

金沢市における市街地再開発事業

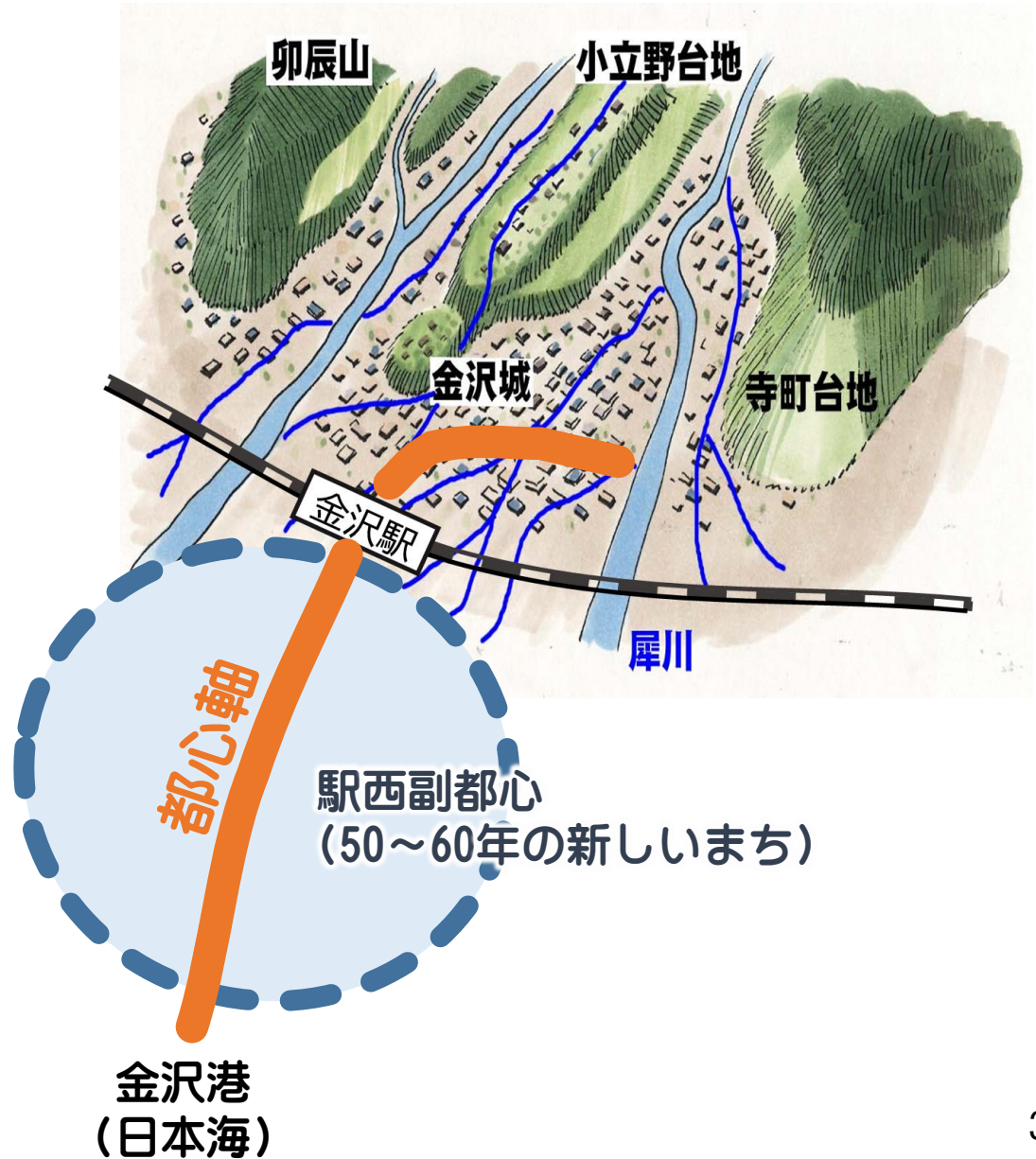
金沢市における市街地再開発事業

金沢市市街地再生課 杉本 英大

金沢市の概要



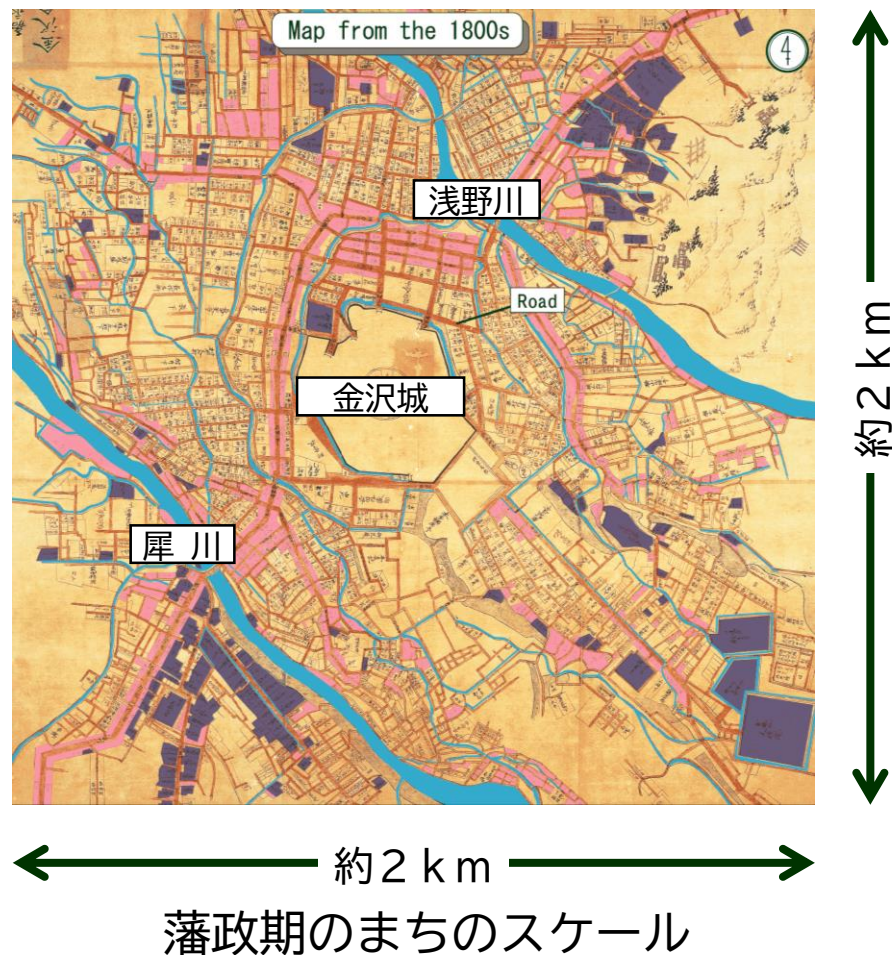
- ・人口：45.7 万人
- ・世帯数：21万 世帯
- ・面積：467.8 km²



