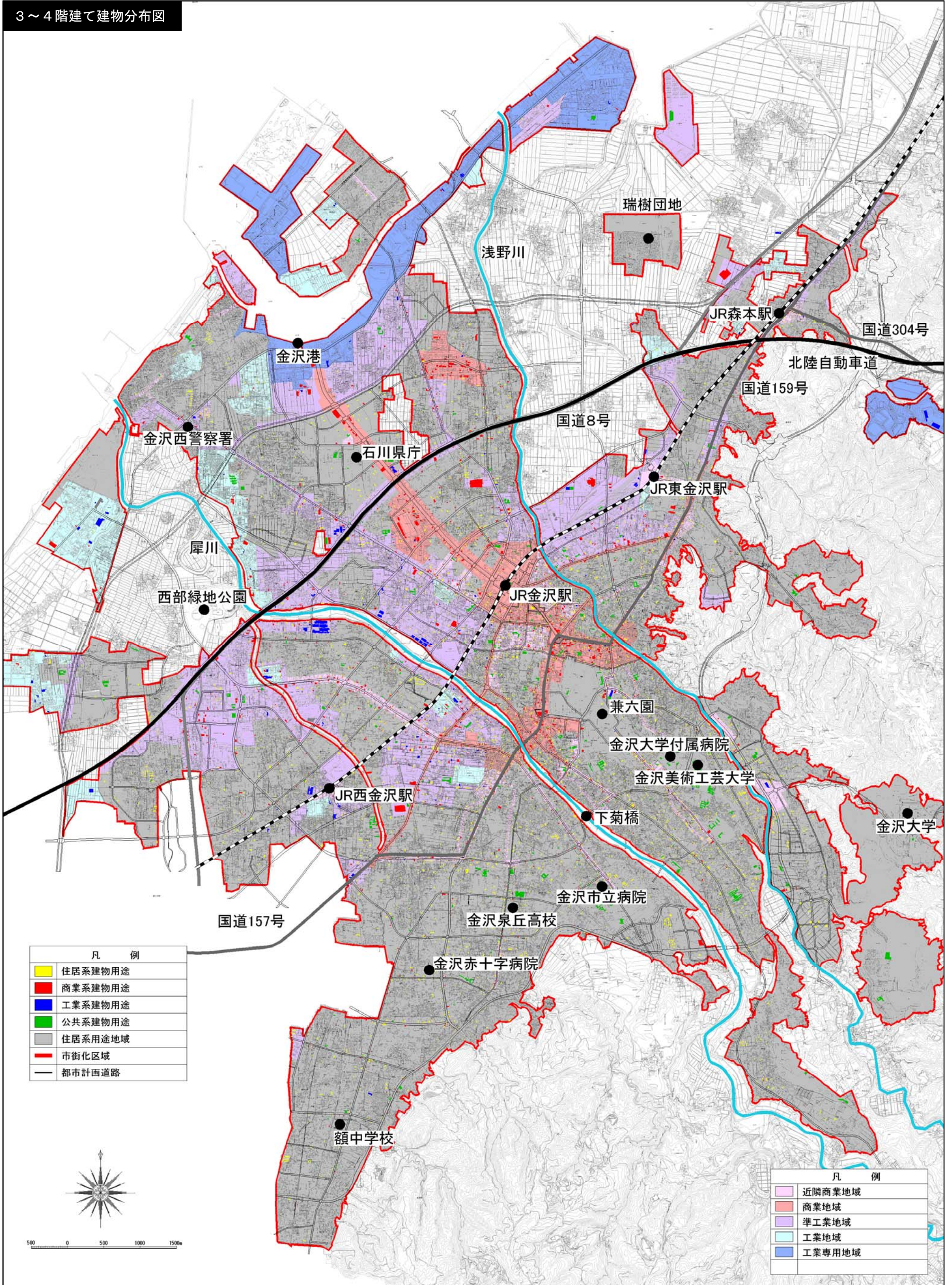
