

第2回 富山駅周辺整備事業推進協議会  
富山駅周辺街区の土地利用計画検討 参考資料

目 次

富山駅周辺地区の土地利用の現況 .....	参 1
富山駅周辺地区の商業施設の現状 .....	参 2
富山駅周辺地区の宿泊施設の現状 .....	参 3
その他集客施設の現状と課題 .....	参 4
新幹線利用者等による駐車需要の増加分の試算(案) .....	参 5
富山駅周辺地区の景観規制の状況 .....	参 6
川崎駅周辺における景観規制の内容 .....	参 7
札幌駅周辺における景観規制の内容 .....	参 8
金沢駅周辺における景観規制の内容 .....	参 9

平成19年2月20日

富 山 市

## 【参考資料】富山駅周辺地区の土地利用の現況

### 駅周辺地区の土地利用の現況

商業施設は、駅南側に**大規模店舗をはじめ集積**しており、駅300m圏内に**深夜営業の飲食店が軒を連ねている**。  
 業務施設は、駅周辺地区全域に立地がみられるが、特に駅北側において**大規模施設**が多く立地している。  
 宿泊施設は、駅南側に**ビジネスホテル**をはじめとして多くの立地がみられ、駅北側には少ない。  
 居住施設は、駅300m圏外に集積しており、線路沿いには**大規模なマンション**が立地している。  
 駅北側に**芸術文化ホール**があるほか、駅南側の再開発ビル(CIC内)に**観光物産・行政サービス施設**が入居している。



大規模なオフィスが集積する一帯



駅前の大規模店舗が集積する一帯



富山市芸術文化ホール等が立地する一帯



低層住宅及び大規模マンションが立地する一帯

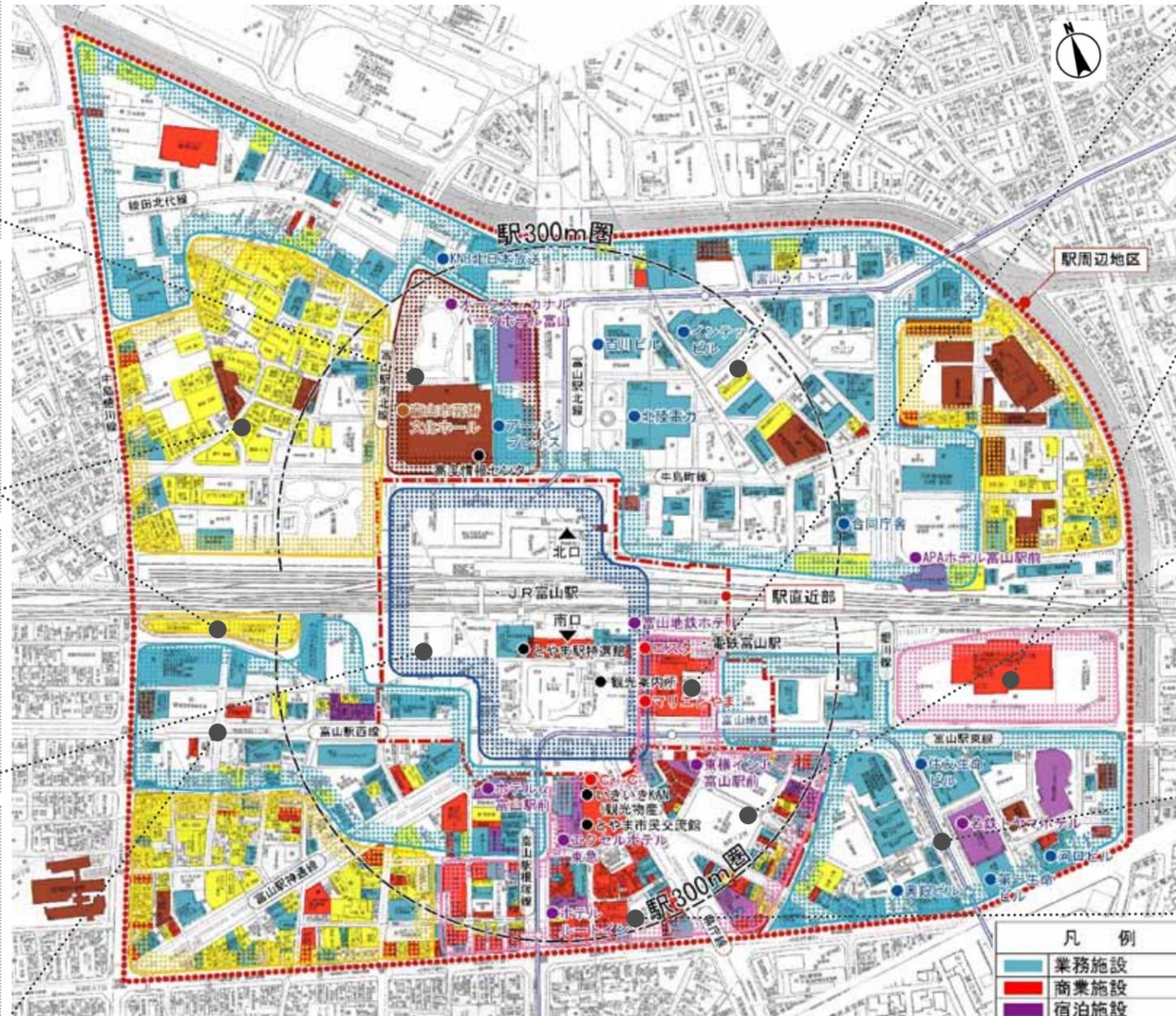


駅舎周辺に駐車場等の交通施設が集積する一帯



小規模なオフィスやホテルが立地する一帯

富山駅周辺地区の土地利用現況図



凡 例	
<span style="color: blue;">■</span>	業務施設
<span style="color: red;">■</span>	商業施設
<span style="color: purple;">■</span>	宿泊施設
<span style="color: yellow;">■</span>	住宅
<span style="color: brown;">■</span>	文教厚生施設
<span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span>	富山駅周辺地区300m圏



