

# 高岡駅前東地区整備基本構想

平成 26 年 3 月

高 岡 市

# 目 次

|                         |    |
|-------------------------|----|
| ◆整備基本構想策定の目的            | 1  |
| 1. 高岡駅前東地区の現状           |    |
| (1) 高岡市の中心市街地の状況        | 4  |
| (2) 類似都市の駅周辺との比較        | 6  |
| (3) 住民事業所アンケート及びヒアリング調査 | 11 |
| (4) 高岡駅前東地区の現況          | 12 |
| 2. 高岡駅前東地区の課題           | 14 |
| 3. 高岡駅前東地区の整備方針         |    |
| (1) 地区の将来ビジョンと基本方針      | 16 |
| (2) 機能配置の考え方と導入機能の整理    | 18 |
| (3) 街区整備の方針             | 19 |
| 4. 実現化方策の検討             |    |
| (1) 地区整備に当たっての視点と課題     | 22 |
| (2) 街区再編イメージ（試案）        | 23 |
| (3) 構想の実現化に向けて（整備課題）    | 24 |

## ◆整備基本構想策定の目的

### 【はじめに】

高岡駅周辺地区は、商業・業務・サービス等の各種都市機能が立地・集積し、本市のみならず富山県西部地域の中心的な役割を担っている。また、平成 27 年春の北陸新幹線開業後においても、地域交通の結節点としての役割を担うこととなる重要な地区である。

このような背景のもと、本書では、北陸新幹線開業後においても高岡駅周辺地区がにぎわいの核となり、さらに拠点性を高めることができるよう、高岡駅前東地区における整備の方向性や交通結節機能を活かした都市機能の誘導方針、実現化方策についてとりまとめたものである。

平成 26 年度北陸新幹線開業  
⇒現駅・新駅周辺の整備

現駅周辺と新幹線駅周辺が連携し、県西部の拠点空間へ

拠点性を高め、魅力を高めるため、駅周辺における土地利用・景観形成のビジョンを明確化

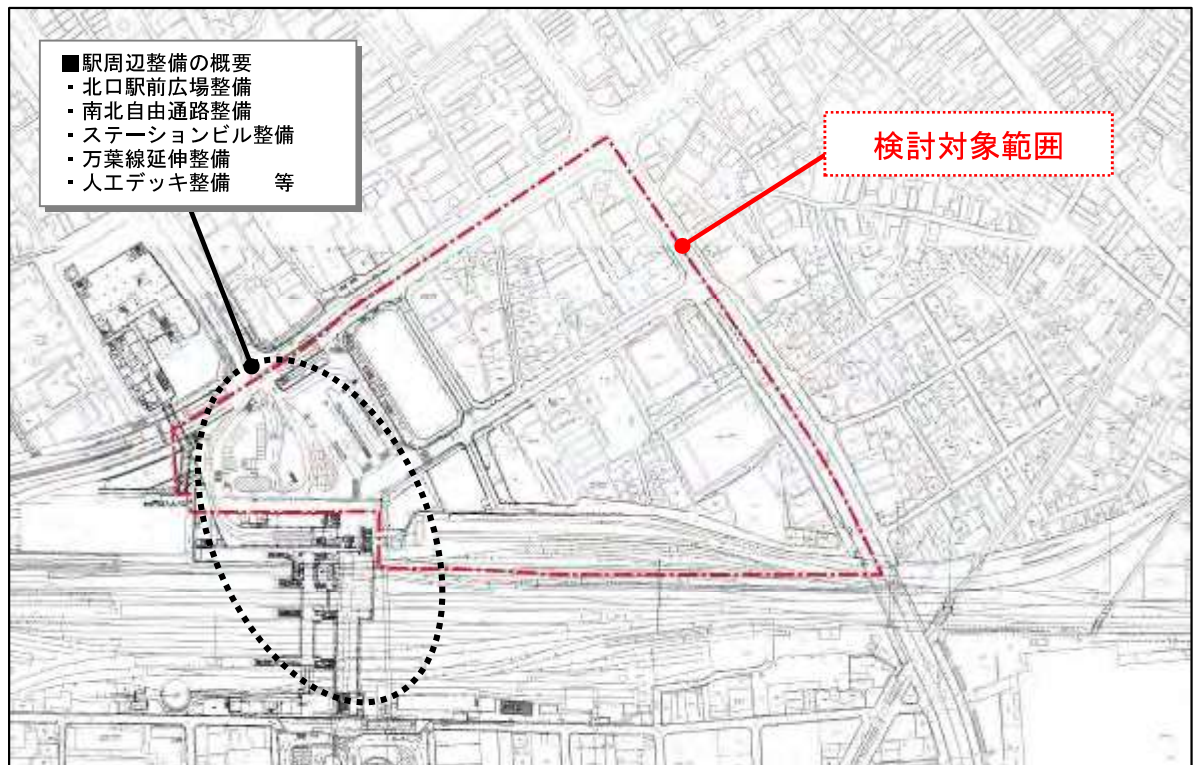
### 【検討事項】

- ①高岡駅前東地区の将来イメージ  
(整備の方向性)
- ②駅前東地区の導入機能
- ③将来土地利用と街区構成
- ④実現化方策と整備課題

### 【整備基本構想策定の目的】

今後の高岡駅前東地区のあるべき姿を検討し、土地利用・整備の方向性を示す

### ■ 調査検討範囲 ■



## 【高岡駅前東地区に関わるこれまでの取り組み】

### ■高岡地区都市拠点総合整備計画策定調査（平成6年3月）

○高岡駅周辺地区（約65ha）の土地利用・施設整備計画、貨物ヤード跡地（現中央駐車場敷地）を含む駅直近部の詳細な土地利用・施設整備計画、整備手法等を検討。

### ■高岡駅周辺整備計画策定調査（平成12年8月）

○高岡駅周辺ゾーンなど5つのゾーン別の整備方針、段階的なまちづくりの方針、南北一体化方策の方針（橋上駅舎・自由通路整備等）を検討。

### ■高岡市総合計画第2次基本計画（平成24年2月）

○土地利用方針において、新幹線新駅周辺から高岡駅周辺、中心市街地に至るエリアを都心エリアと位置づけ、エリア内の機能分担・機能配置の考え方等を検討。

## ■中央地域の都市整備ビジョン■



## 【高岡駅周辺ゾーンにおける事業経緯】

- 末広町の防火建築帯（S30～32）の整備のほか、駅直近部では駅前ビル（S36）や北陸初の地下街が整備され、求心力ある駅前として賑わいを見せていた。
- その後、新横町、御旅屋第一街区、御旅屋西通り、高岡駅前西第一街区といった再開発事業等により、魅力核の形成を図ってきた。
- 現在、駅前広場、ステーションビルの再整備等を進め、交通結節点の強化とあわせた都市機能の充実を図っている。

### ■ 高岡駅周辺における主要事業 ■



計画対象範囲では、駅前ビル等の老朽化や企業撤退等により、空き家・空地化が進んでおり、かつての賑わいが失われてきている。橋上駅舎・自由通路、駅北口広場、人工デッキなどの整備を契機とし、駅前東地区の機能再編が求められる。



S 2 7 撮影

かつての駅前東地区の姿。当該地区には駅前広場のほか、北側に戸建て住宅連担地、南側に倉庫等が立地している。



S 5 0 撮影

駅前広場の整備に伴い、S36 に駅前ビルが完成、企業ビル等が立地し、駅の拠点性が高まった（一部、戸建て住宅が残存）。

# 1. 高岡駅前東地区の現状

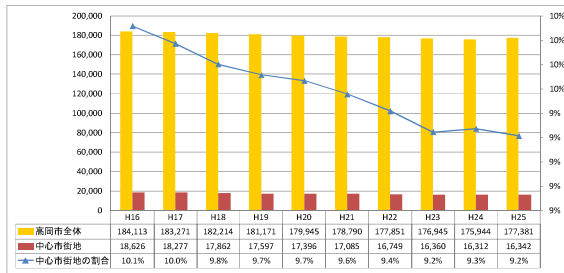
## (1) 高岡市の中心市街地の状況

◎高岡市の中心市街地においては、人口・人口密度、事業所数・小売商店数は減少している。商業購買（買回品）の動向により、市内外の人の動きを見た場合、氷見市、射水市からの流入がみられるものの、若者を中心に金沢市への購買動向がみられる。また、中心商店街の歩行者通行量は、H24年に減少しているところが多くみられる。

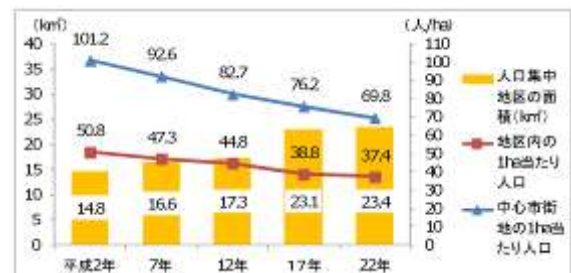
### ①市全体・中心市街地人口、人口密度の推移

中心市街地の人口は減少傾向（10年間で12%減）にあり、全市における中心市街地の人口割合は、0.9ポイント低下の9.2%となっている。世帯数については、全市と比較し、世帯当たりの人員数が少なく、単独世帯化が進んでいる。人口密度も減少傾向（20年間で31%減）となっている。

