

—地区計画手引き—

下牧南地区 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。

下牧南地区では、商業街区の形成、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 19 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		下牧南地区 地区計画
位 置		小松市下牧町、城南町の各一部
面 積		約 3. 8 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	本地区は、本市中心部から西北方向に約 1 k m に位置し、中心市街から広がる市街化区域の西端に位置している。 主要幹線道路である（都）空港軽海線に近接し、中環状道路の（都）松任町向本折線の沿線であり、交通の利便性の高い地区であることから、中心市街地と一体となった新たな市街地として整備・育成していく必要がある。 このため、地区計画の策定により計画的な市街地整備を図り、主要幹線道路沿線にふさわしい健全な商業街区として整備し、ゆとりある都市空間の形成を目指すものである。
	土地利用の方針	小松飛行場の航空機騒音区域であることを考慮し、住宅の用に供する建築物等を制限し新しい商業街区の形成を目標として、周辺地域住民の利便性の高い良好な環境を有する土地利用を図るものである。
	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、健全な商業地を育成するため、用途制限として住宅の用に供する建築物等の立地を制限する。また、壁面位置の制限によりゆとりある歩行空間の確保を図る。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物等の 用途制限	当地区に建築できる建築物は、近隣商業地域内に建築できる建築物とする。ただし、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 2 1に掲げる建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 自動車教習所 6 畜舎
		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 壁面位置の制限	道路境界線から建築物の壁面、又はこれに代わる柱等の面（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	1 建築物の外壁の色は、原色の基調を避け、極端に派手な色の使用を避けるとともに、周辺市街地及び自然環境との調和を図り、形態又は意匠は、都市景観上支障がないものとする。 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。 3 屋外広告物は、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とする。
		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、垣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1.8m以下の生垣又は植栽とする。 2 高さ1.8m以下の透視可能な鉄さくやフェンスとする。 3 レンガ、タイル、化粧ブロック、石、その他これらに類するものを設置する場合は、高さ0.6m以下とする。 また、生垣や植栽、透視可能な鉄さくフェンスやと組み合わせた場合は、全体の高さを1.8m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

主要幹線道路沿線にふさわしい健全な商業街区としての土地利用を図るため、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。

当地区で建築できる建築物は、近隣商業地域内に建築できる建築物とします。ただし、次に掲げる建築物は建設することはできません。

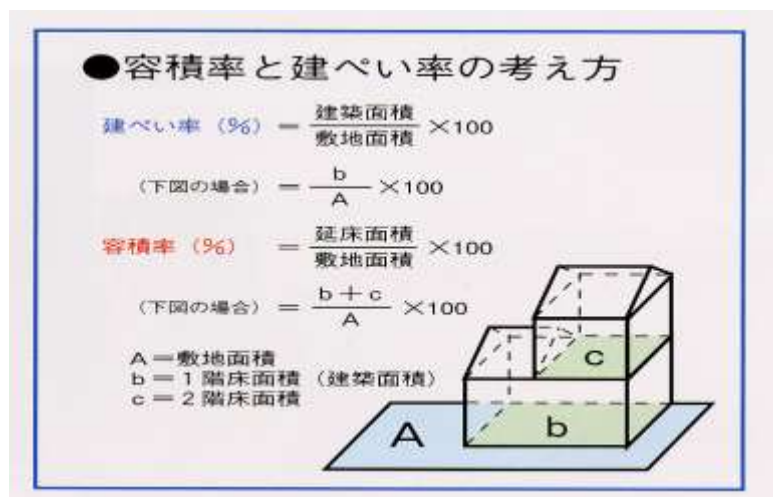
- 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 2 1に掲げる建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類するもの
- 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 5 自動車教習所
- 6 畜舎

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)

