

地区計画ガイド 大桑第三地区

大桑第三地区 地区計画の内容

名称		大桑第三地区 地区計画				
位置		金沢市大桑1丁目、大桑2丁目及び大桑3丁目の全部				
面積		約 30.2 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	本地区は、金沢市の中心市街地の南東約4kmにあり、犀川や緑豊かな自然緑地に隣接する地区である。また、金沢外環状道路（山側幹線）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、幹線道路の沿道にふさわしい秩序ある景観の形成と、緑豊かで快適な居住環境の創出等、健全な都市機能の発展を促す市街地形成の基本を定め、計画的かつ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	土地区画整理事業により基盤整備がなされた区域において、良好な土地利用を図るため、以下の5地区に区分し、それぞれの土地利用方針を示す。				
		1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 一般住宅地区A	4. 一般住宅地区B	5. 低層住宅地区
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、垣又はさくの構造の制限を行う。					
地区の細区分	名称	1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 一般住宅地区A	4. 一般住宅地区B	5. 低層住宅地区
	面積	約 11.2 ha	約 6.9 ha	約 5.6 ha	約 2.7 ha	約 3.8 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等を建築してはならない。 ○畜舎 ○サイロ ○ホテル、旅館 ○ゴルフ練習場 ○バッティング練習場 ○自動車教習所 ○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（まあじゃん屋・ぱちんこ屋等）及び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施設 ○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 ○カラオケボックス（コンテナ形式その他これらに類するものに限る） ○倉庫業を営む倉庫 ○戸建て専用住宅（都市計画道路鈴見新庄線に接する敷地のみとする。）				
建築物等に関する事項		○単独の自動車車庫（付属車庫を除く）				

地 建 築 区 物 等 に 建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度 を 制 限 す る 事 項 の 理 由	地区の細区分	1. 拠点サービス地区	2. 沿道サービス地区	3. 一般住宅地区A	4. 一般住宅地区B	5. 低層住宅地区
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。 (1) 基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に上記未満の敷地となっている場合。 (2) 基準時に300㎡以上330㎡未満の敷地で、その敷地を分割した面積が150㎡以上のもの。				
	建築物等の壁面の位置の制限	1. 道路及び隣地、緑地、公園、水路等（以下「隣地等」という。）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。 ただし、基準時に敷地面積が150㎡未満となっている場合は、隣地等の境界に限り壁面等後退距離を0.8m以上とすることができる。				
	建築物等の高さの最高限度	1. 地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。ただし、高さ5m以内の階段室、昇降機塔、装飾塔等の屋上突出部分で建築面積の8分の1以内のもの、又は棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、除くものとする。				
		15m	12m	10m	10m	—
		2. 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。 (1) 一般住宅地区Aについては、勾配屋根により都市景観に配慮し、落雪に対する安全性の確保に留意した場合で、次に該当するものについては、建築物等の最高高さを12mまで緩和することができる。 ○屋根の勾配は2/10以上、勾配屋根部分の水平投影面積は、屋根の水平面積の2/3以上とする。 ○軒高は、第1項の基準高さ以下とする。ただし、雪止め等に必要最小限の立上り部分は、基準高さを超えて設けることができる。 (2) 拠点サービス地区において、敷地面積が1,000㎡以上あり、かつ周囲の環境と調和し、優れた都市景観に資すると認められる場合、建築物等の最高高さを20mまで緩和することができる。 (3) 沿道サービス地区において、敷地面積が1,000㎡以上あり、かつ周囲の環境と調和し、優れた都市景観に資すると認められる場合、建築物等の最高高さを15mまで緩和することができる。				
	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、周辺の自然に融和した落ち着いた色調とすると共に、形態又は意匠についても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とし、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) 屋外広告物は、表示面を含め壁面後退部分に設置しない。				
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) 生垣もしくは透過性のあるフェンスとし、それぞれの高さは1.5m以下とする。 (2) 生垣もしくは透過性のあるフェンスと石、レンガ、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。）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。					
理由	土地区画整理事業により公共整備がなされた本地区において、外環状道路沿道にふさわしい沿道サービス施設を誘導し、背後の丘陵地と一体となった緑豊かで快適な住宅地の形成等、魅力ある街づくりを推進・誘導していくため、地区計画を決定する。					

