

---

# IV. 和歌山市の概況と 中心市街地の現状と課題

---

## A. 和歌山市の概況

---

### 1. 位 置

和歌山市は、和歌山県の県都で紀伊半島の北西部にあって、北は緑豊かな和泉山脈、西は風光明媚な紀淡海峡に面し、紀の川の河口に位置します。市域は、東西 29.0 km、南北 17.5 km で、面積は 210.24 km<sup>2</sup> となっています。(平成 15 年 2 月 18 日現在)

北は大阪府、南は海南市、東は岩出町、貴志川町に接しており、西は紀淡海峡を隔てて兵庫県(淡路島)、徳島県と相對しています。



## 2. 歴 史

本市の歴史は、市内のいくつかの集落遺跡で出土した石器などから、旧石器時代まで遡ることができます。

紀の川河口付近は、早くから、内陸河川舟運と外洋舟運との結節点として栄えてきました。「古事記」や「日本書紀」などに、日前宮や雄湊、竈山、徳勒津宮（現在の新在家付近）といった和歌山の地が登場し、大和盆地に発生した古代の政権とも関わりの深い地域であったことが分かります。

奈良時代には、天皇の行幸をはじめ多くの人々がこの地を訪れ、風光明媚な和歌浦やその周辺の多くの地名が和歌に詠まれて「万葉集」にとどめられており、和歌浦周辺の海が当時の中央官人たちの関心を集めていたことを知ることができます。

慶長5年（1600年）、関ヶ原の戦いで軍功のあった浅野幸長が入国し、「町割り」が実施されてから多くの商工業者が集まり、城下町としての体制が整えられました。

元和5年（1619年）に、徳川家康の第10子、徳川頼宣が55万5千石を拝領してから、その後250年間、徳川御三家の城下町として栄え、江戸時代後期には、約9万人の人口を擁する全国8位の近世都市となっていました。

明治大正期を通じて、綿フランネル、メヤス、捺染、皮革、木工などの生産が盛んとなり、近畿地方における主要な工業都市として発展しました。

昭和に入って、製鉄所や化学工場の進出があり重化学工業の礎が築かれました。昭和30年から40年代にかけての高度経済成長期には、鉄鋼業を中心に重化学工業が急速に発展し、また旧来型の地場産業の堅調もあって、総じて順調な発展を遂げています。

しかし、昭和40年代後半のドルショックやオイルショックにより、高度経済成長期から低成長期へと移行し、基礎素材型産業が構造改革の必要に迫られる中で、本市の製造業は低迷する事態となりました。近年では高付加価値型産業への転換、ハイテク・IT産業の進出、高度技術開発型企業の成長など産業構造に変化の兆しが見えています。





本市は、明治 22 年の市制施行以来、周辺の町村を編入して市域を拡張してきましたが、昭和 34 年に海草郡紀伊村の編入を最後に、現在の市域となっています。



### 3. 人 口

平成 16 年 10 月 1 日現在 ,和歌山市の人口は 380,494 人で ,世帯数は 148,343 世帯となっており ,国勢調査の人口のピークであった昭和 60 年から減少傾向が続き ,20,858 人の減少となっています。

一方で ,世帯数は増加傾向にあり ,核家族化が進行していることがうかがえます。



	昭和 55年	昭和 60年	平成 2年	平成 7年	平成 12年	平成 16年
人口 (人)	400,802	401,352	396,553	393,885	386,551	380,494
世帯数 (世帯)	126,196	128,362	132,843	139,875	143,651	148,343

(資料 :国勢調査 ,H16 年は国勢調査基準人口世帯数)

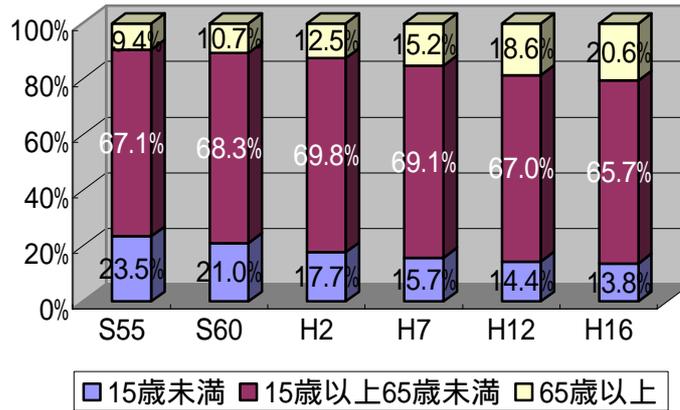
次に年齢別の人口構成を見ると ,昭和 55 年に 9.4%だった高齢者 (65 歳以上)の割合が ,年々増加し ,平成 12 年で 18.6% ,平成 16 年 (住民基本台帳人口)においては 20.6%に達しており ,全国の例に漏れず ,和歌山市でも高齢社会が到来しています。

また ,15 歳未満の人口については ,昭和 55 年が 93,982 人であったのに対し ,平成 12 年には 55,790 人と大幅な減少となっており ,昨今の出生率の低下等を考えると ,今後ともこの少子化の傾向は続くと推測されます。





年齢3区分別人口構成比の推移



(資料：国勢調査，H16年は和歌山市住民基本台帳人口 H16年3月末現在)

和歌山市の年齢3区分別人口構成

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年
15歳未満	93,982	84,472	70,020	61,870	55,790
15歳以上65歳未満	268,878	274,083	276,361	271,973	258,783
65歳以上	37,635	42,764	49,640	59,995	71,924
年齢不詳	307	33	532	47	54
計	400,802	401,352	396,553	393,885	386,551

(資料：国勢調査)

	平成12年	平成16年
15歳未満	57,078	53,381
15歳以上65歳未満	266,048	254,801
65歳以上	70,697	79,877
計	393,823	388,059

参考 和歌山市住民基本台帳人口 (各年3月末現在)

## 4. 産業構造

### a) 就業者数

本市の産業別就業人口の推移は次のとおりです。

		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	増減率 (平成2年 平成12年)
総就業者数		179,537	184,415	188,322	176,586	4.25%
第一次産業	農業	6,275	5,083	4,810	3,747	26.28%
	林業	58	43	42	40	6.98%
	漁業	739	662	687	529	20.09%
第二次産業	鉱業	41	39	18	33	15.38%
	建設業	14,532	16,033	17,902	16,758	4.52%
	製造業	43,733	42,802	39,284	32,632	23.76%
第三次産業	電気・ガス・ 熱供給 水道業	1,474	1,514	1,792	1,619	6.94%
	運輸 通信業	12,969	12,089	12,624	11,793	2.45%
	卸売 小売 飲食店	45,998	46,271	46,010	43,944	5.03%
	金融 保険業	7,347	7,693	7,331	6,001	21.99%
	不動産業	1,654	2,339	2,115	2,035	13.00%
	サービス業	37,419	41,114	45,603	47,541	15.63%
	公務 (他に分類さ れないもの)	6,444	6,588	7,177	6,865	4.20%
分類不能の産業		854	2,145	2,927	3,049	42.14%

(資料 :国勢調査)

平成2年と平成12年の総就業者数を比較すると、4.25%と若干減少しています。

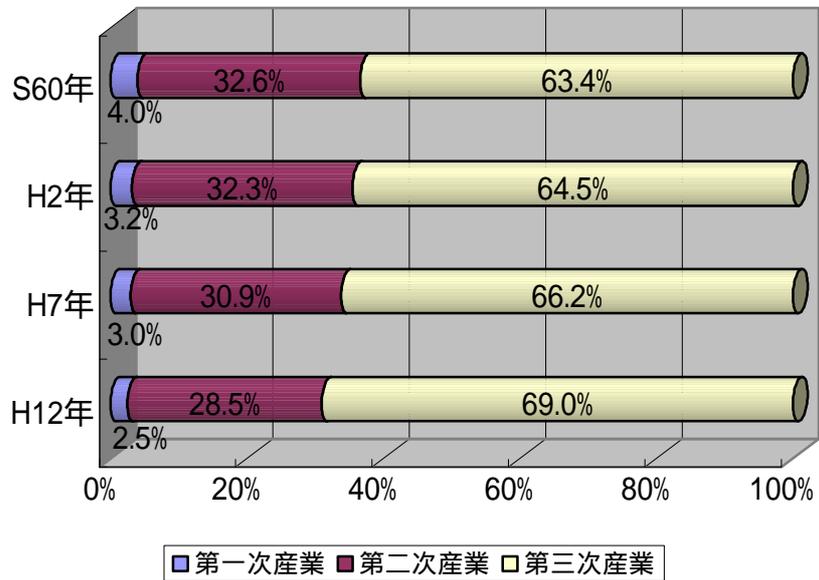
産業別で見ると、製造業が23.76%で約10,000人の大幅な減少となっている一方、サービス業が15.63%増で約6,000人増加しています。





