

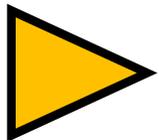
# 立地適正化計画 変更概要

令和3年4月

## 施策の目的

居心地が良く、歩きたくなる「まちなか」

を実現するための施策を推進



- ①歩行者の安全確保
- ②土地の有効活用

# 施策の概要

## ①歩行者の安全確保（駐車場配置適正化区域）

目的：都市計画駐車場をフリンジパーキングとして活用し、中心部への自動車流入を抑制、安全で快適な歩行環境を創出する。

施策：立地適正化計画に**駐車場配置適正化区域**、路外駐車場の配置及び規模の基準を記載し、**特定路外駐車場の規模要件や基準を条例**に定めることにより、対象となる駐車場を設置する場合、届出が必要となる。また、届け出内容が基準に適合しない場合等、必要に応じて勧告することができる。

## ②土地の有効活用（低未利用土地利用等指針）

目的：低未利用土地は、管理が放棄され、廃棄物の不法投棄等が行われやすく、治安や居住環境・景観の悪化を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであることから、計画的な低未利用土地対策と管理の推進が必要である。

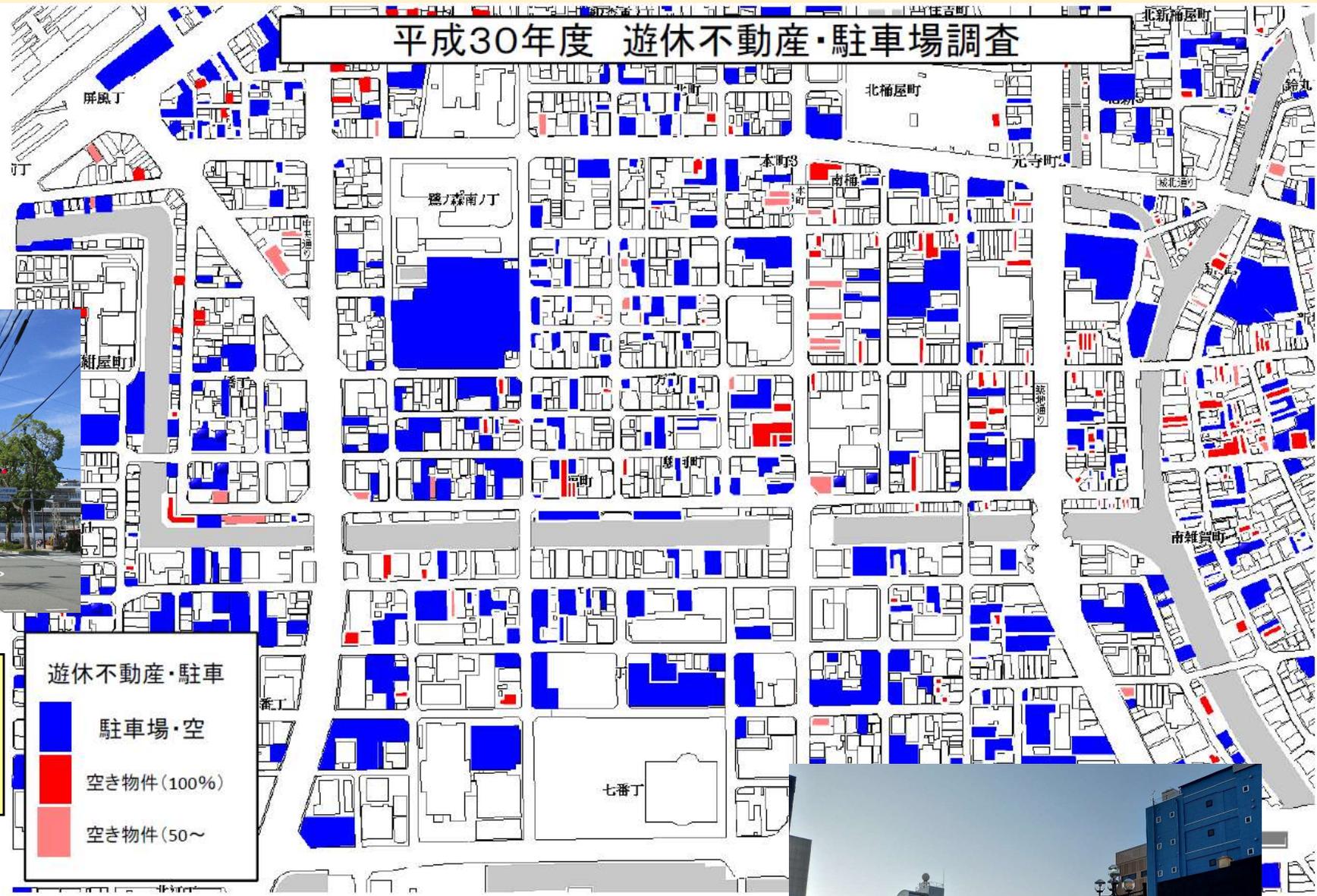
施策：低未利用土地の活用や地権者に適正な管理等を促すため、立地適正化計画に「**低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針**」を定めることにより、地権者に対し相談等の支援を実施することができる。

