

# 都心軸の再興を目指して

---

1. 都市再生緊急整備地域制度の活用
2. 「金沢駅東地域」のエリアと地域整備方針
3. 地域整備方針に沿う民間開発等への支援

令和 7 年 10 月 17 日  
金沢市



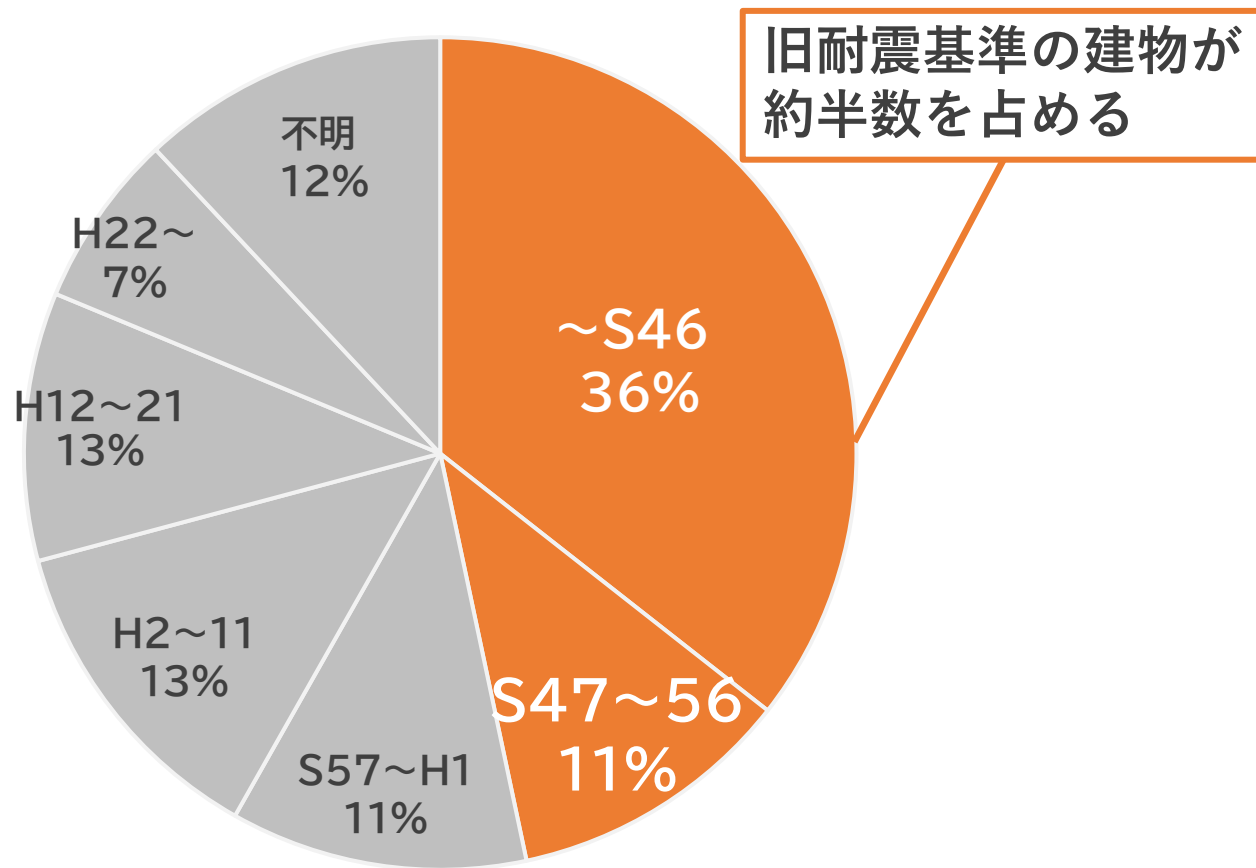
# 1. 都市再生緊急整備地域制度の活用



# — 金沢駅東都心軸周辺の現状と課題

		金沢駅周辺区域	武蔵地区	南町地区	香林坊地区	片町地区
各地区の特性		・ 県都金沢の玄関口 ・ 広域交通結節点	・ 交通の要衝 ・ 近江町市場	・ 業務と宿泊施設が多い ・ ビジネス街	・ 交通の要衝 ・ 周辺に芸術文化施設等多数立地	・ 北陸随一の繁華街 ・ 老朽化した建物が特に多い
歴史文化遺産等		—	・ 西外惣構跡（升形遺構） ・ 辰巳用水	・ 金沢城跡 ・ 尾山神社	・ 金沢城跡 ・ 長町武家屋敷跡 ・ 鞍月用水	・ 長町武家屋敷跡
歩行者通行量		上昇傾向		—	一定数で推移	減少傾向
公共空地率 (市街化区域平均約 4 %)		2.0%	0.3%			
土地利用の方向		商業・業務・教育等による玄関口としての土地利用	歩行空間の充実、まちなか広場の整備、駐車場の適正配置など、魅力向上や賑わい創出に向けた土地利用			
景観計画	前 提	周辺のまちなみとの調和				
	特 徴	玄関口にふさわしい風格と魅力ある景観	魅力ある都市の顔としての景観			
高さ制限		60m以下		45m以下		