市街地の形成過程

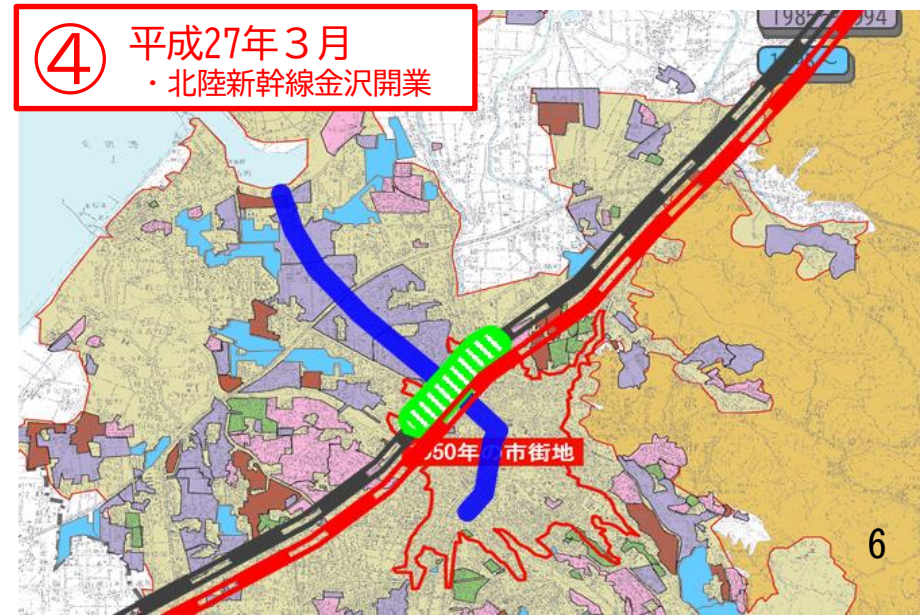
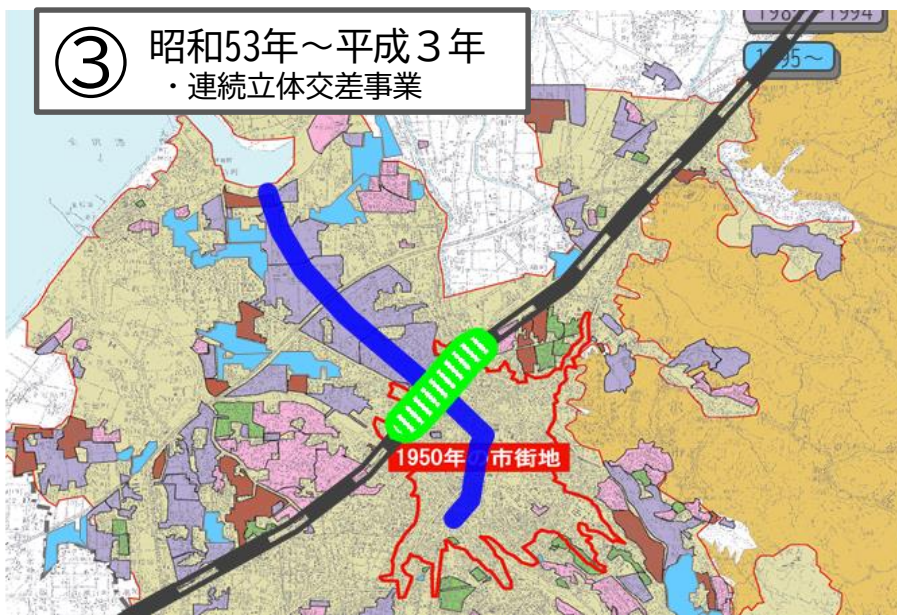
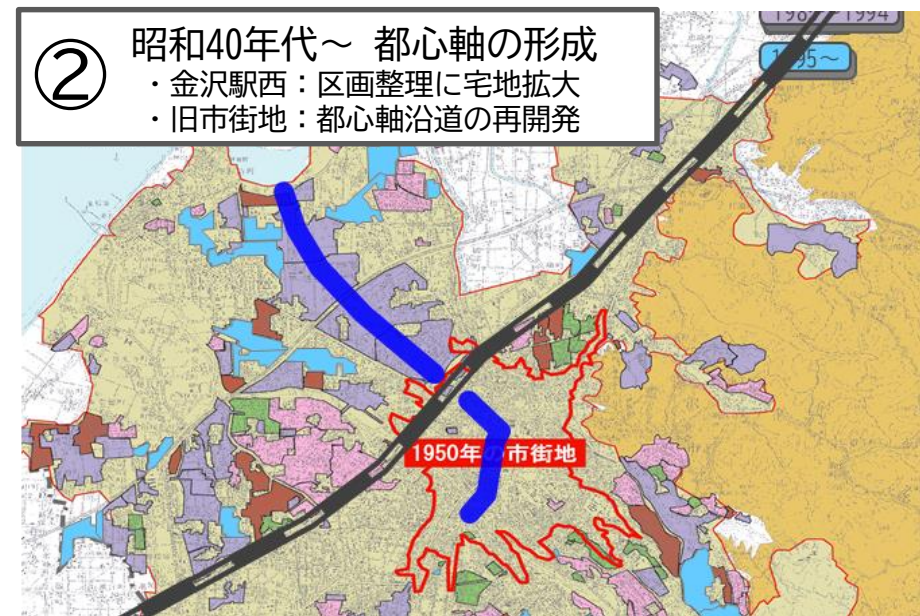
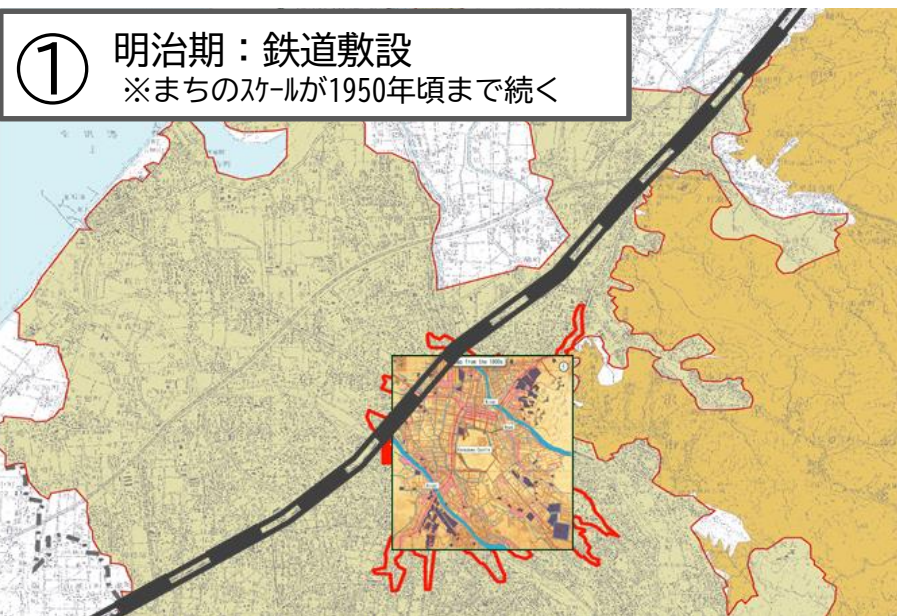
城下町の形成