また、低未利用土地が適切に管理されず、誘導施設の立地や住宅の誘導に著しい支障があるときは、地権者に勧告を実施できる。

# ①歩行者の安全確保

(駐車場配置適正化区域)

# 中心部における低未利用地の現状



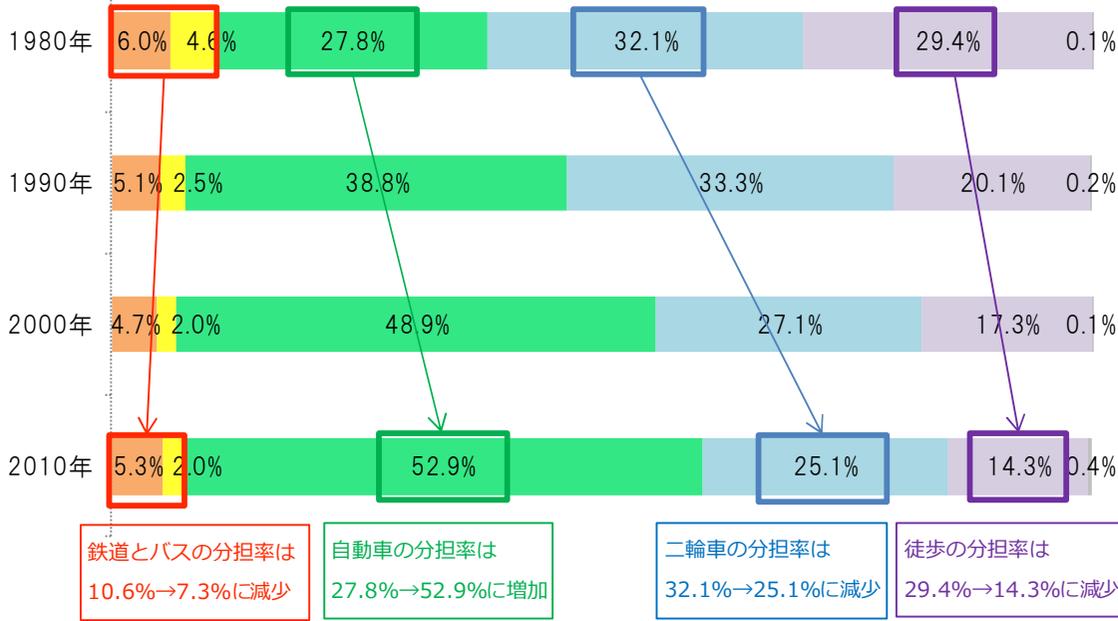
空地ができれば、すぐに駐車場が整備される。

市内中心部の一等地で店舗を併設しない集合住宅が建てられている。



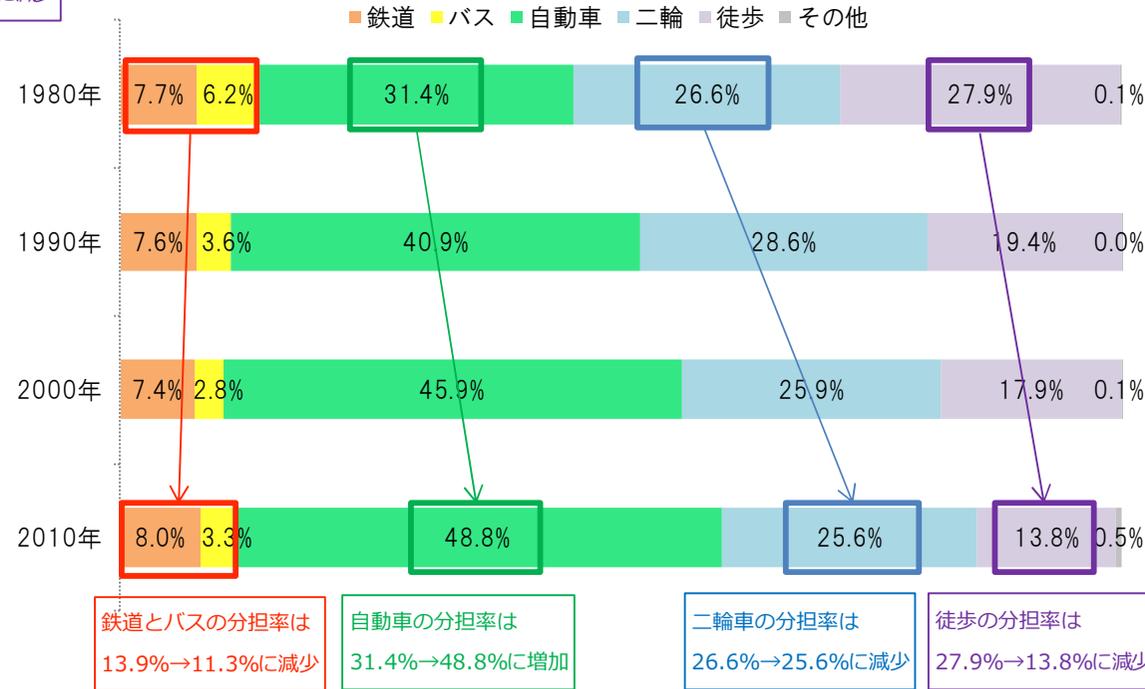
# 和歌山市における交通手段分担率の推移

■鉄道 ■バス ■自動車 ■二輪 ■徒歩 ■その他



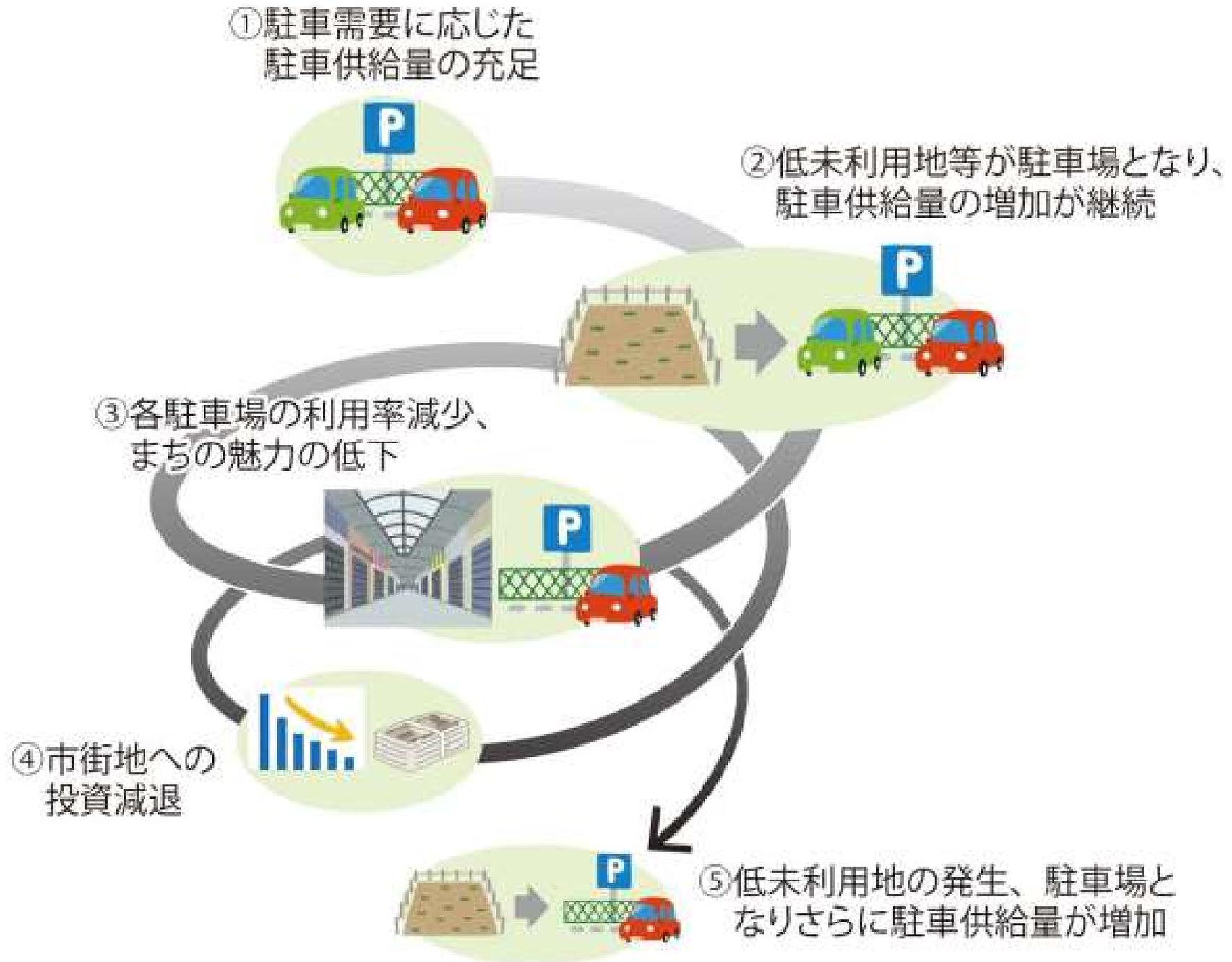
↑ 和歌山市全体

- ・市全体,中心部  
：自動車分担率が過半数
- ・市中心部  
：市全体に比べて、やや公共交通分担率が高い



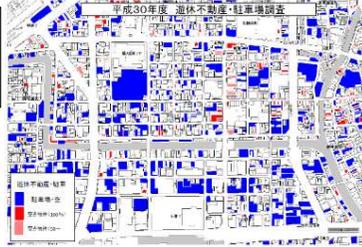
