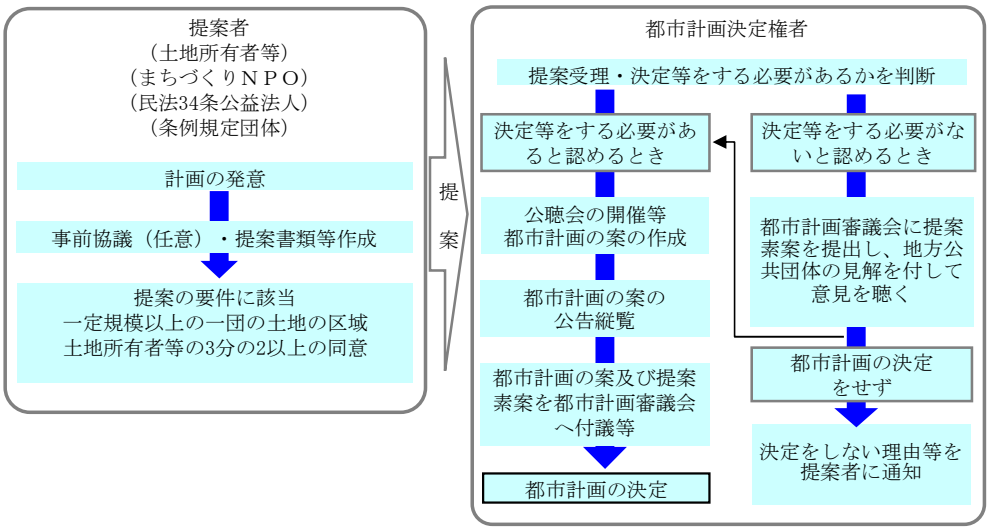
●：県決定（大臣同意必要）
◎：県決定（大臣同意不要）
○：市町村決定（市を除き知事同意必要）
◆：市町村決定（知事同意（市を除く）事項は、都市計画法施行令第14条の2に掲げる事項に限定）

◇都市計画の提案制度

都市化社会から都市型社会への移行に伴い、都市計画の重点も、新たな市街化のコントロールから既成市街地の再構築による質の向上へシフトしており、これまでの画一的なものでなく、まちづくり協議会などの地域住民が主体となった地域の特性や意向を踏まえた創意あるまちづくりが多く行われるようになっています。

このような中、地域のまちづくりに対する取り組みを今後の都市計画行政に積極的に取り込むため、都市計画区域又は準都市計画区域において、土地所有者やまちづくりＮＰＯ、都市再生機構等が、土地所有者等の３分の２以上の同意等、一定の条件を満たした場合、マスタープランを除く全ての都市計画について、その案を提案することができる制度です。

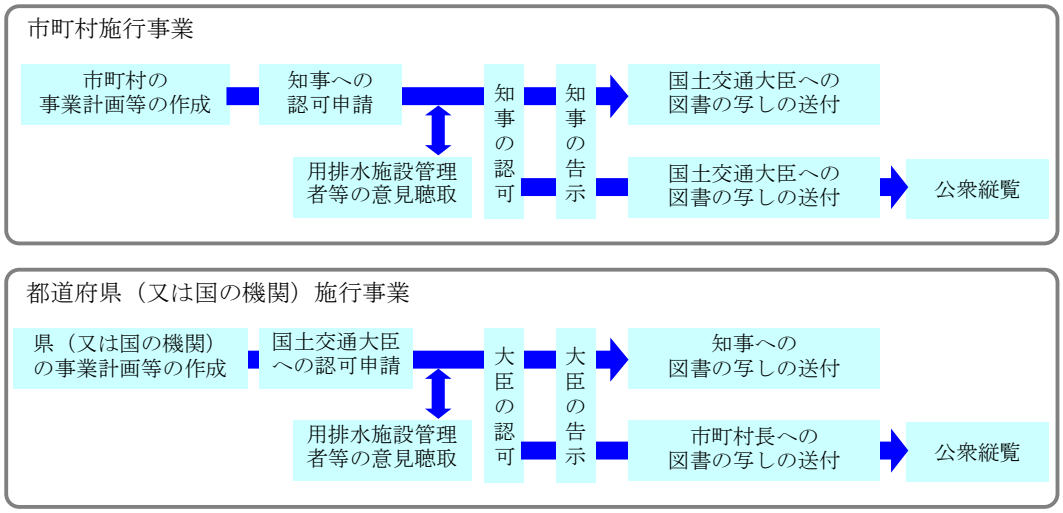
【都市計画提案制度の概要】



◇都市計画事業の認可

都市計画事業は、原則として都道府県知事の認可を受けて市町村が施行します。また、市町村が施行することが困難または不適当なものは、都道府県が国土交通大臣の認可を受け、それぞれ施行することができます。また、国の機関は、国土交通大臣の承認を受け、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができます。

【都市計画事業認可の手続き】



都市計画等決定状況

市町村	都市計画区域名	近畿圏整備法による都市開発区域	都市計画区域（※1）	準都市計画区域（※1）	都市計画区域マスタープラン	市町村都市計画マスタープラン	立地適正化計画（※2）	市町村都市計画審議会	土地利用																															地区計画等
									市街化区域及び市街化調整区域	地域地区																													
										用途地域																													
										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	特別用途地区	特定用途制限地域	高度地区	高度利用地区	防火地域	準防火地域	風致地区	景観地区	駐車場整備地区	臨港地区	特別緑地保全地区	生産緑地地区	伝統的建造物群保存地区	
和歌山市	和歌山	△	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○			○	○	○	○		○	○	○	○		○
海南市	海南	○	△		○	○	△	○		○	○	○		○	○	○		○	○	○	○	○	○									○				
橋本市	橋本	△	△		○	○		○		○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○		○													
	高野口	△	△		○																															
有田市	有田	○	△		○	○	○	○				○		○	○			○	○	○	○	○	○					○				○				
御坊市	御坊	○	△		○	○		○				○		○	○	○		○	○	○	○	○										○				
美浜町		○	△		○	○		○																												
田辺市	田辺		△		○	○		○		○		○	○	○		○		○	○	○	○		○									○				○
新宮市	新宮		△		○	○	○	○				○	○	○	○	○		○	○	○	○	○						○				○				
紀の川市	紀の川	△	△		○	○		○																												
岩出市	岩出	△	○		○	○		○																												
かつらぎ町	かつらぎ	△	△		○	○		○																												
九度山町	九度山	○	△		○			○																												
高野町	高野		△		○			○																						○						
湯浅町	湯浅	○	△		○	○	○	○																								○			○	
有田川町	吉備	○	△		○	○		○					○	○	○			○		○																
由良町	由良	○	△		○	○		○																								○				
みなべ町	南部		△		○			○																												
白浜町	白浜		△	△	○	○		○		○		○	○	○	○				○	○			○	○	○				○							○
	日置川		△		○																											○				
上富田町	上富田		△		○			○																												
すさみ町	すさみ		△		○			○																												
串本町	串本		△		○			○																								○				
	古座		△		○																											○				
那智勝浦町	那智勝浦		△		○			○																								○				
太地町	太地		○		○			○																												

