

都市計画法と宅地造成等規制法による

# 開発行為と宅地造成に関する 工事申請の手引き

## 第1編（別冊）

市街化調整区域における  
開発行為の許可基準（法第34条関係）

令和6年4月1日 改訂版

— 和歌山市 —

平成12年4月1日	制定
平成13年8月1日	改訂
平成15年4月1日	改訂
平成16年8月17日	改訂
平成17年4月1日	改訂
平成18年12月22日	改訂
平成19年4月1日	改訂
平成19年11月30日	改訂
平成20年4月1日	改訂
平成24年4月1日	改訂
平成25年1月1日	改訂
平成26年1月1日	改訂
平成27年4月1日	改訂
平成28年7月1日	改訂
平成29年4月1日	改訂
平成30年4月1日	改訂
平成30年10月1日	改訂
平成31年4月1日	改訂
令和3年4月1日	改訂
令和4年4月1日	改訂
令和5年4月1日	改訂
令和5年12月25日	改訂
令和6年4月1日	改訂

## 目 次

市街化調整区域における開発行為の許可基準（法第34条関係）		別-1
第1号	1 日常生活上必要となる物品販売店舗等……………	別-5
	2 集落に居住する者の利用に供する公共公益施設……………	別-7
第2号	資源の有効利用のための建築物等……………	別-9
第3号	自然的条件を必要とする業種の建築物等……………	別-10
第4号	農林漁業の用に供する建築物等……………	別-10
第5号	農林業等活性化基盤施設の建築物……………	別-11
第6号	中小企業の事業の共同化又は工場、店舗の 集団化に寄与する建築物等……………	別-11
第7号	既存工場の事業と 密接な関連を有する事業の用に供する建築物等……………	別-12
第8号	火薬庫である建築物等……………	別-13
第8号の2	災害危険区域等に存する建築物等の移転……………	別-14
第9号	沿道サービス施設、火薬類製造所等……………	別-15
第10号	地区計画又は集落地区計画に定められた内容に 適合する建築物等……………	別-16
第11号	市街化区域に隣接した集落で、条例に指定された 区域内における開発行為等……………	別-17
第12号	1 特定集落区域の区域内における開発行為等……………	別-27
	2 国道24号沿道（条例で指定された区域内）における 開発行為等……………	別-32
	3 インターチェンジ周辺（条例で指定された区域内）における 開発行為等……………	別-36
	4 鉄道駅周辺（条例で指定された区域内）における 開発行為等……………	別-40
	5 主要幹線道路沿道（条例で指定された区域内）における 開発行為等……………	別-44
	6 県道和歌山阪南線に接する土地の区域内（条例で指定された 区域内）における開発行為等……………	別-48
	7 農家世帯から分家する場合の住宅……………	別-52
	8 公共事業等の収用により代替地を求める場合の住宅等……………	別-53
	9 やむを得ない用途変更……………	別-53
	10 準公益施設の建築物……………	別-54
	11 四季の郷公園を拠点とする観光又はレクリエーションを 目的とする開発行為等……………	別-56
	12 国等が造成した土地における建築物の新築等……………	別-58
第13号	既存権利届出済の自己の居住用又は業務用の建築物等……………	別-59

第14号	開発審査会の議を経たもの (特例的個別事由に該当する建築物等) .....	別-60
	1 市街化調整区域内に存する事業所の社宅等 .....	別-61
	2 市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅 ..	別-62
	3 既存集落内に新たに立地する自己用住宅 .....	別-63
	4 技術先端型業種の工場及び研究所 .....	別-64
	5 優良な有料老人ホーム .....	別-65
	6 介護等サービス付き高齢者向け住宅の立地 .....	別-66
	7 指定既存集落内の自己用住宅 .....	別-67
	8 指定既存集落内の小規模な工場等 .....	別-68
	9 駅周辺及び集落内における車庫の立地 .....	別-69
	10 地域産業(地場産業)の事業所の立地 .....	別-70
	11 社寺仏閣・納骨堂の立地 .....	別-71
	12 農産物直売所等の立地 .....	別-72
	13 既存事業所の拡張 .....	別-73
	14 露天の土地利用のために最低限必要となる 管理施設等の立地 .....	別-74
15 医療施設の立地 .....	別-75	

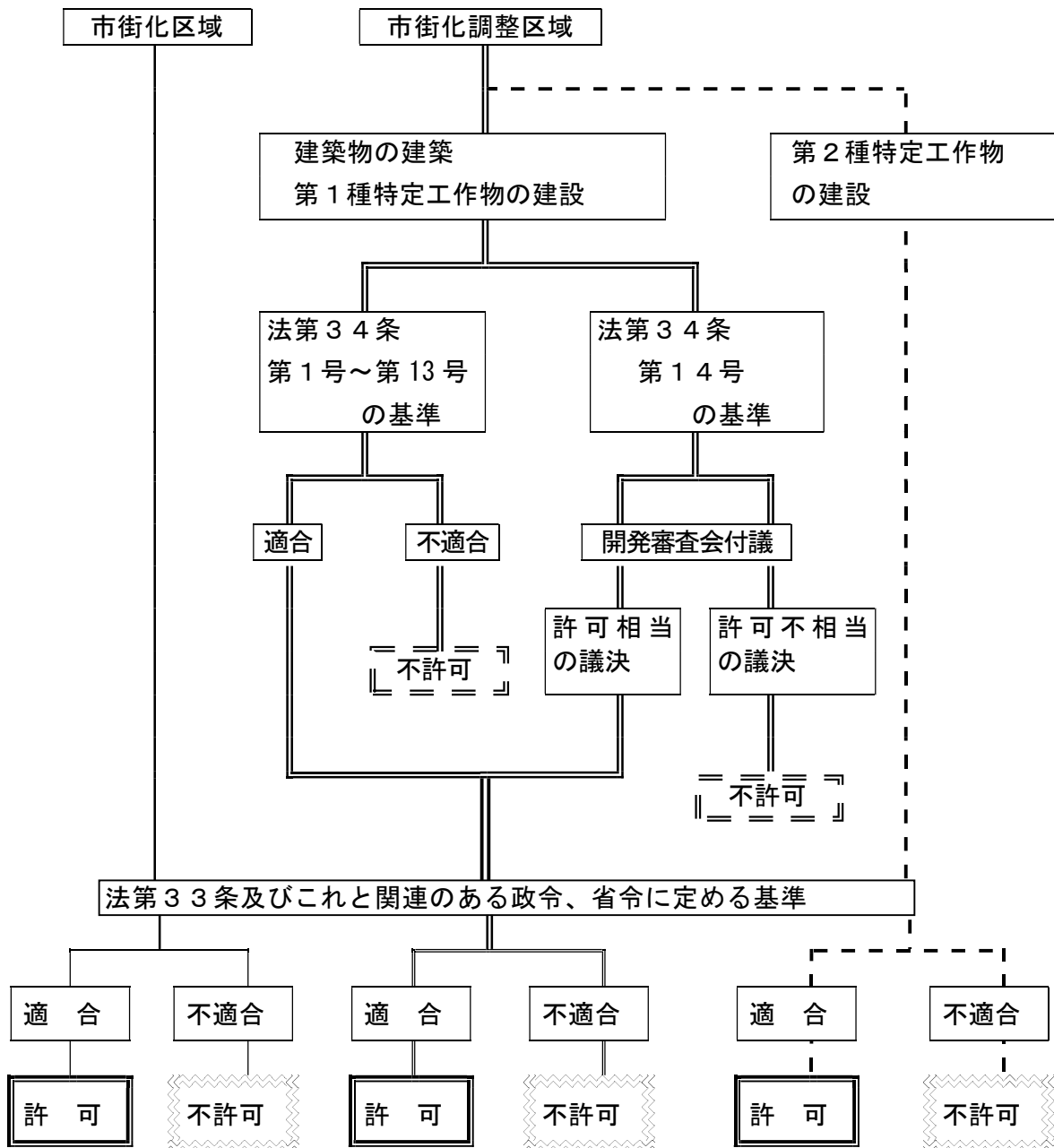
# 市街化調整区域における開発行為の許可基準(法第34条関係)

## ① 概要

ア 市街化調整区域は、原則として、市街化を抑制する区域であり、開発行為の規模を問わず規制の対象となります。

イ 市街化調整区域に係る開発行為については、法第33条及びこれと関連のある政令、省令に定める要件に該当するほか、法第34条の各号のいずれかに該当すると認められなければ、開発許可を受けることができません。

ただし、主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は法第33条及びこれと関連のある政令、省令に定める要件に該当すれば、開発許可を受けることができます。



② 市街化調整区域内での開発行為の許可基準：法第34条

法第34条の許可基準は市街化調整区域において例外的に認められる開発行為を規定したものでありますので、当該基準に適合しているか否かについては事前に打合せ協議しておく必要があります。

該当基準については、P. 別-5以降より記載している制限以外の制限が、周辺状況等に応じて、法第41条第1項の規定に基づき付加される場合があります。

③ 政令の区域

政令第29条の9各号に掲げる土地の区域に相当するものとして規則で定めるもので、次の(1)～(10)の土地の区域です。これらの土地の区域は、原則として11号基準(P. 別-17~26)、12号基準(P. 別-27~58)の適用範囲外となります。

- (1) 建築基準法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定された土地の区域
- (2) 地すべり等防止法第3条第1項の規定により地すべり防止区域として指定された土地の区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の規定により急傾斜地崩壊危険区域として指定された土地の区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域として指定された土地の区域（同法第9条第1項の規定により土砂災害特別警戒区域として指定された土地の区域以外の区域のうち、安全性が確保されると市長が認める土地の区域を除く。）
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の規定により浸水被害防止区域として指定された土地の区域
- (6) 水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の土地の区域（安全性が確保されると市長が認める土地の区域を除く。）
- (7) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域と定められた土地の区域
- (8) 農地法第4条第6項第1号ロに掲げる農地の区域と定められた土地の区域（同条第1項本文の規定により許可を受けた土地の区域、同項ただし書の規定により同項本文の許可を受けることを要しない土地の区域、同法第5条第1項本文の規定により許可を受けた土地の区域及び同項ただし書の規定により同項本文の許可を受けることを要しない土地の区域を除く。）
- (9) 森林法第25条又は第25条の2の規定により保安林として指定された土地の区域
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める土地の区域

なお、上記(1)～(6)の区域については

<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 災害危険区域</li> <li>(2) 地すべり等防止区域</li> <li>(3) 急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>(4) 土砂災害特別警戒区域</li> <li>(5) 浸水被害防止区域</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><b>災害レッドゾーン</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(4) 土砂災害警戒区域 (土砂災害特別警戒区域を除く。)</li> <li>(6) 浸水想定区域のうち、 想定浸水深が3.0mを超える区域</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;"><b>災害イエローゾーン</b></p>
---	---

といたします。

- ④ 災害イエローゾーンにおける11号基準、12号基準の取り扱いについて  
 申請地が災害イエローゾーン内に存する土地であっても、安全性が確保されると市長が認める場合は、11号基準、12号基準を適用することができます。  
 詳細は次のとおりです。

●土砂災害警戒区域の場合

- ・土砂災害時に安全な避難所から500m以内にある土地の区域

※土砂災害時に安全な避難所とは、和歌山市地域防災計画に定める土砂災害時安全レベル3の避難所をいいます。避難所の詳細につきましては、和歌山市HPに掲載している『和歌山市地域防災計画』にてご確認ください。

※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きます。

●浸水想定区域（3.0m以上）の場合

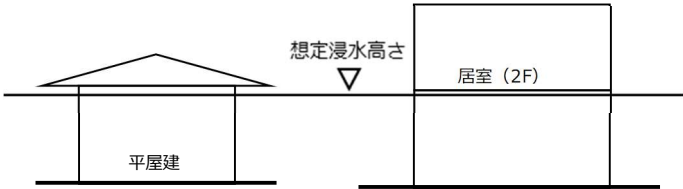
- ・洪水時に安全な避難所から500m以内にある土地の区域

※洪水時に安全な避難所とは、和歌山市地域防災計画に定める洪水時安全レベル3の避難所をいいます。避難所の詳細につきましては、和歌山市HPに掲載している『和歌山市地域防災計画』にてご確認ください。

※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きます。

- ・避難所から500mを超える場合、法第41条の制限等を付加して許可

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>居室 (平屋建)      居室 (2F)</p> <p>想定浸水高さ</p>	<p>【制限内容】</p> <p>床面の高さが想定浸水高さ (T.P. + 0.00m) 以上となる居室を設けること</p>
<p>【共同住宅・長屋住宅】</p> <p>※A~D: 各戸</p> <p>C (居室) D (居室)      A (居室) B (居室)</p> <p>A (居室) B (居室)      A      B</p> <p>想定浸水高さ</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. + 0.00m) 以上となる居室を設けること</p>
<p>【老人ホーム等】</p> <p>※A~D: 各利用者</p> <p>A (居室) B (居室) C (居室)      C (居室) 事務所等 (居室)</p> <p>A (居室) B (居室)</p> <p>想定浸水高さ</p>	<p>【制限内容】</p> <p>床面の高さが想定浸水高さ (T.P. + 0.00m) 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>【事務所・通所介護施設・店舗・工場等】</p> <p style="text-align: center;"> <span style="color: red; font-size: 2em;">×</span> <span style="color: red; font-size: 2em; margin-left: 100px;">○</span> </p> 	<p>【制限内容】</p> <p>床面の高さが想定浸水高さ (T.P. + 0.00m) 以上となる避難可能な居室を設けること</p>
---	---

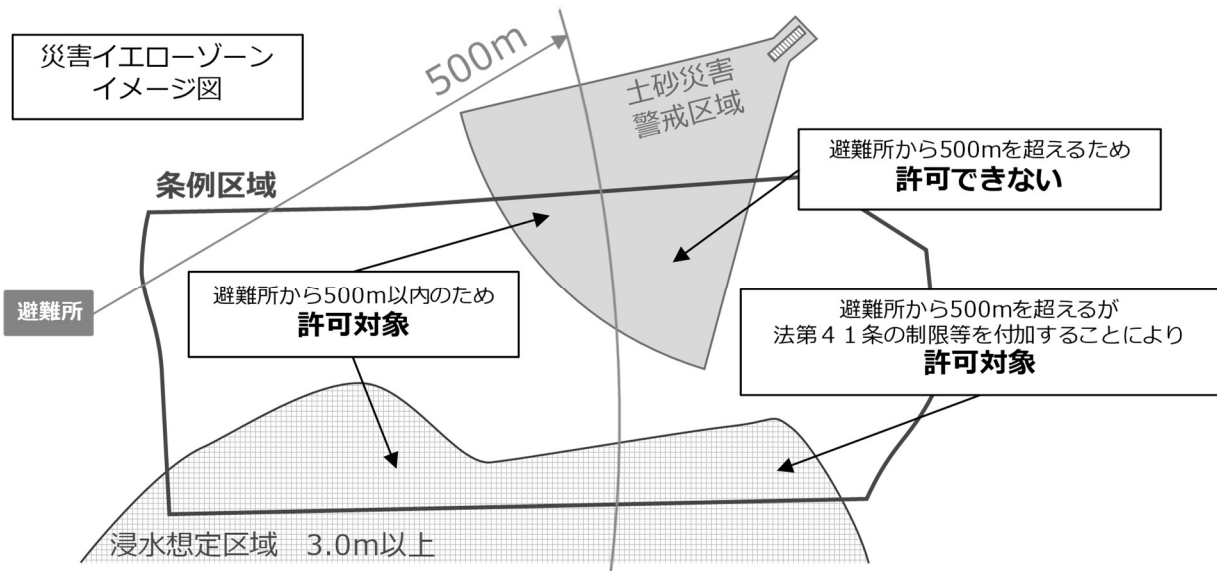
※上記の制限は一例であり、制限の内容については個別判断となりますので、事前相談申請 (第I編P. I-24) により確認を行ってください。

※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。

※居室とは、建築基準法第2条第4号に規定するもので「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」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の提出を求めています。

申請地に『土砂災害警戒区域』または『浸水想定区域 (3.0m以上)』が含まれる可能性がある場合は、事前相談申請 (第I編P. I-24) を行ってください。





第1号 1 日常生活上必要となる物品販売店舗等

対象	<p>建築物</p> <p>当該開発区域の周辺に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物</p>
例示	<p>周辺の市街化調整区域に居住している者が日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、自動車修理工場等</p>
留意事項	<p>① 申請地の周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められるものに限りませぬ。</p> <p>② 申請人は、下記該当基準①～④に適合する場合においては個人、法人を問いませんが、自己又は自社の業務としてなされるものを対象とし、不動産賃貸業のためのテナントとして申請者が建築し、申請者以外の方が経営するものは認められません。</p> <p>③ 申請建築物に自己住宅を併設される場合は、住宅を必要とする合理的理由がなければ認められません。</p>
該当基準	<p>【スーパーマーケット（主に生鮮食品を取扱う店舗とする）の立地の場合】</p> <p>① 申請地は特定集落区域の区域内であること。（P. 別-27～別-31 参照）</p> <p>② 延べ床面積は、1,500㎡以下であること。</p> <p>【日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の立地の場合】</p> <p>① 周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活上必要不可欠なもので、かつ、その者を主たるサービス対象とすると認められるもの。（次頁別表参照）</p> <p>② 申請建築物は次の基準のいずれかに適合する位置に立地していること。</p> <p>ア 50mの隣棟間隔(敷地相互間隔)をもって 50 戸以上の建築物が存する既存集落の区域内又は当該集落の辺縁部から 50m以内の区域</p> <p>イ 半径 100mの範囲に 50 戸以上の建築物が存する地域の中心地</p> <p>③ 申請建築物の敷地は、原則として 500㎡以内であること。※大半が道路に接していること。</p> <p>④ 店舗等に係る延べ床面積は、原則として 200㎡以内であること。</p> <p>【共通事項】</p> <p>① 雨水排水について</p> <p>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時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 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。</p> <p>③ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする</p>
判断資料	<p>① 立地する理由、業務内容、申請人、敷地規模、予定建築物の規模等を明記した事業計画書</p> <p>② 上記該当基準【日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の立地の場合】②に適合していること及び申請地を示す位置図</p>