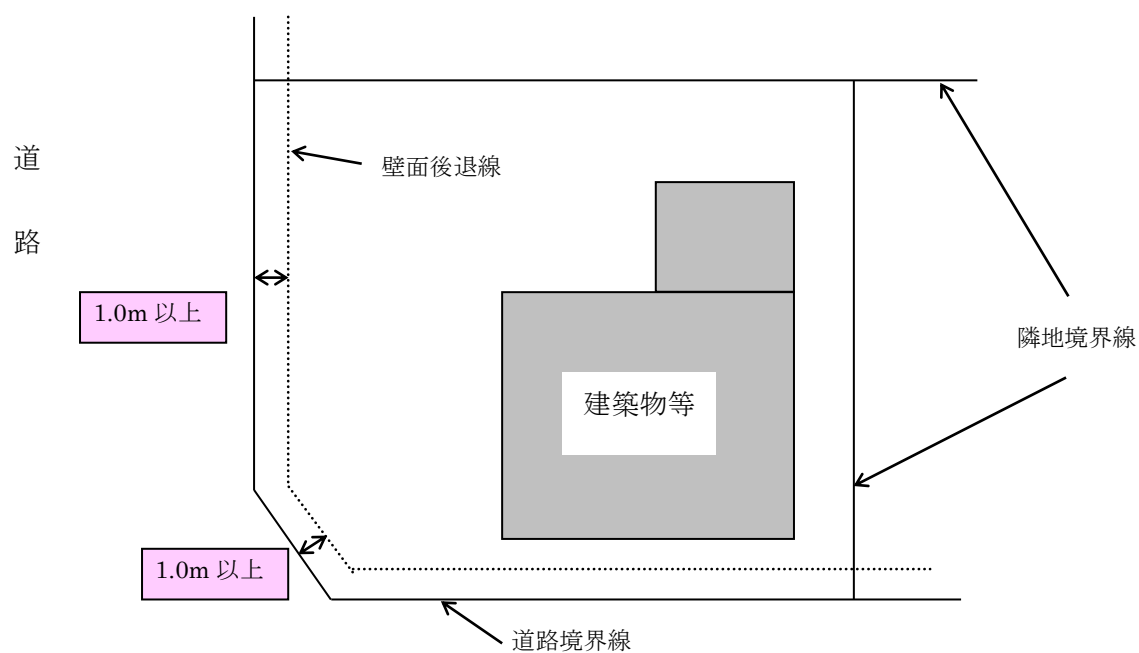
建 ぺ い 率 : 60% (建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)



3. 建築物等の壁面の位置の制限

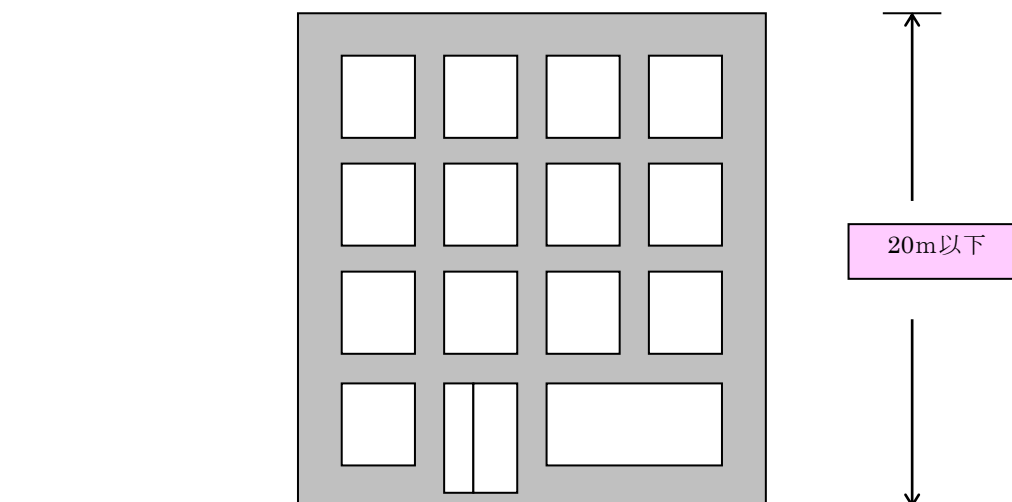
街並み景観の向上やゆとりある環境の創出、また、防災上の観点からの安全性の向上や、冬場の落雪・堆雪問題への対処などから、建築物の壁面の位置は、道路境界から一定距離以上後退するものです。

道路境界から 1 m



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、ゆとりある街並みの景観を乱します。魅力ある商業地域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。



