

地区計画ガイド 大聖寺福の杜地区



メイン通り地区
の将来イメージ

大聖寺福の杜地区地区計画は、良好な居住環境を保全するために定められた都市計画です。建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造などについてルールを定めています。

地区計画の区域内で建築や造成をしようとするときは、市に届け出てください。

届け出を要する行為

届 出 必 要

以下の行為については、届け出が必要です。

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は意匠の変更
3. 工作物の建設
4. 建築物等の形態又は意匠の変更

届 出 不 要

以下の行為については、例外として届け出の必要はありません。

1. 仮設の建築物の建築と工作物の建設
2. 上記のための区画形質の変更
3. 既存建築物の管理のための区画形質の変更
4. 農林漁業の為の物置、作業小屋等の建築と区画形質の変更
5. 表示面積1㎡以下で高さ3m以内の屋外広告物の建設
6. 地下に設ける水道管や下水道管の建設
7. 建築物に付属する物干場や建築設備の建設
8. 非常災害のために行う応急処置
9. 国または地方公共団体が行う行為
10. 都市計画事業
11. 土地区画整理事業等
12. 法29条の開発許可を要する行為
13. 省令43条の7に定める行為
(道路法上の道路の新設、改築、維持修繕など)

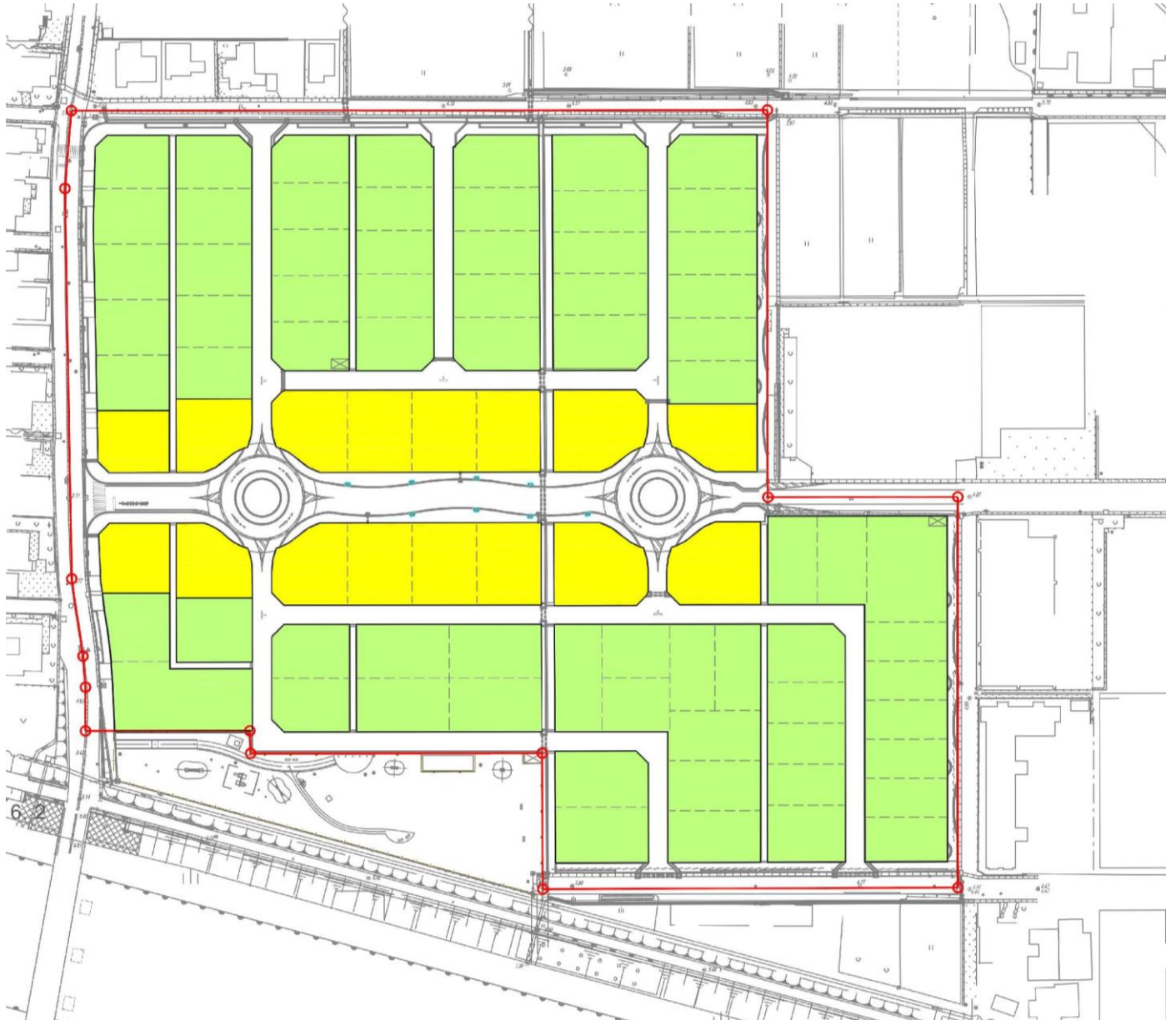
(関係法令 都市計画法第58条の2)