昭和60年から平成12年にかけての産業別就業人口構成比の推移を見ると、第1次産業就業者数が1.5%、第2次産業就業者数が4.1%減少しているのに対し、第3次産業就業者数は5.6%の増加と、産業構造が変化してきていることがわかります。

産業別就業人口構成比の推移 (分類不能の産業を除く)



(資料: 国勢調査)



## b) 市内総生産

産業別市内総生産は次のとおりとなっています。

		平成7年度		平成12年度		生産額の増減率 (平成7年度 平成12年度)
		金額(百万円)	構成比	金額(百万円)	構成比	
第一次産業	農業	7,613	0.50%	6,219	0.43%	18.31%
	林業	271	0.02%	199	0.01%	26.57%
	水産業	1,039	0.07%	686	0.05%	33.97%
	小計	8,923	0.59%	7,105	0.49%	20.37%
第二次産業	鉱業	393	0.03%	137	0.01%	65.14%
	製造業	533,466	35.33%	489,018	33.64%	8.33%
	建設業	106,664	7.06%	63,627	4.38%	40.35%
	小計	640,523	42.42%	552,782	38.02%	13.70%
第三次産業	電気・ガス・水道業・廃棄物処理業	50,433	3.34%	58,708	4.04%	16.41%
	卸売・小売業	145,731	9.65%	126,927	8.73%	12.90%
	金融・保険業	91,131	6.04%	88,755	6.11%	2.61%
	不動産業	152,564	10.10%	142,689	9.81%	6.47%
	運輸・通信業	100,798	6.68%	86,883	5.98%	13.80%
	サービス業	197,726	13.10%	234,019	16.10%	18.36%
	政府サービス生産者	166,576	11.03%	191,496	13.17%	14.96%
	対家計民間非営利サービス生産者	24,690	1.64%	23,826	1.64%	3.50%
	小計	929,649	61.57%	953,302	65.57%	2.54%
	合計	1,579,096	104.58%	1,513,189	104.09%	4.17%
	輸入品に課される関税	8,722	0.58%	8,969	0.62%	2.83%
	控除)総資本形成に係る消費税	5,848	0.39%	7,257	0.50%	24.09%
	控除)帰属利子	72,057	4.77%	61,115	4.20%	15.19%
市内総生産		1,509,913		1,453,786		3.72%

(資料:平成13年度和歌山県市町村民経済計算推計報告書)

平成7年度と平成12年度の産業別の構成比を比較すると、第1次産業については0.59%から0.49%、第2次産業については42.42%から38.02%とそれぞれ減少しています。また、その一方、第3次産業では61.57%から65.57%と増加しています。





また、平成12年度と平成7年の総生産を比べると、3.72%となっており、長引く市内経済の低迷が表れています。それを産業別で見ると、第1次、第2次産業については、構成する産業が軒並み減少していますが、第3次産業については、サービス業などが増大していることから全体としては微増しています。

平成12年度の産業別の構成比は、製造業が33.64%で最も多く、次いでサービス業16.1%、政府サービス生産者13.17%と続いています。

本市の製造業は、鉄鋼、化学を中心とした重化学工業と地場産業として発達した繊維・化学・木工・皮革等の二極構造になっています。

製造業のうち、鉄鋼業については、本市経済が大きく依存してきた大手メーカーの規模縮小の影響等があり、平成14年の鉄鋼業の製造品出荷額は、10年前と比べ約45%の減少（工業統計による。）となっています。

### c) 商業の現状

本市の商業（小売業のみ）の状況は、次の表のとおりとなっています。

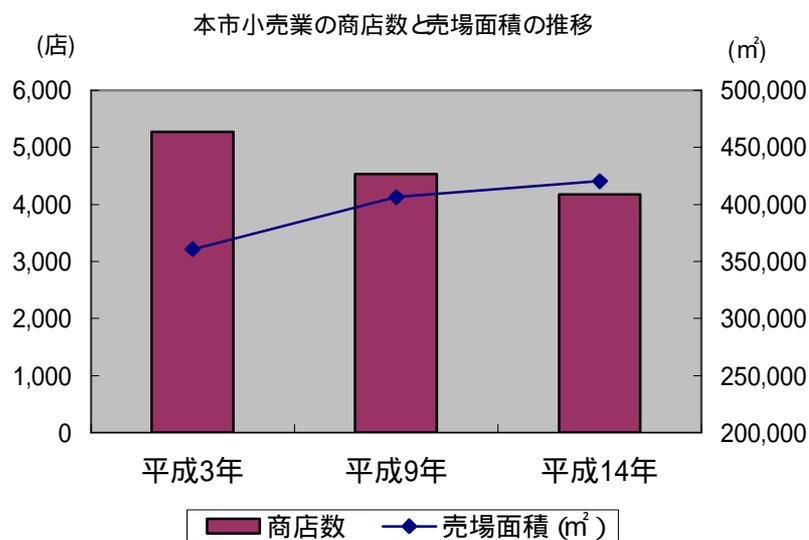
和歌山市の商業（小売業）の状況

		和歌山市	和歌山県	和歌山県に対する本市の割合
平成3年	商店数	5,266	18,095	29.10%
	年間商品販売額（百万円）	434,974	1,006,354	43.22%
	売場面積（㎡）	360,648	1,027,227	35.11%
平成9年	商店数	4,531	15,837	28.61%
	年間商品販売額（百万円）	465,512	1,116,999	41.68%
	売場面積（㎡）	406,436	1,201,816	33.82%
平成14年	商店数	4,170	14,398	28.96%
	年間商品販売額（百万円）	383,894	967,265	39.69%
	売場面積（㎡）	420,402	1,191,653	35.28%

（資料：経済産業省 商業統計）

平成14年においては、和歌山県全体の約30%の小売店舗が本市にあり、年間商品販売額では約40%を本市が占めています。

平成3年から平成14年までの推移を見ると、本市の店舗数は減少傾向にある一方で、売場面積は増加傾向にあり、小売業の大型化が進んでいることがうかがえます。和歌山県も同じような傾向を示していますが、平成14年度の1店舗あたりの売場面積を比べてみると、本市が100.8㎡、和歌山県が82.8㎡で、本市の小売業が県全体より先大型化していることがわかります。



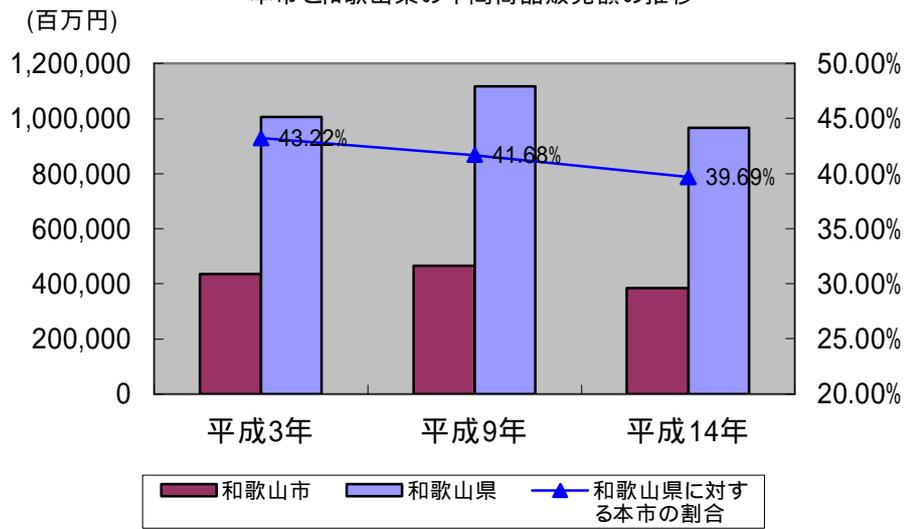
(資料：経済産業省 商業統計)