5. 建築物等の形態・意匠の制限

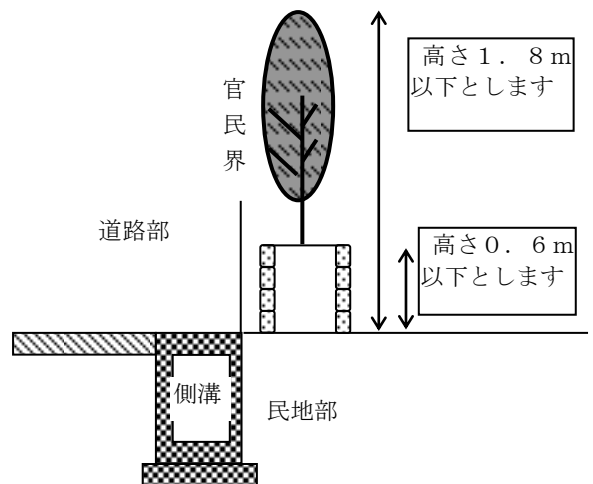
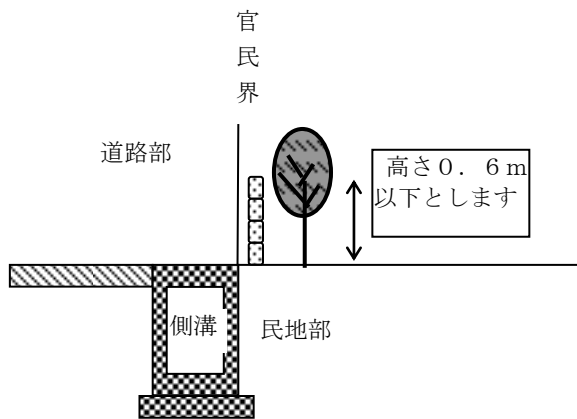
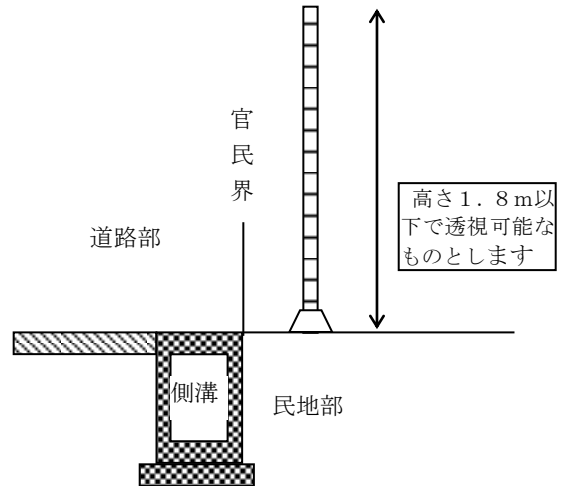
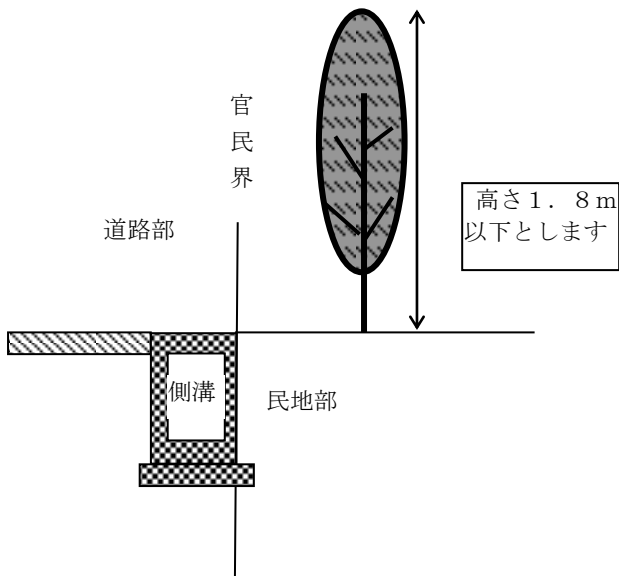
良好な景観の維持・創出を推進するため、建築物等の形態・意匠の制限を行います。

- ① 外壁は、原色の基調を避け、極端に派手な色の使用を避け、周辺市街地や自然環境との調和を図り、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、景観に配慮し、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、美観風致を損なわない色彩、装飾、大きさ等とし、都市景観形成上支障のないものとする。

6. 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、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。

