市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

市街化調整区域の許可基準

令和８年４月

目次

はじめに …6

用語の定義 …6

共通事項 …9

○　申請者及び土地所有者の違反について…9

○　敷地の筆界特定 …9

○　許可宅地について …9

○　排水における許可不適地について …9

○　「持ち家」の判断について …9

○　「持ち家なし」の特例について …9

○　連名要件 …9

○　前面道路幅員の取扱い …11

○　敷地利用の取扱い …12

○　接道長さと旗竿敷地の取扱い …12

○　駐車場の取扱い …13

○　開発不適区域【災害レッドゾーン】について …14

○　災害イエローゾーンについて …14

○　敷地面積の上限について …14

市街化調整区域の許可等の分類 …15

第 1 章　特定の開発区域における建築 …16

■土地区画整理事業の施行済地 …16

■県企業局又は土地開発公社の工業団地 …16

●浜松国際物流センター …16

●工業団地…17

■公有水面埋立地のレジャー施設用地 …17

●雄踏亀崎地区、瑞穂地区 …17

■住宅地造成事業団地、静岡県土地開発公社・住宅供給公社の住宅造成地、公有水面埋立地の住宅造成地 …17

■地区計画区域内における建築 …19

■開発条例区域内における建築 …19

第 2 章　農林漁業関連施設の開発行為・建築行為 …21

■農家住宅（農林漁業者等の住宅）　…21

■農業用施設（農林漁業用施設）　…21

■農業用物置 …22

■令第 20 条第 1 号から第 5 号に該当しない農林漁業施設 …23

■農林水産物加工施設・貯蔵施設 …24
■選果場・水産物選別場 …25
■観光農園施設 …25
■農林漁業者が設置する小規模直販所 …26
■農業協同組合等の事務所 …27
■市民農園施設 …28

第３章　観光関連施設の開発行為・建築行為 …29
＜観光施設立地誘導地区＞ …29
■ペンション・民宿 …29
■観光店舗 …30
■マリンレジャーに関する専門店（マリンスポーツショップ・釣具店等） …31
■展望台・あずま屋・休憩所・公衆便所等の観光上必要であり軽易な建築物 …32
■観光協会事務所、観光案内所 …32
■観光に係る既存駐車場等の管理施設 …33

第４章　工場等の開発行為・建築行為 …34
＜工場立地誘導地区＞ …34
■地域振興のための工場等 …35
※1　地域振興のための工場等の判断基準 …36
※2　工場誘導地区以外への立地基準 …36
■既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転 …37
■敷地の拡大余地がない工場の移転 …38
■廃棄物の中間処理施設・リサイクル施設 …39
■既存工場の集約化Ａ …40
■既存工場の集約化Ｂ（下請企業の集積） …41
■中小企業振興のための施設等Ａ（共同工場等の建築） …42
■中小企業振興のための施設等Ｂ（集団化・工場団地） …43

第５章　流通施設の開発行為・建築行為 …44
＜流通施設立地誘導地区＞ …44
■大規模な流通施設 …44
※1　大規模な流通業務施設の認定の基準 …46

第６章　集落内における開発行為・建築行為 …47
■市街地縁辺(えんぺん)集落の建築 …47
■大規模既存集落における自己専用住宅 …48
〈対象表〉 …50
■集落内の日用品店舗等 …51
■集落内の公益的施設、医療施設、社会福祉施設、介護関連施設 …53

■小規模店舗 …56
■小規模な工場等 …57

第 7 章　幹線沿道における開発行為・建築行為 …59
■沿道施設（ガソリンスタンド、ドライブイン） …59
■自動車整備工場（認証工場） …60
■道路管理施設 …60
■特定路線における沿道商業施設 …61

第 8 章　拠点となる医療施設等の周辺における開発行為・建築行為 …63
■医療拠点周辺における公益的施設、医療施設、社会福祉施設・介護保険施設 …63
■医療拠点周辺における日用品店舗 …65
■既存病院・社会福祉施設の関連社会福祉施設・介護関連施設 …67

第 9 章　その他の開発行為・建築行為 …69
■子の世帯の自己専用住宅（分家住宅） …69
■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） …71
■開発不適区域内から移転する建築物 …72
■公共事業等により移転する建築物（専用住宅） …74
■公共事業等により移転する建築物（専用住宅以外のもの） …75
■自治会施設（地区公会堂、地区集会場） …77
■仮設建築物 …77
■既存駐車場等の管理施設 …78
■第 2 種特定工作物または第 2 種特定工作物に準ずるスポーツ管理施設 …79
■市街化調整区域において採取される鉱物資源の利用上必要なもの …80
■市街化調整区域の特定の温度湿度状況を利用するもの …82
■農林業等活性化基盤施設 …82
■火薬庫・火薬類製造所 …82
■周辺居住者の信教のための施設 …83
■津波避難ビル …84
■津波浸水想定区域（レベル 2）エリア内における基準 …85
■公共的事業による開発行為 …86
○国・地方公共団体等が行う開発行為(法第 34 条の 2)【許可（協議)】 …86
○公益上必要な建築物を目的とした開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号)【許可不要】 …86
○都市計画事業として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 4 号) …86
○土地区画整理事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 5 号) …86
○市街地再開発事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 6 号) …86
○住宅街区整備事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 7 号) …86
○防災街区整備事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 8 号) …86
○公有水面埋立て事業の竣工認可告示前の開発行為(法第 29 条第 1 項第 9 号) …86

○非常災害の応急措置として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 10 号) …86

第 10 章　特別付議案件 …87

■特別付議案件 …87

第 11 章　宅地の取扱い …88

■宅地の種類 …88

■線引きの時期 …88

■線引き前宅地の判断基準 …88

第 11 章の 1　線引き前宅地の取扱い …89

■既存建築物の建替え、増築 …89

■複数敷地を利用した建替え …91

■線引き前宅地の利用（第 2 種低層住居専用地域用途の新築、用途変更） …92

■線引き前宅地の利用（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） …93

■線引き前宅地の宅地分譲（開発行為） …94

■既存宅地制度の経過措置(自己の居住用・業務用)により建築されたものの取扱い …94

第 11 章の 2　許可宅地の取扱い …95

■許可建築物の建替え・増築（当初許可者における現在と同敷地・同用途・同規模） …95

■一般承継 …95

■専用住宅の許可建築物の許可者移転（承継）　分家・大規模・農家住宅・住宅の収用事業 …96

■専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継） …97

■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） …99

■許可宅地の宅地分譲 …100

※1　＜やむをえない事情の例＞ …101

第 12 章　敷地拡張による開発行為・建築行為 …102

■やむを得ない住宅敷地の拡張 …102

■未接道地における接道敷地の拡張 …103

■工場敷地の拡張 …104

■既存社会福祉施設、医療施設、保育施設等の敷地の拡張 …106

はじめに

本基準は、都市計画法に定める市街化調整区域における開発行為等の規制について、取扱い基準を定め、本市における開発許可制度の円滑な運用を図るものである。なお本基準は行政手続法第 5 条による審査基準として公表する。

用語の定義

(1)　本基準における略称

本書において都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）を「法」、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）を「令」、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）を「省令」という。

(2)　市街化区域及び市街化調整区域（法第 7 条）

都市計画により定められた都市計画区域の区分で、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域といい、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域という。

(3)　線引き

都市計画区域内を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めたものをいう。

＜線引きの日＞

○旧西遠広域都市計画区域内(平成 17 年合併前の浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町)

【昭和 47 年 1 月 11 日】

○旧奥浜名広域都市計画区域内(平成 17 年合併前の細江町、引佐町の一部)

【昭和 51 年 10 月 12 日】

○旧天竜都市計画区域・旧三ヶ日都市計画区域(平成 17 年合併前の天竜市の一部、三ヶ日町)

【平成 19 年 4 月 1 日】

○逆線引きの区域(初生町の一部)

【昭和 61 年 6 月 20 日】

(4)　開発行為（法第 4 条第 12 項)、建築行為

①　開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画又は形質の変更をいう。

建　築　物：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に定めるもの

建　　築：建築基準法第 2 条第 13 号に規定するもの

特定工作物：次の 2 種類に分類される。

・　第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント等、法第 4 条第 11 項及び令第 1 条第 1 項に規定するもの

・　第二種特定工作物

ゴルフコース、規模が 1ha を超える運動レジャー施設、野球場、遊園地等、法第 4 条第 11 項及び令第 1 条第 2 項に規定するもの。なお、キャンプ場、マリーナついては第二種特定工作物には含まれない。

②　区画の変更とは、公共施設（道路等）の整備や廃止などを伴う行為等をいう。従って、単なる土地の分合筆のみを目的とした権利区画の変更（一の建築敷地を複数に分割する場合や複数の建築敷地を一に統合する等）は区画の変更とならない。ただし、側溝、見切り工、舗装等の施工

により、道路形状となる場合は、区画の変更となる。詳細は「浜松市開発許可指導基準」による。

③　形質の変更とは、土地の形状及び性質の変更をいう。詳細は「浜松市開発許可指導基準」による。

④　建築行為とは、開発行為を伴わない建築物の建築又は特定工作物の建設をいう。

(5)　開発許可

法第 29 条第 1 項に基づいて、開発行為に対して行われる許可をいう。

(6)　建築許可

法第 43 条第 1 項に基づいて、開発許可を受けた土地以外における建築行為に対して行われる許可をいう。

(7)　適合証明（省令第 60 条に基づく証明）

建築物の用途等が都市計画法の規定（法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項又は第 53 条第 1 項）に適合していることを証明する書面で、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 1 条の 3 第 1 項別表 2 により建築確認申請書への添付が定められている。

(8)　新　　築

①　既存建築物のない敷地に新たな建築物を建築すること。

②　既存建築物と同一の敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。

③　既存建築物が滅失・除却した場合に建築すること。

(9)　改　　築

既存建築物が滅失・除却した場合、位置、用途、規模が著しく異ならない建築物を建築すること。法第 43 条第 1 項本文にあっては建築物の改築は許可を要する規定があるが、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しないものとして取り扱う。

(10)　建　　替

既存建築物が滅失・除却した場合、位置、用途、規模を問わず建築物を建築すること。

既存建築物が滅失・除却した場合、1 年以内に建築物を建築すること。1 年を超えるものは、新築とみなし許可を要する。ただし、被災等のやむを得ない事情により、1 年以上経過した場合には、相当期間は建替を認める。相当の期間とは原則 5 年とする。

(11)　増　　築

①　既存建築物の床面積を増加すること。

②　既存建築物の同一敷地内において、用途上不可分な別棟の建築物を建築すること。

(12)　用途変更

建築物の使用目的の変更、自己用として許可された建築物においては所有者及び使用者の変更をいう。

(13)　おおむね○○以上・おおむね○○以下

おおむねは２割までの猶予を認めることとする。

事例：「おおむね 100 以上」は 80 以上

事例：「おおむね 100 以下」は 120 以下

(14)　第 2 種低層住居専用地域用途

建築基準法別表第 2（ろ）欄に掲げる用途をいう。

(15)　共同建て

ホール、廊下、階段等を共用して 2 戸以上の店舗等を建てるものをいう。

(16) 長屋建て

廊下、階段等を共用しないで 2 戸以上の店舗等を連続する建て方の店舗（連続建）、又は廊下、階段等を共用しないで、2 戸以上の店舗等を重ねたもの（重ね建）をいう。

(17) 地 盤 面

建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面のこと。（建築基準法施行令第二条第二項の規定による）

(18) 高　　さ

地盤面からの高さのこと。（建築基準法施行令第二条第一項第六号の規定による）

共通事項

○　申請者及び土地所有者の違反について（全共通）

許可等の申請に関して、申請者及び土地所有者は、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。

○　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。

○　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。

○　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）

○　「持ち家」の判断について（建築許可および許可不要共通）

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

○　「持ち家なし」の特例について（建築許可および許可不要共通）

以下の場合については、「持ち家がない」と同等とみなす。

①　持ち家を所有権移転（売却等）し、持ち家がない状態が 1 年以上経過した場合（所有権移転日は建物登記事項証明書により判断）

②　持ち家が借地に建っている場合で、土地所有者より建替えが認められない場合（土地所有者の証明書を要する。）

③　持ち家が狭小地に建っている場合（調整区域で 120 ㎡未満）残地利用を明確にすること。

④　持ち家がガケ地近接で建替えが困難な場合

○　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以下の基準とする。

内　　容	連名可能者	条件等
農家住宅	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
	同居中の農業後継者	農家台帳に登録されていること 持ち家がないこと。
大規模既存集落における自己専用住宅	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）

子の世帯の自己専用住宅（分家住宅）	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
線引き前所有地における自己専用住宅	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
収用移転等（住宅、併用住宅の場合）	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
	同居する親	同居予定も可。
許可者の移転（承継）	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
やむを得ない敷地拡張	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
既得権の許可	配偶者	婚約者も可（要婚約証明）
	同居中の既婚の子	持ち家がないこと。 同居予定も可。 35 歳以上の場合は単身者でも可 子の配偶者も可（実子を省くことは不可）
上記にかかる建替・増築	上記に順ずる	上記に順ずる

○　前面道路幅員の取扱い（建築許可及び開発許可共通）

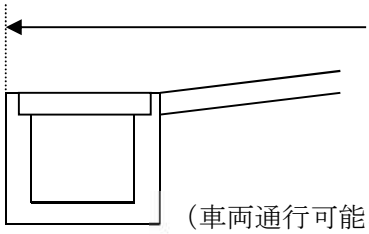
■　前面道路幅員の考え方

・　道路幅員は、道路管理者の管理幅員、公図幅、現況幅員から総合的に判断し、その有効に利用できる幅員とする。

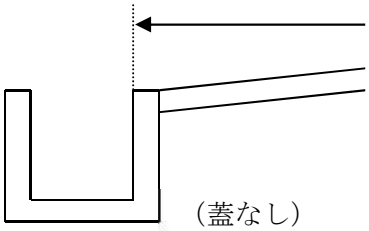
・　規定の有効に利用できる幅員については、同幅員が確保されている既存道路に至るまで路線として確保されていること。敷地の前面のみは不可。

■　有効に利用できる幅員

・　Ｕ型側溝の場合

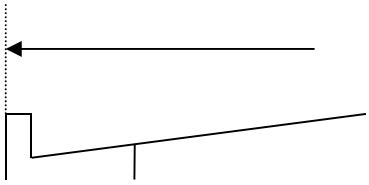


（車両通行可能な蓋あり）

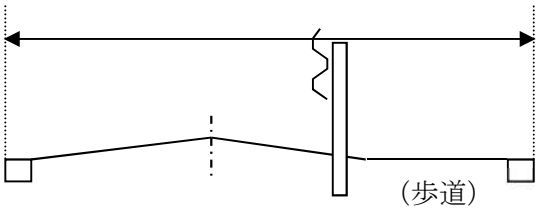


（蓋なし）

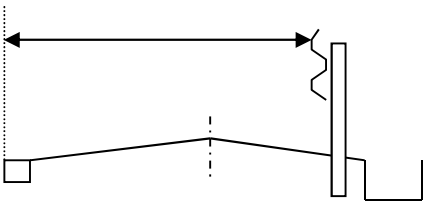
・　Ｌ型側溝の場合



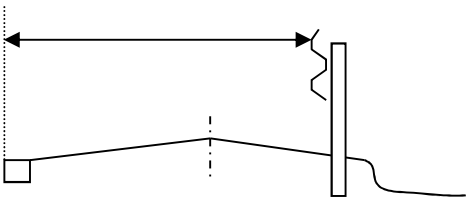
・　ガードレール（橋の欄干）のある場合



（歩道）



（水路）



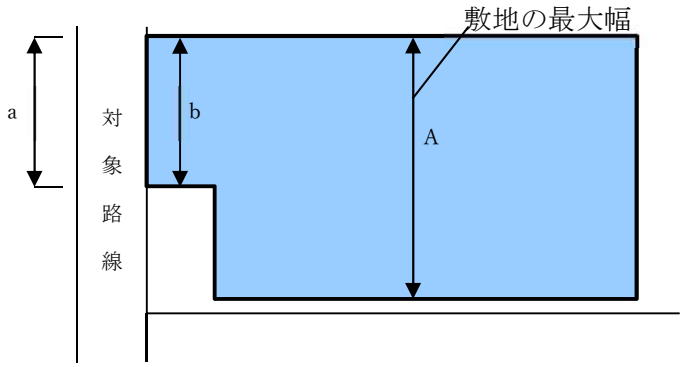
（法面）

○　敷地利用の取扱い（建築許可及び開発許可共通）

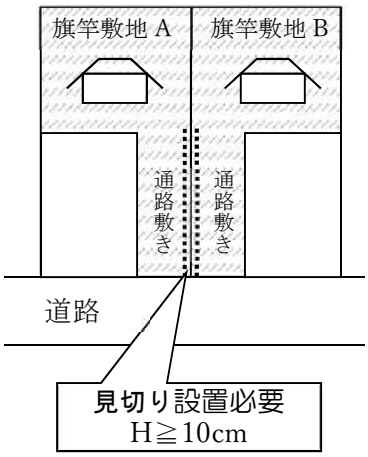
- 出入り、給排水設備（上水・汚水・雨水）については原則敷地内で利用できること。
- 雨水は周辺に影響を及ぼさないようにすること。
- 境界を明確にすること（敷地の境に区域ピンを設置すること）
- 農地境には見切り等の構造物を設置すること。
- 敷地が複数の道路に接する場合、自動車の出入り口は各基準の「②立地の基準」に応じた道路に設けること。(「②立地の基準」を満たさない道路と接している場合、境界に見切りを設置すること。ただし、開発許可の取扱いについては開発許可指導基準による)
- 駐車場等、出入り口を限定しているものは、道路側に見切りを設置すること。

