

3. 土地利用

【3-1 市街化区域及び市街化調整区域】

平成30年3月31日現在

都市計画区域名	和歌山海南								
市街化区域及び市街化調整区域の決定年月日	当初決定 昭和46年6月5日 県告示第415号			第1回変更 昭和55年12月27日 県告示第1063号			第2回変更 平成2年3月27日 県告示第190号		
都市計画区域	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市
面積 (ha)	26,710	20,566	6,144	26,849	20,673	6,176	26,927	20,751	6,176
人口 (人)	418,637	365,267	53,370	442,967	389,717	53,250	452,136	401,357	50,779
市街化区域	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市
面積 (ha)	7,001	6,240	761	7,320	6,507	813	8,000	7,031	969
人口 (人)	347,843	312,226	35,617	362,138	326,738	35,400	375,800	339,000	36,800
市街化調整区域	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市
面積 (ha)	19,754	14,326	5,428	19,529	14,166	5,363	18,927	13,720	5,207
人口 (人)	70,794	53,041	17,753	80,829	62,979	17,850	76,536	62,557	13,979
目標年次	昭和55年 (1980)			昭和60年 (1985)			平成7年 (1995)		
計画人口	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市
都市計画区域	507,000	450,000	57,000	507,000	450,000	57,000	507,000	450,000	57,000
市街化区域	430,000	391,000	39,000	432,500	391,000	41,500	455,000	409,000	46,000

都市計画区域名	和歌山海南						和歌山
市街化区域及び市街化調整区域の決定年月日	随時変更 平成5年1月21日 県告示第49号			第3回変更 平成12年6月13日 県告示第605号			随時変更 平成16年5月17日 県告示第601号
都市計画区域	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	和歌山市
面積 (ha)	27,000	20,865	6,135	27,158	21,023	6,135	21,023
人口 (人)	452,136	401,357	50,779	441,080	393,885	47,195	386,551
市街化区域	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	和歌山市
面積 (ha)	8,048	7,079	969	8,396	7,404	992	7,404
人口 (人)	375,800	339,000	36,800	386,249	351,676	34,573	341,209
市街化調整区域	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	和歌山市
面積 (ha)	18,952	13,786	5,166	18,762	13,619	5,143	13,619
人口 (人)	76,536	62,557	13,979	54,831	42,209	12,622	45,342
目標年次	平成7年 (1995)			平成22年 (2010)			平成22年 (2010)
計画人口	合計	和歌山市	海南市	合計	和歌山市	海南市	和歌山市
都市計画区域	507,000	450,000	57,000	473,000	425,000	48,000	425,000
市街化区域	455,000	409,000	46,000	417,600	380,500	37,100	380,500

都市計画区域名	和歌山
市街化区域及び市街化調整区域の決定年月日	第4回変更 平成23年11月29日 県告示第2311号
都市計画区域	和歌山市
面積 (ha)	21,025
人口 (人)	375,591
市街化区域	和歌山市
面積 (ha)	7,295
人口 (人)	329,390
市街化調整区域	和歌山市
面積 (ha)	13,730
人口 (人)	46,201
目標年次	平成32年 (2020)
計画人口	和歌山市
都市計画区域	340,500
市街化区域	295,500

(備考)

※平成16年度変更では、海南市の区域区分を廃止し、和歌山海南都市計画区域を和歌山都市計画区域と海南都市計画区域へ変更している。

※人口は、当初決定時は昭和45年当時、第1回見直しは昭和50年当時、第2回見直しは昭和60年当時、平成5年随時変更は昭和60年当時、第3回見直しは平成7年当時、平成16年随時変更は平成12年国当時、及び第4回見直しは平成22年国勢調査を使用している。

3. 土地利用

【3-2 地域地区】

(3-2-1 用途地域)