別表 1 日常生活上必要な店舗等一覧表

次表は、法第34条第1号に規定する日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物として認められる業種ですが、これに該当する業種であれば必ず認められるというものでなく、同号の趣旨に照らして該当するかどうかの判断する必要がありますので、具体的な業務の内容を明確にしたうえで事前に打合せをしてください。

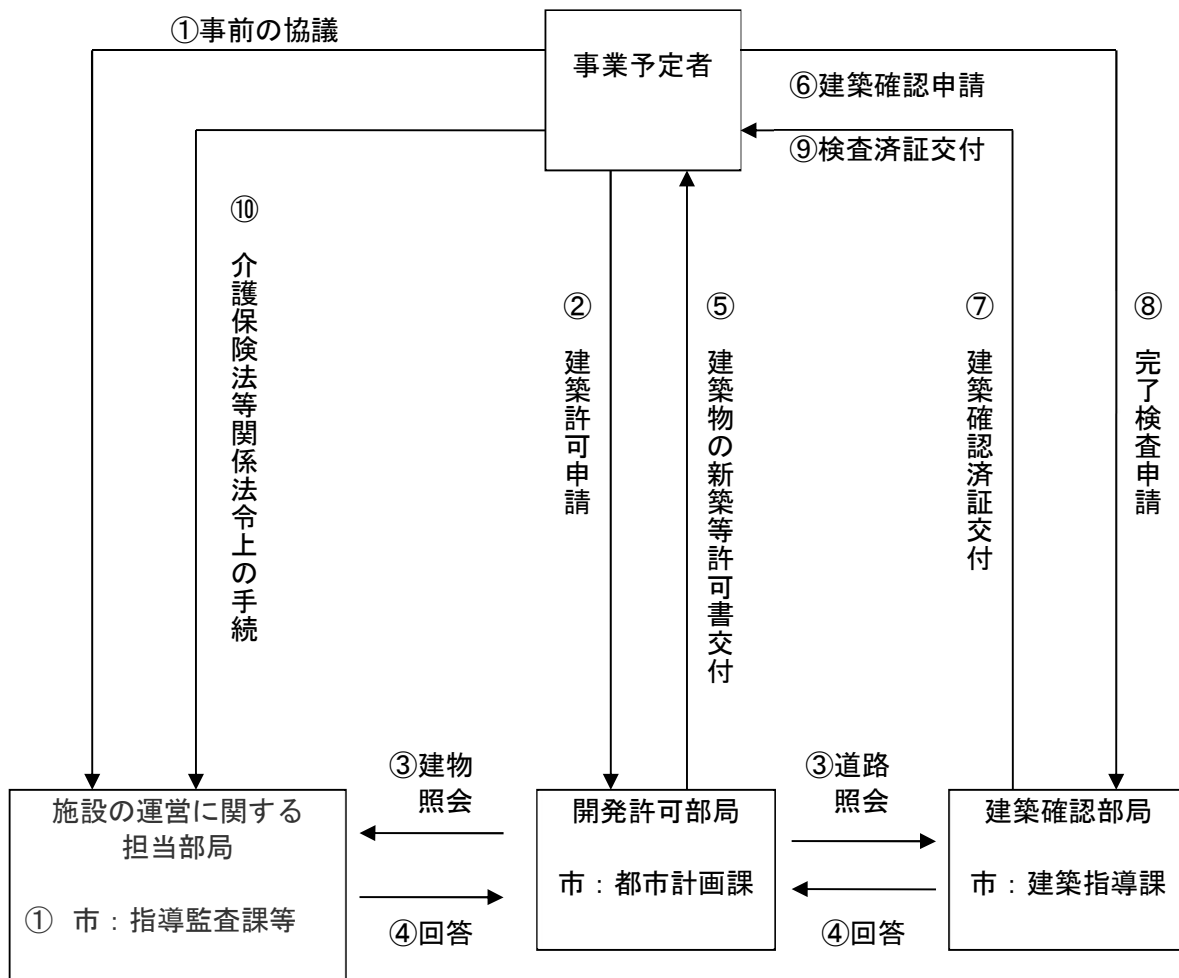
(平成5年 日本標準産業分類に基づく)

大分類	中分類	小分類
小売業、 飲食店	織物・衣服・身の回り品小売業	1 呉服・服地・寝具小売店舗 2 洋服小売店舗 3 靴・履物小売店舗 4 その他の織物・衣服・身の回り品小売業で日常生活のために必要と認められる物品の小売店舗（かばん・袋物、洋服雑貨等の小売店舗）
	飲食料品小売業	1 各種食料品小売店舗（コンビニエンスストアを含む） 2 酒小売店舗 3 食肉小売店舗（卵、鳥肉小売店舗を含む） 4 鮮魚小売店舗 5 乾物小売店舗 6 野菜・果実小売店舗 7 菓子・パン小売店舗 8 米穀類小売店舗 9 その他の飲食料品小売業で日常生活のために必要と認められる飲食品の小売店舗（牛乳、料理品、茶、豆腐等の小売店舗）
	自転車小売業	1 自転車小売店舗（自動2輪車小売店舗を含む）
	家具・じゅう器・家庭用機械器具小売業	1 家具・建具・畳小売店舗 2 金物・荒物小売店舗 3 陶磁器・ガラス器小売店舗 4 家庭用機械器具小売店舗
	その他の小売業	1 医薬品・化粧品小売店舗（調剤薬局を含む） 2 農耕用品小売店舗 3 燃料小売店舗 4 書籍・文房具小売店舗 5 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売店舗 6 写真機・写真材料小売店舗 7 時計・眼鏡・光学機械小売店舗 8 上記1～7以外の店舗で日常生活のために必要と認められる小売店舗（たばこ、花・植木等の小売店舗）
	一般飲食店	1 食堂、レストラン 2 そば・うどん店 3 すし店 4 喫茶店 5 その他の一般飲食店で日常生活のために必要と認められる飲食店
サービス業	洗濯・理容・浴場業	1 洗濯業（洗濯業に係る店舗。リネンサプライ業を除く。） 2 理容業（理髪店） 3 美容業（美容院） 4 公衆浴場業（銭湯）
	その他の生活関連サービス業	1 写真業（写真現像・焼付業） 2 衣服裁縫修理業 3 物品預り業 4 その他の生活関連サービス業で日常生活のために必要と認められる店舗又は事業場
	自動車整備業	1 自動車整備業
	協同組合	1 農林水産漁業協同組合
	医療業	1 療術業（あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所）

第1号 2 集落に居住する者の利用に供する公共公益施設

対象	<p>建築物</p> <p>当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物</p>
例示	<p>認知症対応型通所介護施設、小規模多機能型介護施設、認知症対応型共同生活介護施設、保育所、小学校、中学校、幼稚園、診療所、助産所等</p>
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 周辺の市街化調整区域に居住している者の生活関連施設である公共公益施設で、主としてその者が利用する施設と認められるものに限りませ。</p> <p>③ 申請人は、下記該当基準①～④に適合する場合には個人、法人を問いませんが、自己又は自社の業務としてなされるものを対象とし、不動産賃貸業のためのテナントとして申請者が建築し、申請者以外の方が経営するものは認められません。</p>
該当基準	<p>① 申請建築物は次に掲げる施設で、施設設置に関する所管部局の認可済み、又は協議・調整が諮られたものに限りませ。(次頁フロー図参照)</p> <p>ア 社会福祉法第2条に掲げる社会福祉施設のうち次のもの。</p> <p>イ 児童福祉法第7条第1項に規定する保育所。</p> <p>ロ 介護保険法第8条第14項に規定する地域密着型サービス事業の用に供する通所系、入所系施設。</p> <p>ハ その他主として周辺の居住する者等の利用する社会福祉施設と認められるもの。</p> <p>ニ 医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条に規定する助産所。</p> <p>ホ 学校教育法第1条に規定する学校のうち幼稚園並びに学校区域が明確な小学校、中学校。</p> <p>② 申請建築物は次の基準のいずれかに適合する位置に立地していること。</p> <p>ア 50mの隣棟間隔(敷地相互間隔)をもって50戸以上の建築物が存する既存集落の区域内又は当該集落の辺縁部から50m以内の区域</p> <p>イ 半径100mの範囲に50戸以上の建築物が存する地域の中心地</p> <p>※保育所、幼稚園、小学校、及び中学校については特定集落区域の区域内であること。(P. 別-27～別-31 参照)ただし、既存施設の拡張や近接地への移転についてはこの限りではありません。</p> <p>③ 申請建築物の敷地は、施設の事業形態及び利用対象者が存する集落の規模を勘案して、著しく過大でないこと。</p> <p>④ 雨水排水について</p> <p>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時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>⑤ 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。</p> <p>⑥ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 立地する理由、業務内容、申請人、敷地規模、予定建築物の規模等を明記した事業計画書</p> <p>② 上記該当基準①を証する書類(認可証・協議書等)</p> <p>③ 上記該当基準②に適合していること及び申請地を示す位置図</p>

手続フロー図（事例：建築許可の場合）



1. 上記フロー図について

ア 上記フロー図は法第34条第1号に該当する社会福祉施設についての手続きです。

イ 法34条第1号に該当する公共公益施設については、それぞれの施設の運営に関する担当部局と事前協議を行ったうえで都市計画課への申請を行って下さい。

ウ 申請地が農地等で開発許可を要す場合は、②が開発許可申請、⑤が検査済証となります。  
 なお、農地法の手続きを要す申請地の場合は、開発許可申請で受理された写しを農地法担当部局に提出する必要がある、この場合の許可処分は農地法と同時処分となります。

エ 法第34条第14号に該当する公共公益施設については、②の申請の前に和歌山市開発審査会の議を経る必要があります。（第I編P. I-33参照）

## 第2号 資源の有効利用のための建築物等

対象	建築物、第1種特定工作物 市街化調整区域内に存する鉱物資源・観光資源・その他の資源の有効利用上必要な建築物又は第1種特定工作物
例示	<p>【鉱物資源利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの（鉱業に関する事業）</li> <li>・ セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第1種特定工作物</li> </ul> <p>【観光資源利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設</li> <li>・ 観光価値を維持するための施設</li> <li>・ 宿泊施設、休憩施設</li> <li>・ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められる施設</li> </ul> <p>【水資源利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設</li> </ul>
留意事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 利用される資源は、当該市街化調整区域内にある資源に限ります。</li> <li>② 水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、本号に該当しません。当該地域で取水する水を使用しなければならない特別の必要があるものはこの限りではありません。</li> <li>③ 観光資源を利用する宿泊施設、休憩施設には、リゾートマンション、コンドミニアム等定住型の施設は該当しません。また、周囲の環境を著しく阻害すると認められる施設も該当しません。</li> </ol>
該当基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 申請施設の立地に際し、当該資源は必要不可欠なものであること。</li> <li>② 利用される資源は、当該市街化調整区域内にある資源で、特定の箇所だけに存すると認められる資源であること。</li> <li>③ 観光資源の利用にあつては、その立地が和歌山市都市計画マスタープラン等に適合していること。</li> <li>④ 立地に際し、他法令の許認可を要する場合はその許可を受ける見込みがあること。</li> <li>⑤ 雨水排水について 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時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。</li> <li>⑥ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。</li> <li>⑦ 土地利用計画及び建築物の規模や配置計画は、周辺農地の営農や住環境に配慮したものであること。</li> </ol>
判断資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 資源の利用上開発が必要であることの説明書</li> <li>② 資源の位置、埋蔵、分布等の状況と申請地の位置関係を示す書面</li> <li>③ 施設の概要及び施設の配置図</li> <li>④ 利用目的、利用方法、利用対象等を記載した事業計画書</li> </ol>

### 第3号 自然的条件を必要とする業種の建築物等

対象	建築物、第1種特定工作物 特別な自然的条件（温度、湿度、空気等）を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物
例示	醸造業、精密機械工業等
留意事項	特別の自然的条件を一種の広義の資源であるものとして制定されたものですが、現在の工業技術等から人工的に湿度、温度等の条件が作れること等の理由により本号の政令が未制定となっていることから本号により許可される開発行為は存しません。

### 第4号 農林漁業の用に供する建築物等

対象	建築物、第1種特定工作物 ア) 農林漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外の建築物 イ) 市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第1種特定工作物
例示	ア) に該当する建築物 政令第20条に定める建築物（P. I-9参照）以外の農林漁業の用に供する建築物 イ) に該当する業種 畜産食料品製造業、水産食料品製造業 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業 動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業等
留意事項	① 当該市街化調整区域における生産物を主たる対象物としている施設でなければなりません。 ② イ) に該当する建築物等については、農産物をすみやかに産地において行う必要があると認められる施設が対象となります。
該当基準	① 申請建築物の業種は、対象となる生産物をすみやかに処理、貯蔵、加工すること。 ② 申請地は、対象となる農産物をすみやかに処理加工等行うために適した位置関係にあると認められる土地であること。 ③ 雨水排水について 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時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。 ④ 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。 ⑤ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。
判断資料	① 対象となる生産物と事業との関係を示す説明書 ② 生産物の生産量及び生産箇所と申請地の位置関係を示す書面 ③ 施設の概要及び施設の配置図

## 第5号 農林業等活性化基盤施設の建築物

対象	建築物 特定農山村法の規定により、あらかじめ県知事の承認を受けて市により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設の建築物
例示	地域特産物展示販売施設 農林業体験学習施設 等
留意事項	当市では、特定農山村法に規定されている特定農山村地域の要件に該当していないので、 <u>本号により許可される開発行為は存しません。</u>

## 第6号 中小企業者の行う他の事業者との連携、事業の共同化等に寄与する建築物等

対象	建築物、第1種特定工作物 県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「機構」とする。）と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物
例示	中小企業者の高度化に資する建築物
留意事項	① 当該規定は、中小企業振興の重要性に基づく例外措置であり当該開発区域内に大企業が進出するようなものは認められません。 ② 「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第2条第1項各号に掲げる事業をいいます。
該当基準	① 事業として県が国又は機構と一体となって融資するものであること。 ② 市街化調整区域に建築又は建設することがやむを得ないと認められるものであること。 ③ 雨水排水について 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時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。 ④ 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。 ⑤ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。
判断資料	① 事業として県が国又は機構と一体となって融資するものであることを証する書面の写し ② 事業の概要を示す書類、申請地の位置関係を示す書面 ③ 施設の概要及び施設の配置図

第7号 既存工場施設の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等

対象	<p>建築物、第1種特定工作物</p> <p>市街化調整区域において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため必要となる建築物又は第1種特定工作物</p>
例示	<p>既存の工場と密接な関連を有し、かつ、効率化のため必要がある工場施設          既存の工場施設の拡張（※敷地要件に適合する場合。R5.12.28 技術的助言より。）</p>
留意事項	<p>① 既存の工場施設は都市計画法等適法に立地しているものでなければなりません。</p> <p>② 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。</p> <p>③ 「効率化」とは質的改善を必須とし、質的改善と併せて量的拡大を伴う場合も対象となります。</p> <p>④ 「敷地要件」とは、既存工場に隣接又は近接する土地、かつ、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とします。</p>
該当基準	<p>① 既存の工場施設と密接な関連を有する事業の用に供するものであること。</p> <p>② 事業活動の効率化（質的改善）が図られると認められること。</p> <p>③ 既存工場の拡張（量的拡大のみ）の場合は、敷地要件に合致すること。</p> <p>④ 騒音振動等周囲の居住環境を著しく害しないと認められるものであること。</p> <p>⑤ 雨水排水について          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時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>⑥ 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。</p> <p>⑦ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 既存工場施設及び新設する工場施設の概要、配置図</p> <p>② 業種、業態、工程等の事業活動において密接な関連を証する書類</p> <p>③ 事業の効率化に必要であることを証する書類（両工場の位置関係等）</p> <p>④ 既存工場が適法に立地しているものであることを証する書類</p> <p>※既存工場の拡張（量的拡大のみ）の場合は、②、③を除く。</p>



## 第8号 火薬庫である建築物等

対象	<p>建築物、第1種特定工作物</p> <p>危険物の貯蔵又は処理に関する建築物又は第1種特定工作物で市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定める建築物又は第1種特定工作物</p>
例示	<p>火薬類取締法第12条に規定する火薬庫</p>
留意事項	<p>① 危険物とは、火薬類取締法第2条第1項の火薬類をいいます。</p> <p>② 政令で定める建築物又は第1種特定工作物は火薬類取締法第12条に規定する火薬庫でなければなりません。</p>
該当基準	<p>① 貯蔵又は処理される危険物は火薬類取締法第2条第1項の火薬類に該当していること。</p> <p>② 火薬庫の設置に関し、火薬類取締法第12条第1項の許可が受けられる見込みがあること。</p> <p>③ 雨水排水について 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時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>④ 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。</p> <p>⑤ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 施設の概要及び施設の配置図、申請地の位置関係を示す書類</p> <p>② 火薬類の種類及び量を示す書類</p> <p>③ 火薬庫の設置に関し、火薬類取締法第12条第1項の許可が受けられる見込みがあることを証する書類</p> <p>④ 貯蔵又は処理の内容を示す書類</p>