●大桑第三地区 地区計画は、平成15年3月11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。

大桑第三地区 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。

【拠点サービス地区】…用途地域：準住居地域

この地区では、広域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
- ホテル、旅館
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 自動車教習所
- 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)
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- カラオケボックス(コンテナ型に限る)
- 倉庫業を営む倉庫
- 戸建て専用住宅(都市計画道路鈴見・新庄線に接する敷地に限る)

【沿道サービス地区】…用途地域：第二種住居地域

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
- ホテル、旅館
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 自動車教習所
- 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
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- カラオケボックス(コンテナ型に限る)

【一般住宅A・B地区】…用途地域：第一種中高層住居専用地域

この地区では、住居系地区全体の利便性を確保し、良好な住宅地の形成を目的とした用途の制限があります。

- 畜舎、サイロ
- 単独の自動車車庫(付属車庫を除く)

【低層住宅地区】…用途地域：第一種低層住居専用地域

この地区では、良好な住環境の形成を目的とした用途の制限があります。

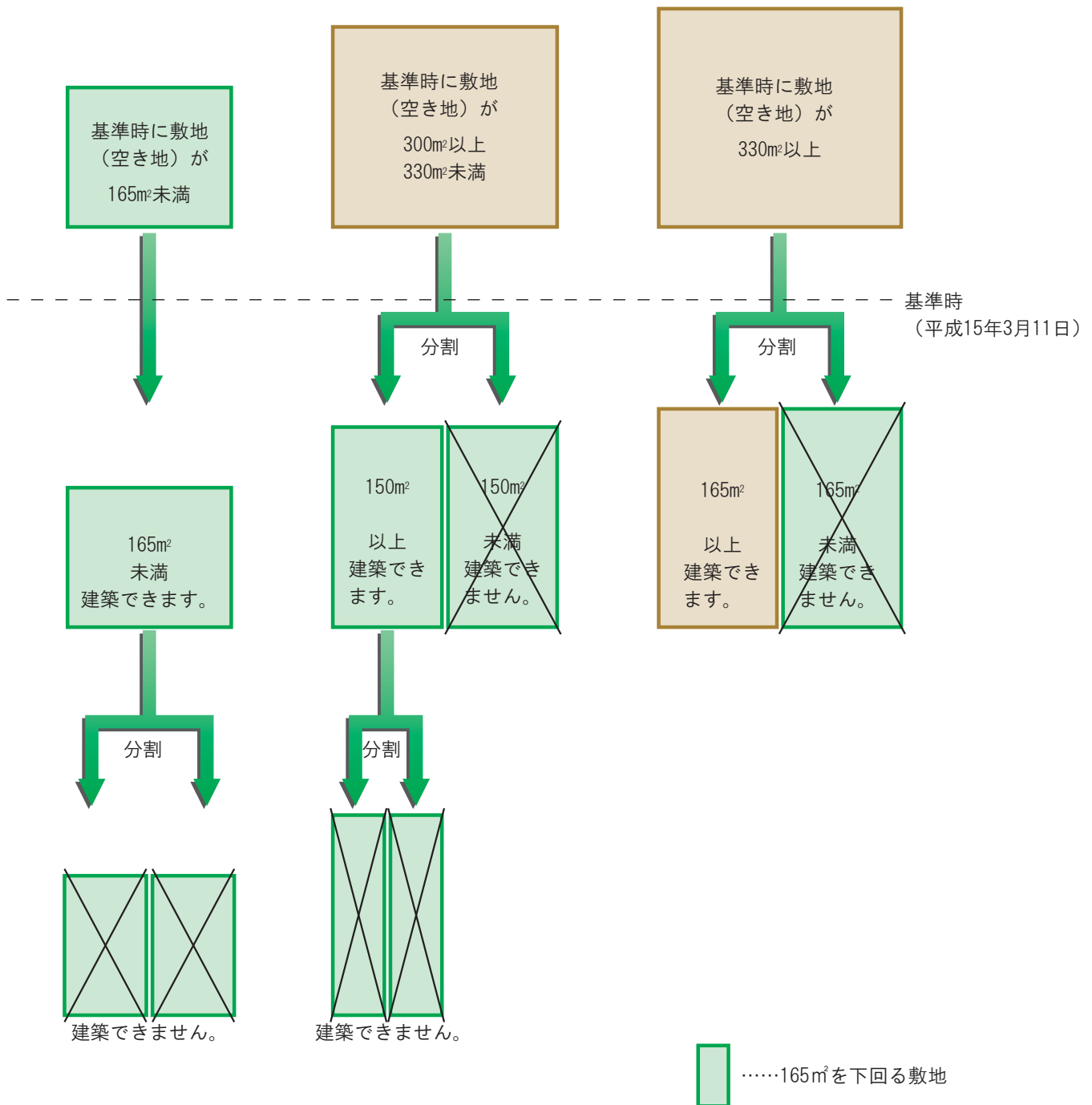
- 畜舎、サイロ

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165㎡と定めています。

