

地区計画ガイド 上荒屋東部地区

上荒屋東部地区 地区計画の内容

名 称		上荒屋東部地区 地区計画			
位 置		金沢市上荒屋1丁目の一部			
面 積		約 9.2 ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>上荒屋東部地区は、JR野々市駅より北方約0.7km、野々市町との行政区域界に位置する新市街地で、国道8号が地区東側に、また、金沢都心へ続く都市計画道路疋田上荒屋線が地区内中央に位置する交通・生活利便性に優れた地区である。さらに、金沢都市計画外郭における商業・業務・生活・文化の拠点としてのまちづくりが進むJR野々市駅周辺地区の隣接地として、良好な住宅地の形成が求められている。</p> <p>そこで、この地区では、周辺に展開する新たなまちづくりや、良好な市街地環境と調和したまちづくりを目指し、地区計画の策定によって、用途の混在や敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、良好な居住地と利便性の高い沿道サービス地の形成を目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業を基盤に、良好な郊外居住地に適応した計画的な土地利用の実現を図るため、次の2地区に区分し、それぞれの土地利用方針を以下に示す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一般住宅地区 <p>周辺に広がる郊外居住地の一部にふさわしい良好な住環境及びまちなみの形成を図るため、主として中層住宅の立地促進を図る。</p> 沿道サービス地区 <p>利便性の高い幹線沿道の土地利用に対応し、かつ、良好な沿道景観の創出を図るため、商業・業務系施設の立地を主に、金沢市のエントランスゾーンにふさわしい、落ち着いたあるまちなみ形成を図る。</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、魅力ある街区の形成がなされるよう、建築物等の用途制限、壁面位置の制限、高さの最高限度等の制限を行う。</p>			
地区整備計画	地区の細区分	名称	一般住宅地区	沿道サービス地区	
		面積	6.9 ha	2.3 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○店舗・飲食店その他これらに類するもので床面積が300㎡以上のもの ○神社、寺院、教会その他これらに類するもの 		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</p> <p>(ただし、既に、180㎡未満の敷地となっている場合は、敷地を分割しない限り建築物を建てられる。)</p>		
		建築物等の壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線から壁面又はこれらに代わる柱の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。</p>		

地 区 整 備 計 画	地区の細区分	一般住宅地区	沿道サービス地区
	建築物等の高さの最高限度	15m	20m (ただし、敷地面積が、1,000㎡以上のものは、25mとすることができる。)
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の外壁の色は、グレー・茶系などを基調とし、また屋根の色は、黒・グレーなどを基調とした落ち着いた色調とするとともに、形態及び意匠は都市景観形成上支障のないものとする。 2. 広告物は、自己用で、色彩、装飾、大きさなど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。 ・軒高以下のもの及び屋根面の部分に設置しないもの ・壁面後退部分に設置しない独立広告物等	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次のようにする。 1. 生け垣を基本とする。 2. コンクリートブロック、レンガ、石積み等は、高さ60cm以下とする。ただし、透視可能なフェンス又は植樹を組み合わせた場合は、全体高さを1.5m以下とすることができる。	

●上荒屋東部地区 地区計画は、平成8年4月1日に都市計画決定しました。

上荒屋東部地区 地区計画の説明

建築物等の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、良好な環境を保全するため、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。

(一般住宅地区)

- 床面積が300㎡を超える店舗、飲食店等
- 神社、寺院、教会等

(沿道サービス地区)

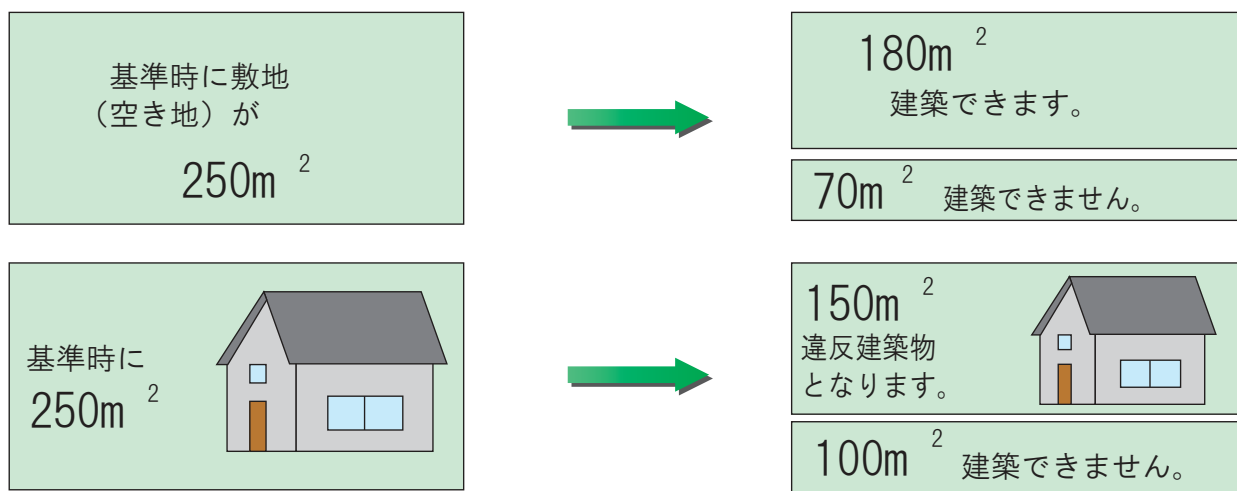
- 戸建て専用住宅
- 屋外ゴルフ練習場、バッティング練習場
- 神社、寺院、教会等
- 風俗営業規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項各号に定める施設
(例) キャバレー・待合等(第1号)、低照度飲食店等(第2号)、区画席飲食店等(第3号)、
まあじゃん屋・ぱちんこ屋等(第4号)、スロットマシン・テレビゲーム店等(第5号)
- 畜舎

