

# 第1回 金沢市都市再生セミナー

資料番号

1

## 都市再生緊急整備地域とは ～骨格となる都心軸の再興を目指して～

令和7年6月25日

金沢市

1. 金沢市の特長
2. 金沢市の現状と課題
3. 都市再生緊急整備地域制度の活用
4. エリア（案）
5. 地域整備方針（案）
6. 今後の予定

## (1) 保全と開発の調和

- 伝統と創造の共存を目指した**本市のまちづくりの規範**
- 平成元(1989)年に制定された都市景観条例により、**保全と開発をゾーニング**
- 良好な都市景観の保全のため、条例によるまちづくりを推進

### ■保全と開発のゾーニング



緑色 保全する区域      赤色 近代化し開発する区域

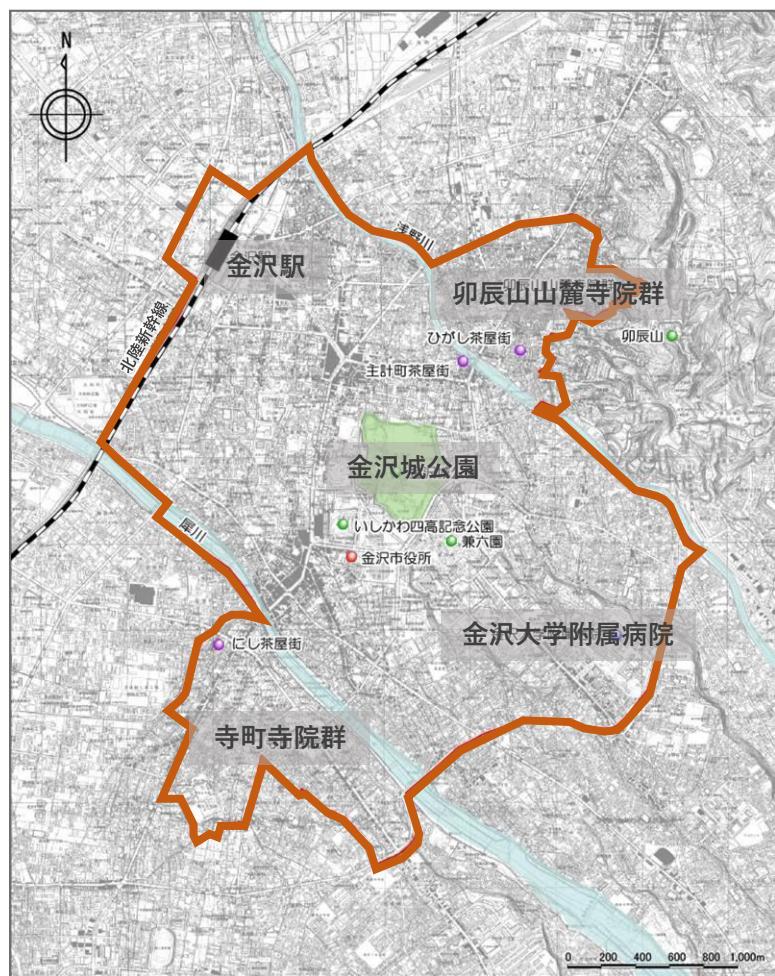


### ■金沢市の「景観まちづくり関連条例」

制 定 年		条 例 名 ( 略 称 )
昭和43年	1968	伝統環境保存条例
昭和52年	1977	伝統的建造物群保存地区保存条例
平成 元年	1989	都市景観条例 (「都市景観元年」)
平成 6年	1994	こまちなみ保存条例
平成 7年	1995	屋外広告物条例
平成 8年	1996	用水保全条例
平成 9年	1997	斜面緑地保全条例
平成14年	2002	寺社風景保全条例
平成15年	2003	眺望景観の保全 (景観条例一部改正)
平成17年	2005	沿道景観形成条例
平成17年	2005	夜間景観形成条例
平成21年	2009	景観条例
平成25年	2013	金澤町家条例
平成29年	2017	川筋景観条例

## (2) 中心市街地

- 金沢城公園を中心とした約860haの旧城下町区域
- 商業や業務施設、公共施設などの**主要な都市機能や歴史・文化資源が集積**
- 平成10(1998)年以降「金沢市中心市街地活性化基本計画」に基づき、各種取組を推進



### ■ 中心市街地活性化のこれまでの取組（主なもの）

金沢駅東広場の整備



武蔵ヶ辻地区市街地再開発



金沢駅武蔵南地区市街地再開発



片町A地区市街地再開発





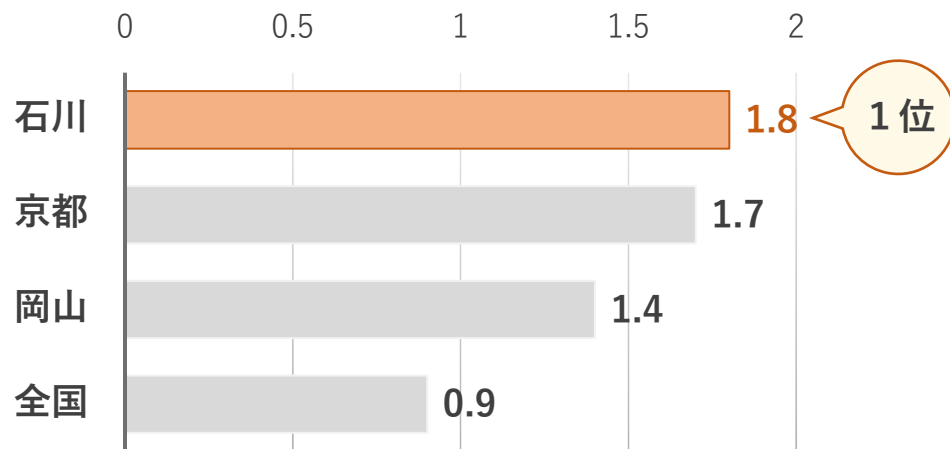
## (3) 学都金沢

- 明治19～20年に官立の高等学校が設置された5都市の一つ（第四高等学校）
- 金沢市及び近郊に**多くの高等教育機関が集積**する全国有数の学都
- 平成22(2010)年に、学生と市民、学生とまちとのかかわりを深めるための全国初の条例となる「金沢市における学生のまちの推進に関する条例」を施行

