

みんなで作る まちづくり

地区計画ガイド

— 内灘町西荒屋地区 —



内灘町では、市街化調整区域に属する既存集落について、都市基盤の充実や公共交通の利便性の向上等により、快適な集落環境の形成を図るとともに、北部地域の活性化を図っています。

この地区は、市街化調整区域及び大規模既存集落の指定を受けた地区として、人口減少や高齢化が進む中、地域コミュニティーの活力維持と、豊かな自然環境や、自然と調和した緑豊かでゆとりのある住環境の増進のため、地区計画を定めるものです。

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

内灘西荒屋地区 地区計画の内容

- 内灘西荒屋地区 地区計画は、令和元年 10 月 1 日に都市計画決定しました。
- この計画の内容は、令和元年 10 月現在のものです。

名 称		内灘町西荒屋地区 地区計画	
位 置		河北郡内灘町字 西荒屋 地内	
面 積		8.0ha	
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、内灘町役場より北方約 3.5 km に位置し、昭和 45 年 7 月に市街化調整区域の指定を、昭和 62 年 4 月に大規模既存集落区域の指定を受けた地区として、コミュニティー（共同体）を形成している集落である。</p> <p>平成元年以降、人口減少や高齢化が進み、今後、空家・空地等の増加により、地域コミュニティーの低下が懸念されることから、地区計画を定めることにより、豊かな自然環境と調和する集落環境の保全・形成を図るとともに、定住環境を整え、地域コミュニティーの活力維持・伝統文化の承継とまちづくりの活性化を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	既に形成されている住宅地の土地利用を基本として、既存集落にふさわしい良好な住環境の増進を図る。	
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住環境の増進が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物等の容積率の最高限度、建築物等の建ぺい率の最高限度、建築物等の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限、垣又は柵の構造の制限について制限を行う。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 建築基準法別表第 2（ろ）項で規定する第 2 種低層住居専用地域に建築することができる建築物以外の建築物の他、次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの 	
		建築物等の容積率の最高限度	160%
		建築物等の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物等の敷地面積の最低限度	200㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	10m（ただし小学校は除く）
		建築物等の壁面の位置の制限	道路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、1.0mとする。
		建築物等の形態または意匠の制限	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し、自己に供する住宅の屋根は、勾配屋根とする。
		かきまたはさくの構造制限	道路に面してかきまたはさくを設ける場合（壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度に係る線と当該道路境界線との間の敷地の区域をいう。)外に設ける場合は除く。)は、次の各号いずれかに該当するものとする。 (1) 生垣、植栽または透過性のフェンスで、高さが1.5m以下のもの (2) レンガ、ブロック、石その他これらに類するものによるもので、高さが0.6m以下のもの (3) 前号に掲げるものと生垣、植栽又は透過性のあるフェンスを組み合わせたもので、高さが1.5m以下のもの
	土地利用に関する事項	敷地内には、中木・高木等の植栽を積極的に施し、周辺と調和するよう緑化の推進を図る。 建築物の用途に応じて、敷地内に十分な駐車スペースを確保する。	
備考	〔建築物等の用途の制限緩和〕 1 この地区計画が決定された日以前から、当該地で都市計画法の許可を受けた建築物で、第2種低層住居専用地域に建築することができる建築物に該当しない店舗・事務所・作業所・倉庫（以下「店舗・事務所等」という。）の営業を行っているものは、次に掲げる建築物の改築は1回限り建築できる。（継承者も可） (1) 店舗・事務所等で石川県開発審査会附議基準にある指定大規模既存集落内の小規模工場等に該当する建築物。ただし、すでに床面積が500㎡を超えている店舗・事務所等については、その床面積を超える建築はできない。 2 この地区計画が決定された日以前から、当該地で居住し、自己の生計を維持するために必要とする自己の業務に供する農業用倉庫等（作業所含む）で次に掲げる建築物は建築できる。（継承者も可） (1) 建築物の床面積300㎡以内かつ2階以下のもの（単独倉庫は不可）		

