

居住環境保全型高さ制限に関する調査  
高度地区の指定について

専門委員会報告書



## 目 次

### 概要書

### 本 編

1 . 高度地区指定の背景・目的 .....	1
2 . 専門委員会の構成及び経緯 .....	1
3 . 指定までの流れ .....	2
4 . 指定対象区域 .....	3
5 . 建築着工動向 .....	4
6 . 中高層建築物（4階建て以上）の分布状況 .....	5
7 . 都市計画マスタープランで位置付けられる 土地利用方針の整理 .....	6
8 . 都市計画マスタープランで位置付けられる 重点整備地区整備の方針 .....	7
9 . 建築物高さ制限の考え方 .....	8
10 . 高度地区の許可による特例措置の方針 .....	9

# 概要書

## 1 高度地区指定の背景・目的

近年、既成の低層な住宅地の中に中高層マンションが建設されることにより、良好な居住環境が侵されるといった理由から、建設計画に対し地元住民との間で相隣紛争が多く起こっており、予め紛争を防止し、良好な居住環境を創出・保全する必要性が高まってきた。

また、平成元年に制定されている「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」で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、条例により高さ基準が指定されているが、法的担保力を高める必要がある。

こうした背景を受けて、建築物の高さに関してあらかじめ制限を設けることで、マンションなどの建築物の高さを抑え、良好な居住環境を保全していくことを目的とする。

また、伝統環境保存区域及び近代的都市景観創出区域の高さ制限を高度地区に指定し、法的担保力を高めることで、さらなる景観の保全・育成を促していくことを目的とする。

## 2 指定対象区域

本指定の対象としては、市街化区域内の住居系用途地域（ただし、第一・二種低層住居専用地域は除外）と「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」に指定されている区域を対象とし、以下の区域とする。

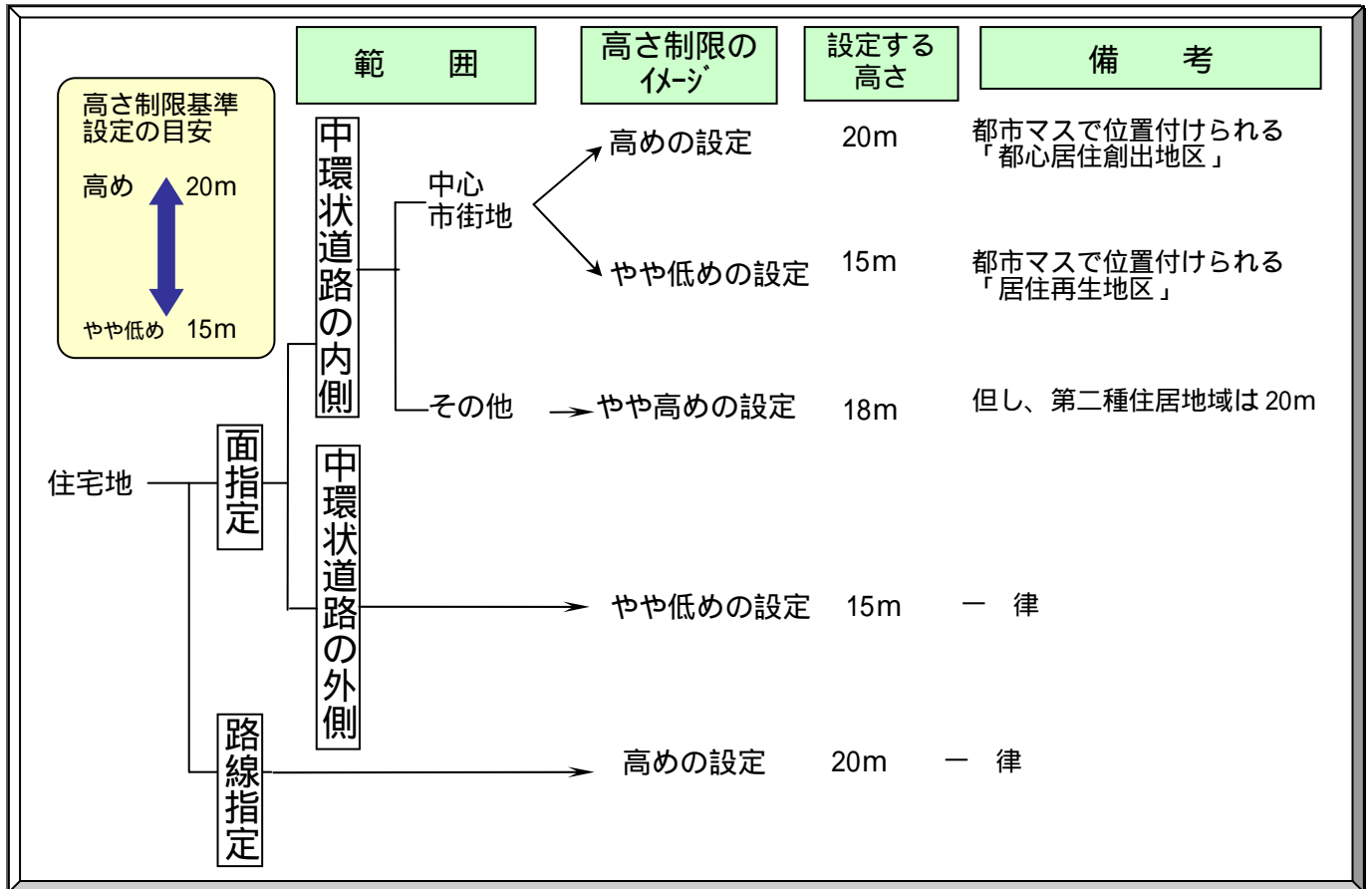
- 住居系用途地域（第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域）
- 伝統環境保存区域、近代的都市景観創出区域（市街化区域内）

なお、市街化区域内の第一・二種低層住居専用地域、地区計画区域、風致地区については、既に法的に高さの制限がされているため、高度地区の対象地区から除外する

# 3 建築物高さ制限の考え方

建築物の高さ制限の考え方としては、高度地区対象区域における住居系用途地域については、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する。

