

第66回 金沢市都市計画審議会議事録

1. 日時

平成23年2月28日(月) 13:00~15:00

2. 場所

金沢市役所7階 全員協議会室

3. 出席委員

(各50音順)

①学識経験者

朝倉 忍	金沢市農業委員会長
池本 良子	金沢大学教授
高橋 一光	金沢商工会議所常務理事
高山 純一	金沢大学教授
近田 真理子	石川県消費生活支援センター所長
中村 明子	弁護士
馬場先 恵子	金沢学院大学教授
半田 隆彦	金沢経済同友会理事
森 俊偉	金沢工業大学教授
山田 文代	石川県建築士会評議員

②市議会議員

福田 太郎	金沢市議会副議長
宮崎 雅人	金沢市議会総務常任委員長
安居 知世	金沢市議会都市整備常任委員長

③関係行政機関

植田 剛史	石川県土木部長(代理)
佐藤 勝彦	石川県農林水産部長(代理)

④市民

高田 千恵子	金沢市校下婦人会連絡協議会長
平田 博	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66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7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。
議事に先立ちまして、都市整備局長の出口より一言、ご挨拶申し上げます。

○出口局長

本日は、委員の皆様には大変お忙しい中、ご出席を賜り誠にありがとうございます。
また、日頃から本市の都市計画行政に貴重なご意見を頂き、重ねてお礼申し上げます。
さて、今年度の本市の都市計画事業も順調に進んでおりまして、その中の、北安江から七ツ屋にかけます都市計画道路 疋田上荒屋線の「北安江高架橋工事」につきましては、当初の工程より順調に工事が進捗しまして、来月の3月26日に開通する運びとなりました。平成20年から約3年に渡る大変長い工事でしたが、市民の皆さまのご理解・ご協力を得まして無事完成を迎えますことに、心から感謝申し上げる次第でございます。
さて、本日の都市計画審議会の審議案件は、計画案件7件でございます。そのうち、金沢副都心北部土地地区画整理事業に関連した用途地域の変更など土地利用に係る案件が5件ございます。
そのほか、卯辰山山麓寺院群の伝建地区指定や、また小坂町地内における地区計画の決定について案件がございます。ご審議のほどどうかよろしくお願い致します。

○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、只今、委員20名のうち、現在16名が出席しており、あと2名が遅れてくるということですが、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 福田 太郎 委員でございます。
石川県農林水産部長の 佐藤 勝彦 委員でございます。本日はご都合により代理の方の出席となっております。
どうぞよろしくお願いたします。

●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、馬場先委員、山田委員をお願いいたします。
お二人にはどうぞよろしくお願いたします。

●会長

それでは、審議に入りたいと思います。

まず、「議案第303号 金沢都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の変更（南新保地区）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第303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4ページに、総括表と位置図、及び、区域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。

お手元の議案書の2ページをご覧下さい。

今回の市街化区域への変更の理由でございますが、金沢都市計画区域では、今までに6回の定期見直し、いわゆる一斉見直しを行いまして、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に努めてまいりました。

現在、都市計画マスタープランにもあります市街地ゾーンとして早急な面的整備が必要な地区であり、特定保留に位置付けられている南新保地区の一部を、今回市街化調整区域から市街化区域に変更するところでございます。

後ほど、詳細図でもご説明しますが、当該地に隣接する大友土地区画整理事業及び、直江土地区画整理事業のそれぞれの面的整備が進んでいることから、良好な市街地としての一体的な土地利用を図るため、特定保留を一部解除し、市街化区域に編入するものです。

この変更により、南新保地区の0.5㍓が市街化に編入することにより、金沢市の市街化区域面積は9,981haとなり、市街化調整区域は15,006haとなります。

お手元の議案書の3ページをご覧下さい。

こちらが、今回、市街化区域へ編入いたします南新保地区の総括図でございます。

こちらが石川県庁になります。また、こちらに外環状道路海側幹線が走っています。

こちらが金沢駅港線、通称50m道路が走っています。

こちらが北安江栗崎線です。

この赤く囲みました区域が、今回の南新保地区となります。

お手元の議案書の4ページをご覧下さい。

こちらが今回変更する南新保町の詳細図であります。

この赤く囲まれた部分が、今回市街化区域に編入する区域であり、面積は0.5㍓でございます。当該区域の、北側に大友土地区画整理事業が現在整備を行っており、直江土地区画整理事業も同様に整備が進んでいます。この区域を市街化に編入することにより、良好な市街地として一体的な土地利用を図って行きます。

