

# 日進市で 500 m<sup>2</sup>以上の宅地開発をご計画される方へ

日進市開発等事業に関する手続条例に基づく手続を行ってください

日進市では、秩序ある土地利用と良好な住環境の形成を図ることを主目的として、開発等事業を行う上での事業計画の事前明示や届出の手続を定めた「日進市開発等事業に関する手続条例」を、平成 18 年 4 月 1 日から施行しています。

本市内で、区域面積 500 m<sup>2</sup>以上の宅地開発(単に区画割りする場合も含みます)を実施する場合は、関係する法的手続(開発・建築許可や建築確認申請、宅造許可申請など)を開始する前に、条例に定める「特定開発等事業」の手続を必ず行ってください。

※なお、区域面積 500 m<sup>2</sup>未満の宅地開発の場合も、法的手続の前に「小規模開発等事業」の届出が必要です。

- ◆手続にはおおむね 1 か月半から 2 か月の期間がかかりますので、余裕をもって事業をご計画ください。
- ◆手続の際、事業区域の境界から 50m(事業区域が 1 ha 以上の場合は 100m)範囲内の住民を含む建物占有者・土地建物所有者と地元区長に対し事前説明をしていただきます。

このような規制がかかります

## ①開発基準(担当：建築課)

- ・地区計画や建築協定の区域内であれば、本条例の他にそれらの規定も適用されます。
- ・開発許可の有無に関わりなく、戸建て住宅の敷地面積は最低 160 m<sup>2</sup>です。  
ただし、全体区画数の 2 割を超えない区画で 140 m<sup>2</sup>以上にできます。

## ②道路構造(担当：土木管理課)

- ・新設道路の幅員は最低 6 m です。
- ・行き止まり道路については、市への引継ぎはできません。  
通り抜け道路であっても、新設する道路の両端が幅員 4 m 以上の自動車の通行が可能な公道に接続していない場合、市への引継ぎはできません。
- ・新設道路の交差角度と屈折角度は原則 75° 以上で、3 m 以上の隅切りが必要です。
- ・新設道路を同じ既設公道に 2 か所以上接続するときは、新設道路間の道路中心距離を 16m 以上離す必要があります。
- ・新設道路の最大勾配は 9 % です。  
やむを得ないと認められる場合、30m 以下の区間に限り 11% とすることができます。
- ・電柱や電信柱は、道路区域外(民地内)に設置していただきます。  
ただし、区域内戸数 10 戸以下の場合などに、協議により道路区域に設置できることがあります。

## ③排水施設(担当：土木管理課・下水道課)

- ・浸透柵、透水性舗装などの地下浸透対策や貯留施設の設置など、雨水流出抑制に努めていただきます。
- ・雨水接続箇所は、1 区画あたり 1 か所です。

- ・ 流末経路に改良の必要がある場合は、水路管理者と協議のうえ、経路の整備や開発区域内に調整池の設置などを行っていただきます。
- ・ 事業区域が公共下水道や市の管理する団地集中浄化槽の処理区域内の場合、下水道施設の整備の必要性について、必ず下水道課に確認してください。

④公園、緑地(担当：都市計画課)

- ・ 開発許可で設置が義務付けられた公園などについては、事業区域面積の 5%以上を確保し、1か所あたりの面積を 150 m<sup>2</sup>以上で設置していただきます(事業区域が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合)。

⑤ごみ置場(担当：環境課)

- ・ 事業区域内にごみ・資源集積所を設置していただきます。  
集積所の最低面積は下の式により算出します。なお、ここでいう最低面積とは使用可能な面積を指し、内寸により算出します。  
最低面積=3.3 m<sup>2</sup>+0.15 m<sup>2</sup>×(計画戸数-10)  
土地の形状等で1か所での設置が難しい場合はご相談ください。  
また、計画戸数が概ね 20 戸を超えるごとに1か所の割合で増設していただきます。

⑥消防施設(担当：危機管理課)

- ・ 消防水利を設置していただきます(事業区域が 3,000 m<sup>2</sup>以上の場合)。  
ただし、既存の消防水利から水平距離 120m(用途地域が近隣商業地域や工業地域の場合は 100m)以内に事業区域全体が含まれる場合は不要です。

⑦防犯灯(担当：生活安全課)

- ・ 市に引継ぎする道路を設置する場合、防犯灯を設置していただきます。

⑧工事の周辺対策(担当：学校教育課・環境課・土木管理課)

