

第 106 回 金沢市都市計画審議会議事録

1. 日時

令和 7 年 9 月 1 日（月） 13:30～16:00

2. 場所

金沢市役所第一本庁舎 7 階 全員協議会室

3. 出席委員

- | | |
|---------|----------------------------|
| ①学識経験者 | （各 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 |
| 竹村 裕樹 | 金城大学客員教授 |
| 俵 希實 | 北陸学院大学教授 |
| 中山 晶一郎 | 金沢大学教授 |
| 西田 哲次 | 金沢商工会議所常務理事 |
| 西野 辰哉 | 金沢大学教授 |
| 宮本 治郎 | 金沢経済同友会副代表幹事 |
| ②市議会議員 | |
| 小間井 大祐 | 金沢市議会副議長 |
| 麦田 徹 | 金沢市議会総務常任委員長 |
| 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） |
| 本田 琢 | 石川県土木部長（代理） |
| 吉田 健一 | 石川県農林水産部長（代理） |
| 西村 和市 | 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 |

(司会)

定刻となりましたので、只今より、第106回金沢市都市計画審議会を開会いたします。本日は審議案件が2件、その他案件が3件ございます。委員の皆様には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、まだまだ残暑が厳しい中、お運びを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、重ねて感謝申し上げます。

先月の、6日から8日にかけて、市内では、線状降水帯による豪雨災害がございました。12時間雨量が331.5mmと、本市の観測史上最大になって、人的な被害こそありませんでしたが、市内では河川の溢水や道路冠水、家屋の床上・床下浸水など、多数の被害が発生しました。応急的な復旧は、順次行っているところですが、今でも、被災したご自宅に戻ることができない方がいらっしゃいますし、大がかりな再建が必要となっている事業所もございます。道路や河川、公園など、公共施設についても修復が急がれていますので、一日も早い復旧をめざして、9月補正予算で必要な対策をとっていきたいと考えています。

一方で、去る7月2日のことですが、金沢駅から武蔵を経て、片町に至る「都心軸」について、国から「都市再生緊急整備地域」の指定を受けた、ということで、市のまちづくりにとっては、大変大きな動きがありました。地域指定を受けたことで、今後、民間投資が活発化して、中心市街地に多く存在している老朽ビルの建替えが促進されることを大いに期待しているところでございます。つきましては、市としてもその動きを後押しするために、いくつかの支援制度を用意して、9月定例月議会にお諮りすることとしております。

さて、本日の審議会では、集約都市形成計画の変更と、都市再生特別地区運用指針の策定について、この2件のご審議をいただきますとともに、非公開の案件として、計画原案の審議が1件、その他報告案件が2件ございます。

委員の皆様には、それぞれのお立場から、忌憚のないご意見を賜りますようお願いを申し上げます。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)

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。新たに石川県土木部長

本田 琢委員にご就任いただいておりますが、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。

また、本日所用によりご欠席されておりますが、石川県消費生活支援センター所長 森晴美様、金沢市議会建設企業常任委員長 上田 雅大様にも、委員にご就任いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

では、議事に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。お手元のタブレットをご確認ください。資料は、1枚目が次第、2枚目以降が議案書となっております。正しく表示されていますでしょうか。以上が、資料の確認となります。

それでは、ここからの議事の進行を竹村会長に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いたします。

(竹村会長)

皆さんこんにちは。今日9月1日は、関東大震災からちょうど102年経った日ということで、昨日校下でも防災訓練を行いました。我々も日ごろからの備えが大事だと感じました。都市計画でみますと、大正12年に起きた関東大震災の4年前の大正8年に旧都市計画法ができて100年以上経ちました。この間、都市計画というのは100年の計と言いますが、かなり、世の中の情勢は変わってきており、特に最近は顕著に変わってきています。当時は、人口が増えていって、市街化区域と市街化調整区域を何とか線引きして、市街化の拡大をしてきたという状況でしたが、今は人口減少、少子高齢化が非常に大きな問題です。災害の問題でいうと、今年夏の猛暑、豪雨、そして能登の地震と、全国各地でも県内でも、災害が多発しています。こういった状況からすると、やはり都市計画についてもいろいろなことを見直すターニングポイントなのかなと思います。

