

# 市街化調整区域における開発許可制度の 運用基準の見直しについて【概要】

## ■ 目的

各基準間の整合を図り、簡潔かつ明瞭な運用基準とするため、要件の加除や表記の変更等を行う。

## 見直しの主な内容

### ① 「持ち家なし」の特例から以下の2つを削除

- 現在、親と1年以上同居している住宅に所有権があるもので、引き続き親がその家に住む場合（親への所有権移転後、「持ち家なし」と同等と認める。）
- 現在、子と1年以上同居している住宅に所有権があるもので、引き続き子がその家に住む場合（線引き前宅地の場合のみ子への所有権移転後、「持ち家なし」と同等と認める。）

### ② 「共通事項」に敷地面積の上限を記載

○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 m<sup>2</sup>未満であること。（基準において敷地面積の上限の記載があるものを除く）

### ③ 「ペンション・民宿」の対象施設に簡易宿所営業を行う施設を追加

#### ①申請者・事業の基準

○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、貸別荘は対象外。）

### ④ 「専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）」の承継人の基準を明確化するため、以下の要件を記載

#### ②承継人の基準

○業種に対応した資格を有していること。（薬局・調剤薬局、施術所については、国家資格を有すること。）法人に関しては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。

○法人により申請する場合には、店舗にあつては店長に就く者を明らかにすること。（薬局・調剤薬局にあつては指定管理者に就く者を明らかにすること。施術所については、施術を行う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。

○併用住宅の場合、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。また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。

- ⑤ 「専用住宅の許可建築物の許可者移転（承継）」の5年以上適法に使用されている建築物であることの例外に離婚を追加
- ①対象となる物件の基準（売却側の要件）
- ・5年以上適法に使用されている許可建築物の専用住宅であること。  
（許可者死亡、離婚、競売物件、公売物件においては5年未満でも可とする。）
- ⑥ 建築物の付帯室等の面積の基準を以下に統一
- ・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とする。（延べ床面積の1/5以下）
- ⑦ 第13章「都市計画法の開発行為許可等に関する標準処理期間」の掲載の取り止め
- ⑧ その他
- ①～⑦以外にも、類似の基準と整合を図るための条件の追加、削除及び表記の見直しを行った。

## 見直し（改正）の日程

- この見直し（改正）は令和8年4月1日から施行する。