平成30年3月31日現在

都市名	和歌山市		海南市		橋本市		有田市		御坊市		田辺市		新宮市		有田川町		白浜町		計
都市計画区域名	和歌山		海南		橋本		有田		御坊		田辺		新宮		吉備		白浜		
第一種低層 住居専用地域	30/50	89.3	50/100	83.0	40/80	380.0	—	—	—	—	30/50	48.0	—	—	—	—	30/50	345.0	2468.3
	50/100	1045.0			50/100	115.0					40/80	70.0					40/80	261.0	
					60/100	32.0													
第二種低層 住居専用地域	50/100	4.6	50/100	1.6	40/80	37.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	62.2
			50/100	19.0	50/100	19.0													
第一種中高層 住居専用地域	60/200	1292.1	60/200	141.0	60/200	307.0	60/200	74.6	60/200	50.0	60/200	230.0	60/150	165.0	—	—	60/200	355.0	2614.7
第二種中高層 住居専用地域	60/200	15.7	—	—	60/200	13.0	—	—	—	—	60/200	118.0	60/200	2.4	60/150	54.8	60/200	3.0	206.9
第一種住居地域	60/200	1786.0	60/200	328.0	60/200	608.0	60/200	243.4	60/200	81.0	60/200	482.0	60/200	129.0	60/200	92.5	60/200	361.0	4110.9
第二種住居地域	60/200	222.3	60/200	14.0	60/200	157.0	60/200	26.0	60/200	24.0	—	—	60/200	172.0	60/200	38.9	60/200	92.0	746.2
準住居地域	60/200	258.4	60/200	15.0	60/200	31.0	—	—	60/200	18.0	60/200	23.0	60/200	11.0	—	—	—	—	356.4
近隣商業地域	80/200	35.0	80/200	64.0	80/200	37.0	80/300	30.3	80/300	29.0	80/200	6.0	80/200	7.5	80/200	19.5	80/200	24.0	633.9
	80/300	363.6											80/300	18.0					
商業地域	80/400	323.2	80/400	51.0	80/400	68.0	80/400	15.8	80/400	10.0	80/400	59.0	80/400	35.0	—	—	80/400	75.0	703.8
	80/600	66.8																	
準工業地域	60/200	667.0	60/200	117.0	60/200	171.0	60/200	56.6	60/200	33.0	60/200	232.0	60/200	65.0	60/200	40.5	60/200	134.0	1516.1
工業地域	60/200	420.5	60/200	2.6	60/200	125.0	60/200	8.1	60/200	7.0	60/200	32.0	60/200	46.0	—	—	—	—	641.2
工業専用地域	60/200	825.9	60/200	172.0	—	—	60/200	172.3	60/200	35.0	—	—	60/200	51.0	—	—	—	—	1256.2
合計	—	7415.4	—	989.2	—	2068.0	—	627.1	—	287.0	—	1332.0	—	701.9	—	246.2	—	1650.0	15316.8
告示年月日	H23.11.29 市告示 第502号		H25.12.27 市告示 第199号		H29.4.14 市告示 第110号		H15.4.1 市告示 第15号		H17.3.10 市告示 第61号		H27.3.23 市告示 第65号		H27.4.1 市告示 第23号		H15.4.1 町告示 第1号		H29.4.3 町告示 第23号		

3. 土地利用

【3-2地域地区】

(3-2-2特別用途地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	地区名称	面積 (ha)	用途地域	目的	制限または緩和	告示年月日
和歌山市	和歌山	大規模集客施設制限地区	約667ha	準工業地域	中心市街地活性化	床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地規制	H23. 11. 29 市告示第503号
海南市	海南	大規模集客施設制限地区	約116ha	準工業地域	中心市街地活性化	床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地規制	H21. 6. 25 市告示第106号
橋本市	橋本	特別工業地区	約85ha	工業地域	工業に特化した産業拠点の形成	特定工業の利便増進及び環境の保護に支障を及ぼすおそれのある建築物の立地規制	H22. 4. 1 市告示第65号
有田市	有田	みかんの里特別用途地区	344. 4 (1ヵ所)	・第一種中高層住居専用地域 ・第一種住居専用地域 ・第二種住居専用地域	みかん産業の振興	農業用建築物の緩和	H16. 7. 23 市告示第37号
田辺市	田辺	大規模集客施設制限地区	約232ha	準工業地域	中心市街地活性化	床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地規制	H20. 7. 24 市告示第146号
新宮市	新宮	丹鶴地区	約3. 5ha	近隣商業地域	—	床面積1万㎡を超える店舗、床面積3千㎡を超える事務所等、及び遊戯・風俗施設、工場・倉庫等の規制	H27. 4. 1 市告示第23号
白浜町	白浜	娯楽レクリエーション地区	133 (6ヵ所)	—	娯楽施設・レクリエーション施設の利用増進	—	S48. 12. 27 町告示第74号 H5. 6. 1 町告示第20号 H29. 4. 3 町告示第26号
		第一種	2 (3ヵ所)	第一種中高層住宅専用地域	宿泊施設の立地促進	ホテル、旅館等の緩和	
		第二種	68 (1ヵ所)	準工業地域	レクリエーション施設の立地推進	原則として自然動物園・遊戯施設以外は制限	
		第三種	61 (2ヵ所)	第二種住居地域	良好な住環境の保全	ホテル、旅館等を除き、第二種中高層住居専用地域と同じ規制	
		観光地区 堅田	90	—	—	—	H25. 4. 1 町告示第14号
		第一種	46	第1種高度地区	—	—	
第二種	44	第2種高度地区	—	—	—		