（※１）行政区域（合併前の旧市町の行政区域）の全域が該当する場合○、一部が該当する場合△

（※２）都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定の場合○、都市機能誘導区域のみ設定の場合△

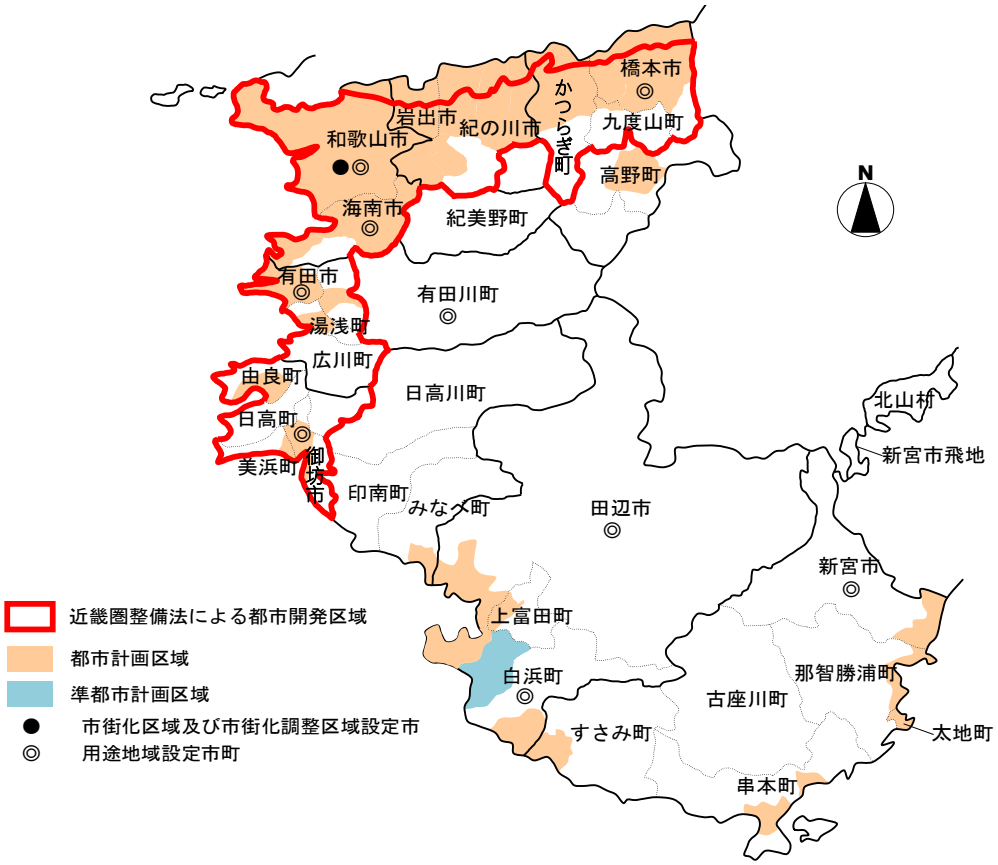
（注）田園住居地域は平成30年4月1日から適用

市町村 ＼ 都市計画等の内容	都市計画区域名	都市施設																			市街地開発事業	
		道路	道路（駅前広場）	都市高速鉄道	駐車場	公園	緑地	広場	墓園	下水道			供給処理			市場	と畜場	火葬場	河川	学校	土地区画整理事業	市街地再開発事業
										流域下水道	公共下水道	都市下水路	汚物処理場	ごみ焼却場	その他の処理施設							
和歌山市	和歌山	○	○		○	○	○	○			○		○	○	○	○		○		○	○	○
海南市	海南	○	○	○		○	○					○	○	○	○			○			○	
橋本市	橋本	○	○			○	○		○	○	○	○	○								○	
	高野口	○				○	○			○	○	○		○				○				
有田市	有田	○	○			○						○		○	○	○						
御坊市	御坊	○	○			○	○				○	○				○		○				
美浜町		○				○					○											
田辺市	田辺	○	○		○	○						○	○	○		○		○			○	
新宮市	新宮	○	○			○							○			○	○	○	○		○	
紀の川市	紀の川	○	○			○	○			○	○	○		○				○				
岩出市	岩出	○				○	○		○	○	○			○	○							
かつらぎ町	かつらぎ	○	○			○				○	○	○	○	○	○		○	○				
九度山町	九度山					○				○	○			○								
高野町	高野	○	○			○					○			○				○				
湯浅町	湯浅	○				○					○				○			○				
有田川町	吉備	○				○					○			○	○							
由良町	由良										○							○				
みなべ町	南部	○	○			○					○	○				○						
白浜町	白浜	○	○			○			○		○			○				○			○	
	日置川	○																				
上富田町	上富田	○									○											
すさみ町	すさみ	○				○												○				
串本町	串本	○	○			○					○	○				○						
	古座															○						
那智勝浦町	那智勝浦	○	○			○						○		○	○	○					○	
太地町	太地	○	○			○					○			○		○						

都市計画区域・準都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する区域です。健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するために、都市計画法、その他の法令の規制を受ける土地の範囲であり、自然的、社会的条件等を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域について定めています。和歌山県では、平成２９年４月現在23市町に25の都市計画区域を定めています。

準都市計画区域は、都市計画区域外において土地利用の規則、誘導を行わず放置すれば、将来一体の都市として整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがある区域に定めます。つまり、準都市計画区域は土地利用の整序を目的としており土地利用に関する都市計画は行えますが、都市施設や市街地整備事業は定めないこととなっています。和歌山県では、白浜町に準都市計画区域を定めています。



都市計画区域マスタープラン・市町村都市計画マスタープラン・立地適正化計画

都市計画区域マスタープランは、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を考慮し、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする都市計画の基本的な方向性を示すものです。

市町村都市計画マスタープランは、都市計画区域マスタープランの骨組みを基に、市町村がより地域に密着した見地から定める都市計画の基本方針です。都市計画区域内の行政区域を対象に、地域住民の意向を反映し創意工夫によって都市計画の方針を策定します。都市全体の都市計画の方針を示す全体構想と更にこれを基に地域毎に細分化し、細かな方針を示す地域別構想によって構成しています。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能を誘導する「市町村都市計画マスタープランの高度化版」です。

土地利用の規制・誘導、都市施設の整備、市街地整備事業等の全ての都市計画は、この２つのマスタープランと立地適正化計画を方針の基本として計画、整備されます。

都市計画区域マスタープランに示されるもの

項　　目	内　　容
都市計画の目標	広域的な観点から概ね20年後を都市の将来像を示し、これを実現するための都市づくりの基本理念を示します。
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の有無	市街化区域及び市街化調整区域を指定するかどうかの判断及び設定する場合の市街化区域の規模を示します。
主要な都市計画の決定の方針	土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの方針を示します。

◇和歌山県都市計画区域マスタープラン

和歌山県では平成16年５月に都市計画区域マスタープランを策定し、平成27年５月にすべての都市計画区域において都市計画マスタープランの見直しを実施し、複数の都市計画区域を一体のもの（圏域）として改定しました。
「都市計画区域の整備、開発保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）は、都市計画法第６条の２に基づき、都道府県が広域的な見地から概ね２０年後の将来を見据えながら、道路、公園や市街地の整備等の概ね１０年後の大きな方向性を示しています。

■都市計画マスタープランの圏域図
（５圏域）

各圏域の目指す都市づくり

紀北圏域
多様な都市機能を活かした高次都市サービスの充実（都市再生）と、世界遺産や自然環境を活かした都市づくり

有田圏域
「みかん」などの農産物の生産環境の維持と、伝統産業や歴史的町並みを活かした都市づくり

日高圏域
自然環境に包まれた、ゆとりある都市活動の確保と、野菜、花きなどの生産環境を維持した都市と農村が調和した都市づくり

西牟婁圏域
高速道路など都市機能の適切な配置による圏域内の連携強化と、世界遺産や温泉など観光資源を活かした都市づくり

東牟婁圏域
農林水産資源、世界遺産を活かした交流促進と、地震・津波対策（高台移転等）の推進による安全・安心な都市づくり

■目指すべき将来像と基本理念

目指すべき将来像　『未来に羽ばたく愛着ある郷土　元気な和歌山』

基本理念　『きのくにらしい持続可能なまちづくり』

持続可能なまちづくりの５つの条件

１．集約拠点ネットワーク型のまちづくり
- 都市機能を集約し、活気や賑わいを生むコンパクトな都市の核を形成
- それぞれの都市は連携し、都市機能を補完し合ったまちづくりを実施
- 農用地区域への編入を積極的に推進するなど、今後確保すべき農地の転用を原則認めないことで、都市外縁部や郊外部での新規の開発を抑制し、まちなか居住を推進

２．交流による活力あるまちづくり
- 交流拠点を結び、魅力を高めるネットワークづくり

３．安全・安心な（南海トラフ地震等を見据えた）まちづくり
- 建築物の耐震化、高台移転などの事前防災を推進
- 高台移転に伴う土地利用など災害前から被災後の復興について検討

４．環境共生のまちづくり
- 良好な景観形成を通じた地域資源を守り活かす都市づくり

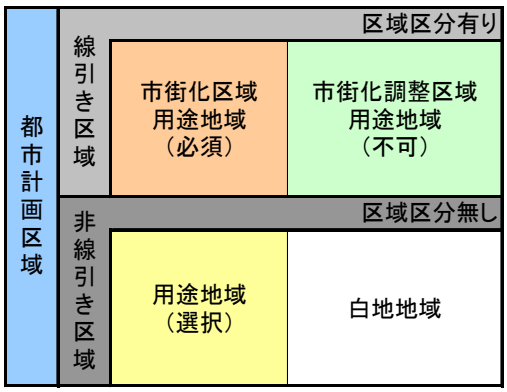
５．ひと・コミュニティを育むまちづくり
- まちづくりに積極的に関わる人や組織を守り育てる協働のまちづくり

土地利用計画制度

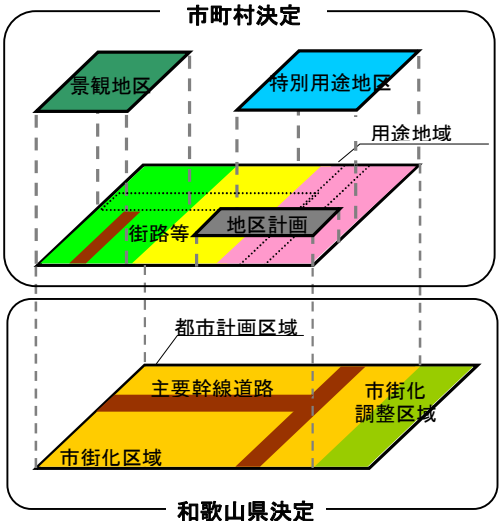
◇土地利用計画制度の概要

土地は、現在及び将来においても限られた資源です。有効かつ効率的に配置することが都市計画の基本であり、他の個別計画の指針となります。無秩序に様々な用途の建物が建築された場合、都市は混乱し、都市施設の整備は非効率となります。そこで市街地の無秩序な拡大を防止し、人口・産業の集中を図り、機能的な都市形成や快適な都市生活を実現するために、土地利用の計画を立案し、適正な規制により開発行為や建築行為を計画的に誘導します。

土地利用の計画に関する制度には、市街化区域及び市街化調整区域、地域地区等があり、これら諸制度の合理的な活用によって、各都市の発展動向、特性に応じた土地利用計画を確立していくことが必要です。



【都市計画区域のイメージ】



【土地利用計画のイメージ】

市街化区域・市街化調整区域

都市の無秩序な市街化を防止し良好な市街地整備を進めるため、都市計画区域を優先的に市街化する区域（市街化区域）と当面市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に分ける制度を一般的に線引き制度と呼んでいます。

