

新図書館西敷地利活用事業
基本方針
【改訂版】

令和2年3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	西敷地の立地特性	2
4	上位計画等との整合	3
5	中活計画における新図書館西敷地利活用事業の位置付け	4
6	基本方針改訂版策定までの検討経過・総括	4
7	基本方針	7
8	整備の目標時期	7
9	今後の事業スケジュール等	7

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、高知市中心市街地活性化基本計画（以下「中活計画」という。）を策定し取組を進めています。

新図書館西敷地（以下「西敷地」という。）は、追手前小学校跡地の西側部分で、活用可能な中心市街地最後の大規模市有地であることから、その利活用の手法については中活計画策定に係る高知市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も議論をされ、その結果、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第一期（平成 24 年 12 月～平成 30 年 3 月）の中活計画に登載しました。

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」が開設となり、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、隣接するオーテピアの平成 30 年開館の目途が立ったことから、平成 28 年 2 月に外部有識者で組織する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、検討中となっていた西敷地の利活用について改めて検討いただき、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 7 月に、この検討委員会の報告を基に、中活計画との整合性や西敷地の立地特性及び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とした、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た、新図書館西敷地利活用事業基本方針[平成 29 年 7 月版]（以下「前基本方針」という。）を策定しました。

前基本方針では、「中心市街地の活性化に効果的な整備」、「貸付による民間活力の活用」、「公募型プロポーザルによる実施候補者の選定」を 3 つの柱として定め、前基本方針の下で、平成 29 年 9 月から公募型プロポーザルによる実施候補者の選定を行いましたが、事業への市民の皆様の理解が深まっていないと判断し、平成 31 年 2 月に再公募の方針を決定しました。

再公募に当たっては、前基本方針策定から一定の期間が経過していることから、改めて新図書館西敷地利活用事業（以下「本事業」という。）の目的等を理解していただくことや、前基本方針策定時との利活用に関するニーズの変化を把握するため、各種団体等を対象に意見交換会及びアンケート調査を実施し、基本方針の改訂版を策定することとしました。

2 西敷地の概要

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%(街区の角にある敷地のため 10%加算有)

容積率:500%

【位置図】

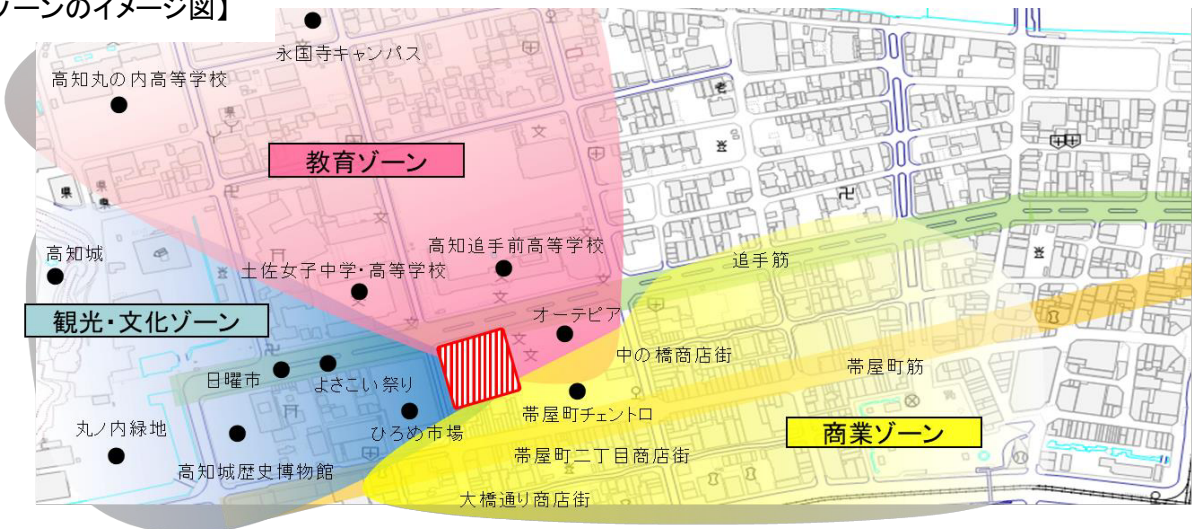


3 西敷地の立地特性

北側周辺に高知追手前高等学校や土佐女子中学・高等学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、日曜市やよさこい祭り本部競演場となる追手筋に接道し、オーテピアの多目的広場及び遊歩道に接しています。

