

## 第17回 かほく市都市計画審議会 会議録

開催日時：令和3年2月1日（月）午後2時00分～午後2時40分

開催場所：かほく市役所本庁舎 2階 議会会議室

議 案：かほく都市計画用途地域の変更について（かほく市決定）

かほく都市計画地区計画の決定（かほく市決定）

かほく都市計画特定用途制限地域の変更（かほく市決定）

そ の 他：用途地域等の変更・見直しの基本方針について

出 席 委 員：12名

（敬称略）櫻井 誠二	種本 博	坂本 英之	竹内 幹雄
丸井 一範	野田 稔彦	山本 茂正	鶴見 留治
西谷 次雄	二塚 保之	林 慎吾	架谷 外茂治

事 務 局 出 席 者：瀬戸産業建設部長、山森都市建設課長、西盛課長補佐、濱田係長、  
越村主事

（開会時間 午後2時）

### 1. 開会

○司会（山森課長）

定刻となりましたので、ただいまから、第17回かほく市都市計画審議会を開催させて頂きます。委員の皆様におかれましては、お忙しい中ご出席を賜りまして、誠に有難うございます。本日、進行をさせて頂きます、都市建設課の山森です。宜しくお願い致します。審議に入ります前に、事務局を代表いたしまして瀬戸産業建設部長からご挨拶申しあげます。

### 2. 部長挨拶（瀬戸産業建設部長）

皆さんこんにちは。本日は、お忙しいなかご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、日ごろは、市の都市計画行政に多大なるご支援を賜りまして、厚くお礼を申しあげます。

さて、本日の案件であります、かほく市では平成26年の4月に用途地域の指定をしてからやがて7年が経過しようとしております。この間土地利用の状況や計画も大きく変化し、また新たな道路の新設に伴う交通の流れも変化しております。

この様な状況を踏まえて、この度3地区の用途地域等について見直しを行いたいと考えておりますので、委員の皆様のご意見の忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではありますがご挨拶とさせていただきます。

司会（山森課長）

引き続きまして、前回、平成30年7月24日に開催しました審議会以降の委員の交代等につきまして、ご報告申し上げます。議案書の1ページをご覧ください。

前回の任期が令和2年3月31日となっており、令和2年4月1日から令和4年3月31日までの2年間は任期となります。町会区長会の組織替え、人事異動等により、委員が替わられております。そこで、今回は、本日ご出席の委員皆様を読み上げにてご紹介させていただきます。かほく市商工副会長 櫻井 誠二 様でございます。かほく市農業委員長 種本 博様でございます。金沢美術工芸大学名誉教授 坂本 英之 様でございます。かほく市議会議員 竹内 幹雄 様でございます。同じくかほく市議会議員 丸井 一範 様でございます。同じくかほく市議会議員 野田 稔彦 様でございます。かほく市町会区長会連合会会長 山本 茂正 様でございます。同じく副会長 鶴見 留治 様でございます。同じく副会長 西谷 次雄 様でございます。石川県県央土木総合事務所長 二塚 保之 様でございます。石川県県央農林総合事務所長 林 慎吾 様でございます。かほく市副市長 架谷 外茂治 様でございます。以上12名でございます。事務局ですが、課長補佐の西盛、係長の濱田であります。よろしくお祈いします。なお、議案書の2ページには、退任されました委員のご氏名を記載してございます。以上、委員の交代についてご報告いたしました。

本日、お手元に委員皆様の辞令を配布させて頂いております。発令日が令和2年4月1日となっておりますが、何卒ご容赦願います。

また、委員の改選がありましたので、現時点で、会長につきましては、空席となっております。かほく市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は委員の選挙により定めることとなっております。事務局からの提案ではございますが、これまで町会区長会連合会会長に会長をお願いしているという経緯から、山本委員に会長をお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

全委員

異議なし。

司会（山森課長）

ありがとうございます。「異議なし。」ということでございますので、山本委員に会長をお願いしたいと存じます。恐縮ではございますが、山本委員は会長席に移動願います。

それでは、山本会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。山本会長、よろしくお祈いします。

会長挨拶

○山本会長

本日は、委員の皆様には、ご多用中のなかご出席いただきまして、誠にありがとうございます。事務局からの報告によりますと、ただいま、出席依頼委員12名全員のご出席を頂いているとのことですので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを、ご報告致します。委員の皆様におかれましては、議事進行にご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

