

第79回 金沢市都市計画審議会議事録

1. 日時

平成27年10月20日（火）14:00～14:45

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 (各50音順)
- | | |
|--------|------------------|
| 朝倉 忍 | 金沢市農業委員会会長 |
| 河内 久美子 | 金沢学院短期大学副学長兼教学部長 |
| 小林 史彦 | 金沢大学講師 |
| 島田 明子 | 弁護士 |
| 高山 純一 | 金沢大学教授 |
| 中川 智夫 | 石川県消費生活支援センター所長 |
| 林 健治 | 金沢商工会議所常務理事 |
| 森 俊偉 | 金沢工業大学環境・建築学部長 |
- ② 市議会議員
- | | |
|--------|----------------|
| 久保 洋子 | 金沢市議会副議長 |
| 野本 正人 | 金沢市議会総務常任委員長 |
| 山本 由起子 | 金沢市議会建設企業常任委員長 |
- ③ 関係行政機関
- | | |
|-------|----------------------------|
| 金澤 文彦 | 国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長（代理） |
| 常田 功二 | 石川県土木部長（代理） |
| 棗 左登志 | 石川県農林水産部長（代理） |
| 宮本 孝司 | 石川県警察本部交通部長（代理） |
- ④ 市民
- | | |
|------|-------------|
| 西野 茂 | 金沢市町会連合会副会長 |
|------|-------------|

○司会

定刻となりましたので、只今から、第79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、計画案件が3件とその他案件が1件ございますので、十分にご審議をお願い申し上げます。
それでは、はじめに都市整備局長の野口より一言、挨拶を申し上げます。

○野口局長

お疲れ様です。都市整備局長の野口でございます。
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、日頃より本市都市計画行政に多大なるご尽力をいただきまして、重ねて感謝を申し上げます。
さて、新幹線開業から半年が経過しましたが、この秋の行楽シーズンも順調にと申しますか、本市には引き続き多くの来街者が訪れております。そのような中、先月の18日には旧ラブロ跡地に片町のコアとなる商業施設「片町きらら」が先行オープンを行いました。まちなかや周辺には新たな賑わいをもたらしていると感じています。これを一つの起爆剤として、都心軸の再整備を促進することにより「世界の交流拠点都市金沢」の実現に向けて、更なるまちなかの魅力向上に努めていきたいと考えています。
また、ご紹介になりますが、来週第67回都市計画全国大会が本市で開催されます。全国の都市計画やまちづくり行政に携わる関係者約700名が一同に会しまして、少子高齢、人口減少社会に対応した都市の集約化や景観保全など都市計画をめぐる今日的課題について、研究発表、意見交換をする場となります。この大会の成功に向け、国・県・市と連携いたしまして準備を進めているところでございます。また、いろいろな面で情報をご周知願います。
さて、本日の審議案件ですが、副都心北部直江地区では、県施設の移転先となります用途地域の変更、そして福久地区では用途地域の変更及び地区計画の決定等、計画案件3件とその他案件1件であります。
委員の皆様方には忌憚のないご意見を賜りますようお願いを申し上げまして、開会にあたってのご挨拶とさせていただきます。それでは、よろしく願いいたします。

○司会

ここで、委員の異動がございましたのでご報告いたします。
市議会役員の交代により新たに就任されました金沢市議会副議長 久保 洋子（くぼ ようこ）委員でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○司会

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

●会長

議事に入ります前に、事務局の報告によりますと、只今、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。
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、議事録の署名委員を指

名させていただきます。今回は、河内委員、林委員にお願いいたします。

●会長

それでは、審議に入りたいと思います。

まず、「議案第 370 号 金沢都市計画 用途地域の変更（副都心北部直江地区、福久地区）」及び「議案第 371 号 金沢都市計画 地区計画の決定（福久町地区）」について、二つあわせて事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、議案第 370 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。

用途地域の変更につきましては、2 件ございますので、初めに副都心北部直江地区の用途地域の変更からご説明させていただきます。

本案件につきましては、平成 26 年 12 月 2 日開催の第 76 回都市計画審議会において、原案審議として一度お諮りしております。

お手元の議案書は、2 ページから 5 ページになります。こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

総括図になります。議案書は 3 ページになります。

今回、用途地域の変更を行う区域につきましては、こちらの副都心北部直江地区と福久地区になります。

位置図になります。議案書は 4 ページになります。

こちらの金沢外環状道路海側幹線の南側に位置します赤線で囲まれた部分が、今回用途地域を変更する区域であり、現在施行中の副都心北部直江地区の土地区画整理事業地区内になります。変更面積は約 1.2 h a になります。

