

区域の名称	(2)の区域(国道24号の沿道の区域) 条例別表第2の区域	(3)の区域(インターチェンジ周辺の区域)		(4)-2の区域(鉄道駅周辺の区域) 条例別表第4の区域																																																											
		条例別表第3第1号(和歌山IC周辺)の区域	条例別表第3第2号(和歌山南SIC周辺)の区域																																																												
区域の名称	一般国道24号(紀州大橋北端から岩出市境までの区間に限る。)の道路端から原則100メートルの区域	(1)栗栖字前田、出島字前田、栗栖字松本、出島字松本、栗栖字堂ノ前、出島字堂ノ前、栗栖字中須、出島字中須、栗栖字碓合、出島字碓合、栗栖字大窪り、出島字大窪り、栗栖字番頭免、出島字番頭免、栗栖字音浦のうち、市長が指定する区域	【裏面】 条例別表第3(1)の区域参照	(2)寺内字南沖田、西字淀、西字南沖田、森小手穂字淀、森小手穂字南沖田、森小手穂字相方、吉礼字むか【はかた】のうち、市長が指定する区域	【裏面】 条例別表第3(2)の区域参照																																																										
建築物の用途	店舗、事務所、倉庫、研究所、事業所(食品加工場等)等 ・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。 ・建築基準法別表第2(か)の項に掲げる建築物であるものを除く。	専用住宅、兼用住宅、共同住宅、店舗・事務所(床面積が1,500㎡以下のもの)等 ※第2種中高層住居専用地域に立地できる建築物です。																																																													
立地基準等	<p>① 予定建築物の規模等について</p> <table border="1"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>50%</td> <td>容積率</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td colspan="3">原則10m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限(道路斜線)</td> <td colspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td>日影による中高層の高さ制限(日影規制)</td> <td colspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td>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】</td> <td colspan="3">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。(裏面参照)</td> </tr> </table> <p>② 敷地規模について 原則として、開発区域の最小規模は3,000㎡以上とすること。 ただし、この基準に適合する用途の既存建築敷地を含めて3,000㎡以上となる場合や地形等により物理的に不可能と認められる場合にあっては、この限りではありません。</p> <p>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である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。</p> <p>③ 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あること。 ・敷地に道路等の公共施設が存する場合にあっては、周辺の土地利用状況を勘案した土地利用計画であると認められるものであること。 ・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こと。 ・開発行為にあっては、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。</p>	建ぺい率	50%	容積率	100%	最高高さ	原則10m			高さ制限(道路斜線)	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。			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。(裏面参照)			<p>① 予定建築物の規模等について</p> <table border="1"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td colspan="3">12m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限(道路斜線、北側斜線)</td> <td colspan="3">第1種中高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。</td> </tr> <tr> <td>日影による中高層の高さ制限(日影規制)</td> <td colspan="3">第1種中高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。</td> </tr> <tr> <td>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】</td> <td colspan="3">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。(裏面参照)</td> </tr> </table> <p>② 敷地規模について 開発区域の最小規模は3,000㎡以上とすること。 ただし、地形その他の自然的条件を考慮する必要があるときは、この限りではありません。</p>	建ぺい率	60%	容積率	200%	最高高さ	12m			高さ制限(道路斜線、北側斜線)	第1種中高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種中高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。			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。(裏面参照)			<p>① 予定建築物の規模等について</p> <table border="1"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td colspan="3">12m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限(道路斜線)</td> <td colspan="3">第1種中高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。</td> </tr> <tr> <td>日影による中高層の高さ制限(日影規制)</td> <td colspan="3">第1種中高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。</td> </tr> <tr> <td>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】</td> <td colspan="3">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。(裏面参照)</td> </tr> </table> <p>② 敷地規模について 原則として、一宅地の敷地規模は135㎡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。</p>	建ぺい率	60%	容積率	200%	最高高さ	12m			高さ制限(道路斜線)	第1種中高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種中高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。			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。(裏面参照)		
建ぺい率	50%	容積率	100%																																																												
最高高さ	原則10m																																																														
高さ制限(道路斜線)	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。																																																														
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。(裏面参照)																																																														
建ぺい率	60%	容積率	200%																																																												
最高高さ	12m																																																														
高さ制限(道路斜線、北側斜線)	第1種中高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種中高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。																																																														
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。(裏面参照)																																																														
建ぺい率	60%	容積率	200%																																																												
最高高さ	12m																																																														
高さ制限(道路斜線)	第1種中高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種中高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。																																																														
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。(裏面参照)																																																														
留意事項	<p>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。</p> <p>②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。</p>																																																														

