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

公共事業等による移転する建築物（専用住宅以外のもの）

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】 ☐固定資産税課税台帳（名寄帳） ☐現地確認 ☐	☐
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】 ☐公図写し ☐計画配置図 ☐	☐
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】 ☐申請者ヒアリング ☐	☐
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】 ☐計画配置図 ☐	☐
「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】 ☐固定資産税課税台帳（名寄帳） ☐	☐
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】 ☐運用基準 ☐	☐
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】 ☐計画配置図 ☐	☐
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】 ☐計画配置図 ☐	☐
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】 ☐計画配置図 ☐	☐

項目	チェック
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】 □計画配置図 □	□
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） 【確認書類等】 □計画配置図 □	□
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 【確認書類等】 □計画配置図 □	□
対象事業の該当項目	**ﾁｪｯｸ**
浜松都市計画区域内における下記事業による移転のうち、都市計画法上適法な建築物であって、事業者・担当部局により、移転の必要性が認められた物件であること。 □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なう移転（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なう移転（進出工場の計画地内に位置するものに限る。） 【確認書類等】 □事業担当課からの副申書及び収用地資料 □事業計画概要書 □	□
①申請者・事業の基準	**ﾁｪｯｸ**
移転前の建築物の所有者 【確認書類等】 □住民票謄本 □事業担当課からの副申書及び収用地資料 □	□
従前建築物の撤去の年度またはその前後原則1年以内の移転のもの。 【確認書類等】 □事業担当課からの副申書及び収用地資料 □	□
②立地の基準	
開発不適区域を含まないこと。 【確認書類等】 □浜松市防災マップ □静岡県地理情報システム □	□
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。） 【確認書類等】 □浜松市防災マップ □重ねるハザードマップ □計画断面図 □	□
用途が工場にあっては工場誘導地区A～Kへ、それ以外の用途にあっては、有効幅員6m以上の国道・県道・1・2級市道の沿道 【確認書類等】 □運用基準〈工場立地誘導地区〉 □道路保全課道路台帳 □計画配置図 □	□

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 【確認書類等】 ☐道路保全課道路台帳　☐現地確認　☐計画配置図　☐	☐

③敷地の基準

敷地面積　併用住宅は移転前の敷地面積の1.2倍以下または500㎡未満の大きい方。ただし、最低敷地面積は有効200㎡とする。併用住宅以外は移転前の敷地面積の1.2倍以下。ただし、最低敷地面積は有効200㎡とする。 【確認書類等】 ☐土地登記事項証明書　☐土地求積図　☐	☐
旗竿形状の敷地不可 【確認書類等】 ☐公図写し　☐計画配置図　☐	☐
敷地内に従業員数並びに収容人数に相応な駐車場台数を確保すること。（駐車場の出入り口は限定すること。いわゆるハーモニカ式の駐車場計画は不可） 【確認書類等】 ☐計画配置図　☐	☐
工場立地誘導地区にあって工場等の建築を目的とする場合は、資材製品等の般出入路、積下ろしスペース、車両待機所が適正に確保されていること。 【確認書類等】 ☐計画配置図　☐	☐
敷地辺縁部に緑地帯を設けること。（工場に限る。）（低～高木によること。） 【確認書類等】 ☐計画配置図　☐	☐

④建築物の基準

移転前の建築物と同用途であること。（既存建築物が複数用途併用の場合には用途を減じた移転は可） 【確認書類等】 ☐事業担当課からの副申書及び収用地資料　☐事業計画概要書　☐	☐
自己用として使用（土地は所有地⇔借地は不問） ※例外として移転前の建築物が非自己用であった場合のみ、非自己用を認める。 【確認書類等】 ☐事業計画概要書　☐事業担当課からの副申書及び収用地資料　☐	☐
高さ10m以下。工場誘導地区内にあっては15m以下。 【確認書類等】 ☐計画立面図　☐	☐
工場立地誘導地区内にあって工場等の建築を目的とする場合は、主要用途の建築物は道路境界、敷地境界から原則5m以上セットバックすること。（ただし、周辺の環境上、影響がないと判断できるものはこの限りではない。） 【確認書類等】 ☐計画配置図　☐	☐

⑤その他

工場立地誘導地区にあって騒音、振動、悪臭、煙害、光害、水質汚濁等の公害を発するものでないこと。（ただし、これら公害について市の助言が得られ、対策が講じられる場合はこの限りではない。） 【確認書類等】 ☐事業計画概要書　☐	☐