↑ 和歌山市中心部

# 中心部における低未利用地と駐車場の「負のスパイラル」



# 中心部の駐車場をとりまく諸課題

現状



将来イメージに向けて、必要な視点

## 視点1

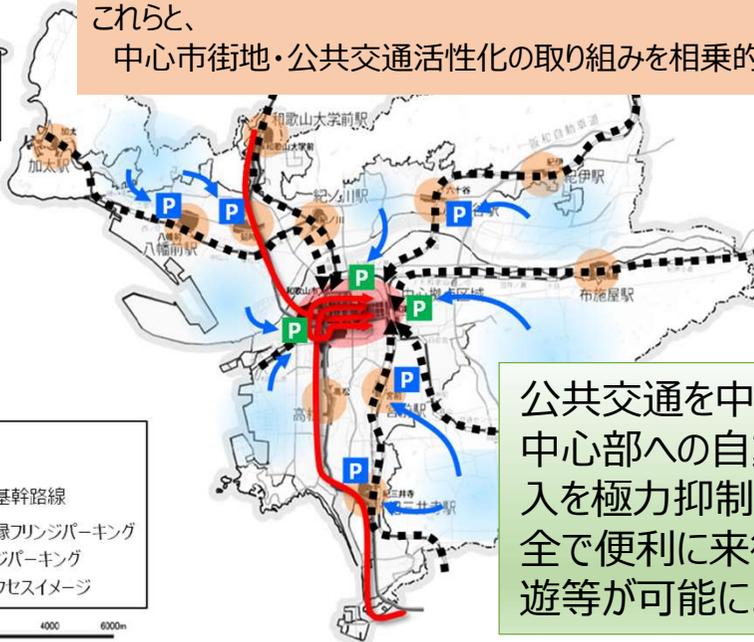
中心部内の安全な歩行・回遊環境の確保、  
まちなか空間としての機能・魅力の向上

## 視点2

公共交通との連携を含めた、適切なアクセス環境・  
駐車環境の確保

これらと、  
中心市街地・公共交通活性化の取り組みを相乗的に展開

将来



公共交通を中心として、  
中心部への自動車進  
入を極力抑制し、安  
全で便利に来街・回  
遊等が可能に。

## ●課題1

### 全体的な供給や歩行者の安全性に問題がある駐車場の削減

- ・中心部では、全体的に駐車場の供給量が多く歩行空間の安全性、快適性にも影響
- ・各エリアの状況を踏まえつつ供給量の削減、安全性の確保を図っていく必要がある
- ・これにより、車で中心部へアクセスを抑制するとともに、車で来訪しても一定の回遊を促すことができる状況をつくる必要がある

## ●課題2 都心の交流空間としての土地活用

- ・中心部に駐車場が散在することで、景観の悪化や歩行者の安全性が低下し、中心部全体の魅力低下につながっている
- ・立地抑制と連動させつつ、遊休地や駐車場用地を中心部の交流や、魅力向上につながるよう、有効活用していくことが望まれる

## ●課題3 適切な駐車環境の確保

- ・短期的あるいは完全に車でのアクセスを排除することは難しい
- ・一定の利便性を確保しつつ、中心部の回遊を促せるような駐車環境の確保が必要

## ●課題4 駐車環境と公共交通の連携

- ・車でのアクセスを抑制しながら、中心部への来街、回遊を適切に促すには、公共交通等への乗り換えを考慮した駐車環境の確保や、公共交通等と連携向上が不可欠
- ・公共交通での来訪環境を確保しつつ、駐車環境等の連携、連動が必要

