

地区計画ガイド 三池高柳地区

三池高柳地区 地区計画の内容

名称		三池高柳地区 地区計画						
位置		金沢市三池栄町の全部及び三池新町の一部						
面積		約 14.3 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	本地区は北陸新幹線整備事業に関連して移設されたJR東金沢新駅の西口広場が地区内に新設され、新駅を中心に東西市街地の結節拠点として周辺の基盤整備が進められている。また、中環状道路と内環状道路を結ぶ都市計画道路（疋田上荒屋線）の整備に伴い、今後さらに発展が予想される地区であり、本地区計画では都市施設の整備に合わせた計画的な市街地形成への基本を定め、生活利便施設の誘導と居住環境に配慮した住宅地の供給を図りながら、魅力的な都市環境の形成に努めることを目標とする。						
	土地利用の方針	土地区画整理事業を基盤とした機能的な商業系業務地及び良好な居住環境を創出するための計画的な土地利用を図るため、本地区を6つの地区に区分する。						
		1. 地域拠点地区	2. 沿道サービス地区A	3. 沿道サービス地区B	4. 一般住宅地区A	5. 一般住宅地区B	6. 一般住宅地区C	
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の形成が行われるよう、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及び、垣又はさくの構造の制限などを行う。							
地区建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	地域拠点地区	沿道サービス地区A	沿道サービス地区B	一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C
		面積	約 1.3 ha	約 3.1 ha	約 3.6 ha	約 2.8 ha	約 1.5 ha	約 2.0 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。ただし、地区計画の都市計画決定時（以下「基準時」という。）に、現に存する建築物の敷地において、従前と同様の用途の建築物を増築及び改築する場合は、建築基準法施行令第137条の7による。						
		○倉庫業を営む倉庫	○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号から第5号に規定する風俗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項第2号から第5号に規定する風俗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項第2号から第5号に規定する風俗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項第2号から第5号に規定する風俗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項第2号から第5号に規定する風俗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項第2号から第5号に規定する風俗営業の用に供する建築物

		地区の細区分	地域拠点地区	沿道サービス地区A	沿道サービス地区B	一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C
地 区 整 備 計 画	建築物等	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、既上記面積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㎡以上ある場合					
	建築物等	建築物等の壁面の位置の制限	1. 道路境界線及び隣地、緑道、公園、水路（以下「隣地等」という。）の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、1.0mとする。 ただし、敷地面積が150㎡以上165㎡未満の場合は、隣地等境界線に限り0.8mとすることができる。 2. 次の各号に掲げるものについては、前項の規定の適用を除外することができる。 (1) 道路境界線からの壁面後退部分内において、床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下の独立した車庫 (2) 隣地等境界線からの壁面後退部分内において、床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下の独立した車庫及び物置その他これらに類するもの (3) 150㎡未満の敷地における隣地等境界線からの壁面後退部分					
	建築物等	建築物等の高さの最高限度	20m		12m			
	建築物等	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、グレー、濃茶、濃緑、濃紺等を基調とした落ち着いた色調とするとともに、形態又は意匠についても周辺の眺望、景観等と調和し、都市景観形成上支障がないものとする。 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、次に該当するものとする。 (1) 屋根面及び屋上に設置しない。 (2) 屋外広告物は、表示面も含め壁面後退部分に設置しない。 (3) 独立広告塔の最高設置高さは6mとする。 (4) 広告物の全体表示面積は、地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値とする。					
	建築物等	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 生け垣を基本とする。 2. コンクリートブロック、レンガ、石積み等は、高さ0.6m以下とする。ただし、透過性のあるフェンス又は植樹を組み合わせる場合は、全体の高さを1.8m以下とすることができる。					
	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、JR東金沢駅の新設に伴う交通結節点機能の充実と、都市計画道路足田上荒屋線を軸とした利便で快適な住宅地の形成等、魅力あるまちづくりを推進・誘導していくため、地区計画を決定する。					