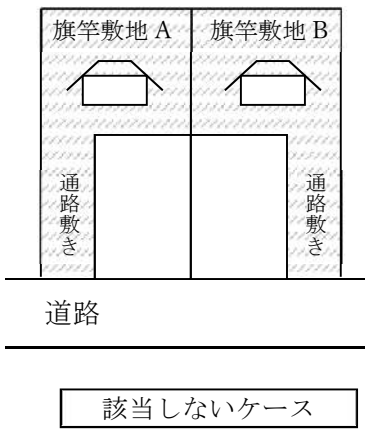
※　見切り･･･高さ 10cm 以上のコンクリートブロック、フェンス基礎等

○　接道長さと旗竿敷地の取扱い（建築許可及び開発許可共通）



- a かつ b は、各基準の「③敷地の基準」に応じた接道長さ以上であること。
- a または b＜1/2A であれば旗竿形状と言う
  （a：対象路線に接している長さ、b：竿部分の最小幅）
- 対象路線とは各基準の「②立地の基準」に応じた前面道路幅員を有するものをいう。





- 旗竿部分に見切りを設置すること。(開発行為一体開発の定義により)

○　駐車場の取扱い（建築許可及び開発許可共通）

■　駐車場規定の考え方

①　駐車場一台あたりの大きさは、2.5m×5.0m 以上とする。

②　出入り口は、見切り、緑地帯等（高さ 10cm 以上）を設け、間口は原則 6m 以下とする。

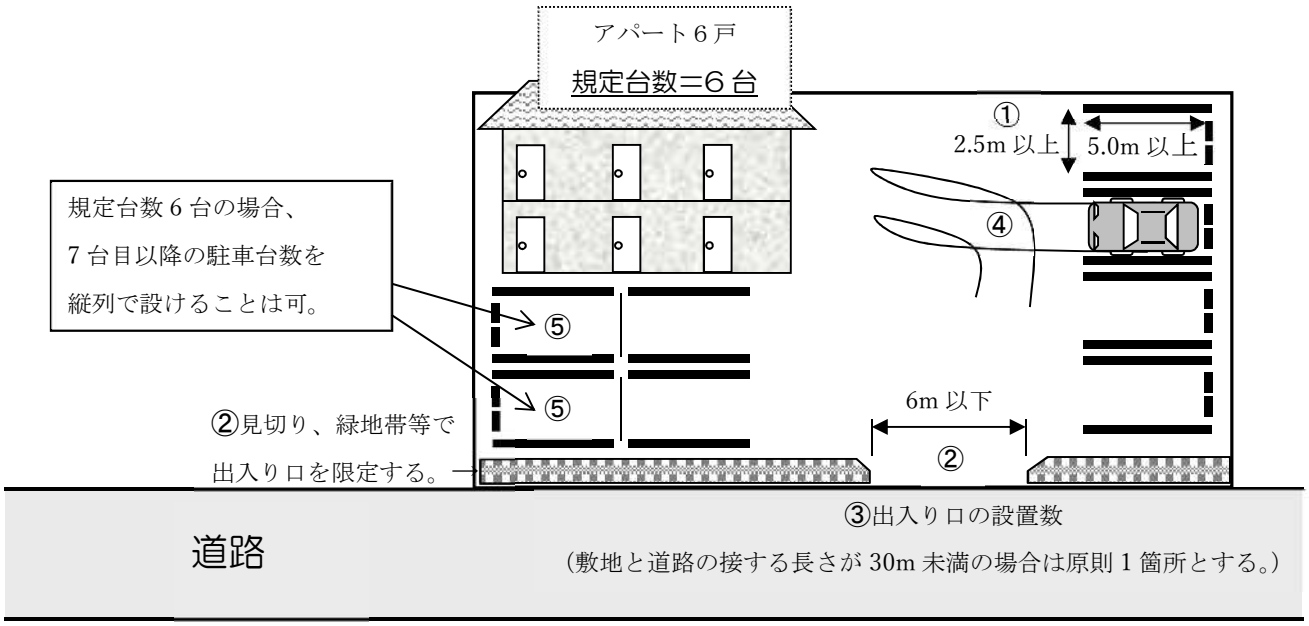
③　出入り口の設置数は、「浜松市道路工事承認基準」に準ずる。

④　駐車場計画は、敷地内で転回し駐車ができること。

⑤　規定台数分の駐車マスの縦列駐車は不可。（規定台数以外はこの限りではない。）

⑥　開発・建築許可と同時期に、隣接地に駐車場を拡大することは不可。

⑦　隣接して複数の棟を建築する場合であっても、駐車場等を共有する計画は不可。



○　開発不適区域【災害レッドゾーン】について（建築許可及び開発許可共通）

建築許可及び開発許可における申請地は以下の区域を含んではならない。

①　建築基準法による災害危険区域

②　地すべり等防止法による地すべり防止区域

③　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域

④　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による土砂災害特別警戒区域

⑤　特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域

但し、以下に示す、申請地及びその周辺の状況等により支障がないと認められるときはこの限りではない。

I　開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は指定が解除されることが確実と見込まれる場合

II　申請地の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少（おおむね5%）であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合。

○　災害イエローゾーンについて（建築許可及び開発許可共通）

以下に示す災害イエローゾーン内で建築許可又は開発許可を申請する場合、申請者及び建物使用者は、申請地から緊急避難場所への安全な避難経路を把握すること。

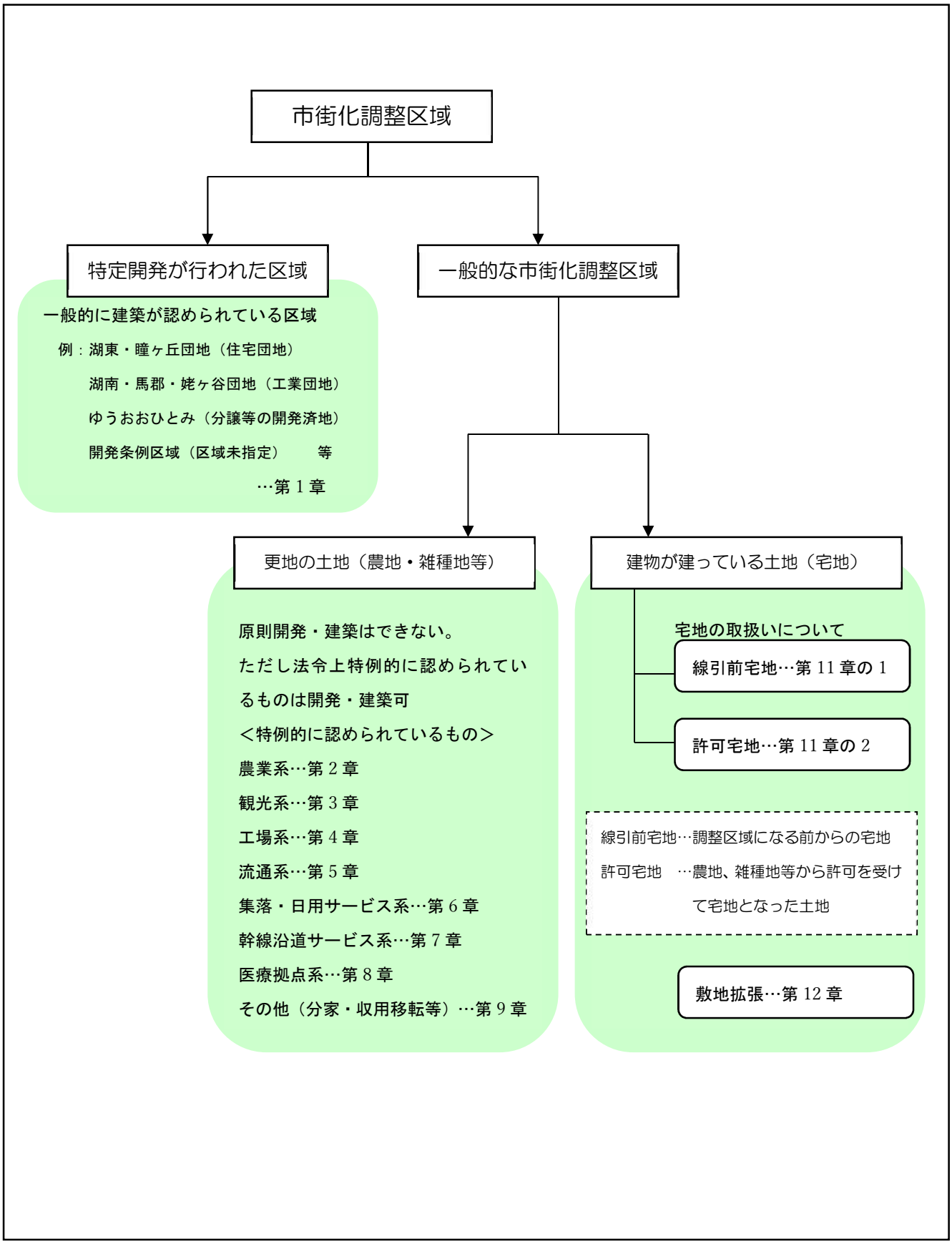
I　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害警戒区域

II　水防法による浸水想定区域のうち、最大規模の降雨等により浸水が想定される区域

○　敷地面積の上限について（建築許可及び開発許可共通）

敷地面積は、50,000 ㎡未満であること。（基準において敷地面積の上限の記載があるものを除く）

市街化調整区域の許可等の分類



第１章　特定の開発区域における建築

■土地区画整理事業の施行済地

◇該当条項号：法第 43 条第 1 項第 4 号【許可不要】

土地区画整理事業が施行された区域内における建築

●木工団地（伊左地町地内）

①申請者・事業の基準

○不問

②敷地の基準

○不問

③建築物の基準

○工場・倉庫

④その他

○なし

●平口地区（平口地内）

①申請者・事業の基準

○不問

②敷地の基準

○地区計画の基準による。

③建築物の基準

○地区計画の基準による。

④その他

○地区計画の基準による。

■県企業局又は土地開発公社の工業団地

◇該当条項号：法第 43 条第 1 項第 4 号【許可不要】

静岡県企業局、県土地開発公社の造成地における建築

●浜松国際物流センター（流通元町西側の上石田町、下石田町地内）

①申請者・事業の基準

○不問

②敷地の基準

○不問

③建築物の基準

○用途は物流施設

④その他

○なし

●工業団地（浜松湖南工業団地、馬郡工業団地、浜北姥ヶ谷工業団地、上島北部工業団地、浜北リサーチパーク、沖通工業団地、細江テクノランド）

①申請者・事業の基準

○不問

②敷地の基準

○不問

③建築物の基準

○工場

④その他

○なし

■公有水面埋立地のレジャー施設用地

◇該当条項号：法第 43 条第 1 項第 4 号【許可不要】

公有水面埋め立て法に基づく埋立地におけるレジャー施設用地における建築

●雄踏亀崎地区、瑞穂地区

①申請者・事業の基準

○不問

②敷地の基準

○不問

③建築物の基準

○レジャー施設

④その他

○なし

■住宅地造成事業団地、静岡県土地開発公社・住宅供給公社の住宅造成地、公有水面埋立地の住宅造成地

◎旧住宅地造成事業に関する法律の許可を受け造成された住宅団地内における建築

＜該当地区＞

湖東団地、遠鉄西山団地の一部、瞳ヶ丘団地、和合団地（通称：寸田ヶ谷団地）、緑ヶ丘団地、米津町卸商団地、法枝町卸商団地、青葉台団地、千人塚団地、有玉台四丁目の一部、若草団地、八幡団地、遠鉄横須賀団地、尾野団地、雄踏パーク、つるが丘団地、東急リゾートタウン浜名湖の一部

◎静岡県土地開発公社・住宅供給公社の住宅造成地における建築

＜該当地区＞細江テクノランド、レイクタウン西気賀

◎公有水面埋立地の住宅造成地における建築

＜該当地区＞雄踏町亀崎地区、瑞穂地区

●既存建築物の建替え、専用住宅の新築

◇該当条項号：法第 43 条第 1 項第 4 号【許可不要】

現在と同敷地・同用途における建築物の建替え、増築または専用住宅の新築

①申請者・事業の基準

○不問

②敷地の基準

○造成時または許可時と同敷地

③建築物の基準

○新築にあっては専用住宅（専用住宅以外の新築にあっては、許可により取り扱う）

○建替え、増築にあっては既存建築物と同用途

○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。）

④その他

○既存建築物の建替えについては、建物が現存していること。現存していない場合、申請の前年度の固定資産税課税証明書（建物）の記載があるもの（建築期限は、証明年度の次年の 12 月 31 日まで）は、現存しているものとみなす。

●専用住宅以外への用途変更、専用住宅以外の新築、敷地分割、敷地統合

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（6）

第 2 種低層住居専用地域用途の新築、第 2 種低層住居専用地域用途への用途変更及び第 2 種低層住居専用地域用途の建築を目的とした敷地分割、敷地統合

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m 以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

③敷地の基準

○敷地分割にあっては分筆し有効 200 ㎡以上（残地においても有効 200 ㎡以上確保すること。）

○共同住宅等を建築する場合は、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）

④建築物の基準

○第２種低層住居専用地域用途であること。

○高さ 10m 以下

⑤その他

○なし

■地区計画区域内における建築

◇該当条項号：法第 34 条第 10 号・令第 36 条第１項第３号イ【許可】

地区計画区域内における建築

＜該当地区＞　卸商団地

①申請者・事業の基準

○不問

②その他

○当該地区計画に則った計画であること。（地区計画に定められた用途以外は不可。）

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

■開発条例区域内における建築

◇該当条項号：法第 34 条第 11 号・令第 36 条第１項第３号ロ【許可】

開発区域指定条例により定められた開発条例区域内における建築

＜該当地区＞　（令和８年４月時点において無し）

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○前面道路幅員　専用住宅　　有効 4m 以上

　　専用住宅以外　有効 6m 以上

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和５年 10 月１日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

③敷地の基準

○有効 200 ㎡以上

○接道長さ 4m 以上（②**立地の基準**の道路に接道長さを確保すること）

④建築物の基準

○条例により決められた用途（第 2 種低層住居専用地域用途を基本とするが、地域により用途の加除があるので注意）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○汚水は下水道放流とすること。

○その他、地域のまちづくり計画に定められた事項を遵守すること。

○条例区域内に介在する青地農地は区域外という扱いのため対象とならないので注意。

○開発条例区域内においては、住民協議によるまちづくりを担保するため、他条項における許可はしない。（住民協議で認められたもののみ新規立地を可とする趣旨）

＜許可されないもの＞

・第 2 種特定工作物

・法第 34 条第 1 号～9 号に該当するもの。

・既存社会福祉施設等の敷地拡張（条例別表第 1(3)別表第 2(9)）

・自治会施設・防災倉庫（条例別表第 1(4)別表第 2(10)）

・農業協同組合等の事務所（条例別表第 1(5)別表第 2(11)）

・収用対象事業による移転（条例別表第 1(6)別表第 2(13)）

・土地区画整理事業の減価買収移転（条例別表第 1(7)別表第 2(14)）

・工場進出に伴う移転（条例別表第 1(8)別表第 2(15)）

・ガケ近接地からの移転（条例別表第 1(9)別表第 2(16)）

・大規模な流通業務施設（条例別表第 1(10)別表第 2(17)）

・医療拠点周辺における公益的施設等・日用品店舗（条例別表第 1(11)別表第 2(18)）

・既存病院・社会福祉施設の関連社会福祉施設等（条例別表第 1(12)別表第 2(19)）

・第 2 種特定工作物に準ずるスポーツ施設・管理施設（条例別表第 1(13)別表第 2(20)）

・特定路線における沿道商業施設（条例別表第 1(14)別表第 2(21)）

・大規模既存集落制度（条例別表第 2(12)）

引き続き上記行為を行うには、住民協議によるまちづくりに可能な旨を規定する必要がある。

○また住民協議推進条例の手続きにおいて定められた保全区域（第 1 種～第 4 種）についても、指定区域された区域ごとに許可されないものが定められる。

第２章　農林漁業関連施設の開発行為・建築行為

■農家住宅（農林漁業者等の住宅）

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 2 号【許可不要】

営農地近隣における農業、林業若しくは漁業の業務を営む者の居住の用に供する建築物

①申請者・事業の基準

○申請者は市街化調整区域において日本標準産業分類による A-農業、林業又は B-漁業の範囲の業種に直接従事する経営主であること。直接従事している経営主かの判断は農業委員会からの証明書等、公的機関が発行する証明書により判断する。

