

第 2 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 8 月 21 日(水)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)事務局と内閣府からの資料説明

(2)意見交換

(徳田委員)

○駅前への地価の推移について資料を作成していただき感謝する。

○前回の会議でも申し上げたが、都市再生特別措置法に基づく手続きが始まったのは、駅前の金沢都ホテル跡地の開発について、昨年 10 月、金沢市と近鉄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が起点である。したがって、前回の協議会で、「金沢駅東都心軸地域は、区域によって整備方針が異なる部分もあるので、地域全体に共通する整備の方向性と同時に、金沢都ホテル跡地が位置する金沢駅周辺区域に焦点をあてた方向性を盛り込んでどうか」と申し上げたところである。

○今回、全体エリアの方針に加え、金沢駅周辺区域と都心軸区域に分けて整備方針を定めるということについては、全面的に賛同する。

○馳知事が 6 月県議会でも答弁しているが、県としては、都ホテル跡地は、都市再生特別地区の枠組みを活用して高さ制限を緩和し、土地の高度利用を図るべき時期にきていると考えている。資料 5 の 12 頁の下の方に、「都心軸区域については、金沢都市計画高度地区の規定、金沢駅から武蔵までは 60m 以下、南町から香林坊・片町までは 45m 以下を遵守する」と明記されている。

一方で、金沢駅周辺区域については、民間事業者からの個別の提案を踏まえて、金沢都市計画高度地区の規定を、都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区の枠組みを活用して緩和できる旨を明示的に書き込んでどうか。それにより、金沢駅周辺区域とそれ以外の区域の扱いが異なることが明確になると思う。

○来年には緊急整備地域の指定がなされ、次の段階として、金沢駅周辺区域の高さ制限の緩和について議論がなされる場合、都市再生特別地区の都市計画決定を行う権限は、法令上県が有している。県としては、県都金沢の顔であり石川の顔でもある駅前の開発にあたっては、他都市でも見られる商業、業務、宿泊、住宅機能に加えて、文化立県石川、文化都市金沢にふさわしい、例えば文化観光など、石川、金沢ならではの格調高い賑わいを創出する機能が求められるのではないかと考えている。資料 5 の 10 ページの中程の記載では、「文化観光を促進する」との表現にとどまっているため、今ほど申し上げた趣旨をもう少し詳しく書いてはどうかと思う。

○6 月県議会において、ある県議から、「今後の国道 157 号の都心軸沿線の開発においては、敷地内に車寄せやタクシーベイを設けるなどの渋滞対策を地域整備方針に盛り込んでほしい」との意見があった。資料 5 の 11 ページには、「渋滞対策の充実を図るための交通環境の整備」との記載があるが、可能であれば、もう少し具体的な記述ができないかご配慮いただきたい。

○近鉄グループには、本協議会における議論を、特に駅前開発の部分については、丁寧に伝えていただきたい。

(事務局:本島企画調整課長)

○格調高い賑わいを創出する機能に関しては、伝統文化が根付く土地柄である文化立県石川、文化都市金沢ならではのご意見だと思っており、素案を文章化していく中で盛り込めるよう検討していきたい。

○渋滞対策に関しては、渋滞対策の充実を図るための交通環境の整備を記載させていただいた。敷地等の物理的な面での難しさもあるが、ハードとソフトの両面から取り組みを検討していきたい。

(事務局:大家都市計画課長)

○資料5の12頁の1番下の記述に関するご意見を頂いた。都心軸区域における高度地区の規定を遵守したという記述に対し、金沢駅周辺区域にはその記述がないということで、この違いについて明確にした方がいいのではないかとのご意見として承った。

○まず、都市再生緊急整備地域の指定を受けた後においても、これまで保全と開発の調和を継承してきた本市の高度地区の規制は変わらず、全地域に適用されるものである。

○このような中、地域整備方針の中で、金沢駅周辺区域以外の都心軸区域においては、仮に都市再生特別地区の活用を受けたいとした場合であっても、高度地区を遵守していくという方針で記載したものである。

