

—地区計画手引き—

下牧町一丁目地区地区計画

■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。

下牧町一丁目地区では、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 17 年 6 月 21 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	下牧町一丁目地区地区計画
位	置	小松市下牧町一丁目の一部
面	積	約 7.8ha
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、市街地中心部から北西約 2.5km の距離に位置し、小松市民センターに近接する田園地域である。 航空自衛隊小松基地の航空機の離着陸時に発生する騒音や墜落事故等に対する不安を解消するため、下牧町の集団移転先地として集団移転先地整備事業を基盤に、地区の周辺の自然環境を生かしながら、落ち着きとゆとりある居住環境の形成を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	周辺環境との調和に努めるとともに歴史文化を育み、ゆとりと潤いのある快適な低層住宅地としてのまちづくりを図る。
	建築物等の整備方針	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られるよう、建築物等の用途制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、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。

位 置		小松市下牧町一丁目の一部
面 積		約 7. 8 h a
地 区 等 整 備 計 画	建築物の用途の制限	地区内に建築できない建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 建築基準法第 4 8 条第 1 0 項に規定する準工業地域内に建築することができない建築物。 (2) 共同住宅、長屋、宿舍又は下宿 (3) 大学・高等学校・専修学校等 (4) 病院 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場等 (6) 風俗営業法第 2 条第 1 項第 1 号から第 8 号までに定めるキャバレー等、待合、カフェー等、ナイトクラブ等、ダンスホール等、低照明の飲食店等、他から見通すことの困難な飲食店等、まあじゃん屋、ぱちんこ屋、スロットマシン又はテレビゲーム店等 (7) 風俗営業法第 2 条第 4 項第 1 号から第 5 号までに定める浴場業、興行場、宿泊休憩施設、物品販売業その他これらに類するもの (8) 専用装置による伴奏音楽に合わせて歌唱する用に供する個室(カラオケボックスその他これらに類するもの) (9) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (1 0) ホテル、旅館 (1 1) 店舗、事務所等の床面積が 1 5 0 m²を超えるもの (1 2) 倉庫業を営む倉庫 (1 3) 畜舎 (1 4) 自動車教習所 (1 5) 自動車修理工場 (1 6) 危険物の処理・貯蔵施設
	建築物等の容積率の最高限度	1 5 0 %
	建築物等の建蔽率の最高限度	6 0 %
	建築物等の敷地面積の最低限度	2 5 0 m² ただし、基準時（開発行為造成時）に、既に上記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。
	建築物等の高さの最高限度	1 0 m ただし、建築基準法別表第 2（い）項第 5 号に掲げる建築物を除く。
	建築物等の壁面の位置の制限	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. 5 m とする。 ただし、基準時（開発行為造成時）に、敷地面積が 2 5 0 m²未満の敷地については、壁面等までの距離の最低限度を 1. 0 m とすることができる。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁やこれに代わる柱、屋根等の形態・意匠については、周辺の環境や地区内の街並みとの調和を図るなど都市景観に配慮したものとする。また、色彩は極端に派手な色彩を避け、周辺の景観と調和したものとする。 屋外広告物については、自家広告物以外は設置してはならない。 独立広告物については、道路境界線及び隣地境界線から 1. 5 m 以内には設置してはならない。
	かき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おいて、かき又はさくを設けるよう努め、以下の各号に該当するものとする。 ただし、神社、寺院の山門・塀等はこの限りではない。 (1) 生け垣を基本とし高さを 1. 2 m 以下とする。 (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、植樹を組み合わせた場合は、全体の高さを 1. 2 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

