

地区計画ガイド

本町1丁目地区



人にやさしいまちづくり

野々市市

NONOICHI

● 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。野々市市本町1丁目地区は、開発行為により、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。

● 本町1丁目地区 地区計画の内容 ●

●野々市市本町1丁目地区 地区計画は、平成13年9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9月現在のものです。

名 称		野々市市本町1丁目地区 地区計画					
位 置		野々市市 本町1丁目 の一部					
面 積		約 2.3 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、市中心部から北東へ約0.8km、北陸鉄道石川線野々市駅の北東約0.3kmに位置し、隣接する金沢市の一部区域と一体となった約2.7haの区域において民間宅地開発事業がなされ、道路や公園等の公共基盤施設並びに宅地の整備が行われる地区である。</p> <p>このため今後は、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計画的な市街地形成の誘導を目標に、快適で潤いのあるまちづくりの実現に寄与する地区計画を策定し、民間宅地開発事業効果の維持・増進を図るものとする。</p>					
	土地利用の方針	<p>2地区に区分し、それぞれの方針を次のとおり定める。</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">低層住宅地区</th> <th style="text-align: center;">一般住宅地区</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <p>周辺と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、閑静な低層の戸建て住宅地区とする。</p> </td> <td style="text-align: center;"> <p>多様な生活ニーズに応えるため、環境良好なゆとりある中高層住宅地区とする。</p> </td> </tr> </table>		低層住宅地区	一般住宅地区	<p>周辺と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、閑静な低層の戸建て住宅地区とする。</p>	<p>多様な生活ニーズに応えるため、環境良好なゆとりある中高層住宅地区とする。</p>
	低層住宅地区	一般住宅地区					
<p>周辺と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、閑静な低層の戸建て住宅地区とする。</p>	<p>多様な生活ニーズに応えるため、環境良好なゆとりある中高層住宅地区とする。</p>						
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、本地区の土地利用にふさわしい市街地の形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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う。</p>						
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">低層住宅地区</td> <td style="text-align: center;">一般住宅地区</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">約1.9ha</td> <td style="text-align: center;">約0.4ha</td> </tr> </table>	低層住宅地区	一般住宅地区	約1.9ha	約0.4ha
		低層住宅地区	一般住宅地区				
	約1.9ha	約0.4ha					
地区の面積							
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる用途以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 専用住宅 2 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、入院設備のない診療所(獣医院その他これに類するものを除く。)に供する用途を兼ねるもの 3 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(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) <ul style="list-style-type: none"> (1)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。) (2)喫茶店 (3)理髪店、美容院を営む店舗(ペット美容院その他これに類するものを除く。) (4)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (5)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で、原動機を使用しないもの 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 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ol style="list-style-type: none"> 5 集会所及び福祉関係施設等公益上必要な建築物 					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	低層住宅地区	一般住宅地区
		容積率の最高限度	10/10	15/10
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
		壁面の位置の制限	<p>1 道路、公園、水路、河川の境界線(以下「道路等境界線」という。)及び隣地境界線から、建築物等の壁面又はこれに代わる柱等(以下「壁面等」という。)の面までの距離の最低限度(以下「後退距離」という。)は、1.0mとする。</p> <p>2 次の各号に掲げるものについては、前項の規定を除外することができる。</p> <p>(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</p> <p>(2)隣地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ただし、隣地所有者の同意があるものに限る。</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とし、階数は地階を除き2以下とする</p> <p>2 建築基準法第56条第1項第3号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)に適合するものとする。</p>	<p>1 建築物等の高さの最高限度は12mとし、階数は地階を除き3以下とする</p> <p>2 建築基準法第56条第1項第3号に掲げる第二種中高層住居専用地域に定める規定(北側斜線)に適合するものとする。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の形態は、周辺の景観等と調和するもので、附属建築物(車庫及び物置その他これらに類するものをいう。)を除き、建築面積の2/3以上を勾配屋根(勾配2/10以上)とするほか、都市景観形成上支障がないものとする。</p> <p>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とともに、意匠についても、周辺の景観等と調和するもので、都市景観形成上支障がないものとする。</p> <p>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。</p> <p>(1)表示面を含め、壁面後退制限内に設置しない。</p> <p>(2)屋上及び屋根面に設置しない。</p> <p>(3)広告物の最高設置高さは、6mとする。</p> <p>(4)広告物の全体表示面積は、1㎡以下とする。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路等境界線に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス(地盤面からの高さが1.2m以下に限る。)と植栽を組み合わせるものとする。</p> <p>2 隣地境界線に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス(地盤面からの高さが1.2m以下に限る。)とする。</p> <p>3 前2項に規定するかき又はさくで、石、れんが、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。)と組み合わせる場合は、石等の高さは地盤面から0.6m以下とする。また、石等と透視可能なフェンスを組み合わせる場合の地盤面からの高さは1.2m以下とする。</p>			
理由	野々市本町1丁目地区開発行為区域内において、良好な市街地の形成と、快適で潤いのあるまちづくりを推進するために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.9、10参照)

