日進駅西地区
地区計画ガイド



日 進 市

日進駅西地区　地区計画の概要

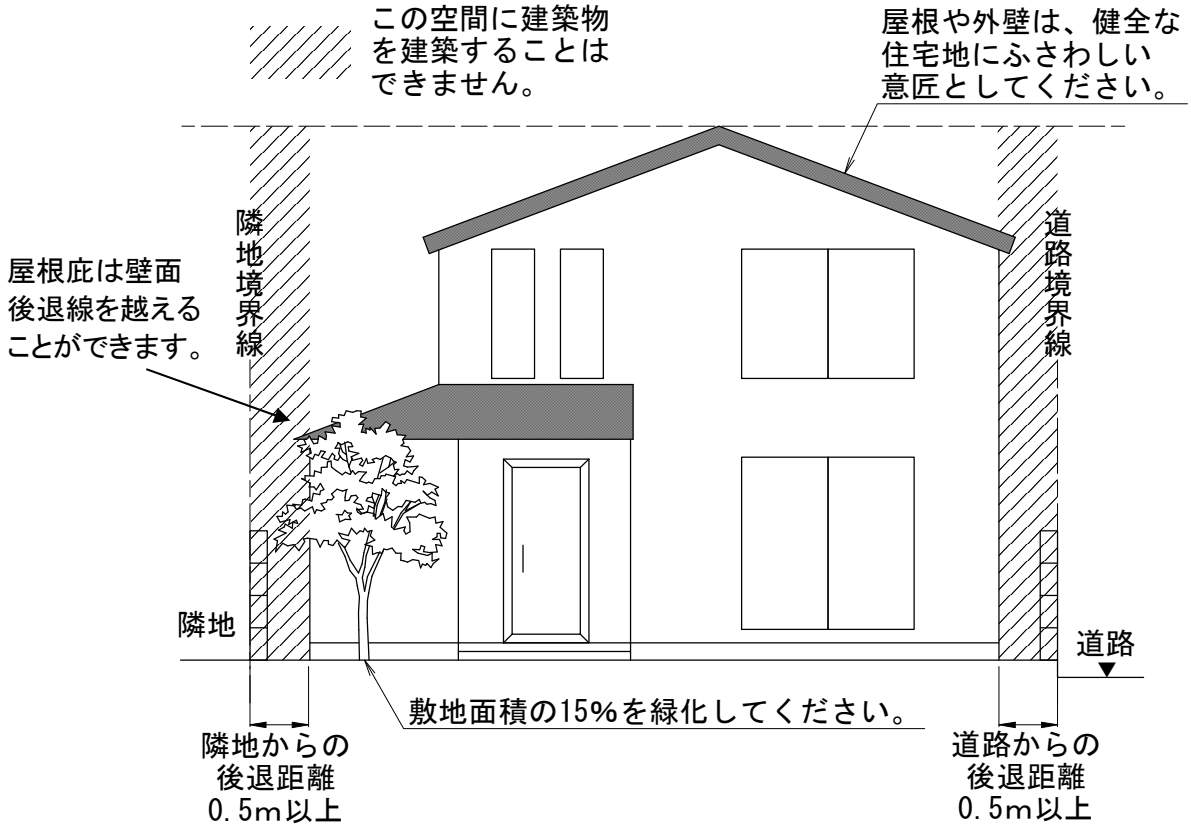
日進駅西地区は、用途地域による建築物等の制限を設けています。周辺地区との整合性を図り、みどり豊かな住宅地を形成するため、以下の地区計画を定めています。

壁面位置の制限

建築物等の壁面は、境界線から0.5m以上後退してください。ただし、後退距離内でも、特例的に建築可能なものもあります。 →詳細は、P.3 へ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

