

高岡駅前東地区整備基本構想（改訂版）

平成 28 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	5
(2) 類似都市の駅周辺との比較	7
(3) 住民事業所アンケート及びヒアリング調査	12
(4) 高岡駅前東地区の現況	13
(5) 地元ワークショップ及び事業者・有識者等ヒアリング	15
2. 高岡駅前東地区の課題	17
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	19
(2) 中心市街地との補完・連携から本地区に求められる機能 ..	20
(3) 街区整備方針	21
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	24
(2) 地区整備イメージ（試案）	25
(3) 構想の実現化に向けて（役割と手順フロー）	26

◆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、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。

【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

平成26年度北陸新幹線開業
⇒現駅・新駅周辺の整備

現駅周辺が新幹線駅周辺と連携し、県西部の拠点に

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

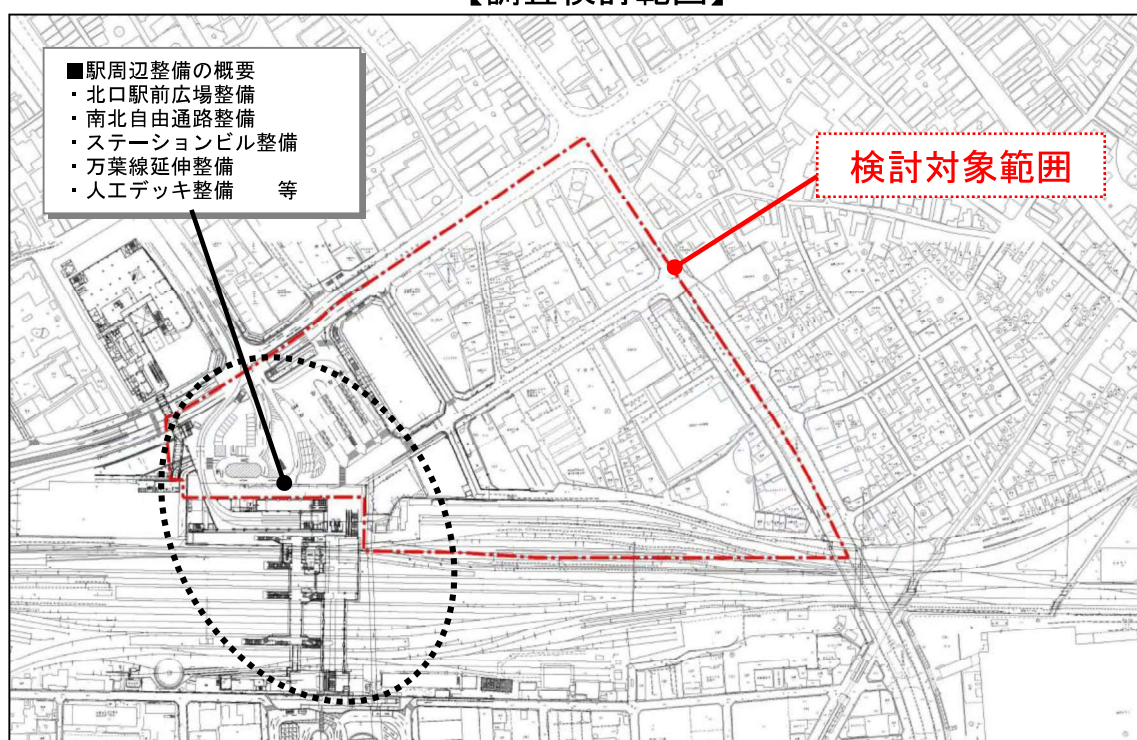
【整備基本構想策定(H26.3)の目的】

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

【整備基本構想改訂(H28.3)の目的】

基本構想の具体化に向けて地元や関係機関の意向を取り入れ内容の充実を図る

【調査検討範囲】



■改訂の考え方

1. 基本構想改訂検討の主旨

○今般、基本構想の具体化に向けて、行政・権利者・民間事業者間で本地区の将来のまちづくりイメージを共有するとともに、地元や関係機関等の意向を取り入れ、構想の内容の充実を図るため、地権者を含む関係者によるワークショップや、民間企業等へのヒアリングを実施し、改訂を行ったものである。

2. 基本構想の改訂の視点

基本構想の改訂にあたっては、次の視点のもとに取り組むものとする。

- ワークショップやヒアリングにより地元の意向を反映することで、地区内の住民・地権者等にとって構想が身近なものとなるようにする。
- 本地区の役割について、主に駅利用者へのサービスを提供する地区から、市民・居住者・来街者のための多様なサービスを提供する地区へと対象を広げる。

3. 主な改正点

平成 25 年度 基本構想

- ・市主体で将来ビジョンを定め、基本方針を策定した。
- ・基本方針を基に、平面的ゾーンとして街区別土地利用の方針を定めた。
- ・構想の実現化に向けて、課題を整理した。



平成 27 年度 基本構想改訂案

- ・本地区の将来ビジョン、基本方針について、地域のワークショップから得た「本地区の望ましい姿」を追加し再検討した。
- ・特に基本方針では、「魅力的なまちなかの環境の創出」に対し、「安全・安心で快適な、歩いて楽しく暮らせる公共交通中心のライフスタイルの実現」を追加した。
- ・基本方針を基に、中心市街地等の周辺エリアの都市機能との連携を考慮しつつ、立体的な土地利用のあり方も踏まえ、街区別土地利用の方針を再検討した。
- ・構想の実現化に向けて、行政・権利者・民間事業者の役割を明確化し、実現化に向けた手順フローを作成した上で、実現化を進めるためのポイントを整理した。

