

# 第 100 回 金沢市都市計画審議会議事録

## 1. 日時

令和 5 年 8 月 31 日（木） 14:00～15:30

## 2. 場所

金沢市役所第一本庁舎 7階 全員協議会室

## 3. 出席委員

- ①学識経験者 (各 50 音順)
- |        |                 |
|--------|-----------------|
| 井口 栄市  | 金沢市農業委員会会長      |
| 河崎 恵   | 石川県消費生活支援センター所長 |
| 島田 明子  | 弁護士             |
| 竹村 裕樹  | 金城大学客員教授        |
| 出村 昌史  | 金沢大学准教授         |
| 中山 晶一朗 | 金沢大学教授          |
| 西田 哲次  | 金沢商工会議所常務理事     |
| 西野 辰哉  | 金沢大学教授          |
| 蜂谷 俊雄  | 金沢工業大学教授        |
- ②市議会議員
- |        |              |
|--------|--------------|
| 中川 俊一  | 金沢市議会副議長     |
| 小間井 大祐 | 金沢市議会総務常任委員長 |
- ③関係行政機関
- |       |                            |
|-------|----------------------------|
| 桑島 正樹 | 国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長（代理） |
| 鈴見 裕司 | 石川県土木部長（代理）                |
| 竹沢 淳一 | 石川県農林水産部長（代理）              |
| 久島 泰志 | 石川県警察本部交通部長（代理）            |
- ④市民
- |         |                |
|---------|----------------|
| 笹井 鍊造   | 金沢市町会連合会理事     |
| 能木場 由紀子 | 金沢市校下婦人会連絡協議会長 |

(司会)

定刻となりましたので、只今より、第100回金沢市都市計画審議会を開会いたします。本日は計画案審議の市決定案件が1件、その他案件が1件ございます。十分にご審議をお願い申し上げます。

それでは、はじめに都市整備局長の坪田より、ご挨拶を申し上げます。

(坪田局長)

みなさま、おつかれさまです。本日は委員の皆様には、お忙しい中、本審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より本市の都市計画行政にご理解とご協力を賜り、重ねて感謝を申し上げます。

さて、本日の都市計画審議会ですが、100回目の開催でございます。平成6年10月の第1回の審議会に始まりまして、約30年間、道路や公園などの都市施設や景観地区、地区計画などの土地利用、また、再開発、区画整理などの開発事業、さらには、人口減少時代における持続可能なまちづくりとしての集約都市形成計画の策定など、本市の様々な都市計画の案件につきまして、今までに計424件のご審議をいただきました。誠にありがとうございました。その成果といたしまして、成功しているといっても過言ではないとは思いますが、現在の本市の姿になっていると思います。

改めまして、ここにご出席いただいている委員の皆様をはじめ、これまで委員をされてこられた皆様につきましても、この場を借りて感謝を申し上げます。次の30年、50年につきましても、市長のお言葉をお借りするならば、予言するのが難しい時代ではありますが、委員の皆様の高い見識と、様々な視点からご意見をいただきたいと思っております。何卒、お力添えをいただければと思います。

本日の審議会につきましては、審議案件として、弥生3丁目の日本郵便北陸郵政研修センター跡地における「地区計画」の決定について、また、その他といたしまして、本市が進めている取組みについて1件報告させていただき、ご意見をいただきたく存じます。

委員の皆様には、それぞれの分野から忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。開会に当たってのご挨拶とさせていただきます。それでは、本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

(司会)

ここで、委員の異動がございましたので、ご報告いたします。

金沢市議会副議長 中川 俊一 委員でございます。

金沢市議会総務常任委員長 小間井 大祐 委員でございます。

石川県農林水産部長 竹沢 淳一 委員でございますが、本日は、濱崎農業経営戦略

課主幹に代理出席をいただいております。

石川県警察本部交通部長 久島 泰志 委員でございますが、本日は、伊藤交通規制課長に代理出席をいただいております。

また、本日所用によりご欠席されております、金沢市議会建設企業常任委員長 上田 雅大 様にも、委員にご就任いただいております。

どうぞよろしく願いいたします。

議事に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。お手元のタブレットをご確認ください。資料は、1枚目が次第、2枚目以降が議案書となっております、計10枚 ございます。不足はございませんでしょうか。ありがとうございます。以上が、資料の確認となります。

それでは、ここからの進行を竹村会長にお願いしたいと存じます。竹村会長どうぞよろしく願いいたします。

(竹村会長)

