

地区計画ガイド 松村第二地区

松村第二地区 地区計画の内容

名 称		金沢市松村第二地区 地区計画				
位 置		金沢市松村3丁目の全部並びに松村4丁目及び松村7丁目の各一部				
面 積		約 27.6 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	本地区は、金沢市の中心市街地の西方約5.5kmに位置し、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。このことから、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、魅力的な市街地の形成を図ることを目標とする。				
	土地利用の方針	観音堂上辰巳線及び松村中央病院線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、その背後地では、住居と軽工業の調和した街並みを形成する地区と住居地としてゆとり有る街並みを形成する地区を設け、緑豊かな環境を備えた中低層の市街地の創出を目指す。				
	建築物等の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、景観的な配慮を行い、かつ、周辺環境との調和を保ちながら、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、垣またはさくの構造の制限等を行う。				
地区建築物等に關する事項	地区の細区分	名称	1 沿道サービスA地区	2 沿道サービスB地区	3 住宅・軽工業地区	4 中層住宅地区
		面積	約 5.5 ha	約 2.0 ha	約 1.0 ha	約 19.1 ha
	建築物等の用途の制限	地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる建築物を建築してはならない。				
		○畜舎 ○サイロ				
		○自動車教習所 ○ゴルフ練習場 ○バッティング練習場 ○カラオケボックス（コンテナ型に限る）		○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		○公衆浴場 ○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）、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
建築物の敷地面積の最低限度	○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）、第3号（区画席飲食店等）、第4号（マージャン屋、ぱちんこ屋等）、第5号（スロットマシン、テレビゲーム店等）に該当する営業の用に供する建築物		○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		○劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの	
	○倉庫業を営む倉庫					
建築物の敷地面積の最低限度		150㎡ ただし、都市計画決定時（平成14年8月21日）に、既に上記未満の敷地となっている場合はこの限りではない。				

地 区 整 備 計 画	地区の細区分	1 沿道サービスA地区	2 沿道サービスB地区	3 住宅・軽工業地区	4 中層住宅地区
	建築物等の壁面の位置の制限	1 敷地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(以下「壁面後退部分」という。)は、地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。			
		(1) 都市計画道路観音堂上辰巳線及び松村中央病院線の道路境界線からは1.5mとする。 (2) 上記以外の道路及び隣地等の境界線からは1.0mとする。	道路及び隣地、緑道、公園、水路(以下「隣地等」という。)等の境界線からは、1.0mとする。		
	建築物等の高さの最高限度	2 次に該当するものについては、隣地境界線からの壁面後退距離に限り、第1項の規定の適用を除外することが出来る。 ・壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ軒高2.3m以下の独立車庫及び物置その他これらに類するもので、隣地所有者の承諾がある隣地境界線から0.5m以上離れているもの。			
		建築物等の高さの最高限度は、それぞれ次に掲げる数値とする。			
		15m(地階を除き階数が4階建以下)			
建築物等の形態又は意匠の制限	但し、敷地面積が1,000㎡以上であり、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。				
	20m (地階を除き階数が6階建以下)		18m (地階を除き階数が5階建以下)		
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁の色は茶、グレー等を基調とし、また、屋根の色は黒、茶、グレー等を基調とした落ち着いたある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。 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、次に該当するものとする。 (1) 建築物等の軒高以上及び屋上に設置しない。 (2) 地盤面からの最低高が3.0m以上で、壁面からの突出幅が1.0m以内の突出広告 (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。 また、表示面を含め壁面後退部分に設置しない。 (4) 独立広告物の表示合計面積は10㎡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) 生垣(いぶき類を除く)を基本として緑化を行うものとする。 (2) 石、レンガ、タイル、化粧ブロックその他これらに類するもの(以下「石等」という。)の高さは、1.0m以下とする。 (3) 生垣もしくは透過可能なフェンスの高さは1.5m以下とする。 (4) 生垣もしくは透過可能なフェンスと石等を組み合わせる場合は、石等の高さを0.6m以下とし、総高さを1.5m以下とする。			

