

第 82 回 小松市都市計画審議会 < 議 事 録 >

開 催 日 時	令和 8 年 7 月 29 日(水) 14:00 ～ 14:40
開 催 場 所	ウレシヤス小松 6 階 PRIVATE ROOM 安宅
出 席 委 員	高山 純一 委員 (会長)、和田 学 委員、高見 健次郎 委員、 松本 春男 委員、馬場先 恵子 委員、南藤 陽一 委員、 東 浩一 委員、吉田 浩司 委員、二木 秀樹 委員、 宮崎 忍 委員、下徳 こづえ 委員、山本 玲子 委員 (出席委員/12 名)
欠 席 委 員	(欠席委員/0 名)
事 務 局	浜井 宏 都市創造部長 他 7 名 (事務局/8 名)

○ 開 会 (事務局)	只今より、第 82 回小松市都市計画審議会を開催いたします。本日は、委員の皆様方には、お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。 本日、司会を担当します、まちデザイン課の馬場と申します。よろしくお願いいたします。 本日の小松市都市計画審議会ですが、委員数 12 名全員ご出席となっております。これより、小松市都市計画審議会条例第 6 条第 1 項に基づき、委員の半数以上のご出席がありますので本日の審議会は成立していただきますことをご報告いたします。 それでは、開会にあたり、都市創造部長の浜井より、ひと言ご挨拶を申し上げます。
(事務局) 都市創造部長	本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。日頃より、本市の都市計画行政も含めまして、ご支援ご協力いただき誠にありがとうございます。この場をお借りしまして、御礼申し上げます。さて、都市計画審議会ですが、今までは通常、市役所で開催させていただいております。しかし、今回、昨年 10 月に駅周辺の新たな拠点として開業いたしました「ウレシヤス小松」を会場として開催させていただきました。 新幹線開業から 3 年目に入りまして、駅周辺におきましては、開業より顕著な地価高騰も続いておりますし、民間によります、高層マンションやホテルなどの建設をはじめ、次なる動きが見られるところでございます。 また、令和 12 年の開館を予定しております、未来型図書館につきましては、先般、事業者による公開プレゼンテーションを実施しまして、優先交渉権者決定のうえ、公表したところでございます。 さらに、交通アクセスに優れた空港周辺の向本折地区におきましても、新たな新産業団地の整備に向け、現在、国、県と協議を進めているところでございます。 今後とも、市民との共創による次世代のまちづくりを最優先

	に進めて参りたいと思っております。委員の皆様には、一層のご指導、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願いいたします。 本日審議いただく案件は2件ございます。いずれも、打越地区の区画整理事業に関するものでございまして、1件目は、用途地域の変更についてご審議をお願いするものでございます。2件目は、用途地域の変更に併せ、建築物の用途などに関する制限や、その他必要な事項を定める地区計画の決定についてご審議をいただくものでございます。詳細につきましては、担当よりご説明申し上げますので、委員の皆様におかれましては、慎重なご審議を賜りますようお願いしまして、簡単でございですが、開会の挨拶にかえ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。
(事務局)	審議に先立ちまして、役職交代に伴う審議会委員の変更がございします。新たに委員になられた方をご紹介します。 小松市農業協同組合代表理事組合長、松本春男様です。小松市校下女性協議会長、宮崎忍様です。今後とも、どうぞよろしくお願い致します。 それでは、審議に入りたいと思います。これからの会議の進行については、小松市都市計画審議会運営要領の第1条第1項によりまして、会長が議長となることとなっておりますので、高山会長よろしくお願い致します。
(高山会長)	はい、分かりました。 それでは、審議会の進行の前に、議事録の署名人をご指名させていただきます。今回は、「松本委員」と「二木委員」にお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。 それでは、事務局より、議案のご説明をお願いします。議案第1号の「小松都市計画用途地域の変更について」、議案第2号の「小松都市計画地区計画の決定について」については、関連があるため併せて説明してください。
(事務局)	まちデザイン課の辻森と申します。議案第1号、第2号については、関連がありますので続けて説明させていただきます。 本日の議案については、打越地区土地区画整理事業に関するものでございます。この打越地区は、農地を住宅地として整備するために編入したエリアとなります。 議案第1号「小松都市計画用途地域の変更について」となります。議案書では3ページから6ページになりますが、お手元にお配りしております説明資料に沿って、詳細に説明をさせていただきます。 まずは、用途地域の定義についてとなります。用途地域は、住居、商業、工業などの土地利用を定めるルールで、全部で13種類ございます。小松市において、商業系の用途は、主に小松駅周辺に指定されておまして、商業施設、高層ビル、マンションが建築できるルールとなっております。工業系の用途は、安宅新産業団地をはじめとする工業団地など工場が多い区域に指定しております。今回の議案に関連します「住居系」は、

