

地区計画ガイド 東金沢ゆいの里地区

東金沢ゆいの里地区 地区計画の内容

名 称	東金沢ゆいの里地区 地区計画			
位 置	金沢市三池新町の全部			
面 積	約 7.5 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	本地区は、市街化調整区域として、現在及び将来の土地利用に著しく悪影響が及ばないよう秩序ある都市環境の誘導・形成を図ることにより、快適で潤いのあるまちづくりの実現を目標とする。		
	土地利用の方針	低層住宅地区 A	低層住宅地区 B	
		沿道サービス地区	沿道サービス地区	
建築物等の整備方針	<p>閑静で落ち着いた低層の住宅地とする。</p> <p>地区内の補助幹線の沿道として、近隣住民に日常生活に必要なサービスの提供もできる地区とする。</p> <p>都市計画道路疋田・上荒屋線の幹線の交通機能を活かし、利便施設を設けた沿道サービス地区とする。</p>			
地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	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形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限などを行う。		
		次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。	
		低層住宅地区 A	低層住宅地区 B	沿道サービス地区
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅 2. 前項に附属する自動車車庫、物置その他これらに類するもので、床面積の合計が50㎡以下のも 3. その他公共、公益上必要とされるもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 併用住宅（ただし、併用部分は、次項に掲げるものに限る） 2. 店舗、飲食店及び事務所及びこれらに類するもの（以下「店舗等」という）で床面積の合計が300㎡以下のもの、並びに建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げるもの 3. 店舗、飲食店及び事務所及びこれらに類するもの（以下「店舗等」という）で床面積の合計が300㎡以下のもの、並びに建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げるもの 4. 前3項に附属する自動車車庫、物置その他これらに類するもので、床面積の合計が150㎡以下のもの 5. 地区内の住民が利用する集会所 6. 診療所 7. その他公共、公益上必要とされるもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 店舗、飲食店及び事務所及びこれらに類するもの（以下「店舗等」という）で床面積の合計が3,000㎡以下のもの（店舗、飲食店については、売場部分の床面積とする） 2. 前項に附属する自動車車庫、物置その他これらに類するもので、床面積の合計が前項の店舗等の床面積以下で、かつ、600㎡以下のもの 3. その他公共、公益上必要とされるもの
建築物の容積率の最高限度	150%			
建築物の建ぺい率の最高限度	60%			
	ただし、建築基準法第53条第3項第2号に定める建築物は70%とする。（角地緩和）			

		地区の細区分	低層住宅地区A	低層住宅地区B	沿道サービス地区	
地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡ ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に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。		300㎡	
	建築物等の壁面の位置の制限		1. 道路、公園、水路等の境界線（以下「道路等境界線」という）及び隣地境界線から建築物等の外壁又はこれに代わる柱の壁面までの距離（以下「壁面等後退距離」という）は、次に掲げる数値とする。			
			0.8m以上		1.5m以上 ただし、都市計画道路疋田・上荒屋線に面する範囲は3.0m以上とする。	
			2. 次の各号に掲げるものについては、前項の規定の適用を除外することができる。 (1) 道路等境界線からの壁面等後退距離の範囲内において、壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下の独立した車庫 (2) 隣地境界線から壁面等後退距離の範囲内において、壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下の独立した車庫及び物置その他これらに類するもの (3) 隣地所有者の承諾がある場合は、壁面等後退距離を0.5m以上とすることができる			
	建築物等の高さの最高限度		10m 階数は、地階を除き2以下とする。		15m	
	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. 建築物等の外観の色は、原色を避け、落ち着いた色調とするとともに、形態又は意匠についても周辺環境との調和を図り、都市景観形成上支障のないものとする。 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がないもので次に該当するものとする。 (1) 表示面を含め、壁面後退制限内に設けない。 (2) 屋上及び屋根面に設置しない。 (3) 広告物の最高設置高さは6mとする。 (4) 広告物の全体表示面積は3㎡以下とする。 ただし、沿道サービス地区は10㎡以下とする。 4. 敷地地盤の盛土は0.3m未満とする。 ただし、植栽のために行う部分的な盛土は0.6m以下とする。			
		垣又はさくの構造の制限	1. 道路等境界線に面して垣又はさくを設ける場合は、次に該当するものとする (1) 生垣、植栽又は透過性のあるフェンスとする。 (2) コンクリートブロック、レンガ、石等の高さ、0.6m以下とする。			

