

# 日進竹の山南部 地区計画の手引き



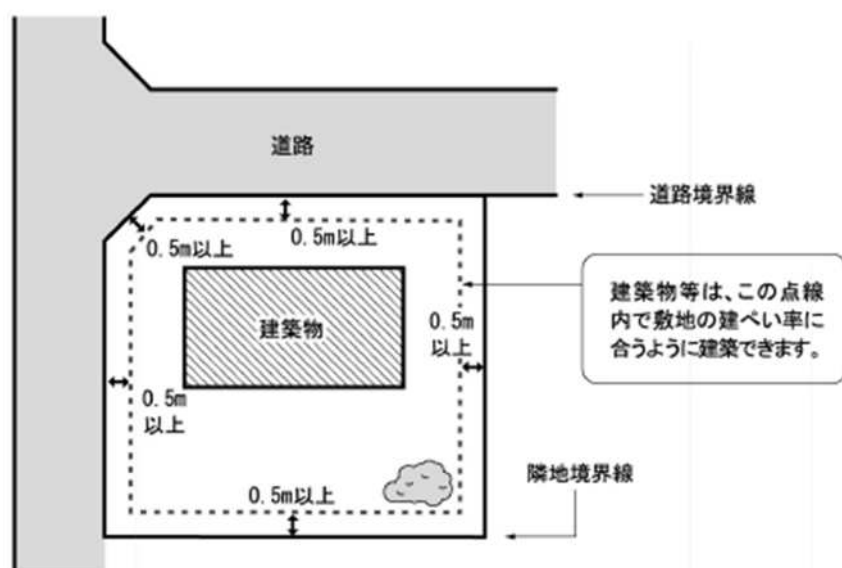
日進市

## まちづくりのルール（地区計画の内容）

### 建築物等の壁面位置の制限（対象地区：全ての地区）

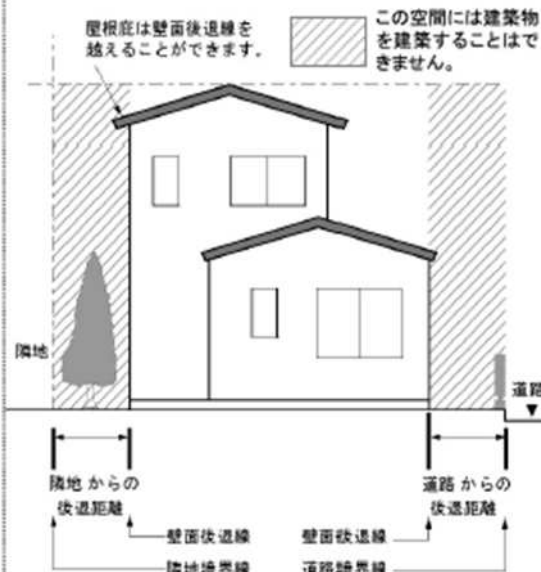
ゆとりある住環境をつくり出すために、建築物の壁面から道路境界線、隣地境界線までの距離は **0.5m以上**とします。

