市街化調整区域における開発許可制度の見直し（案）
に対するご意見をお待ちしています！

「パブリック・コメント制度」とは、市が計画や条例などを策定するときに、案の段階で市民の皆さんに公表し、ご意見、ご要望などを聴きながら最終的な案を決定する手続きのことをいいます。
浜松市では、平成１５年４月から、この制度を導入しています。

１．「市街化調整区域における開発許可制度の見直し（案）」とは

本見直し（案）は「浜松市都市計画マスタープラン」に示す将来都市構造の実現に向けた、都市全体の土地利用計画制度の運用方針として策定した「浜松市土地利用方針」に基づいて開発許可制度を見直すものです。

２．案の公表期間及び意見募集期間

令和８年１０月１５日（木）～令和８年１１月１６日（月）

３．案の公表先

土地政策課、北部都市整備事務所、市政情報室、区役所、行政センター、支所、協働センター、ふれあいセンター、中央図書館、市民協働センター（中央区中央一丁目）、パブコメ PR コーナー（市役所本館１階ロビー）にて配布
浜松市ホームページ（https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp）に掲載
【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

４．意見の提出方法

意見書には、**住所※、氏名又は団体名※、電話番号を記入**して、次のいずれかの方法で提出してください。

※住所及び氏名又は団体名が未記入の意見には、本市の考え方は示しません。

・個人情報は、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。

（意見書の様式は特に問いませんが、参考様式を添付しています。なお、意見は浜松市ホームページ上にある意見入力フォームからも直接提出できます。）

①直接持参	土地政策課（市役所本館６階）まで書面で提出
②郵便【はがき、封書】（最終日の消印有効）	〒４３０－８６５２ 浜松市中央区元城町１０３－２　土地政策課あて
③電子メール	tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp
④ＦＡＸ	０５０－３７３７－６８１５（土地政策課）

５．寄せられた意見の内容及び市の考え方の公表

お寄せいただいたご意見の内容は、本市の考え方とあわせて、令和９年２月に公表します。公表先は案の公表先と同じです。

６．問い合わせ先

都市整備部土地政策課（ＴＥＬ　０５３－４５７－２６４３）

下記の資料をご覧のうえ、ご意見をお寄せください

●パブリック・コメント実施案件の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　**Ｐ２**
●意見提出様式（参考）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　**Ｐ４**

●市街化調整区域における開発許可制度の見直し（案）・・・・・・・・・・　**Ｐ６**

Ⅰ　市街化調整区域における開発許可制度の運用基準の見直し・・・・・　Ｐ６
　Ⅰ-1　土地利用方針に基づく改正内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ８
　　(1)商業・業務系土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ８
　　・開発審査会付議制度（線引き前宅地の利用）
　　(2)住居系土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ１０
　　①市街地縁辺集落制度
　　②大規模既存集落制度
　　③許可建築物の承継制度
　　(3)工業系土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ１８
　　・大規模な流通業務施設
　　(4)その他の土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ２０
　　・法第 34 条第 12 号･令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく
　　制度における農用地区域の扱い
　Ⅰ-2　運用基準の構成刷新に伴う改正内容・・・・・・・・・・・・・・・・・　Ｐ２２

Ⅱ　開発区域及び一体的な開発行為と判断する基準の見直し・・・・・・・　Ｐ２３

Ⅲ　改正のスケジュール・・・　Ｐ２６

●浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める
条例の一部改正案（新旧対照表）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　**Ｐ２７**

※市街化調整区域における開発許可制度の運用基準改正案、及び、浜松市開発許可指導基準改正案は、浜松市ホームページ
（https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp）に掲載します。
【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

パブリック・コメント実施案件の概要

案件名	市街化調整区域における開発許可制度の見直し（案）
趣旨・目的	・「浜松市都市計画マスタープラン」に示す将来都市構造の実現に向けた、都市全体の土地利用計画制度の運用方針として策定した「浜松市土地利用方針」に基づいて開発許可制度を見直すことについて、意見を募集するもの。
策定（見直し）に至った背景・経緯	・本市の市街化調整区域における開発許可制度は、2001（平成 13）年に改定された浜松市都市計画マスタープランに即して、2008（平成 20）年に「市街化調整区域における開発許可制度の基本方針」を策定し、市街化調整区域に政策的な立地誘導を図る運用をしてきた経緯がある。 ・これらの方針に基づき、人口減少期以降も、市街化調整区域への都市的土地利用の拡散が進行し、更なる都市の外延的拡大、都市の低密度化、都心の衰退などを招いていることから、2021（令和 3）年に改定された浜松市都市計画マスタープランに即して、2026（令和 8）年に「浜松市土地利用方針」の策定に至った。
立案した際の実施機関の考え方及び論点	・都市的土地利用の拡散抑制。 ・人口減少期における地域コミュニティ維持のための定住化の促進。 ・自然環境と農地の保全。
案のポイント（見直し事項など）	【商業・業務系】 ・「開発審査会付議制度（線引き前宅地の利用）」は、建築物の基準に延べ床面積 1,500 ㎡未満を追加。 【住居系】 ・「市街地縁辺集落制度」は、許可用途から共同住宅・長屋住宅を除外。 ・「大規模既存集落制度」は、申請者基準における居住歴年数を延べ 15 年に短縮。 ・「許可建築物の承継制度」は、20 年以上適法に使用された許可宅地に関して、『やむを得ない事情』の確認に要する事前協議手続きを不要とし、「許可宅地の宅地分譲制度」は、開発道路を新設する分譲計画を除外すると共に、法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途を対象から除外。 【工業系】 ・「大規模な流通業務施設制度」は、許可用途に特定流通業務施設を対象に加え、建築物の規模に係らず開発審査会付議制度へ移行。

	【その他】 ・ 法第 34 条第 12 号･令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく制度は、土地の基準において農用地区域（青地農地）は対象外であることを明確化。 ・ 運用基準の構成刷新等に伴う制度の移行及び変更。
関係法令・ 上位計画など	・ 都市計画法 ・ 浜松市土地利用方針
計画・条例等の策定スケジュール（予定）	令和８年１０月１５日～１１月１６日　案の公表・意見募集 令和９年２月　市の考え方公表 令和９年３月　公布 令和９年４月　施行（一部１年間の経過措置期間あり）

パブリック・コメント意見提出様式

～あなたのご意見をお待ちしています～

※ご住所 （所在地）	
※お名前 （法人名・団体名）	
電話番号	
案の名称	
意見募集期間	
意見欄	

・※ご住所及びお名前が未記入の意見には、実施機関の考え方は示しません。
・個人情報は、本事業においてのみ使用することとし、個人情報保護に関する法令等に基づき適正に管理します。
・この様式は参考です。任意の様式でも提出していただくことができますが、その場合でも、上記と同様の内容について記入をお願いします。
・この様式は、市ホームページからもダウンロードできます。

【提出先】　土地政策課あて
住所　　：〒４３０－８６５２　浜松市中央区元城町１０３－２
ＦＡＸ　　：０５０－３７３７－６８１５
Ｅ－ｍａｉｌ：tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp

～どうやって意見を書いたらいいの？～

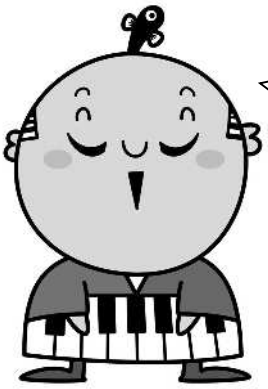
「もっとこうしたらどうか」「もっとこうしてほしい」など、計画や条例の案を見て思ったこと、感じたことを箇条書きや文章にまとめてください。

どうやって書いたらいいか分からない場合には、以下の書き方例を参考にしてみてください。

＜書き方例＞

- ●ページにある「〇〇〇〇」という言葉は分かりにくいので、「□□□□」に変えてはどうでしょうか。
- ●ページの「△△△△」については、「■■■■」という内容を追加したほうがよい。その理由は･････だからである。
- ●ページに書いてある目標件数ですが、「〇〇件」では少ないので、「□□件」にすべきだと思う。
- ●ページの「△△△△」という文章は具体的にどういう意味なのか。また、専門用語が多く使われているので、計画の中に用語解説をつけるべき。

出世大名 家康くん



皆さんからの
ご意見を
お待ちして
おるのじゃ！

©浜松市

市街化調整区域における開発許可制度の見直し（案）

Ⅰ　市街化調整区域における開発許可制度の運用基準の見直し

■目的

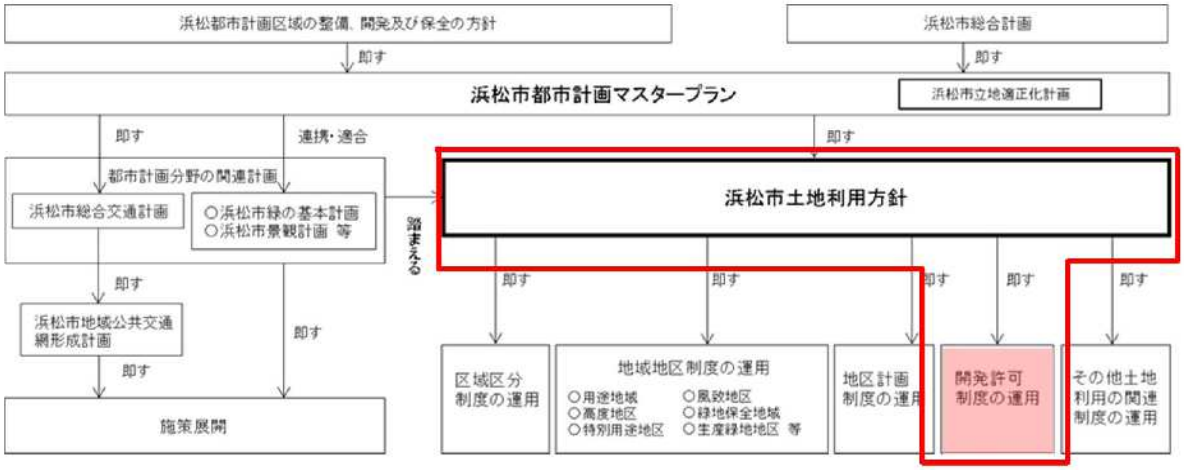
市街化調整区域における開発許可制度は、都市計画法第 34 条各号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号に許可の基準が定められています。本市ではこれらの法基準に基づき『浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例（以下、条例という）』及び同条例施行規則を定めるとともに、『市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（以下、運用基準という）』に詳細な立地基準を定めて制度運用を図っています。

本見直し（案）は、「浜松市都市計画マスタープラン」に示す将来都市構造の実現に向けた、都市全体の土地利用計画制度の運用方針として策定した「浜松市土地利用方針」に基づいて開発許可制度を見直すものです。

■背景

本市の市街化調整区域における開発許可制度は、2001（平成 13）年に改定された浜松市都市計画マスタープランに即して、2008（平成 20）年に「市街化調整区域における開発許可制度の基本方針」を策定し、市街化調整区域に政策的な立地誘導を図る運用をしてきた経緯があります。

これらの方針に基づき、人口減少期以降も、市街化調整区域への都市的土地利用の拡散が進行し、更なる都市の外延的拡大、都市の低密度化、都心の衰退などを招いていることから、2021（令和 3）年に改定された浜松市都市計画マスタープランに即して、2026（令和 8）年に「浜松市土地利用方針」を策定しました。



浜松市土地利用方針の位置づけ　（出典：浜松市土地利用方針）

“土地利用計画制度の運用方針”　（出典：浜松市土地利用方針）

○都市計画マスタープランに示す土地利用の方針

方針１	コンパクトな都市づくりのための土地利用
方針２	都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための土地利用
方針３	地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた土地利用
方針４	既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた土地利用
方針５	自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた土地利用

視点①	都市計画マスタープランで示す都市を実現する視点
視点②	土地利用の状況や将来の動向等を踏まえる視点
視点③	地域特性に応じてきめ細やかに運用する視点
視点④	公共交通と連携して地域の暮らしに応じたメリハリを持たせる視点
視点⑤	都市の個性・魅力や活力の向上を支える視点
視点⑥	グリーンインフラとしての活用と災害リスクを踏まえる視点

1	コンパクトな都市づくりのための運用方針 ＜区域区分＞
2	都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針 ＜市街地の商業・業務系土地利用＞
3	地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた運用方針 ＜市街地の住居系土地利用＞
4	既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた運用方針 ＜市街地の工業系土地利用＞
5	自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針 ＜市街地外の土地利用＞

※（５）自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針において、分類別に運用方針が示されており、それらに即した改正を行います。

○全般	
○商業・業務系土地利用	⇒Ⅰ-1（1）**改正内容参照**
○住居系土地利用	⇒Ⅰ-1（2）**改正内容参照**
○工業系土地利用	⇒Ⅰ-1（3）**改正内容参照**
○その他の土地利用	⇒Ⅰ-1（4）**改正内容参照**

Ⅰ-1　土地利用方針に基づく改正内容

(1) 商業・業務系土地利用

■土地利用方針の記載内容

【現状・課題】

これまでの本市の運用により、広域の住民が利用する幹線道路の沿道地域に飲食店や大規模小売店舗などが集積し、市街化調整区域でロードサイドショップの集積地が形成されています。

さらに、市街化調整区域は市街化区域に比して地価が低廉であり、広い土地が確保できるため、公共公益施設は、市街化区域に近接・隣接する地域への立地が散見されます。

このような市街化調整区域における無秩序な都市機能の拡散が進行することにより、都心や都市構造に影響を及ぼしています。

また、このまま市街化調整区域に都市機能の拡散が進行したまま人口が減少すれば、市街化区域はもとより、市街化調整区域においても集落の身近な生活サービスやコミュニティの維持が将来困難になる恐れがあります。

こうした状況に対応し、都心の再生、拠点ネットワーク型都市構造を実現するためには、無秩序な都市機能の拡散の防止、都心や拠点などへの役割や機能分担に応じた都市機能の誘導に向けた制度運用の見直しが必要です。

【運用方針】

市街地外における無秩序な都市機能の拡散を防止するとともに、集落地に必要な生活サービスが維持されるよう、都心や拠点などへの役割や機能分担に応じた都市機能の誘導を図るための制度運用を段階的に進めます。

