３．重点整備地区の設定

３．重点整備地区の設定

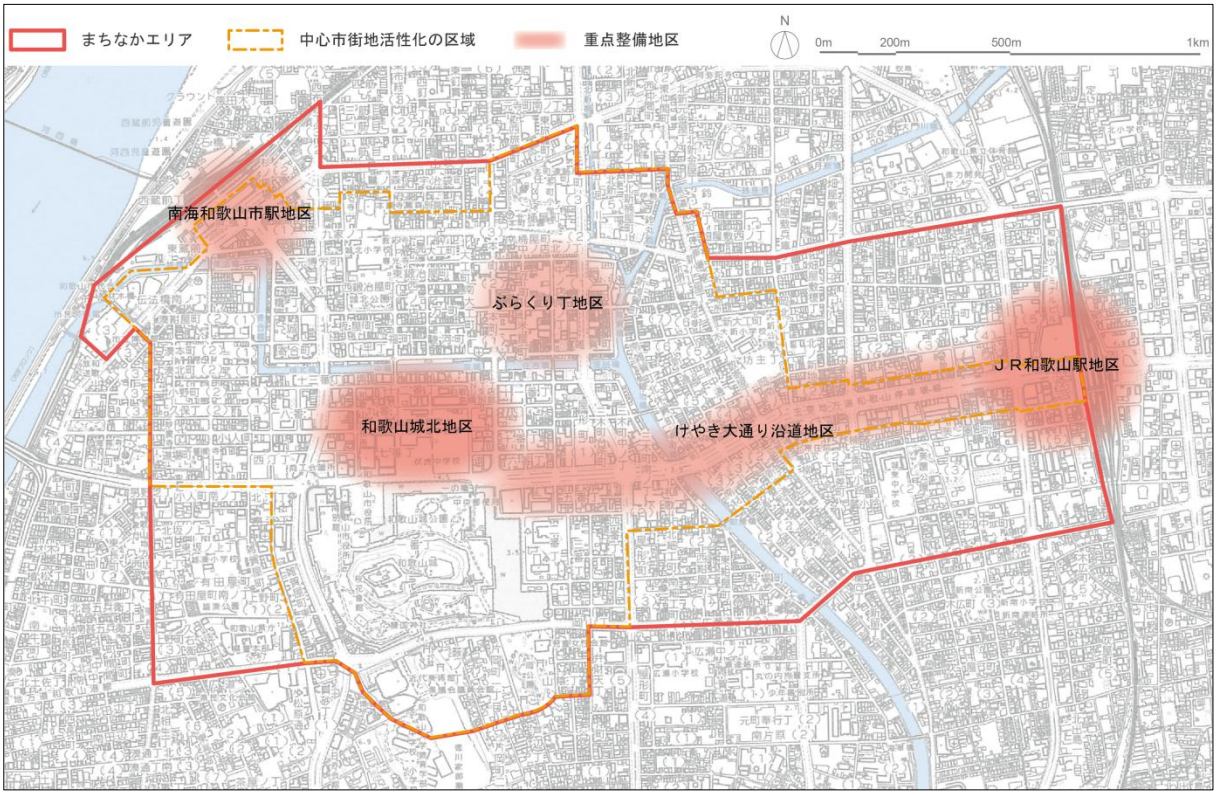
３－１．重点整備地区の設定

まちなかエリアを下図のとおり設定し、ＪＲ和歌山駅前地区、けやき大通り沿道地区、和歌山城北地区、ぶらくり丁地区、南海和歌山市駅前地区を重点整備地区として設定する。

各地区の設定にあたっての背景を下表のとおり整理する。

地区	設定した背景
ＪＲ和歌山駅前地区	○交通結節点としての機能の強化 ○駅の拠点性の向上 ○大規模商業施設の立地 ○民間事業者のニーズが高い
けやき大通り沿道地区	○和歌山駅とまちなかの中心部を結ぶ骨格 ○和歌山市のシンボルロードとしてのポテンシャル ○民間事業者のニーズが高い
和歌山城北地区	○官公庁や業務施設の集積 ○和歌山市民のシンボルである和歌山城 ○小中学校の移転・統廃合 ○民間事業者のニーズが高い
ぶらくり丁地区	○地区の人口減少・少子高齢化 ○築年数 30 年以上の建物が約 2/3 以上占める ○商業の著しい流出
南海和歌山市駅前地区	○駅ビルの老朽化等の課題 ○交通結節点としての機能の強化 ○地区の人口減少・少子高齢化 ○築年数 30 年以上の建物が約 2/3 以上占める

■まちなか再生エリア及び重点整備地区



３－２．重点整備地区の現況整理

（１）ＪＲ和歌山駅前地区

■主要施設立地

〇交通機能

ＪＲ和歌山駅の乗降客数は、39,248 人/日（平成 23 年度）であり、平成 7 年から 14%減となっている。バス・タクシー・一般車両の動線が整理された交通ロータリーが整備されており、路線バスのターミナルとして機能している。コンパクトかつ合理的に整備された駅前広場は、一定の交通結節点機能は有しているものの、空間的なゆとりや滞留機能が不足している。

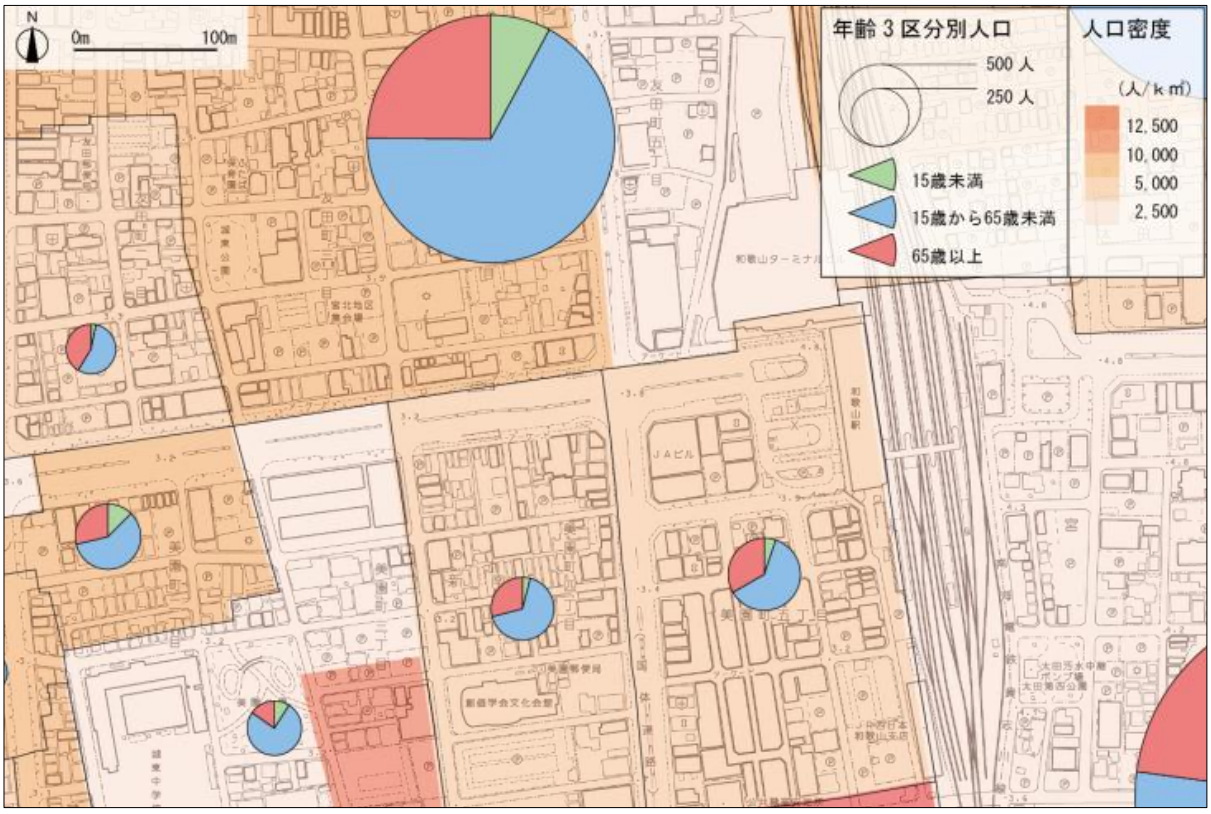
また、けやき大通りの地下には市営地下駐車場（352 台）が整備されている。

〇施設立地概況

駅前には、近鉄百貨店、MIO が立地している。近鉄会館は建物の老朽化により閉館した。けやき大通り沿いには、再開発事業により「けやきガーデン」が立地している（ホテル・商業施設・マンションの複合開発）。駅の南に位置する「みその商店街」では、現在空き店舗率が 40%を超え、商業の再生が求められる。

■人口構成・人口密度

少子高齢化の進行がみられ、特に駅から西に離れるほど高齢化率が高くなっている。



■建物用途

現況の建物用途は、駅前地区では商業が主となっている。けやき大通り沿いでは、商業もみられるものの住宅の割合が５割以上となっている。

■建物築年数

築年数 30 年以上（及び不明）の建物が約 2/3 以上を占める地区は駅の南側のみであるが、その他の地区でも築 30 年以上の建物が約 5 割を占める。

■建物木造比率

駅前地区の木造建物比率は 20%以下と低い割合であるが、けやき大通り南側では、40～60%を占める地区（町丁目）がみられる。

（２）けやき大通り沿道地区

■主要施設立地

○施設立地概況

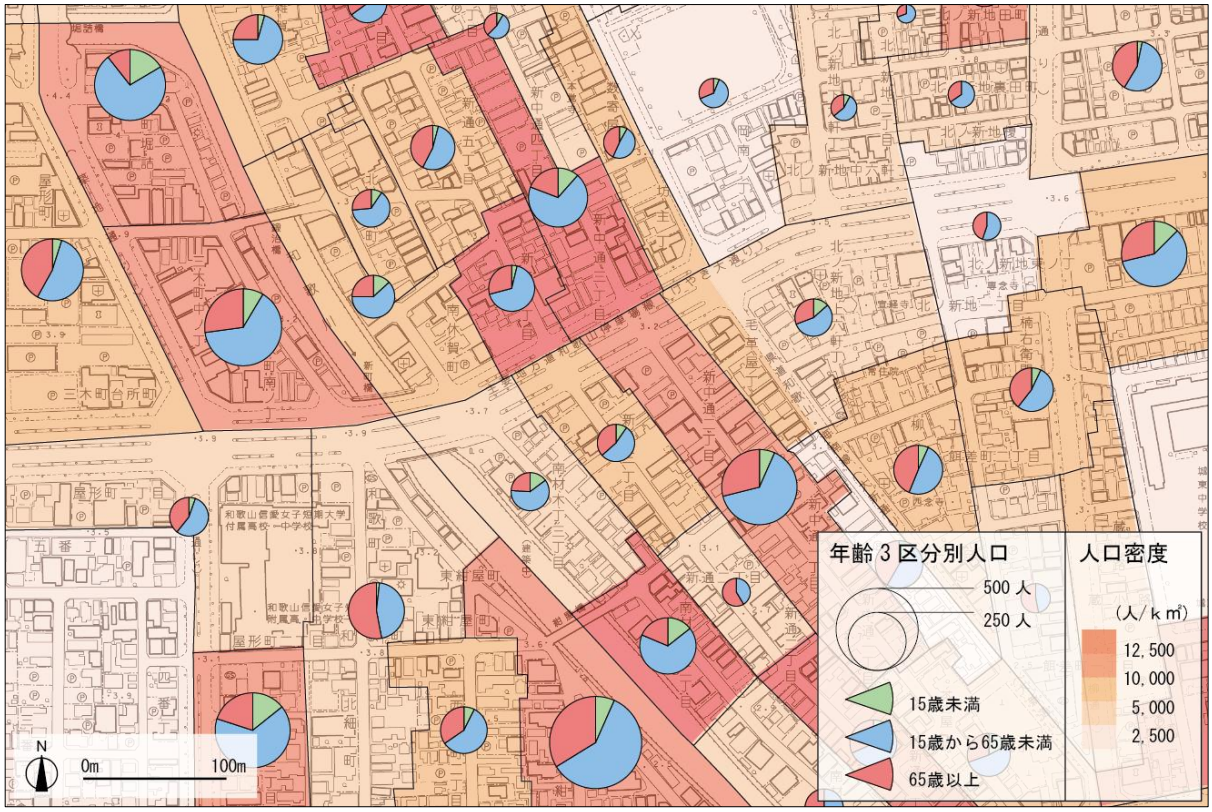
商業・業務関連の施設は少なく、住宅地としての性格が強い地区である。けやき大通りに面した立地特性はあるものの、建物更新が停滞しており、沿道地区の低・未利用地化が進行している。

○モビリティ

ＪＲ和歌山駅と和歌山城を結ぶ「けやき大通り」は、十分な幅員と車線数が確保された、緑豊かな本市のシンボルロードとなっている。少子高齢化の進行や環境志向等の社会的な変化を見据え、ＪＲ和歌山駅と和歌山城とを結ぶ、新しいモビリティを再考することが求められる。

