

地区計画運用基準

平成30年 4月

金沢市都市整備局都市計画課

地区計画運用基準

施行	平成17年	3月	1日
改正	平成17年	4月	21日
	平成18年	2月	21日
	平成19年	2月	15日
	平成21年	4月	1日
	平成21年	10月	1日
	平成24年	7月	1日
	平成25年	4月	1日
	平成26年	2月	1日
	平成30年	4月	1日

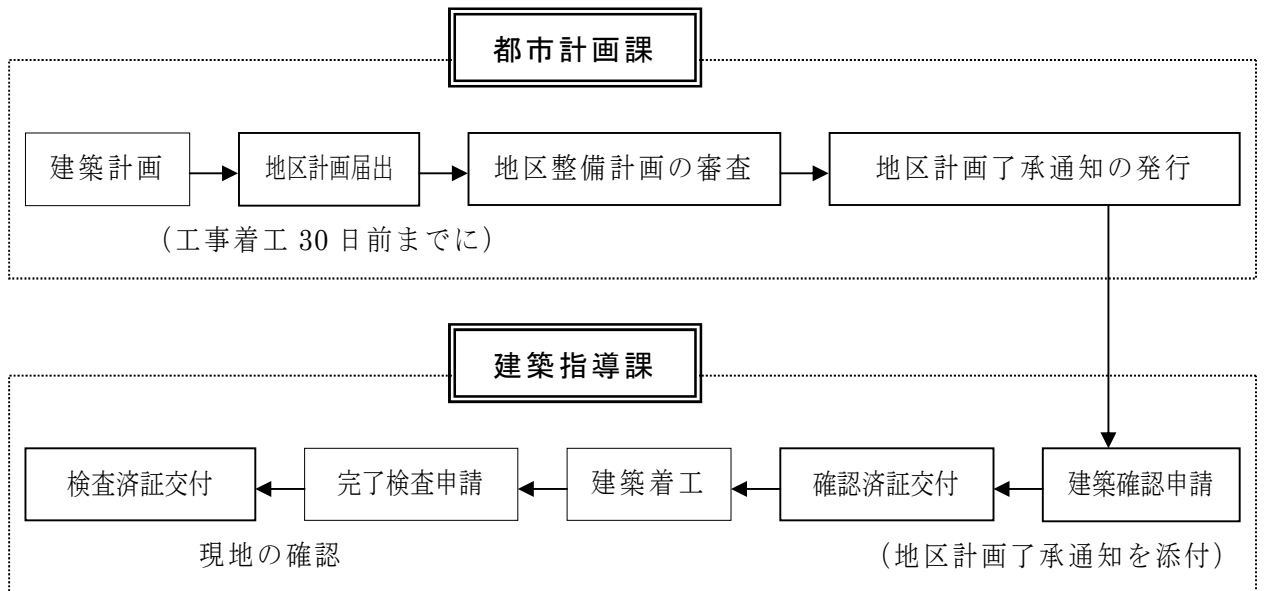
I. 目的

本運用基準は、地区計画における地区整備計画の制限事項について、その解釈を補足することで地区計画の届出に際しての審査の画一化、及び迅速化を図ることを目的とする。

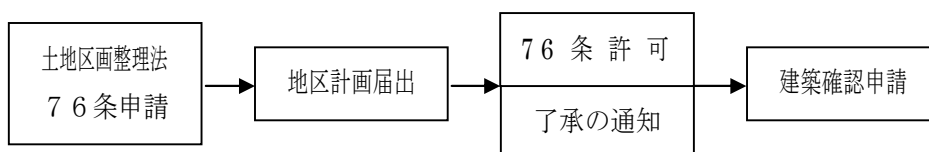
II. 手続き

1. フロー図

(1) 一般的地区

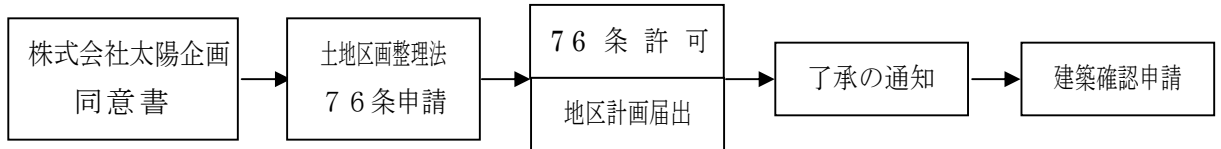


(2) 区画整理事業地内

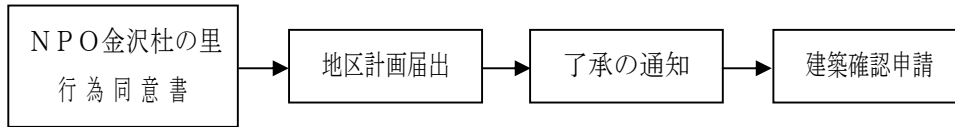


(3) 太陽が丘西部地区・太陽が丘東部地区

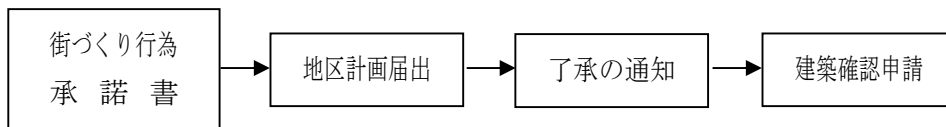
(土地区画整理法 76 条許可書は土地区画整理事業施行中に限る)



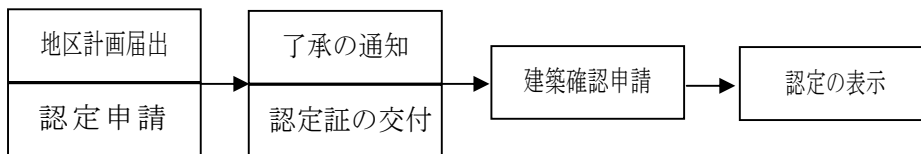
(4) 金沢市若松・鈴見地区



(5) 金沢西部地区金沢駅港線・金沢西部東地区・金沢西部西地区・鞍月地区金沢駅港線・鞍月東地区・鞍月西地区・金沢西部第二地区



(6) 認定申請の必要な地区（金沢市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例（以下、「建築条例」という。）別表第3に掲げる地区計画区域）



2. 了承の通知にあたっての関係課合議

(1) 景観政策課

- ① 広告物がある届出
- ② 風致地区内での届出
- ③ 景観形成区域内及び重要広域幹線景観形成区域内での届出
- ④ 斜面緑地保全区域内での届出
- ⑤ 寺社風景保全区域内での届出
- ⑥ こまちなみ保存区域内での届出
- ⑦ 眺望景観保全区域内での届出
- ⑧ 川筋景観保全区域内での届出
- ⑨ 沿道景観形成区域内での届出
- ⑩ 太陽光発電設備等をモジュール面積 50 m²を超えて設置する届出

(2) 歴史都市推進課

- ① 用水保全条例により、保全指定された用水に接する敷地での届出