地区整備計画	備考	<p>[既存建築物への適用除外] (公共事業により違反となる建築物の適用除外)</p> <p>3 公共事業 (建築基準法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業に限る。第 4 項及び第 5 項において同じ。) の施行の際、現に存する建築物又は建築物の部分が、公共事業の施行による敷地面積の減少により、これらの規定に適合しないこととなった場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>ただし、工事の着手が公共事業の施行された後である増築、改築に係る建築物については、この限りでない。</p> <p>[不適合部分以外での増改築]</p> <p>4 「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「建築物の形態又は意匠の制限」の規定に適合しない建築物の部分有する既存建築物 (この地区計画が決定された際、現に存する建築物及び公共事業の施行の際、現に存する建築物に限る。) で、当該部分以外で増築又は改築をするときには、これらの規定に適合しない部分に対しては、当該規定を適用しない。</p> <p>[200 ㎡に満たない既存敷地等]</p> <p>5 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用については、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合には適用しない。</p> <p>(1) この地区計画が決定された日以前から、建築物の敷地として利用できる土地で 150 ㎡を超え 200 ㎡未満の土地を建築物の敷地として利用する場合。</p> <p>(2) この地区計画が決定された日以前から、建築物の敷地として利用できる 150 ㎡以下の土地を隣接する土地と一体利用し、200 ㎡以上の一つの敷地として利用する場合。</p> <p>[適用の除外]</p> <p>6 建築物等の制限に関する事項で、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。</p>
--------	----	---

内灘西荒屋地区 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

用途の混在を防ぎ、良好な住環境の保全を図るため、建築基準法別表第2（ろ）項で規定する第2種低層住居専用地域に建築できる建築物以外の建築物のほかに、次のような用途の建築が禁止されています。

- 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの

【制限緩和】

- 1 基準時（地区計画が決定された日）以前から、この地区で都市計画法の許可を受けた店舗・事務所・作業所・倉庫（以下「店舗・事務所等」という。）の営業を行っているものは、下記の要件を満たす場合において1回限り改築することが可能です。（継承者も可）

●改築可能となる要件（1回のみ）

石川県開発審査会附議基準にある指定大規模既存集落内の小規模工場等に該当する店舗・事務所等の建築物

（すでに床面積が500㎡を超えている店舗・事務所等は、その床面積を超える建築物の改築はできません）

- 2 基準時（地区計画が決定された日）以前から、この地区で居住し、自己の生計を維持するための業務に必要な農業用倉庫等（作業所含む）で、建築物の床面積が300㎡以内かつ2階以下のもの（単独倉庫は不可）は建築することが可能です。

容積率の最高限度

(建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

ゆとりある住空間を創出し、周辺環境との調和を目指し、容積率を160%とする。

建ぺい率の最高限度

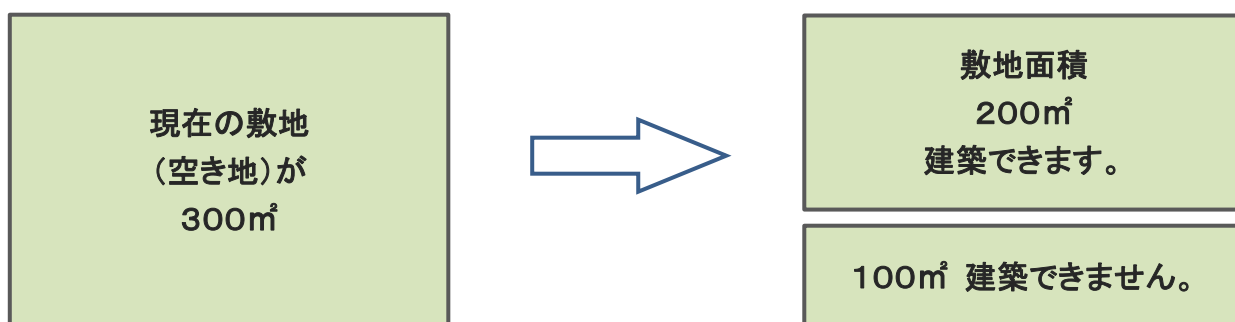
(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