○一方、金沢駅周辺区域においては、高度地区の遵守に関する記載をしていない。それは、民間事業者が都市再生特別地区の特例措置を活用して、高度地区の規制にとらわれない自由度の高い計画を可能とすることを意図したものであり、これにより両区域でメリハリをつけ、保全と開発の調和を発展させていきたいという意図で今回の案をご提示させて頂いた。

○また、民間事業者から都市計画の提案があった場合は、その内容が、今後、国に定めて頂く地域整備方針に沿っているか、都市再生に資するか、また、都市計画審議会や景観審議会における審議を経た上で、都市再生特別地区としてふさわしいかが判断され、その上での特例措置の活用ということとなる。

○以上を踏まえると、現段階では、地域整備方針の素案の中に、高さの緩和に関する具体的な記載をすることは、議論のあることと考えている。

(徳田委員)

○今、「メリハリをつけ」という説明があったが、民間事業者は、この地域整備方針を見て具体の開発計画を提案することとなるので、「メリハリのある」ということを、明示的に示した方がよいのではないかとということで先ほど申し上げたので、ご検討いただきたい。

(勝見委員)

○再開発や都市計画を所管している立場から、先ほどの件について発言させて頂く。

○金沢駅周辺区域について、どこまで記載するかは議論の余地があるが、地価が高いことを踏まえると、民間事業者にとっては、高さだけではなく容積を使いたいという動機が働くと思う。

○もし容積率の緩和を許容するならば、「高度利用を図る」などの方針を書いた方がよいと思う。反対に、許容することを考えていないのなら書くべきではないと思う。この点について、事務局の方で検討頂ければと思う。

(真田委員)

- 勝見委員や徳田委員のご提案に関して、制度を所管する立場からコメントさせて頂く。
- 地域整備方針とは、指定を目指す地域内におけるまちづくりの方向性を書き込んで頂くものである。一方、都市再生特別地区とは、その方向性を実現する手段の一つであり、都市計画の制度である。これらを踏まえると、地域整備方針に盛り込むべき内容として、個別の都市計画の制度を書き込むということは我々としては想定していない。
- 私の記憶の範囲となるが、既に策定されている全国の都市再生緊急整備地域における地域整備方針において、具体的に都市計画の制度を記載したものはないと認識している。地域整備方針とは、あくまでまちづくりの方向性を示すものをご理解頂き、検討をお願いしたいと考えている。

(事務局: 大家都市計画課長)

- 内閣府の真田委員のご意見を踏まえると、都市再生特別地区は、国により都市再生緊急整備地域として指定を受けた上で活用できる特例措置の1つであり、指定を受けた後であればエリア内のどこでも活用の可能性があり、それを活用できるかできないかは、民間事業者の事業計画が出てきた上での話となるため、都市再生特別地区という言葉が地域整備方針に書くことは、現段階においては相応しくないと理解する。
- また、勝見委員よりご意見頂いた、「高度利用」ということについては、都市再生特別地区の定義においても、都市再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な「高度利用」を図ることが必要である区域について定めることができるとされていることも踏まえ、内閣府のご意見も伺いながら、地域整備方針へ盛り込む内容について検討していきたい。

(勝見委員)

- 方針に具体的な「都市再生特別地区」や「容積率」などの文言を記載するのは反対である。
- あくまで方針であるので、高度利用する方針があれば記載すべきだと思うし、ないなら記載する必要はないという趣旨での意見である。

(事務局: 大家都市計画課長)

- そのように理解している。

(水野座長)

- 上記については、事務局にて整理をして頂き、次回、地域整備方針としてお示し頂ければと思う。

(長谷川委員)

- 綺麗にまとめて頂き、また、前回私が発言した内容もしっかりと反映して頂き感謝する。
- 市民アンケートについて、非常に有益な情報であり、ぜひ、実現に向けて反映して頂ければと期待している。

○現代の都市においては、いかに魅力的な都市にして観光客やビジネスを引き付けるかといったことが国際的にも重視されており、是非、都市間競争といった観点を盛り込んで頂きたいと思う。金沢市は、国際的な発信力をつけていかなければならない都市だと思うため、ぜひお願いしたい。

(事務局:柿本都市再生推進室長)

