

## 第16回 加賀市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 平成27年11月11日(水) 10:00～11:30
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1名)  
(会長) 高山 純一  
(委員) 馬場先 恵子  
久保田 清忠  
河 畑 靖 宏  
稲 垣 清 也  
川 下 勉  
松 本 英 好  
竹 田 文 雄  
橋 本 徹 (代理 大聖寺警察署交通課長 西埜眞也)  
村 田 和 人  
喜 多 昌 恵  
事務局6名  
加 賀 市
4. 次 第
  - 1) 開 会
  - 2) 建設部長あいさつ
  - 3) 議事  
議案第1号 加賀都市計画用途地域の変更 大聖寺北部地区(加賀市決定)  
議案第2号 加賀都市計画地区計画の決定 大聖寺福の杜地区(加賀市決定)  
議案第3号 加賀都市計画地区計画の決定 橋立南地区(加賀市決定)
  - 4) その他  
今後の都市計画案件について
  - 5) 閉 会
5. 傍聴者など 傍聴者 なし  
報道関係 なし

## 6. 議事内容

### ◆事務局

ただ今より、第16回加賀市都市計画審議会を開会いたします。  
開会にあたりまして、加賀市建設部長眞田茂樹がご挨拶申し上げます。

### ◆眞田部長

おはようございます。本日は高山会長をはじめ、皆様ご多忙の中、加賀市都市計画審議会にご参集いただきまして、誠にありがとうございます。

本日は、議案が3つございます。地区にしますと2つの地区になりますが、ひとつは大聖寺北部の北日本染工（キタセン）跡地の部分で、福の杜という住宅団地の地区計画を今回ご審議いただきます。私事で恐縮ですが、50年近く前になりますが、私は小さい頃からその近所に住んでおります。昔は七色に変わる大聖寺川と言われていましたが、なぜかと言いますとキタセンから出る色粉が大聖寺川に流れて、その色粉によって大聖寺川の色が変わると、そういう小さい頃の記憶があります。そのような工場地帯でありましたが、まさかその工場がなくなるとは思っていませんでした。それが時代の変遷で、今は分譲地となり、加賀市の中でも非常に質の高い高級分譲地のようなものになりました。ラウンドアバウトという環状交差点があり、私も最近そこを通るようになりました。歩道も左右に波打った形状となっており、建物の敷地の後ろ側に緑道という小道も作られ、いまだかつて民間の開発では類を見ない立派な宅地開発となっております。公園ですが、開発行為で作られる公園は、あまり考えられずに配置されがちなのですが、この開発行為では、大聖寺川の堤防沿いの白山連峰が大聖寺川越しに見える一等地に公園を配置し、見晴らし台を作った、質の高い住宅地となっております。現在、5～6棟の住宅が建築している最中ですが、私も近くの住民として、一体どんな街になるのか非常に楽しみにしています。このような地区でございますので、本日、これを含めまして橋立地区につきましても、慎重なご審議をよろしく願います。本日はありがとうございます。

### ◆事務局

それでは、本日の資料の確認をいたします。

まず、お手元でございます会議次第。次に本市議会の条例であります加賀市都市計画審議会条例。次に本市議会の要領となります加賀市都市計画審議会運営要領。それから、事前に配付しております議案書。以上の資料となりますが、不足はございませんでしょうか。

それでは議事に入る前に、この度、委員の変更がございましたので、ご紹介させていただきたいと思っております。委員名簿をご覧ください。

まず、加賀市議会議員、稲垣清也様です。

次に、加賀市議会議員、川下勉様です。

次に、石川県南加賀農林総合事務所所長、竹田文雄様です。

次に、石川県大聖寺警察署署長、橋本徹様です。本日は、代理で交通課長の西埜眞也様に御出席いただいております。

以上の4名の方になります。よろしく願います。

続きまして、今回の会議の成立ですが、委員総数12名中11名の委員のご出席をいただき、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ますので、本会議が成立していることを報告申し上げます。

それでは、議案書の4ページをお開きください。本日の議案は3件ございます。議案第1号は「加賀都市計画用途地域の変更（大聖寺北部地区）」。議案第2号は「加賀都市計画地区計画の決定（大聖寺福の杜地区）」。議案第3号は「加賀都市計画地区計画の決定（橋立南地区）」となっております。