都市そのものを見ても、高度経済成長期やその後に多くの再開発事業を行ってきましたが、後でまた議題になる、都心軸の中心、都心部をリニューアルする需要が出てきています。こういった少子高齢化や災害や、あるいは都市のリニューアル、こういったことを踏まえた上で、それぞれに深く考えていかなければということで、今日は、皆さんの忌憚のないご意見をいただきたく思いますので、ぜひよろしくお願いいたします。

それでは、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14名が出席しており、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ご報告いたします。

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、井口 栄市委員、西田 哲次委員のお二方を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、審議案件「金沢市集約都市形成計画の変更案について」、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「金沢市集約都市形成計画の変更(案)」について説明をさせていただきます。議案書は、資料1をご覧ください。

本計画の変更につきましては、都市再生特別措置法において都市計画審議会の意見を聞くことと規定されており、昨年度の都市計画審議会で、変更案を一度お示ししているところでございます。本日は、その際に頂戴したご意見や、その後に実施いたしましたパブリックコメントのご意見を反映した変更案についてご説明いたします。なお、本計画の変更につきましては、本日のご意見も踏まえ、計画のとりまとめを行い、9月中旬に公表する予定としております。

次に資料3ページです。一度お示しした内容ではございますが、第103回都市計画審議会での説明の要点を申し上げます。本計画は、人口減少や高齢化が進んだ社会においても持続的に成長する「成熟都市」の実現を目指す計画でございます。将来都市像に位置づける持続的な成長を支える「軸線強化型都市構造」への転換と、その実現にむけた5つの基本方針に基づき、居住や都市機能に関する区域の設定および誘導施策等の取組を進めております。

本計画の区域設定としましては、まちなかを「核」として、居住や商業・業務等の都市機能を集積するとともに、公共交通重要路線を「軸」として、その沿線に居住や各種施設を中長期的に緩やかに誘導し、まちの活力強化を図ることとしております。具体的な誘導区域等の位置づけや設定につきましては、公共交通重要路線沿線等への居住の誘導により、人口密度の維持を図る「緑色の居住誘導区域」や、まちなかへの商業・業務等の様々な都市機能の集積により、賑わいを高める「桃色の都心拠点、濃いオレンジ色の地域拠点、紫色の特定機能地区で構成される都市機能誘導区域」を設定するほか、本市独自の「生活拠点」や「一般居住区域」などを設定しております。

また、都市機能誘導区域へ誘導する施設としては、都市再生特別措置法の規定に基づき、表に記載の通り、大学等の教育施設や図書館・美術館等の文化施設、地域医療支援病院等の医療施設を誘導施設に位置づけ、都市機能誘導区域への立地誘導を図ることとしております。

今回の変更案につきましては、金沢市都市像の実現に向けた行動計画である「未来共創計画」に掲げる「魅力あふれる中心市街地の活性化」や「医療体制の充実」などの方針の具現化に向けまして、「延べ面積3,000㎡を超える複合商業施設」を新たに誘導施設へ追加するとともに、「特定機能病院と地域医療支援病院」を特定機能地区の誘導施設に新たに位置づけます。

その他、区域設定の変更としまして、現在の金沢市立病院周辺および移転整備地を都市機能誘導区域（特定機能地区）に追加いたします。ここまでの、昨年度の審議会でお

示した内容です。

次に資料8ページです。審議会で頂戴したご意見ですが、誘導施設の種類について、複合商業施設の定義や商業環境形成指針との関係性に関すること、商業施設の面積上限の設定に関するご意見がございました。これらのご意見への対応につきましては、後ほどの資料で詳細に説明させていただきます。また、新たに追加する都市機能誘導区域の明確な範囲に関するご意見につきましても、後ほどの資料で明確な範囲をお示しさせていただきます。

