

## 第 47 回金沢市都市計画審議会議事録

### 1 . 日時

平成 1 7 年 1 2 月 1 9 日 ( 月 ) 10:00 ~ 11:00

### 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

朝倉 忍	金沢市農業委員会会長
大西 節子	消費生活コンサルタント
高山 純一	金沢大学教授
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

渡辺 満	金沢市議会副議長
横越 徹	金沢市議会都市整備常任委員長
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 )

#### 市民

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 47 回金沢市都市計画審議会を開会いたします。

本日は、大雪でお足元が悪い中、また年の瀬のご多忙の折、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。本日の都市計画審議会では、計画案件 4 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。

なお、先にご案内いたしました「金沢市における特殊建築物の敷地の位置の指定について」は、関係行政機関の協議調整が遅れておりますことから次回の審議会で審議していただく予定であります。

それでは、議事に入ります。

議事の進行を森会長にお願いしたいと存じます。

会長よろしくお願いいいたします。

##### 会長

最初に事務局の報告によりますと、只今委員 20 名の内 15 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

それでは、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 副議長の渡辺 満（わたなべ みつる）委員でございます。

どうぞよろしくお願いいいたします。

なお、お手元に委員名簿をお配りしておりますが、一部訂正がございますので、ご参照願います。

池本先生でございますが、1 1 月 1 日付けで金沢大学大学院助教授から教授になられましたので、ご訂正をお願いいたします。

##### 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。

高山委員、中村委員にお願いいたします。お二人にはどうぞよろしくお願いいいたします。

それでは、審議に入りたいと思います。

まず、「議案第 220 号 金沢都市計画 用途地域の変更」及び「議案第 221 号 金沢都市計画 地区計画の変更」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220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2ページ、3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3ページをお開き下さい。今回用途地域を変更する田上本町地区の位置をご説明いたします。こちらが浅野川です。こちらが鈴見新庄線です。こちらが田上館町線です。こちらが金沢大学です。図面中央の田上館町線の東側の赤で囲まれた地区が今回用途地域を変更する田上本町地区です。

田上本町地区の拡大図です。こちらが田上館町線です。こちらが、田上本町1号線です。こちらが、田上本町3号線です。図面中央赤で囲われた地区が、今回用途地域を変更する地区です。本地区は、平成13年6月に田上本町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、田上館町線の沿道補完地区として中規模な事務所及び店舗を許容する第2種中高層住居専用地域に指定しました。今回の変更は、地元から本地区についてより良好な居住環境の形成を求める要望があり、周辺の土地利用との整合を図り、第2種中高層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域に変更するものです。第1種中高層住居専用地域に変更されますと、店舗については1,500㎡から500㎡に、また事務所については1,500㎡から事務所併用住宅で50㎡に規制が強化されますので、より良好な居住環境の創出が図れることとなります。

なお、本案件につきまして、平成17年12月1日から同月15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。

引き続きまして、議案第221号「田上本町地区 地区計画」の変更についてご説明いたします。

お手元の議案書、4ページから8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7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「田上本町地区」になります。議案書8ページの計画図をご覧下さい。こちらが、鈴見新庄線です。こちらが、田上館町線です。こちらが、田上本町1号線です。こちらが、田上本町3号線です。こちらの赤で囲まれた部分が、今回変更する区域です。

の区域は区分の名称のみの変更です。

本地区計画は、当初、田上本町土地区画整理事業の進捗に伴い、暫定的な用途地域から本用途地域への変更と併せ、平成13年6月22日に都市計画決定されました。

本案件は、地区内の一部区域について、用途地域の変更に伴い、より良好な住宅地の形成のため、地区計画の変更を行うものです。

まず、現在の本地区の区分についてご説明します。都市計画道路鈴見新庄線及び田上館町線沿道は「沿道サービス地区」であり、商業業務系の施設の立地誘導を図っています。用途地域は、準住居地域及び第二種住居地域です。都市計画道路田上本町1号線の沿道及び一部背後地の図面うす緑色の部分は、沿道サービス地区を補完し、住宅、店舗、事務所が共存する「一般住宅A，B地区」であり、用途地域は第二種中高層住居専用地域、都市計画道路背後地の緑色の部分は、良好な住宅地を形成する「中層住宅A，B地区」で、用途地域は第一種中高層住居専用地域です。

