

みんなで作る まちづくり

地区計画ガイド

— 内灘町北部地区 —

碧の風光るまち
白帆台



うるおいのある住みよい街づくりのため、内灘町では計画的な基盤整備を進め、秩序ある市街化の誘導を進めています。

この地区は、豊かな自然環境や、優れた眺望景観を活かし、自然と調和し、人に優しい住環境を形成するため、土地区画整理事業により新たな市街地の形成が進められている地区です。

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。

内 灘 町

内灘北部地区 地区計画の内容

- 内灘北部地区 地区計画は、平成 13 年 2 月 28 日に都市計画決定し、平成 21 年 11 月 24 日に一部変更しました。
- この計画の内容は、平成 21 年 11 月現在のものです。

名 称		内灘町北部地区 地区計画							
位 置		河北郡 内灘町宮坂地内							
面 積		約 51.0ha							
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は内灘町の北部に位置し、能登有料道路内灘 I・C や内灘町総合公園、福祉センター等に近接しており、土地区画整理事業による内灘町の新たな市街地の形成が進められている。</p> <p>本地区計画は豊かな自然環境や優れた眺望景観を活かし「碧の風光るまち～健康いきいきまちづくり～」をテーマとした計画的な街づくりを図ることにより、自然と調和し、個性あふれ、健康的でバリアフリーに配慮した、人に優しい住環境を実現することを目標に定めるものである。</p>							
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業を基盤とした「碧の風光るまち～健康いきいきまちづくり～」のテーマに対応する土地利用を図るため、本地区を 4 地区に区分する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">1. 低層住宅地区 緑豊かな景観を備えた閑静で安らぎのある低層住宅地区とする。</td> <td style="width: 25%;">2. 一般住宅地区 集合住宅の建設や日常生活に必要な便利施設の立地を図る住宅地区とする。</td> <td style="width: 25%;">3. センター地区A 日常的な生活サービス・利便性に必要な施設の立地を図る地区とする。</td> <td style="width: 25%;">4. センター地区B 住宅地の中心としてふさわしい大型の商業・サービス機能が充実した、個性あふれる地区とする。</td> </tr> </table>				1. 低層住宅地区 緑豊かな景観を備えた閑静で安らぎのある低層住宅地区とする。	2. 一般住宅地区 集合住宅の建設や日常生活に必要な便利施設の立地を図る住宅地区とする。	3. センター地区A 日常的な生活サービス・利便性に必要な施設の立地を図る地区とする。	4. センター地区B 住宅地の中心としてふさわしい大型の商業・サービス機能が充実した、個性あふれる地区とする。
	1. 低層住宅地区 緑豊かな景観を備えた閑静で安らぎのある低層住宅地区とする。	2. 一般住宅地区 集合住宅の建設や日常生活に必要な便利施設の立地を図る住宅地区とする。	3. センター地区A 日常的な生活サービス・利便性に必要な施設の立地を図る地区とする。	4. センター地区B 住宅地の中心としてふさわしい大型の商業・サービス機能が充実した、個性あふれる地区とする。					
	地区施設の整備方針	<p>本地区の公共施設については、幹線道路及び区画道路の電線類地中化、沿道のシンボルとなる街路樹の植栽、歩道のデザイン等を施し、また、路地空間の演出を目指した緑道、近隣コミュニティの場としてのコミュニティ施設やポケットパーク、物語性のある公園の整備により、魅力ある居住環境の形成を図る。</p>							
建築物等の整備方針	<p>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、かつ、周辺景観との調和を保ちながら、それぞれの土地利用にふさわしい地区の形成が図られるよう建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、形態または意匠の制限、かきまたはさくの構造制限を行い、緑豊かで魅力的な街並みが形成されるよう誘導する。</p>								
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公 園	4カ所 約 1.55ha 計画図表示のとおり						
		ポケットパーク	21カ所 約 631㎡ 計画図表示のとおり						
	地区の細区分	名 称	低層住宅地区	一般住宅地区	センター地区A	センター地区B			
		面 積	約 34.4ha	約 12.8ha	約 1.4ha	約 2.4ha			
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区の区分に応じ、次に掲げる建築物等は、建築してはならない。</p> <p>○畜舎 ○神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 1. 建築基準法施行令第 130 条の 3 項第一、二、三、四、五号に規定する兼用住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 幼稚園以外の学校施設 4. 保育所以外の福祉施設 5. 公衆浴場 6. 診療所 </td> <td style="width: 50%;"> ○建築基準法別表 2 (ハ) 項第 6 号に規定する自動車庫 ○バッティングセンター、ゴルフ練習場等の運動施設 ○マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ○カラオケボックス ○自動車教習所 </td> </tr> </table>				1. 建築基準法施行令第 130 条の 3 項第一、二、三、四、五号に規定する兼用住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 幼稚園以外の学校施設 4. 保育所以外の福祉施設 5. 公衆浴場 6. 診療所	○建築基準法別表 2 (ハ) 項第 6 号に規定する自動車庫 ○バッティングセンター、ゴルフ練習場等の運動施設 ○マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ○カラオケボックス ○自動車教習所	
		1. 建築基準法施行令第 130 条の 3 項第一、二、三、四、五号に規定する兼用住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 幼稚園以外の学校施設 4. 保育所以外の福祉施設 5. 公衆浴場 6. 診療所	○建築基準法別表 2 (ハ) 項第 6 号に規定する自動車庫 ○バッティングセンター、ゴルフ練習場等の運動施設 ○マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ○カラオケボックス ○自動車教習所						
建築物等の敷地面積の最低限度		200㎡							
建築物等の高さの最高限度	12m								

