

第1回会議のまとめ

1. 第1回会議における主な意見
2. 地価の推移
3. 区域別の特徴

1. 第1回会議における主な意見

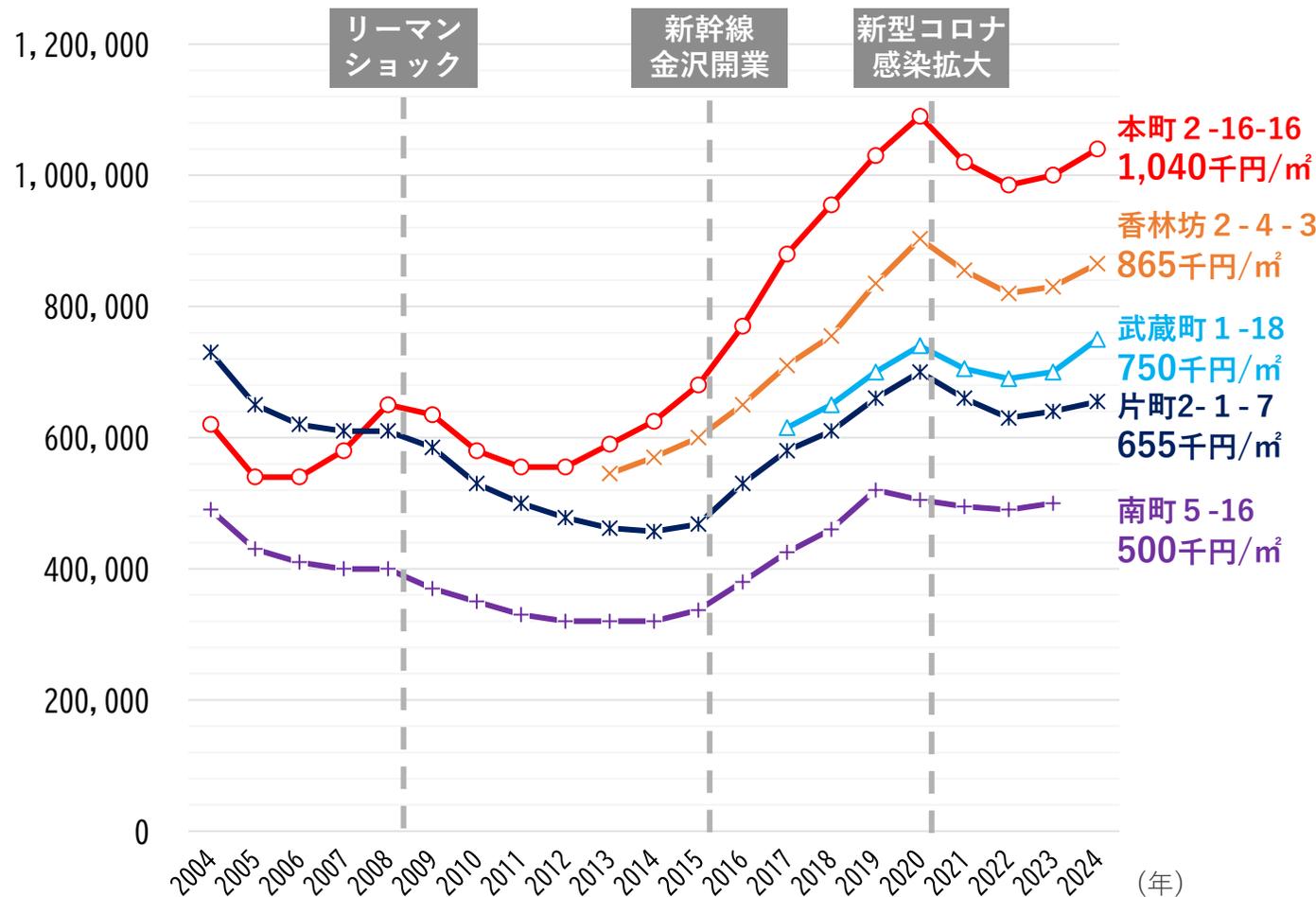
都市機能の向上 関連	金沢駅周辺においては、都市ブランドや拠点性を高め、 賑わい創出の核となる機能を集積すべき
	金沢駅前は県市にとって、極めて大事な場所であり、 商業や業務、宿泊機能に加え、文化観光や学術研究に資する機能が必要
	賑わい創出には、人の移動を担う 公共交通の利便性向上と都市開発をセットで考えることが重要
	歩くことを前提としたまちづくりを積極的に検討すべき
魅力の向上 関連	金沢駅周辺区域と都心軸区域とで景観形成方針が違うことも踏まえ、駅周辺に焦点を当てた議論が必要
	片町、香林坊など 地域ごとに特徴があり、それに沿ったコンセプトが示されるとよい
	木の文化都市を推進するために、 木の温かさを地域に取り込む検討が必要
	金沢ならではの強みを伸ばす方向性を盛り込むことが必要
安全・安心 関連	旧耐震基準の建物が半数を占めており、早急に更新することが必要
	観光客が多いことも踏まえ、防災及び安全・安心の観点は非常に重要
その他	建築資材の高騰など、民間開発が停滞している中、 地域指定を受けることで、全国からの注目に期待
	民間投資を呼び込むには、 SDGsや環境への配慮、ウェルビーイングといった内容を盛り込むことも必要
	都心軸沿線の後背地となる居住環境への配慮が必要

