

第 101 回 金沢市都市計画審議会議事録

1. 日時

令和 6 年 2 月 28 日（水）13:30～14:50

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 |
| 西野 辰哉 | 金沢大学教授 |
| 蜂谷 俊雄 | 金沢工業大学教授 |
| 眞鍋 知子 | 金沢大学教授 |
- ②市議会議員
- | | |
|--------|----------------|
| 上田 雅大 | 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 |
| 中川 俊一 | 金沢市議会建設企業常任委員長 |
- 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） |
| 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101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。

(坪田局長挨拶)

(司会)

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。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お願いいたします。

(竹村会長)

どうも皆さんこんにちは。

今ほど局長よりお話しがあったように新年早々大きな地震がありまして、金沢も震度5強ということだったのですが、特に能登地域が大変な打撃をうけました。家屋は倒壊する。火事になる、停電、通信状況が悪い、道路が崩壊して交通麻痺に陥りました。今でも多くの方が避難所に居られます。私も能登に知り合いや親戚がいたのですが、家がつぶれて避難したまま、まだ家に入れておらず、通帳やお金もそのままになっていたり、輪島の河井町の方は、家がつぶれてまだ遠方の避難所にいたりします。その方たちは発災して2、3日はインフラがやられて音信不通にもなっていました。今回の地震ほど身近に感じたものはないと思っています。昨日も内灘町に行ったのですが、震度5弱なのでそこまで大したことはないと思っていたのですが、実際に現場を見ると液状化で地盤がやられて、道路がガタガタになっていたり、建物が前に倒れて傾いていたりしました。幸い人的被害はなかったのですが、これからどのように住み続けていくか、どのように仕事していくか等、悩みが多いと思います。昨年、集約都市形成計画の中でも居住誘導や居住機能をどのようにするか、都市機能をどのように誘導するかを議論しましたし、防災指針を特に具体的に検討して、専門委員会等でも検討した経緯があります。まさに防災や減災の重要性、どうやって都市計画の中に安全な居住機能を持てるかということを実際に考えていかなければいけないと改めて思った次第です。

今日は、地区計画の話やその他いろいろありますけれど、皆様の忌憚のない意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

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16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、井口委員、蜂谷委員に議事録の署名をお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

それでは次第に沿って、進めて行きたいと思います。まず、議案第426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426号「金沢都市計画 地区計画の決定(近岡町地区)」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、近岡町及び御供田町ニの各一部に位置しており、区域面積は約1.2haです。

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「近岡町地区地区計画区域」です。今回の都市計画決定理由につきましては、「土地区画整理事業により整備がなされた本地区において、住環境と産業が調和した良好な市街地の形成を推進・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、航空写真です。本地区は、金沢外環状道路海側幹線から北側に中に入った場所に位置しており、地区の北側は、港中学校と近接しています。周囲の既存市街地には、住宅のほか、工場や事務所などが点在しています。現在は、宅地分譲をするための土地区画整理事業が行われています。

続いて、指定済みの都市計画についてです。用途地域は、準工業地域で、容積率200%、建ぺい率60%です。本地区の周囲の既存市街地についても準工業地域で同じ用途地域となっています。高度地区は、15m高度地区が指定されています。本地区の周辺についても15m高度地区が指定されており、沿道沿いは、20m高度地区、25m高度地区が指定されています。西側白抜きされている部分につきましては、工業専用地域で高度地区の指定がない場所、ハッチがかかっている部分については、副都心北部直江地区地区計画によりそれぞれ高さの制限がされています。

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、JR金沢駅の北西約4kmに位置し、港中学校に近接す

る地区である。周辺には、住宅のほか、工場や事務所などが点在している。本地区計画は、周辺の市街地との調和を図りながら、住環境と産業が共存した良好な市街地を形成することを目標とする。」としております。土地利用の方針につきましては、「遊戯施設や風俗施設等の立地を制限し、住宅や工場、日常生活に必要な利便性を確保するための店舗等が立地する街区の形成を図る。」としています。また、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、周辺環境と調和した良好な街区形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。」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、近岡町地区の特性を考慮し、各種制限内容を規定しています。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、準工業地域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。基準法別表第2(に)項第3号に掲げる運動施設（ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設）、ホテル、旅館又は自動車教習所、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これに類するもの、建築基準法別表第2(へ)項第3号に掲げる建築物（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの）、葬儀場、風営法第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号に掲げる営業の用に供する建築物、（いわゆる、キャバレーや低照度飲食店、区画席飲食店、ゲームセンター等）を規制することとします。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1.0m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、後退を求めないこととします。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ページに掲載していますが、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、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ページに掲載していますが、屋根は、黒、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。広告物は、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、景観形成上支障のないもので、自己用又は管理用広告物に限ります。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、次のいずれかに該当するものとし、生け垣又は植栽によるもの場合には、

「いぶき類」を設けてはならないものとしします。(1) 生け垣、植栽又は高さが 1.8m 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 0.6 m 以下のもの。(3) 前号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 1.8m 以下のものに限るとしております。

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 6 年 2 月 1 日から 15 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 426 号の説明を終わります。

よろしく願いいたします。

(竹村会長)

はい。ありがとうございます。

議案第 426 号のご説明ありましたけれども、ただいまの説明につきまして何かご質問なり、ご意見なりありましたらお願いいたします。

(上田委員)

はい。今ほど説明のあった近岡町の開発行為についてなのですが、通常このような小規模の開発であれば、区画整理事業で開発を行わないのではないかと思っております、今回、区画整理事業で開発を行った理由を教えてくださいと思います。

