

—地区計画手引き—

# 沖周辺地区 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。

沖周辺地区では、商業街区及び住宅街区の形成、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	沖周辺地区 地区計画
位	置	小松市沖町、不動島町、清六町、三田町の各一部
面	積	約 29.9ha
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、本市中心部から南東方向に約 1 km に位置し、中心市街と新市街地の間に位置している。</p> <p>都市の骨格を形成する中環状道路である(都)幸八幡線及び(都)沖白江線の沿線地区であり、交通の利便性の高い地区であることから、商業地及びそれらと一体となった住宅地として整備・育成していく必要がある。</p> <p>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、広域商業機能を有する幹線道路沿線にふさわしい健全な商業街区及び良好な居住環境を備えた住宅地として整備し、ゆとりある都市空間の形成を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>小松市の広域商業機能を有する商業街区の形成及び良好な居住環境を備えた住宅地の形成を目標として、周辺地域と調和した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。</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、健全な商業地及び住宅地を育成するため、用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、壁面位置の制限、建築物の高さの制限、建築物の形態・意匠の制限、垣・さくの構造の制限により良好な環境の確保を図る。</p>

地区の 細区分	名称	商業地区	沿道サービス地区	住宅地区
	面積	A=約15.8ha	A=約7.6ha	A=約6.5ha
建築物等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。  1 自動車教習場  2 倉庫業倉庫  3 畜舎	次に掲げる建築物を建築してはならない。  1 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場  2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売場等これらに類するもの  3 劇場、映画館、演芸場、観覧場等これらに類するもの  4 自動車教習場  5 倉庫業を営む倉庫  6 畜舎	次に掲げる建築物を建築してはならない。  1 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場  2 自動車教習所  3 ホテル、旅館  4 事務所及び店舗その他これらに類する用途に供する部分の床面積が1,500㎡を超えるもの  5 畜舎
	建築物の 敷地面積の 最低限度	165㎡  ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記面積未満の敷地となっている場合は、この限りではない。		
	建築物の 容積率の 最高限度	200%		
	建築物の 建ぺい率 最高限度	60%		
	建築物等の 壁面位置の 制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面等」という）から道路境界線又は隣地境界線、公園、水路（以下「隣地」という）の境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。</p> <p>（1）都市計画道路幸八幡線及び沖白江線については、1.5m</p> <p>（2）前号掲げる道路以外の道路の道路境界線又は隣地等の境界線については、1.0m</p> <p>2 次の各号に該当するものについては、前項の規定は適用しない。</p> <p>（1）道路境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3.0m以下の独立した車庫及び物置その他これに類するもの</p> <p>（2）隣地等の境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3.0m以下の独立した車庫及び物置その他これに類するもの</p>		

地区の細分	商業地区	沿道サービス地区	住宅地区		
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、地区の区分に応じそれぞれ次に掲げる数値とする。				
	3 1 m	2 0 m	1 5 m		
建築物等の形態、意匠の制限	<p>1 建築物の外壁の色は、白、グレー、茶等を基調とし、また屋根の色は、黒、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とするとともに、形態又は意匠は、都市景観上支障がないものとする。</p> <hr/> <p>2 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。</p> <hr/> <table border="1" data-bbox="491 752 1501 1357"> <tr> <td data-bbox="491 752 823 1357"> <p>(1) 建築物の屋上以上及び屋根面に設置しない。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除く。また、広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とする。</p> <p>(2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p> <p>(3) 独立広告物は、高さを6 m以下とし、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p> </td> <td data-bbox="823 752 1501 1357"> <p>(1) 建築物の軒高以上及び屋上に設置しない。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除く。また、広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とする。</p> <p>(2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p> <p>(3) 建築物と同一敷地内に設けることのできる独立広告物は、1基まで、かつ高さを6 m以下とするもので、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p> </td> </tr> </table>			<p>(1) 建築物の屋上以上及び屋根面に設置しない。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除く。また、広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とする。</p> <p>(2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p> <p>(3) 独立広告物は、高さを6 m以下とし、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p>	<p>(1) 建築物の軒高以上及び屋上に設置しない。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除く。また、広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とする。</p> <p>(2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p> <p>(3) 建築物と同一敷地内に設けることのできる独立広告物は、1基まで、かつ高さを6 m以下とするもので、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p>
<p>(1) 建築物の屋上以上及び屋根面に設置しない。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除く。また、広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とする。</p> <p>(2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p> <p>(3) 独立広告物は、高さを6 m以下とし、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p>	<p>(1) 建築物の軒高以上及び屋上に設置しない。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除く。また、広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とする。</p> <p>(2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p> <p>(3) 建築物と同一敷地内に設けることのできる独立広告物は、1基まで、かつ高さを6 m以下とするもので、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p>				
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合（壁面後退区域外に設ける場合を除く。）は、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>1 高さ1.5 m以下の生垣又は植栽とする。</p> <p>2 高さ1.5 m以下の透視可能な鉄さくやフェンスとする。</p> <p>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0.6 m以下とする。また、透視可能なフェンスを組み合わせた場合は、全体の高さを1.5 m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