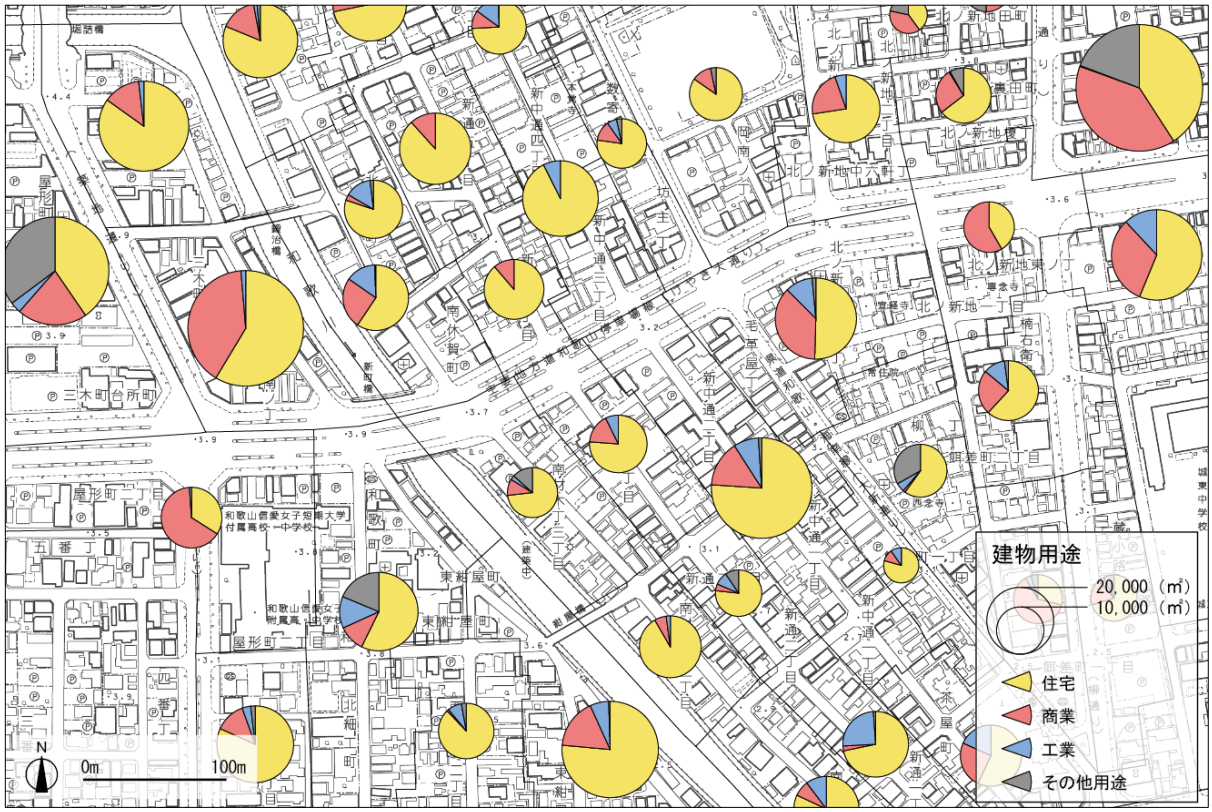
■人口構成・人口密度

生産年齢の人口層が比較的多く、人口密度は和歌川沿いで高い傾向がみられる。



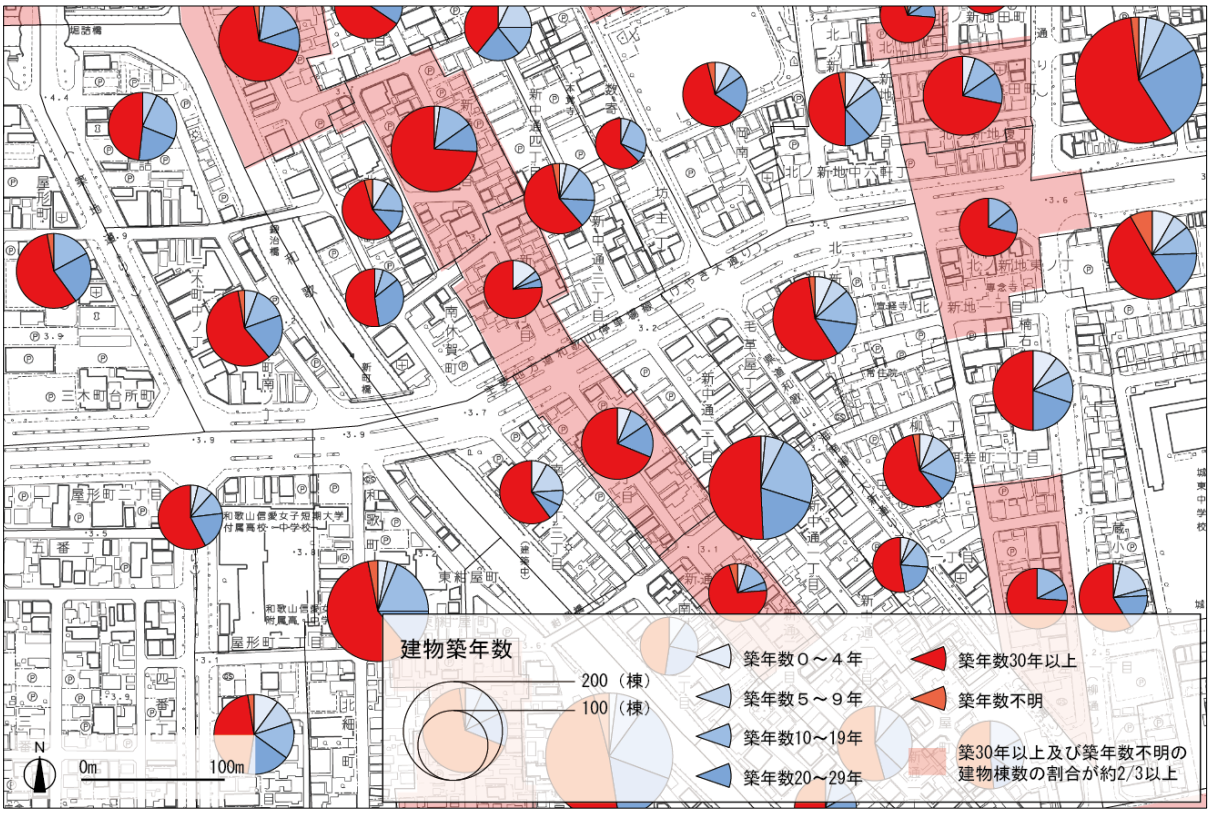
■建物用途

主として住宅地域となっており、ＪＲ和歌山駅及び和歌山城に向かうに連れて、商業用途やその他用途の割合が高くなっていく。



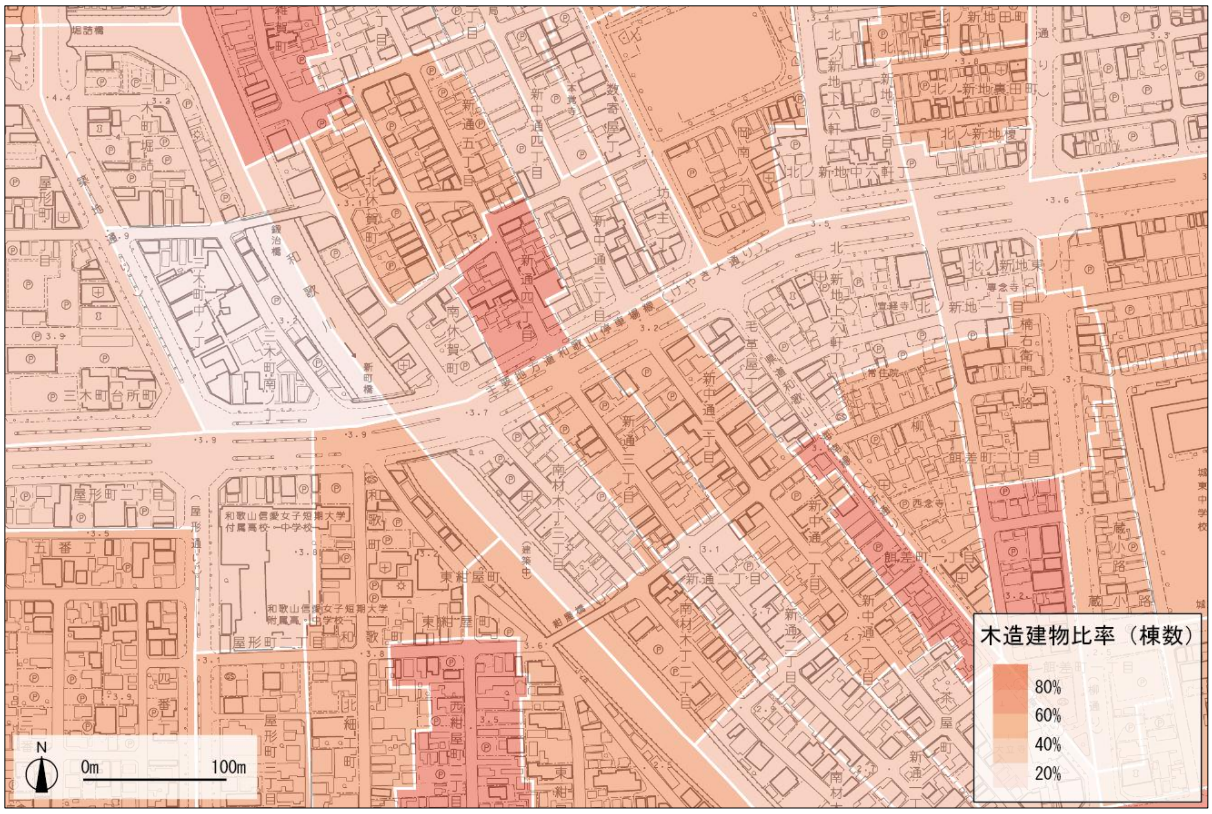
■建物築年数

築年数 30 年以上（及び不明）の建物が約 2/3 以上を占める地区は一部であるが、その他の地区でも築 30 年以上の建物が約 5 割を占める。



■建物木造比率

築年数 30 年以上（及び不明）の建物が約 2/3 以上を占める地区は、建物木造比率が高い傾向がみられる。



（３）和歌山城北地区

■主要施設立地

○施設立地概況

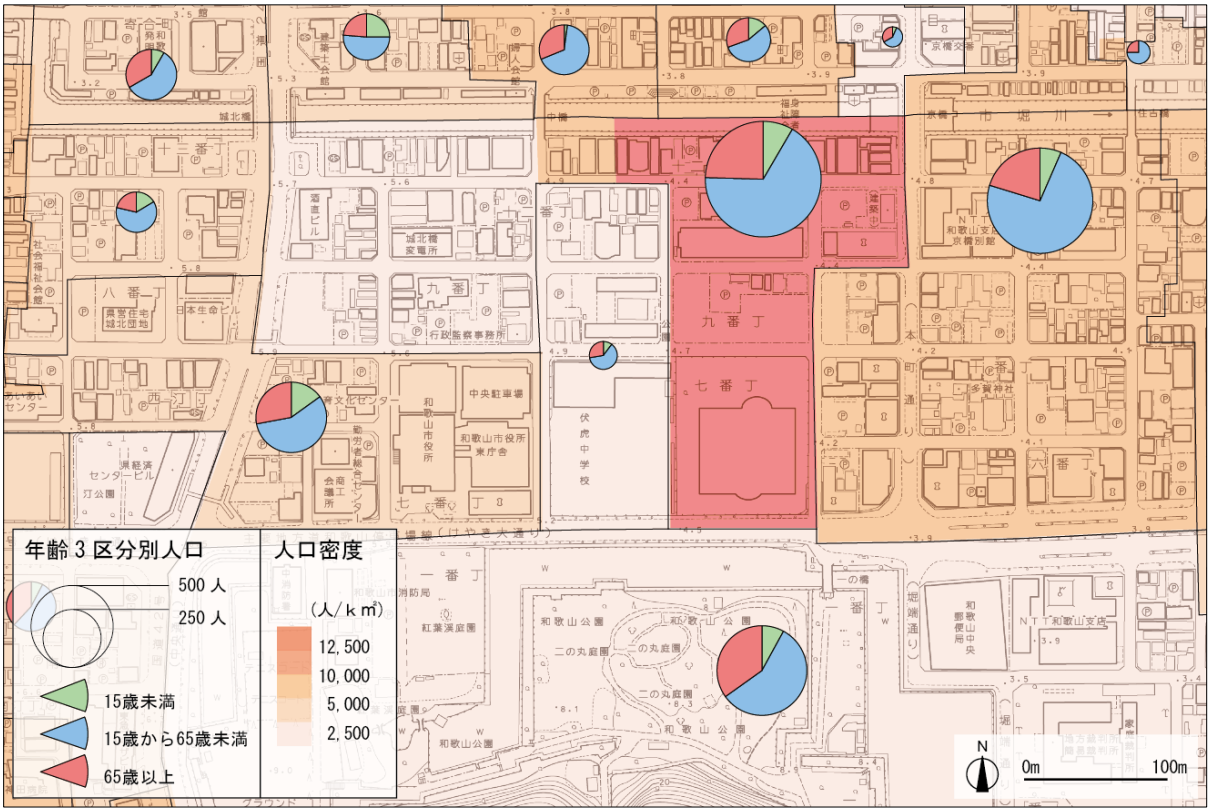
和歌山城北地区は本市のシンボルであり、まちなかの歴史資源・観光資源である「和歌山城」と和歌山城の外堀で唯一現存する「市堀川」に挟まれた地区である。

地区には公共公益施設や業務施設（市役所や郵便局、銀行、オフィス等）の一定の集積がみられ、また大型の商業施設、病院も立地している。こうした一定の都市的機能の集積に加え、緑豊かな和歌山城に面していることから、良好な居住環境を形成しているといえる。しかし、交通拠点であるＪＲ和歌山駅及び南海和歌山市駅とは距離があるため、モビリティの利便性を高めていくことが課題としてあげられる。

また、伏虎中学校は統廃合による移転が決定しており、その跡地を有効に活用していく方策を検討する必要がある。

■人口構成・人口密度

和歌山城北地区は生産年齢の人口比率が高く、他の地区に比べて少子高齢化の進行は緩やかである。また、高度利用されている地区において、人口密度が高くなっている。

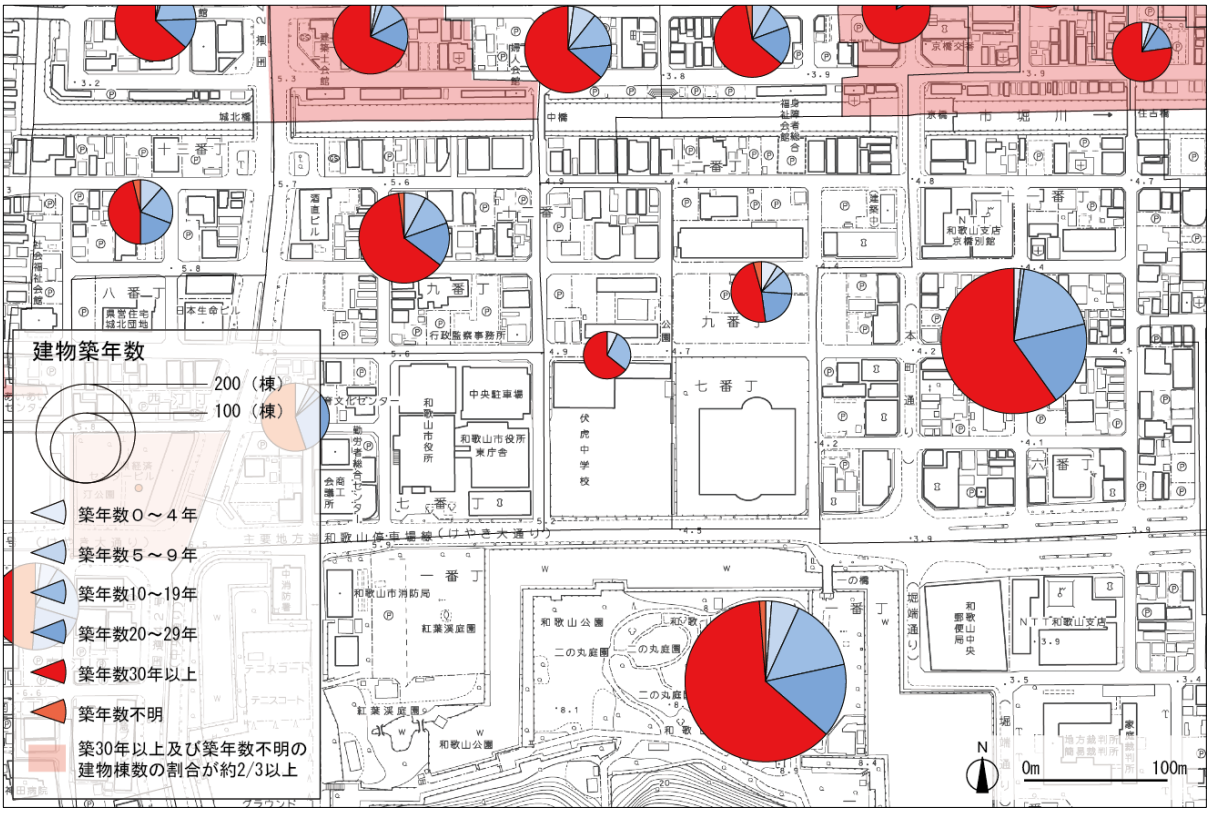


■建物用途

けやき大通りに面した街区では、商業用途が非常に高く、５割以上を占めている。

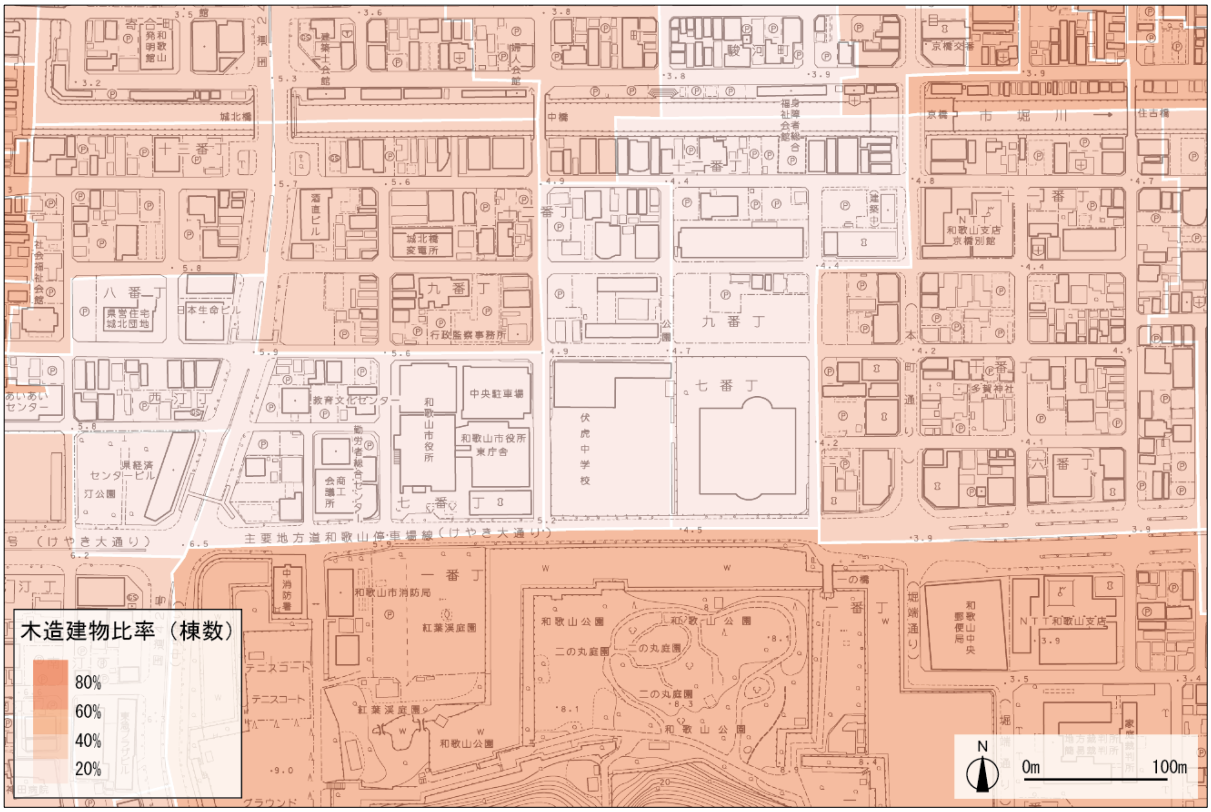
■建物築年数

築年数 30 年以上（及び不明）の建物が約 2/3 以上を占める地区はみられないが、多くの地区で築 30 年以上の建物が約 5 割を占めている。



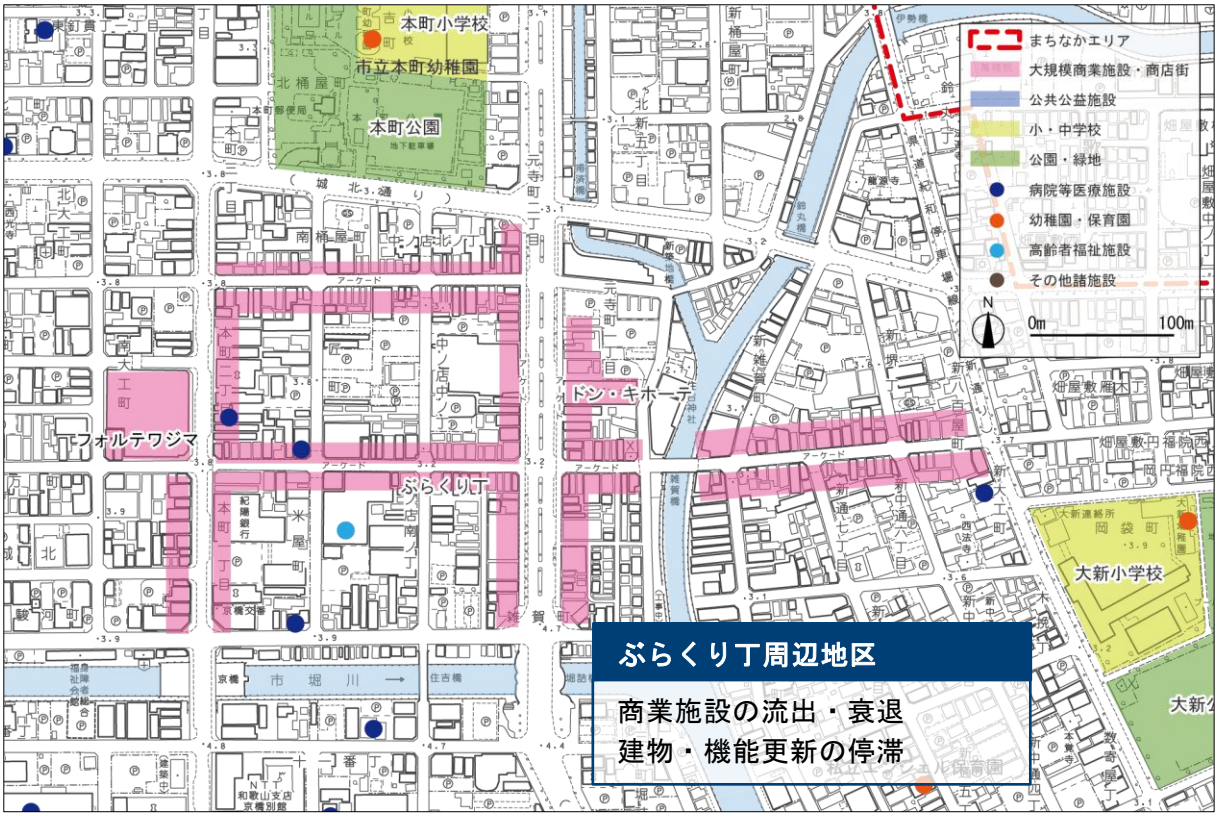
■建物木造比率

木造建物比率は 20%以下もしくは 20%～40%と低い割合となっている。



（４）ぶらくり丁地区

■主要施設立地



○商業機能

比較的大型の商業施設は、フォルテ・ワジマ及びドン・キホーテの２店舗のみである。建替えや改装等による建物・機能（業態）の更新が一部でみられるものの、依然として商店街の空き店舗率の増加が顕著である。