【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。

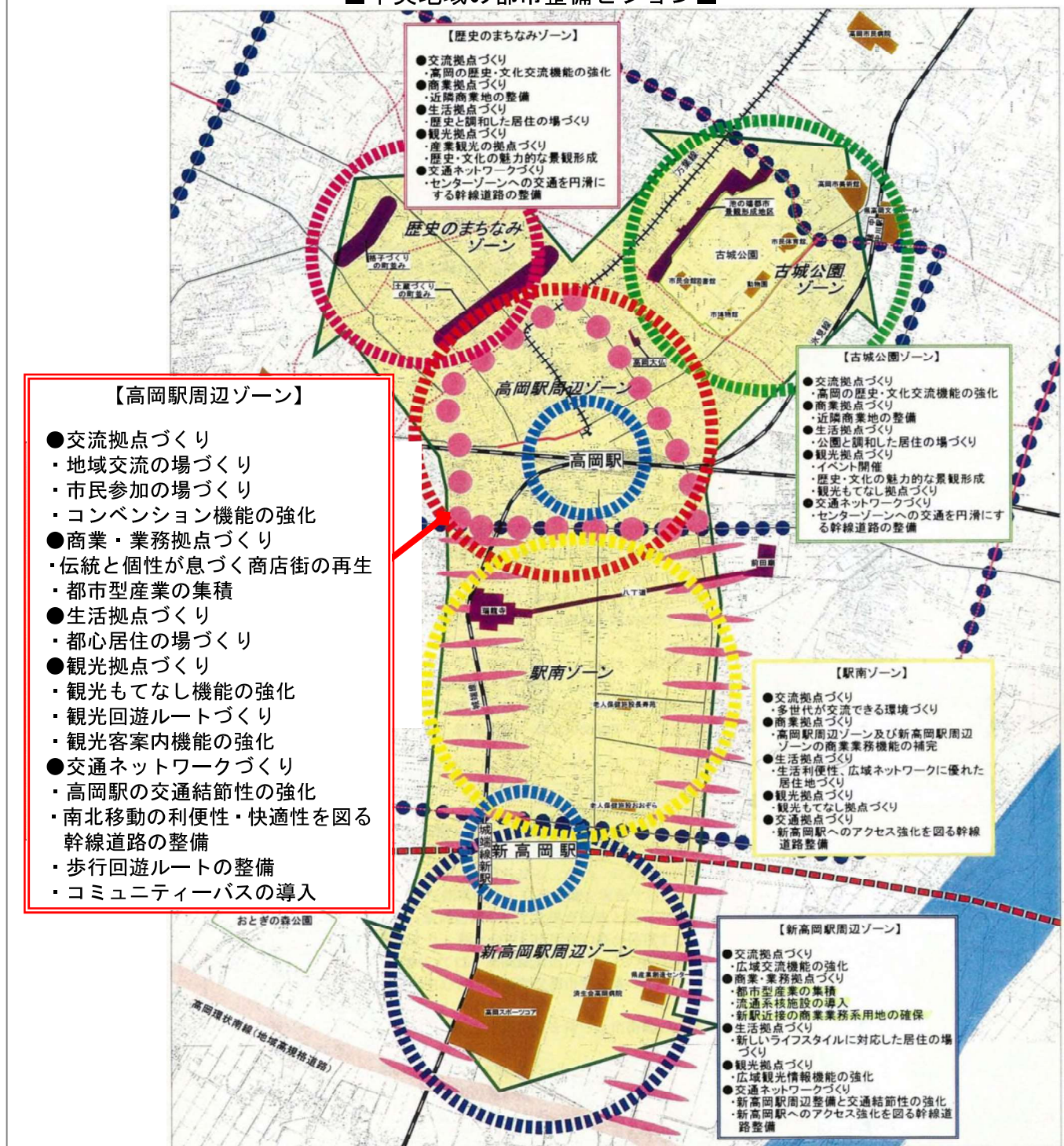
■高岡駅周辺整備計画策定調査（平成12年8月）

- 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。

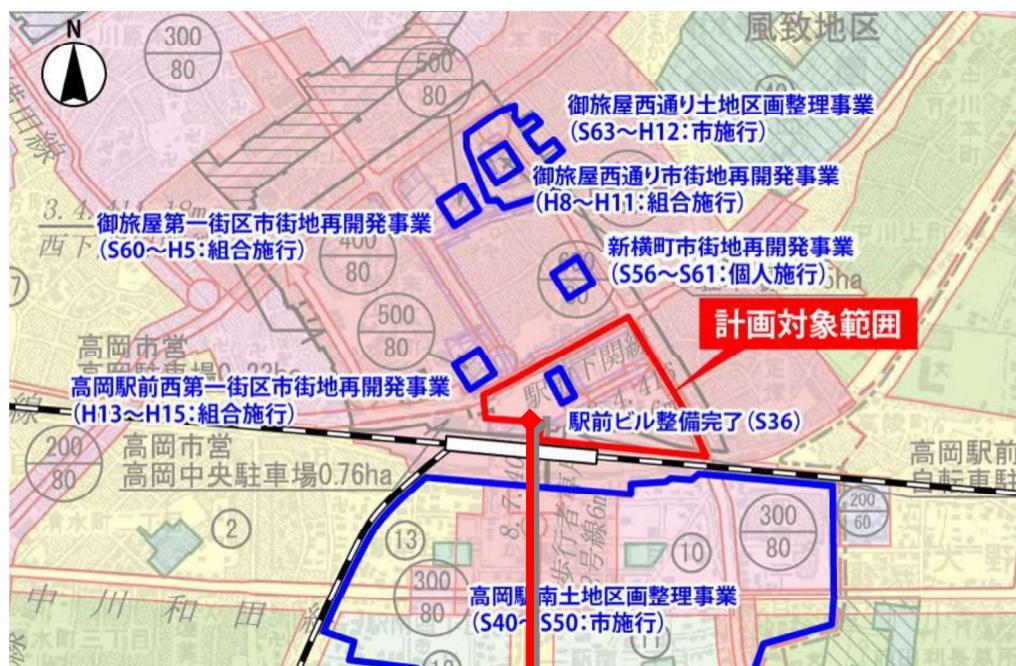
■中央地域の都市整備ビジョン■



【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■

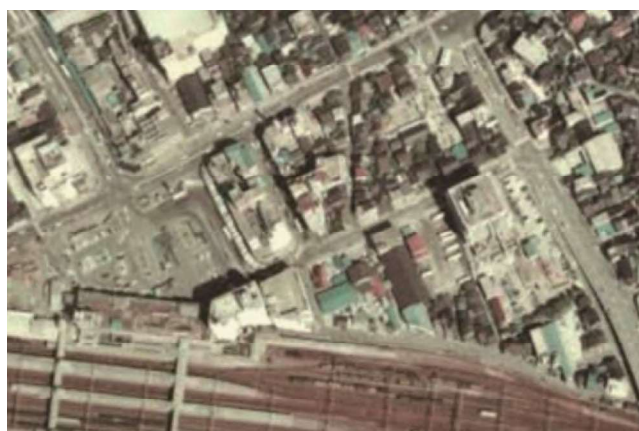


計画対象範囲では、駅前ビル等の老朽化や企業撤退等により、空き家・空地化が進んでおり、かつての賑わいが失われてきている。橋上駅舎・自由通路、駅北口広場、人工デッキなどの整備を契機とし、駅前東地区の機能再編が求められる。



S27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。



S50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

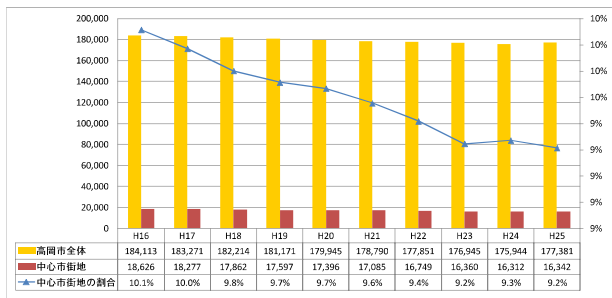
(1) 高岡市の中心市街地の状況 (H25. 3)

◎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、市内外の人々の動きを見た場合、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。

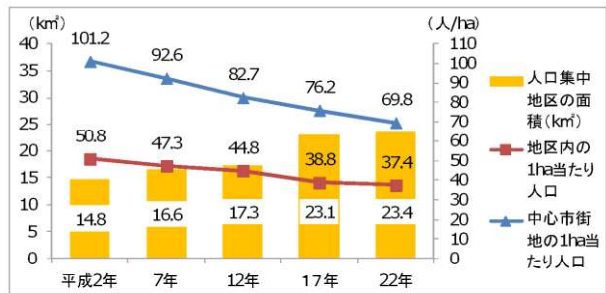
①市全体・中心市街地人口、人口密度の推移

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■

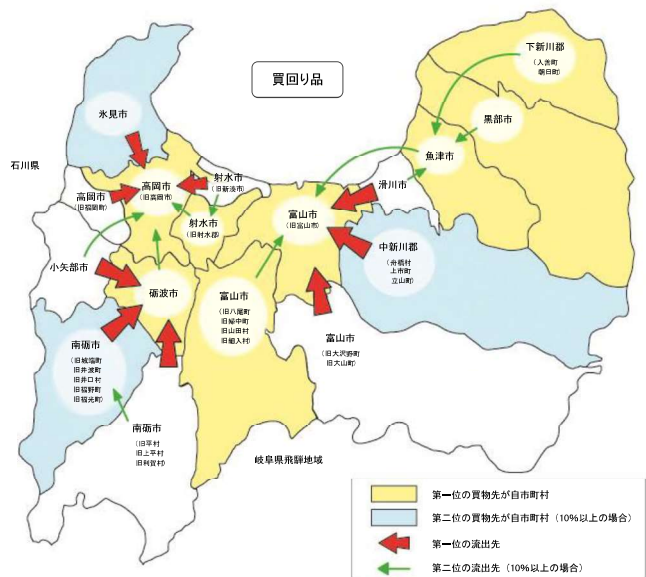


出典：第2期高岡市中心市街地活性化基本計画 (H24. 3)

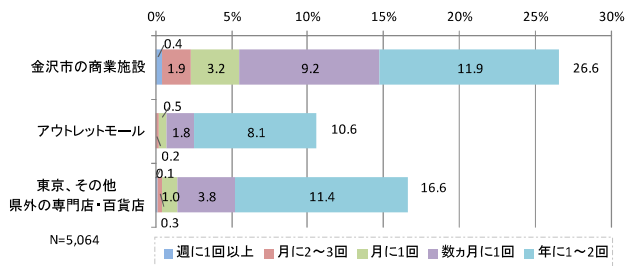
②商業購買（買回品）の流出入状況

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 J R や高速バスにより、高校生世代でも気軽に外出す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)■



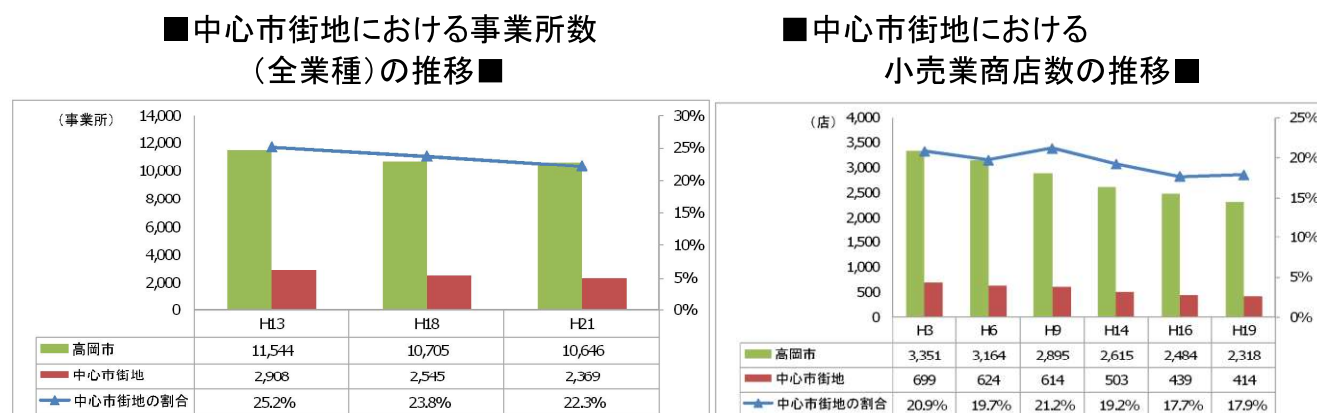
■県外の商業施設へ出かける頻度(全商品)■



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

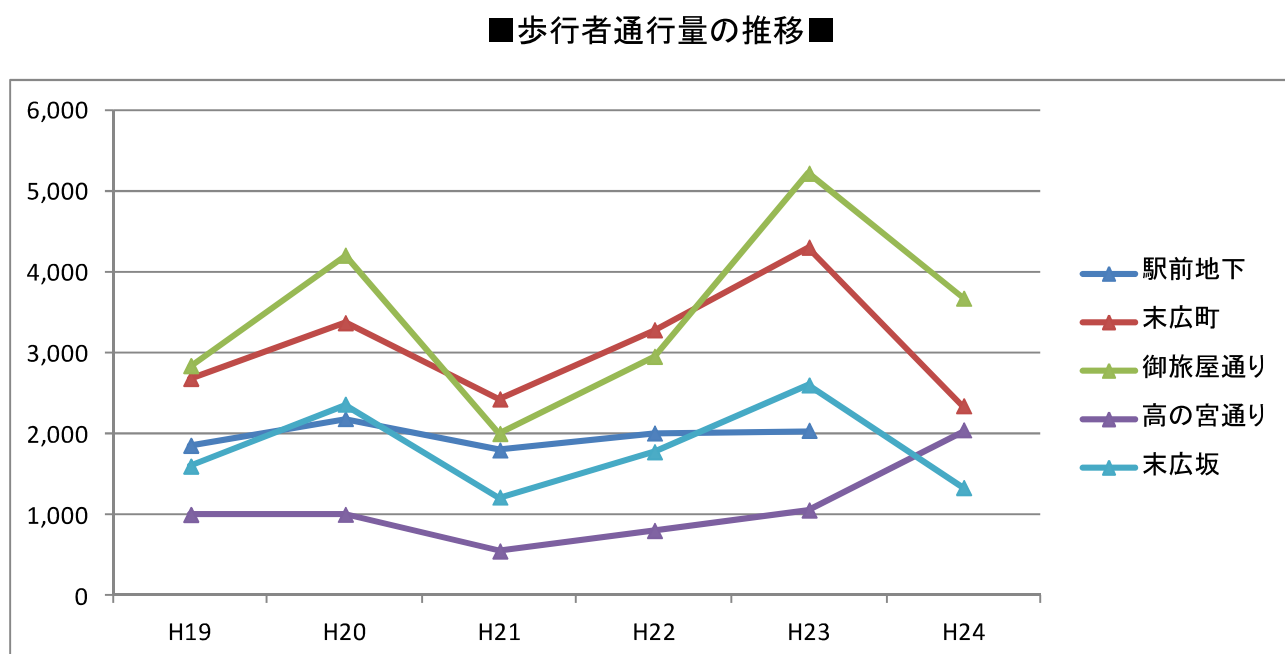
中心市街地における事業所数は H13 年比で 19%減となっており、全市における中心市街地の割合も 2.9%減となっている。小売業商店数は H3 年比で 41%と大幅減となっており、中心市街地の割合も 3%減となっている。