市街化区域では、市街地開発事業や都市施設の整備を優先的に行うほか、民間の開発行為も一定の基準にかなったものは許可されます。

一方、市街化調整区域においては、特定の基準に合致しない開発行為や建築行為は原則禁止されています。また、都市施設も市街化を促進する恐れのある施設は原則として整備しないものとされています。

なお、この線引き制度は、和歌山県が定める都市計画区域マスタープランにより、必要と位置付けられた都市計画区域において指定されます。

和歌山県では、和歌山市（和歌山都市計画区域）で指定しています。

◇区域区分制度の効果

○開発許可制度による開発行為等の規制

区域区分		設定無（非線引き）	設定有（線引き）	
			市街化区域	市街化調整区域
開発行為	技術基準	3,000㎡以上	1,000㎡以上	全て
	立地基準	適用無し	適用無し	適用有り
建築行為		可	可	開発区域内のみ可

良質な宅地の供給
無秩序な市街化防止

○区域区分の決定により他の都市計画が連動

用途地域や道路等の都市施設、市街地開発事業の都市計画が定められ、土地利用の規制・誘導、都市施設の整備や市街地開発事業の施行により、生活環境や都市活動の向上が図られます。

効率的な計画・整備

○市街化調整区域の土地利用誘導

条例による既存集落等の開発可能区域や、特定開発行為の指定

地域の実情に
応じた規制

地　域　地　区

地域地区は、健康で住みやすく効率的な土地利用を実現するために、建築物等について規制・誘導を行う制度です。土地の特性や土地利用の動向を考え、住宅環境の保護、商工業等都市機能の維持増進、美観風致の維持、公害の防止等健康で快適かつ能率的な都市環境を形成し、保つために定められます。市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとなっています。

- 地域地区
  - 用途地域※
    - 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
  - 特別用途地区※
    - 特別工業地区
    - 文教地区
    - 小売店舗地区
    - 商業専用地区
    - 事務所地区
    - 厚生地区
    - 娯楽ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ地区
    - 観光地区
    - 特別業務地区
    - 中高層階住居専用地区
    - 研究開発地区
    - 中小小売店舗特別用途地区
    - 宿場町環境保全特別用途地区
    - 大規模集客施設制限地区
    - その他の地区
  - 特定用途制限地域※
  - 特例容積率適用地区
  - 高層住居誘導地区
  - 高度地区※　高度利用地区
  - 特定街区　都市再生特別地区
  - 居住調整地域　特定用途誘導地区
  - 防火地域　準防火地域
  - 特定防災街区整備地区　景観地区※
  - 風致地区※　駐車場整備地区
  - 臨港地区　緑地保全地域※
  - 特別緑地保全地区　緑化地域
  - 生産緑地地区　流通業務地区
  - 近郊緑地特別保全地区
  - 航空機騒音障害防止地区
  - 航空機騒音障害防止特別地区
  - 歴史的風土特別保存地区
  - 伝統的建造物群保存地区※

□：和歌山県下において決定しているもの

※：準都市計画区域において定めることができるもの

◇土地利用のカスタマイズ

地域地区は、大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりを行うための仕組みまで、数多くの制度があり、地域の実情に応じ、これらを組み合わせて活用することにより、地域のルールが作られています。

全国一律

- 都市計画マスタープラン（都市の将来像）：都市全体にわたる都市機能の配置　土地利用（住居・商業・工業）
- 用途地域制度：土地利用を方向づける基本的ツール

＋

自治体による

- 特別用途地区　特定用途制限地域　高度地区・景観地区　など
- 地区計画等

地域地区
用途地域をベースとしながら、その他の地域地区を併せて定めることにより、各地域の特性にふさわしい土地利用計画を実現する。

地区計画等
更に、地権者等の意見を反映しつつ、街区の状況に合わせて建築物の制限および公共施設の整備方針を定め、決め細かな街づくりを誘導する。

◇用 途 地 域

用途地域は、土地利用の計画の基本となるもので、さまざまな用途形態の建築物が無秩序に混在することによって生じる騒音・悪臭・日照阻害等を防止するために指定される建築規制です。地域の特性に応じ建築物の用途、建蔽率、容積率、高さ等を規制し、良好な生活環境や適正な都市機能を有する健全な市街地の形成を図ります。このため用途地域の種類は、大きく住宅系、商業系、工業系があり、多様な住環境や都市機能に対応したきめ細かい建築規制が図れるよう８つの住宅系地域、２つの商業系地域、３つの工業系地域があります。

第一種低層住居専用地域
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てることが出来ます。

第二種低層住居専用地域
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、１５０m2までの一定の店舗などが建てることが出来ます。

第一種中高層住居専用地域
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、５００m2までの一定の店舗などが建てることが出来ます。

第二種中高層住居専用地域
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500m2までの一定の店舗や事務所などが建てることが出来ます。

第一種住居専用地域
住居の環境を守るための地域です。3,000m2までの店舗、事務所、ホテルなどは建てることが出来ます。

第二種住居専用地域
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ店、カラオケボックスなどは建てることが出来ます。

準住居地域
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域
農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てることが出来ます。

商業地域
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てることが出来ます。

準工業地域
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場以外は、ほとんどの工場を建てることが出来ます。

工業地域
主として工業の業務の利便の増進を図る地域でどのような工場でも建てることが出来ます。住宅や店舗は建てることが出来ますが、学校、病院、ホテルなどは建てることが出来ません。

工業専用地域
専ら工業の利便の増進を図る地域です。どのような工場でも建てることが出来ますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てることが出来ません。

（注）：田園住居地域は平成30年4月1日から適用

用途地域による建築物の用途制限比較表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	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	用途地域の指定のない区域※	備考
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が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの＊		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等＊	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能 ②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能 ③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能 ④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ■農産物直売所、農家レストラン等に限る	
店舗等	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等＊	×	×	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○		
店舗等	＊印以外の店舗、飲食店	×	×	×	①	②	③	③	×	○	○	○	③	×	③		
事務所等		×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以内	
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以内	
風俗施設・遊戯施設	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	①	①	×	○	○	○	①	①	①	①10,000㎡以内	
風俗施設・遊戯施設	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	①	①	×	○	○	○	①	×	①	①10,000㎡以内	
風俗施設・遊戯施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	①	×	○	○	○	×	×	○	①客席200㎡未満	
風俗施設・遊戯施設	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○		
風俗施設・遊戯施設	個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○		
大規模集客施設 （延べ面積が10,000㎡を超える劇場・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・場外車券売場等）		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る	
学校等・公共施設・病院・	幼稚園、小学校、中学校、高等学校＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
学校等・公共施設・病院・	幼保連携型認定こども園＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
学校等・公共施設・病院・	大学、高等専門学校、専修学校等＊	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
学校等・公共施設・病院・	図書館等＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
学校等・公共施設・病院・	巡査派出所、公衆電話所等＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
学校等・公共施設・病院・	神社、寺院、教会等＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
学校等・公共施設・病院・	病院＊	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
学校等・公共施設・病院・	公衆浴場、診療所、保育所等＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
学校等・公共施設・病院・	老人ホーム、福祉ホーム等＊	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
学校等・公共施設・病院・	老人福祉センター、児童厚生施設等＊	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以内	
学校等・公共施設・病院・	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以内	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以内　2階以下	
工場・倉庫等	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㎡以内　1階以下 ②3,000㎡以内　2階以下 ③2階以下	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以内　2階以下 ②3,000㎡以内 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
工場・倉庫等	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以内	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
工場・倉庫等	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの（下記以外の工場）	×	×	×	×	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり ■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）	
工場・倉庫等	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの（（と）項３号の工場）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場（（ぬ）項３号の工場）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
工場・倉庫等	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（（る）項３号の工場）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
工場・倉庫等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	①50㎡以内 ②150㎡以内 ③300㎡以内	
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の　量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以内かつ２階以下 ②3,000㎡以内	
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の　量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の　量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の　量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

※　市街化調整区域は除く。

注１）本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

注２）田園住居地域は平成30年4月1日から適用

◇用途地域等における建て方のルール

用途地域が定められている地域等では、建物の用途制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

○建ぺい率・容積率の制限

採光、日照、通風等の良好な市街地環境や、火災等に対する防災上の安全性の確保、また道路・下水道等の公共施設とのバランスを図るために、地域の特性に応じて、建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度及び容積率（建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合）が定められます。

○高さ制限

市街地における開放空間である道路や建築物相互の採光、通風等の環境を確保するため、建築物の高さについて制限があります。

- 絶対高さ制限：低層住宅に係る採光、日照、通風、開放感等良好な住居の環境を保護します。
- 道路斜線制限：開放空間である道路及び沿道の建築物の採光、通風等の環境を確保します。
- 隣地斜線制限：隣接する建築物相互の採光、通風等の環境を確保します。
- 日影規制　　：中高層建築物の日影を調整し、地域における日照等の環境を確保します。

