

第 50 回 金沢市都市計画審議会議事録

1. 日時

平成 18 年 9 月 5 日 (火) 10:00~11:30

2. 場所

金沢市役所 7 階 全員協議会室

3. 出席委員

①学識経験者

朝倉 忍	金沢市農業委員会会長
池本 良子	金沢大学大学院教授
今村 良栄	石川県消費生活支援センター所長
坂本 英之	金沢美術工芸大学教授
高山 純一	金沢大学大学院教授
中村 明子	弁護士
馬場先恵子	金沢学院大学助教授
森 俊偉	金沢工業大学教授
山田 文代	石川県建築士会理事

②市議会議員

東出 文代	金沢市議会副議長
浅田 美和子	金沢市議会総務常任委員長

③関係行政機関

藤崎 和久	石川県土木部長 (代理)
森野 宏司	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)
伊藤 正秀	国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長 (代理)

④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

○司会

定刻となりましたので、只今より、第50回金沢市都市計画審議会を開会いたします。本日の都市計画審議会では計画案件4件、計画原案1件の計5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。

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。会長よろしくお願ひいたします。

●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。

●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。池本委員と坂本委員をお願いいたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、審議に入りたいと思います。まず、議案第235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願ひます。

○事務局

議案第235号金沢都市計画 堅町商店街地区 地区計画の決定についてご説明します。

お手元の議案書、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。こちらが金沢城址公園です。こちらが兼六園です。こちらが金沢市役所です。こちらが国道157号です。こちらが観音堂上辰巳線です。

図面中央、赤で囲まれた地区が本案件の堅町商店街地区であります。本案件は、金沢市の中心市街地活性化ゾーンに位置づけられており、広域的集客力があり、賑わいのある良好な商店街が形成されている地区であります。昭和52年に建築協定を結び、良好で魅力ある商業空間を維持しておりましたが、平成20年にこの建築協定が失効するので、これを機会に今回、地区計画を定めることにより、これまでに形成された良好な商業空間を引き続き維持し、さらにこれを向上、発展を図るものです。

なお、土地利用の基本となる用途地域は、商業地域で容積率400%、建ぺい率80%です。

議案書5ページの計画図をご覧下さい。こちらが犀川です。こちらが金沢市役所です。こちらが国道157号です。こちらが観音堂上辰巳線です。こちらが市道準幹線508号片町新堅線です。この市道準幹線508号片町新堅線に沿ったこちらが地区計画の区域です

議案書2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、用途の制限の項目ですが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号及び第6号各号に掲げる営業の用に供する建築物、金沢市モーター類似施設設置規制指導要綱第2条第1項に定めるモーター類似施設、勝馬投票券発売所、場外車券売場、倉庫業を営む倉庫について区域内での建築を制限します。

次に、壁面の位置の制限ですが、市道準幹線508号片町・新堅線の中心までの距離を6m以上とします。

形態又は意匠の制限の項目で、まず庇についてですが、前面道路より後退した部分全面

に、隣接建築物の庇に連続するように庇を設置し、天井面は歩道から高さ6 m以上7 m以下とします。また、不燃材料で造り、覆い、消火活動に支障のない構造及び形態とし、庇の先端の位置は、前面道路境界とします。

外観の色は、茶・グレー等で低彩度の色を基調とし、周辺の街並みとの調和に配慮したものとし、また、前面道路に面する建築物の壁面及び広告物は、アクセントとして明るい色調を使用できますが、合計面積は、地盤面から庇の高さまでの壁面積に10分の2を乗じて得た面積以内とします。

広告物についてですが、制限として、自己用に限ること、前面道路に面する壁面広告の表示面積は、地盤面から庇の高さまでの壁面積に10分の2を乗じて得た面積以内とします。突出広告物は、外壁面からの出幅を1 m以内、かつ、上端は地盤面から1.5 m以下とし、表示面積は15 m²以内とします。庇の下に軒下看板を設置できませんが、堅町商店街振興組合で認める仮設のフラッグについてはこの限りではありません。広告物の表示面積の合計は、建築物の壁面の方向ごとの鉛直投影面積に10分の2を乗じて得た面積以内とし、その面積が20 m²に満たない場合は、20 m²以内とします。

