

第3回新図書館基本構想検討委員会資料

— 追手前小学校敷地の土地利用等について —

平成22年12月7日(火)

高知市中心商業地区市街地総合再生計画を策定しました。

高知市では、中心商業地区（約26.5ha）において市街地総合再生計画を策定し、国土交通大臣の承認を得ました。
 （平成21年3月計画策定・申請 → 平成22年9月計画承認（国土交通大臣））

策定の背景と目的

- 中心商業地区は、高知城の城下町として高知の歴史・伝統文化を培ってきた場であり、コンパクトに集約化した公共施設や商業施設を背景に、高知県全土から多くの人々が集まる場として発展してきましたが、高齢社会の進展といった社会構造や、住宅、商業等の主要都市機能の郊外化といった都市構造の変化の中で、大規模集客施設の撤退が相次ぐなど衰退傾向にあるとともに、建物の老朽化や大型店撤退等による低未利用地の点在、人口の減少傾向等の課題を抱えています。
- こうした状況を打開すべく、地区の目指すべき将来像を描き、実現に向けて適切な事業を喚起・誘導しながら計画的なまちづくりを推進していくことを目的とし、中心商業地区再生に向けた総合的なマスタープラン・戦略プランとして市街地総合再生計画を策定しました。

地区の将来像

1 多彩な“通り”の魅力が交差するまち

3本の表通りとその間の2本の裏通りがそれぞれ個性ある“通り”として輝き、歩きながらそれらの魅力や変化が楽しめるまちをめざす。
 また、各通りの個性の交差により、絶えず新たな魅力が生まれるようなまちをめざします。

2 “土佐の風土と文化”を継承・創造・発信するまち

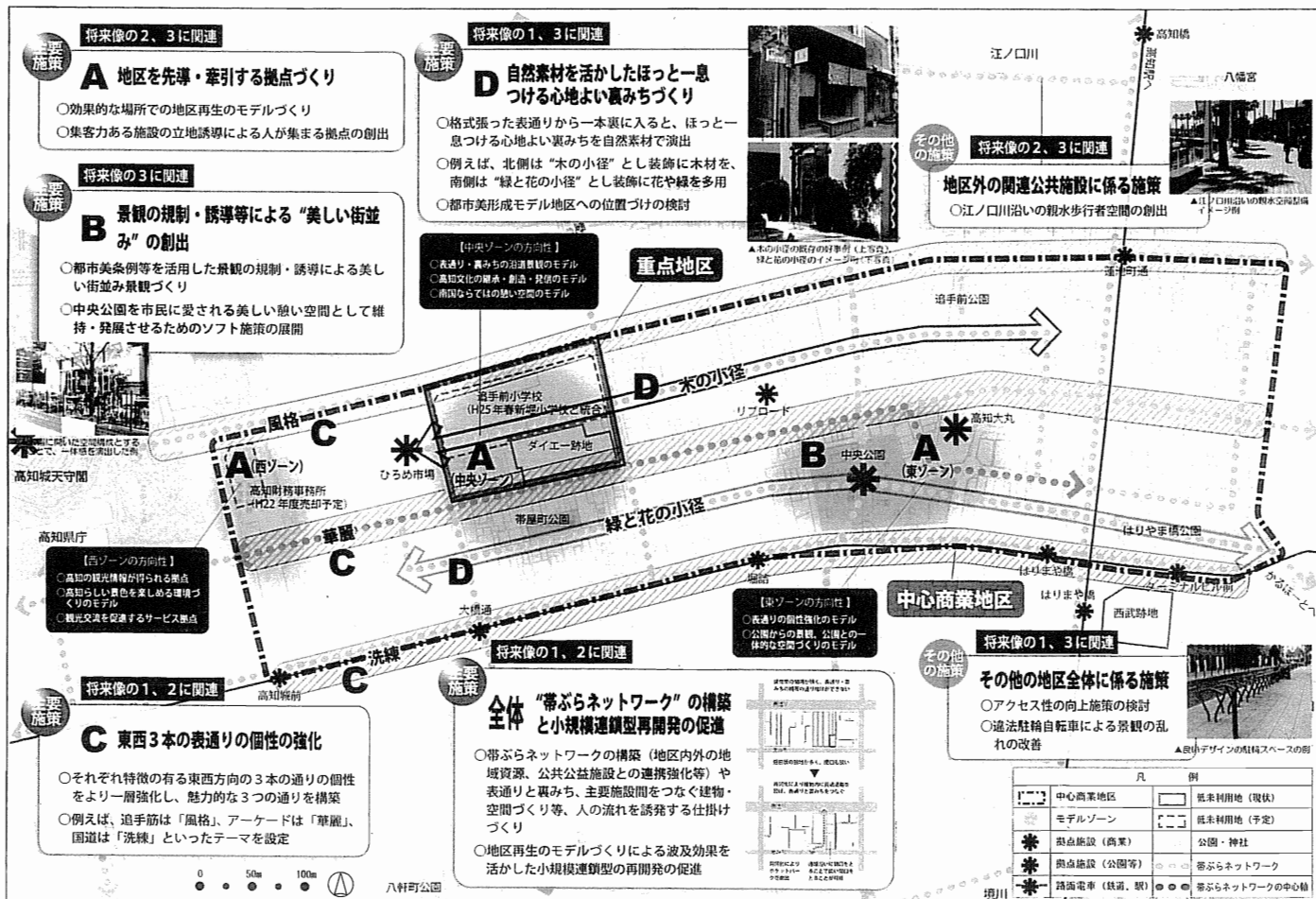
城下町としての風格や町人町としての賑わいなど、高知の歴史・伝統文化が守られつつも、最先端のお店や情報、多様な人材が集まる場、多様な世代が住まう場となり、ここを舞台に新旧が融合した“土佐の風土と文化”が生まれ、情報発信されるまちをめざします。

