

第1回 金沢市都市再生緊急整備地域準備協議会

議事要旨

■日程・場所

日 時：令和6年5月20日(月)9:30~11:00

場 所：金沢市役所第二本庁舎3階 2301 会議室

■発言要旨

(1)内閣府からの資料説明

(2)事務局からの資料説明

(3)意見交換

(中川委員)

○以下3点確認したい。

○都市再生緊急整備地域指定という手続きと、地区指定という手続きの流れについて、地域指定と地区指定は一連の流れとして整えていくということを想定しているのか。

○容積率の緩和と高さ制限の緩和は、どの段階から可能となるのか。

○地域と地区の2点について、終期があるのか、或いは時限的なものなのか。

(真田委員)

○都市再生緊急整備地域の指定をかけた中に内包する形で、都市再生特別地区が設定できることとなる。

○都市再生緊急整備地域については、本協議会で素案を作っていた上で、内閣府の方で緊急整備地域の指定をさせていただくこととなる。

一方、都市再生特別地区とは、都市計画の制度の1つであり、都市計画の決定権者が決定するものである。

○都市再生緊急整備地域を指定した後に、都市再生特別地区の設定ができることとなり、この地区の設定を行う際に、都市計画のルール緩和の内容を決めてもらうこととなる。

○都市再生緊急整備地域に終期があるのかについてだが、特に定めはない。

都市再生整備地域内で、プロジェクトが動いている間は、地域指定はかけ続けていくことになる。また、地域を拡大することもできる。

これらについては、内閣府の方で設置している有識者会議において、5年に一度、都市開発、都市再生の進捗状況について評価をすることとなっており、例えば地域指定の役割が終わっていることや、都市再生の進捗が芳しくない場合など、その地域の中で動きが悪い場合には指定の解除となることもある。

(中川委員)

○本協議会では、都市再生緊急整備地域のことと、都市再生特別地区のことを、あわせて協議することとなるのか。

(事務局:本島企画調整課長)

○本協議会においては、都市再生緊急整備地域指定に向けて、エリアと地域整備方針の素案を作成して頂くところまでを議論頂くこととなる。都市再生特別地区については、都市再生緊急整備地域の指定を受けてから初めて議論できることとなり、また、民間からの提案があった場合に議論できることとなる。

(福光委員)

○地域と地区の違いは概ね理解できた。

一方、プロジェクトという言葉が出てきたが、これは地域と地区とは別のことを指すのか。

(真田委員)

○ここでのプロジェクトとは、例えば、特定の再開発事業であったりビル建設であったり、そういった個別の事業のことを指している。

(松村委員)

○全国で再開発事業に携わっている金融機関として、意見を述べさせていただく。

○近年、建設コストが非常に上昇しており、開発事業者や投資家は開発案件の選別に慎重となっている中、都市再生緊急整備地域の指定を受けることにより、全国より注目を集めるということになるかと思う。

○片町などを中心に旧耐震基準の建物が非常に多く、それらの再整備は喫緊の課題である。

○金沢の玄関口である金沢駅の周辺については、賑わい創出の核となる都市機能を集積すべきと考えており、これにより都市ブランドの向上と民間投資の呼び込みにつながると思う。

○不動産投資における長期的な資産価値形成要因として、ESGは無視できないと思っている。

○緊急かつ重点的な市街地の整備・推進に必要な事項に該当するのかもしれないが、環境配慮性能の向上や、再エネ・省エネ、レジリエンス、また、ウェルビーイングへの対応促進なども計画に盛り込む必要があると思っている。

(長谷川委員)

○私は金沢駅のすぐそばに住んでいて、都ホテル跡地の横を歩いて駅に行き、駅からバスで大学まで通っており、都心軸を毎日往復しているが、事務局の取りまとめは概ね実感に合っている。

○観光客は、金沢に対して洗練された城下町というイメージを持っており、実際、駅は金沢の玄関口として、鼓門や噴水時計がエレガントで素晴らしいのだが、残念ながらバス乗り場が非常に混雑しており、また、バスは、全国交通系 IC カードが使えないこと含め、公共交通の利便性に問題があると思っている。

○金沢駅の地下空間ががらんどろであり、エリアとして考えていかなければならないと思う。

○都ホテル跡地含め、エリア全体を活性化していく必要があると思う。

○交通と賑わいに関して、賑わい創出には、人の移動を担う公共交通システムの利便性向上と都市開発をセットで考えることが重要だと思っている。

○世界的な課題であるSDGsや環境問題などに積極的に取り組んでいるという姿勢が見える空間ができればと思う。

○金沢市は経済面でも、地域コミュニティとしても懐が深く、産業の裾野が広いように感じており、今回の能登半島地震で被災された能登の方々が、金沢を頼りにして活動されているということもあるので、そうした視点も考慮して頂ければと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