参考：農地台帳に登録されている農家世帯の経営主であること。

（原則、耕作面積 1,000 ㎡以上かつ耕作日数 60 日以上のもの）

・本家から独立して農家住宅を建築する場合には、申請者単独で農業従事者が得られること。

○持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

○世帯を有していること。（ただし 35 歳以上の場合は単身も可）

②立地の基準

○営農地近隣（原則 1km 以内）であること。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積 500 ㎡未満（農業用施設との併設の場合はこの限りではない。）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○なし

■農業用施設（農林漁業用施設）

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 2 号【許可不要】

農業、林業若しくは農業の用に供する政令で定める建築物

①申請者・事業の基準

○申請者は市街化調整区域において日本標準産業分類による A-農業、林業又は B-漁業の範囲の業種に直接従事する者であること。直接従事しているかの判断は農業委員会からの証明等、公的機関が発行する証明書により判断する。

○事業は日本標準産業分類による大分類の A-農業、林業又は B-漁業の範囲であること。

・ただし小分類の「管理,補助的経済活動を行う事業所」、「農業サービス業(園芸サービス業を除く)」、「園芸サービス業」または「林業サービス業」は除く。細分類の「畜産類似業」は除く。

・主として他から購入した原材料を使用して製造、加工を行っている場合は農業又は林業の活動とはしない。また、主として自家栽培した原材料を使用して製造、加工を行っている場

合は農業又は林業の活動とする。ただし、同一構内に工場、作業所とみられるものがあり、その製造活動に専従の常用従業者がいるときは農業又は林業の活動とはしない。

・配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、施行令第 20 条第 1 号に規定する集荷の用に供する施設には該当しない。また、この場合において、同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとする。

②立地の基準

○営農地等近隣（原則 1km 以内）であること。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

④建築物の基準

○農業用倉庫、農作業場、集出荷場、施行令第 20 条各号に該当する施設であること。

都市計画法施行令第 20 条 法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。 一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物 二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物 三　家畜診療の用に供する建築物 四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物 五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○施設内に最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可（延べ床面積の 1/5 以下）

⑤その他

○大規模な施設（延べ床面積 90 ㎡以上のもの）については、計画面積の根拠を求める。

■農業用物置

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 11 号【許可不要】

農作業用の道具などを置く簡易な農業用物置

①申請者・事業の基準

○不問（農家資格を問わない。）

②立地の基準

○営農地内

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○延べ床面積 5 ㎡以下

○平屋建て

⑤その他

○土地の一部可（敷地の分筆を求めない。）

■令第 20 条第 1 号から第 5 号に該当しない農林漁業施設

◇該当条項号：法第 34 条第 4 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

①申請者・事業の基準

○申請者は市街化調整区域において日本標準産業分類による A-農業、林業又は B-漁業の範囲の業種に直接従事する者であること。直接従事しているかの判断は農業委員会からの証明等、公的機関が発行する証明書により判断する。

○事業は日本標準産業分類による大分類の A-農業、林業又は B-漁業の範囲であること。

・ただし小分類の「管理,補助的経済活動を行う事業所」、「農業サービス業(園芸サービス業を除く)」、「園芸サービス業」または「林業サービス業」は除く。細分類の「畜産類似業」は除く。

・主として他から購入した原材料を使用して製造、加工を行っている場合は農業又は林業の活動とはしない。また、主として自家栽培した原材料を使用して製造、加工を行っている場合は農業又は林業の活動とする。ただし、同一構内に工場、作業所とみられるものがあり、その製造活動に専従の常用従業者がいるときは農業又は林業の活動とはしない。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○営農地近隣（原則 1km 以内）であること。

○前面道路幅員　敷地面積 500 ㎡未満　　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

敷地面積 500 ㎡以上　　有効 6m 以上

敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m以下

○施設内に最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可。(延べ床面積の 1/5 以下)

○主要用途の建築物は道路境界､敷地境界から 5m 以上セットバックすること。(周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

⑤その他

○計画面積の根拠を求める。

○法人漁業者、法人林業者も当該基準に準じる。資格者証明については市担当課又はこれに準じる団体からの証明による。

■農林水産物加工施設・貯蔵施設

◇該当条項号：法第 34 条第 4 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

①申請者・事業の基準

○農林水産物の加工または貯蔵を営んでいる実績があること。

○市街化調整区域内で収穫・水揚げされるものが、製品の原材料または貯蔵品の 50%以上であること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○農産物加工貯蔵施設については市街化調整区域内の営農地又は収穫地近隣。水産物加工貯蔵施設については市街化調整区域内の水揚げ漁港近隣であること。

○前面道路幅員　敷地面積 500 ㎡未満　　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上
　　敷地面積 500 ㎡以上　　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

○敷地面積 10,000 ㎡未満　接道長さ 6m 以上(②立地の基準の道路に接道長さを確保すること)
　敷地面積 10,000 ㎡以上　接道長さ 9m 以上(②立地の基準の道路に接道長さを確保すること)

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m以下

○建築物の附帯室については以下の基準によること。

・施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。(延べ床面積の 1/5 以下)

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

⑤その他

○なし

■選果場・水産物選別場

◇該当条項号：法第 34 条第 4 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

①申請者・事業の基準

○農業協同組合、漁業協同組合等またはこれらに準じる団体

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○選果場については市街化調整区域内の営農地又は収穫地近隣。水産物選別場については市街化調整区域内の水揚げ漁港近隣であること。

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上

敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

○敷地面積10,000㎡未満　接道長さ6m以上(②**立地の基準**の道路に接道長さを確保すること)

敷地面積 10,000 ㎡以上　接道長さ 9m 以上（②**立地の基準**の道路に接道長さを確保すること）

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m以下

○建築物の附帯室については以下の基準によること。

・施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。(延べ床面積の 1/5 以下)

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

⑤その他

○なし

■観光農園施設

◇該当条項号：法第 34 条第 4 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

観光農園設置にかかる事務所、直販ブース、客待合室、休憩室、観光農園用温室等の施設

①申請者・事業の基準

○設置者は以下の基準による。

○申請者は市街化調整区域において日本標準産業分類による A-農業、林業又は B-漁業の範囲の業種に直接従事する者であること。なお、被傭者、従業者も含む。ただし、臨時的に従事していると認められる者は含まない。直接従事しているかの判断は農業委員会からの証明等、公的機関が発行する証明書により判断する。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光農園に利用する農地の隣接地であること。

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上
　　※建築敷地に供する部分の面積

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○なし

■農林漁業者が設置する小規模直販所

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 11 号【許可不要】

自らの営農地で収穫した農作物を販売する店舗

①申請者・事業の基準

○申請者は市街化調整区域において日本標準産業分類による A-農業、林業又は B-漁業の範囲の業種に直接従事する者であること。直接従事しているかの判断は農業委員会からの証明等、公的機関が発行する証明書により判断する。

②立地の基準

○営農地内、営農地の隣接地または営農者の居住地の隣接地

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積 100 ㎡未満

○敷地内に客用駐車場を設置すること。

④建築物の基準

○店舗機能のみ

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○延べ床面積 50 ㎡以下

○高さ 10m 以下、平屋建て

⑤その他

○漁業者、林業者も当該基準に準じる。資格者証明については市担当課又はこれに準じる団体からの証明による。

■農業協同組合等の事務所

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（5）別表第 2（11）

農林漁業協同組合等の事務所。ただし金融機関機能のみの施設については、第 6 章の該当業種表分類 B により取り扱う。

①申請者・事業の基準

○農林漁業協同組合等

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。)

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積不問

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○なし

■市民農園施設

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 2 号【許可不要】・法第 34 条第 14 号【許可】

①申請者・事業の基準

○市民農園設置者である旨の証明が市担当課から得られるもの

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○市民農園内

○前面道路幅員　敷地面積 500 ㎡未満　　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上
　　敷地面積 500 ㎡以上　　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上
　　※建築敷地に供する部分の面積

※農業用倉庫、農作業場、集出荷場、令第 20 条各号施設およびトイレ、休憩施設のみの建築の場合は、建築基準法第 42 条第 2 項道路以上とする。

③敷地の基準

○敷地面積不問

○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（令第 20 条各号施設およびトイレ、休憩施設のみを設置する場合にはこの限りではない。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）

④建築物の基準

○農業用倉庫、農作業場、集出荷場、令第 20 条各号による施設、トイレ、休憩施設、講義施設、管理施設

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○大規模な施設（延べ床面積 90 ㎡以上のもの）については、計画面積の根拠を求める。

○農業用倉庫、農作業場、集出荷場、令第 20 条各号施設およびトイレ、休憩施設のみの建築の場合は、法第 29 条第 1 項第 2 号該当とし許可不要となる。その他の施設が伴う場合は、許可を要する。（法第 34 条第 14 号該当（ただし開発審査会付議不要））

○法第 29 条第 1 項第 2 号該当施設の場合、土地の一部可（敷地の分筆を求めない）

第３章　観光関連施設の開発行為・建築行為

観光系施設の立地に関しては以下の地区周辺とする。個別に案件ごと立地協議を要する。

＜観光施設立地誘導地区＞

Ａ　舘山寺地区（内浦沿岸）

Ｂ　三ヶ日町大崎地区（大崎半島）

Ｃ　三ヶ日町尾奈地区（猪鼻湖沿岸）

Ｄ　フラワーパーク

Ｅ　フルーツパーク

■ペンション・民宿

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

①申請者・事業の基準

○1 年以上の旅館業の経営実績または経営への従事実績があること。

○旅館業法第 2 条第 2 項に規定する「旅館・ホテル営業」又は同法第 3 項に規定する「簡易宿所営業」を行う施設であること。（下宿営業、風営法対象施設、貸別荘は対象外。）

○業種に対応した資格を有していること。

○法人による申請の場合は、法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区（Ａ～Ｃ地区）内

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　1,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○宿泊室分の駐車場を敷地内に設置すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○施設内に管理人用の居住施設の設置を可とする。(居住施設の面積等については要協議)

⑤その他

○市の観光施策に反するものでないこと。

■観光店舗

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

①申請者・事業の基準

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○観光施設立地誘導区域内の観光客を対象とした飲食店または主にみやげ物を扱う物販店舗（身回り品販売、風営法対象店舗は対象外）

○業種に対応した資格を有していること。

○法人による申請の場合は、法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区内

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　1,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（**②立地の基準の道路に接道長**さを確保すること）

○敷地内に 5 台以上の駐車場を設置すること。(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)

○敷地内に従業員数並びに収容人数に相応な駐車台数を確保すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○共同建て又は長屋建ては不可

○延べ床面積 300 ㎡以下

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。(延べ床面積の 1/5 以下)

⑤その他

○市の観光施策に反するものでないこと。

■マリンレジャーに関する専門店（マリンスポーツショップ・釣具店等）

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

①申請者・事業の基準

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○観光施設立地誘導地区周辺の浜名湖の湖水レジャー、スポーツにおけるマリンレジャー・マリンスポーツ用品販売及び教室などを行う専門店であること。

（例：ウィンドサーフィン、カヌー、ヨット、水上バイク、水上スキー等のショップ、釣具店等）

○量販店は対象外

○業種に対応した資格を有していること。

○法人による申請の場合は、法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区（Ａ～Ｃ地区）内

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　1,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（②**立地の基準**の道路に接道長さを確保すること）

○敷地内に 5 台以上の駐車場を設置すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○共同建て又は長屋建ては不可

○延べ床面積 300 ㎡以下

○取扱品の作業場、倉庫、客用シャワールーム等の設置は可

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。(延べ床面積の 1/5 以下)

⑤その他

○市の観光施策に反するものでないこと。

■展望台・あずま屋・休憩所・公衆便所等の観光上必要であり軽易な建築物

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

観光地における散策路上にある休憩所等軽易なものを対象

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区内

○前面道路幅員　敷地面積 500 ㎡未満　　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上
　　敷地面積 500 ㎡以上　　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上
　　※建築敷地に供する部分の面積

③敷地の基準

○敷地面積　不問

④建築物の基準

○不問

⑤その他

○土地の一部可（敷地の分筆を求めない。ただし、農地の場合は分筆が必要。）

○市の観光施策に反するものでないこと。

■観光協会事務所、観光案内所

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

①申請者・事業の基準

○地元観光協会

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区内

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　不問

○敷地面積 10,000 ㎡未満　接道長さ 6m以上 (②**立地の基準**の道路に接道長さを確保すること)
　敷地面積 10,000 ㎡以上　接道長さ 9m以上 (②**立地の基準**の道路に接道長さを確保すること)

○敷地内に 5 台以上の駐車場を設置すること。(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)

○敷地内に従業員数並びに収容人数に相応な駐車台数を確保すること。(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)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○共同建て又は長屋建ては不可

⑤その他

○市の観光施策に反するものでないこと。

■観光に係る既存駐車場等の管理施設

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

既存駐車場等（駐車場・観光船のりば・マリーナ等建築敷地として扱われていない土地をいう。）にかかるトイレ、待合室、物置等の管理施設

①申請者・事業の基準

○既存駐車場等の経営者

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区内

○原則既存施設の敷地内（立地等の状況により、やむをえないと認められる場合のみ、既存敷地の隣接地も可とする。）

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積　不問

④建築物の基準

○トイレ、待合室、物置等（店舗・事務所として使用されるものは不可）

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下、平屋建て

⑤その他

○土地の一部可（敷地の分筆を求めない。ただし、農地の場合は分筆が必要。）

○観光地の景観に配慮したデザインとすること。

○市の観光施策に反するものでないこと。

第４章　工場等の開発行為・建築行為

工場等の立地に関しては以下の地区周辺とする。個別に案件ごと立地協議を要する。

（事前に企業調査を要する）

＜工場立地誘導地区＞

Ａ　都田テクノポリス南側・キラリタウン・姥ケ谷工業団地
Ｂ　鶴見町工場集積地
Ｃ　米津台場跡（屋島川）南側
Ｄ　馬郡工業団地・湖南工業団地
Ｅ　舞阪吹上地区
Ｆ　大久保工業団地
Ｇ　細江町中川工業専用地域（国道 257 号沿道、工業専用地域東側）
Ｈ　細江町テクノランド
Ｉ　かささぎ大橋北側
Ｊ　浜松西インターチェンジ周辺の浜松環状線沿道（平坦部）
Ｋ　テクノロード沿線東側
Ｌ　遠州鉄道駅周辺（開発型企業に限る）

＜立地協議基準＞

①開発予定地周辺が工場等の集積地と認められる立地であること。
（ただしＪ・Ｋ・Ｌ地区については不問）
②開発予定地周辺に集落、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
（ただしＬ地区については不問）
③搬入トラックなどの業務車両経路が集落内や学校近隣を通らないと想定できる位置であること。
（ただしＬ地区については不問）
④大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定されている土地でないこと。
（ただしＬ地区については不問）
⑤その他、工場等が立地しても支障がないと認められる土地であること。

■地域振興のための工場等

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

地域振興を図る上でやむを得ないと認められる場合に工場等の立地を認めるもの

①申請者・事業の基準

○市産業部局よりはままつ産業イノベーション構想に定める成長分野及び地域産業の革新（地域基盤技術の高度化）に資する産業並びに地域産業の振興及び経済の発展に資する産業に該当する事業を行っていると認められた企業。（※1）

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○敷地面積 10,000 ㎡未満　前面道路幅員　有効 6m 以上

敷地面積 10,000 ㎡以上　前面道路幅員　有効 9m 以上

③敷地の基準

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋの場合　敷地面積 10,000 ㎡未満

・市産業部局の副申が得られる場合、原則 50,000 ㎡未満

○工場立地誘導地区Ｌ及び工場立地誘導地区以外の土地の場合　敷地面積 3,000 ㎡以下

・市産業部局の副申が得られる場合、原則 20,000 ㎡未満

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋ　高さ 15m 以下

工場立地誘導地区Ｌ高さ 10m 以下

工場立地誘導地区以外高さ 12m以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○市産業部局より副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

※1　地域振興のための工場等の判断基準

申請者からの調査申請により、企業訪問等の調査を実施。以下すべてを満たす企業が対象。

○法人であること。

○原則として５年以上安定した経営状態にあること。（※開発型企業については年数を問わない）

○既存施設において適正な事業を行っていること。

○はままつ産業イノベーション構想に定める成長分野及び地域産業の革新（地域基盤技術の高度化）に資する産業並びに地域産業の振興及び経済の発展に資する産業に該当する事業を行っている企業であることが市産業部局担当課に認められること。