レクリエーション施設が立地する一帯



駅前の低未利用地（大規模店舗の跡地）



大規模なオフィスとホテルが集積する一帯



商業施設（飲食）とオフィスが混在する一帯

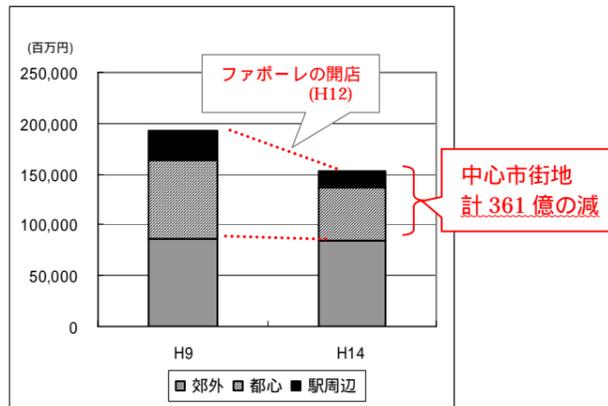
## 【参考資料】富山駅周辺地区の商業施設の現状

### 中心市街地と郊外地の比較

現在、駅周辺の大規模店舗の床面積が約 20,000 m<sup>2</sup>と小さく、また、自家用車利用に対応した無料駐車場が無く、郊外と比較して魅力に乏しいものとなっている。

富山市の商圏人口が約 50 万人であることから、その中心市街地にふさわしい規模と魅力を有する商業集積が進み、さらなる集客効果が高まることを期待される。

地区別の年間販売額の推移



参考)「商業統計(H14:経済産業省)」による

### 中心市街地と郊外地の大規模店舗の比較

施設名	店舗面積	駐車台数
駅周辺地区		
・駅特選館	1,246 m <sup>2</sup>	-
・エスタ	2,219 m <sup>2</sup>	310 台
・マリエ	9,199 m <sup>2</sup>	340 台
・シック	7,423 m <sup>2</sup>	300 台
中心商業地区(大和)	25,000 m <sup>2</sup>	500 台

( ) 総曲輪通り南地区市街地再開発事業の届出面積による。

施設名	店舗面積	駐車台数
・アピタ富山	14,477 m <sup>2</sup>	1,100 台
・アピタ富山東	18,416 m <sup>2</sup>	980 台
・ファボーレ	31,954 m <sup>2</sup>	3,100 台

参考) 店舗面積は「大型小売店舗総覧(H17:東洋経済社)」による

### 物販施設の現状(駅周辺地区と中心商業地区の比較)

駅周辺地区における大規模店舗の1店舗当たりの面積は10,000 m<sup>2</sup>未満であり、中心商業地区と比べ小さく、市内販売シェアも約9.0%低い。

駅周辺地区と中心商業地区をあわせると約45,000 m<sup>2</sup>の床規模となり、類似都市の駅周辺の商業集積と同等であり、中心市街地全体としては少ない。

### 駅周辺地区と中心商業地区の商業データの比較

大規模店舗の床面積	駅周辺地区 20,087 m <sup>2</sup> ↔ 中心商業地区 25,000 m <sup>2</sup> (計画)	駅周辺地区のみでは他都市の床面積規模を下回る。
大規模店舗毎の床面積	1,246 ~ 9,199 m <sup>2</sup> ↔ 25,000 m <sup>2</sup> (計画)	駅周辺地区は1店舗当りの商業床が小規模である。
市内販売シェア	3.0% ↔ 12.0%	駅周辺地区のシェアは低い。
買回品割合	4.0% ↔ 16.0%	中心商業地区の買回品需要の割合が高い。

核店舗の面積、店舗床面積は、「大型小売店舗総覧(H17:東洋経済社)法3条届出面積」による。市内販売シェア、買回品割合は、「消費購買動向調査(H15:富山商工会議所)」による。中心商業地区の計画床面積は総曲輪通り南地区市街地再開発事業の届出面積による。

### 飲食施設の現状

駅直近部における飲食施設の分布を金沢と比較すると、施設の集積が少なく、小規模な施設が散在している状況である。

駅周辺の飲食施設の分布状況(金沢と富山の比較)

#### 金沢駅周辺

鉄道高架下利用の飲食街のほか、駅東口広場を取り囲むように立地する大規模店舗やホテル内にも飲食施設が立地するなど、駅直近部において、飲食の集積がみられる。



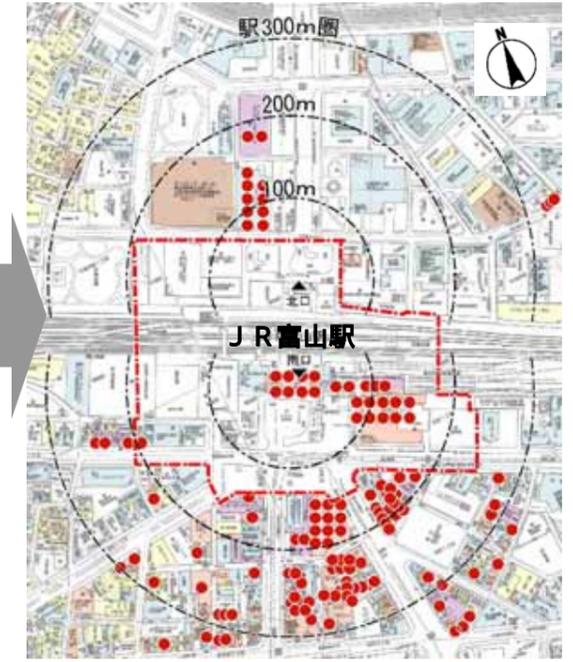
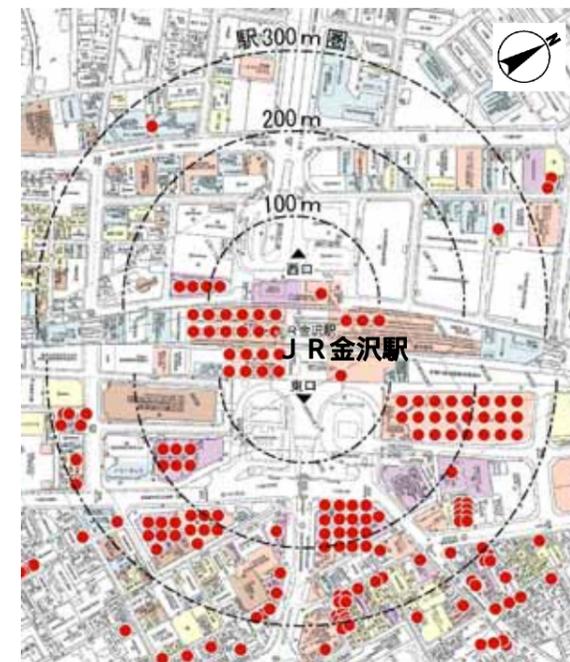
鉄道高架下の飲食街

