

## 第19回 加賀市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成28年11月30日(水) 10:00～11:00

2. 場 所 加賀市役所別館302会議室

3. 出席者 委員11名(内代理2名)

(会長) 高山 純一

(委員) 馬場先 恵子

水野 さや

南出 紀良

河畑 靖宏

中谷 喜英

川下 勉

宮田 正弘

道下 和夫(代理 木下 進)

橋本 徹(代理 道田 純平)

喜多 昌恵

事務局 10名

加賀市

4. 次 第

1) 開 会

2) 市長あいさつ

3) 議事

議案第1号 加賀都市計画用途地域の変更(山代温泉北西部地区) (加賀市決定)

4) その他

加賀市立地適正化計画の策定について

加賀都市計画下水道の変更延期について

5) 閉 会

5. 傍聴者など 傍聴者 なし

報道関係 1名

## 6. 議事内容

### ◆事務局

本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。只今より第19回加賀市都市計画審議会を開会いたします。

委員総数12名中11名の委員にご出席いただき、加賀市都市計画審議会条例第5条第3項の会議成立要件を満たしており、本会議が成立していることをご報告いたします。

開会にあたりまして、市長がご挨拶申し上げます。

### ◆宮元市長

おはようございます。高山会長をはじめ、審議会委員の皆様には大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席頂き心から御礼申し上げます。

今日は、山代地区における用途地域の変更についてご審議いただくことが主であります。ご承知のとおり、新幹線の加賀温泉駅を中心とした建設工事も徐々に始まりつつあり、新幹線開業を見据えて、加賀市のまちづくりも色々と変わっていくと思います。その時に都市計画審議会の皆様の議論が非常に大きなウエイトを占めることとなりますので、そういうことも踏まえていただき、加賀市の近い将来、どのようなまちづくりが理想かということも含めて、貴重なご意見を頂けたら有難いなと思うところがあります。

本日はお忙しいところお集まりいただき、重ねてお礼と感謝を申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。

### ◆事務局

本日は、お手元の次第に基づき、進行していきたいと考えておりますので、ご協力宜しくお願い致します。本日の資料「議案書」をお持ちでない方はお申し出ください。

それでは、議事に入る前に、この度、委員の変更がありましたので、ご紹介させていただきます。議案書1ページの委員名簿をご覧ください。市議会議員としまして、中谷喜英様です。

それから本日は、道下和夫委員の代理で石川県南加賀農林総合事務所管理部企画調整室室長 木下進様、橋本徹委員の代理で、石川県大聖寺警察署交通課企画規制係係長 道田純平様にご出席頂いております。なお、村田和人委員からは、事前に欠席の連絡を受けております。

それでは、議案書の5ページを開いてください。本日の議案は1件であります。議案第1号、加賀都市計画用途地域の変更山代温泉北西部地区は加賀市決定の案件です。それでは、これよりの議事進行を高山会長にお願いいたします。

### ◆高山会長

皆さま、おはようございます。市長からもお話がありましたように、新幹線開業を数年後に見据えて、加賀市全体のまちづくりを考えることが重要になると思います。今日の審議案件は、事務局からご説明がありましたように1件でございますが、その後、立地適正化計画について説明があると思います。おそらく委員会等で議論を重ねながら、立地適正化計画を作成していくことになると思いますが、都市計画審議会にもその内容を諮って意見聴収する手順になると思いますので、よろしくお願いたします。

それでは早速、議事を進めてまいります。

議事に先立ちまして、議事録署名委員を指名したいと思います。前回は南出委員と稲垣委員にお願いしましたので、今回は宮田委員と中谷委員にお願いしたいと思いますよろしくお願いします。

#### ◆各委員

(異議なし)

#### ◆高山会長

どうもありがとうございます。それではよろしくお願いたします。

では、議案第1号について、事務局より説明してください。

#### ◆事務局

本日の議案は1件です。加賀市都市計画用途地域山代温泉北西部地区の変更で、加賀市決定の案件についてご審議をお願いします。

今回変更するところは、古総湯を中心とする山代温泉市街地の北西部に位置し、山代小学校に近接する約3ヘクタールの区域です。

この山代温泉北西部は、昭和48年当時、加賀市の市街地を中心に一斉に用途地域を定めた際に指定され、それ以来、用途地域を変更していない区域であります。当該区域は県道沿いであり、沿線には商工業の建物が立地していました。また、この周辺は昭和41年に区画整理が行われ、住宅地や学校用地が造成されています。周辺区域については、第一種住居地域、商業地域、近隣商業地域が指定され、当該区域は準工業地域に指定されました。