このため、短期的には、一定規模以上の集客施設の新規立地を防止するため、線引き前宅地の利用による新規立地に関する運用を見直します。

開発審査会付議制度（線引き前宅地の利用）

◇法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当

線引き前宅地において、第二種低層住居専用地域に建築できる用途の建築物ではないが、周辺の環境、土地利用状況、公共施設（道路等）の整備状況から判断して適正な範囲の建築物の新築・用途変更

■制度の概要

既存宅地制度廃止（平成 13 年）以降、線引き前宅地において、既存建築物を建替える場合は、同一規模、同一用途に限定して認め、用途変更をする場合は、「第二種低層住居専用地域」に建築できる用途の建築物を立地基準として定めています。本制度は、上記以外の用途に関しても周辺の環境等から判断して適正な範囲の用途の建築物は、開発審査会への付議承認により建築できるようにする制度です。

■見直しの趣旨

人口減少期においても、市街化調整区域に広域の住民が利用する飲食店や大規模小売店舗などが立地し、都市機能の拡散の進行により、都心や都市構造に影響を及ぼし

ています。既存宅地制度廃止（平成 13 年）以降、用途変更をする場合は、「第二種低層住居専用地域」に建築できる用途の建築物に限定した運用を図っていますが、一方で、開発審査会付議制度の運用により、それ以外の用途の建築物に関する立地の可能性が残り、いわば既存宅地制度を継続運用している状態が要因の一つとなっています。

既存宅地制度廃止から 20 年以上経過しており、今一度、線引き前宅地における立地基準の適正化を図るため、新たに建築物の規模に関する基準を設けます。また、線引き前宅地であることから、建築物の所有と使用の分離形態はこれまで通り認めますが、開発審査会付議事案は個別計画承認制度であることから、自己用（申請者に使用限定）となることを明確化します。

■改正案

・建築物の基準に延べ床面積 1,500 ㎡未満を追加

・建築物の基準に自己用として使用することを明確化

基準	現行	改正後
建築物	○周辺の環境、土地利用状況、公共施設（道路等）の整備状況等から判断して適正な範囲の建築物	変更なし
		○延べ床面積　1,500 ㎡未満
		○自己用として使用すること ・所有者と使用者が異なる場合は、連名で申請すること
	○高さは建築基準法による建築物の高さ制限内（原則として 10m以下）とする	変更なし
	○風営法対象店舗、廃棄物の工場は不可	変更なし

※当改正内容と整合を図る為、【複数敷地を利用した建替え】制度に関しても同様に、建築物の基準に『延べ床面積 1,500 ㎡未満』を追加します。

令第 36 条第 1 項第 3 号ハ該当
【複数敷地を利用した建替え】
同じ用途が存在する複数の線引き前宅地を一体使用する建替え

■改正案

・建築物の基準に延べ床面積 1,500 ㎡未満を追加

基準	現行	改正後
建築物	○既存敷地に現存している建築物と同用途であること。	変更なし
	○高さ　10m 以下 ・既存建築物が 10m 以上の場合は、既存建築物の高さ以下とする。	変更なし
		○延べ床面積　1,500 ㎡未満

(2) 住居系土地利用

■土地利用方針の記載内容

【現状・課題】

本市は区域区分の決定前から旧市町村の集落が点在するとともに、居住が拡散していたことから、市街化調整区域に多く人口を有する特性があり、その後もこれまでの制度運用を進めてきたため、人口減少下にあっても市街化調整区域で住宅用地が増加している状況にあります。

これは市街地縁辺集落制度、大規模既存集落制度といった集落制度に加え、線引き前宅地制度や分家住宅制度などにより戸建住宅、共同住宅の建築ができること等に起因しています。

また、市街地縁辺集落制度では、申請者の要件を問わないことに加え、共同住宅や長屋住宅が建築可能であることから、市街化区域からの転入がみられます。

これにより、市街化調整区域では全域にわたる居住の拡散による自然環境と農地の減少、インフラ投資の効率の低下が生じる一方で、市街化区域では人口の減少、空き家・空き地の発生など、都市の外延的拡大、空洞化が進行しています。

こうした状況に対応し、本格化する人口減少下にあっても、将来にわたって市街化区域の人口を維持し、コンパクトでメリハリのある土地利用を推進するためには、居住の拡散の防止、人口減少に対応した市街地外の居住の集約・縮小、地域特性に応じた環境の確保に向けた制度運用が必要です。

【運用方針】

＜集落地＞

本格化する人口減少に対応してコンパクトでメリハリのある土地利用を推進するため、災害リスクの防止、自然環境と農地との調和、地域コミュニティの維持を考慮しつつ、集落としてふさわしいやすらぎのある生活環境が確保されるよう、中長期にかけて段階的に公共交通の利便性の高いエリアなどを中心に居住の集約を図るための制度運用を進めます。

このため、短期的には、現在の大規模既存集落の区域を集落地とし、人口減少下においても集落地内の地域コミュニティの維持を図るため、市街地縁辺集落制度、大規模既存集落制度、承継制度等を見直し、集落地へ居住を集約します。