3 南国ならではの“美しさ”と“心地よさ”が感じられるまち

南国特有の明るさや開放感、植物（パームツリー、ブーゲンビリアなど）、高知の特産である木材などを活かした憩い空間や風景のある、南国ならではの“美しさ”と“心地よさ”が感じられるまちをめざします。

整備方針

地区の将来像を実現していくため、以下の整備方針を定めるとともに、ダイエー跡地及び統廃合後の追手前小学校敷地を含む街区を、重点的に整備を進めるべき地区（重点地区）と設定します。



計画策定のメリット

市街地総合再生計画が策定された地区で行われる再開発事業等については、国庫補助採択基準の緩和、補助対象項目の拡充などの特例が適用されることにより、事業の実施が優遇的に支援されます。

例えば・・・

- 市街地再開発事業等の地区面積要件の緩和
 - * 市街地再開発事業（組合施行）：5,000㎡ → 1,000㎡
 - * 優良建築物等整備事業：1,000㎡ → 500㎡
- 再開発事業と一体的に整備される公開空地、駐車場、立体的遊歩道等の施設整備費用に対する補助（補助率 1/3）

関連する補助事業

1 市街地再開発事業とは

- 市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、都市の中心部などにおける、老朽化した建物が密集する地区や、公共施設の整備が遅れている地区などにおいて、細分化された土地を統合し、一体的な共同建築物と不足する公共施設をつくることにより、安全・快適で、活力のある都市環境を生み出す事業です。
- 本事業を活用することで、国、地方公共団体から補助金の支給や税の優遇措置、公的金融機関からの低利の融資などが受けられます。
- また本事業では、権利変換という仕組みにより、現在所有の土地・建物の権利が、再開発前の評価に見合う形で、法で保護されつつ新たな建築物の床に変換されます。

事業のイメージ



※権利床：権利者の資産の対価として、再開発後の建物の床を取得する部分
 保留床：再開発後の建物の床で権利床以外の部分（これが売却できれば事業費にかかる権利者負担が減ります。）

【対象地区の主な要件】

- ・ 区域内にある耐火建築物の割合が1/3以下
- ・ 区域内の土地が細分化などで、土地の利用状況が不健全
- ・ 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献

【補助を受けるための主な要件（組合施行の場合）】

- ・ 地区面積がおおむね5,000㎡以上（市街地総合再生計画の区域内はおおむね1,000㎡以上）
- ・ 一定規模以上の空地を確保していること
- ・ 階数が地上4階以上の建築物であること
- ・ 建築面積が500㎡以上、延床面積が2,000㎡超であること
- ・ 一定のバリアフリー要件を満たしていること

【補助対象】

- ・ 事業計画作成や建築設計に必要な費用
- ・ 建物の除却に必要な費用
- ・ 補償に必要な費用
- ・ オープンスペースの整備に必要な費用
- ・ 共同施設（廊下、エレベーターなど）の整備に必要な費用

【補助率】

- ・ 上記補助対象に係る費用の2/3（国1/3、地方公共団体1/3）

2 優良建築物等整備事業とは

- 優良建築物等整備事業は、さまざまな形でされる民間の建築活動に対し、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進していくため、国、地方公共団体が必要な整備助成を行う制度です。
- 本事業は、法ではなく国の制度要綱に基づく事業であるため、市街地再開発事業よりも簡単に活用が可能で、一定の空地確保や土地の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物の整備・建替え等に補助金や低利な融資等の支援が行われます。

【補助を受けるための主な要件】

- ・ 地区面積がおおむね1,000㎡以上（市街地総合再生計画の区域内はおおむね500㎡以上）
- ・ 一定規模以上の空地を確保していること
- ・ 地上3階以上の建築物であること
- ・ 一定のバリアフリー要件を満たしていること
- ※その他タイプ毎に設定された要件に該当する必要があります。

