

金沢市都市再生特別地区運用指針

金 沢 市

(白紙)

目 次

1. 金沢市における都市再生特別地区の運用について	1
1) 運用指針の趣旨	1
2) 運用指針の位置づけ	2
2. 運用にあたっての基本的な考え方など	2
1) 基本的な考え方	2
2) 一律の基準によらない個別審査	2
3) 事業者の説明責任	3
3. 審査等の体制	4
4. 審査等の視点	6
1) 地域整備方針や都市計画マスタープラン等との整合	6
2) 周辺環境及び地球環境等への配慮	6
3) 交通処理等の都市基盤との調和	6
4) 都市再生への貢献	7
5) 容積率や高さの限度等の設定	7
6) 用途の適切性	7
7) 都市再生事業の実現性	7
8) 住民等の意見への配慮	8
5. 提出書類	10
1) 都市計画提案書	10
2) 添付図書	10
3) 説明資料	11
4) 提案の取下げ	11

【提出様式】

(様式 1) 都市計画提案書	12
(様式 2) 都市計画提案説明書	13
(様式 3：都市再生特別措置法施行規則様式 5) 都市再生事業に関する計画書	14
(様式 4) 土地所有者等一覧	16
(様式 5) 同意書	17
(様式 6) 都市計画提案（素案）に対する審査等の視点への対応概要	20
(様式 7) 地域整備方針に合致する取り組み内容	23
(様式 8) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料	27
(様式 9) 都市計画提案取下書	28

1. 金沢市における都市再生特別地区の運用について

1) 運用指針の趣旨

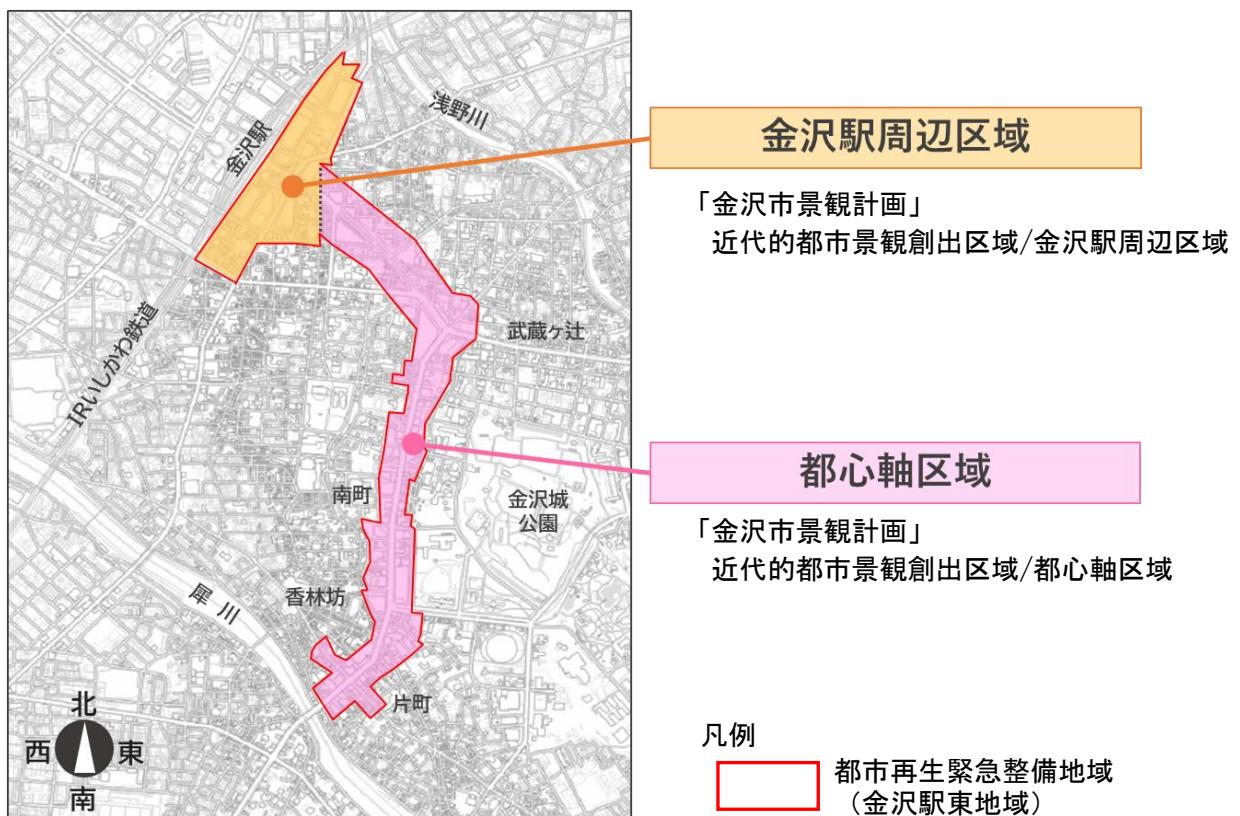
金沢市都市像の実現に向け、「骨格となる都心軸の再興」を目指す金沢駅東地域（金沢駅周辺区域及び都心軸区域）が、令和7年7月、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である「都市再生緊急整備地域（金沢駅東地域）」（以下、「緊急整備地域」という。）に指定された。

