

金沢都市計画高度地区（金沢市決定）

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
8 m高度地区	約 7.6ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は8 m以下とする。	
1 0 m高度地区	約 20ha	建築物の高さの最高限度は1 0 m以下とする。	
1 2 m高度地区	約 156ha	建築物の高さの最高限度は1 2 m以下とする。	
1 5 m高度地区	約 2,209ha	建築物の高さの最高限度は1 5 m以下とする。	
1 8 m高度地区	約 1,035ha	建築物の高さの最高限度は1 8 m以下とする。	
2 0 m高度地区	約 1,574ha	建築物の高さの最高限度は2 0 m以下とする。	
2 5 m高度地区	約 318ha	建築物の高さの最高限度は2 5 m以下とする。	
3 1 m高度地区	約 251ha	建築物の高さの最高限度は3 1 m以下とする。	
4 5 m高度地区	約 37ha	建築物の高さの最高限度は4 5 m以下とする。	
6 0 m高度地区	約 44ha	建築物の高さの最高限度は6 0 m以下とする。	
合計	約 5,652ha		

<p>ただし</p>	<p>1 適用除外</p> <p>(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）には適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物又は建築物の敷地については適用しない。</p> <p>(3) 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合については適用しない。</p> <p>(4) 既存不適格建築物の高度地区で規定する高さの最高限度の範囲内で行う増築については適用しない。</p> <p>(5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）同法第11条第1項第8号に規定する一団地の住宅施設に係る建築物及び同法第11条第1項第9号に規定する一団地の官公庁施設については適用しない。</p> <p>2 制限の緩和</p> <p>建築物の高さの最高限度について、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>3 許可による特例</p> <p>次の一に該当する建築物で、周囲の環境上支障がないと認めて市長が許可したものは、この制限を適用しないことができる。</p> <p>(1) 既存不適格建築物の同一敷地で再度新築される建築物のうち、従前の建築物の高さを超えない範囲で、敷地形状からやむを得ないと認められるもの。</p> <p>(2) 公益上必要な建築物で、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(3) 工業地域内で工場及びその関連施設で用途上やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(4) その他、市街地環境の向上に寄与するものと認められるもの。</p>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

許可による特例の技術基準

－ 金沢都市計画高度地区計画書ただし書 －

平成21年10月

金 沢 市

目 次

I 総 則	.....	1
II 技術基準	.....	1
III 手続き	.....	3
別紙	.....	4
様式	.....	6

許可による特例の技術基準

－ 金沢都市計画高度地区計画書ただし書 －

施行 平成17年 4月 1日
改正 平成21年 4月 1日
改正 平成21年10月 1日

I 総 則

1 目 的

金沢都市計画高度地区における「周囲の環境上支障がないと認めるもの」を認定する際の基本的な基準として、この技術基準を定める。

2 技術基準の構成

技術基準は、技術基準（Ⅰ）、技術基準（Ⅱ）、技術基準（Ⅲ）及び技術基準（Ⅳ）から構成し、都市計画決定の内容に応じて、下記により適用する。

技術基準を適用する許可による特例		技術基準	
許可による特例	次の一に該当する建築物で、周囲の環境上支障がないと認めて市長が許可したものは、この制限を適用しないことができる。		
	(1)	既存不適格建築物の同一敷地で再度新築される建築物のうち、従前の建築物の高さを超えない範囲で、敷地形状からやむを得ないと認められるもの。	技術基準（Ⅰ）
	(2)	公益上必要な建築物で、やむを得ないと認められるもの。	技術基準（Ⅱ）
	(3)	工業地域内で工場及びその関連施設で用途上やむを得ないと認められるもの。	技術基準（Ⅲ）
	(4)	その他、市街地環境の向上に寄与すると認められるもの。	技術基準（Ⅳ）

II 技術基準

1 技術基準（Ⅰ）

(1) 適用区域Ⅰ（景観形成区域（※）及び重要広域幹線景観形成区域以外の区域）

(※)「景観形成区域」は、「伝統環境保存区域」、「伝統環境調和区域」、「近代的都市景観創出区域」の総称

① 従前の建築物の高さ

従前の建築物の高さについて、高度地区の都市計画決定時における階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入しない。

- ② 再度新築される建築物の高さ
再度新築される建築物の高さの限度は、①で規定する高さとする。
- ③ 敷地面積
 - ア 敷地面積は、建築基準法第6条第4項及び第18条第3項に基づく確認済証(確認済証が複数ある場合には、高度地区の都市計画決定以前における直近のもの)における規模を下回らないものとする。
 - イ 高度地区の都市計画決定後において、公共施設の整備又は公共機関への用地提供等を行った場合には、アの規定は適用しない。
- ④ 日影の改善
新たな建築計画による日影の状況が従前建築物の日影と同等若しくは改善される等周囲の居住環境への配慮がなされているものとする。
- ⑤ その他
高さ制限の緩和にあたっては、都市計画審議会又は景観審議会の意見を聴くことができるものとする。