また、年間商品販売額を見てみると、本市の和歌山県に対する割合はやや減少しており、県内における本市商業の求心力が低下しつつあると考えられます。

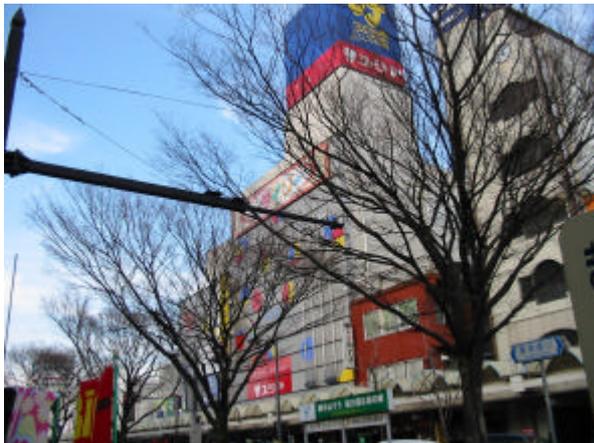




本市と和歌山県の年間商品販売額の推移



(資料 経済産業省 商業統計)



## 5. 和歌山市の土地利用の状況と将来像

和歌山市の土地利用の現況は、大きく分けると商店街や官公庁及び企業のオフィスといった商業・業務機能が集積している中心市街地、紀の川河口両岸臨海部に広がる工業地、中心市街地周辺の旧市街地及び郊外に広がる住宅地、これら既成市街地の外縁部に広がる農地と山地に分類できます。

中心市街地においては、モータリゼーションの進展やそれに伴うロードサイド型店舗の増大等により、郊外に商業機能や人口が分散する傾向が続き、中心市街地の空洞化と土地利用の停滞といった課題を抱えています。また既成市街地においては、急速な宅地開発の結果、都市基盤や生活基盤整備の遅れが生じているところもあります。

和歌山市長期総合計画(第2次基本計画)では、土地利用における基本方針を「都市的土地利用」、「自然的土地利用」、「自然と都市の共生地域の土地利用」に分けており、また、地域別の整備方針として、臨海部・中心部・北西部・北東部・中心東部・東部・南東部・南部の8地域の方針が示されています。

各区域の整備方針	
臨海部	海と産業集積を活用した基幹産業振興ゾーンの形成
中心部	高度な都市機能が集積する魅力的な都市ゾーンの形成
北西部	多様な都市機能を有する豊かな郊外ゾーンの形成
北東部	緑豊かな居住地、山林、田園が調和したゾーンの形成
中心東部	商業業務機能の集積と新住宅市街地ゾーンの形成
東部	運輸流通業務、軽工業集積ゾーン及び都市近郊農業ゾーンの形成
南東部	都市近郊農業と農村型リゾート・レクリエーションゾーンの形成
南部	総合観光リゾート・レクリエーションゾーンの形成



(資料：和歌山市長期総合計画第2次基本計画)



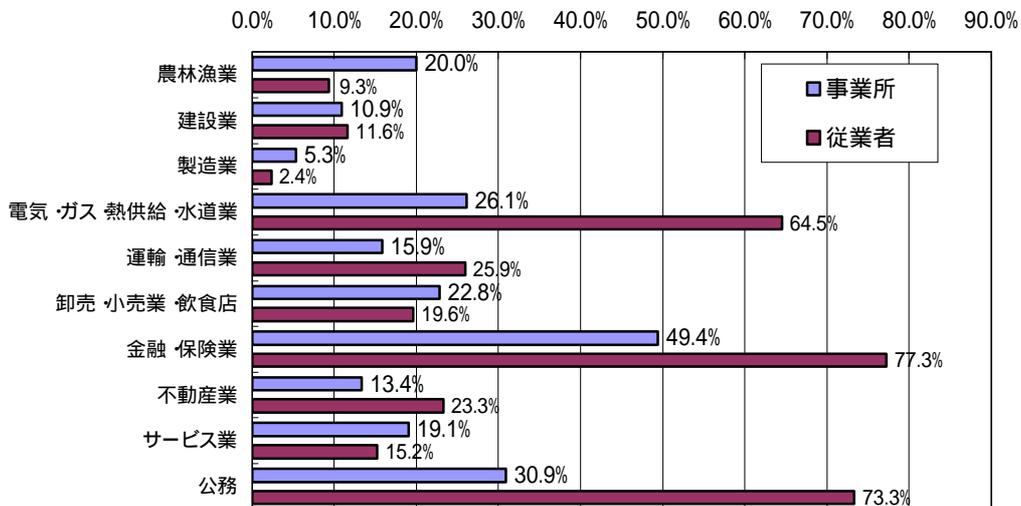
## B. 中心市街地の現状と課題

### 1. 中心市街地を取り巻く産業の現状

#### a) 産業構造

市全体から見た中心市街地における事業所・従業者を産業別に見ると、金融・保険業や公務をはじめ多くの事業所があり、従業者数も多いことがわかります。特に金融・保険業に至っては、半数近くの事業所が中心市街地内にあり、大部分の従業者が働いています。

中心市街地における産業別事業所・従業者の市内全体に占める割合（平成13年）



（資料：総務省 事業所統計）

中心市街地領域に全部及び一部含まれる町丁を集計

産業別事業所数,従業者数(平成13年)

産業大分類	中心市街地		和歌山市	
	事業所数	従業者数(人)	事業所数	従業者数(人)
農林漁業	2	10	10	107
建設業	131	1,253	1,200	10,779
製造業	98	767	1,841	32,439
電気・ガス・熱供給・水道業	6	907	23	1,406
運輸・通信業	71	3,079	447	11,868
卸売・小売業・飲食店	1,854	9,738	8,114	49,562
金融・保険業	175	5,826	354	7,541
不動産業	135	634	1,011	2,722
サービス業	1085	7,671	5,695	50,310
公務	38	5,616	123	7,658
合計	3,595	35,501	18,818	174,392

資料 総務省 事業所統計

中心市街地は区域に全部及び一部含まれる町丁を集計

## b) 商 業

中心市街地には、JR和歌山駅周辺からけやき通り沿い、南海和歌山市駅周辺、そして両駅の間にあるぶらくり丁周辺地域などに、合わせて11か所の主な商店街があります。その中でもぶらくり丁商店街をはじめ6つの商店街がある重点区域は、本市最大の商業集積を形成しています。重点区域の商店街の商品構成は、買回り品<sup>1</sup>が中心で、次に専門品<sup>2</sup>が多く、食料品や日用品などの最寄品<sup>3</sup>は一部を除き取り扱いが少ないのが特徴です。

また、ぶらくり丁周辺地域には核店舗となる大規模小売店舗(店舗面積が1,000m<sup>2</sup>を超えるもの)も立地していましたが、相次ぐ閉店により商品構成に変化が現れています。平成16年9月現在、中心市街地に、大規模小売店舗は9店舗立地しており、そのうち重点区域には7つの大規模小売店舗があります。

1: いくつかの店舗を訪れて比較して購入する製品などが該当します。価格に加えて、機能や品質が重要さを増します。価格は、最寄品に比較して高くなっています。

2: 自分の気に入った特定の店舗を選択したり、感性・嗜好などから好きなブランドが決まっているような商品。価格も高いものが多くなっています。

3: 最寄の店舗で購入するような商品。食品や雑貨などが含まれます。価格が安いことが重要。





## (1) 商店数，従業者数

中心市街地の小売業を見ると、商店数は、平成9年から平成14年の間、ほぼ横ばいですが、従業者数は減少しています。この間、従業者を多く抱えていた大店舗が相次ぎ閉店した影響が大きいと考えられます。

また、中心市街地の商店数の本市に占める割合はほぼ横ばいと言えます。

平成9年を100とした場合の中心市街地の商店数と従業者数の推移



(資料：経済産業省 商業統計)  
中心市街地区域に全部及び一部含まれる町丁を集計

小売業の商店数と従業者数

	平成9年		平成11年		平成14年	
	商店数	従業者数(人)	商店数	従業者数(人)	商店数	従業者数(人)
中心市街地	812	4,320	853	4,545	785	3,471
和歌山市	4,531	22,721	4,573	23,915	4,170	23,671
中心市街地の占める割合	17.92%	19.01%	18.65%	19.00%	18.82%	14.66%

