平成２４年度和歌山市まちなか再生計画策定業務（２０３０わかやま構想に基づく主要課題地区の市街地総合再生計画編）　概要版

平成２５年３月　和歌山市

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。

まちなかの現状整理

１．上位計画の整理

総合計画では、歴史文化の継承と新時代の創造、多様性を尊重する温かい共生社会、成熟と持続性を重視したまちづくりを基本理念としている。

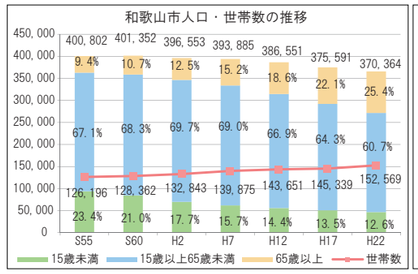
都市計画マスタープランでは、多様な機能と魅力をもつまちづくりや、安心・安全・快適なまちづくり、交通ネットワークの充実によるまちづくり、自然や歴史文化を活かしたまちづくり、環境に配慮したまちづくり、市民や多様な主体が連携したまちづくり等を都市計画の目標として掲げている。

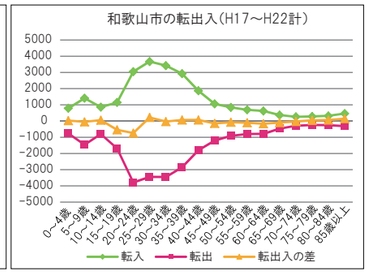
２．人口・世帯構成の現況・課題の整理

（１）人口・世帯構成（和歌山市）

平成 22 年の和歌山市の人口は 370,364 人であり、ピークの昭和 60 年から約１割減となっており、老年人口率は 10.7%（S60）から 25.4%（H22）、年少人口率は 21.0%（S60）から 12.6%（H22）に推移している。また、平成 47 年には人口が平成 22 年度から約 3 割減となり、高齢化率が 36.8%に至ると予測されている。

一方、世帯数は年々増加しており、平成 22 年度には 152,569 世帯に達し、1 世帯あたり 2.4 人と核家族化が進んでいる。また、市外転出、市内転入とも 20 ～ 30 歳代が最も多いが、転出入の差としては 10 歳代後半～ 20 歳代前半が最も多いことから、世帯分離による若年層の流出が進行している。





人口減少 / 少子高齢化 / 若年層の市外転出
⇒都市のマネジメント力の低下 / インフラクライシス　等

（２）まちなかの人口構成

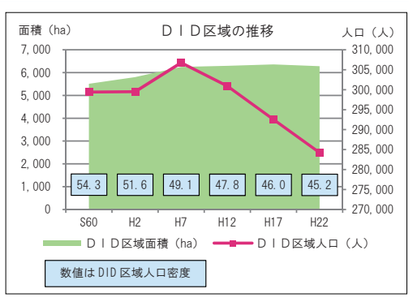
平成 22 年のまちなかの人口は 33,873 人であり、年少人口率 9.4%、生産人口率 50.9%、老年人口率 39.8%となっており、少子高齢化が和歌山市全体より著しく進行している。また、町丁目別の人口増減率（H17 から H22）は全体的に減少傾向にあるが、近年マンション開発が行われたＪＲ和歌山駅周辺、和歌山城周辺、及びけやき大通り沿いの一部にて人口増加が見られる。

まちなかの急激な少子高齢化
⇒地域活力の低下（都市的機能の衰退、福祉・生活支援活動の負担増大　等）

（３）ＤＩＤ区域の推移

平成 7 年までは、ＤＩＤ区域の人口、面積は増大し、密度が低下してきたことから、都市が希薄化しながら成長し、平成 7 年以降は希薄化しながら衰退してきたといえる。