どうも皆様こんにちは。大変暑い日が続いておりますが、もうそろそろ9月なので、秋風も吹いてほしいなと思っております。今日は、100回目という節目の委員会です。都市計画というのは、100年の計と言われますけれども、都市計画の旧法ができてから100年以上、新法ができてからも50年以上経っております。金沢市の場合では、約30年経過しております。この30年間の間に金沢の都市計画で言いますと、道路であるとか、区画整理、再開発、いろいろなインフラや基盤整備が大きく進んだと思っております。これからの30年をどのようにするかというところは、骨太のところはかなり進んだきらいがありますけれども、まだまだ住みよいまちづくりというところで、きめ細かなところにも配慮しながらいきたいと思っております。よろしく願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、事務局の報告によりますと、只今、委員20名の内17名が出席していますので、金沢市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に照らし、本会議は有効に成立しておりますことを報告いたします。

次に、金沢市都市計画審議会運営要領第7条の規定により、議事録の署名委員を指名させていただきます。今回は、西野委員、西田委員にお願いいたします。お二人にはどうぞよろしく願いいたします。

それでは次第に沿って、進めたいと思います。まず、議案第425号「金沢都市計画 地区計画の決定」について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

都市計画課です。よろしく願いいたします。

それでは、議案第425号「金沢都市計画 地区計画の決定(弥生3丁目地区)」金沢市

決定案件についてご説明いたします。議案書は2ページから6ページです。前方のスクリーンと併せてご覧ください。

こちらは、位置図です。議案書は2ページです。対象地区は、金沢市中心部から南に約2.5kmの有松交差点の南東に位置し、市営陸上競技場や北陸病院に近接する地区であり、地区面積は約1.6haです。続いて、航空写真です。周囲には、住宅地が形成されており、区域の東側には病院、南側には運動施設が立地しています。現在は、写真にあります、建物は解体され、宅地分譲のための開発行為が行われています。続いて、指定済みの都市計画です。用途地域は、第2種中高層住居専用地域で、容積率200%、建ぺい率60%です。また、高度地区は、15m高度地区が指定されております。

こちらは計画図です。議案書は3ページです。図面上、赤枠で示した部分が今回地区計画を決定する「弥生3丁目地区 地区計画区域」です。本地区計画区域内においては、地区の特性を活かした土地利用を図るため、2つの地区に分け、きめ細やかに適正な土地利用の誘導を図ることとしております。本区域は、東西で高低差がある地形をしており、2つの地区の境部分には開発行為で2、3m程度の擁壁を整備する予定です。その擁壁の東側の金沢市道に面する部分を「業務地区」、西側の部分を「一般住宅地区」とします。なお、一般住宅地区内には開発行為で区画道路を整備する予定です。都市計画の決定理由につきましては、「開発事業により整備がなされた本地区において、周囲の環境と調和した良好な市街地の形成等、魅力あるまちづくりを推進・誘導していくため、地区計画を決定する」ものであります。

続いて、計画書です。議案書は4ページから6ページです。まず、本地区計画の目標です。読み上げます。「本地区は、市中心部から南に約2.5kmの城南地域に位置し、周辺には住宅地が形成され、医療・福祉施設や金沢南総合運動公園が立地している。また、公共交通の重要路線が隣接しており、生活の利便性が高い地区である。本地区計画は、好立地条件を活かして業務施設の立地と低層住宅を中心とした土地利用を誘導し、まちなみ景観に配慮した住環境を創出することで、快適かつ魅力的な市街地の形成を図ることを目標とする。」としております。また、土地利用の方針につきましては、「周辺の住環境と調和のとれた住宅市街地の形成を図るため、本地区を2つの地区に区分し、適正な土地利用を図る。」こととします。「業務地区」では、「医療施設や金沢南総合運動公園に隣接する地区として、まちなみ景観に配慮した業務地区の形成を図る。」としています。「一般住宅地区」は、「既存住宅地と調和した、緑豊かでゆとりと落ち着きのある閑静な住宅地の形成を図る。」としています。建築物等の整備方針につきましては、「地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境との調和を図り、景観的な配慮を行う。街区の形成は、それぞれの土地利用にふさわしい意匠とし、建築物等の用途などの各種制限を行う。」こととしています。

