

非住居系用途地域における 高さ制限の設定について

(要約版)

目 次

1. 背景・目的及び検討対象区域	- 1 -
2. フローとスケジュール	- 3 -
3. 近年の非住居系用途地域内での建築着工動向	- 5 -
4. 金沢市での建築物高さ規制の現況と3階建て以上の建築物分布	- 9 -
5. 高さ制限指定に向けた視点	- 19 -
6. 建築物高さ制限の基本的考え方	- 20 -
7. 土地利用の将来方針と工業地域の取扱い	- 21 -
8. 高さ制限の考え方	- 24 -
9. 景観的側面との関係	- 25 -
10. 不適格建築物の対応方針	- 27 -
11. 策定体制	- 28 -
<参考資料>	- 29 -

1 背景・目的及び検討対象区域

1. 背景・目的

金沢市では、平成 17 年 4 月に住宅地及び景観区域に高さ制限を指定し、良好な景観及び居住環境の保全・創出に努めてきました。しかしながら近年、北陸新幹線の金沢駅開業を睨んだ高層マンションや高層ホテル等の進出が商業地や工業地に見られ、近隣住民と景観や居住環境を巡って紛争が生じています。

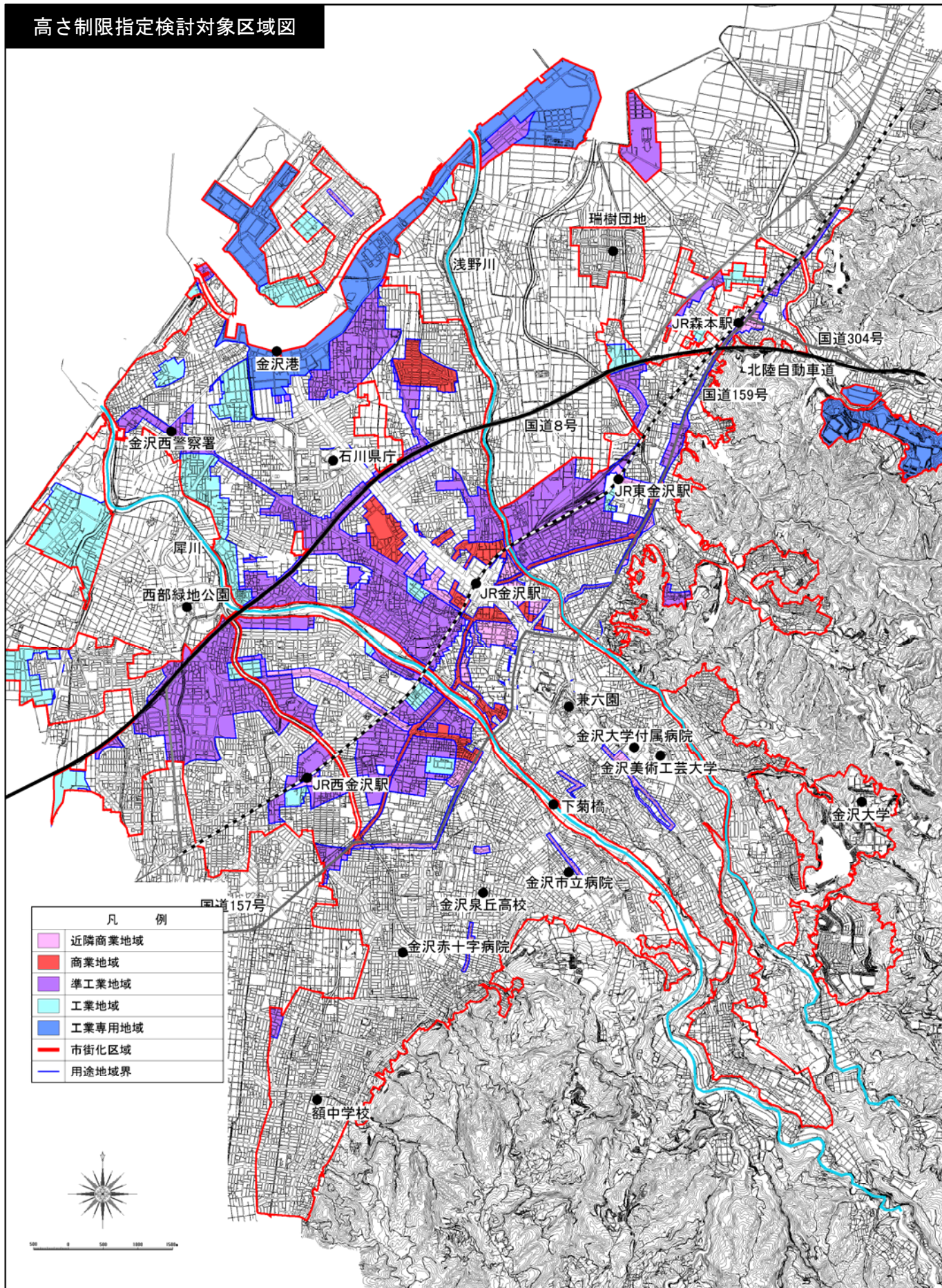
そこで、これらの地区において良好な都市環境の創出を図ることを目的として、高さ制限を指定します。

2. 検討対象区域

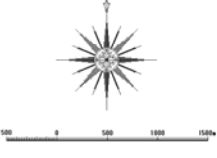
検討対象となるのは、市街化区域 8,510ha のうち、高さの制限がない非住居系用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域）で、既に高度地区が指定されている景観区域及び地区計画の区域を除いた計 2,560ha です。

	面積 (ha)	
近隣商業地域	176	374
商業地域	198	
準工業地域	1,260	1,260
工業地域	413	926
工業専用地域	513	
合計	2,560	

