

地区計画ガイド 福久町東部地区

福久町東部地区 地区計画の内容

名 称		福久町東部地区 地区計画			
位 置		金沢市福久1丁目及び福久2丁目の全部			
面 積		約 18.7 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	<p>本地区は国道8号に隣接し、北陸自動車道にも近接する広域的な交通の利便性の高い地域であり、周辺には豊かな環境を備えた良好な住宅地が形成されている。この様な状況の中、本地区では周辺市街地の環境保全に配慮しつつ、流通業務系施設と調和した新しい街づくりが進められている。</p> <p>そこで本地区計画では、福久町東部土地区画整備事業による公共施設の整備とともに、建築物に関する誘導を行い、用途の混在、あるいは敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、良好な市街地の形成が図られることを目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業を基盤とした、機能的な流通業務地及び良好な郊外居住地に、適応した計画的な土地利用の実現を図るため、本地区を3つの地区に区分する。</p> <p>1. 流通業務地区 広域幹線である国道8号沿道における新たな複合的流通業務施設の立地を進めると共に、周辺居住地の環境保全と景観整備に配慮した流通業務地区の形成を図る地区とする。</p> <p>2. 一般住宅地区 周辺に広がる郊外居住地の一部として、居住環境に配慮した複合的な土地利用を図る住宅地区とする。</p> <p>3. 低層住宅地区 良好な住環境の形成を図る住宅地区とする。</p>			
	建築物等の整備方針	<p>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の形成が図られるように、建築物等の用途の制限、建築物等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及び垣又はさくの構造の制限などを行う。</p>			
地区建築物等に關する事項	地区の細区分	名称	流通業務地区	一般住宅地区	低層住宅地区
	建築物等の用途の制限	面積	約 9.2 ha	約 7.4 ha	約 2.1 ha
			<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆屋外ゴルフ練習場 ◆バッティング練習場 ◆畜舎 ◆風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ◆建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ◆建築基準法別表第2（ぬ）項第2号から第4号に掲げる建築物。ただし、同表（る）項第2号に掲げる建築物に該当するもの及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。 	-	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆建築基準法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の用途の建築物

地 建 区 物 等 整 に 関 備 す る 計 事 画 項	地区の細区分	流通業務地区	一般住宅地区	低層住宅地区
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	170㎡	
	建築物等の壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地、緑道、公園、水路（以下「隣地等」という。）の境界線から建築物の壁面又はこれに代わる柱などの面までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1) 都市計画道路（森本野々市線）から3.0m (2) その他の道路から1.0m (3) 隣地等境界線から1.0m		
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、20mとする。 但し、敷地面積が1,000㎡以上ある場合は31mとする。	建築物等の高さの最高限度は、10mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の外観の色は、グレー、茶系などを基調とした落ち着いた色調とすると共に、形態及び意匠についても周辺の眺望、景観等と調和し、都市景観形成上支障のないものとする。 2. 設備等については、見えがかりに配慮し、建物本体との調和を図る。 3. 広告物は自己の用に供するもので、次の各号に該当するものとする。 (1) 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のないと認められるもの (2) 壁面後退部分に設置しない広告物等		
		—	広告物の全体表示面積は、5㎡以下とする。	広告物の全体表示面積は、1㎡以下とする。
	垣又はさくの構造の制限	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。 1. 生け垣を基本とする。 2. コンクリートブロック、レンガ、石積み等は、高さ0.6m以下とする。 ただし、透視可能なフェンス又は植樹を組み合わせる場合は、全体の高さを1.8m以下とする。		

●福久町東部地区 地区計画は、平成11年5月11日に都市計画決定し、平成12年8月21日、平成28年6月23日及び平成30年4月1日に一部変更しました。

福久町東部 地区計画の説明

建築物等の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、良好な都市環境を保全するため、本地区では地区の区分に応じて、用途地域による制限のほか、次の用途の建築が禁止されています。

詳しくは、地区整備計画の内容をご覧ください。

【流通業務地区】

- 屋外ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 畜舎
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に定める「風俗営業」施設
キャバレー・待合等（第1号）、低照度飲食店等（第2号）、区画席飲食店等（第3号）
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する施設
- 建築基準法別表第2（ぬ）項第2号から第4号に掲げる建築物