加賀都市計画地区計画

名 称		大聖寺福の杜地区 地区計画		
位 置		加賀市大聖寺上福田町の一部		
面 積		約3.6ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、店舗が集まる街区に隣接し、生活の利便性が高い住宅地です。また、大聖寺川に接し大聖寺北部丘陵の緑を近くに望んで環境や景観に優れています。この良好な住居地の環境を整え、将来にわたり維持・保全していくことを目標として地区計画を定めます。		
	土地利用の方針	計画的に整備された道路や歩行者専用道路、公園、水路を基盤とし、戸建て住宅を中心とする土地利用を図るとともに、土地の細分化を抑制し、閑静でゆとりある町並みを形成します。		
	建築物等の整備方針	画地の広さと前面道路の種類に応じた良好な居住環境を形成するため、地区中央部を東西に横断する住区幹線道路の沿道とその他の地区に区分し、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、工作物の設置、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠、かき又はさくの構造を規定します。		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	メイン通り地区	住居専用地区
		地区の面積	約1.0ha	約2.6ha
	地区の方針	地区住民の日常生活に必要な一定規模までの店舗等の立地を認めて、低層住宅の良好な環境を守る地区とします。		小規模な店舗等兼用住宅の立地を認めて、低層住宅の良好な環境を守る地区とします。
	建築物の用途の制限※1	次に掲げる建築物は建築できません。 (1) 共同住宅、寄宿舎、学校、神社、寺院、公衆浴場その他の建築基準法別表第二(イ)項第三号から第五号まで、及び、第七号に規定するもの。(共同住宅及び寄宿舎で、高齢者福祉に資するものを除く) (2) 大学、単独自動車車庫その他の建築基準法別表第二(ハ)項第二号及び第六号に規定するもの。 (3) 店舗、飲食店その他の建築基準法別表第二(ハ)項第五号に規定するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの。		次に掲げる建築物は建築できません。 (1) メイン通り地区に建築できないもののうち、(1)及び(2)に規定するもの。 (2) 店舗、飲食店その他の建築基準法別表第二(ハ)項第五号に規定するもの。
	建築物の敷地面積の最低限度※2	270㎡	200㎡	
	壁面の位置の制限※3	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路、歩行者専用道路、公園、水路の境界線(以下「道路等境界線」という)までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。ただし、次の各号の全てに該当する建築物を除きます。 (1) 高さ3m以下であって、壁を有しない又は透視可能な材質の壁を有する平屋で、主屋と同一敷地にある独立した車庫(カーポート) (2) 軒先が道路等境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退しているもの		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限※4	壁面の位置の制限が定められている部分には、屋外広告物は設置できません。		
	建築物の高さの最高限度※5	10m		
	建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限※6	建築物の外壁は茶、グレー、アイボリーホワイト等を基調とした落ち着いた色調とします。		
	かき又はさくの構造の制限※7	かき又はさくを設ける場合、高さは道路地盤面から1.4m以下とし(門の部分は除く)、前面道路から0.5m以上後退する。 また、後退部分については緑化に努めること。 ただし、道路地盤面からの高さが、1.4mを超える場合は、次の各号全てに該当すること。 (1) 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、道路(歩行者専用道路を除く)に面する後退部分については緑化に努める。 (2) 色調は、茶、グレー、アイボリーホワイト等を基調とした落ち着いた色調とする(生垣を除く)。		

●大聖寺福の杜地区 地区計画は、平成27年12月1日都市計画決定し、令和2年2月21日に都市計画の変更を行いました。

地区計画区域図（地区区分図）





凡例	
	地区計画の区域
	メイン通り地区
	住居専用地区

地区計画の解説

1 建築物の用途の制限

地区の環境に適さない用途の建築物の立地を防ぎ、良好な住環境を維持・保全するため、第一種中高層住居専用地域内に建てられる建築物のうち、一部の用途の建築が制限されます。

