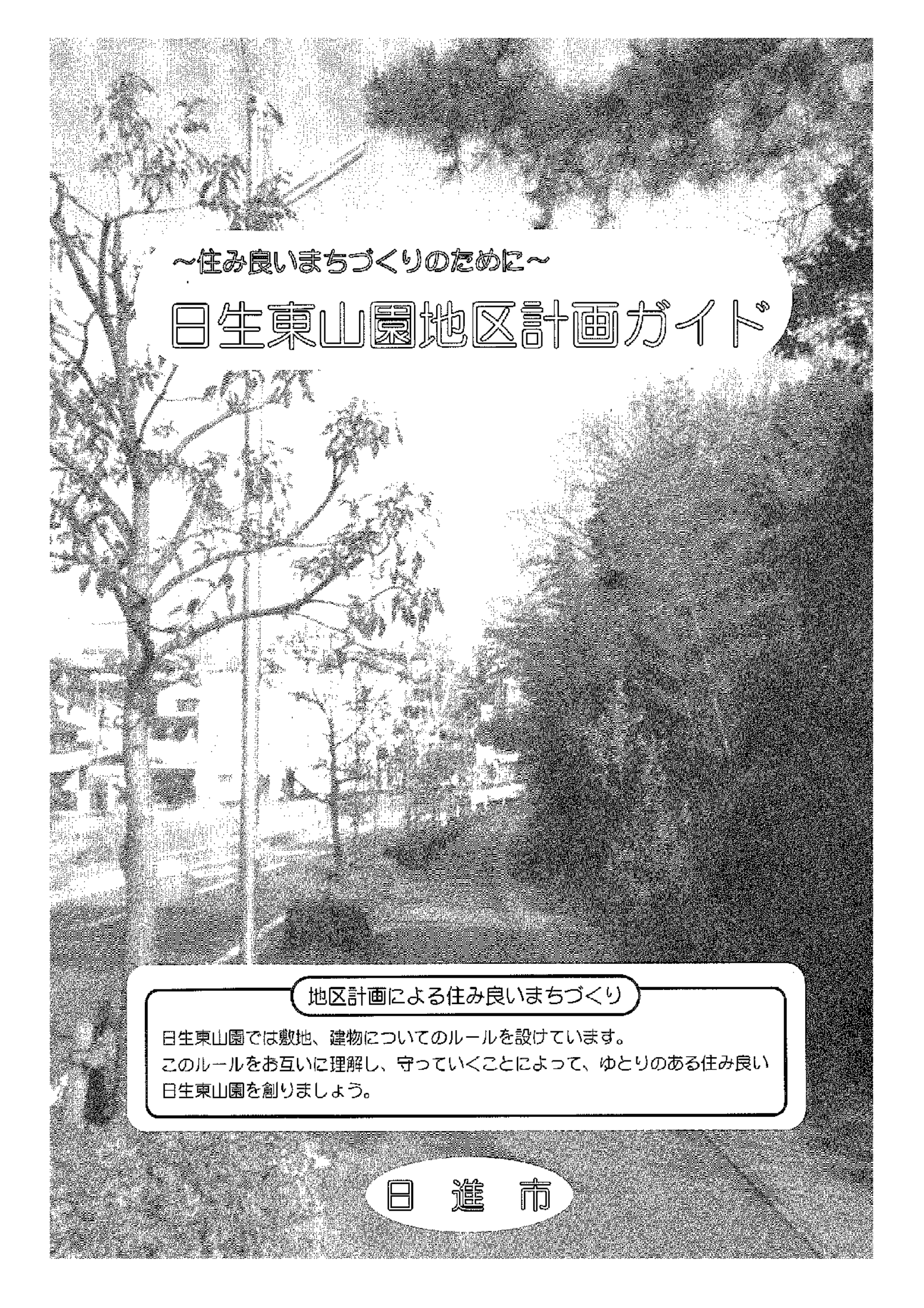




～住み良いまちづくりのために～

日生東山園地区計画ガイド

地区計画による住み良いまちづくり

日生東山園では敷地、建物についてのルールを設けています。
このルールをお互いに理解し、守っていくことによって、ゆとりのある住み良い
日生東山園を創りましょう。

日 進 市

日生東山園地区計画のあらまし

～住み良いまちづくりのために
こんなルールがあります～

日生東山園は市街化調整区域に指定されています。

市街化調整区域にも規制が設けられていますが、住環境をより向上させ、住み良いまちづくりのために、あらたに以下にあげるようなまちづくりのルールを設けます。

なお、それぞれのルールの詳しい内容は、次ページ以降を参考にして下さい。

建築物の壁面の位置の制限

- ・建築物の壁面を境界から一定以上の間隔を空けて建築することによって、ゆとりある住宅地環境を形成します。

【A・B地区】

隣地境界線及び
道路境界線からの後退距離 1.0m以上

【C地区】