屋根や外壁等の色彩は、健全な住宅地にふさわしい意匠としてください。



緑化率の最低限度

敷地面積の 15%以上を緑化してください。
→詳細は、P.4 へ

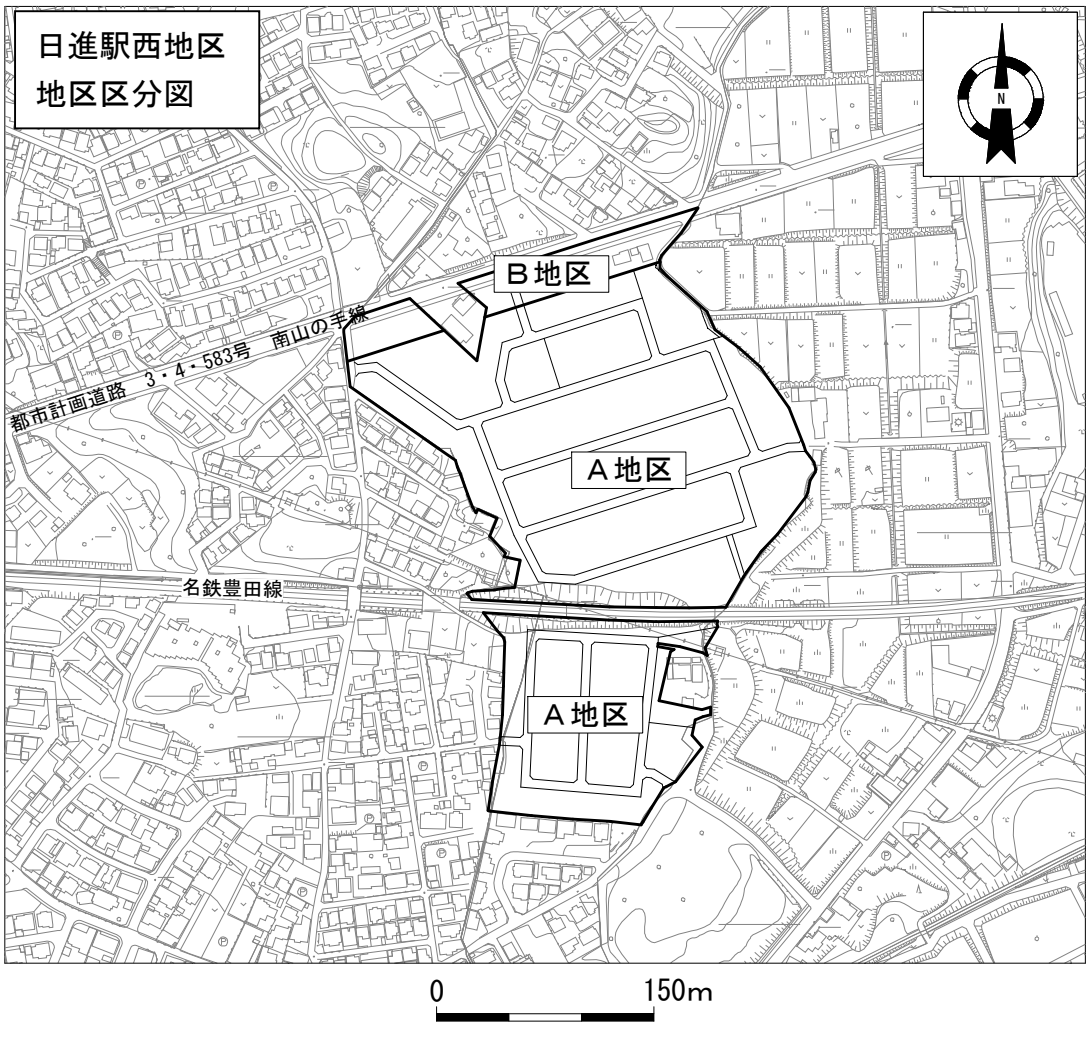
建築物等の用途の制限

用途地域によって制限されていない建築物は建築可能です。
ただし「公衆浴場」は、建築できません。 →詳細は、P.6 へ

まちづくりの方針

日進駅西地区は 2 地区に区分し、良好な住環境を保つよう建築物の整備・誘導を図るため、まちづくりの方針を定めています。

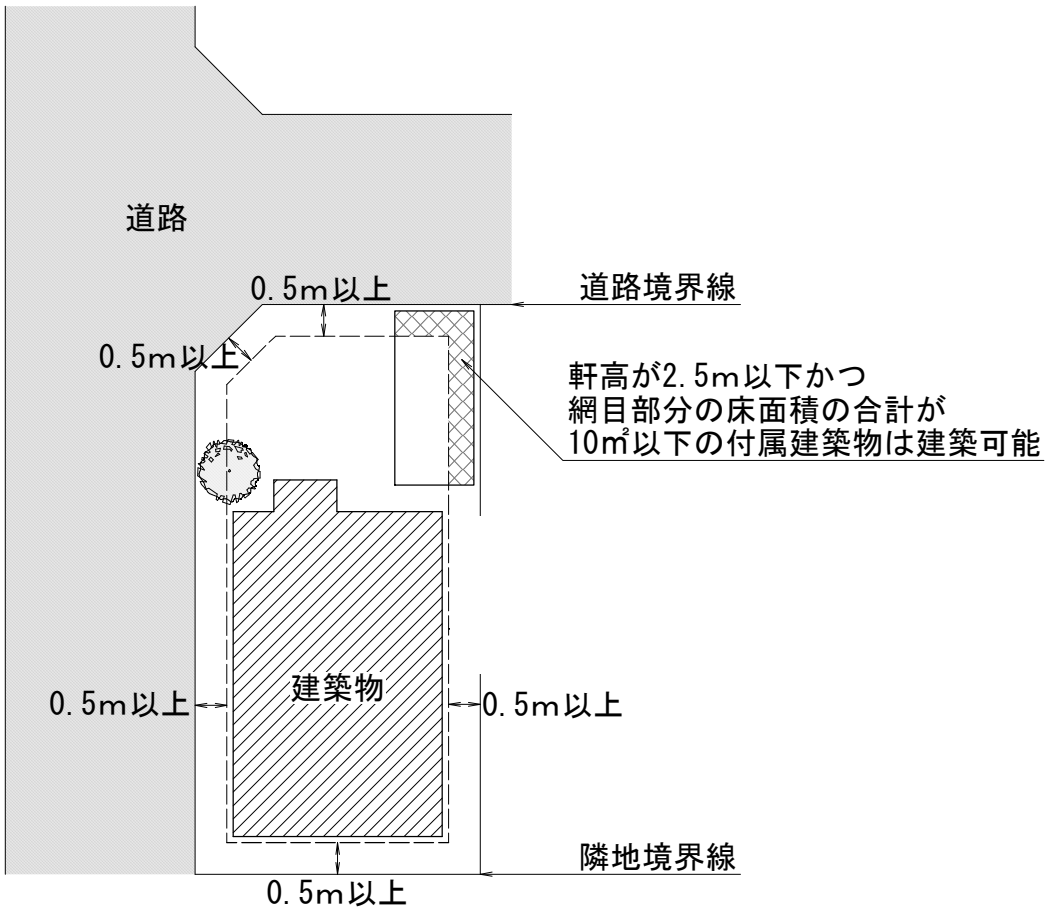
区分	まちづくりの方針	面積	用途地域	建蔽率	容積率
A 地区	周辺地区との整合性を図りつつ、戸建て住宅を中心とする閑静な低層住宅地区とします。	約 6.5ha	第一種低層住居専用地域	60%	100%
B 地区	幹線道路沿道という交通利便性を活かした土地利用を図り、沿道サービス業務地区とします。	約 0.6ha	第二種低層住居専用地域	60%	100%



まちづくりのルール（地区計画の内容）

ルール1　　壁面位置の制限

●建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、0.5m 以上確保してください。
●ただし後退距離内でも、物置・車庫等の付属建築物で軒高が 2.5m 以下かつ壁面後退線を超える部分の床面積の合計が 10 ㎡以下のものであれば、建築可能となります。