(3-2-3特定用途制限地域)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	種類	面積 (ha)	建築物等の用途の制限	告示年月日
白浜町	白浜	第1種地区	約 154	建築基準法別表2 (は) 項に掲げるものを基本とし、条例に定める。	H27. 4. 1 町告示第20号
		第2種地区	約 32	建築基準法別表2 (と) 項に掲げるものを基本とし、条例に定める。	
	白浜準	第1種地区	約 1, 543	建築基準法別表2 (は) 項に掲げるものを基本とし、条例に定める。	H27. 4. 1 町告示第21号
		第2種地区	約 68	建築基準法別表2 (と) 項に掲げるものを基本とし、条例に定める。	
		第3種地区	約 11	建築基準法別表2 (る) 項に掲げるものを基本とし、条例に定める。	
合計		約 1, 808			

(3-2-4高度地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	種類	面積 (ha)	建物の高さ		告示年月日
				最低限度	最高限度	
白浜町	白浜	高度地区(第1種)	46 (3ヵ所)	—	15	S49. 11. 15 町告示第48号 H 2. 3. 22 町告示第5号
		高度地区(第2種)	44 (2ヵ所)	—	20	H24. 3. 27 町告示第17号
合計		2種類	90 (5ヵ所)	0ヵ所	2ヵ所	

3. 土地利用

【3-2 地域地区】

(3-2-5 高度利用地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	面積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置の制限	告示年月日
和歌山市	和歌山	約0.6ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	歩道がない道路に面した 官民境界線より1.0m以上	H19. 11. 27 市告示第449号
	和歌山	約0.3ha	50/10以下	15/10以上	8/10以下	150㎡以上	—	H27. 12. 22 市告示第484号
	和歌山	約0.4ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	—	H28. 3. 25 市告示第107号
	和歌山	約2.1ha	40/10以下	15/10以上	8/10以下	200㎡以上	—	H28. 3. 25 市告示第107号

(3-2-6 防火及び準防火地域)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	防火地域		準防火地域	
		面積 (ha)	告示年月日	面積 (ha)	告示年月日
和歌山市	和歌山	41.4	S28. 9. 8 建告示 第1257号 H23. 11. 29 市告示 第502号	461.1	S25. 8. 24 建告示 第972号 H23. 11. 29 市告示 第502号
有田市	有田	—	—	15.8	S52. 10. 1 市告示 第22号
新宮市	新宮	—	—	35.0	H 8. 4. 22 市告示 第25号
合計		41.4	—	511.9	—

(3-2-7 景観地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	名称	面積 (ha)	告示年月日	条例
高野町	高野	高野山景観地区	約 78.0 ha	H21. 3. 9町告示第12号	高野町景観条例 平成20年12月18日 条例第29号

(3-2-8 風致地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	風致地区名	面積 (ha)	内訳 (ha)				告示年月日
				第一種	第二種	第三種	第四種	
和歌山市	和歌山	和歌山公園・岡山	60.00	30.00			30.00	昭和16年12月22日 内務省告示第668号 平成16年5月17日 県告示第600号 平成26年4月1日 市告示第147号
		日 前 宮	18.00	7.00			11.00	
		御 坊 山	56.00	24.00	12.00		20.00	
		和 歌 浦	38.00	15.00			23.00	
		新和歌浦雑賀崎	197.00	75.00	20.00	12.00	90.00	
		高 松	10.00				10.00	
計 6地区			379.00	151.00	32.00	12.00	184.00	
白浜町	白浜	臨 海	135.00	124.00	2.00		9.00	昭和49年11月26日 県告示第804号 平成2年3月30日 県告示第205号 平成26年4月1日 町告示第13号 平成29年4月3日 町告示第24号
		白 良 浜	11.00	11.00				
		千 畳 敷・三段	47.80	39.00	8.80			
		平 草 原	27.00		27.00			
		古 ケ 浦	4.00	4.00				
		藤 島	12.70	12.70				
		大 池	62.00	62.00				
		西 山	22.00	22.00				
畠 島	4.00	4.00						
計 9地区			325.50	278.70	37.80	0.00	9.00	
合計		15地区	704.50	429.70	69.80	12.00	193.00	