■ 建築物築年数割合

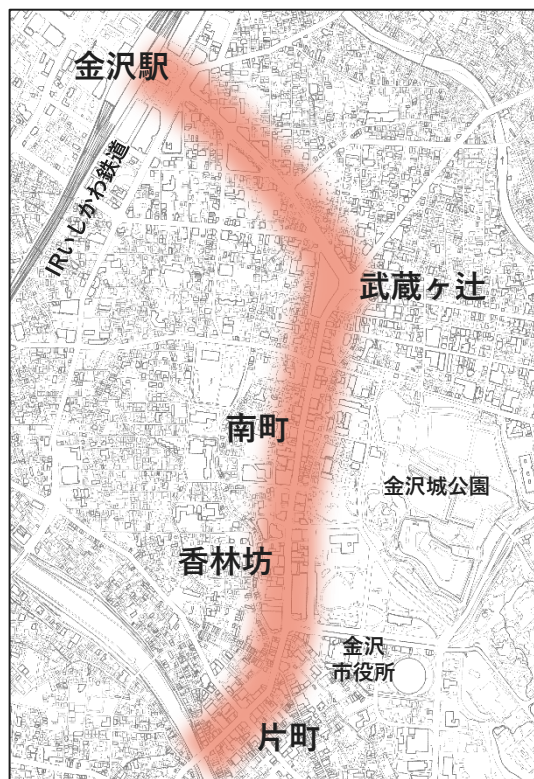


	金沢駅周辺区域	武蔵地区	南町地区	香林坊地区	片町地区
旧耐震基準の建物の割合 (全国平均24%)	約 1 割	約 5 割	約 4 割	約 5 割	約 6 割



## 「骨格となる都心軸の再興」

# 都市再生緊急整備地域制度の活用

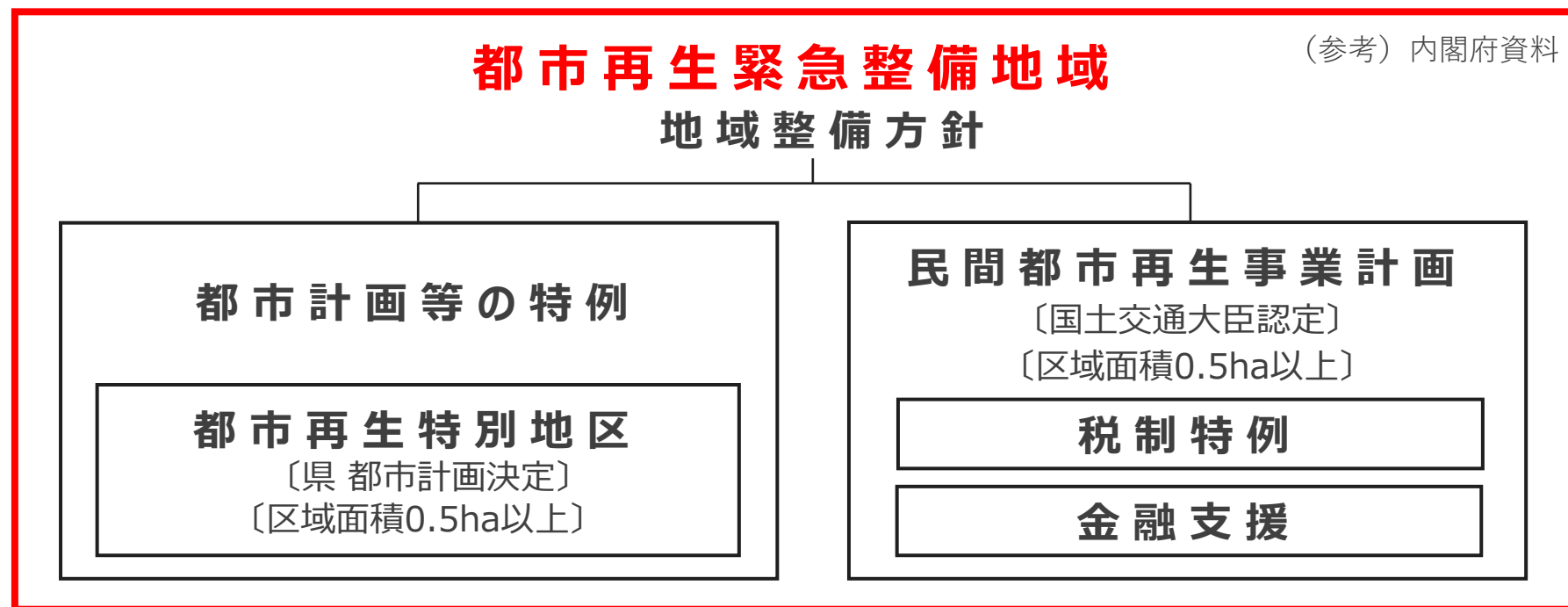


金沢駅から武蔵ヶ辻～南町～香林坊～片町に至る都心軸

## — 都市再生緊急整備地域制度

都市再生基本方針に基づき、民間事業者の提案や創意工夫を最大限に生かすことを主眼とした制度で、

緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が政令で定める地域



指定地域内では、地域整備方針に沿い、かつ、一定の要件を満たすと、都市計画提案制度による都市計画の特例や、民間都市再生事業計画認定制度による税制特例等が活用可能



内閣府参事官による閣議決定  
の伝達と意見交換（R7.6.30）

令和 6 年12月

指定を目指すエリア及び地域整備方針の  
素案を国に申請

令和 7 年 7 月 2 日

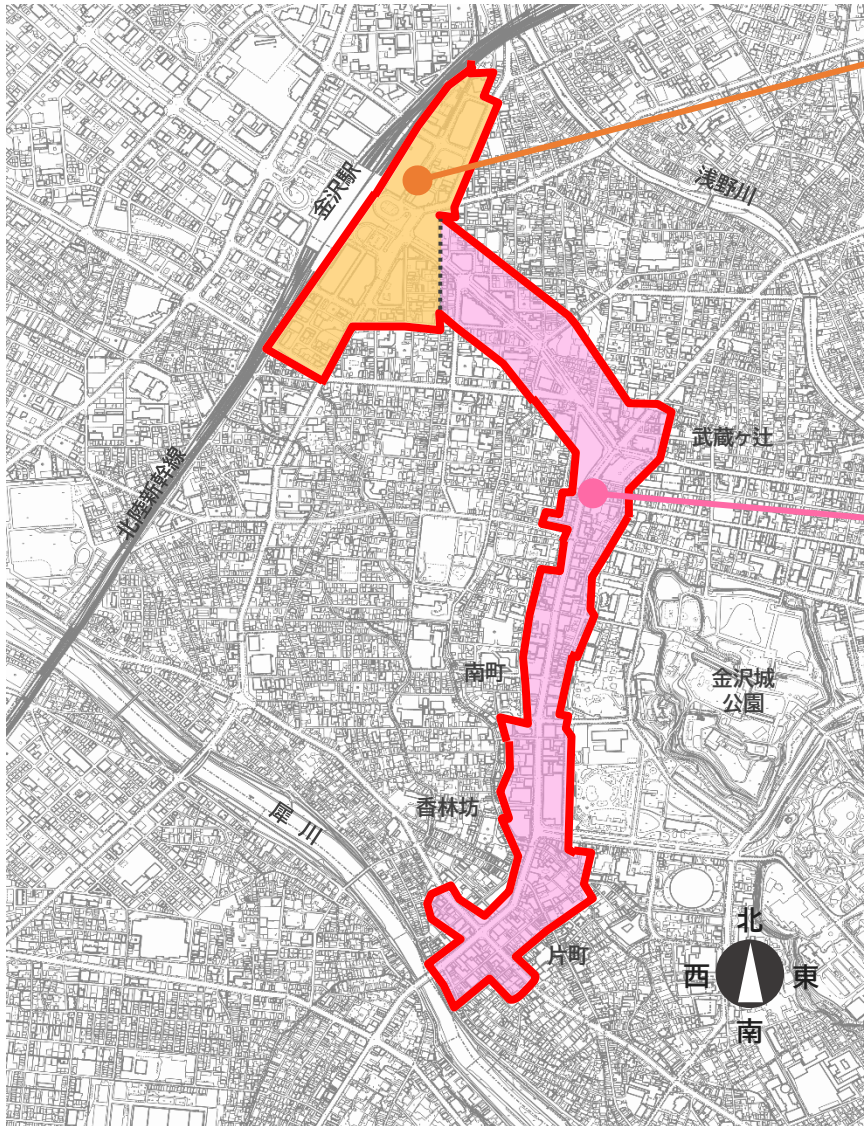
都市再生緊急整備地域として指定  
(政令公布・施行)