○都市間競争については、第1回会議においても、社会情勢の変化として掲げた項目の一つであり、都心軸の再興に向けて、都市間競争力に資する観点を地域整備方針に盛り込む方向で検討していきたい。

(砂塚委員)

○金沢駅周辺区域については、北陸3県には少なくともないような機能、例えば文化的な機能や研究機能、国際会議機能を誘致するようなことが必要ではないか。資料5の4頁の指定を目指すエリアの中に、金沢都ホテル跡地、金沢エムザ、日本銀行金沢支店跡地、片町四番組海側・山側地区とあるが、これらに何を盛り込むかで街の印象が大きく違ってくると思うが、特に金沢都ホテル跡地の高度利用に関しては、教育、研究、文化、国際会議といった機能を入れることができたらよいと思う。

○能登半島地震でクローズアップされたこととして、上下水道などの社会インフラの耐震基準が挙げられ、奥能登においては全国平均を大きく満たしていない状況があったと認識している。そのような状況下、地震が起きて、水回りが全然使えなくなり、お風呂に入れない、炊事・洗濯ができないといった問題があった。都心軸においても、上下水道などの社会インフラの耐震化率を高めていくことが、都市機能を維持する上で極めて重要だと思う。

○3つ目は、金沢都ホテル跡地は、いつ着工し、いつ完成するといった大まかなにでも金沢市が考えているスケジュール感を、市民に提示していくことが極めて大事だと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

○増進すべき都市機能に関し、国際会議機能などの話を頂いたが、北陸地域を広く見据えた上のご意見と思う。資料5の10頁の中段に人・モノ・情報が集積し、まち全体のにぎわい創出につながる」と記載してあるが、頂いた視点を踏まえ検討していきたいと思う。

○今回の能登半島地震を受けて、道路陥没が見られる箇所が多くは、上下水道も起因していると思っている。上下水道の耐震化についても、どのような形で取り込めるか検討していきたいと思う。

○金沢都ホテル跡地に関するスケジュールについては、土地所有者から具体的な計画は示されていない状況である。都市再生緊急整備地域の指定を受けた後には、具体的な計画を早急に提示して頂くようお願いしていきたいと考えている。

(米澤委員)

○金沢都ホテル跡地について、これまでの5年間何も進まなかったということは、民間事業者としては採算が合わないかと判断したと理解でき、それを踏まえると、容積率の緩和や高度利用に関する方向性をここで示さなければ、民間事業者からの提案は出てこないと思っている。

○また、指定を目指すエリア内においてのポイントでもある日本銀行金沢支店跡地について、日本銀行と金沢市の交渉状況がどのような状況か教えて頂きたい。

(事務局:本島企画調整課長)

○日本銀行金沢支店跡地については、日本銀行から売却に関するスケジュールが示されていない状況である。

(事務局:大家都市計画課長)

○金沢都ホテル跡地に関し、容積率の緩和や高度利用について、現段階で示すべきという話であるが、私の説明不足だったのかもしれないが、都市再生特別地区は、金沢駅周辺区域に限ったものではなく、今回、指定を目指しているエリア全体で活用の可能性がある特例措置の1つである。制度を所管する内閣府と協議の上、どのような記載ができるか検討していきたい。

(宮島委員)

- 先ほど、上下水道が非常に重要であるというご意見があったが、能登半島地震を受けて、もう少し防災に重点をおく必要があるのではと感じている。金沢市の直下には森本・富樫断層帯があり、建物の耐震化は当たり前である。
- また、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、外国人が多いことが挙げられる。或いはコンベンション開催時に発災した場合どうするのかという問題もある。
- 観光客を含めた帰宅困難者に対する上下水道の問題、外国人観光客への発災時の情報伝達や避難の方法なども含め、もう少し防災の観点を加える必要があると思う。

(事務局:本島企画調整課長)

○観光客の目線や、大学生や外国人が多いということ等も踏まえた情報発信の仕方など、どのような形で盛り込めるか、地域整備方針を文章化していく中で検討していきたい。

(宮下委員)