こちらが今回市街化区域に編入する区域の現況写真です。

上の写真が区域の南側の県道沿いから撮影したものです。

下の写真が、区域の西側から撮影したものです。

以上が、今回、市街化区域へ編入します南新保地区でございます。

本案件について、平成23年2月8日から2月22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

それでは、ただいま説明がありました内容について質問や意見がありましたら伺いたいと思います。

●会長

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いたします。よろしく願います。

●会長

続きまして、「議案第304号 金沢都市計画 用途地域の変更（南新保地区、大河端地区、直江地区）」及び「議案第305号 建築基準法第52条第8項による容積率緩和を適用しない区域の指定」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をお願いします。

○事務局

議案第304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5ページから8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5ページをご覧下さい。

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。

1つ目は、先ほどの議案303号により審議いただきました「南新保地区」における金沢都市計画・市街化区域および市街化調整区域の変更に伴い、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。

2つ目は、暫定的に指定した用途地域から本用途地域へ変更する地区でございます。

まず最初に、市街化区域および市街化調整区域の変更に伴い、新たに用途地域を設定する地区につきましてご説明いたします。

お手元の議案書は、6ページをご覧下さい。

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。

これが、国道8号になります。

これが外環状道路海側幹線です。

こちらが先程の、市街化区域および市街化調整区域の変更と同じ地区で、南新保地区の1地区でございます。

その南新保地区の東側に隣接した直江地区がこちらになります。

また、外環状道路に接した、こちらが大河端地区になります。

議案書は7ページをご覧下さい。

この赤く囲まれた地区が、先ほどご説明しました市街化区域に編入します南新保地区の0.5haです。この区域は、周辺の住宅地と同様に、「第1種住居地域」（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。

また、こちらの赤く囲まれた直江地区ですが、暫定的に指定した用途地域から本用途地域へ変更する地区です。

この用途地域の変更ですが、平成19年度に直江地区の区画整理事業区域の都市計画決定を行う際に、区画整理の土地利用の方針が固まるまで、無秩序な開発を抑制するために、最も厳しい用途地域である第1種低層住居専用地域を暫定的に指定しましたが、今回、土地利用の方針が固まったことから、暫定の用途地域から本用途地域へ変更するものです。

こちらも、周辺の住宅地と同様に、「第1種住居地域」（建ぺい率60%、容積率200%）を指定します。

議案書は8ページをご覧ください。

こちらにも直江地区と同様に、暫定的に指定した用途地域から本用途地域へ変更する地区でございます。

こちらの大河端地区も平成19年度に区画整理事業区域の都市計画決定を行う際に、区画整理の土地利用の方針が固まるまで、無秩序な開発を抑制するために、最も厳しい用途地域である第1種低層住居専用地域を暫定的に指定しましたが、今回、土地利用の方針が固まったことから、暫定の用途地域から本用途地域へ変更するものです。

金沢市用途地域設定基準に基づきまして、まず、外環状道路海側幹線沿いにつきましては、自動車による環境への配慮の面、沿道サービスということで「準工業地域」を指定します。建ぺい率は60%、容積率は200%です。

諸江向栗崎線沿いにつきましては、幅員23mの幹線道路でありますので「第2種住居地域」を指定します。建ぺい率は60%、容積率は200%となります。

準工業地域の裏の背後地につきましては、「第2種中高層住居専用地域」を指定します。建ぺい率は60%、容積率は200%です。

第2種住居地域の背後地につきましては「第1種中高層住居専用地域」を指定します。建ぺい率は60%、容積率は200%です。

以上が今回用途地域の変更いたします地区でございます。

最後に、本案件について、平成23年2月8日から2月22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。

引き続きまして、議案第305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」についてご説明します。

お手元の議案書の9ページから11ページに図面等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。

お手元の議案書は9ページをご覧ください。

本案件は平成14年の建築基準法等の一部改正（平成15年1月1日施行）により、混在系の用途地域であります「第1種住居地域」、「第2種住居地域」、「準住居地域」、「近隣商業地域」、「商業地域」、及び「準工業地域」の6種類の用途地域においては、原則、住宅の用途に供する建築物については、一定の敷地面積及び空地率を有することなどを条件として、容積率を最大1.5倍まで緩和されることになりました。

これは、「都市再生」の推進に向けて、建築物の設計の確認に関する手続きを簡素化し、円滑な建設を促進する観点から、法改正が行われたものです。

しかしながら、この制度を活用した場合、指定容積率を大きく上回る大規模なマンション建築が可能となることから、日照や景観に関し、周辺の住環境に悪影響を与えることが懸念されます。

