

金沢都市計画 用途地域の変更（案）参考資料

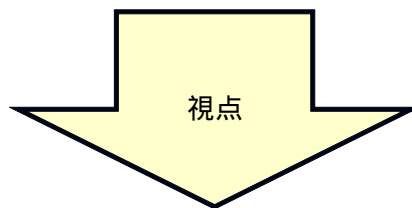
[金沢市用途地域一斉見直しの概要]

(1) 見直しの背景

金沢市では、平成 13 年度に用途地域一斉見直しを実施しており、適正な土地利用の規制・誘導を行ってきた。その後、前回一斉見直しより 7 年が経過し、社会・経済情勢の変化に伴い、土地利用状況に変化が見られる。今回、上位計画(都市計画マスタープラン)で示されている土地利用方針と土地利用現況を比較し、相違が見られる地区について、平成 17、18 年度に実施された都市計画基礎調査をもとに、用途地域一斉見直しを行う。

(2) 用途地域変更地区の抽出

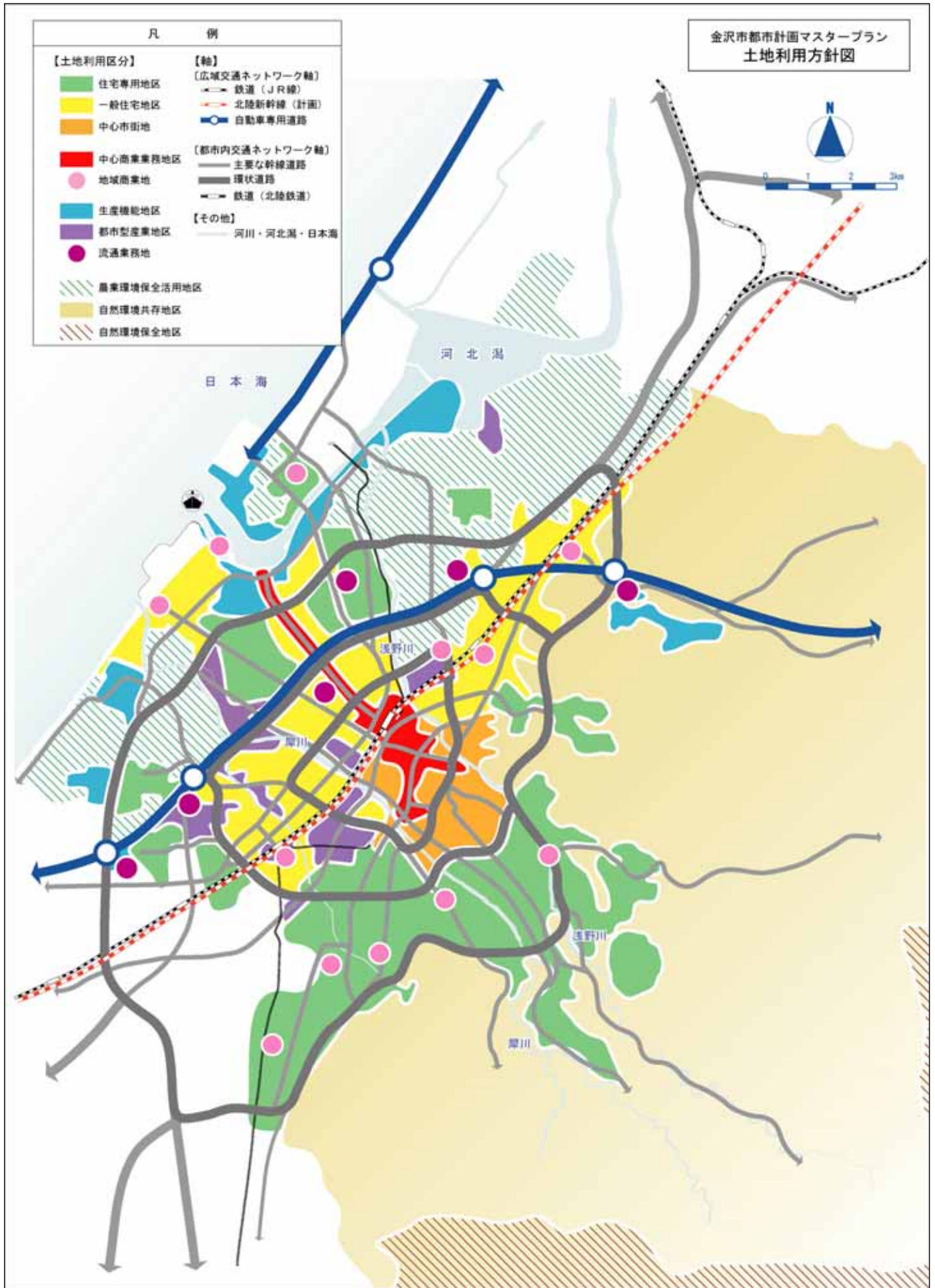
金沢都市計画区域マスタープラン及び金沢市都市計画マスタープランにおいて示されている土地利用方針と現況の土地利用に相違が見られる地区及び都市計画法、建築基準法の改正も加味し、抽出した。