○原則、県内企業を対象とする。（ただし市産業部局の助言が得られる場合については、県外企業も対象とする。）

※開発型企業の判断基準

企業調査等により下記項目に該当し、原則として、開発及び試作を主とし製造ラインを伴わない企業については、開発型とする。

・独自の製品・技術開発力があり、過去に自社他社を問わず複数の製品・技術を開発していること。

・専属の開発スタッフがいること。

※2　工場誘導地区以外への立地基準

都市計画マスタープランで定められた「市街地外」内で以下の条件に合致するもの。

○原則として５年以上安定した経営状態にある企業であること。

○原則として大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定されている土地でないこと。

○周辺環境上支障がないこと。

○工場立地誘導地区外への立地とする相応の理由があること。

■既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

既存敷地において、建築基準法上既存不適格建築物となっている工場または周辺状況から不適当な立地にある工場の移転

①申請者・事業の基準

○既存施設は、浜松市内の工場であること。

○既存施設において 5 年以上操業していること。

○既存施設は、自己所有建築物であること。（土地は所有地⇔借地不問）

○既存施設が指定用途地域により建築基準法における既存不適格建築物となっている工場、または市の調査において著しく不適当な立地にあると認められる工場であること。

○5 年以上安定した経営状態にあること。

○既存施設において適正な事業を行っていること。

○日本産業分類における「製造業」を営む工場であること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋ内

○前面道路幅員　有効 6m 以上（敷地面積 10,000 ㎡以上のものは有効 9m 以上）

③敷地の基準

○敷地面積　10,000 ㎡未満

・既存施設の敷地面積が 10,000 ㎡以上のもの。または市担当課の助言が得られる場合には 10,000 ㎡以上も可とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○既存工場の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。

工業系用途地域内の土地において、住宅系土地利用を目的とした処分計画によるものは不可とする。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合にはこの限りではない。

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これ

ら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

■敷地の拡大余地がない工場の移転

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

既存敷地において、利用建蔽率等の問題により敷地内の増築が不可能であり、かつ周辺の状況により敷地拡張の余地がなく事業拡大が望めない工場の移転

①申請者・事業の基準

○既存施設は、浜松市内の工場であること。

○既存施設において 5 年以上操業していること。

○既存施設は、自己所有建築物であること。（土地は所有地⇔借地不問）

○市の調査において周辺状況・土地利用状況等から敷地拡大の余地がないと認められる工場であること。

○事業の拡張計画が明確となっていること。

○5 年以上安定した経営状態にあること。

○既存施設において適正な事業を行っていること。

○日本産業分類における「製造業」を営む工場であること。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋ内

○前面道路幅員　有効 6m 以上（敷地面積 10,000 ㎡以上のものは有効 9m 以上）

③敷地の基準

○敷地面積　10,000 ㎡未満

・既存施設の敷地面積が 10,000 ㎡以上のもの。または市担当課の助言が得られる場合には 10,000 ㎡以上も可とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○既存工場の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。

工業系用途地域内の土地において、住宅系土地利用を目的とした処分計画によるものは不可とする。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合にはこの限りではない。

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

■廃棄物の中間処理施設・リサイクル施設

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

①申請者・事業の基準

○「浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例」の対象事業であって、周辺において最終処分場の設置を伴わないもの

○原則浜松市内において廃棄物の処理事業の実績があること。

○5 年以上安定した経営状態にあること。

○既存施設において適正な事業を行っていること。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋ内

・建築基準法第 51 条に該当するものについては、誘導地区以外の土地でも可とする。ただし浜松市都市計画審議会の議により、その立地が都市計画上支障ないと認めたものに限る。

○医療施設、社会福祉施設、学校等の公共施設、住宅から 100m 以上離隔した土地であること。

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　10,000 ㎡未満（建築基準法第 51 条に該当するものについては、この限りではない。）

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物・第一種特定工作物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○埋め立て場等最終処分場を伴わないものであること。

○「浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例」に則す計画であり、市担当課から当該計画について了承が得られているもの（事業証明書添付）

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

■既存工場の集約化Ａ

◇該当条項号：法第 34 条第 7 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】　事前に企業調査を要する

市内市街化調整区域に分散する工場の集約化による工場の効率化を図るもの。

①申請者・事業の基準

○申請者は既存工場のうち、主たる工場（建物）を 1 以上原則調整区域に自己所有していること。（既存工場のすべてが借家である場合は対象外）

○申請者は 5 年以上安定した経営状態にあること。

○申請者はすべての工場において適正な操業をしていること。

○対象となる工場は、申請者が 5 年以上操業している市内市街化調整区域の工場であること。

○対象となる工場は、密接な関係性がある工場同士であること。（各工場の製品製造工程において 50%以上の使用原材料、部品の往来の関係性があるもの）

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○既存工場への集約にあっては、既存工場の隣接地であること。（この場合、集約先となる既存工場は自己所有の建物であること。（集約される工場は借家でも可。））

○新規立地にあっては工場立地誘導地区Ａ～Ｋ内

○前面道路幅員　有効 6m 以上（敷地面積 10,000 ㎡以上のものは有効 9m 以上）

③敷地の基準

○既存工場への集約の敷地面積　集約する各工場敷地の合計面積の 2 倍以下の面積とする。

○新規立地の敷地面積　10,000 ㎡未満

・既存施設の敷地面積の合計が 10,000 ㎡以上のもの。または市担当課の助言が得られる場合には 10,000 ㎡超も可とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下（工場立地誘導地区 A～K 内は 15m 以下）

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○既存工場の全部移転の計画であり、移転後敷地の処分計画が明らかとなっていること。
工業系用途地域内の土地において、住宅系土地利用を目的とした処分計画によるものは不可とする。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合にはこの限りではない。

○市担当課の副申得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

■既存工場の集約化Ｂ（下請企業の集積）

◇該当条項号：法第 34 条第 7 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】　事前に企業調査を要する市街化調整区域にある基幹的工場の周辺に、その下請け企業の工場の集積を図るもの。

①申請者・事業の基準

○申請者は既存工場のうち、主たる工場（建物）を 1 以上原則調整区域に自己所有していること。（既存工場のすべてが借家である場合は対象外）

○申請者は 5 年以上安定した経営状態にあること。

○申請者はすべての工場において適正な操業をしていること。

○対象となる工場は、申請者が 5 年以上操業している浜松市内の工場であること。

○集約される工場（建物）は自己所有、借家不問

○対象となる工場は、製品製造工程において、基幹的工場との関係性が密接であるもの。（生産品のうち基幹的工場への納入に 50%以上の関係性があるもの）

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○基幹的工場の隣接地であること。

○前面道路幅員　有効 6m 以上（敷地面積 10,000 ㎡以上のものは有効 9m 以上）

③敷地の基準

○敷地面積　10,000 ㎡未満

・既存施設の敷地面積の合計が 10,000 ㎡以上のもの。市担当課の助言が得られる場合には 10,000 ㎡超も可とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、

周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○既存工場の全部移転の計画であり、移転後敷地の処分計画が明らかとなっていること。

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

○基幹的工場企業から、下請企業の集約計画が定まっているもの。

○基幹的工場は現地において５年以上適法に操業していること。

■中小企業振興のための施設等Ａ（共同工場等の建築）

◇該当条項号：法第 34 条第６号・令第 36 条第１項第３号イ【許可】

中小企業の振興を図るため、国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う共同化事業

①申請者・事業の基準

○国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う共同化事業であること。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋ内

・「工場誘導区域以外への立地基準（※2：P36）」を満たす場合については、工場立地誘導区域以外の土地への立地を認める。

・工場用途以外の場合の立地については、個別審査とする。

○前面道路幅員　有効 6m 以上（敷地面積 10,000 ㎡以上のものは有効 9m 以上）

③敷地の基準

○敷地面積　10,000 ㎡未満

・市担当課の助言が得られる場合には 10,000 ㎡超も可とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○分譲後の建築物は自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

・組合から組合員への借家は可（組合員以外は不可）。

・各組合員が区分所有した後の借家は不可。

○高さ 15m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

○事業完了後の組合員への分譲は可

■中小企業振興のための施設等Ｂ（集団化・工場団地）

◇該当条項号：法第 34 条第 6 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

中小企業の振興を図るため、国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う集団化事業

①申請者・事業の基準

○国、県と中小企業基盤整備機構の助成を受け行う集団化事業

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○工場立地誘導地区Ａ～Ｋ内

・「工場立地誘導区域以外への立地基準（※2：P36）」を満たす場合については、工場立地誘導区域以外の土地への立地を認める。

・工場用途以外の場合の立地については、個別審査とする。

○前面道路幅員　有効 9m 以上

③各区画の敷地の基準

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（各区画の建築時。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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。（各区画の建築時）

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（各区画の建築時）（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④各区画の建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○市担当課の副申が得られるもの。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

第５章　流通施設の開発行為・建築行為

流通施設の立地に関しては以下の区域とする。

＜流通施設立地誘導地区＞

◇次のインターチェンジの出入口（上下線ランプとの接続点）より１ｋｍ以内

Ａ　東名高速道路浜松インターチェンジ

Ｂ　東名高速道路浜松西インターチェンジ

Ｃ　新東名高速道路浜松浜北インターチェンジ

Ｄ　国道１号浜名バイパス坪井インターチェンジ

◇次の路線沿線（路線から車両出入りが可能な土地）

Ｅ　国道１号（都市計画道路上島柏原線～新幹線間）

Ｆ　浜松環状線（姫街道～舘山寺街道間）

Ｇ　浜松環状線（市道神久呂伊佐見線～大久保古人見線間）

Ｈ　中央卸売市場周辺（飯田鶴見線４車線部分）

◇Ａ～Ｈ地区に加え、下記の追加事項

※上記の区域から「②立地の基準」に該当する道路幅員で接続している区域を含む。
ただし、大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定された区域は除く。

■大規模な流通施設

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第１項第３号ハ【許可】条例別表第１（10）別表第２（17）法第 34 条第 14 号・令第 36 条第１項第３号ホ【許可】【開発審査会付議】

①申請者・事業の基準

○一般貨物運送事業者または倉庫業者のうち、一定量以上の荷物取扱いがある大規模な流通業務施設であることが、中部運輸局から認定（※1）を受けたもの。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和５年 10 月１日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○流通施設立地誘導地区内

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6.5m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　2,000 ㎡以上

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 15m 以下（既存の流通施設敷地の拡張にあって、周辺への日影による影響等が少ないと判断される場合に限り、既存施設の高さ以下または 15m 以下とする。）
ただし、下記理由に該当する場合、開発審査会への付議を認める。

・流通施設立地誘導地区内にあって、車両の主な出入口が面する道路に予定建築物の敷地の外周長の概ね 6 分の 1 以上が接しており、土地利用上、高さが 15mを超えることがやむを得ないと認められる場合。（Ｅ地区のうち、都市計画道路上島柏原線～馬込川区間沿線南側に限り、開発審査会への付議は不要とする）

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

●道路挟みの特例

一体の開発において、敷地と敷地間の道路の性質上（※2）付け替え、廃道が不可能な場合で、以下の条件を満たす場合に限り認められる。

・各々の敷地が敷地面積に応じた幅員の道路に接していること。ただし、建築基準法上建築が可能で、一方の敷地が全体の敷地面積に相応する②立地の基準の道路に接する場合で、安全上支障のない策を講ずる場合は可とする。

・挟む道路は指定通学路でないこと。

・挟む道路は国・県道、広幅員の市道でないこと。（原則として 1・2 級の市道は不可とする。）

・敷地間の往来は最小限であること。（作業車両等の往来禁止に対応した建築物、敷地計画であること。）

・地元自治会の了承が得られること。

・開発許可は各敷地を一体の開発区域として取り扱う。（＝分離売却不可）

※1　大規模な流通業務施設の認定の基準

申請者からの調査申請により、中部運輸局に照会を実施。

・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

以下の基準を満たす事業者が対象。

○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。または倉庫業法第 2 条第 2 項に基づく倉庫業に供する倉庫であること。

○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。

※2　道路の性質上の理由

・他の建築敷地の接道となっている場合

・幹線的な利用が認められる道路である場合

・重要な地下埋設物がある場合　　等

第６章　集落内における開発行為・建築行為

■市街地縁辺（えんぺん）集落の建築

◇該当条項号：法第 34 条第 11 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ロ【許可】

指定集落内における専用住宅、兼用住宅、共同住宅(長屋住宅)の建築

●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

①申請者の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○市街地縁辺集落の区域内であること。（ただし区域内の農用地（いわゆる青地）は対象外）

○下水道法第 2 条第 7 項に規定する排水区域であること。

ただし、下水道法第 16 条により下水道を敷設する場合はこの限りではない。

○前面道路幅員　専用住宅　　有効 4m 以上

専用住宅以外　有効 6m 以上

※建築基準法の法外道路等を拡幅することは不可

③敷地の基準

○敷地（一区画）面積　専用住宅、兼用住宅　有効 200 ㎡以上 500 ㎡未満

※ただし、平成 21 年の条例改正より前から宅地として利用している敷地は 180 ㎡以上とする。

共同住宅、長屋住宅　有効 200 ㎡以上 1,000 ㎡未満

○接道　専用住宅　　接道長さ 3m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

専用住宅以外　接道長さ 6m以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○汚水は下水道放流とすること

○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）

※開発行為・建築許可と同時期に、隣接地に駐車場を拡大することは不可

④建築物の基準

○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)

○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

○共同住宅、長屋住宅は、一棟あたり 15 戸以下

○高さ 10m 以下

○自己用⇔非自己用は不問

⑤その他〈開発許可について〉

○500 ㎡以上の敷地または、500 ㎡以上の同時期に連続した土地において同土地所有者、事業者（建築主)、工事施工者の関係において建築が行なわれる場合は開発許可を要する。

（ただし、線引き前宅地で造成がない場合はこの限りではない。）

※同時期…開発許可指導基準による。

※開発許可をとる場合であっても、1 敷地(区画)の敷地面積は、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

○宅地分譲となる開発行為は不可（各区画の建築計画が明確であるもののみ対象)

○開発道路を新設する開発行為は不可

○複数の共同住宅、長屋住宅を建築する場合、開発許可を受け建物所有者が同一かつ管理を一体で行うものは、合計戸数分の駐車場等を区画間で共用できる（この場合、一区画（敷地）ごとの分離処分等は不可）（共通事項「○駐車場の取扱い⑦」の対象外とする）

■大規模既存集落における自己専用住宅

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（12)

市街化調整区域に長年居住している者(またはその子)を対象とした、居住地域内の指定集落における自己専用住宅の建築

●連合自治会区…一体的な生活圏を構成する区域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条例別表第 2(12)の規定により市長が指定する区域

●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条例別表第 2(12)の規定により市長が指定する集落

・一般集落…大規模既存集落指定図(一般集落)の指定集落

・特例集落…大規模既存集落指定図(特例集落)の指定範囲内のおおむね 50m 間隔で建物が 50 戸以上連たんする土地

＜特例集落の集落基準＞

本基準における集落性については、市街化調整区域内での建築物の集積性を問うことから、

・市街化区域内の建物を含まない。

・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。

①申請者の基準

○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。）

○持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

○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。

○世帯を有していること。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○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。（対象表参照）

○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。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○有効 200 ㎡以上 500 ㎡未満