● 本町1丁目地区 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、用途地域による建築制限のほかに次のような用途以外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。

【建築可能なもの】

<低層住宅地区>

- 専用住宅
- 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、入院設備のない診療所
(獣医院その他これに類するものを除く。)
- 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50㎡を超えるものを除く。)
 - 事務所
 - 喫茶店
 - 理髪店、美容院を営む店舗 (ペット美容院その他これに類するものを除く。)
 - 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (原動機を使用しないもの。)
- 建築物に附属する自動車車庫、物置その他これらに類するもの (床面積の合計が50㎡以下)

<一般住宅地区>

- 上記のものに加えて、集会所及び福祉関係施設等、公益上必要な建築物

容積率の最高限度

この地域では、低層住宅地区の容積率を周辺と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため100%、一般住宅地区の容積率を多様な生活ニーズに応えるため、150%に制限しています。

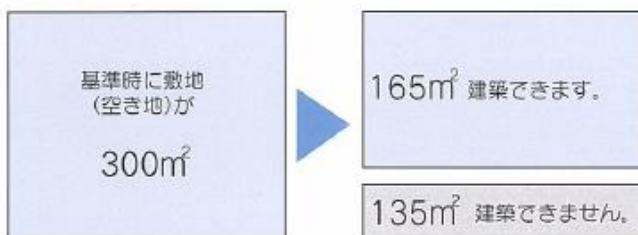
建築物の敷地面積の最低限度

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環境の保全を図るため、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、165㎡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

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、あるいは緑豊かな居住空間を形成するために、道路、公園、水路、河川の境界線（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。