建築物の用途の混在を防止し良好な住宅地の形成を図るため、以下の用途以外の建築は禁止されます。

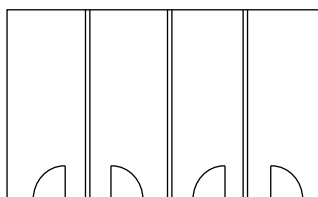
次に掲げるものは建築できないものとする。

- (1) 準工業地域内で建築することができない建築物
- (2) 共同住宅、長屋、宿舎又は下宿
- (3) 大学・高等学校・専修学校等
- (4) 病院
- (5) ボーリング場、スケート場、水泳場等
- (6) キャバレー等、ダンスホール等、
- (7) まあじゃん屋、ぱちんこ屋等、
- (8) カラオケボックス等、
- (9) 劇場、映画館等
- (10) ホテル・旅館
- (11) 店舗・事務所等で床面積が150㎡を超えるもの
- (12) 倉庫業を営む倉庫
- (13) 畜舎
- (14) 自動車教習所
- (15) 自動車修理工場
- (16) 危険物の処理・貯蔵施設

現在の下牧町に存する建築物を許容するため準工業地域をベースとし、
環境悪化の工場、危険物の処理・貯蔵施設の排除
風俗店舗等の排除
大学、病院、ホテル、倉庫、自動車教習場などの大きな施設の排除
悪臭の発生する畜舎の排除等
の制限を行う

(2) 共同住宅、長屋、宿舍又は下宿 について（留意事項）

① 長屋（例：アパート）

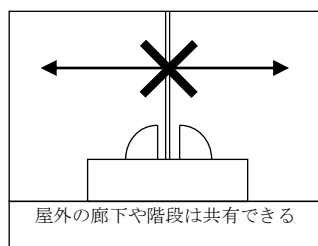


- ・玄関、台所、お風呂、トイレなどを共有しない
- ・接する壁にドアなどなく行き来できない



× 建てられない

② 共同住宅（例：アパート）

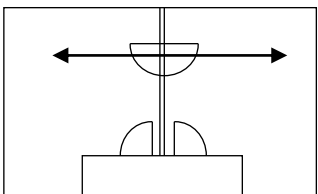


- ・玄関、台所、お風呂、トイレなどを共有しない
- ・接する壁にドアなどなく行き来できない



× 建てられない

③ 専用住宅（例：2世帯住宅）

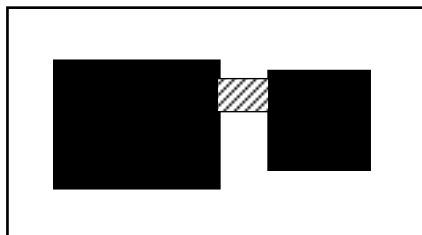


- ・玄関、台所、お風呂、トイレなどを共有しない
- ・接する壁にドアがあり行き来することができる



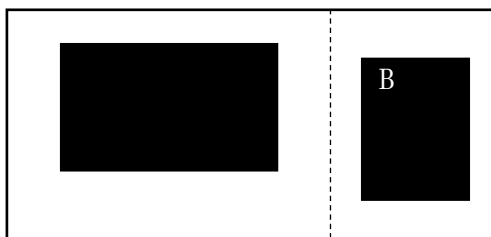
○ 建てられる

パターン1・・・建築物の接続



- ・1敷地1建物が原則です。
- ・同一敷地内に離れを建てる場合、廊下などで接続する必要があります。（専用住宅）。

パターン2・・・敷地の分割

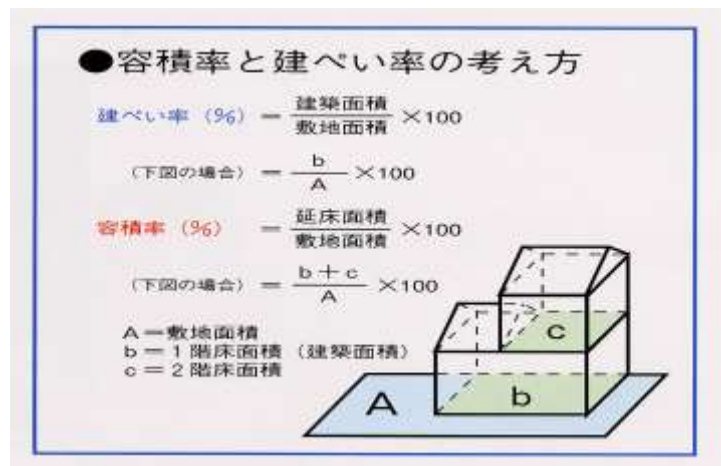


- ・1敷地1建物が原則です。
- ・敷地を分割して、建物を建てることできる。
- ・ただし、1敷地250㎡を下まわらないこと、建ぺい率60%、容積率150%、採光の確保、その他地区計画上の制限を遵守しなければならない。

