

—地区計画手引き—

串茶屋町地区 地区計画

■地区計画とは

地区計画とは、建築物の用途や形態（建ぺい率・容積率・壁面位置・意匠の制限）、垣柵の制限、道路、公園などをきめ細かに定め、良好なまちづくりを推進していくためのルールです。

串茶屋町地区では、住宅街区の形成、周辺環境との調和・保全を図るため次のような地区計画が定められています。

当地区計画は平成 20 年 4 月 1 日付で小松能美都市計画の地区計画に決定されています。

■地区計画の内容

名	称	串茶屋町地区 地区計画
位	置	小松市串茶屋町の一部
面	積	約 1. 1 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、市街地中心部から南に約 3. 5km の距離に位置し、既存市街地に近接し、田園環境にも近接した既存集落である。 周辺環境と合わせ、これら自然環境や田園環境を行かした、良好でゆとりある居住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境との調和に努めるとともに、ゆとりと潤いのある、快適で緑豊かな低層住宅地としてのまちづくりを図る。
	地区施設の整備方針	地区内の区画道路は、幅員 6 m 以上を確保するとともに、既存集落内の歩行者動線に配慮し、歩行者専用道路を確保する。 また、公園や調整地を適切に設置する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、景観的な配慮を行い、良好な住宅地の形成が図れるよう、建築物等の用途制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。

地区整備計画	地区施設 の配置 規模	道 路	名称：区画道路 幅員：6.0m 延長：約 304m 名称：歩行者専用道路 幅員：2.0m 延長：約 18m
		公 園	名称：公園（調整池兼用）面積：約 260 m ²
		調整池	面積：約 929 m ²
	建築物 等に 関する 事項	建築物等の用途制限	建築基準法別表第2（ろ）に掲げる建築物以外は、建築してはならない。
		建築物の容積率の最高限度	100%
		建築物の建ぺい率最高限度	60%
		建築物等の敷地面積の最低限度	200 m ² ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記未満の敷地となっている場合は、この限りではない。
		建築物等の壁面位置の制限	1 道路境界線及び隣地境界線から建築物等の壁面又はこれに代わる柱などの面（以下「壁面等」という。）までの距離の最低限度は、1 mとする。 2 自動車車庫で面積が50 m ² 以下のものについては、第1項の規定を0.5 mまで緩和することができる。
		建築物等の高さの最高限度	10 m
		建築物等の形態、意匠の制限	建築物等の外壁の色は、白、グレー、茶を基調とし、また屋根の色は、黒、グレー、茶を基調とし、周辺の景観と調和した落ち着いた色調とする。 屋外広告物は自家用とし、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、周辺の景観と調和し、都市景観上支障のないので、次に該当するものとする。 1 広告物の全体表示面積は、3 m ² 以下とする。 2 屋根面及び屋上に設置しない。 3 独立広告物の高さは、6 m以下とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線から建築物等の壁面後退区域に面して、かき又はさくを設ける場合は、次に該当するものとする。 1 高さ1.5 m以下の生け垣又は植栽とする。 2 コンクリートブロック、れんが、石積み等は、高さ0.6 m以下とする。また、透視可能なフェンス又は、植樹を組み合わせた場合は、全体の高さを1.5 m以下とする。

