

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

やむを得ない住宅敷地の拡張

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
申請者は既存住宅に5年以上適法に居住している者で既存住宅の建物所有者であること。(借家は対象外)	☐
【確認書類等】 ☐ 住民票謄本 ☐ 既存建築物登記事項証明書 ☐	
②立地の基準	
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 ☐	
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 ☐	
③敷地の基準	
既存敷地と拡張敷地の合計面積が500㎡未満。	☐
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 土地求積図 ☐	
拡張敷地が農地の場合は農地法の許可が得られる規模まで。	☐
【確認書類等】 ☐ 農用地連絡票 ☐	
既存敷地、拡張敷地は自己所有地または借地で可とする。	☐
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐ 土地使用承諾書 ☐	
拡張敷地は既存敷地と一体的な敷地が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)	☐
【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	☐
【確認書類等】 ☐ 事業計画概要書 ☐	
高さ10m以下(既存建築物が10m超の場合は、既存建築物の高さ以下とする。)	☐
【確認書類等】 ☐ 計画立面図 (☐ 既存建築物資料) ☐	
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

既存敷地の地目が「宅地」となっていない敷地については「宅地」に地目変更登記後、許可申請すること。	☐
【確認書類等】 ☐ 土地登記事項証明書 ☐	
線引き前宅地並びに許可宅地の専用住宅、併用住宅において、住宅用途、併用用途の増築に伴う敷地の拡大を許可の対象とする。	☐
【確認書類等】 ☐ 事業計画概要書(理由書) ☐ 計画配置図 ☐	
上記において、建築行為が伴わない敷地の拡大は許可対象外とする。	☐
【確認書類等】 ☐ 計画配置図 ☐	