＜自然・産業地＞

自然環境と農地の保全を最優先とし、地域に応じた良好な営農環境とその営みを支える生活環境を確保するため、居住の拡散を防止するための制度運用を進めます。

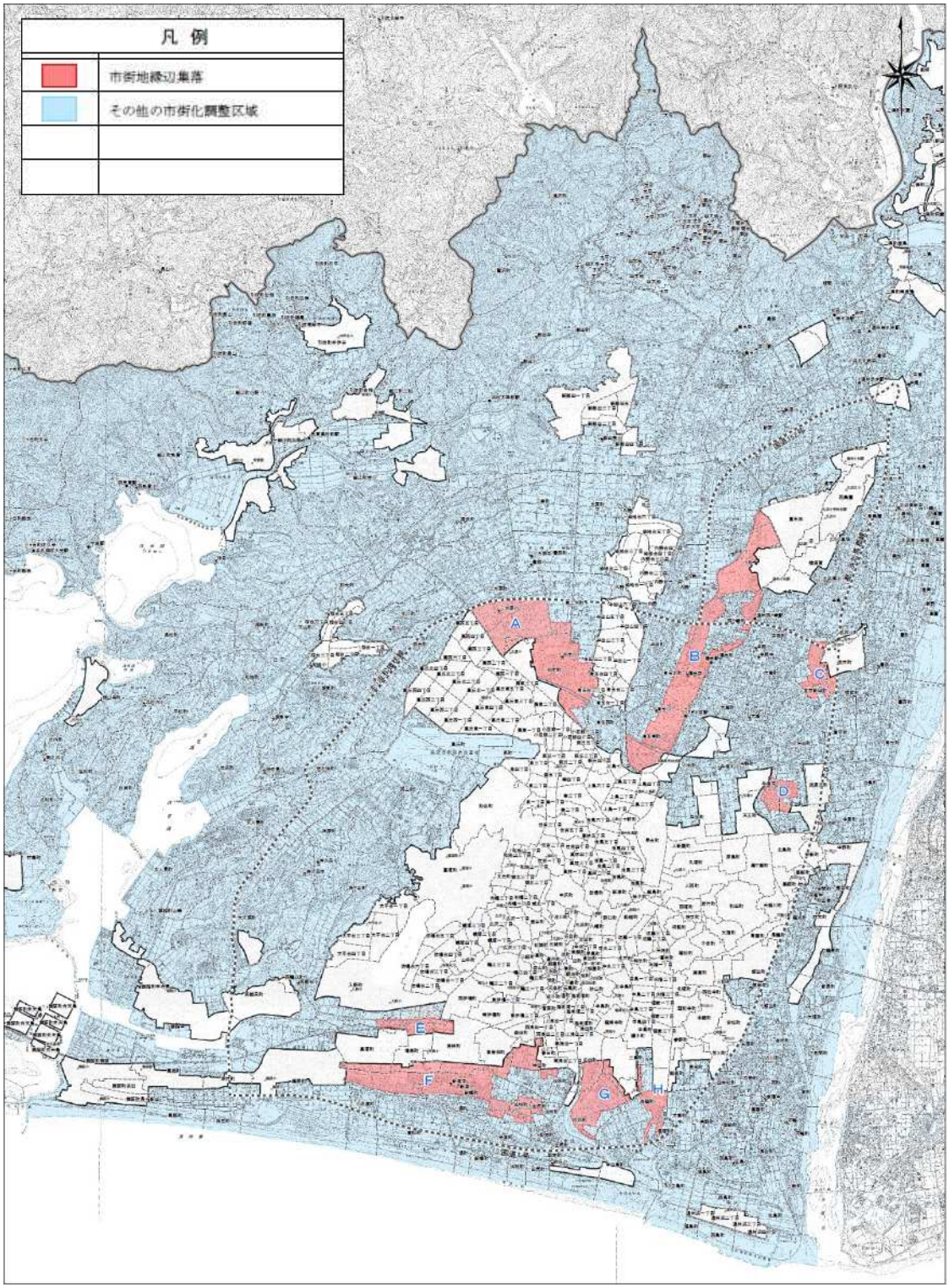
このため、短期的には許可宅地の宅地分譲の廃止を踏まえた見直しを行うとともに、中長期では居住の拡散の要因となっている集落制度などの各種制度と合わせて段階的に土地利用のゾーニングに応じた適切な運用の見直しを検討します。また、集落制度の見直しと併せて居住の更なる拡散や空き家の発生、営農環境の悪化等の課題に対応した運用の見直しを検討します。あわせて、建築形態規制等についても見直しを検討します。

①市街地縁辺集落制度　**◇法第 34 条第 11 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ロ該当**

市街地縁辺集落…浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例第 3 条第 1 項第 1 号の規定により指定される法第 34 条第 11 号の区域

■制度の概要

市街化区域の近隣で、道路や上下水道などのインフラが整備されている集落地について、平成 21 年 4 月に区域指定。建築主の居住歴等による要件は定めず、立地基準を満たせば、専用住宅、兼用住宅及び共同住宅（長屋住宅）の建築が可能となる居住制度です。



市街地縁辺集落位置図

■見直しの趣旨

本市は既に人口減少社会を迎えているものの、2005 年から2015 年にかけて、市街化区域では人口減少が進行し、人口密度が低下している一方で、市街化調整区域では人口増加するなど、都市の外延的拡大、都市の空洞化、都市のスポンジ化が進行しています。

そうした中で、市街地縁辺集落では、建築主（申請者）の要件に定めがないことに加え、共同住宅や長屋住宅が建築可能であることから、市街化区域からの転入が多くみられます。

そこで、市街地縁辺集落制度は、市街化区域からの居住の拡散を防止し、地域コミュニティの維持のために定住を促進する制度とするため、許可用途から共同住宅（長屋住宅）を除外します。

■改正案

・許可用途から共同住宅（長屋住宅）を除外　条例改正を要する

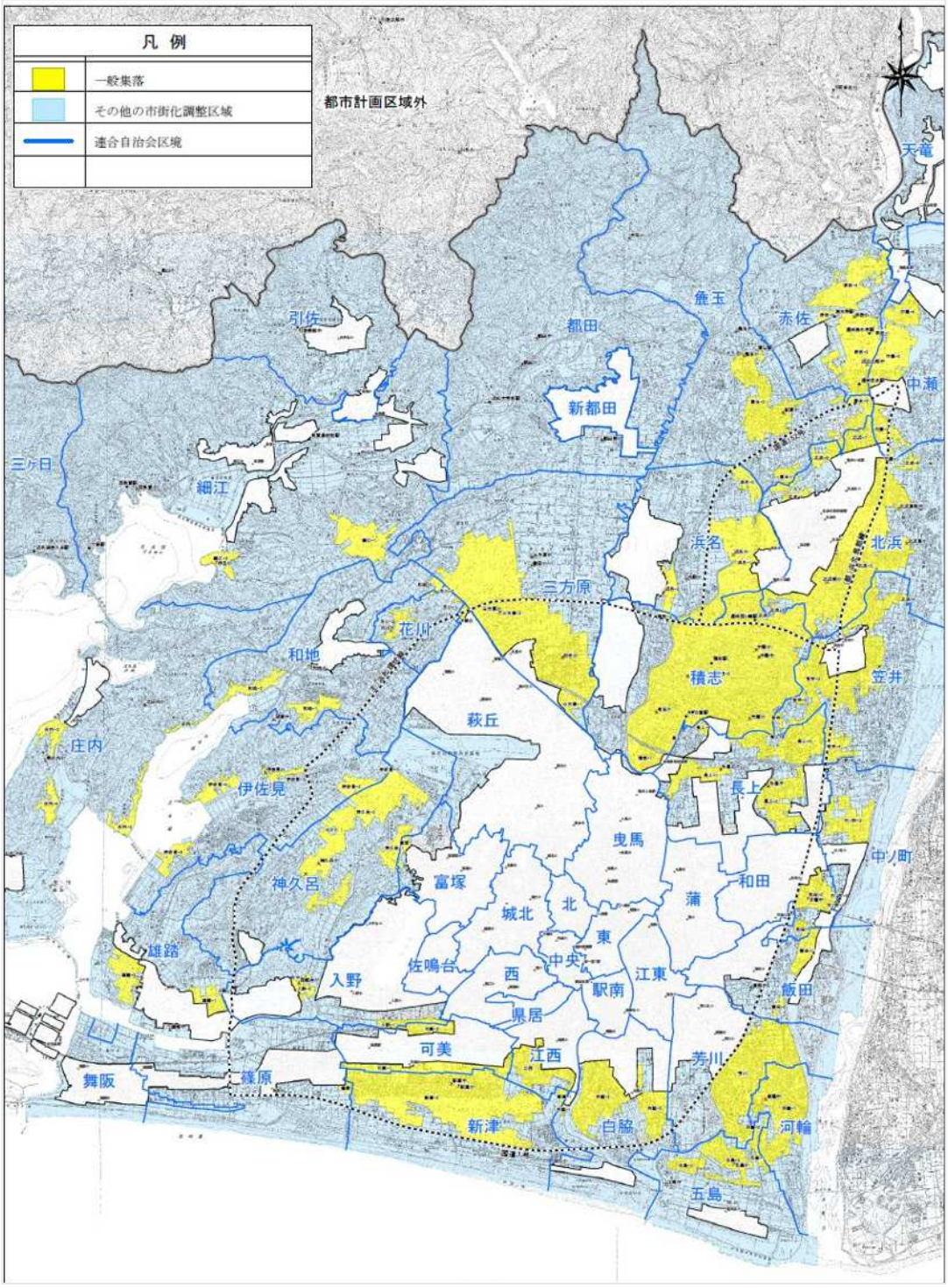
基準	現行	改正後
敷地	○専用住宅、兼用住宅有効 200 ㎡以上 500 ㎡未満 ○共同住宅、長屋住宅有効 200 ㎡以上 1,000 ㎡未満	○有効 200 ㎡以上 500 ㎡未満
	○専用住宅　接道長さ 3m以上 ○専用住宅以外　接道長さ 6m以上	○専用住宅　接道長さ 3m以上 ○兼用住宅　接道長さ 6m以上
	○汚水は下水道放流とすること	変更なし
	○共同住宅、長屋住宅を建築する場合は、戸数分の駐車場を敷地内に設けること。(駐車場の出入り口は限定すること。いわゆるハーモニカ式の駐車場計画は不可)	
建築物	○専用住宅、兼用住宅（事務所、店舗併用のみ。風営法店舗対象店舗は除く。店舗・事務所部分は 1 階部分のみで延べ床面積の 1/2 以下)、共同住宅（長屋住宅も可。住居のみのもの。店舗等の併用は不可）	○専用住宅、兼用住宅（事務所、店舗併用のみ。風営法店舗対象店舗は除く。店舗・事務所部分は 1 階部分のみで延べ床面積の 1/2 以下）
	○兼用住宅の事務所、店舗は建築基準法施行令第 130 条の 3 各号のいずれかに掲げる用途とする ※店舗・事務所の賃貸（テナント）不可	変更なし
	○共同住宅、長屋住宅は、一棟あたり 15 戸以下	
	○高さ 10m 以下	変更なし