## 第8号の2 災害危険区域等に存する建築物等の移転

対象	<p>建築物、第1種特定工作物</p> <p>市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき建築物等（以下「代替建築物等」という。）</p>
例示	<p>従前建築物等と同一の用途の代替建築物等</p>
留意事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域とは、『災害危険区域』『地すべり防止区域』『土砂災害特別警戒区域』『浸水被害防止区域』『急傾斜地崩壊危険区域』の5つの区域（災害レッドゾーン）をいいます。</li> <li>② 代替建築物等の規模等については従前建築物等と同等とする必要があります。</li> <li>③ 従前建築物等は除却することが条件となります。</li> <li>④ 同一の都市計画区域内の市街化調整区域への移転に限ります。</li> <li>⑤ 当該基準に適合するかどうかについては、下記判断資料に掲げる書面をもって、事前に打合せ協議する必要があります。</li> </ol>
該当基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 従前建築物等が災害危険区域等の区域内に都市計画法上適法に存しており、申請地が災害危険区域等の区域内に存していないこと。</li> <li>② 従前建築物等と同一の用途であること。</li> <li>③ 従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。</li> <li>④ 従前建築物等とほぼ同一の構造であること。</li> <li>⑤ 雨水排水について 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時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。</li> <li>⑥ 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。</li> <li>⑦ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。</li> </ol>
判断資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 従前建築物等と申請地の位置関係を示す書類</li> <li>② 都市計画図の写し（1/2500）</li> <li>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</li> <li>④ 従前建築物等及び代替建築物等の概要を示す書類</li> <li>⑤ 申請者が従前建築物に居住又は使用していることを証する書類</li> <li>⑥ その他必要と認められる書類</li> </ol>

第9号 沿道サービス施設、火薬類製造所等

対象	<p>建築物、第1種特定工作物</p> <p>市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第1種特定工作物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等の建築物又は第1種特定工作物</li> <li>・ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物</li> </ul>
例示	<p>道路管理施設</p> <p>休憩所（ドライブイン、コンビニエンスストア）</p> <p>給油所（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド）火薬類の製造所</p>
留意事項	<p>① 道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その維持、修繕その他管理を行うために道路管理者が設置するものをいいます。</p> <p>② 休憩所は自動車の運転者の休憩のための施設であり、宿泊施設及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第3条第1項に規定する許可を要する施設等は該当しません。</p>
該当基準	<p>【給油所の立地の場合】</p> <p>① 敷地の大部分が、都市間を結ぶ幹線道路に接していること。</p> <p>② 敷地面積が500㎡以上であること。</p> <p>【休憩所の立地の場合】</p> <p>① 敷地については給油所の場合の①、②と同じ基準を適用する。</p> <p>② 駐車場については、建築物の床面積の3倍以上、かつ、大型車10台（1台当たりの駐車面積30㎡以上）以上が駐車可能な計画であること。</p> <p>③ 客席については、利用者に対し開放的なものとし、利用者の休憩のために必要不可欠な施設と認められるものであること。</p> <p>④ ドライブインの立地にあつては、食堂、無料休憩所（トイレ、飲食物等の販売機がある休憩所）等の施設が併設された施設で、高速自動車道路に存するサービスエリアに類似した施設であること。</p> <p>【火薬類の製造所の立地の場合】</p> <p>建築主が火薬類取締法第3条の許可を受けた者であること。</p> <p>【共通事項】</p> <p>① 雨水排水について</p> <p>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時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 最高高さは、12mとする。ただし、周辺環境への影響が小さいと認められる場合はこの限りではありません。</p> <p>③ 建ぺい率、容積率は、原則としてそれぞれ60%、200%とする。</p>
判断資料	<p>【道路管理施設、給油所、休憩所の立地の場合】</p> <p>① 施設の設置目的、施設の用途、施設の利用対象者の範囲、施設及び敷地の規模等を示した書類</p> <p>② 施設の配置図、申請地の位置関係を示す書面</p> <p>【火薬類の製造所の立地の場合】</p> <p>① 施設の概要及び施設の配置図、申請地の位置関係を示す書面</p> <p>② 火薬類の種類及び量を示す書類</p> <p>③ 建築主が火薬類取締法第3条の許可を受けた者であることを証する書類の写し</p>

**第10号** 地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等

<p>対象</p>	<p>建築物、第1種特定工作物</p> <p>地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物</p>
<p>例示</p>	<p>地区計画に定められた内容に適合した建築物等</p> <p>集落地区計画に定められた内容に適合した建築物等</p>
<p>留意事項</p>	<p>① 地区計画の区域内は、地区整備計画が定められている区域に限ります。</p> <p>② 集落地区計画の区域内は、集落地区整備計画が定められている区域に限ります。</p>
<p>該当基準</p>	<p>【地区計画の区域内の立地の場合】</p> <p>① 地区整備計画に定められた内容に適合した建築物等であること。</p> <p>【集落地区計画の区域内の立地の場合】</p> <p>① 集落地区整備計画に定められた内容に適合した建築物等であること。</p> <p>【共通事項】</p> <p>① 雨水排水について</p> <p>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時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>判断資料</p>	<p>【地区計画の区域内の立地の場合】</p> <p>① 地区計画の区域内であることを証する書面</p> <p>② 地区整備計画の内容及びその計画に適合していることを証する書面</p> <p>③ 予定建築物等の配置図</p> <p>【集落地区計画の区域内の立地の場合】</p> <p>① 集落地区計画の区域内であることを証する書面</p> <p>② 集落地区整備計画の内容及びその計画に適合していることを証する書面</p> <p>③ 予定建築物等の配置図</p>

第11号 <条例第16条の3該当>

市街化区域に隣接した集落で、条例で指定された区域内における開発行為等

対象	<p>建築物</p> <p>条例で指定された区域（条例別表第1（1）から（4）までに掲げる区域）内において、条例で定められた用途以外の用途の建築物</p>
例示	<p>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）等</p>
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>
該当基準	<p>① 申請地は条例で指定された区域内であること。（別図1-1から別図1-4までの「区域」の表参照）          ※政令の区域（P. 別-2参照）を除きます。</p> <p>② 予定建築物の用途は条例で定められた用途以外の用途であること。          この基準により許可を受けられる建築物の用途は、第2種中高層住居専用地域に建築できる用途の建築物（建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物以外のもの）です。ただし、これに適合する用途の建築物であっても、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物、第一種特定工作物を併設するものは当該基準により許可を受けることはできません。（別図1-1から別図1-4までの「この基準により許可を受けられる建築物の用途」の欄参照）</p> <p>③ 雨水排水について          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時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>④ 汚水排水について          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>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建ぺい率：60% ・ 容積率：200% ・ 最高高さ：12m</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線）は第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は第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。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3参照）</li> </ul>

該 当 基 準	<p>⑥ 敷地規模等について 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> <p>⑦ 土地利用計画等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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の利用が図られるように計画されているとともに幹線的生活道路の連続化に配慮した計画であると認められるものであること。</li> <li>・ 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135㎡以上ある場合等は、この限りではありません。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
判 断 資 料	<p>① 申請地の位置関係を記載した書類</p> <p>② 都市計画図の写し（1/2500）</p> <p>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</p> <p>④ 予定建築物等の概要を示す書類</p> <p>⑤ その他必要と認められる書類</p>

別図1-1：条例で指定された区域（条例別表第1（1）の区域）

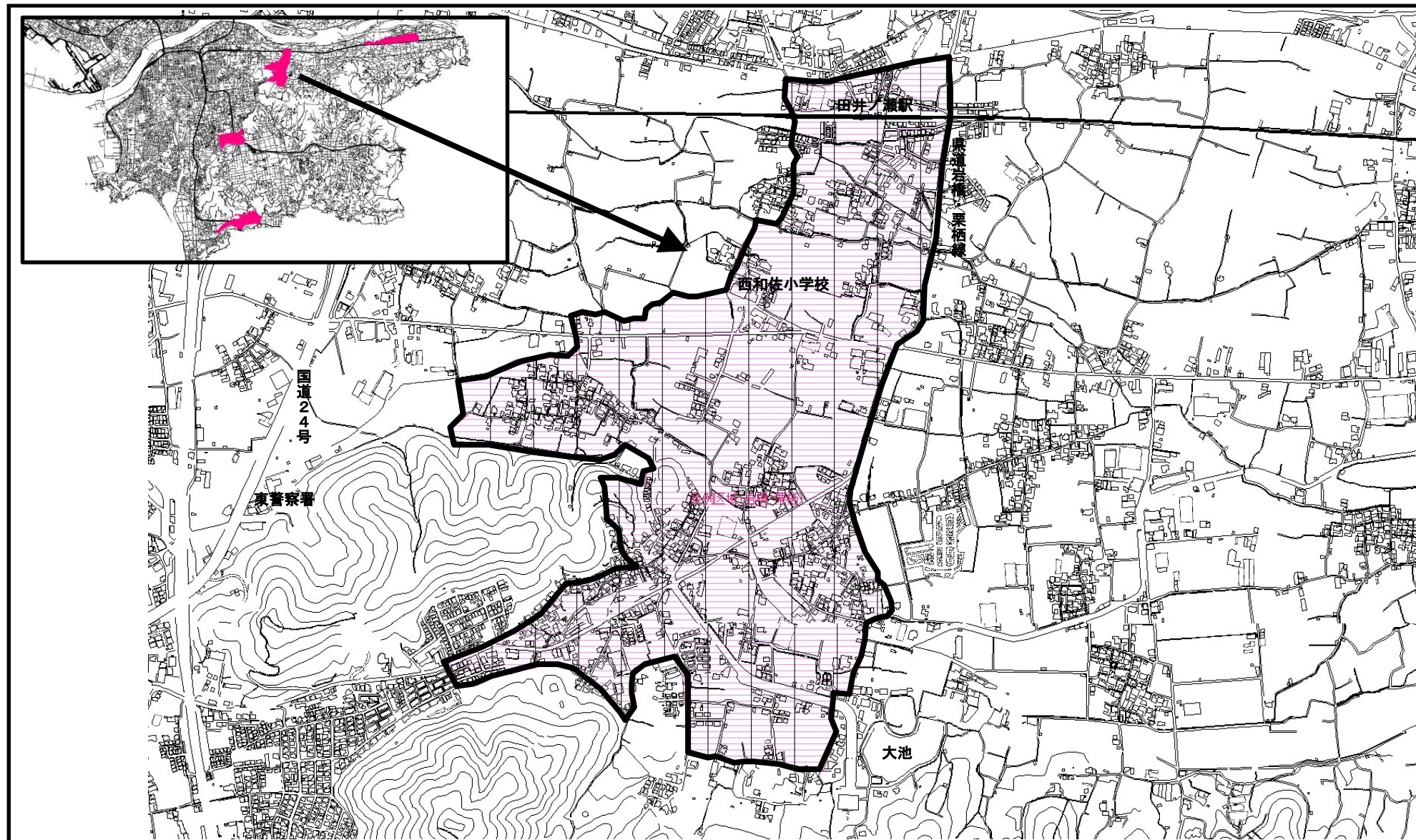
大字	小字	対象地番	区域界等
岩橋	字 西山田	全地番	
岩橋	字 西村	全地番	
岩橋	字 高橋	全地番	
岩橋	字 南垣内	全地番	
岩橋	字 布川	全地番	
岩橋	字 宇田	全地番	
岩橋	字 小路	全地番	
岩橋	字 宮ノ段	全地番	
岩橋	字 中里	全地番	
岩橋	字 梶曾	全地番	
岩橋	字 流田	全地番	
岩橋	字 出嶋	一部	県道岩橋栗栖線以西
岩橋	字 庄司屋	一部	県道岩橋栗栖線以西
岩橋	字 堤添	一部	県道岩橋栗栖線以西
岩橋	字 安井	一部	市道西和佐62号線以西
栗栖	字 徳井	全地番	
栗栖	字 松本	一部	市道西和佐22号線及び市道西和佐25号線以東
栗栖	字 下り渡	一部	市道西和佐28号線以東
栗栖	字 殿畑	一部	市道田井の瀬岩橋線以東
栗栖	字 島田	一部	市道田井の瀬岩橋線以東
出島	字 音浦	一部	上記区域内に存する地番に限る

※ 政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。

（岩橋・栗栖等の一部の地域）

<p>●この基準により許可を受けられる建築物の用途</p> <p>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）</p>													
<p>●立地基準等</p> <p>①予定建築物の規模等について</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限（道路斜線）</td> <td>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>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>床面の高さが想定浸水高さ（T.P. +0.00m）以上となる居室を設けること。（P. 別-3 参照）</td> </tr> </tbody> </table> <p>②敷地規模について</p> <p>原則として、<u>一宅地の敷地規模は135㎡以上とします。</u>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> <p>③排水計画について</p> <p>※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時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>※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>④その他</p> <p>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の利用が図られるように計画されているとともに幹線的生活道路の連続化に配慮した計画であると認められるものであること</p> <p>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135㎡以上ある場合等は、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. +0.00m）以上となる居室を設けること。（P. 別-3 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. +0.00m）以上となる居室を設けること。（P. 別-3 参照）												

別図1-1：条例で指定された区域（条例別表第1（1）の区域）（岩橋・栗栖等の一部の地域）



- 注
- (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) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。



別図1-2：条例で指定された区域（条例別表第1（2）の区域）

大字	小字	対象地番	区域界等
布施屋	字 中嶋	一部	和歌山線以北かつ宮井川以東
布施屋	字 垠ノ口	一部	和歌山線以北
大垣内	字 上ヶ溝	一部	和歌山線以北
大垣内	字 牛神	一部	和歌山線以北
大垣内	字 藪ノ内	全地番	
大垣内	字 蔵田	一部	和歌山線以北
大垣内	字 九本畑	一部	和歌山線以北
大垣内	字 堤ヶ内	一部	和歌山線以北
大垣内	字 宮井口	全地番	
大垣内	字 堤ヶ外	全地番	
大垣内	字 北浦	一部	和歌山線以北
小倉	字 松裏	一部	市道小倉67号線以西
下三毛	字 新出	一部	市道下新出畑線以西
新庄	字 上之澤	一部	和歌山線以北
新庄	字 島畑	一部	和歌山線以北
新庄	字 大道端	一部	和歌山線以北
新庄	字 奥之浦	一部	和歌山線以北
吐前	字 油目	一部	和歌山線以北
吐前	字 小久保	一部	和歌山線以北
吐前	字 御幸堂	一部	和歌山線以北
吐前	字 堀口	一部	和歌山線以北
吐前	字 川端	全地番	
満屋	字 上澤	全地番	
満屋	字 車田	全地番	
満屋	字 久保田	全地番	

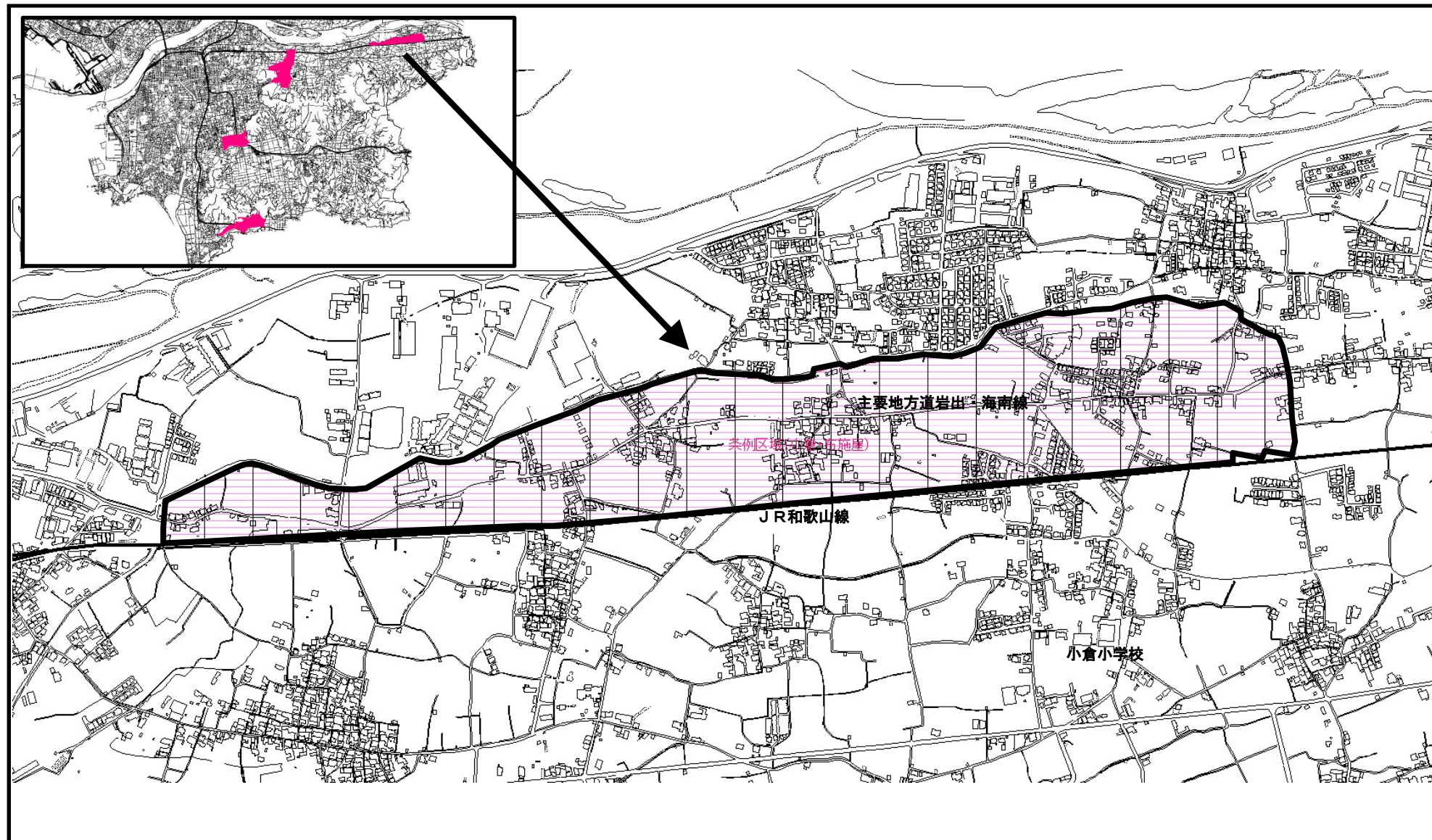
※ 政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。

（小倉・布施屋等の一部の地域）

<p>●この基準により許可を受けられる建築物の用途</p> <p>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）</p>
---

