

—地区計画手引き—

栗津駅西地区 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。

栗津駅西地区では、住宅地の形成、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 26 年 10 月 29 日付で小松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	栗津駅西地区 地区計画
位	置	小松市符津町、松生町、藁輪町の各一部
面	積	約 2. 0 h a
地区計画の目標		<p>本地区は、栗津駅の西側に近接し、公共交通機関等の利便性の高い地区である。</p> <p>栗津駅西側の活性化及び再生を目的に、地区計画の策定により健全な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>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>良好な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、良好な住宅地を育成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限、垣又は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 整 備 計 画	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 ポーリング場、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 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、既に上記面積未滿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%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物等の壁面位置の制限	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）から道路境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。 ただし、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については前項の規定は適用しない。
		建築物等の高さの最高限度	15m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の外壁の色は、白、グレー、茶、濃緑等を基調とし、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。 2 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、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。

			<ul style="list-style-type: none"> ① 建築物の軒高以上及び屋上に設置しない。 ② 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。 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6m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>	<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> <ul style="list-style-type: none"> ① 高さ1.5m以下の生垣又は植栽とする。 ② 高さ1.5m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、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1.5m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。

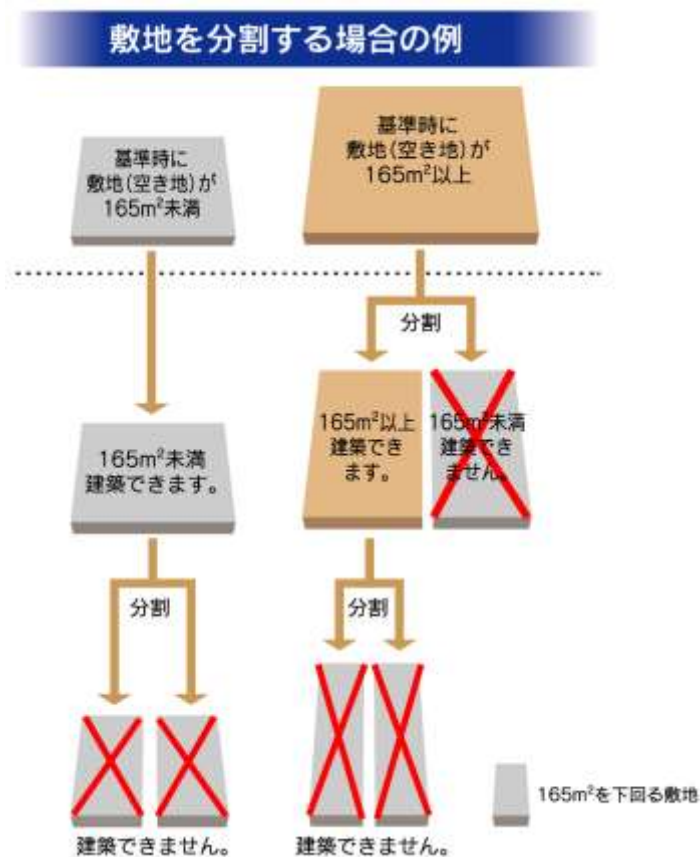
用途地域：第一種住居地域

- 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
- 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㎡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

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 : 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]

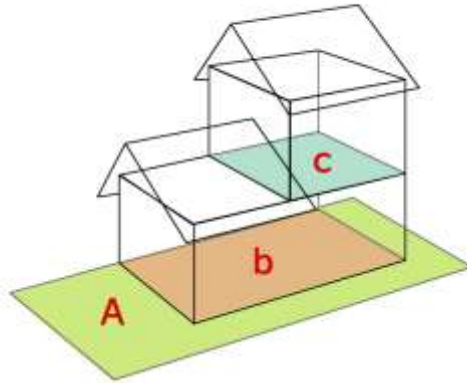
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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

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

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

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、道路境界から一定距離以上後退するものです。

◇原則基準

- ・道路境界線から 1. 0m以上

◇適用除外

- ・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



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は適用されません。

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。そのため当地区の特性にあった建築物等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

