

みんなで作る まちづくり

地区計画ガイド

— 井上の荘地区 —



津 幡 町

はじめに

津幡町では、魅力ある街づくりのために、計画的な都市基盤整備と秩序ある市街化の誘導を進めています。

井上の荘地区は、土地区画整理事業（石川県住宅供給公社）により、宅地利用の推進と公共施設の整備を進め、緑豊かで潤いある居住環境を維持発展させることを目的とし地区計画が定められています。

この地区計画は、そこに住む人みんなで作るまちづくりのルールであり、みんなで守り、育て、そして実現していくものです。

津幡町井上の荘 地区計画の内容

- 井上の荘地区計画は平成14年10月1日に都市計画決定しました。
- この地区計画の内容は平成14年10月現在のものです。

1. 地区計画の方針

名 称	井上の荘地区 地区計画			
位 置	津幡町井上の荘			
面 積	25.9ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、町中心部から西約1.5キロメートルに位置し、国道159号に近接した地域であるとともに、田園に面し、津幡川、東部承水路に近接するなど豊かな自然に恵まれている。この豊かな自然を享受するだけでなく、緑豊かで潤いのある居住環境を維持発展させることを目標とする。		
	土地利用の方針	地区を住宅A地区と住宅B地区に細区分し、それぞれの方針を次のとおり定める。		
		住宅A地区		
		面 積	25.0ha	住宅B地区 0.9ha
		低層戸建住宅専用地区とし、敷地の細分化、建築物等の混在の防止をすることにより、現に形成されている良好な住環境の維持、保全を図る。	低層な建築物等の区域とし、住民のための利便施設及び最寄品店舗等を誘導する。	
	建築物等の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、景観的な配慮を行い、魅力ある街区の形成が図られるよう、また、緑豊かな街並みが形成されるよう誘導する。		
その他の当該地区の整備・開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区の公共施設については、地区内道路の無電柱化、歩道には、高木の並木の植樹を施し、魅力ある居住環境の形成を図る。 ・本区域内においては、敷地内に中木、高木及び植栽を施し、周辺と調和するように緑化の推進を図る。 			
	住宅A地区		住宅B地区	
	自動販売機、簡易物置を道路（緑道及び通路を含む）及び公共用地に面して設置してはならない。		—————	

2. 地区整備計画

地区 整備 計画	建築物等 の制限 に関する 事項	位置	津幡町井上の荘		
		面積	25.9ha		
		建築物等の用途の制限	住宅A地区		住宅B地区
			面積	25.0ha	0.9ha
			戸建て専用住宅及び戸建て兼用住宅以外の用途の建築物は、建築してはならない。ただし、公益上の必要な施設は除く。		共同住宅・寄宿舍・下宿・事務所（金融・サービス業等は除く）・ボウリング等の遊技施設・単独車庫、単独倉庫は建築してはならない。
		建築物等の高さの最高限度	・建築物・工作物（アンテナを含む）等の高さは10m（看板、広告塔については7m）を超えて建築してはならない。ただし、住民のためのテレビ共同アンテナ・その保護施設は除く。		
		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、既上記面積未満の敷地となっている場合は、その敷地を分割しない限り建築物等を建てられる。		
建築物等の壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代る柱の中心線から前面道路（緑道及び通路部分を除く）の境界線までの距離は1階にあつては1.5m以上、2階以上にあつては3.0m以上とする。ただし、カーポート等については、庇又は屋根の先端から前面道路の境界までの距離を75cm以上とする。 2. 建築物の外壁又はこれに代る柱の中心線から隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、カーポート等については、隣接者の同意があればこの限りではない。また、簡易物置については、50cm以上とする。 				
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の主要な屋根は、勾配屋根（3.5/10以上）とし、都市景観上支障がないものとする。 2. 建築物等の屋根の色は、黒、ダークグレーを基調とし、外壁の色、建築物の形態および意匠は、周辺の景観などと調和し、都市景観形成上支障のないものとする。 3. 広告塔・広告板その他これらに類する工作物は、危険防止用、公共用及び自己の業務に供するもの以外、設置してはならない。設置にあたっては周辺の自然景観と調和するものであり、かつ、表示面積の合計が1m²以下のものとする。ただし、住宅B地区は3m²以下とする。 4. 敷地造成時の地盤面を変える盛土等を行ってはならない。 5. 屋根及びベランダ等の建築物の付属施設にテレビアンテナ等（BS、CS等パラボナアンテナその他景観上支障のないものを除く）は、設置してはならない。 6. 敷地内には、自家用車の所有台数及び来客用の台数を考慮した駐車スペース又は車庫を設けなければならない。 7. 一般県道川尻津幡線沿線地区においては、建築物等の屋根を瓦葺きとする。 				