これを受け本市では、国の特例支援措置や独自の支援制度を活用しながら、地域整備方針（金沢駅東地域）に即し都市再生に効果のある都市開発事業等を積極的に誘導することで、魅力あふれる中心市街地の活性化を推進することとしている。

都市再生特別地区（以下、「特別地区」という。）は、都市再生特別措置法第36条第1項の規定による都市計画（地域地区）であり、都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即し、かつ都市再生に貢献する事業計画に対して都市計画特例を認めることにより、事業者の創意工夫を活かした都市再生事業等の迅速な実現を図るものとされている。

当運用指針では、国が示す主旨や本市がこれまで取り組んできた市民協働のまちづくりの観点も踏まえ、本市における特別地区の運用にあたっての基本的な考え方等を示すことにより、市民や事業者の理解を深めることで特別地区の円滑な活用を図るものである。

【都市再生緊急整備地域（金沢駅東地域）令和7年7月2日指定】



2) 運用指針の位置づけ

本市における特別地区の都市計画決定権者（以下、「決定権者」という。）は、都市計画法第15条第1項の規定により石川県である。そのため、当運用指針は、緊急整備地域のまちづくりに深く関与する本市として、決定権者との調整を図りながら、事業者の都市再生に貢献する都市再生事業等の実施に向けた審査等の流れや、住民に対する説明責任などを明示するとともに、本市が都市計画の原案を作成する際の基本的な考え方や審査等の視点などを示すものである。

2. 運用にあたっての基本的な考え方など

1) 基本的な考え方

- ア 特別地区の運用は、事業者の創意工夫を活かした都市再生事業等の計画案や都市計画の決定等の提案（素案）に対し、地域整備方針（金沢駅東地域）（以下「地域整備方針」という。）等との整合や都市再生への貢献等について審査を行うものとする。また、審査結果に基づき、決定権者（石川県）とも協議のうえ都市計画の原案を作成し、金沢市都市計画審議会に付議するものとする。
- イ 事業者は、1) アに示す「都市再生事業等の計画案の提出や都市計画の決定等の提案（素案）」を行う場合は、その構想段階から本市と事前相談を行うものとする。また、本市は、金沢市都市再生特別地区検討会や関係機関等の意見を踏まえ、事業者の創意工夫による都市再生事業等の実現に向けた助言又は指導を行うとともに、必要に応じ計画の見直しを求めるものとする。
- ウ 都市再生事業等に係る都市再生効果は、事業の実施により発現されるものである。そのため、資金計画や事業の継続性等の観点から、明らかに事業者が事業遂行能力を有しないと判断される事業計画案については、決定権者（石川県）と協議のうえ、必要に応じ金沢市都市計画審議会の意見聴取を行い、都市計画の原案を作成しないこととする。また、都市計画決定後に事業実施が見込めない状況に至った場合、事業者との協議等を踏まえ、都市計画の変更、廃止等の必要な措置について決定権者（石川県）と協議し、適切な対応を行うこととする。

2) 一律の基準によらない個別審査

- ア 特別地区は、都市の再生を図るうえで、地域整備方針に即し事業者の創意工夫を活かした都市再生事業等の実現を目指すものであり、一律な基準に基づき審査することは適当ではないと考えられる。そのため、一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の基準は定めず、「4. 審査等の視点」

に基づき、事業者による都市再生事業等の効果や影響、都市再生への貢献などについて1件ごとに個別審査して、都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性を総合的に判断することとする。

3) 事業者の説明責任

- ア 特別地区の都市計画の原案の作成については、事業者の都市再生事業等の計画案に対し都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性等について審査・判断することとなるため、事業者に対して説明責任を果たすよう求める。また、事業者は、「5. 提出書類」に示すとおり、法に基づく必要図書のほかに、都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性についての説明資料を提出する。
- イ 事業者が都市再生事業等を実現するためには、土地所有者等の同意のみならず、都市再生事業等が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人（以下、住民等という。）の理解が必要となる。そのため、事業者に対し、都市計画の決定等の提案（素案）に先立ち都市再生事業等の内容について住民等へ十分な説明を行い、理解を得ることを求めるとともに、その説明状況等に関する資料の提出を求める。なお、説明会の実施方法や説明を行う住民等の範囲については、本市と協議の上決定することとし、その際、できる限り広範囲の住民等を対象とともに、住民等の意見を事業内容に反映させることを求める。
- ウ 事業者は、都市再生事業等の計画案の提出や特別地区の都市計画の決定等の提案（素案）を行った後においても、その内容に関する住民等からの質問等に対して、誠意をもって応じるものとする。
- エ 特別地区の都市計画原案の付議又は都市計画の原案を作成しない旨の意見聴取を金沢市都市計画審議会で行う場合、本市は、必要に応じ提案を行った事業者の出席を求めることがある。

3. 審査等の体制

本市は、「金沢市都市再生特別地区審査会（以下「審査会」という。）」及び金沢市都市再生特別地区検討会（以下「検討会」という。）を組織し、事業者の都市再生事業等の計画案と特別地区の都市計画の決定等の提案（素案）に対し、都市再生事業等の効果や影響、都市再生への貢献などについて1件ごとに個別審査し、都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性を総合的に判断する。その際、審査会及び検討会は、原則として事業者の説明を求めるとともに、必要に応じ「5. 提出書類」に定めるもの以外の説明資料の提出を求めることができるとしている。