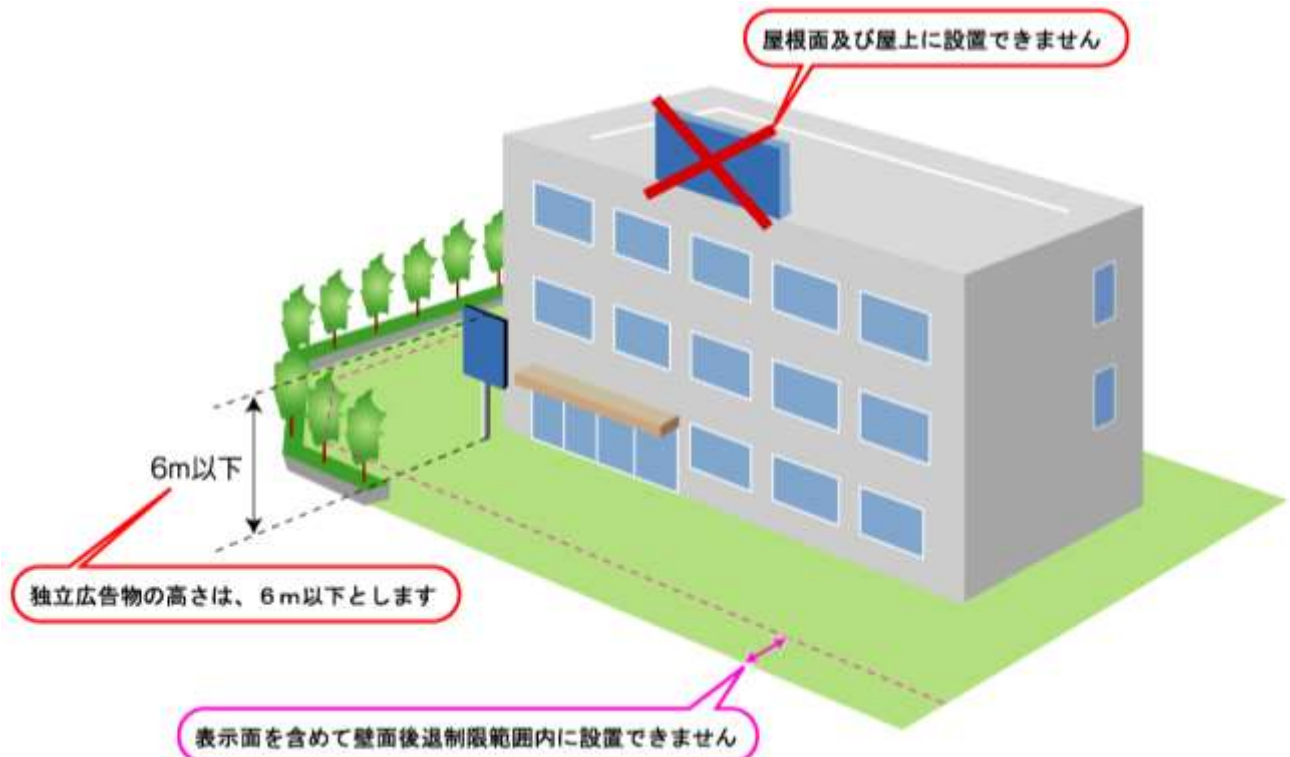
良好な景観の維持・創出を推進するため、建築物等の外壁・屋根や形態・意匠について次のように定められています。

- 建築物等の外壁の色は、白、グレー、茶、濃緑等を基調とし、屋根の色は、黒、グレー、茶等を基調とし、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

