

地区計画ガイド 中屋地区

中屋地区 地区計画の内容

名称		中屋地区 地区計画			
位置		金沢市中屋町及び上荒屋7丁目の各一部			
面積		約 6.4 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6.0kmに位置する新市街地であり、国道8号と計画中の外環状道路を結ぶ幹線道路（準幹線573号上荒屋町線）の整備により今後さらに発展が予想される地区である。居住環境に配慮した沿道商業地と潤いある環境を有する住宅地を形成し、隣接する住宅地との一体的市街化による良好な住環境の創出を図ることを目標に定める。			
	土地利用の方針	土地区画整理事業を基盤とした快適で潤いある住宅地を供給するため、本地区を3つの地区に区分し、それぞれの土地利用方針を示す。			
		1. 沿道サービス地区	2. 一般住宅地区A	3. 一般住宅地区B	
		幹線道路（準幹線573号上荒屋町線）沿道では、商業・業務施設を中心とした利便施設の立地誘導と共に、背後住宅地に配慮した緑豊かな景観形成を図る。	北陸自動車道の隣接地として背後住宅地の緩衝的役割を担い、業務施設を許容しつつ、緑豊かでゆとりある景観を持つ中層住宅等の立地誘導を図る。	周辺住宅地と一体化した良好な環境形成のため、緑豊かでゆとりある景観を持つ低中層住宅を主体とし、居住地の環境保全に配慮した利便施設も立地する住宅地の形成を図る。	
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、建築物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、垣又はさくの構造の制限等を行い、緑豊かな街並みが形成されるよう誘導する。				
地区整備計画	地区の細区分	名称	1. 沿道サービス地区	2. 一般住宅地区A	3. 一般住宅地区B
		面積	約 1.4 ha	約 1.5 ha	約 3.5 ha
	建築物等に関する事項	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。			
		<ul style="list-style-type: none"> ○神社、寺院、教会その他これらに類するもの ○畜舎（建築物に附属する畜舎を含む） ○ゴルフ練習場 ○バッティング練習場 ○ホテル又は旅館 ○建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場 			
		<ul style="list-style-type: none"> ○射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場等その他これらに類するもの ○カラオケボックス（コンテナ型） 		<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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項に該当する営業の用に供する建築物 ○倉庫業を営む倉庫 	
○危険物の貯蔵又は処理に供する施設					

地 建 築 区 物 等 整 に 関 備 す 計 事 画 項	地区の細区分	1. 沿道サービス地区	2. 一般住宅地区A	3. 一般住宅地区B
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、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はこの限りではない。		
	建築物等の壁面の位置の制限	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（以下「壁面後退部分」という。）は、1.0mとする。 ただし、幹線道路（準幹線573号上荒屋町線）の道路境界線からは1.5mとする。		
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、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
		ただし、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は、地区の区分に応じ、それぞれ次に掲げる数値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	20m		
		15m		
		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、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都市景観形成上支障のないものとする。		
		2. 広告物は、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、地区の区分に応じ、次に該当するものとする。		
事項	○自己用又は管理広告物に限る。○自己用に限る。			
	○建築物等の屋上及び屋根面の部分に設置しない。○建築物等の軒高以上及び屋根面に設置しない。			
	○突出広告は、地盤面からの最低高が3.0m以上で壁面からの突出幅は1.0m以内とする。 ○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基までとし、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。 ○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) 生垣を基本として緑化に努めるものとする。 (2) 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1.8m以下とする。 (3) 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。）と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1.8m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、幹線道路準幹線573号上荒屋線を軸とし、生活利便施設の誘導と、周囲の環境と調和した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。			

●中屋地区 地区計画は、平成16年3月22日に都市計画決定しました。

中屋地区 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。

【沿道サービス地区】…用途地域：第二種住居地域（200/60）

この地区では、商業・業務施設を中心とした利便施設の立地誘導と、背後住宅地に配慮した景観形成を目標とした用途の制限があります。

- 神社、寺院、教会等
- 畜舎（建築物に付属する畜舎も含む）
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- ホテル又は旅館
- 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場