それでは、これよりの議事進行を高山会長にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

#### ◆高山会長

皆さん改めまして、おはようございます。会長ということで、議長を務めさせていただきます。

それでは、今回から議事に入る前に、加賀市都市計画審議会の運営要領第3条第2項の規定に基づきまして、議事録署名委員を指名することになりました。今日ご出席の委員のうち、第1号委員の馬場先委員、第4号委員の村田委員に議事録の署名をお願いしたいと思います。

それでは、市長より議案第1号から第3号の議案について諮問を受けておりますので、これについてまず議案第1号から、事務局より説明をお願いします。

#### ◆事務局

皆様、おはようございます。

それでは資料をご覧ください。議案書5ページになりますが、こちらは議案第1号の用途地域の変更案となっており、6ページは総括図、7ページは今回変更する用途地域の新旧対象図、8ページは今回の変更経緯を記載してございます。9ページは、参考として用途地域のイメージを載せています。ここまですが第1号議案となっております。それではここからはスライドでご説明いたしますので、こちらをご覧ください。

今回、用途地域を変更する場所ですが、大聖寺市街地の北部に位置する約24ヘクタールの区域になります。区域には主要地方道橋立港線が通りこの沿線は、スーパーや飲食店などの店舗が集積しています。また、区域の中心部は大規模工場跡地を宅地開発したところとなっており、西側に隣接して大聖寺の朝日町という市街地が形成されております。

この地区の土地利用の変遷ですが、昭和48年の旧加賀市全域における用途地域の一斉指定に伴い、今の用途地域が指定されております。その後、大規模工場キタセンはテイジンに移り変わり、平成17年には撤退し未利用地となりました。そして今年、その工場跡地が住宅地に造成されるという変遷になっております。

昭和48年当時に今の用途地域になった理由ですが、今ほどご説明しましたようにキタセンが立地していたということもあり、工場としてこの周辺一帯が利用されるだろうと見込み、準工業地域と工業地域が指定されたという経緯でございます。

用途地域の変更の理由ですが、今ほどご説明しましたように、現在の土地利用と将来の土地利用の方向性が今の用途地域と合致していないという状況が起こっております。工場地として見込んでいたものが、その大規模工場も撤退し宅地開発がされ、その周辺も工場の利用が進まず住宅街が形成されたという現状となっております。これを踏まえ加賀市としては、良好な住環境を維持するための用途地域へ変更することが必要と考え、県道沿線は第2種住居地域、それ以外のところは、住宅市街地化が進んでいるので第1種住居地域、民間開発によって宅地造成された部分については、第1種中高層住居専用地域と

いう用途地域の指定を案として付議させていただいております。

ここで変更する用途地域について簡単にご説明させていただきます。まず、スーパーなどが建ち並んでいる県道沿線部分の第2種住居地域です。この用途地域は、主として住居の環境を保護するための地域となっており、キャバレー、営業用倉庫、自動車修理工場、売り場面積が1万平方メートルを超える大きな店舗、大規模な工場などといったものが建てられなくなります。

次に、朝日町など既成市街地部分の第1種住居地域ですが、住居の環境を保護するための地域となっており、今ほど説明しました第2種住居地域で建てられないものに加え、マージャン屋、パチンコ店、カラオケボックスなどが建てられなくなります。

大規模工場跡地が宅地開発された部分ですが、未だ建物が建っていないということもあり、第1種中高層住居専用としております。住居専用という言葉で表すように、住居だけ建ち並ぶ土地利用としたいため、中高層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するため、第1種住居地域で建てられないものに加え、3階以上または売り場面積が500平方メートルを超えるような店舗、住宅兼用事務所を除く事務所、ホテル及び旅館などが建てられなくなります。

加賀市全域の用途地域の割合ですが、一番多いのは第1種住居地域の33%であり、今回の変更で減少する準工業地域と工業地域は、全体割合が少なく、それぞれ3%と4%になります。第1種中高層住居専用地域は宅地開発されたところに指定する用途地域ですが、12%となり、店舗が建ち並んでいる県道沿線の第2種住居地域は3%となります。加賀市全体の用途地域はこのような割合になります。

以上の案について、都市計画法に定められている2週間の都市計画案の縦覧を10月15日から29日にかけて行いましたところ、意見書の提出がなかったことを報告し、説明を終わります。