敷地内に中木、高木等の植栽を施し、緑豊かでゆとりある空間の創出を促進し、良好な住環境の形成を図るため、建ぺい率を60%とする。

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環境を守るため、敷地面積の最低限度は200㎡に定められています。

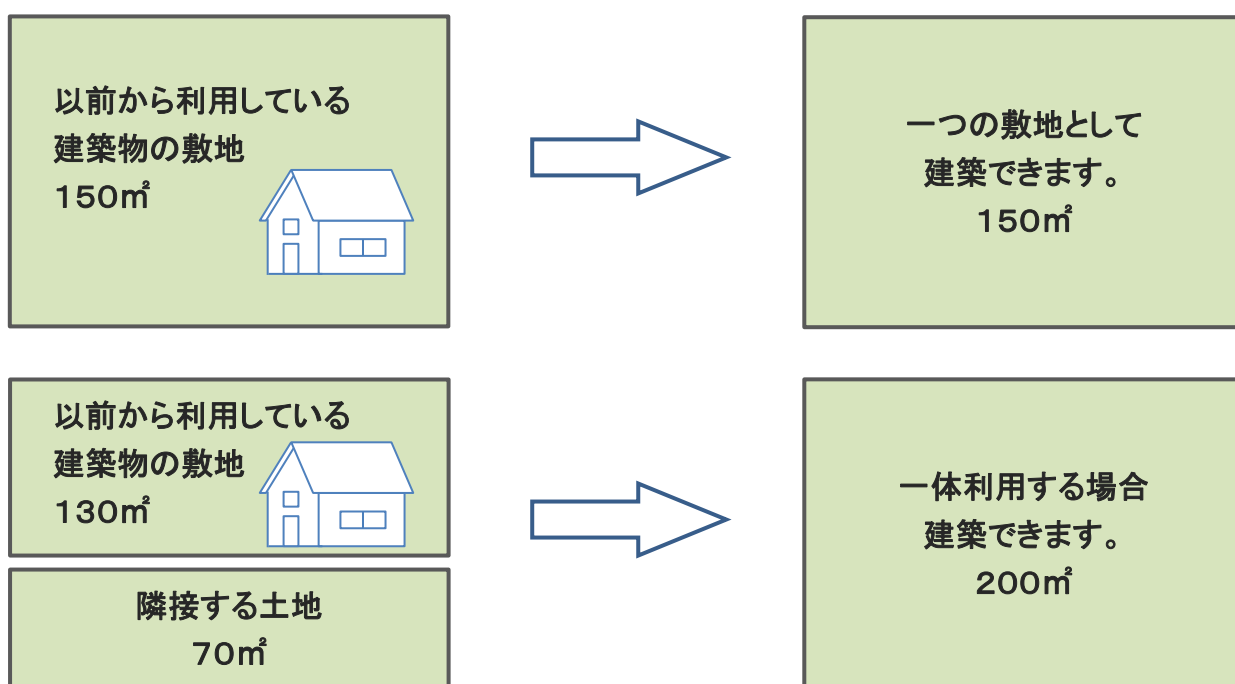
(敷地を分割する場合の例)



ただし、次の項目のいずれかに該当する土地を一つの敷地として使用する場合は、敷地面積が200㎡に満たない土地であっても建築できます。

- 基準時（地区計画が決定された日）以前から、建築物の敷地として利用できる土地で、敷地面積が150㎡以上の土地
- 基準時（地区計画が決定された日）以前から、建築物の敷地として利用できる150㎡未満の土地を隣接する土地と一体利用し、200㎡以上の一つの敷地として利用する場合