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、地区の区分ごとに、用途地域による建築制限のほか次のような用途の建築物が禁止されています。

#### 【商業地区】・・・用途地域：近隣商業地域

この地区は、幹線道路の交通機能を活かした、複合商業施設の集積を目的とした商業施設の立地誘導を目的とした用途の制限があります。

- 自動車教習場
- 倉庫業を営む倉庫
- 畜舎

#### 【沿道サービス地区】・・・用途地域：準住居地域

この地区は、沿道系施設の集積を目的とし、かつ、周辺の住環境にも配慮した用途の制限があります。

- ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場
- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売場等
- 劇場、映画館、演芸場、観覧場等
- 自動車教習場
- 倉庫業を営む倉庫
- 畜舎

#### 【住宅地区】・・・用途地域：第一種住居地域

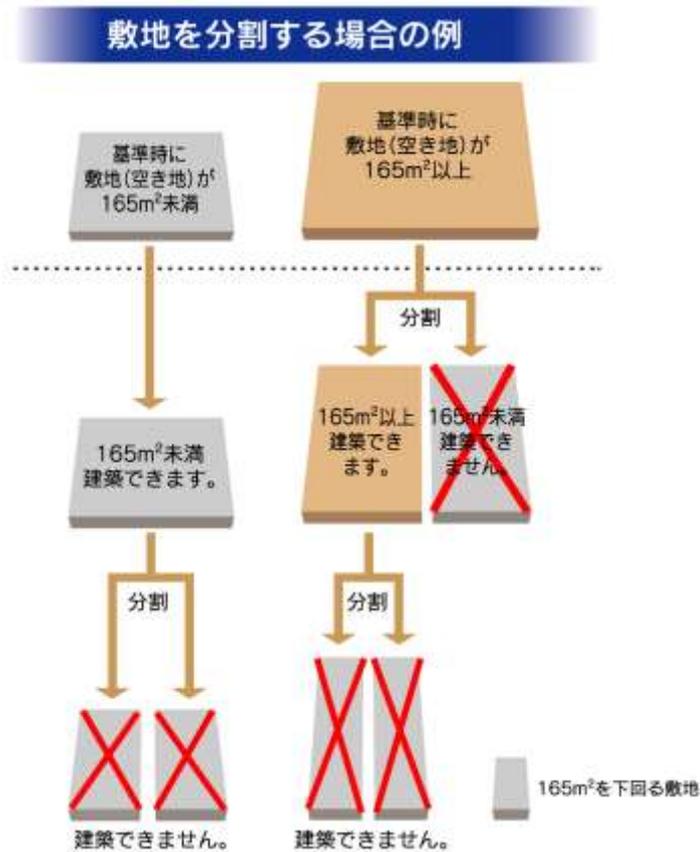
この地区は、利便性を確保し、機能的で良好な住宅地の形成を目的とした用途の制限があります。

- ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場
- 自動車教習所
- ホテル、旅館
- 事務所及び店舗その他これらに類する用途に供する部分の床面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超えるもの
- 畜舎

## 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  $165\text{m}^2$  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

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)

### 【容積率と建ぺい率の考え方】

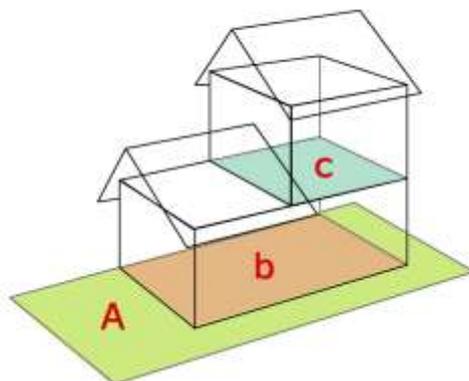
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

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・たい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。

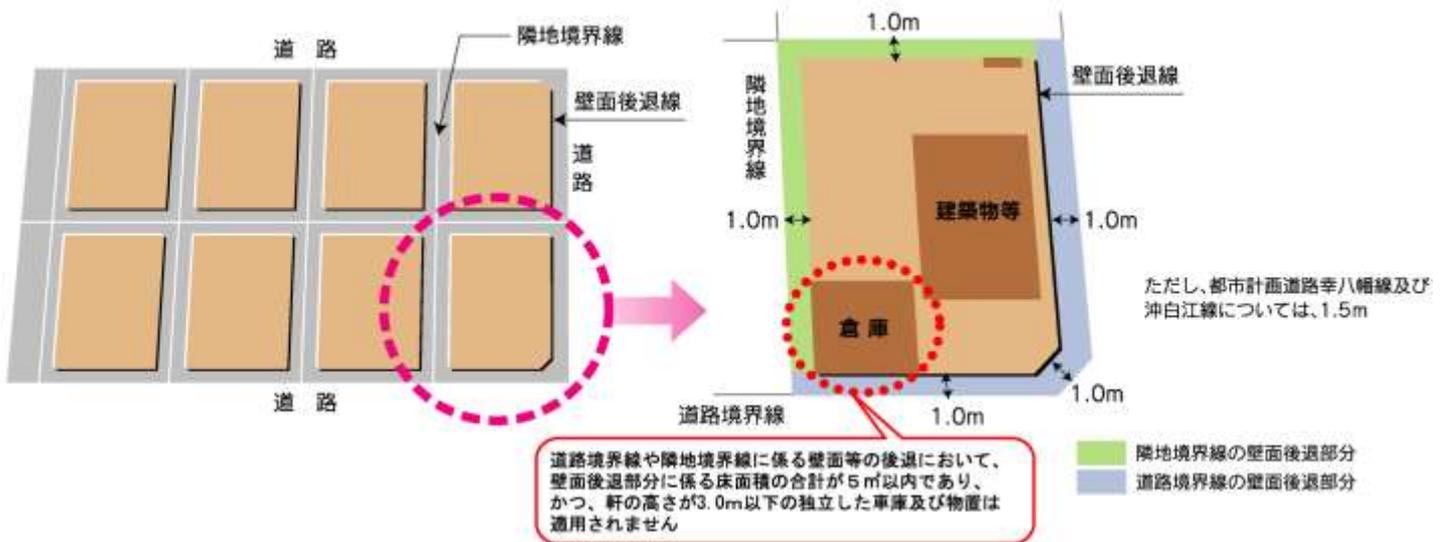
##### ◇原則基準

- ・都市計画道路幸八幡線及び沖白江線との境界線から 1. 5 m以上
