

みんなで作る まちづくり

地区計画ガイド



津幡町 北中条地区

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。

北中条地区は、土地区画整理事業により、宅地利用の推進と公共施設の整備を進め、津幡町の市街地の中心部としてふさわしい居住環境の維持発展を目的とし、また日常的な利便を図るための商業・文化機能を併せ持つ市街地形成を図るため、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。

津幡町北中条 地区計画の内容

- 北中条地区計画は平成15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15年10月現在のものです。

1. 地区計画の方針

名	称	北中条地区 地区計画				
位	置	津幡町字北中条地内（北中条地区土地区画整理事業区域の一部）				
面	積	28.1ha				
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、町中心部に位置し、西側の津幡バイパスに隣接した地区である。金沢及び富山からの交通利便が良く、近隣都市で働く住民の居住を中心としたゆとりあるまちづくりを目標とする。				
	土地利用の方針	地区をA、B、C、D、Eの5地区に細分し、それぞれの方針を次のとおり定める。				
		A地区 （中高層住宅 A地区）	B地区 （中高層住宅 B地区）	C地区 （沿道型商業 サービス地区）	D地区 （生涯学習 拠点地区）	E地区 （複合商業 ゾーン地区）
		8.2ha	7.5ha	3.7ha	1.9ha	6.8ha
		3階建ての住宅も許容するが、比較的低層な住宅地とし、日常的な利便性を確保するため小規模の店舗等も立地した住宅地の形成を図る。	3階建ての住宅も許容する住宅地とし、日常的な利便性を確保するため小規模の店舗等も立地した住宅地の形成を図る。	幹線道路沿道の有効活用に加えて無秩序な沿道系施設の立地防止を考慮し、主に日常利便施設を中心とした沿道型施設の立地誘導を図る。	住民の生涯学習拠点施設の立地として形成する。	日用品物販店等、生活を中心とした施設の立地を誘導する。
	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、それぞれの土地利用にふさわしい街区の形成が図られるよう、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、塀の構造の制限を行い、魅力的な町並みが形成されるよう誘導を促進する。				

2. 地区整備計画

建築物等の制限に関する事項	位 置	津幡町字北中条地内				
	面 積	28.1ha				
	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	面 積	8.2ha	7.5ha	3.7ha	1.9ha	6.8ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。また併用してはならない。 ○ワンルーム形式集合住宅（主たる居室が1で構成され、かつ住戸の専用面積が30㎡未満の住戸で構成される共同住宅、長屋） ○給油所		次に掲げる建築物は建築してはならない。また併用してはならない。 ○ワンルーム形式集合住宅（主たる居室が1で構成され、かつ住戸の専用面積が30㎡未満の住戸で構成される共同住宅、長屋） ○マージャン屋、パチンコ、スロット等の遊戯施設 ○カラオケボックス等（コンテナ形式のもので直接屋外に設置するもの） ○畜舎		
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は次の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。				
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		10m	12m	15m	30m	35m
		2 広告塔、看板等で建築物から独立しているものの高さの最高限度は次の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。				
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	7m	7m	10m			
建築物等の敷地面積の最低限度	200㎡（ただし仮換地指定時に、既に200㎡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築することができる。）					
建築物等の壁面の位置の制限	1 道路境界線から建築物の壁面またはこれに代わる柱等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。別棟の簡易物置、カーポート等についても同様に扱う。ただし、庇、屋根等の先端から道路境界線までの距離は0.5m以上とする。					
	2 隣地、水路、緑地、調整池、公園等の境界線から建築物の壁面またはこれに代わる柱等の面までの距離の最低限度は1.0mとする。ただし、別棟の簡易物置、カーポート等については0.5m以上とする。					
建築物等の形態又は意匠の制限	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
	1 建築物の形態及び意匠は、周辺の景観及び環境と調和したものとする。					
	2 建築物等の外壁の色は原色を避け、低彩度の色を基調とし、周辺の建築物を彩度をそろえるなど景観の調和に配慮する。屋根の色は落ち着いた色調とする。					
3 都市計画道路北中条線に面して車両の出入口を設けてはならない。						