当該区域の現状は、ほとんどが住宅地となっており、店舗や事務所が数軒立地している状況です。具体的には、パン屋、事務所、ガソリンスタンドなどが立地しています。加賀市都市計画マスタープランにおける当該区域は、沿道サービスゾーンに位置づけており、周辺住宅地と調和した沿道サービス施設の立地を誘導する区域としております。

用途地域を変更する理由は、都市計画マスタープランにおける沿道サービスゾーンの位置づけと、住宅地が形成されているなか、店舗や事務所が数軒立地しているという状況であるため、これらを踏まえ、工場の立地を抑制し、サービス業務の利便増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する用途地域に変更するものです。

変更案は、準工業地域から準住居地域に変更するものです。現行の準工業地域は、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するための地域です。変更する準住居地域は、道路の沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

準工業地域から準住居地域に変更した場合、こういった建物が建てられなくなるのか、例を紹介します。住宅、共同住宅、事務所、学校、老人ホーム、病院などは、準工業地域でも準住居地域でも建てられます。しかし、キャバレー、ダンスホール、売場面積が1万平方メートルを超える大規模な店舗、危険物を貯蔵または処理する施設、作業場床面積が50平方メートルを超える工場などは、準住居地域では建てられなくなります。

これまで、地元説明や石川県との事前協議を行い、都市計画法に基づいて、本案を2週間縦覧に供し

たところ、意見書の提出はなかったことをご報告いたします。

以上ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

◆高山会長

それでは、議案第 1 号の加賀都市計画用途地域の変更、山代温泉北西部地区の変更について、ご意見・ご質問があればお願いします。

◆馬場先委員

準工業地域を準住居地域に変更することには賛成です。変更の際し、都市計画マスタープランの中でのゾーン設定と現地の区画割りを勘案し、そのまま準住居地域に変える判断をしたのだと思いますが、区域線が飛び出ているところなどは、まっすぐ通すことも考えられたと思います。その点についての考えをお聞きしたい。

また、変更の経緯の中で、不適格物件が 1 件とありますが、この不適格物件がどのような種類なのか教えて頂きたい。

◆高山会長

2 つ質問がありましたので、お答えください。

◆事務局

一点目のご質問ですが、当該区域は県道沿いに準工業地域を指定しており、その周辺は第一種住居地域となっています。現地調査したところ、ほとんどが住居用途でしたが、都市計画マスタープランでは沿道サービスゾーンに位置づけているので、沿道サービス系の用途地域である準住居地域としました。区域が飛び出しているところにつきましては、委員のおっしゃるとおり区画割りを勘案し、道路境界から一定の幅で線を引くのではなく、区画に合わせた形状としました。

もう一点のご質問の不適格物件であります。これは畳工場です。一般的な畳屋は店舗の扱いで不適格物件にならないのですが、調査したところ、大きな畳工場であったため、準住居地域では不適格物件となります。

なお、この畳工場には、個別にご説明し、用途地域の変更により制限がかかることについてご理解頂いております。

◆高山会長

説明の時にガソリンスタンドがあると言っていましたが、それは不適格物件にはならないのですか。

◆事務局

ガソリンスタンドも作業場面積や規模によって店舗の扱いになります。このガソリンスタンドは規模が小さいので、店舗の扱いとなります。

◆高山会長

他にご質問はないでしょうか。

◆中谷委員

危険物の貯蔵量は、どのような縛りになるのか。

◆事務局

準住居地域では3千リットルまで、準工業地域では3万リットルまでになります。

◆高山会長

危険物の貯蔵には火薬類とか色々ありますが、これは石油類の合計ということですね。

◆事務局

はい。

◆高山会長

ご意見・ご質問はありましたけど、準住居地域の変更に対して反対の意見はなかったと理解しておりますが、それでよろしいでしょうか。

◆各委員

(異議なし)

◆高山会長

それでは、第1号議案については、このまま承認することにします。

続きまして、その他の事項として、事務局より加賀市立地適正化計画の策定について説明してください。

◆事務局

加賀市では、来年度から立地適正化計画の策定に取り組み、コンパクトなまちづくりを具体的に進めていこうと考えております。高山会長から冒頭のご挨拶にもありましたように、今後、本審議会にもご意見を伺いながら進めてまいりますので、立地適正化計画がどのようなものか、ご説明させていただきます。

まず、加賀市の人口推移です。人口のピークは昭和60年で加賀市と山中町を合わせて8万人を超えていました。その後、減少を続けて、平成27年の国勢調査では7万人を切っております。国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によりますと、平成47年には、5万人を切る推計になっております。これはピークから50年前の昭和10年と同じくらいの水準となっており、戦後から50年間で増えた人口は、ピーク後50年間で戦前の水準に戻るといふ人口推計となっています。

