

# 非住居系用途地域における 高さ規制の設定について

(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 .....	- 13 -
5 . 高さ制限指定に向けた視点 .....	- 23 -
6 . 建築物高さ制限の基本的考え方 .....	- 24 -
7 . 土地利用の将来方針と工業地域の取扱い .....	- 25 -
8 . 高さ制限の考え方 .....	- 28 -
9 . 景観的側面との関係 .....	- 29 -
10 . 不適格建築物の対応方針 .....	- 31 -
11 . 策定体制 .....	- 32 -
< 参考資料 > .....	- 33 -

# 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。

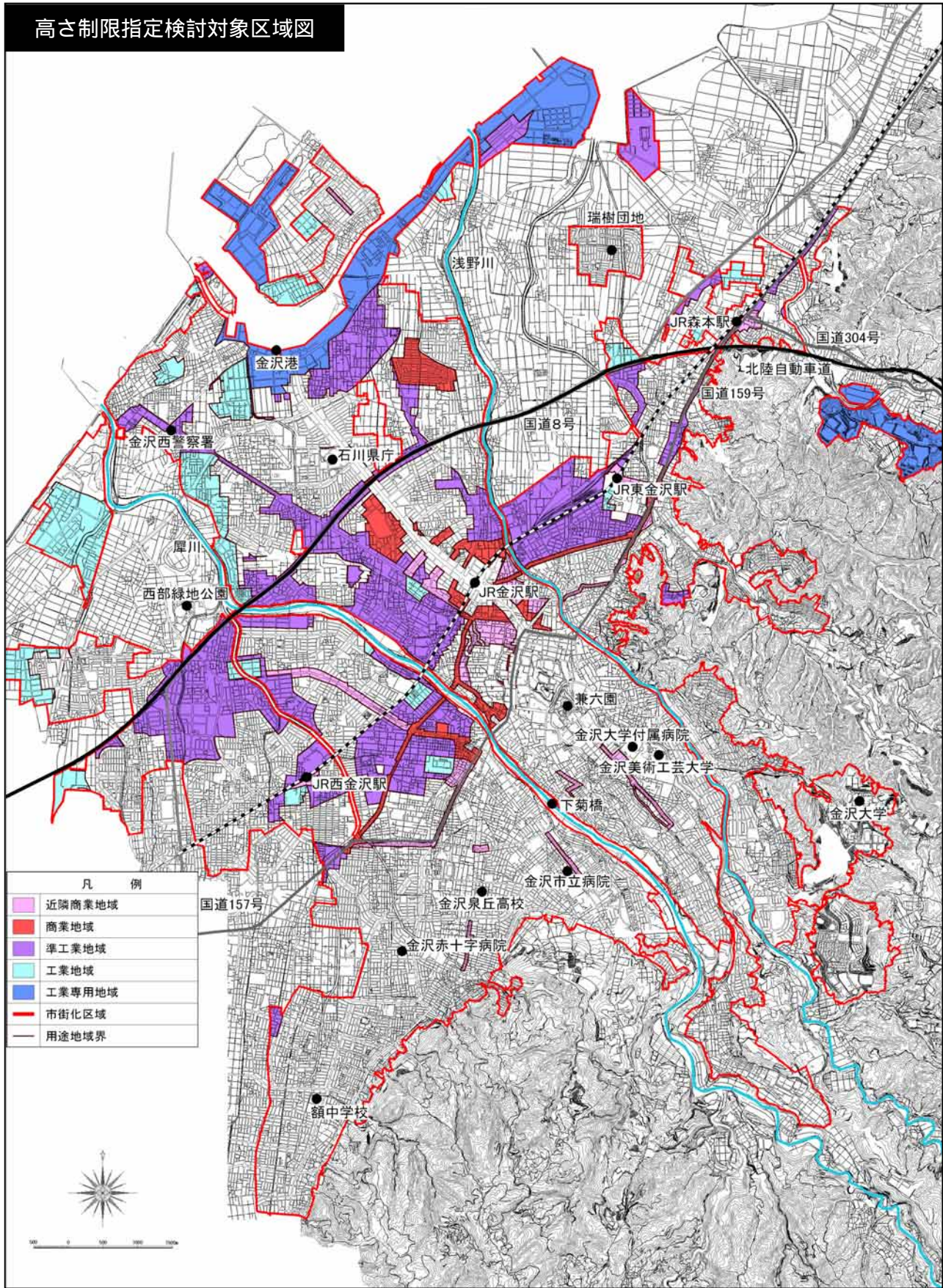
## 2 . 検討対象区域

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。

用 途 地 域	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	



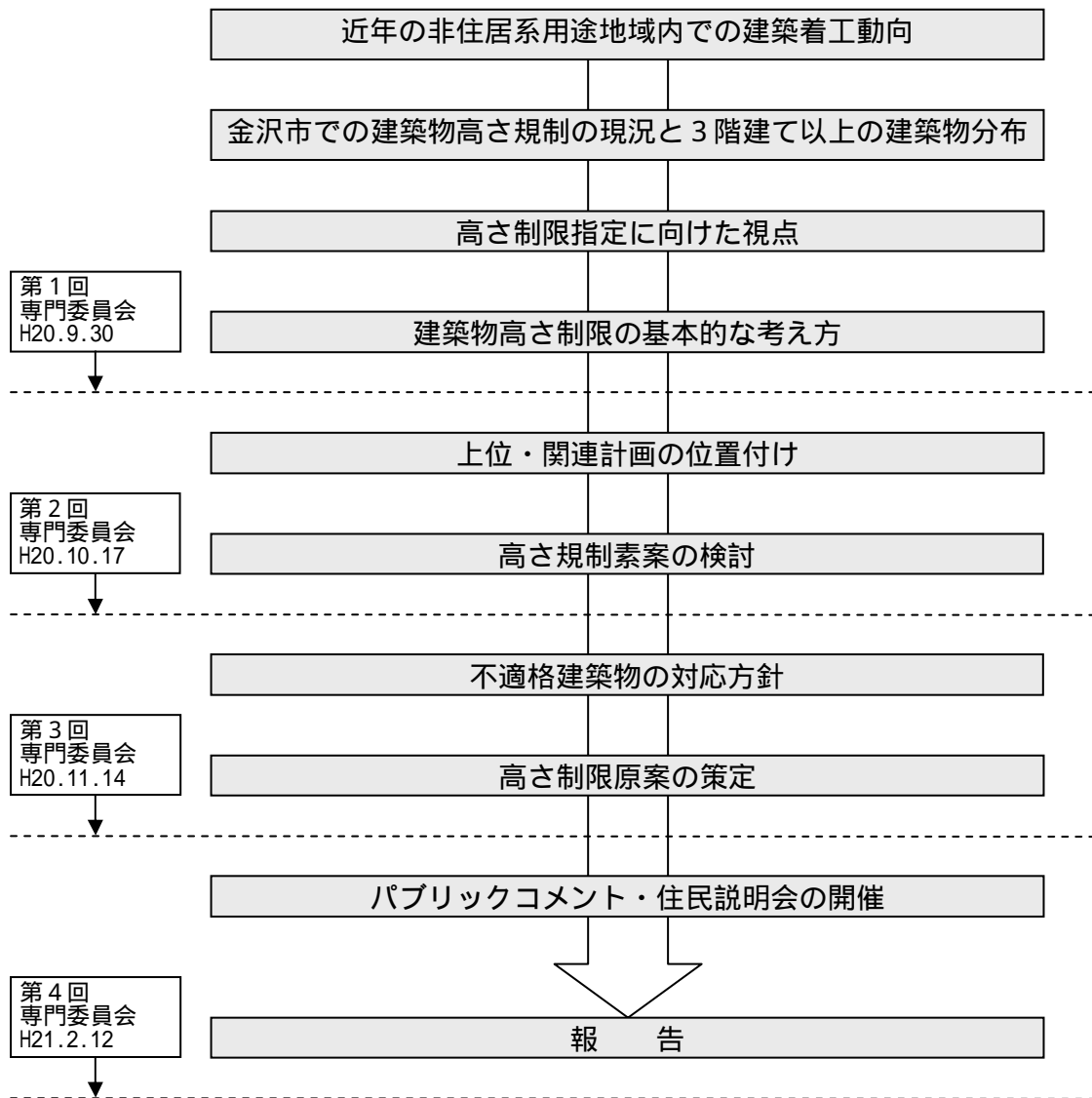
# 高さ制限指定検討対象区域図



# 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。

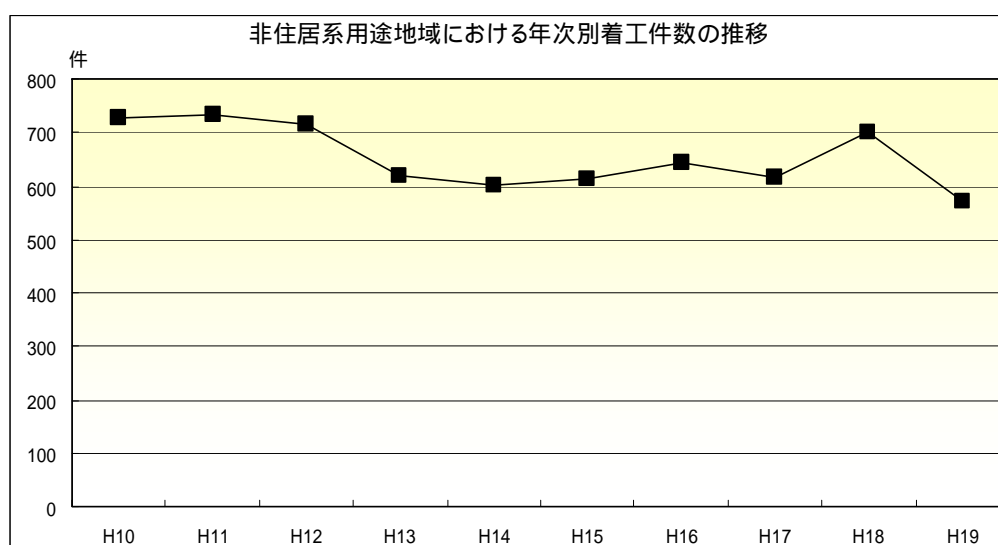
検 討 項 目	平成 20 年				平成 21 年			
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
近年の非住居系用途地域内での建築着工動向	■							
金沢市での建築物高さ規制の現況と 3階建て以上の建築物分布	■							
高さ制限指定に向けた視点	■							
建築物高さ制限の基本的な考え方	■							
上位・関連計画の位置付け		■						
高さ規制素案の検討		■						
不適格建築物の対応方針			■					
高さ制限原案の策定			■					
パブリックコメント・住民説明会等の開催				■				
専門委員会	第1回	第2回	第3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