※境界線からの後退距離は、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、その他これらに類するものは、この規制から除きます。

ルール2　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

●屋根や外壁等の色彩は、健全な住宅地にふさわしい意匠としてください。

ルール3　緑化率の最低限度

●敷地面積の 15%を緑化してください。
●緑化面積は、樹木や芝などの緑化施設で被われている部分で、原則として、上から見た樹冠の水平投影面積を緑化面積とします。各緑化施設の面積計算方法は次のとおりとします。

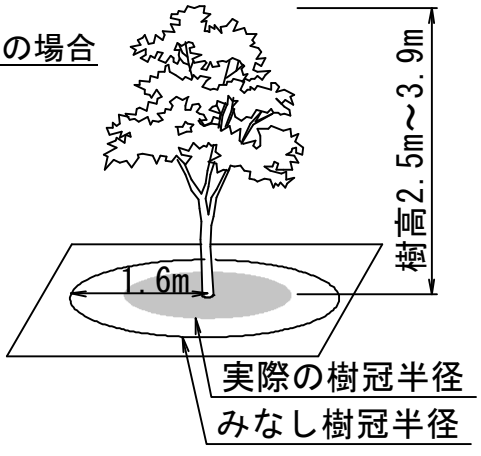
1）樹木

樹木の緑化面積は、樹高に応じて下表に示す半径の円形樹冠を持つものとみなした面積とします。ただし、低木は実際の樹冠の水平投影面積を緑化面積とします。

樹冠…樹木の上部の、葉や枝が重なる部分を指します。
水平投影面積…真上から見たとき、地盤面に影として映る部分の面積を指します。

樹木の種類	みなし樹冠の半径	緑化面積
低木 （樹高 1.0m 未満）	―	樹冠の水平投影面積を緑化面積として計算します。
中木 （樹高 1.0m 以上～2.5m 未満）	1.1m	3.8 ㎡/本
中高木 （樹高 2.5m 以上～4.0m 未満）	1.6m	8.0 ㎡/本
高木 （樹高 4.0m 以上）	2.1m	13.8 ㎡/本

例）中高木の場合



樹冠の半径は、実際の樹冠半径の大小に関係なく、1.6mとみなします。

ただし、みなし樹冠が重なる部分については、重複して緑化面積の計上ができません。

2）芝、その他の地被植物

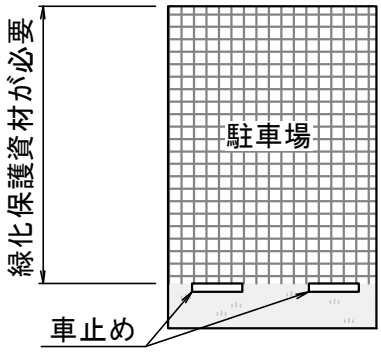
芝、その他の地被植物で表面が被われている部分を緑化面積として計算します。芝は 7 分張以上、その他の地被植物は 1 ㎡当り 16 株以上の植栽を必要とします。

駐車場※1 など、車両が乗入れる可能性がある箇所を緑化する場合は、緑化保護資材※2 が 必要となります。ただし緑化面積は、緑化保護資材の設置面積の 80%として計算します。

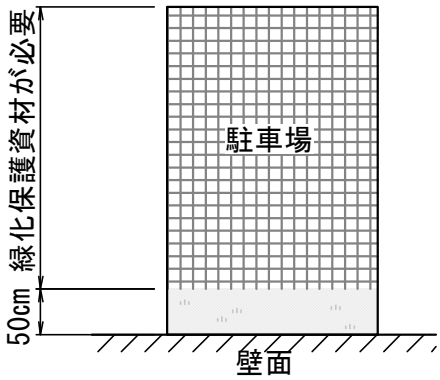
※1車止めの場所までを駐車場とみなします。車止めがない場合、駐車場背後の壁面や生垣の中心から 0.5m離れた位置を車止めの場所とみなします。