平成 17 年から 22 年にかけては、都市構造の変化としては、さらに衰退・拡散化の傾向にあるといえる。



都市の希薄化・拡散化⇒都市生活に必要な機能・サービスの低下　等

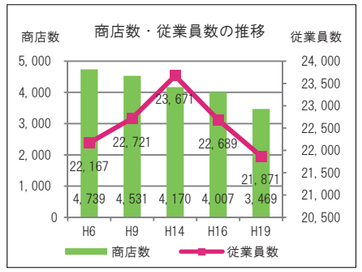
３．商業・交通・建物の現況・課題の整理

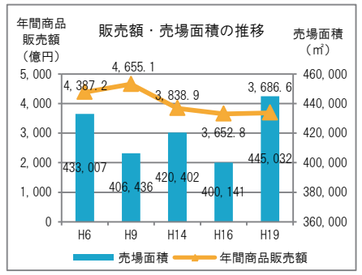
（１）商業現況・空き店舗率

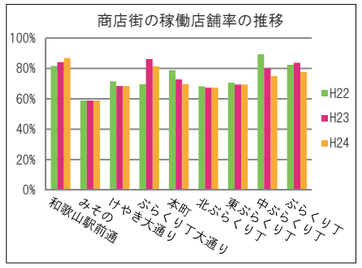
平成 19 年の和歌山市の小売業について、商店数は 3,469 店舗であり平成 6 年から 27%減となっており、従業員数は 21,871 人（H6 から 1%減）、売場面積は 445,032 ㎡（H6 から 3%増）年間販売額は 3,686.6 億円（H6 から 16%減）と推移している。売場面積の増加には郊外の大規模商業施設が影響していると考えられる。一方、商店数や年間販売額は減少傾向にあることから、まちなかの商業の流出・衰退が推察される。

まちなかの商店街の空き店舗率は、みその商店街で 4 割を超えており、ぶらくり丁は全体的に空き店舗率が増加傾向にある。空き店舗増加の背景には、少子高齢化による後継者不足、土地・家屋の流動性の低下、建物の老朽化、商業地としての魅力低下による新規出店意欲の低下等の問題が内在していると考えられる。

また、阪南地域や和歌山市郊外には大規模商業施設が立地しており、また現在市内の郊外にも大規模商業施設が計画されていることから、さらなるまちなかの商業の流出・衰退のおそれがある。







商業の流出・衰退⇒生活利便性の低下 / まちなかの魅力の低下　等

（２）交通・公共施設

平成 23 年のＪＲ和歌山駅の乗降客数は 39,248 人 / 日（H7 より 14%減）、和歌山市駅（南海・ＪＲ）は 21,052 人 / 日（H7 より 43%減）となっており、大幅に公共交通（電車・路線バス等）や駅の利用度が低下している。

駅前広場については、南海和歌山市駅では交通結節点機能が低下しており、ＪＲ和歌山駅では滞留機能が不足している。

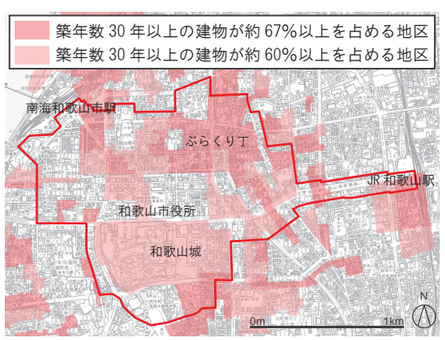
十分な幅員と車線を有した道路網が戦災復興等により整備されている。

駅の交通結節点機能の低下・滞留機能の不足 / 公共施設の機能低下
⇒まちの拠点性の低下 / 公共交通の脆弱化 / 公共施設の有効活用　等

（３）建物現況（まちなか）

まちなかは新耐震前の築年数 30 年以上（不明も含む）の建物が多く、特にＪＲ和歌山駅西地区、南海和歌山市駅東地区、ぶらくり丁は築 30 年以上の建物の割合が約 2/3 以上となっている。

