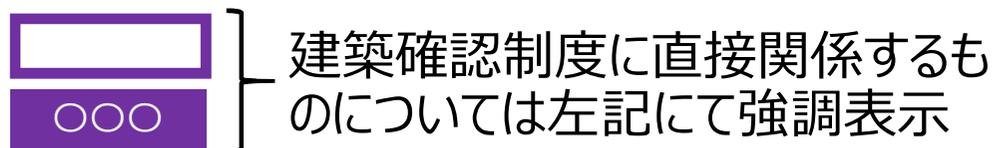


開発許可制度の見直しについて 【建築関係者向け】



令和4年3月1日
(2022年)

和歌山市 都市建設局 都市計画部 都市計画課
建築指導課

都市計画法改正等に伴う開発許可制度の変更点

法改正の目的：近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、より災害リスクを重視する観点で法改正が行われた。

①災害レッドゾーンにおける規制対象の追加 (法第33条関係)

P.3

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水被害防止区域

都市計画区域全域（市全域）の災害レッドゾーンにおける開発の規制対象に、**自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）を追加**

(※今後は自己居住用の住宅及び例外規定に適合する場合のみ許可)

②市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける 開発許可等の厳格化（法第34条関係）

P.4

災害イエローゾーン

- ・土砂災害警戒区域
- ・浸水想定区域
(浸水した場合に想定される水深が3.0m以上の区域)

市街化調整区域における開発及び建築等について、11号・12号条例基準によるもので、災害ハザードエリア内のものは、審査を厳格化し**避難上の確認や建築制限等を付加して許可。**

↑↑R4.4以降、開発許可（建築許可）等で居室の高さなどの建築制限が付加される場合があります。

③主要幹線道路沿道の基準の統合（条例の見直し）

P.13

主要幹線道路沿道A（市道神前吉礼線及び主要県道和歌山橋本線の一部）の基準について、道路整備により周辺の交通事情が改善したことから、建築物の用途を緩和し、2つの区分としていた**主要幹線道路沿道基準を統合する。**

①災害レッドゾーンにおける規制対象の追加（法第33条関係）

○都市計画法の改正（令和4年4月1日施行）

（都市計画法第33条第1項第8号）

現行の規制対象

- ・自己以外の居住の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅 等）
- ・自己以外の業務の用に供する施設（貸オフィス・貸ビル、貸店舗、貸倉庫、その他賃貸用の業務用施設 等）

の開発は

災害レッドゾーン

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水被害防止区域

を原則含まないこと



規制対象に**自己の業務の用に供する施設を追加** ※今後は自己居住用住宅のみ可

見直し後の規制対象

- ・自己以外の居住の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅 等）
- ・自己以外の業務の用に供する施設（貸オフィス・貸ビル、貸店舗、貸倉庫、その他賃貸用の業務用施設 等）
- ・**自己の業務の用に供する施設**（自社オフィス、自社ビル、自社店舗〈スーパー、コンビニを含む〉、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫 等）

の開発は

災害レッドゾーン

- 災害危険区域※
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水被害防止区域※

を原則含まないこと

※現在、災害危険区域及び浸水被害防止区域は、和歌山市域には指定されていません。

②市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可等の厳格化 (法第34条関係)

○都市計画法の改正（令和4年4月1日施行）

法改正による厳格化

法第34条第11号・12号条例区域※から以下の災害ハザードエリアを除外 ※赤字が今回改正により追加

災害レッドゾーン

- 災害危険区域※
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 浸水被害防止区域※

※現在、災害危険区域と浸水被害防止区域は、和歌山市域には指定されていません。



災害イエローゾーン

- **土砂災害警戒区域** P.5
- **浸水想定区域**（水防法に基づき作成される浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深が**3.0m以上の区域**） P.6

※「条例区域」とは、法第34条11号で指定する土地の区域又は同条12号若しくは令第36条第1項第3号八の**条例で定める区域**をいう。

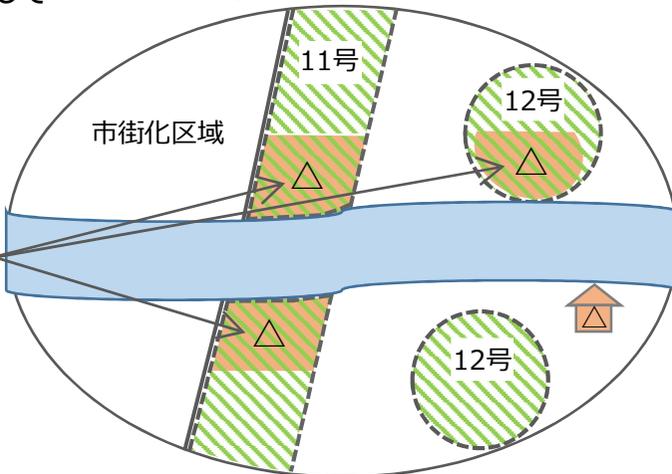
和歌山市における運用イメージ

例：災害イエローゾーンのうち浸水想定区域の場合

＜制限等を付加して ※分家の基準等全て対象
許可する運用＞

除外されないため立地基準は残るが**審査時の確認や制限等を付加(△)**

- 条例区域
- 浸水深3.0m以上の区域

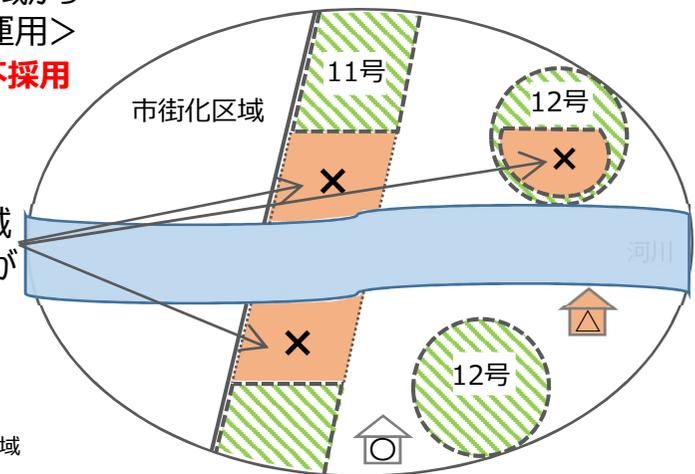


参考

＜条例区域から除外する運用＞
※**当市は不採用**

除外した区域は立地基準がなくなる (×)