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、上荒屋東部地区では180㎡と定められています。

建築物等を建てるには、それぞれの地区の最低限度以上の敷地面積を確保しなければなりません。ただし、基準時(地区計画が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。

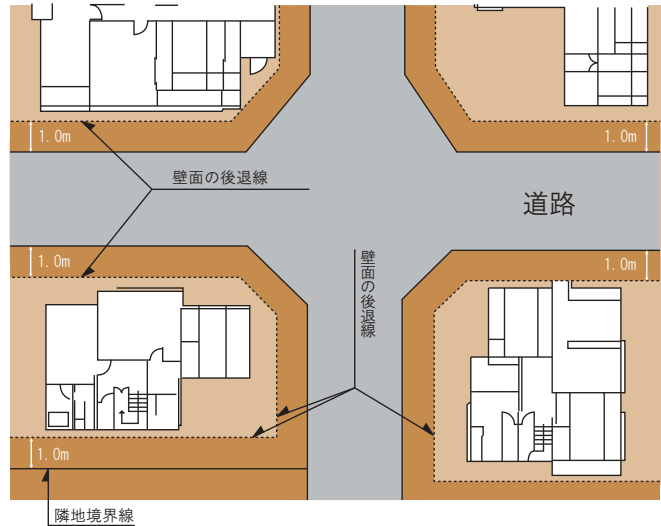
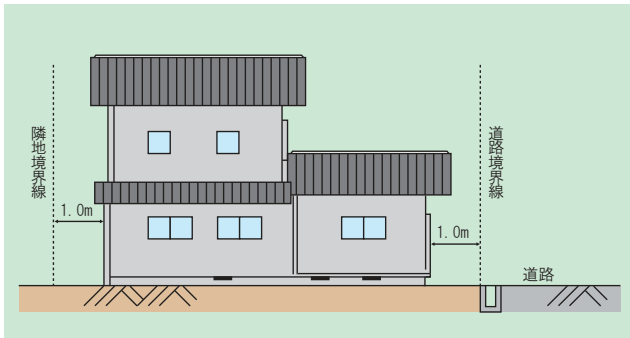
敷地を分割する場合の例



建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりをもった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に、道路や隣地境界線から後退して建築したり、空地をとって建築することが必要です。

