

地区計画ガイド

末松ガーデンアイル地区



人にやさしいまちづくり

野々市市

NONOICHI

末松ガーデンアイル地区計画

● はじめに ●

野々市市では、魅力あるまちづくりのために、計画的な都市基盤整備と秩序ある市街化の誘導を進めています。野々市市末松ガーデンアイル地区は、土地区画整理事業により、宅地利用の増進と公共施設の整備を進め、低層の戸建て住宅を主体とした環境良好、かつ、周辺と調和のとれた市街地形成を図るため、地区計画が定められています。

この地区計画は、そこに住む人みんなで作るまちづくりのルールであり、みんなで守り、育て、そして実現していくものです。

● 末松ガーデンアイル地区 地区計画の内容 ●

●野々市市末松ガーデンアイル地区 地区計画は、平成13年5月11日に都市計画決定しました。

●この地区計画の内容は、平成13年5月現在のものです。

名 称	野々市市末松ガーデンアイル地区 地区計画			
位 置	野々市市末松2丁目の一部			
面 積	約6.0 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は野々市市南西部の市街化調整区域に位置し、野々市市末松地区住宅団地土地区画整理事業により周辺集落との調和を図りながら良好な住環境の整備を行っている。</p> <p>本地区計画は、美しく、かつ、生き生きとした街並みを創出し、緑豊かで潤いのある居住環境を維持発展させることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	2地区に区分し、それぞれの方針を次のとおり定める。		
		<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">一般住宅地区</td> <td style="text-align: center;">和風住宅地区</td> </tr> <tr> <td>開放的な前庭での個性的で緑豊かな空間づくりを推進し、リズム感があり、かつ、楽しい街並みを有する戸建て低層住宅地とする。</td> <td>周辺集落と調和しつつ、落ち着いたある街並みを有する戸建て低層住宅地とする。</td> </tr> </table>	一般住宅地区	和風住宅地区
一般住宅地区	和風住宅地区			
開放的な前庭での個性的で緑豊かな空間づくりを推進し、リズム感があり、かつ、楽しい街並みを有する戸建て低層住宅地とする。	周辺集落と調和しつつ、落ち着いたある街並みを有する戸建て低層住宅地とする。			
建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等(公益上必要な建築物で街並みの創出、居住環境の維持発展に支障のないものを除く。)の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、緑豊かな生き生きとした街並み、潤いのある居住環境が形成されるよう誘導する。</p>			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅地区	和風住宅地区
		地区の面積	約5.2 ha	約0.8 ha
	建築物等の用途の制限	住宅及び住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの以外の建築物は、建築してはならない。ただし、同法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物はこの限りでない。		
	容積率の最高限度	8 / 10		
	建ぺい率の最高限度	5 / 10 ただし、建築基準法53条第3項第2号に定める建築物については、6 / 10とする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
	壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線からの建築物等(車庫、出窓等を含む。)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、次の規定に適合するものとする。ただし、建築基準法施行令第135条の5に規定する要件に適合する建築物等を増改築する場合(隣地境界線からの距離については、隣地所有者の同意があるもの)はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線からの距離は1.5mとする。 (2) 隣地境界線からの距離は1.0mとする。 ただし、5 / 10を超える勾配の屋根が面する場合は、2.0m以上とする。</p>		
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物等の高さの最高限度は10mとする。 2 建築基準法第56条第1項第1号において同法別表第3に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定(道路斜線制限)に適合するものとする。 3 建築基準法第56条第1項第3号において同法別表第3に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定(北側斜線制限)に適合するものとする。</p>		

		名 称	一般住宅地区	和風住宅地区
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>1 建築物等の屋根は勾配屋根(3.5/10以上)とし、和瓦、スペイン瓦(平瓦を除く。)を使用してはならない。</p> <p>2 屋根の色彩は、当地区にふさわしいシックな色相、低明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとする。</p> <p>3 外壁の色彩は、当地区にふさわしいシックな色相、中明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとする。</p> <p>4 サッシュの色彩は白、黒、茶系又は素材色(木調)とする。</p>	<p>1 建築物等の屋根は勾配屋根(3.5/10以上)とする。</p> <p>2 屋根の色彩は、当地区にふさわしい落ち着いた色相、低明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとする。</p> <p>3 外壁の色彩は、当地区にふさわしい落ち着いた色相、低明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとする。</p> <p>4 サッシュの色彩は黒、茶系又は素材色(木調)とする。</p>
		かき又はさくの 構造の制限	<p>5 広告塔、広告板その他これらに類する工作物及びアンテナ等は、設置してはならない。ただし、危険防止用、公共用、自己の業務に供するもの(街並み形成上支障のないもので、高さ3m以下、表示面積の合計が1㎡以下のものに限り)及びBS、CS等のパラボラアンテナで、道路境界線から1.5mまたは隣地境界線から1.0m以上後退した位置(屋根面は除く。)にあるものはこの限りでない。</p> <p>1 かき又はさくを設置する場合は、通風性がよく透視性があるものとする。</p> <p>2 道路境界線から5m以内の敷地部分にかき又はさくを設けてはならない。</p> <p>3 道路境界線から5m以内の敷地部分(玄関アプローチ、駐車場等のための総幅8m以内の部分を除く。)は舗装してはならない。</p>	<p>2 道路に面する敷地部分(玄関アプローチ及び駐車場部分(総幅8m以内)を除く。)は、道路面からの高さが0.1m程度で幅0.75mの植栽帯とし、生垣の前面に低木を植えた2段植栽とする。</p>
理 由		野々市市末松ガーデンアイル地区において、緑豊かな生き生きとした街並み、潤いのある居住環境が形成されるよう地区計画を決定する。		

