

■市街地縁辺(えんぺん)集落の建築

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

指定集落内における専用住宅、兼用住宅、共同住宅(長屋住宅)の建築

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

①申請者の基準

○不問

②土地の基準

○開発不適区域(P14 参照)を含まないこと。

○申請地に災害イエローゾーン (P14 参照) を含む場合は、下記の扱いとする。

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

・浸水想定区域を含む場合、最大規模の降雨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。

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

○下水道法第 2 条第 7 項に規定する排水区域であること。

ただし、下水道法第 16 条により下水道を敷設する場合はこの限りではない。

○前面道路幅員 専用住宅 有効 4m 以上

専用住宅以外 有効 6m 以上

※建築基準法の法外道路等を拡幅することは不可

③敷地の基準

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

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

共同住宅、長屋住宅 有効 200 m²以上 1,000 m²未満

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

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

○汚水は下水道放流とすること

○共同住宅、長屋住宅を建築する場合は、戸数分の駐車場を敷地内に設けること。(駐車場の出入り口は限定すること。いわゆるハーモニカ式の駐車場計画は不可)

※開発行為・建築許可と同時期に、隣接地に駐車場を拡大することは不可

④建築物の基準

○専用住宅、兼用住宅(事務所、店舗併用のみ。風営法店舗対象店舗は除く。店舗・事務所部分は 1 階部分のみで延べ床面積の 1/2 以下)、共同住宅(長屋住宅も可。住居のみのもの。店舗

等の併用は不可)

○兼用住宅の事務所、店舗は建築基準法施行令第 130 条の 3 各号のいずれかに掲げる用途とする。

※店舗・事務所の賃貸（テナント）不可

○共同住宅、長屋住宅は、一棟あたり 15 戸以下

○高さ 10m 以下

○自己用⇔非自己用は不問

⑤その他〈開発許可について〉

○500 m²以上の敷地または、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）、工事施工者の関係において建築が行なわれる場合は開発許可を要する。

（ただし、線引き前宅地で造成がない場合はこの限りではない。）

※同時期…開発許可指導基準による。

※開発許可をとる場合であっても、1 敷地(区画)の敷地面積は、専用住宅、兼用住宅有効 200 m²以上 500 m²未満、共同住宅、長屋住宅有効 200 m²以上 1,000 m²未満

○宅地分譲となる開発行為は不可（各区画の建築計画が明確であるもののみ対象）

○開発道路を新設する開発行為は不可

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