		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		建築物等の形態又は意匠の制限	4	4 広告物は、次の各号に該当しなければならない。 (1) 自己の用に供するもので、かつ、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とする。 (2) 壁面利用広告物は、軒高以下の壁面に設置する。 (3) 隣地、水路、緑地、調整池、公園の境界より広告物の端までの距離については、1.0m以上とする。 (4) 屋上、又屋根の上に広告物を設置してはならない。		
5	5 長屋、共同住宅等集合住宅は、全住戸数の1/2住戸において1住戸につき2台以上、残り1/2住戸において1戸につき1.5台以上の駐車スペースを設け、かつ、ゴミ集積場を設置しなければならない。					
6	6 無線等のアンテナ、煙突、鉄塔等は景観形成上支障のないものとしなければならない。					
7	7 敷地造成時の地盤高を変える盛土等を行ってはならない。					
建築物等に関する事項		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	かき又はさくの構造制限	境界線（道路、隣地及び公共用地）に面する敷地の部分には、塀を設ける場合は、1.2m以下で景観に調和したものとする。				
理由	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、地域にあった街並みの推進などを行うために地区計画を決定する。					

北中条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。

【A地区】【B地区】

×以下の建築物は建築できません。また、併用できません。

- 給油所
- ワンルーム形式集合住宅
(主たる居室が1で構成され、かつ住戸の専用面積が30m²未満の住戸で構成される共同住宅、長屋)



ワンルーム住戸例

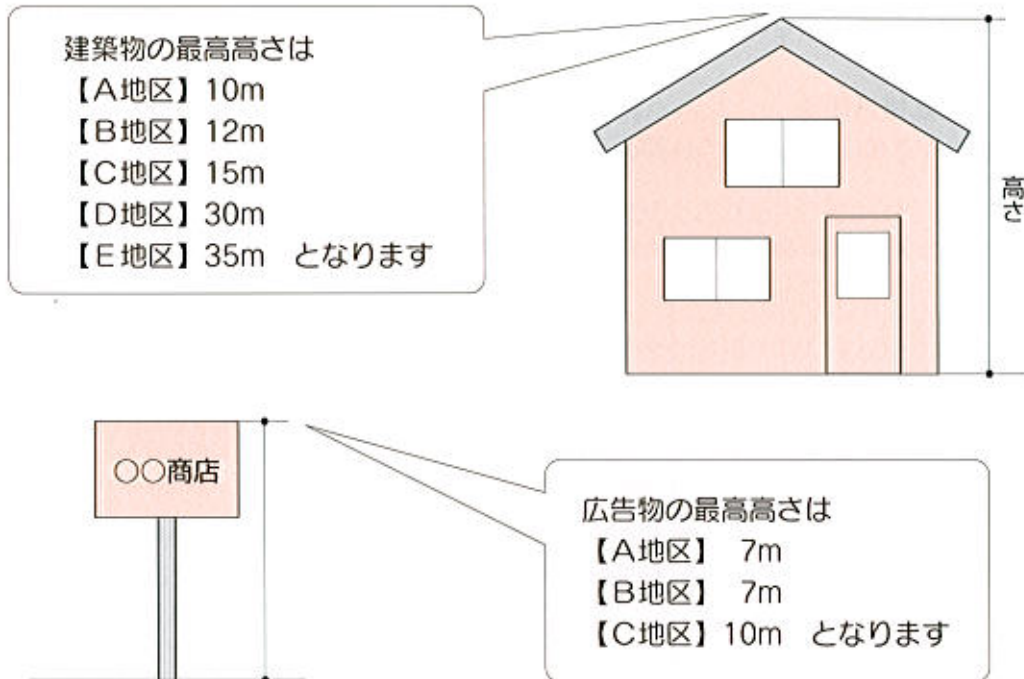
【C地区】【D地区】【E地区】

×以下の建築物は建築できません。また、併用できません。

- マージャン屋、パチンコ、スロット等の遊戯施設
- カラオケボックス等 (コンテナ形式のもので直接屋外に設置するもの)
- ワンルーム形式集合住宅
(主たる居室が1で構成され、かつ住戸の専用面積が30m²未満の住戸で構成される共同住宅、長屋)
- 畜舎