隣地境界線及び
道路境界線からの後退距離 0.5m以上

建築物の高さ制限

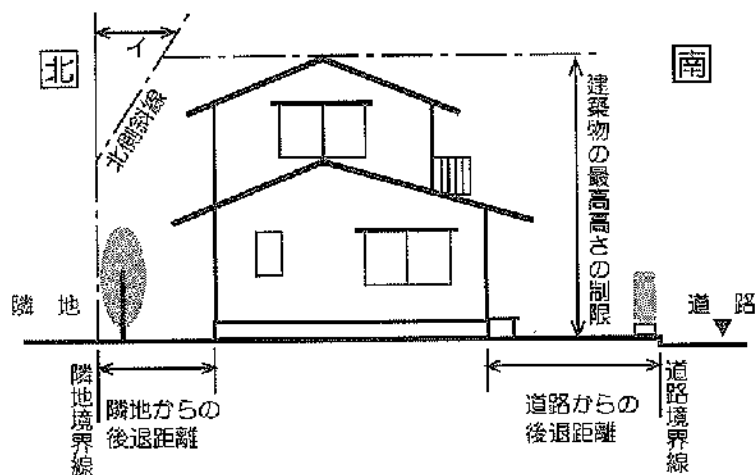
- ・建築物の最高高さの制限と、北側斜線制限により北側隣地の日照の確保に努めます。

【A・B地区】

最高高さ……9m以下
北側斜線…… $5\text{m} + (\text{イ} \times 1/1.5)\text{m}$

【C地区】

最高高さ……15m以下
北側斜線…… $7.5\text{m} + (\text{イ} \times 1.25)\text{m}$



建築物の敷地の最低限度

- ・建築物の敷地の最低規模を定め、ゆとりある住環境を創出します。

建築物の敷地の最低面積は
全地区180㎡です。

建築物の用途の制限

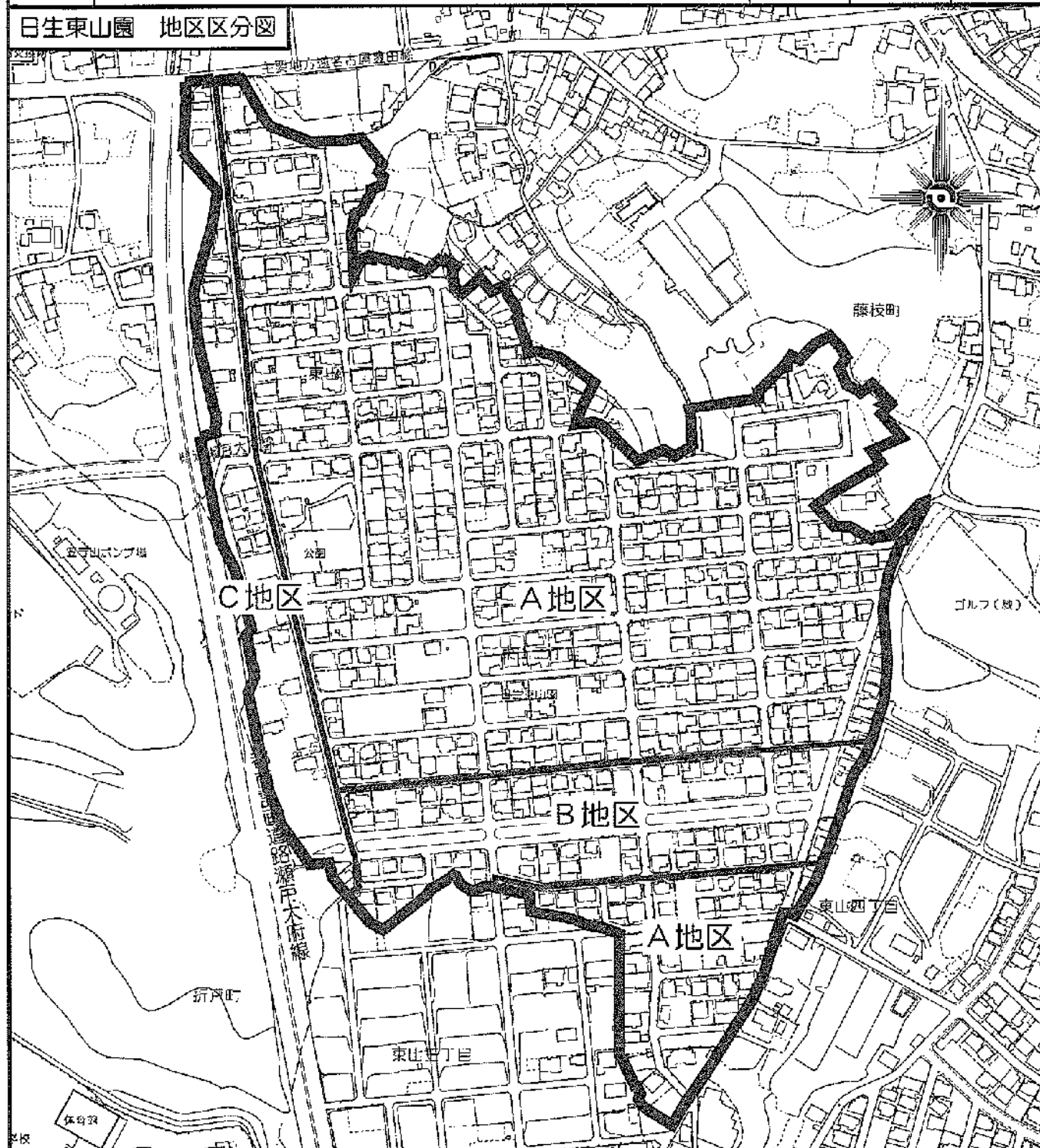
- ・右ページのまちづくりの方針にもとづいた建築物の用途の制限をおこないます。各地区の詳しい内容については建築物の用途制限の一覧表を参考にして下さい。