また、山側は低層な居住環境を図る「低層住宅地区」であり、用途地域は第一種低層

住居専用地域です。

変更点についてご説明します。スクリーンをご覧ください。

の区域の変更についてご説明します。現在この区域は「一般住宅A地区」であり、「沿道サービス地区」、「一般住宅B地区」を補完し、商業業務系施設や集合住宅など機能的かつ利便的な施設の立地誘導を図る地区として土地利用方針を掲げ、畜舎・サイロ、戸建て専用住宅、カラオケボックス、バッティングセンター、倉庫業を営む倉庫、勝馬投票券販売所等を制限しています。

今回、先程の案件でご説明したとおり、地元から良好な居住環境の形成を求める要望があり、この区域の用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更いたします。それに伴い、本地区計画において「一般住宅A地区」を周辺の土地利用と整合を図り、「中層住宅A地区」に変更いたします。

このことによる、具体的な変更点は、戸建て住宅が建築可能となる点と、敷地面積の最低限度が170㎡となる点です。なお、カラオケボックス、バッティングセンター、倉庫業を営む倉庫、勝馬投票券販売所等は、用途地域によって制限されます。

変更による影響は、現在、住宅は集合住宅しか立地できませんが、戸建て専用住宅が建築可能となり、反面、用途地域の変更により、中規模の店舗や事務所が制限されますので、住宅地としてより良好な居住環境の形成がなされると考えております。

また、敷地面積の最低限度ですが、現在は商業系施設及び集合住宅の立地を考慮して200㎡を適切としていますが、戸建て住宅を考えるとすれば、170㎡は十分ゆとりのある敷地面積と考えます。

次に、の区域についてですが、の変更により「一般住宅A地区」という名称がなくなりますので、それに伴い、「一般住宅B地区」から「一般住宅地区」へと名称を変更いたします。

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、変更するものです。

なお、平成17年12月1日から同月15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。以上でございます。

会長

ありがとうございました。それでは今ほどの説明について、質問ご意見ございませんか。

A委員

この地区は現在どういう状況なのでしょうか。換地が終わり、建築活動ができる状況なのか、そこまで至っていないのか。今回、用途地域と地区計画の変更で地権者の不利益はありますか。

事務局

現在、仮換地指定が行われ、土地の使用収益は可能な状況です。

建物の立地動向を見ますと、都市計画道路沿道は、2、3件しか建っていませんが、背後の住宅地では住宅が張り付いている状況であり、今回の用途地域の変更によっての地区がより周辺と調和した良好な住宅地になると考えます。

#### A委員

ということは、当初の計画で少し大きな事務所や店舗を計画していた人は、それが不可能となった可能性もあるということですね。

#### 事務局

この区域は主に保留地になっており、一般の換地の方はあまりいらっしゃいません。土地区画整理組合としては当初、事業所等の土地利用で考えておりましたが、今回、一般戸建て住宅に保留地を割り当てようという土地利用の転換を図ろうとするものです。そういう意味で、ご心配の部分の、地権者への不利益はあまりないと考えます。

#### A委員

わかりました。

#### 会長

特にご意見もないようなので、本案件どおり答申してよろしいでしょうか。

(異議なし。)

#### 会長

それでは、続きまして、「議案第222号金沢都市計画 地区計画の決定」及び「議案第223号金沢都市計画 高度地区の変更」について、これも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222号「金沢都市計画 地区計画の決定」についてご説明します。

お手元の議案書、9ページから12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11ページの位置図をご覧下さい。こちらが犀川です。こちらが浅野川です。こちらが都市計画道路 小立野古府線です。こちらが都市計画道路 観音堂上辰巳線です。図面中央のこちらが本案件の笠舞2丁目地区になります。

本案件は、平成16年9月に石川県職員アパートが取り壊され、まとまった空地ができたことを機に、住民よりその跡地利用による住環境の悪化を予防し、また、より良好な住宅地を維持していきたいとの要望があり、合意形成ができたため、新たに地区計画を定めるものです。

議案書12ページの計画図をご覧下さい。

地区の区分は、都市計画道路観音堂上辰巳線から沿道40mまでを「沿道地区」、その背後地を「戸建住宅地区」とします。これら2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9ページをご覧ください。地区整備計画についてご説明いたします。

まず、《用途の制限》の項目ですが、「沿道地区」では建築できないものを掲げています。ホテル又は旅館、カラオケボックス、レンタルビデオ店、マージャン屋・ぱちんこ屋・勝馬投票券売り場等、神社・寺院等、葬儀場、倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンドを制限します。