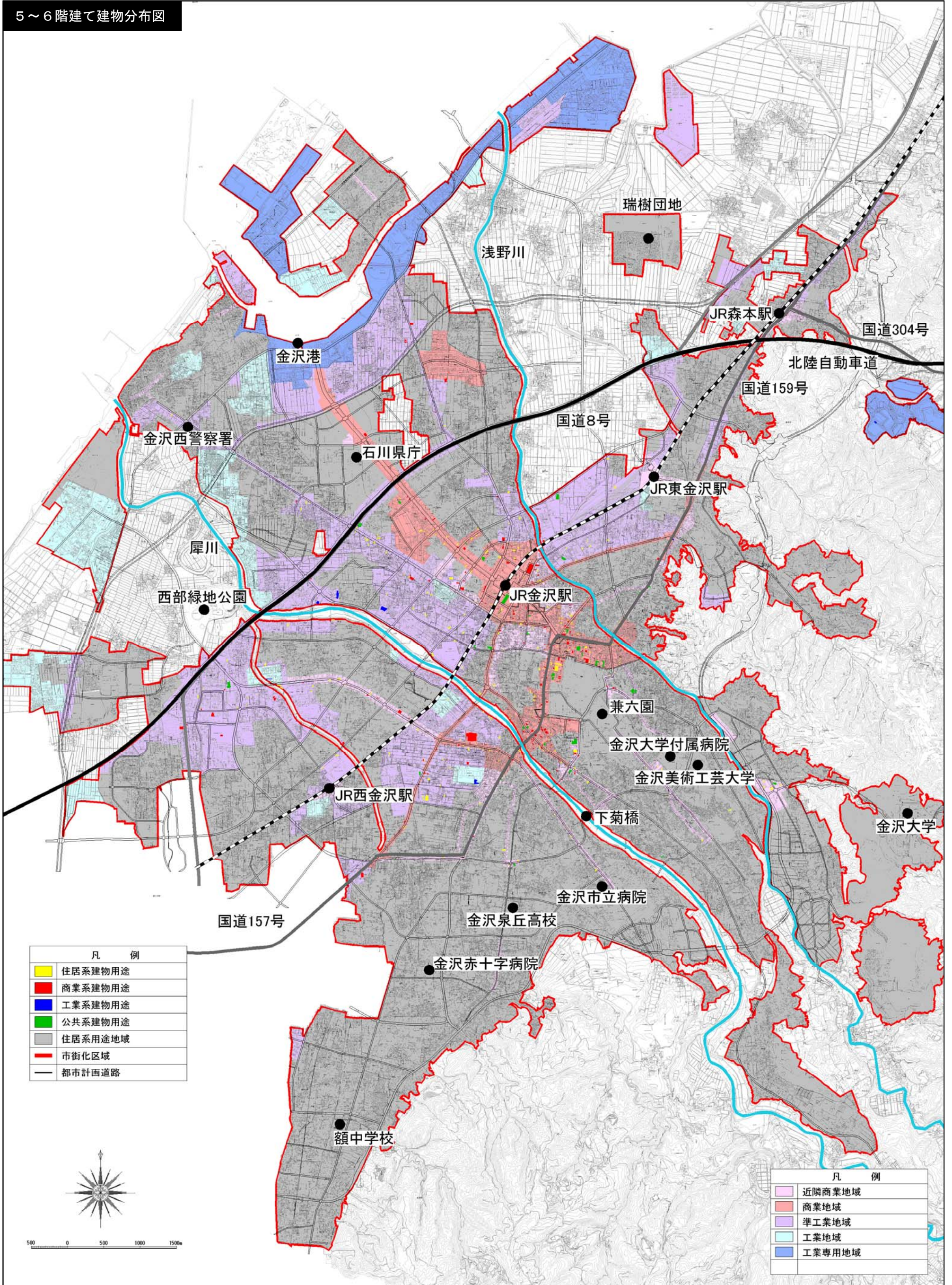


