

地区計画ガイド 戸板第二地区

戸板第二地区 地区計画の内容

名称		戸板第二地区 地区計画																			
位置		金沢市示野町チ、戸板3丁目、戸板4丁目及び戸板西2丁目の全部並びに桜田町1丁目、示野町口、八及びト、戸板1丁目、戸板2丁目、戸板5丁目、戸板西1丁目、薬師堂町イ及び口並びに若宮町チの各一部																			
面積		約49.4 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	<p>本地区は、金沢市の中心市街地の西方約5.0kmに位置し、隣接する国道8号及び北陸自動車道に加えて、県庁の移転や金沢外環状道路（海側幹線）の整備に伴い、金沢副都心の一端を担う新市街地として発展が予想される地区である。</p> <p>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。</p>																			
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業を基盤とした機能的な複合商業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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. 拠点サービス地区A</th> <th>2. 拠点サービス地区B</th> <th>3. 沿道サービス地区A</th> <th>4. 沿道サービス地区B</th> <th>5. 住宅軽工業地区</th> <th>6. 中層住宅地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域の活性化を推進していくため、国道8号に隣接する西側一帯に複合商業施設を集積させ、地域の拠点地区を形成する。</td> <td>国道8号に隣接する東側一帯を沿道施設を集積を可能とし、かつ、周辺の既存集積の住環境にも配慮した地域の拠点地区を形成する。</td> <td>幹線道路沿道の有効利用に加えて沿道型施設の無秩序な立地防止と周辺の住環境との調和に配慮した沿道型施設の立地を誘導する。</td> <td>幹線道路沿道の有効利用に加えて沿道型施設の無秩序な立地を防止し、住宅地と店舗、事務所等が共存した街区の形成を図る。</td> <td>既存集積の住環境を保全しつつ、軽工業とも調和できる魅力ある住宅地区の形成を図る。</td> <td>中層の集合住宅を許容する住宅地として、日常的な利便性を確保するため店舗等も立地した良好な住宅地の形成を図る。</td> </tr> </tbody> </table>						1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区	地域の活性化を推進していくため、国道8号に隣接する西側一帯に複合商業施設を集積させ、地域の拠点地区を形成する。	国道8号に隣接する東側一帯を沿道施設を集積を可能とし、かつ、周辺の既存集積の住環境にも配慮した地域の拠点地区を形成する。	幹線道路沿道の有効利用に加えて沿道型施設の無秩序な立地防止と周辺の住環境との調和に配慮した沿道型施設の立地を誘導する。	幹線道路沿道の有効利用に加えて沿道型施設の無秩序な立地を防止し、住宅地と店舗、事務所等が共存した街区の形成を図る。	既存集積の住環境を保全しつつ、軽工業とも調和できる魅力ある住宅地区の形成を図る。	中層の集合住宅を許容する住宅地として、日常的な利便性を確保するため店舗等も立地した良好な住宅地の形成を図る。		
	1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区															
地域の活性化を推進していくため、国道8号に隣接する西側一帯に複合商業施設を集積させ、地域の拠点地区を形成する。	国道8号に隣接する東側一帯を沿道施設を集積を可能とし、かつ、周辺の既存集積の住環境にも配慮した地域の拠点地区を形成する。	幹線道路沿道の有効利用に加えて沿道型施設の無秩序な立地防止と周辺の住環境との調和に配慮した沿道型施設の立地を誘導する。	幹線道路沿道の有効利用に加えて沿道型施設の無秩序な立地を防止し、住宅地と店舗、事務所等が共存した街区の形成を図る。	既存集積の住環境を保全しつつ、軽工業とも調和できる魅力ある住宅地区の形成を図る。	中層の集合住宅を許容する住宅地として、日常的な利便性を確保するため店舗等も立地した良好な住宅地の形成を図る。																
建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の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及び垣又はさくの構造の制限を定めることで景観的な配慮を行い、かつ、周辺の既存市街地の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と緑豊かな街並みが形成されるよう誘導する。</p>																				
地区整備に関する事項	地区の細区分	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>1. 拠点サービス地区A</th> <th>2. 拠点サービス地区B</th> <th>3. 沿道サービス地区A</th> <th>4. 沿道サービス地区B</th> <th>5. 住宅軽工業地区</th> <th>6. 中層住宅地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>約11.4ha</td> <td>約6.0ha</td> <td>約8.2ha</td> <td>約4.4ha</td> <td>約10.7ha</td> <td>約8.7ha</td> </tr> </tbody> </table>						名称	1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区	面積	約11.4ha	約6.0ha	約8.2ha	約4.4ha	約10.7ha	約8.7ha
	名称	1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区														
	面積	約11.4ha	約6.0ha	約8.2ha	約4.4ha	約10.7ha	約8.7ha														
建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>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4による。</p> <p>○畜舎 ○サイロ</p> <p>○自動車教習所 ○ゴルフ練習場 ○バッチング練習場 ○カラオケボックス（コンテナに類する形状のものに限る） ○倉庫業を営む倉庫 ○射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. 拠点サービス地区A</th> <th>2. 拠点サービス地区B</th> <th>3. 沿道サービス地区A</th> <th>4. 沿道サービス地区B</th> <th>5. 住宅軽工業地区</th> <th>6. 中層住宅地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○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1号から第3号までに掲げる営業の用に供する建築物</td> <td>○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項各号に掲げる営業の用に供する建築物</td> <td>○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号までに掲げる営業の用に供する建築物</td> <td>○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項各号に掲げる営業の用に供する建築物</td> <td>○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項各号に掲げる営業の用に供する建築物</td> <td>○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項各号に掲げる営業の用に供する建築物</td> </tr> </tbody> </table> <p>○建築基準法別表第2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物</p> <p>○危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>						1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区	○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1号から第3号までに掲げ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項各号に掲げ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項第2号から第5号までに掲げ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項各号に掲げ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項各号に掲げ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項各号に掲げる営業の用に供する建築物			
1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区																
○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1号から第3号までに掲げ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項各号に掲げ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項第2号から第5号までに掲げ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項各号に掲げ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項各号に掲げ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項各号に掲げる営業の用に供する建築物																