2. 建築物等の容積率、建蔽率の最高限度

日照・通風及び落雪・たい雪のスペース確保や防災面など、低層でゆとりある空間を創出するため、容積率（延べ床面積の敷地面積に対する割合）や建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度を次のように定めています。

- 容積率 150%以下
- 建蔽率 60%以下



3. 建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐとともに、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保など良好な都市環境を守るため、敷地面積の最低限度を定めています。

建築物を建てるには最低限度以上の敷地面積を確保しなければなりません。ただし、基準時（開発行為造成時）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。

- 敷地面積の最低限度 250㎡

現在の敷地規模を考慮して、3分割できない面積とした。
(敷地面積750㎡以下の割合が8割程度)

4. 建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物は、落ち着いた街並みの景観をみだすとともに、隣家への日照・通風の影響や圧迫感をもたらします。このため、建築物等の高さは10m以下と定められています。

- 高さの最高限度 10m



ただし、神社、寺院については、10mを超えて建築することができます。

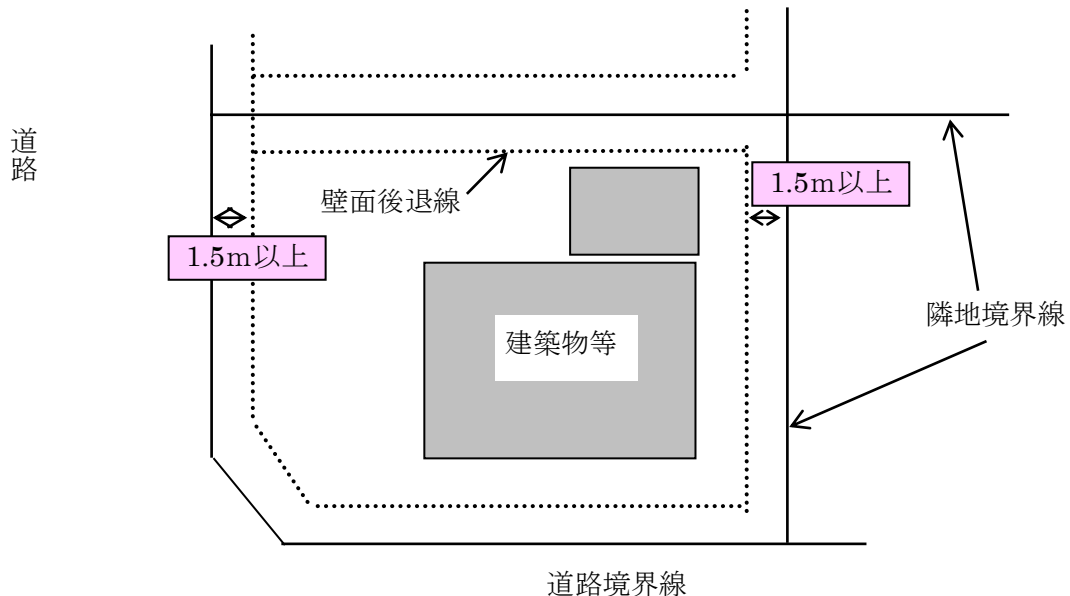
5. 建築物等の壁面位置の制限

快適でゆとりをもった住宅地とするためには、建物の過度の建てづまりを防ぎ、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保、あるいは緑の空間を生むために、道路や隣地境界線から最低 **1. 5 m以上後退**して建築しなければなりません。

