

# 和歌山市立地適正化計画 中間評価と今後の対応方針

令和7年11月  
和歌山市 都市計画部 都市計画課

## 立地適正化計画の進捗評価について

- 第1 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】
- 第2 各誘導施策の実施状況等
- 第3 数値目標に関する評価
- 第4 評価の整理及び今後の対応方針

## 立地適正化計画の進捗評価について

第1 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

第2 各誘導施策の実施状況等

第3 数値目標に関する評価

第4 評価の整理及び今後の対応方針

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画の概要



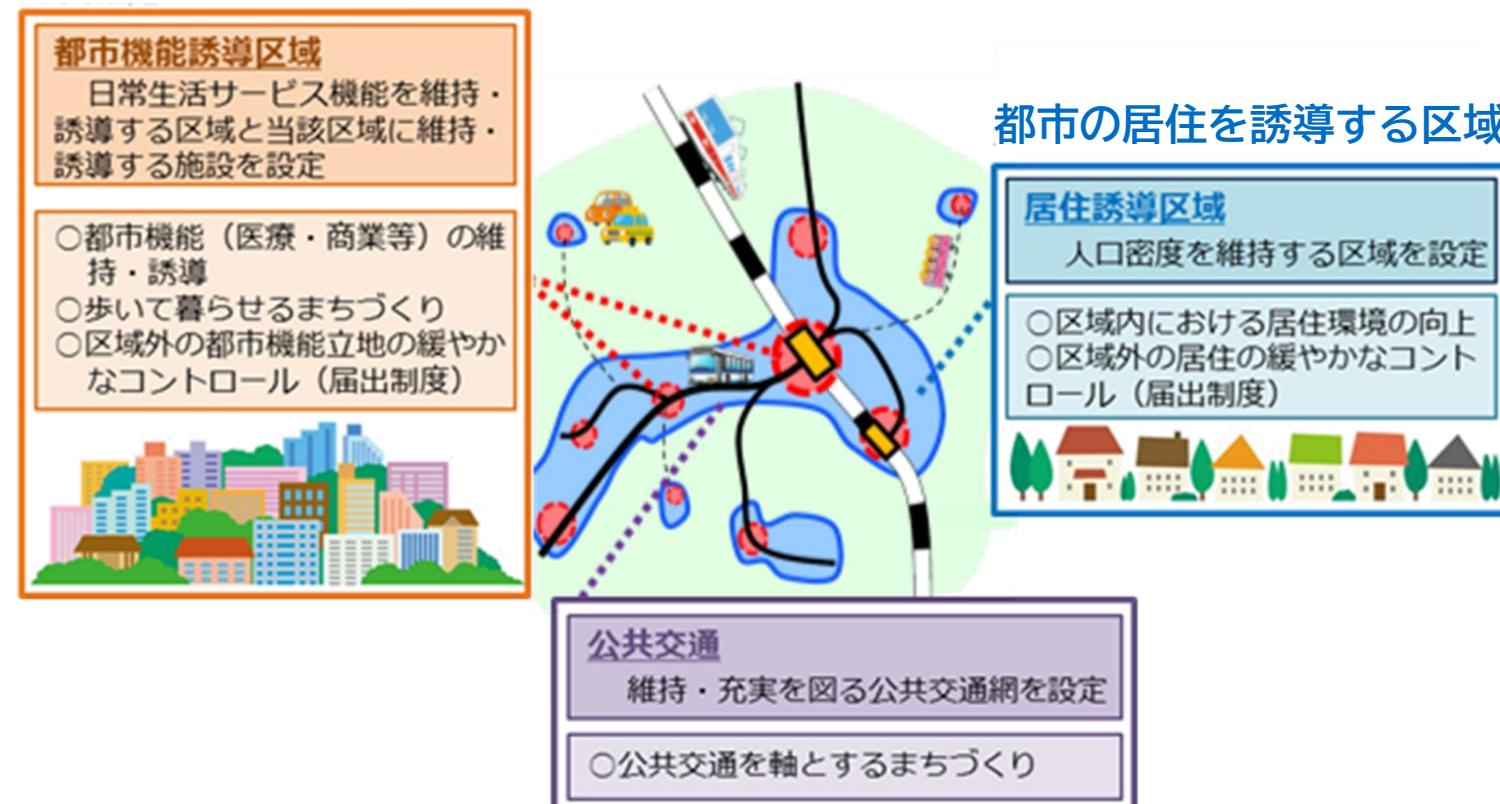
### 立地適正化計画とは

人口の急激な減少と高齢化を受け、本市では、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で進めていくこととしました。

そのような方針のもと、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、市町村は、閣議決定された都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの)の立地の適正化を図るため、

「立地適正化計画」を作成できることになりました(都再法第81条第1項)。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

