

令和4年度
(第2回)

能美市都市計画審議会

議事録

日時 令和5年1月27日(金)
14時00分～15時00分

場所 能美市ふれあいプラザ 2階 第1会議室

1. 開催日時 令和5年1月27日（金）14時00分より
2. 会 場 ふれあいプラザ 第1会議室
3. 出席者 委員：竹本敏晴、森俊偉、山本外茂男、新川葉子、山田文恵、
田中策次郎、仙台謙三、本田芳弘（代理：塩浦晃）、
金子直太、谷田好子、清水和貴子
(11名)
事務局：6名
4. 欠席者 本裕一、西雅哉、松崎弘（3名）
5. 会議議題 議案第1号能美市土地利用計画の変更について
議案第2号能美都市計画特定用途制限地域の変更について
(能美市決定)
議案第3号能美都市計画用途地域の変更について（能美市決定）
議案第4号能美都市計画特定用途制限地域の変更について
(能美市決定)

6. 議事の経過及び議決の結果

●司 会

皆様、本日はお忙しい中、ご出席賜りまして、誠に有難うございます。司会を務めます、まち整備課の大田でございます。よろしくお願ひいたします。

只今より、令和4年度第2回能美市都市計画審議会を開催致します。

開催にあたりまして、まち整備課長の畑中よりご挨拶を申し上げます。

●課 長 ～挨拶～

本日はお足元の悪い中、何かとお忙しい中、能美市都市計画審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。また日頃は能美市の都市計画行政にご協力を賜り改めて深く御礼申し上げます。本来であれば、部長からご挨拶申し上げるところでございますが、別の公務に出席しており少し遅れての出席となりますことをご了承願ひます。

本日審議いただく議案は4件ございます。後ほど担当より詳細なご説明をさせていただきますが、能美市土地利用計画の変更、能美都市計画特定用途制限地域の変更、能美都市計画用途地域の変更でございます。委員の皆様には忌憚のないご意見を賜りますとともに、慎重にご審議いただきたいと思います。よろしくお願ひ致します。

●司 会

本日の審議会には、委員11名の出席をいただいております。したがって、能

美市都市計画審議会条例第5条第2項の規定による委員の過半数の定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立致しますことをご報告いたします。

尚、本日は、本委員、西委員、松崎委員が都合により欠席されています。

また石川県南加賀土木総合事務所長 本田芳弘委員は、本日は公務のため塩浦次長がお見えになっています。

それでは運営要領により、会長が会議の議長となります。竹本会長、よろしく願いいたします。

●会 長

それでは、ただ今より議事に入りますので、皆様のご協力をお願いします。

まず、議事録署名人を指名いたします。

議事録署名人は、山田委員と清水委員にお願い致します。

それでは、議案第1号・第2号について、関連がありますので事務局より説明をお願いします。

●事務局

それでは議案第1号・第2号についてご説明申し上げます。

議案第1号 能美市土地利用計画の変更

議案第2号 能美都市計画特定用途制限地域の変更です。これら2件は関連がありますので、合わせてご説明いたします。

議案書の15ページの図をご覧ください。能美市では、用途地域を指定していない所は、条例で特定用途制限地域として建物用途の制限を行っております。色が塗りつぶしである所が用途地域です。それ以外の色もハッチもない所が特定用途制限地域（田園地域）です。

議案第1号・第2号は、この特定用途制限地域（田園地域）における制限を緩和するための変更・決定です。能美市が決定権者となります。

まず、今回変更の目的ですが、田園地域は「平野部及び丘陵部において良好な田園環境・集落環境・コミュニティ維持形成を図るべき地域」として制限を行ってまいりましたが、条例制定から10年が経過し、その間の社会構造・情勢の変化により、主に事業所の空き家の増加や集落の活力低下、又地域の实情に合わない制限内容などの課題があり、土地利用の見直しが求められています。

一定規模の建築を可能とすることで、空き家の活用促進、交流人口・関係人口の増

加、集落の活性化を図りたいと考えています。

議案第1号の「能美市土地利用計画」は条例の目的を達成するために位置づけられています。議案書の4ページから15ページが、能美市土地利用計画の変更案です。変更箇所を赤書き見え消しでお示ししています。変更の内容ですが、

