伏虎中学校跡地活用基本構想

跡地活用構想
市民会館構想

平成 28 年 3 月

和歌山市

伏虎中学校跡地活用基本構想

跡地活用構想

平成 28 年 3 月

和歌山市

目　　次

1. 構想策定にあたって 1
1.1. 構想策定の背景 1
1.2. 基本構想の目的 1
1.3. 基本構想の構成 1
2. 対象地 3
3. 現況 4
3.1. 人口等 4
3.2. 産業、観光 6
3.3. 公共交通 8
3.4. 土地利用現況 10
4. 土地利用動向 13
5. 市民意向 14
5.1. 市民アンケート 14
5.2. 市民発信の意見 20
6. 行政意向 22
6.1. 和歌山県 22
6.2. 和歌山市 22
7. 上位関連計画の整理 23
7.1. 上位計画 23
7.1.1. まち・ひと・しごと創生総合戦略 23
7.1.2. 和歌山市都市計画マスタープラン 24
7.2. 関連計画 24
7.2.1. まちなか再生計画 24
7.2.2. 立地適正化計画（策定中） 24
8. 課題 25
8.1. 現況等と課題 25
8.2. 跡地活用に関する課題のまとめ 31
9. 跡地活用の理念 32
10. 利用用途別の評価 33
10.1. 評価項目･評価基準の設定 34
10.1.1. 市民会館 35
10.1.2. 大学 36
10.1.3. 公園・芝生広場等 37
10.1.4. 観光関連施設 38

10.1.5. マンション（まちなか居住施設） 39
10.1.6. 商業施設 40
10.1.7. シティホテル 41
10.1.8. コンベンション施設 42
10.2. 評価のまとめ 43
11. 伏虎中学校跡地活用の基本的な方向 46
11.1. 敷地活用の配置イメージ 47

図　表　目　次

図表 1.1　基本構想の構成 2
図表 2.1　伏虎中学校位置図 3
図表 3.1　まちなかエリア居住人口の推移 4
図表 3.2　和歌山市における年齢別社会増減（2014 年） 4
図表 3.3　年少人口比率、高齢者比率の分布状況 5
図表 3.4　DID の変遷 5
図表 3.5　和歌山市と中心部の商業 6
図表 3.6　類似都市の一人あたり売り場面積 6
図表 3.7　従業者密度 6
図表 3.8　観光客数（和歌浦、紀三井寺、和歌山城等）の推移 7
図表 3.9　広域公共交通網 8
図表 3.10　バス交通網 9
図表 3.11　商業・生活等サービス施設分布図 10
図表 3.12　民間一時駐車場施設分布図 11
図表 3.13　路線価 11
図表 3.14　対象地周辺の建物利用 12
図表 5.1　市民意向：普段、中心部に訪れる目的 14
図表 5.2　市民意向：市役所周辺にある公共施設の利用頻度 15
図表 5.3　市民意向：中心部への来訪を促す施設 16
図表 5.4　市民意向：伏虎中学校跡地への市民会館の移設について 18
図表 5.5　市民意向：伏虎中学校跡地への大学誘致について 19
図表 5.6　市民意向：伏虎中学校跡地利用に関する要望書（抜粋） 20
図表 5.7　新音楽ホール建設　嘆願書（抜粋） 21
図表 5.8　市民意向：和歌山市民会館についての要望書（抜粋） 21
図表 6.1　高校生の流出率、医療介護産業の有効求人倍率の推移 22
図表 10.1　市民会館年間入場者数 35
図表 10.2　市民会館立地評価 35
図表 10.3　大学立地評価 36
図表 10.4　公園・芝生広場等立地評価 37
図表 10.5　観光関連施設立地評価 38
図表 10.6　住宅事業者ヒアリングまとめ 39
図表 10.7　マンション立地評価 39
図表 10.8　商業事業者ヒアリングまとめ 40
図表 10.9　商業施設立地評価 40

図表 10.10　シティホテル立地評価 41
図表 10.11　コンベンション施設立地評価 42
図表 10.12　立地評価表 43
図表 10.13　「市民会館」「大学」との併設による相乗効果 44
図表 11.1　敷地活用の配置イメージ 47

1. 構想策定にあたって

1.1. 構想策定の背景

和歌山市では公共施設の耐震性の問題、老朽化の進行などにより再整備が必要となっています。

また、小中学校の適正規模化によって伏虎中学校は小中一貫校へと統合され、平成29年4月に移設することが決定しています。移設により未利用地となる学校跡地は、市街地の中心部に位置し、和歌山城に面したまちなかの貴重な市有地であるとともに、古くからの中学校として長い歴史をもち、市民にとって思い入れ深い土地です。

このような背景を踏まえ、伏虎中学校跡地の活用について基本的な考え方や方向性を示すことが必要となっています。

1.2. 基本構想の目的

伏虎中学校跡地活用基本構想（以下、基本構想という）は、伏虎中学校跡地について、その活用の可能性や市民の意向を検討し、目指すべき土地利用の考え方を示すことを目的とします。