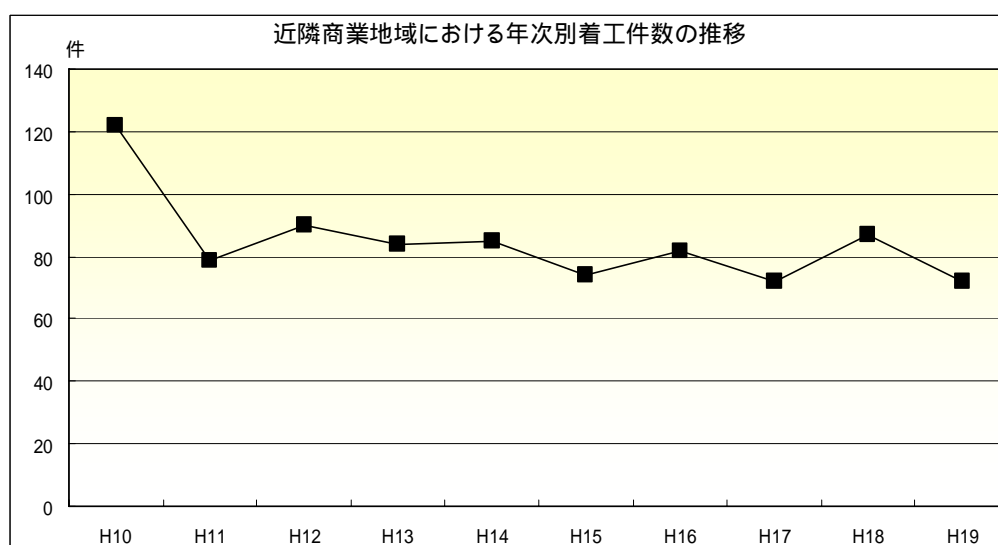
### < 総数 >

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。

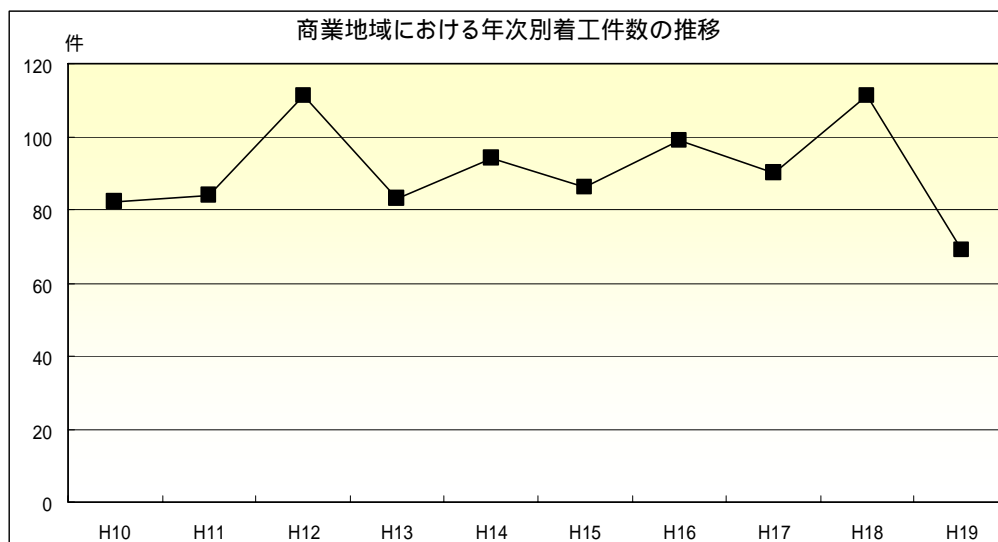


### < 用途別 >

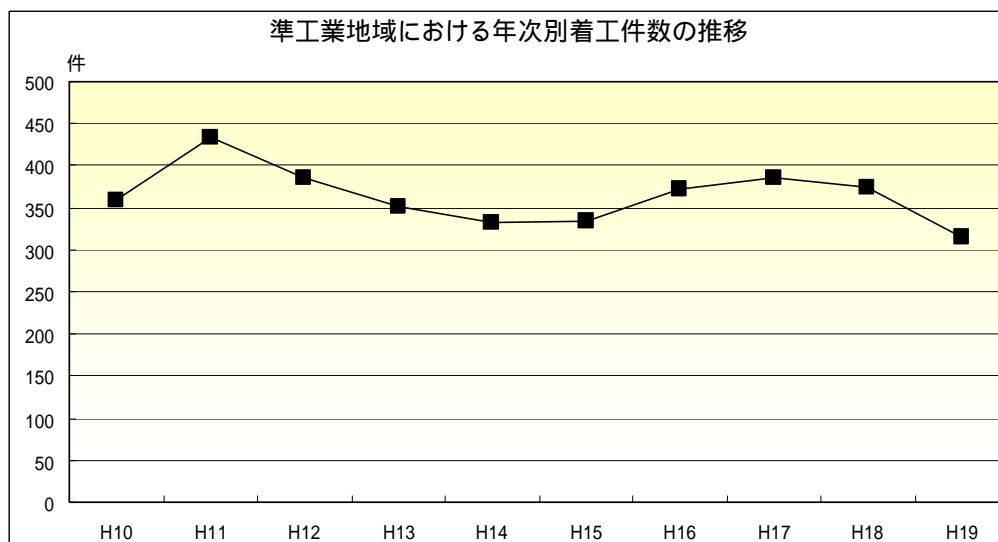
近隣商業地域・・・平成12年以降、ほぼ横ばいとなっています。



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。

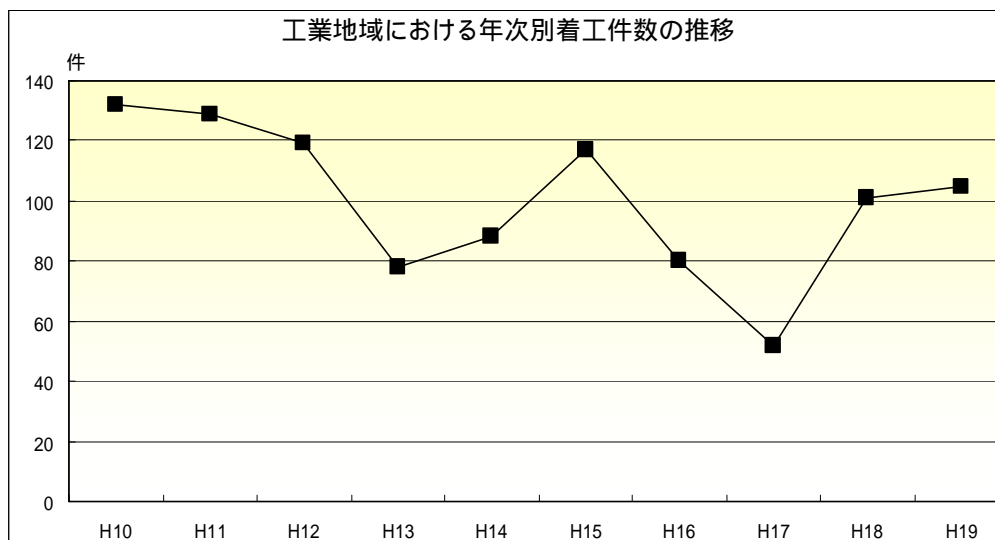


準工業地域・・・ほぼ横ばいとなっています。

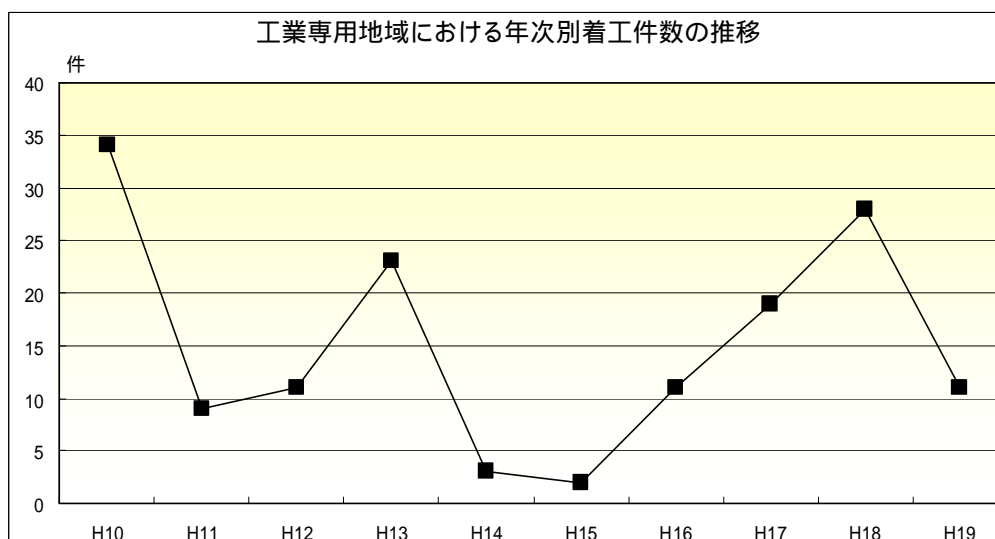




工業地域・・・全体として減少傾向にありますが、近年微増傾向にあります。



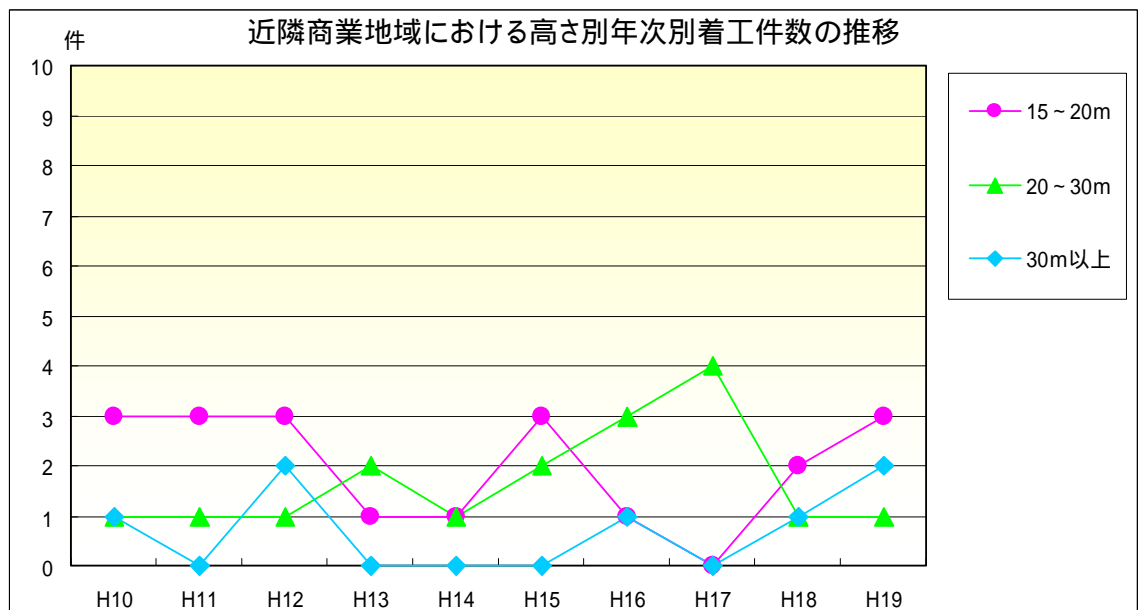
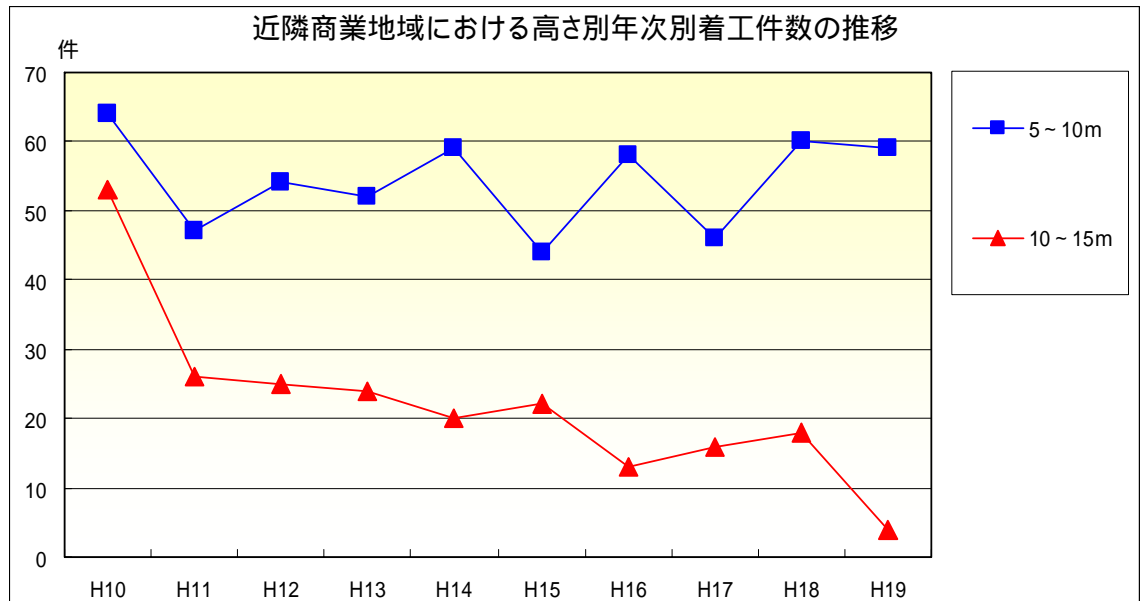
工業専用地域・・・年次によりばらつきはあるものの、平成 15 年を底に平成 16 年、17 年、18 年は増加傾向にあります。



