

地区計画ガイド 田上第五地区

田上第五地区 地区計画の内容

名称		田上第五地区 地区計画															
位置		金沢市田上さくら1丁目、田上さくら2丁目、田上さくら3丁目、田上の里1丁目及び田上の里2丁目の全部並びに田上町二及び神、田上本町4丁目並びにもりの里1丁目の各一部															
面積		約 43.6 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>本地区は、緑豊かな東部丘陵地と清流・浅野川に抱かれた良好な自然環境の場であり、豊かな自然との共生、若者の賑わいと交流をテーマとした「大学門前街づくり」が進められている。</p> <p>また、金沢外環状道路（山側幹線）の整備に伴い、今後さらに発展が予想される地区であることから、幹線道路の沿道にふさわしい秩序ある景観の形成と、緑豊かで快適な居住環境の創出等、健全な都市機能の発揮を促す市街地形成の基本を定め、計画的かつ魅力的な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>														
	土地利用の方針		<p>土地区画整理事業により基盤整備がなされた地区において、風格ある大学門前街づくりに適した土地利用を図るため、以下の5地区に区分し、それぞれの土地利用方針を示す。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. 拠点サービス地区</th> <th>2. 沿道サービス地区</th> <th>3. 中層住宅A地区</th> <th>4. 中層住宅B地区</th> <th>5. 低層住宅地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>流通系の施設を中心に業務や文化等の各種施設を集積的、かつ複合的に配置し、学生、大学教職員や住民の日常生活サービス・利便性に対応した都市型空間として、商業業務施設の立地誘導を図る。</p> </td> <td> <p>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と、背後の住宅地に対する騒音等の緩和を考慮し、商業業務系の施設を中心とした沿道型施設の立地誘導を図る。</p> </td> <td> <p>3～4階建て程度の集合住宅も許容する住宅地として住居系地区全体の日常的な利便性を確保するため、店舗等も立地した住宅地の形成を図る。</p> </td> <td> <p>3階建て程度の集合住宅も許容する住宅地として、住居系地区全体の日常的な利便性を確保するため、小規模な店舗等も立地した良好な住宅地の形成を図る。</p> </td> <td> <p>浅野川と丘陵地に囲まれるなど、自然環境に恵まれた本地区にふさわしい住宅地として、緑豊かな低層居住環境の創出を図る。</p> </td> </tr> </tbody> </table>					1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 中層住宅A地区	4. 中層住宅B地区	5. 低層住宅地区	<p>流通系の施設を中心に業務や文化等の各種施設を集積的、かつ複合的に配置し、学生、大学教職員や住民の日常生活サービス・利便性に対応した都市型空間として、商業業務施設の立地誘導を図る。</p>	<p>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と、背後の住宅地に対する騒音等の緩和を考慮し、商業業務系の施設を中心とした沿道型施設の立地誘導を図る。</p>	<p>3～4階建て程度の集合住宅も許容する住宅地として住居系地区全体の日常的な利便性を確保するため、店舗等も立地した住宅地の形成を図る。</p>	<p>3階建て程度の集合住宅も許容する住宅地として、住居系地区全体の日常的な利便性を確保するため、小規模な店舗等も立地した良好な住宅地の形成を図る。</p>	<p>浅野川と丘陵地に囲まれるなど、自然環境に恵まれた本地区にふさわしい住宅地として、緑豊かな低層居住環境の創出を図る。</p>
	1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 中層住宅A地区	4. 中層住宅B地区	5. 低層住宅地区												
	<p>流通系の施設を中心に業務や文化等の各種施設を集積的、かつ複合的に配置し、学生、大学教職員や住民の日常生活サービス・利便性に対応した都市型空間として、商業業務施設の立地誘導を図る。</p>	<p>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と、背後の住宅地に対する騒音等の緩和を考慮し、商業業務系の施設を中心とした沿道型施設の立地誘導を図る。</p>	<p>3～4階建て程度の集合住宅も許容する住宅地として住居系地区全体の日常的な利便性を確保するため、店舗等も立地した住宅地の形成を図る。</p>	<p>3階建て程度の集合住宅も許容する住宅地として、住居系地区全体の日常的な利便性を確保するため、小規模な店舗等も立地した良好な住宅地の形成を図る。</p>	<p>浅野川と丘陵地に囲まれるなど、自然環境に恵まれた本地区にふさわしい住宅地として、緑豊かな低層居住環境の創出を図る。</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、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、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等を行う。</p>															
建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 中層住宅A地区	4. 中層住宅B地区	5. 低層住宅地区										
		面積	約 7.7 ha	約 9.8 ha	約 13.0 ha	約 7.5 ha	約 5.6 ha										
	建築物等の用途の制限		<p>地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる建築物等を建築してはならない。</p> <p>○畜舎（建築物に附属する畜舎を含む）</p> <p>○サイロ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. 拠点サービス地区</th> <th>2. 沿道サービス地区</th> <th>3. 中層住宅A地区</th> <th>4. 中層住宅B地区</th> <th>5. 低層住宅地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>○風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号（低照度飲食店等）、第3号（区画席飲食店等）、第4号（まあじゃん屋・ぱちんこ屋等）及び第5号（スロットマシン・テレビゲーム店等）に該当する営業の用に供する建築物</p> </td> <td></td> <td> <p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> </td> <td> <p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> </td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>					1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 中層住宅A地区	4. 中層住宅B地区	5. 低層住宅地区	<p>○風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号（低照度飲食店等）、第3号（区画席飲食店等）、第4号（まあじゃん屋・ぱちんこ屋等）及び第5号（スロットマシン・テレビゲーム店等）に該当する営業の用に供する建築物</p>		<p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p>	<p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p>	—
1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 中層住宅A地区	4. 中層住宅B地区	5. 低層住宅地区													
<p>○風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号（低照度飲食店等）、第3号（区画席飲食店等）、第4号（まあじゃん屋・ぱちんこ屋等）及び第5号（スロットマシン・テレビゲーム店等）に該当する営業の用に供する建築物</p>		<p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p>	<p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p>	—													

