

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
次のー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。		
許可による特例	(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聞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聽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聞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聽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聞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

様式第1号

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代理人住所氏名					
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
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。

様式第2号

許可通知書

許可年月日 年 月 日

許可番号 第 号

様

金沢市長

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.（ ）に規定する許可をします。

* 条件			
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 敷地の位置	(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
9 敷地面積	m ²	m ²	m ²
10 建築面積	m ²	m ²	m ²
11 延べ面積	m ²	m ²	m ²