#### 富山駅周辺

駅南口広場に面して立地する大規模店舗内に飲食施設が立地しているが、駅直近部では、飲食の集積は少ない。駅300m圏外縁部において、小規模な施設の集積がみられる。



大規模店舗の飲食街



凡 例	
●	飲食店
□	富山駅周辺地区市街地再開発事業区域

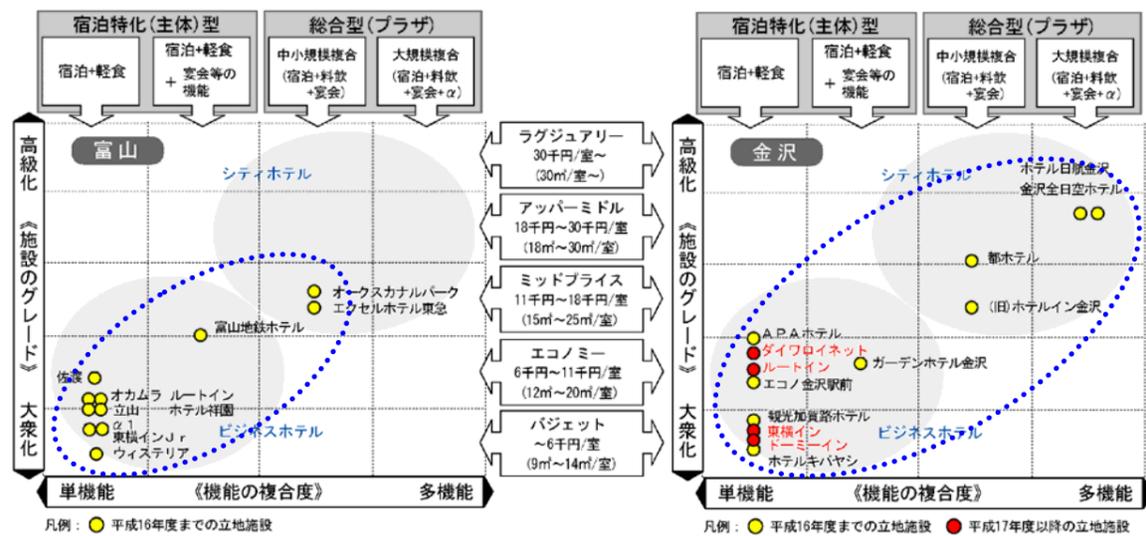
【参考資料】富山駅周辺地区の宿泊施設の現状

宿泊施設の他都市との比較

金沢市と比較した場合、**アッパーミドルクラスのホテルや、パンケット機能などを備えた総合型ホテルが富山市には少ない。**

金沢駅周辺においては、平成17年度以降、エコノミークラス以下の宿泊特化型ホテルが4施設立地している。

ホテルのポジショニング(富山と金沢の比較)



(上記分類は「都市・建築・不動産企画開発マニュアル(H17:エクスナレッジ社)による)