また、建物棟数における木造比率は高いことから、都市の防災性の不足や建物更新の停滞が主な課題として考えられる。



築年数の経った建物が多く残存⇒都市の防災性の不足 / 建物更新の停滞　等

４．民間事業者ヒアリングの整理

（１）マンション開発状況（和歌山市）

近年（平成 17 ～ 23 年）、和歌山市でのマンション開発は 16 件あり、まちなかではＪＲ和歌山駅周辺、及び和歌山城周辺に集中している。年間供給戸数は 200 戸前後（1 棟あたり 50 ～ 80 戸程度）、平均面積は 70 ～ 80 ㎡程度であり、住宅の平均坪単価は 125 万円前後（ＪＲ和歌山駅周辺で 120 ～ 135 万円 / 坪、和歌山城周辺で 130 ～ 145 万円 / 坪）となっている。なお、マンションの年間供給戸数は年々減少している。

近年のマンションの開発状況を下表に整理する。

項目	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
年間供給戸数（戸）	290	290	130	196	192	110	50
坪単価（千円/坪）	1,207	1,255	1,274	1,263	1,307	1,272	-
平均価格（万円）	2,703	2,705	2,985	3,015	3,053	2,759	-
平均面積（㎡）	74.0	71.2	77.5	78.9	77.2	71.7	-

マンション開発の停滞 / 供給戸数の減少
⇒まちなかの新たな定住者を受け入れる住宅の不足　等

（２）住宅事業者

大手事業者、地方都市での実績が多い事業者、地元事業者に対して、まちなかの評価や開発の方向性等についてヒアリングを行った。その結果を下表に整理する。

項目	内容
まちなか全体の評価	○ 中心性・拠点性が希薄（まちなかに集客できる核施設がない等） ○ 事業成立のためには県と市の支援が必要（補助金等） ○ 土地の流動性が低い地域（不動産の流通が少ない）
供給戸数	○ 70～80 戸程度（企画、価格次第では 100 戸程度も可能性有）
ターゲット商品企画	○ ファミリー層（教育重視）、高齢者（利便性）、女性（防犯性） ○ 住戸面積は 70～80 ㎡（コンパクトで使いやすい規模） ○ 高い防災性能（免震等の地震対策等） ○ 和歌山城を眺望できる立地やけやき大通り沿いの立地に高い付加価値
駐車台数	○ 駐車台数は 100%（満たない場合は周辺にて確保する必要有）
付加的機能	○ 近隣商業機能（都市型スーパー等）、医療・福祉機能、子育て支援機能等との複合開発
開発候補	○ ＪＲ和歌山駅周辺、和歌山城周辺、けやき大通り沿い

事業成立のための支援が必要 / 低い土地の流動性 / 付加価値としての生活利便・防災・眺望　等

（３）商業事業者

百貨店、和歌山を中心展開しているスーパーに対して、まちなかの評価や店舗の課題等について、ヒアリングを行った。その結果を下表に整理する。

項目	内容
まちなか全体の評価	○ 郊外の大型商業施設への消費活動の流出による空洞化 ○ まちなかは買物に不便な環境（まちなかのスーパーの撤退等） ○ ふじと台の大型商業施設の脅威
店舗の課題 将来計画	○ 増床やリニューアルではなく、質の高い商品・サービスの提供による顧客の流出抑制 ○ まちなかでは都市型スーパー（小規模、食料品中心）の可能性有
まちなかに望まれる機能	○ 駐車場機能（車でアクセスしやすいまちなか、車中心のライフスタイルへの対応） ○ まちなかの集客力や回遊性を高める機能 ○ 若年層がまちを遊滞できる機能（大型専門店、カルチャー・アミューズメント施設等） ○ 駅前の再整備（交通体系の再整備、駅前マンション等の整備） ○ 都市的な機能の充実（機能の集約・複合化・高度化等）