- ・ 工事の際、通学路の大型自動車の通行は原則児童生徒の通学時間帯を避けるなど、児童生徒の安全対策を講じていただきます。
- ・ 工事の際には、騒音・振動などの公害防止、土砂の飛散防止、汚濁水の排水施設への流出防止、道路や水路への土砂の流出防止などの対策を講じていただきます。

これ以外の規制や例外規定などもあります。手続の際、必ず関係機関と協議してください。  
都市計画法に基づく開発許可権者は愛知県(尾張建設事務所建築課)です。  
開発許可に関する技術基準などについては、愛知県建築指導課ホームページ  
(<http://www.pref.aichi.jp/kenchikushido/>)をご参照ください。

詳しくは…

- ・ 日進市ホームページ(<http://www.city.nisshin.lg.jp/>)のサイト内検索で「開発」と入力  
⇒一番上の「日進市開発等事業に関する手続条例 | 日進市」のページをクリック!
- ・ 日進市建築課までお電話を! ☎0561-73-2049

# 日進市で3戸以上の集合住宅の建築をご計画される方へ

日進市開発等事業に関する手続条例に基づく手続を行ってください

日進市では、秩序ある土地利用と良好な住環境の形成を図ることを主目的として、開発等事業を行う上での事業計画の事前明示や届出の手続を定めた「日進市開発等事業に関する手続条例」を、平成18年4月1日から施行しています。

本市内で、3戸以上の集合住宅の建築を実施する場合は、関係する法的手続(開発・建築許可や建築確認申請、宅造許可申請など)を開始する前に、条例に定める「特定開発等事業」の手続を必ず行ってください。

※なお、2戸の集合住宅の建築の場合も、法的手続の前に「小規模開発等事業」の届出が必要です。

- ◆手続にはおおむね1か月半から2か月の期間がかかりますので、余裕をもって事業をご計画ください。
- ◆手続の際、事業区域の境界から50m範囲内の住民を含む建物占有者・土地建物所有者と地元区長に対し事前説明をしていただきます。

このような規制がかかります

## ①建築基準(担当：建築課)

- ・地区計画や建築協定の区域内であれば、本条例の他にそれらの規定も適用されます。
- ・建築物は、建築物の外壁やこれにかわる柱の面から道路境界線、隣地境界線まで0.5m以上離す必要があります。

ただし、

1. 物置、車庫などで軒高2.5m以下かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内
2. 建築物の出窓(床面積に算入されないもの)、ベランダなどの付属部分
3. 平成18年3月31日以前から建っている建築物

には適用されません。

- ・計画戸数が100戸以上の場合、集会施設の設置が必要となる場合があります。
- ・最高高さ10mを超えて建築したことにより、周辺地域に電波障害が生じた場合、速やかに障害を除去するための措置をとっていただきます。

## ②駐車場(担当：建築課・土木管理課)

- ・計画戸数1戸につき1台以上の駐車場を事業区域内に確保していただきます。

ただし、機械式立体駐車場については、他の車の出し入れなしに入庫できるものに限りです。

- ・駐車場1区画の大きさは、間口2.5m以上、奥行き5m以上が必要です。

なお、奥行き10mの区画に2台縦列駐車する場合は1台として算定します。

- ・駐車場の舗装は、浸透性の舗装などの雨水排水抑制対策を講じていただく場合があります。
- ・自動車が車道部に直接出入りできる駐車場は、連続して3台までとなります。

## ③自動車乗り入れ口(担当：土木管理課)

- ・自動車乗り入れ口は、交差点内、横断歩道内、交差点の側端や道路の曲がり角から5m以内などには設置することができません。

ただし、敷地内歩道の設置、視距の確保などの交通安全対策を図り、安全上支障がないと愛知警察署が認める場合、設置できる場合があります。

- ・自動車の乗り入れ口は1区画あたり1か所です。  
ただし、自動車の乗り入れが多く見込まれる場合、複数設置できる場合があります。

④排水施設(担当：土木管理課・下水道課)

- ・浸透枳、透水性舗装などの地下浸透対策や貯留施設の設置など、雨水流出抑制に努めていただきます。
- ・雨水接続箇所は、1区画あたり1か所です。
- ・流末経路に改良の必要がある場合は、水路管理者と協議のうえ、経路の整備や開発区域内に調整池の設置などを行っていただきます。
- ・事業区域が公共下水道や市の管理する団地集中浄化槽の処理区域内の場合、下水道施設の整備の必要性について、必ず下水道課に確認してください。