高さ制限指定検討対象区域図



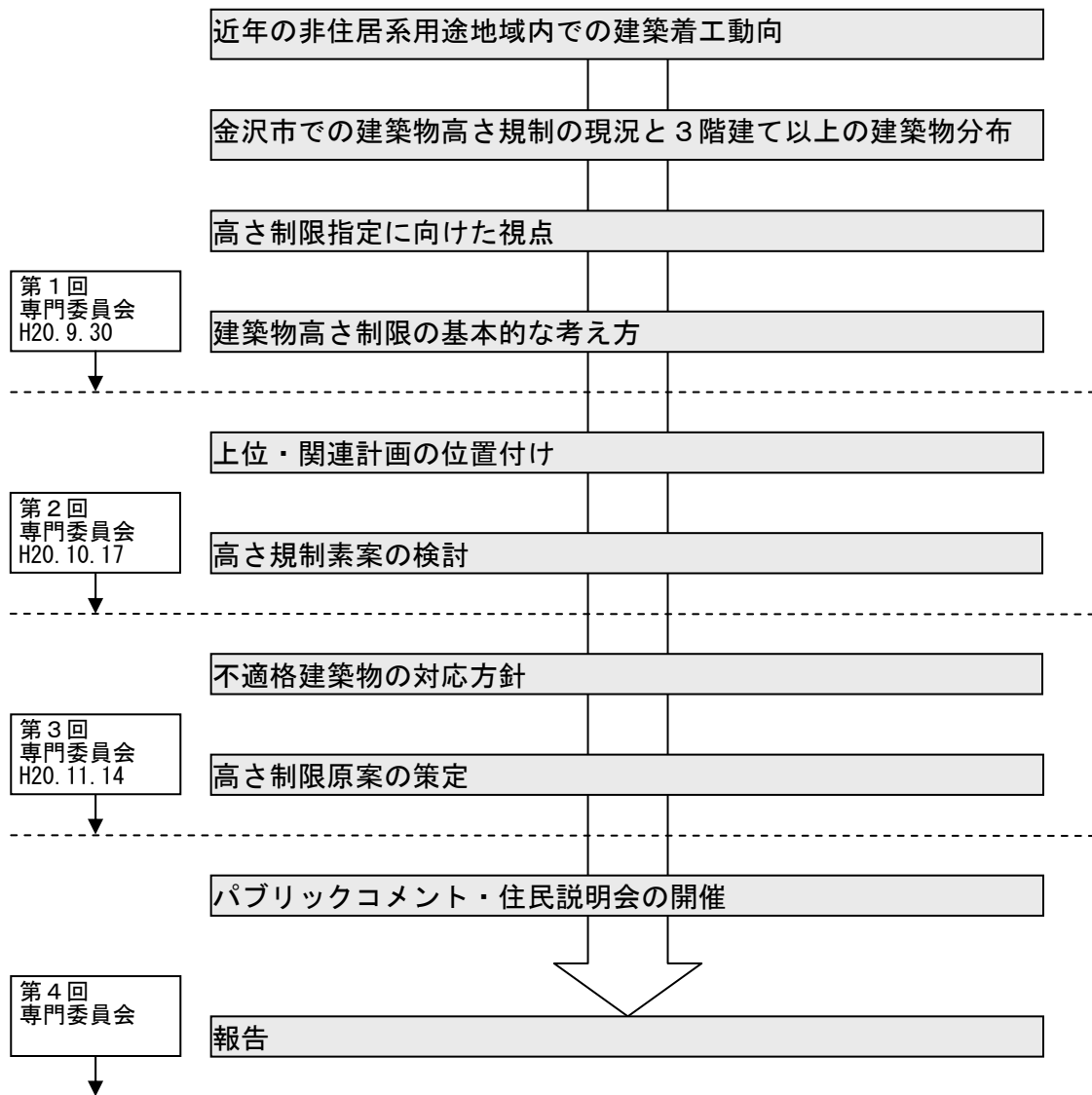
凡 例	
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	市街化区域
	用途地域界



2 フローとスケジュール

1. フロー

平成 19 年度には市内ワーキング会議を組織し、高さ制限に関する基本方針を策定しました。この基本方針を基に、今年度は専門委員会を組織し、高さ制限の案を策定しました。



2. スケジュール

高さ制限の指定に向けたスケジュールを以下に示します。

検 討 項 目	平成 20 年				平成 21 年			
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
近年の非住居系用途地域内での建築着工動向	■							
金沢市での建築物高さ規制の現況と 3階建て以上の建築物分布	■							
高さ制限指定に向けた視点	■							
建築物高さ制限の基本的な考え方	■							
上位・関連計画の位置付け		■						
高さ規制素案の検討		■						
不適格建築物の対応方針			■					
高さ制限原案の策定			■					
パブリックコメント・住民説明会等の開催				■				
専門委員会	●	●	●			●		
金沢市都市計画審議会附議						●		
都市計画決定告示								●

3 近年の非住居系用途地域内での建築着工動向

1. 非住居系用途地域の着工件数

<総数>

金沢市における近年の非住居系用途地域内の建築着工動向の総数をみると、ほぼ毎年600件以上の着工がみられ、特に平成10年度から平成12年度、平成18年度は700件以上の建物が着工されました。全体としてはやや微減傾向にありますが、平成18年度は大きく増加、平成19年度は大きく減少しています。これは、建築基準法の改正に伴い、改正前の駆け込み需要などが影響しているものと考えられます。

<用途別>

近隣商業地域・・・平成12年以降、ほぼ横ばいとなっています。

商業地域・・・ほぼ横ばいとなっています。平成19年度は大きく減少しています。

準工業地域・・・ほぼ横ばいとなっています。

工業地域・・・全体として減少傾向にありますが、近年微増傾向にあります。

工業専用地域・・・年次によりばらつきはあるものの、平成15年を底に平成16年、17年、18年は増加傾向にあります。

<高さ別>

いずれの用途地域についても、5～10mの着工が最も多く、次いで10～15mの着工が多くなっています。15m（住居系用途地域の高度地区の最も低い高さ）以上の建物着工動向については、下記の通りです。