なお、特別地区の都市計画の決定等の提案（素案）に関連して、本市決定の都市計画が並行して提案される場合には、審査会及び検討会において併せて審査・検討を行う。

◆金沢市都市再生特別地区審査会

（所掌事務）審査会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- ①都市再生事業等の計画案の審査に関する事項。
- ②都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性の審査に関する事項。
- ③都市計画の原案の作成に関する事項。
- ④その他審査会において必要と認める事項に関する事項。

◆金沢市都市再生特別地区検討会

（所掌事務）検討会は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

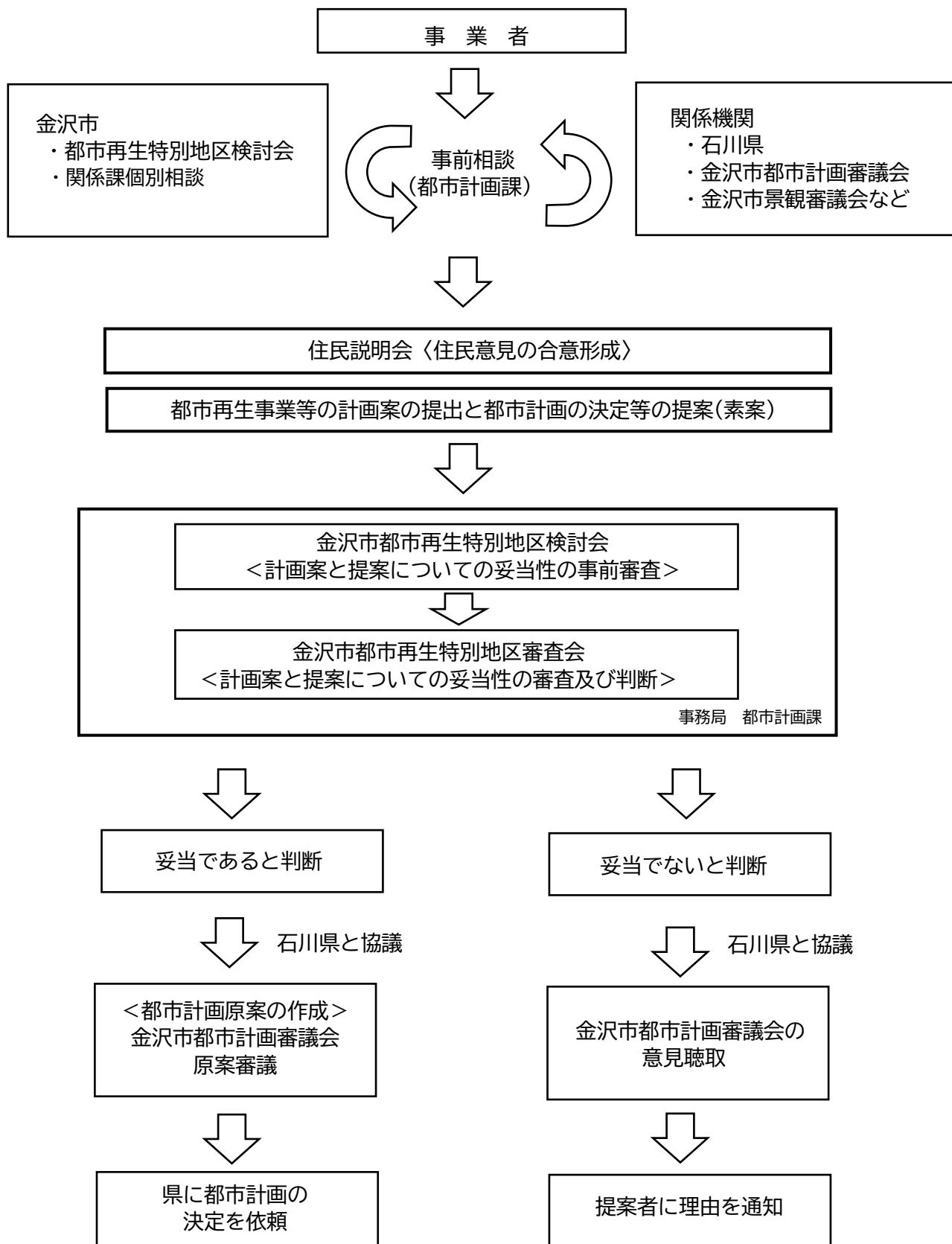
- ①都市再生事業等の事前相談に関する事項。
- ②都市再生事業等の計画案の確認・検討・調整に関する事項。
- ③都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性の事前審査に関する事項。
- ④検討会の結果を審査会に報告すること。
- ⑤その他検討会において必要と認める事項に関する事項。
- ⑥都市計画の決定等の提案（素案）を伴わない事業計画案の地域整備方針との整合等の確認及び事業者への情報提供に関する事項。

◆組織構成表（必要に応じ、構成の拡大や縮小を行うことができるとしている。）

金沢市都市再生特別地区審査会
都市政策局長
経済局長
都市整備局長

金沢市都市再生特別地区検討会			
企画調整課長	交通政策課長	資産税課長	文化政策課長
文化財保護課長	歴史都市推進課長	産業政策課長	商工労働課長
クラフト政策推進課長	観光政策課長	市民協働推進課長	衛生指導課長
環境政策課長	ゼロカーボンシティ推進課長	ごみ減量推進課長	都市計画課長（事務局）
景観政策課長	緑と花の課長	市街地再生課長	住宅政策課長
建築指導課長	道路管理課長	河川水防課長	危機管理課長
水道整備課長	下水道整備課長		

