

市街化調整区域内の宅地における建築について

	市 街 化 調 整 区 域 の 宅 地	
	線 引 き 前 宅 地	許 可 宅 地
更 地 の 場 合	○※2の要件を満たすものについて可。	○当初の許可者、許可用途のみ建築可
建 物 が 建 っ て い る 場 合	○現在と同じ敷地、用途、規模(※1)の建物の建替・増築は可 ○※2の要件を満たすものについて可。 (用途変更、敷地分割する場合)	○当初の許可者、許可用途のみ建築可

共通事項 ○建ぺい率は60%以内、容積率は200%以内（建蔽率の角地等割増は可）

※1 同規模＝高さは現在の高さ以下又は10m以下。共同住宅については、同戸数以下。

※2 次の要件を満たす建築物について、浜松市市街化調整区域内における開発区域等を定める条例により許可する。（許可にあつては災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域を含まないこと）

① 土地の基準

○線引き前宅地であり、地目が「宅地」であること。

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

○前面道路幅員 建築基準法第42条第2項道路以上

② 敷地の基準

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

・平成18年5月17日（旧三ヶ日町、天竜市の一部は平成19年4月1日）より前に形成された200㎡未満の敷地、または既存宅地の確認の敷地面積が200㎡未満の場合については、その面積を下限とする。

・敷地が筆界により明示されること。

○共同住宅等を建築する場合は、戸数分の駐車場を敷地内に設けること。

（駐車場の出入り口は限定すること。いわゆるハーモニカ式の駐車場計画は不可。）

・建築と同時期に、隣接地に駐車場を拡大することは不可。

③ 建築物の基準

○第二種低層住居専用地域に建築できる用途の建築物（裏面参照）

※上記以外で、周辺の環境上等から判断して適正な用途の建築物（開発審査会付議）

○高さ10m以下

④ その他

○地目が「宅地」でない敷地については「宅地」に地目変更登記後、許可申請すること。

・既存宅地の確認がされていて更地のものはこの限りではない。

1. 線引き前からの宅地の判断基準

■線引きとは、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。

○線引きの日	旧浜松市、浜北市、舞阪町、雄踏町	…	昭和47年	1月11日
	旧細江町、引佐町の一部	…	昭和51年	10月12日
	旧浜松市 初生町の一部	…	昭和61年	6月20日
	旧三ヶ日町、天竜市の一部	…	平成19年	4月1日

■判断基準(以下のいずれかに該当するもの)

線引き前宅地は、線引き時点で既に宅地であり、線引きから現在に至るまで継続して宅地であるものをいう。

○線引きの日より前に土地登記事項証明書の地目が既に宅地となっているもの。(判断は証明書の「登記の日付」欄の日付による。)

○既存宅地の確認がされているもの。(改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認)

【線引き時点の地目が農地の場合】

○宅地目的で線引きの日より前に農地転用許可がされているもの。

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

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

【線引き時点の地目が農地以外の場合】

○線引き時点の航空写真において宅地的利用されていることが認められるもの。

【その他】

○線引きの日より前に道路の位置指定を受けた区域で、当道路位置指定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。

2. 第二種低層住居専用地域に建築できる建築物

以下は抜粋されたものですので、詳細は建築基準法をご確認ください。

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 2 住宅で事務所、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機の出力の合計が0.75kw以下のもの)等の用途を兼ねるもので非住宅部分の床面積が50㎡以下、かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの
- 3 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等
- 4 神社、寺院、教会等
- 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等
- 6 公衆浴場、診療所
- 7 巡査派出所
- 8 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの
- 9 老人福祉センター、児童厚生施設等で延べ面積が600㎡以内のもの
- 10 日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、学習塾、華道教室、囲碁教室等の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものかつ3階以上の部分をその用途に供しないもの
- 11 洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等(作業場の床面積が50㎡以内で原動機の出力の合計が0.75kw以下のものに限り)の用途に供する部分の床面積が150㎡以内のものかつ3階以上の部分をその用途に供しないもの
- 12 前各号の建築物に附属する自動車庫で、自動車庫の床面積の合計が 600㎡以下かつ1階以下のもの(自動車庫の用途に供する部分を除く建築物の延べ面積の合計が600㎡以下の場合は、当該延べ面積の合計以下のもの)

