

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 建築基準(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。
- ・都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の居住誘導区域外で一定の開発・建築行為を行う場合届出が必要です。
- ・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：都市計画課・道路河川課)

- ・計画戸数1戸につき1台以上の駐車場を敷地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ます。
- ・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：道路河川課)

- ・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：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。

⑤公園、緑地(担当：市街地整備課)

- ・事業区域が3,000㎡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㎡以上で設置していただきます。

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)
※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。

⑦消防施設(担当：防災安全課)

- ・事業区域が3,000㎡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。
- ・4階以上(地階は除きます)の集合住宅には、消防活動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・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 FAX0561-73-1821