3. 土地利用

【3-2 地域地区】

(3-2-9 駐車場整備地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	名称	面積 (ha)	告示年月日
和歌山市	和歌山	和歌山市中心部駐車場整備地区	289.5	H4. 3. 26市告示第36号
合計		1箇所	289.5	

(3-2-10 臨港地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	名称	港湾種別	分区内訳	面積	告示年月日		
和歌山市	和歌山	加太港臨港地区	地方港湾	漁港区	約 8.6 ha	H25. 3. 1市告示第98号		
		和歌山下津港臨港地区	国際拠点港湾	商港区	約 840.0 ha	S40. 7. 31建告示第2103号 H10. 3. 17県告示第314号 H22. 3. 30県告示第326号 H26. 4. 25県告示第564号		
				工業港区	約 85.2 ha			
				工業港区	約 609.2 ha			
				漁港区	約 3.0 ha			
				マリーナ港区	約 17.6 ha			
				修景厚生港区	約 59.1 ha			
		無分区	約 65.7 ha					
		海南市	海南	和歌山下津港臨港地区	国際拠点港湾	無分区	約 248.4 ha	H10. 3. 17県告示第314号 H26. 4. 8県告示第472号 H27. 5. 1県告示第546号 H28. 11. 8県告示第1276号
						工業港区	約 244.3 ha	
商港区	約 4.1 ha							
有田市	有田	和歌山下津港臨港地区	国際拠点港湾	無分区	約 177.2 ha	H10. 3. 17県告示第316号 H22. 1. 26県告示第65号		
				工業港区	約 175.7 ha			
商港区	約 1.5 ha							
御坊市	御坊	日高港臨港地区	重要港湾	無分区	約 59.0 ha	H23. 11. 29県告示第1238号		
商港区				約 10.0 ha				
工業港区				約 44.0 ha				
漁港区				約 1.8 ha				
美浜町	修景厚生港区	約 3.2 ha						
田辺市	田辺	文里港臨港地区	地方港湾	商港区	約 9.7 ha	S40. 7. 31建告示第2106号 H20. 7. 4市告示第132号 H30. 3. 23市告示第51号		
新宮市	新宮	新宮港	地方港湾 (特定地域振興重要港湾)	無分区	約 40.2 ha	H18. 10. 12市告示第77号		
				商港区	約 14.0 ha			
				修景厚生港区	約 4.9 ha			
無分区	約 21.3 ha							
湯浅町	湯浅	湯浅広港臨港地区	地方港湾	無分区	約 3.9 ha	S40. 7. 31建告示第2112号 H21. 10. 13町告示第70号		
商港区	約 2.2 ha							
漁港区	約 1.7 ha							
由良町	由良	由良港臨港地区	地方港湾	無分区	約 2.0 ha	H23. 3. 25町告示第25号		
				商港区	約 1.3 ha			
漁港区	約 0.7 ha							
白浜町	日置川	日置港臨港地区	地方港湾	無分区	約 2.9 ha	H23. 3. 23町告示第11号		
				商港区	約 0.5 ha			
漁港区	約 2.4 ha							
串本町	串本	袋港臨港地区	地方港湾	無分区	約 0.6 ha	H23. 3. 17町告示第40-2号 H27. 5. 8 県告示第563号		
				商港区	約 0.2 ha			
無分区	約 0.4 ha							
串本町	古座	古座港臨港地区	地方港湾	漁港区	約 0.3 ha	H23. 3. 17町告示第40-3号		
那智勝浦町	那智勝浦	勝浦臨海地区	地方港湾	商港区	約 0.5 ha	S40. 7. 31建告示第2113号		
		宇久井臨港地区	地方港湾	無分区	約 5.5 ha	H18. 3. 9町告示第9号		
				商港区	約 3.3 ha			
漁港区	約 2.2 ha							
—	—	計	—	—	約 1398.8 ha	—		

3. 土地利用

【3-2地域地区】

(3-2-1 1 特別緑地保全地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	名称	面積 (ha)	告示年月日	備考
和歌山市	和歌山	古屋特別緑地保全地区	約 2.2 ha	H27. 9. 14 市告示第369号	
合計		1地区	約 2.2 ha	—	