近隣商業地域・・・いずれの年次も15m以上の建物の着工は10件未満で推移しています。

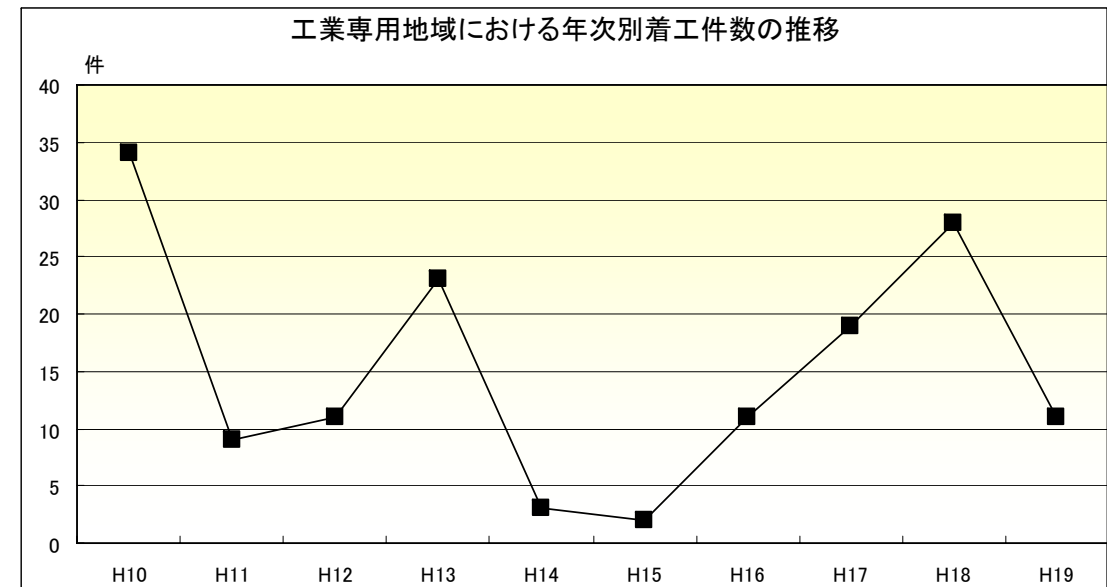
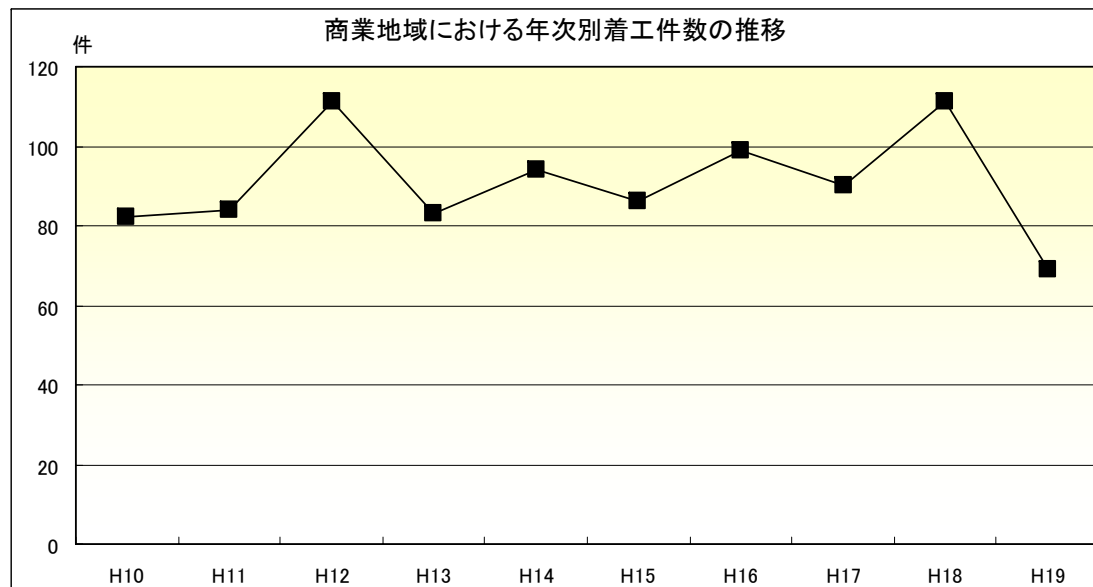
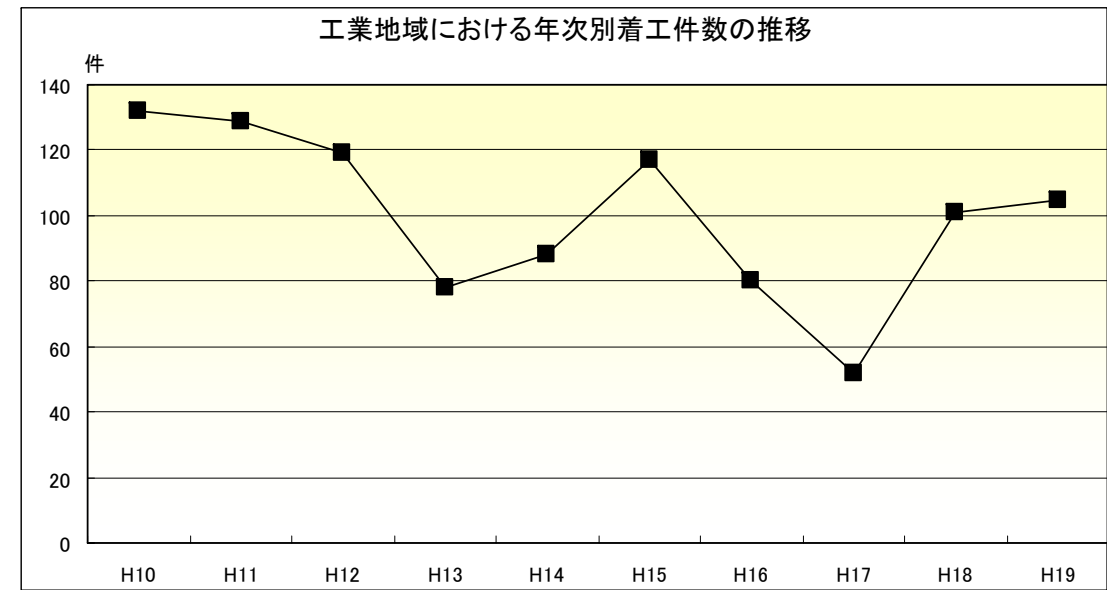