○接道長さ 3m 以上　（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

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）

○高さ 10m 以下

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

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。

〈対象表〉

住んでいる町 ※市街化区域・都市計画区域外の居住者は対象外	連合 自治会区	大規模既存集落 （建てられる集落）
富塚町，和合町（西和自治会）	富塚	富塚
葵西二丁目・三丁目・四丁目・五丁目，葵東一丁目，高丘町，高丘東一丁目・二丁目，高丘西一丁目・二丁目・三丁目・四丁目，高丘北四丁目，泉町，和合町（西和自治会を除く）	萩丘	萩丘
西浅田一丁目，神田町，法枝町（中地域），瓜内町（中地域）	江西	江西
花川町，西丘町	花川	花川-1，花川-2，花川-3
中郡町，積志町，西ケ崎町，大瀬町，大島町，有玉南町，有玉西町，有玉北町，有玉台一丁目・四丁目，半田町，半田山二丁目・三丁目・四丁目・五丁目・六丁目	積志	積志-1，積志-2，積志-3
上石田町，市野町，小池町，中田町，天王町，下石田町，流通元町	長上	長上-1，長上-2，長上-3，長上-4,長上-5，長上-6
笠井町，笠井上町，笠井新田町，豊西町，常光町，貴平町，恒武町，豊町	笠井	笠井-1，笠井-2，笠井-3，笠井-4
松小池町，国吉町，中野町，白鳥町，中里町	中ノ町	中ノ町-1，中ノ町-2，中ノ町-3,中ノ町-4
薬師町，安新町，安間町，材木町，龍光町，長鶴町，薬新町	和田	和田-1，和田-2
入野町，大平台一丁目・三丁目・四丁目，西鴨江町，志都呂町	入野	入野-1，入野-2，入野-3
篠原町，坪井町，馬郡町	篠原	篠原
深萩町，平松町，呉松町，白洲町，舘山寺町，庄内町，協和町，庄和町，村櫛町	庄内	庄内-1，庄内-2，庄内-3，庄内-4
和地町，大山町，湖東町，和光町，桜台三丁目・六丁目	和地	和地-1，和地-2，和地-3
伊左地町，佐浜町，大人見町，古人見町	伊佐見	伊佐見-1，伊佐見-2，伊佐見-3,伊佐見-4 伊佐見-5
西山町，神ケ谷町，神原町，大久保町	神久呂	神久呂-1，神久呂-2
雄踏町宇布見，雄踏町山崎	雄踏	雄踏-1，雄踏-2
三島町，寺脇町，福塚町，中田島町，白羽町，瓜内町（南地域），楊子町	白脇	白脇-1，白脇-2，白脇-3
新橋町，小沢渡町，倉松町，堤町，米津町，田尻町，法枝町（南地域），卸本町	新津	新津-1，新津-2
三和町，飯田町，下飯田町，鶴見町，新貝町，大塚町，青屋町	飯田	飯田-1，飯田-2
石原町，芳川町，参野町，都盛町，恩地町，大柳町，鼡野町，御給町，下江町，四本松町，立野町，古川町，金折町，老間町	芳川	芳川
西町，東町，河輪町，三新町，長田町，富屋町	河輪	河輪-1，河輪-2
西島町，松島町，江之島町，福島町，遠州浜三丁目	五島	五島-1，五島-2，五島-3
増楽町，高塚町，東若林町，若林町	可美	可美-1，可美-2
初生町，根洗町，三方原町，東三方町，豊岡町，大原町，三幸町	三方原	三方原-1，三方原-2
都田町，滝沢町，鷲沢町	都田	都田
小松，内野，平口，染地台二丁目	浜名	浜名-1，浜名-2，浜名-3
寺島，中条，横須賀，高畑，西美薗,東美薗，油一色，本沢合，道本，小林,善地，高薗，竜南，新野，新堀，八幡，永島，上善地	北浜	北浜-1，北浜-2，北浜-3，北浜-4 北浜-5，北浜-6，北浜-7，北浜-8
上島，中瀬，豊保	中瀬	中瀬-1，中瀬-2，中瀬-3，中瀬-4
於呂，根堅，尾野	赤佐	赤佐-1，赤佐-2，赤佐-3，赤佐-4
宮口，新原，大平，堀谷，灰木，三大地，四大地	麁玉	麁玉-1，麁玉-2，麁玉-3
細江町	細江	細江-1，細江-2，西気賀，寸座
引佐町	引佐	横尾・黒渕，井伊谷
三ヶ日町	三ヶ日	平山，福長，岡本，釣・岡本，鵺代，宇志・津々崎，下尾奈，大崎，大谷，駒場，佐久米

■集落内の日用品店舗等

◇該当条項号：法第 34 条第 1 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

主として市街化調整区域内の集落内居住者の生活に供する飲食店、物販店舗、サービス店舗など

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

＜該当業種表＞

分類	該当業種	該当品目	敷地面積の上限
A	各種商品小売業	小規模スーパーマーケット、コンビニエンスストア	1,000 ㎡未満
	衣料・身回品小売業	衣料、靴	
	飲食料品小売業	各種飲食料品（酒、食肉、鮮魚、乾物・野菜・果物、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜・弁当、豆腐、練物等加工食品　等） ※製造加工を主とするものは除く。	
	自転車等小売業	自転車、オートバイ（修理も行うもの）	
	什器・家庭用器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電化製品	
	その他小売業	医療品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、灯油・ガソリン、書籍・雑誌、新聞（配達所も可）、文房具、運動具、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、花・植木・切花、携帯電話	
	個人サービス業	理美容業（いわゆるエステ店は不可）、クリーニング店（取次ぎ店は不可）、コインランドリー、写真業（ＤＰＥのみは不可）	
	一般飲食店	大衆食堂、専門食堂（洋食、鰻、中華、寿司、焼肉、お好み焼き、ラーメン、そば、うどん等）、喫茶店	
	薬局・調剤薬局		
	施術所	柔道整復、あん摩、はり、きゅう	

●業種の併設について

・該当業種内での該当品目を複数取り扱う店舗は可。

・ただし、該当業種が異なる併設は不可。

例：薬局と柔道整復

①申請者・事業の基準

○該当業種表内の業種であること。（風営法対象店舗は対象外）

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○業種に対応した資格を有していること。（薬局・調剤薬局、施術所については、国家資格を有すること。）法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○法人により申請する場合には、店舗にあっては店長に就く者を明らかにすること。（薬局・調剤薬局にあっては指定管理者に就く者を明らかにすること。施術所については、施術を行う者を明らかにすること。）

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○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、「人が居住・勤務する建築物」がおおむね 50 戸以上集積する土地であること。

・「人が居住・勤務する建築物」が敷地間距離おおむね 50m 間隔でおおむね 50 戸以上連続している集落

＜集落基準＞

本基準における集落性については、店舗等の市街化調整区域の居住者、従業者等の「利用者の集積」を問うことから、

・市街化区域内の建物は含まない。

・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については対象とならない。

・共同住宅については、戸数分をカウントできる。福祉施設等の入所施設については 1 戸として取り扱う。

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　1,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○敷地内に 5 台以上の駐車場設置（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）

○敷地内に従業員数並びに収容人数に相応な駐車台数を確保すること。（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）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○共同建て又は長屋建ては不可

○延べ床面積 300 ㎡以下

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。（延べ床面積の 1/5 以下）

⑤その他

○なし

■集落内の公益的施設、医療施設、社会福祉施設、介護関連施設

◇該当条項号：法第 34 条第 1 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

主として市街化調整区域内の集落内居住者の生活に供する公益的施設、医療施設、社会福祉施設、介護関連施設

＜福祉施設等（※）の立地にかかる方針＞

○各福祉施設等の敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

※福祉施設等･･･医療施設、社会福祉施設、介護関連施設をいう。

＜該当業種表＞

分類	該当業種	詳細	敷地面積の上限
B	金融機関	普通銀行・信用金庫・農協	5,000 ㎡未満
	郵便局（銀行窓口業務・保険窓口業務）を含む業務	※日本郵政株式会社が設置するもの（郵便の業務のみ）は法第 29 条第 1 項第 3 号該当	
	診療所・助産所	各科医院 ・診療所：入院ベッド数 19 以下 ・助産所：入所者数 9 人以下	
C	高齢者福祉施設	通所施設・小規模入所施設（入所者数 29 人以下）	
	障害者福祉施設	通所施設・小規模入所施設（入所者数 30 人以下）	
	介護老人保健施設	小規模入所施設（入所者数 29 人以下））	
	介護保険関連施設	介護保険給付を受けるものであって入所を伴わないもの（例：地域包括支援センター、訪問介護事務所等）	
D	幼稚園・保育園・認定こども園	幼稚園・保育園：各法令認可によるもの。 認定こども園　：静岡県認定こども園条例※第 3 条第 1 号から第 3 号のもの(いわゆる第 1～3 類型)	5,000 ㎡未満 園庭設置の場合 10,000 ㎡未満

●業種の併設について
・一施設内における上記の該当業種表内（分類Ｃ内、Ｄ内毎）の併設は可とする。
例：高齢者福祉施設の通所施設と介護老人保健施設の入所施設
※ただし、入所者数の規定は少ない方を上限とする。
●以下の施設は対象外
・有料老人ホーム
・サービス付き高齢者向け住宅
・認定こども園のうち、静岡県認定こども園条例※第３条第４号のもの（いわゆる地方裁量型(第４類型)）
※静岡県認定こども園条例…就学前の子どもに関する教育、保育等を総合的に提供する施設の認定の基準に関する条例（静岡県）

①申請者・事業の基準

○該当業種表内の業種であること。
○業種に対応した資格を有していること。法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。
○該当業種表のＣ、Ｄ欄の業種については、市担当課から施設証明が得られること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。
○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、「人が居住・勤務する建築物」がおおむね 50 戸以上集積する土地であること。
・「人が居住・勤務する建築物」が敷地間距離おおむね 50m 間隔でおおむね 50 戸以上連続している集落

＜集落基準＞

本基準における集落性については、店舗等の市街化調整区域の居住者、従業者等の「利用者の集積」を問うことから、
・市街化区域内の建物は含まない。
・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については対象とならない。)
・共同住宅については、戸数分をカウントできる。福祉施設等の入所施設については 1 戸として取り扱う。

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　5,000 ㎡未満
・ただし該当業種表Ｄ欄のものについては、園庭を設ける場合には 10,000 ㎡未満とする。
○接道長さ 6m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）
○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。(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)
○分類Ｄ欄の施設については、敷地内に園児数に応じた送迎バスの乗降スペース、保護者の送迎用駐車場を設置すること。

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○共同建て又は長屋建ては不可

○延べ床面積は不問

⑤その他

○なし

■小規模店舗

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 11 号【許可不要】

主として市街化調整区域内の集落内居住者の生活に供するごく小規模な飲食店舗、物販店舗

①申請者・事業の基準

○該当業種表内のＡ欄(集落内の日用品店舗)のうち衣料・身回品、飲食料品、その他小売業、一般飲食店に該当する業種であること。（風営法対象店舗は対象外）

○業種に対応した資格を有していること。

○集落内の居住者（法人は不可）

②立地の基準

○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、「人が居住・勤務する建築物」がおおむね 50 戸以上集積する土地であること。

・「人が居住・勤務する建築物」が敷地間距離おおむね 50m 間隔でおおむね 50 戸以上連続している集落

＜集落基準＞

本基準における集落性については、店舗等の市街化調整区域の居住者、従業者等の「利用者の集積」を問うことから、

・市街化区域内の建物は含まない。

・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については対象とならない。

・共同住宅については、戸数分をカウントできる。福祉施設等の入所施設については 1 戸として取り扱う。

○申請者の居住地の隣接地

○接道幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積 100 ㎡未満

○敷地内に客用駐車場を設置すること。

④建築物の基準

○店舗機能のみ

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○延べ床面積 50 ㎡以下

○高さ 10m 以下、平屋建て

⑤その他

○なし

■小規模な工場等

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

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小規模な工場等の建築を認めるもの。（事前に調査を要する）

①申請者の基準

○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。）

○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。

○併用住宅を行う場合は、分家住宅・線引き前所有地の自己専用住宅・大規模既存集落内の自己専用住宅の要件に合致すること。

○業種に対応した資格を有していること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○以下のいずれかの集落地内であること。

・市が指定する大規模既存集落内

・敷地間距離おおむね 50m 間隔でおおむね 150 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。

○前面道路幅員　有効 4m以上

○申請者の居住地内又は近隣地（同じ連合自治会内に限る）

③敷地の基準

○自己業務用施設単独の場合、300 ㎡未満（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては 500 ㎡未満）

○住宅と併用の場合 500 ㎡未満

○接道長さ 3m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○敷地内に自己の業務に相応な台数の駐車場を設置すること。（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）

④建築物の基準

○日用品販売店舗・工場・事務所およびこれらに附帯する物置・倉庫

○住宅と併用の場合、住宅以外の用途は延床面積の 1／2 以内であること。

○自己用として使用（自己所有地⇔借地は不問）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

○予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

第７章　幹線沿道における開発行為・建築行為

■沿道施設（ガソリンスタンド、ドライブイン）

◇該当条項号：法第 34 条第 9 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

ドライブイン：ドライバー等の休憩機能、トイレ洗面機能、食堂機能、売店機能を有する施設（食堂（料理を個室、宴会場にて提供する食堂は対象外）またはコンビニエンスストアも可）

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

①申請者・事業の基準

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○業種に対応した資格を有していること。法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○法人により申請する場合には、店長および危険物取扱責任者に就く者を明らかにすること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○有効幅員 6m 以上の国道・県道、4 車線以上の市道の沿道

③敷地の基準

○敷地面積　10,000 ㎡未満

○接道長さ 30m以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○ガソリンスタンドを含む敷地面積が 3,000 ㎡以上の計画にあっては、大型車両が給油できる計画であること。

○ドライブインを含む敷地面積が 1,000 ㎡以上の計画にあっては、敷地規模に応じた大型車両の駐車場を計画すること。

○敷地内に 5 台以上の駐車場を設置すること。（ガソリンスタンドのみの場合を除く）

○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（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）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下、平屋建て

○共同建て又は長屋建ては不可

○ガソリンスタンドとドライブイン（食堂及びコンビニエンスストア）の併設、ガソリンスタンドと簡易な修理工場の併設又は食堂とコンビニエンスストアの併設に限り可。

○コンビニエンスストアの用途に供する部分の延べ床面積 300 ㎡以下（その他は不問）

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。（延べ床面積の 1/5 以下）

○男女別トイレ、多目的トイレ（ファミリートイレ（車椅子、子連れ客等対応型））を設置すること。

○「浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例」第

7 条に規定する事前協議の対象とならない規模とすること。

⑤その他

○スーパーマーケットは不可

■自動車整備工場（認証工場）

◇該当条項号：法第 34 条第 9 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

①申請者・事業の基準

○道路運送車両法第 78 条の認証を得るものであること。

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○整備士の資格を有していること。

○法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○法人により申請する場合には、店長・整備士に就く者を明らかにすること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○有効幅員 6m 以上の国道・県道・1･2 級市道の沿道

③敷地の基準

○敷地面積　3,000 ㎡未満

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分（2 台以上）の駐車場を設置すること。(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)

○敷地内に修理車両置き場（16.5（3.0×5.5）㎡以上）を確保すること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下かつ 2 階以下

○延べ床面積 200 ㎡以上

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。(延べ床面積の 1/5 以下)

⑤その他

○なし

■道路管理施設

◇該当条項号：法第 34 条第 9 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

道路管理者が道路の維持管理をするための施設

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

■特定路線における沿道商業施設

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（14）別表第 2（21）

沿道商業施設の立地に関しては以下の道路沿線とする。

＜特定路線＞

国道 152 号…特定路線Ａ（有玉市街化区域辺縁～浜松環状線の間）

雄踏街道バイパス…特定路線Ｂ（県道浜松雄踏線、西伊場市街化区域～志都呂市街化区域の間）

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)は不可

①申請者・事業の基準

○店舗であること（小売店舗・サービス店舗・飲食店舗）

・法第 34 条第 1 号該当業種以外でも可（自動車販売店（カーディーラー)、中古自動車販売店、カー用品店、レンタカーサービス店舗（乗用車に限る)、ドラッグストア、スーパーマーケット、ビデオＣＤレンタル店、カラオケ店舗等も可）

・スポーツクラブ、学習塾、公衆浴場、冠婚葬祭場、モデルルーム、事務所（不動産業含む）は不可

・風営法対象店舗は対象外

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○業種に対応した資格を有していること。法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○法人により申請する場合には、店長に就く者を明らかにすること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。)

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○指定路線沿線

③敷地の基準

○敷地面積　5,000 ㎡未満

○接道長さ 30m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○②立地の基準の道路より直接出入りが可能であること。

○敷地内に 5 台以上の駐車場を設置すること。

○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（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）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○共同建て又は長屋建ては不可

○高さ 10m 以下、平屋建て

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。（延べ床面積の 1/5 以下）

⑤その他

○自動車販売店（新車・中古）については、予定建築物の延床面積の半数に満たない範囲で販売に付帯する自動車整備場の併設は可とする。

第８章　拠点となる医療施設等の周辺における開発行為・建築行為

■医療拠点周辺における公益的施設、医療施設、社会福祉施設・介護保険施設

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（11）別表第 2（18）

医療拠点…医療支援病院、特定機能病院およびこれらに準じる病院

⇒浜松医療センター、聖隷浜松病院、聖隷三方原病院、浜松赤十字病院、浜松医科大学附属病院

＜福祉施設等（※）の立地にかかる方針＞

○各福祉施設等の敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

※福祉施設等･･･医療施設、社会福祉施設、介護関連施設をいう。

＜該当業種表＞

分類	該当業種	詳細	敷地面積の上限
A	金融機関	普通銀行・信用金庫・農協	5,000 ㎡未満
	診療所・助産所	各科医院 診療所：入院ベッド数 19 以下 助産所：入所者数 9 人以下	
B	高齢者福祉施設	通所施設・小規模入所施設（入所者数 29 人以下）	
	障害者福祉施設	通所施設・小規模入所施設（入所者数 30 人以下）	
	介護老人保健施設	小規模入所施設（入所者数 29 人以下）	
	介護保険関連施設	介護保険給付を受けるものであって入所を伴わないもの（例：地域包括支援センター、訪問介護事務所等）	

●業種の併設について

・一施設内における上記該当業種表内（分類 B 毎）の併設は可とする。

例：高齢者福祉施設の通所施設と介護老人保健施設の入所施設

※ただし、入所者数の規定は少ない方を上限とする。

●以下の施設は対象外

・有料老人ホーム

・サービス付き高齢者向け住宅

①申請者・事業の基準

○該当業種表内の業種であること。

○業種に対応した資格を有していること。法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○該当業種表のＢ欄の業種については、市担当課から施設証明が得られること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○医療拠点施設の敷地から直線距離 500m の範囲内

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　5,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（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）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○1 棟建てであること。