「位置及び区域は地区計画図のとおり」(P.11、12参照)

● 末松ガーデンアイル地区 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、快適で潤いのあるまちづくりの実現と良好な環境の保全を図るため、下記以外の建築物は禁止されています。

【建築可能なもの】

- 専用住宅

- 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号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5.0㎡を超えるものを除く。)
 - 事務所
 - 店舗、食堂、喫茶店
 - 理髪店、美容院、クリーニング取次店等のサービス業を営む店舗
 - 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等のサービス業を営む店舗
 - パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業（原動機を使用する場合は0.75kw以下のものに限る。）
 - 学習塾、華道教室、囲碁教室等の施設
 - 美術品、工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合0.75kw以下のものに限る。）
 - その他建築基準法施行令第130条の3に規定する建築物

- 公益上必要な建築物
 - 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの
 - 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設で延べ面積が600㎡以内のもの
 - 公園に設けられる公衆便所又は休憩所
 - 路線バスの停留所
 - その他建築基準法施行令第130条の4に規定する建築物

容積率・建ぺい率の最高限度

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80%、建ぺい率を50%に制限しています。（ただし、角地については、建ぺい率を60%とすることができます。）

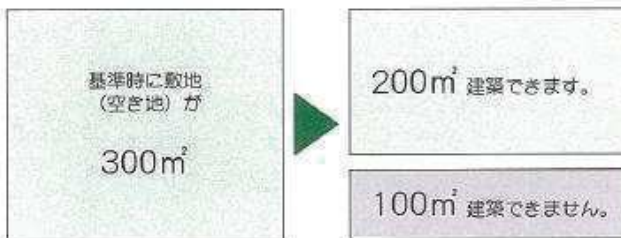
建築物等の敷地面積の最低限度

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、また、緑のネットワーク形成のための前庭空間を確保し、緑豊かな生き生きとした街並み、潤いのある居住環境を守るため、敷地面積の最低限度は**200㎡**と定めています。

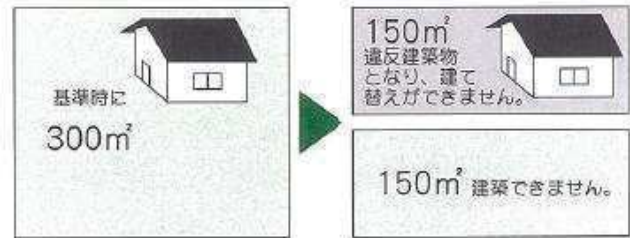
建物を建てるには、**200㎡**以上の敷地面積を確保しなければなりません。

敷地を分割する場合の例

[例1]



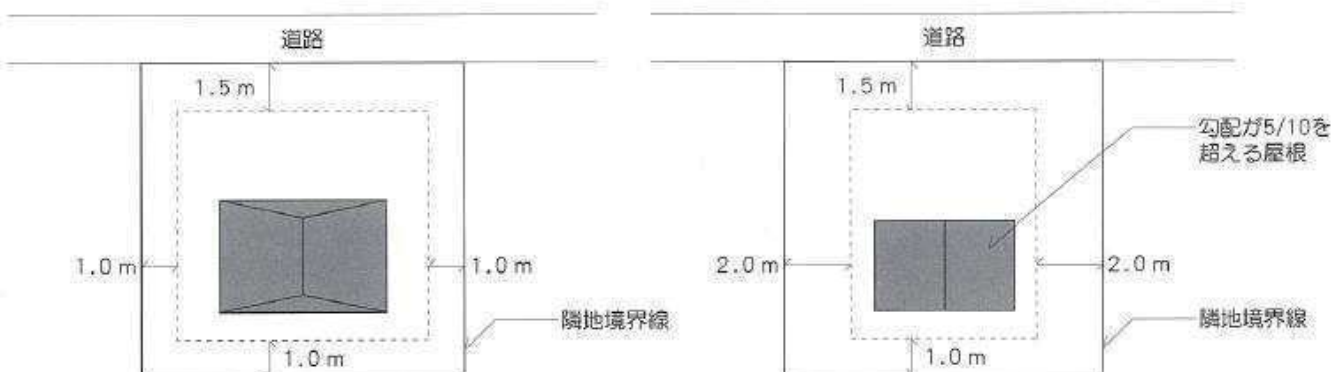
[例2]



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、あるいは緑の空間を創出するために、道路境界線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。