- 条例区域
- 浸水深3.0m以上の区域



○災害イエローゾーンの開発許可等の運用について（その1）

土砂災害警戒区域

審査において、**安全な避難所への避難が可能であると確認できた場合に許可。**

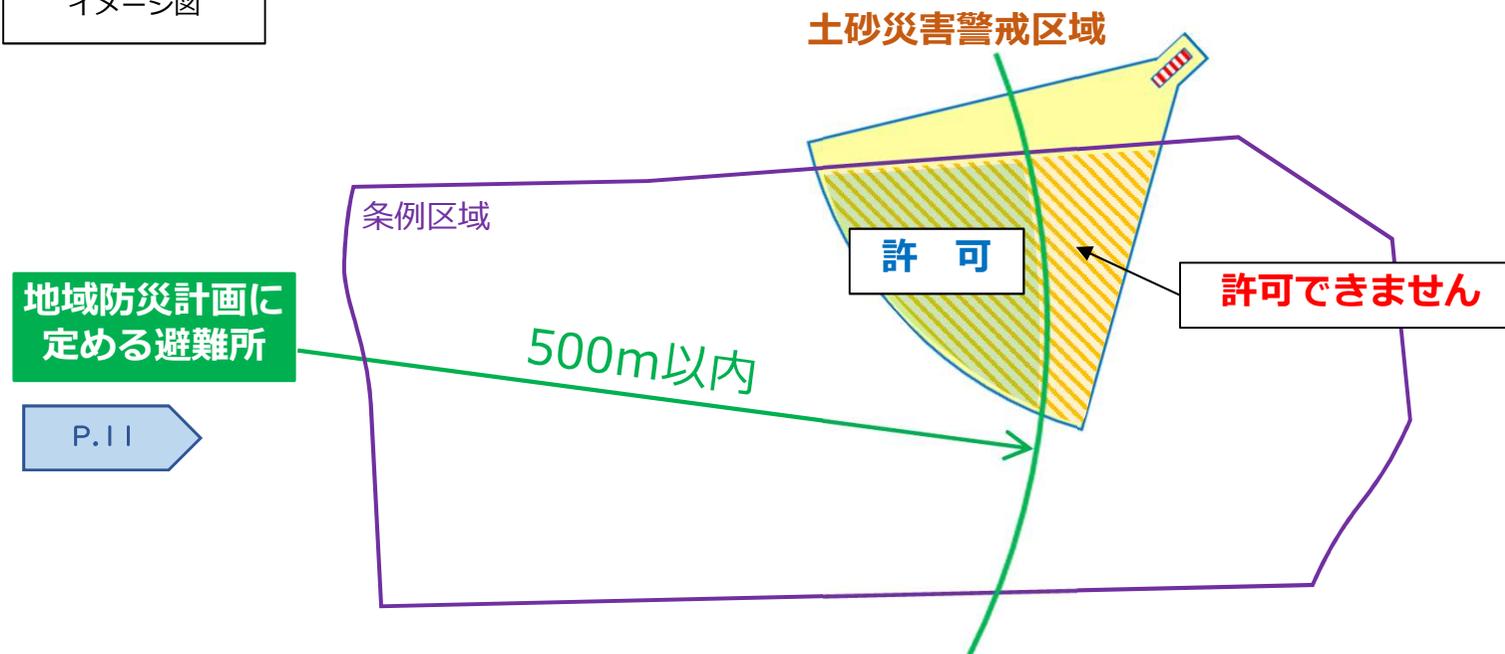
確認事項：土砂災害時に安全な避難所※1から500m以内※2にある土地の区域

※1 地域防災計画に定める土砂災害時の安全性が★★★の避難所 ※2 地形等の状況により避難が著しく困難であると認められる場合を除く

※500mは高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用

500m以内であれば許可（500mを超える区域は許可できません）

イメージ図



○災害イエローゾーンの開発許可等の運用について（その2）

浸水想定区域（想定最大規模降雨）

審査において、**①安全な避難所への避難が可能であると確認できた場合に許可**
又は**②法第41条の制限等を付加して許可**。

①確認事項：風水害時に安全な避難所※¹から500m以内※²にある土地の区域

※¹ 地域防災計画に定める洪水時の安全性が★★★の避難所 ※² 地形等の状況により避難が著しく困難であると認められる場合を除く
※500mは高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用