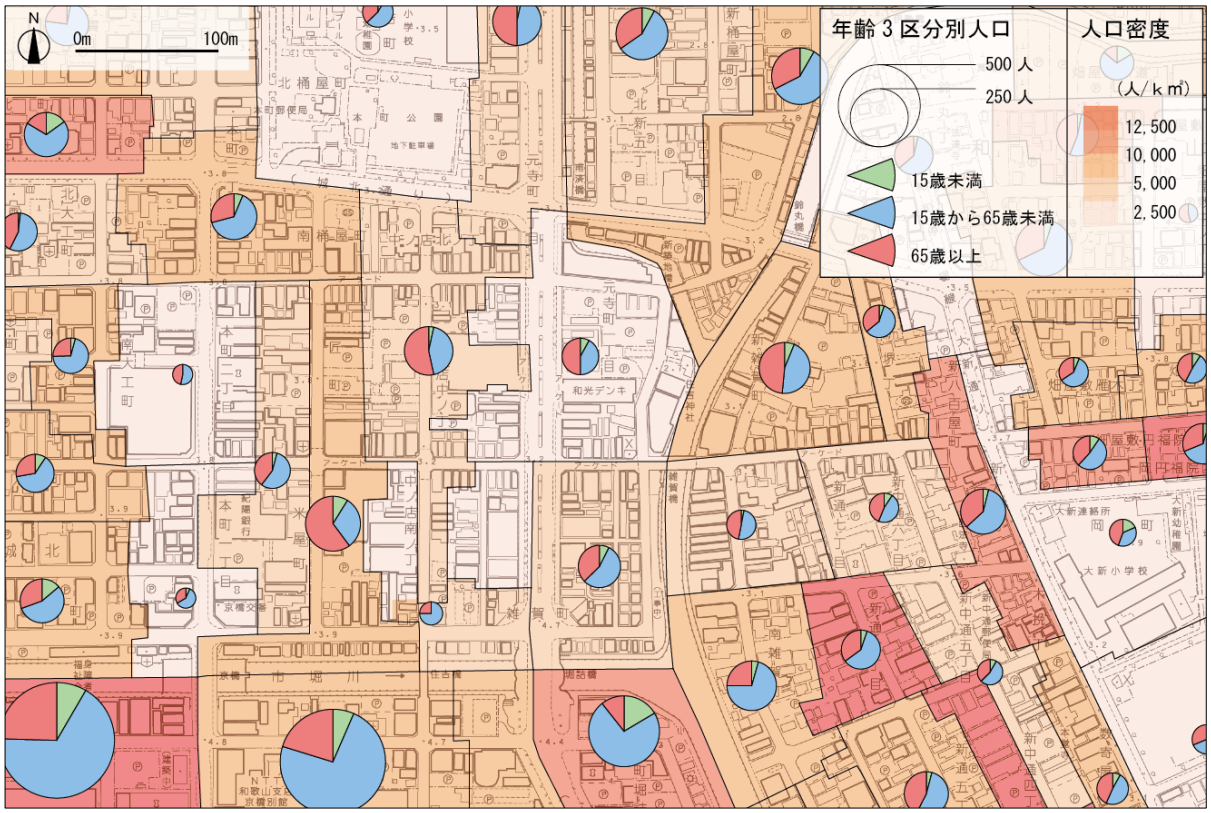
○ぶらくり丁の空き店舗率

平成 14 年におけるぶらくり丁の空き店舗率は、北ぶらくり丁商店街で 20%を超えていたものの、本町商店街や中ぶらくり丁商店街では、3%前後と低い割合であった。しかし、平成 23 年の空き店舗率は、いずれの商店街でも 3 割前後となっており、商業の衰退・流出が急激に加速している。

商店街	平成 14 年	平成 23 年
本町商店街	2.7%	30.3%
北ぶらくり丁商店街	22.6%	31.7%
ぶらくり丁商店街	9.6%	20.0%
中ぶらくり丁商店街	3.3%	25.0%
東ぶらくり丁商店街	11.8%	31.3%
ぶらくり丁大通り商店街	10.9%	31.8%

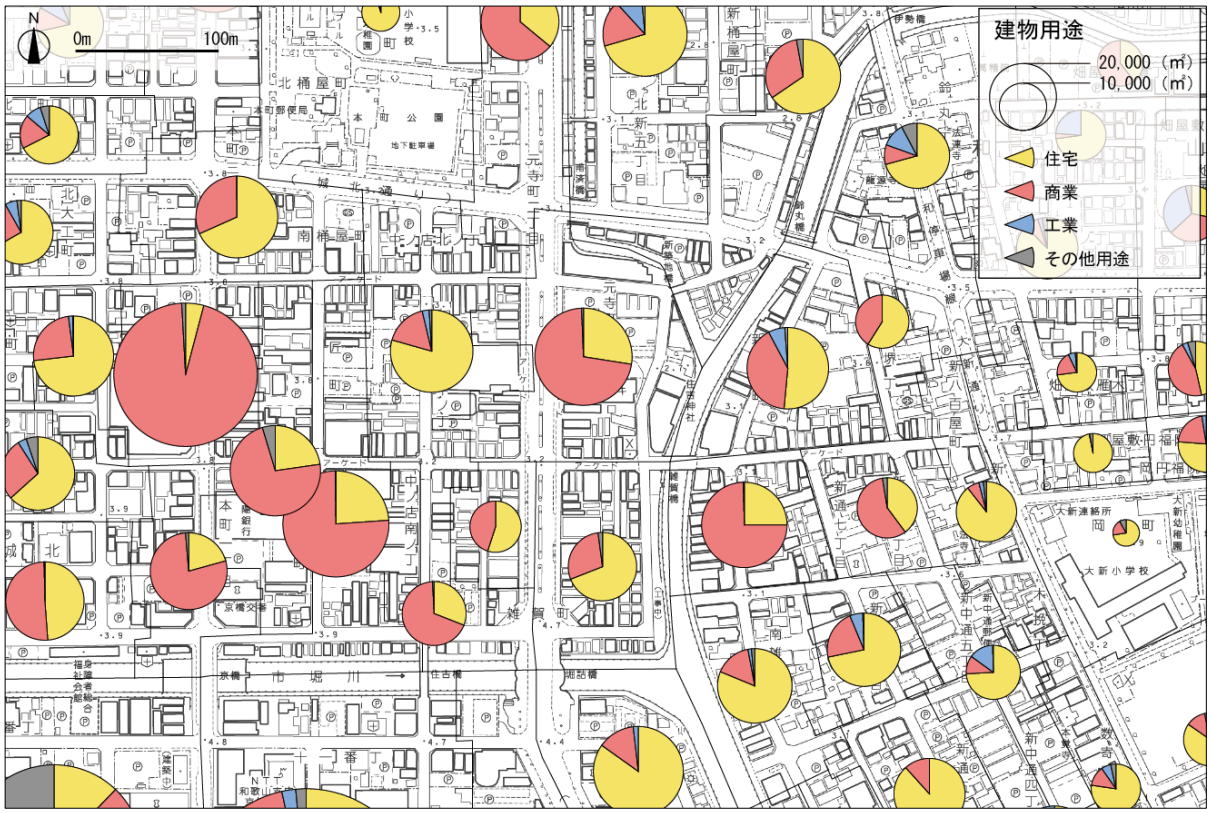
■人口構成・人口密度

ぶらくり丁地区は、全体として人口密度が低く、少子高齢化が著しく進行している。



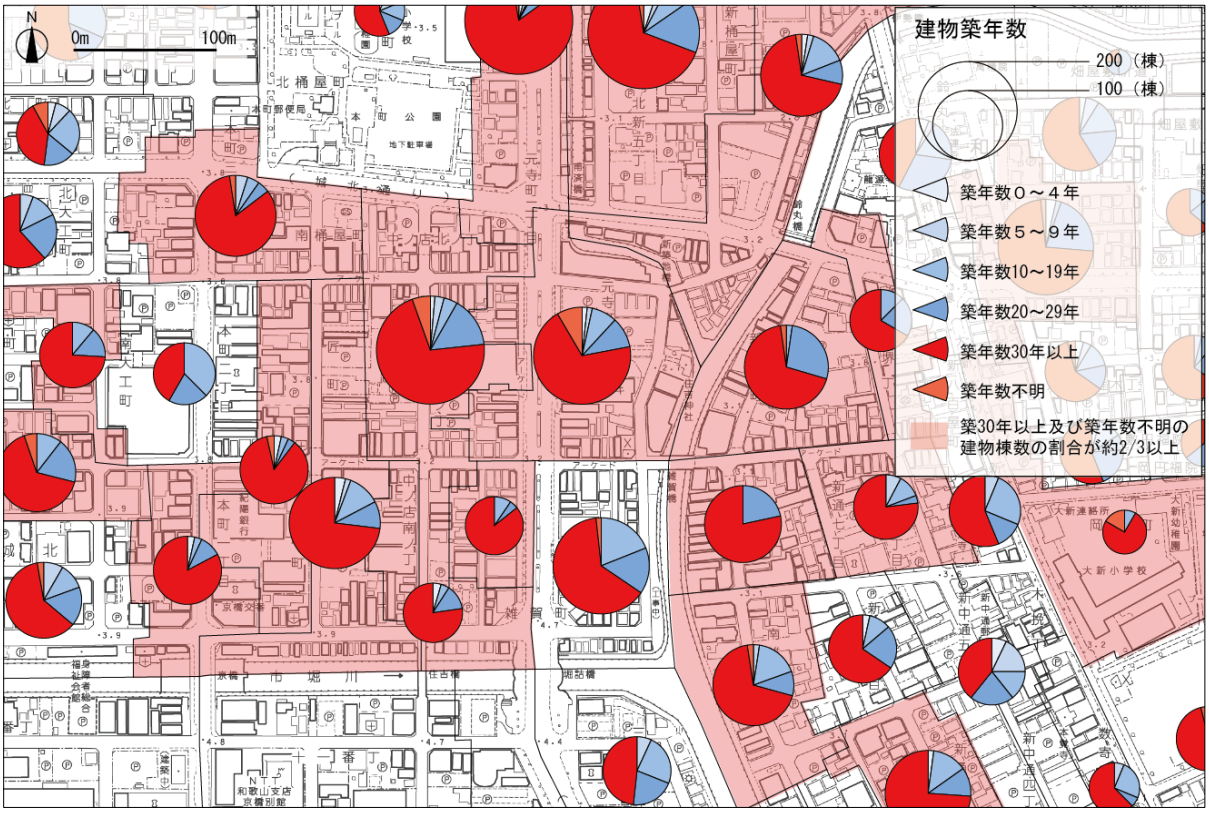
■建物用途

現況の建物用途は、商業が主となっており、商業用途が約 3/4 近くを占める地区（町丁目）が多くみられる。



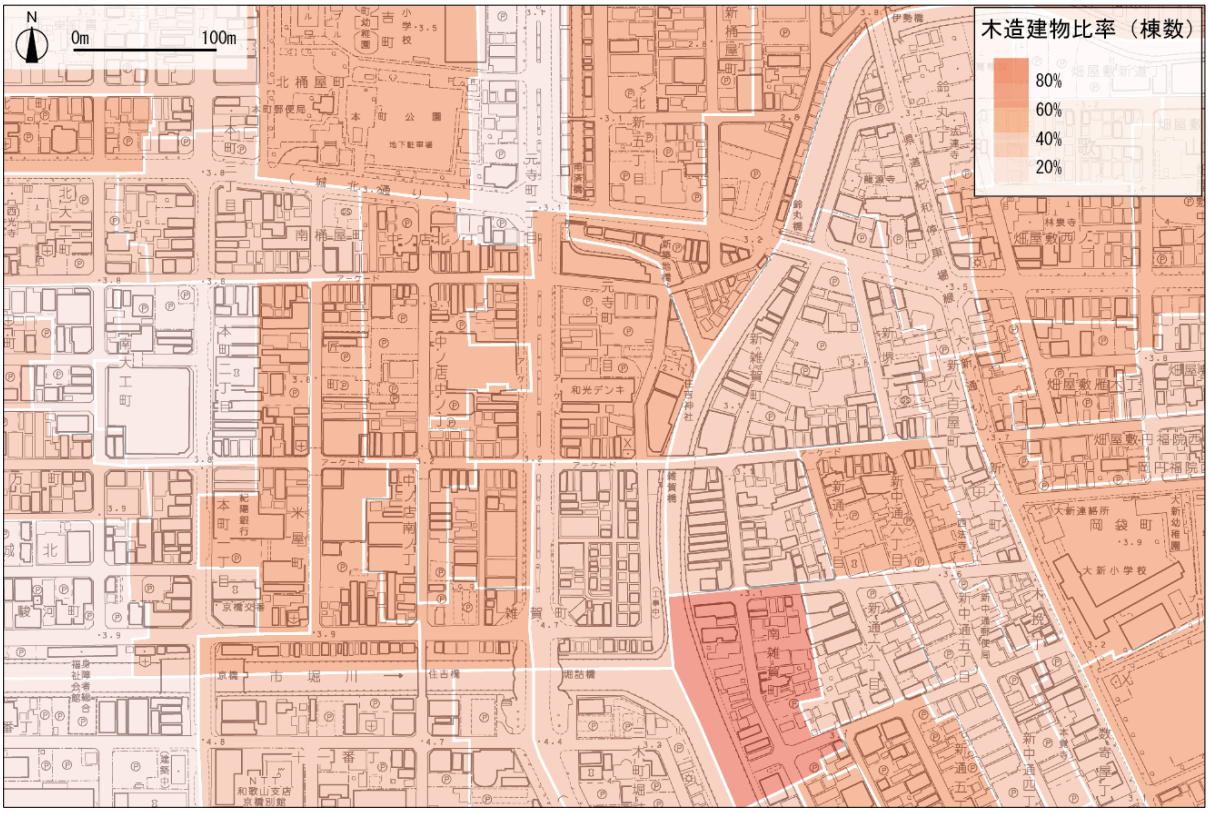
■建物築年数

築年数 30 年以上（及び不明）の建物が約 2/3 以上を占める地区が大部分であり、ぶらくり丁全体として建物更新が停滞していると考えられる。



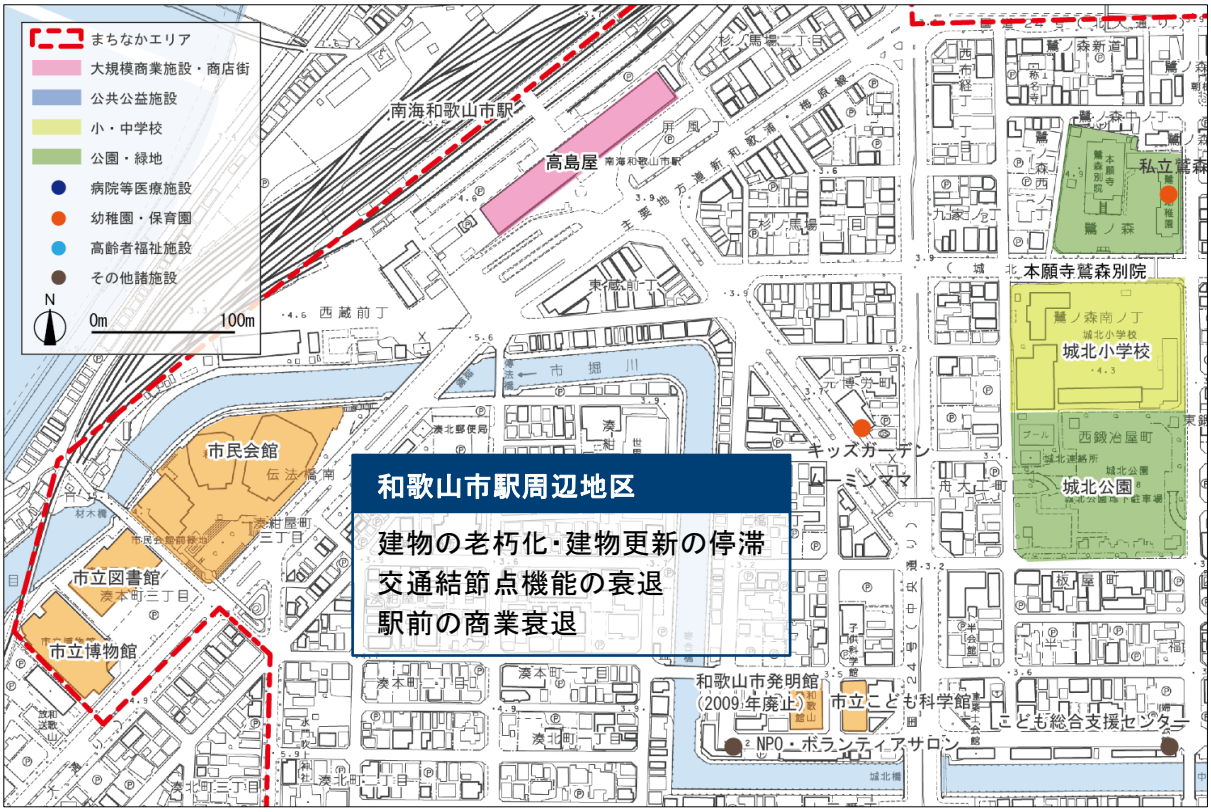
■建物木造比率

ぶらくり丁全体として、木造建物比率（棟数）が 40～60%を占める地区（町丁目）が多くなっている。



（５）南海和歌山市駅前地区

■主要施設立地



○交通機能

和歌山市駅（南海・ＪＲ）は 21,052 人/日であり、平成 7 年から 43%減と駅利用者が減少している。駅西側には路線バス専用のロータリーが整備されており、路線バスのターミナルとして機能している。また、駅東側にはタクシーのロータリーが整備されており、バスとタクシーの動線が整理されている。

しかし、駅の乗降客数の大幅な減少に加え、一般車や自転車、バス、タクシー等の乗り換えの容易性（バリアフリー化も含め）が不足していることから、交通結節点機能の向上が課題としてあげられる。

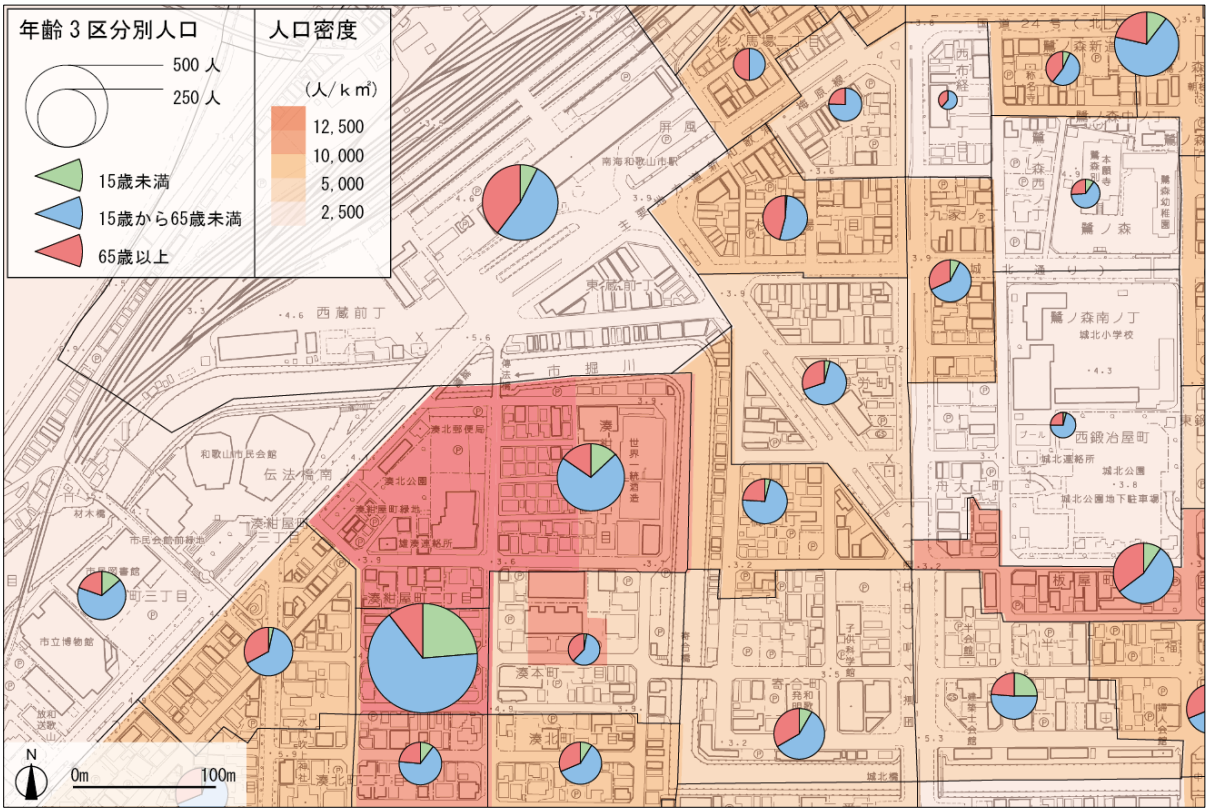
○施設立地概況

駅舎（駅ビル）は老朽化しており、バリアフリーへの対応等が求められる。

駅ビルには高島屋や銀行等が入っているものの、建物の老朽化や空き床等の課題がみられる。また、駅前に立地するビルに関しても同様の課題を抱えているため、駅の拠点性が希薄化している。