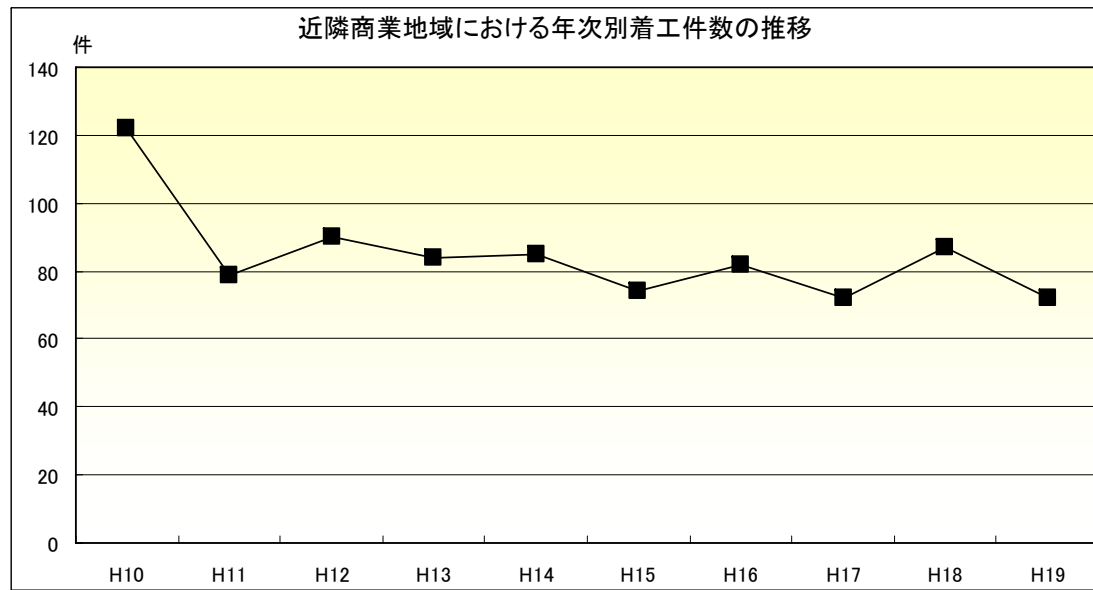
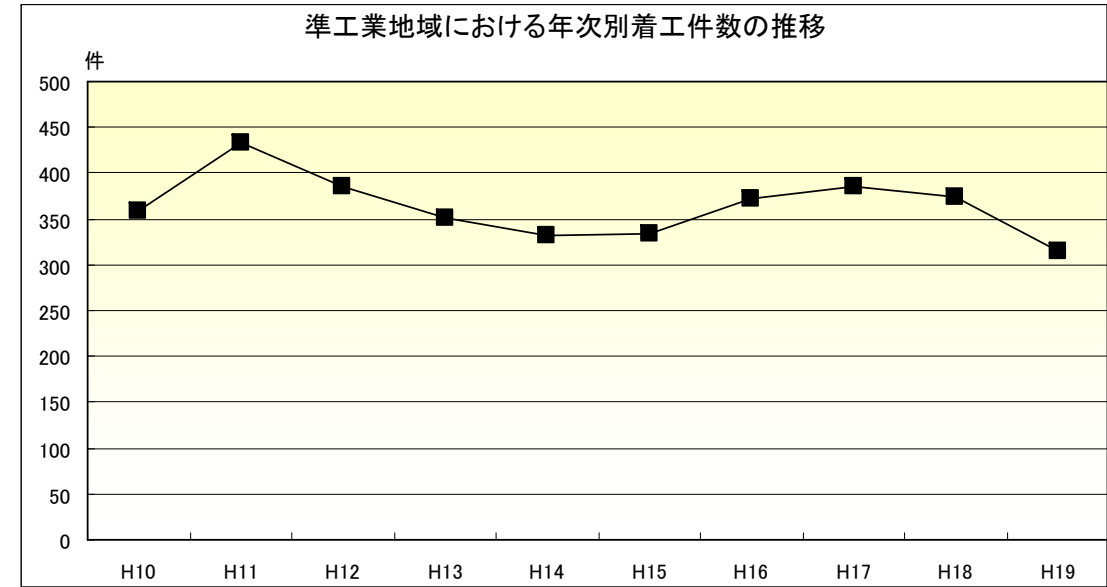
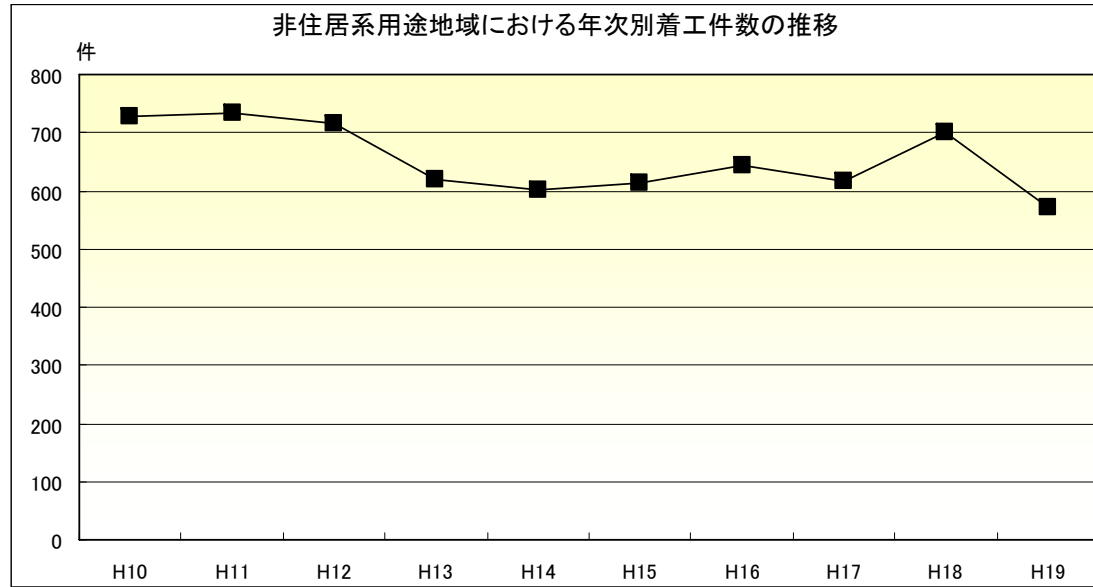
商業地域・・・15～20m、20～30mは横ばいに推移していますが、30m以上の建物は平成17年、18年に10件以上が着工されています。