用途地域			第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2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	用地域指定のない区域
建ぺい率（%）			30 50	40 60	30 50	40 60	50	60	80	30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70
容　積　率（%）			50 80 150	60 100 200	100 200 400	150 300 500	100 300	150 400	200 500	50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1200 1300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400	100 150 200 300 400	50 80 100 200 300 400
外壁の後退距離（m）			1.5	1						1.5	1					
絶対高さ制限（m）			10	12						10	12					
敷地規模規制の下限値			200㎡以下の数値													
斜線制限	道路斜線	勾　配	1.25								1.5					1.25 1.5
斜線制限	隣地斜線	立ち上り（m）			20						31					20 31
斜線制限	隣地斜線	勾　配			1.25						2.5					1.25 2.5
斜線制限	北側斜線	立ち上り（m）	5		10					5						
斜線制限	北側斜線	勾　配	1.25							1.25						
日影規制	対象建築物		軒高7m超又は3階以上		10m超					軒高7m超又は3階以上	10m超		10m超			軒高7m超又は3階以上
日影規制	測定面（m）		1.5		4　6.5					1.5	4 6.5		4 6.5			1.5 4
日影規制	規制値	5mラインの時間	3　4　5				4　5			3 4 5	4 5		4 5			3 4 5
日影規制	規制値	10mラインの時間	2　2.5　3				2.5　3			2 2.5 3	2.5 3		2.5 3			2 2.5 3

（注１）下線数値は和歌山県で使用されている値

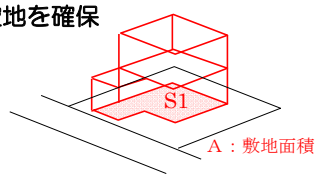
（注２）田園住居地域は平成30年4月1日から適用

◇用途地域等における建て方のルール

【建ぺい率】　敷地内の庭などの空地を確保

建築面積（建物の最大投影面積）の敷地面積に対する割合

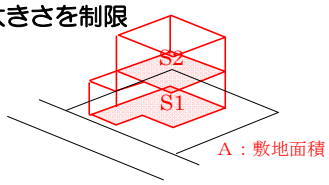
$$建ぺい率＝\frac{S1}{A}×100\%$$



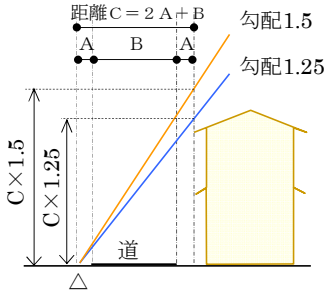
【容積率】　敷地に対する建物の大きさを制限

延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合

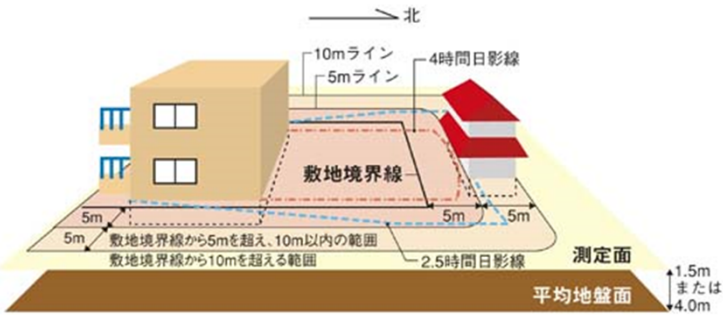
$$容積率＝\frac{S1＋S2}{A}×100\%$$



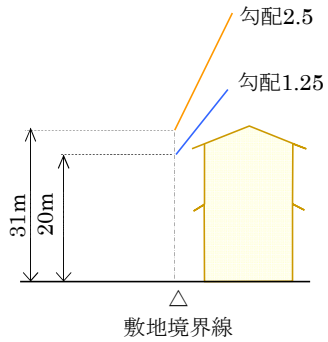
【道路斜線制限】
前面道路の反対側の境界線までの距離を基準とした高さの制限のこと



【日影規制】
中高層建築物の日影を調整し、地域における日照等の環境を確保



【隣地斜線制限】
隣地の境界線までの水平距離を基準とした高さの制限のこと



◇特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完し、特別の目的から土地利用の増進、既存の環境の保護等を図り、より詳細な土地利用の実現を図ります。この地区内における建築物その他工作物に関する制限については、建築基準法第49条及び第50条の規定により、原則、市町村の条例により建築物の制限を緩和または強化しています。

和歌山県では、白浜町の娯楽レクリレーション地区及び観光地区、有田市のみかんの里特別用途地区、橋本市の特別工業地区、新宮市の丹鶴地区など、地区の特性にふさわしい土地利用の増進を図るとともに、和歌山市、海南市、田辺市では、中心市街地の活性化及び市街地の拡散を防ぐため、大規模集客施設の立地を規制する大規模集客施設制限地区が指定されています。

◇特定用途制限地域

特定用途制限地域は、都市計画に用途地域が定められていない土地の区域内において、良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、位置、区域のほか、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるものです。

和歌山県では、白浜町において特定用途制限地域が定められています。

◇高 度 地 区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築の高さの最高限度、最低限度を定める地区です。

和歌山県では、白浜町において観光資源として眺望、景観が重要であるという考え方から、海から見て山の頂上が見えるように建築物の高さを抑制する高度地区が定められています。

◇高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、並びに壁面の位置の制限を定める地区です。和歌山県では、和歌山市で定められています。

けやき大通り第一種市街地再開発事業

◇防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災による都市災害の危険を防除するために定めるものであり、防災上特に重要な地域において、建築構造等についての規制を行います。和歌山県では、和歌山市、有田市、新宮市で定められています。

防火地域及び準防火地域の建築制限

	耐火建築物	耐火建築物又は準耐火建築物	外壁・軒裏を防火構造とする
防火地域	・階数（地下を含む）≧3 ・延べ面積＞100㎡	左欄以外の建築物	延べ面積≧50㎡の平家建付属建築物
準防火地域	・地上階数≧4 ・延べ面積＞1,500㎡	・地上階数＝3 ・500㎡＜延べ面積≦1,500㎡	木造建築物（延焼のおそれある部分）

◇景 観 地 区

市街地における良好な景観の形成を図るために、建築物及び工作物の形態意匠を制限し、必要に応じ、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める地区です。和歌山県では、高野町で定められています。

高野町

◇風 致 地 区

風致地区は、都市内における良好な自然的景観を維持し、樹林地等緑の保全を図るために定める地区です。建物の建築のほか、土地の造成、木竹の伐採等について風致を維持するため必要な規制を条例で定めます。和歌山県では、和歌山市、白浜町で定められています。

◇駐車場整備地区

道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために、自動車交通が著しく輻輳する商業地域、近隣商業地域やその周辺の地域に定めます。和歌山県では、和歌山市で定められています。

◇臨 港 地 区

臨港地区は、港湾管理に必要な地区を定めます。地区内は商港区等の区分があり、用途地域の指定があっても、建築物、構築物は、区分の条例によって規制しています。和歌山県では、和歌山市、海南市、有田市、御坊市、田辺市、新宮市、湯浅町、由良町、美浜町、白浜町、串本町及び那智勝浦町で定められています。

◇特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地域地区でとして、和歌山県では、和歌山市で定められています。

◇生産緑地地区

農地等の生産活動により生まれる優れた緑地機能及び多目的保留地機能に着目し、都市計画上、市街化区域内にある農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、和歌山県では、和歌山市において生産緑地地区が定められています。

◇伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群の主として外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的とし、その規制内容については文化財保護法に基づく市町村条例により定められます。

和歌山県では、湯浅町において、中世から近世にかけて醤油醸造業で繁栄したまちなみの保存及び歴史的な特性を活かしたまちづくりを推進するため、伝統的建造物群保存地区を指定しています。

湯浅町湯浅伝統的建造物群保存地区

地区計画等

地区計画は、都市計画区域内のまとまりある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物等を規則・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度です。住民参加を主体とした制度として、全国でも数多く活用され、和歌山県では、和歌山市、田辺市、白浜町で計画決定が行われています。

◇地区計画の種類と手続き

地区計画の種類

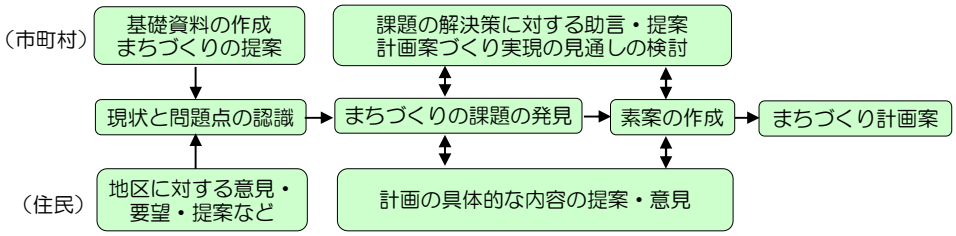
- 地区計画等
  - 地区計画
    - 基本的な使い方
      - 一般的な地区計画
      - 再開発等促進区
      - 開発整備促進区
    - 特別な使い方
      - 誘導容積型
      - 容積適正配分型
      - 高度利用型
      - 用途別容積型
      - 街並み誘導型
      - 立体道路制度
  - いろいろな地区計画
    - 防災街区整備地区計画
    - 集落地区計画
    - 沿道地区計画
      - 沿道再開発等促進区
    - 歴史的風致維持向上地区計画

1.「手続条例」の制定

市町村は、土地所有者等の権利関係者の意見を求める方法や住民、又は利害関係者からの案の申し出の方法を手続条例として定めます。和歌山県においては、和歌山市、橋本市、田辺市、岩出市及び白浜町で定められています。