## 2. 「金沢駅東地域」の エリアと地域整備方針





## 金沢駅東地域<59ha>



### 金沢駅周辺区域

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

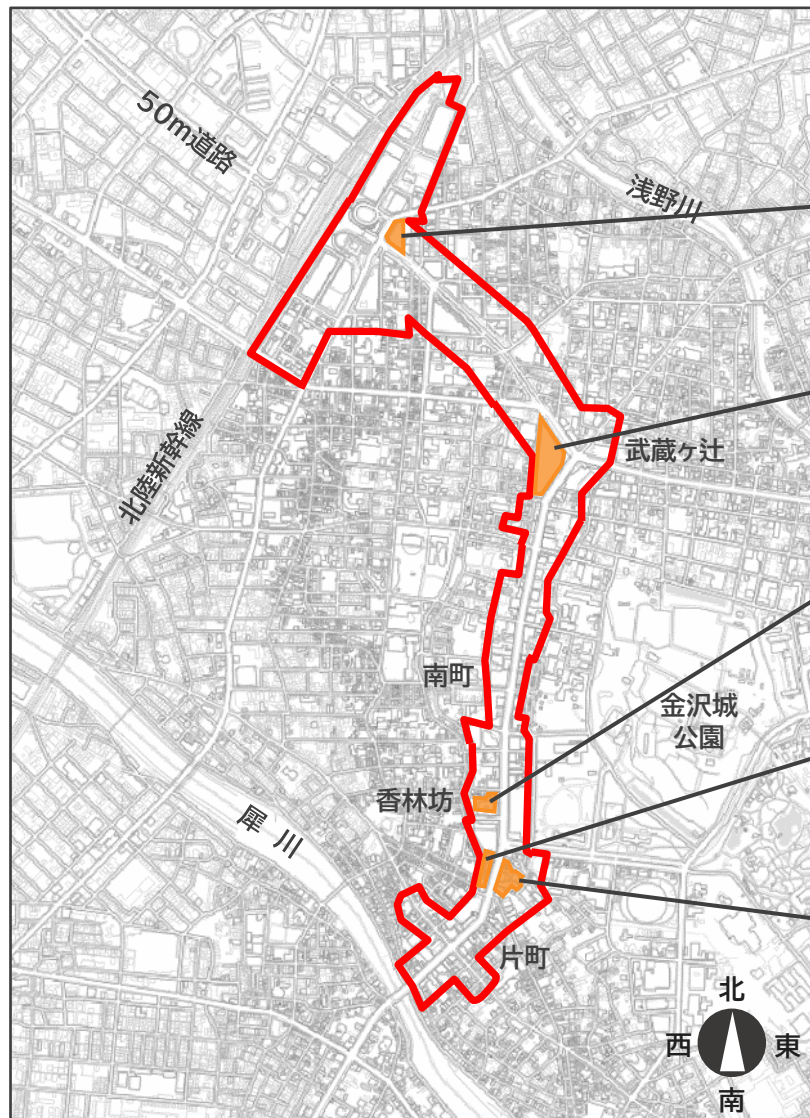
### 都心軸区域

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、  
高度地区の規定を遵守

エリアは金沢市まちづくり支援情報システムでも  
確認できます。

(<https://www2.wagmap.jp/kanazawa-mss/Portal>)