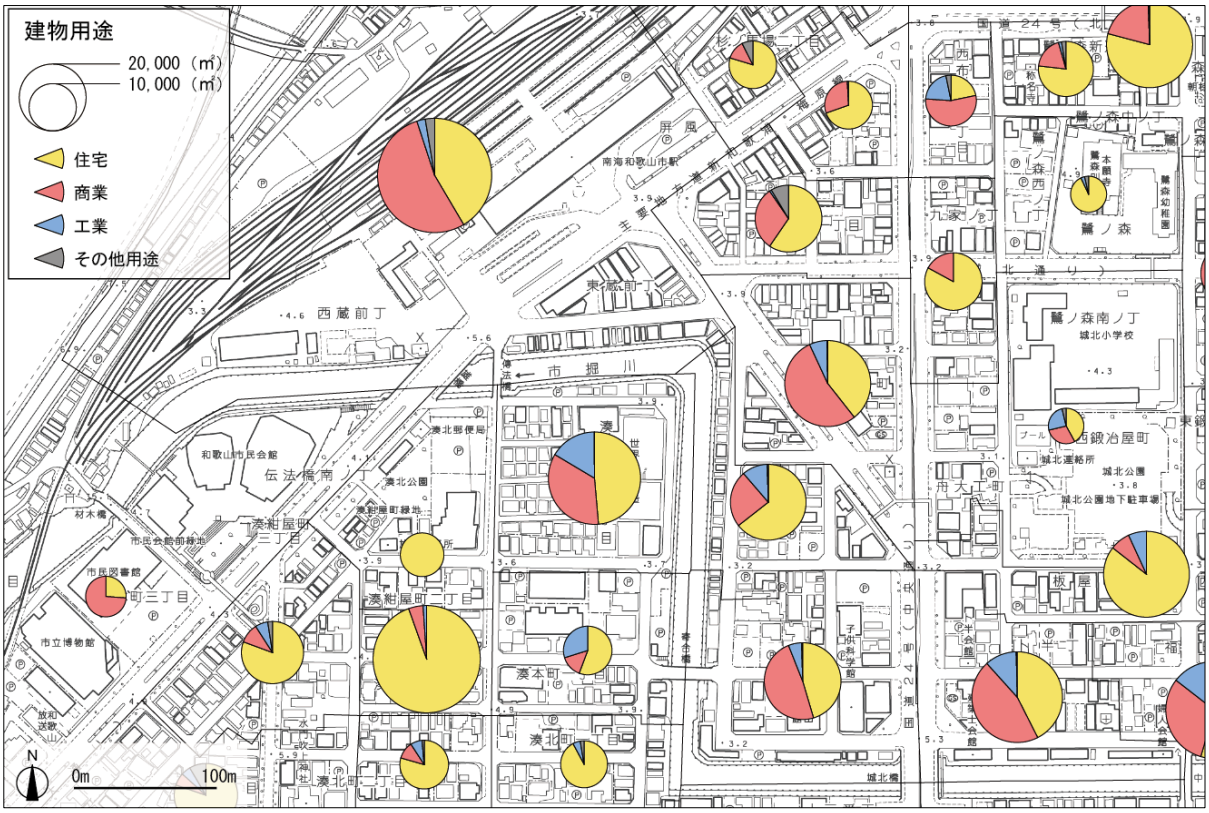
■人口構成・人口密度

駅前地区の南西部では、生産年齢人口の割合及び人口密度が高くなっている。一方、北東部では少子高齢化が著しく進行している。



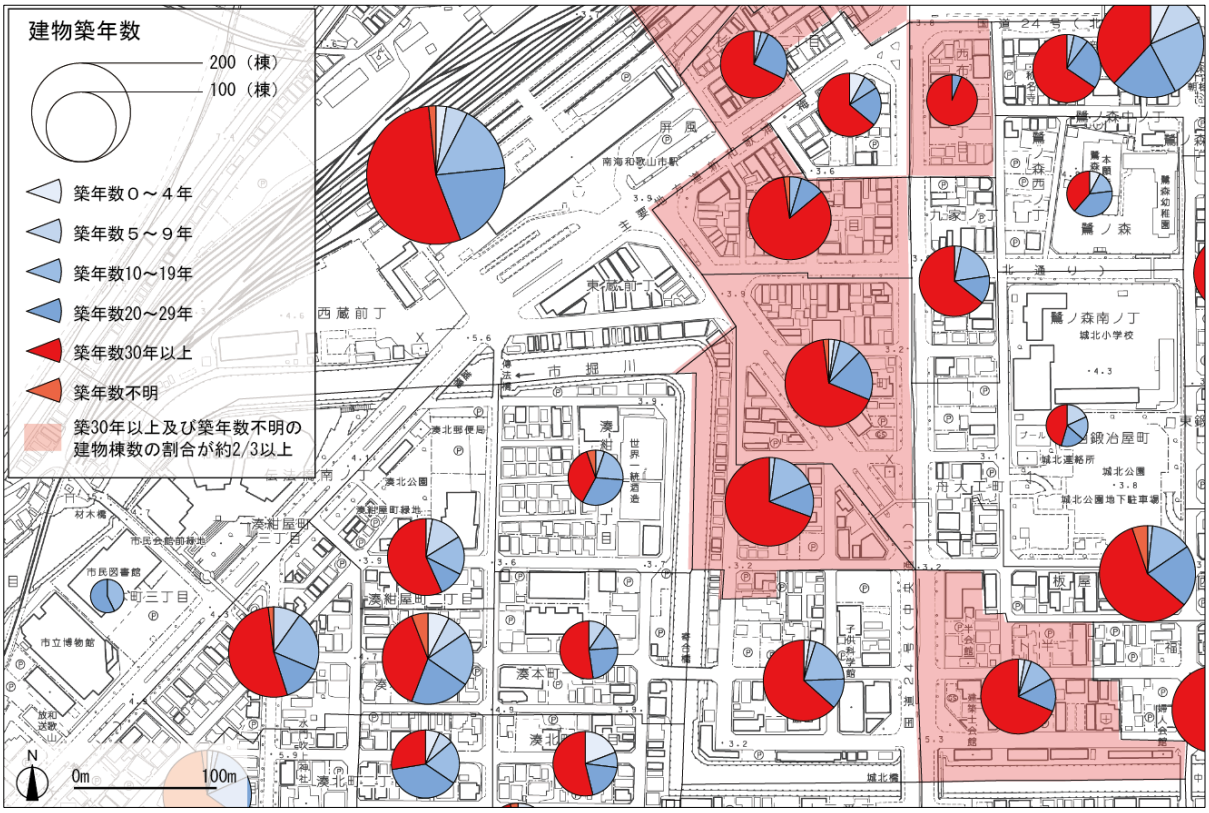
■建物用途

現況の建物用途は、駅前地区及び駅前通り沿いにて商業が５割を超えており、その他の地域では住宅が主となっている。



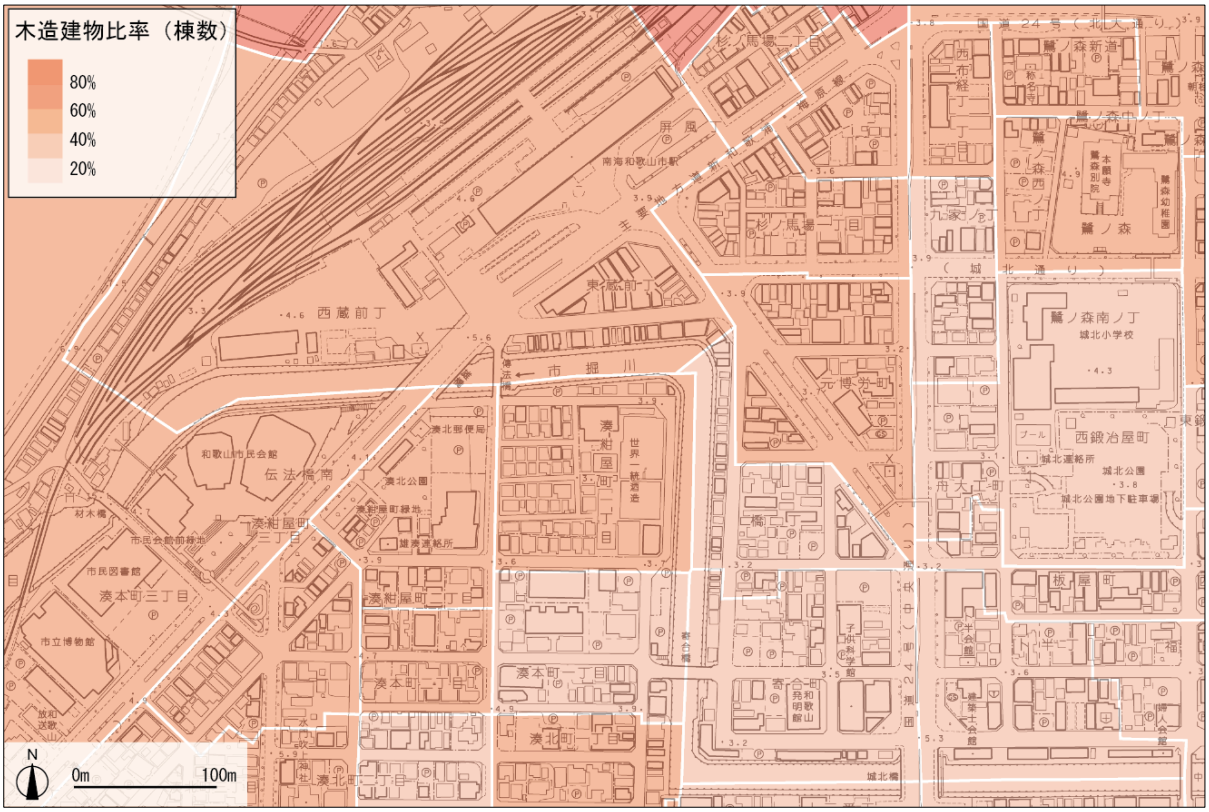
■建物築年数

築年数 30 年以上（及び不明）の建物が約 2/3 以上を占める地区が多く残存しており、特に和歌山市駅前の東部に集中している。



■建物木造比率

駅前地区では木造建物比率（棟数）が 40～60%を占める地区（町丁目）が多くなっている。



４．土地利用計画方針

4．土地利用計画方針

4－1．全体方針

（1）理念

21 世紀に入り社会情勢が大きく変化するなかで、地球温暖化や少子高齢化等の新たな社会的課題への対応が求められている。そうしたなか、低炭素まちづくりやコンパクトシティの重要性が増してきており、中心市街地を活性化・再生していくことが喫緊の課題である。

まちづくり・まちなかの活性化については、このような現代の社会的なニーズに対応した、従来の延長線にない新たな視点からの対応が求められる。また、自治体の財政状況が厳しいなか、和歌山市においても民間の知恵と力と資金を活用するなど、既存の制度・仕組みに囚われない取り組みが求められる。さらに、グローバル化社会や都市間競争が進むなかで、和歌山のアイデンティティを再発見・再認識し、その個性を十分に活かしたまちづくりが重要となる。

こうした社会的な背景を踏まえ、まちなか再生の理念を以下のように設定する。

理念

まちなか暮らし・オンリーワンの魅力向上

①市民による郷土愛に溢れたまちなか再生

②風土・地域性を活かした和歌山ならではのまちなか再生

①市民による郷土愛に溢れたまちなか再生

まちは人が活動（住む、働く、楽しむ等）する場であり、その活動の主役は市民である。従来型の『官』主導のまちづくりではなく、市民がまちづくりに参画できるきっかけや持続可能なシステムを構築し、市民をはじめとする『民』が主役となってまちづくりを進めることが重要である。まちなかに関わる多種多様な立場の人がまちづくりに参画し、多彩な活動が活発に行われることによって、郷土愛に溢れたまちなかの再生を図る。

行政（官）は、市民がまちづくりを行うために必要な助成等の支援や官民連携のまちづくり体制の構築、官だけでは行えなかった様々な取り組みの検討・実施等により、市民主体のまちづくりをサポートする。一方で、官の財政状況を踏まえれば、民間資本を活用してまちづくりを進めていくことも重要であり、市場を誘発するプロジェクト、政策、支援の実施や新しいまちづくり財源を創出することによって、民の力によるまちづくりの活発化を支援する。

②風土・地域性を活かした和歌山ならではのまちなか再生

まちなかの賑わい・活力を再生するためには、まちなかの定住人口を増加させることが必要不可欠である。その上で、和歌山市固有の歴史・文化・環境等の地域資源の活用や地域の暮らしを支える都市的な機能の再編・強化・集積を図るとともに、多世代により構成される豊かな地域コミュニティづくりを行う。

これにより、オンリーワンの和歌山版コンパクトシティの構築を図るとともに、豊かで新しい和歌山のライフスタイルの実現を図り、まちなかの再生を目指す。

（２）コンセプト

『民』が主役となった官民連携のまちづくりの推進により、オンリーワンの和歌山版コンパクトシティの構築と豊かで新しい和歌山のライフスタイルの実現を目指す上で、まちの将来像・方向性・戦略を示すコンセプトを次のとおり定める。

コンセプト

コンパクトシティに暮らす　新和歌山人

１．まちなかに住むことが大切

まちなか再生には、多様な人々の様々な活動が活発になる（活性化される）ことが重要である。しかし、まちなかの現状は人口流出と急激な少子高齢化等により、都市活動（消費活動、地域コミュニティ活動など）が衰退している。こうした人口減少、活動の衰退は、都市のマネジメント力の低下（インフラ等の維持管理や行政サービスの質の低下等）等を引き起こす要因となることが考えられる。

このような社会的な背景を踏まえ、まちなか居住や定住人口の増加を積極的に推進することにより、まちなかの都市機能の更新や強化、集積を図ることで、人・活動・機能が集積したコンパクトシティを目指す。さらに、定住人口の増加により、都市のマネジメント力の維持・向上や都市活動の活性化を目指す。また、定住人口の増加は、まちなかでモノやサービスを消費する“土壌づくり”ともなり、和歌山の価値・市場性を高め、民間投資を呼び込むことも期待される。

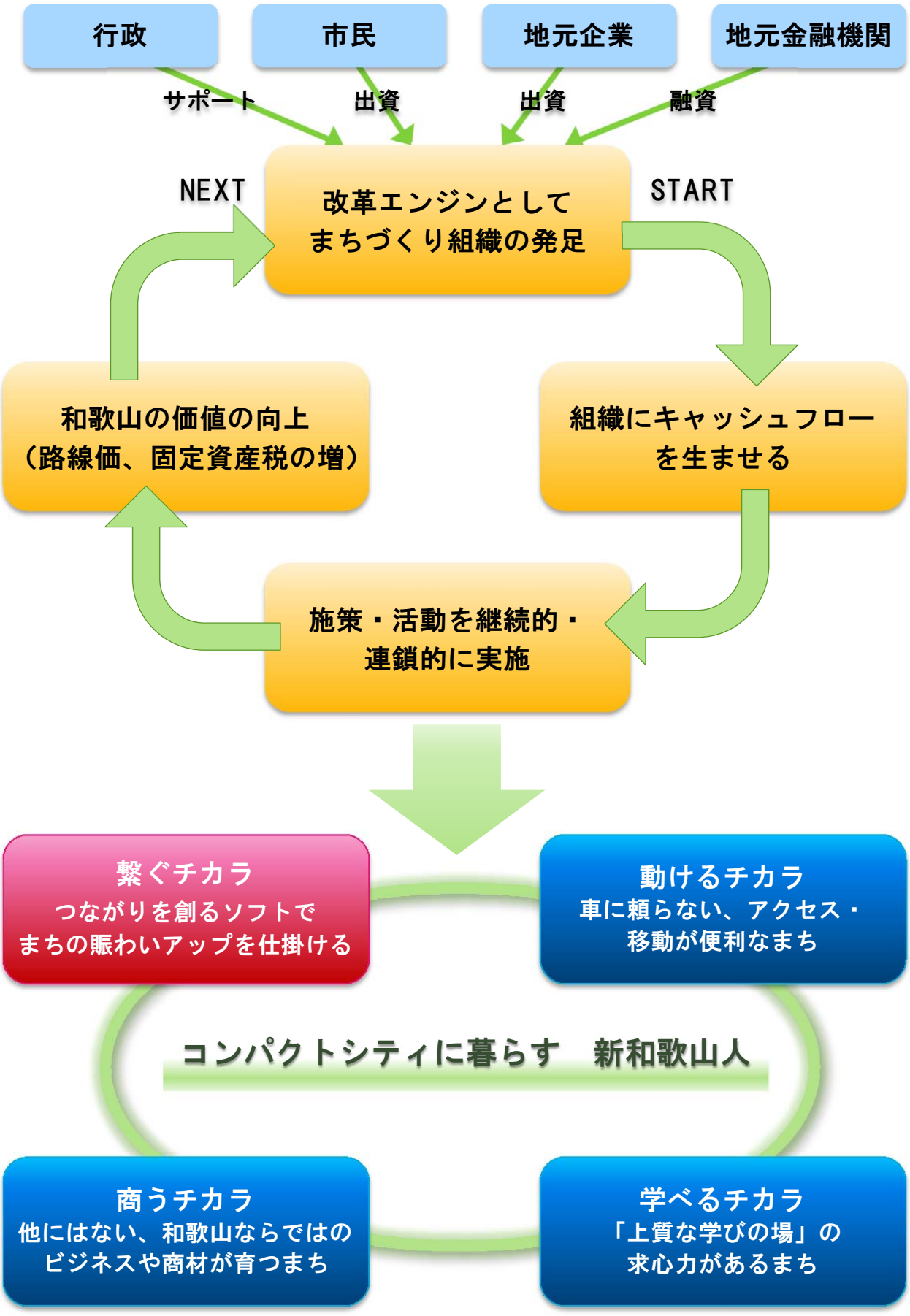
２．まちなか居住を推進するために必要なこと

●持続可能なまちづくりを進めるチカラ　～まちのチカラが和歌山の価値を上げる～

○まちのチカラ：キャッシュフローのある持続可能なまちづくり（組織・活動等）
　○繋ぐチカラ：つながりを創るソフトでまちの賑わいアップを仕掛ける
　○動けるチカラ：車に頼らない、アクセス・移動が便利なまち
　○商うチカラ：他にはない、和歌山ならではのビジネスや商材が育つまち
　○学べるチカラ：「上質な学びの場」の求心力があるまち