(事務局)

「第一種低層住居専用地域」から「準住居地域」まで段階的に、建築できる建物の種類や、建物の高さの制限が緩和されていきます。今回は、「第一種低層住居専用地域」の一番厳しいルールから「第一種住居地域」に用途地域を変更する内容となります。

今回の議案の対象範囲となります打越地区の区域は面積が22.1haとなります。幹線道路に面しており、周辺には小学校や小松工業高校、イオンモール新小松を始め、様々な商業施設も立地しております。また、小松駅から1.5キロ程度と近く、バス路線で公共交通が利用しやすい非常に利便性が高い地区特性があります。

打越地区は、令和4年1月に市街化区域に編入し、用途地域については第一種低層住居専用地域として容積率60%、建ぺい率40%という暫定用途地域を設定しております。暫定用途地域とは、区画整理事業に着手するまでの間、新たな建築を極力抑制するために建物の用途や規模を規制することを目的に指定するものとなります。

これから区画整理事業が開始されることとなりますので、当初に予定しておりました第一種住居地域に指定し、容積率200%、建ぺい率60%へ変更したいと考えております。

建築物の用途制限については、第一種住居地域へ変更することで、床面積3000平方メートル以下の店舗や事務所が建築できるようになります。その他、ホテル、旅館、ボーリング場なども建築できることとなりますが、打越地区が目指す住宅街のまちなみにふさわしくないものについては、議案第2号の地区計画において、建築制限をすることにしております。

区画整理事業の区域となりますが、議案第1号の用途地域を変更する区域の面積が22.1haに対して、区画整理事業を実施する区域の面積は16.2haとなります。事業区域内においては、新たな建築が始まることになるため、議案第2号で説明します地区計画を策定する区域となります。事業区域については、一体的に整備を行う必要がある既存住宅を事業区域に含め、それ以外の住宅は地元調整の上、除外しております。このため、用途地域の変更区域と地区計画の決定区域に違いが生じております。

区画整理事業の道路や調整池、公園の配置計画となります。実施主体は区画整理組合となり、施行面積16.2ha、令和12年度に事業完了予定となります。総事業費は約28億4千万円、地権者数は142名、計画戸数は約300区画を予定しております。

次の表は、議案書4ページに記載されております小松市内における各用途別の合計面積の新・旧対照表の抜粋となります。今回は暫定設定していた「第一種低層住居専用地域」のうち、容積率60%、建ぺい率40%の面積が、66ヘクタールから44ヘクタールへと、22ヘクタール減少いたします。一方で、変更先となる「第一種住居地域」のうち、容積率200%、建ぺい率60%の面積が、903ヘクタールから925ヘクタールへと、22ヘクタール増加いたします。これによる市全体の総面積における増減は今回ございません。

(事務局)

これまでの経緯と予定でございます。昨年の令和7年4月に区画整理組合の設立総会がございました。その後、今年2月に仮換地案が定まり、仮換地総会が開催されております。その際、地元の皆様へ今回の用途地域変更案についてご説明し、合意をいただいております。その後、都市計画法に基づき、5月15日から5月28日までの2週間の間、都市計画の案の縦覧をさせていただいております。意見書の提出はありませんでしたので、本日、都市計画審議会を開催させていただきました。ご承諾いただけたら、石川県に事務手続きを行い、8月中旬に決定告示を行いたいと考えております。