※建築物の用途等により特例があります。



建築物等は、この点線内で敷地の建ぺい率に合うように建築できます。

#### ※この規制に関する説明

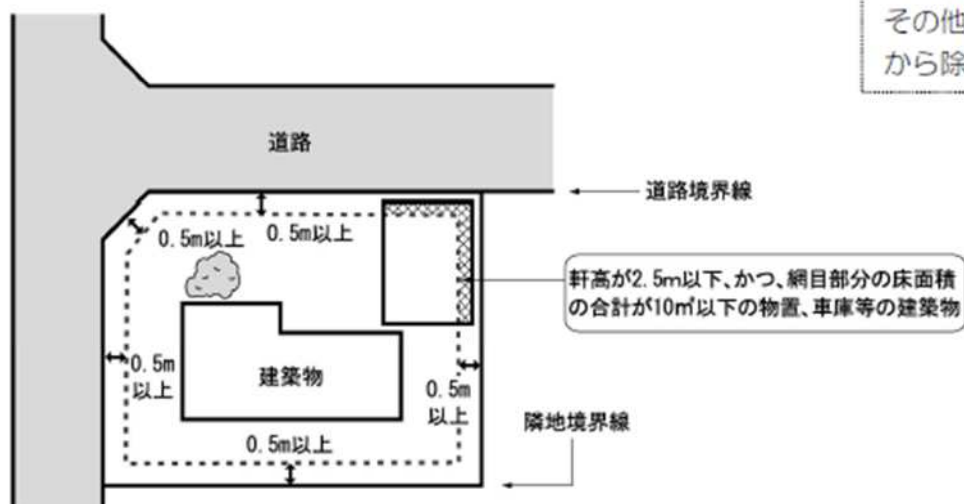


境界線からの後退距離とは、建築物の壁面または、これに代わる柱の面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

なお、建築物の附属部分で出窓（床面積に算入されるものを除く）、ベランダ、その他これらに類するものは、この規制から除きます。

#### 《特例》物置、車庫等の建築物

物置、車庫等の建築物で、軒高が2.5m以下、かつ壁面後退線を越える部分の床面積の合計が10㎡以下のものであれば、建築可能です。



## 建築物等の高さの制限（対象地区：A、B-1、C地区）

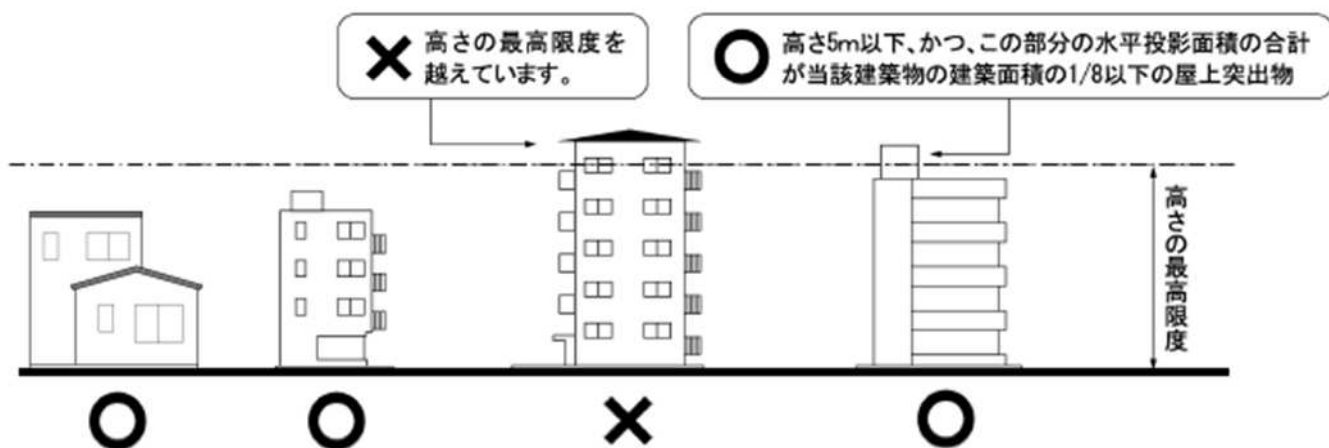
良好な住宅地となるように、建築物の高さを定めます。

A地区・・・建築物の高さの最高限度は **10m**とする

B-1地区・・・建築物の高さの最高限度は **15m**とする

C地区・・・建築物の高さの最高限度は **20m**とする

※高さが5m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1/8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。



