

改正案

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

開発審査会付議基準

令和 9 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
- 敷地面積の上限について 14
- 立地誘導地区について 14

第1章 許可 16

第1節 法第34条第1号・令第36条第1項第3号イ【許可】 16

- 集落内の公益的施設、児童福祉施設、社会福祉施設、介護関連施設、医療施設 17
- 集落内の日用品店舗等 18

第2節 法第34条第2号・令第36条第1項第3号イ【許可】 24

- 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 24
- 観光店舗、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、観光協会事務所・観光案内所 25
- 旅館・ホテル・簡易宿所、マリンレジャーに関する専門店 26

第3節 法第34条第4号・令第36条第1項第3号イ【許可】 27

- 農林水産物加工施設・貯蔵施設 27
- 令第20条第1号から第5号に該当しない農林漁業施設、選果場・水産物選別場 28
- 観光農園施設 29

第4節 法第34条第6号・令第36条第1項第3号イ【許可】 31

- 中小企業振興のための施設等A（共同工場等の建築） 31
- 中小企業振興のための施設等B（集団化・工場団地） 32

第5節 法第34条第7号・令第36条第1項第3号イ【許可】 34

- 既存工場の集約化A 34
- 既存工場の集約化B（下請企業の集積） 35
- 工場敷地の拡張 36

第 6 節	法第 34 条第 8 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】	38
■	火薬庫	38
第 7 節	法第 34 条第 8 号の 2・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】	40
■	開発不適区域内から移転する建築物	40
第 8 節	法第 34 条第 9 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】	44
■	道路管理施設	44
■	沿道施設（ガソリンスタンド、ドライブイン）	44
■	自動車整備工場（認証工場）	45
■	火薬類製造所	46
第 9 節	法第 34 条第 10 号・令第 36 条第 1 項第 3 号イ【許可】	48
■	地区計画区域内における建築	48
第 10 節	法第 34 条第 11 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ロ【許可】	49
■	市街地縁辺（えんぺん）集落の建築	50
第 11 節	法第 34 条第 12 号・令第 36 条第 1 項第 3 号ハ【許可】	52
	線引き前宅地	52
■	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）【条例別表第 1（4）、別表第 2（5）】	53
■	複数敷地を利用した建替え【条例別表第 2（3）】	54
■	線引き前宅地の宅地分割（開発行為）【条例別表第 1（2）】	55
■	未接道地における接道敷地の拡張【条例別表第 2（4）】	56
■	やむを得ない住宅敷地の拡張【条例別表第 2（4）】	57
■	既存社会福祉施設、医療施設、保育施設等の敷地の拡張【条例別表第 1（5）、別表第 2（9）】	58
■	子の世帯の自己専用住宅（分家住宅）【条例別表第 2（7）】	59
■	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）【条例別表第 2（8）】	61
■	公共事業等により移転する建築物（専用住宅）【条例別表第 1（6）（7）（8）（9）、別表第 2（11）（12）（13）（14）】	62
■	公共事業等により移転する建築物（専用住宅以外のもの）【条例別表第 1（6）（7）（8）（9）、別表第 2（11）（12）（13）（14）】	64
■	大規模既存集落における自己専用住宅【条例別表第 2（10）】	66
■	第 2 種特定工作物に準ずるスポーツ管理施設【条例別表第 1（12）、別表第 2（17）】	69
■	医療拠点周辺における社会福祉施設、介護関連施設、医療施設、公益的施設【条例別表第 1（10）、別表第 2（15）】	70
■	医療拠点周辺における日用品店舗【条例別表第 1（10）、別表第 2（15）】	71
■	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【条例別表第 1（11）、別表第 2（16）】	74
■	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における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【条例別表第 2（6）】	75

■特定路線における沿道商業施設【条例別表第1(13)、別表第2(18)】	76
第12節 法第29条本文【許可】	78
■第2種特定工作物	79
第13節 各許可条項号	80
■津波浸水想定区域（レベル2）エリア内における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	80
■津波浸水想定区域（レベル2）エリア内における住宅系許可建築物のかさあげの形態の新築	80
第2章 許可の承継	81
第1節 法第42条但し書き・令第36条第1項第3号ハ【許可】	81
許可宅地における許可者移転に伴うやむを得ない事情の例	81
■専用住宅の許可建築物の許可者移転（承継）【条例別表第2(2)】	81
■専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）【条例別表第2(2)】	83
■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）【条例別表第2(2)】	85
■許可宅地の宅地分割（42条但し書き許可・建築許可）【条例別表第2(1)】	86
第2節 法第34条第12号・法第42条但し書き【許可】	88
■許可宅地の宅地分割（開発許可）【条例別表第1(1)】	88
第3章 協議をもって許可に変える	90
第1節 法第34条の2【許可（協議をもって許可に変える）】	90
■国・地方公共団体等が行う開発行為	90
第2節 法第43条第3項【許可（協議をもって許可に変える）】	90
■国・地方公共団体等が行う建築行為	90
第4章 許可不要	91
第1節 法第29条第1項第2号【許可不要】	91
■農業用施設（農林漁業用施設）	92
■農家住宅（農林漁業者等の住宅）	93
第2節 法第29条第1項第3号【許可不要】	94
■公益上必要な建築物を目的とした開発行為	96
第3節 法第29条第1項第4号【許可不要】	97
■都市計画事業の施行として行う開発行為	97
第4節 法第29条第1項第5号【許可不要】	97
■土地区画整理事業の施行として行う開発行為	97
第5節 法第29条第1項第6号【許可不要】	97
■市街地再開発事業の施行として行う開発行為	97
第6節 法第29条第1項第7号【許可不要】	98
■住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	98
第7節 法第29条第1項第8号【許可不要】	98
■防災街区整備事業の施行として行う開発行為	98
第8節 法第29条第1項第9号【許可不要】	98

■公有水面埋め立て事業の竣工認可告示前の開発行為	98
第9節 法第29条第1項第10号【許可不要】	99
■非常災害の応急措置として行う開発行為	99
第10節 法第29条第1項第11号【許可不要】	100
■仮設建築物	100
■農業用物置	101
■農林漁業者が設置する小規模直販所	101
■小規模店舗	102
■既存駐車場等の管理施設	103
第11節 法第43条第1項第4号【許可不要】	104
■土地区画整理事業の施行済地における建築	104
■県企業局又は土地開発公社の工業団地における建築	104
■公有水面埋立地のレジャー施設用地における建築	105
■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における既存建築物の建替え・増築、専用住宅の新築	105
第5章 建替え・増築（許可不要）	107
第1節 各許可条項号【許可不要】	107
■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）	107
第2節 法第43条本文【許可不要】	108
■既存建築物の建替え、増築	108
開発審査会付議基準	110
■地域振興のための工場等【付議基準1】	110
■既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転【付議基準2】	112
■敷地の拡大余地がない工場の移転【付議基準3】	113
■廃棄物の中間処理施設・リサイクル施設【付議基準4】	114
■大規模な流通業務施設【付議基準5】	115
■周辺居住者の信教のための施設【付議基準6】	117
■津波避難ビル【付議基準7】	118
■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）【付議基準8】	119
■小規模な工場等【付議基準9】	120
■特別付議案件【付議基準10】	121

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

本基準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。詳細は「浜松市開発許可指導基準」による。

・第1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、危険物貯蔵・処理施設等、法第4条第11項及び令第1条第1項に規定するもの。

・第2種特定工作物

規模が1haを超える、ゴルフコース、運動レジャー施設、墓園等、法第4条第11項及び令第1条第2項に規定するもの。

② 区画の変更とは、公共施設（道路等）の整備や廃止等を伴う行為をいう。

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 既存建築物を滅失・除却し、新たな建築物を建築すること。

(9) 改築

既存建築物を滅失・除却し、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) 建替え

既存建築物を滅失・除却し、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、相当期間は建替えを認める。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) おおむね〇〇以上・おおむね〇〇以下

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2条第2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2条第1項第6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、申請地及び所有地に関して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定められていること。ただし基準において分筆を不要としている場合、申請地の区域を明示（境界及びピンを設置）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。（浄化槽処理水の排水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、「持ち家なし」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（調整区域で120㎡未満）に建っていて残地利用が明確な場合
- 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）
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。（35歳以上の場合、この限りではない。） 同居予定であること。 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）
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。（35歳以上の場合、この限りではない。） 同居予定であること。 子の配偶者も可。（実子を省くことは不可。）

内 容	連名可能者	条件等
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)
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。(35 歳以上の場合、この限りではない。) 同居予定であること。 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)
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。(35 歳以上の場合、この限りではない。) 同居予定であること。 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)
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。(35 歳以上の場合、この限りではない。) 同居予定であること。 子の配偶者も可。(実子を省くことは不可。)
	同居する親	同居予定であること。
許可者の移転(承継)	配偶者	婚約者も可。(要婚約証明)
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。(35 歳以上の場合、この限りではない。) 同居予定であること。 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)
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。(35 歳以上の場合、この限りではない。) 同居予定であること。 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)
	子	持ち家がないこと。 既婚であること。(35 歳以上の場合、この限りではない。) 同居予定であること。 子の配偶者も可。(実子を省くことは不可。)
上記にかかる建替え・増築	上記に順ずる	上記に順ずる

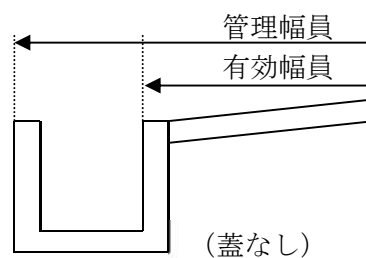
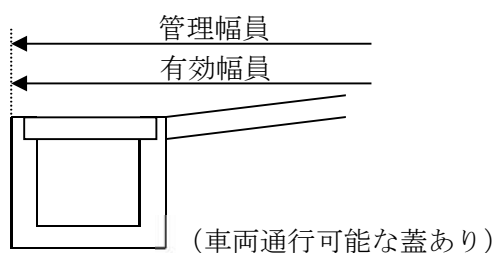
○前面道路幅員の取扱い（建築許可及び開発許可共通）

■前面道路幅員の考え方

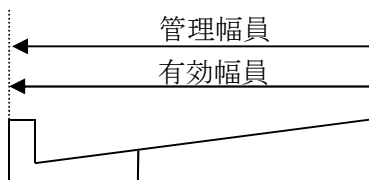
- ・道路幅員は、道路管理者の管理幅員、公図幅、現況幅員から総合的に判断し、その有効に利用できる幅員とする。
- ・規定の有効に利用できる幅員については、同幅員が確保されている既存道路に至るまで路線として確保されていること。敷地の前面のみは不可。

■有効に利用できる幅員

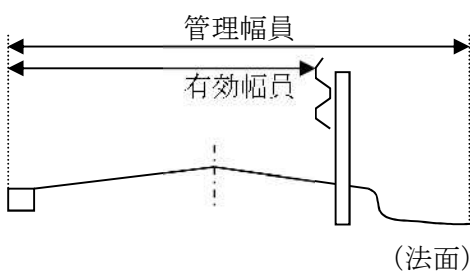
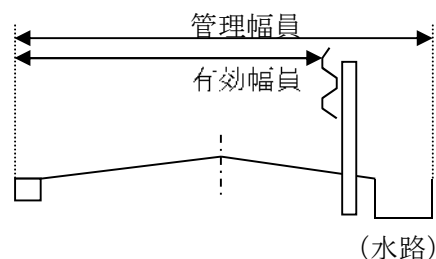
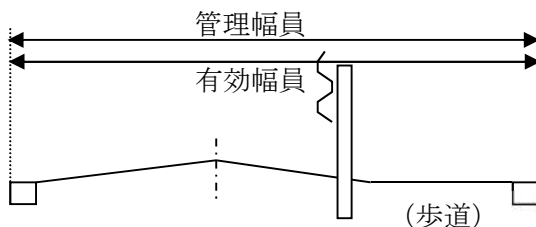
- ・U型側溝の場合