#### ◆高山会長

ありがとうございました。それでは、事務局よりご説明いただきました用途地域の変更に関してご意見、ご質問をうかがいます。非常に丁寧な説明で、第1種住居地域の説明、それから第2種住居地域の説明、第1種中高層住居専用地域の説明も加えてありましたので、わかりやすかったと思います。ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

#### ◆馬場先委員

第1種住居地域へ変更する本区域の北部の部分は、空中写真を見ると緑色や茶色になっていますが、宅地化されていない空地の部分は、農地として使われているのですか。

#### ◆事務局

現在の土地利用ですが、田んぼなど農地としての土地利用がほとんどとなっております。

#### ◆馬場先委員

区域北部の三角形に出っ張っているところもでしょうか。

#### ◆事務局

上の三角の部分は、建設業者の資材置き場としての土地利用となっております。

◆馬場先委員

近いうちに今回の宅地開発のような、ニュータウンが作られる可能性や他の土地利用に変わる可能性について、今のところ把握していないということによろしいですか。

◆事務局

はい。

◆馬場先委員

そうなった場合には、その時点で検討しないといけないということで理解してよろしいでしょうか。

◆事務局

市といたしましては、小さい事案ですと対応はできませんが、今回のような大きな事案があったときには、適切に対応し、見直し等々柔軟にしていきたいと思っております。

◆馬場先委員

では今のところ、変更する用途地域にふさわしい区域になるように、まちづくりを進めるということですね。

◆事務局

はい。

◆高山会長

私から1点教えてほしいのですが、この区域には2箇所のラウンドアバウトがありますが、これは開発の事業者からの提案なのか、それとも加賀市が是非これを全国に先駆けてつくろうということになったのか、どちらが主導で提案されたのでしょうか。

◆事務局

このラウンドアバウトをはじめ、この宅地開発は、民間開発事業者の思い入れがとても強く、ほかに類を見ない街を形成したいという思いがあり、民間事業者の主導で、ラウンドアバウトという特徴的な公共施設の整備ということになりました。

◆高山会長

わかりました。非常にいい提案だなと思いました。

◆河畑委員

県道の橋立港線の沿線に指定する第2種住居地域についてですが、このように道路沿線に店舗が建ち並ぶところは、大抵、第2種住居地域か準住居地域になっています。第2種住居地域に指定するのは、南側の第2種住居地域との整合性を考慮したということによろしいですか。

◆事務局

おっしゃるとおりです。南側指定されている用途地域との連続性として、沿道サービス型の用途である第2種住居地域としました。本来ですと、道路から30メートルのところに平行して線を引きたいところでしたが、既にスーパー等が建っており、その区画に合わせることにしました。他の自治体の例も調べましたところ、必ずしも道路に平行して線を引かないケースもございましたので、このような形で指定することとしました。

◆河畑委員

わかりました。

◆高山会長

他にありませんでしょうか。

それでは、この用途地域の変更に関して特に異議があるというご意見はなかったように思いますので、このまま市長に答申してよろしいでしょうか。

◆各委員

(異議なし)

◆高山会長

では、このままで決定したいと思います。どうもありがとうございました。

それでは、議案第2号、加賀都市計画地区計画大聖寺福の杜地区の決定について、事務局より説明をお願いします。

◆事務局

議案第2号についてご説明いたします。

議案書をご覧ください。10ページと11ページには、大聖寺福の杜地区の地区計画案、12ページは総括図、13ページは計画図、14ページは空中写真、15ページには策定の経緯を記載しております。ここまですべてが議案第2号となっております。

それでは、ここから先はスライドにてご説明いたします。

議案に入る前に、地区計画とはどんな制度なのかについて簡単にご説明いたします。地区計画は、住みよいまちづくりを目的として一定のまとまりをもった街区を対象に、建物の建て方などについてルールを定めるものです。先ほどご審議いただきました用途地域も同じ目的をもった制度ですが、地区計画は、さらにきめ細やかな項目について定めることができます。また、土地所有者などが中心となって計画づくりを進めていくことも特徴的なところですよ。

