

第60回 金沢市都市計画審議会議事録

1. 日時

平成21年1月26日(月) 14:00～16:00

2. 場所

金沢市役所7階 第1委員会室

3. 出席委員

①学識経験者

朝倉 忍	金沢市農業委員会長
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
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

②市議会議員

山野 之義	金沢市議会副議長
黒沢 和規	金沢市議会総務常任委員長

③関係行政機関

植田 剛史	石川県土木部長(代理)
勝山 達郎	石川県農林水産部長(代理)
土田 正人	石川県警察本部交通部長(代理)
蓮見 有俊	国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長

④市民

高田 千恵子	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 60 回金沢市都市計画審議会を開会いたします。本日はお寒い中、またお足元の悪い中ご出席いただき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原案 2 件についてご審議いただく予定となっておりますので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 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ひます。

○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山野之義委員でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

●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。今回は西盛委員、山田委員にお願ひいたします。お二人にはどうぞよろしくお願ひいたします。

●会長

それでは、審議に入りたいと思います。本日の審議案件は 2 件とも原案審議になりますが、これらの内容は既に公衆に情報公開されていますので、審議内容については公開という形で進めたいと思います。

それでは、「議案第 282 号 金沢都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の変更（一斉線引き見直し）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第 282 号 金沢都市計画 市街化区域及び市街化調整区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 ページから 3 ページに総括表と位置図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。また、市街化区域への編入の際には、上位計画におけます位置づけが必要でございます。このため、前回の審議会におきましてご提案させていただきました「金沢都市計画区域マスタープランの変更案」及び「金沢市都市計画マスタープランの変更案」につきましても、参考資料といたしましてお配りさせていただきましたので、併せてご覧下さい。

お手元の議案書は 2 ページをお開き下さい。まず、変更の理由でございますが、金沢都市計画区域におきましては、今後とも引き続き計画的な市街化や、中心市街地活性化に向けた取り組みが必要であるとともに、北陸新幹線開業や金沢港の整備により、新たな開発が求められていることから、今回、金沢都市計画区域マスタープランの変更に伴い、目標年次における人口・産業を適正に収容するため、市街化区域及び市街化調整区域の見直しを行うものです。

今回、市街化区域へ編入いたします面積ですが、金沢都市計画区域全体で 36ha であり、このうち金沢市におきましては 17ha でございます。

次に、編入箇所ですが、工業系土地利用を図る地区が2箇所、商業系土地利用を図る地区が5箇所、住居系の土地利用を図る地区が3箇所、合計10箇所でございます。

お手元の議案書は3ページをご覧ください。こちらが今回市街化区域へ編入いたします10箇所の位置図でございます。以下、箇所毎にご説明いたします。まず、土地区画整理事業による面整備により、工業系の土地利用を図る予定の2地区でございます。

最初は「臨海地区」でございます。金沢港、大野川に面し、湊大橋の両サイドに広がる地区で、面積は6.6haでございます。なお、お手元のA3横長の、参考資料は3ページをご覧ください。金沢市都市計画マスタープランの土地利用方針をお示したものでございます。この中で、当地区は、「生産機能施設を中心に誘導を図る地区」として、図面は青色で位置づけられております。工業専用地域に隣接しており、既存工業団地と一体となった工業系の市街地整備を図る地区として、市街化区域へ編入するものでございます。

次に、「二ツ寺地区」でございます。犀川、示野機器工場団地、観音堂上辰巳線に面します地区で、面積は4.6haでございます。なお、都市計画マスタープランにおきましては、当地区は紫色の「都市型産業地区」として位置づけられております。観音堂上辰巳線に隣接し交通の利便性が高く、また、既存の工業地域に隣接していることから、既存の工業団地と一体となった工業系の市街地として編入するものでございます。以上の2地区が、工業系編入地区となります。

次に、幹線道路の沿道系の土地利用に向け、民間開発事業者による計画的な開発が確実であることなどから編入する地区の5地区でございます。

まず、「南森本地区」でございます。国道8号線、福久東交差点付近に位置し、国道8号線に面し、沿道系の土地利用が既に図られている市街化区域に囲まれた、いわば穴抜けの地区で、面積は2.1haでございます。周辺の土地利用と整合した、国道8号線の沿道系土地利用を図る地区として、市街化区域へ編入するものでございます。

次に、「高柳地区」でございます。当地区は、放射環状道路であり、沿道サービス施設対象道路である東山内灘線、及び、内環状道路の疋田上荒屋線の交差部に位置し、西側を都市計画決定されております、城北市民運動公園の拡張用地に隣接するなど、非常に交通の利便性が高く、周囲の都市的な土地利用が進んでいる地区で、面積は1.7haでございます。周辺の土地利用と整合した、沿道系土地利用を図る地区として、市街化区域へ編入するものでございます。