<p>●立地基準等</p> <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> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限（道路斜線）</td> <td>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>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>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. 別-3 参照）</td> </tr> </table> <p>②敷地規模について</p> <p>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> <p>③排水計画について</p> <p>※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時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>※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>④その他</p> <p>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の利用が図られるように計画されているとともに幹線的生活道路の連続化に配慮した計画であると認められるものであること</p> <p>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135㎡以上ある場合等は、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。（P. 別-3 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。（P. 別-3 参照）											

別図1-2：条例で指定された区域（条例別表第1（2）の区域）（小倉・布施屋等の一部の地域）



- 注
- (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) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

別図1-3：条例で指定された区域（条例別表第1（3）の区域）

大字	小字	対象地番	区域界等
坂田	字 小北野	全地番	
坂田	字 大北野	全地番	
坂田	字 樋ノ口	一部	市街化調整区域に存する区域
坂田	字 塩田	全地番	
坂田	字 瓜野	全地番	
田尻	字 下代コゼ	全地番	
和田	字 森本	全地番	
和田	字 上ノ佐	全地番	
和田	字 天場	全地番	
神前	字 大橋	一部	市街化調整区域に存する区域
神前	字 大沼	一部	市街化調整区域に存する区域
神前	字 千本	全地番	
神前	字 馬乗免	全地番	
神前	字 貝原	一部	市道岡崎28号線以西

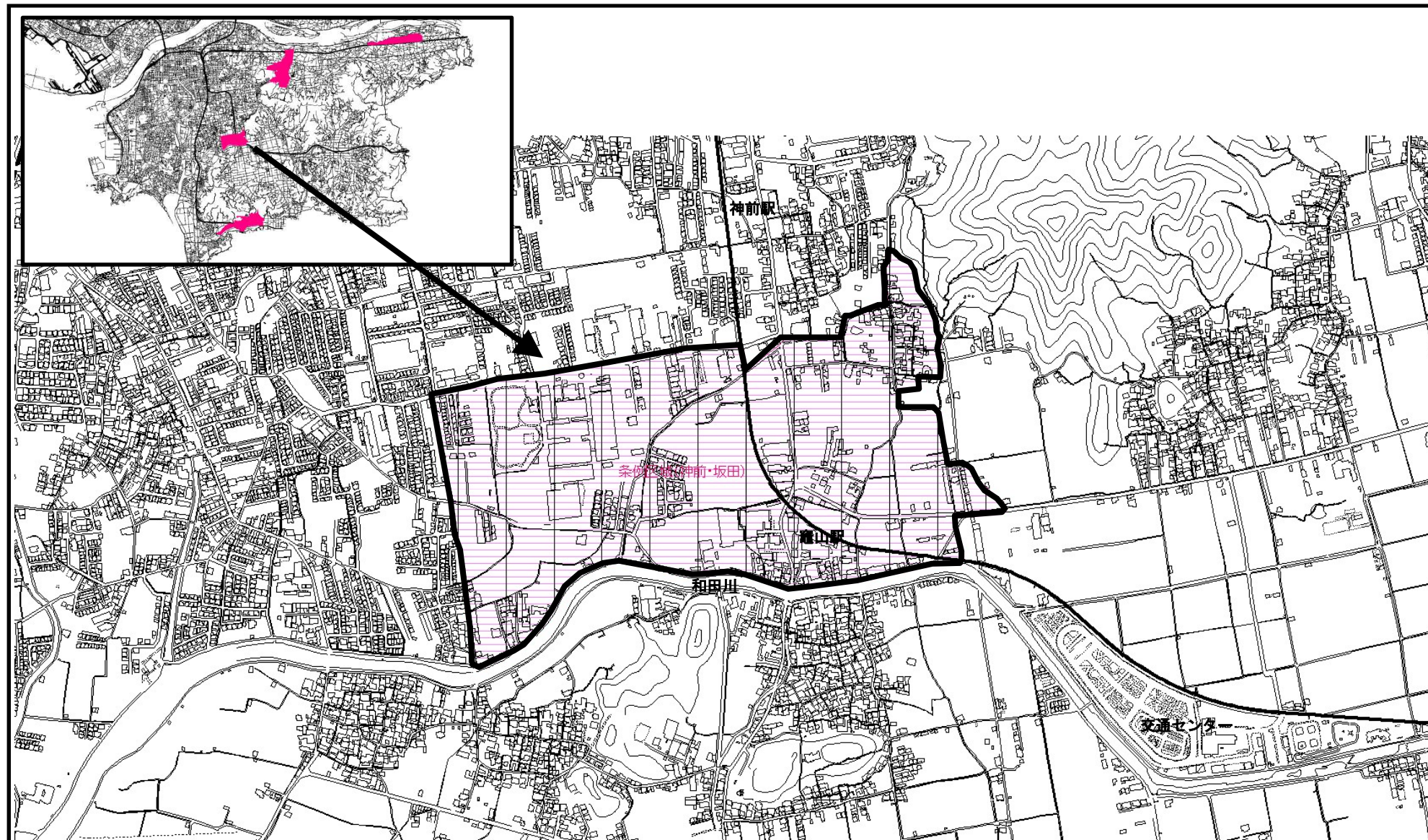
※ 政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。

（神前・坂田等の一部の地域）

<p>●この基準により許可を受けられる建築物の用途</p> <p>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）</p>
---

<p>●立地基準等</p> <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> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限（道路斜線）</td> <td>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>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（ニ）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>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. 別-3 参照）</td> </tr> </table> <p>②敷地規模について</p> <p>原則として、<u>一宅地の敷地規模は135㎡以上</u>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> <p>③排水計画について</p> <p>※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時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>※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>④その他</p> <p>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の利用が図られるように計画されているとともに幹線的生活道路の連続化に配慮した計画であると認められるものであること</p> <p>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135㎡以上ある場合等は、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（ニ）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。（P. 別-3 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（ニ）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。（P. 別-3 参照）											

別図1-3：条例で指定された区域（条例別表第1（3）の区域）（神前・坂田等の一部の地域）



- 注
- (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) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

別図1-4：条例で指定された区域（条例別表第1（4）の区域）

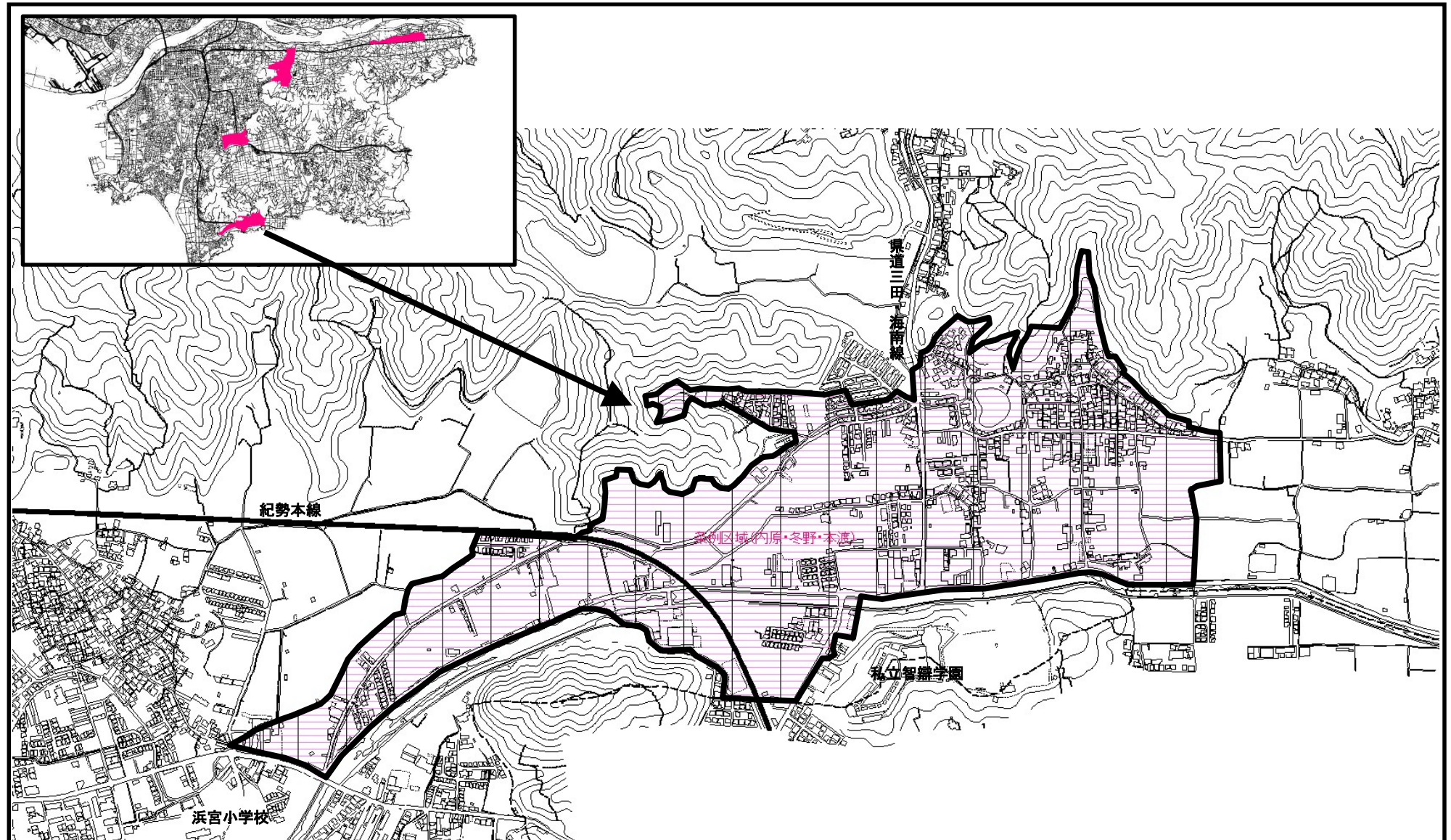
大字	小字	対象地番	区域界等
内原	字 塩入	全地番	
内原	字 稲葉	全地番	
内原	字 岩崎	全地番	
内原	字 川田	全地番	
内原	字 岩崎川田	全地番	
内原	字 中津	全地番	
内原	字 上ノ塩田	一部	紀勢本線以南
冬野	字 禄田	全地番	
冬野	字 見橋	全地番	
冬野	字 大日	一部	大坪川以東
冬野	字 梶取	全地番	
冬野	字 大坪	全地番	
冬野	字 蟹田	全地番	
冬野	字 広田	全地番	
冬野	字 生後田	全地番	
冬野	字 石桃	一部	亀の川以北
冬野	字 岩崎	全地番	
冬野	字 申和田	全地番	
冬野	字 唐崎山	全地番	
本渡	字 左近谷	全地番	
本渡	字 角田	一部	亀の川以北
本渡	字 松本	全地番	

※ 政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。

（冬野・内原・本渡の一部の地域）

<p>●この基準により許可を受けられる建築物の用途</p> <p>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）</p>													
<p>●立地基準等</p> <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> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>最高高さ</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>高さ制限（道路斜線）</td> <td>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>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>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. 別-3 参照）</td> </tr> </table> <p>②敷地規模について</p> <p>原則として、<u>一宅地の敷地規模は135㎡以上</u>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> <p>③排水計画について</p> <p>※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時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>※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>④その他</p> <p>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の利用が図られるように計画されているとともに幹線的生活道路の連続化に配慮した計画であると認められるものであること</p> <p>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135㎡以上ある場合等は、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。（P. 別-3 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。（P. 別-3 参照）												

別図1-4：条例で指定された区域（条例別表第1（4）の区域）（冬野・内原・本渡の一部の地域）



- 注
- (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) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

第12号 <条例第16条の4第1号該当>

特定集落区域の区域内における開発行為等

対象	建築物 条例で指定された区域（条例別表第1（5）に掲げる区域）内における条例で定められた用途の建築物												
例示	専用住宅、併用住宅、社会福祉施設、事務所、作業所、倉庫業を営まない倉庫 等 （自己の業務の用に供する建築物に限る。）												
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 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。												
該当基準	<p>① 申請地は特定集落区域の区域内であること。（別図1-5の「区域」の表参照） 特定集落区域とは、市街化調整区域内であって、複数の公共公益施設が存する区域をいいます。 申請地は、次に掲げる（ア）及び（イ）の区域の要件を満たす必要があります。</p> <p>（ア）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）からおおむね300mの範囲内に存する区域</p> <p style="text-align: center;">◎市長が告示する既存公共公益施設</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">小学校</td> <td>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、岡崎小学校、三田小学校、紀伊小学校</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">支所</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">連絡所</td> <td>三田連絡所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保育所（園）</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">幼稚園</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">文化会館</td> <td>岩橋文化会館、本渡文化会館、弘西文化会館</td> </tr> </table> <p>※和歌山市開発行為等に関する条例別表第1第5号に規定する市長が告示する施設が廃止された場合においても、当該施設が廃止された日から起算して1年を経過する日までの間は、当該施設が廃止されていないものとみなす。</p> <p>（イ）農地等にあつては、建築物の敷地相互の間隔が50m以内で、50以上の建築物が連たんする区域の範囲内。 （令和4年4月1日時点において50戸連たんしている建物に50m以内の間隔で挟まれた農地に限りませぬ。）</p> <p>※政令の区域（P. 別-2 参照）、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（基礎調査の結果によるものを除く。）、法第4条第6号に規定する都市計画施設の区域を除きます。</p> <p>※対象となる建築物には、物置や車庫等の付属建築物的なもの及び農業用倉庫等は該当しません。</p>	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、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
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、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												

※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、事前相談申請時に都市計画図(1/2500)等で上記集落要件を満たすことを証する必要があります。

- ② この基準により許可を受けられる用途は、建築基準法別表第2(イ)の項第1号(専用住宅)、第6号(老人ホーム等)に掲げる建築物並びに併用住宅及び自己の事務所、作業所及び倉庫業を営まない倉庫その他これらに類するもので、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るものに限られます。従って、工業排水を伴う工場等や「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」により許可等が必要となる施設については認められません。

※併用住宅とは、住宅で事務所その他これらに類する用途(建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途のいずれかに該当するものに限る。)を兼ねるもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供する建築物です。

※賃貸を目的とした住宅は除きます。

- ③ 予定建築物の規模等について

- ・ 延べ床面積：自己の事務所、作業所、倉庫にあつては原則500㎡以下、建築基準法別表第2(イ)の項第6号に掲げる建築物にあつては1,500㎡以下。
- ・ 建ぺい率：50% ・ 容積率：100%
- ・ 最高高さ：原則10m
- ・ 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(外壁後退距離)：1m(建築基準法第54条の規定を運用します。)
- ・ 高さ制限(道路斜線、北側斜線)は第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)は第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(ニ)欄の号は(ニ)適用)の規定を適用します。
- ・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。

(P. 別-3 参照)

なお、居室の床面高さの制限により、最高高さが10mを超えることがやむを得ないと認められる場合は、最高高さの制限を12mまで緩和することができます。

- ④ 敷地規模について

原則として、敷地規模は165㎡以上とすること。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。

- ⑤ 雨水排水について

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時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る場合はこの限りではありません。

- ⑥ 汚水排水について

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 style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">該 当 基 準</p>	<p>⑦ 土地利用計画等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">判 断 資 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請地の位置関係を記載した書類</li> <li>② 上記該当基準①に適合していることを示す都市計画図の写し（1/2500）</li> <li>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</li> <li>④ 予定建築物等の概要を示す書類</li> <li>⑤ その他必要と認められる書類</li> </ul>

別図1-5：条例で指定された区域（条例別表第1（5）の区域）（特定集落の区域）

市街化調整区域（平成29年4月1日以後に農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条第1項の規定による農業振興地域整備計画の変更（同法第12条の2第1項の規定による基礎調査の結果によるものを除く。）により農用地区域から除外された土地の区域（別表第4から別表第6までにおいて「除外区域」という。）及び法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域を除く。）であって、おおむね300メートル以内に市長が告示する施設が存する区域（以下この表において「特定集落区域」という。）で、かつ、宅地として利用することが適当であるものとして規則で定める土地の区域及び特定集落区域であって、かつ、建築物の敷地相互の間隔が50メートル以内で、50以上の規則で定める建築物が連たんする区域の範囲内

- ※ 政令の区域（P. 別-2参照）、平成29年4月1日以後に農用地区域から除外された土地の区域（基礎調査の結果によるものを除く。）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。

●この基準により許可を受けられる建築物の用途  
 専用住宅、併用住宅、社会福祉施設、事務所、作業所、倉庫業を営まない倉庫等  
 （自己の業務の用に供するものに限る）

●立地基準等

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		自己の事務所、作業所、倉庫にあつては原則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。（P. 別-3参照）			