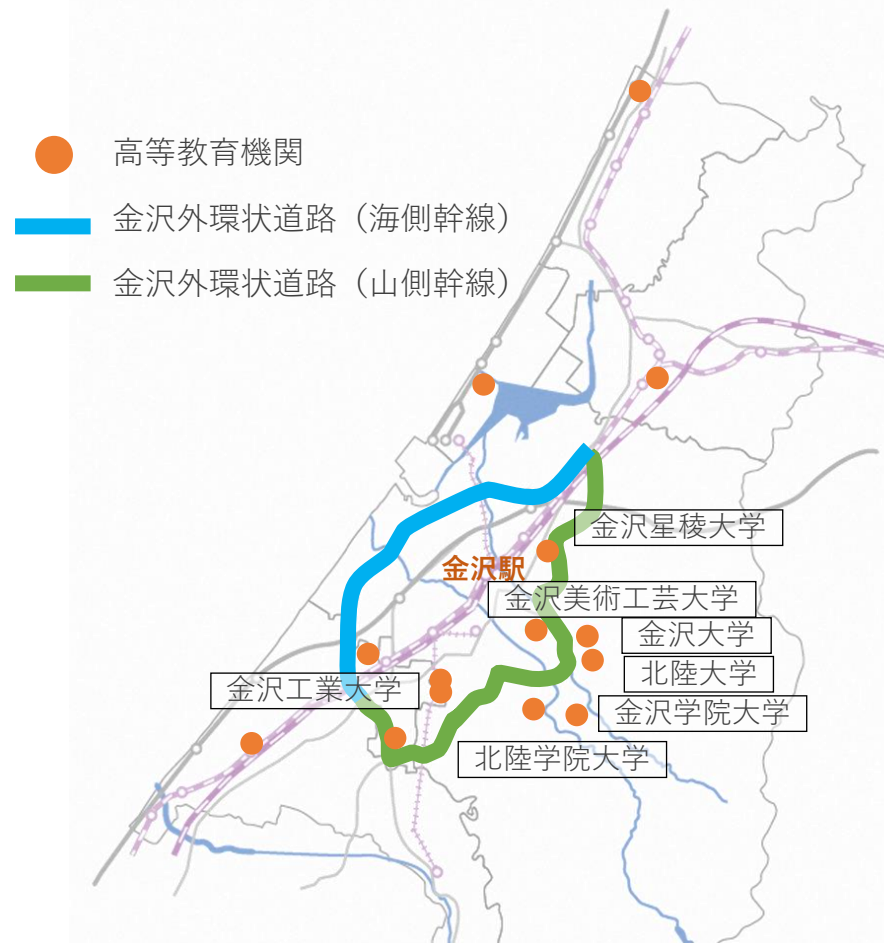
## ■県内の高等教育機関数

石川県内	20
石川中央都市圏内	18
金沢市内	10

人口10万人あたりの高等教育機関数



出所：令和4(2022)年度学校基本調査



## (4) 北陸新幹線金沢開業～県内全線開業

- 平成27(2015)年 3 月 北陸新幹線 金沢開業
- 令和 6 (2024)年 3 月 北陸新幹線 金沢一敦賀間開業

## ■北陸新幹線開業による時間短縮効果

※時間はそれぞれ最速の所要時間

金沢開業	金沢－東京	約 3 時間50分	▶	2 時間25分 (85分短縮)
敦賀開業	金沢－名古屋	2 時間25分	▶	2 時間 9 分 (16分短縮)
	金沢－大阪	2 時間31分	▶	2 時間 9 分 (22分短縮)

