

# 地区計画ガイド 野田地区

## 野田地区 地区計画の内容

名称		野田地区 地区計画						
位置		金沢市大桑町、長坂町、長坂1丁目、長坂2丁目及び野田町の各一部						
面積		約 28.7 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、金沢市の中心部の南東約5km、犀川の河岸段丘に位置し、野田山の緑豊かな自然緑地に隣接する地区である。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。</p> <p>これらのことから、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展を促す市街地形成の基本を定め、樹林丘陵地の保全や市街地からの景観確保にも留意した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区域において、良好な土地利用を図るため、以下の6地区に区分し、それぞれの土地利用方針を示す。</p>						
		1. 沿道地区A	2. 沿道地区B	3. 一般住宅地区A	4. 一般住宅地区B	5. 一般住宅地区C	6. 低層住宅地区	
		<p>広域幹線道路沿道地域であることから、背後住宅地の緩衝的役割を担い、周辺住宅地の利便性を高める店舗や業務施設、また集合住宅等の立地誘導を図る。</p>	<p>幹線道路に面する立地環境から、併用住宅、店舗等の立地需要に応えつつ、背後住宅地との調和にも配慮した秩序ある沿道型施設の立地誘導を図る。</p>	<p>集合住宅や住居系地区全体の日常的な利便性を確保するための店舗等も立地する住宅地の形成を図る。</p>	<p>専用住宅を主体に、一部住居系地区全体の日常的な利便性を確保するための小規模な店舗等も立地する住宅地の形成を図る。</p>	<p>高台の良好な環境を活かし、一部住居系地区全体の日常的な利便性を確保するための小規模な店舗等の立地も許容しつつ、戸建専用住宅を主体に、落ち着いた環境と調和した緑豊かでゆとりある閑静な住宅地の形成を図る。</p>	<p>戸建専用住宅を主体に、一部住居系地区全体の日常的な利便性を確保するための小規模な店舗等の立地も許容しつつ、自然環境と調和した緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。</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、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、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を行う。</p>						
地区整備に関する事項	地区の細区分	名称	1. 沿道地区A	2. 沿道地区B	3. 一般住宅地区A	4. 一般住宅地区B	5. 一般住宅地区C	6. 低層住宅地区
		面積	約 7.0 ha	約 5.6 ha	約 4.0 ha	約 2.2 ha	約 5.6 ha	約 4.3 ha
	建築物等に関する事項	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 ○サイロ</p> <p>○ホテル、旅館 ○ゴルフ練習場 ○バレーボール練習場 ○自動車教習所 ○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施設</p> <p>○単独の自動車車庫（付属車庫を除く）</p> <p>○建築基準法別表第2(は)項第5号に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を越えるもの ○単独の自動車車庫（付属車庫を除く。）</p>					

