

運用基準チェックシート

※基準への適合を確認した場合はチェック欄にレ点を記入、該当がない場合はチェック欄に斜線を記入。
 ※適合の根拠となる確認書類等にレ点を記入

2025.04

市街地縁辺(えんぺん)集落の建築	
共通事項	チェック
申請者及び土地所有者の違反について(全共通) 許可申請時に許可等の申請に関して、申請者及び土地所有者は、申請時に申請地及び所有者に関して都市計画法の違反がないこと。	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 固定資産税課税台帳(名寄帳) <input type="checkbox"/> 現地確認 <input type="checkbox"/>	
敷地の筆界特定(全共通) 許可等の申請に関しては、申請区域が筆界により明示されること。ただし基準において分筆を不要としているものは申請地の区域を明示すること。	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 公図写し <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
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。	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 申請者ヒアリング <input type="checkbox"/>	
排水における許可不適地について(全共通) 雑排水のインフラが未整備の申請区域は原則、許可不適地として扱う(浄化槽の排水の場合は浸透井を認めない)	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
「持ち家」の判断について(全共通) 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。	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 固定資産税課税台帳(名寄帳) <input type="checkbox"/>	
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、運用基準に記載する基準とする。	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 運用基準 <input type="checkbox"/>	
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。(建築許可および開発許可共通)	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
雨水は周辺に影響を及ぼさないようにすること。(建築許可および開発許可共通)	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
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)(建築許可および開発許可共通)	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
農地境には見切り等の構造物を設置すること。(建築許可および開発許可共通) ※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	□
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	

敷地が複数の道路に接する場合、自動車の出入り口は各基準の「②立地の基準」に応じた道路に設けること。 （「②立地の基準」を満たさない道路と接している場合、境界に見切りを設置すること。ただし、開発許可の取扱いについては開発許可指導基準による。）（建築許可および開発許可共通）	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
駐車場等、出入り口を限定しているものは、道路側に見切りを設置すること。（建築許可および開発許可共通） ※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	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
①申請者の基準	チェック
不問	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 住民票謄本 <input type="checkbox"/>	
②土地の基準	
開発不適区域を含まないこと。	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 浜松市防災マップ <input type="checkbox"/> 静岡県地理情報システム <input type="checkbox"/>	
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。）	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 浜松市防災マップ <input type="checkbox"/> 重ねるハザードマップ <input type="checkbox"/> 計画断面図 <input type="checkbox"/>	
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）	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 市街地縁辺集落指定図 <input type="checkbox"/>	
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。	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 下水道接続箇所の竣工図写し又は下水道配管図 <input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 道路保全課道路台帳 <input type="checkbox"/> 現地確認 <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	
③敷地の基準	
敷地（一区画）面積 専用住宅、兼用住宅有効200㎡以上500㎡未満 ※ただし、平成21年の条例改正より前から宅地として利用している敷地は180㎡以上とする。 共同住宅、長屋住宅有効200㎡以上1,000㎡未満	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 土地登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 土地求積図 <input type="checkbox"/>	
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）	<input type="checkbox"/>
【確認書類等】 <input type="checkbox"/> 公図写し <input type="checkbox"/> 計画配置図 <input type="checkbox"/>	

汚水は下水道放流とすること	
【確認書類等】 □計画配置図 □下水道接続箇所の竣工図等 □	<input type="checkbox"/>
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	
【確認書類等】 □計画配置図 □	<input type="checkbox"/>

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)	
【確認書類等】 □事業計画概要書 □計画平面図 □	<input type="checkbox"/>
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	
【確認書類等】 □事業計画概要書 □	<input type="checkbox"/>
共同住宅、長屋住宅は、一棟あたり15戸以下	
【確認書類等】 □計画配置図 □計画平面図 □	<input type="checkbox"/>
高さ10m以下	
【確認書類等】 □計画立面図 □	<input type="checkbox"/>
自己用⇔非自己用は不問	
【確認書類等】 □事業計画概要書 □	<input type="checkbox"/>

⑤その他

500㎡以上の敷地または、500㎡以上の同時期に連続した土地において同土地所有者、事業者(建築主)、工事施工者の関係において建築が行なわれる場合は開発許可を要する (ただし、線引き前宅地で造成がない場合はこの限りではない。) ※同時期…開発許可指導基準による。 ※開発許可をとる場合であっても、1敷地(区画)の敷地面積は、専用住宅、兼用住宅有効200㎡以上500㎡未満、共同住宅、長屋住宅有効200㎡以上1,000㎡未満	
【確認書類等】 □事業計画概要書 □確認書(様式47) □	<input type="checkbox"/>
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)	
【確認書類等】 □	<input type="checkbox"/>
開発道路を新設する開発行為は不可	
【確認書類等】 □	<input type="checkbox"/>
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)	
【確認書類等】 □事業計画概要書 □計画配置図 □	<input type="checkbox"/>