準工業地域・・・年次によりばらつきはあるものの、全体としてはほぼ横ばいに推移しています。

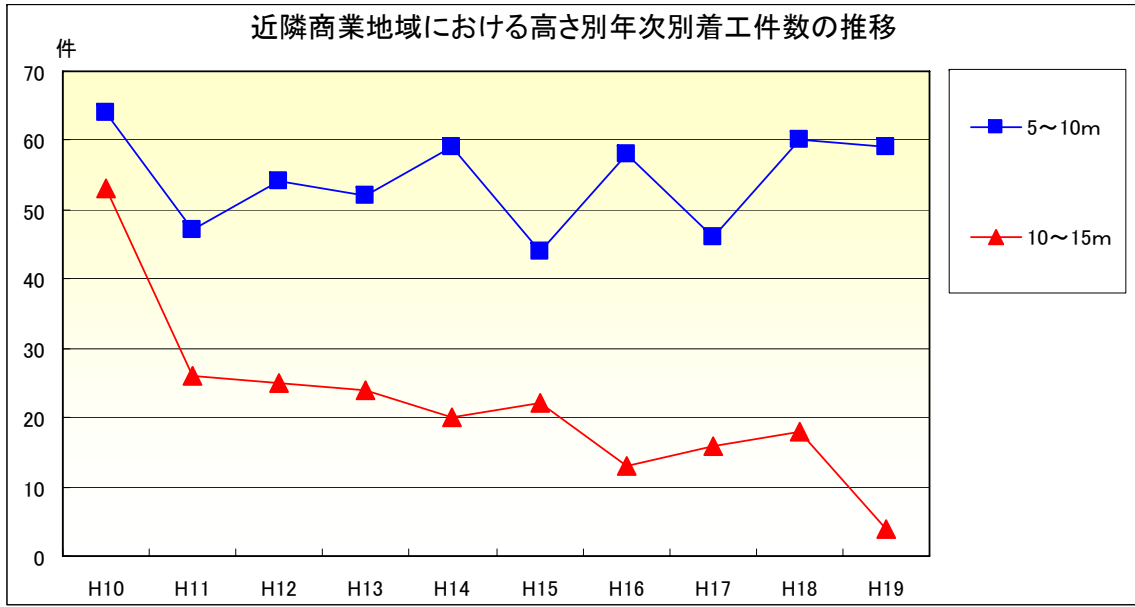
工業地域・・・いずれの年次も3件以下で推移しています。30m以上の建物はここ10年の間に1件のみが着工されています。

