

表一2

(1) - 5の区域 (特定集落の区域)
 条例別表第1(5)の区域

申請地は、以下に掲げるすべての区域要件を満たす必要があります。

(ア) 市街化調整区域であって、おおむね300メートル以内に、市長が告示する既存公共公益施設(小学校、支所、連絡所、保育所(園)、幼稚園、文化会館)が存する区域

◎ 市長が告示する既存公共公益施設

| | |
|--------|---|
| 小学校 | 山口小学校、川永小学校、小倉小学校、和佐小学校、西和佐小学校、東山東小学校、 安原小学校、安原小学校(吉原分校)、岡崎小学校、三田小学校、紀伊小学校 |
| 支所 | 山口支所、川永支所、小倉支所、和佐支所、西和佐支所、東山東支所、安原支所、岡崎支所、紀伊支所 |
| 連絡所 | 三田連絡所 |
| 保育所(園) | 川永保育所、小倉保育所、安原保育所、西和佐保育所、山口保育園、さんた保育園 |
| 幼稚園 | 山口幼稚園、西和佐幼稚園、和佐幼稚園、三宝幼稚園、たちばな幼稚園、東山東幼稚園、紀伊幼稚園 |
| 文化会館 | 岩橋文化会館、本渡文化会館、弘西文化会館 |

(イ) 農地等にあつては、建築物の敷地相互の間隔が50メートル以内で、50以上の建築物が連たんする区域の範囲内に限ります。

(令和4年4月1日時点において50戸連たんしている建築物の敷地に50m以内の間隔で挟まれた土地に限ります。)

※政令の区域(★印参照)を除きます。
 ※平成29年4月1日後に農用地区域から除外された土地の区域を除きます。
 ※都市計画施設の区域を除きます。
 ※対象となる施設が廃止された日から起算して1年間は当該基準を適用することができます。

★政令の区域

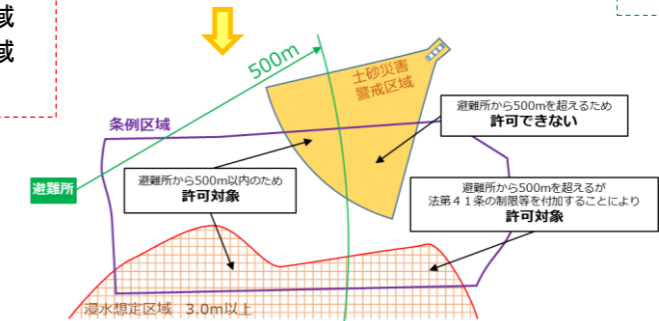
災害レッドゾーン

- ・災害危険区域
- ・地すべり等防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・浸水防止区域

災害イエローゾーン

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域(3.0m以上の区域)

- ・農用地区域
- ・第1種農地
- ・保安林



建築物の用途
 専用住宅、併用住宅、社会福祉施設、事務所、作業所、倉庫等
 (自己の業務の用に供するものに限る) ※賃貸を目的とした住宅は除きます。
 ※危険性及び環境の悪化をもたらすおそれが少ないと認められるもの。

① 予定建築物の規模等について

| | | | | | |
|---|---|-----|------|------|-------|
| 建ぺい率 | 50% | 容積率 | 100% | 最高高さ | 原則10m |
| 外壁の後退距離 | 1m(建築基準法第54条の規定を準用します。) | | | | |
| 高さ制限 (道路斜線、北側斜線) | 第1種低層住居専用地域に存するものとして 建築基準法第56条の規定を適用します。 | | | | |
| 日影による中高層の高さ制限 (日影規制) | 第1種低層住居専用地域に存するものとして 建築基準法第56条の2(別表第4(に)欄の号は(二)適用)の規定を適用します。 | | | | |
| 延べ面積 | 原則500㎡以下 (建築基準法別表第2(い)の項第6号に掲げる建築物にあつては1,500㎡以下) | | | | |
| 居室の床面高さ 【申請地に浸水想定区域(3.0m以上)内で且つ 避難所より500mを超える土地を含む場合】 | 床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる 居室を設けること。(右記参照) → | | | | |