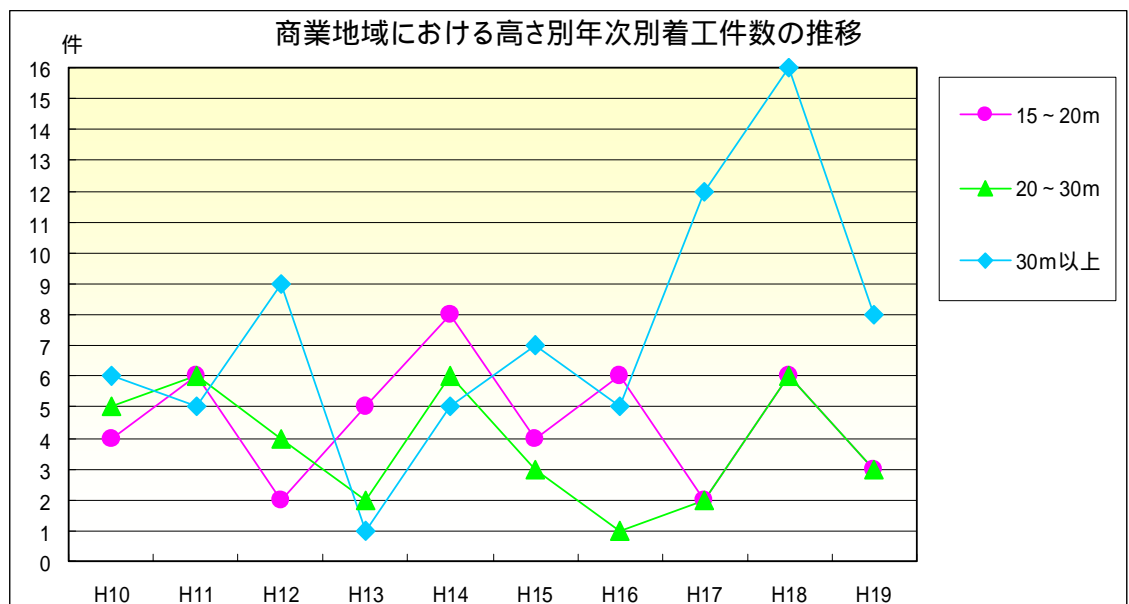
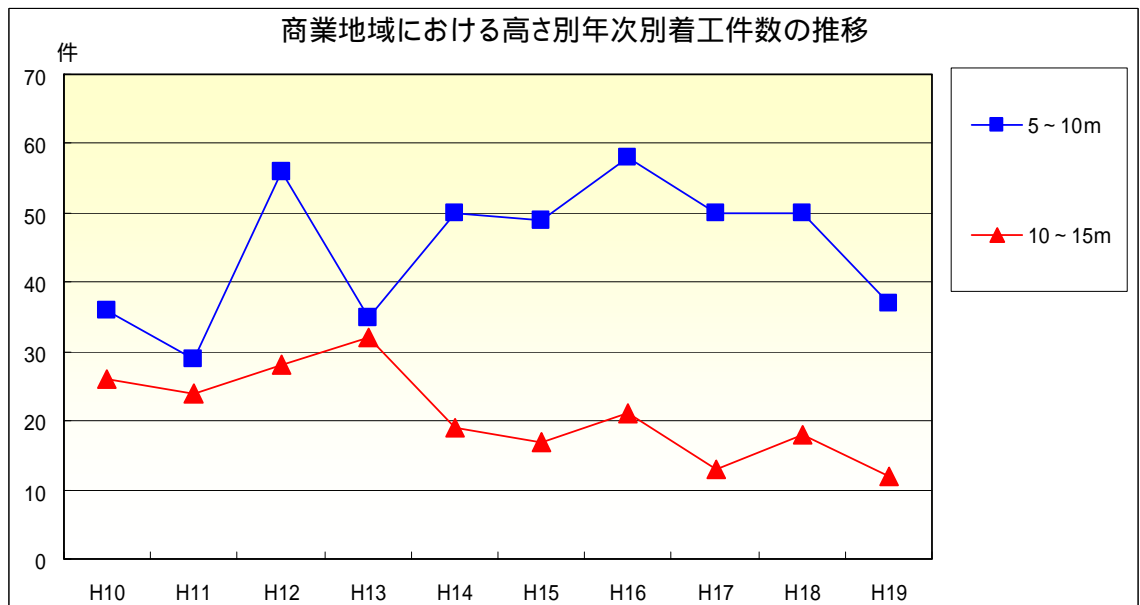
< 高さ別 >

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。

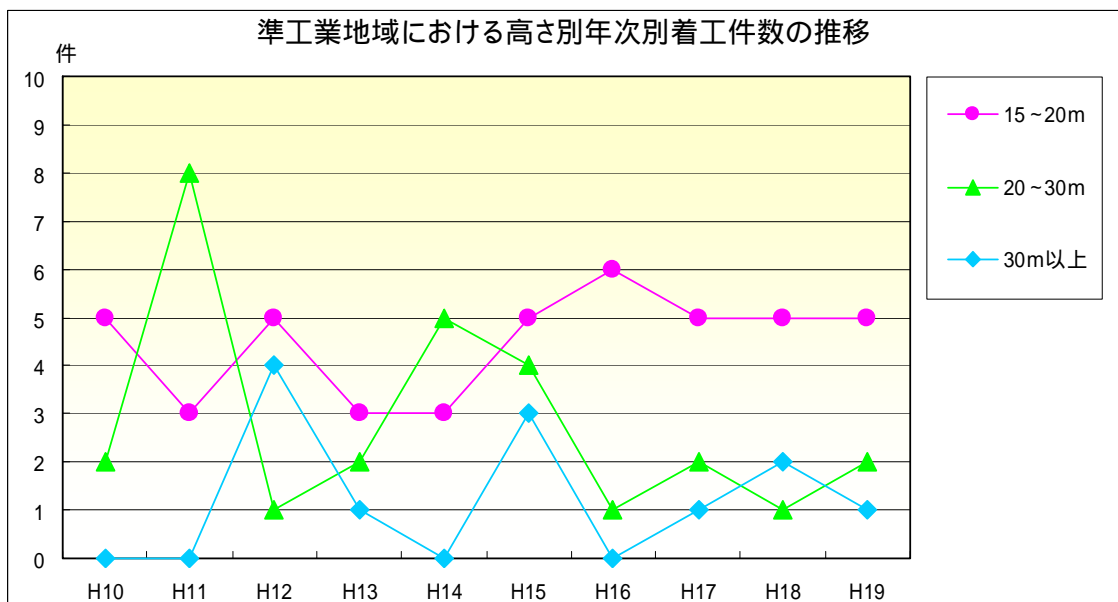
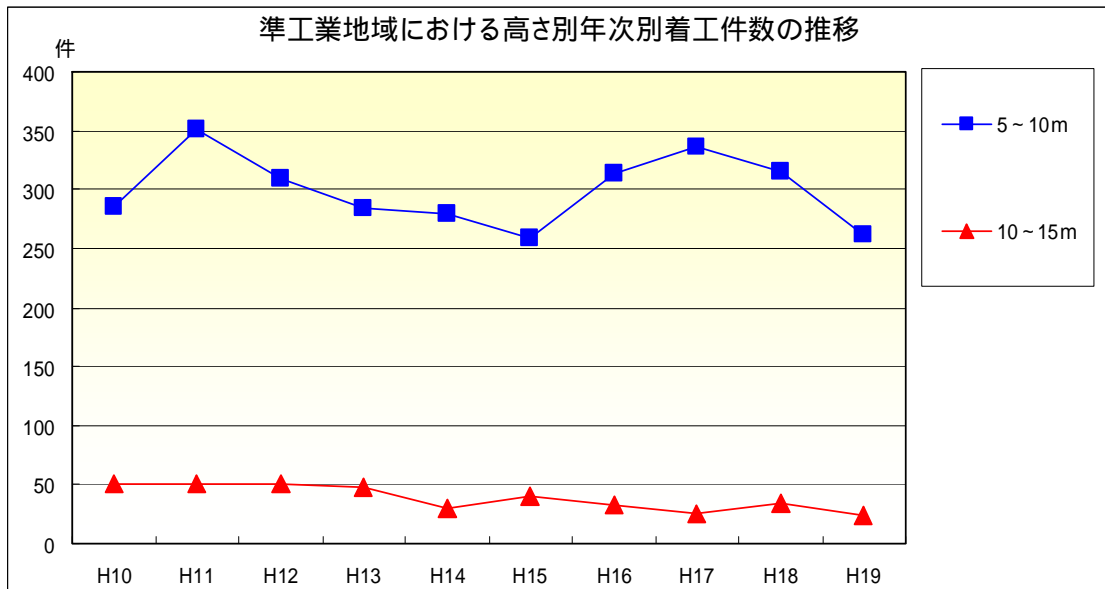
近隣商業地域・・・いずれの年次も15m以上の建物の着工は10件未満で推移しています。



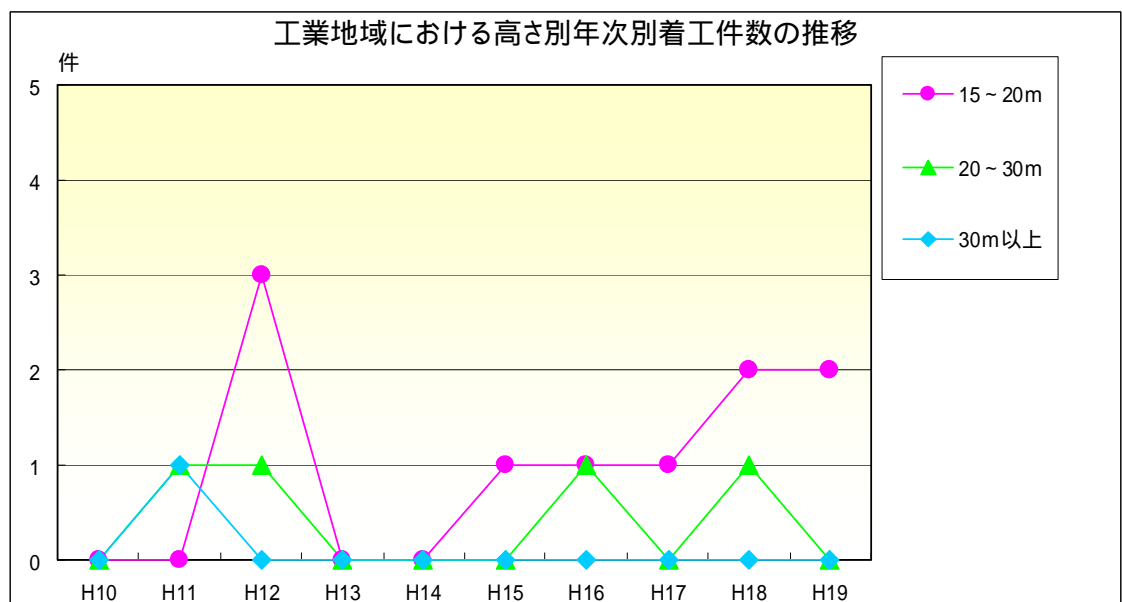
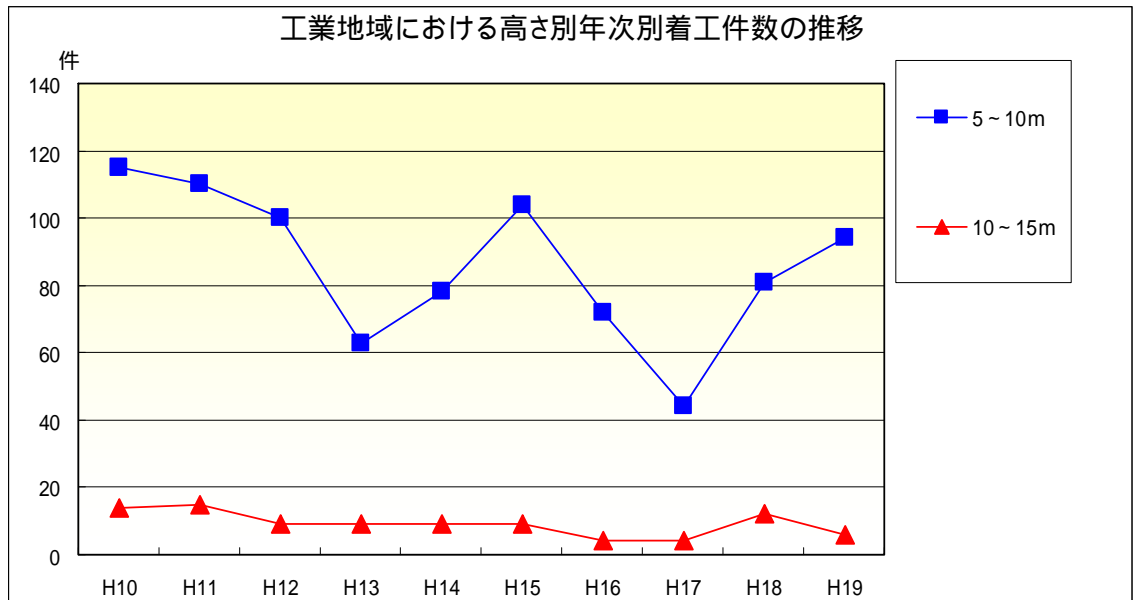
商業地域・・・15～20m、20～30mは横ばいに推移していますが、30m以上の建物は平成17年、18年に10件以上が着工されています。