〔第2号〕

原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡をこえない自動車修理工場を除く。）

〔第3号〕

次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業のその他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

- (1) 玩具煙火の製造
- (2) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
- (3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は燃料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
- (4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
- (5) 絵具又は水性塗料の製造
- (6) 出力の合計が0.75kWをこえる原動機を使用する塗料の吹付
- (7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
- (8) 骨炭その他動物質炭の製造
- (8の2) せっけんの製造
- (8の3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
- (8の4) 手すき紙の製造
- (9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
- (10) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
- (11) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
- (12) 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
- (13) 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- (13の2) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWをこえる原動機を使用するもの
- (14) 墨、懐炉灰灯はれん炭の製造
- (15) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルをこえないるつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。）
- (16) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造

- (17) ガラスの製造又は砂吹
- (17の2) 金属の溶射又は砂吹
- (17の3) 鉄板の波付加工
- (17の4) ドラムかんの洗浄又は再生
- (18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (19) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kW以下の原動機を使用するもの
- (20) (1) から (19) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

〔第4号〕

危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

【一般住宅地区】

この地区では地区計画による用途制限はありませんが、用途地域による規制により第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物（建築基準法別表第2（は）項）以外の用途に供する建築物が制限されています。

【低層住宅地区】

- 第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物（建築基準法別表第2（い）項）以外の用途に供する建築物

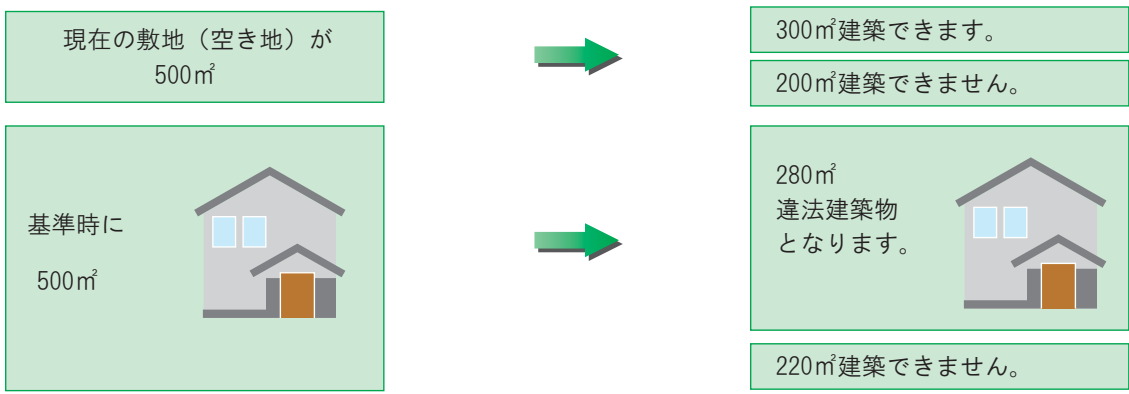
建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐとともに、日照・通風及び落雪や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「流通業務地区」で300㎡、「一般住宅地区」及び「低層住宅地区」では170㎡と定められています。

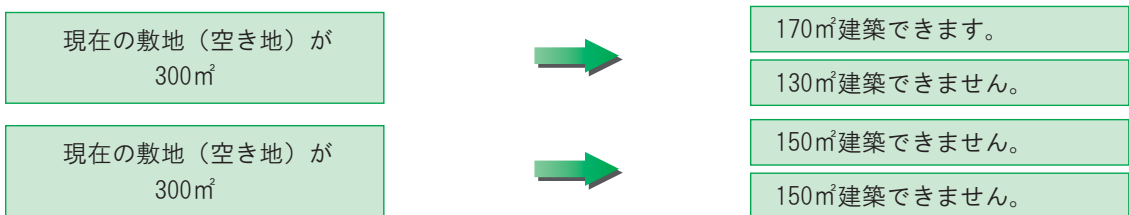
建築物を建てるには、それぞれの地区の最低限度以上の敷地面積を確保しなければなりません。