## 住居系用途地域の建築物高さ制限の考え方



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する。

# 4 高度地区許可による特例措置

下記の要件を満たし、周囲の環境上支障がないと市長が認めて許可したものは、あらかじめ建築審査会の同意を得て高さ制限を適用しないことができるものとする。

- 1) 総合設計制度による建築物
- 2) 既存不適格建築物の従前の高さを越えない建築物の再築
- 3) 公益上必要な建築物
- 4) その他市街地環境の向上に寄与すると認められる建築物

# 本 編

## 1 高度地区指定の背景・目的

近年、既成の低層な住宅地の中に中高層マンションが建設されることにより、良好な居住環境が侵されるといった理由から、建設計画に対し地元住民との間で相隣紛争が多く起こっており、予め紛争を防止し、良好な居住環境を創出・保全する必要性が高まってきた。

また、平成元年に制定されている「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」で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、条例により高さ基準が指定されているが、法的担保力を高める必要がある。

こうした背景を受けて、建築物の高さに関してあらかじめ制限を設けることで、マンションなどの建築物の高さを抑え、良好な居住環境を保全していくことを目的とする。

また、伝統環境保存区域及び近代的都市景観創出区域の高さ制限を高度地区に指定し、法的担保力を高めることで、さらなる景観の保全・育成を促していくことを目的とする。

## 2 専門委員会の構成及び経緯

### 専門委員会の構成

金沢市においては、上記の高度地区の指定にあたり、金沢市都市計画審議会の中に専門委員会を設置した。

金沢市都市計画審議会専門委員会の構成は以下に示す通りである。

(50音順)

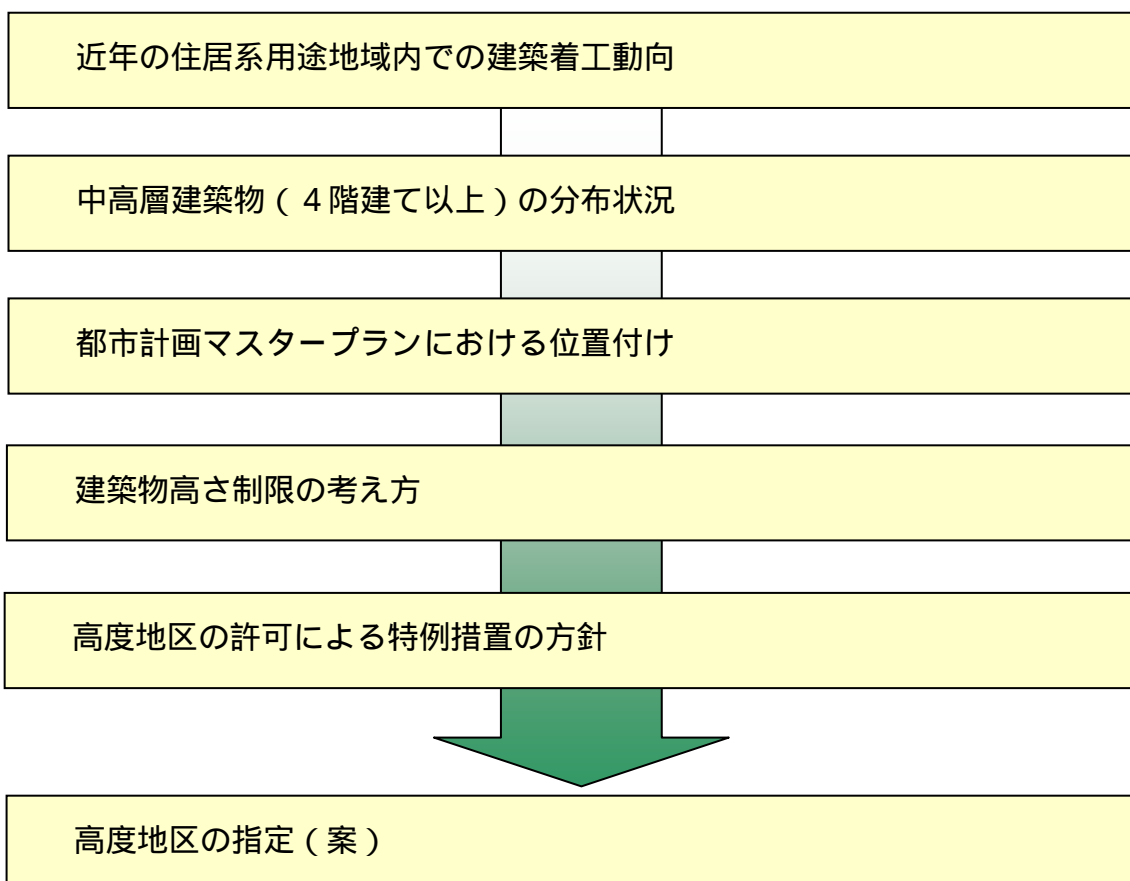
	氏 名	役 職
座 長	川 上 光 彦	金沢大学工学部教授
委 員	合 田 昌 英	弁護士
委 員	近 藤 長 明	金沢市建築審査会会長
委 員	水 野 一 郎	金沢工業大学教授
委 員	山 田 文 代	石川県建築士会理事

## 専門委員会の検討の経緯

金沢市都市計画審議会専門委員会の経緯は以下に示す通りである。

開催日	専門委員会	協議内容
H14. 9. 6	第1回専門委員会	・近年の建築着工動向 ・中高層建築物の分布状況 ・高さ制限の基本的考え方の整理
H14.12. 9	第2回専門委員会	・高さ制限の基本的考え方に基づく高度地区(案)と現況の比較による不整合地区における対応策の検討
H16. 1.14	第3回専門委員会	・都市計画マスタープランの検証を踏まえた高度地区(案)の再検討 ・景観区域における高度地区指定の確認 ・高さ制限の特例許可要件の検討