・ただし、主用途と不可分の関係にある付属建築物は可

○延べ床面積は不問

⑤その他

○なし

■医療拠点周辺における日用品店舗

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（11）別表第 2（18）

医療拠点施設の利用者（入院・通院患者、介護者、見舞い人）のための飲食店、物販店舗、サービス店舗

医療拠点…医療支援病院、特定機能病院およびこれらに準じる病院

⇒浜松医療センター、聖隷浜松病院、聖隷三方原病院、浜松赤十字病院、浜松医科大学附属病院

＜店舗立地にかかる方針＞

○各店舗敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

＜該当業種表＞

分類	該当業種	該当品目
A	各種商品小売業	小規模スーパーマーケット、コンビニエンスストア
	飲食料品小売業	各種飲食料品（果物、菓子、パン、牛乳、茶、寿司・惣菜・弁当等） ※製造加工を主とするものは除く。
	その他小売業	医療品、書籍・雑誌、文房具、花・植木・切花
	一般飲食店	大衆食堂、専門食堂（洋食、鰻、中華、寿司、焼肉、お好み焼き、ラーメン、そば、うどん等）、喫茶店
	薬局・調剤薬局	

①申請者・事業の基準

○該当業種表内の業種であること。

○1 年以上の経営実績または経営への従事実績があること。

○業種に対応した資格を有していること。（薬局・調剤薬局、施術所については、国家資格を有すること。）法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○法人により申請する場合、店舗にあっては店長に就く者を明らかにすること。（薬局にあっては指定管理者に就く者を明らかにすること。）

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合するこ

と。

○医療拠点の敷地から直線距離 500m 範囲内

○接道幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　1,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○敷地内に 5 台以上の駐車場設置（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）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○共同建て又は長屋建ては不可

○1 棟建てであること。

・ただし、主用途と不可分の関係にある付属建築物は可

○延べ床面積 300 ㎡以下

○施設内に従業員用の最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレ等の設置は可とする。（延べ床面積の 1/5 以下）

⑤その他

○なし

■既存病院・社会福祉施設の関連社会福祉施設・介護関連施設

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（12）別表第 2（19）

＜福祉施設等（※）の立地にかかる方針＞

○各福祉施設等の敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)は不可

※福祉施設等･･･医療施設、社会福祉施設、介護関連施設をいう。

＜該当業種表＞

分類	該当業種	詳細	敷地面積の上限
A	高齢者福祉施設	通所施設・小規模入所施設（入所者数 29 人以下）	5,000 ㎡未満
	障害者福祉施設	通所施設・小規模入所施設（入所者数 30 人以下）	
	介護老人保健施設	小規模入所施設（入所者数 29 人以下）	
	介護保険関連施設	介護保険給付を受けるものであって入所を伴わないもの（例：地域包括支援センター、訪問介護事務所等）	

●業種の併設について

・一施設内における上記該当業種表内（分類 A 毎）の併設は可とする。

例：高齢者福祉施設の通所施設と介護老人保健施設の入所施設

※ただし、入所者数の規定は少ない方を上限とする。

●以下の施設は対象外

・有料老人ホーム

・サービス付き高齢者向け住宅

①申請者・事業の基準

○該当業種表内の業種であること。

○既存病院・社会福祉施設と密接な関連を要する施設の立地であること。

○既存病院・社会福祉施設の開設者と同じ者であること。

○業種に対応した資格を有していること。法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○市担当課から施設証明が得られること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地

に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○既存施設のごく近接地

○前面道路幅員　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　5,000 ㎡未満

○接道長さ 6m 以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（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）

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○1 棟建てであること。

・ただし、主用途と不可分の関係にある付属建築物は可

○延べ床面積は不問

⑤その他

○なし

第９章　その他の開発行為・建築行為

■子の世帯の自己専用住宅（分家住宅）

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（7）

線引き前から親等が所有する集落内の土地について、その子世帯が自己専用住宅を建築するもの

①申請者の基準

○建築予定地の土地所有者の子、孫又は兄弟であること。

○持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

○世帯を有していること。（ただし 35 歳以上は単身可）

○申請者世帯及び親等の世帯は、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。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○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る土地であること。

○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。

○上記集落要件を満たさない場合でも親世帯等の居住地の近隣（敷地間の直線距離 500m 以内）の線引き前所有地であれば例外として可とする。

○親等の世帯から相続、贈与を受ける見込みの土地であること。

○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。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○500 ㎡未満（原則、有効 200 ㎡を下限とする。）

・本家の敷地等（宅地）を分割し建築する場合には分筆し、残地も有効 200 ㎡以上とすること。

④建築物の基準

○自己専用住宅として使用

○高さ 10m 以下

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

⑤その他

○親等の世帯は浜松市内に居住していること

＜線引き後取得地でも建築可能な場合＞

①線引き前から親等の世帯が所有していた農業振興地域内の土地で、線引き後、農振法による土地の交換分合により取得した土地

②線引き前から親等の世帯が所有している土地のすべてが、優良農地のため農用地の除外ができない場合、又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の基準を満たすことのできないため住宅の建築が不可能な土地の場合で、線引き後、これらの土地と交換取得した土地

③線引き前から親等の世帯が所有している土地の全部又は一部が、線引き後、土地収用法対象事業等により国、県、市町村等に収用された場合において、収用面積と当該残地面積の合計が概ね 200 ㎡以上であり、当該代替地として取得した土地。

④線引き前から親等の世帯が永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地であって、線引き後所有権を取得した土地。この場合、権利の確認は、原則として登記簿によるが、小作権については農業委員会証明等でも差し支えない。

⑤親等の世帯が農家の場合で、線引き前から所有していた市街化区域内の農地を、線引き後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5 年以上営農している土地。

⑥線引き前から親等の世帯が所有している土地のすべてが、他の許可要件は該当するが、集落要件だけが該当しないために建築許可の対象とならない場合で、線引き後に親等の世帯が交換取得した近隣の集落内の土地。

⑦時効取得した土地であって、線引き前から占有していたことが明確に証明できるもの

■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）

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（8）

線引き前から自らが所有していた土地または線引き前から親等が所有し、その後相続、贈与された集落内の土地に自己専用住宅を建築するもの

①申請者の基準

○建築予定地の土地所有者であること。

○持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

○世帯を有していること。（ただし 35 歳以上は単身可）

○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。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○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。））

○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

（集落基準については、「子の世帯の自己専用住宅（分家住宅）」を参照）

○申請者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。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条 第 2 項道路以上

③敷地の基準

○500 ㎡未満（原則、有効 200 ㎡を下限とする。）

④建築物の基準

○自己専用住宅として使用

○高さ 10m 以下

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

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。

＜線引き後取得地でも建築可能な場合＞

子の世帯の自己専用住宅（分家住宅）の基準による。

■開発不適区域内から移転する建築物

◇該当条項号：法第 34 条第 8 号の 2・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

市街化調整区域内のうち都市計画法上適法な建築物が下記対象区域に係る場合において、建築物の除却を前提とした移転。

【対象区域】（開発不適区域）

○災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）

○地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）

○急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

○土砂災害特別警戒区域（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第 9 条第 1 項）

○浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）

①申請者の基準

○市街化調整区域内の上記の対象区域に係る都市計画法上の適法な建築物の所有者

○申請時点において従前建築物が上記対象区域に係り、建築物の除却を前提とした速やかな全部移転を行う見込みがあること。（許可申請時に移転計画書を提出すること。）

②立地の基準

《専用住宅》

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○市が指定する大規模既存集落内（連合自治会区が従前と異なる移転先も可）。ただし、建築予定地が自己所有地又は親世帯等から相続、贈与見込み地であり、以下のいずれかの集落地内であれば大規模既存集落外でも可とする。

・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、建築物の集落性を問うことから、

・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。

○前面道路幅員　有効 4m 以上

《専用住宅以外のもの》

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○工場については、工場立地誘導地区 A～K 内であること。

○流通業務施設については、大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定されていない土地で、有効 6m 以上の国道・県道・1・2 級市道沿道であること。

○それ以外については、有効 6m 以上の国道・県道・1・2 級市道沿道であること。

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

《専用住宅》

○敷地面積は移転前の敷地面積の 1.2 倍以下または 500 ㎡未満の大きい方。ただし、最低敷地面積は有効 200 ㎡とする。

○接道長さ　3m以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

《専用住宅以外のもの》

○敷地面積　併用住宅　　移転前の敷地面積の 1.2 倍以下または 500 ㎡未満の大きい方。
　　ただし、最低敷地面積は有効 200 ㎡とする。
　　併用住宅以外　移転前の敷地面積の 1.2 倍以下。
　　ただし、最低敷地面積は有効 200 ㎡とする。

○接道長さ　6m以上（②立地の基準の道路に接道長さを確保すること）

○旗竿形状の敷地不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。(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)

○工場、流通業務施設については、資材製品等の般出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○工場・流通業務施設の建築を目的とする場合は、敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)

④建築物の基準

《専用住宅》

○移転前の建築物と同用途であること。(既存建築物が複数用途併用の場合、用途を減じて、専用住宅としての移転は可)

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地は不問）

・例外として移転前の建築物が非自己用であった場合のみ、非自己用を認める。

○高さ 10m 以下

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

《専用住宅以外のもの》

○移転前の建築物と同用途であること。(既存建築物が複数用途併用の場合には用途を減じた移転は可)

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地は不問）

・例外として移転前の建築物が非自己用であった場合のみ、非自己用を認める。

○高さ 10m 以下。（ただし、工場・流通業務施設においては、立地誘導地区に応じた高さ以下）

○工場・流通業務施設の建築を目的とする場合、主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○騒音、振動、悪臭、煙害、光害、水質汚濁等の公害を発生するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

○同一敷地内に建築物が複数棟ある場合、対象区域に係る建築物のみならず、対象区域外の建築物を同一の場所へ移転することは可能

○移転計画が定まらないものは許可を取得することは不可。特段の理由がない限り移転後、速やかな除却を行うこと。

■公共事業等により移転する建築物（専用住宅）

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1(6)(7)(8)(9)別表第 2(13)(14)(15)(16)

【対象事業】

浜松都市計画区域内における下記事業による移転のうち、都市計画法上適法な建築物であって、事業者・担当部局により、移転の必要性が認められた物件

○土地収用法対象事業による移転

○土地区画整理法の減価買収による移転

○工場誘導地区における工場進出に伴う移転（進出工場の計画地内に位置するものに限る。）

○市の施策における工場進出に伴う移転（進出工場の計画地内に位置するものに限る。）

○災害危険家屋の移転

・がけ地近接危険住宅移転事業による移転

・地すべり等防止法第 24 条第 1 項による関連事業による移転

・建築基準法第 10 条第 1 項の規定による命令によるもの

①申請者の基準

○移転前の建築物の所有者

○従前建築物の撤去の年度またはその前後原則 1 年以内の移転のもの。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上

でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○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。

○前面道路幅員　敷地面積 500 ㎡未満　有効 4m 以上

敷地面積 500 ㎡以上　有効 6m 以上

③敷地の基準

○敷地面積は移転前の敷地面積の 1.2 倍以下または 500 ㎡未満の大きい方。ただし、最低敷地面積は有効 200 ㎡とする。

○接道長さ 3m以上（**②立地の基準の道路に**接道長さを確保すること）

④建築物の基準

○移転前の建築物と同用途であること。(既存建築物が複数用途併用の場合には用途を減じて、専用住宅としての移転は可)

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地は不問）

・例外として移転前の建築物が非自己用であった場合のみ、非自己用を認める。

○高さ 10m 以下

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

⑤その他

○既存建築物の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。

■公共事業等により移転する建築物（専用住宅以外のもの）

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1(6)(7)(8)(9)表第 2(13)(14)(15)(16)

【対象事業】

浜松都市計画区域内における下記事業による移転のうち、都市計画法上適法な建築物であって、事業者・担当部局により、移転の必要性が認められた物件

○土地収用法対象事業による移転

○土地区画整理法の減価買収による移転

○工場誘導地区における工場進出に伴う移転（進出工場の計画地内に位置するものに限る。）

○市の施策における工場進出に伴う移転（進出工場の計画地内に位置するものに限る。）

①申請者・事業の基準

○移転前の建築物の所有者

○従前建築物の撤去の年度またはその前後原則１年以内の移転のもの。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。)

※令和５年 10 月１日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○工場については工場**立地**誘導地区 A～K であること。

○流通業務施設については大規模既存集落・市街地縁辺集落に指定されていない土地で、有効 6m 以上の国道・県道・1・2 級市道沿道であること。

○それ以外の用途については、有効幅員 6m 以上の国道・県道・1･2 級市道の沿道であること。

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　併用住宅　　移転前の敷地面積の 1.2 倍以下または 500 ㎡未満の大きい方。
　　ただし、最低敷地面積は有効 200 ㎡とする。
　　併用住宅以外　移転前の敷地面積の 1.2 倍以下。
　　ただし、最低敷地面積は有効 200 ㎡とする。

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。(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)

○工場立地誘導地区にあって工場等の建築を目的とする場合は、資材製品等の般出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(工場に限る。)(低～高木によること。)

④建築物の基準

○移転前の建築物と同用途であること。(既存建築物が複数用途併用の場合には用途を減じた移転は可)

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地は不問）

・例外として移転前の建築物が非自己用であった場合のみ、非自己用を認める。

○高さ 10m 以下（工場・流通業務施設については、立地誘導地区に応じた高さ以下）

○工場立地誘導地区内にあって工場等の建築を目的とする場合は、主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○騒音、振動、悪臭、煙害、光害、水質汚濁等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

■自治会施設（地区公会堂、地区集会場）

◇該当条項号 : 法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1 (4) 別表第 2(10)

自治会等が設置する地区公会堂、地区集会場

①申請者・事業の基準

○自治会など

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○前面道路幅員	敷地面積 500 ㎡未満	建築基準法第 42 条第 2 項道路以上
	敷地面積 500 ㎡以上	有効 6m 以上
	敷地面積 10,000 ㎡以上	有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

④建築物の基準

○高さ 10m 以下

⑤その他

○なし

■仮設建築物

◇該当条項号 : 法第 29 条第 1 項第 11 号【許可不要】

①申請者・事業の基準

○申請者は不問

○建築基準法による仮設建築物の許可が得られるもの。（ただし工事施工箇所近隣に設置する公共土木工事の仮設建築物についてはこの限りではない。）

（対象例：土木工事の現場事務所、選挙後援会事務所、工事期間中の仮設倉庫・仮設店舗等）

○工事等に起因しない単独の店舗立地や興業用は対象とならない。

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

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

④建築物の基準

○なし

⑤その他

○土地の一部可（敷地の分筆を求めない。）

■既存駐車場等の管理施設

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 11 号【許可不要】

①申請者・事業の基準

○当該既存駐車場等（駐車場・資材置き場等建築敷地として扱われていない土地をいう）の設置者

②立地の基準

○既存施設の敷地内

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積　不問

④建築物の基準

○設置可能なもの（共通）…トイレ、清掃用具物置、器具庫、ゴミ置場、無人警備機器室、自治会の管理する防災倉庫、自治会の管理する祭事倉庫

＜施設ごとの特例＞

施設	設置できる管理施設（共通以外のもの）
駐車場	もぎり場　※月極、契約Ｐの場合は不可
資材置場	資材置場上屋（屋根だけのオープンタイプ）、燃料類管理倉庫
既存墓地・既存ペット霊園	管理人詰所（ただし庫裏がある場合は不可）、水屋、桶置場
廃棄物処分場 中間処理施設 砂利採取所	施設管理事務所（排水管理等の機器室、マニフェスト書類管理室）、作業員休憩所・トラックスケール、

×設置不可なもの…倉庫

車庫（上屋も含めてすべて×）

事務所（例：中古車展示場事務所、土木業の作業員詰め所等）
店舗、営業所

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○延べ床面積　50 ㎡以下のうち最小限のもの

○高さ 10m 以下、平屋建て

⑤その他

○土地の一部可（敷地の分筆を求めない。ただし、農地の場合は分筆が必要。）

■第 2 種特定工作物または第 2 種特定工作物に準ずるスポーツ管理施設

◇該当条項号　第 2 種特定工作物：法第 29 条本文【許可】
第 2 種特定工作物に準ずるスポーツ施設：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ（条例による許可）条例別表第 1（13）別表第 2（20）

第 2 種特定工作物：令第 1 条第 2 項第 1 号に該当する施設（1ha 以上）
対象例：墓園、ゴルフ場等

第 2 種特定工作物に準ずるスポーツ管理施設：令第 1 条第 2 項第 1 号に該当するスポーツ管理施設で 1ha 未満のもの
対象例：スポーツ管理施設（グラウンド、野球場、サッカー場、テニス場、フットサル場、ゴルフ練習場、バッティングセンター、サーキット場、モトクロス場、乗馬クラブ、ドッグラン等の管理施設）

①申請者・事業の基準

○当該スポーツ施設等の設置者

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　不問

○旗竿形状の敷地不可

○収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（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）