このため、建築基準法第52条第8項第1号の規定により、都市計画審議会の議を経た場合には、この容積率の緩和を除外する区域の指定が可能となっております。現在、市内におきましては、商業地域に指定されています都心軸の片町から国道8号線までの区間、約108haを除き、この緩和が適応される用途地域、約4,639ha全てを、「容積率の緩和を適用しない区域」として指定しております。

先程ご提案いたしました、用途地域の変更に伴いまして、南新保地区の「第1種住居地域」及び、大河端地区、直江地区の「第2種住居地域」、「準工業地域」「第1種住居地域」について、容積率の緩和を適用しない区域として今回、追加指定するものです。

それでは、容積率の緩和を適用しない地区として追加する地区をご説明いたします。お手元の議案書は10ページをご覧ください。

まず、先ほど用途地域の指定を行いました「南新保地区」と「直江地区」です。赤い

線で囲まれました「第1種住居地域」が今回の区域となります。

続きまして議案書の11ページをご覧ください。

これも、先ほど用途地域の指定を行いました「大河端地区」です。

赤い線で囲まれました「準工業地域」及び「第2種住居地域」が今回の区域となります。

以上でございます。

●会長

それでは、ただいま説明がありました内容について質問や意見がありましたら伺いたいと思います。

●A委員

8ページ、大河端地区の用途地域の変更案について、この地区の南側を新たに準工業地域に指定するということですが、元々は暫定的に第1種低層住居専用地域の指定なんですよね。ということであれば、他の地区や周辺地区と同様な第1種住居地域や第1種中高層住居専用地域など住居系地域の指定にするのが普通ではないかと思うのですが、この地区にあえて何でも建てられる準工業地域を配置した背景や理由はどのようなことなんでしょうか。

○事務局

金沢市の用途地域設定基準によりますと、幹線道路沿いの設定基準として、例えば新幹線や自動車専用道路などの幹線には、原則として非住居系の用途地域を指定するという内容がありますし、具体的に言いますと、その設定基準の中で、「都市間幹線道路沿線（国道8号線及び外環状道路）につきましても、原則として準工業地域を定める。」「この場合には住宅の立地を制限する特別工業地区や地区計画等の併用指定に努める」ということがございます。この設定基準に基づきまして準工業地域を設定しています。

●A委員

もちろん大方針は今説明されたことだと思えますが、一律にそのようにしていかなければいけないものなんでしょうか。

○事務局

設定基準では、「ただし、既に住宅地が形成されている場合は現行のままとすることができる」というのもございますが、今、区画整理を行っているこの区域は外環状道路海側幹線沿いとして新たに土地利用が固まってきたということで準工業地域を設定することにしました。

鉄道・幹線道路沿いに住居系用途を設定しないという設定基準ですが、これは住居系用途を設定した場合に、当然ながら車両の騒音が発生するという中で、幹線道路につきましても住居系の騒音の環境基準のレベルを守れない可能性が高く、まず住居系用途を設定するのは問題があります。ですから、そういうところにつきましても、非住居系用途に設定します。しかしながら、先ほど言われましたように、住居系の用途が適切だという所もあるかと思いますが、その場合においては、地区計画の中で住居系以外の所でもいろいろ制限をしていくという形で、地区計画とセットで用途を設定したいと考えております。

●A委員

外環状道路沿いはグリーンベルトを配置して、騒音・排気ガスに対して配慮する計画になっていたと思いますが、その辺を考慮してでもこのようにしないといけないのでしょうか。

○事務局

グリーンベルトは沿道の山側だけで、海側の大河端地区の沿道につきましては、すぐに宅地が隣接して配置されますので、現状の中でその問題は厳しいと思っております。

●A委員

グリーンベルトは元々山側だけしか計画してなかったのですか。

○事務局

西部緑道という名前ですが、山側だけです。

●A委員

わかりました。

●B委員

できるならば準工業地域以外のもので決められるのであればという思いはあります。同じ大河端地区で、その他の地域でもすべて建ぺい率・容積率が60%・200%でありながらも細かい分けがされています。第1種中高層であったり、第2種中高層であったり。おそらく用途の違いというものを意識されたのだらうと思いますが、もう少しその辺の説明をしていただきたいのが1点と、幹線沿いを準工業地域に設定している中で、おそらくその隣に隣接している第1種低層住居専用地域になっている部分も、今後同様な形で、幹線道路沿いは準工業とか、その他の地域はこうとか設定していくことになっていくと理解してよろしいのですか。