地 建 区 物 等 整 に 備 す 計 事 画 項	地区の細区分	1. 拠点サービス地区A	2. 拠点サービス地区B	3. 沿道サービス地区A	4. 沿道サービス地区B	5. 住宅軽工業地区	6. 中層住宅地区	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡						ただし、基準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。
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面等」という。）から道路境界線又は隣地、公園、歩行者専用道路、河川若しくは水路（以下「隣地等」という。）の境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1) 都市計画道路森本野々市線については、2.0m (2) 都市計画道路観音堂上辰巳線については、1.5m (3) 前2号に掲げる道路以外の道路境界線又は隣地等の境界線については、1.0m 2 次の各号に掲げるものについては、前項の規定は、適用しない。 (1) 道路境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3.0m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 (2) 隣地等の境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3.0m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 ただし、隣地の境界線に係る壁面等の後退においては、当該隣地の所有者の同意がある場合に限る。 (3) 150㎡未満の敷地における隣地等の境界線からの壁面後退部分						
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物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。						
		20m		18m		15m		
		31m		—		20m		18m
	2 敷地面積が1,000㎡以上であり、かつ、市長が都市景観形成上支障がないと認める場合は、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。							
3 沿道サービス地区A及び中層住宅地区において、公益上必要があると市長が認めるものについては、前2項の規定は、適用しない。								
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、白、グレー又は茶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、大きさ等により良好な景観又は風致を損なわず、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) 自己用又は管理広告物に限る。 (2) 表示面を含め壁面後退部分に設置しない。 (3) 屋上及び屋根面に設置しない。 (4) 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基とし、かつ高さを6m以下とする。 (5) 独立広告物の全体表示面積は、10㎡以内とする。					
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（壁面後退区域外に設ける場合を除く。）は、次の各号のいずれかに該当するものとする。 (1) 生け垣、植栽又は高さが1.8m以下の透過性のフェンス（なお、いぶき類は植栽してはならない。） (2) レンガ、タイル、ブロック、石等によるもので高さが0.6m以下のもの (3) 前号に掲げるものと生け垣、植栽又は透過性のフェンスとを組み合わせたもの（透過性のフェンスとを組み合わせたものについては、高さが1.8m以下のものに限る。）							
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、幹線道路沿道の商業業務施設の立地等計画的な市街地の形成と、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。							