②制限等付加：想定浸水高さより上に居室を設ける等の建築制限を付加

イメージ図

※許可パターンは以下の2通り。

想定浸水深が3.0m以上で、
避難所から500mを超える区域

**②制限等付
加して許可**

地域防災計画に定める
避難所

P.11

条例区域

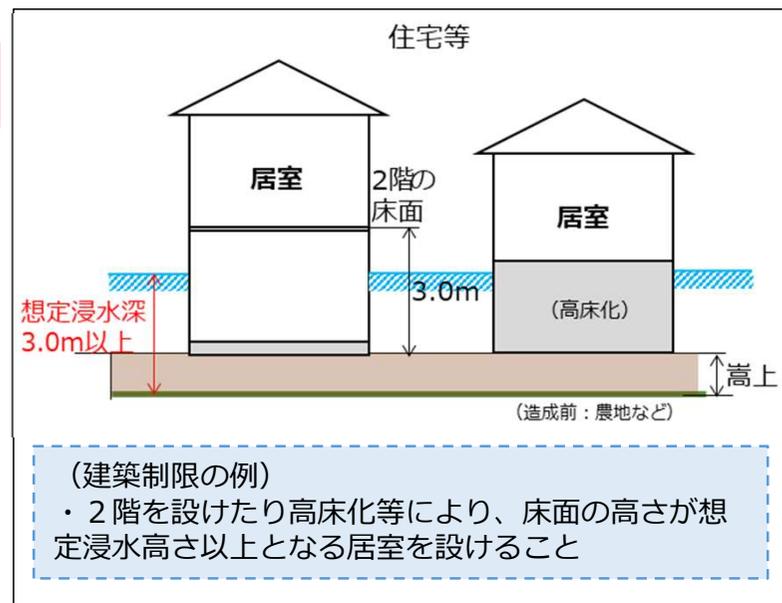
500m以内

想定浸水深が3.0m以上で、
避難所から500m以内の区域

①で許可

：想定浸水深 3.0m未満
：想定浸水深 3.0m以上

②の建築制限のイメージ



○災害イエローゾーンの開発許可等の具体的な運用について（その1）

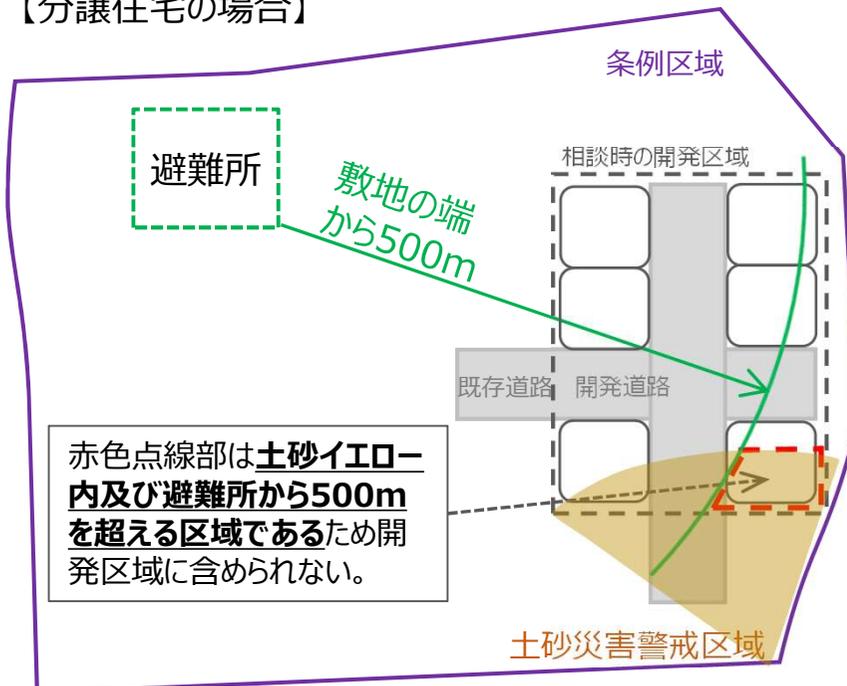
土砂災害警戒区域 審査において、安全な避難所への避難が可能であると確認した場合にのみ許可。

➡ **確認事項：土砂災害時に安全な避難所※1から500m以内※2にある土地の区域**

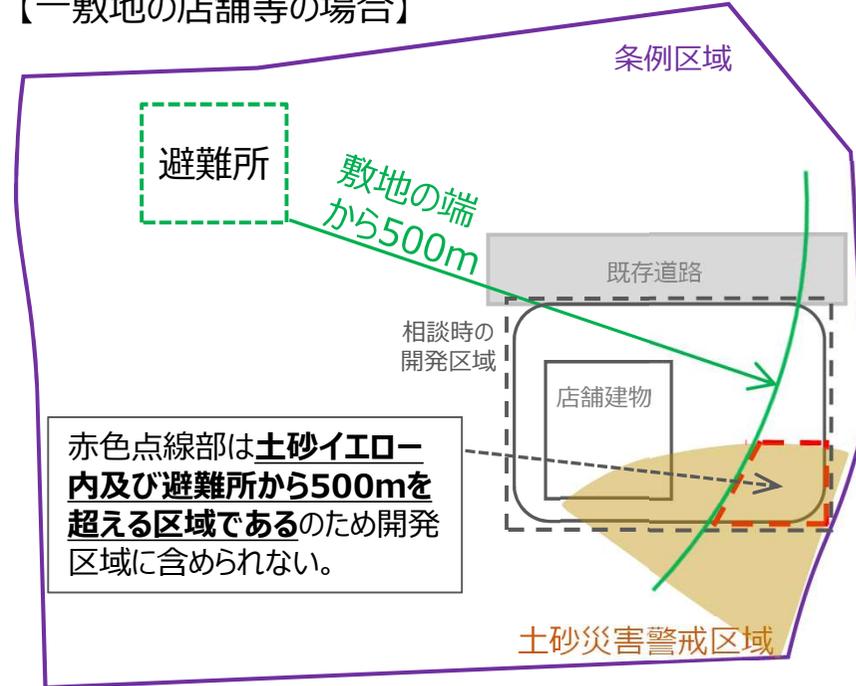
※1 地域防災計画に定める土砂災害時の安全性が★★★の避難所 ※2 地形等の状況により避難が著しく困難であると認められる場合を除く
※500mは高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用