## 今後の主な開発見込地



金沢都ホテル跡地



金沢エムザ



日本銀行金沢支店跡地



片町四番組海側地区



片町四番組山側地区





（金沢市）

地域名称	整備の目標	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	公共施設その他の公益的施設の 整備及び管理に関する基本的事項	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
金沢駅 東地域	<p>〔都市再生緊急整備地域〕 （全体）</p> <p>○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>○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>○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>○人口減少や少子高齢化が進展する中で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>○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>○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>（全体）</p> <p>○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>○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>○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>○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>○老朽化した建築物の再整備により、防災機能を向上</p>	<p>（全体）</p> <p>○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>○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>○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>○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>（全体）</p> <p>○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>○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</p> <p>○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>○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>○歩行空間やオープンスペース、緑地等の創出を推進</p> <p>○建築物の屋上・壁面の緑化やZEB等の普及促進を通じてカーボンニュートラルを推進</p> <p>○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>
	<p>（金沢駅周辺区域）</p> <p>○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>	<p>（金沢駅周辺区域）</p> <p>○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>○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>（金沢駅周辺区域）</p> <p>○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>（金沢駅周辺区域）</p> <p>○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>○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>○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>
	<p>（都心軸区域）</p> <p>○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>○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</p>	<p>（都心軸区域）</p> <p>○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>○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>○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>○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>（都心軸区域）</p> <p>○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>（都心軸区域）</p> <p>○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>

## ■整備の目標（抜萃）

<p>エリア 全体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「<u>保全と開発の調和</u>」を基本に、 <u>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</u>を推進</li> <li>○<u>文化都市・学都としての都市の個性</u>を生かし、<u>にぎわいと活力を創出</u></li> <li>○居住、商業、業務など<u>多様な都市機能が集積する都市の中軸</u>を形成</li> <li>○居心地が良く<u>歩きたくなるまちなか</u>を形成するとともに、 <u>多様な交通モードが便利に利用できる人中心の空間</u>を形成</li> <li>○<u>災害に強く地球環境にも配慮した都市基盤</u>を形成</li> </ul>
<p>金沢駅 周辺区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○玄関口にふさわしい<u>近代的で品格と魅力ある都市空間</u>を形成</li> <li>○<u>まち全体のにぎわい創出に資する多様な都市機能</u>を集積</li> </ul>
<p>都心軸 区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>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</u>を形成</li> <li>○武蔵、南町、香林坊、片町の<u>各地区の特性に応じた都市機能</u>を集積</li> </ul>

# — 地域整備方針の内容

## ■ 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（抜萃）

エリア 全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>文化芸術活動や創造的な活動を生み出す交流機能</u>を充実</li> <li>○ <u>広域観光の拠点ともなる宿泊機能</u>を充実</li> <li>○ <u>広域的な集客力を備えた商業機能</u>を強化</li> <li>○ <u>新たな雇用を創出する多様な業務機能</u>を集積</li> <li>○ 二地域居住や職住近接など、<u>新たなニーズに対応する居住機能</u>を充実</li> <li>○ <u>老朽化した建築物の再整備</u>により、防災機能を向上</li> </ul>
金沢駅 周辺区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>文化観光を促進</u>するとともに、<u>格調高いにぎわいと魅力</u>を創出</li> <li>○ 商業・宿泊・業務・居住に加え、<u>文化・学術の発展にも資する機能</u>を強化</li> </ul>
都心軸 区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○（武蔵）<u>近江町市場の魅力を生かしたにぎわい</u>を創出 <u>交差点を核とした回遊性</u>を向上</li> <li>○（南町）<u>多様な業種の立地によるにぎわい</u>を創出 働く人や訪れる人の<u>滞在快適性</u>を向上</li> <li>○（香林坊）<u>商業拠点としてのにぎわい</u>を創出 歴史文化遺産や芸術文化施設との<u>回遊性</u>を向上</li> <li>○（片町）<u>北陸随一の繁華街としてのにぎわい</u>を創出 <u>昼と夜の異なる魅力を生かした活力</u>を向上</li> </ul>



## ■ 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項（抜萃）

<p>エリア 全体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>バスの走行環境やバス待ち環境</u>を向上</li> <li>○ <u>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</u>を整備</li> <li>○ タクシーや観光バスの乗降、荷捌き車両の適正化など、 <u>渋滞の緩和に向けた交通環境</u>を整備</li> <li>○ <u>来街者にもわかりやすい交通案内</u>を充実</li> <li>○ <u>回遊性と景観の向上に資する公的サイン</u>を整備</li> <li>○ 防災・減災対策を強化するため、<u>上下水道等の耐震化</u>を推進</li> </ul>
<p>金沢駅 周辺区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大規模災害時における <u>帰宅困難者の安全安心の確保に資する環境</u>を整備</li> </ul>
<p>都心軸 区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緊急輸送道路沿道の <u>老朽化した建築物の建替えや耐震化</u>を促進し、 <u>大規模災害時の道路空間</u>を確保</li> </ul>