【参考】金沢駅周辺における平成17年以降の立地ホテルの概要



ルートイン



ダイワロイネット

**ホテルルートイン**  
(シングル)167室、(その他)127室

**ダイワロイネットホテル**  
(シングル)132室、(その他)76室

**東横イン**  
(シングル)190室、(その他)50室

**ドミーイン**  
(シングル)226室、(その他)78室

**ホテルヴィアイン(平成19年開業予定)**  
(シングル・その他)206室



東横イン



ドミーイン



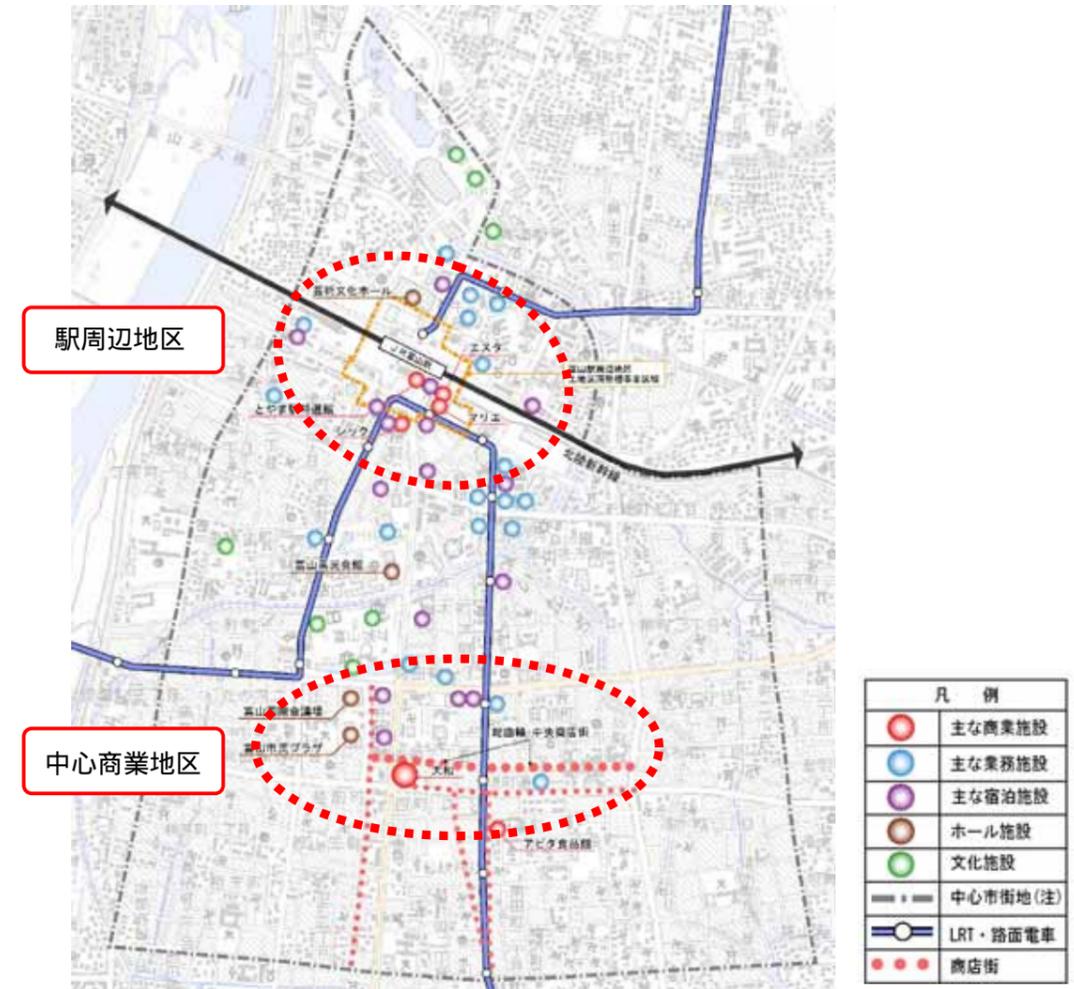
ホテルヴィアイン

宿泊施設の現状(駅周辺地区と中心商業地区の比較)

駅周辺地区は、シングルユースの割合が高く、宿泊特化型のグレードが多い。また、築年数が10年超のものも多く、**新しさや設備といった面から魅力に乏しいものが多い。**

一方、中心商業地区は多様なグレードのものが立地し、地区年数も比較的新しいものが多い。

駅周辺地区と中心商業地区の位置図



駅周辺地区と中心商業地区の宿泊施設の比較

<b>シングルユースの割合</b>	駅周辺地区 80%	↔	中心商業地区 65%	➡	駅周辺地区においては、シングルユースの割合が高い。
<b>ホテル客室数</b>	駅周辺地区 1,371室	↔	中心商業地区 1,315室	➡	駅周辺地区と中心商業地区は室数が同等である。
<b>ホテルグレード</b>	駅周辺地区 宿泊特化型	↔	中心商業地区 宿泊特化+総合型	➡	中心商業地区に総合型が見られるが、全体に宿泊特化型が多い。
<b>ホテル築年数</b>	駅周辺地区 10年超える	↔	中心商業地区 10年以内多い	➡	駅周辺地区においては、新しさや設備面で魅力に乏しい。

シングルユースの割合、ホテルグレード(室料金)、ホテル築年数は「ホテルガイド(昭文社)」による。中心商業地区のホテル客室数は、松川以南に立地する施設を計上

## 【参考資料】その他の集客施設の現状と課題

### その他の集客施設の現状

駅直近部においては、レクリエーション施設などの立地がみられない。  
 一方、**他駅においては**、鉄道高架下や駅直近部において、夜間飲食施設やメディカルプラザ、スポーツクラブ等の立地がみられる。  
 また、公共施設と民間施設など、**多機能を有する複合施設**が立地している事例がある。

### その他の集客施設の課題

中心市街地における**段階的整備のシナリオに基づき、新規施設の導入を図ることが求められる。**  
**他駅の事例にあるような、飲食施設、メディカルプラザ、カルチャーセンター、専門学校などの集客施設の導入を図ることが考えられる。**

### その他の集客施設の現状

駅周辺地区においては、駅から離れた場所に飲食施設の集積やレクリエーション施設などの集客施設の立地があり、駅直近部においては見られない。  
 一方、コンサートやイベント会場となるホール施設については、駅直近部において、芸術文化ホール(2,200席)や、大規模店舗内に県民小劇場(200席)が立地している。



【芸術文化ホール】



【県民小劇場(マリエ内)】

### その他の集客施設の他事例

他駅においては、鉄道高架下や駅直近部において集客施設の導入がなされており、それらを参考にすると、以下のような施設の導入が考えられる。  
 個々の施設が同一施設の中に入居し、多機能を有する複合施設として導入されている事例がある。

#### 飲食施設(娯楽性のあるもの)

- 既存のホテルや店舗と競合するものでなく、魅力ある駅前空間とするために、テーマ性の高いものや、深夜飲食の集積(飲み屋横丁)などが考えられる。

#### メディカルプラザ

- 異なった診療科目が複数入居する施設であり、既存の総合病院が駅から1km離れていることから、公共交通機関を利用した来訪者のための導入が考えられる。「薬のまち」としての地域らしさある施設となる。

#### カルチャーセンター

- 高齢化やライフスタイルの多様化による需要を見込み、導入が考えられる。

#### 塾、専門学校、サテライトキャンパス

- 塾、専門学校は、通勤、通学利用を見込み、駅直近という利便性から他駅にも良く見られ、導入が考えられる。

- 富山大学や富山県立大学などのサテライトキャンパスの立地が考えられる。

#### スポーツクラブ

- 基本的な集客エリアは施設から2~3km程度であり、駅周辺に立地が無く、駅から徒歩圏内における立地事例が多いことから、導入が考えられる。

#### シネマコンプレックス

- 現在、駅から約4km離れた箇所に既存の施設が2箇所(スクリーン数15)有るが、距離が遠く、駅乗降客の立ち寄り需要を想定した場合、店舗併設型のものなどが考えられる。



フードパーク(金沢駅前)



メディカルプラザ(海老名駅前)



スポーツクラブ(渋谷駅前)



横浜シネマズMM

### 【高架下利用の事例(岐阜駅 - アクティブG - )】

公設民営方式による高架下開発事業  
 開発の延べ床面積 約 34,000 m<sup>2</sup>

#### 公共施設

- 市立図書館
- 生涯学習センター、女性センター
- 体育ルーム

#### 民間施設

- TAKUMI 工房(作家・市民工房)
- 楽市楽座(物販、飲食)
- DODA(地元岐阜産の生鮮食品店)
- ORIBE プラザ(服飾の人材育成施設)
- スポーツクラブ



### 【駅直近部施設の事例(高岡駅 - WINGWING - )】

市街地再開発事業  
 開発の延べ床面積 約 31,000 m<sup>2</sup>

#### 公共施設

- 県立高校(生涯学習校)
- 市立中央図書館
- 生涯学習センター
- 男女平等推進センター

#### 民間施設

- 飲食施設
- 業務施設
- ホテル(230室)