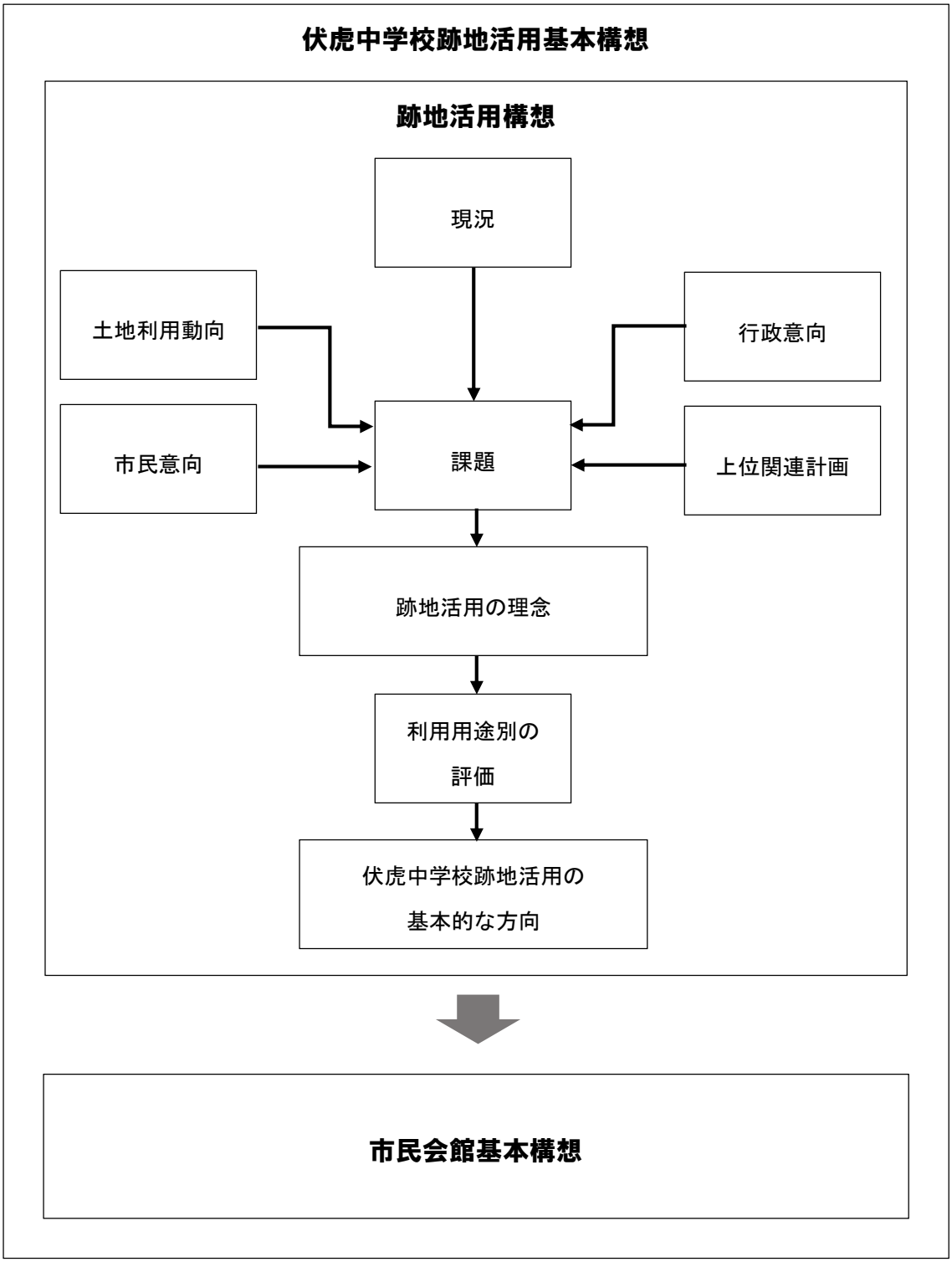
また、この考え方に即した「市民会館基本構想」を示すことを目的とします。

1.3. 基本構想の構成

基本構想の前半は、伏虎中学校跡地を対象地として、そこに求められる跡地活用の理念と、これに基づく具体的な土地利用の基本方針を示す「跡地活用構想」とします。

後半は、この基本方針に基づき、市民会館整備の方向性を示す「市民会館基本構想」とします。

図表 1.1　基本構想の構成



2. 対象地

対象地の伏虎中学校跡地は、中心市街地に位置し、市役所や関連公共施設、銀行・郵便局など金融関連施設や事務所ビルが集積するオフィス街に位置します。

対象地は、市民の憩いの場であり市外・海外からの観光拠点でもある和歌山城や、市役所、ホテルが隣接する和歌山市のシンボル的な土地です。

位置：和歌山市七番丁 25 番 1　外 3 筆

JR 和歌山駅より約 1,700m、南海和歌山市駅より約 800m

敷地面積：約 13,000 ㎡

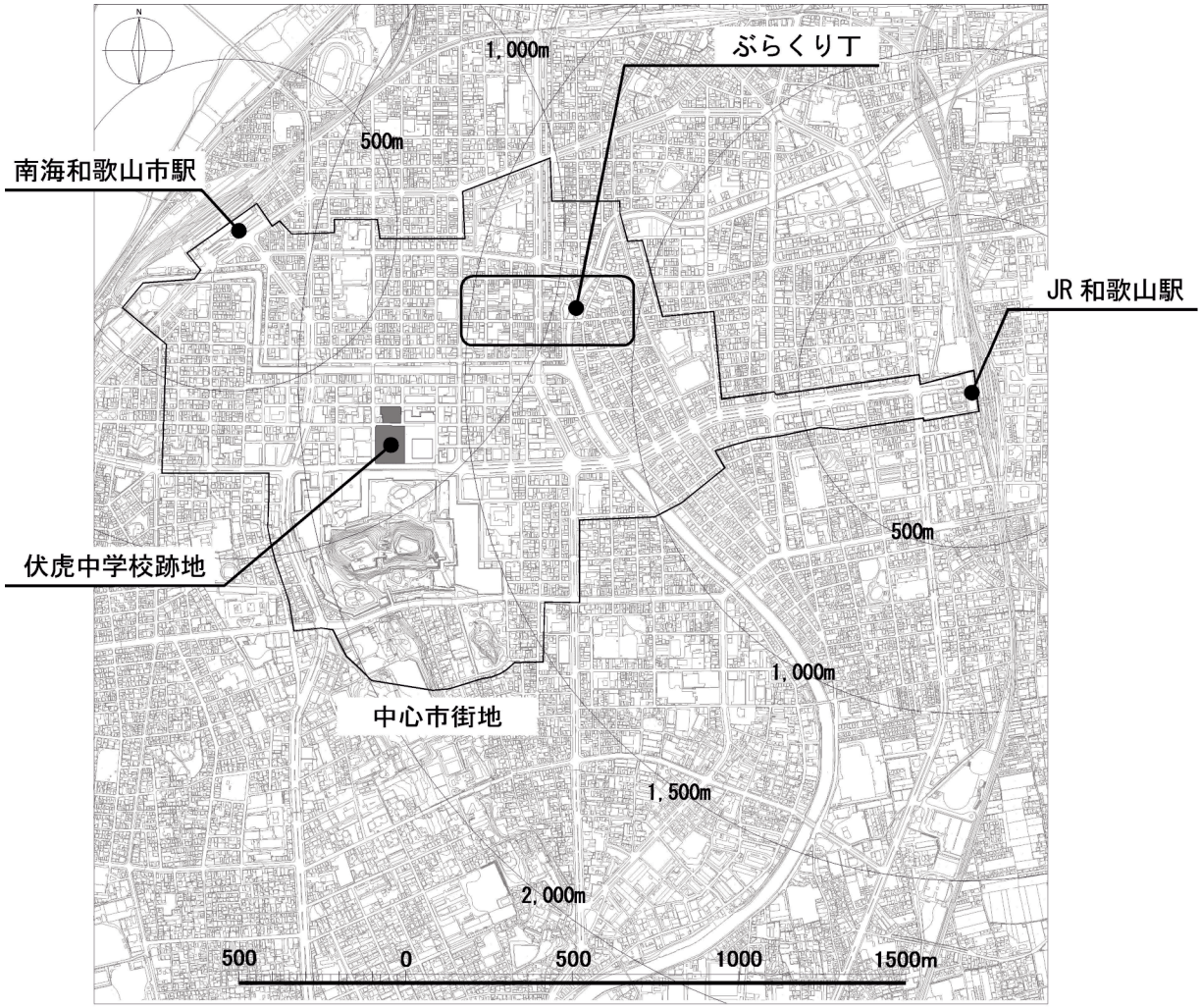
