

# 浜松市開発審査会付議基準

令和7年4月

## 開発審査会の付議基準

都市計画法第 34 条第 14 号または同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき、開発審査会に付議する開発行為及び建築行為を示すと共に、以下により開発審査会への付議の取扱い基準を設ける。

開発審査会に付議するものは、そのすべてについて本書の基準に適合させる他、予定建築物や造成等が周辺環境（自然・営農・居住・交通・景観環境等）と調和すること、将来の土地利用上支障がない位置へ立地すること、周辺の市街化を促進するおそれがないこと等の要件を満たさなければならない。

### 開発審査会に付議するもの

1. 地域振興のための工場等 …… 3
2. 既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転 …… 6
3. 敷地の拡大余地がない工場の移転 …… 7
4. 廃棄物の中間処理施設・リサイクル施設 …… 8
- 5-1. 中小企業振興のための施設等 A（共同工場等の建築） …… 9
- 5-2. 中小企業振興のための施設等 B（集団化・工場団地） …… 10
6. 周辺居住者の信教のための施設 …… 11
7. 津波避難ビル …… 12
8. 線引き前宅地の利用  
(周辺の環境、土地利用状況、公共施設（道路等）の整備状況等から判断して適正な範囲の建築物の新築・用途変更) …… 13
9. 大規模な流通業務施設 …… 14
10. 小規模な工場等 …… 16
11. 特別付議案件 …… 17

### ○開発不適区域【災害レッドゾーン】について（建築許可及び開発許可共通）

建築許可及び開発許可における申請地は以下の区域を含んではならない。

- ① 建築基準法による災害危険区域
- ② 地すべり等防止法による地すべり防止区域
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域
- ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域

但し、以下に示す、申請地及びその周辺の状況等により支障がないと認められるときはこの限りではない。

- i 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は指定が解除されることが確実と見込まれる場合
- ii 申請地の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少（おおむね 5%）であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合。

## 開発審査会に付議するもの

### 工場等の開発行為・建築行為

工場等の立地に関しては以下の地区周辺とする。個別に案件ごと立地協議を要する。

(事前に企業調査を要する)

#### <工場立地誘導地区>

- A 都田テクノポリス南側・キラリタウン・姥ヶ谷工業団地
- B 鶴見町工場集積地
- C 米津台場跡(屋島川)南側
- D 馬郡工業団地・湖南工業団地
- E 舞阪吹上地区
- F 大久保工業団地
- G 細江町中川工業専用地域(国道257号沿道、工業専用地域東側)
- H 細江町テクノランド
- I かささぎ大橋北側
- J 浜松西インターチェンジ周辺の浜松環状線沿道(平坦部)
- K テクノロード沿線東側
- L 遠州鉄道駅周辺(開発型企业に限る)

#### <立地協議基準>

- ①開発予定地周辺が工場等の集積地と認められる立地であること。  
(ただしJ・K・L地区については不問)
- ②開発予定地周辺に集落、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。  
(ただしL地区については不問)
- ③搬入トラックなどの業務車両経路が集落内や学校近隣を通らないと想定できる位置であること。(ただしL地区については不問)
- ④大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定されている土地でないこと。(ただしL地区については不問)
- ⑤その他、工場等が立地しても支障がないと認められる土地であること。

### ■地域振興のための工場等

◇該当条項号：法第34条第14号【許可】【開発審査会付議】

地域振興を図る上でやむを得ないと認められる場合に工場等の立地を認めるもの

#### ①申請者・事業の基準

- 市産業部局よりはままつ産業イノベーション構想に定める成長6分野及び地域産業の革新(地域基盤技術の高度化)に資する産業並びに地域産業の振興及び経済の発展に資する産業に該当する事業を行っているとして認められた企業。(※1)

## ②立地の基準

- 開発不適区域(P2 参照)を含まないこと。
- 敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>未満 前面道路幅員 有効 6m 以上  
敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上 前面道路幅員 有効 9m 以上

## ③敷地の基準

- 工場立地誘導地区A～Kの場合 敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>未満
  - ・市産業部局の副申が得られる場合、原則 50,000 m<sup>2</sup>未満
- 工場立地誘導地区L及び工場立地誘導地区以外の土地の場合 敷地面積 3,000 m<sup>2</sup>以下
  - ・市産業部局の副申が得られる場合、原則 20,000 m<sup>2</sup>未満
- 旗竿形状の敷地不可
- 敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)
- 資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。
- 敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)  
※敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。(建物・駐車場等のセットバック)

