

尾張都市計画下小針中島二丁目地区計画

届出の手引き

下小針中島二丁目地区計画は、令和3年3月17日に都市計画決定しました。
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)
令和3年3月17日	小牧市告示第23号	—

【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

【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、既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。

届出の提出窓口は都市計画課になります。

	地区整備計画
区 域 区 分	市街化調整区域
建 蔽 率	60%
容 積 率	200%
最 低 敷 地 面 積	5,000 m ² ※

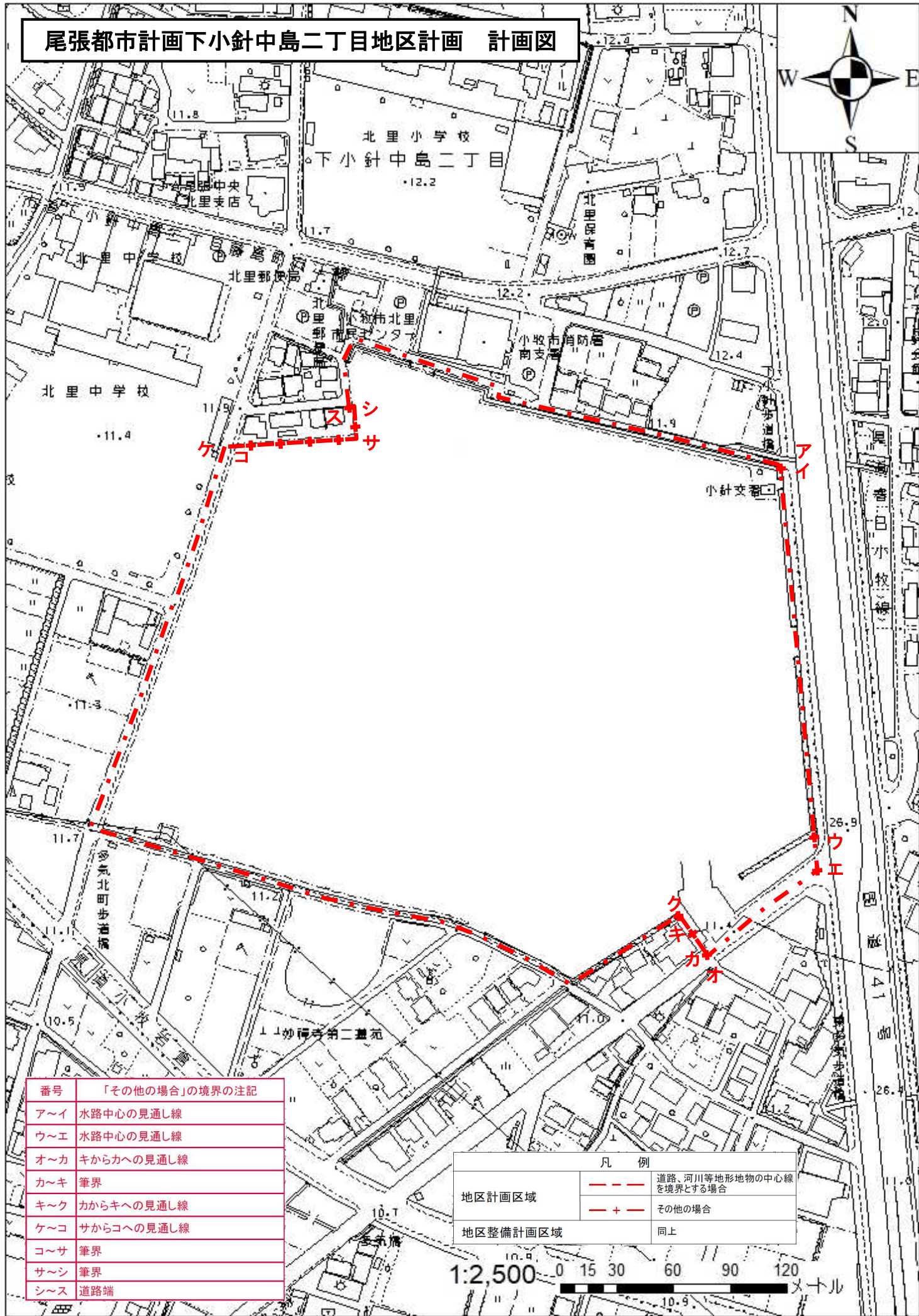
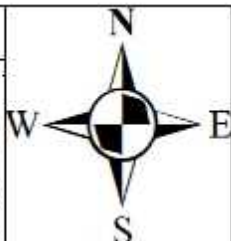
(※)印は下小針中島二丁目地区計画で定められた制限になります。

