

# 住 宅 市 街 地 整 備 計 画 書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1)整備地区

名称：旭駅周辺地区

所在地：旭駅前町、中須賀町、赤石町、井口町（一部）、元町、南元町、旭上町、水源町、本宮町（一部）、旭町三丁目、下島町、旭町一丁目、旭町二丁目、本丁筋、水通町（一部）、玉水町（一部）

面積： 56h a

### (2)重点整備地区

整備地区と同じ

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1)整備地区の概要

#### ①立 地

- ・本地区は、高知市の市街地の西部、JR 土讃線旭駅の南、約 56ha の区域であり、JR 高知駅の西方約 3.4km 県庁・市役所のある高知市の中心部から約 2.3km に位置し、生活利便性の良い地区である。

#### ②地区の形成経緯

- ・本地区は、戦前から市街地が形成され、戦災にも遭わなかったため、都市基盤は従来のままで、幅員 4 m 未満の狭隘な道路が多く、宅地規模の小さな老朽住宅が密集した地区となっている。
- ・このため、震災時等において、延焼の危険性が高いとともに、建物倒壊の危険性の高い建物が多い状況であり、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を含んでいる。

#### ③現 況

- ・用途地域：本地区の大部分は第一種住居地域に指定されており、地区内を横断する国道 33 号沿道及び縦断する旭駅前通り沿道が近隣商業地域である。また、地区東側は商業地域である。
- ・都市計画道路：本地区には都市計画道路が 5 路線決定しており、4 路線は未整備である（うち 1 本は国道 33 号）。補助幹線道路としてまた地区の防災軸としての早期の整備が必要である。
- ・地区の人口は約 5,300 人で、近年は減少傾向が続いている。特に、地震時等に著しく危険な密集市街地の中須賀町、下島町、水源町では、過去 10 年間で約 19～30%の減少となっている。一方、国道 33 号沿道や工場跡地等には大規模な新築分譲マンションの建設によって、一部で人口の増加がみられる。
- ・高齢化は約 33%と、高知平均の約 24%を大きく上回る。特に、地震時等に著しく危険な密集市街地の中須賀町、下島町ではそれぞれ 40.8%、39.4%と高い割合になっている。
- ・土地利用：地区の大部分は、低層の戸建て木造住宅からなる住宅地である。土地利用面積では約 48%を占める。一方、道路・公園等の公共施設は合わせて約 19%と基盤整備は十分ではない。特に 4 m 未満道路にしか接道しない建物が約 56%を占め、無接道住宅が約 17%ある。
- ・建物・住宅戸数密度：地区内の建物棟数は 2,013 棟、棟数密度は 35.9 棟/ha、また、住宅戸数は 3,419 戸で住宅戸数密度は 61.1 戸/ha であり、高密な市街地となっている。

- ・建物の構造、年次：建物は約 76%が木造であり、老朽建物は 1,672 棟、83.1%、老朽住宅戸数は、2,256 戸、戸数割合は 65.9%である。
- ・不燃領域率は全域では 45.2%であるが、中須賀町 17.4%、下島町 29.1%、水源町 9.3%と、地震時等に著しく危険な密集市街地では防災上の危険性が高い。
- ※ 不燃領域率は、耐火率に準耐火を 0.8 倍して算入、空地率に 100 m<sup>2</sup>以上の小規模公園を算入

## (2)整備地区の課題

- ・本地区は、戦災を免れ昔ながらの街並みが残っている反面、木造老朽住宅が密集し、生活道路が狭いなど、住環境や防災性の改善が必要である。
- ・地区内には、未整備の都市計画道路が 4 路線計画されており、老朽住宅密集市街地の改善と合わせて整備をする必要がある。
- ・人口減少、高齢化により、地区の活力の低下がみられる。防災性の向上や住環境の整備と合わせて、高齢者に住みやすい環境づくりと若い世代が定住できる住宅整備を進める必要がある。

## (3)整備地区の整備の方針

- ・本地区は、56ha と広く区域毎の特性や課題が少しずつ異なることから、地区の特性に応じて、以下のような整備方針をとっていく。
- ①無接道建物等が集中する地震時等に著しく危険な密集市街地の改善とそこを通過する都市計画道路の整備は、土地区画整理事業と住市総事業の合併施行により面的整備を行う。
- ②上記に隣接する老朽住宅密集市街地や生活道路の改善は、住市総事業を活用した道路整備を行う。

## 3. 整備地区の土地利用に関する事項

- ・本地区土地利用現況は下表のとおり、住宅地である。基本的に住宅地という性格を維持向上させながら、駅前の地域密着型の商店街の再生や国道 33 号沿道での住宅地と調和した沿道商業・業務機能の更新を図っていく。

住宅用地	26.9ha (47.9%)	道路	10.4ha (18.5%)
商業・業務用地	5.6ha (10.0%)	教育施設	0.0ha (0.0%)
公園・緑地	0.4ha (0.7%)	農地等	0.2ha (0.3%)
その他	12.7ha (22.6%)		

- ・区域を以下の 4 つのゾーンに区分し、ゾーン毎の特性に配慮した公共施設整備と建替えの計画的な誘導を進める。
- ・中須賀町、水源町、下島町等の地震時等に著しく危険な密集市街地や円満橋蛸橋線等の都市計画道路の整備を行う地区は重点地区として、無接道敷地の解消、生活道路の新設、老朽木造住宅の除却や建替え等重点的な整備が必要である。このため、土地区画整理事業との合併施行により住環境の改善を重点的に進める。

