

愛西市須依・北一色・稲葉地区

# 開発及び建築指導要綱

愛 西 市

# 愛西市須依・北一色・稲葉地区開発及び建築指導 要綱

平成17年4月1日

告示第161号

改正 平成31年3月27日告示第32号

改正 令和2年10月26日告示第190号

(目的)

第1条 この告示は、昭和60年7月8日に市街化区域への変更が告示された本市の須依・北一色・稲葉地区について、秩序ある市街地へ計画的に誘導し、潤いある良好な市街地形成を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この告示は、本地区において行われる開発行為、建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更及び土地の区画形質の変更（以下「開発行為等」という。）について適用する。

(事前協議)

第3条 開発行為等をしようとする者（以下「事業者」という。）は、確認申請又は許可申請を行う7日前までに別記様式によりあらかじめ市長に協議の申出をしなければならない。提出部数は正副2部とする。

2 市長は、前項の規定による開発行為等の協議の申出を受けたときは、速やかに事業者と協議をするものとする。

3 事業者は、開発行為等の協議を終えた後、それを変更する場合は、第1項の規定を適用による。

(建築物等に関する要請)

第4条 市長は、事業者からの協議に際し、建築物等の用途、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限が別図1に掲げる地区の区分により、別表第1のように実施されるように要請する。

(実施の確認)

第5条 事業者は、開発行為等を完了したときは、その旨市長に報告し、検査を受けなければならない。

2 市長は、工事中において必要があると認めるときは、立入検査を実施すること

ができる。

- 3 事業者は、前2項の規定に基づく検査の結果不備な箇所があるときは、速やかに事業者の費用で整備し、又は改善しなければならない。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の佐屋町須依・北一色・稲葉地区開発及び建築指導要綱（昭和60年佐屋町制定）の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和2年10月26日から施行する。

別表第1（第5条関係）

地区の区分	地区の名称	市街化整備地区1 ①	中心地区 ②	既新興住宅地区 ③	農村集落地区 ④	市街化整備地区2 ⑤
	地区の面積	約30.7ha	約15.6ha	約10.9ha	約9.9ha	約2.9ha
建築物等の用途の制限		別表第2(い)項に掲げる建築物以外は建築してはならない。	別表第2(ろ)項に掲げる建築物は建築してはならない。	別表第2(い)項に掲げる建築物以外は建築してはならない。	別表第2(は)項に掲げる建築物以外は建築してはならない。	別表第2(ろ)項に掲げる建築物は建築してはならない。
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		150%	—	150%	150%	—
建築物の敷地面積の最低限度		145㎡	145㎡	130㎡	160㎡	160㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2mを超える門若しくは塀から道路境界及びその他の敷地境界までの距離は、次に掲げる数値以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>1 物置、車庫、玄関ポーチ、テラスその他これに類する用途に供する附属物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分</p> <p>2 ベランダその他これに類する用途に供し、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が15㎡以内のもの</p>					
	各敷地の南側の道路境界からは2m、その他の敷地境界からは各1m	各敷地の南側の道路境界からは2m、その他の敷地境界からは各1m	各敷地の南側の道路境界からは2m、その他の敷地境界からは各75cm	各敷地の南側の道路境界からは2m、その他の敷地境界からは各1m	各敷地の南側の道路境界からは2m、その他の敷地境界からは各1m	
	<p>なお、間口又は奥行の幅が7mに満たない敷地にあつては、7mに満たない部分における壁面の位置の制限の値は2mを1mと、1mを75cmと読み替えるものとする。</p>					
建築物等の高さの最高限度		9m又は軒高7m	—	10m	10m	—

<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>垣又はさくは生垣、フェンス又は鉄さくとする。ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6 m以下のもの、門柱又はガソリンスタンド等危険物貯蔵施設にあっては、この限りでない。</p>	<p>垣又はさくは生垣、フェンス、鉄さく、板塀、又は土塀とする。  ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6 m以下のもの、門柱又はガソリンスタンド等危険物貯蔵施設にあってはこの限りでない。</p>	<p>—</p>
--------------------	--	--	----------

別表第2（第5条関係）

い	市街化整備地区1及び既新興住宅地区内に建築することのできる建築物は以下の通りである。
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3の各号のいずれか並びに第130条の5の2に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</li> <li>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>5 公益上必要な建築物で建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第8号及び第9号に掲げるもの（ただし、建築基準法施行令第130条の4の第5号に掲げるものを除く。）</li> <li>6 前各号の建築物に附属するもの</li> <li>7 9m幅員の地区計画道路境界から40mの範囲内にあつては、物品販売業を営む店舗又は飲食店</li> </ol>
ろ	中心地区及び市街化整備地区2内に建築してはならない建築物は、以下の通りである。
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 畜舎</li> <li>2 倉庫（建築物に附属する物置、倉庫その他これに類するもので、床面積の合計が同一敷地内にある建築物（物置等の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の2分の1以下のものを除く。）</li> </ol>
は	農村集落地区内に建築することができる建築物は、以下の通りである。
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、建築基準法施行令第130条の3の各号のいずれか並びに第130条の5の2に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</li> <li>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>5 公益上必要な建築物で建築基準法別表第2（い）項第8号及び第9号に掲げるもの（ただし、建築基準法施行令第130条の4の第5号に掲げるものを除く。）</li> <li>6 前各号の建築物に附属するもの（倉庫を除く。）</li> </ol>