	かき又はさくの構造制限	住宅A地区	住宅B地区
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路（緑道及び通路含む）及び公共用地（電力供給機器設置用地含む）に面する敷地の部分には、生垣（生垣を支える高さ40cm以下の土留を含む）を設置しなければならない。 2. 生垣の高さは、敷地地盤面から1.5m程度とする。 3. 区画街路の歩道付に面する敷地の部分に塀を設ける場合は、巾1mの植栽帯とし、生垣のその前面に低木を植え更にその前面に地被類を組み合わせた3段植栽としなければならない。 4. 生垣の部分に設ける道路への出入口（カーポート、アプローチ等）総巾は、8m以下としなければならない。ただし、やむを得ず8mを超えて出入口を設ける場合は、超えた部分に見あう生垣等をカーポート等の背後に設けること。なお、緑道及び通路に面する部分には、原則として出入口を設けてはならない。 5. 隣地境界においては、生垣等による緑化に努めなければならない。ただし、やむを得ず塀等を設ける場合には、通風性がよく透視性のあるもので高さは1.8m以下とする。 6. 歩道付道路の植栽帯の部分に出入口を設ける場合は、奥行1mの部分歩道を歩道と調和のとれた仕上げとしなければならない。 	
			<ol style="list-style-type: none"> 7. 各宅地における建築物の玄関に接する部分には、高さ1.5メートル以上の高木で、成木に達した時の樹高が5メートル程度となる樹木を1本以上植栽しなければならない。 8. 植栽する量は、一宅地につき高さ1.5メートル以上の高木で、成木に達した時の樹高が5メートル程度となる樹木3本以上とする。 9. 植栽する樹木等は、1.5メートル以上の高木で、成木に達した時の樹高が5メートル程度となる樹木とし、住民又は農作物に危害をおよぼす樹木等を植栽してはならない。

「区域は、計画図表示のとおり」

理由	<p>土地区画整理事業により、整備水準の高い公共施設と一体となった魅力ある街づくりを推進していくために、建築物等に関する誘導として、用途の適切な配置や敷地の細分化の防止、緑化の推進などを行うために地区計画を決定する。</p>
----	--

井上の荘地区 地区計画の説明

地区計画とは？

地区計画は地区ごとの計画です。

地区計画は生活に密着した身近な計画です。丁目や街区といった比較的小さな地区を対象として、地区ごとに計画をつくります。

地区計画は住民が主役となってつくります。

地区計画は土地や建物の所有者などの地区の住民が主役となり、「高すぎる建築物を建てないで欲しい」、「境界から建物を離して欲しい」といった身近なまちの課題について話し合い、考えを出し合いながら地区の実状に応じた「まちづくりのルール」をまとめていきます。

地区計画が定められると、地区内で次の行為を行う場合は、工事着手の30日前までに町に届出をすることになります。

- 建物の新築、増築等、看板や工作物の設置
- 物置、カーポート等の設置
- 塀の設置
- 敷地の造成、区画変更
- 建物や看板の変更、色変え、形状変え 等です。

建築物等の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、良好な都市環境を保全するため、それぞれの地区の特性に合わせて、都市計画用途区分による建築物の用途制限のほかに、次のような用途の建築が禁止されています。

詳しくは地区整備計画の内容をご覧ください。

【住宅A地区】

○戸建て住宅及び戸建て兼用住宅以外の建築物（ただし、次に掲げるものを除きます。）

- ・ 図書館
- ・ 診療所
- ・ 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に定めるもの
- ・ 井上の荘地区計画運営委員会が公益上必要なものとして認めたもの

