

第3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11月6日(水)13:30~15:00

場 所：金沢市役所第二本庁舎3階 2301 会議室

■発言要旨

(1)事務局からの資料説明(資料1・2)

(2)意見交換

(長谷川委員)

○地域整備方針(素案)の内容については、これまでの委員の意見を踏まえしっかりとまとめられており、異論はない。

○先日、ナショナルジオグラフィックというアメリカの世界的に人気のあるメディアで、金沢が「Best of the World 2025: 来年訪れるべき世界の旅行先 25 選」に選ばれた。京都は、オーバーツーリズムが顕著である一方、金沢は、落ち着いた雰囲気ですべて「本物の日本」を体験でき大変よいと評価されていた。金沢が、世界に知られ、世界中が注目する存在であると痛感したところである。今後、ますます世界中から観光客が訪れることを踏まえ、交通システムの問題やウォークブルという視点など、観光客が満足するようなまちづくりを進めていく必要があると改めて感じている。訪れる人たちの価値観を踏まえたソフト面の充実も重要であり、世界中から注目されているという実態を追い風に、スピード感をもって都市開発事業を進めていくことが重要である。

(事務局:本島企画調整課長)

○今後20年、30年持続可能なまちとして発展するためのご示唆を頂いたと理解する。

○海外からも注目されていることを踏まえ、まちづくりを進めていきたい。

(竹村委員)

○地域整備方針(素案)については、これまで申し上げた意見が盛り込まれており、大変よくなってきたと思う。

○都市活動と美観の両立が必要であり、法的に容積率や高さの制度と連動するため、ニーズに合わせて必要な容積率＝延べ床面積や高さの確保が可能と考えている。機能的には、まちなかには、賑わいや活気、交流が必要であり、国際的な視野に立ち、多様な人たちが共生できるような、シンボル性の高い文化交流情報拠点が必要と考えており、そのためには、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うまくミックスさせる必要があるが、この点についても盛り込まれていると思う。今後の個別プロジェクトの実現にあたっては、都市再生特別地区での規制緩和として、必要な容積率や高さを求める動きが想定されるが、世界に誇れる金沢としての都市格・品格を持ってほしいこと、また、節度ある景観が保たれることを期待している。

○金沢は、歴史や文化に厚みがある国際都市であり、それが一番の売りだと思う。これまでの本物志向という歴史的な文脈を踏まえた上で、常に世界中の知恵やセンスを結集し、それらを受け入れ

る度量の広さを持って、国際コンペを実施するなど、質の高いプロジェクトとなるよう進めていってほしい。

- 都心軸上の既成の拠点と今後整備が進む新しい拠点とを有機的に連携させ、回遊性を向上してほしい。さらには後背地にある歴史文化遺産等とも結び、点から線、面への広がりや相乗効果を出せたらよい。人口減少により車が減るならば、車から公共交通や自転車へのシフトが必要となり、かつ、人間優先の快適な歩行空間が求められると思う。この際、単に歩ける空間ではなく、交通と交流、要は歩く空間と溜まる空間の両方が必要だと思っている。ハードルは高いと思うが、道路空間の再配分も視野に入れた上で回遊性の向上に資する具体策を考えて頂きたいと思っている。

(事務局: 大家都市計画課長)

○いくつかのご示唆を頂いたが、おっしゃるとおりだと思う。

- 「都心軸の再興」を未来共創計画に掲げ、それに向けた取り組みとして都市再生緊急整備地域の指定を目指している。地域整備方針が国の方でまともなれば、民間の活発な事業提案がなされることを期待している。その事業提案の内容をしっかりと多角的に見るにあたり、竹村委員に会長を務めていただいている都市計画審議会や景観審議会では、節度や品格といったところもご審議頂いた上で、よりよいまちづくりとなるよう進めてまいりたい。

(水野座長)

- 拠点間を結ぶ流動の話がよく出るが、溜まる、留まる、そういった空間についての提案は大事なことである。

(米澤委員)

