

## 1 子の世帯の自己用住宅（分家住宅） 許可要件

項目	基準
申請者	1 申請者世帯は持ち家がないこと。
	2 建築予定地の土地所有者の子、孫又は兄弟であること。
	3 申請者及び親等の世帯は、建築可能な市街化区域内の土地及び市街化調整区域内の宅地、市街地縁辺集落制度で許可可能な土地を所有していないこと。
	4 親等の世帯は、浜松市内に居住していること。
	5 申請者は世帯を有していること。（ただし 35 才以上の独身者は親等と同居しない理由が明確であれば可）
土地	6 建築予定地は、親世帯等（その先代、申請者の兄弟も含む）が線引き以前から所有している土地であること。
	7 建築予定地は、親世帯等からの相続地・贈与地または見込みの土地であること。
	8 建築予定地は以下のいずれかの集落内にあること。 1)直径 300m の円内に建物がおおむね 50 戸以上ある集落 2)敷地間距離おおむね 50m 以内でおおむね 50 戸以上連続している集落
	9 農地以外の土地を優先すること。（農地の場合は、農地利用課等との調整が必要）
	10 申請者世帯及び親等世帯が大規模既存集落指定区域内の土地を所有している場合は、その土地を優先すること。
	11 敷地面積は 500 m <sup>2</sup> 未満（土地を分割する場合は分筆し原則 200 m <sup>2</sup> 以上）
	12 前面道路：建築基準法第 42 条第 2 項道路以上
建築物	13 自己専用住宅として使用
	14 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）
	15 物置は 25 m <sup>2</sup> 以下・車庫は 30 m <sup>2</sup> 以下 （車庫は所有台数に応じ緩和可）
その他	※この制度により建築された住宅は第三者に売却したり、借家にはできませんのでご注意ください。 ※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。

## 2 線引き前所有地における自己用住宅（旧既存集落内の自己用住宅） 許可要件

項目	基準
申請者	1 申請者世帯は持ち家がないこと。
	2 建築予定地の土地所有者であること。
	3 申請者世帯は、建築可能な市街化区域内の土地及び市街化調整区域内の宅地、市街地縁辺集落制度で許可可能な土地を所有していないこと。
	4 申請者は世帯を有していること。（ただし 35 才以上の独身者は親等と同居しない理由が明確であれば可）
土地	5 建築予定地は、申請者（親世帯、その先代、申請者の兄弟も含む）が線引き以前から所有していた土地であること。
	6 建築予定地は以下の集落内にあること。 1)直径 300m の円内に建物がおおむね 50 戸以上ある集落 2)敷地間距離おおむね 50m 以内でおおむね 50 戸以上連続している集落
	7 農地以外の土地を優先すること。（農地の場合は、農地利用課等との調整が必要）
	8 敷地面積は 500 m <sup>2</sup> 未満（土地を分割する場合は分筆し原則 200 m <sup>2</sup> 以上）
	9 前面道路：建築基準法第 42 条第 2 項道路以上
建築物	10 自己専用住宅として使用
	11 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）
	12 物置は 25 m <sup>2</sup> 以下・車庫は 30 m <sup>2</sup> 以下 （車庫は所有台数に応じ緩和可）
その他	※親等が生存している、または相続が完了していない場合は親等の所有地を審査の対象とする。 ※この制度により建築された住宅は第三者に売却したり、借家にはできませんのでご注意ください。 ※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。

## &lt;線引きの日&gt;

- ・旧浜松市、浜北市、雄踏町、舞阪町…昭和 47 年 1 月 11 日（初生町の一部・道本の一部は昭和 61 年 6 月 20 日）
- ・旧細江町、引佐町…昭和 51 年 10 月 12 日
- ・旧三ヶ日町、天竜市の一部…平成 19 年 4 月 1 日