道路等境界線及び隣地境界等から1.0m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

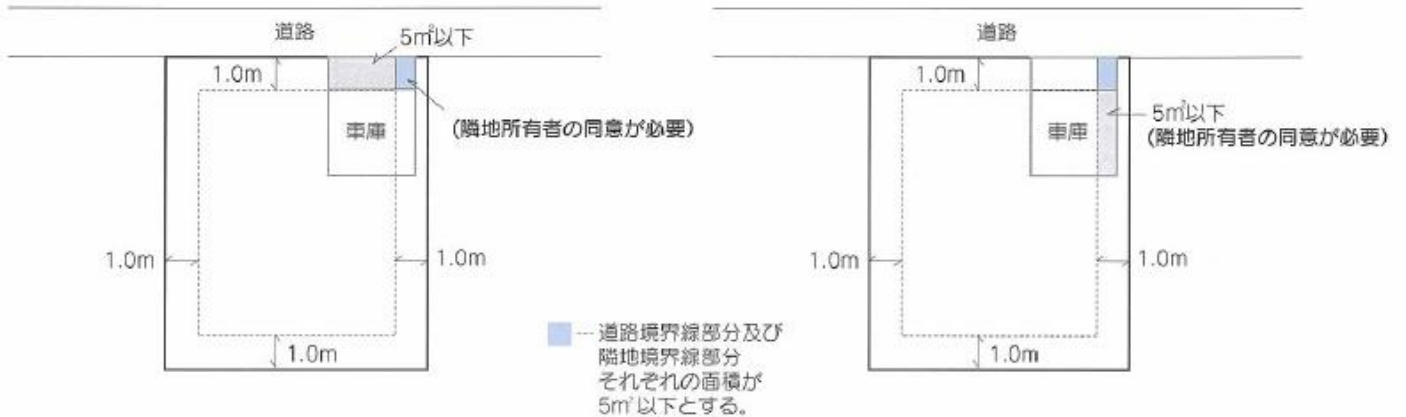
- ・独立した車庫及び物置その他これらに類するもの

（壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下のもので、隣地所有者の同意があるものに限る）

※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。

道路等境界線部分

隣地境界線部分



建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物は、周辺と調和のとれた計画的な市街化形成を乱すとともに、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。

低層住宅地区では、建築物等の高さを次のように定めています。

- 建築物等の最高高さ…… 10m
- 建築物の階数 …… 地階を除き2以下とする
- 北側斜線制限 …… 第一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。)

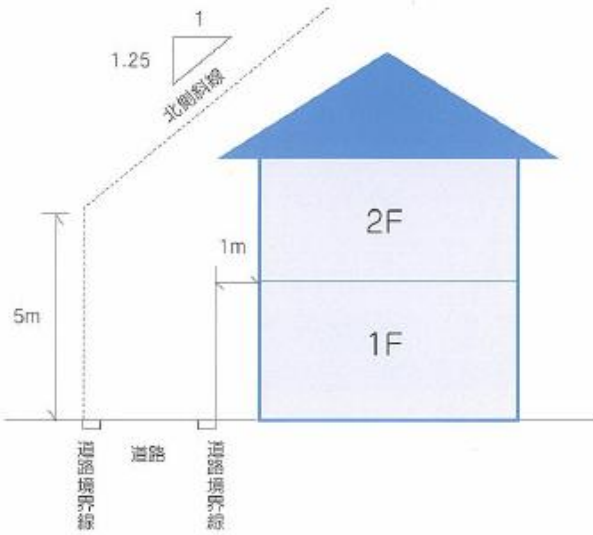
一般住宅地区では、建築物等の高さを次のように定めています。

- 建築物等の最高高さ…… 12m
- 建築物の階数 …… 地階を除き3以下とする
- 北側斜線制限 …… 第二種中高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。)

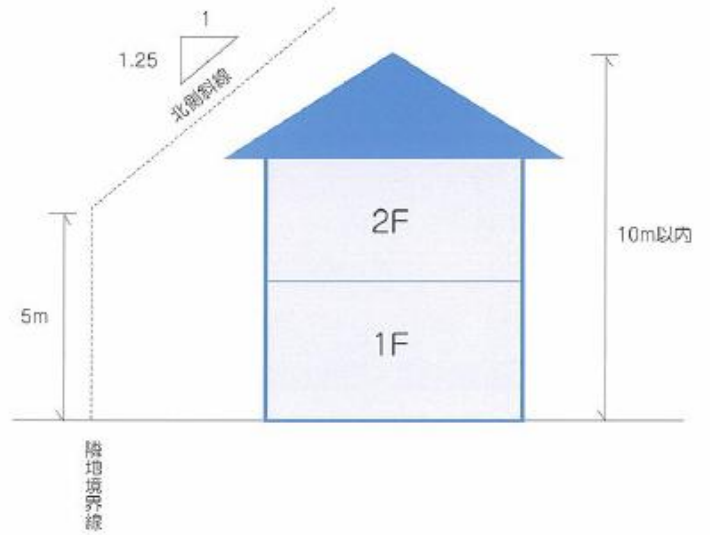
※届出のための立面図には、建築物の「高さ」および「制限の斜線」を明記してください。