【補助対象】

- ・ 事業計画作成や建築設計に必要な費用
- ・ 建物の除却に必要な費用
- ・ オープンスペースの整備に必要な費用
- ・ 共同施設（廊下、エレベーターなど）の整備に必要な費用

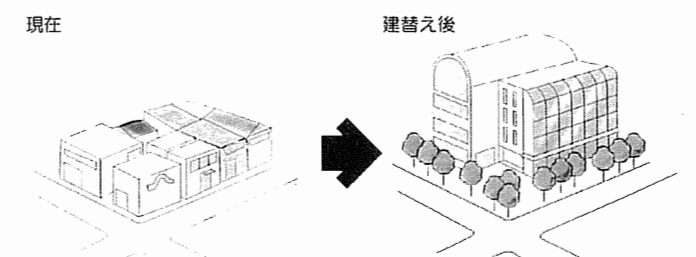
【補助率】

- ・ 上記補助対象に係る費用の2/3（国1/3、地方公共団体1/3）

【活用可能なケース】

- ・ 下記のようなケースで当該事業が活用できる可能性があります。
 - ① 複数の地権者が敷地を共同化して建築物を整備する場合
 - ② 建築物の整備と合わせ、良好な街並み形成や共用通路を確保するなど市街地の良好な環境を形成する場合
 - ③ 老朽化マンションの建替えを行う場合
 - ④ 住宅、店舗からなる複合ビルを建設する場合

＜①のケースのイメージ＞



主要施策 将来像の2、3に関連

A 地区を先導・牽引する拠点づくり

- 効果的な場所での地区再生のモデルづくり
- 集客力ある施設の立地誘導による人が集まる拠点の創出

主要施策 将来像の3に関連

B 景観の規制・誘導等による“美しい街並み”の創出

- 都市美条例等を活用した景観の規制・誘導による美しい街並み景観づくり
- 中央公園を市民に愛される美しい憩い空間として維持・発展させるためのソフト施策の展開



前面に開いた空間構成として、一体感を演出した例

高知城天守閣

高知県庁

【西ゾーンの方角性】

- 高知の観光情報が得られる拠点
- 高知らしい景色を楽しめる環境づくりのモデル
- 観光交流を促進するサービス拠点

主要施策 将来像の1、2に関連

C 東西3本の表通りの個性の強化

- それぞれ特徴の有る東西方向の3本の通りの個性をより一層強化し、魅力的な3つの通りを構築
- 例えば、追手筋は「風格」、アーケードは「華麗」、国道は「洗練」といったテーマを設定

主要施策 将来像の1、3に関連

D 自然素材を活かしたほっと一息つける心地よい裏みちづくり

- 格式張った表通りから一本裏に入ると、ほっと一息つける心地よい裏みちを自然素材で演出
- 例えば、北側は“木の小径”とし装飾に木材を、南側は“緑と花の小径”とし装飾に花や緑を多用
- 都市美形成モデル地区への位置づけの検討



▲木の小径の既存の好事例（上写真）、緑と花の小径のイメージ例（下写真）

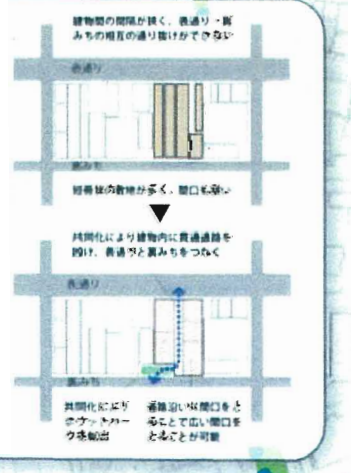
【中央ゾーンの方角性】

- 表通り・裏みちの沿道景観のモデル
- 高知文化の継承・創造・発信のモデル
- 南国ならではの憩い空間のモデル

主要施策 将来像の1、2に関連

全体 “帯ぶらネットワーク”の構築と小規模連鎖型再開発の促進

- 帯ぶらネットワークの構築（地区内外の地域資源、公共施設との連携強化等）や表通りと裏みち、主要施設間をつなぐ建物・空間づくり等、人の流れを誘発する仕掛けづくり
- 地区再生のモデルづくりによる波及効果を活かした小規模連鎖型の再開発の促進