地区の細区分	名称	低層住宅地区	一般住宅地区	センター地区A	センター地区B
		建築物等の壁面の位置の制限		道路境界線および隣地境界線から建築物等の壁面またはこれに代わる柱など（以下「壁面等」という。）の面までの距離の最低限度は、地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。	
建築物等の形態または意匠の制限		<p>1. 建築物の屋根は、付属建築物などを除き、勾配屋根とするほか景観形成上支障がないものとする。</p> <p>2. 建築物等の外壁の色は原色を避け、無彩色または低彩度のグレー・茶・ベージュを基調とし、周辺の建築物と彩度をそろえるなど景観の調和に配慮する。屋根の色は黒・グレー・茶系の落ち着いた色調とする。</p> <p>3. 次の各号すべてに該当しなければ、広告物を築造・設置してはならない。</p> <p>(1) 自己の用に供する広告物で、かつ、色彩、装飾、大きさなどにより眺望景観を損なわず、周辺の自然景観と調和するもの。</p> <p>(2) 軒高以下の壁面に設置する壁面利用広告物 (3) 表示面積の合計が1㎡以下のもの</p>		(2) 軒高以下の壁面に設置する壁面利用広告物または、軒高以下の高さの自立広告物 (3) 建物から独立して設置する自立広告物で、道路境界線から3m以上後退するもの	(2) 軒高以下の壁面に設置する壁面利用広告物または、軒高以下の高さの自立広告物。ただし、都市計画道路大学宮坂線沿いは軒高以下または6m以下の高さの自立広告物。 (3) 建物から独立して設置する自立広告物で、道路境界線から3m以上後退するもの。ただし、都市計画道路大学宮坂線の後退制限は除外する。
かきまたはさくの構造制限		<p>4. テレビアンテナは設置してはならない。</p> <p>5. 次の各号に掲げるものについては、第4項の規定の適合を除外することができる。</p> <p>(1) CS用のパラボランテナで、軒高以下に設置するもの</p> <p>道路および公共用地に面する敷地にかきまたはさくを設ける場合は、次に掲げるものとし、塀等は設置してはならない。ただし、高さ1.5m以下の門および幅の長さが2m以下の門のそでは除く。</p> <p>○生垣を基本として緑化を行うもので高さが1.5m以下のもの、また高さが0.6m以下の石、れんがその他これらに類するものと透視可能なフェンスもしくは植樹を組み合わせるもので高さが1.5m以下のもの。</p> <p>○都市計画道路および両側歩道付き幹線道路に面する部分は生垣を基本とし、道路境界線から1m後退し、その後退部分には敷地地盤高からの高さが0.6m以下の植栽帯としなければならない。</p>		○都市計画道路権現森線に面して、かきまたはさくの設置はできない。	
土地利用に関する事項		<p>区域内においては、敷地内に中木、高木等の植栽を施し、周辺と調和するよう緑化の推進を図る。</p> <p>○アパート等の共同住宅は、敷地内および近接地において戸数×1.2台分(小数点以下四捨五入)の駐車スペースを確保しなければならない。</p>			

「区画は計画図表示のとおり」

内灘北部地区 地区計画の説明

※詳細な基準を設けています。必ず事前相談をしてください。

建築物等の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、良好な住環境の保全を図るため、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。