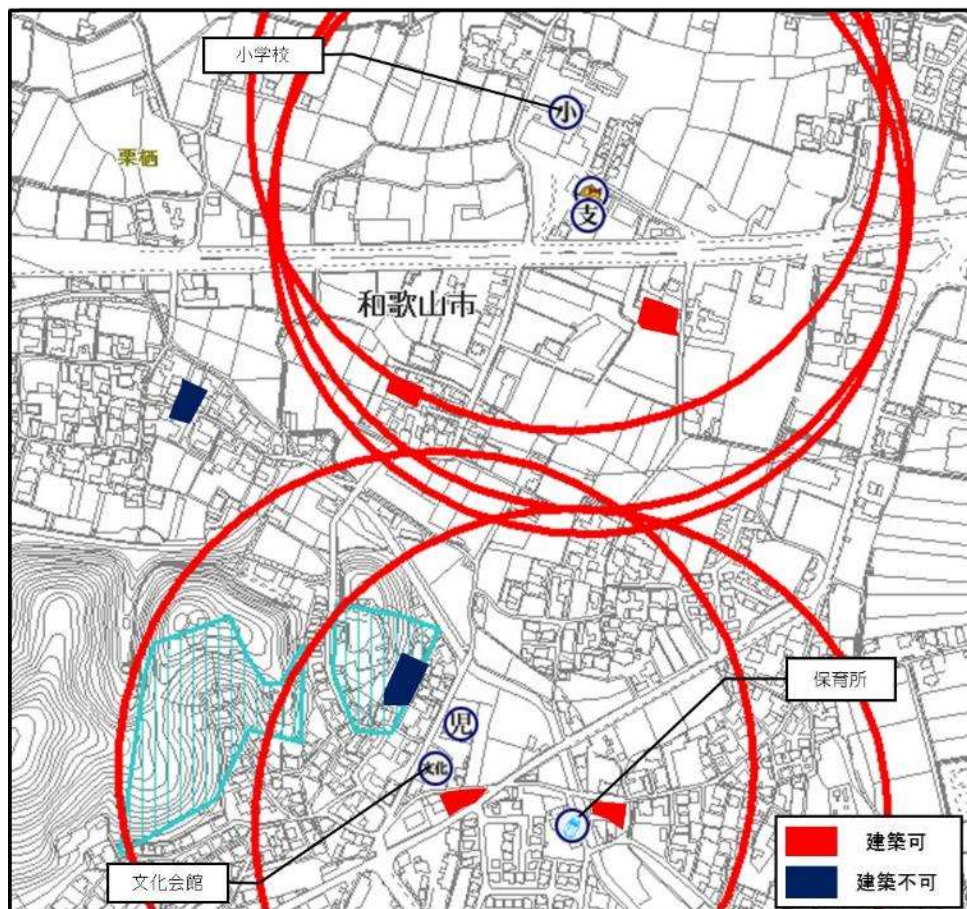
②敷地規模について  
 原則として、一宅地の敷地規模は165㎡以上とします。ただし、適法に建築された既存建築物の敷地における新築、改築、用途変更にあつてはこの限りではありません。

③排水計画について  
 ※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。  
 ※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。

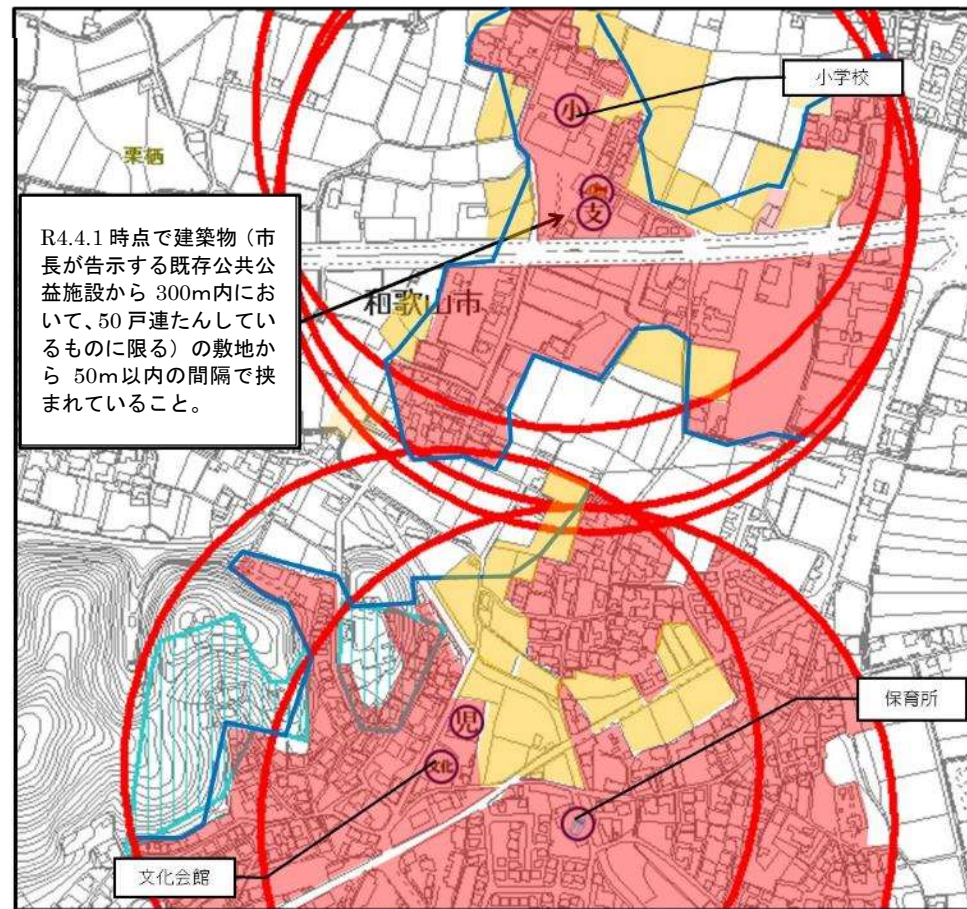
別図 1-5 : 条例で指定された区域 (条例別表第 1 (5) の区域) (特定集落区域のイメージ図)

【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。

- 注 (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) 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。  
 (3) 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。  
 (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

第12号 <条例第16条の4第2号該当>

国道24号沿道（条例で指定された区域内）における開発行為等

対象	<p>建築物</p> <p>条例で指定された区域（条例別表第2に掲げる区域）内における条例で定められた用途の建築物（店舗、事務所等）</p>
例示	<p>店舗、事務所、倉庫、飲食店、研究所、事業所（食品加工場等） 等</p>
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>
該当基準	<p>① 申請地は指定された区域内であること。（別図2の「区域」の表参照）          ※「国道24号の紀州大橋北端から岩出市境までの区間で、国道の道路端から原則100mの範囲内」に限られており、かつ、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。</p> <p>② 予定建築物の用途は、店舗、事務所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物及び物品の製造、加工、修理その他これらに類する業務の用に供する建築物で、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に限られます。従って、工業排水を伴う工場等や「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」により許可等が必要となる営業を行う施設については認められません。ただし、法第34条第1号に該当するサービス業については、規模により認められる場合があります。          また、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きます。          予定建築物の用途が許可基準に適合しているかどうかについては必ず事前に相談してください。（別図2の「この基準により許可を受けられる建築物の用途」の欄参照）</p> <p>③ 雨水排水について          原則として当該行為により増加する流出量を一時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>④ 汚水排水について          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>該 当 基 準</p>	<p>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建ぺい率：50% ・ 容積率：100%</li> <li>・ 最高高さ：原則10m</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線、北側斜線）は第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は第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。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。 （P. 別-3 参照）</li> </ul> <p>なお、居室の床面高さの制限により、最高高さが10mを超えることがやむを得ないと認められる場合は、最高高さの制限を12mまで緩和することができます。</p> <p>⑥ 敷地規模について</p> <p>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>⑦ 土地利用計画等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>判 断 資 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請地の位置関係を記載した書類</li> <li>② 都市計画図の写し（1/2500）</li> <li>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</li> <li>④ 予定建築物等の概要を示す書類</li> <li>⑤ その他必要と認められる書類</li> </ul>

別図 2 : 条例で指定された区域 ( 条例別表第 2 の区域 ) ( 国道 2 4 号の沿道の区域 )

一般国道 2 4 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 1 0 0 メートルの区域

※ 政令の区域 ( P. 別 - 2 参照 ) を除きます。

●この基準により許可を受けられる建築物の用途

店舗、事務所、倉庫、飲食店、研究所、事業所 ( 食品加工場 ) 等  
 ( 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。 )

●立地基準等

① 予定建築物の規模等について

建ぺい率	5 0 %
容積率	1 0 0 %
最高高さ	原則 1 0 m
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 5 6 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 5 6 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. 0 m 以上 ) 内で且つ避難所より 5 0 0 m 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. + O. 〇〇 ) 以上となる居室を設けること。 ( P. 別 - 3 参照 )

② 敷地規模について

原則として、国道 2 4 号沿道の区域は、開発区域の最小規模は 3, 0 0 0 m<sup>2</sup> 以上とします。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, 0 0 0 m<sup>2</sup> 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つては、この限りではありません。

③ 排水計画について

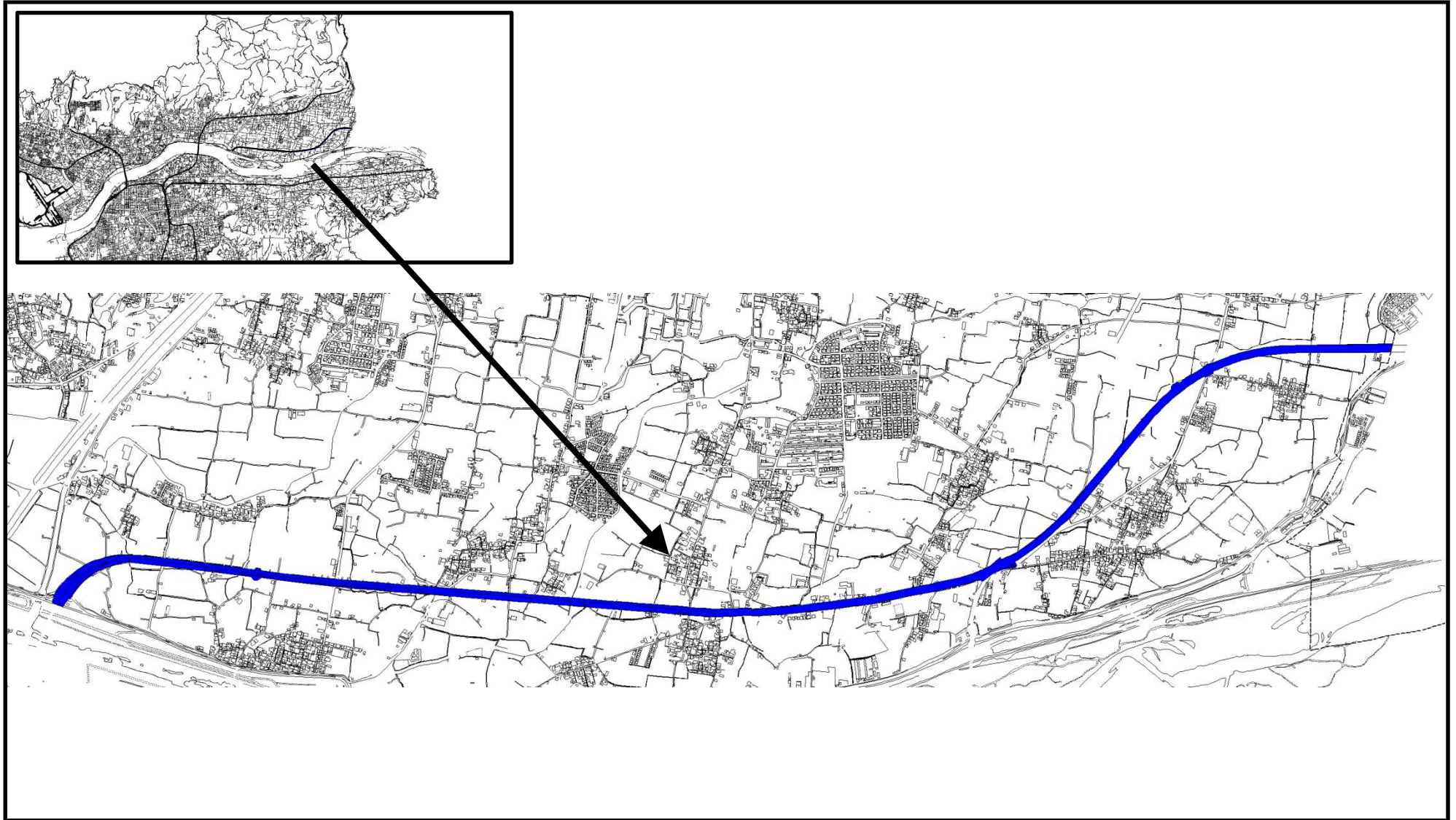
※ 雨水排水 原則として当該行為により増加する流出量を一時貯留又は浸透させる施設を設置する必要があります。ただし、放流先河川等の排水能力が十分であると認められ当該河川等の機能管理者の同意が得られている場合はこの限りではありません。

※ 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。  
 敷地に道路等の公共施設が存する場合にあつては、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なければなりません。  
 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。

別図 2 : 条例で指定された区域 (条例別表第 2 の区域) (国道 24 号の沿道の区域)



- 注 (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) 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。
- (3) 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。
- (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

第12号 <条例第16条の4第3号該当>

インターチェンジ周辺（条例で指定された区域内）における開発行為等

対象	<p>建築物</p> <p>条例で指定された区域（別表第3（1）及び（2）に掲げる区域で、以下それぞれ「和歌山IC周辺」及び「和歌山南SIC周辺」という。）内における条例で定められた用途の建築物（店舗、事務所、倉庫等）</p>
例示	<p>店舗、事務所、倉庫、研究所、事業所（食品加工場等） 等</p>
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>
該当基準	<p>① 申請地は指定された区域内であること。（別図3の「区域」の表参照） ※政令の区域（P. 別-2参照）を除きます。</p> <p>② この基準により許可を受けられる建築物の用途は、店舗、事務所、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物（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。）及び物品の製造、加工、修理その他これらに類する業務の用に供する建築物で、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に限られます。従って、工業排水を伴う工場等や「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」により許可等が必要となる営業を行う施設については認められません。ただし、法第34条第1号に該当するサービス業については、規模により認められる場合があります。予定建築物の用途が許可基準に適合しているかどうかについては必ず事前に相談してください。（別図3の「この基準により許可を受けられる建築物の用途」の欄参照）</p> <p>③ 雨水排水について 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時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>④ 汚水排水について 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>



該 当 基 準	<p>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建ぺい率：60% ・容積率：200%</li> <li>・ 最高高さ（和歌山南S I C周辺の区域内に限る）：12m</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線）は和歌山 I C周辺の区域内にあつては第1種中高層住居専用地域、和歌山南S I C周辺の区域内にあつては第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。</li> <li>・ 高さ制限（北側斜線）は和歌山南S I C周辺の区域内にあつては第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は和歌山 I C周辺の区域内にあつては第1種中高層住居専用地域、和歌山南S I C周辺の区域内にあつては第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。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。 （P. 別-3 参照）</li> </ul> <p>⑥ 敷地規模について</p> <p>和歌山南S I C周辺の区域内にあつては、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には、この限りではありません。</p> <p>⑦ 土地利用計画等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 敷地に道路等の公共施設が存する場合にあつては、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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
判 断 資 料	<p>① 申請地の位置関係を記載した書類</p> <p>② 都市計画図の写し（1/2500）</p> <p>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</p> <p>④ 予定建築物等の概要を示す書類</p> <p>⑤ その他必要と認められる書類</p>

別図3：条例で指定された区域（条例別表第3（1）の区域）（和歌山IC周辺の区域）

●区域（下図参照）

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

※ 政令の区域（P. 別-2参照）を除きます。

●この基準により許可を受けられる建築物の用途

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。）



注

(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) 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。

(3) 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。

(4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

●立地基準等

①予定建築物の規模等について

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(ニ)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. +〇.〇〇）以上となる居室を設けること。 （P. 別-3参照）		

②排水計画について

※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時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。

※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。

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なければなりません。

敷地に道路等の公共施設が存する場合にあつては、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なければなりません。

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。

別図3：条例で指定された区域（条例別表第3（2）の区域）（和歌山南S I C周辺の区域）

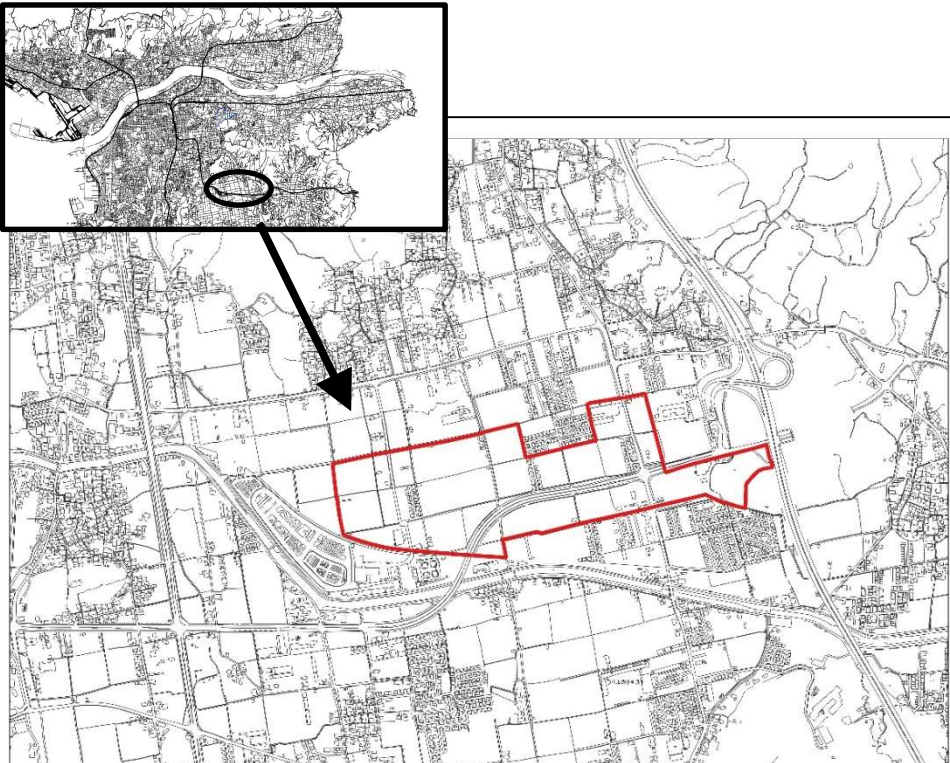
●区域（下図参照）

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<sup>は</sup>か<sup>た</sup>の<sup>う</sup>ち、市長が指定する区域

※ 政令の区域（P. 別-2参照）を除きます。

●この基準により許可を受けられる建築物の用途

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。）



注

- (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) 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。
- (3) 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。
- (4) 他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

●立地基準等

①予定建築物の規模等について

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。 （P. 別-3参照）		

②敷地規模について

和歌山南S I C周辺の区域内にあつては、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には、この限りではありません。