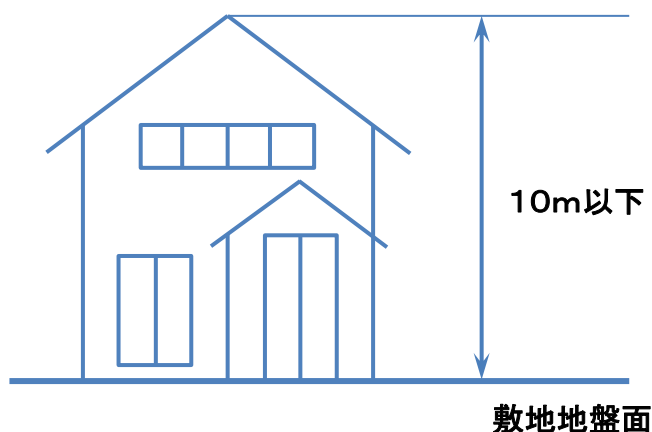
(200㎡未満の敷地で建築可能な例)



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、圧迫感をもたらすことがあります。

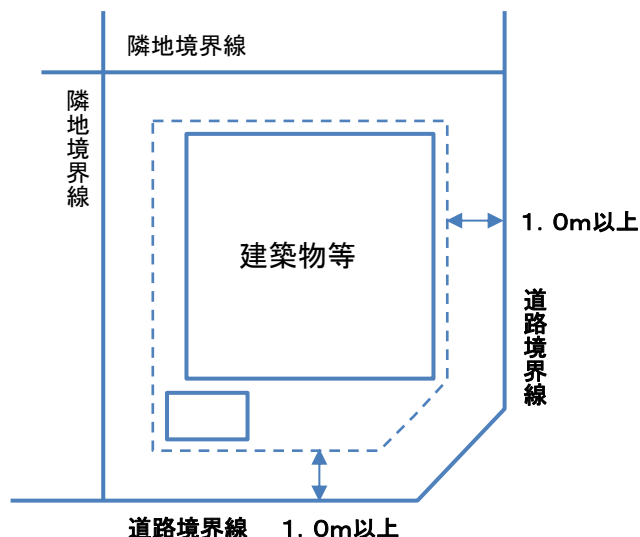
このため、建築物の最高高さは10m以下に定められています。



建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりの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ことが必要です。

道路境界線から1.0m以上後退して建築しなければなりません。



(注)後退距離1.0mは、建築物の壁面または、これらに代わる柱の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。
- 屋根の色は黒・グレー・茶系の落ち着いた色調とする。

《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。

広告物について

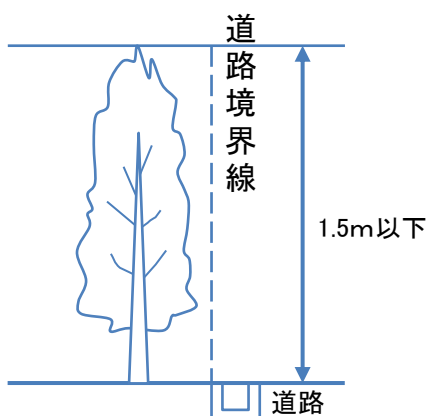
けばけばしい色彩や大きすぎる広告物は、良好な住環境および景観を損なうこととなります。その形や色彩、大きさ、掲示位置について工夫し、周囲と調和するものとし、景観上支障のないものにしましょう。

「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

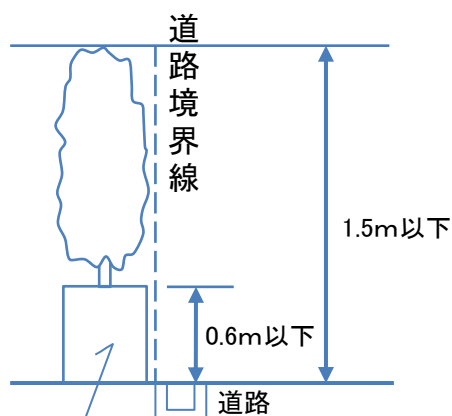
緑豊かな住環境の形成を目指すため、道路に面する部分について、かきまたはさくの構造の制限等を行っています。