その他の施策 将来像の2、3に関連

地区外の関連公共施設に係る施策

- 江ノ口川沿いの親水歩行者空間の創出



▲江ノ口川沿いの親水空間整備イメージ例

その他の施策 将来像の1、3に関連

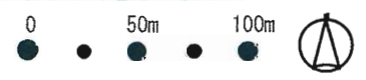
その他の地区全体に係る施策

- アクセス性の向上施策の検討
- 違法駐輪自転車による景観の乱れの改善



▲良いデザインの駐輪スペースの例

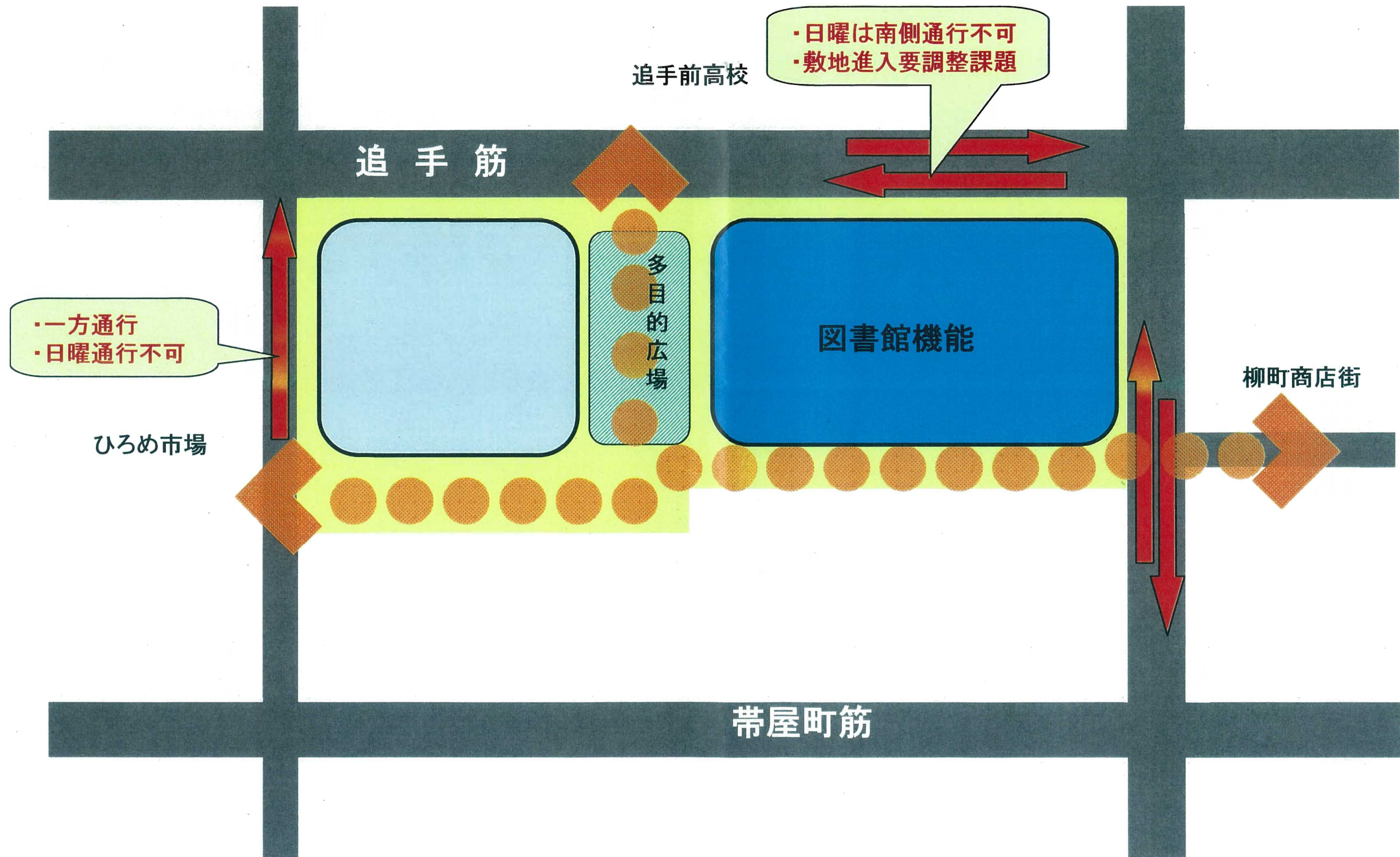
凡 例			
	中心商業地区		低未利用地（現状）
	モデルゾーン		低未利用地（予定）
	拠点施設（商業）		公園・神社
	拠点施設（公園等）		帯ぶらネットワーク
	路面電車（鉄道、駅）		帯ぶらネットワークの中心軸