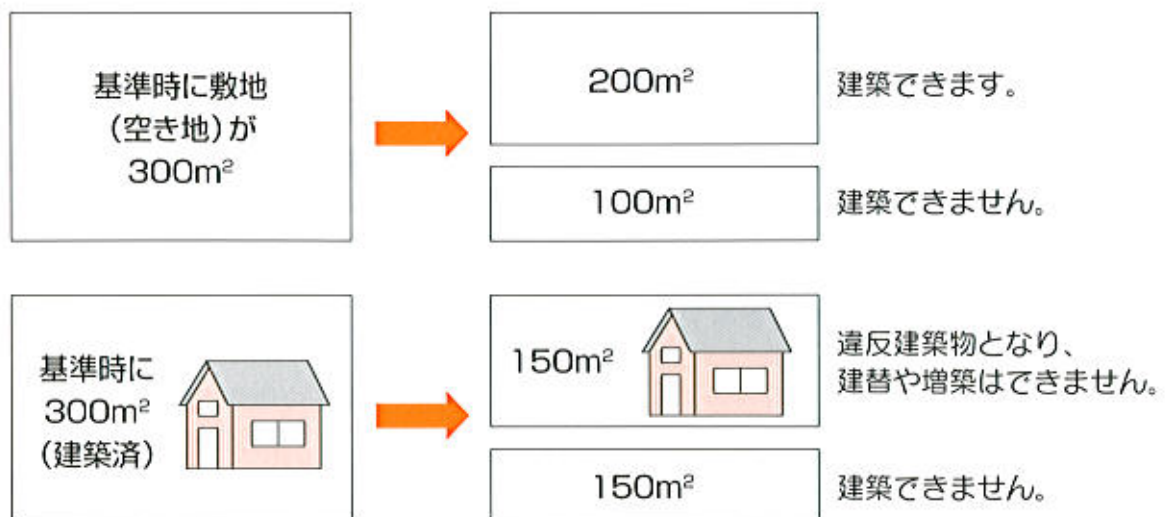
建築物の高さの最高限度

高過ぎる建物は落ち着いた街なみの景観を損ない、通行する人々に圧迫感を与えるとともに、隣家の日照・通風等による影響を与えます。建築物、工作物は地区の特性に似合う高さにする必要があります。北中条地区では、地区の区分に応じて建築物、広告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、通風および落雷・たい雪スペースの確保等、良好な都市環境を保全するためにも、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、仮換地指定時に、既に上記面積未満の敷地となっている場合は、その敷地を分割しない限り建築物等を建てられます。

