第 109 回 金沢市都市計画審議会議事録

１．日時

令和８年８月７日（金）14:00～15:00

２．場所

金沢市役所第二本庁舎　３階　大研修室

３．出席委員

①学識経験者　（50 音順）

井口　栄市	金沢市農業委員会長
片桐　由希子	金沢工業大学准教授
島田　明子	弁護士
髙田　成智	金沢商工会議所常務理事
竹村　裕樹	金城大学客員教授
俵　希實	北陸学院大学教授
鶴山　庄市	金沢経済同友会副代表幹事
中山　晶一朗	金沢大学教授
西野　辰哉	金沢大学教授
畑　光彦	金沢大学教授
松本　邦彦	金沢大学准教授

②市議会議員

中川　俊一	金沢市議会副議長
下沢　広伸	金沢市議会総務常任委員長
新谷　博範	金沢市議会建設企業常任委員長

③関係行政機関

五十川　泰史	国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長（代理）
木村　康博	石川県土木部長（代理）
松本　博樹	石川県農林水産部長（代理）
宮永　裕嗣	石川県警察本部交通部長（代理）

④市民

甚田　和幸	金沢市町会連合会副会長
上田　久美子	金沢市校下婦人会連絡協議会副会長

（司会）

定刻となりましたので、只今より、第109回金沢市都市計画審議会を開会いたします。

傍聴の皆様におかれましては、お配りしている注意事項をご覧いただき、議事の進行にご協力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高木より、ご挨拶を申し上げます。

（高木局長）

委員の皆様、あらためまして、こんにちは。都市整備局長の高木でございます。

本日は大変お忙しい中、そして暑い中お運びいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃より、本市のまちづくりにご理解、ご協力を賜っておりますことに対しましても、重ねて御礼を申し上げます。

北陸地方は8月4日に梅雨明けとなりましたが､既に連日真夏日が続いておりまして、この後さらに猛暑酷暑が続くことになるかと思います。昨今の夏の暑さは、まさに人の命に関わる災害級と言える状況ですが、その暑さの中で、それに追い打ちをかけるように、熊本で大地震が発生いたしました。被害状況を含め、全容が次第に明らかになってきているところですが、亡くなられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

能登半島地震の復旧復興が続く中での度重なる大地震でございまして、改めて建物の耐震性の確保と防災力の向上の重要性を痛感しているところでございます。被災地では、ライフラインの復旧や住まいの確保など、日常生活の再建に向けた対応も求められています。本市として、能登半島地震の経験があったからこそ活かせることがあるでしょうし、なし得る限りの支援を行っていきたいと考えております。

一方、去る6月の定例月議会では、当初の骨格予算に対する肉付予算として、まちなかの賑わい創出や、地域経済の活性化のほか、能登半島地震からの復旧復興への対応、市民の安全安心の確保など、充実期を迎えた未来共創計画を着実に推進していく上で必要な予算をお認めいただきました。その予算の効果をできるだけ早期に発現させるために、1日も早い執行に向けて今、動き出しているところでございます。

さて本日は、審議案件として、中心市街地の更なる活性化に向けた武蔵が辻Ａ地区の市街地再開発事業についてお諮りをいたします。あわせまして、中山間地域において深刻化する人口減少への対応として、湯涌地区のコミュニティの維持、活性化を図るために策定する地区計画についても、ご審議をいただくこととしております。

委員の皆様にはそれぞれの分野から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。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

（司会）

今回は、委員の改選後、最初の審議会でございますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。

金沢市農業委員会長 井口 栄市 委員でございます。

金沢工業大学准教授 片桐 由希子 委員でございます。

弁護士の島田 明子 委員でございます。

金沢商工会議所常務理事 髙田 成智 委員でございます。

金城大学客員教授 竹村 裕樹 委員でございます。

北陸学院大学教授 俵 希實 委員でございます。

金沢経済同友会副代表幹事 鶴山 庄市 委員でございます。

金沢大学教授 中山 晶一朗 委員でございます。

金沢大学教授 西野 辰哉 委員でございます。

金沢大学教授 畑 光彦 委員でございます。

金沢大学准教授 松本 邦彦 委員でございます。

金沢市議会副議長 中川 俊一 委員でございます。

金沢市議会総務常任委員長 下沢 広伸 委員でございます。

金沢市議会建設企業常任委員長 新谷 博範 委員でございます。

国土交通省北陸地方整備局金沢河川国道事務所長 五十川 泰史 委員でございますが、本日は、中山 地域防災調整官に代理出席をいただいております。

石川県土木部長 木村 康博 委員でございますが、本日は、田中 都市計画課長に代理出席をいただいております。

石川県農林水産部長 松本 博樹 委員でございますが、本日は、須田 農業経営戦略課課長補佐に代理出席をいただいております。

石川県警察本部交通部長　宮永 裕嗣 委員でございますが、本日は、牧 交通規制課長に代理出席をいただいております。

金沢市町会連合会副会長 甚田 和幸 委員でございます。

金沢市校下婦人会連絡協議会副会長 上田 久美子 委員でございます。

次に、会長が空席となっておりますので、規則上、新たに選出する必要がございます。条例第４条第１項の規定により、会長は学識経験を有する委員の中から互選により選任することになっています。事務局からの提案ではございますが、これまでの経緯から、引き続き、竹村委員に会長をお願いしたいと存じますが、みなさまいかがでしょうか。

（各委員）

異議なし。

（司会）
ありがとうございます。「異議なし」ということですので、竹村委員に会長をお願いしたいと存じます。恐縮ですが、竹村委員は会長席に移動願います。
それでは、条例第５条第１項の規定により、竹村会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。竹村会長どうぞよろしくお願いします。