●戸板第二地区 地区計画は、平成17年6月21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。

戸板第二地区 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。

【拠点サービス地区A】…用途地域：準工業地域

この地区では、幹線道路の交通機能を活かした、複合商業施設の集積を目的とした商業施設の立地誘導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（コンテナに類する形状のもの）
- 倉庫業を営む倉庫
- 射的場、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1号、第2号、第3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）、低照度飲食店等（第2号）、区画席飲食店等（第3号）
- 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物
（施設例示）
 - 危険物の貯蔵又は処理に供するもの、出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付、引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付等

【拠点サービス地区B】…用途地域：準工業地域

この地区では、沿道系施設の集積を可能とし、かつ、周辺の既存集落の住環境にも配慮した地域の拠点地区形成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（コンテナに類する形状のもの）
- 倉庫業を営む倉庫
- 射的場、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）、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）
- 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物
（施設例示）
 - 危険物の貯蔵又は処理に供するもの、出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付、引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付等

【沿道サービス地区A】…用途地域：第二種住居地域

この地区では、周辺の住環境に配慮しつつ、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（コンテナに類する形状のもの）
- 倉庫業を営む倉庫
- 射的場、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
（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B、住宅軽工業地区】…用途地域：準工業地域

この地区では、周辺の住環境に配慮しつつ、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（コンテナに類する形状のもの）
- 倉庫業を営む倉庫
- 射的場、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）、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）
- 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物
（施設例示）
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの、出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付、引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付等

【中層住宅地区】…用途地域：第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域

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。

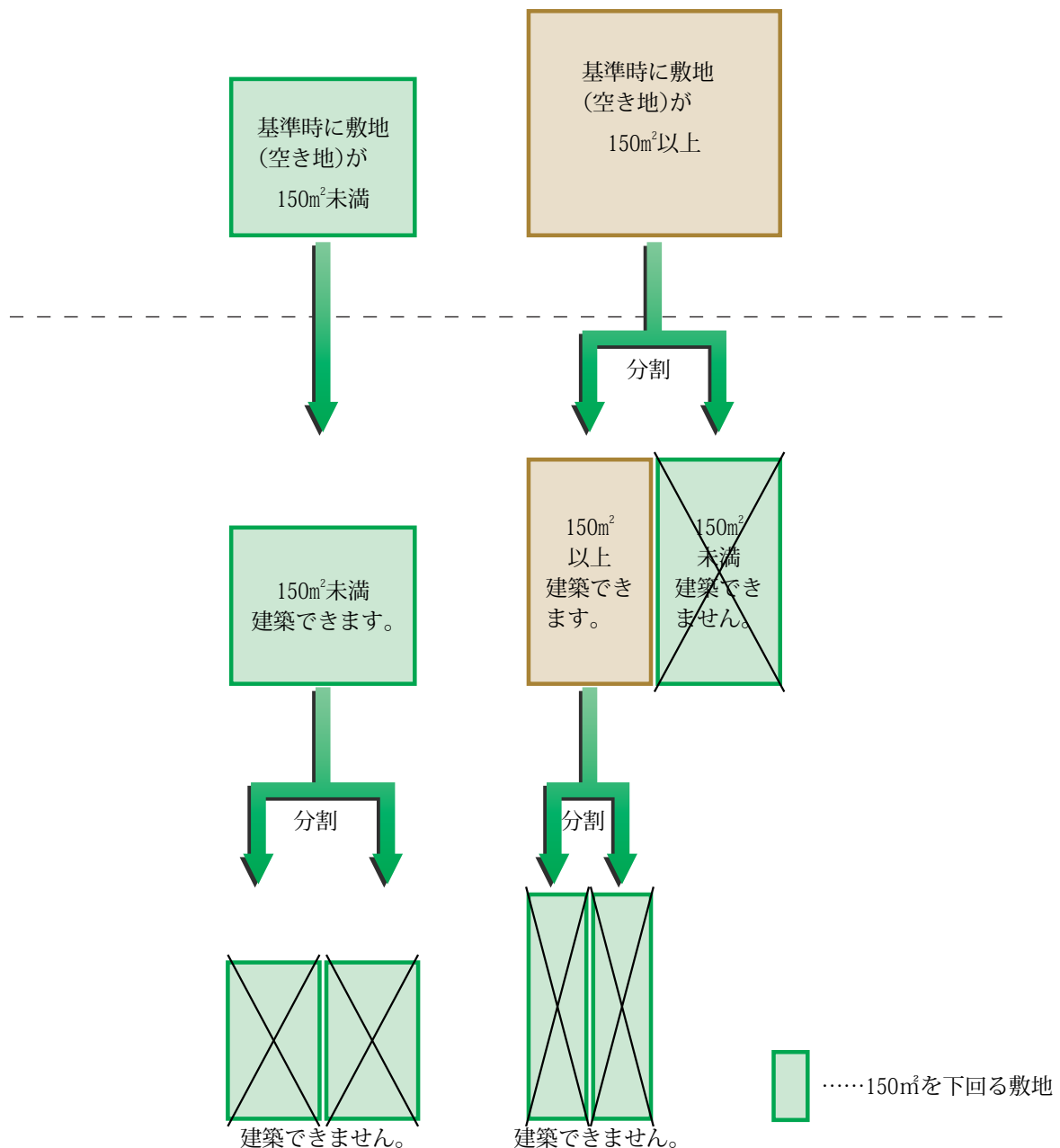
- 畜舎、サイロ
- 風俗営業規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第2号、第3号に定める「風俗営業」施設
（施設例示）
- 低照度飲食店等（第2号）、区画席飲食店等（第3号）
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