 建てられる用途
 建てられない用途

建 物 用 途		メイン 通り 地区	住居 専用 地区	備 考
住宅				
下宿				
共同住宅、寄宿舍		①	①	地区計画による事項
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの				
店舗等	店舗等の床面積が200㎡以下のもの	②		地区計画による事項
	店舗等の床面積が200㎡を超えるもの			地区計画による事項
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等			地区計画による事項
	大学、高等専門学校、専修学校等			地区計画による事項
	巡査派出所等の公益上必要な建築物			
	神社、寺院、教会等			地区計画による事項
	病院			
	公衆浴場			地区計画による事項
	診療所			
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等			
	工場等	単独自動車車庫（附属車庫を除く）		
	建築物附属自動車車庫	③	③	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	④	④	

① 高齢者福祉に資するもの（高齢者グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅等）に限る

② 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、洋服店、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下のものに限る

③ 当該敷地内にある建築物（自動車車庫を除く）の延べ床面積以下で、3,000㎡以下かつ、2階以下に限る

④ 2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下に限る

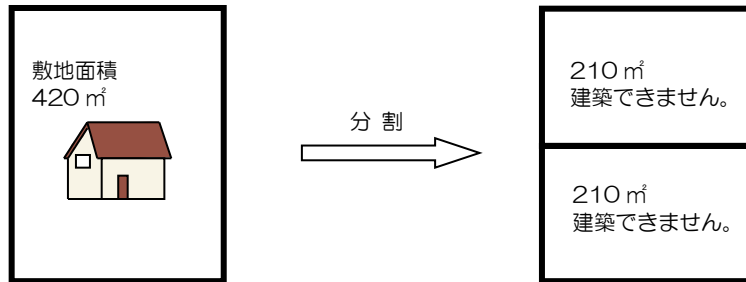
注意：本表は全ての基準を記載したものではありません

2 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ぎ、ゆとりある居住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を「メイン通り地区」で270㎡、「住居専用地区」で200㎡とします。

敷地を分割した場合の制限（例）

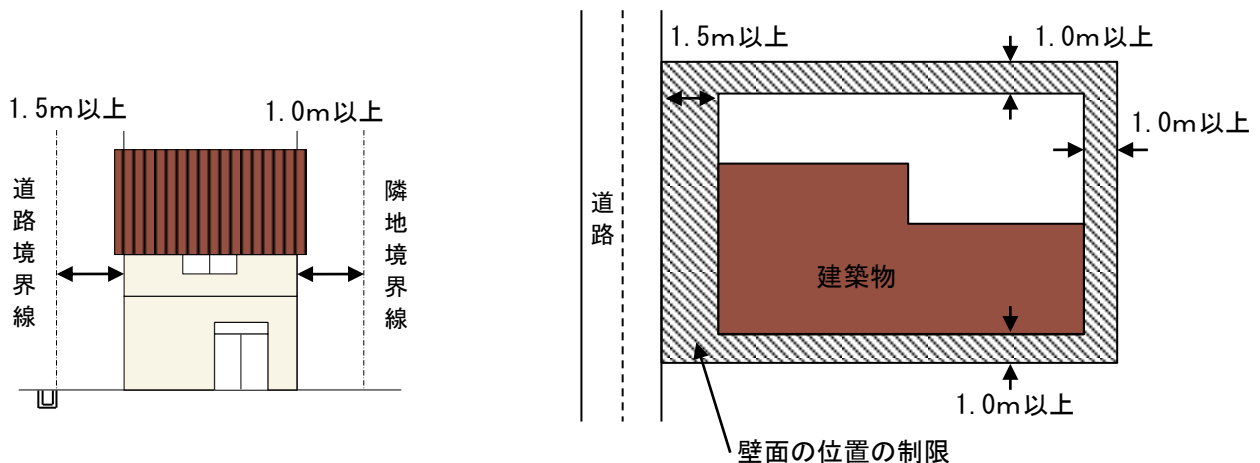
「メイン通り地区」



3 建築物の壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、ゆとりある外部空間を確保するため、建築物の壁面の位置を、道路、歩行者専用道路、公園、水路の境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上後退することとします。

ただし、カーポートについては、軒先を道路等の境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退することとし、外壁を設ける場合は透視可能な材質を用いることとします。