## ●課題5 公共駐車場の有効的な活用

- ・民間駐車場等の供給超過により、市営駐車場が有効に機能していない状況にある
- ・既存資源として有効に活用することが不可欠

■ 将来像に向けて必要な視点

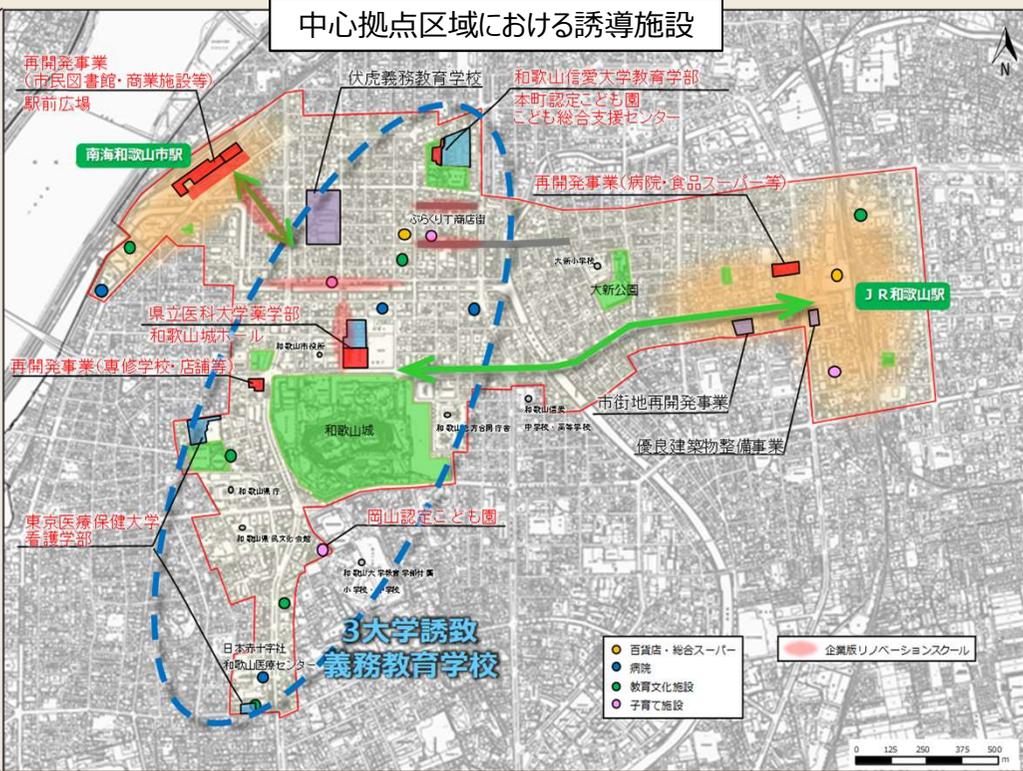
# 中心部におけるまちづくりの動向

## 立地適正化計画

地域拠点：生活サービスの維持・強化



## 中心拠点区域における誘導施設



## 市役所周辺で実施中の事業



## 地域公共交通網形成計画

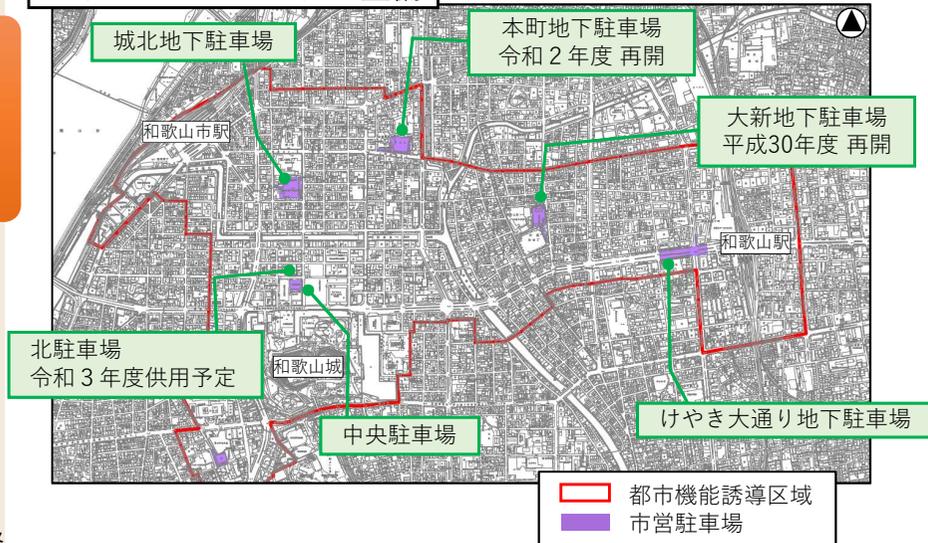
施策：都市交通施策と駐車場集約化の促進



■ 中心部エリアにおけるフリンジパーキング等を活用した歩行者空間創出のイメージ

出典：和歌山市地域公共交通網形成計画及び和歌山市都市・地域総合交通戦略

## フリンジパーキングの整備



# 駐車場配置適正化区域

## 駐車場配置適正化区域



### 区域設定の要素

- ・歩行者の通行量が多い歩道
- ・誘導施設
- ・学校の立地

### 凡例

- 駐車場配置適正化区域
- 都市機能誘導区域
- 歩道
  - 歩道
  - 通行量が多い歩道
  - 通行量が多い歩道 (将来想定)

# 駐車場配置適正化の取り組み

## 駐車場増大による影響



まちなかに駐車場が増えると、自動車流入量の増大や道路交通の混雑・輻輳を招き、特に駐車場の出入り口付近では、自動車と歩行者との交差により、事故発生のリスクが増大する。