- ② 寺社風景保全区域内での届出
- ③ こまちなみ保存区域内での届出
- ④ 伝統的建造物群保存地区内での届出

Ⅲ. 地区整備計画による制限

1. 建築物等の用途の制限

- (1) 危険物の貯蔵又は処理に供するものとは、ガソリンスタンド及びその他給油所等を禁止するものであって、住宅、飲食店等の灯油置き場、プロパン庫等、自己用で日常生活に必要な危険物置場を禁止するものではない。
- (2) 公益上必要があると市長が認めるものとは、指定されている用途地域を勘案の上、建築基準法施行令第 130 条の 4 及び第 130 条の 5 の 4 を参考にするものとする。

【参考】

- ・ 第 130 条の 4 …… 第一種低層住居専用地域に建築することができる公益上必要な建築物
 - ・ 第 130 条の 5 の 4 …第一種中高層住居専用地域に建築することができる公益上必要な建築物
- (3) 既存不適格の増・改築についての取り扱いは、建築条例第 16 条第 1 項による。
 - (4) 畜舎とは、ある程度の期間継続して動物を飼養又は収容するための施設で、次に該当するものとする。
 - ・ ペットショップ、動物病院等の部分で動物の収容に供する床面積の合計が 15 m² を超えるもの。

2. 建築物の容積率の最高限度

- (1) 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、建築条例第 5 条第 3 項による。
- (2) 既存不適格の増・改築についての取り扱いは、建築条例第 16 条第 2 項による。

3. 建築物の容積率の最低限度

- (1) 容積率の算定の基礎となる延べ床面積は、建築条例第 5 条第 3 項は適用しない。
- (2) 既存不適格建築物の増・改築の取り扱いは、建築条例第 16 条第 3 項による。

4. 建築物の建蔽率の最高限度

角地及び防火地域・耐火建築物による建蔽率の緩和は、地区整備計画による。

5. 建築物の敷地面積の最低限度

- (1) 本規定は建築物に関するものであり、工作物には適用しない。
- (2) 敷地面積の最低限度に満たない敷地がある場合は、都市計画課において地区計画の都市計画決定時（以下「基準時」という。）にその敷地を把握しているので確認すること。（基準時以前に最低限度に満たない敷地（以下「既存不適格敷地」という。）については建築可能であるが、基準時以後において最低限度を下回るように分割された敷地については建築不可）