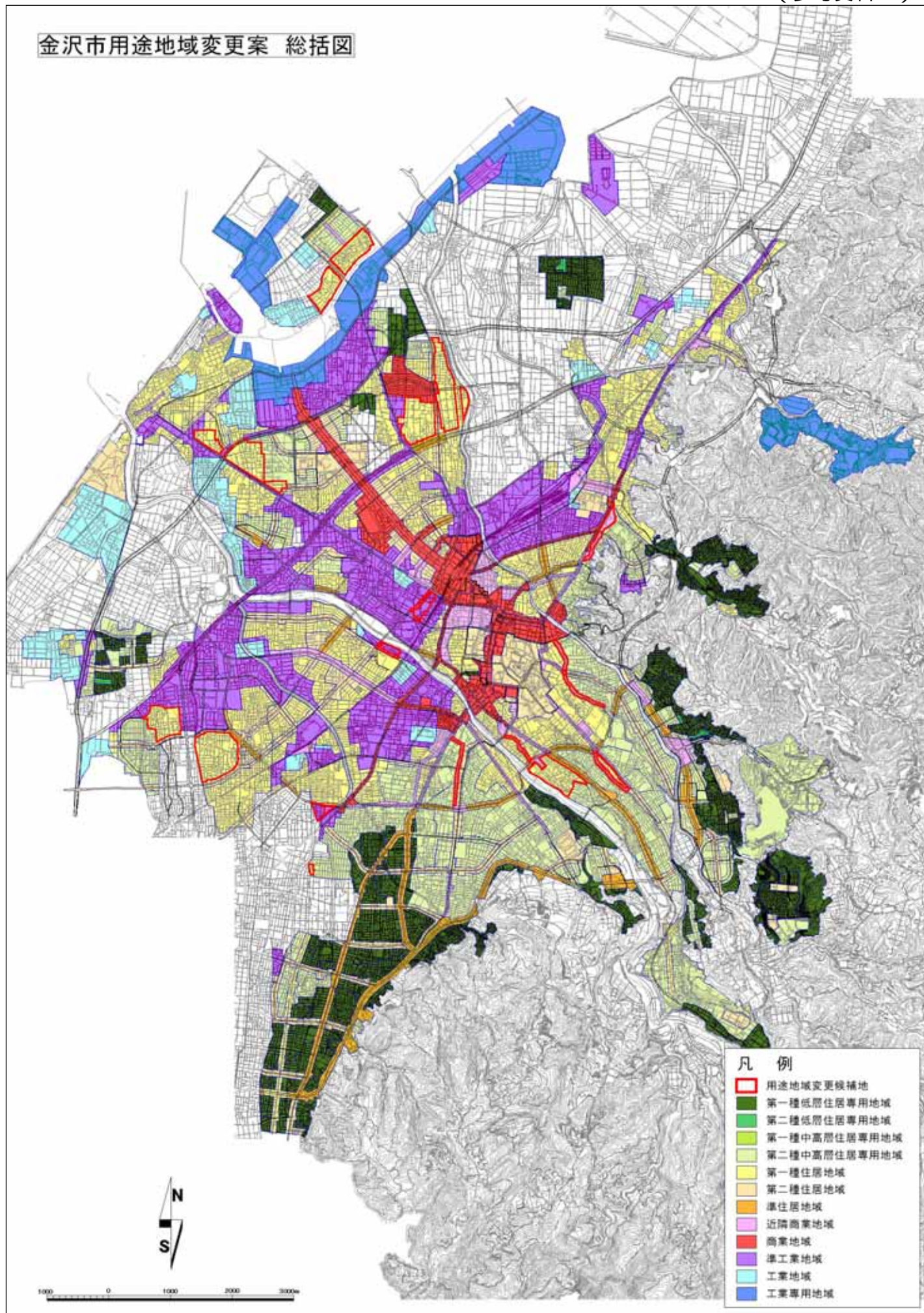
中環状道路外側の住居地域から住居専用地域への見直し

平成 14 