郊外への消費活動の流出による空洞化
⇒まちなかの全体での対応（駐車場機能・集客力の向上等）

まちなかの現状分析マップ

①分散型の都市構造

○ＪＲ和歌山駅、南海和歌山市駅、和歌山城を包括する、まちなかエリアが広大
○交通結節点である駅、業務系、商業系、住宅系、文化系の各ゾーンが薄く広く存在
○まちなかを結ぶモビリティのネットワーク（公共交通・自転車・徒歩）が不十分
○２駅間を結ぶ路線バスは充実しているものの、公共交通の利便性が低い
○車依存のライフスタイル

希薄化したまちなか 都市機能更新が停滞

まちなかの機能

○機能・サービスの分散・流出
○必要なサービスの質の低下
○現代のライフスタイルに合った機能・サービスの不足

まちなかのモビリティ

○限定的な移動手段
○不十分なモビリティのネットワーク

まちなかの空間

○低・未利用地の増加
○新規開発・再整備の停滞

②都市機能更新の停滞

○広幅員で直線的な道路網等公共施設整備は一定終えている
○小中学校の統廃合
○公園・堀などの公共空間
○住宅地の空き地・駐車場化
○空き店舗・床の増加
○旧耐震の建物が多く残存することによる都市防災上の問題
○土地・家屋の流動性の低下

和歌山駅前地区 一定の商業機能・交通機能の集積

○商業施設（近鉄百貨店、ＭＩＯ等）が立地
○車両動線（バス・タクシー・一般車）が整理された駅前広場
○空間的なゆとりや緑など快適な滞留機能の不足

和歌山市駅周辺地区 建物の老朽化・建物更新の停滞

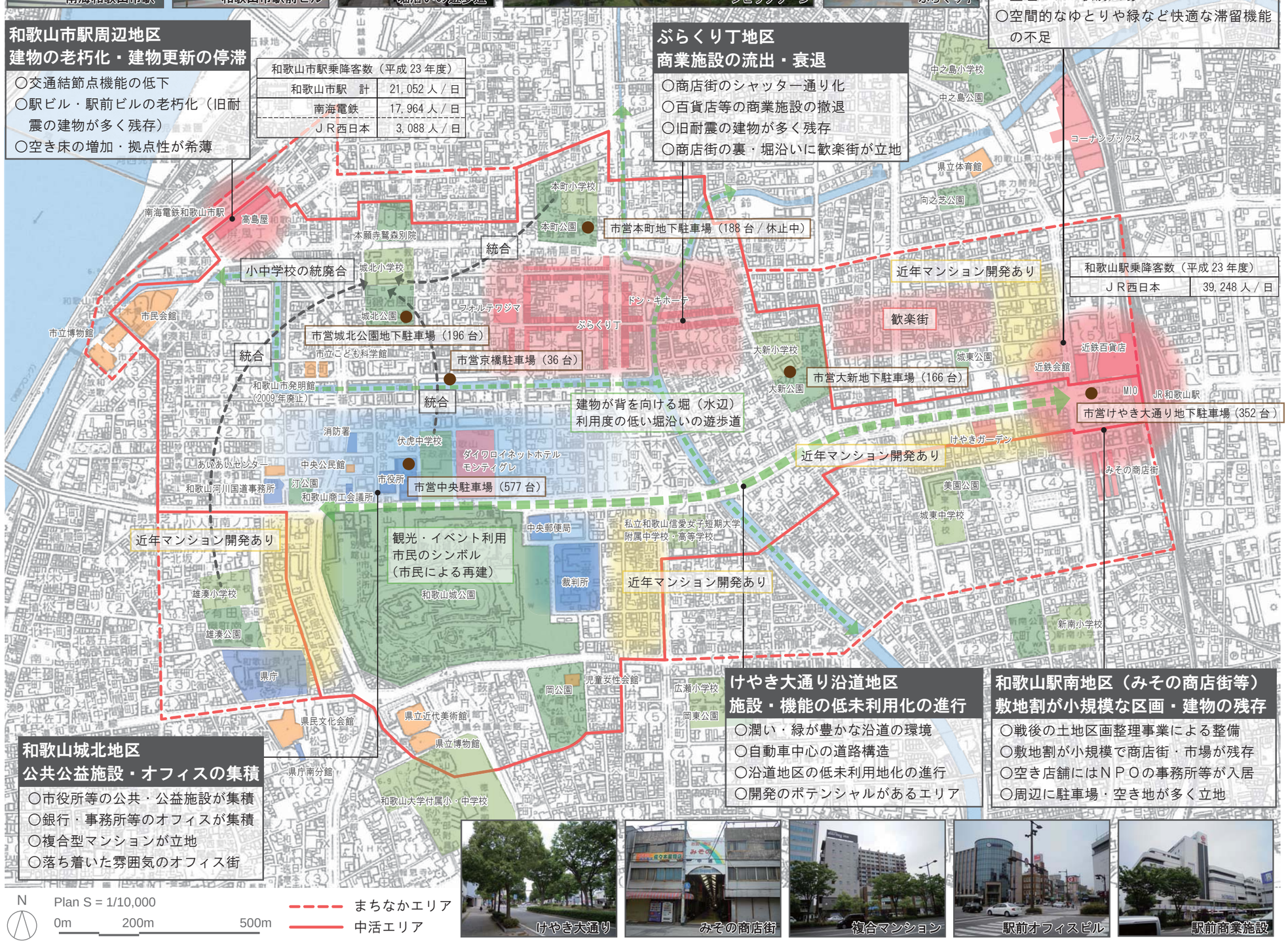
○交通結節点機能の低下
○駅ビル・駅前ビルの老朽化（旧耐震の建物が多く残存）
○空き床の増加・拠点性が希薄