出典：第 2 期高岡市中心市街地活性化基本計画 (H24. 3)

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。



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(H25.3)

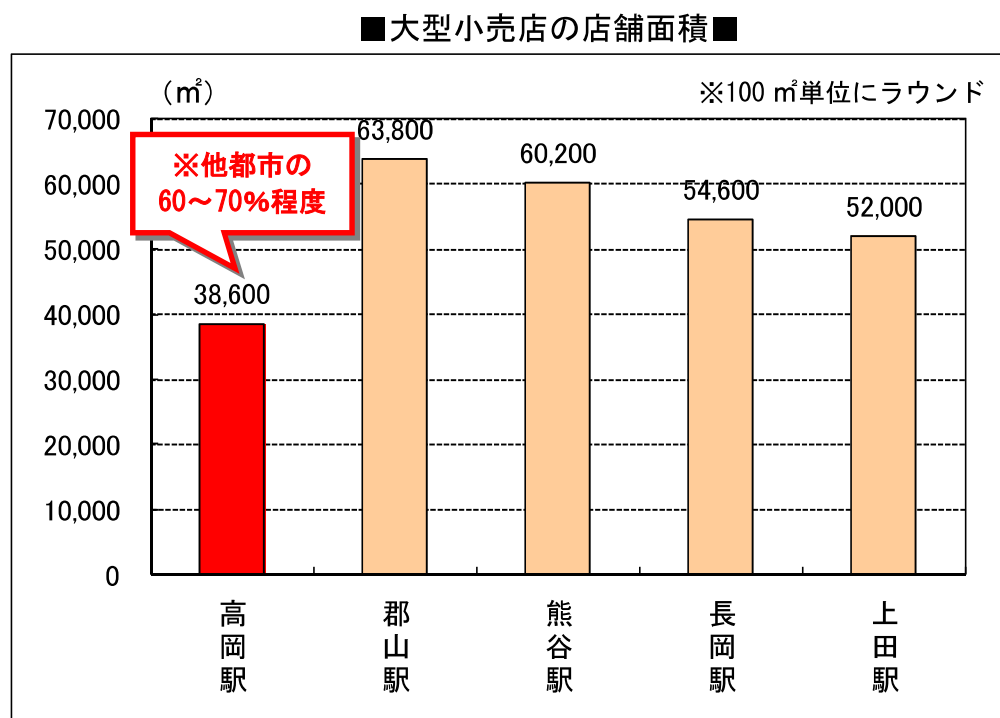
【調査対象駅の選定】

- 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



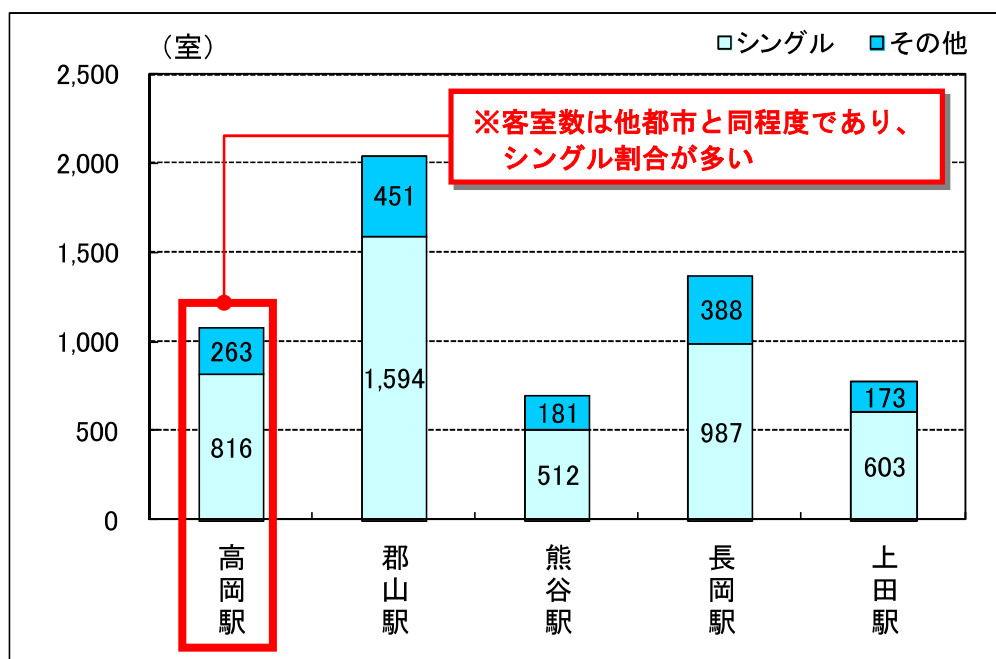
出典) 大規模小売店舗の届け出面積

②宿泊施設の状況

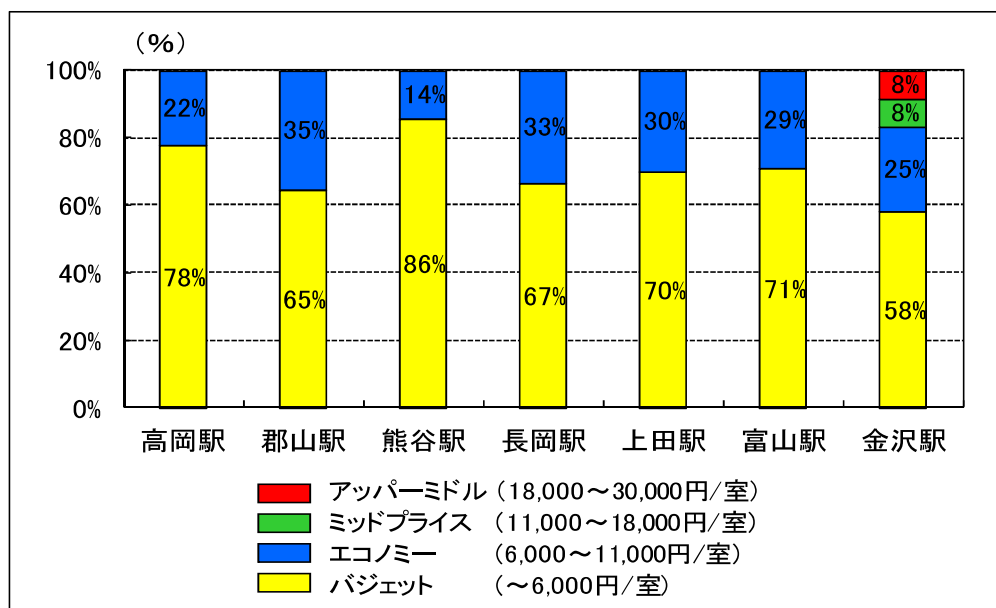
◎高岡駅周辺では、他都市と同程度の室数を有し、施設規模は比較的大きい。ホテルのグレードは、バジェットクラスが約 80%を占めており、ほぼ同等となっている。※金沢駅周辺は、グレードランクの高いシティホテルが存在。

※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

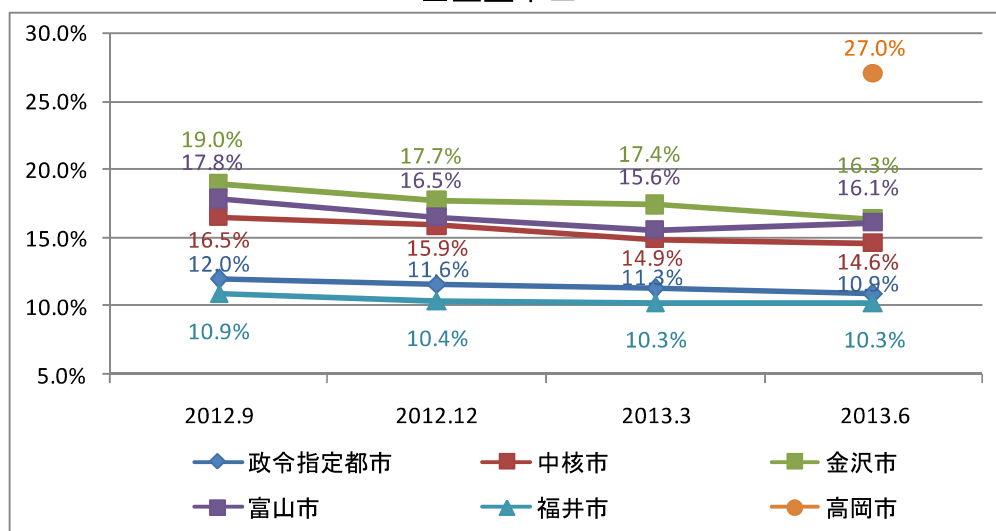
[富山市、福井市、金沢市]

- ・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]