## ④建築物の基準

- 自己用として使用(土地は所有地⇔借地不問)
- 工場立地誘導地区A～K 高さ 15m 以下  
工場立地誘導地区L 高さ 10m 以下  
工場立地誘導地区以外 高さ 12m以下
- 主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

## ⑤その他

- 市産業部局より副申が得られるもの。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を發するものでないこと。(ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

### ※1 地域振興のための工場等の判断基準

申請者からの調査申請により、企業訪問等の調査を実施。以下すべてを満たす企業が対象。

- 法人であること。
- 原則として 5 年以上安定した経営状態にあること。(※開発型企业については年数を問わない)
- 既存施設において適正な事業を行っていること。
- はままつ産業イノベーション構想に定める成長分野及び地域産業の革新(地域基盤技術の高度化)に資する産業並びに地域産業の振興及び経済の発展に資する産業に該当する事業を行っている企業であることが市産業部局担当課に認められること。
- 原則、県内企業を対象とする。(ただし市産業部局の助言が得られる場合については、県外企業も対象とする。)

### ※開発型企业の判断基準

企業調査等により下記項目に該当し、原則として、開発及び試作を主とし製造ラインを伴

わない企業については、開発型とする。

- 独自の製品・技術開発力があり、過去に自社他社を問わず複数の製品・技術を開発していること。
- 専属の開発スタッフがいること。

## ※2 工場誘導地区以外への立地基準

都市計画マスタープランで定められた「市街地外」内で以下の条件に合致するもの。

- 原則として5年以上安定した経営状態にある企業であること。
- 原則として大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定されている土地でないこと。
- 周辺環境上支障がないこと。
- 工場立地誘導地区外への立地とする相応の理由があること。

## 2. 既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転

◇該当条項号：法第34条第14号【許可】【開発審査会付議】

既存敷地において、建築基準法上既存不適格建築物となっている工場または周辺状況から不適当な立地にある工場の移転

### ①申請者・事業の基準

- 既存施設は、浜松市内の工場であること。
- 既存施設において5年以上操業していること。
- 既存施設は、自己所有建築物であること。(土地は所有地⇔借地不問)
- 既存施設が指定用途地域により建築基準法における既存不適格建築物となっている工場、または市の調査において著しく不適当な立地にあると認められる工場であること。
- 5年以上安定した経営状態にあること。
- 既存施設において適正な事業を行っていること。
- 日本産業分類における「製造業」を営む工場であること。

### ②立地の基準

- 開発不適区域(P2参照)を含まないこと。
- 工場立地誘導地区A～I内
- 前面道路幅員 有効6m以上(敷地面積10,000㎡以上のものは有効9m以上)

### ③敷地の基準

- 敷地面積 10,000㎡未満
  - ・既存施設の敷地面積が10,000㎡以上のもの。または市担当課の助言が得られる場合には10,000㎡以上も可とする。
- 旗竿形状の敷地不可
- 敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)
- 資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。
- 敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)
  - ※敷地面積10,000㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。(建物・駐車場等のセットバック)

### ④建築物の基準

- 自己用として使用(土地は所有地⇔借地不問)
- 高さ15m以下
- 主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則5m以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

### ⑤その他

- 既存工場の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。
  - 工業系用途地域内の土地において、住宅系土地利用を目的とした処分計画によるものは不可とする。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合にはこの限りではない。
- 市担当課の副申が得られるもの。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。(ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

### 3. 敷地の拡大余地がない工場の移転

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号【許可】【開発審査会付議】

既存敷地において、利用建蔽率等の問題により敷地内の増築が不可能であり、かつ周辺の状況により敷地拡張の余地がなく事業拡大が望めない工場の移転

#### ①申請者・事業の基準

- 既存施設は、浜松市内の工場であること。
- 既存施設において 5 年以上操業していること。
- 既存施設は、自己所有建築物であること。(土地は所有地⇔借地不問)
- 市の調査において周辺状況・土地利用状況等から敷地拡大の余地がないと認められる工場であること。
- 事業の拡張計画が明確となっていること。
- 5 年以上安定した経営状態にあること。
- 既存施設において適正な事業を行っていること。
- 日本産業分類における「製造業」を営む工場であること。