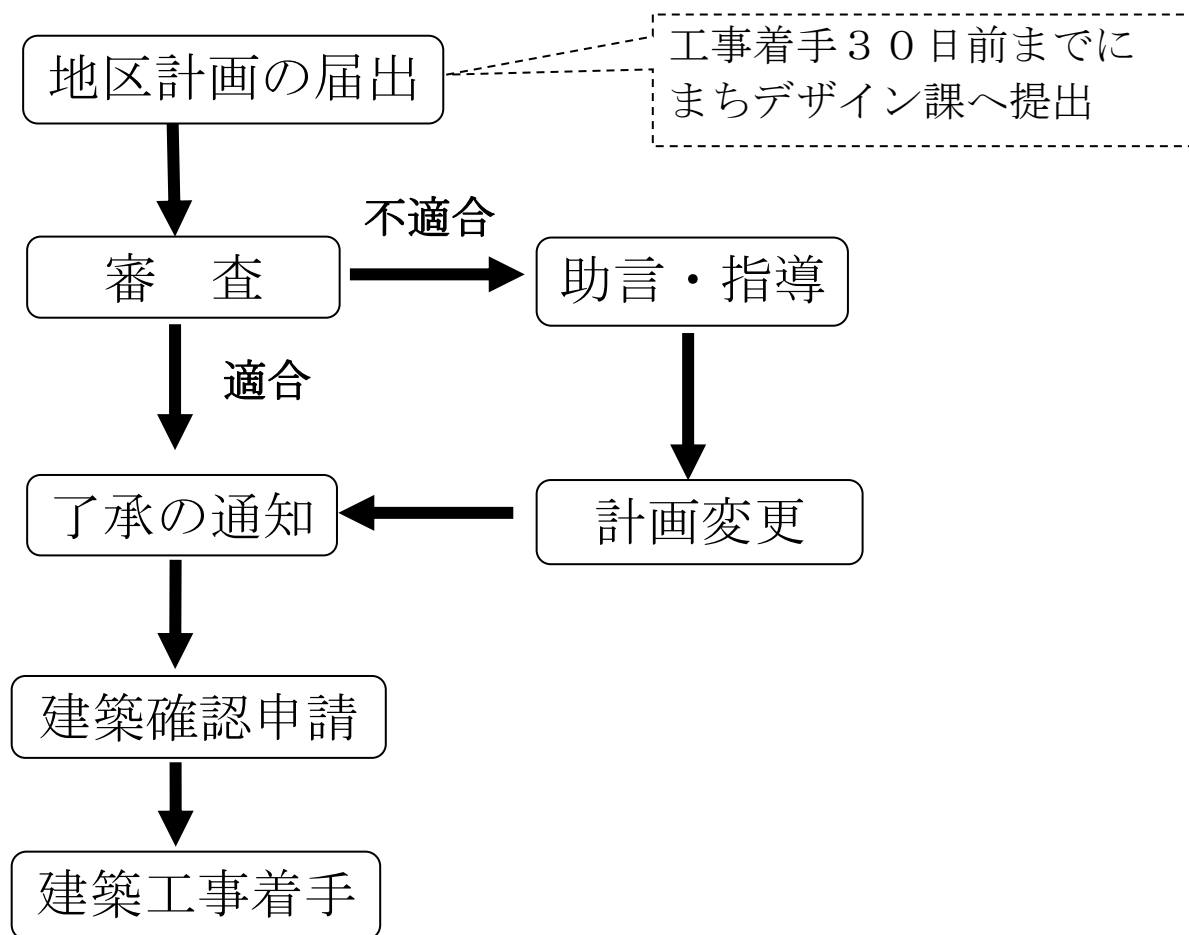
- ・道路境界線から建築物等の壁面後退区域において、設ける場合。
- ・へい（垣・さく）の高さを一定の高さに抑える。
- ・ブロック類は、低いものとする。



■ 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



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) 工作物の建設 建築物の建築又は 工作物の建築又は	(イ)行為の種別(建築物の建築)		工作物の建築物の建築(新築・改築・増築・移転)			
	(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外部分	合 計	
		(イ)敷地面積				####.## m ²
		(ii)建築又は設計面積	####.## m ²	####.## m ²	####.## m ²	####.## m ²
		(iii)延べ面積	####.## m ²	####.## 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	(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途			
	m ²	m ²	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：

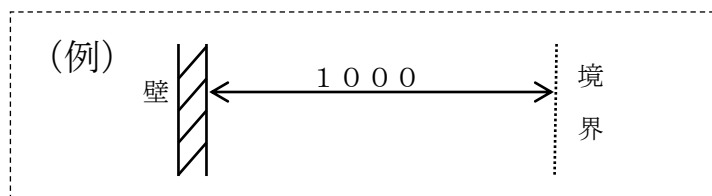
届出内容の問い合わせや、了承通知の
交付の際の連絡先を書いてください。

- ・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

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。



— 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