## 建築物の敷地の最低限度（対象地区：E地区）

大規模店舗を建設するために、敷地面積の最低限度を **1,000 m<sup>2</sup>**とします。

## 建築物等の意匠の制限（対象地区：A、B-1地区）

屋根、外壁等の色彩は、健全な住宅地になさわしいものとしします。

# まちづくりの方針

道路や公園等の公共施設の配置や用途地域の指定状況等を勘案したまちづくりを進めるため、本地区を7地区に区分してまちづくりの方針を定めています。



## ■日進竹の山南部地区区分

地区名	計画内容	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)
A地区	本地区は、良好な住環境の形成を図るため、戸建て住宅を中心とする閑静な住宅地区とします。	1種低層	60	100
B-1地区	本地区は、幹線道路に囲まれた生活利便性の高い地区であることから、中高層住宅地区とします。	1種中高	60	150
B-2地区	本地区は、既存の教育施設を考慮した、教育施設地区とします。	1種中高	60	150
C地区	本地区は、補助幹線道路沿いという交通利便性の高さを活かした、沿道サービス業務地区とします。	1種住居	60	200
D地区	本地区は、主要幹線道路沿いという利点を活かした広域沿道サービス業務地区とします。	準住居	60	200
E地区	本地区は、商業の中心となるよう整備を図る、商業地区とします。	近隣商業	80	200
F地区	本地区は、環境悪化のおそれのない工業を中心とした土地利用を図りながら、既存の住宅を考慮した住宅・工業併用地区とします。	準工業	60	200

## 建築物の用途の制限等（対象地区：全ての地区）

地区の区分	地区の名称	A	B-1	B-2	C	D	E	F	備考	
	地区の面積 (ha)	26.2	22.2	6.8	24.8	7.1	2.9	5.7		
建築物の用途の制限等	用途地域	1種低層	1種中高	1種中高	1種住居	準住居	近隣商業	準工業		
	建蔽率(%)〔建築面積/敷地面積〕	60	60	60	60	60	80	60		
	容積率(%)〔延面積/敷地面積〕	100	150	150	200	200	200	200		
	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	△※1	○	○	△	○	※2	
	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	○	○	△	○	○	△	○	※2	
	店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲	①	①	○	○	○	○	※3
		店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	①	①	○	○	○	○	
		店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	
		店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	
		店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	
	事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	▲	▲	▲	▲	○	○	○	
	ホテル、旅館	▲	▲	▲	△	△	△	△		
	遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	▲	▲	▲	①	○	○	○	※4
		カラオケボックス、ダンスホール等	▲	▲	▲	▲	○	○	○	
		マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	▲	▲	▲	○	△	○	
		劇場、映画館、演芸場、観覧場	▲	▲	▲	▲	①	○	○	※5
キャバレー、個室付浴場等		▲	▲	▲	▲	▲	▲	①	※6	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等	▲	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	△	○	○	△	○		
	病院	▲	○	△	○	○	△	○		
	診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○		
	一般の公衆浴場（スーパー銭湯等）	△	△	△	△	△	△	△		
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	○	○	○	○	○	○	※7	
自動車教習所	▲	▲	▲	△	△	△	△			

地区の区分	地区の名称		A	B-1	B-2	C	D	E	F	備考	
	地区の面積 (ha)		26.2	22.2	6.8	24.8	7.1	2.9	5.7		
建築物の用途の制限等	用途地域		1種低層	1種中高	1種中高	1種住居	準住居	近隣商業	準工業		
	建蔽率(%) [建築面積/敷地面積]		60	60	60	60	60	80	60		
	容積率(%) [延面積/敷地面積]		100	150	150	200	200	200	200		
	工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)		▲	①	①	①	○	○	○	※8
		建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	②	②	③	○	○	○	※9
		倉庫業倉庫		▲	▲	▲	▲	○	○	○	
		畜舎(15㎡以上のもの)		▲	▲	▲	△	△	△	△	
		パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業床面積が50㎡以下		▲	①	①	○	○	○	○	※10
		危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		▲	▲	▲	①	①	②	○	※11
		危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		▲	▲	▲	▲	▲	②	○	
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	
		危険性が大きいおそれがある工場		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	
		自動車修理工場		▲	▲	▲	①	②	③	○	※12
		火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設		▲	▲	▲	①	○	○	※13
			量が少ない施設		▲	▲	▲	▲	▲	○	
量がやや多い施設			▲	▲	▲	▲	▲	▲			
量が多い施設			▲	▲	▲	▲	▲	▲			
建築物の高さの最高限度(m)		①	15	—	20	—	—	—	※14		
建築物の敷地面積の最低限度(㎡)		—	—	—	—	—	1000	—			