【参考資料】新幹線利用者等による駐車需要の増加分の試算（案）

対象となる駅利用者の試算

飛行機から新幹線への転換利用者数（A）	1,500（人/日）（1）
高速道路利用から新幹線への転換利用者数（B）	700（人/日）（1）
新幹線の誘発効果による利用者数（C）	1,600（人/日）（1）
在来線等利用者の増加数（D）	4,700 + 2,700 = 7,400（人/日）
・JR在来線の利用者増 H32 推計値 36,500(人/日) - 【H11 実績 39,600(人/日) - 新幹線への転換 7,800(人/日)】 = 4,700（人/日）	
・地鉄線の利用者増 H32 推計値 10,500(人/日) - H11 実績 7,800(人/日) = 2,700（人/日）	

（1）「新幹線駅周辺地域交通計画調査 中間報告書(H13)」による。

駐車場需要を算定するための利用者

(A) + (B) + (C) + (D) = 11,200（人/日）

駐車場需要の試算

新幹線利用者の駐車需要

- ・対象となる駅利用者 (A)+(B)+(C) = 3,800（人/日）
- ・アクセス・イグレス合計値としての1/2補正  $3,800/2 = 1,900$ （人/日）
- ・平均乗車人数 1.21(人/台)（1）で除算  $1,900/1.21 = 1,570$ （台/日）
- ・端末交通分担率（パークアンドライド）35（%）（2）により利用台数の推定  
 $1,570（台/日） \times 35（%） = 550$ （台/日）

在来線等利用者の駐車需要

- ・対象となる駅利用者 (D) = 7,400（人/日）
- ・アクセス・イグレス合計値としての1/2補正  $7,400/2 = 3,700$ （人/日）
- ・平均乗車人数 1.21(人/台)（1）で除算  $3,700/1.21 = 3,060$ （台/日）
- ・端末交通分担率（パークアンドライド）2（%）（3）により利用台数の推定  
 $3,060（台/日） \times 2（%） = 60$ （台/日）

○平均値に対するピーク利用率 JR 富山駅利用者数の月別変動データ(H16)により、7（%）

駐車場需要の合計

(550 + 60) × 107(%) = 650（台/日）

約 700（台/日）の需要増が考えられる。

- （1）「H11 富山高岡広域都市圏第3回PT調査」全目的
- （2）「H13 新幹線駅周辺地域交通計画」より富山駅における南・東・西部の自動車利用分担率の加重平均値
- （3）「H11 富山高岡広域都市圏第3回PT調査」富山駅交通手段分担率（自動車利用）

注) 飛行機からの転換利用は、24時間以上の長時間駐車の利用も含まれると考えられ、駐車場需要は試算結果より多くなることが予想される。尚、現在、富山空港においては、駐車場が約1,700台分用意されている。