#### ②立地の基準

- 開発不適区域(P2 参照)を含まないこと。
- 工場立地誘導地区 A～I 内
- 前面道路幅員 有効 6m 以上 (敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上のものは有効 9m 以上)

#### ③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>未満
  - ・既存施設の敷地面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上のもの。または市担当課の助言が得られる場合には 10,000 m<sup>2</sup>以上も可とする。
- 旗竿形状の敷地不可
- 敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)
- 資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。
- 敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)
  - ※敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。(建物・駐車場等のセットバック)

#### ④建築物の基準

- 自己用として使用 (土地は所有地⇔借地不問)
- 高さ 15m 以下
- 主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

#### ⑤その他

- 既存工場の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。
  - 工業系用途地域内の土地において、住宅系土地利用を目的とした処分計画によるものは不可とする。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合にはこの限りではない。
- 市担当課の副申が得られるもの。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。(ただし、これ

ら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

#### 4. 廃棄物の中間処理施設・リサイクル施設

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号【許可】【開発審査会付議】

##### ①申請者・事業の基準

- 「浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例」の対象事業であって、周辺において最終処分場の設置を伴わないもの
- 原則浜松市内において廃棄物の処理事業の実績があること。
- 5年以上安定した経営状態にあること。
- 既存施設において適正な事業を行っていること。

##### ②立地の基準

- 開発不適区域(P2 参照)を含まないこと。
- 工場立地誘導地区A～I内
  - ・建築基準法第 51 条に該当するものについては、誘導地区以外の土地でも可とする。ただし浜松市都市計画審議会の議により、その立地が都市計画上支障ないと認めたものに限る。
- 医療施設、社会福祉施設、学校等の公共施設、住宅から 100m 以上離隔した土地であること。
- 前面道路幅員 有効 6m 以上

##### ③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>未満(建築基準法第 51 条に該当するものについては、この限りではない。)
- 旗竿形状の敷地不可
- 敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)
- 資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。
- 敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)
  - ※敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。(建物・駐車場等のセットバック)

##### ④建築物・第一種特定工作物の基準

- 自己用として使用(土地は所有地⇔借地不問)
- 高さ 15m 以下
- 主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

##### ⑤その他

- 埋め立て場等最終処分場を伴わないものであること。
- 「浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例」に則す計画であり、市担当課から当該計画について了承が得られているもの(事業証明書添付)
- 市担当課の副申が得られるもの。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。(ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。)



## 5-1. 中小企業振興のための施設等A（共同工場等の建築）

◇該当条項号：法第34条第6号【許可】

中小企業の振興を図るため、国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う共同化事業

### ①申請者・事業の基準

○国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う共同化事業であること。

### ②立地の基準

○開発不適区域(P2参照)を含まないこと。

○工場立地誘導地区A～I内

・「工場誘導区域以外への立地基準（※2:P33）」を満たす場合については、工場立地誘導区域以外の土地への立地を認める。この場合、周辺への影響等について開発審査会の議を要する。

・工場用途以外の場合の立地については、個別審査とする。

○前面道路幅員 有効6m以上（敷地面積10,000㎡以上のものは有効9m以上）

### ③敷地の基準

○敷地面積 10,000㎡未満

・市担当課の助言が得られる場合には10,000㎡超も可とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積10,000㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

### ④建築物の基準

○分譲後の建築物は自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

・組合から組合員への借家は可（組合員以外は不可）。

・各組合員が区分所有した後の借家は不可。

○高さ15m以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則5m以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

### ⑤その他

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

○事業完了後の組合員への分譲は可

## 5-2. 中小企業振興のための施設等B（集団化・工場団地）

◇該当条項号：法第34条第6号【許可】

中小企業の振興を図るため、国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う集団化事業

### ①申請者・事業の基準

○国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う集団化事業

### ②立地の基準

○開発不適区域(P2 参照)を含まないこと。

○工場立地誘導地区A～I内

・「工場立地誘導区域以外への立地基準（※2:P33）」を満たす場合については、工場立地誘導区域以外の土地への立地を認める。この場合、周辺への影響等について開発審査会の議を要する。