- 7 建築物に附属する物置、倉庫その他これに類するもので、床面積の合計が同一敷地内にある建築物（物置等の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の2分の1以下のもの
- 8 9 m幅員の地区計画道路境界から40 mの範囲内にあつては、物品販売業を営む店舗又は飲食店

参考

区 分	市街化 整備地 区 1 ①	中心 地区 ②	既振興 住宅地 区 ③	農村集 落地区 ④	市街化 整備地 区 2 ⑤
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○
兼用住宅（住宅部分が1/2以上かつ 非住宅部分が50㎡以下）	○	○	○	○	○
幼稚園、小学校、中学校、高校		○			○
図書館、博物館		○			○
神社、寺院、教会	○	○	○	○	○
老人ホーム、保育所、公衆浴場		○			○
診療所	○	○	○	○	○
派出所、公衆電話所、郵便局	○	○	○	○	○
大学、専門学校、専修学校		○			○
病院		○			○
物品販売業を営む店舗又は飲食店※	△	○	△	△	○
上記以外の店舗※		○			○
事務所、倉庫					
面積が100㎡以下かつ2階以下の車庫		○			○
パン屋等の作業場で50㎡以下	○	○	○	○	○
危険物の貯蔵又は処理施設					

○は建てられるもの □は建てられないもの △は9m道路沿線のみ建てられるもの（40mの範囲）

※床面積は合計が500㎡以下のもの（3階以上の部分をもその用途に供するものを除く。）

別記様式（第3条関係）

愛西市須依・北一色・稲葉地区内における開発行為等の協議申出書

年 月 日

愛西市長

申出者 住所

氏名

愛西市須依・北一色・稲葉地区開発及び建築指導要綱第3条第1項の規定に基づき、

開発行為  
建築物の建築  
工作物の建設  
建築物の用途の変更  
土地の区画形質の変更

について、下記により協議を申出ます。

記

- 1 行為の場所 愛西市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施工方法

(1) 開発行為		区域の面積 $m^2$			
		行為の種類（住宅団地・土地造成・その他）			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設の概要	(イ) 行為の種類（建築物の建築・工作物の建設） （新築・改築・増築・移転）				
	(ロ)	区 分	申出部分	申出以外の部分	合 計
		(a) 敷地面積	$m^2$	$m^2$	$m^2$
		(b) 建築面積 建設面積	$m^2$	$m^2$	$m^2$
	(c) 延べ面積	$m^2$	$m^2$	$m^2$	
	(d) 道路面からの高さ	(e) 用途			
		m	(f) 垣又はさくの構造		
(g) 壁面の位置	南面道路境界から		m		
	その他隣地境界から最低		m		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積			$m^2$	
	(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途		
(4) 土地の区画形質の変更	区域の面積			$m^2$	

添付書類

(1) 開発行為	
1 地区の位置図	1 / 2,500 ~ 1 / 1,000
2 開発平面図	1 / 500 ~ 1 / 200 (道路の位置を明示する)
3 建築物配置図	1 / 200 ~ 1 / 100
4 建築物等平面図	1 / 100 ~ 1 / 50 (敷地全体について明示する)
5 建築物立面図	1 / 100 ~ 1 / 50
ただし、愛西市住宅地開発事業等に関する指導要綱（平成17年愛西市告示第157号）第3条第1項の規定に基づく事業計画（変更）承認願い及び同添付書類で提出されたものは不用です。	
(2) 建築物の建築／工作物の建設	
1 建築行為の位置図	1 / 500 ~ 1 / 200 上記の(1)の3～5の設計図書
(3) 建築物等の用途の変更	
1 変更建築物等の位置図	1 / 500 ~ 1 / 200
2 用途の変更に係る建築物等の変更部分の平面図	1 / 100 ~ 1 / 50
(4) 土地の区画形質の変更	
1 変更する土地の位置図	1 / 500 ~ 1 / 200
2 変更する土地の平面図	1 / 100 ~ 1 / 50
3 変更する土地の立面図	1 / 100 ~ 1 / 50 (道路からの高さを明示)

※経過表

年 月 日	事 項
・ ・	
・ ・	
・ ・	
・ ・	
・ ・	
・ ・	

別図1（第4条関係） 略