○事務局

まず一つ目のご質問ですが、先ほど申し上げたとおり用途設定基準に合わせまして、海側幹線沿いを準工業地域、それともうひとつ幹線道路沿い、こちらは都市計画道路 諸江向栗崎線になりますが、用途設定基準に基づきますと、幅員が16m以上の場合は第2種住居地域とさせていただきます。今、この諸江向栗崎線は幅員が23mございます。また、背後地につきましては、これも住居系の用地になりますが、準工業地域の背後は、第2種中高層と少し緩めの用途。それと第2種住居地域の後ろの第1種中高層住居専用地域はそれよりもさらに少し厳しい住居系の用途となります。こういった設定基準に基づいて指定するわけですが、区画整理の区域内では地区計画を定めますので、その地区計画の中で、用途などその他の制限を決めていくというやり方でございます。

二つ目のご質問ですが、隣接する暫定用途は直江地区の区画整理区域内でございますが、この直江地区におきましても、今後用途を設定する場合には設定基準に基づきまして、海側幹線道路沿いは同じく準工業地域を予定しておりますし、内部に関しても同じような設定で、幅員16m以上の幹線道路沿いは第2種住居地域、その背後につきましては住居系の用途地域の設定を考えております。

第2種住居地域と第2種中高層住居専用地域などはどのような違いかと言いますと、まず16m道路から第2種住居地域を設定するというのは、ある程度店舗系の施設を用

途設定に考慮しないといけないということで、一番大きな違いは店舗面積の制限があるということです。第2種住居地域の場合は、10,000㎡までの店舗が可能になりますが、第2種中高層の場合だと1,500㎡までという制限を受けることになります。

●会長

ほかいかがでしょうか。

●会長

それでは、いくつか意見や質問等がありましたが、今後、参考にさせていただくということで、計画案どおり答申ということにしたいと思います。よろしくお願いします。

●会長

続きまして、「議案第306号 金沢都市計画 特別用途地区の変更（大規模集客施設制限地区）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第306号「金沢都市計画 特別用途地区」の変更についてご説明します。

お手元の議案書、12ページから14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。

お手元の議案書は、12ページをご覧下さい。

この大規模集客施設制限地区の特別用途地区ですが、床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設を抑制するため、市内の全ての準工業地域、約1,354haにおきまして、大規模集客施設制限地区の特別用途地区が指定されております。

これは、中心市街地の活性化を図るためのもので、平成18年の「まちづくり3法の改正」によるものであります。金沢市では、平成19年11月30日の告示により、全ての準工業地域に「大規模集客施設制限地区」の指定がかけられております。

今回の変更ですが、先程ご説明させていただきました、大河端地区における「用途地域の変更」により、「準工業地域」に指定される区域において特別用途地区の追加指定を行うものです。

議案書は、13ページをご覧ください。

これが、金沢市における「特別用途地区」を指定した場所になります。

今回、新たに特別用途地区に指定する区域は、先程説明いたしました「大河端地区」であります。

議案書は、14ページをご覧ください。

この赤い線で囲まれた「準工業地域」が今回の特別用途地区として新たに指定する区域でございます。

今回の指定箇所の追加と解除によりまして、特別用途地区の大規模集客施設制限地区が指定される面積は、約1,358haとなります。

最後に、本案件について、平成23年2月8日から2月22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

それでは、ただいま説明がありました内容について質問や意見がありましたら伺いたいと思います。

●会長

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。

●会長

続きまして、「議案第307号 金沢都市計画 高度地区の変更（南新保地区）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第307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15ページから18ページをご覧ください。

本案件は、先ほど審議いただきました「南新保地区」における市街化区域の変更及び用途地域の変更に伴いまして、併せて高度地区の変更を行うものであります。

では、こちらのスクリーンをご覧ください。

今回、高度地区を指定する地区の位置関係についてご説明いたします。

こちらが、中環状道路、国道8号になります。

こちらが、外環状道路海側幹線です。

そして、こちらの赤く囲ってあります区域が、今回新たに高度地区を指定する「南新保地区」となります。

高度地区の考え方ですが、こちらのスクリーンをご覧ください。

金沢市では、平成17年4月に住宅地の住居系用途地域や景観条例の指定区域に対して、良好な住居環境の創出を図ることを目的として、建築物の高さを制限する都市計画制度の1つである高度地区を指定しました。