基本的な考え方：
建築敷地や公共施設（道路・公園等）の用に供する土地が避難所から500m以内であれば許可し、500mを超える場合は許可できない。

【分譲住宅の場合】



【一敷地の店舗等の場合】



○災害イエローゾーンの開発許可等の具体的な運用について（その2）

浸水想定区域（想定最大規模降雨）

審査において、①の確認又は②の制限付加で許可。

①確認事項：風水害時に安全な避難所※1から500m以内※2にある土地の区域

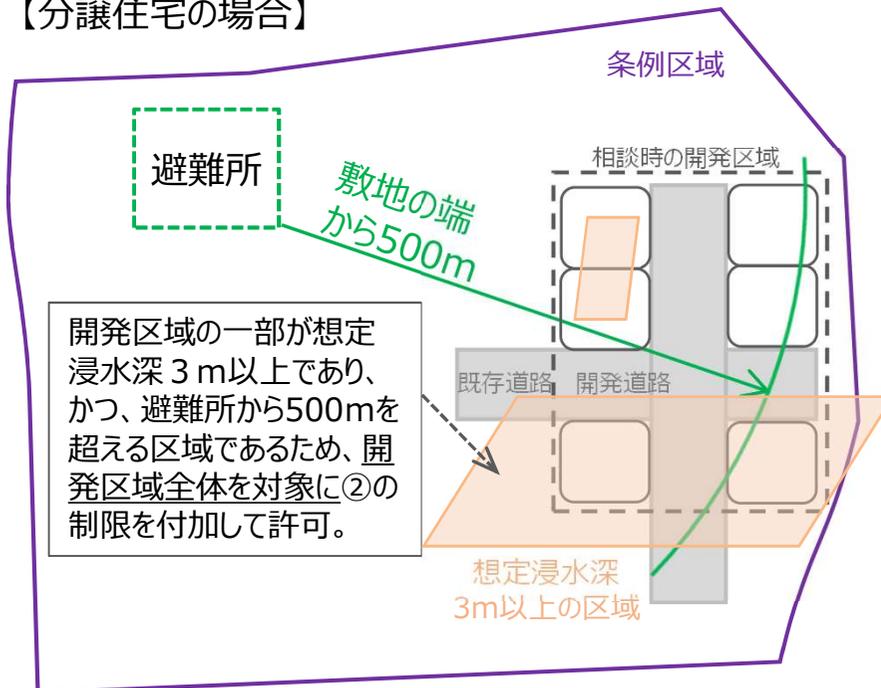
※1 地域防災計画に定める土砂災害時の安全性が★★★の避難所 ※2 地形等の状況により避難が著しく困難であると認められる場合を除く
※500mは高齢者の一般的な徒歩圏である半径500mを採用