交差点に出入り口がある駐車場



歩道に面した駐車場



交差点近くにある駐車場

## 現状の駐車場制度

駐車場法では、路外駐車場\*のうち、料金を徴収し自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上（約40台以上）であるものは届出の対象となり、構造等基準に適合する必要がある。

\*路外駐車場とは、道路の路面外に設置される、一般公共の用に供される（不特定多数の方が利用する）駐車場のこと。

駐車場の種類 駐車場の規模	路外駐車場（駐車場法第2条第2号）	
	有料駐車場	無料駐車場
50㎡未満		
50㎡ ～500㎡	<b>新たに届出を必要とする駐車場</b> （都市再生特別措置法第62条の9第1項、第106条）	
500㎡以上	<b>届出駐車場</b> （駐車場法第12条）	

# 特定路外駐車場の届出

駐車場配置適正化区域内において、**特定路外駐車場を設置するものは、設置に着手する日の30日前までに、市長に届け出る必要がある。**（都市再生特別措置法 第62条の9第1項、第106条）

## 【届出対象】

駐車場配置適正化区域内で条例で定める規模以上の路外駐車場（特定路外駐車場）



コインパーキング、店舗等に併設された無料駐車場、一般来客用に使用される駐車場等不特定多数の者の駐車のために供されている駐車場で駐車マスの**面積が50㎡（約4台）以上**

**路外駐車場配置等基準に照らして、設置予定場所及びその出入りに接する道路等から適否を判断**

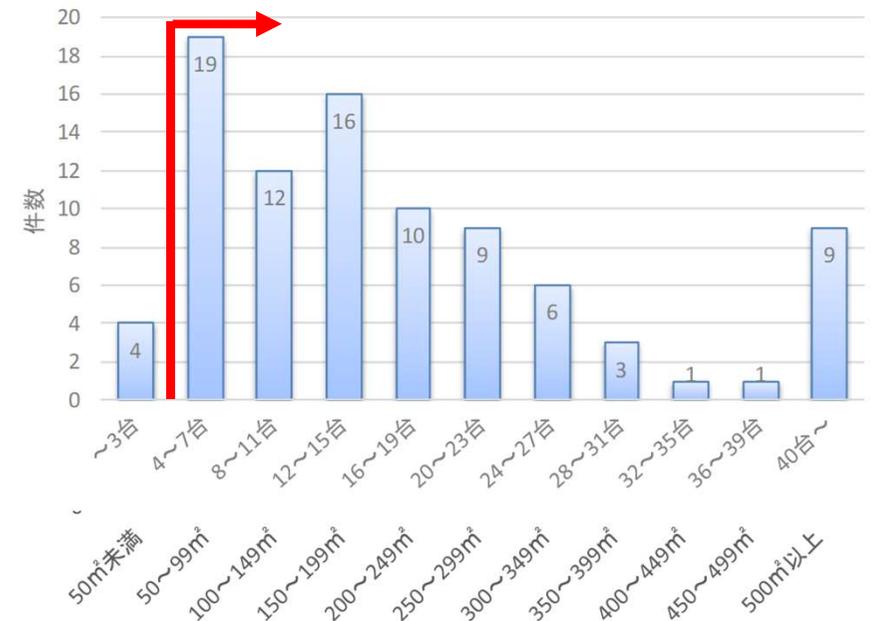
## 【勧告】

届出の内容が路外駐車場配置等基準に適合せず、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のため必要があると認める場合、**届出者に対して勧告を行い、改善を促すことが可能。**  
また、**市は勧告を受けた届出者に対して、代替地のあっせん等に努める必要がある。**

