

# 地区計画ガイド 花園八幡町地区

## 花園八幡町地区 地区計画の内容

名称		花園八幡町地区 地区計画		
位置		金沢市花園八幡町口、二日市町へ及び月影町口の各一部		
面積		約 1.5 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	
		閑静で落ち着いたきのある低層の住宅地とする。	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。	
建築物等の整備方針	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。			
地区の細区分	名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	
	面積	約 1.1 ha	約 0.4 ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。		
		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㎡以下のもの	2. 併用住宅（ただし、併用部分は次号に掲げるものに限り） （1）建築基準法施行令第130条の3第1項各号に掲げる店舗、事務所等で床面積の合計が150㎡以下のもの 3. 用水組合の事務所及びこれらに類するもので床面積の合計が300㎡以下のもの 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50㎡以下のもの	
	建築物等の容積率の最高限度	150%		
	建築物等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)		
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。			

		地区の細区分	低層住宅地区A	低層住宅地区B
地 区 等 に 関 す る 事 項	建築物等の壁面の位置の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線及び隣地、公園、水路（以下「隣地等」という。）の境界線から建築物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、0.8m以上とする。</li> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 道路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</li> <li>(2) 隣地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及び物置その他これらに類するもの</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol>	
	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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>周辺の眺望・景観等との調和を図り、都市景観形成上支障がないもので次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物等の形態は、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。</li> <li>2. 建築物等の外壁の色は、グレー、茶系を基調とし、また屋根の色は、黒、グレー、濃茶、濃緑、濃紺系を基調とした落ち着いた色調とする。</li> <li>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、次に該当するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 表示面を含め、壁面等後退距離の範囲内に設けない。</li> <li>(2) 屋上及び屋根面に設置しない。</li> <li>(3) 広告物の設置高さは6m以下とする。</li> <li>(4) 広告物の全体表示面積は3㎡以下とする。</li> </ol> </li> <li>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。</li> </ol>	
	垣又はさくの構造の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。 ただし、壁面等後退距離の範囲外に設けるものはこの限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 生垣、植栽または透過性のあるフェンスとする。</li> <li>(2) コンクリートブロック、レンガ、石等の高さは0.6m以下とする。</li> </ol> </li> </ol>	
	理由	市街化調整区域における開発行為区域内において、建築物等の適正な誘導と秩序ある都市環境の形成を図るため、地区計画を決定する。		

●花園八幡町地区 地区計画は、平成15年9月22日に都市計画決定しました。

# 花園八幡町地区 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。

### 【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 $50\text{m}^2$ 以下のもの

### 【低層住宅地区B】

- 専用住宅
- 併用住宅で次に適合するもの
  - 建築基準法施行令第130条の3第1項に掲げる用途を兼ねるもの
  - 兼ねる用途に供する部分の床面積の合計が $150\text{m}^2$ 以下のもの  
(施設例示)  
事務所(第1号)、喫茶店等(第2号)、理髪店、美容院を営む店舗(第3号)、洋服店、自転車店等(第4号)、パン屋、米屋、菓子屋等(第5号)、学習塾、華道教室、囲碁教室等(第6号)、アトリエ又は工房(第7号)
- 用水組合の事務所及びこれらに類するもので床面積の合計が $300\text{m}^2$ 以下のもの
- 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 $50\text{m}^2$ 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。

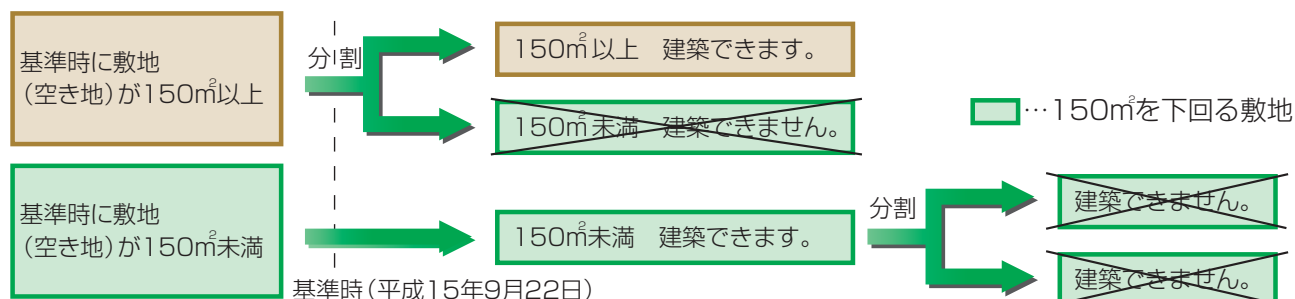
(ただし、角地等については70%まで緩和します。)