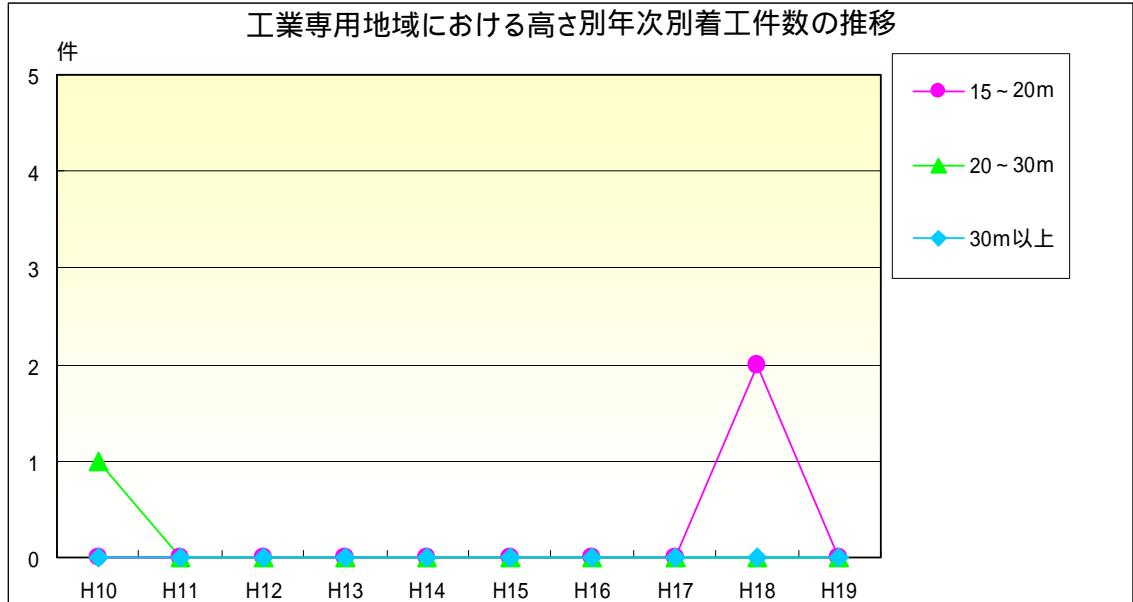
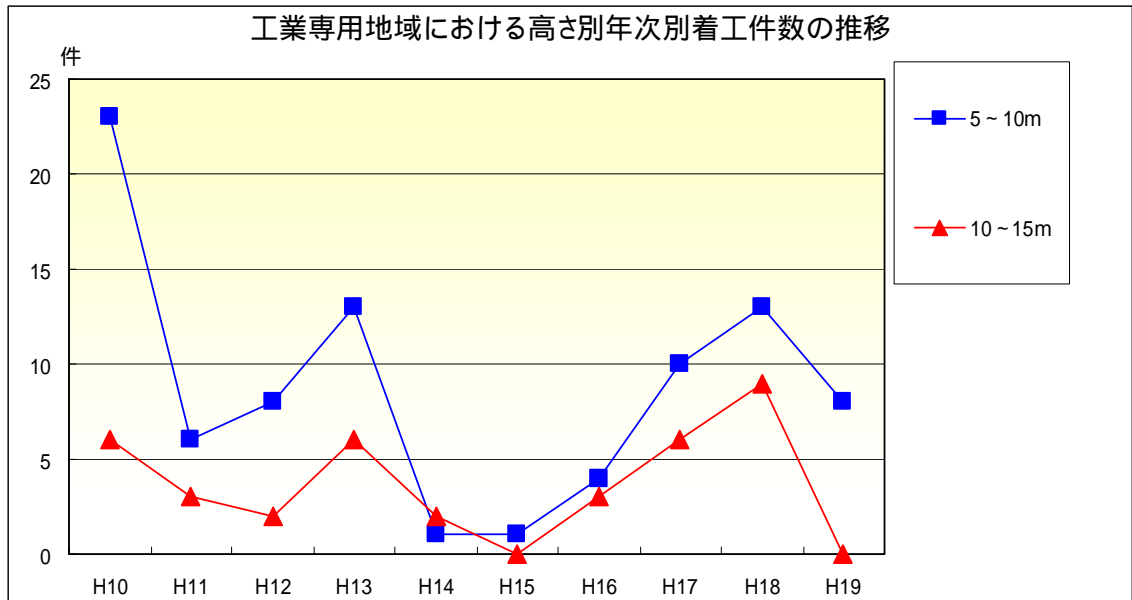
準工業地域・・・年次によりばらつきはあるものの、全体としてはほぼ横ばいに推移しています。



