

—地区計画手引き—

都市計画道路空港軽海線
園町・沖町沿線地区 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（建蔽率・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。

都市計画道路空港軽海線園町・沖町沿線地区では、快適な住環境の整備・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 18 年 8 月 22 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	都市計画道路空港軽海線園町・沖町沿線地区 地区計画
位	置	小松市園町、沖町の各一部
面	積	約 6. 1 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市中心部から東西に伸びる都市計画道路空港軽海線の国道 8 号交差点部分から東側約 8 0 0 m に位置する糸町交差点までの区間の沿道に面する地区である。</p> <p>本地区は、主要幹線街路である空港軽海線の沿線における無秩序な開発を防止し、良好な街区の形成を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区の両端は市街化区域であり、既に、県の出先機関や商工会議所といった公的機関や銀行、病院などの施設が立地するほか、店舗、事務所及び飲食店などが点在している。</p> <p>本地区は、事務所や店舗等の商業・業務施設、自動車修理工場等の自動車関連施設などの立地を図り、自動車交通量の多い主要幹線街路の沿線にふさわしい土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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、周辺環境との調和した魅力ある街区の形成がなされるよう、建築物等の用途制限、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限並びにかき又はさくの構造の制限などを行う。</p>

名 称		都市計画道路空港軽海線園町・沖町沿線地区 地区計画	
位 置		小松市園町、沖町の各一部	
地 区 整 備 計 画	建 築 物	建築物等の用途制限	<p>A 地区</p> <p>当地区に建設できる建築物は下記に掲げるものとする。 ただし、この地区計画決定の際、現に存する建築物の敷地において、従前と同様の用途の建築物を建築する場合、及び当地区の区域の整備・開発及び保全の方針に基づき市長がやむを得ないと認めた場合については、この限りでない。</p> <p>(1)店舗、事務所で床面積の合計が 3,000 m²を超えないもの (2)店舗、事務所と自己居住の住宅または共同住宅を併用するもので店舗、事務所の床面積の合計が 3,000 m²を超えないもの ただし、共同住宅と併用する場合、共同住宅に供するものは 1 階部分に設けてはならない。 (3)ホテル、旅館で床面積の合計が 3,000 m²を超えないもの (4)自動車修理工場で作業場の面積が 300 m²を越えないもの</p> <p>B 地区</p> <p>当地区に建設できる建築物は、建築基準法第 48 条第 5 項に規定する第一種住居地域内に建築することができる建築物とする。</p>
		建築物の容積率の最高限度	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
	建築物等の敷地面積の最低限度	200m ² ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に既に上記面積未滿の敷地になっている場合は、この限りでない。	
	建築物等の壁面位置の制限	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、1.0mとする。	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁は、極端に派手な色の使用を避け、背景となる自然景観との調和に配慮したものにし、形態及び意匠は都市景観上支障がないものとする。</p> <p>2. 建築物に屋上設備、屋外設備機器等を設置する場合は景観に配慮し、街路や周辺の建物などから容易に望見できない構造とする。</p> <p>3. 広告物等は、できるだけ集約化、建物との一体化を図るとともに、街並みに調和する質の高いデザインとする。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>街路境界線から建築物等の壁面等後退区域において、かき又はさくを設ける場合は、以下の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1) 高さ 1.5m 以下の生け垣又はフェンスとする。</p> <p>(2) コンクリートブロック、れんが、石積み等は、高さ 0.6m 以下とする。また、生け垣と組み合わせた場合は、全体の高さを 1.5m 以下とする。</p>	

■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

4車線の主要幹線道路沿線にふさわしい土地利用を図るため、工場や専用住宅などの用途の建築物を制限し、沿道利用にふさわしい用途の建築物を許容するために行うものです。
(市街化調整区域の性格を変えない範囲とします。)

○A地区内（市街化調整区域）に建築することができるもの

- ①店舗、事務所で床面積の合計が3,000㎡を超えないもの
- ②店舗、事務所と自己居住用の住宅を併用するもの
(店舗、事務所の床面積の合計が3,000㎡を超えないもの)
- ③店舗、事務所と共同住宅を併用するもの
(店舗、事務所の床面積の合計が3,000㎡を超えないで、1階部分に共同住宅を設けてはならない)
- ④ホテル、旅館で床面積の合計が3,000㎡を超えないもの
- ⑤ガソリンスタンドで床面積が3,000㎡を超えないもの
- ⑥自動車修理工場（作業場が300㎡を超えないもの）
- ⑦その他（市長がやむを得ないと認めたもの）
公共公益上必要な施設、
地域に必要な施設（地区計画の整備開発及び保全に関する方針の内容に沿うもの）
例）病院、診療所、社会福祉施設、神社、寺院、教会など