●松村第二地区 地区計画は、平成14年8月21日に都市計画決定し、平成17年6月21日及び平成28年6月23日に一部変更しました。

松村第二地区 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。

【沿道サービスA地区】…用途地域：準住居地域

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。

- 畜舎、サイロ
- 自動車教習場
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- カラオケボックス（コンテナ型に限る）
- 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、第4号、第5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）、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）
- 倉庫業を営む倉庫

【沿道サービスB地区】…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。

- 畜舎、サイロ
- 自動車教習場
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- カラオケボックス（コンテナ型に限る）
- 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、第4号、第5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）、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）

【住宅・軽工業地区】…用途地域：準工業地域

この地区では、機能的で快適な住居と軽工業の調和を目的とした用途の制限があります。

- 畜舎、サイロ
- 自動車教習場
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- カラオケボックス（コンテナ型に限る）
- 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項に定める「風俗営業」施設
（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）
- 劇場、映画館、演奏場、観覧場で、客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの
- 倉庫業を営む倉庫

【中層住宅地区】…用途地域：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。

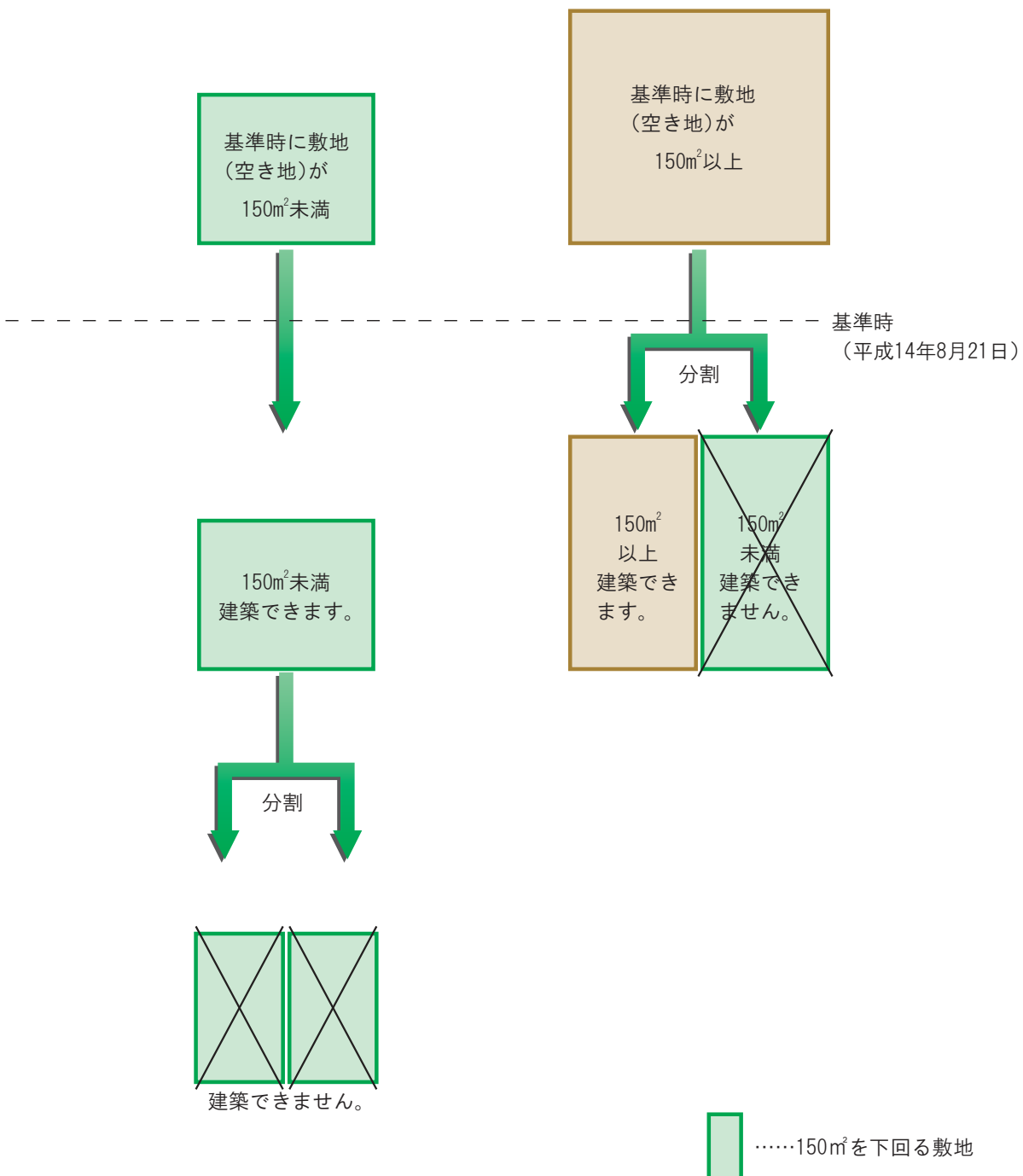
- 公衆浴場
- 風俗営業規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号、第3号に定める「風俗営業」施設
（施設例示）低照度飲食店等（第2号）、区画席飲食店等（第3号）

