

# 瑞樹団地まちづくりガイド

## 建築基準法・建築条例・地区計画・民地緑化に関する協定・住宅設計指針一覧表

1. 建築基準法	制限 用途の制限	第1種低層住居専用地域（低層住宅地区）	第2種低層住居専用地域（近隣サービス地区）	第2種中高層住居専用地域（沿道地区）
		建築することができる建築物		建築してはならない建築物
		1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの <※政令で定める住宅> ・延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの （用途に供する床面積の合計が50㎡以下） 一 事務所 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営む、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの （原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 七 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7. 公衆浴場（個室付き浴場を除く） 8. 診療所 9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 10. 前各号の建築物に付属するもの（政令で定めるものを除く）	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） <※政令で定める建築物> 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3. 前号に付属するもの	1. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場車券売り場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これらに類するもの 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 自動車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上にあるもの 倉庫業を営む倉庫 危険物（政令） 2. 工場（政令で定めるものを除く） ※<政令で定めるもの> パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ※<政令で定める運動施設> スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場 4. ホテル又は旅館 5. 自動車教習所 6. 政令で定める規模の畜舎 7. 3階以上の部分を、第1種中高層住居専用地域に建築することが出来る建築物以外の建築物の用途に供するもの 8. 第1種中高層住居専用地域に建築することが出来る建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの （参考） 第1種中高層住居専用地域に建築することが出来る建築物 一 第1種低層住居専用地域内で建築できるもののうち1～9（左斜め上表参照） 二 大学、高等専門学校、専修学校 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち※<政令で定めるもの>でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） ※<政令で定めるもの> 2. 物品販売業を営む店舗（アダルトショップ等を除く）又は飲食店 3. 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗 建築基準法別表 六～八
	高さの限度	建築物の高さは10mを超えてはならない（都市計画において定められた建築物の高さの限度）		
	北側斜線制限	5m+1, 25L		10m+1, 25L

右記の用途は建築不可

	制 限	低層住宅地区	近隣サービス地区	沿道地区
2. 建築条例 平成16年7月1日 平成17年10月1日 施行	用途の制限 ○建築してはいけない用途	○一戸建ての専用住宅以外のもの ただし、次に掲げるものを除く 1. 兼用住宅で次の用途を兼ねるもの ア. 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類するもの イ. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る） 2. 幼稚園、保育所又は集会所 3. 公益上必要があると市長が認めるもの	○共同住宅	○一戸建て専用住宅
	敷地面積の最低限度	170㎡		
	高さの最高限度	—		
	階数の最高限度	地階を除く階数は、2以下とする		
	壁面の位置の制限	建築物の壁面等から道路境界線又は隣地の境界線までの距離の最低限度は、1.5mとする。		
	形態又は意匠の制限	屋根は勾配屋根とする。（付属建築物の屋根を除く）		
	垣又はさくの構造の制限	道路及び公共用地に面しては、生け垣を除き、垣又はさくを設けないものとする		

	制 限	低層住宅地区	近隣サービス地区	沿道地区
3. 地区計画 平成7年2月28日 都市計画決定	用途の制限 ○建築してはいけない用途	(地区の区分に応じ、次に掲げる建築物等は、建築してはならない) ○一戸建て専用住宅以外の用途の建築物 ただし、次の各号の用途は、この限りでない 1. 兼用住宅で次の用途を兼ねるもの ア. 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設 イ. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房で、使用する原動機の出力の合計が 建築基準法施行令で定める基準以下のもの 2. 幼稚園、保育所 3. 集会所（コミュニティ施設） 4. その他公益上必要な施設	○共同住宅	○一戸建て専用住宅
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡		
	建築物等の高さの最高限度	制限なし（建築基準法 10m）		
	建築物等の階数の最高限度	2階		
	建築物等の壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地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（以下「壁面等」という）までの距離の最低限度は、1.5mとする。		
	建築物等の形態 又は意匠の制限	1. 建築物等の屋根は、勾配屋根を基本とし、都市景観形成上支障がないものとする。 2. 建築物の屋根の色は、黒、グレーを基調とし、外壁の色はグレー、茶を基調とするとともに、建築物の形態及び意匠は、周辺の景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとする。 3. 次の各号すべてに該当しなければ、広告物を築造・設置してはならない。 (1) 自己の用に共する広告物で金沢市屋外広告物条例等に適合し、かつ、色彩、装飾、大きさなどにより美観を損なわず、周辺の景観と調和し、都市景観形成上支障がないもの (2) 壁面に設置するもの (3) 表示面積の合計が、1㎡以下のもの		
	垣又はさくの構造の制限	(2) 壁面に設置又は建築物から独立して設置するもの (3) 建築物から独立して設置するものは、道路境界線から1m以上後退したもの 1. 道路及び公共用地に面する敷地に垣又はさくを設ける場合は、生け垣とする。 2. 幹線道路に面して生け垣を設ける場合は、道路境界線から1m以上後退し、その後退部分には、敷地地盤面からの高さが、0.6m以下の植栽帯としなければならない。 3. 生け垣の高さは、敷地地盤面から1.8m以下とする。		
	土地利用に関する事項	区域内においては、敷地内に中木、高木を周辺と調和するように配し、緑化の推進を図る。		

