

新図書館西敷地利活用事業 基本方針

平成 29 年 7 月

高知市

【目次】

1	事業の背景と目的	1
2	西敷地の概要	2
3	中活計画における西敷地の位置づけ	3
4	上位計画等との整合	4
5	高知市公共施設マネジメント基本計画における公有財産の考え方	5
6	西敷地の立地特性	5
7	検討委員会からの検討結果報告	6
8	基本方針	7
9	整備の目標時期	8
10	その他関連事項	8

【別添】（参考資料）

新図書館西敷地利活用検討委員会報告書【抜粋】

1. 事業の背景と目的

高知市では、中心市街地での居住人口の減少や、中心市街地の魅力低下に伴う来街者の減少及び中心市街地での賑わいの低下といった課題を解決し、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、平成 24 年 12 月から5年4か月の計画期間で高知市中心市街地活性化基本計画(以下「中活計画」という。)を推進しています。

新図書館西敷地(以下「西敷地」という。)は、旧追手前小学校跡地の西側部分で、活用可能な中心部最後の大規模市有地であり、東側には新図書館等複合施設(以下「新図書館」という。)の整備が予定されるなか、その利活用について平成 23 年の中心市街地活性化基本計画検討委員会の専門部会において、土地利用の方向性として“よさこい文化を発信するエリア”をコンセプトとし、「広場・施設」を「民間活力の活用」により整備するとの中間報告が示され、事業内容を「検討中」とした上で「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」ために必要な事業として中活計画に記載されています。

その後、平成 25 年には、はりまや橋商店街東側によさこい文化の発信拠点として「高知よさこい情報交流館」が開設され、また、平成 27 年には、高知県立大学の永国寺キャンパスが整備されるとともに、西敷地の南東位置に住商複合施設「帯屋町 CENTRO(チェントロ)」がオープンするなど、西敷地を取り巻く状況に大きな変化が生じてきたなか、新図書館が平成 30 年開館の目途が立ったことから、平成 28 年2月に新図書館西敷地利活用検討委員会(以下「検討委員会」という。)を設置し、あらためて西敷地の利活用について検討いただき、平成 29 年2月に検討結果報告を受けました。

そして、平成 29 年 3 月には高知城歴史博物館が開館し、さらに平成 30 年には新図書館が開館を控えている状況のなかで、市民等の関心も高く期待も多く寄せられている西敷地について、中心市街地の活性化に資する効果的な活用を図るため、検討委員会の報告を基に、中活計画との整合を図り、西敷地の立地特性や高知市公共施設マネジメント基本計画の考え方などを考慮に入れ、土地利活用の基本方針を策定します。

2. 西敷地の概要

(1) 概要

所在地: 高知市追手筋二丁目9番6, 7

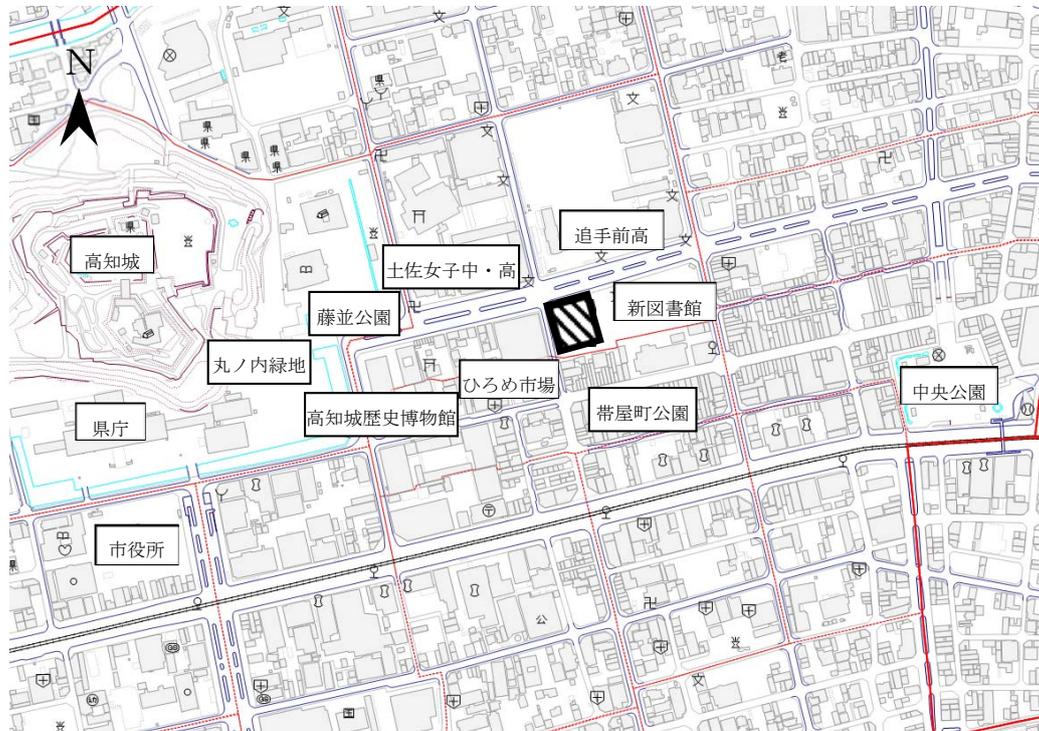
面積: 2,564.06 m²(※実測面積)