●道路境界及び隣地境界から

1. 5 m

造成時に敷地面積250㎡未満の敷地については、壁面等までの距離の最低限度を1.0mとすることができる。



6. 建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたあるまちなみ景観を形成するため、建築物等の外壁・屋根の色彩や形態および意匠について、次のように定められています。

(1) 建築物等の形態・意匠

建築物の外壁やこれに代わる柱、屋根などの形態・意匠は、周辺の環境や地区内の**街並みとの調和を図り、都市景観に配慮したもの**とする。

(2) 建築物等の色彩

色彩については、**極端な派手な色を避け、周辺の景観と調和したもの**とする。

(3) 屋外広告物

屋外広告物は、**自家広告物以外**は設置してはならない。

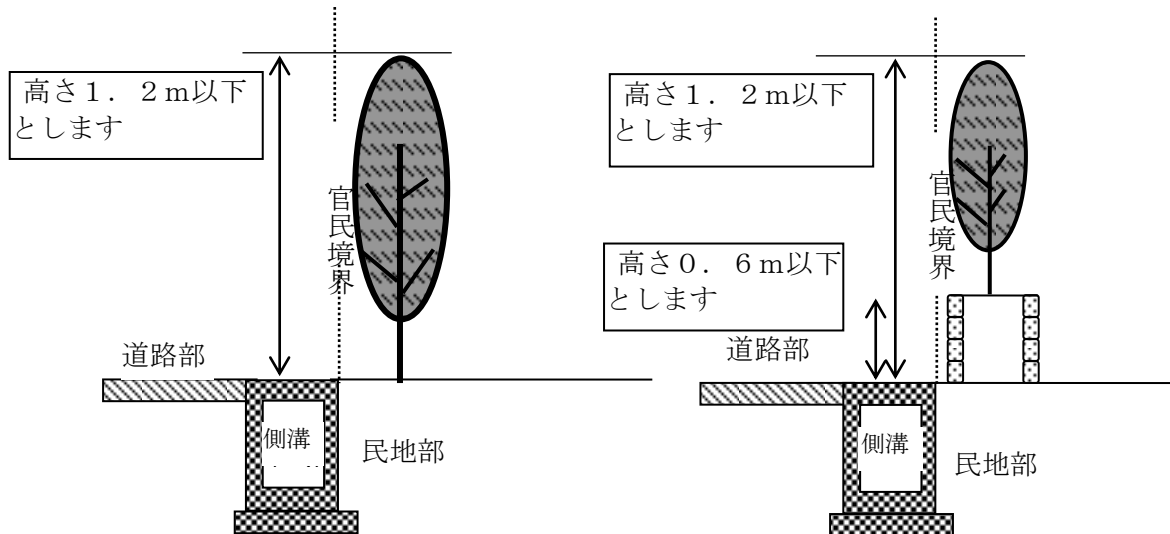
独立広告物については、道路境界線及び隣地境界線から **1. 5 m以内**には設置してはならない。

7. 垣、柵の構造の制限

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、垣・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、かき又はさくを努めて設けるようにする。