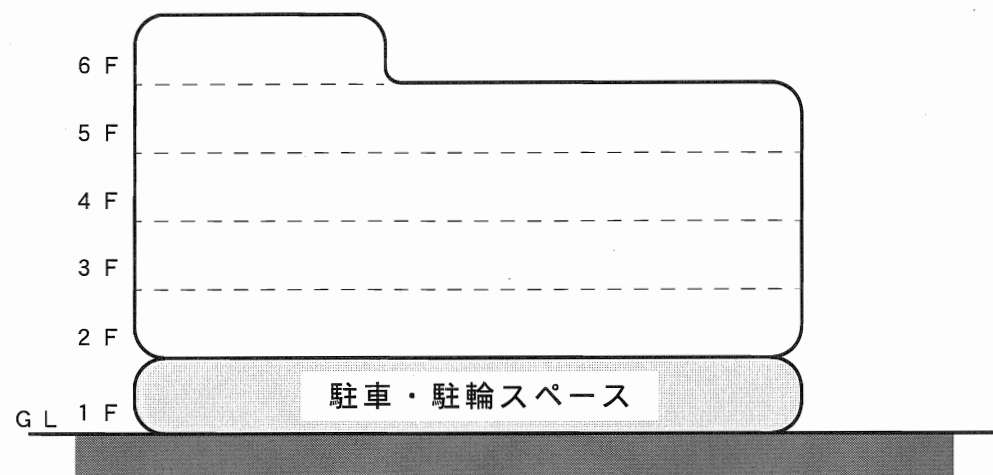


八軒町公園

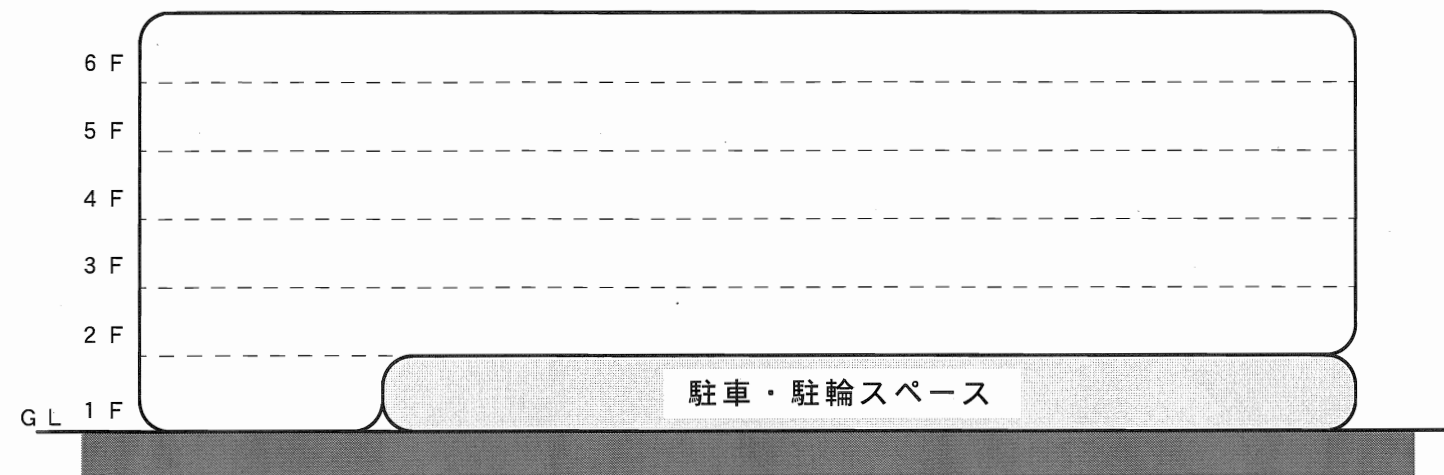
境川

□ 追手前小学校敷地に係る機能配置のイメージ