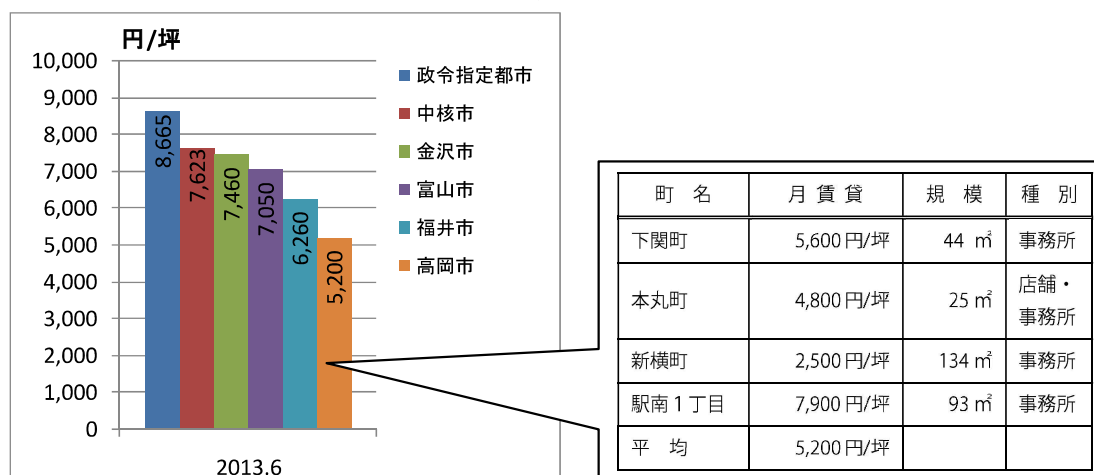
- ・対象ビル：条件なし
- ・対象空室：即入居＋今後発生可能空室も対象
- ・募集賃料：市場に提示されている賃料（共益費含まない）

■空室率■



出典）シービーアールイー社データ

■募集賃料■



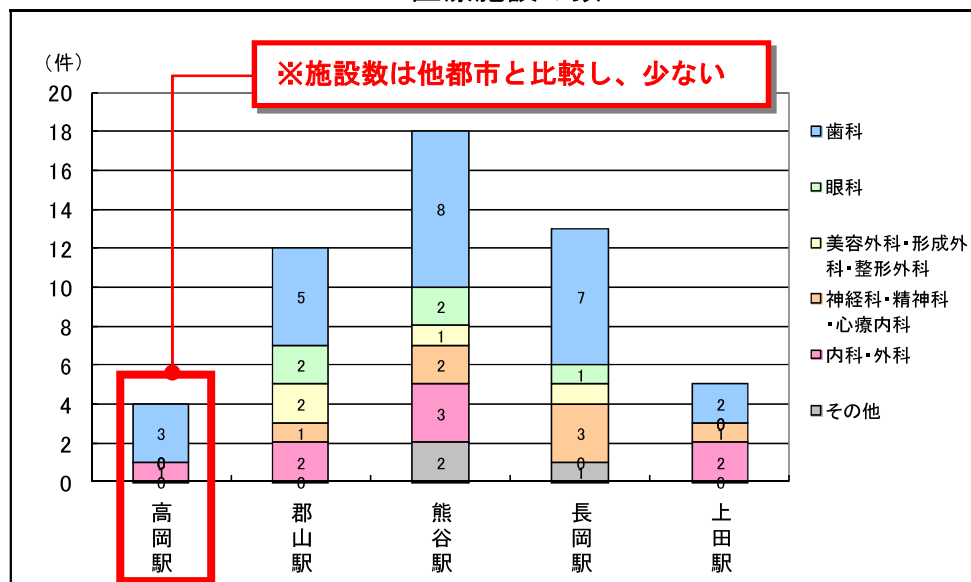
出典）シービーアールイー社データ（高岡のみ不動産会社の広告賃料）

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

■医療施設の数■



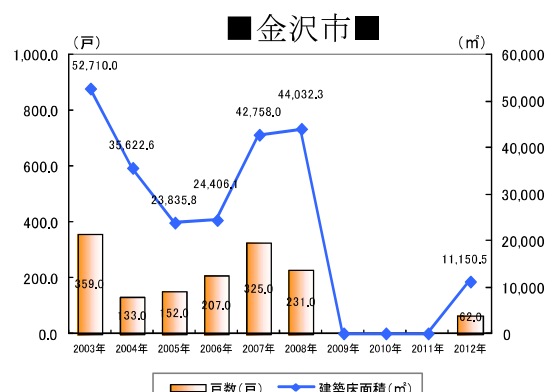
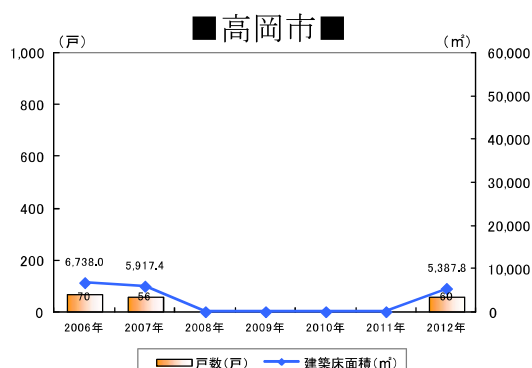
出典) 各医療機関のホームページ

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

《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。

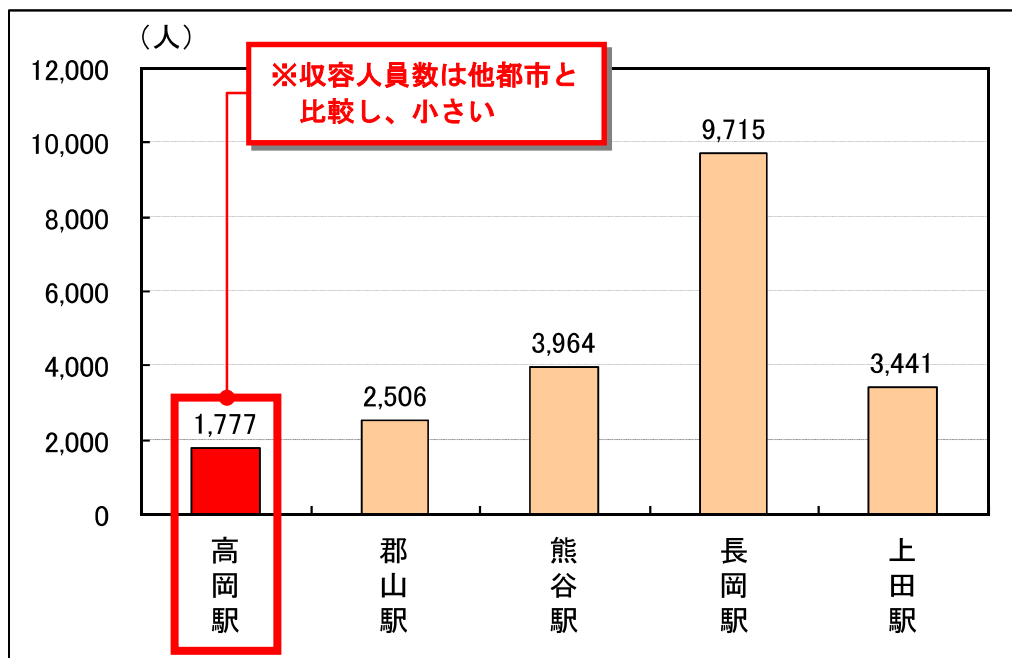


⑥コンベンション施設の状況

◎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

■コンベンション施設の収容人員数■



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 (H25. 3)

【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。

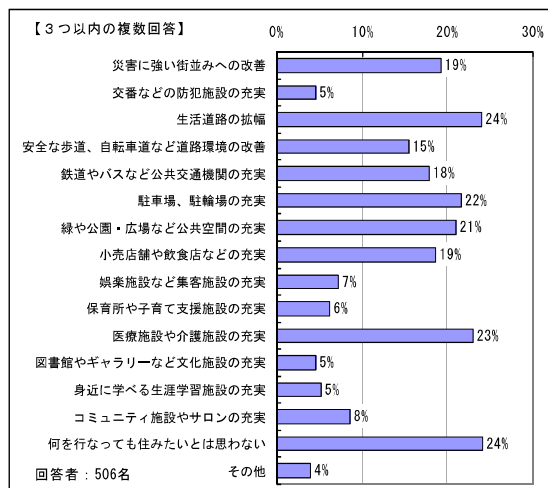
【事業主の意見】 土地の狭さや価格面などが問題で出店等がしにくいとの意見が多い。マンションの入居は好調であり、商店など小規模開発による居住人口の増加、観光資源を活かした活性化が期待されている。

《アンケート調査結果》（～都心エリア土地利用調査による～）

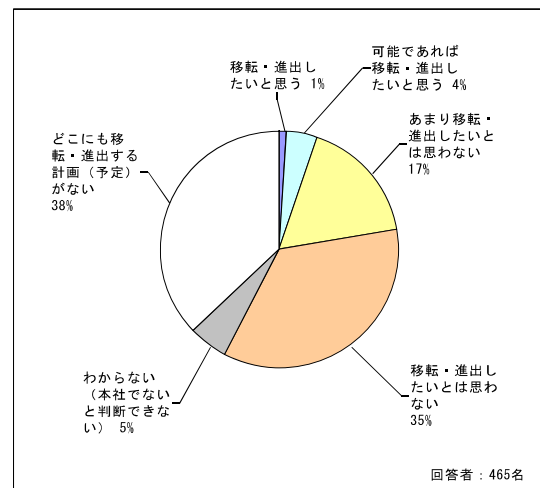
○郊外住民がまちなかに引っ越す動機となる施策については、多くの方が「生活道路の拡幅」「医療施設や介護施設の充実」「駐車場・駐輪場の充実」「緑や公園・広場など公共空間の充実」「小売店舗や飲食店などの充実」「鉄道やバスなど公共交通機関の充実」を挙げ、必要な支援として多くの方が「建物の耐震化・不燃化」「持家取得支援」等を挙げている。

○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(H25.3)