### 3 大規模既存集落における自己用住宅【一般集落・特例集落共通】許可要件

項目	基準	
申請者	1	申請者は、申請しようとする大規模既存集落がある連合自治会の区域内（市街化区域および都市計画区域外は除く）に昭和47年1月11日以降のべ20年以上（途中転出があっても可）居住していて、現在も1年以上居住している者またはその子（孫は対象外）であること。
	2	申請者世帯は持ち家がないこと。
	3	申請者世帯は、建築可能な市街化区域内の土地及び市街化調整区域内の宅地、市街地縁辺集落制度で許可可能な土地を所有していないこと。
	4	申請者は世帯を有していること。単身者は対象とならない。
土地	5	建築予定地は項目1に該当する連合自治会の区域内にある大規模既存集落内の土地であること。
	6	建築予定地は所有地、新たに購入する土地、借地であっても可。
	7	農地以外の土地を優先すること。（農地の場合は、農地利用課等との調整が必要）
	8	敷地面積は有効200㎡以上500㎡未満、旗竿敷地不可（接道幅3m以上）
	9	前面道路：建築基準法第42条第2項道路以上
建築物	10	自己用の住宅を建築すること。
	11	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）
	12	物置は25㎡以下・車庫は30㎡以下（車庫は所有台数に応じ緩和可）
その他	<p>市街地縁辺集落内においては、①市街地縁辺集落制度による許可を第1位、②大規模既存集落制度による許可を第2位として優先する。</p> <p>※この制度により建築された住宅は第三者に売却したり、借家にはできませんのでご注意ください。</p> <p>※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。</p> <p>※敷地が筆界により明示されること。</p>	

### 市街地縁辺集落制度の許可要件

項目	基準	
申請者	1	不問
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（いわゆる青地）は対象外）
	3	前面道路幅員 専用住宅：有効4m以上、専用住宅以外：有効6m以上 （敷地の前面のみの幅員ではなく、路線として確保されていること。）
敷地	4	敷地（一区画）面積 ・専用住宅、兼用住宅有効200㎡以上500㎡未満 （ただし、平成21年の条例改正以前から宅地として利用している敷地は180㎡以上） ・共同住宅、長屋住宅（以下「共同住宅等」という。）有効200㎡以上1,000㎡未満
	5	旗竿敷地不可（専用住宅：接道幅3m以上、専用住宅以外：接道幅6m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。） （開発行為・建築行為と同時期に、隣接地に駐車場を拡大することは不可） ※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、兼用住宅（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。店舗・事務所は第一種低層住居専用地域に建築できる用途とする。店舗・事務所の賃貸（テナント）は不可。） 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）。
	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15戸以下とする。
その他	10	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…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。