(竹村会長)

はい。小規模ですが区画整理で行った理由をお願いします。

(事務局)

都市計画課です。ご質問ありがとうございます。

なぜ、土地区画整理事業で行ったかという理由ですが、この対象区域には地権者の方が 15 名いらっしゃって、その内の多くの方から、開発行為で開発事業者に土地を売却するという手法ではなく、資産としてご自身の土地を保有しておきたいという強い意向があったと伺っています。また、土地区画整理事業ですと、いわゆる減歩という手法で土地を供出して道路などの公共施設整備などに充てるのですが、その減歩が生じて道路を整備・改善して、宅地を再配置することで土地の利用増進を図りたいという強い思いがあったということで、土地区画整理事業という手法を選択したとお聞きしています。

(上田委員)

それであれば、小規模なので保留地の処分で公共事業や商業施設の誘致が難しいと思います。一般の戸建て住宅用地が多いのではないかと思います。それに頼ると将来的に組合の解散ができるのか、収支の計画や見通しを分かっている範囲で教えていただければと思います。

(竹村会長)

保留地の処分や収支計画ですね。支障ない範囲でお答えいただければと思います。

(事務局)

通常、大規模な土地区画整理事業であればその中に都市計画道路などがあり、そこに国の交付金などを充て、事業の収支に盛り込むのですが、今回はその都市計画道路などはないということです。よって、交付金を活用しない事業になるのですが、全部で約50区画程度の内、20区画程度を保留地として設定して、保留地の処分金を事業収入に充てています。それにより、事業の収支は成り立っているとお聞きしています。

(上田委員)

ということであれば組合の解散までの事業のスケジュールがどのようになっているのか、決まっているのであれば教えてください。

(事務局)

事業スケジュールですが、この土地区画整理事業は昨年12月に仮換地指定を受け、現在造成工事が続いています。そのうえで今年7月頃に宅地の整地工事が完了する予定になっており、その後、換地処分については令和7年5月頃を予定しているとのことです。ハウスメーカー等からもいくつか問い合わせがあり、保留地についても売却の見込みはあるとのことで、順調に事業を完了する見込みであると聞いています。

(竹村会長)

これは組合施行での区画整理ですか。

(事務局)

組合施行です。

(竹村会長)

大きいところであれば都市計画決定して、国等の交付金をもらって収入とするのですが、それをやらないので保留地を処分して収入にし、工事費にまわすということですね。

この周辺は結構宅地開発もされているので、乱雑な開発にならないように今回地区計画を定めて良好な居住環境にしようということですね。

他にご質問はありますか。

(中山委員)

隣接する地区計画等があれば同じようなものとしたほうがいいと思うのですが、周辺に地区計画はあるのかと周辺に地区計画があるのであれば、内容に違いがあるのか教えてください。

(竹村会長)

はい。ありがとうございます。

周辺の区画整理などをやった場所で地区計画があるかと思いますが、その辺の有無と内容が同じなのか違いがあるのかについてお願いします。

(事務局)

周辺の地区計画については、スクリーンの右側のハッチがかかっている部分につきまして、副都心北部直江地区の地区計画が定められています。ここは、区画整理にあわせて地区計画をつくったものです。今回の近岡町の区画整理とは直接は隣接していない形です。地区計画の内容につきましても、副都心北部直江地区につきましては、金沢外環状道路海側幹線沿いでは、大きな沿道施設などが来られるような地区計画になっています。今回の地区は住宅や商店などが立地できるような、地区の特性にあわせた地区計画になっていますので、用途に関しては少し違う部分もあります。その他、壁面後退の制限などにつきましては、概ね同じような制限になっています。

(中山委員)

周囲は、宅地化にあわせて地区計画が定まっているわけではなく、ここだけぽつんと地区計画があるということですね。どうしてここだけ地区計画をかけるのかという理由や周囲も地区計画をかけたいといった時にできるのか教えてください。

(竹村会長)

はい、お願いします。

(事務局)

はい。周辺は開発行為によって宅地化が進められてきております。金沢市では、1 haを超える面的整備は地区計画を策定するようにお願いし、指導させていただいています。

それに満たない開発行為などにつきましては、地区計画が定まっていない部分もあります。ただ、今後周辺地域の方が望むのであれば、地区計画を策定することは可能ですし、同じような制限をかけたいということであれば、地域が主体となって申出があれば地区計画を定めることが可能です。

(竹村会長)

よろしいですか。住居系も多く建つ地区なので、遊戯施設や風俗施設は排除しようということですね。ここは、準工業地域でなんでも建つような場所なので、住民の方は地区計画で制御していきたいということですね。

他に何かご意見、ご質問ありますか。

(各委員意見等無し)

(竹村会長)

よろしいでしょうか。

他にご意見もないようですので、とりまとめさせていただきます。只今いただきました貴重なご意見については、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)

それでは、案件結果報告について、ご説明いたします。議案書は7ページですので、前方のスクリーンと併せてご覧下さい。

案件結果報告については、令和5年8月31日に開催しました、第100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。

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として、都市計画審議会でご審議いただいた、「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)」の金沢市決定案件につきましては、令和5年10月2日付け 金沢市告示第260号で決定の告示がなされまし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)

はい。ありがとうございます。

ただいまの結果報告につきまして、何かご質問、ご意見等がありましたらお願いいた

します。これは、前回8月の審議会でご審議いただいたものが、決定告示されたということです。よろしいですか。

(各委員意見等無し)

(竹村会長)

はい。ありがとうございます。ご意見もないようなので、ここで、一旦、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 —