用途地域: 商業地域, 準防火地域

建ぺい率: 80%(角地適用+10%)

容積率: 500%

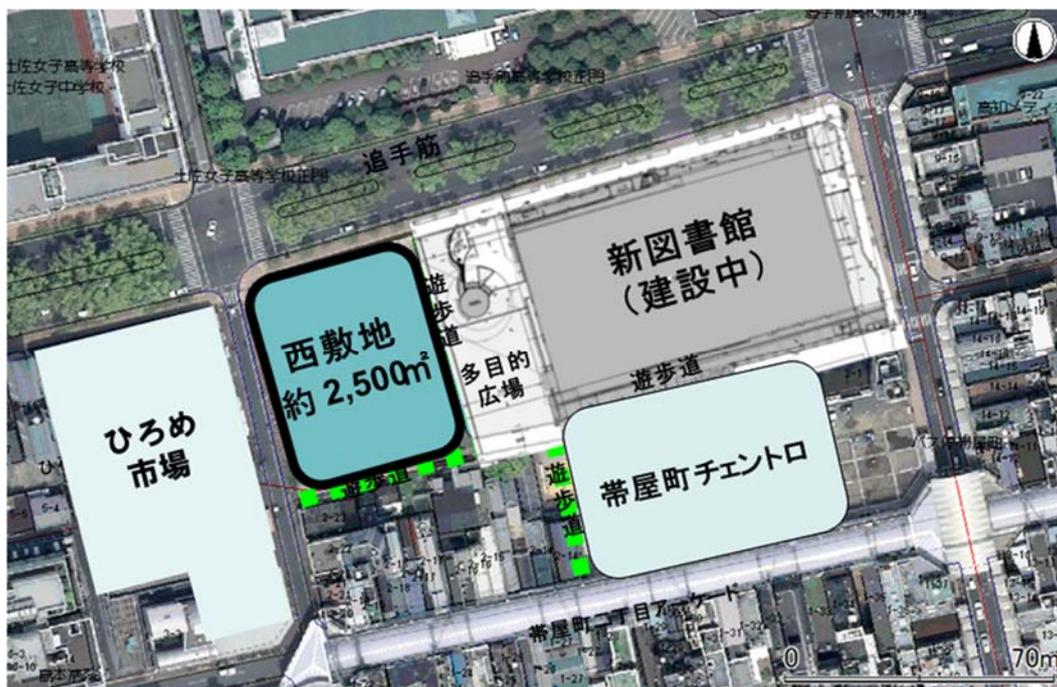
【位置図】



(2) 現在の状況

平成 30 年夏頃まで新図書館の工事現場事務所及び仮設市民図書館として利用しています。

【現況図】



3. 中活計画における西敷地の位置づけ

平成 23 年の中心市街地活性化基本計画検討委員会の専門部会において、土地利用の方向性として“よさこい文化を発信するエリア”をコンセプトとし、「広場・施設」を「民間活力の活用」により整備するとの中間報告が示されました。

【専門部会の中間報告抜粋】

○土地利用の方向性

【コンセプト】“よさこい文化を発信するエリア”

【施設内容】広場・施設

【広場】:隣接する多目的広場と繋がるよう西敷地にも広場を設け、様々な利用ができる快適な憩い空間を創出する

【施設】:よさこい文化を発信する機能を中心にした施設(①単独, ②小規模複合, ③大規模複合)

【取り組み方】民間活力の活用

【民間活力活用の趣旨】

○厳しい財政状況の中、民間資金を活用して整備・運営を行う

○民間のノウハウを活用し、イニシャル、ランニングコストの節減を図る

○導入機能は採算性の低い施設であることから、収益性の高い施設との複合施設とし、全体事業費の低減を図る

○民間のノウハウにより、サービス水準を高める

この報告を踏まえて、中活計画における西敷地の利活用は、事業名称を「賑わい広場整備事業」とし、事業内容については「検討中」とした上で、その後検討される活用方法の幅を勘案し、「市街地の整備改善のための事業」や「都市福利施設を整備する事業」及び「商業の活性化のための事業」の3項目に登載され、計画の目標である「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」ために必要な事業と位置づけています。