広告物は自家用とし、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。

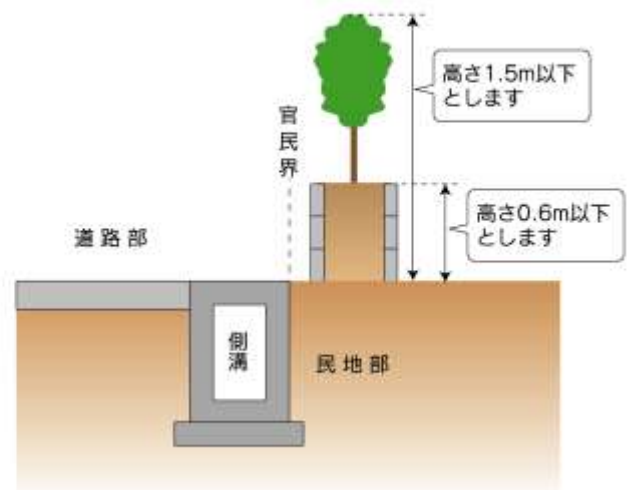
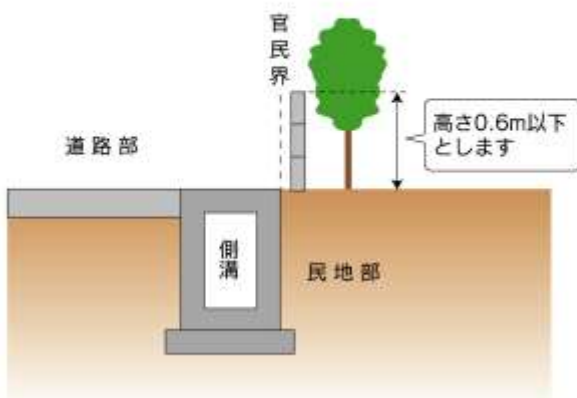
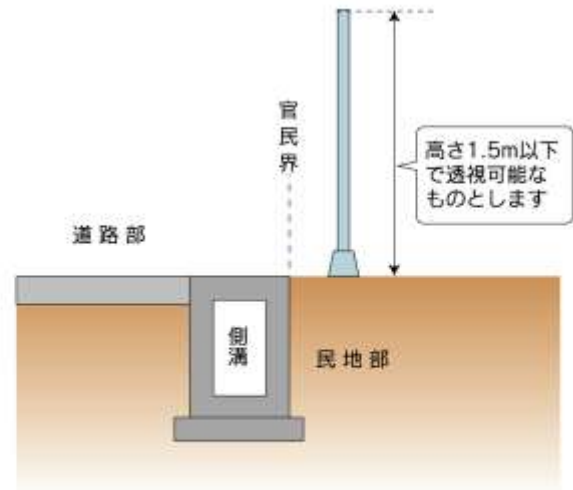
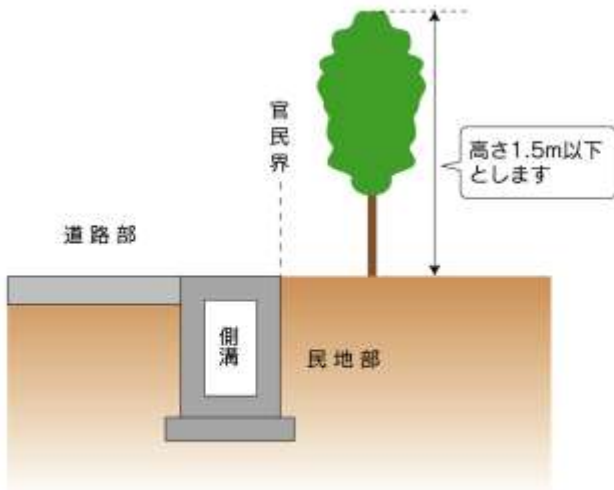
- 建築物の軒高以上及び屋上に設置しない。
- 広告物の表示面積は表示する壁面面積の1/5以下とする。
- 建築物と同一敷地内に設けることのできる独立広告物は、1基まで、かつ高さを6m以下とするもので、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。



7. 垣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、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、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。



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 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	(ii)変更前の用途	(iii)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〕

- 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：

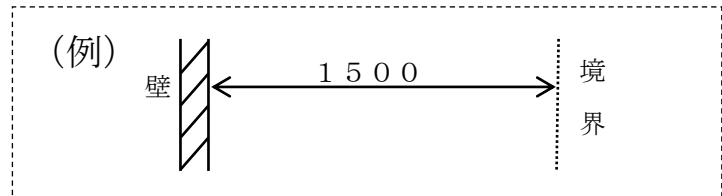
届出内容の問い合わせや、了承通知の交付の際の連絡先を書いてください。

- ・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

(立面図は着色してマンセル値を記入してください)

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。

■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（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