### 1) 路地の雰囲気を残した安全な住宅地への再生ゾーン(低層戸建て住宅を中心としたゾーン)

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地では、木造老朽住宅や、無接道住宅が集中する中須賀町、下島町、水源町では、道路・公園・下水道等の基盤整備と併せ良好な建替えを進めることで、防災性・住環境を確保するとともに、これまでのコミュニティを活かした路地の雰囲気を残した安全な住宅地へ再生する。

- 2) 誰もが住める安全な住宅地への再生ゾーン(中低層の共同住宅と戸建て住宅の共存するゾーン)
- 地震時等に著しく危険な密集市街地で面的な整備を進める区域や6m程度以上で整備を進める防災道路の沿道では、高齢者に配慮した、地区内の高齢者が住み続けられる住宅や、若い世代が定住できる住宅整備等を進め、地区の立地条件にふさわしい、安心して住み続けられる安全な住宅地へ再生する。
- 3) 住環境の修復・保全ゾーン
- 地震時等に著しく危険な密集市街地と連続する、2項道路と老朽木造住宅が多い区域では、面的整備と連動した道路等の公共施設整備と併せて、安全で快適な住宅への建て替えを進め、防災性の向上と利便性の高い住宅地への改善を進める。
  - 旭上町等で近年開発された住宅団地では、現在の住環境の維持・保全を図っていく。
  - 以上の整備・誘導を進めるため、住民との協議を通じ地区計画により計画の担保と道路整備と合わせた住宅再建の支援を検討していく。
- 4) 身近な商店街の活性化ゾーン
- 国道33号より北側の旭駅城山町線沿道は、地域の日常生活を支える商店街である。道路整備に際しては、歩道や荷捌きスペースの確保と併せ、沿道の商店の再生を図りながら本路線の整備を検討する。
  - 国道33号は一部拡幅済であるが、未整備区間が残っている。沿道には公共施設や大型店も立地しており広域から訪れる人も多い。一方、小規模な老朽木造店舗等も立地している。円滑な自動車交通と安全な歩行空間の確保とともに、沿道の合理的・機能的な土地利用を誘導する。

#### 4. 住宅等の整備に関する事項

##### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業 手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
旭町2丁目 都市再生住宅 (4,300㎡)	公共建設型都市再生住宅整備	高知市	101戸	市営住宅、市立旭保育園、旧市民病院旭公舎の敷地において一体的に建替えを行う。なお、保育園と都市再生住宅は別敷地とする。
下島町 都市再生住宅 (1,800㎡)	公共建設型都市再生住宅整備	高知市	48戸	(旧)母子福祉センター、母子寮を建替え、都市再生住宅を建設する。なお、下島町公園は現状利用する。
合計			149戸	

##### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- 土地区画整理事業、道路整備等により移転を余儀なくされる借家の高齢者世帯を中心に、公共建設型都市再生住宅を提供していくが、それを補完するため、整備する6m以上道路の沿道等での共同建替えに際し、高齢者に配慮した住宅等の建設を誘導し、移転の必要な世帯の受け皿住宅として確保することを検討していく。

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設	道 路	名称	種別等	事業量	備考
		円満橋蛸橋線	新設・拡幅	幅員 12m 延長 約 1,370m	※土地区画整理事業及び道路整備事業で整備を検討
		旭駅城山町線	拡幅	幅員 20m、16m 延長 約 410m	※道路整備事業で整備を検討
		比島旭町線	新設	幅員 22m、12m 延長 約 236m	
	鴨部物部線 (国道 33 号)	拡幅	幅員 29m 延長 約 1,058m	※別途事業	
	公園・緑地	中須賀町、水源町、 下島町で新設	新設、 拡張・移設	面積 約 5,700 m <sup>2</sup>	※土地区画整理事業で整備、区 画整理区域に応じて箇所数、 面積を検討
	下 水 道	公共下水道(雨水)	新設	面積 約 37.7ha	※国道 33 号以北
		公共下水道(汚水)	新設	面積 約 31.1ha	※国道 33 号以北、旭町福井線 以西
	河 川				
	そ の 他				
公益施設	名称		面積	備 考	
	教育施設				
	集会所	集会所	約 660 m <sup>2</sup>	4 箇所	
	そ の 他				

### (2) その他の施設に関する事項

#### ①道路整備の基本的方針

- ・上記都市計画道路に加えて、土地区画整理事業と住市総事業による幅員 6 m の主要区画道路をおよそ 100m 間隔でネットワークするよう整備する。整備する主要区画道路は 34 路線、延長は約 3,650m である。(うち住市総事業単独は 8 路線、約 760m)
- ・また、土地区画整理事業区域内は無接道住宅の解消等のため区画道路を整備していく。

表 その他の道路整備 (H24.12 時点の見込みの数値である)

	主要区画道路 (6 m 以上)		区画道路 (5 m)	
	延長 (m)	路線数 (本)	延長 (m)	路線数 (本)
住市総事業による道路整備	762	8		
区画整理 事業によ る道路整 備	下島町	828	7	963
	中須賀町	1,089	8	1,971
	水源・旭上・本宮町	867	6	804
	元町・南元町	109	5	533
合計	3,655	34	4,271	57

