平成 28 年度第 1 回金沢市景観審議会

日時：平成 28 年 7 月 27 日（水）14:00～

会場：金沢市庁舎 7 階　全員協議会室

1　開会

2　都市整備局長あいさつ

3　会長・副会長選任

4　審議案件

尾張町界隈地区における建築物の高さ制限について

＊＊＊事務局からの報告＊＊＊

（森会長）

ただ今の説明に対して質問や意見があればお願いする。

（Ｆ委員）

建物部会の報告で、2 ページの、高さ 25m の建物という赤い下向きの矢印があり、黄色の部分が見える。ここに緑色のラインが入っているが、これは樹木がここにあるので、これに妨げられるという意味ではないのか。

（事務局）

緑の太い線が樹木で、奥が水平線である。基本的な考え方としては、三の丸広場に立ったときに、樹木に隠れるから良いという考えではなく、目線より低く建築物が建築されれば眺望が良くなるという考え方である。

（Ｆ委員）

では、単に緑の線がここに書いてあるだけで、25m の建物がこれに隠れるからそうしたということではないということですね。

（事務局）

そのとおりです。

（Ｆ委員）

私も勘違いしていた。真ん中の樹木が低くなっているので、黄色の小さな建物が見えると思ったのだが、そういう趣旨ではないということですね。分かりました。

それに加えて言うならば、この樹木が枯れたり撤去されたりすることはないだろうが、

もしなくなると、白いところも全部見えてくるが、そこをどう考えるのか。

（事務局）
金沢城は国の史跡なので、この樹木がいきなり切られることはないと考えている。

（G委員）
1ページ目の7）地元意見交換会は、これは多分間違いだと思うが、平成24年から行っていたわけではないだろう。

（事務局）
平成24年から入っていたが、国道の動きがはっきりしておらず、一時取り組みを中断していたこともあったのだが、平成24年から少しずつ行っている。

（G委員）
大手町が地元説明は4カ月で終わったのだが、ここの期間が長かったので、何か問題があったのかと思った。国道の関係で長くなったということだったのが分かった。

（A委員）
私も詳しいことは分からないので、質問の趣旨が少し違うかもしれないが、尾張町界隈の路線価格は幾らか知らないが、新幹線効果で土地の値段が非常に上がっていくと、土地の経済効率を考えると、ある程度建物高さを上げなければペイしないということが起こらないのか。あるいは、起こりつつあるのか。予測として、今後そんなことはないのか。その辺を教えていただきたい。

（事務局）
経済的な評価や予測はすごく難しいが、他都市の事例では、京都市で同様の取り組みを行っている。見直し前と後で地価の上下は確認されていないので、大きな影響があるとは考えていない。

（A委員）
今後の心配はないのか。

（森会長）
現地に入った感触等で、聞けるところがあれば。

（事務局）

意見交換の中では、マンションの方からそのような質問があり、同じような答えをした。一方で、高さについて良好な取り組みをしているということで、逆に価値が上がるという捉え方をする方も少数いた。

（Ｂ委員）
今ほどお話のあったマンション系の建物で、高さ制限が決められると既存不適格になる件数は分かっているのか。この高さ基準を施行するときに反対する住民がいて、全員の合意がなくても、これは施行できるのか。

（事務局）
都市計画課である。質問の 1 点目だが、既存不適格の建物の今後の建替えについてということでよいか。既存不適格の建物については、敷地形状からやむを得ないという条件はあるにしても、現況の高さを超えない範囲で建て替えることについては 1 回限りで認めている。
2 点目の、合意が要らないのかという話だが、将来的には都市計画で高度地区という形で決定する。これには合意という形は取っていない。ただ、手続き等で縦覧という形で意見を求める機会を設けている。

（森会長）
質問の意味はそういうことでよろしいか。そうすると将来的にもめるかもしれないということを言われたのかもしれない。1 回だけの建替えは許されるので。しかし、反対意見なども伺えればということだと思う。

（事務局）
この地区については、町会に対する説明も十分させていただいていると聞いているので、基本的には反対はないものと考えている。

（事務局）
少し補足する。意見交換会を何回も行ったが、出席されない方についても、その内容について、まちづくりニュースという形で、マンションや関係の方々に周知しているので、同意を十分頂いていると考えている。

（Ｄ委員）
一つ確認だが、2 ページの右側の旧新町通りの写真が 2 枚あるが、左の写真で一番目立つ看板のあるビルがある。このビルの建っている位置は、31m を 12m にしようとしているところなのか、31m を 20m にしようとしているところなのか。

（事務局）
　この物件は、25m 以下にしようとしているところと、12m 以下にしようとしているところと半分半分になっている。図面で言うと 2 の平面図にある尾張町大通り周辺の矢印の先、上の部分になる。

（D委員）
　そうすると、今後建替えることになれば、12m の敷地に入っている部分は 12m 以下で、25m のところは 25m 以下に建て直す必要があるということか。

（事務局）
　その条件で建築計画を立てることになってくる。

（D委員）
　分かった。

（A委員）
　先ほどの質問に少し関係するが、ずっとお聞きしていると、あくまで建替えが前提で、しかも、その場合に高さが問題になるということだ。金沢の場合は歴史都市で、景観がどれだけ保存されていくのか。よく歴史都市では前の部分は残して後ろだけ 25m に変えてもいいと。しかし、通りに面しているところはできるだけ保存していくという傾向が世界的にもあると思う。ここだけ検討していくと、高ささえクリアできればいくらでも建替えは可能というのはちょっと引っ掛かる。