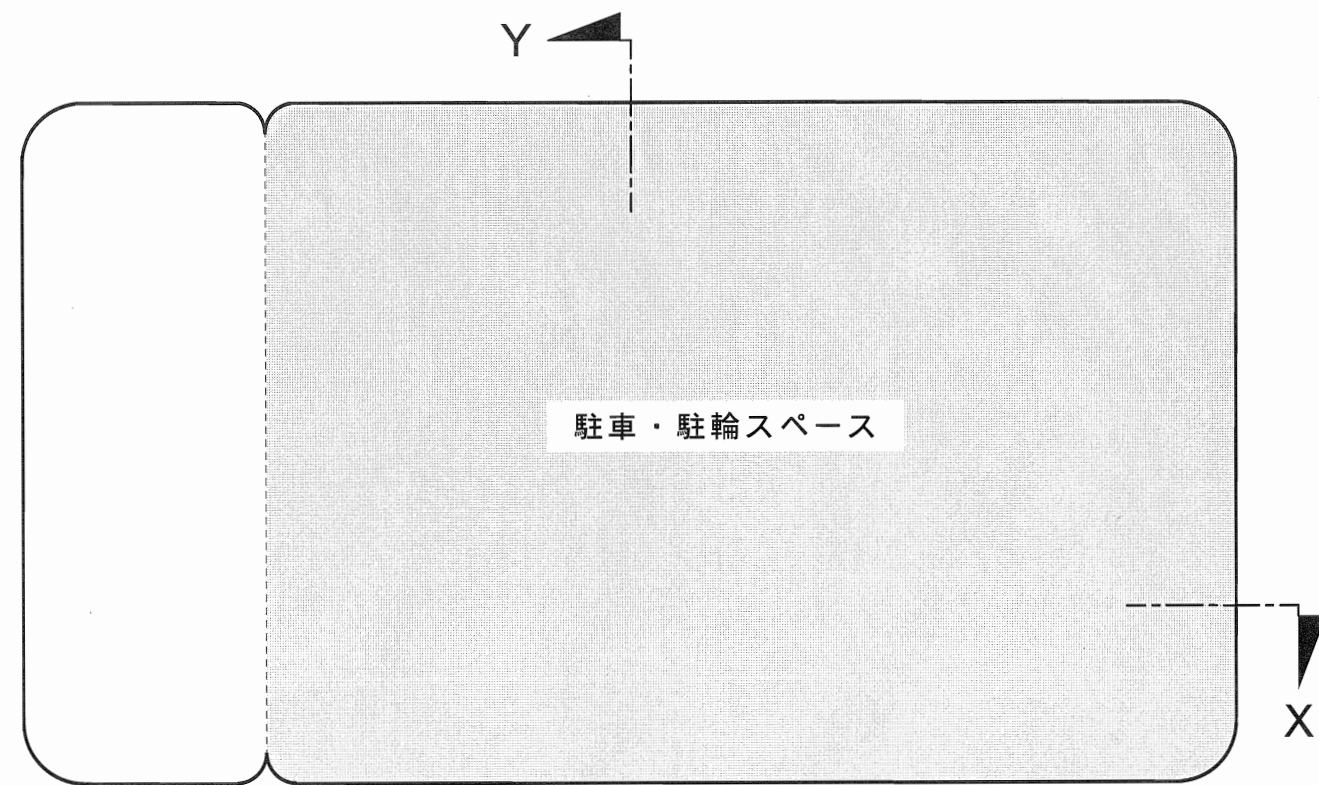
Y 断面



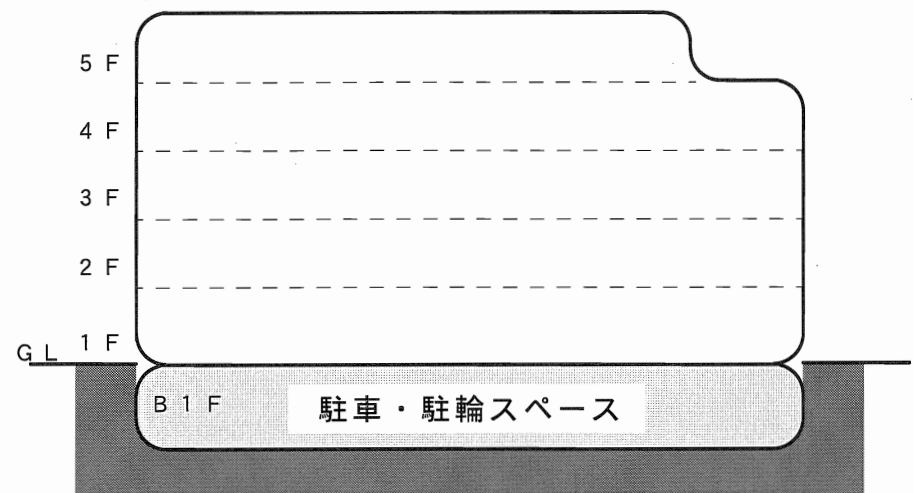
X 断面

地上6階

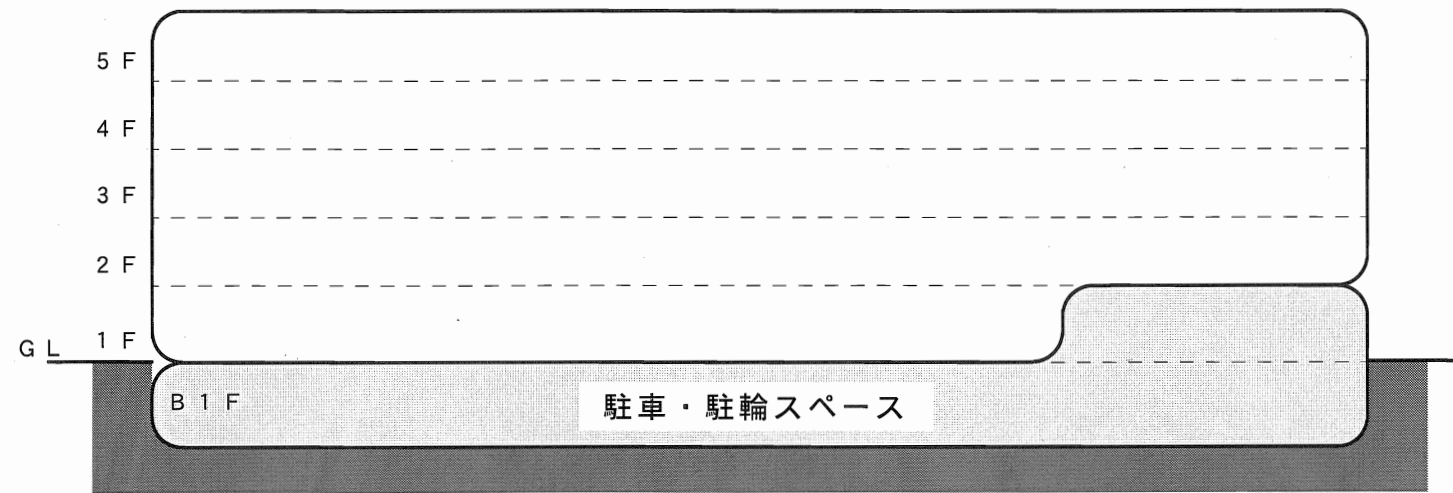