次に、「野田地区」でございます。長坂台小学校より西側約200mに位置し、金沢外環状道路山側幹線に面する、面積1.2haの地区でございます。市街化区域に挟まれた当地区では、既に筍の出荷場として平成18年に開発許可を受け、整備が行われた地区です。外環状道路沿道の立地環境を活かし、沿道系の土地利用を図るため、市街化区域に編入する地区でございます。

次に、「山科①地区」です。(仮称)大乘寺丘陵総合公園の向かいで、金沢外環状道路山側幹線に面する、面積0.9haの地区でございます。周囲を市街化区域に囲まれ、山側幹線の整備により、穴抜けとなった調整区域であり、沿道系の土地利用を図るため、市街化区域に編入する地区です。

最後に、「山科②地区」です。先程の山科①地区より南側約200m程高尾寄りに位置し、金沢外環状道路山側幹線に面する面積0.02haの地区でございます。当地区も周囲を市街化区域に囲まれており、山側幹線への取り付け道路の整備により穴抜けとなった調整区域でございます。隣接する市街化区域と一体となり、沿道系の土地利用を図るため市街化区域に編入する地区です。以上が沿道系土地利用を図るための5地区でございます。

最後に、住居系の市街化区域編入地区の3地区でございます。この3地区ですが、全て若松町にあり、昭和45年から施行された、若松地区の土地区画整理事業施行区域に含まれていた敷地でございます。

まず、若松団地や奥卯辰山健民公園付近にある「若松①地区」で、面積は0.05ha ございます。次に、若松①地区の南側でございます「若松②地区」で、面積は0.04ha ございます。最後に、若松②地区の東側でございます「若松③地区」で、面積は0.1ha ございます。これらの3地区では、現在、戸建て住宅やアパートなどとして、周辺の市街化区域と一体的な土地利用が行われております。都市計画法では、市街化調整区域において土地区画整理事業が行われていた地区に関しては、様々な土地利用が可能となってしまうことから、周辺の良好な住環境を保持していくため、今回市街化区域へ編入するものがございます。

以上が、今回、市街化区域へ編入いたします10地区でございます。

●会長

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

●A委員

総括図の8、9、10番目、野田地区と山科地区の土地利用を商業系とした理由は何故なのでしょう。用途地域からすると住居系であるように思うのですが。

○事務局

商業系という表記をさせていただいたのは、これらの地区では山側環状道路が開通しており、幹線道路沿いの土地利用につきましては、用途地域設定基準により準住居地域、一定規模の商業施設・事務所もできる用途を設定する予定ですので、住居のみの土地利用に特化するのではないということで、あえて商業系という表記とさせていただきました。

●A委員

わかりました。ただ、この地区に商業系の施設が建ち並ぶとは考えにくいので、何か施設誘致の見込みがあるのかとも取られかねませんので、その辺の説明もきちんとしていただきたいと思います。

○事務局

野田地区は現在筍の集荷場で、地域の特産物を販売するというところで、商業系としての使われ方も視野に入れております。また山科地区につきましても、土地開発の可能性が見えることになると、穴抜けの市街化調整区域をそのまま残しておくことは土地利用の観点から整序して一体的な用途を指定しておくことが妥当ということで、今回引きをさせていただきました。

●B委員

2番と3番の地区ですが、土地利用は工業・商業系ということで、その用途については後で決めるのだと思いますが、2番は周辺が工業地域なのに工業専用地域の指定、3番は背後地が工業地域なのに準工業地域の指定で、準工業は何でも建てられるということで、国道8号沿いであることを考慮したのかもしよかもしれませんが、この用途指定の考え方をもう一度説明していただきたいのですが。

○事務局

2番目の二ツ寺地区につきましては、金沢市都市計画マスタープランで都市型産業地区という位置付けにあり、この地区は土地区画整理による整備を予定してございます。

区画整理による整備手法ですと事業完了までに数年を要しますので、現在は暫定の用途として工業専用地域の建ぺい率 30%、容積率 200%として、事業完了後には工業地域に変更して地区計画を設定し、周囲との整合性を図りたいと考えています。3番目の南森本地区につきましては、都市計画マスタープランでは住宅系、国道8号沿いは沿道サービス地区という扱いになってございます。その点から、背後に工業地域がありますけれども、此処は沿道利用を図りたいということで、準工業地域を考えております。委員の仰る通り、準工業地域は利用範囲が多岐に渡りますので、この地区につきましても風俗営業や戸建て住宅の利用を廃した、沿道利用にふさわしい地区計画の設定準備を進めているところでございます。

●C委員

3番目の地区ですが、商業系用途の民間開発の計画があるという前提で、市街化区域に編入するとのことですが、民間開発による誘導を図る一方で、都市計画全般で言われているコンパクトシティという考え方からして、今回の市街地拡大との整合性はどうか、また今後どういった考えをお持ちなのか説明願います。

