

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

大規模な流通施設

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	☐
【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 ☐	

敷地が複数の道路に接する場合、自動車の出入り口は各基準の「②立地の基準」に応じた道路に設けること。（「②立地の基準」を満たさない道路と接している場合、境界に見切りを設置すること。ただし、開発許可の取扱いについては開発許可指導基準による。）（建築許可および開発許可共通）	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	
駐車場等、出入り口を限定しているものは、道路側に見切りを設置すること。（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 ☐	
①申請者・事業の基準	チェック
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。 ※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。 【確認書類等】 ☐ 運用基準 ☐ 事業計画概要書 ☐	☐
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 ☐	☐
申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、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。）	☐
【確認書類等】 ☐ 浜松市防災マップ ☐ 静岡県地理情報システム ☐	
流通施設誘導地区内又は、流通施設誘導地区外の追加事項 下記A～H流通施設誘導地区内又は、流通施設誘導地区外の追加事項、どの位置に立地するか確認すること。 ◇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。	☐
【確認書類等】 ☐ 立地誘導地区（流通） ☐	

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	☐
【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	
敷地面積2,000㎡以上	☐
【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 ☐	
敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)	☐
【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 ☐	
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つて、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)	☐
【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 ☐	
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 ☐	

	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) ※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 【確認書類等】 ☐事業計画概要書 ☐計画配置図 ☐	
--	--	-------------

☐ 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。