(1) 金沢駅東都心軸沿線の地価

● どの地点も北陸新幹線金沢開業前から上昇し、現在はコロナ禍前のピークへ回帰

■ 公示価格等の推移

(円/㎡)



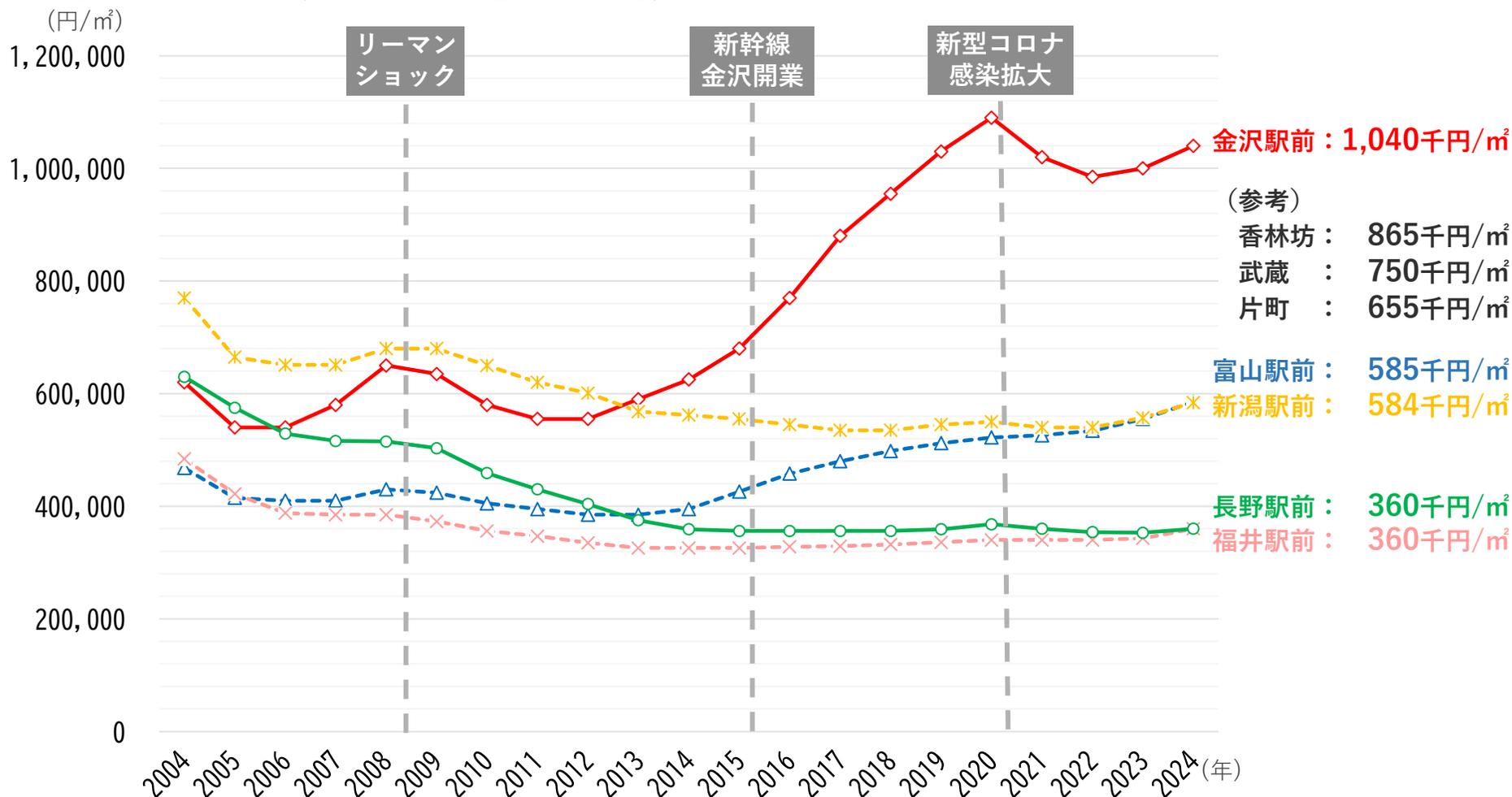
※南町5-16は石川県地価調査の値
出所：石川県地価マップ



(2) 北信越の県庁所在地駅前の地価

- 金沢駅前には北陸新幹線金沢開業前に新潟駅前を超え、その後も大きく上昇
- 香林坊や武蔵、片町の地価は、北信越の他県の駅前よりも高い

■ 公示価格の推移（各駅から直近の商業地）



3. 区域別の特徴

金沢市景観計画における、**近代的都市景観創出区域の金沢駅周辺区域と都心軸区域**について、以下の観点から比較し特徴を整理

- (1) 上位・関連計画等における位置づけ
- (2) 土地・建物等の現状
- (3) 各地区の特性、周辺環境の状況等



(1) 上位・関連計画等における位置づけの比較

		金沢駅周辺区域	都心軸区域			
			武蔵地区	南町地区	香林坊地区	片町地区
景観計画	景観形成方針	金沢の玄関口にふさわしい近代的で風格と魅力ある景観	近代的で魅力ある都市の顔としての景観			
	景観形成基準(要旨)	—	周辺のまちなみとの調和 ・文化財等の周辺では、周辺からの見え方に配慮し、その存在を阻害しないような配置 ・用水沿いの景観に配慮			
都市計画マスタープラン		商業・業務機能のほか教育機能などの都市機能を備えた金沢の玄関口として適正な土地利用を誘導	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取組を推進			
高度地区		60m以下		45m以下		

(2) 土地・建物等の現状の比較

		金沢駅周辺区域	都心軸区域			
			武蔵地区	南町地区	香林坊地区	片町地区
公示価格等		1,040千円/m ²	750千円/m ²	500千円/m ²	865千円/m ²	655千円/m ²
公共空地率 市街化区域平均約4%		2.0%	0.3%			
建物	主な用途 左から率順	宿泊・商業	商業・住宅	業務・宿泊 (商業は少ない)	商業・業務	商業・宿泊
	旧耐震基準率 (全国平均24%)	約1割	約5割	約4割	約5割	約6割
	構造種別	9割以上が非木造				