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ぎ、日照や通風を良くしたり、落雪・たい雪スペースを確保するなど、ゆとりある住み良い環境を創るために、建築物の敷地面積の最低限度は**150㎡**と定めます。

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）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。

戸板第二地区では、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

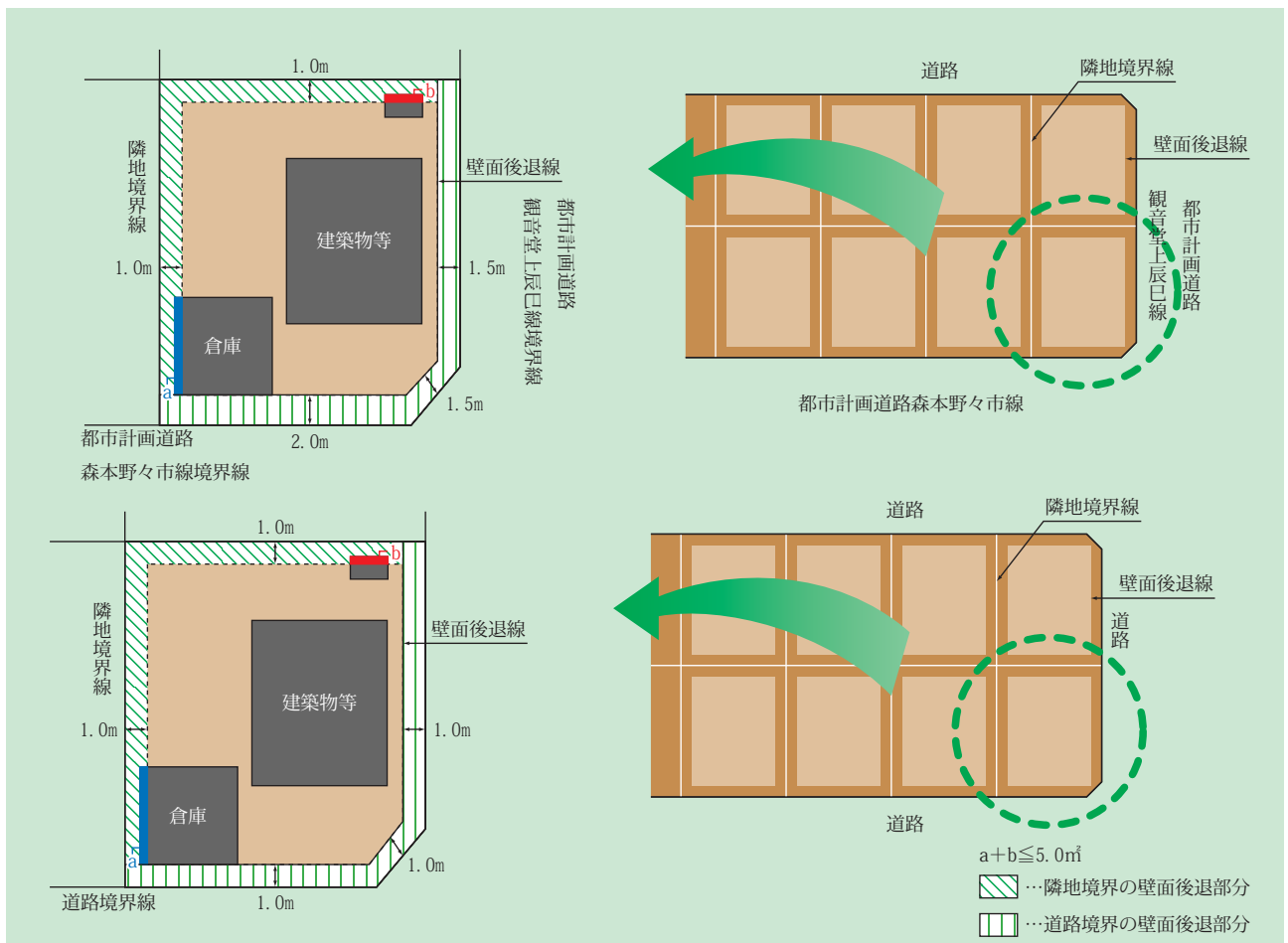
- ・都市計画道路森本野々市線との境界線から……………2.0m以上
- ・都市計画道路観音堂上辰巳線との境界線から……………1.5m以上
- ・その他の道路の境界線又は隣地等境界線から……………1.0m以上

◆適用除外

以下の項目を全て満たす場合に限り、前項の規定は、適用しない。

- 1 道路境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒高3.0m以下の独立車庫及び物置等
- 2 隣地等の境界線に係る壁面等の後退において、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒高3.0m以下の独立車庫及び物置等
ただし、隣地の境界線に係る壁面等の後退においては、当該隣地の所有者の同意がある場合に限る。
- 3 150㎡未満の敷地における隣地等の境界線からの壁面後退部分

(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

高すぎる建物は、周囲の自然景観と調和した落ち着いたまち並みの景観を乱すと共に、周辺の日照に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあります。そのため、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。

戸板第二地区では、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。

◆原則基準

【拠点サービス地区A】	20m以下
【拠点サービス地区B】	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
【住宅軽工業地区】	18m以下
【中層住宅地区】	15m以下