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。

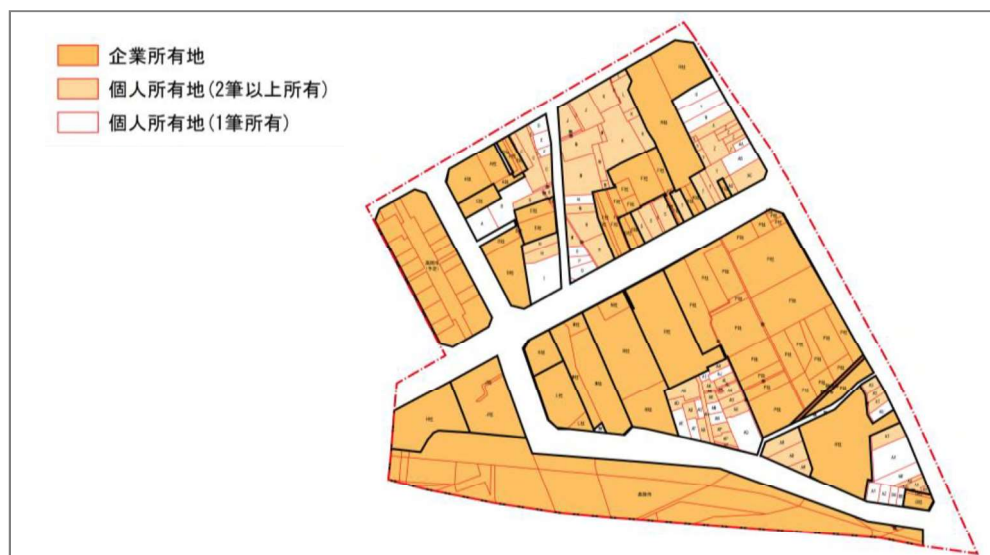
■建物用途現況図■



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。

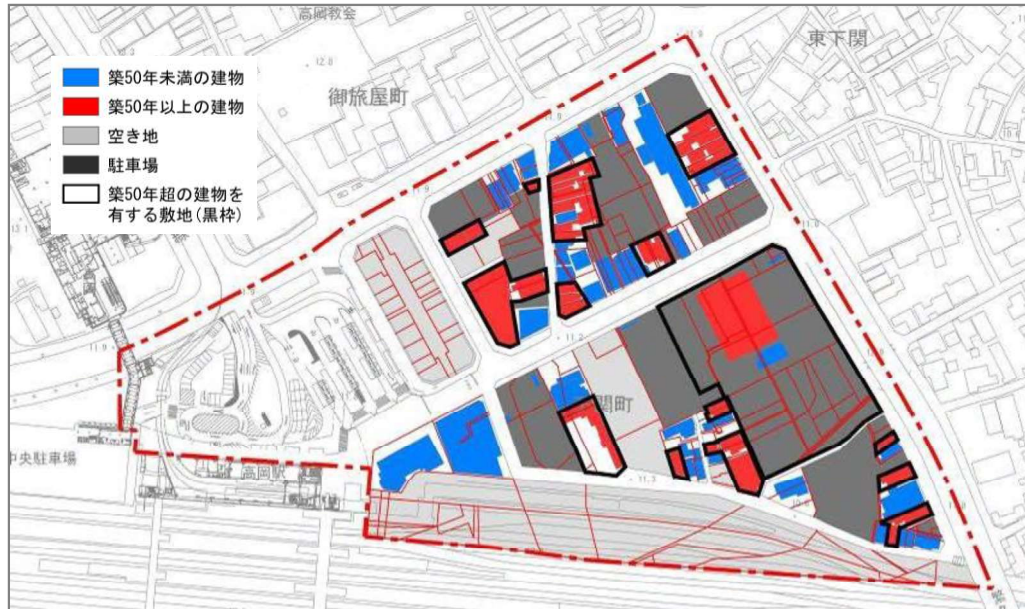
■敷地現況図■



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。
- 地区内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■



(5) 地元ワークショップ及び事業者・有識者等ヒアリング(H28.3)

①ワークショップでの検討結果

【第1回ワークショップ】

■テーマ：まちの良いところ・悪いところ

■結果（主な意見）

土地利用

- ・伝統工芸や商業のまちで栄えていたが、今はシャッターが閉まっている。
- ・空地が多く人が少ない。　・日常の買い物が不便である。　・まちが暗い

交通

- ・駅が近く交通の利便性が高い。
- ・駅から大仏や商店街等への人の流れが悪く、回遊ができていない。

建物

- ・空き店舗や古い建物が多い。
- ・大勢の人が集まって会議ができる場所が少ない。
- ・高岡駅を中心に駅北には学校や病院などの公共公益施設がある。

その他

- ・イベントには人が集まる。　・観光資源のPRがへた。



【第2回ワークショップ】

■テーマ：本地区のまちづくりの目指すべき将来像は？

：どうすれば、目指すべき将来像へつながるか？

■結果（主な意見）

目指すべき将来像

- にぎわいのあるまち　●老若男女みんなのまち　●環境の良い安全なまち
- 歩いてゆっくりできる、歩いて楽しいまち
- 公共交通を使って人の集まるまち
- 交通拠点を活かした、動線のはじまりとなるまち　●歴史・文化資産をPRし、高岡の玄関口としてふさわしい、情報発信源となるまち

目指すべき将来像へつなげるために

- ・高岡市民が集まれば県外からも人が集まる
- ・高岡の工芸品などを展示PRするなど高岡唯一のもので他都市と差別化
- ・学生や若者、子どもが集まったり、遊んだりできる場所づくり
- ・ビジネス用の大きな会議室やホールなどの配置
- ・駅と、市の観光施設の間でまち歩きしたくなる施設の配置
- ・おいしいお店やおしゃれな飲食店、地産地消の飲食街の配置
- ・子育て世代や高齢者向けのマンション、デイサービス施設の配置
- ・周遊バス、観光バスで駅、山町、金屋町、古城公園、瑞龍寺などをつなぐ
- ・本地区と新高岡駅との連携強化、公共交通でつながる地域との連携強化（拠点機能の強化）
- ・企業や公的機関などの昼間人口を増やせる施設や、住宅など地区内の居住人口が増える施設の配置



【第3回ワークショップ】

■テーマ：どのような施設があったらよいか？

■結果（主な意見）

若者目線で必要なもの

- ・横丁形式の飲食店やここしかない個性的な飲食店、列車待ちのカフェ
- ・女子学生等が気軽に立ち寄れる安価な化粧品やプレゼントが買える雑貨屋
- ・若者が遊べるアミューズメント施設



来訪者や観光客目線で必要なもの

- ・呉西地区の食物が出る飲食店や、ショーケースとなるアンテナショップ
- ・高岡の工芸品などを紹介し、展示して販売できる工芸センター
- ・人がたくさん集まれるコンベンションセンターや大型ホール
- ・交通結節点の立地を生かし、観光やまち歩きの情報提供を行う観光案内所

居住者目線で必要なもの

- ・高齢者が雪かきや庭の手入れの手間を省けるマンション、タワーマンション
- ・健康な生活を担保する診療所、病院、医療モール、デイケア施設
- ・安心して地区を歩いたり、ランニングできる散歩道やランニングコース

人が集まるために必要なもの

- ・地元大手企業の誘致
- ・子どもを安心して遊ばせることができる広場空間

②事業者・有識者等ヒアリング結果

■ヒアリング先：地元事業者、地元商店街、地元建設業、大手開発業者、有識者

■結果（主な意見）

まちづくりを進めていく方針

- ・ものづくりや歴史・文化などの高岡の強みを活かしたまちづくり
- ・高齢化の進展に対応して、車に頼らず公共交通で暮らせるまちづくり
- ・周辺エリアも加えて、地域の回遊性を促すネットワークのあるまちづくり
- ・高層と低層で機能を分け、高度利用を促すまちづくり
- ・中心市街地に人が集まってくる仕掛けのあるまちづくり

本地区に配置すべき施設や機能

- ・交通結節点としての強みを活かした施設や機能配置
- ・看護学校の学生など若い人を取り込める施設
- ・周辺都市から人を呼び込める大型イベントホール、コンベンションホール
- ・居住人口を増やすためのマンション等
- ・昼間人口を増やすための企業誘致
- ・車の運転ができない人やしない人をターゲットにした中心市街地居住施設

まちづくり推進のための考え方

- ・高岡を起点とする市内観光や呉西観光のルート設定やその戦略化
- ・事業の実現化に向けた官民の役割分担や支援策等を示した事業化シナリオの作成

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合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ると考えられる。
- 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」が有効と考えられる。
- 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。
- ◎市民・居住者・来街者のための多様な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方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をはじめ中心市街地等と連携し、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。
- ◆駅直近の高度利用が望まれる商業地域であり、居住施設は高層でも一定の需要は見込まれるが、商業施設は低層に限定することが求められる。

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拡げるため、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

本地区の
望ましい姿
(ワーク
ショップ
の意見)

- ・にぎわいのあるまち
- ・環境のよい安全なまち
- ・公共交通を使って人の集まるまち
- ・交通拠点を活かした、動線のはじまりとなるまち
- ・歴史・文化資産をPRし、高岡の玄関口として、情報発信源となるまち
- ・老若男女みんなのまち
- ・歩いて楽しいまち

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、県西部の拠点である高岡駅直近部にふさわしい機能が集約化され、市民・居住者・来街者など様々な方が、世代を超えて『出会い・学び・活動できる場、安全・安心で快適に生活できる場の創出』を図り、高岡の顔として魅力を発信する、歩いて楽しい賑わいのあるまちを目指す。

方針1 拠点機能を最大限発揮し、市民・居住者・来街者の多様なニーズに対応した利便性の高いまちづくり

- ◆学校や企業など、昼間人口の増加に寄与する施設の立地誘導を図る。
- ◆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・福祉施設、娯楽施設、最寄品等の商業施設など、市民・居住者などの生活者や日常的な駅利用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、観光案内施設など、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、快適な生活環境を備えた居住施設の立地誘導を図る。
- ◆高岡駅への動線を整備するとともに、高岡駅と新高岡駅との連携を強化するなど、高岡駅の交通結節点としての拠点機能の強化を図る。