●生垣



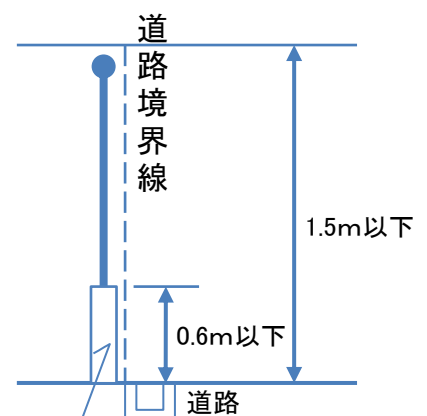
石、れんががその他
これらに類するもの

●石、れんが+生垣



石、れんががその他
これらに類するもの

●石、れんが+フェンス



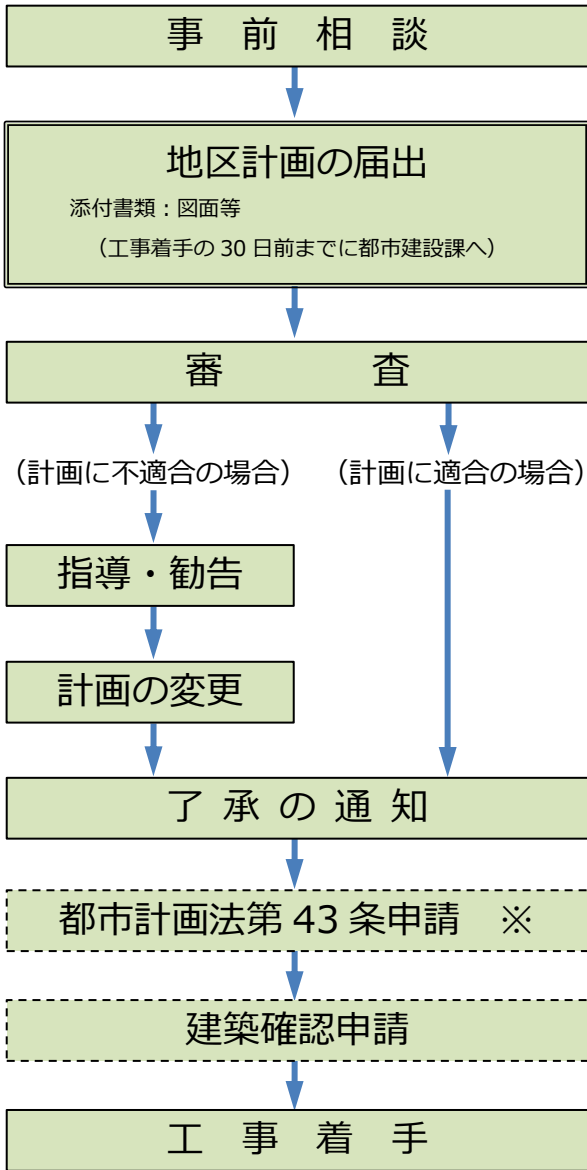
土地利用に関する事項

敷地内に中木、高木等の植栽を積極的に施し、周辺と調和するよう緑化の推進を図りましょう。

建築物の用途に応じて、敷地内に十分な駐車スペースを確保しましょう。

届出の手続き

計画の届出から工事着手までの流れ



※農地の場合、農地法（第5条農地転用許可）及び、都市計画法（第29条開発行為許可）の申請が必要です。

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 〇〇〇〇〇〇〇番地
氏名 内灘 太郎 (内灘印)

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

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 内灘町字西荒屋〇〇〇番地
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	m ²	
(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. 設計の概要	(i) 敷地面積	〇〇.〇〇m ²
		(ii) 建築または建設面積	〇〇.〇〇m ²
		(iii) 延べ面積	〇〇.〇〇m ²
(iv) 高さ	地盤面から 〇.〇〇m	(v) 用途	専用住宅
(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		
(4) 建築物等の形態または意匠の変更	変更の内容		
(5) 木材の伐採	伐採面積	m ²	

[備考]
1. 届出者が法人である場合には、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. 西荒屋地区において、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。