※共同住宅、寄宿舎、長屋、下宿等は建築不可になります。

【住宅B地区】

○共同住宅

○寄宿舎

○下宿

○事務所（ただし次に掲げるものは除きます。）

・ 銀行の支店、郵便局、地方公共団体の支所、税務署、警察署、巡査派出所、損害保険代理店、宅地建物取引業、学習塾、華道教室、囲碁教室等

○ボウリング場、スケート場、水泳場その他建築基準法施行令第130条の6の2に掲げるもの

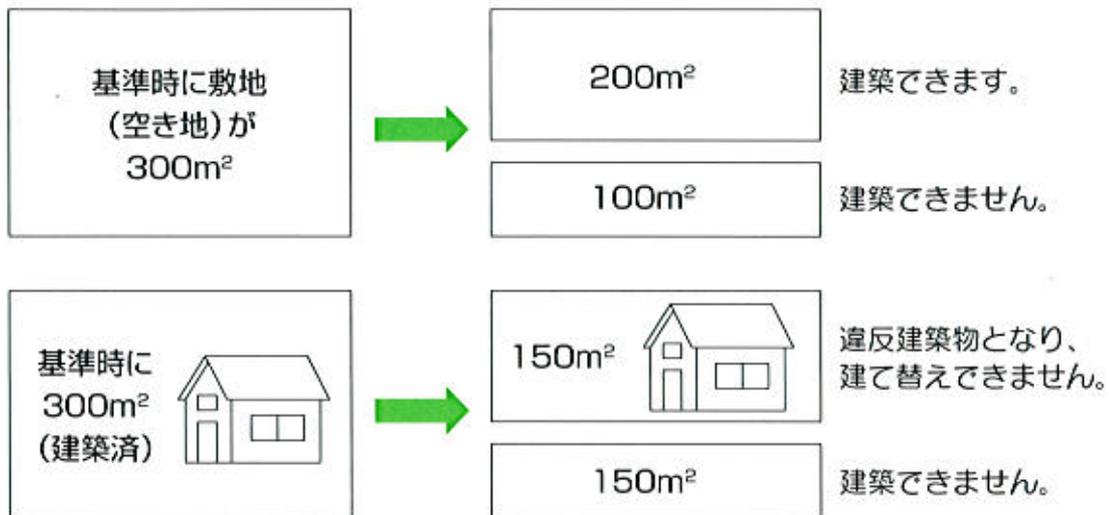
○単独車庫

○単独倉庫

建築物等の敷地面積の最低限度

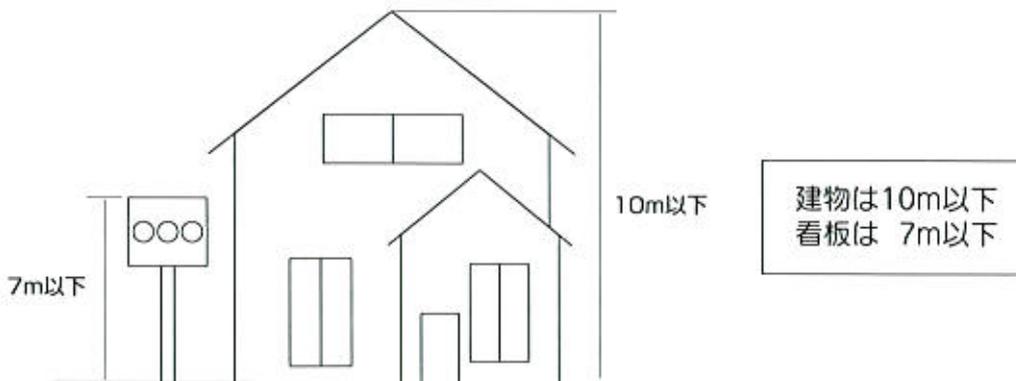
敷地の細分化を防ぐとともに、日照、通風および落雪・たい雪スペースの確保など良好な都市環境を保全するため、敷地面積の最低限度は200m²と定められています。建築物を建てるには、200m²以上の敷地を確保しなければなりません。ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記面積未満の敷地となっている場合は、その敷地の分割しない限り建築物等を建てられます。

敷地を分割する場合の例



建築物、工作物等の高さの最高限度

高過ぎる建物は落ち着いた街なみの景観を乱し、通行する人々に圧迫感を与えるとともに、隣家の日照・通風に影響を与えるため、建築物、工作物の高さを地区の特性にあった高さにする必要があります。井上の荘地区では、地区の区分に応じて建築物、工作物の高さの最高限度を次のように定めています。