富山空港の駐車場の概要

富山空港には、無料駐車場（1,515台）と有料駐車場（186台）が用意されており、平日における利用率は昼間約70%、夜間約40%となっている。

- ・昼間観測台数：約1,100台（H18.6.14 16：00）
- ・夜間観測台数：約760台（H19.2.19 6：00）

有料駐車場の駐車料金については100円/時間、600円/日と安価な設定になっている。

富山空港駐車場の配置図



富山空港駐車場の状況

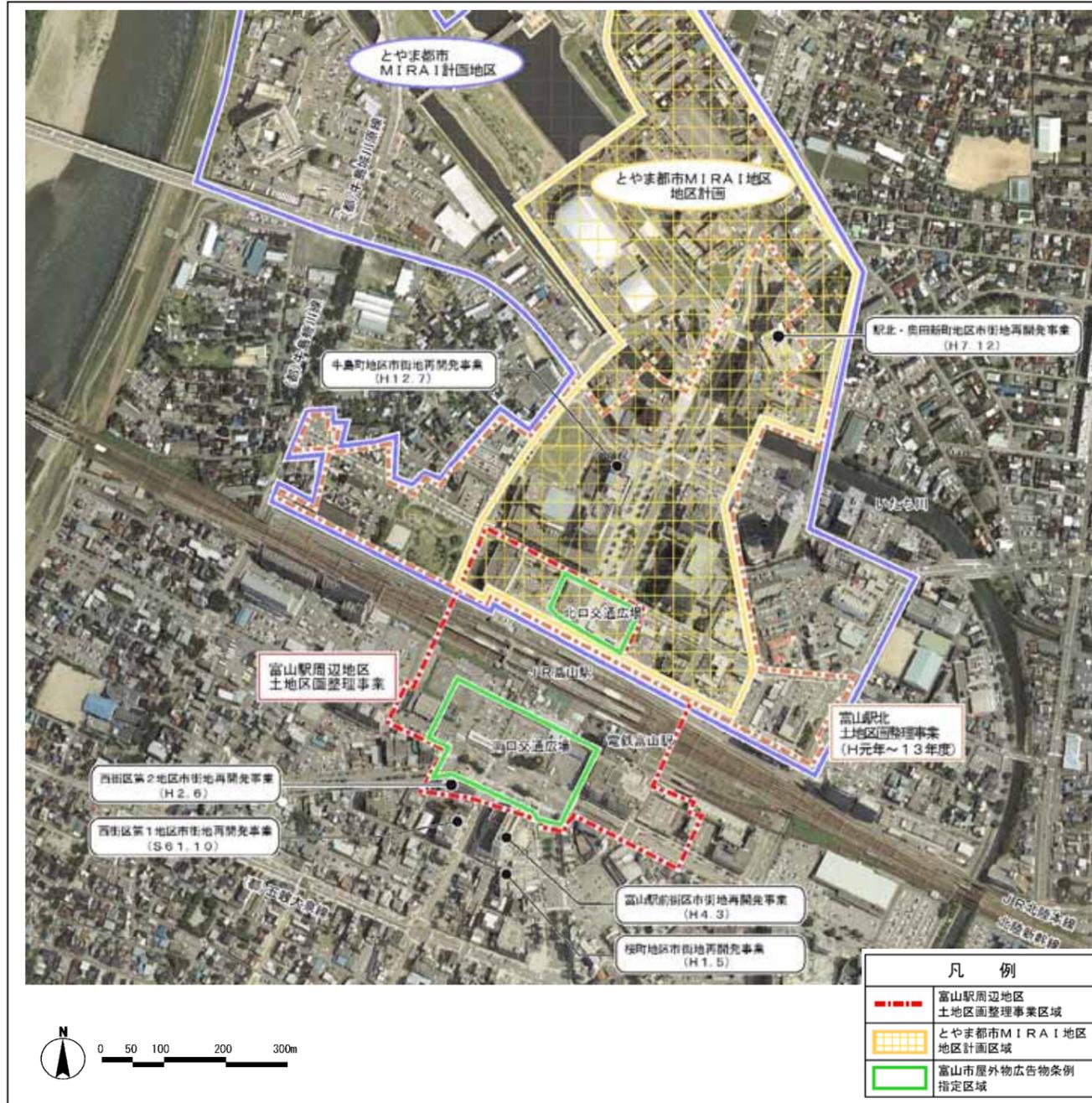


【参考資料】富山駅周辺地区の景観規制の状況

富山駅周辺地区の現状

駅北側は、「とやま MIRAI 地区 地区計画」が定められ、駅北口直近部を含む「ブルーバール南地区」においては、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、屋外公告物等、建築物の形態・意匠の規制がされている。駅南側は、特に規制は無い。  
また、駅南口交通広場(計画決定区域)及び周辺街路、駅北口交通広場のみが富山市屋外広告物条例の禁止地域に指定されており、他は許可地域として、一定の基準内での広告物の設置が可能となっている。

富山駅周辺の景観規制図



【とやま都市 MIRAI 地区 地区計画の内容】

項目	規制内容
地区計画の目標	富山駅北地区の賑わいと品格のある新都心を形成する
土地利用の方針	都市的な商業施設・業務施設の立地、情報・文化等の公共施設の整備
地区整備計画（駅北口に隣接する【ブルーバール南地区】）	
建築物等の用途の制限	工場、倉庫業を営む倉庫
敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup>
形態又は意匠の制限	屋根及び外壁の色は原色を避ける、自家用広告以外、突出看板、屋上広告の禁止 富山駅北線及び富山駅北口広場に面する部分への駐車場の出入口の設置禁止
かき又は柵の構造の制限	都市計画道路に面する部分に門、へい、かき又は柵を設置しない

【富山市屋外広告物条例の内容（自家用屋外広告物の許可基準）】

自家用広告物は、以下基準内であれば表示・設置することができる。禁止地域での一般広告物の表示・設置や、一定の面積(許可地域 10 m<sup>2</sup>)を越える管理広告物は認められていない。

表示場所・方法等	許可基準
野立広告 高速道路境界線から両側500mを超え1,000m間での区域	●同一敷地内の、表示面積の合計が、50m <sup>2</sup> 以下かつ、蛍光塗料を使用しない 
野立広告 その他の地域	●同一敷地内の、表示面積の合計が、100m <sup>2</sup> 以下かつ、蛍光塗料を使用しない 
屋上広告	●広告物の高さ/地上から屋上(広告物を設置する箇所)までの高さの3分の2以下かつ、15m以下 
壁面広告	●広告物の高さ/地上から屋上までの高さの3分の2以下かつ、15m以下 
突出し広告	●広告物の高さ/地上から屋上までの高さの3分の2以下かつ、15m以下 ●地上から広告物上端までの高さ/46m以下 ●道路上への突出し部分の幅/道路端から0.6m以下 
禁止地域	同一敷地内の、広告物全体の表示面積の合計が30m <sup>2</sup> 以下蛍光塗料を使用しない(突出し広告の場合の道路面への突出し幅は0.6m以下)(高速道路の沿線の「野立」の場合は、表示面積が15m <sup>2</sup> 以下かつ、蛍光塗料、ネオン管、投光機、反射板を使用しない) 

「富山市屋外広告物条例のしおり(富山市)」より抜粋

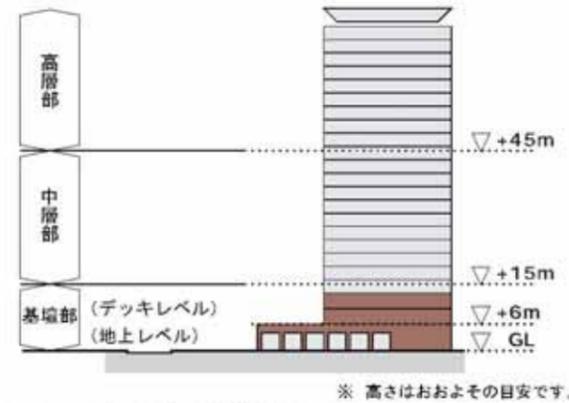
### 建築物のデザイン

#### 壁面の構成

複層の壁面構成により、変化のある豊かな表情をつくります。

#### ●基準

- 基壇部は旧レンガ倉庫のイメージを踏襲したデザインとし、ひだ、回廊などを用いて奥行きを感じられる多様な表情をつくる。
- 中高層部の壁面は単調なイメージにならないように、フレームなどで変化をつける。
- 高層建築物は、基壇部と中高層部のデザインを切り替えるなど、圧迫感を軽減するように配慮し、単調なデザインにならないようにする。
- 建築物の付帯施設や設備は建築物と一体にデザインするか、または、緑化などで修景する。

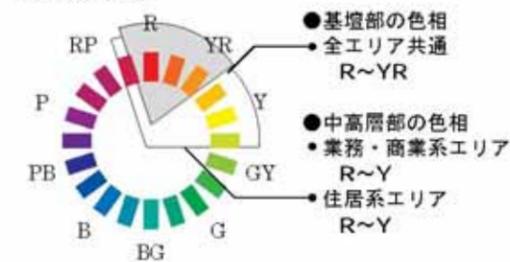


※ 高さはおおよその目安です。

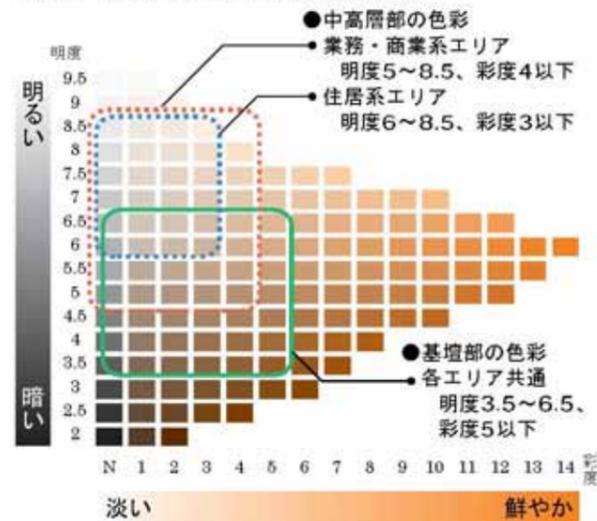


旧レンガ倉庫

#### 色相の範囲



#### 明度、彩度の範囲（2.5YRの場合）



※ 印刷のため実際の色と異なる場合があります。  
 ※ マンセル値：様々な色を記号化して表したものです。マンセル値では赤や黄色といった色の種類（色相）、色の暗さや明るさ（明度）、強い色や弱い色などの色の鮮やかさ（彩度）の3つの指標で色を表す。