なお、本審議会の議事録には、署名を頂くこととなっております。今回の署名委員ですが、私と鶴見委員にお願いしたいと思います。

それでは、さっそく議事に入りたいと思います。

はじめに、事務局から前回の審議会の結果報告をお願いいたします。

### 3. 前回審議会結果報告

○事務局（西盛補佐）

それでは、前回の審議会の結果について、ご報告させていただきます。議案書の3ページ目をお開き下さい。

前回の都市計画審議会付議案件でございました、議案第30号「かほく都市計画特定用途制限地域の変更について（かほく市決定）」につきましては、「都市緑地法等の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正」に伴い変更したものであり、平成30年8月10日付け、かほく市告示第109号で告示し、決定しておりますことをご報告致します。

### 4. 審議事項

○山本会長

次に議案の審議に入ります。

本日の案件は、議案第31号「かほく都市計画 用途地域の変更について」、議案第32号「かほく都市計画 地区計画の決定について」、議案第33号「かほく都市計画 特定用途制限地域の変更について」となっております。これらの3件につきましては、関連のある案件となっておりますので、事務局より一括して説明をお願いしたいと思います。

○事務局（濱田係長）

今回の議案第31号、議案第32号、議案第33号につきましては、用途地域の変更、特定用途制限地域の変更、および用途地域の変更に併せて地区計画の決定を行うものであることから、一連の案件として一括でご説明させていただきます。座って説明させていただきます。議案書は5ページからとなりますが、説明については別冊の資料でさせていただきます。前のスクリーンと併せてご覧下さい。

資料1「かほく市用途地域の変更等について」の2ページをご覧ください。まず、今回の用途地域等の見直しに至りました背景についてであります。かほく市では、平成26

年4月に用途地域等の指定をしており、6年が経過しました。平成29年3月には「かほく市都市計画マスタープラン」が改訂され、新たな土地利用の方針を設定しております。これに基づき現在、市では総合体育館整備の計画も進めております。また、昨年度（令和元年度）に都市計画基礎調査を実施し、土地利用の現状等を調査しておりますが、交通量調査では平成25年3月の「のと里山海道」の無料化に伴いインターチェンジ付近などの交通量の増加が見られました。こうした社会情勢や土地利用状況の変化を踏まえ、3地区について用途地域等を変更するものであります。

3ページにその位置を示してあります。1カ所目が河北台中学校に隣接します総合体育館周辺地区になります。こちらについては、用途地域の変更となります。2カ所目は、市の南部の大崎地区であります。こちらについては、用途地域の変更に加え、地区計画を指定するものであります。3カ所目が高松南部地区であります。こちらについては、特定用途制限地域を変更するものであります。

今回の見直しでは、このように「用途地域」・「地区計画」・「特定用途制限地域」といった都市計画について変更するものでありますが、それぞれの概要については4ページ以降となります。

4ページをご覧ください。用途地域とは都市計画法で定められているもので、土地利用、建物の種類の混在を防ぐことを目的とするもので、図に示してございます13種類がありますが、かほく市では「第一種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」、「準住居地域」、「近隣商業地域」、「商業地域」、「準工業地域」、「工業地域」の7種類を指定しています。

次に地区計画についてであります。5ページをご覧ください。地区計画は、各地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための制度で地区の目標、将来像、建物の建て方などを細かく設定し、良好な都市環境の形成を図るものであります。かほく市では、学園台と大崎南の土地区画整理で整備された2地区、「高松北西部地区」、「大崎地区」を指定しております。

次に特定用途制限地域についてであります。6ページをご覧ください。特定用途制限地域とは、用途地域が定められていない区域において、良好な環境を形成したり保全するために、建ててはいけない建築物を特定し、その立地を制限する制度です。例えば、パチンコ店やカラオケ等の遊戯施設や大型店舗、大規模工場など、環境悪化につながる建物の立地を制限したり、危険性の高い工場の建設や風俗産業の建築物等についても規制を加えることができる制度です。かほく市では、「住環境保全地区」「商業適正立地地区」「主要幹線沿道地区」「工業適正立地地区」の4種類の特定用途制限地域を指定しています。

次に対象地区の変更案について、地区ごとにご説明いたします。資料は7ページとなります。

まず、(仮称)かほく市総合体育館周辺地区であります。国道159号線沿道東側、河北台中学校および総合体育館の整備予定地を含む地域であります。現在の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」となっております。8ページをご覧ください。上位関連計画での