地区計画で定めることができる主な項目ですが、建築物用途を定めることができます。用途地域が定められている区域の場合は、その上からさらに上乘せの用途制限を設けることができます。その他、建築物の敷地面積の最低限度、建物などの壁面の位置、壁面後退部分における工作物の設置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩などの意匠、垣又は柵の構造についても制限を設けることができます。

それでは議案の説明に入ります。新たに地区計画を決定する大聖寺福の杜地区ですが、今ほどご審議いただいた大聖寺北部地区の中に位置する約3.6ヘクタールの区域となっております。

この地区の現況ですが、民間事業者によって宅地開発された地区となっており、スーパーなど店舗が集まる街区に隣接した生活の利便性が高い住宅地区となっております。そして大聖寺川に接しており、地区の北部には丘陵の緑が望める環境や景観に優れた地区となっております。

地区計画決定の理由ですが、工業地から住宅地への土地利用の転換に伴いまして、良好な自然環境の中、閑静な住宅街を形成するため、地区計画を定めます。また、この地区を宅地開発した民間事業者には、この地区に住む方が住んでよかったなと思える街にしたいとの強い思いがありましたので、これらを踏まえた地区計画を定めることとしております。

地区計画の目標になりますが、本地区は、店舗が集まる街区に隣接して生活の利便性が高く、また、大聖寺川に接しており、大聖寺の北部の丘陵地の緑を望める地区であります。この良好な住居地の環境を整え、将来にわたり維持・保全していくことを目標としております。

次に、土地利用の方針ですが、計画的に整備された道路や歩行者専用道路、公園、水路などの公共施設を基盤として、戸建て住宅を中心とする土地利用を図るとともに、土地の細分化を抑制して閑静でゆとりある町並みを形成することを土地利用の方針としております。

次に、建築物等の整備の方針ですが、画地の広さと前面道路の種類に応じた良好な住環境を形成するため、地区中央部を東西に横断する住区幹線道路の沿道とその他の地区に区分し、それぞれルールを定めることとしております。

本地区は、2つの区域に区分します。1つは区域の真ん中を東西に通る、ラウンドアバウトという特徴ある道路の沿線をメイン通り地区と定め、それ以外の部分については、住居専用地区と定めます。

今ほどの2つの地区について、それぞれ方針がございます。メイン通り地区は、地区住民の日常に必要な店舗等の立地を認めて、低層住宅の良好な環境を守るという方針。住居専用地区は、小規模な店舗等兼用住宅の立地を認めて、低層住宅の良好な環境を守るという方針といたします。

建築物等の用途制限ですが、良好な住環境を保全するために用途地域による建築物の用途制限に加えまして、次の用途を制限します。メイン通り地区では、先ほどご審議いただいた用途地域、第1種中高層住居専用地域の制限に加えて、学校、図書館、神社、寺院、教会、公衆浴場、200平方メートルを超える店舗等は建てられなくします。住居専用地区は、今ほどのメイン通り地区での制限に加え、店舗等を建てられなくします。ただし、店舗等の面積が50平方メートル以下の兼用住宅の場合は建てられることとします。

建築物の敷地面積の最低限度も定めています。敷地の細分化による建て詰まりや未利用地の発生を防ぐとともに、ゆとりある居住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度をメイン通り地区では270平方メートル、住居専用地区では200平方メートルと、比較的広い区画としています。

次に道路、公園、水路など公共施設の境界線から建物の壁面の位置について制限をかけます。ゆとりある住環境と優れた景観を形成するため、壁面の位置を後退します。メイン通り地区、住居専用地区、のどちらにつきましても、1.5メートル以上後退させることで、ゆったりとした住宅地を形成します。

また、隣地境界線から壁面の後退距離についても定めており、1メートル以上離すこととしております。

カーポートについては、今ほどの壁面後退を少し緩和しており、道路及び隣地境界線から軒先までの後退距離を、0.5メートル以上としております。カーポートに外壁を設けたいという場合におきまして

は、圧迫感を避けるために透視可能な材質を用いることとしております。透視可能でない場合は、先ほどの一般建物と同様の扱いとなります。

屋外広告物の設置にも規制をかけます。良好な景観を形成するために、壁面位置の制限が定められているところには屋外広告物の設置ができないこととします。メイン通り地区、住居専用地区のどちらも共通で、具体的には、道路など公共施設の境界線から壁面後退する 1.5 メートルの部分や、隣地境界線から壁面までの 1 メートルの部分となります。