⑤公園、緑地(担当：都市計画課)

- ・開発許可で設置が義務付けられた公園などについては、事業区域面積の5%以上を確保し、1か所あたりの面積を150㎡以上で設置していただきます(事業区域が3,000㎡以上の場合)。

⑥ごみ置場(担当：環境課)

- ・事業区域内にごみ・資源集積所を設置していただきます。  
集積所の最低面積は下の式により算出します。なお、ここでいう最低面積とは使用可能な面積を指し、内寸により算出します。  
最低面積=3.3㎡+0.15㎡×(計画戸数-10)

⑦消防施設(担当：危機管理課)

- ・消防水利を設置していただきます(事業区域が3,000㎡以上の場合)。  
ただし、既存の消防水利から水平距離120m(用途地域が近隣商業地域や工業地域の場合は100m)以内に事業区域全体が含まれる場合は不要です。
- ・4階以上(地階は除きます)の集合住宅には、空地と進入路を設けていただきます。

⑧工事の周辺対策(担当：学校教育課・環境課・土木管理課)

- ・工事の際、通学路の大型自動車の通行は原則児童生徒の通学時間帯を避けるなど、児童生徒の安全対策を講じていただきます。
- ・工事の際には、騒音・振動などの公害防止、土砂の飛散防止、汚濁水の排水施設への流出防止、道路や水路への土砂の流出防止などの対策を講じていただきます。

これ以外の規制や例外規定などもあります。手続の際、必ず関係機関と協議してください。

都市計画法に基づく開発許可権者は愛知県(尾張建設事務所建築課)です。

開発許可に関する技術基準などについては、愛知県建築指導課ホームページ

(<http://www.pref.aichi.jp/kenchikushido/>)をご参照ください。

詳しくは…

- ・日進市ホームページ(<http://www.city.nisshin.lg.jp/>)のサイト内検索で「開発」と入力  
⇒一番上の「日進市開発等事業に関する手続条例 | 日進市」のページをクリック!
- ・日進市建築課までお電話を! ☎0561-73-2049

## 日進市で 100 m<sup>2</sup>を超える事務所や店舗などの建築をご計画される方へ 日進市開発等事業に関する手続条例に基づく手続を行ってください

日進市では、秩序ある土地利用と良好な住環境の形成を図ることを主目的として、開発等事業を行う上での事業計画の事前明示や届出の手続を定めた「日進市開発等事業に関する手続条例」を、平成 18 年 4 月 1 日から施行しています。

本市内で、事務所、店舗、飲食店、工場など居住目的以外の延べ面積が 100 m<sup>2</sup>を超える特定用途建築物の建築を実施する場合は、関係する法的手続(開発・建築許可や建築確認申請、宅造許可申請など)を開始する前に、条例に定める「特定開発等事業」の手続を必ず行ってください。

※なお、100 m<sup>2</sup>以下の特定用途建築物の建築の場合も、法的手続の前に「小規模開発等事業」の届出が必要です。

- ◆手続にはおおむね 1 か月半から 2 か月の期間がかかりますので、余裕をもって事業をご計画ください。
- ◆手続の際、事業区域の境界から 50m 範囲内の住民を含む建物占有者・土地建物所有者と地元区長に対し事前説明をしていただきます。  
なお、「大規模小売店舗立地法」や「愛知県商業・まちづくりガイドライン」で義務付けられた説明会とは、説明の対象や方法が異なりますのでご注意ください。

このような規制がかかります

### ①建築基準(担当：建築課)

- ・地区計画や建築協定の区域内であれば、本条例の他にそれらの規定も適用されます。
- ・建築物は、建築物の外壁やこれにかわる柱の面から道路境界線、隣地境界線まで 0.5m 以上離す必要があります。  
ただし、
  1. 物置、車庫などで軒高 2.5m 以下かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内
  2. 建築物の出窓(床面積に算入されないもの)、ペランダなどの付属部分
  3. 平成 18 年 3 月 31 日以前から建っている建築物には適用されません。
- ・最高高さ 10m を超えて建築したことにより、周辺地域に電波障害が生じた場合、速やかに障害を除去するための措置をとっていただきます。