まちづくりの方針

■日生東山園はその全体が整備された住宅地ですが、この地区の将来土地利用方針をふまえて、A・B・Cの3地区に区分し、まちづくりの方針を定めます。

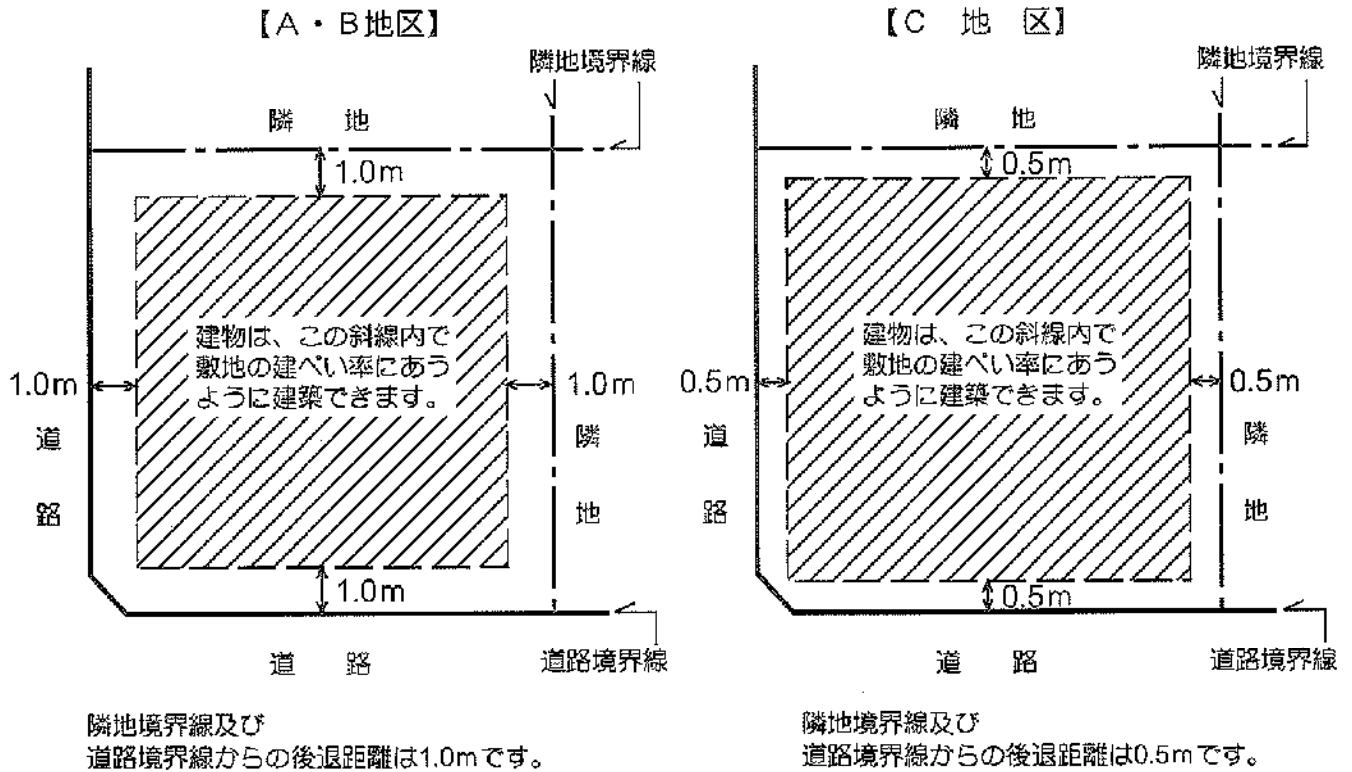
区 分	まちづくりの方針	面 積	建蔽率	容積率
A地区	一戸建てを中心とした良好な低層住宅環境の保全を図る地区とします。	15.8ha	60%	100%
B地区	一戸建て環境を中心としつつ、将来の幹線道路沿いという土地利用形態を想定した地区とします。	3.0ha	60%	200%
C地区	主要幹線道路沿いという特性を生かした沿道型まちづくりを図る地区とします。	1.9ha	60%	200%