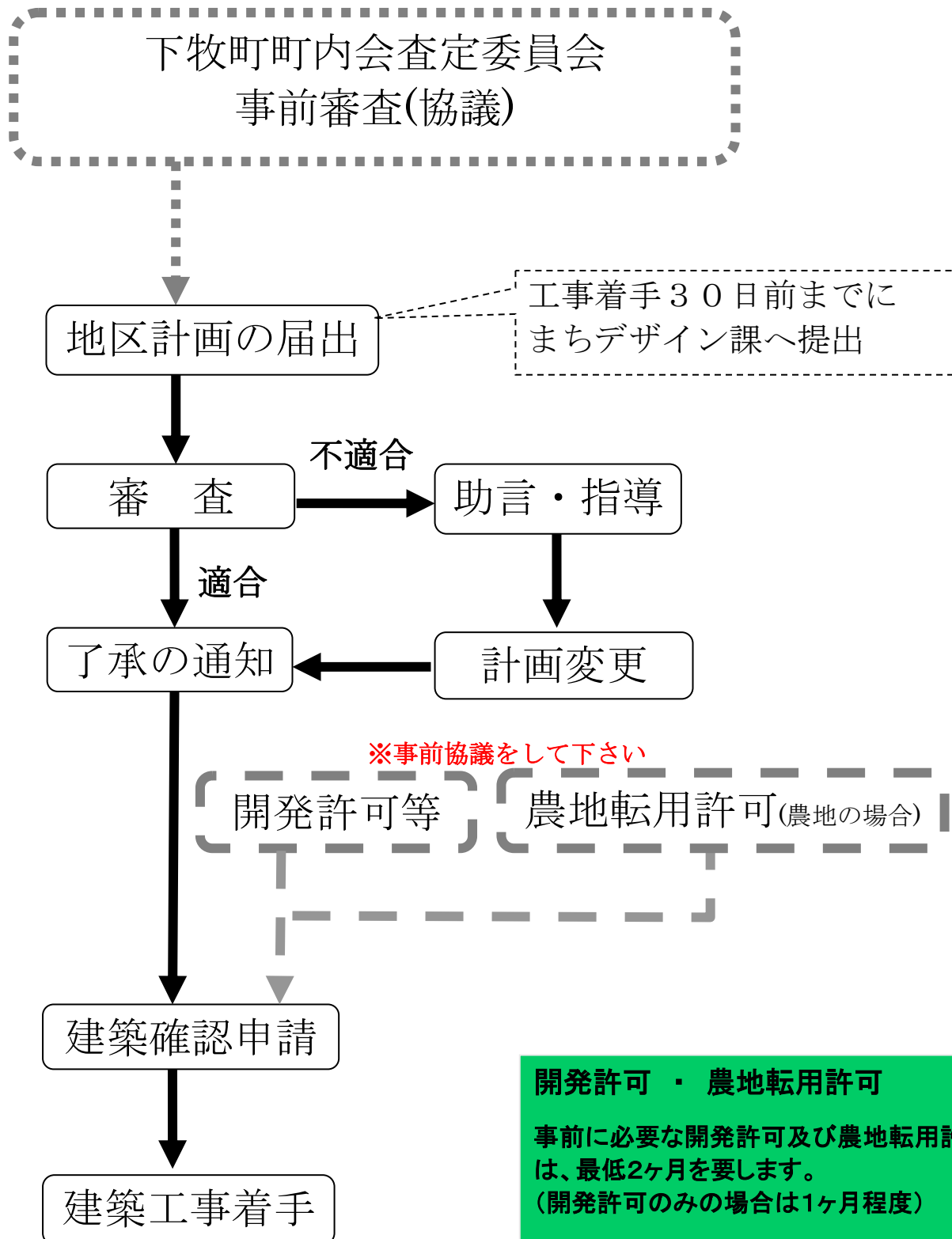
- ・生垣を基本とし、高さを1.2m以下とする。
- ・コンクリートブロック、れんが、石積み等は高さ0.6m以下とする。
- ・透視可能なフェンス、又はブロック類と植樹を組み合わせた場合は、全体の高さを1.2m以下とする。



■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をしてください。（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



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 設計又は意匠の 概要	(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		(v)用途 専用住宅、車庫		
地盤面から ##.## メートル		(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】

- 届出者が法人である場合には、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：

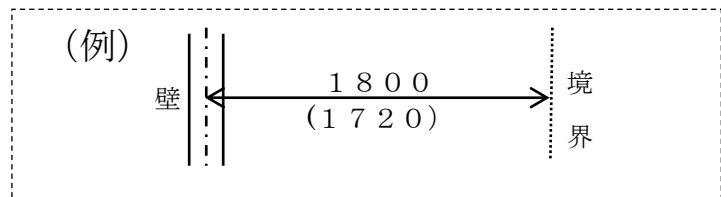
届出内容の問い合わせや、了承通知の
交付の際の連絡先を書いてください。

- ・ 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。
壁の中心線と道路境界線及び隣地境界線の距離を明示する場合は、その数値の下側に()をつけて 2 段書きしてください。



