

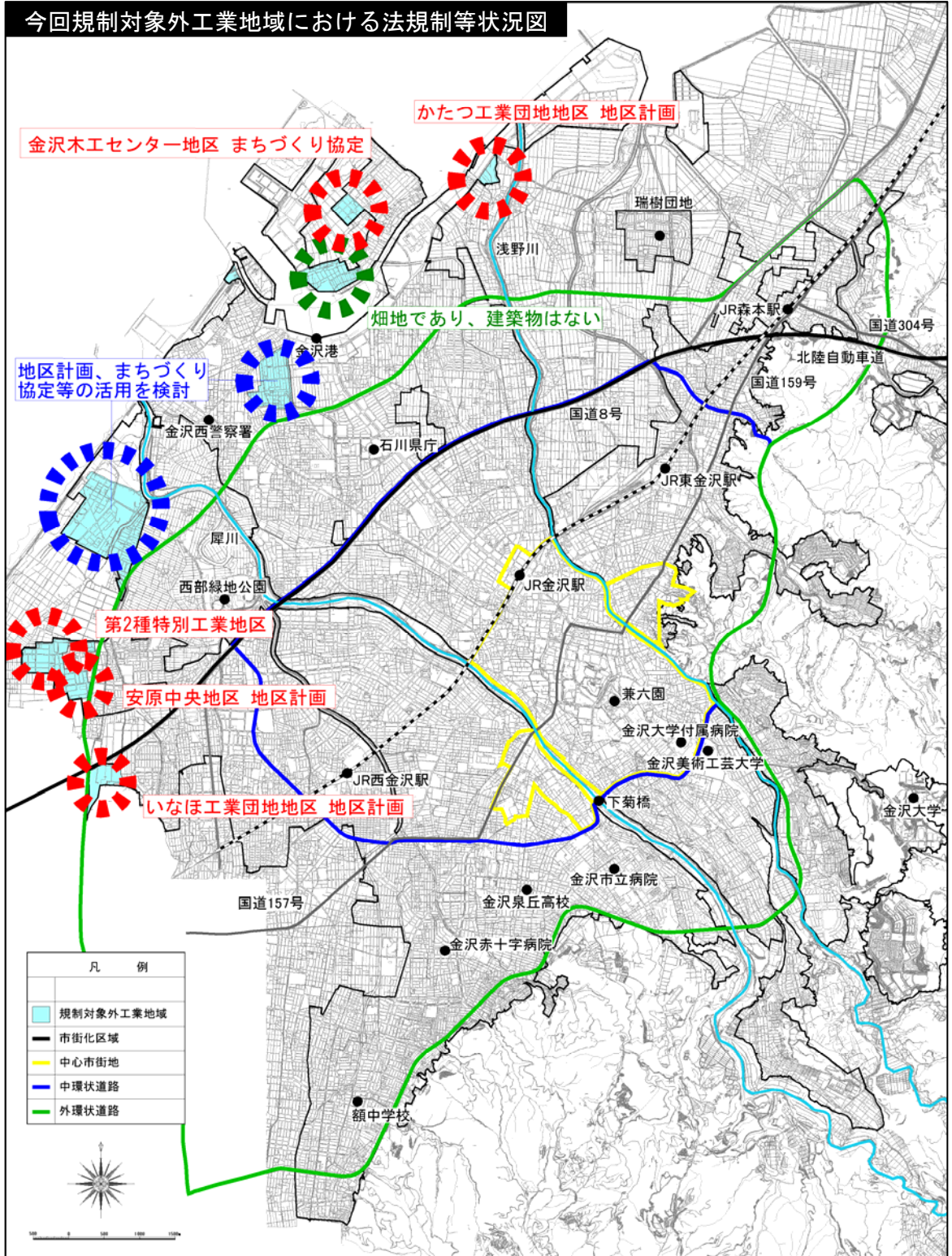
3. 工業地域における対応方針

(1) 都市計画マスタープランで生産機能地区に位置付けられている工業地域の高さ制限についての検討

概ね外環状道路外側の工業地域（金石地区工業地域は除く）は8地区ありますが、その内3地区は地区計画、1地区は特別工業地区、1地区はまちづくり協定区域に指定されています。それらの地区では住宅の建築が制限されており、居住環境を害すことはありません。

しかし、上記以外の地区では住宅と工場が混在しており、今後地元説明会を通して地区計画などの導入を働きかけることとし、今回は都市計画マスタープラン等の位置付けから、これらの地区に高さ規制を指定する必要性は低いと考えます。