（竹村会長）
皆様、ご苦労さまです。改めまして竹村でございます。大変な重責でございますけれども、一生懸命務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。
先ほど高木局長からもお話ありましたけれども、能登半島地震から２年半経ちました。その後、豪雨もあり、いろいろことがありました。そして先日は熊本で大きな地震がありました。最近の日本列島は、猛暑・酷暑、豪雨、地震、本当に大変な状況であります。こういうような災害は、いつ何時、我々のところに来るかわからないというようなことで、これもやはり都市計画のマスタープランとかでも結構、防災の推進を最近強く謳っておりますけれども、備えていかなければならない中身と思っております。
それと都市計画としては、最近まちなかの頑張っているところと疲弊しているところ、いろいろあります。特に都心軸については、やはり整備されてから40年、50年経っていると思います。その辺の再生、これも一つ大きな課題になっております。
先般、都市再生緊急整備地域に指定されたり、いろいろなところで動きが始まっております。今日の議題でも、都心軸の一つの拠点であります武蔵の再開発も議題となっております。この辺についても、災害や都市再生、いろんな分野に都市計画がまたがっております。これについてきちっと対応していきたいと思います。皆さんご協力お願いしたいと思います。
早速でありますけれども、議事に入ります前に、条例第４条第３項の規定により、会長があらかじめ職務代理者を指名することになっております。職務代理者につきましては、西野委員にお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

（西野委員）
はい。承知しました。

（竹村会長）
よろしくお願いいたします。
続きまして、事務局の報告によりますと、只今、委員20名の内、全員が出席しており、条例第５条第２項の規定に照らし、出席委員が半数以上ですので、本会議は有効に成立しておりますことをお伝えいたします。

次に、運営要領の規定により、議事録の署名委員を指名させていただきます。今回は、島田委員、俵委員のお二方にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは議事に入りたいと思います。まず、議案第439号「金沢都市計画　第一種市街地再開発事業の決定（武蔵ヶ辻Ａ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439号　金沢都市計画　第一種市街地再開発事業の決定（武蔵ヶ辻Ａ地区）についてご説明いたします。お手元のタブレットにございます議案書は、２ページから５ページとなります。右下にページ番号が振ってありますので、スクリーンと併せてご覧下さい。

まずは当該事業における都市計画決定に向けたこれまでの経緯をご説明いたします。令和７年６月から12月にかけて、計画原案に基づく関係機関協議を行いました。本審議会では、昨年度に３回、計画原案の審議を賜りました。また、権利者への説明会は令和７年12月から令和８年５月にかけて行い、近隣住民への説明会は令和７年12月に行いました。その後、７月13日から27日まで公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出が１件ございましたので、その内容については後ほどご報告いたします。

続いて、過去３回の原案審議にていただいた主要なご意見と今後の対応について、ご説明いたします。こちらは、当該地の斜向かいにあたる「かなざわはこまち」側から見たイメージパースです。

一つ目は、国道・県道・市道を含め、「周辺の交通環境の改善」について、歩行空間と、それと交錯しないような滞留空間の確保、スタジオ通りへの観光バスの乗り入れや、そこに至るまでの進入経路、荷捌き空間の不足に伴う車両滞留への対策が必要とのご意見です。

まずは建物の壁面後退により、歩行空間と滞留空間を区別した歩行環境の検討を行います。加えて、地域住民、沿道商業関係団体、交通事業者、行政で組織する「武蔵ヶ辻再開発周辺交通環境改善検討協議会」を設立し、歩行者の安全性や交通機能の円滑化など、地区周辺の交通環境改善に向けて、引き続き検討・協議を進めることになっております。

二つ目の、「建築物の圧迫感・威圧感を低減する配慮」について、都心軸、スタジオ通り側共に、長大な壁面の連続による圧迫感を抑制し、開放感ある空間を創出する必要があること、適切な規模の広場や緑の確保が必要とのご意見です。

まず、建物の分棟化や中層部の部分的な壁面後退、アーケードを従来よりも一層分高い位置に設置することで、圧迫感・威圧感の低減と従来よりも開放感ある空間の創出を検討します。また、景観審議会においても引き続きご意見をいただきながら、今後、基

本設計・実施設計と進めていく中で、広場や緑化も含めた地区に相応しい形態意匠等の検討を行ってまいります。

続きまして、こちらは位置図になります。議案書は２ページをご覧ください。対象地区は、武蔵町の一部、武蔵交差点の一角、国道157号と金沢駅通り線に面した、赤色で着色した位置です。スクリーンに示します、こちらの水色のルートは、災害時に緊急車両の通行を確保すべき道路である第一次緊急輸送道路に指定されております。

こちらが計画図となります。議案書は３ページです。第一種市街地再開発事業の区域として決定する範囲が、赤色で着色した区域で面積は約1.9haです。事業区域の周囲には地下道を含む都市計画道路が決定されており、いずれも整備済となっております。