建築物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150㎡と定めています。

建物を建てるには、原則150㎡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（平成14年8月21日））以前にその最低限度を下回っていた敷地については、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旨とし、建築物等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。

松村第二地区では、各地区によって以下のように壁面の位置の制限を行っています。

◆原則基準

【沿道サービスA・B地区、住宅・軽工業地区】

- ・都市計画道路観音堂上辰巳線及び松村中央病院線との境界線から……………1.5m以上
- ・その他道路境界線から……………1.0m以上
- ・隣地等境界線から……………1.0m以上

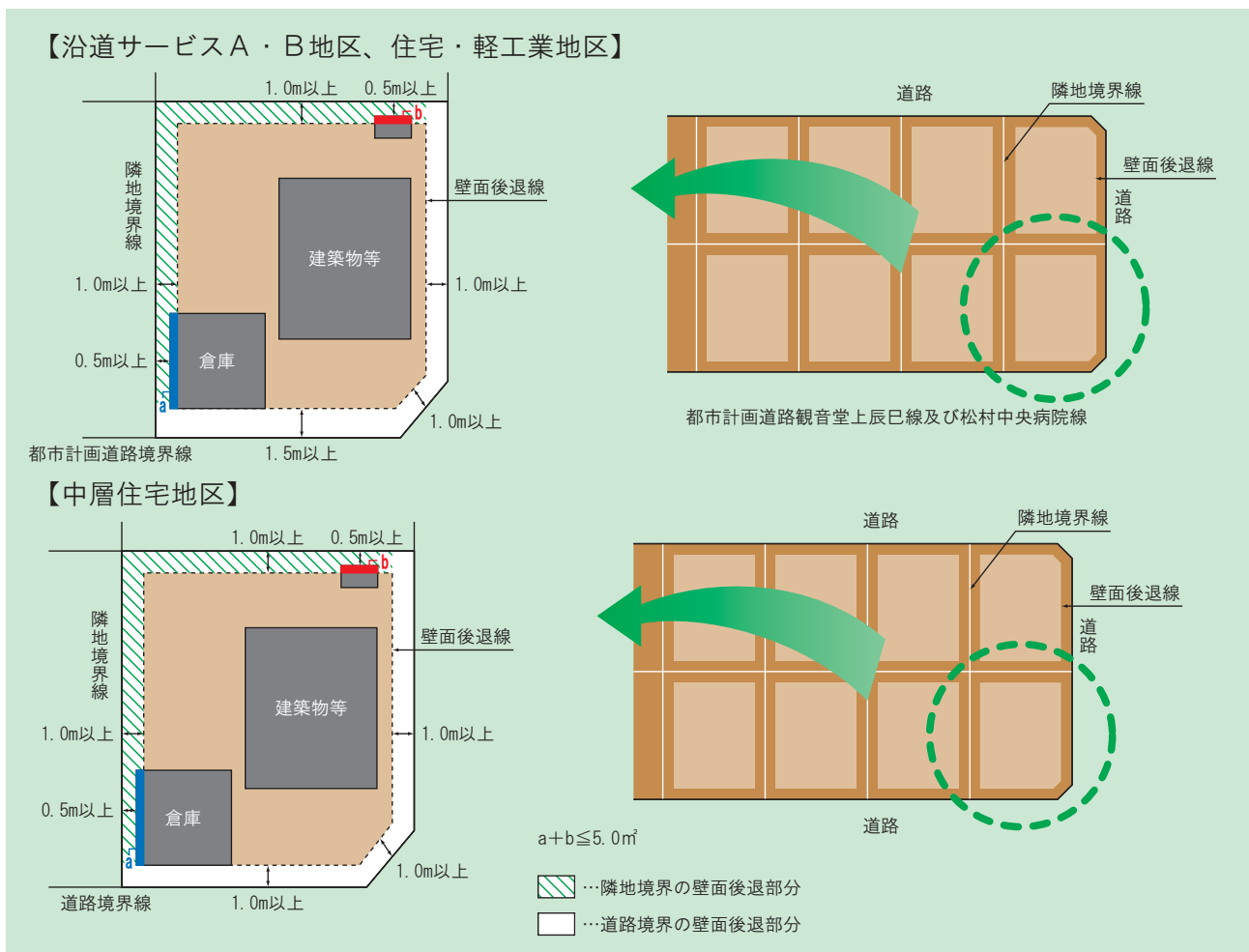
【中層住宅地区】

- ・道路境界線から……………1.0m以上
- ・隣地等境界線から……………1.0m以上

◆緩和基準

- ・以下の項目を全て満たす場合に限り隣地境界線から……………0.5m以上
- 1 隣地境界線からの壁面後退部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ軒高2.3m以下の独立車庫及び物置等
