

日進市で 500 m²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 m²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 m²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地縁団体等の代表者に対し事前説明をしていただきます。

☆☆主な規制と注意事項☆☆

① 開発基準(担当：都市計画課)

- ・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。
- ・戸建て住宅の敷地面積は最低 160 m²です。
ただし、全体区画数の 2 割を超えない数(その数が 1 に満たない場合は 1 とする。)の区画で 140 m²以上にできます(開発許可が必要な場合は 5 区画以上の場合のみ適用となります)。

②道路構造(担当：道路河川課)

- ・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% とすることが出来ます。
- ・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：道路河川課・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、雨水流出抑制を行っていただきます。
ただし、調整池設置等の雨水流出抑制対策が行われている土地区画整理事業施行区域等を除きます。
- ・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：市街地整備課)

- ・ 事業区域が 3,000 m²以上で開発許可による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 m²以上で設置していただきます。

⑤ごみ置場(担当：環境課)

- ・ 計画戸数 6 戸以上の場合は事業区域内にごみ・資源集積所を設置していただきます。
ただし、計画戸数が 6 戸未満であっても、既存の集積所が利用できない等、集積所の設置が必要だと市が判断した場合は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。

$$\text{最低面積} = 3.3 \text{ m}^2 + 0.15 \text{ m}^2 \times (\text{計画戸数} - 10)$$

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。

※最低面積の確保・ブロックの高さ・フックの取付位置等、図面と現状が一致しない場合は工事をやり直していただくことがあります。

⑥消防施設(担当：防災安全課)

- ・ 事業区域が 3,000 m²以上の場合は消防水利を設置していただきます。
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：防災安全課)

- ・ 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・道路河川課)

- ・ 工事の際、通学路の工事用車両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。

こちらに記載のない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(<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kenchikushido/>)をご参照ください。



詳しくは…

- ・ 日進市 HP (<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！
- ・ 日進市都市計画課までお電話を！ ☎ 0561-73-2049 FAX 0561-73-1821