3～4階建て建物分布図



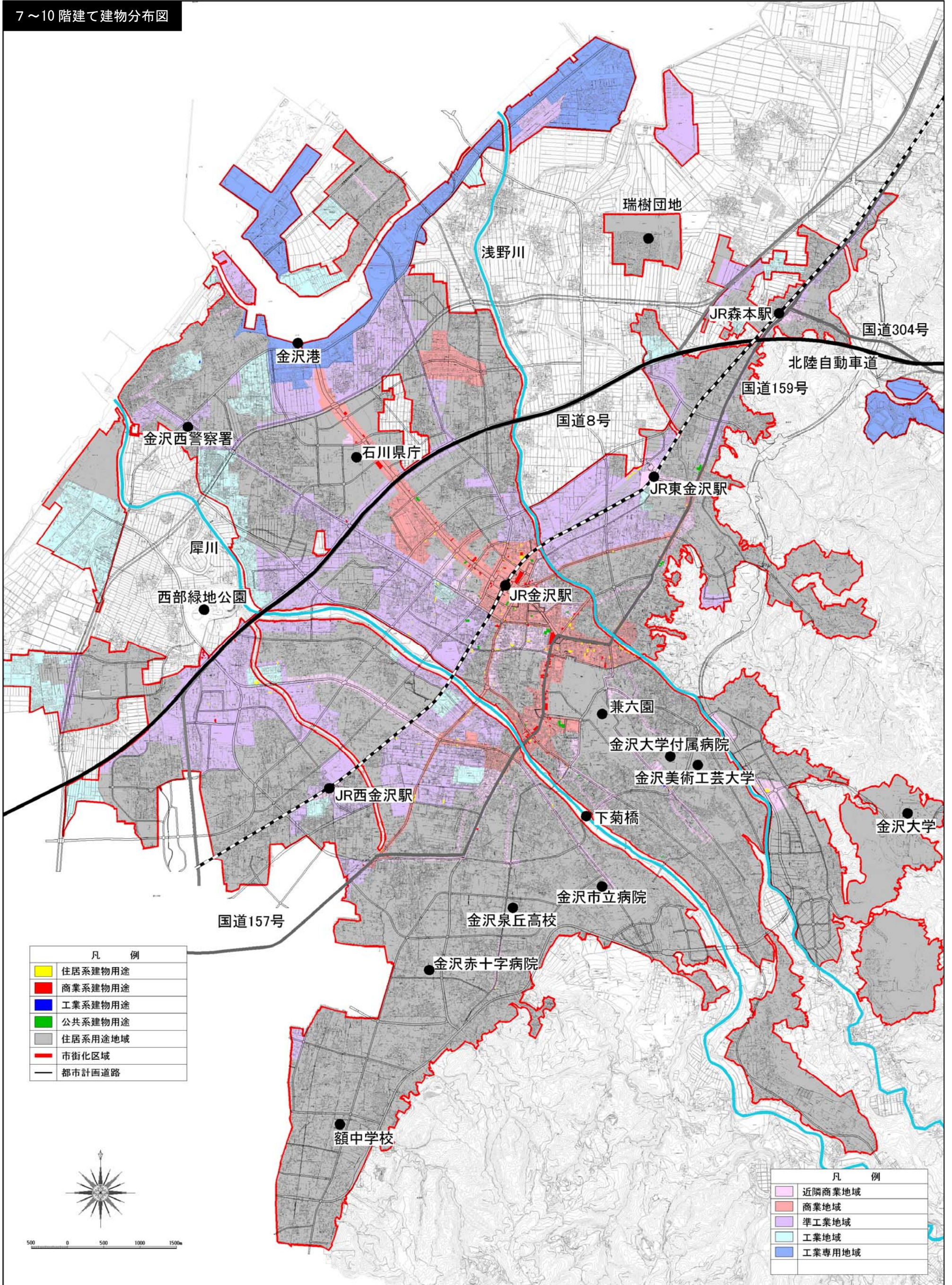


5～6階建て建物分布図





7～10階建て建物分布図



凡 例	
■	住居系建物用途
■	商業系建物用途
■	工業系建物用途
■	公共系建物用途
■	住居系用途地域
■	市街化区域
—	都市計画道路

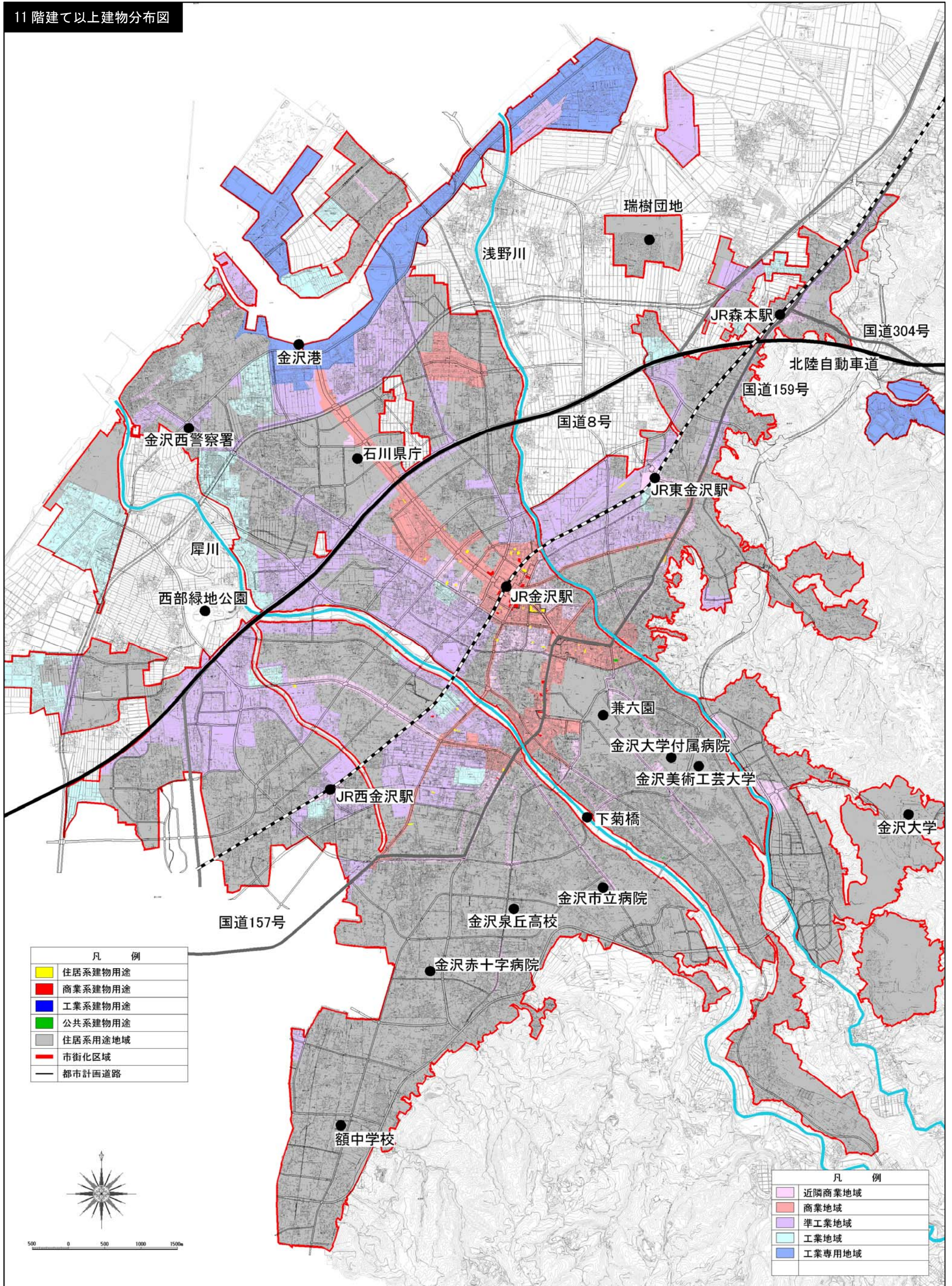


500 0 500 1000 1500m

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



11階建て以上建物分布図





# 5 高さ制限指定に向けた視点

## 1. 建築物高さ制限の基準設定のための着眼点の整理

近年の高さ別着工動向や中高層建築物の分布状況を踏まえ、建築物高さ制限の基準設定のための着眼点を以下に整理します。

### 1. 上位・関連計画との整合性

金沢市都市計画マスタープラン、景観計画などと整合を図る必要があります。また、現在指定されている高さに関する制限（地区計画など）と整合を図る必要があります。

### 2. 明確な区分、基準が必要

現在の高度地区による高さ制限や地区計画などと整合を図りつつ、面的、路線的など、それぞれ指定すべき区域を明確にし、相応しい基準を設定します。

### 3. 容積率に応じた設定が必要

建物の高さ、階数はそこに指定されている容積率の影響を強く受けます。現在指定されている容積率を勘案した高さ制限を設定する必要があります。

### 4. 工業専用地域は制限不要

工業専用地域は基本的に住居専用系用途地域に隣接して配置できないとともに、建物用途制限より、工業専用地域内に住宅は建築できないこととなっています。

また、工業専用地域内に建設される工場の階高は業種により様々であることなどを勘案すると、工業専用地域においては、高度地区の指定は必要性が低いものと考えます。

### 5. 住居系用途地域における高さ制限との整合性

非住居系用途地域はもともと住居系以外の建築を想定した地域であり、住居系用途地域よりも、建物用途制限、日影規制、道路斜線制限が緩やかであることから、高さ制限についても、やや緩やかな制限を設定することが望ましいと考えます。

# 6 建築物高さ制限の基本的考え方

## 1. 建築物高さ制限の基準設定の基本的な考え方

建築物高さ制限を指定するにあたり、制限の基準を設定する際の基本的な考え方の体系の素案を以下に整理します。なお、基本的な考え方は、都市計画マスタープランなどの上位関連計画を基に整理します。