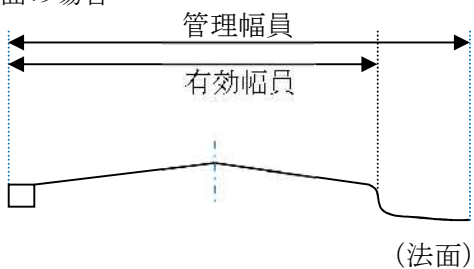
- ・L型側溝の場合



- ・ガードレール（橋の欄干）のある場合



- ・法面の場合

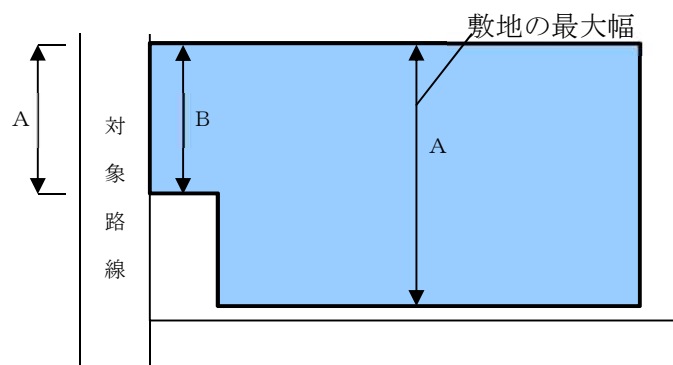


○敷地利用の取扱い（建築許可及び開発許可共通）

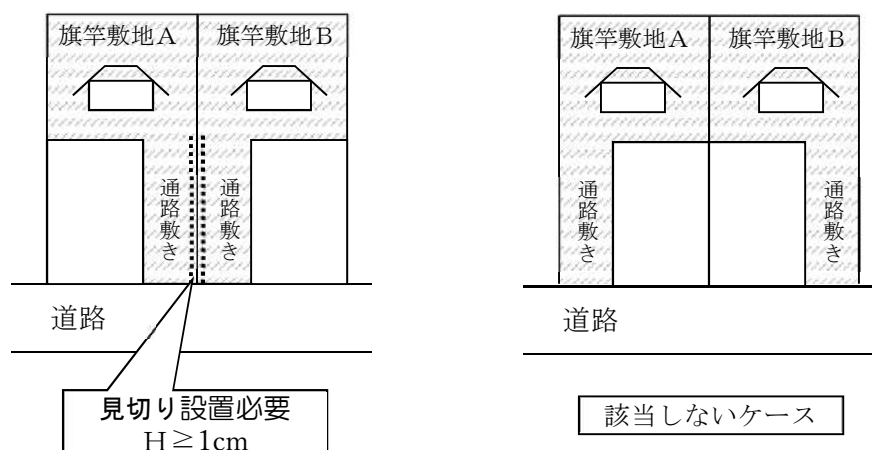
- ・ 出入り、給排水設備（上水・汚水・雨水）については原則敷地内で利用できること。
- ・ 雨水は周辺に影響を及ぼさないようにすること。
- ・ 境界を明確にすること。（敷地の境に区域ピンを設置すること）
- ・ 農地境には見切り等の構造物を設置すること。
- ・ 敷地が複数の道路に接する場合、自動車の出入り口は各基準の「立地の基準」に応じた道路に設けること。（「立地の基準」を満たさない道路と接している場合、境界に見切りを設置すること。ただし、開発許可の取扱いについては開発許可指導基準による。）
- ・ 駐車場等、出入り口を限定している場合、道路側に見切りを設置すること。

※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又は $B < 1/2 A$ であれば旗竿形状と扱う。
(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。

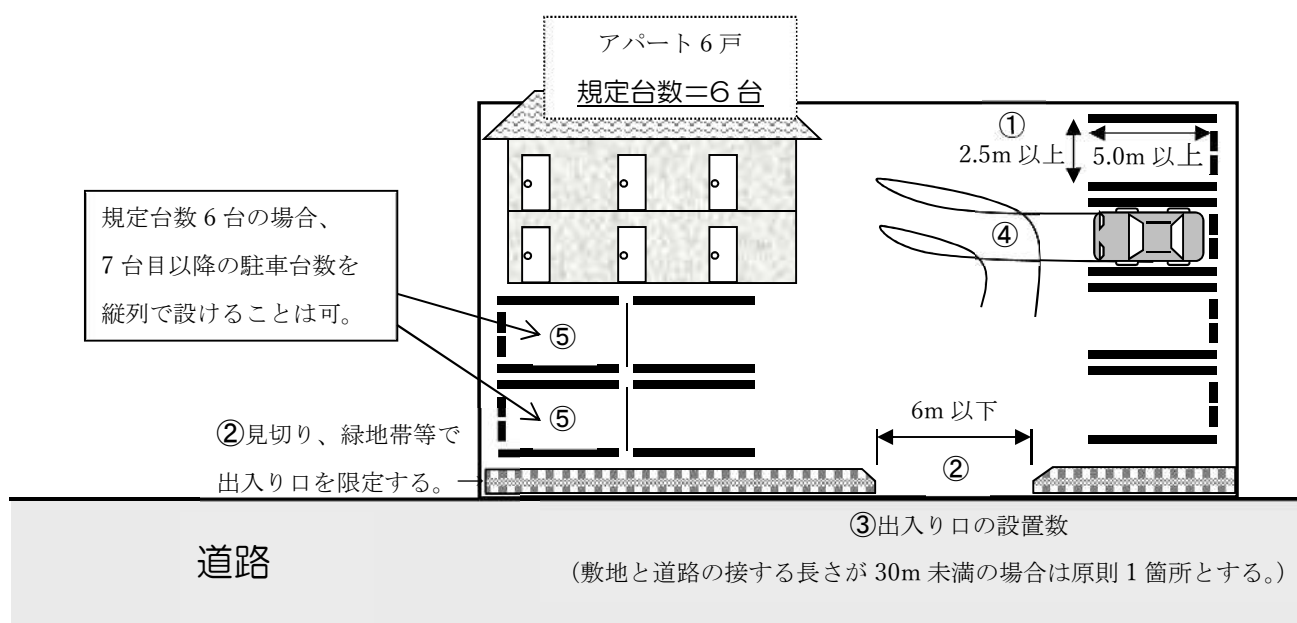


- ・ 旗竿部分に見切りを設置すること。（開発行為一体開発の定義により）

○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 1 台あたりの大きさは、2.5m×5.0m以上とする。
- ② 出入口は、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。（いわゆるハーモニカ型の駐車場計画は不可。）
- 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、駐車場等を共用する計画は不可。



○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

ただし、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場合、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

○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 m²未満であること。（基準において敷地面積の上限がある場合、この限りではない。）

○立地誘導地区について（建築許可及び開発許可共通）

■観光立地誘導地区

- A 館山寺地区（内浦沿岸）周辺
- B 三ヶ日町大崎地区（大崎半島）周辺
- C 三ヶ日町尾奈地区（猪鼻湖沿岸）周辺
- D フラワーパーク周辺
- E フルーツパーク周辺

※個別に案件ごと立地協議を要する。

■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）

■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・姥ヶ谷工業団地
- 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（開発型企业に限る）

■流通業務施設立地誘導地区

- ・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）

第1章 許可

第1節 法第34条第1号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第1号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政令で定める公益上必要な建築物

都市計画法施行令

第29条の5

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

第21条第26号イ

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

第21条第26号ロ

児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物

第21条第26号ハ

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

■集落内の公益的施設、児童福祉施設、社会福祉施設、介護関連施設、医療施設

趣旨等

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、児童福祉施設、社会福祉施設、介護関連施設、医療施設

該当業種表

分類	該当業種	詳細	備考
学校教育法に規定する施設	幼稚園	法令認可によるもの。	
児童福祉法、社会福祉法に規定する施設	児童福祉施設	保育園：法令認可によるもの。	
		認定こども園：法令認可によるもの。	
		放課後児童会：児童福祉法第6条の3第2項に該当する放課後児童健全育成事業（浜松市放課後児童健全育成事業実施要綱に該当し届出を行うもの）に該当する施設	
	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	・有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅は不可。
	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	
医療法に規定する施設	診療所・助産所	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）	
		各科医院 ・診療所：入院ベッド数19床以下 ・助産所：入所者数9人以下	

許可基準

①申請者・事業の基準

- 該当業種表内の業種であること。
- 事業を営む資格を有していること。
- 法人による申請の場合、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。
- 児童福祉法、社会福祉法に規定する施設の場合、市担当課から施設証明が得られること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 以下の集落基準に適合すること。

＜集落基準＞

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 戸以上集積する集落。
- ・ 「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。

＜集落基準の留意点＞

本基準における集落性については、施設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は対象とならない。
- ・ 共同住宅は、戸数分をカウントできる。福祉施設等の入所施設は 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 m²未満

- ・ 幼稚園、保育園、認定こども園で、園庭を設置する場合、10,000 m²未満であること。

○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。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○幼稚園、保育園、認定こども園の場合、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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○共同建て又は長屋建ては不可。

○児童福祉法、社会福祉法に規定する施設内における併設は可。

- ・ 入所者数の基準は少ない方を上限とする。

■集落内の日用品店舗等

趣旨等

主として市街化調整区域内の集落地内居住者の生活に供する店舗等

該当業種表

分類	該当業種	該当品目【日本標準産業分類番号（令和5年7月） の細分類番号】	備考
小売業	各種商品小売業を営む店舗	コンビニエンスストア 【5631 コンビニエンスストア】	・製造、加工を主とするものは不可。ただし、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売する場合、この限りではない。 ・カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗は不可。 ・小売品の修理を目的とした修理業は該当するものとして扱う。
		ドラッグストア 【5641 ドラッグストア】	
	織物・衣服・身の回り品小売業を営む店舗	服等小売業 【5711 呉服・服地小売業 5721 男子服小売業 5731 婦人服小売 5732 子供服小売】	
		寝具小売業 【5712 寝具小売業】	
		靴等小売業 【5741 靴小売業 5742 履物小売業（靴を除く）】	
		かばん等身の回り小売業 【5791 かばん・袋物小売業 5792 下着類小売業 5793 洋品雑貨・小間物小売業】	
	食料品小売業を営む店舗	食料品小売業 【5811 食料品スーパーマーケット 5821 野菜小売業 5822 果実小売業 5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く） 5832 卵・鳥肉小売業 5841 鮮魚小売業 5851 酒小売業 5861・5862 菓子小売業 5863・5864 パン小売業 5891 牛乳小売業 5892 飲料小売業（別掲を除く） 5893 茶類小売業 5894 料理品小売業 5895 米穀類小売業 5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 5897 乾物小売業】	
	機器具小売業を営む店舗	自転車小売業 【5921 自転車小売業】	
		電気機械器具等小売業 【5931 電気機械器具小売業（中古品を除く） 5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）】	
		金物等小売業 【6021 金物小売業 6022 荒物小売業】	
		陶磁器等小売業 【6023 陶磁器・ガラス器小売業】	

分類	該当業種	該当品目【日本標準産業分類番号（令和5年7月） の細分類番号】	備考
小売業	その他の小売業を営む店舗	医薬品等小売業 【6032 薬局 6033 化粧品小売業】 農業用機械器具等小売業 【6041 農業用機械器具業小売 6042 苗・種子小売業 6043 肥料・飼料小売業】 書籍、雑誌等小売業 【6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く） 6063 新聞小売業】 スポーツ用品等小売業 【6071 スポーツ用品小売業 6072 がん具・娯楽用品小売業】 写真機、写真材料小売業 【6081 写真機、写真材料小売業】 時計、メガネ、光学機械小売業 【6082 時計、メガネ、光学機械小売業】 花、植木小売業 【6092 花、植木小売業】	・製造、加工を主とするものは不可。ただし、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売する場合、この限りではない。 ・カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗は不可。 ・小売品の修理を目的とした修理業は該当するものとして扱う。
飲食業	一般飲食店舗	食堂等飲食店 【7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く） 7621 日本料理店 7623 中華料理店 7624 ラーメン店 7625 焼肉店 7631 そば・うどん店 7641 すし店 7671 喫茶店 7691 ハンバーガー店 7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店 7699 他に分類されない飲食店】	・製造、加工を主とするものを除く。
サービス業	金融店舗	普通銀行、信託金庫、長期信用金庫等※中央銀行を除く 【6221 普通銀行 6222 郵便貯金銀行 6223 信託銀行 6311 信用金庫・同連合会 6312 信用協同組合・同連合会 6313 商工組合中央金庫 6314 労働金庫・同連合会】	