また、今年度の7月に実施したパブリックコメントでは、7名の方から10件のご意見を頂戴しております。ご意見及び本市の考え方を抜粋してご紹介いたします。

変更内容に関しましては、複合商業施設を誘導施設に追加することに異論はないが、事業者等への出店需要に関するアンケートを行ったかというご意見がございました。本市では、事業者を対象としたアンケートは実施しておりませんが、令和6年度の市民アンケートで商業機能の強化を求める回答が多い結果となっており、市民ニーズの高さが確認できておりますので、今回の変更により、更に魅力あふれる中心市街地の活性化を図っていきたいと考えております。

また、人が集まる目的・動機となる商業施設の集積は必要不可欠であり、誘導施設として位置付ける意義を感じるとのご意見も頂戴しております。

また、複合商業施設の機能につきまして、既存の商業施設の施設運営の状況を踏まえ、商業機能だけでなく、医療や図書館等の様々な機能を有する複合施設が必要ではないかのご意見を頂いております。本市としましては、実際の開発事業において、ご指摘の視点を踏まえた様々な機能を有した実現性の高い事業計画の検討が必要となると考えておりますが、機能の組み合わせが多岐にわたる複合施設を、誘導施設として位置付けることは難しいと考えています。しかしながら、ご意見の視点は非常に大切な考えですので、既に誘導施設として位置付けている会議場や美術館などに加え、銀行の支店や美容院などの多様なサービス機能を複合商業施設の対象用途に位置付けることとしています。

その他、まちなかへの大学誘致に関するご意見もございました。こちらのご意見につきましては、多くの高等教育機関が集積する本市の特徴を生かし、大学や学生と連携したまちづくりを推進する中で、本計画においても大学等を誘導施設に位置付けておりますので、引き続き「学生のまち・金沢」の実現に向けた取組を推進していきたいと考えております。

本日は時間の都合上、頂戴したご意見を抜粋して、ご紹介させていただきますが、その他の頂戴したご意見については、資料10ページに記載しておりますので、ご参考にして頂ければと存じます。

次に資料11ページです。本計画の変更内容ですが、審議会で頂いた“複合商業施設の定義が曖昧ではないか”とのご意見を踏まえ、注釈に『物販、飲食、サービスの複数店

舗による施設』と記載するとともに、次の資料にお示しする、建築基準法施行規則の別記様式別紙に基づき、対象用途の定義づけを行いました。

「物販につきましては、コンビニエンスストアなどの日用品の販売を主たる目的とする店舗や、百貨店、マーケット、その他物品販売業を営む店舗を対象としております。飲食につきましては、レストランなどの飲食店や食堂、喫茶店などを対象といたします。また、サービスにつきましては、理髪店、美容院、パン屋、学習塾、銀行の支店やこれらに類するサービス業を営む店舗を対象としております。なお、誘導施設は”居住者の共同の福祉や利便の向上に必要な施設”と法的に位置づけられておりますことから、キャバレー、マージャン屋、ボウリング場などの用途は対象外としております。

次に、審議会でご意見頂きました商業環境形成指針との関係性や店舗面積の上限設定について、説明いたします。金沢市商業環境形成指針では、左の図に示すゾーニングにおいて、郊外に立地する商業店舗の面積上限を3,000㎡までと定めており、それを超える大規模店舗につきましては、中心市街地などへ立地誘導する方針としております。本計画では、指針の考え方と整合を図る形で、複合商業施設についても、延べ面積3,000㎡を超えるものを、まちなかななどの都心拠点の誘導施設に位置づけ、立地誘導を図りたいと考えております。

また、店舗面積の上限値につきましては、『商業環境形成指針』において、基準を設け、既に運用しておりますので、引き続き、この運用により、適切な都市機能の配置を図ってまいりたいと考えております。