【低層住宅地区】

- 建築基準法施行令第130条の3項第一、二、三、四、五号に規定する兼用住宅
(例)事務所(第一号)、店舗又は食堂等(第二号)、理髪店等(第三号)、洋服店等(第四号)、パン屋等(第五号)
- 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 幼稚園以外の学校施設
- 保育園以外の福祉施設
- 公衆浴場
- 診療所

【一般住宅地区】

- 建築基準法別表2(は)項第6号に規定する自動車車庫

【センター地区A、センター地区B】

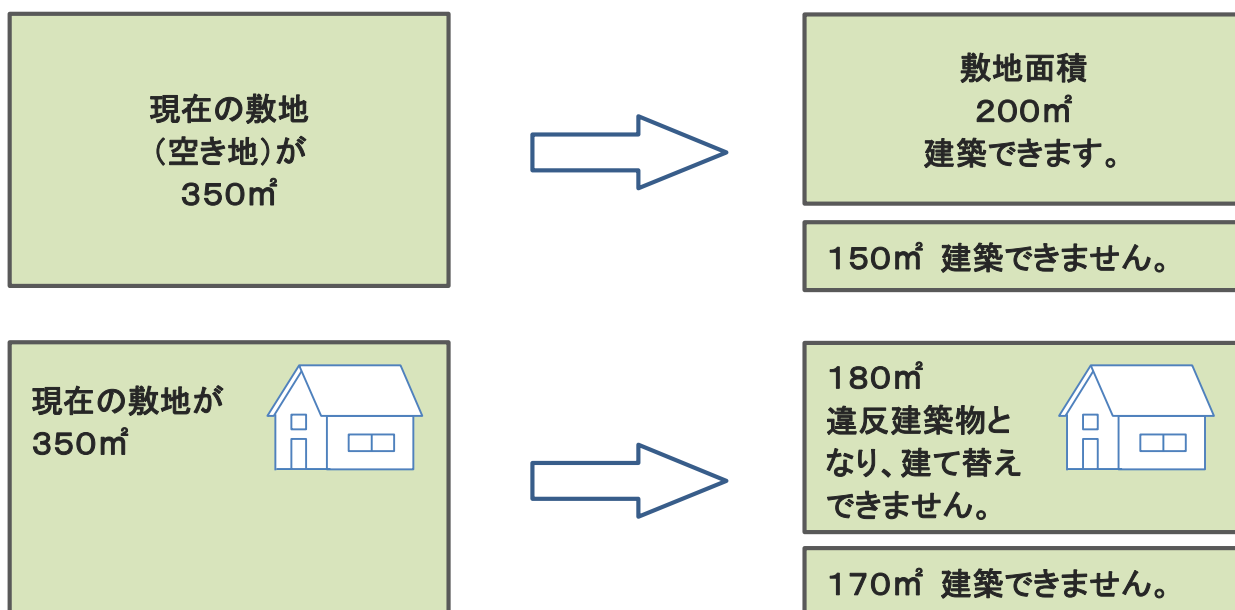
- 建築基準法別表2(は)項第6号に規定する自動車車庫
- バッティングセンター、ゴルフ練習場等
- マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等
- カラオケボックス
- 自動車教習所

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居住空間を守るため、敷地面積の最低限度は200㎡に定められています。

ただし、基準時（地区計画が決定された日）以前に、その最低限度を下回っていた敷地については、この敷地を分割しない限り建築物を建てられます。

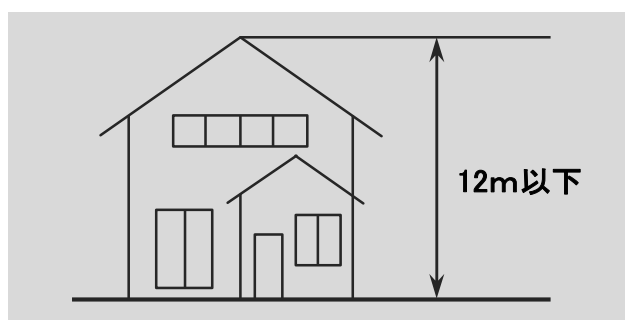
（敷地を分割する場合の例）



建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物は、落ち着いたまちなみの景観を乱すとともに、隣家の日照・通風に影響を与えたり、通行する人々に圧迫感をもたらすため、その地区の特性にあった高さにすることが必要です。一般住宅地区、センター地区A、センター地区Bでは建築物等の高さの最高限度を12mとしています。