分類	該当業種	該当品目【日本標準産業分類番号（令和5年7月） の細分類番号】	備考
サービス業	その他生活関連サービスを営む店舗	写真業 【7461 写真業（商業写真業を除く）】	
		理容業 【7821 理容業 7831 美容業 7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業】	・7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業については、コインランドリー業に限る。
		洗濯業等 【7811 普通洗濯】	
	教育、学習支援業	学習塾 【8231 学習塾】	・小学生、中学生を対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行うもののうち、国語、算数（数学）、理科、社会、英語に関するものに限る。
	医療業を営む施設	施術業 【8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所】	
	複合サービス事業を営む施設	郵便局 【8611 郵便局 8621 簡易郵便局】	・銀行窓口業務・保険窓口業務を含む業務に限る。（郵便業務のみは法第29条第1項第3号該当）
その他	農林水産業協同組合等	農林水産業協同組合 【6321 農林中央金庫 6322 信用農業協同組合連合 6323 信用漁業協同組合連合会、信用水産加工業協同組合連合会 6324 農業協同組合 6325 漁業協同組合、水産加工業協同組合 8711 農業協同組合（他に分類されないもの） 8712 漁業協同組合（他に分類されないもの） 8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの） 8714 森林組合（他に分類されないもの）】	

分類	該当業種	該当品目【日本標準産業分類番号（令和5年7月） の細分類番号】	備考
その他の	自治会等 が運営する施設	地区集会所	

許可基準

①申請者・事業の基準

- 該当業種表内の業種であること。
- 風営法対象店舗は不可。
- 小売業、飲食業、サービス業の場合
 - ・1年以上の経営実績又は経営への従事実績があること。
 - ・事業を営む資格を有していること。（ドラッグストア、薬局、医療業を営む施設の場合、国家資格を有していること。）
- 小売業、飲食業、サービス業で法人による申請の場合
 - ・法人定款に業種に対応した事業が定められていること。
 - ・店長に就く者を明らかにすること。
 - ・ドラッグストア、薬局の場合、指定管理者に就く者を明らかにすること。
 - ・医療業を営む施設の場合、施術を行う者を明らかにすること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 以下の集落基準に適合すること。
 - ＜集落基準＞
 - 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 戸以上集積する集落。
 - ・「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。
 - ＜集落基準の留意点＞
 - 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は対象とならない。
 - ・共同住宅は、戸数分をカウントできる。福祉施設等の入所施設は 1 戸として取り扱う。
- 前面道路幅員 有効 6m以上
 - ・自治会等が運営する施設で敷地面積 500 m²未満の場合、建築基準法第 42 条第 2 項道路以上であること。

③敷地の基準

- 敷地面積 1,000 m²未満

- ・金融店舗、複合サービス事業を営む施設、農林水産業協同組合等、自治会等が運営する施設の場合、敷地面積は5,000 m²未満であること。
- 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。）
 - ・自治会等が運営する施設で敷地面積500 m²未満の場合、6m未満でも可とする。
- 敷地内に5台以上の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
 - ・自治会等が運営する施設はこの限りではない。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
 - ・自治会等が運営する施設はこの限りではない。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 共同建て又は長屋建ては不可。
- 延べ床面積 300 m²以下
 - ・金融店舗、複合サービス事業を営む施設、農林水産業協同組合等、自治会等が運営する施設の場合、300 m²超でも可とする。
- 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。
 - ・延べ床面積の1/5以下であること。ただし、金融店舗、複合サービス事業を営む施設、農林水産業協同組合等、自治会等が運営する施設の場合、延べ床面積の1/5超でも可とする。
- 同一該当業種内における併設は可。

第2節 法第34条第2号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第2号

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

■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

許可基準

①申請者・事業の基準

- 生コンプラント、採石場、砂利採取場等であること。
- 浜松市の市街化調整区域内で採取されるものが、製品の原材料の50%以上であること。
- 鉱物資源の採取事業の実績があること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 採取地地内であること。
- 前面道路幅員 敷地面積 10,000 m²未満 有効6m以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上

③敷地の基準

- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物等の基準

- 製品の製造に必要となる第1種特定工作物及び管理施設であること。
 - ・店舗は不可。
- 自己用として使用すること。
- 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場合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は不可。
 - ・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。

■観光店舗、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、
観光協会事務所・観光案内所

許可基準

①申請者・事業の基準

○観光店舗の場合

- ・1年以上の経営実績又は経営への従事実績があること。
- ・観光施設立地誘導地区内の観光客を対象とした飲食店又は主にみやげ物を扱う物販店舗であること。（身回り品販売、風営法対象店舗は不可。）
- ・事業を営む資格を有していること。
- ・法人による申請の場合、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。

○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（以下「展望台等」という）の場合、観光地における散策路上にある軽易なものであること。

○観光協会事務所、観光案内所（以下、「観光協会事務所等」という）の場合、地元観光協会であること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○観光施設立地誘導地区内であること。

○前面道路幅員 有効6m以上

- ・展望台等で敷地面積 500 m²未満の場合、建築基準法第42条第2項道路以上であること。

③敷地の基準

○敷地面積 1,000 m²未満

○観光店舗、観光協会事務所等の場合

- ・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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- ・敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○展望台等の場合、土地の一部可。（分筆を求めない。ただし、農地の場合は分筆が必要。）

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○延べ床面積 300 m²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。

- ・延べ床面積の1/5以下であること。ただし、観光協会事務所は1/5超でも可とする。

⑤その他

○観光協会事務所等の場合、観光店舗又は「旅館・ホテル・簡易宿所、マリンレジャーに関する専門店」におけるマリンレジャーに関する専門店との併設可。

- ・併設する場合、それぞれの基準に適合すること。

■旅館・ホテル・簡易宿所、マリンレジャーに関する専門店

許可基準

①申請者・事業の基準

- 旅館・ホテル・簡易宿所（以下、「旅館等」という）の場合、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、貸別荘は不可。
- マリンレジャーに関する専門店の場合、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等を行う専門店（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）であること。
 - ・量販店は不可。
- 1年以上の経営実績又は経営への従事実績があること。
- 事業を営む資格を有していること。
- 法人による申請の場合、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

- 開発不適区域を含まないこと。
- 観光施設立地誘導地区A～C地区内であること。
- 前面道路幅員 有効6m以上

③敷地の基準

- 敷地面積 1,000 m²未満
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- マリンレジャーに関する専門店の場合、敷地内に5台以上の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 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。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 旅館等の場合、施設内に管理人用の居住施設の設置は可。
 - ・居住施設の面積等については協議を要する。
- マリンレジャーに関する専門店の場合
 - ・共同建て又は長屋建ては不可。
 - ・延べ床面積 300 m²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。（延べ床面積の1/5以下であること。）

第3節 法第34条第4号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第4号

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

政令で定める建築物

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。

- 1 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
- 2 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
- 3 家畜診療の用に供する建築物
- 4 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
- 5 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

■農林水産物加工施設・貯蔵施設

許可基準

①申請者・事業の基準

- 農林水産物の加工又は貯蔵を営んでいる実績があること。
- 浜松市の市街化調整区域内で収穫・水揚げされるものが、製品の原材料又は貯蔵品の50%以上であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 農産物加工貯蔵施設の場合、市街化調整区域内の営農地又は収穫地近隣であること。
- 水産物加工貯蔵施設の場合、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 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 10,000 m²未満 接道長さ 6m以上
敷地面積 10,000 m²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。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 15m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。
 - ・延べ床面積の 1/5 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 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場合はこの限りではない。
- 農林水産物加工施設・貯蔵施設であること。

■令第 20 条第 1 号から第 5 号に該当しない農林漁業施設、選果場・水産物選別場 許可基準

①申請者・事業の基準

- 令第 20 条第 1 号から第 5 号に該当しない農林漁業施設の場合
 - ・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大分類の A-農業、林業又は B-漁業の範囲の業種に直接従事する者（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。）、農林漁業組合又はこれらに準じる団体であること。
 - ・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。（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」、「林業サービス業」、細分類の「畜産類似業」は不可。）
 - ・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。（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、不可。）
 - ・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場合、不可。
- 選果場・水産物選別場の場合、農林漁業組合又はこれらに準じる団体であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 令第 20 条第 1 号から第 5 号に該当しない農林漁業施設の場合、営農地近隣（原則 1 km 以内）であること。
- 選果場・水産物選別場の場合、市街化調整区域内の営農地、収穫地又は水揚げ漁港近隣であること。

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

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²未満 接道長さ 6m以上
- 敷地面積 10,000 m²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。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 15m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。
- ・延べ床面積の1/5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場合はこの限りではない。
- 令第20条第1号から第5号に該当しない農林漁業施設、又は選果場・水産物選別場であること。

■観光農園施設

許可基準

①申請者・事業の基準

- 市街化調整区域において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。
- ・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」、「林業サービス業」、細分類の「畜産類似業」は不可。
- ・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。(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、不可。)
- ・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場合、不可。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 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 m²未満 有効6m以上
- 敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上
- ※敷地面積は建築敷地に供する部分の面積とする。

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²未満 接道長さ 6m以上
- 敷地面積 10,000 m²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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 共同建て又は長屋建ては不可。
- 観光農園施設に必要な事務所、直販ブース、客待合室、休憩室、観光農園用温室であること。

第4節 法第34条第6号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第6号

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

■中小企業振興のための施設等A（共同工場等の建築）

趣旨等

中小企業の振興を図るため、県が国、中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者が行う共同化事業

許可基準

①申請者・事業の基準

○県が国、中小企業基盤整備機構と一体となつて助成を行うことが明らかな共同化事業であること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○工場で、工場立地誘導地区A～K内の場合、以下の基準に該当すること。

- ・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。（J・K地区の場合、この限りではない。）
- ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
- ・搬入トラック等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。
- ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
- ・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。

○工場で、工場立地誘導地区A～K外の場合、上記に加えて以下の基準に該当すること。

- ・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。
- ・周辺環境上支障がないこと。
- ・工場立地誘導地区A～K外への立地とする相応の理由があること。

○工場以外の用途の場合、個別審査とする。

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

③敷地の基準

○敷地面積 10,000 m²未満

○旗竿形状の敷地は不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

○分譲後の建築物は自己用として使用すること。

- ・組合から組合員への借家は可。
- ・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場合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は不可。

- ・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）

趣旨等

中小企業の振興を図るため、県が国、中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の集団化事業

許可基準

①申請者・事業の基準

○県が国、中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うことが明らかな集団化事業であること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○工場で、工場立地誘導地区A～K内の場合、以下の基準に該当すること。

- ・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。（J・K地区の場合、この限りではない。）
- ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
- ・搬入トラック等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。
- ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
- ・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。

○工場で、工場立地誘導地区A～K外の場合、上記に加えて以下の基準に該当すること。

- ・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。
- ・周辺環境上支障がないこと。
- ・工場立地誘導地区A～K外への立地とする相応の理由があること。

○工場以外の用途の場合、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

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④各区画の建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 15m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場合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は不可。

・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節 法第34条第7号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第7号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

■既存工場の集約化A

趣旨等

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。

許可基準

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、市内市街化調整区域に自己所有していること。
- 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、部品の往來の関係性があること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 既存工場への集約の場合、既存工場の隣接地であること。
 - ・集約先となる既存工場は自己所有の建物であること。
- 新規立地の場合、工場立地誘導地区A～K内であり、以下の基準に該当すること。
 - ・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。（J・K地区の場合、この限りではない。）
 - ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
 - ・搬入トラック等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。
 - ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
 - ・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。
- 前面道路幅員 敷地面積 10,000 m²未満 有効6m以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上

③敷地の基準

- 既存工場への集約の敷地面積は、集約する各工場敷地の合計面積の2倍以下の面積であること。
- 新規立地の敷地面積 10,000 m²未満
 - ・既存施設の敷地面積の合計が10,000 m²以上の場合、又は市担当課の副申が得られる場合、この限りではない。

- 旗竿形状の敷地は不可。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 12m以下
 - ・工場立地誘導地区内の場合、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場合はこの限りではない。

⑤その他

- 集約する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。
 - ・周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合はこの限りではない。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものは不可。
 - ・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。
- 許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査(現地調査)を要する。