既存の都市ストック（道路、公園等）を有効活用したまちづくりに関する多様な活動をビジネスとして実施し、その収益を次の活動の原動力として活用することで、様々な活動や施策の連動を図る。これにより、「繋ぐチカラ」、「動けるチカラ」、「商うチカラ」、「学べるチカラ」を生み出し、人が集まり、住み、恒常的に活動するようになることで、和歌山の価値（路線価等）の向上を目指す。和歌山の価値の向上は、行政サービスの質の向上につながり、より住み良いまち、人・機能が集まるコンパクトシティとなり、活動が活性化されることで「まちのチカラ」をより高まることが期待される。

●コンセプトイメージ


行政
市民
地元企業
地元金融機関
サポート
出資
出資
融資
NEXT
改革エンジンとして
まちづくり組織の発足
START
和歌山の価値の向上
（路線価、固定資産税の増）
組織にキャッシュフロー
を生ませる
施策・活動を継続的・
連鎖的に実施
繋ぐチカラ
つながりを創るソフトで
まちの賑わいアップを仕掛ける
動けるチカラ
車に頼らない、アクセス・
移動が便利なまち
コンパクトシティに暮らす　新和歌山人
商うチカラ
他にはない、和歌山ならではの
ビジネスや商材が育つまち
学べるチカラ
「上質な学びの場」の
求心力があるまち

（３）テーマ

繋ぐチカラ

市民ガバナンス　ー新和歌山人の自助共助によるグローカル・ガバナンスー

住民、市民団体、ＮＰＯ、企業、まちづくり会社等の多様な主体がまちづくりへ参画し、新和歌山人が一致団結して、暮らしに根差したまちづくり活動を継続的、連鎖的に展開。まちづくりの組織、システム、財源の構築による市民ガバナンスの成熟。

動けるチカラ

モビリティ　ー人と環境に優しいＮＥＸＴモビリティーー

車中心から“人を中心とした交通体系・道路構造に機能転換”し、ストリート型の都市構造とする。環境に配慮し、バス等の公共交通体系の利便性向上を図り、まちなかの便利な移動網を構築する。

学べるチカラ

学び　ーわかやま学のすすめー

教育カリキュラムや子育て環境の充実、自然・農業といった和歌山の風土を活かしたまちづくりスクール等の展開による、豊かなまちなか生活づくり。他都市にはない、都市ブランドづくり。

商うチカラ

ビジネス　ーグッド・コミュニティ・ビジネスー

定住人口の増加とアクセス性の向上によるまちなか商業の復活、地域に根差した持続可能なコミュニティビジネス・商業の展開、まちなか資源を活かした多彩な市民イベントの開催による、まちなかの活性化。

（４）土地利用方針

まちなか再生の実現には、「繋ぐチカラ」、「動けるチカラ」、「学べるチカラ」、「商うチカラ」が必要であるとともに、それらのチカラが展開できる環境の整備が求められ、特にまちなか居住を促す環境づくりが必要である。

以上を踏まえて、『まちなかのアメニティを高め、まちなかへの住宅供給を促す環境づくり』を土地利用の基本的な考え方とし、既存ストックを有効活用しながら、安心・安全（防災性の向上等）、利便性（モビリティ、買物環境、子育て・高齢者への対応等）や快適性（ゆとり・緑の創出、空間デザイン）等を有した質の高い生活環境の整備を目指す。

また、生活環境の整備だけでなく、まちなかに住む楽しさ・魅力を創出し、和歌山らしい豊かなライフスタイルの実現を目指す。

土地利用方針は下表のとおりである。

まちなか居住支援エリア	まちなか居住等のまちなか再生に関する“民”（市民、企業、NPO 等）の積極的な活動を支援するエリア。
重点整備地区	まちなか再生の核となる地区であり、まちなか居住を促進する環境づくりに対して、積極的に支援する地区。
軸：“車から人へ”	道路の機能転換と公共交通を主体としたまちなかの便利な移動網の構築により、人の流れ、賑わいを創出する軸。

土地利用方針

まちなかエリア

まちなか居住支援エリア

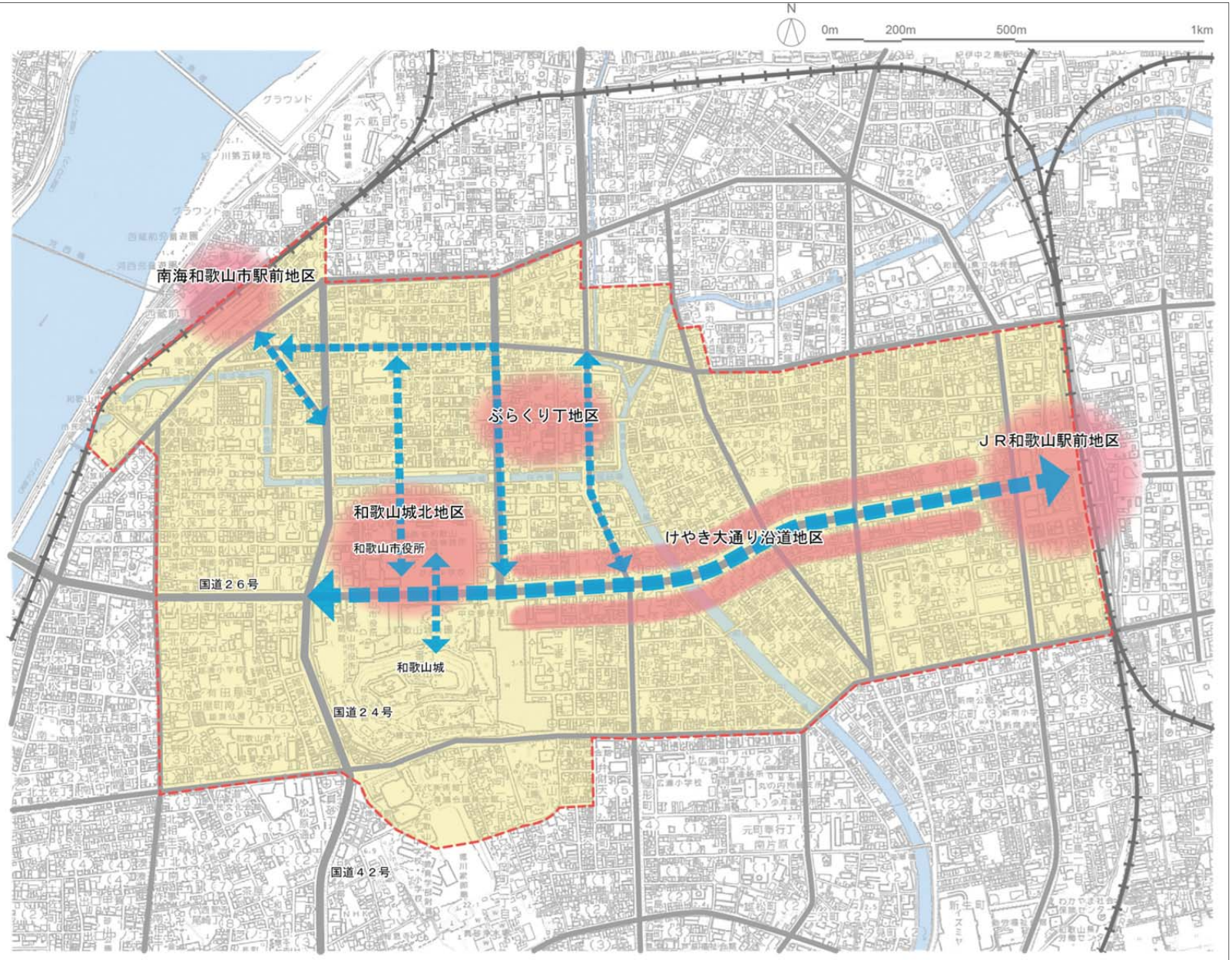
まちなか居住等のまちなか再生に関する“民”（市民、企業、NPO 等）の積極的な活動を支援するエリア。

重点整備地区

まちなか再生の核となる地区であり、まちなか居住を促進する環境づくりに対して、積極的に支援する地区。

軸：“車から人へ”

道路の機能転換と公共交通を主体としたまちなかの便利な移動網の構築により、人の流れ、賑わいを創出する軸。



４－２．関連公共施設整備計画の基本的な考え方

和歌山市のまちなかにおいて、道路や駅前広場等の公共施設は一定整備されており、まちなか再生に向けて、新たに公共施設を整備するのではなく、『既存ストックを有効に活用していくこと』を基本的な考え方とする。既存ストックの有効活用により、安心・安全、利便性、快適性等の生活環境を高め、まちなかへの住宅供給が促進される土壌づくりが必要である。

まちなかの主な公共施設の既存ストックとしては、（１）道路、（２）駅前広場、（３）学校跡地があげられ、それぞれの整備における基本的な考え方を以下に整理する。

（１）道路の機能転換

まちなかには、十分な幅員及び車線を有した道路網が構築されているが、交通量以上の道路空間を既存ストックとしてとらえ、有効活用していくことが考えられる。

有効活用における基本的な考え方としては、少子高齢化の進行や環境志向等の社会的な変化を見据え、ゆとりのある道路空間の一部を利用転換し、自動車主体の道路を人に優しい快適な空間へと変えていく。これにより、まちなかの利便性や快適性を高めるとともに、人の動き・流れを生み出し、沿道の価値を高めることで、近隣商業の立地や民間開発、敷地の共同化等の誘発を目指す。

具体的な道路の利用転換のメニューとしては、専用バスレーン・バスストップの整備や路上パーキングの整備（まちなかへのアクセス性の向上）、歩道・自転車道の整備等が考えられる。

（２）駅前広場の再整備

駅前広場の再整備における基本的な考え方は、多様な移動手段（電車、路線バス、タクシー、一般車、自転車等）への乗り換えが容易な交通結節点としての機能を高めること、また、まちの顔・拠点性としての機能を高めるため、ゆとりや潤いのある滞留空間を整備することが重要である。

特に南海和歌山市駅では交通結節点機能の向上が必要であり、ＪＲ和歌山駅では滞留機能の向上が必要である。

また、和歌山市の中心部は分散型の都市構造をしているため、重点整備地区間に距離が生じている。しかし、重点整備地区間を結ぶ、使いやすいまちなかのモビリティが不足している。このため、交通拠点（駅前広場）の再整備だけでなく、公共交通を主体とした便利で新しいまちなかのモビリティ体系をソフト整備も含めて構築していく必要がある。

（３）学校跡地の有効活用

小中学校の移転・統廃合により、伏虎中学校、本町小学校が廃校となる。特に伏虎中学校は和歌山城の向かいに位置しており、このまちなかの一等地の跡地活用は、変化するこれからのまちのモデルを示すパイロットプロジェクトとして位置づけられる。

伏虎中学校の跡地活用における基本的な考え方としては、地区の居住環境及び高質な住宅地としてのブランド力を高め、伏虎中学校周辺地区のマンション開発等の住宅供給が誘発されるような環境づくりの核として整備されることが求められる。

これにより、まちなかの人口増加・魅力創出のきっかけとなることを目指すとともに、トリガープロジェクトとして、事業化へのプロセスも含め、まちづくりの成功体験を市民が実感できるプロジェクトとすることが重要である。

４－３．重点整備地区別方針

（１）ＪＲ和歌山駅前地区

ＪＲ和歌山駅前は交通結節点としての機能（バスやタクシー、一般車、自転車等の動線が整理され、乗り換えの容易性も確保されている）は有しているが、人が集い、賑わう空間的なゆとりや滞留機能が不足している。

交通結節点機能を維持しつつ、駅周辺にポケットパーク等の小さな滞留空間を整備することにより、和歌山市の顔となる“ゆとり・潤いのある環境型駅前広場”へと再整備することを目指す。

公共交通を主体としたまちなかの便利な移動網を構築するとともに、駅東西の連携強化（歩行者動線の強化等）を図ることにより、東口からのまちなかへのアクセス性を高める。

こうした駅前の拠点性・アメニティを高める空間整備により、駅周辺エリアにおける民間開発や都市機能の集積が促進される環境づくりを行い、利便性の高い都市型のまちなか居住を目指す。

（２）けやき大通り沿道地区

十分な幅員と車線数を有したけやき大通りは道路を機能転換し、まちなかへのアクセス性を強化するとともに、人の流れや賑わいを創出することにより、まちなか及び沿道地区の価値を高めていくことを目指す。

道路の機能転換では、道路空間の一部を専用バスレーン・バスストップや路上パーキング、歩道・自転車道等へと転換することを検討する。また、ハード整備に加えて、公共交通の利用しやすさを高めるためのソフト整備（路線バスの一日乗車券等）も同時に検討する。これらハード・ソフト整備の実施により、アメニティの高いまちなかの移動網の構築を目指す。

また、緑豊かなけやき並木を活かした良好な生活環境を整備するとともに、沿道建物のデザインを駅から来た人を迎え入れるよう誘導することが重要である。これにより、質の高い沿道型住宅の供給が誘発され、店舗（主に近隣サービス系）やコミュニティプレイスが連なる沿道の形成を図り、快適性の高い環境型のまちなか居住を目指す。

（３）和歌山城北地区

和歌山城北地区はまちなか居住・コンパクトシティ化の推進のコアとなる高層化エリアとして位置づけ、高層マンション・複合施設の開発の誘導を図る。このため、小中学校の移転・統廃合による伏虎中学校の跡地活用においては、けやき大通り・和歌山城に面し、高層化エリアの中心に位置する立地特性を活かし、質の高い生活環境の向上や地区のブランド力の向上に資する整備を行い、高層化エリアの開発（民間開発・敷地の共同化等）を誘発する環境を整備することを目指す。これにより、アメニティ（利便性・環境・防災性等暮らしやすい）の高い、先進的なまちなか居住地区の形成を目指す。

伏虎中学校の跡地活用に関しては、防災拠点・ソフト事業（イベント等）の拠点としての活用や緑豊かな潤いのある空間の整備、洗練された建物のデザイン等、変化するこれからのまちのモデルを示すトリガープロジェクト（パイロットプロジェクト）して実施していくことが方向性として考えられる。

また、和歌山市のシンボルであり、まちなかの歴史・観光資源のひとつである和歌山城を活かし、居住者がまちなかを歩いて楽しむことができる“暮らしに密着した観光まちづくり”（地元住民が求めるような高質で日常的なサービス・店舗の充実等）の推進等も方向性として考えられる。

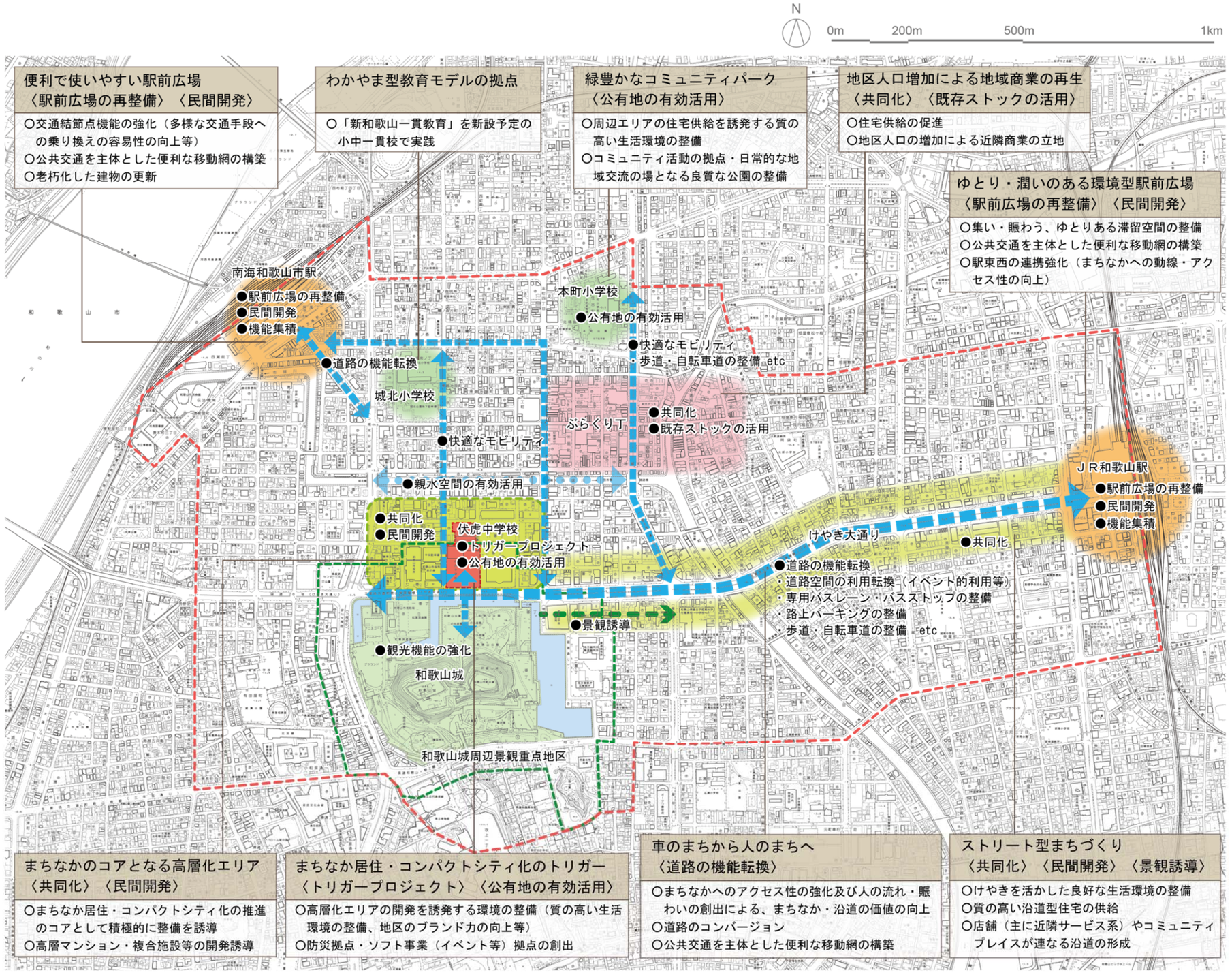
（４）ぶらくり丁地区

マンション等の都市型住宅の供給により、地区内の定住人口の増加を図るとともに、地域・生活に密着した商業（主に近隣サービス）やスモールビジネス・コミュニティビジネス等の新たな商業が展開される環境を整える。まちなか居住を契機とした地区の賑わい・商業の再生を目指す。

（５）南海和歌山市駅前地区

南海和歌山市駅は駅前広場の再整備により、多様な交通手段（バスやタクシー、一般車、自転車等）への乗り換えの容易性を高め、交通結節点機能を強化し、便利で使いやすい駅前広場へと再編する必要がある。また、同時に老朽化した建物の更新や民間開発により、都市機能の集積を図り、駅の拠点性を高め、利便性の高い都市型のまちなか居住を目指す。