2.まちづくり計画の作成

住民の要望や提案によって、地区を選定し、住民と行政が協力しながら今後の望ましい、まちづくりの方向性を検討し、まちづくり計画案をつくります。



3.地区計画の都市計画決定

まちづくり計画案から次の事項を地区計画として定めます。

- 整備方針……地区計画の目標、地区の整備、開発、保全の方針
- 地区整備計画……地区施設の配置及び規模、建築物の用途・形態・その他樹林地の保全に関する事項等

□：和歌山県において決定しているもの

◇都市施設の概要

道路、公園、下水道などは、安全で快適な都市生活や産業活動を支えるまちづくりの骨格となる施設です。都市計画では、このようなまちに不可欠な施設を、土地利用との一体性に配慮しながら互いの施設が都市全体から合理的で機能的に配置できるよう計画し、施設整備に必要な土地の範囲を計画決定します。

計画の際は、20年後の将来のまちを目標に計画された都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランを基に、長期的な施設の需要や整備水準を検討し、都市施設の計画が行われます。

都市計画決定した施設整備に必要な土地の範囲は、建築行為や開発行為の制限を受けますが、これは円滑に用地取得を行い、施設整備を迅速に行うための制限です。

道路（街路）

道路は、自動車、自転車、歩行者の安全で円滑な交通を確保するだけでなく、市街地の誘導や街区形成の基となる都市構造の骨格となります。また、植樹帯等の設置による都市環境の保全といった役割もあります。この他にも、上下水道、電線、ガス管等の供給処理施設の埋設空間の確保や、防火帯、避難路としての都市防災機能も備えています。このような多様な機能をあわせもつ道路は、都市の最も基盤的な施設です。

近年、自動車が身近な交通手段となり、市街地やその周辺では道路整備の遅れによって過剰な交通集中による渋滞が発生しています。また和歌山県の幹線道路は海岸沿いや山地部に多く、地震、津波、豪雨による大規模災害の可能性も高いため、防災機能、代替機能の充実も求められています。また、高齢社会、高度情報化社会、環境への対応が必要となり、誰もが安全で快適に移動できる交通空間の確保や、情報インフラ施設の整備、良好な沿道環境づくり等が必要となっています。

今後、このような多様な機能をより一層充実していくためには、地域住民の理解のもと、快適で潤いのあるまちづくりと一体となった総合的、計画的な道路整備が求められています。

道路の区分	内　　容
自動車専用道路	比較的長い移動交通を処理するため、設定速度を高くし、車両の出入制限を行い、自動車専用とする道路
主要幹線街路	都市間交通や通過交通等の比較的長い移動交通を、大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通量を設定する道路
幹線街路	主要幹線道路と交通発生源を結び、都市全体網状に配置する、比較的高水準の規格を備えた道路
補助幹線街路	近隣住区と幹線道路とを結ぶ道路であり、近隣住区内の幹線として機能する道路
区画街路	沿道宅地へのサービスを目的とし、街区内に配置される道路
特殊街路	もっぱら歩行者・自転車等の交通の用に供するための道路

駅　前　広　場

駅前広場は、鉄道と道路交通の利便を向上し、駅前交通の混雑を解消して円滑な交通を確保するため設けられています。また、都市における公共交通の玄関口として都市景観上も重要な役割を果たしています。和歌山県では、23の駅において、24の駅前広場が都市計画決定されています。

都市高速鉄道

市街地における道路と鉄道の平面交差は、踏切事故や踏切遮断による交通渋滞が発生したり、鉄道によって市街地を分断することとなり、地域の一体的な発展を阻害する要因にもなります。踏切事故の防止、交通渋滞の緩和、市街地の一体化を促し、都市機能の向上や都市環境の整備を図るには、数多くの踏切を同時に除去して、鉄道を立体化する連続立体交差事業が効果的です。

和歌山県では、JR海南駅周辺において昭和58年に連続立体交差事業を都市計画決定し、平成10年度に整備が完了しました。

自動車駐車場

道路の交通機能の確保と中心市街地の活性化等を図るため、総合的かつ計画的な駐車場整備が必要であり、公共・民間双方の整備を図り、既存駐車場を含めた一体的な整備計画を推進しています。

和歌山県では、和歌山市において駐車場整備地区が指定されており、これにより路上駐車場及び路外駐車場の整備に関する駐車場整備計画が定められています。

自動車駐車場等の分類

<table>
<tr><td rowspan="11">自動車の駐車場所</td><td>保管場所</td><td colspan="4">車庫、自動車の保管場所の確保等に関する法律（車庫法）</td></tr>
<tr><td rowspan="10">駐車場所</td><td rowspan="7">道路区域外</td><td rowspan="5">路外</td><td rowspan="2">専用的に利用される駐車場</td><td>専用駐車場</td><td></td></tr>
<tr><td>附置義務駐車施設（駐車場法）</td><td rowspan="3">駐車場整備地区内又は商業地域もしくは近隣商業地域内において、建築物を新増築する場合、地方公共団体の条例により附置を義務づけられた駐車場。和歌山県では、和歌山市において附置義務条例が定められています。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">一般公共の用に供する駐車場</td><td>附置義務駐車場（駐車場法）</td></tr>
<tr><td>届出駐車場（駐車場法）</td><td>都市計画区域内の有料の路外駐車場で、自動車の駐車の用に供される部分の面積が500㎡以上の駐車場。</td></tr>
<tr><td>その他路外駐車場</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">都市計画駐車場（都市計画法・駐車場法）</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路区域内</td><td>路外</td><td colspan="2">道路管理者が整備する駐車場（道路法）
・道路に接しているもの
・道路上に設けるもの</td></tr>
<tr><td rowspan="2">路上</td><td colspan="2">路上駐車場（駐車場法）</td></tr>
<tr><td colspan="2">パーキング・メーター等（道路交通法）</td></tr>
</table>

自転車駐車場

商業地や鉄道駅周辺では、自転車が歩道や車道に駐車され通交に障害をきたしています。また、交通上の問題とともに防災、都市景観の阻害要因となっています。このため自転車駐車場を都市計画決定し、安全で快適な道路空間を確保する必要があります。和歌山県では、和歌山市、橋本市で定められています。

公園緑地

公園緑地は、良好な景観、風致を備えた都市環境を形成し、自然とのふれあいを通じて心身ともに健全な人間形成に寄与します。また、スポーツ、レクリエーションの場の提供、公害・災害の発生の緩和、 避難・救援活動の場の提供、さらに大気の浄化、浮遊ばいじんの捕捉、防音・遮熱等の多くの機能を有する都市の根幹的施設です。

今後、余暇時間の増大、高齢化社会の進展に対して公園緑地の果たす役割は大きく、コミュニティ意識の高揚や安らぎのある環境の創造に寄与していくものです。地域住民が健康で快適な文化の香り高い生活を享受できるよう、公園緑地の整備を通し、ゆとりと潤いのある緑豊かな生活環境を形成していくことが重要です。

公園の分類

- 公園
  - 営造物公園
    - 国の営造物公園
      - 国民公園（皇居外苑、京都御苑など）
      - 都市公園（国営公園など）
    - 地方公共団体の営造物公園
      - 都市公園
      - その他の公園（特定地区公園など）
  - 地域制公園（国立公園、国定公園、都道府県立自然公園）

都市公園は、都市公園法に基づく設置基準を満たす公園であり、都市計画決定された都市計画公園は全て含まれます。

都市公園等の種類

		都市公園法等に基づく種別区分																	内　容
		住区基幹公園			都市基幹公園		特殊公園					大規模公園		緩衝緑地等					
		街区公園	近隣公園	地区公園	総合公園	運動公園	風致公園	動植物公園	歴史公園	墓園	その他	広域公園	レクリエーション都市	緩衝緑地	都市緑地	緑道	国の設置に係る都市公園	広場公園	
都市計画に定める公園等の種別区分	街区公園	○																	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園（0.25haを標準）
	近隣公園		○																主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園（2haを標準）
	地区公園			○															主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園（4haを標準）
	総合公園				○								○						都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園（10ha～50haを標準）
	運動公園					○							○						都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園（15～75haを標準）
	特殊公園						○	○	○								○		ア）主として風致の享受の用に供することを目的とする公園 イ）動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園
	広域公園											○	○				○		主として一の市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園
	緑地													○	○	○	○	○	主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上等の都市環境の維持・保全・改善及び緑道の用に供することを目的とする公共空地
	墓園									○									良好な自然的環境を有する土地に、主として墓地を設置することを目的とする公共空地
	広場															○			主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

下　水　道

下水道は、生活環境の改善、浸水の防除、河川、湖沼等の公共用水域の水質保全という役割があります。そのほか、高度処理の一層の推進によって自然の循環システムを健全に保ち、清らかな水環境を創造するなど、生活環境を改善する役割も果たしています。

下水道の種類

- 下水道法上の下水道
  - 公共下水道（市町村管理）
    - 公共下水道（狭義）：市街地に設置
      - 単独公共下水道：終末処理場有り
      - 流域関連公共下水道：流域下水道へ接続
    - 特定環境保全公共下水道：自然公園や農山漁村に設置
    - 特定公共下水道：特定の事業場からの汚水を対象
  - 流域下水道（都道府県管理）：二市町村以上の区域
  - 都市下水路（市町村管理）：市街地の雨水排除