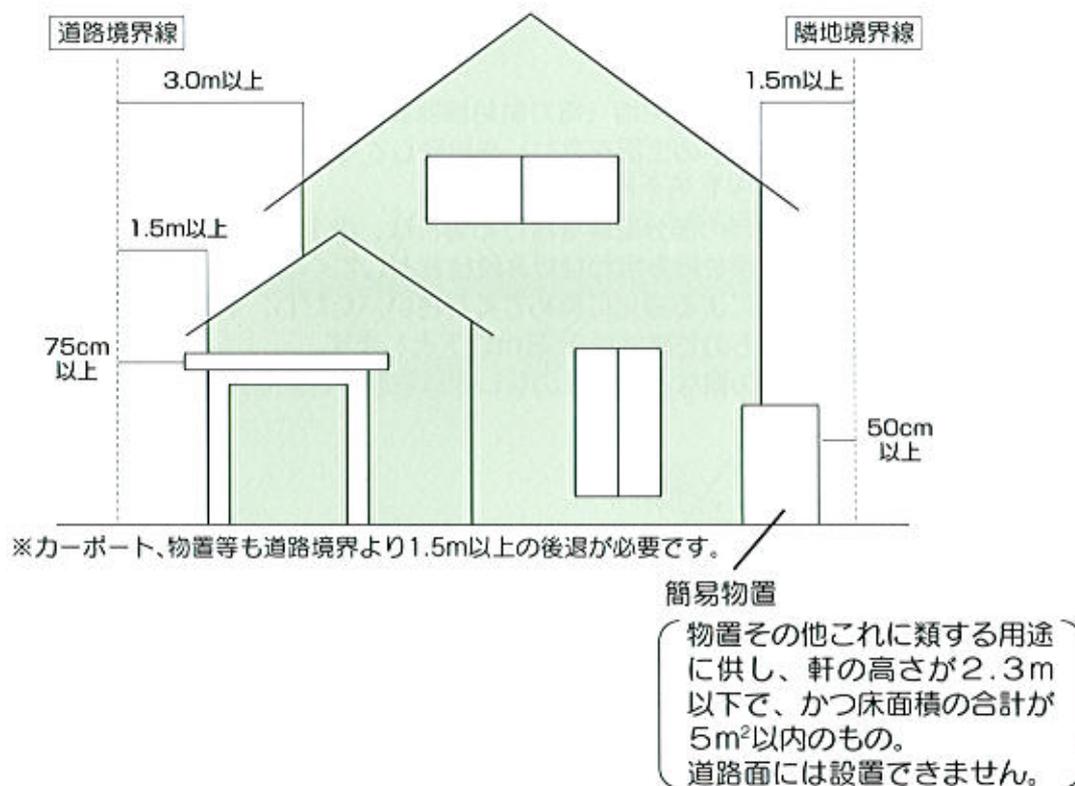


建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりある住宅地とするためには、建物の過度な建てづまりを防ぎ、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保、あるいはみどりの空間を創出するために、道路や隣地境界線から後退したり、空地をとって建築することが必要です。

井上の荘地区では、道路及び隣地境界線からの後退距離が定められています。

- ・道路境界線より建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線から
1階にあっては1.5m、2階以上にあっては3.0m
- ・隣地境界線より建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線から1.5m
- ・道路境界線よりアルミカーポート等の最先端から75cm
- ・隣地境界線より屋外物置（置くだけの物置も含む）は50cm
- ・簡易物置は道路（緑道及び通路を含む）及び公共用地に面しての設置はできません。



建築物の形態または意匠の制限

閑静でおちつきの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。

- ・建築物の主要な屋根は勾配屋根（3.5/10）とし、都市景観上支障のないもの。
- ・屋根の色は黒、ダークグレーを基調とすること。
- ・外壁の色や建築物の形態、意匠は周辺景観などと調和し都市景観形成上支障がないもの。
- ・一般県道沿いにおいては屋根を瓦葺きとしてください。

広告物等について

過度に派手な色彩や大きすぎる広告物は、良好な景観を損なうこととなります。その形や色彩、大きさ、表示について工夫し、周辺の眺望、景観と調和し、都市景観形成上支障がないものにしましょう。