名 称	下小針中島二丁目地区計画	
位 置	小牧市下小針中島二丁目、多気中町の一部	
面 積	約 9.0ha	
地区計画の目標	土地利用の規制、誘導を図り、周辺環境とも調和した良好な工業環境の形成と保全を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺環境への影響に留意するとともに、製造業及び物流施設を主とした工業系の土地利用に純化することにより、周辺地域と調和した良好な工業環境の形成と保全を図る。
	建築物等の整備の方針	周辺環境に配慮した工業環境の形成と保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の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を定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	ゆとりと潤いのある工業環境の向上及び周辺環境との調和を図るため、地区内の緑化に努める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 物品の製造(加工又は修理を含む。)又はその研究開発の事業の用に供される施設。 ただし、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)別表第2(る)項第1号及び第2号に掲げるものを除く。 2. 物流施設(輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡易な加工をいう。)その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物)。 ただし、法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。 3. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)第130条の4で定める公益上必要なもの。 4. 前各号の建築物に附属するもの。
	建築物等の用途の制限	

	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>5,000平方メートル ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要なものは除く。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道水路境界線及び道水路境界線以外の敷地境界線(隣地が当該地区整備計画区域内である場合の敷地境界線を除く。)までの距離は10メートル以上としなければならない。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要なもの又は管理事務所、守衛所その他これらに類する用途に供し、軒の高さが9メートル以下で、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50平方メートル以内の建築物又は建築物の部分の壁面は除く。</p>
	<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>高さが10メートルを超える建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせないものとする。 2. 同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 3. 建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれらに接する隣地との高低差が著しい場合その他これに類する特別の事情がある場合における第1号の規定の適用の緩和に関する措置は、令第135条の12の定めによるものとする。

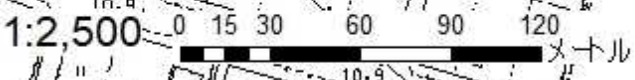
「区域は計画図表示のとおり」

尾張都市計画下小針中島二丁目地区計画 計画図



番号	「その他の場合」の境界の注記
ア～イ	水路中心の見通し線
ウ～エ	水路中心の見通し線
オ～カ	キからカへの見通し線
カ～キ	筆界
キ～ク	カからキへの見通し線
ケ～コ	サからコへの見通し線
コ～サ	筆界
サ～シ	筆界
シ～ス	道路端

凡 例	
地区計画区域	---+--- 道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合 ---+--- その他の場合
地区整備計画区域	同上



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 制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 物品の製造（加工又は修理を含む。）又はその研究開発の事業の用に供される施設。 ただし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（る）項第 1 号及び第 2 号に掲げるものを除く。</p> <p>2. 物流施設（輸送、保管、荷さばき、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物）。 ただし、法別表第 2（る）項第 2 号に掲げるものを除く。</p> <p>3. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 4 で定める公益上必要なもの。</p> <p>4. 前各号の建築物に附属するもの。</p>
------------------	---

1. 物品の製造（加工又は修理を含む。）については物品の製造に係る加工又は修理とする。また、その研究施設の事業の用に供される施設についても物品の製造に係る研究施設の事業の用に供される施設とする。ただし、建築基準法別表第 2（る）項第 1 号及び第 2 号に掲げるものは除く。なお、建築基準法別表第 2（る）項第 1 号及び第 2 号については下表のとおり。

(る)	準工業 地域に 建築して はならな い建築 物	<p>1 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <p>(1) 火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</p> <p>(2) 消防法（昭和 23 年法律第百 186 号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>(3) マッチの製造</p> <p>(4) ニトロセルロース製品の製造</p> <p>(5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>(6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</p> <p>(7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>(8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p>
-----	--	---

	<p>(9) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)</p> <p>(10) 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>(11) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)</p> <p>(12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)</p> <p>(13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、リン酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(14) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品の製造を除く。)</p> <p>(16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(17) 肥料の製造</p> <p>(18) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造</p> <p>(19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(20) アスファルトの精製</p> <p>(21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(23) 金属の溶融又は精練(容量の合計が50リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)</p> <p>(24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(26) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(28) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造</p>
--	---

	<p>(29) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(30) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎</p> <p>(31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>2 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p>
--	--

2. 物流施設については輸送、保管、荷さばき、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物とする。ただし、建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものは除く。

3. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物とする。なお、建築基準法施行令第130条の4については下表のとおり。

<p>建 築 基 準 法 施 行 令 第 1 3 0 条 の 4 で 定 め る 公 益 上 必 要 な 建 築 物</p>	<p>1 郵便法（昭和 22 年法律第 165 号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500平方メートル以内のもの</p> <p>2 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの</p> <p>3 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>4 路線バスの停留所の上家</p> <p>5 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの</p> <p>イ 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設</p> <p>ロ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設</p> <p>ハ ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業又は同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設</p> <p>ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設</p> <p>ヘ 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設</p>
--	--

	ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業法(昭和47年法律第88号)第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設
--	---