なお、平成18年8月1日から同年8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。

以上で堅町商店街地区地区計画の説明を終わりますが、堅町商店街地区の地区計画を告示した後、よりよい商業空間を確保ということで、地区計画で規制できないソフト面でのまちづくりを推進するために、地元とまちづくり協定を結ぶ予定となっておりますので、内容について参考までに紹介致します。

歩道に関することとしまして、堅町通りと壁面後退線との間は歩道とし、隣接歩道面との連続性に配慮し、段差を生じないようにします。また、歩道には固定された工作物を設置せず、一定の歩行スペースを確保し、通行者の安全に配慮することとします。

冬期の除雪に関することとしまして、道路除雪については、住民と事業者の相互協力のもと、地域が主体となって取り組むこととします。などとなっております。

以上でございます。

●会長

ただいまのご説明に対して、何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

●A委員

建築できないものが書かれていますが、カラオケボックスはどうなのでしょう。

○事務局

カラオケボックスは建てられます。

●会長

他はいかがでしょうか。

この地区は、建築協定でこれまで実績がありますし特に問題ないと思います。

特に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。

(異議なし)

●会長

それでは、議案第 236 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願います。

○事務局

議案第 236 号金沢都市計画 東金沢イースト地区 地区計画の決定についてご説明します。

お手元の議案書、6 ページから 9 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 8 ページの位置図をご覧下さい。こちらが東山内灘線です。こちらが北陸自動車道です。こちらが J R 北陸本線です。こちらが東金沢駅です。こちらがただいま建設中の北陸新幹線です。こちらが東金沢駅前広場線です。図面中央の赤で囲まれた地区が本案件の東金沢イースト地区であります。本案件は、民間の 1 人施工による開発により、基盤整備を行うもので、規模は約 3.2 ヘクタールです。地区計画を定めることにより、秩序ある商業環境の形成及び利便性を生かした快適な集合住宅地の形成等、魅力あるまちづくりを推進・誘導するものです。

なお、土地利用の基本となる用途地域は近隣商業地域で、容積率 300%、建ぺい率 80%です。

議案書 9 ページの計画図をご覧下さい。こちらが J R 北陸本線です。こちらが東金沢駅です。こちらが北陸新幹線です。こちらが東金沢駅前広場線です。

地区の区分は、ピンクで色塗りされた北陸新幹線と東金沢駅前広場線の沿道については、商業施設を中心とした土地利用の方針として地域拠点地区に、その北西側、黄色で色塗りされた地区については中高層の集合住宅を誘導することを土地利用の方針として住宅地区 A に、地域拠点地区の南西側で北陸新幹線に面して緑色で色塗りされた地区については、住宅の誘導を土地利用の方針として住宅地区 B とします。これら 3 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 6 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、用途の制限の項目ですが、地域拠点地区と住宅地区 A に関して、2 地区共通としまして、畜舎またはサイロ、ゴルフ練習場、バッティング練習場、自動車教習所、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックス、倉庫業を営む倉庫そして、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 5 号から第 8 号までに掲げる営業のように供する建築物について区域内での建築を制限します。また、住宅地区 A につきましても、劇場、映画館、演芸場または観覧場も制限します。

住宅地区 B につきましても、建築できる用途としまして、専用住宅、兼用住宅、共同住宅、診療所または集会場、建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号に掲げる建築物すなわち床面積が 150 ㎡以下の店舗、公益上必要があると市長が認めるもの、及びこれらに附属する自動車車庫及び物置その他これらに類するもので床面積の合計が 50 ㎡以下のものです。

容積率の最高限度につきましても、地域拠点地区、住宅地区 A は 300%、住宅地区 B は 200%を上限とします。建ぺい率の最高限度につきましても、地域拠点地区、住宅地区 A は 80%、住宅地区 B は 60%とします。ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に規定する建築物につきましても、地域拠点地区、住宅地区 A は 90%、住宅地区 B は 70%とします。

議案書 7 ページをご覧ください。敷地面積の最低限度につきましても 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。