以上で議案第1号の説明を終わります。

続きまして、議案第2号「小松都市計画地区計画の決定について」を説明させていただきます。議案書では7ページから11ページになりますが、説明資料に沿って、説明をいたします。

まずは、地区計画の定義となります。地区計画とは、一定の地区を単位として、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」となります。地区計画については、議案第1号の用途地域のルールより、さらに地区の特性に応じた、きめ細かな土地利用のルールを定めるものとなります。また、地区計画は、地区の目標を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成されており、住民の意見を反映して、まちなみなどその地区独自のまちづくりルールを、きめ細かく定めていくものとなります。

位置関係についてとなります。今回の地区計画の範囲は、これから宅地造成が始まり、新しいまちなみができる「区画整理事業の施行区域」そのものとなります。そのため、周辺の既存住宅も含めて広めの面積となる用途地域変更の範囲が22.1ヘクタールであるのに対し、地区計画を決定する面積は、事業区域である16.2ヘクタールとなります。先ほどご説明いたしました通り、整備を一体的に行う必要がある住宅のみを事業区域に含めているため、両者の面積に違いが生じております。

打越地区地区計画の概要となります。地区計画の範囲は、打越町と沖町の各一部、面積は16.2haとなります。目標は、地区計画の策定により健全な住宅地として整備し、こどもからシニアまでが徒歩圏内で安心して暮らせる良質な都市空間の形成を目指すこととしております。また、整備開発、保全の方針としては、周辺地域と調和しました利便性の高い良好な環境を有する土地利用を図ることとしております。

次は地区計画で定める内容となります。まずは建築物の用途制限についてとなります。用途地域は第一種住居地域に変更した場合、本来、床面積3000平方メートル以内の建物であれば、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場など記載されています施設が建築できることになっておりますが、住宅街としてのまちなみや静かな環境を阻害する施設は、この地区計画で禁止する計画としています。

(事務局)

建築物の敷地面積の最低の限度については、165 平方メートル、50 坪と定めております。小さな敷地に家を建てることを制限し、ゆとりある環境をつくるために規制しています。ただし、基準時に 165 平方メートルを下回っている敷地につきましては、敷地の分割をしない限り、この制限は適用されないことにしております。

建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度については、第一種住居地域の基準となります、容積率 200%、建蔽率 60%の最高限度を計画しております。

建築物等の壁面の位置制限については、住宅街となりますので、見通しを良くして安全性の向上や、冬場の落雪、堆雪問題へ対応するため、建築物の壁面の位置を、道路境界から 1m 以上後退させる制限としております。ただし、緩和規定がありまして、後退部分にかかる床面積の合計が 5 平方メートル以内であり、かつ軒の高さが 3m 以下の独立した車庫と物置は適用除外にしております。

建築物等の高さ制限については、第一種住居地域へ変更することで、条件によっては 20～30m 程度までの高さの建物が建てられるようになります。しかし、景観を乱さないために最高限度の高さは、15m 以下で制限し、4 階建て程度のマンションや事務所の建築は許可していくことを考えています。

外壁や屋根の色などの制限については、周辺の景観と調和した落ち着いた色のあるまちなみをつくるため、外壁は白やグレー、茶、濃緑など、屋根は黒、グレー、茶などを基調とし、奇抜な色については制限することとしております。

広告物については、自家用に限定し、地区の美観や景観を損なわないものに定めております。まず、圧迫感を防ぎ、景観が阻害されないため、建物の屋上や軒の高さより上への設置は制限いたしました。ただし、陸屋根で四方をパラペット等で立ち上げて囲う場合は、建物の一部に見えて景観への影響がないため、この制限から除外しています。また、表示面積につきましては、壁面面積の 5 分の 1 以下に抑えることとしております。次に、敷地内に設ける独立広告物につきましては、2 階建ての住宅を超えて景観が阻害されないように高さを 6 メートル以下に制限しています。なお、表示面を含めて、道路から 1 メートル以内の壁面後退エリア内には設置ができないルールにもしております。