■地区計画の手引き 「地区整備計画・建築物に関する事項の制限内容について」

1. 建築物等の用途の制限

建築物等の用途の混在を防ぎ、魅力あるまちなみ形成と良好な環境を保全するため、次のような用途の建築物が禁止されています。

建築基準法別表第2（ろ）に掲げる建築物以外は、建築できません。

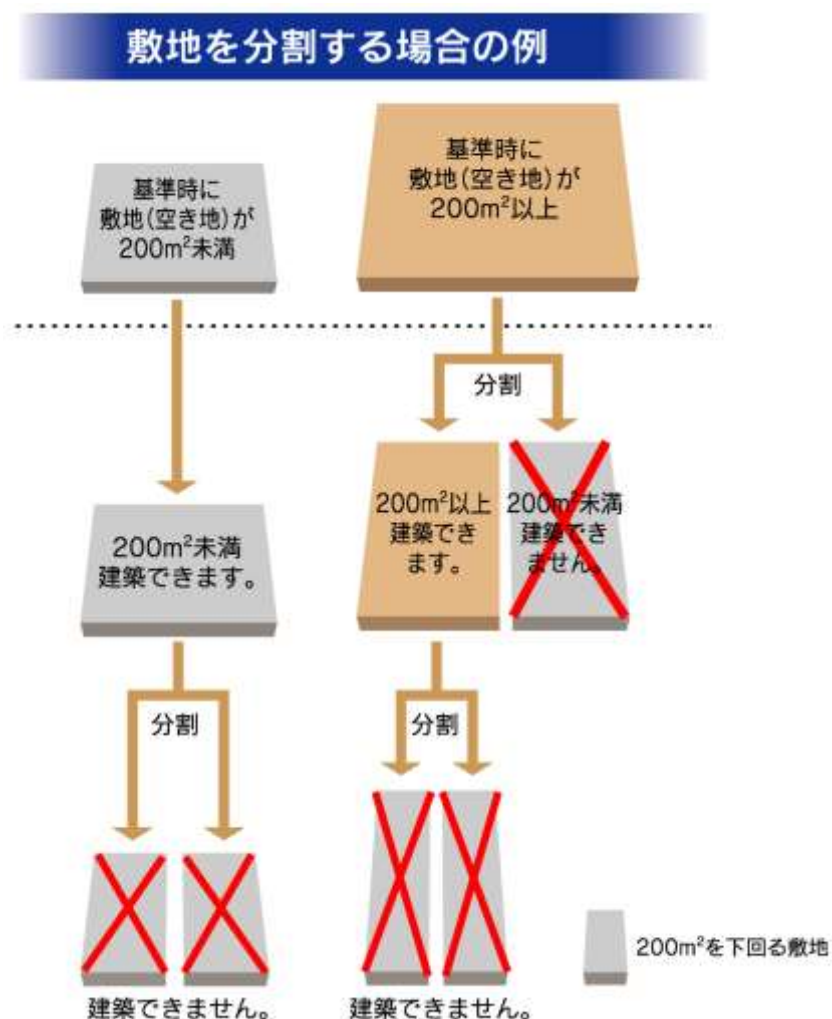
〔施設の例示〕 （第二種低層住居専用地域に建築可能なもの）

- 住宅、共同住宅
- 住宅で事務所、店舗などを併用するもの（非住宅部分の面積、用途に制限あり）
- 店舗、飲食店などで床面積が150㎡以下のもの
（店舗、飲食店に制限あり、2F以下）
- 建築物に附属する自動車車庫など（面積制限あり、1F以下）

2. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防ぎ、日照や通風を良くしたり、落雪・たい雪スペースを確保するなど、ゆとりある環境を創るために、建築物の敷地面積の最低限度は200㎡と定めています。

ただし、基準時（地区計画の都市計画決定された日）以前に、その最低限度を下回っていた敷地については、その敷地を分割しない限り、この制限は適用されません。



3. 建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度

低層でゆとりある空間を創出するため、容積率、建ぺい率の最高限度を定めるものです。

容 積 率 : 100% (建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合)
建 ぺ い 率 : 60% (建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)

〔容積率と建ぺい率の考え方〕

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

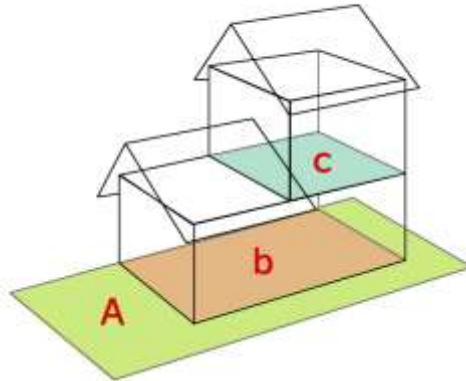
$$\text{容 積 率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A = 敷地面積

b = 1階床面積(建築面積)

c = 2階床面積



4. 建築物等の壁面の位置の制限

街並み景観の向上やゆとりある環境の創出、また、防災上の観点からの安全性の向上や、冬場の落雪・堆雪問題への対処などから、建築物の壁面の位置は、道路や隣地境界線から一定距離以上後退するものです。