今回規制対象外工業地域における法規制等状況図



8 高さ制限の考え方

1. 住居系用途地域における高さ制限の考え方

住居系用途地域における建築物の高さ制限の考え方としては、都市計画マスタープランにおける位置付けを踏まえて、下記の考え方で指定しました。

住居系用途地域の建築物高さ制限の考え方

■ 第一・二種中高層住居専用地域・第一・二種住居地域・準住居地域

沿道（幅員 16m 以上）	20m
中心市街地（中層の建築物が多い地区）	20m
中心市街地（低層の建築物が多い地区）	15m
背後地で中環状道路内側	18m
背後地で中環状道路外側	15m

また、「金沢市における伝統環境の保存及び美しい景観の形成に関する条例」における伝統環境保存区域及び近代的都市景観創出区域については、条例で指定されている高さで指定しております。

2. 非住居系用途地域における高さ制限の考え方

1. 高さ制限の考え方と制限高さ

高さ制限の制限高さは「6 建築物高さ制限の基本的な考え方」に基づき、下記のように指定を考えました。なお、準工業地域、工業地域の一部において、住宅が多い地域とは、基本的に都市計画マスタープランで一般住宅地区として位置付けられている区域、住宅が少ない地域とは、都市型産業地区として位置付けられている区域としています。

今回指定する区域の高さ制限の考え方

■ 近隣商業地域

JR駅（森本、東金沢、西金沢）	31m
沿道（幅員 16m 以上）	25m
沿道（幅員 16m 未満）	15m
背後地	20m

■ 商業地域

沿道	31m
背後地	31m（道路が整備されている地域） 20m（道路が未整備の地域）
容積率 600%区域	45m



■ 準工業地域・工業地域（外環状道路内側及び金石地区）

住宅が多い地域	沿道（幅員 16m 以上）	20m
	中心市街地	20m
	背後地で中環状道路内側	18m
	背後地で中環状道路外側	15m
住宅が少ない地域	沿道	25m
	背後地	20m

2. 地区計画区域、まちづくり協定区域の取り扱い

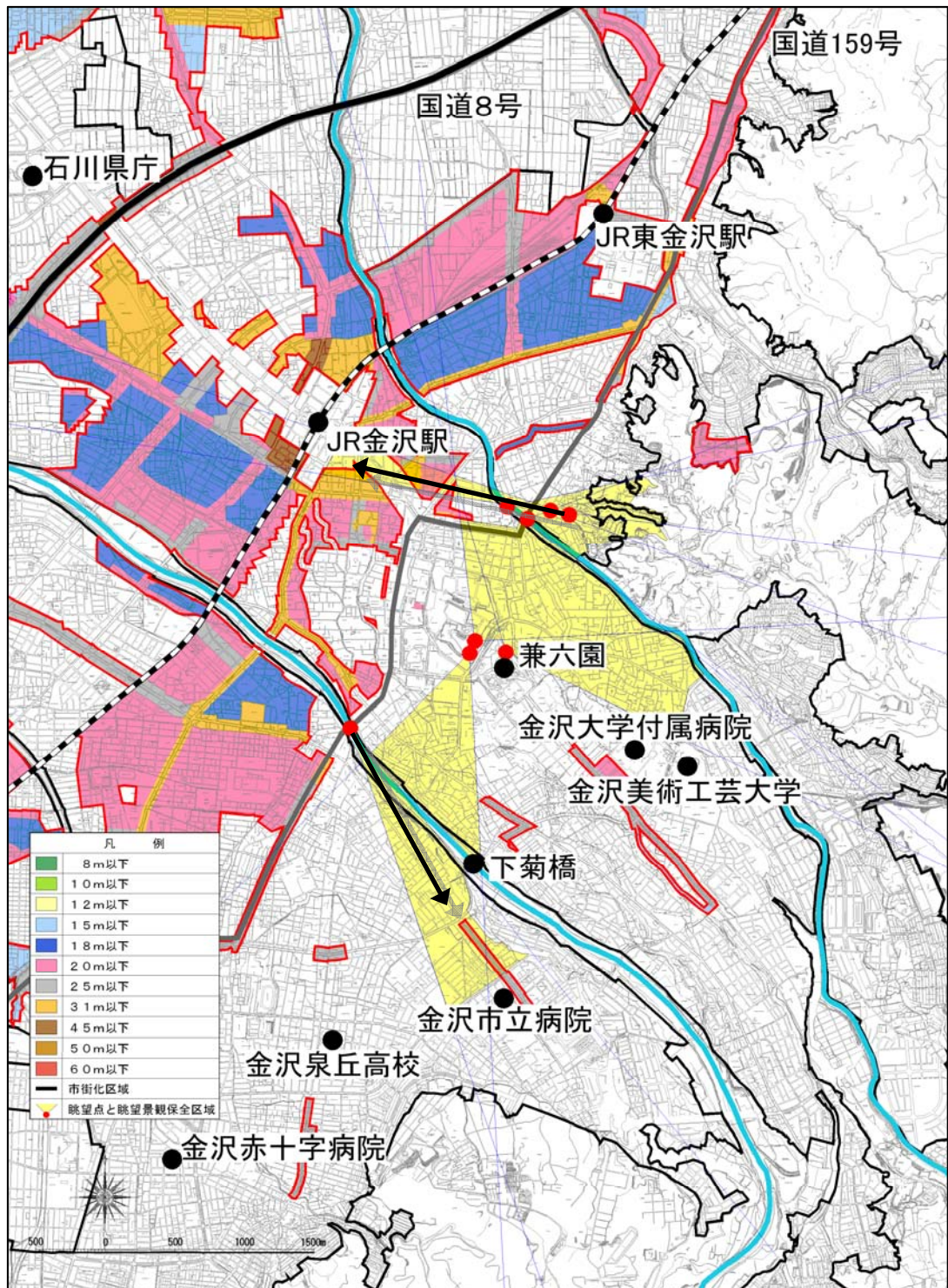
地区計画区域は指定済み高度地区と同様、今回の指定区域からは除外するものとします。