まちなか再生計画図


N
0m
200m
500m
1km
便利で使いやすい駅前広場
〈駅前広場の再整備〉〈民間開発〉
○交通結節点機能の強化（多様な交通手段への乗り換えの容易性の向上等）
○公共交通を主体とした便利な移動網の構築
○老朽化した建物の更新
わかやま型教育モデルの拠点
○「新和歌山一貫教育」を新設予定の小中一貫校で実践
緑豊かなコミュニティパーク
〈公有地の有効活用〉
○周辺エリアの住宅供給を誘発する質の高い生活環境の整備
○コミュニティ活動の拠点・日常的な地域交流の場となる良質な公園の整備
地区人口増加による地域商業の再生
〈共同化〉〈既存ストックの活用〉
○住宅供給の促進
○地区人口の増加による近隣商業の立地
ゆとり・潤いのある環境型駅前広場
〈駅前広場の再整備〉〈民間開発〉
○集い・賑わう、ゆとりある滞留空間の整備
○公共交通を主体とした便利な移動網の構築
○駅東西の連携強化（まちなかへの動線・アクセス性の向上）
南海和歌山市駅
●駅前広場の再整備
●民間開発
●機能集積
●道路の機能転換
本町小学校
●公有地の有効活用
●快適なモビリティ
・歩道・自転車道の整備 etc
城北小学校
ぶらくり丁
●共同化
●既存ストックの活用
●快適なモビリティ
●親水空間の有効活用
●共同化
●民間開発
伏虎中学校
●トリガープロジェクト
●公有地の有効活用
ＪＲ和歌山駅
●駅前広場の再整備
●民間開発
●機能集積
けやき大通り
●共同化
●道路の機能転換
・道路空間の利用転換（イベント的利用等）
・専用バスレーン・バストップの整備
・路上パーキングの整備
・歩道・自転車道の整備 etc
●景観誘導
●観光機能の強化
和歌山城
和歌山城周辺景観重点地区
まちなかのコアとなる高層化エリア
〈共同化〉〈民間開発〉
○まちなか居住・コンパクトシティ化の推進のコアとして積極的に整備を誘導
○高層マンション・複合施設等の開発誘導
まちなか居住・コンパクトシティ化のトリガー
〈トリガープロジェクト〉〈公有地の有効活用〉
○高層化エリアの開発を誘発する環境の整備（質の高い生活環境の整備、地区のブランド力の向上等）
○防災拠点・ソフト事業（イベント等）拠点の創出
車のまちから人のまちへ
〈道路の機能転換〉
○まちなかへのアクセス性の強化及び人の流れ・賑わいの創出による、まちなか・沿道の価値の向上
○道路のコンバージョン
○公共交通を主体とした便利な移動網の構築
ストリート型まちづくり
〈共同化〉〈民間開発〉〈景観誘導〉
○けやきを活かした良好な生活環境の整備
○質の高い沿道型住宅の供給
○店舗（主に近隣サービス系）やコミュニティプレイスが連なる沿道の形成

５．整備手法の基本的な考え方

５．整備手法の基本的な考え方

５－１．基本的な考え方

2030 わかやま構想を実現するために、①定住人口の増加、②都市機能・建物の更新、③防災力の向上、④まちなか魅力創出を整備目標として、市街地整備を進めて行く。

市街地整備は、まちなか再生のパイロットプロジェクトとなるような「トリガープロジェクト」の実施し、重点整備地区を中心に「敷地の共同化」、「民間開発」、「既存ストック活用」、「公有地の有効活用」、「駅前広場の再整備」、「道路の再整備」等を主要整備と位置づけて、官民が連携して市街地整備を進めて行く。

■表　主な整備手法

主要整備項目	内　容	手　法
トリガープロジェクト	変化するこれからのまちのモデルを示すパイロットプロジェクト、まちなか人口増加・魅力創出	公有地活用、再開発事業、地方都市リノベーション事業
敷地の共同化	防災上の課題や建物更新が行われていないエリアにおける共同化による、まちなか人口増加、機能更新、魅力創出、防災性能の向上	再開発事業、優良建築物等整備事業（優良再開発型）
民間開発	民間のマンション開発や近鉄会館の再開発等によるまちなか人口増加、魅力創出、機能更新	優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ、既存ストック再生型）、地方都市リノベーション事業
既存ストック活用	耐震化やコンバージョン・リノベーションによる既存建物ストックの有効活用による機能更新、人口増加、魅力創出	
公有地の有効活用	統廃合する学校跡地の有効活用に民間活力やノウハウを導入して、人口増加、魅力創出、機能更新	PPP(PFI、公設民営、指定管理者制度等)
駅前広場の再整備	和歌山駅、和歌山市駅の駅前広場の再整備による公共交通の再編	交通結節点改善事業、公共交通移動円滑化設備整備費補助
道路の再整備	車から人のための道路整備、道路空間をまちづくりに活用	都市交通システム整備事業
景観形成	まちなかエリア全体や和歌山城周辺やけやき大通り等の重点地区の景観整備	景観計画（景観重点地区）、街なみ環境整備事業

５－２．主要整備手法の整理

主要整備の手法について、以下まとめる。

■市街地再開発事業

目　　的	市街地内の都市機能が低下していること等が認められる地域において、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備等を行うことにより、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき地区において、「地区内の建築物の全面的な除却」、「中高層の不燃化共同建築物の建築」、「公園、緑地、街路等の公共施設の整備」を行う。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社（ただし、個人及び組合については第一種市街地再開発事業のみ施行しうる）
要 件 等	第一種市街地再開発事業 ① 高度利用地区内、都市再生特別地区内、又は地区計画等の区域のうち地区整備計画等において高度利用地区について定められるべき事項が進められている区域内であること。 ② 耐火建築物の割合が建築面積又は敷地面積で全体のおおむね１／３以下であること。 ③ 土地利用の状況が著しく不健全であること。 ④ 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること。 第二種市街地再開発事業 ①～④ 第一種市街地再開発事業と同一 ⑤ 次のいずれかに該当する土地の区域で、面積が0.5ha以上（防災再開発促進地区の区域内は0.2ha以上）であること。 ・安全上又は防火上支障のある建築物の数又は延べ面積が、当該区域内のすべての建築物の数又は延べ面積に対して７割以上であり、これらの建築物が密集しているため、災害の発生のおそれが著しく、又は環境が不良であること。 ・重要な公共施設を早急に整備する必要があり、その整備と併せて建築物等の整備を一体的に行うことが合理的であること。 ・被災市街地復興推進地域にあたること。
支援内容	●交付対象事業 ・調査設計計画費 ・土地整備費 ・共同施設整備費　等 ●国費率 1/3

■防災・省エネまちづくり緊急促進事業

目　　的	防災性能や省エネルギー対策といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等
要 件 等	市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、地区再開発事業、地域優良賃貸住宅整備事業、住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、都市再生整備計画事業の交付対象事業、地域住宅計画に基づく事業の交付対象事業 （１）必須要件 ・福祉対策（バリアフリー化） ・防災対策（免震装置の設置等、高い行動安全性） ・省エネルギー対策（省エネルギー基準への適合） （２）選択要件 ・防災対策（帰宅困難者支援、延焼遮断） ・環境対策（ライフサイクルコスト、都市緑化） （３）対象地域 ・三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域 ・都市再開発方針の１号市街地、２項地区　等
支援内容	●補助金額 交付対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る交付対象事業費を除く）に対して、必須要件を充足すれば３％、必須要件及び選択要件の１項目を充足すれば５％、必須要件及び選択要件２項目を充足すれば７％を乗じた額以内とする。 ・必須要件のみの場合：３％ ・必須要件及び選択要件の１項目の場合：５％ ・必須要件及び選択要件の２項目の場合：７％

■地方都市リノベーション事業

目　　的	地方都市の既成市街地において、既存ストックの有効活用を図りつつ、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等）の整備・維持を支援することで地域の中心拠点の形成を図るとともに、中心拠点と公共交通によって結ばれたバス・鉄軌道の停留所・停車場の周辺部においても地域の活性化に必要な都市機能（医療・商業等）の整備・維持を支援することで生活拠点の形成を図る。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	市町村、民間事業者
要 件 等	（１）都市規模要件 三大都市圏にある政令指定都市及び特別区は適用外。 （２）地区要件 ①中心拠点区域（次の要件を全て満たす区域、中心拠点区域の設定は必須） ・人口集中地区（ＤＩＤ）であること（直近調査で見込まれる地域も含む） ・鉄道駅から半径１km 圏内、バス停から半径 500m 圏内であり、かつ、ピーク時片道運行本数が３本以上であること ・公共用地率が 15%以上であること ②生活拠点区域（次の要件を全て満たす区域、中心拠点区域の設定は任意） ・中心拠点区域に接続するバス・鉄道の停留所等から半径 100m の範囲 ・中心拠点区域の中心から変形５km の範囲 ・市街化区域内又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内 ③都市再生整備計画区域との関係 ・原則として都市再生整備計画区域は、中心拠点区域及び生活拠点区域内で設定する。ただし、一体不可分の事業を実施する場合等は中心拠点区域外についても都市再生整備計画区域を設定できる
支援内容	●交付対象事業 ・中心拠点区域内において実施する「地方都市リノベーション推進施設」の整備事業（新しい建物の整備、既存建物の改修・再生等） ・生活拠点区域内において実施する「生活拠点施設」の整備事業（新しい建物の整備、既存建物の改修・再生等） ●交付事業費 ・市町村が整備主体の場合：施設の整備に要する費用 ・民間事業者が整備主体の場合（間接補助）：設計費、土地整備費、用地取得費、共同施設整備費、専有部整備費（23%）の２／３ ●その他 ・中心拠点区域内にて行う市街地再開発事業の拡充（要件緩和、補助対象額の嵩上げ）

■優良建築物等整備事業（優良再開発型）

目　　的	土地の合理的利用の誘導を図りつつ、優良建築物等の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備、市街地住宅の供給等を促進する。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等
要 件 等	（１）対象地域 ① 三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等 ② 地方拠点都市地域 ③ 市街地総合再生計画区域 ④ 中心市街地基本計画区域 ⑤ 土地区画整理法に規定する高度利用推進区 ⑥ 人口 10 万人以上の市の区域 ⑦ 密集住宅市街地整備促進事業の事業地区 （２）交付対象要件 ・地区面積原則 1,000 ㎡以上（市街地総合再生計画等に該当する場合は 500 ㎡以上） ・地下階の除く階数が３階以上で耐火建築物又は準耐火建築物 ・一定以上の空地確保 ・2 以上の権利者の存在かつ 2 つ以上の敷地の存在 【共同化タイプ】２人以上（２人の場合は 200 ㎡未満の狭小な敷地又は不整形な敷地を含むこと）の地権者による共同事業であること。 【市街地環境形成タイプ】建築協定、地区計画等に基づき良好な景観の形成等に配慮して協調的に建築する事業、公共的通路等の確保を図る事業、都市拠点整備総合計画・市街地環境整備総合計画区域内の事業、沿道環境の工場に資するもの又は公共駐車場と一体的に整備するものであること 【マンション建替タイプ】10 人以上の区分所有者による老朽化（法定耐用年数の１／２以上経過）した共同住宅の建替事業であること（述べ面積の１／２以上が住居かつ一定の規模及び設備を有すること）等
支援内容	（１）国費率 1/3 （２）交付対象要件 ・調査設計計画費 ・土地整備費 ・共同施設整備費 ※補助内容は市街地再開発事業より劣る

■優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

目　　的	ストック型社会への転換を促進するため、既存の建築物ストックの耐震改修及びアスベスト対策といった基礎的な安全性確保と、バリアフリー化、省エネ化等の現在の居住環境ニーズにあった再生を支援することを目的とした事業。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等
要 件 等	（1）交付対象地域 ① 三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等 ② 地方拠点都市地域 ③ 市街地総合再生計画区域 ④ 中心市街地基本計画区域 ⑤ 土地区画整理法に規定する高度利用推進区 ⑥ 大都市法に規定する重点供給地域 ⑧ 県庁所在都市または通勤圏内人口が 25 万人以上である都市の通勤圏 ⑨ 密集住宅市街地整備促進事業の事業地区 （２）事業の要件（基礎要件） ・原則としておおむね 300 ㎡以上 ・地下階の除く階数が３階以上で耐火建築物又は準耐火建築物 ・一定以上の空地確保 （３）制度要件 既存オフィスビル等を活用して住宅を整備するもので、次のすべてに該当する事業であること ・耐用年数の２分の１を経過していないこと ・供給される住宅の戸数が 10 戸以上であること ・転用後の建築物の延べ面積の２分の１以上を住宅の用に供すること （４）事業要件 耐震改修、アスベスト改修を実施すること　等
支援内容	（１）国費率 1/3 （２）交付対象事業 ・耐震改修費 ・アスベスト改修費 ・バリアフリー改修費 ・省エネ改修費 ・維持管理対策改修費 ・防災対応改修費 ・子育て支援対応改修費

■交通結節点改善事業

<table>
<tr><td>目　　的</td><td>駅前広場容量不足の解消、駅周辺の放置自転車問題、自由通路整備による鉄道による市街地の分断解消やバリアフリー化への対応のため、駅前広場、自転車駐車場、駅自由通路、パークアンドライド駐車場などの交通結節点を整備し、道路と鉄道等他の交通施設との結節性の向上を図るための事業。</td></tr>
<tr><td>支援内容</td><td>補助金</td></tr>
<tr><td>支 援 者</td><td>国土交通省</td></tr>
<tr><td>対 象 者</td><td>地方公共団体</td></tr>
<tr><td>要 件 等</td><td>①対象とする交通結節点
・鉄道事業法による鉄道施設（概ね５千人／日以上のもの又は貨物を取り扱停車場に限る）。
・軌道法による軌道施設（概ね５千人／日以上のものに限る）。
・自動車ターミナル法に基づくバスターミナル。
・バス停留所（概ね運行便数１００便／日以上のものに限る）、高速バス停留所。
②整備地区
以下に掲げる計画・構想が策定されている地域内であって、計画・構想において、円滑な乗り継ぎや乗り換えを効率的に確保するために改善すべきものとして位置づけられている地区。
・都市圏交通円滑化総合計画
・駅周辺交通環境改善計画
・広域交通基盤連携強化計画
・高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律に基づく基本構想
③補助対象施設
駅前広場、バス交通広場、交通結節点と密接に関連するアクセス道路、駅自由通路など歩行者空間・自転車空間、交通結節点直近のバス停留所、パークアンドライドのための公共駐車場等。</td></tr>
<tr><td>支援内容</td><td>
<table>
<tr><td rowspan="2">事業内容</td><td colspan="2">負担率及び補助率</td></tr>
<tr><td>一般国道
（指定区間）</td><td>一般国道（指定区間外）
都道府県道、市町村道、街路</td></tr>
<tr><td>駅前広場・バス交通広場の整備</td><td rowspan="3">2/3、5.5/10</td><td rowspan="3">1/2、5.5/10
ただし、道路敷地外は 1/2
（用地費は除く）</td></tr>
<tr><td>交通結節点と密接に関連する幹線道路の整備</td></tr>
<tr><td>歩行者・自転車空間の整備</td></tr>
<tr><td>パークアンドライド駐車場の整備</td><td>1/2</td><td>1/2</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

■公共交通移動円滑化設備整備費補助

目　　的	高齢者、障害者等が全体として公共交通機関を円滑に利用できるようにするため、バス事業者等に対して公共交通機関の利用の容易化、公共交通機関相互の乗継抵抗の軽減を図るための設備の整備等に要する経費を補助する。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	バス事業者、バスターミナル事業者 等
要 件 等	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく基本構想に定められた生活関連施設等を利用する旅客の運送を行う乗合バス等に関する以下の事業及び交通空白地域や交通不便地域等において地域の多様なニーズに応じたバス交通の実現を図る地域バス交通活性化事業に関する以下の事業 ①ノンステップバス等の導入 ②乗継等情報提供システム（鉄道駅や鉄道車両で行われるバスの運行情報提供、バス停やバス車両内で行われる鉄道の運行情報提供又は病院、福祉施設等高齢者の利用頻度が高い場所での運行情報提供を行うシステム）の整備 ③鉄道とバス相互の共通乗車カードシステムの整備（異なる交通事業者間のものに限る） ④鉄道駅周辺等のバスターミナルのバリアフリー化 ⑤バスカメラを活用したバス走行円滑化 ⑥地域バス交通活性化事業
支援内容	①　国：1/4 地方公共団体：1/4 ②　国：1/4 地方公共団体：1/4 ③　車載器 国：1/4 地方公共団体：1/4、 システム 国：1/3 地方公共団体：1/3 ④⑤国：1/3 地方公共団体：1/3 ⑥　調査事業 国：1/2 地方公共団体：1/2、 実証運行 国：1/2 地方公共団体：1/2、 施設等整備費 国：1/4 地方公共団体：1/4

■都市交通システム整備事業

目　　的	徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システム（以下「都市交通システム」という）を明確な政策目的に基づいて総合的に整備し、都市交通の円滑化を図るとともに、都市施設整備や土地利用の再編により、都市再生を推進する。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	地方公共団体、都市再生機構、法に基づく協議会、第三セクター、ＮＰＯ、まちづくり協議会、公共交通事業者
要 件 等	次の第一号、第二号又は第三号に掲げる条件に該当する地区。 一 次の要件のいずれかに該当する地区であること。 イ 中心市街地の活性化に関する法律（平成１０年法律第９２号）第９条第６項に規定する認定を受けた基本計画において定められている又は定められることが確実と見込まれる同条第２項第二号の区域 ロ 都市鉄道等利便増進法（平成１７年法律第４１号）第１４条第１１項に規定する認定を受けた交通結節機能高度化計画において定められている又は定められることが確実と見込まれる同条第２項第二号の区域 ハ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）第２５条第１項に規定する基本構想において定められている又は定められることが確実と見込まれる同条第２項第二号の区域 二 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成２０年法律第４０号）第５条第８項に規定する認定を受けた歴史的風致維持向上計画の重点区域に定められる又は定められることが確実と見込まれる区域（区域内で整備される施設等と密接に関連して区域外で整備される施設を含む） 二 都市・地域の将来像実現のための都市交通施策や実施プログラム等を内容とする総合的な交通戦略（以下「戦略」という。）を策定している又は策定することが確実と見込まれる区域 三 先導的都市環境形成促進事業により策定される先導的都市環境形成計画に定められる又は定められることが確実と見込まれる区域（区域内で整備される施設等と密接に関連して区域外で整備される施設を含む）
支援内容	イ 整備計画の作成に関する事業 ロ 公共的空間等の整備に関する事業 （1）公共的空間等が整備される敷地の整備 （2）公共的空間の整備 （3）駐車場の整備 （4）駐車場有効利用システムの整備 （5）荷捌き駐車場の整備 （6）自転車駐車場の整備 （7）バリアフリー交通施設の整備 （8）路面電車・バス等の公共交通に関する施設の整備 （9）(1)から(7)の施設の代替となる又は(1)から(8)と一体となった鉄道施設等の整備 ハ 公共的空間又は公共空間の整備に併せて実施される次の事業 （1）都市情報提供システムの整備 （2）地下交通ネットワークの管理安全施設の整備 （3）公共交通機関の利用促進に資する施設の整備 ロ及びハについては、全体事業費１億円以上（ロの(7)のみを実施する事業については５０百万円以上）の事業。補助率　１／３。