- 容積率や高さ制限の緩和により、民間が投資しやすくなることはよく分かる。その引き換えとして、民間事業の中に公共的な要素を盛り込んでもらうということは絶対条件だと思う。これから先、民間施設がつくられる中で、公共貢献に対して、どれだけ行政がしっかり指導できるかが重要だと思うが、いかがか。

(事務局: 本島企画調整課長)

- 緊急整備地域とは、まちづくりの20年、30年後を見据えた大きな方針になると思っている。民間の投資をどのようにして呼び込むかは大切なことであり、例えば質の部分で考えると、単に高さ優先で判断するのではなく、これまで取り組まれてきたまちづくりを念頭に、次へいかに発展させていくが大事だと考えている。どこまで市として関わっていくかについては、具体的な民間事業者からの提案を踏まえながら判断していく必要があるかと考えている。

(事務局: 大家都市計画課長)

- 都心軸上では、民間事業と公共事業が予想されるなか、民間事業については、地域整備方針になるべく沿った提案となるよう協議の中でお願いしていきたい。例えば、今でも木の文化都市の推進に関わる民間事業への支援制度を行政として持っているが、必要に応じて、更に民間の事業が促進されるような支援についても今後考えていかなければならないと思っている。

(米澤委員)

○あべのハルカスには、本格的な美術館や4つの大学によるオープンカレッジが入っている。

ギンザシックスには、地下に能楽堂が入っており、魅力の面で非常にプラスになっている。そういったことを民間の方は頭に浮かべると思うが、金沢に今ある遺産を、民間事業によって活かしてもらうには、金沢に住んでる我々の意思をきちんと伝えていくことが大切であり、公共貢献のあり方を、全てお任せするのではなく、進めていく中で行政も関わって頂きたいと思っている。

(勝見委員)

○今回提示された地域整備方針(素案)は、とてもよいものができており、内容には賛成である。

○今ほどの民間事業との関わりの件は、非常に大事なご指摘だと思う。今後、地域整備方針の実現にあたっては、プレイヤーは公的主体だけでなく、民間事業者も作り手として担うこととなる。また、使い手の方々も巻き込んでいかなければ、うまくいかないと思っている。民間に対して、公共ができるのは、一つには規制的手法がある。例えば高さのような景観に関する部分に対して規制的手法が使われるが、それとは別に、誘導的手法として、各種の支援があると思う。この支援については、公共団体の選択にもよるが、国としてもサポートしていきたいと思っている。

○大手のデベロッパーは、地元以外の資本が多いが、やはり、地元市民の視線に立たないと持続可能な商売には繋がらないので、方針の実現に際しては、市民の方々も巻き込み、行政だけで進めないことが、長期的にはプラスになると考えている。

(事務局:本島企画調整課長)

○まちづくりは、行政だけでなく、民間事業者や、そこに住む人の視点も大事だと思っている。

○また、今後20年、30年、もっと長いまちづくりを考えたときには、金沢の特色であり、他都市との違いも大切になってくると思っている。

(中川委員)

○地域整備方針(素案)については、委員の意見を取り入れて頂き、丁寧にまとめられ、分かりやすいものに仕上がってきたという印象を受けている。

○一方、事業を計画する民間事業者の受け止め方も様々だと思う。その計画が調和のとれた姿になるかどうか、或いは、我々市民が望むものとなるかどうか重要であり、やはり公聴会等の一般の市民が議論に参加できる場が必要ではないかと思っている。地域整備方針(素案)の中に民間事業者の計画提案があった際に公聴会等を開催する旨の記述は入れられないか。

(事務局:大家都市計画課長)

○地域指定を受けた後、開発事業の提案があった際のお話であると認識するが、いずれの計画に関しても、建物の形態や意匠が既存の都市基盤と調和するかという観点のみならず、その建物が、例えば防災、交通、日照、衛生面といったような周辺環境に与える影響というところも含め、しっかりとご審議いただかねばならないと思っている。

○都市計画決定に向けては、公聴会や縦覧などの法定上の手続きはもとより、できるだけ周辺の方々にご意見をいただけるような環境づくりや民間事業者などへの指導に力を入れていかねばと考えている。

(能木場委員)

