

地区計画ガイド 南森本・塚崎地区

南森本・塚崎地区 地区計画の内容

名 称		南森本・塚崎地区 地区計画			
位 置		金沢市南森本町及び塚崎町の各一部			
面 積		約 3.3 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	本地区計画は、計画的に市街地形成を誘導することにより、快適で潤いのあるまちづくりを実現することを目標に定めるものである。			
	土地利用の方針	快適でうるおいのある住宅地を供給するため、本地区を3つの地区に区分する。			
		1. 住居地区A	2. 住居地区B	3. 沿道サービス地区	
建築物等の整備方針	閑静で落ち着いたある住居地区とする。	にぎわいとゆとりのある歩行空間をもち、集合住宅の建設や利便施設を設けた良好な住居地区とする。	国道159号の広域的交通機能を活かした、利便施設を設けた沿道サービス地区とする。		
建築物等の整備方針		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形成が図られるよう、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、垣又はさくの構造の制限などを行う。			
地区整備に関する計画	地区の細区分	名称	1. 住居地区A	2. 住居地区B	3. 沿道サービス地区
		面積	約 2.4 ha	約 0.7 ha	約 0.2 ha
	建築物等の用途の制限	地区の区分に応じ、次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		◆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	◆自動車教習場 ◆バッティングセンター ◆ゴルフ練習場 ◆ホテル又は旅館	◆建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 ◆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項各号に該当する営業の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡			
建築物等の壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 道路境界線及び隣地、公園、緑道、調整池（以下「隣地等」と言う）の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の壁面までの距離は、0.8m以上とする。 次の各号に掲げるものについては、第1項の規定の適用を除外することができる。 <ol style="list-style-type: none"> 自動車車庫で面積が50㎡以下のもの 別棟の附属建築物、出窓又は屋外とみられる玄関ポーチの壁面から、隣地等境界線及び道路境界線までの距離が0.5m以上離れているもの 隣地所有者の承諾がある場合は壁面からの距離を0.5m以上とすることができる 				

		1. 住居地区A	2. 住居地区B	3. 沿道サービス地区
地 区 整 備 計 画	地区の細区分			
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの制限は、次に掲げる数値とする		
		敷地地盤面からの高さ15m以下とする。ただし、南側又は東側が前面道路である敷地については地盤面からの高さ10m以下とする。	敷地地盤面からの高さ15m以下とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の外観の色は、原色をさけ、落ち着いた色調とするとともに、形態又は意匠についても周辺環境との調和を図り、都市景観形成上支障のないものとする。 2. 広告物は自己の用に供するもので、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もので、軒高以上に設置しないもの。 3. 敷地地盤面の盛土は、0.3m未満とする。ただし、植栽のために行う部分的な盛土を行う場合は1.0m以下とする。 		
	垣又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地境界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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生け垣又は植栽、透過性のあるフェンスとする (2) コンクリートブロック、レンガ、石積等は、高さ0.6m以下とする 		

●南森本・塚崎地区 地区計画は、平成11年11月11日に都市計画決定しました。

南森本・塚崎地区（サンシャイン南森本） 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、良好な都市景観を保全するため、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。

住宅地区A

- 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）以外の用途の建築物

住宅地区B

- 自動車教習場
- バッティングセンター
- ゴルフ練習場
- ホテル又は旅館

沿道サービス地区

- 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物

（施設例示）

まあじゃん屋・ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等

- 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項各号に該当する営業の用に供する建築物

（施設例示）

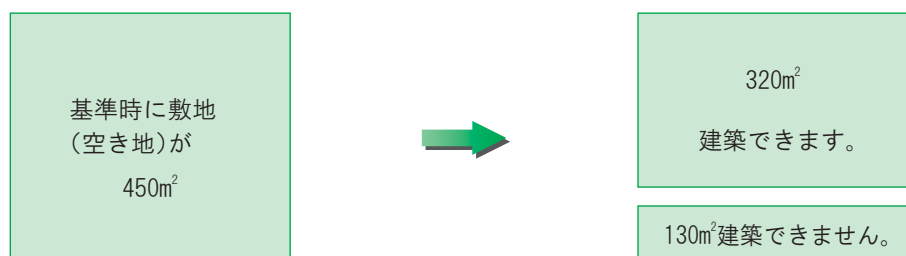
キャバレー・待合等（第1号）、低照度飲食店等（第2号）、区画席飲食店等（第3号）、まあじゃん屋・ぱちんこ屋等（第4号）、スロットマシン、テレビゲーム店等（第5号）