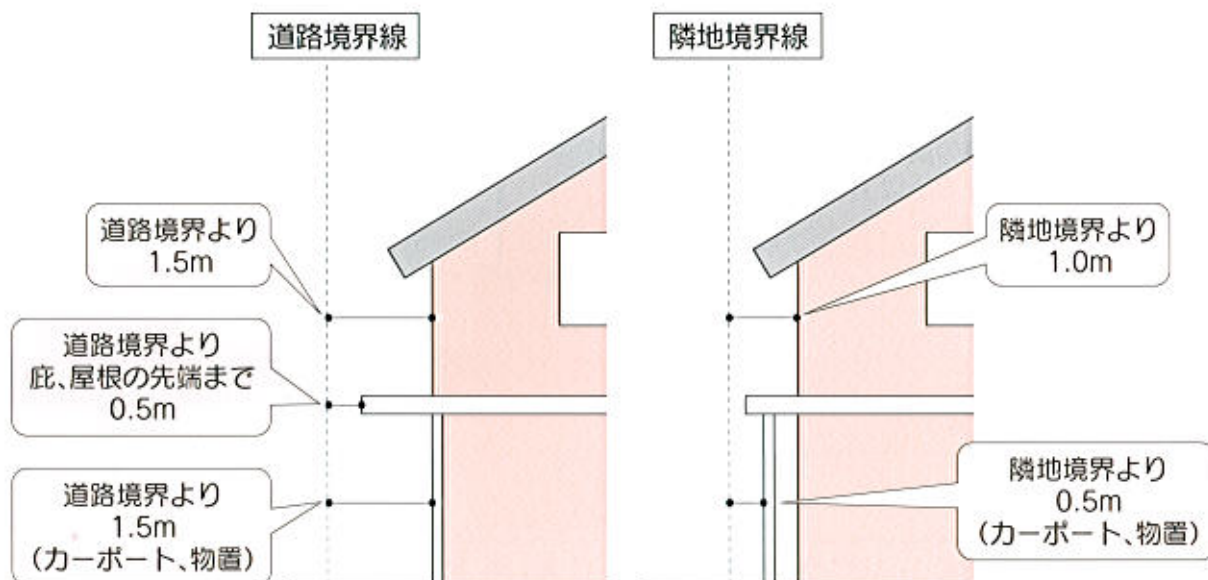


建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりある住宅地とするためには、建物の過度な建てつまりを防ぎ、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も、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。

北中条地区では、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等の面までの距離は1.5m
- 隣地境界線より建築物の外壁またはこれに代わる柱等の面までの距離は1.0m
- 道路境界線より別棟の物置、カーポート等の外壁またはこれに代わる柱等の面までの距離は1.5m
- 隣地境界線より別棟の物置、カーポート等の外壁またはこれに代わる柱等の面までの距離は0.5m
- 道路境界より、屋根、庇等最先端の部分までの距離は0.5m