(資料：経済産業省 商業統計)  
中心市街地は区域に全部及び一部含まれる町丁を集計

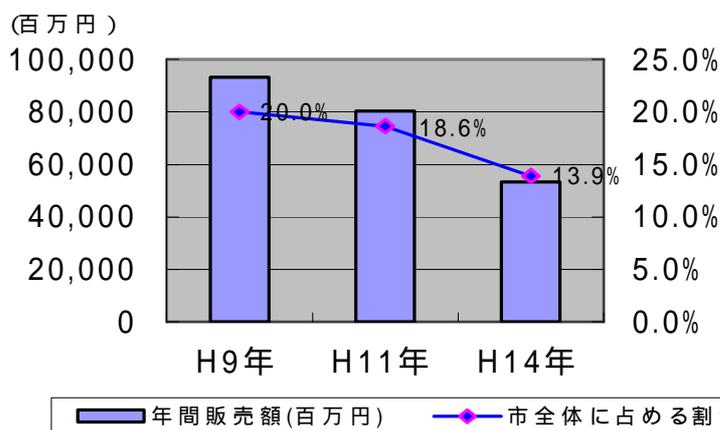
## (2) 年間商品販売額，売場面積

小売業の年間商品販売額について，平成9年から平成14年の推移を見ていると大きく減少しており，平成14年度の年間商品販売額は，平成9年の6割弱となっています。

長引く景気の低迷といった厳しい経済状況を受けて，本市全体の年間販売額の推移も減少傾向にあります。中心市街地の販売額の全体に占める割合が減少してきていることから，本市における中心市街地商業の競争力低下がうかがえます。

また，売場面積についても，市全体では，平成9年と平成14年を比較すると増加しているにもかかわらず，中心市街地では減少しており，全体に占める割合も低下しています。

中心市街地の年間商品販売額の推移



(資料 経済産業省 商業統計)

中心市街地区域に全部及び一部含まれる町丁を集計

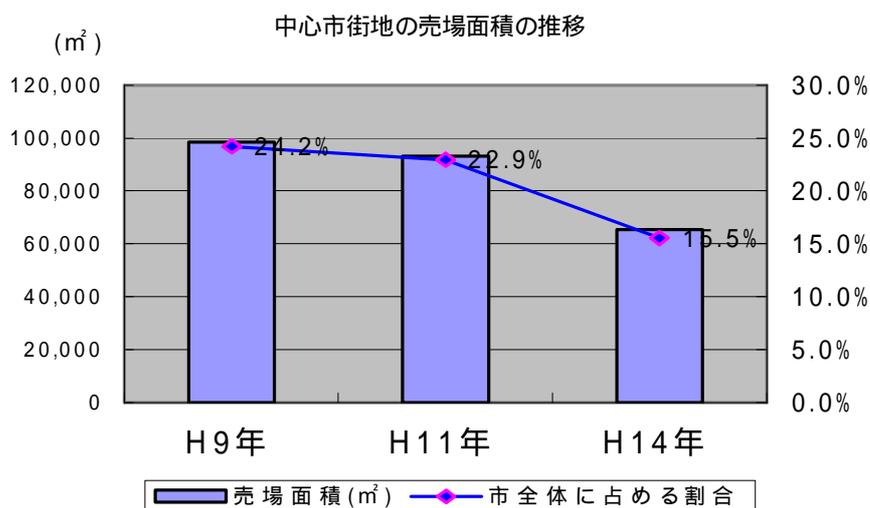
小売業の年間商品販売額と売場面積

	平成9年		平成11年		平成14年	
	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
中心市街地	93,159	98,388	80,348	93,116	53,356	65,283
和歌山市	465,512	406,436	431,285	406,141	383,894	420,402
中心市街地の 占める割合	20.0%	24.2%	18.6%	22.9%	13.9%	15.5%

(資料：経済産業省 商業統計)

中心市街地は区域に全部及び一部含まれる町丁を集計





(資料：経済産業省 商業統計)

中心市街地領域に全部及び一部含まれる町丁を集計

## c) 工 業

中心市街地の工業の現状は次の表のとおりです。

工場数, 従業者数, 製造品出荷額等それぞれの市全体における割合は低いものとなっています。

工場数 従業者数 製造品出荷額等 (平成 14 年)

	工場数	従業者数(人)	製造品出荷額等 (万円)
中心市街地	45	377	436,316
和歌山市	945	24,526	91,803,917
中心市街地の占める割合	4.76%	1.54%	0.48%

中心市街地は区域に全部及び一部含まれる町丁を集計 (資料：経済産業省 工業統計)

業種別では, 食料品製造業が約 4 割を占めて最も多く, 次に印刷業が多くなっています。

## d) 観 光

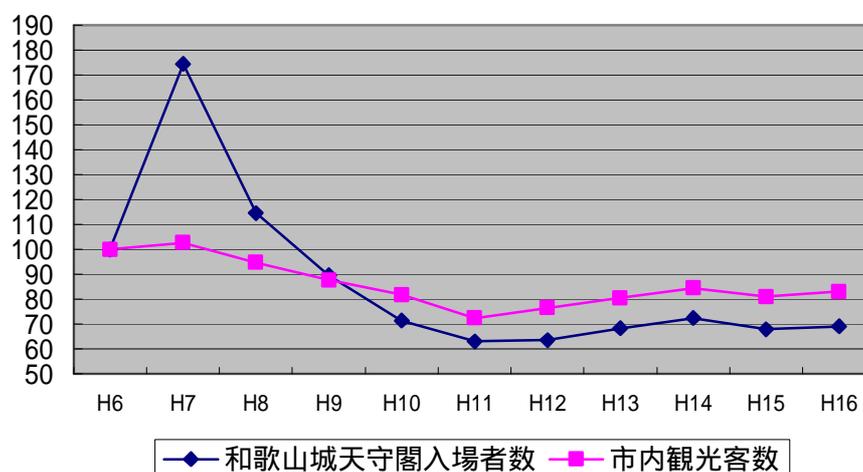
中心市街地の観光資源としては、御三家紀伊徳川家の居城として偉容を誇った和歌山城があります。和歌山城は、昭和 20 年の戦火により焼失しましたが、和歌山城再建を望む市民の熱意によって、昭和 33 年に再建され、史蹟和歌山城として親しまれています。平成 17 年は、和歌山城築城 420 周年、また、平成 20 年には再建 50 周年を迎えます。

和歌山城は、姫路城・伊予松山城と並んで日本三大平山城と称されます。天守閣がある本丸は標高 48.9mの虎伏山の頂に位置し、市民はもとより観光客にとっても本市のランドマークとして認知されています。

和歌山城天守閣のこの 10 年間の入場者数は、NHK大河ドラマ「吉宗」が放映された平成 7 年をピークに減少した後、ほぼ横ばい状態で推移しています。平成 16 年の天守閣入場者数は 142,152 人です。

同じく、市全体の観光客数も平成 7 年の 7,291,826 人をピークに減少してから横ばいで推移し、平成 16 年は 5,898,114 人となっています。

平成 6 年を 100 とした場合の入込者数の推移 (1 月～12 月)





## 2. 中心市街地を取り巻く住環境の現状

中心市街地重点区域における建物の状況を用途別の件数で見ると、住宅用途が約2割で、商業・業務関係施設は5割強となっており、建物の用途割合から見て、中心市街地における住環境は都市型であることがうかがえます。

中心市街地における公園の整備状況を見ると、大新公園(1.69ha)、本町公園(1.69ha)、城北公園(1.26ha)、汀公園(0.38ha)、湊北公園(0.16ha)、和歌山公園(20.45ha)、岡公園(1.83ha)の7つの都市公園が中心市街地内にあります。その内、大新公園、本町公園、城北公園の3つは小学校に隣接していません。

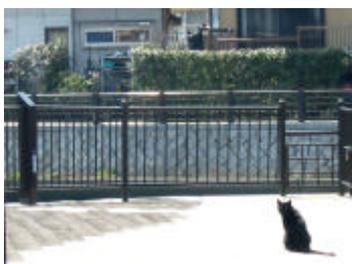
和歌山城跡である和歌山公園は、周辺住民だけでなく市民全体の憩いの場となっています。

中心市街地重点区域の建物の利用状況(平成16年6月現在)

		住宅	公共公益 関係施設	商業・業務 関係施設	工業関係 施設	その他	合計
中心市街地 重点区域	用途別 件数	376	78	947	153	246	1,800
	用途割合	20.89%	4.33%	52.61%	8.50%	13.67%	100.00%

(資料 和歌山市調査)

中心市街地では、市内各地までのバス路線が整備されており、便数も多くあります。特に、JR和歌山駅や南海和歌山市駅までの運行数が多く、また運行時間帯も長く設定されています。駅や市内各地までのアクセス性が良く、主な交通手段が公共交通機関である方にも、便利な環境にあると言えます。



