

# 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成 20 年 12 月  
和歌山県和歌山市

## I. ポイント

○計画期間;平成 20 年 8 月～平成 24 年 3 月(4 年 8 ヶ月)

### (1)概況

平成 19 年 11 月に開店した「旧丸正百貨店ビル暮らし・にぎわい再生事業」や平成 17 年度から和歌山城及びその周辺地域で実施してきた「城フェスタ事業」等の効果により、実施地域周辺の通行量が増加し、和歌山城への登閣者数も平成 18 年と平成 19 年では、約 18,500 人(約 13%)増加するなど中心市街地の賑わいが創出され始めている。

しかし、事業が近隣で未実施等の地域では、依然、通行量が減少、空き店舗が増加するなどの状況にあり、また、居住人口は、総合的な取組みによる新規民間マンションの誘発については、達成できているものの自然動態の減少が著しく、人口の増加には至っていない。

基本計画事業については、ほぼ計画通りに進捗しているが、その効果による目標達成のために行政、協議会、商店街、民間事業者等様々な主体が連携し、中心市街地の活性化に努める必要がある。

そのため、今後とも基本計画事業を積極的に推進していくとともに、効果の現れていない地域における重点的な事業の推進、あらゆる主体により連携した事業を随時検討し、必要に応じ、基本計画への事業の追加を検討していく。

### (2)目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値 (年)	目標値 (H23fy)	最新値 (H20fy)	見通し
城まち賑わい拠点の創出	「中心商業地(ぶらくり丁周辺地域)7 地点の歩行者・自転車通行量(平日・休日平均)」	22,075 人 (H18)	26,500 人	19,045 人	②
城まち居住の促進	「中心市街地の居住人口」	11,268 人 (H18)	11,680 人	11,149 人 (H20.3)	②
城まち回遊性の向上	「城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行量(休日)」	9,762 人 (H19)	22,500 人	9,993 人	②

- 注) ①: 事業等の進捗状況が極めて順調であり、相当程度の余裕をもって目標達成可能であると見込まれる。  
②: 事業等の進捗状況が概ね予定通りであり、目標達成可能と見込まれる。  
③: 事業等の進捗状況が予定通りではないものの、依然として、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。  
④: 事業等の進捗に相当程度の支障が生じており、目標達成が困難と見込まれ、今後対策を講じる必要がある。  
⑤: 事業等が実施されていないため、今回は評価対象外。

### <達成状況の評価及び見通しの理由>

- ①「中心商業地(ぶらくり丁周辺地域)7 地点の歩行者・自転車通行量(平日・休日平均)」及び「城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行量(休日)」について
- ・ ほぼ計画通りに事業が進捗しており、実施地域においては、その効果が現れており、行政、協議会、商店街において、賑わい創出のための取組が検討・実施されていくため。

②「中心市街地の居住人口」について

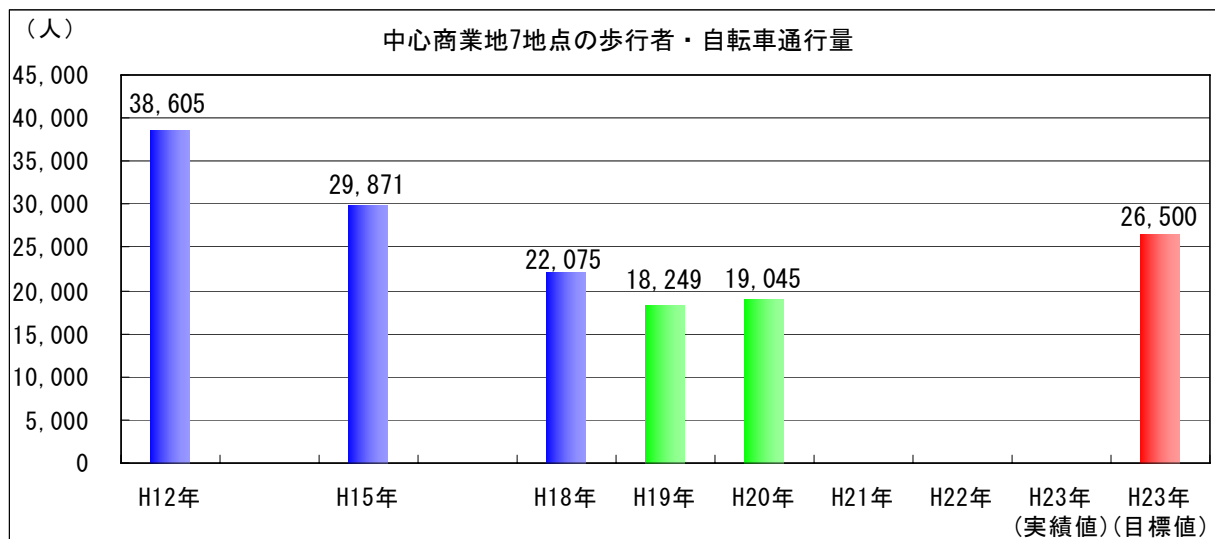
- ・ ほぼ計画通りに事業が進捗しており、新規民間マンション誘発も目標通り実施されているため。