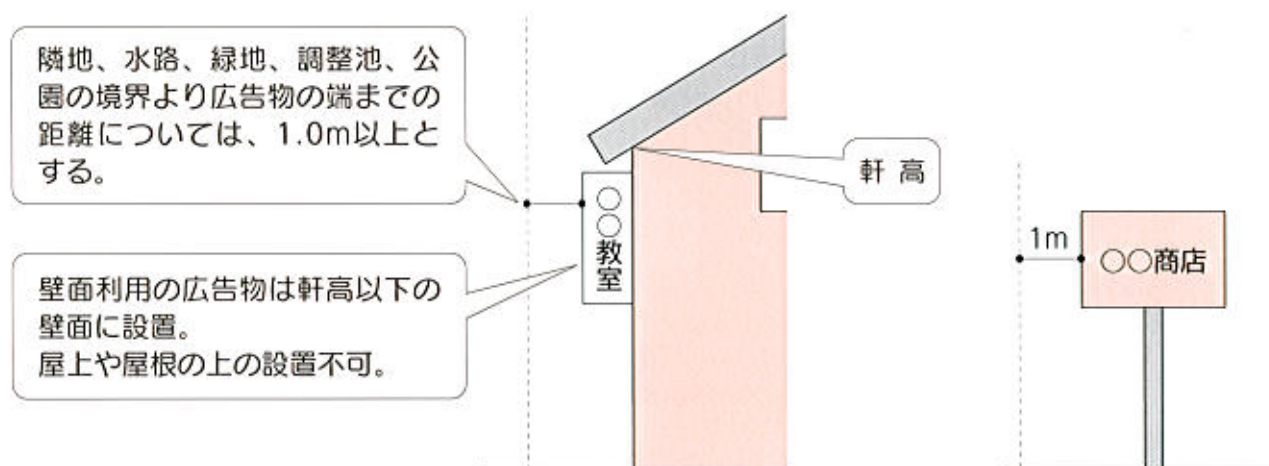


建築物の形態または意匠の制限

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。

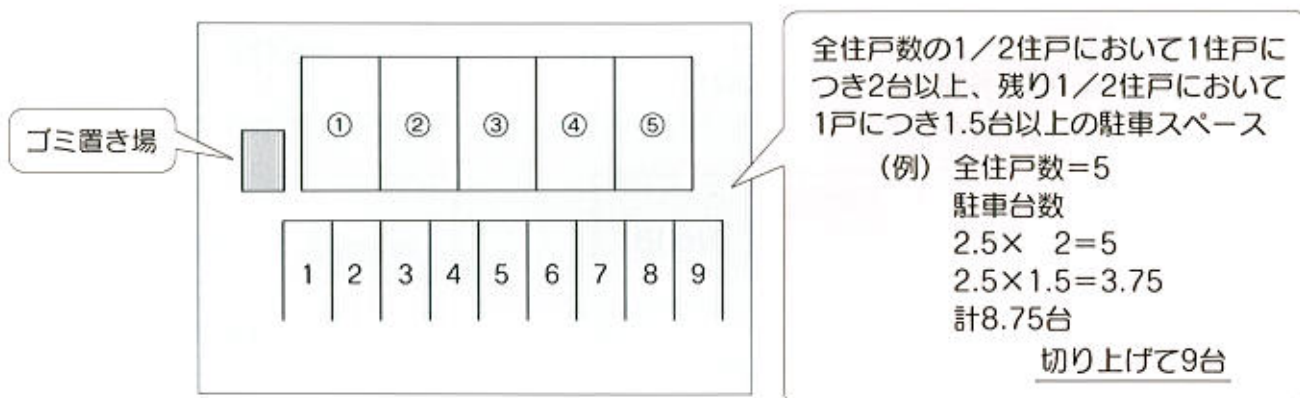
【A地区】【B地区】【C地区】のみ

- 建築物の形態及び意匠は、周辺の景観及び環境と調和したものとする。
- 建築物等の外壁の色は原色を避け、低彩度の色を基調とし、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。屋根の色は落ち着いた色調とする。
- 都市計画道路北中条線に面して車両の出入口を設けてはならない。
- 広告物は、次の各号に該当しなければならない。
 - (1) 自己の用に供するもので、かつ、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とする。
 - (2) 壁面利用広告は、軒高以下の壁面に設置する。
 - (3) 隣地、水路、緑地、調整池、公園の境界より広告物の端までの距離については、1.0m以上とする。
 - (4) 屋上、又屋根の上に広告物を設置してはならない。



【全地区共通】

- 無線等のアンテナ、煙突、鉄塔等は景観形成上支障のないものとしなければならない。
- 敷地造成時の地盤高を変える盛土等を行ってはならない。
- 共同住宅等集合住宅については、全住戸数の1/2住戸において1住戸につき2台以上、残り1/2住戸において1戸につき1.5台以上の駐車スペースを設け、かつ、ゴミ集積場を設置すること。