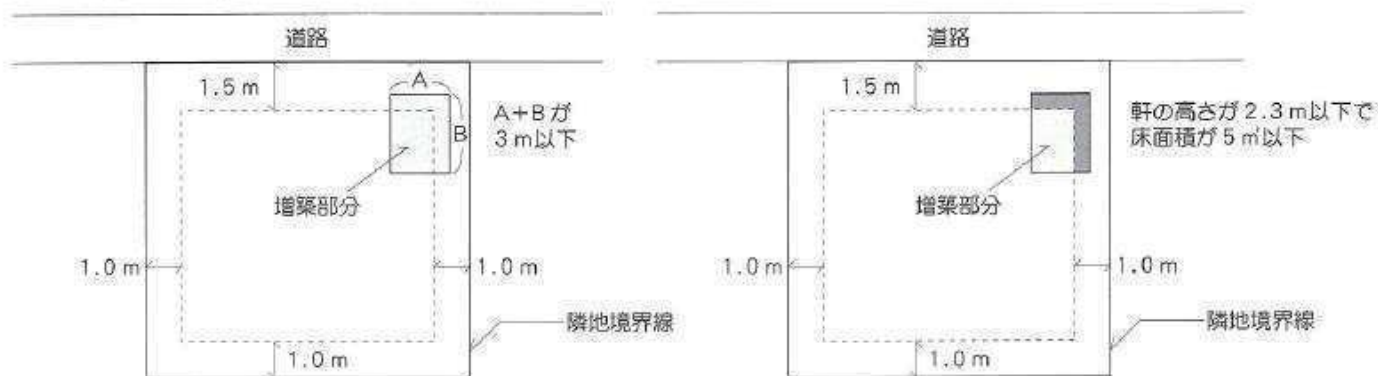
- 道路境界線から**1.5 m**以上後退して建築してください。
- 道路境界線から**1.0 m**以上後退して建築してください。
- 5/10を超える勾配の屋根が面する場合は、道路境界線、隣地境界線から**2.0 m**以上後退して建築してください。



(注) 車庫や出窓についても後退して建築してください。

ただし、以下に掲げるものを**増改築**する場合については、規定を除外することができます。

- 外壁又は柱の中心線の長さの合計したものが**3 m**以下であるもの。
- 物置その他これに類する建築物で、軒の高さが**2.3 m**以下で、かつ、床面積の合計が**5 m²**以内であるもの。



(注) 隣地境界線から1 m以内の部分进行の場合は、隣地所有者の同意が必要です。

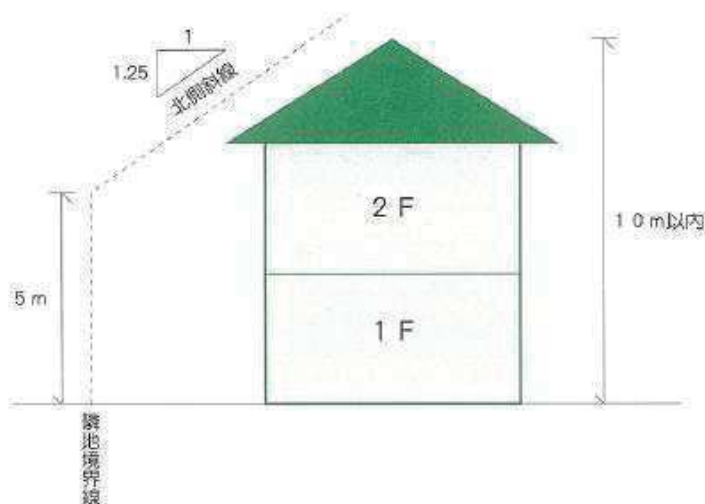
※後退距離は、建築物の壁面又はこれらに代わる柱の面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

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、末松ガーデンアイル地区では、建築物の高さを次のように定められています。

- 建築物の最高高さ・・・**10 m**
- 道路斜線制限・・・第1種低層住居専用地域に定める規定による
(建築基準法第56条第1項第1号による)
- 北側斜線制限・・・第1種低層住居専用地域に定める規定による
(建築基準法第56条第1項第3号による)

※届出のための立面図に、建築物の「高さ」と「制限の斜線」を明記してください。



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、屋根の色彩・建築物等の外壁・サッシュ・広告物等の形態及び意匠について、次のように定められています。

1 屋根

一般住宅地区

- 建築物の屋根は3.5 / 10以上の勾配屋根とし、和瓦、スペイン瓦を使用できません。
(注) 平瓦は使用できます。
- 屋根の色彩は、シックな色相、低明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとしてください。

和風住宅地区

- 建築物の屋根は3.5 / 10以上の勾配屋根としてください。
- 屋根の色彩は、落ち着いた色相、低明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとしてください。