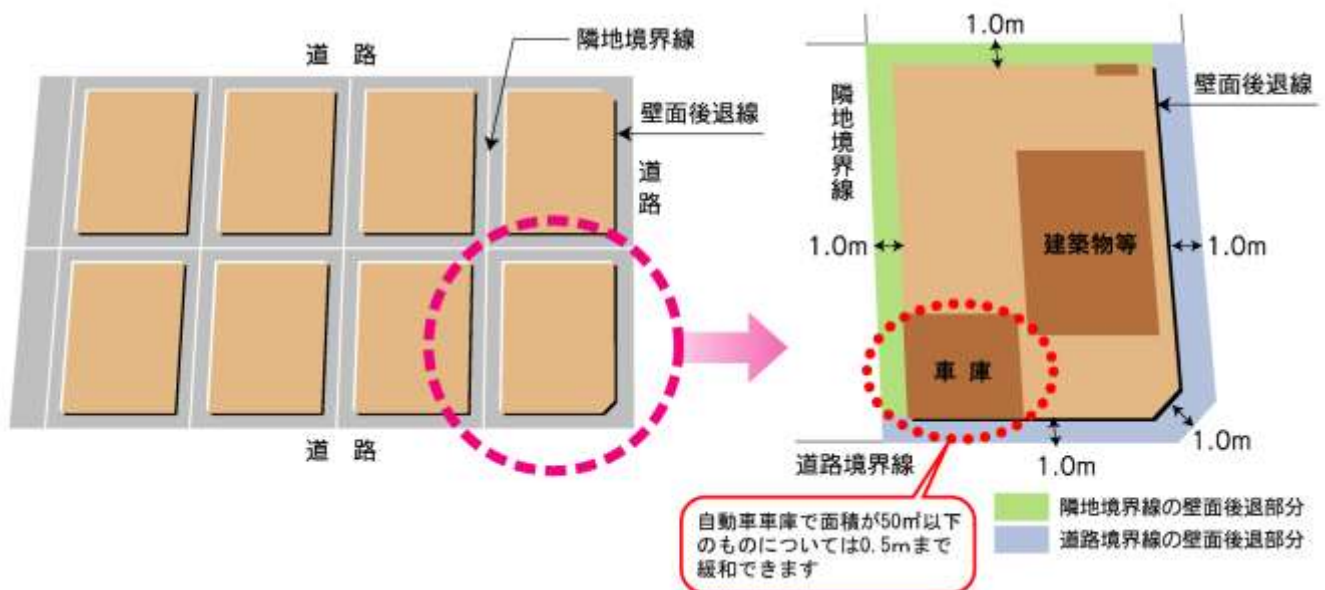
◇原則基準

- ・道路境界線及び隣地境界線から、

1. 0m以上

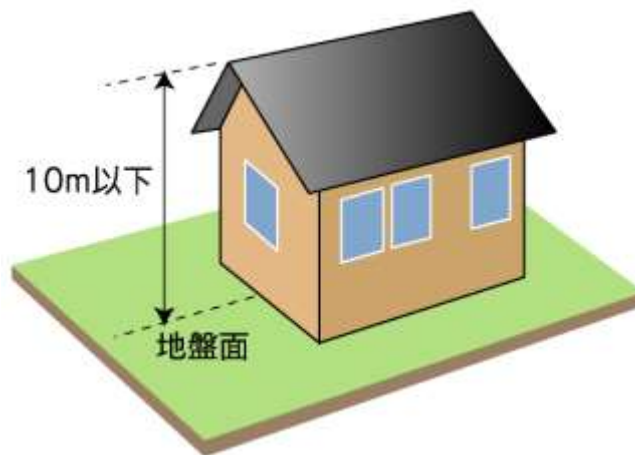
◇緩和

- ・自動車車庫で面積が50㎡以下のものについては、0.5mまで緩和できます。



5. 建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物は、落ち着いた、ゆとりある街並みの景観を乱します。低層住宅地として当地区の特性にあった建築物の高さの最高限度を定めます。