建物を建てるには、**原則165㎡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や基準時以前に300㎡以上330㎡未満の敷地で、その敷地を分割した面積が150㎡以上を確保した敷地については、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。

この地区計画では、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。

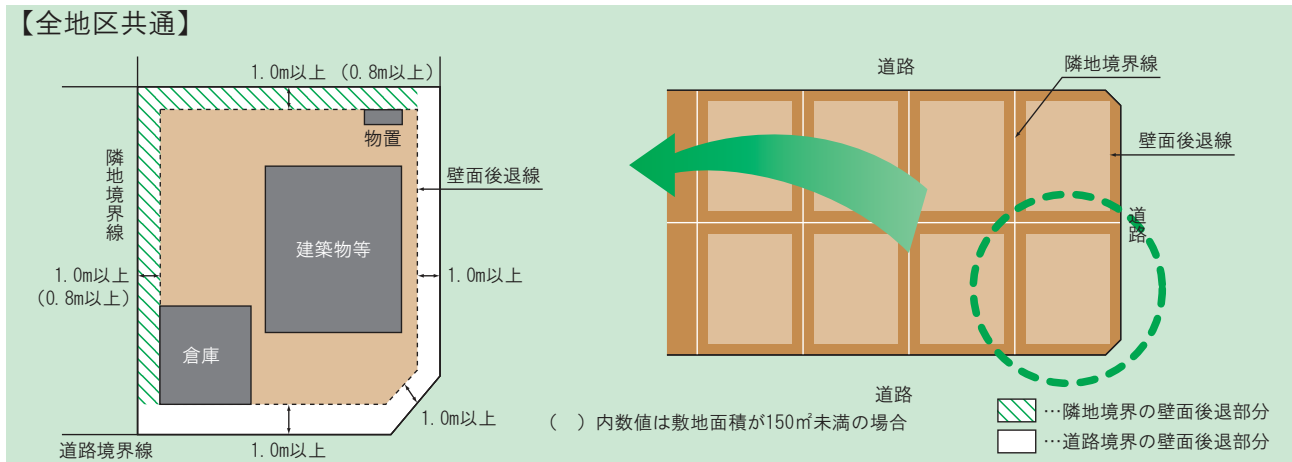
◆原則基準

- ・道路及び隣地等境界線から……………1.0m以上

◆緩和基準（基準時に敷地面積が150㎡未満の場合）

- ・隣地等境界線から……………0.8m以上

（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ことが必要です。

大桑第三地区では、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。

【拠点サービス地区】

◆原則基準

- 建築物等の最高高さ……………15m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。）

- 建築物等の最高高さ……………20m以下

【沿道サービス地区】

◆原則基準

- 建築物等の最高高さ……………12m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。）

- 建築物等の最高高さ……………15m以下

【一般住宅地区A】

◆原則基準

- 建築物等の最高高さ……………10m以下

◇緩和基準（屋根の勾配2/10以上、かつ勾配屋根が屋根の水平面積の2/3以上で軒高が10m以下の場合に限り。）

- 建築物等の最高高さ……………12m以下

【一般住宅地区B】

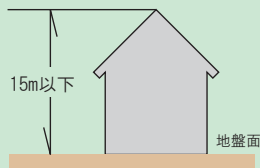
- 建築物等の最高高さ……………10m以下

【低層住宅地区】

- 建築物等の最高高さ……………10m以下

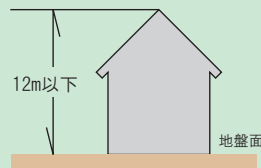
（低層住宅地区は、用途地域により高さの最高限度が10mと定められています。）

【拠点サービス】



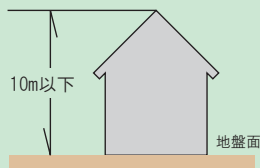
(一定条件を満たせば、
20mまで緩和できる)