◆特別地区の運用フロー



4. 審査等の視点

1) 地域整備方針や都市計画マスタートップラン等との整合

- ア 国が定めた地域整備方針との整合が図られているか。
- イ 金沢市未来共創計画、金沢市都市計画マスタートップラン、金沢市景観計画、金沢市地域公共交通計画等の本市のまちづくり等に関する計画との整合が図られているか。
- ウ 都市全体の総合的な視点から見た当該事業計画案の効果・貢献や影響などについて、事業者としてどのような検討を行ったか。

2) 周辺環境及び地球環境等への配慮

- ア 騒音、振動等、当該事業計画案が周辺環境へ及ぼす影響について検討を行い、影響が予測される場合に必要な措置を施しているか。
- イ 日照については、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響に対する検討を行っているか、また、地区内の日照の条件についてどのように考えたか。
- ウ 電波障害については、障害が予測される範囲への対応のほか、事後的に障害が判明した場合の対策についてどのように考えているか。
- エ 省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO2排出量の抑制等、都市環境や地球環境に与える影響の軽減に努めているか。
- オ 敷地内をはじめとする緑化を積極的に行い、良好な環境の形成に努めているか。
- カ 福祉のまちづくりやユニバーサルデザインに十分配慮されているか。
- キ 地形条件、周辺の建築物等との関係等を考慮し、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。その際、建築物等の配置、形態意匠等が景観に与える影響についてはどのように検討を行ったか。また、高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風等との関係から、斜線制限についてどのように考えたか。

3) 交通処理等の都市基盤との調和

- ア 計画によって一体的に整備される公共施設も考慮しながら自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画が講じられ、都市基盤に対する負荷について、支障がないものとなっているか。
- イ 下水道、地域冷暖房等、供給処理施設についての検討が適切に行われているか。
- ウ 周辺市街地において複数の都市開発事業等が想定されている場合には、その複合的な影響について、どのように考え、どのような対応をする方針であるのか、考え方方が明確にされているか。

4) 都市再生への貢献

- ア 事業計画案の評価にあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、有効空地の確保、公益施設の導入、公共施設の整備・更新等に限定することなく、都市機能の改善・向上、地球環境の保全、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的にとらえて、積極的に評価することとする。
- イ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力や賑わいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

5) 容積率や高さの限度等の設定

- ア 特別地区の都市計画で定めることとなる容積率や高さの限度等について、妥当性を判断する際には、あらかじめ数値基準や上限を設定することはしないが、都市再生事業等ごとに事業者が提案する容積率や高さ等の設定の考え方や具体的な設定方法等について説明を求めながら、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、総合的見地から評価する。ただし、金沢駅東地域のうち都心軸区域においては、地域整備方針に基づき、金沢都市計画高度地区の規定を遵守するものとする。

6) 用途の適切性

- ア 当該地域に求められる用途のあり方、都市再生効果を勘案し、導入機能が適切なものとなっているか総合的に判断する。
- イ 新たに導入する用途が現行の用途地域で禁止されている場合には、地域整備方針や地域特性を踏まえたその用途の導入の妥当性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容等を総合的に評価し判断する。

7) 都市再生事業の実現性

- ア 都市再生事業等の実現のために不可欠な事項について、事業者と公共施設管理者等との間で協定を締結すること等により、事業計画案の実現が担保されるかどうか。該当する事項として、例えば、事業化がなされる建築計画と、事業計画案のうち都市再生への貢献や環境への配慮に関する重要事項との整合性の確保、地区内で整備される公共施設の管理、導入された機能やオープンスペース等についての適切な維持管理、地区外の関連公共施設等の整備等が考えられる。