垣、さく、ブロックなどの構造制限となります。適正な自然景観を保ち、安全性を確保するために生垣や柵、ブロックの高さについてルールを定めております。道路境界線から 1m の壁面後退区間に生垣などを設置する場合に制限される内容となります。生垣や柵、フェンスは高さがありますと、景観を損うこととなりますので、1.5m 以下に抑えることとしており、柵やフェンスについては、透視可能なものとしております。ブロック類は透視ができない部分であり、地震による倒壊での 2 次災害といった恐れもありますので、60cm までの高さに制限しており、ブロックの上に生垣を植栽することもできますが、ブロックの高さを合わせて 1.5m 以下に定めております。

(事務局)	最後に、手続きの経過と今後の予定でございます。組合設立や地元説明会の経過、今後のスケジュールについては議案第1号と重複いたしますが、議案2号の地区計画の決定にあたりましては、土地への制限を伴うことから、小松市条例に基づく独自の手続きとして、3月18日から31日までの2週間、案の縦覧を行いました。また、4月7日までの1週間を意見書の提出期間といたしましたが、意見書の提出はございませんでした。その後、議案第1号の用途地域変更と合わせまして、5月に都市計画法に基づく2週間の縦覧も合わせて行っておりますが、こちらでも意見書の提出はございませんでしたので、本日審議いただいているものでございます。本日ご承諾いただければ、議案第1号と同様に、石川県への手続きを進め、8月中旬に決定告示を行いたいと考えております。 以上で、議案第2号の説明を終わります。
(高山会長)	ただ今、事務局より説明のありました、議案第1号の「小松都市計画用途地域の変更について」、議案第2号の「小松都市計画地区計画の決定について」について、ご質問、ご意見を承りたいと思います。ご発言願います。
(吉田委員)	議案第1号の用途地域変更の面積と議案第2号の地区計画の面積に約6haの差がありますが、地区計画を定めなかった理由はあるのですか。
(高山会長)	事務局いかがでしょうか。
(事務局)	地区計画の範囲は、新たに住宅が建つため、規制を定める必要がある土地区画整理事業の範囲とさせていただきました。事業区域外はすでに住宅が建築されている範囲であるため、地権者の皆様とも協議したうえで、地区計画の範囲には含めておりません。
(高山会長)	よろしいでしょうか。 他にいかがでしょうか。
(馬場先委員)	いくつか質問させていただきます。 既存住宅部を地区計画の対象範囲から外したことについては、よろしいかと思いますが、もし、今後、世代交代等で空き地化された場合に、地区計画で禁止されているようなものが建つ可能性がなきにしもあらずということになってくると思いますので、重々注意していただきたいと思います。例えば、ボーリング場等ができるようなことになると、取り返しのつかないことになると思いますので、今のうちに何かしておくことが必要ではないかと思います。 また、第一種住居地域の禁止用途の中にホテルや旅館があり、近年、宿泊施設にいろいろな種類のものが出てきております。この地区計画ではこういったものをイメージして禁止としているのでしょうか。例えば、マンションが建つ可能性があり