■街なみ環境整備事業

目　　的	生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る。
支援内容	補助金
支 援 者	国土交通省
対 象 者	地方公共団体
要 件 等	●街なみ環境整備促進区域 面積が1ha以上であり、かつ、下記１～３のいずれかの要件に該当する区域 １．区域内の住宅の戸数に対する接道不良住宅（幅員４m以上の道路に接していない住宅）の戸数の割合が７割以上であり、かつ、区域の面積に対する区域内の住宅の戸数の割合が1ha当たり30戸以上である区域 ２．区域内の幅員６m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の１／４未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の３％未満である区域 ３．地方公共団体の条例等により景観形成を図るべきこととされている区域
支援内容	地区内の権利者等で構成される協議会組織による良好な街なみ形成のための活動に対する助成。 街なみ環境整備方針及び街なみ環境整備事業計画の策定、生活道路や小公園などの地区施設整備。 地区住民の行う門、塀等の移設や住宅等の修景に対する助成。

６．ブロック別整備手法の検討

６．ブロック別整備手法の検討

６－１．モデルプランの検討

重点整備地区のうち和歌山駅前エリアとけやき大通り沿道エリアにおいて、共同化による都市機能更新のモデルプランを検討する。

まちなかの現況課題や 2030 わかやま構想を踏まえて、モデルプランではまちなかの定住人口の増加に資する都市型住宅とまちなかの利便性、にぎわい創出に寄与する生活利便型の商業施設等を計画する。

モデルプランを作成するに当って、以下のような条件を設定した。

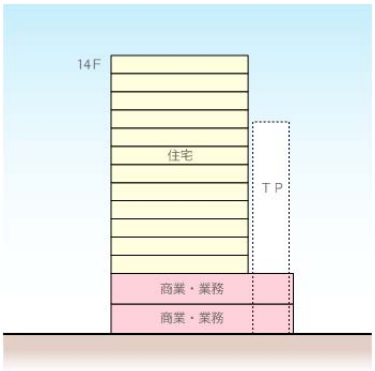
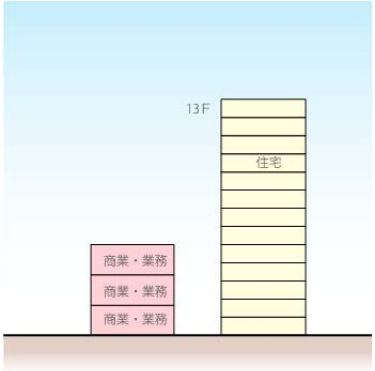
① 住宅ボリュームは民間事業者のヒアリングや和歌山における市場を勘案し 50 戸程度とする。

② 商業は、まちの賑わいや利便性の向上に資するため、施設建築物の低層部（２層程度）に配置する。

③ 事業成立性を高めるため、住宅・商業ボリュームを踏まえて 14 階建以下として工事費が抑えられる（非常用エレベータ等が不要）建物計画とする。

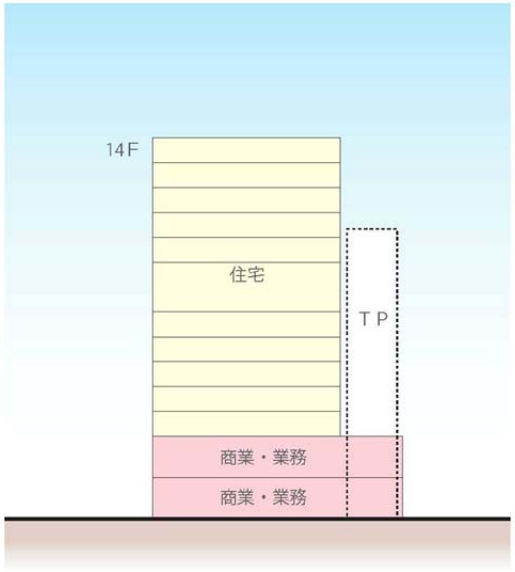
以上のような考えにもとづきモデルプランを作成し、事業性の検討を行った。検討概要を以下の表に示し、モデルプランの内容については、次頁以降に記載する。

■表　モデルプラン

	モデルプランＡ	モデルプランＢ
場所	和歌山駅周辺エリア	けやき大通り沿道エリア
都市計画等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、容積率 600%	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、容積率 600%
従前	地区面積：1,490 ㎡ うち 敷 地 面 積 ：720 ㎡ 公共施設面積：770 ㎡ 地区内延床面積：806 ㎡	地区面積：6,110 ㎡ うち 敷 地 面 積 ：2,870 ㎡ 公共施設面積：3,240 ㎡ 地区内延床面積：4,170 ㎡
従後	地区面積：1,490 ㎡ うち 敷 地 面 積 ：720 ㎡ 公共施設面積：770 ㎡ 延床面積：4,030 ㎡ 	地区面積：6,110 ㎡ うち 敷 地 面 積 ：2,870 ㎡ 公共施設面積：3,240 ㎡ 延床面積：9,186 ㎡ 

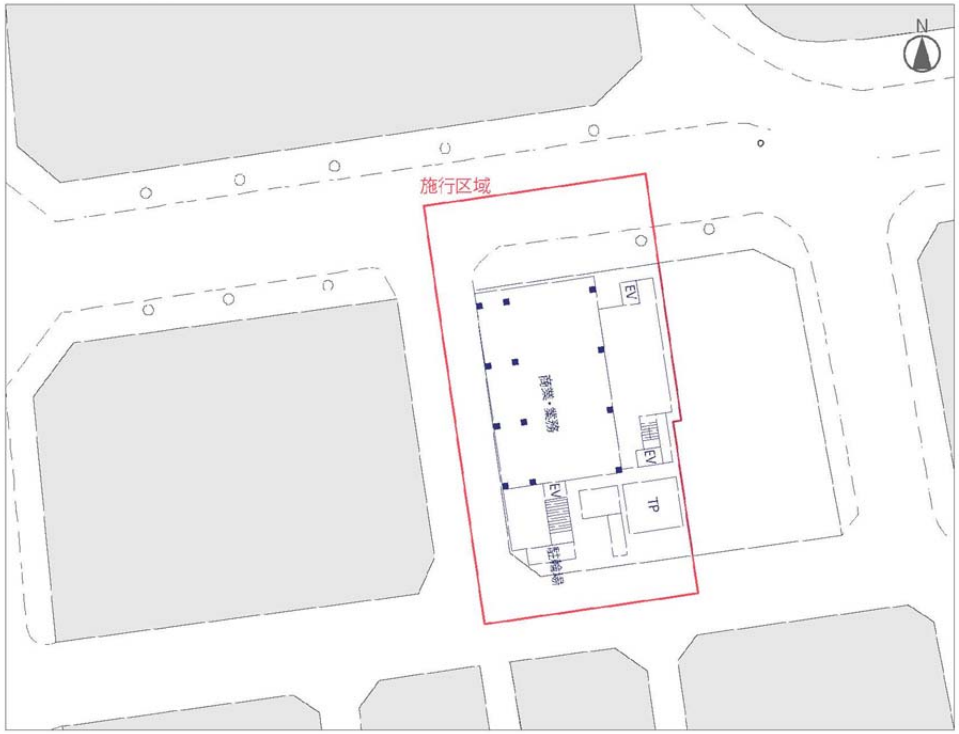
モデルプランA　計画概要

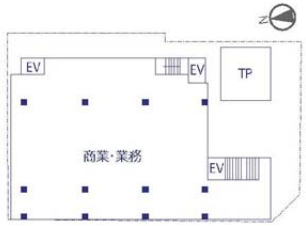
■施設構成



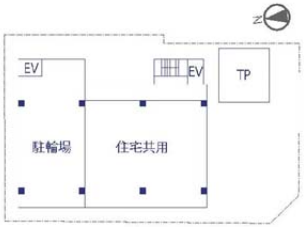
●敷地面積　：　７２０㎡
●階数　：　地上１４階
●容積率　：　５０３％
●商業・業務　：　４９０㎡（専有面積）
●住宅　：　２，６００㎡（専有面積）、３３戸
●駐車場　：　３３台

■配置図・１Ｆ平面図

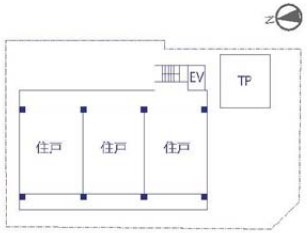




■２Ｆ平面図



■３Ｆ平面図



■住宅基準平面図

モデルプランA

①計画諸元

■現況

		備考
地区面積	1,490 ㎡	宅地： 720㎡ 道路： 770㎡
容積率	600 %	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、駐車場附置義務条例適用地区
延床面積	806 ㎡	
住宅数	0 戸	
併用住宅数	0 店	
店舗数	6 店	建物の棟数

■従後計画案

・敷地面積 720 ㎡

	専有面積（㎡）	延床面積（㎡）	台数・戸数	備考
分譲住宅	2,600	2,800	33戸	78.79㎡/戸 ネット率90%
店舗・事務所	490	830		ネット率60%
駐車場（タワー型）	0	400	33台	15㎡/台
合計	3,090	4,030		

容積対象床面積	3,630	㎡
容積率	504	%

②従前資産

■戻り設定

転出	50%
戻り	50%

■従前権利価額（土地）の算定

実勢価額補正　0.8

	土地面積（㎡）（ａ）	単価（千円／㎡）（ｂ）＝路線価÷0.8	従前資産（千円）（ｃ）＝（ａ）×（ｂ）	転出資産（千円）（ｃ）×50%	残留資産（千円）（ｃ）×50%	備　考
	390.00	237.5	92,625	46,313	46,313	路線価　190 千円／㎡
	150.00	206.3	30,938	15,469	15,469	165 千円／㎡
	180.00	193.8	34,875	17,438	17,438	155 千円／㎡
計	720.00	—	158,438	79,219	79,219	合計　158,438　千円

■従前権利価額（建物）の算定

	延床面積（㎡）（ａ）	推定再建築費単価（千円／㎡）（ｂ）	再築補償率（ｃ）	現価率（ｄ）	転出資産（千円）(e)＝(a)×(b)×(c)×50%	残留資産（千円）(e)＝(a)×(b)×(d)×50%	備　考
	506.10	200.0	0.604	0.427	30,568	21,610	木造
	0.00	150.0	0.882	0.667	0	0	鉄骨造等
	300.00	240.0	0.967	0.778	34,812	28,008	鉄筋コンクリート造
計	806.10	—	—		65,380	49,618	合計 114,999　千円

③事業収支概算額

■前提条件

・第一種市街地再開発事業（組合施行）による

・金額は全て消費税を含む

■基本指標

敷地面積	：	720 ㎡
延床面積	：	4,030 ㎡
容積対象延床面積	：	3,630 ㎡
容積率	：	504 %

■建築工事費の算定

	延床面積（㎡）	工事単価（千円／㎡）	台数（台）	工事単価（千円／台）	工事費（千円）	備考
分譲住宅	2,800	210			588,000	17,818 千円/戸
店舗・事務所	830	210			174,300	
駐車場（タワー型）			33	2,100	69,300	
合計	3,630	—	—	—	831,600	

■補償費の算定

	補償費（千円）	算定方法		
工作物補償	79,000	延床面積	806 ㎡×単価　20千円/㎡	ＴＰは60台*2,100千円*0.5
動産移転補償	4,000	延床面積	806 ㎡×単価	5千円/㎡
営業補償	6,000	延床面積（店舗・事務所）	806 ㎡×期間１ヶ月×単価（転出0.5ヶ月）	10千円/㎡・月
営業補償	1,800	1台あたり2千円/日として60台の0.5ヶ月		
仮営業所設置補償	29,000	延床面積（店舗・事務所）	806 ㎡×残留率50%×期間24ヶ月×単価	3千円/㎡・月
仮住居補償	0	延床面積（住宅）	0 ㎡×残留率50%×期間24ヶ月×単価	2千円/㎡・月
移転雑費（転出）	8,061	延床面積	806 ㎡×転出率50%×単価	20千円/㎡
移転雑費（残留）	1,209	延床面積	806 ㎡×残留率50%×単価	3千円/㎡
合計	129,070			

■支出金の算定

費目		事業費（千円）	積　算　内　訳
A　調査設計計画費		83,000	建築工事費　831,600　千円×10%
B　土地整備費			
	除却費	12,000	延床面積　806.10 ㎡×15千円／㎡
	整地費	700	敷地面積　1,490.00 ㎡×0.5千円/㎡
	小計	12,700	
C　補償費			
	転出補償（土地）	79,219	従前評価（土地）　158,438 千円×転出率　50%
	〃　（建物）	65,380	転出資産（建物）
	通損補償	129,070	工作物補償、動産移転補償、営業補償、仮営業所補償、仮住居補償、移転雑費
	小計	273,669	
D　建築工事費			
	施設建築物工事費	831,600	
	公共施設工事費	0	道路面積　0 ㎡×単価　20千円/㎡
	小計	831,600	
E　事務費等		24,000	A～D　1,200,969 千円×　2.0%
F　借入金利子		48,039	A～D　1,200,969 千円×期間3ヵ年×1/3×　4.0%
A～E　総合計		1,273,008	

■補助金の算定

費目		補助対象事業費（千円）	補助金（千円）	補助率	うち市負担分（千円）	備考
A　調査設計計画費		83,000	55,333	2/3	27,667	
B　土地整備費						
	除却費	12,000	8,000	2/3	4,000	
	整地費	700	466	2/3	233	
	小計	12,700	8,466	—	4,233	
C　補償費						
	残留建物買収費相当額	49,618	33,078	2/3	16,539	
	転出補償（建物）	65,380	43,586	2/3	21,793	
	通損補償	100,070	66,713	2/3	33,357	仮営業所設置補償は対象外
	小計	215,069	143,377	—	71,690	
D　工事費						
	施設建築物工事費　包括積算	213,444	142,296	2/3	71,148	施設建築物工事費×28%（包括積算14～19Ｆ）
	個別積算（駐車場）	69,300	46,200	2/3	23,100	
	公共施設工事費	0	0		0	
	小計	282,744	188,496	—	94,248	
E　事務費等		0	0	—	0	
F　借入金利子		0	0	—	0	
A～F　総合計		593,513	395,672		197,838	

※市負担分は、補助対象事業費の1/3

■資金計画総括表

収入金	金額（千円）	構成比（%）	支出金	金額（千円）	構成比（%）
①補助金	395, 672	31. 1	①調査設計計画費	83, 000	6. 5
②保留床処分金	877, 336	68. 9	②土地整備費	12, 700	1. 0
			③補償費	273, 669	21. 5
			④工事費	831, 600	65. 3
			⑤事務費等	24, 000	1. 9
			⑥借入金利子	48, 039	3. 8
合計	1, 273, 008	100. 0	合計	1, 273, 008	100. 0

■床原価算出表

費目			金額（千円）
①支出			
	調査設計計画費		83, 000
	土地整備費		12, 700
	補償費		273, 669
	工事費		831, 600
	事務費		24, 000
	借入金利子		48, 039
	合計		1, 273, 008
②収入			
	補助金		
		調査設計計画費	55, 333
		土地整備費	8, 466
		補償費	143, 377
		共同施設整備費	0
		附帯事務費	188, 496
		小計	395, 672
	合計		395, 672
③公共施設管理者負担金			0
④権利変換資産			128, 837
⑤原価＝①－②＋④－③			1, 006, 173
構成比（%）			100%

■概算床価額の算出

用途	専有面積（㎡）	効用比	積数	床価額（千円）	床単価A（千円/㎡）	床単価B（千円/坪）
分譲住宅	2,600	0.80	2,080	814,335	313	1,035
店舗・事務所	490	1.00	490	191,838	392	1,296
合　計	3,090		2,570	1,006,173		

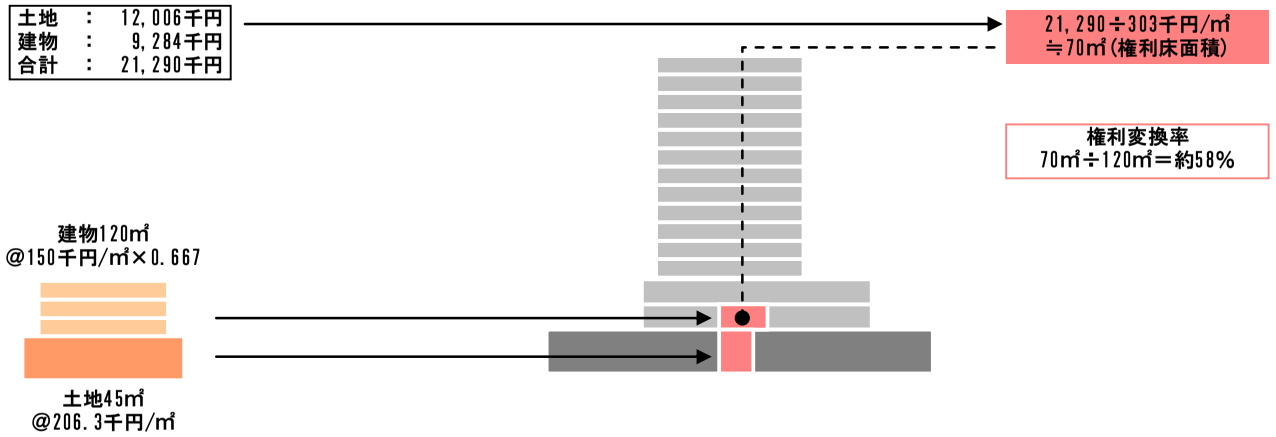
■権利床価額の設定

用途	専有面積（㎡）	床価額（千円）	床単価A（千円/㎡）	床単価B（千円/坪）
店舗・事務所	426	128,837	303	1,000

■保留床価額の設定（資金計画上）

用途	専有面積（㎡）	床価額（千円）	床単価A（千円/㎡）	床単価B（千円/坪）
分譲住宅	2,600	857,976	330	1,091
店舗・事務所（増床想定）	64	19,360	303	1,000
合　計	2,664	877,336		

■権利変換モデル



■住宅想定市場価格

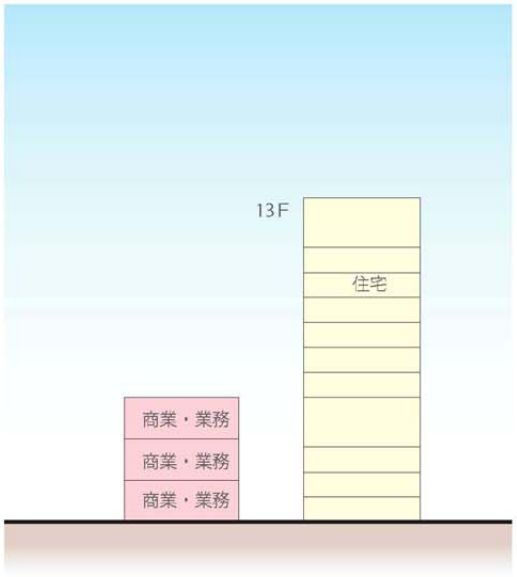
販売価格	1,300	千円/坪	
経費	260	千円/坪	販売価格のうち２割と設定
卸価格	1,040	千円/坪	販売価格のうち８割と設定