6. 建築物等の形態・意匠の制限

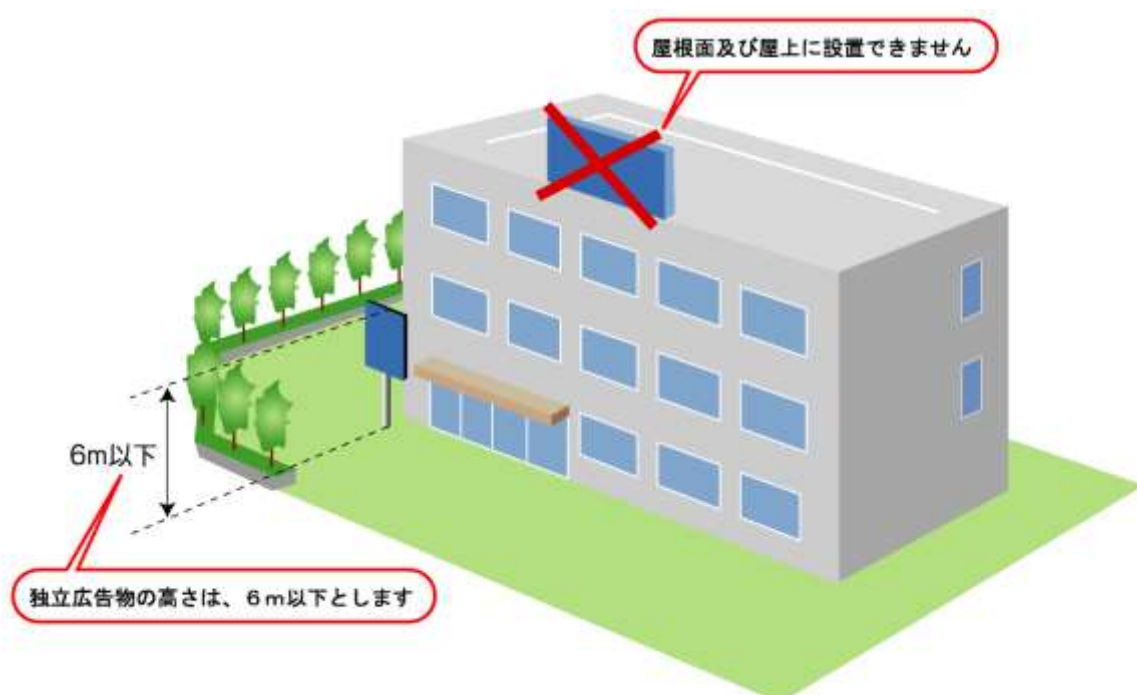
良好な景観の維持・創出を推進するため、建築物等の外壁・屋根や形態・意匠について次のように定められています。

○建築物等の外壁の色は、白、グレー、茶を基調とし、屋根の色は、黒、グレー、茶を基調とし、周辺の景観と調和した落ち着いた色調とします。

広告物等について

広告物は自己用とし、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、都市景観形成上支障のないもので、次に該当するものとする。