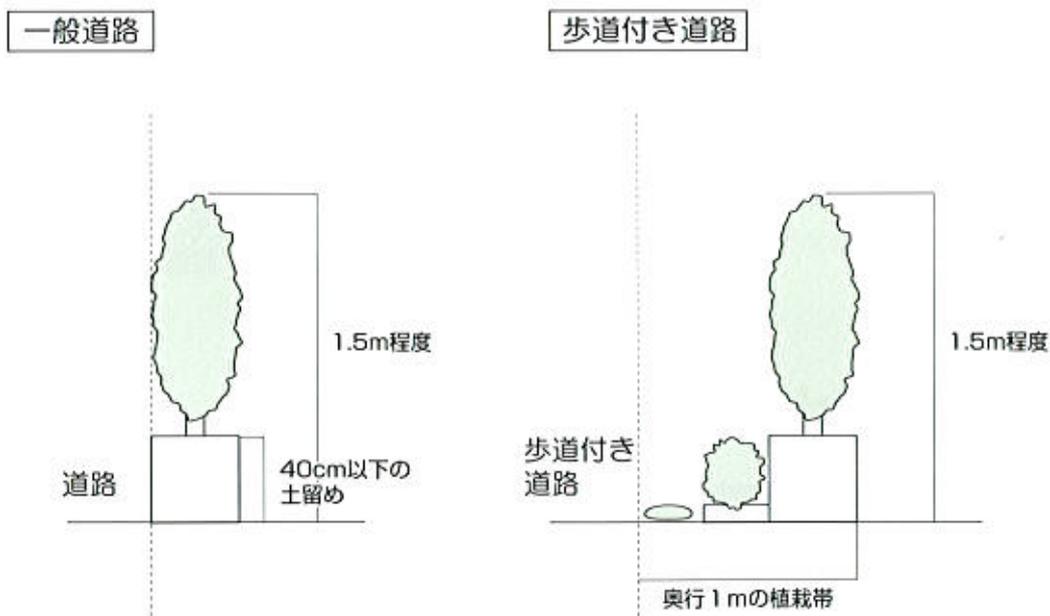
- ・危険防止用、公共用、自己の業務に供するもの以外は設置できません。
- ・表示面積が、住宅A地区にあっては1m²、住宅B地区にあっては3m²以下としてください。
- ・設置個数については原則1個までです。
- ・広告物、看板は、自己敷地内の住宅の中で店舗、事務所がある場合に限りです。

かき、またはさくの構造制限

緑豊かな居住空間を形成するため、垣またはさくの構造制限を行っています。

【住宅A地区】

- ・道路（緑道及び通路含む）及び公共用地（電力供給機器設置用地含む）に面する敷地の部分には、生垣（生垣を支える高さ40cm以下の土留を含む）を設置してください。
- ・生垣の高さは、敷地地盤面から1.5m程度とします。
- ・区画街路の歩道付に面する敷地の部分に塀を設ける場合は、巾1mの植栽帯とし、生垣のその前面に低木を植え更にその前面に地被類を組み合わせた3段植栽としてください。
- ・隣地境界においては、生垣等による緑化に努めてください。ただし、やむを得ず塀等を設ける場合には、通風性がよく透視性のあるもので高さは1.8m以下とします。
- ・ブロック塀、板塀、アルミ製の塀など透視性のない塀は設置できません。



【住宅A地区】

・生垣の部分に設ける道路への出入口（カーポート、アプローチ等）総巾は、8m以下としてください。ただし、やむを得ず8mを超えて出入口を設ける場合は、超えた部分に見合う生垣等をカーポート等の背後に設けることとなっております。なお、緑道及び通路に面する部分には、原則として出入口を設けることはできません。