次に、加賀市の住宅地開発累計面積の推移です。昭和40年頃から開発が始まり、区画整理などにより増加し、平成7年頃には、400ヘクタールを超える状況となっています。

次に、加賀市が抱える都市の課題ですが、市の財政への影響があります。居住する区域面積がそのまま人口が減少していくと、当然、人口密度が低くなっていきます。人口密度と一人当たりの行政コストとの間には一定の関係があり、今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、都市経営を持続するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠です。国土審議会の資料によりますと、人口密度が高ければ行政コストは低くなり、人口密度が低ければ行政コストが高くなる結果が出ています。

その他、加賀市が抱える都市の課題としては、住環境の維持があげられます。市街地が拡散して低密度化していくと、そこに立地する生活を支えるサービス施設のお客さんが少なくなり、そのサービス施設の経営が困難になってくるのが十分に考えられます。よって、コンパクトシティ化や公共交通の充実を図ることが不可欠となります。高齢者や子育て世代をはじめとした、住民が安心して暮らせる環境を維持するためには、医療や福祉施設、商業施設などの集約、または、そこへ公共交通によりアクセスできる環境づくりが必要となります。

今後、求められる対策ですが、一定の区域で一定の人口密度を維持していくことが重要です。また、生活サービス施設の計画的な配置、公共交通の充実が不可欠と考えております。

これらを踏まえ、加賀市がこれから目指す都市の構造とするためには、持続可能な都市経営のほか、高齢者や子育ての環境も整えていかなければなりません。さらに、地球環境や自然環境、防災、こういったものを考慮し、コンパクトで公共交通ネットワークが充実した都市づくりを進めることが大切になります。そして、限られた資源の集中的、効率的な利用で、持続可能な都市社会を実現していきたいと考えております。

次に、平成26年8月1日に施行された都市再生特別措置法改正の背景と目的であります。

背景としては、地方都市では、拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれ、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が課題であると捉えられました。目的としては、住宅及び医療、福祉、商業など居住に関連する施設の誘導と連携した公共交通に関する施策を講じることにより、コンパクトなまちづくりを進めていくことが改正の目的となっております。

この改正により、市町村は、都市の存続、高齢者問題などの解決に向け、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために、立地適正化計画を作成することができることとなりました。

では、立地適正化計画でこういったものを定めるかではありますが、まず、立地適正化計画区域を定めません。これは、コンパクトシティを実現するために、住居と都市機能増進施設を適正立地する区域です。その立地適正化計画区域の内側に居住誘導区域を定めません。この居住誘導区域は、日常の生活サービスを利用しやすくすることで、居住を誘導する区域になります。

そして、原則として、その居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めません。この都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業など、居住者の福祉や利便のため必要な施設を誘導する区域です。都市機能誘導区域に必要な施設を紹介しますと、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与するものとなっています。例えば、高齢化の中で必要性が高まる施設として、病院や診療所、老人デイサービスセンター、地域包括センターなどがあります。さらに、子育て世代の方々から居住場所を決める要素となる施設として、幼稚園や保育園、小学校などがあります。加えて、集客力があって町の賑わいを生み出す施設、例えば、図書館、博物館、美術館などのほか、スーパーマーケットなど商業施設が考えられます。そして、行政サービスの窓口機能を有する市役所、支所、出張所など、行政施設も都市機能誘導区域に必要な施設になります。

整理しますと、立地適正化計画区域は、都市計画区域に重なることが基本となっており、この中に居住誘導区域を定めません。市街地が点在している場合でも居住誘導区域にすることを検討し、さらにその中には、原則、都市機能誘導区域を定めません。この区域には医療、福祉、商業など居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設を誘導します。

また、乗り合いタクシーや路線バスといった地域公共交通の充実を図り、分散している市街地と中心市街地のアクセス向上により、都市の集約を補完します。

次に、今後の策定手順です。立地適正化計画は、住民の方々の生活に密接となる市町村が定めることとなっておりますので、加賀市が作成することとなります。作成にあたっては、都市再生協議会を立ち上げ、この協議会でいろいろと計画を審議しながら進めます。市役所内部の策定体制は、建設部だけではなく、福祉関連の部局など関係部局と連携を取りながら検討を重ねることとなります。

また、計画には住民の意見も十分に反映していかなければならないので、公聴会や懇談会、パブリックコメントなどを行い、いろいろなところから意見聴取し計画に反映します。さらに、都市計画審議会にも意見をお聞きしながら作業を進め、計画の公表という手順となります。

策定のスケジュールは、今年度策定中の第2次加賀市総合計画を反映して、平成29年から平成30年度の2カ年で都市計画マスタープランの改訂を行います。この改訂と立地適正化計画策定の二つを同時に進めていきます。そして、平成31年度には都市計画マスタープランと立地適正化計画を公表するといったスケジュールで進めてまいりたいと考えております。

