

## 第 45 回金沢市都市計画審議会議事録

### 1. 日時

平成 17 年 5 月 25 日 (水) 14:00 ~ 15:10

### 2. 場所

金沢市役所 7 階 全員協議会室

### 3. 出席委員

#### 学識経験者

池本 良子	金沢大学助教授
大西 節子	消費生活コンサルタント
坂本 英之	金沢美術工芸大学教授
新保 時正	金沢市農業委員会会長
中村 明子	弁護士
西盛 祐吉郎	金沢商工会議所常務理事
半田 隆彦	金沢経済同友会都市活性化委員長
森 俊偉	金沢工業大学教授
山田 文代	石川県建築士会理事

#### 市議会議員

森 雪枝	金沢市議会総務常任委員長
------	--------------

#### 関係行政機関

岡田 稔	石川県土木部長 (代理)
藪下 勲	石川県警察本部交通部長 (代理)
東方 俊一郎	石川県農林水産部長 (代理)
山内 正彦	国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長 (代理)

#### 市民

高田 千恵子	金沢市校下婦人会連絡協議会長
鶴山 務	金沢市町会連合会長

#### 4 . 会議の内容

司会

定刻となりましたので、只今より、第45回金沢市都市計画審議会を開会いたします。  
開会にあたり、金沢市都市整備局担当部長出口より一言ご挨拶を申し上げます。

都市整備局担当部長

開会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。本日はご多忙のところ委員の皆様には、ご出席を賜り誠にありがとうございます。

先週、5月20日に本市の都市計画行政に対して日本都市計画学会から最高賞である石川賞が授与されました。北陸の自治体としては初めてのことであります。これも皆様方の都市計画審議会における真摯な審議の賜物と感謝しております。

本日の都市計画審議会では計画案5件、計画原案1件の計6件について、ご審議いただく予定となっております。

どうか十分にご審議をお願い申し上げます、開会のご挨拶といたします。

司会

それでは、議事に入ります。  
森会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。  
会長よろしくお願いたします。

会長

最初に事務局の報告によりますと、ただ今、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。まず、委員の異動がありましたので事務局より報告願います。

司会

異動により新たに就任されました委員をご紹介申し上げます。

金沢市議会 副議長の苗代 明彦(なわしろ あきひこ)委員でございます。本日は、ご都合により欠席されております。

金沢市議会 都市整備常任委員長の横越 徹(よこし とおる)委員でございます。本日は、ご都合により欠席されております。

金沢市議会 総務常任委員長の森 雪枝(もり ゆきえ)委員でございます。

石川県警察本部 交通部長の敷下 勲(やぶした いさお)委員でございます。本日はご都合により代理の方のご出席となっております。

石川県農林水産部長の東方 俊一郎(ひがしかた しゅんいちろう)委員でございます。本日はご都合により代理の方のご出席となっております。以上でございます。

会長

次に、金沢市都市計画審議会運営要領第7条の規定によりまして、議事録の署名委員を指名させていただきます。

半田委員、鶴山委員をお願いいたします。それでは、審議に入りたいと思います。

会長

「議案第211号 地区計画の変更」について事務局から説明願います。

事務局「議案第211号の説明」

議案第211号「松村第二地区 地区計画」の変更についてご説明します。

お手元の議案書 の2ページから5ページに図面等が添付してございますので、こちらのスクリーンと併

せてご覧下さい。

議案書4ページの位置図をご覧下さい。こちらが、犀川です。こちらが、北陸自動車道です。こちらが、金石街道線です。こちらが、観音堂上辰巳線です。図面中央のこちらが本案件の「松村第二地区」になります。

議案書5ページに拡大図を添付してございます。資料の関係上、左側が北となっております。

松村第二地区地区計画は、当初、平成14年8月21日に都市計画決定され、本案件は、敷地面積の最低限度の項目と垣又はさくの構造の制限の項目の変更を行うものでございます。

変更点についてご説明します。別紙でお配りしました資料をスクリーンと合わせてご覧下さい。

まず、敷地面積の最低限度の項目についてご説明します。

現在、敷地面積の最低限度は165㎡を基本とし、緩和基準として300~330㎡のものについては150㎡以上であれば分割し、建築可能としています。今回の変更は、敷地面積の最低限度を165㎡から150㎡とするものです。

近年、区画整理事業により造成された地区では、賃貸の集合住宅の立地が目立ち、戸建て住宅の立地がなかなか進まない状況となっており、当地区においても現在まで地区計画の届出がされているうち、1/3以上が集合住宅であります。