日生東山園 地区区分図



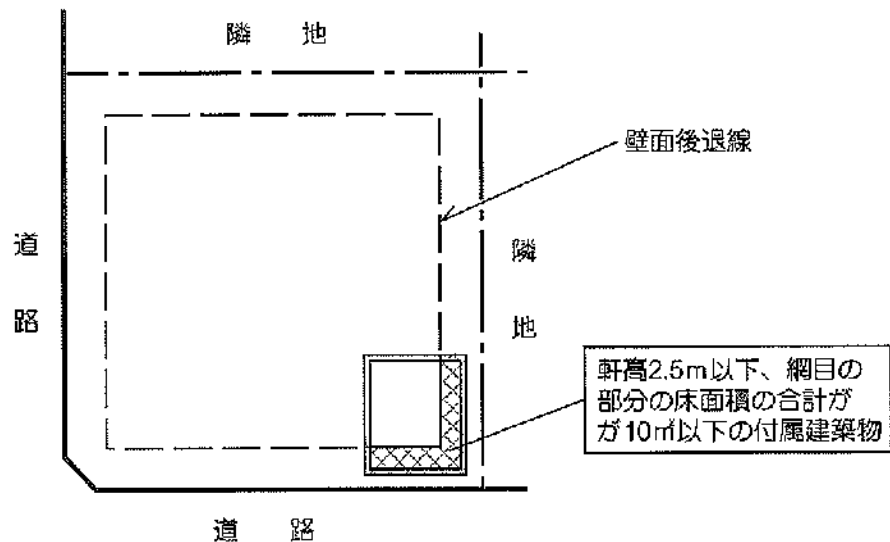
壁面の位置の制限

- A・B地区では隣地境界線及び道路境界線から建築物の壁面までに1メートル以上の間隔をあけて建築しなければなりません。
- C地区では隣地境界線及び道路境界線から建築物の壁面までに0.5メートル以上の間隔をあけて建築しなければなりません。
- なお、建築物及び敷地の形状等により特例を設けます。



《特例1》車庫・物置等の付属建築物について・・・

A・B・C地区とも車庫・物置等の付属建築物で、軒高が2.5メートル以下、かつ、壁面後退線を越える部分の床面積の合計が10平方メートル以下のものであれば建築可能です。



