

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

大規模既存集落における自己専用住宅

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 ☐	

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申請者の基準	チェック
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。）	☐
【確認書類等】 ☐ 住民票謄本（申請者・親） ☐ 戸籍証明（申請者・親） ☐ 改正原戸籍の附票（申請者・親） ☐	
持ち家がないこと。（同居予定者も含む）	☐
【確認書類等】 ☐ 固定資産税課税台帳（名寄帳） ☐	
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。	☐
【確認書類等】 ☐ 固定資産税課税台帳（名寄帳） ☐	
世帯を有していること。	☐
【確認書類等】 ☐ 住民票謄本 ☐	
②土地の基準	
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 ☐ 重ねるハザードマップ ☐ 計画断面図 ☐	
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。	☐
【確認書類等】 ☐ 大規模既存集落指定図（一般集落・特例集落） ☐ 運用基準＜対象表＞ ☐	
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。	☐
【確認書類等】 ☐ 固定資産税課税台帳（名寄帳） ☐	
前面道路幅員 建築基準法第42条第2項道路以上	☐
【確認書類等】 ☐ 建築行政課指定道路図 ☐	

③敷地の基準		
有効200㎡以上500㎡未満		☐
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 土地求積図 ☐		
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）		☐
【確認書類等】 ☐ 公図写し ☐ 計画配置図 ☐		
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）		☐
【確認書類等】 ☐ 事業計画概要書 ☐		
高さ10m以下		☐
【確認書類等】 ☐ 計画立面図 ☐		
物置は25㎡以下		☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐ 建物求積図 ☐		
車庫は30㎡以下（所有台数に応じ緩和可。3台目以降、15㎡/台 緩和可能。）		☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐ 建物求積図 ☐		
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。		☐
【確認書類等】 ☐ 運用基準 ☐		