重点区域の停留所(3地点)におけるJR和歌山駅,  
 南海和歌山市駅までのバス運行状況

		平日		土休日	
		JR和歌山駅	南海和歌山市駅	JR和歌山駅	南海和歌山市駅
本町2丁目 (2ヶ所計)	便数 (本)	91	162	78	142
	時間帯	5:00～21:00	6:00～21:00	6:00～21:00	6:00～21:00
ブラクリ丁 (2ヶ所計)	便数 (本)	29	44	26	50
	時間帯	7:00～21:00	6:00～20:00	7:00～21:00	6:00～21:00
公園前 (3ヶ所計)	便数 (本)	243	167	184	143
	時間帯	5:00～22:00	6:00～21:00	5:00～21:00	6:00～21:00

平成16年9月末現在

### 3. その他中心市街地の現状

#### a) 人口・世帯数

和歌山市住民基本台帳(平成16年3月31日現在)によると,中心市街地の人口は,8,919人で,市全体に対する割合は約2.3%となっています。また,1世帯あたりの人員数は中心市街地が2.18人,市全体が2.47人であり,中心市街地は市全体より先都市型の家族構成に推移しているといえます。

中心市街地の人口は市全体と同じように逡減傾向にあります,減少のスピードが市全体と比べて速いといえます。昭和60年から平成12年の国勢調査の推移を見ると,市全体では3.7%減少しているのに対し,中心市街地の場合は約22.1%の減少となっています。

(和歌山市住民基本台帳と国勢調査では,数字に多少の違いがあります。)





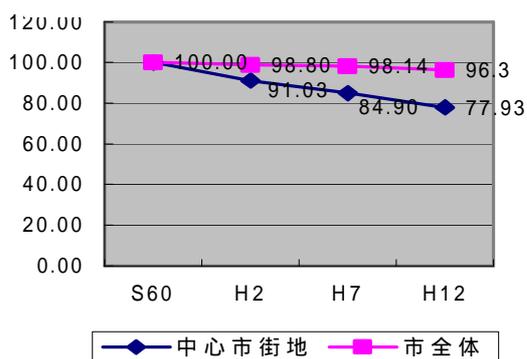
中心市街地の人口・世帯数の推移

	昭和60年	平成 2年	平成 7年	平成 12年
人口 (人)	10,835	9,863	9,199	8,444
世帯数 (世帯)	3,708	3,645	3,731	3,602

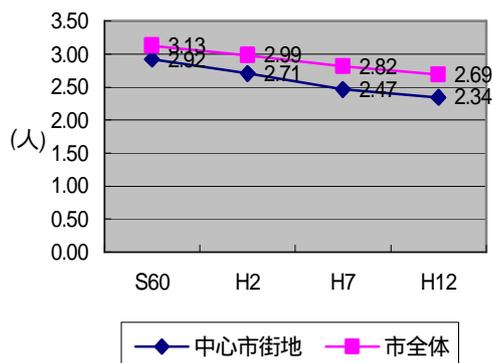
(資料: 国勢調査)

中心市街地区域に含まれる町丁を集計  
(区域の境界にある町丁分については、住宅件数等により比例配分)

人口の推移 (昭和 60 年を 100 とした場合)



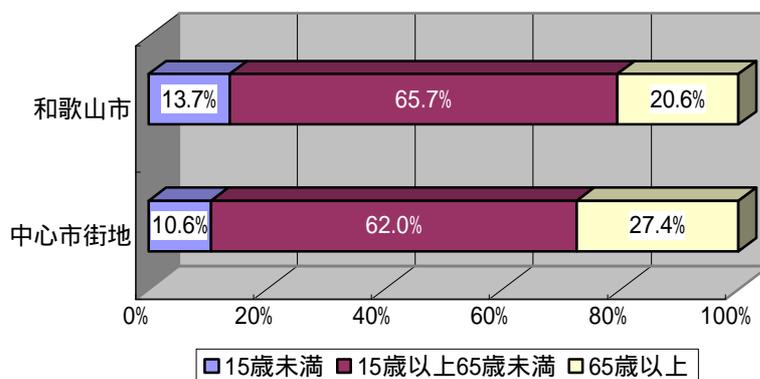
1 世帯あたり人員数の推移



(資料: 国勢調査)

次に年齢別の人口構成を見ると、中心市街地の 65 歳以上の人口は 27.4%と、市全体の 20.6%を大きく上回っており、高齢化が進んでいることがわかります。

年齢 3 区分別人口の構成比



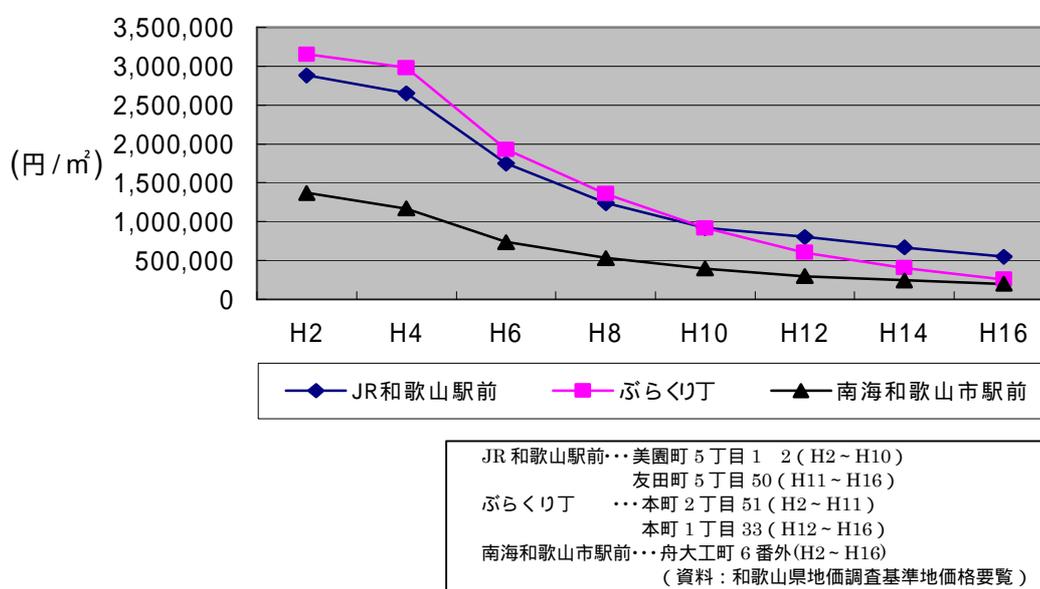
中心市街地は区域を含む本町、城北、広瀬、雄湊、大新、新南、宮北の 7 地区の集計  
(資料: 和歌山市住民基本台帳 平成 16 年 3 月末現在)

## b) 地価の状況

平成 2 年から平成 16 年の中心市街地の地価の動向を和歌山県地価調査 (基準地価格, 7 月 1 日時点)で見ると,ぶらくり丁 (旧丸正百貨店前), JR和歌山駅前, 南海和歌山市駅前のいずれの地点でも大幅に下落しています。特にぶらくり丁の地価については,平成 16 年は平成 2 年から約 92%下落し,前年からの下落率においては 21.4%と市内の商業地で最大の下げ幅となりました。

平成 11 年以降,市内の商業地で最も地価が高い地点は JR和歌山駅前で,ぶらくり丁の地価を上回っており,ぶらくり丁周辺地域商業の求心力低下を反映した形となっています。

中心市街地の地価調査基準地価格の推移



## c) アンケートから

中心市街地に対する市民の意識を把握するため,市民全体,重点区域内の居住者,重点区域周辺のマンション居住者,重点区域内の土地所有者を対象にアンケート調査を行っています。



