

尾張都市計画中央一丁目地区計画

届出の手引き

中央一丁目地区計画は、平成 8 年 5 月 31 日に都市計画決定され、その後、下記のとおり変更を行っております。

この手引きは、同地区計画の内容および届出の方法等についてまとめたものです。

| 告示年月日 | 告示番号 | 備考(変更理由) |
|-------------------|--------------|--------------|
| 平成 8 年 5 月 31 日 | 小牧市告示第 50 号 | — |
| 平成 22 年 12 月 24 日 | 小牧市告示第 113 号 | 都市計画区域の再編による |
| 平成 28 年 4 月 1 日 | 小牧市告示第 66 号 | 風営法の一部改正による |
| 平成 29 年 4 月 1 日 | 小牧市告示第 45 号 | 風営法の一部改正による |

【お問合せ先】:小牧市 都市計画課 都市計画係

TEL:0568-76-1155(直通)

FAX:0568-71-1481

Mail:toshi@city.komaki.lg.jp

地区計画の届出について

【根拠法令】

都市計画法(昭和43年6月15日 法律第100号)第58条の2

【法が適用される区域】

地区計画区域内のうち地区整備計画が定められている区域内

【届出が必要となる行為】

- ①土地の区画形質の変更を行う場合
- ②建築物を建築(新築、増築、改築、移転)する場合
- ③工作物を建設する場合
- ④建築物の用途の変更を行う場合
- ⑤建築物の色彩等意匠の変更を行う場合

【届出の時期】

届出が必要な行為を行う場合は、工事着手30日前までに、小牧市長に届出が必要となります。また、届出した設計又は施行方法に変更が出た場合、変更箇所の工事着手30日前までに、変更の届出が必要となります。なお、すでに完成した物件に変更が生じた場合は、新規の届出が必要となります。