②大規模既存集落制度　◇令第 36 条第 1 項第 3 号ハ該当

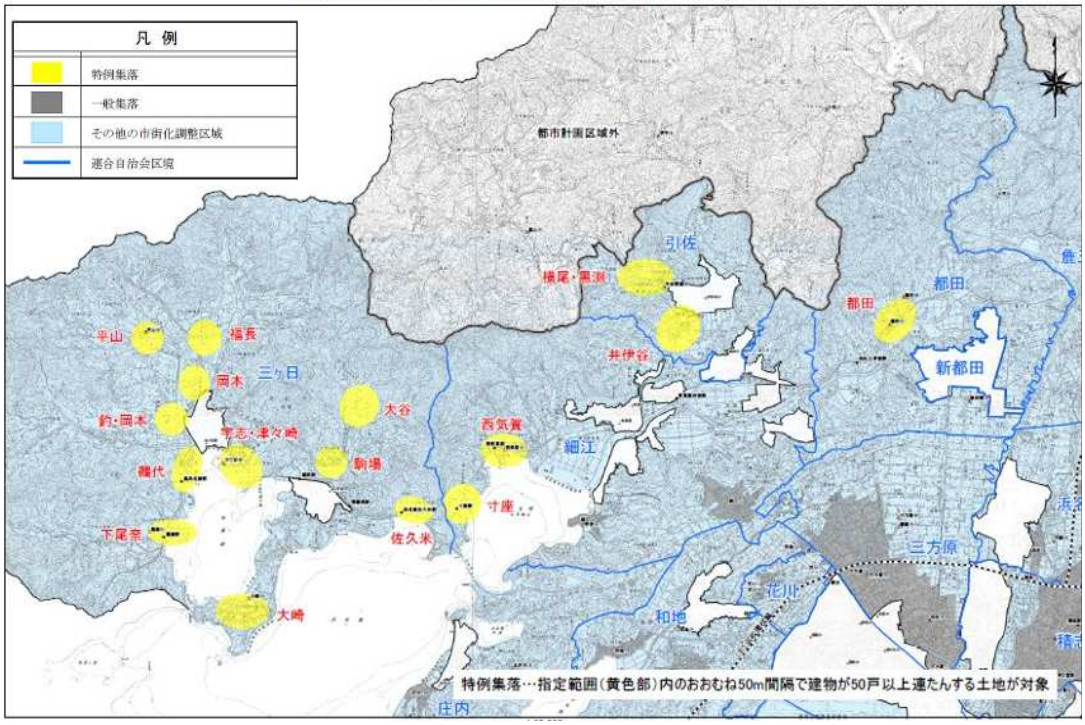
大規模既存集落…大規模な既存集落として浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める改正後条例別表第 2（10）の規定により市長が指定する区域

■制度の概要

居住している地域への定住によるコミュニティの維持を目的とし、長年生活の本拠を有する者（またはその子）を対象とした、居住地域内の指定集落における自己専用住宅の建築制度です。



大規模既存集落（一般集落）全体図



大規模既存集落（特例集落）全体図

■見直しの趣旨

人口減少が進行している中、大規模既存集落地内への居住を集約し、地域コミュニティの維持を図るため、申請者基準において 20 年以上必要である居住歴要件を 15 年以上に短縮します。

■改正案

・申請者基準における居住歴要件を 15 年以上に短縮　　条例改正を要する

基準	現行	改正後
申請者	○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の区域内（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。）	○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の区域内（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15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。）
	○持ち家がないこと。（同居予定者も含む）	変更なし
	○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。	変更なし
	○世帯を有していること。	変更なし

※当改正内容と整合を図る為、【小規模な工場等】の制度に関しても同様に、申請者基準における居住歴要件を 15 年以上に短縮します。

令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当
【小規模な工場等】
　市街化調整区域に長年居住している者またはその子を対象とし、自己の生計を維持するための自己の業務用に供する建築物の建築

■改正案

・申請者基準における居住歴要件を 15 年以上に短縮

基準	現行	改正後
申請者	○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。	○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 15 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。
	○自己の生計を維持するための自己の業務用に供する建築物を必要とする者であること。	変更なし
	○業種に対応した資格を有していること。	変更なし

③許可建築物の承継制度　◇法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ該当
◇法第 42 条但し書き該当

【専用住宅の許可建築物の許可者移転（承継）】

建築許可・開発許可を受けた専用住宅の許可者（建物の所有者・使用者）が限定されているものの許可者の変更（承継）

【専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）】

建築許可・開発許可を受けた専用住宅以外の許可者（建物の所有者・使用者）が限定されているものの許可者の変更（承継）

【専用住宅以外の許可建築物の専用住宅への用途変更・許可者移転（承継）】

建築許可・開発許可を受けた専用住宅以外のものの専用住宅への使用用途の変更と同時に行う許可者の変更（承継）

【許可宅地の宅地分譲】

建築許可・開発許可を受けた敷地を専用住宅の建築のため複数の敷地に分割することを目的として行う変更

■制度の概要

都市計画法により建築許可等を受けて建築された許可建築物は、建築物の所有者及び使用用途が限定されています。

しかしながら、許可者が市との協議において第三者に譲渡する『やむを得ない事情(※1)』があると確認されれば、許可者の変更（承継）、住宅への使用用途の変更、又は宅地分譲が可能となる制度です。