- 地域整備方針(素案)については、本当に様々な点に重きを置いて頂き、よい素案になったと思っている。
- 特に防災の面について重点的に考えて頂いたことを大変うれしく思う。今朝も、震度2だったかと思うが、金沢で地震があった。能登半島地震を踏まえると、今はもういつ何時何が起こるか分からない。東日本大震災の一年後だったと思うが、金沢駅へ集合し、避難訓練行われた。私たち校下婦人会に帰宅困難者の役を務めてほしいとのご依頼で、金沢駅周辺の校下の皆さんに参加頂いた。私も参加したが、金沢駅の地下広場から、金沢より少し離れたところへバスで避難するといった訓練だった。
- いざという時は、もちろんバスもないだろうし、特に近年は国内外問わず観光客が多くいらっしゃる。とりあえず避難できる場所、例えば、金沢駅向かいの金沢都ホテルの跡地や、武蔵の金沢エムザが改修された上では、避難できる空間ができて、いざという時に逃げ込めるようになると、観光客に安心な金沢市だと思ってもらえるのではないかと考えている。

(事務局:柿本都市再生推進室長)

- 防災に関しては、能登半島地震を教訓に、ということも、地域整備方針(素案)の目標に書かせて頂いたところである。また、地域整備方針の実現に向けて、民間事業者と協議する上では、きちんと民間事業者と防災拠点や防災機能の向上に向けた取り組みについて協議させて頂き、民間事業者と協力を得ながら、官民連携で取り組みを進めていきたいと考えている。

(宮下委員)

- 地域整備方針(素案)については、要点が網羅され的確にまとめられていると思っている。
- 金沢市が、これまで一つ一つ丁寧にそれぞれの個別解をしっかりと全体を見ながら考え、ホテルのファサード一つ、照明のあり方一つまで入り込みながら指導してきた開発の集積として、現在の金沢をつくり上げている。歴史的なものから現代的なもの、文化も含め網羅してきた体制を、ぜひ強く見せていただいただけると、結果として金沢らしいものになっていくと思うので、是非この機会に頑張っていたただければと思う。
- 個ではなくエリアとしての魅力が高まれば、結果的に集客につながると思うし、商圈も広がると思うので、できるだけ詳細かつ丁寧に一つ一つ考えていきながら、なるべく線にしていく観点が大切であり、そうすることで波及効果も生まれてくると思う。

(事務局:本島企画調整課長)

- 本エリアは、金沢を象徴するエリアだと思っているが、時代とともに地区ごとの特性が変わりつつある。それをどう連続していくかというご意見かなと思う。それぞれの地区特性に合った形で、官民連携でまちづくりを進めていければと思っている。

(山田委員)

- 地域整備方針(素案)については、コンセプトも明示されており、広く受け入れができるものとなっていると感じた。
- 自社でも、今般の都市再生に向けた取組についてはお客様の関心が非常に高いということもあり、よく質問を受けている。今回、地域整備方針(素案)が固まって、都心軸の活性化が進んでいく中で、

我々としてもPRしていく必要があると思っている。この地域整備方針(素案)は、未来に向けた20年、30年後の姿を示すものでもあるので、今後、都市再生緊急整備地域に指定された上は、地区ごとに目指す姿であったり、具体的な面で民間事業者を含めて深めていければと思っている。そうすることで、金沢に共感してもらえるような民間事業者の呼び込みができ、金沢への投資の呼び込みを発信することにもつながってくると思っている。

(事務局:本島企画調整課長)

○今後、人口減少・少子高齢化が更に進展していく中で、持続可能な都市であり続けるための視点かと思っている。こんな中、どのようにして都市間競争に勝っていくか、そういった視点も重要だと思っている。

(事務局:大家都市計画課長)

○もう一つ申し上げさせて頂くと、まだ指定を受けたわけではないが、都市再生緊急整備地域の指定がなされることを想定し、広く周知するための準備も考えなければならないと思っている。また、民間事業者に、自由な計画を立てて頂くにあたり、どんな視点で計画を練ればよいのか、といったところも分かりやすくしていかなければならないと思っている。

(徳田委員)