- 長谷川委員からは、賑わいの観点で人の流れをまちなかに、ということをお話し頂いた。交通の問題は長年の課題であり、まちづくりを進める上で大事な視点だと思っている。
- 長谷川委員と松村委員のご意見については、金沢駅前が石川県の玄関口としてふさわしい空間になってほしいというご意見であり、骨子・素案の中に盛り込めたらと思っている。
- 片町などを中心に、40～50年経過した建物を今後どうしていくか、どういった形でまちを作っていくかということも、素案の中に入れるか含め、検討していきたいと思う。

(水野座長)

- 金沢は、江戸時代から都市構造そのものが歩ける都市として成立してきており、その構造が、非戦災都市である金沢の特徴にもなっている。故に、交通上、また、近代化を進める上で整合性が取れない部分があり悩みながらまちづくりを進めてきた都市である。
- 今回の協議会は、そうした悩みも踏まえながら考えるいい機会になると思う。

(宮下委員)

- 金沢は戦災や大きな災害に遭わずに現在に至っていることを踏まえながら検討する必要がある。
- 戦災に遭っていない都市ならではの文化を継承している都市の都心軸としてのあり方がゾーン別であるのではと思う。
- 金沢駅前と武蔵ヶ辻の間でも雰囲気が違うし、南町周辺も最近随分変わってきている、香林坊・片町も含め、それぞれが役割を持ちながら都市が構成されており、そうした場所の性格を踏まえるとともに、交通やSDGs等も踏まえながら検討が必要ではと思っている。
- 木の文化都市の金沢の観点から考えると、ただ単に木を使うだけでなく、木の温かさを地域に取りこむ検討を行う上でもチャンスではないかと思う。
- これまでの車主体の都市づくりではなく、歩くことを前提としたまちづくりを積極的に考えていけたら素晴らしいものになるのではないか。

(水野座長)

- 昭和42年頃から香林坊と片町で近代化事業が進んできたが、完成した近代的なまちなみについては、完全に受け入れた人たちと、完全に嫌った人たちとを二分した経緯があり、その結果を踏まえ伝統環境保存条例を作ることに至った経緯がある。
- その後、現在、伝統環境保存条例は、金沢市の特長の一つとなっていることも踏まえると、単に近代化のためというのではなく、慎重に議論した上で、皆で成果を生み出せたらと思う。

(宮島委員)

- 能登半島地震において、多くの木造家屋が被害を受けたが、そのほとんどが旧耐震の建物であり、新しい建物は震度7でも耐えたという実績がある。

- 金沢市においては、事務局から説明があったが、旧耐震基準の建物が半数近くあるということなので、大地震が起きると大きな被害を受ける可能性が高いため、早急に更新する必要があると思う。
- 金沢市は常に観光客が多いが、観光客は地元の情報に疎いことと、外国人が多いということが挙げられる。そうした方達に対する、情報伝達や避難の方法などの防災対策を強化していく必要があるのではないか。

(水野座長)

- ただ今のご意見は、都市の安心・安全は、都市づくりの1つの大切な基本方針ではないかというご意見だと思うが、これについて市の方から説明等あるか。

(事務局:本島企画調整課長)

- 能登半島地震で倒壊した輪島市の7階建ての建物も片町にある古いビルと似たような年代に建てられたと聞いている。同規模の地震が金沢で起きたらどうなるかと考えると、かなり厳しいだろうと思っている。また、国道157号は緊急輸送道路になっており、当該道路沿いに旧耐震基準の建物が建っている状況なので、緊急整備地域の指定を受けて民間の開発を促進していきたいというのは、本市の目標でもあるため、頂いたご意見を参考に、検討していきたいと思う。

(竹村委員)