次に、建築物の高さの最高限度ですが、良好な眺望景観を保全するため、メイン通り地区、住居専用地区のどちらも共通で、建築物の最高の高さを 10 メートルまでに制限します。2 階建ての一般住宅で概ね 9 メートルとなっております。

次に建築物の外壁の色彩についても定めており、落ち着いた色調として、茶色、グレー、アイボリーホワイトなどとしております。

垣又は柵の構造についても定めており、圧迫感を感じないゆとりあるまちづくりを進めるため、メイン通り地区、住居専用地区のどちらも、垣、柵を作る場合は地盤面から高さ 1.4 メートル以下、前面道路から 0.5 メートル以上後退することとしております。さらに、前面道路側におきましては、できるだけ緑化に努めていただくという制限も設けております。

以上の案について、10 月 15 日から 29 日にかけて 2 週間の縦覧を行いましたところ、意見書の提出がなかったことを報告し、説明を終わります。

#### ◆高山会長

ありがとうございました。それでは、地区計画の決定について、事務局よりその内容を詳しく説明いただきましたが、何かご意見、ご質問等ありませんでしょうか。

#### ◆稲垣委員

素朴な疑問になりますが、地区計画を策定するときは、土地所有者の意見や今から住む人の意見を聞きながら、進めていくと思うのですが、今回の場合、建物が建つ前に計画を策定しておかないと実現が難しくなると思います。3~4 軒の既に建てておられる人に対しても、この話はもちろんされているとは思いますが、地元組織などによる審査体制の構築など、既に取り組んでいるのでしょうか。

#### ◆事務局

今ほどの質問ですが、1 社の不動産会社にて住宅地開発されており、先ほどもご説明しましたように、こういった街にしたいという思いが強いこともあり、先もって不動産会社と市とで概ね調整しております。契約の段階で、このような地区計画が定められる旨を同意しない限り契約しないという取り扱いをしており、現在、建てられている方もこの地区計画に適合した形で建てています。

市でも建築確認申請等の際に、暫定としてチェックしており、既に建築している建物については問題ないと思います。

また、地元組織の話ですが、一般的には市街地が形成されているところで、まちづくり組織など皆で検討して、こういう街にしていこうなどと話し合いながらつくり上げていく形をとります。今回の場合は、市街地がまだ何も形成されていないという状況ですので、今後、建物が建ち並んできて、ある程度のコミュニティができ上がってきた段階で、地元組織などによる審査体制の構築について、市としても



考えてまいります。

◆久保田委員

現地を見ていないが、先ほどから説明があったように、道路や公園など特徴的な公共施設や建物、垣又は柵の制限などにより、住宅地のモデルとなるようなことを聞いている。電柱の無電柱化についてはどのようなになっているのか。

◆事務局

電柱の無電柱化については、話は及んでいないです。ただ事業者としては、少しでも景観に配慮するというので、メイン通りから見えない後ろの部分に電柱を立てるとか、景観に配慮したこげ茶色の電柱などを使っていると思います。無電柱化となりますとコストもかかるということもありまして、できるだけ景観に配慮するという形になっております。

◆久保田委員

県外からも視察に来られることもあるかと思うので、できるだけみんなの意見を聞いて、ある程度調整できればさらに良くなると思います。

◆馬場先委員

ちょっと細かいところをお聞きしたいのですが、この道路はどのような幅員の構成になっているのでしょうか。一番狭いところで4メートルですか。

◆高山会長

狭いところはおそらく緑道でしょう。

◆事務局

宅地の間に通っている細い道路は、歩行者専用道路で幅員は2メートルです。メイン通りの幅員は14メートル、区画道路は6メートルです。

◆高山会長

14メートルは広いですね。

◆馬場先委員

何区画ありますか。例えば全部の土地売れたら何軒ほどの住宅を予想していますか。

◆事務局

85区画です。

◆馬場先委員

敷地面積の最低限度というのが決められていますが、最高限度というのは決まっていないですね。例えば、200 平方メートルまでの店舗に大きな駐車場も含めて敷地を購入しようということが想定された場合、理想的な街とちょっと離れてしまうのではないかと思います。いかがでしょうか。