地 建 区 築 物 等 整 に 備 す る 計 画 項	地区の細区分	1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 中層住宅A地区	4. 中層住宅B地区	5. 低層住宅地区	
	建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ○戸建て専用住宅 (都市計画道路鈴見・新庄線に面する敷地のみに限る) ○カラオケボックス (コンテナ形式その他これらに類するもの) ○ゴルフ練習場 ○バッティング練習場 ○倉庫業を営む倉庫 ○勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの 		○危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	○単独車庫(附属車庫を除く)	—	
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">170㎡</p> <p>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、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。</p>					
	建築物等の壁面の位置の制限	道路及び隣地、緑地、公園、水路等の境界線から、建築物等の壁面又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。					
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物等の高さの最高限度は、地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。					
		20m	15m	12m			
		2 勾配屋根により都市景観に配慮し、落雪に対する安全性の確保に留意した場合で、次の各号に該当するものについては、地区の区分に応じて、それぞれ次に掲げる数値とすることができる。 (1) 屋根の勾配は2/10以上、勾配屋根部分の水平投影面積は、最上階(基準階)の床面積の2/3以上とする。 (2) 軒高は、第1項の基準高さ以下とする。ただし、雪止め等に必要な最小限の立ち上がり部分は、基準高さを超えて設けることができる。					
	24m		18m	14.4m	—		
	3 中層住宅A地区において、敷地面積が3,000㎡以上あり、かつ周辺の眺望・景観等と調和すると認められる公共又は公益の用に供する施設については、最高高さを20mまで緩和することができる。						
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の形態は、周辺の眺望・景観等と調和するもので、附属建築物(車庫又は物置)等を除き屋根を勾配屋根とするほか、都市景観形成上支障がないものとする。 2 建築物等の意匠は、周辺の眺望・景観等と調和し、都市景観形成上支障がないもので、次に該当するものとする。 (1) 外壁の色は、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とする。 (2) 屋根の色は、黒、グレー等を基調とした落ちついた色調とする。 3 広告物は自己用とし、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し、次に該当するものとする。 (1) 屋根面及び屋上に設置しない。 (2) 屋外広告物は、表示面も含め壁面後退制限内に設置しない。					
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、高さが1.5m以下の生け垣を基本として緑化を行うもの、又は地盤面からの高さが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若しくは植樹を組み合わせた総高さが1.5m以下のものとする。						