北敷地　：約　3,000 ㎡

南敷地　：約 10,000 ㎡

周辺環境：官公庁施設や事務所ビルが集まるオフィス街

隣接施設：市役所、和歌山城、ホテル

図表 2.1　伏虎中学校位置図



中心市街地：和歌山市中心市街地活性化基本計画の基本計画区域（以下、中心市街地活性化区域という）

3. 現況

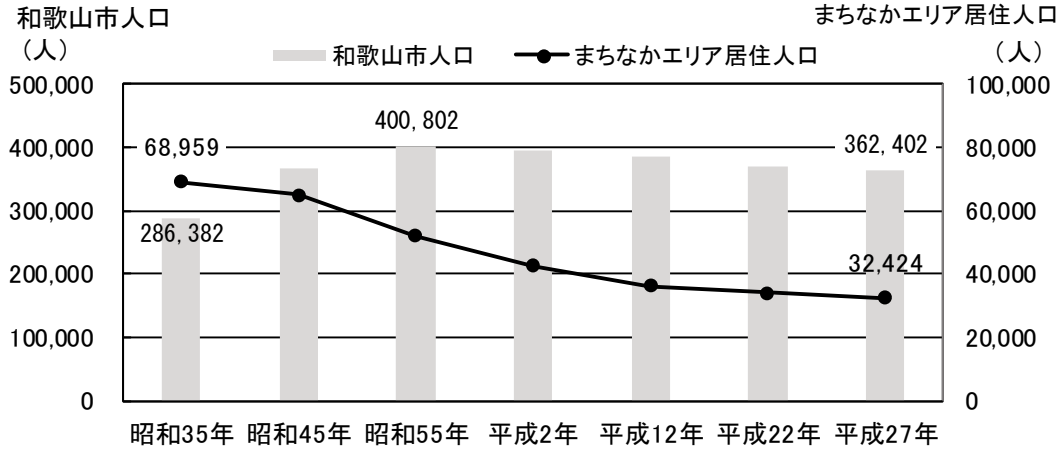
3.1. 人口等

○ 中心市街地の空洞化、若年層の流出、市街地の拡散

中心市街地部の人口はピーク時の半分以下となり、市全体の減少傾向よりも進行しています(図表 3.1)。年齢別社会増減では年齢 15～29 歳で流出が多く、若年層が流出しています（図表 3.2)。さらに少子高齢化とともに、中心市街地の空洞化が進んでいます（図表 3.3)。

人口の集中区域である DID 区域（40 人/ha 以上の区域）は、昭和 35 年から平成 22 年の 50 年の間に、約 3 倍に拡大し、人口密度の低い市街地が拡散しています（図表 3.4)。

