

(区域詳細図は浜松市役所ホームページまたは土地政策課にて閲覧できます。)

項目	基 準	
申請者	1	対象者の制限なし。
土地	2	市街地縁辺集落の区域内であること。(ただし区域内の農用地(青地農地)は対象外)
	3	前面道路幅員 専用住宅: 4m 以上、専用住宅以外: 6m 以上 (路線として確保されていること。敷地の前面のみは不可)
敷地	4	敷地(一区画)面積は 200 m ² 以上 500 m ² 未満 ※ただし、共同住宅又は長屋住宅(以下「共同住宅等」という。)にあっては、敷地(一区画)面積は 200 m ² 以上 1,000 m ² 未満とする。なお、敷地(一区画)は、共同住宅等 1 棟あたりの敷地をいう。
	5	旗竿敷地不可(接道幅 3m 以上)
	6	汚水は下水道放流とすること。(排水経路は敷地内処理)
	7	共同住宅等を建築する場合は、戸数分の駐車場を敷地内に設けること。 (駐車場の出入り口は限定すること。いわゆるハーモニカ式の駐車場計画は不可。) ※開発許可により複数の共同住宅等を建築する場合(建物所有者が同一(土地所有者不問)であり、管理を一体で行うもの)は、合計戸数分の駐車場を開発区域内にまとめて確保することができるものとする。ただし、駐車場等を共用した場合、分離処分等は不可。
建築物	8	専用住宅、併用住宅(事務所、店舗併用のみ) 。風営法店舗対象店舗は除く。店舗・事務所部分は 1 階部分のみで延べ床面積の 1/2 以下)、 共同住宅 (長屋住宅も可。 住居のみ のもの。店舗等の併用は不可)。自己用⇄非自己用は不問
	9	建築物は建ぺい率 60%、容積率 200%、高さ 10m 以下(建ぺい率の角地割増等は可) ※共同住宅等を建築する場合の住戸数は、1 棟あたり 1 5 戸以下とする。
その他	10	500 m ² 以上の敷地、または、500 m ² 以上の同時期に連続した土地において同土地所有者、事業者(建築主)、工事施工者の関係において建築が行われる場合は開発許可を要する。 (ただし地目が宅地で造成がない場合はこの限りではない。) ※同時期…開発行為完了検査後または、建築完了検査後 1 年未満に建築するもの(開発許可指導基準による。)
	11	宅地分譲となる開発行為は不可。(各区画の建築計画が明確であるもののみ対象)
	12	開発道路を新設する開発行為は不可。

都市計画法の他にも様々な法律や市や県の条例が関係し、それら全てに適法でないと建物は建てられません。
※敷地が筆界により明示されること。

浜松市役所ホームページのご案内
大規模・市街地縁辺集落区域詳細図は↓
浜松市役所ホームページ【トップページ】
ビジネスインテックス【都市計画・建築】
建築【市街化調整区域に建築物を…】
から閲覧することができます。

この資料は許可基準の概要をお示ししたものです。
実際の許可については、下記までお問い合わせください。
中区・東区・西区・南区・北区の物件は
土地政策課 (Tel.457-2373) まで
浜北区・天竜区の物件は
北部都市計画事務所 (Tel.585-1161) まで