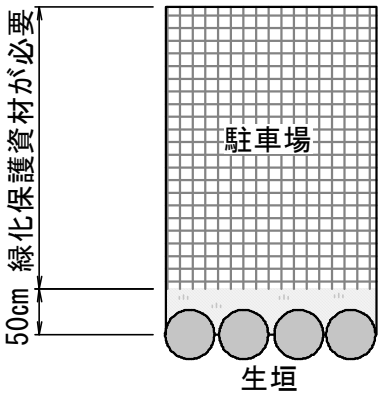
※2緑化保護資材とは、自動車等の踏圧から植物を保護するためのもので、コンクリートブロック製やハチの巣状のプラスチック製シート等があります。

車止めがある場合



車止めがない場合





3）花壇等

草花やその他これに類する植物が生育するための花壇やブロック等で構造上区切られているもので、年に 6 ヶ月以上植栽されているものを緑化面積として計算します。

ただし、プランターやコンテナ等の容易に移動できるものについては、緑化面積として計上できません。

ルール4　建築物等の用途の制限

●用途地域による建築物の用途の制限は、次表のとおりとする。

地区の区分		地区の名称	A	B
		地区の面積（ha）	6.5	0.6
用途地域			一種低層	二種低層
建蔽率（%）〔建築面積/敷地面積〕			60	60
容積率（%）〔延面積/敷地面積〕			100	100
建築物の用途の制限等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○
	兼用住宅（非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1以下のもの）		○	○
	店舗等（床面積が 150 ㎡以下のもので、二階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗）			○
	事務所等			
	ホテル、旅館			
	遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場		
		カラオケボックス等		
		麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		
		劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等		
		キャバレー、個室付浴場等		
	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	○	○
		公衆浴場	▲	▲
		老人ホーム、福祉ホーム等	○	○
		600 ㎡以下の老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○
		自動車教習場		

地区の区分		地　区　の　名　称		A	B
		地 区 の 面 積（ha）		6.5	0.6
用　途　地　域				一種 低層	二種 低層
建築物の用途の制限等	工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			
		建築物附属自動車車庫（建築物の延べ床面積の2分の1以下のもので、600 ㎡以下かつ 1 階以下のもの）		○	○
		倉庫業倉庫			
		畜舎（15 ㎡を超えるもの）			
		パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等（作業床面積が 50 ㎡以下のもので、二階以下のもの）			○
		危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			
		危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場			
		危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場			
		自動車修理工場			
		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		
			量が少ない施設		
			量がやや多い施設		
			量が多い施設		

○：建てられるもの　　：用途地域上建てられないもの
▲：地区計画により建てられないもの

※○、　　については、建築基準法に基づく用途地域内の建築物の制限が適用されます。

主な手続きの流れ

日進駅西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。

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）

- **仮換地案内図**
- **仮換地図**
- **該当地番証明**
- **仮換地証明または保留地証明**

- **配置図（縮尺 1/100 以上）**
  敷地内の建築物・工作物の位置が示されたもの
- **平面図（縮尺 1/100 以上）**
  建築物の各階平面図
- **立面図（縮尺 1/100 以上）**
  ２面以上の建築物・工作物の立面図
- **断面図（縮尺 1/100 以上）**
  ２面以上の断面図

（断面図のみで示す緑化施設がない場合は省略可）

- **緑化施設概要書**
  市指定の様式に緑化施設の面積が示されたもの
- **敷地面積求積図**
  敷地の各部分の寸法及び算式が示されたもの
- **緑化面積求積図及び面積算出表**
  緑化施設の面積の算出根拠が示されたもの