■保留床処分価額差額（資金計画見込と市場価格）

用途	専有面積 (㎡)	床価額 (千円)	床単価A (千円/㎡)	床単価B (千円/坪)
分譲住宅（資金計画見込）	2,600	857,976	330	1,091
分譲住宅（市場価格）	2,600	817,960	315	1,040
差額		-40,016	-15	-51

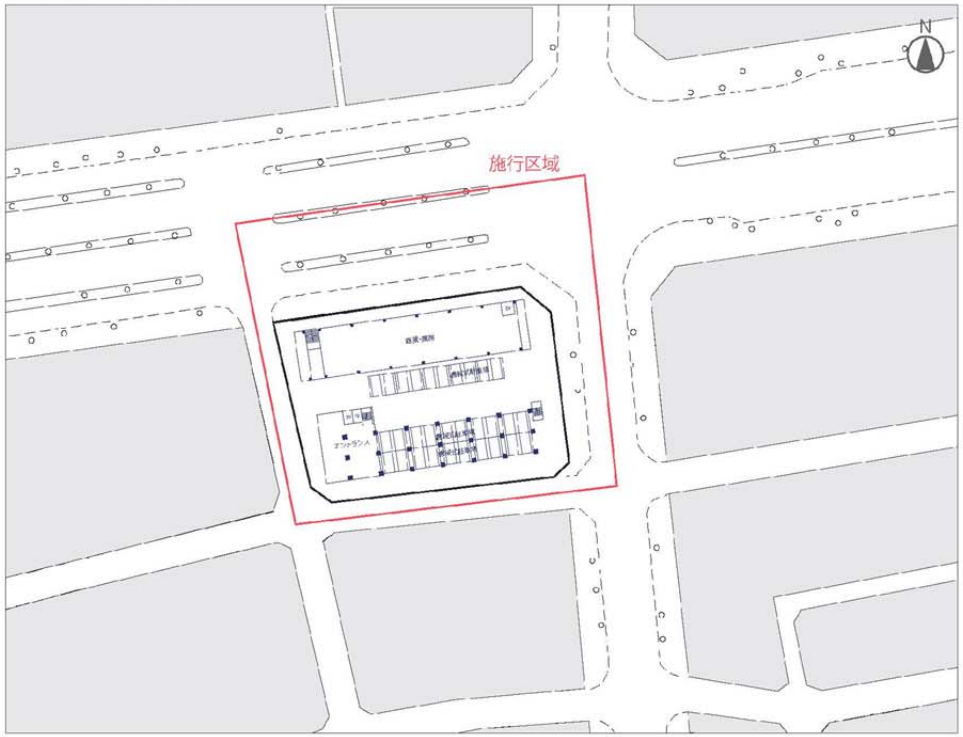
モデルプランB

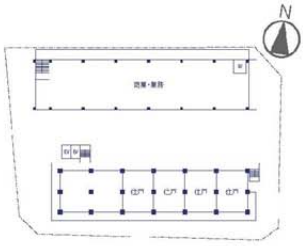
■施設構成



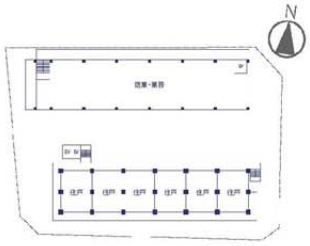
●敷地面積　：　約２，９００㎡
●階数　：　地上１３階
●容積率　：　約３２０％
●商業・業務　：　約１，７００㎡（専有面積）
●住宅　：　約５，７００㎡（専有面積）、７６戸
●駐車場　：　７６台

■配置図・１Ｆ平面図

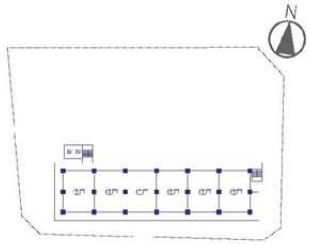




■２Ｆ平面図



■３Ｆ平面図



■住宅基準平面図

モデルプランB

①計画諸元

■現況

		備考
地区面積	6,110 ㎡	宅地： 2,870㎡ 道路： 3,240㎡
容積率	600 %	商業地域、防火地域、駐車場整備地区、駐車場附置義務条例適用地区
延床面積	4,170 ㎡	
住宅数	4 戸	1640 ㎡
併用住宅数	0 店	
店舗数	8 棟	2530 ㎡

■従後計画案

・敷地面積 2,870 ㎡

	専有面積（㎡）	延床面積（㎡）	台数・戸数	備考
分譲住宅	5,700	6,700	76戸	75.00㎡/戸 ネット率90%
店舗・事務所	1,740	2,486		ネット率70%
駐車場（多段型機械式）			75台	他平面1台
合計	7,440	9,186		

容積対象床面積	9,186	㎡
容積率	320	%

②従前資産

■戻り設定

転出	50%
戻り	50%

■従前権利価額（土地）の算定

実勢価額補正　0.8

	土地面積（㎡）（ａ）	単価（千円／㎡）（ｂ）＝路線価÷0.8	従前資産（千円）（ｃ）＝（ａ）×（ｂ）	転出資産（千円）（ｃ）×50%	残留資産（千円）（ｃ）×50%	備　考
	1,370.00	200.0	274,000	137,000	137,000	路線価　160 千円／㎡
	230.00	131.3	30,188	15,094	15,094	105 千円／㎡
	1,270.00	103.8	131,763	65,881	65,881	83 千円／㎡
計	2,870.00	—	435,950	217,975	217,975	合計　435,950　千円

■従前権利価額（建物）の算定

	延床面積（㎡）（ａ）	推定再建築費単価（千円／㎡）（ｂ）	再築補償率（ｃ）	現価率（ｄ）	転出資産（千円）(e)＝(a)×(b)×(c)×50%	残留資産（千円）(e)＝(a)×(b)×(d)×50%	備　考
	864.00	200.0	0.604	0.427	52,186	36,893	木造
	2,436.00	150.0	0.882	0.667	161,141	121,861	鉄骨造等
	870.00	240.0	0.967	0.778	100,955	81,223	鉄筋コンクリート造
計	4,170.00	—	—		314,282	239,977	合計 554,259　千円

③事業収支概算額

■前提条件

・第一種市街地再開発事業（組合施行）による

・金額は全て消費税を含む

■基本指標

敷地面積	：	2,870 ㎡
延床面積	：	9,186 ㎡
容積対象延床面積	：	9,186 ㎡
容積率	：	320 %

■建築工事費の算定

	延床面積（㎡）	工事単価（千円／㎡）	台数（台）	工事単価（千円／台）	工事費（千円）	備考
分譲住宅	6,700	210			1,407,000	18,513 千円/戸
店舗・事務所	2,486	168			417,600	
駐車場（多段型機械式）			75	1,400	105,000	
合計	9,186	—	—	—	1,929,600	

■補償費の算定

	補償費（千円）	算定方法	
工作物補償	83,000	延床面積　4,170 ㎡×単価　20千円/㎡	
動産移転補償	20,000	延床面積　4,170 ㎡×単価	5千円/㎡
営業補償	31,000	延床面積（店舗・事務所）　4,170 ㎡×期間１ヶ月×単価（転出0.5ヶ月）	10千円/㎡・月
仮営業所設置補償	91,000	延床面積（店舗・事務所）　2,530 ㎡×残留率50%×期間24ヶ月×単価	3千円/㎡・月
仮住居補償	29,000	延床面積（住宅）　1,640 ㎡×残留率50%×期間24ヶ月×単価	2千円/㎡・月
移転雑費（転出）	41,700	延床面積　4,170 ㎡×転出率50%×単価	20千円/㎡
移転雑費（残留）	6,255	延床面積　4,170 ㎡×残留率50%×単価	3千円/㎡
合計	301,955		

■支出金の算定

費目		事業費（千円）	積　算　内　訳
A	調査設計計画費	192,000	建築工事費　1,929,600　千円×10%
B	土地整備費		
	除却費	62,500	延床面積　4,170.00 ㎡×15千円／㎡
	整地費	3,000	敷地面積　6,110.00 ㎡×0.5千円/㎡
	小計	65,500	
C	補償費		
	転出補償（土地）	217,975	従前評価（土地）　435,950 千円×転出率　50%
	〃　（建物）	314,282	転出資産（建物）
	通損補償	301,955	工作物補償、動産移転補償、営業補償、仮営業所補償、仮住居補償、移転雑費
	小計	834,212	
D	建築工事費		
	施設建築物工事費	1,929,600	
	公共施設工事費	0	道路面積　0 ㎡×単価　20千円/㎡
	小計	1,929,600	
E	事務費等	60,400	A～D　3,021,312 千円×　2.0%
F	借入金利子	120,852	A～D　3,021,312 千円×期間3ヵ年×1/3×　4.0%
A～E	総合計	3,202,564	

■補助金の算定

費目		補助対象事業費（千円）	補助金（千円）	補助率	うち市負担分（千円）	備考
A　調査設計計画費		192,000	128,000	2/3	64,000	
B　土地整備費						
	除却費	62,500	41,666	2/3	20,833	
	整地費	3,000	2,000	2/3	1,000	
	小計	65,500	43,666	—	21,833	
C　補償費						
	残留建物買収費相当額	239,977	159,984	2/3	79,992	
	転出補償（建物）	314,282	209,521	2/3	104,761	
	通損補償	210,955	140,636	2/3	70,318	仮営業所設置補償は対象外
	小計	765,214	510,141	—	255,071	
D　工事費						
	施設建築物工事費　包括積算	474,396	316,264	2/3	158,132	施設建築物工事費×26%（包括積算6～13Ｆ）
	個別積算（駐車場）	105,000	70,000	2/3	35,000	
	公共施設工事費	0	0		0	
	小計	579,396	386,264	—	193,132	
E　事務費等		0	0	—	0	
F　借入金利子		0	0	—	0	
A～F　総合計		1,602,110	1,068,071		193,132	

※市負担分は、補助対象事業費の1/3

■資金計画総括表

収入金	金額（千円）	構成比（%）	支出金	金額（千円）	構成比（%）
①補助金	1, 068, 071	33. 4	①調査設計計画費	192, 000	6. 0
②保留床処分金	2, 134, 493	66. 6	②土地整備費	65, 500	2. 0
			③補償費	834, 212	26. 0
			④工事費	1, 929, 600	60. 3
			⑤事務費等	60, 400	1. 9
			⑥借入金利子	120, 852	3. 8
合計	3, 202, 564	100. 0	合計	3, 202, 564	100. 0

■床原価算出表

費目			金額（千円）
①支出			
	調査設計計画費		192, 000
	土地整備費		65, 500
	補償費		834, 212
	工事費		1, 929, 600
	事務費		60, 400
	借入金利子		120, 852
	合計		3, 202, 564
②収入			
	補助金		
		調査設計計画費	128, 000
		土地整備費	43, 666
		補償費	510, 141
		共同施設整備費	386, 264
		附帯事務費	0
		小計	1, 068, 071
	合計		1, 068, 071
③公共施設管理者負担金			0
④権利変換資産			457, 952
⑤原価＝①－②＋④－③			2, 592, 445
構成比（%）			100%

■概算床価額の算出

用途	専有面積（㎡）	効用比	積数	床価額（千円）	床単価A（千円/㎡）	床単価B（千円/坪）
分譲住宅	5,700	0.80	4,560	1,876,437	329	1,088
店舗・事務所	1,740	1.00	1,740	716,009	411	1,359
合　計	7,440		6,300	2,592,446		

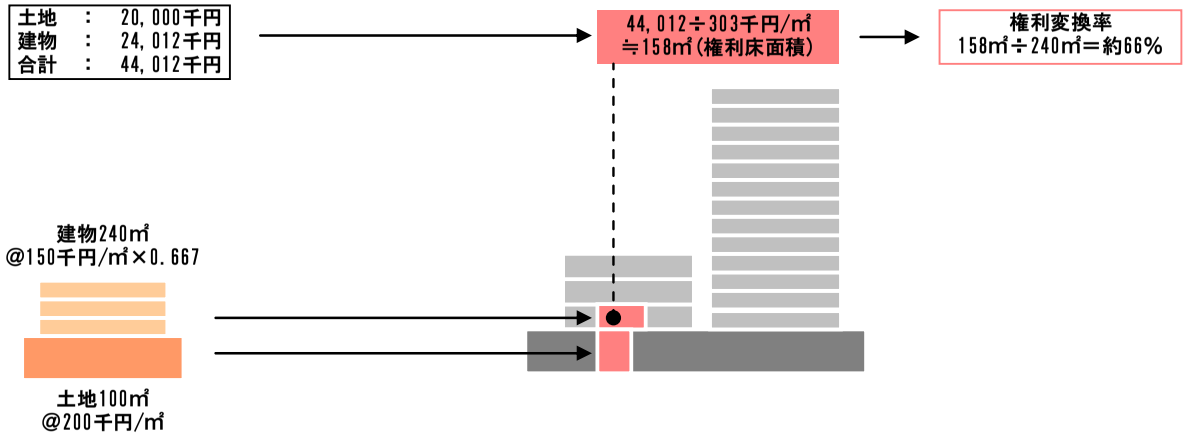
■権利床価額の設定

用途	専有面積（㎡）	床価額（千円）	床単価A（千円/㎡）	床単価B（千円/坪）
店舗・事務所	1,514	457,952	303	1,000

■保留床価額の設定（資金計画上）

用途	専有面積（㎡）	床価額（千円）	床単価A（千円/㎡）	床単価B（千円/坪）
分譲住宅	5,700	2,066,128	362	1,197
店舗・事務所（増床想定）	226	68,365	303	1,000
合　計	5,926	2,134,493		

■権利変換モデル



■住宅想定市場価格

販売価格	1,200	千円/坪	
経費	240	千円/坪	販売価格のうち２割と設定
卸価格	960	千円/坪	販売価格のうち８割と設定

■保留床処分価額差額(資金計画見込と市場価格)

用途	専有面積 (㎡)	床価額 (千円)	床単価A (千円/㎡)	床単価B (千円/坪)
分譲住宅(資金計画見込)	5,700	2,066,128	362	1,197
分譲住宅(市場価格)	5,700	1,655,280	290	960
差額		-410,848	-72	-237

７．計画推進に向けて

7．計画推進に向けて

7－1．計画推進スケジュール

●計画推進の基本的な考え方

2030 わかやま構想を実現するために、まちづくりの成功体験を積み重ねて、まちづくりの体力を高めることが重要であり、段階を設定して計画を推進することが求められる。また、ソフトとハード、官と民が連携して各種取り組みを展開することも必要不可欠であり、各種取り組みの関係性や官民の役割分担についても整理して計画を推進する。

以下、各実施時期における計画推進の考え方と計画推進スケジュールについてまとめる。

●第１段階における計画推進の考え方

第１段階においては、市民主体のまちなかイベントの開催やけやき大通り沿道での社会実験など、スタートしやすい取り組みから実施する。あわせて、まちなか再生の起爆剤となるようなトリガープロジェクトを実施することにより、まちづくりの成功体験を積み重ねていく。

また、「まちのちから塾」の継続的活動等によって、市民まちづくり組織の基盤整備を固めていくと同時に、市民まちづくり組織の意見をトリガープロジェクト等の取り組みに反映させていく。これらの取り組みを通じて、市民が主役のまちづくりの機運の醸成や市民まちづくりシステムの構築を図る。

一方で、次の段階での取り組みを見据えて、各種取り組みの準備活動についても行っていく。更に、2030 わかやま構想で掲げる将来像の具体的な目標や施策の整理（例えば住宅整備戸数や整備手法・スケジュール、道路空間の再編の計画）を行い、構想の実現性、市民や民間企業のまちなか再生に対する理解や関心の向上を図る。

●第２段階における計画推進の考え方

市民まちづくりの成熟度に応じて、まちづくり会社等の組織を立ち上げることによって、市民が主役となったまちづくりの環境を整備する。

まちなかの骨格であるけやき大通り等の再整備、民間活力を活かした和歌山城公園の賑わい・観光拠点整備、まちなかの重点整備地区における共同化等のまちなか再生を牽引するプロジェクトを実施する。また、バス等の公共交通の利便性の向上や歩道・自転車道の整備により、交通ネットワークの再編を図り、まちなかの回遊性・利便性を向上する。

けやき大通り沿道の良好なまちなみ形成などをはじめとする地区の特色に応じた景観誘導を図る。

●第３段階における計画推進の考え方

市民まちづくり用の財源（例えばＢＩＤなど）等の確立を図り、市民まちづくり組織が持続的にまちなか再生に参画できる仕組みを整備する。

駅前広場の再整備や複数地区での共同化を完了していくことで、都市機能・交通機能の集約及びまちなか定住人口の増加を図り、コンパクトシティを実現する。

●計画推進スケジュール案

分類	項目	主体	実施スケジュール		
			Step1	Step2	Step3
市民活動の活性化	市民まちづくり組織の活動・市民WS	民	市民WS	組織づくり	まちづくり会社による運営
	まちなかイベントの開催 （既存イベント連携、和歌山を代表するイベント実施等）	民（官）	イベントの試案・実施	イベント戦略の立案	イベントの継続
道路の機能転換	道路の機能転換に向けた社会実験 （けやき大通り・南海和歌山市駅前市道等）	官民	イベント活用		
	道路空間の利用転換 （路上パーキング、専用バスレーン・バスストップ等）	官		計画・検討	機能転換
公有地の有効活用	トリガープロジェクト （伏虎中学校跡地の有効活用）	官民	アイデア・実施主体の募集	企画・体制・システムの構築	持続的な運営・波及的な周辺開発
	統廃合による学校跡地等の公有地の有効活用 （市民パーク、まちなか再生施設等の整備）	官民	方向性の検討・計画立案	事業実施	周辺の地区環境の向上
	親水空間（水辺の遊歩道等）の有効活用	官民	イベント利用	継続的な利用に向けた規制緩和	水辺の有効活用
公共交通の再編	駅前広場の再整備	官民	計画・検討	協議・調整	駅前広場の再整備
	路線バス等の公共交通の利便性向上	官民	社会実験	計画・検討	ハード・ソフトの再整備
	歩道・自転車道の整備	官（民）	交通ネットワーク戦略の検討	対象路線の検討・設定	快適な移動網の構築
民間開発の誘導	敷地の共同化による機能更新 （機能集積）	民（官）	民の機運の醸成	共同化に向けた支援	共同化による機能更新
	民間開発による機能更新	民（官）	支援メニューの検討	民間開発を促す環境整備	民間開発
	既存ストックの活用 （耐震改修、レトロビル・オフィスビルのコンバージョン等）	民（官）	支援方策の検討	方策の情報発信・周知	既存ストックの活用
開発誘導施策	2030わかやま構想に関わる各種目標・計画等作成 （住宅整備目標戸数と整備施策等）	官	各種目標・計画の検討	実施施策等の検討	施策の施行・運用
	景観誘導によるまちなみ形成	民（官）	方向性・制度等の検討	建替えによるまちなみ更新	良好な都市景観の形成

この冊子は、平成 24 年度電源立地地域対策交付金事業を活用して作成しています。