<低層住宅地区>

道路等境界線部分

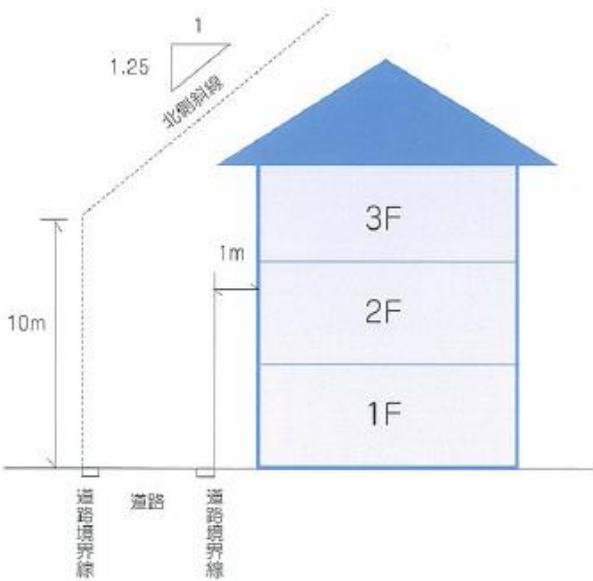


隣地境界線部分

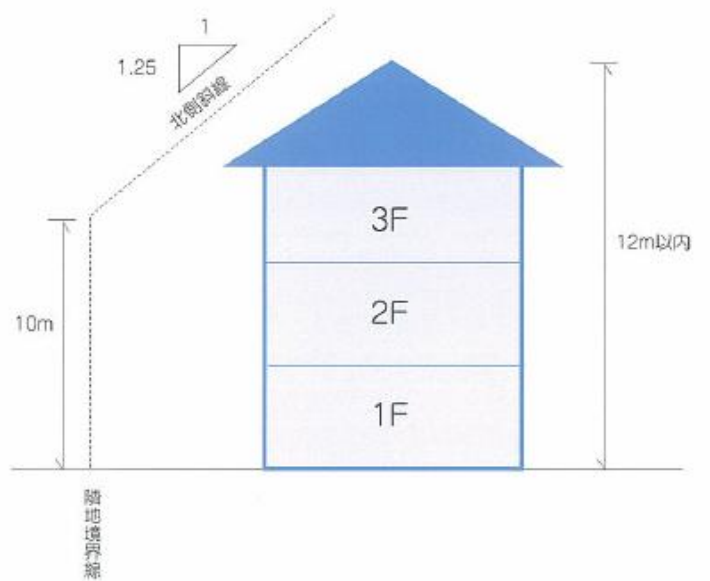


<一般住宅地区>

道路等境界線部分



隣地境界線部分



建築物等の形態又は意匠の制限

周辺と調和のとれた計画的な市街化形成を図るため、建築物の外壁・屋根の色彩や形態および意匠について、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（車庫及び物置など）以外は、屋根を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を建築面積の床面積の2/3以上を基本とします。

●建築物等の形態は、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。

※届出のための立面図には、建築物の「屋根勾配」および「勾配屋根率」を明記してください。

2 建築物等の意匠

●外壁の色は、グレー、茶系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、濃茶、濃緑、濃紺などを基調とした落ち着いた色調とする。

●建築物等の意匠は、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。

※届出のための立面図には、2面以上着色し、そのマンセル値を明記してください。

3 広告物について

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・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとします。