- ・10ページ、田園地域はこれまで「第2種低層住居専用地域」の用途制限を基本的に制限していましたが、今回、建物用途の種類は「第一種住居地域」を基本としつつ、規模を絞った制限に変更したいと考えています。後ほど詳しくご説明します。
- ・9ページと12ページの表を、田園地域の制限の変更に合わせて更新します。こちらも後ほど詳しくご説明します。
- ・8ページ下の右の図と、13～15ページの附図を最新の状態の図に更新します。

では、議案第2号「特定用途制限地域の変更について」田園地域の具体的な制限内容の変更についてご説明します。

議案書18ページ A3サイズのタテの規制内容一覧表をご覧ください。赤色でタテに囲っているのが改正案、その左が現行の規制です。○がついているものが建築可能、空欄は建築不可であり、○の中に数字があるものは、表の一番右の備考欄に記載があります。

上から順に見ていきますと、まず住宅・併用住宅・共同住宅などはこれまで通り可能です。

次に、店舗等ですが、これまで200㎡以下2階以下に制限していましたが、500㎡以下2階以下とします。

事務所等は150㎡以下2階以下としていましたが、500㎡以下2階以下にします。

これまで不可だったホテル・旅館を3,000㎡以下2階以下まで可能にします。これは、空き家を活用した宿泊施設などを想定しています。

これまで不可だったスポーツ練習場を500㎡以下2階以下まで可能にします。これは古い撚糸工場や九谷焼関連などの空き施設を活用し、小さなジムや子供向けの練習場などに活用することを想定しています。これらの緩和は空き施設の活用・交流人口の増加を目的としています。

これまで不可だった病院を可能にします。条例施行以前は市街化調整区域でも可能だったため、可能にしたいと考えています。

単独自動車車庫を150㎡以下平屋建てを可能にします。これまでは住宅と同じ敷地内に建てる「附属車庫」であれば可能でしたが、住宅の近くの別敷地に単独で車庫を建てたいという要望が多く、地域の実情に沿った内容にします。

そして工場ですが、(お菓子屋などの)日常生活に必要な店舗の作業場、危険性が非常に少ない工場、自動車修理工場など、集落に最低限必要な工場を、住環境に影響

のない範囲で床面積 50 m²以下まで可能とします。

そして、危険物の貯蔵・処理施設ですが、倉庫や工場を緩和するにあたり、量が非常に少ないものは認めていこうと考えています。

これらの変更内容を、先ほどの議案第 1 号「能美市土地利用計画」の 9 ページと 12 ページの表についても反映させております。

なお、本案件について、12月21日から1月5日まで公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。本都市計画審議会で議決を得られれば、能美市議会3月議会に上程し、条例の改正を行う予定です。以上です。

●会 長

只今、議案第 1 号と第 2 号について説明がありました。委員の皆様のご意見・ご質問をお願いいたします。

●田中委員

ホテルやスポーツ施設はどのくらいの件数を想定していますか。

●事務局

具体的な件数の目標などは定めていません。例えば「SARAI」のような施設は現状田園地域では既存不適合となりますので、ああいった施設が可能になります。空き家を活用して民泊のような施設ができれば、少しでも空き家が活用できれば良いと考えています。

●谷田委員

能美市には空き家や空き工場がたくさんあるのでしょうか。

●事務局

九谷焼関連の施設や古い撚糸工場などがあり、それらを活用したいというご相談をよくいただいています。

●仙台委員

民泊等の施設についてですが、起業したいという外部からの参入の意識や、地元の声、空き家を活用しなくとも新しく建てたいというような声はあるのでしょうか。

●事務局

具体的に現在ホテル・旅館の相談があるというわけではありません。例えば能美根

上駅前に古い施設を活用した宿泊施設がありますが、そのような施設が田園地域にあっても良いのではないかと考えています。また、宿泊施設等ができることによって能美市の目標である交流人口の増加につなげていきたいと考えます。