- 私は、都心軸の整備については、県庁や大学を通じて45年ほど関わっており、香林坊再開発をはじめ、武蔵ヶ辻や金沢駅周辺の整備、県庁周辺の区画整理などに携わってきたところであり、その経験を踏まえ意見を述べさせて頂く。
- 都心軸は、「区分けの理論」で現代的な都市機能を集積させる区域であり、この都心軸の整備より、北陸新幹線開業後も駅東西の市街地に様々な都市機能の受け入れが可能になったものである。
- 地域整備方針の冒頭に、全国画一的なことではなく、金沢ならではの都市格、品格と言った「金沢の都市づくりの美学、哲学」をきちんと盛り込んでほしい。
- また、都市計画審議会会長としての立場から都市計画法上の専門的な話を申し上げるが、「都市活動の活性化」と「美観」の両立が必要だと考えている。
- 1つ目の「都市活動」というのは、「容積率」に該当すると思っている。商業施設だけでなく、例えば防災機能や居住機能、文化施設や福祉施設など、さまざまな機能や施設のニーズに合わせた複合的な床需要を想定した上で、容積率を設定していけばよい。例えば、防災機能の向上や都心居住を誘導の誘導など、都市づくりの方針に合致するような機能や施設についてはインセンティブを与え、容積率の緩和や上乘せなどに対し、フォローしてあげればよいと思う。
- 2つ目の「美観」というのは、「高さ規制」に相当すると考えている。例えば、金沢駅前と言うと平成の初めに高さ130mのホテル日航金沢(建物名:ポルテ金沢)が出来たが、近年は様々な審議会でも高さ制限60mで制限し、かつ外壁の色も落ち着いた感じにと、開発者とやりとりしながらまちづくりを進めてきた記憶があるが、それがゆえに、節度ある整備がなされてきたと思う。
- また、高さを競うのはいかがなものかと思う。「シンボル」と「ランドマーク」の違いかもしれないが、単なる目印であるランドマークというのではなく、例えばヨーロッパの教会や駅舎のように、人の心のよりどころであったり、市民の誇りであったり、そういう意味でのシンボル性があればいいのではと思っている。実際には、事業ごとに個別に議論することも必要となるだろう。

(水野座長)

- 金沢は、事業が起こるたびに、歴史、伝統、景観を踏まえながら議論してきたという、きめ細やかな検討を行ってきた都市である。先ほどの安心・安全もそうだが、医療、福祉や教育などを踏まえながら多面的に考えて、議論し、積み重ねてきた都市だと思っている。それらの経緯を反映する必要があると思っている。
- また、高さの問題なども議論になる部分であり、本協議会で議論していけたらと思う。

(山田委員)

- 地域の金融機関として感じていることを申し上げたいと思う。
- 2015年当時、新幹線が開業した時、金沢駅周辺のお店が増え、金融機関への相談が増えた経緯がある。今回の議論については、金沢駅から片町までと、広い範囲に及ぶものであり、そうした相談に対応する意味も含め意見を申し上げる。
- 例えば片町や南町、武蔵ヶ辻、金沢駅といった拠点ごとに特性があり、それに沿ったコンセプトが示されるとよいと思う。
- また、それぞれの特徴を含め、既にある観光地との回遊性を持たせるような視点を盛り込めれば、県外からの資本の呼び込みに繋がるのではないかと考えている。
- ハードだけでなく、例えば百万石祭りなどのイベント等の発信にSNSを活用する等、分かりやすい情報発信も重要だと思う。

(水野座長)

- 近年、まちづくりにおいて、自助、共助、公助という3つのレベルがあると言われているが、公助の方は内閣府の制度が大きな公助になると思う。一方、自助というのはそれぞれの地域のプロジェクトでがんばるということになるかと思う。今、山田委員の発言は共助のことであり、その地域が一丸となり、皆でなんとかしようじゃないかという、そういう話だと思う。ぜひ、金融機関として頑張っていたきたいと思う。

(福光委員)

- いかに金沢らしい近代化を進めるかということが重要だと思っている。
- 都心軸における大きなプロジェクトは概ね把握できていると思うが、それらの施主の多くが民間事業者であり、それを踏まえると、コンセプトや設計の段階から、我々のような会議体や公共が、いかに関わっていけるかが大事だと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

- 金沢のまちづくりの規範である保全と開発の調和というところを大事にすること、時代とともに変わっていく部分と歴史等の変わらない部分が残っていることを踏まえつつ、どう発展させていくのが重要だと思っている。
- 民間の開発事業については、地域整備方針に沿った計画が求められるということが前提となると思うので、次回は地域整備方針の素案をお示した上でご意見頂ければと思っている。

(水野座長)

○先ほど内閣府からご説明いただいた松山市にも城下町があり歴史深い都市であり、松山らしさと近代化の共生を目指しているのだと思う。そのような点も参考にしていきたいと思うが、先ほどの福光委員からのご意見は、量的な話ではなく、都市格というか、人で例えると人格というような部分の話であり、大事にすべき観点である。事務局からの説明の中にも、それに関する話がたくさん出てきているので、そうした観点も含め、みなさまと議論してまいりたい。

(米澤委員)

○都心軸にどんなものができるかは、その周りに住む市民に大きく影響することである。例えば、南町には宿泊施設が増えているが、背後の住宅だった場所が宿泊客や従業員の駐車場に変わってきている状況がある。都心軸の周りには長町等の観光地もあるが、そこに住んでいる人がいるわけでもあり、そうした住環境等の周辺への影響も踏まえながら検討する必要がある。

(水野座長)