#### ②公園・広場の整備

- ・上記土地区画整理事業で整備する公園に加えて、土地区画整理事業地区内の緑道・広場、及び道路整備に伴う残地活用等に広場・緑地の整備を行う。

1) 土地区画整理事業による新設整備…………… 10箇所、約 5,700 m<sup>2</sup>の新設

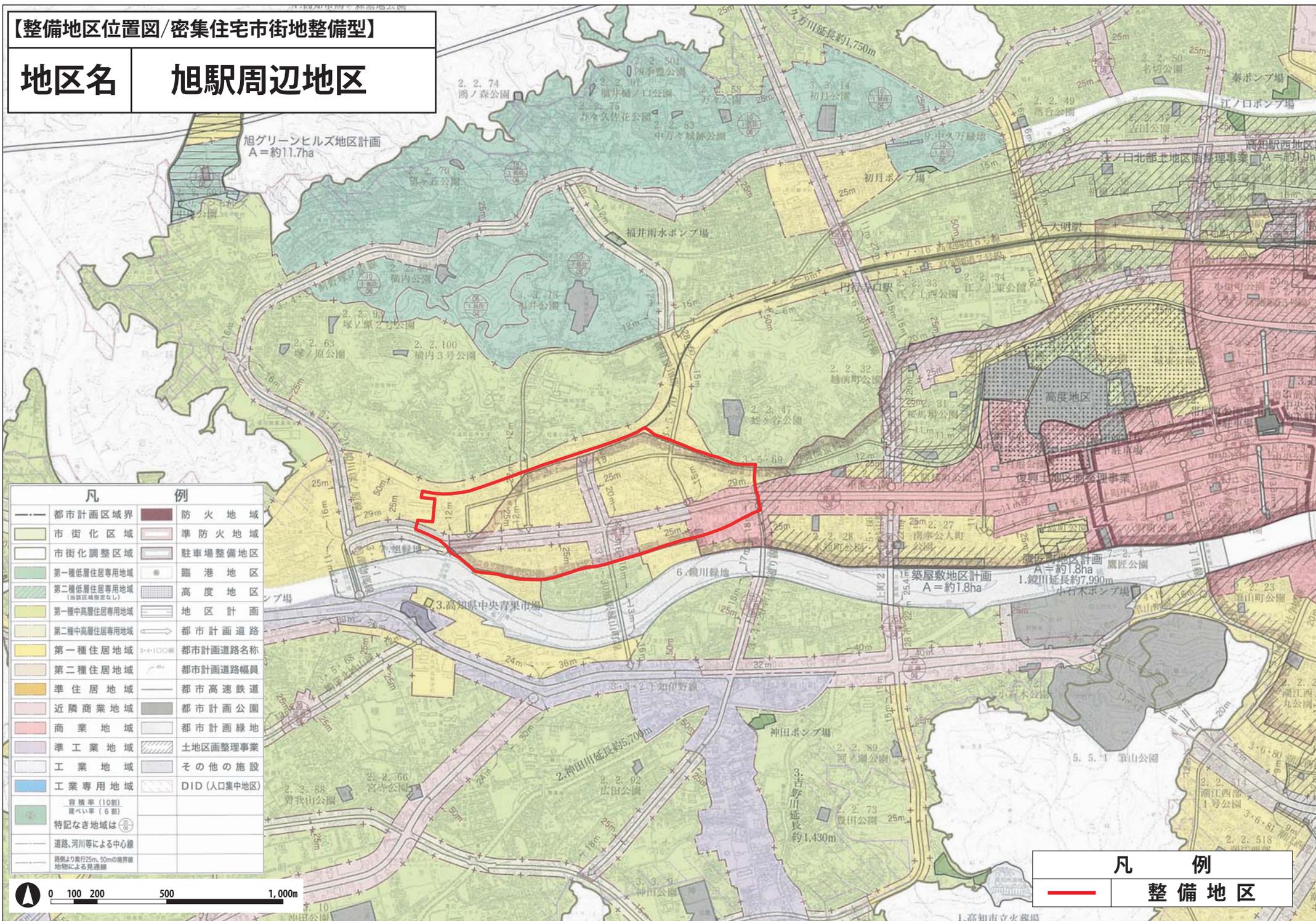
③公益施設の整備方針

- ・土地区画整理事業区域内では、同事業の整備に併せて集会所を整備する。
- ・都市再生住宅の整備に併せて集会所を整備する。

6. その他必要な事項

【整備地区位置図/密集住宅市街地整備型】

地区名 旭駅周辺地区



凡 例	
— 都市計画区域界	防火地域
市街化区域	準防火地域
市街化調整区域	駐車場整備地区
第一種低層住居専用地域	臨港地区
第二種低層住居専用地域	高度地区
第一種中高層住居専用地域	地区計画
第二種中高層住居専用地域	都市計画道路
第一種住居地域	都市計画道路名称
第二種住居地域	都市計画道路幅員
準住居地域	都市高速鉄道
近隣商業地域	都市計画公園
商業地域	都市計画緑地
準工業地域	土地区画整理事業
工業地域	その他の施設
工業専用地域	DID(人口集中地区)
容積率(10割) 建ぺい率(6割)	
特記なき地域は	
道路、河川等による中心線	
道路より奥行25m、50mの境界線 地物による見通線	

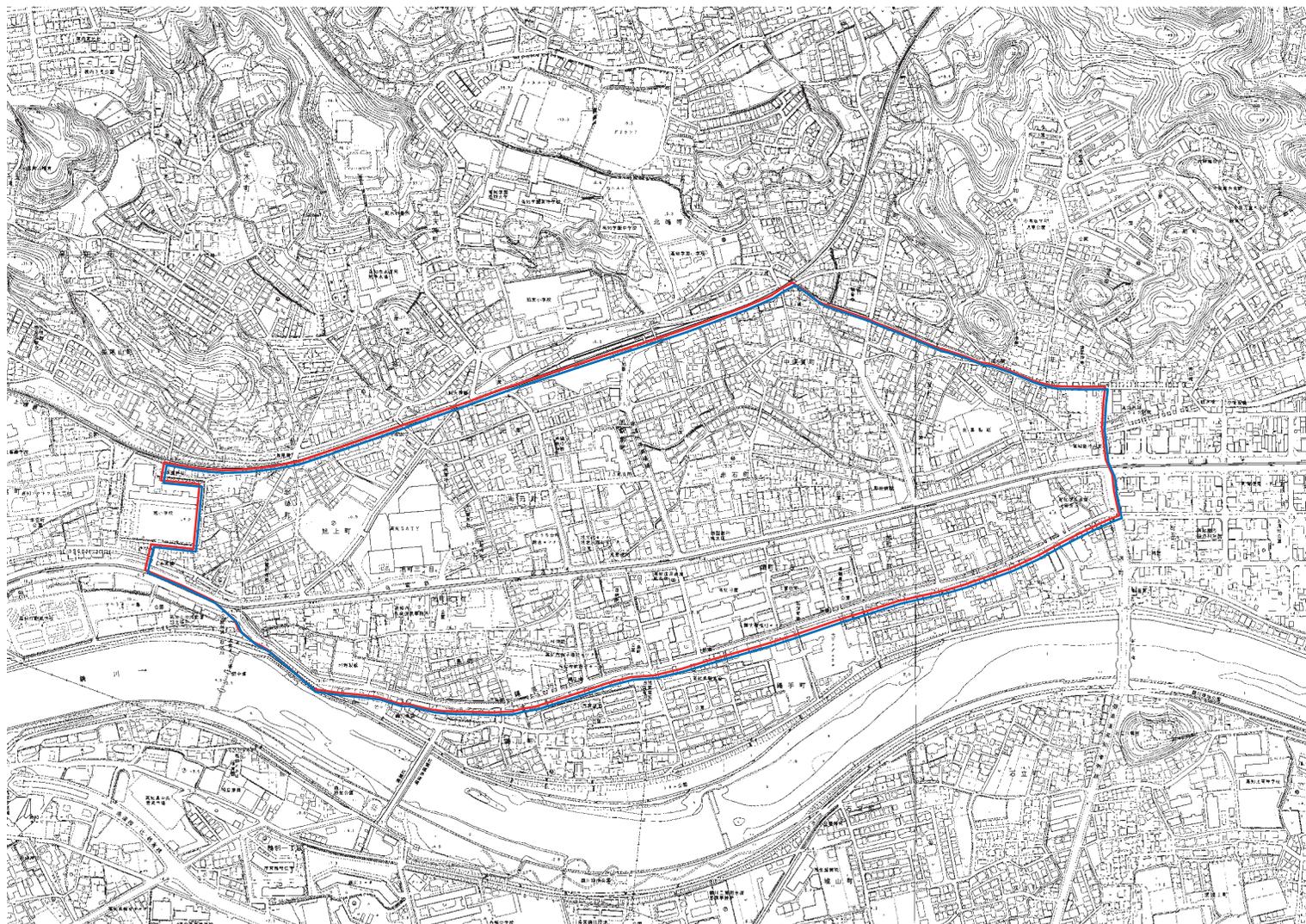
凡 例	
—	整備地区



【整備地区区域图/密集住宅市街地整備型】

地区名

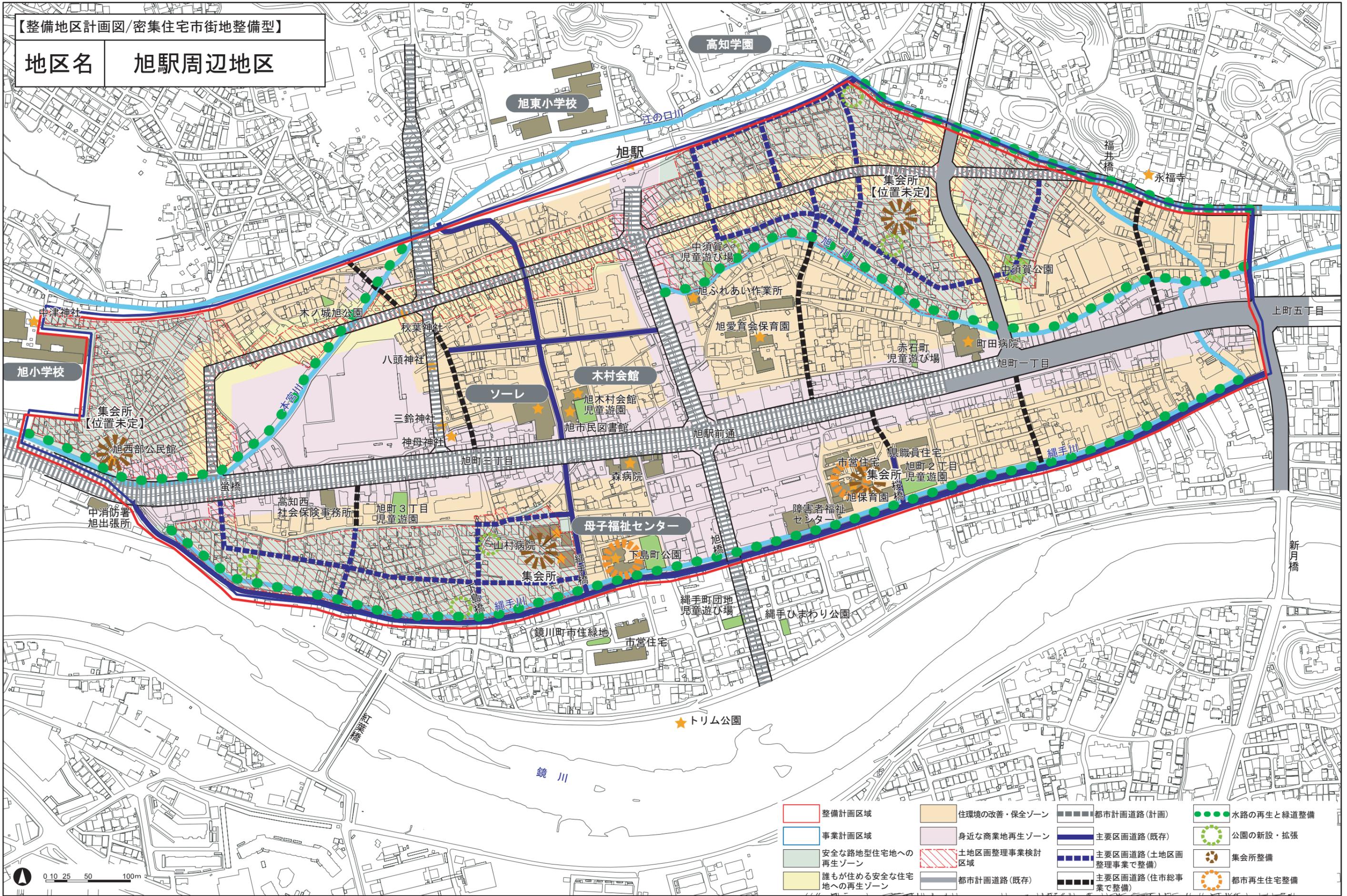
旭駅周辺地区



凡 例	
	整備地区
	重点整備地区

【整備地区計画図/密集住宅市街地整備型】

地区名 旭駅周辺地区



- |                     |              |                     |            |
|---------------------|--------------|---------------------|------------|
| 整備計画区域              | 住環境の改善・保全ゾーン | 都市計画道路(計画)          | 水路の再生と緑道整備 |
| 事業計画区域              | 身近な商業地再生ゾーン  | 主要区画道路(既存)          | 公園の新設・拡張   |
| 安全な路地型住宅地への再生ゾーン    | 土地区画整理事業検討区域 | 主要区画道路(土地区画整理事業で整備) | 集会所整備      |
| 誰もが住める安全な住宅地への再生ゾーン | 都市計画道路(既存)   | 主要区画道路(住市総事業で整備)    | 都市再生住宅整備   |

# 事業計画書

整備地区名	旭駅周辺地区
位置（所在地）	旭駅前町、中須賀町、赤石町、井口町（一部）、元町、南元町、旭上町、水源町、本宮町（一部）、旭町三丁目、下島町、旭町一丁目、旭町二丁目、本丁筋、水通町（一部）、玉水町（一部）
事業計画概要	事業計画概要図の通り
施行年度	平成24年度～平成42年度
住宅市街地整備計画策定者	高知市
住宅供給に関する事項	総戸数 約149戸（分譲0戸、賃貸149戸） うち都市再生住宅 149戸