●東金沢ゆいの里地区 地区計画は、平成13年12月21日に都市計画決定しました。

東金沢ゆいの里地区 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、次の用途に限り建築できます。

制限項目は、地区整備計画の内容をご覧ください。

【沿道サービス地区】

- 店舗、飲食店及び事務所及びこれらに類するもので、床面積の合計が3,000㎡以下のもの
※店舗、飲食店については、売場部分の床面積とする。
- 上記に附属する自動車車庫、物置その他これらに類するもので、次の条件を満たすもの
 - ・床面積の合計が店舗等の床面積以下
 - ・床面積の合計が600㎡以下
- 公共、公益上必要とされるもの

【低層住宅地区A】

- 専用住宅
- 上記に附属する自動車車庫、物置その他これらに類するもので、床面積の合計が50㎡以下のもの
- 公共、公益上必要とされるもの

【低層住宅地区B】

- 専用住宅
- 併用住宅（併用部分の用途は、建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げるものに限る。）
- 店舗、飲食店及び事務所その他これらに類するもので、床面積の合計が300㎡以下のもの
- 建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げるもの
- 上記に附属する自動車車庫・物置その他これらに類するもので、床面積の合計が150㎡以下のもの
- 集会所
- 診療所
- 公共、公益上必要とされるもの

【建築基準法施行令第130条の3第1項】

- ・事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- ・日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店
- ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等
- ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等（原動機の出力合計が0.75kW以下のもの）
- ・パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（原動機の出力合計が0.75kW以下のもの）
- ・学習塾、華道教室、囲碁教室等
- ・アトリエ又は工房（原動機の出力合計が0.75kW以下のもの）

容積率の最高限度

この地域では、低層でゆとりのある環境を保全するため、容積率の最高限度を150%に制限しています。

建ぺい率の最高限度

この地域では、ゆとりのある敷地を保全するため、建ぺい率の最高限度を60%に制限しています。
(ただし、角地等については70%まで緩和します。)

建築物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、「沿道サービス地区」では300㎡、「低層住宅地区A・B」では150㎡と定めています。

建物を建てるには、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、「低層住宅地区A・B」については基準時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

○沿道サービス地区

基準時に敷地
(空き地)が
550㎡



300㎡
建築できます。

250㎡建築できません。

○低層住宅地区A・B

基準時に敷地
(空き地)が
250㎡



150㎡
建築できます。

100㎡建築できません。

基準時に敷地
(空き地)が
140㎡



140㎡
(敷地を分割しない)
建築できます。

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ことをめざし、建築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、公園、水路の境界線（以下「道路等境界線」という。）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。

沿道サービス地区については道路等境界線及び隣地境界線から1.5m以上（ただし、都市計画道路疋田・上荒屋線に面する範囲は3.0m以上）、低層住宅地区A及び低層住宅地区Bについては道路等境界線及び隣地境界線から0.8m以上後退して建築してください。ただし、以下に掲げるものについては、規定を除外することができます。