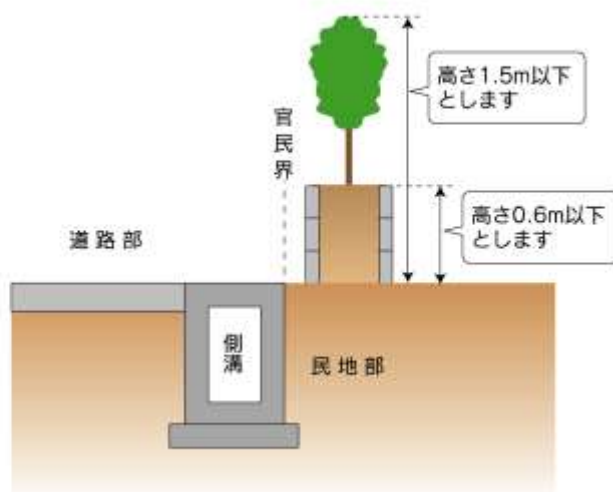
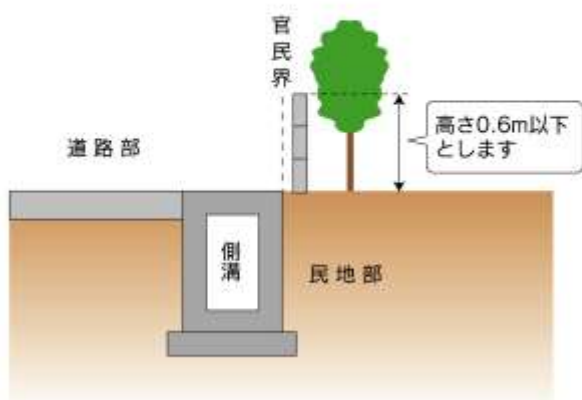
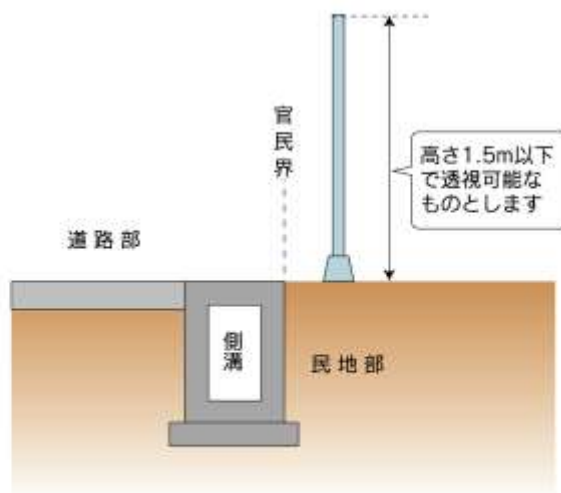
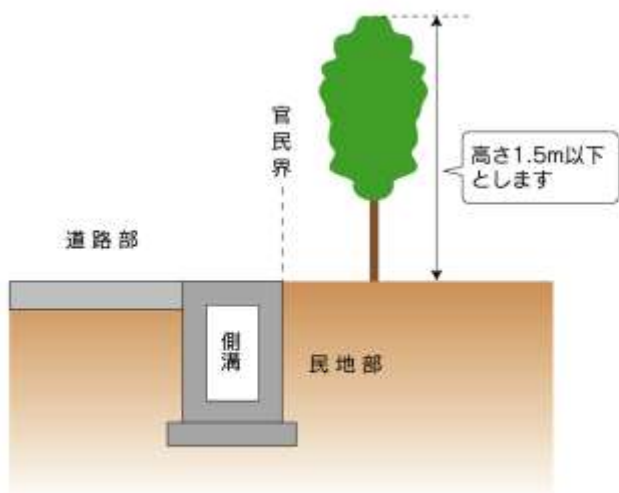
- 広告物の全体表示面積は、3 m²以下とします。
- 屋根面及び屋上に設置できません。
- 独立広告物の高さは、6 m以下とします。