# 3 指定までの流れ

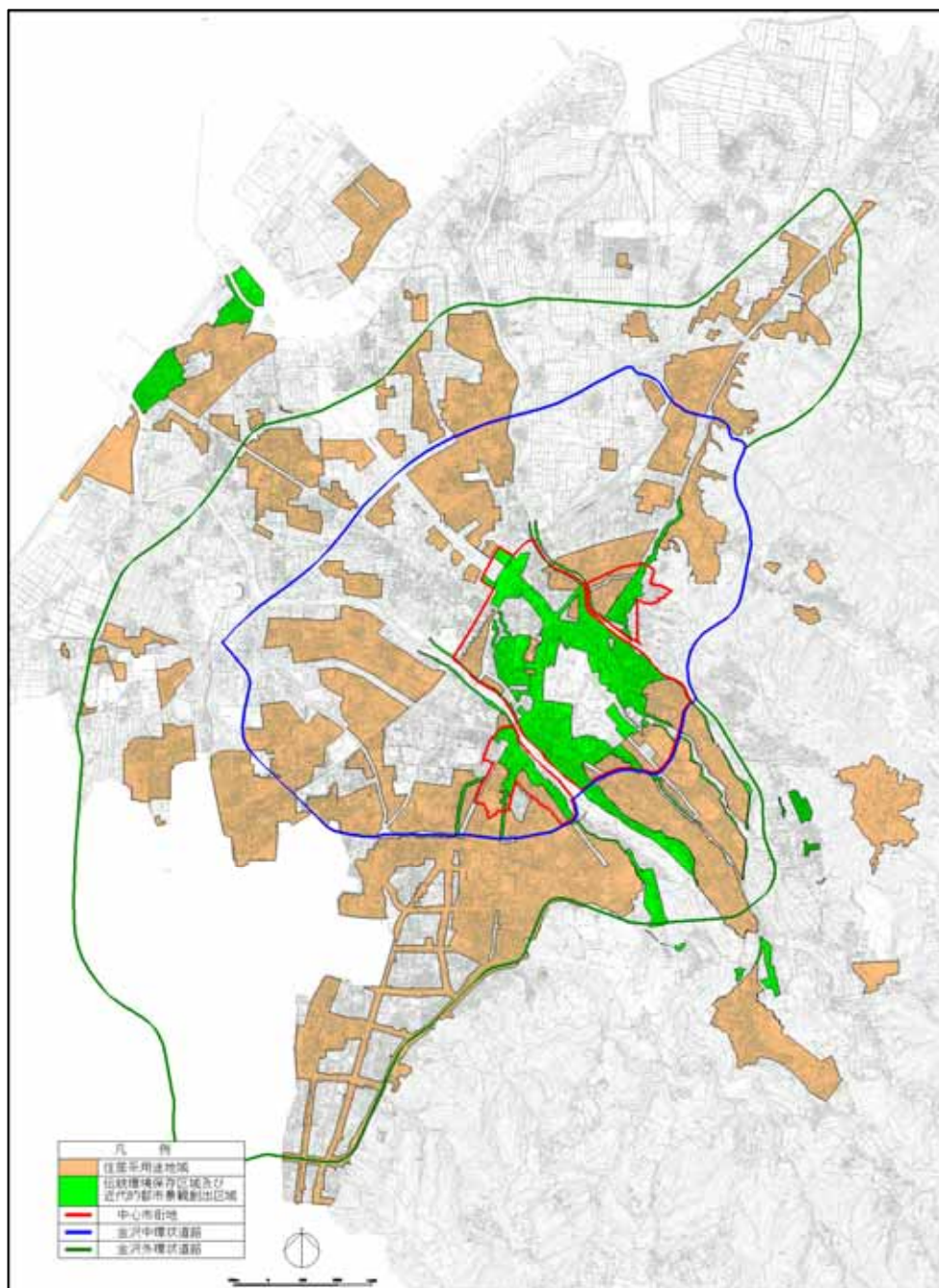


# 4 指定対象区域

本指定の対象としては、市街化区域内の住居系用途地域（ただし、第一・二種低層住居専用地域は除外）と「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」に指定されている区域を対象とし、以下の区域とする。

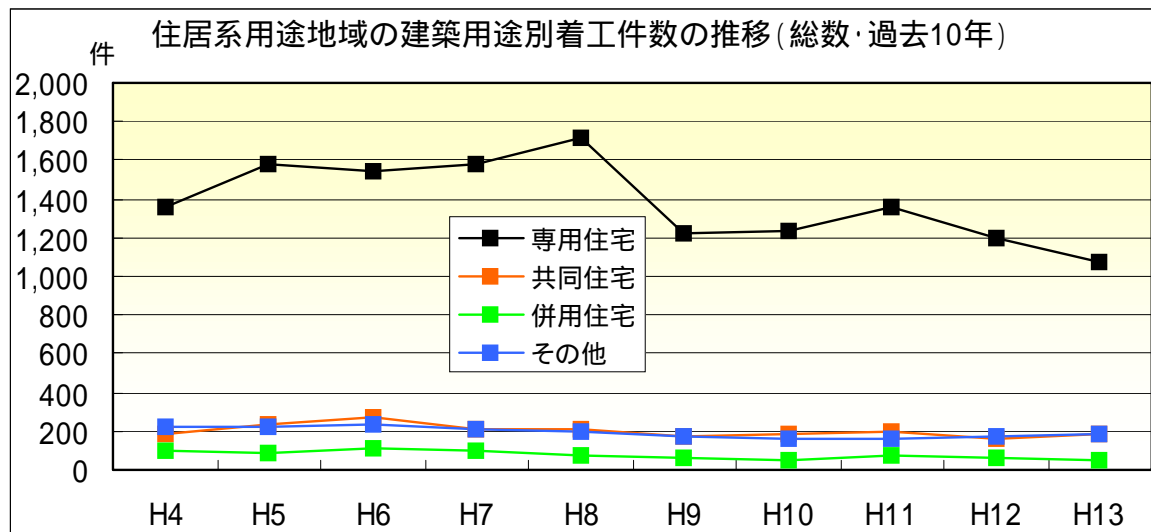
- 住居系用途地域（第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域）
- 伝統環境保存区域、近代的都市景観創出区域（市街化区域内）