【沿道サービス地区】



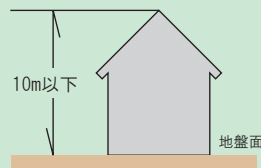
(一定条件を満たせば、
15mまで緩和できる)

【一般住宅地区A】



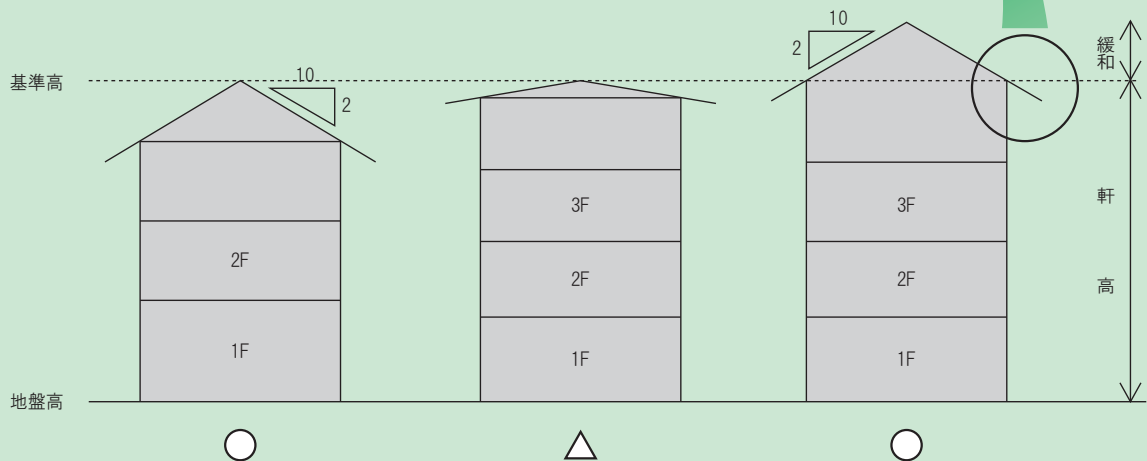
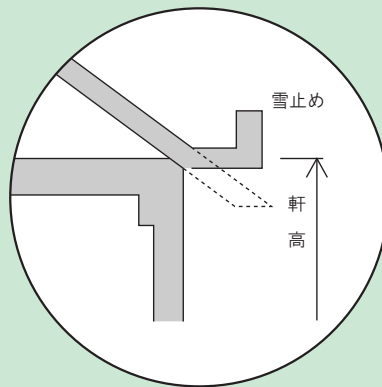
(一定条件を満たせば
12mまで緩和できる)

【一般住宅地区B】
【低層住宅地区】



(注) 犀川の河畔においては、「金沢市における伝統環境の保存及び美しい景観の形成に関する条例」に基づく伝統環境保存区域による高さの制限があります。詳しくは、景観政策課へご確認下さい。(TEL 220-2364)

(一般住宅地区Aにおける高さの緩和例)



(良好な勾配屋根とはみなされない)