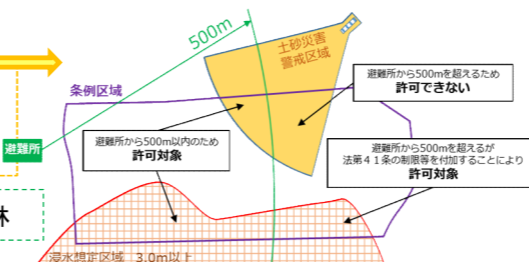
※『政令の区域』

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

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



・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、通路を除いた敷地が135㎡以上ある場合等は、この限りではありません。

許可時に付加する法第41条の制限等の例

【専用住宅】

【制限内容】
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。

【老人ホーム等】

【制限内容】
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。

【共同住宅・長屋住宅】

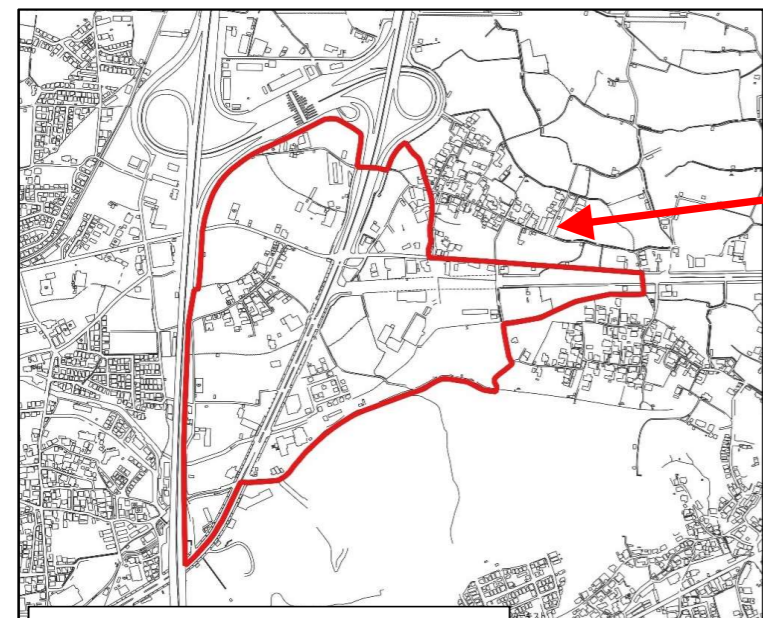
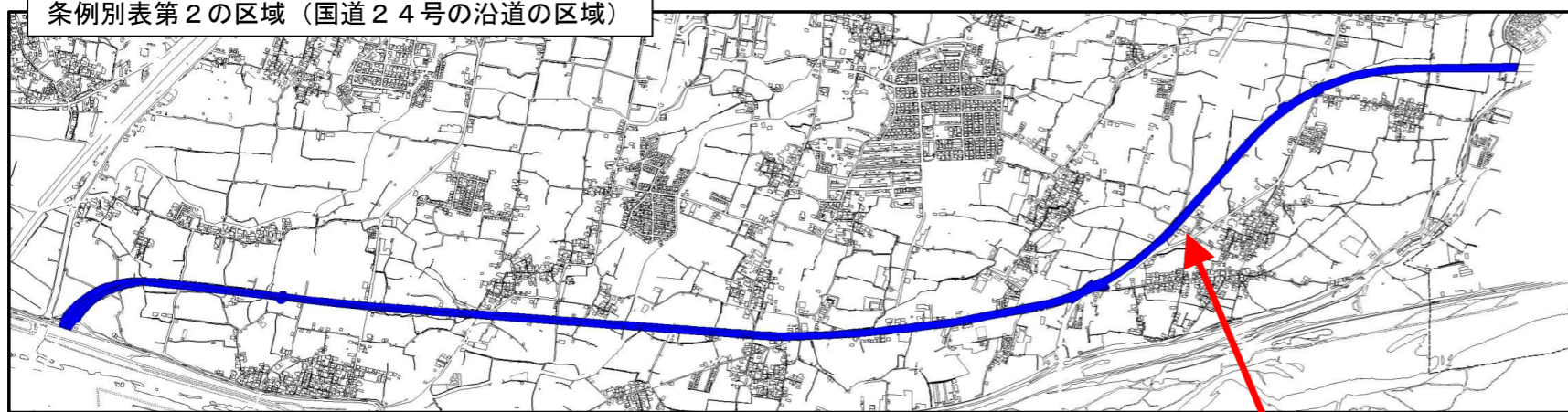
【制限内容】
各戸に床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる居室を設けること。