最後に都市機能誘導区域の明確な追加範囲ですが、図にお示ししておりますとおり、現病院および移転整備地を含む整形な範囲を、都市機能誘導区域（特定機能地区）として新たに追加いたします。説明は以上です。どうぞよろしくお願いいたします。

（竹村会長）

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、よろしくお願いいたします。

（各委員意見等無し）

（竹村会長）

ご意見もないようですので、取りまとめさせていただきます。この案件については、提示案どおりとして答申させていただきます。

続きまして、審議案件「金沢市都市再生特別地区運用指針の策定について」、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

「都市再生特別地区の運用に関する指針の作成」について、説明いたします。資料 2 ページをご覧ください。まず、「都市再生特別地区運用指針」の策定について、これまでの検討経緯と体制です。本年 3 月に開催しました第105回都市計画審議会において、検討体制として、都市計画審議会の専門部会を設置することを報告させていただいたところ です。そこで、景観審議会の委員にも専門委員会に加わっていただき、都市計画審議会の竹村会長と職務代理の C 委員を含めた 4 名で都市再生特別地区運用指針策定専門委員会を設置いたしました。7 月 2 日に政令により金沢市における都市再生緊急整備地域が指定されたところですが、7 月と 8 月の 2 回、専門委員会にて検討してまいりました。また、先週 8 月 29 日に、金沢市景観審議会に報告させていただきました。本日の都市計画審議会でのご意見を踏まえとりまとめ、9 月中に公表する予定です。

資料 3 ページをご覧ください。本市では、金沢市都市像「未来を拓く世界の共創文化都市・金沢」及び「未来共創計画」において、「骨格となる都心軸の再興」を掲げ、都市再生特別措置法の活用し、国・県と連携を図りながら、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。

資料 4 ページです。都市再生緊急整備地域とは緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が政令で定める地域で、指定された地域においては、地域整備方針に基づいた公共貢献がなされる開発事業について、都市計画の特例や税制支援、金融支援が活用可能となります。この都市計画の特例として、都市計画法の地域地区のひとつである「都市再生特別地区」の決定があります。

5 ページです。本年 7 月 2 日に定められた、金沢市の都市再生緊急整備地域は、金沢駅東地域として金沢駅から武蔵ヶ辻、片町に至る都心軸が指定されました。金沢市景観計画に基づく近代的都市景観創出区域の金沢駅周辺区域、オレンジ色部分とピンク色部分の都心軸区域で、合わせてさだめられた地域整備方針は、それぞれの区域の特性を踏まえたもので、金沢駅周辺区域での整備方針では、「高度地区の規定や用途地域による容積率にとらわれず、土地の有効かつ高度な利活用を積極的に促進する都市開発事業を誘導」、「金沢駅東広場及び周辺の中高層建築物群の落ち着いた形態意匠との調和に配慮した都市開発事業を誘導」、都心軸区域では「周辺の伝統環境や良好な住環境との調和に配慮するとともに、高度地区の規定を遵守した都市開発事業を誘導」などが盛り込まれています。

資料 6 ページです。整備方針全体では、左側から順に、「整備の目標」、「都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項」、「公共施設その他の公益施設の整備及び管理に関する基本的事項」、「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項」について、それぞれ地域全体と「金沢駅周辺区域」、「都心軸区域」の特性に対応した項目があります。時間の都合上、細かい紹介は割愛させていただきます。

資料7ページです。先ほどの都市計画の特例としての「都市再生特別地区」とは、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る「特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する」必要があると認められる区域とされており、緊急整備地域のなかに、区域を限定して都市計画決定することで、既定の容積率などにとられない自由な開発事業が可能となります。この「都市再生特別地区」の都市計画は事業者からの提案によりますが、その内容は、先ほどの都市再生緊急整備地域の地域整備方針に適合しなければなりません。そこで、「運用に関する基本的な考え方等」を示し、市民や事業者の理解を深め、特別地区の円滑な活用を図るために都市再生特別地区に向けた都市再生事業等の審査等の流れや事業者の説明責任を明示し、都市計画の原案を作成する際の基本的な考え方や審査等の視点を示す「運用指針」を策定することとしました。