### 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域



### 立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の連携によるまちづくりイメージ

※「立地適正化計画の手引き」(国土交通省都市局都市計画課、平成28年4月改訂)をもとに作成(和歌山市立地適正化計画P9)

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画の概要



### 1. 計画の概要

#### (1) 和歌山市立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市施設や土地利用等の現況と課題を踏まえたまちづくりの方向性(都市機能誘導、居住誘導)、目指すべき都市構造、その将来像に向けた実現性の高い具体的な方針や方策を提示するものです。

#### (2) 計画のねらい

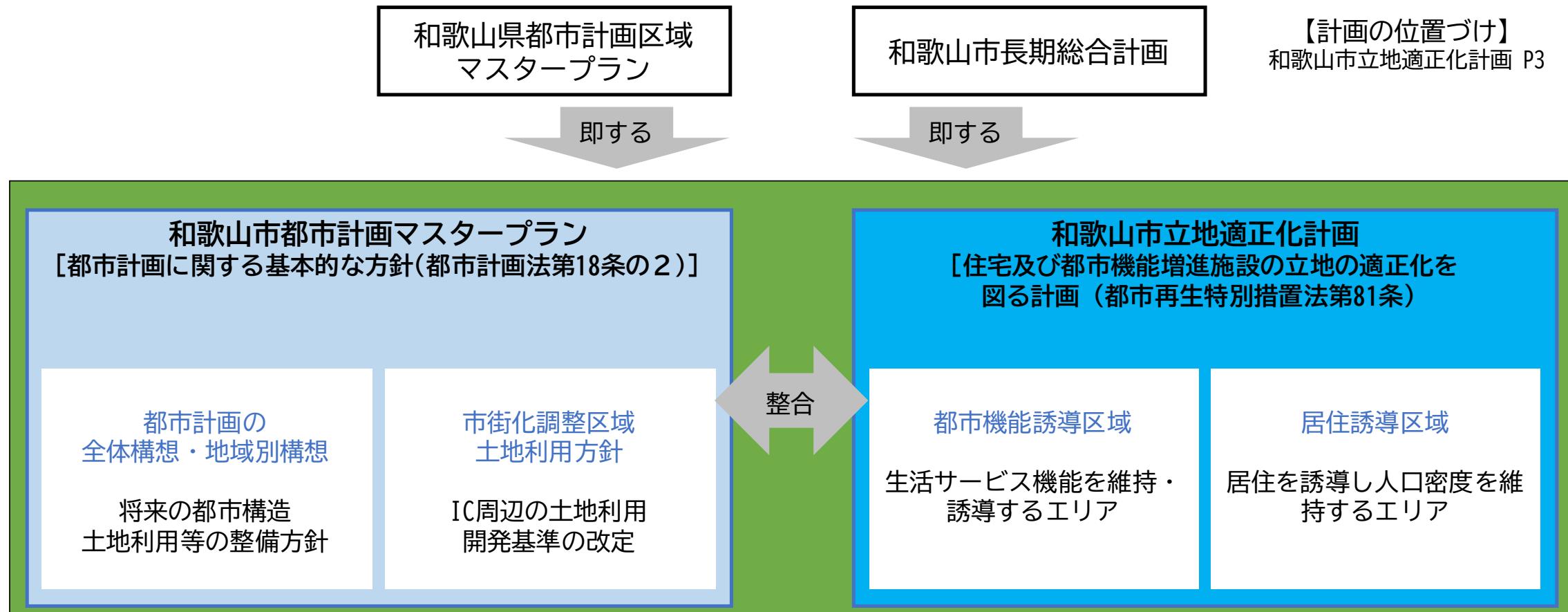
和歌山市が人口減少時代においても持続可能であるために、都市全体の構造を見直し、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加えて、居住機能や都市機能の適正な誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするものです。

#### (3) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、上位計画である「和歌山市長期総合計画」や「和歌山県都市計画区域マスタープラン」に基づいて策定された「和歌山市都市計画マスタープラン」における基本理念や将来の都市構造に準拠して策定します。

#### (4) 計画の目標年次

計画の目標年次については、おおむね20年後の将来を展望した計画として、令和17年(2035年)を目標としています。



# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画の概要



本案件は、『和歌山市立地適正化計画』の策定からおおむね5年以上が経過したことを受け、都市再生特別措置法の規定<sup>(※)</sup>に基づき、居住及び都市機能の誘導施策の実施状況等について評価結果を都市計画審議会に報告するものです。

### ※都市再生特別措置法

- ・第84条第1項：市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね五年ごとに、(中略)調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