年都市計画法及び建築基準法改正による旧街道沿いの近隣商業地域から、
第一種住居地への見直し

都市計画マスタープランにおいて、一般住宅地区に位置づけられている準工業地域
から住居系用途地域への見直し

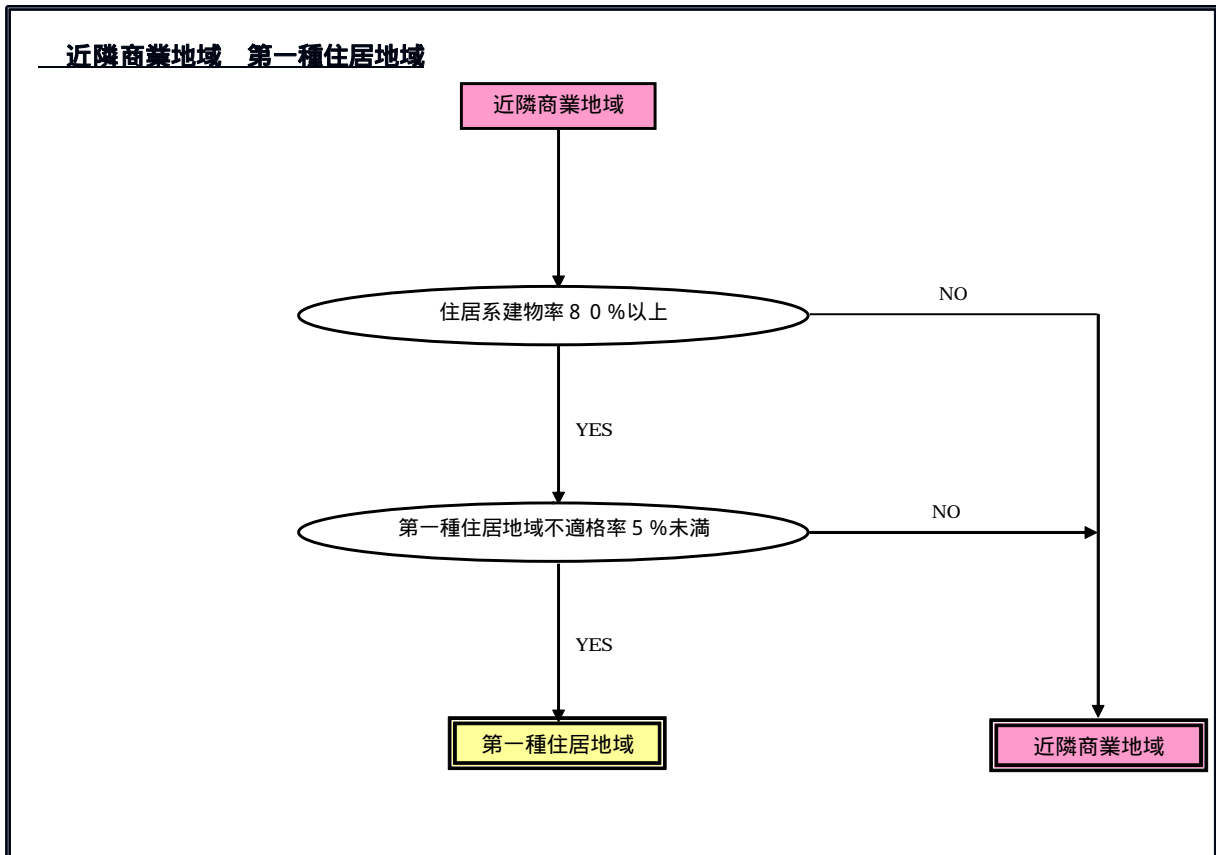
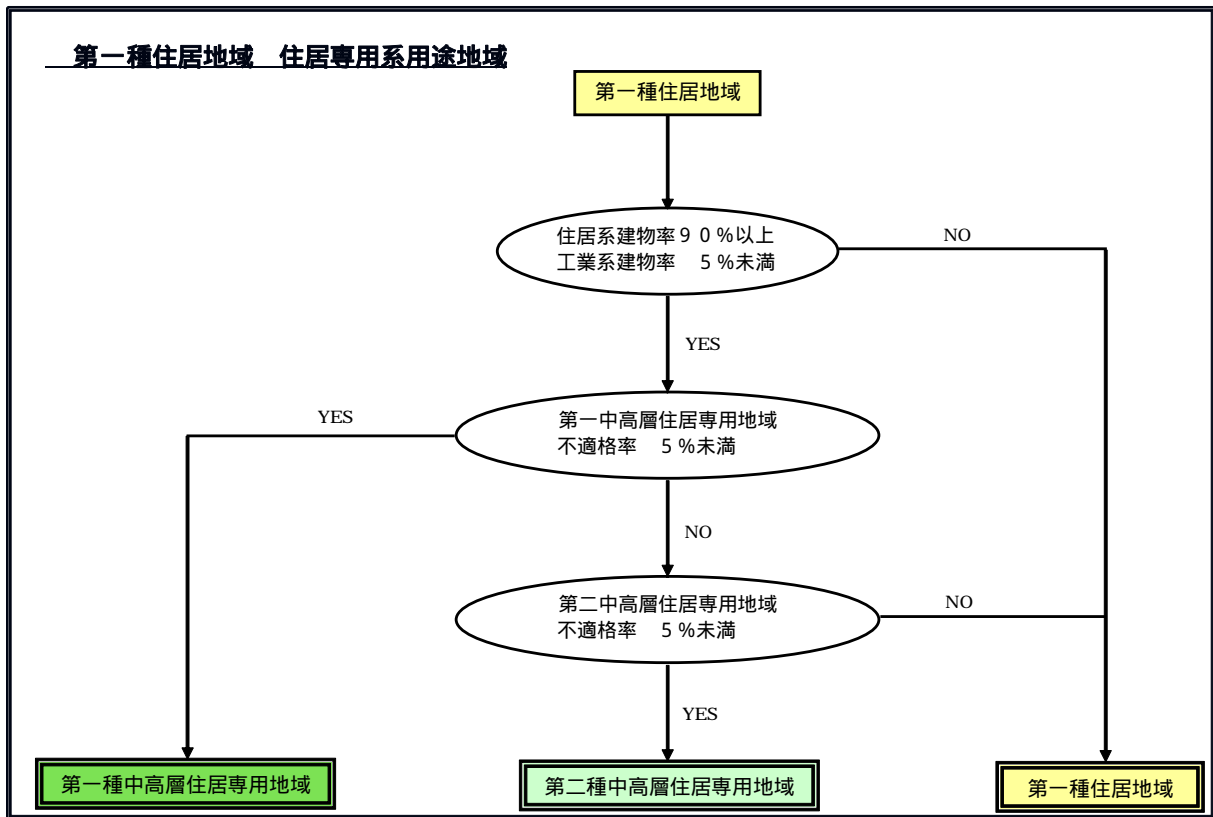