※届出のための立面図は2面以上着色し、屋根勾配とマンセル値を記入してください。

2 外壁

一般住宅地区

- 外壁の色彩は、シックな色相、中明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとしてください。

和風住宅地区

- 外壁の色彩は、落ち着いた色相、低明度及び低彩度で街並み形成上支障のないものとしてください。

※届出のための立面図は2面以上着色し、マンセル値を記入してください。

3 サッシ

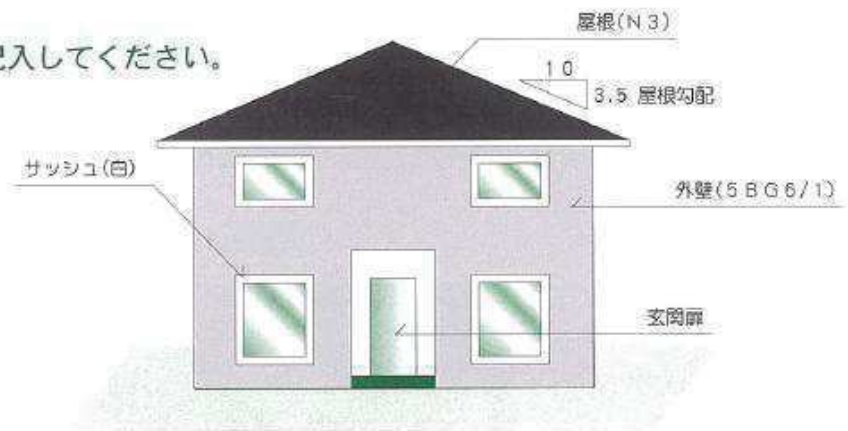
一般住宅地区

- サッシの色彩は白、黒、茶系又は素材色（木調）としてください。

和風住宅地区

- サッシの色彩は黒、茶系又は素材色（木調）としてください。

※届出のための立面図に色をを記入してください。

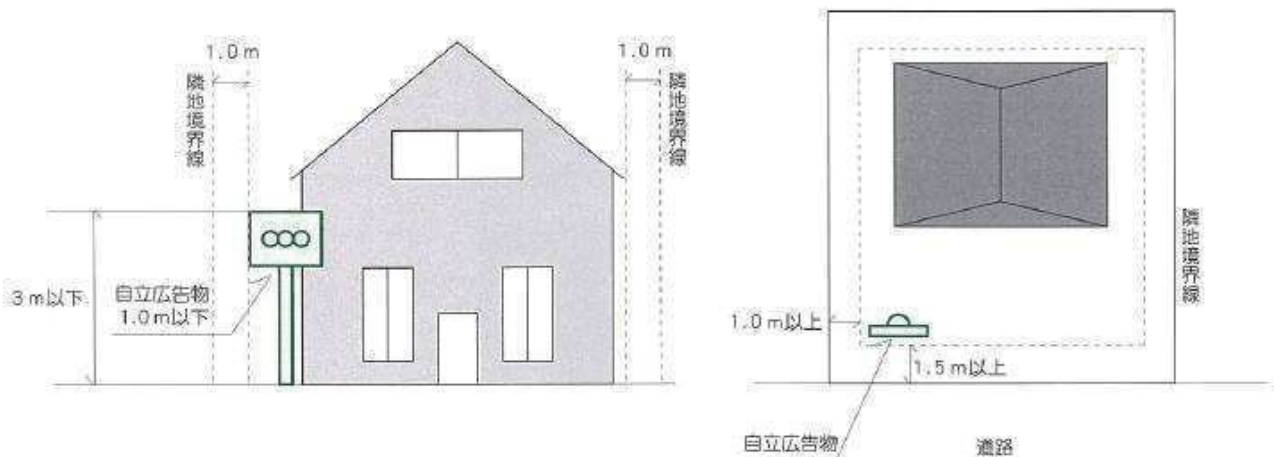


4 広告物等

この区域は、原則として広告塔、広告板その他これらに類する工作物及びアンテナ等は設置できません。ただし下記の要件を満たしたものであれば設置できます。

- 公共用のもの
- 危険防止用のもの
- 自己用のもので、街並み形成上支障のない、高さが3m以下、表示面積の合計が1㎡以下のもの
- BS、CS等のパラボラアンテナ

(注) 道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上後退したものにしてください。



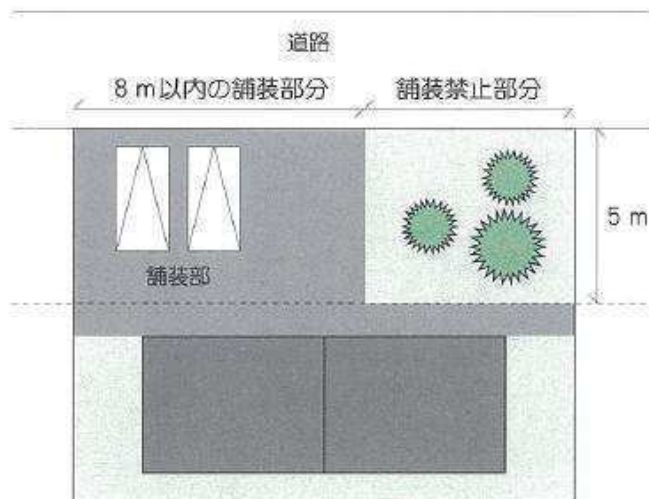
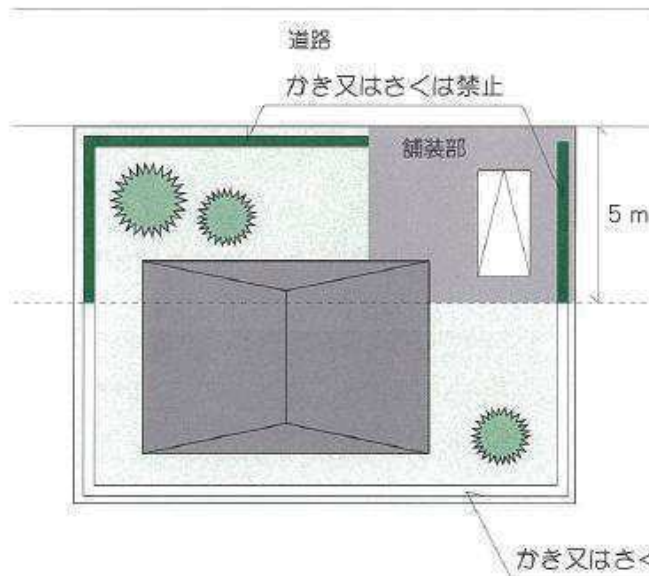
かき又はさくの構造の制限

緑豊かな個性的な居住空間を形成するため、それぞれの地区において、かき又はさくは通風性がよく透視性があるものとし、その他にも構造の制限等を行っています。

一般住宅地区

一般住宅地区は、コミュニケーションのある地域社会形成として、住まい手の個性と隣人との対話を創出するため、前面道路から5 m以内の部分の前庭空間と位置付けています。