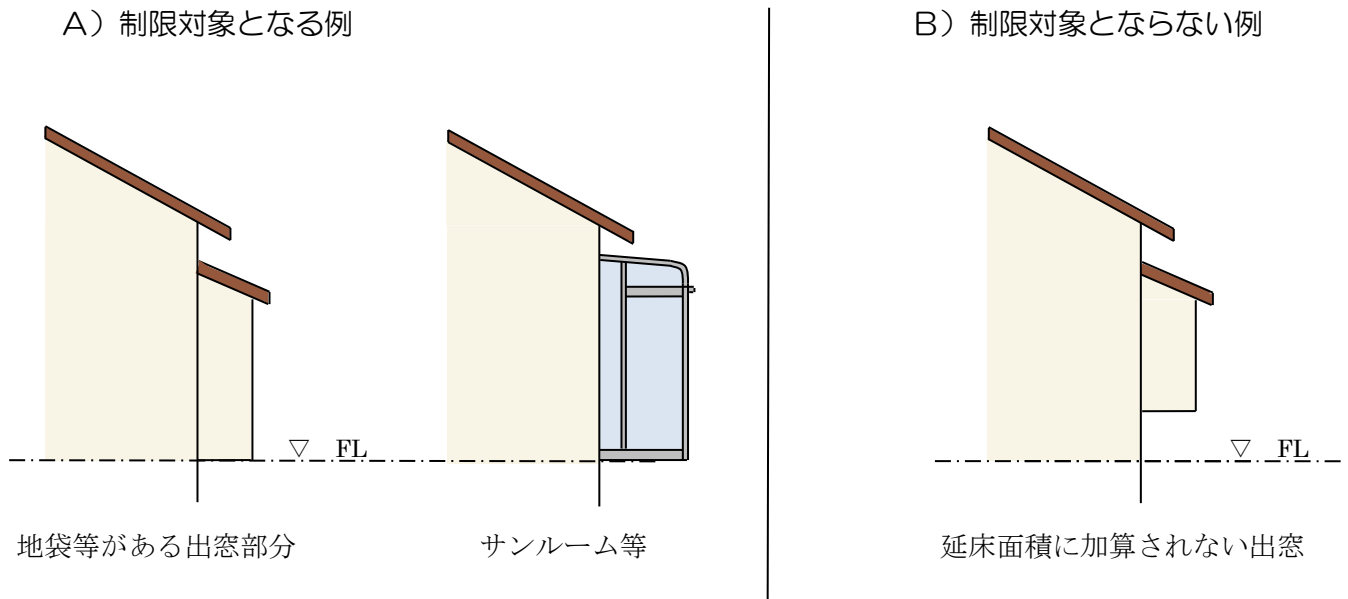
(ア) 倉庫や物置を設置する場合の壁面の位置の制限について。

(i) 建築基準法上で建築物として取り扱われないもの※は、壁面の位置の制限対象とはなりません。

※外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないものであって、幅2m程度、奥行1m程度、高さ2m程度のもの

(ii) 高さが2.5m程度かつ、道路等の境界線及び隣地境界線に面する面の見付面積が7㎡程度のものについては、カーポートに順ずる取扱とし、軒先が道路等の境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退することとします。

(イ) 延べ床面積に加算される部分は、壁面の位置の制限対象となります。



(ウ) サンルーム等(※)については(イ)より壁面の位置の制限対象となりますが、地盤面からの高さが3m以下であり、壁を有しない又は外壁全てが透視可能な材質であれば、カーポートに順じる取扱とし、軒先が道路等の境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退することとします。

(エ) 建築物と一体となっている塀は、壁面の位置の制限対象となることがあります。

(オ) 電気給湯機、エアコンの室外機、電気の引込み等の設備機器は、壁面の位置の制限対象となりません。

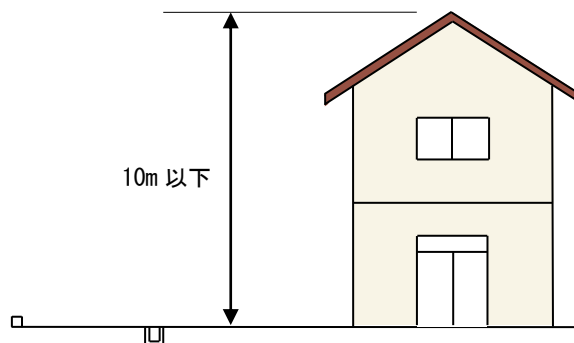
※サンルーム等：サンルーム、テラス屋根、その他これらに類するもの

4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

良好な景観とゆとりある外部空間を確保するため、壁面の位置の制限が定められている部分(4ページの図を参照)には、屋外広告物を設置できません。

5 建築物の高さの最高限度

高い建築物は、落ち着いた町並み景観を乱すとともに、隣家の日照・通風に影響を与えたり、圧迫感をもたらしたりすることがあります。このため、建築物の高さを最高10mとします。