■既存工場の集約化B(下請企業の集積)

趣旨等

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。

許可基準

①申請者・事業の基準

- 集積先となる基幹的工場は、1以上市街化調整区域に自己所有していること。
- 下請け企業は5年以上安定した経営状態にあること。
- すべての工場において適正な操業をしていること。
- 集積する下請け企業の工場は、5年以上操業している浜松市内の工場であること。
- 申請者は集積先となる基幹工場の下請け企業であり、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こと。
 - ・生產品のうち基幹的工場への納入に50%以上の関係性があること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 基幹的工場の隣接地であること。
- 前面道路幅員 敷地面積 10,000 m²未満 有効6m以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²未満

- ・既存施設の敷地面積の合計が 10,000 m²以上の場合、又は市担当課の副申が得られる場合、この限りではない。

○旗竿形状の敷地は不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

○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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

○敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 12m以下

- ・工場立地誘導地区A～K内の場合、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 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場合はこの限りではない。

⑤その他

○下請け企業の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。

- ・周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合はこの限りではない。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものは不可。

- ・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。

○下請け企業の集約計画が定まっていること。

○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。

○許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査（現地調査）を要する。

■工場敷地の拡張

趣旨等

既存の自己用工場における工場敷地の拡張

許可基準

①申請者・事業の基準

○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。

○日本産業分類による大分類のE-製造業を営む工場であること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○前面道路幅員 拡張敷地の面積 500 m²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 m²未満 有効 6m以上

拡張敷地の面積 10,000 m²以上 有効 9m以上

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であること。

- ・工場併用住宅等、工場以外の用途が存する場合、建物用途按分の敷地面積を既存の敷地面積とする。
- 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、道路挟みは不可。)
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 工場、工場で使用する原材料又は製品保管のための倉庫、事務所、その他関連施設であること。
- 自己用として使用すること。
- 高さ 12m以下
 - ・既存建築物が12m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。
 - ・工場立地誘導地区A～K内の場合、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5m以上セットバックすること。
 - ・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場合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は不可。
 - ・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。
- 既存敷地の地目が「宅地」となっていない敷地の場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。
- 許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査（現地調査）を要する。
- 既存建築物が現存していること。

第6節 法第34条第8号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第8号

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令で定める危険物

都市計画法施行令

第29条の6第1項

法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法第2条第1項の火薬類とする。

政令で定めるもの

都市計画法施行令

第29条の6第2項

法第34条第8号の政令で定める建築物又は第1種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第1種特定工作物とする。

■火薬庫

許可基準

①申請者・事業の基準

○火薬保管の実績があること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○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 m²未満 有効6m以上

敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上

③敷地の基準

○旗竿形状の敷地は不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

○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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

○敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m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場合はこの限りではない。
- 火薬庫であること。

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は不可。
 - ・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。
- 火薬製造所との併設可。
 - ・併設する場合、それぞれの基準に適合すること。

第7節 法第34条第8号の2・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第8号の2

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物に代わるべき建築物又は第1種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第1種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令で定める開発行為

都市計画法施行令

第29条の7

法第34条第8号の2(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等

都市計画法

第33条第1項第8号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、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項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域(次条第8号の2において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

■開発不適区域内から移転する建築物

趣旨等

市街化調整区域内のうち適法な建築物が対象区域に現存する場合において、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）

許可基準

①申請者・事業の基準

- 市街化調整区域内の対象区域（開発不適区域）に現存する適法な建築物の所有者であること。
- 申請時点において従前建築物が上記対象区域に現存し、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。）であること。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、以下の集落基準に適合すれば大規模既存集落外でも可。

＜集落基準＞

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、「建築物」がおおむね50戸以上集積する集落
- ・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

＜集落基準の留意点＞

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》

- 開発不適区域を含まないこと。
- 工場の場合、工場立地誘導地区A～K内であること。
 - ・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。（J・K地区の場合、この限りではない。）
- 大規模流通業務施設の場合、流通業務施設立地誘導地区内であり、有効6.5m以上の沿道であること。
- 工場、大規模流通業務施設の場合、以下の基準に該当すること。
 - ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
 - ・搬入トラック等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。
 - ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
 - ・その他、工場又は大規模流通業務施設が立地しても支障がないと認められる土地であること。
- 工場、大規模流通業務施設以外の場合、有効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

《専用住宅》

○敷地面積は移転前の敷地面積の1.2倍以下又は500㎡未満の大きい方であること。

・有効200㎡以上であること。

○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倍以下又は500㎡未満の大きい方であること。

併用住宅以外 移転前の敷地面積の1.2倍以下であること。

・有効200㎡以上であること。

○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。

○旗竿形状の敷地は不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○工場、大規模流通業務施設の場合

・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。

（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

・敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

《専用住宅》

○移転前、移転後のどちらも専用住宅であること。

・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。

○自己用として使用すること。

・移転前の建築物が非自己用であった場合、この限りではない。

○高さ 10m以下

○物置は25㎡以下であること。

○車庫は30㎡以下であること。

・所有台数による。（3台目以降、15㎡/台まで可。）

《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。

○自己用として使用すること。

・移転前の建築物が非自己用であった場合、この限りではない。

○高さ 10m以下

・工場の場合、「地域振興のための工場等」の④建築物の基準と同様に立地誘導地区に応じた高さ以下であること。

・大規模流通業務施設の場合、15m以下であること。

○工場、大規模流通業務施設の場合、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場合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は不可。

・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。

○移転計画が定まらないものは不可。

・特段の理由がない限り移転後、速やかな除却を行うこと。

第8節 法第34条第9号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第9号

前各号に規定する建築物又は第1種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令で定める建築物又は第1種特定工作物

都市計画法施行令

第29条の8

法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第1種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 1 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第1種特定工作物
- 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

■道路管理施設

趣旨等

道路管理者が道路の維持管理をするための施設

許可基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

③敷地の基準

○不問

④建築物の基準

○道路管理施設であること。

■沿道施設（ガソリンスタンド、ドライブイン）

許可基準

①申請者・事業の基準

○1年以上の経営実績又は経営への従事実績があること。

○事業を営む資格を有していること。

○法人による申請の場合

- ・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。
- ・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。

○ガソリンスタンド又はドライブインの店舗であること。

- ・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、スーパーマーケットは不可。）又はコンビニエンスストアも可。）であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 有効幅員 6m以上の国道・県道、4車線以上の市道の沿道であること。

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²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。
- 敷地内に5台以上の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- ガソリンスタンドを含む敷地面積が3,000 m²以上の場合、大型車両が給油できる計画であること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- ドライブインを含む敷地面積が1,000 m²以上の場合、敷地規模に応じた大型車両の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 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は延べ床面積 300 m²以下であること。
- 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。
 - ・延べ床面積の 1/5 以下であること。
- 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であること。

■自動車整備工場（認証工場）

許可基準

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年以上の経営実績又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。
- 法人による申請の場合
 - ・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。
 - ・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級市道の沿道であること。

③敷地の基準

- 敷地面積 3,000 m²未満
- 旗竿形状の敷地は不可。
- 敷地内に2台以上の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地内に修理車両置き場(16.5(3.0×5.5) m²以上)を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 延べ床面積 200 m²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。
 - ・延べ床面積の1/5以下であること。
- 自動車整備工場であること。

■火薬類製造所

許可基準

①申請者・事業の基準

- 火薬類製造の実績があること。

②立地の基準

- 開発不適区域(P14参照)を含まないこと。
- 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 m²未満 有効6m以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上

③敷地の基準

- 旗竿形状の敷地は不可。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い(P13)」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い(P13)」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m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場合はこの限りではない。

○火薬類製造所であること。

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は不可。

- ・ 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。

○火薬庫との併設可。

- ・ 併設する場合、それぞれの基準に適合すること。

第9節 法第34条第10号・令第36条第1項第3号イ【許可】

都市計画法

第34条第10号

地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

■地区計画区域内における建築

対象地区（地区計画）

○卸商団地

許可基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○地区計画区域内であること。

○開発不適区域を含まないこと。

③敷地の基準

○地区計画の基準による。

④建築物の基準

○地区計画の基準による。

⑤その他の基準

○地区計画の基準による。

第10節 法第34条第11号・令第36条第1項第3号ロ【許可】

都市計画法

第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

政令で定める基準

都市計画法施行令

第29条の9

法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 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第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

都市計画法施行令

第8条第1項第2号

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として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

■市街地縁辺(えんぺん)集落の建築

趣旨等

指定集落内における専用住宅、兼用住宅の建築

対象地区(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

許可基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○農用地区域(いわゆる青地)を含まないこと。

○下水道法第2条第7項に規定する排水区域であること。

- ・下水道法第16条により下水道を敷設する場合、この限りではない。

- 前面道路幅員 専用住宅 有効 4m以上
- 兼用住宅 有効 6m以上

※建築基準法の法外道路等を拡張することは不可。

③敷地の基準

- 敷地（1区画）面積 有効 200 m²以上 500 m²未満
 - ・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の場合、180 m²以上であること。
- 接道 専用住宅 接道長さ 3m以上
- 兼用住宅 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。
- 汚水は下水道放流であること

④建築物の基準

- 専用住宅、兼用住宅（住宅以外の部分は建築基準法第 130 条の 3 の各号に掲げる用途のみ。住宅以外の部分は 1 階部分のみで延べ床面積の 1/2 以下）
 - ・兼用住宅の場合、住宅と事務所、店舗等は同一の者が使用すること。
- 高さ 10m以下

⑤その他〈開発許可について〉

- 500 m²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）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。
 - ・線引き前宅地で造成がない場合、この限りではない。
 - ・同時期の定義は、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 m²以上 500 m²未満であること。
- 複数区画がある場合、全区画の建築計画が明確であること。
- 開発道路を新設する開発行為は不可。

⑥その他〈共同住宅・長屋住宅について〉

- 共同住宅・長屋住宅については、令和 10 年 3 月 31 日までに受付されたもの、かつ、許可日から 1 年以内に着手したものに限る。その場合、以下の基準も満たすこと。
 - ・前面道路幅員 有効 6m以上
 - ・敷地（1区画）面積 有効 200 m²以上 1,000 m²未満
 - ・接道長さ 6m以上
 - ・敷地内に戸数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
 - ※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有できるが、1 区画（敷地）ごとの分離処分等は不可。
 - ・住宅のみのものであること。
 - ・1 棟あたり 15 戸以下

第11節 法第34条第12号・令第36条第1項第3号ハ【許可】

都市計画法

第34条第12号

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

政令で定める基準

都市計画法施行令

第29条の10

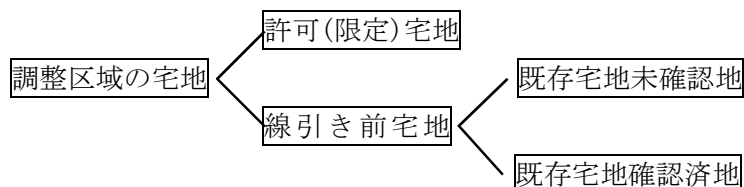
法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

※前条(第29条の9)各号に掲げる区域は、前節(第10節)を参照

線引き前宅地

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】

線引き前宅地の判断基準

線引き前宅地は、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、又は「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。

既存宅地制度（平成12年改正前法第43条第1項第6号ロ（法附則第6条）の平成13年の廃止に伴う、平成18年5月までの経過措置(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。
- 自己用として使用すること。
- 所有者の移転は可。

■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)【条例別表第1(4)、別表第2(5)】

趣旨等

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

許可基準

①申請者・事業の基準

- 不問

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。

- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

- ・既存宅地確認が、「宅地」以外の地目で成されていて更地のものはこの限りではない。

○前面道路幅員 建築基準法第42条第2項道路以上

- ・不特定多数の人が利用する施設等については原則6m以上であること。

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

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、分筆し、残地も有効200㎡以上であること。
- ・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、又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、その面積以上とする。

○共同住宅等の場合、敷地内に戸数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

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

- ・適法な建築物が10m超で、建替え・増築をせずそのまま使用する場合、既存建築物の高さ以下であること。

⑤その他

○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。

■複数敷地を利用した建替え【条例別表第2（3）】

趣旨等

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利用する建替え

許可基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○線引き前宅地であり、地目が「宅地」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