なお、市街化区域内の第一・二種低層住居専用地域、地区計画区域、風致地区については、既に法的に高さの制限がされているため、高度地区の対象地区から除外する

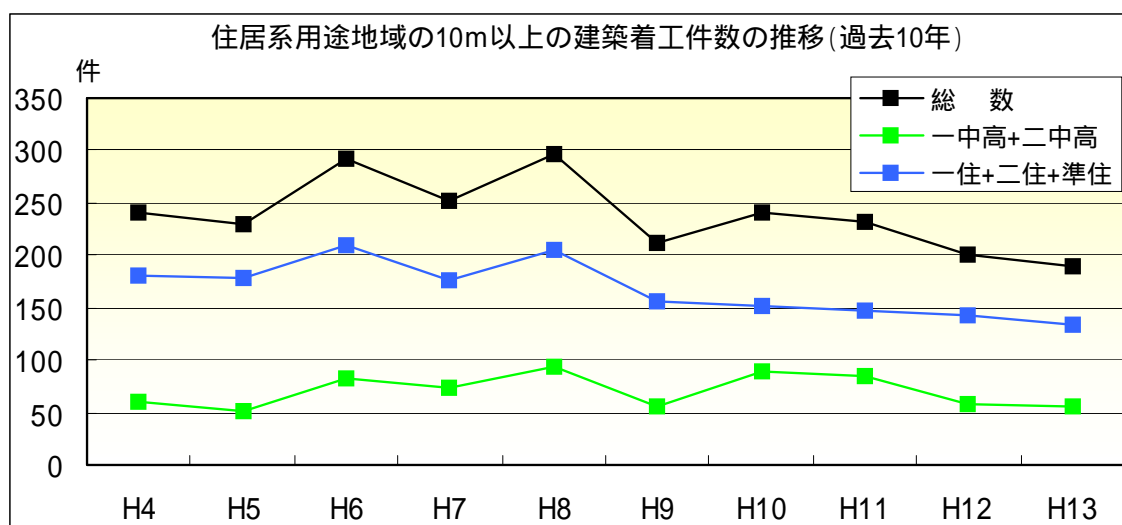


# 5 建築着工動向

近年の住居系用途地域内（第一・二種低層住居専用地域は除く）における建築用途別着工動向を見ると、専用住宅の着工が大半を占めている。また、共同住宅の着工件数は約11%を占めている。



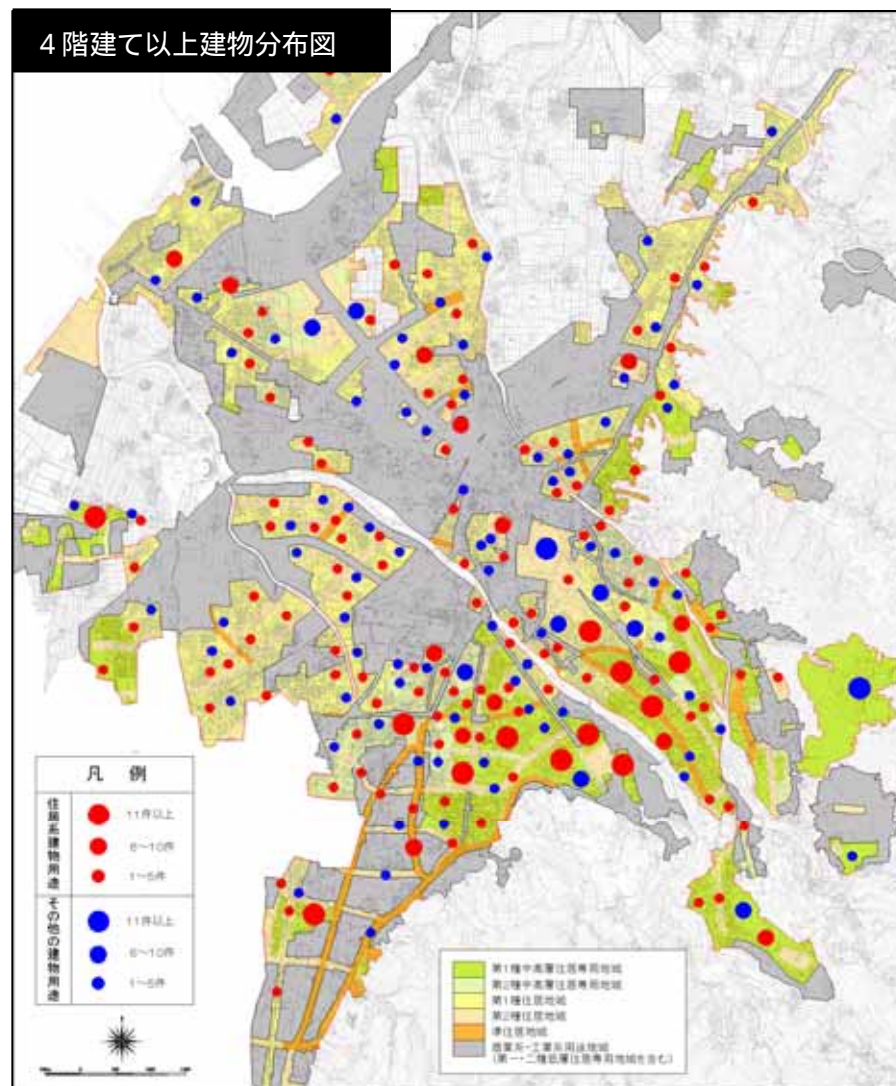
また、住居系用途地域内（第一・二種低層住居専用地域は除く）における10m以上の建物の着工動向の総数を見ると、年間200件前後で推移し、その総着工件数に対する割合は10~15%を占めている。また、第一・二種住居地域、準住居地域の方が、第一・二種中高層住居専用地域よりも10m以上の建築物の着工割合が高い傾向を示している。