7. かき又はさくの構造の制限

地域全域において、緑豊かな景観を創造し、安全性を確保するため、かき・さくの構造の制限を行います。

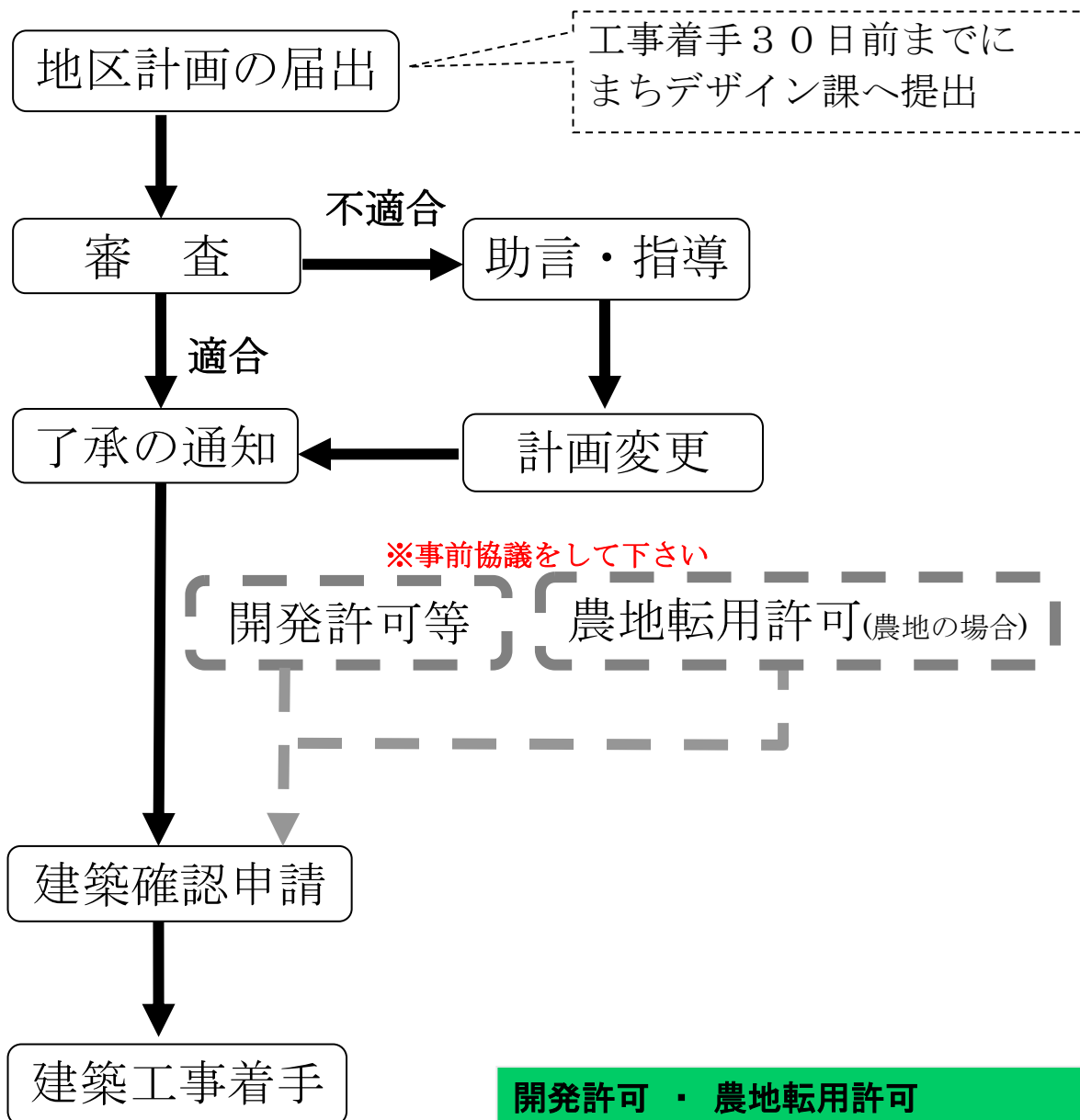
- ・道路境界線から建築物等の壁面後退区域において、設ける場合。
- ・へい（垣・さく）の高さを一定の高さに抑える。
- ・ブロック類は、低いものとする。



■ 地区計画の届出の流れ

次のような行為をするときは届出が必要です。(都市計画法第58条の2第1項)

