

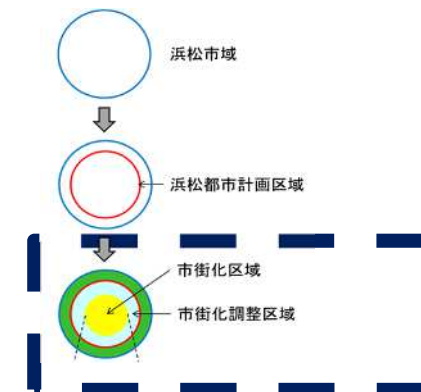
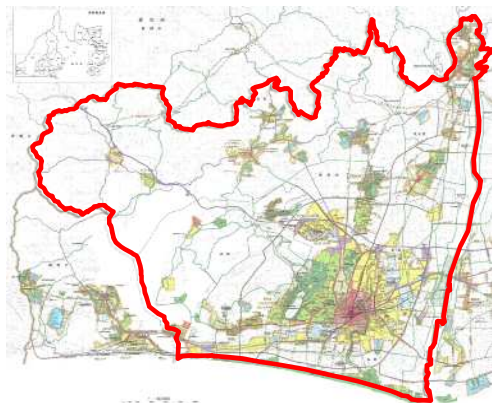
市街化調整区域における開発許可制度の見直し



開発許可制度とは（区域区分）

区域区分（線引き）とは…

都市計画区域は、無秩序な市街地拡大を抑制し計画的な市街地形成を進めるため、優先的に市街化すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分。（政令市では必須）これを区域区分（線引き）という。



区域区分を定めた日（線引きの日）

昭和47年1月11日 平成17年合併前の浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町
 昭和51年10月12日 平成17年合併前の細江町、引佐町の一部
 昭和61年6月20日 初生町の一部
 平成19年4月1日 平成17年合併前の天竜市の一部、三ヶ日町

浜松市の市街化調整区域の特徴

- ・ 合併により郊外地にも大規模な集落が点在
- ・ 工業団地、大規模な工場が点在
- ・ 人口の1/3が市街化調整区域に在住

市域全域【155,805ha/77.5万人】

都市計画区域外【104,356ha/1.7万人】

都市計画区域 【51,449ha/75.8万人】

市街化区域 【9,890ha/49.2万人】

市街化調整区域【41,559ha/26.6万人】

※人口はR8.4.1現在の住民基本台帳人口データ



開発許可制度とは（市街化調整区域の制限）

■開発許可の基準

- ・技術基準（都市計画法第33条）：良質な宅地水準の確保のための基準
- ・立地基準（都市計画法第34条）：市街化調整区域における立地（開発・建築）について

市街化調整区域の制限とは…

許可できるものの基準

市街化区域は、宅地水準を確保できれば開発許可が下りるのに対し、

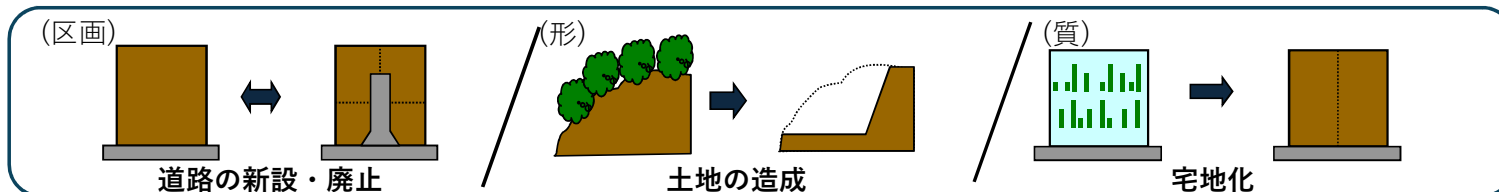
市街化調整区域は都市計画法第34条各号（同法令第36条第1項第3号イ～ホ）何れかに該当する必要がある。
よって開発・建築が制限されている。

良質な宅地水準の確保（技術基準）と市街化調整区域の市街化抑制（立地基準）を目的として、開発・建築許可が必要。これを開発許可制度と言う。

一定規模以上の区画形質の変更(※1)を開発許可
市街化調整区域で開発許可を受けた土地以外の建築行為は建築許可となります。
開発・建築許可合わせて「開発許可制度」と言います。