その後、平成21年4月には非住居系用途につきましても高度地区を追加を行った経緯があります。

今回の高度地区につきましても、南新保地区の一部であり、先ほどの議案にもありました「第1種住居地域」に指定される住居系用途の地区であります。

設定の高さは、南新保地区が中環状道路の外であること、住居系の用途地域であることより「15m」の高度地区となります。

最後に、本案件につきまして平成23年2月8日から2月22日まで、公衆の縦覧の要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

それでは、ただいま説明につきまして質問や意見がありましたら伺いたいと思います。

●A委員

18ページと10ページを比較しますと、鞍月小学校の北側の部分が含まれていないんですけど、何故でしょうか。あえて高度地区をかけない理由を教えてください。

○事務局

この図面の鞍月用水を挟んで西側のこちらが大友の土地区画整理区域です。また、このラインの東側が直江の土地区画整理区域です。それで、今回、用途地域の設定を行う中で、区画整理の区域内は後に地区計画による高さの制限を行いますが、鞍月小学校の部分は区画整理の区域に入っておりませんので、高度地区によって高さの制限を行うこ

ととします。それと小学校の北側の部分につきましては、地区計画を定めることによりまして、高さの制限をしていくこととなります。この北側の部分は鞍月公民館の建設予定があります。

●A委員

そうすると今の市街化区域に編入する1番の部分ですけど、そこも同じですか。整合性がとれないように感じますが。そこも地区計画で制限をかければいいということになるのではないですか。地区計画で指定するのと高度地区で指定するのでは意味合いが違うと思うのですが。

○事務局

南新保の区域ですが区画整理の予定区域ではありません。この部分だけが、区画整理事業で市街化区域に入れる際に、周りの土地利用を見ると穴抜けの状態になっていて、この区域は区画整理には入らずに宅地化されたような状態になっています。区画整理地内は地区計画をかける予定をしていますが、こちらの2箇所は地区計画をかける予定はありません。ということで、高度地区で高さを抑えていくということになります。

最初に用途を設定する時に少し説明が不十分だったかと思うのですが、実は鞍月小学校の部分は区画整理で線引きする時に市街化調整区域になっていたのですが、区画整理の区域外だったのですが一緒に市街化区域に編入した部分です。その際に、区画整理の区域内は、通常、暫定用途で一番厳しい用途にしますけれども、鞍月小学校も一緒に暫定用途をかけたということで、小学校の北側とは区画整理の区域内と区域外という違いがあり性格が異なるということでございます。

それと、先ほど言われたように、地区計画と高度地区は別物でございます。通常、例えば高度地区を定めた高さがあるとするれば、地区計画ではそれより上乗せで高さを決めるのですが、今回、その区域の中につきましては、もう公共の施設が整備されるということで、それ以上高いものが建つことはないですし、我々としては先にその部分を高度地区で指定して、後でもう一度地区計画の中で指定するという形でなくて、その地区計画の中で高さを検討して、後付けで地区計画で定めたいという思いをしています。ですから地区計画をかける予定の一部だけですけど、将来の地区計画の高さを考慮して設計するつもりでありますので、その辺をご理解していただきたいと思っております。

●A委員

それがダメだと言っている話ではなくて、整合性が取れてないのではないかとということです。

○事務局

この部分だけ先に高度地区を入れてしまうと、今度、地区計画の中で同じ高さを指定する可能性も出てきますし、あと地区計画の中で高さ以外の制限も含まれてきますので、地区計画自体がわかりにくくなるおそれもあったので、今回高度地区をかけない部分については、後で地区計画で設定させていただくということでご理解いただきたいと思っております。

●A委員

もしそうであれば、最初にそのような事情をご説明していただかないとわかりにくいと思います。以後、そのようにお願いいたします。

○事務局

今後気をつけたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

●会長

ほかいかがでしょうか。

●会長

それでは、いくつか意見や質問等がありましたが、今後、参考にしていただくということで、計画案どおり答申ということにしたいと思います。よろしくお願いいたします。

●会長

続きまして、「議案第308号 金沢都市計画 伝統的建造物群保存地区（卯辰山麓伝統的建造物群保存地区）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第308号金沢都市計画 伝統的建造物群保存地区の決定について説明致します。

伝統的建造物群保存地区（伝建地区）とは、周囲の環境と一体をなして歴史的な風致を形成している伝統的な建造物群を、地区の住民と市町村が協力して、暮らしやすい生活環境を造りながら、まちなみ保存に取り組む地区であり、昭和50年の文化財保護法改正により創られた制度で、都市計画決定にて区域を定めることとなります。