・不特定多数の人が利用する施設等については原則6m以上であること。

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 200 m²以上

○敷地内に建物用途に必要な台数の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

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。

※同用途の定義については「既存建築物の建替え、増築」を参照

○高さ 10m以下

・既存建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。

○延べ床面積 1,500 m²未満

⑤その他

○既存建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

■線引き前宅地の宅地分割（開発行為）【条例別表第1（2）】

趣旨等

線引き前宅地における専用住宅用の宅地分割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）

許可基準

①申請者・事業の基準

○宅地建物取引業者であること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。

・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○前面道路幅員 開発区域 3,000 m²未満 有効幅員4m以上

開発区域 3,000 m²以上 有効幅員6m以上

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③各区画の敷地の基準

- 敷地面積 有効 200 m²以上

④建築物の基準

- 専用住宅であること。
- 高さ 10m以下

⑤その他

- 切土盛土造成・開発道路築造を伴わない宅地分割の場合、「線引き前宅地の利用」の基準により、区画ごとの許可となる

■未接道地における接道敷地の拡張【条例別表第2(4)】

許可基準

①申請者・事業の基準

- 原則既存建築物の所有者であること。

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
- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。
- 農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

- 線引き前から未接道の敷地であること。
- 拡張する接道敷地の幅員は3.5m以下であること。
 - ・最短経路であること。
- 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、所有予定地であること。親兄弟の所有地は借地も可。
- 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、既存建築物の高さ以下であること。
- 既存建築物と同用途であること。

⑤その他

- 既存敷地の地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、申請すること。
- 既存建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。
- 未接道で拡張した部分は、線引き前宅地として扱う。

■やむを得ない住宅敷地の拡張【条例別表第2（4）】

趣旨等

既存の専用住宅・併用住宅における建築敷地の拡張

許可基準

①申請者の基準

- 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。

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
- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。
- 農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

- 既存敷地と拡張敷地の合計面積 500㎡未満
- 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

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
 - ・既存建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。
- 物置は25㎡以下であること。
- 車庫は30㎡以下であること。
 - ・所有台数による。（3台目以降、15㎡/台まで可。）
- 既存建築物は専用住宅又は併用住宅であり、既存建築物と同用途であること。

⑤その他

- 既存敷地の地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更登記後、許可申請すること。
- 既存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、併用住宅における、住宅用途、併用用途の増築等に伴う敷地の拡張であること。
- 建築行為が伴わない敷地の拡張は不可。

■既存社会福祉施設、医療施設、保育施設等の敷地の拡張【条例別表第1(5)、別表第2(9)】

趣旨等

既存の社会福祉施設等における施設敷地の拡張

許可基準

①申請者・事業の基準

- 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。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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 m²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 m²未満 有効6m以上

拡張敷地の面積 10,000 m²以上 有効9m以上

※拡張により敷地が10,000 m²以上となる開発許可の場合は、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。

- 農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

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であること。
- 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、道路挟みは不可。）
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 幼稚園・保育園等の施設の場合、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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

- 自己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、既存建築物の高さ以下であること。

○既存建築物は社会福祉施設、医療施設、保育施設等であり、既存建築物と同用途であること。

⑤その他

○既存敷地の地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更登記後、許可申請すること。

○既存建築物が現存していること。

■子の世帯の自己専用住宅（分家住宅）【条例別表第2（7）】

趣旨等

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

許可基準

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。

- ・35歳以上は単身可。

○申請者世帯（同居予定者も含む）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「市街地縁辺（えんぺん）集落の建築」、「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）」で許可可能な土地を所有していないこと。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○以下の集落基準に適合すること

<集落基準>

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「建築物」がおおむね50戸以上集積する集落。
- ・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。

<集落基準の留意点>

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

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 500 m²未満

・原則、有効 200 m²以上であること。

・本家の敷地等（宅地）を分割し建築する場合、分筆し、残地も有効 200 m²以上であること。

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○物置は 25 m²以下であること。

○車庫は 30 m²以下であること。

・所有台数による。（3台目以降、15 m²/台まで可。）

○専用住宅であること。

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）の基準に適合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おおむね 200 m²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）【条例別表第2（8）】

趣旨等

線引き前から自らが所有していた土地又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

許可基準

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。
 - ・35歳以上は単身可。
- 申請者世帯（同居予定者も含む）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「市街地縁辺（えんぺん）集落の建築」、「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）」で許可可能な土地を所有していないこと。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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る土地であること。
 - ・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。

○以下の集落基準に適合すること

<集落基準>

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「建築物」がおおむね50戸以上集積する集落。
- ・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。

<集落基準の留意点>

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は1戸として取り扱う。

○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

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 500 m²未満

- ・原則、有効200 m²以上であること。

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○物置は25 m²以下であること。

○車庫は30 m²以下であること。

- ・所有台数による。(3台目以降、15 m²/台まで可。)

○専用住宅であること。

⑤その他

○親等が生存している、又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。

■公共事業等により移転する建築物（専用住宅）【条例別表第1（6）（7）（8）（9）、別表第2（11）（12）（13）（14）】

対象事業

浜松都市計画区域内における下記事業

○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

許可基準

①申請者・事業の基準

○移転前の建築物の所有者であること。

○従前建築物の撤去の年度又はその前後原則1年以内に移転するものであること。

- 対象事業による移転のうち、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であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと

- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

- 以下の集落基準に適合すること

＜集落基準＞

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「建築物」がおおむね50戸以上集積する集落。
- ・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。

＜集落基準の留意点＞

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は1戸として取り扱う。

- 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 10,000㎡未満 有効6m以上

敷地面積 10,000㎡以上 有効9m以上

- 農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

- 敷地面積は移転前の敷地面積の1.2倍以下又は500㎡未満の大きい方であること。

- ・有効200㎡以上であること。

- 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、移転後どちらも専用住宅であること。

- ・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。

- 自己用として使用すること。

- ・移転前の建築物が非自己用であった場合、この限りではない。

- 高さ 10m以下

- 物置は 25 m²以下であること。
- 車庫は 30 m²以下であること。
 - ・所有台数による。(3 台目以降、15 m²/台まで可。)

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）【条例別表第 1（6）（7）（8）（9）、別表第 2（11）（12）（13）（14）】

対象事業

浜松都市計画区域内における下記事業

- 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。）

許可基準

①申請者・事業の基準

- 移転前の建築物の所有者であること。
- 従前建築物の撤去の年度又はその前後原則 1 年以内に移転するものであること。
- 対象事業による移転のうち、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であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。
- 工場の場合、工場立地誘導地区 A～K 内であること。
 - ・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。（J・K 地区の場合、この限りではない。）
- 大規模流通業務施設の場合、流通業務施設立地誘導地区内であり、有効 6.5m以上の沿道であること。
- 工場、大規模流通業務施設の場合、以下の基準に該当すること。
 - ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
 - ・搬入トラック等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。

- ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
- ・その他、工場又は大規模流通業務施設が立地しても支障がないと認められる土地であること。
- 工場、大規模流通業務施設以外の場合、有効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 m²未満 有効6m以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上
- 農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

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倍以下又は500 m²未満の大きい方であること。
併用住宅以外 移転前の敷地面積の1.2倍以下であること。
- ・有効200 m²以上であること。
- 旗竿形状の敷地は不可。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 工場、大規模流通業務施設の場合
 - ・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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
 - ・敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物等の基準

- 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、用途を減じた移転は可。
- 自己用として使用すること。
 - ・移転前の建築物が非自己用であった場合はこの限りではない。
- 高さ 10m以下
 - ・工場の場合、「地域振興のための工場等」の④建築物の基準と同様に立地誘導地区に応じた高さ以下であること。
 - ・大規模流通業務施設の場合、15m以下であること。
- 工場、大規模流通業務施設の場合、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場合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は不可。
 - ・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。

■大規模既存集落における自己専用住宅【条例別表第2(10)】

趣旨等

市街化調整区域に長年居住している者（又はその子）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

対象地区（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(10)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戸以上連たんする集落

＜特例集落の集落基準＞

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は1戸として取り扱う。

許可基準

①申請者の基準

○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日以降延べ15年以上居住していて、現在も1年以上居住している者又はその子（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り判断する。
- ・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(10)の規定により市長が指定する区域

○持ち家がないこと。

- ・同居予定者も含む

○申請者世帯（同居予定者も含む）は、建築可能な市街化区域内の「市街地縁辺(えんぺん)集落の建築」、「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）」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

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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又は申請者の親(祖父母は対象としない。)が昭和47年1月11日以降延べ15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。
- 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
- 農用地区域(いわゆる青地)を含まないこと。

③敷地の基準

- 敷地面積 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

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 物置は25㎡以下であること。
- 車庫は30㎡以下であること。
 - ・所有台数による。(3台目以降、15㎡/台まで可。)
- 専用住宅であること。

⑤その他

- 市街地縁辺集落内においては、「市街地縁辺(えんぺん)集落の建築」による許可を第1位、「大規模既存集落における自己専用住宅」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, 西ヶ崎町, 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, 館山寺町, 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, 神ヶ谷町, 神原町, 大久保町	神久呂	神久呂-1, 神久呂-2
雄踏町字布見, 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, 胤野町, 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, 鷺沢町	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, 西美菌, 東美菌, 油一色, 本沢合, 道本, 小林, 善地, 高菌, 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	亀玉	亀玉-1, 亀玉-2, 亀玉-3
細江町	細江	細江-1, 細江-2, 西気賀, 寸座
引佐町	引佐	横尾・黒淵, 井伊谷
三ヶ日町	三ヶ日	平山, 福長, 岡本, 釣・岡本, 鶴代, 宇志・津々崎, 下尾奈, 大崎, 大谷, 駒場, 佐久米

■第2種特定工作物に準ずるスポーツ管理施設【条例別表第1(12)、別表第2(17)】

許可基準

①申請者・事業の基準

○スポーツ施設の設置者であること。

○令第1条第2項第1号に該当するスポーツ管理施設であること。

対象例：グラウンド、野球場、サッカー場、テニスコート、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

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。

・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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 有効6m以上

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 10,000㎡未満

○旗竿形状の敷地は不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物等の基準

○施設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

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

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。）

■医療拠点周辺における社会福祉施設、介護関連施設、医療施設、公益的施設【条例別表第1(10)、別表第2(15)】

該当業種表

分類	該当業種	詳細	備考
社会福祉法に規定する施設	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	・有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅は不可。
	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）	
医療法に規定する施設	診療所・助産所	各科医院 ・診療所：入院ベッド数 19 床以下 ・助産所：入所者数 9 人以下	
その他公益的施設	金融機関	普通銀行・信用金庫・農協	

許可基準

①申請者・事業の基準

- 該当業種表内の業種であること。
- 事業を営む資格を有していること。
- 法人による申請の場合、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。
- 該当業種表の社会福祉法に規定する施設の場合、市担当課から施設証明が得られること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨による想定浸水深が 3 m 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 3 m 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 3 m 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

- ・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

○前面道路幅員 有効 6m以上

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 5,000 m²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。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○社会福祉法に規定する施設内における併設は可。

・入所者数の基準は少ない方を上限とする。

■医療拠点周辺における日用品店舗【条例別表第1（10）、別表第2（15）】

趣旨等

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

該当業種表

分類	該当業種	該当品目【日本標準産業分類番号（令和5年7月） の細分類番号】	備考
小売業	各種商品小売業を営む店舗	コンビニエンスストア 【5631 コンビニエンスストア】 ドラッグストア 【5641 ドラッグストア】	・製造、加工を主とするものは不可。ただし、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売する場合、この限りではない。 ・カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗は不可。 ・小売品の修理を目的とした修理業は該当するものとして扱う。
	食料品小売業を営む店舗	食料品小売業 【5811 食料品スーパーマーケット 5821 野菜小売業 5822 果実小売業 5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く） 5832 卵・鳥肉小売業 5841 鮮魚小売業 5851 酒小売業 5861・5862 菓子小売業 5863・5864 パン小売業 5891 牛乳小売業 5892 飲料小売業（別掲を除く） 5893 茶類小売業 5894 料理品小売業 5895 米穀類小売業 5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 5897 乾物小売業】	