## 【罰則】

届出を行わない又は虚偽の届出を行ったものに対して、**50万円以下の罰金**に処する。

台数別駐車場件数

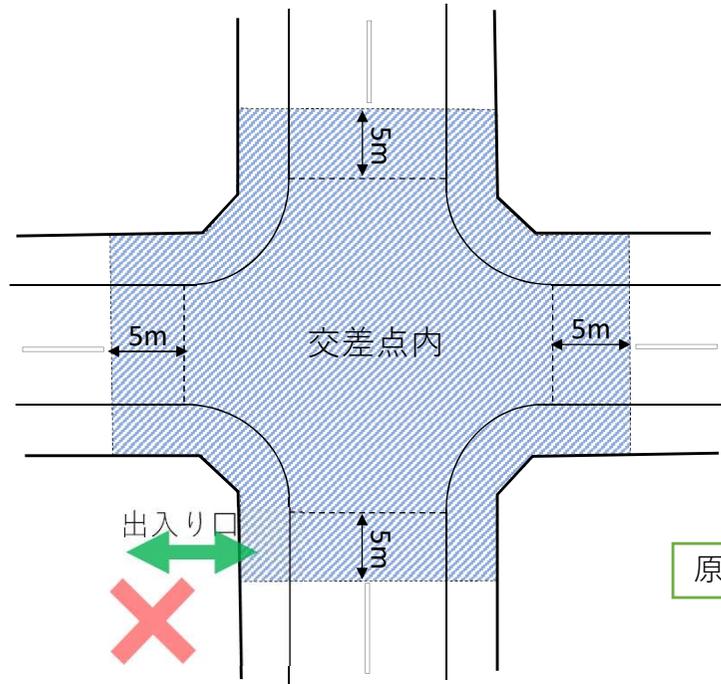


和歌山市中心部における時間貸し駐車場調べ（和歌山市実施）  
（2019年6月、和歌山市駅～市役所～ぶらくり丁周辺）

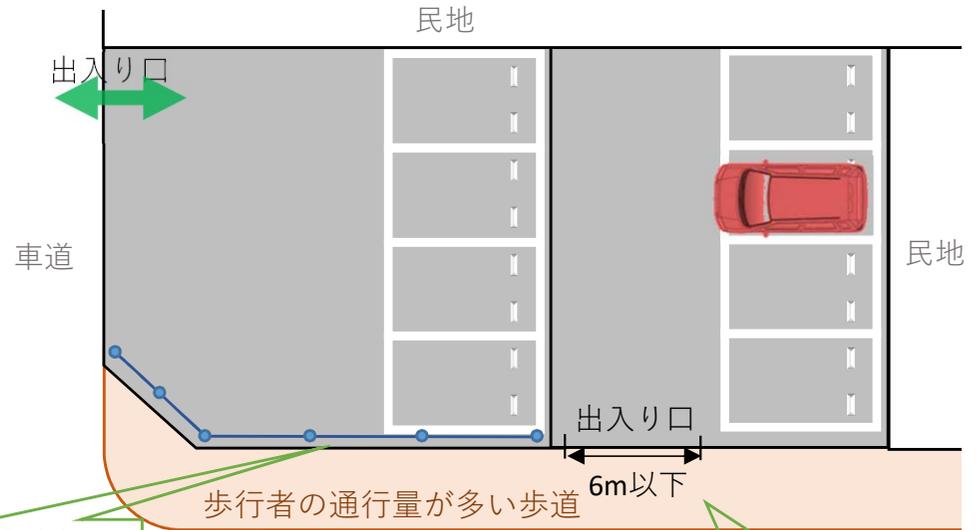
# 路外駐車場の規模・基準

○出入口を設けることができない部分

交差点近傍部



歩行者の通行量が多い歩道



原則出入口を設けない

やむを得ない場合、  
出入口幅の上限を設定

ハーモニカ型構造の駐車場は  
設けない。



歩行者の通行量が多い歩道

# 駐車場配置適正化区域の設定

## 立地適正化計画への掲載

### 駐車場配置適正化区域

規模：条例で定める規模以上の路外駐車場を届出の対象とする。

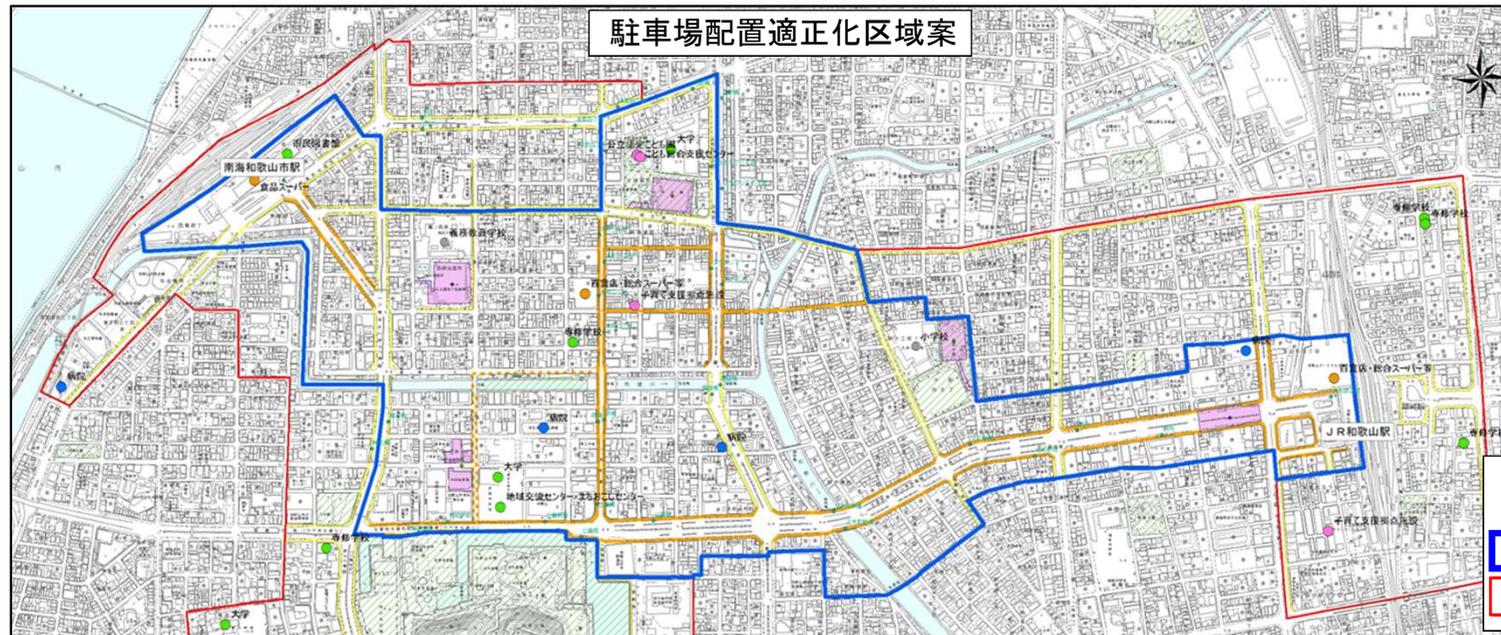
配置基準：〈区域全体〉

- ・中心部への過度な自動車流入を助長しないこと。
- ・自動車交通量が多い交差点近傍部の駐車場の出入り口は設けない。
- ・周辺との景観に配慮し、調和を図ること。

〈歩行者交通量が多い歩道に面する路外駐車場〉

- ・歩行者交通量の多い歩道に面する駐車場の出入り口は、原則設けない。ただし、やむを得ない場合、歩行者の安全性を阻害しない構造とすること。
- ・駐車マスから前面道路へ直接出入りできる構造等（ハーモニカ型構造）の駐車場は、設置しないこと。

条例により「駐車のために供される部分の面積が50㎡(約4台)以上の路外駐車場を対象」であることを定める



### 凡例

- 駐車場配置適正化区域
- 都市機能誘導区域

## ②土地の有効活用

低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針  
(低未利用土地利用等指針)

# 低未利用土地の課題と対策

## 低未利用土地とは・・・

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。（都市再生特別措置法第46条第26項）  
⇒空き地、空き家、空き店舗、工場跡地、資材置き場、屋外駐車場等

低未利用土地

### 空き家

- ・空き家における通報件数は、高い水準にある。  
H26⇒121件、H27⇒227件、H28⇒193件、  
H29⇒281件、H30⇒538件、R1⇒275件  