位置づけについてであります。平成29年3月策定のかほく市都市計画マスタープランで、当該地区については、新たな賑わいを創出し、市民の集散拠点にふさわしい土地利用を図る「にぎわい創出エリア」としており、平成30年12月には総合体育館基本構想を、昨年10月には基本計画を策定し、整備に向け計画を進めているものであります。資料は9ページになりますが、総合体育館については2500から3500程度の観覧席を想定しているため、現在の用途地域、第一種中高層住居専用地域では建築ができないため、用途地域の見直しが必要であります。

変更の区域については、赤線で囲んだエリアであります。体育館の建設予定地と河北台中学校、七塚テニスコート等の公共施設の用地を一体的に変更するものであります。民有地も含まれておりますが、狭小であり周辺環境への影響はほとんどないものと考えております。このエリアについて、第一種中高層住居専用地域から準工業地域に変更するものであります。11ページの変更後の建物用途の制限一覧表の「遊戯施設・風俗施設」の4項目目にある観覧場が総合体育館に該当しますが、これにより総合体育館の建築が可能となります。ご覧のとおり、準工業地域に変更することにより、遊戯施設や風俗施設のほか店舗や事務所、工場等についても建築可能となります。先ほどご説明したとおり、今回の変更エリアについてはほとんどが公共用地であることから、住環境への悪影響はないと考えております。

次に、2カ所目の大崎地区について説明させていただきます。資料の12ページをご覧ください。当該地区は、白尾ICの南東、県道高松・内灘線沿道の地区であります。主に畑として利用されており、用途地域は図の黄緑色の「第一種中高層住居専用地域」と黄色の「第一種住居地域」に指定されております。13ページは、都市計画マスタープランでの位置づけであります。宇ノ気南部地域の土地利用方針では、低・中密度住宅地区は、住宅地としての居住環境の保全や改善を基本としながら、住宅と生活関連店舗等が調和した良好な住環境の形成を図るとしてあります。また、沿道土地利用については、「周辺環境に配慮しながら、交通利便性を活かした商業・業務地等の計画的な土地利用の誘導を図る」としてあります。当該地区の問題点・課題については、資料の14ページとなります。当該地区に隣接する赤の点線で示してある旧河北台商業高校の跡地については、物流センターが立地しており、現在も2つの企業の立地が進行しております。これは、白尾ICとのアクセス性が企業の立地に有利であると思われませんが、これはIC付近の交通量の増加からも周辺の開発需要が高まっていることがうかがえます。こうしたことから、資料の15ページにありますように、白尾インターチェンジとのアクセス性を活かし、業務用地としての土地利用を誘導するため、当該地区を「準工業地域」に変更するものであります。ただし、県道高松内灘線沿道の東側については、住宅が点在していることから変更区域に含まないこととしました。また、当該地区は住居系の用途から工業系の用途への変更となることから、居住環境の保全に配慮する必要があり、用途変更とともに地区計画の指定を併せておこなうこととしました。地区計画については、16ページとなります。当該地区内には、

住宅も複数あり、周辺についても住宅地が形成されていることから、騒音等の発生の恐れのある施設など一定の建築物の立地を制限するなど住環境の維持・保全を図るため地区計画を指定することとしました。地区計画で定める事項は17ページで示すとおり、「建築物等の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「建築物等の壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」としております。制限の具体的な内容は、18ページの地区計画案に記載しております。まず、建築物等の用途の制限については、表のとおり主に遊戯施設や風俗施設について制限することとしております。敷地面積については、200㎡を最低限度とし、壁面位置については、道路境界線からは1.5m、隣地境界線からは1.0mと制限します。また、建築物の高さの最高限度は15mとしております。このように、当該地区については、業務系の土地利用を図るとともに住環境の保全のため併せて地区計画も指定するものでありますが、これらにより「建物の用途制限」は19ページのとおりとなります。緑色の第一種中高層住居専用地域と黄色の第一種住居地域から紫色の準工業地域へ用途地域を変更することによりほとんどの用途の建物が建てられることとなりますが、地区計画により床面積が3,000㎡を超える店舗や事務所、遊戯施設や風俗施設など騒音等により環境に影響をもたらす施設の建築を制限することにより、業務系の建物以外についてはももとの住居系用途と同程度に制限することとしております。以上が、大崎地区の変更内容となります。

20ページは、総合体育館周辺地区と大崎地区の用途地域の変更により増減する各用途地域の面積の変更を示したものとなります。第一種中高層住居専用地域が1.1ha、第一種住居地域が3ha減少し、準工業地域が1.4ha増加することとなります。