- (3) 地区計画の変更がなされた場合、従前の基準時以後に最低限度を下回り分割された敷地で、変更後の最低限度に満たないものは既存不適格敷地としてみなさない。

【参考】建築条例第8条第2項第1号

- (4) 合筆等で敷地面積の最低限度に至った敷地は、再び分割して建築できない。（既存不適格敷地としてみなさない。）

【参考】建築条例第8条第2項第2号

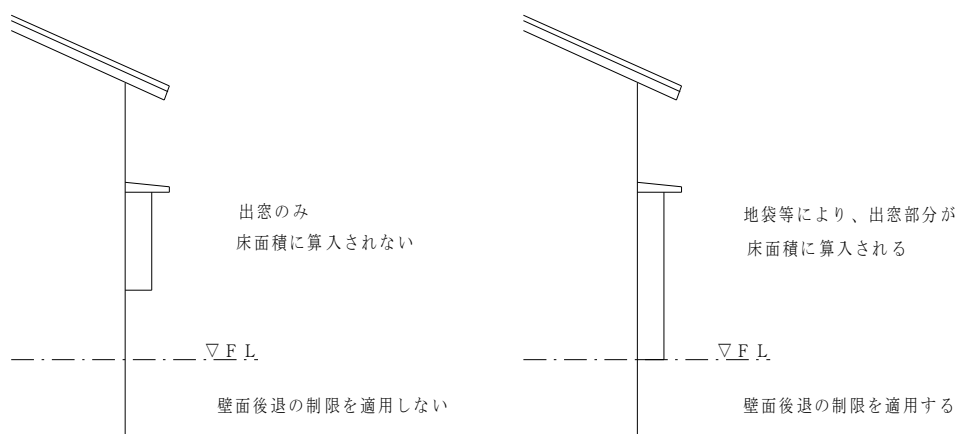
6. 建築物等の壁面の位置の制限

- (1) 軽微なものについては次を参考とする。

ただし、地区整備計画で緩和基準があるものはそれによる。

- (ア) ベランダ、バルコニー等は外壁とみなし、壁面後退の制限を適用するものとする。

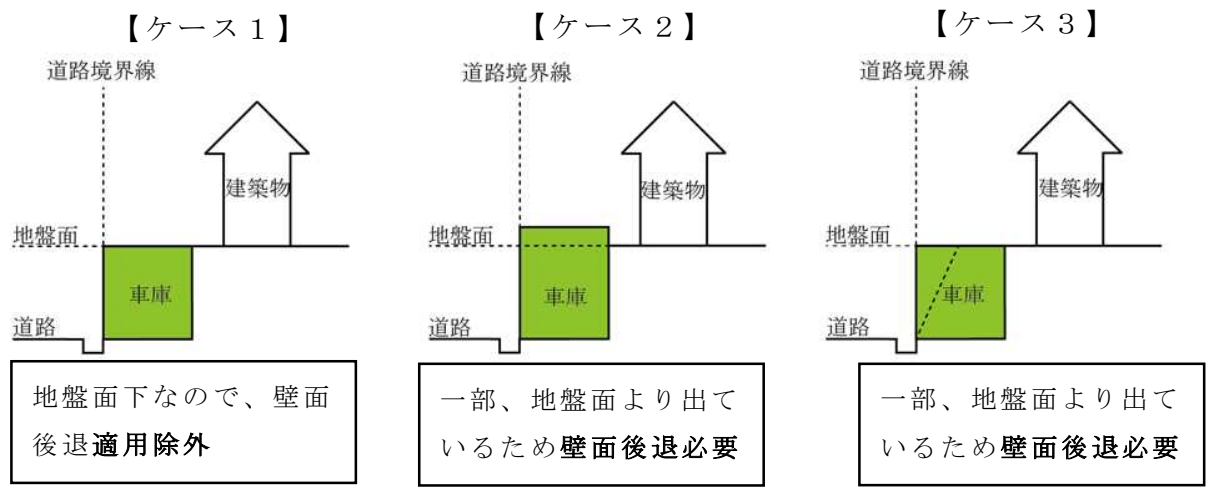
ただし、確認申請上床面積に算定されない出窓については、部分的なもので影響が少ないと判断されるので、壁面後退の制限は適用しない。（ただし、金沢市若松・鈴見地区においては、境界から1mの範囲は出窓も壁面後退の制限を受ける。）



- (イ) 独立した車庫、物置等附属建築物についても、壁面後退の制限を適用する。
なお、太陽が丘西部地区において、ビルドインタイプの車庫は、床面積が30㎡以内であり、かつ、壁面後退範囲内にある車庫の上部階の部分を使用しない場合に限り、附属建築物と同様に緩和基準を適用するものとする。