以上で説明を終わります。

#### ◆高山会長

立地適正化計画の策定の内容とスケジュールについて説明いただきましたが、立地適正化計画と公共交通網形成計画も併せて進めるのでしょうか。

#### ◆事務局

具体的な進め方はこれからですが、加賀市では公共交通は都市計画課でなく企画課が担当しておりますので、そちらと連携を強めることになると思います。まずは庁内での意見調整からスタートすることになると思います。

#### ◆高山会長

おそらく両輪になるはずなので、公共交通もしっかり取り組まなくてはなりません。現状の乗り合いタクシーやキャンバスだけで良いか、そのルートについても検討が必要となるかもしれません。乗り合いタクシーの運行は、多少なりとも関係すると思いますので、そこは連携を取りながら進めていただきたいと思います。

他はいかがでしょうか。

#### ◆河畑委員

立地適正化計画を進める中で、居住や都市機能の誘導を図らない土地を何に誘導していくのか。例えば、住宅や商業施設ではなく、生産性の高い農地に誘導する、あるいは、そういった土地を集約して、全部農地に戻してしまうなど、あらゆる視点で検討が必要だと思います。

他の市町村の同じ会議に参加していますが、そういったことを考えている自治体はほとんどありません。だから、加賀市が先駆けて居住や都市機能の誘導を図らない土地について、農地などへ誘導していく方策を進めれば、凄いことだと思います。

#### ◆事務局

非常に大事で大変難しい課題であります。今のところ、区域を定めて市街地を広げないようにする土地

利用が中心になりますが、空き家や空地が増え、枠はできているけど穴が空き、スポンジのような状態になっていくと予想できます。これを押さえた上で、土地利用をどうしていくかということは非常に難しい問題ですが、重要な検討課題として取り組んでいかなければならないと思います。

#### ◆高山会長

説明がありましたスケジュールで事務局は進めていきたいということですが、おそらく、先ほどの話では平成 29 年度から平成 30 年度に都市計画マスタープランの改訂と立地適正化計画の策定をセットで進めるということですので、都市計画審議会には、骨子案の段階などで、意見聴取という形にて中間報告をお願いできると思います。

それでは次に、加賀都市計画下水道の変更延期について、説明してください。

#### ◆事務局

それでは、担当部署の上下水道部が説明します。前回の都市計画審議会において説明した、加賀都市計画下水道の変更について改めて説明します。

都市計画下水道を変更することとなった経緯として、生活排水処理構想の見直しがあり、前回説明したところであります。この構想の公表にあたり行ったこれまでの経緯ですが、前回 8 月 2 日の当審議会で報告した後、市ホームページに案の掲載をしています。その後、浄化槽区域へ変更する市民の方へ案内文を配布し、9 月 15 日の市議会産業建設委員会で報告しています。また、現在行っている市政報告会において意見聴取などを行ってまいりました。この中で、3 件ほど、ご質問やご意見をいただいています。内容につきましては、検討内容の説明が 1 件、公共下水道区域縮小の確認が 1 件、もう 1 件は公共下水道整備の要望でした。

特に大きな反対ご意見もありませんでしたので、おおむねこの計画で事業を進めようと考えています。しかし、先程の立地適正化計画策定の説明のとおり、居住誘導区域や都市機能誘導区域について検討することなので、公共下水道区域につきましては、立地適正化計画との調整・確認が必要との見解に至りました。

例えば、作見地区においては、新幹線開業を見据えた土地利用との調整が考えられ、山中地区においては、居住誘導区域との調整が考えられます。

委員の皆様には、今回に、都市計画下水道の変更をご審議いただきたいとお知らせしましたが、立地適正化計画との調整等が終了するまで、現在の下水道計画は変更せず、立地適正化計画と調整した後、都市計画変更の手続きを進めることとします。また、生活排水処理構想につきましては、暫定運用としていくことで考えております。

最後に、本件につきましては、石川県都市計画課及び水環境創造課とも調整済であることを申し添えます。

以上で、説明を終わります。

#### ◆高山会長

説明いただいたとおり、変更を延期したいということですが、ご意見・ご質問はありますか。



◆南出委員

下水道事業の要望1件というのはどこの地区か。

◆事務局

作見地区です。

◆南出委員

作見地区のどの辺ですか。

◆事務局

個人的な話になるので、回答は差し控えさせていただきます。

◆南出委員

はい。

◆高山会長

特にご意見・ご質問は無いようですが、立地適正化計画の策定に合わせて下水道区域を変更するという  
ことよろしいですか。

◆各委員

(異議なし)

◆高山会長

以上、審議案件1件とその他案件2件について、議事等は終わりました。

これにて、会議を終了したいと思います。

◆事務局

これもちまして、第19回加賀市都市計画審議会を閉会します。ご審議いただきありがとうございました。