地 区 画 整 備 計 画 項 目	地区の細区分	1. 沿道地区A	2. 沿道地区B	3. 一般住宅地区A	4. 一般住宅地区B	5. 一般住宅地区C	6. 低層住宅地区
	建築物等の用途の制限	<p>○勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類する施設</p> <p>○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に限る）</p> <p>○倉庫業を営む倉庫</p>					
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>165㎡</p> <p>ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既上記未満の敷地となっている場合</p> <p>(2) 基準時に300㎡以上330㎡未満の敷地で、その敷地を分割した面積が150㎡以上のもの</p>					
	建築物等の壁面の位置の制限	<p>1. 道路境界線及び隣地、緑地、公園、水路等（以下「隣地等」という。）の境界線から、建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「壁面等後退距離」という。）は、1.0m以上とする。</p> <p>ただし、基準時に敷地面積が165㎡未満となっている敷地における隣地等境界線からの壁面等後退距離は0.8m以上とすることができる。</p> <p>2. 次の各号に掲げるものについては、第1項の規定の適用を除外することができる。</p> <p>(1) 基準時に現に存する建築物</p> <p>(2) 基準時に敷地面積が150㎡未満となっている敷地における隣地等境界線からの壁面等後退距離</p> <p>(3) 基準時に前面道路に接道する敷地の間口（敷地が2方向に接道する場合は狭い方の間口）が10m未満となっている敷地における隣地等境界線からの壁面等後退距離</p> <p>(4) 壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ軒高2.3m以下の独立車庫及び物置その他これらに類するものについての隣地等境界線からの壁面等後退距離</p>					
	建築物等の高さの最高限度	<p>1. 地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。ただし、高さ5m以内の階段室、昇降機塔、装飾塔等の屋上突出部分で建築面積の8分の1以内のもの、又は棟飾、防火壁の屋上突出部その他これに類する屋上突出物は、除くものとする。</p> <p>12m</p> <p>10m</p> <p>8m</p> <p>2. 一般住宅地区Cにおいて、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、次に該当するものについては、建築物等の最高高さを12mまで緩和することができる。</p> <p>○屋根の勾配は2/10以上、勾配屋根部分の水平投影面積は、屋根の水平面積の2/3以上とする。</p> <p>○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上り部分は、基準高さを超えて設けることができる。</p>					
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の外壁の色は茶、グレー等を基調とし、また屋根の色は黒、濃茶、グレー等を基調とし、周辺の自然に融和した落ち着いた落ち着きのある色調とすると共に、形態又は意匠についても都市景観形成上支障のないものとする。</p> <p>2. 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で、金沢市屋外広告物条例の基準に基づくものとし、次に該当するものであること。</p> <p>(1) 建築物等の軒高以上及び屋上に設置しない。</p> <p>(2) 屋外広告物は、表示面を含め壁面後退部分に設置しない。</p>					
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路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。</p> <p>(1) 生垣もしくは透過性のあるフェンスとし、その高さは1.5m以下とする。</p> <p>(2) 生垣もしくは透過性のあるフェンスと石、レンガ、化粧ブロックその他これらに類するもの（以下、「石等」という。）を組み合わせる場合は、石等の高さを0.6m以下とし、総高さを1.5m以下とする。</p>					
	理由	<p>土地区画整理事業により公共整備がなされた本地区において、外環状道路沿道にふさわしい沿道サービス施設を誘導し、背後の丘陵地と一体となった緑豊かで快適な住宅地の形成等、魅力あるまちづくりを推進・誘導していくため、地区計画を決定する。</p>					

●野田地区 地区計画は、平成15年9月22日に都市計画決定し、平成25年7月1日及び平成28年6月23日に一部変更しました。

## 野田地区 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。

#### 【沿道地区A】…用途地域：準住居地域（200/60）

この地区では、広域幹線道路における沿道サービスの環境の形成を目標とした用途の制限があります。

- 畜舎、サイロ
- ホテル、旅館
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 自動車教習所
- 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）
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- カラオケボックス（コンテナ型に限る）
- 倉庫業を営む倉庫

#### 【沿道地区B】…用途地域：第二種住居地域（200/60）

この地区では、幹線道路における沿道サービスの環境の形成を目標とした用途の制限があります。

- 畜舎、サイロ
- ホテル、旅館
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 自動車教習所
- 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
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- カラオケボックス（コンテナ型に限る）