【一般住宅地区、センター地区A、センター地区B】



※一般住宅地区で、敷地面積が1,000㎡以上あり、周辺の環境と調和した公共施設は、この規定を除外することができます。

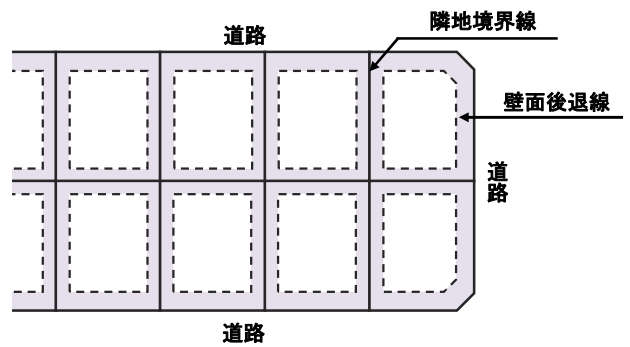
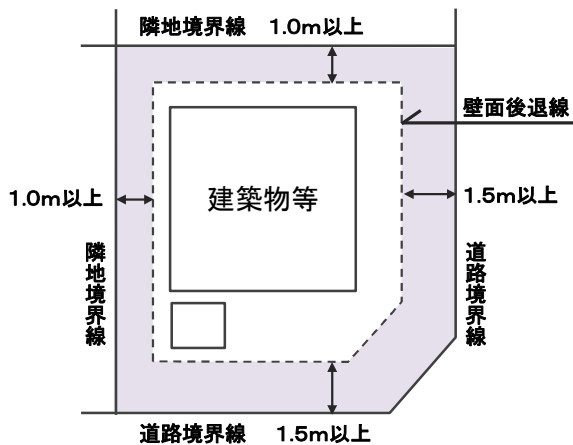
※低層住宅地区は、建築基準法に定められた高さ制限の10mです。

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「みどり」の空間を創出するため、道路や隣地境界線から後退したり、空き地をとって建築する必要があります。

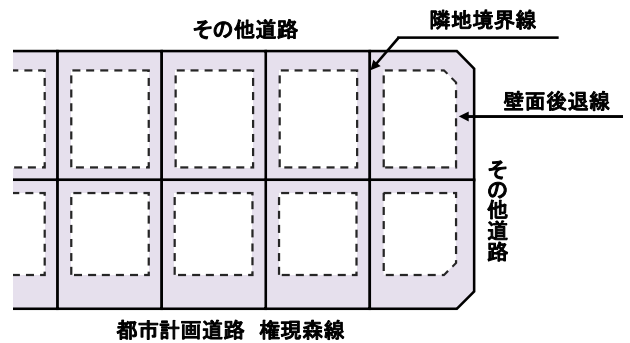
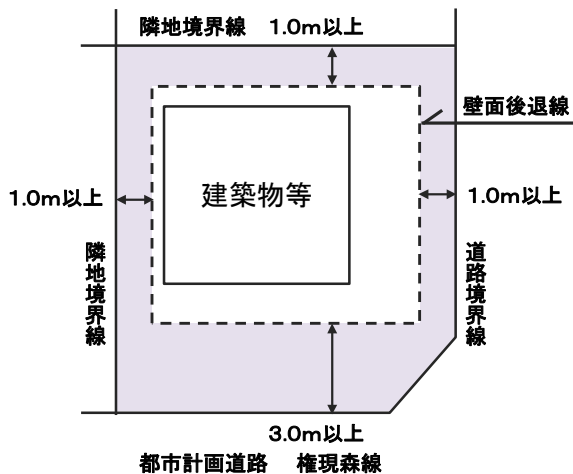
【低層住宅地区、一般住宅地区】

- 道路境界線から・・・1.5m以上
- 隣地境界線から・・・1.0m以上



【センター地区A、センター地区B】

- 都市計画道路権現森線から・・・3.0m以上
- その他の道路境界線、隣地境界線から・・・1.0m以上



※後退距離は、建築物等の壁面またはこれらに代わる柱面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

建築物等の形態または意匠の制限

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。

《建築物等の形態》

- 屋根は付属建築物などを除き、**勾配屋根とし、勾配は2/10以上とする。**
- 専用住宅において、最上階に建築されるベランダ・バルコニー等のフラットとなる部分の面積は、25㎡以内かつ同階の床面積の25%を超えないものとする。