# 6 中高層建築物（4階建て以上）の分布状況

住居系用途地域内（第一・二種低層住居専用地域は除く）において、4階建て以上の建物が立地している状況を下図に示す。



4階以上の建物は、いずれの用途地域についても、住居系建物用途が多くを占めており、特に第一種中高層住居専用地域では、4階建て以上の建物に占める住居系用途の比率が他の用途地域に比べて高い傾向を示している。

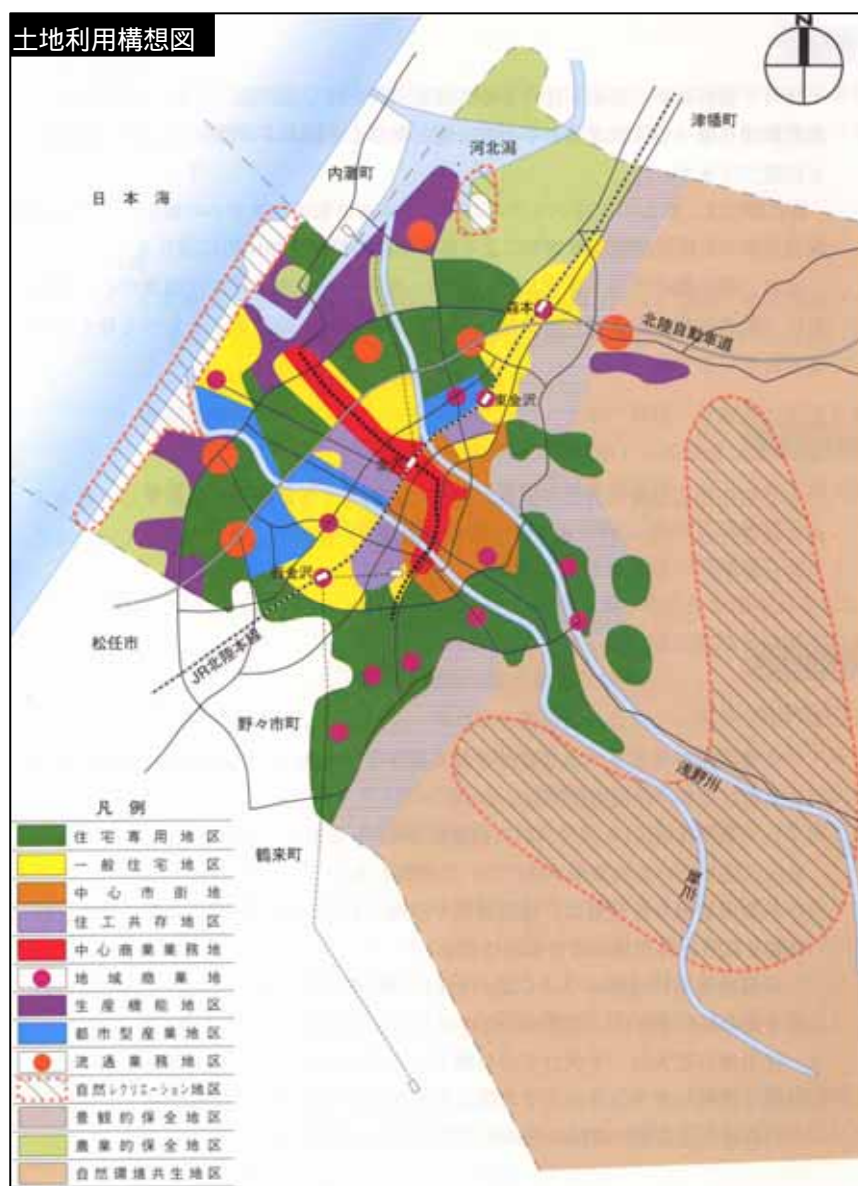
また、各用途地域における4階以上の建物立地密度をみると、第二種住居地域、準住居地域で密度が高くなっている。

表 4階以上建築物の立地件数・比率・及び密度

	住居系建物用途			その他の建物用途			全体		
	件数	%	件 / ha	件数	%	件 / ha	件数	%	件 / ha
1 中高	257	85%	0.23	45	15%	0.04	302	100%	0.27
2 中高	61	70%	0.14	26	30%	0.06	87	100%	0.20
1 住	190	69%	0.11	85	31%	0.05	275	100%	0.15
2 住	132	63%	0.18	77	37%	0.11	209	100%	0.29
準住	69	72%	0.25	27	28%	0.10	96	100%	0.34

# 7 都市計画マスタープランで 位置付けられる土地利用方針の整理

- 住宅地区  
住宅地区については、今後も現況用途と同様の位置付けを行い、地区特性にあった市街地整備を進める地区として位置付けられている。特に住居系市街地拡大地区や中環状線と外環状線の間地区については、住宅専用地区として低層住宅を中心とした建物で構成されるよう位置付けられている。
- 沿道地区  
市街地内の環状道路や各幹線道路の沿道については、沿道立地型施設を中心に誘導する地区として位置付けられている。このことから、沿道地区については、高めの施設誘導を許容する地区として位置付けられる。



