

高知卸商センター協同組合(卸団地)の空間再編計画

まちづくり研究室 1160095 田邊裕紀

1. 研究の背景

卸団地は、昭和44年、市街地に立地する卸売業者の物流機能の高度化、効率化を図るため市街地から離れた郊外に形成された。

卸団地は昭和44年に協同組合の設立の認可が下り、昭和46年に第一土地区画の造成が完了し、昭和54年には第二土地区画の造成が完了した。

卸売業は、チェーン化した大型小売店の進出、卸売りサービスエリアの広域化などの環境変化により著しく悪化にきている。近年においては、卸団地では組合員企業の倒産・廃業も顕在化しつつあり、撤退後の跡地対策も必要となっている。平成15年には団地内土地の流動性向上と短期的な跡地対策として建築協定を一部改定し、小売業の進出企業の規制緩和を行った。しかし、マーケットの縮小、県外卸との競争激化などを要因とする売上・利益率の下降傾向、地価の低推移による担保力の低下からの金融調達難等、組合員の経営は厳しい状況下にあるといえ、賃貸・資産処分による転業等を指向する組合員も将来的に増えていくと考えられる。

平成28年には芋屋金次郎は中内商事があった場所へ出店や、馬路村農協は、ニトリ第2駐車場東隣へと出店が平成28年に見込まれている。一方、卸売の四国リョーシヨクは卸団地外へと移転し、大規模敷地が空地となるという情報がある。

現在、卸団地が設立されて46年が経過し、小売業が全面積の20%を占める状況にあり、これからも増加していくと考えられる。そのため、これからの卸団地のあり方を考えていく必要がある。

2. 研究の目的

本研究は、卸団地の土地利用の変化と団地を取り巻く環境の変化を把握し、卸団地の将来を見据えた空間再編計画を提案することを目的とする。

3. 研究の構成

研究の構成を図1に示す。

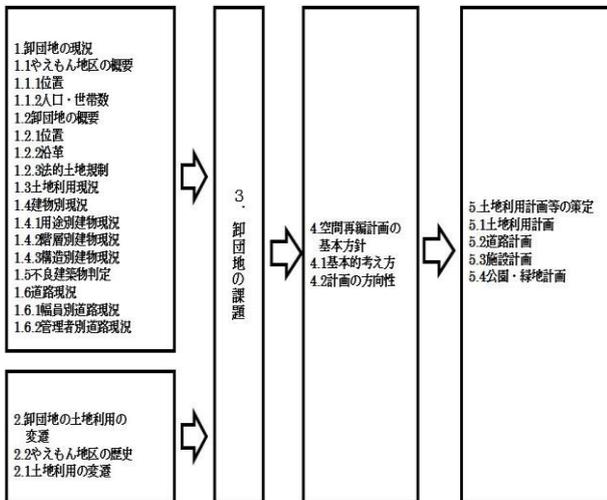


図1 研究の構成

4. 卸団地の課題

卸団地の課題を図2と表1に示す。



図2 課題図

表1 課題点一覧

課題点	
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・小売業の進出により土地利用が変化しているため、利用方法を考える必要がある ・卸団地に小売店が急増し小売店舗が19店舗に増え、これは全体の20%を占めるため、小売店舗の土地利用について考える必要がある ① ・小売店と卸業の店舗が混在しているため、土地利用の編成について考える必要がある。
	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な店舗が進出してきているため、大型店舗を生かせるような土地利用を考える必要がある ・ニトリやジーンズファクトリーといった大規模小売店舗が進出してきているため、大規模店が参入できるような土地利用を考える必要がある。
	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模卸業店舗の移転に伴い卸団地の土地利用が変化するため、変化に合わせた土地利用を考える必要がある ②
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の数が不足しているため、駐車場を確保できるような土地利用を考える必要がある ・小売店等を利用する人のための駐車場の数が不足していると思われるため、駐車場を増やす必要がある ③ ・就労者のための駐車場が足りず、歩道に乗り上げ車を止めているため、駐車場を増やす必要がある ④⑤
	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道の整備の劣化がみられるため、整備する必要がある ・歩道の路面の陥没やひび割れが見られるため、歩道を整備する必要がある ⑥
建物	<ul style="list-style-type: none"> ・大型トラックなどの大きな車両が通ると交互通行となる道路があるため、道路を広げる等の計画をする必要がある ⑦
	<ul style="list-style-type: none"> ・創立46周年が経ち6棟ほど建物の劣化が見られるため、修繕等を行う必要がある ⑧ ・時代の流れにより、現在の施設規模に余裕ができた建物と、施設規模に余裕が無い建物が出てきているため、規模を考え建物の利用を考える必要がある ・空き店舗があるため、別の利用方法について考える必要がある ⑨
緑地・公園	<ul style="list-style-type: none"> ・公園を囲むフェンスが劣化により傾いているため、整備する必要がある ⑩
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> ・用途の制限があり、自由度が少なくなっているため、建築協定について考える必要がある

5. 計画の方針

- ①小売業のこれまでの推移から土地利用は商業用地を増やす。
- ②土地利用として卸と小売を区分(ゾーニング)し、土地利用の純化を図り、卸売業の集約化による効率化の推進。
- ③卸売業のストックを生かしてアウトレット的施設を建てる。

6. 計画の概要

6.1 土地利用計画

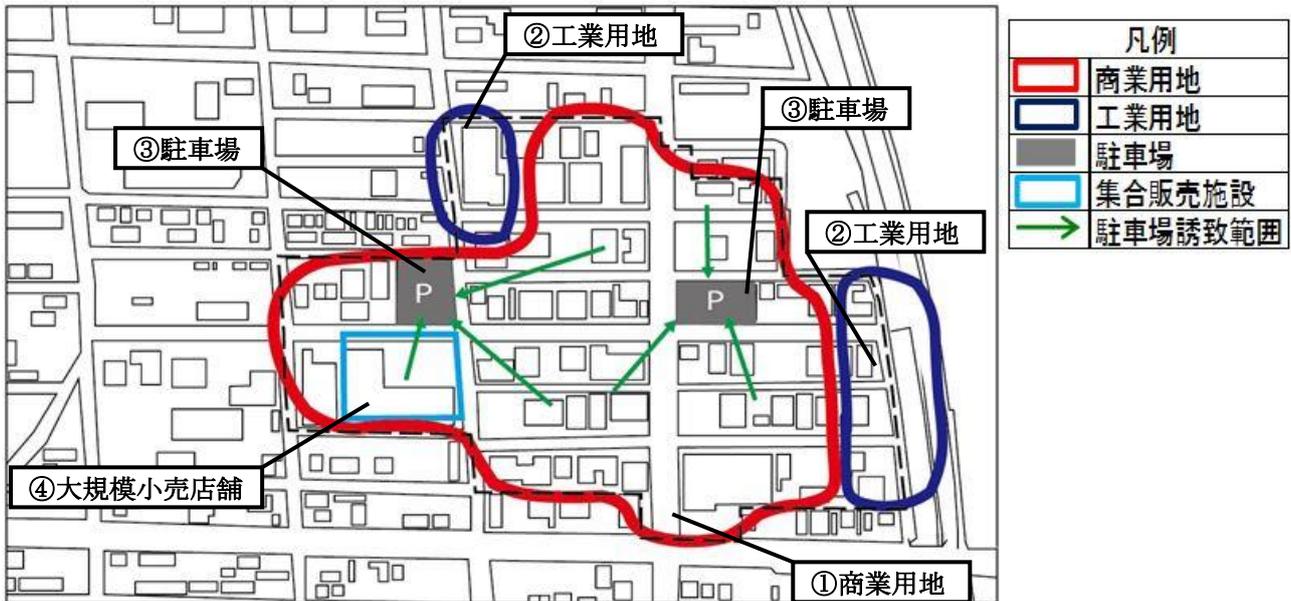


図3 土地利用計画図

- ①将来的に商業用地を50%から80%に増加させ卸と小売の融合化を図った。
- ②卸と小売を区分し、土地利用の純化を図った
- ③団地への来訪者のための駐車場用地を東と西へ計2ヶ所つくった。
- ④大規模小売店舗建設のために工業用地を商業用地へと変更し、アウトレット的施設とした。

6.2 道路計画

- ・土地利用に合わせて、通行量が多くなると思われる道路の幅員を10mから12mへと増加した。
- ・一部の道路をなくし、新たな土地利用として活用できるようにした。
- ・通行量の少ない区画道路を遊歩道として利用するようにした。
- ・歩道の劣化の整備は道路が市道のため、整備は市に申請する。



図4 道路計画図

6.3 施設計画

- ・現在使われていない事業所を小売店舗として利用するようにした。
- ・工業用地から商業用地へと変更した場所に大規模な集合販売施設を建設した。
- ・卸業者が利用している老朽建築物は、修繕を行うようにした。

した。

- ・交通施設用地に一層二段の自走式駐車場を建設した。
- ・自走式駐車場は組合所有とし有料駐車場として運用するようにした。
- ・新たな組合会館は自走式駐車場内に設けた。



図5 建築物再編計画

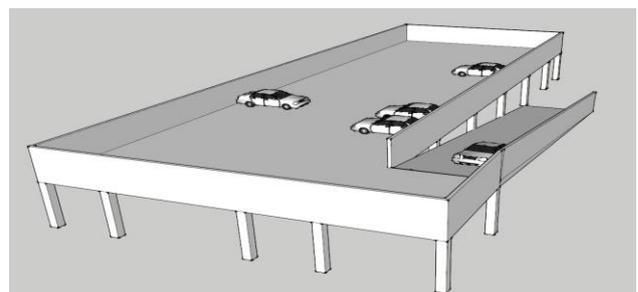


図6 自走式駐車場イメージ図

《引用・参考文献一覧》

1. 卸団地ショップ会, colore, 平成27年12月17日取得
2. 高知卸商センター協同組合
卸団地の沿革, <http://oroshidanchi.or.jp/>, 平成27年10月12日取得
3. 高知卸団地, 高知卸商団地建築協定書, 平成27年9月25日取得
4. 高知卸団地, 配置図, 平成27年10月5日取得
5. 高知市公式ホームページ, 平成27年10月1日
人口・世帯数, <http://www.city.kochi.kochi.jp/>, 平成27年10月19日取得
6. 国土地理院
航空写真, <http://www.gsi.go.jp/>, 平成27年10月19日取得
7. 自走式立体駐車場の専門メーカー【雄健工業株式会社】
自走式駐車場, <http://www.yuuken.co.jp/>, 平成28年1月20日取得
8. 地図検索なら Mapion
地図, <http://www.mapion.co.jp/>, 平成27年10月19日取得