開発許可と
建築許可の違いは？

(※1)区画形質の変更 市街化1000㎡以上/市街化調整500㎡以上/都市計画区域外1ha以上





開発許可制度とは（市街化調整区域の制限）

立地できないもの



- ・大規模な商業施設
- ・風俗営業施設



- ・高層マンション

立地できるもの **許可が必要**

都市計画法第34条（同法令第36条第1項第3号イ～ホ）

- 1号 地域住民のための日用品店舗・医療施設
- 2号 調整区域の観光・鉱物資源を活用する施設
- 3号 （事例なし）
- 4号 農林水産加工施設
- 5号 特定農山村地域整備促進法による施設
- 6号 中小共同化事業の工業団地
- 7号 工場敷地の拡張
- 8号 危険物貯蔵施設
- 8号 災害危険区域からの移転
- 9号 市街化区域で立地困難な施設
- 10号 地区計画に適合するもの
- 11号 **条例(※2)**で区域や用途を指定するもの(市街地縁辺集落制度)
- 12号 開発審査会付議のうち定型なもので**条例(※2)**で指定するもの
- 13号 既存の権利者について経過的に許可するもの
- 14号 開発審査会の議を経たもの

立地できるもの **許可が不要**

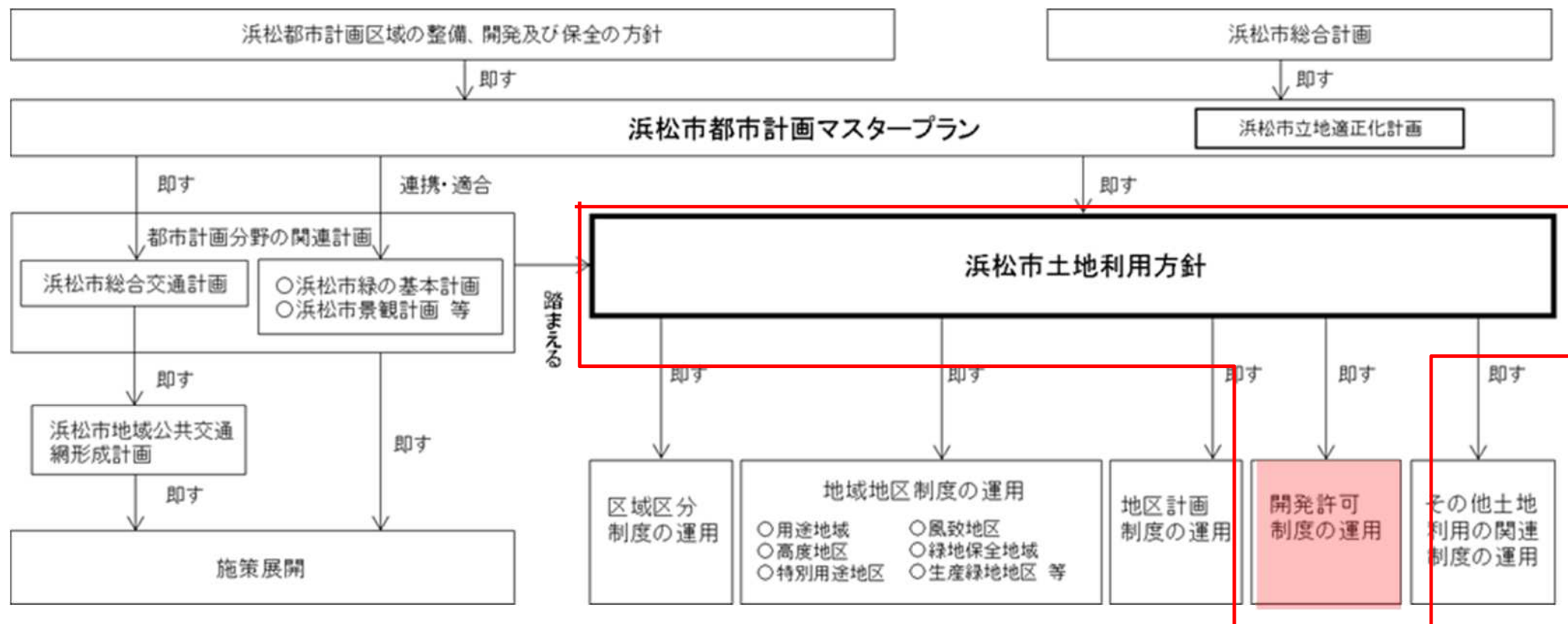
- 農家住宅
- 農業用施設
- 公益上必要な建築物
(消防署・図書館・警察署)



(※2)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

市街化調整区域は**農業が優先される**ので農業用施設は許可不要となっています。また公益上必要な施設は**市街化調整区域にも必要**なので許可は不要です。

許可が不要なものがあるのはどうして？



2021（令和3）年に浜松市都市計画マスタープランを改定。計画的にコンパクトでメリハリのある都市を目指すものとして、2026（令和8）年に「浜松市土地利用方針」を定めた。