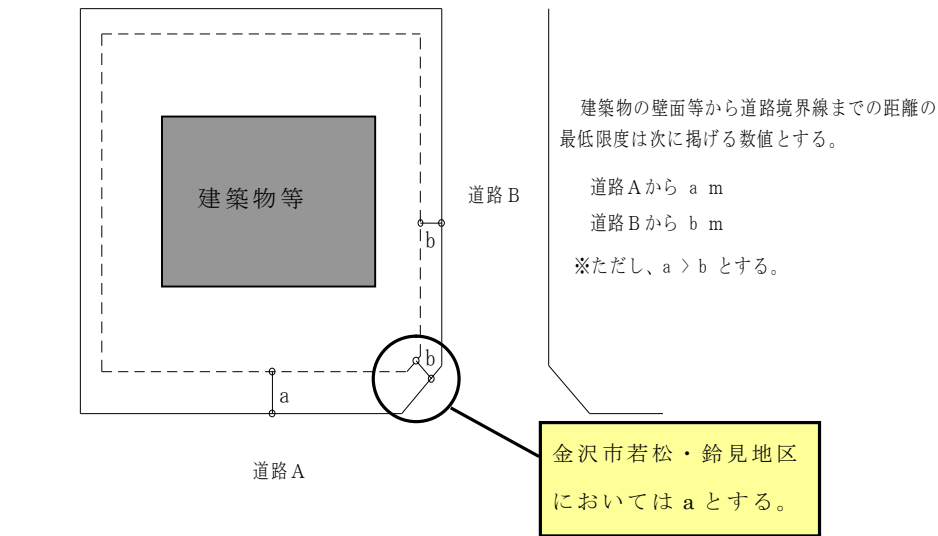
- (ウ) ゴミ置き場等については、屋根があり固定されたものについては壁面後退の制限を適用する。また、コンクリートブロックのみのゴミ置き場の場合、壁面線の後退範囲内においては垣又は柵の構造の制限に適合するものとする。
なお、動産については適用しないものとして取り扱う。
 - (エ) 小規模な湯沸かし器、エアコンの屋外機、電気の引込柱等の設備機器及び勝手口の階段については壁面後退の制限は適用しない。
 - (オ) ウッドデッキは床下を使用できる構造とする場合は壁面後退の対象とする。
(テラスは壁面後退の対象としない。)
また、地区整備計画において特段の定めがある場合は地区整備計画によるものとする。
 - (カ) 建物と一体としてみなされる塀については外壁面と同等に扱う。
- (2) 4 m未満の道路については、建築基準法第42条第2項及び第3項に規定する境界線を道路境界線とし、壁面後退の制限を適用するものとする。
- (3) 隣地境界線からの壁面後退については、地区整備計画において定義されている隣地を厳密に解して運用する。
- (4) 建築条例第9条第2項の地盤面の定義は建築基準法第47条の解釈に準ずる。

(例)道路面と高低差がある敷地における車庫の場合



※ただし、地区計画以外のまちづくりのルールにおいて、壁面後退の規定がある地区については、別途協議のうえ、そのルールを遵守すること。

- (5) 基準時に既に建っている建築物については壁面後退の対象としない。
- (6) 2方向以上の道路に接する敷地のすみきり部分の壁面後退については、すみきりに沿って後退するが、2方向で壁面後退距離が異なる場合は短い方(下図b)をとることができる。ただし、金沢市若松・鈴見地区においては長い方(下図a)をとることとする。