◆高山会長

区画は、少なくとも業者が区画割りをして販売する想定です。ただし、買う方が2区画とか4区画とか、まとめて買うと、馬場先委員が言ったようなことは起きうと思いますが、いかがでしょうか。

◆事務局

確かにありえると思います。今は一旦、第一分譲といいますか、開発業者さんが売却する間はこの区画で売却されて、今想定しているのは、それが次の方に売られるときに分割されることを防ごうという主旨です。駐車場というところまでは、今回は想定していません。

◆馬場先委員

その辺をどのような扱いにするかについて、懸念しておいた方がいいのではないかと思います。

◆松本委員

防災関係についてですが、この地区は大聖寺川沿いに開発されており、堤防の高さも比較的低いと想定される。防災面での安全にかかわる部分について考えていただきたい。例えば、避難場所などはどのように考えているのか。

◆事務局

防災の面についてですが、建物が建ちはじめてきましたら、ここの地元の町会であります朝日町に入ってくださいことになると思います。避難云々については、その朝日町の避難場所と同じになると思います。

ここを宅地化するにあたり、大聖寺川がもしも洪水になって危なくなってくるというところについては、協議しておりませんが、雨水排水についての協議は、石川県の河川課と行なっております。

◆松本委員

実際、避難場所というのはどこになるのですか。

◆事務局

錦城小学校か錦城東小学校になりますが、多分、錦城東小学校になると思います。

◆高山会長

他にご意見はございませんでしょうか。

今、いくつか非常に貴重なご意見が出ました。特に馬場先委員から出た二次利用三次利用の駐車場の規制をするのかというのが、少しご検討いただきたいところかなと思います。ただ今回は、この決定の内容で決めさせていただいて、もし今後その懸念が出てくるようであれば、再度、地区計画の変更も検討いただくということでいかがでしょうか。

それでは、今申し上げましたように、原案どおり決定を承認したいと思いますですがよろしいでしょうか。

◆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、議案第3号加賀都市計画地区計画橋立南地区の決定について、事務局より説明をお願いします。

◆事務局

議案第3号についてご説明いたします。

議案書をご覧ください。16ページと17ページには、橋立南地区地区計画の案、18ページは総括図、19ページは計画図、20ページは空中写真、21ページには策定の経緯を記載しております。ここまでが議案第3号となっております。

それでは、ここからはスライドにてご説明させていただきます。

新たに地区計画を決定する橋立南地区ですが、日本海の海岸から南へ約300メートルに位置する約3.6ヘクタールの区域になります。

地区の現況ですが、本地区は土地区画整理事業で整備された宅地であります。越前加賀海岸国定公園と橋立自然公園に隣接している地区となっており、加賀橋立伝統的建造物群保存地区に近接しています。

空中写真を見てみますと、橋立自然公園や越前加賀海岸国定公園の自然が広がっており、赤瓦が特徴的な加賀橋立伝統的建造物群保存地区が近接していることがわかります。このように良好な自然と歴史文化に囲まれた地区となっております。

今ほどの加賀橋立伝統的建造物群保存地区ですが、北前船の船主等の集落として栄えたところであり、縦板張りの建物や塀のほか、赤瓦も特徴的な地区となっております。

地区計画決定の理由ですが、地区の周辺には橋立自然公園や越前加賀海岸国定公園、加賀橋立伝統的建造物群保存地区が指定されています。これらと調和のとれた景観を形成し、自然と共存したゆとりある街区を形成するために、地区計画を定めることが決定の理由となっております。

地区計画の目標は、良好な環境を維持・保全するため調和のとれた景観を形成し、自然と共存したゆとりあるまちづくりを目標としています。

土地利用の方針は、国定公園及び自然公園に隣接していることを踏まえ、周辺の自然景観に配慮し、地域の歴史的風致と調和した土地利用を進めることとしております。

建築物等の整備の方針は、加賀橋立伝統的建造物群保存地区に配慮するとともに、豊かな緑に囲まれ

たゆとりある街区を形成するため、建物の建て方について一定のルールを定めます。

その他の保全の方針は、自然環境を保全し風致を維持するため資材置き場や廃材置き場として利用されないようにと考えております。また、地区住民の家庭ごみ集積所として利用する場合も景観に配慮することとしております。