## ■金沢開業による経済波及効果

- ・ 平成28年12 日本政策投資銀行レポート  
県内に及ぼす経済波及効果 **678**億円
- ・ 平成25年試算値124億円の **5** 倍超

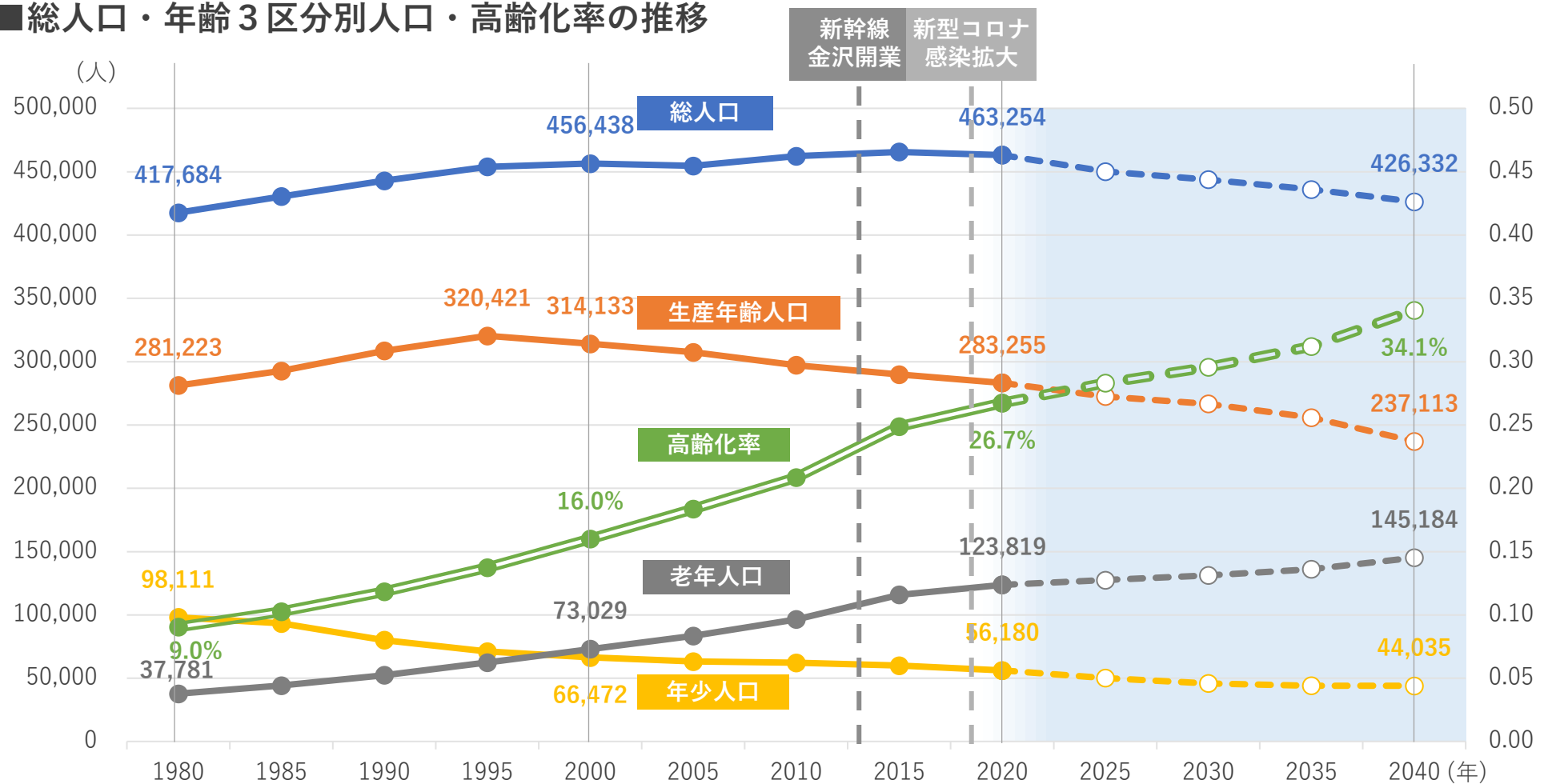
参考：日本政策投資銀行北陸支店／地域企画部

『北陸新幹線金沢開業による観光活性化が石川県に及ぼす経済波及効果』2016年12月

## (1) 人口

- 国全体の動向に追随する形で**人口減少・少子高齢化が進行**
- 生産年齢人口（15～64歳）は2020年から20年間で約16%減少する見込み

## ■総人口・年齢3区分別人口・高齢化率の推移



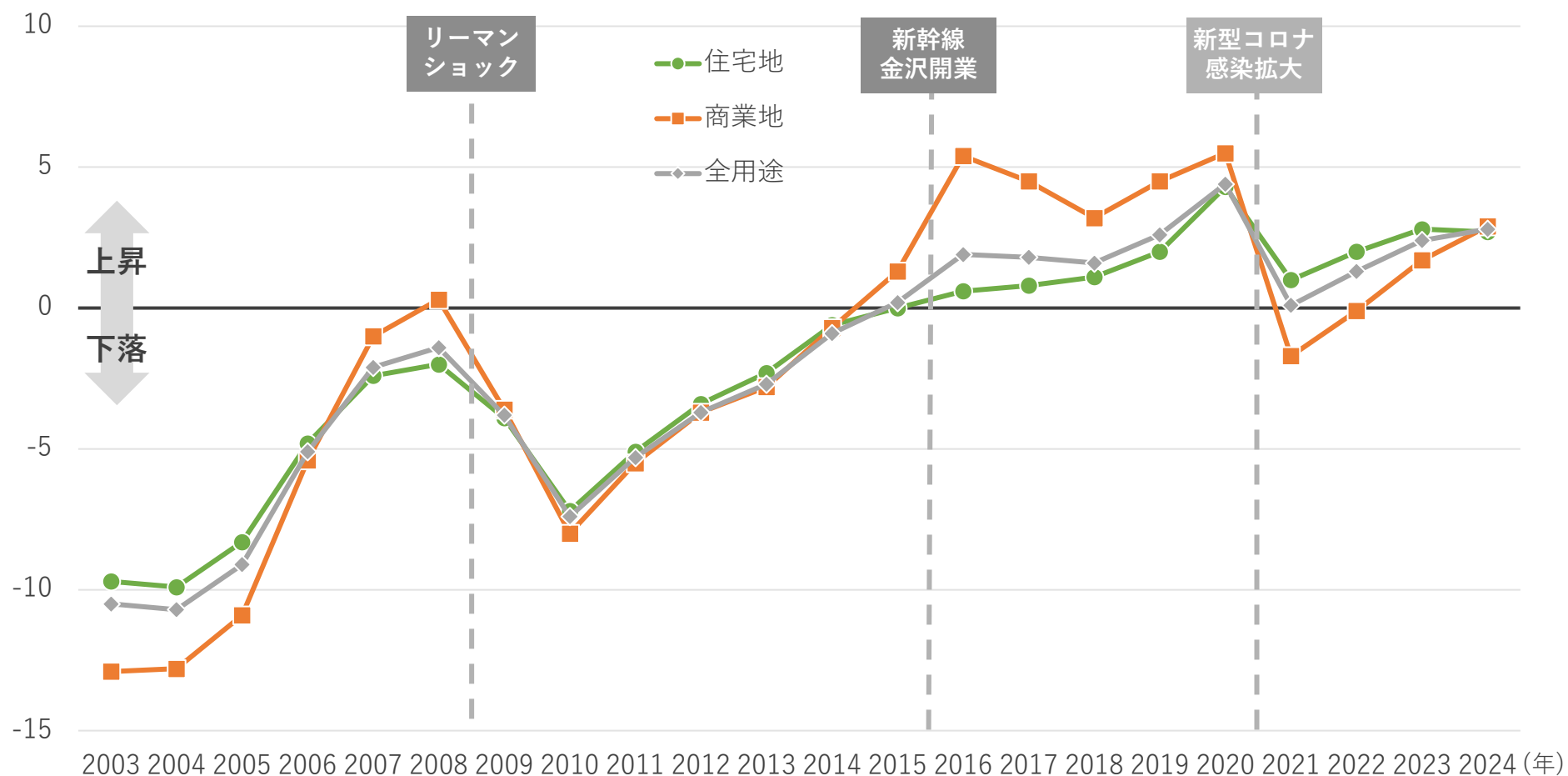
