

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

線引き前所有地における自己専用住宅(旧:既存集落の自己用住宅)

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
建築予定地の土地所有者であること。	☐
【確認書類等】 □住民票謄本 □土地登記事項証明書 □	
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) □	
世帯を有していること。(ただし35歳以上は独身可)	☐
【確認書類等】 □住民票謄本 (□理由書) □	
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線引き前宅地、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) □	
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 □	
申請者が線引き前から所有していた土地であること。(親等の世帯(その先代、申請者の兄弟も含む。)が線引き前から所有していた土地で、その後、申請者が「相続」「贈与」等により所有した土地も可。(売買による所有権移転は対象とならない。))	☐
【確認書類等】 □土地登記事項証明書 □戸籍証明(申請者・線引き時点の土地所有者までの関係がわかるもの) □家系図	

以下のいずれかの集落地内であること。 ・建築予定地を含む直径300m円内に「建築物」がおおむね50戸以上集積する土地であること。 ・敷地間距離おおむね50m間隔でおおむね50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。	☐
【確認書類等】 ☐ 50戸連たん図 ☐	
申請者世帯及び親等の世帯が複数土地を所有している場合には、大規模既存集落指定区域内の農地以外の土地を第1位、大規模既存集落指定区域内の農地を第2位、大規模既存集落指定区域外の農地以外の土地を第3位、その他の土地を第4位として優先する。	☐
【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	
500㎡未満(原則、有効200㎡を下限とする。)	
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 土地求積図 ☐	☐
④建築物の基準	
自己専用住宅として使用	
【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	
親等が生存している、または相続が完了していない場合は親等の所有地を審査の対象とする。	
【確認書類等】 ☐ 申請者ヒアリング ☐ 固定資産税課税台帳(名寄帳) ☐	☐
※申請地が線引き後取得地の場合	
運用基準<線引き後取得地でも建築可能な場合>のいずれかに該当すること	☐
【確認書類等】 ☐ 事業計画概要書 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 線引き後取得地でも建築可能な場合に該当することを示す図書	場合() に該当