イ 都市再生事業等を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュールとなっているか。

8) 住民等の意見への配慮

ア 住民等への説明会の開催など適切な説明が行われているか。

イ 説明会等で出された住民等の意見に対して事業計画案においてどのように対応しているか。

◆地域整備方針（金沢駅東地域）※運用上、記号番号を付記

	A. 整備の目標	B. 都市開発事業を通じて増進すべき 都市機能に関する事項	C. 公共施設その他の公益的施設の 整備にする基本的事項	D. 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
1. 全体	<p>①藩政時代からの歴史的なまちなみや豊かな自然環境を保全しながら、開発を進めてきた本市のまちづくりの規範である「保全と開発の調和」を基本に、金沢駅周辺区域と都心軸区域の特性を際立たせた都市づくりを推進</p> <p>②北陸新幹線の大坂までの全線開業を見据え、文化都市・学都としての都市の個性を生かし、国内外からの交流人口の拡大に取り組み、にぎわいと活力を創出</p> <p>③グローバル化の進展に伴い、都市間競争が激しさを増す中、日本海国土軸における主要都市としての拠点性を高めるため、地域経済をけん引する高次都市機能を集積</p> <p>④人口減少や少子高齢化が進展する中にあっても持続可能で魅力ある都市を実現するため、居住や商業、業務などの多様な都市機能が集積する都市の中軸を形成</p> <p>⑤居心地が良く歩きたくなるまちなかを形成するとともに、多様な交通モードが便利に利用できる人中心の空間を形成</p> <p>⑥能登半島地震の教訓を踏まえた防災・減災対策や、脱炭素社会の実現に向けた取組の推進により、災害に強く地球環境にも配慮した都市基盤を形成</p>	<p>①多様な人々が集い、文化芸術活動や創造的な活動を生み出す交流機能を充実</p> <p>②国内外からの来街者が滞在し、広域観光の拠点ともなる宿泊機能を充実</p> <p>③広域的な集客力を備えた商業機能を強化するとともに、新たな雇用を創出する多様な業務機能を集積</p> <p>④二地域居住や職住近接など、新たなニーズに対応する居住機能を充実</p> <p>⑤老朽化した建築物の再整備により、防災機能を向上</p>	<p>①バスの走行環境やバス待ち環境を向上するとともに、多様な交通モードの接続・乗継拠点となるモビリティハブを整備</p> <p>②タクシーや観光バスの乗降、荷捌き車両の適正化など、渋滞の緩和に向けた交通環境を整備</p> <p>③来街者にもわかりやすい交通案内を充実するとともに、回遊性と景観の向上に資する公的サインを整備</p> <p>④防災・減災対策を強化するため、上下水道等の耐震化を推進</p>	<p>①質の高い文化芸術に触れる機会を充実するとともに、ほんものの魅力の創造・発信により文化観光を推進</p> <p>②公共空間や建築物に木の質感を醸し出すを取り入れ、木の文化都市の継承・創出を推進</p> <p>③学生等の若い世代や子育て世代が気軽に訪れ、楽しめる環境を充実</p> <p>④空き店舗への出店やビル低層部の商業利用、市外からのオフィスの移転・開設等を促進</p> <p>⑤歩行空間やオープンスペース、緑地等の創出を推進</p> <p>⑥建築物の屋上・壁面の緑化やZEB等の普及促進を通じたカーボンニュートラルを推進</p> <p>⑦災害時における、国内外からの来街者等への情報伝達体制を強化するとともに、一時滞在可能な空間等を充実</p>
2. 金沢駅周辺区域	①日本海国土軸の主要都市である金沢の玄関口にふさわしい近代的で品格と魅力あふれる都市空間を形成するとともに、広域交通結節点としての特性を生かし、まち全体のにぎわい創出に資する多様な都市機能を集積	<p>①国内外から多くの人々が訪れる広域交通結節点としての特性を生かし、文化の奥深さなどを体感する文化観光を促進するとともに、広域観光の拠点となる格調高いにぎわいと魅力を創出</p> <p>②人・モノ・情報の集積に向け、商業・宿泊・業務・居住に加え、文化・学術の発展にも資する機能を強化</p>	<p>①大規模災害発生時における帰宅困難者の安全安心の確保に資する環境を整備</p>	<p>①金沢の玄関口としての拠点性を生かした多様な都市機能を集積するとともに、金沢都市計画高度地区の規定や、用途地域による容積率にとらわれず、土地の有効かつ高度な利活用を積極的に促進する都市開発事業を誘導</p> <p>②鼓門やもてなしドームなどで構成される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した都市開発事業を誘導</p> <p>③金沢駅東もてなしドーム地下広場との回遊性向上に資する地下空間の開発を促進</p>
3. 都心軸区域	<p>①周辺の緑豊かな景観や歴史文化遺産からなる伝統環境及び良好な住環境との調和に配慮した都市環境を形成</p> <p>②武蔵、南町、香林坊、片町地区における、各地区的特性に応じた都市機能を集積</p>	<p>①武蔵地区においては、市民の台所である近江町市場の魅力を生かしたにぎわいを創出するとともに、交差点を核とした回遊性を向上</p> <p>②南町地区においては、オフィスやホテルなど多様な業種の立地によるにぎわいを創出するとともに、働く人や訪れる人の滞在快適性を向上</p> <p>③香林坊地区においては、商業拠点としてのにぎわいを創出するとともに、周辺の歴史文化遺産や芸術文化施設との回遊性を向上</p> <p>④片町地区においては、北陸随一の繁華街としてのにぎわいを創出するとともに、昼と夜の異なる魅力を生かした活力を向上</p>	<p>①緊急輸送道路の沿道における老朽化した建築物の建替えや耐震化を促進し、大規模災害発生時における道路空間を確保</p>	<p>①周辺の伝統環境や良好な住環境との調和に配慮するとともに、金沢都市計画高度地区の規定を遵守した都市開発事業を誘導</p>

5. 提出書類

計画提案者は、都市再生特別地区等に係る都市計画の決定等の提案（素案）を行う場合、1) 都市計画提案書に2) 添付図書、3) 説明資料を添えて、市長に提出すること。

また、提案者は、都市計画の決定等の提案（素案）を取下げる場合、4) 都市計画提案取下書を市長に提出すること。

1) 都市計画提案書【様式1】

- ・住所及び氏名（法人その他の団体の場合にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者名を記載）
- ・提出書類の一覧（添付図書及び説明資料）