※2015年以前の総人口には年齢不詳分を含む。（2020年では不詳補完）

出所：2020年までは国勢調査、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

## (2) 地価

- 北陸新幹線金沢開業直前に商業地が上昇に転じ、開業後には住宅地でも上昇

## ■ 公示価格変動率の推移



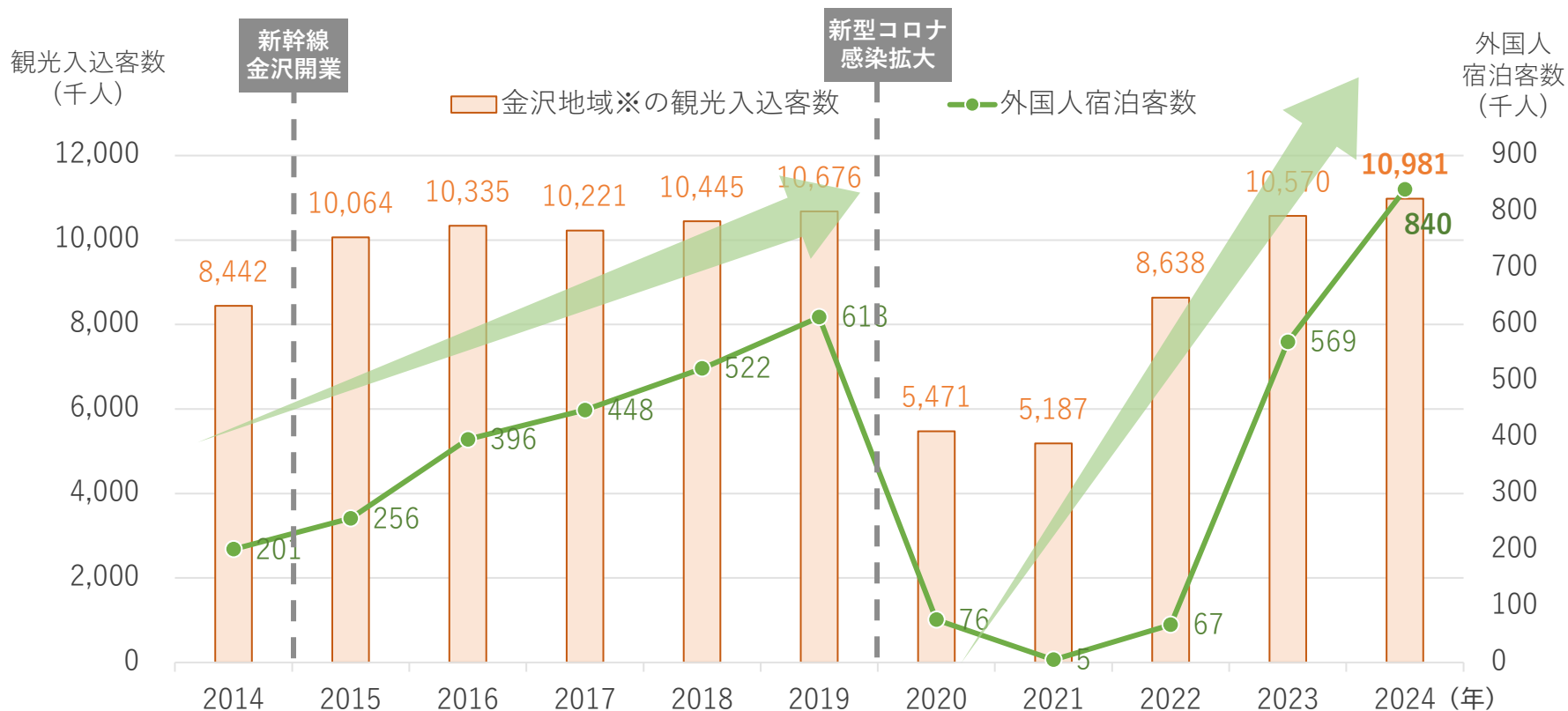
出所：地価公示、石川県『地価公示のあらまし』



## (3) 観光客数

- 北陸新幹線金沢開業を機に観光入込客数が大きく増加
- コロナ禍の影響により大きく減少したものの、急速に回復し、2024年は過去最高
- 特に訪日外国人観光客は開業前2014年の4倍超に増加