- ・その他の道路の道路境界線又は隣地等の境界線から 1. 0 m以上

##### ◇適用除外

以下の各号に該当するものについては、前項の規定は適用しない。

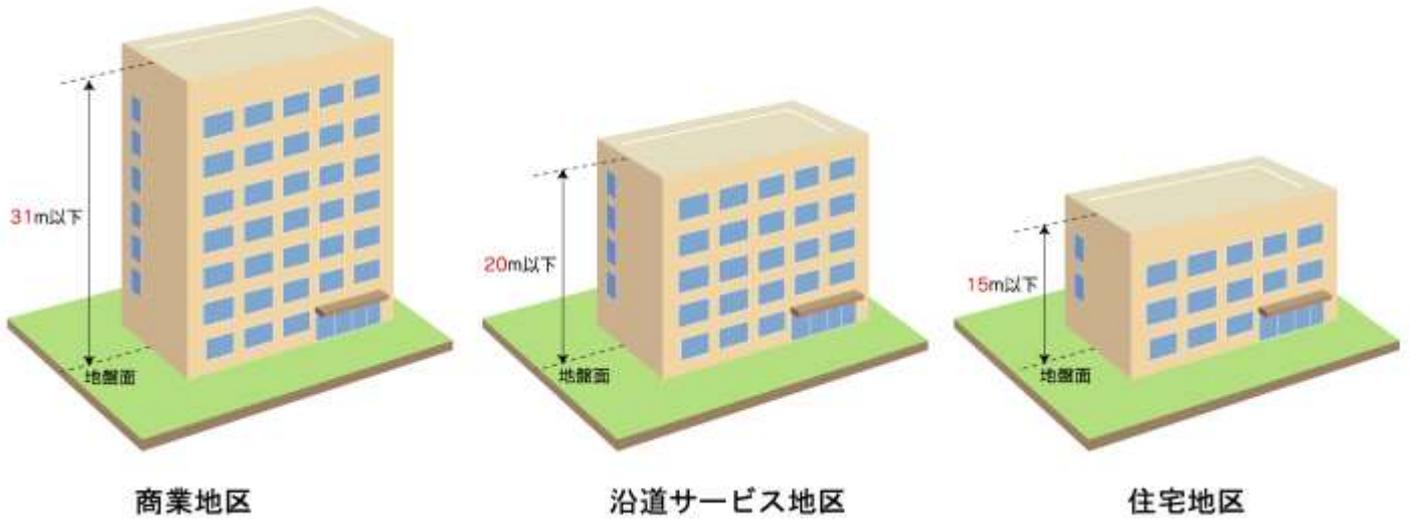
- 1 道路境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3.0m以下の独立した車庫及び物置等
- 2 隣地等の境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3.0m以下の独立した車庫及び物置等



## 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すと共に、周辺の日照に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあります。そのため、建築物の高さを地区の特性にあった高さにすることが必要です。

次のように地区の区分に応じて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。

- 外壁の色は、白、グレー、茶等、屋根の色は、黒、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とします
- 建築物等の形態又は意匠は、都市景観上支障がないものとする。