通報内容：建物不良や草木の繁茂によるもの

### 空き地

- ・「空き地における雑草等及び廃棄物の除去に関する条例」  
における指導件数は、市内全域で年間100件を超える  
H27⇒124件、H28⇒87件、H29⇒110件、  
H30⇒107件、R1⇒165件  
通報内容：雑草の繁茂や不法投棄等によるもの

- ・和歌山駅、和歌山市駅周辺をはじめ中心部に時間貸し屋外駐車場が増加。
- ・地権者の利用動機が乏しい。
- ・小さく散在するため使い勝手が悪い。
- ・所有者不明の場合、所有者探索に手間と時間を要する。

(※)空き家の通報、空き地の指導の件数：和歌山市調べ

都市再生特別措置法の制度を活用（立地適正化計画に記載）

低未利用土地利用等指針を設定（都市再生特別措置法第81条第14項）

# 低未利用土地利用等指針の設定

## 立地適正化計画への掲載

### 低未利用土地利用等指針

#### 管理指針：〈空き家・空き地等〉

- ・草木の繁茂及び害虫の発生を予防するために定期的な除草・伐採を行うこと
- ・不法投棄等を予防するための措置を講じ、適切な管理を行うこと
- ・空き家については、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃をおこなうこと

#### 利用指針：〈都市機能誘導区域（中心拠点区域）内〉

- ・オープンカフェや広場など商業施設等の利用者の利便を高める施設への利用を推奨すること
- ・空き家、空き店舗等についてリノベーション等による再生を推奨すること

#### 〈居住誘導区域内〉

- ・良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること
- ・公園等が不足している地域で、住民が集う緑地としての利用を推奨すること

## 指針設定によるメリット

- 居住誘導区域（都市機能誘導区域）内の低未利用土地の所有者に対し、利用及び管理に関する必要な情報提供、指導、助言、その他の援助を実施できる。（都市再生特別措置法第109条の14第1項）
- 低未利用地が管理されず、誘導施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは、指針に即した管理を行うよう所有者等に勧告をすることができる。（都市再生特別措置法第109条の14第3項）
- 低未利用土地やその土地に存する建物に関する情報を内部で利用することができる。（都市再生特別措置法第109条の21第1項）