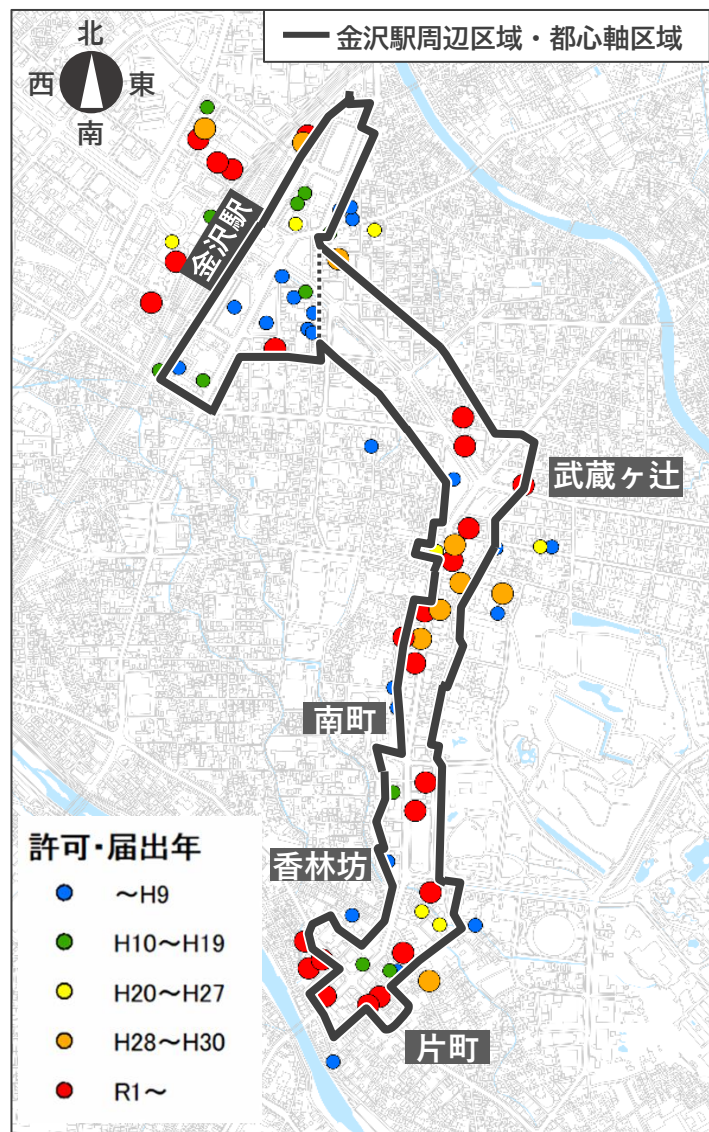
## ■観光入込客数等の推移



※金沢市、白山市（旧松任市、旧美川町）、かほく市、野々市市、津幡町、内灘町

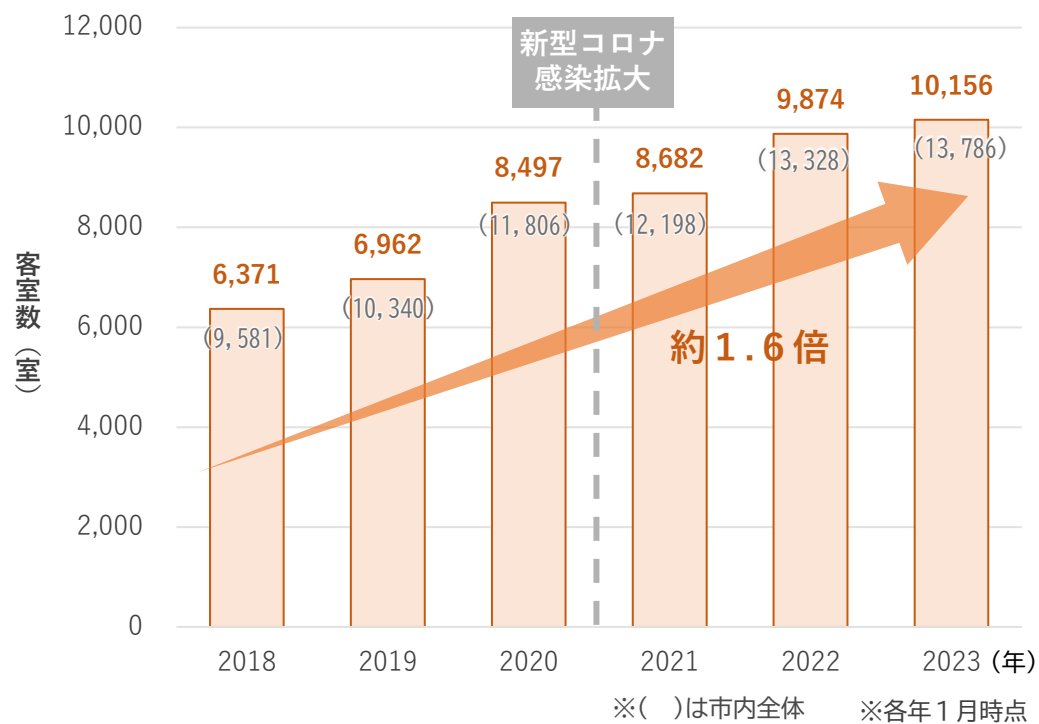
出所：石川県『統計からみた石川県の観光』

## (4) 宿泊施設の立地動向



- 近年、武蔵ヶ辻～片町エリアに新規開業が多い。
- 客室数は **6年間で約1.6倍**（市全体では約1.4倍）

## ■ 客室数の推移（ホテル・旅館業）



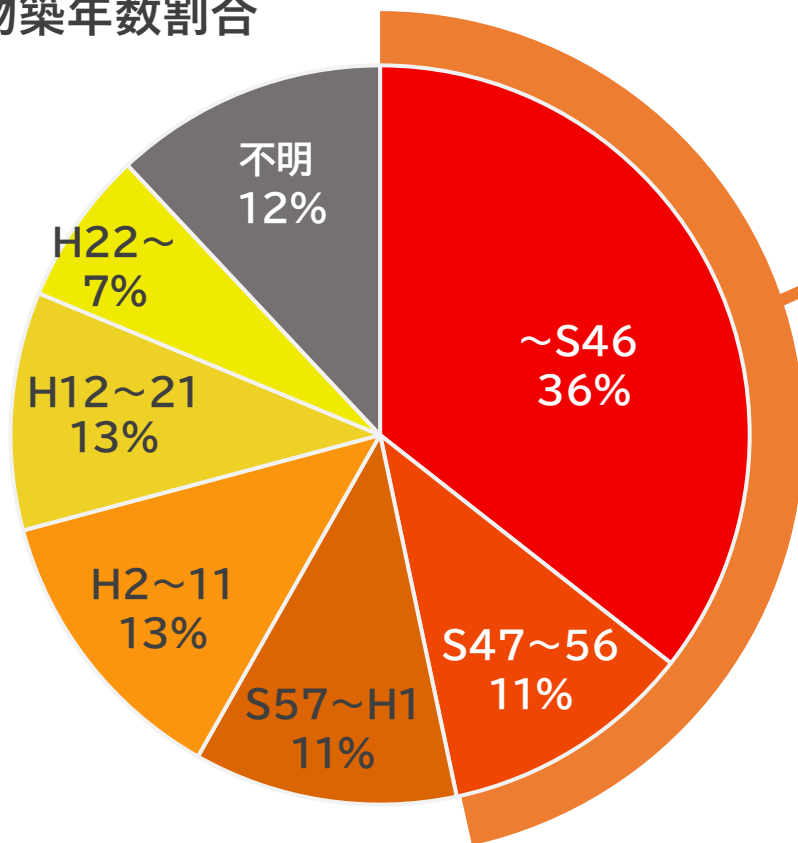
出所：旅館業施設一覧（各年1月時点）

## (5) 金沢駅東都心軸 各地区の特性・状況等

		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
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	