※第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場に限り建築することが可能です。

（建築することができる工場の施設例示）

- パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの
- 射的場、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）
- ぱちんこ屋、まあじゃん屋

【一般住宅地区A】…用途地域：準工業地域（200/60）

この地区では、背後住宅地と北陸自動車道の緩衝的役割を担い、業務施設を許容しつつ、中層住宅等の立地誘導を図ることを目的とした用途の制限があります。

- 神社、寺院、教会等
- 畜舎（建築物に付属する畜舎も含む）
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- ホテル又は旅館
- 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場
- 射的場、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）
- 劇場、映画館、演芸場、観覧場で、客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの
- 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項に掲げる「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）

- 倉庫業を営む倉庫
- 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

【一般住宅地区B】…用途地域：第一種住居地域（200/60）

この地区では、周辺住宅地と調和した良好な住環境の形成と利便施設の立地を目標とした用途の制限があります。

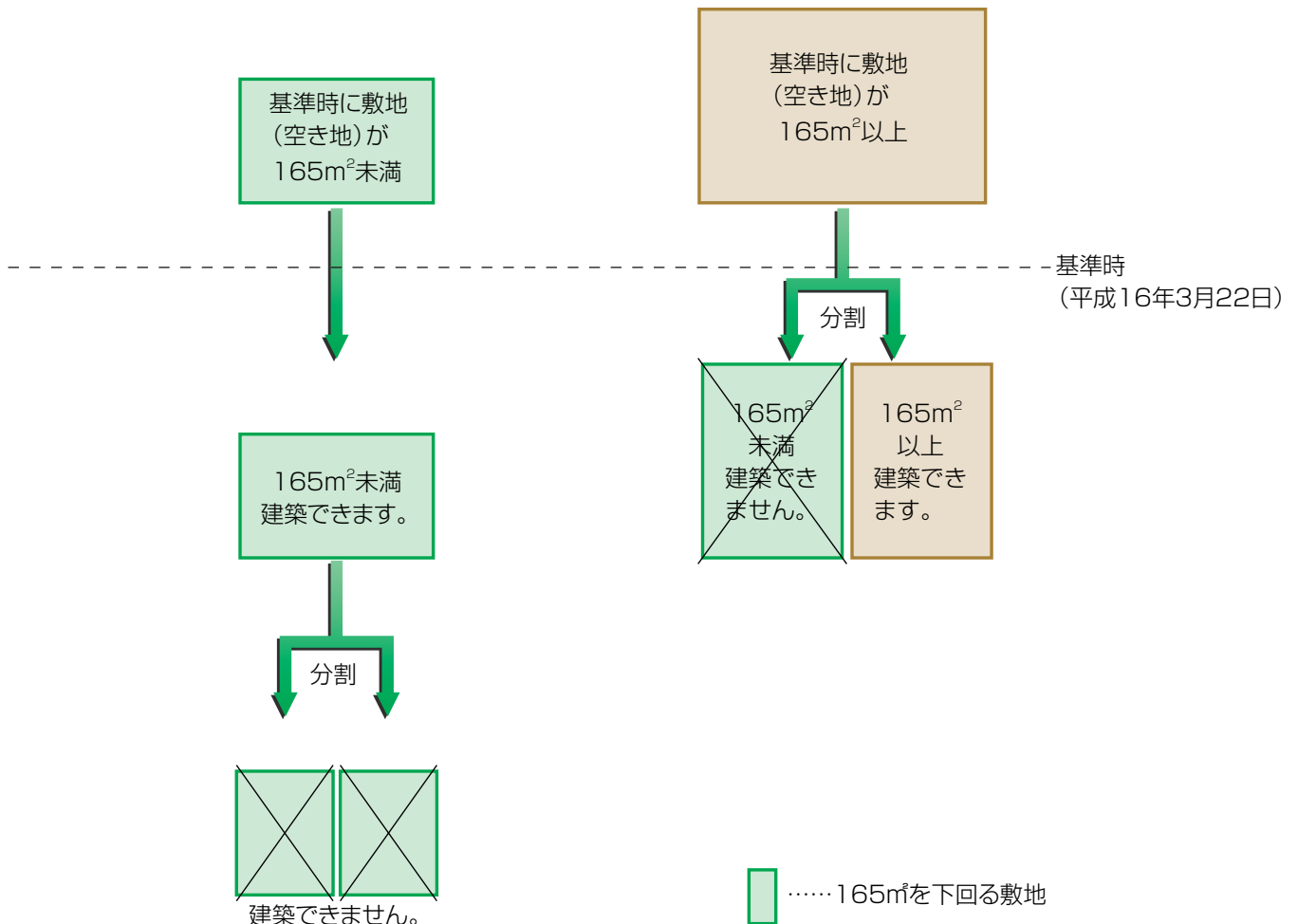
- 神社、寺院、教会等
- 畜舎（建築物に付属する畜舎も含む）
- ゴルフ練習場
- バッティング練習場
- ホテル又は旅館
- 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場
- 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