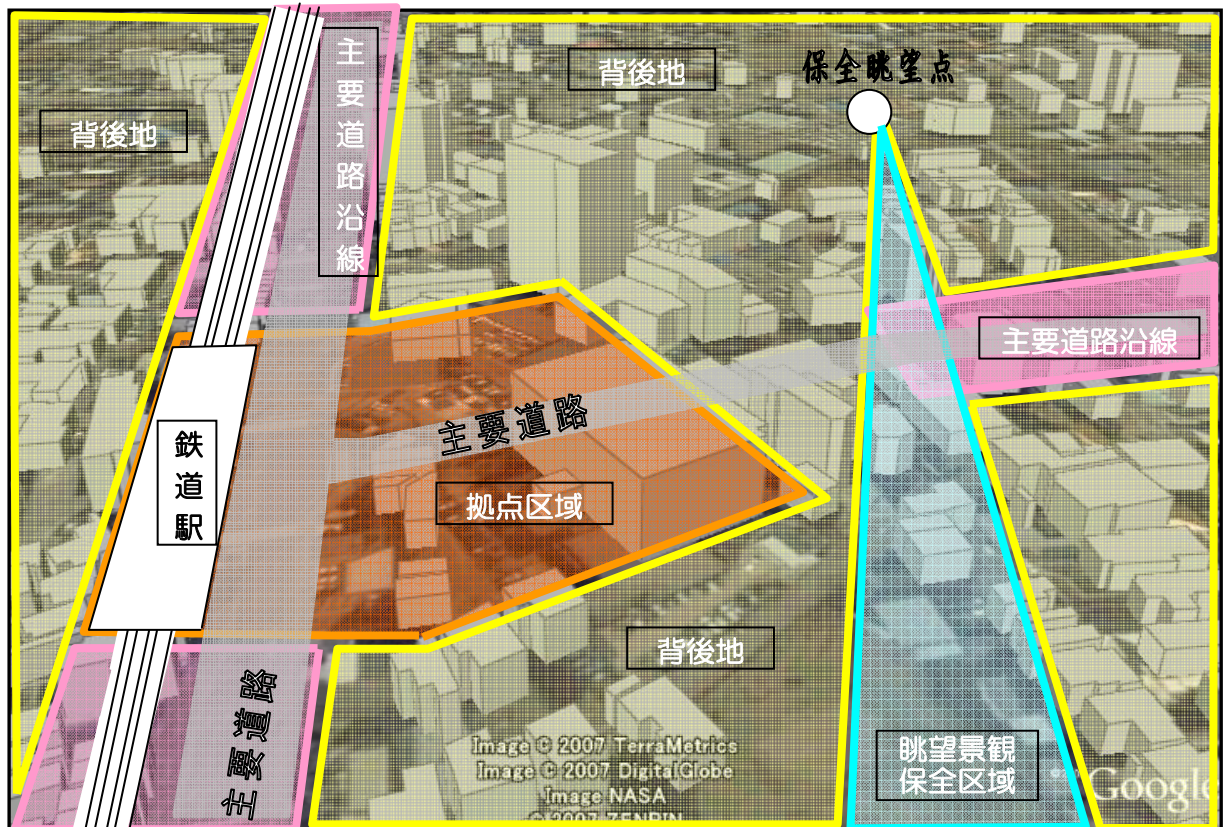
### ○基本的な考え方

- ・高さ制限の区域については、点、線、面、つまり拠点区域、主要道路沿線、背後地に区分します。これら3区分のうち、拠点区域を最も緩やかな制限とし、次いで主要道路沿線、背後地には最も厳しい制限を前提とし、かつ指定容積率を勘案し、設定することを基本とします。
- ・なお、景観条例で位置付けられている眺望景観保全区域については上記区分を考慮しつつ、別途高さ制限を検討します。

### ○各区域の定義

1. 拠 点 区 域：金沢駅、森本駅、東金沢駅、西金沢駅
2. 主 要 道 路 沿 線：幅員 16m以上の都市計画道路沿線
3. 背 後 地：上記以外の区域
4. 眺望景観保全区域：景観条例で位置付けられている眺望景観保全区域