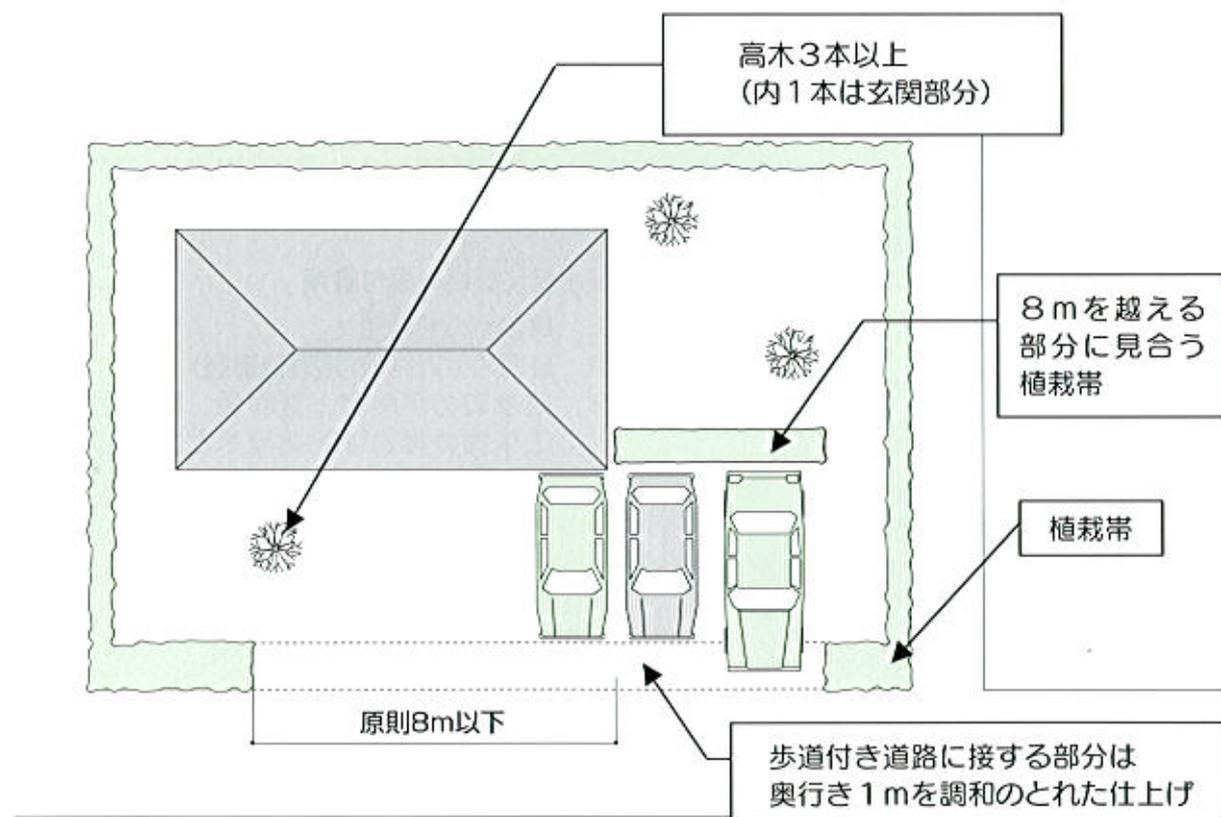
・歩道付道路の植栽帯の部分に出入口を設ける場合は、奥行1mの部分歩道と調和のとれた仕上げとしてください。

【住宅A地区B地区共通】

・各宅地における建築物の玄関に接する部分には、高さ1.5メートル以上の高木で、成木に達した時の樹高が5メートル程度となる樹木を1本以上植栽してください。

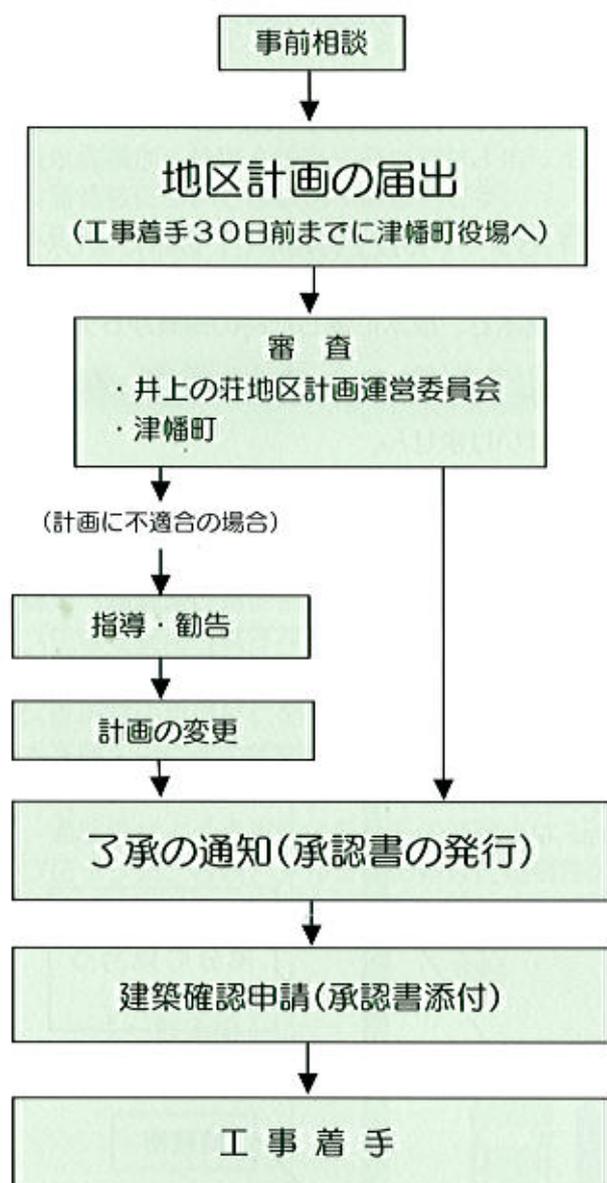
・植栽する量は、一宅地につき高さ1.5メートル以上の高木で、成木に達した時の樹高が5メートル程度となる樹木3本以上植樹してください。