《建築物等の意匠》

- 外壁の色は原色を避け、**無彩色または低彩度のグレー、茶、ベージュを基調とする。**（「低彩度」とは、マンセル値により示される彩度が3以下の色をいう。）
- 屋根の色は**黒・グレー・茶系の落ち着いた色調とする。**
- 上記の他、周辺の建築物と彩度をそろえるなど**景観の調和に配慮する。**

《テレビアンテナについて》

テレビアンテナは設置してはいけません。ただし、軒高以下に設置するCS用のパラボラアンテナは設置できます。

広告物について

けばけばしい色彩や大きすぎる広告物は、良好な住環境および景観を損なうこととなります。その形や色彩、大きさ、掲示位置について工夫し、周囲と調和するものとし、都市景観上支障のないものにしましょう。

この地区では、以下に示す自己の用に供する広告物のみ築造、設置できます。

【低層住宅地区、一般住宅地区】

- 軒高以下の壁面に設置する**壁面利用広告物**。
- 広告物の表示面積の合計が**1㎡以下**のもの

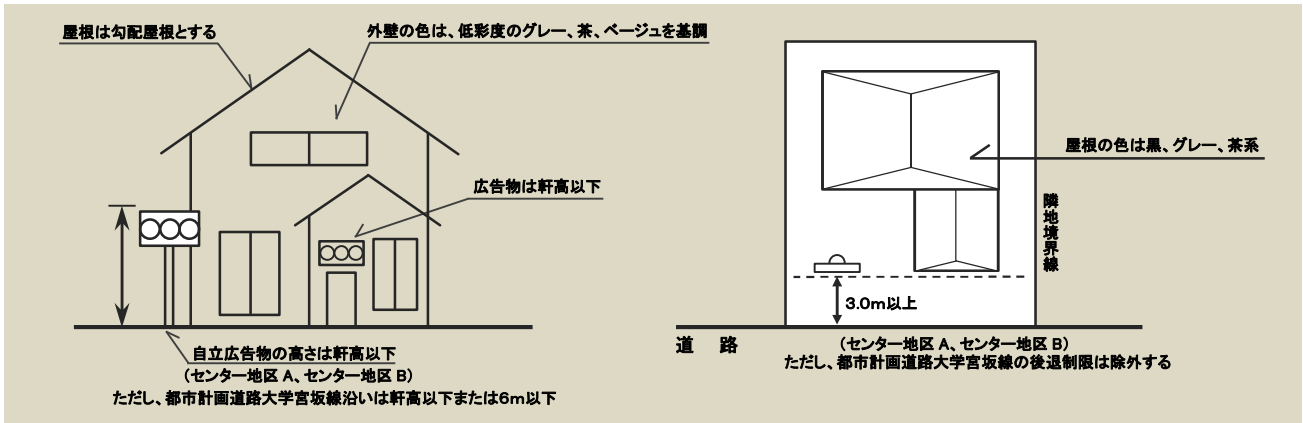
【センター地区A】

- 軒高以下の壁面に設置する**壁面利用広告物**または、軒高以下の高さの**自立広告物**。
- 自立広告物の場合、道路境界線から**3m以上**後退するもの。

【センター地区B】

- 軒高以下の壁面に設置する**壁面利用広告物**または、軒高以下の高さの**自立広告物**。
ただし、都市計画道路大学宮坂線沿いは軒高以下または6m以下の高さの**自立広告物**。
- 自立広告物の場合、道路境界線から**3m以上**後退するもの。
ただし、都市計画道路大学宮坂線の後退制限は除外する。

(建築物等の形態または意匠、広告物のイメージ)