# 一 地域整備方針の内容

## ■ 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（抜萃）

<p>エリア 全体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>ほんものの魅力の創造・発信により文化観光</u>を推進</li> <li>○ 木の質感を醸し出すものを取り入れ、<u>木の文化都市の継承・創出</u>を推進</li> <li>○ <u>若い世代や子育て世代が気軽に訪れ、楽しめる環境</u>を充実</li> <li>○ <u>空き店舗への出店やビル低層部の商業利用</u>を促進</li> <li>○ <u>市外からのオフィスの移転・開設</u>等を促進</li> <li>○ <u>歩行空間やオープンスペース、緑地等の創出</u>を推進</li> <li>○ <u>屋上・壁面緑化やZEB等の普及促進</u>を通じカーボンニュートラルを推進</li> <li>○ <u>災害時の情報伝達体制を強化</u>するとともに、 <u>一時滞在可能な空間等</u>を充実</li> </ul>
<p>金沢駅 周辺区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高度地区の規定や容積率にとらわれず<u>土地の有効かつ高度な利活用</u>を促進</li> <li>○ 金沢駅東広場及び周辺の<u>落ち着いた形態意匠との調和</u>に配慮</li> </ul>
<p>都心軸 区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 周辺の<u>伝統環境や良好な住環境との調和</u>に配慮</li> <li>○ <u>高度地区の規定を遵守</u>した都市開発事業を誘導</li> </ul>

### 3. 地域整備方針に沿う 民間開発等への支援



## 都市再生特別地区

- ・ 区域面積0.5ha以上の事業について、民間事業者からの都市計画提案が可能
- ・ 石川県の都市計画決定により、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず 自由度の高い都市計画を定めることが可能

### ■都市計画決定により適用を除外できる建築制限

- ・ 用地地域による容積率制限
- ・ 高度地区による高さ制限（金沢駅周辺区域に限る）
- ・ 斜線制限

金沢市における都市再生特別地区の運用に関して、事業計画の提案手続きや審査等の流れ、基本的な考え方等を示す「金沢市都市再生特別地区運用指針」を策定（資料3）

# 民間都市再生事業計画認定制度

- ・ 区域面積0.5ha以上の、  
国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業について、  
税制上の特例措置や金融支援を受けることが可能

## ■ 税制特例

建築物	・ 所得税、法人税	<b>25%割増償却【5年間】</b>
	・ 登録免許税	0.4→ <b>0.35%</b> に軽減
	・ 不動産取得税	課税標準から <b>1/5を控除</b>
土地	・ 不動産取得税	
公共施設等	・ 固定資産税、 都市計画税	課税標準を <b>3/5に軽減【5年間】</b>

## ■ 金融支援

民間都市開発推進機構による、環境や防災に配慮した優良な開発事業に対する資金調達支援



## 補正予算に込めた思い

### 都心軸

憧れをもって「マチ」と呼ばれ、  
都市の発展を支える背骨として  
にぎわう空間

- ・ 大型商業施設の郊外進出
- ・ 電子商取引の拡大
- ・ コロナ禍による価値観や行動様式の変容  
などを背景に、かつての賑わいが薄れつつある

地域整備方針に基づいた民間開発を促進し、  
かつてのように、にぎわいと活力あふれる都心軸を目指すため  
本市独自の支援制度を創設・拡充

#### 主な施策

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 新 | 緊急整備地域 建築物更新促進事業費      |
| 新 | 緊急整備地域 商業機能集積促進事業費     |
| 新 | クリエイティブイノベーション創出助成金の創設 |
| 改 | 木の文化都市・金沢 民間活力推進費      |
| 新 | 緊急整備地域 Z E B 等設計支援事業費  |