「戸建住宅地区」では、建築できるものを掲げています。専用住宅、兼用住宅、診療所、福祉施設等、集会所等公益上必要なもの及びそれらに附属する車庫・物置以外の建築は制限し、戸建住宅地としての居住環境を維持します。

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。

次に高さの最高限度ですが、現在、高度地区により、「沿道地区」は20m、「戸建住宅地区」は15mとしています。今回、地区計画では、「沿道地区」はそのまま移行し、20m、「戸建住宅地区」はより低層で良好な住宅地とするため、12mとします。

議案書10ページをご覧ください。続いて《形態又は意匠の制限》の項目ですが、外壁の色は、茶、グレー、白を基調とし、屋根の色は黒、グレー、茶、濃緑、濃紺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、屋根面及び屋上には設置しないこと、独立広告物は高さ6m以下とすることに加え、広告物の全体表示面積は、沿道地区では10㎡以下、戸建住宅地区では3㎡以下とします。

また、敷地地盤の盛土は0.3m未満とします。

最後に《垣又はさくの構造の制限》ですが、まず、(1)として道路中心から水平距離2m以内に設けないものとします。本地区は、地区内の道路が比較的狭く、一部幅員が4mに満たない道路もございます。災害時等には緊急車両が通行できるよう、幅員4m以上の道路空間を確保し、積雪時には地区住民が一体となって除雪に努めることを方針に掲げ、垣・さくについてもその空間には設けないように定めるものです。(2)としまして、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣、植栽又は1.5m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、石等を組み合わせる場合は、これらの高さは0.6m以下とし、総高さは1.5m以下とします。

なお、平成17年12月1日から同月15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。

続きまして、関連のある議案第223号「金沢都市計画 高度地区の変更」についてご説明いたします。

お手元の議案書の13ページ、14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ください。

議案書14ページをお開き下さい。本議案の区域につきましては、議案第222号の笠舞2丁目地区 地区計画区域と同じでありますので説明は省略させていただきます。

笠舞2丁目地区の地区の拡大図です。本地区を含め金沢市全体の高度地区は、平成17年4月1日に都市計画決定されております。その際、地区計画で高さ制限がなされている地区については、その制限が建築基準法による地区計画建築条例により規制が担保されているために除外しております。今回、笠舞2丁目地区についても議案第222号

の笠舞2丁目地区地区計画によって高さ制限が確保できるため、高度地区から除外するものです。

1-1については、地区計画で戸建住宅地区として高さ制限が12mとされているため、15m高度地区を解除するものです。1-2については、同じく地区計画で沿道地区として高さ制限が20mとされているため、高さ制限では同じ高さですが、当初から地区計画区域を除外してきたことから、今回20m高度地区を解除するものです。

なお、本案件につきまして、平成17年12月1日から同月15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。  
以上でございます。

会長

ありがとうございました。今ほどの説明について、質問ご意見ございませんか。

B委員

15mを12mにするということですが、マンション計画とかというそういった問題が現実にあったのでしょうか。

事務局

実際には、県の公務員宿舎を公開の入札にかけるということで、マンション計画等が危惧されたという背景がございまして、地区の皆さんが将来の土地利用を考えようということで、このような案を作成いたしました。

B委員

わかりました。

A委員

14ページの高度地区の図面をみますと、沿道地区は同じだから問題ないのようですが、周り全体が15mの高度地区であり、その中でこの地区だけ12mとする必然性・整合性はということなんでしょうか。確かにマンション建設が危惧されることや地区内での地権者や住民の方の同意だということはおわかりですが、少し不自然に感じます。逆に言うと、全体計画の中で、今かかっている15mの所も12mにするということならば問題は無いと考えますが、そういう話でもなさそうなので、本当に都市計画上良いのか少し危惧される。それともう一つは、実際にこの計画の場合、12mと15mの地区にまたがっている敷地はどのように運用されるのか。

事務局

一つ目の高度地区の件につきまして、高度地区を当初導入する時に、策定委員会等をふまえて各地区の高さを検討いたしました。高度地区は地区計画と違い、どちらかというと行政側が高さ制限を定めます。そういった中で、12mという案もありましたが、12mですと3～4階程度ということで、少し過度な制限ではないかというご意見があ

り、4～5階程度を最低限度とした経緯があります。今回の本地区については、12mという低いものを望まれるということで住民の同意も取れているため、12mとさせていただきます。