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「下牧町々内会査定委員会審査記録簿の写し」が必要です。

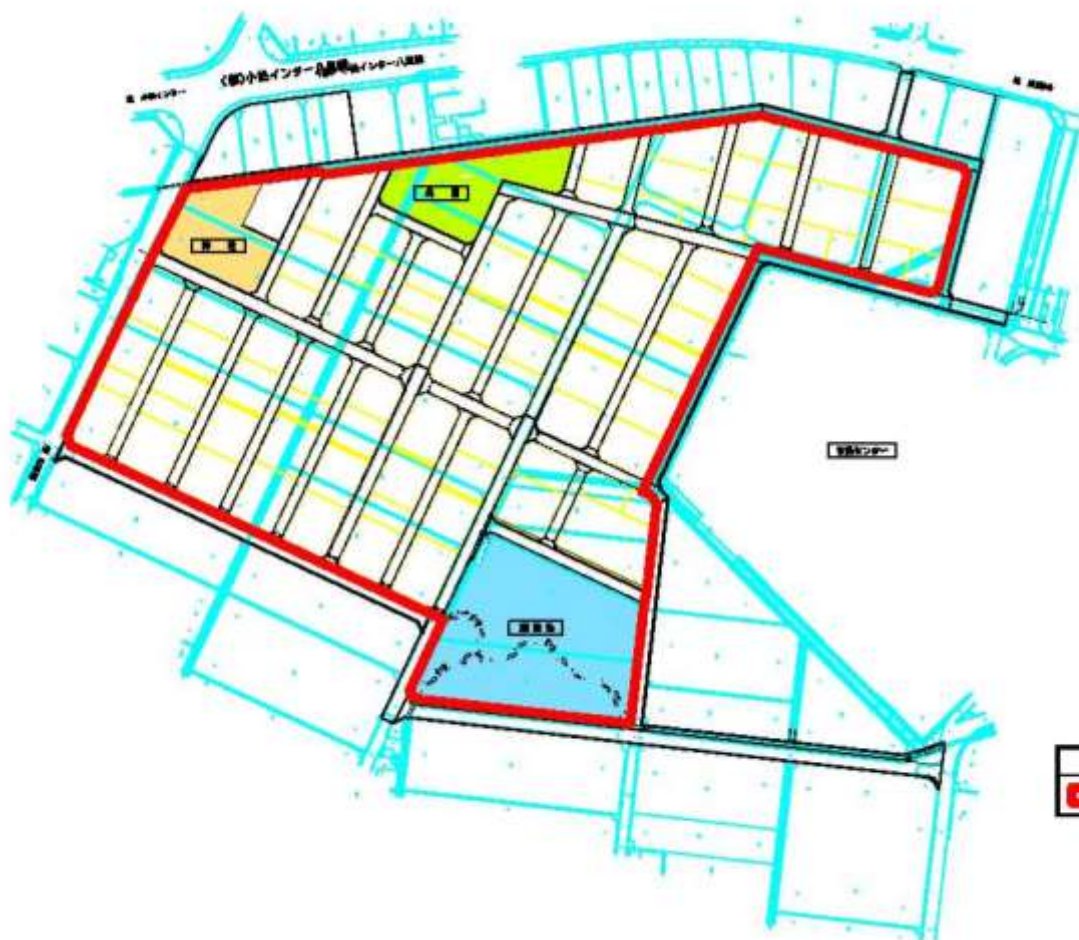
地区計画の区域内における行為の届出書
届け出に添付する図書

を 1 部、

まちデザイン課窓口へ提出してください。

小松能美都市計画 下牧町一丁目地区地区計画

区域面積 A=7.8ha



凡 例	
	地区計画区域

— 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