壁面の位置の制限ですが、道路境界線又は隣地、公園、水路、調整池もしくは管理用通路の境界線までの距離を 0.8m 以上とします。

続いて高さの最高限度についてですが、地域拠点地区、住宅地区Aは31m、住宅地区Bは18mとします。ただし、敷地面積が1,000㎡以上あり、市長が都市景観上支障がないと認める場合につきましては、地域拠点地区、住宅地区Aは45mまで緩和するものとします。

次に形態又は意匠の制限の項目ですが、住宅地区A、住宅地区Bにつきましては、外壁の色は白、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とします。さらに、住宅地区Bについては、屋根の色について黒、グレー、茶、濃緑、濃紺等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、自己用または管理用とし、表示面を含め、壁面後退部分には設置しないこととします。

最後に垣又はさくの構造の制限ですが、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18年8月11日から同年8月25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

ただいまのご説明につきまして、何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

●B委員

地区計画の区域の設定ですが、計画図の黄色の部分で、道路から三角に抜けた部分がありますが、なぜこの部分だけが抜けたのでしょうか。

○事務局

この部分は金沢市所有地となりますので、区域からはずしました。以前は、金沢市の小動物管理センターがありましたが、移転をいたしましたので、現在は更地の状態となっております。

●会長

駅側の大きな三角の部分は为什么呢。

○事務局

駐輪場です。

●C委員

単純に考えると、駅に近い方が商業施設が立地しやすいのかなと考えますが、駅に近い区域が住宅地区Aとなっているのは、どのような理由でしょうか。

また、住宅地区Bは一般の住宅系を考えていると思いますが、共同住宅も建築可能となっていますが、どのぐらいの規模を想定されているのか伺いたいと思います。

なお、建築物の形態又は意匠の制限についてですが、地域拠点地区は一切、規制項目が入っていませんが、それで大丈夫なのかなということを含め、以上3点について伺います。

○事務局

1点目は、地域拠点地区と住宅地区Aが逆ではないかというご指摘でございますが、こ

の地区は、全区域が高層住宅の計画でございましたが、北陸新幹線の高架の位置が当初計画より高くなるということで、赤色の部分に高層住宅が建ちますと、5～6階の窓から高架が見えることとなり、眺望上このましくないと事業者の方から提案があり、商業施設に変更となりました。当局としてもいたしかたないと考えております。

2点目の住宅地区Bでございますが、基本的には戸建て住宅を想定しておりますが、高さについては、平成17年の高度地区の導入の際に、中環状道路の内側については18mまで認めていこうという考え方がございましたので、今回もこの考え方を踏襲いたしまして、18mといたしました。これまで18mの指定において問題は特に発生しておりません。

最後に、拠点地区の件ですが、ここは商業施設を誘致したいということで、あまり統一的にしますと、個性も失われるということで、多少派手なものも許したいという開発事業者からの意向もございましたので、今回の内容といたしました。

●C委員

地区計画の区域ということで、建築申請の際には、あまりにも突飛な色であった場合などは指導はしていただけるのでしょうか。

○事務局

基本的には、地区計画の申請には立面図の添付をしておりますので、あまりにも違和感のある色などの場合は、景観部局とも連携して協議していきたいと考えております。

●D委員

住宅地区Bについては、敷地の最低限度は設けていないのでしょうか。

○事務局

150㎡と定めております。

●会長

他にはご意見ございませんでしょうか。

特段強い意見もなかったかと思いますが、でた意見につきましては、今後の作業を進める上での参考意見として取り扱っていただき、原案通り答申ということで行きたいと思っております。よろしいでしょうか

(異議なし)

●会長

それでは、議案第237号 建築基準法第52条第8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事務局から説明願います。それでは、議案第232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

議案第237号 建築基準法第52条第8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いたします。お手元の議案書の10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11ページをお開き下さい。今回、建築基準法第52条第8項第

1号の規定による容積率の緩和を適用しない区域をご説明いたします。こちらが犀川です。こちらが浅野川です。こちらが国道8号です。こちらがJR北陸本線です。こちらが金沢駅です。こちらが金沢市役所です。図面中の赤で囲まれた部分が「容積率を緩和する区域」です。図面中の青で囲まれた部分が今回「容積率を緩和する区域」から「容積率を緩和しない区域」に変更するものです。