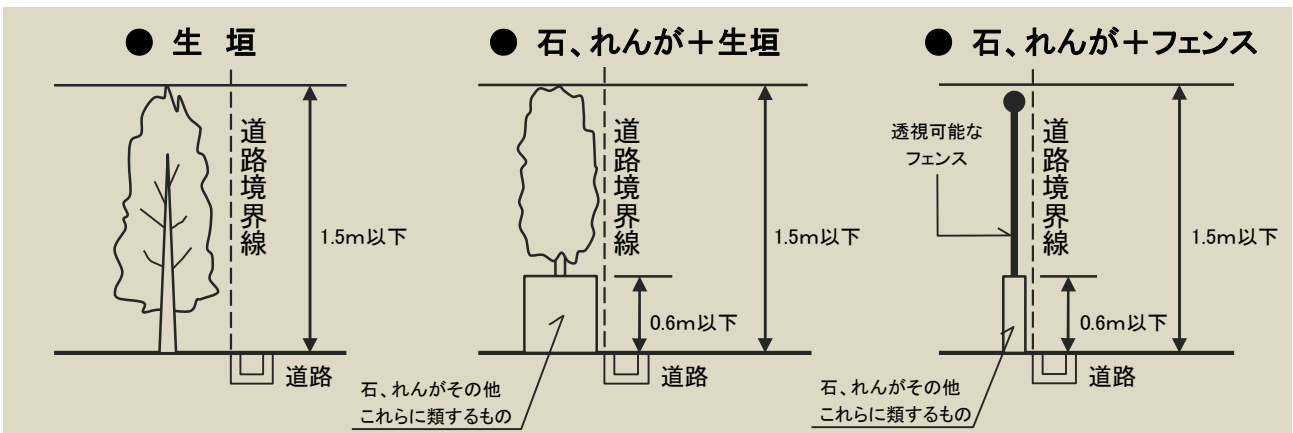


※「いしかわ景観総合条例」および「いしかわ景観総合条例施行規則」に定められた広告物のルールを守ってください。

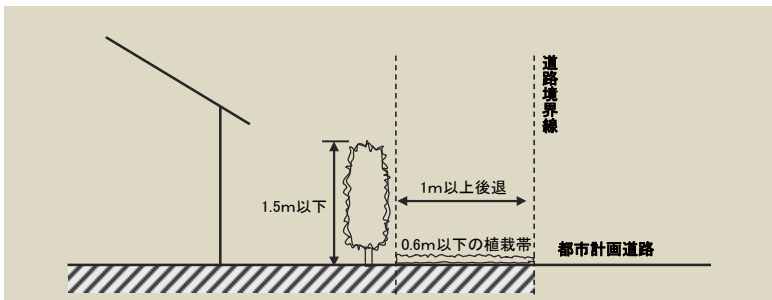
かきまたはさくの構造制限

緑豊かな都市空間の形成をめざすため、道路および公共用地に面する部分について、かきまたはさくの構造制限等を行っています。

《かきまたはさくの構造制限》



● 都市計画道路、両側歩道付き幹線道路に面する部分

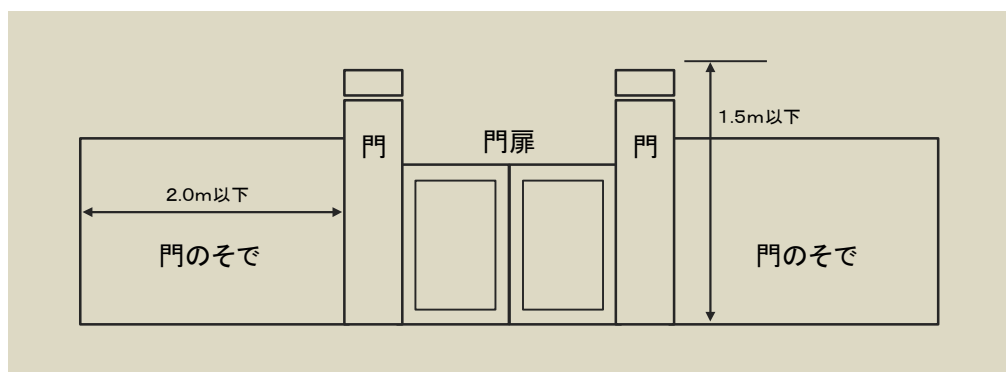


都市計画道路、両側歩道付き幹線道路に面する部分は生垣を基本とし、道路境界線から1mの部分は、高さが0.6m以下の植栽帯とすること。

※都市計画道路権現森線に面して、かきまたはさくの設置はしてはいけません。

《門および門のそでの構造制限》

門を設ける場合は、その高さを1.5m以下とし、門のそでの幅は2.0m以下とすること。



土地利用に関する事項

【低層住宅地区、一般住宅地区】

- 区域内においては、敷地内に中木、高木等の植栽を施し、周辺と調和するよう緑化の推進を図りましょう。

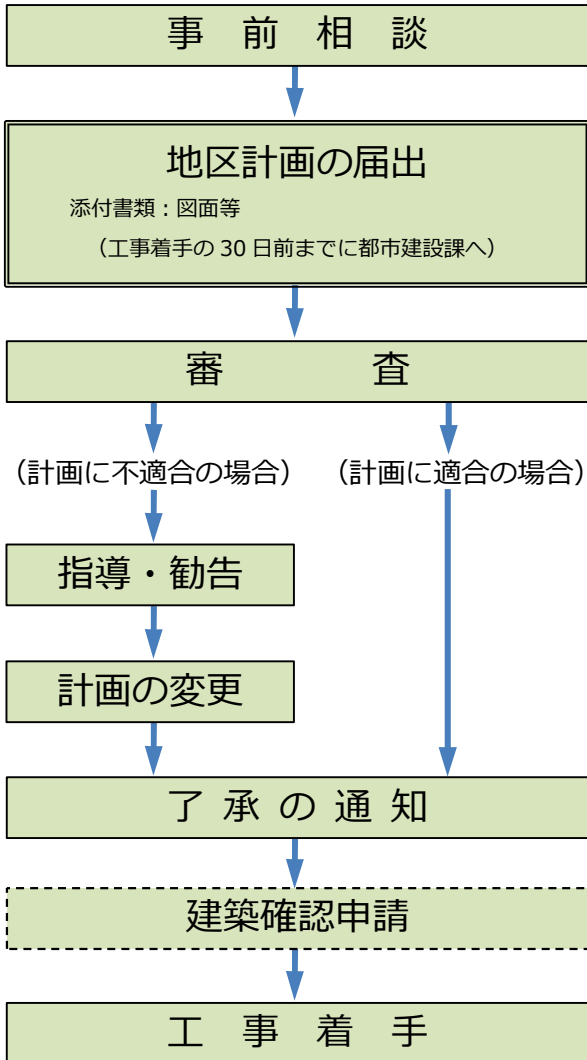
【一般住宅地区】

- アパート等の共同住宅は、敷地内および近接地において戸数×1.2台分（小数点以下四捨五入）の駐車スペースを確保しなければなりません。

（例）9戸の共同住宅の場合、11台以上の駐車スペースを確保する必要があります。

届出の手続き

計画の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) 建築物の建築または工作物の建設
- (3) 建築物等の用途の変更
- (4) 建築物等の形態または意匠の変更