※1　＜やむをえない事情の例＞

- 許可者の死亡
- 倒産、廃業
- 所有者、配偶者の多額の借金（収支不均衡のもの）
- 所有者、配偶者の怪我病気により居住・経営不可となったもの
- 農業廃業により、農家資格が失効したもの
- 競売、公売により落札されたもの
- 遠隔地への転勤により居住が不可となったもの
- 離婚による財産分与の必要が生じたもの
- 離婚による許可者から配偶者への許可者の変更
- 加齢に伴い生活拠点（老人ホーム等への入所、子供との同居）の変更の必要が生じたもの
- その他、総合的に審査して社会通念上特にやむを得ないと認められるもの

■見直しの趣旨

市街化調整区域では、全域にわたる居住の拡散や空き家の発生、営農環境の悪化等の課題が生じています。

そうした中で、許可建築物の流動性を高めることにより新たな宅地化による居住の更なる拡散や農地の減少を抑制し、地域コミュニティの維持を図るため、許可建築物の承継制度において、20 年以上適法に使用された許可宅地に関しては、『やむを得ない事情』の確認に要する事前協議手続きを不要とします。

さらに、１宅地として許可された宅地（工場用地や商業用地等）が、複数の住宅用地として利用形態が変更される【許可宅地の宅地分譲】制度については、市街化の促進に寄与する新たなインフラ整備が伴うこととなる開発道路を新設する分譲計画を除外すると共に、許可宅地ではない法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途は承継制度に相応しないことから対象から除外します。

■改正案

・20 年以上適法に使用された許可宅地に関して、『やむを得ない事情』の確認に要する事前協議手続きを不要

基準	現行	改正後
対象となる許可建築物の基準【当初許可者（＝売却側）の要件】	○5 年以上適法に使用されている許可建築物であること。 ・許可者死亡、競売物件、公売物件においては 5 年未満でも可とする。	変更なし
	○当初許可者に所有権移転に伴う、やむを得ない事情があること。	○当初許可者に所有権移転に伴う、やむを得ない事情があること。ただし、20 年以上適法に使用されている場合、この限りではない。

・【許可宅地の宅地分譲】制度は、開発道路を新設する分譲計画を除外すると共に、法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途を対象から除外

基準	現行	改正後
その他		○開発道路を新設する開発行為は不可
	○手続きは以下のとおりとする。 ・区画の変更（開発道路の整備）が伴う場合は開発許可 ・区画の変更（開発道路の整備）が伴わない場合は建築許可	○手続きは以下のとおりとする。 ・形状の変更（一定基準を超える切土、盛土）が伴う場合は開発許可 ・上記以外の場合は建築許可又は法第 42 条但し書き許可
		○法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途は対象外

(3) 工業系土地利用

■土地利用方針の記載内容

【現状・課題】

本市では区域区分の決定前から広範囲に工場が立地し、現在においても市外への企業流出防止や新規企業誘致のために、これまでの制度運用を進めてきたため、多くの工場が市街化調整区域に立地し、現在も増加しています。

こうした運用により、近年、減少傾向にあった製造業出荷額等が増加に転じるなど、産業活力の維持・向上に貢献している一方で、工場等の立地の増加に伴う自然環境と農地の減少、工場等が無秩序に立地することに伴う住工混在による生活環境や工場等の操業環境の悪化、騒音等の環境問題などの周辺環境への影響、インフラ投資の効率の低下、といった新たな都市課題が生じています。

こうした状況に対応し、将来にわたる持続可能な都市の実現のためには、自然環境と農地の保全、産業活力の維持・向上、良好な環境確保に向けた制度運用が必要です。

【運用方針】

＜自然・産業地＞

市街地の既存工業地の維持・再生、自然環境と農地の保全を最優先とすることを基本としつつ、産業拠点などの広域自動車交通の利便性の高い地区において限定的に工業系土地利用を許容する制度運用を進めます。

このため、工業・流通業務立地誘導地区では、当面は、企業立地の需要に対応して工場や流通業務施設の立地を許容する現在の暫定的な運用を維持しますが、中長期においては、工場立地の需要に対応した新規工業地の整備に合わせて、段階的に制度の見直しを検討します。

工業・流通業務立地誘導地区外では、当面は市外への企業流出防止や新規企業誘致の暫定的な措置としてやむを得ないものに限り、工業等の立地を許可する現在の運用を維持するとともに、中長期においては、無秩序な産業機能の拡散に伴う周辺環境への影響やインフラ投資の効率の低下等を踏まえて、産業拠点などの広域自動車交通の利便性の高い地区への集約化が図られるよう制度の見直しを検討します。

また、大規模な流通業務施設については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づき物流業界の多様化・多角化が進行しているため、開発審査会への付議対象とすることで、既存集落や公共公益施設等の周辺環境への影響、公共施設への影響、自然環境と農地の保全等が審議されるよう運用を見直します。

大規模な流通業務施設　**◇法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当（改正後）**

■制度の概要

一般貨物運送事業者又は倉庫業者のうち、一定量以上の荷物取扱いがある大規模な流通業務施設の建築

■見直しの趣旨

物資の流通の効率化に関する法律（旧名：流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律）に基づき物流業界の多様化・多角化が進行しているため、認定総合効率化計

画に記載された特定流通業務施設を新たに対象に加えます。

さらに、現行の運用では自己の業務用の施設のみが対象となっていますが、新たに加える特定流通業務施設は建築物の所有と使用の分離形態もあり得るため、所有と使用の分離形態（所有者と使用者が異なる場合は、連名となる。）も対象とできるよう大規模な流通業務施設制度の該当条項を法第 34 条第 12 号から法第 34 条第 14 号の開発審査会付議承認制度へ移行します。

■改正案

・申請者・事業の基準に特定流通業務施設を追加

基準	現行	改正後
申請者・事業の基準	○次のいずれかの要件に該当する施設であること。 ・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であり、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。 ・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り、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。	○次のいずれかの要件に該当する施設であること。 ・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であり、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。 ・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り、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。 ・物資の流通の効率化に関する法律第 7 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 4 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫であること。

	○中部運輸局から認定を受けたもの。 ・一般貨物運送事業のものにあっては、「中部運輸局静岡運輸支局長」に照会。 ・倉庫業のものにあっては、「中部運輸局長」に照会	変更なし

・制度の移行　条例改正を要する

法第 34 条第 12 号該当 【大規模な流通業務施設】	⇨	法第 34 条第 14 号該当 【大規模な流通業務施設】

(4) その他の土地利用

■土地利用方針の記載内容

【現状・課題】

本市の市街化調整区域では開発により自然環境と農地は年々減少しており、みどりの持つ多様な機能の低下が懸念されます。

【運用方針】

＜開発許可制度＞

市街地外における無秩序な開発を抑制するとともに、優良農地をはじめ、優れた自然景観の維持、水源の涵養、保安林など土砂流出防止のための土地を保全するよう制度運用を進めます。

法第 34 条第 12 号･令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく制度における農用地区域の扱い