方針2 安全・安心で快適な、歩いて楽しく暮らせる公共交通中心のライフスタイルを実現する魅力的なまちなか環境の創出

- ◆地区内道路や公園・広場等の都市基盤整備を通じて、子どもや子育て世代をはじめ、多様な世代が安全・安心で快適に楽しめる環境の創出を図る。
- ◆安全・安心で快適な居住環境の形成や界隈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魅力発信の創出

- ◆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。
- ◆市内の歴史・文化資産をはじめとした様々な情報発信源となる拠点機能の強化、案内看板やサインの充実などにより、観光客や駅利用者の利便性や回遊性を高め、市内周遊の促進を図る。

(2) 中心市街地との補完・連携から本地区に求められる機能

【基本的な考え方】

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、県西部の拠点である高岡駅直近部にふさわしい機能が集約化され、市民、居住者、来街者など様々な方が、世代を超えて『出会い・学び・活動できる場、安全・安心で快適に生活できる場の創出』を図り、高岡の顔として魅力を発信する、歩いて楽しい賑わいのあるまちを目指す。

本地区まちづくりの基本方針

- 方針1：拠点機能を最大限発揮し、市民・居住者・来街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：安全・安心で快適な、歩いて楽しく暮らせる公共交通主体のライフスタイルを実現する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魅力発信の創出

周辺地区の状況をふまえた本地区の課題

- ・駅前の拠点として、さらなる昼夜間人口の増加が望まれる
- ・駅直近の生活者、来街者向けのサービス機能の一層の強化が望まれる
- ・駅直近の広場空間（賑わい・交流スペース）の創出が望まれる
- ・高岡の情報発信源としての機能強化（おもてなし）が望まれる

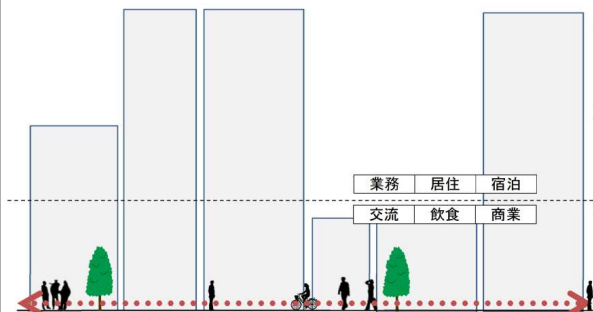
本地区に求められる都市機能

- 賑わい・交流・情報発信
- 就業・就学
- 居住・生活
- ビジネス・観光
- 飲食・サービス

都市機能の階層的な導入・土地利用（イメージ）

駅直近の高度利用が望まれる商業地域であることから、立体的な土地利用も考慮する。

- ・商業・飲食・サービス系をアクセスしやすい低層階に導入し回遊性を促す
- ・居住・宿泊系は上層階を含めた高度利用を促し、昼夜間人口の増加を図る



上層階⇒居住・宿泊系

(例) マンション、ホテル、オフィス、ホール、娯楽施設等

低層階⇒商業・飲食・サービス系

(例) 小売店（食料品・日用品・土産品等）、飲食店（カフェ、レストラン等）、交流施設等

■ 周辺地区の状況 ■

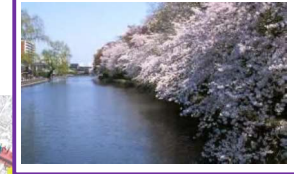
■ 商店街・飲食店



■ 百貨店



■ 高岡古城公園



■ ウイング・ウイング



■ 高岡駅（クルン高岡、観光案内所）



■ 新高岡駅



■ 小売店（スーパー）



- 凡例
- △ 学校
 - 文化・体育施設
 - 病院
 - 観光資源
 - 小売店



(3) 街区整備方針

① 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

【土地利用のイメージ】

ゾーン	エリア	土地利用のイメージ
Aゾーン (交流拠点)	もてなし・交流 エリア	○市民・居住者・来街者等の利便、交流に資する施設として、地下街や駅前広場等に各種施設を誘導 施設イメージ：観光案内所、アンテナショップ、案内看板、飲食店、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 ○市民・居住者・来街者等のための多様なニーズに応える各種サービス施設や飲食店等を誘導 施設イメージ：イベント交流広場、カフェ・飲食店、趣味・娯楽施設、生活サービス施設など
Bゾーン (居住複合)	ステーション・ コアエリア	○看護学校複合ビル、ビジネスホテルを核として、地区全体での賑わいを創出 施設イメージ：看護専門学校（H29.4開校予定）、ビジネスホテルなど
	ビジネス・ サービスエリア	○市民・居住者・来街者等のための多様なニーズに応える各種サービス施設を誘導 施設イメージ：ビジネスホテル、オフィス、生活サービス施設など
	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 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
	ビジネス・コン ベンション エリア	○市民・居住者・来街者等が幅広く利用できる集客・交流施設等を誘導 施設イメージ：オフィス、会議室、ホール、公共公益施設など
Cゾーン (飲食複合)	飲食・サービス エリア	○市民・居住者・来街者等のための多様なニーズに応える各種サービス施設や飲食店等を誘導 施設イメージ：飲食店、生活サービス施設など
	ビジネス・ サービスエリア	○市民・居住者・来街者等のための多様なニーズに応える各種サービス施設を誘導 施設イメージ：ビジネスホテル、オフィス、生活サービス施設など

■ 本地区まちづくりの将来イメージ図 ■



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】

- ◆ 駅及び中心商店街等との連携強化を図る歩行系ネットワークの形成
- ◆ 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

【交通基盤の配置方針】

★ 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。

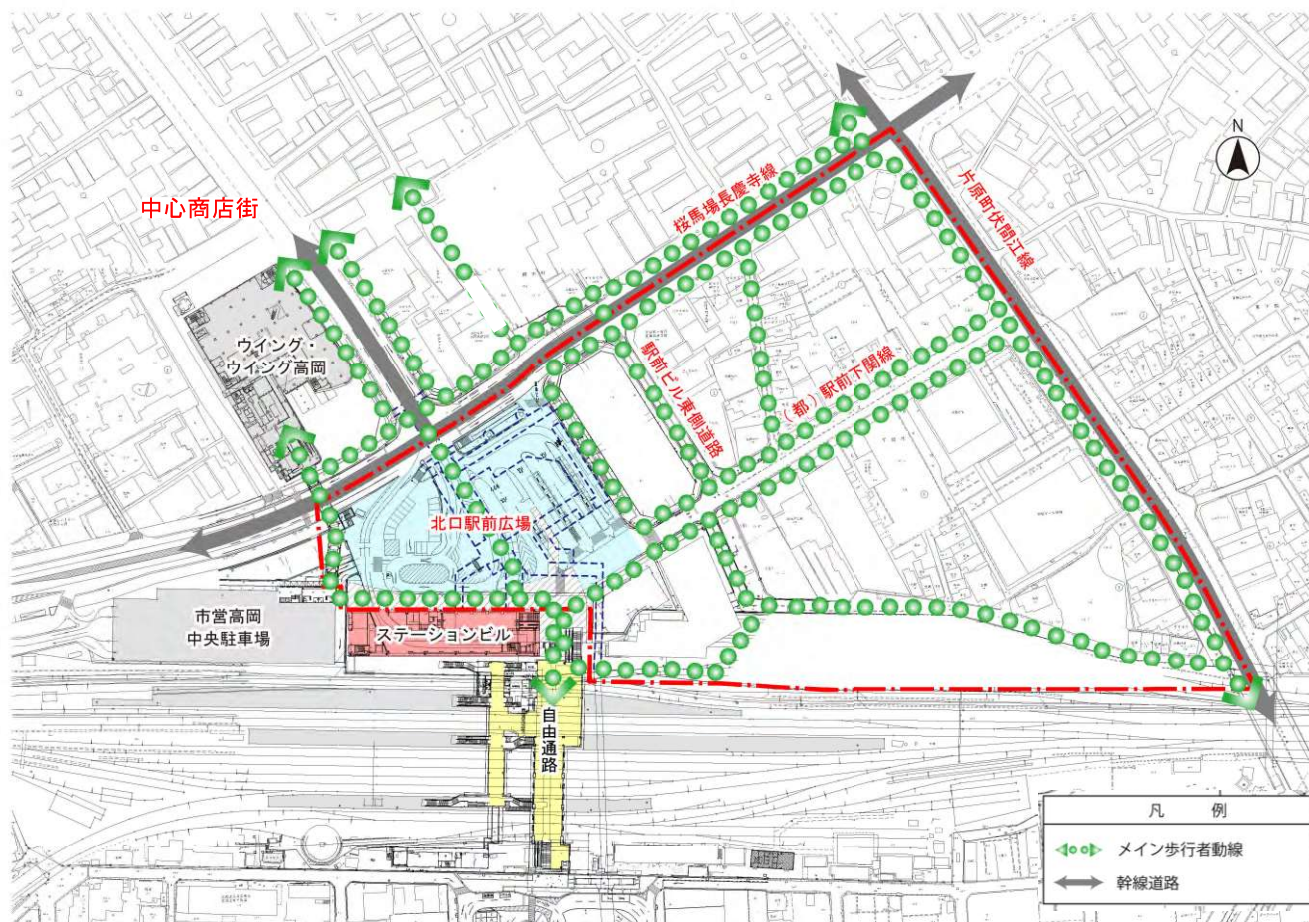
★ 車両系ネットワークの形成

○ 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。

■ 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
- ◆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