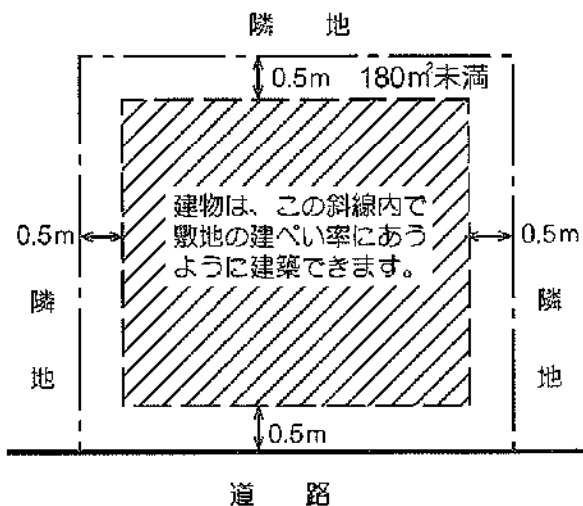
《特例2》面積が180平方メートルに満たない敷地の場合・・・

敷地の面積が180平方メートルに満たない敷地については、後退距離を緩和します。

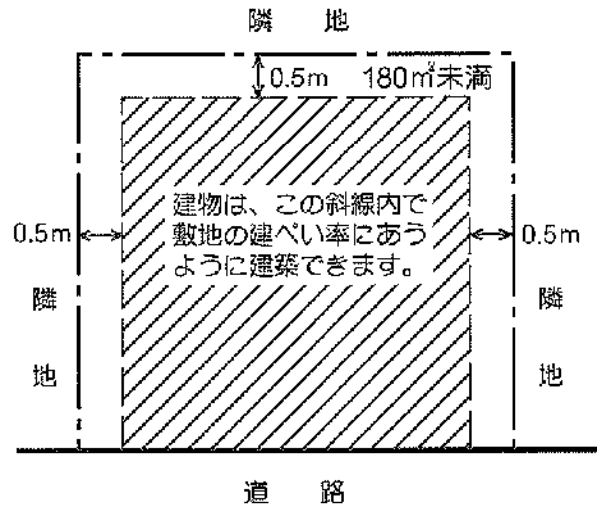
A・B地区では、隣地境界及び道路境界線からの後退距離を0.5メートル以上に緩和します。

C地区では、道路境界線からは後退する必要がなくなります。（隣地境界線からの後退距離は0.5メートル以上のままです。）

【A・B地区】



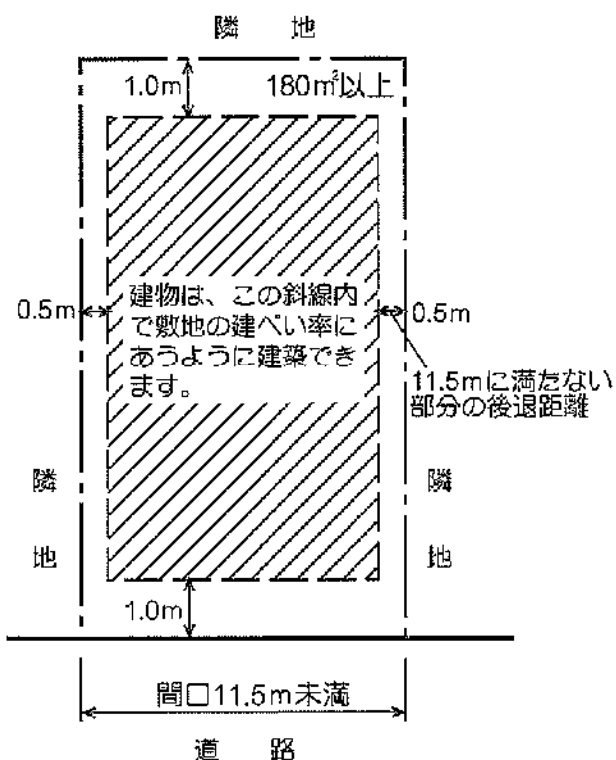
【C地区】



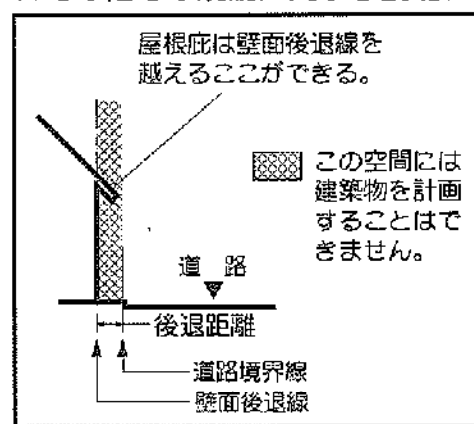
《特例3》間口又は奥行きが11.5メートルに満たない敷地の場合・・・

A・B地区では、敷地の間口又は奥行きの距離が11.5メートルに満たない部分の後退距離の1メートルが0.5メートル以上に緩和されます。

【間口が11.5m未満である場合の例】



☆その他この規制に関する説明☆



■境界線からの後退距離

境界線からの後退距離とは、建築物の壁面または、これに代わる柱の面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