これは、核家族化の進展により住宅規模が小さくなる中、大きな敷地を購入する必要がないことが、要因の一つと考えられております。しかしながら、このような集合住宅中心の地域では隣人関係が希薄となり、良好な地域コミュニティの形成が難しくなります。

そこで地元の方から、少しでも戸建て住宅の立地を促進し、定住人口の増大を図るため、敷地面積の最低限度を150㎡としたい旨の要望がありました。

変更による影響に対する検討としまして、敷地面積の縮小により、建て詰まりの問題が生じないかということが挙げられますが、今回、壁面の位置の制限の変更は行いませんので、隣地からの距離は従来通り確保されるため、そういった景観上の影響はないと考えられます。

次に、今回の変更に伴い、どの程度165㎡を下回る敷地が新たにでてくるか、ということですが、まず、現在、地区内の換地割はほぼなされており、165㎡を下回る敷地はなく、新たに150㎡で割り直すことはありません。換地割がまだされていない街区は1つだけです。将来的に数筆合わせて、需要に合わせた規模で分割することもあります。隣接する土地が同一の所有者であるという数からそんなに多くはないと考えられます。また、300~330㎡の敷地については、現況のただし書きにより150㎡以上で分割することを認めていますので、今回の変更による影響は少ないかと思われま。

参考までに、金沢市では、開発指導基準により従来から敷地面積の最低限度を150㎡と定めており、地区計画においても市街化区域内の低層住居専用地域以外では平成16年7月1日より開発指導基準とあわせ、150㎡とすることを容認しているところであります。

現在までに、敷地面積の最低限度を150㎡と制定した地区は地区計画で8地区あり、隣接する「松村フレッシュタウン」でも、建築協定において、150㎡としています。

以上の点を踏まえまして、今回、敷地面積の最低限度を165㎡から150㎡へ変更するものです。

垣又はさくの構造の制限の項目では、としまして、道路境界線から0.5m以内には垣又はさくを設けないという制限を外し、としまして、石等の高さの制限を1mとする制限を追加するものです。

現況では、こちらのピンク色部分には垣さくを設けることができません。形態としましては、生け垣、総高さ1.5m以下の透視可能なフェンス、0.6m以下のブロックと植栽を組み合わせたもの等としています。

変更案は、赤で囲んだ部分に垣さくを設けることができ、塀については1mの高さまでとします。今回の変更は、当地区での造成が始まり出し、近隣の地区計画を導入している地区での垣さくの設置事例を視察し、この地区の内容について地元で再検討したことによるものです。

道路境界線から0.5m後退する制限についてですが、この項目は、当初、安全で良好なまちなみを形成することを目的とし、垣さくについて道路境界から後退することより、緑の確保等による景観の向上、歩行空間のゆとりの確保及び電柱設置を民地内に誘導することで生じる立て込みの有無による不公平感の緩和を図るものでした。

しかし、緑化に関しては、現在後退部分には芝や地ビ類程度しか植えることができず、また、緑化協定等の義務がないため、後退部分が必ずしも緑化されず、かえって景観を損ねることが懸念されます。生垣や低い垣さく、透過性のフェンスについては後退しなくても、景観の阻害とはならず、また今回の変更により、

その部分に花壇等を設けることも可能となるので緑化スペースの拡大に繋がるとも考えられます。電柱設置に関しては、現在具体的な位置が明確となり、地権者の理解も得られていることから不公平感を感じないと判断できます。

歩行空間のゆとりの確保という面では、後退は有効ではありますが、車通りの多い主要な道路につきましては、3m~4.5mの幅の歩道が整備されています。

また、角地に関しましては2方向からこの制限がかかるため、敷地内の土地活用の面で地権者に不公平感を与えている問題が生じています。

こちらは、後退部分が緑化されていない事例と、民地側に電柱の立て込みがなされた様子でございます。

こちらは地区内の道路で、主要道路の歩道についてはこのように整備されています。

以上の観点から、今回この制限を外し、より一層の緑豊かな住環境の形成を目指すことと、地権者間の公平性を確保することを考えております。

次に、石等を単独で設ける場合は、高さは1m以下とする制限を追加することについてですが、現況では、石等の高さの制限をフェンス等と組み合わせる場合においてのみ記載し、単独で設ける場合については明確にされていません。

当地区は地域に開かれたコミュニティの形成を基本に、閉鎖的な高すぎる塀は制限し、かつ、プライバシーの確保のため、ある程度の高さは認めることができるよう検討いたしました。その結果、高さ1m以下とすることで、プライバシーの確保と防犯・防災面や景観との調和は保たれるものと考え、今回新たに基準を追加するものです。