(馬場先委員)	ますし、A i r b n b（エアビーアンドビー）など、思いがけない宿泊者が入ってくる可能性もなきにしもあらずで、そういった懸念も残されます。 最後にもう1点、垣又はさくの構造の制限についてお伺いします。道路に沿って1m以内の制限ではありますが、そこに植えられる植木の高さは1.5m以下と、それほど高くないものを想定していると認識しております。しかし、その樹種について注意を払わなければ、想定した以上に大きくなり、樹枝が道路の方に張り出したり、あるいは成長しすぎて防災・防犯上に差し障りが出たりする恐れがあります。したがって、ある程度樹種をチェックすることや、所有者の方が樹木の管理を怠らないか確認することなども、注意事項として必要ではないかと考えます。 以上、3点について懸念事項を出させていただきました。
(高山会長)	はい。事務局いかがでしょうか。
(事務局)	まず、1点目の地区計画を除外した範囲で将来的にボーリング場などの施設ができてしまう可能性につきましては、否定はできませんが、今回の土地区画整理事業を行う16haの範囲をまずは住宅地として良好に形成したうえで、周辺も住宅地へと誘導できるよう、地元の皆様とともにまちづくりを進めていきたいと考えております。 2点目の禁止するホテルの種類についてでございますが、住宅街となりますので、宿泊施設は全て禁止としております。マンションが建った場合も、宿泊利用は禁止するルールになっております。 3点目の樹種や維持管理のご指摘については、将来を見据え、次世代が困らないようにということで、維持管理が大事だと認識しております。ご指摘のとおり、届出の段階で協議する際に、樹種などについて確認し、維持管理についても、確約を交わしたうえで、了承を行うことを検討していきたいと考えております。
(馬場先委員)	2点目については、マンションやアパートの入居条件として、何かしら条件を付けくわえるよう働きかけていただきたいと思います。
(事務局)	了解いたしました。
(高山会長)	ほかにいかがでしょうか。
	(発言者なし)
(高山会長)	私から2つ質問があります。 まず、この土地区画整理事業の減歩率はどれぐらいでしょうか。 また、街区公園2箇所について、全体を見た場合、配置が近

	い気がします、なぜこの配置になったのでしょうか。
(事務局)	1つ目の減歩率は、平均減歩率が53%となっております。 2つ目の公園の配置ですが、事業区域の周辺に商業地域として区画整理で整備した公園が1つあります。今回は周辺公園とのバランスや道路配置などを考慮して、計画させていただきました。
(事務局) まちデザイン課長	公園は2箇所となりますが、1箇所は既存の公民館に隣接して配置しております。もう1箇所については、墓地があり、公園と兼用で調整池も計画したことになります。
(高山会長)	配置としては、地区の北西部にあってもいいと考えます。例えば、北西部の調整地に公園を配置するという話にはならなかったのですか。
(事務局) まちデザイン課長	公園は集約して管理させていただきたいという方針でございます。
(高山会長)	それでは住民のことを考えていないのではないですか。
(事務局) 都市創造部長	おっしゃる通り、本来であれば公園は各エリアにあるべきだと考えております。しかし今回、区画整理組合の方から、公民館に接する場所で、子供たちが遊べるような大きい公園をつくりたいとの要望がありました。 また、公園につきましては、市が管理していく公園でございまして、過去の区画整理で小規模な公園をつくってきたところ、樹木が生い茂り、遊具も古くなり、各区画整理・開発ごとに維持管理していくことが難しくなっております。現在、市では公園の再整備、ストック再編という事業を進めており、その方針に沿って配置を整理してきているというのが今の現状でございます。なるべく大きめの公園を配置したいという中で、調整池も兼ねながら公民館の横につくりたいという地元の要望を反映した計画になります。 昔は各エリアに公園があった方がよいという意見もございましたが、近年の課題である維持管理を考慮した計画となっております。
(高山会長)	はい、わかりました。ほかいかがでしょうか。 それでは他にご意見もないようですし、今いくつかご意見があったものについては、区画整理事業を進める上で、適切に対応させていただきたいと思っております。 他にご意見がないようでございますので、議案第1号、第2号については、原案通り承認することに異議ございませんでしょうか。 ＜異議なし＞

(高山会長)	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、議案第 1 号、第 2 号については、原案通り可決されました。ありがとうございます。 他にご意見はございますか。 では、特にご意見がないようでございますので、本日の会議はこれで終了したいと思います。ご審議ご協力いただきまして誠にありがとうございました。それでは進行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。 本日は慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。次回の開催日程についてですが、来年 1 月頃を予定しております。委員皆様には、ご予定を伺った上で日程が確定次第、正式なご案内をお送りさせていただきます。 これをもちまして、第 82 回小松市都市計画審議会を終了いたします。 本日は、ありがとうございました。どうぞお気をつけてお帰りください。 〈終了〉