### ②駐車場(担当：土木管理課)

- ・自動車が車道部に直接出入りできる駐車場は、連続して 3 台までとなります。

### ③自動車乗り入れ口(担当：土木管理課)

- ・自動車乗り入れ口は、交差点内、横断歩道内、交差点の側端や道路の曲がり角から 5m 以内などには設置することができません。  
ただし、敷地内歩道の設置、視距の確保などの交通安全対策を図り、安全上支障がないと愛知警察署が認める場合、設置できる場合があります。

- ・自動車の乗り入れ口は1区画あたり1か所です。

ただし、ガソリンスタンド、店舗などで自動車の乗り入れが多く見込まれる場合、複数設置できる場合があります。

④排水施設(担当：土木管理課・下水道課)

- ・浸透枳、透水性舗装などの地下浸透対策や貯留施設の設置など、雨水流出抑制に努めていただきます。
- ・雨水接続箇所は、1区画あたり1か所です。
- ・流末経路に改良の必要がある場合は、水路管理者と協議のうえ、経路の整備や開発区域内に調整池の設置などを行っていただきます。
- ・事業区域が公共下水道や市の管理する団地集中浄化槽の処理区域内の場合、下水道施設の整備の必要性について、必ず下水道課に確認してください。

⑤公園、緑地(担当：都市計画課)

- ・開発許可で設置が義務付けられた公園などについては、事業区域面積の5%以上を確保し、1か所あたりの面積を150㎡以上で設置していただきます(事業区域が3,000㎡以上の場合)。

⑥ごみ置場(担当：環境課)

- ・事業区域内にごみなどの分別排出、資源の集積と保管が可能な場所を確保していただきます。

⑦消防施設(担当：危機管理課)

- ・消防水利を設置していただきます(事業区域が3,000㎡以上の場合)。  
ただし、既存の消防水利から水平距離120m(用途地域が近隣商業地域や工業地域の場合は100m)以内に事業区域全体が含まれる場合は不要です。
- ・4階以上(地階は除きます)の特定用途建築物には、空地と進入路を設けていただきます。

⑧工事の周辺対策(担当：学校教育課・環境課・土木管理課)

- ・工事の際、通学路の大型自動車の通行は原則児童生徒の通学時間帯を避けるなど、児童生徒の安全対策を講じていただきます。
- ・工事の際には、騒音・振動などの公害防止、土砂の飛散防止、汚濁水の排水施設への流出防止、道路や水路への土砂の流出防止などの対策を講じていただきます。

これ以外の規制や例外規定などもあります。手続の際、必ず関係機関と協議してください。

都市計画法に基づく開発許可権者は愛知県(尾張建設事務所建築課)です。

開発許可に関する技術基準などについては、愛知県建築指導課ホームページ

(<http://www.pref.aichi.jp/kenchikushido/>)をご参照ください。

詳しくは…

- ・日進市ホームページ(<http://www.city.nisshin.lg.jp/>)のサイト内検索で「開発」と入力  
⇒一番上の「日進市開発等事業に関する手続条例 | 日進市」のページをクリック！
- ・日進市建築課までお電話を！ ☎0561-73-2049

# 日進市で戸建住宅の建築をご計画される方へ

～日進市開発等事業に関する手続条例を行ってください～

日進市では、秩序ある土地利用及び良好な住環境の保全等を図るため、街づくりに関する手続その他必要な事項を定めた「日進市開発等事業に関する手続条例」を平成18年4月1日から施行しています。

本市において、戸建住宅、2戸の集合住宅、事務所・店舗など居住目的以外の延べ面積が100㎡未満の特定用途建築物の建築及び500㎡未満の宅地開発を行う場合は、関係する法律（開発・建築許可や建築確認申請、宅造許可申請など）を開始する前に、条例に定める「小規模開発等事業」の手続を必ず行ってください。

- ◆手続にはおおむね1週間かかりますので、余裕を持って事業をご計画ください。
- ◆手続の際、事業区域の敷地境界線から水平距離15メートル範囲内の土地所有者と、建物所有者および占有者、行政区長、自治会長等に事業内容の説明をするよう努めてください。

## ☆☆主な規制と注意事項☆☆

### <1>敷地面積の最低限度

日進市全域において、宅地開発による戸建て住宅の敷地面積の最低限度は160㎡と定められています。ただし、以下に該当する場合で土地利用上やむを得ないと認められる場合は160㎡未満とすることができます。