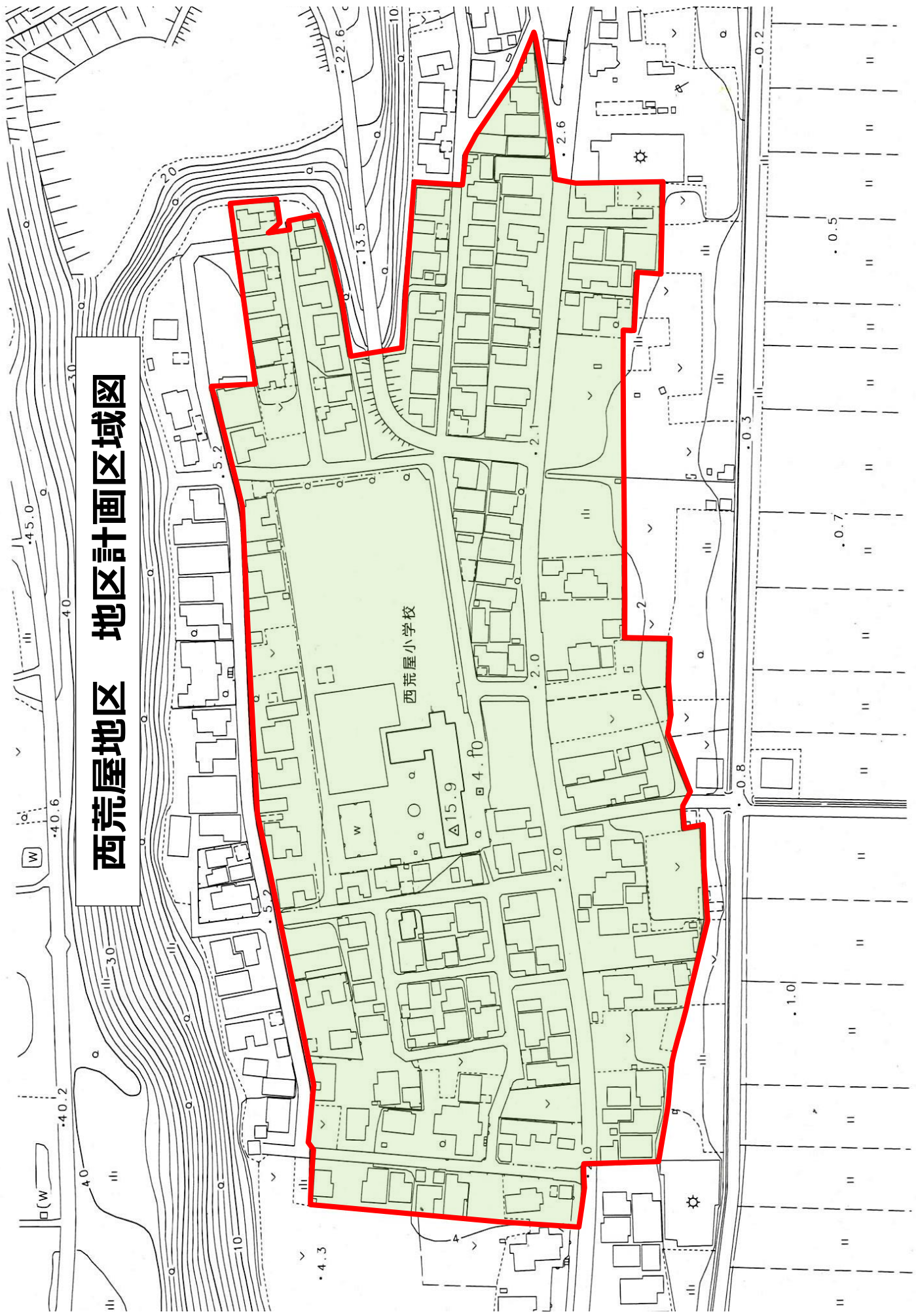
届出の必要な添付図書

- 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（立面図は着色したもの）
- 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。



西荒屋地区 地区計画区域図



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（祝日を除く）（8 時 30 分～17 時 15 分）