本案件は、平成14年の建築基準法の一部改正（平成15年1月1日施行）により、都市再生の観点から、上記の所謂（いわゆる）混在系用途地域で一定の敷地面積と空地率を有する共同住宅に係る建築物の容積率を原則、都市計画で定められている容積率の1.5倍まで緩和することになりました。

その際、本市では中心市街地の定住を図る観点から、金沢駅から国道8号線までの都心軸並びに都市計画マスタープランの中心市街地の整備方針で位置付けられている近代的土地利用地区及び都心居住創出地区は容積率を緩和する地域として、その他について容積率を緩和しない区域に指定しました。

しかし近年、北陸新幹線の開業を見込んだ開発意欲の高まりから、上記区域において無秩序な高層の共同住宅の建築計画により、景観や既存の居住環境が損なわれる恐れがあることから、「容積率を緩和する区域」を片町から国道8号線までの都心軸を基本とし、その他について「容積率を緩和しない区域」に指定するものであります。以上でございます。

●会長

ただいまのご説明につきまして、何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

●C委員

確認ですが、色のついていない区域については、緩和しない区域ということによろしいですね。

○事務局

そうです。今回の指定により、金沢市の中でこの赤色の区域のみが、緩和する区域となります。

●B委員

高さが問題であれば、高度地区として高さ規制がかかっているところがあると思いますが、今回、容積率の緩和を適用しない区域とするところの、現在の指定はどのようになっていますか。

○事務局

青色で示してある部分については、基本的に幹線道路沿道は31mとなっています。15、12mという部分もございます。高度地区の指定の無い区域も含まれておりますので、そのまま緩和する区域として残しておきますと、無秩序な景観形成が懸念もされますので、今回緩和しない区域に指定するものです。

●会長

他はいかかでしょうか。よろしいでしょうか。基本的には望ましいことだと考えますので、問題ないと思います。とりたてて意見も無いようですので、本案件どおり答申したい

と思います。

(異議なし)

●会長

それでは、「議案第 238 号 金沢市における特殊建築物（産業廃棄物中間処理施設）の敷地の位置の指定」について事務局から説明願います。

○事務局

では、議案第 238 号金沢市における特殊建築物の位置の指定について説明致します。

お手元の議案書、12 ページから 14 ページに計画書と位置図が添付してございます。

議案書 12 ページをご覧ください。本案件は、産業廃棄物中間処理施設を設置するにあたり、特定行政庁の金沢市建築指導課が石川県都市計画審議会へ付議するにあたり、本審議会に都市計画上の意見を求めるものです。

では、こちらのスクリーンをご覧ください。はじめに、廃棄物処理施設の決定についてご説明します。

建築基準法第 51 条では、特殊建築物については、その敷地の位置が決定しているものでなくては、建築行為を行ってはならない。しかし、都市計画審議会を経て、その敷地の位置が都市計画上支障が無いと認められた場合、建築を行うことが出来る. となっています。

金沢市では、15 箇所の施設について、位置の指定を許可しています。

そして、都市計画上の検討として、都市計画運用指針の中で 5 点留意事項が示されております。1 点目は、「搬出入の為の道路が整備されている。」2 点目は「工業系の用途地区である。」3 点目は「災害の発生しにくい区域である。」4 点目は「敷地の周囲に、遮断緑地等が計画されている。」5 点目はゴミ消却場の場合ですので、今回は対象外となります。

では、本件の(株)湊プラント工業湊 1 丁目処理工場について、ご説明します。

こちらが位置図です。真ん中の赤色地点が、処理工場の計画地です。金沢市の北部に位置し、河北潟に隣接する湊 1 丁目地内です。都市計画道路 臨港線の終点で、工業専用地域で臨港地区にあたります。

次に計画図です。真ん中の赤色部分が、処理工場の計画地です。都市計画道路 臨港線の終点に接道し、北側は河北潟と接しています。

次に施設計画図です。赤枠で囲われた区域が、湊 1 丁目処理工場となります。面積は、11,030 m²です。

図面右下側の赤色ハッチ部分は、既設の処理施設で、面積は、2,500 m²、設置されている施設は、破碎機と焼却炉です。

この施設については、平成 10 年 2 月の第 118 回石川県都市計画審議会での位置の許可を得ています。

今回、廃プラと紙くず、木くずを破碎し、減容固化した燃料並びに良質の硬質系廃プラを燃料とするための施設を新たに設置し、事業の拡大を行うものです。

外観イメージ図です。新設の処理施設は、高さ 13m の建物内部に機械を設置します。

敷地の周囲と建物の前面に植栽帯を設け、緑化に務めます。植栽帯の面積は、敷地面積の約 10% にあたる、1,100 m²です。2 交代 16 時間稼働の為、従業員駐車場や収集運搬車の駐車場 41 台分を確保しています。