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 165m^2 と定めています。

建物を建てるには、 165m^2 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



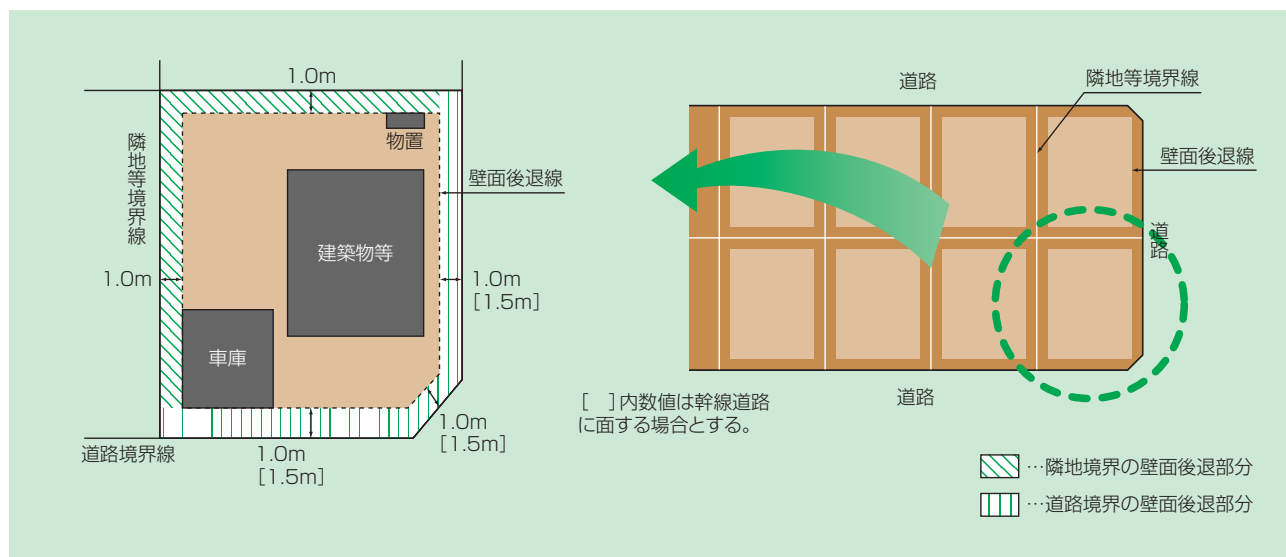
建築物等の壁面の位置の制限

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旨とし、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。