今回、区画整理事業の進捗に伴い、少しずつまちの形成が始まり、地権者において将来のまちづくりについて再検討されたところ、現況の地区計画では不具合が生じるため、地権者数148名中同意者数146名、98%の同意をもって、地区計画を変更するものです。

なお、平成17年1月21日から同年2月4日まで2週間公衆の縦覧の用に供しましたが意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。

会長

以前に議論のあったところについて、今回丁寧に説明頂きました。内容につきまして、何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

ご意見もないようですので、本案件どおりとして答申します。

会長

続きまして、「議案第212号下水道の変更」について事務局の方から説明をお願いします。

事務局「議案第212号の説明」

では、議案第212号都市計画下水道水管渠柳瀬川1号雨水幹線の追加について説明致します。

お手元の議案書、6ページから8ページに計画書と位置図と計画図が添付してございますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

こちらがJR北陸本線。そして森本駅です。こちらが北陸自動車道。こちらが国道8号線。こちらが、準用河川柳瀬川です。

そして、こちらが今回追加する柳瀬川1号雨水幹線です。

では、柳瀬川1号雨水幹線の概要について説明します。

スクリーンをご覧下さい。

中央赤色が、柳瀬川1号雨水幹線です。

大場町を起点、荒屋町を終点とする、延長約1,050mの雨水幹線です。

断面は、起点側(下流側)で、総幅20.1m。終点側(上流側)で、17.5mです。

スクリーンをご覧下さい。

これは、起点付近の標準断面です。

現況河川は、総幅7.4mです。計画断面は、約3倍の20.1mとなります。

計画流量は、毎秒29.3m<sup>3</sup>です。

水深ですが、現在の柳瀬川は、約40cmです。計画の雨水幹線は、約1m40cmとなります。

この雨水幹線に流入する雨水の区域について説明します。

スクリーンをご覧ください。

オレンジ色で囲まれた区域は、河北潟に流れ込む準用河川柳瀬川の流域です。面積は、454haです。

そして、この流域の内、上流側のピンク色で囲まれた区域が、柳瀬川1号雨水幹線の排水区域です。面積は、296haです。

次に、本計画の起因となった状況について説明します。

森本駅南側の吉原町、百坂町、法光寺町地区は、近年の宅地開発に伴い、水田や山林が減少し、雨水の流出が増加した地区です。

その結果、森本駅北側の弥勒町、荒屋町、金市町や、国道8号線を挟んだ、大場町地区では、慢性的な浸水被害が発生しています。

特に、平成10年の豪雨時には、スクリーンの緑色部分で、道路冠水や床上浸水等の被害が発生しました。

スクリーンの写真は、浸水被害状況写真です。

最後に、ご覧の写真は、起点から上流側の写真で、赤線箇所が雨水幹線計画地となります。

なお、当案件は5月6日から5月20日まで公衆の縦覧の用に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上でございます。

会長

ただ今の説明に対してご意見、ご質問ございませんか。

A委員

安全性と景観についての配慮はどのようになっていますか。

事務局

安全面に関しましては、転落防止柵等が考えられますが、今回の断面では、傾斜が緩やかなため、設置は考えていない。管理用の通路と水路の間には、設置します。

景観に関しては、ブロック積みの護岸で考えています。

A委員

用水を大切にしている金沢市であることから、郊外といえども三面張りの護岸を改善できないか。

事務局

通常河川事業では、経済性が優先される。底をコンクリートにすれば、若干断面を小さくすることもできますが、今回は河北潟からの鯉が上ってくることも考慮し、環境面に配慮し、底はコンクリートではなく、泥土で予定しています。景観面については、矢板は水面から下として、見えるのはブロック張りとしています。出来る限りの景観、自然に配慮しています。

B委員

終点側の一番上流部の入り口部分はどうなっているのか。

事務局

本線部分の改修を考えており、上流2方向から流入してきます。

A委員

経済的理由があることは解るが、もう少し景観上の配慮がなされないのか。地域住民にとっても、重要な要素となると考えるが。

会長

子供が転がり落ちることはないのか。

事務局

ないと考えます。また、この形状は他にもございまして、今までもそういう例はありませんでした。

C委員

反対するわけではないが、どれだけの雨水に耐えられるのか。

事務局

7年確率で、毎秒5.4トンの雨量に耐えられる。縦断勾配がゆるやかなことから7年確率としています。

会長

ほかはよろしいでしょうか。ご意見も頂きましたが、今後の課題として、今回の案件については、案どおりとして答申します。

会長

それでは、「議案第213号 用途地域の変更」及び「議案第214号」については関連がございますので一括して事務局から説明願います。

事務局「議案第213号、第214号の説明」

議案第213号金沢都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。

お手元の議案書の9ページから11ページに、計画表と図面を添付しておりますのでこちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