②制限等付加：想定浸水高さより上に居室を設ける等の建築制限を付加

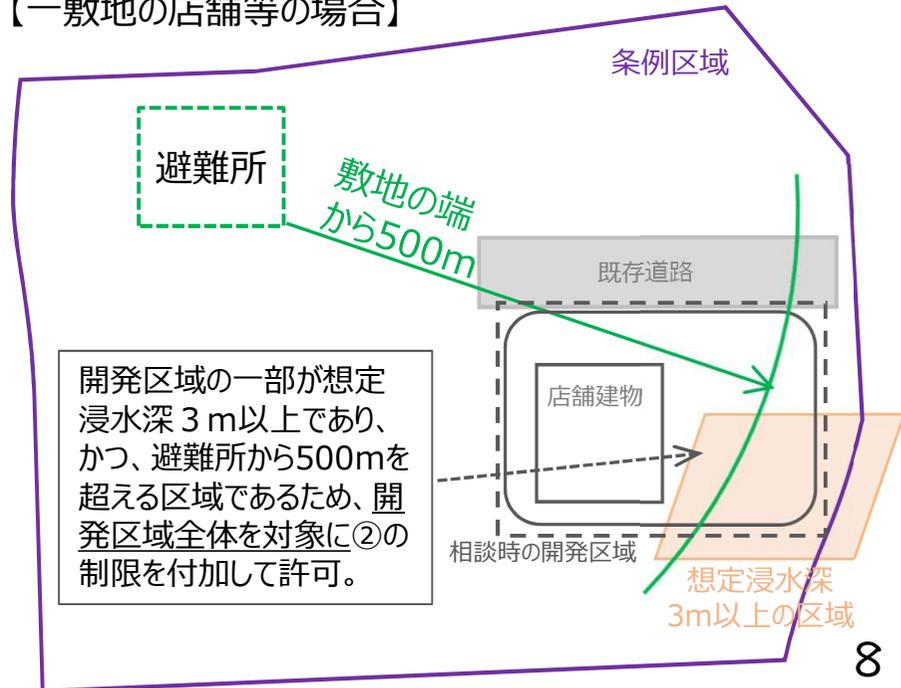
②制限等付加の基本的な考え方：

建築敷地や公共施設（道路・公園等）の用に供する土地の一部が、想定浸水深3m以上、かつ、避難所から500mを超える場合、建築制限を付加して許可。

【分譲住宅の場合】



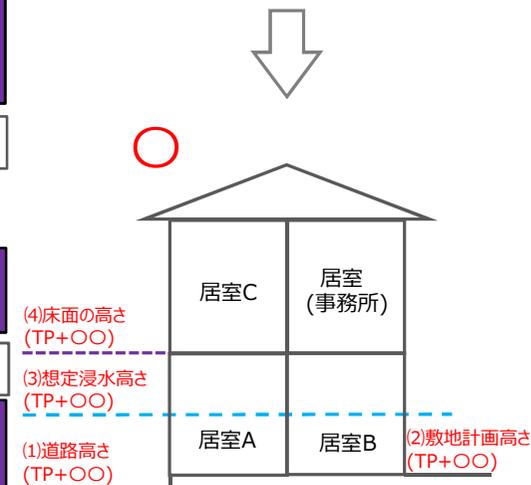
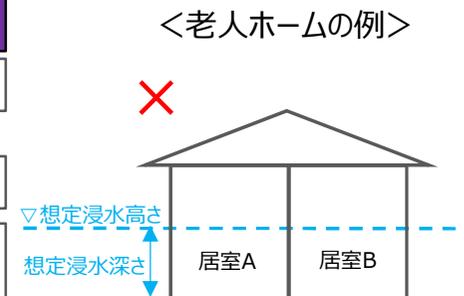
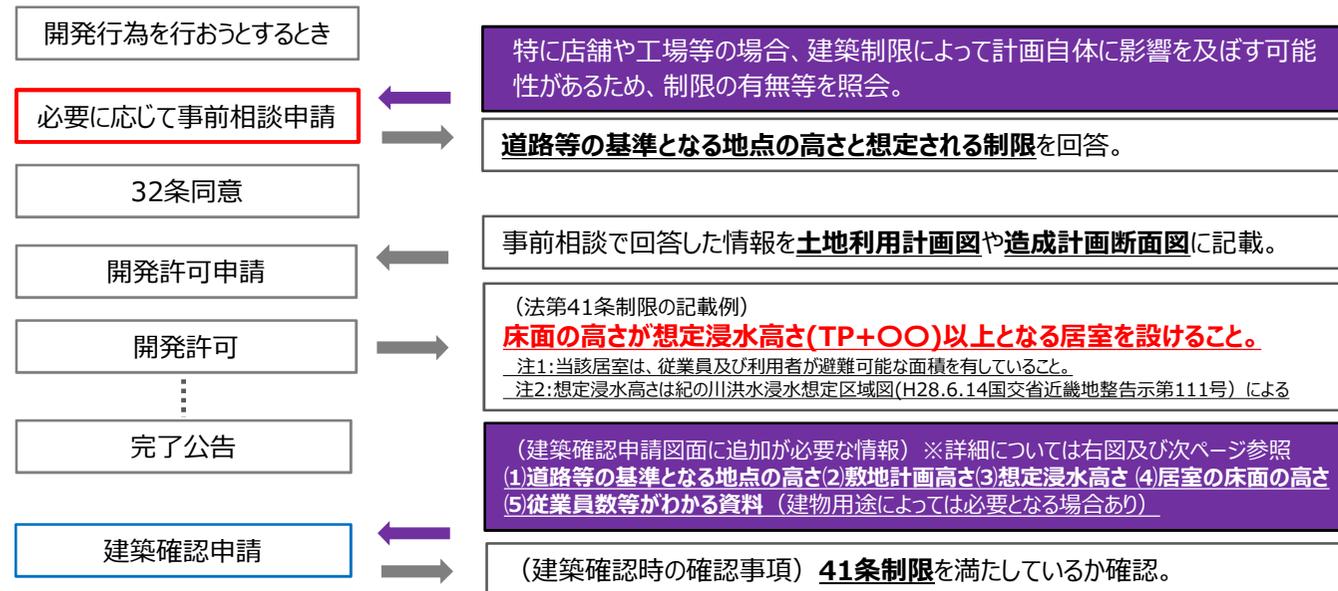
【一敷地の店舗等の場合】