1488(長享2)年	加賀一向一揆
1546(天文15)年	金沢御堂の建設 (寺内町の形成)
1583(天正10)年	前田利家入城
～1680年頃	城下町の構築



以降、400年以上戦災や大災害を受けず、今に残る

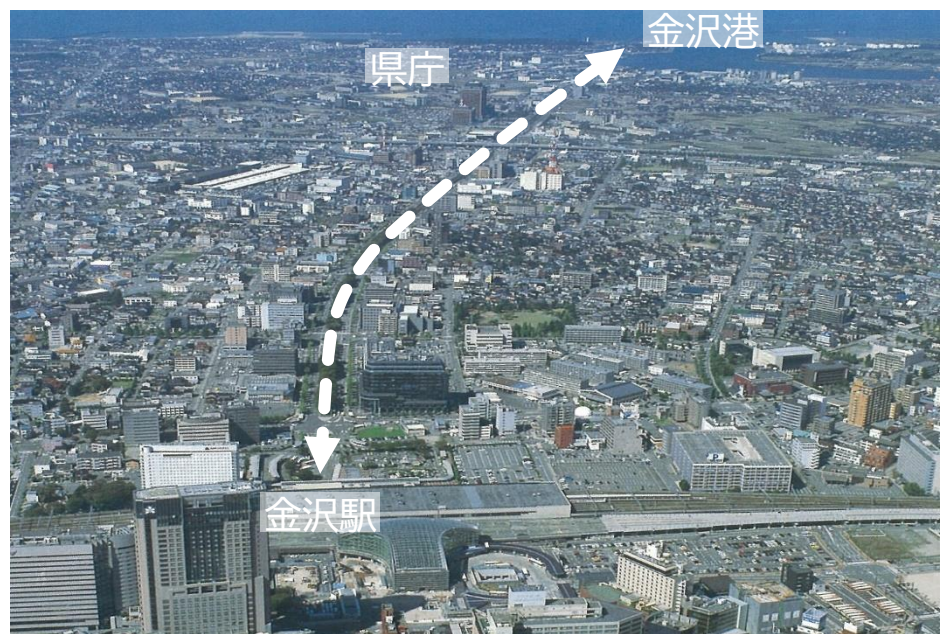
市街地の形成過程



駅西副都心の開発

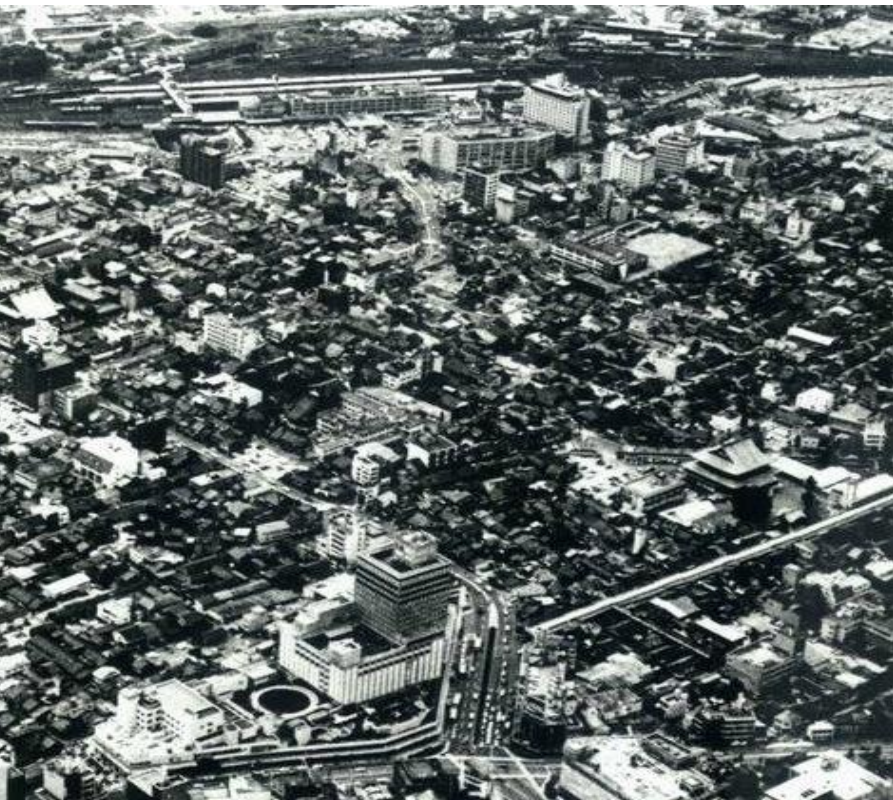


開発前（昭和45年撮影）



現在

旧市街地側（都心軸の近代化）



昭和55年頃



事業完了（平成25年）

歴史まちづくり

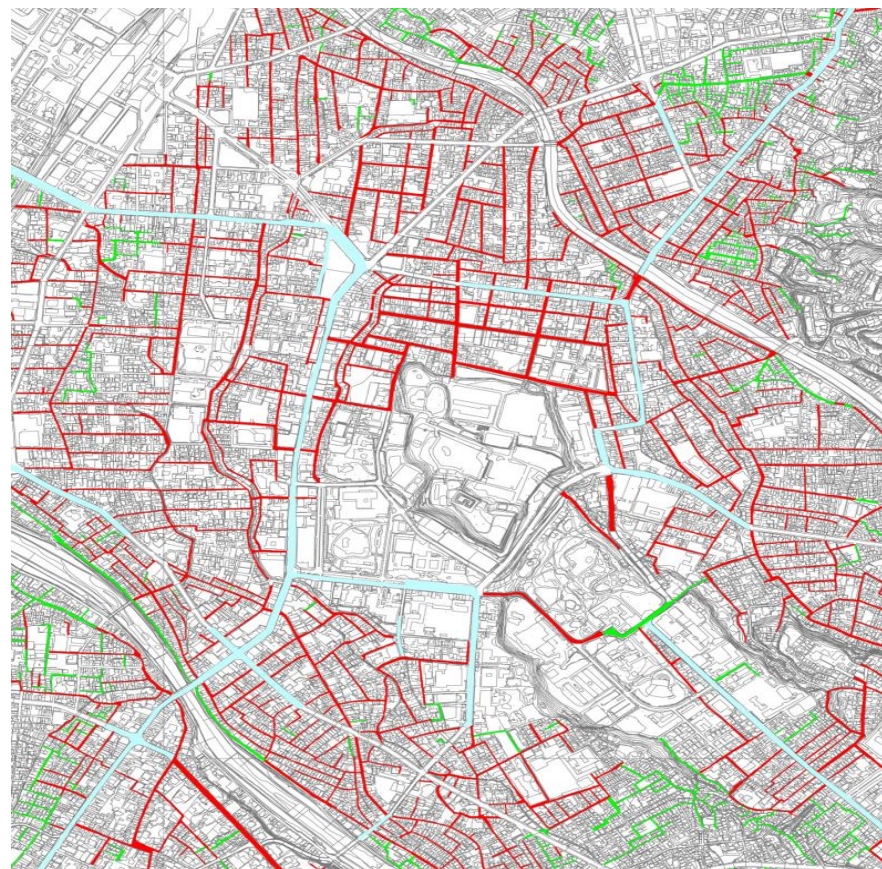
歴史文化資産群



約2 km

約2 km

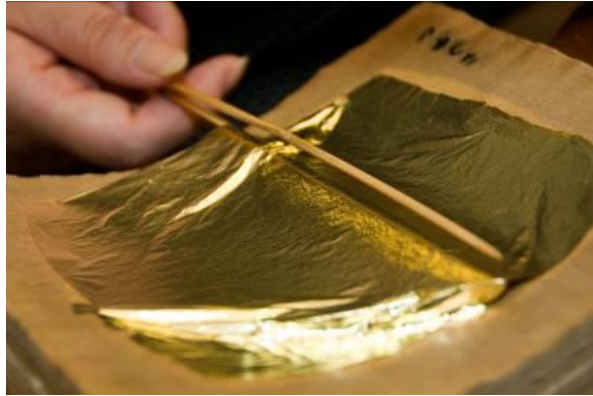
- | | |
|---|---|
| 金沢城・兼六園 | 茶屋街 |
| 惣構堀 | こまちなみ保存区域 |
| 主な用水 | 前田家墓所 |
| 寺院群 | |