お手元の議案書では19ページから21ページに計画書と図面が添付してございます。また、参考資料として、この伝建地区制度についての白いパンフレットと、卯辰山麓地区まちづくりニュースをご用意しておりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

まず、位置をご説明します。議案書は20ページをご覧ください。

図面中央の赤で囲まれた部分が、今回決定する卯辰山麓伝統的建造物群保存地区です。国道359号から山側の東山1丁目、2丁目、山の上町、子来町、鶯町の各一部を対象地区としています。

この地区は、近世初期における金沢城下町建設の過程において、計画的に形成された寺院群で、現在も伝統的な寺社や町家の建築物や、藩政期以来の町割り・街路が当初のまま残る全国的にも例の少ない貴重な地区であります。

伝統的建造物とその歴史的環境を保存し、本市の文化的向上を図るため、当地区を都市計画決定するものです。

次に、こちらが区域図です。議案書は21ページです。

赤色で塗られた部分が今回決定する区域で、面積は約22.1haです。

この区域は、寺院群として形が完成された延宝年間（1670年頃）の地図を基に、現在の公図や地形・地物そして町割りなどで決めております。

なお、この区域の中にある黄色く塗られた部分は、既に指定されている東山ひがし伝統的建造物群保存地区であり、この地区の範囲は含んでおりません。

こちらは現地の航空写真です。

国道359号から卯辰山中腹にかけて、寺院群や町家が集積しており、景観的・地形的特色を有しています。

地区内の伝統的建造物の一例です。地区内の建築物は寺社建築と町家等の建築に大別され、全体で約860件あります。寺社は39件あり、そのうち約9割が伝統的建造物とな

っています。また町家等の建築物では、約 220 件の伝統的建造物が確認されています。

建築物以外にも地区の特性を維持しているものとして、石段や石積擁壁などの工作物も存在しています。

この伝建地区に指定されますと、これら建築物や工作物の建築や改築修理などの行為に制限がかけられます。一方で固定資産税の減免や建築物等の修理・修景に対して補助金が交付されるなどの優遇措置が与えられることとなります。

最後に、当案件は、平成 23 年 2 月 8 日から 2 月 22 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。

以上で説明を終わります。

●会長

それでは、ただいま説明がありました内容について質問や意見がありましたら伺いたいと思います。

●C委員

この地区の山手の方では、寺院群の石垣などの保存も大事ですけれども、元々の段々畑のような地形で水路の流れが悪いまま放置されているところがあります。その辺の対応はどのように考えていますか。

○事務局

伝建地区に指定されると、その伝建地区の保存計画を策定する予定です。保存計画の中にそのような伝統的な工作物の計画的な維持・修繕も入れていくことになっています。その計画に基づいた形で今後対応していくことになるかと思っています。

●C委員

保存計画での修復はわかりますが、やはり現状の中で、水が流れないとか墓地が崩れてきたりなどの問題が見られています。なかなかお寺だけでは修復が無理で、市のがけ地対策では下に建物があれば補助が出ますが、そういう地域でもなく、現在墓地が崩れて下の墓地にもたれかかっているところがあります。お寺の本堂の下の水が流れ込んで、どこから水が流れ込んできているかわからないような状況になっているところがあるので、その辺のところをどのように考えているのか教えてください。

○事務局（歴史建造物整備課）

本義案を所管しております歴史建造物整備課でございます。伝建地区での水路等については、伝統的なものについては助成や行政自らが修理等を行うこととしていますが、それ以前に、広い範囲ですので、都市基盤的な水路でその排水機能が損なわれているなど、そういったところについては、伝建地区の指定に関わらず、関係する部署で連携を図りながら都市基盤の機能の向上を図っていきたいと思います。先ほどの案件につきましても、がけ地対策室と連携を図り協力して対応を検討していきたいと考えています。

●A委員

縦覧をした結果、意見書の提出がなかったということですが、範囲が非常に広いということとで、寺社も多く個別住宅も 800 戸くらいあるということですよ。もうひとつは、不在地主の方々にはこの計画についての通知が伝わっているのかが気になるところなのですが、単に回覧板で回しただけとかでは不十分だと思うのですが、伝建地区に

指定されるというこれらのことをどのように周知・説明をされてきたのか教えてください。

○事務局（歴史建造物整備課）

不在地主につきましては、登記簿で全て地権者を調べて郵送で必要な資料は全て送りました。そもそも平成19年度にまず調査の概要報告とか、また地元との意見交換会を平成20年度、21年度に行ってきました。これも範囲が広いので幾つかのブロックに分けて、少なくとも3度、全体のやり取りを行いながら、そして、お手元の資料のまちづくりニュースでございますが、大事なものは回覧ではなく、職員が直接一軒一軒の家へお伺いしてその場で説明をしました。また、平日と土日などに場所も変えて現地相談窓口を開設したりして、いろいろ質問などに対応しまして、皆さんの協力を求めてきました。