4. 前各号の建築物に付属するもの。

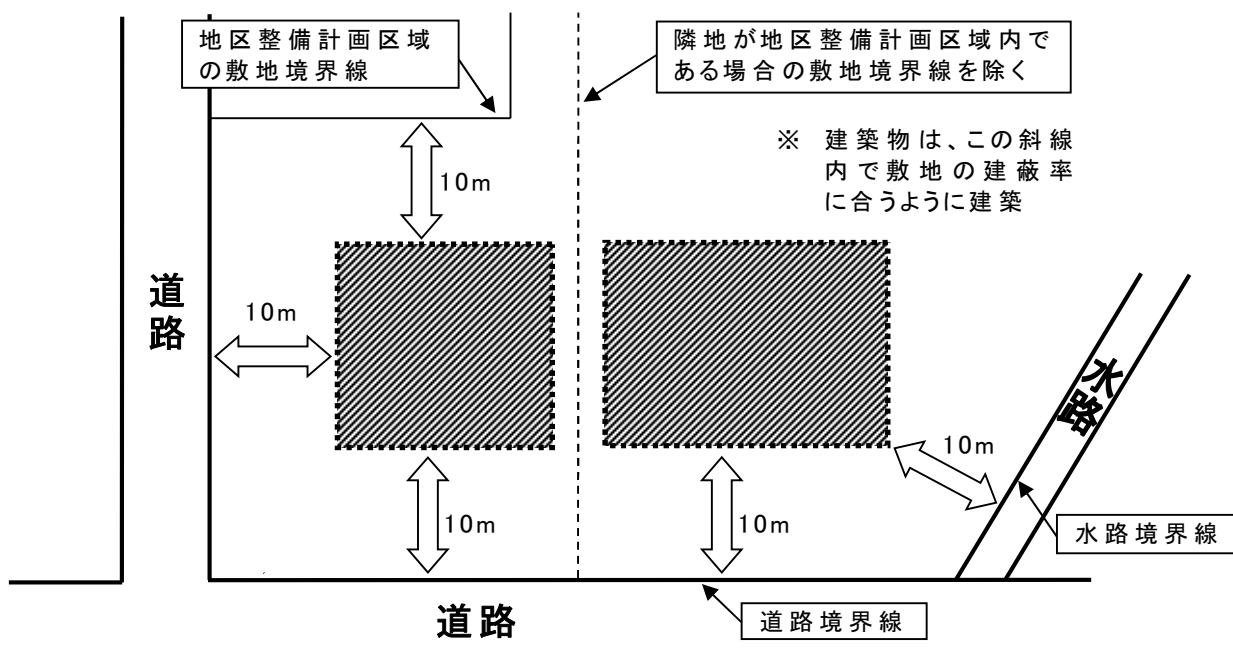
(2) 建築物の敷地面積について

建築物の敷地面積の最低限度	5,000平方メートル
---------------	-------------

ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要なものは除く。

(3) 建築物の壁面の位置について


建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道水路境界線及び道水路境界線以外の敷地境界線(隣地が当該地区整備計画区域内である場合の敷地境界線を除く。)までの距離は10メートル以上としなければならない。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要なもの又は管理事務所、守衛所その他これらに類する用途に供し、軒の高さが9メートル以下で、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50平方メートル以内の建築物又は建築物の部分の壁面は除く。
--------------	---

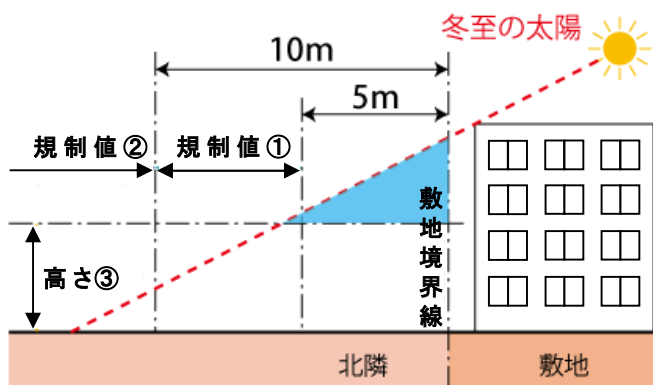


(4) 建築物の高さについて

<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>高さが10メートルを超える建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。</p> <p>1. 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせないものとする。</p> <p>2. 同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。</p> <p>3. 建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これに類する特別の事情がある場合における第1号の規定の適用の緩和に関する措置は、令第135条の12の定めによるものとする</p>
--------------------	--

1. 建築基準法第56条の2第1項に規定する別表第4における第一種低層住居専用地域並みの制限

冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5メートルの高さ(高さ③)の水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲(規制値①)においては4時間以上、10メートルを超える範囲(規制値②)においては2.5時間以上日影となる部分()を生じさせないものとする。