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更
- ・木竹の伐採



開発許可 ・ 農地転用許可

事前に必要な開発許可及び農地転用許可には、最低2ヶ月を要します。
(開発許可のみの場合は1ヶ月程度)

新しく建物や工作物を建設する場合の記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

市窓口へ届いた
日が入ります

これらの行為
をするときは、
届出をして
ください。
建築確認が不
要な工作物等
も届出は必要
です。

あて先) 小 松 市 長

届出者 住 所 小松市**町**番地

氏 名 都市 けい

都市

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- (1)土地の区画形質の変更
- (2)建築物の建築又は工作物の建設
- (3)建築物等の用途の変更
- (4)建築物等の形態又は意匠の変更
- (5)木竹の伐採

について、下記により届出します。

法人の場合は代表者名

地番を書いてください

記

1 行為の場所 小松市 ** 町 ** 番地

2 行為の着手予定日 平成 * 年 * 月 * 日

3 行為の完了予定日 平成 * 年 * 月 * 日

4 設計又は施行方法

30 日前まで
に提出してく
ださい。

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²		
(2)	(i)行為の種類	(建築物の建築) 工作物の建築物の建築 (新築・改築・増築・移転)		
	(ii)設計	届出部分	届出以外部分	合 計
	(i)敷地面積			###.## m ²
	(ii)建築又は設計面積	###.## m ²	###.## m ²	###.## m ²
	(iii)延べ面積	###.## m ²	###.## m ²	###.## m ²
	(iv)高さ	(v)用途 専用住宅、車庫		
(3)建築物等の用途の変更		(i)変更部分の延べ面積 m ²	(ii)変更前の用途 m ²	(iii)変更後の用途 m ²
(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2つ以上の種類の行為を行おうとするときは、1つの届出書によることができる。

※連絡先 住所：
TEL：

届出内容の問い合わせや、了承通知の
交付の際の連絡先を書いてください。

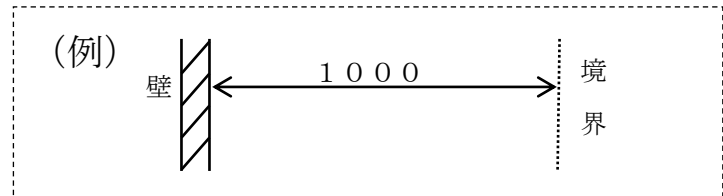
今回、建築又
は建設する
ものの用途
を記入して
ください。

- ・本書に次ページの図書を添付して提出してください。
- ・提出後、届出内容が変更になる場合は、変更届を提出してください。(30 日前までに)
- ・届出用紙は市役所窓口まで。又は、ホームページからもダウンロードできます。

■届出に添付する図書

1 建築物の配置図

＊ 地区計画の内容に応じ、道路境界線及び隣地境界線から壁面までの後退距離を明示してください。



2 建築物の付近見取図

3 建築物の平面図、立面図及び断面図（**立面図は着色してください**）

4 面積算定根拠となる、丈量図又は求積図

5 垣、さく及び石積み等を設置する場合は、その構造図

6 屋外広告物等を設置する場合は、その構造図

7 敷地の高低差が大きい場合は、建築物の縦断面図及び横断面図

8 敷地が他人の所有である場合は、土地使用承諾書

9 届出書について代理人をおいている場合は、委任状

10 その他必要な書類

（地区計画の区域内における行為の届出書
届け出に添付する図書）を1部、

まちデザイン課窓口へ提出してください。

串茶屋町地区 地区計画図

SCALE=1:2,500

0 50 100 200m



凡 例

- | | |
|--|---------|
| | 地区計画区域 |
| | 区画道路 |
| | 歩行者専用道路 |
| | 公園 |
| | 調整池 |

— 問合せ先 —

小松市 都市創造部 まちデザイン課
〒923-8650 石川県小松市小馬出町 91 番地
TEL : 0761-22-4111