③排水計画について

※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時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。

※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。

敷地に道路等の公共施設が存する場合にあつては、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なければなりません。

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。

第12号 <条例第16条の4第4号該当>

鉄道駅周辺（条例で指定された区域内）における開発行為等

対象	<p>建築物</p> <p>条例で指定された区域（条例別表第4に掲げる区域）内における条例で定められた用途の建築物（住宅、店舗、事務所等）</p>
例示	<p>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）等</p>
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>
該当基準	<p>① 申請地は指定された区域内であること。（別図4の「区域」の表参照）          ※政令の区域（P. 別-2参照）及び平成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（基礎調査の結果によるものを除く。）を除く区域、都市計画道路南港山東線の道路端から原則100mの区域を除く区域かつ、「鉄道駅周辺原則100mの範囲内（やむを得ないと判断する場合はおおむね300mの範囲内）」に限られています。          なお、南海本線、加太線、紀勢本線の駅及び規則で定める駅は除きます。          ※対象となる鉄道駅が廃止されても、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。</p> <p>② この基準により許可を受けられる建築物の用途は、第2種中高層住居専用地域に建築できる用途の建築物（建築基準法別表第（に）項に掲げる建築物以外のもの）です。ただし、これに適合する用途の建築物であっても、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物、第一種特定工作物を併設する物は当該基準により許可を受けることはできません。（別図4の「この基準により許可を受けられる建築物の用途」の欄参照）</p> <p>③ 雨水排水について          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時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、放流先の排水能力が十分に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>④ 汚水排水について          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>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建ぺい率：60% ・容積率：200% ・最高高さ：12m</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線）は第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は第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。</li> <li>・ 申請地における建築物の配置計画は、周辺農地の営農へ配慮したものであること。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3参照）</li> </ul>

<p>該 当 基 準</p>	<p>⑥ 敷地規模について 原則として、敷地規模は135㎡以上とすること。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> <p>⑦ 土地利用計画等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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135㎡以上ある場合等は、この限りではありません。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>判 断 資 料</p>	<p>① 申請地の位置関係を記載した書類 ② 都市計画図の写し（1/2500） ③ 土地利用計画図又は建築物配置図 ④ 予定建築物等の概要を示す書類 ⑤ その他必要と認められる書類</p>

別図4：条例で指定された区域（条例別表第4の区域）

市街化調整区域（除外区域を除く。）内において、原則100メートル以内に鉄道駅（南海電気鉄道南海本線及び加太線、西日本旅客鉄道紀勢本線の駅並びに規則で定める駅を除く。）が存する区域

- ※ 政令の区域（P. 別-2参照）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（基礎調査の結果によるものを除く。）を除きます。
- ※ 都市計画道路南港山東線の道路端から原則100mの区域は除きます。

対象路線	対象となる駅
和歌山線	田井ノ瀬、千旦、紀伊小倉、船戸
阪和線	紀伊、六十谷
貴志川線	神前、竈山、岡崎前、吉礼、伊太祈曾、山東、大池遊園

- ※ 南海本線、加太線、紀勢本線は対象外です。
- ※ 対象となる鉄道駅が廃止されても、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。
- ※ 原則として、鉄道駅周辺100mの範囲内を対象としますが、やむを得ないと判断する場合はおおむね300mの範囲内を対象とします。

（鉄道駅周辺の区域）

●この基準により許可を受けられる建築物の用途  
 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）

●立地基準等

①予定建築物の規模等について

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。（P. 別-3参照）				

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。

③排水計画について

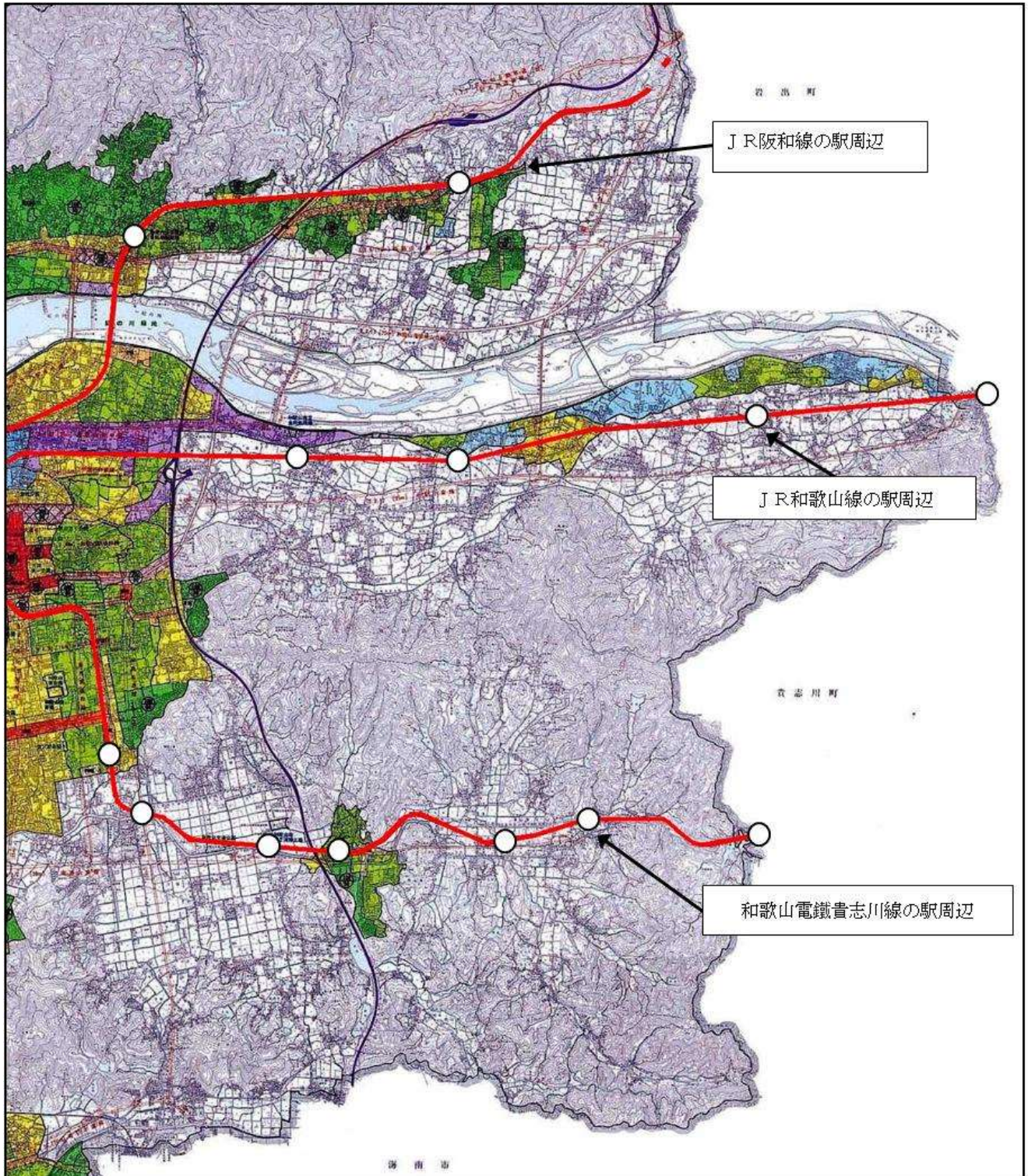
※雨水排水 1,000㎡以上の敷地における開発行為又は建築行為については、原則として当該行為により増加する流出量を一時貯留又は浸透させる施設を設置する必要があります。ただし、放流先河川等の排水能力が十分であると認められ当該河川等の機能管理者の同意が得られている場合はこの限りではありません。

※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135㎡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。

別図4：条例で指定された区域（条例別表第4の区域）（鉄道駅周辺の区域）



- 注（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）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。
- （３）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。
- （４）他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

第12号 <条例第16条の4第5号該当>

主要幹線道路沿道（条例で指定された区域内）における開発行為等

対象	<p>建築物</p> <p>条例で指定された区域（条例別表第5に掲げる区域）内における条例で定められた用途の建築物（倉庫、事務所等）</p>
例示	<p>事務所、倉庫、研究所、事業所（食品加工場等）等</p>
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>
該当基準	<p>① 申請地は指定された区域内であること。（別図5の「区域」の表参照） 当該区域は、幅員が8m以上あり、市長が告示する道路の道路端からおおむね50mの範囲内です。ただし、地形上又は50mの範囲内外が同一筆の土地である等一体利用することがやむを得ないと認められ、全体敷地の過半が50m以内である場合は、この限りではありません。 ※政令の区域（P. 別-2参照）及び平成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（基礎調査の結果によるものを除く。）を除きます。</p> <p>② 予定建築物の用途は、事務所、倉庫、研究所その他これらに類する用途に供する建築物及び物品の製造、加工、修理その他これらに類する業務の用に供する建築物で、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に限られます。従って、工業排水を伴う工場等や「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」により許可等が必要となる営業を行う施設については認められません。ただし、法第34条第1号に該当するサービス業については、規模により認められる場合があります。 予定建築物の用途が許可基準に適合しているかどうかについては必ず事前に相談してください。（別図5の「この基準により許可を受けられる建築物の用途」の欄参照）</p> <p>③ 雨水排水について 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>④ 汚水排水について 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 style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">該 当 基 準</p>	<p>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延べ床面積：1, 500㎡以下</li> <li>・ 建ぺい率：50% ・ 容積率：100%</li> <li>・ 最高高さ：原則10m</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線、北側斜線）は第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は第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。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3 参照）</li> </ul> <p>なお、居室の床面高さの制限により、最高高さが10mを超えることがやむを得ないと認められる場合は、最高高さの制限を12mまで緩和することができます。</p> <p>⑥ 土地利用計画等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">判 断 資 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請地の位置関係を記載した書類</li> <li>② 都市計画図の写し（1/2500）</li> <li>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</li> <li>④ 予定建築物等の概要を示す書類</li> <li>⑤ その他必要と認められる書類</li> </ul>

別図5：条例で指定された区域（条例別表第5の区域）（主要幹線道路沿道の区域）

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

- ※ 政令の区域（別-2参照）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（基礎調査の結果によるものを除く。）を除きます。

市長が告示する道路	
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	
主要県道和歌山橋本線	
都市計画道路松島本渡線	供用開始区間の道路端から50mの区域
都市計画道路南港山東線	

※ 原則として、市長が告示する道路のうち、幅員8m以上の供用開始区間の道路の境界から両側50mの範囲内を対象としますが、地形上又は50mの範囲内外が同一筆の土地である等一体利用することがやむを得ないと認められ、全体敷地の過半が50m以内である場合は、この限りではありません。

●この基準により許可を受けられる建築物の用途  
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。）

●立地基準等

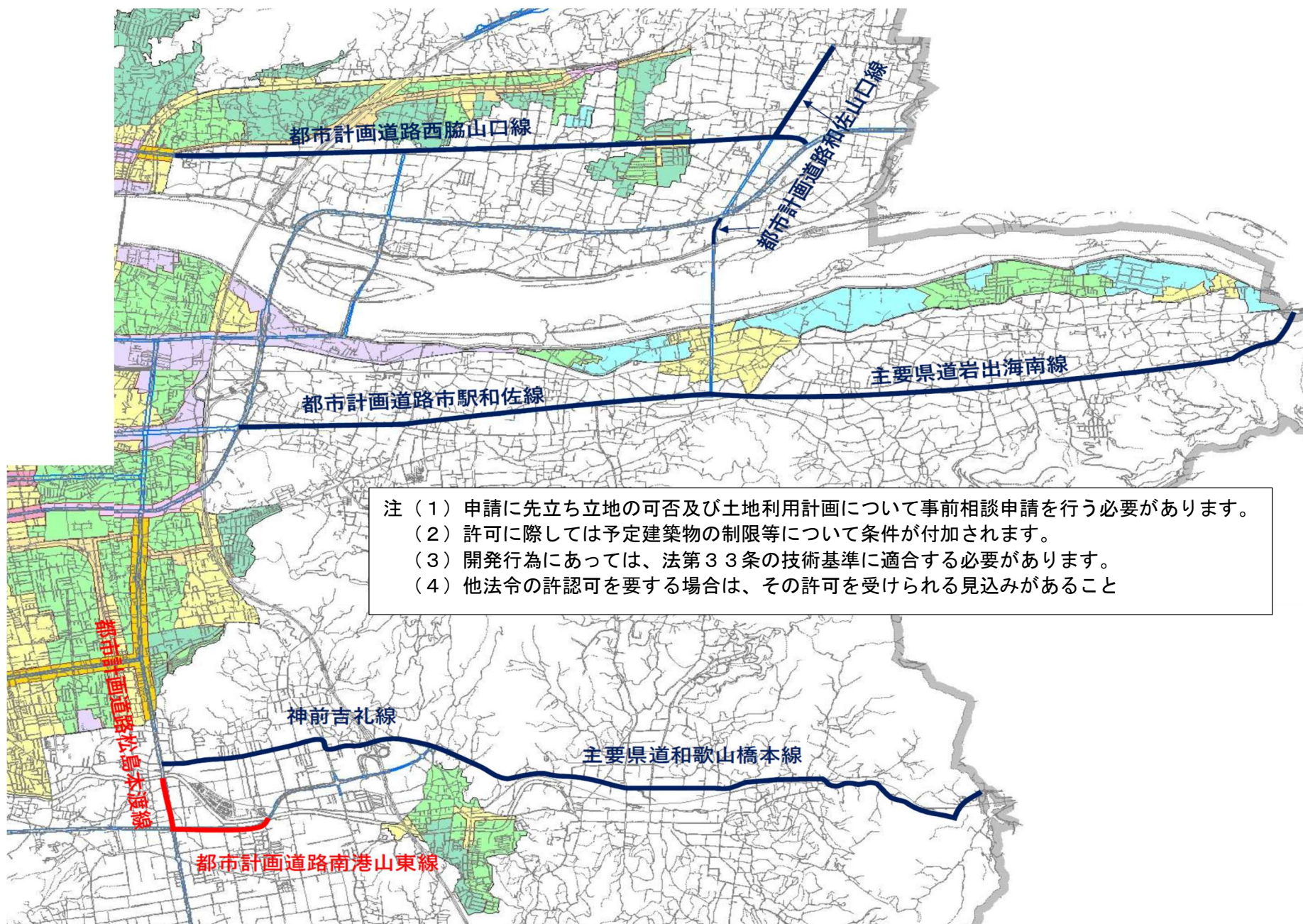
① 予定建築物の規模等について

延べ床面積	1,500㎡以下
建ぺい率	50%
容積率	100%
最高高さ	原則10m
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。（P.別-3参照）

② 排水計画について  
 ※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時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。  
 ※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。

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なければなりません。  
 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なければなりません。  
 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。

別図5：条例で指定された区域（条例別表第5の区域）（主要幹線道路沿道の区域）



第12号 <条例第16条の4第6号該当>

県道和歌山阪南線に接する土地の区域内（条例で指定された区域内）における開発行為等

対象	<p>建築物</p> <p>条例で指定された区域（条例別表第6に掲げる区域）内における条例で定められた用途の建築物（事務所等）</p>
例示	<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>
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>
該当基準	<p>① 申請地は指定された区域内であること。（別図6の「区域」の表参照） 当該区域は、貴志中歩道橋から新奥橋までの区間の県道和歌山阪南線に接する土地の区域です。 ※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）及び地域森林計画の対象とする森林の区域を除きます。</p> <p>② この基準により許可を受けられる建築物の用途は、事務所、倉庫、工場（準工業地域に立地可能なものに限る。）等で、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に限られます。従って、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」により許可等が必要となる営業を行う施設については認められません。また、建築基準法別表第2（る）及び（か）の項に掲げる建築物並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物を処理するための施設の用途に供する建築物は認められません。予定建築物の用途が許可基準に適合しているかどうかについては必ず事前に相談してください。（別図7の「この基準により許可を受けられる建築物の用途」の欄参照）</p> <p>③ 雨水排水について 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時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、放流先の排水能力が十分に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>④ 汚水排水について 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>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建ぺい率：60% ・ 容積率：200%</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線）は第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は第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。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3 参照）</li> </ul>

<p>該 当 基 準</p>	<p>⑥ 土地利用計画（開発行為等に関する公共施設の配置計画）について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 敷地に道路等の公共施設が存する場合には、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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>判 断 資 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請地の位置関係を記載した書類</li> <li>② 都市計画図の写し（1/2500）</li> <li>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</li> <li>④ 予定建築物等の概要を示す書類</li> <li>⑤ その他必要と認められる書類</li> </ul>

別図6：条例で指定された区域（条例別表第6の区域）（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限る。）に接する土地のうち、原則として森林法（昭和26年法律第249号）第5条第1項の規定によりたてられた地域森林計画の対象とする森林を除く区域

※ 政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。

●この基準により許可を受けられる建築物の用途  
 事務所、倉庫、工場（準工業地域に立地可能なものに限る。）等  
 （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。）  
 （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く。）

●立地基準等

①予定建築物の規模等について

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。（P. 別-3 参照）

②排水計画について

※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時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。