(6) 建物の現状

■建築物築年数割合

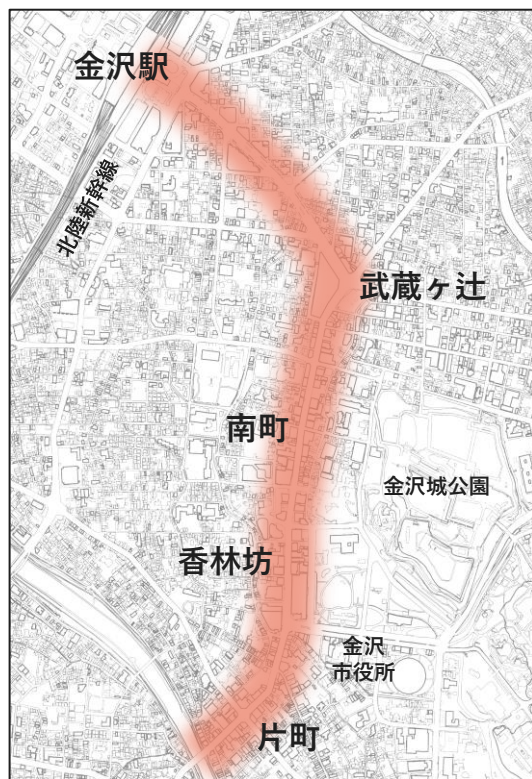


旧耐震基準の建物が  
約半数を占める

	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」

# 都市再生特別措置法の活用

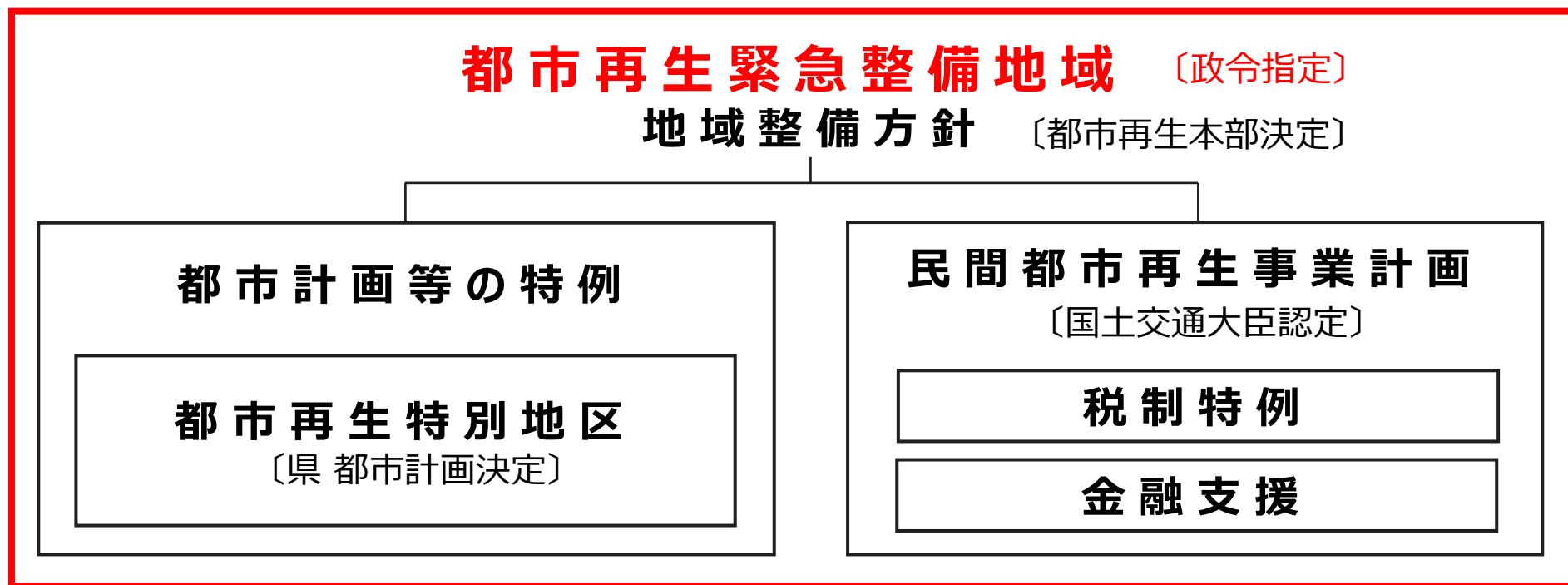


金沢駅東都心軸：金沢駅から武蔵ヶ辻～南町～香林坊～片町に至る都心軸



「都市再生緊急整備地域」とは、都市再生基本方針（平成14年閣議決定、令和4年最終変更）に基づき、**できる限り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あり、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき都市再生の拠点として、国が政令で定める地域**（都市再生特別措置法 第2条、現在54地域）

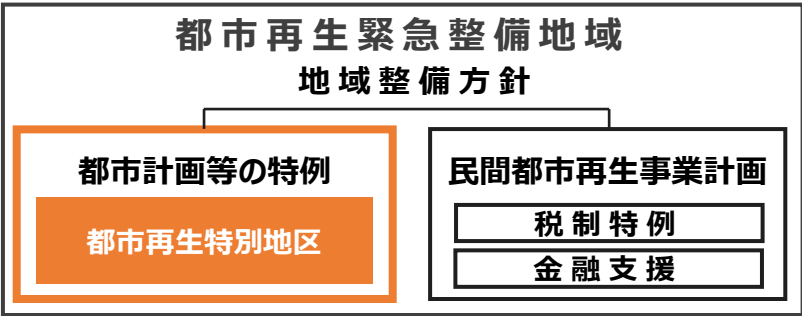
指定地域内では、一定の要件を満たすと、都市計画提案制度による都市計画の特例や、民間都市再生事業計画認定制度による税制特例や金融支援などが活用できる。



#### 地域指定後に活用可能となる特例措置

(1) 都市計画提案制度

都市再生特別地区



概要：土地の高度利用を図るため、既存の用途地域等の都市計画法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

都市計画提案制度（区域面積0.5ha以上）による都市計画の提案を経た上で、  
石川県による都市計画決定が必要

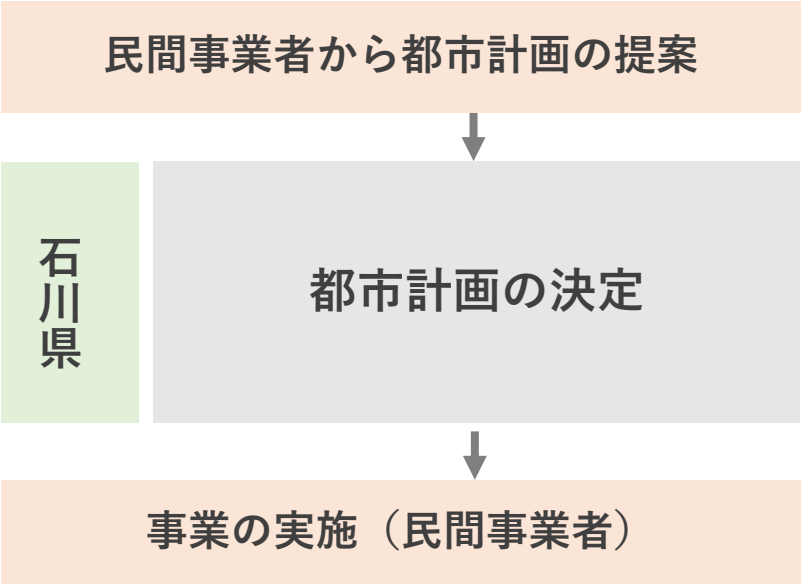
従前の規制にとらわれずに定めることができる都市計画

- ★容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- ★高さの最高限度 ※金沢駅周辺区域に限る
  - ・建ぺい率の最高限度
  - ・建築面積の最低限度
  - ・壁面の位置の制限

上記を定めることにより適用除外とできる規制

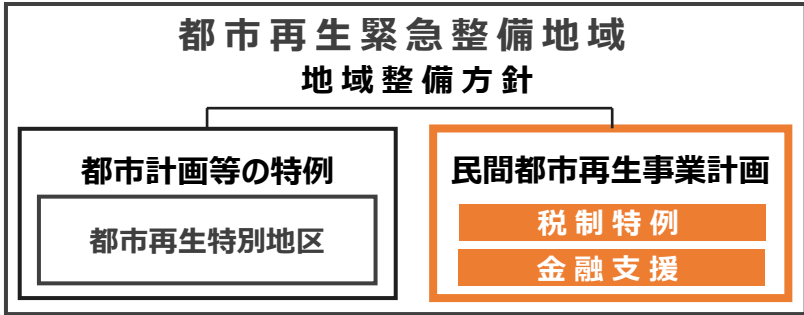
- ★用途地域による容積率制限
- ★高度地区による高さ制限 ※金沢駅周辺区域に限る
- ★斜線制限

(参考) 活用のおおまかな流れ



地域指定後に活用可能となる特例措置

(2) 民間都市再生事業計画認定制度  
税制特例・金融支援



概要：計画の認定により、課税標準の特例措置や資金調達における支援等を受けることが可能

民間都市再生事業計画の申請（区域面積0.5ha以上）を経た上で、  
国土交通大臣による認定が必要

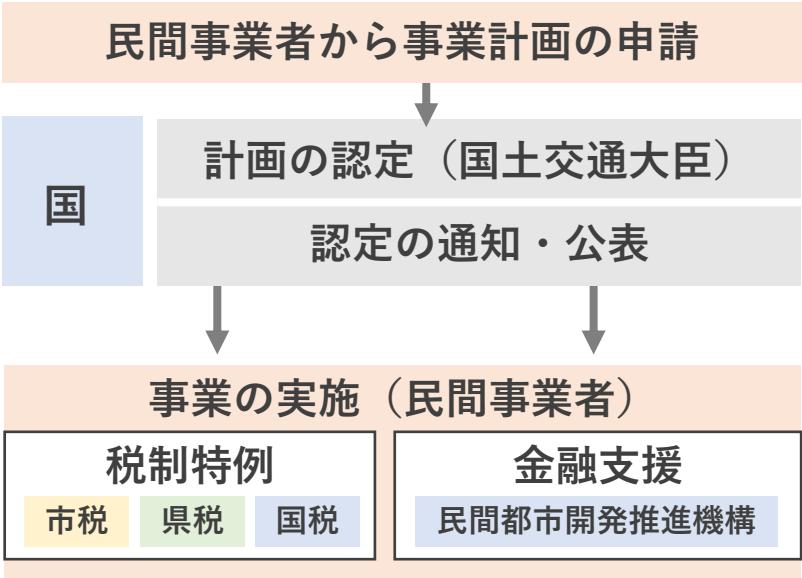
税制特例

建築物	土地	公共施設等
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 所得税・法人税</li><li>・ 登録免許税</li><li>・ 不動産取得税</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不動産取得税</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 固定資産税</li><li>・ 都市計画税</li></ul>