■中心市街地の人口推移■



■高岡市のDID面積、DID人口密度、中心市街地の人口密度■

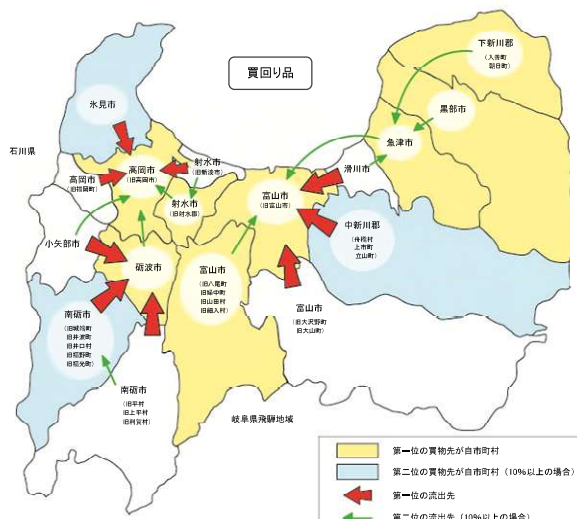


出典：第2期高岡市中心市街地活性化基本計画（H24.3）による

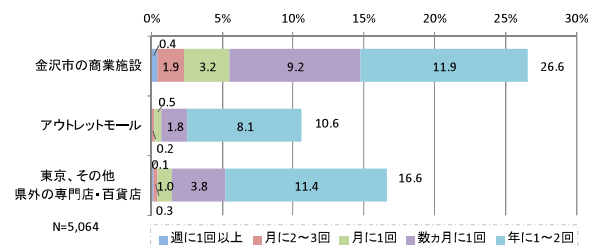
### ②商業購買（買回品）の流出入状況

富山県民の商業購買動向（買回品）をみた場合、高岡市においては周辺市（氷見、射水）からの流入がある一方で、県外の商業施設へ出かけることも特別なことでなく、特に、金沢市へのJRや高速バスにより、高校生世代でも気軽に出かけることが可能となっており、月1回以上の来街が約6%程度みられる。

■主に買いに行く店の場所（買回品）■



■県外の商業施設へ出かける頻度（全商品）■

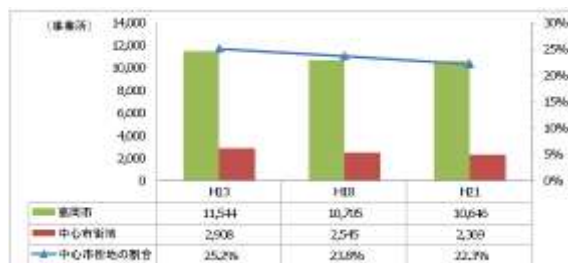


出典：富山県消費動向等商業実態調査（H24.1）による

### ③市全体・中心市街地における事業所数、小売業商店数の推移

中心市街地における事業所数はH13年比で19%減となっており、全市における中心市街地の割合も2.9%減となっている。小売業商店数はH3年比で41%と大幅減となっており、中心市街地の割合も3%減となっている。

■中心市街地における事業所数  
(全業種)の推移■



■中心市街地における  
小売業商店数の推移■

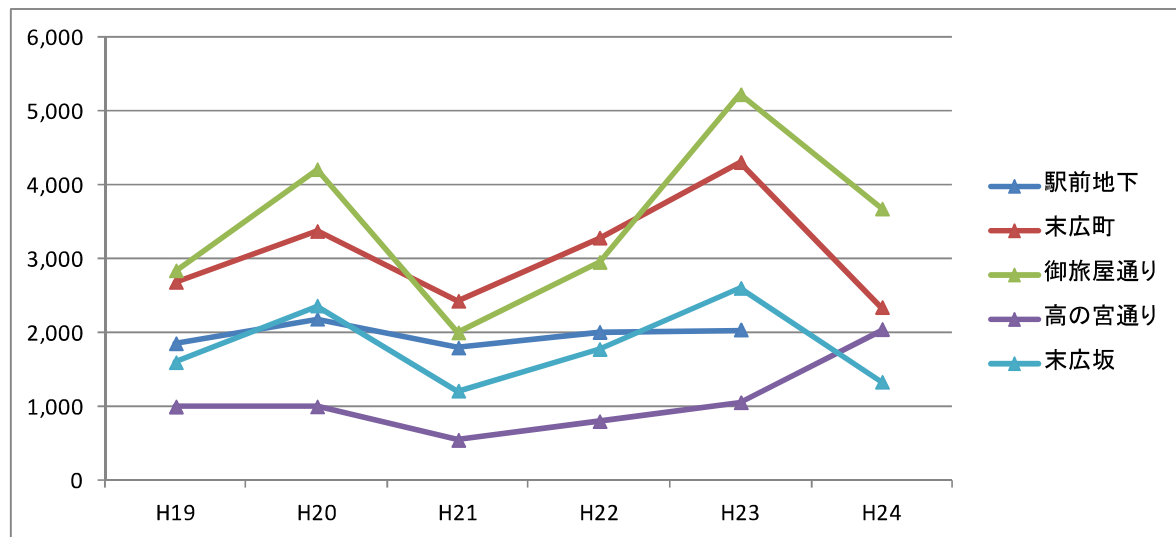


出典：第2期高岡市中心市街地活性化基本計画(H24.3)による

### ④中心市街地における歩行者通行量の推移

中心商店街への来街は、50歳以上が7割以上を占めている。個店へ入店する割合が1割強に留まっていることや、若い世代では図書館や通勤・通学途上に来街していることから、商店街以外を目的とする来街が多い。滞在時間は1時間以内の滞在が6割を占めている。歩行者通行量をみた場合、H24年に減少している地点が多い。

■歩行者通行量の推移■



出典：歩行者通行量調査(H19～H24)による

## (2) 類似都市の駅周辺との比較

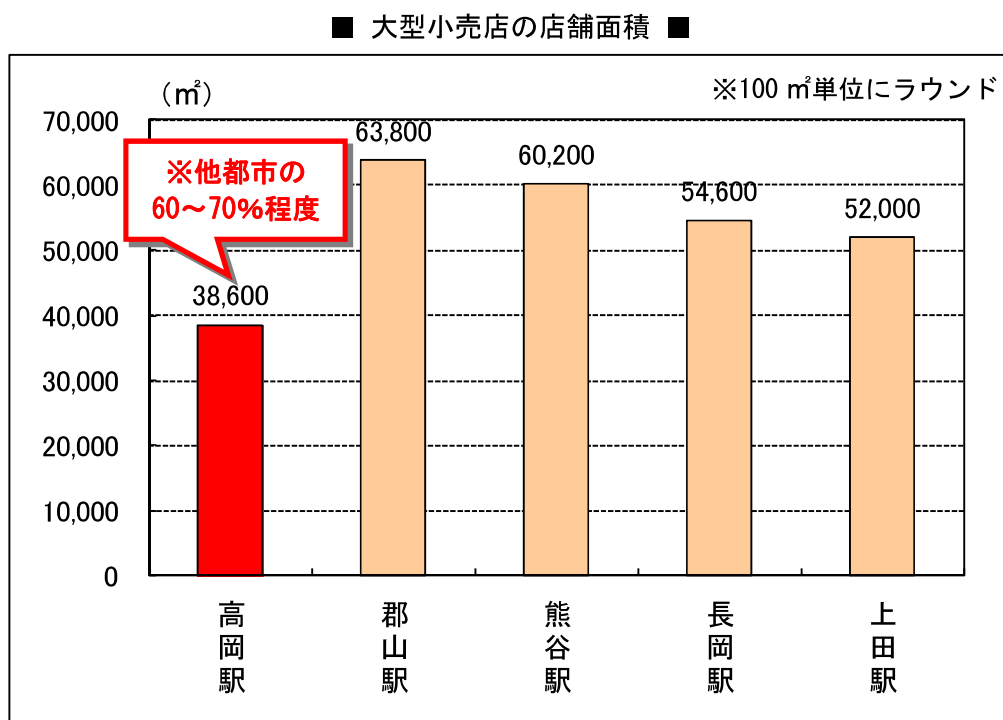
### 【調査対象駅の選定】

- 北陸新幹線の開業後、首都圏が約2時間圏となり、その効果によって、観光、ビジネス、交流の活性化などが予想される。
- 調査対象の駅としては、①人口規模が10～20万人程度、②中心市街地内の駅、③東京からの時間距離が同等（2時間程度）、④県庁所在都市駅に近い、といった条件を基本とし、郡山、熊谷、長岡、上田を選定する。