（配置図等に併記する場合は、省略可）

地区計画の区域内における行為の届出書と緑化施設概要書



地区計画の区域内における行為の届出書

令和 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

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。

【別記２】

第８号様式（第７条、第８条、第９条、第１０条関係）

緑化施設概要書

1 種別 ■適合 □適用除外 □完了延期・変更 □完了

2 緑化施設の面積

面積の算出項目		面積（㎡）
地上緑化	樹木の面積 ①樹冠の水平投影面積	
	②みなし樹冠の水平投影面積	16.0㎡
	③一定の条件に該当する植栽基盤の水平投影面積	
	④芝その他の地被植物の水平投影面積	5.0㎡
	⑤花壇その他これらに類するものの水平投影面積	
	⑥水流、池その他これらに類するものの水平投影面積	
	⑦園路、土留その他の施設の水平投影面積	(A)2.5㎡
	⑧地上における緑化施設の面積（①～⑦の計）	23.5㎡
屋上緑化	⑨屋上における①～⑥の面積の計	4.0㎡
	⑩屋上における⑦の面積	(B)2.5㎡
	⑪屋上における緑化施設の面積（⑨＋⑩）	6.5㎡
⑫壁面における緑化施設の面積		2.0㎡
緑化施設の面積（⑧＋⑪＋⑫）		(C)32.0㎡

3 緑化施設の面積に占める園路、土留等の面積の割合

園路、土留等の面積〔(A)＋(B)〕 5.0 ㎡ / 緑化施設の面積(C) 32.0 ㎡ × 100 ＝ 15.7 %

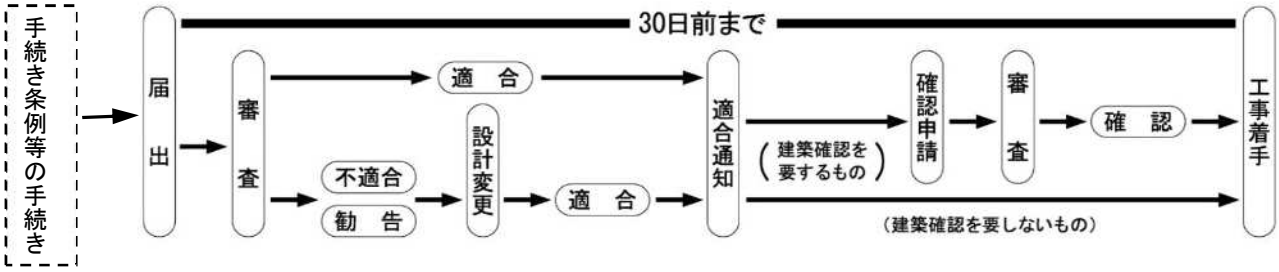
4 緑化率

緑化施設の面積(C) 32.0 ㎡ / 敷地面積 160 ㎡ × 100 ＝ 20.0 %

注1 該当する□の中にレ印をつけてください。
2 緑化施設の面積については、都市緑地法施行規則第９条の規定に基づいて計算してください。

地区計画の届出書と同時に日進市開発等事業に関する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、７６条申請を区画整理組合へ提出してください。

③届け出の手続き



④その他緑化率に関する申請書

（1）緑化率規制適用除外許可申請書

周辺に緑地がある公園、建築物の用途が学校、緑化をすることが困難な崖地等の場合など、緑化率の適用除外を受けられる要件を満たしている場合、地区計画の区域内における行為の届出書と同時に提出ができます。

添付図書

- 建築面積求積図

（2）緑化施設工事完了延期認定申請書

気候等の要因により、工事の完了までに緑化施設の配置が困難な場合に、緑化施設の工事延期の申請をすることができます。

工程の遅れによる延期は申請対象になりません。

添付図書

- 緑化施設概要書
- 付近見取図（1/100 以上）
- 配置図（1/100 以上）
- 緑化施設の位置がわかる写真
- 当該建築物の確認済証の写し

※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。

※上記④の申請により緑化率に関する特例を受ける場合には、必ず日進市都市計画課へ事前にご相談ください。

※記載例、必要書類等の詳細については、下記市 HP に掲載されています。

地区計画について

日進駅西地区計画の施行について

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　日進市蟹甲町池下 268 番地

TEL 0561-73-2049