□：都市計画で定めることができるもの

◇下水道の整備状況

和歌山県の下水道整備普及率は全国的にも低位にあります。特に人口が集中した中小都市が散在しているため、下水道整備を計画的かつ効率的に進めていくことが必要です。このため市町村との調整を図り、 広域的な見地から将来の維持管理を見通した効率的な整備促進をするための下水道等の整備区域、整備手法等を定めた和歌山県全県域汚水適正処理構想を策定しています。

供給処理施設等

卸売市場、ごみ処理場、火葬場、と畜場、汚物処理場等は、都市生活上必要不可欠な施設ですが、その周辺に与える影響は大きいことから、土地利用計画との整合を図り、適切な位置を選択し、総合的な整備を図るため、都市計画として敷地の位置を定めます。

◇市街地開発事業の概要

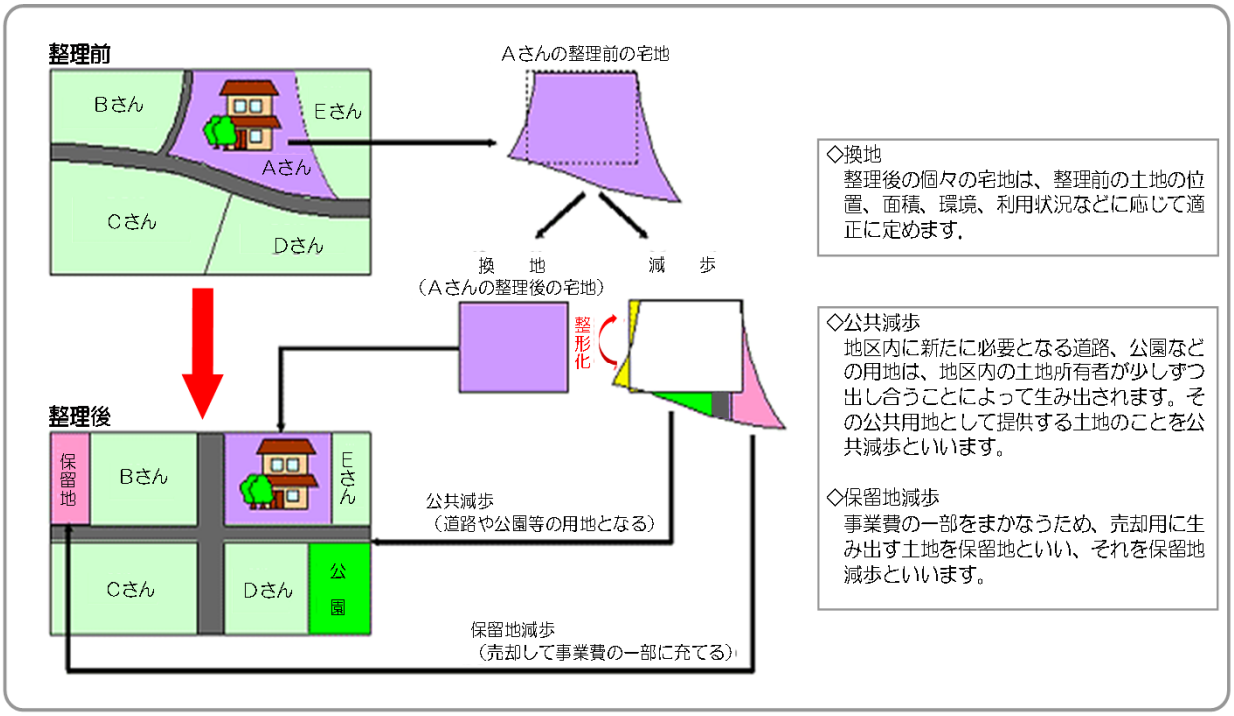
市街地開発事業は、既成市街地や今後市街化を図る区域において計画的なまちづくりを進める事業です。

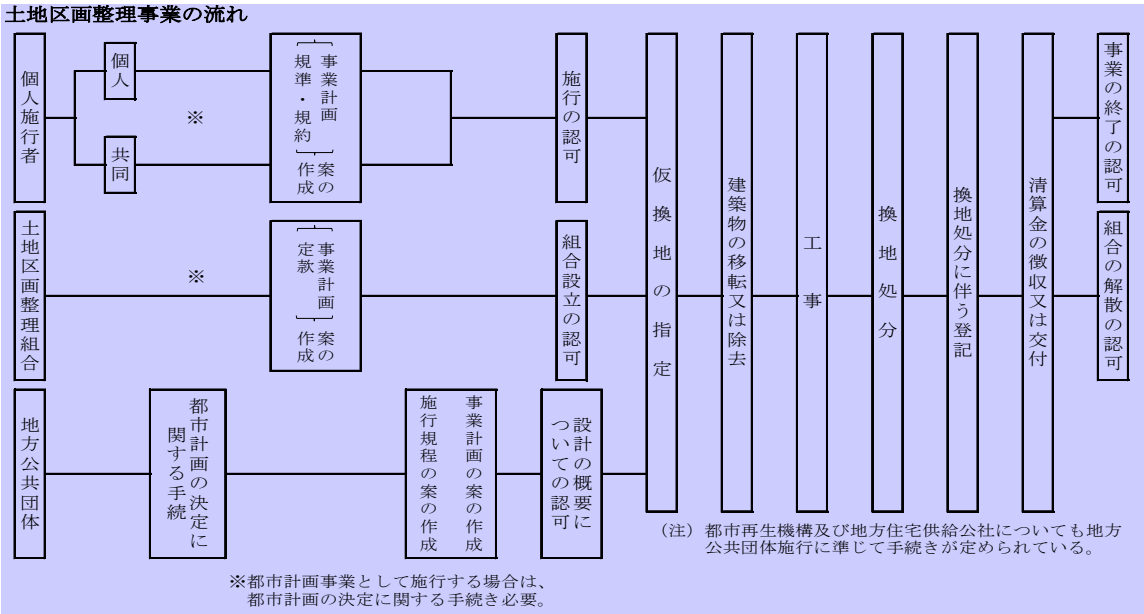
市街地開発事業では、安全で健康的・文化的な都市生活や、機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を目標として、公共施設の整備や宅地の造成、建築物の整備、改善を行います。計画の際は、都市計画区域マスタープランや都市再開発方針を基に、土地利用や道路、公園、下水道などの都市施設との総合性、一体性を検討して行われます。

土地区画整理事業

土地区画整理事業は、通路など都市基盤施設が未整備な市街地や、今後市街化が予想される地区を健全な市街地にするため、換地手法により、道路、公園などの公共施設の整備と同時に宅地の区画形状を整えるまちづくりの手法です。

この事業は、個人施行者、土地区画整理組合、公共団体等が行うことができ、広い面積の区域を道路、公園等の都市基盤施設が整った市街地として整備できることから「都市計画の母」と呼ばれています。和歌山県では、和歌山市、海南市、橋本市の３市１０地区で事業を実施中です。