最後に、現況写真です。

臨港線は、幅員 25m、4 車線です。

自動車交通量は、約 10,000 台です。

本施設の設置に伴い、この処理工場から発生する自動車交通量は一日当たり約 50 台ですが、影響は無いものと考えています。敷地全体の現況写真です。

以上で、施設の説明を終わります。また、この施設の設置にあたり、①隣接者の同意、並びに周辺事業所への説明、②公害等に関する対処、③関係法令等に係る調整が満たされており、都市計画上の支障は無いものと考えられます。以上でございます。

●会長

ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

●E委員代理

この辺りは、水害の発生する地域だと思います。都市計画運用指針の3番面に「災害の発生しにくい区域である」とありますが、その点のクリアはどうなっていますか。

○事務局

この地域全体の雨対策といたしまして、湊雨水調整池を金沢市の方で整備いたしまして、ポンプも稼働いたしております。また、計画地内部の対策といたしましては、駐車場が調整池の機能を兼ねており、金沢市内水整備課との雨水排水協議により、必要な貯水量はクリアしております。以上から必要な措置はとられていると判断しています。

●B委員

この施設からの発生交通量が1日50台程度ということですが、大型トラックが出入りすることになると思いますので、計画地への乗り入れ部の形は、具体的にどのようなになっているのか教えてください。

○事務局

計画地は臨港線の終点部分に面しています。片側の8mが舗装されて道路として供用しておりますが、計画地側は未整備でとなっています。本施設のエントランスといたしましては、10mの乗入れ口を2カ所もうけます。

前面道路が幅8mで、幅10mの乗り入れが2カ所ということで、大型車両の出入りには支障はないと考えています。

●F委員

河北潟に隣接した廃棄物処理施設ということで、それを感じさせないぐらい、配慮がされていると感じました。ぜひ河北潟から見た景観についても配慮していただきたいと思えます。あとは、周辺への環境影響がないような施設にされていると思えますが、これからも監視を十分に行っていただいて、将来にわたって、迷惑施設ではなく環境保全のための良い施設として継続できるように指導していただきたいと思います。

●D委員

敷地内の緑化については、その面積について何か基準をもってやられているのですか。

○事務局

明確にどれだけという数字はございませんが、開発行為の公園面積などは、3%以上設けることとなっています。その辺を踏まえ、建築部局と協議をいたしまして、3～5%を最低限度として事業者と協議をいたしております。

●会長

他はよろしいでしょうか。特段、強いご意見もないようですが、いくつか出た意見については、参考にしていただいて、原案のとおり県の都市計画審議会に付議したいと思いません。

(異議なし)

●会長

次に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、事務局の方から報告をお願いします。

○事務局

案件結果報告を申し上げます。第49回金沢市都市計画審議会、平成18年5月30日に開催しております。金沢市決定といたしまして、金沢市告示第196号平成18年6月12日付けということで、決定内容は一括となります。議案第231号金沢都市計画地区計画の決定、無量寺第二地区、及び議案第232号湖陽団地地区、及び議案第233号塚崎南地区が決定されております。それに付け加えまして、変更ということで、同日の平成18年6月12日に、議案229号金沢都市計画用途地域の変更、無量寺第二地区、議案第234号金沢都市計画高度地区の変更、塚崎南地区が決定されております。以上、ご報告させていただきます。

○事務局

本日は誠に熱心なご討議をいただきましてありがとうございます。本日の案件につきましては、所定の手続きを進めさせていただきたいと思えます。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たいと思えます。

なお、次回の都市計画審議会は11月下旬に予定いたしております。ご多用の中、お忙しいこととは存じますがご出席の程よろしくお願いいたします。

これにて、第50回金沢市都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。