●田上第五地区 地区計画は、平成13年6月22日に都市計画決定し、平成19年6月11日及び平成28年6月23日に一部変更しています。

田上第五地区 地区計画の説明

建築物等の用途の制限

建築物等の用途の混在を防ぎ、魅力のあるまちなみの形成と良好な環境の保全を図るため、地区の区分ごとに、用途地域による建築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。

制限項目は、地区整備計画の内容をご覧ください。

【拠点サービス地区、沿道サービス地区】…用途地域：準住居地域（一部第二種住居地域あり）

この地区では、沿道サービスとしての環境の形成を目標とした用途の制限があります。

- 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項第2号、第3号、第4号、第5号に定める「風俗営業」施設

（施設例示）

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）

- 戸建て専用住宅（ただし、都市計画道路鈴見・新庄線に面する敷地のみに限る）
- カラオケボックス（ただし、ただし、コンテナ形式その他これらに類するものに限る）
- ゴルフ練習場
- バッティングセンター
- 倉庫業を営む倉庫
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 畜舎（建築物に附属する畜舎を含む）
- サイロ

【中層住宅A地区】…用途地域：第一種中高層住居専用地域（一部第二種中高層住居専用地域あり）

この地区では、住居系地区全体の利便性を確保し、良好な住宅地の形成を目的とした用途の制限があります。

- 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
- 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
- 畜舎（建築物に附属する畜舎を含む）
- サイロ

【中層住宅B地区】…用途地域：第一種中高層住居専用地域

この地区では、住居系地区全体の利便性を確保し、良好な住宅地の形成を目的とした用途の制限があります。

- 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの
- 単独車庫（附属車庫を除く）
- 畜舎（建築物に附属する畜舎を含む）
- サイロ

【低層住宅地区】…用途地域：第一種低層住居専用地域

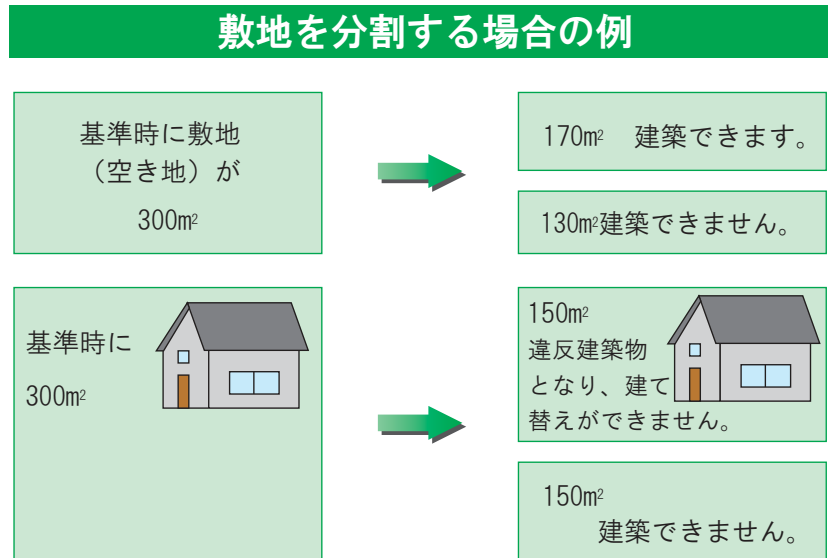
この地区では、良好な住環境の形成を目的とした用途の制限があります。

- 畜舎（建築物に附属する畜舎を含む）
- サイロ

建築物等の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防ぐとともに、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保など良好な都市環境を守るため、敷地面積の最低限度は170㎡と定めています。

建物を建てるには、170㎡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（地区計画の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。



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や幹線道路の沿道地とすることをめざし、建築の過度の建て詰まりを防ぎ、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。