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。

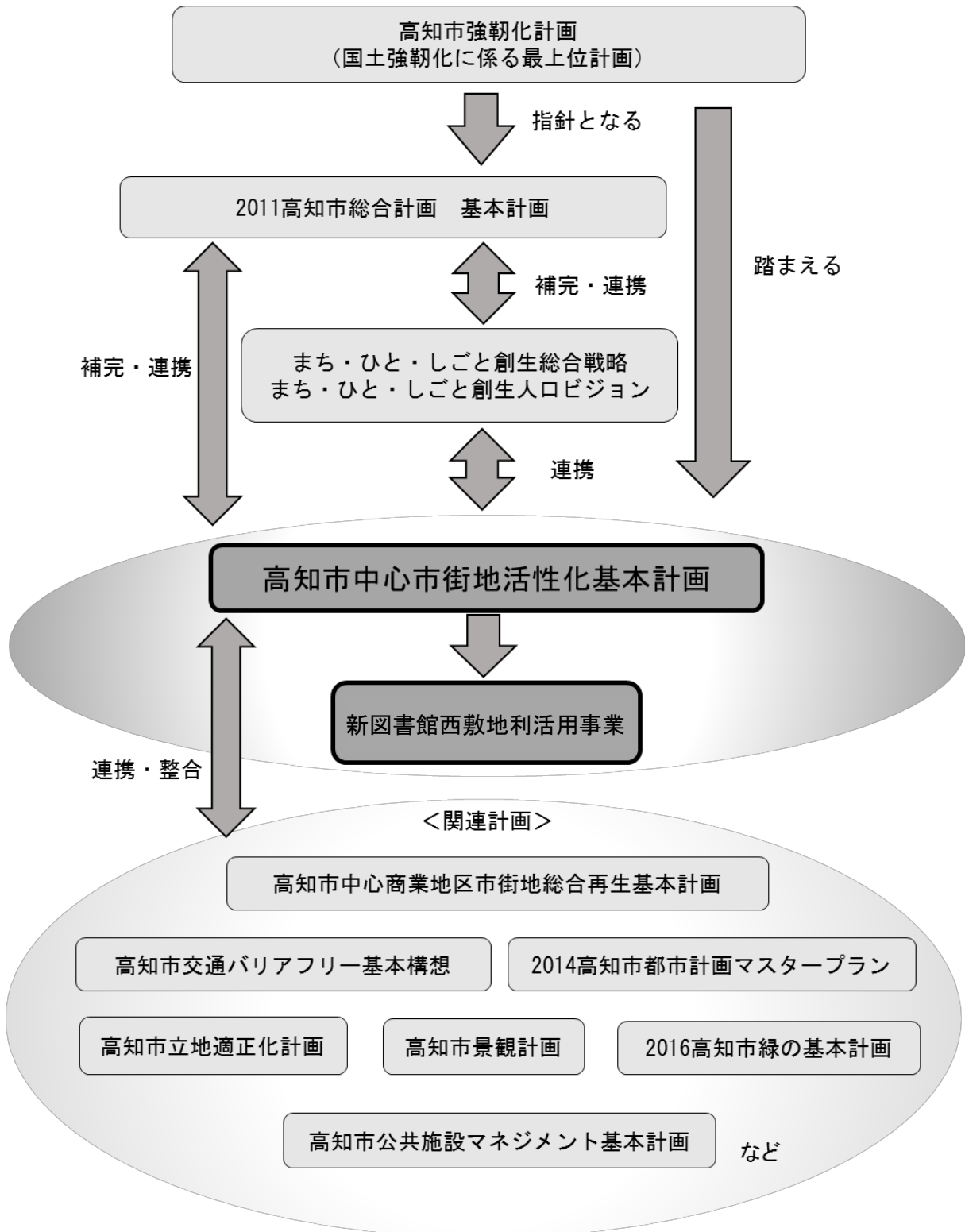
【ゾーンのイメージ図】



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 中活計画における新図書館西敷地利活用事業の位置付け

(1) 第一期中活計画(平成 24 年 12 月～平成 30 年3月)

事業名称を「賑わい広場整備事業」とし、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付けた上で、計画期間内に具体的な事業内容を検討するとして、オーテピア完成までの間は広場として活用する予定でしたが、オーテピアの建設事務所や仮設市民図書館として活用することとなったため、広場整備は行わないこととなりました。

(2) 第二期中活計画(平成 30 年4月～令和5年3月)

中心市街地の市有地を活用することにより、新たな中心市街地の魅力、滞留拠点などを創出し、来街者の増加、回遊性の向上を促進するとして、活性化の目標である「『すべての世代が永く住み続けられるまち』の実現」、「『多くの人が回遊するまち』の実現」、「『また訪れたいと思うまち』の実現」に必要な事業として位置づけ、計画期間内の事業着工を目指しています。

6 基本方針改訂版策定までの検討経過・総括

(1) 検討経過

年度	年月日	項目	本事業に関する内容
H19	H19.7.18～ H24.2.20	高知市中心市街地活性化基本計画検討委員会(9回)	本市では平成 11 年3月に中活計画を策定していたが、平成 18 年8月「中心市街地活性化法」の改正法の趣旨を踏まえた新たな「高知市中心市街地活性化基本計画」の策定を目指し、検討委員会を設置。
H22	H23.2.22～ H23.11.15	追手前小学校西敷地土地利用検討部会(5回) ※高知市中心市街地活性化基本計画検討委員会の専門部会	追手前小学校敷地への県立・市民図書館の建設が検討され始めたことを受け、残る西側の敷地の利活用について検討するため、検討委員会の中に専門部会を設置。
H23	H23.11.30	追手前小学校西敷地土地利用検討部会中間報告	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た。
H24	H24.11.30	第一期高知市中心市街地活性化基本計画認定 (計画期間:H24.12～H30.3)	事業名称を「賑わい広場整備事業」とし、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付けた上で、計画期間内に具体的な事業内容を検討するとして、オーテピア完成までの間は広場として活用する予定であったが、オーテピアの建設事務所や仮設市民図書館として活用することとなったため、広場整備は行わないこととした。
H25	H25.4	はりまや橋小学校開校	
		(H25.3 追手前小学校閉校) 「高知よさこい情報交流館」オープン	
H27	H27.8	「常屋町チェントロ」オープン	

年度	年月日	項目	本事業に関する内容
H27	H28.2.25～ H29.1.26	新図書館西敷地利活用検討委員会(5回)	近隣に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中、オーテピアの平成30年開館の目途が立ったことから、新図書館西敷地利活用検討委員会を設置し、改めて西敷地の利活用について検討を開始。
H28	H29.2.16	新図書館西敷地利活用検討委員会報告書提出	<p>西敷地の内外環境をSWOT分析(内部資源を「強み」と「弱み」に、外部状況を「機会」と「脅威」に整理する環境分析手法。)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、その抽出した11項目の機能について市民3,000人を対象にアンケート(回収率38.9%)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、本市へ提出。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【A 評価機能】</p> <p>①広場機能 ②家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能 ③観光客のリピーターを増やすことができる機能 ④日曜市やよさこい祭りを充実、発展させるための機能</p> <p>【B 評価機能】</p> <p>⑤若者の文化や街の情報を発信する機能 ⑥高知の城下町を再現する機能 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</p> <p>【C 評価機能】</p> <p>⑧若者に魅力ある働く場をつくる ⑨教育機関の拡充や連携を図る機能 ⑩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 ⑪郊外の大型商業施設にはない機能</p> </div>
H29	H29.7.19	新図書館西敷地利活用事業基本方針策定	<p>検討委員会の報告を基に、中心市街地活性化基本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、土地利用の基本方針を策定。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【基本方針】</p> <p>中心市街地の活性化に効果的な整備 貸付による民間活力の活用 公募型プロポーザルによる実施候補者の選定</p> <p>【必須条件】</p> <p>A 評価の4機能のうち2つ以上の機能を導入</p> </div>
	H29.9.8	公募型プロポーザル募集要領公示 (H30.1.12 プレゼンテーション及び審査)	
	H30.1.23	新図書館西敷地利活用事業実施に係る優先交渉権者決定	

