

表-1

区域の名称	(1)-1の区域 (岩橋・栗栖等の一部の地域) 条例別表第1(1)の区域				(1)-2の区域 (小倉・布施屋等の一部の地域) 条例別表第1(2)の区域				(1)-3の区域 (神前・坂田等の一部の地域) 条例別表第1(3)の区域				(1)-4の区域 (冬野・内原・本渡等の一部の地域) 条例別表第1(4)の区域			
	大字	小字	対象地番	区域界等	大字	小字	対象地番	区域界等	大字	小字	対象地番	区域界等	大字	小字	対象地番	区域界等
	岩橋	字 西山田	全地番		布施屋	字 中嶋	一部	和歌山線以北かつ宮井川以東	坂田	字 小北野	全地番		内原	字 塩入	全地番	
	岩橋	字 西村	全地番						坂田	字 大北野	全地番		内原	字 稲葉	全地番	
	岩橋	字 高橋	全地番		布施屋	字 坊ノ口	一部	和歌山線以北	坂田	字 樋ノ口	一部	市街化調整区域に存する区域	内原	字 岩崎	全地番	
	岩橋	字 南垣内	全地番		大垣内	字 上ヶ溝	一部	和歌山線以北	坂田	字 塩田	全地番		内原	字 川田	全地番	
	岩橋	字 布川	全地番		大垣内	字 牛神	一部	和歌山線以北	坂田	字 瓜野	全地番		内原	字 岩崎川田	全地番	
	岩橋	字 宇田	全地番		大垣内	字 藪ノ内	全地番		坂田	字 下代コゼ	全地番		内原	字 中津	全地番	
	岩橋	字 小路	全地番		大垣内	字 蔵田	一部	和歌山線以北	和田	字 森本	全地番		内原	字 上ノ塩田	一部	紀勢本線以南
	岩橋	字 宮ノ段	全地番		大垣内	字 九本畑	一部	和歌山線以北	和田	字 上ノ佐	全地番		冬野	字 祿田	全地番	
	岩橋	字 中里	全地番		大垣内	字 堤ヶ内	一部	和歌山線以北	和田	字 天場	全地番		冬野	字 見橋	全地番	
	岩橋	字 梶曾	全地番		大垣内	字 宮井口	全地番		神前	字 大橋	一部	市街化調整区域に存する区域	冬野	字 大日	一部	大坪川以東
	岩橋	字 流田	全地番		大垣内	字 堤ヶ外	全地番		神前	字 大沼	一部	市街化調整区域に存する区域	冬野	字 梶取	全地番	
	岩橋	字 出嶋	一部	県道岩橋栗栖線以西	大垣内	字 北浦	一部	和歌山線以北	神前	字 千本	全地番		冬野	字 大坪	全地番	
	岩橋	字 庄司屋	一部	県道岩橋栗栖線以西	小倉	字 松裏	一部	市道小倉67号線以西	神前	字 馬乗免	全地番		冬野	字 蟹田	全地番	
	岩橋	字 堤添	一部	県道岩橋栗栖線以西	下三毛	字 新出	一部	市道下新出畑線以西	神前	字 貝原	一部	市道岡崎28号線以西	冬野	字 広田	全地番	
	岩橋	字 安井	一部	市道西和佐62号線以西	新庄	字 上之澤	一部	和歌山線以北					冬野	字 生後田	全地番	
	栗栖	字 徳井	全地番		新庄	字 島畑	一部	和歌山線以北					冬野	字 石桃	一部	亀の川以北
	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	新庄	字 大道端	一部	和歌山線以北					冬野	字 岩崎	全地番	
	栗栖	字 下り渡	一部	市道西和佐28号線以東	新庄	字 奥之浦	一部	和歌山線以北					冬野	字 申和田	全地番	
	栗栖	字 殿畑	一部	市道田井の瀬岩橋線以東	吐前	字 油目	一部	和歌山線以北					冬野	字 唐崎山	全地番	
	栗栖	字 島田	一部	市道田井の瀬岩橋線以東	吐前	字 小久保	一部	和歌山線以北					本渡	字 左近谷	全地番	
出島	字 音浦	一部	上記区域内に存する地番に限る	吐前	字 御幸堂	一部	和歌山線以北					本渡	字 角田	一部	亀の川以北	
				吐前	字 堀口	一部	和歌山線以北					本渡	字 松本	全地番		
				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(★印参照)を除きます。

建築物の用途 専用住宅、兼用住宅、共同住宅、店舗・事務所(延べ面積が1,500㎡以下のもの)等(第2種中高層住居専用地域に立地できる建築物です。)

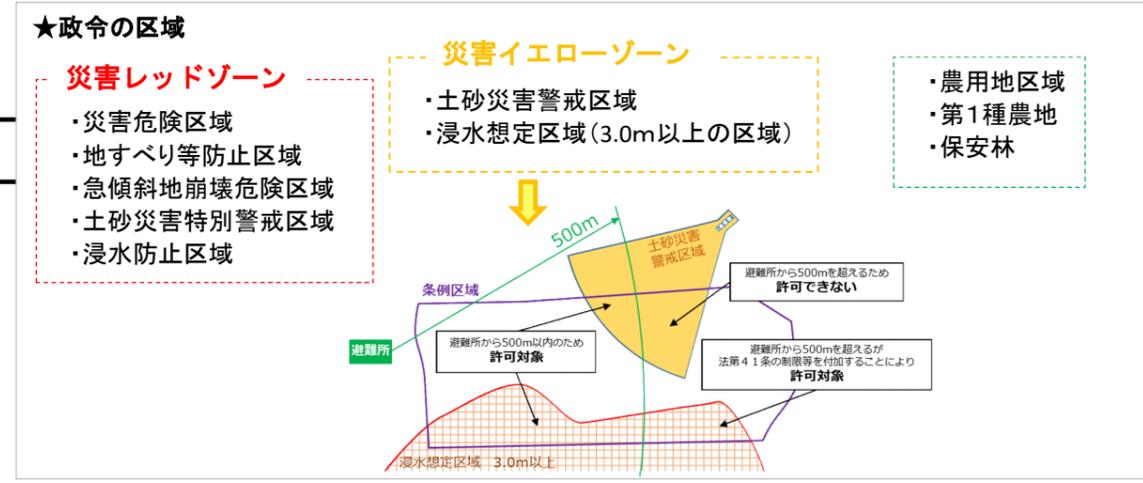
① 予定建築物の規模等について

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。(裏面参照)

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

④ その他
・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。
・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。
・開発行為にあつては、法第33条の技術基準に適合する必要があります。
・他法令による許認可を要する場合は、その許認可を受けられる見込みがあること。



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

留意事項
① 申請に先立ち立地の可否及び土地利用計画について、事前相談申請を行う必要があります。
② 許可に際しては予定建築物の制限等について条件が付加されます。

許可時に付加する法第41条の制限等の例

【専用住宅】

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

【老人ホーム等】

【制限内容】
床面の高さが想定浸水高さ(T.P.+0.00)以上となる居室を設けること。
※当該居室の合計面積は(従業員数+利用者数)×2㎡以上とすること。

※A~D: 各利用者

【共同住宅・長屋住宅】

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

※A~D: 各戸

【事務所・通所介護施設・店舗・工場等】

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

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