●三池高柳地区 地区計画は、平成15年12月22日に都市計画決定し、平成28年6月23日及び平成30年4月1日に一部変更しました。

三池高柳地区 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。

【地域拠点地区】…用途地域：近隣商業地域（200/80）

この地区では、交通結節拠点機能や交流拠点として、サービス機能・利便性に配慮した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
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- 倉庫業を営む倉庫
- 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）

【沿道サービス地区A】…用途地域：準工業地域（200/60）

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
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- 倉庫業を営む倉庫
- 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1号、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）
- キャバレー・待合等（第1号）
- 建築基準法別表第2（ぬ）項第2号、第3号、第4号に掲げる建築物
（施設例示）
- 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの（第2号）、玩具煙火の製造等の事業を営む工場（第3号）、危険物の貯蔵又は処理に供するもの（第4号）

【沿道サービス地区B】…用途地域：第二種住居地域（200/60）

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
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- 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

【一般住宅地区A】…用途地域：第二種中高層住居専用地域（200/60）

【一般住宅地区B】…用途地域：第一種中高層住居専用地域（200/60）

この地区では、日常的な利便性を確保し、機能的で良好な住宅地の形成を目標とした用途の制限があります。

- 畜舎、サイロ

【一般住宅地区C】…用途地域：準工業地域（200/60）

この地区では、周辺の住宅地と調和した良好な住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

- 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

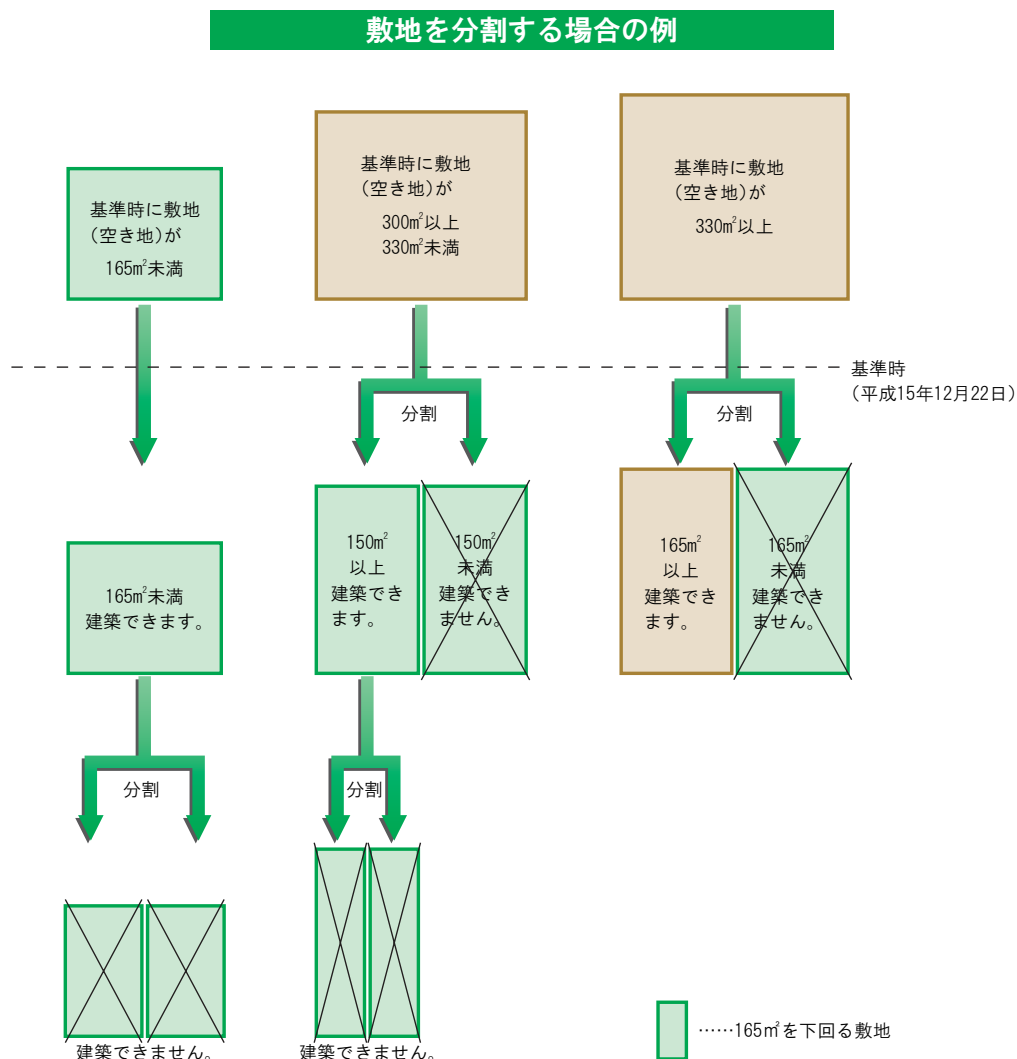
（施設例示）

- 住宅、兼用住宅、共同住宅、学校、神社、老人ホーム、公衆浴場、診療所、公益上必要な建築物等

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。



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、建築の過度の建てづまりを防ぎ、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。

三池高柳地区では、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

(敷地面積が150㎡以上165㎡未満の場合)

- ・隣地等境界線から……………0.8m以上

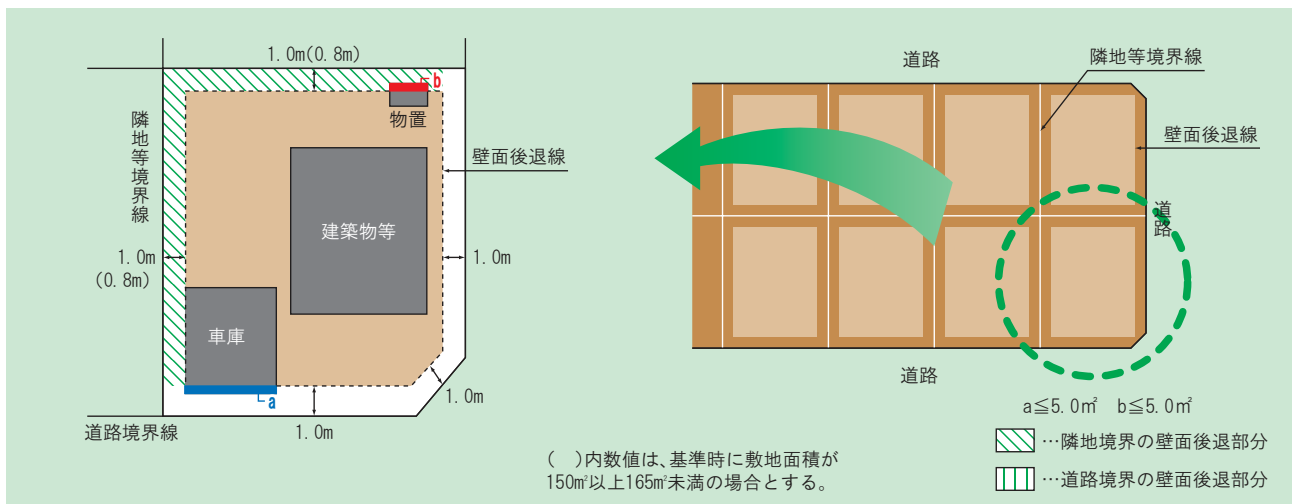
◆適用除外

- ・道路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以下の独立した車庫
- ・隣地等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以下の独立した車庫及び物置等

(敷地面積が150㎡未満の場合)