年度	年月日	項目	本事業に関する内容
H29	H30.3.23	第二期高知市中心市街地活性化基本計画認定 (計画期間: H30.4~R5.3)	中心市街地の市有地を活用することにより、新たな中心市街地の魅力、滞留拠点などを創出し、来街者の増加、回遊性の向上を促進するとして、活性化の目標である「『すべての世代が永く住み続けられるまち』の実現」、「『多くの人が回遊するまち』の実現」、「『また訪れたいと思うまち』の実現」に必要な事業として計画期間内の事業着工を目指す。
H30	H30.7.24	オーテピア開館	
	H30.10.14 H30.10.17	新図書館西敷地利活用事業に関する市民説明会の実施	これまでの検討経過や優先交渉権者より提案された事業概要等の説明を行い、本事業について理解を深めていただく場として実施。
	H31.2.12	新図書館西敷地利活用事業実施に係る事業者選定の再公募方針決定	
	H31.3.29	新図書館西敷地利活用事業実施に係る優先交渉権者の決定の取消し	
R1	R1.7.24~ R1.9.30	新図書館西敷地利活用事業に関する意見交換等の実施 【意見交換会】 高知市町内会連合会 (株)高知市中心街再開発協議会 中心市街地の大学及び高等学校の学生、生徒 【アンケート調査】 高知市町内会連合会 (株)高知市中心街再開発協議会 高知商工会議所 高知市民ウェブモニター	再公募に当たり、前基本方針策定から一定の期間が経過していることから、改めて本事業の目的等を理解していただくことや、前基本方針策定時との利活用に関するニーズ変化の把握するため、各種団体等を対象に令和元年7月から9月にかけて意見交換会及びアンケート調査を実施。

(2) 総括

経過のとおり、議論を重ね策定をした前基本方針に基づき事業者選定を行ってきましたが、その後、再公募することとしたため、前基本方針策定から一定の期間が経過していることも考え、改めて本事業の目的等を理解していただくことや、前基本方針策定時との利活用に関するニーズ変化の把握をするため、各種団体等を対象に意見交換等を実施しました。

この結果では、前基本方針で定める3つの柱「中心市街地の活性化に効果的な整備」、「貸付による民間活力の活用」、「公募型プロポーザルによる実施候補者の選定」については、妥当であるとする割合が半数を超えていること、また、利活用検討委員会で抽出、その抽出した西敷地にふさわしい11機能について、市民3,000人を対象としたアンケート調査の結果及び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機能とした結果についても、大きなニーズ変化は見られなかったことから、前基本方針の考え方を踏まえた改訂とします。

なお、複合的な利用や貸付条件等に関するご意見、ご提案をいただいたことから、民間企業等から広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施の上、実現可能な事業の検討を行い、今後具体的な整備条件を示した「新図書館西敷地利活用事業実施方針」を策定して、事業者の選定を行っていきます。

7 基本方針

以上のことから、本事業を実施するに当たり、改めて以下のとおり基本方針を定めます。

(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活性化の目標である『すべての世代が永く住み続けられるまち』、『多くの人が回遊するまち』、『また訪れたいと思うまち』の実現に向け、計画の評価指標としている中心市街地の「居住人口」、「歩行者通行量」及び「拠点施設の入館者数」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、経営的視点の下、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わたって親しまれてきた市有地です。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

令和元年度に実施をした、各種団体との意見交換等の結果から、前基本方針と同様に、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機能を踏まえた上で、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。

なお、具体的な導入条件は、今後策定する「新図書館西敷地利活用事業実施方針」に規定します。

<A評価の4機能>

<p>●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。</p>
<p>●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。</p>
<p>●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。</p>
<p>●日曜日やよさこい祭りを充実、発展させるための機能 歴史を持つ日曜日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。</p>

8 整備の目標時期

第二期中活計画の計画期間の最終年度である令和4年度中の着工を目指します。

9 今後の事業スケジュール等

以下のホームページにて随時公開をしていきます。

[高知市商工振興課ホームページ]

<http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/128/>