- (5) 木竹の伐採

届出書の様式

(記入例)

地区計画の区域内における行為の届出書

〇〇年 〇〇月 〇〇日

内灘町長

届出者 住所 ○○○○○○○○番地
氏名 内灘 太郎

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) 建築物の建築または工作物の建設
- (3) 建築物等の用途の変更
- (4) 建築物等の形態または意匠の変更
- (5) 木竹の伐採

記

1. 行為の場所 内灘町白帆台〇丁目〇〇番地
2. 行為の着手予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日
3. 行為の完了予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日
4. 設計または施行方法

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積		㎡
(2) 建築物の建築または工作物の建設	イ. 行為の種類	建築物の建築	新築・改築・増築・移転
	ロ. 敷地面積	届出部分	届出以外部分
	ハ. 建築または建設面積	〇〇.〇〇㎡	〇〇.〇〇㎡
	ニ. 延べ面積	〇〇.〇〇㎡	〇〇.〇〇㎡
(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		
(4) 建築物等の形態または意匠の変更	イ. 変更前の用途		
	ロ. 変更後の用途		
(5) 木材の伐採	伐採面積		㎡

[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。
4. 西苑屋地区において、届出の行為の場所の地目が農地である場合、開発行為許可申請及び農地転用許可申請が必要であり、それらの申請は必ずしも許可されるものではないことを留意のうえ、届出を行うこと。