道路及び隣地境界等から1m以上後退して建築してください。

（注）後退距離は、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。

田上第五地区では、地区の区分に応じて建築物の高さを次のように定めています。

◆原則基準

- 拠点サービス地区 20m
- 沿道サービス地区 15m
- 中層住宅A地区、中層住宅B地区 12m
- 低層住宅地区 10m

（低層住宅地区は、用途地域により高さの最高限度が10mと定められています。）

◆原則基準を用いなくても良い場合

1 次の条件をすべて満たす場合、原則基準の2割を軒高以上に加えたものを高さの最高限度とすることができます。（低層住宅地区は、対象外となります。）

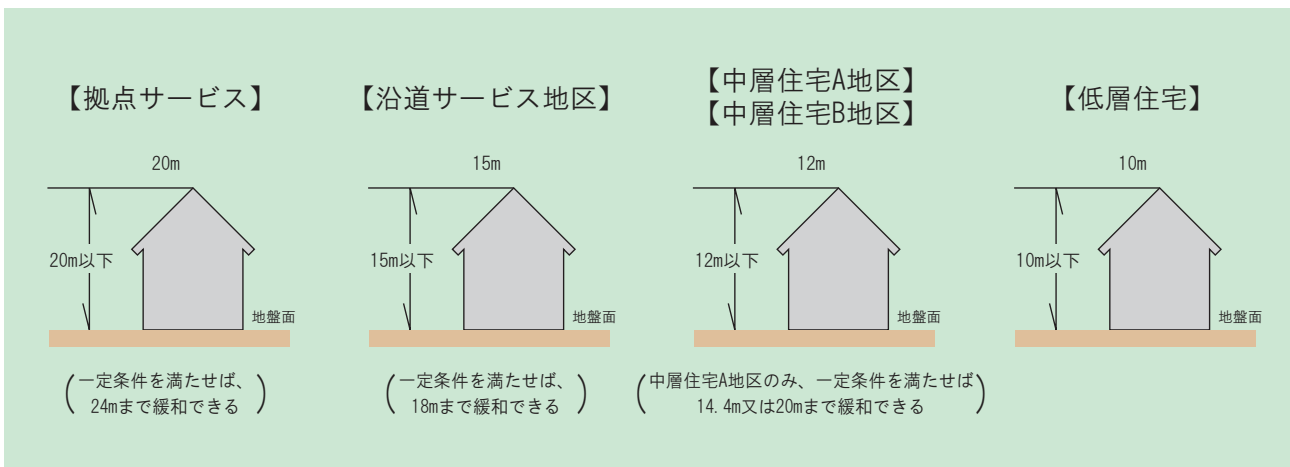
ア 屋根の勾配が、2/10以上あり、かつ勾配屋根部分の水平投影面積が、屋根の水平面積の2/3以上ある場合