### ◆非住居系用途地域における高さ制限イメージ

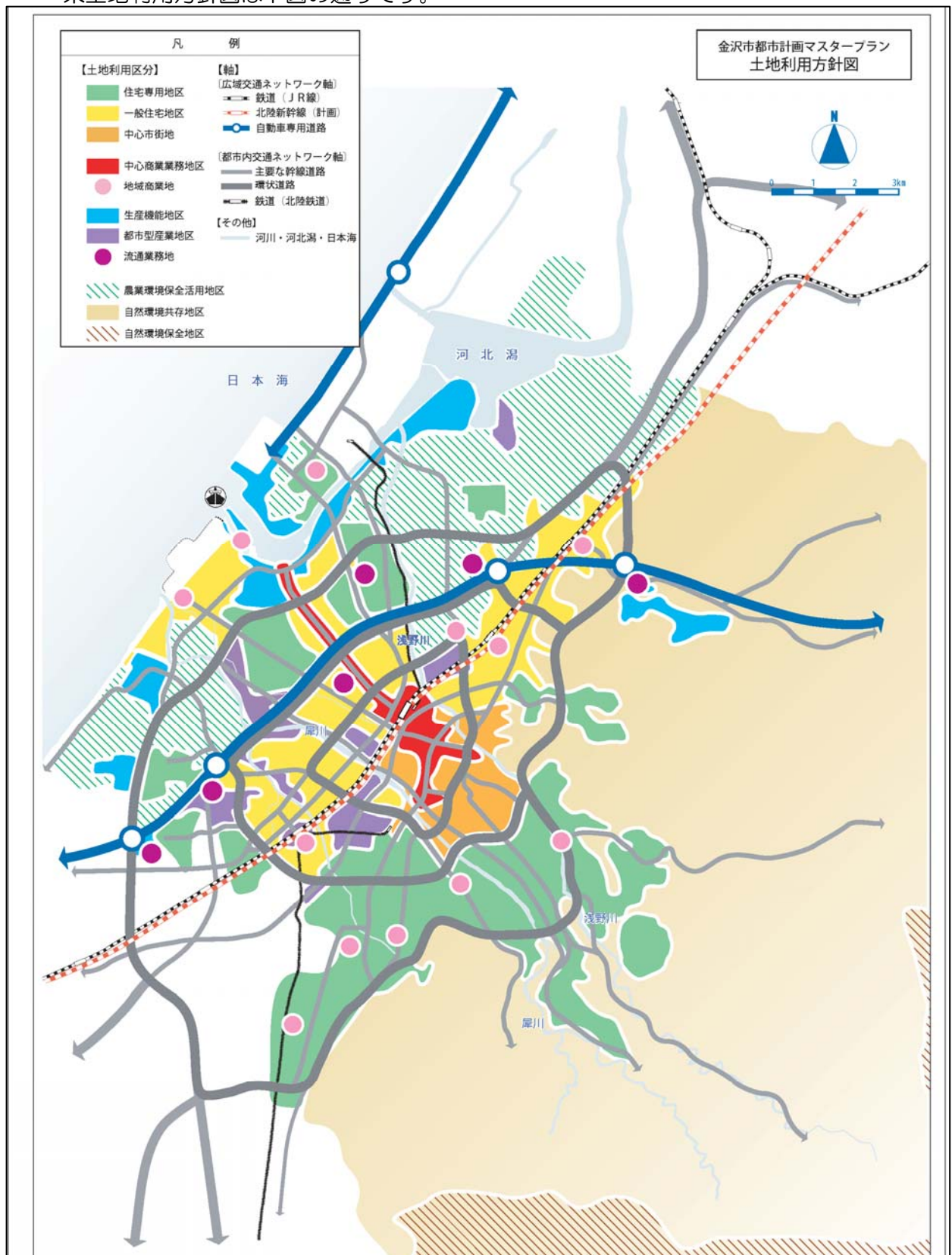




# 7 土地利用の将来方針と工業地域の取扱い

## 1. 都市計画マスタープランにおける土地利用方針図

金沢市では現在都市計画マスタープランの見直しを実施していますが、現段階の将来土地利用方針図は下図の通りです。



## 2. 土地利用配置の方針（都市計画マスタープランより抜粋）

### （1）住宅地

- ・住宅地は、都市構造上の中心市街地及び市街地ゾーンの内、外環状道路の内側を基本として、現況の住宅とその他の建物の混在度合い及び住宅地としての将来的土地利用の方向性を勘案して、次の各地区を配置します。

#### ①中心市街地（図示は橙）

- ・中心市街地活性化基本計画に位置づけられる区域の内、都心軸周辺を除く住宅地を「中心市街地」として配置し、歴史性に根ざした金沢らしい居住を目指す地区として位置づけます。

#### ②住宅専用地区（図示は緑）

- ・主として中環状道路と外環状道路の間において、戦後住宅用地の造成を目的に土地区画整理事業等により計画的に整備された住宅系市街地及びその周辺を「住宅専用地区」として配置し、低層住宅を中心に良好な居住環境の維持、整備を図る地区として位置づけます。