**(3) 今後の対応**

- ・ 今後とも基本計画事業を積極的に推進していくとともに、行政、協議会等により中心市街地の賑わいの創出、居住人口の誘導等の取組を検討し、必要に応じて、基本計画への事業追加を検討していく。

## II. 目標「城まち賑わい拠点の創出」

### II-1. 数値目標の達成状況（「中心商業地（ぶらくり丁周辺地域）7 地点の歩行者・自転車通行量（平日・休日平均）」→目標設定の考え方基本計画 P39～P42 参照）



年 （調査月）	H12	H15	H18	H19 (9)	H20 (9)	H21	H22	H23 (実績数値)	H23 (目標数値)
中心商業地（ぶらくり丁周辺地域）7地点の歩行者・自転車通行量（平日・休日平均）	38,605	29,871	22,075	18,249	19,045				26,500

### II-2. 主要事業の進捗状況

- 旧丸正百貨店ビル暮らし・にぎわい再生事業 平成 19 年 11 月開店
- コミュニティ工房「ぶらステ」設置運営事業 平成 21 年度着手予定
- ものづくり工房「ぶらフト」建設運営事業 平成 21 年度着手予定
- 地場特産品店整備事業 平成 20 年 10 月完成
- 紀の国ぶらくり劇場設置運営事業 平成 19 年 3 月完成（運営中）
- まちプロデュース事業 平成 18 年度より実施中

### II-3. 数値目標達成の見通し

- 数値目標である歩行者・自転車通行量は、微増にとどまり、大幅な増加には至っていない。
- 目標「城まち賑わい拠点の創出」に寄与する基本計画事業のうち「和歌山大学観光学部学舎整備事業」について、大学、民間事業者との民間ビル整備に向けた課題が解決できず、実施には至らない結果となり、その他の事業については、ほぼ計画通りに実施されている。
- 集客効果のある複合商業施設の整備事業である「旧丸正百貨店ビル暮らし・にぎわい再生事業」や大衆演劇場の運営事業である「紀の国ぶらくり劇場設置運営事業」による効果として、その周辺の調査地点では通行量の増加が見られる。
- また、前年度との比較で空き店舗率で見ると、空き店舗率が減少した中ぶらくり丁商店街、空き店舗率が変化の無かった本町商店街、ぶらくり丁商店街周辺の調査地点では通行量の増加が見られるが、

その他の北ぶらくり丁商店街、ぶらくり丁大通り商店街、東ぶらくり丁商店街では空き店舗率が増加し、通行量も減少している。

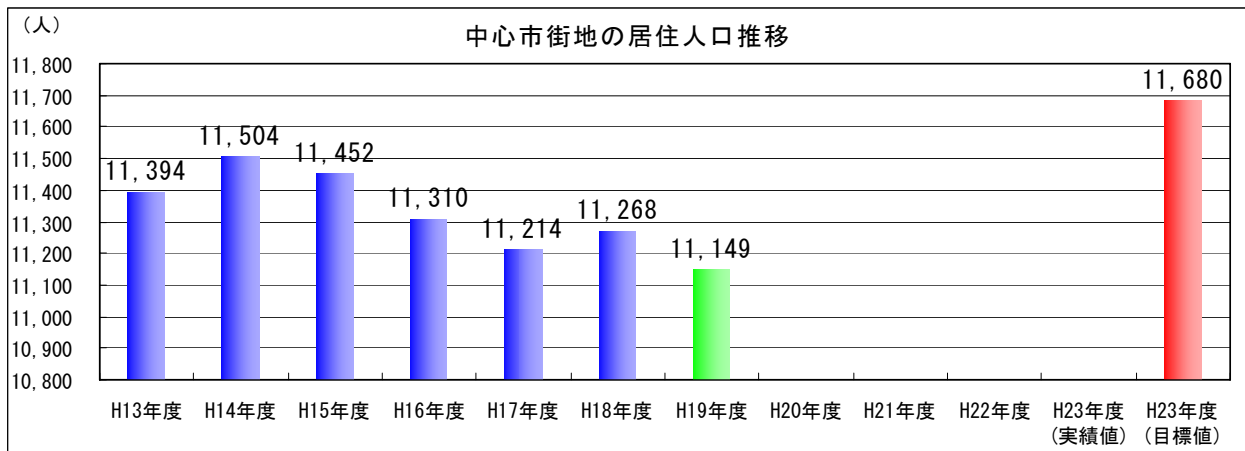
- ・ しかしながら、今後実施される基本計画事業はもちろんのこと、商店街、市、商工会議所、まちづくり会社が参加する商店街活性化委員会において、現在様々な事業が検討され、すでに実施された事業もあり、今後も商店街活性化に向けた取組が行われる予定であることから、数値目標は達成できるものとする。