イ 軒高が、基準高さ以下の場合（雪止め等に必要な最小限の立上がり部分は、基準高さを超えて設置できる。）

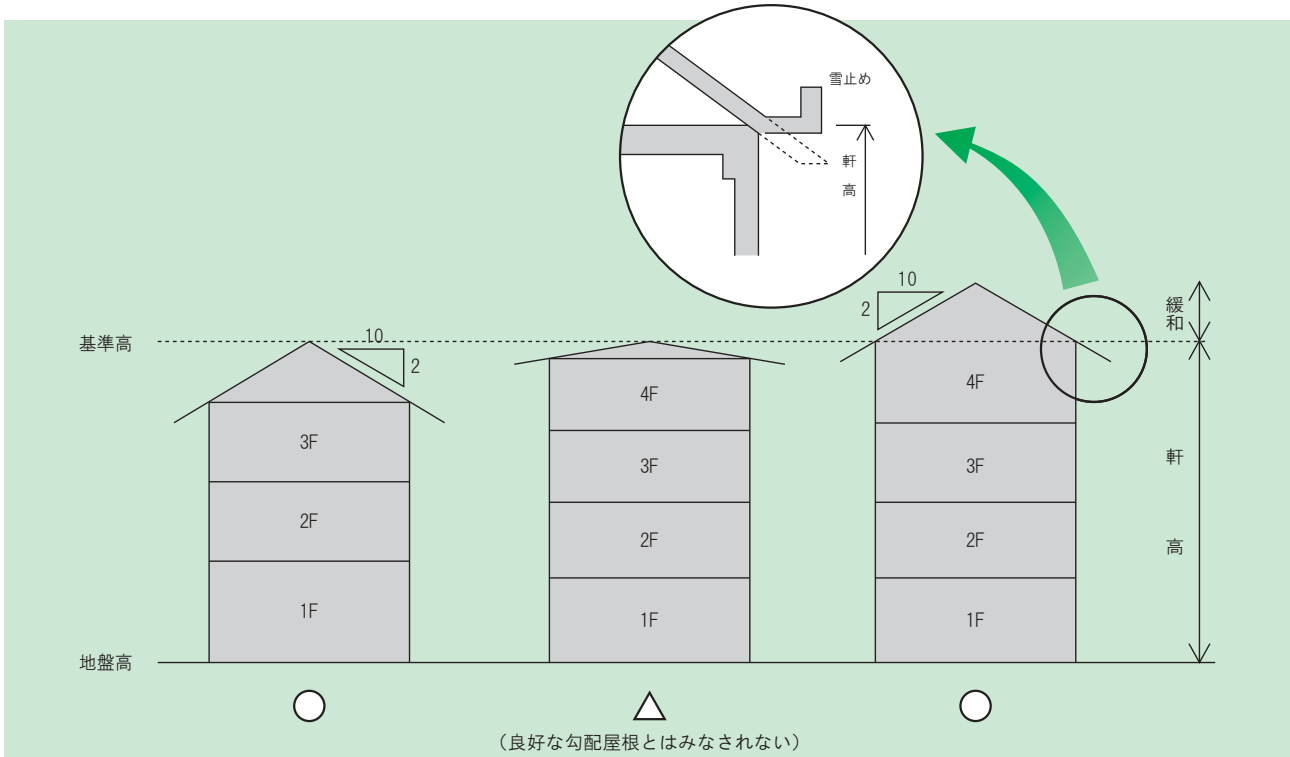
2 中層住宅A地区において、次の条件をすべて満たす場合、高さの最高限度を20mとすることができます。

ア 敷地面積が、3,000㎡以上あること

イ 周辺の眺望・景観等と調和すると認められる公共又は公益の用に供する施設



(注) 浅野川の河畔においては、「金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例」に基づく伝統環境保存区域による制限があります。詳しくは、**景観政策課**へご確認下さい。(TEL 220-2364)



建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたある都市景観を形成するため、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。

1 建築物等の形態

○附属建築物（車庫や物置など）以外の建物については、屋根は2/10以上の勾配を基本とし、勾配屋根部分の水平投影面積は、屋根の水平面積の2/3以上を基本とします。

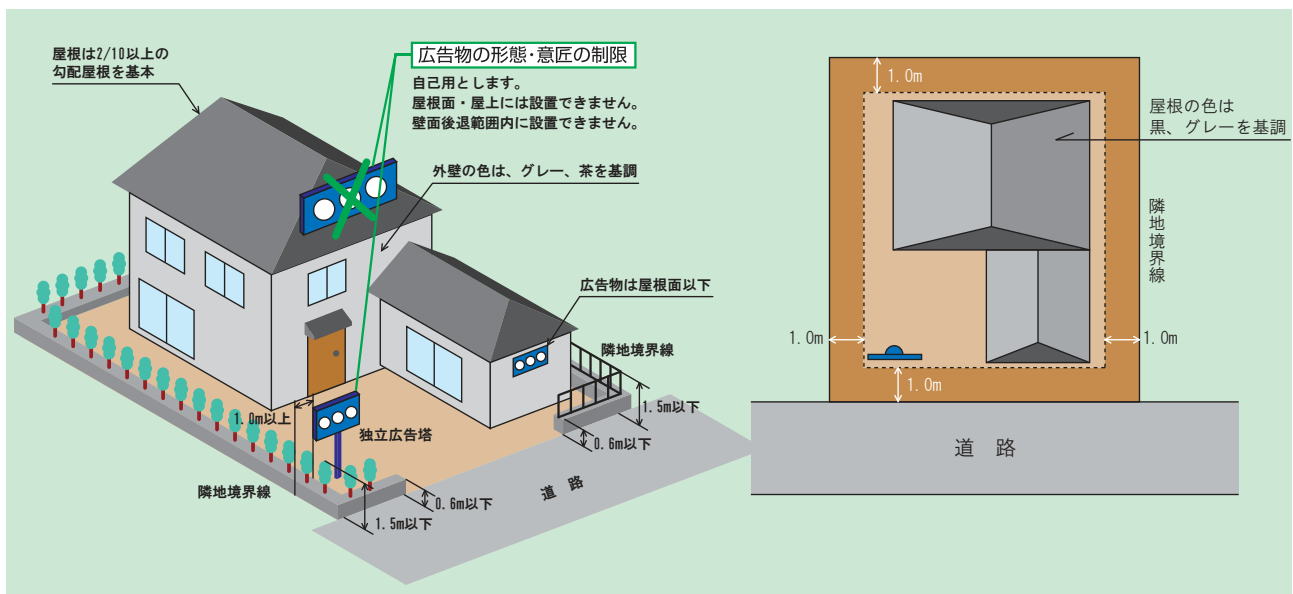
○建築物の形態は、上記の他、周辺の眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとします。