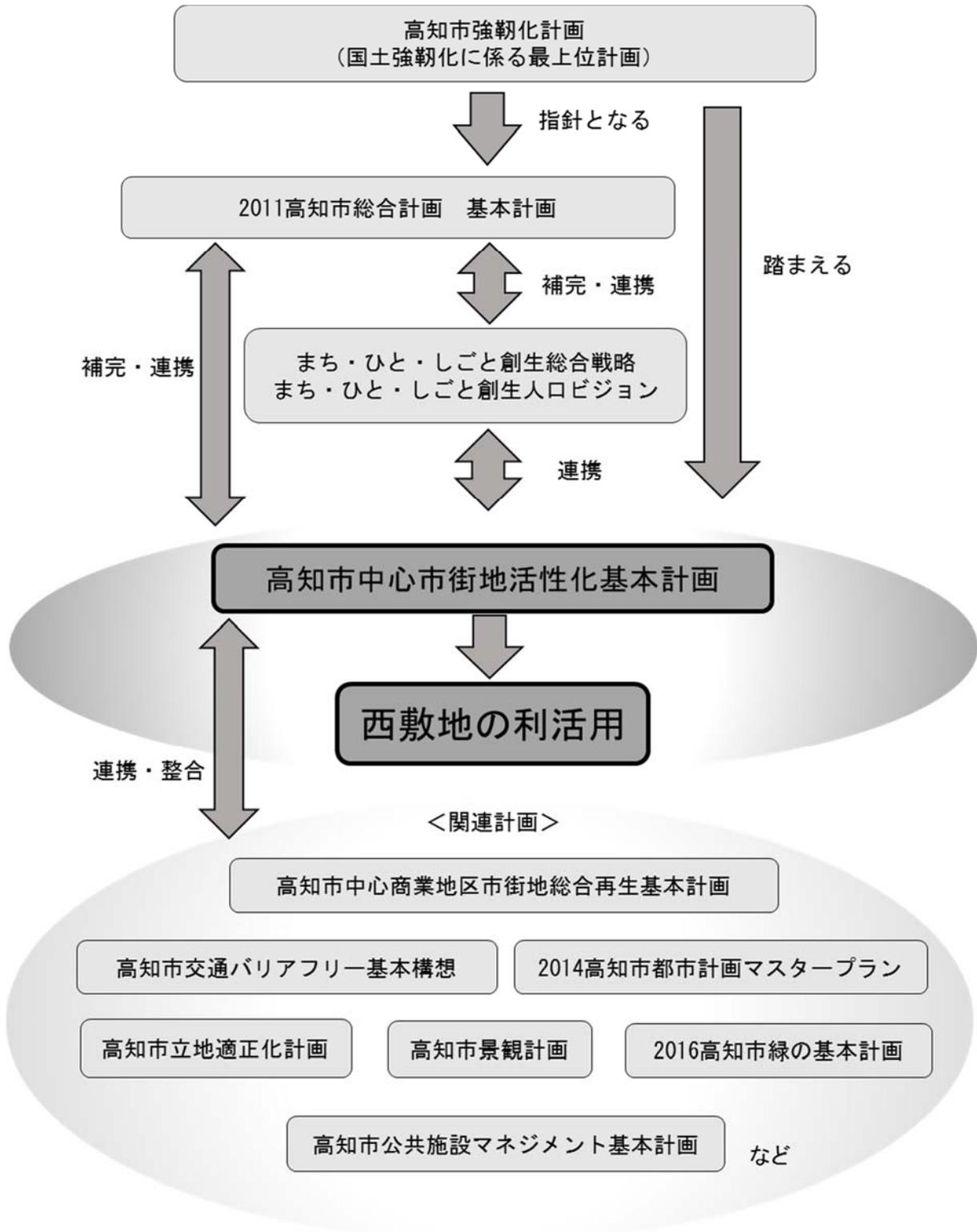
【中活計画の抜粋】

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 賑わい広場整備事業 (西敷地) 【内容】 ・追手前小学校敷地のうち新図書館等複合施設以外の場所で、自由度の高い利用が可能な賑わい広場などを整備 【実施時期】 平成 25～29 年度	高知市 民間	買物途中に休憩ができる芝生広場や、イベント空間となる場の整備により、気軽に市街地へ訪れることができるとともに、多様な人材が集まり楽しみ、快適に楽しく回遊できるようにするものである。 よって、「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」ために必要な事業である。	【措置の内容】 未定 【実施時期】 —	検討部会において検討中

4. 上位計画等との整合

西敷地の利活用は、中活計画に登載された事業の一つであり、中心市街地の活性化を推進することは、以下の上位・関連計画の方針に整合するものです。

【上位計画・関連計画のイメージ図】



5. 高知市公共施設マネジメント基本計画における公有財産の考え方

安全安心で将来にわたり持続可能な公共サービスの提供のために公共施設マネジメントを推進しており、公共施設を重要な経営資源として捉え、総合的な視点により効果的かつ効率的な管理運営が求められています。