#### Ⅱ-4. 今後の対応について

- ・ 今後とも基本計画事業を積極的に推進していくとともに、中心商店街の活性化委員会で現在検討されている活性化に向けた取り組みにより、賑わいを創出していくことが重要である。
- ・ その際、商店街、行政、和歌山市中心市街地活性化協議会が連携を図り、地域ぐるみでの活性化に向けた具体的な事業を検討・実施していくことが必要である。
- ・ また、学生を中心市街地へ呼び込む施策として、行政、大学、和歌山市中心市街地活性化協議会が連携を図り、具体的な事業を検討・実施していく。

### Ⅲ. 目標「城まち居住の促進」

#### Ⅲ-1. 数値目標の達成状況（「中心市街地の居住人口」→目標設定の考え方基本計画 P42～P44 参照）



年 (調査月)	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19 (3)	H20	H21	H22	H23 (実績 数値)	H23 (目標 数値)
中心市街地の 居住人口	11,394	11,504	11,452	11,310	11,214	11,268	11,149					11,680

#### Ⅲ-2. 主要事業の進捗状況

- ・ けやき大通り第一種市街地再開発事業      平成 19 年度着手    平成 21 年度完成予定
- ・ 十番丁共同住宅・事務所複合ビル建設事業      平成 20 年 3 月完成

#### Ⅲ-3. 数値目標達成の見通し

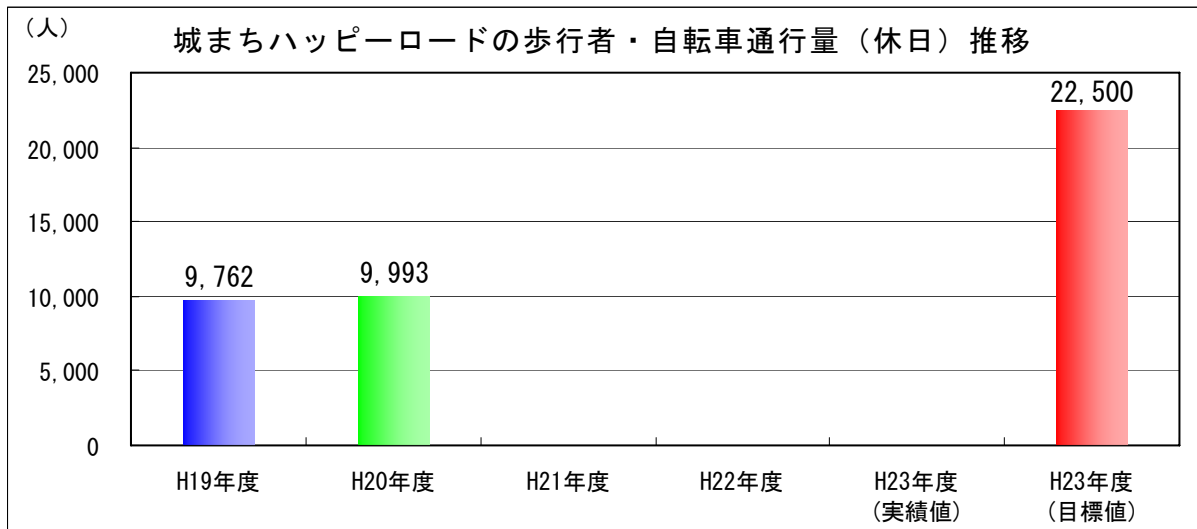
- ・ 上記主要事業のほか、基本計画掲載事業のうち、有料老人ホーム整備事業については、実施主体の経済条件等の諸事情により、H20.3月事業廃止届が県に提出されたが、整備が概ね済んでいる状態であるため、事業の引き受け事業者を市で選定し、事業の継続を進めている。
- ・ また、容積率緩和検討実施事業、城まち起業家居住支援事業については、実施時期を早め実施されており、その他の事業については、ほぼ計画通りに進捗している。
- ・ 総合的な取り組みによる新規民間マンションの誘発として、平成 19 年度には、2 棟合計 63 戸建設されていることから、数値目標は達成できるものと考えます。

