

【近隣サービス地区・建築設計編】

1. 基本事項

(1) 適用地区

第2種低層住居専用地域（近隣サービス地区）

3丁目119番～133番及び4丁目58番～67番の各宅地の建築に際しては、「金沢市宅地分譲住宅設計指針【低層住宅地区用】」を適用する。

(2) 建築物の用途及び組込車庫

建築物の用途は、建築基準法及び地区計画に定める用途とし、組込車庫付専用住宅、組込車庫付店舗又は組込車庫付併用住宅とする。また、組込車庫の面積は普通車1台分以上（15㎡程度）を確保する。

(3) 屋外の駐車スペース

組込車庫の他に敷地内に普通車3台分以上（1台分2.3m×5.0m）以上の駐車スペース（独立した車庫・カーポートを含む）を確保する。

ただし、3丁目230番～235番及び237番1～7の各宅地並びに組込車庫付専用住宅を建築する場合については、普通車1台分以上とする。

(4) 土地利用計画

互いに隣接する3区画までの土地利用

互いに隣接する3区画までの土地利用ができる区画は、次に掲げる①から③においてはそれぞれのなかで互いに隣接する3区画までとする。

- ① 3丁目230番、231番、232番、233番、234番、235番
- ② 3丁目236番、237番1、237番2、237番3、237番4、237番5、237番6、237番7
- ③ 4丁目52番、53番、54番、55番、56番、57番

(5) 建築物等の壁面の位置の制限

- ア 4丁目52番～57番の宅地では道路境界線から建築物等の壁面又はこれに代わる柱などの面までの距離（以下「壁面等の後退距離」という。）の最低限度は、3m以上とする。ただし、3丁目237番1～7の宅地及び幅員6m以下の道路並びに組込車庫付専用住宅を建築する場合は対象としない。
- イ 低圧分岐箱設置用地との「瑞樹団地地区地区計画」による壁面等の後退距離については、隣接する宅地との境界線を道路境界線まで直に延長した線をその境界線とみなして適用する。
- ウ 給湯器、電気温水器、エアコンの屋外機等の設備機器については、壁面の位置の制限は適用しない。

(6) 敷地・地盤

- ア 現況地盤高の変更は行わない。
- イ 設計GLは、原則として既設境界コンクリート天端から100mm下がりを目安とする。なお、既設境界コンクリートのかさ上げは認めない。
- ウ 敷地内の整地は、水はけを良くするとともに、隣地、道路側溝等へ土砂が流れないように留意する。

(7) 歩道の切り下げ

幹線道路歩道縁石の切り下げ位置を変更する場合は、道路管理者と協議してください。

(8) 建築物等の形態又は意匠の制限

ア 屋根

- ① 形状は、軒の出のある勾配屋根とする。
勾配屋根の部分は全体の屋根面積の2/3以上とし（庇は含まない）、勾配は2/10以上を基本とする。ただし、10㎡以内の附属建築物（独立した車庫や物置等）及び建築物の庇については適用しない。
- ② 色は、黒・グレーを基調とする。ただし、組込車庫付専用住宅を建築する場合は、日本瓦葺（釉薬の黒瓦）とする。
- ③ 屋根面には、雪止めを設置する。組込車庫付専用住宅を建築する場合において、雪止め瓦を使用する場合は、輪形雪止めとし、配列は桁上横一列に通し、流れの3/4までを平瓦4枚目ごとに横1枚

おきに入れる。

- ④ 軒樋および立て樋を設ける。

イ 外壁

- ① 色は、茶・グレーを基調とする。
② 組込車庫の出入口には建具を設け、色は外壁と調和のとれたものとする。

(9) 屋外広告物

屋外広告物を設置する場合は、「金沢市屋外広告物条例」および「瑞樹団地地区地区計画」に適合したものとし、景観上の配慮を十分行う。

(10) 垣又はさくの構造の制限

ア 道路その他の公共用地に接する部分（組込車庫、カーポート、駐車スペース及び玄関アプローチ部分を除く。）には生け垣を植栽し、生け垣の高さは、敷地地盤面から 1.8m 以下とする。また、隣地境界線部分においては、生け垣を植栽しなければならない（民地緑化に関する協定）。

イ 生け垣の樹種は、以下のとおりとする。

- ① 3丁目はウバメガシとする。
② 4丁目はセイヨウベニカナメモチ（レッドロビン）とする。

ウ 道路に面する部分の生け垣の植栽樹は、原則一辺 3 m 以上とし、自然石（錆ミカゲ石 300×120×100 mm 程度ビシャン仕上げ）を用い、別紙図面のとおりとすること。なお、必要開口部以外は、全て生け垣とすること。幹線道路に面する部分は 2 段植栽樹とする。

エ 庭土の盛土については、設計 GL より +100 mm 以内を標準とする。ただし、他の宅地へ土砂や雨水等が流出しない措置をした場合は部分的に設計 GL より +300 mm 程度の盛土をすることが出来る。

2. 地域制限

(1) 用途地域等

ア 第二種低層住居専用地域

イ 建築基準法第 22 条の指定地域

(2) 敷地面積に対する割合の最高限度

ア 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、8/10 以下とする。

イ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、5/10 以下とする。ただし、街区の隅にある敷地またはこれに準ずる敷地は、6/10 とすることができる。

3. 手続き等

ア 地区計画の届出は、建築確認申請前に住宅政策課に提出してください。

イ 地区計画の届出が承認後、住宅政策課にて建築確認申請との照合を行い、確認申請書を提出してください。

ウ 遣り方工事後に、外壁後退距離の確認の現地立ち会いを行います。

エ 建築物の完成後（植栽等が完成した時点）、住宅政策課の完了検査を行います。

オ 複数区画を購入し、建築物を建築する際に区画割りコンクリート壁の撤去が必要と市が認めた場合は市がそれらを行い、かかる費用については市の負担とする。