資料：金沢市都市計画マスタープラン



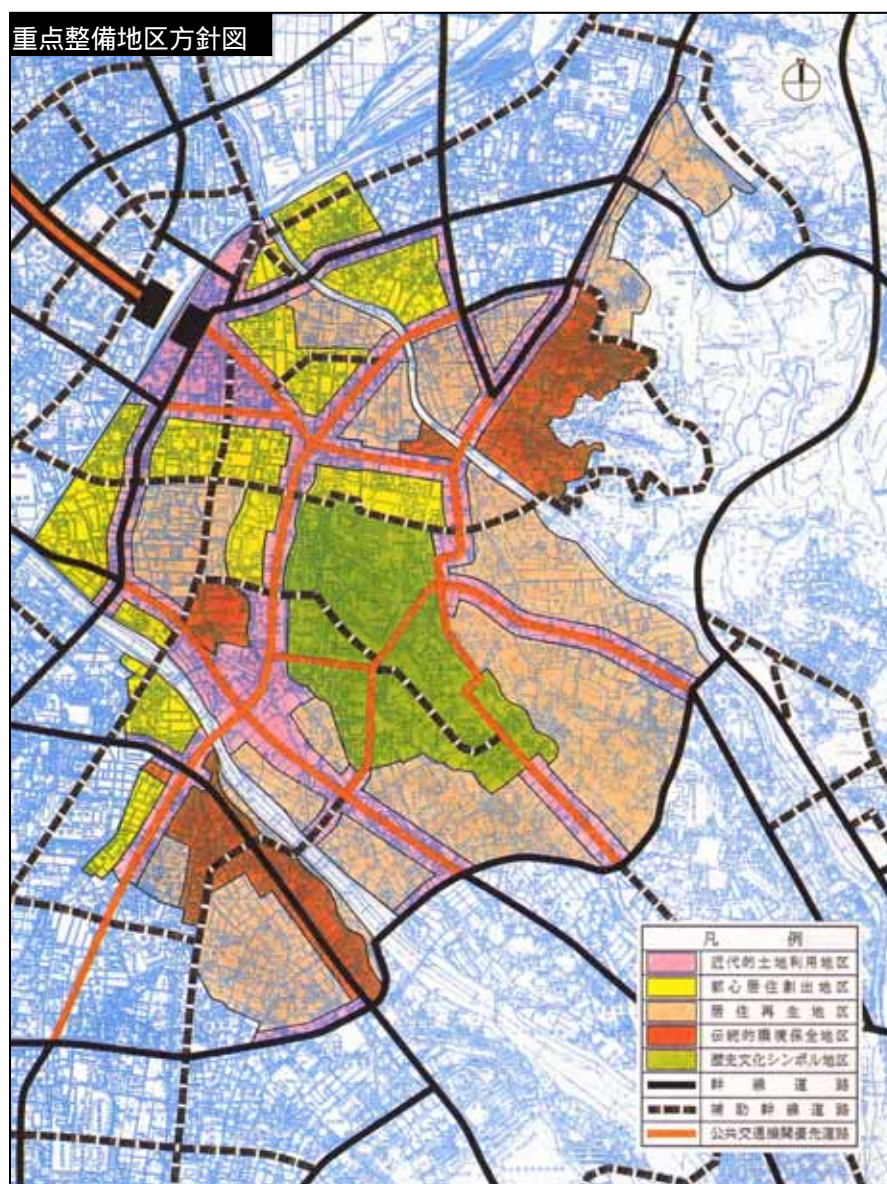
# 8 都市計画マスタープランで 位置付けられる重点整備地区整備の方針

## ○ 都心居住創出地区

集合住宅、共同ビル等の土地のある程度の高度利用を図りつつ、新しい都心居住の創出を図る地区として位置付けられている。このことから、中層共同住宅等の効率的な居住機能の整備を図る地区として位置付けられる。

## ○ 居住再生地区

旧来から低層住宅を中心とした住宅地であり、この趣を残しつつ、住環境面の向上を図るための再生を進める地区として位置付けられている。このことから、高層な建物の立地を制限する地区として位置付けられる。