### ①大型商業施設の状況

- ◎買回品を扱う大型商業施設は御旅屋セリオ1店舗のみであるが、中心商店街を含め、最寄品を扱う店舗が駅周辺に比較的多く立地している。

※集計範囲は駅から500m圏内、大型小売店(店舗面積1,000㎡以上のもの)を集計



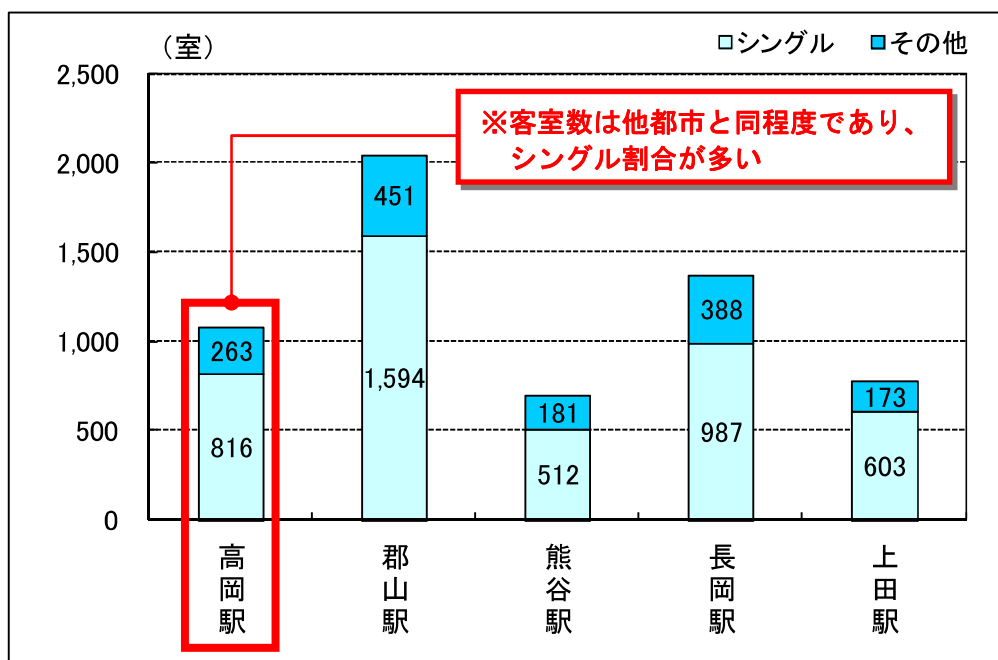
出典) 大規模小売店舗の届け出面積

## ②宿泊施設の状況

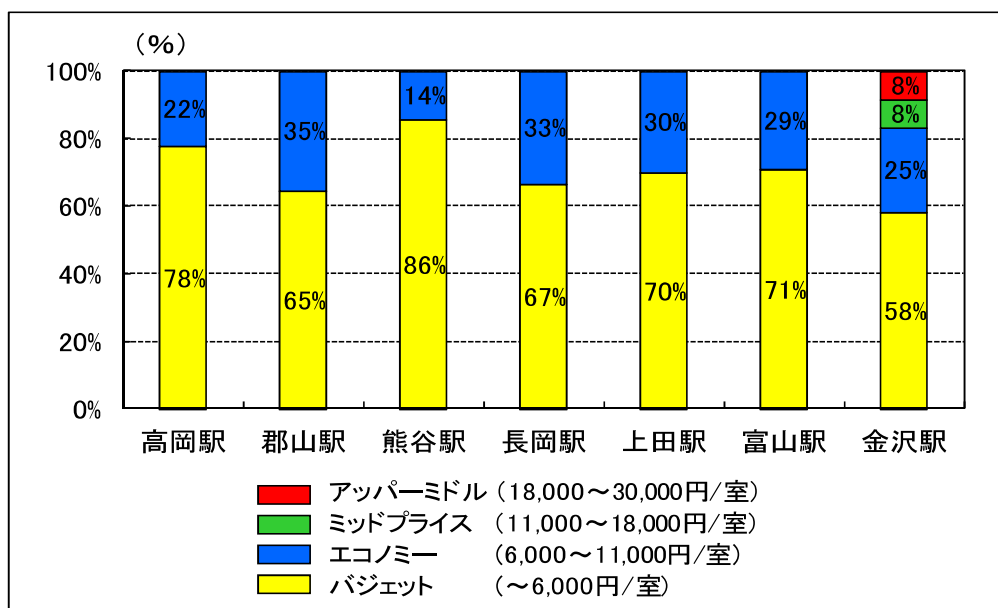
◎高岡駅周辺では、他都市と同程度の室数を有し、施設規模は比較的大きい。ホテルのグレードは、バジェットクラスが約 80%を占めており、ほぼ同等となっている。※金沢駅周辺は、グレードランクの高いシティホテルが存在。

※集計範囲は駅から 500m圏内の宿泊施設を集計

■ 宿泊施設の客室数 ■



■ 宿泊施設のグレードの比率 ■



※上記分類は「都市・建築・不動産企画開発マニュアル」によるもの

### ③事業所（オフィス）の状況

◎事業所数は中心市街地では減少傾向。事業所の空室率をみた場合、他都市は10～16%程度であるのに対し、高岡市は27%と高い。賃料は比較的安価であるが、駅前東地区（下関町）や駅南1丁目は比較的高い。

#### ◎対象都市

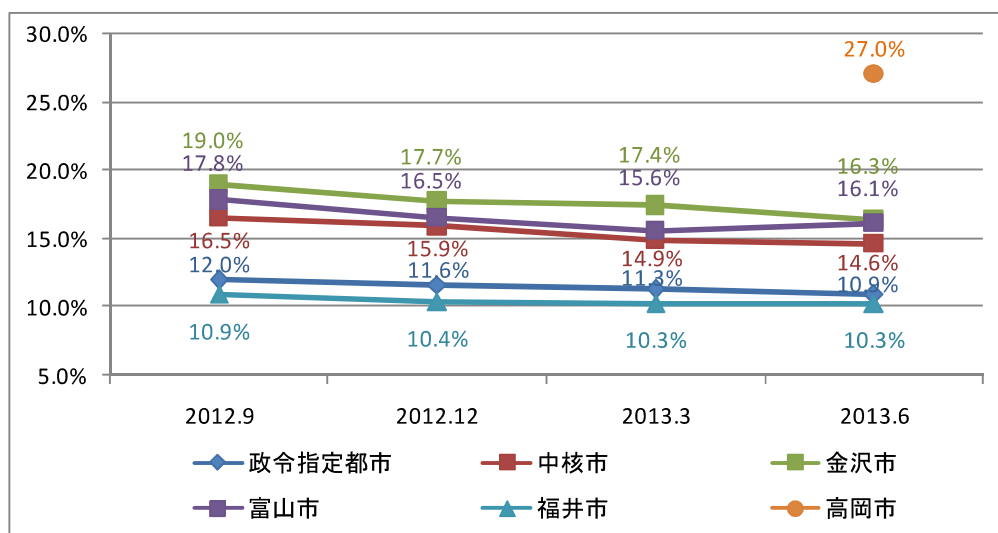
[富山市、福井市、金沢市]

- ・対象ビル：延床面積 500 坪以上、事業所部分のみ対象
- ・対象空室：各時点即入居可能のみ対象
- ・募集賃料：市場に提示されている賃料（共益費含まない）

[高岡市]

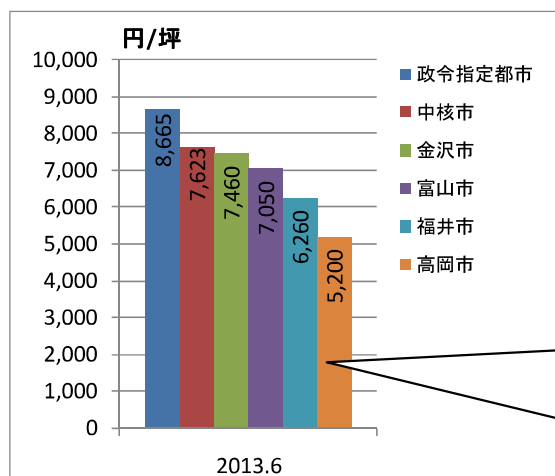
- ・対象ビル：条件なし
- ・対象空室：即入居＋今後発生可能空室も対象
- ・募集賃料：市場に提示されている賃料（共益費含まない）

#### 《空室率》



出典）シービーアールイー社データ

#### 《募集賃料》



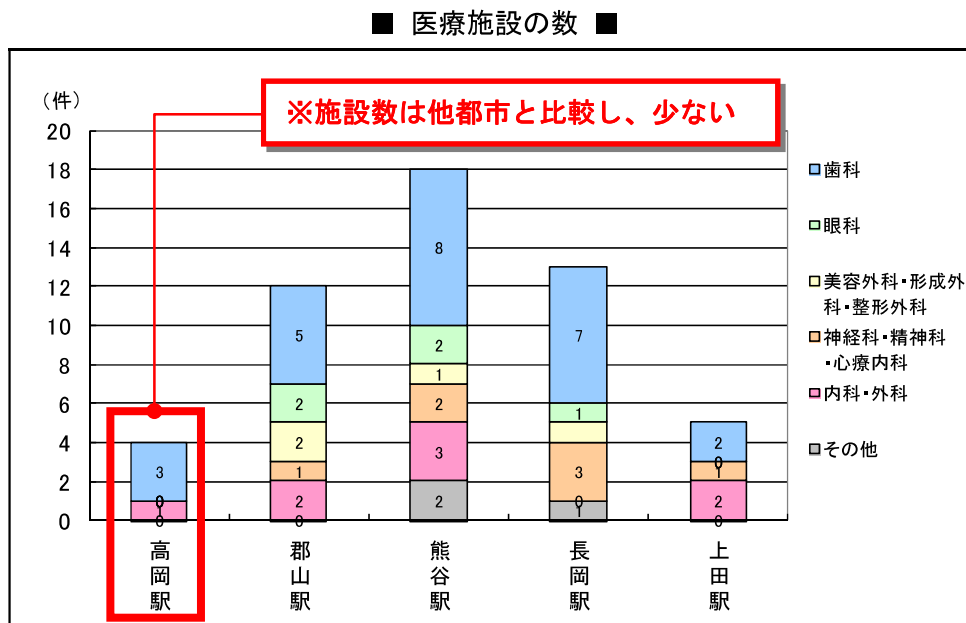
| 町 名     | 月 賃 貸     | 規 模   | 種 別    |
|---------|-----------|-------|--------|
| 下関町     | 5,600 円/坪 | 44 ㎡  | 事務所    |
| 本丸町     | 4,800 円/坪 | 25 ㎡  | 店舗・事務所 |
| 新横町     | 2,500 円/坪 | 134 ㎡ | 事務所    |
| 駅南 1 丁目 | 7,900 円/坪 | 93 ㎡  | 事務所    |
| 平 均     | 5,200 円/坪 |       |        |