工業専用地域・・・いずれの年次も2件以下で推移しています。30m以上の建物はここ10年の間に着工されていません。

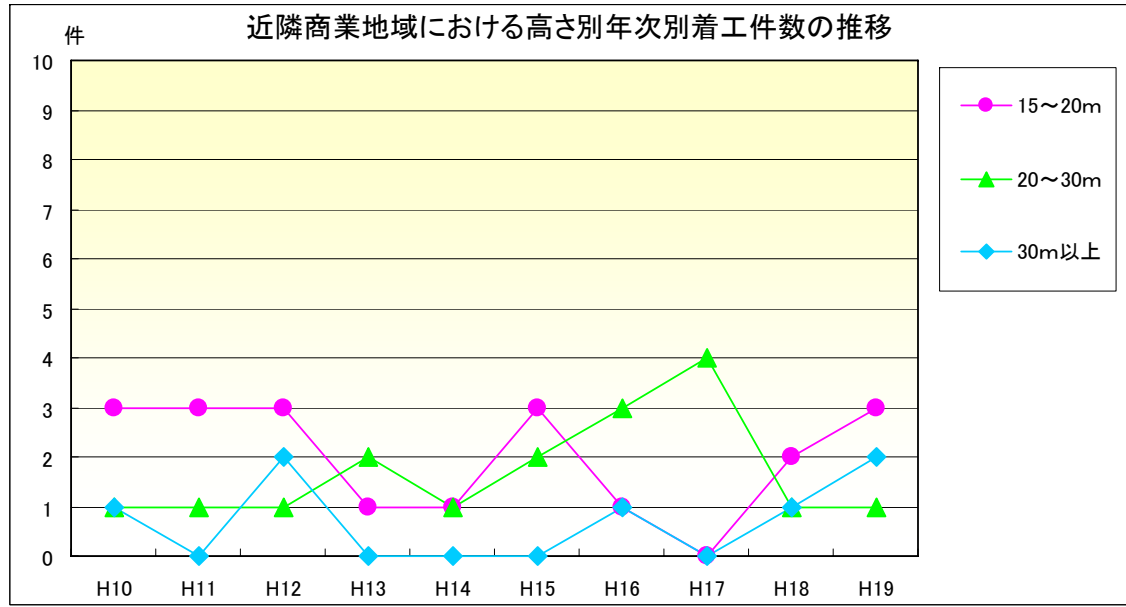
着工件数の総数



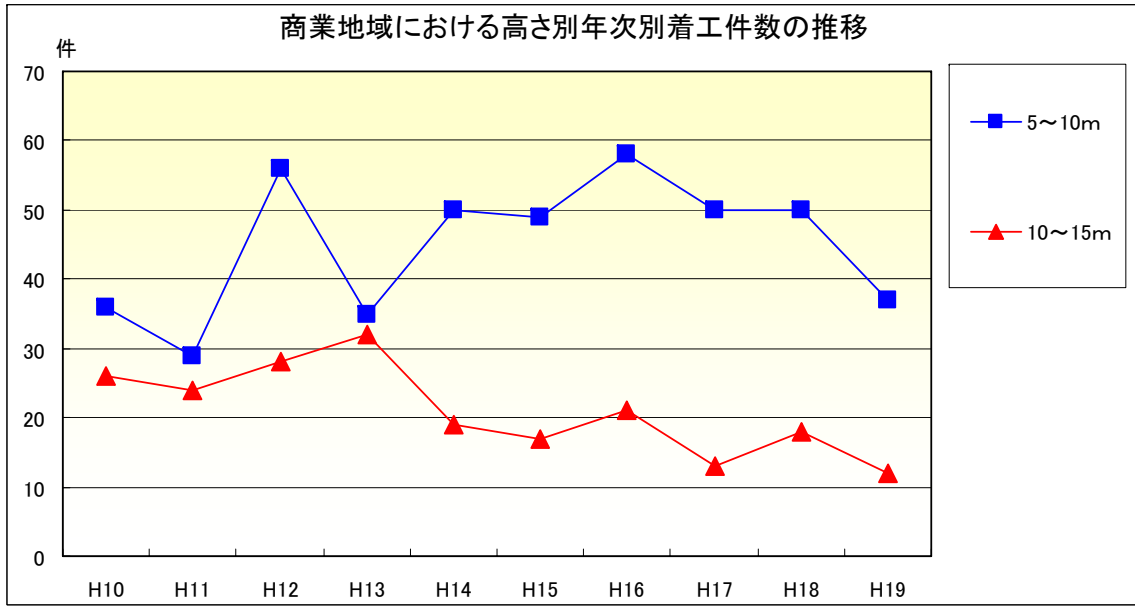
高さ別着工件数



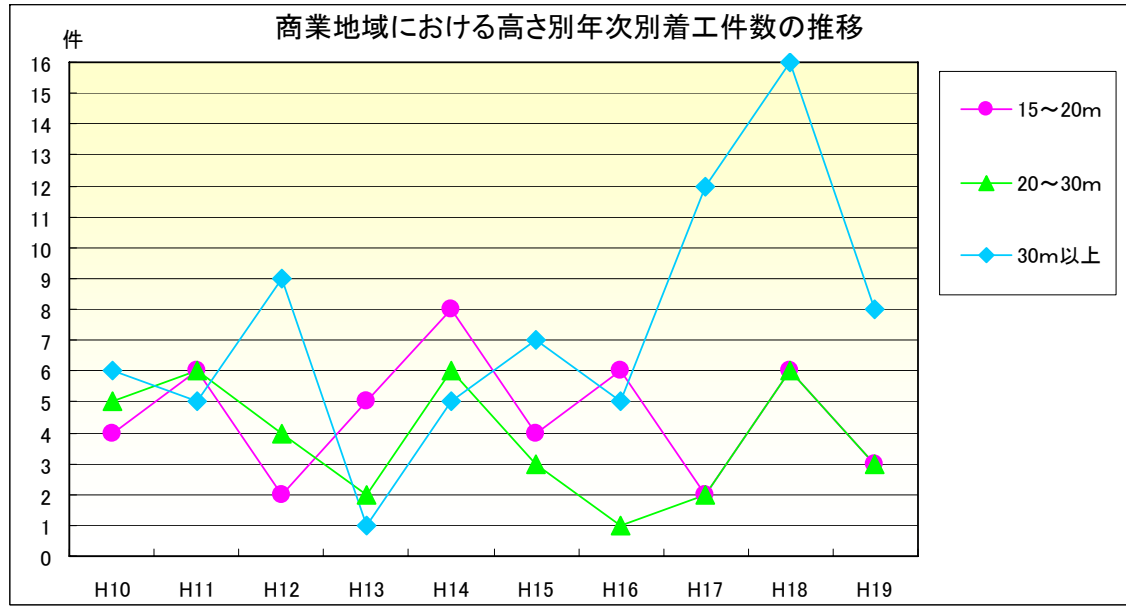
5~10mはほぼ横ばい、10~15mは近年大きく減少しています。



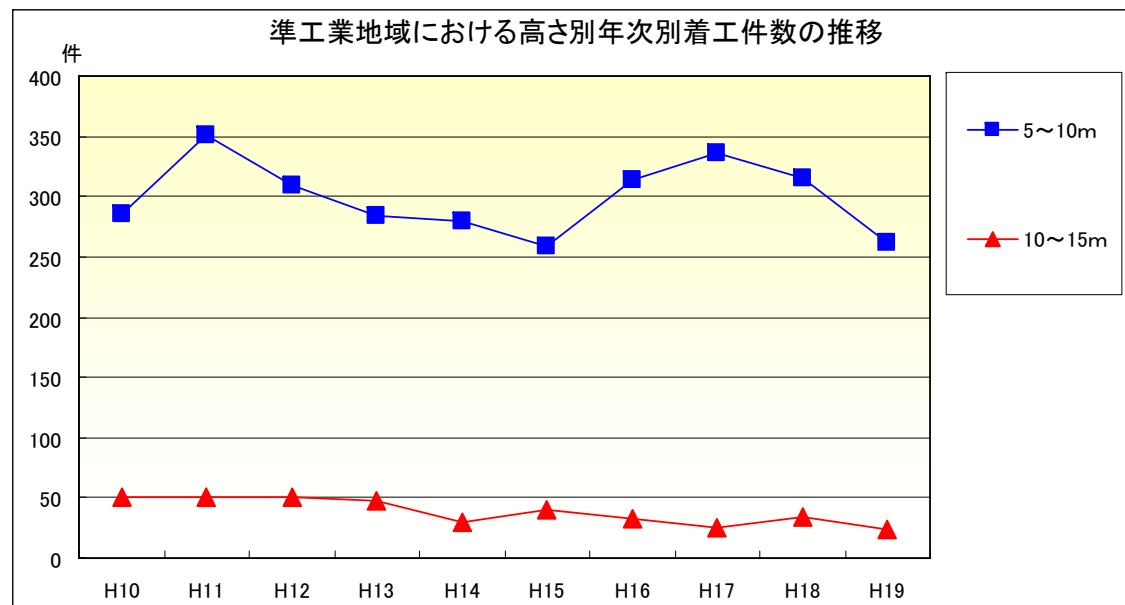
15~20m、20~30m、30m以上いずれも横ばい傾向が続いており、それぞれの着工件数も毎年4件以下で推移しています。