金融支援

環境や防災に配慮した優良な開発事業に対し、  
劣後ローン等のミドルリスク資金の調達において  
民間都市開発推進機構からの支援が可能

(参考) 活用のおおまかな流れ

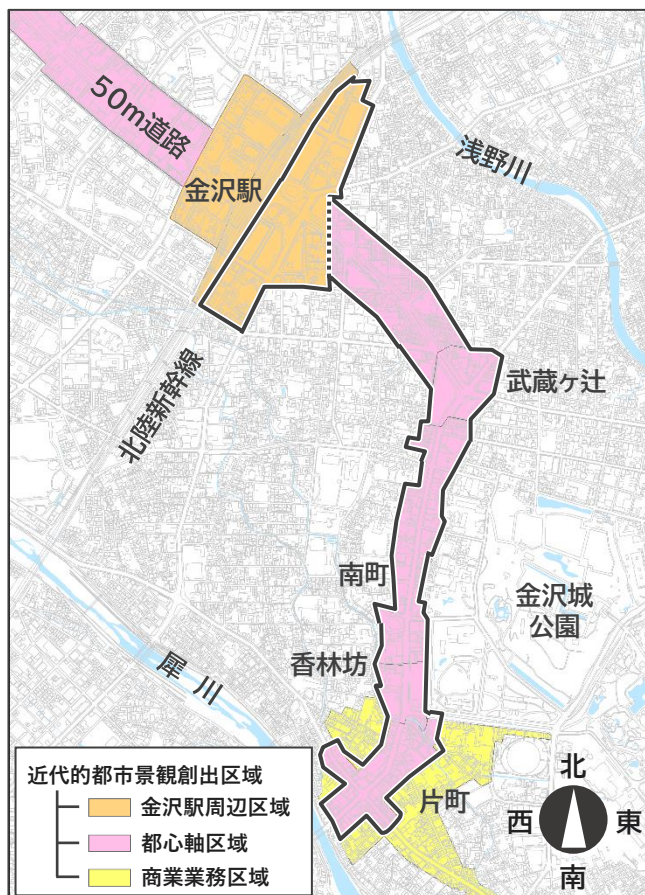


※税制特例・金融支援とも別途、整備要件等あり

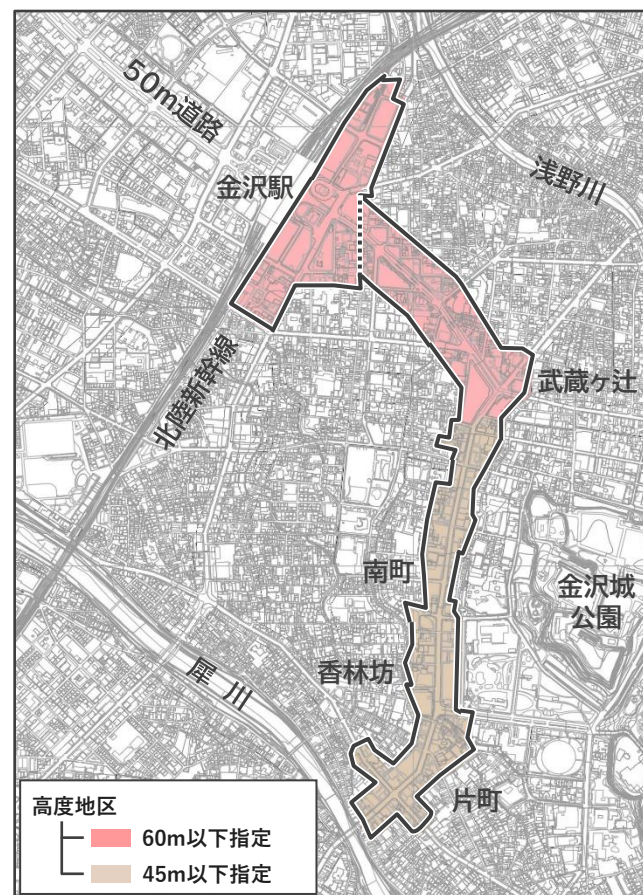
## まちづくりの規範との整合

保全と開発の調和というまちづくりの規範の中で、  
近代的都市景観創出区域の金沢駅周辺区域・都心軸区域及び  
高度地区（60m及び45m以下の区域）との整合

景観形成区域詳細図

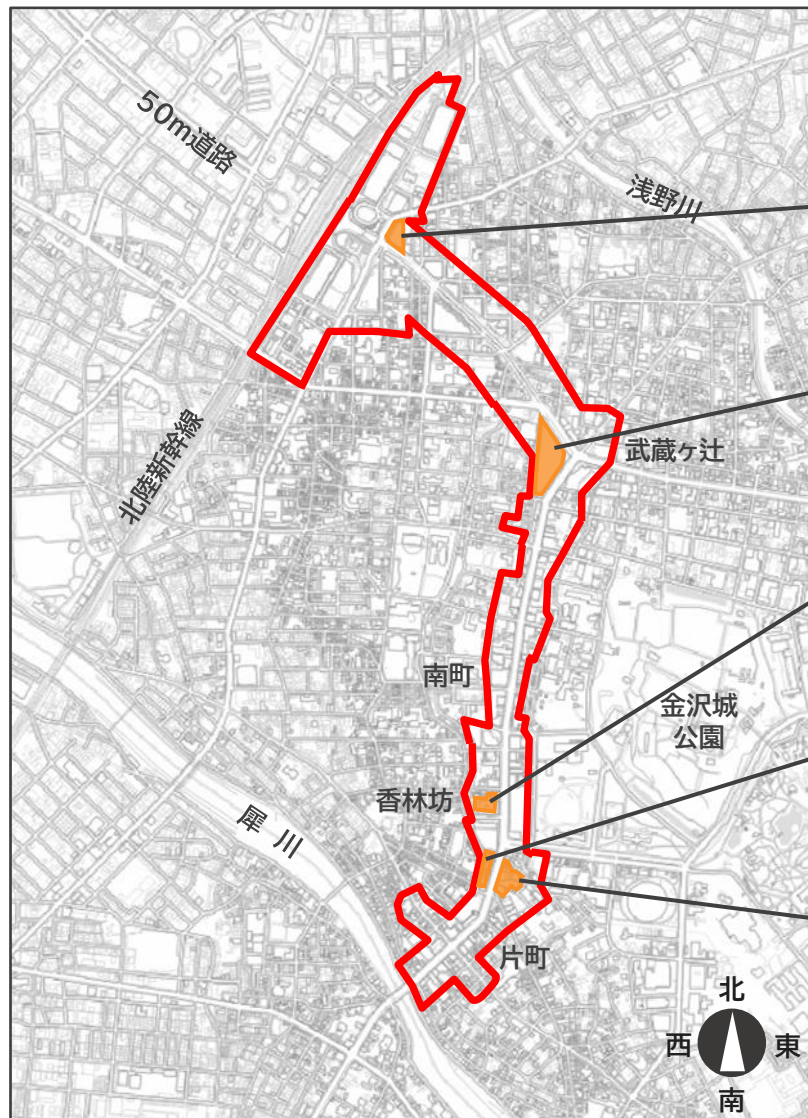


高度地区指定図  
(60m及び45m以下指定)





## 今後の主な開発見込地との整合



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

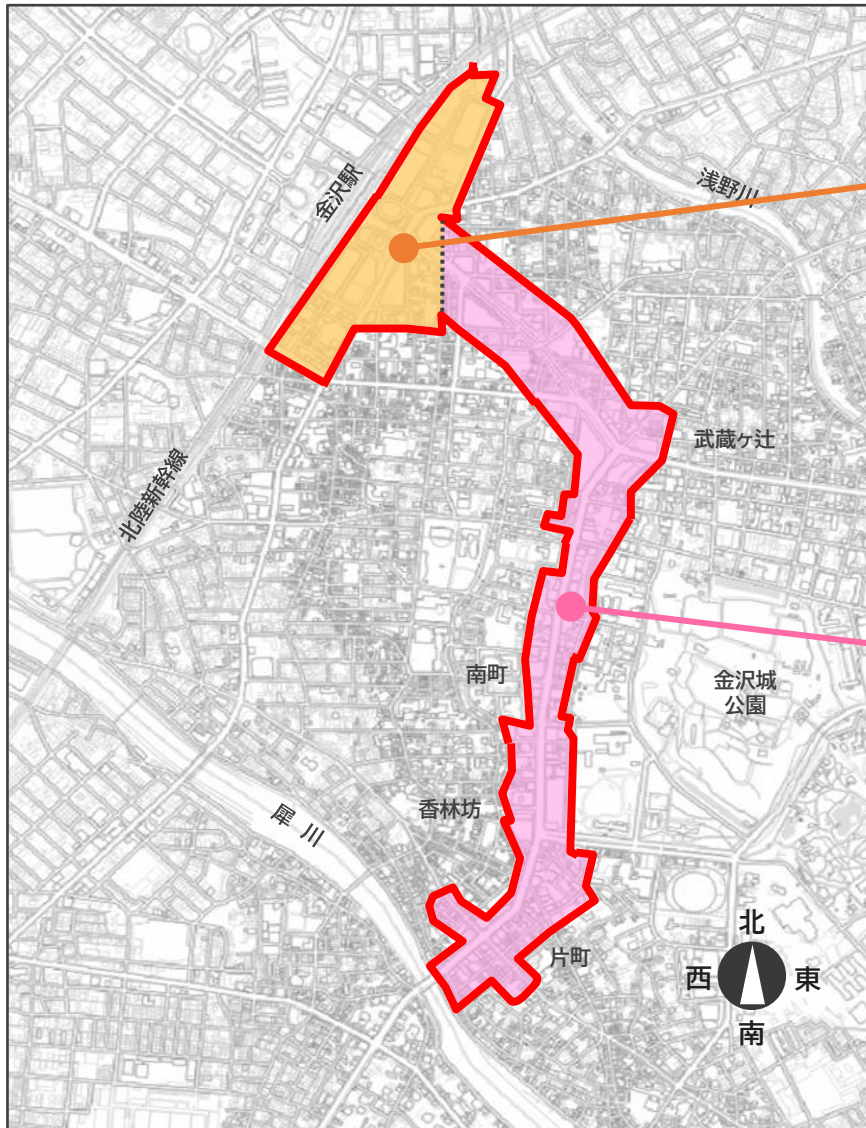


片町四番組山側地区





(仮称) 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

## （１）地域整備方針（案）全文

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
（仮称） 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にも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>（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た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>



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
<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>（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>（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>（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>（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>（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>（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>（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>

### （2）地域整備方針の構成

#### 整備の目標

当地域が目指すべき方向性（あるべき姿）

目標の実現に向けて

#### 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

主に民間の都市開発事業を  
通じて増進すべき都市機能について

#### 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

都市基盤などの  