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。

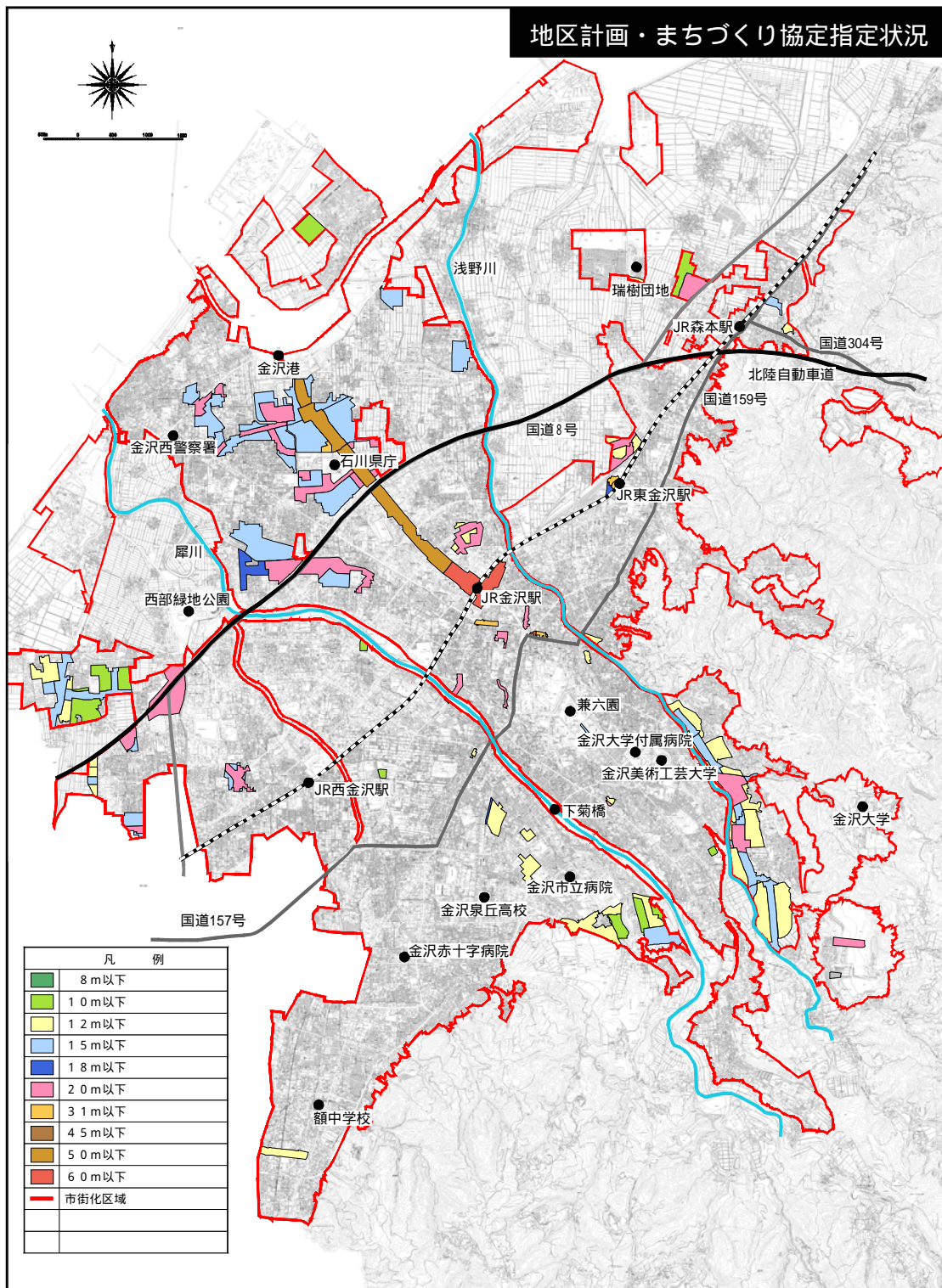




# 4 金沢市での建築物高さ規制の現況と 3階建て以上の建築物分布

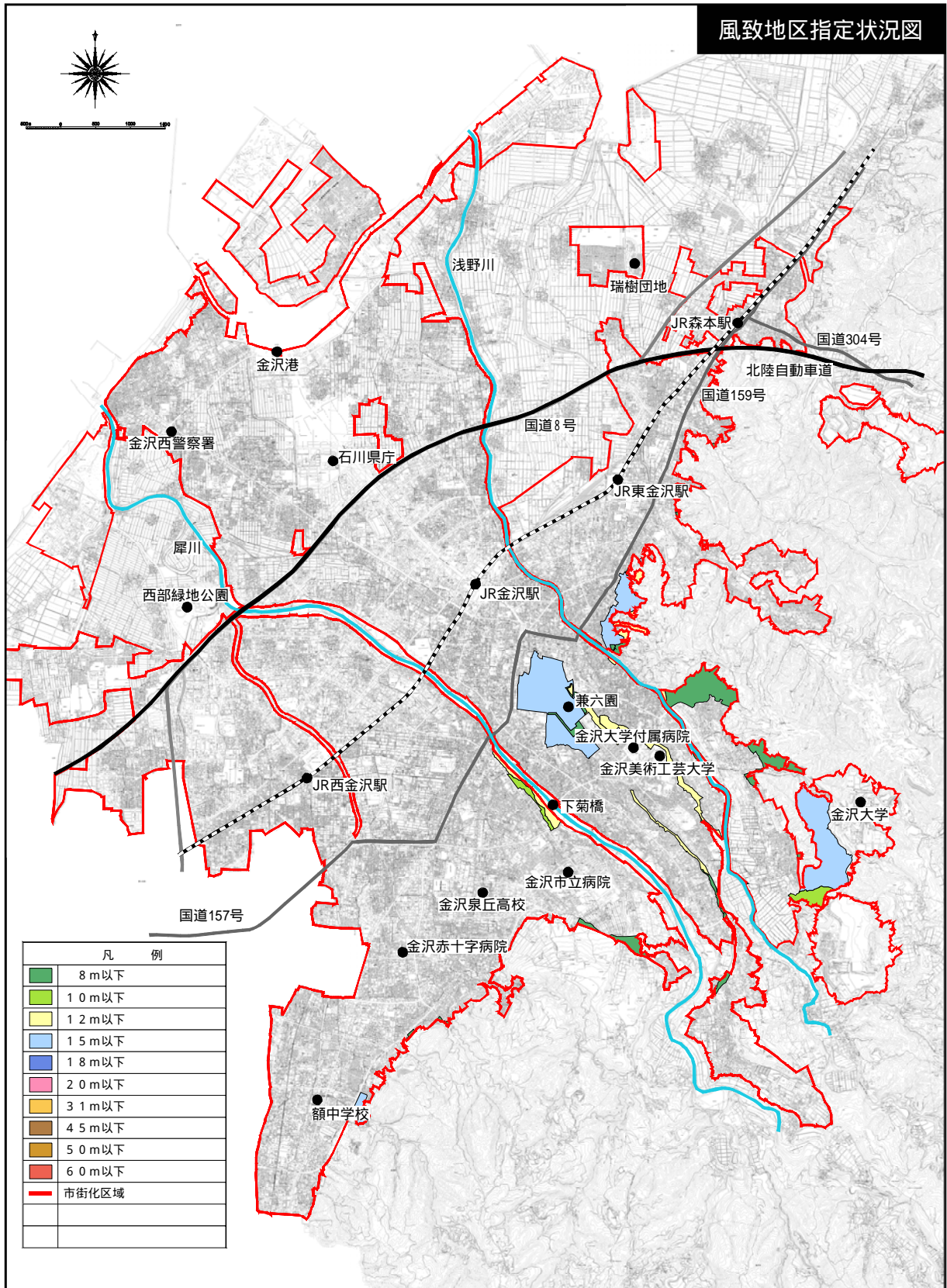
## 1. 地区計画・まちづくり条例等による高さ規制状況

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。



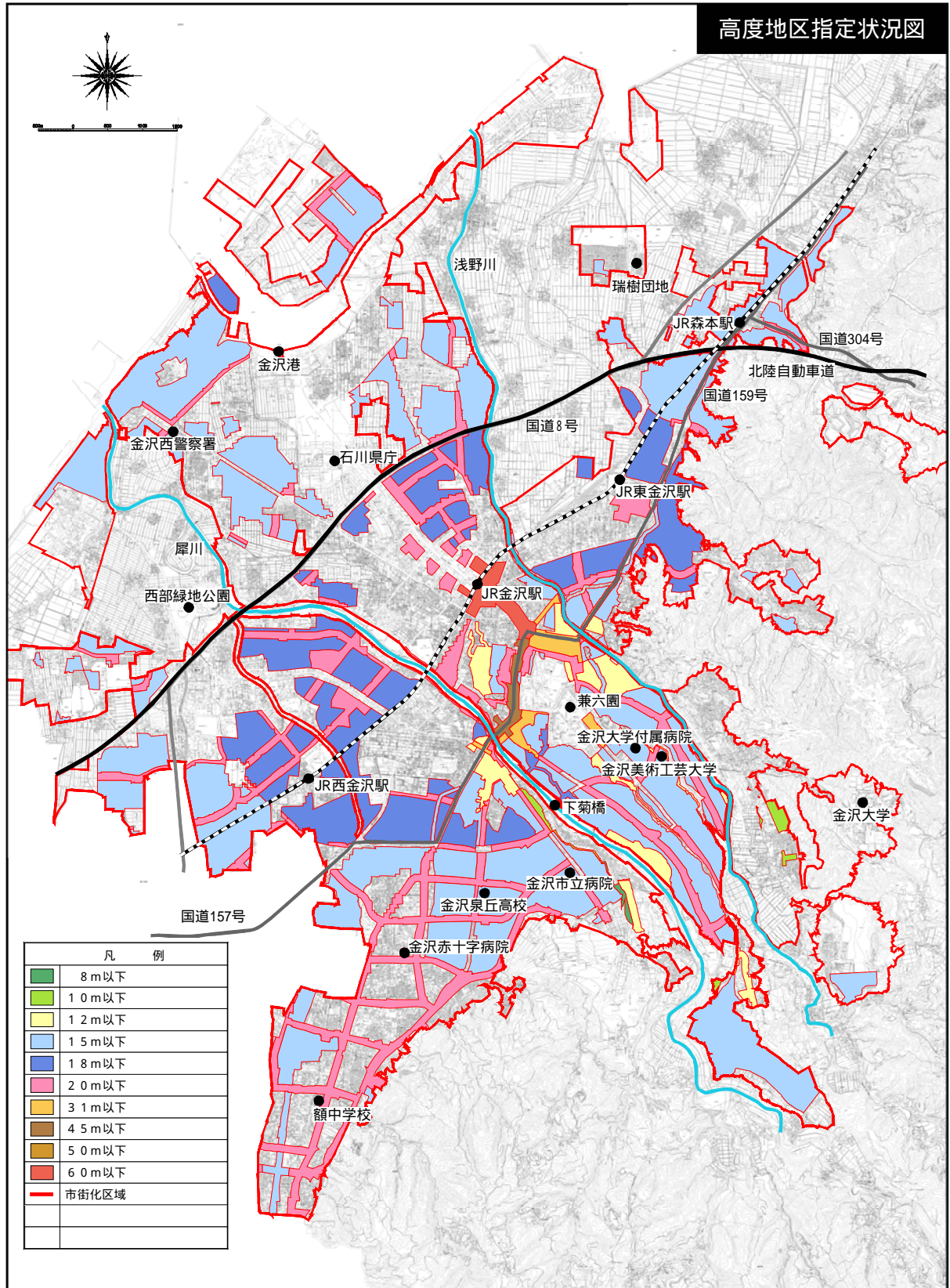


「風致地区」では、都心部の貴重な緑地空間や斜面緑地、山裾付近を中心として建築物の高さを規制しています。

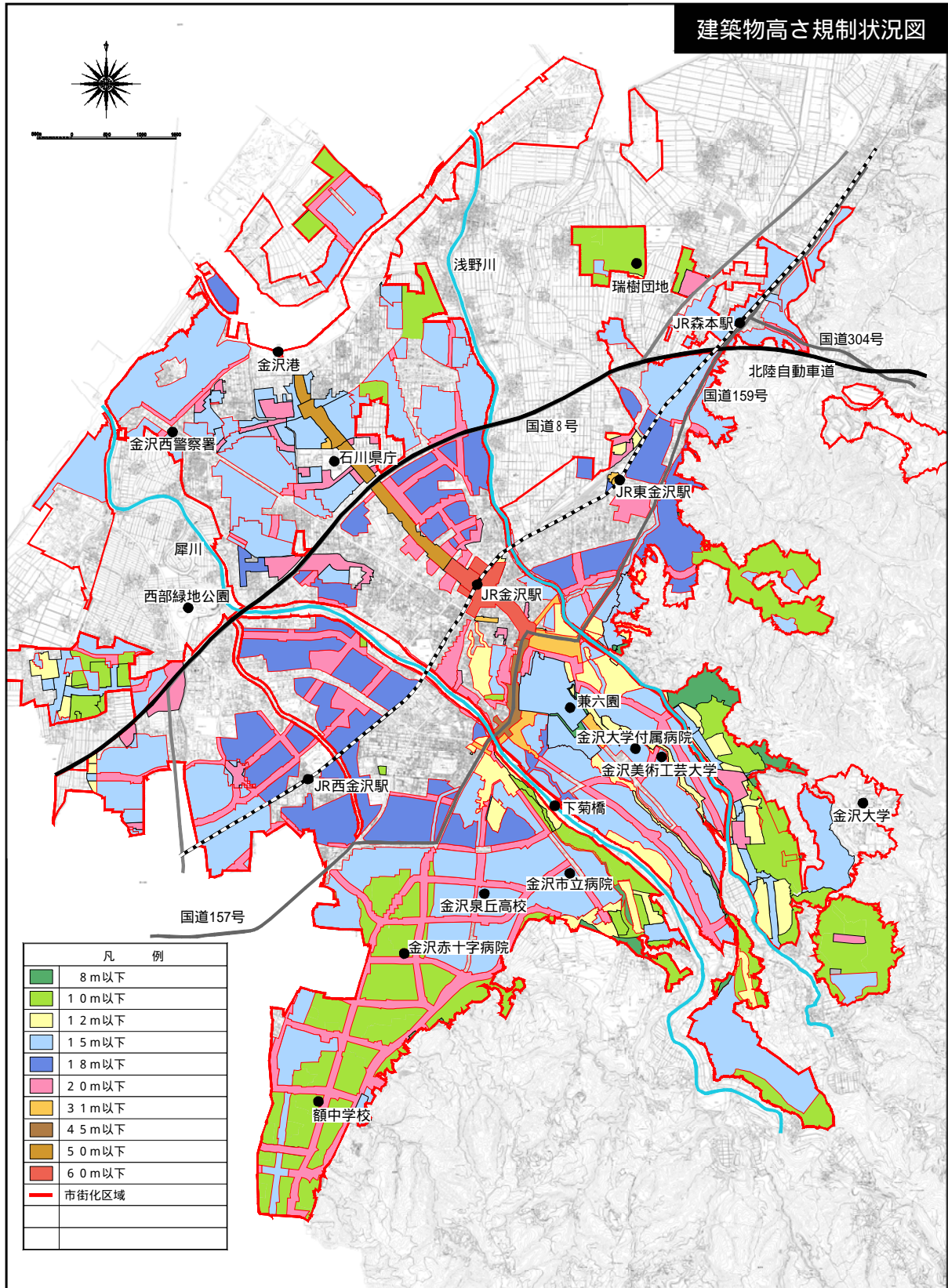




「高度地区」は、現在住居系用途地域及び景観区域について建築物の高さを規制しています。



「地区計画及びまちづくり協定」、「風致地区」、「高度地区」、「低層住居専用地域」の指定により、制限されている高さの規制についての状況図を下图に示します。既に高さ規制されている面積は約 5,950ha で、市街化区域の概ね 70% となります。





## 2. 3階建て以上の建築物の分布状況と立地件数

次に3階以上の建物についてその分布状況と、立地件数について整理します。

3～4階

・分布状況（P15）

全体的に広く分布していますが、特に中心部及び周辺部に多く分布しています。

・立地件数

全体としては商業地域で最も多く立地しています。

建物用途別にみると、住居系、公共施設は近隣商業地域に最も多く立地していますが、商業系建物は商業地域に最も多く立地しています。

表 3～4階建築物の立地件数と比率

用途地域	住居系建物		商業系建物		工業系建物		公共施設		その他		全体	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
近隣商業地域	894	65.1%	354	25.8%	21	1.5%	103	7.5%	1	0.1%	1,373	100%
商業地域	683	45.1%	740	48.9%	15	1.0%	74	4.9%	1	0.1%	1,513	100%
準工業地域	755	57.7%	362	27.6%	104	7.9%	82	6.3%	7	0.5%	1,310	100%
工業地域	84	45.2%	50	26.9%	46	24.7%	5	2.7%	1	0.5%	186	100%
工業専用地域	0	0.0%	8	33.3%	14	58.4%	2	8.3%	0	0.0%	24	100%
計	2,416	54.9%	1,514	34.4%	200	4.5%	266	6.0%	10	0.2%	4,406	100%

5～6階

・分布状況（P16）

中心部の商業地域に多く分布しています。また、周辺の準工業地域内にも分布しています。

・立地件数

全体としては商業地域で最も多く立地しています。

建物用途別にみても、住居系、商業系、公共施設いずれも商業地域に最も多く立地しています。

表 5～6階建築物の立地件数と比率

用途地域	住居系建物		商業系建物		工業系建物		公共施設		その他		全体	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
近隣商業地域	75	58.6%	37	28.9%	1	0.8%	15	11.7%	0	0.0%	128	100%
商業地域	130	38.1%	181	53.1%	1	0.3%	29	8.5%	0	0.0%	341	100%
準工業地域	90	65.2%	36	26.1%	3	2.2%	9	6.5%	0	0.0%	138	100%
工業地域	2	50.0%	0	0.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
工業専用地域	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%
計	297	48.5%	254	41.5%	8	1.3%	53	8.7%	0	0.0%	612	100%

7～10階

・分布状況（P17）

中心部の商業地域内の他には都市計画道路沿線において分布しています。

・立地件数

全体としては商業地域で最も多く立地しています。

建物用途別にみても、住居系、商業系、公共施設いずれも商業地域に最も多く立地しています。

表 7～10階建築物の立地件数と比率

用途地域	住居系建物		商業系建物		工業系建物		公共施設		その他		全体	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
近隣商業地域	28	70.0%	5	12.5%	0	0.0%	7	17.5%	0	0.0%	40	100%
商業地域	95	38.3%	137	55.2%	0	0.0%	16	6.5%	0	0.0%	248	100%
準工業地域	27	61.4%	13	29.5%	0	0.0%	4	9.1%	0	0.0%	44	100%
工業地域	2	66.7%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%
工業専用地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	100%
計	152	45.4%	155	46.2%	1	0.3%	27	8.1%	0	0.0%	335	100%

11階以上

・分布状況（P18）

中心部の商業地域内の他には都市計画道路沿線において分布しています。

・立地件数

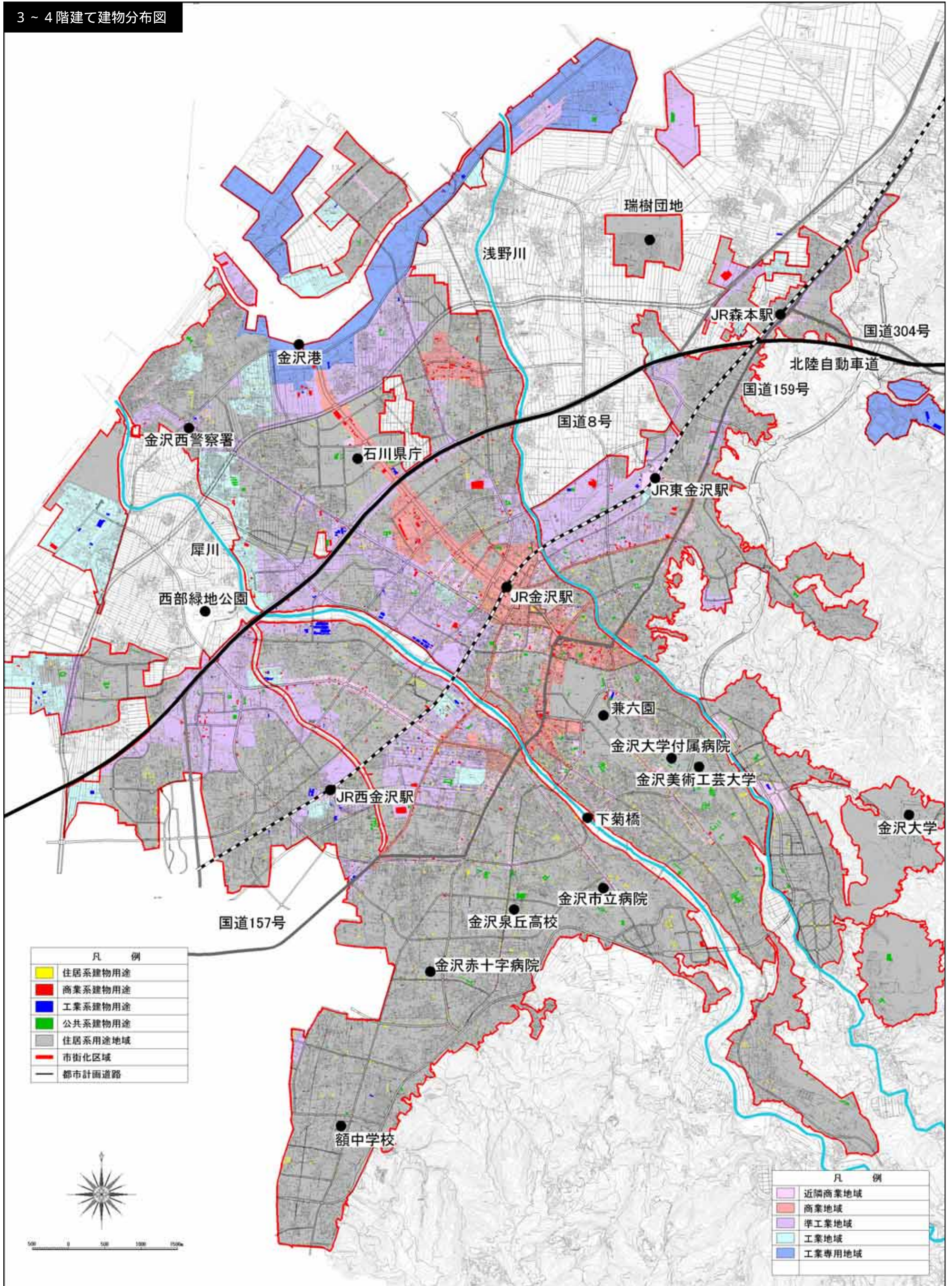
全体としては商業地域で最も多く立地しています。

建物用途別にみても、住居系、商業系、公共施設いずれも商業地域に最も多く立地しています。

表 11階以上建築物の立地件数と比率

用途地域	住居系建物		商業系建物		工業系建物		公共施設		その他		全体	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
近隣商業地域	7	77.8%	2	22.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	9	100%
商業地域	32	55.2%	24	41.4%	0	0.0%	2	3.4%	0	0.0%	58	100%
準工業地域	9	90.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%
工業地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	100%
工業専用地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	100%
計	48	62.3%	27	35.1%	0	0.0%	2	2.6%	0	0.0%	77	100%