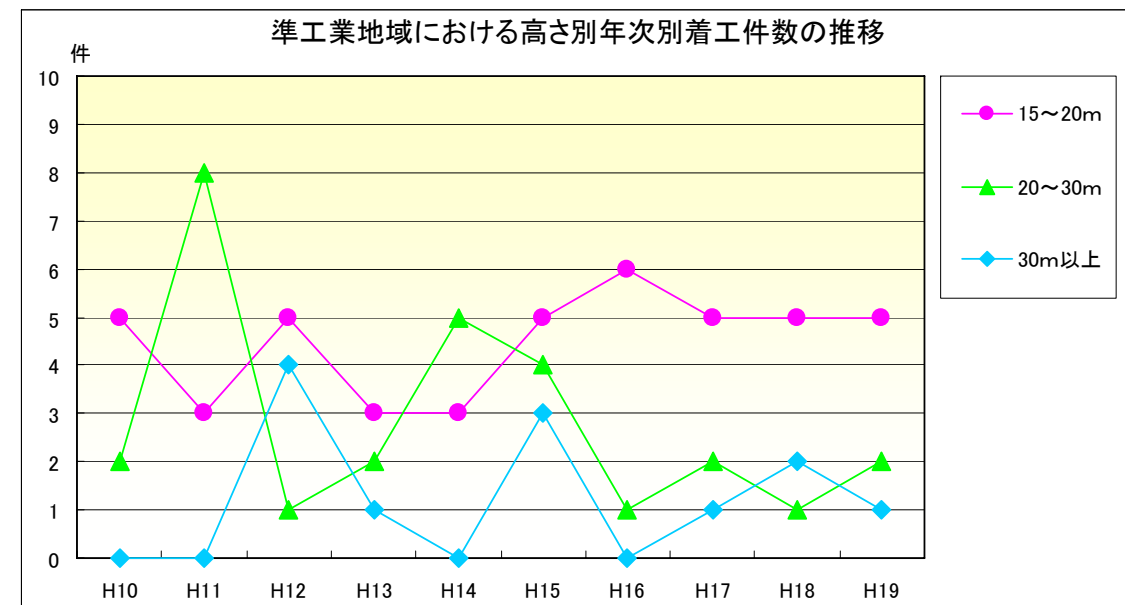
5~10mはほぼ横ばい、10~15mは近年減少傾向にあります。



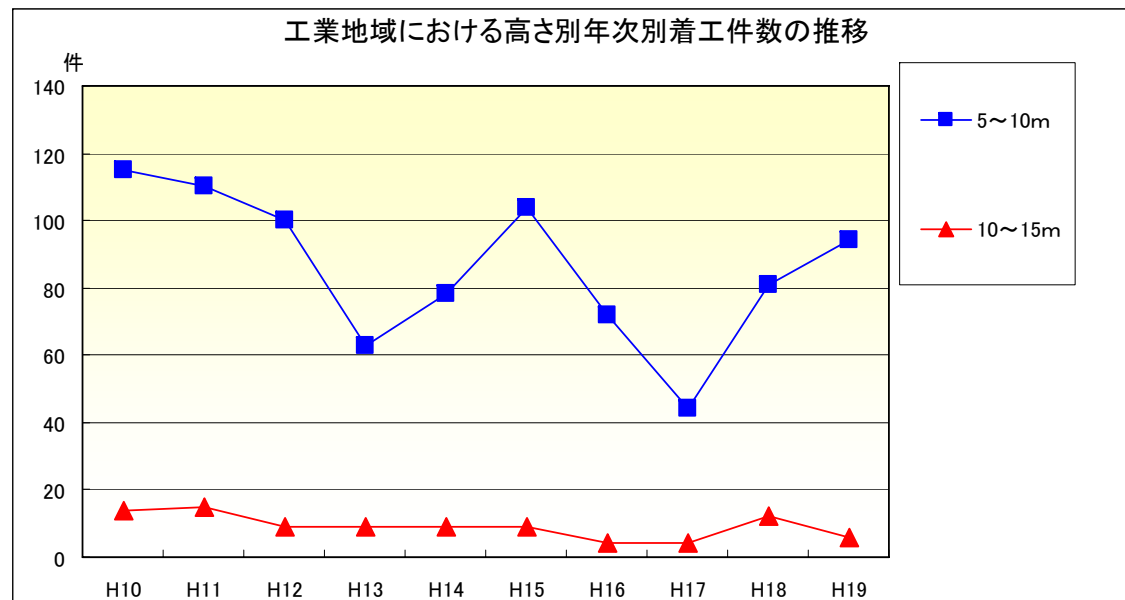
15~20m、20~30mは横ばい傾向が続いていますが、30m以上については、平成17年、18年に大きく増加しております。