### 広告物等について

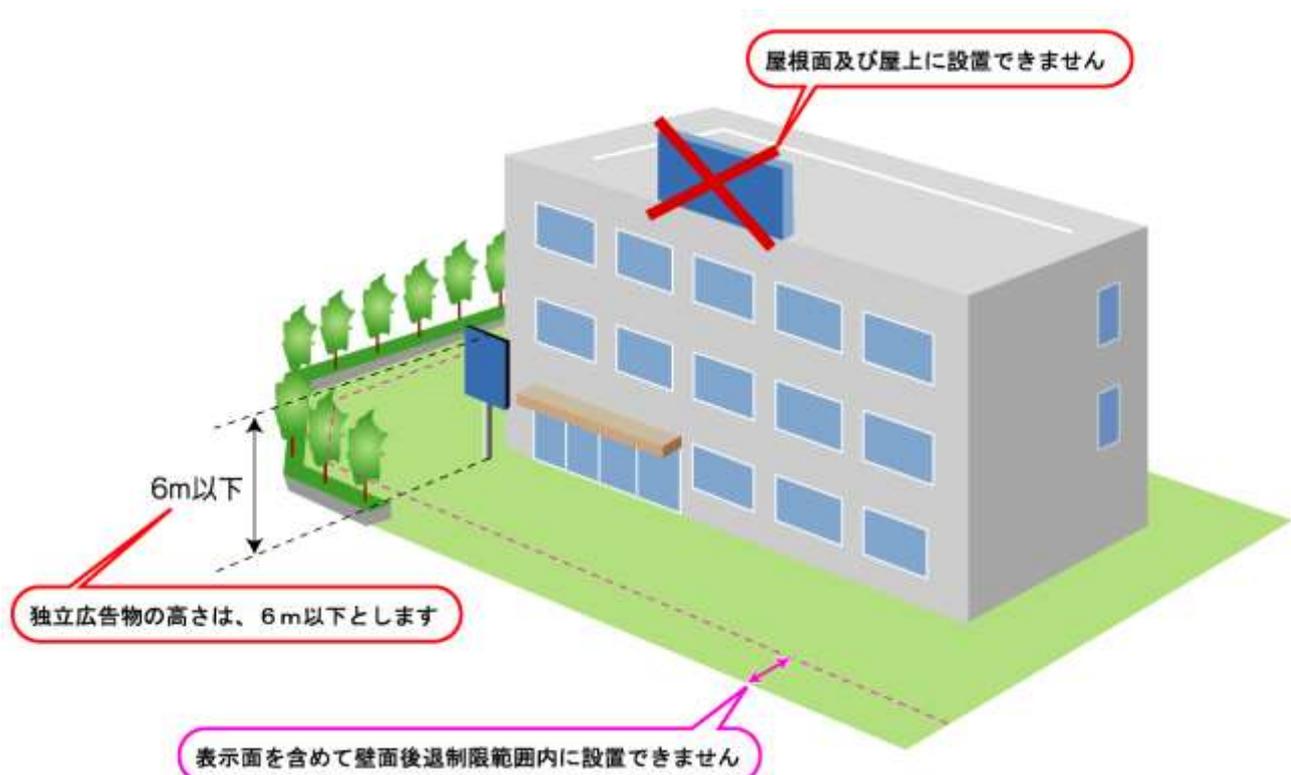
広告物は自己用とし、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、都市景観形成上支障のないもので、次に該当するものとする。

#### 【商業地区】

- 建築物の屋上以上及び屋根面に設置できません。  
ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除きます。  
広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とします。
- 表示面を含め壁面後退部分に設置できません。
- 独立広告物は、高さを6m以下とします。  
表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置できません。