※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。

③その他

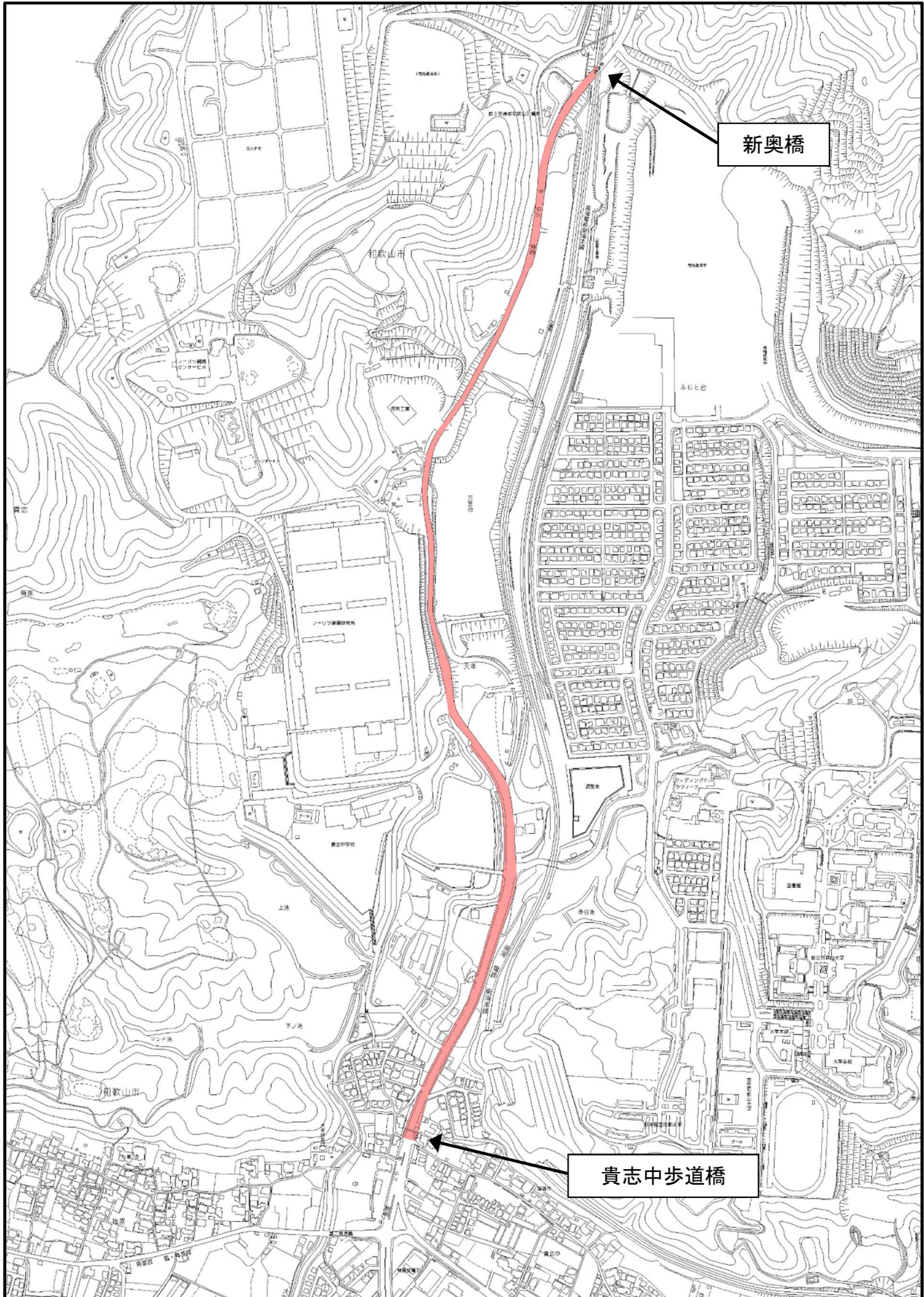
予定建築物の用途に応じて十分な駐車場配置がなされた計画でなければなりません。

敷地に道路等の公共施設が存する場合にあつては、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なければなりません。

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。

別図6：条例で指定された区域（条例別表第6の区域）（県道和歌山阪南線に接する土地の区域）



- 注（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）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。  
（3）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。  
（4）他法令の許認可を要する場合は、その許可を受けられる見込みがあること。

第12号 <条例第16条の4第7号該当>

農家世帯等から分家する場合の住宅

対象	<p>建築物</p> <p>市街化調整区域で継続して生活の本拠を有する世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅</p>
例示	<p>農家の分家住宅</p> <p>非農家の分家住宅</p>
留意事項	<p>当該基準に適合するかどうかについては、下記判断資料に掲げる書面をもって、事前に打合せ協議する必要があります。</p>
該当基準	<p>① 申請人の本家たる世帯は、原則として市街化調整区域に関する都市計画が決定された日（以下「線引き」という。）の前から、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から、又は適法に相当期間（20年以上）継続して当該区域に生活の本拠を有しており、現在もその地に居住している世帯であること。</p> <p>② 申請に際し、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地等に照らして必要性及び確実性が認められるものであること。</p> <p>③ 申請人又はその配偶者は、本家の世帯構成員である者又は従前構成員であった者であること。</p> <p>④ 申請地は、申請人又はその親族が線引き前から所有していること。ただし、線引き後に取得し、又は取得しようとする土地であってもその土地に住宅を建築することに關し特に考慮すべき事情があるときは、この限りではない。</p> <p>⑤ 申請地は、既存の集落内又はその近接地に必要な公共施設の整備された区域であること。 ※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。</p> <p>⑥ 予定建築物の用途及び規模等の基準は次のとおりとします。</p> <p>ア 予定建築物は1戸建て専用住宅とする。</p> <p>イ 敷地の規模は、原則として500㎡以下とする。</p> <p>ウ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>エ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p> <p>オ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。 （P. 別-3 参照）</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 本家と申請地の位置関係を示す書面（付近見取図等）</p> <p>③ 本家が適法に相当期間（20年以上）継続して市街化調整区域に生活の本拠を有していたことを証する書面（本家及び申請人の世帯全員の住民票又は戸籍附票）</p> <p>④ 申請人が本家の世帯構成員であったことを証する書面（家系図、住民票及び戸籍謄本等）</p> <p>⑤ 予定建築物の配置図</p> <p>⑥ その他必要と認められる書類</p>



第12号 <条例第16条の4第8号該当>  
 公共事業等の収用により代替地を求める場合の住宅等

対	建築物、第1種特定工作物
象	公共事業等の施行により収用された従前建築物の代替としての建築物
留意事項	当該基準に適合するかどうかについては、下記判断資料に掲げる書面をもって、事前に打合せ協議する必要があります。
該当基準	<p>① 建築物が公共事業等の施行により収用され、又は収用されることが確実な場合において、市街化調整区域内に開発行為又は建築を行うことがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>② 収用された対象物件は、原則として現に市街化調整区域に都市計画法上適法に存する建築物であること。（市街化区域に存する建築物の場合は、市街化調整区域に建築することがやむを得ない事情があると認められること。）</p> <p>③ 申請人は、原則として収用される建築物の所有権を有するものであること。</p> <p>④ 申請地は周辺地域の土地利用に照らし、不適合なものでないこと。      ※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。</p> <p>⑤ 予定建築物の用途及び規模等の基準は次のとおりとします。</p> <p>ア 予定建築物の用途は、原則として従前と同一の用途であること。</p> <p>イ 予定建築物の規模は、従前の規模とおおむね同一であること。</p> <p>ウ 敷地の規模は、従前の規模とおおむね同一の規模であること。</p> <p>エ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>オ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p> <p>カ 予定建築物の最高高さは、原則として12mとする。</p> <p>キ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。      （P. 別-3 参照）</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 収用された土地と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 収用されたことを証する書面（収用証明書等）</p> <p>④ 代替建築物と従前建築物の規模、構造等を比較する書面</p> <p>⑤ 収用された建築物が適法であることを証する書類</p> <p>⑥ その他必要と認められる書類</p>

第12号 <条例第16条の4第9号該当>

やむを得ない用途変更

対象	建築物、第1種特定工作物 現に市街化調整区域内に存する建築物のやむを得ない事情による用途の変更
例示	競売により取得した建築物等
留意事項	①既存建築物と変更後の用途の関係によっては、認められない場合があります。 ②当該基準に適合するかどうかについては、下記判断資料に掲げる書面をもって、事前に打合せ協議する必要があります。
該当基準	※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。 ① 適法に建築され使用された既存建築物が、経済及び社会事情等の変動に伴う転廃業、空き家等の対策に資する等社会通念上やむを得ないと認められる事情によって用途変更されるものであること。 この場合において、既存建築物は原則として10年以上適法に使用されたものを対象とします。 ② 用途変更許可を受けずに原則20年以上居住又は使用している者のやむを得ない事情による用途変更で、居住者又は使用者の財産権、生活権保護等の観点から必要と認められるものであること。 ③ 用途変更許可に際し、既存建築物を除去し、新築又は改築の許可を要する場合においての新築又は改築される建築物の制限は次に定めるとおりとします。 ア 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。 イ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。 ウ 敷地の分割を伴う場合は、原則として一宅地の敷地規模は、165㎡以上とする。 エ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。 （P. 別-3 参照）
判断資料	① 申請理由を記載した書類 ② 申請地の位置関係を示す書面 ③ 用途変更される建築物の配置図 ④ その他必要と認められる書類

第12号 <条例第16条の4第10号該当>

準公益施設の建築物

対象	<p>建築物</p> <p>市街化調整区域内における地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物</p>
例示	<p>地区集会所、診療所併用の住宅等</p>
留意事項	<p>当該基準に適合するかどうかについては、下記判断資料に掲げる書面をもって、事前に打合せ協議する必要があります。</p>
該当基準	<p>※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。</p> <p>【地区集会所の場合】</p> <p>① 申請建築物は、地域に必要な建築物であること。</p> <p>② 申請人は、原則として町内会、自治会等の自治組織の団体であること。</p> <p>③ 申請地は、申請人となる自治会等の区域内であること。</p> <p>④ 申請建築物は町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものでなければならず、レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。</p> <p>⑤ 申請に際し、自治会等の組織運営上必要不可欠であり、建築することがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>【その他の準公益的施設の場合】</p> <p>⑥ 上記以外の申請建築物で診療所併用住宅等法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設と認められる建築物であって、周辺の集落に必要と認められるもの又は申請地に立地することがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>【予定建築物の用途及び規模等の基準】</p> <p>予定建築物の制限は次に定めるとおりとします。</p> <p>⑦ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>⑧ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p> <p>⑨ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3 参照）</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 予定建築物の配置図</p> <p>④ その他必要と認められる書類</p>

第12号 <条例第16条の4第11号該当>

四季の郷公園を拠点とする観光又はレクリエーションを目的とする開発行為等

対象	<p>建築物</p> <hr/> <p>四季の郷公園を拠点とする観光又はレクリエーションを目的とする建築物</p>
例示	<p>店舗、体験教室、休憩施設、工房 等</p>
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>
該当基準	<p>① 申請地は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であること。また、申請地は建築物を建築するために必要な道路その他の施設を備えていること。</p> <p>※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。</p> <p>② この基準により許可を受けられる建築物の用途は、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> <p>③ 雨水排水について 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時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>④ 汚水排水について 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>⑤ 予定建築物の規模等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建ぺい率：50% ・ 容積率：100%</li> <li>・ 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。）</li> <li>・ 高さ制限（道路斜線、北側斜線）は第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。</li> <li>・ 日影による中高層の高さ制限（日影規制）は第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。</li> <li>・ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3 参照）</li> </ul>

<p>該 当 基 準</p>	<p>⑥ 土地利用計画（開発行為等に関する公共施設の配置計画）について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 敷地に道路等の公共施設が存する場合には、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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>判 断 資 料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請地の位置関係を記載した書類</li> <li>② 都市計画図の写し（1/2500）</li> <li>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</li> <li>④ 予定建築物等の概要を示す書類</li> <li>⑤ 観光又はレクリエーションを目的とすることを記載した事業計画書</li> <li>⑥ その他必要と認められる書類</li> </ul>

第12号 <条例第16条の4第12号>

国等が造成した土地における建築物の新築等

対象	<p>建築物</p> <p>国等が開発許可を受けずに行った開発地における建築物</p>
例示	<p>旧法第29条第1項第4号に該当する開発地内の建築物等</p>
留意事項	<p>当該基準に適合するかどうかについては、下記判断資料に掲げる書面をもって、事前に打合せ協議する必要があります。</p>
該当基準	<p>【対象となる土地（区域）について】</p> <p>① 国、県、又は当市、県若しくは当市が設置団体である地方開発事業団が、開発許可を受けずに開発した土地（区域）であること。</p> <p>② 国、県、当市とみなされる次に掲げる者が開発許可を受けずに開発した土地（区域）も同様に取扱います。</p> <p>ア 独立行政法人空港周辺整備機構</p> <p>イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構</p> <p>ウ 独立行政法人都市再生機構</p> <p>エ 地方住宅供給公社（県又は当市が設立したものに限る。）</p> <p>オ 土地開発公社（県又は当市が設立したものに限る。）</p> <p>カ 日本下水道事業団</p> <p>【申請地について】</p> <p>※原則として、政令の区域（P. 別-2 参照）を除きます。</p> <p>③ 申請地は、建築物を建築するために必要な道路、その他施設が整備された土地であること。</p> <p>④ 申請地の面積は、建築する建築物の用途を勘案したとき、著しく過大でないこと。</p> <p>【予定建築物について】</p> <p>⑤ 建築する建築物は、開発行為が行われた目的又は用途と同じであること。</p> <p>⑥ 建築する建築物は、周辺環境へ配慮がなされたものであり、建築物の敷地に勘案して著しく過大な規模でないこと。</p> <p>⑦ 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、居室の床面高さの制限が付加されます。（P. 別-3 参照）</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 土地利用計画図又は建築物配置図</p> <p>④ 国等が開発した目的又は用途を示す書面</p> <p>⑤ その他必要と認められる書類</p>

第13号 既存権利届出済の自己の居住用又は業務用の建築物等

対象	<p>建築物、第1種特定工作物</p> <p>市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に市長に届けたもので、その目的に適合した建築物又は第1種特定工作物</p>
例示	<p>自己の居住の用に供する建築物</p> <p>自己の業務の用に供する建築物等</p>
留意事項	<p>① 自己の居住の用に供するものとは、既存権利届出者が、自らの生活の本拠として使用することをいい、自然人に限られます。会社が建築する従業員宿舎はこれに該当しません。</p> <p>② 自己の業務の用に供するものとは、既存権利届出者が、自己の業務に係る経済活動を行うための建築物等をいいます。従業員のための福利厚生施設等は該当しますが、アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、建売住宅、賃貸住宅等分譲又は賃貸のための住宅等は該当しません。</p> <p>③ 届出はその土地が市街化調整区域に決定された日から起算して6月以内に行わなければなりません。</p> <p>④ 権利を有していた者とは市街化調整区域が決定する前に土地の所有権又は借地権を有していた者をいいます。権利の取得は、原則として土地の登記簿謄本の記載によりますが、公的機関が権利の取得を証明した場合も認められます。この場合農地法第5条の許可を要するものについては市街化調整区域になる前に許可を受けている必要があり、当該許可を受ける前提でなされた仮登記については、本号の権利を有していた者とは認められません。</p> <p>⑤ 開発行為に関する工事は市街化調整区域に決定された日から起算して5年以内に完了しなければなりません。</p>
該当基準	<p>① 土地の権利を有していること</p> <p>② 既存権利の届出がなされていること</p> <p>③ 予定建築物等が自己の居住の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する建築物等であること</p>
判断資料	<p>① 土地の権利を有していることを証する書面</p> <p>② 予定建築物等が自己の居住の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する建築物等であることを証する書面</p> <p>③ 予定建築物等の配置図、申請地の位置関係を示す書面</p>

第14号 開発審査会の議を経たもの（特例的個別事由に該当する建築物等）

対象	<p>建築物等</p> <hr/> <p>前述の第1号から第13号の規定に適合する建築物等以外のもので、開発区域の周辺における市街化の促進のおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる特例的個別事由に該当する建築物等で、開発審査会の議を経たもの</p>
例示	<p>特例的個別事由に該当する建築物等</p>
留意事項	<p>特例的個別事由のあるものの例示は次のとおりであり、各々の該当基準及び判断資料は次頁以降を参照してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市街化調整区域内に存する事業所の社宅等</li> <li>2. 市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅</li> <li>3. 既存集落内に新たに立地する自己用住宅</li> <li>4. 技術先端型業種の工場及び研究所</li> <li>5. 優良な有料老人ホーム</li> <li>6. 介護等サービス付き高齢者向け住宅の立地</li> <li>7. 指定既存集落内の自己用住宅</li> <li>8. 指定既存集落内の小規模な工場等</li> <li>9. 駅周辺及び集落内における車庫の立地</li> <li>10. 地域産業（地場産業）の事業所の立地</li> <li>11. 社寺仏閣・納骨堂の立地</li> <li>12. 農産物直売所等の立地</li> <li>13. 既存事業所の拡張</li> <li>14. 露天の土地利用のために最低限必要となる管理施設等の立地</li> <li>15. 医療施設の立地</li> </ol>



特例的個別事由 1 市街化調整区域内に存する事業所の社宅等

対 象	市街化調整区域内に存する事業所が業務に従事する者の社員住宅、又は寮等を建築する場合で、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる開発行為又は建築行為
適用 基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請人は、原則として事業所の代表者であること</p> <p>② 当該事業所は開発許可を受け立地した事業所又は当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて当該市街化調整区域に存する事業所である等適法に立地しているものであること</p> <p>③ 申請に際し、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、社宅等を必要とする合理的事情があると認められるものであること</p> <p>④ 申請地は、原則として当該事業所の敷地内又はその隣接地であること</p>
建築物 の用途 規模等 の基準	<p>① 予定建築物及びその敷地の規模は、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模であること。</p> <p>② 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>③ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断 資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 事業所と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 事業所の業務内容がわかる書面（会社定款等）</p> <p>④ 従業員名簿、給与証明</p> <p>⑤ 入居予定者名簿</p> <p>⑥ 入居予定者家屋保有状況調書（入居予定者の現住居の状況を示す書面）</p> <p>⑦ 予定建築物の配置図</p> <p>⑧ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 2 市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅

