

【高浜市：建築に関する要件一覧】

2023年6月現在

・用途地域による各種制限一覧

用途地域	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種 中高層 住居専用 地域	第2種 中高層 住居専用 地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域	用途地域 の指定の ない地域	田園住居 地域
容積率/建ぺい率	100/60		200/60	200/60	200/60	200/60	200/60	200/80	400/80	200/60	200/60	200/60	200/60	
絶対高さ制限(m) (高さの限度)	10m													
外壁の後退														
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m		20m									
		勾配	1.25		1.25					1.5				
	隣地斜線	立上り			20m					31m				
		勾配			1.25					2.5				
	北側斜線	立上り	5m		10m									
		勾配	1.25		1.25									
日影規制	制限を受ける建築物	※1		※2：高さが10mを超える建築物						※2			※2	
	平均地盤面からの高さ	1.5m		4.0m						4.0m			4.0m	
	敷地境界から10m以内の日影	4時間		4時間				5時間		5時間			4時間	
	敷地境界から10mを超える日影	2.5時間		2.5時間				3時間		3時間			2.5時間	

※1：軒の高さが7mを超える又は地上3階以上の建築物

建築基準法52条～56条の2及び愛知県建築基準条例第11条

・建築基準法の道路種別について

別紙の『高浜市内道路相談票』により判定依頼を申請してください。

・防火、準防火地域の指定について

屋敷町、青木町、春日町、沢渡町、碧海町の一部に指定があります。
※その他の地域は市内全域に建築基準法22条の指定となります。

(区域は都市計画G窓口または【わが街ガイド】にて閲覧できます)

・地区計画の指定について

名鉄三河高浜駅周辺(高度利用地区の指定あり)および豊田町三丁目の一部に指定があります。

(区域は都市計画Gまたは【わが街ガイド】にて閲覧できます)

・建築協定、砂防法、景観法、宅地造成規制法、立地適正化計画(居住誘導地域)、風致地区、都市緑地法、特定都市河川について

令和5年6月1日時点での指定はありません。

・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定について

春日町、青木町、碧海町、芳川町に土砂災害の警戒区域および特別警戒区域の指定があり、建築に関する制限があります。

(詳細位置は【マップあいち】または土木Gにてご確認ください)

・埋蔵文化財包蔵地について

市内12カ所について包蔵地指定があります。
文化財保護法によって保護されるため、包蔵地においては試掘等の必要な場合があります。

(詳細は文化スポーツG(いきいき広場3階)にてご確認ください) TEL:0566-52-1111(代表) FAX:0566-52-8188

・生産緑地内での建築、開発相談

生産緑地法の指定がある耕作地については、
農地買取申出による制限解除通知が発行されるまで、
相談は原則できないものとします。

・建築リサイクルの届出について

対象工事	解体工事	新築工事	修繕工事	その他、土木工事
適用項目	解体延べ面積 80 m ² 以上	新築延べ面積 500 m ² 以上	工事費 1 億円以上	工事費 500 万円以上
提出先	※高浜市窓口 (愛知県知事あて)	←	←	知立建設事務所窓口 (愛知県知事あて)
提出期限	工事着手の 7 日前			

※：本庁舎 2 階都市計画グループ

・路地状部分の敷地と道路の関係(延長敷幅員について)

住 宅 等		特 殊 建 築 物	
路地状部分の長さ	路地状部分の幅	路地状部分の長さ	路地状部分の幅
1.5 m 未満の場合	2 m 以上	1.5 m 未満の場合	4 m 以上
1.5 以上 2.5 未満の場合	2.5 m 以上	1.5 以上 2.5 未満の場合	4.5 m 以上
2.5 m 以上の場合	3 m 以上	2.5 m 以上の場合	5 m 以上

愛知県建築基準条例第 6 条、第 7 条

・開発許可申請手続きフロー

※相談内容に関して来庁される場合には、建築担当が在室しているかを電話で確認のうえお越しください。

【高浜市開発行為指導要綱】に該当
 ・ 区域面積 500 m² 以上の開発行為 (自己の居住の用に供するものは除く) ・ 5 区画以上の宅地分譲
 ・ 10 戸以上の集合住宅建設 ・ その他市長が必要と認める事業

↓
 開発許可申請不要の場合でも、西三河建設事務所の建築課と土地利用計画について事前調整を行ってください。

【宅地開発協議会担当者会】を開催
 各担当グループ、衣浦東部広域連合消防局高浜消防署、町内会と土地利用計画について事前調整を行い、調査票に各担当から確認印をもらった上で、開発行為協議書 (添付図書含む)、協議経過報告書、町内会との協議結果報告書、9 部を都市計画 G へ提出

30 日間
(回答通知)

30 日間 (協議結果通知)

開発区域面積 3,000 m² 以上または 50 戸以上の集合住宅建築の場合【宅地開発協議会】を開催
 宅地開発協議会担当者会の協議結果を事業計画へ反映し、調査票に各担当から確認印をもらった上で、開発行為協議書等 (添付書類は担当者会と同じ) を 1 部提出

30 日間 (回答通知) 高浜市開発指導要綱

都市計画法第 29 条に該当する開発行為

愛知県開発許可基準

該当せず

該当する

該当する

都市計画法 32 条による
 都市施設 (道路等) がある場合

公共施設等の所有及び管理に関して協議し、必要書類を添えて都市計画 G へ提出

30 日間 : 32 条協議

開発許可申請受付
 都市計画 G → 西三河建設事務所

約 4 週間 : 開発許可審査

建築及び造成工事着手可能