④建築物の基準

○管理上必要最小限な建築物であること。（例：器具庫、更衣室、トイレ等）

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下　平屋建て

⑤その他

○防球フェンス等の安全対策を施すこと。

○夜間照明類を設置するときは、周辺に対する光害等を考慮すること。

○適合証明は、土地の一部可（分筆を求めないが区域に境界及びピンを設置すること。）

■市街化調整区域において採取される鉱物資源の利用上必要なもの

◇該当条項号：法第 34 条第 2 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

対象例：生コンプラント、採石場、砂利採取場　等

①申請者・事業の基準

○製品の原材料の 50%以上が市街化調整区域内で採取されること。

○鉱物資源の採取事業の実績があること。

②立地の基準

○開発不適区域（Ｐ14 参照）を含まないこと。

○採取地地内

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　規定なし

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・工作物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○製品の製造に必要となる第一種特定工作物及び管理施設（店舗は対象外）

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○建築物の高さ 10m 以下（特定工作物の設置についてはこの限りではない。）

○主要用途の建築物、特定工作物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これ

ら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

■市街化調整区域の特定の温度湿度状況を利用するもの

◇該当条項号：法第 34 条第 3 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

政省令未制定のため該当なし

■農林業等活性化基盤施設

◇該当条項号：法第 34 条第 5 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律による農林業等活性化基盤施設。現在該当なし

■火薬庫・火薬類製造所

◇該当条項号：法第 34 条第 8 号・第 9 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】

①申請者・事業の基準

○火薬保管、火薬類製造の実績があるもの

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○立地については消防局と協議すること

○前面道路幅員　敷地面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上

　　敷地面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　不問

○旗竿形状の敷地不可

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。(低～高木によること。)

④建築物の基準

○自己用として使用（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。(ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。)

⑤その他

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。(ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

■周辺居住者の信教のための施設

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

当該開発区域の近隣に居住する住民の宗教信仰ための施設の新設又は既存宗教施設の移転、拡張

①申請者・事業の基準

○宗教法人法第 2 条の宗教団体であり、宗教法人法第 14 条の規則の認証が受けられている団体であること。

○施設移転及び敷地拡張にあっては、開所後 5 年以上経過している施設であること。

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○新設にあっては、開発区域を中心とした半径 5km 以内の区域内に相当数の信者が居住していること。(浜松全域を対象とした施設、全国の信者を対象とした総本山的施設は対象外)

○移転にあっては、既存敷地の近隣であること。

○拡張にあっては、拡張敷地は既存敷地と一体的な敷地を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。廃止、付け替えが可能な場合のみ可とする。)

○前面道路幅員　敷地の合計面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上
　　敷地の合計面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

③敷地の基準

○敷地面積　新設に関しては、5,000 ㎡未満
　　移転に関しては、既存施設敷地の 1.2 倍以下
　　拡張に関しては、既存施設敷地の 2 倍以下

○収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。(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)

④建築物の基準

○宗教法人法第 3 条第 1 号の境内建物に該当するもの。(宿泊施設は不可)

○自己用の建築物（土地は所有地⇔借地不問）

○高さ 10m 以下

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○移転にあっては、既存施設の全部移転の計画であり、既存敷地の処分計画が明らかとなっていること。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。(ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。)

■津波避難ビル

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

津波に対する構造安全性が確保された津波避難ビルの許可

①申請者・事業の基準

○都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号乃至第 9 号、第 34 条各号、第 43 条本文、同条第 1 項第 1 号及び同条第 1 項第 4 号（以下「立地条項」という。）による立地申請者

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○津波浸水想定区域（レベル 2）で、浜松市危機管理部局より「津波避難ビル」の指定が得られること。(危機管理部局からの副申が得られるもの。)

○前面道路幅員　立地条項の条件接道長さ員

○避難者集積の基準　建築予定地を中心とする半径 500ｍで津波発生方向からの半円内に相当数の避難者の集積が認められる土地であること。

また、地形地物等によりこれによりがたい場合は、別途相当数の避難者の集積が認められるもの。

③敷地の基準

○敷地面積　原則として立地条項の条件敷地面積

④建築物の基準

○自己用、非自己用を問わない。(所有と使用の分離形態を認める。)

※開発行為又は建築行為を行う者（所有者）と運営者（使用者）が異なる場合は、連名で申請すること。

○用途　立地条項の用途

○構造　主要構造部が鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造等堅牢なもの。

○高さ　建築基準法による建築物の高さ制限の範囲内であること。

○屋上は陸屋根とし、規模相応の避難スペースが確保されること。

○屋上からの転落防止対策を講じること。

○地上から屋上まで直接移動できる階段を屋外に設置すること。

○24 時間避難可能であること。

○階段入口等に鍵を設ける場合には、地震動時の開錠措置を講ずること。

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○地盤調査により敷地の安全が確認できること。(安全対策が講じられる場合はこの限りではない。)

○開発審査会の議決後速やかに許可申請が行われ、相当の期間内に工事が完了する見込みがあること。

○静岡県が策定している東海地震対策「避難計画策定指針」に準拠するもの。

■津波浸水想定区域（レベル 2）エリア内における基準

※予定建築物は、立地条項の許可要件に適合すること。

●許可建築物の非自己用（所有と使用の分離）形態の新築・用途変更

◇該当条項号：法第 34 条第 1 号【集落内の日用品店舗等】

◇該当条項号：法第 34 条第 6 号【中小企業振興のための施設等】

◇該当条項号：法第 34 条第 7 号【既存工場の集約化等】

◇該当条項号：法第 34 条第 9 号【沿道施設等】

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号【特定路線における沿道商業施設等】

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号【地域振興のための工場等等】

①建築物の基準

○自己用、非自己用を問わない。（所有と使用の分離形態を認める。）

※開発行為又は建築行為を行う者（所有者）と運営者（使用者）が異なる場合は、連名で申請すること。

●住居系許可建築物のかさあげの形態の新築

◇該当条項号：法第 29 条第 1 項第 2 号【農家住宅】

◇該当条項号：法第 34 条第 11 号【開発条例区域内における建築】、【市街地縁辺集落の建築】

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号【線引き前宅地の宅地分譲】、【許可宅地の宅地分譲】

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【複数敷地を利用した建替え】、【線引き前宅地の利用】、
【大規模既存集落における自己専用住宅】、【子の世帯の自己専用住宅(分家住宅】、
【線引き前所有地における自己専用住宅】、【公共事業等により移転する建築物】

◇該当条項号：開発許可を受けたもの：法第 42 条但し書き
：建築許可を受けたもの：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ
【住宅系の許可建築物の許可者移転(承継)】
【住宅以外の許可建築物の許可者移転(承継)】
【住宅以外の許可建築物の住宅への用途変更・許可者移転(承継)】

◇該当条項号：法第 43 条本文【既存建築物の建替え、増築】

◇該当条項号：法第 43 条第 1 項第 4 号【住宅地造成事業団地、静岡県土地開発公社・住宅供給公社の住宅造成地、公有水面埋立地の住宅造成地】

①建築物の高さ基準

○建築基準法による建築物の高さ制限の範囲内とする。

■公共的事業による開発行為

以下の公共的事業による開発行為・建築行為は許可を要するが、協議をもって許可に変える。

○国・地方公共団体等が行う開発行為(法第 34 条の 2)【許可（協議)】

例：地方公共団体が加わっている事務組合、広域連合、地方開発事業団等

以下の公共的事業による開発行為・建築行為は許可不要

○公益上必要な建築物を目的とした開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号）【許可不要】

例：駅舎、その他鉄道施設、図書館、公民館、電気事業法に基づく変電所、
令第 21 条で定める施設

・特別積合せ貨物運送事業施設

・日本郵便株式会社が設置する郵便局（郵便の業務のみ)

○都市計画事業として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 4 号)

○土地区画整理事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 5 号)

○市街地再開発事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 6 号)

○住宅街区整備事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 7 号)

○防災街区整備事業の施行として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 8 号)

○公有水面埋立て事業の竣工認可告示前の開発行為(法第 29 条第 1 項第 9 号)

○非常災害の応急措置として行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 10 号)

第 10 章　特別付議案件

■特別付議案件

◇該当条項号：法第 34 条第 14 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

立地の基準として開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

以下のいずれかに合致するものは開発審査会の審査の対象とし、案件ごと個別に立地協議を要する。

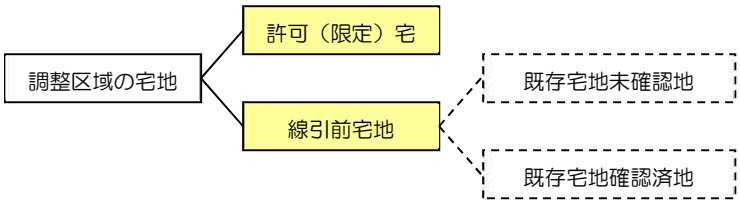
〇行政以外のものが設置主体となるが、市の政策上特に必要であり、施策担当課の副申等が得られるもの。

〇明らかに市街化区域で立地不可能なもので、立地する市街化調整区域の状況に合致するものであって単発的なもの。

第 11 章　宅地の取扱い

■宅地の種類

市街化調整区域の『宅地』は以下のように分かれており、取扱いが異なる。



■線引きの時期

○旧西遠広域都市計画区域内(平成 17 年合併前の浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町)

【昭和 47 年 1 月 11 日】

○旧奥浜名広域都市計画区域内(平成 17 年合併前の細江町、引佐町の一部)

【昭和 51 年 10 月 12 日】

○旧天竜都市計画区域・旧三ヶ日都市計画区域(平成 17 年合併前の天竜市の一部、三ヶ日町)

【平成 19 年 4 月 1 日】

○逆線引きの区域(初生町の一部)

【昭和 61 年 6 月 20 日】

■線引き前宅地の判断基準

線引き前宅地とは、線引き時点で既に宅地である土地（以下のいずれかに該当する土地をいう）のうち、線引きの日から継続して宅地として利用されている土地をいう。

〈土地登記事項証明書による判断〉

○線引きの日より前に、土地登記事項証明書の地目が宅地となっているもの。(宅地に地目変更された日付は証明書の「登記の日付」欄の日付によること。)

〈線引き時点の地目が農地の場合〉

○線引きの日より前に、宅地目的で農地法の転用許可を受けているもの。

○農地法の転用許可において「追認」の扱いを受けているもの。かつ線引き時点の航空写真において、宅地として利用されていることが明らかに判断できるもの。

○農業委員会から農地法の転用許可、または「非農地証明」が得られるもの。かつ線引き時点の航空写真において、宅地として利用されていることが明らかに判断できるもの。

〈線引き時点の地目が農地以外の場合〉

○線引き時点の航空写真において、宅地として利用されていることが明らかに判断できるもの。

〈その他〉

○線引きの日より前の道路位置指定(建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号)の台帳において、建築予定地となっているもので農地以外のもの。

○既存宅地確認がされているもの。(都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）による改正前の法第 43 条第 1 項第 6 号ロの規定による確認)

○既存権利の行使として届け出た者の土地で、特例による既存宅地の確認を受けた土地。

第 11 章の 1　線引き前宅地の取扱い

■既存建築物の建替え、増築

◇該当条項号：法第 43 条本文【許可不要】

線引き前宅地における現在と同敷地・同用途・同規模における建築物の建替え、増築

①申請者の基準

○不問

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

③敷地の基準

○建替え前と同じ敷地

④建築物の基準

○既存建築物と同用途

・用途は原則、建築基準法上の用途により取り扱う。

・用途は、建物登記事項証明書、固定資産税課税証明書（建物）により確認。
ただし、同書類により確認できない場合（未登記・非課税、用途変更申請していない等）は、建物写真、その他資料により、市担当者が確認し確定する。

・以下は同用途として取り扱う。
（「既存建築物の建替え、増築」、「複数敷地を利用した建替え」に適用）

1. 物販店舗＝飲食店舗＝サービス店舗（風営法対象店舗は除く。）
2. 作業所＝工場
3. ＜共同住宅＞として扱うもの
   共同住宅、長屋、寮、寄宿舎、サービス付き高齢者向け住宅(安否確認、生活相談のいずれかのサービスを提供するもの)
4. ＜老人ホーム＞として扱うもの
   特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、ショートステイ、軽費老人ホーム、グループホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅(食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供するもの)、小規模多機能施設、デイサービス
   ※ただし、市担当課からの施設証明を要する。（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の場合は、市担当課との事前協議　終了通知書を要する）
   関係法令について
   ・社会福祉法第 2 条に規定する事業の用に供する施設（有料老人ホーム以外）
   ・老人福祉法第 29 条に規定するもの（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）
5. ＜病院＞として扱うもの
   病院、診療所、介護老人保健施設
6. ＜遊技場＞として扱うもの
   パチンコ店、ボーリング場、ゲームセンター、カラオケボックス

・以下は類似用途として取り扱う。

（「既存建築物の建替え、増築」、「複数敷地を利用した建替え」に適用）

1. 工場（作業場）→倉庫
2. 自動車整備工場→工場（作業場）
3. 風営法対象店舗、遊戯場→物販店舗・飲食店舗・サービス店舗
4. 保養所→共同住宅
5. 病院→老人ホーム

・敷地内に複数用途が存在（併用）する場合、用途を減じて、建て替えを行うことは可

（例：工場併用住宅→工場　工場併用住宅→住宅）

・工場、倉庫等に関する管理事務所については工場、倉庫の一部とし複合用途として取り扱わない。（管理事務所の増築上限は延べ床面積の過半以下とする。））

○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。）

○共同住宅の建替えについては、同戸数以下とする。

⑤その他

○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、適合証明申請すること。

○既存建物が現存していること。建物が現存していない場合、申請の前年度の固定資産税課税証明書（建物）の記載があるもの（建築期限は、証明年度の次年の 12 月 31 日まで）は、現存しているものとみなす。

■複数敷地を利用した建替え

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（3）

同じ用途（第 2 種低層住居専用地域用途以外のもの）が存在する複数の線引き前宅地を一体使用する建替え　※用途については「既存建築物の建替え、増築」を参照。

①申請者の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○一体利用するすべての土地が線引き前宅地であり、各々の敷地において同用途の建築物が存在すること。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○不問

④建築物の基準

○既存敷地に現存している建築物と同用途であること。

○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。）

⑤その他

○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。

○既存建物が現存していること。建物が現存していない場合、申請の前年度の固定資産税課税証明書（建物）の記載があるもの（建築期限は、証明年度の次年の 12 月 31 日まで）は、現存しているものとみなす。

■線引き前宅地の利用（第 2 種低層住居専用地域用途の新築、用途変更）

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（5）

線引き前宅地における、第 2 種低層住居専用地域用途の建築物の新築、用途変更

①申請者の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○線引き前宅地であり、地目が「宅地」であること。

・既存宅地確認済地で地目が「宅地」以外の土地（田、畑、雑種地、山林等）も「宅地」とみなす。

○前面道路幅員　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

③敷地の基準

○敷地面積　有効 200 ㎡以上（土地を分割し建築する場合は分筆し、残地も有効 200 ㎡以上とすること。）

・平成 18 年 5 月 17 日（三ヶ日・天竜は平成 19 年 4 月 1 日）より前に形成された 200 ㎡未満の敷地、または土地収用法対象事業の施行に伴う買収の残地が有効 200 ㎡未満の場合については、その面積を下限とする。

○共同住宅等を建築する場合は、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）

④建築物の基準

○第 2 種低層住居専用地域用途

○高さ 10m 以下（適法な建築物が 10m 超の場合で、建替え・増築をせずそのまま使用する場合は、既存建築物の高さ以下とする。）

⑤その他

○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。

・既存宅地の確認がされていて更地のものはこの限りではない。

○社会福祉施設等は市担当課からの施設証明が得られること。

■線引き前宅地の利用（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）

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ホ【許可】【開発審査会付議】

①申請者の基準

○不問

②立地の基準

○線引き前宅地であり、地目が「宅地」であること。

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○周辺の土地利用及び環境と調和がとれているもの

・地域住民に理解を得られるような施設

・近接する周辺の建物用途と類似するもの

・当該市街化調整区域の産業と密接な関係を有する又は地域の振興に大きく寄与するもの

・騒音、振動、悪臭等公害の発生しない施設

○前面道路幅員　不特定多数の人が利用する施設等については原則幅員 6m以上

③敷地の基準

○敷地面積　有効 200 ㎡以上（土地を分割し建築する場合は分筆し、残地も有効 200 ㎡以上とすること。）

○建物用途に相応な駐車場台数を確保すること。

④建築物の基準

○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

○原則 1 棟建てであること。

・特段の必要性があるものについては別棟を可とする。

○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。

○風営法対象店舗、廃棄物の工場は不可

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○申請者は周辺関係住民等に対し、計画内容について説明会等を行い、周辺関係住民者等の理解を得ること。

■線引き前宅地の宅地分譲（開発行為）

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号【許可】条例別表第 1（2）

線引き前宅地における専用住宅用の宅地分譲を目的とした開発行為（切土盛土造成・開発道路築造を伴うもの）

①申請者の基準

○宅地建物取引業者

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。)