#### 【一般住宅地区A・B・C】…用途地域：第一種中高層住居専用地域（200/60）

#### …用途地域：第二種中高層住居専用地域（200/60）

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

- 畜舎、サイロ
- 単独の自動車車庫（付属車庫を除く）

#### 【低層住宅地区】…用途地域：第一種中高層住居専用地域（200/60）

この地区では、良好な住環境の形成を目標とした用途の制限があります。

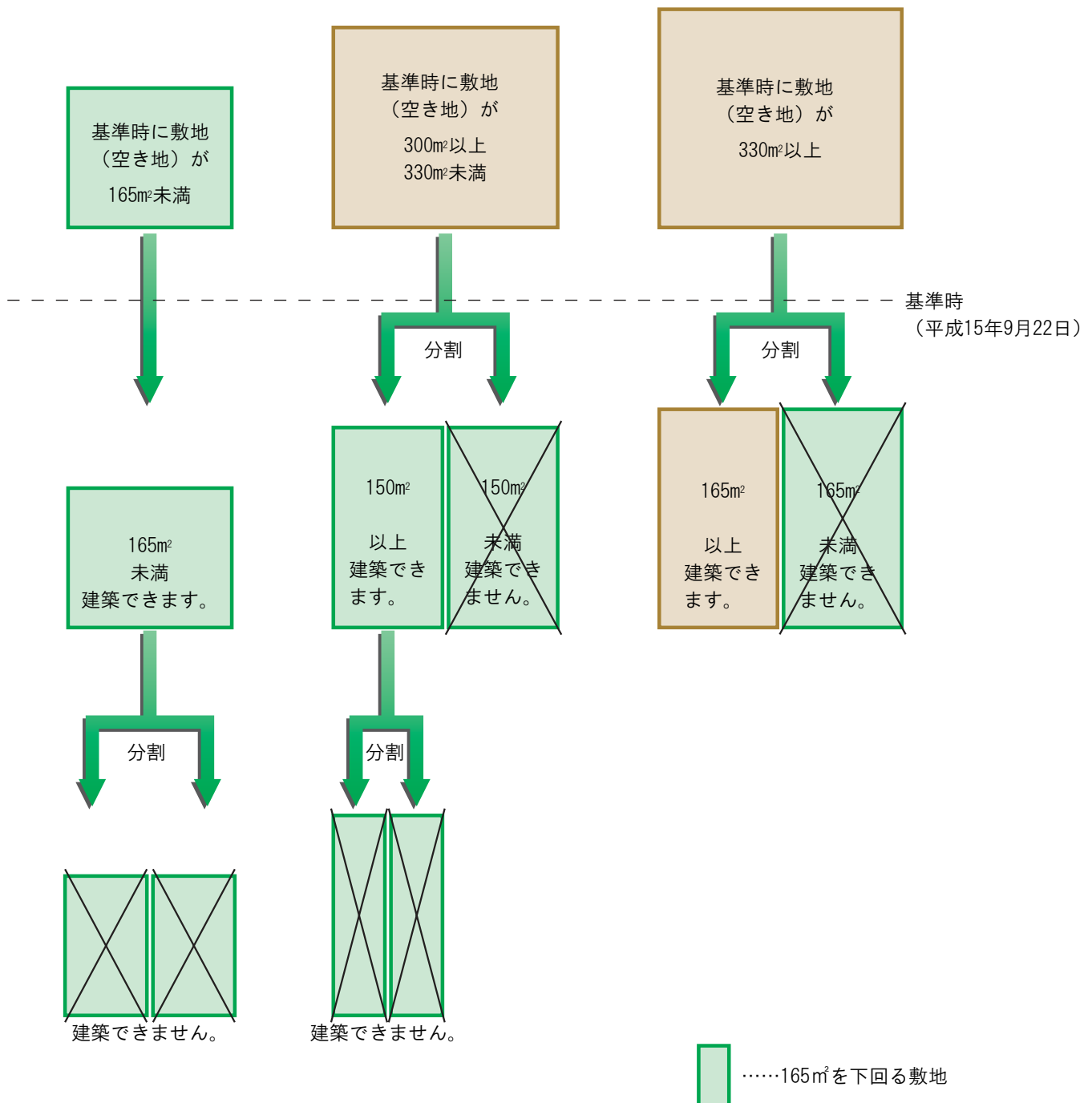
- 畜舎、サイロ
- 建築基準法別表第2(は)項第5号に掲げる用途（店舗、飲食店等）に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を越えるもの
- 単独の自動車車庫（付属車庫を除く）

## 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165㎡と定めています。

建物を建てるには、原則165㎡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や基準時以前に300㎡以上330㎡未満の敷地で、その敷地を分割した面積が150㎡以上を確保した敷地については、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。