●道路等境界線からの後退距離の範囲内において

- ・独立した車庫（壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下のもの）

●隣地境界線からの後退距離の範囲内において

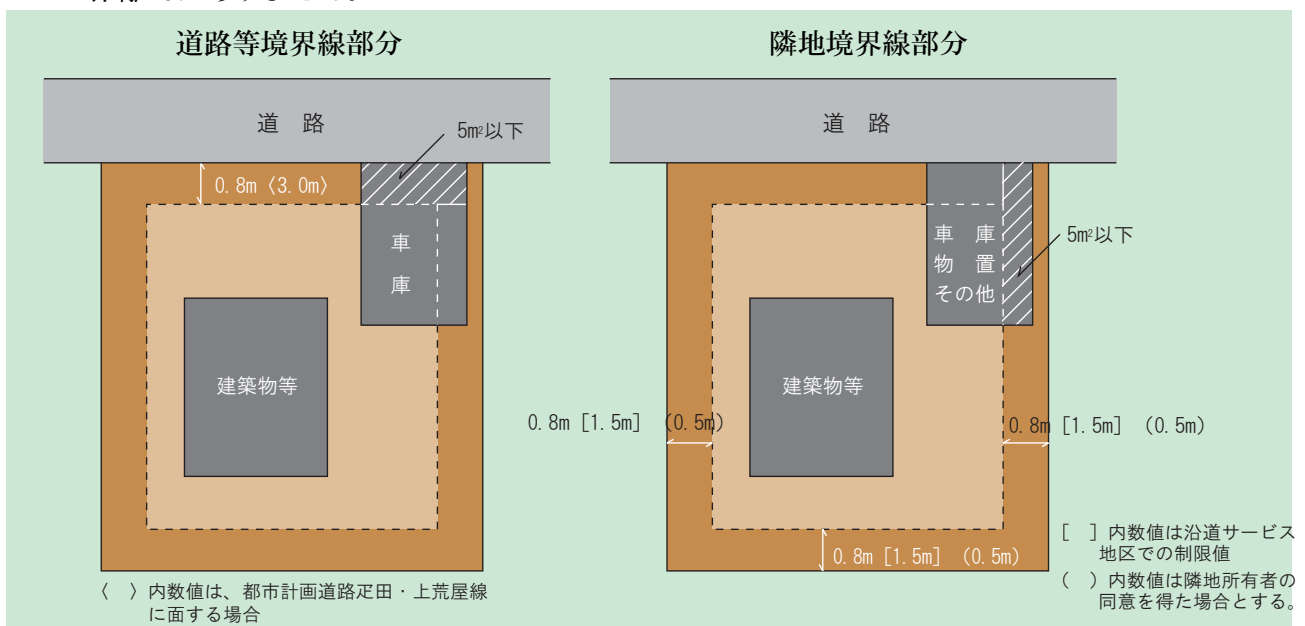
- ・独立した車庫及び物置その他これらに類するもの

（壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下のもの）

●隣地所有者の承諾がある場合

- ・壁面等後退距離を0.5m以上とする

（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。

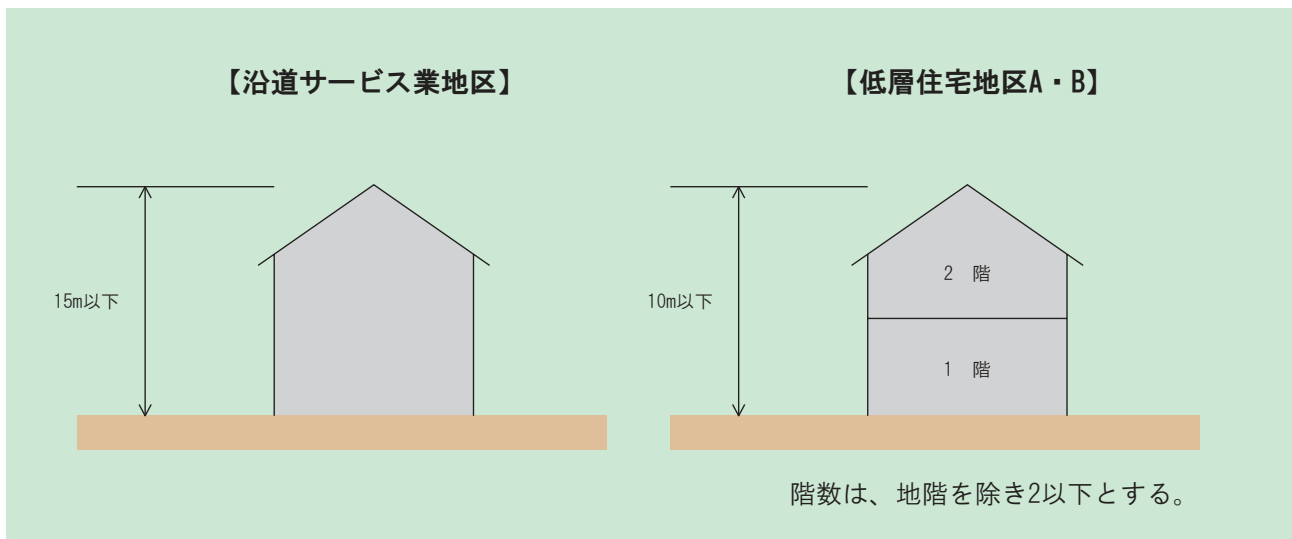
東金沢ゆいの里地区では、建築物の高さを次のように定めています。

【沿道サービス地区】

- 建築物の最高高さ……………15m

【低層住宅地区A・B】

- 建築物の最高高さ……………10m
- 建築物の階数制限……………地階を除き2以下



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、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）以外は、屋根を勾配屋根とします。