2) 添付図書

①都市計画の素案

- ・都市計画提案説明書（都市計画の種類、名称、位置及び区域等、都市計画の素案の内容を記載した書面）【様式2】
- ・総括図（都市計画図に都市計画の素案の内容を記載した図面）
※縮尺 25,000 分の1程度
- ・区域図※縮尺 2,500 分の1程度

②都市再生事業に関する計画書【様式3：都市再生特別措置法施行規則別記様式5】

③都市再生事業に関する図書

- ・方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示した付近見取図
- ・縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示した事業区域内に建築する建築物の配置図
- ・事業区域内に整備する各公共施設の整備概要を示した図
- ・縮尺、方位及び間取りを表示した建築する建築物の各階平面図
- ・縮尺を表示した建築する建築物の二面以上の立面図

※様式6、7に記載する対応概要や取り組みの内容に該当する箇所を上記の図

または別図に明記すること

④都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の同意を証する書類

・土地所有者等一覧【様式4】

（全ての土地所有者の氏名、権利種別、権利を有する土地の所在地及び地積並びに同意の状況を記載）

・土地所有者等の同意書【様式5】

（同意の日付及びあて先（計画提案者氏名）、同意した土地所有者等の氏名、住所、連絡先、権利種別、権利を有する土地の所在地及び地積並びに都市計画の素案に対する同意である旨が記載されている書面で、同意した土地所有者等の本人による署名又は記名押印があるもの）

- ・都市計画の素案の対象となる土地の区域内の権利関係を明らかにする書類（当該区域内に係る全ての土地又は建物の登記事項証明書、地番図等で交付後3ヶ月以内のもの等）

3) 説明資料

都市計画の決定等の提案（素案）の妥当性を明らかにするために必要な資料

- ・都市計画の決定等の（素案）に対する審査等の視点への対応概要 **【様式6】**
- ・地域整備方針に合致する取り組み内容 **【様式7】**
- ・住民等への説明の経緯に関する資料 **【様式8】**

該当様式	内容
様式6	「4. 審査等の視点」の各項目について記載
様式7	上記のうち、「1) -ア」に対する詳細を記載
様式8	上記のうち、「8) -ア、イ」に対する詳細を記載

※別途資料の提出でも可

4) 提案の取下げ

提案者は、都市計画の決定等の提案（素案）を取下げる場合、都市計画提案取下書を市長に提出すること。**【様式9】**

(様式 1)

都市計画提案書

(宛先) 金沢市長

都市計画の決定（変更）について提案します。
なお、提出書類について事実と相違ないことを申し添えします。

年 月 日

(計画提案者)

住所

氏名

(法人その他の団体にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者名を記載)

(提出書類)

- 1 都市再生特別措置法施行規則第 7 条に定める図書
 - ① 都市計画の素案
 - ② 都市再生特別措置法施行規則別記様式 5 による都市再生事業に関する計画書
 - ③ 都市再生特別措置法施行規則第 7 条第 1 号ハに掲げる都市再生事業に関する図書
 - ④ 都市再生特別措置法第 37 条第 2 項第 2 号の同意を得たことを証する書類
- 2 説明資料

(様式2)

都市計画提案説明書

提案の内容	都市計画の種類			
	名称又は地区名			
	区域	別添区域図のとおり		
	提案する都市計画の内容			
提案理由				
同意状況	土地所有者等の数	(総数) 名	(同意者数) 名	(同意の割合) %
	面積	(総面積) m ²	(同意面積) m ²	(同意の割合) %
備考				

(様式3：都市再生特別措置法施行規則 別記様式5)

都市再生事業に関する計画書

1. 事業の名称

2. 事業の目的

3. 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m²

4. 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物番号	階数	高さ	建築面積	延べ面積	敷地面積	容積率	建ぺい率

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

注2 「階数」の欄には地階を除く階数を記入してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用地

建築物番号		
構造方法		
設備		
用途		

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

注2 「構造方法」の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

注3 「設備」の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

注4 「用途」の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

5. 公共施設の種類及び規模

公共施設 番号		
公共施設 の種類		
公共施設 の規模		

注1 「公共施設番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

注2 すべての整備する公共施設について公共施設ごとに作成してください。

注3 「公共施設の規模」の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

6. 工事の着手時期及び事業施行期間

事業の着手の予定年月日	
事業の完成の予定年月日	

7. 資金計画

(百万円)

	内訳	金額
支出	用地費	
	除却費	
	整地費	
	建築費	
	事務費	
	借入金利息	
	その他の	
計		
収入	自己資金	
	借入金	
	(借入先)	
	その他の	
計		

(様式4)

土地所有者等一覧

	氏名	権利種別	土地又は建物の所在地	地積	同意状況
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
計					/

(様式5(1))

同 意 書

年 月 日

(計画提案者氏名)様

都市計画の決定(変更)の提案に関し、別添の都市計画の素案に同意します。

所在地： 金沢市○○町○○

権利種別： 1. 土地所有者 2. 借地権者

面積(共有名義人は持分も記入)： m²

住所：

氏名：

- ※ 同意する土地所有者等の本人による署名又は記名押印によるものとすること。
- ※ 一筆ごとの作成を標準とし、一筆につき複数名の権利者がいる場合は、住所・氏名を適宜記入すること。権利者が多数の場合は、様式5(2)へ記入すること。
- ※ 複数筆の権利者については、一括の同意書も可とし様式5(3)に所在地・権利種別・面積を記入すること。