出典）シービーアールイー社データ（高岡のみ不動産会社の広告賃料）

#### ④医療施設の施設配置状況

◎高岡駅直近においては4施設が立地しているが、類似駅に比較して駅周辺への施設立地数は少ない状況にあり、また、他駅にみられる美容外科、神経科がない。中心市街地に分散配置しているのが、高岡市の特徴である。

※集計範囲は駅から300m圏内（駅直近部）の医療施設を集計



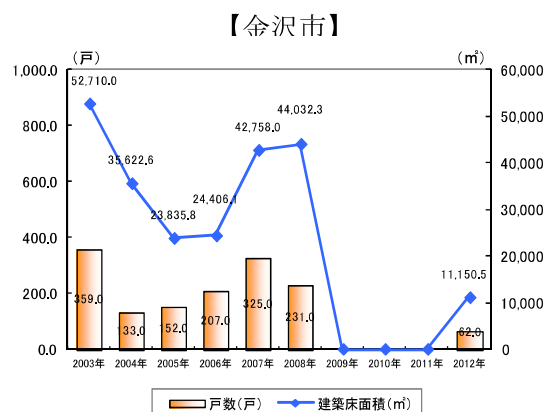
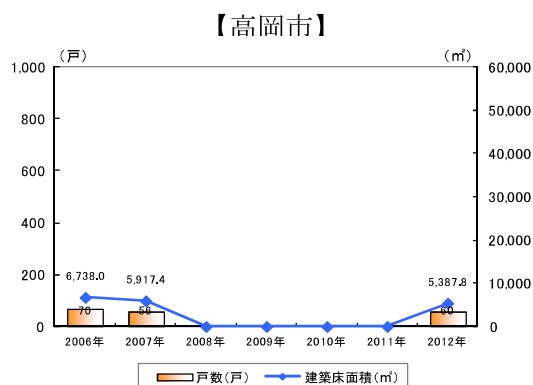
出典) 各医療機関のホームページ

#### ⑤分譲マンションの供給状況

◎近年、交通利便性ある立地条件と生活者の都心居住志向へのシフトにより、分譲マンションの進出がみられる。高岡市は、金沢と同様に2012年に新規供給がみられるが、今後、継続的な需要が見込まれるか注視が必要である。

##### 《新築分譲マンションの供給動向》

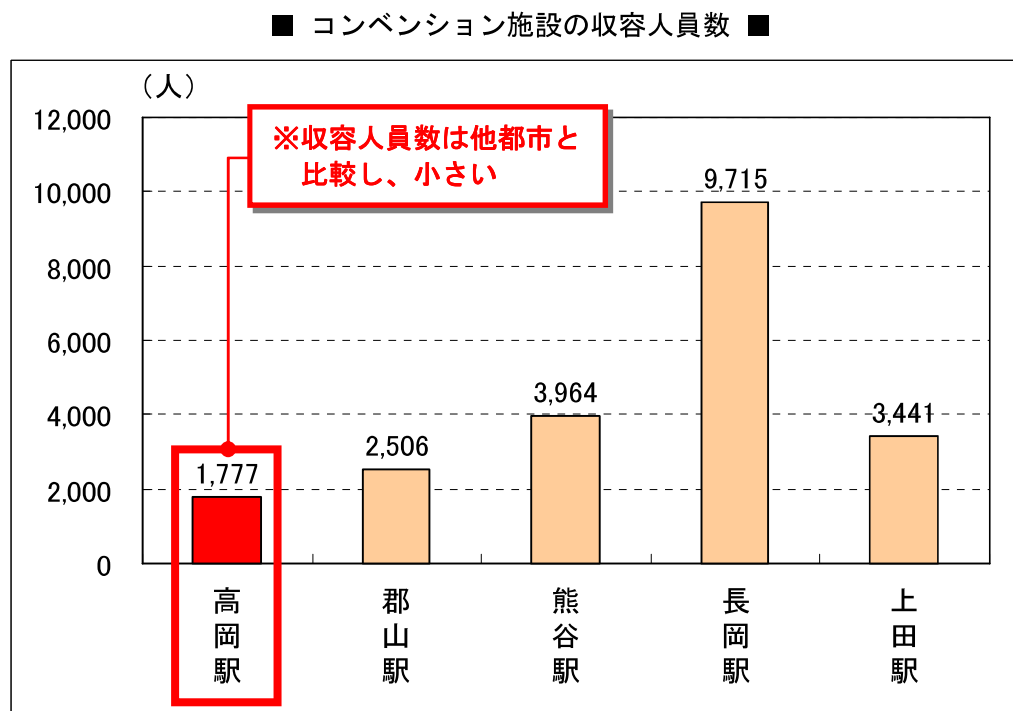
- ・高岡市内における新築分譲マンションの供給状況（2003年～2012年）をみると、販売件数4件（分割販売物件もそれぞれ一つとして数える）、供給戸数186戸となっているが、2008年以降の4年間は供給が無く、2012年に60戸の供給がみられ、金沢市も同様の傾向である。富山市においては、毎年100戸前後の安定供給がなされている。本市で継続的な需要が見込まれるかについて、今後の動向を注視する必要がある。



## ⑥コンベンション施設の状況

◎高岡駅直近においては3施設（ウイングウイング高岡等）が立地しており、類似駅に比較し、駅周辺の施設規模は少ない。

※集計範囲は駅から500m圏内の施設を集計



出典) 各施設のホームページ

## ⑦公共公益施設の状況

◎高岡駅周辺においては、ウイングウイング高岡に図書館があるが、他都市にみられるような利便施設が無い。(他駅では駅直近部に公共公益施設が立地)

◆他駅においては、高架下や駅直近部において、行政サービス施設（市役所出張窓口）や観光案内施設、観光物産施設、図書館、子育て支援施設、コンベンション（会議室）等を配置している。

【市民サービス窓口】



【子育て支援施設】



【観光案内施設】



### (3) 住民事業所アンケート及びヒアリング調査

【郊外住民の意見】まちなか居住の動機について、道路等の公共施設や公共交通機関、生活利便施設の充実に関する意見が多い。事業進出に関しては、30 歳代の事業主の進出要望が比較的多いが、居住者・来街者の減少が進出意欲を削ぐ傾向にある。

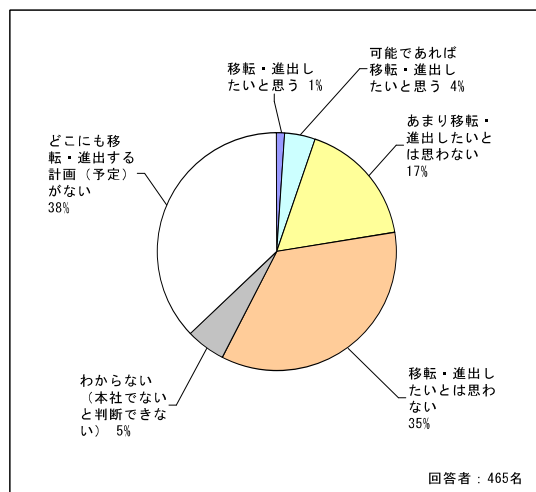
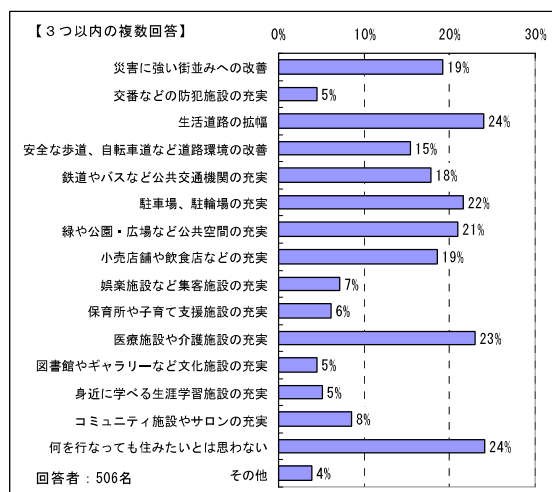
【事業主の意見】土地の狭さや価格面などが問題で出店等がしにくいとの意見が多い。マンションの入居は好調であり、商店など小規模開発による居住人口の増加、観光資源を活かした活性化が期待されている。

#### 《アンケート調査結果》（～都心エリア土地利用調査(H25.3)による～）

○郊外住民がまちなかに引っ越す動機となる施策については、多くの方が「生活道路の拡幅」「医療施設や介護施設の充実」「駐車場・駐輪場の充実」「緑や公園・広場など公共空間の充実」「小売店舗や飲食店などの充実」「鉄道やバスなど公共交通機関の充実」を挙げ、必要な支援として多くの方が「建物の耐震化・不燃化」「持家取得支援」等を挙げている。

○郊外事業者のまちなかへの移転・進出については、「計画がない」と「わからない」を除く大半の事業者は「移転・進出したいとは思わない」と考えている。一方で、事業主の年齢が「30 歳代」、事業年数が「5 年未満」では、「可能であれば移転・進出したいと思う」の割合が他より高い。まちなかへの移転・進出したいと思わない原因としては、約 3 割の事業者が「駐車場・駐輪場が不足している」「居住者・来街者が減少している」を挙げている。