周辺の状況とこれまでの再開発事業に関する経緯についてご説明いたします。昭和40年代に左の鳥瞰写真に「Ｂ」で示すスカイビル、昭和50年代に「Ｃ」で示すニュースカイビルの再開発事業が行われ、約45年が経過しました。事業に向けた近年の取り組みとしましては、令和３年度から土地建物の権利者による、建替えの勉強会が始まり、令和５年度には協議会を発足して事業協力者を決定しました。令和６年度には、現在の「武蔵ヶ辻Ａ地区市街地再開発協議会」が設立されました。令和７年度には市において、地区全体の課題と将来像を整理し、公共施設整備や土地利用の方向性などを示す、「武蔵ヶ辻地区再生計画」を策定しました。こちらは、平成10年の「金沢駅武蔵ヶ辻周辺地区再生計画」から、社会情勢の変化に伴い、今後必要となる施策の整理・更新を行うものとして、武蔵ヶ辻エリアを対象とした「今後の地区再生のあり方」を再検討したものです。下の青枠に記載しましたが、地区再生計画の方向性として、①拠点として魅力と個性を打ち出す、 ③交通環境・アクセス機能の改善、④防災性強化、老朽建物更新、災害時対応強化、 ⑤回遊性・滞在環境の向上、などを挙げております。以上の、この市が策定した再生計画を踏まえ、事業者は「武蔵ヶ辻Ａ地区街区整備計画案」を作成し、建物配置や動線、施設計画などの具体的な実施内容を盛り込んだ現時点での計画をお示ししております。

次に、地区の課題と事業の目的を踏まえた都市計画決定の理由についてご説明いたします。金沢駅から武蔵ヶ辻、南町、香林坊、片町に至る都市再生緊急整備地域「金沢駅東地域」では、地域整備方針に沿って、金沢駅東側の都心軸全体の面的整備を促進することとしています。都心軸の中間に位置する本地区において、市街地再開発事業による再整備を行い、社会情勢の変化等による諸課題の解決を図ります。

課題の１つ目としては、時代に即した適切な都市機能の更新です。人口の減少やネット通販等の拡大により、商業地としての拠点性が低下し、都市機能の陳腐化が進行していることから、居住や商業、業務などの多様な都市機能が集積する都市の中軸を形成し、その拠点性を高めることで、都市の持続的な成長・発展を支える中心市街地の活性化を図り、地域経済の牽引力を強化します。

課題の２つ目としては、施行区域周辺における車両交通環境及び歩行環境の改善です。武蔵交差点周辺では、車道上でのバスの停車・発進による渋滞や、一般車両との錯綜が発生するとともに、歩道上ではバス待ち空間の不足により歩行者とバス利用者の交錯が生じています。武蔵交差点周辺の交通環境を改善し、歩行者の安全性・快適性を向上させることで、人中心の空間を形成します。

課題の３つ目としては、老朽化既存建物の更新による防災性の向上です。既存建物は老朽化が進んでいるとともに、「要緊急安全確認大規模建築物」に指定されていることから、旧耐震基準の既存建物を更新し、災害時における緊急輸送道路としての機能を確保し、併せて地震等災害時の帰宅困難者の受入れを新たに行うことで、地域の防災性を強化します。

以上の課題を解決する市街地再開発事業により、賑わいを形成する商業、宿泊及び居住などの都市機能を充実するとともに、ゆとりある道路空間を確保することで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、防災性の強化、交通環境の改善を図るものです。

市街地再開発事業において都市計画に定める事項は、都市計画法及び都市再開発法に基づき、事業の種類、名称、施行区域の位置と面積のほか、道路、公園、下水道など既定の都市計画との整合を踏まえた公共施設の配置・規模、建築面積や延べ面積などの建築物の整備に関する計画に加え、建築敷地面積や壁面後退の有無などの建築敷地の整備に関する計画を定めることとされています。

計画地周辺の既定の都市計画についてご説明いたします。まず、土地利用としましては、用途地域は商業地域、容積率600％、建ぺい率100%、防火地域、高度地区60ｍであり、また、高度利用地区が指定されています。高度利用地区の制限内容としましては、容積率の最高限度は同じく600％、最低限度は300％であるほか、図の黄色でお示しする1.5ｍ～５ｍの壁面の位置の制限などが定められています。

また、本地区内の都市施設としましては、図をご覧ください。図面上側にお示しする東側の国道157号は、都市計画道路　３・３・５森山・有松線、北側の県道は、都市計画道路　３・２・１金沢駅通り線、西側及び南側は市道で、都市計画道路　７・６・３武蔵町線、武蔵交差点の地下に、都市計画道路８・７・１武蔵地下１号線、国道157号の地下に、都市計画道路８・７・15 武蔵地下３号線とありまして、いずれも整備済です。

これらを踏まえ、当該再開発事業の都市計画決定にあたりましては、既定の都市計画との整合を十分考慮した計画立案を行う必要がございます。

前段が長くなりましたが、ここからは「金沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定」についてご説明いたします。議案書は４ページをご覧ください。

まず、市街地再開発事業の種類は、第一種市街地再開発事業です。名称は、武蔵ヶ辻Ａ地区第一種市街地再開発事業で、施行区域は図面の赤色二点鎖線で囲まれた区域です。

図面上側の東側は国道の道路中心線、北側は県道の道路中心線、西側の市道は道路の全幅、南側の市道は道路中心線で囲まれた範囲が今回の再開発事業の施行区域であり、面積は約1.9haです。

次に、公共施設の配置及び規模については、周辺の都市計画道路や下水道などを記載しており、いずれも整備済みですので、これらとの整合を踏まえた建築計画を立案しております。

次に建築物の整備に関する計画です。計画建物の建築面積は、約11,000㎡、延べ面積は、約95,000㎡です。そのうち、容積率算定の対象となる延べ面積は約68,000㎡です。敷地面積に対する建築面積の割合である建蔽率は約100％、敷地面積に対する延べ面積の割合である容積率は約600％の計画です。なお、建物の高さにつきましては、高度地区の制限に基づき、最高高さを約60mとしております。主要用途は、商業施設・宿泊施設・住宅等です。

