

日進市で戸建て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、秩序ある土地利用及び良好な住環境の保全等を図るため、街づくりに関する手続その他必要な事項を定めた「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。

本市において、戸建て住宅、2戸の集合住宅、事務所・店舗など居住目的以外の延べ面積が100㎡以下の特定用途建築物の建築及び500㎡未満の宅地開発を行う場合は、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「小規模開発等事業」の手続を必ず行ってください。

◆手続にはおおむね1～2週間かかりますので、余裕を持って事業をご計画ください。

◆手続の際、事業区域の敷地境界線から水平距離15メートル範囲内の土地所有者と、建物所有者及び占有者、行政区長、自治会長等に事業内容の説明をするよう努めてください。

☆☆主な規制と注意事項☆☆

①敷地面積の最低限度

日進市全域において、宅地開発による戸建て住宅の敷地面積の最低限度は160㎡と定められています。ただし、以下に該当する場合で土地利用上やむを得ないと認められる場合は160㎡未満とすることができます。

(1) 自己の居住用

(2) 前号に定めるもののほか、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㎡とするもの(都市計画法に基づく、開発許可申請を要する場合はこの限りではありません)

※地区計画などでこの基準以上の敷地面積を定めている場合がありますので注意してください。

②事業区域に接する道路について

事業区域が建築基準法42条2項道路に接する場合、官民境界査定による境界の確定が必要です。土木管理課(用地管理係)と協議してください。

駐車場の位置や乗り入れ口の設置など道路に関する事項は、事前に管理者と協議してください。

③排水方法について

宅地内の雨水排水の公共施設(道路U字溝など)への接続は、1区画あたり1箇所としてください。土地形状等により、やむを得ず複数接続とするときは、小規模開発等事業届出書を提出する前に管理者(市道への接続の場合は土木管理課 施設管理係)と協議し、承諾を得た上、図面に協議内容を反映してください。

※宅地開発の際に、雨水流出抑制対策がとられている場合がありますので、事前に土木管理課へ確認してください。

また、合併浄化槽処理区域においては、汚水・雑排水の流末と雨水排水の流末を宅地内でまとめていただき、1区画あたり1箇所接続してください。

公共下水道処理区域においては、下水道本管への接続について支障がないかどうかを担当部局(下水道課)と事前に協議してください。

④地区計画・建築協定等について

※条例の他、地区計画・建築協定による制限を設けております。

【地区計画】日進竹の山南部地区計画、日生東山園地区計画、米野木駅前地区計画
日進笠寺山地区計画、赤池箕ノ手地区計画、芦廻間地区計画

【建築協定】三井和合台建築協定、南山エピック住宅地区建築協定、日進グリーンハイツ建築協定
※その他、自治会によって、制約を受けることがあります。

【自治会任意規約】岩崎台自治会建築協約、五色園ハイランド団地管理規約、芦廻間自治会建築規約
日進ニュータウン自治会環境整備規約、三ヶ峯台住宅自治会建築規約

☆協定、規約に関しましては各地域で管理されておりますので、確認先をお伝えします。

⑤その他

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等については、愛知県建築指導課ホームページ(<http://www.pref.aichi.jp/kenchikushido/>)をご参照ください。

☆☆手続の流れ☆☆

<1>事前相談

・事業を計画する前に、事業区域に接する道路、排水方法について関係部署と協議してください。

※事業届出書で、関係部署と協議済であることを確認します。



<2>事業届出書の提出

正本1部を提出してください。届出に必要な添付書類は届出書の様式に記載してあります。

・区画整理地内である場合は、土地区画整理法第76条申請を区画整理組合へ同時期に提出してください。

・地区計画がある区域においては、同時に「地区計画の区域内における行為の届出書」を正副2部提出してください。

・建築協定がある区域においては、協定の内容に適合していることの証明を自治会から受けて、その写しを添付してください。



<3>事業計画看板の設置

<2>の事業届出書の届出年月日と届出時に日進市が発行する受付番号を記入して、事業届出書提出の翌日から7日以内に事業敷地の見やすい場所に設置してください。看板のサイズはA2サイズ以上としてください。



<4>事業計画看板設置届の提出

<3>の事業計画看板設置後、看板の近景及び遠景の写真を添付して正本1部を提出してください。



<5>小規模開発等事業届受理書の受領

<2>の事業届出書に対して、市の条例規則等に則した計画である場合は、事業届受理書を交付しますので受領してください。



<6>建築許可・宅地造成許可・建築確認申請等の提出

事業届受理書を受け取った後に、建築確認申請等の法的手続を開始してください。なお、建築確認申請を指定確認検査機関に提出するときは、<5>の事業届受理書の写しを添付して提出してください。



<7>事業の着工

計画について、あらかじめ近隣住民への説明に努めてください。

事業計画が変更となった場合は、早急にご連絡をいただき、指示に従ってください。なお、事業が完了したときは速やかに小規模開発等事業完了届（正本1部）を提出してください。

● 問い合わせ先 ●

日進市 都市計画課 開発建築係 電話 0561-73-2049（ダイヤルイン）
ファクス 0561-73-1821

※手続に必要な様式については、ホームページでダウンロードができます。

⇒<http://www.city.nisshin.lg.jp/>