分類	該当業種	該当品目【日本標準産業分類番号（令和5年7月）の細分類番号】	備考
小売業	その他の小売業を営む店舗	医薬品等小売業 【6032 薬局 6033 化粧品小売業】 書籍、雑誌等小売業 【6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く） 6063 新聞小売業】 花、植木小売業 【6092 花、植木小売業】	・製造、加工を主とするものは不可。ただし、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売する場合、この限りではない。 ・カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗は不可。 ・小売品の修理を目的とした修理業は該当するものとして扱う。
飲食業	一般飲食店舗	食堂等飲食店 【7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く） 7621 日本料理店 7623 中華料理店 7624 ラーメン店 7625 焼肉店 7631 そば・うどん店 7641 すし店 7671 喫茶店 7691 ハンバーガー店 7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店 7699 他に分類されない飲食店】	・製造、加工を主とするものを除く。

許可基準

①申請者・事業の基準

- 該当業種表内の業種であること。
- 1年以上の経営実績又は経営への従事実績があること。
- 事業を営む資格を有していること。（ドラッグストア、薬局の場合、国家資格を有していること。）
- 法人による申請の場合
 - ・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。
 - ・店長に就く者を明らかにすること。
 - ・ドラッグストア、薬局の場合、指定管理者に就く者を明らかにすること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。

- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨による想定浸水深が3m未満であり、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。（造成等により現況地盤面の高さを變更し、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

- ・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

○前面道路幅員 有効6m以上

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 1,000 m²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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○共同建て又は長屋建ては不可。

○延べ床面積 300 m²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。

- ・延べ床面積の1/5以下であること。

■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【条例別表第1（11）、別表第2（16）】

該当業種表

分類	該当業種	詳細	備考
社会福祉法に規定する施設	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	・有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅は不可。
	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）	

許可基準

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。
- 事業を営む資格を有していること。
- 法人による申請の場合、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

- 開発不適区域を含まないこと。
- 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨による想定浸水深が3 m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3 m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3 m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 m²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

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

○社会福祉法に規定する施設内における併設は可。

- ・入所者数の基準は少ない方を上限とする。

■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における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【条例別表第2(6)】

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

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

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

雄踏町亀崎地区、瑞穂地区

趣旨等

専用住宅以外の第2種低層住居専用地域用途の建築並びに用途変更及び第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 ※専用住宅の新築等による場合は、第4章第11節参照

許可基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○以下のいずれかの該当地区であること。

- ・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
- ・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

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地である

こと。

- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地分割の場合、各区画が有効200㎡以上であること。

○共同住宅等の場合、敷地内に戸数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

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

- ・適法な建築物が10m超で、建替え・増築をせずそのまま使用する場合、既存建築物の高さ以下であること。

⑤その他

○用途変更、敷地分割、敷地統合の場合、地目が「宅地」となっていない敷地については「宅地」に地目変更後、申請すること。

■特定路線における沿道商業施設【条例別表第1（13）、別表第2（18）】

許可基準

①申請者・事業の基準

○小売店舗・サービス店舗・飲食店舗であること。

- ・対象例：「集落内の日用品店舗等」の該当業種表内のもの、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

- ・スポーツクラブ、公衆浴場、冠婚葬祭場、モデルルーム、事務所（不動産業含む）、風営法対象店舗は不可。

○1年以上の経営実績又は経営への従事実績があること。

○事業を営む資格を有していること。

○法人により申請する場合

- ・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。
- ・店長に就く者を明らかにすること。
- ・ドラッグストア、薬局の場合、指定管理者に就く者を明らかにすること。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○特定路線沿線であること。

○農用地区域（いわゆる青地）を含まないこと。

③敷地の基準

○敷地面積 5,000 m²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。

○敷地内に5台以上の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○共同建て又は長屋建ては不可。

○高さ 10m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。

・延べ床面積の1/5以下であること。

⑤その他

○自動車販売店（新車・中古）の場合、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。

第12節 法第29条本文【許可】

都市計画法

第29条

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法第252条の29第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

都市計画法

第4条第11項

この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第1種特定工作物」という。))又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第2種特定工作物」という。))をいう。

政令で定めるもの

都市計画法施行令

第1条第2項

法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

- 1 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法第1条に規定する学校(大学を除く。))又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)
- 2 墓園

■第2種特定工作物

許可基準

①申請者・事業の基準

- 第2種特定工作物の設置者であること。
- 令第1条第2項に該当する施設であること。

対象例：墓園、ゴルフ場等

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 前面道路幅員 有効9m以上

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²以上
- 旗竿形状の敷地は不可。
- 敷地内に従業員並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物等の基準

- 施設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
- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下

⑤その他の基準

- 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。）

第13節 各許可条項号

■津波浸水想定区域（レベル2）エリア内における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

許可基準

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。

②その他の基準

○以下のいずれかの許可要件に適合すること。

- ◇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】

■津波浸水想定区域（レベル2）エリア内における住宅系許可建築物のかさあげの形態の新築

許可基準

①建築物の基準

○建築基準法による建築物の高さ制限の範囲内とする。

②その他の基準

○以下のいずれかの許可要件に適合すること。

- ◇該当条項号：法第29条第1項第2号【農林漁業者等の住宅】
- ◇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条ただし書き
：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における既存建築物の建替え、専用住宅の新築】

第2章 許可の承継

第1節 法第42条但し書き・令第36条第1項第3号ハ【許可】

都市計画法

第34条第12号

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

政令で定める基準

都市計画法施行令

第29条の10

法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

許可宅地における許可者移転に伴うやむを得ない事情の例

- 許可者の死亡
- 倒産、廃業
- 所有者、配偶者の多額の借金（収支不均衡のもの）
- 所有者、配偶者の怪我病氣により居住・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

■専用住宅の許可建築物の許可者移転（承継）【条例別表第2（2）】

趣旨等

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）が限定されている専用住宅の許可者の変更（承継）

用途変更協議基準

承継を行う許可建築物が以下の基準を満たすことについて事前に用途変更協議を要する。ただし、20年以上適法に使用されている場合、または、やむを得ない事情が「競売、公売により落札されたもの」の場合、この限りではない。

I 申請者の基準

- 許可者（建物の所有者・使用者）であること。

II 対象となる物件の基準（売却側の要件）

- 許可（農家住宅を含む）を受けた自己専用住宅であること。
- 所有権移転に伴う、やむを得ない事情があること。
- 許可を受けた日から5年以上適法に使用されている建築物であること。
 - ・やむを得ない事情が「許可者の死亡」「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」の場合、5年未満でも可とする。
- 当初許可者から直接所有権移転されるもの。
 - ・やむを得ない事情が「競売、公売により落札されたもの」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場合、この限りではない。
- 当初建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

III その他

- 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。

許可基準

①申請者（承継人）の基準

- 個人であること。
- 原則市内に居住していること。又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。

②敷地の基準

- 許可された土地であること。
 - 開発不適区域を含まないこと。
 - 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

③建築物の基準

- 自己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、既存建築物の高さ以下であること。
- 物置は25㎡以下であること。

○車庫は 30 m²以下であること。

・所有台数による。(3 台目以降、15 m²/台 まで可。)

○専用住宅であること。

④その他

○用途変更協議を行った場合、協議時の状態から原則変更がないこと。

○用途変更協議を行っていない場合（許可を受けた日から 20 年以上適法に使用されている場合、または、やむを得ない事情が「競売、公売により落札されたもの」の場合）は、用途変更協議基準の「Ⅱ対象となる物件の基準（売却側の要件）」も満たすこと。

・「○所有権移転に伴う、やむを得ない事情があること。」「○5 年以上適法に使用されている建築物であること。」を除く。

○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。

○地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。

■専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）【条例別表第 2（2）】

趣旨等

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）が限定されている専用住宅以外の建築物の許可者の変更（承継）

用途変更協議基準

承継を行う許可建築物が以下の基準を満たすことについて事前に用途変更協議を要する。ただし、20 年以上適法に使用されている場合、または、やむを得ない事情が「競売、公売により落札されたもの」の場合、この限りではない。

I 申請者の基準

○許可者（建物の所有者・使用者）であること。

Ⅱ対象となる物件の基準（売却側の要件）

○許可（法第 29 条第 1 項第 3 号に規定するものを含む、法第 29 条第 1 項第 2 号に規定するものを含まない）を受けた専用住宅以外の自己用の建築物であること。

○所有権移転に伴う、やむを得ない事情があること。

○許可を受けた日から 5 年以上適法に使用されている建築物であること。

・やむを得ない事情が「許可者の死亡」の場合、5 年未満でも可とする。

○当初許可者から直接所有権移転されるもの。

・「競売、公売により落札されたもの」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場合、この限りではない。

○当初建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の 12 月 31 日までとする。

Ⅲその他

○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。

許可基準

①申請者（承継人）の基準

- 承継する用途に係る事業を1年以上行っているもの。
- 事業を営む資格を有していること。
- 法人により申請する場合
 - ・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。
 - ・施設管理者、または常駐する有資格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。
- 併用住宅としての使用を継続する場合、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。又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。

②敷地の基準

- 許可された土地であること。
 - 開発不適区域を含まないこと。
 - 申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。
 - ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
 - ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

③建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 当初許可建築物と同用途であること。
 - ＜「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＞
 - ・「集落内の日用品店舗等」の該当業種表内のものを同用途として取り扱う。
 - ＜「農林水産物加工施設・貯蔵施設」により許可された建物用途の取扱い＞
 - ・農林水産物加工施設・貯蔵施設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（風営法対象店舗は不可。）
 - ・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
- 当初許可建築物が、併用住宅であった場合について
 - ＜「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。）
- 当初許可建築物が併用住宅以外であった場合について

- ・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→事務所又は店舗、工場併用倉庫→工場又は倉庫

- ・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。（管理事務所の増築は延べ床面積の過半未満であること。）

○高さ 10m以下

- ・当初建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。

④その他

○用途変更協議を行った場合、協議時の状態から原則変更がないこと。

○用途変更協議を行っていない場合（許可を受けた日から20年以上適法に使用されている場合、または、やむを得ない事情が「競売、公売により落札されたもの」の場合）は、用途変更協議基準の「Ⅱ対象となる物件の基準（売却側の要件）」も満たすこと。

- ・「○所有権移転に伴う、やむを得ない事情があること。」「○5年以上適法に使用されている建築物であること。」を除く。

○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

○地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。

■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）【条例別表第2（2）】

趣旨等

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）が限定されている専用住宅以外の建築物の専用住宅への用途の変更。（許可者移転も含む。）

許可基準

①対象となる物件の基準（売却側の要件）

○許可（法第29条第1項第3号に規定するものを含む、法第29条第1項第2号に規定するものを含まない）を受けた専用住宅以外の自己用の建築物であること。

○許可を受けた日から20年以上適法に使用されている建築物であること。

○当初建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

○当初許可者から直接所有権移転されるもの。

- ・「競売、公売により落札されたもの」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場合、この限りではない。

②申請者（承継人）の基準

○個人であること

○原則市内に居住していること。又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。

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。
- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

○自己用として使用すること。

○高さ 10m以下

- ・当初建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。

○物置は25㎡以下であること。

○車庫は30㎡以下であること。

- ・所有台数による。（3台目以降、15㎡/台まで可。）

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。

○地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。

■許可宅地の宅地分割（42条但し書き許可・建築許可）【条例別表第2（1）】

趣旨等

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）が限定されている建築物の専用住宅用の宅地分割を目的とした建築行為及び許可者の変更（承継）

用途変更協議基準

分割を行う許可宅地及び分割方法が以下の基準を満たすことについて事前に用途変更協議を要する。

I 協議申請者の基準

○宅地建物取引業者であること。

II 対象となる物件の基準（売却側の要件）

○許可（農家住宅及び法第29条第1項第3号に規定するものを含む）を受けた許可者が限定されている建築物であること。

○許可を受けた日から20年以上適法に使用されている建築物であること。

○当初建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

III 立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

- ・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。

- ・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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

- ・分割区域 3,000 m²未満 有効幅員 4m以上
- ・分割区域 3,000 m²以上 有効幅員 6m以上

Ⅳ敷地の基準

- 各区画 有効 200 m²以上

Ⅴその他

- 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。

許可基準

①申請者（承継人）の基準

- 個人であること。
- 原則市内に居住していること。又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。