対 象	市街化調整区域内に存する事業所に従事する者の住宅を建築する場合で、かつ、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる場合の開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請人は当該事業所に相当期間従事した実績を有し、かつ、今後とも従事する見込みのある者であること</p> <p>② 申請に際し、申請人現居住の状況等から建築することがやむを得ないと認められる合理的事情があること</p> <p>③ 申請人が従事する事業所は、許可を受けた開発行為に係る事業所又は当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いて当該市街化調整区域に存する事業所等適法に立地しているものであること</p> <p>④ 申請地は、原則として当該事業所の隣接地又は近接地であること</p>
建築物の用途規模等の基準	<p>① 予定建築物は1戸建て専用住宅とする。</p> <p>② 敷地の規模は、原則として500㎡以下とする。</p> <p>③ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>④ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 事業所と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 事業所の業務内容がわかる書面（会社定款等）</p> <p>④ 従業員名簿、給与証明、申請人の世帯全員の住民票</p> <p>⑤ 予定建築物の配置図</p> <p>⑥ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 3 既存集落内に新たに立地する自己用住宅

対 象	当該都市計画区域に係る市街化区域における連たん状況とほぼ同程度にある集落、いわゆる既存集落において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅の新築のための開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請に際し、申請人現居住の状況等から建築することがやむを得ないと認められる合理的事情があること</p> <p>② 申請地は、原則として市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以前から、又は相当期間（20年以上）、申請人が保有している土地で、かつ、既存集落内又はその近接地で公共施設の整備された区域であること</p>
建築物の用途規模等の基準	<p>① 予定建築物は1戸建て専用住宅とする。</p> <p>② 敷地の規模は、原則として500㎡以下とする。</p> <p>③ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>④ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 現住居地と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 申請人の世帯全員の住民票</p> <p>④ 予定建築物の配置図</p> <p>⑤ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 4 技術先端型業種の工場及び研究所

対 象	人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして市街化調整区域において立地することがやむを得ないと認められる工場等の立地のための開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請建築物は、次のいずれかの技術先端型業種の工場又は研究所であること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 医薬品製造業</li> <li>イ 通信機械器具・同関連機械器具製造業</li> <li>ウ 電子計算機・同付属装置製造業</li> <li>エ 電子応用装置製造業</li> <li>オ 電子計測器製造業</li> <li>カ 電子機器用・通信機器用部分品製造業</li> <li>キ 医療用機械器具・医療用品製造業</li> <li>ク 光学機械器具・レンズ製造業</li> </ul> <p>② 開発行為の計画内容は周辺の土地利用状況に整合したものであり法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</p> <p>③ 工場等の立地が市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること</p>
建築物の用途規模等の基準	<p>① 開発行為に係る予定建築物の用途は、原則として工場又は研究所及びその附属施設とする。</p> <p>② 敷地の規模（開発区域の面積）は5ha未満であること。</p> <p>③ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>④ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 現在の業種内容を証する書面（会社の登記事項証明書、定款等）</p> <p>④ 事業計画書</p> <p>⑤ 土地利用計画図（1/250程度）</p> <p>⑥ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 5 優良な有料老人ホーム

対 象	老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームの立地に係る開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指針又は和歌山市有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合しており、かつ、福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。</li> <li>② 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のもので、分譲方式のものでないこと</li> <li>③ 当該有料老人ホームが施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であると認められるものであること</li> <li>④ 当該有料老人ホームの立地につき、市の福祉施設の観点から支障がないと認められるものであること</li> <li>⑤ 開発行為の計画内容は周辺の土地利用状況に整合したものであり法第 33 条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</li> </ul>
建築物の用途規模等の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</li> <li>② 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</li> </ul>
判断資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由を記載した書類</li> <li>② 協力病院と申請地の位置関係を示す書面</li> <li>③ 福祉部局との有料老人ホーム設置計画事前協議済書</li> <li>④ 有料老人ホームに係る権利関係に関すること、料金設定に関すること等明記した事業計画書</li> <li>⑤ 会社の登記事項証明書</li> <li>⑥ 土地利用計画図（1/250 程度）</li> <li>⑦ その他必要と認められる書類</li> </ul>

特例的個別事由6 介護等サービス付き高齢者向け住宅の立地

<p>対 象</p>	<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で、介護等のサービスが提供されるものの立地に係る開発行為又は建築行為</p>
<p>適用 基準</p>	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 当該介護等サービス付き高齢者向け住宅の設置及び運営が国土交通大臣・厚生労働大臣が策定する基本方針又は和歌山市が基本方針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整のうえ、安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるものであること</li> <li>② 当該介護等サービス付き高齢者向け住宅に係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のもので、分譲方式のものでないこと</li> <li>③ 当該介護等サービス付き高齢者向け住宅が施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であると認められるものであること</li> <li>④ 当該介護等サービス付き高齢者向け住宅の立地につき、市の住宅・福祉施策の観点から支障がないと認められるものであること</li> <li>⑤ 開発行為の計画内容は周辺の土地利用状況に整合したものであり、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであるもの</li> </ol>
<p>建築物の用途規模等の基準</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</li> <li>② 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</li> </ol>
<p>判断 資料</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由を記載した書類</li> <li>② 住宅部局及び福祉部局との事前協議書</li> <li>③ 協力病院と申請地の位置関係を示す書面</li> <li>④ 介護等サービス付き高齢者向け住宅に係る権利関係に関すること、料金設定に関すること等明記した事業計画書</li> <li>⑤ 会社の登記事項証明書</li> <li>⑥ 土地利用計画図（1/250程度）</li> <li>⑦ その他必要と認められる書類</li> </ol>

特例的個別事由 7 指定既存集落内の自己用住宅

対 象	独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅の確保のための開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請人は、原則として市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から、又は適法に相当期間（20年以上）継続して当該指定既存集落に生活の本拠を有しており、現在もその地に居住している者であること（収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該都市計画区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含みます。）</p> <p>② 申請に際し、申請人の現住居の状況等から建築することがやむを得ないと認められる合理的事情があること</p> <p>③ 申請地は、原則として申請人が居住する指定既存集落内の土地であること</p>
建築物の用途規模等の基準	<p>① 予定建築物は1戸建て専用住宅とする。</p> <p>② 敷地の規模は、原則として500㎡以下とする。</p> <p>③ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>④ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 現住居地と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 申請人の世帯全員の住民票</p> <p>④ 予定建築物の配置図</p> <p>⑤ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 8 指定既存集落内の小規模な工場等

対 象	<p>独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落において建築することがやむを得ないものと認められる小規模な工場等の建築のための開発行為又は建築行為</p>
建築物の用途規模等の基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請人は、原則として市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から、又は適法に相当期間（20年以上）継続して当該指定既存集落に生活の本拠を有しており、現在もその地に居住している者であること（収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該都市計画区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含みます。）</p> <p>② 申請建築物は、自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること</p> <p>③ 申請地は、原則として申請人が居住する指定既存集落内の土地であること</p> <p>④ 予定建築物は周辺の土地利用状況と調和のとれたものであり、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</p>
留意事項	<p>① 予定建築物の用途は、工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設とする。</p> <p>② 予定建築物が店舗である場合は、その延べ床面積は500㎡以下とする。</p> <p>③ 敷地の規模は、原則として1,000㎡以下とする。</p> <p>④ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>⑤ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 現住居地と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 線引き以前から又は適法に相当期間（20年以上）継続して当該指定既存集落に生活の本拠を有していたことを証する書面（本家及び申請人の世帯全員の住民票又は戸籍附票）</p> <p>④ 事業計画書</p> <p>⑤ 予定建築物の配置図</p> <p>⑥ その他必要と認められる書類</p>



特例的個別事由 9 駅周辺及び集落内における車庫の立地

対 象	市街化調整区域内における幹線道路等の交通に支障をきたすおそれがある場合で、かつ、当該区域内に建築することがやむを得ないと認められる車庫及び駐輪場の立地に係る開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請建築物は、近隣に居住する者又はその他車庫等を利用する者の需要を勘案して適切な規模であること</li> <li>② 申請地は、原則として開発行為を伴わないものであって、自動車の通行が容易な既存道路に接続していること</li> <li>③ 申請に際し、駅周辺並びに家屋が連たんしている地域等で路上駐車により自動車の通行が阻害される等交通安全対策上必要と認められる理由を有するものであること</li> </ul>
建築物の用途規模等の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 予定建築物の用途は、原則として車庫、駐輪場及びその附属建築物とする。</li> <li>② 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</li> <li>③ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</li> </ul>
判断資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由を記載した書類</li> <li>② 申請地の位置関係を示す書面</li> <li>③ 利用者、駐車台数、施設構造等を記載した駐車場計画概要書</li> <li>④ 土地利用計画図（1/250程度）</li> <li>⑤ その他必要と認められる書類</li> </ul>

特例的個別事由 10 地域産業（地場産業）の事業所の立地

対 象	<p>当市の地域産業（地場産業）の振興に寄与すると認められるもので当該産業の事業所の利便を増進するために立地がやむを得ないと認められる建築物等の立地に係る開発行為又は建築行為</p>
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請建築物の業種は次のいずれかの地域産業（地場産業）の業種であること</p> <p>ア ニット製造業 イ 木製建具製造業 ウ 木製家具製造業</p> <p>② 申請地は、原則として既に同業種及び関連業種の工場等が集約的に立地している地域の隣接又は近接地とし、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</p> <p>③ 事業所は、振動騒音等により、周辺の地域に悪影響を及ぼすおそれのないものであること</p>
建築物の用途規模等の基準	<p>① 予定建築物の用途は、原則として事務所、工場（作業所）、倉庫とする。</p> <p>② 敷地及び建物の規模は、その利用目的に応じて過大でないこと。</p> <p>③ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>④ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
判断資料	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 現事業所と申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 当該地場産業を現に行っていることを証する書面（当該地場産業の組合員であることを証する書面等）</p> <p>④ 事業計画書</p> <p>⑤ 土地利用計画図（1/250程度）</p> <p>⑥ 会社の登記事項証明書</p> <p>⑦ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 1 1 社寺仏閣・納骨堂の立地

<p>対 象</p>	<p>市街化調整区域内を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設である社寺仏閣及び納骨堂の立地に係る開発行為又は建築行為 【対象施設】</p> <p>① 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物</p> <p>② その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存すると認められる施設</p>
<p>適用基準</p>	<p>上記②のその他の宗教活動上の施設の立地の場合は、次のすべての要件に適合していなければなりません。</p> <p>① 申請人は、原則として宗教法人であること</p> <p>② 予定建築物は原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものであること</p> <p>③ 宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものであること</p>
<p>建築物の用途規模等の基準</p>	<p>① 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>② 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p>
<p>判断資料</p>	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 地域に立地する必要性を証する書面（地区総代及び地区自治会の要望のほか、新規に立地する場合には、その立地に関し、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の要望のあることを証する書類等）</p> <p>④ 信者の分布図及び活動状況を示す書類（新規に立地する場合）</p> <p>⑤ 宗教法人の登記事項証明書</p> <p>⑥ 申請建築物の配置図</p> <p>⑦ その他必要と認められる書類</p>

特例的個別事由 1 2 農産物直売所等の立地

対 象	市街化調整区域における農業等の振興・強化が図られ、都市計画と農林漁業との健全な調和及び土地の合理的な利用に資するものとして建築することがやむを得ないものと認められる農産物直売所等の立地に係る開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は、次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請人は、原則として現に農業に従事する者又は団体でなければならない</li> <li>② 販売の対象となる農産物及び加工品は、主に、当該市街化調整区域内で収穫されたもの又はこれを原料として加工されたものでなければならない</li> <li>③ 敷地は、原則として6m以上の道路に接しており、十分な駐車場配置が計画されたものであること</li> <li>④ 当該農産物直売所等の立地につき、市の農業施策の観点から支障がないと認められるものであり、都市計画法との協調が図られたものであること</li> <li>⑤ 開発行為の計画内容は、周辺の土地利用状況に整合したものであり、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</li> </ul>
建築物の用途規模等の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 予定建築物の最高高さは、10m以下とする。</li> <li>② 農産物直売所に係る床面積は、原則として300㎡以下とする。</li> <li>③ 敷地の規模は、原則として1,000㎡以下とする。</li> <li>④ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</li> <li>⑤ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</li> </ul>
判断資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由を記載した書類</li> <li>② 申請地の位置関係を示す書面</li> <li>③ 申請人が農業に従事する者又は団体であることを示す書面</li> <li>④ 事業計画書</li> <li>⑤ 販売の対象となる農産物及び加工品が、主に、当該市街化調整区域内で収穫されたもの又はこれを原料として加工されたものであることを示す書面</li> <li>⑥ 土地利用計画図（1/250程度）</li> <li>⑦ 予定建築物の配置図</li> <li>⑧ 予定建築物の立面図</li> <li>⑨ その他必要と認められる書類</li> </ul>

特例的個別事由 13 既存事業所の拡張

対 象	市街化調整区域内において、相当の期間適法に事業活動を営んでいる既存事業所の敷地拡張を伴う場合で、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為又は建築行為
適用基準	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は、次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 既存事業所は、市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続き事業を営んでいる事業所、許可を受けた開発行為（法第34条第11号及び第12号の規定により定められた条例に基づき許可されたものを除く）等に係る事業所又は開発許可を要せず立地している事業所で適法に立地しているものであること</li> <li>② 申請地は、原則として既存事業所の隣接地であること</li> <li>③ 申請建築物の用途は、原則として既存事業所の用途と変更がないこと</li> <li>④ 既存事業所は、現在の敷地において同一用途で過去3年以上の事業実績を有していること</li> <li>⑤ 申請地において敷地拡張を行うことがやむを得ないと認められる合理的事情があること</li> <li>⑥ 予定建築物の立地にあたり他法令の許可、認可及び届出等が必要な場合にあつては、関係部局との調整が図られたものであること</li> <li>⑦ 開発行為の計画内容は、周辺の土地利用状況に整合したものであり、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</li> </ol>
建築物の用途規模等の基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 予定建築物の最高高さは、原則として10m以下とする。</li> <li>② 予定建築物の拡張に係る床面積は、原則として既存事業所の延べ面積と同等とする。</li> <li>③ 申請地の敷地拡張に係る土地の面積は、原則として既存事業所の敷地面積と同等とする。</li> <li>④ 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%以下とする。</li> <li>⑤ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%以下とする。</li> </ol>
判断資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由を記載した書類</li> <li>② 既存事業所と申請地の位置関係を示す書面</li> <li>③ 既存事業所の業務内容がわかる書面（会社の登記事項証明書、定款等）</li> <li>④ 既存事業所が適法に立地しているものであることを証する書面</li> <li>⑤ 既存事業所の規模等を示す書面</li> <li>⑥ 事業計画書</li> <li>⑦ 予定建築物の配置図</li> <li>⑧ その他必要と認められる書類</li> </ol>

特例的個別事由 1 4 露天の土地利用のために最低限必要となる管理施設等の立地

対 象	<p>資材置場、駐車場及び中古車展示場等の主たる目的が露天の土地利用を行うにあたり最低限必要となる防犯、管理施設等を立地する場合で、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築行為</p>
適用基準	<p>この基準の適用を受ける建築行為は、次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請人は、申請地を利用する法人又は個人であること</li> <li>② 申請地の主たる土地利用用途は、露天の資材置場、駐車場、中古車展示場その他これらに類するものであること</li> <li>③ 予定建築物の用途は、露天の土地利用を適正に行うために管理、防犯上最低限必要となる施設であること</li> <li>④ 土地利用計画は、適切な駐車場配置がなされている等利用目的に照らし支障がないものであると認められているものであること</li> <li>⑤ 開発行為等の計画内容は、周辺の土地利用状況に整合したものであり、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</li> </ul>
建築物の用途規模等の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 予定建築物は、原則として平屋建てとする。</li> <li>② 予定建築物の延べ床面積は、原則として敷地面積の3%以下で、かつ、30㎡以下とする。</li> <li>③ 土地利用が、中古車等の販売を目的とするものを展示する場合にあっては、申請敷地の大部分が、有効幅員6.5m以上の公道に接していること。</li> </ul>
判断資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 申請理由を記載した書面</li> <li>② 申請地の位置関係を示す書面</li> <li>③ 事業計画書</li> <li>④ 土地利用計画図（1/250程度）</li> <li>⑤ その他必要と認められる書類</li> </ul>

特例的個別事由 15 医療施設の立地

<p>対 象</p>	<p>医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所を立地する場合で、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為又は建築行為</p> <p>【対象施設】</p> <p>① 救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、申請地周辺の交通基盤等の活用が必要であると認められる医療施設</p> <p>② 入院患者等にとって、申請地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められる医療施設</p> <p>③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合の医療施設</p>
<p>適用基準</p>	<p>この基準の適用を受ける開発行為又は建築行為は、次のすべての要件に該当しなければなりません。</p> <p>① 申請に係る医療施設は、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること</p> <p>② 申請地の位置及び当該医療施設の規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること</p> <p>③ 当該医療施設を所管する部局の医療施策の観点から支障がないことについて、当該部局との調整が図られたものであること</p> <p>④ 開発行為の計画内容は、周辺の土地利用状況に整合したものであり、法第33条の規定に定める基準に適合していると認められるものであること</p>
<p>建築物の用途規模等の基準</p>	<p>① 予定建築物の最高高さは、診療所又は助産所にあつては原則として10m以下、病院にあつては原則として12m以下とする。</p> <p>② 予定建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、60%とする。</p> <p>③ 予定建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、200%とする。</p> <p>④ 申請地の規模は、申請に係る医療施設の規模、事業計画に照らし適切な規模であると認められるものであること</p> <p>⑤ 申請に係る土地利用計画は、事業計画に照らし十分な駐車場配置がなされたものであること</p> <p>⑥ 他法令による予定建築物及び規模等について制限がある場合は該当法令所管部局との調整がなされたものであること</p>
<p>判断資料</p>	<p>① 申請理由を記載した書類</p> <p>② 申請地の位置関係を示す書面</p> <p>③ 医療法等による許認可が必要な場合は許可書等又は資格の写し</p> <p>④ 医療施設を所管する部局との調整内容を示した書面</p> <p>⑤ 事業計画書</p> <p>⑥ 【対象施設】③にあつては、現施設の位置や規模、事業内容等が分かる書面</p> <p>⑦ 土地利用計画図（1/250程度）</p> <p>⑧ その他必要と認められる書類</p>