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。

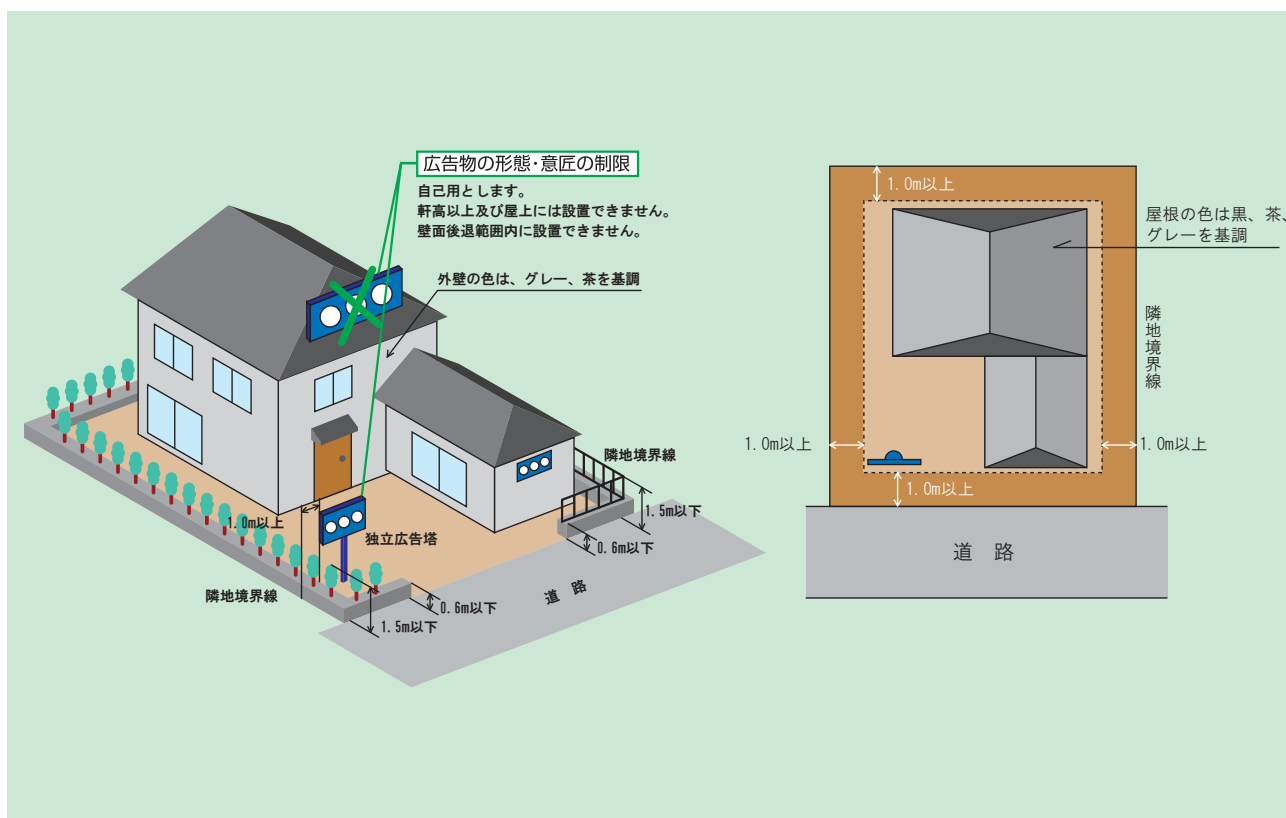
☆屋根の色は、黒、茶、グレーなどを基調とした落ち着いた色調とする。

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行きましょう。

- 自己用広告物以外は設置出来ません。
- 建築物の軒高以上及び屋上には設置出来ません。
- 広告物は、表示面を含め壁面後退部分に設置出来ません。

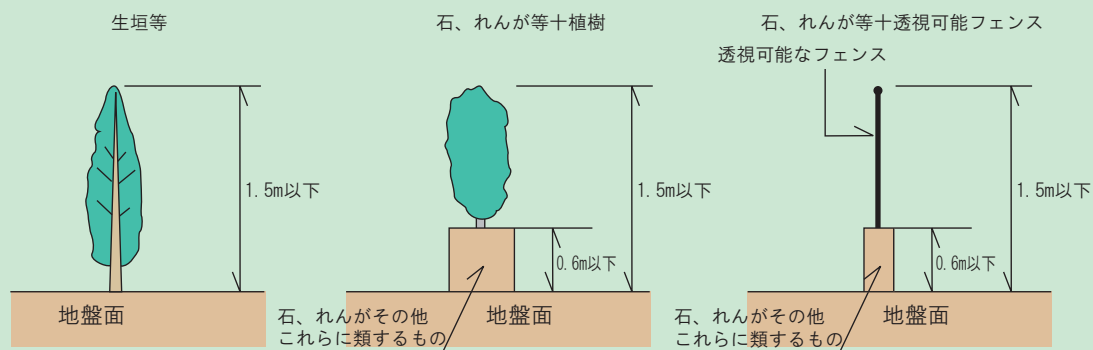
(注) 屋外広告物を設置する際には、これらの規制とは別途に**金沢市屋外広告物等に関する条例**に基づく手続きが必要となる場合があります。詳しくは、**景観政策課(220-2364)**までお問い合わせ下さい。



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、大桑第三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。