・工場用途以外の場合の立地については、個別審査とする。

○前面道路幅員 有効9m以上

### ③各区画の基準

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（各区画の建築時。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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。（各区画の建築時）

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（各区画の建築時）（低～高木によること。）

※敷地面積10,000㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

### ④各区画の建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ15m以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則5m以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

### ⑤その他

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

## 6. 周辺居住者の信教のための施設

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号【許可】【開発審査会付議】

当該開発区域の近隣に居住する住民の宗教信仰ための施設の新設又は既存宗教施設の移転、拡張

### ①申請者・事業の基準

- 宗教法人法第 2 条の宗教団体であり、宗教法人法第 14 条の規則の認証が受けられている団体であること。
- 施設移転及び敷地拡張にあつては、開所後 5 年以上経過している施設であること。

### ②立地の基準

- 開発不適区域(P2 参照)を含まないこと。
- 新設にあつては、開発区域を中心とした半径 5km 以内の区域内に相当数の信者が居住していること。(浜松全域を対象とした施設、全国の信者を対象とした総本山的施設は対象外)
- 移転にあつては、既存敷地の近隣であること。
- 拡張にあつては、拡張敷地は既存敷地と一体的な敷地を形成できる土地であること。(水路、道路を挟む敷地の拡張は不可。廃止、付け替えが可能な場合のみ可とする。)
- 前面道路幅員 敷地の合計面積 10,000 m<sup>2</sup>未満 有効 6m 以上  
敷地の合計面積 10,000 m<sup>2</sup>以上 有効 9m 以上

### ③敷地の基準

- 敷地面積 新設に関しては、5,000 m<sup>2</sup>未満  
移転に関しては、既存施設敷地の 1.2 倍以下  
拡張に関しては、既存施設敷地の 2 倍以下
- 収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。(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)

### ④建築物の基準

- 宗教法人法第 3 条第 1 号の境内建物に該当するもの。(宿泊施設は不可)
- 自己用の建築物 (土地は所有地⇔借地不問)
- 高さ 10m 以下

### ⑤その他

- 移転にあつては、既存施設の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を發するものでないこと。(ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

## 7. 津波避難ビル

◇該当条項号：法第34条第14号・令第36条第1項第3号ホ【許可】【開発審査会付議】

津波に対する構造安全性が確保された津波避難ビルの許可

### ①申請者・事業の基準

- 都市計画法第29条第1項第2号乃至第9号、第34条各号、第43条本文、同条第1項第1号及び同条第1項第4号（以下「立地条項」という。）による立地申請者

### ②立地の基準

- 開発不適区域(P2参照)を含まないこと。
- 津波浸水想定区域（レベル2）で、浜松市危機管理部局より「津波避難ビル」の指定が得られること。（危機管理部局からの副申が得られるもの。）
- 前面道路幅員 立地条項の条件接道長さ員
- 避難者集積の基準 建築予定地を中心とする半径500mで津波発生方向からの半円内に相当数の避難者の集積が認められる土地であること。  
また、地形地物等によりこれによりがたい場合は、別途相当数の避難者の集積が認められるもの。

### ③敷地の基準

- 敷地面積 原則として立地条項の条件敷地面積

### ④建築物の基準

- 自己用、非自己用を問わない。（所有と使用の分離形態を認める。）  
※開発行為又は建築行為を行う者（所有者）と運営者（使用者）が異なる場合は、連名で申請すること。
- 用途 立地条項の用途
- 構造 主要構造部が鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造等堅牢なもの。
- 高さ 建築基準法による建築物の高さ制限の範囲内であること。
- 屋上は陸屋根とし、規模相応の避難スペースが確保されること。
- 屋上からの転落防止対策を講じること。
- 地上から屋上まで直接移動できる階段を屋外に設置すること。
- 24時間避難可能であること。
- 階段入口等に鍵を設ける場合には、地震動時の開錠措置を講ずること。

### ⑤その他

- 地盤調査により敷地の安全が確認できること。（安全対策が講じられる場合はこの限りではない。）
- 開発審査会の議決後速やかに許可申請が行われ、相当の期間内に工事が完了する見込みがあること。  
○静岡県が策定している東海地震対策「避難計画策定指針」に準拠するもの。