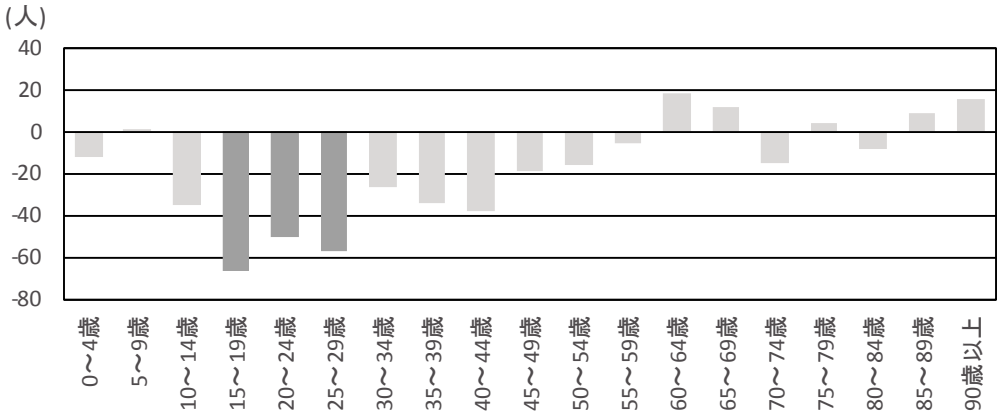
図表 3.1 まちなかエリア居住人口の推移



＊まちなかエリアにおける人口推計は、本町・城北・広瀬・雄湊・大新・新南・宮北地区の人口をもって代替しています。

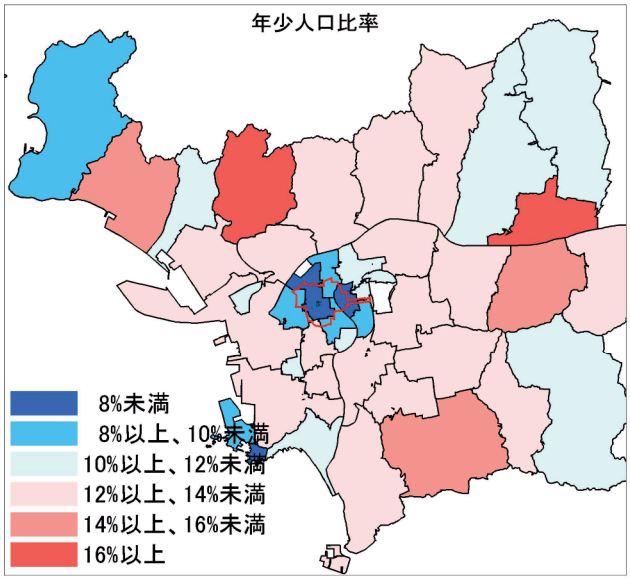
資料：総務省 国勢調査、国勢調査基準人口世帯数

図表 3.2 和歌山市における年齢別社会増減（2014 年）

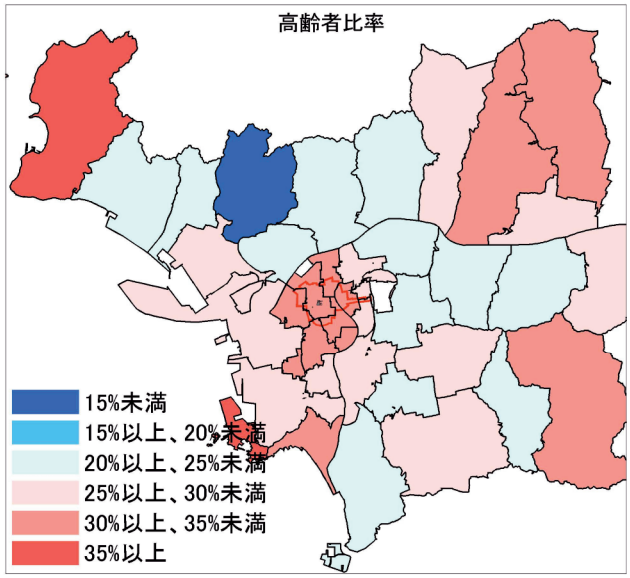


資料：住民基本台帳人口移動報告

図表 3.3　年少人口比率、高齢者比率の分布状況

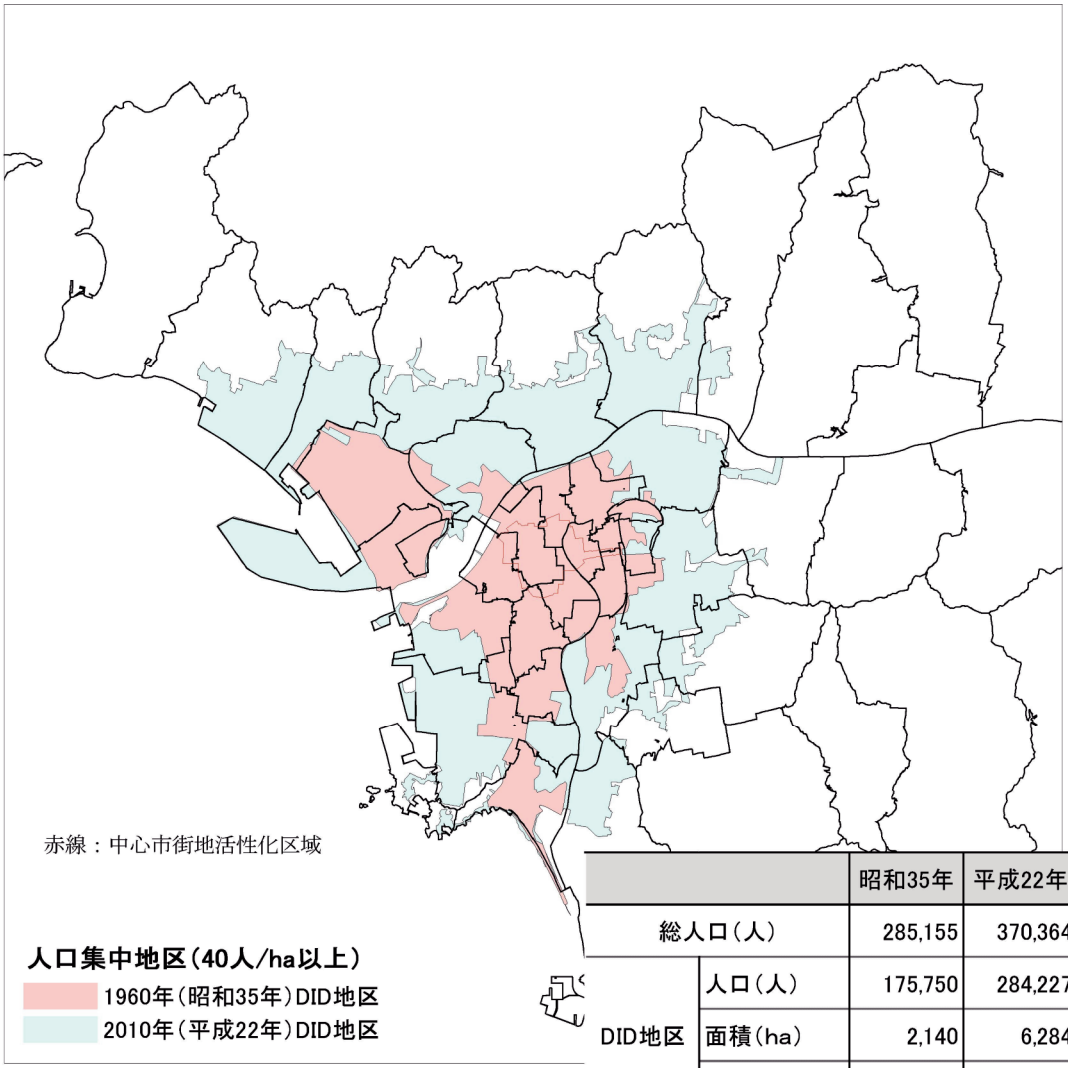


赤線：中心市街地活性化区域



資料：総務省　国勢調査、平成 22 年小地域人口分布

図表 3.4　DID の変遷



		昭和35年	平成22年	増減
総人口（人）		285,155	370,364	85,209
DID地区	人口（人）	175,750	284,227	108,477
	面積（ha）	2,140	6,284	4,144
	密度（人/ha）	82.1	45.2	▲ 37

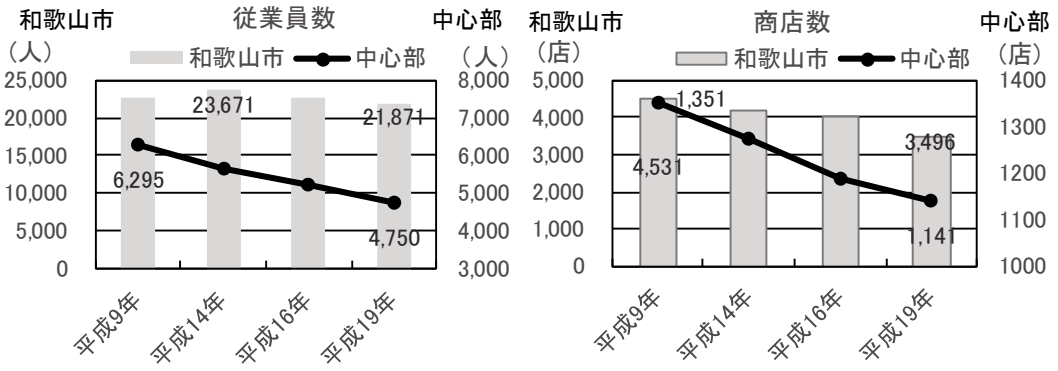
資料：総務省　国勢調査、昭和 35 年、平成 22 年 DID 地区

3.2. 産業、観光

- ○ **中心部の商業の空洞化**
- ○ **昼間の就業者人口は中心市街地に集積**
- ○ **発展の可能性が高い観光関連産業**

和歌山市では商店数の減少に対し従業員数はあまり減少していません（図表 3.5）。一方中心部では従業者数、店舗がともに減少し、商業の空洞化が進んでいます。人口一人あたりの売り場面積は、人口等の類似都市に近似しており（1.13 ㎡/人）、都市規模に対する市内の売り場面積は足りている状態といえます（図表 3.5 下）。ただし、空洞化が進む中心部においても、全事業所でみるとその従業者密度は中心部、特に和歌山城の周辺で高くなっています。(図表 3.7)。