#### 〈まちなかに引っ越す動機となる施策〉 〈郊外事業者のまちなかへの移転・進出の意向〉



#### 《ヒアリング調査結果》

○まちなか（中心市街地）では、戸建て住宅やテナント出店の要望があっても、土地の狭さや価格面などが問題となり実現していない。

○まちなかの新しいマンションへの入居は好調であり、数件の住宅・商店による小規模開発（マンションや複合ビルの建設）による居住人口の増加、観光資源を活かした活性化が期待されている。

## (4) 高岡駅前東地区の現況

### ①建物用途の状況

- 商業施設は、主に地区北側の街区に立地している。
- 業務施設は、主に(都)駅前下関線沿道に立地している。
- 戸建て住宅が分散しており、住宅と他用途の混在がみられる。

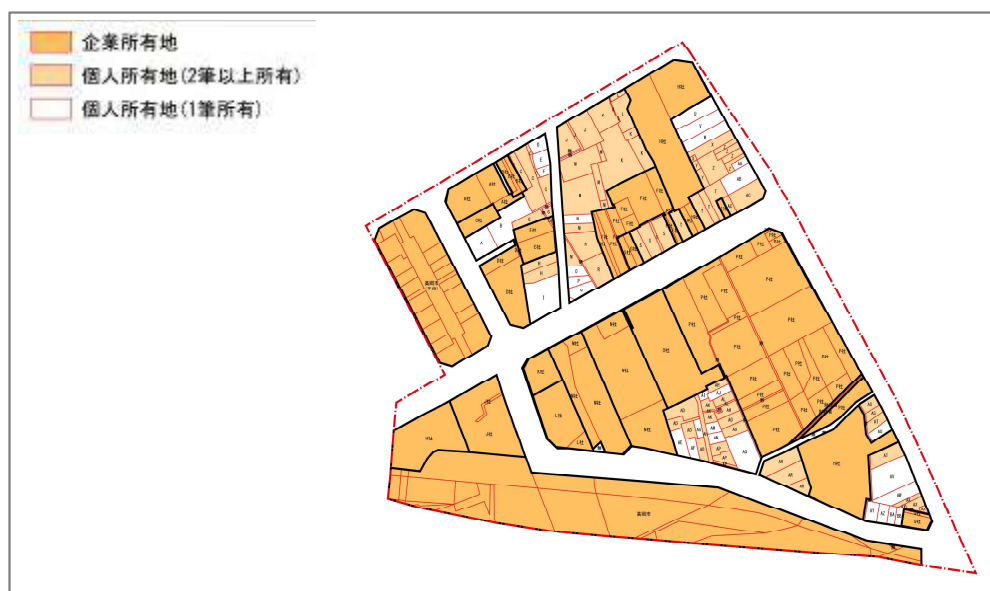
■建物用途現況図■



### ②敷地規模

- (都)駅前下関線の北側の街区では、比較的小規模な敷地が多い。街区中央には未接道の敷地がみられるが、企業所有地として、隣接敷地と一体利用することで接道条件を満たしている。
- (都)駅前下関線の南側の街区では、比較的規模の大きな企業用地が多い反面、住宅用地は不整形で小規模なもの、未接道となっているものが多い。
- 企業所有地が分散している状況もみられる。

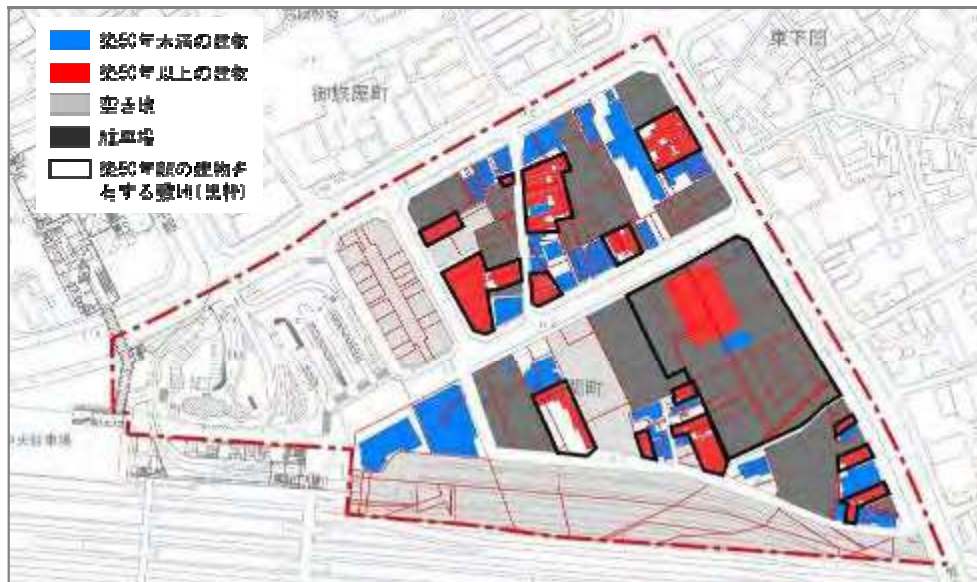
■敷地現況図■



### ③建物築年数・空地等

- 築 50 年を超える建物が地区内に散在している。
- 地区全体にわたり大小の空き地・駐車場が散在している。

■建物築年数現況図■



### ④床の所有形態

- (都) 駅前下関線の北側において、自己所有床の建物が多く、そのほとんどが商業施設となっている。
- 賃貸床の建物は小規模なものが多く、主に地区の北側に立地している。

■床の所有形態現況図■



## 2. 高岡駅前東地区の課題

### ■高岡駅周辺ゾーンの整備の方向性（高岡駅周辺整備計画 H12. 8）

- ◎御旅屋セリオ等の大型商業施設や商店街、ホテルなど多様な都市機能が集積するゾーン。駅北直近街区の空洞化が著しく、高岡駅のリニューアルにあわせた再整備が求められる。
- ◎高岡市及び富山県西部地域を社会的・経済的・文化的に牽引する中心地区としての再生をめざし、多様な交流機能、市民サービス機能、商業・業務機能、都市型産業機能（ex. IT 産業系のベンチャー等）などを集中的に誘導する。
- ◎上記の各種機能と居住機能との複合化を図り、まちなか居住の促進を図る。

### ■高岡駅周辺ゾーンの現状と可能性

- 商業集積が少ない上、中心商店街との歩行ネットワークが十分でなく、買回行動などが発生しにくい。市外からの商業流入がみられることから、駅周辺ゾーンにおいても商業のポテンシャルはありと考える。
- オフィスの空室率は高く、賃料が比較的高額な駅前東地区も同様。駅直近部に空室率の低いビルもあるなど、局所的に需要が見込まれる。また、マンションの販売が堅調であり、利用者ニーズに応じた施設の導入が考えられる。
- 住民・事業者意向調査によると、駐車場などの環境整備や集客施設の立地、良好な環境が用意されれば、居住者の増加や企業進出が見込まれる。県西部の交通結節点に近接し、中心商店街側にある本地区のポテンシャルは高い。
- 他都市においては、身の丈規模の商業・業務、マンション、公共床による整備がみられる程度であり、導入できる施設規模は限られる。従って、現在の需給関係からみて、時代変化に対応し、機能更新がなされた「身の丈規模の開発」が有効と考える。
- 高岡駅周辺においては、①新幹線開業後も見据えた地域公共交通の接結点としての機能充実、②現時点で立地する各種機能をさらに充実させ拠点性を高める、③まちなか居住の推進や防災性の向上などによるまちなか再構築、といった取り組みを進めており、今後、機能集積に向けた動きが加速すると期待される。

### ◆高岡駅前東地区の役割◆

- ◎富山県西部地域の日常的な交通結節点となる高岡駅と一体となって、人、モノ、情報の交流の拠点となる地区。
- ◎通勤通学客、ビジネス客や観光客など駅利用者へのサービスを提供する地区。
- ◎高岡の顔としてまちの魅力を発信し、中心市街地への玄関口として歩行者の回遊ネットワークの起点となる地区。

## 高岡駅前東地区の課題

### 課題①：富山県西部地域の中心的役割を担う地区としての都市機能の充実

- ◆市民のみならず本市を訪れる方にとって、魅力的でにぎわいのあるまちとするため、広域的な利用や多様なニーズに対応した都市機能と居住機能の充実が求められる。
- ◆高岡駅は県西部地域の公共交通ターミナルとして、新幹線開業後も多くの人が利用されることから、交通結節点としての利便性を高める都市機能の充実が求められる。
- ◆ステーションビルや地下街等と連携し、ものづくりや歴史・文化といった高岡の魅力に関する情報を提供し、発信することが求められる。

### 課題②：低未利用地の有効活用と地区内環境の改善

- ◆地区内に存する氷見線跡地や空き地などの低未利用地、また、細分化され不整形な敷地などの有効活用が求められる。
- ◆多様な用途の建物が混在し、老朽建物も多いこと、地区内道路や公園等の整備が不十分であることなどから、建物の機能更新とあわせた地区内環境の改善が求められる。

### 課題③：高岡の顔づくりと歩行者動線の強化

- ◆駅直近部では、空地や様々な建物が混在し、統一感のない景観となっており、県西部地域の拠点駅にふさわしい顔づくりが求められる。
- ◆駅前東地区への機能誘導による拠点性向上の波及効果を駅周辺地区全体に広げるため、当地区と周辺施設・中心商店街等を結ぶ歩行者動線の強化が求められる。