資料8ページです。ここから、運用指針（案）の内容について説明します。お手元に配布しておりますA4冊子と併せてご覧ください。冊子では、1枚めくっていただき、まず目次です。運用指針の構成ですが、5つの章で構成しています。

「1. 金沢市における都市再生特別地区の運用について」、「2. 運用にあたっての基本的な考え方など」、「3. 審査等の体制」、「4. 審査等の視点」、「5. 提出書類」としています。それぞれ、いくつかの節に分けており、記載の通りです。順に説明いたします。

資料9ページ、本文に参ります。冊子では1ページ、「1. 金沢市における都市再生特別地区の運用について」の章では、「1）運用指針の趣旨」として、本市における特別地区の運用に関する基本的な考え方等を示し、市民や事業者の理解を深め、特別地区の円滑な活用を図るものとしています。冊子2ページ、「2）運用指針の位置づけ」としては、緊急整備地域のまちづくりに深く関与する本市として、特別地区に向けた都市再生事業等の審査等の流れや、事業者の説明責任を明示し、都市計画の原案を作成する際の基本的な考え方や審査等の視点を示すものとします。

資料10ページ、「2. 運用にあたっての基本的な考え方など」では、「1）基本的な考え方」、「2）一律の基準によらない個別審査」、「3）事業者の説明責任」を記載しています。「1）基本的な考え方」では、市は事業者の提案等について地域整備方針との整合や都市再生への貢献を審査し、結果を踏まえて決定権者である石川県と協議、都市計画の原案を作成し金沢市都市計画審議会に付議することとします。また、事業者は構想段階から本市と事前相談を行うこと、市は関係機関等の意見を踏まえて助言・指導や計画の見直しを要請すること等を記載します。「2）一律の基準によらない個別審査」では、事業者の創意工夫を活かした都市再生事業等の実現を目指すため、積み上げ型の一律な基準での審査は行わず、4章で示す「審査等の視点」に基づき、効果や影響、貢献度を個別に審査し、提案（素案）の妥当性を総合的に判断することとします。

資料11ページ、冊子では3ページです。「3）事業者の説明責任」では、都市計画の決

定等の妥当性を審査・判断するため、事業者の説明責任を求めること、事業者は妥当性を説明する資料を提出すること、また、事業者には市と協議の上、住民等への十分な説明を行い、理解を得ることを求め、住民の意見を事業に反映することを求めます。さらに事業者は提案後においても、住民等からの質問に誠意をもって対応することを記載しています。

資料12ページ、冊子では、4ページです。「3. 審査等の体制」です。本市に、「都市再生特別地区審査会」と「都市再生特別地区検討会」を設置し、事業計画案等の効果・影響・貢献度を1件ごとに個別審査し、都市画決定等の提案の妥当性を総合的に判断することとします。また、原則として事業者の説明と、必要に応じ追加資料の提出を求めます。審査会および検討会の所掌事務と構成は、記載のとおりです。

資料13ページ、冊子5ページには特別地区の運用フローを記載しています。事業者は、構想段階から市と事前相談をすることとし、市は、関係機関の意見も踏まえ、事前相談に対応します。住民説明会ののち、検討会での事前審査、審査会での審査を行い、都市計画決定素案の妥当性を判断し、金沢市都市計画審議会へ付議します。

資料14ページ、冊子6ページです。「4. 審査の視点」です。審査の視点として、8項目挙げています。「1）地域整備方針や都市計画マスタープラン等との整合」です。地域整備方針との整合が図られているか。本市のまちづくり等に関する計画との整合が図られているか。総合的な視点から事業計画案の効果・貢献や影響などについて事業者としてどのような検討を行ったか。「2）周辺環境及び地球環境等への配慮」として、騒音・振動等、周辺環境へ及ぼす影響について検討、日照や電波障害、省資源、省エネルギーCO2排出量の抑制等、都市環境や地球環境に与える影響、緑化やユニバーサルデザインに十分配慮されているか。また、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。建築物等の配置、形態意匠等が景観に与える影響について、どのように検討を行ったかなどを審査の視点の2つ目とします。