次に、「地区整備計画」について、ご説明いたします。「地区整備計画」につきまして

は、弥生3丁目地区の特性を考慮し、各種制限内容を規定することとしています。「建築物等の用途の制限」としましては、建築基準法に基づき、第2種中高層住居専用地域内に建築できるもののうち、地区の特性と土地利用の方針を考慮し、次に掲げる用途の建築物等は建築してはならないことを規定します。まず、「業務地区」では、「神社、寺院、教会その他これらに類するもの」、「葬儀場」、「風営法第2条第1項第2号及び第3号に掲げる営業の用に供する建築物、いわゆる、低照度飲食店や区画席飲食店」を規制することとします。次に、「一般住宅地区」では、先ほどの「業務地区」の用途制限内容に加えて、「公衆浴場」と「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」を規制することとします。ただし、少量の灯油やガソリン等を貯蔵するためのものは除くとしております。次に、「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、敷地の細分化を防ぐとともに、日照や通風及び落雪やたい雪スペースの確保など、良好な環境を確保するため、最低限度を150㎡とします。次に、「壁面の位置の制限」につきましては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地等の境界線までの距離の最低限度を0.8mとします。ただし、壁面後退部分に係る床面積の合計が5㎡以内であり、かつ、軒の高さが3m以下の附属建築物については、隣地境界線からの後退を求めないこととしております。次に、「建築物等の形態又は意匠の制限」につきましては、建築物の外壁の色は、マンセル表色系で別表に掲げるものとし、周囲の景観と調和したものとし、この別表については、議案書6ページに掲載しておりますが、外壁は、白、グレー、茶等の色調による景観誘導を図ることとしています。建築物の屋根の色は、黒、グレー、茶、濃茶、濃緑、濃紺等を基調とした落ち着いた色調とし、マンセル表色系で別表に掲げるものとし、最後に、「垣又は柵の構造の制限」につきましては、道路に面して垣又は柵を設ける場合は、次に該当するものとし、(1)生け垣、植栽又は高さが1.5m以下の透過性のフェンス。(2)レンガ、タイル、ブロック、石等によるもので高さが0.6m以下のもの。(3)(2)に掲げるものと生け垣、植栽又は透過性のフェンスとを組み合わせたもの。なお、透過性のフェンスと組み合わせたものについては、高さが1.5m以下のものに限り、としております。以上が当地区の地区計画の決定内容となります。

なお、本件につきましては、令和5年8月14日から8月28日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出がなかったことをご報告いたします。以上で、議案第425号の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

(竹村会長)

はい。北陸病院の真向かいのところですね。ここを今、更地にして工事に入っているということですね。それでは、ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見等がありましたらお願いいたします。

(A 委員)

この地区の内容については、ただいま説明いただいたのですが、周りの地域で同じような地区計画があるのかなどの、周りの地区との関係性についてお伺いしたいです。また、地区計画をしなかったらどうなるのかを想定して計画を立てられたと思うのですが、特に「業務地区」では、どのようなものが建つことを想定して、計画を立てたのか伺いたいです。

(竹村会長)

はい。2点ありました。1点目は、周りの地区との関係性。2点目は、地区計画の内容についてですね。

(事務局)

まず、周りの地区との関係ということで、まず用途地域は、本地区を含めまして周辺が第2種中高層住居専用地域で容積率200%、建蔽率60%となっております。国道沿いや大通り沿いにつきましては、大きな店舗等が建てられるような用途地域となっておりますが、周囲などを含めて、同じ容積率、建蔽率となっております。また、建物の高さにつきましても、中環状道路よりも北側の地域につきましては、概ね15m高度地区を指定しておりまして、今回の地区計画区域、周囲の地域を含めまして同じとなっております。他に、この周辺に地区計画があるのかという質問でございますが、今回の区域の近隣の地域には、地区計画はございません。用途地域と高度地区などで土地利用を図っているところでございます。

この地区計画をつくらなかったらどうなるかについてですが、現在と同じような、周辺と同じような土地利用が可能となります。例えば、地区計画で建築物の用途制限をしようとしております、葬儀場等が住宅地の中にできることとなります。最近では、大きな式場だけではなく、小さな規模のものが建てられることもあり、住宅地の中ですと、周辺の住民とトラブルが起こる懸念があります。今回は、新たに住宅地にしたいという地区ですので、葬儀場等を制限しております。業務地区についてですが、病院が近いということもありますので、その立地を活かして、社会福祉施設や介護医療関係の施設等が立地することを想定し、危険物の量の制限などがそのような施設の立地の妨げとならないよう、用途地域の範囲までの制限とし、地区計画で上乗せの制限を行うこととはしておりません。

(竹村会長)

はい。用途地域や高度地区については、周りとあわせてあるということですね。

他にありますか。

(B 委員)

この敷地に関して、金沢市集約都市形成計画ではどのような地区に指定されていて、今回の地区計画は、それと矛盾のない計画となっていると理解してよろしいでしょうか。

(竹村会長)

今回の地区計画区域の集約都市形成計画での位置づけですね。

(事務局)