【事務所・通所介護施設・店舗・工場等】

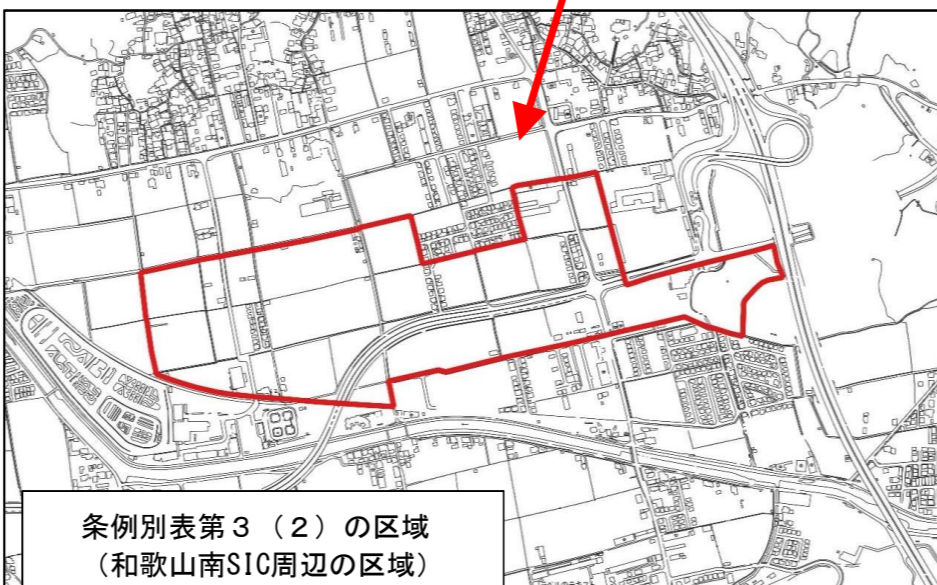
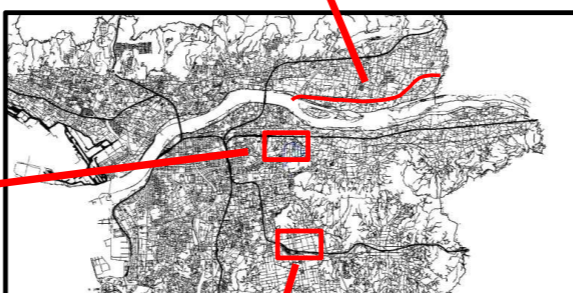
【制限内容】
床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる避難可能な居室を設けること。

※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ることがあります。

条例別表第2の区域(国道24号の沿道の区域)



条例別表第3(1)の区域(和歌山IC周辺の区域)



条例別表第3(2)の区域(和歌山南SIC周辺の区域)

(4)の区域(鉄道駅周辺の区域)