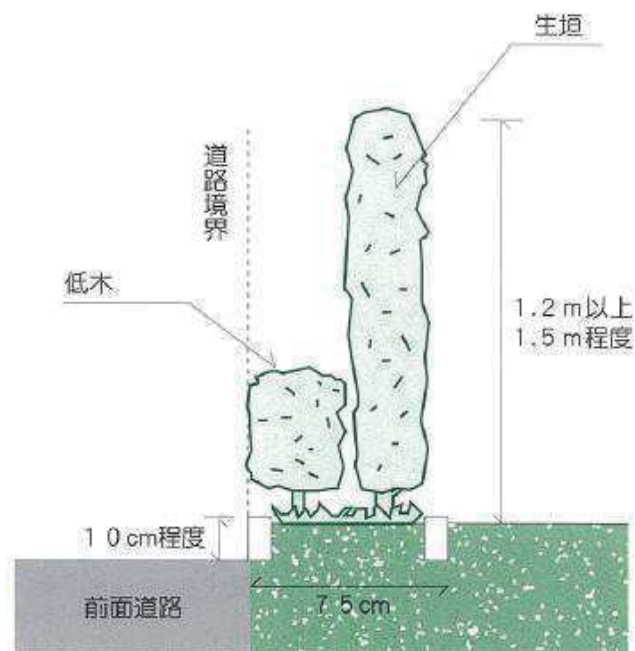
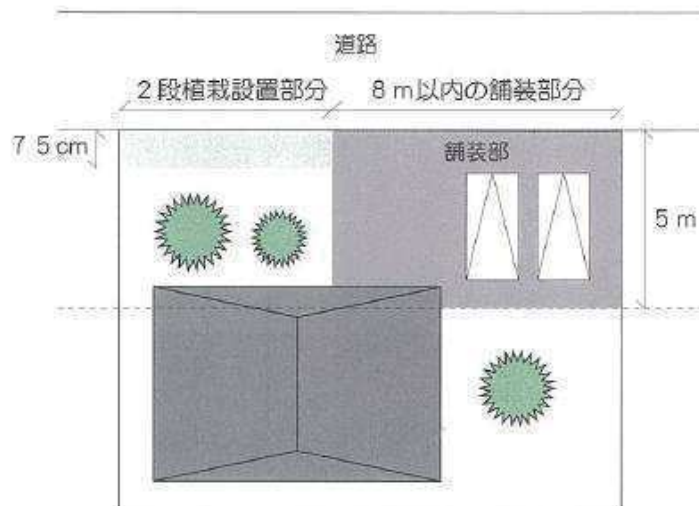
- 道路境界線から5 m以内の敷地部分にかき又はさくを設けられません。
- 道路境界線から5 m以内の敷地部分は、玄関アプローチ、駐車場等のための総幅員が8 m以内の部分を除き舗装できません。



和風住宅地区

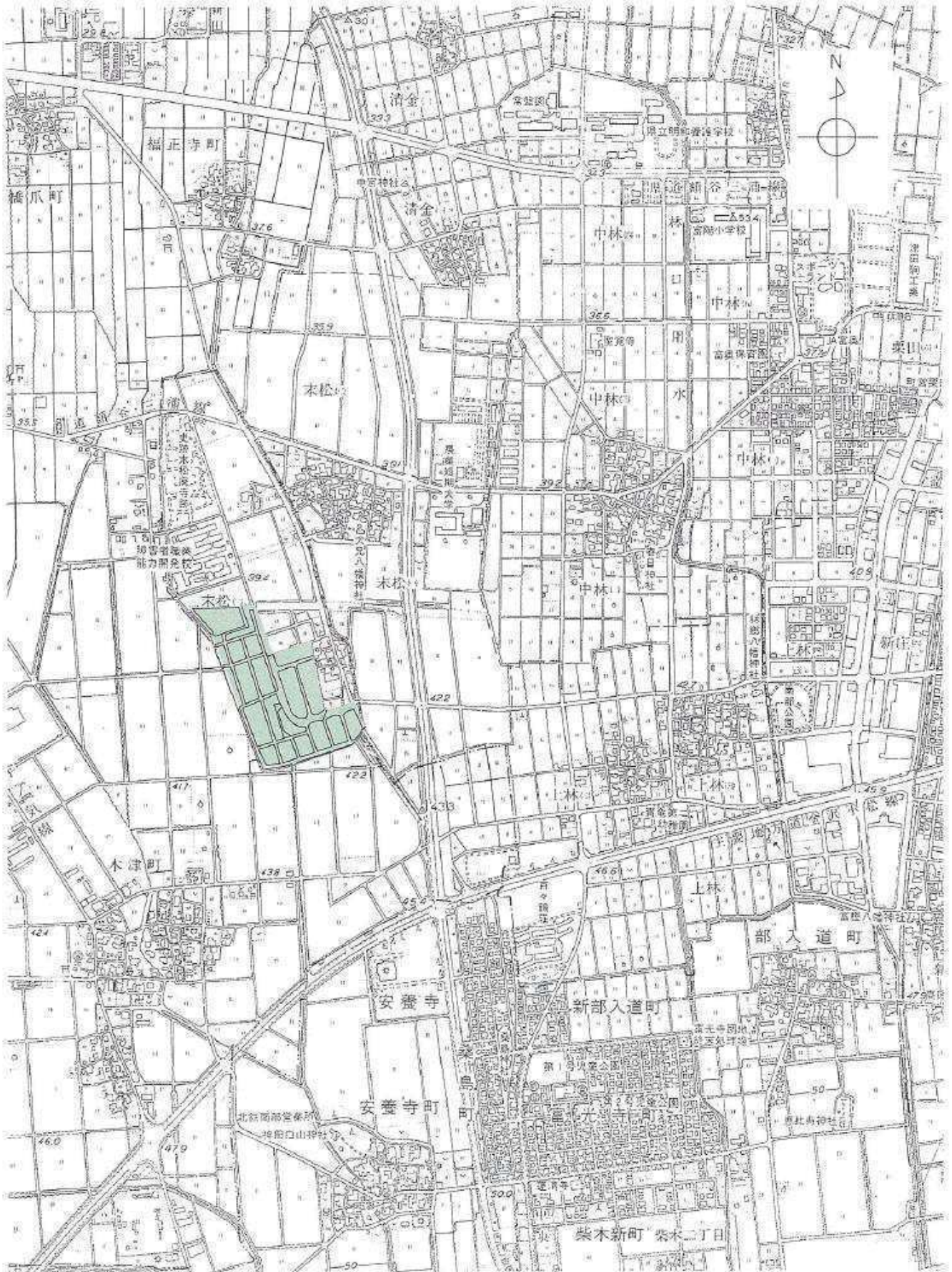
和風住宅地区は、既存集落に接するため、集落に馴染ませるよう落ち着いた住まいにし、前面道路沿いにおいて2段植栽のスペースを設けることとします。