 - 2 隣地所有者の承諾がある場合

(注) 後退距離は、建築物等の壁面また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。



建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物等は、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。

松村第二地区では、地区の区分に応じて建築物等の高さを次のように定めています。

【沿道サービスA・B地区、住宅・軽工業地区】

◆原則基準

- 建築物等の最高高さ……………15m以下
- 建築物等の階数制限……………**地階を除き4以下**

◆緩和基準（敷地面積が1000㎡以上あり、都市景観形成上支障がない場合に限ります。）

- 建築物等の最高高さ……………20m以下
- 建築物等の階数制限……………地階を除き6以下

【中層住宅地区】

◆原則基準

- 建築物等の最高高さ……………15m以下
- 建築物等の階数制限……………**地階を除き4以下**

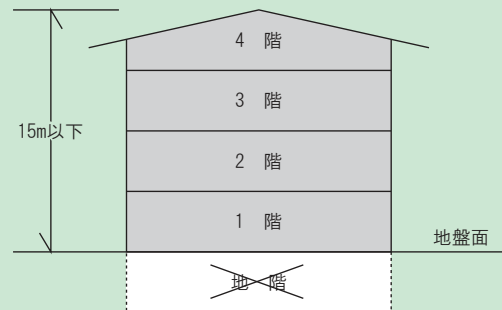
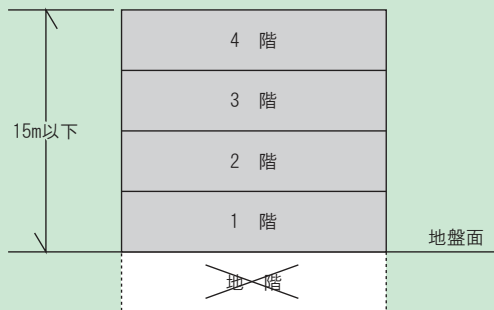
◆緩和基準（敷地面積が1000㎡以上あり、都市景観形成上支障がない場合に限ります。）