### 3. 高岡駅前東地区の整備方針

#### (1) 地区の将来ビジョンと基本方針

##### 地区の将来 ビジョン

駅前東地区では、民間活力による主体的開発を基本に、既存都市機能との連携を図りつつ、駅直近部にふさわしい機能が集約化され、提供される。

来街者、市民、居住者など様々な方が、『出会い・学び・活動できる場、安心して快適に生活できる場の創出』を目指す。

##### 方針1 来街者・市民・居住者の多様なニーズに対応した利便性の高いまちづくり

- ◆ 商業・業務施設の拡充をはじめ、会議室やホールなどのコンベンション施設、各種教室や学習施設、広場など、世代を超えた様々な人々が集い、憩い、交流を促進する多様な施設の立地誘導を図る。
- ◆ 公共サービス施設、医療施設、最寄品販売等の商業施設など、日常的な駅利用者や居住者に対応した施設の立地誘導を図る。
- ◆ 飲食・商業施設、宿泊施設など、ビジネス客・観光客などの来街者に対応した施設の立地誘導を図る。
- ◆ 幅広い世代に対応し、快適な環境を備えた居住施設の立地誘導を図る。

##### 方針2 都市基盤整備による街区の再編と魅力的なまちなか環境の創出

- ◆ 低未利用地の有効活用、既存施設の機能更新や新たな施設立地に対応した、地区内道路や公園・広場等の整備を図る。
- ◆ 快適な居住環境の形成や界限性のあるまちなみの形成を図る。

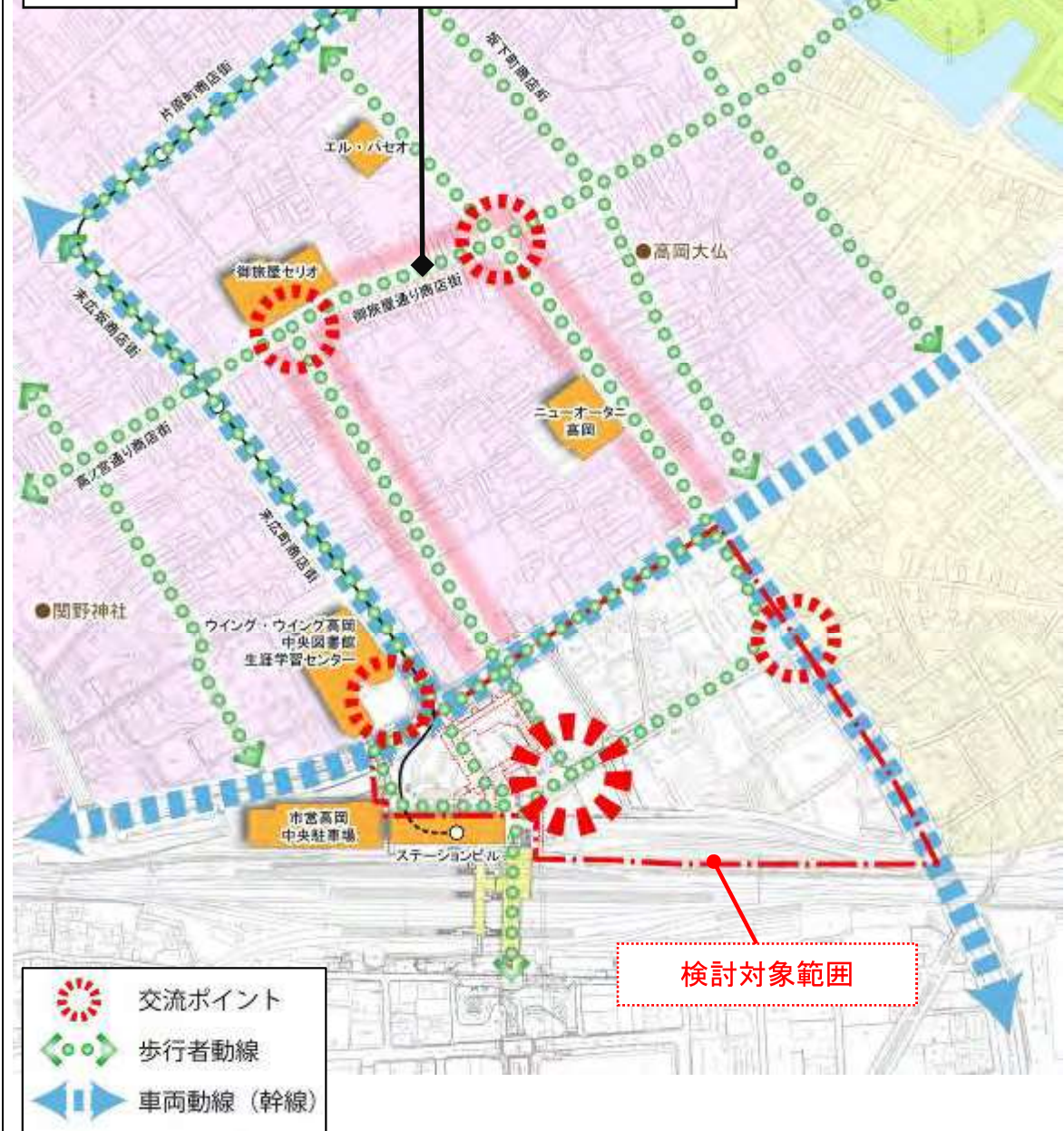
##### 方針3 高岡の顔にふさわしい景観形成と賑わいが創出されるまちづくり

- ◆ 景観形成に関するルール等により建築物や広告物の意匠・形態などをコントロールするとともに、街区の再編にあわせた歩行者空間や広場空間を整備し、高岡の顔にふさわしい景観形成を図る。
- ◆ 当地区と、駅周辺地区に立地する施設や中心商店街等を結ぶ歩行者ネットワークの形成、オープンスペースの確保等により、回遊性の向上を図る。

■ 高岡駅周辺ゾーンの拠点間連携イメージ ■

中心商店街との連携イメージ

- 駅前東地区と御旅屋セリオとの直接のアクセス道路など、駅と中心商店街との連携を強化する歩行者動線を設定
- 歩行者動線上の主要交差点部において交流ポイントを設定し、内外の人の交流を促進



## (2) 機能配置の考え方と導入機能の整理

| 高岡駅前東地区の整備方針                    |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 『出会い・学び・活動できる場、安心で快適に生活できる場の創出』 |                                   |
| 方針1                             | 来街者・市民・居住者の多様なニーズに対応した利便性の高いまちづくり |
| 方針2                             | 都市基盤整備による街区の再編と魅力的なまちなか環境の創出      |
| 方針3                             | 高岡の顔にふさわしい景観形成と賑わいが創出されるまちづくり     |

| 高岡駅前東地区の機能配置の考え方                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>【Aゾーン】</b> 駅前広場、地下街等を含む区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通結節機能と一体となった、駅利用者の利便性を高める機能を配置</li> </ul>                                   |
| <b>【Bゾーン】</b> 地区内幹線道路の南側に位置し、氷見線跡地をはじめとする低未利用地が多く存する区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心居住機能をはじめ、様々な人々が集い、憩い、交流が促進される多様な機能を配置</li> </ul> |
| <b>【Cゾーン】</b> 地区内幹線道路の北側に位置し、商業業務施設や住宅等が混在する区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内外の就業者や市民等の利便性向上を図る機能を配置</li> </ul>                      |

### ■ 高岡駅前東地区における主な都市機能の配置イメージ ■



### (3) 街区整備の方針

#### ① 街区別土地利用の方針

##### 【基本的な考え方】

- ◆地区内の施設立地状況を基本とする土地利用
- ◆土地の集約化による良好な居住環境、商業・業務環境等の創出
- ◆進行中のプロジェクトと整合のとれた土地利用

##### 【街区別の土地利用方針】

| ゾーン                                                 | エリア             | 土地利用方針                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aゾーン<br><br>交通結節機能と一体となった、駅利用者の利便性を高める機能を配置         | もてなし・交流エリア      | ○来街者等の利便に資する施設として、駅北口広場の地下街に各種施設を誘導<br>施設イメージ：商業施設、公共公益施設など                                  |
|                                                     | 賑わい・交流エリア       | ○イベント・交流・憩いの空間として利用できるオープンスペースを誘導<br>○駅利用者等のためのサービス施設や飲食店等を誘導<br>施設イメージ：イベント交流広場、飲食店舗、商業施設など |
| Bゾーン<br><br>都心居住機能をはじめ、様々な人々が集い、憩い、交流が促進される多様な機能を配置 | ステーション・コアエリア    | ○立地条件を生かした駅利用者の便利施設や集客施設等を誘導<br>施設イメージ：学習施設（専門学校、各種教室等）、ビジネスホテル、会議室、オフィス、店舗など                |
|                                                     | ビジネス・サービス（南）エリア | ○駅利用者等のための各種サービス施設を誘導<br>施設イメージ：ビジネスホテル、オフィスなど                                               |
|                                                     | ライフ・コアエリア       | ○良好な住環境を創出し、まちなか居住を推進<br>施設イメージ：分譲・賃貸マンション、高齢者向け賃貸・サ付き住宅、診療所、デイケアサービス施設など                    |
| Cゾーン<br><br>地区内外の就業者や市民等の利便性向上を図る機能を配置              | ビジネス・コンベンションエリア | ○市民や企業等が幅広く利用できる各種施設を誘導<br>施設イメージ：オフィス、会議室、ホールなど                                             |
|                                                     | 飲食・サービスエリア      | ○駅利用者等のためのサービス施設や飲食店等を誘導<br>施設イメージ：飲食店舗、商業施設など                                               |
|                                                     | ビジネス・サービス（北）エリア | ○駅利用者等のための各種サービス施設を誘導<br>施設イメージ：商業施設、オフィス、ビジネスホテルなど                                          |
|                                                     | ビジネス・サービス（南）エリア |                                                                                              |