○A地区内（市街化調整区域）に建築することができないもの

- ・専用住宅および共同住宅
- ・店舗、事務所で床面積が3,000㎡を超えるもの
- ・劇場、映画館
- ・風俗施設（キャバレー、ダンスホールなどや個室付浴場など）
- ・自動車教習所
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・畜舎
- ・工場や火薬、石油類などの危険物の貯蔵・処理施設 など

ただし、上記に該当するものであっても、現に建築されているものの敷地においては、従前と同様の用途の建築物を建築することは可能です。

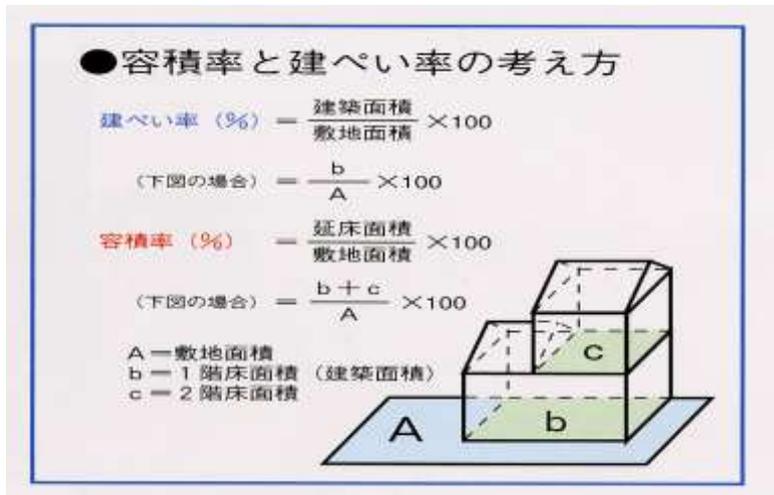
○B地区内（第一種住居地域）に建築することができるもの

- ・第一種住居地域内において、建築できるものとします。
(指定の用途地域内で建築が可能なものについて、建築物の用途の制限は、設けません)

2. 建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度

敷地内に十分な駐車場をもつなど、ゆとりある安全な環境を創造するため、容積率、建ぺい率の最高限度を定めるものです。

容積率 : 200% (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)