- 建築物等の最高高さ……………18m以下
- 建築物等の階数制限……………地階を除き5以下

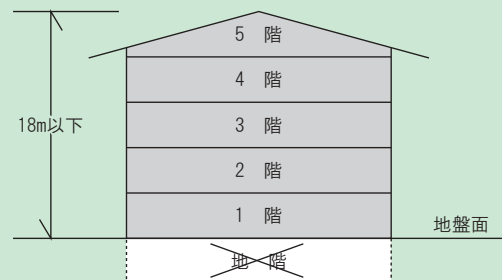
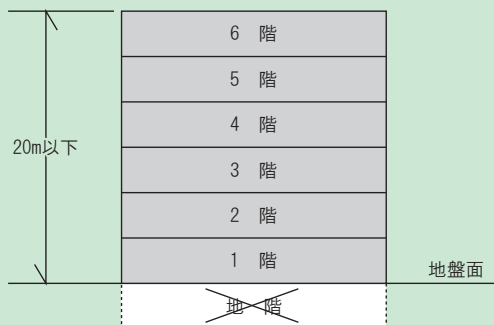
(原則基準)

【沿道サービスA・B地区、住宅・軽工業地区】

【中層住宅地区】



(緩和基準)



建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたある都市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。

☆建築物等の形態

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

☆建築物等の意匠

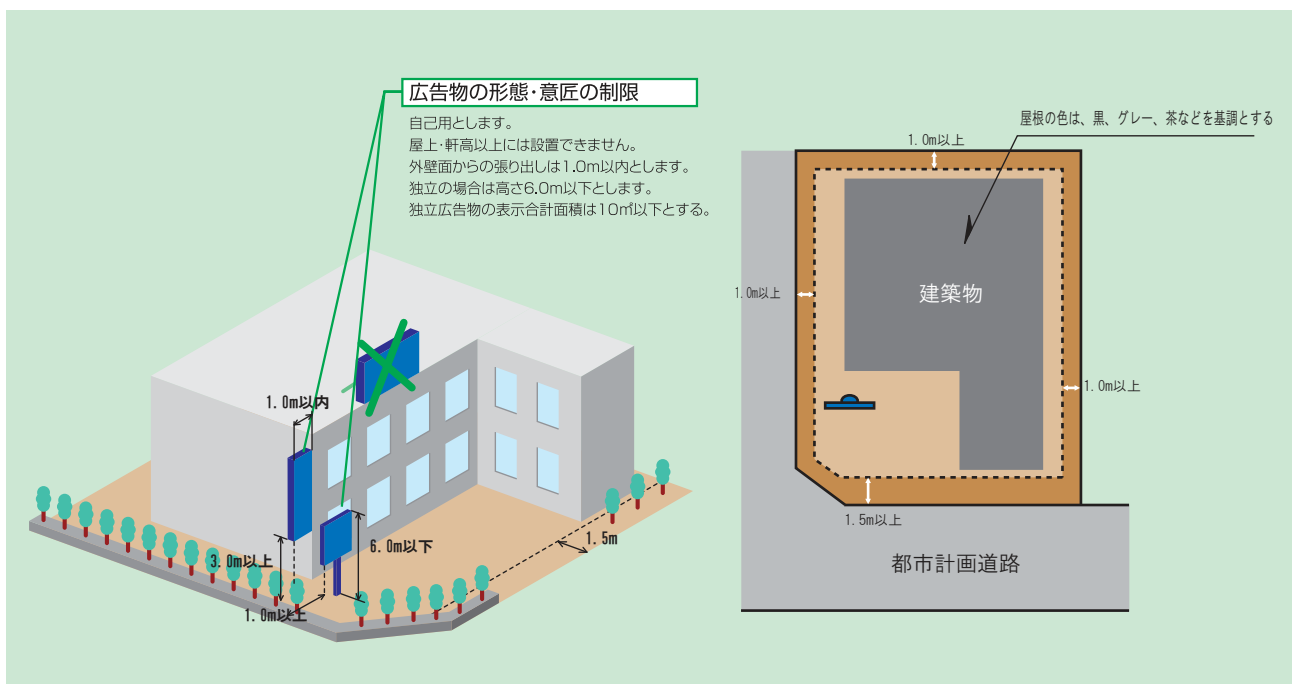
- 建築物等の外観の色は、原色を避け、落ち着いたある色調とするとともに、周辺の眺望・景観などと調和し、**都市景観形成上支障がないもの**とします。
- ☆外壁の色は、茶、グレーなどを基調とした落ち着いた色調とする。
- ☆屋根の色は、黒、茶、グレーなどを基調とした落ち着いた色調とする。