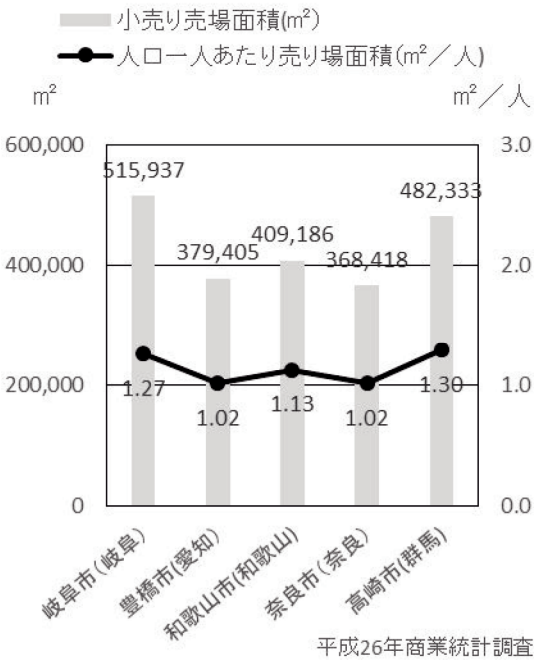
図表 3.5　和歌山市と中心部の商業



※中心部は本町、城北、広瀬、大新、雄湊、新南、宮北の 7 地区の合計から、中心市街地に含まれない大規模商業施設分を除いたもの

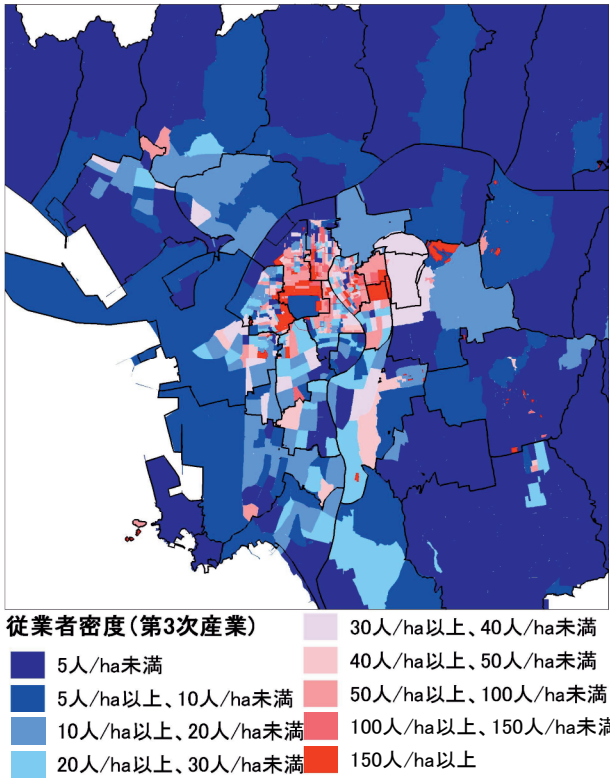
商業統計調査

図表 3.6　類似都市の一人あたり売り場面積



平成26年商業統計調査

図表 3.7　従業者密度



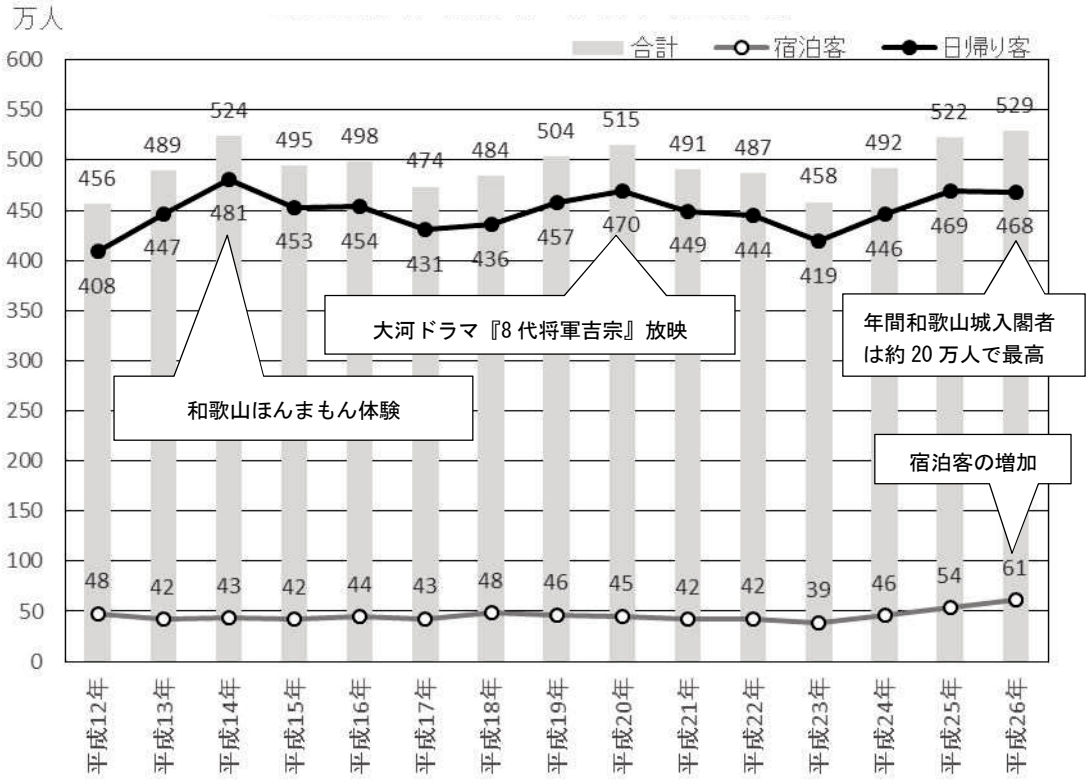
出典　総務省　平成 21 年経済センサス

近年の和歌浦、紀三井寺、和歌山城等における観光客数は、平成 14 年の和歌山ほんまもん体験、平成 20 年の大河ドラマ『吉宗』放映により、一時的に 500 万人を超すピークを迎えましたが、その後 450～500 万人で停滞してきました。