○事務局

都市計画マスタープランの中では、既存ストックを最大限活用して、市街化区域の面的な拡大をしないということで方向付けをしています。まちなか区域につきましても、住宅地としての魅力を発信していこうということマスタープランに位置付けしているところです。今回は一斉見直しということですので、マスタープランに沿っているのか、その上位計画である石川県の区域マスタープランにも沿っているのかどうかということで、住居系の用途を拡大することは金沢市としては基本的にしないということになっておりますので、具体的に開発等が明確になっているもの、用途的にもきちんと整理ができるものについてのみ、今回の線引きの中で編入をさせていただきました。マスタープランとしてはコンパクトシティの実現に向け、今後も具体的な施策を織り込みながら、急激にはいきませんが、緩やかに進めていきたいと考えておりまして、住宅系の用途拡大は今後考えないということはマスタープランに謳ってありますので、ご理解いただければと思います

●会長

よろしいでしょうか。それでは、用途地域についてはこの後説明があるかと思っておりますので、ただいまの件について幾つか意見質問ができましたけれど、今後事業を進める上で参考意見として取り扱っていただき、本案件通り進めていただくように答申します。

(異議なし)

●会長

続きまして、「議案第283号 金沢都市計画 用途地域の変更（一斉用途見直し）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第283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4ページから35ページに、計画一覧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合わせてご覧下さい。

お手元の資料は4ページの下段をご覧下さい。

今回の用途地域の変更は、次の2つに分けて行うものです。一つは、先程ご説明いたしました、金沢都市計画線引き一斉見直しに伴い、土地利用方針や周辺の用途地域指定状況を加味し、新たに用途地域を指定する地区でございます。二つ目は、都市計画マスタープランなどの上位計画の土地利用方針と相異のある地区のほか、都市計画法、建築基準法の改正を加味しながら、現在指定されている用途地域から変更いたします、いわゆる用途地域一斉見直しの地区でございます。

まず最初に、線引き一斉見直しに伴ない、新たに用途地域を設定する地区につきましてご説明いたします。

お手元の議案書は5ページをご覧ください。新たに用途地域を設定いたします地区の位置図でございます。先程の線引き見直し一斉地区と同じ地区で、合計10地区でございます。

各地区毎に、具体的な設定内容をご説明いたします。

議案書は6ページをご覧ください。まず、湊大橋の両サイドに広がる臨海地区です。臨海地区の6.6haは、ふ頭用地、工業用地として適正な土地利用を図る地区であるため、工業専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。

議案書は7ページをご覧ください。示野機器工場団地、犀川などに隣接する二ツ寺地区です。二ツ寺地区の4.6haは、工業系の土地区画整理事業の面的整備に備える地区であるため、暫定的に工業専用地域（建ぺい率30%、容積率200%）を指定します。なお、土地区画整理事業の進捗に併せまして、工業地域への用途地域への変更及び地区計画の指定を予定しております。

議案書は8ページをご覧ください。国道8号線、福久東交差点近くの南森本地区です。南森本地区の2.1haは8号線の沿道であり、民間による開発行為が予定されている地区です。幹線道路沿道としての土地利用を図るため、用途設定基準に基づき、準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。なお、用途混在等の恐れがありますので、地区計画の指定について現在、開発者と協議中でございます。

議案書は9ページをご覧ください。東山内灘線、疋田上荒屋線、城北市民運動公園予定地に隣接する高柳地区です。高柳地区の1.7haにつきましても、民間による開発行為が予定されている地区です。幹線道路沿道としての土地利用を図るため、周辺の用途地域と同様に準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。なお、南森本地区と同様に、地区計画の指定について現在、開発者へ説明しております。

議案書は10ページをご覧ください。若松団地、奥卯辰山健民公園付近の若松①地区です。若松①地区の0.05haは、過去に土地区画整理事業が行われた地区であり、既に周辺と一体的な土地利用が図られていることから、隣接地と同様に、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）を指定します。

議案書は11ページをご覧ください。若松①地区にほど近い、若松②地区です。若松②地区の0.04haも、若松①地区同様に、過去に土地区画整理事業が行われた地区であり、既に周辺と一体的な土地利用が図られていることから、隣接地と同様に、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）を指定します。

議案書は12ページをご覧ください。若松①、②地区にほど近い、若松③地区です。若松③地区の0.1haも、若松①、②地区同様に、過去に土地区画整理事業が行われた地区であることから、隣接地と同様に、第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）を指定します。

議案書は13ページをご覧ください。金沢外環状道路山側幹線に隣接し、既に開発行為が行われた野田地区です。金沢外環状道路山側幹線沿道は、本市の用途地域設定基準では準住居地域に位置づけております。このため、当地区の1.2haにつきましても、準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。

