

関係各位

浜松市長 鈴木康友

経済危機に伴う緊急対策における市街地縁辺集落制度の見直しについて

昨年来の未曾有の世界的経済危機について、現在、市役所各部署において緊急経済対策に取り組んでいるところであり、その一環として、市街化調整区域の開発許可制度について、規制緩和による民間投資の拡大を目的とした制度見直しを実施します。

1. 見直し点

市街地縁辺集落制度

内容	見直し前	見直し後
敷地の面積制限	全て 200㎡以上500㎡未満	専用住宅、併用住宅 …200㎡以上500㎡未満 <u>共同住宅</u> …200㎡以上1,000㎡未満
複数敷地における共同住宅の駐車場・調整池設置	<u>1敷地ごと</u> に必要な台数(容量)を設置すること	開発区域内に必要な台数(容量)をまとめて設置することができる。ただし、この場合、敷地の <u>分離処分等は不可</u> 。
建物の規模	・建ぺい率60%、容積率200% ・高さ10m以下	・建ぺい率60%、容積率200% ・高さ10m以下 ・共同住宅の1棟あたりの <u>住戸数は15戸以下(※1)</u>

※1 住戸数の制限は、敷地面積が拡大することで、過大なワンルームマンションの立地を制限するため設定しました。

2. 実施時期

平成21年8月17日より実施

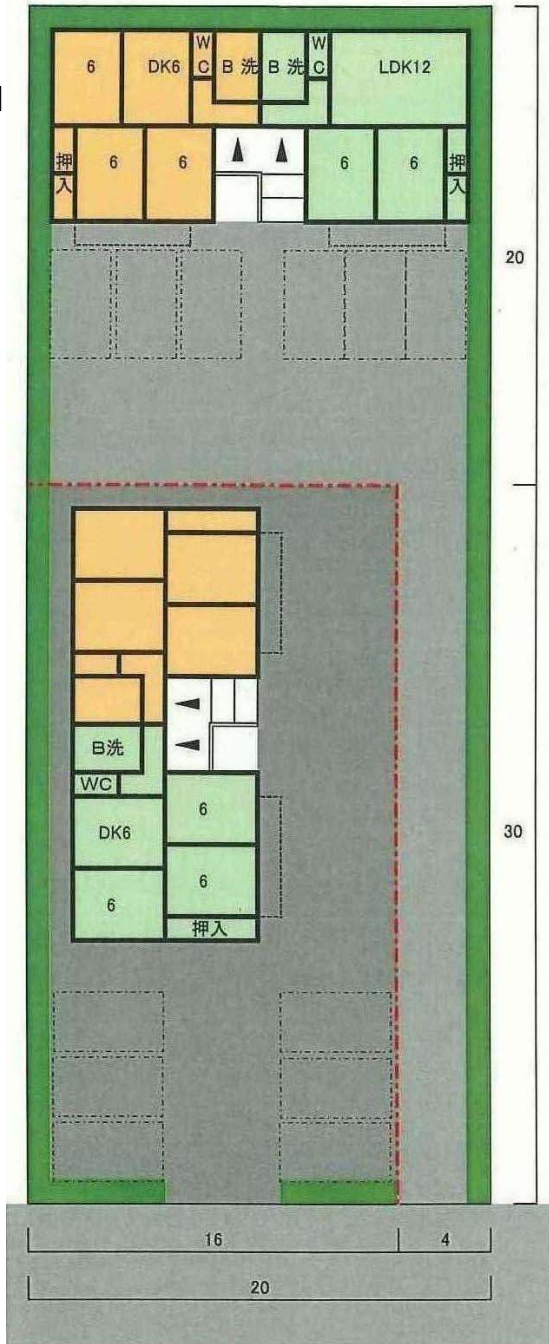
## ■市街地縁辺集落の建築の許可基準

項目	現行基準	見直し案
申請者	対象者の制限なし。	同左
土地	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）	同左
	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）	同左
敷地	敷地（一区画）面積は200㎡以上500㎡未満	敷地（一区画）面積は200㎡以上500㎡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㎡以上1,000㎡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。
	旗竿敷地不可（接道幅3m以上）	同左
	汚水は下水道放流とすること。（排水経路は敷地内処理）	同左
	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。）	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	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。店舗等の併用は不可）。自己用⇔非自己用は不問	同左
	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）	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15戸以下とする。
その他	500㎡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...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。）	500㎡以上の敷地、または、500㎡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。）
	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）	同左
	開発道路を新設する開発行為は不可。	同左