また、まちづくり協定区域については、高さ制限の考え方よりも緩やかな指定がなされているものについては、まちづくり協定区域の高さ制限を踏襲するものとします。

9 景観的側面との関係

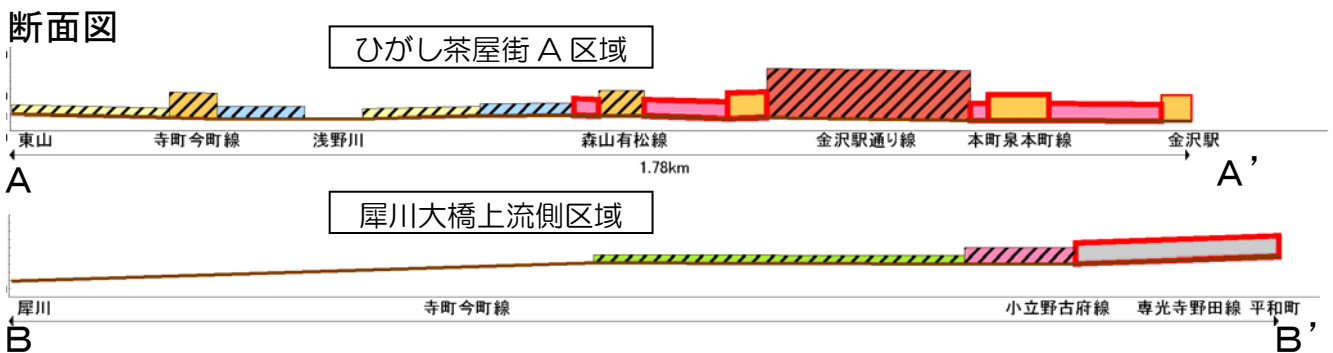
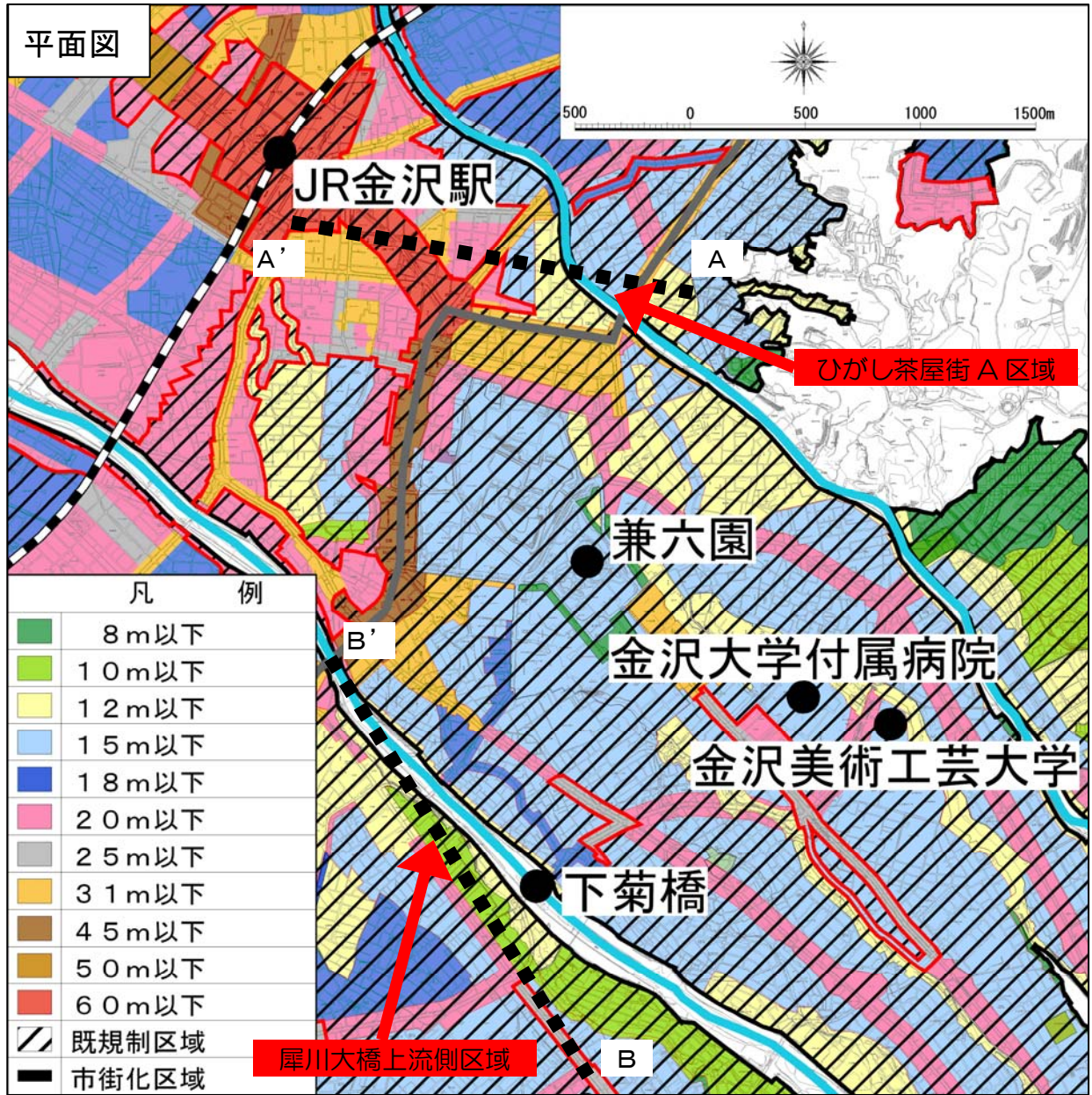
1. 眺望景観との整合について