和歌山市駅乗降客数（平成 23 年度）	
和歌山市駅　計	21, 052 人 / 日
南海電鉄	17, 964 人 / 日
ＪＲ西日本	3, 088 人 / 日

ぶらくり丁地区 商業施設の流出・衰退

○商店街のシャッター通り化
○百貨店等の商業施設の撤退
○旧耐震の建物が多く残存
○商店街の裏・堀沿いに歓楽街が立地

和歌山市駅乗降客数（平成 23 年度）	
ＪＲ西日本	39, 248 人 / 日



和歌山城北地区 公共公益施設・オフィスの集積

○市役所等の公共・公益施設が集積
○銀行・事務所等のオフィスが集積
○複合型マンションが立地
○落ち着いた雰囲気のオフィス街

けやき大通り沿道地区 施設・機能の低未利用化の進行

○潤い・緑が豊かな沿道の環境
○自動車中心の道路構造
○沿道地区の低未利用地化の進行
○開発のポテンシャルがあるエリア

和歌山駅南地区（みその商店街等） 敷地割が小規模な区画・建物の残存

○戦後の土地区画整理事業による整備
○敷地割が小規模で商店街・市場が残存
○空き店舗にはＮＰＯの事務所等が入居
○周辺に駐車場・空き地が多く立地

コンセプト

理念

まちなか暮らし・オンリーワンの魅力向上

市民による郷土愛に溢れたまちなか再生　　風土・地域性を活かした和歌山ならではのまちなか再生

コンセプト

コンパクトシティに暮らす　新和歌山人

①まちなか居住な積極的な推進により、定住人口の増加と都市活動の活性化を目指す。

②都市機能の更新や強化、集積を図り、人・活動・機能が集積したコンパクトシティを目指す。

③まちなか居住の促進（定住人口の増加）により、モノやサービスを消費する“土壌づくり”を図る。

④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。

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

- 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
- 学べるチカラ：学び　ーわかやま学のすすめー
- 商うチカラ：ビジネス　ーグッド・コミュニティ・ビジネスー