都市計画法改正に伴う開発許可及び建築許可の建築確認申請までのフロー

【法第29条開発許可】

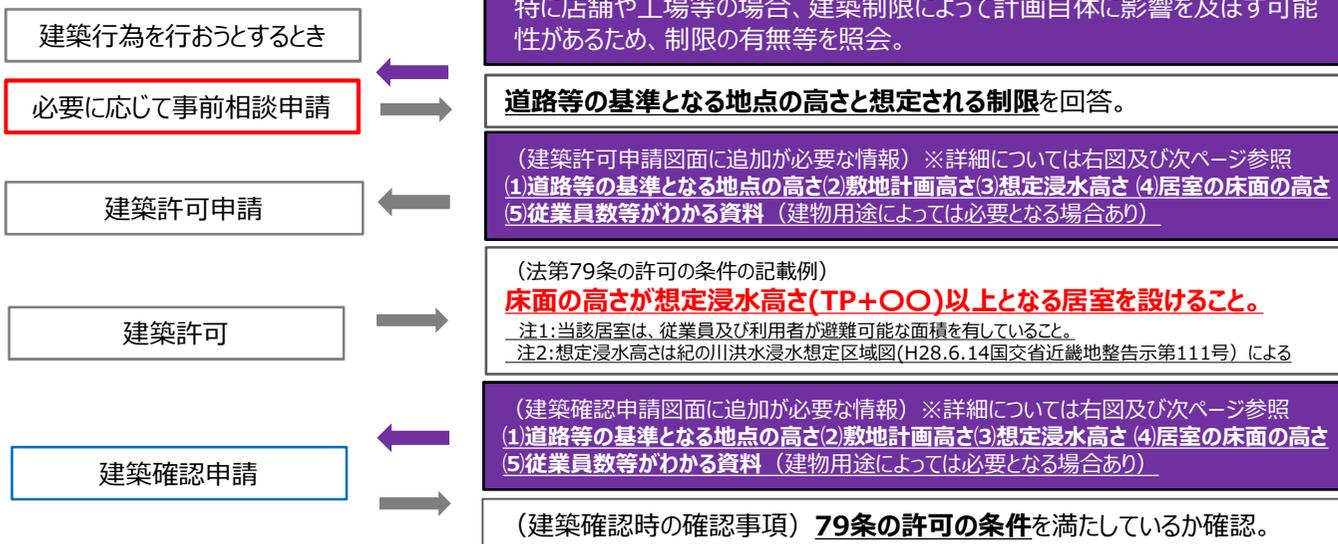
【R4.4から追加される事項】 ※浸水イローエリア（想定浸水深が3m以上）の例



(5)従業員〇人、利用者〇人
計〇人×(一人当たりが避難可能な面積)=〇〇m²

※赤字は申請図面に必要な情報

【法第43条建築許可】



建築図面に建築制限に関する高さを記載し、制限を満たしているか確認するには？

開発許可図面（土地利用計画平面図）に記載されている情報から、建築制限に関する高さを求め、立面図を作成するまでの手順は以下①～②による。※土地利用計画平面図は都市計画課で閲覧できます。

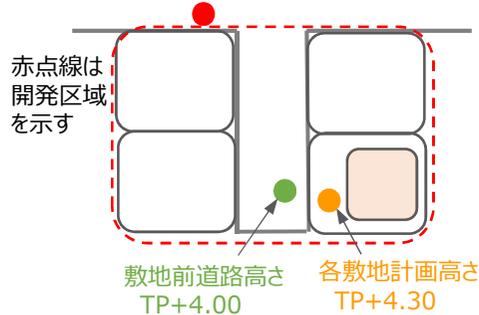
【法第29条開発許可を受けた分譲住宅の例】※浸水イエローエリア(想定浸水深3m以上)で想定浸水深5mの場合

建築制限の例：**床面の高さが想定浸水高さTP+7.00以上となる居室を設けること。**（紀の川洪水浸水想定区域図(H28.6.14国交省近畿地整告示第111号)の想定浸水深より）

<手順①>

想定浸水高さ(制限高さ)：TP+7.00

現況道路高さ：TP+3.00



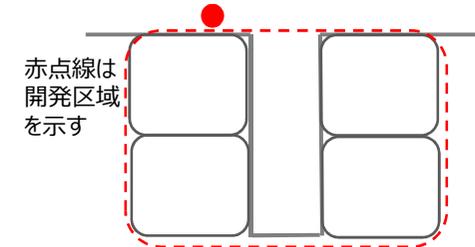
<手順①>

開発許可の土地利用計画平面図に記載されている**現況道路高さ(TP+3.00)**より水準測量を行い求めた**敷地前道路高さ(TP+4.00)**から、**各敷地計画高さ(TP+4.30)**を決定。

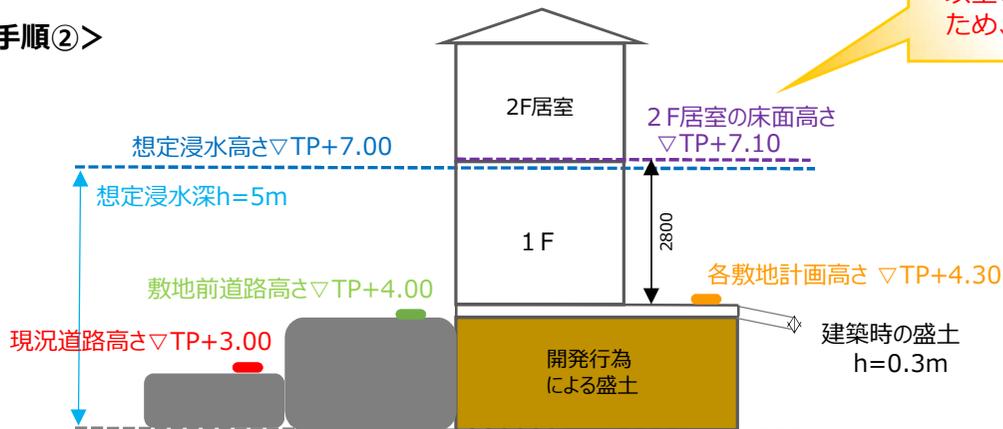
<開発許可の土地利用計画平面図のイメージ>

想定浸水高さ(制限高さ)：TP+7.00

現況道路高さ：TP+3.00



<手順②>



床面の高さが想定浸水高さ (TP+7.00) 以上となる居室が設けられる計画であるため、建築制限を満たしている

<手順②>

手順①で決定した**各敷地計画高さ(TP+4.30)**及び**想定浸水高さ(TP+7.00)**、**2F居室の床面高さ(TP+7.10)**を立面図に記載し、**建築制限を満たす計画であることを示す。**

○風水害時（土砂災害・洪水）に安全な避難所について

和歌山市地域防災計画で定める市街化調整区域内の主な避難所は次のとおりです。

「風水害時に安全な避難所」は、それぞれの災害において十分に安全な避難先とし、原則として**安全レベル（★★★）の避難所**とします。

（地域防災計画から市街化調整区域内の主な避難所を抜粋）

令和3年4月1日現在

地区	名称	階層	土砂災害		洪水（紀の川）	
			安全レベル	指定場所	安全レベル	指定場所
西和佐	西和佐小学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
和佐	和佐小学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上
	高積中学校	4	★★ (注▲)	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
	河南 コミュニティセンター	2	★★★	1階以上	★★	2階
	河南総合体育館	1	★★★	1階以上	★	1階アリーナ上階（観客席） 管理棟2階の武道場
小倉	小倉小学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
	県立和歌山高等学校	4	★ (注▲)	2階以上 ×体育館、武道場は使用不可	★★★	1階以上
三田	三田小学校	4	★★★	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
岡崎	岡崎小学校	3	★★ (注▲)	2階以上 ○体育館は1階から使用可能	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
	和歌山東高等学校	4	★★★	1階以上	★★★	2階以上
	東部 コミュニティセンター	2	★★ (注▲)	2階	★★★	2階
安原	安原小学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
	東中学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上
西山東	山東小学校	3	★★★	1階以上	★★★	1階以上
東山東	東山東小学校	3	★★★	1階以上	★★★	1階以上
雑賀崎・田野	雑賀崎小学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可

