

高知市中心市街地の現況から見た課題

学籍番号：1090439 氏名：川村 真史

高知工科大学工学部社会システム工学科

歴史性・中枢性の高い商業地区として発展してきた高知市中心市街地を、将来的に高知の顔として維持していくために現在の市街地がどのような状況にあるか把握する必要がある。そのため、土地利用・道路・建物の物的な3つの要素から現況調査を行い、それぞれにおける課題の抽出を行った。今回抽出した課題の中でも最も深刻だったのは新耐震前に建てられた建物の存在で、最大で市街地内の全建物数の7割に相当するなど深刻化している。近い将来発生するとされる南海地震において多くの被害が予想されるため、一刻も早い対策が求められる。

Key Words : 高知市中心市街地、土地利用、道路幅員、建物、現況調査、課題抽出

1. はじめに

1.1 研究の背景

帯屋町を中心とする高知市中心市街地は、高知城の城下町として高知の歴史・文化を長年培ってきた場であり、集約化した公共・商業施設を中心に高知県全域から多くの人を集める歴史性・中枢性の高い商業地区として発展してきた言わば高知の顔である。例えば50年後の将来も高知の顔として市街地を維持し続けるためには、安全性や快適性・美しい景観・高知らしさを向上させたより良い市街地として発展させていかねばならない。

そのため、今現在の中心市街地がどのような状況にあるか正しく把握しておく必要がある。

1.2 研究の目的

都市を構成する大きな要素として土地利用、道路、建物が挙げられる。本研究ではこれら3点の物的な要素を中心に中心市街地の現況を整理・把握すると共に、中心市街地において課題となっている点を抽出することを目的とする。

1.3 研究の方法

本研究においては、高知市が平成19年にまとめた「高知市中心商業地区市街地総合再生基本計画作成委託業務」報告書を元に詳細な現況調査を実施し、土地利用現況図、幅員別道路現況図、階数・構造・建築年次別建物の現況図を作成した。さらに作成した図面から土地利用面積、幅員別道路延長、階数・構造・建築年次別建物の棟数とそれぞれの比率を算出し、全体の中でどれだけの比率を占めるのかを調べることで、現況整理を行った。また、これらの図面やデータを重ね合わせることで、3つの要素に対

してどんな課題があるかを抽出した。



図1 研究の流れ

2. 各種現況からみた課題

2.1 土地利用現況と課題

1) 全体構成

中心市街地の土地利用の現況は、建蔽地が全体の56%、非建蔽地が44%となっている。なお、建蔽地の中では商業用地が最も多く、71%を占めていた。また、道路用地の面積が全体の約33%と適正な利用状況となっている。

表1 建蔽地・非建蔽地の面積と比率

	面積(m ²)	比率
建蔽地	148753.5	55.1
非建蔽地	121437	44.9
計	270190.5	100.0

表1 土地利用状況比率

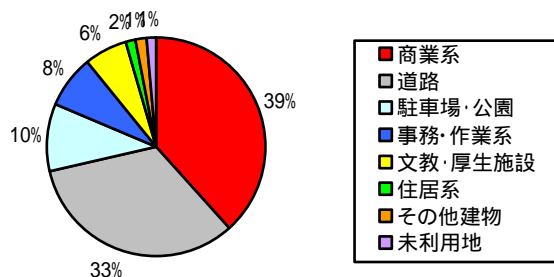


図2 土地の用途別分布状況(平成19年時点)

2) 商業系用地の現況

商業の中心地らしく、多くの土地が多種の商業用地として利用されている。最も多いのは店舗専用施設で施設の老朽化や空き店舗数の増加等の各種要因によって、これらの商業用地が今後未利用地に転化する可能性がある。

表2 各種商業用地の面積及び全体から見た比率

用途	面積(m ²)	全体比率	比率
店舗併用住宅	40256.5	14.9	38.4
店舗併用集合住宅	4661.5	1.7	4.4
店舗専用施設	55319.5	20.5	52.7
宿泊施設	2034.5	0.8	1.9
娯楽施設	2678.0	1.0	2.6
計	104950.0	43.9	100.0

3) 住居系用地の現況

高知市中心市街地内において単純に住宅としての利用がなされている土地は、全体の約2%である。住宅としての機能を併用している土地は全体の19%である。

表3 住宅用地の項目別面積と比率

用途	面積(m ²)	全体比率	比率
独立住宅	3113.0	1.2	6.1
集合住宅	1303.0	0.5	2.6
店舗併用住宅	40256.5	14.9	79.3
店舗併用集合住宅	4661.5	1.7	9.2
事務所併用住宅	1034.0	0.4	2.0
作業所併用住宅	414.5	0.2	0.8
計	50782.5	18.8	100.0