(2) 適用区域Ⅱ (景観形成区域及び重要広域幹線景観形成区域)

- ① 景観形成基準等との適合性
(1) ①～④に加え、高さ制限の緩和にあたっては、景観審議会の意見を聴かなければならない。

2 技術基準(Ⅱ)

(1) 適用区域Ⅰ (景観形成区域及び重要広域幹線景観形成区域以外の区域)

- ① 周辺の環境
周囲の居住環境を害する恐れがないと認められるものとする。
- ② 建物種別
公益上必要な建築物は、国及び地方公共団体が設置する建築物並びに学校及び病院等とする。
- ③ その他
高さ制限の緩和にあたっては、都市計画審議会又は景観審議会の意見を聴くことができるものとする。

(2) 適用区域Ⅱ (景観形成区域及び重要広域幹線景観形成区域)

- ① 景観形成基準等との適合性
(1) ①～②に加え、高さ制限の緩和にあたっては、景観審議会の意見を聴かなければならない。

3 技術基準（Ⅲ）

（１）適用区域Ⅰ（工業地域かつ景観形成区域及び重要広域幹線景観形成区域以外の区域）

① 周辺の環境

周囲の居住環境を害する恐れがないと認められるものとする。

② その他

高さ制限の緩和にあたっては、都市計画審議会又は景観審議会の意見を聴くことができるものとする。

（２）適用区域Ⅱ（工業地域かつ景観形成区域及び重要広域幹線景観形成区域）

① 景観形成基準等との適合性

（１）①に加え、高さ制限の緩和にあたっては、景観審議会の意見を聴かなければならない。

4 技術基準（Ⅳ）

（１）適用区域（景観形成区域）

① 景観形成基準等との適合性

高さ制限の緩和にあたっては、景観審議会の意見を聴かなければならない。

Ⅲ 手続き

許可による特例を受けようとする建築主は、別紙 1 - 1 及び別紙 1 - 2 に示した図書を市長に提出するものとする。

技術基準（Ⅰ）、（Ⅱ）、（Ⅲ）の許可申請に必要な図書

	図書の種類	明示すべき等事項
1	許可申請書	許可申請書（様式第1号）
2	委任状	
3	付近見取図 （縮尺 1/2, 500）	方位、位置を明記
4	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、敷地が接する道路・線路敷・水路等の位置、幅員及び中心線、敷地境界から建築物までの距離
5	敷地求積図	縮尺
6	各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途
7	立面図（4面以上）	縮尺、軒の高さ 建築物の高さを従前と比較した表示 高さ制限を赤ラインで記入
8	断面図	縮尺、軒の高さ 建築物の高さを従前と比較した表示 高さ制限を赤ラインで記入
9	日影図	従前の日影図と比較表示
10	その他必要書類	土地所有者と建築主との関係がわかる図書

技術基準（Ⅳ）の許可申請に必要な図書

	図書の種類	明示すべき等事項
1	許可申請書	許可申請書（様式第1号）
2	委任状	
3	付近見取図 （縮尺 1/2,500）	方位、位置を明記
4	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、敷地が接する道路・線路敷・水路等の位置、幅員及び中心線、敷地境界から建築物までの距離
5	敷地求積図	縮尺
6	各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途
7	立面図（4面以上）	縮尺、軒の高さ、建築物の高さ、高さ制限を赤ラインで記入
8	断面図	縮尺、軒の高さ、建築物の高さ、高さ制限を赤ラインで記入
9	その他必要書類	土地所有者と建築主との関係がわかる図書

許 可 申 請 書

年 月 日

(宛先)金沢市長

申請者

住所 _____

氏名 _____

金沢都市計画高度地区計画書ただし書の許可による特例の技術基準に基づき、計画書ただし書 3. () に規定する許可を受けたいので、次のとおり申請します。

1 建築主住所氏名				
2 代理者住所氏名				
3 設計者住所氏名				
4 敷地位置	(1) 地名地番	金沢市		
	(2) 高度地区	高度地区	(3) 用途地域	
	(4) 容積率		(5) 建ぺい率	
5 建築物の高さ	m	6 階数	地上 階 / 地下 階	
7 工事種別			8 主要用途	
	申請部分	申請外部分	合計	* 許 可 番 号 欄
				年 月 日
9 敷地面積	m ²	m ²	m ²	第 号
10 建築面積	m ²	m ²	m ²	* 受 付 欄
11 延べ面積	m ²	m ²	m ²	

備考 1 *印欄は、申請者において記入しないでください。