計画図になります。議案書は 5 ページになります。

スクリーンの左が、現行の用途地域、右が変更後の用途地域となります。

こちらの青線で囲まれた部分は、直江地区の区画整理施行地区になります。

こちらの赤線で囲まれた部分が、用途地域の変更区域となります。

「第 1 種住居地域」から「第 2 種住居地域」への変更となります。

建ぺい率 60%、容積率 200%は現行と変わりません。

変更後の拡大した計画図になります。

こちらの赤線で囲まれた部分が変更区域になります。

こちらにつきましては、現在泉本町にございます石川県県央土木総合事務所と戸水にございます県央農林総合事務所などの移転計画に伴い変更するものでございます。移転先の選定にあたっては、県央土木総合事務所の管轄区域のほぼ中央であること、道路アクセスが良好であること、広域的な災害活動の拠点としての機能を強化することができることから直江地区が選定されました。併せて、災害時の一体的な対応を実施し、防災機能を強化するため、県央農林総合事務所、関係団体が入居する庁舎としての計画が検討されています。

建設する建物用途は、建築基準法上事務所ということになりますので、現行の用途地域第 1 種住居地域では、床面積 3,000 m²が上限ということになります。

施設計画を進めるうえで、総合事務所としての機能を最大限に発揮できる規模としては、床面積 3,000 m²を超えるものになることから今回、第 2 種住居地域に変更を行う

ものであります。

また、用途地域の制限を緩める場合は、別に地区計画等をおかけすることを基本としておりますが、直江地区につきましては、既に地区計画が定められていること、建築主が石川県であることから、計画に当たっては、十分な配慮がなされるものとして、地区計画の変更はございません。

こちらは、現況写真になります。

写真の赤線で囲まれた部分が県央土木総合事務所等の計画地となります。

①の写真は、計画地右上から眺めたもので、写真の右側が西部緑道、左側が弓取川となり、間には幅員6mの区画道路が整備されます。

また、②の写真は、計画地の右下より眺めたものになります。

同じく現況写真になります。赤線で囲まれた部分が計画地となります。

③は、計画地の左上から眺めたもので、写真の左手前が西部緑道、右側が幅員11mの区画道路になります。

また、④の写真は、計画地の左下より眺めたものになります。

計画地は四方を道路に囲まれており、1方が幅員11mの道路、残りの3方が幅員6mの道路に面しております。

ここで、施設計画の方針についてご説明いたします。

当該地は、道路を挟んで北側が西部緑道、東側が弓取川に面しており、西側・南側は住宅地としての土地利用が想定されています。

計画概要としては、鉄筋コンクリート造4階建、延床面積約6,000㎡、高さ15mまでとし、他に車庫、倉庫を予定しております。

整備に際しての基本方針としては、特に西側・南側の住宅地への影響を低減するなど、十分に周辺環境との調和を図ることとしております。

なお、地元に対しては、整備方針についての説明を行っており、ご理解を得ているところです。

計画では、1つ目に、出入口の位置についてですが、車が住宅地に極力流入しないよう一定の時間に出入りが集中する職員の車輛や、業務に関する公用車の出入口は北側に配置します。一般来庁者用の主要出入口は、幅員11mある西側道路の海側幹線より配置します。また、県央土木事務所、県央農林事務所では大型車輛等は保有しておりません。

2つ目に、敷地内緑化についてですが、敷地周囲の緑化に努めるとともに、今後住民意見等を踏まえながら、住宅地に面する敷地西側・南側は中木・低木等による緑化を行います。

3つ目に、建築物の配置についてですが、敷地西側・南側は地区計画の壁面後退の基準を上回る、5m以上のセットバックを行います。基準では壁面後退1.0mとなっています。

4つ目として、建築物の形態・意匠についてですが、周辺景観に調和する色彩とします。

計画に当たっては、本来かけるものであった地区計画にかわるものとして、周辺環境に充分配慮した施設計画の検討が進められており、今後も適切に県との調整・連携を行って参ります。