「浜松市土地利用方針」の見直しを受け、開発許可制度の運用基準を改正するもの。

見直しの概要

土地利用方針に基づく改正内容

赤字については施行(令和9年4月)より1年間の経過措置期間を設ける予定

商業・業務系土地利用

【開発審査会付議制度（線引き前宅地の利用）】

- 建築物の基準に延べ床面積1,500 m²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

住宅系土地利用

【市街地縁辺集落制度】 条例改正を要する

- 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】 条例改正を要する

- 申請者基準における居住歴年数を延べ20年から15年に短縮

【許可建築物の承継制度】

- 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

- 許可宅地の宅地分譲のうち、道路を新設する開発を除外

- 農業用倉庫等は対象から除外

工業系土地利用

【大規模な流通業務施設】 条例改正を要する

- 特定物流業務施設を追加し、開発審査会付議制度へ移行

その他土地利用

【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】 条例改正を要する

- 農用地区域（青地農地）は対象外であることを明確化

開発区域の考え方の改正

- 開発区域及び一体的な開発行為と判断する基準を分かりやすく見直し

改正目的

現在の線引き前宅地の土地利用は、敷地面積や建物面積の上限を規定していません。
周辺住民を対象とする店舗としての建物規模を明確化するため、延べ床面積の上限を規定します。

現行

- ・延べ床面積の定めなし
- ・非自己の定めなし



ショッピングモール

改正

- ・延べ床面積
上限 1,500㎡
- ・自己用



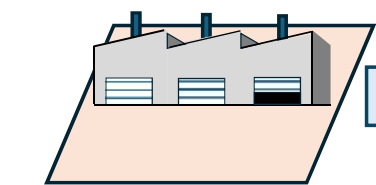
小規模な店舗など



ショッピングモール

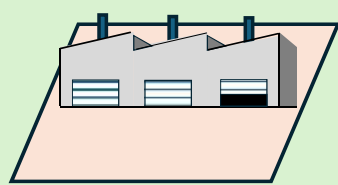
施行(令和9年4月)より1年間の経過措置期間を設ける予定

線引き前宅地とは…



宅地利用していた土地

市街化調整区域



現在も宅地利用している土地

区域区分を定めた日
 (線引きの日)

商業施設の市街化調整区域への移転が課題

現状の土地利用
 (低密度に拡散)

都市の空洞化、スポンジ化



無秩序に都市的土地
 利用が拡散

改正目的

市街地縁辺集落制度は、市街化区域からの住居の拡散を防止し地域コミュニティの維持のために、許可用途から共同住宅（長屋住宅）を除外します。

現行

- ・ 専用住宅
- ・ 兼用住宅（店舗・事務所）
- ・ 共同住宅（長屋住宅）



専用住宅



兼用住宅



共同住宅(長屋住宅)

改正

- ・ 専用住宅
- ・ 兼用住宅（店舗・事務所）
- ・ ~~共同住宅（長屋住宅）~~



専用住宅



兼用住宅



共同住宅(長屋住宅)

市街地縁辺集落制度とは…

市街地縁辺集落内の道路・下水道などのインフラが整っている場所であれば誰でも専用住宅や共同住宅等を建築できる制度

施行(令和9年4月)より1年間の経過措置期間を設ける予定

改正目的

大規模既存集落制度は、進学や就職等で地域を離れた方のUターン定住をより促進するため、市街化調整区域の居住歴の許可条件を20年から15年に緩和します。

現行

- ・世帯を有していること
- ・持ち家を所有していないこと
- ・現在、集落に住んでいること
- ・通算20年集落に居住していること

通算20年

改正

- ・世帯を有していること
- ・持ち家を所有していないこと
- ・現在、集落に住んでいること
- ・通算15年集落に居住していること

通算15年

大規模既存集落制度とは…

地域コミュニティの維持を目的として、市街化調整区域にのべ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が、同じ
連合自治会区内の大規模既存集落に自己用の専用住宅を建築できる制度

改正目的

許可建築物の売却については、許可取得後20年以上適法に使用された許可建築物（農業用施設は含まない）に限り、事前協議を不要とすることで**土地や家屋の流動性を高めます**。

