

パブリックコメントや地元説明会等で寄せられた意見の概要及びそれに対する市の考え方

高度地区の高さの考え方に係る意見

	意見の概要	市の考え方（対応）
1	今回の高度地区導入の目的・効果は何ですか。	高さの制限がない場合、既成の低層な住宅地の中に中高層の建築物が建築されることにより、通風、採光等の面で居住環境の悪化が予想されます。高度地区で建築物の高さを制限することにより、居住環境の悪化につながるような建築物の建築を予め防止し、良好な居住環境を保全・創出することができると考えています。
2	高さ制限の基準である15m、18mの根拠は何でしょうか。景観条例指定の際は、卯辰山を超えないとの根拠があったと思いますが、住宅地の場合はどうでしょうか。	高度地区（案）の作成にあたっては、まず、中心市街地は定住の促進を図るため、また幹線道路沿線は背後地への騒音等の遮断や災害時の避難等の役割を考慮し、6階建てを想定して20mとしました。これは、全国の高度地区導入都市においても多く指定されている高さです。次に、本市の都市計画マスタープランの位置づけに基づいて、各地域の高さを設定しました。中環状道路の内側は、基本的には一般住宅地と位置づけられており、中心部への定住を図るコンパクトな都市づくりの観点から、中心市街地より1階低い5階建てを想定して18mとしました。中環状道路の外側は低層な住宅地として位置づけられていることから、4階建てを想定して15mとしました。なお、これらの基準値は、既に指定されている景観条例による高さ基準との整合を図っております。
3	幹線道路沿線は20m、中環状道路の内側が18mとなっているが高すぎるのではないか。	幹線道路（基本的に幅員16m以上）の沿線については、背後地への騒音等の遮断や災害時の避難等の役割を考慮し、また既に中高層の建築物が建築されていることから20mとしました。また、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、基本的に一般住宅地として位置づけられており、中心部への定住を図るコンパクトな都市づくりの観点から、18mとしました。
4	泉野地区は現在2,3階建ての低層な住宅地であり高度地区指定案は、これより高いものであり、もっと住民の意見を取り入れ、区域割りとは高さ制限を再考してください。	高度地区という制度自体が都市レベルの視点、全市的な住宅地のあり方の観点から定めるものであり、今回の案は、都市計画マスタープランの位置づけ等を踏まえ作成したものです。なお、地区レベルの高さ制限については、住民の意見が反映できる地区計画で定めることが適切であると考えます。

5	泉野と寺町の境界で18mと15mに区分されているがどうか。	中環状道路の内側については、都市計画マスタープランにおいて、基本的に一般住宅地としての位置づけられていることや、中心部への定住を図るコンパクトな都市づくりの観点を踏まえ18mとしました。また、寺町地区については、都市計画マスタープランにおいて旧来からの低層な住宅地として趣を残している地区として位置づけられていることから、15mとしました。
6	住宅地はほぼ、3,4階建てが建築物の限界だと思えます。そこから見ると住宅地に15mは妥当なのか。また、中環状道路で高さを区切るのではなく実態に則して高さを制限すべきではないか。特に泉野地区周辺等を18mにするのはおかしいと思う。	過去の実際に建てられた建築物を調べてみますと、15mでは基本的には4階建てが限度であり、妥当な高さであると考えています。また、中環状道路で区切ったのは、高度地区という制度自体が都市レベルの視点から定めるものであること、中心部への定住を図るコンパクトな都市づくりの観点も踏まえる必要があること、都市計画マスタープランにおいても、中環状道路の内側は、基本的に一般住宅地として、中環状道路の外側は低層な住宅地として、それぞれ位置づけがなされていることによります。
7	金沢の街は江戸時代以来、昔ながらの街並みが残っている。特に百万石通り周辺、長町武家屋敷街及び東西茶屋街については景観上から中高層の建築物を規制する必要があると思えます。	ご指摘の地区は全て、既に景観条例で建築物の高さが定められております。今回の高度地区(案)では、景観条例で定められた高さをそのまま都市計画法の高度地区とするものであり、より確実に景観の保全育成を図ることとしております。
8	詳細説明資料には、4階建ての建築物(おおよそ12m~14m)の分布はありましたが15m、18mの建築物の分布について調査されたのでしょうか。	詳細説明資料は、 <u>4階建て以上の建築物</u> をまとめた分布図です。

高度地区の特例許可に係る意見

	意見の概要	市の考え方(対応)
1	特例許可が規定されていますが、そもそも高度地区の場合、特例許可の行政行為自体法的にあり得るのでしょうか。	建築基準法第58条には「高度地区内においては、建築物の高さは高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。」と規定されており、都市計画において許可要件を定めれば対応できると考えています。なお、他の都市においても同様な措置が設けられております。