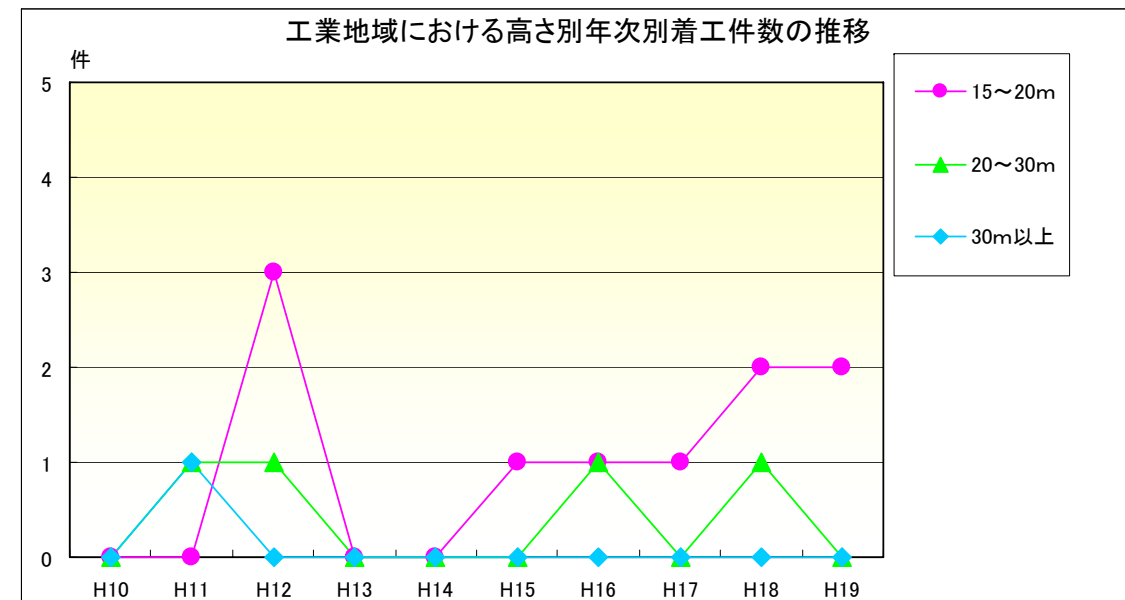
5~10、10~15mとも横ばい傾向が続いています。



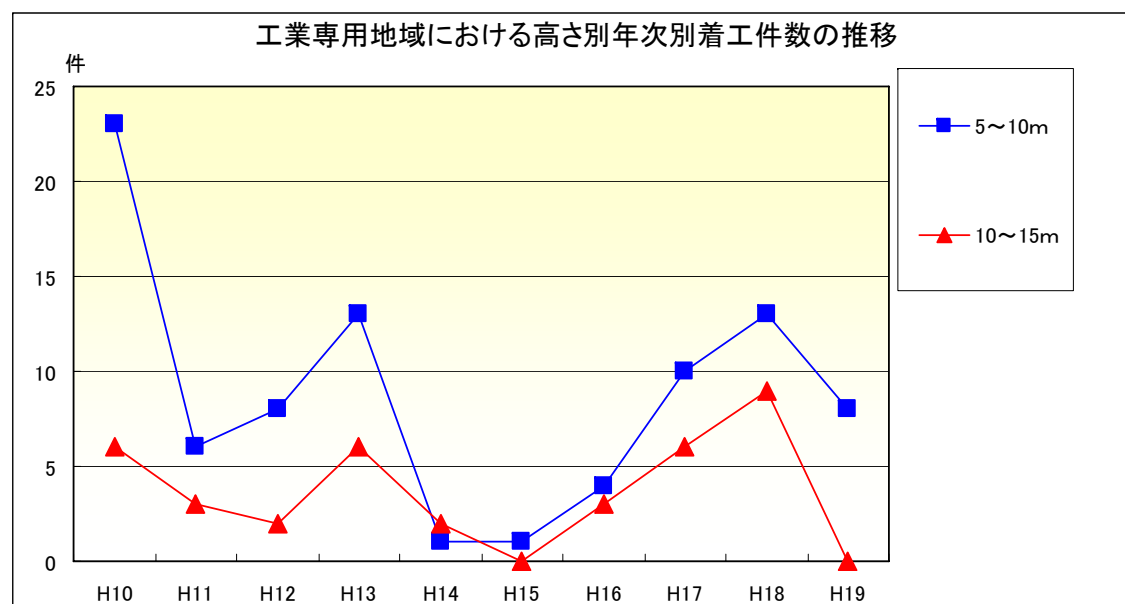
15~20m、30m以上は横ばい傾向が続いており、20~30mは微減傾向にあります。ただ、それぞれの着工件数は毎年10件未満となっています。



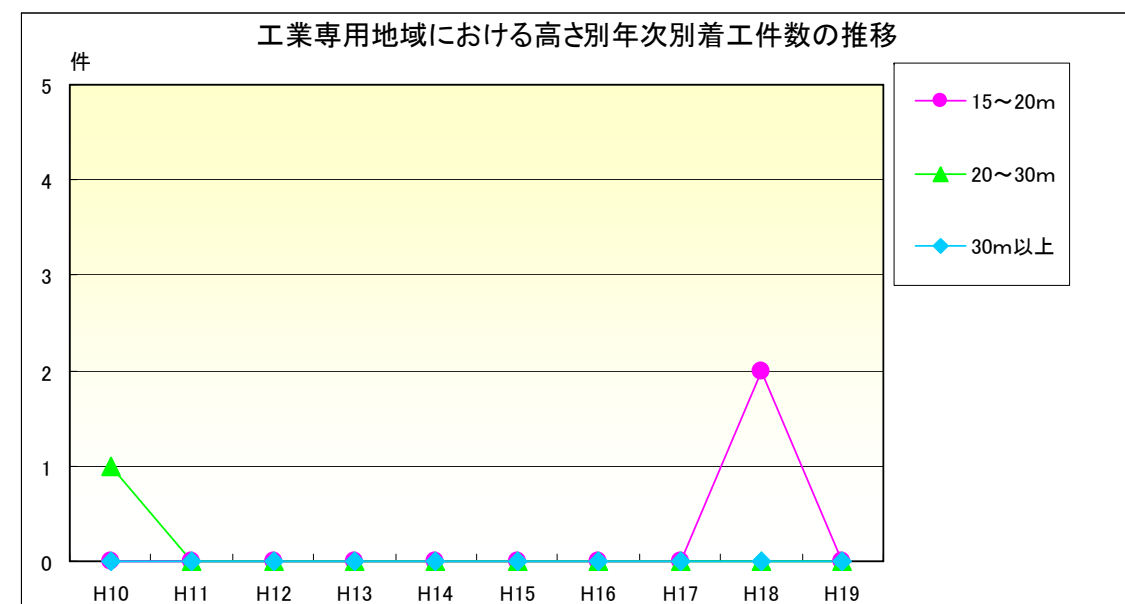
5~10mはやや減少傾向にありますが、10~15mは横ばい傾向が続いています。



15~20m、20~30m、30m以上いずれも着工件数は毎年3件未満で推移しています。



5~10mはやや減少傾向にありますが、10~15mは横ばい傾向が続いています。平成19年については、10~15mの着工実績がありません。



15~20m、20~30m、30m以上いずれも多い年で1~2件の着工実績であり、その他の都市は着工されていません。

4 金沢市での建築物高さ規制の現況と 3階建て以上の建築物分布

1. 地区計画・まちづくり条例等による高さ規制状況

現在、金沢市において建築物の高さを規制している「地区計画及びまちづくり協定」「風致地区」、「高度地区」について、対象区域内における指定状況を下図に示します。「地区計画及びまちづくり協定」では、主として郊外の面的な開発地域における建築物の高さを規制しています。