現行

- ・ 社会通念上やむを得ない理由の協議が必要

やむを得ない理由の例



- ・ 許可者の死亡
- ・ 倒産・廃業
- ・ 病気等の居住・経営不可など

対象

農家住宅、農業用施設（倉庫・作業場）
の他、許可を受けた建築物

改正

- ・ **20年**以上適法な利用が確認できる場合は**協議不要**

売却



対象

農家住宅、~~農業用施設（倉庫・作業場）~~
の他、許可を受けた建築物

使用期間20年未満

事前協議必要

使用期間20年以上

事前協議不要

（農業用施設は含まない）

改正目的

工場等の開発許可により宅地化された土地は、**さらなる市街化を抑制する**ため道路の新設を制限します。

現行

- ・ 許可宅地に道路を新設する分譲計画が可能



改正

- ・ 許可宅地に**道路の新設が伴わない**分譲計画は可能



施行(令和9年4月)より1年間の経過措置期間を設ける予定

改正目的

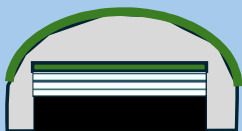
認定総合物流効率化計画に記載された**特定流通業務施設**が新たに**立地できる**ようにし、**開発審査会付議制度**へ移行します。

現行

市条例に定める基準に適合するもの（34条12号）



荷捌き用上屋



従来型倉庫



営業所・車庫



改正

開発審査会の議を経るもの（34条14号）



荷捌き用上屋



従来型倉庫



営業所・車庫

特定流通業務施設を追加

【追加】



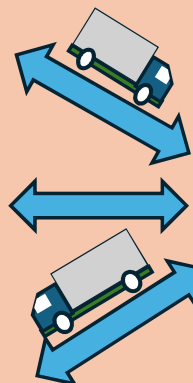
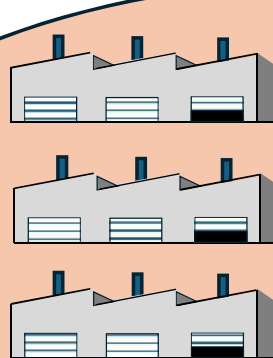
特定流通業務施設

特定流通業務施設とは…

2者以上が共同で連携し
物流の効率化を図る

共同化することで
効率的な運営が可能になる。

荷主



A社・B社・C社

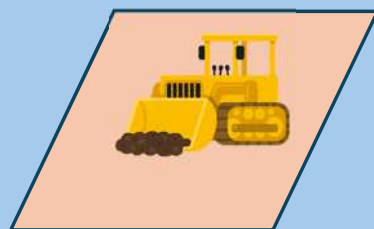
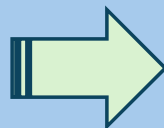


改正目的

農用地区域（青地農地）は対象外であることを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、**明文化**します。

現行

- ・ 農用地区域（青地農地）の除外後に許可
- ・ 明文化なし



改正

- ・ 農用地区域（青地農地）の除外後に許可
- ・ **明文化する**



改正目的

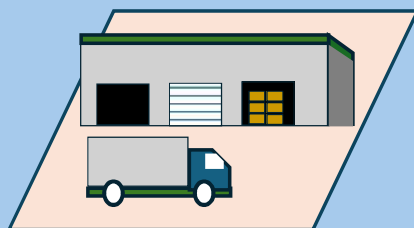
国土交通省の「開発許可制度の運用指針」により、該当条項を法第34条第12号（令第36条第1項第3号ハ）から法第34条第1号（令第36条第1項第3号イ）に移行します。

現行

法第34条第12号（令第36条第1項第3号ハ）による



自治会施設



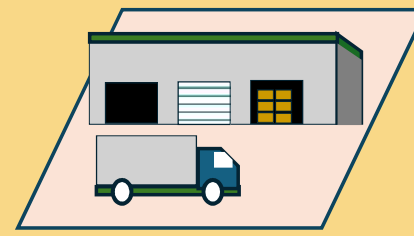
農業協同組合

改正

法第34条第1号（令第36条第1項第3号イ）による



自治会施設



農業協同組合

法第34条第12号（令第36条第1項第3号ハ）とは
市が条例を定め、条例で記載のある基準に基づき許可するもの

例)