#### 【沿道サービス地区、住宅地区】

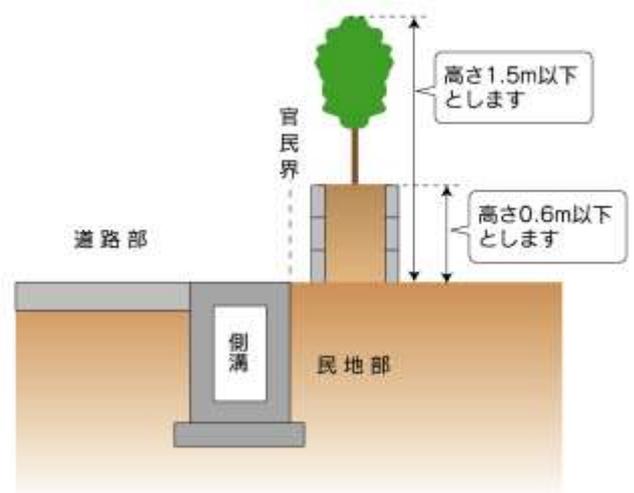
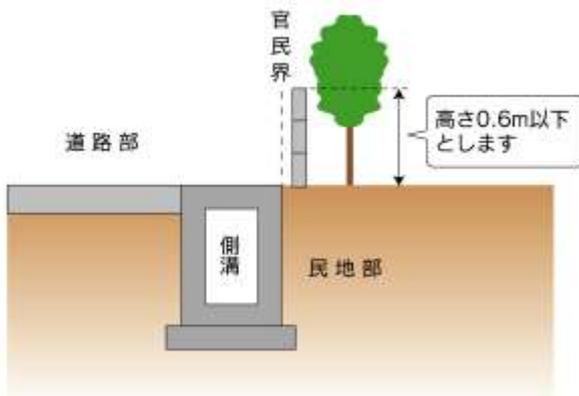
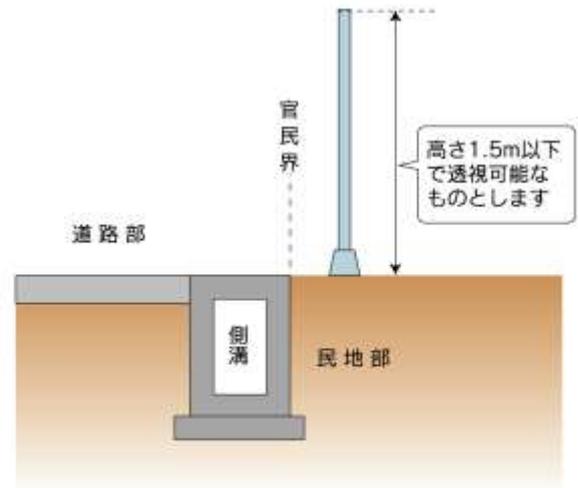
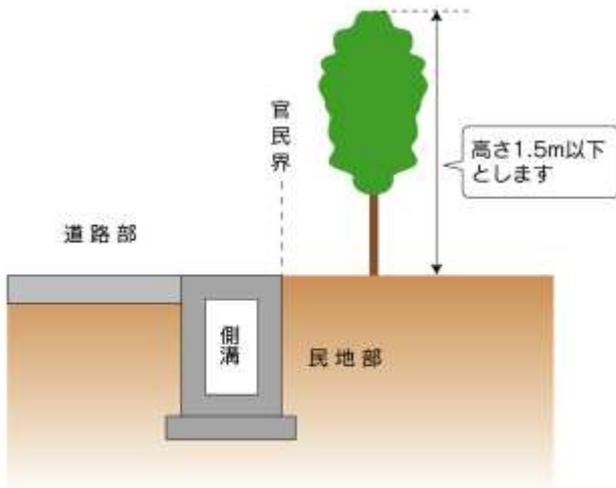
- 建築物の軒高以上及び屋上に設置できません。  
ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立上げ囲う場合は、除きます。  
広告物の表示面積は、表示する壁面面積の1/5以下とします。
- 表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置できません。
- 建築物と同一敷地内に設けることのできる独立広告物は、1基まで、かつ高さを6m以下とします。  
表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置できません。