●自己用広告物以外は設置できません。

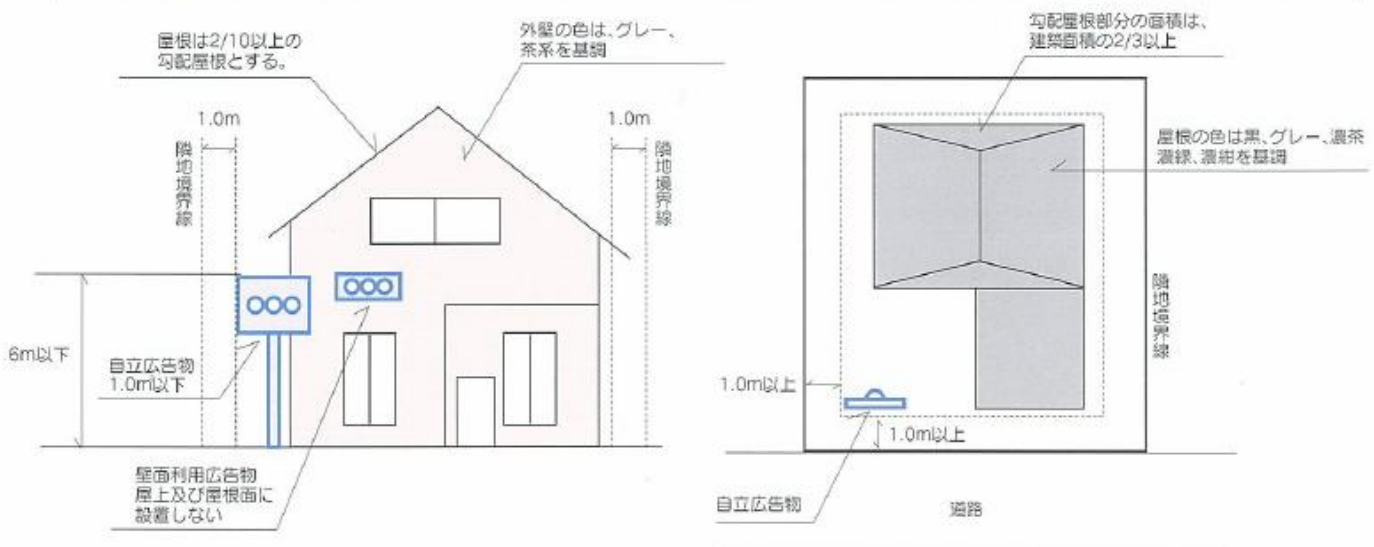
●広告物は、表示面を含め壁面後退制限範囲に入ることはできません。

●この地域では、屋根面および屋上に設置する広告物などは禁止されています。

●広告物の最高設置高さは敷地地盤面から6mとします。

●広告物の全体表示面積は1㎡以下となります。

建築物等の形態又は意匠の制限



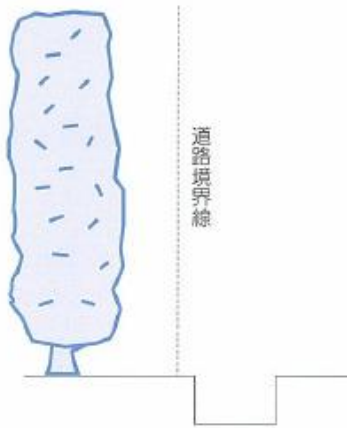
かき又はさくの構造の制限

緑豊かな居住空間を形成するため、かき又はさくの構造の制限等を行っています。

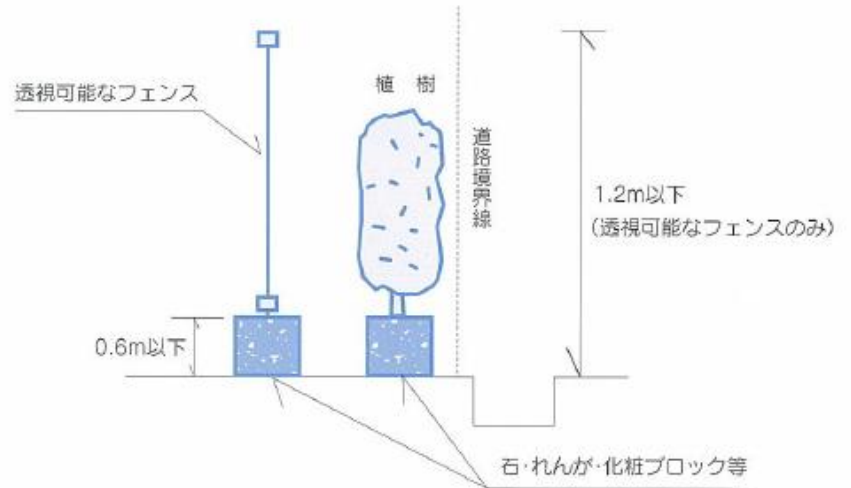
かき又はさくの構造制限の断面図例は、次のようになります。