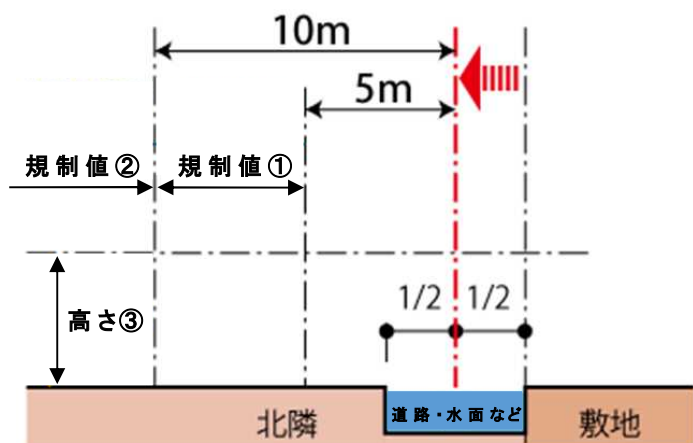
2. 建築基準法第56条の2第2項の規定

3. 建築基準法第56条の2第3項の規定

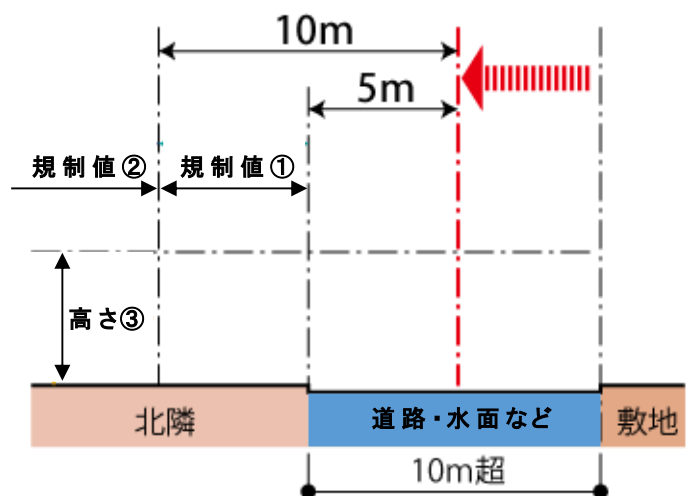
なお、建築基準法施行令第135条の12第3項については下表のとおり。

<p>建築基準法施行令第135条の12第3項で定める適用除外等</p>	<p>1 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が10メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5メートルの線を敷地境界線とみなす。</p> <p>2 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに連続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地盤面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>
-------------------------------------	--

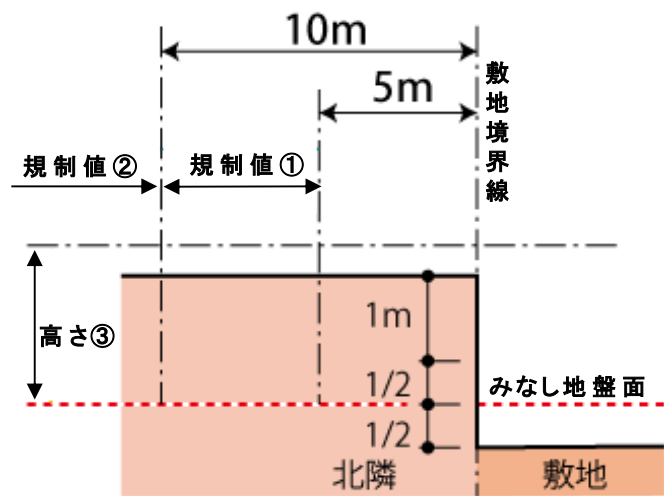
1. 幅員10m以下の道路や水面に接している敷地では、道路や水面などの幅員の2分の1だけ外側に敷地境界線（-.-）があるものとみなす。



2. 幅員10mを超える道路や水面に接している敷地では、道路や水面などの反対側の境界線から、5m敷地寄りのラインを敷地境界線（-.-）とみなします



3. 1 m以上の高低差がある場合、隣地との地盤面の高低差から1 mを引き、残りの2分の1の高さに地盤面(---)があるとみなして、日影規制を設定します。



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

様式第11の2

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇年〇〇月〇〇日

(あて先) 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
代表取締役 〇〇 〇〇
電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

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

- 1 行為の場所 小牧市下小針中島二丁目〇〇番△△
- 2 行為の着手予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 3 行為の完了予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 4 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)	届出部分	届出以外の部分	合計
	① 敷地面積			14,500.91 m ²
	② 建築又は建設面積	4,252.30 m ²	m ²	4,252.30 m ²
	③ 延べ面積	7,806.34 m ²	m ²	7,806.34 m ²
	④ 高さ	地盤面から 15.43 m		
	⑤ 用途	工場		
⑥ 垣又はさくの構造	ブロック積み3段+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

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。