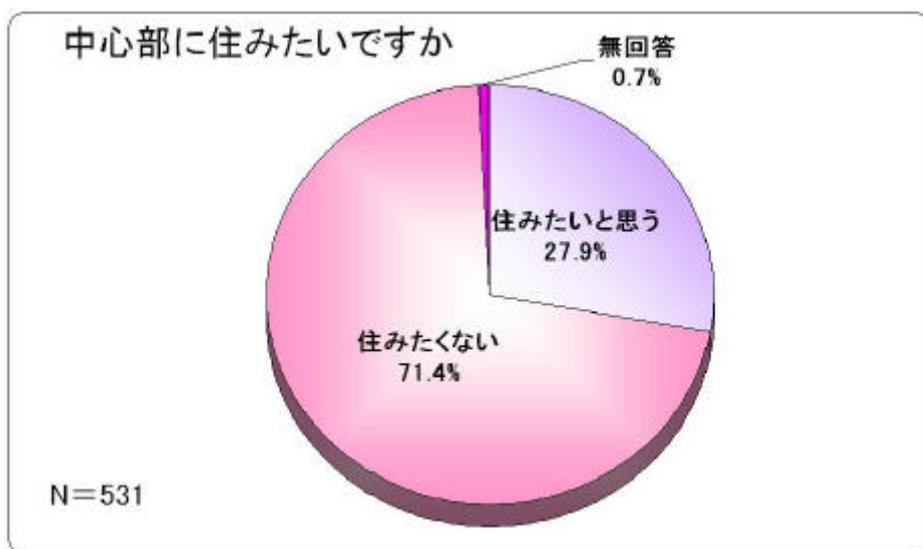


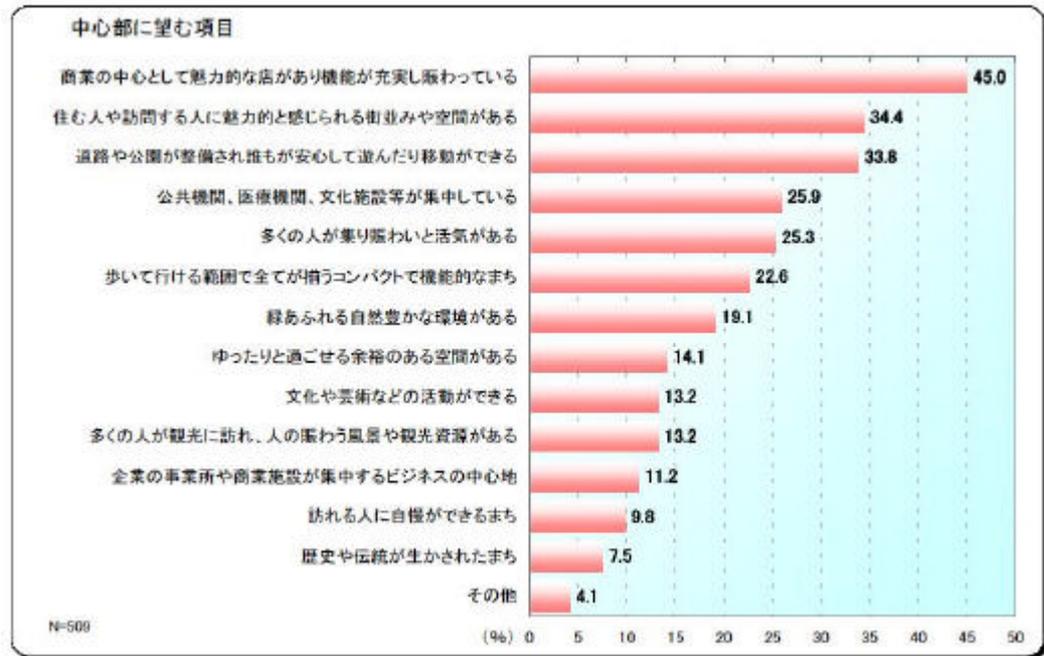
## (1) 市民対象のアンケート調査

重点区域以外に住んでいる16歳以上の和歌山市民から無作為に1,800人を抽出し、対象としました。

「中心部に住みたいか」とい質問に対しては、3割弱の市民が住みたいと答え、日常の買い物や公共公益施設の利用及び公共交通の利便性の高さに魅力を感じています。一方で7割の市民が住みたくないと答えており、全体としては、居住の場としての魅力が低い状況にあると言えます。中心部に人口を増やすための課題としては、家賃、地代が安くなること、良好な住宅地の形成、商業施設の整備とい答えが多く、また中心部に望むこととしては、商業機能の充実とい答えが最も多くなっています。

ここでいう「中心部」とは、本町、城北、広瀬、大新の4地区を指します。





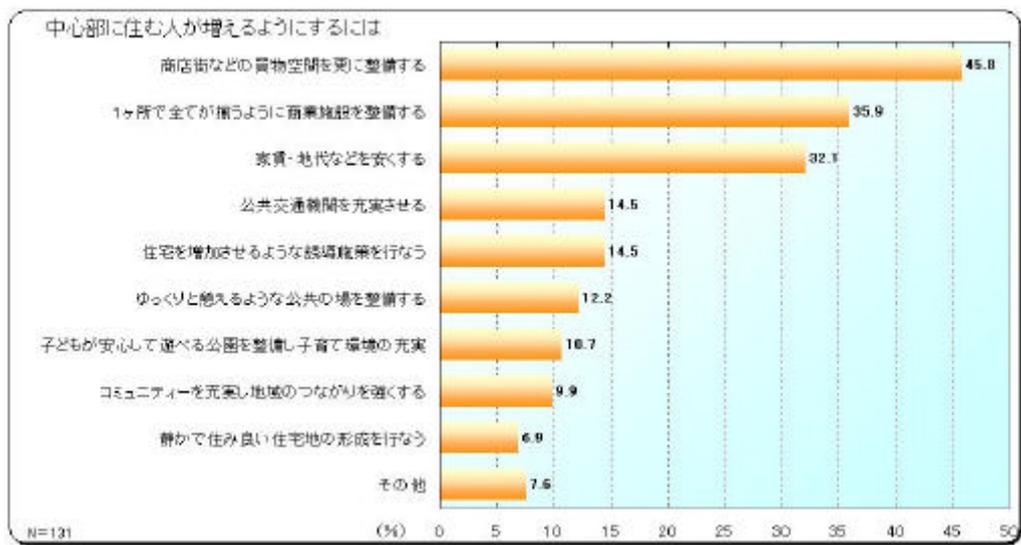


## (2) 重点区域内居住者対象のアンケート調査

重点区域に住んでいる16歳以上の和歌山市民から無作為に500人抽出し、対象としました。

多くの人が、たくさんのお気に入りの商店や飲食店、公益施設、風景、スポットなどがあると回答しています。中心市街地に住んでいる理由としては、「先祖代々住んでいる」が最も多く、その次は車がなくても生活できることや交通利便性が高い、買い物に便利ということが挙げられており、都市機能を魅力として感じていることがわかります。中心部に人口を増やすための課題と中心部に望む項目のどちらにも、商業機能の充実という答えが最も多く、近年の商業機能の低下が大きな問題であると捉えられています。