- ・隣地等境界線からの距離

(注) 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。

三池高柳地区では、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。

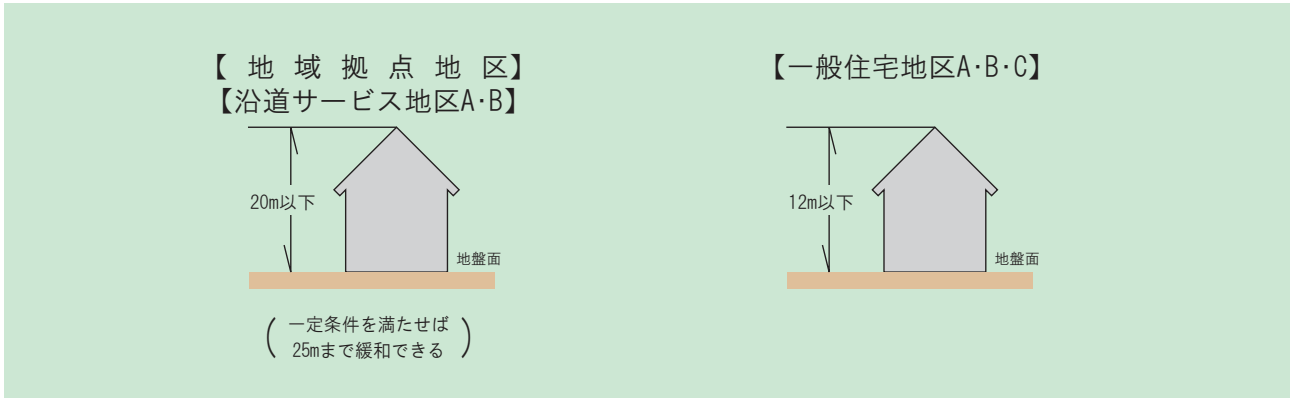
◆原則基準

- 地域拠点地区 ……………20m以下
- 沿道サービス地区A……………20m以下
- 沿道サービス地区B……………20m以下
- 一般住宅地区A……………12m以下
- 一般住宅地区B……………12m以下
- 一般住宅地区C……………12m以下

◆緩和基準

敷地面積が1000㎡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

- 地域拠点地区 ……………25m以下
- 沿道サービス地区A……………25m以下
- 沿道サービス地区B……………25m以下



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・景観等と調和し、都市景観形成上支障がないものとします。

2 建築物の意匠

- 建築物等の外観の色は、落ち着いたある色調とするとともに、周辺の眺望・景観等と調和し、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。

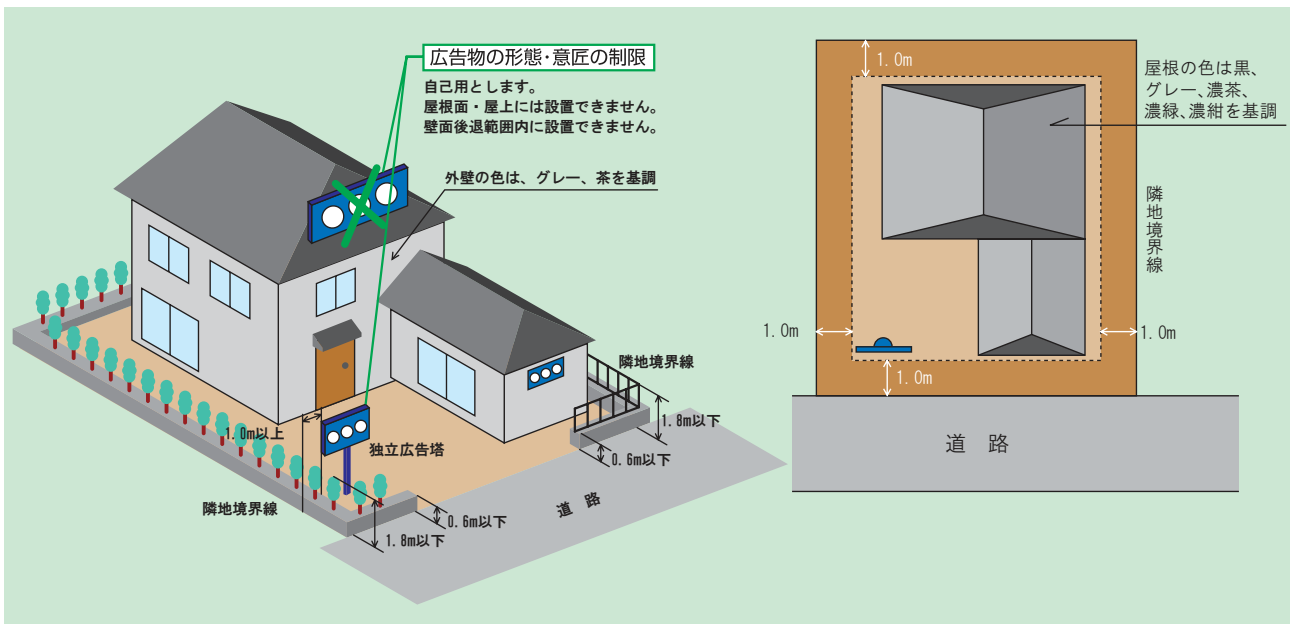
☆屋根の色は、黒、グレー、濃茶、濃緑、濃紺などを基調とした落ち着いた色調とする。