●金子委員

農業農地への影響という観点で質問ですが、建物の階層が2階以下、高さは原則10メートル以下というのはこれまでよりも緩和されているのでしょうか。

●事務局

緩和ではありません。2階建てですと7、8メートルほどの高さとなりますし、これまでより高くなるものではありません。

●金子委員

田園地域の規制が緩和され、面積が広がると、農業への影響があるのでしょうか。

●事務局

以前から開発可能区域と開発規制区域を設定しており、建物が建てられる地域は限られており、今回は開発可能区域の中での規制の緩和であるため、農業農地への影響は少ないと考えます。

●森委員

田園地域における制限の基本が第二種低層住居専用地域だったものを第一種住居地域に変更するというので、これまでと用途が広がることが気になります。田園地域の中には開発可能区域であるところ、農振農用地のため建てられないところなどありますが、基本が第一種住居地域となると、すべての田園地域が自由度が増すのではと思ってしまいます。田園地域の中でも農振農用地があるので、農地は守られるということを実現をもっとうまくできないのかと思います。また、開発可能区域と旧集落の境目が細かい図面も見えずらいため、頭の中でどの辺まで開発できるのか、仕分けができていればよいが、できてないとずるずる規制がゆるくなってしまうと感じます。

●事務局

1点目の表現の仕方に関しては、基本計画の中でわかりやすいように直していきたいと思います。2点目に関しまして、能美市のHP「わがまちガイドマップ」で開発可能区域・開発規制区域が公開されております。（スクリーンに表示して説明）緑で囲ったハッチのある所が開発可能区域であり、それ以外が開発規制区域です。今回は

開発可能区域の中、集落の中での建築用途の制限を変更するということであり、開発可能区域の設定は条例ができてからこれまで一度も改正したことはないです。

●森委員

田園地域の基本の用途の表現について、従来の第二種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更しないと実状に合わなくて困るのかを教えてくださいたいです。例えば葬儀場ですが、第二種低層住居専用地域ですと葬儀場が建てられませんが、第一種住居地域となると建てられることになります。従来のように基本姿勢としては厳しめの姿勢をもちながら融通性を効かせて判断していくという体制がとれるのであれば、基本を第二種低層住居専用地域にしたほうが良いと思うが、それが実情に合っていないということであれば意味がないかとも思う。

●事務局

基本の用途の表現には悩みました。建てられる建物の種類が一番近いのは第一種住居地域ですが、実際は第一種住居地域より規模を制限するという考え方で、このように記載をしました。第二種低層住居専用地域を基本としての表現に変更しようと考えます。

●会 長

他にご意見・ご質問はありませんか。ないようでしたら、議案について採決を行います。よろしいでしょうか。

議案第1号、第2号について、原案のとおり了承することにご異議ございませんか。

(異議なし)

それでは、「異議なし」ということですので、原案のとおり了承することと致します。

●会 長

有難うございました。それでは引き続きまして、議案第3号・第4号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「能美都市計画用途地域の変更」

議案第4号「能美都市計画特定用途制限地域の変更」についてご説明します。

議案書 21 ページをご覧ください。

まず、議案第 3 号「用途地域の変更」について、対象箇所と内容ですが、

- ・赤井地区 における用途地域の新規指定
- ・下ノ江地区 の用途地域の変更
- ・大成地区－1 の用途地域の変更
- ・大成地区－2 の建蔽率・容積率の変更

でございます。各用途地域の規制の内容については、先ほどの議案第 2 号でご覧いただいた、A3 タテの表を参考になさって下さい。

では赤井地区 (0.7ha) からご説明いたします。議案書 22 ページです。

市道根上国道線と国道 8 号線に近い、赤井工業団地に隣接したエリアです。能美根上スマート I C からのアクセスも容易であり、交通利便性の非常に高い場所です。

対象箇所を航空写真で見ると、このような状況で現在は農地であり、「特定用途制限地域 (田園地域)」となっています。

都市計画マスタープランでの位置づけは「産業集積地区」であり、「周囲の住環境や田園・自然環境との調和を図りながら、産業集積に向けた基盤整備や都市の機能強化に資する施設の立地を促進する地区」となっています。

能美市では産業用地の分譲が進み、現在企業が希望する産業用地が不足している状況です。今回隣接する赤井工業団地内においても、事業所の増設に伴う敷地拡大の希望があります。能美市の上位計画である能美市第 2 次総合計画においても、市内の既存企業に対しては留置活動を展開することを掲げており、今回新たに用途地域 (工業地域・建蔽率 60%・容積率 200%) を指定するものであります。