■制度の概要

法第 34 条第 12 号･令第 36 条第 1 項第 3 号ハに基づく制度は、条例で指定する土地の区域に、『優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ該当）』は含まないこととなっています。

■法体系

都市計画法

第三十四条

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めたもの

同法施行令

第二十九条の十　法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

第二十九条の九　法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第三十九条第一項の災害危険区域

二　地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域

六　水防法(昭和二十四年法律第百九十三号)第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

第八条　区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一　既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

二　おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとすること。

イ　当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

■改正案

法第 34 条第 12 号･令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める区域制度に関しては、これまでも都市計画法の主旨を鑑みた制度運用をしていますが、改めて、農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域（青地農地）は対象外であることを明確化します。　条例改正を要する

基準	現行	改正後
立地		○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと

Ⅰ-2　運用基準の構成刷新に伴う改正内容

■構成刷新の趣旨

現行の運用基準は、計画建築物の用途整序をベースとした構成となっていることから、制度運用の根拠となる法体系が不明瞭な構成となっています。

今般、市街化調整区域における開発許可制度の運用方針として土地利用方針を策定したことを機に、法律の条項号をベースとした構成に刷新することで更なる法体系の明確化・適正化を図ります。これに伴い、制度運用の移行及び実態に即した見直しを行います。

また、農業協同組合等の事務所や自治会施設（地区公会堂、地区集会場）は国土交通省の「開発許可制度の運用指針」に基づき法第 34 条第 1 号で許可し得ることが示されているため、該当条項を法第 34 条第 12 号から法第 34 条第 1 号に移行します。

《条項号別許可の基準》

都市計画法第 34 条	施行令第 36 条第 1 項	許可の基準（立地基準）
1 号	3 号イ	当該開発区域周辺の地域に居住している者の利用に供する公共施設又は日用品店舗
2 号	3 号イ	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
3 号	3 号イ	温度等特別な条件を必要とする政令で定めるもの（政令なし）
4 号	3 号イ	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
5 号	3 号イ	農林業等活性化基盤施設（特定農山村地域における農林漁業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律）
6 号	3 号イ	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設
7 号	3 号イ	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設
8 号	3 号イ	政令で定める危険物の貯蔵又は処理のための施設で市街化区域に建築することが不適当な施設
8 の 2 号	3 号イ	災害危険区域等から同一用途での移転
9 号	3 号イ	市街化区域内において建築することが困難または不適当な政令で定める施設
10 号	3 号イ	地区計画または集落地区計画に適合する施設
11 号	3 号ロ	**浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例**において定める法第 34 条第 11 号の区域内における予定建築物
12 号	3 号ハ	**浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例**において定める法第 34 条第 12 号の区域内における予定建築物
13 号	3 号二	既存権利の届出に基づく開発行為（既得権）
14 号	3 号ホ	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為

■改正案

制度の移行　　条例改正を要する

法第 34 条第 12 号該当
【農業協同組合等の事務所】
【自治会施設（地区公会堂、地区集会場）】

⇨

法第 34 条第 1 号該当
【集落内の日用品店舗等】

Ⅱ　開発区域及び一体的な開発行為と判断する基準の見直し

■目的

持続可能で災害リスクの少ない都市構造の実現を目指すとともに、市街化調整区域らしい土地利用への誘導を図るために、開発区域の定義を明確化し、一体的な開発行為と判断する基準を見直します。

■背景

都市計画法に基づき、良質な宅地水準の確保と無秩序な市街化の防止を図るため、土地の区画形質の変更を行う場合は開発許可が必要です。

本市では都市の外延的拡大が進行し、自然環境や農地の減少による保水機能の低下に加え、気候変動による自然災害の頻発化・激甚化も加わり、甚大な被害発生のリスクが高まっています。

このため、開発行為において整備される雨水排水の抑制対策の社会的重要性は年々増しており、一体的な土地利用においても雨水排水の抑制対策への誘導が必要です。

また、市街化調整区域においては開発許可の面積上限を定めておりますが、開発許可とほぼ同時期に駐車場を併設するなど、一体的な土地利用と見なせる事例が見られます。特に商業系立地においては、地域住民の日常生活に必要な範囲を超える集客施設が立地し、都市構造に影響を与えることが課題となっています。

■改正案

①開発区域の定義の明確化

・建築物又は特定工作物の敷地のみならず、敷地利用に必要不可欠な駐車場及び擁壁等が占有する敷地を含むものとして明確化

基準	現行	改正後
開発区域	・建築物又は特定工作物の建築、建設する敷地 ・上記の敷地利用に伴い新設・廃止・改変する公益施設、公共用地	・建築物又は特定工作物の建築、建設する敷地 ・上記の敷地利用に必要不可欠な駐車場及び擁壁等が占有する敷地 ・上記の敷地利用に伴い新設・廃止・改変する公益施設、公共用地

②一体開発と判断する基準の見直し

・開発事業者等（土地所有者、開発者及び工事施行者）の同一性から工事施行者を除外

・土地の連続性に関する判断の明確化

基準	現行	改正後
一体開発	同一の開発事業者若しくは工事施行者が連続する土地で同時に開発行為を行う場合、又は同一土地所有者地内の連続する土地で同時に開発行為を行う場合、一体開発として取り扱う。 ただし、開発事業者若しくは工事施行者が同一又は同一の土地所有者地内であり、工事施行時期が近接しており、かつ連続する3,000 ㎡以上の土地で開発行為を行う場合、一体開発として取り扱う。 また、工事施行時期が近接しており、公共公益施設の一体的利用がある場合、一体開発として取り扱う。	**一体開発の考え方（図）**のとおり

一体開発の考え方（図）

<table>
<tr><th colspan="6">土地の連続性※1</th></tr>
<tr><td colspan="5">有</td><td rowspan="8">無</td></tr>
<tr><td colspan="5">先行・後続する開発行為の施行時期の一体性※2</td></tr>
<tr><td colspan="4">一年以内</td><td rowspan="5">一年超</td></tr>
<tr><td colspan="4">開発行為により築造された道路への接続</td></tr>
<tr><td rowspan="3">有</td><td colspan="3">無</td></tr>
<tr><td colspan="3">開発事業者・土地所有者の同一性※3
（土地所有者は市街化区域、市街地縁辺集落制度、線引き前宅地における開発行為が対象）</td></tr>
<tr><td>同一</td><td colspan="2">別</td></tr>
<tr><td colspan="3">一体開発とする</td><td colspan="3">一体開発ではない</td></tr>
</table>

※1　土地の連続性とは

・隣接する土地はもとより、道路（中央分離帯等の横断的行き来が制限されるものは除く）対側となる土地、水路（水路占用が事実上困難と認められるものは除く）対側となる土地をいう。

・先行する開発行為（Aという。）に接して後続する開発行為（Bという。）を行う場合、AまたはBのいずれかが開発行為に該当し、かつAとBの両敷地が不可分的な利用をしている場合は土地の連続性が認められる。