野田地区では、以下のように壁面の位置の制限を行っています。

### ◆原則基準

- ・道路及び隣地等境界線から……………1.0m以上

### ◆緩和基準（基準時に敷地面積が165㎡未満の場合）

- ・隣地等境界線から……………0.8m以上

### ◆適用除外

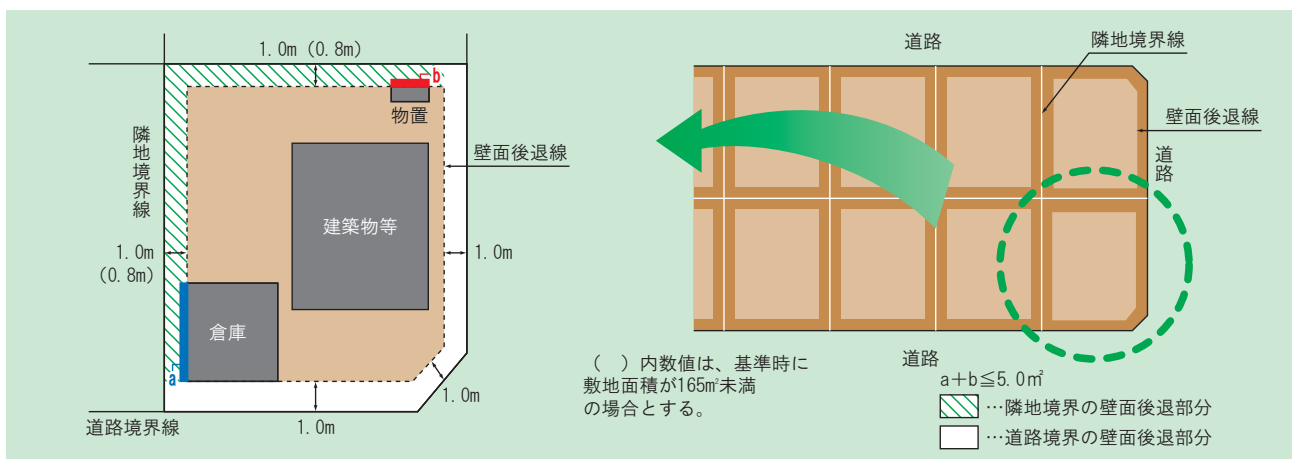
- ・基準時に現に存する建築物
- ・隣地境界線からの壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ軒高2.3m以下の独立車庫及び物置等

（基準時に敷地面積が150㎡未満の場合）

（基準時に前面道路に接道する一番狭い間口が10m未満の場合）

- ・隣地等境界線からの壁面等後退距離

（注）壁面等後退距離は、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。

野田地区では、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

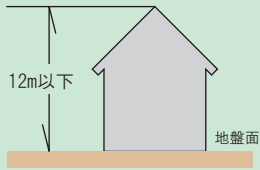
- 沿道地区A……………12m以下
- 沿道地区B……………12m以下
- 一般住宅地区A……………12m以下
- 一般住宅地区B……………12m以下
- 一般住宅地区C……………10m以下
- 低層住宅地区……………8m以下

### ◆緩和基準（基準時に敷地面積が165㎡未満の場合）

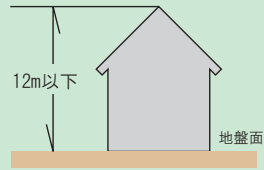
屋根の勾配が、2/10以上あり、かつ勾配屋根部分が屋根の水平投影面積の2/3以上で、軒高が10m以下の場合に限ります。

- 一般住宅地区C……………12m以下

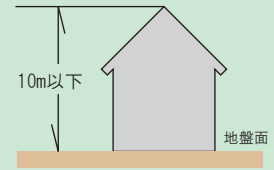
【沿道地区A・B】



【一般住宅地区A・B】



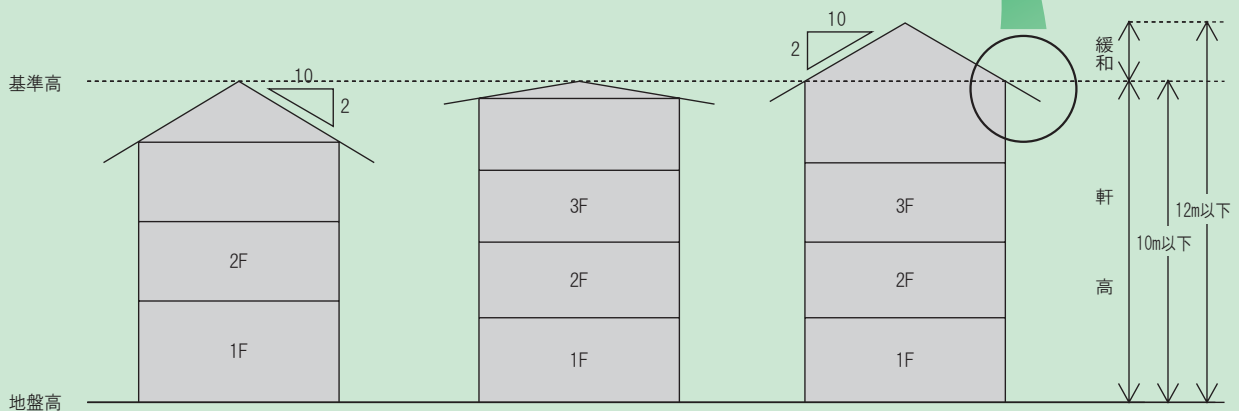
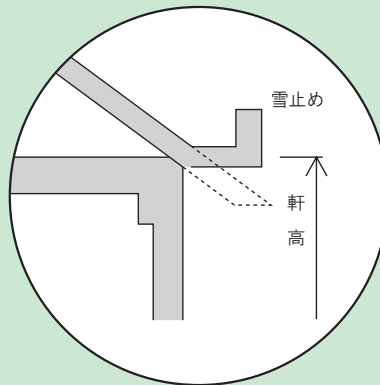
【一般住宅地区C】