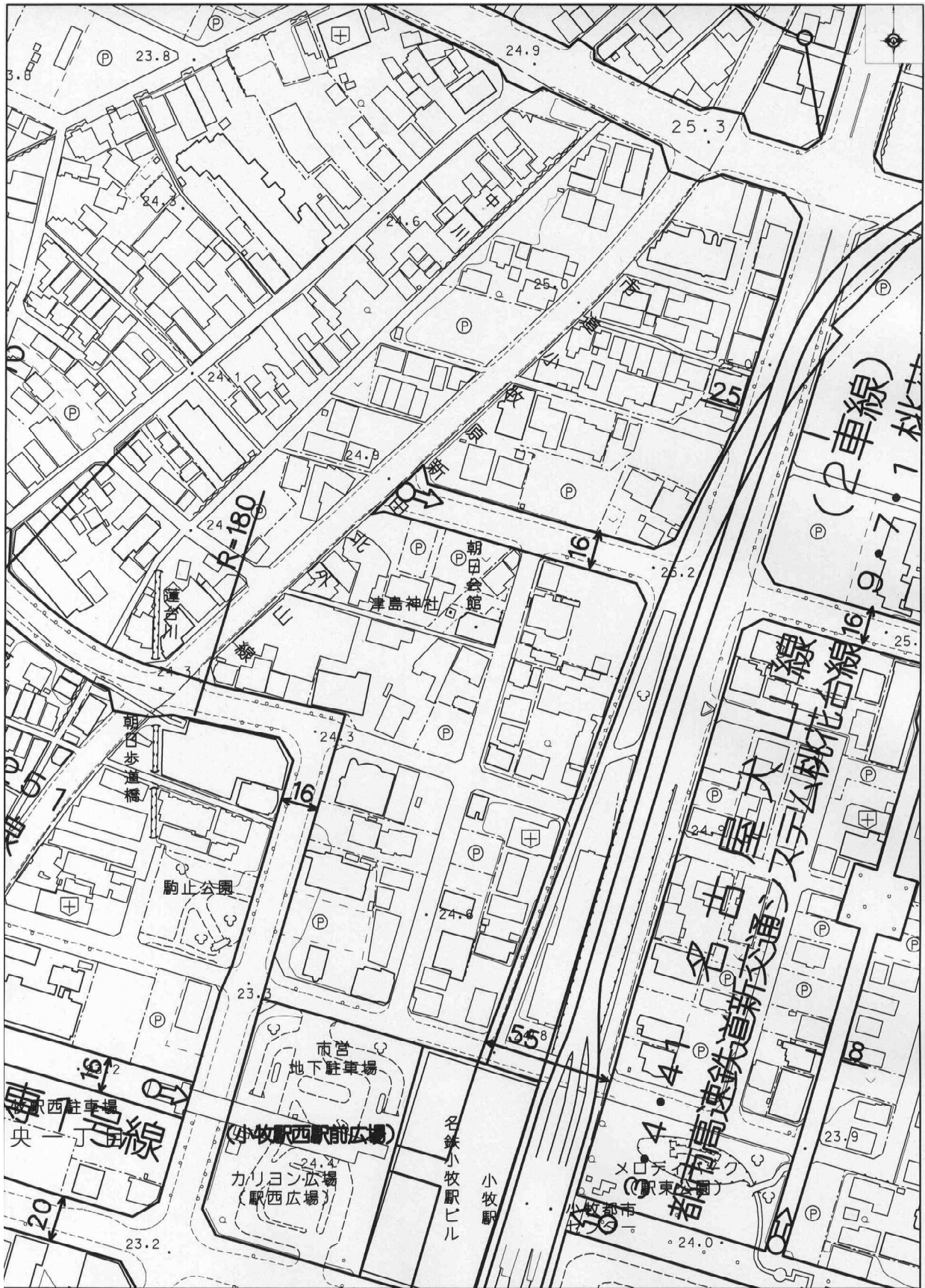
なお、届出の提出窓口は都市計画課になります。

| | 地区整備計画 |
|--------|------------|
| 用途地域 | 商業地域 |
| 建蔽率 | 80% |
| 容積率 | 400% |
| 高さの制限 | 建築基準法による制限 |
| 最低敷地面積 | 120㎡※ |

(※)印は中央一丁目地区計画で定められた制限になります。

| | | |
|-----------------|---------------|--|
| 名 称 | | 中央一丁目地区計画 |
| 位 置 | | 小牧市中央一丁目の一部 |
| 面 積 | | 約5.1ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、本市の中心である小牧駅の近隣にあり、一部基盤整備が完了した地区である。また、小牧駅西地区B街区第1種市街地再開発事業地区に隣接しており、現在は住居が相当立地しているが、今後は商業・業務活動の活発化が予想される地区である。このため住宅と商業・業務機能が調和し共存する複合市街地の形成を図る。 |
| | 土地利用の方針 | 調和のとれた良好な低層・戸建て住宅地、商業・業務等が共存している地域の特性を活かしつつ、商業・業務施設の調和ある土地利用を進める。 |
| | 建築物の整備の方針 | ① 健全な複合地区を形成するため、工場や風俗関連等の建築物用途の混在を防止する。 ② 整備された宅地が細分化され、狭小宅地とならないよう建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ③ 良好な市街地を保全するため、建築物の形態及び意匠を制限する。 ④ 建築物の不燃化を促進し、防火性の向上を図る。 |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する計画 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない 1. 工場〔パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り）を除く。〕 2. 倉庫業を営む倉庫 3. キャバレー、料理店、その他これらに類するもの 4. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120平方メートル |
| | 建築物の意匠の制限 | 周辺の景観に配慮した色調とする。 |

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」



地区計画内容説明書

(1) 建築物の用途について

| | |
|-----------|---|
| 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 工場〔パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）を除く。〕 2. 倉庫業を営む倉庫 3. キャバレー、料理店、その他これらに類するもの 4. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの |
|-----------|---|

1. 建築基準法別表第2(ニ)項第二号に掲げる工場（政令で定めるものを除く）とする。建築基準法施行令第130条の6によると、政令で定める工場とは、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（同表(ト)項第三号(2の2)又は(4の4)に該当するものを除く。）で、作業場の床面積が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力が0.75キロワット以下のものに限る。）とする。なお、同条「…パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの…」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ①料理仕出し業
- ②食肉加工業
- ③製茶業

2. 建築基準法別表第2(ヘ)項第五号に掲げる倉庫業を営む倉庫とする。なお、自ら所有する倉庫を自らの物品を保管、貯蔵するために用いる場合は、営業用倉庫でないことから「倉庫業を営む倉庫」に該当しない。また、他人の物品を保管、貯蔵することを業としている場合には、「倉庫業を営む倉庫」に該当する。