(3-2-1 2 生産緑地地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	地区数	面積 (ha)	告示年月日	備考
和歌山市	和歌山	72	約 24.45 ha	H18. 11. 28 市告示第456号	
		111	約 33.72 ha	H19. 11. 27 市告示第450号	変更 (39地区 約9.27ha 追加)
		138	約 42.22 ha	H20. 12. 12 市告示第447号	変更 (27地区 約8.50ha 追加)
		158	約 47.90 ha	H21. 11. 9 市告示第410号	変更 (20地区 約5.68ha 追加)
		182	約 55.1 ha	H22. 12. 9 市告示第501号	変更 (24地区 約7.20ha 追加)
		224	約 64.55 ha	H23. 12. 19 市告示第534号	変更 (42地区 約9.45ha 追加)
		239	約 68.55 ha	H24. 11. 30 市告示第544号	変更 (15地区 約4.00ha 追加)
		249	約 71.62 ha	H25. 10. 21 市告示第463号	変更 (10地区 約3.07ha 追加)
		255	約 73.46 ha	H26. 12. 12 市告示第479号	変更 (6地区 約1.84ha 追加)
		261	約 75.21 ha	H27. 12. 22 市告示第485号	変更 (6地区 約1.75ha 追加)
		264	約 76.22 ha	H28. 12. 20 市告示第471号	変更 (3地区 約1.01ha 追加)
		272	約 78.39 ha	H29. 12. 18 市告示第465号	変更 (8地区 約2.17ha 追加)
合計		272	約 78.39 ha	—	

(3-2-1 3 伝統的建造物群保存地区)

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	名称	面積	告示年月日	備考
湯浅町	湯浅	湯浅町湯浅伝統的建造物群保存地区	約 6.3 ha	H18. 8. 18 町告示第73号	伝統的建造物の外観の変更は、当該伝統的建造物群の特性を維持するものとし、伝統的建造物以外の建築物については、歴史的風致を損なわないものとする。
合計		1地区	約 6.3 ha	—	—

3. 土地利用

【3-3地区計画等】

平成30年3月31日現在

都市名	都市計画区域	地区計画の種類	地区名	地区計画面積	決定年月日	地区整備計画			建築条例適用
						地区施設	建築物等	その他	
和歌山市	和歌山	地区計画 再開発等促進区	野崎地区	約 5.7 ha	H16. 2. 24	屋外広場 緑道（緑地）	用途 壁面位置 形態意匠 垣柵の構造	—	—
		地区計画 市街化調整区域	和歌山大学前駅 周辺地区	約 66.8 ha	H21. 9. 9 H27. 3. 30	道路 公園・緑地 その他	用途 容積率 建ぺい率 壁面位置 最低敷地 形態意匠	—	—
		地区計画 市街化調整区域	直川地区	約 2.7 ha	H26. 12. 12	緑地	用途 容積率 建ぺい率 壁面位置 最低敷地 最高高さ 形態意匠 垣柵の構造	—	—
		地区計画 市街化調整区域	直川地区（2）	約 1.9 ha	H26. 12. 12	緑地	用途 容積率 建ぺい率 壁面位置 最低敷地 最高高さ 形態意匠 垣柵の構造	—	—
		地区計画 市街化調整区域	直川地区（3）	約 2.6 ha	H29. 8. 23	緑地	用途 容積率 建ぺい率 壁面位置 最低敷地 最高高さ 形態意匠 垣柵の構造	—	—
田辺市	田 辺	地区計画	銀座地区	約 1.1 ha	H14. 12. 9	—	用途 壁面位置 工作物制限 最低高さ 形態意匠 垣柵の構造	—	○
白浜町	白 浜	地区計画	古賀浦地区	約 13.0 ha	H2. 3. 22	—	建ぺい率 壁面位置 最高高さ	—	○
		地区計画	千畳敷三段地区	約 23.8 ha	H2. 3. 22	—		—	

（地区計画手続条例）

平成30年3月31日現在

都市名	制定年月日	備考
和歌山市	S63. 10. 15	条例第33号
橋本市	H18. 3. 1	条例第192号
田辺市	H12. 10. 10	条例第161号
岩出市	H4. 9. 17	条例第20号
白浜町	H2. 3. 22	条例第4号