次に、下ノ江地区 (7.0ha) です。議案書 23 ページです。

加賀海浜産業道路 (都) 根上小松線の沿道のエリアです。こちらは、昭和 50 年に市街化区域に編入し、区画整理事業を予定した暫定用途として第一種住居専用地域に指定しましたが、区画整理事業がなされずに現在も第一種低層住居専用地域 (建蔽率 40%・容積率 60%) となっています。

航空写真で見ると、このようになっており、半分以上が農地で、一種低層住居専用地域であるため、住宅もしくは併用住宅のみが建っている状況です。

加賀海浜産業道路 (都) 根上小松線は、市の基幹都市軸として、また石川県の「ダブルラダー輝きの美知構想」の構成路線として位置づけられており、沿線には、福島産業団地、JR 能美根上駅前市街地、根上総合文化会館など、まちづくりの拠点が存在しています。そして、今年度末には、福島町の北側の川北能美大橋が供用開始予定で

あり、今後より一層の交通量の増加及び周辺地域の交流人口の拡大が見込まれます。

今回地区は都市計画マスタープランの位置づけでは、区画整理を予定した暫定用途に合わせた「低層住宅地区」となっていますが、幹線道路が整備され、区画整理の予定がないことや今後、幹線道路の沿線地域として、住環境を配慮しながらも、日常生活に必要な店舗・事務所等の施設も可能となるよう土地利用を誘導するため、実情に合わせた本用途地域を、隣接する下ノ江町内と同様の、第一種住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%）に変更するものです。

次に、議案書 24 ページ、大成地区で 2 箇所ありますが、まずは大成地区－1（1.0ha）からご説明します。こちらも、昭和 50 年に市街化区域に編入し、区画整理事業を予定した暫定用途として第一種住居専用地域に指定し、現在は第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%・容積率 80%）となっています。

対象箇所を航空写真で見ると、ほぼ、住宅・併用住宅・診療所が建っている状況です。

先ほどの下ノ江地区と同様に、加賀海浜産業道路（都）根上小松線の沿道のエリアであり、下ノ江地区と同じく都市計画マスタープランでは暫定用途に合わせた「低層住宅地区」となっていますが、今後区画整理の予定がなく、沿線の連続性の観点から、こちらのエリアについても今後幹線道路沿線としての土地利用を可能にするため、本用途地域を、隣接する大成町内と同様の第二種住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%）に変更するものです。

次に、大成地区－2（1.1ha）です。こちらも、昭和 50 年に市街化区域に編入し、区画整理事業を予定した暫定用途として第一種住居専用地域に指定し、現在第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%・容積率 60%）となっています。

対象箇所を航空写真で見ると、ほぼ住宅が建っている状況です。

都市計画マスタープランでの位置づけは「低層住宅地区」となっています。平成 5 年度から施行された土地区画整理事業が完了しており、今回、本用途を近隣の第一種低層住居専用地域と同様の（建蔽率 50%・容積率 80%）に変更するものです。

議案第 4 号「特定用地制限地域の変更」についてですが、先ほどの赤井地区において、新規に用途地域を指定することに伴い、これまで指定していた特定用途制限地域を削除します。用途地域の指定面積と同じく 0.7ha が削除されます。

これで議案第 3 号・第 4 号についての説明を終わります。

なお、本案件について、1 月 6 日から 2 週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。以上です。

●会 長

只今の説明について、ご意見・ご質問がありましたらご発言願います。

●清水委員

変更の流れについて一市民としての質問ですが、このような変更案は、地元の方々に事前説明などされているのでしょうか。

●事務局

議案第1号・第2号も含め、変更案については説明会を開催し、住民・地権者の方に説明をおこなっており、特に反対のご意見は出ておりません。

●会長

議案第3号・第4号ともに、現場が見えやすい場所にあり、根上小松線が川北大橋ができることによって交通量が増えることなど、将来が見通せる案件であり、議案第1号・第2号に比べて分かりやすいのではないかと思います。委員の皆様も、変更後のまちの風景を想像した上での質問や意見が出てきやすいのではないのでしょうか。