議案書は14ページをご覧ください。（仮称）大乘寺丘陵総合公園向かいで、金沢外環状

道路山側幹線に隣接する、山科①地区です。金沢外環状道路山側幹線沿道のため、道路境界より40mまでは、野田地区と同様に、準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。また、40mを超える範囲につきましては、周辺の用途地域と合わせて、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。

議案書は15ページをご覧ください。山科①地区より約200mほど高尾寄りの山科②地区です。山科①地区と同様に、金沢外環状道路山側幹線沿道のため、準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。以上、線引き一斉見直しに伴い、新たに用途地域を設定する地区につきましてご説明させていただきました。

続きまして、都市計画マスタープランなどの上位計画の土地利用方針と相異のある地区のほか、都市計画法、建築基準法の改正に伴います用途地域の変更、いわゆる一斉用途見直しを行う地区でございます。お手元の資料は、A4縦長の参考資料の1ページ目をご覧ください。

この一斉用途見直しですが、前回は平成13年度に行っており、この間7年が経過し、社会・経済情勢の変化に伴い、土地利用状況に変化が見られる地区がございます。このような変化の見られる地区について、都市計画マスタープランなどの上位計画の土地利用方針と相異が見られる地区につきまして、変更を検討するものでございます。このほか、都市計画法、建築基準法の改正に伴い、現状の土地利用に即した用途地域へ見直しが可能となる地区につきましても検討しております。この結果、次の①～③の用途地域について変更の検討を行いました。

- ① 中環状道路外側の住居地域から住居専用地域への見直し
- ② 平成14年の都市計画法及び、建築基準法改正による旧街道沿いに指定されている近隣商業地域から、第1種住居地域への見直し
- ③ 金沢市都市計画マスタープランにおいて、一般住宅地区に位置づけられている地区における、準工業地域から住居系用途地域への見直し

お手元の参考資料は、4ページをご覧ください。これらの3つのパターンの見直しを、実際に行うための条件をパターンごとに設定しております。この条件ですが、変更後の用途地域が実際にどのような建物の割合となっているかを調査するため、市内よりサンプル地区を3箇所ずつ抽出し、住宅系と工業系の割合について調査を行っております。

この結果、次のように条件設定いたしました。まず住居地域から中高層住居専用地域への変更におきましては、サンプル調査により住居系建物率を90%以上、工業系建物率を5%未満と設定いたしました。さらに、この条件のほか、金沢市用途地域設定基準より用途地域を変更した際の不適格建築物の割合が5%未満であることを加えております。

次に、近隣商業地域から第1種住居地域への変更につきましては、同じくサンプル地区調査により、住居系建物率を80%以上、工業系建物率を5%未満と設定いたしました。更に、用途変更後の不適格建築物の割合が5%未満であることも加えております。なお、この見直しですが、平成14年の建築基準法の改正により、第1種住居地域の建ぺい率が、従前の60%のみから、60%、もしくは80%と、選択肢が拡充されたことに伴い、検討を行うものです。

お手元の参考資料は、5ページをご覧ください。最後に、準工業地域から住居系用途への変更につきましては、工業系土地利用を5%未満、及び住居系土地利用を60%以上と設定しております。更に、用途変更後の不適格建築物の割合が5%未満であることも加えております。準工業地域におきましては、敷地規模の大きい工場の立地が可能なため、他の2地区のように建物の件数で住宅率、工業率を出すことは適切ではないと判断し、ここでは土地利用による条件の設定を行いました。

議案書は16ページをご覧ください。以上の条件設定により区域の絞り込みを行いましたところ、19地区の変更箇所を抽出いたしました。この内訳といたしましては、第1種住

居地域から、第1種及び第2種中高層住居専用地域への変更地区が11地区。近隣商業地域から第1種住居地域への変更地区が5地区。更に、準工業地域から第1種住居地域、第2種住居地域、及び準住居地域への変更地区が3地区でございます。

それでは、まず、第1種住居地域から、第1種・第2種中高層住居専用地域への変更地区の11地区につきまして、1箇所ずつ場所をご説明させていただきます。

議案書は17ページをご覧ください。1箇所目は、大野川に面し東側は内灘町に隣接する栗崎地区①です。

議案書は18ページをご覧ください。2箇所目は、北安江栗崎線を挟み栗崎地区①の向かい側になる、栗崎小学校を含む栗崎地区②です。なお、西側に工業地域が隣接しておりますが、ここには都市計画公園があり、この公園が緩衝帯となることにより、住居専用系用途を定めても、用途地域設定基準上問題はございません。

議案書は19ページをご覧ください。3地区目は、国道8号線、浅野川、諸江向栗崎線に囲まれた三口・諸江下丁地区です。なお範囲の設定ですが、国道8号線より50m、幹線道路より1街区、北陸鉄道浅野川線境界より概ね40m、現状用途地域の境界にて設定しております。なお、西側に商業地域である問屋団地と接しておりますが、問屋団地には、まちづくり協定が結ばれており、風俗営業等を制限していることから、住居専用系用途の設定について、問題はございません。また、北陸鉄道浅野川線の沿線につきましては、振動等の配慮から用途地域設定基準上、用途変更は行っておりません。