- 道路に面する敷地部分は、高さ10cm、幅7.5cmの植栽帯とし、前面に低木、その後に生垣とする**2段植栽**としてください。(玄関アプローチ、駐車場等のための総幅員が8mについては除きます。)



2段植栽図

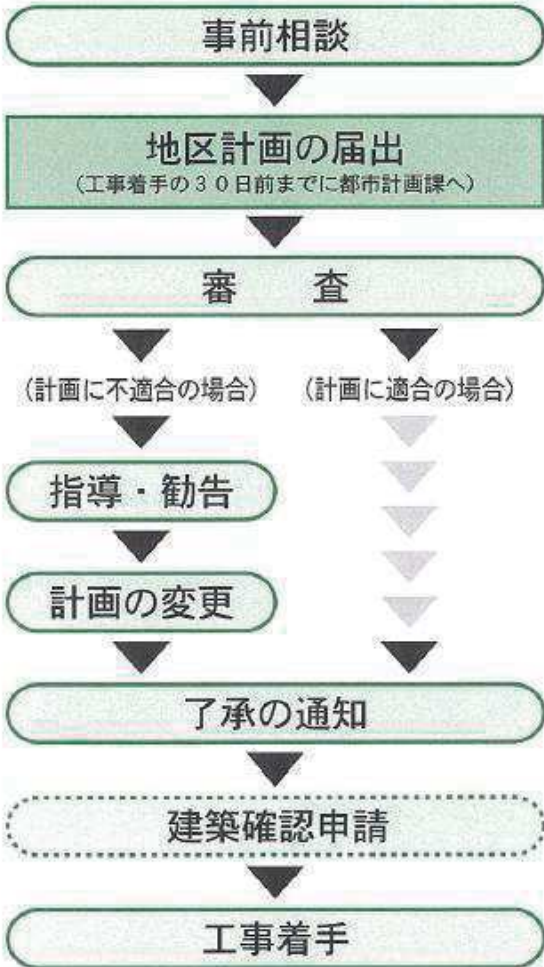
地区計画図





●届出の手続き●

計画の届出から工事着手までの流れ



●届出の必要な行為●

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設
- (3) 建築物の用途の変更
- (4) 建築物等の形態又は意匠の変更

●その他●

「生け垣設置補助金制度」がありますので、下記へご相談ください。

お問合せ先は、
建築住宅課

TEL 227-6087 FAX 227-6253

●届出書の様式●

(記入例)

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日

(あて先) 野々市市長

届出者 住所 野々市市△△町□□番地
氏名 野々市 太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木材の伐採

について下記により届け出ます。

記

1 行為の場所 野々市市 ●●●丁目●●●番地
2 行為の着手予定日 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日
3 行為の完了予定日 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日
4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		㎡
(イ) 行為の種類 (<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設) (<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転)	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(i) 敷地面積			200.00 ㎡
	(ii) 建築又は建設面積	100.00 ㎡	0.00 ㎡	100.00 ㎡
	(iii) 延べ面積	100.00 ㎡	0.00 ㎡	100.00 ㎡
	(iv) 高さ 地盤面から 8.500 m	(v) 用途 (vi) 垣又はさくの構造		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 ㎡	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5) 木材の伐採	伐採面積			㎡

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 3 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

●届出に必要な添付図書●

1. 建築物の配置図
2. 敷地の高低差が大きい場合は、建築物の縦断面図および横断面図
3. 建築物の付近見取図
4. 建築物の平面図、立面図および断面図 (立面図は着色したもの)
5. 敷地が他人の所有である場合は、土地使用承諾書
6. 届出書について代理人をおいている場合は、委任状
7. 面積算定根拠が必要な場合は、丈量図または求積図
8. 屋外広告物等を設置する場合は、その構造図
9. かき、さく、フェンスを設置する場合は、その構造図