上荒屋東部地区では、道路および隣地の境界線から1.0m以上後退して建築しなくてはなりません。

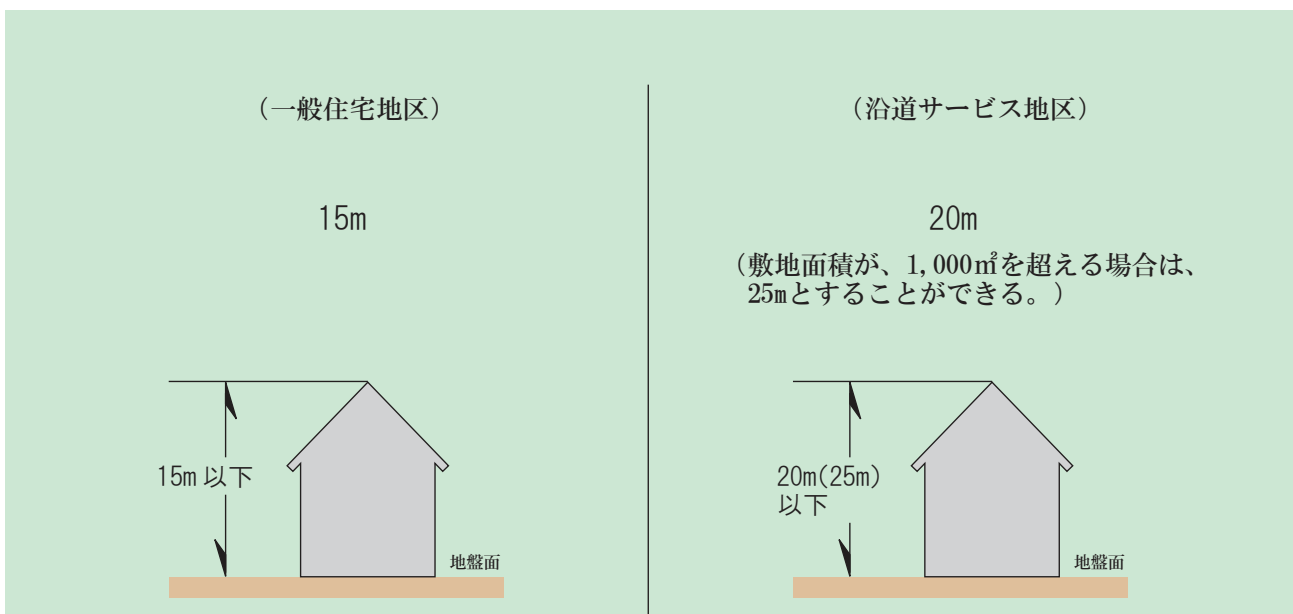


(注) 後退距離1.0mは、建築物等の壁面又はこれらに代わる柱の面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

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、建築物の高さを地区の特性にあった高さにする必要があります。

上荒屋東部地区では、地区の区分に応じて、建築物等の高さの最高限度を次のように定めています。



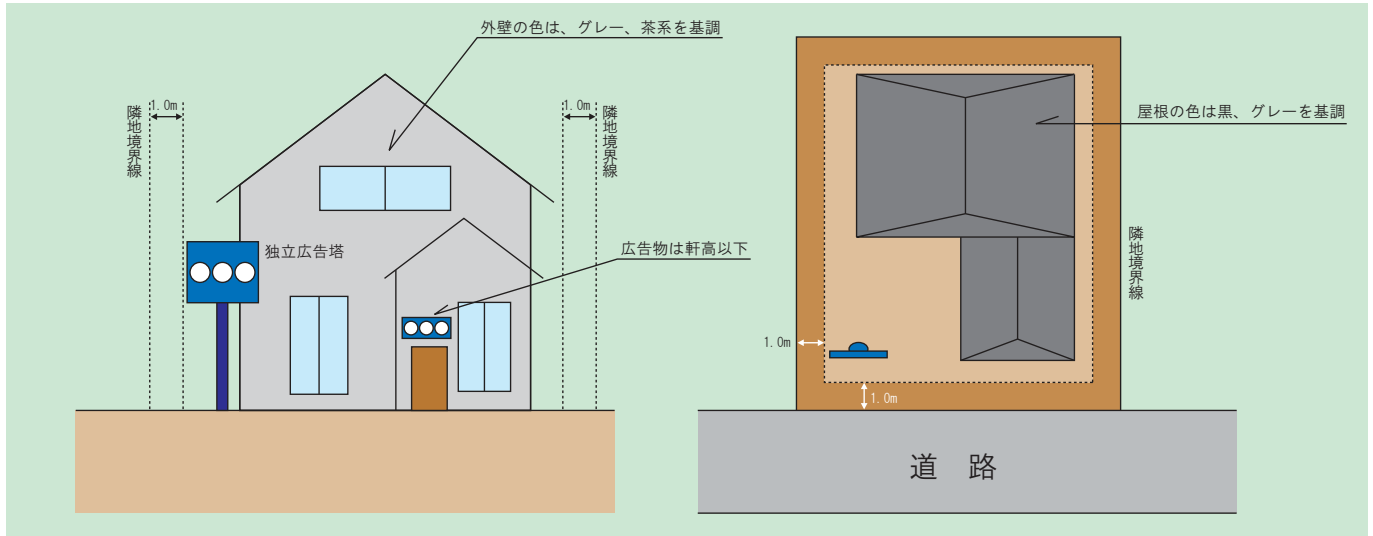
建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたあるまちなみ景観を形成するために、建築物等の外壁・屋根の色彩や形態及び意匠について、次のように定められています。

☆外壁の色は、グレー、茶系などを基調とした落ち着いた色調とする。

☆屋根の色は、黒、グレーなどを基調とした落ち着いた色調とする。

形態および意匠は、都市景観形成上支障のないものとする。



広告物等について

けばけばしい色彩や大きすぎる広告物は、良好な住環境及び景観を損なうことになります。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。

この地区で設置できる広告物等は、自家用のみであり、かつ、軒高を超えるものや屋上に設置する広告物は禁止されています。また、独立広告物は、道路・隣地境界線から1.0m以内に設置できません。
 (注) 屋外広告物を設置する際には、これらの規制とは別途に、**金沢市屋外広告物等に関する条例**に基づく手続きが必要となる場合があります。詳しくは、**景観政策課 (220-2364)** までお問い合わせ下さい。

垣又はさくの構造の制限

緑豊かなまちなみを形成するため、道路に面する部分について、防災上や景観上も好ましくないブロック塀等の使用が制限されています。