駐車・駐輪を除く延べ面積 = 16,000㎡



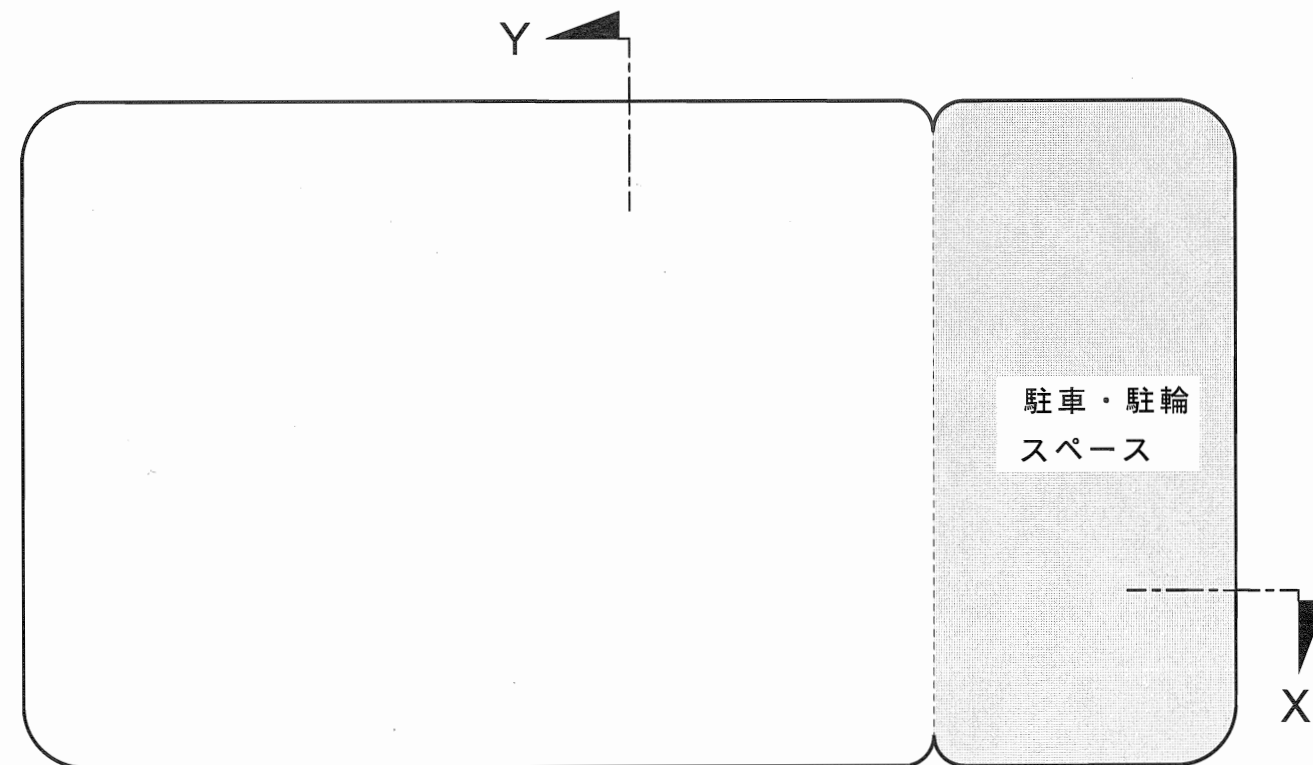
1 階平面



Y 断面

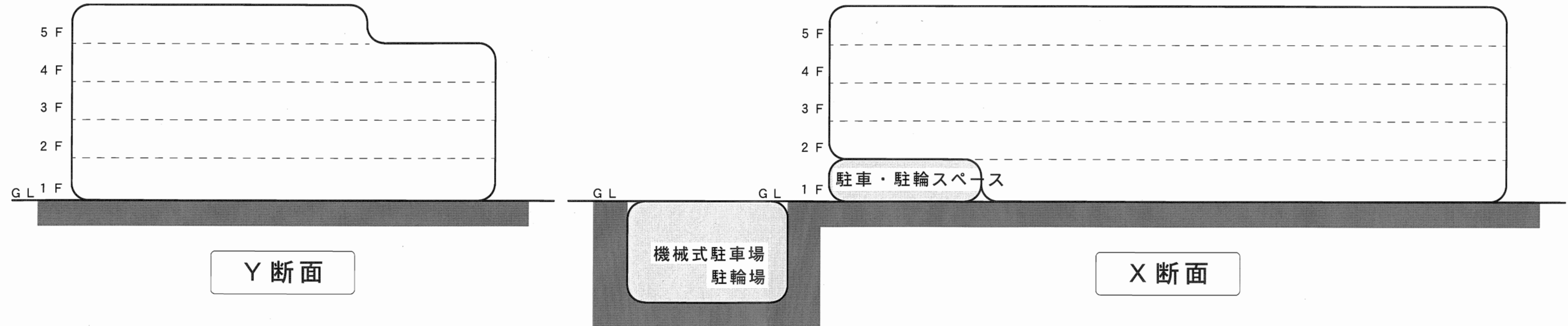


X 断面