なお、建築物の付属部分で出窓（床面積に算入されるものを除く）、ベランダ、その他これに類するものは除きます。

■間口と奥行きの定義

間口：前面道路に平行な部分の水平距離

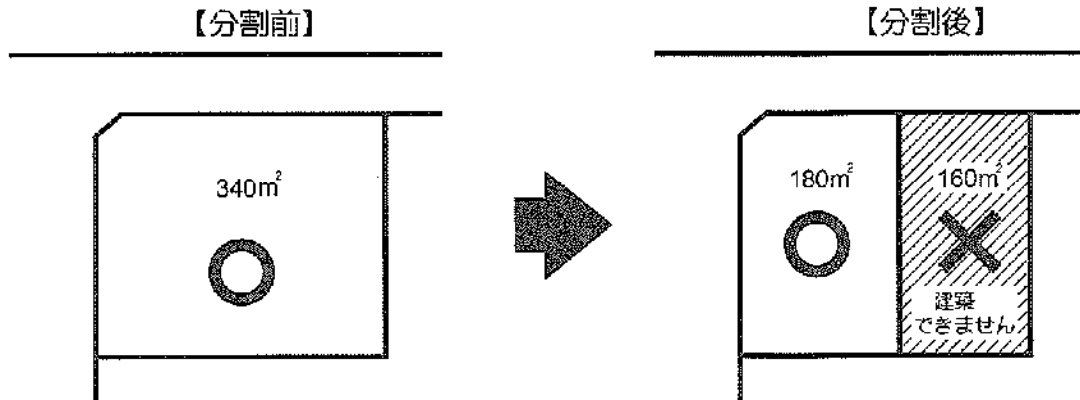
奥行き：前面道路に垂直な部分の水平距離

敷地の最低面積

- A・B・C地区とも敷地の最低面積は180平方メートルです。

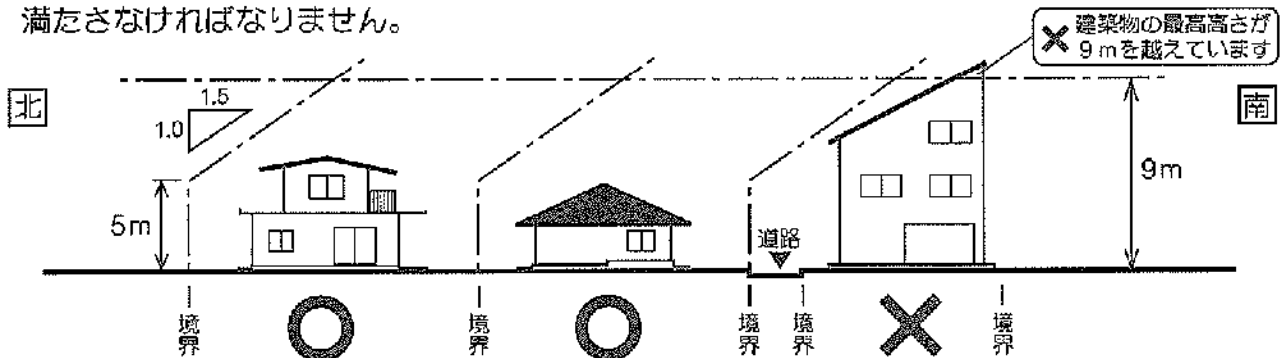
下図の様な敷地の分割をおこなうと斜線の敷地は180平方メートル未満となり、建築物の敷地としては利用できない土地となってしまいます。

- 地区計画の導入の際に、面積が180平方メートルに満たない敷地は、特例として建築が可能です。ただし、その敷地を更に分割した場合は建築できません。

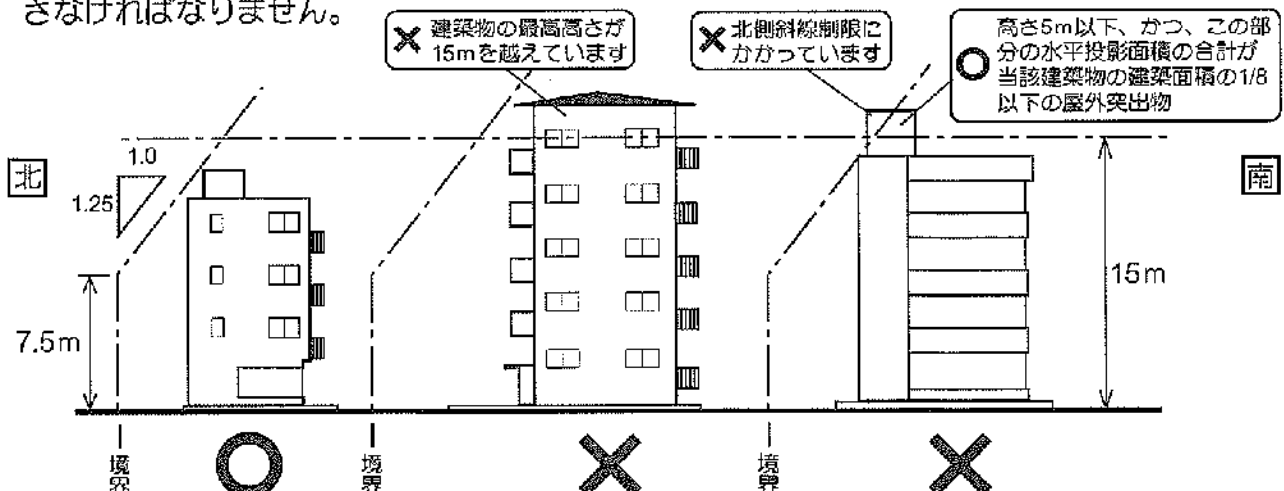


建築物の高さの制限

- A・B地区では建物の最高高さが9メートルを越えては建築できません。
- 建築物の各部分から真北方向の隣地境界線（北側が道路である場合は敷地の反対側の道路境界線）までの距離に1.5分の1を乗じて得た数字に5メートルを加えた北側斜線制限を同時に満たさなければなりません。