最後に、高松南部地区の特定用途制限地域の変更について、説明させていただきます。資料は21ページとなります。対象地区の位置についてですが、のと里山海道高松ICの南東、県道高松内灘線、国道159号、JR七尾線に囲まれた地区であります。土地利用の現況については、畑や山林が主なものとなっており、特定用途制限地域の工業適正立地地区に指定されております。22ページは、都市計画マスタープランでの位置づけとなります。高松南部地域の土地利用方針では、農地や丘陵地については、農業生産の向上及び農業振興、田園風景の維持等の観点から、その維持・保全に努めるとしてしております。次に、23ページは当該地区の問題点・課題であります。当該地区の県道高松内灘線を挟んだ北側の地区は、同じく工業適正立地地区であります。高松ICとのアクセス性・交通利便性が良いことなどから、現在、複数の工場立地が進行しております。一方、当該地区においては住宅の立地が見られ、南側の隣接地区でも住宅立地が進行している状況であります。こうしたことから、当該地区については住環境の保全に向けた適切な土地利用の誘導が求められます。24ページは、こうした課題に対応するための変更案であります。業務系施設の立地を抑制しながら住環境の保全に向けた土地利用を誘導していく必要があることから、特定用途制限地域の種別について、「工業適正立地地区」から「住環境保地区」に変更するものであります。具体的な制限の内容は、25ページとなります。工業適正立地地区から

住環境保全地区へ変更することにより、3,000㎡を超える店舗やカラオケボックス・パチンコ店、倉庫業倉庫、1,000㎡を超える工場などの建築が制限されることとなります。逆にホテルや旅館、幼稚園や小中学校、高等学校、病院や大学などについては、建築が可能となります。26ページは、この特定用途地域の種類ごとの面積の変更についてですが、住環境保全地区に、当該地区の高松南部地区が加わることで面積が35ha増加し79haとなり、工業適正立地地区は35ha減少し22.8haとなります。

以上が、総合体育館周辺地区、大崎地区、高松南部地区の3箇所の都市計画の変更の内容となります。

なお、特定用途制限地域については、制限内容を条例で規定していることから、12月議会において条例改正を行っております。その施行につきましては、都市計画の変更の告示の日からとしております。また、その他の用途地域等の見直しの案につきましても、これと併せて議会にご説明させていただいております。

最後にこれらの案件について、令和3年1月4日から1月18日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出がなかったことをご報告いたします。

以上で説明を終わります。

○山本会長

只今の事務局の説明についてご質問、ご意見はありませんか。

他にご意見もないようですので、議案第31号、議案第32号、および議案第33号の3件について、本案どおりとして承認してよろしいでしょうか。

全委員

異議なし。

○山本会長

それでは、議案第31号、議案第32号、および議案第33号の3件について、本案のとおり市長に答申致します。

それでは、次に、「用途地域等の変更・見直しの基本方針」について、事務局より説明をお願いします。

○事務局（西盛補佐）

それでは、「用途地域等の変更・見直しの基本方針」について、説明させていただきます。お手元の資料2と資料3でご説明いたします。

平成26年に用途地域を指定してから、今回初めてこれを見直すにあたり、既存の「用

用途地域設定基準」に規定されている「用途地域等の変更の考え方」に基づき作業を進めてまいりましたが、実際の見直し作業においては、より具体的な指針が必要であると考えました。そこで、資料2「かほく市用途地域等設定基準」の9ページの「用途地域等の変更・見直しの考え方」の節を朱書きのとおり修正し、変更・見直しの基本理念や視点、対象とする地区等の考え方をより具体的に「用途地域等の変更・見直しの基本方針」として、別に設けることとしました。それがお手元の資料3「用途地域等の変更・見直しの基本方針」であります。特に変更・見直しの対象とする地区については、原則として4つの事項を設定したうえで、これに該当する地区について見直しを検討することとしました。資料3の1ページをご覧ください。