## 大規模既存集落制度における連合自治会区と対象集落について

## 〈対象表〉

住んでいる町 ※市街化区域・都市計画区域外の居住者は対象外	連合 自治会区	大規模既存集落 (建てられる集落)	【参考】関連する 詳細図番号
富塚町, 和合町(西和自治会)	富塚	富塚	56
葵西二丁目・三丁目・四丁目・五丁目, 葵東一丁目, 高丘町, 高丘東一丁目・二丁目, 高丘西一丁目・二丁目・三丁目・四丁 目, 高丘北四丁目, 泉町, 和合町(西和自治会を除く)	萩丘	萩丘	26
西浅田一丁目, 神田町, 中区法枝町, 中区瓜内町	江西	江西	73,79
花川町, 西丘町	花川	花川-1, 花川-2, 花川-3	19,25,26
中郡町, 積志町, 西ヶ崎町, 大瀬町, 大島町, 有玉南町, 有玉 西町, 有玉北町, 有玉台一丁目・四丁目, 半田町, 半田山二丁 目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目	積志	積志-1, 積志-2, 積志-3	22,28,29,30,38,39,40 ,48,49
上石田町, 市野町, 小池町, 中田町, 天王町, 下石田町, 流通 元町	長上	長上-1, 長上-2, 長上-3, 長上-4 長上-5, 長上-6	38,39,40,48,49,50,58 ,59
笠井町, 笠井上町, 笠井新田町, 豊西町, 常光町, 貴平町, 恒 武町, 豊町	笠井	笠井-1, 笠井-2, 笠井-3, 笠井-4	23,24,30,31,39,40,41 ,49,50
松小池町, 国吉町, 中野町, 白鳥町, 中里町	中ノ町	中ノ町-1, 中ノ町-2, 中ノ町-3 中ノ町-4	50,51,59,60,64
薬師町, 安新町, 安間町, 材木町, 龍光町, 長鶴町, 薬新町	和田	和田-1, 和田-2	59,64,69
入野町, 大平台一丁目・三丁目・四丁目, 西鴨江町, 志都呂町	入野	入野-1, 入野-2, 入野-3	66,67,71,72
篠原町, 坪井町, 馬郡町	篠原	篠原	77
深萩町, 平松町, 呉松町, 白洲町, 館山寺町, 庄内町, 協和 町, 庄和町, 村楡町	庄内	庄内-1, 庄内-2, 庄内-3, 庄内-4	32,33,34,42,43,44,52 ,53
和地町, 大山町, 湖東町, 和光町, 桜台三丁目・六丁目	和地	和地-1, 和地-2, 和地-3	19,34,35,36
伊左地町, 佐浜町, 大人見町, 古人見町	伊佐見	伊佐見-1, 伊佐見-2, 伊佐見-3 伊佐見-4, 伊佐見-5	44,45,46,54,61
西山町, 神ヶ谷町, 神原町, 大久保町	神久呂	神久呂-1, 神久呂-2	46,47,55,56,57,62,63
雄踏町宇布見, 雄踏町山崎	雄踏	雄踏-1, 雄踏-2	65,66,70
三島町, 寺脇町, 福塚町, 中田島町, 白羽町, 南区瓜内町, 楊 子町	白脇	白脇-1, 白脇-2, 白脇-3	73,74,79,80,85
新橋町, 小沢渡町, 倉松町, 堤町, 米津町, 田尻町, 南区法枝 町, 釘本町	新津	新津-1, 新津-2	71,72,77,78,79,83,84
三和町, 飯田町, 下飯田町, 鶴見町, 新貝町, 大塚町, 青屋町	飯田	飯田-1, 飯田-2	64,68,69,75,76
石原町, 芳川町, 参野町, 都盛町, 恩地町, 大柳町, 単野町, 御給町, 下江町, 四本松町, 立野町, 古川町, 金折町, 老間町	芳川	芳川	75,76,81,86
西町, 東町, 河輪町, 三新町, 長田町富屋町	河輪	河輪-1, 河輪-2	75,76,81,82,86,87
西島町, 松島町, 江之島町, 福島町, 遠州浜三丁目	五島	五島-1, 五島-2, 五島-3	81,85,86
増染町, 高塚町, 東若林町, 若林町	可美	可美-1, 可美-2	71,72,73,77,78,79
初生町, 根洗町, 三方原町, 東三方町, 豊岡町, 大原町, 三幸 町	三方原	三方原-1, 三方原-2	12,19,20,26,27,37,38
都田町, 滝沢町, 鷺沢町	都田	都田	特例集落全体図
小松, 内野, 平口, 染地台二丁目	浜名	浜名-1, 浜名-2, 浜名-3	13,21,22,23,28,29
寺島, 中条, 横須賀, 高畑, 西美園, 東美園, 油一色, 本沢合, 道本, 小林, 善地, 高園, 竜南, 新野, 新堀, 八幡, 永島, 上善 地	北浜	北浜-1, 北浜-2, 北浜-3, 北浜-4 北浜-5, 北浜-6, 北浜-7, 北浜-8	9,10,13,14,15,22 23,24,29,30,31
上島, 中瀬, 豊保	中瀬	中瀬-1, 中瀬-2, 中瀬-3, 中瀬-4	4,7,10
於呂, 根堅, 尾野	赤佐	赤佐-1, 赤佐-2, 赤佐-3, 赤佐-4	1,2,3,4,6,7,9
宮口, 新原, 大平, 堀谷, 灰木, 三大地, 四大地	亀玉	亀玉-1, 亀玉-2, 亀玉-3	5,6,7,8,9,10,13,14
細江町	細江	細江-1, 細江-2, 西気賀, 寸座	11,16,17,18 特例集落全体図
引佐町	引佐	横尾・黒淵, 井伊谷	特例集落全体図
三ヶ日町	三ヶ日	平山, 福長, 岡本, 釣・岡本, 鶴代, 宇 志・津々崎, 下尾奈, 大崎, 大谷, 駒 場, 佐久米	特例集落全体図

## 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】⇒

事業者の方 ⇒ 【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 (TEL457-2373) まで

浜北区・天竜区の物件は

北部都市整備事務所 (TEL585-1161) まで