

# 地区計画ガイド 金沢西部第二地区

## 金沢西部第二地区 地区計画の内容

名 称		金沢西部第二地区 地区計画					
位 置		金沢市畝田東2丁目、畝田東3丁目、畝田東4丁目、畝田中2丁目、畝田中3丁目、畝田中4丁目、畝田西3丁目、鞍月3丁目、寺中町木及び無量寺4丁目の各一部					
面 積		約 35.2 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、金沢市の中心市街地の西北約5.5kmに位置し、北陸の中心都市「金沢」の新都心として、金沢西部副都心の一部を構成している。</p> <p>また、近接する国道8号及び北陸自動車道に加えて、金沢外環状道路（海側幹線）の整備に伴い、今後さらに発展が予想される地区であることから、広域的な都市機能の集積を視野に置き、商業業務機能を持った沿道空間の創出と、職住近接の住宅需要に応える快適な住宅地を誘導するなど、魅力的な新都心の形成を図ることを目標とする。</p>					
	土地利用の方針	福久福増線等の都市計画道路沿道では沿道サービス系の土地利用を誘導し、またその他の住居系地区ではゆとりある街並みの形成を図り、緑豊かな景観を備えた中低層の居住環境の創出をめざす。					
	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、景観の配慮を行い、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、建築物等の用途の制限、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、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を行う。					
地区建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	1 沿道地区A	2 沿道地区B	3 都市型居住地区A	4 都市型居住地区B	5 都市型居住地区C
		面積	約 4.7 ha	約 3.5 ha	約 5.0 ha	約 20.8 ha	約 1.2 ha
	建築物等の用途の制限	地区の区分に応じ、次に掲げる建築物等を建築してはならない。					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○畜舎</li> <li>○サイロ</li> <li>○自動車教習所</li> </ul>					
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○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2号（低照度飲食店等）及び第3号（区画席飲食店等）に該当する営業の用に供する建築物</li> <li>○都市計画道路福久福増線に面した区画における戸建て専用住宅</li> <li>○都市計画道路福久福増線に面した区画における1階部分を居住の用に供する建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ゴルフ練習場</li> <li>○バッチング練習場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○カラオケボックス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ホテル又は旅館</li> <li>○建築基準法別表第2（に）欄第2号に掲げる工場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事務所及び店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事務所及び店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> </ul>

地 区 整 備 計 画	地区の細区分	1 沿道地区A	2 沿道地区B	3 都市型居住地区A	4 都市型居住地区B	5 都市型居住地区C
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡を基本とする。 ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記面積未満の敷地となっている場合は、その敷地を分割しない限り建築物等を建てられる。				
	建築物等の壁面の位置の制限	道路及び隣地、緑道、公園、水路等の境界線から、建築物等の壁面又はこれに代わる柱等の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。				
	建築物等の高さの最高限度	20m		15m		
		ただし、敷地面積が1,000㎡以上あり、都市景観形成上支障がないと認められた場合は、地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とすることができる。				
			25m		20m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の外壁の色は、白、グレー、茶等を基調とし、また屋根の色は、黒、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とするとともに、形態又は意匠は、都市景観形成上支障のないものとする。</p> <p>2 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のないもので、次に該当するものであること。</p> <p>(1) 建築物の軒高以上及び屋上に設置しない。ただし、平屋建てで勾配屋根とする建築物の屋根面に設ける広告物を除く。</p> <p>(2) 建築物の外壁から張り出して設置する場合の張り出し長さは、外壁から1m以内とする。</p> <p>(3) 建築物と同一敷地内に設けることの出来る独立広告物は1基まで、かつ高さを6m以下とするもので、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置しない。</p>				
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(1) 道路境界線から0.5m以内に設けない。</p> <p>(2) 生け垣を基本として緑化を行うものとする。（なお、いぶき類は植栽してはならない。）又は、地盤面からの高さが0.6m以下の石、レンガ、化粧ブロックその他これらに類するものと透視可能なフェンスを組み合わせる場合の総高さは、1.5m以下とする。</p>					
理由	金沢西部副都心の一部を構成する本地区において、新都心の形成にふさわしい建築物等の適正な誘導と秩序ある景観を創出し、かつ魅力的な街並み形成を図るため地区計画を決定する。					