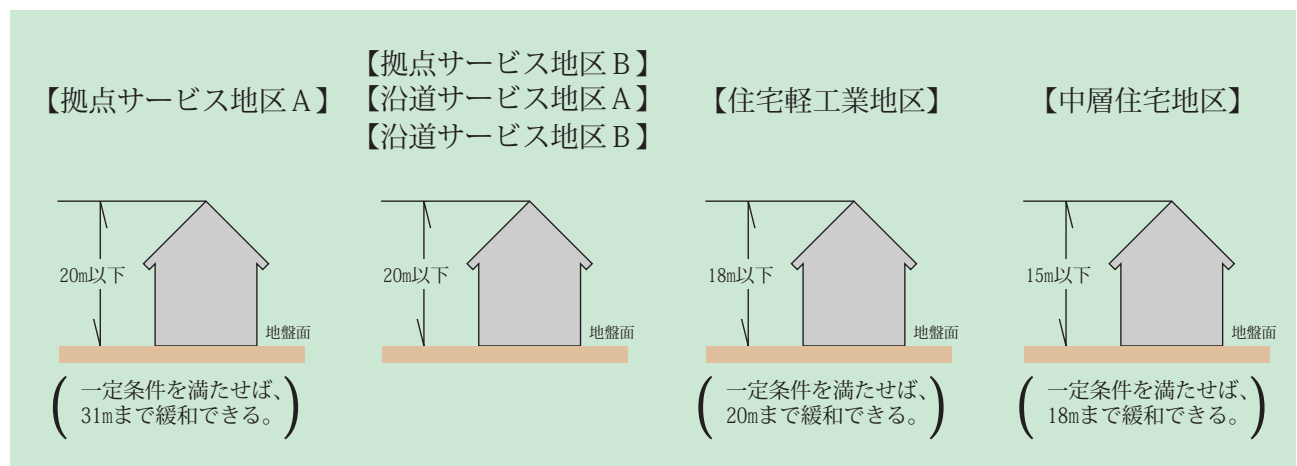
◆緩和基準

(敷地面積が1,000㎡以上あり、かつ、市長が都市景観形成上支障がないと認める場合に限りです。)