4) 文教・厚生用地の現況

文教・厚生用地のうち最も多いのが教育施設で、全体の約4%を占めている。

表4 文教・厚生用地の面積と全体から見た比率

用途	面積(m ²)	全体比率	比率
医療施設	3416.5	1.3	20.0
教育施設	10285.5	3.8	60.2
寺社仏閣	3390.0	1.3	19.8
計	17092.0	6.3	100.0

5) 事務・作業系用地の現況

中心市街地における事務・作業用地としては、オフィスビルのような事務所専用施設用地の割合が全体の7.6%を占めている。

表5 各種事務・作業系用地の面積と全体から見た比率

用途	面積(m ²)	全体比率	比率
事務所併用住宅	1034.0	0.4	4.8
事務所専用施設	20226.5	7.5	93.3
作業所併用住宅	414.5	0.2	1.9
計	21675.0	8.0	100.0

6) 駐車場・公園の現況

中心市街地における駐車場の合計面積は全体の約4%と少ないものの、市街地各所に点在化しており、且つ平成19年から1年で300m²増加している。

また、中心市街地西側地域が都市計画公園の誘致距離圏から外れている。

表6 駐車場・公園の項目別面積及び全体から見た比率

	平成19年度		平成20年度	
	面積(m ²)	全体比率	面積(m ²)	全体比率
駐車場	9537.5	3.5	9845.5	3.7
公園・緑地	17655.5	6.5	17655.5	6.5
計	27193.0	10.1	27501.0	10.2

表7 都市公園・緑地の面積と誘致距離圏

種別	名称	面積(m ²)	誘致距離(m)
街区公園	追手前公園	980	250
	帯屋町公園	957.5	250
近隣公園	はりまや橋公園	1469	500
		2072.5	500
	中央公園	9757	500
都市計画緑地	グリーンロード	2419.5	-

7) 未利用地の現況

未利用地は適正な利用が長い間されていない非建築地で、市街地内に出来るだけ少ない方が望ましい。

中心市街地における未利用地は平成19年の調査では約4004m²、全体の約1.4%が存在しており、平成

20年度におこなったまち歩きの調査でも特に変化は見られなかった。

表8 商店街別の未利用地面積及び比率

箇所	面積	全体比率	比率
大橋通商店街	52.0	0.0	1.3
帯屋町2丁目商店街	3628.5	1.3	90.6
中の橋商店街	88.5	0.0	2.2
柳町商店街	61.0	0.0	1.5
京町・新京橋商店街	70.0	0.0	1.7
はりまや橋商店街	104.0	0.0	2.6
計	4004.0	1.5	100.0

8) 土地利用の現況から見た課題

駐車場・公園の配置は適正か

駐車場や公園は都市機能の維持のため、ある程度存在することが求められる用地である。しかし現在の市街地には駐車場がやや過剰気味に存在しており、都市計画公園の誘致距離圏から一部地域がはずれている。そのため、特に駐車場の配置が適正かどうかを一度見直す必要がある。

未利用地を有効活用する

未利用地の中でも特に面積が広いのは旧ダイエー跡地で、未利用地中約91%を占めている。この空地が有効活用されるだけで中心市街地における商業機能の活性化とともに市街地内の空地面積が大きく減少する。そのため早急に魅力ある再開発計画を策定する必要がある。

2.2. 道路の現況と課題

1) 幅員別道路現況

中心市街地周辺の幹線・補助幹線道路や中の橋通りなどに幅員12m道路が、アーケード内やおびさんロード等の区画道路に4~12m未満の道路が利用の程度に応じて適切に配置されている。

表9 道路の幅員別延長及び比率

幅員	延長(km)	比率(%)
12m以上	307	38.4
8~12m未満	224.5	28.1
6~8m未満	145	18.1
4~6m未満	77.5	9.7
4m未満	45	5.6
計	799	100



図3 幅員別道路の分布状況(平成19年時点)