- C地区では建物の最高高さが15メートルを越えては建築できません。高さが5メートル以下で、かつ、この部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の屋上突出物の高さは建築物の高さに算入しません。(北側斜線制限はかかります)
- 建築物の各部分から真北方向の隣地境界線（北側が道路である場合は敷地の反対側の道路境界線）までの距離に1.25を乗じて得た数字に7.5メートルを加えた北側斜線制限を同時に満たさなければなりません。



建築物の用途の制限

建築物の用途の制限の一覧表

用 途		A地区	B地区	C地区
居住用施設	住宅（A地区、B地区については、共同住宅、寄宿舍、下宿は不可とする。）	○	○	○
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの ※1	○	○	○
店舗等	一般の店舗、飲食店（コンビニ、レストラン等）で床面積が150㎡以下のもの	×	○	○
	一般の店舗、飲食店で床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	○	○
	一般の店舗、飲食店で床面積が500㎡を超えるもの	×	×	○
事務所等	一般の事務所で床面積が500㎡以下のもの	×	○	○
	一般の事務所で床面積が500㎡を超えるもの	×	×	○
ホテル・旅館		×	×	×
遊戯施設（ゲームセンター、カラオケボックスを含む）・風俗施設等		×	×	×
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小・中・高等学校	×	×	○
	大学、高等専門学校、専修学校	×	×	○
	図書館、公民館、博物館等	○	○	○
	巡査派出所、郵便局等その他公益上必要な建築物 ※2	○	○	○
	神社、寺院、教会等	×	×	○
	病院	×	○	○
	診療所	○	○	○
	一般の公衆浴場（スーパー銭湯等）	×	×	×
	保育所、老人ホーム、老人身体障害者福祉ホーム等	×	×	○
	老人福祉センター、児童厚生施設、警察署、税務署、保健所、消防署等	×	×	○※3
	自動車教習所	×	×	×
工場・倉庫等	単独倉庫	×	×	○
	建築物附属自動車車庫	○※4	○※5	○
	倉庫業の倉庫	×	×	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×
	自家販売のために食品製造業を営むパン屋・米屋等 （作業場の床面積の合計≤50㎡かつ原動機出力合計≤0.75kw）	×	○	○
	危険性及環境悪化のおそれ非常に少ない工場 （作業場の床面積の合計≤50㎡かつ原動機出力合計≤0.75kw）	×	×	○
	危険性及環境悪化のおそれがある工場（上記のものを除く）	×	×	×
	自動車修理工場（作業場の床面積の合計≤150㎡）	×	×	○
	火薬類、石油類、ガス類の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	○
	火薬類、石油類、ガス類の危険物の貯蔵、処理施設（上記のものを除く）	×	×	×

建築物用途の区分は、建築基準法に基づく ○：建てられるもの ×：建てられない

※1 兼用住宅は延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途でその部分の床面積の合計が50㎡以下のものに限り建築可能（→建築基準法130の3）

- 1) 事務所
- 2) 日用品販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店
- 3) 理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋・貸衣装屋・貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4) 洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
（原動機出力合計≤0.75kw）
- 5) 自家販売のために食品製造（加工）業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋その他これらに類するもの
（原動機出力合計≤0.75kw）
- 6) 学習塾・華道教室・囲碁教室その他これらに類する施設
- 7) 美術品・工芸品を製作するためのアトリエ・工房
（原動機出力合計≤0.75kw）

※2 公益上必要なものとして下記のものが建築可能

- 1) 郵便局で、延べ面積が500㎡以下のもの
- 2) 近隣居住者が利用する公園内の公衆便所・休憩所
- 3) 路線バスの停留所の上屋
- 4) 電気通信事業法・ガス事業法・水道法・下水道法等に掲げる施設である建築物で建築大臣が指定するもの（詳細 略）

※3 5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く

※4 車庫床面積600㎡以下で、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下、かつ、1階以下のものは建築可能（→建築基準法130の5）

※5 自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下、かつ、2階以下のものは建築可能（→建築基準法130の7の2）