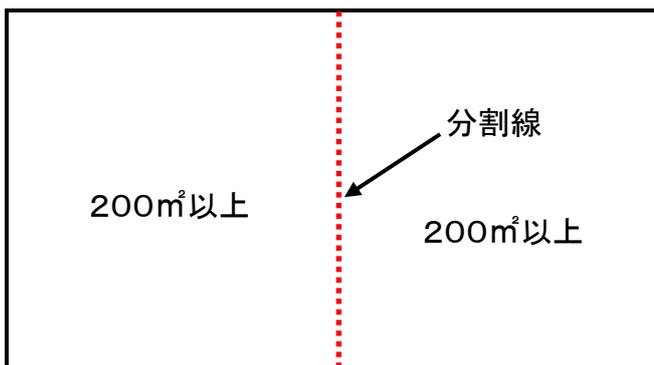


3. 建築物等の敷地面積の最低限度

4車線の主要幹線道路沿線として、適正な規模の施設を誘導するため、敷地面積の最低限度を定めています。

敷地面積の最低限度 : 200㎡

ただし、この地区計画決定時に、既に敷地の最低限度の面積未満の敷地については、その敷地を分割しない限り建築物を建てられる。

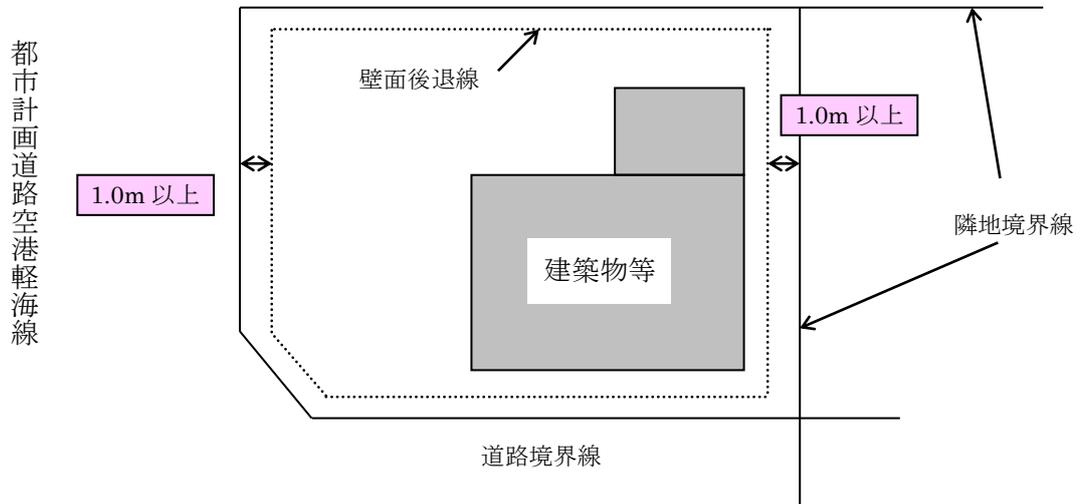


ただし、基準時(地区計画決定時)に、200㎡を下回っている敷地については、その敷地を分割しない限り、この制限は適用されません。

4. 建築物等の壁面の位置の制限

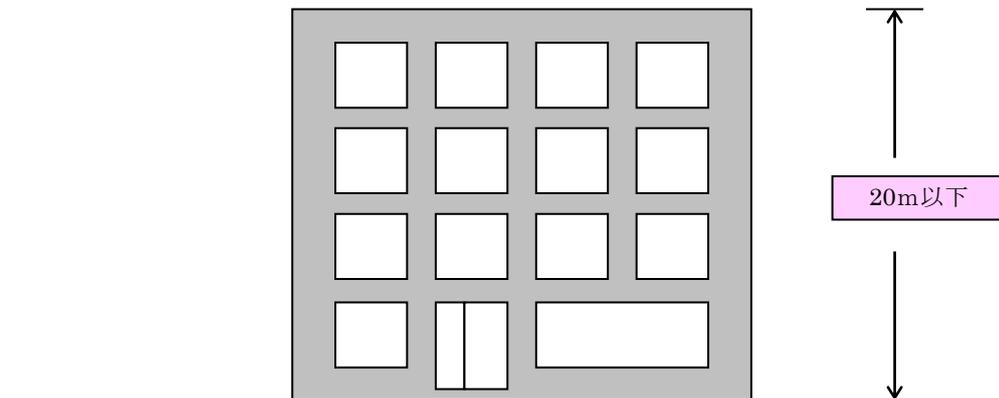
街並み景観の向上やゆとりある環境の創出、また、防災上の観点からの安全性の向上や、冬場の落雪・堆雪問題への対処などから、建築物の壁面の位置は、道路境界からと隣地境界から一定距離以上後退するものです。

都市計画道路空港軽海線の道路境界から	1 m
その他の道路の道路境界及び隣地境界から	1 m



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。通り全体の魅力を高めるため、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