道路等との境

生垣

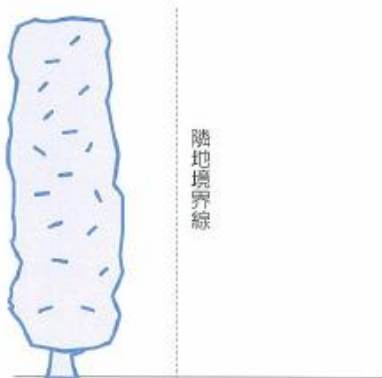


透視可能なフェンス+植樹

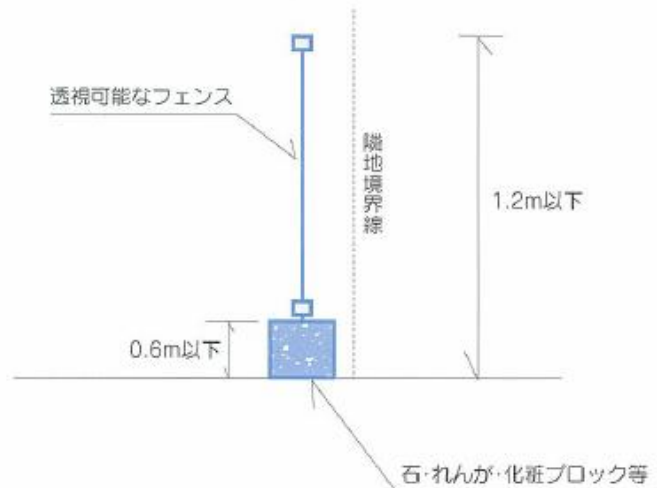


隣地境界との境

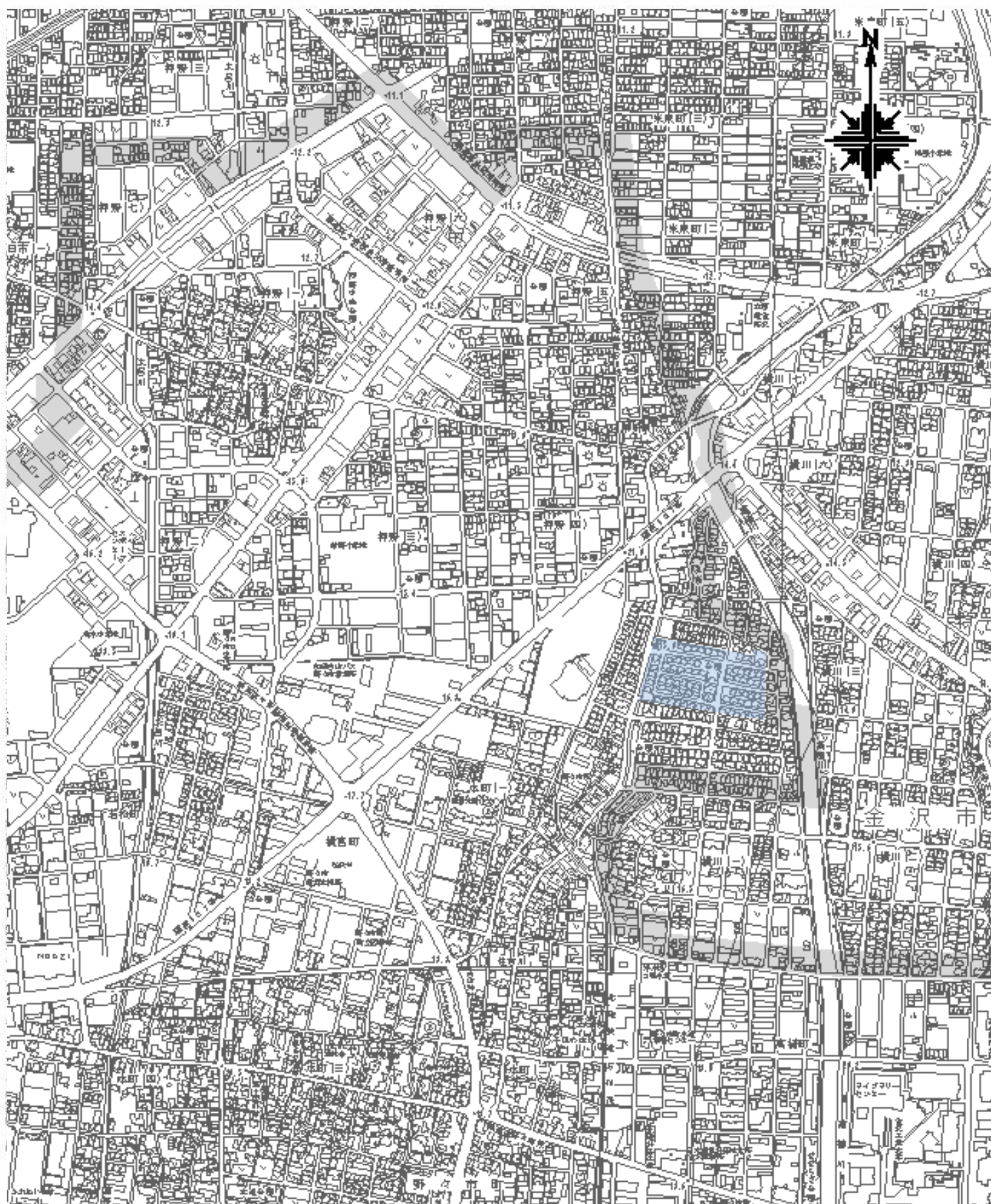
生垣

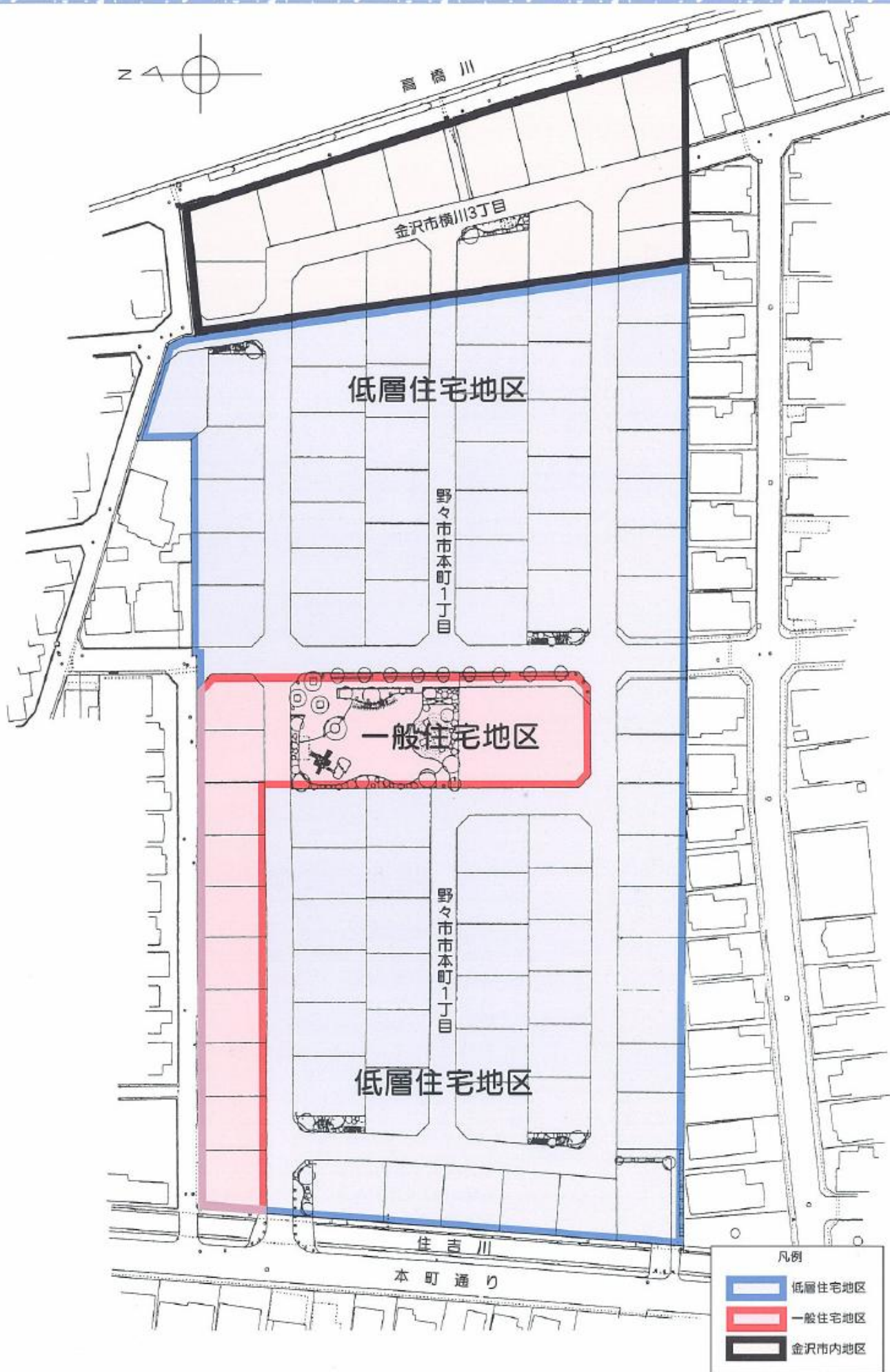


透視可能なフェンス



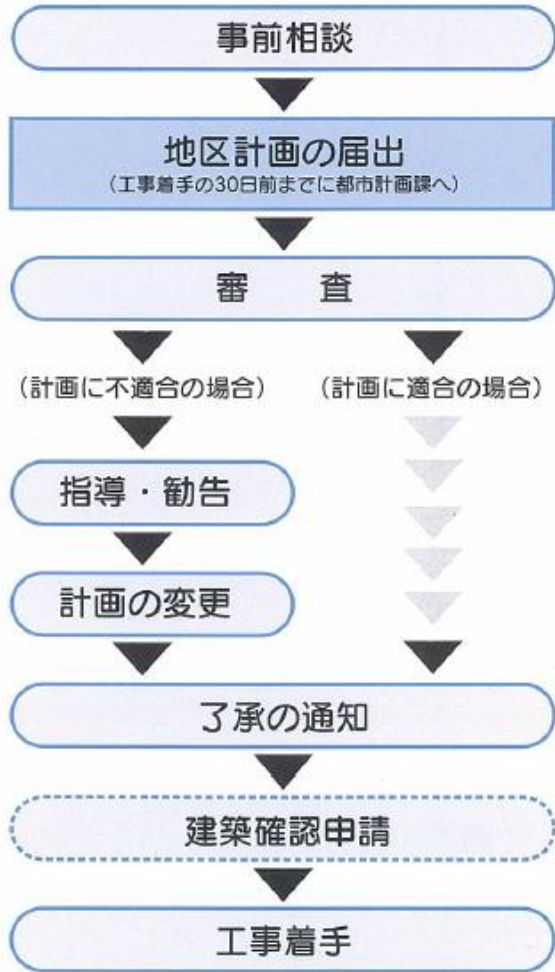
地区計画図





●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●

「生け垣設置助成金制度」がありますので、下記へご相談ください。

お問合せ先は、
建設課 建築開発担当
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	㎡		
(2) 建築物の	(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 checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転)	届出部分	届出以外の部分	合計
建築物又は工作物の建設	(ロ) 設計の概要			
	(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	160.00 ㎡	0.00 ㎡	160.00 ㎡
	(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. 建築物等の配置図
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. かぎ、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、着色(マンセル値)および建築物の最高高さ、ならびに北側斜線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

野々市市産業建設部都市計画課

〒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/>



古紙含有率100%の再生紙を使用しています