#### ③一般住宅地区（図示は黄）

- ・主として中環状道路の内側において、都心軸、中心市街地ゾーン、業務・工業系土地利用が主となる地区及び住宅専用地区を除いた住宅系市街地を「一般住宅地」として配置し、住宅以外の施設との共存に配慮しながら、良好な居住環境の維持、整備を図る地区として位置づけます。

### （2）工業地

- ・工業地は、都市型産業や一般工業などの業務形態の特性や、計画的に整備された工業地の状況を基に、住環境との関係や物流の利便性に配慮して、次の各地区を位置づけます。

#### ①生産機能地区（図示は青）

- ・外環状道路の外側を基本として、金沢港周辺、金沢テクノパーク、専光寺安原地区など計画的に整備された工業地区を「生産機能地区」として配置し、新規工場の誘致や市街地内の工場の再編を進める地区として位置づけます。

#### ②都市型産業地区（図示は紫）

- ・外環状道路の内側において、古府・松島地区、犀川右岸、高柳地区など既に一定の企業立地の進む地区を「都市型産業地区」として配置し、住環境との調和が可能な企業の立地を促進する地区として位置づけます。

#### ③流通業務地（図示は赤紫丸）

- ・北陸自動車道や外環状道路のインターチェンジ周辺及び既に本市の物流拠点となっている中央市場及び問屋団地などを「流通業務地」として配置し、広域的な交通結節点としての利便性を活かした流通業務機能の整備集積を図る地区として位置づけます。