下の図は、国道側（近江町いちば館側）からみた施設建築物の断面図です。本計画では、3棟の建物が独立して配置する分棟形式を計画しております。建物間の空間を新たな回遊動線となる敷地内通路として整備する計画です。各棟の１・２階部分の低層階については、商業施設を連続して配置し、賑わいの創出を図る計画としております。各棟の３階以上の用途につきましては、まず、図面左側は、３階から17階までを住宅、図面中央の建物は、３階から15階までを宿泊施設、そして、図面右側の県道側に接する建物は、１階から３階までを商業施設、４階から10階までを事務所や店舗等の需要に応じたその他施設として計画しております。なお、各棟の地階は駐車場・駐輪場等とする計画です。

次に建築物敷地の整備に関する計画です。建築敷地面積ですが、下の図の青枠の範囲であり、面積は約11,400㎡です。整備計画では、高度利用地区の制限に基づき１階壁面の位置をそれぞれ後退し、建物周囲に空地を確保するとともに、庇を設置することなどにより、快適な歩行者空間の確保と都市環境の向上を図る計画としています。

次に、市街地再開発事業を都市計画決定する際に必要な施行区域の要件についてご説明いたします。都市再開発法では第一号から第四号までの要件が定められているため、これら４つの項目について、順にご説明いたします。

まず、第一号要件については、「当該区域が高度利用地区などの区域内にあること。」とされており、当該事業の施行区域は、既に都市計画決定されている高度利用地区内であるため、適合しております。

次に、第二号要件については、「政令で定める耐用年数の３分の２を経過している建築物の建築面積の合計が、区域内にあるすべての建築面積の３分の２を超えること」とされていますが、下の図表のとおり、区域内に存在する９棟の建物の全てが、耐用年数を超えていることから要件を満たしております。

また、第三号要件については、「当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であるこ

と。」とされていますが、当該事業の施行区域では、都市機能の陳腐化と地区内建築物の老朽化が進行し、耐震性の確保が急務であることから土地利用の状況が著しく不健全であると考えています。

最後に、第四号要件については、「当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。」とされています。当該事業の実施においては、緊急輸送道路に面する「要緊急安全確認大規模建築物」の建替えによる防災機能の強化、商業施設の再整備による賑わいの形成、居住機能の導入などによる都市機能の刷新、歩道と一体的な歩行空間の再整備や、新たな回遊動線となる敷地内通路を整備することで、安全で魅力的な歩行空間の確保、バス待ち空間の整備などにより、周辺交通環境のさらなる円滑化および安全性の向上を行うこととしており、これにより、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られ、都市機能の更新に大きく貢献するものと考えております。

以上より、都市再開発法第３条第１項第一号から第四号までに定める、第一種市街地再開発事業の施行区域としての要件にすべて満たしているものと判断しております。以上が議案第439号に関するご説明となります。

引き続きまして、縦覧期間に提出された意見書について、説明させていただきます。

説明に先立ちまして、都市計画法の規定では、都市計画を決定しようとするときは、当該都市計画の案について公衆の縦覧に供することが定められております。また、縦覧期間においては、関係市町村住民および利害関係人が市町村に対し、意見書を提出することができるとも定められております。そして、提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出することが定められておりますので、それに従いましてご説明をさせていただきます。

議案書は７ページをご覧ください。まず、左の表の左端に書かれた部分になりますが、「当該事業について、６月議会には基本設計に対する補助金として７億円が計上されました。都市計画審議会での審議がなされていないにも関わらず、なぜ予算計上されたのか議論となりました。都市計画審議会での十分な審議と検討を行うよう、以下お伝え願います。」との趣旨で２点のご意見をいただいております。

先にこの６月議会における議論につきましては、事業者側が行う基本設計に対する補助金を６月補正予算に計上したことが、いくつかの観点から、時期尚早ではないかというご指摘などでございまして、本市といたしましては、あくまでも本審議会における都市計画決定の了承がなされた後に、事業者側がスピード感を持って基本設計の作成などに取り組めるよう、予算を議会にお諮りしたものでございます。また、これまで行われてきた民間の再開発事業の事例を踏まえても、予算計上の時期を含め、事務手続きは適切であるとともに、本審議会と予算計上は完全に独立した別の手続きでございまして、審議会の了承前に予算執行しないことを事前に表明している点からも、本審議会に対する心理的な圧迫を意図するものではないと考えておりまして、６月議会においてもそう

答弁をいたしております。

次に①のご意見でございますが、「森本・富樫活断層が新たに注目され、石川県は、新たな被害想定を発表しました。金沢市では、地域防災計画第２次改訂を行うなど対策が進められております。この断層が現在の金沢エムザの真下を走っていることから、十分な対策を講ずるよう求めます。」とのご意見でございます。

これに対する市の見解といたしましては、事業者は、再開発事業を進めるにあたり、活断層の存在を踏まえた安全性、安全上の配慮が必要であることを認識しており、これまでの都市計画審議会における事前審議では、国土地理院が公表している活断層図の記載情報をもとに、安全上の配慮が必要であることを前提に、建築物等の整備計画素案についてご意見を伺ってきたところでありまして、そのため、事業者は、活断層リスクの把握とその対応に取り組むこととしており、本市といたしましては、リスクを正しく評価できる調査方法等について事業者に対し適宜助言を行いながら、対策の内容を協議していきたいと考えてございます。