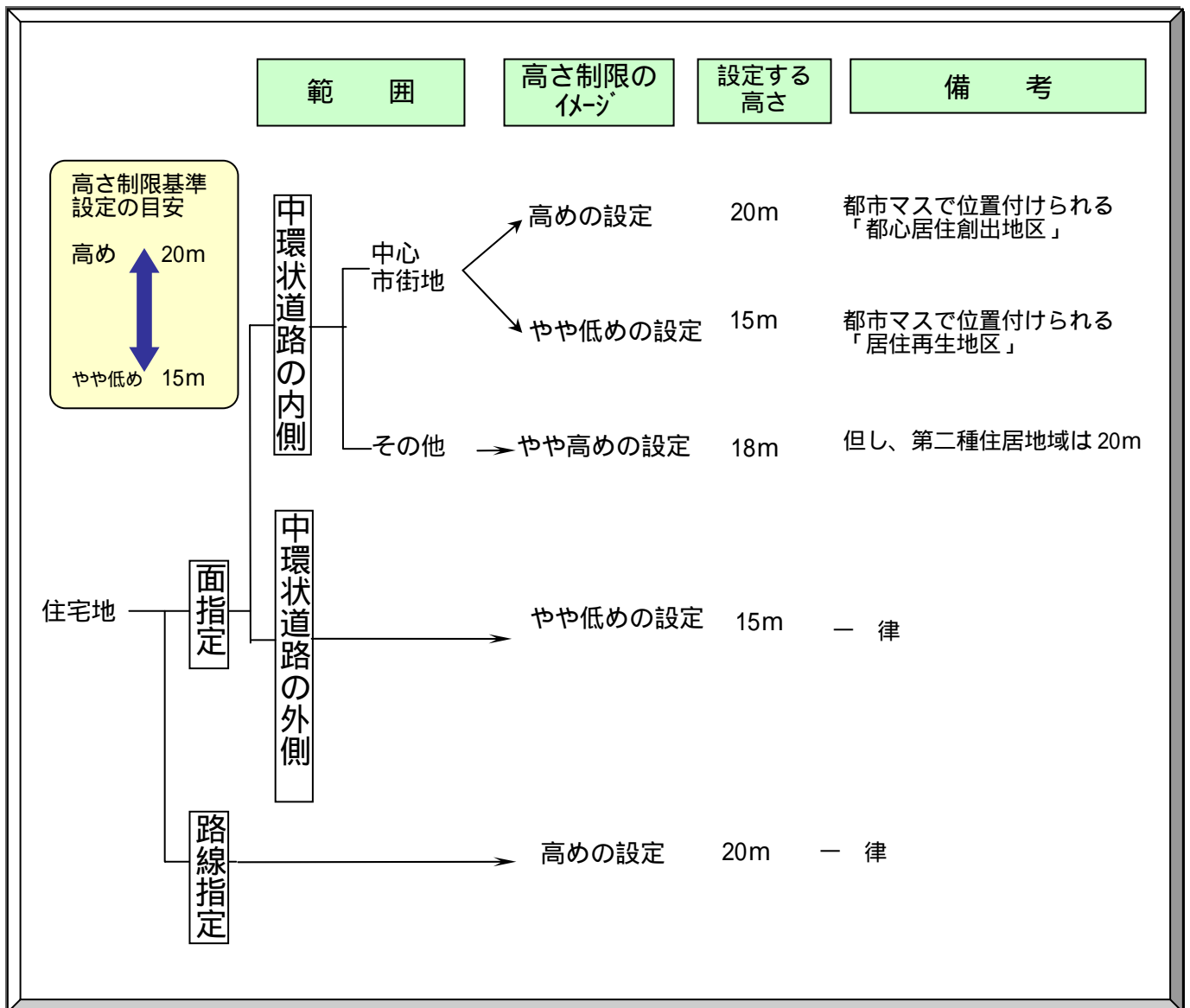


資料：金沢市都市計画マスタープラン

# 9 建築物高さ制限の考え方

建築物の高さ制限の考え方としては、高度地区対象区域における住居系用途地域については、都市計画マスタープランにおける位置付けを踏まえて、中環状道路の内側と外側、路線指定に区分し、中環状道路の内側については、都市計画マスタープランで「都心居住創出地区」に位置付けられている地域については20m、「居住再生地区」に位置付けられている地域は15mを設定し、その他は18m（但し第二種住居地域は20m）を設定する。中環状道路の外側は一律15mを設定し、路線指定も一律に20mを設定する。

## 住居系用途地域の建築物高さ制限の考え方



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する。

# 10 高度地区の許可による 特例措置の方針

建築物高さ制限の基本的な考え方に基づき区分毎による高さを制限していくと、現状で269件の不適格建築物が生じることとなり、これらの建築物の取り扱いを含めて、今後の高度地区導入における特例措置について、次のように考えていく。

技術基準を定め、これに照応し周囲の環境上支障がないと市長が認めて許可したものは、あらかじめ建築審査会の同意を得て、この制限を適用しないこととする。

具体的な内容としては下記のように考える。

## 住居系用途地域

(ただし、伝統環境保存区域及び近代的都市景観創出区域を除く)

### 1) 総合設計制度による建築物

	高さ制限	敷地規模	空地率	前面道路の規定	有効公開空地面積率	隣地との離隔距離
法令による基準	制限なし	2,000 m <sup>2</sup>	55%	6 m 以上の道路	規定なし	規定なし
上乗せ基準	基準高さの1.5倍を上限とする。	同上	(55 + 5) %	6 m 以上の道路に敷地外周の1/6以上接道	高さ 20m 15% 高さ > 20m 20%	4m以上