6 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

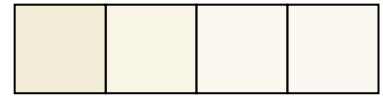
周辺の景観と調和した落ち着いた落ち着きのある町並み景観を形成するため、建築物の外壁は、茶、グレー、アイボリーホワイト等を基調とした、落ち着いた落ち着きのある色調とされています。



茶



グレー



アイボリーホワイト

(ア) 外壁の色は、マンセル表色系（色相 明度/彩度）で判断します。（7ページの表1、表2を参照）

(イ) グレーは、色味がない無彩色とします。

(ウ) シルバー等のメタリック色は、ガルバニウム鋼板の素地や、素地と同等のメッキ塗装のように反射する素材は適合しません。ただし、メタリック色であっても、つや消し等の処理により、マンセル表色系で表示できるものは、(ア)と同様とします。

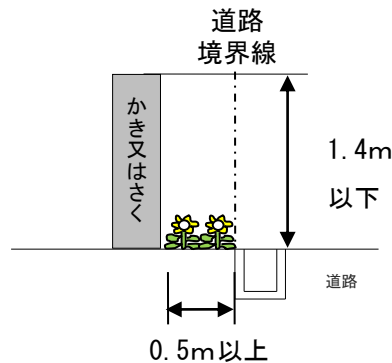
7 かき又はさくの構造の制限

緑豊かな町並み景観を形成するため、道路に面する部分について、かき又はさくの構造が定められています。

(1) 道路地盤面からの高さが1.4m以下の場合（門の部分は除く。）

位置：前面道路からは、0.5m以上後退することとします。

緑化：前面道路側は、なるべく緑化することとします。

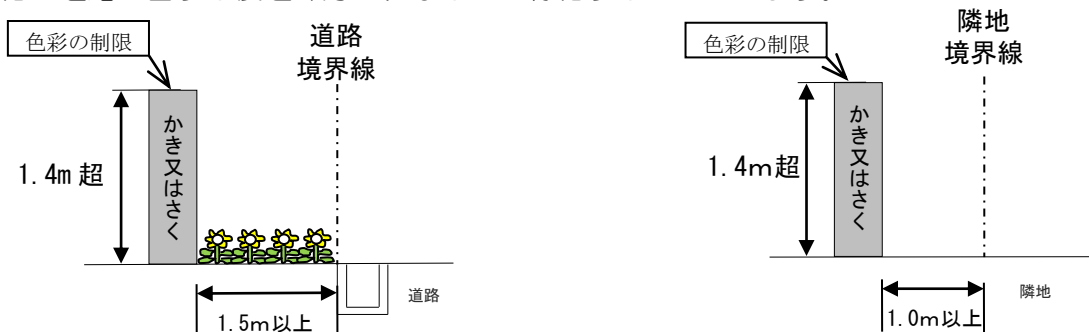