●山本委員

用途変更にともない地権者の方に説明をされていて安心ですが、先ほどの森委員の意見のような専門家の意見を事前に伺い、そのような意見もあるということを審議会に入れ込んでいただければ、議決を取るあたって安心感、納得感があるのではないかと思います。

●事務局

議案第1号の10ページの記載につきましては、先ほどの森委員からいただいたご意見をもとに、議案書を修正し、皆様にご案内させていただきます。

●田中委員

赤井地区について、新規の会社が建設予定なのではなく、近隣会社の増設により変更するという点でよろしいでしょうか。

●事務局

はい。隣接している運送会社からそのような要望があり、このエリアが用途変更となりました。

●田中委員

会社が大きくなることは喜ばしいことではありますが、それに伴い、地下水への影響など課題はあるのでしょうか。

●事務局

隣接の会社は倉庫業でありますので、近隣の農地や地下水に影響はありません。農振農用地に用途地域を入れることは農林側との調整になりますが、隣接会社の規模が大きくなることで近隣の農業従事者に職が与えられるというメリットがあるという考えであります。

●新川委員

大成地区について、若い方々が住宅を建てて住むケースが多くみられます。若い方々が住んで定住していただけるのは非常に有難いと思っています。今回、用途変更をする地区に住む子供にとって、通う小学校・中学校が変わるなど、校区は関係するのでしょうか。

●事務局

用途地域の変更によって、校区が変わることはありません。

●部 長

区画整理を行う際は、道路の用地費等を財源として、まわりの街区道路の建設費に当て事業を進めていきます。また区画整理を行う区域を設定するにあたり、周りに建物が建たないように第一種低層住居専用地域という一番厳しい用途を入れ、そのなかでも更に厳しい建蔽率・容積率をかけて、開発させないように暫定用途を設定していました。しかし、区画整理は結果としてなされず、都市施設（道路）が整備され、厳しい用途のままにしておくのはおかしいため、本用途に変更し、建物を建てやすくするために、地元の方に説明して了解を得、今回は暫定用途のままであった三カ所を、道路ができたので本用途に変更しようとするものです。

●山田委員

大成地区－２について、第一種低層住居専用地域の建蔽率・容積率の変更となっておりますが、地図上で該当箇所を見ると、第一種住居地域の中に第一種低層住居専用地域が埋め込まれているような形に見えます。近隣の用途に合わせて第一種住居地域への用途変更ではなく、建蔽率・容積率のみの変更であるのはなぜでしょうか。

●事務局

大成地区－２の区域は、道路を挟んだ向かい側の第一種低層住居専用地域と合わせて区画整理事業がなされています。都市計画の基本的な考えとして、大通り沿いはその背後に比べて規制が緩和される傾向にあり、該当箇所のある区画整理事業のなかで、店舗の周りは近隣商業地域、大通り沿いは第一種住居地域、その背後は第一種低層住居専用地域が指定されています。地図上で見ると、区画整理事業の範囲ではない南側が第一種住居地域になっているため、取り残されたように見えてしまいましたが、区画整理事業のエリアには地区計画も入っており、区画整理で整備したエリアとなっています。今回変更区域のほとんどは住宅がすでに建っておりますので、第一種低層住居専用地域のまま、建蔽率・容積率を周囲の同用途と合わせるという考え方であります。

●会 長

ありがとうございます。他にございませんか。

特にないようですので、議案第３号・議案第４号について採決を行ってよろしいでしょうか。

議案第３号・第４号について、原案のとおり了承することにご異議ございませんか。

(異議なし)

それでは、「異議なし」ということですので、原案のとおり了承することと致します。

議案の審議は以上でございます。慎重な審議をいただきありがとうございました。議長の仕事をおこなっていただきます。ご協力いただきありがとうございます。それでは事務局へお返しします。

●司 会

竹本会長、ありがとうございました。

本日は長時間に渡りまして慎重なご審議を賜りありがとうございました。事務局が用意しました事案については以上でございます。それでは以上をもちまして、令和４年度第２回能美市都市計画審議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。

終 了

能美市都市計画審議会運営要領により、ここに署名する。

議 長 竹本敏晴

署名委員 清水和貴子

署名委員 山田文恵