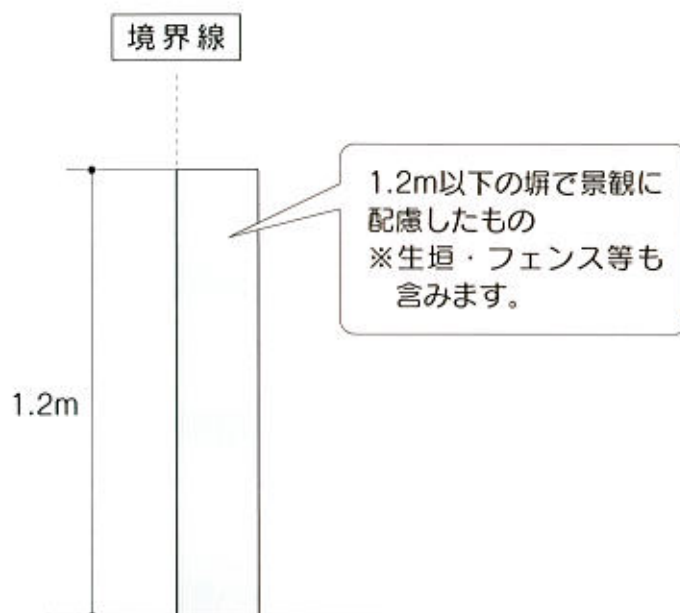


例) 駐車スペース・ゴミ置き場

かき、またはさくの構造制限

【A地区】【B地区】【C地区】のみ

境界線（道路、隣地及び公共用地）に面する敷地の部分には、塀を設ける場合は、1.2m以下で景観に調和したものとします。



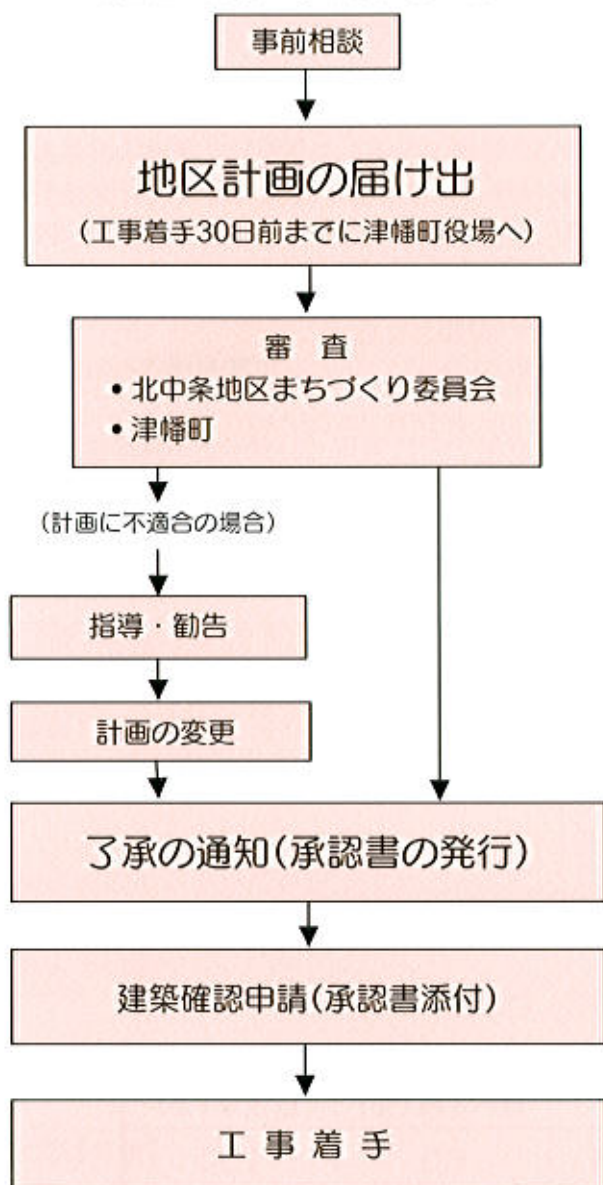
用途地域

各地区の用途地域や建ぺい率、容積率が異なりますので、ご確認下さい。

地区	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
A地区	第一種中高層住居専用地域	60	150
B地区	第一種中高層住居専用地域	60	200
C地区	第二種住居地域	60	200
D地区	第二種住居地域	60	200
E地区	近隣商業地域	80	200

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

津幡町 様

届出者 氏名 〇〇
 代表者(もしくは設計者) 氏名 〇〇

住所 〇〇
 電話番号 〇〇

【備考】

1. 行為の届出
2. 行為の着手予定年月日
3. 行為の完了予定日
4. 設計者は何号方法

(1) 土地の区画形質の変更	区画の区種	区画の面積	㎡
(2) ア、行為の種類(建築物の建築・工作物の建設)	建築・改築・増築・修繕	建築部分	単土以外部分
建築物の建築 または 工作物の建設	イ、敷地区種		
	ロ、建築または建設区種		
	ハ、用途		
イ、変更の用途	イ、変更の用途		
	ロ、建築からの区種		
	ハ、変更後の用途		
ロ、変更後の用途	イ、変更後の用途		
	ロ、建築からの区種		
	ハ、変更後の用途		
(3) カーポート、物置等の設置			
(4) 建築物の用途の変更			
(5) 建築物の形態または意匠の変更			
(6) 障、植栽の設置および変更またはその改修			

【備考】

1. 届出者が法人である場合には、代表者は、その法人の代表者及び決議者の名称を記載すること。
2. 地区計画において定められていない事項に際して、必要な事項について記載すること。
3. 同一の土地の区画について、2つ以上の種類の行為を併行して行うときは、1つの届出書によることとする。