資料15ページ。「3）交通処理等の都市基盤との調和」として、自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適正な分担・交通処理計画が講じられ、都市基盤に対する負荷について、支障がないものとなっているか。そのほか、下水道などの供給処理施設についての検討が適切に行われているかなど。

冊子、7ページ。「4）都市再生への貢献」としましては、都市機能の改善・向上、地域経済の活性化などに資する都市再生効果を多面的に評価すること、地域の独自性を活かした効果的な機能の導入、特色ある魅力・賑わい創出、地域文化の発展など都市再生効果を一層高めるものについては、積極的に評価します。

資料16ページです。「6）用途の適切性」です。当該地域に求められる用途のあり方、都市再生効果を勘案し、導入機能が適切なものとなっているか総合的に判断します。「7）都市再生事業の実現性」では、事業計画案の実現が担保されるか、また、無理のない体

制、資金計画、スケジュールとなっているかを審査します。

冊子8ページ。審査の視点の「8）住民等の意見への配慮」です。住民等への説明会の開催など適切な説明が行われているか。また、住民等の意見に対して事業計画案においてどのように対応しているかを審査します。「5）容積率や高さの限度等の設定」として、数値基準や上限を設定することはしないで、都市再生事業ごとに容積率や高さ等の設定の考え方や具体的な設定方法等について説明を求めながら都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、総合的見地から評価します。ただし、金沢駅東地域のうち都心軸区域においては、地域整備方針に基づき、金沢都市計画高度地区の規定を遵守することとします。

資料17ページ、冊子9ページです。ここでは、国が定めた地域整備方針を記載しています。運用上、記号、番号を付記しています。

資料18ページ、冊子で10ページ。第5章では、提案者が都市再生特別地区等の都市計画決定統の提案を行う場合に必要な提出書類についてまとめています。冊子12ページ以降では、それぞれの様式を掲載しています。「1）都市計画提案書」、「2）添付図書」として都市計画の素案と都市再生事業に関する計画書。資料19ページです。都市再生事業に関する図書では、事業に関する各図面を審査の視点に対応する箇所を明記して提出してもらいます。資料20ページ、3説明資料としては、都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性を明らかにするために必要な資料を。冊子20ページの様式6では、4章で示した審査の視点に対応する概要を記載するものとし、冊子23ページからの様式7では地域整備方針への対応をチェックできるようにしています。また、住民等への説明の経緯に関する資料様式8を求めます。最後に、都市計画の決定等の提案（素案）を取下げの場合、都市計画提案取下書を市長に提出することとします。

以上が、都市再生特別地区運用指針の内容です。

この運用指針を公表することにより、事業者の理解を深め、制度の円滑な利用を目指すものです。これで、事務局からの説明を終わります。

（竹村会長）

都市再生特別地区の運用指針についてですが、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。

（A委員）

金沢駅周辺区域と都心軸区域がなぜ分かれているのか、それぞれの区域の考え方を知りたいです。金沢駅周辺は、品格と魅力ある都市空間を求めていることや高さ制限を緩和することなどが記載されていますが、都心軸区域はそこまでの記載が無いことなど、どのような整理なのでしょう。

(竹村会長)

基本的なことであるが、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

都市再生緊急整備地域の指定を受けるにあたり、昨年度、準備協議会を3回開催し、地域整備方針の素案をとりまとめ、内閣府に申請しました。その議論のなかで、金沢駅周辺区域とそれ以外の都心軸区域では、これまでの都市形成の過程やまちづくりの思想に違いがあるということで、大きく二つの区域に分けられたものです。景観に重きを置いている金沢市では、景観計画において近代的都市景観創出区域の中に金沢駅周辺区域と都心軸区域との2つの区域が既に定められ、それぞれに、これまでのまちづくりの思想を受け継いだ景観形成基準が定められており、それが地域整備方針の素案に盛り込まれたところです。