## 8. 線引き前宅地の利用（周辺の環境、土地利用状況、公共施設（道路等）の整備状況等から判断して適正な範囲の建築物の新築・用途変更）

◇該当条項号：令第36条第1項第3号ホ【許可】【開発審査会付議】

### ①申請者の基準

○不問

### ②土地の基準

○線引き前宅地であり、地目が「宅地」であること。

### ③立地の基準

○開発不適区域(P2参照)を含まないこと。

○周辺の土地利用及び環境と調和がとれているもの

- ・地域住民に理解を得られるような施設
- ・近接する周辺の建物用途と類似するもの
- ・当該市街化調整区域の産業と密接な関係を有する又は地域の振興に大きく寄与するもの
- ・騒音、振動、悪臭等公害の発生しない施設

○前面道路 不特定多数の人が利用する施設等については原則幅員6m以上

### ④敷地の基準

○敷地面積 200㎡以上(土地を分割し建築する場合は分筆し、残地も200㎡以上とすること。)

○建物用途に相応な駐車場台数を確保すること。

### ⑤建築物の基準

○周辺の環境、土地利用状況、公共施設(道路等)の整備状況等から判断して適正な範囲の建築物

○原則1棟建てであること。

- ・特段の必要性があるものについては別棟を可とする。

○高さは建築基準法による建築物の高さ制限内（原則として10m以下）とする。

○風営法対象店舗、廃棄物の工場は不可

### ⑥その他

○申請者は周辺関係住民等に対し、計画内容について説明会等を行い、周辺関係住民者等の理解を得ること。

## 流通施設の開発行為・建築行為

流通施設の立地に関しては以下の区域とする。

### <流通施設立地誘導地区>

◇次のインターチェンジの出入口より1km以内

- A 東名高速道路浜松インターチェンジ
- B 東名高速道路浜松西インターチェンジ
- C 第二東名高速道路浜北インターチェンジ
- D 国道1号浜名バイパス坪井インターチェンジ

◇次の路線沿線（路線から車両出入りが可能な土地）

- E 国道1号（都市計画道路上島柏原線～新幹線間）
- F 浜松環状線（姫街道～舘山寺街道間）
- G 浜松環状線（市道神久呂伊佐見線～大久保古人見線間）
- H 中央卸売市場周辺（飯田鶴見線4車線部分）

◇A～H地区に加え、下記の追加事項

- ※上記の区域から「②立地の基準」に該当する道路幅員で接続している区域を含む。  
ただし、大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定された区域は除く。

## 9. 大規模な流通業務施設

◇該当条項号：法第34条第12号・令第36条第1項第3号ハ【許可】条例別表第1(10)別表第2(17)  
法第34条第14号【許可】【開発審査会付議】

### ①申請者・事業の基準

- 一般貨物運送事業者または倉庫業者のうち、一定量以上の荷物取扱いがある大規模な流通業務施設であることが、中部運輸局から認定（※1）を受けたもの。

### ②立地の基準

- 開発不適区域(P2参照)を含まないこと。
- 流通施設立地誘導地区内
- 前面道路幅員 敷地面積 10,000㎡未満 有効 6.5m 以上  
敷地面積 10,000㎡以上 有効 9m 以上

### ③敷地の基準

- 敷地面積 2,000㎡以上
- 旗竿形状の敷地不可
- 敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）
- 資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。
- 敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

### ④建築物の基準

- 自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）
- 高さ 15m 以下（既存の流通施設敷地の拡張にあつて、周辺への日影による影響等が少ないと判断される場合に限り、既存施設の高さ以下または15m以下とする。）

ただし、下記理由に該当する場合、開発審査会への付議を認める。

- ・流通施設立地誘導地区内にあって、車両の主な出入口が面する道路に予定建築物の敷地の外周長の概ね6分の1以上が接しており、土地利用上、高さが15mを超えることがやむを得ないと認められる場合。(E地区のうち、都市計画道路上島柏原線～馬込川区間沿線南側に限り、開発審査会への付議は不要とする)

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則5m以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

#### ⑤その他

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。(ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