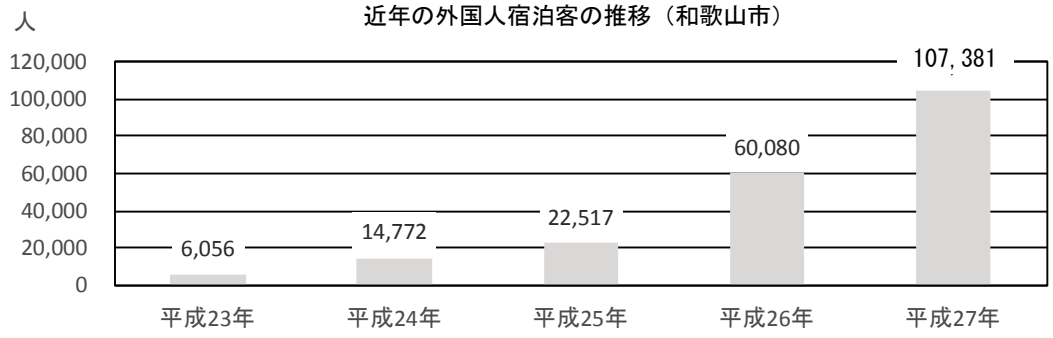
しかし、平成 24 年以降は外国人の観光客が増加し、平成 25 年では 500 万人を超え、平成 26 年には過去最高の 529 万人となっています。

これは全国的な傾向で、和歌山市においてもこれまで大きな変化のなかった宿泊客が、平成 26 年に 61 万人（前年比 13%増）と伸びており、日帰り客を足した観光客全体の増加を支える大きな要因となっています。

図表 3.8　観光客数（和歌浦、紀三井寺、和歌山城等）の推移



和歌山県商工観光労働部観光局「観光客動態調査報告書」



出典　和歌山市　観光課

3.3. 公共交通

○ **バス、鉄道による関西国際空港との円滑なアクセス**
○ **高速道路等の充実**
○ **対象地区のバス交通は充実**

国内外をむすぶ広域公共交通拠点の関西国際空港までのアクセスは、約 40 分で、新大阪までは JR で約 60 分、南海電鉄等では約 90 分となっています。

高速道路としては大阪方面、紀南方面を結ぶ近畿自動車道・阪和自動車道があり、さらに奈良・京都を結ぶ京奈和自動車道が整備されつつあり、車による交通の利便性は今後向上していくことが予想されます。

また、海路としては徳島までの定期便があり、四国とも連絡しています。

図表 3.9　広域公共交通網



■関西国際空港⇔和歌山市

・ＪＲ、南海電鉄等で約 40 分
・空港リムジンバスで約 40 分
　JR 和歌山駅⇔関西国際空港　26 往復/日
　（内、市役所前経由 2 往復/日）

■新大阪駅⇔和歌山市

・ＪＲで約 60 分、南海電鉄等で約 90 分

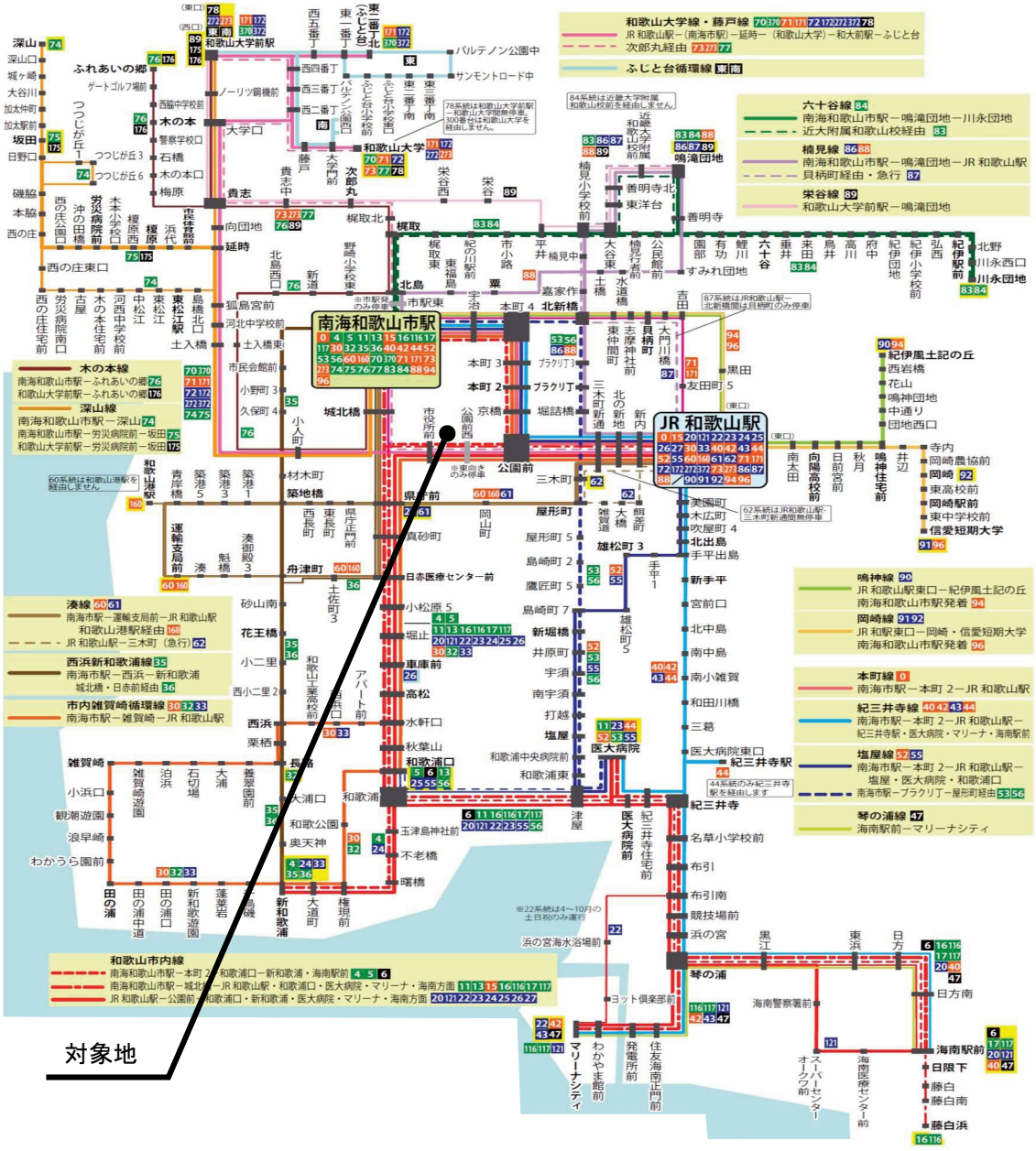
出典　平成 27 年 10 月和歌山市人口ビジョン
　　和歌山市まち・ひと・しごと創生総合戦略

市内の公共交通としては、JR 和歌山駅と南海和歌山市駅を基点とした路線バス網が整備されています。対象地は、両駅のほぼ中間に位置し、最寄りのバス停「和歌山市役所」「公園前西」から東西南北に向かう路線が多くあり、バス交通が便利な場所にとなっています。

方向 バス停	東の方面 JR 和歌山駅等	西の方面 和歌山大学等	北の方面 南海和歌山市駅等	南の方面 和歌浦等
和歌山市役所前	10 便／時	2 便／時	2 便／時	10 便／時
公園前西	10 便／時	―	2 便／時	―