そもそも、都市再生緊急整備地域とは、緊急かつ重点的に整備を推進する区域として指定を国に指定を申請したもので、都市再生特別地区も都市再生緊急整備地域に特例として用意された制度です。それに則れば、容積率や高さに制限なく自由な開発をという制度ではありますが、自由度の高い高度な開発は、金沢駅周辺地区を主に行っていこうということで、このようなメリハリのある地域整備方針がとりまとめられたところです。

この運用指針は、特別地区をどのように運用していくかを事業者や市民に分かりやすく伝え、また、特別地区の決定を円滑に行っていくために定めるものです。

(竹村会長)

昨年度の準備協議会には、私も都市計画審議会の会長として参加しました。その中で、金沢駅前金は金沢の顔であり、その他の都心軸とは異なるとの意見があり、そのように地域整備方針がまとめられました。金沢駅前は、高さや容積率を緩和し、自由にしてもよいとのことで区域が分けられています。

(A委員)

金沢駅周辺区域と都心軸区域では、高さや容積率について緩和の度合いが異なるということでしょうか。

(事務局)

地域整備方針において、金沢駅前区域では「①金沢の玄関口としての拠点性を生かした多様な都市機能を集積するとともに、金沢都市計画高度地区の規定や、用途地域による容積率にとらわれず、土地の有効かつ高度な利活用を積極的に促進する都市開発事業

を誘導」とされ、対になるものとして、都心軸区域では「周辺の伝統環境や良好な住環境との調和に配慮するとともに、金沢都市計画高度地区の規定を遵守した都市開発事業を誘導」としており、建物の高さにつきましては、都心軸区域においては、既存の高度地区を遵守していただいたうえで都市再生に貢献した都市再生事業の提案を受けることになります。また、金沢駅周辺区域でも「②鼓門やもてなしドームなどで構成される金沢駅東広場及び周辺の中高層建築物群の落ち着いた形態意匠との調和に配慮した都市開発事業を誘導」としており、自由度の高い提案であっても周辺との調和は、しっかりと審査をさせていただく形となっています。

(竹村会長)

既に高い日航ホテルもあり、また自由度が高いといっても、金沢のまちに相応しい品格ある節度あるものになると良いと考えています。

(A委員)

駅前だけでなく、武蔵が辻や香林坊も金沢の顔であるため、こちらもしっかりと魅力あるまちづくりをしてほしいということを思ったところです。

(竹村会長)

当然、武蔵ヶ辻、香林坊、片町も一連の都心軸として、魅力あるまちづくりを進めていくということです。

(B委員)

住民の立場として、説明会はしっかり行ってほしいと思います。高度な制限緩和までして開発を推進するので、何が「顔」に相応しいかということ等を標識設置だけで「説明した」ということがないように、住民にしっかりと説明していただきたい。周辺の連合町会も関心を持っています。また、小学校の校下の住民が増えるなどのこともあるかもしれません。慎重のうえにも慎重に行ってほしいと思います。また、建物だけを立派にしても下水道などのインフラ整備がどうなっているのか、他都市で道路が陥没する事故がありましたが、下水道管が老朽化していては心配ですので、都市計画だけではなく、市全体としてしっかり対応をしていただきたいと思います。

(事務局)

下水道の大口径の管については、緊急の点検を終えたところです。民間の事業については検討会を設けることにしていますが、詳細な事業の考え方や既存ライフラインとの取り合いなども、しっかりと審査をしていく考えです。

事業者の提案内容の地域への説明について、言葉だけでなく実のあるものとなるようにとのご指摘ですが、審査の視点にも、「8）住民等の意見への配慮」を入れています。また、事業者には構想段階から事前相談してもらうことを明記しています。そのなかで検討会での議論、指導を行っていきます。また、石川県にも情報共有し、ご意見もいただくほか、非公開になると考えますが都市計画審議会、景観審議会のご意見を踏まえ、そのうえで住民説明会を行ってもらうことを考えています。