以上が、副都心北部直江地区の用途地域の変更になります。

続きまして、用途地域の変更「福久地区」についてご説明いたします。

本案件は、都市計画法第21条の2の規定に基づく、都市計画提案制度を活用し、土地所有者の全員同意により、都市計画の変更提案がなされた、本市で初めてのケースのものであります。また、平成27年3月3日開催の第77回都市計画審議会において原案審議として、一度お諮りしております。

まず、都市計画提案制度について、簡単にご説明させていただきます。

提案制度は、平成15年1月の都市計画法の改正により創設された制度で、都市計画法第21条の2に規定されており、本市でも平成17年5月に「手続きに関する要綱」を定め、ホームページ等で周知を図っているところです。

金沢市に提案できる都市計画は、用途地域や高度地区など金沢市決定の都市計画になります。

それでは、内容の説明に入ります。

お手元の議案書は6ページから7ページになりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

位置図になります。議案書は6ページになります。場所は福久町地内となります。こちらが北陸自動車道、国道8号になります。森本駅の西側に位置します、こちらの赤線で囲まれた部分が、今回用途地域を変更する区域となります。変更面積は、約0.8haになります。

計画図になります。議案書は7ページになります。

スクリーンの左が、現行の用途地域、右が変更後の用途地域となります。

県道「蚊爪・森本停車場線」の南側の赤線で囲まれた部分が、用途地域の変更区域となります。「第1種中高層住居専用地域」から「準工業地域」への変更となります。建ぺい率60%、容積率200%は現行と変わりません。

変更後の拡大した計画図になります。

こちらの赤線の部分が変更区域になります。青の点線は水路になります。

それでは、この区域の経緯について説明いたします。

昭和59年に荒屋福久地区土地区画整理事業予定地として、市街化区域に編入されています。用途地域は暫定の用途地域が定められていました。平成4年に本用途として第2種住居専用地域となりました。当区域は最終的には住民との協議の結果、区画整理区域からは除かれることになりました。そして、平成8年の用途地域の細分化により、現在の第1種中高層住居専用地域になっています。隣接して住宅地がございしますが、水路により隔てられており、国道8号に面するパチンコ店の昭和57年開業当時から、ずっと駐車場として使用されており、低未利用地となっています。

こちらは、現況写真になります。

国道8号に面するパチンコ店の駐車場として一体利用がなされており、一部では、コンビニエンスストアが建築されています。

赤色に塗られた区域が、今回の変更区域です。こちらの道路は農道となっており、建築基準法上の接道条件を満たす道路には位置づけられていません。

同じく、赤色が、変更区域になります。隣接する住宅地とは、合計幅2m~4.5m程度の水路・管理通路で隔てられています。

今回、変更を行います区域内につきましては、コンビニエンスストアを含め、既存で倉庫及び建物が存在しております。

今回の変更は、国道8号沿いのパチンコ店や飲食店、横にあるカー用品店などの沿道商業業務サービスを当該敷地と一体として、展開したいという地権者の提案により、用途地域を準工業地域へ変更するものです。

本市としましても、周辺の状況を鑑みると、この地区は住宅地に隣接しながらも水路に隔てられていることや、このまま駐車場としての低未利用地、又は住宅地としての利用よりも、国道8号沿いの商業業務施設の一部としての土地利用が望ましいとして、用途地域の変更をおこなうものです。

また、水路を一つの仕切りとして見た場合、住宅地側ではなく国道8号側の仕切りであると、市では判断しております。

こちらは概要表になります。議案書は2ページをご覧ください。

赤字で書かれた、「第1種中高層住居専用地域」、「第1種住居地域」、「第2種住居地域」、「準工業地域」が今回の変更対象となります。

第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域が約1ha減少し、第2種住居地域及び準工業地域が約1ha増加となります。

最後に、本案件につきましては、平成27年9月24日から10月8日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上が、用途地域の変更の説明になります。

引き続きまして、議案第371号金沢都市計画福久町地区地区計画の決定についてご説明いたします。

お手元の議案書は8ページから10ページになりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

位置図になります。議案書は9ページになります。

先程ご説明しました、用途地域を変更する区域であります赤線で囲まれた部分が、福久町地区の地区計画区域となります。面積は約0.8haになります。

計画図になります。議案書は10ページになります。

こちらの赤線で囲まれた部分が、地区計画区域であります。

当区域は、第1種中高層住居専用地域から準工業地域への用途地域の変更に併せ、周辺住宅地と調和した、健全で魅力ある商業業務地の形成を推進していくため、地区計画を定めるものです。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。