	制 限	協定内容	備 考
4. 民地緑化に関する協定 平成22年4月11日 (瑞樹町会総会にて可決)	植栽禁止樹木	ウルシ類、セイタカアワダチソウ、ブタクサ、ドクウツギ、シキミ、カイツカイブキ、ハイバクシン	
	樹木等を植栽する場所	幹線道路及び道路、その他の公共用地に接する部分、隣地境界線部分には、生け垣を植栽しなければならない(カーポート・アプローチ部分を除く)	幹線道路及び道路、その他公共用地に接する部分の植栽間隔は50cm、隣地境界線部分の植栽間隔は1m内外のチドリ植えとする
	生け垣の樹種	1丁目 山茶花又はウバメガシ 2丁目 セイヨウベニカナメモチ(レッドロビン) 3丁目 ウバメガシ 4丁目 セイヨウベニカナメモチ(レッドロビン)	
	垣またはさくの構造	1. 生け垣の高さは、敷地地盤面から1.8m以下としなければならない 2. 幹線道路に面して生け垣を設ける場合は、道路境界線から1m後退する 後退部分は、敷地地盤面からの高さが0.6m以下の低木、地被類、草花等を設けなければならない 3. 幹線道路及び道路に面する部分の生け垣は植栽樹を設ける	
	植栽樹の構造	・幹線道路及び道路に面する部分の生け垣の植栽樹は、高さ30cm以下とし、自然石(錆ミカゲ石300×120×100mm程度ピシャン仕上げ)を用いる ・必要開口部以外は全て生け垣とする ただし、敷地に高低差がある場合等、特殊な敷地の植栽樹については、運営委員会との協議による ・幹線道路に面する部分は2段植栽とする	植栽樹の構造は、別紙図面(P.23)のとおりとする
	樹木等の植栽量	植栽する樹木の量は、一宅地につき高木3本以上とする	高木：植栽時の高さ1.8m以上
樹木等の維持管理	土地所有者等は、樹木等の健全な育成を図るために必要な剪定整枝および防虫害防除を行わなければならない		
運営委員会	瑞樹団地民地緑化に関する協定運営委員会を設置		

	制 限	低層住宅地区	近隣サービス地区	備 考
5. 住宅設計指針 建築設計編	適用地区	・第1種低層住居専用地域の地区 ・第2種低層住居専用地域の地区(近隣サービス地区) のうち3丁目119番～133番、4丁目58番～67番の地区	・第2種低層住居専用地域の地区のうち 3丁目119番～133番、4丁目58番～67番を除く地区	
	建築物の用途及び組込車庫	・組込車庫付き専用住宅 ・組込車庫付き併用住宅 ・組込車庫(普通車1台分以上 15㎡程度)	・組込車庫付き専用住宅 ・組込車庫付き店舗、組込車庫付き併用住宅 ・組込車庫(普通車1台分以上 15㎡程度)	
	屋外の駐車スペース	・組込車庫の他に普通車1台分(2.3m×5.0m)以上を確保 ・乗降スペースの確保と車両はみ出し注意	・専用住宅を建築する場合は組込車庫の他に 普通車1台分(2.3m×5.0m)以上を確保 ・店舗、併用住宅を建築する場合は 組込車庫の他に普通車3台分以上を確保 ・3丁目230番～235番、237番1～7の宅地は、普通車1台分以上 ・乗降スペースの確保と車両はみ出し注意	
	土地利用計画		・互いに隣接する土地利用をおこなう場合の区画数の 指導(土地利用ができる区画は、指針参照)	
	建築物等の壁面の位置制限	・低圧分岐箱設置用地との境界 隣接する宅地との境界線を延長した線を境界とみなす ・給湯器、電気温水器、エアコンの屋外機等の設備機器は 壁面の位置制限は適用しない	・店舗、併用住宅を建築する場合は、道路境界線からの 壁面後退距離は3.0m以上 (専用住宅を建築する場合、3丁目237番1～7の宅地、 幅員6.0m道路に面する壁面は対象外) ・低圧分岐箱設置用地との境界 隣接する宅地との境界線を延長した線を境界とみなす ・給湯器、電気温水器、エアコンの屋外機等の設備機器は 壁面の位置制限は適用しない	
	敷地・地盤	・現況地盤高の変更は行わない ・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 ・既設境界コンクリートのかさ上げは認めない ・水はけ、隣地と道路側溝への土砂流出配慮 ・コミュニティ道路からの車の出入りは不可	・現況地盤高の変更は行わない ・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 ・既設境界コンクリートのかさ上げは認めない ・水はけ、隣地と道路側溝への土砂流出配慮	