次に、②のご意見につきまして、「金沢エムザは、令和３年３月に名古屋鉄道株式会社からヒーローに売却されました。武蔵ヶ辻Ａ地区第一種再開発事業が滞りなく進められるのか、しっかり見極める必要があります。片町四番組海側地区市街地再開事業準備組合の総会では「建物プラン」について、建築資材の高騰などによる建設工事費が当初計画から上振れしたことによる早期見直しが了承されたとの報道がございました。この事業は、令和６年７月都市計画決定の告示がなされたものです。最近の経済状況から今回の事業についても、計画通りに進めるには様々な課題があると考えられますが、しっかりとした事業計画の立案を求めます。」とのご意見でございます。

こちらに対する市の見解といたしましては、事業者は、近年の資材や人件費の高騰による急激な建設費の増加について、大きな課題であると捉えており、適時、工事費の削減や保留床価格の適正化など、事業性の確認に努めております。また、金沢エムザと金沢スカイホテル等は建設から約50年が経過し、老朽化が激しく施設の継続利用は困難な状況であることから、一刻も早い対策を講じる必要性があるため、事業者は都市機能の更新等を図る市街地再生課再開発事業を計画しております。本市としては、都市計画決定後に開始される基本設計や実施設計を通じ、これまでと同様に事業者からの様々な相談に応じながら、適切な事業計画の立案を促してまいります、としてございます。

以上が事務局からの説明でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

（竹村会長）

ありがとうございました。議案として武蔵の再開発の中身と、意見書の提出が１件あったということで、それに対する市の見解の説明いただきました。ただいまの説明につ

きまして、何かご質問やご意見がありましたら、挙手して、よろしくお願いします。
結構丁寧な説明だったので、皆さんご理解できたかなと思いますが、武蔵の再開発は結構年数が経っており、都心軸の拠点の一角にありながら、何とかしなくてはというようなところであります。今、お話にあったように、都市機能の更新はもとより、防災性とか、交通とか、あるいは景観、あるいは人間の空間ですよね。そういうものについて、今後やっていくと。都市計画決定とは、ベースの土地利用であるとか公共施設とか、そういう中身をきちっと決めていくっていうことでして、これが了承なされれば、先ほど話あったように、基本設計の予算化へと、スムーズに次のステップアップに進める。この基本設計をやっていく中で、市街地開発の事業の認可という次のステップがあります。そこへ行くときにまた詳細がきちっと練りながらいけるのかなと私は理解しております。

（A委員）
これまでよくこれについて質問とかいろいろしてきましたので、最終ということなので、一言意見を申し上げたいと思います。
本市のまちづくりにおいて、武蔵ヶ辻は非常に重要な場であるということは私も大変理解をしておりますが、先般の熊本地震の教訓、それから能登半島地震の教訓から、やはり森本・富樫断層があの地下に通っているということについては、しっかり意識する必要があると思います。ただ、現段階において、市の見解もございますし、また現行の建築基準法においても、この上に建てる建物については、原子力発電所とかダムとかいうことについては規制がありますが、それ以外のものについては規制がないということも十分理解はしております。ただ、他方、徳島県では、南海トラフ巨大地震等に係る震災に強い社会づくり条例というものを作っておりまして、これが平成25年に制定をされておりますが、これも規制をするというのではなくて、活断層の調査が必要な区域を特定活断層調査区域と指定をしまして、特定な施設を新築、建て替えする場合は、活断層の位置を確認するということを義務付けております。この条例でも禁止はしておりませんが、こういうことで県民に対して活断層の意識をさせるということについては、大きな効果があると私は思うわけであります。
こういう法律や他県の動きを見ても、この断層の上にこういう大きなビルを建てるということにつきましては、安全性の確保を大事に、今後断層の確認をできることを市として責任を持って開発事業者に指導をお願いしたいと思ったわけでありますが、先ほど課長もおっしゃっていたように、これは今日第一歩だということでございますので、それを十分認識した上で、こういうことも含めてですね、これまで言ってきました国道の圧迫感とか、建物位置とか、そういうものも含めて、断層の危険性も含めて、事業計画の中に反映させていただきたいと、改めて私の方から申し上げておきますし、また、市は木の文化都市を標榜しておりますので、その精神に基づいた、建物の全部が木という

のは難しいと十分わかりますので、できる限り木を用いた建築物を、市の条例に基づく精神をここに実現するようにお願いをしていただきたいと、これが私の最後の意見であります。

（竹村会長）
ありがとうございます。貴重なご意見でした。

（Ｂ委員）
今回の再開発事業は、かなり大型なプロジェクトになると思いますが、開発事業者は、茨城県のヒーローという非上場企業のため、財務諸表などは表に見えてきません。その辺に関して、事業者がしっかりと最後まで完成できるのかどうか、市は財務諸表などの確認をされているのでしょうか。

（竹村会長）
事業者について、事務局から回答をお願いします。

（事務局）
Ｂ委員がおっしゃった通り、株式会社ヒーローは非上場企業ということで、一般的には財務諸表がオープンになってございません。この中で、このような大きな事業を進めるにあたり、先ほど事務局の方の説明でございましたが、事業費の精査というものは適宜を行ってございます。まずは、収入の構成としまして、国・県・市がいたします補助金に加えて、事業者が負担すべき費用のいわゆる出所につきましては、適時説明を求めておりますが、その説明の中で、疑義が生じることがございましたら、今、おっしゃったような財務諸表等の開示を含めて求めていきたいと、このように考えております。以上でございます。

（竹村会長）
ありがとうございます。他にありますでしょうか。

（Ｃ委員）
これまで何度もこの件が出ていますので繰り返しになりますけれども、この地区は皆様ご存知のとおり非常に重要な地区で、駅前だけではなく、ここも金沢の顔と言えるところだと思いますので、しっかりしたものを建てていただきたいということと、説明の中でも地域経済の牽引という言葉がありましたけれども、今まで百貨店もあったようなところで地域経済を牽引するようなところですので、しっかりと地域経済を牽引できる