(様式5(2))

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

住 所			
氏 名			
権利種別	1. 土地所有者 2. 借地権者	持 分	

- ※ 同意する土地所有者等の本人による署名又は記名押印によるものとすること。
※ 住所、氏名は権利者数に応じて、適宜追加して使用すること。

(様式 5 (3))

所在地	金沢市○○町○○	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面 積	m ²	

所在地	金沢市○○町○○	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面 積	m ²	

所在地	金沢市○○町○○	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面 積	m ²	

所在地	金沢市○○町○○	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面 積	m ²	

所在地	金沢市○○町○○	
権利種別	1. 土地所有者	2. 借地権者
面 積	m ²	

※ 所在地、権利種別、面積は筆数に応じて、適宜追加して使用すること。

都市再生特別地区（　　地区）の
都市計画提案（素案）に対する審査等の視点への対応概要

※各欄に記載が困難な場合は、別途資料の提出でも可とする。

1) 地域整備方針や都市計画マスタープラン等との整合	
審査等の視点	対応概要
ア 国が定めた地域整備方針との整合	※左記アの対応は様式 7 による
イ 金沢市未来共創計画、金沢市都市計画マスタープラン、金沢市景観計画、金沢市地域公共交通計画等の本市のまちづくり等との整合	
ウ 都市全体の総合的な視点から見た効果・貢献や影響など	

2) 周辺環境及び地球環境への配慮	
審査等の視点	対応概要
ア 騒音、振動等、周辺環境へ及ぼす影響についての検討（騒音、振動、悪臭、水質、地形・地質、土壤、風害、大気質等）	
イ 日照については、周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響に対する検討	
ウ 電波障害について、障害が予測される範囲への対応、事後的に障害が判明した場合の対策	
エ 省資源、省エネルギー、廃棄物の削減、CO2 排出量の抑制等、都市環境や地球環境に与える影響の軽減。	
オ 敷地内をはじめとする緑化を積極的に行い、良好な環境の形成	
カ 福祉のまちづくりやユニバーサルデザインへの配慮	
キ 良好的な街並み・景観形成への貢献、建築物の配置、形態意匠が景観に与える影響	

3) 交通処理等の都市基盤との調和

審査等の視点	対応概要
ア 自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画	
イ 下水道、地域冷暖房等、供給処理施設についての検討	
ウ 他の都市開発事業等との複合的な影響についての対応	

4) 都市再生への貢献

審査等の視点	対応概要
ア 都市機能の改善・向上、地球環境の保全、地域経済の活性化に資する都市再生効果	
イ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、効果的な機能の導入、特色ある魅力や賑わいの創出、独自の地域文化の発展等により都市再生効果を一層高めるもの	

5) 容積率や高さの限度等の設定

審査等の視点	対応概要
ア 容積率や高さの限度等が、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、金沢駅東地域のうち都心軸区域においては金沢都市計画高度地区の規定を遵守しているか	

6) 用途の適切性

審査等の視点	対応概要
ア 導入機能が適切なものとなっているか	
イ 新たに導入する用途の妥当性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容等	

7) 都市再生事業の実現性

審査等の視点	対応概要
ア 事業計画案の実現の担保	
イ 都市再生事業を実施するために無理のない体制、資金計画、事業スケジュール	

8) 住民等の意見への配慮

審査等の視点	対応概要
ア 住民等への説明会の開催など適切な説明が行われているか。	※左記ア、イの対応は様式8による
イ 住民等の意見に対する対応	

地域整備方針に合致する取り組み内容

<A. 整備の目標>

区分	番号	整備方針記載事項	取り組み内容
全体	①	藩政時代からの歴史的なまちなみや豊かな自然環境を保全しながら、開発を進めてきた本市のまちづくりの規範である「保全と開発の調和」を基本に、金沢駅周辺区域と都心軸区域の特性を際立たせた都市づくりを推進	
	②	北陸新幹線の大阪までの全線開業を見据え、文化都市・学都としての都市の個性を活かし、国内外からの交流人口の拡大に取り組み、にぎわいと活力を創出	
	③	グローバル化の進展に伴い、都市間競争が激しさを増す中、日本海国土軸における主要都市としての拠点性を高めるため、地域経済をけん引する高次都市機能を集積	
	④	人口減少や少子高齢化が進展する中においても持続可能で魅力ある都市を実現するため、居住や商業、業務などの多様な都市機能が集積する都市の中軸を形成	
	⑤	居心地が良く歩きたくなるまちなみを形成するとともに、多様な交通モードが便利に利用できる人中心の空間を形成	
	⑥	能登半島地震の教訓を踏まえた防災・減災対策や、脱炭素社会の実現に向けた取組の推進により、災害に強く地球環境にも配慮した都市基盤を形成	
金沢駅周辺区域	①	日本海国土軸の主要都市である金沢の玄関口にふさわしい近代的で品格と魅力あふれる都市空間を形成するとともに、広域交通結節点としての特性を生かし、まち全体のにぎわい創出に資する多様な都市機能を集積	
都心軸区域	①	周辺の緑豊かな景観や歴史文化遺産からなる伝統環境及び良好な住環境との調和に配慮した都市環境を形成	
	②	武蔵、南町、香林坊、片町地区における、各地区の特性に応じた都市機能を集積	