※ただし、適法に建築された既存建築物の敷地における建替え等にあつては、この限りではありません。

② 敷地規模について

原則として、一宅地の敷地規模は165㎡以上とします。
 ただし、適法に建築された既存建築物の敷地における新築、改築、用途変更にあつてはこの限りではありません。

③ 排水計画について

- (1) 雨水排水 1,000㎡以上の敷地における開発行為又は建築行為については、原則として当該行為により増加する流出量を一次貯留又は浸透させる施設を設置する必要があります。
 ただし、放流先河川等の排水能力が十分にありと認められ当該河川等の機能管理者の同意が得られている場合はこの限りではありません。
- (2) 汚水排水 原則として合併浄化槽を設置する必要があります。ただし、合併浄化槽を設置しないことについて放流先河川等の機能管理者の同意が得られている場合はこの限りではありません。

④ その他

- ・予定建築物の用途に応じて十分な駐車場配置がなされた計画でなければなりません。
- ・自己の用に供する開発行為以外のものにあつては、開発区域内の公共施設の配置について、周辺の土地利用状況を勘案した土地利用計画であるとともに、幹線的生活道路の連続化や公園施設等の公共施設、公益施設の積極的な確保等に特に配慮した計画であると認められるものであること。
- ・建築物の敷地はおおむね整形な土地とし、一団の土地を分割する場合は、原則として旗竿開発的なもの(客観的に見て敷地の一部が、他敷地と共有される通路となるもの等)は認められません。
- ・ただし、敷地形状等により旗竿になることがやむを得ないと認められ、通路部を除いた敷地が165㎡以上ある場合等は、この限りではありません。
- ・土地利用計画及び建築物の配置計画は、都市計画施設等の都市計画に配慮したものである必要があります。
- ・土地利用計画及び建築物の配置計画は、周辺農地の営農等周辺環境へ配慮したものである必要があります。
- ・開発行為にあつては、法第33条の技術基準に適合する必要があります。
- ・他法令による許認可を要する場合は、その許認可を受けられる見込みがあること。

<留意事項>

- ①申請に先立ち立地の可否及び土地利用計画について、事前相談申請を行う必要があります。
- ②当該区域は、地図、地番等で明確に区域を定めていないため、都市計画図(1/2,500)等で要件を満たすことを証する必要があります。
- ③許可に際しては予定建築物の制限等について条件が付加されます。