医療施設・社会福祉施設の拡張



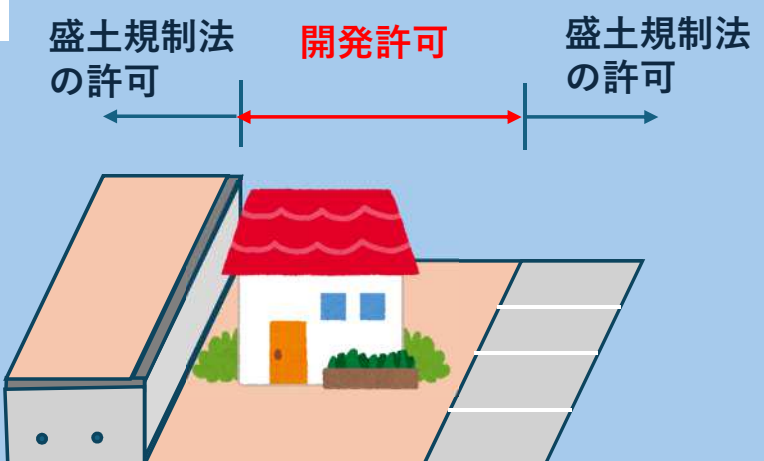
大規模既存集落制度



改正目的

建築敷地と併設する駐車場や擁壁などの工作物を、開発許可のみ（盛土規制法のみなし許可）で設置できるよう開発区域に含める基準を**明確化**します。

現行



盛土規制法の許可 開発許可 盛土規制法の許可

建築敷地と併設する駐車場や
擁壁等の工作物について**開発区域に含める定め無し**

改正



開発許可

手続は開発許可申請のみ

建築敷地とほぼ同時期に併設する駐車場や
擁壁等の工作物について**原則、開発区域に含める。**

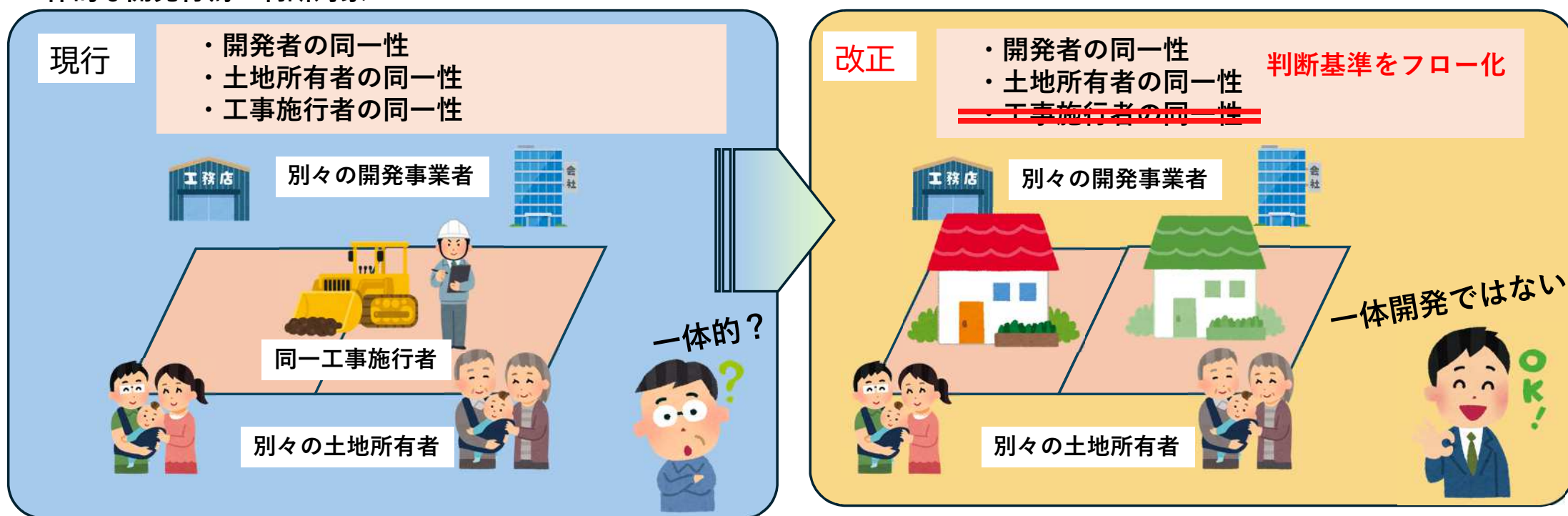
開発区域とは…

建築物の建築や特定工作物（プラントや1haを超えるグラウンド）の建設の区画・形質（道路整備や宅地造成）の変更する区域

改正目的

煩雑であった隣地での一体的な開発行為の判断基準をわかりやすくフロー化し、一体的な開発の判断対象としていた『工事施行者の同一性』を除いて判断することにします。

一体的な開発行為の判断対象



一体的な開発行為の判断基準とは…

立地基準で定める規模を超えた宅地造成や技術基準の逃れを防止するため、一体的な開発行為として判断する基準を設けています。