

表-4

区域の名称	(5)、(6)の区域（主要幹線道路沿道の区域） 条例別表第5の区域	(7)の区域（県道と歌山阪南線に接する土地の区域） 条例別表第6の区域	(8)の区域（四季の郷公園を拠点とする土地の区域）																																																								
	<p>幅員が8メートル以上あり、市長が告示する道路の道路端からおおむね50メートルの区域</p> <table border="1" data-bbox="252 210 1083 598"> <tr> <th>対象路線</th> <th>対象となる区間</th> </tr> <tr> <td>都市計画道路和佐山口線</td> <td rowspan="3">供用開始区間の道路端から50mの区域</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路西脇山口線</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路市駅和佐線</td> </tr> <tr> <td>主要県道岩出海南線</td> <td rowspan="2">認定区間の道路端から50mの区域</td> </tr> <tr> <td>神前吉礼線</td> </tr> <tr> <td>主要県道と歌山橋本線</td> <td rowspan="3">供用開始区間の道路端から50mの区域</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路松島本渡線</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路南港山東線</td> </tr> </table> <p>※政令の区域（★印）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。</p>	対象路線	対象となる区間	都市計画道路和佐山口線	供用開始区間の道路端から50mの区域	都市計画道路西脇山口線	都市計画道路市駅和佐線	主要県道岩出海南線	認定区間の道路端から50mの区域	神前吉礼線	主要県道と歌山橋本線	供用開始区間の道路端から50mの区域	都市計画道路松島本渡線	都市計画道路南港山東線	<p>県道と歌山阪南線（貴志中歩道橋から新奥橋までの区間に限る。）に接する土地の区域</p> <p>※ 政令の区域（★印）を除きます。 ※ 地域森林計画の対象とする森林の区域を除きます。</p> <div data-bbox="1172 325 2730 661"> <p>★政令の区域</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p>災害レッドゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 </div> <div style="border: 1px dashed orange; padding: 5px;"> <p>災害イエローゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・浸水想定区域(3.0m以上の区域) </div> <div style="border: 1px dashed green; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・農用地区域 ・第1種農地 ・保安林 </div> </div> </div>	<p>四季の郷公園及び和歌山電鐵貴志川線伊太祈曽駅、山東駅の近傍の土地の区域</p> <p>※ 政令の区域（★印）を除きます。</p>																																											
対象路線	対象となる区間																																																										
都市計画道路和佐山口線	供用開始区間の道路端から50mの区域																																																										
都市計画道路西脇山口線																																																											
都市計画道路市駅和佐線																																																											
主要県道岩出海南線	認定区間の道路端から50mの区域																																																										
神前吉礼線																																																											
主要県道と歌山橋本線	供用開始区間の道路端から50mの区域																																																										
都市計画道路松島本渡線																																																											
都市計画道路南港山東線																																																											
建築物の用途	<p>事務所、倉庫、研究所、事業所（食品加工場等）等</p> <p>※ 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。</p>	<p>事務所、倉庫、工場（準工業地域に立地可能なものに限る。）等</p> <p>※ 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（る）及び（か）の項に掲げる建築物であるものを除きます。 ※ 廃棄物を処理するための施設の用途に供する建築物を除きます。</p>	<p>店舗、体験施設、休憩施設、工房等</p> <p>※ 周辺の文化的若しくは歴史的な観光資源及び農村環境を活用することを目的とするもので、店舗、体験施設、休憩施設及び工房その他これらに類するもの及びこれらの用途を兼ねるものです。</p>																																																								
立地基準等	<p>① 予定建築物の規模等について</p> <table border="1" data-bbox="252 913 1127 1249"> <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>原則10m</td> <td>延べ面積</td> <td>1,500㎡以下</td> </tr> <tr> <td>高さ制限（道路斜線、北側斜線）</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 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、都市計画施設等の都市計画に配慮したものであること。 ・ 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>③ 排水計画について</p> <p>(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。</p> <p>(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>	建ぺい率	50%	容積率	100%	最高高さ	原則10m	延べ面積	1,500㎡以下	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。			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" data-bbox="1172 913 1988 1249"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> <td>容積率</td> <td>200%</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 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、都市計画施設等の都市計画に配慮したものであること。 ・ 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。 	建ぺい率	60%	容積率	200%	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）			<p>① 予定建築物の規模等について</p> <table border="1" data-bbox="2033 913 2878 1375"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>50%</td> <td>容積率</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>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（外壁の後退距離）</td> <td colspan="3">1m（建築基準法第54条の規定を準用します。）</td> </tr> <tr> <td>高さ制限（道路斜線、北側斜線）</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 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、都市計画施設等の都市計画に配慮したものであること。 ・ 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。 	建ぺい率	50%	容積率	100%	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（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。			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	延べ面積	1,500㎡以下																																																								
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。																																																										
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%																																																								
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%																																																								
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（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。																																																										
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）																																																										