中屋地区では、以下のように壁面の位置の制限を行っています。

- ・ 幹線道路（準幹線573号上荒屋町線）の道路境界線から…1.5m以上
- ・ その他の道路及び隣地等境界線から ……………1.0m以上

(注) 壁面後退距離は、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。

中屋地区では、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

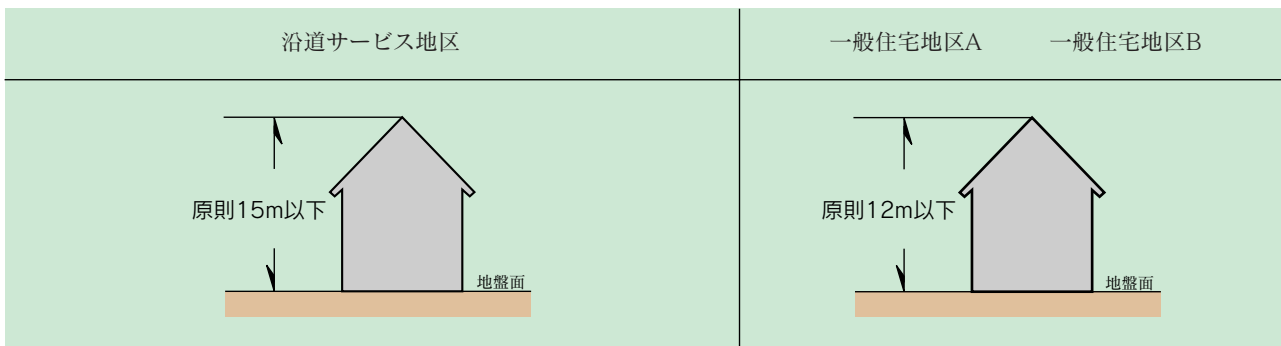
- 沿道サービス地区……………15m以下
- 一般住宅地区A ……………12m以下
- 一般住宅地区B ……………12m以下

◆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

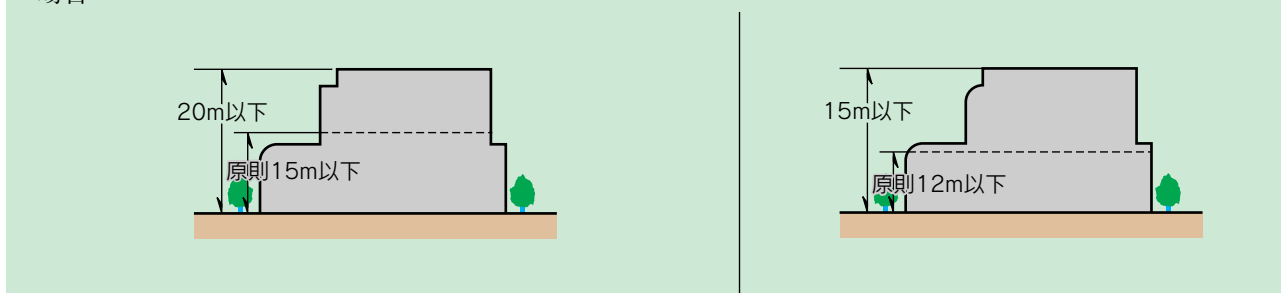
- 沿道サービス地区……………20m以下
- 一般住宅地区A ……………15m以下
- 一般住宅地区B ……………15m以下

【原則基準】



【緩和基準】

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、茶、グレー、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。