敷地を分割する場合の例

【流通業務地区】



【一般住宅地区・低層住宅地区】



建築物等の壁面の位置の制限

【流通業務地区】

流通業務地区において、都市計画道路（森本野々市線）に面して建築物を建築する場合、建築物の外壁面については、道路境界線より3.0m以上後退させることにより、快適でゆとりのある流通業務空間をつくります。

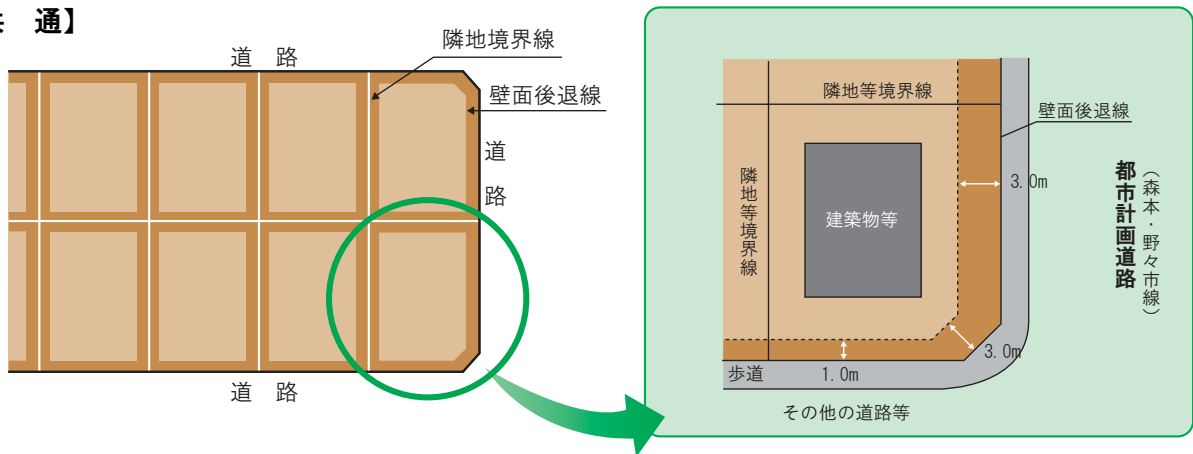
都市計画道路（森本野々市線）から3.0m以上、その他の道路及び隣地等の境界線からは1.0m以上、建築物の壁面を後退して建築しなければなりません。

【一般住宅地区・低層住宅地区】

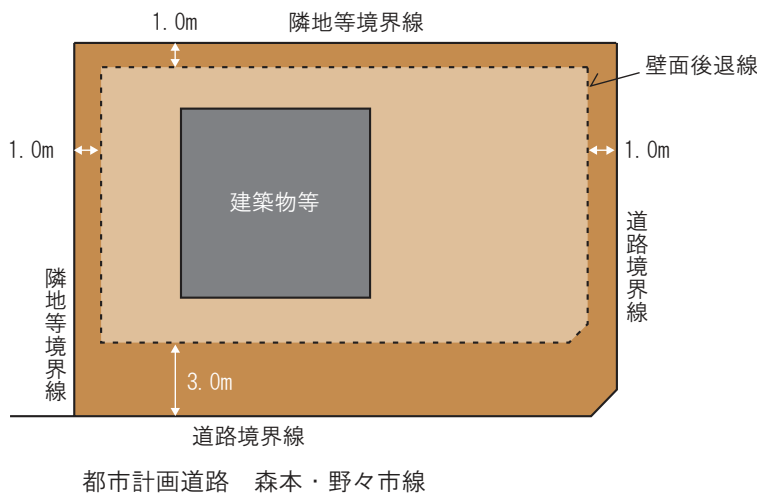
快適でゆとりのある住宅地とすることをめざし、建物の過度の建てづまりを防ぎ、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保、あるいは「みどり」の空間を創出するために、道路や隣地等の境界線から後退して建築したり、空地をとって建築してください。