(2) 道路地盤面からの高さが1.4mを超える場合（門の部分は除く。）

位置：道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上後退することとします。

色彩：建築物の外壁の色と同等の制限をかけます（生垣は除く。）（7ページの表1、表2を参照）。

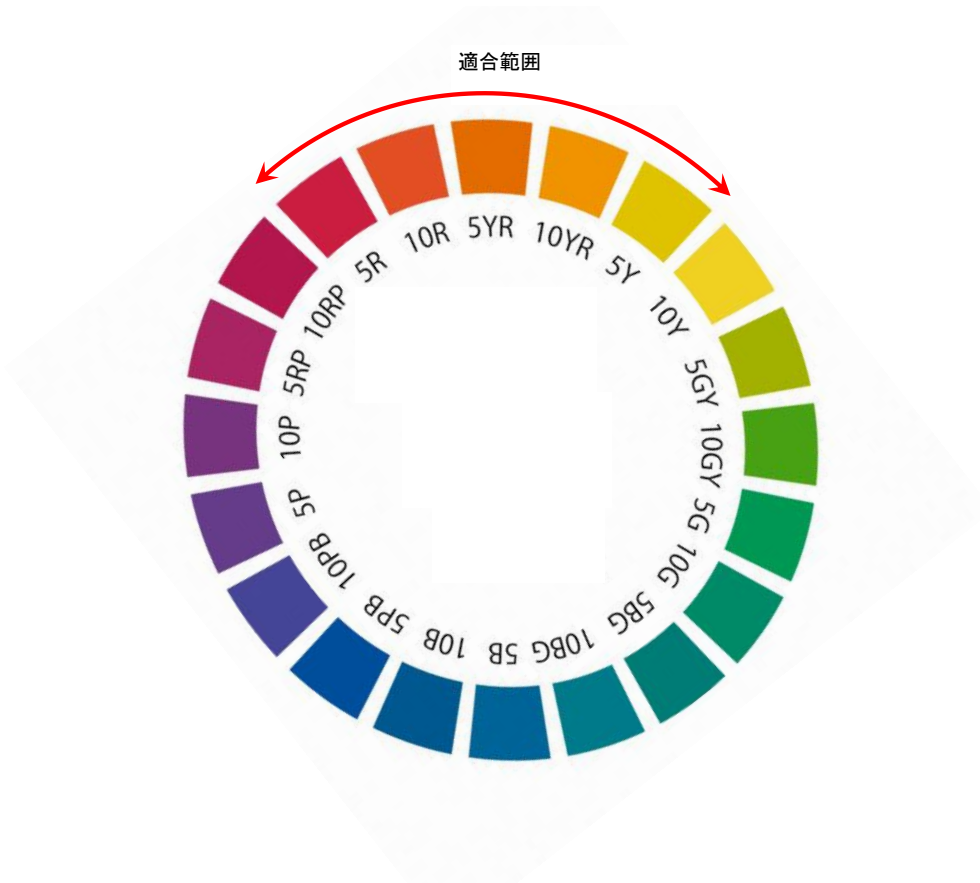
緑化：道路に面する後退部分は、なるべく緑化することとします。



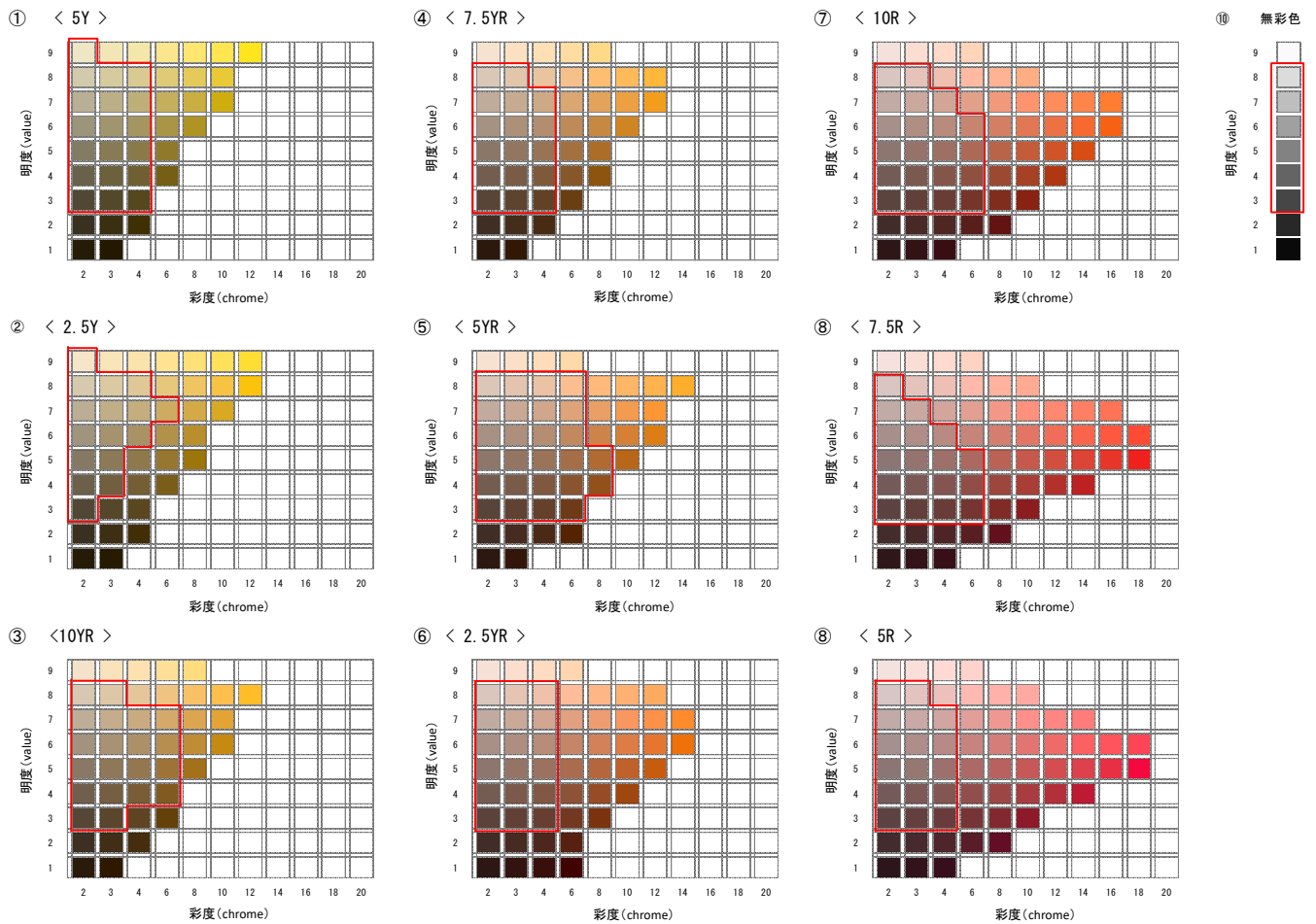
※かき又はさくかどうかは建築基準法に定めるところによる

※60cm以下のかき又はさく（土止め擁壁を含む）には適用しません。