○:建てられるもの △:地区計画により規制するもの ▲:用途上建てられないもの

※1:寄宿舍は制限外です。

※2:非住宅部分の用途制限があります。

※3:日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗で2階以下の建築物は建築可能です。

※4:①は3,000㎡以下の建築物が建築可能です。

※5:①は客席200㎡未満の建築物が建築可能です。

※6:①は個室付浴場等を除きます

※7:①は600㎡以下の建築物が建築可能です。

※8:①は300㎡以下、2階以下の建築物が建築可能です。

※9:①は600㎡以下、1階以下、②は3,000㎡以下、2階以下、③は2階以下の建築物が建築可能です。

※10:原動機の制限があります。①は2階以下の建築物が建築可能です。

※11:原動機の制限があります。作業場の床面積が①は50㎡以下、②は150㎡以下の建築物が建築可能です。

※12:原動機の制限があります。作業場の床面積が①は50㎡以下、②は150㎡以下、③は300㎡以下の建築物が建築可能です。

※13:①は3,000㎡以下の建築物が建築可能です。

※14:①は用途地域の規制により10mの制限があります。

# 手続きの流れ

日進竹の山南部地区内で建築等に関する行為をおこなう際には、以下のような手続きが必要になります。

## 届出書の様式

### 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（正・副各一部）

- ・位置図 方位、道路及び目標となる地物を表示する縮尺 1/2500 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

地区計画の届出書と同時期に手続条例に関する申請（特定：事前協議書、小規模：事業届出書）を都市計画課へ提出してください。

届出書の様式

申請する地区に 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

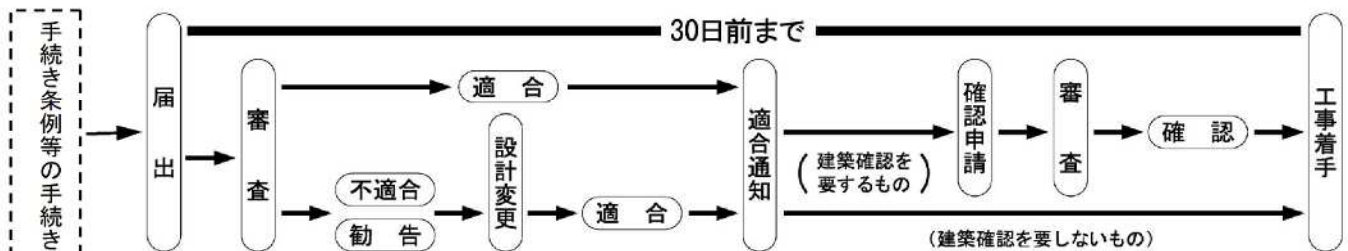
1 行為の場所 日進市 (仮換地) 〇〇街区1番  
 2 行為の場所着手予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日  
 3 行為の完了予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日  
 4 設計又は施工方法

① 土地の区画形質の変更	区画の面積	㎡
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)	i 敷地面積	200 ㎡
	ii 建築又は建築面積	75 ㎡
	iii 延べ面積	150 ㎡
	iv 高さ	9.55 m
v 用途	専用住宅	
設計の概要	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 制限に満たない部分の床面積 ㎡
	適用除外(外壁長さ)	合計 m
	※ 形態又は意匠	□ 屋根・外壁等は周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする
建築物等の用途変更	□ 変更前の用途	
	□ 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、□にチェック（レホ等）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



※この地区計画の他、用途地域等による建築物等の制限がかかる場合があります。  
 また、日進市開発等事業に関する手続条例についての詳細は日進市役所都市計画課にご相談ください。

## 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