道路及び隣地等の境界線からは1.0m以上、建築物の壁面を後退して建築しなければなりません。

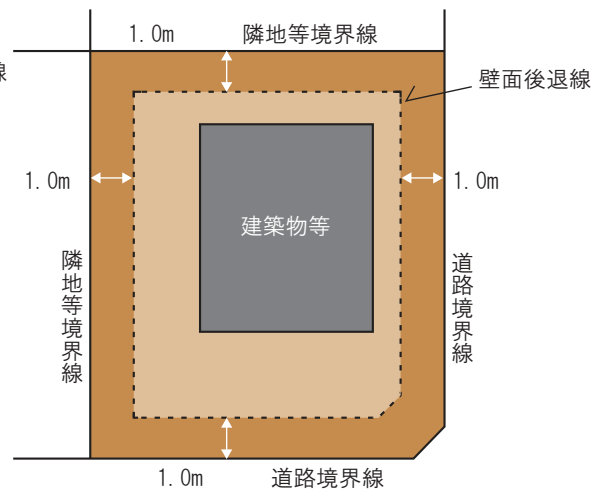
【共通】



【流通業務地区】



【一般住宅地区・低層住宅地区】



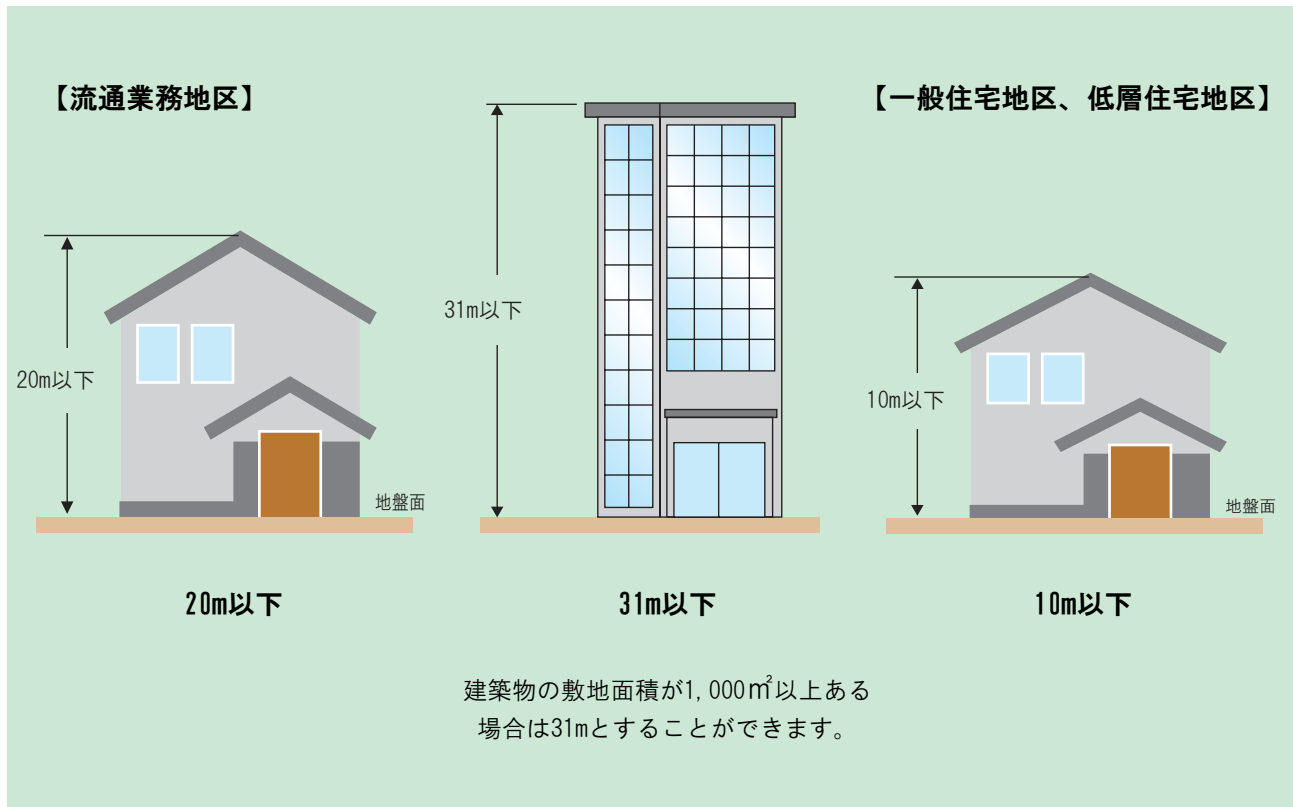
建築物の高さの最高限度

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、圧迫感をもたらします。このため、建築物等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。