金沢市の条例で指定されている眺望景観保全区域のうち、ひがし茶屋街A区域と犀川大橋上流側区域は今回指定しようとしている高さ制限区域と重複することとなります。



※黄色に塗られた範囲は眺望景観の区域

今回指定する高さ制限は眺望景観に支障をきたすものではなく、一体的に景観保全を推進する高さ設定としているため、問題はないと判断します。



※斜線は既に指定されている高さ制限（高度地区、地区計画等）
赤枠は今回指定する区域

10 不適格建築物の対応方針

1. 特例措置の追加

住居系用途地域を設定した際に、不適格建築物における対応策を検討し、適用除外等規定を決定しているが、今回非住居系用途地域における高さ制限を指定するにあたり、追加すべき事項について下記のように追記します。

現行高度地区の適用除外要件

1 適用除外

- (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）には適用しない。
- (2) 前号の規定は、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物又は建築物の敷地については適用しない。
- (3) 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合については適用しない。
- (4) 既存不適格建築物の高度地区で規定する高さの最高限度の範囲内で行う増築については適用しない。
- (5) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の規定により定められた一団地の官公庁施設及び一団地の住宅施設に係る建築物については適用しない。

2 制限の緩和

建築物の高さの最高限度について、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、5 m までは、当該建築物の高さに算入しない。

3 許可による特例

次の一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。

- (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。
- (2) 公益上必要な建物で、やむを得ないと認められるもの。
- (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。**
- (4) その他、市街地環境の向上に寄与するものと認められるもの。

今回新たに追加する文言

11 策定体制

1. 平成 19 年度

庁内ワーキング会議を組織し、関係各課と調整を図りながら、高さ制限に関する基本方針を作成しました。

非住居系用途地域における高さ制限 庁内ワーキング
(文化財保護課, 建築指導課, 景観政策課, 住宅政策課, 都市計画課)

2. 平成 20 年度

専門委員会を組織し、高さ制限案を策定しました。

非住居系用途地域における高さ制限に関する専門委員会委員名簿 (50音順)

氏 名	職 名
川上 光彦	金沢大学教授
瀬戸 和夫	金沢商工会議所都市問題委員会委員長
中村 明子	弁護士
蜂谷 俊雄	金沢工業大学教授
山田 文代	石川県建築士会評議員