【拠点サービス地区A】	31m以下
【住宅軽工業地区】	20m以下
【中層住宅地区】	18m以下

◆適用除外

沿道サービス地区A及び中層住宅地区において、公益上必要があると市長が認めるものについては、適用しない。



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。

- 外壁の色は、白、グレー又は茶などを基調とした落ち着いた色調とします。
- 建築物等の形態又は意匠は、都市景観形成上支障がないものとします。

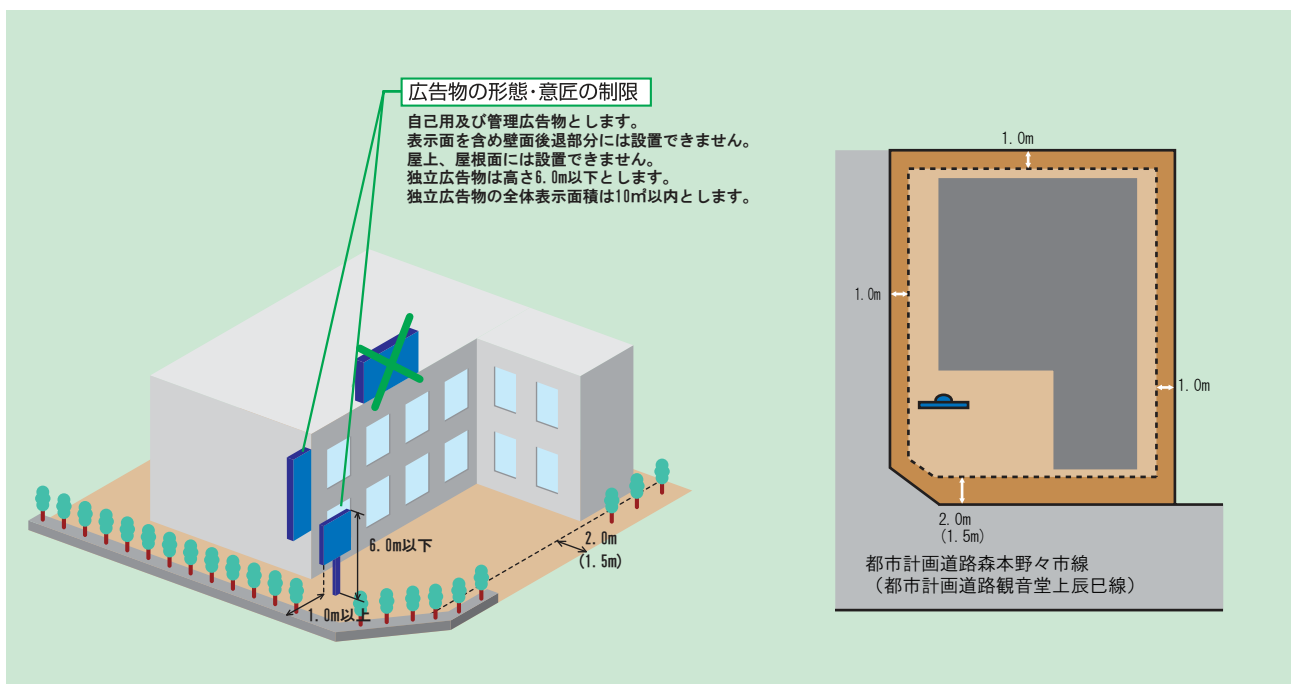
広告物等について

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ましょう。

[沿道サービス地区A、沿道サービス地区B、住宅軽工業地区、中層住宅地区]

- 自己用及び管理広告物以外は設置出来ません。
- 表示面を含め壁面後退部分には設置出来ません。
- 屋上及び屋根面には設置出来ません。
- 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基とし、かつ、高さを6m以下とします。