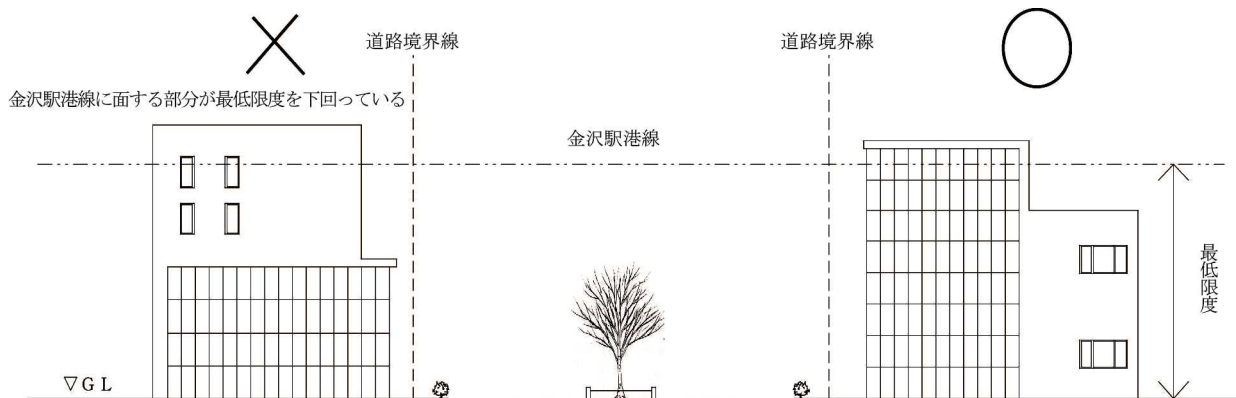


7. 建築物等の高さの最高限度

- (1) 屋上部分に突出する階段室等は、建築面積の 1/8 以内で 5 m までは建築条例第 10 条第 2 項で高さには算入しないとしているが、地区整備計画で別途定めがある場合はそれによるものとする。
- (2) 屋根勾配を設ける場合、高さ制限の緩和があるが、その要件である屋根勾配、及びその面積割合は地区整備計画を厳密に解し、運用する。
- (3) 敷地規模により高さ制限を緩和できる地区があるが、原則として景観審議会に附議し認められたものを緩和の対象とする。

8. 建築物の高さの最低限度

- (1) 屋上部分に突出する階段室等は、建築面積の 1/8 以内で 5 m までは建築条例第 11 条第 2 項によりその高さには算入しないこととする。
- (2) 金沢駅西地区金沢駅港線の金沢駅港線沿道における高さの最低限度は、沿道の景観を整える目的があるので、正面を最低限度以上とすることを基本とする。



9. 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 勾配屋根について

(ア) 勾配屋根の部分は、地区整備計画に特段の定めがない場合、屋根全体の水平投影面積の 2/3 以上とする（庇は含めない。）。

なお、地区整備計画に特段の定めがある場合はそれによる。

田上第五地区及び田上本町地区において最上階（基準階）の床面積は建築面積と解釈する。

(イ) 既存不適格建築物の増築については、増築部の 2/3 以上が地区整備計画に適合したものとする（庇は含めない）。

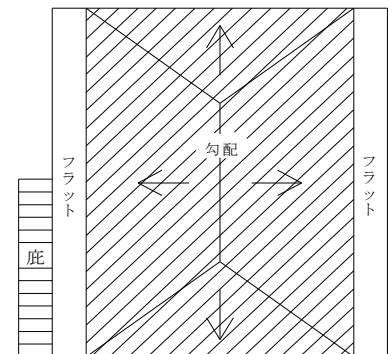
【参考】


$$\text{斜線部分} \geq (\text{斜線部分} + \text{白部分}) \times 2/3$$

斜線部分：勾配部分

白部分：フラット部分（ベランダ、バルコニー等含む）

斜線部分 + 白部分：屋根全体の水平投影面積
(玄関ポーチ等含む)



※ただし、（庇部分）は含めない。


(ウ) 勾配は 2/10 以上を基本とする。


ただし、大規模な建物でやむを得ない場合は要相談の上、1/10 でも可能とする。
また、金沢市若松・鈴見地区においては勾配は 1/10 以上とする。

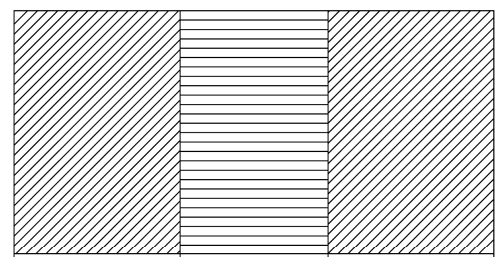
(エ) 金沢市若松・鈴見地区において、屋根をパラペット等により立ち上げることは認めない。