※金沢工業大学 教授 増田 達男

- | | |
|---|--------------------|
| | 残存する寛文期(1667年頃)の道路 |
| | 残存する安政期(1856年頃)の道路 |
| | 明治以降に拡幅された道路 |

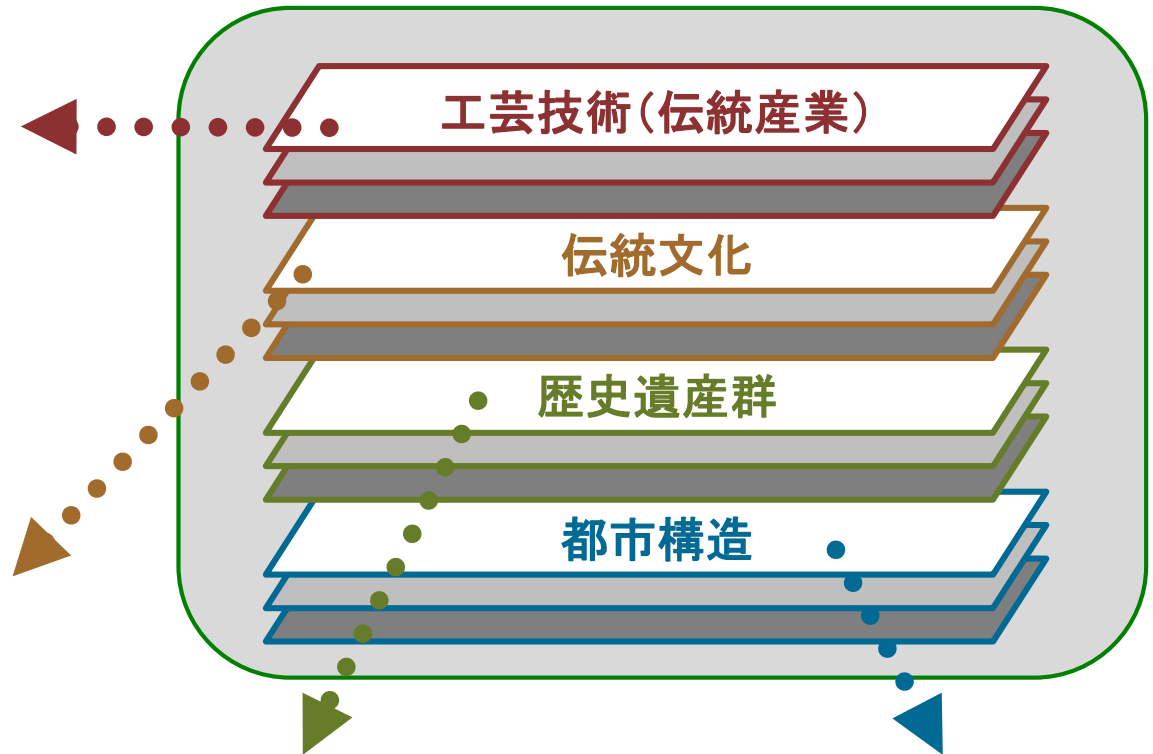
金沢の歴史的風致（フルセットの城下町）



金沢箔



茶屋町 お座敷



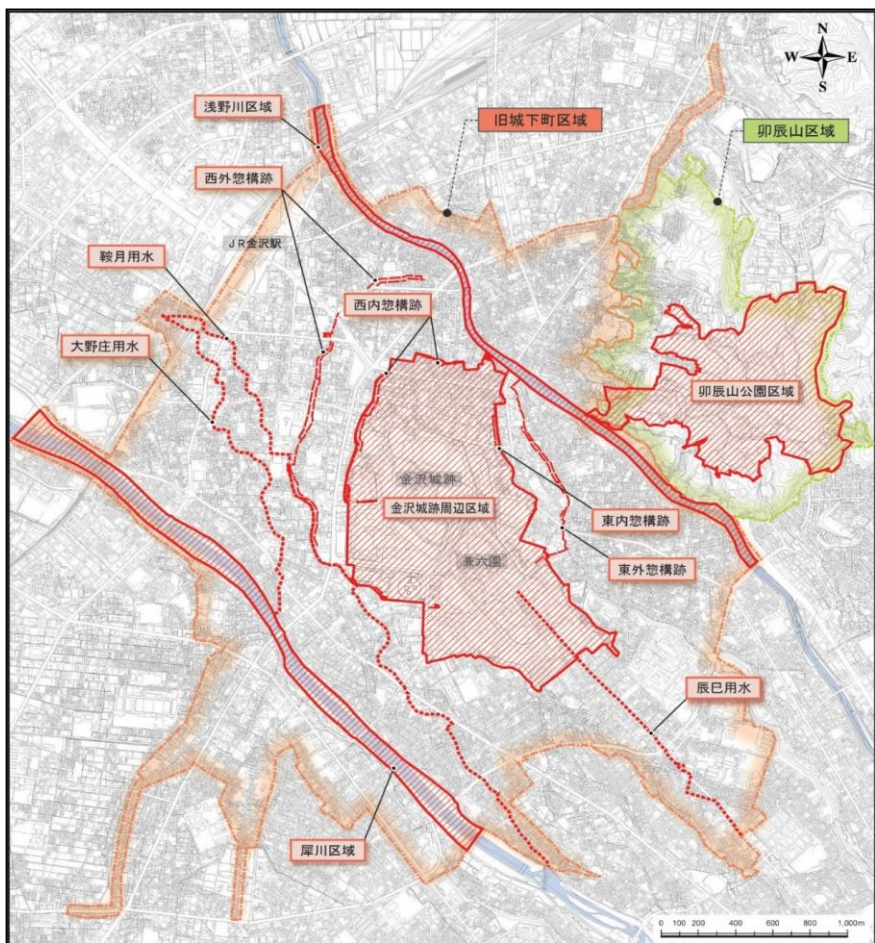
東山ひがし



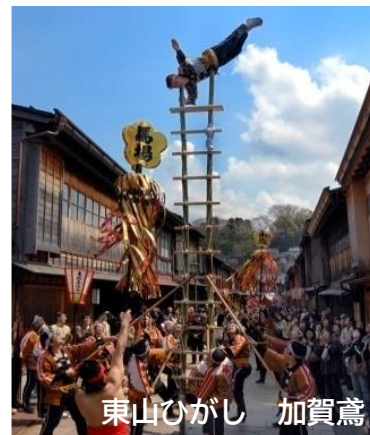
西外惣構跡

重要文化的景観 (平成22年選定)

歴史的風致維持向上計画 (平成21年認定)