B委員からいただいた意見について、しっかりと対応していきたいと思います。

(C委員)

9月中に運用指針を公表したとして、効力発生はいつになるのでしょうか。

(事務局)

本日の審議会で取りまとめいただいたのち、庁内で事務手続きを行い公表します。議会にも説明をさせていただきますが、議決等が必要なものではなく、公表日をもって効力を発生するものとします。

(D委員)

交通について、公共交通がしっかり運用されるためには、例えばバスベイなどについてはどういったものになるのでしょうか。

(事務局)

都市再生特別地区の運用指針ではありますが、審査等の視点の3つ目に交通処理等の都市基盤との調和を盛り込んでいます。どこの敷地でどのような規模の提案がなされるかわかりませんが、その位置において交通の課題があるか、その条件にあった、今より交通機能が向上されるものを事業者に求めていくことになるかと考えます。これを続けていくことにより都心軸全体の交通機能の向上につながると考えています。

(D委員)

片町きららの前も、もう少しバスベイに余裕があると良いと思ったので、この後、都心軸の再開発が進む中で、もう少し踏み込んだ交通に配慮したプランを考えてください。

(事務局)

バスベイについては、それぞれの場所に応じた対応を求めていくことになっていくと考えています。

(竹村会長)

他にご意見もないようですので、とりまとめさせていただきます。只今いただきましたご意見については、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、提示案どおりとして答申します。

続きまして、事務局から案件結果報告を受けたいと思います。説明をお願いします。

(事務局)

それでは、案件結果報告について、ご説明いたします。議案書は資料3をご覧ください。

案件結果報告については、令和7年2月27日に開催しました、第104回金沢市都市計画審議会でご審議いただいた6件をご報告いたします。

まず、「議案第432号 金沢都市計画 道路の変更（3・4・46号観音堂辰巳線）」の石川県決定案件です。歩道が狭小で不連続であり、かつ路肩も十分な幅員が確保されていない涌波1丁目から辰巳町イの部までの県道及び市道について、新たに両側歩道を有した車道2車線計画とすることで、より安全で円滑な交通の確保を図るものとして、ご審議いただきました。

こちらの案件は、令和7年4月4日付け石川県告示第120号で変更の告示がなされましたことをご報告いたします。

続いて、議案第433号から議案第437号までの5件についてです。この5件は、令和6年3月に策定された「金沢港将来ビジョン」の実現に向けた港湾計画の改訂に伴い、土地利用を見直しそれぞれの都市計画を変更するものとしてご審議いただきました。

まず、「議案第433号 金沢都市計画区域の変更」につきましては、令和7年5月27日付け、石川県公告で変更の公告がなされております。

次に、「議案第434号 金沢都市計画 臨港地区の変更」及び「議案第435号 金沢都市計画 区域区分の変更」の2件につきましては、令和7年5月27日付け、石川県告示第177号にて、変更の告示がなされております。

最後に、「議案第436号 金沢都市計画 用途地域の変更」及び「議案第437号 金沢都市計画 特別用途地区の変更」の2件につきましては、令和7年5月27日付け、金沢市告示第191号にて、変更の告示がなされておりますことをご報告します。

以上で、案件結果報告の説明を終わります。

(竹村会長)

前回の審議会でご審議した案件が決定告示されたということです。

ただいまの結果報告につきまして、何かご質問、ご意見等がありますか。ありましたら挙手して、よろしく願いいたします。

(各委員意見等無し)

(竹村会長)

特にご意見ないようなので、案件結果報告を終わらせていただきます。

ここでいったん進行を事務局へお返しいたします。

(司会)

これより先は、意思形成過程段階のものとなりますので、非公開とさせていただきます。申し訳ございませんが、報道関係の方は退席をお願いいたします。

— 以下、意思形成過程段階のため非公開 —