## 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 $150\text{m}^2$ と定めています。

建物を建てるには、 $150\text{m}^2$ 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。

花園八幡町地区では、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……………0.8m以上

### ◆緩和基準

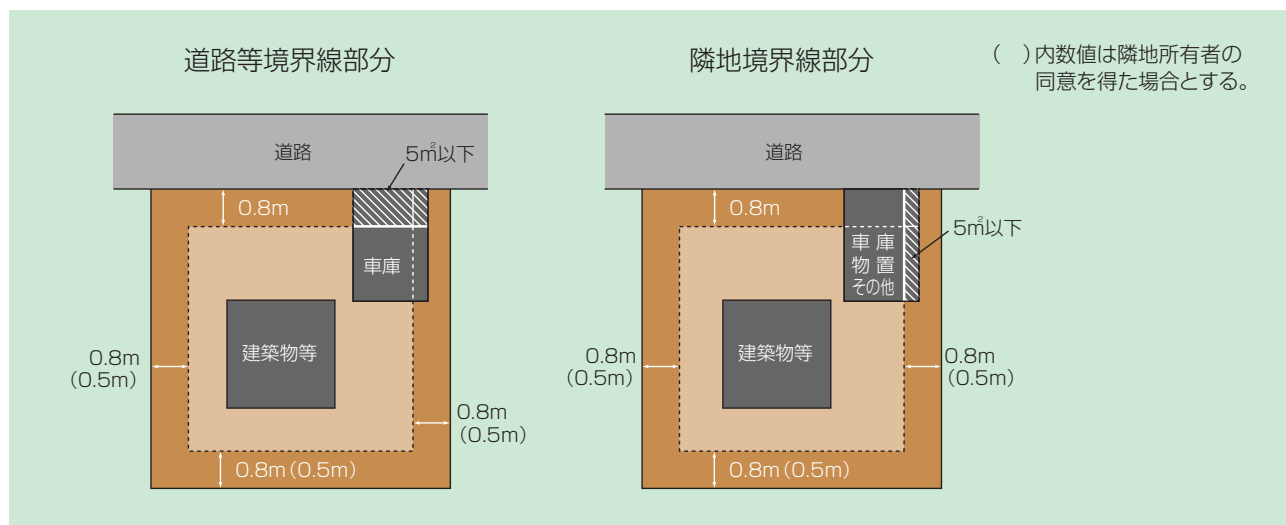
(隣地所有者の承諾がある場合)

- ・隣地等境界線から……………0.5m以上

### ◆適用除外

- ・道路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
- ・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

(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。

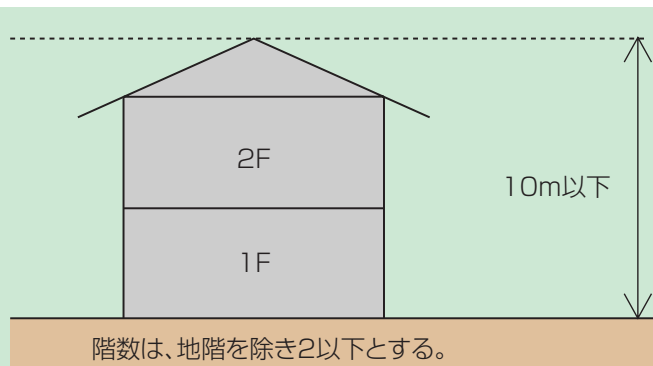


## 建築物の高さの最高限度

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。

花園八幡町地区では、建築物の高さを次のように定めています。

- 建築物の最高高さ……………10m
- 建築物の階数……………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、勾配屋根とします。

☆建築物等の形態は、周辺との眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとする。

### 2 建築物の意匠

☆外壁の色は、グレー、茶系を基調とした落ち着いた色調とする。

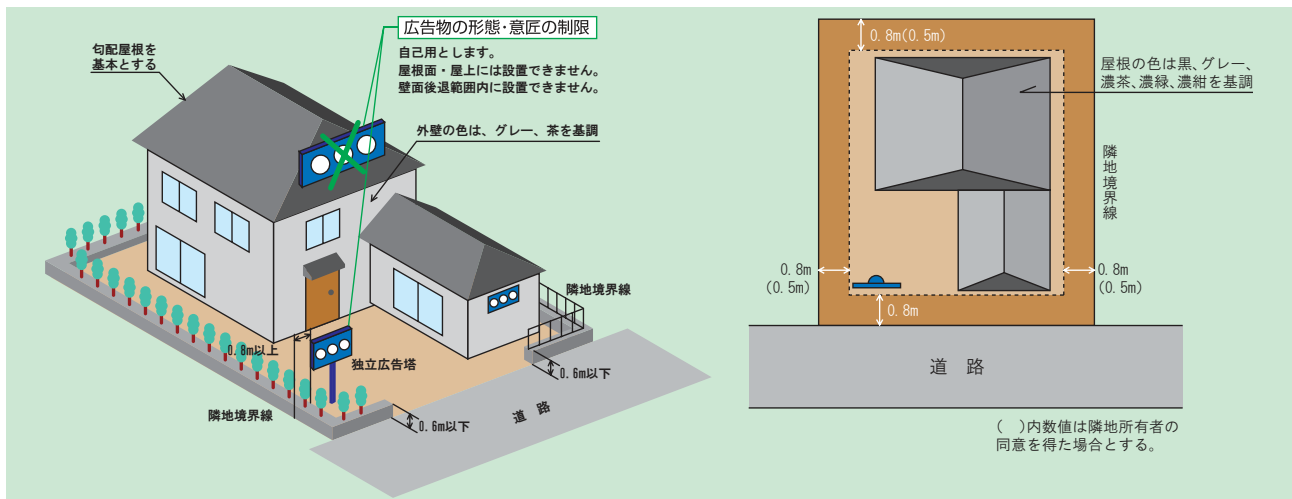
☆屋根の色は、黒、グレー、濃茶、濃緑、濃紺系を基調とした落ち着いた色調とする。

## 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範囲内に入ることできません。
- 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。
- 広告物の設置高さは6m以下とする。
- 広告物の合計表示面積は3㎡以下とする。

(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

- 敷地地盤の盛土は、前面道路から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未満とする。

## 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、道路に面する部分について、垣又はさくの構造の制限を行っています。