(オ) 独立した車庫、物置等附属建築物及び建築物の庇については勾配屋根を適用しない。（ここで掲げる附属建築物とは床面積 50 m² 以下のものを言う。）

(カ) アーチ型やかまぼこ型でも 2/10 以上の勾配の部分を屋根全体の水平投影面積の 2/3 以上とする。

 2/10以上の勾配

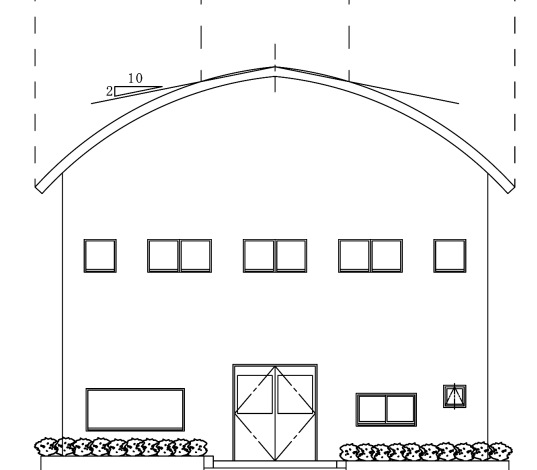
 2/10未満の勾配



(1) 屋根葺き材料について

(ア) ウッドパーク玉鉾地区において、「屋根は瓦とし」とあるが一部（全体の 2 割程度）の金属板葺きも認める。（スレート葺きは不可）

ただし、色については地区整備計画の定めによる。



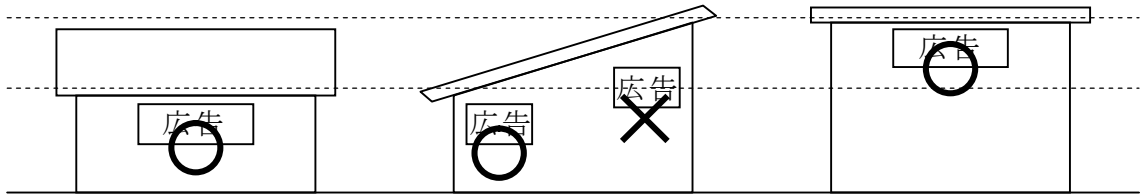
(3) 広告物について

(ア) 広告物の定義は、金沢市屋外広告物等に関する条例に準ずるものとする。

(イ) 自家用広告物のみ設置可能の地区では、土地等の管理広告物の設置は認めない。

(ウ) 軒高以上設置禁止とされている地区における壁面広告は下図のように取り扱う。

- ・屋根の形態が片流れ勾配の場合



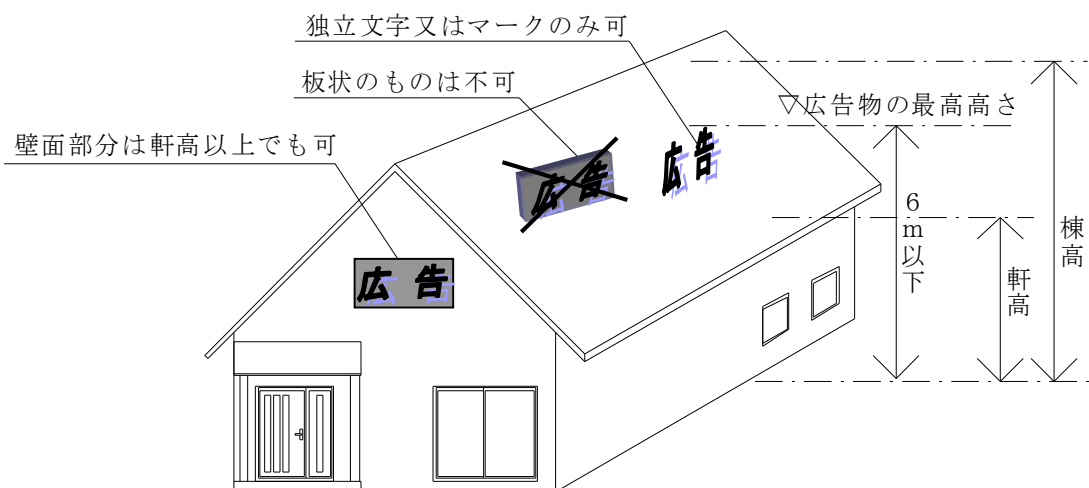
- ・屋根の形態が陸屋根の場合

陸屋根で四方をパラペットで立ち上げて囲った場合は、景観上影響が少ないので許容する。(しかし、金沢市若松・鈴見地区については、パラペットは設置しないものとする。)

(エ) 金沢西部地区、鞍月地区、金沢西部第二地区において、次の要件をみたすものについては、軒高以上に広告物を設置することができるものとする。

ただし、次の基準に合致させることとする。

要件	基準
<ul style="list-style-type: none"> ・平屋建て、かつ勾配屋根であること。 ・同一敷地内において、独立広告物を以後においても設置しないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自己用に限る。 ・軒高以上棟高以下の範囲内とし、最高高さは地盤面より6m以下とする。 ・独立文字又はマークのみを使用する。(板状等は不可) ・全体表示面積は10㎡以内とする。(同一敷地内において他に壁面広告物及び突出広告物がある場合は、それらも含めるものとする。)



(オ) 独立広告物等の地上に突出する基礎、支柱等は、広告物の後退が必要な地区において後退の対象となる。

また、広告物に附属する照明器具は後退の対象外とする。

(4) 色彩について

(ア) 外壁及び屋根の色は、基本的にマンセル表色系（色相 明度／彩度）を参考に判断するものとする。

【例】 $\frac{5 \text{ Y R}}{\text{色相}} \frac{6}{\text{明度}} / \frac{3}{\text{彩度}}$

(イ) 茶、グレー等とは、主に茶、グレー、アイボリー、ベージュの色とする。

(ウ) 色彩については、それぞれの地域の特性を考慮した上で、外壁については表1を、屋根については表2を目安とする。また、表に記載のない色相についてはそれに近似する値を参考とする。