問い合わせ先:和歌山市都市建設局都市計画部都市計画課
 TEL 073-435-1228

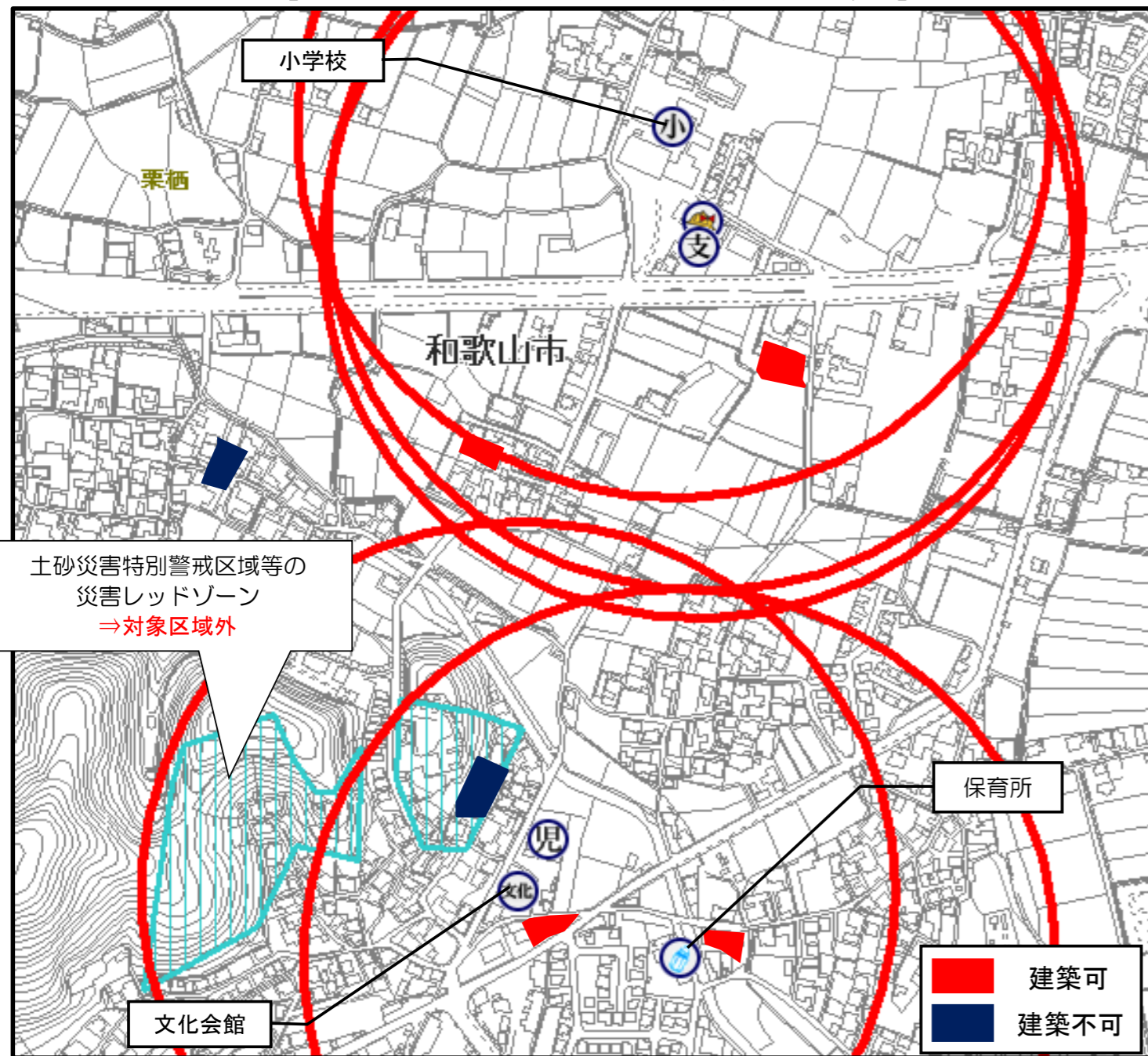
許可時に付加する法第41条の制限等の例

| | | | |
|--------------------|---|----------------------------|---|
| <p>【専用住宅】</p> | <p>【制限内容】</p> <p>床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる居室を設けること。</p> | <p>【老人ホーム等】</p> | <p>【制限内容】</p> <p>床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる居室を設けること。 ※当該居室の合計面積は(従業員数+利用者数)×2㎡以上とすること。</p> |
| <p>【共同住宅・長屋住宅】</p> | <p>【制限内容】</p> <p>各戸に床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる居室を設けること。</p> | <p>【事務所・通所介護施設・店舗・工場等】</p> | <p>【制限内容】</p> <p>床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる避難可能な居室を設けること。</p> |

※これらの制限は一例であり、制限の内容については個別判断となりますので、事前相談申請により確認を行ってください。
 ※申請地に浸水想定区域(3.0m以上)内で且つ避難所から500mを超える土地が含まれる場合、制限等は申請地全体を対象に付加されます。
 ※居室は、建築基準法第2条第4号に規定するものをいいます。
 ※建築物の用途によっては、別途避難計画について確認できる資料を求められることがあります。

