

運用基準チェックシート

※基準への適合を確認した場合はチェック欄にレ点を記入、該当がない場合はチェック欄に斜線を記入。
 ※適合の根拠となる確認書類等にレ点を記入

2025.04

地域振興のための工場等

共通事項	チェック
申請者及び土地所有者の違反について(全共通) 許可申請時に許可等の申請に関して、申請者及び土地所有者は、申請時に申請地及び所有者に関して都市計画法の違反がないこと。	☐
【確認書類等】 ☐ 固定資産税課税台帳(名寄帳) ☐ 現地確認 ☐	
敷地の筆界特定(全共通) 許可等の申請に関しては、申請区域が筆界により明示されること。ただし基準において分筆を不要としているものは申請地の区域を明示すること。	☐
【確認書類等】 ☐ 公図写し ☐ 計画配置図 ☐	
許可宅地について(建築許可および許可不要共通) 分家、線引き前所有地の自己専用住宅、大規模、農家住宅等の許可は1回限りとする。	☐
【確認書類等】 ☐ 申請者ヒアリング ☐	
排水における許可不適地について(全共通) 雑排水のインフラが未整備の申請区域は原則、許可不適地として扱う(浄化槽の排水の場合は浸透井を認めない)	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	
「持ち家」の判断について(全共通) 固定資産税課税証明書において住宅用途(居宅・併用住宅・共同住宅・長屋住宅等)の建物を所有している者は、その建物の利用形態にかかわらず「持ち家あり」と判断する。	☐
【確認書類等】 ☐ 固定資産税課税台帳(名寄帳) ☐	
連名要件(建築許可および許可不要共通) 住宅建築における許可申請の申請者との連名は、運用基準に記載する基準とする。	☐
【確認書類等】 ☐ 運用基準 ☐	
出入り、給排水設備(上水・汚水・雨水)については原則敷地内で利用できること。(建築許可および開発許可共通)	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	
雨水は周辺に影響を及ぼさないようにすること。(建築許可および開発許可共通)	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	
境界を明確にすること(敷地の境に区域ピンを設置すること)(建築許可および開発許可共通)	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	
農地境には見切り等の構造物を設置すること。(建築許可および開発許可共通) ※見切り…高さ10cm以上のコンクリートブロック、フェンス基礎等	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	

立地協議基準 A～L工場立地誘導地区への立地協議基準 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。 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。 ①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。 ②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。 ③周辺環境上支障がないこと。 ④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。		☐
【確認書類等】 ☐ 法人謄本 ☐ 大規模既存集落指定図(一般集落・特例集落)・市街地縁辺集落指定図 ☐ 周辺位置図(開発予定地周辺の状況を確認し、周辺環境上支障がないことを確認)		
②立地の基準		
開発不適区域を含まないこと。		☐
【確認書類等】 ☐ 浜松市防災マップ ☐ 静岡県地理情報システム ☐		
敷地面積10,000㎡未満の場合 前面道路幅員 有効6m以上 敷地面積10,000㎡以上の場合 前面道路幅員 有効9m以上		☐
【確認書類等】 ☐ 道路保全課道路台帳 ☐ 現地確認 ☐ 計画配置図 ☐		
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㎡未満 ・市産業部局の副申が得られる場合、原則50,000㎡未満		☐
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 土地求積図 ☐		
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㎡以下 ・市産業部局の副申が得られる場合、原則20,000㎡未満		☐
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 土地求積図 ☐		
旗竿形状の敷地不可		☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐		
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)		☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐		
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。		☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐		
敷地邊緣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)		☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐		

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)	☐
【確認書類等】 ☐ 事業計画概要書 ☐	
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	☐
【確認書類等】 ☐ 計画立面図 ☐	
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。)	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	

⑤その他

案件ごと個別に立地協議を要する。	☐
【確認書類等】 ☐ 関係部署の協議記録 ☐	
市産業部局より副申が得られるもの。	☐
【確認書類等】 ☐ 市街化調整区域における立地基準の該当適否について(通知書) ☐ 関係部署の協議記録 ☐	
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。)	☐
【確認書類等】 ☐ 事業計画概要書 ☐	

☐ 開発行為に該当する場合は、別途、技術基準に適合すること。