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・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、150㎡と定められています。

建築物を建てるには、最低限度以上の敷地面積を確保しなければなりません。

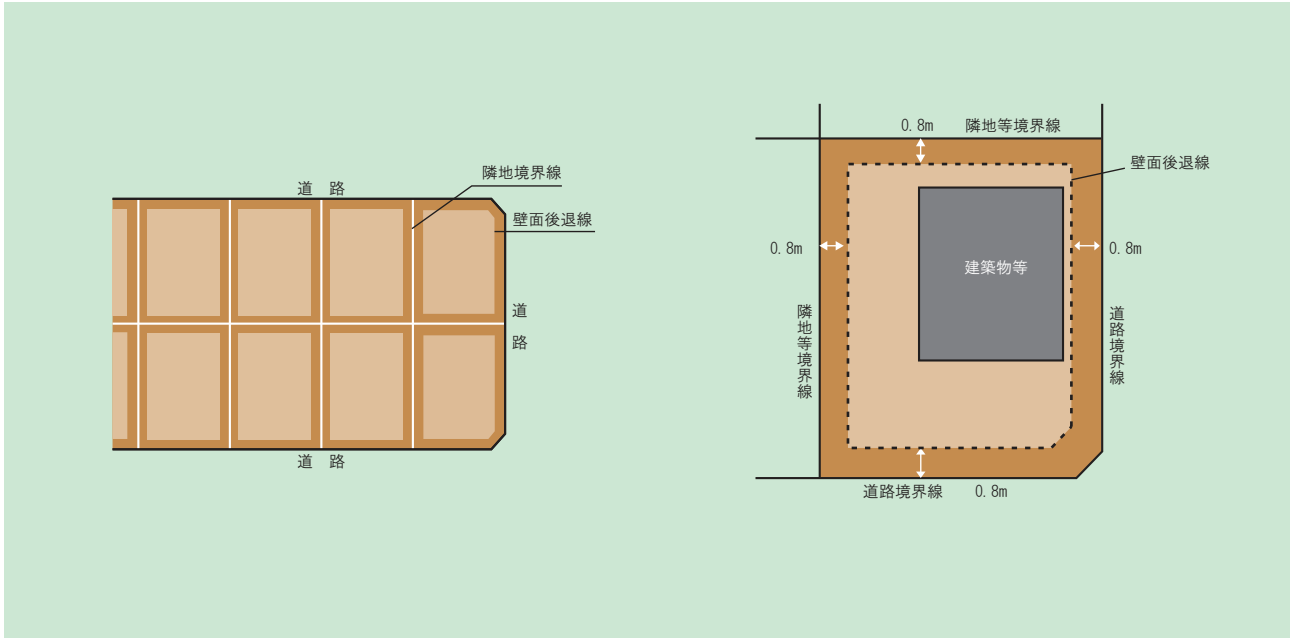
敷地を分割する場合の例



建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりある住居地とするためには、建物の過度な建て詰まりを防ぎ、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保、あるいは「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たり、空地をとって建築することが必要です。

道路及び隣地等の境界から0.8m以上後退して建築してください。



適用除外

次に掲げるものについては、上記の規定の適用を除外することができます。

- 自動車車庫で面積が50㎡以下のもの
- 別棟の附属建築物、出窓又は屋外とみられる玄関ポーチの壁面から、隣地等境界線及び道路境界線までの距離が0.5m以上離れているもの
- 隣地との壁面後退線について、隣地所有者の同意がある場合、0.5m以上とすることができます

(注) 適用除外の壁面後退距離は、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、壁や柱の中心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、落ち着いた街なみの景観を乱し、通行する人々に圧迫感を与えるとともに、隣家の日照・通風に影響を与えるため、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。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。

- 敷地地盤面からの高さは15m以下とします。
- ただし、住居地区Aの区域で、南側又は東側が全面道路である敷地については、地盤面からの高さは10m以下としています。