②建築物の基準

- 専用住宅であること。
- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 物置は 25 m²以下であること。
- 車庫は 30 m²以下であること。
 - ・所有台数による。（3台目以降、15 m²/台 まで可。）

③その他

- 用途変更協議時の状態及び提出された計画から原則変更がないこと。
- 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。
- 地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。
- 法第29条第1項第2号に規定する建築物のうち、農業用倉庫等の非住宅用途の宅地分割については、令和10年3月31日までに申請受付されたもの、かつ、許可から1年以内に着手したものに限る。

第2節 法第34条第12号・法第42条但し書き【許可】

都市計画法

第34条第12号

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

政令で定める基準

都市計画法施行令

第29条の10

法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

■許可宅地の宅地分割（開発許可）【条例別表第1（1）】

趣旨等

建築許可・開発許可を受けたもののうち許可者（建物所有者・使用者）が限定されている建築物の専用住宅用の宅地分割を目的とした開発行為（切土盛土造成）及び許可者の変更（承継）

分割の許可基準（開発許可）

分割を行う許可宅地及び分割方法が以下の基準を満たすことについて開発許可を要する。

①申請者の基準

○宅地建物取引業者であること。

②対象となる物件の基準（売却側の要件）

○許可（農家住宅及び法第29条第1項第3号に規定するものも含む）を受けた許可者が限定されている建築物であること。

○許可を受けた日から20年以上適法に使用されている建築物であること。

○当初建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

③立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーンを含む場合は、下記の扱いとする。

・土砂災害警戒区域を含む場合、緊急避難場所までの安全な避難経路等を確認できる土地であること。

・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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

- ・ 分割区域 3,000 m²未満 有効幅員 4m以上
- ・ 分割区域 3,000 m²以上 有効幅員 6m以上

④敷地の基準

- 各区画 有効 200 m²以上
- 区画の変更（開発道路の整備）を伴わないこと。

⑤その他

- 地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。
- 区画の変更（開発道路の整備）が伴う宅地分割、及び、法第 29 条第 2 号に規定する建築物のうち、農業用倉庫等の非住宅用途の宅地分割については、令和 10 年 3 月 31 日までに許可申請受付されたもの、かつ、許可から 1 年以内に着手したものに限る。

各区画の許可基準（42 条但し書き許可）

開発許可取得後、各区画の承継人や建築物が以下の基準を満たすことについて法第 42 条但し書き許可を要する。

①許可申請者（承継人）の基準

- 個人であること。
- 原則市内に居住していること。又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。

②建築物の基準

- 専用住宅であること。
- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 物置は 25 m²以下であること。
- 車庫は 30 m²以下であること。
 - ・ 所有台数による。（3 台目以降、15 m²/台 まで可。）

③その他

- 開発許可時の状態及び提出された計画から原則変更がないこと。
- 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。
- 地目が「宅地」となっていない場合、「宅地」に地目変更後、許可申請すること。
- 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物のうち、農業用倉庫等の非住宅用途の宅地分割については、令和 10 年 3 月 31 日までに申請受付されたもの、かつ、許可から 1 年以内に着手したものに限る。

第3章 協議をもって許可に変える

第1節 法第34条の2【許可（協議をもって許可に変える）】

都市計画法

第34条の2

国または都道府県、指定都市等もしくは事務処理市町村もしくは都道府県、指定都市等もしくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局(以下「都道府県等」という。)が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為(第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。)又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為(同条第2項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

■国・地方公共団体等が行う開発行為

基準

○国・地方公共団体等が行う開発行為であること。

地方公共団体等の例：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

第2節 法第43条第3項【許可（協議をもって許可に変える）】

都市計画法

第43条第3項

国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

■国・地方公共団体等が行う建築行為

基準

○国・地方公共団体等が行う建築行為であること。

地方公共団体等の例：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

第4章 許可不要

第1節 法第29条第1項第2号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第2号

市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

政令で定める建築物

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。

- 1 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
- 2 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
- 3 家畜診療の用に供する建築物
- 4 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
- 5 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

■農業用施設（農林漁業用施設）

趣旨等

農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又は市民農園施設

基準

①申請者・事業の基準

○農林漁業用施設の場合

- ・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大分類のA-農業、林業又はB-漁業の範囲の業種に直接従事する者（直接従事しているかの判断は、農業の場合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。）であること。
- ・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。（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」、「林業サービス業」、細分類の「畜産類似業」は不可。）
- ・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。（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、不可。）
- ・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場合、不可。
- ・配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、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。

○市民農園施設の場合、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者であること。

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

- 不問

④建築物の基準

- 農業用倉庫、農作業場、集出荷場、令第20条各号に該当する施設であること。
- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 施設内に最小限の事務室、更衣室、休憩室、トイレの設置は可。
 - ・延べ床面積の1/5以下であること。

■農家住宅（農林漁業者等の住宅）

趣旨等

営農地等の近隣において農業、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

基準

①申請者の基準

- 市街化調整区域において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の判断は、農業の場合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。
 - ※農業委員会からの証明書等の場合、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。
(耕作面積 1,000 m²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である証明等が得られること。
- 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。
 - ・35 歳以上の場合、この限りではない。

②立地の基準

- 営農地近隣（原則 1 km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 m²未満

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m以下
- 専用住宅であること。
 - ・農林漁業用倉庫との併設も可。その場合、「農業用施設（農林漁業用施設）」の基準にも適合すること。

第2節 法第29条第1項第3号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第3号

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政令で定める建築物

都市計画法施行令

第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 1 道路法第2条第1項に規定する道路又は第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 2 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 3 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 4 鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又はによる軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 5 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 6 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 7 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 8 海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 9 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 10 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 11 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

- 12 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 13 放送法第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 14 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物
- 15 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 16 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 17 図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 18 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 19 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 20 墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 21 と畜場法第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 22 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 23 卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 24 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 25 住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 26 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
 - ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
 - ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 27 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 28 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 29 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 30 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 31 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

■公益上必要な建築物を目的とした開発行為

基準

○公益上必要な建築物を目的とした開発行為であること。

公益上必要な建築物の例：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）

第3節 法第29条第1項第4号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第4号

都市計画事業の施行として行う開発行為

■都市計画事業の施行として行う開発行為

基準

○都市計画事業の施行として行う開発行為であること。

第4節 法第29条第1項第5号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第5号

土地区画整理事業の施行として行う開発行為

■土地区画整理事業の施行として行う開発行為

基準

○土地区画整理事業の施行として行う開発行為であること。

第5節 法第29条第1項第6号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第6号

市街地再開発事業の施行として行う開発行為

■市街地再開発事業の施行として行う開発行為

基準

○市街地再開発事業の施行として行う開発行為であること。

第6節 法第29条第1項第7号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第7号

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

■住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

基準

○住宅街区整備事業の施行として行う開発行為であること。

第7節 法第29条第1項第8号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第8号

防災街区整備事業の施行として行う開発行為

■防災街区整備事業の施行として行う開発行為

基準

○防災街区整備事業の施行として行う開発行為であること。

第8節 法第29条第1項第9号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第9号

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

■公有水面埋め立て事業の竣工認可告示前の開発行為

基準

○公有水面埋め立て事業の竣工認可告示前の開発行為であること。

第9節 法第29条第1項第10号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第10号

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

■非常災害の応急措置として行う開発行為

基準

○非常災害の応急措置として行う開発行為であること。

第10節 法第29条第1項第11号【許可不要】

都市計画法

第29条第1項第11号

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

政令で定めるもの

都市計画法施行令

第22条

法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 1 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 2 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 3 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 4 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 5 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 6 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

■仮設建築物

基準

①申請者・事業の基準

- 建築基準法による仮設建築物（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）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等の場合、この限りではない。
- 建替え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

- 不問

④建築物の基準

- 不問

⑤その他

- 土地の一部可。(分筆を求めない。)

■農業用物置

趣旨等

農作業用の道具等を置く簡易な農業用物置

基準

①申請者・事業の基準

- 不問

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

- 不問

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 延べ床面積 5㎡以下
- 平屋建て
- 農業用物置であること。

⑤その他

- 土地の一部可。(分筆を求めない。)

■農林漁業者が設置する小規模直販所

趣旨等

自らの営農地で収穫した農作物等を販売する店舗

基準

①申請者・事業の基準

- 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。
- 自らの営農地で収穫した農作物を販売する店舗であること。

②立地の基準

- 営農地内、営農者の居住地の隣接地であること。

○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 100 m²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

○店舗機能のみであること。

○自己用として使用すること。

○延べ床面積 50 m²以下

○高さ 10m以下

■小規模店舗

趣旨等

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

基準

①申請者・事業の基準

○「集落内の日用品店舗等」における該当業種表内の業種であること。

○風営法対象店舗は不可。

○事業を営む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

○以下の集落基準に適合ること。

＜集落基準＞

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戸以上集積する集落。

・「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。

＜集落基準の留意点＞

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は対象とならない。

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

○申請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 m²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

- 店舗機能のみであること。
- 自己用として使用すること。
- 延べ床面積 50 ㎡以下
- 高さ 10m以下

■既存駐車場等の管理施設

基準

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

- 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	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、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（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・トラックスケール計量所

×設置不可なもの…倉庫、店舗、営業所

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）

- 自己用として使用すること。
- 延べ床面積 50 ㎡以下のうち最小限であること。
- 高さ 10m以下

⑤その他

- 土地の一部可。（分筆を求めない。ただし、農地の場合、分筆が必要。）

第11節 法第43条第1項第4号【許可不要】

都市計画法

第43条第1項4号

第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設

政令で定める開発行為

都市計画法施行令

第34条

法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 1 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 2 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

■土地区画整理事業の施行済地における建築

対象地区（土地区画整理事業の施行済み地であること）

- 木工団地（伊左地町地内）
- 平口地区（平口地内）

基準

①申請者・事業の基準

- 不問

②立地の基準

- 土地区画整理事業の施行済地であること。

③敷地の基準

- 平口地区の場合、地区計画の基準による。

④建築物の基準

- 木工団地の場合、工場・倉庫であること。
- 平口地区の場合、地区計画の基準による。

⑤その他

- 平口地区の場合、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における建築

対象地区（県企業局又は土地開発公社の工業団地）

- 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）
- 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）

基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○県企業局又は土地開発公社の工業団地であること。

③敷地の基準

○不問

④建築物の基準

○浜松国際物流センターの場合、物流施設

○工業団地の場合、工場

■公有水面埋立地のレジャー施設用地における建築

対象地区（公有水面埋立地のレジャー施設用地）

○雄踏亀崎地区、瑞穂地区

基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○公有水面埋立地のレジャー施設用地であること。

③敷地の基準

○不問

④建築物の基準

○レジャー施設

■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における既存建築物の建替え・増築、専用住宅の新築

趣旨等

現在と同敷地・同用途における建築物の建替え、増築又は専用住宅の新築

基準

①申請者・事業の基準

○不問

②立地の基準

○以下のいずれかの該当地であること。

- ・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
- ・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

③敷地の基準

○造成時又は許可時と同敷地であること。

④建築物の基準

○新築の場合、専用住宅であること。（専用住宅以外の新築の場合、第1章第11節参照）

○建替え、増築の場合、既存建築物と同用途であること。

○高さ 10m以下

・既存建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。

○既存建築物の建替え・増築の場合、既存建築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）の記載があるものは現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

⑤その他

○建替え、増築の場合、地目が「宅地」となっていない敷地については「宅地」に地目変更後、申請すること。

第5章 建替え・増築（許可不要）

第1節 各許可条項号【許可不要】

■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）

趣旨等

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）

基準

①申請者・事業の基準

○当初許可者であること。

- ・許可を受けた者の相続人その他の一般承継人（法人の吸収や合併等）は、地位の承継届（法第44条に基づくもの）の届出により、当初許可者が有していた当該許可に基づく地位を承継するものとする。

②敷地の基準

○当初許可敷地であること。

③建築物の基準

○高さ 10m以下

- ・当初建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。

○当初許可用途であること。

○法第34条第1号（令第36条第1項第3号ハ）日用品店舗等の併用住宅又は、旧法第29条第1項第3号医療法に基づく病院、診療所、助産所の併用住宅の場合、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、施術所の場合、30%以上）