- これまでの意見が反映された地域整備方針(素案)だと受け止めている。
- 全国津々浦々、様々なところで地域整備方針が定められているが、資料2の7ページにあるように、特に金沢駅周辺区域において、「文化の奥深さ、文化観光、文化・学術」というキーワードがこれほど盛り込まれている整備方針はおそらくなく、大きな特徴ではないかと思う。
- 米澤委員が発言されていたが、今後は、民間事業者が開発するにあたって、この特徴を踏まえた開発がいかになされていくかということが非常に大事だと思う。
- 地域整備方針が決まったわけではないが、今後、都市再生緊急整備地域として指定され、次の段階になれば、民間事業者が具体の計画を作り、都市再生特別地区の都市計画法の手続きを踏まえ、金沢市が原案を作成し、最終的にそれを県が受けて県の都市計画審議会で決定していくというかたちとなるので、当然、原案の民間事業者の整備計画に対し、先ほど地域整備方針を踏まえた指導という言葉が使われたが、地域整備方針をお伝えいただくと同時に、最終的には県が、都市計画決定をするので、県としても必要であれば民間事業者に対し、しかるべき時期に必要なことを申し上げることについては、やぶさかではないと思っている。
- 資料2の7ページ、右の方に「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項」という欄があり、金沢駅周辺区域について、「金沢都市計画高度地区の規定にとらわれず、土地の有効かつ高度な云々」と入れて頂いて、現在ある高さ制限については、必ずしもそれにとらわれないと盛り込んで頂いたと認識しているが、容積率については、どこで読めるのか。高さだけは必ずしもとらわれない、ということだが、容積率についてもとらわれないこととされているのか、或いは、都心軸区域のように遵守するということとされているのか、その点を明確にされた方がよいのではないかと思う。次の段階として、都市再生特別地区の手続きに入った暁には、現在、金沢駅前、容積率600%建蔽率80%であり、その規定も都市再生特別地区においては緩和できる規定となっているので、そこの兼ね合いで、特に容積率について、ここをどういう読み方をするのか、民間事業者がこれを読まれると疑問を持たれるかもしれないので、明示された方がよいと思う。下の都心軸区

域においては、高さは遵守をすると書いてあるものの、容積率や建蔽率については明記されていないが、この点についても、明示的に表現された方がよいのではないかと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

○民間事業者の開発を呼び込むためには、どのように表現し、盛り込むかということだと思っている。都市再生特別地区の話があったが、大前提として都市再生に貢献する、要はまちづくりに貢献するという前提があり、県の都市計画決定を受け、容積率やその他の規制を緩和できるということだと思っている。地域整備方針(素案)の中で、どのような形で容積率という言葉を出していくかについては、事務局の方で預らせて頂き、座長とも、国の方とも相談させて頂き、どのような表現がよいのか、民間事業者の開発を呼び込むには、また、その先にある都市再生特別地区を見据えた時、どのような言葉を入れるとよいか検討したいと思う。

(水野座長)

○それは、金沢駅周辺区域だけでなく、都心軸区域についてもということでしょうか。

(事務局:本島企画調整課長)

○全体含めて、どのような表現がよいか、国の方とも相談しながら検討していきたいと思う。

(水野座長)

○よろしくお願ひしたい。

(徳田委員)

○金沢駅周辺区域と都心軸区域が対に書かれているので、容積率については、どちらがどうなるのかということ、民間事業者が理解出来るような書き方をされなければ、民間事業者が投資の判断をする上で障害になりかねないので整理していただければと思う。

(砂塚委員)

○地域整備方針(素案)については、大変バランスの取れたよい形になっていると思う。
○地域整備方針が策定された後は、例えばエリア内で建替えを検討してらっしゃる方等に対し、制度概要や相談体制等も伝えていく取り組みも必要ではないかと思う。
○資料2の7ページの「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項」の欄における金沢駅周辺区域においては、金沢駅東広場及び周辺の中高層建築物群の落ち着いた形態意匠との調和に配慮とあるが、これは金沢駅周辺区域だけでなく、都心軸区域も含めたエリア全体にかけてもよいのではないか。突拍子もない建物が、突然、目の前に建つようなこととなると困ることになると思う。都心軸区域において「伝統環境や良好な住環境との調和」との記載はあるが、同様の配慮があってもよいのではないかと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