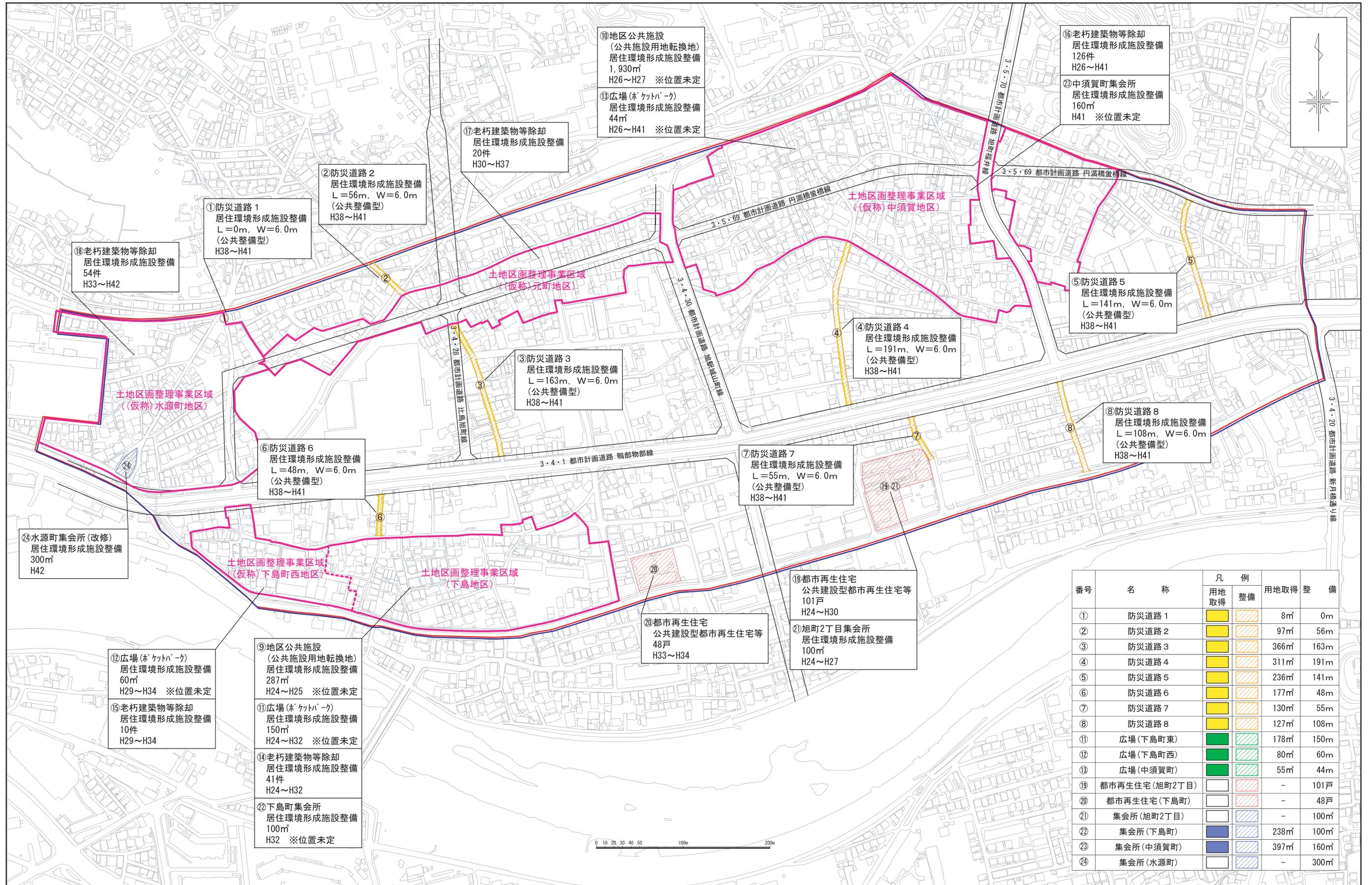
## 【事業計画一覧】

番号	補助対象施設等	補助種別	補助項目・工種	補助事業者	施行者	全体計画			備考
						事業期間	事業量	概算事業費 (国費：百万円)	
1	防災道路1	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 0m 用地取得面積 8㎡ 補償件数 1件	6 (3)	
2	防災道路2	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 56m 用地取得面積 97㎡ 補償件数 4件	116 (58)	
3	防災道路3	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 163m 用地取得面積 366㎡ 補償件数 22件	784 (392)	
4	防災道路4	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 191m 用地取得面積 311㎡ 補償件数 15件	521 (261)	
5	防災道路5	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 141m 用地取得面積 236㎡ 補償件数 8件	261 (131)	
6	防災道路6	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 48m 用地取得面積 177㎡ 補償件数 2件	67 (34)	
7	防災道路7	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 55m 用地取得面積 130㎡ 補償件数 2件	54 (27)	
8	防災道路8	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H38～41	延長 108m 用地取得面積 127㎡ 補償件数 13件	367 (184)	
9	地区公共施設 (下島町東)	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H24～25	用地取得面積 287㎡ (公共施設用地転換地)	29 (15)	
10	地区公共施設 (中須賀町)	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H26～27	用地取得面積 1,930㎡ (公共施設用地転換地)	146 (73)	
11	広場 (下島町東)	居住環境形成施設	地区公共施設	高知市	高知市	H24～32	面積 150㎡ 用地取得面積 178㎡ 補償件数 0件	20 (10)	

12	広場 (下島町西)	居住環境 形成施設	地区公 共施設	高知市	高知市	H29～34	面積 60 m <sup>2</sup> 用地取得面積 80 m <sup>2</sup> 補償件数 0 件	9 (5)	
13	広場 (中須賀町)	居住環境 形成施設	地区公 共施設	高知市	高知市	H26～41	面積 44 m <sup>2</sup> 用地取得面積 55 m <sup>2</sup> 補償件数 0 件	5 (3)	
14	下島町東	居住環境 形成施設	老朽建築 物等除却	高知市	高知市	H24～32	買収除却件数 41 件	804 (402)	
15	下島町西	居住環境 形成施設	老朽建築 物等除却	高知市	高知市	H29～34	買収除却件数 10 件	189 (95)	
16	中須賀町	居住環境 形成施設	老朽建築 物等除却	高知市	高知市	H26～41	買収除却件数 126 件	2,472 (1,236)	
17	元町	居住環境 形成施設	老朽建築 物等除却	高知市	高知市	H30～37	買収除却件数 20 件	389 (195)	
18	水源町	居住環境 形成施設	老朽建築 物等除却	高知市	高知市	H33～42	買収除却件数 54 件	841 (421)	
19	旭町 2 丁目	都市再生 住宅等整 備	公共建設 型都市再 生住宅等	高知市	高知市	H24～30	用地取得面積 0 m <sup>2</sup> 整備戸数 101 戸	1,561 (781)	
20	下島町	都市再生 住宅等整 備	公共建設 型都市再 生住宅等	高知市	高知市	H33～34	用地取得面積 0 m <sup>2</sup> 整備戸数 48 戸	727 (364)	
21	集会所 (旭町 2 丁目)	居住環境 形成施設	地域生活 基盤施設	高知市	高知市	H24～27	用地取得面積 0 m <sup>2</sup> 整備面積 100 m <sup>2</sup>	20 (10)	
22	集会所 (下島町東)	居住環境 形成施設	地域生活 基盤施設	高知市	高知市	H32	用地取得面積 238 m <sup>2</sup> 整備面積 100 m <sup>2</sup>	56 (28)	
23	集会所 (中須賀町)	居住環境 形成施設	地域生活 基盤施設	高知市	高知市	H41	用地取得面積 397 m <sup>2</sup> 整備面積 160 m <sup>2</sup>	80 (40)	
24	集会所(改修) (水源町)	居住環境 形成施設	地域生活 基盤施設	高知市	高知市	H42	用地取得面積 整備面積 300 m <sup>2</sup>	92 (46)	
合 計								9,616 (4,808)	