(一定条件を満たせば  
12mまで緩和できる)

(注) 建築物の高さについては、これらの規制とは別途に伝統環境保存区域による高さの制限及び風致地区による高さの制限がかかる場合があります。詳しくは、景観政策課(220-2364)までお問い合わせ下さい。

(一般住宅地区Cにおける高さの緩和例)



(良好な勾配屋根とはみなされない)

## 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

- 建築物等の形態は、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。
- 建築物等の形態は、住宅地として相応しい形態とします。

### 2 建築物等の意匠

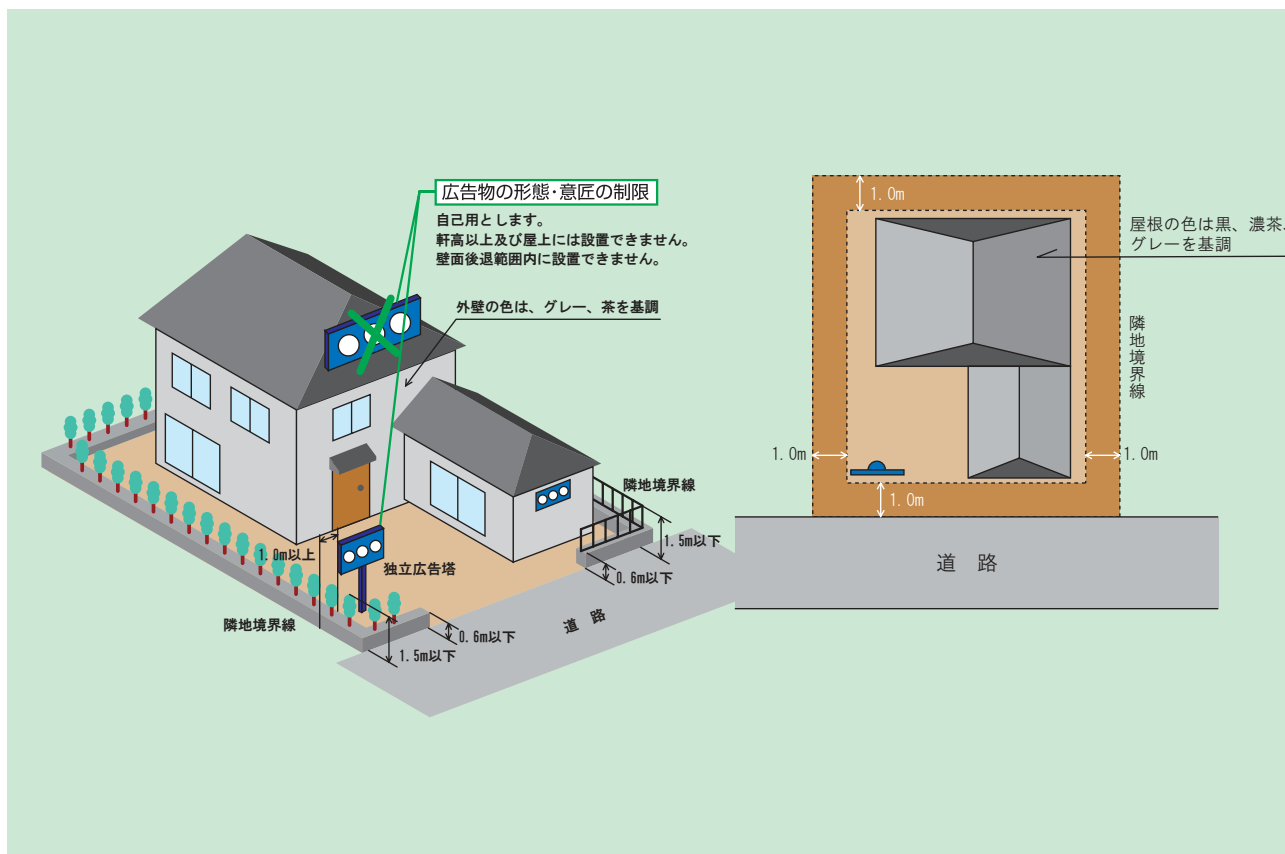
- 建築物等の外観の色は、原色を避け、落ち着いたある色調とするとともに、周辺の眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとします。
- ☆外壁の色は、茶、グレーなどを基調とした落ち着いた色調とする。
- ☆屋根の色は、黒、濃茶、グレーなどを基調とした落ち着いた色調とする。