地区	名称	階層	土砂災害		洪水（紀の川）	
			安全レベル	指定場所	安全レベル	指定場所
直川	直川小学校	3	★★★	1階以上	★★★	1階以上
	北コミュニティセンター	2	★★★	1階以上	★	2階
川永	川永小学校	3	★★★	1階以上	★★★	2階以上 ×体育館は使用不可
紀伊	紀伊小学校	4	★★★	1階以上	★★★	1階以上
	紀伊中学校	4	★★ (注▲)	2階以上 ○体育館は1階使用可	★★★	1階以上
山口	山口小学校	3	★★★	1階以上	★★★	1階以上
貴志	貴志小学校	4	★★★	1階以上	★★★	1階以上
	貴志中学校	4	★ (注▲)	2階以上 ×体育館は使用不可	★★★	1階以上
加太	加太小学校	3	★★★	1階以上	★★★	1階以上
	加太中学校	4	★★ (注▲)	2階以上 ○体育館は1階使用可	★★★	1階以上
	休暇村紀州加太	4	★ (注▲)	2階以上	★★★	1階以上

避難先安全レベル（風水害）

- ★★★：大規模災害等が想定される場合でも十分に安全な避難先
- ★★：大規模災害等が想定される場合でも一定の安全を確保することが可能である避難先
- ★：大規模災害等が想定される場合には事前に開設しないとするか、開設した場合であっても、危険が差し迫った場合には閉鎖の可能性のある避難先

（注▲）：建物、敷地又は重要な避難経路が土砂災害警戒区域等に含まれる避難先

○災害ハザード区域の調べ方について

土砂災害関係

- ・土砂災害（特別）警戒区域・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域は、和歌山県砂防課の「わかやま土砂災害マップ」で確認できます。

<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/080600/top.html>

こちらのQRコードから⇒



浸水想定区域（浸水深）

- ・現在、浸水想定区域が設定されているのは、紀の川・和田川・亀の川の3河川です。浸水想定区域については、洪水ハザードマップで確認できます。

http://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/bousai_bouhan_koutsu/1000032/1036426/1036447/index.html

こちらのQRコードから⇒



- ・地点の概ねの想定浸水深については、「浸水ナビ」（国土地理院）で確認できます。

<https://suiboumap.gsi.go.jp/>

- ①左上の「地点から」をクリック
- ②調べたい場所をダブルクリックで指定
- ③浸水深が最大の破堤点（赤丸）を選択（選択すると赤×になります）
- ④「アニメーションを再生」or「浸水域シミュレーショングラフ表示」を選択すると最大浸水深が確認できます。

こちらのQRコードから⇒



参考

- ・「重ねるハザードマップ」により、洪水・土砂災害のリスク情報などを地図や写真に自由に重ねて表示できます。

<https://disaportal.gsi.go.jp/>

こちらのQRコードから⇒



③主要幹線道路沿道の基準の統合

○11号条例

▶ 指定集落区域

岩橋・栗栖等／小倉・布施屋等／神前・坂田等／冬野・内原・本渡等の区域

建築物の用途：専用住宅等、共同住宅、店舗、事務所等（第2種中高層住居専用地域に立地できる建築物）

○12号条例

▶ 特定集落区域

概ね300m以内に次の既存公共公益施設が存する区域

（農地等にあつては、建築物の敷地相互間隔が50m以内で、50以上の建築物が連たんする区域の範囲内）

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

建築物の用途：専用住宅等、社会福祉施設、事務所、作業所、倉庫業を営まない倉庫等

▶ 鉄道駅周辺の区域

原則100m（やむを得ないと判断する場合は概ね300m以内）に次の鉄道駅が存する区域

阪和線	紀伊駅	六十谷駅			
和歌山線	田井ノ瀬駅	千旦駅	紀伊小倉駅	船戸駅	神前駅
貴志川線	竈山駅	岡崎前駅	吉礼駅	伊太祈曽駅	山東駅
					大池遊園駅