1つ目が「都市計画上の位置づけの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区」で、都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的な位置づけが変更された地区、都市施設整備事業等の進捗に伴って変更を要する地区、政策的な課題に対応を要する地区などが該当します。今回の総合体育館周辺地区や大崎地区の用途地域の変更がこれに該当いたします。2つ目が土地利用の現況・動向からの注目地区で、目標とする土地利用と現況の土地利用や建築活動に著しい乖離が見られる地区や住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区などがこれに該当しますが、今回の高松南部地区の特定用途制限地域の変更がこれに該当します。3つ目は「地区レベルの土地利用計画が明確化した地区」で住民主体による地区レベルのまちづくりや住民等による計画提案等に基づき土地利用計画が明確になった地区等を想定しています。最後に4つ目として、用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区です。このように具体的に事項を設定し、これに該当する場合に変更・見直しについて検討することと致しました。

見直しに当たっての留意事項についても2ページ下段に記載のとおり、(1)用途地域の見直しに当たっては、従前の規制又は誘導等これまでの経緯を考慮する。(2)規制を緩和する場合は、土地利用の混乱を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地環境の形成に努めるため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。規制強化を行なう場合は、多数の不適格建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区など他の手法の活用についても検討する。今回の大崎地区では準工業地域へ規制を緩和する変更であったため、周辺地域の環境に配慮し、地区計画を定めることといたしました。そのほか(3)形態規制の連続性への配慮、(4)建築物の敷地面積の最低限度、(5)都市計画と建築行政の連携、(6)住民参加の促進といった事項を定め、見直しについてはこれらに留意することとしております。

以上が、「用途地域等の変更・見直しの基本方針」についての説明となります。

○山本会長

只今の事務局の説明についてご質問、ご意見はありませんか。



○二塚委員

今説明のあった「用途地域等の変更・見直しの基本方針」については、審議会案件なのか、どういう位置づけのものか？

○事務局（濱田）

用途地域設定基準は県の方から出ている基準を参考に平成24年3月に策定したものを、見直すもので事務要領、内規であり審議会案件ではございません。

○二塚委員

かほく市では、人口が自然増ということで伺っておりますが、将来のことをしっかり見据えるために、例えば立地適正化計画というものも検討されてはと私は思います。

都市計画マスタープランはあくまでもプランですが、それをより実効性を高めるうえで、立地適正化計画というものがありますので、そういったものも少し検討され、さらには空き家対策なども含めた形で、将来的な計画論を今のうちからしっかりと検討していくようなことを是非とも考えていただきたいと思います。

用途地域の見直しの基本方針については、今回の案件ともしっかりと理由も明確ですし、全然問題ないと思いますので、ここはしっかりとされていると思います。基本方針も見直したということは、高く評価したいと思いますが、さらに将来計画をしっかり見据えていただきたいと思います。これは意見でございます。

○事務局（山森課長）

二塚委員におかれましては、県土木部の都市計画課長の時から適宜適切にかほく市のまちづくりにいろいろとアドバイスをいただいております、ありがとうございます。

今ほどお話にありました立地適正化計画についても当然考えるべきところもございました。立地適正化計画は、居住空間の誘導、インフラ、公共施設の集約的整備などを柱建てとし、平成28年委国土交通省から改定案が出されたところでございます。そういった内容を踏まえすと、当然誘導を図っていくというところもございまして、ただかほく市は人口3万5千人弱、南北方向に10キロ、東西方向に6キロ、面積的には64平方キロというところでございます。

二塚所長さんがおっしゃるとおり、こうした立地適正化計画というもので都市計画マスタープランを肉付けし、用途地区の誘導を補完していくというお考えでございます。そういった考え方はこれからも常にもち、都市計画マスタープランの見直しや今ほど説明した用途地域の基準の見直しといった場合についても考えながらやっていかなければならないということでございます。

ただ一方で平成26年度にもう一つのまちづくりの方針、定住促進、人口増加策であります政府の方で定めました「まち・ひと・しごと創生総合戦略」いわゆる総合戦略の方で

もまちづくりについて、これはあくまでソフト施策に力点を置いたものについても、令和2年に見直しをいたしまして、まちづくりの在り方、今後の定住促進の在り方、人口増加対策についても計画をまとめているところであります。

二塚所長さんのいわれた立地適正化計画の考え方については、これは止めることなく当然、考えていかななくてはならないと思っております。具体的な事象等については、今日お話しはできませんが、改めて立地適正化計画の考え方に配慮して基本的なプラン、ビジョンについて考えていきたいと思っております。

○山本会長

他にご意見もないようですので、最後に全体を通して、また、都市計画に関してのご質問、ご意見はありませんか。

○山本会長

ほかに無いようですので、以上をもちまして第17回かほく市都市計画審議会を閉会致します。本日はご審議をいただきまして有難うございました。