## 緊急整備地域

## 建築物更新促進事業費

都市再生緊急整備地域内の老朽建築物の建替えを促進するための支援制度を創設など

**敷地面積250m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満**の建築物更新事業に対する  
既存建築物の解体費等を対象とした補助制度を創設（市独自）

補助率：1 / 3      限度額：解体費 5,000万円

**敷地面積500m<sup>2</sup>以上**の建築物更新事業に対する補助制度を拡充し、  
対象経費として調査設計計画費、整備費に加えて解体費を追加

補助率：2 / 3（国 1 / 3、地方 1 / 3）      限度額：国補助額の 2 倍



## 緊急整備地域

### 商業機能集積促進事業費

都市再生緊急整備地域内の商業機能の集積を図るため、建物更新とあわせた新たな店舗の出店に対する支援制度を創設

建物の新築又はリノベーションの直後に出店する

1 階路面店舗の内外装工事費を支援する補助制度を創設

補助率： 1 / 2

限度額： 500万円



## クリエイティブ イノベーション創出助成金

デジタル関連企業やクリエイターなどを  
市外から誘致する支援制度を創設  
都市再生緊急整備地域内の補助率、限度額を  
引き上げ

デジタル関連企業やクリエイターなどの事業所開設に対し  
建物改修費や賃借料等を支援する助成制度を創設

助成率：都市再生緊急整備地域内 30%          その他市内 20%

限度額：都市再生緊急整備地域内 3,000万円      その他市内 2,000万円

※開設後 1 年以内に 5 人以上雇用する場合



## 木の文化都市・金沢 民間活力推進費

都市再生緊急整備地域内の民間建築物の  
木質化に対する支援制度を拡充

建物の木質化に係る工事に対する補助制度を拡充

対象エリア：都心軸沿線 → 都市再生緊急整備地域全域

対象経費：実施設計費を追加

補助率：1 / 2 → 2 / 3

限度額：実施設計 300万円、工事 500万円 → 1,000万円





## 緊急整備地域

### Z E B 等設計支援事業費

都市再生緊急整備地域内の建築物更新と  
脱炭素化の両立を図るため、  
ZEB等の設計費等に対する支援制度を創設

ZEB及びZEH - Mの新築等に係る上乗せ設計費相当を支援する  
補助制度を創設

補助額（定額）：ZEB 300万円      ZEH - M 100万円

※延床面積2,000㎡以上の場合

## 主に建物所有者・開発事業者向け

			区域面積
国制度	1 都市再生特別地区	・ 既存の用途地域等の規制にとらわれず 自由度の高い都市計画を定めることが可能	5,000㎡ 以上
	2 民間都市再生事業計画認定制度	・ 国交大臣の認定により税制特例措置や民都 機構による金融支援を受けることが可能	
	3 暮らし・にぎわい再生事業	・ まちなかにおける公益施設を含む都市機能 や賑わい空間の整備を総合的に支援	1,000㎡ 以上
	4 優良建築物等整備事業 <div>拡充</div>	・ 緊急整備地域内の建築物更新に係る 解体費や整備費等を支援	500㎡ 以上
市独自支援	5 緊急整備地域 建築物更新促進事業 <div>新規</div>	・ 国の要件を満たさない小規模な老朽ビル 更新に係る解体費等を支援	250㎡以上 500㎡未満
	6 緊急整備地域 木の文化都市見える化事業 <div>拡充</div>	・ 緊急整備地域内の建築物の木質化に係る 設計費や整備費を支援	面積要件 なし
	7 緊急整備地域 ZEB等設計支援事業 <div>新規</div>	・ 緊急整備地域内のZEB等建築物の整備に 係る設計費を支援	
	8 屋上等緑化助成金	・ まちなかにおける建築物の屋上や壁面の 緑化に係る経費を支援	

## 事業所・店舗向け

すべて市独自支援

### 1 都心軸集客力向上店舗整備事業

- ・広域集客につながる都心軸沿いの1階路面店への出店を支援

### 2 緊急整備地域 商業機能集積促進事業

新規

- ・緊急整備地域内の建物更新とあわせた1階路面店への出店を支援

### 3 クリエイティブイノベーション 創出助成金

新規

- ・デジタル関連企業やクリエイター等の事業所開設を支援

### 4 本社機能強化促進 企業立地助成金

拡充

- ・市外からの本社機能移転に係る事業所開設を支援

## 観光業等事業者向け

すべて市独自支援

### 1 宿泊施設改修事業費補助

- ・宿泊施設のおもてなしや利便性向上のための改修費を支援

### 2 外国人旅行者受入環境整備費補助

- ・宿泊施設、観光事業者、飲食店等の外国人旅行者受入環境の整備を支援

### 3 工芸で彩るもてなし空間 魅力向上事業

- ・宿泊施設や料亭における伝統工芸品等の装飾品購入を支援