二つ目の質問ですが、12mと15mにまたがっている土地についてですが、都市計画道路から40mのラインで20mと12mという形に法的にはなりません。同じ敷地の中で段差ができるということをご理解ください。

会長

補足説明はございますか。

事務局

これは都市計画の地域地区と地区計画の考え方に基づくと考えます。

まちづくりを考える時に、一般的に認められた法律の枠よりもよりきめの細かい制限をとということで、地区計画という手法が導入されたと考えております。本地区についても一般的には15m、ただしそれ以上、地区内の土地利用に関して明確な方向性を持っているものについては、よりきめの細かい制限というか地区計画というもので対応していくということで、当初の高度地区指定もそういう意図がありましたし、今後地区計画を地域に導入していく場合も、今の制限よりも極めの細かいまちづくりをしてはどうかという対応を各地域にしていく。しかしその場合には今ご心配のように過度の制限になってはいけないということもありますので、地区の住民のすべての意見が反映される訳ではありませんが、本案件の15mの中に12mという低層な高さ指定があっても良いと考えております。

A委員

わかりました。

会長

許容範囲というものがあると思います。15mの中で7m、8mとかというわけにはいかないでしょうし、そのへんは実情と地元要望を的確に判断しながらやっていく必要が  
あると考えます。

ここの周辺で地区計画が予定されている所はありますか。

事務局

この周辺では今のところ予定はありませんが、今回の件は、県の職員住宅の跡地がある程度大きな空地ということで問題になった背景があります。南部方面の他地域においては、公共団体の寮などがなくなりつつあり、その土地利用については、一般の入札にかけられてマンションに変わったという事例も多々あります。当課としましては、そういう施設があるところについては、予防措置として、要はマンションが建てられる可能性がある前に、皆さんのまちづくりを考えてはどうかという啓蒙活動を行っていきたい

と考えています。

#### 会長

金沢市の場合、かなりあちらこちらで地区計画の手法をとっていこうという考え方がなってきました。高度地区は割と一般的なおさえということで、少しゆるめでなされているという理解をしていいと思いますが、そのような中で地区計画の考え方はきめ細かいものですので、許容範囲をどの辺りまでに捉えていくかが重要になると思います。

#### B委員

今、事務局から説明がありましたが、公共用地でなくてもある程度まとまった地面の売買が想定される場合は、体外、話が持ち上がると同時にマンション計画というものがたてられて、それから地元住民がわいわい騒いでいる。結果的に建築確認申請を出された時点では時遅しということで、非常に住民の中で意見の食い違いとか、いがみ合いなどが出てきます。できる限り早い時点での啓蒙活動をこれからもされた方が地域のために良いと思います。

#### 事務局

ご意見のように、広い施設、駐車場などがある地区においても積極的に啓蒙活動を行っていきたいと考えております。補足ですが、現在、市内で地区計画は40地区ございますが、当地区のような既成市街地の中で地区計画を指定するという地区は、東山、泉野3丁目、石引、橋場町の4地区あります。

まちづくり協定は16箇所ございますが、既成市街地はまちづくり協定が多いという感がありますが、この地区は、かなり自分たちのまちづくりを真剣に考えられ、より厳しい法的な制限がつく地区計画を指定します。

今後も、なるべく地区計画という形で、より法的な拘束力の強いものを多くの地区で指定ができるように啓蒙活動を行っていきたいと考えております。

#### 会長

基本的には望ましい方向と考えますが、いかがでしょうか。

(異議なし。)

#### 会長

もう一つ質問があったと思いますが、20mの規制と12mの規制が一敷地にまたがる場合の取り扱いについてです。

#### 事務局

今の20mと12mの線は、用途地域の線にあたります。用途地域については、道路端から40mで引かれており、敷地境界ではありません。この場合どちらの用途が敷地を締めているかという過半支配になり、用途の面積によって建てられるものが決まって

きます。しかし、高度地区の方は、部分支配となり、一つの敷地の中で20mと15mの部分がでてくることとなります。今回の地区計画の12mも高度地区と同様であり、20mと12mの部分が出てきます。法律の中で決められておりますのでご了解をいただけるかと思っております。

会長

他にご意見もないようですが、今の議論の中で今後検討すべき貴重な意見がいろいろ出たと思いますので、参考意見として今後検討していただきたいと思います。ということで原案どおり答申してよろしいでしょうか。

(異議なし。)