金沢市集約都市形成計画につきましては、この場所は、居住誘導区域となっております。居住を誘導する区域に、住宅地の宅地分譲の計画ですので、集約都市形成計画で指定されている地区と合致している内容の計画だと考えております。

(竹村会長)

はい。居住誘導区域なので、計画の内容は合致しているということですね。

ほかにご意見ありませんか。

これは、民間の開発ですよ。もうすでに宅地造成の工事は始めていて、今後あまりにも相応しくないものが無秩序に建つことを防ぐため、地区計画で方向づけをしようということですね。がちがちの方針というよりもある程度緩やかにまとまりのある地区にしていこうということですね。

ほかにご意見ありますか。

(C 委員)

今、民間である程度の想定があって、計画を立てるわけですが、一般住宅地区内に道路が描かれています。今回のような開発行為で宅地分譲をする想定地区計画では、敷地面積は150㎡以上が原則であるということですので、そうすると駐車場と2階建ての家が建つ程度の敷地面積があるということで、妥当な数字だと思います。そうすると、民間業者は、なんらかの分筆の想定図をかいているのでしょうか。一番西側の細長い敷地では、奥行きがあまり取れないので、道路側に長く接するような敷地割りをしている想定があるということで、よろしいでしょうか。道路だけ先にかいて、後は未定ということではなく、敷地割りの想定ができていくということよろしいでしょうか。

(事務局)

はい。こちらの計画につきましては、開発行為の許可済みです。その中で、宅地割り

の計画も行われて、150㎡以上の分譲ラインも想定したうえのものです。一番西側の縦に長い部分ですが、こちらの部分は、調整池となっており、隣の共同住宅の敷地との緩衝的な役割にもなっております。

(C 委員)

大雨の時に水を溜められる調整池になるということですね。わかりました。

もう1つ、この地区に限らず、多くの地区の目標の中で、魅力ある良好な景観をつくっていくということが書いてありますが、垣や柵の構造の制限として、道路に面して設ける場合には、透過性のあるフェンスや生垣等とすることは書いてありますが、積極的に植栽等を取り入れるようなものは少ないと思います。令和の時代に金沢に行ったら、この一角はいいねというプラスアルファとなるアイデアはないのでしょうか。例えば、交差点の角には、植栽を植えるなど、それは、どこかの家の持ち物としてではなく、この地区全体の景観として、あるポイントごとに木が1本ずつあるとか、そのようなプラスアルファとなるような提案は、今、民間事業者の方は考えていらっしゃるのでしょうか。今のものと、普通なもののできたなという気がしますので、良好なとか、魅力的なものにするというアイデアは何かお持ちだったのでしょうか。

(竹村会長)

はい。どうでしょう。魅力的とか良好な景観という言葉の響きはとてもいいですけども、具体的に何か誘導するというものはありますか。これは民間ですよ、建売までの計画なのでしょうか。区画整理とかですと、かなりきめ細かな地区計画を立てますけれどもね。長い目で見るといい景観にはなるのだろうとは思いますがね。

(事務局)

はい。まず、建売までセットかどうかということについては、把握していません。宅地分譲するということですので、住宅メーカー等が何筆かをまとめて購入して建売をする場合もありますし、個人での売買で注文住宅を建てる場合もあるかと想定しております。

いまほどご質問にありました、魅力ある景観をどのように創出していくかにつきましては、この地区計画での誘導の方法としましては、建築物について、金沢市内全域で定めております景観法に基づく景観計画区域にプラスアルファして色彩の制限をかけております。また、壁面後退の制限をすることで、道路や隣地に対する圧迫感の軽減を誘導しております。また、分譲の宅地ではない部分で行うものとしては、一般住宅地区の南東の部分に緑地を整備するということですので、その部分が開発事業者として緑を用意することになっております。残念ながら、それ以外の交差点ごと等のものは、開発事



業の中で指導を行うスキームはもちあわせていません。

(C 委員)

はい。既存のまちに手を加えて景観をよくするというのは、非常に難しいので、このような初期の段階である数か所の地点を分譲せずに道路として木を植える等をする事で、50年後に見た時にあの一角の雰囲気がいいというような場所になると夢みたものがあります。民間事業主としては、1区画でも多くとりたいという気持ちはわかるのですが、将来の金沢の景観を考えた時には、ちょっとしたアイデアがあると大きいなと思います。ただ、そのようなことは市から要望できるものなのでしょうか。やはり少し難しいですよね。わかりました。

(竹村会長)