「金沢の文化的景観 城下町の伝統と文化」
※城下町の本質的要素が凝縮し、景観の
重層性、象徴性を示すエリア



都市構造、歴史遺産の保全スキーム

景観法に基づく 景観条例

- ・ 伝統環境保存区域
- ・ 伝統環境調和区域

- ・ 近代的都市景観創出区域

重要広域幹線景観形成区域

市 独 自 条 例 (景観関連)

- ・ 眺望景観形成条例
- ・ 寺社風景保全条例
- ・ 沿道景観の形成条例
- ・ 用水保全条例
- ・ 夜間景観形成条例
- ・ 斜面緑地保全条例
- ・ 川筋景観保全条例

市 独 自 条 例 (歴史関連)

- ・ 伝建地区保存条例
- ・ こまちなみ保存条例
- ・ 金澤町家保全活用条例

まちづくりの規範 「保存と開発の調和」

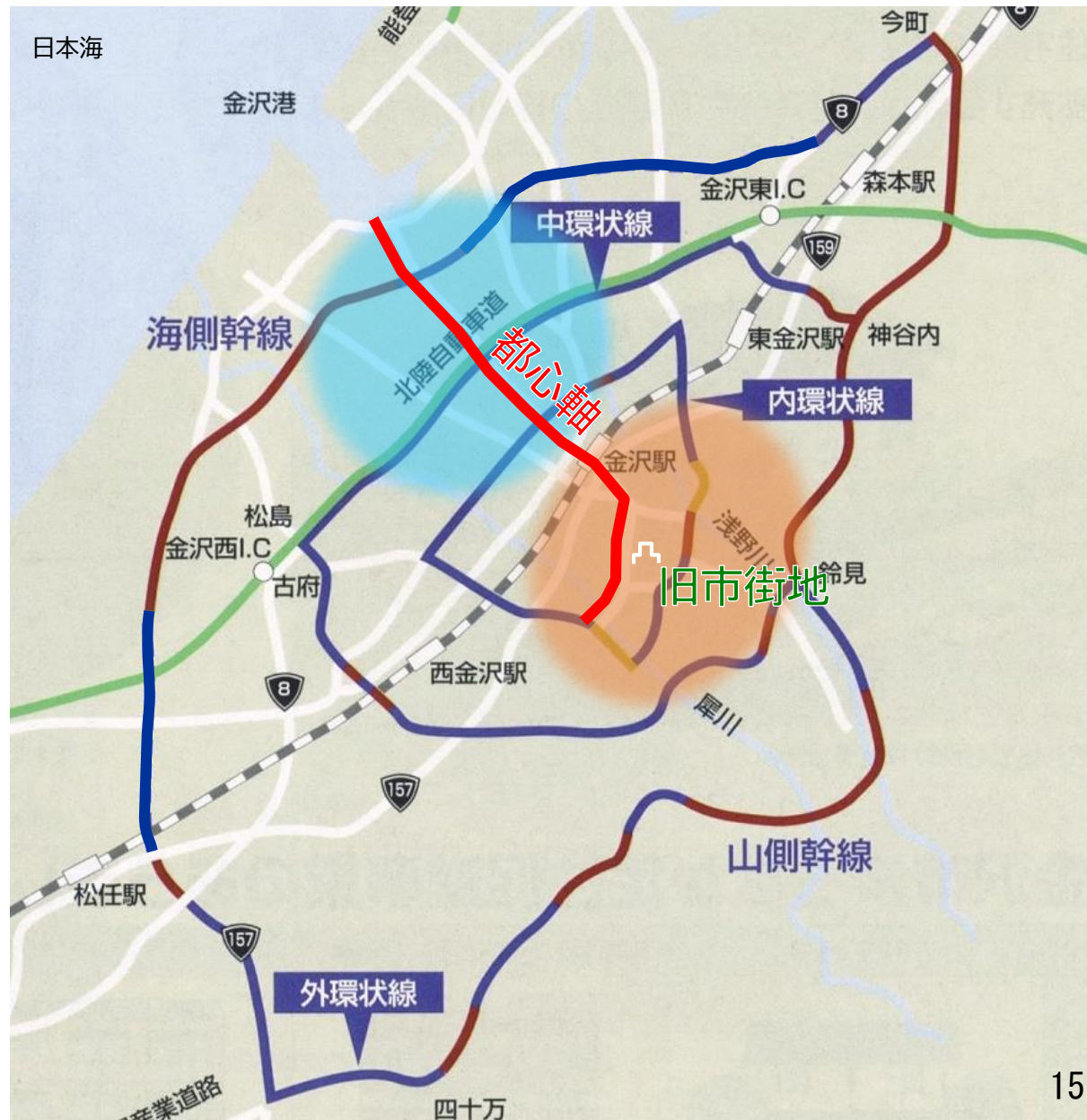
まちづくりの規範 「保存と開発の調和」

保存優先

- ・旧市街地

開発優先

- ・駅西副都心



まちづくりの規範「保存と開発の調和」



※城下町の範囲
に集中

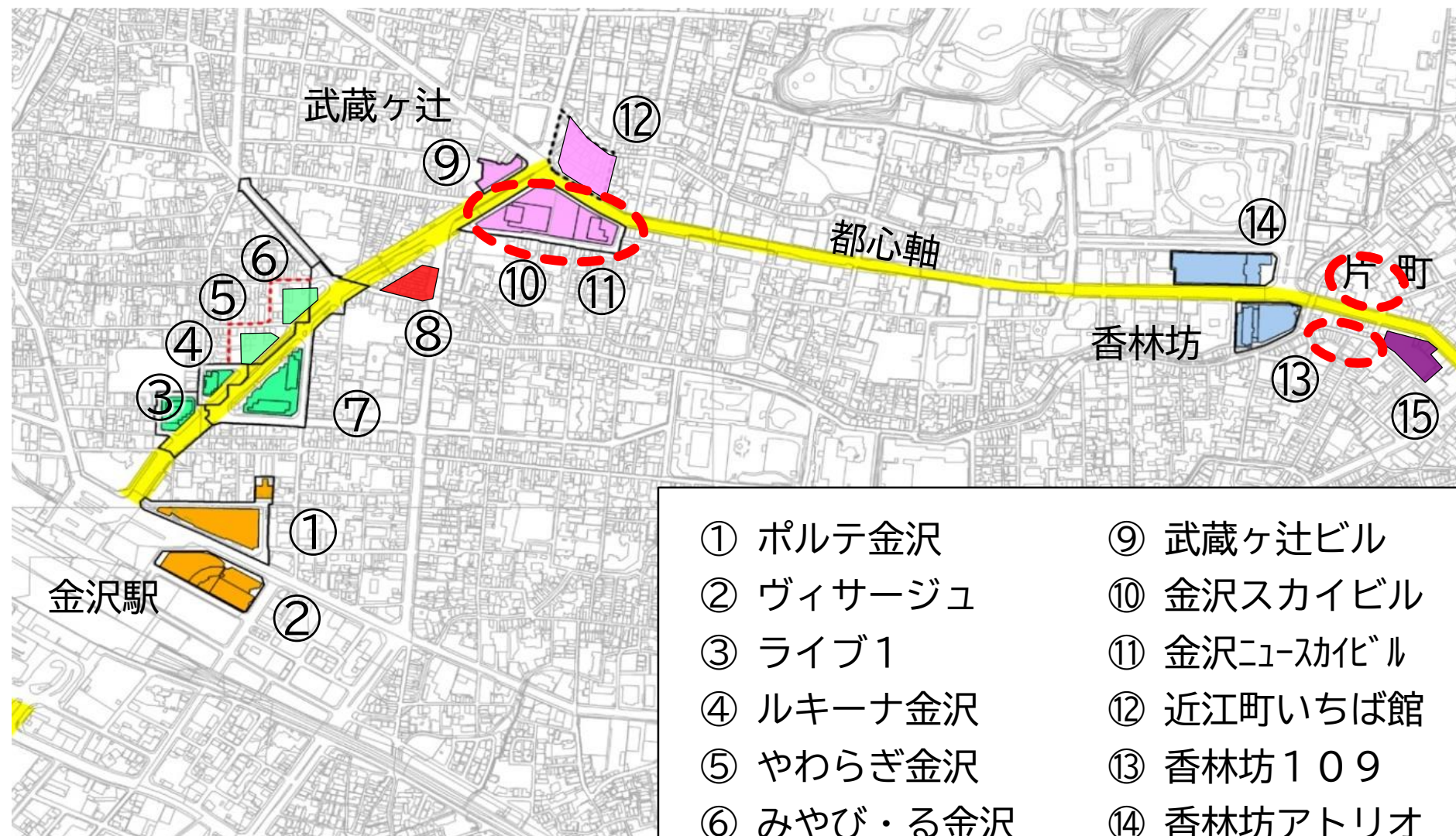
約2 km

- 金沢城・兼六園
- 惣構堀
- 主な用水
- 寺院群
- 茶屋街
- こまちなみ保存区域
- 前田家墓所

約2 km

市街地再開発事業

これまでの市街地再開発事業