建築物等の形態または意匠 屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒の出のある勾配屋根</li> <li>日本瓦葺（釉薬の黒瓦）</li> <li>屋根面に雪止めを設置、雪止め瓦を使用する場合は、輪型雪止めとし、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</li> <li>軒樋および立て樋を設ける</li> <li>屋根トップライトは黒日本瓦の景観を損なわない程度（屋根水平投影面の2～3ヶ所）を認める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒の出のある勾配屋根</li> <li>店舗、併用住宅を建築する場合は、色は黒・グレーを基調</li> <li>専用住宅を建築する場合は、日本瓦葺（釉薬の黒瓦）</li> <li>屋根面には雪止めを設置する（専用住宅を建築する場合は、低層住宅地区用指針に準拠）</li> <li>軒樋および立て樋を設ける</li> <li>屋根トップライトは景観を損なわない程度（屋根水平投影面の2～3ヶ所）を認める</li> </ul>	
建築物等の形態または意匠 外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>色はグレー、茶を基調とする</li> <li>組込車庫の出入口には建具を設け、色彩は外壁と調和のとれたもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>色はグレー、茶を基調とする</li> <li>組込車庫の出入口には建具を設け、色彩は外壁と調和のとれたもの</li> </ul>	色見本帳により指導
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> </ul>	
垣又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、公共用地に接する部分（組込車庫、駐車スペース、玄関アプローチ部分を除く）及び隣地境界部分には生け垣を植栽</li> <li>生け垣の高さは敷地地盤面から1.8m以下</li> <li>ただし、4丁目170～173番の擁壁に接する部分を除く</li> <li>なお、4丁目164～166、168、169番の各宅地の植栽間隔（擁壁部）は、50cmとし、市と協議のうえ安全柵を設置することができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、公共用地に接する部分（組込車庫、駐車スペース、玄関アプローチ部分を除く）及び隣地境界部分には生け垣を植栽</li> <li>生け垣の高さは敷地地盤面から1.8m以下</li> </ul>	<p>&lt;別図参照&gt; 【生け垣の支柱参考図】 【隣地境界線部分における生け垣の構造】</p> <p>※植栽間隔 道路境界線側 (@0.5m) 隣地境界線側 (@1m)</p>
生け垣の樹種	<ul style="list-style-type: none"> <li>1丁目11番～125番及び336番（ウバメガシ）、126番～240番（サザンカ）</li> <li>2丁目（レッドロビン＝セイヨウベニカナメモチ）</li> <li>3丁目（ウバメガシ）</li> <li>4丁目（レッドロビン＝セイヨウベニカナメモチ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3丁目（ウバメガシ）</li> <li>4丁目（レッドロビン＝セイヨウベニカナメモチ）</li> </ul>	
生け垣の植栽柵	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する部分は、御影石（錆、ピシヤン仕上げ、300×120×100mm程度）</li> <li>柵寸法 H300×W600</li> <li>一辺5m程度（原則）、必要開口部以外は全て生け垣（二方、三方道路の特例、高低差のある敷地特例）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する部分は、御影石（錆、ピシヤン仕上げ、300×120×100mm程度）</li> <li>柵寸法 H300×W600</li> <li>一辺3m以上（原則）、必要開口部以外は全て生け垣（二方、三方道路の特例、高低差のある敷地特例）</li> </ul>	<p>&lt;別図参照&gt; 図-1 区域内道路 図-2 区域内幹線道路</p>
庭土の盛り土	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計GLより+100mm以内を標準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計GLより+100mm以内を標準</li> </ul>	部分的に設計GLより+300mmは可

制 限		低層住宅地区	近隣サービス地区	備 考
6. 住宅設計指針 設備設計編	エアコン用屋外機	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する場所を避けて設置する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する場所を避けて設置する</li> </ul>	建物の正面や屋根に設置することは避ける
	TV共同受信設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>TV共同受信用機器はデジタル放送対応品とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TV共同受信用機器はデジタル放送対応品とする</li> </ul>	
	音声告知放送設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>「TV盤」の1分岐器に音声告知放送用スピーカ設置</li> <li>音声告知放送用スピーカは居間に設置する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「TV盤」の1分岐器に音声告知放送用スピーカ設置</li> <li>音声告知放送用スピーカは居間に設置する</li> </ul>	「TV盤」：TFR-1000参考品番
	バンドキャップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>前面道路側に取り付けられないよう検討する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前面道路側に取り付けられないよう検討する</li> </ul>	
	給湯器等（ボイラー、温水器等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する場所を避けて設置する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する場所を避けて設置する</li> </ul>	前面道路からの景観に配慮（竹垣等の目隠し）
	屋外壁掛け型給湯器	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管カバーの設置を配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管カバーの設置を配慮</li> </ul>	離隔規定は対象外
	テレビアンテナ・無線アンテナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根上の設置は認められない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根上の設置は認められない</li> </ul>	
太陽光発電設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>「金沢市景観計画に基づく伝統的環境保存区域内の伝統的街並み区域」の基準に適合</li> <li>日本瓦葺きの上に据置く</li> <li>屋根雪が隣接地へ影響がないよう配慮</li> <li>太陽熱温水器の場合はタンク分離型</li> <li>着手前に「地区計画の区域内における行為の届出書」を提出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗、併用住宅を建築する場合は、地区計画に定められた屋根の色に準拠</li> <li>専用住宅を建築する場合は、低層住宅地区用指針に準拠</li> <li>着手前に「地区計画の区域内における行為の届出書」を提出</li> </ul>		