○資料5の11頁に「木の質感を取り入れた空間を整備」という言葉が入っており、木の文化都市金沢の流れの中の1つだと思うが、質感だけでなく、例えば「木の文化に資する空間」など、分かりやすい表現が必要だと思う。ただ木を使うだけでなく、文化としての木の使用を考えることが重要。建築のみならず街路樹やストリートファニチャーも含め、まちなみ全体に関わることだと思うので、表記の仕方については、ご検討を頂けたらと思う。

(事務局:大家都市計画課長)

○木の文化都市金沢を所管している立場からご回答する。宮下委員からのご意見は、ごもっともであり、次回に向けしっかりと検討したいと思う。

(竹村委員)

- 金沢駅西地域は、既に面整備がなされ主要な施設が立地しているが、金沢駅の東西が担う都市機能の役割分担を明確にし、例えば、金沢駅西は今後とも金沢の副都心として広域的な行政・業務機能を担う一方で、金沢駅東地域は商業業務など複合的機能を持つ文化交流拠点などと記載したらどうか。
- 前回、整備にあたっては「都市活動と美観の両立」が必要と申し上げたが、都市活動は、量的には容積率や延床面積が関連しており、それらは、ニーズに合わせて必要な分を反映する事が可能と

思っている。質的には、まちなかに「人と活気やにぎわい」があふれることが重要と考えており、近年、インバウンドで外国人観光客が急増しているが、様々な文化や人種、世代を超えた人たちが共生できる「交流・にぎわい拠点」ができると良いと思う。シンボル性の高い文化・交流・情報拠点とし、商業業務だけでなく、観光、防災、居住などの複合的な機能を持たせたらどうか。また、「美観」は、建物の色や高さを品格のある節度あるものにしてほしい。仮に高い建物となる場合は、高さだけを競うことなく、また、単なるランドマークではなくて、シンボル性のある存在になってほしい。

○もう一点、金沢の「国際都市としての度量の広さ」を方向性として盛り込んでほしい。私は、金沢の魅力とは歴史・文化の厚みと奥行きのある深さにあると思っており、本物志向で歴史的な文脈を踏まえた上で、例えば、世界中の知恵とセンスを結集するなど、受け入れる度量を示せるとさらに良くなると思う。例えば、パリでは、「グラン・プロジェ」により、ルーブル美術館のガラスのピラミッド、鉄道駅を改造したオルセー美術館などが、歴史的施設と現代的機能を共存させているが、世界中の芸術家や建築家の知恵を集めて国際コンペを実施するなど、様々な工夫をしてまちを作り上げていければ面白いと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

○金沢駅の西側と東側の話は聞いたが、かつては金沢駅の東側が金沢の街の顔となっていたが、業務機能が金沢駅の西側へ移転していったことや、西側においては、土地区画整理事業が進み、様々な商業施設等が立地し、都市機能の向上が現在進行形で進んでいる状況である。一方、金沢駅の東側においては、先ほどからもご意見頂いている金沢都ホテル跡地や日本銀行金沢支店跡地などの課題に加え、片町地区における老朽ビルの再整備等の課題があるため、今回、国の制度を活用し、都市再生緊急整備地域の指定を目指している状況である。そういった背景をご理解頂ければと思っている。

○また、国際都市という観点については、当該エリアだけで取り組めるかは別として、先般策定した未来共創計画において文化を基軸としたまちづくりを進めており、文化という部分が世界に通ずるものと考えており、それらも踏まえながらソフト事業として検討していければと思っている。

(事務局:山田景観政策課長)

○竹村委員から建物の色や高さ等の美観の話は聞いたが、これまでも金沢駅の周辺においては、ポルテ金沢やホテル金沢、フォーラスなど、様々な建物について、それぞれ、金沢市の景観審議会、建物部会等で事業者と協議し、整った意匠となるよう誘導を図り、結果、民間事業者のみならずのご協力を頂いてきたところである。今後も民間事業者から提案があった場合には、なるべく初期の段階から我々も関わりながら審議会等で協議を頂き、民間事業者と協働しながら整ったものとするよう誘導していきたいと考えている。

(山田委員)

○細かいところは今後検討して頂くこととなると思うが、感想としては、民間の投資を呼び込む観点からは、特色が見えづらいと感じた。例えば、松山市や新潟市の地域整備方針においては、特徴について多少は触れていると思う。