金沢市用途地域変更案 総括図

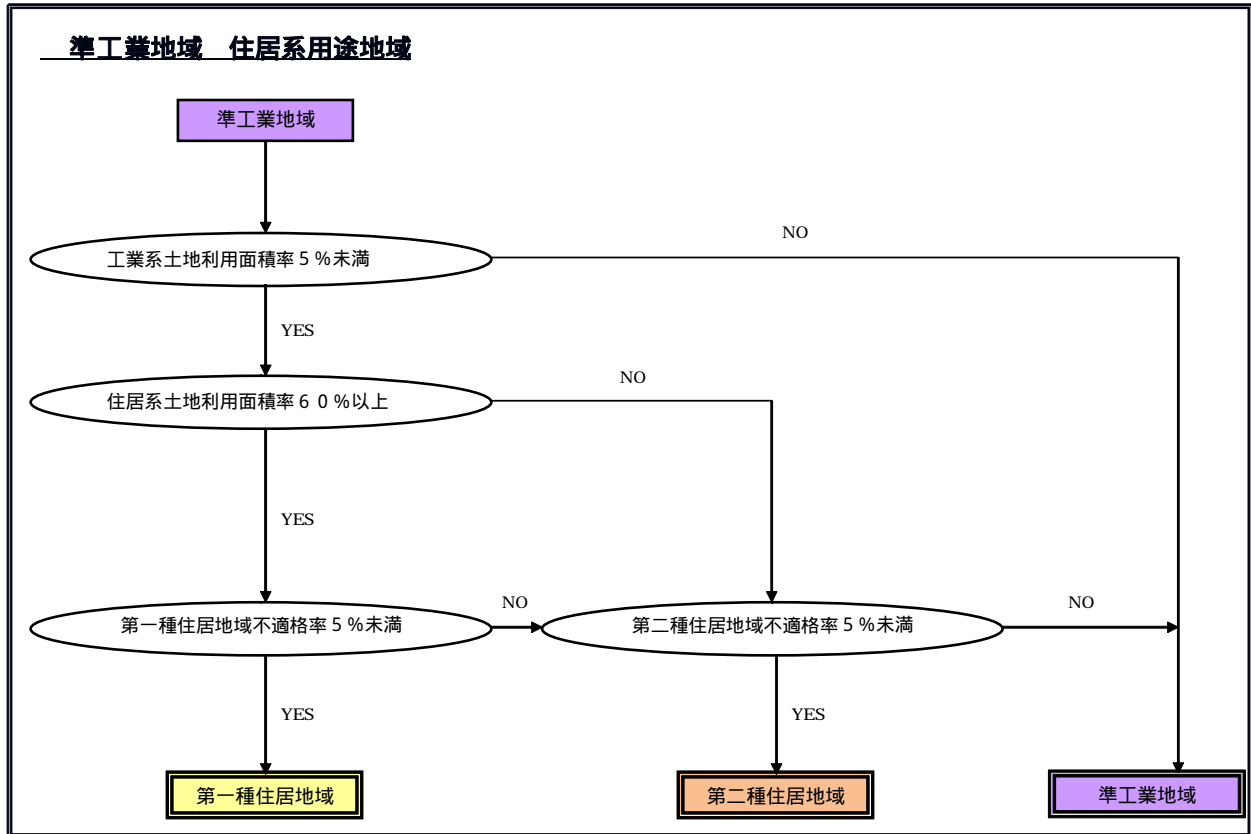


(3) 用途地域変更フロー

前述の4用途地域について、以下に示すフローに基づき用途地域の変更の検討を行った。



平成 14 年の建築基準法改正により、第一種住居地域の容積率・建ぺい率の選択肢が拡充された。



参考 用途地域による建築物の用途の制限

| 用途地域内の建築物の用途制限 | | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 備考 |
|--|---|-----------------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|---|--|
| 用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられる用途 〻 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| 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面積の2分の1未満のもの | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 非住宅部分の用途制限あり |
| 店舗等 | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの | | ① | ② | ③ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ④ | ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 ③ 2階以下 ④ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く |
| | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | ② | ③ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ④ | |
| | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | | ③ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ④ | |
| | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ④ | |
| | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ④ | |
| 事務所等 | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 2階以下 |
| | 事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| ホテル、旅館 | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの | | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 3,000㎡以下 |
| | 事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 3,000㎡以下 |
| | 事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| 遊戯施設・風俗施設 | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | ホテル、旅館 | | | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 3,000㎡以下 |
| | 遊戯施設・風俗施設 | | | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 3,000㎡以下 |
| | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | カラオケボックス等 | | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| 公共施設・病院・学校等 | 麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 | | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | | | | | | | | ▲ | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 客席200㎡未満 |
| | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 | | | | | | | | | | 〇 | ▲ | 〇 | ▲ 個室付浴場等を除く |
| | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 大学、高等専門学校、専修学校等 | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 図書館等 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 神社、寺院、教会等 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 病院 | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 公衆浴場、診療所、保育所等 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| 工場・倉庫等 | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | ▲ | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 600㎡以下 |
| | 自動車教習所 | | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 3,000㎡以下 |
| | 単独車庫（附属車庫を除く） | | | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 300㎡以下 2階以下 |
| | 建築物附属自動車車庫 | ① | ① | ② | ② | ③ | ③ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下 |
| | 倉庫業倉庫 | | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 畜舎（15㎡を超えるもの） | | | | | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ▲ 3,000㎡以下 |
| | 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 | | ▲ | ▲ | ▲ | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 原動機の制限あり、▲ 2階以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | | | | | ① | ① | ① | ② | ② | 〇 | 〇 | 〇 | 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | | | | | | | | ② | ② | 〇 | 〇 | 〇 | |
| 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | | | | | | | | | | | 〇 | 〇 | | |
| 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | | | | | | | | | | | | 〇 | | |
| 自動車修理工場 | | | | | ① | ① | ② | ③ | ③ | 〇 | 〇 | 〇 | 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり | |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 | 量が非常に少ない施設 | | | ① | ② | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | ① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下 |
| | 量が少ない施設 | | | | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 量がやや多い施設 | | | | | | | | | | 〇 | 〇 | 〇 | |
| | 量が多い施設 | | | | | | | | | | | 〇 | 〇 | |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 | | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 | | | | | | | | | | | | |

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。