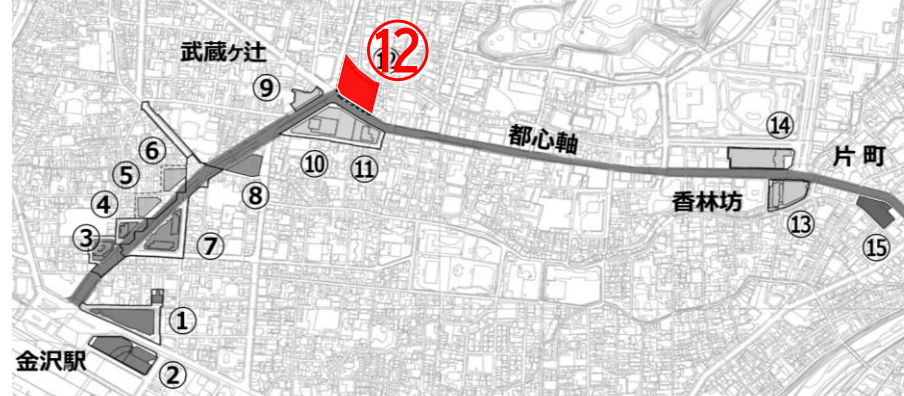
※15棟

(⑨は民間建替えより更新済)

- | | |
|-----------|--------------|
| ① ポルテ金沢 | ⑨ 武蔵ヶ辻ビル |
| ② ヴィサージュ | ⑩ 金沢スカイビル |
| ③ ライブ1 | ⑪ 金沢ニュースカイビル |
| ④ ルキーナ金沢 | ⑫ 近江町いちば館 |
| ⑤ やわらぎ金沢 | ⑬ 香林坊109 |
| ⑥ みやび・る金沢 | ⑭ 香林坊アトリオ |
| ⑦ リファール | ⑮ 片町きらら |
| ⑧ 金沢雅壇 | |

⑫ 近江町いちば館

(武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発事業)



■事業の概要

施 行 者	武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発組合
所 在 地	金沢市青草町、下堤町の各一部
地区面積	約0.9ha
事業年度	平成14年度～平成21年度
総事業費	56.6億円

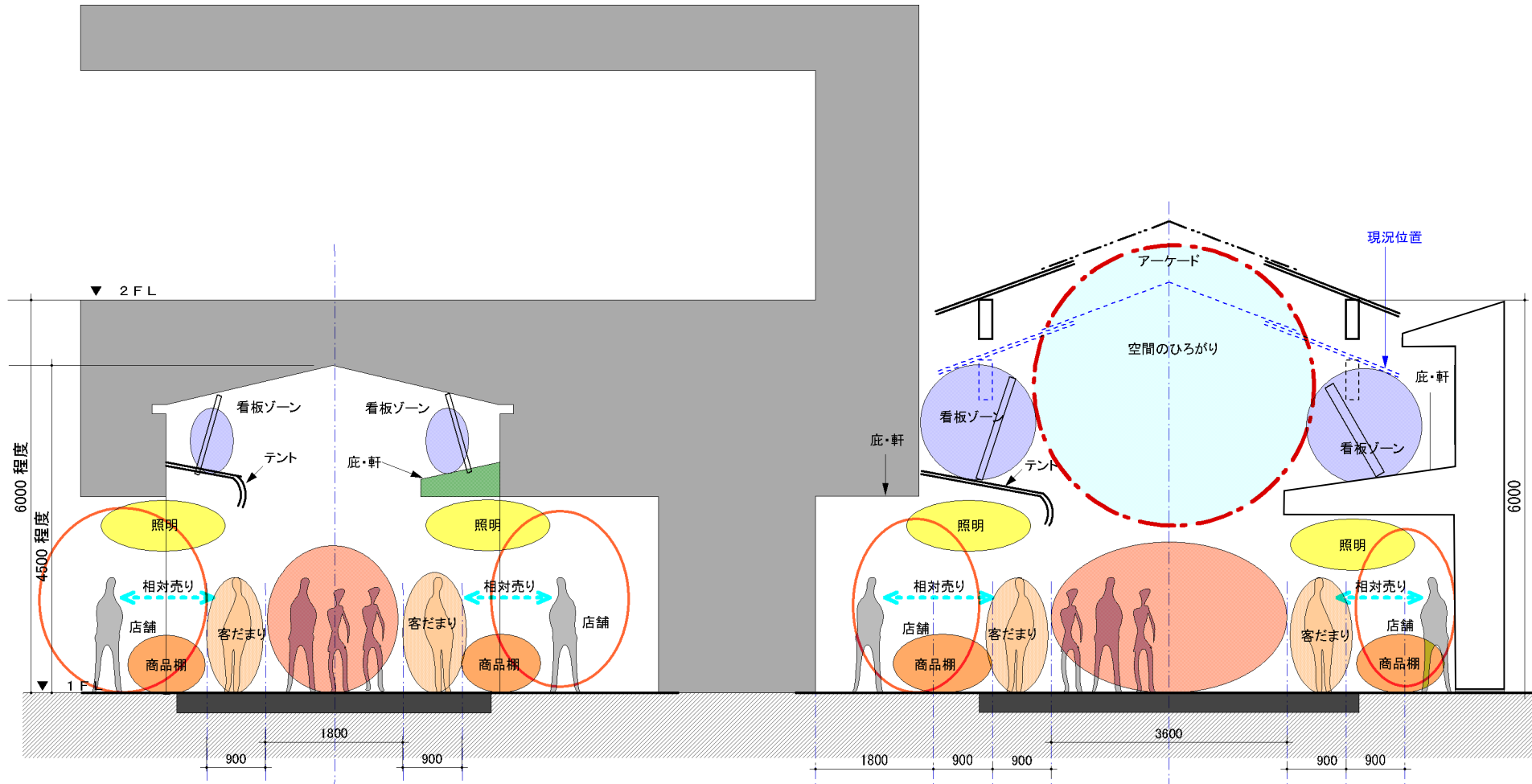
■建物の概要

敷地面積	約5,000m ²
延床面積	約17,000m ²
構造規模	SRC造一部S造、地上5階・地下1階 高さ21m
主要用途	市場施設、商業施設、公益施設、駐車場