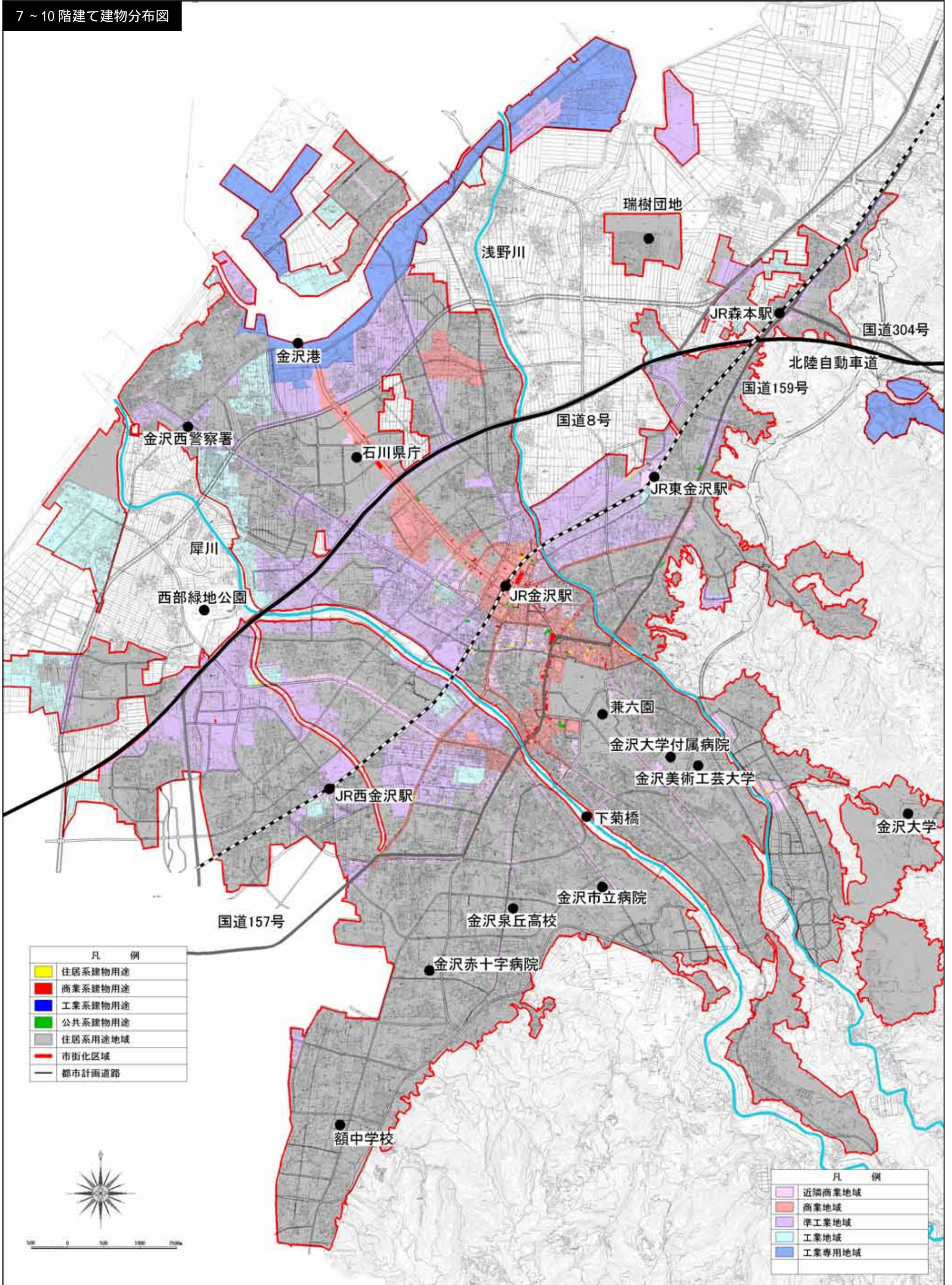






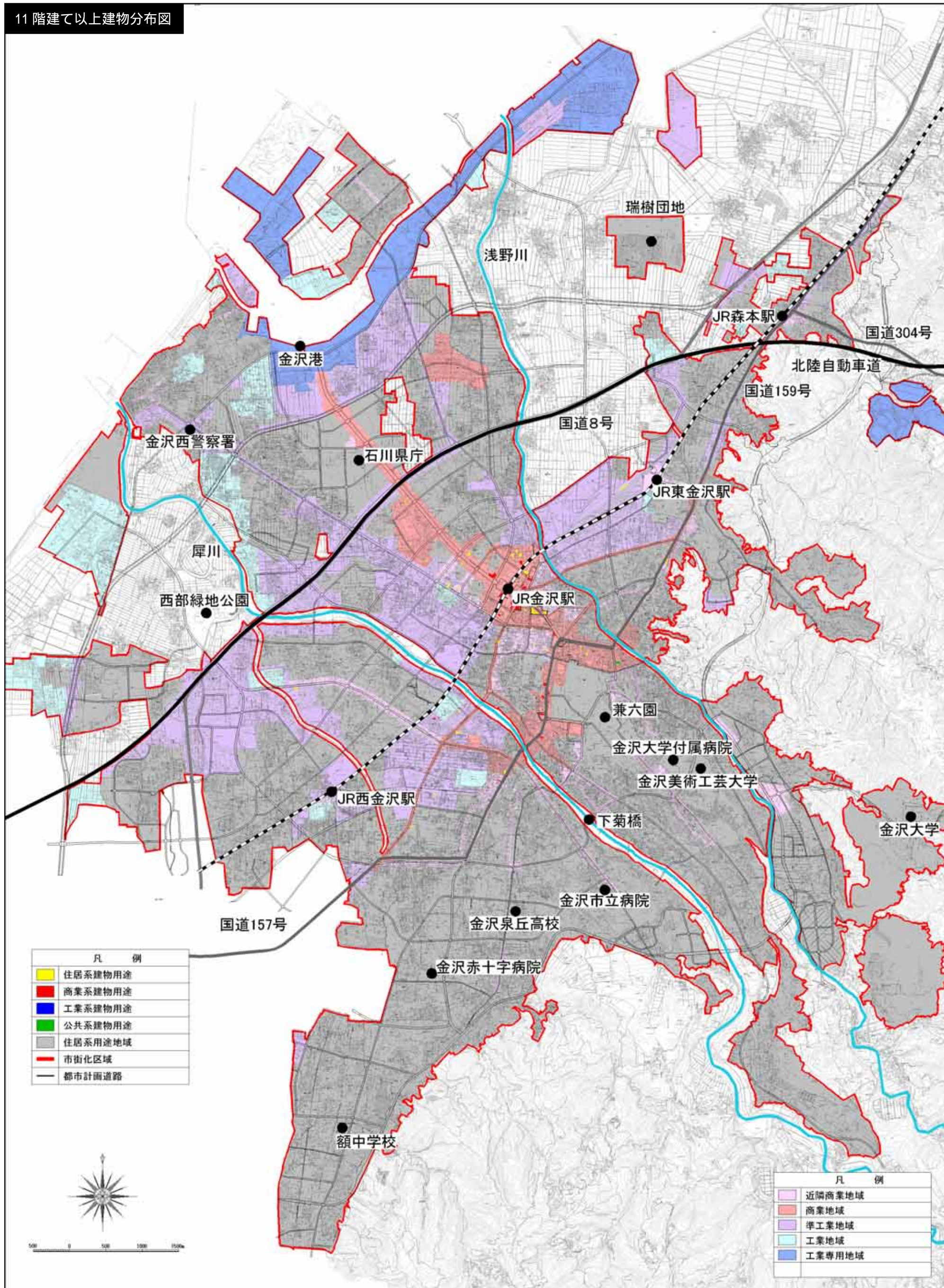


7～10階建て建物分布図





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

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。

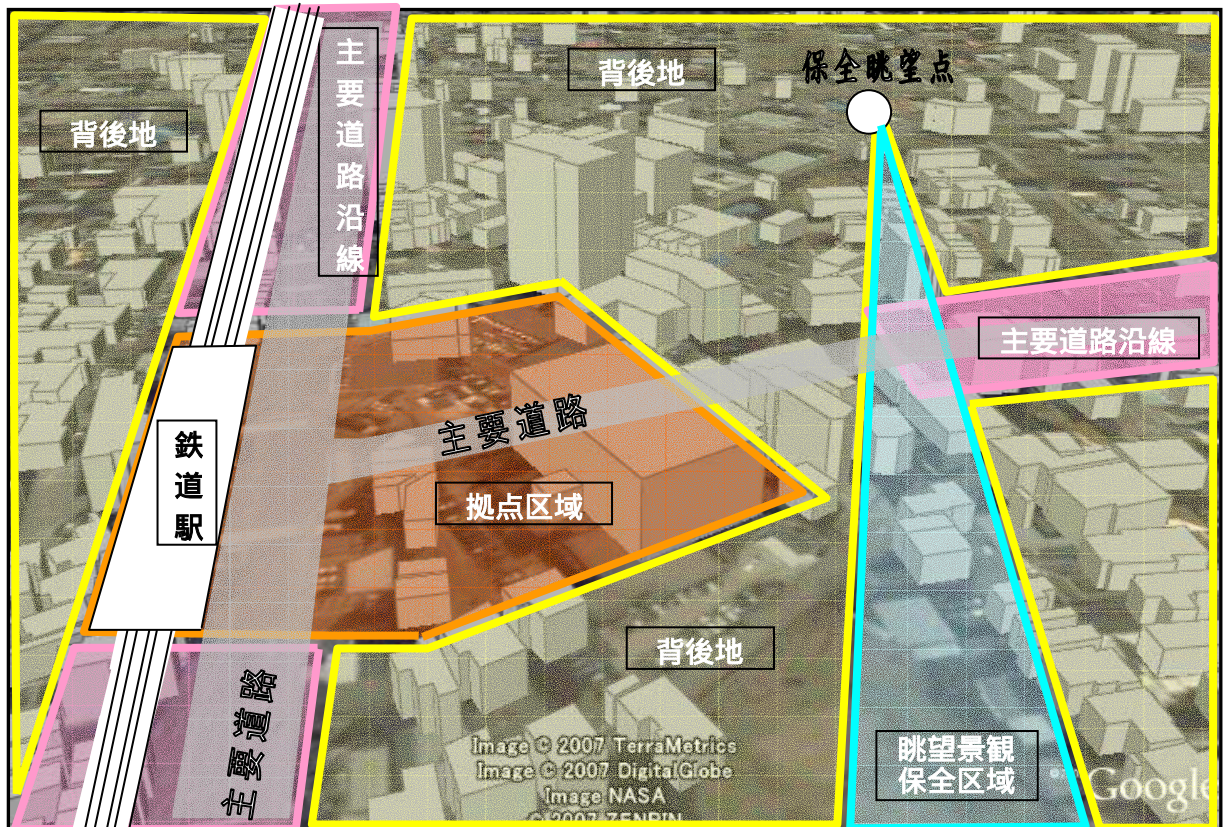
### 基本的な考え方

- ・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

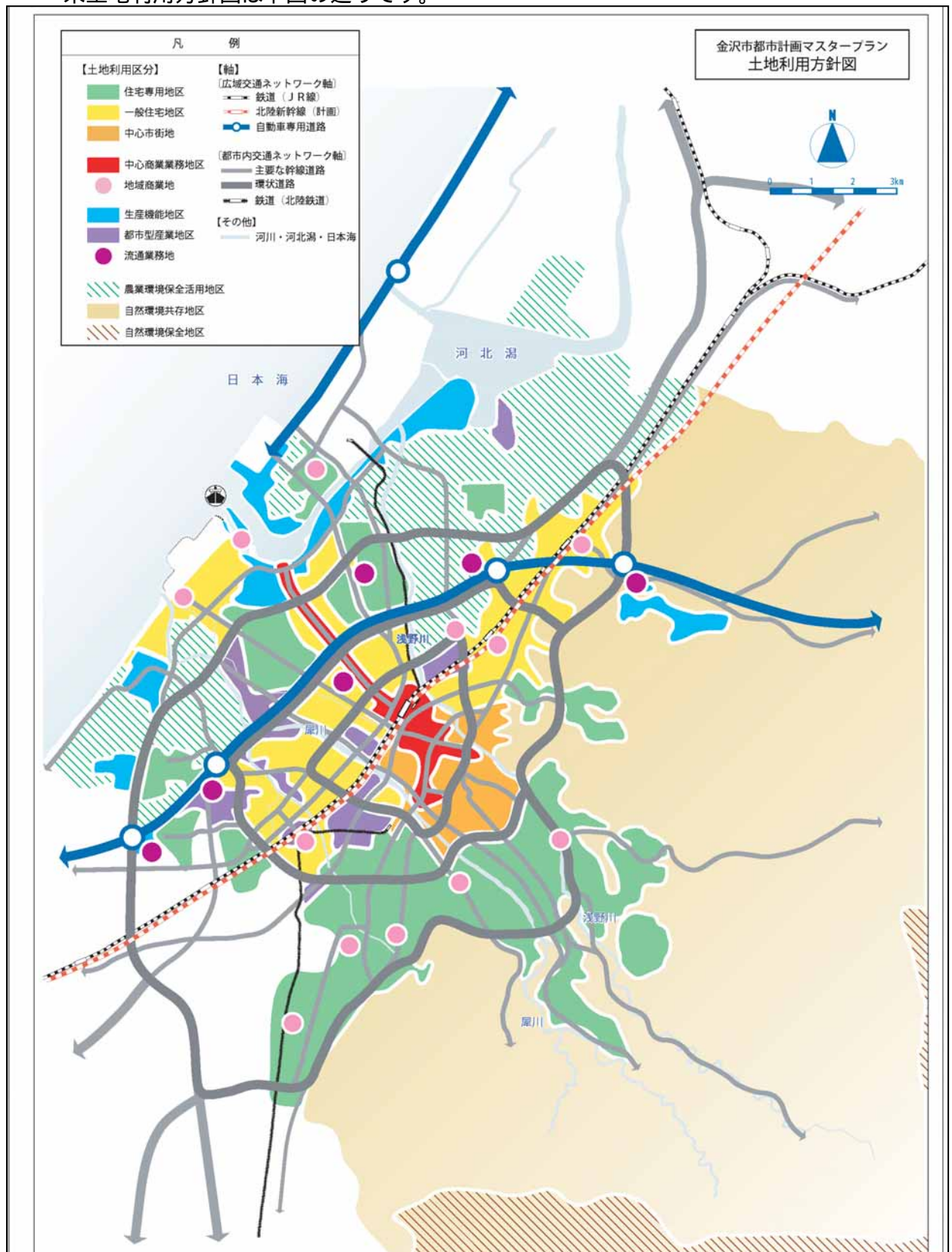




# 7 土地利用の将来方針と工業地域の取扱い

## 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。





# 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			■ 準工業地域・工業地域(外環状道路内側及び金石地区)	
JR駅(森本、東金沢、西金沢)	31m		住宅が多い地域	沿道(幅員16m以上)
沿道(幅員16m以上)	25m		中心市街地	20m
沿道(幅員16m未満)	15m		背後地で中環状道路内側	18m
背後地	20m	住宅が少ない地域	背後地で中環状道路外側	15m
■ 商業地域			沿道	25m
沿道	31m		背後地	20m
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			