建築物の用途：専用住宅等、共同住宅、店舗、事務所等

▶ 国道24号の沿道の区域

国道24号の紀州大橋北端から岩出市境界までの区間で、道路端から原則100mの区域

建築物の用途：店舗、事務所、倉庫、飲食店、研究所、事業所（食品加工場等）等

▶ インターチェンジ周辺の区域

条例で指定された（栗栖、出島の一部）区域

建築物の用途：事務所、倉庫、研究所、事業所（食品加工場等）等

▶ 主要幹線道路沿道 A の区域

幅員が8m以上あり、市長が告示する道路の道路端から概ね50mの区域
市道神前吉礼線／県道和歌山橋本線 の一部

追加

建築物の用途：事務所、倉庫、研究所等

+事業所（食品加工場等）

▶ 主要幹線道路沿道 B の区域

幅員が8m以上あり、市長が告示する道路の道路端から概ね50mの区域
和佐山口線／西脇山口線／市駅和佐線、県道岩出海南線（～岩出市境）

建築物の用途：事務所、倉庫、研究所、事業所（食品加工場等）等

主要幹線道路沿道 A・B の統合

主要幹線道路沿道Aの区域については、都市計画道路の開通により交通事情が改善されたため、建築物の用途を緩和し、AとBの基準を統合します。
【令和4年4月1日施行】

▶ 県道和歌山阪南線に接する土地の区域

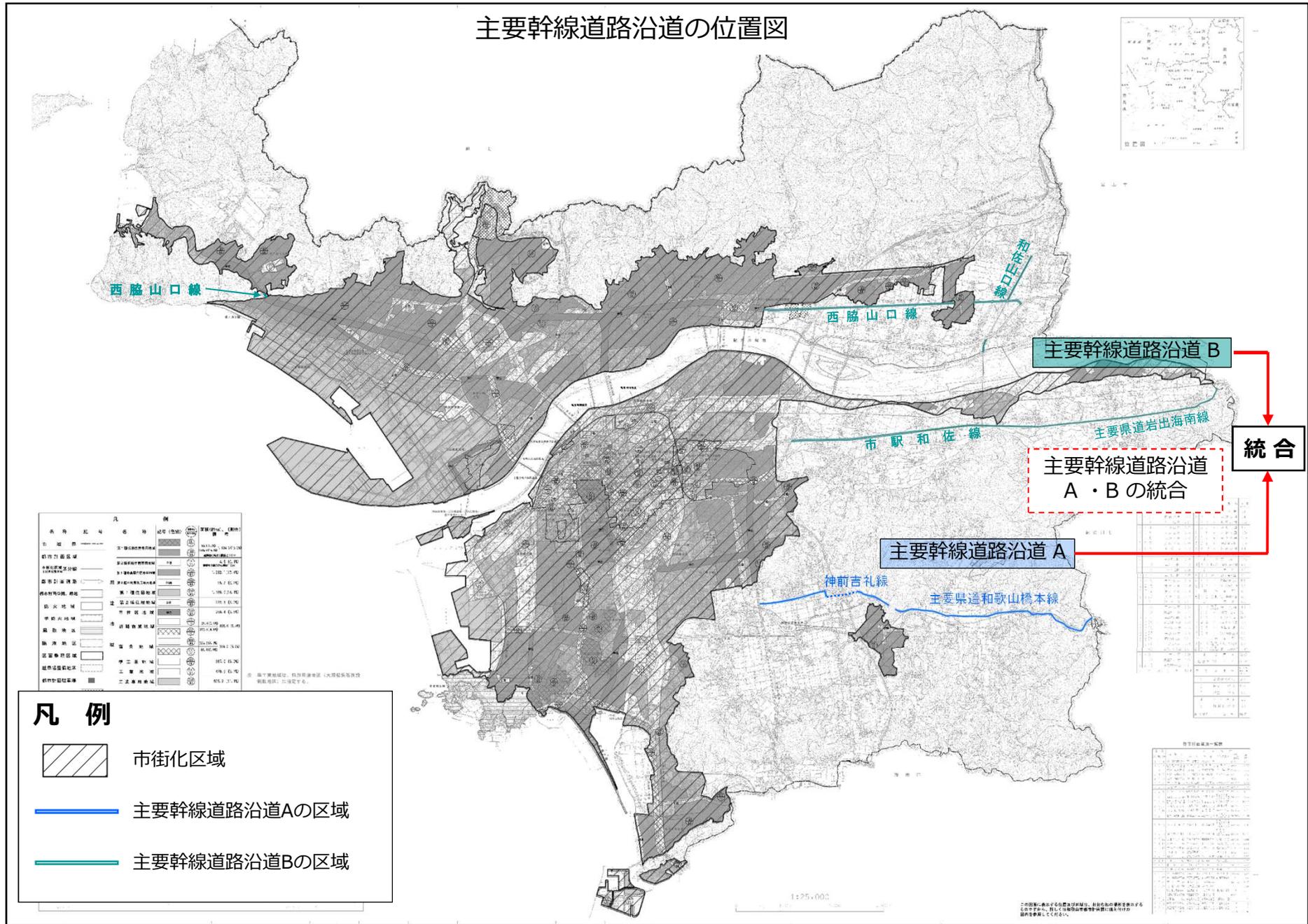
県道和歌山阪南線（貴志中歩道橋から新奥橋までの区間）に接する土地の区域

建築物の用途：事務所、倉庫、工場（準工業地域に立地可能なものに限る。）等

▶ その他 区域を定めていない基準

農家世帯等の分家、収用による代替地、やむを得ない用途変更等

主要幹線道路沿道の位置図



凡例	記号	名称	面積(㎡)	割合(%)
市街化区域	斜線	市街化区域	1,043,200	104.32%
主要幹線道路沿道Aの区域	青線	主要幹線道路沿道Aの区域	1,043,200	104.32%
主要幹線道路沿道Bの区域	緑線	主要幹線道路沿道Bの区域	1,043,200	104.32%
その他	白	その他	1,043,200	104.32%

凡例

- 市街化区域
- 主要幹線道路沿道Aの区域
- 主要幹線道路沿道Bの区域

統合

主要幹線道路沿道
A・Bの統合

主要幹線道路沿道 B

主要幹線道路沿道 A

路線名	区間	延長(km)	幅員(m)	車線数	車線幅員(m)	歩道幅員(m)	緑地幅員(m)	その他
西脇山口線	西脇	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
	山口	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
和佐山口線	和佐	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
	山口	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
市駅和佐線	市駅	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
	和佐	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
主要県道岩出海南線	岩出	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
	海南	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
主要県道和歌山橋本線	和歌山	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	
	橋本	1.2	12	2	3.0	1.5	1.5	