※ 各欄に記載が困難な場合は、別途資料の提出でも可とする。

地域整備方針に合致する取り組み内容

<B. 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項>

区分	番号	整備方針記載事項	取り組み内容
全体	①	多様な人々が集い、文化芸術活動や創造的な活動を生み出す交流機能を充実	
	②	国内外からの来街者が滞在し、広域観光の拠点ともなる宿泊機能を充実	
	③	広域的な集客力を備えた商業機能を強化するとともに、新たな雇用を創出する多様な業務機能を集積	
	④	二地域居住や職住近接など、新たなニーズに対応する居住機能を充実	
	⑤	老朽化した建築物の再整備により、防災機能を向上	
金沢駅周辺区域	①	国内外から多くの人々が訪れる広域交通結節点としての特性を生かし、文化の奥深さなどを体感する文化観光を促進するとともに、広域観光の拠点となる格調高いにぎわいと魅力を創出	
	②	人・モノ・情報の集積に向け、商業・宿泊・業務・居住に加え、文化・学術の発展にも資する機能を強化	
都心軸区域	①	武蔵地区においては、市民の台所である近江町市場の魅力を生かしたにぎわいを創出するとともに、交差点を核とした回遊性を向上	
	②	南町地区においては、オフィスやホテルなど多様な業種の立地によるにぎわいを創出するとともに、働く人や訪れる人の滞在快適性を向上	
	③	香林坊地区においては、商業拠点としてのにぎわいを創出するとともに、周辺の歴史文化遺産や芸術文化施設との回遊性を向上	
	④	片町地区においては、北陸随一の繁華街としてのにぎわいを創出するとともに、昼と夜の異なる魅力を生かした活力を向上	

※ 各欄に記載が困難な場合は、別途資料の提出でも可とする。

地域整備方針に合致する取り組み内容

<C. 公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項>

区分	番号	整備方針記載事項	取り組み内容
全体	①	バスの走行環境やバス待ち環境を向上するとともに、多様な交通モードの接続・乗継拠点となるモビリティハブを整備	
	②	タクシーや観光バスの乗降、荷捌き車両の適正化など、渋滞の緩和に向けた交通環境を整備	
	③	来街者にもわかりやすい交通案内を充実するとともに、回遊性と景観の向上に資する公的サインを整備	
	④	防災・減災対策を強化するため、上下水道等の耐震化を推進	
金沢駅周辺区域	①	大規模災害発生時における帰宅困難者の安全安心の確保に資する環境を整備	
都心軸区域	①	緊急輸送道路の沿道における老朽化した建築物の建替えや耐震化を促進し、大規模災害発生時における道路空間を確保	

※ 各欄に記載が困難な場合は、別途資料の提出でも可とする。

地域整備方針に合致する取り組み内容

<D. 緊急かつ重点的な市街地の整備の促進に関し必要な事項>

区分	番号	整備方針記載事項	取り組み内容
全体	①	質の高い文化芸術に触れる機会を充実するとともに、ほんものの魅力の創造・発信により文化観光を推進	
	②	公共空間や建築物に木の質感を醸し出すものを取り入れ、木の文化都市の継承・創出を推進	
	③	学生等の若い世代や子育て世代が気軽に訪れ、楽しめる環境を充実	
	④	空き店舗への出店やビル低層部の商業利用、市外からのオフィスの移転・開設等を促進	
	⑤	歩行空間やオープンスペース、緑地等の創出を推進	
	⑥	建築物の屋上・壁面の緑化やZEB等の普及促進を通じたカーボンニュートラルを推進	
	⑦	災害時における、国内外からの来街者等への情報伝達体制を強化するとともに、一時滞在可能な空間等を充実	
金沢駅周辺区域	①	金沢の玄関口としての拠点性を生かした多様な都市機能を集積するとともに、金沢都市計画高度地区の規定や、用途地域による容積率にとらわれず、土地の有効かつ高度な利活用を積極的に促進する都市開発事業を誘導	
	②	鼓門やもてなしドームなどで構成される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した都市開発事業を誘導	
	③	金沢駅東もてなしドーム地下広場との回遊性向上に資する地下空間の開発を促進	
都心軸区域	①	周辺の伝統環境や良好な住環境との調和に配慮するとともに、金沢都市計画高度地区の規定を遵守した都市開発事業を誘導	

※ 各欄に記載が困難な場合は、別途資料の提出でも可とする。

(様式8)

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

年 月 日

1. 説明会等開催状況

回 数	日 時	場 所	参加人数	説明内容
	年 月 日 時 分 ～ 時 分			
	年 月 日 時 分 ～ 時 分			
	年 月 日 時 分 ～ 時 分			

2. 説明会等参加者の意見要旨と意見への対応

回 数	意見要旨	意見への対応

3. 説明会開催の周知

(1) 周知範囲

(2) 周知対象数（提案区域内外別の人数又は戸数）

(3) 周知方法・期間

4. その他

※ 説明会の周知方法、説明会等で使用した資料を1部添付してください。

(様式9)

都市計画提案取下書

(宛先) 金沢市長

年 月 日付けで提出した都市計画提案書を取り下げます。

年 月 日

計画提案者
氏名又は名称

計画提案書提出日 年 月 日

計画提案の場所

金沢市都市再生特別地区運用指針 令和 7 年 9 月 17 日施行