### 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。

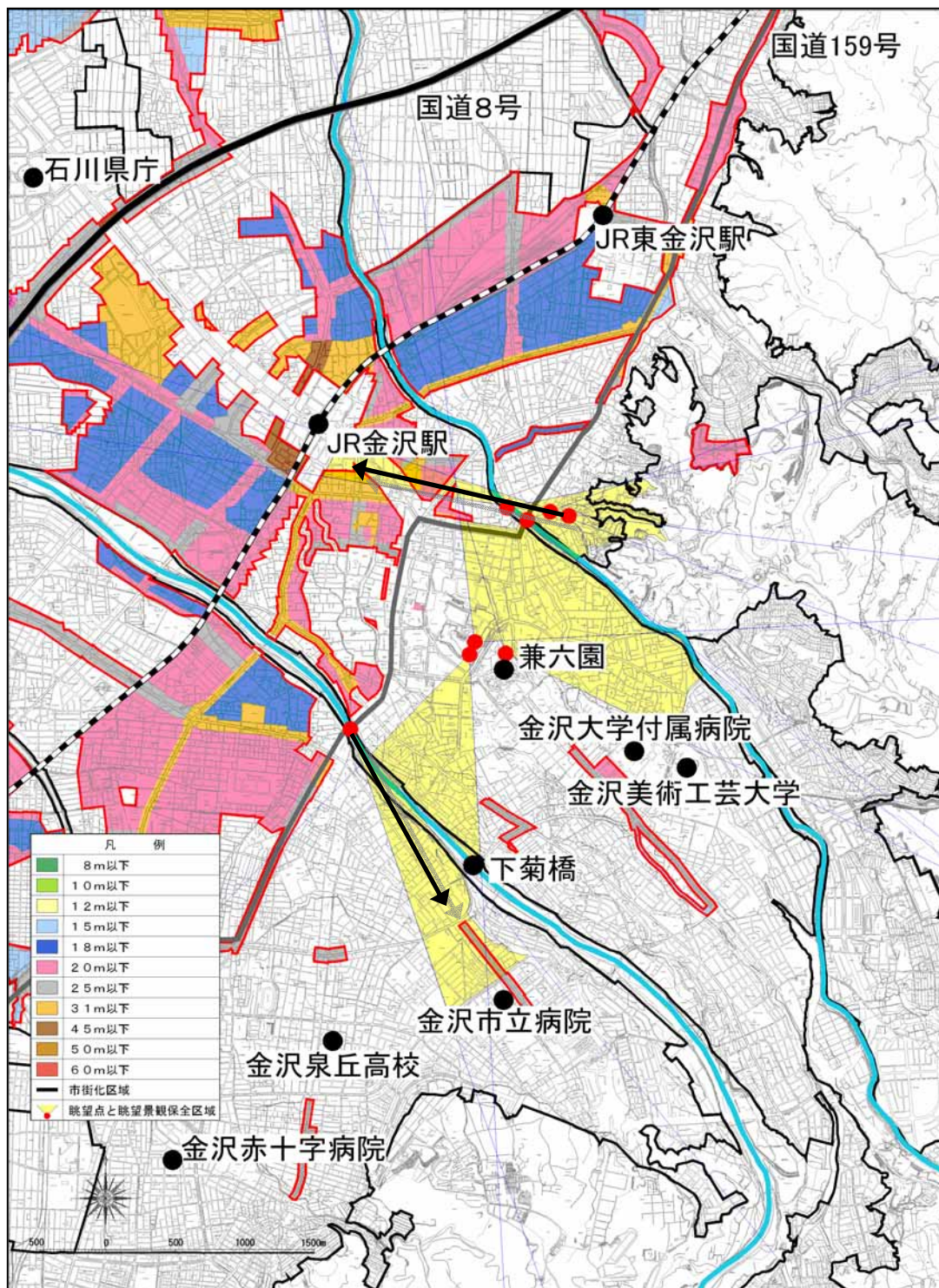
また、まちづくり協定区域については、高さ制限の考え方よりも緩やかな指定がなされているものについては、まちづくり協定区域の高さ制限を踏襲するものとします。



# 9 景観的側面との関係

## 1. 眺望景観との整合について

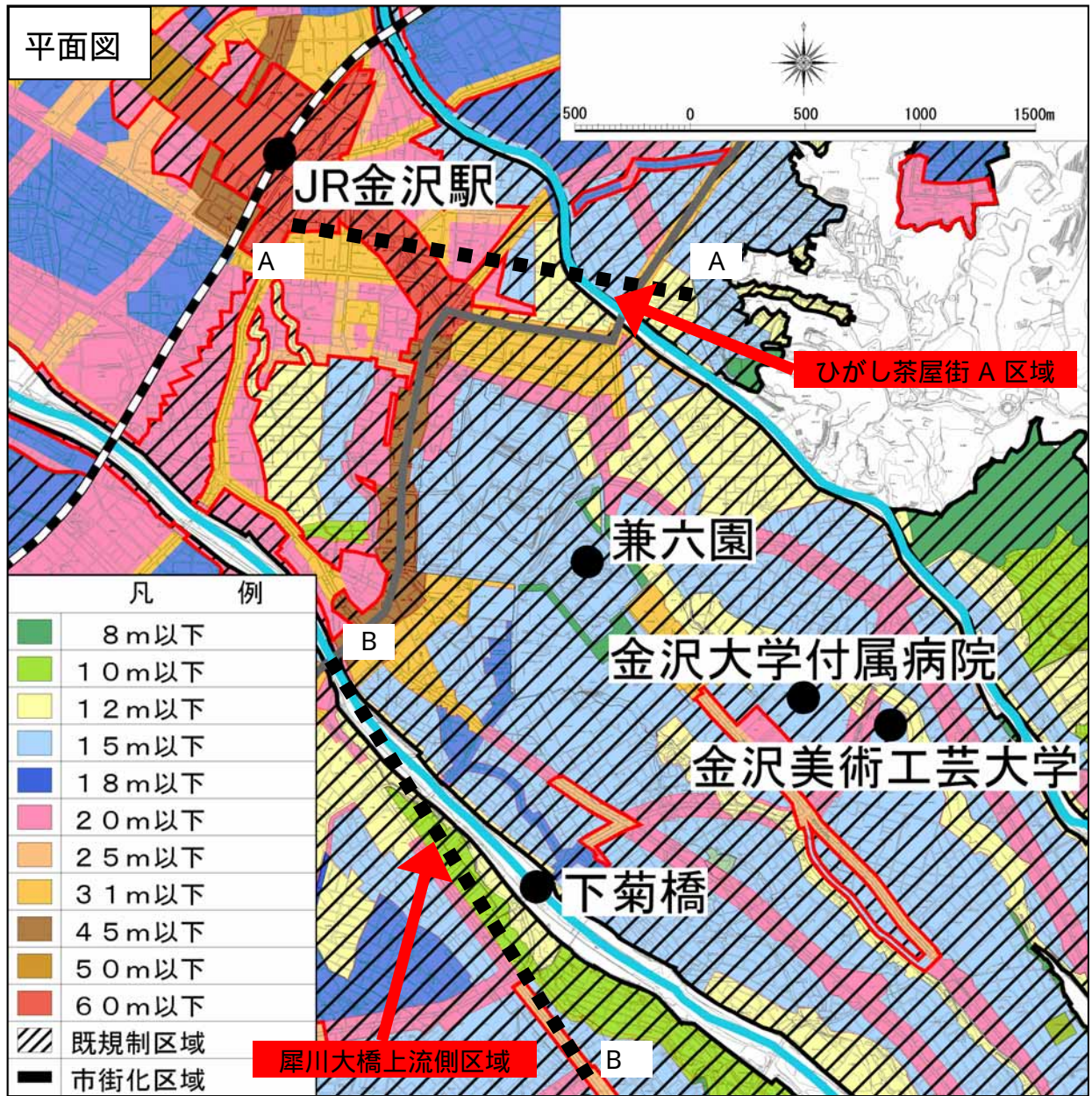
金沢市の条例で指定されている眺望景観保全区域のうち、ひがし茶屋街A区域と犀川大橋上流側区域は今回指定しようとしている高さ制限区域と重複することとなります。



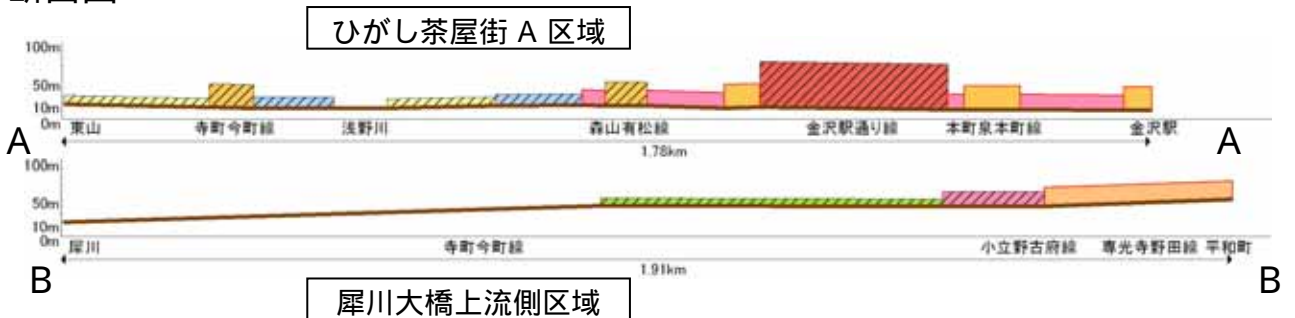
黄色に塗られた範囲は眺望景観の区域



今回指定する高さ制限は眺望景觀に支障をきたすものではなく、一体的に景觀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。



断面図



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、5m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