会長

それでは続きまして、前回までにご審議いただきまして計画案件について、諸手続がなされておりますので、事務局の方から報告をお願いします。

事務局

前回、第46回金沢市都市計画審議会は平成17年8月29日に開催されました。その中で、石川県決定の議案第217号「金沢都市計画 臨港地区の変更」(西地区)でございますが、石川県告示第689号平成17年10月21日に告示決定されております。以上です。

会長

ありがとうございます。それでは引き続きまして、その他として、都市計画道路の見直しについて事務局より報告をお願いします。

事務局

それでは、都市計画道路見直しについてご報告します。

今日の報告は、これまでの流れについて、それから説明会の開催状況について、説明会やパブリックコメントによる市民のご意見について、今後の予定について報告いたします。

まず、これまでの流れですが、前回の都市計画審議会において、見直しの素案を報告しましたが、その素案に基づきまして、7月26日から10月26日までの3ヶ月間、パブリックコメントを実施しました。また、7月から対象路線校下別の各町会長さんをお願いしまして、素案の説明と説明会開催の案内を行いました。そして、9月から対象路線の地域毎で説明会を開催しました。

説明会の開催状況は、路線毎に地域の公民館等、11会場で行いました。

市民のご意見については、3ヶ月行いましたパブリックコメントによる電子メールや説明会開催後に寄せられたFAXや郵便葉書など、11件の意見が寄せられました。

また、説明会では243名の市民の方にご出席、ご参加いただき、貴重なご意見を頂

きました。

ご意見の中身でございますが、廃止を検討している8路線9区間について、廃止の考え方に対し、賛成の意見が多く寄せられました。

また、継続を検討している5路線5区間について、継続案に対して概ね賛成の意見がございました。例えば、整備時期を明確に示して欲しい。早期に実施をして欲しいという意見がございました。

その他、一部区間につきましては、近接する既存道路を改良するなど代替措置の検討を要望する意見もありました。

今後の予定ですが、パブリックコメントや説明会で寄せられたご意見に金沢市の考え方を添えて、近日中に、ホームページより詳細に公表していきたいと思っております。そして、年明け1月から3月の間に都市計画道路検討委員会を開催し、見直し素案を検討し、見直し案を策定していきたいと考えております。

そして、18年度に入りましたら、見直し案に基づき、国、石川県と協議を進め、計画案を作成し、都市計画審議会に諮問していきたいと考えております。以上、都市計画道路見直しの中間報告です。

会長

ありがとうございました。それでは、今ほどの報告につきまして、質問ご意見ございますか。

A委員

私も都市計画道路見直しの検討委員会の委員をさせていただいていますが、その中で気になっていたのは、廃止にしる継続にしる地元から全員賛成ということはないと思います。

先ほどの継続についても、概ねというご説明がありました。概ねという控えめな表現だと思いますが、おそらくその中では賛成できないといったご意見や、賛成なんだけど、この点は見直して欲しい等の意見もあったのかなと思いますが、もう少し詳細に可能な範囲で教えて頂けませんか。

事務局

継続については、概ねという表現をさせていただきました。継続にはやむなしというご意見はいただけたのですが、着工はいつごろか、路線によっては75年間事業に着手していないという路線もありまして、今後また何十年も待たされたくないといった要望と、賛成はするけれども、それが明確にならない限り計画自体については少し考えて欲しいといったご意見や、これまで出来なかったものは廃止して欲しいといったように、一部の路線では強い意見が地元より寄せられたということです。

廃止についても、当然全員が合意されたというものではございませんが、説明会等においては、継続の路線に比べると、ご納得いただけたと考えております。

詳しい質問内容については、今後ホームページ上にのせて公開をさせていただきたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

会長

他はいかがでしょうか。特にご意見もないようですので、本件については、今後の作業を進めていただきたいと思います。

これで、本日諮問のありました計画案4件について、滞りなく審議が終了しました。

その他、この機会に少し発言しておきたいということがございましたら、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。事務局へのご要望等ということでもよろしいですが。

会長

特にご意見もないようですので、これをもちまして本日の議事を終了したいと思います。

事務局にお返しします。

事務局

どうもありがとうございました。

本日ご審議いただきました案件については、所定の手続きを進めさせていただきます。また、委員の皆様方からいただいたご意見については、今後の都市計画行政を進める上で参考にさせていただきますと思います。

なお、次回の都市計画審議会は来年2月に予定しております。お忙しいこととは存じますが、万障繰り合わせの上、ご出席の程よろしくお願いいたします。

本日は誠にありがとうございました。