◆表1 マンセル色相環



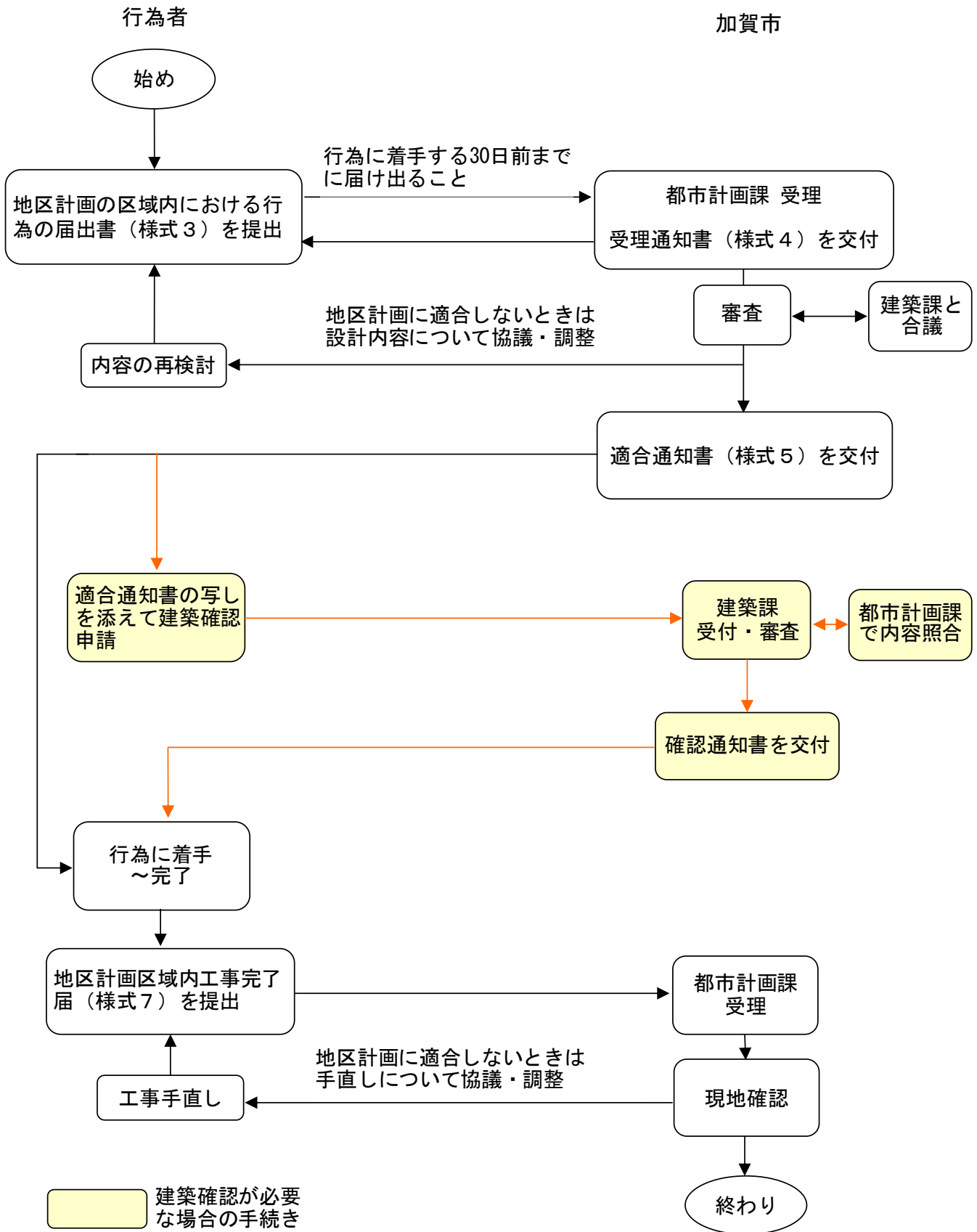
◆表2 マンセル表色系(色相 明度/彩度)の色見本



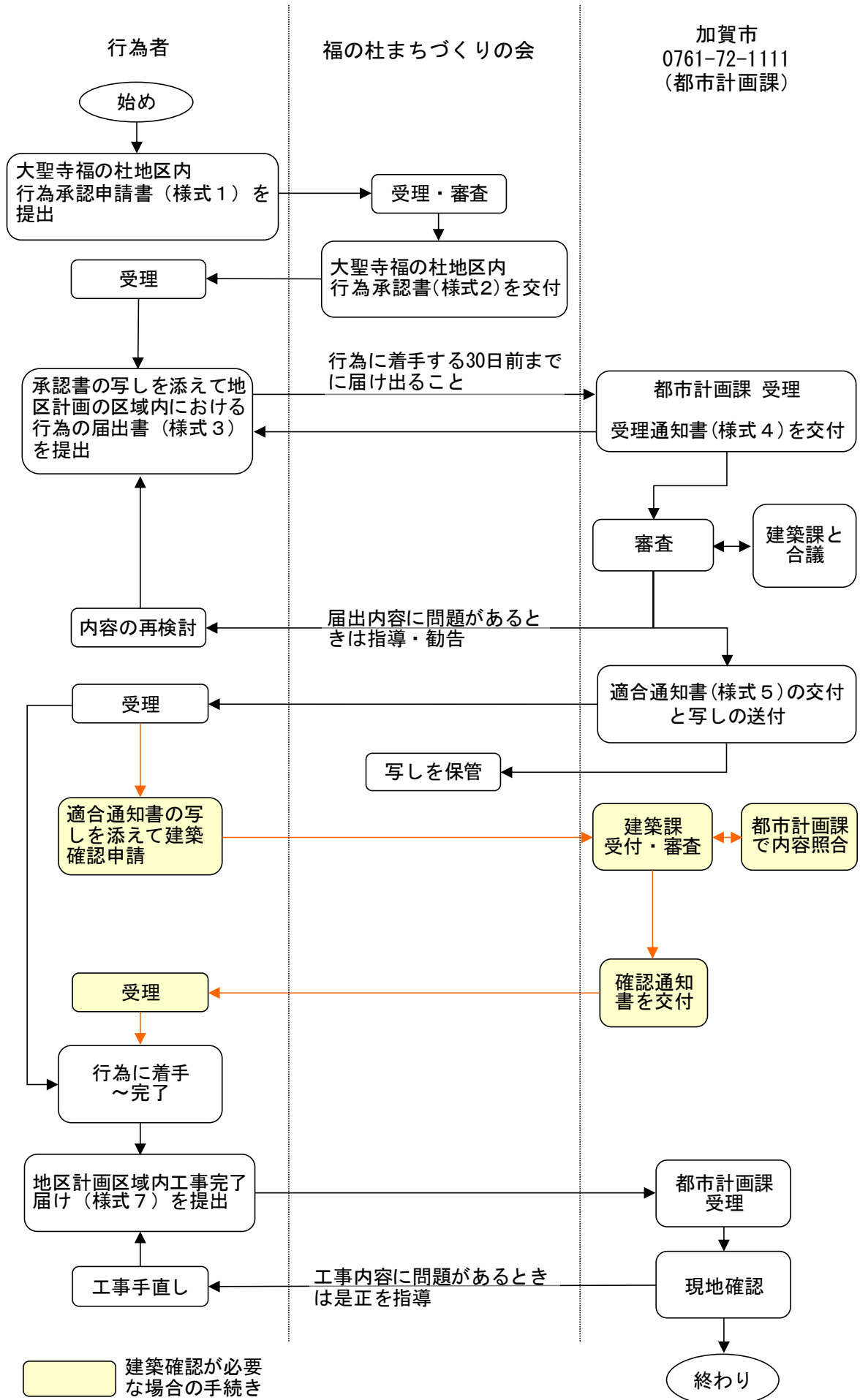
※記載のない色相は、それに近似する値を参考としてください。

適合範囲

地区計画の届け出から工事等に着手するまでの流れ（新築の場合）



地区計画の届け出から工事等に着手するまでの流れ（新築以外の場合）



お問合せ先

加賀市役所 建設部 都市計画課 都市政策グループ

電 話：0761-72-7925

ファックス：0761-72-7212

Eメール：toshiseisaku@city.kaga.lg.jp