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ていきましょう。

- 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。
- 建築物の外壁から張り出す場合は、**1 m以内**とし、地盤面からの最低高さを**3 m以上**確保するものとします。
- 独立広告物は**1基**までとし、高さ**6 m以下**とします。
- 独立広告物は、**表示面を含め壁面後退部分**に設置出来ません。
- 独立広告物の表示合計面積は**10㎡以下**とします。

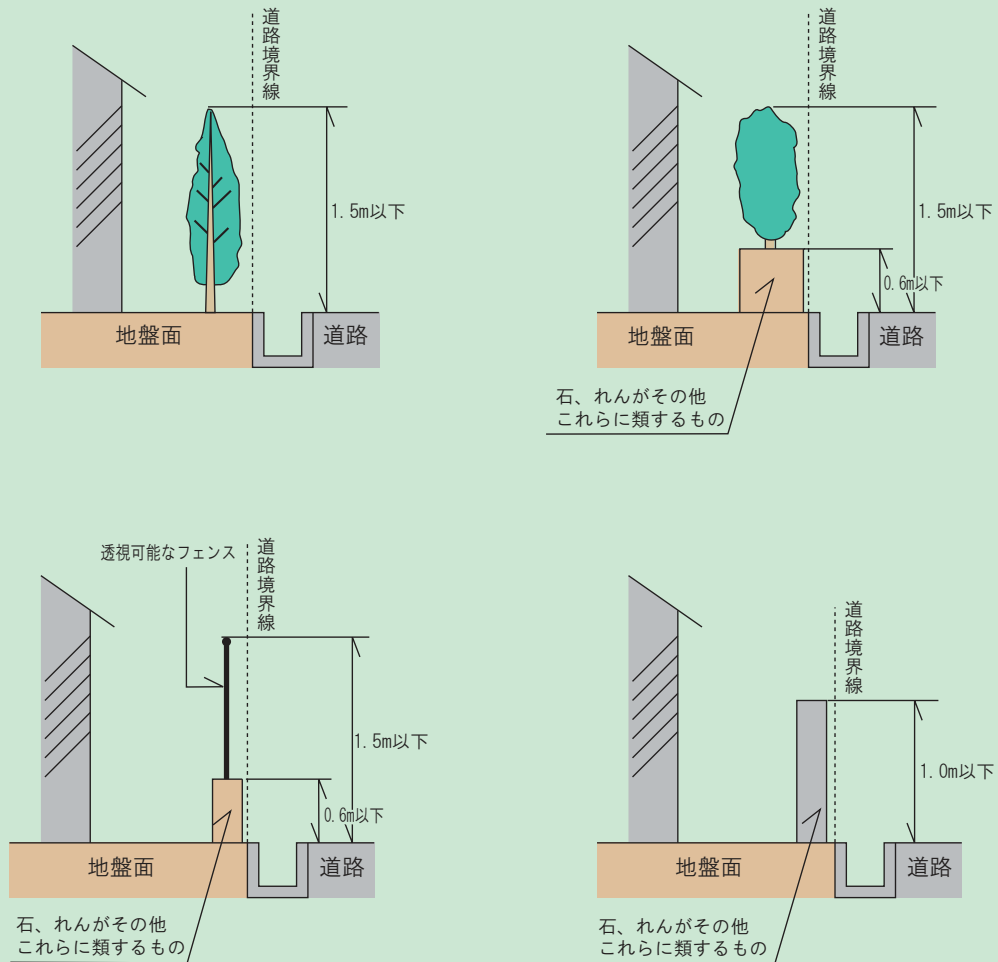
(注) 屋外広告物を設置する際には、これらの規制とは別途に**金沢市屋外広告物等に関する条例**に基づく手続きが必要となる場合があります。詳しくは、**景観政策課(220-2364)**までお問い合わせ下さい。



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等を行っています。

生垣を基本とする。



※いぶき類の植栽は出来ません。

その他

この地区は、松村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、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ご利用をお願いいたします。