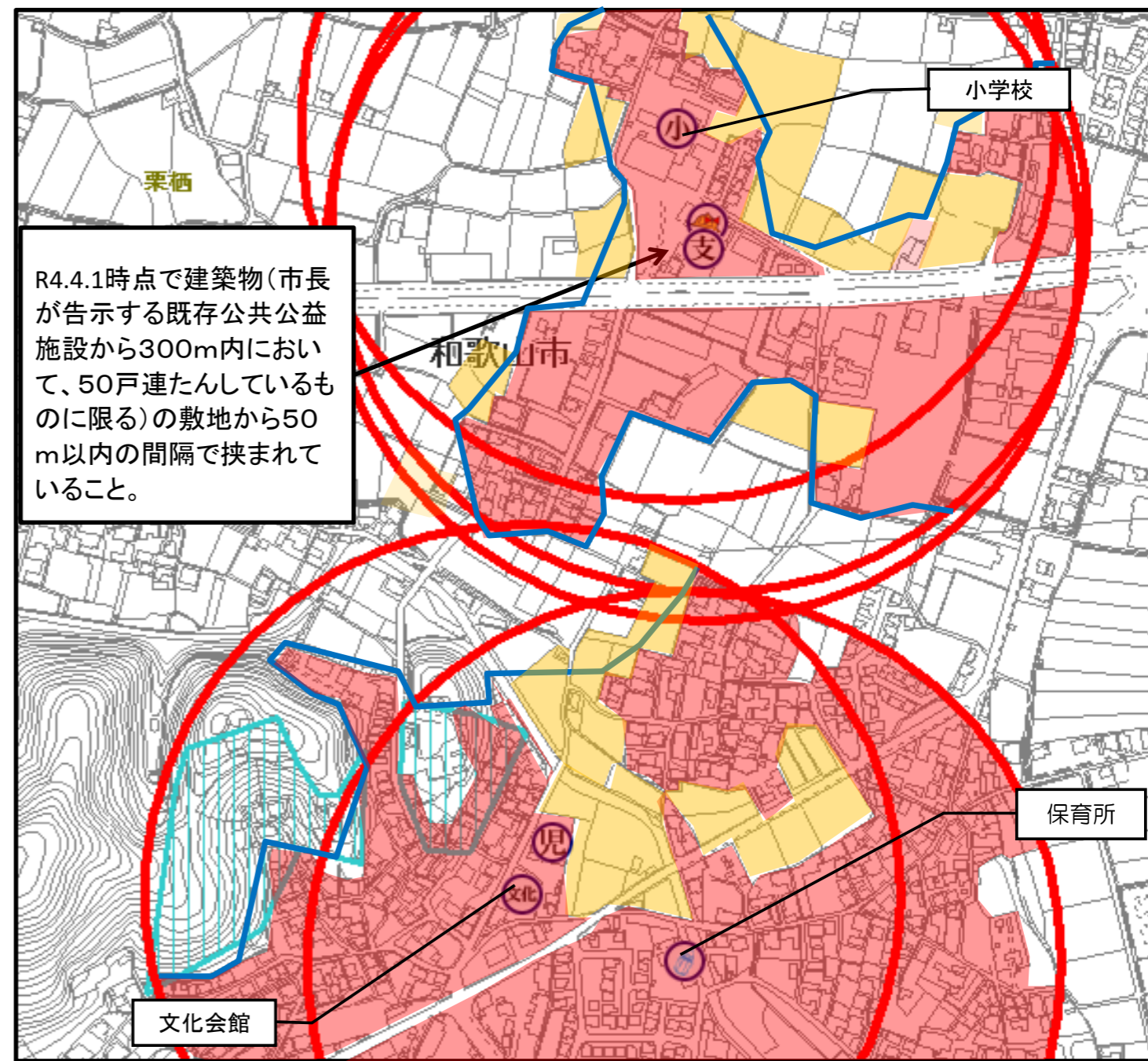
<特定集落のイメージ図>

【宅地として利用することが適当である土地の場合】



円形は、市長が告示する既存公共公益施設から300mの範囲内を示す。

【農地等の場合】



円形は、市長が告示する既存公共公益施設から300mの範囲内を示す。

◎市長が告示する既存公共公益施設

| | |
|--------|--|
| 小学校 | 山口小学校、川永小学校、小倉小学校、和佐小学校、西和佐小学校、東山東小学校、安原小学校、安原小学校（吉原分校※令和5年4月1日廃止）、岡崎小学校、三田小学校、紀伊小学校 |
| 支所 | 山口支所、川永支所、小倉支所、和佐支所、西和佐支所、東山東支所、安原支所、岡崎支所、紀伊支所 |
| 連絡所 | 三田連絡所 |
| 保育所（園） | 川永保育所、小倉保育所、安原保育所、西和佐保育所、山口保育園、さんた保育園 |
| 幼稚園 | 山口幼稚園、西和佐幼稚園、和佐幼稚園、三宝幼稚園、たちばな幼稚園、東山東幼稚園、紀伊幼稚園 |
| 文化会館 | 岩橋文化会館、本渡文化会館、弘西文化会館 |