○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、この限りではない。（例：風致地区による建蔽率制限等）

④その他の基準

○地目が「宅地」となっていない敷地の場合、「宅地」に地目変更後、申請すること。

○当初建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

第2節 法第43条本文【許可不要】

都市計画法

第43条

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第1種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 1 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 2 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 3 仮設建築物の新築
- 4 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
- 5 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

■既存建築物の建替え、増築

趣旨等

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

基準

①申請者・事業の基準

○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

・土地収用法対象事業の施行に伴う買収の残地が有効200㎡未満の場合は、その面積以上とする。

④建築物の基準

○既存建築物と同用途 又は類似用途であること。

・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、その他資料により確認する。（事前に協議を要する）

- ・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（風営法対象店舗は不可。）
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、寄宿舍、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
※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）

（→が逆の場合は類似用途として取り扱わない）

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未満とする。）

○高さ 10m以下

- ・既存建築物が10m超の場合、既存建築物の高さ以下であること。

○共同住宅の建替えの場合、同戸数以下であること。

⑤その他

○地目が「宅地」となっていない敷地の場合、「宅地」に地目変更後、申請すること。

○既存建築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）の記載があるものは、現存しているものとみなす。ただし、建築期限は、証明年度の次年の12月31日までとする。

開発審査会付議基準

都市計画法第 34 条第 14 号又は同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき、開発審査会に付議する開発行為及び建築行為を示すと共に、以下により開発審査会への付議の取扱い基準を設ける。

開発審査会に付議するものは、そのすべてについて本書の基準に適合させる他、予定建築物や造成等が周辺環境（自然・営農・居住・交通・景観環境等）と調和すること、将来の土地利用上支障がない位置へ立地すること、周辺の市街化を促進するおそれがないこと等の要件を満たさなければならない。

都市計画法

第 34 条第 14 号

前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

■地域振興のための工場等【付議基準 1】

趣旨等

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。

許可基準

①申請者・事業の基準

- 法人であること。
- 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た企業。
- 5 年以上安定した経営状態にあること。
 - ・開発型企業の場合、年数を問わない
 - ＜開発型企業＞
 - ・企業調査等により下記項目に該当し、原則開発及び試作を主とし製造ラインを伴わない企業であること。
 - ・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。
- 既存施設において適正な事業を行っていること。
- 県内企業であること。
 - ・市産業部局の副申が得られる場合、この限りではない。
- 工場立地誘導地区 L 地区内の場合、開発型企業であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 前面道路幅員 敷地面積 10,000 m²未満 有効 6m 以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効 9m 以上

○工場立地誘導地区内の場合、以下の基準に該当すること。

- ・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。（J・K・L地区の場合、この限りではない。）
- ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。（ただし、L地区の場合、この限りではない。）
- ・搬入トラック等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地区の場合、この限りではない。）
- ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。（ただし、L地区の場合、この限りではない。）
- ・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。

○工場立地誘導地区外の場合、上記に加えて以下の基準に該当すること。

- ・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。

③敷地の基準

○工場立地誘導地区A～K内の場合

敷地面積 10,000 m²未満

- ・市産業部局の副申が得られる場合は 50,000 m²未満

○工場立地誘導地区L内及び工場立地誘導地区外の土地の場合

敷地面積 3,000 m²以下

- ・市産業部局の副申が得られる場合は原則 20,000 m²未満

○旗竿形状の敷地不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

○敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○工場立地誘導地区A～K内 高さ 15m以下

工場立地誘導地区L内 高さ 10m以下

工場立地誘導地区外 高さ 12m以下

○主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から 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場合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。

○許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査（現地調査）を要する。

○市産業部局より副申が得られるもの。

○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。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものは不可。

- ・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。

■既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転【付議基準 2】

趣旨等

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又は周辺状況から不適当な立地にある工場の移転

許可基準

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。
- 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、又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。
- 日本産業分類による大分類のE-製造業を営む工場であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 工場立地誘導地区A～K内であり、以下の基準に該当すること。
 - ・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。（J・K地区の場合、この限りではない。）
 - ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
 - ・搬入トラック等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。
 - ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
 - ・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。
- 前面道路幅員 敷地面積 10,000 m²未満 有効6m以上
敷地面積 10,000 m²以上 有効9m以上

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²未満
 - ・既存施設の敷地面積が 10,000 m²以上のもの、又は市担当課の副申が得られる場合、この限りではない。
- 旗竿形状の敷地不可。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。

- 高さ 15m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場合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。
- 許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査（現地調査）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。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合はこの限りではない。
- 市担当課の副申が得られるもの。
- 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。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものは不可。
 - ・ 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。

■敷地の拡張余地がない工場の移転【付議基準 3】

趣旨等

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。

許可基準

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。
- 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。
- 事業の拡大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。
- 日本産業分類による大分類の E-製造業を営む工場であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 工場立地誘導地区 A～K 内であり、以下の基準に該当すること。
 - ・ 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。（J・K 地区の場合、この限りではない。）
 - ・ 開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
 - ・ 搬入トラック等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。
 - ・ 大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
 - ・ 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。

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

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²未満
 - ・既存施設の敷地面積が 10,000 m²以上のもの、又は市担当課の副申が得られる場合、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並びに収容人数を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 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。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 15m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場合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。
- 許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査（現地調査）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。ただし周辺にすでに工場がなく、住宅地化している場合はこの限りではない。
- 市担当課の副申が得られるもの。
- 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。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものは不可。
 - ・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【付議基準 4】

許可基準

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

- 開発不適区域を含まないこと。
- 工場立地誘導地区A～K内であり、以下の基準に該当すること。ただし、建築基準法第51条に

該当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である場合、この限りではない。

- ・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。(J・K地区の場合、この限りではない。)
 - ・開発予定地周辺に、福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
 - ・搬入トラック等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。
 - ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
 - ・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。
- 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 10,000 m²未満 有効 6m以上
10,000 m²以上 有効 9m以上

③敷地の基準

- 敷地面積 10,000 m²未満。
- ・建築基準法第 51 条に該当する場合、この限りではない。
- 旗竿形状の敷地不可。
- 敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)
- 敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物・第 1 種特定工作物の基準

- 自己用として使用すること。
- 高さ 15m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場合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の場合、了承が得られているもの(事業証明書添付)
- 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。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものは不可。
- ・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。

■大規模な流通業務施設【付議基準 5】

許可基準

①申請者・事業の基準

- 次のいずれかに該当する施設であること。
- ・貨物運送事業法第 2 条第 2 項に基づく一般貨物運送事業に供する施設であり、積載重量 5 トン

以上の大型車がおおむね 1 日平均延べ 16 回以上発着するもの、又は 1 日あたりの発着貨物が 80 トン以上であるもの。

- ・倉庫業法第 2 条第 2 項に基づく倉庫業に供する倉庫であり、積載重量 5 トン以上の大型車がおおむね 1 日平均延べ 16 回以上発着するもの、又は 1 日あたりの発着貨物が 80 トン以上であるもの。
- ・物資の流通の効率化に関する法律第 7 条 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 3 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫であること。

○中部運輸局から認定を受ける見込みがあり、運輸局との事前調整が済んでいるもの。

- ・一般貨物運送事業の場合、中部運輸局静岡運輸支局と事前調整。
- ・倉庫業の場合、中部運輸局長と事前調整。

②立地の基準

○開発不適区域を含まないこと。

○前面道路幅員 敷地面積 10,000 m²未満 有効 6.5m 以上

敷地面積 10,000 m²以上 有効 9m 以上

○流通業務施設立地誘導地区内または、流通業務施設立地誘導地区から、上記に該当する道路幅員で接続している区域であること。

- ・開発予定地周辺が流通業務施設等の集積地と認められる立地であること。
- ・開発予定地周辺に福祉施設、医療施設、教育施設がないこと。
- ・搬入トラック等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。
- ・大規模既存集落又は市街地縁辺集落に指定されている土地は不可。
- ・その他、流通業務施設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。

③敷地の基準

○敷地面積 2,000 m²以上

○旗竿形状の敷地不可。

○敷地内に従業員数並びに収容人数分の駐車場を設置すること。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

○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。(共通事項の「駐車場の取扱い」参照)

○敷地辺縁部に低～高木による緑地帯を設けること。

④建築物の基準

○自己用として使用すること。

○高さ 15m 以下 (既存の流通業務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、既存施設の高さ以下又は 15m 以下) ただし、下記理由に該当する場合、この限りではない。

- ・流通業務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おおむね 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。

○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場合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。

○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。

○騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を發するものは不可。

・ 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【付議基準 6】

趣旨等

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

許可基準

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の場合、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

○開発不適区域を含まないこと。

○新設の場合、開発区域を中心とした半径 5K m 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不可。

○移転の場合、既存敷地の近隣であること。

○拡張の場合、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。

○前面道路幅員 敷地の合計面積 10,000 m²未満 有効 6m 以上

敷地の合計面積 10,000 m²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 m²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

○敷地内に従業員並びに収容人数分の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

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。

○自己用として使用すること

○高さ 10m 以下

⑤その他

○案件ごと個別に立地協議を要する。

○移転の場合、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。

- 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。
- 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を發するものは不可。
 - ・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【付議基準 7】

趣旨等

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。

許可基準

①申請者・事業の基準

- 法第 29 条第 1 項第 2 号ないし第 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。）による許可申請者であること。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 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 立地条項に定める道路幅員
- 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 原則立地条項の条件敷地面積

④建築物の基準

- 用途 立地条項に定める用途
- 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。
- 自己用として使用すること。
 - ・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。

⑤その他

- 案件ごと個別に立地協議を要する。
- 地盤調査に基づき、安全対策を講じること。
- 開発審査会の議決後速やかに許可申請が行われ、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。
- 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）【付議基準 8】

許可基準

①申請者・事業の基準

○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 建築基準法第 42 条第 2 項道路以上

- ・不特定多数の人が利用する施設等の場合、原則幅員 6m 以上であること。

③敷地の基準

○敷地面積 有効 200 m²以上

- ・土地を分割し建築する場合、分筆し、残地も有効 200 m²以上であること。

○建物用途に必要な台数の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

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

○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）であること。

○風営法対象店舗、廃棄物の工場は不可。

○延べ床面積 1,500 m²未満

○自己用として使用すること。

- ・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。

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。

○延べ床面積 1,500 m²以上については、令和 10 年 3 月 31 日までに受付されたもの、かつ、許可日から 1 年以内に着手したものに限る。

■小規模な工場等【付議基準 9】

趣旨等

市街化調整区域に長年居住している者又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。

許可基準

①申請者・事業の基準

- 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 日以降延べ 15 年以上居住していて、現在も 1 年以上居住している者又はその子（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り判断する。
- 自己の生計を維持するための自己の業務は、原則従業員を雇用しない形態のものであること。
- 事業を営む資格を有していること。
- 自己の生計を維持するための自己の業務として既に 1 年以上の経営実績又は経営への従事実績があり、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。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。
- 以下の集落基準に適合すること。
 - ＜集落基準＞
 - 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
 - ＜集落基準の留意点＞
 - 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は 1 戸として取り扱う。
- 前面道路幅員 有効 4m 以上
- 自己業務用施設単独の場合、近接地でも可。（同じ連合自治会区内に限る）

③敷地の基準

- 敷地面積 500 m²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必要な台数の駐車場を設置すること。（共通事項の「駐車場の取扱い」参照）

④建築物の基準

- 自己業務用施設（日用品販売店舗・工場・事務所）との併用住宅（住宅以外の用途は延べ床面積の 1/2 未満）、又は自己業務用施設単独であること。
- 自己用として使用すること。
- 高さ 10m 以下

⑤その他

- 案件ごと個別に立地協議を要する。
- 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。
- 許可申請にあたって、「①申請者・事業の基準」を満たすことについて事前調査（現地調査）を要する。
- 「子の世帯の自己専用住宅（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①申請者の基準及び②立地の基準に適合すること。
 - ・自己業務用施設単独の場合は不要。
- 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。

■特別付議案件【付議基準 10】

許可基準

①申請者・事業の基準

- 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。
 - ・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。
 - ・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。

②立地の基準

- 開発不適区域を含まないこと。

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 8 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
令和 9 年 4 月 1 日 改定（案）