※平日昼の時間（概ねの 10～16 時）あたり便数

図表 3.10　バス交通網



資料：和歌山バス HP：和歌山バス一般路線　運行系統図（平成 27 年 11 月 16 日現在）

3.4. 土地利用現況

■中心市街地

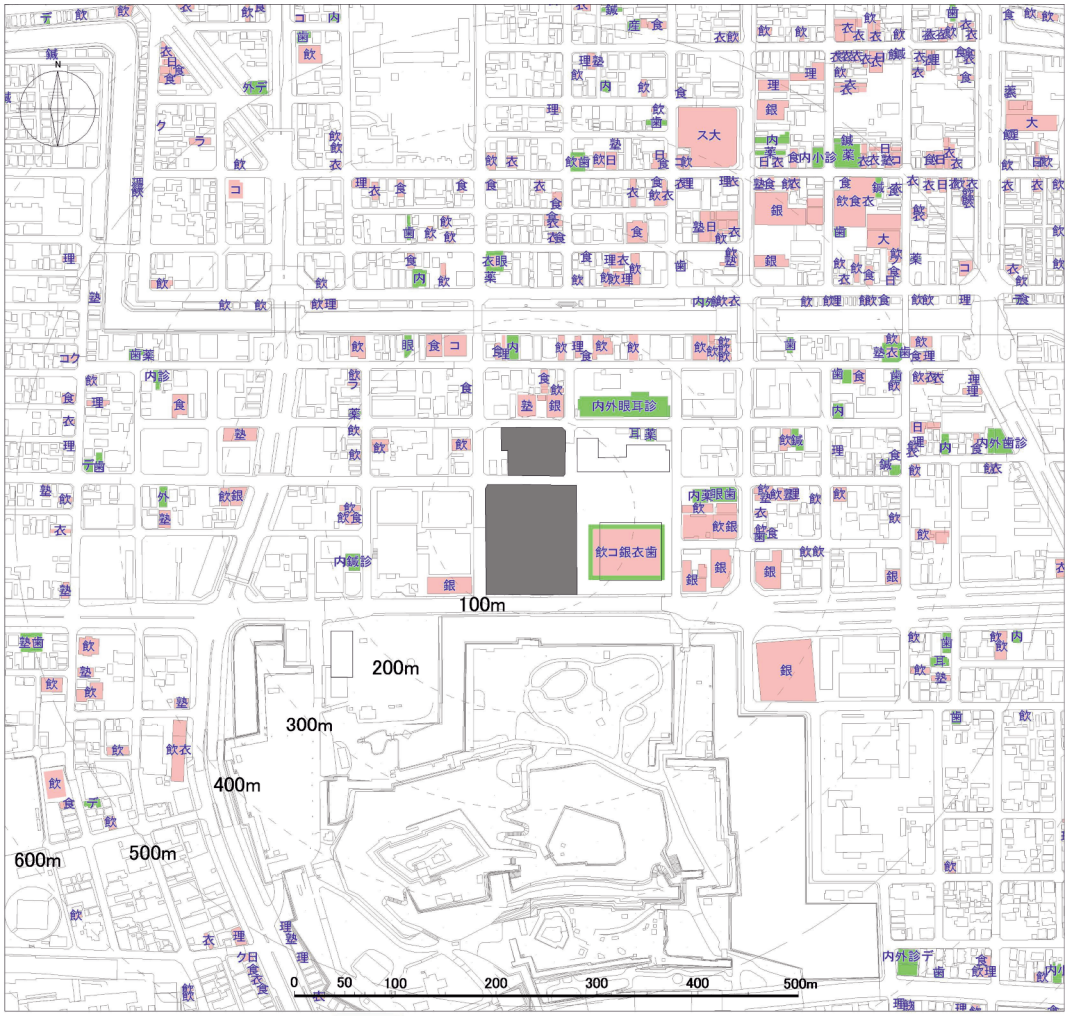
○ **生活サービス施設が整った便利な住環境**

○ **未利用地が増え、路線価が下がっている**

徒歩圏内（約 500m 圏）に生活に必要な食品店、衣料品店等や、内科、小児科などの医療施設が立地し、暮らしに必要なサービスが整う便利な住環境となっています（図表 3.11）。

一方、かつて商業・業務施設が集積した中心市街地部は、駐車場などの未利用地が増え、建物の更新が進んでいません。(図表 3.12)。人の通行量も減少し、かつての賑わいが失われています。このようなことから、幹線沿道以外は路線価が下がっています（図表 3.13）。