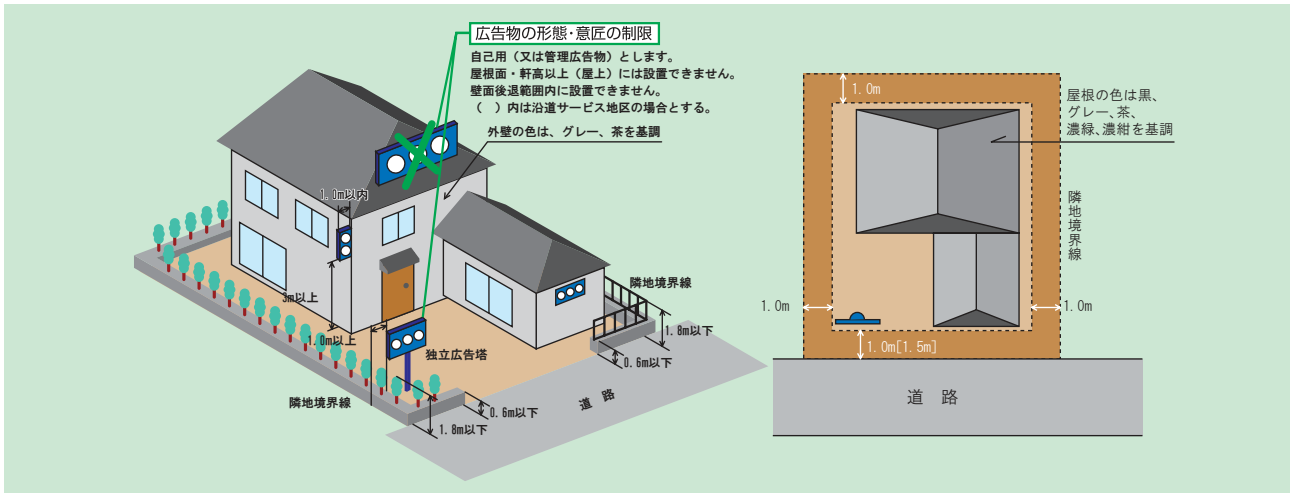
【沿道サービス地区】

- 自己用広告物又は管理広告物以外は設置できません。
- 屋上及び屋根面には設置できません。
- 突出広告は、地盤面からの最低高さが3m以上、壁面からの突出幅が1m以内とする。
- 独立広告物は、1基までとし、高さは6m以下、合計表示面積は10㎡以内とする。また、表示面を含め壁面後退部分には設置できません。

【一般住宅地区A・B】

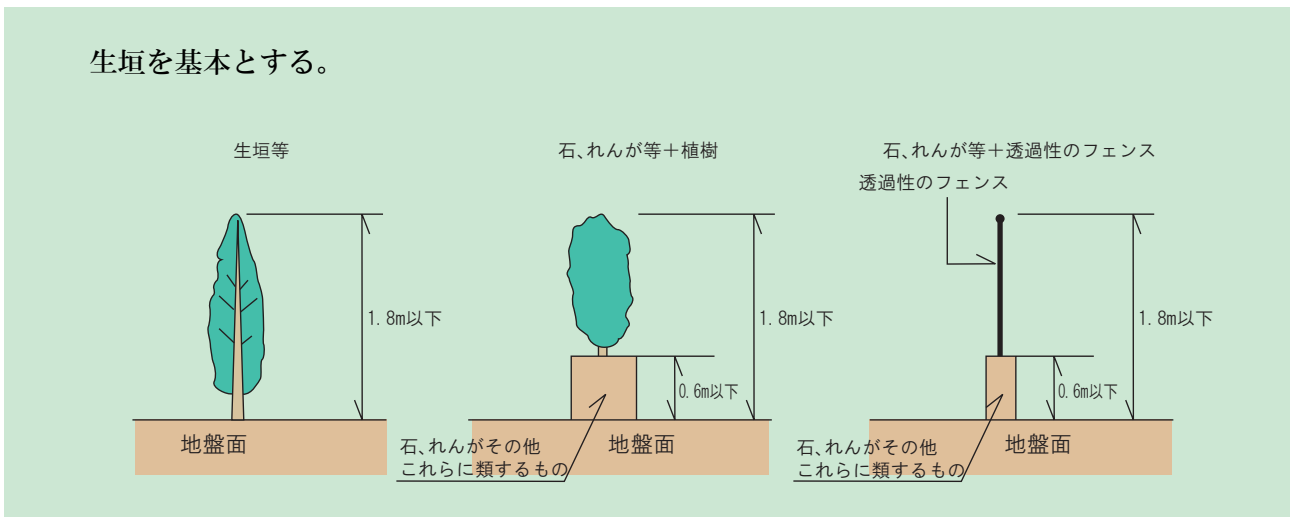
- 自己用広告物以外は設置できません。
- 軒高以上及び屋根面には設置できません。
- 突出広告は、地盤面からの最低高さが3m以上、壁面からの突出幅が1m以内とする。
- 独立広告物は、1基までとし、高さは6m以下、合計表示面積は10㎡以内とする。また、表示面を含め壁面後退部分には設置できません。

(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。



その他

この地区は、中屋土地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。