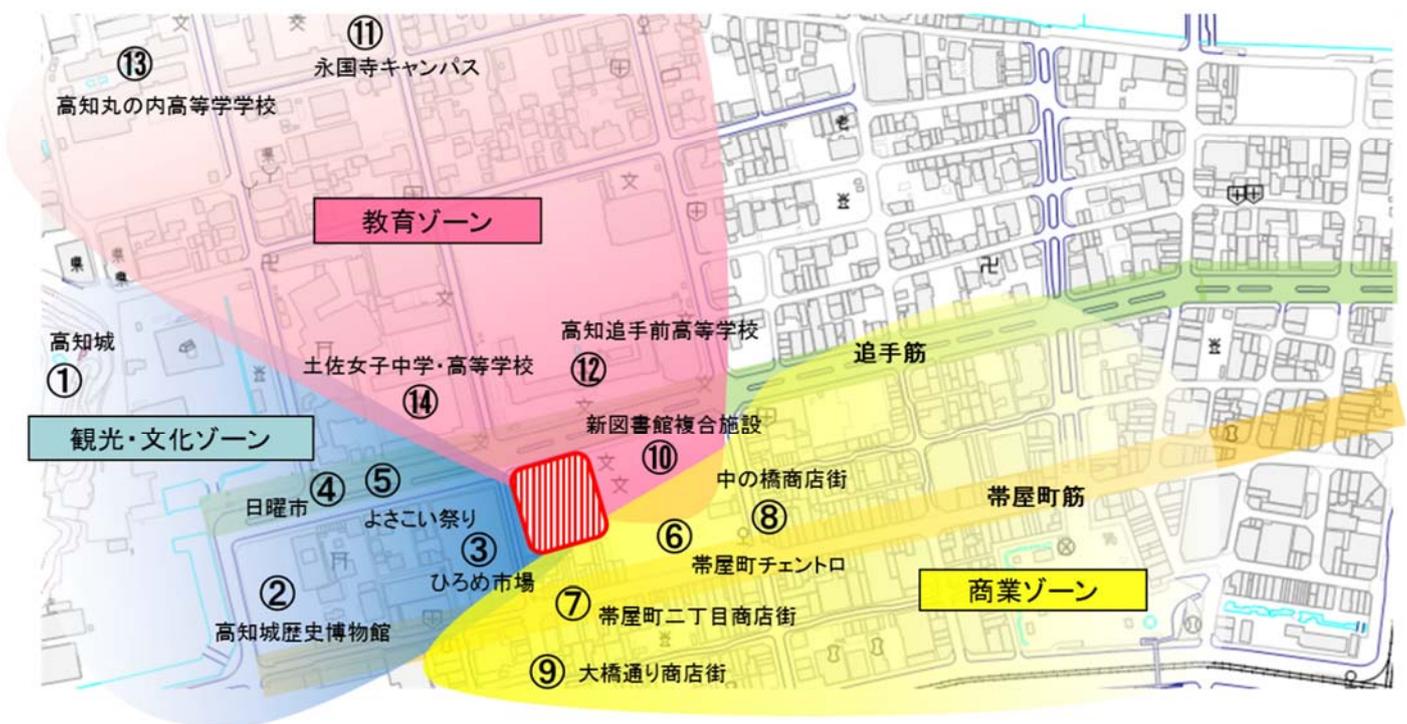
高知市公共施設マネジメント基本計画において、土地を含めた公共施設の貸付や遊休不動産の売却による自主財源の確保をするとともに、地域の活性化によるエリアの資産価値を高めるため、公共施設の集客力を使い、商用施設の収益を確保する等の有効活用への取組を進めております。

6. 西敷地の立地特性

西敷地は北側周辺に追手前高校や土佐女子中学高校などの教育施設が、西側周辺には高知城や高知城歴史博物館、ひろめ市場などの観光・文化施設があり、南側には中心商店街が東西に広がるなど、観光・文化、商業、教育ゾーンが交差結節する位置にあります。また、日曜日やよさこい祭り本部競演場となる追手筋に接道し、新図書館完成後には同館の多目的広場及び遊歩道に接することになります。

これらのことから、西敷地は中心市街地の活性化を図る上で、核となる機能を配置するにふさわしい立地特性を持っていると考えられます。

【ゾーンのイメージ図】



7. 検討委員会からの検討結果報告

平成 28 年2月に検討委員会を設置し、地元商店街をはじめ、観光、福祉、文化等、様々な分野の委員の方に、西敷地を中心市街地の活性化に資する利活用するためにどのような機能を導入することがふさわしいのかについて検討していただきました。

検討委員会では、西敷地の内外環境をSWOT分析の手法を用いて分析し、基本コンセプトを「賑わいふれあう“ホッとストップ”」とした上で11項目のふさわしい機能を抽出し、さらに、この11項目の機能について市民アンケート等を実施し、市民等の意向や中活計画との関連性などの視点から、A評価を4機能、B評価を3機能、C評価を4機能として整理した報告をいただきました。

【検討結果(機能評価表)の抜粋】

総合評価	評価点	機能
A	104.0	広場機能
	103.2	家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能
	102.5	観光客のリピーターを増やすことができる機能
	101.8	日曜日やよさこい祭りを充実、発展させるための機能
B	97.8	若者の文化や街の情報を発信する機能
	93.9	高知の城下町を再現する機能
	92.0	街への移動に不便を感じている高齢者や障がい者、学生等が利用できる機能
C	84.1	若者に魅力ある働く場をつくる
	82.6	教育機関の拡充や連携を図る機能
	82.5	高知の若者と都会などから移住してきた高齢者などが交流できる機能
	81.2	郊外の大型商業施設にはない機能

8. 基本方針

以上のことから、西敷地の利活用にかかる基本方針を以下のとおりとします。

(1) 中心市街地の活性化に効果的な整備

中活計画に位置付けられた事業の目標である「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」整備を行い、計画の評価指標としている中心市街地の「居住人口」及び「歩行者通行量」の増加に効果的な整備を図ることを基本的な方向性としてします。

(2) 貸付による民間活力の活用

高知市公共施設マネジメントの考え方に基づき、民間事業者に貸付することとし、民間事業者のノウハウと柔軟な発想を活かした自由度の高い事業提案により中心市街地の活性化に資する有効活用を図り、地域の活性化による資産価値を高めるとともに、経営的視点のもと、土地の賃料等によって歳入を増やし市民サービスに活かします。

また、西敷地は旧追手前小学校の跡地であることから、関係者や地域住民をはじめとする市民に長きに渡り親しまれてきた公有地です。将来にわたり、中心市街地の活性化を図る上で核となる機能を配置するにふさわしい立地特性を活かし、本市の目指すまちづくりの考え方を確保するため、売却は行わず、定期借地権を設定して貸付することとします。

(3) 公募型プロポーザルによる実施候補者の選定

検討委員会で報告された11機能のうち、市民意見聴取結果と中活計画との関連性の観点からA評価であった4機能の中から、2つ以上の機能を導入することを必須条件とした上で、西敷地の立地特性を活かした民間事業者の事業提案を求め、公募型プロポーザルによって実施候補者を選定します。

<A評価の4機能>

●広場機能

自由に活用できる空間を作ることにより、都市の豊かさを体感できることや、来街者の滞留時間の増加が期待できるなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや歩行者通行量の増加に効果が見込めます。

●家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能

子育て世代などが中心市街地へ訪れるための新たな地域資源として期待ができることや、中心市街地における既存機能との重複がないなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや中活計画エリア内における新規性に効果が見込めます。

●観光客のリピーターを増やすことができる機能

高知独自の歴史・文化を活用し、新しい生活文化を発信することができることや、観光客の増加により賑わい、歩行者通行量の増加、回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

●日曜市やよさこい祭りを充実、発展させるための機能

歴史を持つ日曜市と全国的に知名度の高いよさこいを活用することで、高知らしい文化を発信することができることや、来街者、特に観光客の増加により、賑わいや回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

9. 整備の目標時期

平成 30 年夏頃の新図書館の開館後に着手予定とします。

10. その他関連事項

西敷地の利活用にあたっては、次の事項を考慮しながら検討を進めます。

(1) 障がい者等対応(ユニバーサルデザイン)

「高知県ひとにやさしいまちづくり条例」や「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」などを遵守し、高齢者や障がい者、子育て世代をはじめとして誰もが安心・快適に過ごすことのできるユニバーサルデザインの考え方に沿った、利用しやすい環境を目指します。

(2) 周辺との景観や機能の調和

高知城や高知城歴史博物館、追手筋の街なみ及び隣接する学校や新図書館などの教育・文化施設と調和した形状、色彩等となるように配慮し、隣接する多目的広場との一体的な利用など、周辺施設との融合を図り、隣接施設のもつ機能と相乗的効果が図れるものを目指します。

(3) 環境への配慮

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」や「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」などを遵守し、また「高知市公共施設における再生可能エネルギー及び省エネルギー設備導入に関する指針」などの考え方を取り入れ、環境への配慮を図ります。

(4) センダイヤ桜の存続

現在、ひろめ市場に面した、仮設市民図書館の南西角地に一本のセンダイヤ桜があります。この桜は、旧追手前小学校のシンボルで、卒業生やPTA及び地域住民の皆さんの思いがこもった桜として親しまれています。西敷地を整備するにあたり、この桜を地域のシンボルとして存続することを条件とします。

(参考資料)

新図書館西敷地利活用検討委員会
報告書【抜粋】

平成 29 年2月

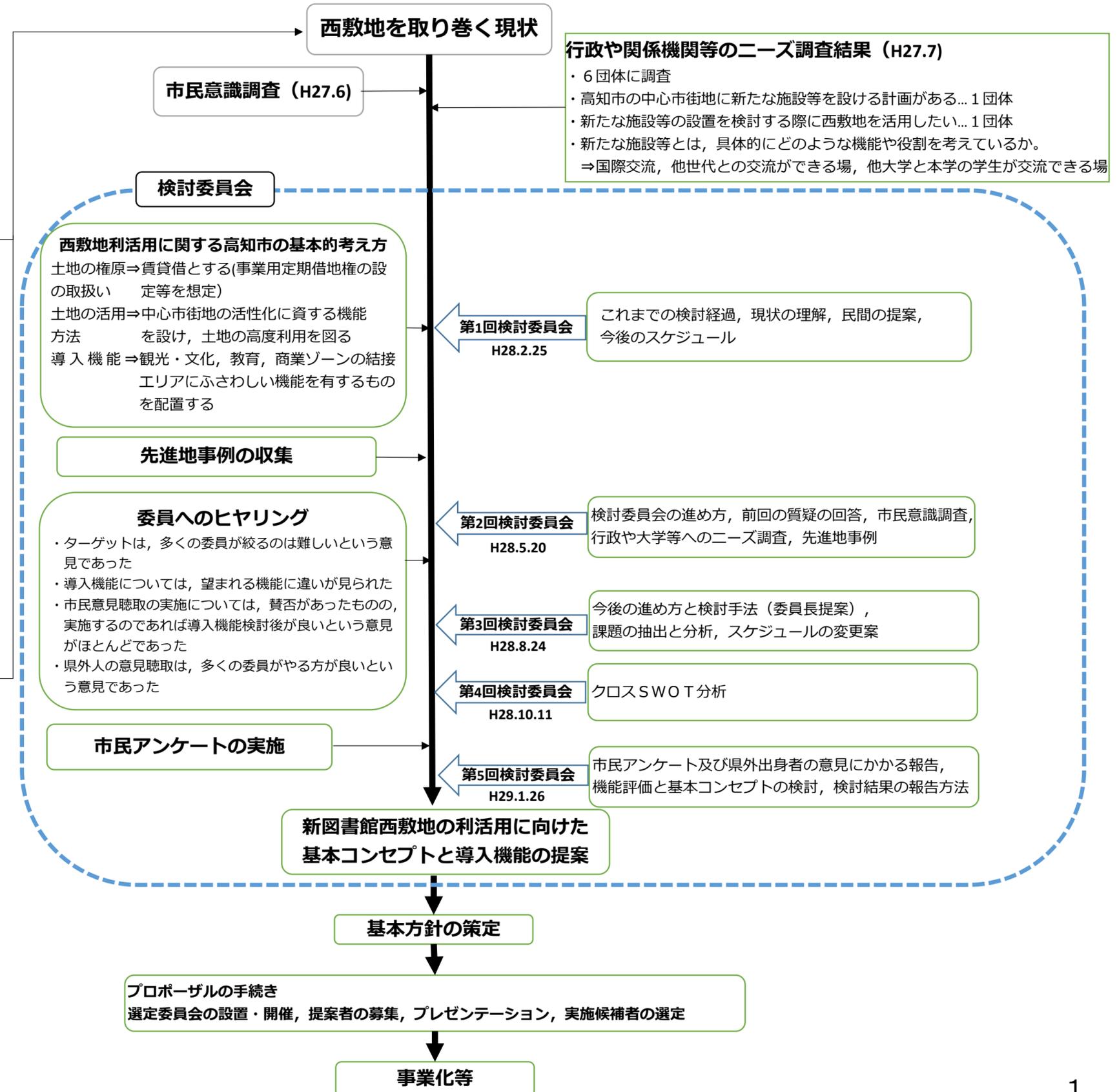
2. 西敷地利活用の検討スキーム

上位計画や周辺環境等の経緯

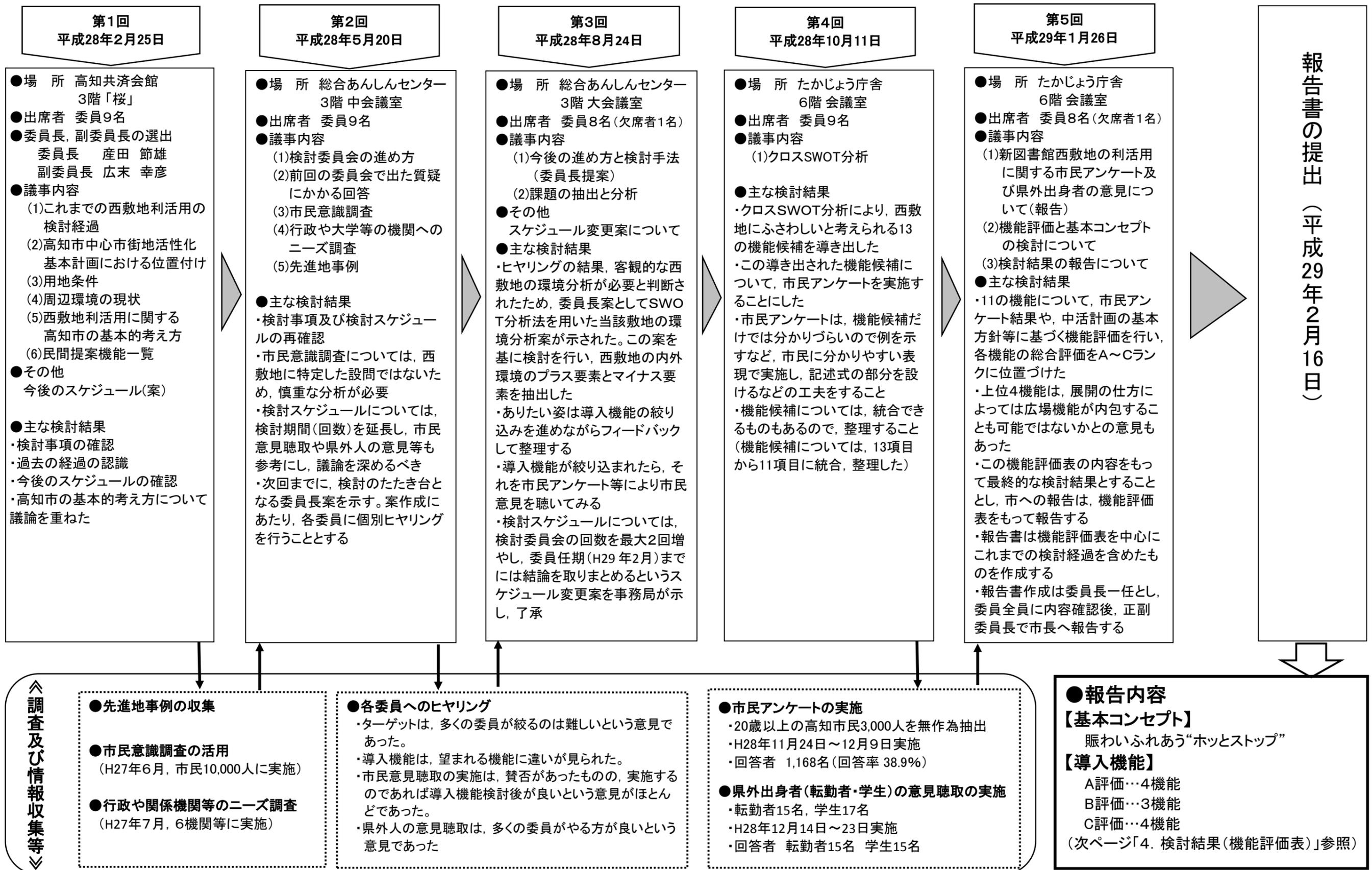
- H22.9 高知市中心商業地区市街地総合再生計画
「土佐の風土と文化」創造発信拠点（国土交通大臣承認）
- H23.11 西敷地土地利用について（中活部会報告）
- H24.11 高知市中心市街地活性化基本計画（内閣総理大臣認定）
- H25.4 高知よさこい情報交流館オープン
- H26.7 新図書館建築工事着手（H30夏頃開館予定）
- H26.8 新図書館西景観形成重点地区指定
- H27.4 高知県立大学永国寺キャンパス・高知県産学官民連携センターの設置
- H27.8 帯屋町チエント口完成
- H28.2 新図書館西敷地利活用検討委員会発足
- H28.3 高知城歴史博物館完成（H29.3開館予定）
- H28 高知市役所建替え（H31.6完成予定）

社会経済情勢の変化

- ・人口の減少，少子高齢化
- ・都市構造のコンパクト化
- ・防災意識の高まり
- ・官民協働による都市活力の創造（エリアマネジメント）
- ・ICTの進展
- ・厳しい財政状況と公的不動産の適切なマネジメント（公共施設マネジメント）
- ・地方創生の動き



3. 新図書館西敷地利活用検討委員会の検討経過



4. 検討結果（機能評価表）

基本コンセプト		賑わいふれあう“ホットストップ”													
機能（戦略・施策）		ウエイト	① 高知の若者と都会などから移住してきた高齢者などが交流できる機能	② 若者に魅力ある働く場をつくる	③ 教育機関の拡充や連携を図る機能	④ 若者の文化や街の情報を発信する機能	⑤ 高知の城下町を再現する機能	⑥ 観光客のリピーターを増やすことができる機能	⑦ 街への移動に不便を感じている高齢者や障がい者、学生等が利用できる機能	⑧ 日曜市やよさこい祭りを充実、発展させるための機能	⑨ 家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能	⑩ 郊外の大型商業施設にはない機能	⑪ 広場機能		
市民アンケート調査における例示			市民学生交流プラザ、移住者向け地域交流拠点など	誘致企業向けオフィスフロアなど	県内大学等の連携、サテライト教育研究施設など	ネット配信スタジオ、メディアセンター、ミニシアターなど	古い城下町を再現した風情ある商業施設など	観光総合案内、地場産品を取扱う物産店など	外出支援サービスを行う施設、駐輪場など	よさこい体験施設、日曜市散策休憩スペースなど	ものづくりやお仕事等の体験型テーマパーク、体を動かす屋内遊び場など	ペットモール、キッチンスタジオ、体験型スポーツ施設など	災害発生時に避難できる広場など		
市民意見聴取結果	ア. 市民アンケート	40	全体10位(36.0%) 当事者である若者(20代)からの支持も低い(11位)	全体8位(42.2%)	全体9位(40.8%)	全体7位(43.2%)	全体6位(43.7%)	全体2位(58.4%) 男性では1位と支持が高い	全体5位(45.8%)	全体4位(55.1%) 全体5位と比較し、10%近く差もあり、高齢者の支持も高い	全体3位(56.8%) 子育て世代(30代、40代)及び15歳未満の子どもがいる世帯では1位	全体11位(31.7%) ふさわしくない機能であるとの意見が飛びぬけて高い	全体1位(62.9%)		
	イ. 県外出身者の意見（転勤者）	5	10位(20.0%)	1位(73.3%)	7位(33.3%)	3位(40.0%)	7位(33.3%)	2位(46.7%)	11位(13.3%)	7位(33.3%)	3位(40.0%)	3位(40.0%)	3位(40.0%)		
	ウ. 県外出身者の意見（学生）	5	11位(20.0%)	9位(26.7%)	8位(40.0%)	2位(80.0%)	9位(26.7%)	5位(60.0%)	1位(86.7%)	3位(73.3%)	4位(66.7%)	6位(53.3%)	7位(53.3%)		
中心市街地活性化基本計画との関連性	エ 基本方針との整合性	(1) 街なか暮らしの魅力強化 多様な人材・世代が快適に、楽しく暮らせる街なか	10	多様な世代が交流することにより、生きがいややりがいが増え、街なかで暮らす魅力が向上する	働く場を創出することにより、街なか居住が促進される可能性がある	教育機関の拡充を図ることにより、街なか居住が促進される可能性がある	街の情報を発信することにより、街なか暮らしの魅力の向上が見込める	生活利便施設ではなく、居住環境の向上は見込めないが、取扱商品により生活の質を向上させることも可能	生活利便施設ではなく、居住環境の向上は見込めない	高齢者をはじめとする多様な世代が快適な都市生活を営むに必要な居住環境の向上が期待できる	市や祭りは観光資源としては魅力があるものの、街なか暮らしの向上には直接寄与しないが、生活市としての側面が期待できる	生活利便施設ではなく、居住環境の向上は見込めない	生活利便施設ではなく、居住環境の向上は見込めない	居場所や出会いのきっかけとなり、暮らしをより豊かにできる可能性がある	
		(2) 土佐の気風や歴史・文化性の活用 土佐のさらさらパワー、歴史性・文化性を生かした新しい生活文化を発信する街なか	10	都会からの新しい考え方や土佐独自の気風や歴史・文化性が融合し、新しい生活文化が生み出される可能性がある	歴史性・文化性は見込めない	教育機関の連携などにより、新しい生活文化が発信される可能性がある	若者の新しい文化と高知独自の歴史・文化を発信することができる	武家屋敷跡の歴史性・文化性を活かした新しい生活文化を発信することができる	高知独自の歴史・文化を活用し、新しい生活文化を発信することができる	歴史性・文化性は見込めない	歴史を持つ日曜市と全国的に知名度の高いよさこいを活用することで、高知らしい文化を発信することができる	伝統産業の体験など施設の内容によっては、歴史・文化の継承が見込める可能性がある	歴史性・文化性は見込めない	歴史性・文化性は見込めない	広場の利用方法によっては効果が見込める
		(3) 街なか地域資源を楽しめる環境づくり 街なかの魅力、誰もが快適に楽しく、回遊して満喫できる環境が整った街なか	10	多様な世代が街なかで時間を過ごしたくなるような環境ができる可能性がある	街なかの魅力や誰もが楽しめる機能ではない	街なかの魅力や誰もが楽しめる機能ではない	情報発信することにより、市民や観光客など、幅広い層が楽しみ、利用できることから回遊性を向上させる	市民、観光客など幅広い層が楽しみ、回遊性の向上が見込める	観光客の増加により、にぎわい、歩行者通行量増、回遊性の向上が見込める	高齢者や障がい者などの様々な市民が安心して街なかを回遊することができ、来街しやすい環境の向上が期待できる	来街者、特に観光客の増加により、にぎわいや回遊性の向上が見込める	子育て世代などが中心市街地へ訪れるための新たな地域資源として期待できる	多様な世代が中心市街地を利用するきっかけとなり、回遊性の向上が見込める	自由に活用できる空間を創出することにより、都市の豊かさを体感できる	
	オ 評価指標への効果	(1) 中心市街地の居住人口 現況値(H23) 5,017人 ↓ 目標値(H30) 5,145人	5	多様な世代が利用でき、移住が促進される可能性がある	働く場を創出することにより、街なかへの居住人口が増加する可能性がある	学生等の街なかへの居住人口が増加する可能性がある	街の魅力向上にはつながらないが、居住人口の増加は期待できない	大幅な居住環境の向上は見込めないため、居住人口の増加は期待できない	生活利便施設ではなく、居住人口の増加は期待できない	高齢者や障がい者などの居住人口が増加する可能性がある	大幅な居住環境の向上は見込めないため、居住人口の増加は期待できない	生活利便施設ではなく、居住人口の増加は見込めない	生活利便施設ではなく、居住人口の増加は見込めない	中活エリア内には一定の都市公園が整備されているため、直接居住人口の増加にはつながりにくい	
		(2) 歩行者通行量 現況値(H23) 103,249人/2日・14地点 ↓ 目標値(H30) 105,916人/2日・14地点	5	交流拠点を整備することにより来街者の増加は見込めるが、対象者は限られている	街なかへ勤務する者の回遊は見込めるが、時間帯や人数が限られる	学生等の回遊が見込める	街の情報を発信することにより、来街者の増加が見込め、歩行者通行量の増加が期待できる	市民、観光客など幅広い層が楽しみ、回遊性の向上が図れることから、歩行者通行量の増加が期待できる	観光客の増加により、回遊性を向上させ、歩行者通行量の増加が期待できる	高齢者や障がい者などの来街者の増加が見込める	来街者、特に観光客の増加により、歩行者通行量の増加が見込める	子育て世代などの来街が期待できる	多様な世代の来街が期待できる	来街者の滞留時間の増加が期待できる	
		カ. 中活計画エリア内における新規性 既存機能との重複の有無	10	高知市学生生活交流館があるが、その他機能はみられない	チェントロ3階も含め、エリア内には誘致企業のオフィスが複数設けられている	周辺には大学や高校の他、産学官民連携センターが設けられている	街の情報を発信することにより、来街者の増加が見込め、歩行者通行量の増加が期待できる	市民、観光客など幅広い層が楽しみ、回遊性の向上が図れることから、歩行者通行量の増加が期待できる	ひろめ市場やとさでらす、てんこすなどが設けられている	タウンモビリティステーションや駐輪場が設けられている	よさこい情報交流館や日曜市休憩スペースが設けられている				12箇所の都市公園が設けられている
評価点		100	82.5	84.1	82.6	97.8	93.9	102.5	92.0	101.8	103.2	81.2	104.0		
総合評価			C	C	C	B	B	A	B	A	A	C	A		

※ ア、イ、ウの評価指数⇒ 1.2×当該機能の支持割合／1位の機能の支持割合
 ※ エ、オ、カの評価 ⇒ ◎=1.2, ○=1.0, △=0.8