図表 3.11 商業・生活等サービス施設分布図



商業サービス系施設　商業サービス系、医療福祉系の複合施設　医療福祉系施設

商業サービス系施設

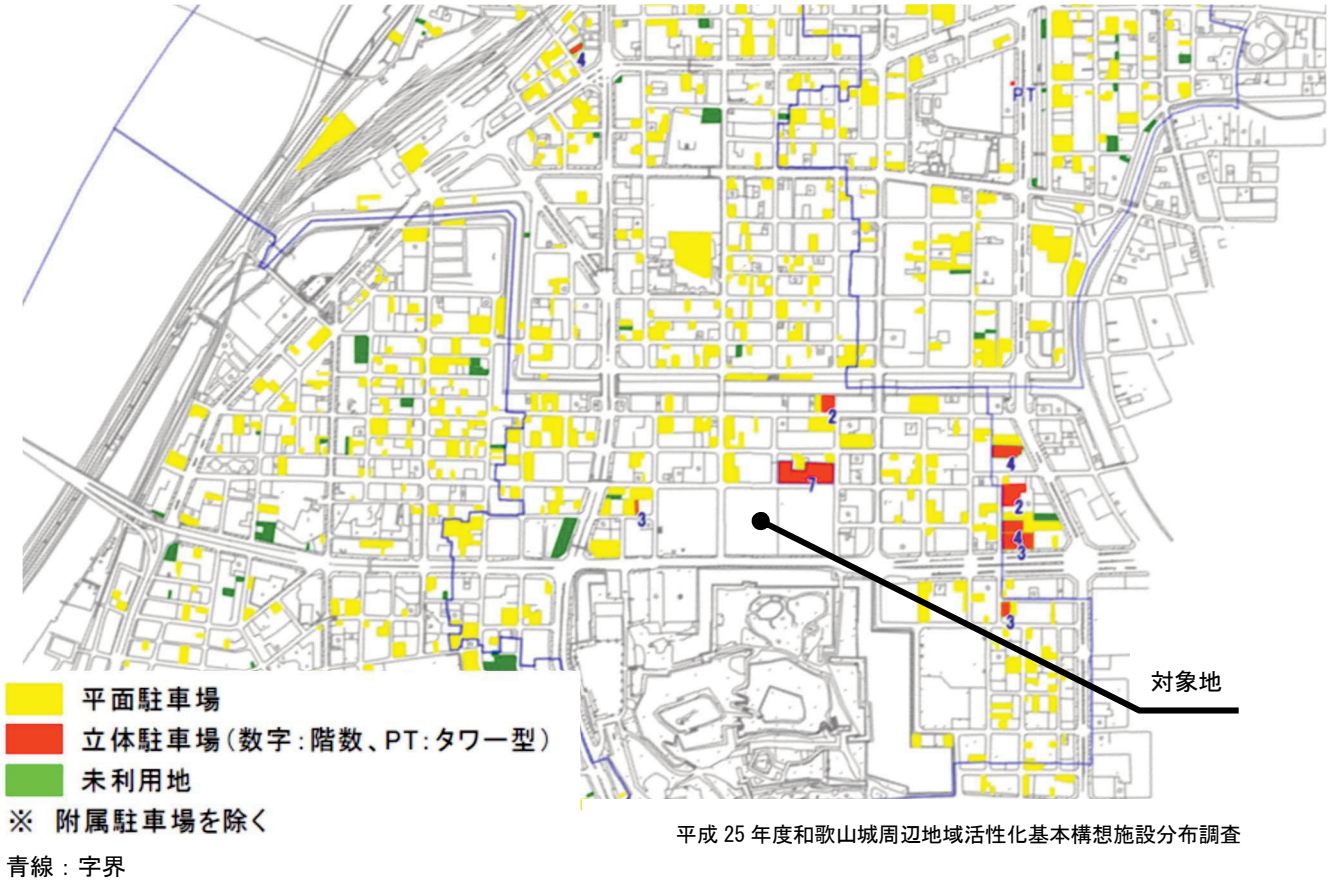
ス	スーパーマーケット	日	日用雑貨店
大	大規模商業施設	理	理容院･美容院
銀	銀行、郵便局	塾	塾、カルチャー教室
衣	衣料品店	ク	クリーニング店
飲	飲食店	ラ	コインランドリー店
食	食料品店	湯	銭湯
コ	コンビニ･ドラックストア		

医療福祉系施設

内	内科	薬	薬局
外	外科		
小	小児科		
産	産婦人科		
歯	歯医者		
鍼	鍼灸･整体		

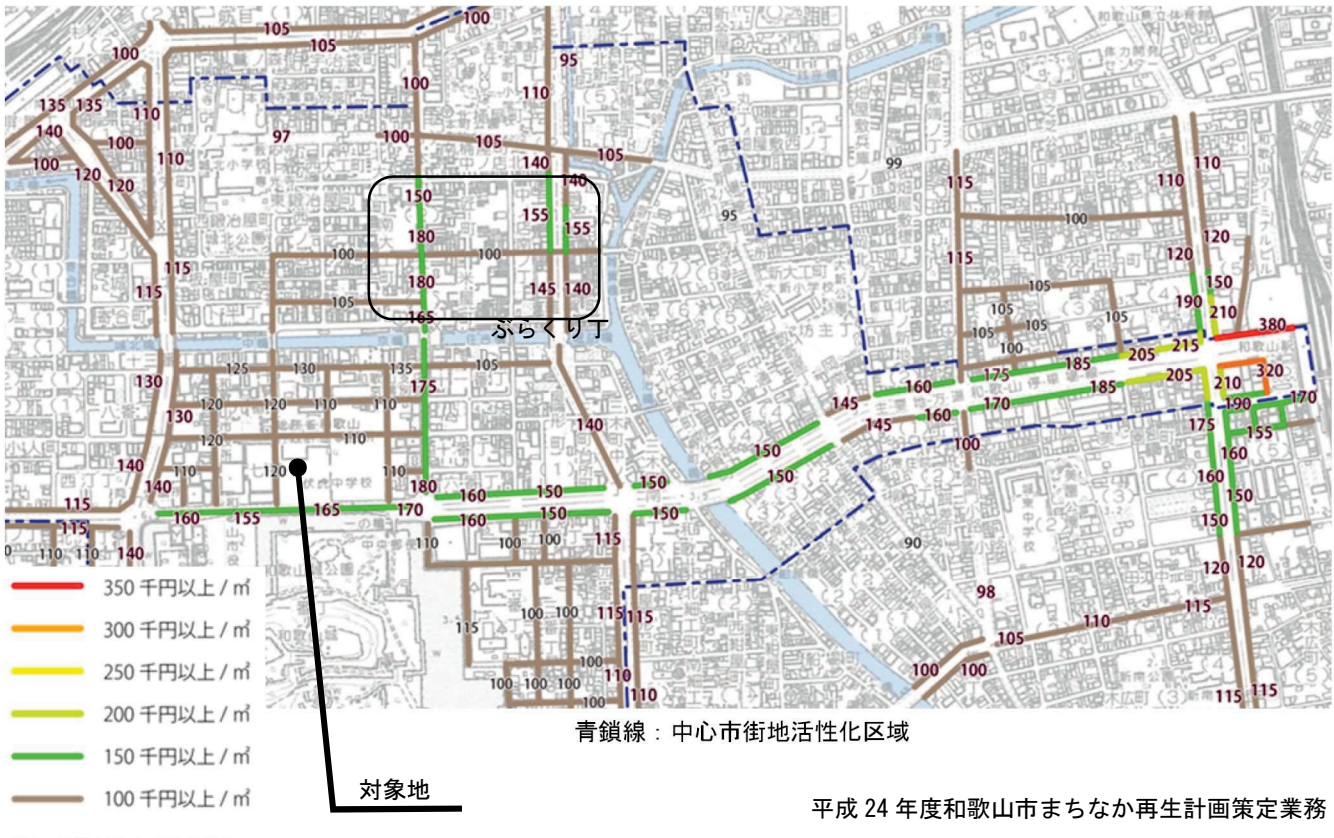
平成 25 年度和歌山城周辺地域活性化基本構想施設分布

図表 3.12　民間一時駐車場施設分布図



平成 25 年度和歌山城周辺地域活性化基本構想施設分布調査

図表 3.13　路線価



平成 24 年度和歌山市まちなか再生計画策定業務

■対象地周辺

○ **オフィス機能、観光・宿泊・医療施設が集まるシンボル地区**
○ **いろいろな目的をもった人が集まる土地**

対象地の周辺は、官公庁施設、業務施設・金融機関などのオフィス機能や観光施設（和歌山城）、宿泊施設（ホテル）、医療施設（病院）が集積するシンボル的な地区となっています。

そのため、ビジネス来訪者はもちろんのこと、多くの市民や観光客が集まります。

図表 3.14　対象地周辺の建物利用



都市計画基礎調査