議案書は20ページをご覧ください。4地区目は、国道8号線、諸江向栗崎線、北安江栗崎線に囲まれた南新保地区です。範囲の設定は、国道8号線より50m、幹線道路より1街区、現状用途地域の境界としております。

議案書は21ページをご覧ください。5地区目は、木曳野小学校を含む寺中地区です。範囲は、木曳野地区土地区画整理事業施行区域や現状用途地域の境界としております。

議案書は22ページをご覧ください。6地区目は、金石街道線の背後地であり、北側は金沢外環状道路海側幹線に接する。畝田地区です。現状用途地域の境界で範囲設定しております。なお、海側幹線沿道には西部緑道が配置されているため、環境上の問題はございません。

議案書は23ページをご覧ください。7地区目は、国道8号線の背後地で、南側は野々市に近接する、三和小学校を含む矢木地区です。この地区も、現状用途地域の境界で範囲設定しております。

議案書は24ページをご覧ください。8地区目は、十人川に隣接し、西南部中学校を含む新保本町・八日市地区です。現状用途地域の境界や、行政界にて範囲設定しております。

議案書は25ページをご覧ください。9地区目は、北陸鉄道石川線及び住吉川に隣接する横川1丁目地区です。

議案書は26ページをご覧ください。10地区目は、金沢湯涌福光線及び野田上野線沿道に指定されている近隣商業地域に囲まれた小立野3丁目地区です。ここまでの10地区が、第1種住居地域から第2種中高層住居専用地域への変更地区でございます。

議案書は27ページをご覧ください。第1種住居地域から変更する、最後の11地区目は犀川に隣接し、菊川町小学校を含む菊川・城南地区です。現状用途地域の境界にて範囲設定しております。なお、この地区につきましては不適格建築物が少ないため、第1種中高層住居専用地域へ変更いたします。以上が、第1種住居地域から、住居専用系の用途となります。第1種・第2種中高層住居専用地域へ変更する、11地区でございます。

続きまして、近隣商業地域から第1種住居地域への変更いたします5地区です。この変更ですが、平成14年の建築基準法改正により、住居系用途においても80%の建ぺい率の設定が可能となったことから、店舗数が減少し、住宅を中心とした建物利用が進む旧街道沿いの5地区について、社交施設や工場の規模を制限し住宅環境を保全するため、

今回、変更するものです。なお、当該地区を住宅地とすることにより、地域商業の衰退が懸念されることにつきましては、用途地域が変更されても、3,000 m²以上の店舗等は建築できますので、問題はないと考えています。

では、1地区ずつご説明いたします。議案書は28ページをご覧ください。1地区目は、国道359号線の背後地で、山の上交差点付近から金腐川付近までの、旧の北国街道沿いの、大樋・春日町地区です。現状用途地域の境界にて範囲設定しております。

議案書は29ページをご覧ください。2地区目は、材木町小学校前付近から椿原神社までの、材木町地区です。

議案書は30ページをご覧ください。3地区目は、小立野古府線付近から金沢大学工学部跡地付近までの、野田上野線沿道の地区の小立野地区です。

議案書は31ページをご覧ください。4地区目は、新堅町小学校付近から菊川町小学校付近までの、幸町・菊川地区です。

議案書は32ページをご覧ください。5地区目は、六斗の広見を含み泉野図書館付近までの、野町・弥生地区です。以上が、近隣商業地域から第1種住居地域へ変更いたします5地区です。

最後に、準工業地域から第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域へ変更いたします3地区でございます。多様な土地利用を可能とする準工業地域におきまして、住宅を中心とした建物利用が進む3地区につきまして住居系用途への変更を行うものです。

それでは、1地区ずつご説明いたします。議案書は33ページをご覧ください。1地区目は、北安江八日市線、橋場若宮線、金石街道線、JR北陸本線に囲まれた長田・中橋地区です。範囲の設定ですが、用途設定基準より北安江八日市線、橋場若宮線より40mまでは第2種住居地域としております。このほか、用途設定基準、環境基準により、JR北陸本線から100mの範囲及び、現状用途地域の境界にて、第1種住居地域の設定を行っております。

議案書は34ページをご覧ください。2地区目は、犀川、北安江八日市線、古府中村線、に囲まれた本江地区です。幹線道路より1街区を、第2種住居地域とし、既存の工場との道路境までを第1種住居地域としております。

議案書は35ページをご覧ください。3地区目は、小立野古府線、野々市との行政境、高橋川に囲まれた米泉地区です。小立野古府線の沿道利用が出来る範囲を、準住居地域としております。また、それ以外の範囲を周辺の用途に合わせ、第1種住居地域に設定いたします。以上が、用途地域変更の計画原案となります。