●会長

金沢の場合、東山茶屋街とか主計町で既に重伝建地区になっているんですけど、その二つは割とエリアが限定されていて、特色も非常に明解な所だと思うのですが、今度は卯辰山麓地区ということで、非常にエリアが広くていろいろなものが混ざっていると思うのですが、その辺の特徴の違いと、気を配っているという点があれば教えてください。

○事務局（歴史建造物整備課）

東山ひがしと主計町はいずれも茶屋町でございまして、その街並みを誘導すべき基準が明確であります。茶屋様式の建築物に修理基準及び修景基準という二つの助成制度を設けて誘導していくという制度でございます。それに比べて今回の卯辰山麓地区については、範囲も広く、建物も寺社の建造物のほか、金沢固有の町家等々が集積しております。こういったことをひとつの基準で誘導することは甚だ困難でございます。従いまして卯辰山麓の場合は修理基準・修景基準に加えて、助成はありませんが許可基準というひとつの基準をベースに設定しました。これは従来の景観条例などで設定した景観形成基準のとはほぼ同じ内容と捉えていただければよろしいかと思えます。許可という行為はあるものの、東山ひがしや主計町と比較すると、やや緩やかな誘導を考えています。

●会長

ほかいかがでしょうか。

●会長

それでは、他に意見もないようですので、本案件どおり答申としたいと思います。

●会長

続きまして、「議案第309号 金沢都市計画 地区計画の決定（ガーデンシティ小坂地区）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議案第309号「金沢都市計画 ガーデンシティ小坂地区 地区計画」の決定についてご説明します。

お手元の議案書、22ページから 26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。

まず議案書 25 ページの位置図をご覧ください。

図面中央の赤で囲まれた地区が本案件の「ガーデンシティ小坂地区」であります。

当該地は、JR 東金沢駅東口に位置し、近隣には高校、大学等が立地しており、駅周辺地区として整備発展が求められている地区であります。規模は約 0.6 ヘクタールです。地区計画を定めることにより、低層の住宅地の誘導を図り、良好な住環境の創出を目指すものです。

こちらのスクリーンをご覧ください。土地利用の基本となる用途地域は、都市計画道路 東金沢駅通り線側の約 3 分の 2 が近隣商業地域で、残り約 3 分の 1 が工業地域となっています。容積率は 200%、建ぺい率は、近隣商業地域が 80%、工業地域が 60% です。

高度地区は 3 つにまたがっています。右上、東金沢駅通り線側のグレーの部分が 25 m、真ん中のピンクが 20 m、左下の水色が 18 m です。

次は計画図です。議案書は 26 ページをご覧ください。

赤で囲まれた区域が地区計画区域となります。黄色の部分が「宅地」で、19 戸分の宅地分譲となります。ピンクの部分が「道路」です。幅員は 6.0 m とします。

水色の部分が「調整池」となります。緑色の部分が「公園」となります。

これは、現況写真となります。

上の写真は地区の北側にあたる東金沢駅通り線から撮影した開発区域の写真です。下の写真は地区の南側の公園となる場所から撮影したものです。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。

議案書は 22 ページから 24 ページをご覧ください。

まず、建築物等の用途の制限としまして、次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならないことを規定しております。

第 1 号：専用住宅、第 2 号：兼用住宅（これは建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定するものに限り）、第 3 号：共同住宅、診療所又は集会所、第 4 号：建築基準法別表第 2（ろ）項第 2 号に掲げる建築物（具体的には床面積が 150 m²以内の店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物を指します。）、第 5 号：公益上必要があると市長が認めるもの、第 6 号：前各号に掲げる建築物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 m²以内のもの

以上の用途以外が建築してはならないものとなります。

建築物の建ぺい率の最高限度は 60% です。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いては、70% とします。

建築物の敷地面積の最低限度は 150 m² です。ただし、地区計画の都市計画決定時に、既に上記面積未満の敷地となっている場合は、この限りでないものとします。

壁面の位置の制限ですが、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、公園若しくは水路の境界線までの距離の最低限度は 0.8 m とします。