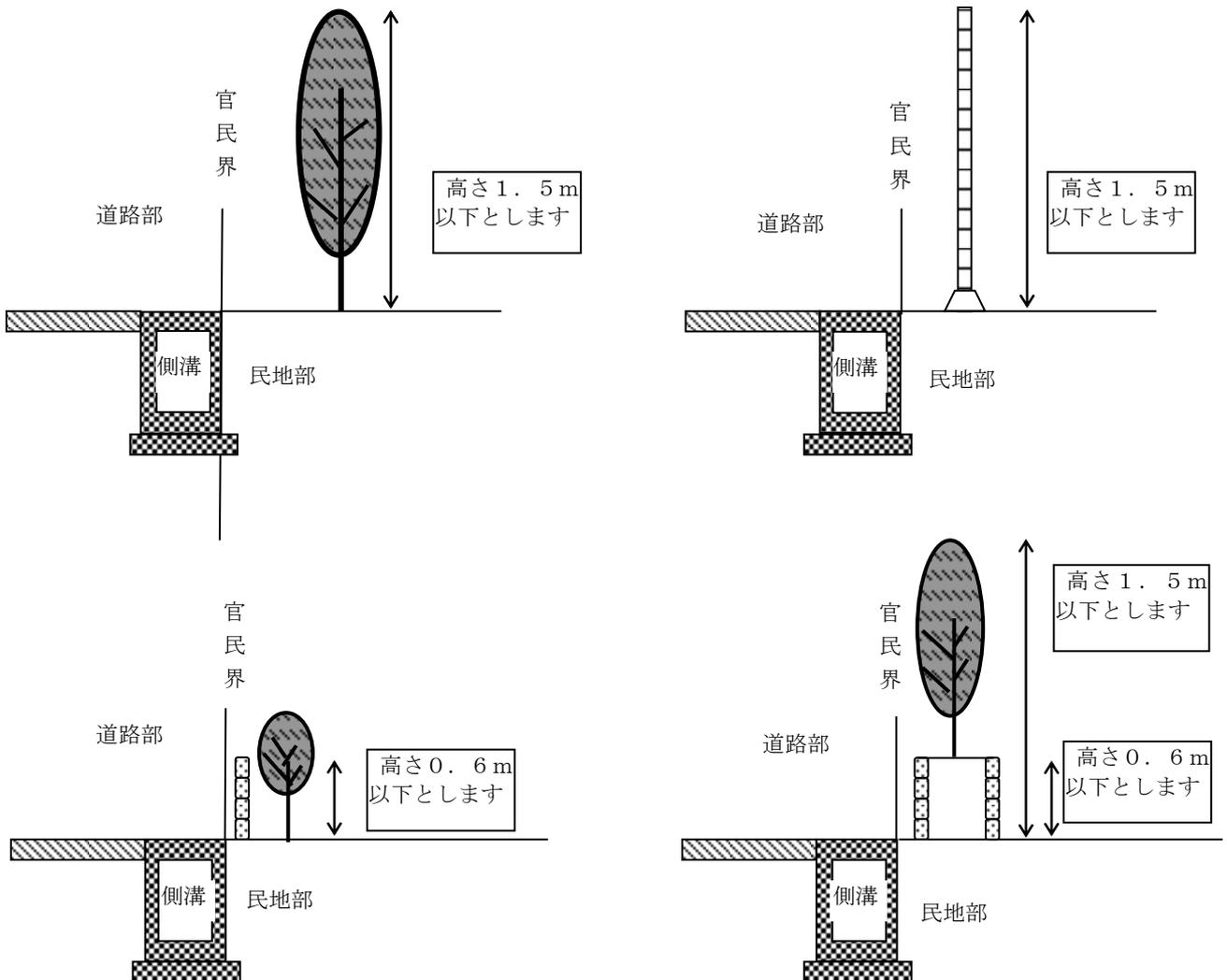
良好な景観の維持・創出を推進するため、建築物等の形態・意匠の制限を行います。
ここでの規定の仕方により、統一感のある、全体として魅力が感じられるような通りが誘導されます。

- ① 外壁は、極端に派手な色の使用を避け、都市景観上支障がないものとする。
- ② 屋上設備や屋外設備機器等は、なるべく見えにくい位置に設けるなどの配慮を行う。
- ③ 屋外広告物は、できるだけ集約化、建物との一体化を図るとともに、街並みに調和するものとする。