以上で説明を終わります。

●会長

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

●D委員

二点お尋ねいたします。参考資料4ページの中で、第一種住居地域の見直しにあたり、不適格率が5%以上なら見直すというフローですけれども、不適格率が上がるということがどういうことなのかご説明いただきたいのがまず一点。そしてもう一点ですが、近隣商業地域から第一種住居地域に見直すのは理解できましたが、準工業地域の見直しにおきまして、34、35ページの地区は住居地域に隣接していますので、この地域を見直すのは理解できるのですけれども、33ページの地区につきましては、周囲一帯が準工業地域にある中で、敢えて住宅が増えている地域を住居系に変更するという意味といたしますか、準工業地域のままでも特に不都合な点は無いのではという気もしますので、わかる

ご説明をいただきたいと思います。

○事務局

一点目の不適格の件につきましては、第一種住居地域は店舗や工場に対して規制が緩く、この地域を第一種あるいは第二種中高層住居専用地域に変更しますと、今現在第一種住居地域で建てられたものが、見直しにより第二種中高層住居専用地域では建てられないということが当然出てくる訳で、私共はそれを不適格と呼んでおります。不適格率が高すぎては地域の方々の理解を得られないであろうということで、5%未満の地域につきましては、より良い住環境を目指すという意味でございます。そして二点目ですが、金沢市の場合、市街化区域の中で準工業地域が占める割合は約16%で、全国の中核市の準工業地域の割合が約10%であるのに比べると、金沢は準工業地域が非常に多いと言えます。私共としましては、準工業地域が他都市と比べて多いこと、そして用途混在が激しいことから、都市計画マスタープランにおきましても、極力住居系地域に移行したいということで土地利用の基本方針を立ててございます。そして都市計画はこの方針に即して、着実に実行していくのが本旨であると考えます。その点から元菊町周辺はマスタープランでも住居系の方針となっていることから、今回の変更を行うものでございます。

●D委員

解ったような、解らないような…

○事務局

用途の混在は色々な相隣関係が生まれてくる一方で、土地利用の純化を進め過ぎると、これまでできた商売ができなくなってしまうのではないかという議論が当然出てきます。これまでも8つの用途地域が都市計画法の改正により12の用途地域に細分化された経緯があり、私共が用途地域の見直しを行うにあたっては、その地域の土地利用がどう変わってきて現状どうなっているのか、そして都市計画マスタープランで住居系への移行を目指す形になっているとすれば、現在第一種住居地域であったものが、第二種中高層住居専用地域に変更されたがために、建て替えが出来なくなるものがどれくらいあるのかを考慮して、現状を追認するというのではなく、将来を見据えた上で住居系に純化していくために、現状を把握し地域の方にご理解をいただきながら進めていくのが基本であると考えています。そして準工業地域は用途が非常に広いということで、これは金沢が震災に遭っていないこともあり、工場と住宅が混在しているため住居地域でなく準工業地域として指定してきた経緯があります。最近になって郊外の工業団地に工場が移転して、土地利用が住宅系に進みつつある地域につきましては、都市計画マスタープランでも住宅系の位置付けがなされていますので、用途地域見直しによる不適格率が5%未満であれば、用途変更を行いたいというのが主旨でございます。

●D委員

確認ですが、基本的には住居系の用途地域を増やしていくということで、地域の皆さんのご理解をいただきながら、長期的に見直していくという考え方でよろしいのでしょうか。

○事務局

都市計画マスタープランにおける土地利用方針に沿って、土地利用の誘導を長期的に図っていくということでご理解いただければと思います。

●B委員

参考資料5ページの準工業地域の見直しですが、不適格率の計算を面積で考えていると。その場合の面積の分母の考え方ですが、土地利用の面積なのか、道路等も含めた面積なののでしょうか。

○事務局

ネット面積（土地利用の面積）で考えています。

●B委員

もう一点ですが、11ページから13ページの地区の建ぺい率と容積率を50/80とした理由がよくわからないのですが。隣接地域が40/60なのに、ここだけ50/80とした理由があるのでしょうか。

○事務局

仰る通り、原則は40/60とすべきなのですが、既に建っている建物の容積率が60%を超えているため、容認せざるを得ないということで、50/80と設定したのが理由でございます。

●B委員

既存不適格は認めるけれども、原則は近隣地域と合わせるべきではないのですか。

○事務局

用途の不適格につきましては、建築基準法上、二割以内の増築まで既得権利が認められていますが、形態制限、つまり容積率と建ぺい率につきましては、既存の権利を保護するという条項が建築基準法にはございません。従って、既に建っている建築物の形態制限を厳しくしますと、再築ができないという問題が出てきます。逆に市街化調整区域のままですと、調整区域内の区画整理区域ということで、どんな建物でも建てるのが可能となってしまいますので、周辺との居住環境の保全という観点から、50/80に設定したということで、ご理解いただければと思います。

