

1 事業の目的と概要

- 高知市は、老朽化が課題となっている六泉寺町団地、北百石町団地、丸池町団地について、「**六泉寺町団地**」への**統合建替（集約高層化）**を検討しています。
- 六泉寺町団地は**津波により**深さ3m以上の**浸水の恐れ**がある地域であり、建て替えにあたっては、団地住民・近隣住民の命を守るため、団地内の**避難経路の道路拡幅、住棟の津波避難ビル対応等、災害対策を重点的に検討**します。
- さらに、市、民間事業者、地域との連携により「**日常の賑わい創出**」と「**災害時の避難行動理解促進**」が実現する施設管理を目指します。
- また、団地の建て替えや集約は**団地住民の身体的・経済的な負担**につながることから、これらの**軽減を図ります**。



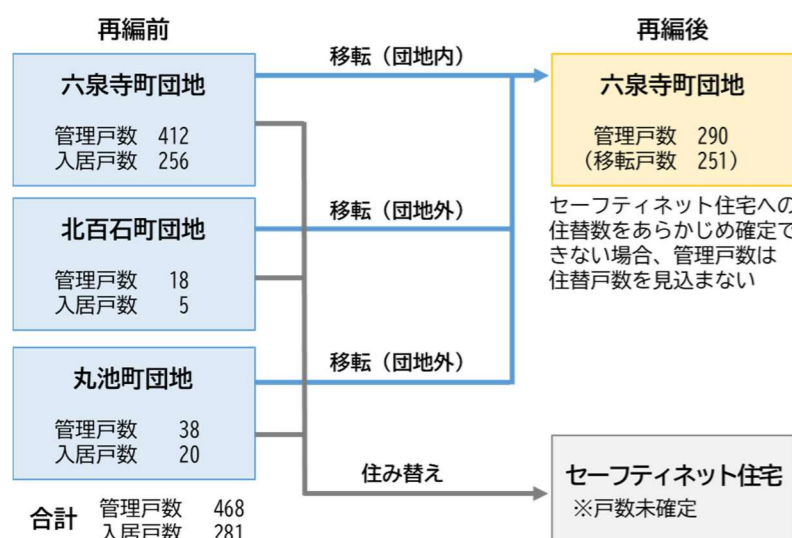
2 再編対象団地の概要 (令和4年4月1日時点)

団地名称	建設年度	構造階数	管理戸数	入居戸数	敷地面積	用途地域
六泉寺町団地	S41~48	簡耐2・耐火2・中耐3~4	412戸	256戸	3.8ha	一種住居
北百石町団地	S32	中耐3	18戸	5戸	0.1ha	一種住居
丸池町団地	S45	簡耐2	38戸	20戸	0.8ha	工業
総数			468戸	281戸		

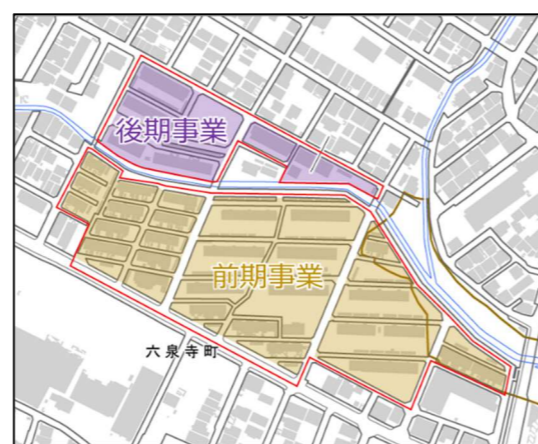
3 再編イメージ (案)

- 再編にあたっては、**現在の六泉寺町団地での現地建替**とします。建て替えは**前期事業**（第1期・第2期）と**後期事業**（第3期）に分けて実施する想定です。
- 六泉寺町団地の**整備戸数**は、現在の3団地に入居する281戸を受け入れ可能な**290戸**とします。
なお、整備戸数については、今後の入居者数の変動等により適宜見直しを行うこととします。
- また、**周辺の民間住宅をセーフティネット住宅***として登録し、公営住宅に準ずる住宅として市が管理することで**住み替え先として選択**できるようにすることも検討しています。

■3団地の再編イメージ



■六泉寺町団地の事業イメージ



※セーフティネット住宅: 高齢者、障がい者、子育て世帯、所得の低い方など、「住まい探しに困っている人の入居を受け入れる住宅」として登録された賃貸住宅

4 六泉寺町団地の建替えのコンセプト

官・民・地域の連携により、津波浸水区域に所在する六泉寺町団地を、津波から「命を守り、安心を育む団地」へと再生します

1 命を守る避難行動を支援する団地再生

- ・住宅の建て替えにあわせ、避難経路の強化（道路拡幅等）、**住棟の上層階・屋上を活用した避難場所の確保、「避難行動理解促進」や「防災活動」の場づくり**を進めます。

- 方針
- 1-1 高台へ向かう避難経路の強化
 - 1-2 津波避難ビル機能の確保
 - 1-3 防災学習の場となる広場の設置
 - 1-4 地域と連携した防災活動の促進

2 オープンスペースを活用した地域の賑わい創出

- ・津波対策として設置するピロティに「**日常の賑わい**」を創出する**民間事業・地域活動を誘致し、民間事業者と自主防災組織が連携した管理体制**を構築します。

- ・また、「安心を育む団地」をブランド化した余剰地開発により、居住人口の呼び込みを図ります。

- 方針
- 2-1 オープンスペースの利活用の促進
 - 2-2 ピロティへの簡易建物の設置対応
 - 2-3 エリアマネジメントの推進

3 団地住民の生活様式にあった多様な市営住宅の供給

- ・現在の団地は**高齢者のみの世帯の割合が高く**、再編による**生活への影響に配慮が必要**です。そのため、**住み替え支援によるサポート**を行います。

- ・また、**セーフティネット住宅制度等を活用し、住み替えの選択肢を増やす**などの方策を検討します。

- 方針
- 3-1 高齢単身世帯向け市営住宅の供給
 - 3-2 セーフティネット住宅の活用
 - 3-3 移転・住み替えに係る住民の支援

5 再編スケジュール (案)

建替え事業はPFI事業として実施し、早期の建替えに向けて取り組みます。

事業の区分	実施内容	スケジュール (案)
セーフティネット住宅 住替事業	・計画・準備 (制度普及、住民説明)	R5~6年度
	・(再編対象) 団地住民の住み替え調整	R7年度
六泉寺町団地ほか再編 前期事業	・計画・準備 (計画策定、民間事業者選定)	R6~7年度
	・六泉寺町団地の建て替え (第1期)	R7~9年度
	・新住宅 (第1期) 供用開始	R9~10年度
	・六泉寺町団地の建て替え (第2期)	R10~12年度
六泉寺町団地ほか再編 後期事業	・余剰地活用事業 (民間事業者提案施設整備)	R10年度~
	・新住宅 (第2期) 供用開始	R12年度
	・計画・準備 (計画策定、民間事業者選定)	R10~11年度
	・六泉寺町団地の建て替え (第3期)	R12~14年度
	・余剰地活用事業 (民間事業者提案施設整備)	R13年度~
	・新住宅 (第3期) 供用開始	R15年度

(注) 本構想は、地域計画建築研究所がモデル事業として検討を行い、高知市に提言するものです。高知市において決定した計画ではありません。