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

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 ⑦の区域は、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。

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】

※A~D: 各利用者

【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】

※A~D: 各戸

【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。

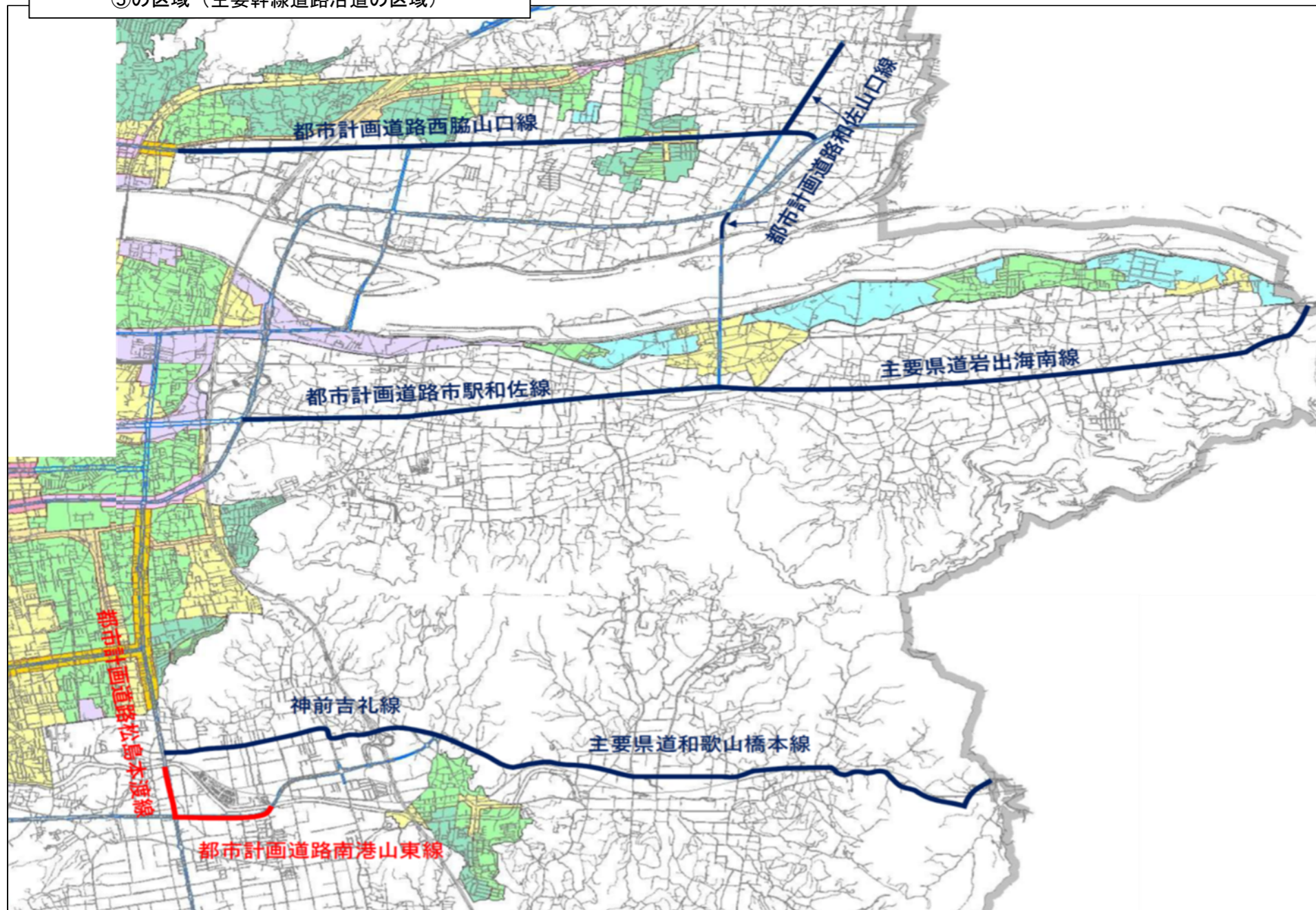
【事務所・通所介護施設・店舗・工場等】

【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。

⑤の区域 (主要幹線道路沿道の区域)



⑦の区域 (県道和歌山阪南線に接する土地の区域)