まず、お手元の議案書の10ページをお開き下さい。今回用途地域を変更する戸板第二地区の位置をご説明いたします。こちらが犀川です。こちらが北陸自動車道です。こちらが金沢外環状道路海側幹線です。こちらが観音堂上辰巳線です。図面中央の赤で囲まれた地区が今回用途地域を変更する戸板第二地区です。

議案11ページをお開き下さい。戸板第二地区の拡大図です。こちらが犀川です。こちらが、北陸自動車道・国道8号線です。こちらが、観音堂上辰巳線です。こちらが若宮玉鉾線です。本地区は、土地区画整理事業の進捗に伴い、暫定的に指定された第1種低層住居専用地域から、都市計画マスタープランの土地利用の方針に沿って用途地域を変更するものです。1-1については北陸自動車道・国道8号線については、自動車騒音に配慮しつつ、沿道サービス施設の立地誘導を図るために、また観音堂上辰巳線の西側については、既に軽工業施設が立地していること及びその西側に工業地域が指定されていることに配慮して準工業地域に変更するものです。1-2の若宮玉鉾線沿道については、背後の住宅地の生活利便施設の立地誘導を図るため第2種住居地域に変更するものです。1-3につきましては、用途地域が地形地物を境界として指定することから周辺の用途地域と整合を図り、第1種住居地域に変更するものです。1-4の若宮玉鉾線の背後地については、良好な住宅地を供給するために第2種中高層住居専用地域に変更するものです。

なお、本案件につきまして、平成17年5月6日から同月20日までの2週間、公衆の縦覧の用に供しましたが意見書の提出はございませんでした。

引き続き、用途地域の変更に関連して、議案第214号建築基準法第52条第7項第1号の規定による容積率の緩和を適用しない区域の指定についてご説明致します。本案件は平成14年建築基準法等改正（平成15年1月1日施行）により、混在系の用途地域において原則、住宅に関して一定の敷地面積及び空地率を有する建築物について容積率が最大1.5倍に緩和されることに対して、今回用途地域の変更に伴い、容積率の緩和を適用しない区域を追加指定するものです。

お手元の議案書の12ページから13ページに計画表と図面を添付しておりますのでこちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

議案書13ページをお開き下さい。今ほど用途地域の変更でご説明致しました戸板第二地区の拡大図です。1-1は今回の用途地域の変更で準工業地域に、1-2は、第2種住居地域に、さらに1-3は、第1種住居地域に指定する区域です。この混在系の用途地域である3区域について、中心市街地の定住の誘導と

郊外住宅地の居住環境保全の観点から容積率の緩和を適用しない区域に追加指定するものです。  
以上でございます。

会長

ありがとうございます。今ほどの説明について、ご質問、ご意見ございませんか。

特に意見もないようですので、案件通り答申します。

会長

それでは、「議案第215号 地区計画の決定」について事務局から説明願います。

事務局「議案第215号の説明」

議案第215号戸板第二地区 地区計画」の決定についてご説明します。

お手元の議案書 の14ページから17ページに図面等が添付してございますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

議案書16ページの位置図をご覧下さい。

位置につきましては先程ご説明いたしました、こちらの「戸板第二地区」になります。

本案件は、戸板第二地区土地区画整理事業地約49.4haにおいて、事業の進捗のより、暫定的な用途地域から本用途地域へ移行することに伴い、新たに地区計画を定めるものです。

議案書17ページの計画図をご覧下さい。

地区の区分は、まず、北陸自動車道の西側で、都市計画道路観音堂上辰巳線を軸とする区域を「拠点サービス地区A」、その西側を「住宅軽工業地区」とします。北陸自動車道の東側については、北陸自動車道に隣接する区域を「拠点サービス地区B」、都市計画道路若宮玉鉾線を軸とする区域を「沿道サービス地区A」、その南側を「中層住宅地区」、都市計画道路北安江出雲線を軸とする区域を「沿道サービス地区B」とします。これら6つの地区について、それぞれの土地利用方針に応じた地区整備計画を定めるものです。