**改正前**  
【敷地上限500㎡の場合】

3DK(2LDK)50㎡タイプ × 4戸  
 ≒ 建築面積144㎡(8×18m)  
 (1階あたり2戸)

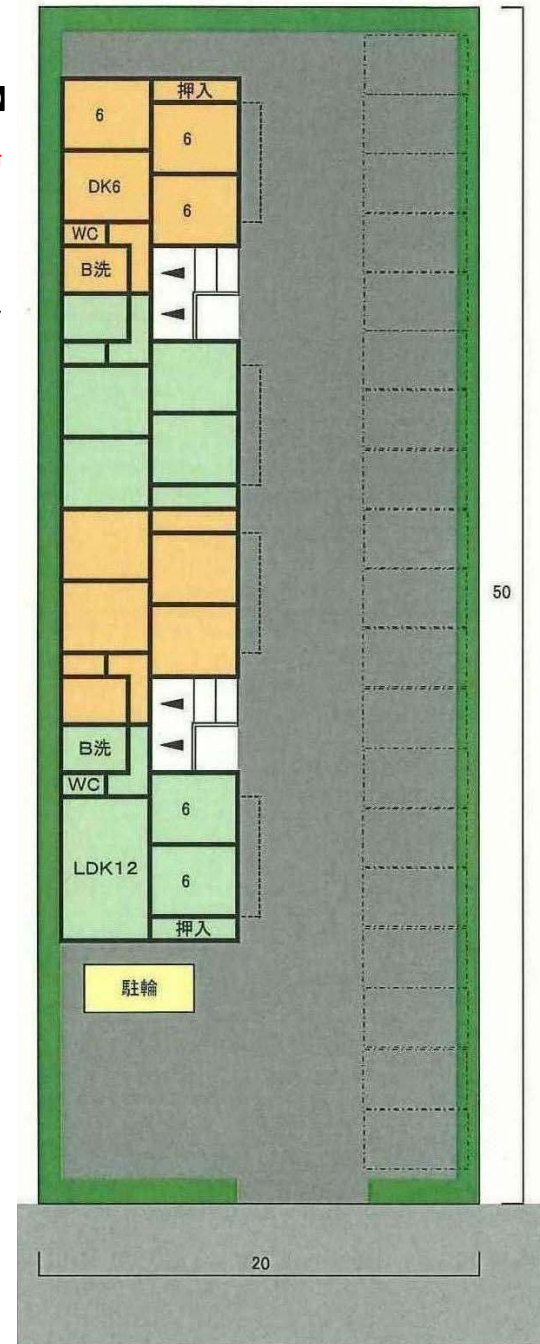
× 2棟



**改正後**  
【敷地上限1000㎡の場合】

3DK(2LDK)50㎡タイプ × 8戸  
 ≒ 建築面積290㎡(8×36m)  
 (1階あたり4戸)

× 1棟



## 第6章 集落内における開発行為・建築行為

### ■市街地<sup>えんべん</sup>縁辺集落内の建築

◇該当条項号：法第34条第11号【許可】

指定集落内における専用住宅、併用住宅、共同住宅（長屋住宅）の建築

●市街地縁辺集落…浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例第3条第1項第1号の規定により指定される法第34条第11号の区域

#### ①申請者の基準

○不問

#### ②土地の基準

○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（いわゆる青地）は対象外）

○前面道路幅員 専用住宅 4m以上  
専用住宅以外 6m以上

#### ③敷地の基準

○敷地（一区画）面積 専用住宅、併用住宅 200㎡以上 500㎡未満  
共同住宅、長屋住宅 200㎡以上 1,000㎡未満

○旗竿形状の敷地不可（接道幅は3m以上確保すること）

○汚水は下水道放流とすること

○共同住宅、長屋住宅を建築する場合は、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）

#### ④建築物の基準

○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）

○共同住宅、長屋住宅は、一棟あたり15戸以下

○高さ10m以下

○自己用⇔非自己用は不問

#### ⑤その他

〈開発許可について〉

500㎡以上の敷地または、500㎡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なわれる場合は開発許可を要する（ただし、線引き前宅地で造成がない場合はこの限りではない。）

※同時期…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。）

※開発許可をとる場合であっても、1敷地（区画）の敷地面積は、専用住宅、併用住宅 200㎡以上 500㎡未満、共同住宅、長屋住宅 200㎡以上 1,000㎡未満

○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）

○開発道路を新設する開発行為は不可

○複数の共同住宅、長屋住宅を建築する場合、建物所有者が同一かつ管理を一体で行うものは、合計戸数分の駐車場等を区画間で共用できる（この場合、一区画（敷地）ごとの分離処分等は不可）