2	<p>特例許可の手続きは建築審査会の議を経ることになっていますが、この場合は都市計画審議会が相応しいのではないのでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおり、居住環境の保全等の都市計画的な観点から議論すべきものであり、都市計画審議会での議を経るように変更したいと考えております。</p>
3	<p>現在、高度地区指定案を超えるマンションに住んでいるが、従前の高さを超えない範囲での建て替えを認めてもらいたい。</p>	<p>従前の高さを超えない範囲での建築物の建て替えについては、特例許可として対応する予定です。</p>
4	<p>従前の高さを超えない範囲での建て替えを認めると街並みがそろわないのではないのか。</p>	<p>建て替えを認めない場合、建築物が老朽化し、かえって居住環境が悪化する恐れがあること及び従前からの居住者の財産権保護の観点から、特例許可として対応する予定です。</p>
5	<p>特例許可を認めていては、高さ制限をする意味がないのではないのか。</p>	<p>高さ制限を一律かつ厳格に適用すると、既に高さ制限を超えている建築物の建て替えが進まずに老朽化し、かえって居住環境が悪化する恐れがあることなど、都市計画上支障があるため特例許可を設けました。なお、特例許可の適用にあたっては、周辺市街地の状況等を総合的に判断するため、第三者機関である都市計画審議会の議を経ることとしております。</p>
6	<p>特例許可の公開空地とはどのようなものですか。また、どれくらい高さが緩和されるのか。</p>	<p>公開空地とは、敷地内に設けられる空地で誰でも自由な時間に使える小公園的なもので、市街地環境の向上に寄与します。また、緩和高さについては基準高さの1.5倍迄を考えています。なお、詳細については技術基準を定める予定です。</p>
7	<p>特例許可で公益上必要な建築物はどのようなものを想定していますか。</p>	<p>国及び地方公共団体の建築物並びに学校及び病院等を想定しています。</p>
8	<p>景観区域の特例許可であっても高度地区規制の特例を審議するのは景観条例に定める都市景観審議会ではなく、法で定める都市計画審議会(または建築審査会)の議を経る必要があるのではないのでしょうか。</p>	<p>景観区域の特例許可にあたっては、慎重な審査を期すため、都市景観審議会及び都市計画審議会の両方の議を経ることを予定しています。</p>

その他高度地区に係る意見

	意見の概要	市の考え方（対応）
1	市の中心部ではバブル期に高層ビルが建ちドーナツ化現象を起し人口が減少しました。今回の高度地区指定案では、中環状道路の内側で第2のドーナツ化現象を起こす恐れがあり、中高層建築物は禁止の方向で再考して下さい。	中環状道路の内側は、都市計画マスタープランで、基本的に一般住宅地として位置づけられており、中心部への定住を図るコンパクトな都市づくりの観点から18mとしました。
2	都心軸や商業地域などの中心部では高度地区の導入により、最低高さ制限を導入し、土地の高度利用や景観形成を図るべきではないか。	高度地区の目的は、居住環境の保全・創出の点にあるため、住居系用途地域を対象として最高高さの制限としました。都心軸や商業地域などの中心部では様々な用途及び高さの建築物が立地しており、最低高さ制限にあたっては、いろいろな角度からの更なる検討が必要であり、今後の課題と考えております。
3	北陸新幹線の高架の高さは22m前後と聞いているが、森本地区の高さ制限は15mであり、整合が図られていないのではないか。	高度地区はあくまで建築物の高さを対象としており、工作物である北陸新幹線の高架は高度地区での高さ制限の対象とはなりません。
4	高度地区で高さ制限をしても、北側の敷地には日照があたらない場合があるので北側の隣地離隔距離を制限すべきではないか。	現在、住居系用途地域では建築物の高さが10mを超えると、北側の敷地に一定の日照を確保するため、日影制限が適用されます。このため、一般的には、建築物の高さに応じて北側の隣地離隔距離が確保されます。
5	高度地区の制限はどのような法令に基づくのか。また、用途地域の制限だけでよいのではないか。	高度地区は、都市計画法に基づく地域地区制度の1つで、建築物の高さを制限します。用途地域では容積率・建ぺい率等の制限はありますが、高さ制限はありません。このため、高度地区により新たに高さ制限を設けるものです。
6	住居系用途地域以外の用途地域にも高さ制限を導入すべきではないか。	高度地区の目的は、居住環境の保全・創出の点にあるため、住居系用途地域を対象としました。住居系以外用途地域では様々な用途及び高さの建築物が立地しており、高度地区導入にあたっては、いろいろな角度からの更なる検討が必要であり、今後の課題と考えております。

7	高度地区の高さ制限に違反すると罰則等がありますか。	建築基準法により、高度地区の高さ制限に適合しない建築計画は、許可されません。また、違反すると同法により是正命令又は罰則を課することができます。
---	---------------------------	---

高度地区の施行時期に係る意見

	意見の概要	市の考え方（対応）
1	高度地区はいつから施行する予定ですか。	現在のところ平成17年度当初の施行を予定しています。