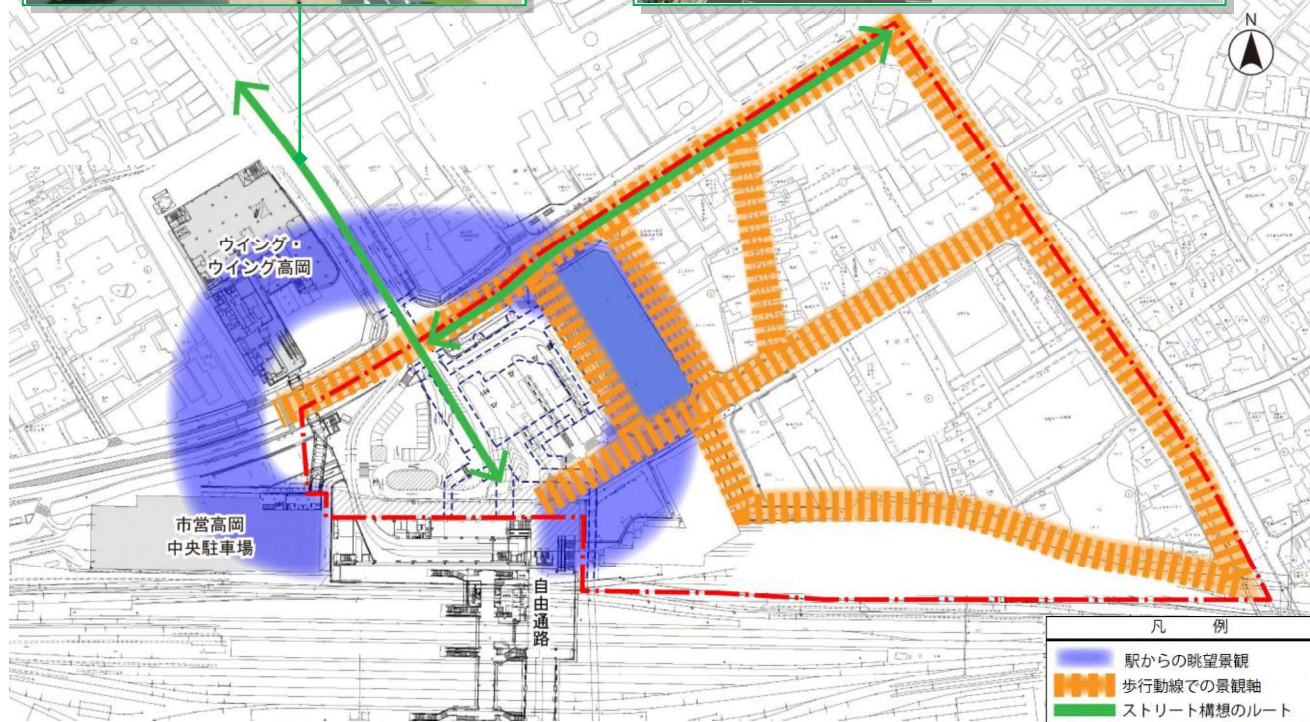
○中心商店街との連携を強化し、まちなかの賑わいを創出するため、ゆとりある歩行者空間の確保、沿道建物の景観誘導による良好なファサードを創出。

■景観形成の方針図■

■高岡の顔となる駅前景観の形成



■歩行動線での景観軸の形成



凡 例	
	駅からの眺望景観
	歩行動線での景観軸
	ストリート構想のルート

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、良好な環境が用意できれば、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。

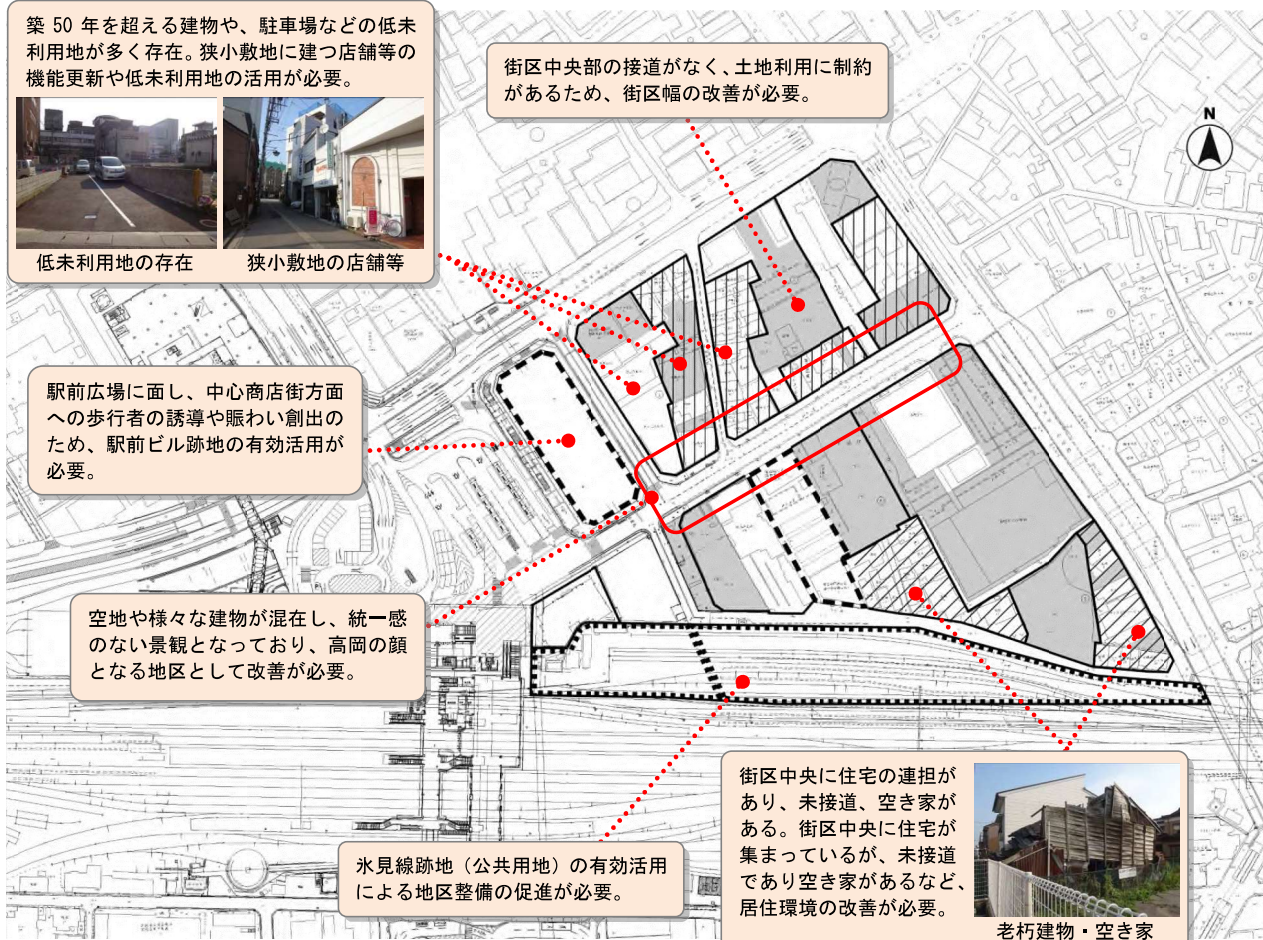
■ 近年の開発手法の動向

- 事業リスクの回避と、需要に合わせた適正を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

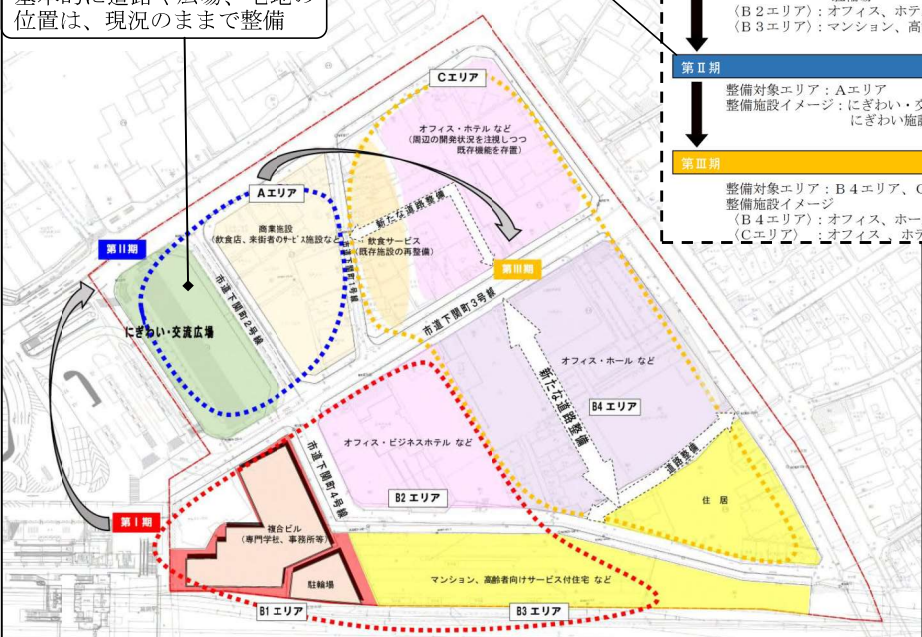
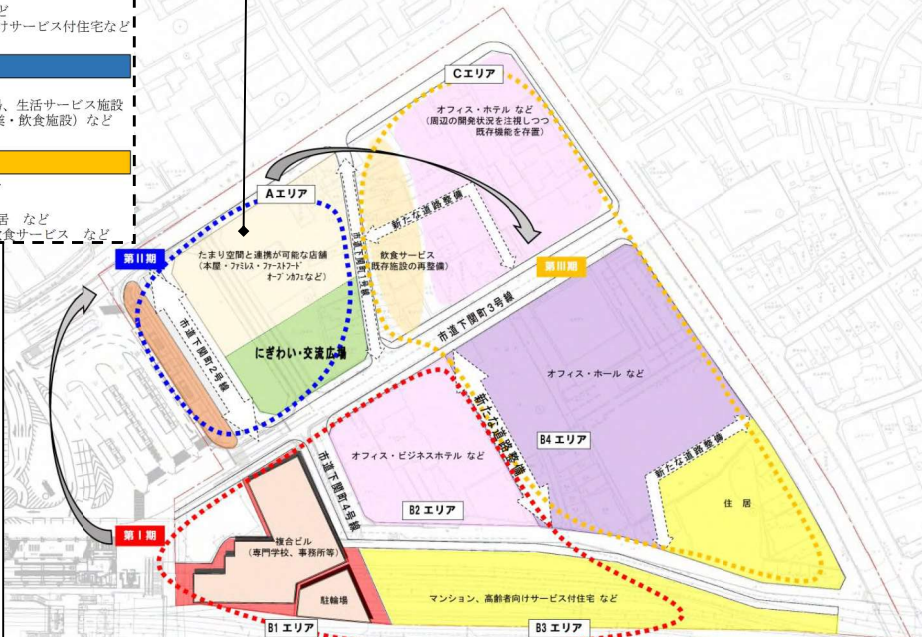
高岡駅前東地区整備の課題