☆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てします。

2 建築物の意匠

☆色彩は、原色を避けた落ち着いた色調とします。

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。

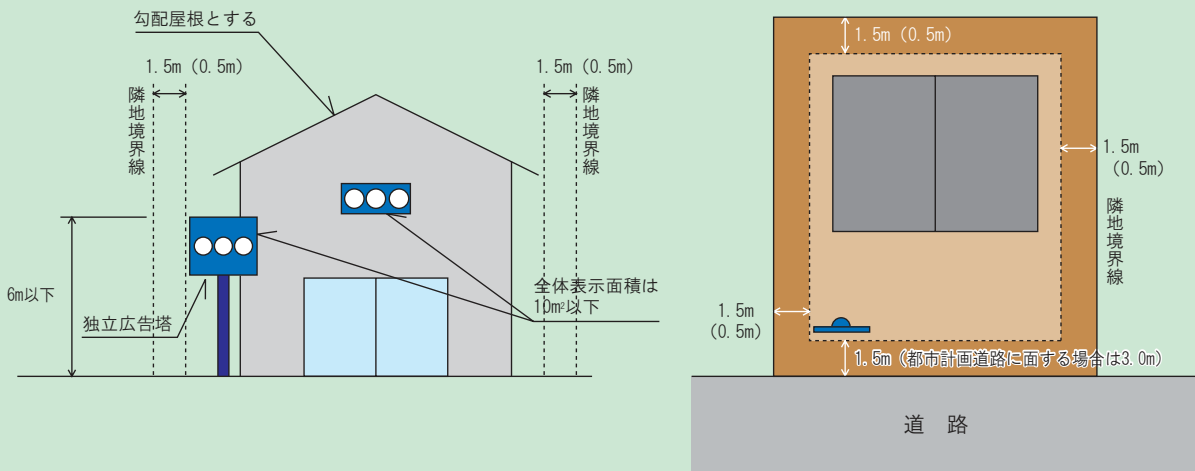
- 自己用広告物以外は設置できません。
- 広告物は、表示面を含め壁面後退制限範囲内に入ることはできません。
- この地域では、屋上及び屋根面に設置する広告物などは禁止されています。
- 広告物の最高設置高さは6m以下とします。
- 広告物の合計表示面積は、沿道サービス地区では10㎡以下、低層住宅地区A・Bでは3㎡以下とします。

(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。

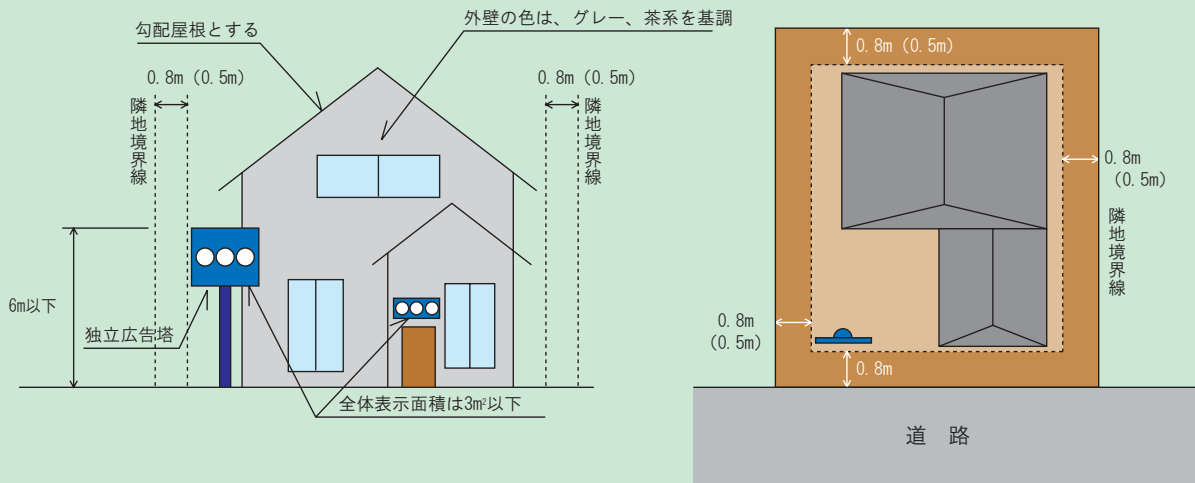
その他

- 敷地地盤面からの盛土は、0.3m未満とします。
ただし、植栽のための部分的な盛土は0.6m以下とします。

【沿道サービス地区】



【低層住宅地区A・B】



()内数値は隣地所有者の同意を得た場合とする。

垣又はさくの構造の制限

緑豊かな居住空間を形成するため、垣又はさくの構造の制限等を行っています。
垣又はさくの構造制限の断面図例は、次のようになります。

●道路との境