- 独立広告物の全体表示面積は10㎡以内とします。

(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。



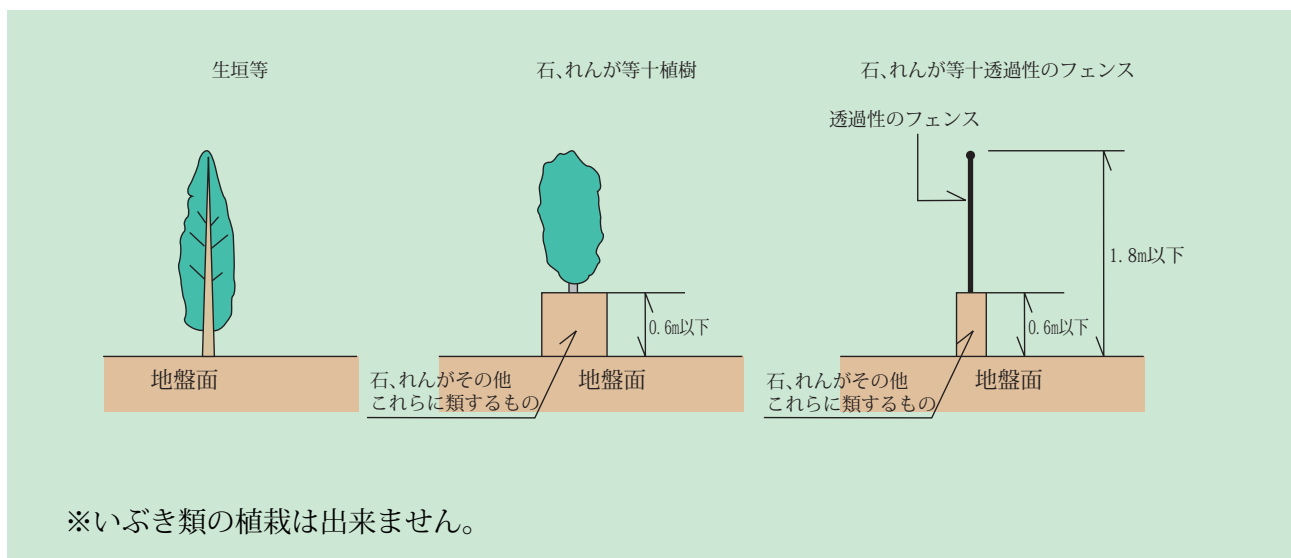
垣又はさくの構造の制限

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。

●道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の制限がかかります。

ただし、壁面後退区域外に設ける場合は、この制限は適用されません。

- ・ 生垣、植栽又は高さが1.8m以下の透過性のフェンスとします。
- ・ レンガ、タイル、ブロック、石等は、高さ0.6m以下とします。
- ・ レンガ、タイル、ブロック、石等と生垣、植栽又は透過性フェンスを組み合わせたもの（ただし、透過性フェンスと組み合わせた場合は、総高さは1.8m以下とします。）



その他

この地区は、戸板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します。