●B委員

もう一点、13ページの準住居地域の指定ですけど、此処は外環状道路のトンネル部分ではなかったのでしょうか、土地勘が無くて良くわかっていないのですけれども。そう考えますと、隣の第一種低層住居専用地域としての指定でも充分間に合うのではないかと思います。

○事務局

この地区の外環状道路は平面形状になります。もう少し東側に行くと立体空間になりますが、この地区はすべて平面空間です。

●C委員

準工業地域の用途見直しの件ですけども、先ほどのお話ですと、用途の純化は進めていくけれど、既存施設の混在もある程度は認めていかねばならないということですが、まず一つは既存不適格が現状は5%未満であるけれども、その残った方々が今後同じような生業をしていく場合、どんな対応をしていかねばならないのか、説明願います。

○事務局

既存不適格につきましては、建築基準法上、用途に関しては既得権利が認められており、既存不適格になっても二割以内の増築までは可能であり、建築面で問題は無いのですが、環境面ですと、騒音等の環境基準が厳しくなりますので、場合によっては防音設備の設置が求められることもあるかと思われます。

●E委員

今の話を総合しますと、例えば元菊町周辺のような、工場等が郊外に移転した地区は将来的には住宅系用地に持っていけるよう都市計画として指定をしたいと。空いた土地に相応しくない建物が建たないよう指定をしておくという理解でよろしいのでしょうか。

○事務局

ご指摘の通り、準工業地域にはこれまで軽工業的な施設が数多くあった訳ですが、それらが街中から郊外に移転し、空いた土地を再整備して住宅が建ち、結果として住宅密度が高くなってきたというエリアにつきましては、都市計画マスタープランで住居系の位置づけをしているものにつきましては、用途の純化を進めていきたいと考えております。一方で、地域独自のルール作り、まちづくり協定や地区計画の制度を使って地域の方々によるまちづくりを一層進めていく形になろうかと思っております。

●会長

参考までに聞きたいのですが、10ページの建ぺい率と容積率を50/80に設定した地区ですが、既に建っている建物とはどういったものなのですか。

○事務局

専用住宅が3件、共同住宅が1件建っております。このうち共同住宅は風致地区がかかっており、建ぺい率は40%なのですが、二階建のため容積率は80%となっています。

●C委員

民間開発の予定があるので用途地域を指定する一方で、既に建っているから用途地域の見直しを行う、そういったメカニズムといいますか、まず土地にまつわる法的な決まりがあって、それに従って計画を立てていくのが普通だと思うのですが、その順序が逆になってしまうというのはどういった事が原因で起こりうるのですか。

○事務局

都市計画の線引き、市街化調整区域から市街化区域に編入する際には、例えば区画整理事業が立ち上がったので、あらかじめ暫定用途を決めておいて、換地の際に用途を決定するというのがルールであると思います。このエリアにつきましては、実はこの地区も含めて市街化区域に入っていたのですが、卯辰山公園との関わりもあり、一度逆線引き、市街化調整区域に戻した経緯がございます。逆線引きの際には区画整理区域は市街化区域に当然入れるべきなのですが、当時は地形地物でもって線引きをしていたため、市街化区域から外してしまったという、今となっては正直恥ずかしい話がございます。そうしたままにしておきますと、調整区域だけれど区画整理をしたので建物が建てられるが、近隣と大幅に違う建物が建ってしまったのは困るということもありますので、今回の区域につきましては市街化区域に編入し、高さや用途につきましても純化をしていくということでお示しをさせていただいたというのが経緯でございます。

●C委員

そうしますと、このエリア一体でかかっている建ぺい率と容積率でいいのではないのでしょうか。既存不適格は認めるけれど、今後同じものは建てられないよという方が筋が通っているように思うのですが。

○事務局

既存の権利につきましても関わってきますので、既存不適格だからすぐ壊せということでは無いのですが、建ぺい率と容積率につきましては、50/80 で対応させていただきたいというのが主旨でございます。

●会長

用途地域の区分がかつて8つの頃から12に変わったという経緯も大きな意味を含んでいるということですね。その辺の経緯についても補足していただけますか。

○事務局

用途地域につきましては平成8年まで8つの地域がございました。かつてバブル期に住宅地に商業施設が入ってくるという問題があり、住居系が3つから7つに細分化されました。その中で、かつては住宅地が大雑把に区切られていたのがきめ細かくなったといった中で、当時の用途地域の一斉見直しの際にも、今回の参考資料にあるような見直しフローを作成した経緯がございました。今回の見直しの際にもその考え方を踏襲する一方で、平成10年に金沢市都市計画マスタープランを策定しましたので、それも加味しつつ、平成14年の建築基準法改正による建ぺい率と容積率の拡充も活用しながら、今回の一斉用途見直しをご提案させていただいた次第でございます。