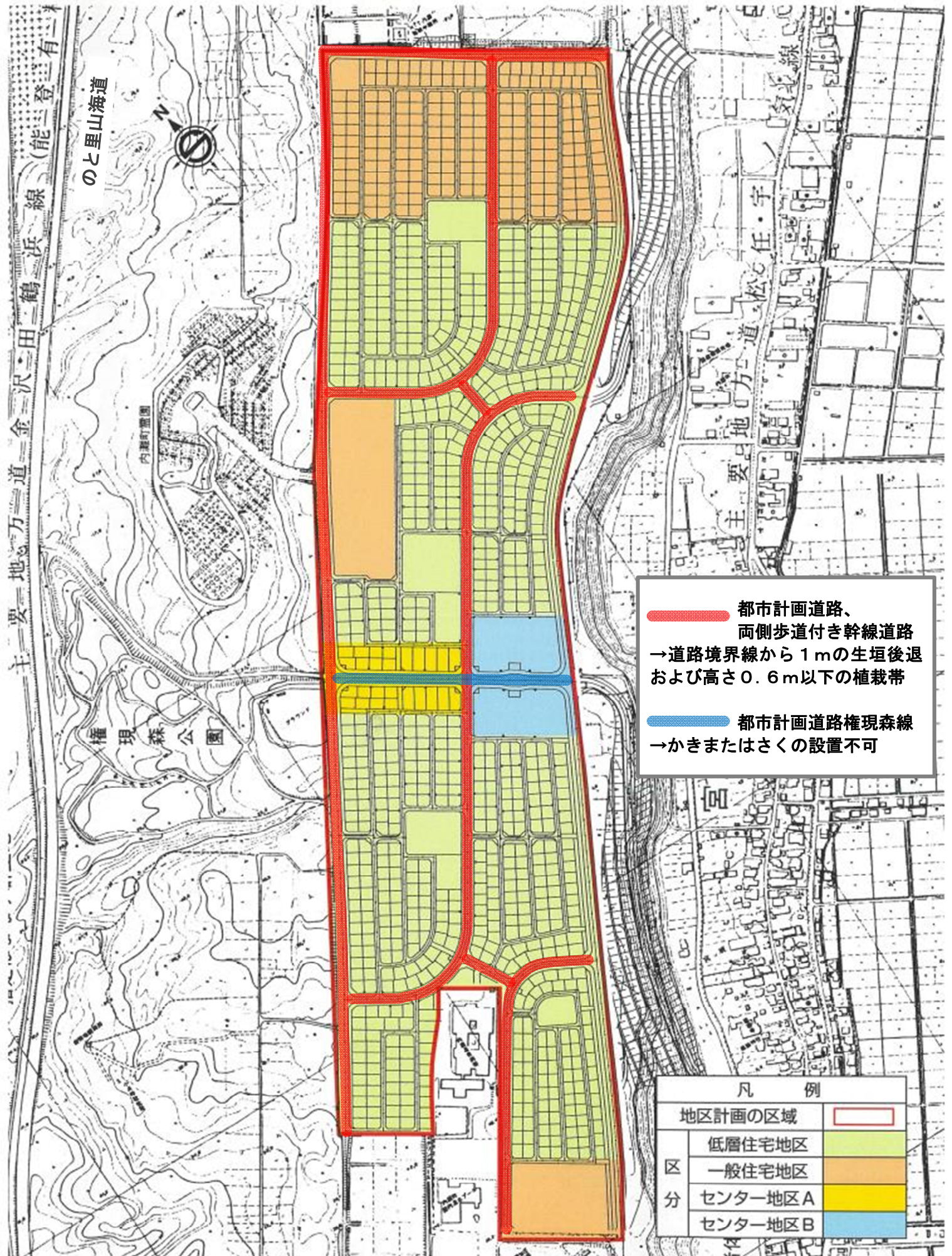
※上記の届出用紙は、都市建設課にあります。また、内灘町ホームページからもダウンロードできます。※提出部数は1部です。

届出に必要な添付図書

1. 建築物の配置図
2. 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
3. 建築物の付近見取図
4. 建築物の平面図、立面図および断面図（立面図は着色し、色彩がわかるようマンセル値等明記のこと）
5. 敷地が他人の所有である場合は、土地使用承諾書
6. 届出書について代理人をおいている場合は、委任状
7. 面積算定根拠が必要な場合は、丈量図または求積図
8. 屋外広告物等を設置する場合は、その構造図
9. 垣、柵、化粧ブロック塀を設置する場合はその構造図

(注)配置図、立面図には、道路から壁面までの後退距離を明示して下さい。また、立面図には、建築物の最高高さを明示して下さい。

内灘北部地区 地区計画図



—— 都市計画道路、
 両側歩道付き幹線道路
 →道路境界線から1mの生垣後退
 および高さ0.6m以下の植栽帯

—— 都市計画道路権現森線
 →かきまたはさくの設置不可

凡 例		
地区計画の区域		
区 分	低層住宅地区	
	一般住宅地区	
	センター地区A	
	センター地区B	

問い合わせ先

内灘町役場 2 階 都市建設課

〒920 - 0292 石川県河北郡内灘町字大学 1 丁目 2 番地 1

TEL : 076 - 286 - 6710 FAX : 076 - 286 - 6709

E-mail : toshi@town.uchinada.lg.jp

月～金（土日祝日を除く）（8 時 30 分～17 時 15 分）