手 続 き の 流 れ

●実際に建築に関する行為をおこなう際には地区計画上以下のような手続きが必要になります。

1. 届け出の必要な行為

- (1)土地区画形質の変更
- (2)建築物の建築又は工作物の建設
- (3)建築物等の用途の変更
- (4)建築物等の形態又は意匠の変更

2. 届け出に必要な添付図書

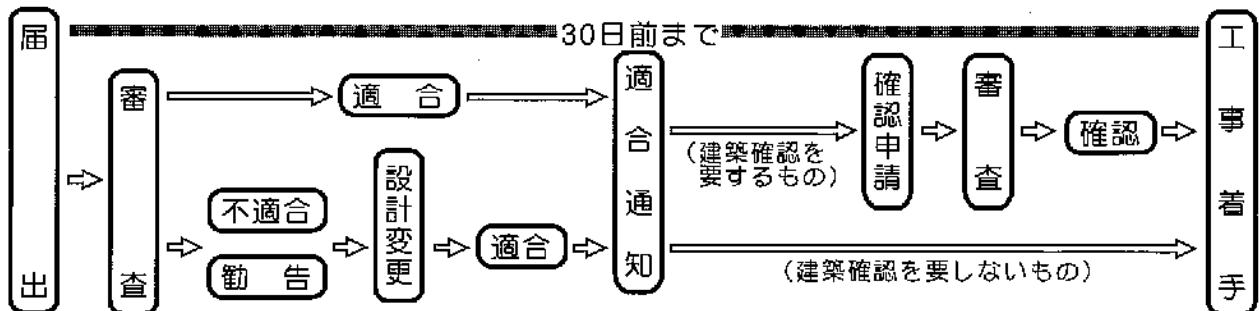
- ・位置図 方位、道路及び目標となる地物を表示する縮尺1/2,500以上のもの
- ・公 図 申請に必要な地番及び周辺道路地番の表示されたもの
- ・配置図 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図で縮尺1/100以上のもの
- ・平面図 建築物の各階平面図で縮尺1/100以上のもの
- ・立面図 2面以上の建築物又は工作物の立面図で縮尺1/100以上のもの
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

A	B	C	D	E	F
正 副					
該当する地区に 地区計画の区域内における行為の届出書					
日進市長 あて					
届出者 住所 日進市蟹甲町池下268番地 氏名 日進 太郎					
都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、					
① 土地の区画形質の変更 ② 建築物の建築又は工作物の建設 ③ 建築物等の用途の変更 ④ 建築物等の形態又は意匠の変更					
について、下記により届け出ます。					
記 「行為の場所」は、上記区域整正区域内に、仮換地又は供換地を指定してください。					
1	行為の場所	日進市	(仮換地) 〇〇街区1番		
2	行為の場所着手予定日	〇〇年	〇〇月	〇〇日	
3	行為の完了予定日	〇〇年	〇〇月	〇〇日	
4	設計又は施工方法				
① 土地の区画形質の変更		区画の面積 m			
② (イ) 行為の種別		建築物の建築 工作物の建築 新築(改築・増築・移転)			
(ロ)		届出部分 届出以外の部分 合 計			
i 敷地面積		200 m ²			
ii 建築又は建築面積		75 m ²			
iii 延べ面積		150 m ²			
iv 高さ		9.55 m			
v 用途		専用住宅			
vi 壁面後退の距離		東 m 北 m 西 m 南 m			
適用除外(車庫等)		軒の高さ m 制限に達しない部分の床面積 m ²			
適用除外(外壁高さ)		合計 m			
※ 形態又は意匠		戸建・外壁等は周辺の環境に調和した色調とする			
※ 必要最小限(工作物)		自己用(ロ 周辺の景観阻害を避けるもの)			
※ かき又はかく設置		口 設置有			
③ 建築物等の用途変更		イ 変更部分の延べ面積			
ロ 変更前の用途		ハ 変更後の用途			
④ 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			

- 備考 1 届出者が法人の場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載してください。
- 3 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載してください。
- 4 同一の区域で2以上の種類の行為を行おうとするときは、1つの届出書によることができます。
- 5 ※について該当する場合は、ロにチェック(レ点等)を記入してください。

*連絡先 住所 日進市蟹甲町池下268番地 TEL 0561-73-2049
 氏名 〇〇建築設計事務所 担当 〇〇 〇△〇

3. 届け出の手続き



地区計画に関するお問い合わせ

日進市役所 都市計画課

〒470-0192 愛知県日進市蟹甲町池下268番地
 TEL 0561-73-2049

-このパンフレットは再生紙を利用しています。-