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・景観等と調和し、都市景観形成上支障がないものに行きましょう。

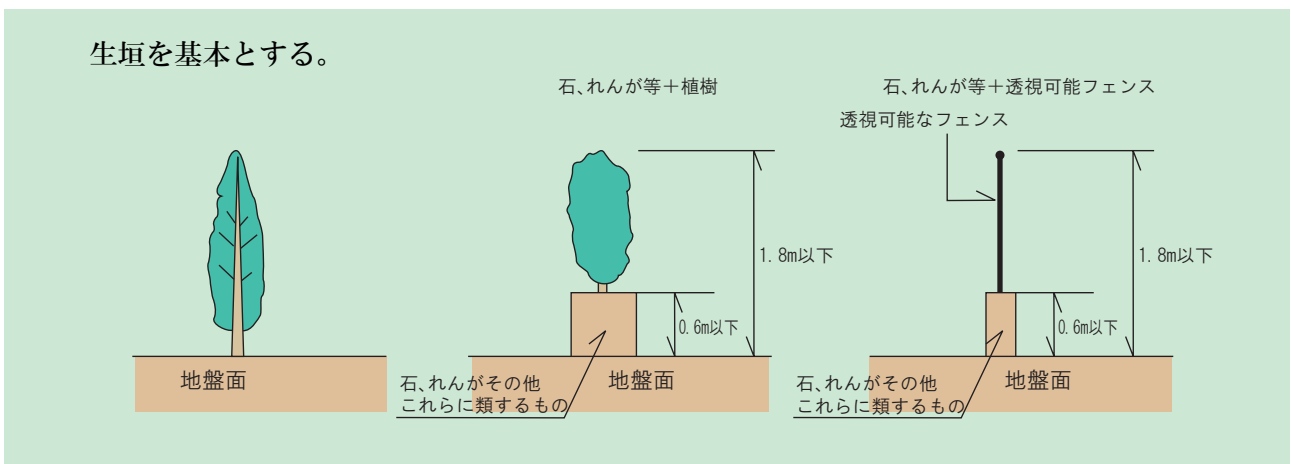
- 自己用広告物以外は設置できません。
- 屋根面及び屋上には設置できません。
- 屋外広告物は、表示面を含め壁面後退部分に入ることとはできません。
- 独立広告塔は6m以下とする。
- 広告物の全体表示面積
 - 地域拠点地区、沿道サービス地区A、沿道サービス地区B……………10㎡以下
 - 一般住宅地区A、一般住宅地区B、一般住宅地区C……………3㎡以下

(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を行っています。



その他

この地区は、三池高柳土地区画整理事業により、都市ガス管網が整備されます。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。詳しくは、企業局建設課（220-2642）までお問い合わせください。