ただし、認定申請を要する地区については付属の表によるものとする。

(エ) 複数の色を使用するときはコントラストが強くないよう配慮し、明度差が概ね4以下とすること。

(オ) 外壁及び屋根について、シルバーなどの色（ガルバリウム鋼板等の素地など）で光が反射する素材の使用は避けること。（ガラスは対象外）

(カ) 着色を施していない木材など、落ち着いた質感を持つ素材そのものを使用する場合は適用除外とする。

(キ) 漆喰等の自然素材を用いる場合は、周辺の街並みとの調和に配慮し、使用する面積比率、バランスを留意したものを適用除外とする。

(ク) 陸屋根形態等の建築物については、周辺への影響が少ないことから屋根の色彩の制限は適用除外とする。ただし、次の場合は除く。

① 勾配屋根の規定がある地区のフラット部分

② 風致地区

③ 伝統環境保存区域

④ 斜面緑地保全区域

※陸屋根形態であってもガルバリウム鋼板等の素地などの使用は認めない。

※(ク)に関わらず、独立した車庫、物置等附属建築物及び建築物の庇で陸屋根形態の屋根については色彩の制限を適用しない。（ここで掲げる附属建築物とは床面積50㎡以下のものを言う。）

(ケ) 幕板、破風、鼻隠し、水切り、その他これらと同等で景観上支障がないと認められるものについては適用除外とする。

ただし、幅の大きいものについては外壁に準ずるものとみなす。

(コ) ガソリンスタンド等のキャノピー側面部分は外壁と同等に扱う。

ただし、広告に準ずる着色については、各1方向の見付面積の2割までを許容する。

(サ) コンビニエンスストア等の内照式の電光板については、原則広告物に準ずるものとみなす。

(シ) 太陽光発電設備の設置は認める。

ただし、色については地区整備計画の定めによるものとし、形態は景観に配慮すること。

《注意事項》

建築物の形態、規模又は材質及び色の組み合わせ方等により、都市景観を損ねる恐れがあるものについては個別の協議が必要となります。

また、表1及び表2は地区計画における目安であり、風致地区、景観形成区域（伝統環境保存区域、伝統環境調和区域、近代的都市景観創出区域）、重要広域幹線景観形成区域、斜面緑地保全区域等と重複し、特に景観に配慮が必要な区域については、景観政策課と事前協議の上、別途、届出・申請等が必要となります。

表1 (外壁)

色	マンセル値		
	色相	明度	彩度
白	N	9以上	—
グレー等	N	4～8	—
	その他 (R、YR、Y、GY、G、BG、B、 PB、P、RP等)	4～8	1以下
茶等	R	3～6	1以上 3以下
		7、8	2以下
	2.5YR、5YR	3～8	1以上 4以下
	7.5YR、10YR	4～6	6以下
		3、7、8	1以上 4以下
	2.5Y	3～8	4以下
	5Y	3～8	1以上 3以下
7.5Y、10Y	3～8	1以上 2以下	
落ち着いた色調	N、R、YR、Y	グレー、茶等を参考	
	その他 (GY、G、BG、B、PB、 P、RP等)	4～6	2以下

表2 (屋根)

色彩	マンセル値		
	色相	明度	彩度
黒	N	3以下	—
	その他 (R、YR、Y、GY、G、BG、 B、PB、P、RP等)	3以下	1以下
グレー等	N	4～7	—
	その他 (R、YR、Y、GY、G、BG、 B、PB、P、RP等)	4～7	0.5以下
濃グレー	N	4、5	—
茶	5R	4以下	3以下
	YR	6以下	4以下
濃茶	5YR	4以下	3以下
濃緑	2.5G	3以下	2以下
濃紺	2.5B	3以下	2以下

※メーカー発表のマンセル値は、実際のマンセル値と異なることがあるため、サンプル確認を行う場合があります。

10. 建築物の緑化率の最低限度

建築物の緑化率の算定方法は下記のとおりとする。

$$\text{緑化率 (\%)} = \text{緑地面積 (m}^2\text{)} / \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times 100$$

(1) 住宅地

緑地面積は、下記表の緑地の種類に基づいた単位当りの緑地面積に種類ごとの数量を乗じた面積を合計したものである。

緑地の種類		基準	緑地面積 (単位当り)
樹木	高木	樹高が 3 m 以上のもの	25 m ² /本
	中木	樹高が 1 m 以上 3 m 未満のもの	15 m ² /本
	低木	樹高が 1 m 未満のもの	1 m ² /本
生垣		高さが 1 m 以上かつ、延長 1 m 当りの植栽本数が 2 本以上のものに限る	1 m ² /m