●C委員

用途地域見直しの中で、金沢市は準工業地域が非常に多いこと、そして用途が混在した金沢ならではの市街地の形成があったという経緯がありますが、一つの考え方として、住居系の用途地域への見直しを行うということと、もう一つは特別用途地域のようなやり方で、用途は混在しているけれども、住居を優先させるといった考え方もありうるかと思いますが、今後金沢市としてそういった考えは無いのでしょうか。

○事務局

用途の設定そのものにつきましては、一定のルールに沿って行っていますが、まちの中には地域の独自性が当然ありますので、地域の実情に応じて既存不適格が増えないように設定していくと。一方で、地域の中で我々の町はこういう風にしたいという要望があれば、用途の設定だけでなく、まちづくり協定や地区計画といった独自のルール作りを官民協働で考えていくことが必要であると考えております。

●会長

それでは幾つか意見質問が出たかと思いますが、特に問題になるというものも無いと思いますので、出た意見については充分参考にさせていただきたいと思っておりますし、少し説明不足かなという感じはありましたので、今後そういうことの無いようお願いしたいと思います。ということで、本案件どおり薦めていただくように答申したいと思います。

(異議無し)

●会長

それでは、続きまして、前回までに審議いただきました計画案件について諸手続きがなされておりますので、事務局から報告を受けたいと思います。

○事務局

案件結果報告を申し上げます。議案書の最後になります。36 ページをお開きください。平成 20 年 12 月 4 日に開催しました第 59 回金沢市都市計画審議会でご審議いただきました案件につきましてご報告させていただきます。議案番号第 279 号「公園の変更（7・4・1 号 本多の森公園）」につきましては、平成 21 年 1 月 13 日付けで金沢市告示番号第 5 号として決定告示がなされたことをご報告いたします。

●会長

これで、本日諮問のありました 2 案件については審議が終了しましたが、委員の皆様から何かご討議頂くような事項等ございましたら、お願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

●A 委員

前回の審議会でも話のありました、本多の森公園のエスカレーター設置の件ですが、これは県の事業であると理解はしていますが、色々と議論があると聞いております。市の立場としましては、この審議会の議を経て決定手続きを進めているのだと思いますが、具体的な形でどのようなことをされているのか、県の意向についてどう思っているのか、説明できる範囲で結構ですので、お聞かせ願います。

○事務局

この案件につきましては、新聞や県議会でも色々と議論があったと聞いてございます。ここでの議論は、公園区域を県立美術館も含めて一体的に整備する、なおかつアプローチ的な面でのエスカレーター設置の話がございましたが、そこには案内表示のスペースも必要であるということで、公園区域の拡大をすることになってこようかと思えます。私共とすれば、都市計画審議会の議を経て県の方にこれを決定するという告示をする訳ですので、県に確認をして、県からすればエスカレーターを作る作らないに関わらず、このエリア、この入り口の部分については、総合案内などが必要な空間として必要であると。具体的な整備スケジュールについては県が進めていくということで、エリアとして必要という回答をいただきましたので、決定告示をさせていただいたところでございます。私共とすれば、整備スケジュールがいつになるかということについては、具体的には聞いていないのが実態でございます。

●E 委員

県の管轄の部署はどこになるのですか。

○事務局

都市計画決定の手続きということにつきましては、都市計画課が担います。具体的な整備については、これは公園ということになりますので、所管は公園緑地課であると聞いております。

●D 委員

今の件につきまして、金沢市の都市計画審議会がどういう意見を言える立場なのか、

整備内容について諮問している訳ではないので、基本的に議論すべきではないと思うのですよ。ただ、僕は今回が初めての審議会でしたので、前回の審議会でも議論があったとお聞きしていますし、報道をみても県議会で相当厳しいご意見が出ているということがあります。この審議会は諮問された案件について議論するところではありますけれども、そうは言っても金沢の景観に大きく影響しかねないテーマでありますので、ここでどんな議論ができるかはともかくとして、一度問題提起を改めてさせていただきたいと思えますし、県に報告をする段階で、議論としてこういうことがあったということは、付与していただいてもいいのではないかというふうに思えますので、それを議長に申し伝えたいと思えます。

○事務局

各委員からそういうお話があったということにつきましては、県に申し伝えるという形にしたいと思えます。

●会長

ほかはいかがですか。よろしいでしょうか。それでは、本多の森公園の件につきましては、そういうご意見があったということで、よろしく願いいたします。それでは一通り議論すべきことは終えたと思えますので、本日の都市計画審議会の議事を終了させていただきます。

○司会

本日は、ご審議いただきありがとうございました。審議いただいた案件については、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たいと思えます。

なお、次回の都市計画審議会は3月上旬を予定しております。お忙しいこととは存じますがご出席の程よろしく願いいたします。