何か、ここらしいという共通項的なものをつくるといいのかもしれないですけども。屋根の色彩等も瑞樹団地のように瓦の指定をしているところもありますが、今の場所は、あまりにもけばけばしいものはダメというような決め方をしているということですね。今回のような計画ではなく、区画整理とかでビシッとするのであれば、もう少し強いものを打ち出す方法もあるのかなと思います。このようなものも今後の行政指導の中でご検討いただければと思います。

他になにかありますか。

(B 委員)

C 先生の話聞いていて思い出したのですが、この地図だけを見てると平坦に見えるのですが、ここは緩やかな傾斜地ですよね。のり面は全くないのでしょうか。

(事務局)

おっしゃる通り、一番東側と西側で約7mの高低差がございます。そこで、まず、業務地区と一般住居地区の境の部分で2m程度の高低差があります。そこから一般住宅地区にはいりまして、住宅地の部分は段々に1段ずつ下がっていく計画になっております。

(B 委員)

そうしますと、最近、ゲリラ豪雨で道路が冠水したりする等がありますので、調整池があるということではありますが、雨水排水に十分配慮していただきたいという意見を申し上げておきます。

(竹村会長)

ありがとうございます。この地図の、西側の細長い部分は全部調整池ですね。それと、東側には、段差が結構あるということですね。北陸病院側から調整池の方に低くなっていっているということですね。

他になにかありますか。

(C 委員)

調整池の話なのですが、結構大きなものだと思いますが、大雨以外の日常はどのように見えるのでしょうか。そこは、掘られたもので水のないプールのようなものなのか、芝生広場のようになっていて、大雨の時にプールのようなものになるのか、どうなのでしょう。まだ、具体的にそこまでは決まっていないですかね。

(竹村会長)

コンクリートでやる場合とちょっと下がったサンクンガーデンみたいにする場合といういろいろと方法があると思いますが、そこまで細かいところは今わかりますか。

例えば、1m下げた公園みたいな緑地にすれば、その1m分に全部雨水が溜まるような調整池になるかと思いますが、そういったものは、普段から活用できたりするのではないかと思います。

(C 委員)

はい。調整池のデザイン等でかなり魅力のポイントにすることができるので、このような質問をしております。

(事務局)

はい。事務局が把握している図面を見ると、おそらくコンクリート仕上げと思われると思います。高低差もありますので、サンクンガーデン式の表面がコンクリート仕上げになるものと思います。この中でどのような工夫ができるかといったことについては、事業者を確認してみたいとは思いますが、現状の図面では、そこまでは読み取れないものとなっております。

(竹村会長)

はい。その辺も連携を取ってご指導いただければと思います。

他はありますでしょうか。

(D 委員)

こちらに書かれている道路なのですが、これは新設して市が管理する道路になるので

しょうか。

(事務局)

はい。これから宅地造成にあわせて造られる道路になります。完成後は、市に寄付していただき、その後は市で管理するということになります。そのため、市の管理基準に合わせた構造になります。

(D 委員)

道路幅等は、どのように調整されてどのように決まったのかを参考に教えてください。

(竹村会長)

幅員等、わかる範囲でお願いします。

(事務局)

はい。開発行為の指導基準がございますので、そちらで決まっております、道路幅員は6m、隅切りは4mと指導しております。

(竹村会長)

他にご意見ございますか。

(各委員意見等無し)

(竹村会長)

大変貴重なご意見をたくさんいただきました。ありがとうございました。只今いただきましたご意見については、今後の事業を進める上で、参考意見として取り扱っていただき、計画案どおり答申します。

続きまして、事務局から案件結果報告を受けたいと思います。説明をお願いします。

(事務局)

案件結果報告については、令和5年2月28日に開催しました、第99回金沢市都市計画審議会でご審議いただいた1件をご報告いたします。

都市計画決定から30年が経過し、周辺の土地利用状況やまちづくりの方針が変化したため、生産緑地として保全を図る必要性が低くなったことから、生産緑地地区を廃止するものとして、都市計画審議会でご審議いただいた、「議案第424号 金沢都市計画 生産緑地地区の変更（新保本生産緑地地区）」の金沢市決定案件につきまして、令和5年3月

22日付け金沢市告示第75号で決定の告示がなされたことをご報告いたします。以上で、案件結果報告の説明を終わります。

(竹村会長)

ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見等がありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。これは、前に審議いただいたものの報告です。

(各委員意見等無し)

(竹村会長)

それでは、ご意見もないようなので、進行を事務局へお返しいたします。

(事務局)

これより先は意思形成過程段階のものとなりますので、非公開といたします。申し訳ありませんが、報道関係の方は退席をお願いいたします。

— 以下、意思形成過程段階のため非公開 —

—以上—