建築物の高さの最高限度は 12 m です。

次に《形態又は意匠の制限》の項目ですが、建築物等の色彩は、原色を避け、幹線道路の沿道施設及び周辺の街並みに調和したものとします。

外壁および屋根の色彩は別表に掲げるもので、景観形成上支障がないものとします。

具体的には、屋根の色彩は、黒、グレー、茶、濃茶、濃緑、濃紺となります。外壁の色彩は、グレー、茶となります。

下の色の表は、屋根と外壁の色見本になります。屋根が緑色、外壁が赤色を示しており、それぞれ囲まれた範囲が使用できる色の範囲となります。

屋外広告物につきましては、まず、自己用とし景観形成上支障がないもの、表示面を

含め壁面後退部分に設置しないもの、屋上又は屋根面に設置しないもの、点滅照明及び可変表示装置は利用しないもの、独立広告物にあつては、その上端は4 mを超えないもの、以上のものとします。

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、植栽又は高さが1.5 m以下の透過性のフェンスとします。また、レンガ、タイル、ブロック、石等によるものは、高さが0.6 m以下のものとします。

なお、平成23年2月8日から平成23年2月22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

それでは、ただいま説明がありました内容について質問や意見がありましたら伺いたいと思います。

●A委員

地区計画というのはその地区だけの話ではなくて、本来その周辺も関連すると思うんですけど、例えばこの地区と堀川東金沢線との間に位置する部分はまだ計画がないかもしれないかもしれませんが、その周辺の今後の見通しと、以前に地区計画をかけたところとの整合性はどうなっていますか。

○事務局

以前に地区計画を決定した高柳の東金沢イースト地区につきましては、この地区と基本的には同じような形で地区整備計画を作りました。また、堀川東金沢線との間にある部分につきましては、今のところ開発という話はありませんが、今後ここも開発するという話になった際には、今のこの地区計画の内容と同じような形での地区整備計画になっていくであろうかと思えます。

●会長

ほかいかがでしょうか。

●会長

それでは、今ほど出ました意見は参考意見として取り扱ってもらおうということで、計画案どおり答申ということで、よろしくお願ひします。

●会長

続きまして、前回までご審議いただきました計画案件につきまして、諸手続きがなされていますので、事務局のほうから報告していただきたいと思ひます。

○事務局

案件結果報告を申し上げます。議案書27ページをお開きください。

平成22年5月31日に開催しました、第65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301号「金沢都市計画 地区計画（イータウンかなざわ地区）」につきましては、平成22年7月1日付け、金沢市告示番号第178号で決定告示がなされております。

続きまして議案番号302号「金沢都市計画 道路の変更(3・1・2号金沢駅港線)」につきましては、平成22年7月1日付け、金沢市告示番号第179号で変更の告示がなされております。

以上が案件結果報告です。

●会長

それでは、これで本日諮問がありました、案件については審議が終わりました。その他全体について意見がありましたらお願いします。

●D委員

最後の案件だった「ガーデンシティ小坂地区」地区計画についてですが、ここは敷地面積150㎡が最低なんですけど、実際も結構小さいのですか。

○事務局

この開発行為では、敷地面積はすべてほぼ150㎡となっています。

●D委員

この敷地面積で、低層となると建築が大変だなと思ったんですが、角地緩和が半分くらいの土地に適用されるのであれば、まだ大丈夫ですかね。わかりました。

●会長

今日、用途地域などの説明でいろいろと出ましたが、できるだけ説明できることは事前に説明するように進めていただきたいと思います。あと用途等の指定についても、世の中が大分(人口減少の傾向により)すっきりしてきているので、今まで以上に慎重に検討を進めてほしいと思います。

●A委員

金沢市は市街化区域内では150㎡、市街化調整区域で165㎡を基準に開発の最低敷地面積を設けていますが、これはこれまで人口がどんどん増えるような時代の基準だろうと思うのですが、これから人口も減りますので市街化区域内であっても165㎡くらいの少し厳しめの基準を設けてはどうかと思います。特に郊外で新たに開発するところはそうでしょうし、まちなかのミニ開発のようなものなどは仕方がないにしても、東金沢のようなこの地区で150㎡程度のあまり広くない敷地を認めるのは如何かと思います。その辺の検討を是非、これからしていただきたいと思います。

●会長

では、いくつか意見や質問がありましたが、また今後の参考にしていただきたいと思います。

それでは以上を持ちまして本日の議事を終了させていただきます。

○事務局

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います。

なお、次回の都市計画審議会の開催につきましては5月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お願いいたします。

それでは以上を持ちまして、本日の金沢市都市計画審議会を閉会いたします。