## 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、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。

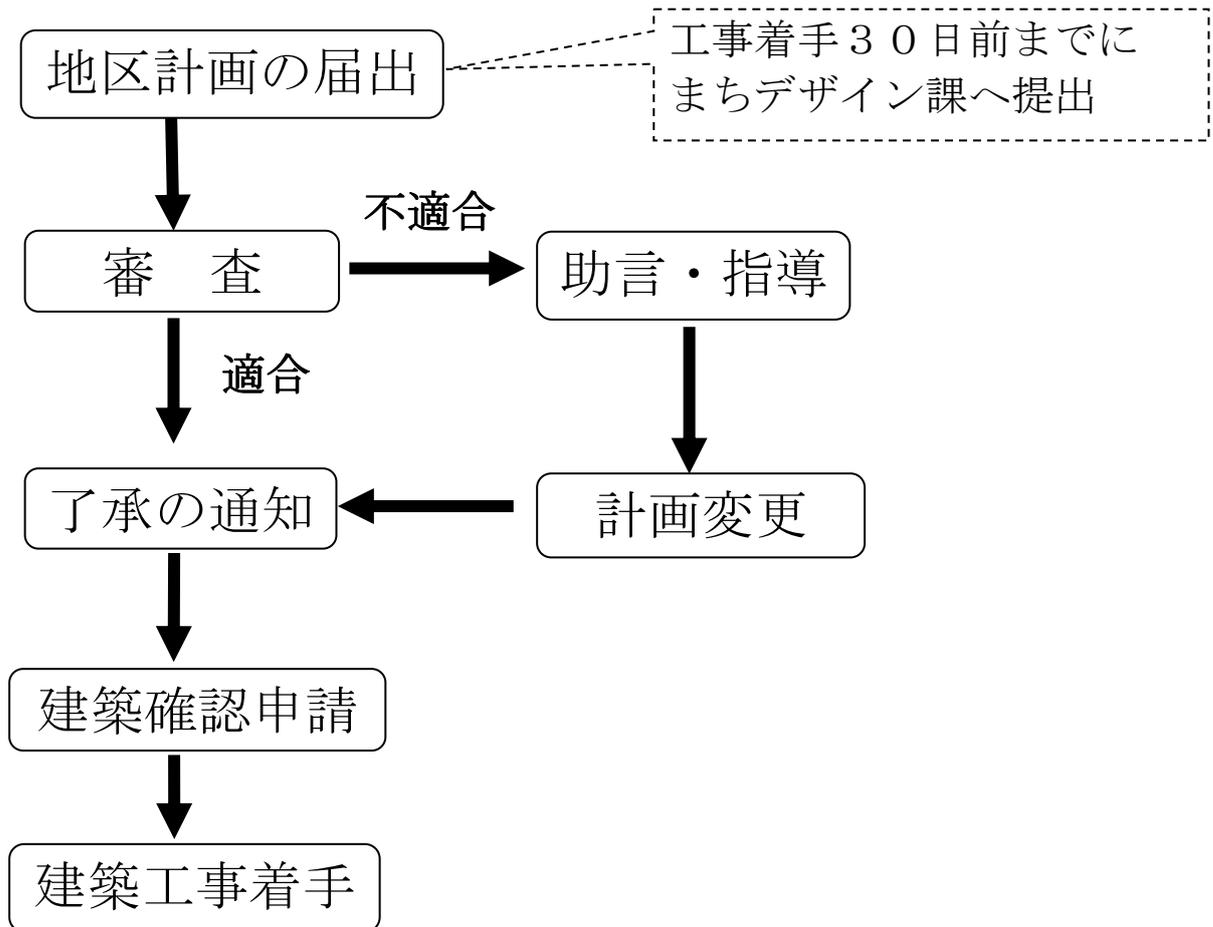
- ・道路境界線から建築物等の壁面後退区域において、設ける場合。
- ・へい（垣・さく）の高さを一定の高さに抑える。
- ・ブロック類は、低いものとする。



## ■ 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

市窓口へ届いた日が入ります

平成 年 月 日

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 <sup>2</sup>				
(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)敷地面積	届出部分	届出以外部分	合 計				
						(i)敷地面積			###.## m <sup>2</sup>
						(ii)建築又は設計面積	###.## m <sup>2</sup>	###.## m <sup>2</sup>	###.## m <sup>2</sup>
						(iii)延べ面積	###.## m <sup>2</sup>	###.## m <sup>2</sup>	###.## m <sup>2</sup>
						(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	(ii)変更前の用途	(iii)変更後の用途						
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>						
(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 <sup>2</sup>				