ようなものにしていただきたいなと思います。防災についてもしっかりやっていただきたいと思いますし、経済的にも金沢の発展をしっかりと担えるようなものになって、いただけるように、最後お話したいと思います。別の地区のヒーローという会社ということですので、しっかりと市役所の方中心に事情についてご理解いただいて、進めていただけるようにしていただいたらいいかなと思いました。以上です。

（竹村会長）
ありがとうございます。これについて何かコメントありますか。

（事務局）
おっしゃる通りだと思います。ただ、具体的なマーケティング調査ですとか、どういったコンテンツを商業に入れていくか、そして居住スペース、ホテル機能をどのようにしていくかの詳細についてはこれからになりますので、引き続き事業者側に委員ご指摘の部分も含めて、建てたけど人が来ないっていうものではいけないので、その辺りをしっかりと含めて今後の協議にあたっていきたいと考えております。ありがとうございます

（竹村会長）
ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。

（D委員）
説明ありがとうございました。今回からなので、これまでの経緯がわかっていないところもありますが、建物をセットバックして歩道側に歩行空間、滞留空間を設けるというのはすごく賛成で、ちょっと説明がよくわからなかったのが、現行の高度利用地区で1.5mまたは２mのセットバックがあるということですが、このセットバックで生まれたスペースは今後も継承されていくのか、また全然違う考え方で道路側のスペースが作られるのか、そのどちらなのかがわからなかったので教えてください。

（竹村会長）
壁面線後退について、お願いします。

（事務局）
ありがとうございます。今回議題にしている武蔵が辻Ａ地区第一種市街地開発事業の決定という、名称にするとそういうことになりますが、実は再開発事業はこれで２回目ということになります。再々開発事業になりまして、１回目の再開発事業の際に、この

高度利用地区を定めてございまして、委員ご指摘の 1.5mから５mの壁面後退という数字を都市計画で定めています。今建っている建物は、この壁面後退を守っているという形になりますが、次に建てる建物についても、この数字は最低限の数字で遵守されますし、先ほど説明の中で周辺の道路環境について、再度関係機関で課題を明確にして、どういった対策を行っていくかというのはこれからの協議会で揉んでいきますので、その中で新たなバスベイを取る等ですとか、必要になってくる部分については道路側で取るのか敷地内で取るのかも含めて検討していきますけど、指定よりも壁面後退がなされる部分も多分出てこようかなと想定をしております。

（D委員）

既存の歩道が同じ規模の都市に比べてすごく幅員が狭いので、積極的にこの数字を増やす方向でいかないとウォーカブルとか滞留というところまで実現できないので、そこはぜひ実現できればなと思っております。ありがとうございます。

（竹村会長）

ありがとうございます。他にご意見もないようですので、今ほど防災性の話、事業性の話、あるいは地域活性化とかいろんな観点から貴重なご意見をいただきました。これらのご意見については、今後の事業を進める上で、参考意見として取り扱っていただき、十分に市と事業者で連携、協議を図りながら、進めていただければと思います。ということで、この計画案どおり答申させていただきます。

続きまして、議案第 442 号「金沢都市計画　地区計画の決定（地域交流拠点湯涌地区）」について、事務局から説明をお願いします。

（事務局）

議案第 442 号「金沢都市計画　地区計画の決定（地域交流拠点湯涌地区）」について、ご説明いたします。議案書は８ページから 11 ページとなりますので、こちらのスクリーンと併せてご覧下さい。

都市計画決定の内容のご説明の前に、これまでの経緯をご説明いたします。金沢市都市計画マスタープラン 2019 では、市街化調整区域を含めた田園・中山間地域において、地域交流拠点地区の形成に取り組むこととしています。地域交流拠点地区とは、地域コミュニティの核となる区域において、生活利便性の確保や交流促進に必要となる施設を誘導するとともに、農林業の振興や地域の活性化に向けた新たな担い手の住まいの確保を図ることで地域活力の維持と集落の再生を図る地区で、湯涌地区をモデル地区として検討を進めてきました。本地区計画は、地域交流拠点地区の実現のため、地区計画制度を導入し、地区計画の内容に適合する建築物の立地を認めていくものです。

令和３年より、湯涌地区での勉強会を開始し、その内容を第 100 回、101 回、107 回の都市計画審議会に中間報告させていただきました。また、地域交流拠点地区の地区計画決定にかかる運用基準について、第 108 回都市計画審議会でご了承いただきました。令和８年１月より地権者への説明会等を行い、地域住民による合意形成が図られ、５月 22 日に地区計画決定の申出がありました。その後、本計画案を６月１日から６月 15 日までと７月 21 日から８月４日まで公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出がなかったことをご報告いたします。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。こちらは位置図です。議案書は８ページです。対象地区は、北袋町、芝原町、羽場町、東町、湯涌町、湯涌荒屋町及び湯涌田子島町の各一部であり、面積は約 47.0ha です。本地区を含め、ピンク色の線より内側は市街化調整区域です。外側は都市計画区域外です。

こちらは航空写真です。県道金沢湯涌福光線沿いを中心に既存の集落が形成されています。左側が市街地側、右下が湯涌温泉という位置関係です。

こちらは計画図です。議案書は９ページです。赤枠で囲まれた部分が今回地区計画を決定する「地域交流拠点湯涌地区　地区計画区域」です。区域は集落の外形をなぞり、地域コミュニティの拠点となる小中学校、公民館を含んでいます。また、区域の中であっても、左下、凡例に記載のとおり、農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域及び農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地は除くこととしています。なお、こちらの区域運用基準にのっとり、定めています。