○また、この整備方針というのは20年、30年先のものにもなってくると思うので、未来のことを考えていく必要もあると思っている。例えば金沢市に足りないものであったり、欲しいものであったり、そう

いったことを盛り込むことも考えられるし、例えば金沢 2040 年ビジョンのようなものを説明として加えるようなイメージで広く周知することも必要ではないかと思う。

○なかなか表現は難しいと思うが、そうすることで、民間事業者は、投資をしようと思うだろうし、金沢市の発展に繋がると思うので、検討して頂ければと思う。

(中川委員)

- 山田委員がおっしゃったことにも通じることだが、20 年、30 年先を考えると地域整備方針の中に「人口減少」というキーワードがないことは、どうかと思う。都心軸に様々な金沢の個性を出していきつつ、人口減少社会において、都市を拡大する時代ではなく、いかに都市機能を充実させながら民間事業者や来街者を受け入れていくかが重要と思っている。
- アンケートに「居住者にとっての暮らしやすさ」とあるが、それに関する記載が薄いように感じる。その事に関し、もう少し盛り込むことができないか。例えば、都心軸の後背地における居住者の方々ととの共存や調和に踏み込んだ表現等できないか。
- また、先ほど発言があったが、景観審議会等で審議と同時に、そこに暮らしている方々の意見も踏まえることができるよう検討していただきたい。
- 最後に、木の文化都市に関しての記載を盛り込むことについて、異論はないのだが、ふと思ったが、石垣が来訪者にとって目に留まる部分が金沢の一つの特徴でもあるので、例えば石との調和といったようなことも踏まえていけると面白いのではないか。

(事務局:本島企画調整課長)

- 中川委員から頂いた人口減少の話については、金沢に限った話ではなく、日本全国における課題と思っている。先ほど都市間競争の話も頂いたが、人口減少とも関係する話にもなろうかと思う。本日は、骨子案として提示させて頂いたが、文章としてどのように表現するかについては、ご意見を踏まえながら検討していきたい。

(事務局:柿本都市再生推進室長)

- 山田委員から将来ビジョンに向けての話を頂いた。金沢市都市像「未来を開く世界の共創文化都市・金沢」の具現化に向けて、しっかりと取り組んでいきたい。
- また、地域整備方針は、上位計画や関連計画との整合性が求められることから、その点も踏まえ検討していきたい。

(水野座長)

- 時間も来たため、最後に確認をしたいと思う。金沢市において都市再生緊急整備地域の指定に向けてのエリアの素案と地域整備方針の素案の方向性について、ご確認を頂きたい。
- エリアについては、金沢市景観計画に定める「近代的都市景観創出区域」における金沢駅東側の金沢駅周辺区域及び都心軸区域と整合を図ること。その中で、地域整備方針としては、エリア全体に共通する方針を掲げるとともに、金沢駅周辺区域と都心軸区域の特性を踏まえた区域別の方針を定めること。このことについて、確認させて頂きたい。(異議なしの声あり)
- それでは、上記について了承したいと思う。
- 当該エリアは、昭和の時代に作られたまちであり、商店街を中心とした中心街であった。築年数も重なり、また耐震性などの安全面、また機能面でも様々な課題を背負っている。それを再生させよ

うということだが、拠点的な物理的な再生だけでなく、いかに金沢の文化を盛り込んだ形とできるか、金沢的な空間、金沢的な建築など、そういった都市環境を作り出してほしい、という願いが様々な意見として出てきたところである。

○また、アンケートでは交通に関する問題が1番として出てきており、先ほど砂塚委員からもあった、都心軸上の社会インフラの安全等含め、全体に関する都市再生の話も出てきたと思う。

○頂いた皆様からのご意見を取り入れながら、次回の報告を待ちたいと思う。

○現在、金沢建築館では、開館5周年記念として谷口吉郎の「金沢診断」という特別展を開催しているが、昭和42年に伝統と創造、保存と開発という金沢のまちづくりの方針が決まり、日本初の伝統環境保存条例が施行された経緯がある。今回の都市再生緊急整備地域の指定においても、それに新しい考え方が加わるといいと思っている。

－ 以 上 －