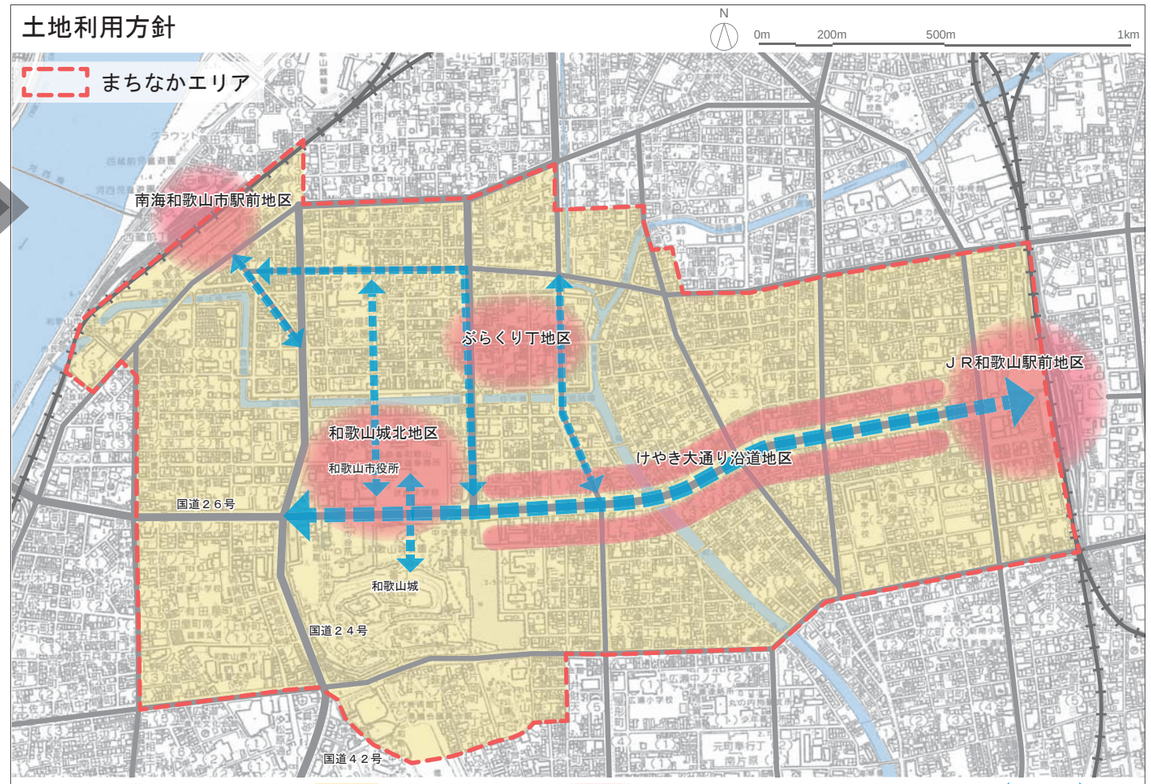
市街地総合再生計画　整備目標

目標①	目標②	目標③	目標④
定住人口の増加	都市機能・建物の更新	防災力の向上	まちなか魅力の創出

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「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」、「駅舎の改善」、「道路の再整備」等を主要整備と位置づけて、官民が連携した市街地整備を目指す。

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
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
道路の機能転換	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