議案書は8ページになりますので、お戻り下さい。

まず、初めに建築物の用途の制限についてご説明します。

議案書は8ページ中ほど上になりますが、こちらのスクリーンをご覧ください。

建物の用途に応じて、制限を表した表になります。表の見方ですが、白色は建築可能なもの、オレンジ色の部分は用途地域の制限により建築できないもの、①②③④▲につきましては、面積や階数の制限があるもの、「●」は面積10,000㎡以下まで建築可能となります。そして、赤色は地区計画の制限により建築できないものを示します。

これから、建物分類に応じて4つのスライドに分けてご説明します。

こちらのスライドは、住宅、店舗、事務所、ホテル・旅館になります。用途地域では全てが建築可能ですが、地区計画により店舗、飲食店及び事務所につきましては、3,000㎡以下までとなります。また、ホテル・旅館は建築できません。

こちらの表は遊戯施設、風俗施設になります。

ボーリング場、スケート場といった運動施設、コンテナ形式のカラオケボックス、馬券・車券発売所、劇場、映画館などといった遊戯施設は建築できません。

また、風俗施設では、風営法第2条第1項1号から6号に掲げる、キャバレー、待合、ナイトクラブ、低照度飲食店などは建築できません。7号及び8号に掲げるまあじゃん屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターは建築可能です。

こちらの表は、公共施設・病院・学校などになりますが、神社・寺院・教会、葬儀場、自動車教習所は建築できません。

こちらの表は、工場・倉庫などになりますが、倉庫業を営む倉庫、畜舎は建築できません。自動車修理工場以外の原動機を使用する工場で、床面積の合計が150㎡を超えるものは建築できません。また、危険性や環境を悪化させるおそれが、やや多い工場や、危険物の貯蔵又は処理に供するもので、危険物の貯蔵、処理量が、やや多い施設は建築できません。

以上が、用途の制限になります。

次に壁面の位置の制限について、ご説明いたします。

スライドの図のように、道路境界線、隣地及び農道の境界線からは、1m後退するものとし、水路の境界線からは2m後退するものとします。ただし、基準時（地区計画の都市計画決定時）に、既に建築物が存する敷地については、適用いたしません。

最後に、垣又は柵の構造の制限になります。

隣地等（隣地、水路若しくは農道）に面して垣又は柵を設ける場合は、（1）透過性のフェンスのもの、（2）レンガ、タイル、ブロック、石等で、高さが0.6m以下のもの、（3）石等と透過性のフェンスを組み合わせたものとなります。

以上が地区計画の内容になります。

最後に、本案件につきましては、平成27年9月24日から10月8日までの2週間、公衆の縦覧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

ありがとうございました。それでは、今ほどの説明に対して質問、意見がありましたらお願いいたします。

●A委員

最初の県の事務所が移転する直接の質問が1件と関連する質問が1件の2件になります。直接の質問は4階建てと伺ったのですが、タワーというか塔みたいなものは付けるのでしょうか。単に4階建てのフラット屋根という形になるのでしょうか。もう1つは、直接関係はしないのですが、事務所移転の跡地の利用はどのようになるのでしょうか。泉本町の跡地の利用が検討されていればお願いします。

○事務局

今ほどの4階建てのその上がどうなっているのかというご質問ですが、今のところまだ設計の途中ですが、高さ制限が15m以内という規制がございますので、おそらく陸屋根で平たいものになると思っております。それから跡地利用ですが、県では現在泉本町にある県央土木総合事務所を移転改築する場合には、その跡地は売却してその移転の経費に充当するという基本的な考えがございます。具体的にはまだ数年先ですので、検討までは至ってはおりませんが、ただ闇雲に売るということではなく地元のご意向等も聞きながら、今後検討してまいりたいと考えております。以上です。

●会長

よろしいですか。

●A委員

はい

●会長

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

●A委員

福久地区についてです。地区計画をかけるということはわかりましたけど、現状は調整池的に雨が降ると水が溜まるような少し低い敷地のように思いますが、今の地区計画で何か配慮はいらないのでしょうか。

○事務局

現在の用地としましては、周辺の宅地の地盤高と同じような状態で調整池的な機能はもっておりません。先程、接する道路は真ん中を通っている農道とご説明いたしました。ですから、この駐車場のところに直接小さい建物が建つということは、接道要件を満たさないので、今の段階ではございません。まだ事業者の方も計画をしっかり持っているわけではなくて、今後ここで建物を建てる時には、前の道路をどういう形で計画していくか、開発行為に合わせて水路等をきちんと整備した上で、市道移管をするのかというようなことも含めて協議がなされると思っております。敷地面積の観点からその開発行為に合わせた中で、先程A委員が言われました調整池といった機能の雨水排水協議も合わせて行われることになるかと考えております。以上です。