## 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、良好な景観を損なうことになります。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てほしい。

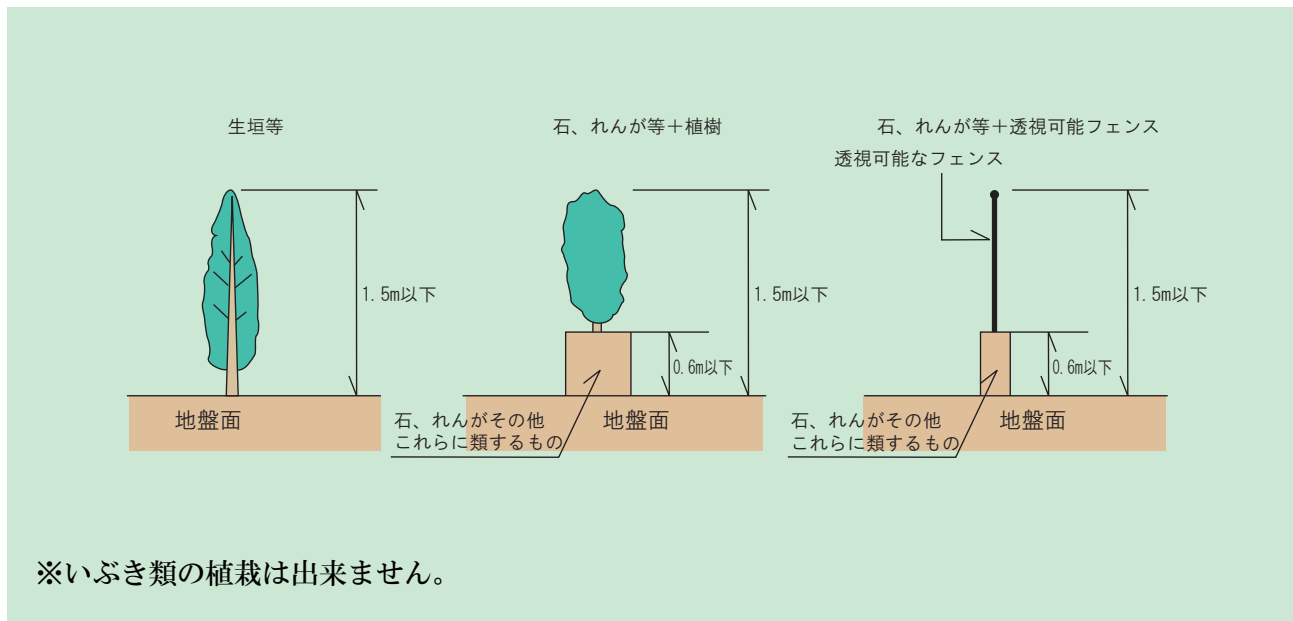
- 自己用広告物以外は設置できません。
- この地域では、軒高以上及び屋上には設置できません。
- 広告物は、表示面を含め壁面後退制限範囲内には設置できません。

(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、野田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、安心、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利用をお願いいたします。