土地利用方針



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。

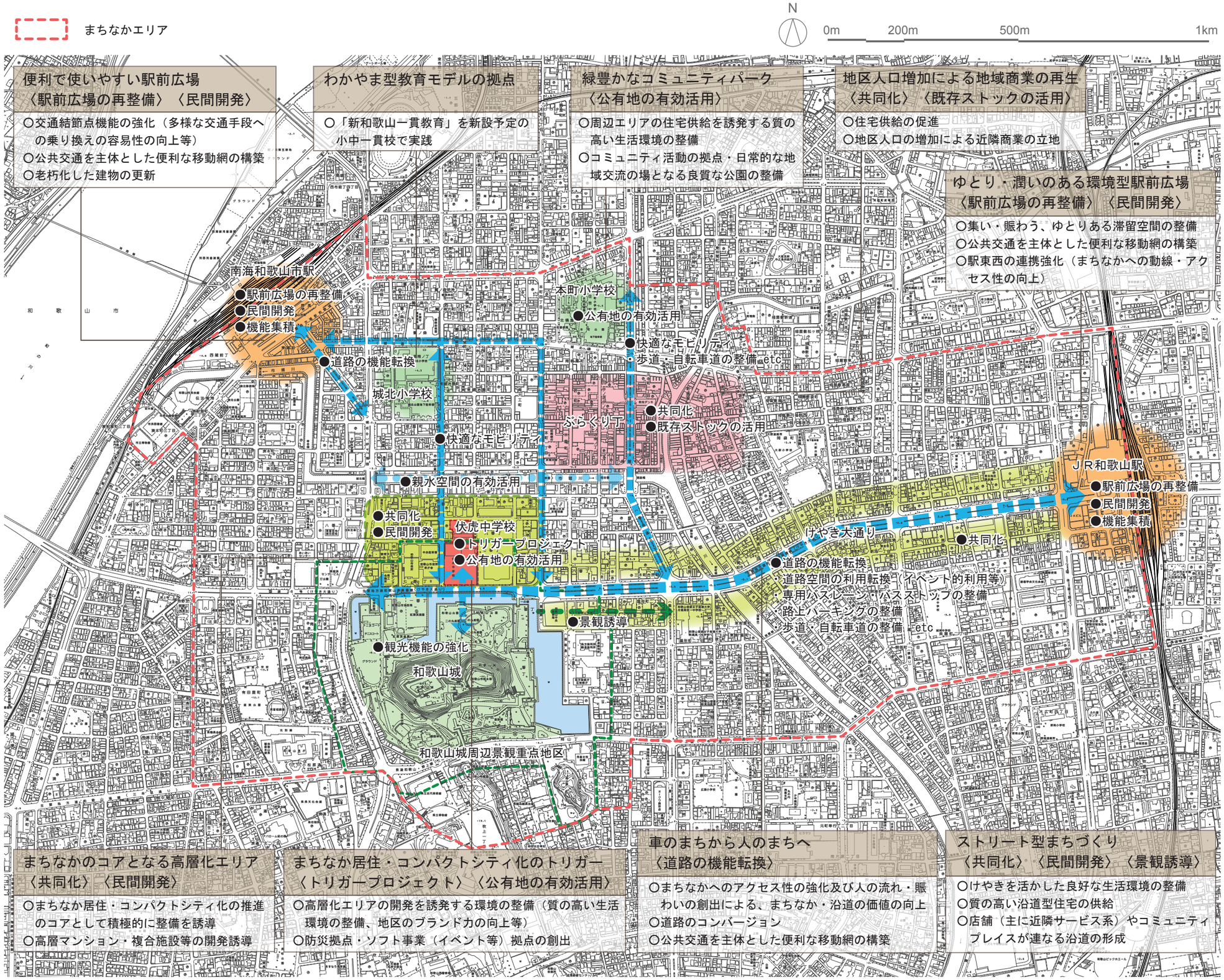
重点整備地区
まちなか再生の核となる地区であり、まちなか居住を促進する環境づくりに対して、積極的な支援する地区。

軸：“車から人へ”
道路の再整備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。

地区別方針

ＪＲ和歌山駅前地区	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していくことにより、和歌山市の顔となる“ゆとり・潤いのある環境型駅前広場”へと再整備していくことを目指す。
けやき大通り沿道地区	道路の再整備では、道路空間の一部を利用転換し、専用バスレーン・バスストップや路上パーキング、歩道・自転車道等の整備を図っていく。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も同時に実施していく。
和歌山城北地区	まちなか居住・コンパクトシティ化の推進のコアとして、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していくことを目指す。
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り、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。
南海和歌山市駅前地区	多様な交通手段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していく。また、老朽化した建物の更新や民間開発による、都市機能の集積、駅の拠点性の向上を目指す。

まちなか再生計画図


まちなかエリア
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
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
●道路の機能転換
城北小学校
ぷらくりー
●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
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
ＪＲ和歌山駅
●駅前広場の再整備
●民間開発
●機能集積
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