○大変大事な話だと思う。資料2の44ページにある歴史文化遺産の分布を見ると、都心軸のすぐ後ろにそれらが位置している状況であり、それらへの影響を踏まえながら考える必要があるというご意見だと思う。

(徳田委員)

- 都市再生特別措置法に関する議論は、金沢駅前のホテル跡地の開発を巡る議論として、石川県議会でも何度も取り上げられ、馳知事も答弁している。そうした流れの中で、意見を申し上げたい。
- 資料2の49ページにある地域整備方針を、どのような内容とするかが今後の論点になると思うが、まず、整備地域のエリアについて、金沢駅、武蔵ヶ辻、南町、香林坊、片町には、資料2の47ページにあるが、再開発が予定されている案件が5件ほどあるということであり、それらを促進する観点からも、このエリアを整備地域に設定するのは自然かつ妥当なことであると思う。
- 次に、エリアが目指すべき方向性について、他の委員からも意見があったが、都心軸でも地域によって違いがあり、エリア全体に共通する方向性と同時に、特に金沢駅前に焦点を当てた方向性を盛り込んで頂きたい。
- 理由は3点ある。まず、金沢市の景観行政の概要が資料2の30ページにあるが、金沢駅周辺とその他の都心軸を区分した政策がこれまでなされてきており、高度地区の高さ制限も、金沢駅周辺と文化施設が集積する南町から片町で差を設けられている点が1点目である。
- 次に、資料2の21ページに金沢市の地価の推移があるが、金沢駅、武蔵ヶ辻、南町、香林坊、片町のそれぞれの地価の推移がどうなっているのか、特に、金沢駅前については、新幹線開業前からどのように推移しているのか。以前は新潟や長野を下回っていたが、今や相当、金沢駅前の地価は高い水準になっていると認識しており、それらを次回の資料で具体的にデータでお示し頂き、委員に共有して頂ければと思う。
- 理由の3点目は、県の立場で申し上げますと、馳知事が議会でも答弁しているが、そもそも都市再生特別措置法に基づく手続きが始まったのは、昨年10月に金沢駅前のホテル跡地について、金沢市とホテルグループが都市再生特別措置法を活用した開発に合意したことから始まり、その後、候補地域になり、本協議会が設立されたと理解している。

- その上で、金沢駅前に焦点を当てた目指すべき方向性を盛り込んで頂けるのであれば、金沢駅前は、県都金沢、そして石川県のまさに顔であり、新幹線で降り立った国内外の方々が最初に目にする極めて大事な場所であるため、開発にあたっては、商業や業務、宿泊といった他の都市でも見られるような機能に加え、文化立県にふさわしい要素、例えば文化観光的な要素や、高等教育機関の集積が高い学都石川にふさわしい要素などを備えた開発で都市の品格を一層磨き、賑わいの創出を図るといった方向性を盛り込んで頂ければと思う。
- そして、都市再生緊急整備地域に指定された暁には、第2段階として、例えば金沢駅前では、開発事業者からの意向を受けて、金沢市が原案を作成し、所定の手続きを経て、高さ制限などの制約にとらわれない自由度の高い計画を可能とする都市再生特別地区の設定、石川県の場合は、県が特別地区の都市計画決定権者となるが、そういう議論に進むものと承知している。
- こうした今後の議論を円滑に進めていくためにも、本協議会で、特に金沢駅前に焦点を当てた目指すべき方向性について、委員間で共通認識として持って頂ければと思う。

(水野座長)

- 特に金沢駅から西側の港までの間は、国・県・市が協力し都市づくりの成果を上げてきた。山側幹線、海側幹線もそうであり、国・県・市が協力して金沢を作ってきたということは、都市計画の歴史を辿ると明確である。今回も3者で協力し進めて頂ければと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

- 金沢駅前の地価について、北陸新幹線金沢開業の前後では違いが出てくると思うが、次回データで示していきたい。
- また、金沢駅前は県都金沢の玄関口であるということもご意見頂いたので、金沢駅周辺はどういう場所とすべきかということも素案の中に盛り込めるかどうかを含め、検討したいと思う。
- 資料2の30ページにおける景観形成方針について、金沢駅周辺区域と都心軸区域で方針が若干違う部分もあるので、そういった部分も踏まえ、素案を検討し、提案できればと思う。

(福光委員)

- 保全と開発の調和という言葉について、保全は分かるが、開発という言葉は限りない言葉である。現在の金沢で開発ということを見ると、例えば文化的開発または金沢的开发といえよいか、そういうことでしかあり得ないと思っている。それでも保全との調和は必要だと考えるべきであり、保全と調和する開発というような定義のし直しが必要ではないかと思う。

－ 以 上 －