### 建築物の色彩・素材

周辺街区との調和に配慮しながら、建築物の個性を表現するものとします。

#### 住居系エリア

落ち着き、深み、暖かみの感じられる材料、色彩とします。

#### 業務・商業系エリア

先進性の感じられる素材や、複数の素材の組み合わせにより、賑わいの演出を行います。

#### ●基準

- 住居系エリアの中高層部の基調色はマンセル値<sup>※</sup>で色相R~Y、明度6~8.5、彩度3以下とする。
- 業務・商業系エリアの中高層部の基調色はマンセル値で色相R~Y、明度5~8.5、彩度4以下とする。
- 建築物基壇部の基調色は、マンセル値で色相R~YR、明度3.5~6.5、彩度5以下とする。
- アクセント的に用いられる色彩や、石材などの自然素材、およびガラス、金属などの単色で表せない質感のあるものについては、上記のマンセル値によらずに判断するものとする。

### 広告物の詳細基準

- 原則として屋上広告物を設置してはならない。ただし、基壇部デッキ上において建築物と一体的なデザインとした場合などは、緩和することができる。

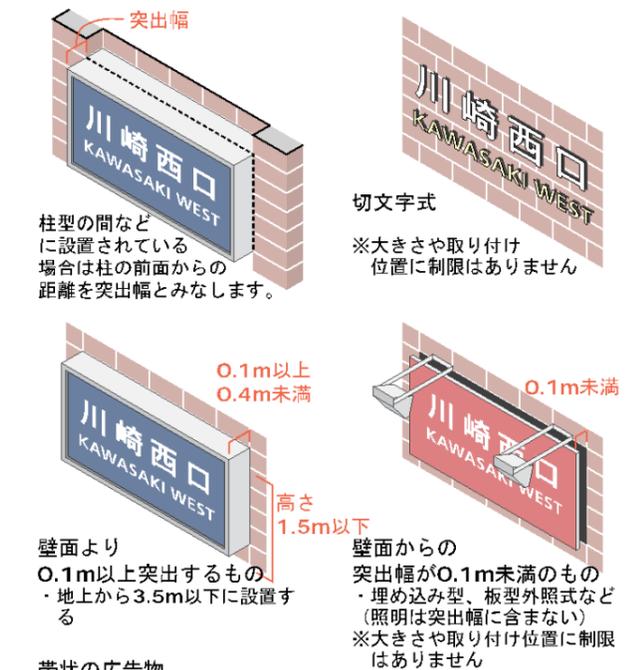
#### ●壁面広告物

- 高層部はビル名称に限り設置することができる。
- 建築物と調和したデザインとし、できる限り切り文字式とする。
- 壁面線より0.4m以上突出してはならない。
- 基壇部地上レベルにおいて壁面線より0.1m以上突出する場合は、地上から3.5m以下に設置し、大きさは縦1.5m以下とする。なお、この場合においても帯状の広告物については縦0.9m以下とする。

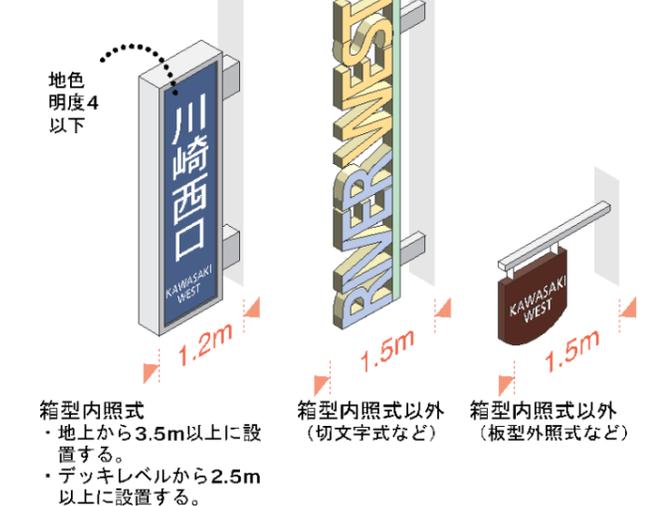
#### ●突出広告物

- 高層部に設置してはならない。
- 突出幅1.5m以下とし、箱型内照式の場合は1.2m以下とする。
- 箱型内照式の下端高さは地上から3.5m以上とし、基壇部デッキレベルにおいてはデッキレベルから2.5m以上とする。
- 箱型内照式の表示面の地色は、原則としてマンセル値で明度4以下とする。

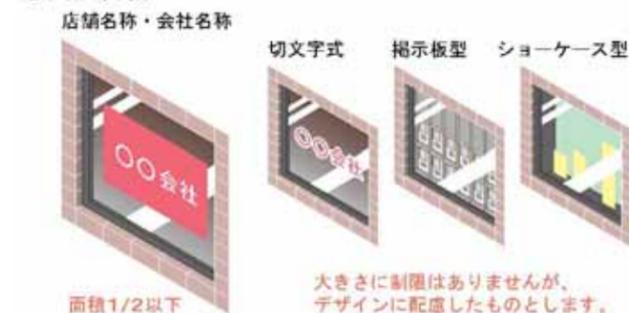
#### 壁面広告物



#### 帯状の広告物 突出広告物



#### 窓面広告物



#### ●窓面広告物

- 高層部に設置してはならない。
- 窓面に店舗名称及び会社名称などを表示する場合は、設置当該窓面積の1/2以下とする。ただし、切り文字式とした場合や掲示板、ショーケースなどで表示する場合はこの限りでない。