・植栽する樹木等は、1.5メートル以上の高木で、成木に達した時の樹高が5メートル程度となる樹木とし、住民又は農作物に危害をおよぼす樹木等を植栽してはいけません。



届出書の手続き

計画届出から工事着手までの流れ



届出の必要な行為

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の新築・増築・改築・用途変更
3. 工作物（看板、広告物）の建設
4. 建築物の意匠・形態の変更
5. 植栽工事
6. カーポート、物置等の設置
7. サンプルーム、ベランダの設置

届出書の様式

地区計画の区域内における行為の届出書

申請書 様式 第 〇 号

津幡町長 宛 附 〇 号

届出者 住所
氏名
〒 〇〇〇〇〇
代理人（もしくは設計者） 住所
氏名
〒 〇〇〇〇〇

都市計画法第12条第5項の第1項の規定に基づき、

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の新築または増築
- (3) カーポート、物置等の設置
- (4) 建築物の意匠の変更
- (5) 建築物の形態または用途の変更
- (6) 塀、柵の設置および変更またはその改修

について下記に届けます。

記

1. 行為の番号
2. 行為の着手予定年月日
3. 行為の完了予定日
4. 届出または竣工写真

(1) 土地の区画形質の変更	区画の区画種別	ゾ
(2) 行為の種類	建築物の新築・増築・改築・用途変更	(新築・増築・改築・用途変更)
建築物の種類	住宅	居住用
または	(1) 敷地設備	居住用
工作物の建設	(2) 商業または店舗設備	居住用
変更	(3) 第一種埋立	居住用
	(4) 塀	地区計画から
	(5) 柵	地区計画から
	(6) その他	地区計画から
(3) カーポート、物置等の設置	ア、床面積	〇
	イ、構造・形状	〇
	ロ、設置からの距離	〇
	ハ、高さ	〇
(4) 建築物の意匠の変更	ア、建築部分の顔外装飾	〇
	イ、変更部分の構造	〇
	ロ、変更部分の用途	〇
(5) 建築物の形態または用途の変更	変更部分	〇
(6) 塀、柵の設置および変更またはその改修	長さ	〇
	高さ	〇

【備考】

1. 届出者の法人である場合には、先者は、その法人の名称およ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行為に関するして、必要な事項については記載すること。
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うときは、1つの届出書によることである。

届出書に必要な添付書類

1. 建築物の配置図
2. 敷地の付近見取り図(位置図)
3. 建築物の平面図、立面図、断面図(要着色)
工作物の場合は設置箇所と立面図(要着色)
4. 届出書について、代理人をおいている場合は委任状
5. 塀、柵の詳細図
6. その他必要な書類

- ※1 この地区計画は都市計画法第12条の5により定めるものです。
- ※2 この地区計画中の用語、計算方法については建築基準法に基づくものですが、運用基準により特記あるものは、その規定を優先するものとします。
- ※3 詳細については地区計画運用基準をご覧ください。

地区計画区域図



地区計画に関するご相談・お問い合わせは

津幡町産業建設部都市建設課

〒929-0393 石川県河北郡津幡町字加賀爪二3番地 TEL (076) 288-6703 FAX (076) 288-6470
E-mail: toshikensetsu@town.tsubata.ishikawa.jp



100%再生紙を使用しています