##### ■ 土地利用方針図 ■



## ② 土地利用を支える都市基盤施設の配置方針

### 【基本的な考え方】

- ◆ 地区内交通を円滑に集散させる車両系ネットワークの形成
- ◆ 駅及び中心商店街との連携強化を図る歩行系ネットワークの形成

### 【交通基盤の配置方針】

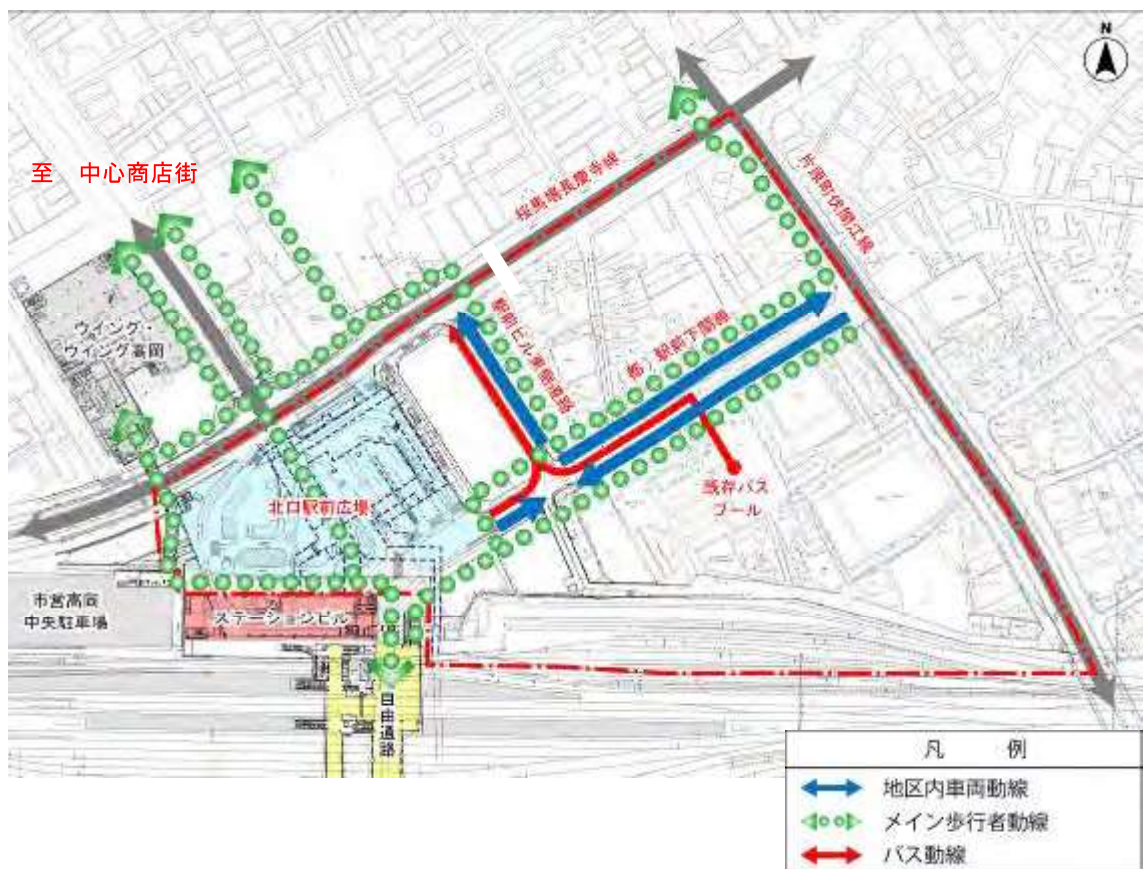
#### ★車両系ネットワークの形成

- 地区内主要幹線道路：（都）駅前下関線と駅前ビル東側道路とを基本に位置づけ、桜馬場長慶寺線と片原町伏間江線に接続。
- 地区内幹線道路：ループ状の線形で（都）駅前下関線に接続。
- 街区道路：地区内幹線を補完する形で配置。

#### ★歩行系ネットワークの形成

- メイン歩行者動線：駅舎の歩行者デッキ1F部分から中心商店街方面に向かう地区内主要幹線道路を基本に設定。
- サブ歩行者動線：地区内幹線道路に設定。

### ■ 都市基盤施設の配置方針図 ■



### ③ 駅フロントの景観形成の方針

#### 【基本的な考え方】

- ◆ 高岡の顔となる眺望景観の形成
- ◆ メインの歩行動線での景観軸の形成

#### 【景観形成の方針】

##### ★ 高岡の顔となる駅前景観の形成

○ 県西部地域の日常の交通結節点であり、中心市街地の玄関口となる、高岡の顔にふさわしい街並み景観を形成。

##### ★ 景観軸の形成

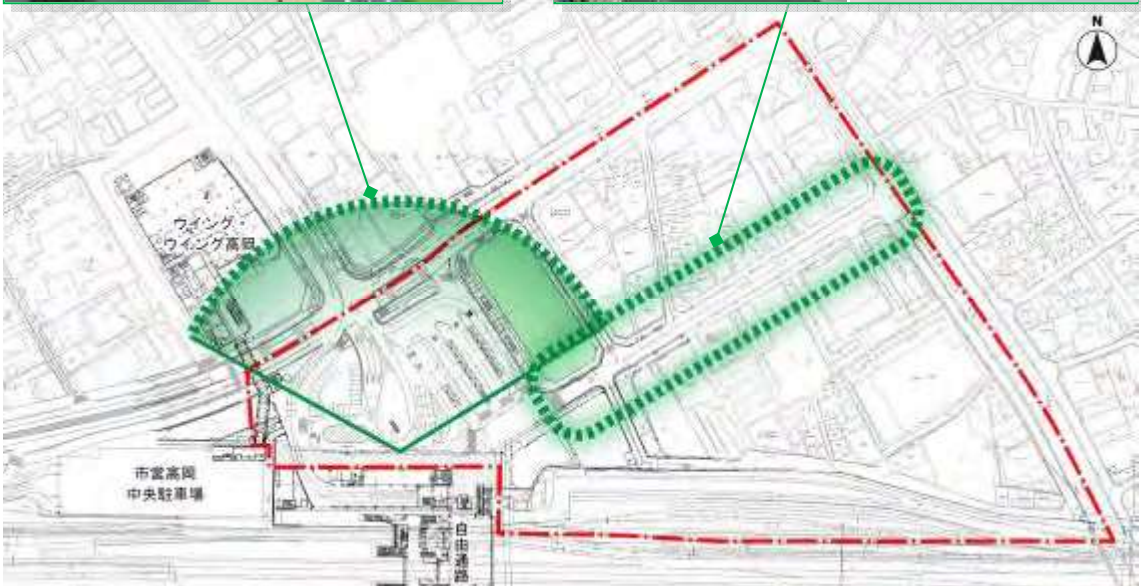
○ 中心商店街との連携を強化し、まちなかの賑わいを創出するため、メイン歩行者動線となる(都)駅前下関線を景観軸として位置づけ、沿道建物のセットバック等によりゆとりある歩行者空間の確保、沿道建物の景観誘導による良好なファサードを創出。

#### ■ 景観形成の方針図 ■

##### ■ 高岡の顔となる駅前景観の形成



##### ■ 景観軸の形成((都)駅前下関線)



#### 4. 実現化方策の検討

##### (1) 地区整備に当たっての視点と課題

###### ■高岡駅周辺ゾーンの現状

- 市外からの商業流入がみられることから、駅周辺ゾーンにおいても商業のポテンシャルは有る。
- オフィスについて、駅直近部に空室率の低いビルも有るなど、局所的に需要が見込まれる。
- マンションの販売が堅調であり、ニーズに応じた施設の導入が有効。
- 駐車場などの環境整備や集客施設の立地、良好な環境が用意されれば、居住者の増加や企業進出が見込まれる。
- 高岡駅周辺においては、①新幹線開業後も見据えた地域公共交通の接結点としての機能充実、②現時点で立地する各種機能をさらに充実させ拠点性を高める、③まちなか居住の推進や防災性の向上などによるまちなか再構築、といった取り組みを進めており、今後、機能集積に向けた動きが加速すると考えられる。

###### ■事業化に向けた留意点

- 地区の再整備に際し民間投資の呼び水となる事業の実施が必要。また、民間事業者からの指摘にある「土地の狭さ」が重要な要素であり、個々の地権者がバラバラに存在し、小規模かつ不整形な敷地なままでは機能更新が難しい。
- 地権者が共同で事業を実施する際、「権利者の生活再建」や「従前の事業収益の確保」等が問題となるため、地権者、借地権者、借家権者の多様なニーズに対応した事業展開が必要。
- 既存機能の更新とともに新規機能の導入を図る際、ユーザーとなる方々のニーズを把握することで、保留床・保留地の売却などによる事業収入の確保や、安定した賃貸収入の確保が可能。