(注) 配置図は、道路および隣地等の境界線から壁面までの後退距離を明示してください。また、立面図には、建築物の最高高さおよび北側斜面を明示してください。

地区計画に関するご相談・お問合せは

野々市市建設部都市整備課

〒921-8510 石川県野々市市三納1丁目1番地

TEL 076-227-6091 FAX 076-227-6253

http://www.city.nonoichi.lg.jp/

末松ガーデンアイル緑地協定

● はじめに ●

末松ガーデンアイル地区は、緑地の保全と緑化の推進を図り、良好な住環境の形成と健康で文化的な生活を確保するため、緑地協定が定められています。

(この緑地協定は、団地開発の時に定められ、末松ガーデンアイル緑地協定運営委員会が運営していくこととなっております。)

● 緑地協定の内容 ●

一般住宅地区

- 道路境界線から5m以内の敷地部分は前庭部分とし、下記表に掲げる推奨種類の樹木等により緑化に努めてください。

種 類	
	アジサイ、アベリア、イチイ、イヌツゲ、カルミア、セイヨウヒイラギ、ドウダンツツジ、ノノイチツバキ、ハクチョウゲ、バラ、マメツゲ、花卉類

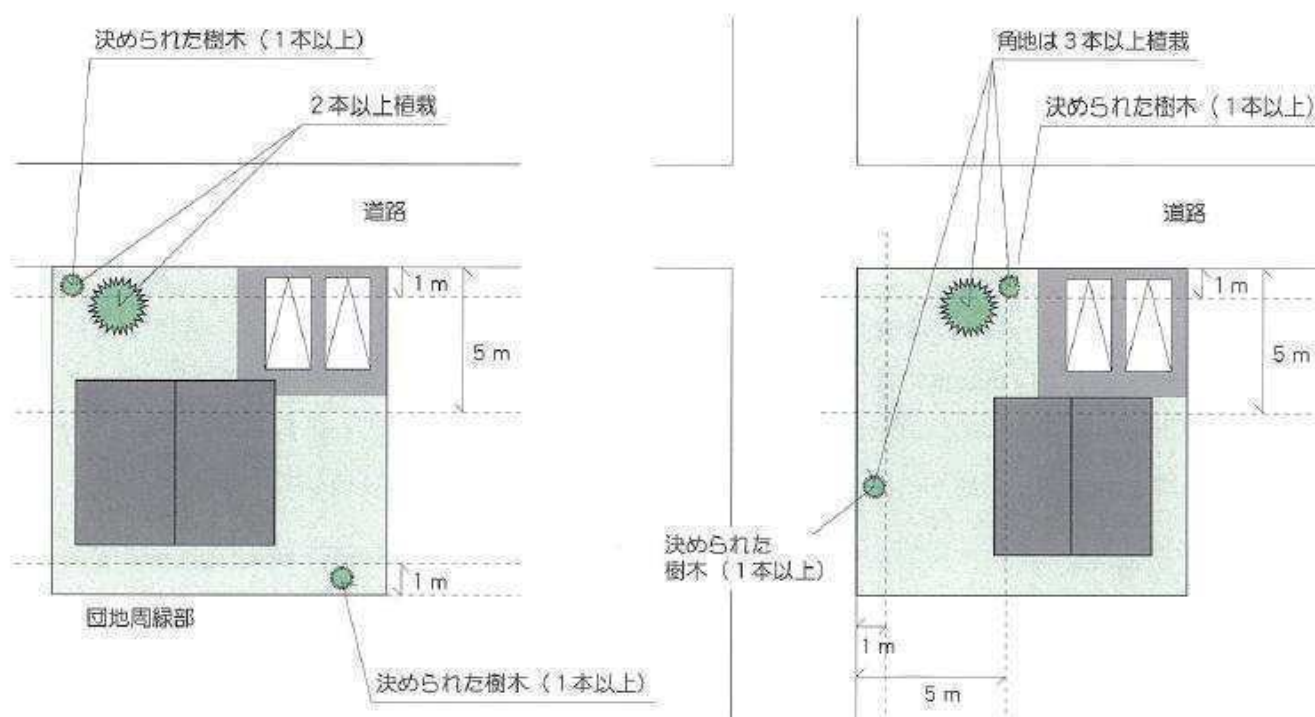
- 道路境界線から5m以内の敷地部分には2本以上（角敷地では3本以上）の中高木を植栽し、かつ、そのうち1本以上（角敷地では、2つの道路に対して面しているのて、それぞれ1本以上）は、下記表に掲げる場所及び種類の樹木を、道路境界線から1m以内に植栽しなければなりません。ただし樹高は1.5m以上で成木に達した時の樹高が5m程度となるものを植栽してください。

場 所	種 類
1 幹線道路及び南北方向の道路に面する敷地のうち道路から1m以内の部分 〔別紙図面による〕 〔黄色部分〕P18	カラマツ、ハナミズキ、ポプラ、ポダイジュ、モクゲンジ、モミジバフウ、ユリノキ (以上落葉樹) イタリアサイプレス、タイサンボク、ドイツトウヒ、モチノキ、ヤマモモ (以上常緑樹)
2 東西方向の道路に面する敷地のうち道路から1m以内の部分 〔別紙図面による〕 〔青色部分〕P18	アカシデ、イヌシデ、カツラ、コナラ、コブシ、クヌギ、トチノキ、ナツツバキ、ノノイチツバキ、ヤマボウシ、ヤマモミジ(すべて落葉樹)