#### ●道路挟みの特例

一体の開発において、敷地と敷地間の道路の性質上(※2)付け替え、廃道が不可能な場合で、以下の条件を満たす場合に限り認められる。

- ・各々の敷地が敷地面積に応じた幅員の道路に接していること。ただし、建築基準法上建築が可能で、一方の敷地が全体の敷地面積に相応する②立地の基準の道路に接する場合で、安全上支障のない策を講ずる場合は可とする。
- ・挟む道路は指定通学路でないこと。
- ・挟む道路は国・県道、広幅員の市道でないこと。(原則として1・2級の市道は不可とする。)
- ・敷地間の往来は最小限であること。(作業車両等の往来禁止に対応した建築物、敷地計画であること。)
- ・地元自治会の了承が得られること。
- ・開発許可は各敷地を一体の開発区域として取り扱う。(=分離売却不可)

#### ※1 大規模な流通業務施設の認定の基準

申請者からの調査申請により、中部運輸局に照会を実施。

- ・一般貨物運送事業のものにあつては、「中部運輸局静岡運輸支局長」に照会
- ・倉庫業のものにあつては、「中部運輸局長」に照会

以下の基準を満たす事業者が対象。

- 貨物運送事業法第2条第2項に基づく一般貨物運送事業に供する施設。または倉庫業法第2条第2項に基づく倉庫業に供する倉庫であること。
- 積載重量5トン以上の大型車がおおむね一日平均延べ16回以上発着するもの。または一日あたりの発着貨物が80トン以上であるもの。

#### ※2 道路の性質上の理由

- ・他の建築敷地の接道となっている場合
- ・幹線的な利用が認められる道路である場合
- ・重要な地下埋設物がある場合 等

## 10. 小規模な工場等

◇該当条項号：法第34条第14号・令第36条第1項第3号ホ【許可】【開発審査会付議】

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、自己の生計を維持するための自己の業務用に供する小規模な工場等の建築を認めるもの。（事前に調査を要する）

### 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。）

○自己の生計を維持するための自己の業務用に供する建築物を必要とする者であること。

○併用住宅を行う場合は、分家住宅・線引き前所有地の自己用住宅・大規模既存集落内の自己用住宅の要件に合致すること。

### ②立地の基準

○開発不適区域(P2参照)を含まないこと。

○以下のいずれかの集落地内であること。

・市が指定する大規模既存集落内

・敷地間距離おおむね50m間隔でおおむね150戸以上「建築物」が連続している集落

#### <集落基準>

本基準における集落性については、建築物の集積性を問うことから、

・市街化区域内の建物も含む。

・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。

○前面道路幅員 有効4m以上

○申請者の居住地内又は近隣地（同じ連合自治会内に限る）

### ③敷地の基準

○自己業務用施設単独の場合、300㎡未満（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合には500㎡未満）

○住宅と併用の場合500㎡未満

○接道長さ3m以上（②立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

○日用品販売店舗・工場・事務所およびこれらに附帯する物置・倉庫

○住宅と併用の場合、住宅以外の用途は延床面積の1/2以内であること。

○自己用として使用（自己所有地⇔借地は不問）

○高さ10m以下

### ⑤その他

○他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

○予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。



## 1 1. 特別付議案件

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

立地の基準として開発不適区域(P2 参照)を含まないこと。

以下のいずれかに合致するものは開発審査会の審査の対象とし、案件ごと個別に立地協議を要する。

○行政以外のものが設置主体となるが、市の政策上特に必要であり、施策担当課の副申等が得られるもの。

○明らかに市街化区域で立地不可能なもので、立地する市街化調整区域の状況に合致するものであって単発的なもの。

開発審査会付議基準

平成12年	4月	1日	制定
平成13年	3月	22日	改定
平成13年	5月	14日	改定
平成13年	7月	17日	改定
平成13年	9月	18日	改定
平成13年	11月	20日	改定
平成14年	3月	19日	改定
平成14年	9月	24日	改定
平成15年	4月	1日	改定
平成16年	4月	1日	改定
平成17年	7月	1日	改定
平成19年	11月	30日	改定
平成20年	4月	1日	改定
平成24年	4月	1日	改定
平成27年	5月	1日	改定
平成27年	10月	15日	改定
令和2年	4月	1日	改定
令和4年	4月	1日	改定
令和6年	1月	1日	改定
令和7年	4月	1日	改定