- ◆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) 地区整備イメージ（試案）

手法	【ケース①：道路・広場等を個別に整備する場合】	【ケース②：Aエリア、B4エリアについて道路・広場等を面的に整備する場合】
整備イメージ図	○Aエリアの整備内容 Aエリアは、基本構想において、賑わい・交流エリアとして位置づけ（想定される施設は、交流広場・商業施設、生活サービス施設なども検討） 基本的に道路や広場、宅地の位置は、現況のままで整備  整備手順 現時点で計画・想定されている施設の整備予定時期、計画の熟度等を基本に、第Ⅰ期から第Ⅲ期に分けて段階的に取り組むことを想定。 第Ⅰ期 整備対象エリア：B1、B2、B3エリア 整備施設イメージ (B1エリア)：看護専門学校・業務施設の複合ビル 駐輪場 (B2エリア)：オフィス、ホテル など (B3エリア)：マンション、高齢者向けサービス付住宅 など 第Ⅱ期 整備対象エリア：Aエリア 整備施設イメージ：にぎわい・交流広場、生活サービス施設 にぎわい施設（商業・飲食施設） など 第Ⅲ期 整備対象エリア：B4エリア、Cエリア 整備施設イメージ (B4エリア)：オフィス、ホール、住居 など (Cエリア)：オフィス、ホテル、飲食サービス など	土地の入替え（換地手法）により、道路や広場、宅地の位置が自由にレイアウト可能 ※図は、広場と宅地を一体的な空間として整備するイメージの一例  整備手順 現時点で計画・想定されている施設の整備予定時期、計画の熟度等を基本に、第Ⅰ期から第Ⅲ期に分けて段階的に取り組むことを想定。 第Ⅰ期 整備対象エリア：B1、B2、B3エリア 整備施設イメージ (B1エリア)：看護専門学校・業務施設の複合ビル 駐輪場 (B2エリア)：オフィス、ホテル など (B3エリア)：マンション、高齢者向けサービス付住宅 など 第Ⅱ期 整備対象エリア：Aエリア 整備施設イメージ：にぎわい・交流広場、生活サービス施設 にぎわい施設（商業・飲食施設） など 第Ⅲ期 整備対象エリア：B4エリア、Cエリア 整備施設イメージ (B4エリア)：オフィス、ホール、住居 など (Cエリア)：オフィス、ホテル、飲食サービス など
整備の方	道路、広場等の個別整備により民間開発の誘発を図る。 ①道路、広場等の個別整備 ②街区内は、個別建替えを基本 ※小規模施設（戸建住宅、飲食店等）が連担している場所では、共同化も検討	面的整備により街区を再編し、換地手法による個別エリアの土地の集約化・整序化とあわせて民間開発の誘発を図る。 ①区画整理による道路・広場等及び街区内の宅地造成 ②街区内は、街区再編後に個別建替え、共同化を併用
整備の特徴	- 共同化などの開発希望者で土地を集約できないことから、開発され難いため、土地利用方針に基づいた施設誘導が図り難い。 - 現在の敷地の形状を基本とするため、施設計画の制約が大きい。 - 線の整備のため、関係地権者の数が少ないことから、個別事業の早期進捗が図られる可能性が高い。 - 道路の新設拡張整備等により土地の利便性が高められる。	- 道路や広場整備などと共に、街区内の宅地造成も実施するため、土地利用方針に基づいた施設誘導が図り易い。 - 土地利用、施設規模に合わせて道路の配置が可能となるため、施設計画の自由度が高い。 - 関係地権者の数が多いことから、合意形成に時間を要する。 - 土地の権利や境界が明確化・整形化され、土地の流動化（売買、開発）が図り易い。 - 土地区画整理事業では減歩が発生する。

※事業実施にあたっては、関係者の意向も踏まえ、エリア毎にケース①、②を使い分けて事業の早期実現を図っていく。

(3) 構想の実現化に向けて（役割と手順フロー）

◎基本構想の実現化に向けて、行政・権利者・民間事業者の役割分担を明確化した上で、まちづくり協議会の設立や事業化シナリオの作成など、協働して進めていくことが必要である。また、暫定利用も踏まえた段階的土地利用の検討や、民間事業者の参画を促す適切な支援制度の検討も必要である。

【実現化に向けての役割】

1. 行政の役割（適切な支援等の検討など）

- ①まちづくり協議会の運営において、事業化に必要な支援策の検討及びまちづくり専門家の派遣等を行い、権利者と共に事業化シナリオを作成する。
- ②開発促進のため、事業化シナリオに基づき、公的支援策の検討や情報提供を行う。
- ③合意形成された地区の施設整備に必要な基盤整備を行う。

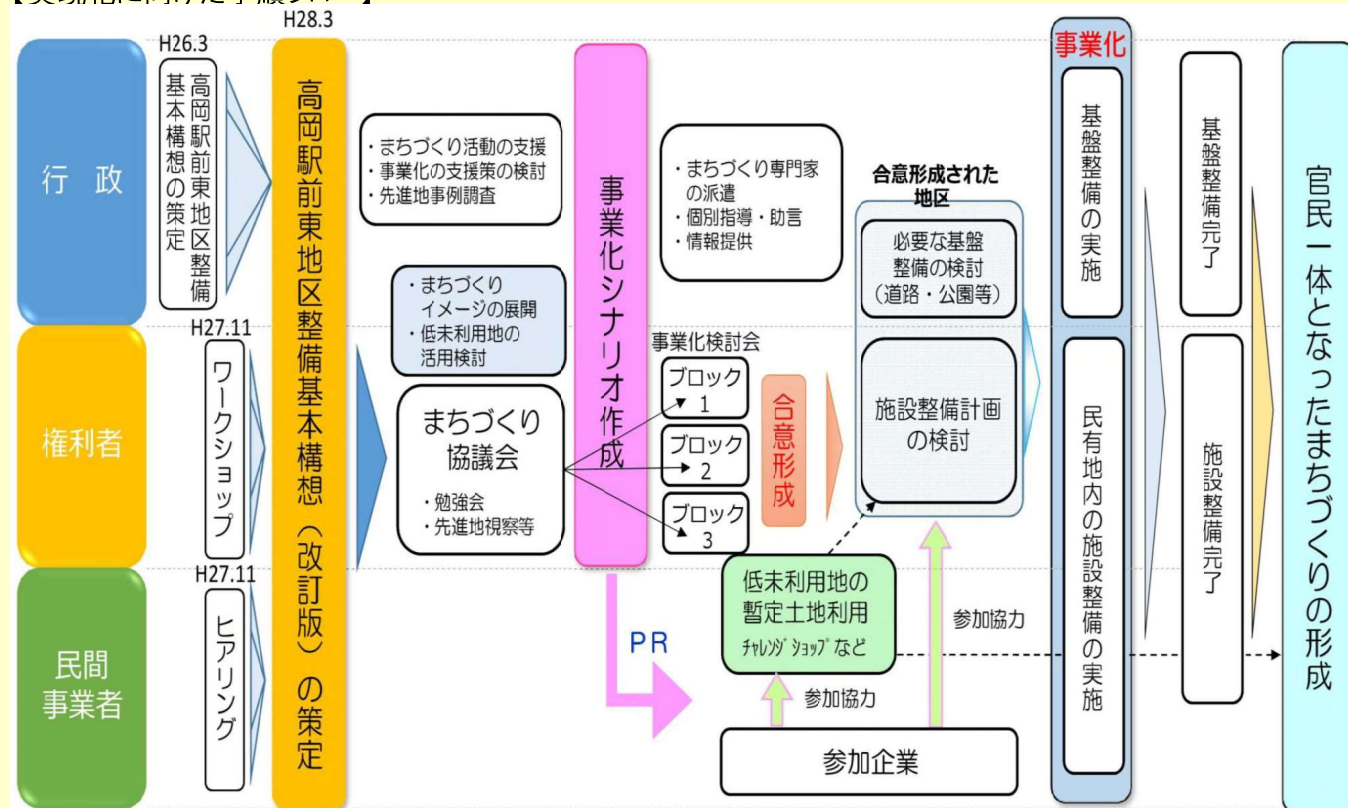
2. 権利者の役割（事業実施の意思決定など）

- ①まちの将来イメージの熟度を深めるには、まちづくり協議会を設立し、行政と共に事業化シナリオを作成するための勉強会等を行う。
- ②事業化検討会では、各地区の問題点の把握及び整備イメージの検討を行う。
- ③関係権利者間の調整や参加企業を募り、合意形成された地区は施設整備計画を作成し、民有地整備を行う。

3. 民間事業者の役割（事業への参画など）

- ①まちづくり協議会への協力・支援を行う。
- ②暫定土地利用への参加を検討するとともに、地区内での事業化の可能性を探る。
- ③事業化に必要な支援策を提案し、施設整備に協力する。

【実現化に向けた手順フロー】



【実現化を進めるためのポイント】

1. 協議会の運営・支援

権利者がまちづくりを進めるには、権利者を主体とした協議会を設立し、行政は、権利者に対し事業化検討会などの運営支援、様々なノウハウを持つ事業者や専門家の派遣により技術支援を行う必要がある。

2. 事業化シナリオの作成

官民一体となったまちづくりを実現するには、地区の将来ビジョンがイメージできる基盤整備方針、景観形成整備方針、イベント等ソフト面の展開方針、権利者や民間事業者への支援策などを示した事業化シナリオを作成する。

3. 段階的な土地利用の実現

民有地の施設整備に当たっては、時間を要することから、並行して、にぎわい創出を図るために低未利用地等の暫定利用の検討も進め、段階的な土地利用を図る必要がある。

4. 適切な支援制度の検討

民間事業者が容易に参画するには、活用しやすい支援制度の導入や、地権者等による地区管理組織への支援制度の検討等が必要である。