こちらは計画書です。議案書は 10 ページから 11 ページです。まず、本地区計画の目標を読み上げます。「本地区は、金沢市南東部の奥山から市街地へとつながる中山間地に位置し、1300 年以上の歴史を持つ湯涌温泉などの地域資源や医王山に連なる山並みに囲まれた自然環境に恵まれた地域である。また、小中学校のほか金沢湯涌みどりの里や金沢湯涌江戸村など公共施設も多数有している。一方で、近年の人口減少、農林業の衰退、空き家の増加などが危惧されており、地域活力の維持や集落の再生を図ることが課題となっている。本地区計画では、市街化調整区域の性格を踏まえ無秩序な市街化を抑制しながらも、地域資源や既存施設の利活用、移住者の受け入れや関係人口の増加を図るなど、良好な環境の形成と地域活力の維持に寄与する土地利用を計画的に誘導することで、周辺集落を含む地域コミュニティの核となる「地域交流拠点地区」を形成し、住みやすく活力あるまちづくりを推進することを目標とする」としています。

次に、土地利用の方針は、「市街化調整区域の「地域交流拠点地区」に必要な機能として、居住機能、日常生活に必要な機能、交流を促進する機能、地域特性を活かす機能の誘導により、周辺と調和した良好な環境の形成を図る土地利用を促進する。」としています。また、建築物等の整備方針は、「地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な環境の形成及び地域活力の維持が図られるよう、建築物等の用途の制限を行う。」とし

ています。

続いて「地区整備計画」の内容について、ご説明いたします。本地区整備計画では「建築物等の用途の制限」を定めます。制限の内容は、次に掲げる建築物等以外の建築物等は、建築又は建設してはならないとしており、まずは、建築基準法別表第２(は)項第１号から第４号まで、第６号及び第７号に掲げる建築物、これは住宅や学校、病院、福祉施設などが該当します。次に、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の５の３に規定するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの、これは理髪店などのサービス業を営む店舗や学習塾、銀行の支店などが該当します。これらは、用途地域でいうと第一種中高層住居専用地域で建築することができる建築物であり、これらを建築可能とします。

次に、工場で床面積の合計が 300 ㎡以内のもの、ホテル又は旅館（温泉を公共の浴用に供する施設以外は、床面積の合計が 300 ㎡以内のものに限る。）、畜舎、倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）、展示場、事務所、集会所で床面積の合計が 300 ㎡のもの。これらは日常生活に必要な機能や交流を促進する機能、地域特性を活かす機能として、床面積の合計 300 ㎡以内は建築可能とします。300 ㎡は湯涌地区における既存の住宅の床面積を根拠としており、空き家などの既存ストック活用を想定しています。ただし、地域資源である温泉を利用したホテル又は旅館や、市街化調整区域という地域特性を活かす畜舎については、面積制限を設けません。

次に、都市計画法第 29 条第１項第２号及び第３号に掲げる建築物、都市計画法第 34 条第１号、第４号及び第７号に掲げる建築物又は第１種特定工作物。これらは現在も市街化調整区域で建築できるもので、農林業の用に供する建築物や公益上必要な建築物、市街化調整区域での生産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物などです。

次に、動物の愛護及び管理に関する法律第 10 条第１項に規定する第１種動物取扱業（保管のみを業として行うものに限る。）の用途に供する建築物で床面積の合計が 300 平方メートル以内のもの、これはペットホテルなどを示しており、温泉旅館に宿泊する方の利用を想定し、建築可能とするものです。最後に、前各号に掲げる建築物又は第１種特定工作物に附属する建築物。これら以外を規制することとしています。

最後に、本地区計画の決定理由です。議案書 11 ページ下段をご覧ください。「本地区では、近年の人口減少や地域コミュニティの担い手不足などを背景に、空き家や耕作放棄地が増加するなど、適正かつ合理的な土地利用がなされず、不良な集落環境が形成されるおそれがあり、既存集落とその周辺、沿道地域において良好な環境の確保が望まれている。このことから、本市の都市計画マスタープランに基づき、当該地域における「地域交流拠点地区」を形成し、適正な土地利用を図るため、無秩序な開発を防止するとともに、住宅や居住者のための利便施設、地区内外との交流の促進や地域特性を活かす施設など、良好な環境と地域活力の維持に寄与する適正規模の建築物を計画的に誘導する

よう地区計画を決定する。」としています。以上が当地区の地区計画の決定内容です。これで、議案第 442 号の説明を終わります。

（竹村会長）
ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、何かご質問、ご意見等がありましたら挙手して、お願いいたします

（Ｅ委員）
従来出てきている話をもう一度お伺いするかもしれないですけども、この湯涌地区では人を呼び込むための事業とか、活性化に向けたことを、今の段階で何か想定していることがあれば参考に教えていただきたいということと、あとは市としてはこういったいろいろな制限に関わっているってことは理解したんですけども、こういった地区計画決定に関わる地域交流拠点地区っていうのを指定することによって、もう少し何か市として積極的に関与することを何か考えておられるのかということがもし分かれば教えていただけたらと思います。