建築物等の敷地・緑化

1 駅前広場からの空間の連続性を重視し、歩行者の視線レベルにある建物の低層部の開放感を演出し、ゆとりある歩行者空間を創出するよう、建築物等の配置に配慮する。

2 歩行者にうるおいとやすらぎを与えるよう、敷地内には植栽や花壇等を設け、緑化に努める。特に道路側のオープンスペースは、緑化修景に配慮し、建築物等との調和を図る。



3 街区全体に緑があふれるよう、オープンスペースの緑化の他、屋上や壁面等への立体緑化にも努める。



4 四季の彩りを演出するよう、植栽の種類や配置に配慮する。

建築物等の形態

1 駅前広場からの広がり感を演出するよう、中高層部の圧迫感の軽減や、隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性に配慮する。

2 駅前広場からの空間の連続性を図るよう、隣り合う建築物の低層部の軒高、壁面線、敷地際のしつらえに配慮する。



3 歩行者が楽しさややすらぎを感じられるよう、低層部にはショーウィンドウ・カフェテラス・レストラン等の設置に努める。



4 歩行者が文化・芸術にふれられるよう、低層部にはギャラリー・モニュメント・オブジェ等の設置に努める。



5 低層部の開放感を演出し、閉店後も歩いて楽しくなるようしつらえる。

6 歩行者空間は、四季を通してすべての人が移動しやすいよう、形態や材質・段差解消等に配慮する。



7 目新しさや話題性でデザインするのではなく、時間とともに建築物等の味わいを深め、社会環境の変化に対応できるようなデザインにする。

8 窓等のガラス面には、広告物等を掲出しない。ただし、ショーウィンドウや掲示スペースとして計画的に確保されているなど、良好な景観を損なわないものは除く。

外壁の色彩・材質

1 外壁の色彩は、周囲との調和や、連続する街並みに配慮する。

2 外壁のアクセントとなる色彩は、面積を抑えた効果的な使い方をする。



3 外壁の材質は、駅前広場や通りの質感・素材感との調和を心がけ、汚れが目立たない工夫をする。

塔屋・付帯設備等

1 駅前広場や通りから見えないように計画する。



2 縮小・集約化等を図り、建築物等と一体的になるよう計画する。

3 スカイラインを乱さない形状とする。

低層部：建物の概ね3階 中高層部：建物の概ね4階以上

(注1)：広告物等は札幌市屋外広告物条例に基づく「景観保全型広告整備地区」許可基準による協議が必要

(注2)：駅前広場の一部には道路区域があり、また、広場の使用には北海道旅客鉄道株式会社及び札幌市との協議が必要

【参考】金沢駅周辺における景観規制の内容（金沢駅東地区・駅西地区 地区計画）

駅東側の景観

用途地域： 商業地域  
 建蔽率/容積率： 80/600  
 高度地区： 60m高度地区  
 地区計画： 金沢駅東地区地区計画  
 景観区域： 近代的都市景観創出区域（金沢駅区域）  
 屋外広告物条例： 許可地域



【駅東地区：景観に配慮した大規模店舗の事例】



【駅東地区：低層階の壁面後退の事例】

【金沢駅東地区 地区計画の内容】

項目	規制内容
地区計画の目標	金沢らしさを表現する都市景観の形成、魅力ある商業・業務地への誘導
土地利用の方針	商業・業務施設の配置と金沢の伝統文化とのふれあいを促進する施設の誘致を図るなかで、土地の高度利用を促進し、地区の活性化を図る
地区整備計画（駅東口に隣接する【商業・業務ゾーン】）	
建築物等の用途の制限	風俗営業の用に供する建築物(法第2条第6項)、勝馬投票券発売所、場外車券売場
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
建築物等の壁面の位置の制限	道路境界線から1.0m以上後退（高さ3.0m以上の建築限界を有し、歩行の用に供する連続空間を設ける場合は除外）
建築物等の高さの最低限度	金沢駅東広場に面する敷地のみ12m
形態又は意匠の制限	外観の色彩は、グレー、茶系などを基調 壁面後退部分及び屋根面への広告物の禁止
かき又は柵の構造の制限	壁面後退部分への設置の禁止

駅西側の景観

用途地域： 商業地域  
 建蔽率/容積率： 80/600  
 高度地区： 60m高度地区  
 地区計画： 金沢駅西地区地区計画  
 景観区域： 近代的都市景観創出区域（金沢駅区域）  
 屋外広告物条例： 許可地域



【駅西地区：景観に配慮したオフィスビルの事例】



【金沢駅西地区 地区計画の内容】

項目	規制内容
地区計画の目標	伝統環境と調和のとれた美しい景観を創出するとともに緑豊かな都市空間を形成
土地利用の方針	都心商業業務地としての利便を増進し、さらに土地の集約と高度利用を推進するとともに地区の活性化をはかり、副都心の顔となるよう努める
地区整備計画（駅西口に隣接する【都心商業業務A地区】）	
建築物等の用途の制限	風俗営業の用に供する建築物(法第2条第1、6項)、倉庫業を営む倉庫、金沢駅港線(駅広場合)に面する敷地内にある建築物の1階のうち住宅の用に供するもの等
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	金沢駅港線（駅西口広場合含む）に面する敷地のみ200%
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	70%
建築物等の壁面の位置の制限	金沢駅港線に面する敷地内にある建築物 2.0m以上
建築物等の高さの最高/最低限度	最高限度：60m / 最低限度：金沢駅港線に面する敷地のみ12m
形態又は意匠の制限	外観の色彩は、白、グレー、茶系などを基調 屋上への広告物の禁止、金沢駅港線に面する敷地において道路境界から2.0m以内に張り出すひしは歩道面から高さ4.0m以上とする
かき又は柵の構造の制限	高さ1.2m以下の生垣又は植栽、石・レンガ等は高さ0.6m以下

《金沢市景観条例における「近代的都市景観創出区域」の規制内容》  
 《金沢市屋外広告物条例における規制内容》

・近代的でダイナミックな都市の顔としての景観形成を図るものとしており、公開空地の確保や色彩(茶又はグレーなど)等を規制している。  
 ・金沢駅周辺における景観条例区域は「許可区域」としており、あらかじめ広告物を表示するための許可を得る必要がある。