●金沢西部第二地区 地区計画は、平成13年6月22日に都市計画決定し、平成28年6月23日に一部変更しました。

## 金沢西部第二地区 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、魅力のあるまちなみの形成と良好な環境の保全を図るため、地区の区分ごとに、用途地域による建築制限のほかに次のような用途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。

#### 【沿道地区A】……………用途地域：準工業地域

この地区では、幹線道路における沿道サービスの環境の形成を目標とした用途の制限があります。

- 自動車教習所
- 畜舎、サイロ
- 風俗営業規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号、第3号に定める「風俗営業」施設（施設例示）
  - 低照度飲食店等（第2号）、区画席飲食店等（第3号）
- 戸建て専用住宅（都市計画道路福久福増線に面した敷地に限る。）
- 1階部分を居住の用に供する建築物（都市計画道路福久福増線に面した敷地に限る。）

#### 【沿道地区B】……………用途地域：第二種住居地域

この地区では、補助的な幹線道路における沿道サービスの環境の形成を目標とした用途の制限があります。

- 自動車教習所
- 畜舎、サイロ
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- カラオケボックス

#### 【都市型居住地区A】……………用途地域：第一種住居地域

この地区では、機能的で快適な居住環境の形成を目的とした用途の制限があります。

- 自動車教習所
- 畜舎、サイロ
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- ホテル又は旅館
- 工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に該当する工場を除く）
- 事務所及び店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの

#### 【都市型居住地区B】……………用途地域：第一種住居地域

##### ：第二種中高層住居専用地域

この地区では、沿道サービスとしての環境の形成を目標とした用途の制限があります。

- 自動車教習所
- 畜舎、サイロ
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- ホテル又は旅館
- 工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に該当する工場を除く）
- 事務所及び店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が500㎡をこえるもの

#### 【都市型居住地区C】……………用途地域：第一種中高層住居専用地域

この地区では、沿道サービスとしての環境の形成を目標とした用途の制限があります。

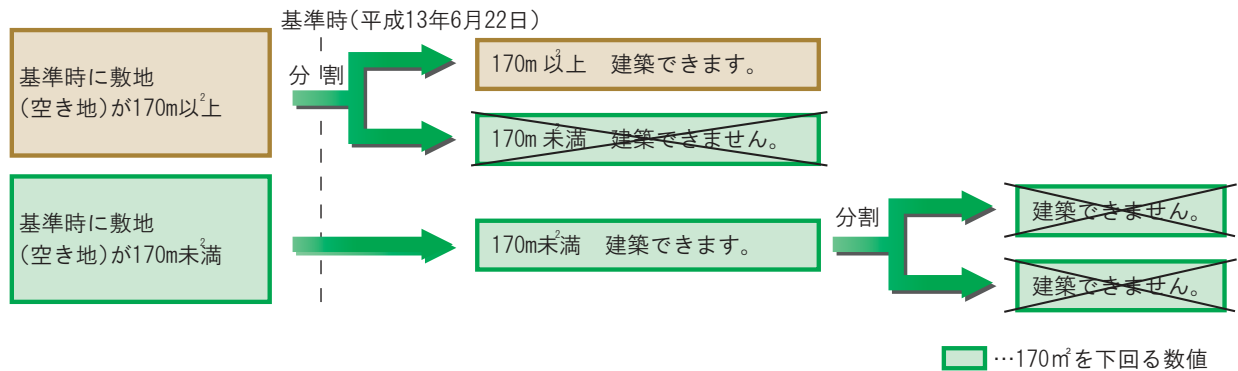
- 自動車教習所
- 畜舎、サイロ
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場

## 建築物等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都市環境を守るため、敷地面積の最低限度は170㎡と定めています。

建物を建てるには、原則170㎡以上の敷地面積を確保しなければなりません。ただし、基準時（地区計画の都市計画決定された日）以前にその最低限度を下回っていた敷地については、その敷地を分割しない限り、この制限は適用されません。

### 敷地を分割する場合の例



## 建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりのある住宅地や幹線道路の沿道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「みどり」の空間を創出するために、道路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。