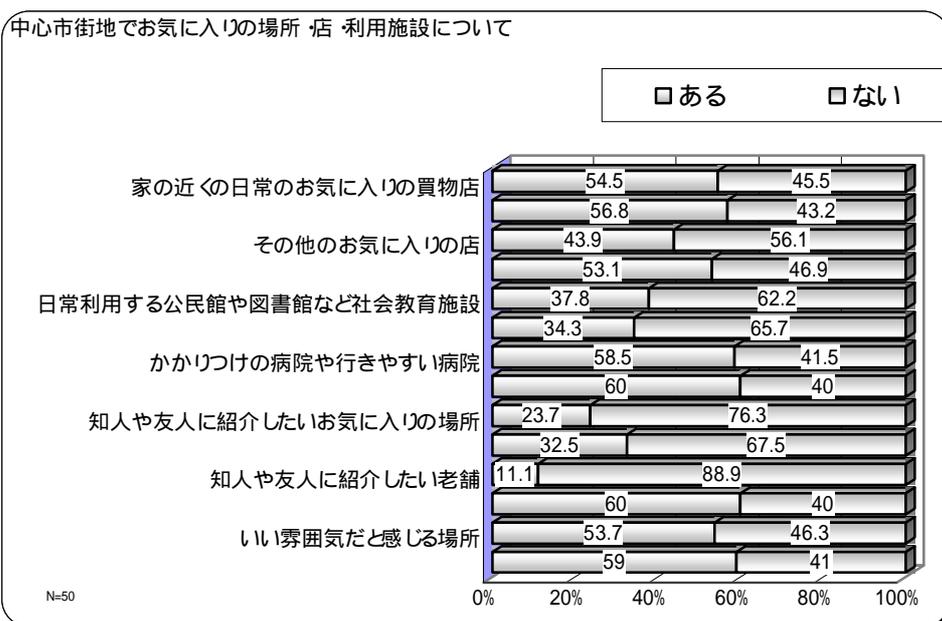


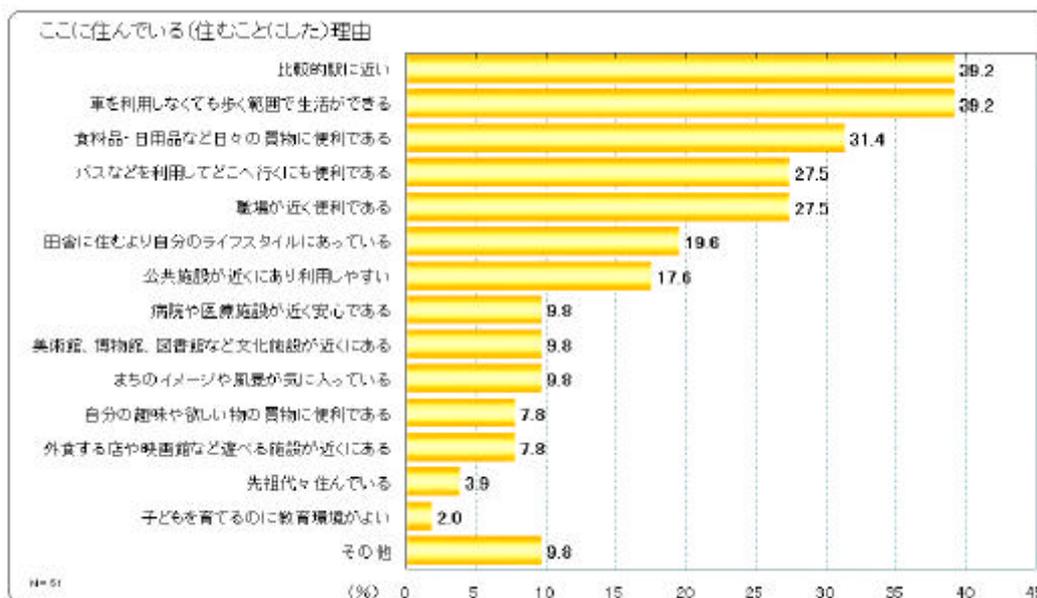
### (3) 重点区域を含む周辺のマンション居住者対象のアンケート調査

重点区域を含む周辺の比較的近年に建設された(築10年以下程度)マンションを抽出し、それらのマンション戸数である245戸を対象としました。

前掲の(2)の重点区域内居住者と同様に、多くの人が、たくさんのお気に入りの商店や飲食店、公益施設、風景、スポットなどがあると回答しています。中心市街地に住むこととした理由としては、駅に近いなど交通利便性が高く、車がなくても生活でき、買い物にも便利であることが挙げられており、この内容は、市民が中心部に住みたい理由として挙げた内容、及び重点区域内居住者が住み続けている理由として挙げた内容と同様であり、市民が共通して感じる都心居住の魅力であると言えます。

重点区域に人口を増やすための課題や望む項目には重点区域内居住者と同様に商業機能の充実という答えが最も多いですが、人口を増やすための課題には家賃や地価を安くするという答えも多く、自らが重点区域に転入してきた経験からそう感じているものと考えられます。





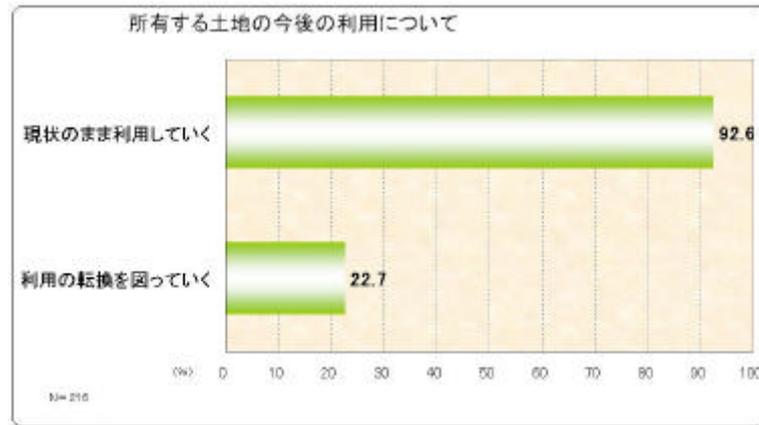


#### (4) 重点区域の土地所有者対象のアンケート調査

重点区域内に土地を所有する市民を無作為に 500 人抽出し、対象としました。

土地所有者に高齢者が多いことに加え、経済の低迷により土地・建物需要が低くなり、家賃や地代が下落したために、積極的な土地建物活用の意欲が低調になっています。

また利用の転換の意向を持っている土地所有者の半数近くが、「当面駐車場として利用する」と答えており、土地活用の有効な方法を見出せないために、とあえず税金対策として利用しておくなどの消極的な活用を考えていると推測されます。





## 4. 中心市街地の課題

### a) 全般

本市の中心市街地は、かつては県内はもちろん大阪南部までを商圈としてきました。また、金融機関をはじめ様々な企業の事業所や行政機関が建ち並び、本市の顔として、本市の文化・経済・行政の中心として確固たる地位を誇っていました。

しかし、相次ぐ大規模小売店舗の閉鎖・倒産や周辺商店街の空き店舗の増加などによる集客力の減少、少子高齢化の進行、地価の大幅な下落など、様々な面から中心市街地の活力が低下していることがうかがえます。

重点区域にある商店街の空き店舗の状況(平成16年12月現在)

	本町商店街	北ぶらくり商店街	ぶらくり丁商店街	中ぶらくり丁商店街	東ぶらくり丁商店街	ぶらくり丁大通り商店街	合計
総数	40	63	55	29	51	59	297
店舗	31	42	49	24	37	45	228
空き店舗	9	21	6	5	14	14	69
空き店舗率	22.50%	33.33%	10.91%	17.24%	27.45%	23.73%	23.23%

(資料：株式会社ぶらくり 調査)

中心市街地通行量調査(午前10時～午後7時まで)  
(調査地点 ぶらくり丁西入り口)

	東方向	西方向	計
平成2年	12,980	12,452	25,432
平成3年	9,654	9,559	19,213
平成4年	8,641	8,598	17,239
平成12年	7,453	7,666	15,119
平成15年	3,667	3,368	7,035

資料 和歌山市内商業集積地における通行量調査(和歌山商工会議所)

(各年10月下旬日曜日に調査)

しかし、前述( - B 中心市街地の考え方 P.7 )のとおり、中心市街地は本市にとって重要な位置を占めています。

したがって、今後この地域の活性化は重要であり、商業や業務、娯楽・サービス機能の向上や、住環境の魅力化、加えて独自の雰囲気づくりや交流の舞台づくりなどが必要です。

そのための詳細な課題として、賑わい性の創出、界隈性の創出、回遊性・滞留性の創出、暮らし空間創出を掲げ、それぞれ「個店の魅力で人を惹きつけるまち」「お気に入りの風景やスポットのあるまち」「長い時間ゆっくりと過ごせるまち」「高齢になっても生き生きと暮らせるまち」をテーマとして設定しています。

## b) テーマ別の課題

テーマ別の課題の中には、複数のテーマにまたがるものもあります。下記の分類では、影響が大きいと思われるテーマに分類して記述しています。

### (1) 個店の魅力で人を惹きつけるまち（賑わい性創出）

核店舗に頼らない個店のまちであること  
まちの情報が常に発信されていること  
個店に独特の魅力があること  
まちの魅力化の努力を意欲的に行えること  
新陳代謝のあるまちであること

### (2) お気に入りの風景やスポットのあるまち（界隈性創出）

暮らしの風景が魅力となるような空間があること  
癒される風景があること  
花・緑の多いまちであること  
多種多様な風景がまちの魅力として保たれること  
まちづくりに市民が積極的に参画するまちであること  
地域資源の掘り起こしができること





### (3) 長い時間ゆっくりと過ごせるまち（回遊性・滞留性創出）

- まちが交流の舞台となること
- ゆっくりと留まれる場所が創造できること
- 市民レベルのネットワークが充実したまちであること
- 目的が無くとも歩き回れるまちであること
- 人がやって来やすいまちであること
- 市民等の活動の場があること
- 人にやさしいまちであること

### (4) 高齢になっても生き生きと暮らせるまち（暮らし空間創出）

- 今後の人口動態に対処できること
- 全ての世代でまちを共有できること
- 生活に便利であること
- 子どもも高齢者も安全であること
- コミュニティが機能するまちであること
- 商業集積としての魅力が高まること
- 居住環境が整ったまちであること
- 移動環境が整ったまちであること