公共・公益的施設の整備について

#### 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

目標の実現に必要なとなる  
その他の手段について

## （3）地域整備方針（案）の内容

## ■整備の目標（抜萃）

エリア  
全体

- 「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
- 文化都市・学都としての都市の個性を生かし、にぎわいと活力を創出
- 居住、商業、業務など多様な都市機能が集積する都市の中軸を形成
- 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
- 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

- 玄関口にふさわしい近代的で品格と魅力ある都市空間を形成
- 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

- 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
- 武蔵、南町、香林坊、片町の各地区の特性に応じた都市機能を集積



## ■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）

エリア  
全体

- バスの走行環境やバス待ち環境を向上
- 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
- 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
- 来街者にもわかりやすい交通案内を充実
- 回遊性と景観の向上に資する公的サインを整備
- 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

- 大規模災害時における 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

- 緊急輸送道路沿道の 老朽化した建築物の建替えや耐震化を促進し、  
大規模災害時の道路空間を確保

## ■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）

エリア 全体	<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>
金沢駅 周辺区域	<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>
都心軸 区域	<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>

## 本日 第1回金沢市都市再生セミナー

---

都市再生緊急整備地域制度や地域整備方針（案）など

## 夏頃 都市再生緊急整備地域として政令で指定

---

## 秋頃 第2回金沢市都市再生セミナー

---

民間都市開発に関する本市の支援制度や  
都市再生特別地区の運用指針等について説明予定

## ■本日の内容に関するお問合せは下記まで

金沢市 都市政策局 企画調整課

担当：中野・赤松

Mail：toshisaisei@city.kanazawa.lg.jp

電話：076－220－2031（直通）

## ■都市再生緊急整備地域指定に向けたこれまでの取組は 金沢市公式ホームページに公開しています。

金沢市 都市再生緊急整備地域

検索

又は