●団地の周縁部に面する敷地部分には、下記表に掲げる場所及び種類の樹木を、周縁部に面し1本以上植栽しなければなりません。

ただし樹高は1.5m以上で成木に達した時の樹高かが5m程度となるものを植栽してください。

場 所	種 類
3 団地の周縁部に面する敷地のうち敷地境界線から1m以内の部分 (別紙図面による) 〔緑色部分〕P18〕	タブ、シラカシ、スタジイ(すべて落葉樹)



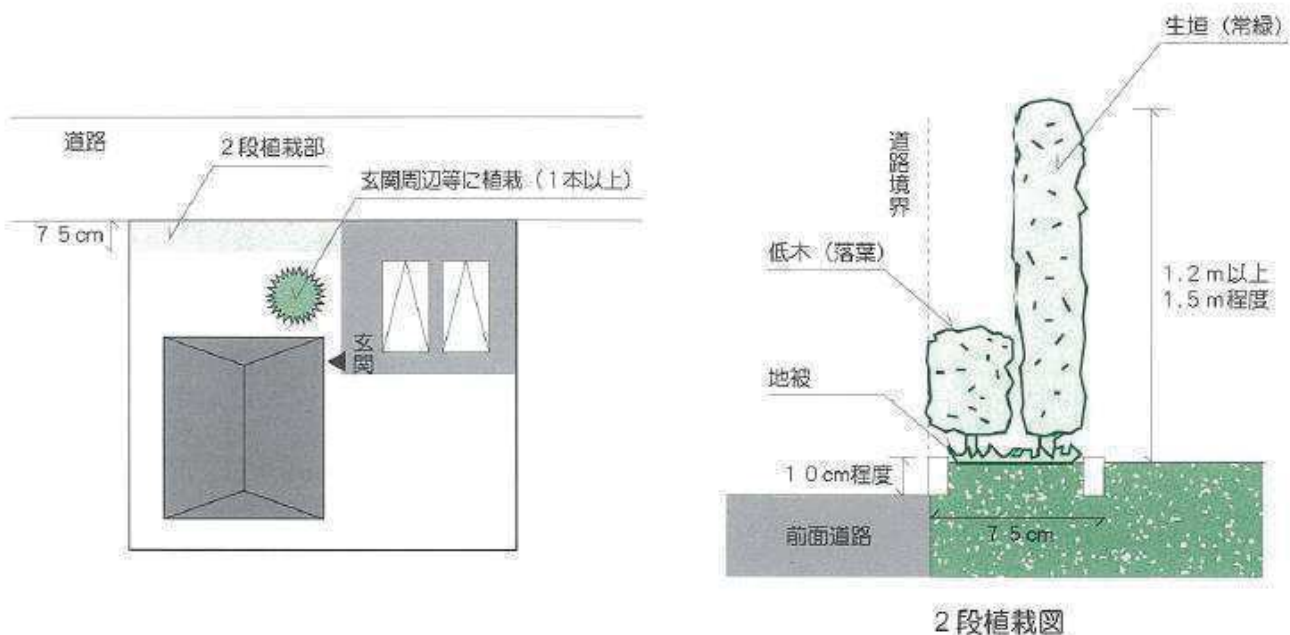
※植栽する樹木は、樹高は1.5m以上で、成木に達した時の樹高かが5m程度のもの

和風住宅地区

- 道路に面する敷地部分は、下記表に掲げる種類により、道路面からの高さが10cm程度で幅75cmの植栽帯とし、生垣の前面に低木を植えた2段植栽しなければなりません。さらに、植樹帯には、下記表に掲げる地被類を植栽するよう努めてください。ただし、生垣の高さは、1.2m以上1.5m程度としてください。

区 分	種 類
1 生垣用樹木	イヌマキ、ウバメガシ、カナメモチ、キンマサキ、シャリンバイ、トベラ、ノノイチツバキ、マサキ(すべて常緑樹)
2 低 木	アジサイ、コデマリ、シモツケ、ドウダンツツジ、トサミズキ、ニワウメ、ニワザクラ、ヒュウガミズキ、ミツバツツジ、ヤマツツジ、ユキヤナギ、倭性サルスベリ、レンギョウ、レンゲツツジ(すべて落葉樹)
3 地 被 類	イタビカズラ、シバザクラ、ツルニチソウ、テイカカズラ、ニメイタビカズラ、マツバギク

- 玄関周辺等の敷地部分に中高木を1本植栽してください。
ただし樹高は1.5m以上で成木に達した時の樹高が5m程度となるものを植栽してください。



一般・和風住宅地区

●住民及び農作物に危害を与える恐れのある下記表に掲げる樹木は、植栽しないでください。

区 分	種 類
1 ぜんそく、かぶれ等の原因となるもの	ウルシ、ハゼノキ、ブタクサ、プラタナス、セイタカアワダチソウ 等
2 毒性のあるもの	ドクウツギ、シキミ 等
3 農作物の病気の媒体となるもの	カイヅカイブキ、ハイビャクシン 等

※樹木等の健全な育成を図るために必要な剪定整枝及び病虫害防除を行ってください。

詳細な内容は末松ガーデンアイル緑地協定書を御覧ください。

※緑地協定書は、野々市市産業建設部都市計画課にて閲覧できます。

● 緑地協定図 ●