3. 建築基準法別表第2(リ)項第二号に掲げるキャバレー、料理店、その他これらに類するものとする。

4. 建築基準法別表第2(リ)項第三号に掲げる個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるものとする。建築基準法施行令第130条の9の5によると、法別表第2(リ)項第三号の規定により政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。なお、個室付浴場業に係る公衆浴場とは風営法第2条第6項第一号に規定するもの。「その他これらに類するもの」とは、風営法第2条第6項第二号から第六号に規定するもので、いわゆるラブホテル、ポルノショップもこれに該当する。

(2) 建築物の敷地面積について

| | |
|---------------|-----------|
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 120平方メートル |
|---------------|-----------|

この都市計画決定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で120平方メートルに満たないもの又は存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用しているならば、120平方メートルに満たない土地についても、その全部を一つの敷地として使用する場合には、建築物の敷地として使用できる。

(3) 建築物の形態又は意匠について

| | |
|-----------|------------------|
| 建築物の意匠の制限 | 周辺の景観に配慮した色調とする。 |
|-----------|------------------|

建築物の外壁の色は周囲の景観に調和した落ちつきのある色調とし、公告物は刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより周囲の景観を損なわないものとする。

届出に必要な書類について

1 届出書

※小牧市 HP よりダウンロードできます。

トップページ⇒申請書ダウンロード⇒まちづくり⇒地区計画の届出に関する様式集

2 添付図書

(1)土地の区画形質の変更を行う場合

①案内図(位置図)

方位、道路及び目標となる地物を表示する図面で縮尺 1/2,500 以上のもの

②公図

届出に必要な地番及び周辺道路地番の表示されたもの

③区域図

当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面で縮尺 1/1,000 以上のもの

④設計図

縮尺 1/100 以上のもの

⑤その他必要となるべき事項を参考とした図書

(2)建築物の建築、工作物の建設、建築物の用途の変更、建築物の形態又は色彩等意匠の変更を行う場合

①案内図(位置図)

方位、道路及び目標となる地物を表示する図面で縮尺 1/2,500 以上のもの

②公図

届出に必要な地番及び周辺道路地番の表示されたもの

③地積測量図(敷地求積図でも可)

④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面で縮尺 1/100 以上のもの

⑤平面図

各階の平面図で縮尺 1/50 以上のもの(建築物の場合のみ)

⑥立面図

2面以上の建築物又は工作物の図面で縮尺 1/50 以上のもの

⑦求積図(面積算定表)

建築面積、床面積、延べ面積の計算方法が示されたもの(建築物の場合のみ)

⑧その他参考となるべき事項を記載した図書

※ 届出には、上記の書類を2部提出していただきます。

※ 届出した設計または施行方法に変更が生じた場合は、変更届および変更に係る図書を添付していただき、提出してください。(変更届も小牧市 HP よりダウンロードできます。)

記載例

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

(宛先) 小牧市長

届出者 住所 〇〇市〇〇町〇〇番地
 氏名 株式会社〇〇〇〇
 代表取締役 〇〇 〇〇
 電話 0568-76-1155

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、
 土地の区画形質の変更

建築物の建築又は工作物の建設

建築物等の用途変更 について、下記により届け出ます。

建築物等の形態又は意匠の変更

木竹の伐採

記

- 行為の場所 小牧市中央一丁目〇〇番
- 行為の着手予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 行為の完了予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 設計又は施行方法

| | | | | | |
|-----------------------|---------------|--------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------|
| (1) 土地の区画形質の変更 | 区域の面積 | | | | m ² |
| (2) 建築物の建築又は工作物の建設 | (イ) 行為の種別 | | 建築物の建築・工作物の建設 (新築・改築・増築・移転) | | |
| | (ロ) 設計の概要 | | 届出部分 | 届出以外の部分 | 合計 |
| | | ① 敷地面積 | / | | 179.62 m ² |
| | | ② 建築又は建設面積 | 64.25 m ² | m ² | 64.25 m ² |
| | | ③ 延べ面積 | 125.00 m ² | m ² | 125.00 m ² |
| | | ④ 高さ | 地盤面から | | 8.341 m |
| | | ⑤ 用途 | 専用住宅(1戸建て) | | |
| | ⑥ 垣又はさくの構造 | アルミメッシュフェンス(H=800) | | | |
| (3) 建築物等の用途変更 | (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) 建築物等の形態又は意匠の変更 | 変更の内容 | | | | |
| (5) 木竹の伐採 | 伐採面積 | | | | |
| m ² | | | | | |

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 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すること。
- 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。