リスク 災害	地震	震度6強			震度6弱	
	水害	浸水想定区域 有 (0~3.0m)	浸水想定区域 無			浸水想定区域 有 (0~5.0m)

(3) 各地区の特性、周辺環境の状況等の比較

		金沢駅周辺区域	都心軸区域			
			武蔵地区	南町地区	香林坊地区	片町地区
各地区の特性		<ul style="list-style-type: none"> ・ 県都金沢の玄関口 ・ 広域交通結節点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通の要衝 ・ 近江町市場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務と宿泊施設が多い ・ ビジネス街 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通の要衝 ・ 周辺に芸術文化施設等多数立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北陸随一の繁華街 ・ 老朽化した建物が特に多い
周辺の歴史文化遺産等	景観関連区域指定	—	重要文化的景観区域			
			歴史文化象徴区域			—
	こまちなみ保存区域		—	—	こまちなみ保存区域	
歴史文化遺産等	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西外惣構跡(升形遺構) ・ 辰巳用水 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金沢城跡 ・ 尾山神社 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金沢城跡 ・ 長町武家屋敷跡 ・ 鞍月用水 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長町武家屋敷跡 	
事業所数		10年前と比較し、約 2 割減少 (2011年→2021年)				
宿泊施設	客室数	6年間で 1.6 倍 (2018年→2023年)				
	立地傾向	新幹線金沢開業前から多数立地	新幹線金沢開業以降、新規開業が多い			
人の動き	平均滞在人口	継続的に減少				
	歩行者通行量	上昇傾向	—	一定数で推移	減少傾向	