1 階平面

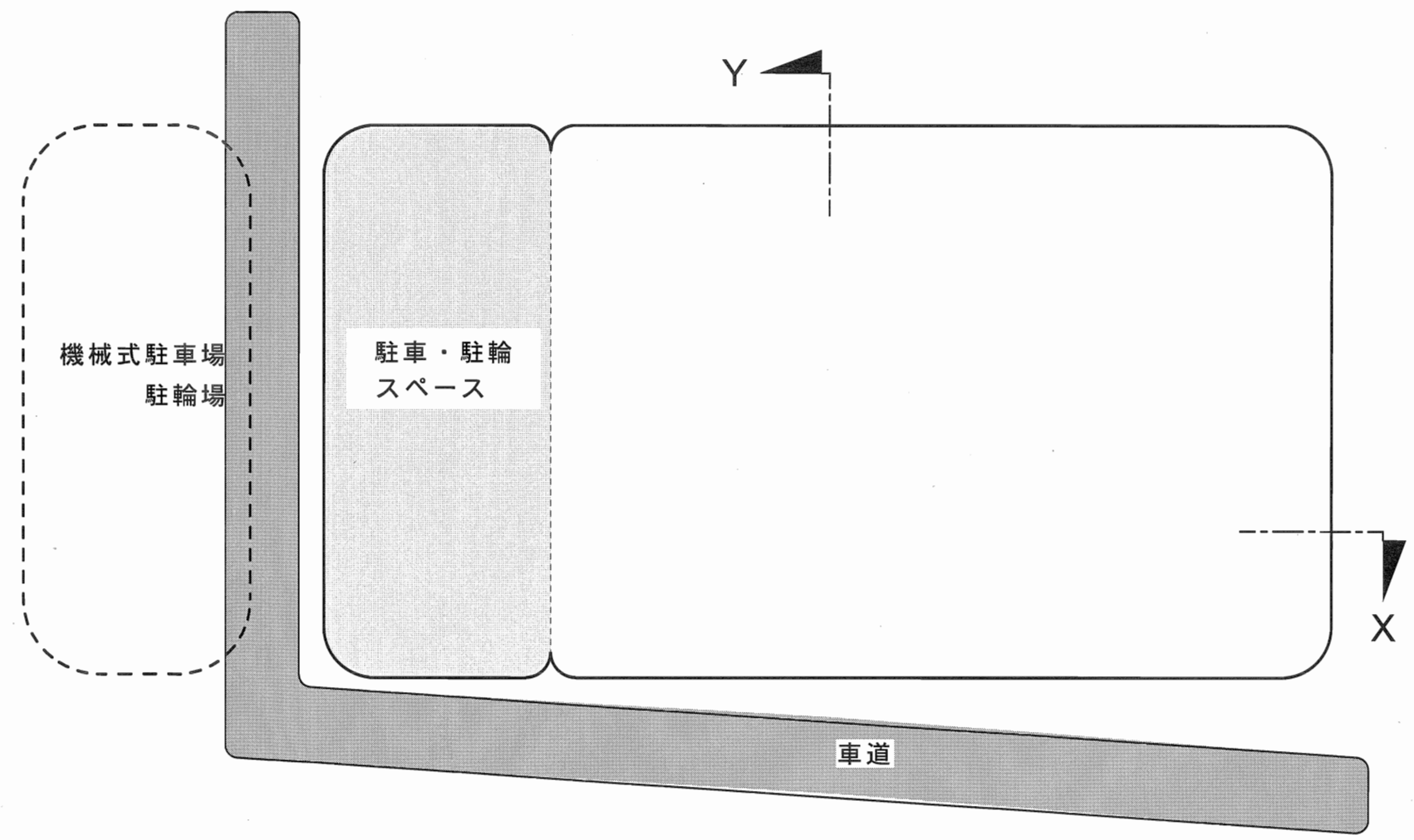
地上5階地下1階
 駐車・駐輪を除く延べ面積 = 16,000m²



Y 断面

X 断面

地上5階
 駐車・駐輪を除く延べ面積 = 16,000㎡



1 階平面