#### Ⅲ-4. 今後の対応について

- ・ 全体として計画通り進捗しているものの、数値目標に直接効果を生み出していない状況にあることから、次年度以降、基本計画掲載事業による効果及び中心市街地の人口、1 世帯あたりの平均人口の推移を判断し、改善点等検討していく必要があると考える。
- ・ また、その際、庁内において、共同住宅誘発策の検討が必要であり、都市計画関連部局、住宅関連部局等と協議を図ることとする。
- ・ また、その施策案について、和歌山市中心市街地活性化協議会において、協議を行い、民間事業者からの意見を取り入れていく必要もあると考える。

#### IV. 目標「城まち回遊性の向上」

##### IV-1. 数値目標の達成状況（「城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行量(休日)」→目標設定の考え方基本計画 P44～P48 参照）



年 (調査月)	H19	H20 (6)	H21	H22	H23 (実績数値)	H23 (目標数値)
城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行量(休日)	9,762	9,993				22,500

##### IV-2. 主要事業の進捗状況

- 旧丸正百貨店ビル暮らし・にぎわい再生事業 平成 19 年 11 月開店
- 十番丁共同住宅・事務所複合ビル建設事業 平成 20 年 3 月完成
- 和歌山城再建 50 周年記念祭事業 平成 20 年度開始
- 城フェスタ事業 平成 17 年度開始
- けやき大通り第一種市街地再開発事業 平成 19 年度着手 平成 21 年度完成予定
- 移動型オープンカフェ実施事業 平成 19 年度開始
- 城まち青空市開催事業 平成 21 年度開始予定
- 野外アートプロジェクト事業 平成 21 年度開始予定

##### IV-3. 数値目標達成の見通し

- 数値目標である歩行者・自転車通行量は、微増にとどまり、大幅な増加には至っていないが、目標「城まち回遊性の向上」に寄与する基本計画掲載事業はほぼ計画通りに実施されている。
- 集客効果のある複合商業施設の整備事業である「旧丸正百貨店ビル暮らし・にぎわい再生事業」や和歌山城周辺で開催されるイベント事業である「城フェスタ事業」、「和歌山城再建 50 周年記念祭事業」による効果として、その周辺の調査地点では通行量の大幅な増加が見られる。
- その他の調査地点では、微増あるいは減少となっているが、その周辺は、基本計画掲載事業の未実施エリアである。
- 市政世論調査（平成 19 年度調査）では、よく行く場所についての質問に対し、「中心市街地」とい

う回答が増加し、また、月に中心市街地へ行く頻度として、ほとんど（全く）行かないという回答が減り、月に数回中心市街地へ行くという回答が増えており、市民の目及び足が中心市街地に向き始めていることから、数値目標は達成できるものとする。

#### IV-4. 今後の対応について

- ・ 通行量の増加が思わしくない調査地点周辺において、次年度以降実施される回遊性を高める事業及び、現在すでに実施している事業について重点的な施策の検討実施を行っていく。
- ・ その際、城まちハッピーロード上で実施されるソフト事業は、様々な主体により実施されるものであり、行政、和歌山市中心市街地活性化協議会、その他実施主体が連携を図り、検討実施を行っていく。

## V. その他

### 「基本計画の重要事項に関する変更等」

◎準工業地域における大規模集客施設の立地規制に関する条例施行等

#### 【概要】

中心市街地への商業機能の集積を促しコンパクトなまちづくりを目指すために、平成19年11月30日、準工業地域（約650ha）において、床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区指定の都市計画決定・変更の告示を行い、同時に和歌山市特別用途地区建築条例（和歌山市条例第35号）を施行した。

#### 【条例内容】

・特別用途地区・・・大規模集客施設制限地区

・建築してはならない建築物・・・

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場若しくは場外勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

・建築基準法第3条第2項の規定に基づく条例規定の施行の際、現に存する建築物や現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物等に対する増築又は改築の制限の緩和

⑦増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ建築基準法第52条第1項から第9項まで及び法第53条の規定に適合すること。

⑧増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

⑨増築後の前条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

⑩用途の変更(建築基準法施行令第137条の17に規定する類似の用途相互間におけるものを除く。)を伴わないこと。



(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第49条第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区内における建築物の建築の制限について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の定めるところによる。

(特別用途地区内の建築制限)

第3条 別表左欄に掲げる特別用途地区内においては、同表右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をしようとする場合には、あらかじめ和歌山市建築審査会の意見を聴かなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第4条 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物については、次に掲げる範囲内において増築又は改築をすることができる。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定(同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第9項まで及び法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の前条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 用途の変更(建築基準法施行令第137条の17に規定する類似の用途相互間におけるものを除く。)を伴わないこと。

(罰則)

第5条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(両罰規定)

第6条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、都市計画法第 20 条第 1 項の規定に基づく大規模集客施設制限地区に係る特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日から施行する。

別表(第 3 条関係)

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場若しくは場外勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの