

※運用基準抜粋

■大規模既存集落における自己専用住宅

◇該当条項号：令第36条第1項第3号ハ【許可】条例別表第2(12)

市街化調整区域に長年居住している者(またはその子)を対象とした、居住地域内の指定集落における自己専用住宅の建築

- 連合自治会区 …一体的な生活圏を構成する区域として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別表第2(12)の規定により市長が指定する区域
- 大規模既存集落…大規模な既存集落として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別表第2(12)の規定により市長が指定する集落
 - ・一般集落…大規模既存集落指定図(一般集落)の指定集落
 - ・特例集落…大規模既存集落指定図(特例集落)の指定範囲内のおおむね50m間隔で建物が50戸以上連たんする土地

<特例集落の集落基準>

本基準における集落性については、市街化調整区域内での建築物の集積性を問うことから、

- ・市街化区域内の建物を含まない。
- ・人が常駐しない倉庫、物置、車庫、集会場、集出荷場、畜舎その他これらに類するものも含む。
- ・共同住宅、福祉施設等の入所施設については1戸として取り扱う。

①申請者の基準

- 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区内(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(孫は対象としない。)であること。(居住歴は原則として住民票による判断とする。)
- 持ち家がないこと。(同居予定者も含む)
- 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。
- 世帯を有していること。

②土地の基準

- 開発不適区域(P12参照)を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーン(P12参照)を含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨による想定浸水深が3m未満であり、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。(造成等により現況地盤面の高さを変更し、造成後の地盤面での想定浸水深が3m未満となる場合を含む。)

※令和5年10月1日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○建築予定地は申請者または申請者の親(祖父母は対象としない。)が昭和 47 年 1 月 11 日以降のべ 20 年以上居住していて、現在も 1 年以上居住している連合自治会区内に指定されている大規模既存集落内の土地であること。(対象表参照)

○申請者世帯が複数土地を所有している場合には、農地以外の土地を優先すること。

○前面道路幅員 建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○有効 200 m²以上 500 m²未満

○接道長さ 3m 以上 (②土地の基準の道路に接道長さを確保すること)

④建築物の基準

○自己用として使用 (自己所有地⇔借地は不問)

○高さ 10m 以下

○物置は 25 m²以下

○車庫は 30 m²以下 (所有台数に応じ緩和可)

⑤その他

○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。

<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)
富塚町, 和合町(西和自治会)	富塚	富塚
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
西浅田一丁目, 神田町, 法枝町(旧中区), 瓜内町(旧中区)	江西	江西
花川町, 西丘町	花川	花川-1, 花川-2, 花川-3
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
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
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
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
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
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
篠原町, 坪井町, 馬郡町	篠原	篠原
深萩町, 平松町, 呉松町, 白洲町, 籠山寺町, 庄内町, 協和町, 庄和町, 村櫛町	庄内	庄内-1, 庄内-2, 庄内-3, 庄内-4
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
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
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
雄踏町宇布見, 雄踏町山崎	雄踏	雄踏-1, 雄踏-2
三島町, 寺脇町, 福塚町, 中田島町, 白羽町, 瓜内町(旧南区), 楊子町	白脇	白脇-1, 白脇-2, 白脇-3
新橋町, 小沢渡町, 倉松町, 堤町, 米津町, 田尻町, 法枝町(旧南区), 卸本町	新津	新津-1, 新津-2
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
石原町, 芳川町, 参野町, 都盛町, 恩地町, 大柳町, 崩野町, 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
西町, 東町, 河輪町, 三新町, 長田町, 富屋町	河輪	河輪-1, 河輪-2
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
増楽町, 高塚町, 東若林町, 若林町	可美	可美-1, 可美-2
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
都田町, 滝沢町, 鷺沢町	都田	都田
小松, 内野, 平口, 染地台二丁目	浜名	浜名-1, 浜名-2, 浜名-3
寺島, 中条, 横須賀, 高畑, 西美菌, 東美菌, 油一色, 本沢合, 道本, 小林, 善地, 高菌, 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
上島, 中瀬, 豊保	中瀬	中瀬-1, 中瀬-2, 中瀬-3, 中瀬-4
於呂, 根堅, 尾野	赤佐	赤佐-1, 赤佐-2, 赤佐-3, 赤佐-4
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
細江町	細江	細江-1, 細江-2, 西気賀, 寸座
引佐町	引佐	横尾・黒淵, 井伊谷
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