※2先行・後続する開発行為の施行時期の一体性

基準	現行	改正後
先行する開発行為の起算日	先行する開発行為についてなされた以下のいずれかの遅い日からの期間 ① 開発行為の検査済証の交付日 ② 道路位置指定については、道路位置指定の公告日 ③ ①から②に該当がなく、建築行為のみの場合については、建築基準法の検査済証の交付日	先行する開発行為についてなされた以下のいずれかの遅い日からの期間 ① 開発行為の検査済証の交付日 ② 道路位置指定については、道路位置指定の公告日 ③ 宅地造成及び特定盛土等規制法第 17 条第 3 項、同法第 36 条第 3 項に基づく検査済証の交付日 ④ ①から③に該当がなく、建築行為のみの場合については、建築基準法の検査済証の交付日 ⑤ 駐車場等の造成の完了日 ⑥ 特定工作物の建設 完了日
後続する開発行為の起算日	（明確な定め無し）	後続する開発行為について市が計画を知りえた日

※3開発事業者・土地所有者の同一性

基準	現行	改正後
開発事業者・土地所有者の同一性	それぞれの開発行為の開発事業者、工事施行者、土地所有者に以下の関係性が認められる場合をいう。なお、土地の所有者については、申請前１年前の所有者全てを判断の対象とする。 ① 所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合 ② 個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合	それぞれの開発行為の開発事業者・土地所有者に以下の関係性が認められる場合をいう。なお、土地の所有者については、持分の如何に関わらず、申請時点の所有者全てを判断の対象とする。 ① 所在地が同一若しくは役員が重複している法人又はグループ企業等である場合 ② 個人、法人を問わず客観的に判断して同一と認められる場合

Ⅲ　改正のスケジュール

公布：令和９年３月
施行：令和９年４月

≪経過措置期間（１年間）を設ける改正内容≫

【開発審査会付議制度（線引き前宅地の利用）】　（P8 参照）
【複数敷地を利用した建替え】
・建築物の基準に延べ床面積 1,500 ㎡未満を追加

【市街地縁辺集落制度】　（P11 参照）
・許可用途から共同住宅・長屋住宅を除外

【許可宅地の宅地分譲制度】　（P16 参照）
・開発道路を新設する分譲計画を除外及び法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち農業用倉庫等の非住宅用途を対象から除外

注意事項

○経過措置期間を設ける改正に関しては、当該期間内に申請受付が成されたものを有効とします。
○許可後、1 年以内に建築工事に着手しないときは、許可を取り消すことがあります。
○既に許可取得済みであり適法な建築物について、本改正により不適格が生じる場合、同敷地・同用途・同規模における当初許可と同じ条件下での建替え・増築は可能です。

浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例の一部改正案
（新旧対照表）

改正前	改正後
（法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域）	（法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域）
第３条　（略）	第３条　（略）
２　前項の規定にかかわらず、農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域及び災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域については、前項の区域に指定することができない。	２　前項の規定にかかわらず、農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）及び災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域については、前項の区域に指定することができない。
３～１０　（略）	３～１０　（略）
（法第３４条第１１号の条例で定める予定建築物等の用途）	（法第３４条第１１号の条例で定める予定建築物等の用途）
第４条　法第３４条第１１号の条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途（以下「予定建築物等の用途」という。）は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める用途とする。	第４条　法第３４条第１１号の条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途（以下「予定建築物等の用途」という。）は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める用途とする。
(1) 前条第１項第１号の規定により指定された土地の区域　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「基準法」という。）別表第２（い）項第１号及び第３号に掲げる建築物並びに延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３０条の３各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる建築物の用途以外の用途であって、規則で定める基準に適合しないもの	(1) 前条第１項第１号の規定により指定された土地の区域　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「基準法」という。）別表第２（い）項第１号に掲げる建築物及び延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３０条の３各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる建築物の用途（規則で定める基準に適合するものに限る。）以外の用途
(2)　（略）	(2)　（略）
２・３　（略）	２・３　（略）
（法第３４条第１２号の条例で定める開発行為）	（法第３４条第１２号の条例で定める開発行為）
第５条　法第３４条第１２号の条例で定める開発行為は、次の表の左欄に掲げる土地の区域（災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域を除く。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる目的又は予定建築物等の用途に該	第５条　法第３４条第１２号の条例で定める開発行為は、次の表の左欄に掲げる土地の区域（農用地区域及び災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域を除く。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる目的又は予定建築物

当するものとする。

土地の区域	目的又は予定建築物等の用途
（略）	
上記の区域以外の区域	別表第1第1号から第14号までに掲げるもの

（政令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築等）

第６条　政令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更は、次の表の左欄に掲げる土地の区域（災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域を除く。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる目的又は用途に該当するものとする。

土地の区域	目的又は用途
（略）	
上記の区域以外の区域	別表第2第1号から第21号までに掲げるもの

別表第１（第５条関係）

(1)・(2)　（略）
(3)　（略）
(4)　自治会（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体をいう。以下同じ。）等が設置する地区公会堂、地区集会場等の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの
(5)　農業協同組合、漁業協同組合等が設置する組合事務所等の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの
(6)～(9)　（略）
(10)　市長が指定するインターチェンジの周辺又は道路の沿道において、大規模な流通業務施設として市長が認める倉庫等の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの
(11)～(14)　（略）

別表第２（第６条関係）

(1)～(9)　（略）

等の用途に該当するものとする。

土地の区域	目的又は予定建築物等の用途
（略）	
上記の区域以外の区域	別表第1第1号から第13号までに掲げるもの

（政令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築等）

第６条　政令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更は、次の表の左欄に掲げる土地の区域（農用地区域及び災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域を除く。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる目的又は用途に該当するものとする。

土地の区域	目的又は用途
（略）	
上記の区域以外の区域	別表第2第1号から第18号までに掲げるもの

別表第１（第５条関係）

(1)・(2)　（略）
(3)　同一の用途の建築物が現存する隣接する複数の線引き前宅地を併せて一体的に利用し、現存する建築物の用途と同一の用途の建築物の建替え又は増築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの
(4)　線引き前宅地において、基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの
(5)　（略）
(6)～(9)　（略）
(10)～(13)　（略）

別表第２（第６条関係）

(1)～(9)　（略）

(10)　自治会等が設置する地区公会堂、地区集会場等の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの	
(11)　農業協同組合、漁業協同組合等が設置する組合事務所等の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの	
(12)　一体的な生活圏を構成する区域として市長が指定する区域（以下「指定区域」という。）において、昭和47年1月11日以降20年以上生活の本拠を有し、かつ、現に1年以上居住する者（市街化調整区域に居住する者に限る。）又はその子が、当該指定区域内の大規模な既存集落として市長が指定する集落において自己の居住の用に供する戸建て専用住宅の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの	(10)　一体的な生活圏を構成する区域として市長が指定する区域（以下「指定区域」という。）において、昭和47年1月11日以降15年以上生活の本拠を有し、かつ、現に1年以上居住する者（市街化調整区域に居住する者に限る。）又はその子が、当該指定区域内の大規模な既存集落として市長が指定する集落において自己の居住の用に供する戸建て専用住宅の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの
(13)～(16)　（略）	(11)～(14)　（略）
(17)　市長が指定するインターチェンジの周辺又は道路の沿道において、大規模な流通業務施設として市長が認める倉庫等の建築を目的として行うものであって、規則で定める基準に適合するもの	
(18)～(21)　（略）	(15)～(18)　（略）

備考　改正箇所は、下線が引かれた部分である。