（森会長）
　今回、高さの取扱いが審議されていると思うが、その他のまちなみ保存の方策は、別土俵、別ルートで進んでいくと思うが、その辺の補足説明が欲しいということだと思う。高さだけではないだろうと。市の方は、他のルールも別土俵で用意しているので、結果としては、合作されていく感じだ。今日ここで審議しているのは高さの取扱いである。事務局で直接説明はあるか。

（事務局）
　これは都市計画上の高さの制限の話だが、それとは別に市の中で、重伝建地区の場合、非常に厳しいが、こまちなみ保存区域では当然保存を基本に持ちながら、建物の改修でもファザードを修理の基準に合わせるということで、町家の保存や歴史的な建物を残すことも別の仕組みとして捉えている。下新町はこまちなみの保存区域に入っており、そのよう

な取り組みをベースに、残していくものは残していくという形で考えている。

（Ａ委員）
　景観的にはフィルターが一応かかるわけか。

（事務局）
　そうです。

（森会長）
　そこはまた別ルールが働いている。

（Ｃ委員）
　今後の考え方だが、2 ページの「2.高さ制限見直し（案）平面図」の赤の（1）（2）については理解したが、31m 以下で残っている黄色の部分がある。日本郵政の跡地にどんな建物が建つか心配だが、この 31m 以下の区域についてどのように考えていくのか。25m 以下があり、さらには 12m 以下もある。ほとんど隣接していて連続性があるが、この辺はどのように考えていけばいいのか。特に 31m 以下の黄色の区域は、金沢で残されている貴重な北国街道の道筋である。そうすると、北国街道として残っているのは、ここと泉新町しかない。ここには北国街道の石碑が建っているが、31m 以下では伝統・文化的環境を守れないのではないかと心配だ。31m 以下の黄色の区域をどのように考えていけばよいのか教えてほしい。

（森会長）
　今日の直接の審議対象範囲から外れていると思うが、参考意見ということで、可能な範囲で説明いただきたい。

（事務局）
　城からの、高さ、眺望の点では、角度的に城から見えない範囲に入っているので、見直しの必要性はないと考えている。

（森会長）
　今後、議論の余地は出てくるかもしれない。

（Ｂ委員）
　これもずれるかもしれないが、今たまたま話が出たので。2 ページの右の上の写真の左側は、現行 31m の建物が将来的になくなるという方向性を示している。そうすると、まち

なみとしては整うが、逆に、正面に表れているスカイビルや下の商店の絵柄が目立ってくる。現状では規制する方法はないと思う。東山の二番丁で日航のホテルが見えたりするのと同じようなことになっていくのではないか。特に今、邪魔になるということではないと思うが、気になった。

（森会長）
参考意見として伺ってもよいか。

（Ｆ委員）
これも参考意見になると思うが、Ａ委員が言われたように、尾張町の 25m 以下は、こまちなみでもなく、従前は近代的都市景観創出区域という名称になっていたと思うが、これまでは歴史地区として考えてこなかった。しかし、尾張町の大通りにしても、市の指定の歴史的な文化財もいくつかある。その辺は今後の課題だろうが、そういうものに対してどう要望していくのか。新町のこまちなみにしても、緩い制限なので、どうしても新しいものを建てると強行突破されればどうしようもない。そういうことも含めて今後の課題があるだろうと、あらためて思った。

（森会長）
ここのエリアの取扱い名称は、何年か前に一度変わっている。伝統環境調和区域という形に、ワンステップ取扱いが変わっている。新しいものと古いものがあるので、なかなか難しいところではある。今後の参考意見として伺っておく。

（Ｅ委員）
事務局側の補足の立場になると思うが、その検討研究会に入っていたことと、住民の説明会に参加させてもらった中での私なりの感想、報告、あるいは、もう少し言っておいた方がいいと思うことを追加させていただく。
まず、31m から 25m に落とす中での不動産的価値の件だが、建ぺい率、容積率に伴い、31m から 25m にした場合の建てられる面積の検討もなされた。用途によっては、多少少なくなるものもあるかもしれないが、それほど影響がないものもある。逆に、低く抑えることによってその地域の価値が高まるとすれば、不動産的な価値はそんなに変わらないのではないかと私は解釈している。
特に旧新町の通りがいきなり 31m から 12m に下がるのは非常に問題があるかもしれないが、もともとこまちなみ地域であり、その地域の片面だけが 12m を一生懸命守っているのに反対側が 31m はおかしいのではないかと私は常々思っていた。住民説明会の中でも、ぜひとも早く 12m を進めてほしいという意見が多く、意識が非常に高い方々が多いという印象を受けた。尾張町の地域の説明にも在席させていただいたが、参加された方々は話を

聞いてそれなりに納得して、どうせなら早くしてほしいということも言われた。そうした中で、少なくともマンションの住人の方々にも回覧なり、あるいは掲示なりで何度もお知らせしているはずなのに言わないのは、住民の権利を行使せずに後で文句を言ってもらっても困ると私は思う。ある程度必要なお知らせ、広報はしていると判断している。

（森会長）

Ｅ委員は、研究会から取り組んで、ここに持ってくるプロセスもかなり熟知している委員である。現場の状況等も今ほど説明のあったとおりだと思っている。私自身も早い段階からいろいろな形で関わって情報も得ているが、現実的な利害関係と、先ほどの資産としての価値の話などもシミュレーションをかなり行い、現実味のあるところで 25m という数字を導き出したと思っている。できる範囲ではかなり慎重な努力をしながら、現場の意見等も取り上げながら行ってきたと認識している。

非常に重要な場所だし、関心の高いところなので、慎重な意見、危惧する意見等もあったと思うが、基本的には地元もそういうことをかなり望まれているので、そういうことが可能になってきているということで、こういう形で承認ということでよろしいか。

＊＊＊異議なしの声あり＊＊＊

（森会長）

では、承認ということで進めていきたい。

審議案件については一通り終了した。