道路及び隣地境界等から1m以上後退して建築してください。

(注) 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。

## 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。

金沢西部第二地区では、地区の区分に応じて建築物の高さを次のように定めています。

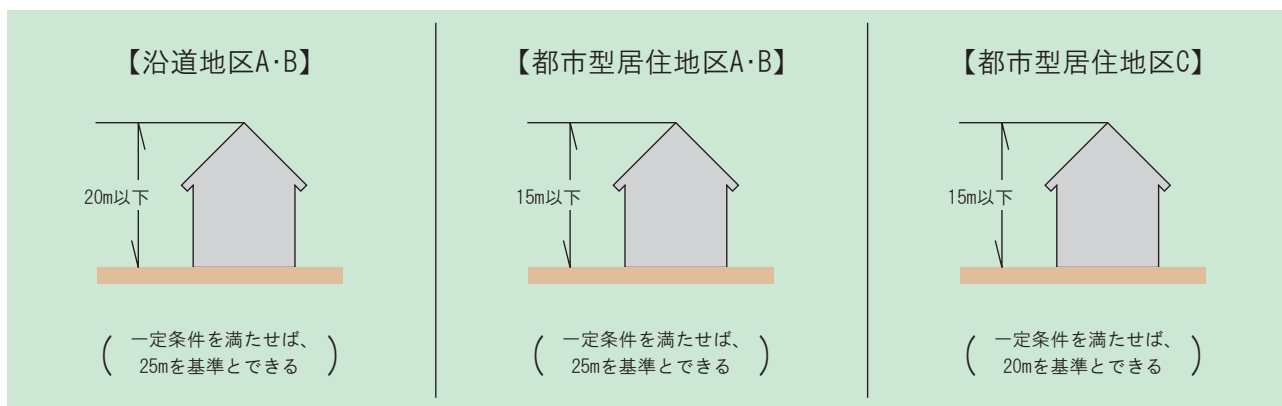
### ◆原則基準

- 沿道地区A・B 20m
- 都市型居住地区A・B・C 15m

## ◆緩和基準

次の条件をすべて満たす場合、高さの最高限度を下記の数値とすることができます。

- ア 敷地面積が、1,000㎡以上あること
- イ 都市景観形成上支障がないと認められたもの
  - 沿道地区A・B 25m
  - 都市型居住地区A・B 25m
  - 都市型居住地区C 20m



## 建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたあるまちなみ景観を形成するため、建築物等の外壁・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。

### 1 建築物等の形態

- 建築物の形態は、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します。
- 建築物の形態は、住宅地として相応しい形態としします。

### 2 建築物の意匠

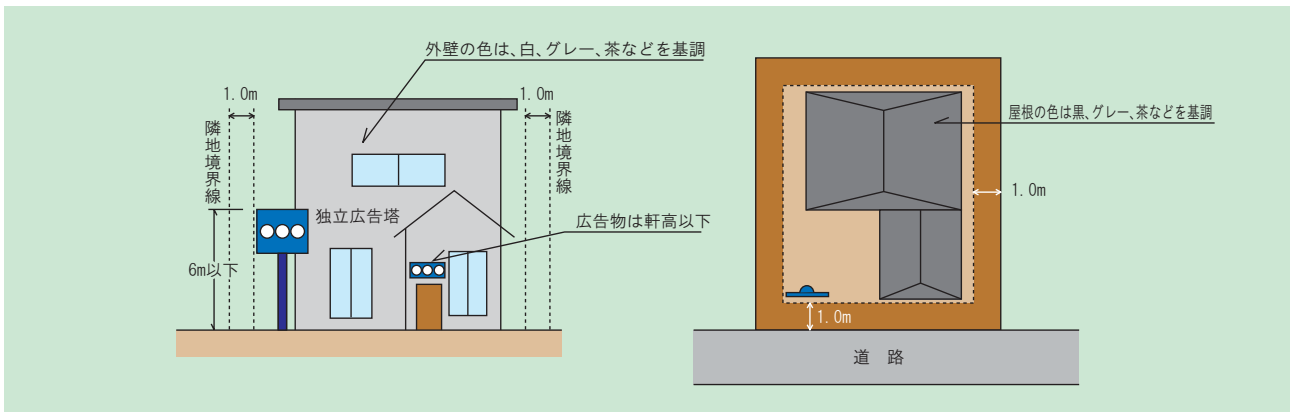
- 建築物の外観の色は、原色を避け、落ち着いたある色調とするとともに、周辺の眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとしします。
- ☆外壁の色は、白、グレー、茶などを基調とした落ち着いた色調とする。
- ☆屋根の色は、黒、グレー、茶などを基調とした落ち着いた色調とする。