2) 道路現況から見た課題

中心市街地の道路については戦後土地区画整理事業が実施されており、基本的には問題が無い。

なお、中心市街地における幅員4m未満の道路が点在している魚の棚商店街、柳町商店街は歴史ある下町的な雰囲気から観光客や地元住民に親しまれている箇所も多い。

2.3 建物の現況と課題

1) 建物の階数別現況

高知市中心市街地において最も多い階層の建物は2階建て建物で、全体の29%である。

表10 建物の階数別棟数及び比率

階数	棟数	比率(%)
10階以上	14	1.5
5~9階	245	25.4
4階	177	18.4
3階	215	22.3
2階	281	29.2
平屋建て	31	3.2
計	963	100



図4 階数別建物の分布状況(平成19年時点)

2) 建物の構造別現況

中心市街地における建物の中で最も多い構造は、鉄骨造で、全体の約40%を占めていた。次いで木造の建物が全体の27%を占めており、意外に多い結果となっている。

表11 建物の構造別棟数及び比率

構造	棟数	比率(%)
鉄筋鉄骨コンクリート造	42	4.4
鉄筋コンクリート造	245	25.4
鉄骨コンクリート造	8	0.8
鉄骨造	389	40.4
軽量鉄骨造	22	2.3
コンクリートブロック造	1	0.1
木造	256	26.6
計	963	100



図5 建物の構造別分布状況(平成19年時点)

3) 建物の年次別現況

昭和56年の新耐震基準が適用される前に建てられた建物は全建物数の約52%で、半分を上回っている。その中でも特に多いのは昭和46年～55年に建てられた建物であった。

図12 建物の建築年次別棟数及び比率

建築年次	棟数	全体比率	比率
S35年以前	105	10.9	21.0
S36～S45	150	15.6	30.1
S46～S55	244	25.3	48.9
小計	499	51.8	100.0
S56～S64	128	13.3	42.0
H1～H9	117	12.1	38.4
H10～H19	60	6.2	19.7
小計	305	31.7	100.0
不明	159	16.5	
計	963	100.0	



図6 建物の建築年次別分布状況(平成19年時点)

4) 建物の現況から見た課題

災害に弱い建物が多い

昭和56年よりも前に建てられた建物は全建物の半数を上回っており、建築年次不詳の物を合わせると最大で全体の約68%が揺れに弱い建物である。

SRC・RC造、鉄骨造の建物が多い

災害に弱い建物のうちSRC・RC造と鉄骨造の建物の比率は71%を占めている。これらの建物は木造等他の構造建物に比べて補強・建替え工事における手間と時間、工費がかかることが予想される。

3階建て以上の木造住宅がある

木造建築物は通常3階建て以上の物は構造計算によって安全性が確保されれば建てられるなど、建築

には制限が課されている。

現在中心市街地に3階以上の木造建物は55棟存在しているが、この内新耐震基準の導入前に建てられた3階建ての木造建物の棟数は32棟(全体の建物棟数の約2%)存在する。この建物は基準適用後に建てられた建物よりも地震などの揺れに対して弱い可能性があるため、耐震補強もしくは建て替え等の工事が必要である。

新耐震前の超高層建物がある

中心市街地内には10階以上の超高層建物は14棟あるが、その内新耐震前に建てられた超高層建物は5棟存在する。

表13 3階以上の木造建物の棟数と比率

項目	棟数	全体比率	比率
新耐震前のSRC・RC造	171	17.8	34.3
新耐震前の鉄骨造	183	19	36.7
新耐震前の木造	131	13.6	26.3
その他新耐震前の建物	14	1.5	2.8
小計	499	51.8	100
新耐震後の建物	305	31.7	
建築年次不詳の建物	159	16.5	
合計	963	100	

3. まとめ

建築年次不詳の建物をあわせると全体の7割を超える新耐震前に建てられた建物が多い高知市中心市街地は近い将来発生するとされる南海地震によって、甚大な被害を被る可能性が高い。また、工事に手間と時間、工費がかかるSRC・RC造、鉄骨造も多い。そのため、何ら対策の取られていない新耐震前の建物の耐震診断を早急に行い、耐震補強、建替え等の対策を早急に行う必要がある。

また、今回調査が出来なかった空き店舗、空きテナントを抱える建物の存在も全国の中心市街地同様無視できない大きな懸念事項であり、未利用地の有効活用とあわせて施策の策定する必要がある。

<参考文献>

- ・ゼンリン．2005．住宅地図 2005年9月
- ・高知市．2007．「高知市中心商業地区市街地総合再生基本計画作成委託業務」報告書
- ・高知市．2005．「高知市の都市計画」2005