# 1 1 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

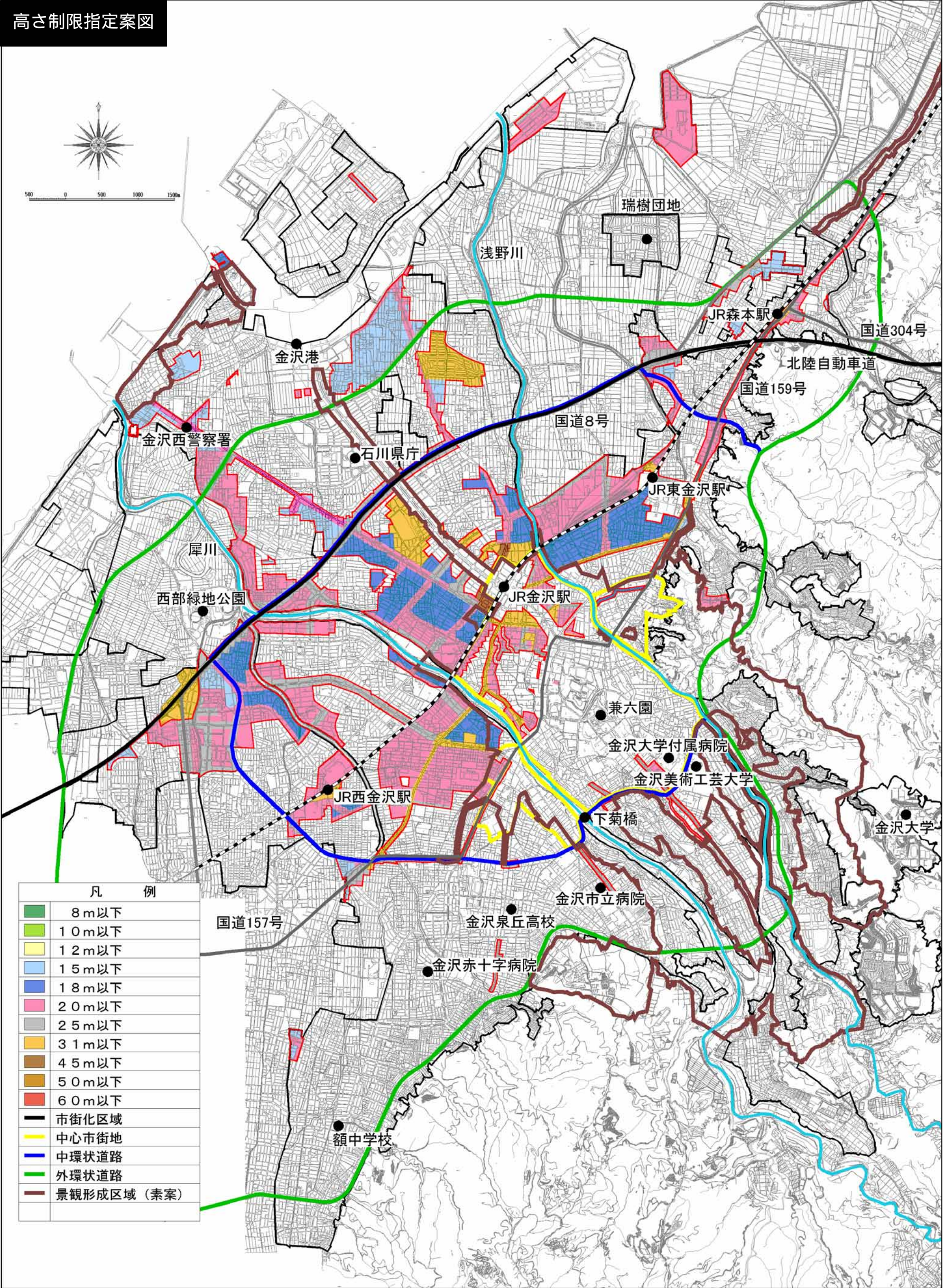
専門委員会を組織し、高さ制限案を策定しました。

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

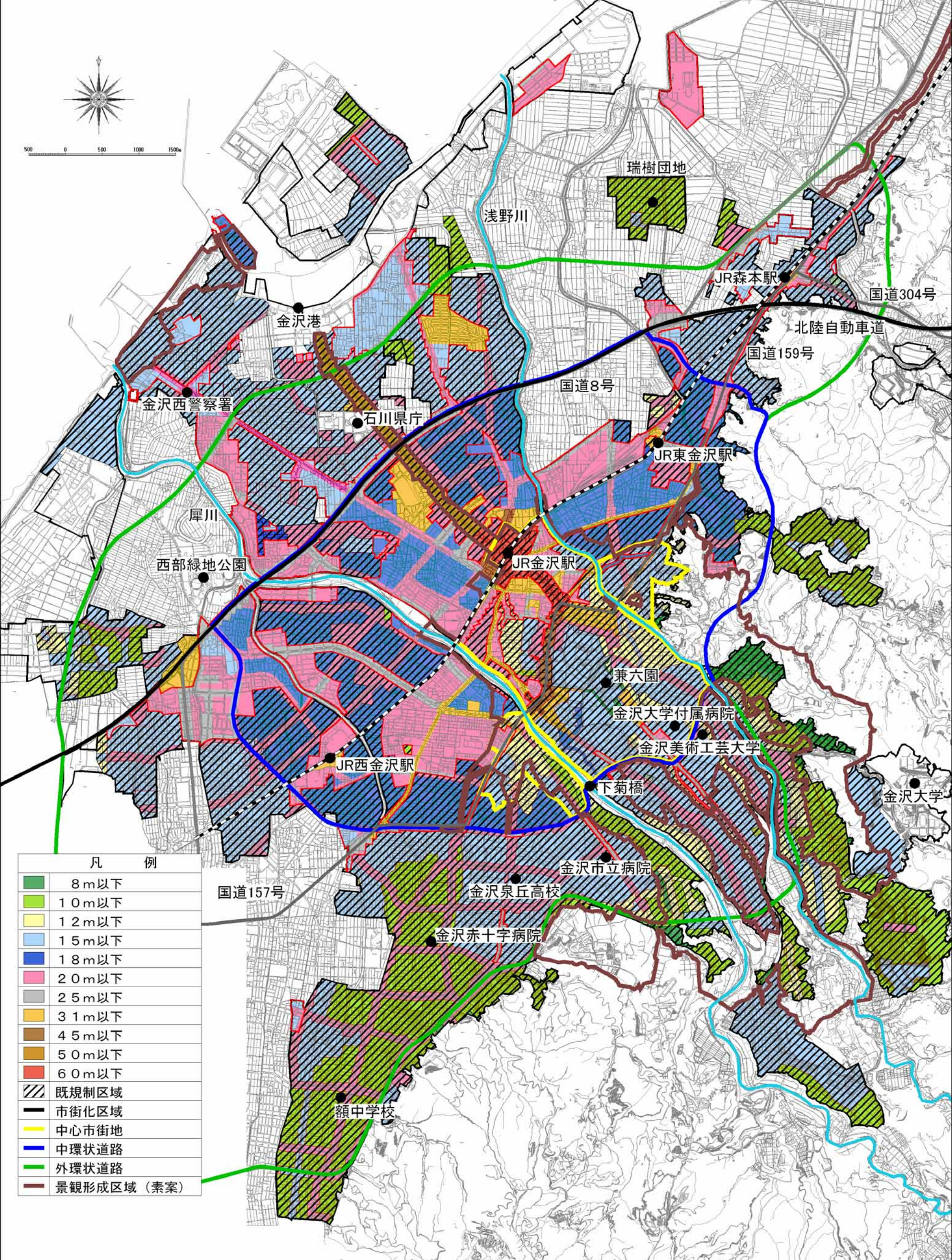


高さ制限指定案図





現高さ制限区域との重ね図



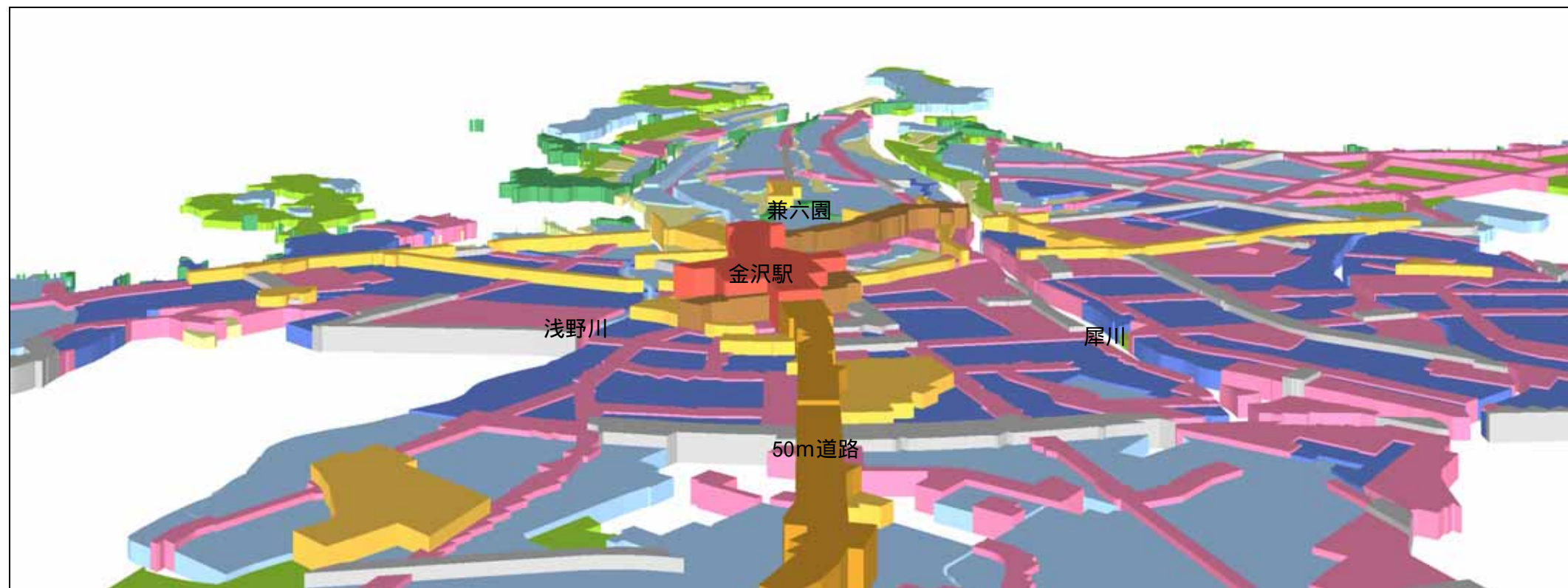


海から山を見た鳥瞰

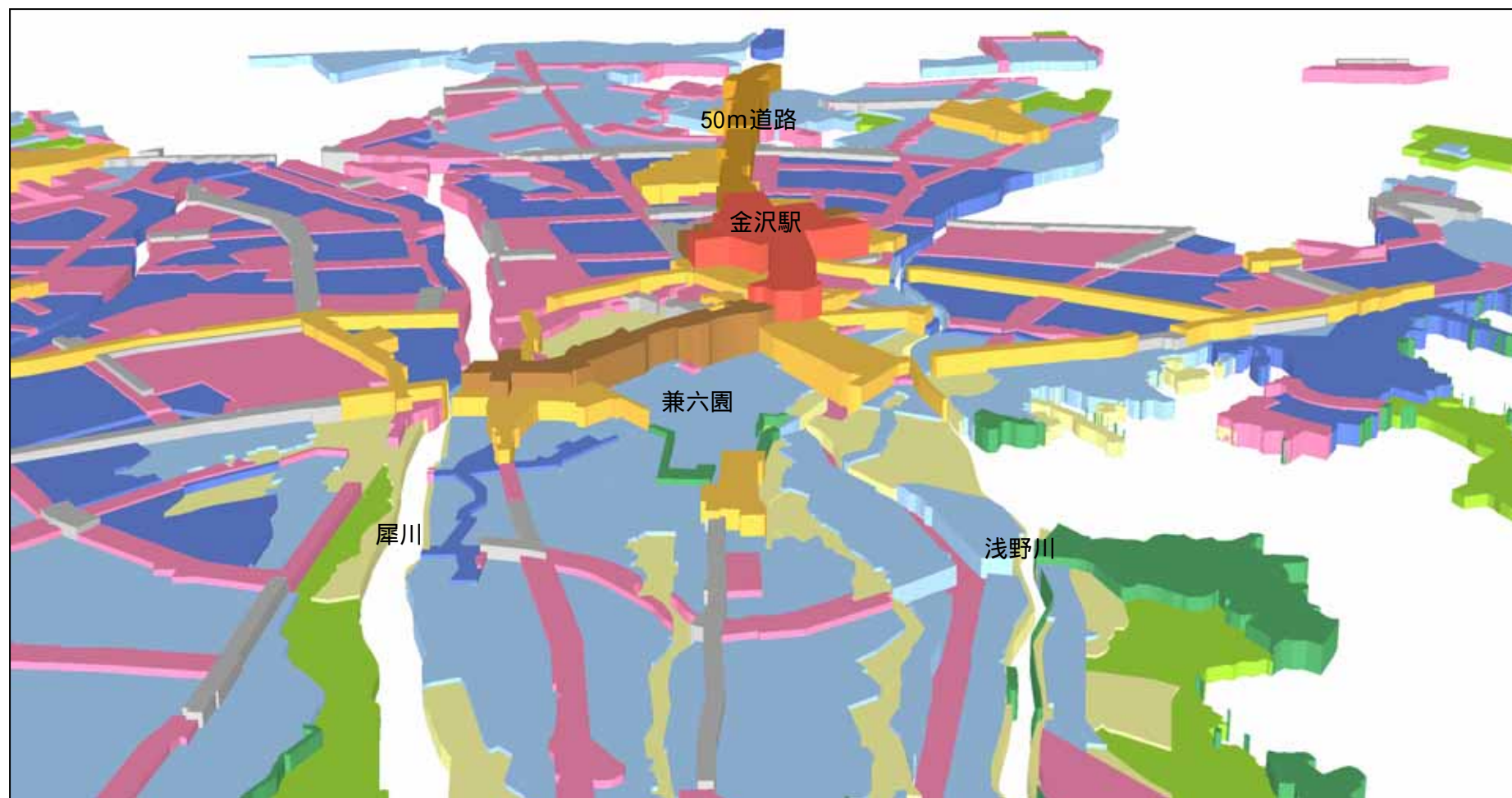
高度地区指定後の鳥瞰図

注意事項

鳥瞰図には、地形の高低は反映されていません。  
高さは5倍にデフォルメされています。



山から海を見た鳥瞰



凡 例	
■	8m以下
■	10m以下
■	12m以下
■	15m以下
■	18m以下
■	20m以下
■	25m以下
■	31m以下
■	45m以下
■	50m以下
■	60m以下