■事業の特色

- ・市場の再整備（雰囲気を継承）
- ・低容積型事業（指定容積率600%に対して288%）
- ・歴史的建築物の保存活用

市場の雰囲気 inheritance



施設内通路

既存通路

市場の雰囲気と気候を継承



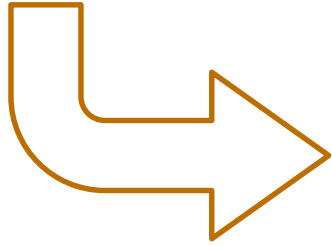
再開発ビル | 既存店舗

←—————→

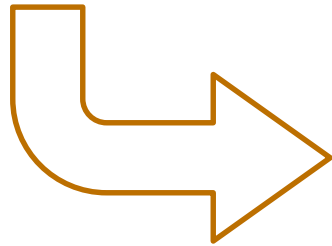
歴史的建造物の保全活用



村野藤吾設計の銀行建築
→ 曳家して保存活用



バス待ち環境の改善



アトリウム





⑮ 片町きらら

(片町A地区市街地再開発事業)



■事業の概要

施 行 者	片町A地区市街地再開発組合
所 在 地	金沢市片町2丁目地内
地区面積	約0.6ha
事業年度	平成25年度～平成28年度
総事業費	約57億円

■建物の概要

敷地面積	4,660m ²
延床面積	15,000m ²
構造規模	S造、地上6階・地下1階
主要用途	商業、ブライダル、 業務施設

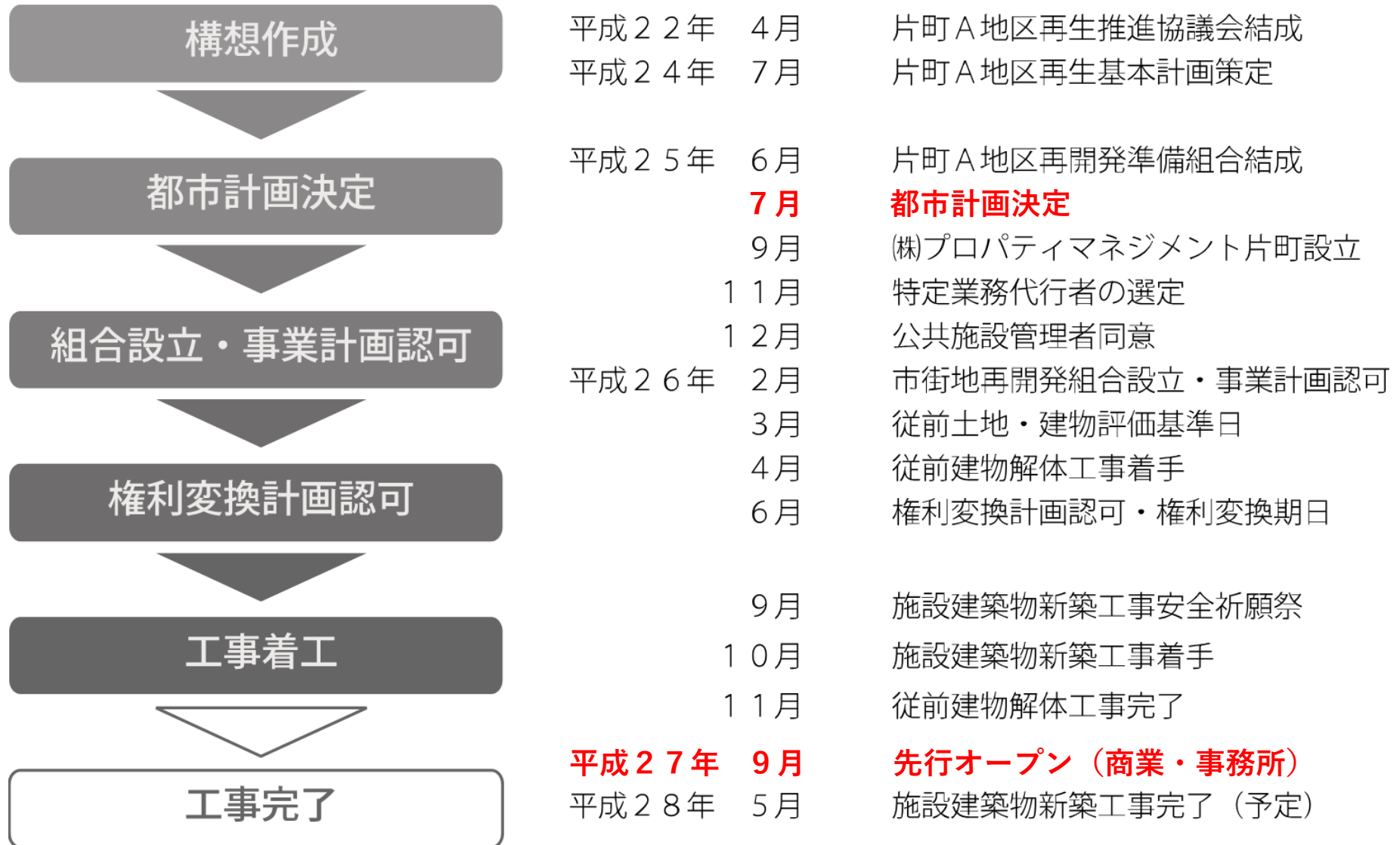
■事業の特色

- ・ 防火建築帯、防災建築街区の再整備
- ・ 共同建替えの精神
 - 従前の土地所有形態を継承
 - 全員権利変換で保留床も権利者・権利者法人が取得
- ・ ダウンサイジング（容積を約630%から約300%に）
- ・ 短期間での事業実施（都決から27ヶ月でオープン）