（竹村会長）
事務局から回答をお願いします。

（事務局）
これまでの中間報告の中でも述べてきたことにも関わってきますけれども、この地区計画制度というのは都市計画に認められた制度で、あくまでも土地利用規制をいわゆる緩和するという側面から、地域の活性化活動を支援する、というところが都市計画的な言い方になります。金沢市にたくさんコミュニティが他の地区にございますけれども、湯涌の方々は、これまでもまちづくり活動が活発でございまして、例えば自分たちで空き家の調査をなさったり、ここにこういう空き家があるから活用するような人がいないかということで、外向けに発信をしたり、あと小中学校が特認校になっている関係で、こういった自然豊かな環境で学びたい方を自ら募集されたりですとか、従来からそういった活動にすごく強いところですので、まずはこの地区でこの制度を導入し、中山間地の一つのロールモデルとしてやりたいという思いから、地区の皆様と５年以上お話し合いを続けてきて、ようやく今日に至ったという状況でございます。今後、この地域交流拠点の地区計画をかけて、市の方でどうするかという話についてはですね、地区計画の制度となることによって、住宅政策課で持っている移住奨励金といったような補助制度も活用が可能になりますので、ぜひそちらの方を使っていただきたいと思いますし、地域おこし協力隊という方々を中山間地に、他の地区も含めて活躍いただいているんです

けども、そういった方々の活動もよりやりやすい環境になってこようかと思いますので、いろんな面で市としても地域の活性化に向けて支援をしていきたいと考えております。以上です。

（竹村会長）
よろしいでしょうか。

（A委員）
この地区を指定することに何ら問題はないのですが、水道の敷設はどうなっていますか。なぜかと申しますと、ちょうど2008年か9年のときに湯涌の大きな水害があり、そこでだいぶ水道の被害がありましたし、特に、湯涌温泉は簡易水道でやってらっしゃったんですけどもそれが全部流されました。営業ができなくなって、一時金沢市の水道局とジョイントしたことがあります。とにかくこういう地区の指定をするにしても、中山間地でございますので、河川の整備もさることながら、だいぶ河川整備されて良くなってきたと思っておりますが、インフラの水道はどうなっているのか、簡易水道なのか、普通水道なのかをちょっとお聞きしたいなと思います。

（事務局）
私の認識では、上下水道が配備されていると思っております。あと災害リスクにつきましても、範囲を決めるに当たっては、イエロー、レッドゾーンといったようなところは外すという方針で、そういったインフラが災害で持っていかれやすいようなところは区域には入れておりませんし、県道や、市道も幹線的なところ、幹線といっても中山間地ですが、幹線的な道路の沿線をこの地区に入れていくという考えでやっておりますので、ご指摘のライフラインですとかインフラはある程度強いところを地区に盛り込むという考えで、これも地区の皆様と話し合いを続けて今回に至っております。

（竹村会長）
他にありますか。

（F委員）
中山間地の活性化ということで、湯涌地区が第1号ということで、また盛り上げていただきたいと思っています。農林といたしましてもいろいろな事業等々ございますけども、調整区域という網がかかっているということでございますので、農業振興地域の中ということもありますので、また今後よろしくお願いしたいと思っております。これは市の第1号ということで、金沢市内に中山間地は森本方面もありますし、また犀川方面

などいっぱいあるんですけども、今後これを起点として、新たにまたこういう地区計画を設定する地区とか、市としてＰＲをして、成功すればどんどん成功事例ってなると思うんですけども、他の地区にＰＲしたり、地区からの要望とかあるんですかね。またありましたらよろしくお願いします。

（竹村会長）
要望とかあるかどうか事務局からお願いします。

（事務局）
今日の都市計画審議会に議案として出させていただくことに至ったのは湯涌地区だけですけれども、並行して、今ほどご指摘のあった北部地域で言えば、三谷地区と今年の検討が２年目に入るところです。今のようにご要望を去年いただいて今年から始めたところが、内川地区です。先般の市政連絡会の中でも、北部の方々から順番でいいからうちの方にも頼むぞとたくさんご要望を既にいただいておりますので、昨年度今年度で見直しをかけている新しい都市計画マスタープランの方にも、この方向性を改めて位置づけて、懐事情等があってのところですが、地域のご要望になるべく応えられるように、順次、こういった地区に取り組んでいきたいと考えております。

（Ｆ委員）
市の農林の方でも、中山間地の活性化としていろんな計画を作っておりますので、またそこの整合性を、同じ市長さんが作るものですから協力して、またよろしくお願いしたいと思います。以上です。ありがとうございます。

（竹村会長）
確かに、これまで中山間地の市街化調整区域のため立地できないものも、きちっとした地区計画を立て、適合するものであれば、きちっと整備していこうということです。今お話あったように、三谷とか内川とか、そういうところがまた手を挙げてきているということで、これがうまく良い事例になればいいと思います。
それでは、これについてもいろいろと貴重なご意見いただきましたが、今後の作業を進める上で、貴重なご意見として取り扱っていただければと思います。これは計画案通り答申させていただきます。よろしくお願いします。
これで、本日すべての案件について、滞りなく審議が終了しました。委員の皆様には円滑な議事進行にご協力をいただき、誠にありがとうございました。本当にたくさんご意見いただいたので、これについては今後の都市計画行政あるいはそれぞれの案件を進める上で参考にさせていただきたいと思います。それでは事務局に進行をお返しします。

（事務局）

竹村会長どうもありがとうございました。また他の委員の皆様も長時間にわたり、また真摯なご意見をたくさんご議論いただきまして、ありがとうございました。

本日いただきましたご意見、今ほど会長からもございましたが、都市計画決定の事務手続きは滞りなく進めてまいりますが、今日いただいた意見を事業に入るまでしっかりと肝に銘じてやってまいりますし、地区計画の方も地区の方々と行政が連携してやっていくことが必要なので、引き続き、行政的な支援が何が必要なのかを考えながら運用を図っていきたいと考えております。本当に本日は長い間ありがとうございました。
今後ともどうぞよろしくお願いします。