7. かき又はさくの構造の制限

地域全域において、緑ゆたかな景観を創造し、震災時の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。

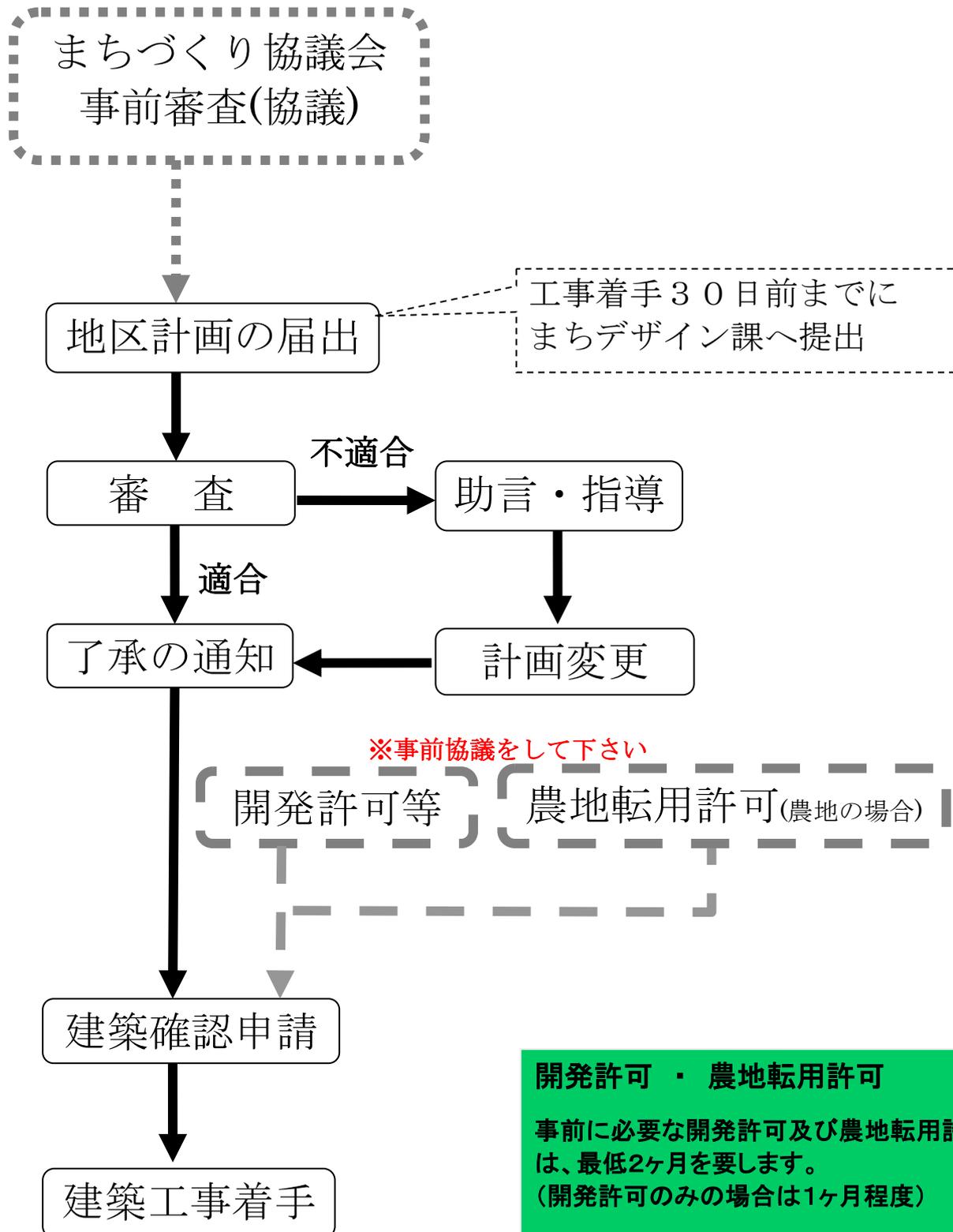
- ・道路境界線から建築物等の壁面後退区域において、設ける場合。
- ・へい（垣・さく）の高さを一定の高さに抑える。
- ・ブロック類は、低いものとする。



■ 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

法人の場合は代表者名

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。

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) 工作物の建設 建築物の建築又は	(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)設計の概要	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	地盤面から ###メートル		(v)用途 専用住宅、車庫	(vi)垣又はさくの構造 生垣
(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

今回、建築又は建設するものの用途を記入してください。

〔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：

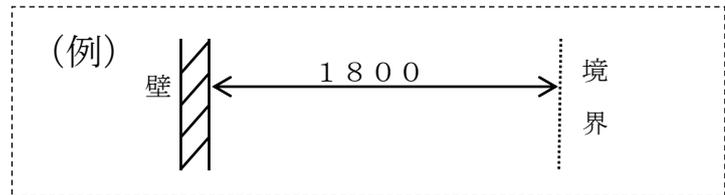
届出内容の問い合わせや、了承通知の交付の際の連絡先を書いてください。

- ・ 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、丈量図または求積図

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、建築物の縦断面図および横断面図

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

* 当地区では、「確認審査証の写し」及び「空港軽海線わくわくロードまちづくり協議会審査記録簿の写し」が必要です。

（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。