従前の状況（防火建築帯、防災建築街区の再整備）



短期間で事業実施

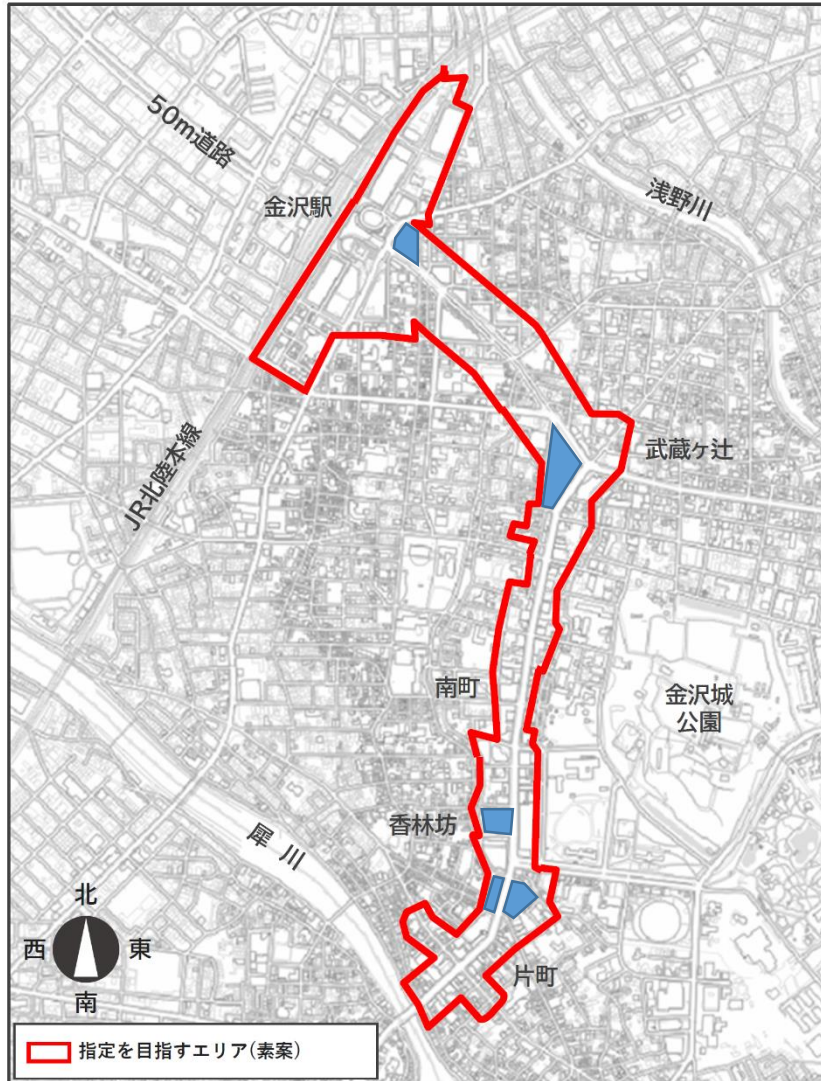


まちなか広場の整備



都市再生緊急整備地域指定に向けた取組み

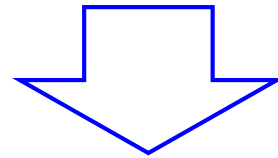
エリア（素案）



R 6. 5	第1回本協議会 ・都市再生緊急整備地域制度について ・都心軸の現状と課題
R 6. 7	市民アンケートの実施
R 6. 8	第2回本協議会 ・エリア(素案)と地域整備方針(素案)
R 6. 11	第3回本協議会 ・素案のとりまとめ
R 7. 1 (予定)	・本協議会から金沢市へ素案を報告 ・金沢市から内閣府へ素案を申請

市街地再開発事業の課題感

- ・事業採算性のため、権利変換される床は小さくなる（単価が高い床となる）方向に働く
- ・権利者は、必要な利回りを確保するために家賃を上げざるを得ない
- ・周辺相場に見合わない家賃設定をすれば空き床のリスクが増大する



いかに周辺のマーケットを温めるか

エリアリノベーション (R5fy~)

多様な空間において、それぞれの特性に応じた活動が
有機的に連携することで、地域として価値を上げる



民地セットバック空間



歩 道



再開発ビル商業床



駐車場



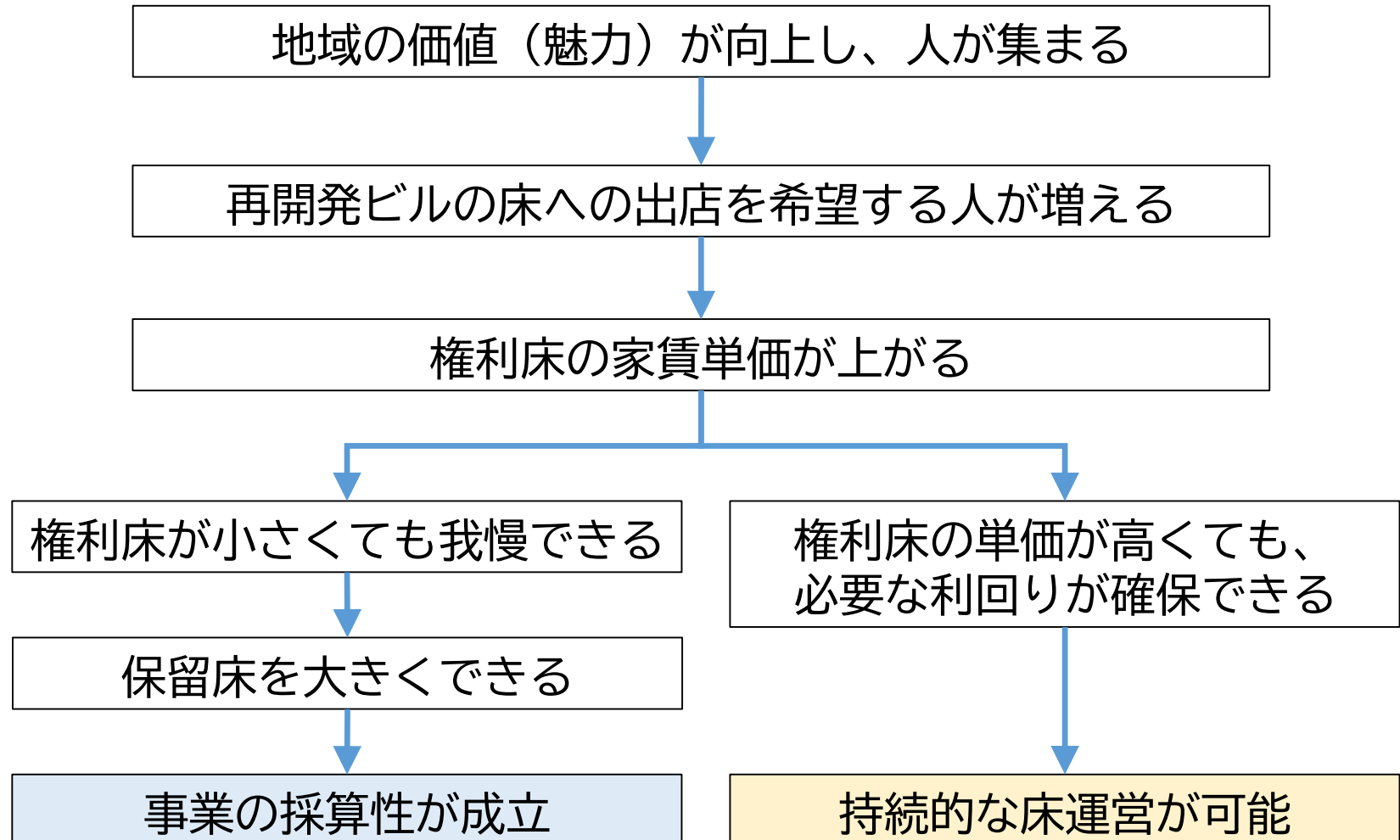
広 場



空家の活用

再開発事業の採算性成立と持続可能な床運営

エリアリノベーションが進めば・・・



A scenic view of a river at dusk. In the foreground, a stone bridge with multiple arches spans the river. The water reflects the lights from the bridge and the surrounding buildings. On the right side, there is a row of traditional Japanese buildings with dark roofs and lit-up windows. A large, leafless tree stands on the left bank, its branches reaching over the river. A street lamp with a warm glow is positioned in the foreground on the right. The sky is a deep blue with some clouds.

Thank you