議案書14ページをご覧下さい。地区整備計画についてご説明いたします。

まず、用途制限の項目ですが、畜舎、サイロ、自動車教習所、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、倉庫業を営む倉庫及び勝馬投票券発売所等については区域内での建築を制限します。風俗営業の施設は、「拠点サービス地区A」におけるマージャン屋、パチンコ店、スロットマシン店等以外は全て制限します。加えて、建築基準法別表第2(リ)項第3号、第4号に掲げる建築物としまして、安全上、防火上の危険性、衛生上、健康上の有害の度が高い事業を営むものなどを制限します。また、「中層住宅地区」においては、危険物の貯蔵又は処理に供するものを制限し、それぞれの区分に応じた良好な環境の形成を図ります。

議案書15ページをご覧下さい。

敷地面積の最低限度につきましては、「150㎡」とします。ただし、都市計画決定時においてこれに満たないものについては建築可能とします。

壁面の位置の制限につきましては、建築物の外壁及び柱の面までの距離は、都市計画道路森本野々市線からは2m以上、都市計画道路観音堂上辰巳線からは1.5m以上、その他の道路及び隣地からは1m以上とします。ただし、壁面後退範囲内に係る床面積の合計が5㎡以内かつ軒の高さが3m以下の独立した車庫及び物置等についての後退、及び150㎡未満の敷地における隣地からの後退は適用除外とします。

高さの最高限度につきましては、拠点サービス地区A、B及び沿道サービス地区A、Bでは20m、住宅軽工業地区では18m、中層住宅地区では15mとします。ただし、敷地面積が1,000㎡以上あり、都市景観形成上支障がないと認められる場合は、拠点サービス地区Aでは31m、住宅軽工業地区では20m、中層住宅地区では18mまで緩和するものとします。また、沿道サービス地区A及び中層住宅地区においては、公益上必要があると市長が認めるものについては適用除外とします。

続いて形態又は意匠の制限の項目ですが、外壁の色は、白、グレー又は茶を基調とした落ち着いた色調とします。

広告物につきましては、沿道サービス地区A、B、住宅軽工業地区、中層住宅地区において制限します。制限内容は、自己用又は管理広告物に限ること、壁面後退部分、屋上及び屋根面には設置しないこと、また、

独立広告物を設置する場合は、1敷地につき1基とし、高さは6m以下、全体表示面積は10㎡以内とします。

最後に垣又はさくの構造の制限の項目ですが、道路に面して垣又はさくを設ける場合については、生け垣、植栽又は総高さ1.8m以下の透過性のあるフェンスとします。また、レンガ、タイル、ブロック、石等については、これらの高さは0.6m以下とします。

なお、平成17年5月6日から同月20日まで2週間公衆の縦覧の用に供しましたが意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。

会長

ただ今の説明について、ご意見ご質問ございませんか。

A委員

建築物の形態又は意匠の制限のところ、拠点サービス地区A、Bでは、屋外広告物の規制が既にかかっているのでしょうか。

事務局

屋外広告物条例の第2種禁止区域となっており、ある程度の制限はかかっています。

A委員

区画整理は事業中であるか。

事務局

区画整理事業中です。

A委員

自然地等の、その土地特有のものを整備せずに残すというようなことは考えられないのか。

事務局

当戸板第二地区は、ほとんどが田と既存の工場であり、保全すべき寺社等残さなければならないような地域はございません。事業の中で、街区公園等を整備していくので、そういった意味では環境の向上は図れます。

会長

日常的に、区画整理事業の中でどのように扱われているのか。一般論として補足説明願えないか。

事務局

金沢市の特性として、重要なものは、そのまま保存している。極端に言えば、重要なものは、区域からはずすか、区域の中であっても、そのまま残しています。

会長

重要なものを評価して残す努力をお願いしたい。ほかはいかがでしょうか。  
ないようであれば、本案件については案のとおり答申します。

会長

それでは、前回までにご審議いただきました計画案件について、諸手続がなされておりますので、事務局より報告をお願いします。

事務局

お手元の議案書の18ページをご覧ください。前回平成17年2月23日に開催されました第44回金沢市都市計



画審議会では審議された案件でございます。

第210号金沢都市計画 高度地区の決定につきましては平成17年4月1日、金沢市告示第131号として決定しております。以上報告させていただきます。

会長

それでは、計画原案の審議に入りたいと思います。今回の計画原案の審議に関しましては、関係行政機関との協議が完了しておらず、都市計画を決定する区域について、現時点で流動的な部分があり、審議を公開することにより、地権者等に予断を与える恐れがありますので、意思形成過程として審議を非公開とします。報道関係の方々及び傍聴人の方々の退室をお願いいたします。

(これ意向の議事録については、意思形成過程のため非公開としております。)