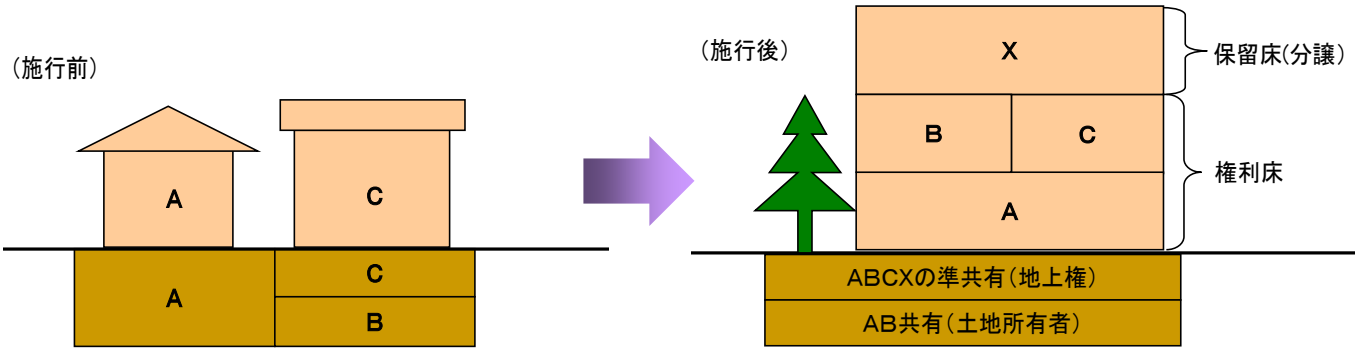


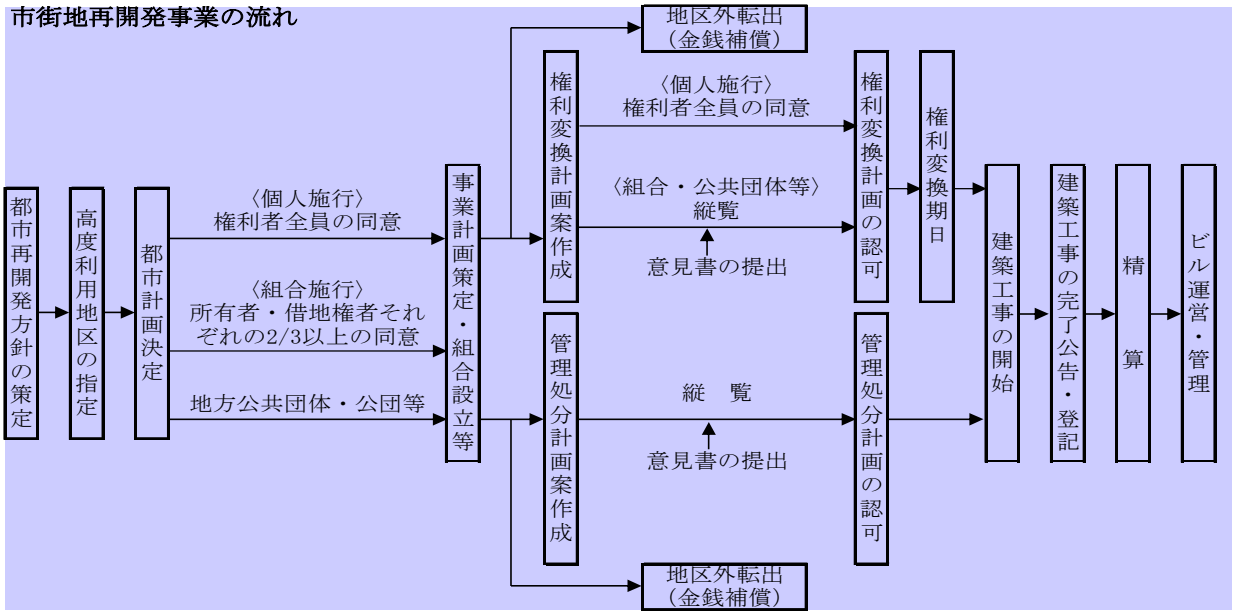
市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都心部において、低層の木造建築物等が密集し、都市防災の向上や都市機能の更新及び土地利用の高度化が必要な市街地において、都市の再整備を行う事業です。土地を高度利用することによって、安全で快適な都市環境を創造しようとするものであり、「権利変換方式」を用いて事業を行います。

【権利変換方式】

この方式は原則として、施行前の土地や建物についての権利を、新たに整備する再開発ビルの床として置き換えることを基本としています。地区外へ転出する人は、申し出をすることによって転出することもできます。





◇市街地開発事業の取組

和歌山県の市街地再開発事業は、平成19年に和歌山市において初めて「けやき大通り第一種市街地再開発事業」として都市計画決定された。現在は、和歌山市内３地区において第一種市街地再開発事業が実施されている。

友田町四丁目地区（事業中）

北汀丁地区（事業中）

けやき大通り地区（H24.3事業完了）

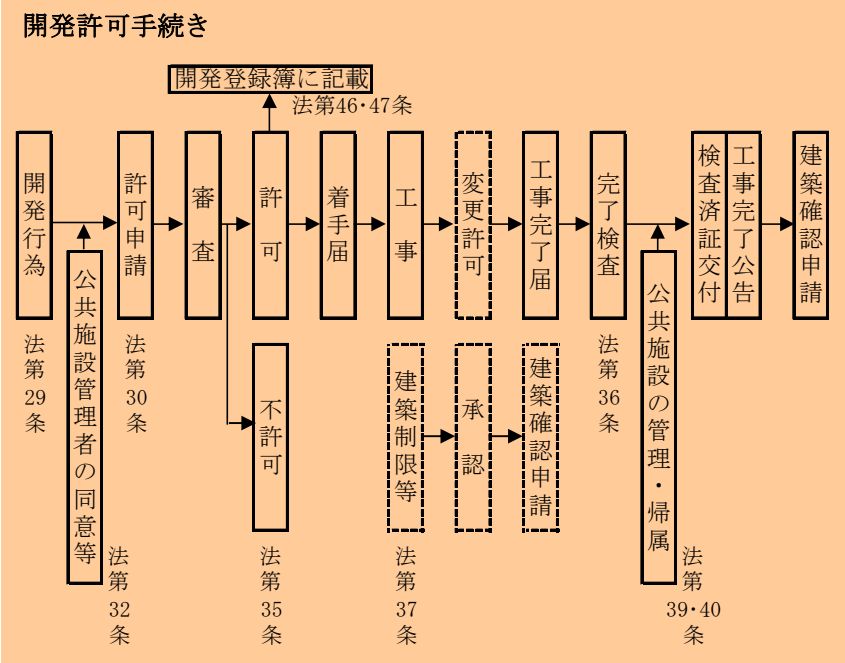
和歌山市駅前地区（事業中）

開発許可制度

開発許可制度とは、都市計画区域内の無秩序な市街化を抑制し、安全で適正な市街地の形成を促すために、開発行為（主として建築物の建築または特定工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更）を規制、誘導する制度です。

一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事（都市計画区域を有する市町村については、当該市町村長）の許可が必要です。開発面積や予定建築物に応じて、道路、公園、排水施設、防災施設等が技術基準（法第33条）及び市町村条例に定める技術基準に適合していれば許可されます。なお市街化調整区域内では、大規模な計画的開発や条例で定める開発区域内の要件を満たす開発以外は原則として開発することはできません。

区域			開発許可が必要な開発行為	許可基準
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上の開発行為	法第33条の技術基準を満足すること
		市街化調整区域	全ての開発工事	法第34条の各号に該当し、かつ法第33条の技術基準を満足すること
	非線引き都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為	法第33条の技術基準を満足すること
準都市計画区域			3,000㎡以上の開発行為	
都市計画区域及び準都市計画区域以外			10,000㎡以上の開発行為	



都市計画施設等区域内の建築等の制限

都市計画施設、市街地開発事業の施行予定区域内での建築に際しては、市町村長の許可が必要です。これは、都市計画決定された施設等が将来円滑に事業ができることを目的としていますが、この許可申請を「53条申請」と呼びます。

私権の不当な制限をさけるためその建築物が都市計画に適合しているか、または、階数が２以下で地階が無く主要構造部が木造、鉄骨造等で移転・除去が容易なものであれば許可されます。

また、都市計画施設、市街地開発事業について、都市計画事業として事業認可（法第59条）がおりると、施行者が定まり、事業着手すなわち用地買収等が始まることになります。この段階では、法第53条の建築の許可から、法第65条の建築等の規制に移り、対象となる行為は、建築行為だけでなく、工作物の設置や土地の形質の変更などが追加されます。

景　観　法

景観意識の高まりを背景に、我が国初の景観に関する総合的な法律である景観法が平成16年6月に公布されました。景観行政を担う主体を「景観行政団体」といい、都道府県、指定都市および中核市は自動的に景観行政団体となります。その他の市町村は、都道府県と協議のうえ、景観行政団体となることができます。良好な景観の形成は、居住環境の向上等住民の生活に密接に関係しており、地域の特色に応じたきめ細かな規制誘導方策が有効であることから、基礎的自治体である市町村が中心的な役割を担うことが望まれています。

現在、和歌山県では、中核市である和歌山市のほか、田辺市、高野町、有田川町が景観行政団体になっています。景観行政団体は、景観計画や景観地区を定めることにより良好な景観の実現を図っていくことになります。

景観行政団体一覧

団体名	景観行政団体となった日	景観計画策定	施　行　日
和歌山県	H16. 12. 17	H20. 12.　2	H21.　1.　1
和歌山市	H16. 12. 17	H23.　9.　9	H23. 12. 12
高野町	H20.　1.　1	H21.　3.　9	H21.　3.　9
有田川町	H24. 11.　1	H25.　1. 31	H25.　4.　1
田辺市	H29.　3. 24	H29.　3. 28	H29.　3. 28

◇和歌山県の景観施策

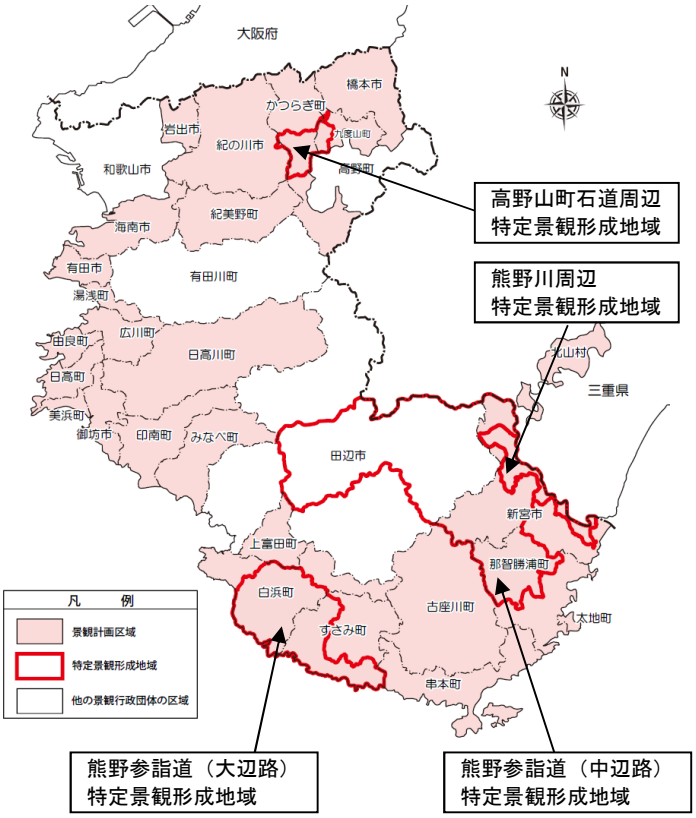
和歌山県の景観は、緑なす紀伊山地の山々、変化に富んだ海岸地形、河川の流域ごとの文化圏のまとまりなどによりその骨格が形成されるとともに、高野山、熊野三山といった山岳信仰の文化圏に由来する固有の景観、また気候・風土をいかした生業が生み出す特徴的な景観など様々な表情をもたらしています。