2 建築物の意匠

☆外壁の色は、グレー、茶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。

☆建築物の形態は、上記の他、周辺の眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとします。



広告物等について

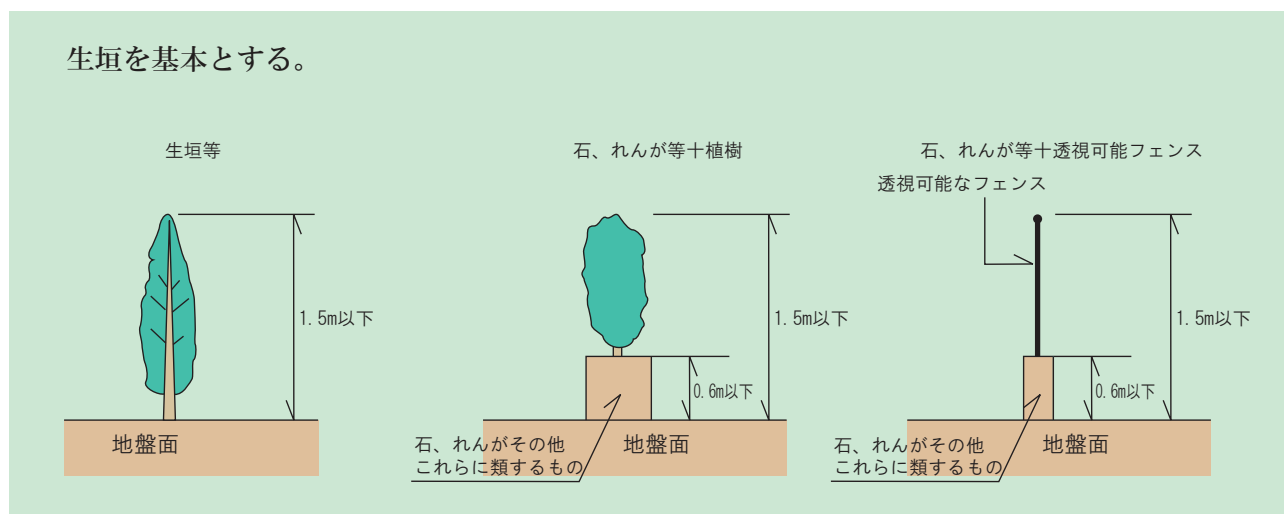
けばけばしい色彩や大きすぎる広告物は、良好な景観を損なうこととなります。その形や色彩、大きさ、表示位置について工夫し、周辺の眺望・景観と調和し、都市景観形成上支障がないものにしましょう。

- 自己用広告物以外は設置できません。
- この地域では、屋根面及び屋上に設置する広告物などは禁止されています。
- 広告物は、表示面を含め壁面後制限範囲内に入ることとはできません。

(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

緑豊かな都市景観を形成するため、道路に面する部分について、垣又はさくの構造の制限等を行っています。



その他

この地区は、田上第五土地区画整理事業により、都市ガス管網が整備されています。社会資本を有効に活用し、環境保全、街並み景観など快適なまちづくりのため積極的に都市ガスのご利用をお願いいたします。