## 5. 総合評価指標

- 和歌山市政世論調査の中心市街地の現状を問う項目において、  
「以前に比べて賑わってきた」とする回答者の比率。  
平成 21 年度目標値 50%

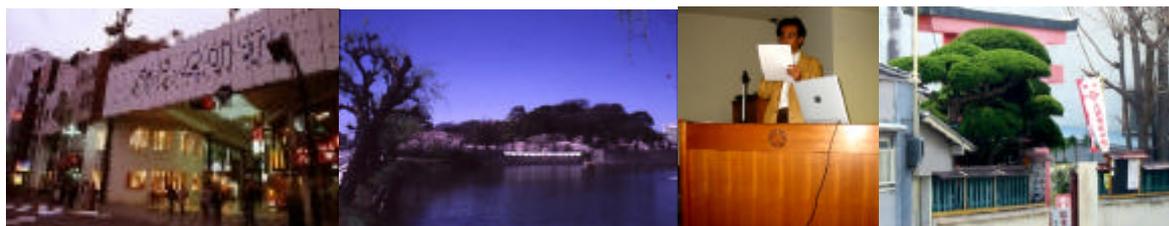
## C. 上位計画等

### 1. 和歌山市長期総合計画における位置付け

和歌山市長期総合計画において、中心市街地活性化については、各論第3部第1章「都市機能の高度化」及び第2章「地域産業の育成・強化」に述べられています。

「都市機能の高度化」では、本市が大阪湾ベイエリア南部及び和歌山県の中核都市としての役割を担っていくために、市の顔である中心市街地において、定住人口の増加、商業・業務機能の再生や都市型産業の集積、魅力ある街並みや快適な居住環境の形成、交通環境の向上や交流空間などの形成を図り、再生・活性化することの必要性が示され、「地域産業の育成・強化」では、郊外型大型店舗や新業態店舗の進出による中心市街地商業地域の吸引力の低下、営業不振や後継者不足による商店の閉店や廃業といった現況を踏まえた上で、中心市街地が、本市だけでなく和歌山県内の核となる商業地として再生・活性化することの必要性が示されています。





和歌山市長期総合計画 第2次基本計画 (平成 15年 3月策定)	
基本理念	<p>個性の尊重と多様性の共存</p> <p>歴史・文化の継承と新時代の創造</p> <p>自然環境の保全と人間活動の調和</p>
将来都市像	「いのち ひかる 未来和歌山」
施策の大綱	<p>国内外との活発な交流と連携を進める都市</p> <p>健康で思いやりのある安心して暮らせる都市</p> <p>都市圏の中心となる魅力と活力のある都市</p> <p>豊かな生活環境や自然環境を創造し、地域文化を発信する都市</p>
中心市街地に関する主な内容	<p>都市圏の中心となる魅力と活力のある都市</p> <p>- 都市機能の高度化 - 良好な市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地活性化基本計画の具体化</li> <li>・ 商業・業務・都市型産業機能等の集積</li> <li>・ 都心居住の誘導</li> <li>・ 魅力ある交流空間の形成</li> <li>・ 交通環境の整備</li> </ul> <p>都市圏の中心となる魅力と活力のある都市</p> <p>- 地域産業の育成・強化 - 商業・サービス業の振興</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちの魅力創出</li> <li>・ 商店街の魅力向上</li> <li>・ 利便性、快適性の確保</li> <li>・ 新規開業者の誘致支援</li> </ul>

## 2. 和歌山市都市計画マスタープランにおける位置付け

和歌山市都市計画マスタープランでは、中心市街地は拠点商業地等の都市機能が集積する区域として位置付けられており、商業拠点の活性化と景観・環境整備の推進が示されています。

和歌山市都市計画マスタープラン（平成11年3月策定）	
まちづくりの目標	豊かで魅力ある都市環境と活力ある産業を有する中核都市の形成
都市づくりの基本テーマ	<p>自然と共生できる都市</p> <p>安心して住むことの出来る都市</p> <p>永く住み続けられる都市</p> <p>活気のある産業と楽しく働くことが出来る都市</p> <p>憩いや遊びの空間のある楽しい都市</p> <p>他の都市や地域の中の移動が便利な都市</p>
中心市街地に関する主な内容	<p>全体構想 - 都市整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の方針 商業・業務施設等が集積する区域である拠点商業地とする。</li> <li>・市街地整備の方針 中心市街地は、戦災復興による土地区画整理事業が完了しており、再開発等によって商業機能や居住機能を更新して、土地利用の高度化を促し、魅力ある都心の再生を推進する。</li> <li>・河川・上下水道の整備方針 市街地内を流れる内川を、和歌川アクアルネッサンス事業の促進等により水質浄化を促し、橋やウォーターフロントの整備と合わせて、川を活かしたまちづくりを推進する。</li> <li>・景観形成の方針 けやき大通り沿道や和歌山城周辺等、市のシンボルとなる地区で、景観整備に関するモデル事業の展開を推進する。</li> </ul> <p>地域別構想 - 中心部</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来像 高度な都市機能が集積する魅力的な都心ゾーン</li> <li>・まちづくりの施策 JR和歌山駅西地区・南海和歌山市駅前の再開発、けやき大通り沿道地区の再整備、ぶらくり丁周辺を核とする広域商業拠点の活性化、県立医大跡地の再整備、和歌川アクアルネッサンス事業の促進、市堀川・真田堀川・大門川的环境整備</li> </ul>

### 3. 和歌山都市計画区域マスタープラン における位置付け

和歌山県が策定した和歌山都市計画区域マスタープランでは、基本理念の一つに「コンパクトなまちづくり」が挙げられており、和歌山県及び近畿圏南部の拠点として多様な機能と魅力を併せ持つ「和歌山」の市街地中心部の再生が必要とされています。また、各都市計画の方針の中でも、都市機能の集積、整備等による中心部の再生が盛り込まれています。

和歌山都市計画区域マスタープラン（和歌山県，平成16年5月策定）	
将来像	世界都市関西の一翼を担う中枢都市圏域
まちづくりの 基本理念	コンパクトなまちづくり 交流による活力あるまちづくり 安全・安心なまちづくり 環境共生のまちづくり ひと・コミュニティを育むまちづくり 他の都市や地域の中の移動が便利な都市
中心市街地に 関する主な内容	<p>都市計画の方針 - 土地利用に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地中心部の再生のための土地利用の誘導 都市機能の集積とともに、多様な世代の住み替えに対応する住宅の供給により、快適な都市生活が営めるように商業と住宅の用途混在や土地の高度利用を促すための土地利用を図る。</li> </ul> <p>都市計画の方針 - 都市施設の整備に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地中心部再生の根幹となる都市施設の整備 市街地の根幹となる道路の整備、下水道の整備等主要な都市施設の整備を推進する。その際には、既存の都市機能の集積を活用した市街地整備に努める。</li> </ul> <p>都市計画の方針 - 市街地開発事業に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地中心部再生のための再整備等の促進 交通機能充実、商業、医療福祉等の都市機能の更新、都市居住の促進、都市防災機能の向上などにより市街地の再整備を図る。</li> </ul> <p>都市計画の方針 - 自然環境の整備または保全に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地中心部の利便や防災に配慮した公園広場の整備や 緑のネットワークの形成 防災性と日常の利便性に配慮した公園緑地や避難経路を兼ねる緑のネットワークの形成を促進する。</li> </ul>

## 4. 他の個別計画等との関連

### 和歌山市活性化戦略提言書

和歌山市活性化戦略提言書では、本市の活性化に「地域経済活性化」「市のイメージ形成 情報発信」「少子高齢化対策」「人的資源の育成」「若年層市外流出の歯止め」といった 5 つの課題が提起されています。その中の地域経済活性化については、観光による産業の活性化とともに、中心市街地の再生による商業の活性化の必要性が述べられています。

和歌山市活性化戦略提言書（平成16年3月策定）	
活性化ビジョン	がんばりの共鳴 「チャレンジ精神あふれるまち・和歌山市」
先導プロジェクト	身も心も癒される観光の提案 和歌山市らしい文化・スポーツ・教育の振興 海の活用と海の恵みのブランド化の促進 和歌山まるごと体験の実現
中心市街地に関する主な内容	和歌山まるごと体験の実現 - 和歌山市市街地「観光ロード」の整備 ・JR和歌山駅～アロチ～ぶらくり丁～南海和歌山市駅を結ぶエリアを、市街地観光及び県内観光の情報ゲート及びルートとして計画的に整備する。 ・JR和歌山駅、アロチ、ぶらくり丁、南海和歌山市駅のそれぞれに観光ショッピングセンターや県内特産品の飲食店、県内各地を紹介するコーナー、海産物ショップを設けるなど、拠点連携の流れを作る。 ・歩道整備、レンタサイクルの仕組み、小型電動カー等移動手段の確保 ・県内観光資源のミニ体験ができる施設の計画 「みかん狩り園」「手作り醤油体験館」「温泉資料館」など