ここで地区整備計画についてご説明いたします。地区整備計画とは、地区計画の区域内におきまして、今ほど述べてきたような土地利用の方針や建物等の方針など、地区計画の方針に従いまして、地区のまちづくりの内容をより具体的に定めるものとなっております。今ほど方針を説明してきました地区計画の区域は約3.6ヘクタールの区域で、そのうち地区整備計画を定める区域は約1.2ヘクタールです。

本地区は用途地域が設定されておらず、原則、なんでも建てられるところとなっておりますので、良好な住環境を保全するため、地区計画整備計画にて建物の用途制限をいたします。具体的には、マージャン店やパチンコ店、カラオケボックス、営業用倉庫、自動車修理工場、こういったものを建ててはならないこととします。ただし、次の全てを満たす工場については建築してもよいこととしております。それは、住居の環境を害しないよう対策を講じていること、騒音や振動が外に出ないよう対策を講じていること、作業場の床面積の合計が150平方メートル以下で原動機の出力の合計が10キロワット以下のもの、こういった工場は認めるものとします。イメージとしては、ガンガン騒音などを出す工場ではなく、創作工房みたいなイメージです。

建築物の敷地面積の最低限度ですが、敷地の細分化によって建て詰まりや未利用地の発生を防ぐとともに、ゆとりある居住空間の形成を図るため、最低限度を200平方メートルと定めております。ただし、今現在の区画の中に既に200平方メートルを下回っている区画がございます。その区画につきましては、現在の区画をさらに細分化しなければ、200平方メートルを下回っていても問題なく取り扱うことといたします。

道路境界からの壁面の位置についてですが、自然に囲まれた特色をフルに生かしたいということもあるので、ゆとりある住環境、優れた景観を形成するため、先ほどの大聖寺福の杜地区よりも後退距離を伸ばした3メートル以上とし、ゆったりとした空間づくりに努めるものとします。

また、隣地境界からの距離につきましても、1.5メートル以上としており、ゆったりとした空間をつくりたいと思っております。

屋外広告物を設置する場合ですが、良好な景観の形成と風致を維持するためにルールを定めます。道路境界線からは0.5メートル以上後退したところに作るものとし、壁面後退区域となる区域では、屋外広告物の高さを2メートル以下に抑えるよう定めています。

次に建築物の高さの最高限度ですが、眺望景観を守るため、高さを10メートル以下に制限しています。

次に屋根の形態ですが、周辺に加賀橋立伝統的建造物群保存地区がありますので、和を基調とするため、屋根の形状を勾配屋根といたします。切り妻、寄棟、方形、入母屋などの勾配屋根とし、陸屋根については認めないものといたします。

屋根の材料と色ですが、赤褐色系の粘土瓦を用いることを原則としております。これは加賀橋立伝統的建造物群保存地区から近いことを考慮し、これと調和するものとしております。

しかし、瓦は少し高価なものですので、どうしても受け入れられないというケースが想定されます。その場合であっても、色だけは赤褐色系のものでとすることで考えております。

建築物につきましては、屋根のほかに外壁と設備についても制限してしております。建築物の外壁は板張り、またはこれに準じた意匠といたします。また、建築設備等の室外機などについては、見えがかりに

配慮することとし、板張り等、建築物本体と調和した部材で囲うこととしております。

垣又は柵の構造についてですが、圧迫感を感じない、ゆとりあるまちづくりを進めるために制限を設けております。道路に面する部分に垣又は柵を作る場合は、道路面からの高さを1メートル以下としております。

さらにコンクリートやレンガブロックなどで作る場合は、道路面からの高さを0.6メートル以下とし、植栽と組み合わせる場合でも、総高さは1メートル以下を守っていただくことといたします。

以上の案について、10月15日から29日にかけて2週間の縦覧を行いましたところ、意見書の提出がなかったことを報告し、説明を終わります。

#### ◆高山会長

ありがとうございました。それでは加賀都市計画橋立南地区の地区計画決定について、ご意見ご質問がございましたらお願いします。

#### ◆稲垣委員

最近、行ってないのですが、家は建っていますか。また、森となっている部分については、開発の話などあるのでしょうか。

#### ◆事務局

現在、家は建っていません。地権者の方に本計画の説明のため、説明会や電話での個別説明を行いました。お話しする中で、すぐに建てるという方はほとんど居ませんでした。遠方の方は別荘地みたいに使いたいというお話もありましたが、すぐに街が形成されるという状況ではないです。