●A委員

いちばん端は低くなかったですかね。昔、低かったように思いますが。

○事務局

もしかしたら随分前になるのかもしれませんが、多分駐車場にする関係で、土盛りして舗装したのかもしれませんが。すくなくとも現在はほぼフルフラットという形になっております。

●A委員

わかりました。

●会長

ほか、いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

それでは特に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

それでは、続きまして、「議案第372号 金沢都市計画 特別用途地区の変更（福久地区）」及び議案第373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（福久地区）」について、二つあわせて事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、議案第 372 号、373 号につきまして、まとめて説明させていただきます。

まず、議案第 372 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。お手元の議案書は 11 ページから 13 ページになりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧ください。

位置図等につきましては、先程の福久地区と同じになります。

こちらが変更概要になります。議案書は 11 ページになります。

本市におきましては、平成 19 年に中心市街地活性化基本計画の認定による中心市街地の活性化を図るとともに、郊外地の大規模集客施設を抑制するために、既に第 1 種・第 3 種特別工業地区として指定されている範囲を除く全ての準工業地域において大規模集客施設制限地区が指定されております。

ちなみに、大規模集客施設制限地区では、床面積の合計が 1 万㎡を超える大規模集客施設を建築することができません。今回の変更ですが、先程ご審議いただきました、福久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指定を行うものです。変更する面積は約 0.8ha であり、変更後の面積は、約 1,366ha から約 1,367ha となります。

最後に、特別用途地区の変更につきましては、平成 27 年 9 月 24 日から 10 月 8 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供しましたが意見書の提出はございませんでした。

以上が特別用途地区の変更の説明でございます。

引き続きまして、議案第 373 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。

お手元の議案書は 14 ページから 16 ページになりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧ください。

位置図等につきましては、福久地区と同じとなります。

こちらが指定概要になります。議案書は 14 ページになります。

本案件は平成 14 年の建築基準法等の一部改正により、「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。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。

本市におきましては、現在、片町から国道 8 号までの都心軸沿いの商業地域、約 108ha を除いた区域について容積率の緩和を適用しない区域が指定されております。今回、福久地区において、新たに準工業地域に指定される約 0.8ha について、容積率の緩和を適用しない区域として、追加指定するものであります。

変更後の面積は約 4,662ha となります。

また、先に用途地域の変更の説明をしました、直江地区につきましては、元々第 52 条第 8 項第 1 号の規定による区域に指定されていることから、用途地域別の内訳面積の変更を行うこととしております。

以上で説明を終わります。

●会長

ありがとうございました。それでは、今ほどの説明に対して質問、意見がありまし

たらお願いいたします。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは特に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

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、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局

案件結果報告を申し上げます。議案書は17ページになりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

平成27年5月29日に開催しました、第78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。

議案第366号「金沢都市計画 地区計画の決定」(広岡3丁目地区)につきましては、平成27年6月22日付け金沢市告示第247号で決定の告示がなされております。

また、議案第365号「金沢都市計画 用途地域の変更」(広岡3丁目地区)、議案第367号「金沢都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」(広岡3丁目地区)、議案第368号「金沢都市計画 高度地区の変更」(広岡3丁目地区、大手町地区)、及び議案第369号「金沢都市計画 公園の変更」(5・6・1号 卯辰山公園)の以上につきましては、平成27年6月22日付け金沢市告示第248号で決定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

ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、何か質問、意見がありましたらお願いいたします。

●会長

よろしいでしょうか。特に質問もないようですので、先に進めたいと思います。

●会長

これで、一通り、今日諮問のあった案件については審議が終了したと思います。もし、この機会に何か質問や要望等がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

今日の議事は一通り終了しましたので、事務局の方にお渡ししたいと思います。よろしく申し上げます。

○事務局

森会長どうもありがとうございました。

そして委員の皆様もご審議いただきましてありがとうございました。

ご審議いただきました案件につきましては、手続きを今後進めさせていただきたいと存じます。

また、本日いただきました貴重なご意見等につきましては、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存じます。

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。

どうも、ありがとうございました。