地区の区分に応じて、建築物の高さの最高限度を次のように定めています。

◇流通業務地区 20m（ただし、敷地面積が1,000㎡以上ある場合は31m）

◇一般住宅地区 } 10m
◇低層住宅地区 }



建築物等の形態又は意匠の制限

快適でゆとりのある都市景観を形成するため、建築物の外壁・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。

【建築物等の形態】

- 周辺の眺望及び景観等と調和し、都市景観形成上支障のないものとしましょう。

【建築物等の意匠】

- 外観の色は、グレーや茶系などを基調とした落ち着いた色調としましょう。
- 建築物等の意匠は、上記のほか、周辺の眺望及び景観等と調和し、都市景観形成上支障がないものとしましょう。

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。

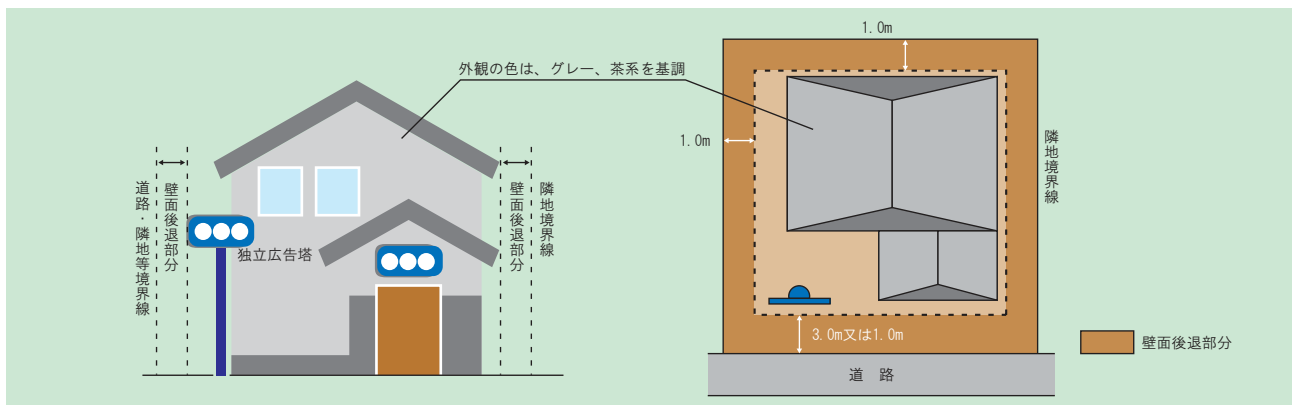
その形や、大きさ、表示位置等について工夫し、周辺の眺望及び景観等と調和し、都市景観形成上支障のないものにしましょう。

この地区において設置できる広告物等は、次の条件を満たさなければなりません。

- 自己の用に供するもの
- 表示面を含め、壁面後退部分に設置しないもの

また、上記の条件に加えて、一般住宅地区及び低層住宅地区においては、一敷地当たりには設置できる広告物等の全体表示面積を以下の通りとしています。

- 一般住宅地区 全体表示面積 5㎡以下
- 低層住宅地区 全体表示面積 1㎡以下



(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。

垣又はさくの構造の制限

緑豊かな都市景観を形成するため、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。

道路に面して、垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかの構造としなければなりません。

- 生け垣
- コンクリートブロック、レンガ又は石積み等を設ける場合は、これらの高さを0.6m以下としなければなりません。
- 植栽又は透過性のあるフェンスとコンクリートブロック、レンガ又は石積み等を組み合わせて設ける場合は、全体の高さを1.8m以下とします。