しかし、具体的な話として、地権者から土地を購入して建築を考えているご相談はあります。この方には、市として地区計画の策定を考えている旨をご説明して、概ねご理解いただいている状況となっております。

#### ◆馬場先委員

この橋立南地区は、土地区画整理事業で宅地として換地した土地となっておりますが、空中写真を見るとほとんどが緑色となっており、地区整備計画区域以外のところは、自然そのままとなっております。この中で、土地区画整備事業で換地された区域というのは、この地区整備計画の約1.2ヘクタールの部分なのではないでしょうか。

#### ◆事務局

地区整備計画区域は民有地として換地されたところです。それ以外の部分は区画整理で設けられた保留地で、市が所有しています。2ヘクタール以上ある大きなブロックで、利用については、今のところ未定となっておりますので、地区整備計画からは除外しております。この区域については、今後具体的な土地利用計画等が出てきた段階で、地区整備計画区域を広げるべきか、または違う定めをするのかを検討していくところとなっております。

◆馬場先委員

以前の話になってしまいますが、土地区画整理事業では、橋立自然公園に配慮したという経緯があるのでしょうか。

◆事務局

橋立自然公園も含めて土地区画整理事業をしており、ほとんどの土地は市が買収して公園にしております。残った土地を今の換地の部分に集約して土地利用していただく部分となっております。利用の仕方については、今回のようなまちづくりを計画して進めていくこととしています。

◆馬場先委員

今後の街の発展の仕方などによって、このまま緑豊かな地域のままで残す可能性も出てくるわけですね。

◆事務局

この市所有の保留地ですが、基本的にはどんな利用も可能ですが、現在森林のままになっていますので、これを活用した利用、あるいは全くこのままで保全するという方向もあり得ます。

◆馬場先委員

ここの地目は何ですか。

◆事務局

地目は宅地です。

◆馬場先委員

土地利用計画としては都市的利用ということになるんですか。

◆事務局

そうです。自然公園区域外の部分になっていますので、都市的利用の区域となります。

◆馬場先委員

わかりました。

◆高山会長

以前、この部分には何か建てる話がありましたが、今はそれが白紙に戻ってしまったので、その可能性を残しているということだと思います。

他にご意見ご質問はございませんでしょうか。

では、この地区計画に関して特に異議があるというご意見はなかったように思いますので、事務局提案のとおり決定ということで承認したいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

◆各委員

(異議なし)

◆高山会長

どうもありがとうございます。それでは事務局提案のとおり市長に答申したいと思います。

以上 3 つについて、ご審議をいただきましたが、いずれも原案どおり答申ということにしたいと思います。

それでは、その他として、今後の都市計画案件について事務局より説明をお願いします。

◆事務局

それでは、次第の 4 番のその他であります、今後の都市計画案件のご案内になります。

現在、山中温泉には用途地域が指定されていませんので、用途地域の指定を検討しております。そのご審議を、2 月中旬から下旬くらいにお願いしたいと考えております。

また、これは石川県決定と石川県知事の指定になりますが、加賀市は合併して 10 年経ちますが、現在 2 つの都市計画区域がございます。この都市計画区域を 1 つの都市計画区域に統合することで作業を進めております。これに合わせて、東谷地区の 4 町であります、山中温泉四十九院町、中津原町、菅生谷町、滝町について都市計画区域に編入したいと考えております。この件につきましては、石川県と調整を進めており、石川県の都市計画審議会にお諮りすることとなりますが、その前に、加賀市都市計画審議会でもお諮りし、ご審議をお願いしたいと考えております。

以上です。

◆高山会長

ありがとうございました。事務局より今後の都市計画審議会での審議予定の説明がありましたが、何かご意見やご質問はございますか。

特にないようですので、第 16 回加賀市都市計画審議会をこれで閉じたいと思います。スムーズな進行にご協力いただき、誠にありがとうございました。

それでは司会を事務局にお返しします。

◆事務局

高山会長、ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第 16 回加賀市都市計画審議会を閉会いたします。皆様、長時間に亘りご審議いただき、誠にありがとうございました。