# 旭駅周辺地区住宅市街地総合整備事業 事業計画概要図

縮尺 二千分之一



番号	名称	凡例		用地取得	整備
		用地取得	整備		
①	防災道路 1	8㎡	0m		
②	防災道路 2	97㎡	56m		
③	防災道路 3	366㎡	163m		
④	防災道路 4	311㎡	191m		
⑤	防災道路 5	236㎡	141m		
⑥	防災道路 6	177㎡	48m		
⑦	防災道路 7	130㎡	55m		
⑧	防災道路 8	127㎡	108m		
⑪	広場 (下島町東)	178㎡	150m		
⑫	広場 (下島町西)	80㎡	60m		
⑬	広場 (中須賀町)	55㎡	44m		
⑱	都市再生住宅 (旭町2丁目)	-	101戸		
⑳	都市再生住宅 (下島町)	-	48戸		
㉑	集会所 (旭町2丁目)	-	100㎡		
㉒	集会所 (下島町)	238㎡	100m		
㉓	集会所 (中須賀町)	397㎡	160m		
㉔	集会所 (水源町)	-	300㎡		

# 都市再生住宅等供給計画書

1. 地区の名称 旭駅周辺地区
2. 位置 別図のとおり  
(旭町2丁目, 下島町)
3. 対象戸数 270戸
4. 規模等  
敷地面積 4,300 m<sup>2</sup>, 1,800 m<sup>2</sup>  
延床面積 5,957 m<sup>2</sup>, 2,259 m<sup>2</sup>  
構造 鉄筋コンクリート造  
建物用途 住宅  
建設戸数 101戸, 48戸  
住戸専用面積 59 m<sup>2</sup>/戸, 47 m<sup>2</sup>/戸  
附帯施設
5. 資金計画  
事業予定期間 平成24年度 ~ 平成34年度  
供給タイプ 民間建設型・公共建設型・特定公共建設  
全体事業費(概算)

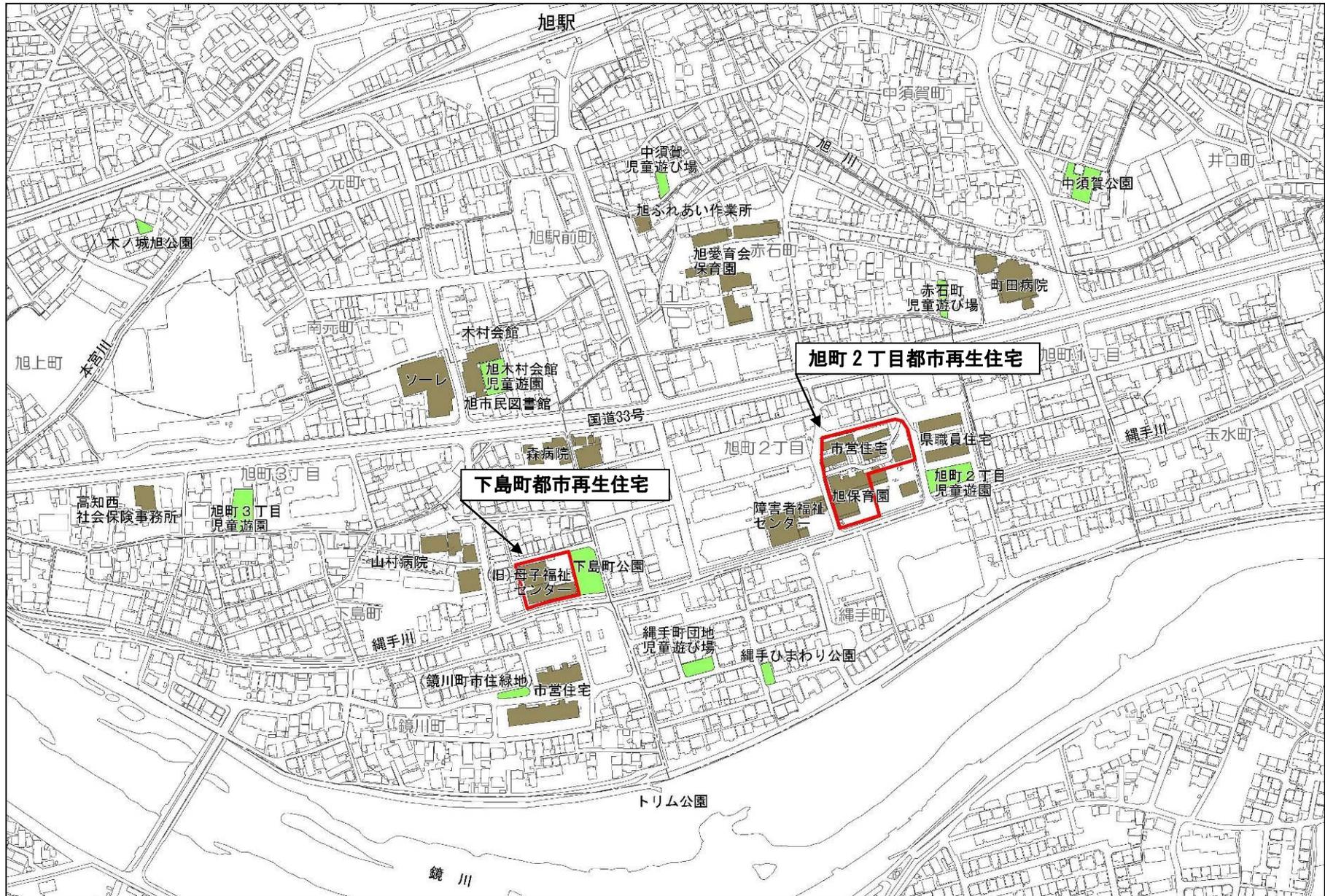
	事業費	補助対象事業費	国費	補助事業者
土地購入費	千円	千円	千円	
建設費	2,288,000	2,288,000	1,144,000	高知市
家賃対策費				
計	2,288,000	2,288,000	1,144,000	