○線引き前宅地であり、地目が「宅地」であること。

・既存宅地確認済地で地目が「宅地」以外の土地（田、畑、雑種地、山林等）も「宅地」とみなす。

○前面道路幅員　開発区域　3,000 ㎡未満　有効幅員 4m 以上

（開発許可の場合、開発区域内は有効幅員 6m に拡幅を要する。）

開発区域　3,000 ㎡以上　有効幅員 6m 以上

③敷地（区画）の基準

○有効 200 ㎡以上

④建築物の基準

○用途は専用住宅のみ

○高さ 10m 以下

⑤その他

○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。

○切土盛土造成・開発道路築造を伴わない宅地分譲については、「線引き前宅地の利用（P81)」の基準により、区画ごとの許可となる。

■既存宅地制度の経過措置(自己の居住用・業務用)により建築されたものの取扱い

◇該当条項号　平成 12 年改正前　法第 43 条第 1 項第 6 号ロ(法附則第 6 条)

平成 13 年の既存宅地制度廃止に伴い、平成 18 年 5 月までの既存宅地制度の経過措置(自己の居住用・業務用)により建築されたものの取扱い

○同用途であること。

○自己用として利用すること。(借家・テナントにすることは不可)

○所有者の移転は可

第 11 章の 2　許可宅地の取扱い

■許可建築物の建替え・増築（当初許可者における現在と同敷地・同用途・同規模）

◇該当条項号：各許可条項号による【許可不要】

当初許可と同じ条件下での建替え（許可者、許可用途、その他許可基準）

〇建物の高さ 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。）

〇地目が「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、適合証明申請すること。

〇既存建物が現存していること。建物が現存していない場合、申請の前年度の固定資産税課税証明書（建物）の記載があるもの（建築期限は、証明年度の次年の 12 月 31 日まで）は、現存しているものとみなす。

※過去の許可基準

〇34-1 日用品店舗、旧 29-3 医療施設の併用住宅（H16 廃止）

・建物に対する店舗等部分の割合は 50%以上（ただし理美容業、施術所については 30%以上）

〇過去の許可基準において建蔽率、容積率が規制されていたものは、建替え、増築時においては建蔽率 60%、容積率 200%として扱う。（他法令による規制がある場合はこの限りではない。（例：風致地区による建蔽率制限等））

■一般承継

◇該当条項号：法第 44 条【届出】

許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

■専用住宅の許可建築物の許可者移転（承継）　分家・大規模・農家住宅・住宅の収用事業

◇該当条項号：開発許可を受けたもの：法第 42 条但し書き【許可】

：建築許可を受けたもの：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（2）

建築許可・開発許可を受けたもののうち許可者（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）

①対象となる物件の基準（売却側の要件）

○以下の条件すべてを満たす許可宅地が対象

・5 年以上適法に使用されている許可建築物の専用住宅であること。

（許可者死亡、離婚、競売物件、公売物件においては 5 年未満でも可とする。）

・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。（※1）

・当初許可者から直接所有権移転されるもの。

（競売、公売物件において、宅地建物取引業者が落札し、落札後の所有権移転の日から 1 年以内に、建物未使用のまま承継人に所有権移転されるものについては例外として認める。）

・当初建築物が現存していること。

②承継人の基準

○以下のすべてを満たす個人が対象

・原則市内に居住していること。または浜松市近隣に居住していて原則市内に通勤していること。

・持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

・世帯を有していること。

③敷地の基準

○許可された土地であること。

○開発不適区域（P14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（P14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

④建築物の基準

○自己の居住用として使用すること。

○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。）

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

⑤その他

○許可（限定）宅地としての承継であり、承継後も第三者への売却、賃貸は原則不可

■専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）

◇該当条項号：開発許可を受けたもの：法第 42 条但し書き【許可】

：建築許可を受けたもの：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（2）

建築許可・開発許可を受けたもののうち許可者（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）

①対象となる物件の基準（売却側の要件）

○以下の条件すべてを満たす許可宅地が対象

・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。）

・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。（※1）

・当初許可者から直接所有権移転されるもの。

（競売、公売物件において、宅地建物取引業者が落札し、落札後の所有権移転の日から 1 年以内に、建物未使用のまま承継人に所有権移転されるものについては例外として認める。）

・当初建築物が現存していること。

②承継人の基準

○承継する用途に係る事業を原則市内で 1 年以上行っているもの。

○業種に対応した資格を有していること。（薬局・調剤薬局、施術所については、国家資格を有すること。）法人に関しては法人定款により業種に対応した事業が定められていること。

○法人により申請する場合には、店舗にあっては店長に就く者を明らかにすること。（薬局・調剤薬局にあっては指定管理者に就く者を明らかにすること。施術所については、施術を行う者を明らかにすること。）

○社会福祉施設等は市担当課からの施設証明が得られること。

○併用住宅の場合、上記に加え以下のすべてを満たす個人が対象

・原則市内に居住していること。または浜松市近隣に居住していて原則市内に通勤していること。

・持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

・世帯を有していること。

③敷地の基準

○許可された土地であること。

○開発不適区域（P 14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（P 14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

④建築物の基準

○自己の業務用として使用すること。

○当初許可建築物と同用途

＜集落内の日用品店舗等により許可された建物用途の取り扱い＞

・第 6 章の該当業種表分類 A のものを同用途として取り扱う。

＜上記許可以外の建物用途の取り扱い＞

・以下は同用途として取り扱う。

・物販店舗＝飲食店舗＝サービス店舗（風営法対象店舗は除く。）

・作業所＝工場

・長屋＝共同住宅＝寮

・風営法対象店舗→飲食店舗・物販店舗・サービス店舗

○併用住宅の建て替えについて

＜集落内の日用品店舗等により許可された併用住宅の取り扱い＞

・店舗併用住宅→店舗併用住宅、店舗併用住宅→店舗

＜上記以外の併用住宅の取り扱い＞

・併用住宅→併用住宅、併用住宅→併用用途のみ、併用住宅→専用住宅（用途を減じ、建替えを行うことは可）

○併用住宅以外の建て替えについて

・敷地内に複数用途が存在（併用）する場合、用途を減じ、建て替えを行うことは可
例：○事務所併用店舗→事務所または店舗、○工場併用倉庫→工場または倉庫

・工場、倉庫等に関する管理事務所については工場、倉庫の一部とし複合用途として取り扱わない。（管理事務所の増築上限は延床べ面積の過半以下とする。）

○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。）

⑤その他

○許可（限定）宅地としての承継であり、承継後も第三者への売却、賃貸は原則不可

■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）

◇該当条項号：開発許可を受けたもの：法第 42 条但し書き【許可】

：建築許可を受けたもの：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（2）

建築許可・開発許可を受けた住宅以外のものの住宅への使用用途の変更（許可者移転も含む）

①対象となる物件の基準（売却側の要件）

○以下の条件すべてを満たす許可宅地が対象

・20 年以上適法に使用されている許可建築物であること。

・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。（※1）

・当初許可者から直接所有権移転されるもの。

（競売、公売物件において、宅地建物取引業者が落札し、落札後の所有権移転の日から 1 年以内に、建物未使用のまま承継人に所有権移転されるものについては例外として認める。）

・当初建築物が現存していること。

②承継人の基準

○以下のすべてを満たす個人が対象

・原則市内に居住していること。または浜松市近隣に居住していて原則市内に通勤していること。

・持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

・世帯を有していること。

③敷地の基準

○許可された土地であること。

○開発不適区域（P14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（P14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

④建築物の基準

○用途変更後の用途は専用住宅であること。

○自己の居住用として使用すること。

○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。）

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

⑤その他

○許可（限定）宅地としての承継であり、承継後も第三者への売却、賃貸は原則不可

■許可宅地の宅地分譲

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（1）別表第 2（1）

①対象となる物件の基準（売却側の要件）

○以下の条件すべてを満たす許可宅地が対象

・20 年以上適法に使用されている許可建築物であること。

・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。（※1）

・当初許可者から直接所有権移転されるもの。

（競売、公売物件において、宅地建物取引業者が落札し、落札後の所有権移転の日から 1 年以内に、建物未使用のまま承継人に所有権移転されるものについては例外として認める。）

・当初建築物が現存していること。

②申請者の基準

○宅地建物取引業者

③立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

○前面道路幅員　開発区域　3,000 ㎡未満　有効幅員 4m 以上

（開発許可の場合、開発区域内は有効幅員 6m に拡幅を要する。）

開発区域　3,000 ㎡以上　有効幅員 6m 以上

④敷地（区画）の基準

○有効 200 ㎡以上

⑤各**区画の建築物の基準**

○用途は専用住宅のみ（自己用として使用）

○高さ 10m 以下

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

⑥各区画の承継人の基準

○以下のすべてを満たす個人が対象

・原則市内に居住していること。または浜松市近隣に居住していて原則市内に通勤していること。

・持ち家がないこと。（同居予定者も含む）

・世帯を有していること。

⑦その他

○各区画は、許可（限定）宅地としての承継であり、承継後も第三者への売却、賃貸は原則不可

○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（全体で許可）

・区画の変更（開発道路の整備）が伴わない場合は建築許可（区画ごとに許可：申請は一括）

※1　＜やむをえない事情の例＞（事前にやむをえない事情が生じた旨の協議を要する。）

・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

※協議内容の結論に関する有効期間は、おおむね 3 年とする。

第 12 章　敷地拡張による開発行為・建築行為

■やむを得ない住宅敷地の拡張

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（4）

既存の専用住宅・併用住宅における建築敷地の拡大

①申請者の基準

○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）

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

○開発不適区域（P14 参照）を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（P14 参照）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、最大規模の降雨等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。）

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

③敷地の基準

○既存敷地と拡張敷地の合計面積が 500 ㎡未満。

○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。

○既存敷地、拡張敷地は自己所有地または借地で可とする。

○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）

④建築物の基準

○自己用として使用

○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。）

○物置は 25 ㎡以下

○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。）

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。

○当初建築物が現存していること。

○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。

○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。

■未接道地における接道敷地の拡張

◇該当条項号：令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 2（4）

①申請者の基準

○原則申請者は既存建築物の所有者

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

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。)

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

③敷地の基準

○線引き前から未接道の敷地であること。(線引き後に未接道地となったものは対象外)

○拡張する接道敷地の幅員は 3.5m以下であること。(最短経路とすること)

○拡張敷地は自己所有地であること。(拡張敷地が農地の場合は所有予定地であること。親兄弟の所有地は借地でも可)

○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)

④建築物の基準

○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。）

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。

○当初建築物が現存していること。

○未接道で拡張した部分は、線引き前宅地として扱う。

■工場敷地の拡張

◇該当条項号：法第 34 条第 7 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】　事前に企業調査を要する

既存の自己用工場における工場敷地の拡張

①申請者・事業の基準

○申請者は既存工場において 3 年以上適法に操業していること。

○既存工場は自己所有建物であること。（借家工場は対象外：土地は所有地⇔借地不問）

○日本産業分類における「製造業」を営む工場であること。

②立地の基準

○開発不適区域（P 14 参照）を含まないこと。

○前面道路幅員　拡張敷地の面積 500 ㎡未満　　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

拡張敷地の面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上

拡張敷地の面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

※拡大により敷地が 10,000 ㎡以上となる場合は、開発許可技術基準により敷地に面する道路の拡幅（有効幅 9m）を要する。（開発許可に限る）

③敷地の基準

○拡張敷地は 3 年前の既存敷地と同面積以下

○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。

○工場併用住宅等、工場以外の用途が存する場合は、建物用途按分の敷地面積を基準の敷地面積とする。

○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原則不可。廃止、付け替えが可能な場合、または水路挟み、道路挟みの特例が認められる場合のみ可とする。

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。（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）

○資材製品等の搬出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。

○敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（低～高木によること。）

※敷地面積 10,000 ㎡以上の場合、開発許可技術基準により緩衝帯の設置を要する。（建物・駐車場等のセットバック）

④建築物の基準

○工場、工場で使用する原材料または製品保管のための倉庫、事務所、その他関連施設

○自己用として使用（借地⇔自己所有地は不問）

○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。）

・工場立地誘導地区 A～K 内の場合は 15m 以下であること

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則 5m 以上セットバックすること。（ただし、500 ㎡未満の敷地拡張及び周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。）

⑤その他

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について、対策が講じられる場合はこの限りではない。）

○拡張敷地においても、既存敷地・建物に課せられている基準を準用する。

○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。

○当初建築物が現存していること。

●水路挟みの特例

敷地拡張において水路を挟む場合には、水路管理者との協議により、開発区域内水路の整備（構造物の再整備、フェンス設置等）および水路占用による橋掛けが可能であること。開発許可は既存敷地と拡張敷地を一体の開発区域として取り扱う。（＝分離売却不可）

●道路挟みの特例

敷地拡張において、同区画（道路で囲まれた区画）内にあきらかに拡張の余地がなく、既存敷地と拡張敷地間の道路の性質上（※1）付け替え、廃道が不可能な場合で、以下の条件を満たす場合に限り認められる。

・既存敷地、拡張敷地ともに敷地面積に応じた幅員の道路に接していること。

・挟む道路は指定通学路でないこと。

・挟む道路は国・県道、広幅員の市道でないこと。（原則として 1・2 級の市道も不可とする。）

・敷地間の往来は最小限であること。（作業車両等の往来禁止に対応した建築物、敷地計画であること。）

・地元自治会の了承が得られること。

・開発許可は既存敷地と拡張敷地を一体の開発区域として取り扱う。（＝分離売却不可）

※1 道路の性質上の理由

・他の建築敷地の接道となっている場合

・幹線的な利用が認められる道路である場合

・重要な地下埋設物がある場合　　等

■既存社会福祉施設、医療施設、保育施設等の敷地の拡張

◇該当条項号：法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】条例別表第 1（3）別表第 2（9）

既存の社会福祉施設等における施設敷地の拡大

＜福祉施設等（※）の立地にかかる方針＞

○各福祉施設等の敷地の一体的な利用(例:駐車場の共用等)**は不可**

※福祉施設等･･･医療施設、社会福祉施設、介護関連施設をいう。

①申請者の基準

○申請者は既存敷地において 5 年以上適法に営業している既存施設の建物所有者であること。

（借家施設は対象外：土地は所有地⇔借地不問）

②立地の基準

○開発不適区域(Ｐ14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン（Ｐ14 参照）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、最大規模の降雨等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。)

※令和 5 年 10 月 1 日より前に農用地区域の除外申請をし、その後公告により除外された土地に関しては、除外申請時の事由に変更がない場合に限り、地盤面での想定浸水深が 3m以上でも建築可能とする。

※適法な既存建築物を既存のまま使用する場合、建替え・増築の際に上記の基準に適合すること。

○前面道路幅員　拡張敷地の面積 500 ㎡未満　建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

拡張敷地の面積 10,000 ㎡未満　有効 6m 以上

拡張敷地の面積 10,000 ㎡以上　有効 9m 以上

※拡大により敷地が 10,000 ㎡以上となる場合は、開発許可技術基準により敷地に面する道路の拡幅(有効幅 9m)を要する。(開発許可に限る)

③敷地の基準

○拡張敷地は 5 年前の既存敷地と同面積以下

○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。

○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。廃止、付け替えが可能な場合、または水路挟み、道路挟みの特例が認められる場合のみ可とする。

○敷地内に従業員数分の駐車場を設置すること。(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)

○幼稚園・保育園等の施設については、敷地内に園児数に応じた送迎バスの乗降スペース、保護者の送迎用駐車場を設置すること。

④建築物の基準

○自己用として使用（借地⇔自己所有地は不問）

○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。）

○既存建築物と同用途であること。

⑤その他

○拡張敷地においても、既存敷地・建物に課せられている基準を準用する。

○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。

○当初建築物が現存していること。

●水路挟みの特例、道路挟みの特例については、工場敷地の拡張を参照

市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

平成１２年　４月　１日　制定
平成１３年　３月２２日　改定
平成１３年　５月１４日　改定
平成１３年　７月１７日　改定
平成１３年　９月１８日　改定
平成１３年１１月２０日　改定
平成１４年　３月１９日　改定
平成１４年　９月２４日　改定
平成１５年　４月　１日　改定
平成１６年　４月　１日　改定
平成１７年　７月　１日　改定
平成１９年　４月　１日　改定
平成２０年　４月　１日　改定
平成２１年　４月　１日　改定
平成２１年　８月１７日　改定
平成２２年　４月　１日　改定
平成２２年　８月　２日　改定
平成２４年　４月　１日　改定
平成２７年　５月　１日　改定
平成２７年１０月１５日　改定
令和　２年　４月　１日　改定
令和　３年　４月　１日　改定
令和　４年　４月　１日　改定
令和　４年１１月　１日　改定
令和　５年　４月　１日　改定
令和　５年１０月　１日　改定
令和　６年　１月　１日　改定
令和　７年　４月　１日　改定
令和　８年　４月　１日　改定