○地域整備方針(素案)の「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項」の欄における都心軸区域に対し、金沢駅周辺区域と同じように、「建物の形態意匠との調和に配慮」という記

載をしてはというご意見として頂いたが、市としてハード・ソフトの両面からの支援でどういったことができるかを踏まえながら検討していきたい。

(大井委員)

○地域整備方針(素案)については、違和感はない。

○この先を見据え、二点ほど述べさせていただく。

○一点目は、この地域を整備していく上で、地元経済を回していくという観点が大事だと思う。海外からの観光客やビジネス客、国際会議等でもそうだが、とりわけVIPの方を受け入れる体制の整備は非常に大事だと思っている。民間事業者が考えることかもしれないが、例えばハイブランドの宿泊機能の整備や、公的サイン含めた情報伝達体制等も含め、ハードとソフト両面における外国人向けの対応はしっかりやっていただく必要があると思っている。

○二点目は、地域整備方針(素案)に、武蔵や南町などの各地区の特性に応じた事項を記載頂いており、私もその通りだと思うし、金沢に住んでいる人の感覚からすればその通りだと思うが、これに加え、人流データ等のビッグデータのようなものの活用も今後、考えていければよいのではないかと思う。

(事務局:本島企画調整課長)

○ビッグデータによるエビデンスをもとに都心軸に新たな価値を、というご意見だったかと思う。地域指定を受けた際には、民間事業者の開発を促進するための施策について研究・検討していく必要があり、ビッグデータの活用も含め検討していきたいと思う。

(水野座長)

○他にはいかがか。最後の会となるため、ご意見を頂きたいと思う。

○それでは、意見も出尽くしたようなので、ここで意見交換会は終了とさせて頂く。

○最後に、資料3について、事務局よりご説明をお願いしたい。

(3)事務局からの資料説明(資料3)

(水野座長)

○事務局より、取りまとめについて座長一任と提案があった件について、大変責任があると思っているが、皆さまによろしいか確認したい。(一同異議なし)

○それでは、国や事務局との打ち合わせ等を経て、最終的な取りまとめをしたいと思うのでよろしくお願いしたい。

○当該エリアにおける5つの拠点について考えているのだが、この中で一番初めにできたのは現在跡地となっている日本銀行金沢支店であり、昭和29年である。その後、都ホテルができて、それから片町と香林坊の近代化事業が進み、最後に武蔵のスカイビルが昭和49年にできている。この約20年間というのは、戦災に遭わなかった金沢が近代化する手段として、高層棟と新しい時代性をどんどん取り込んできた時代である。最初にできた日本銀行金沢支店跡地から70年、最後にできたスカイビルから50年というサイクルを経て、都市再生という形でやり直すのではないかという動きの中で、当該エリアが決まってきていると思っている。この間、実は金沢は日本で初めての伝統環境保存条例を定めている。その後、市民の力で金沢都市美文化賞を創設したり、或いは、日本銀

行があった関係で金融単機能のまちであったところが、新幹線が開業し、多機能化が進んでいる段階だと思っている。これらの経緯を踏まえ、都市再生の絶好のチャンスが来ていると思っている。

○市民の方々からも景観に関する提案など、金沢らしさに対する様々な提案があった。市もそれに併せ、景観条例など、様々なことを決めて事業を実施してきた。その結果として今の金沢ができている。故に、委員の皆さま方からの本日のご意見としても、金沢の質や品格は守ってほしいということ、金沢らしさだけは継続し開発の中に盛り込んでほしいということ、一方で、グローバルな課題としてSDGsやCO2削減の問題、資源循環の問題、或いは日本の人口減少に対する問題、様々な問題を含んで解決してほしいという高い希望が今回、盛り込まれたのではないかとと思っている。実施の段階でも、市民の方から様々な提案やご意見を頂くかと思う。先ほど市民参加や公聴会等の話もあったが、そういったことも経ながら進行していくのだろうと思っている。皆様と力を合わせ、進めていきたいと思うので、よろしく願いしたい。

－ 以 上 －