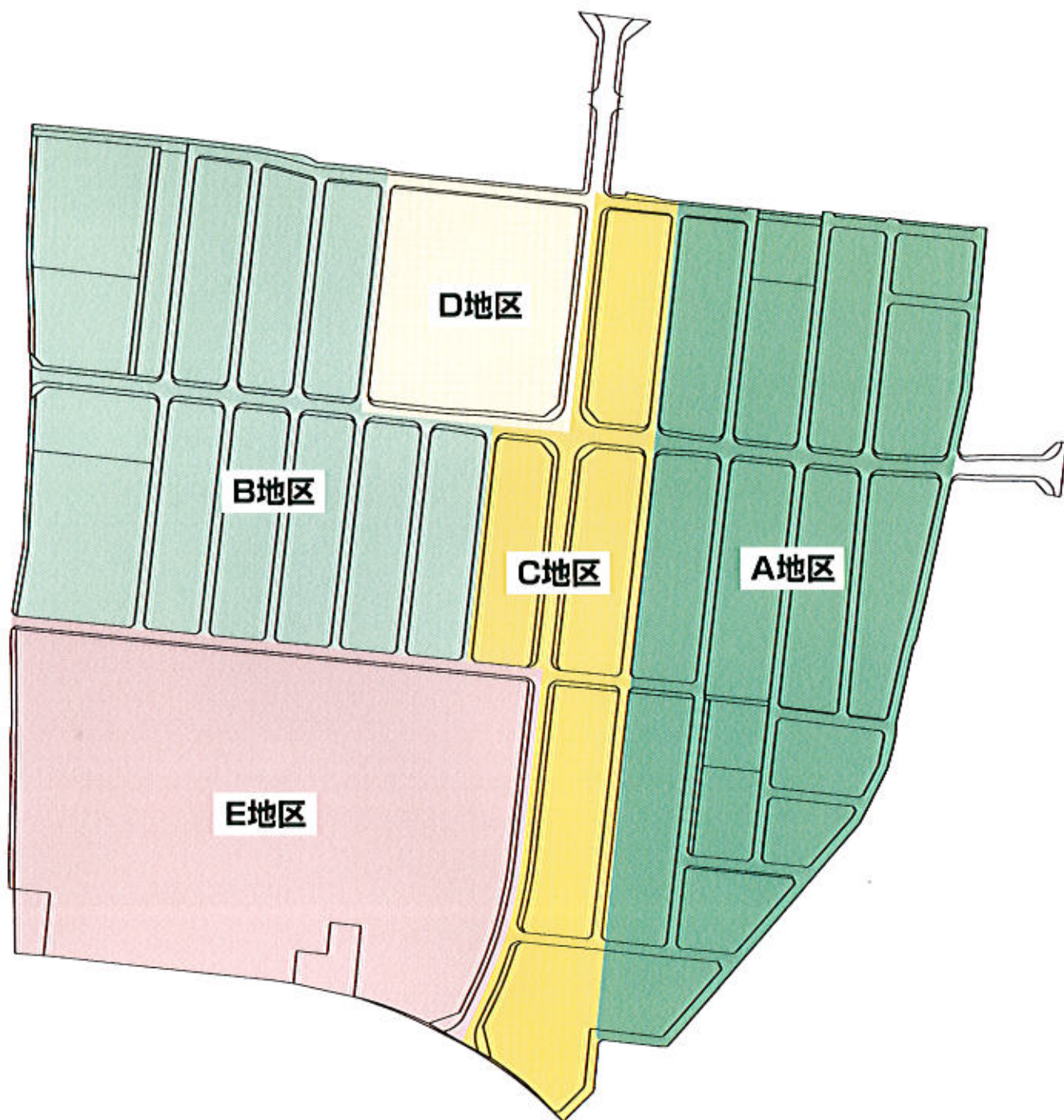
届出書に必要な添付書類

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. 垣、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。

北中条地区 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。