建築物等の形態又は意匠の制限

快適でゆとりある都市景観を形成するため、建築物の外観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】

- 周辺環境との調和を図り、都市景観形成上支障がないものとしましょう。

【建築物等の意匠】

- 外観の色は、原色をさけ、落ち着いた色調とする。
- 建築物等の意匠は、上記の他、周辺環境との調和を図り、都市景観形成上支障がないものとしましょう。

【敷地地盤高さの変更】

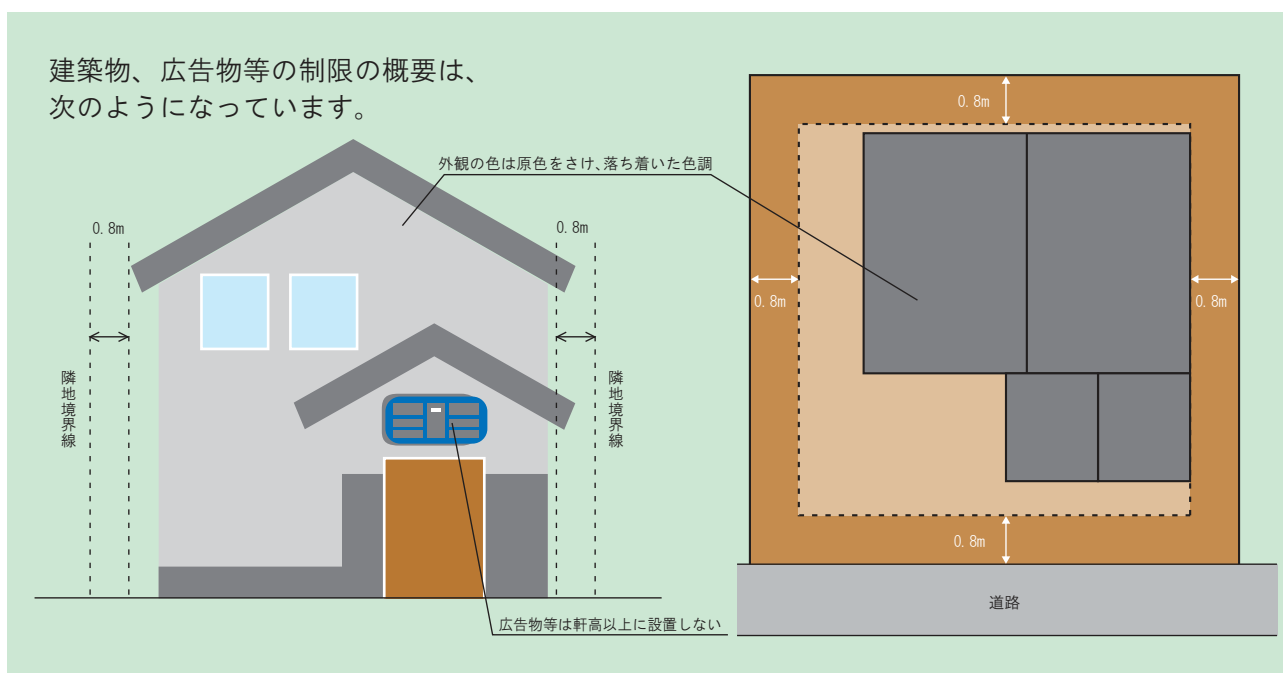
- 0.3m未満の盛土
- 植栽のために行う1.0m以下の部分的な盛土

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・景観と調和し、都市景観形成上支障がないものにしましょう。

- 広告物等は自己のように供するものに限定されています。
- この地域では、屋上に設置する広告物等が禁止されています。

(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、敷地境界に面する部分について、垣又はさくの構造の制限等を行っています。

敷地境界に面して垣又はさくを設置する場合、次のいずれかの構造としなければなりません。

- 生け垣又は植栽
- 透明性のあるフェンス
- コンクリートブロック、レンガ、石積等を設ける場合は、これらの高さを0.6m以下としなければなりません。
- 植栽又は透明性のあるフェンスとコンクリートブロック、レンガ、石積等組み合わせたもの