(参考)

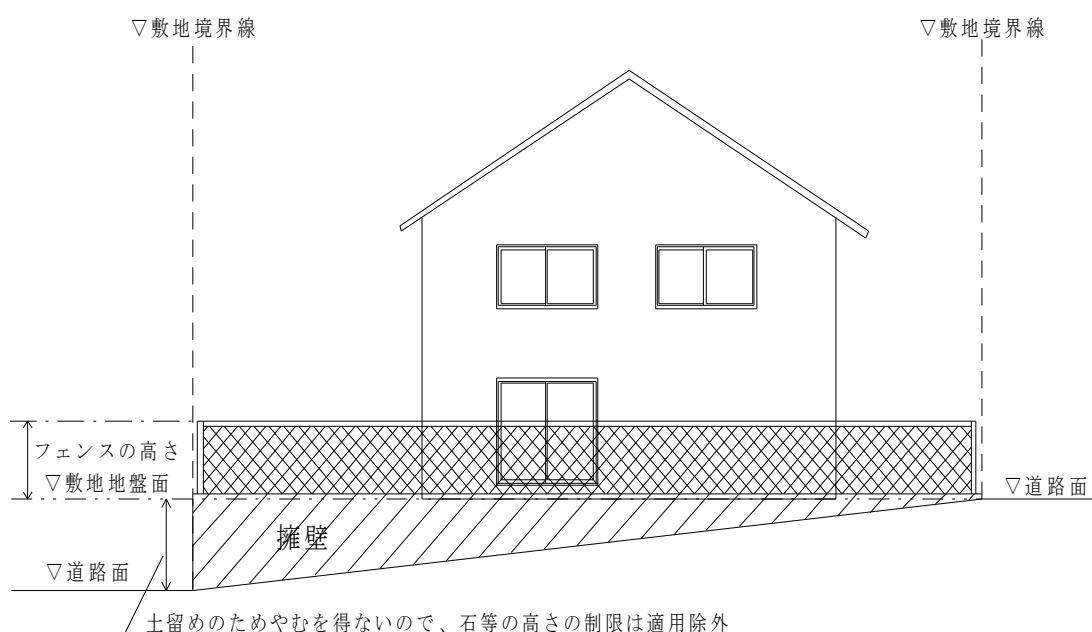
敷地面積が 150 m² の土地に高木を 1 本、中木を 1 本、生垣を 5 m 植樹した場合。

高木	1 (本) × 25 (m ² /本) = 25 m ²
中木	1 (本) × 15 (m ² /本) = 15 m ²
生垣	5 (m) × 1 (m ² /m) = 5 m ²
合計	45 m ²

$$\text{緑化率} = 45 \text{ (m}^2\text{)} / 150 \text{ (m}^2\text{)} \times 100 = 30 \%$$

11. 垣又は柵の構造の制限

- (1) 壁面後退範囲外に設置するものについては、垣又は柵の構造の制限を適用しない。
- (2) 軽微な門柱及び門のそでは、垣又は柵とみなさず、石等の高さの制限を適用しない。ただし、フェンスの高さの制限以下とし、合計幅2m以内とする。
- (3) 若松・鈴見地区における道路からの壁面後退は、NPO金沢杜の里により花壇等を設置し緑化を図る意図のものなので、NPO金沢杜の里の承諾があれば、壁面後退範囲内に花壇等の設置を認めるものとする。
- (4) 太陽が丘西部地区及び太陽が丘東部地区の垣又は柵の構造の制限については太陽が丘西部地区の解説図を参考とする。
- (5) 太陽が丘西部地区において道路境界部分にブロック（化粧ブロック、レンガブロックを除く）を設置する場合は、表面仕上げを行うものとする。
- (6) 西部、鞍月、西部第二地区においては、道路境界から0.5m以内には垣又は柵を設けないこととされているが、緑地帯（芝・地被類）とそのために設ける縁石については高さが10cm以下のものは、認めるものとする。
ただし、低木等を植える場合は0.5m以上後退すること。また、駐車スペース等も0.5m以上後退して設けるものとする。
- (7) 透過性のフェンスとは、通風性があり、正面から見て、支柱及び柵部分を含めて遮るものがない空間部分の割合（透視可能率）が50%以上のものとする。
- (8) 敷地の高低差による土留めのためのやむを得ない擁壁は石等の高さの制限を適用しない。この場合におけるフェンス等の高さは、敷地地盤面からの高さとする。



(9) 法令上必要な場合、又は公共性があるもので安全上やむを得ないと判断される場合は、垣又は柵の構造の制限を適用しない。

【例】 ガソリンスタンドにおける消防法上設けなければならない塀