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：

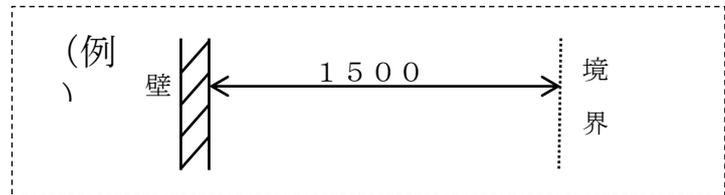
届出内容の問い合わせや、了承通知の交付の際の連絡先を書いてください。

- ・ 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

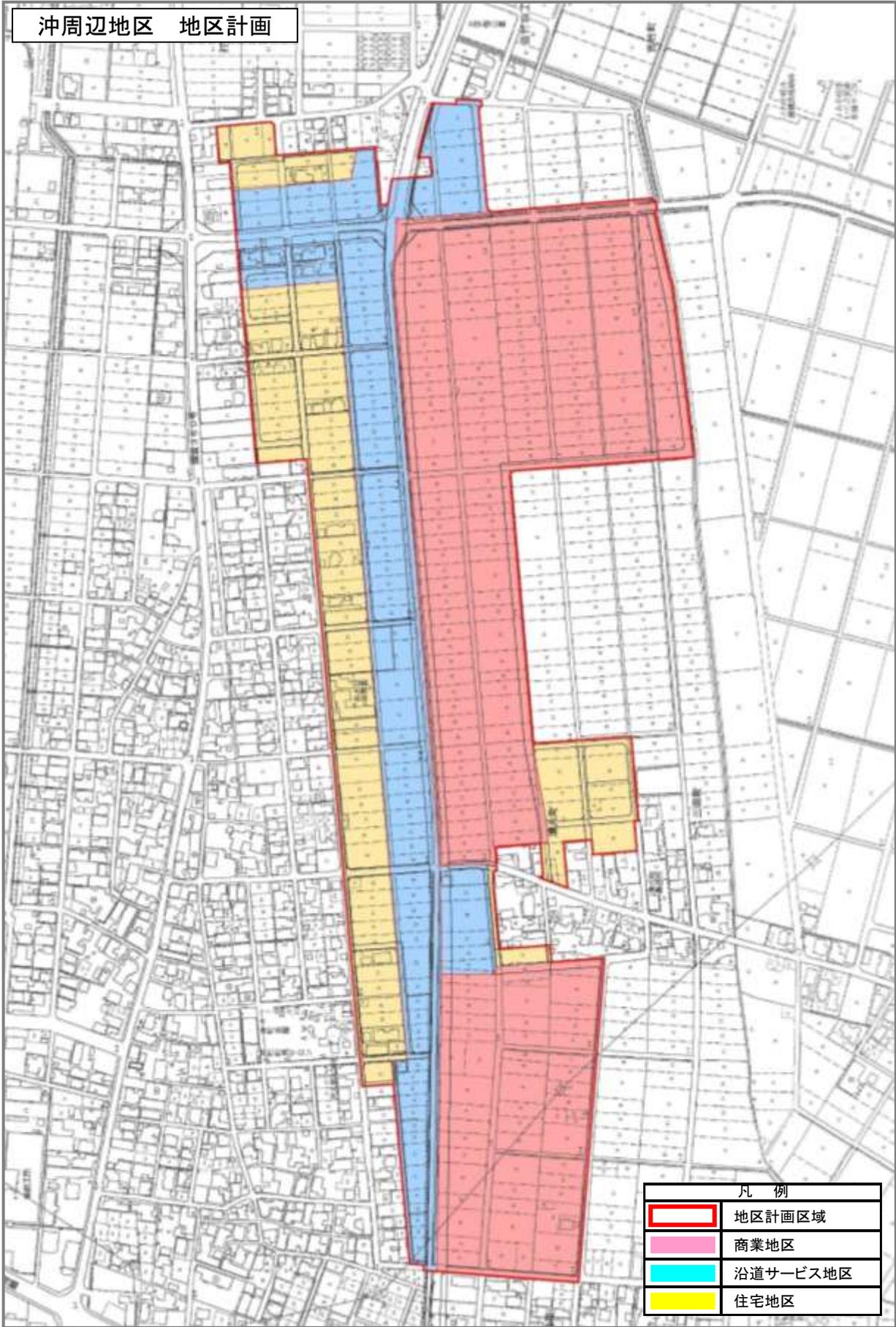
### 9 届出書について代理人をおいている場合は、委任状

### 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。

沖周辺地区 地区計画



— 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