###### ■近年の開発手法の動向

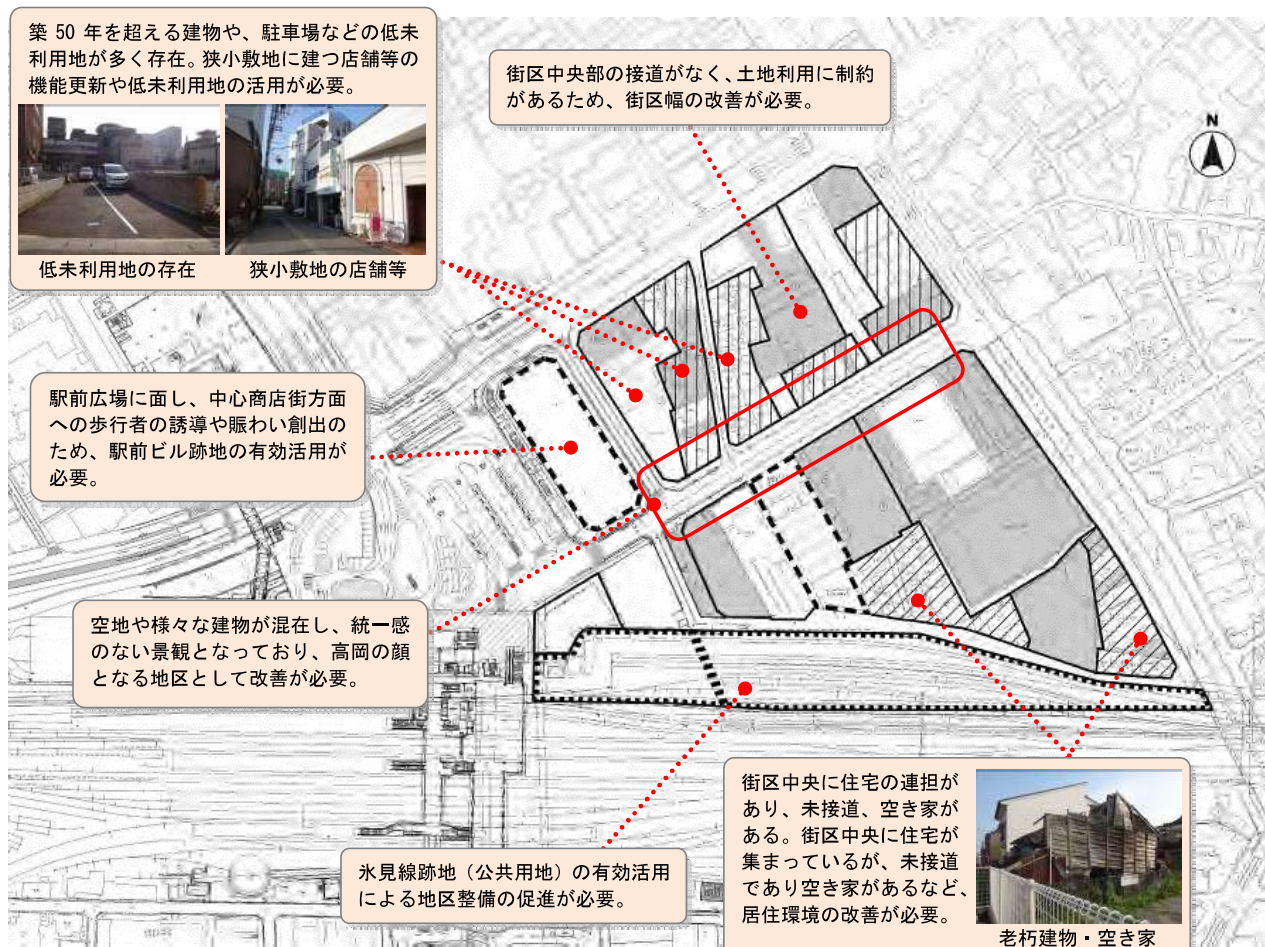
- 事業リスクの回避と、需要に合わせた適正な規模の施設立地を可能とする『身の丈再開発』、既存機能の再配置を平面的・立体的に実現する手法として、『区画整理+再開発の合併施行』が有効。

【換地手法と権利変換手法】換地手法による街区間の権利の移動や、再開発手法による建物の共同化（高度利用推進区による集約換地）が有効

#### 高岡駅前東地区整備の課題

- ◆駅前ビル跡地、氷見線跡地をはじめとする地区内の低未利用地の有効活用
- ◆地区内で構想・計画中のプロジェクトと整合のとれた街区形成及び整備
- ◆機能更新や新たな機能立地を促進する土地の整序及び街区系形成

##### ■整備課題図■



## (2) 街区再編イメージ（試案）

◎街区整備方針を踏まえ、道路等の都市基盤施設の配置及び整備・誘導方策について、街区再編イメージ（試案）として以下の2ケースを想定

【ケース①】道路・広場等を個別に整備し、道路整備等とあわせた民間開発の誘発を図る

【ケース②】道路・広場等を部分的かつ面的に整備し、換地手法による個別エリアの土地の集約・整序化とあわせた民間開発の誘導を図る

|          | 【ケース①】道路・広場等を個別に整備するケース                                                                                                                                                                                                                                                          | 【ケース②】道路・広場等を部分的かつ面的に整備するケース                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概略図      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 街区再編の考え方 | <p>○敷地の一体的な利用により大規模な土地利用が可能となる地区内幹線道路の配置⇒6. 9 街区の形成</p> <p>○接道条件改善のための区画道路の配置⇒3. 7. 10 街区の形成</p>                                                                                                                                                                                 | <p>○駅前ビル跡地と隣接街区を一体的に再編する地区内主要幹線道路及び区画道路の配置⇒1. 2 街区の形成</p> <p>○敷地の一体的な利用により大規模な土地利用が可能となる地区内幹線道路の配置⇒6. 8 街区の形成</p> <p>○接道条件改善のための区画道路の配置⇒3. 9 街区の形成</p>                                                                                                                                                                                                           |
| 整備・誘導方策  | <p>◎道路・広場等の個別整備により街区再編</p> <p>【街区の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、公園の個別整備を実施。</li> <li>・駅前ビル跡地を市が取得し、都市基盤施設（広場等）として活用。</li> </ul> <p>【ビルドアップの手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・街区内では、個別建替えを基本。</li> <li>・小規模施設が連担している一帯については、共同化も検討。</li> </ul> | <p>◎道路の個別整備と面整備を併用し、街区を再編</p> <p>【街区の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（都）駅前下関線を境に、南北で区画整理を実施。</li> <li>・区画整理区域外は個別に道路整備を実施。</li> <li>・公園は区画整理事業及び個別に整備。</li> <li>・駅前ビル跡地を市が取得し、都市基盤施設（道路・広場等）の種地として活用。</li> </ul> <p>【ビルドアップの手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理区域内は、街区再編後に個別建替え・共同化を併用。</li> <li>・その他の街区では、個別建替えを基本。</li> </ul> |

### (3) 構想の実現化に向けて（整備課題）

◎整備基本構想を具体化するため、以下の点に留意し、取り組む必要がある。

#### 権利者等の意向把握と合意形成に基づく 事業化の推進

- 当地区では権利者が多く、エリアも広いことから、権利者等の意向を把握し、十分な合意形成の上で事業を推進する必要がある。

##### ◆地区内権利者や民間事業者の意向・ニーズの把握

- ・土地・建物の利活用、事業化の際の地区内残留・転出等、事業化に関する地区内権利者の意向を把握する必要がある。
- ・適切な事業規模等を想定するため、民間事業者の進出意向・ニーズ等を把握する必要がある。

##### ◆事業化に向けた関係者間の意見調整

- ・事業化に当たっては、地区内権利者や民間事業者の意向・ニーズ等を踏まえ、権利者間あるいは地権者と民間事業者間での十分な合意形成を図る必要がある。

#### 官民の連携と適切な役割分担

- 道路や広場等の都市基盤整備による街区の再編について市は主体的に行い、都市機能の充実に資する施設整備については民間活力による開発を基本に行うなど、官民が連携し、適切な役割分担のもとに、それぞれ取り組みを進める必要がある。

##### ◆機能更新を促進するための都市基盤施設の計画的な整備

- ・地権者や民間事業者等による機能更新を促進するため、道路、公園・広場等の整備を計画的に推進する必要がある。

##### ◆権利者等によるビルドアップへの支援方策の検討

- ・権利者や民間事業者等による機能更新を促進し、建物の個別・共同化などビルドアップを後押しするため、行政の支援のあり方について検討する必要がある。

##### ◆権利者等によるまちづくり検討の組織づくり

- ・事業立ち上げに当たっての関係者による協議・調整等にとどまらず、事業完了後の施設・エリアの利活用等も想定した検討を行う場として、権利者や民間事業者等も交えた将来のまちづくりを検討するための組織づくりを行う必要がある。

#### 多様な事業手法による段階的な整備

- 都市基盤整備とともにビルドアップがスムーズに進むよう、エリア特性に応じた事業手法を選定する必要がある。また、当地区はエリアが広く、権利者が多いことから、事業化の熟度を見据えつつ、段階的に整備に取り組む必要がある。

##### ◆多様な事業手法の検討

- ・事業化に当たっては、エリアの特性や権利者の意向等を踏まえつつ、スムーズな事業展開が可能となるよう、多様な事業手法を検討する必要がある。

##### ◆同時並行的に実施される事業間の調整

- ・事業化の熟度や事業区域の設定によっては、複数の事業が同時並行的に事業化・実施されることも想定されるため、権利調整やスケジュール調整など、円滑な事業推進を図るための体制づくりが必要である。