このような中、平成16年に「紀伊山地の霊場と参詣道」が世界遺産に登録され、本県では、和歌山県らしい良好な景観の形成を図ることを目指し、平成20年3月に和歌山県景観条例を公布、平成21年１月に和歌山県景観計画を策定しました。

和歌山県景観条例では、良好な景観の形成に関し、景観計画の策定及び行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、県、県民及び事業者の責務を明らかにするほか、住民参画の景観づくり等について定めています。

和歌山県景観計画では、景観行政団体である和歌山市、田辺市、高野町、有田川町を除く県下全域を景観計画区域とし、良好な景観の形成を図るための景観形成基準や一定規模を超える建築、工作物等の新築及び改築等に対する景観法に基づく届出制度の対象となる行為を定め、景観の誘導を行っています。

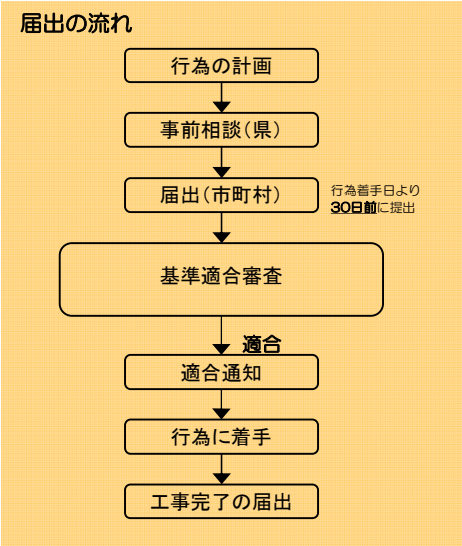
■和歌山県景観計画（特定景観形成地域）の区域

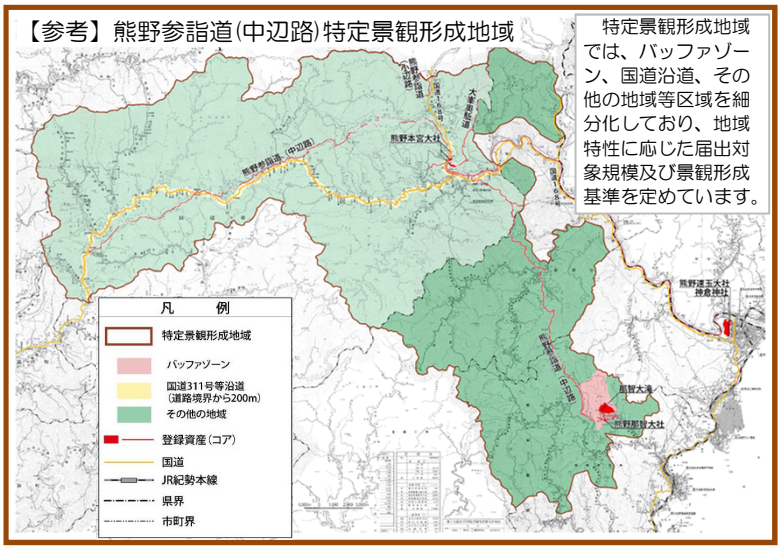


また、景観計画区域の内、良好な景観を形成する上で特に重要であると認められる地域を特定景観形成地域に指定し、これまで世界遺産の周辺地域を対象として「熊野参詣道（中辺路）特定景観形成地域」「高野山町石道周辺特定景観形成地域」「熊野参詣道（大辺路）特定景観形成地域」「熊野川周辺特定景観形成地域」を指定しており、それぞれの地域の特定を活かした良好な景観の形成を図っています。

景観法に基づく届出制度

和歌山県景観計画区域内で一定規模を超える建築物及び工作物等の新築及び増築等の行為を行う際には、景観法第16条に基づく届出を市町村を通じて県に行い、景観計画で定めている行為の制限の基準（景観形成基準）に適合する必要があります。





◇住民参画の景観づくりの推進

良好な景観形成を進めるためには、県民が主体となり景観づくりを進めていくことが重要です。

和歌山県景観資源
良好な景観形成に寄与している建造物などを住民の推薦によって和歌山県景観資源に登録し、保全や活用を図ります。

わかやま景観づくり協定
住民の皆さんが景観づくりのルールを地域の合意によってつくり、知事が認定します。

住民提案型景観形成地域
住民の皆さんからの提案により良好な景観を形成する地域を指定し、景観の保全と誘導を行います。

田辺市中辺路町近露の「かめや」は、宿場町の旅籠を営んでいた歴史や野長瀬晩花の生家として、長く地域に親しまれてきました。周辺の里山景観と調和した建築物で、近露の良好な景観に寄与していることから景観資源に登録され、地域による活用が進んでいます。

和歌山県景観資源　登録第1号
「かめや（日本画家　野長瀬晩花の生家）」

海南市黒江では伝統ある紀州漆器のまちとしての歴史と風情ある独特の町並みを守り、育て、次世代に引き継いでいくため、自主ルールを定め町並みを活かした景観づくりに取り組んでいます。

わかやま景観づくり協定　知事認定第1号
「黒江のまちなみを活かした景観づくり協定」

有田市宮原町は、信仰の道である熊野古道と、先人が作り営んできた地域の基幹産業である柑橘栽培により地域の特徴ある景観が形成されており、一望できる眺望点を景観資源に登録し、この景観の保全、形成に向けた取り組みを始めています。

和歌山県景観資源　登録第2号 「宮原の熊野古道とみかん畑」

屋外広告物対策

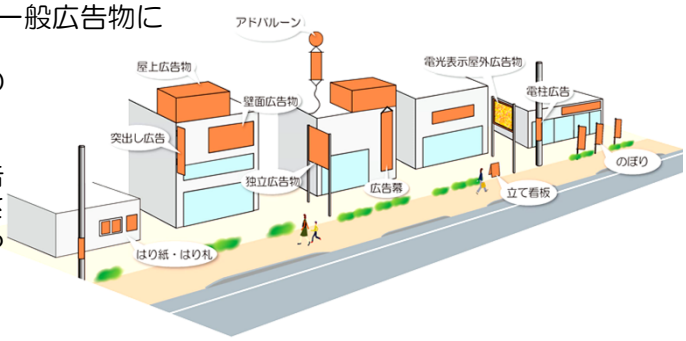
屋外広告物は、身近な情報手段として広く親しまれ、地域経済の活性化と街の賑わいを演出するために大切な役割も担っています。一方、屋外広告物が無秩序に氾濫すると街の景観や風致が損なわれます。このため、良好な景観の形成又は風致の維持及び公衆に対する危害の防止を目的として、屋外広告物条例により屋外広告物のルールを定めています。

昭和３６年に屋外広告物条例が制定されて以来、その後、数度に渡り改正が行われており、平成１７年４月の改正では、屋外広告業の登録制度を導入しています。平成２３年１０月の改正では、地域の特性に応じた広告物が掲出されるように許可地域の細分化を行いました。また、景観に関する意識の高まりを背景にし、色彩規制などを導入しています。

◇和歌山県屋外広告物条例の概要

屋外広告物とは下記の4 つの要件を全て満たしているもので、自己の住所又は営業所において、自己の名称、店名、営業の内容を表示する自家用広告物と自家用広告物以外の一般広告物に分類されます。

① 常時又は一定の期間継続して表示されるもの
② 屋外で表示されるもの
③ 公衆に表示されるもの
④ 看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示された物並びにこれらに類するもの



屋外広告物のルール

地域規制：県内全域が「禁止地域」又は「許可地域」のいずれかに区分されています。
許可地域は、地域の特性に応じ、３つの地域に細分化し、区域毎に面積や高さの基準を設けています。

区分		考え方	区域の概要
禁止地域		景観の保全又は風致の維持を図る地域	・都市計画法上の用途地域のうち第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域 風致地区、景観地区等 ・道路沿線で知事が指定する区域 ・河川、渓谷等やその付近で知事が指定する区域 等
許可地域	第 1 種地域	良好な自然景観やまちなみ景観との調和を図る地域	・和歌山県景観条例の規定による特定景観形成地域 ・道路沿線で知事が指定する区域 ・知事が特に必要と認める地域 等
許可地域	第 2 種地域	農地、山林、集落周辺など周辺環境との調和を図る地域	・第 1 種地域、第 3 種地域以外の地域
許可地域	第 3 種地域	まちのにぎわいが見られる都市部で広告物の需要が高い地域	・都市計画に定められた商業地域、近隣商業地域、準工業地域、準住居地域 ・道路沿線で知事が指定する区域 ・知事が特に必要と認める地域 等

高速道路等の沿道における屋外広告物対策

和歌山県屋外広告物条例では、高速道路及び自動車専用道路の沿道300mの範囲内については、屋外広告物の設置を原則禁止としてきましたが、本県は、世界遺産やジオパーク等の観光・文化資源を有する観光立県であり、来県者の利便性向上の観点から、「周辺景観と調和しつつ、わかりやすく統一感のある案内広告物の設置基準を平成29年5月から施行し、基準を満足する屋外広告物は設置可能としました。

【高速道路沿道における広告物の設置イメージ】

和歌山県の都市計画
２０１７

和歌山県　県土整備部　都市住宅局　都市政策課
〒640-8585　和歌山市小松原通1-1
TEL073-441-3231