6. 入居者に関する事項  
対象事業 旭駅周辺地区住宅市街地総合整備事業  
下島地区土地区画整理事業  
(仮称)下島町西地区土地区画整理事業  
(仮称)中須賀町地区土地区画整理事業  
(仮称)元町地区土地区画整理事業  
(仮称)水源町地区土地区画整理事業

7. 家賃その他の条件  
家賃: 所得及び入居する部屋のタイプに応じた, 家賃設定を予定  
減額方式のタイプ 傾斜型・フラット型  
契約(想定)家賃予定額 円/戸・月  
入居者負担基準家賃予定額 円/戸・月

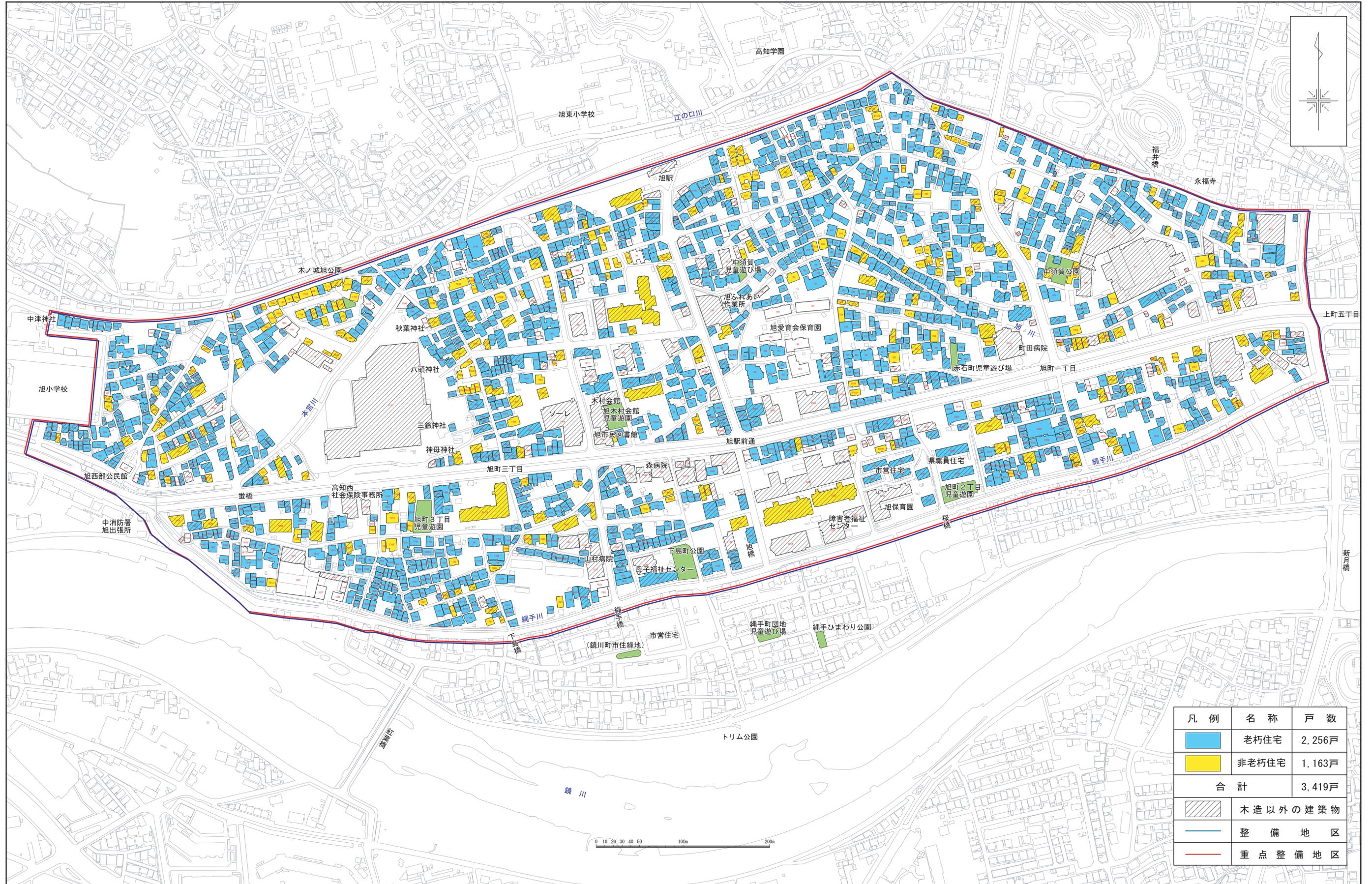
8. 管理の方法及び期間  
建物所有者 高知市  
管理主体 高知市  
管理予定期間 平成27年 4月 ~ 平成43年 3月

別図 都市再生住宅位置図



# 旭駅周辺地区住宅市街地総合整備事業 重点整備地区区域図

縮尺 二千分之一



# 旭駅周辺地区住宅市街地総合整備事業 地区計画図

縮尺 二千分之一