### 2) 既存不適格建築物の従前の高さを超えない建築物の再築

- ・ 建築物の敷地は、従前の敷地面積を下回らないこと。
- ・ 新たな建築計画による日影の状況が従前と同等もしくは改善されていること。

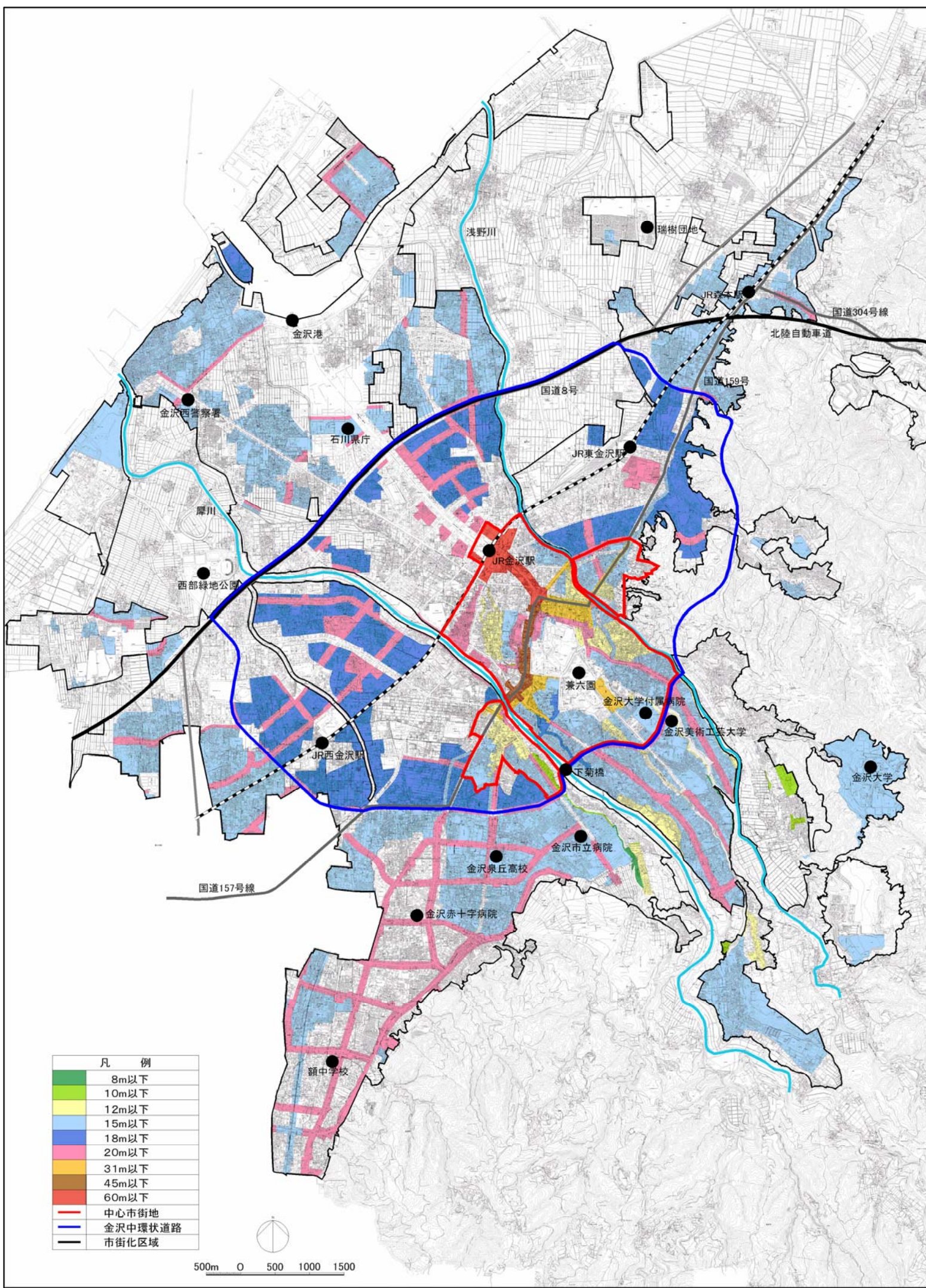
### 3) 公益上必要な建築物

- ・ 周囲の市街地環境を害するおそれがないと認められるもの。
- ・ 公益上必要な建築物は、国又は地方公共団体が設置する建築物及び学校並びに病院等とする。

## 伝統環境保存区域及び近代的都市景観創出区域

- ・ 許可による特例は景観形成基準によるものとする。なお、許可の際には都市景観審議会に附議するものとする。
- ・ さらに、その他市街地環境の向上に寄与すると認められる建築物について許可による特例を認める。



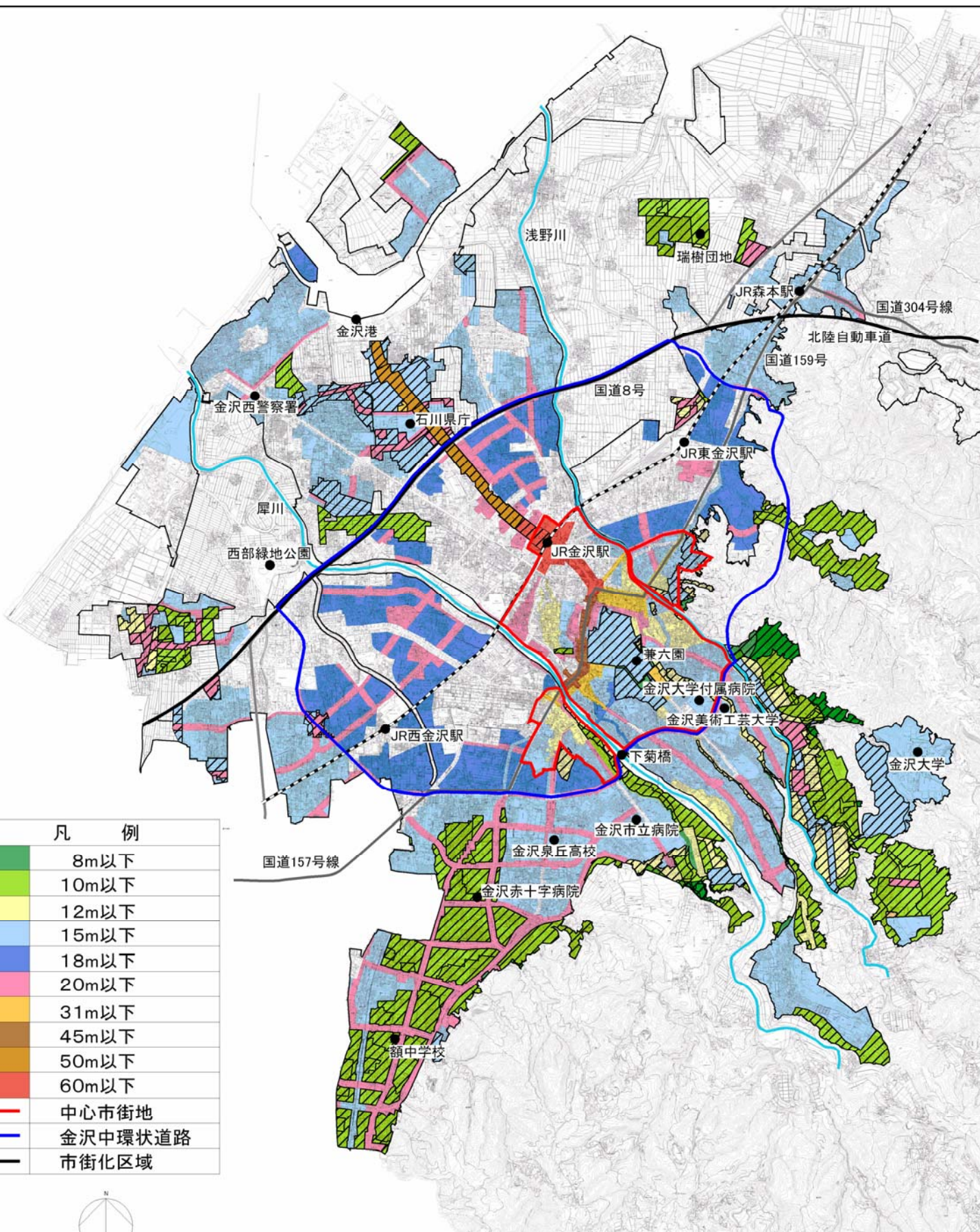


凡 例	
■ (Green)	8m以下
■ (Light Green)	10m以下
■ (Yellow-Green)	12m以下
■ (Light Blue)	15m以下
■ (Blue)	18m以下
■ (Pink)	20m以下
■ (Orange)	31m以下
■ (Red)	45m以下
— (Red Line)	中心市街地
— (Blue Line)	金沢中環状道路
— (Black Line)	市街化区域



500m 0 500 1000 1500





凡 例	
	8m以下
	10m以下
	12m以下
	15m以下
	18m以下
	20m以下
	31m以下
	45m以下
	50m以下
	60m以下
	中心市街地
	金沢中環状道路
	市街化区域



500m 0 1500

○ハッチ表示  
 ・既法規制区域・・・第一・二種低層住居専用地域、風致地区、地区計画区域