## 広告物等について

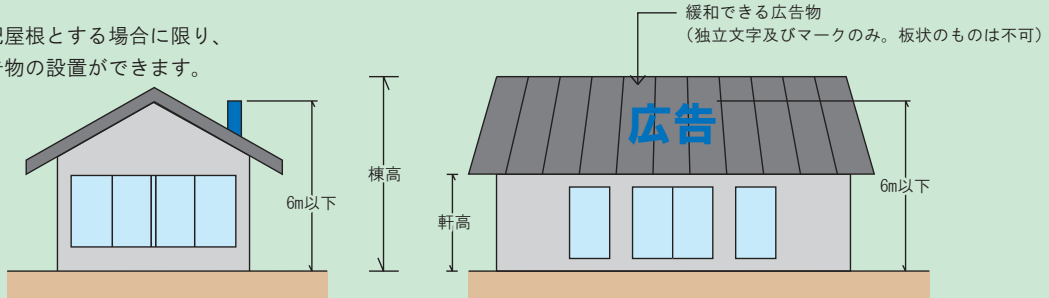
けばけばしい色彩や大きすぎる広告物は、良好な景観を損なうことになります。その形や色彩、大きさ、表示位置について工夫し、周辺の眺望・景観と調和し、都市景観形成上支障がないものにしましょう。

- 自己用広告物以外は設置できません。
- 建築物の軒高以上及び屋上には設置出来ません。  
(ただし、平屋建てで勾配屋根とする場合を除く)
- 建築物の外壁から張り出す場合は、1m以内とする。
- 独立広告物は、高さ6m以下とし、かつ建築物と同一敷地内で1基までとし、表示面を含めて壁面後退制限範囲内に設置出来ません。

(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。



※平家建てで勾配屋根とする場合に限り、次の条件で広告物の設置ができます。

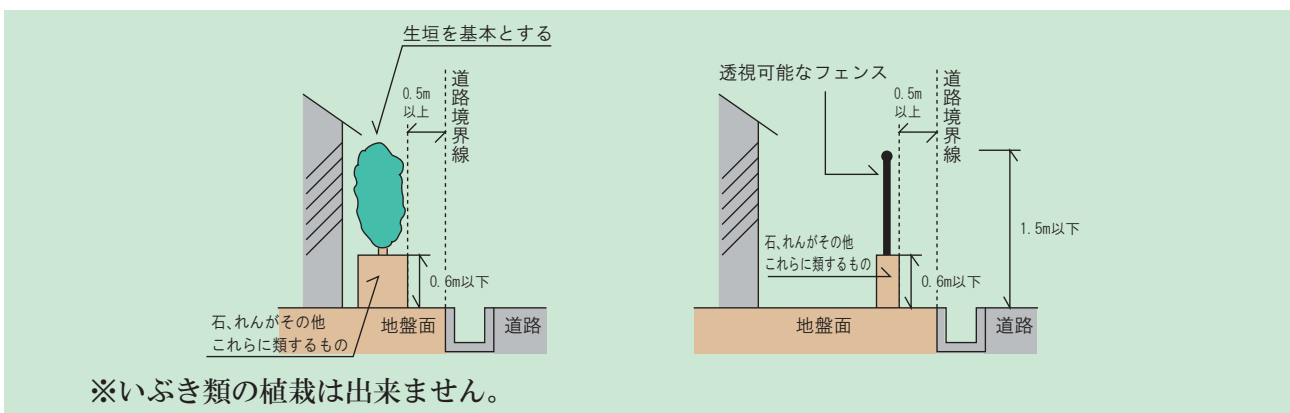


### ○屋根面に設ける広告物について

- 軒高以上かつ棟高以下の範囲とし、設置最高高さを6m以下とする。
- 独立文字又は小規模なマーク程度とし、板状又はこれに類似すると認められる構造としない。
- 建築物に附随するその他広告物との表示合計面積は、10㎡以下とする。
- 同一敷地内において独立広告物を設置しない。  
(敷地可分となる複数の建築物で、これらの建築物が共同で設置するものについては、この限りではない。)

## 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等を行っています。



## その他

この地区は、金沢西部第二土地区画整理事業により、都市ガス管網が整備されています。社会資本を有効に活用し、環境保全、安心、街並み景観など快適なまちづくりのため積極的に都市ガスの利用をお願いいたします。