- (1) 自己居住用の住宅で、土地利用上、市長がやむを得ないと認めるもの。
  - (2) 宅地開発における全体区画数の2割を超えない区画で140㎡以上とするもので、土地利用上、市長がやむを得ないと認めるもの。
  - (3) その他市長がやむを得ないと認めるもの。(例として、条例施行前、平成18年4月1日以前より最低限度を下回っており、条例施行以降に分筆されておらず、宅地造成がない敷地における建築行為があげられます。)
- ※なお、地区計画などでこの基準以上の敷地面積を定めている地区がありますので注意してください。

### <2>排水について

宅地内の雨水排水の公共施設（道路U字溝など）への接続は、1区画あたり1箇所としてください。土地形状等やむを得ず複数接続とするときは、小規模開発等事業届出書を提出する前に担当部局（市道への接続の場合は土木管理課）と協議し、承諾を得た上、図面に協議内容を反映してください。

また、合併浄化槽処理地域においては、前面U字溝などへの接続放流について、汚水・雑排水の流末と雨水排水の流末を宅地内でまとめていただき、1区画あたり1箇所にて接続をお願いします。

公共下水道処理区域においては、下水道本管への接続について支障がないかどうかを担当部局と事前に打ち合わせをお願いします。

### <3>地区計画・建築協定等について

※条例の他、地区計画・建築協定において制限を設けております。

【地区計画】日進竹の山南部地区計画、日生東山園地区計画、米野木駅前地区計画  
日進笠寺山地区計画、赤池箕ノ手地区計画

【建築協定】三井和合台建築協定、南山エピック住宅地区建築協定、日進グリーンハイツ建築協定  
※そのほか、自治会によって、制約を受けることがあります。

【自治会任意規約】岩崎台自治会建築協約、五色園ハイランド団地管理規約、芦廻間自治会建築規約  
日進ニュータウン自治会環境整備規約

※協定、規約に関しましては各地域で管理されておりますので、確認先をお伝えしております。

### <4>その他

都市計画法に基づく開発許可権者は愛知県（尾張建設事務所建築課）です。開発許可に関する技術基準などについては、愛知県建築指導課ホームページ(<http://www.pref.aichi.jp/kenchikushido/>)参照ください。

## ☆☆手続きの流れ☆☆

### <1>事前相談

- ・ 接道状況、排水先について事前に施設管理者に確認し、協議してください。
  - (1) 建築敷地と接するすべての道路の幅員（現況幅員と市道道路台帳幅員）の確認
  - (2) 建築基準法上の接道を確保するための占用許可や承認工事の必要の有無の確認
  - (3) セットバックが必要な道路の中心線の確認
  - (4) 排水を直接放流する先の排水施設の管理者との協議事項の確認
  - (5) 排水のため占用（使用）許可や承認工事の必要の有無の確認



### <2>事業届出書の提出

正本1部を提出してください。届出に必要となる添付書類は届出書の様式に記載してあります。

- ・ 区画整理地内である場合は、土地区画整理法第76条申請を区画整理組合へ同時期に提出してください。
- ・ 地区計画がある地域においては、地区計画に適合している旨の届出書を同時に正副2部提出してください。
- ・ 建築協定がある地域においては、各建築協定区域において建築協定の内容に適合していることの証明を受けて、その写しを添付してください。



### <3>事業計画看板の設置

<1>の事業届出書の届出年月日と届出時に日進市がお伝えする受付番号を記入して、事業届出書提出の翌日から7日以内に事業敷地の見やすい場所に設置してください。看板のサイズはA2サイズ以上としてください。



### <4>事業計画看板設置届の提出

<2>の事業計画看板設置後、看板の近景および遠景の写真を添付して正本1部を提出してください。



### <5>小規模開発等事業届受理書の受領

<1>の事業届出書に対して、市の条例規則等に則した計画である場合は、事業届受理書を交付しますので受領してください。

事業届受理書の交付後、届出された事業届出書の内容は個人情報を除いて公開となります。



### <6>建築許可・宅地造成許可・建築確認申請等の提出

事業届受理書を受け取った後に、建築確認申請等の法的手続きを開始してください。なお、建築確認申請を民間確認検査機関に提出するときは、<4>事業届受理書の写しを添付して提出してください。



### <7>事業の着工

事業計画が変更となった場合は、早急にご連絡をいただき、指示に従ってください。なお、事業が完了したときは速やかに小規模開発等事業完了届を正本1部提出してください。

## ● 問い合わせ先 ●

日進市建築課建築係 ☎0561-73-2049