**第2項：市町村は、前項の調査、分析及び評価を行ったときは、速やかに、その結果を市町村都市計画審議会に報告しなければならない。**

### ※都市計画運用指針

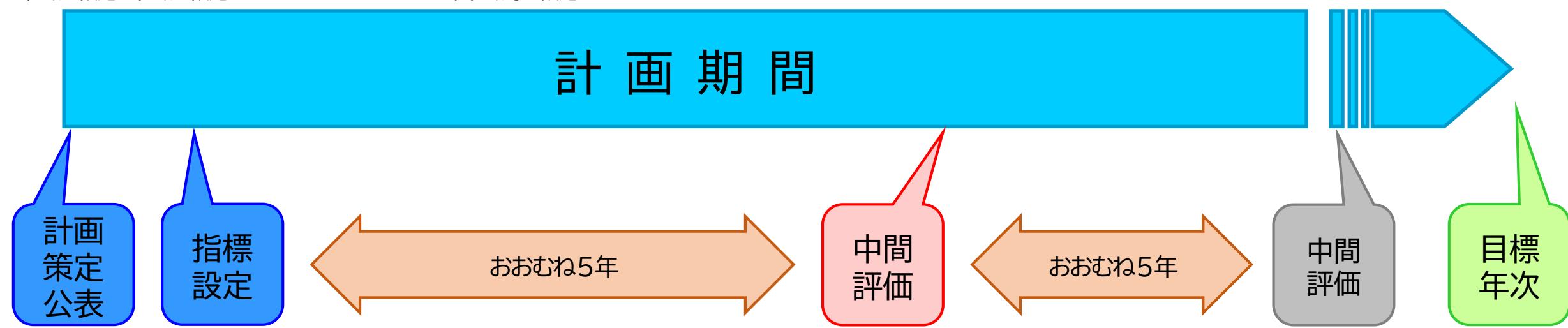
- ・IV-1-3：(中略)おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。

H29.3.1 (2017)	H30.10.1 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3.4.1 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R17 (2035)
-------------------	--------------------	--------------	--------------	------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

都市機能誘導  
区域の設定

居住誘導  
区域の設定  
駐車場配置適正  
化区域等の設定

## 計画期間

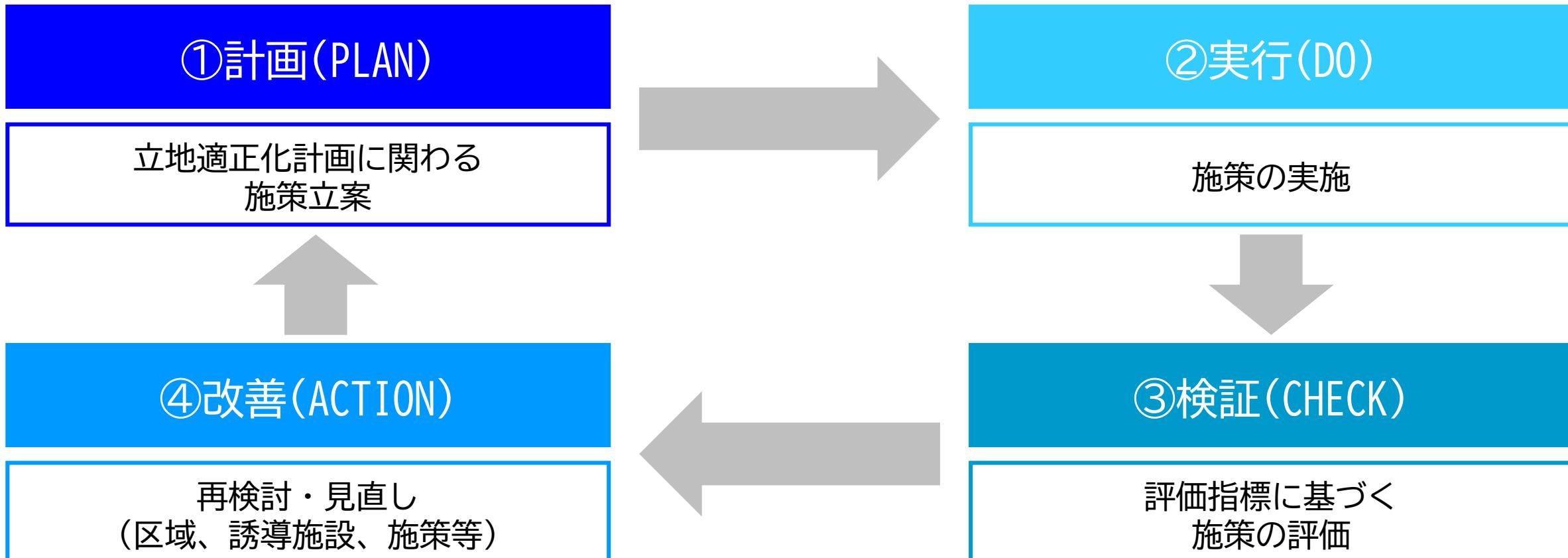


# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画の概要



PDCAサイクルの考え方に基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを定期的に行っていきます。

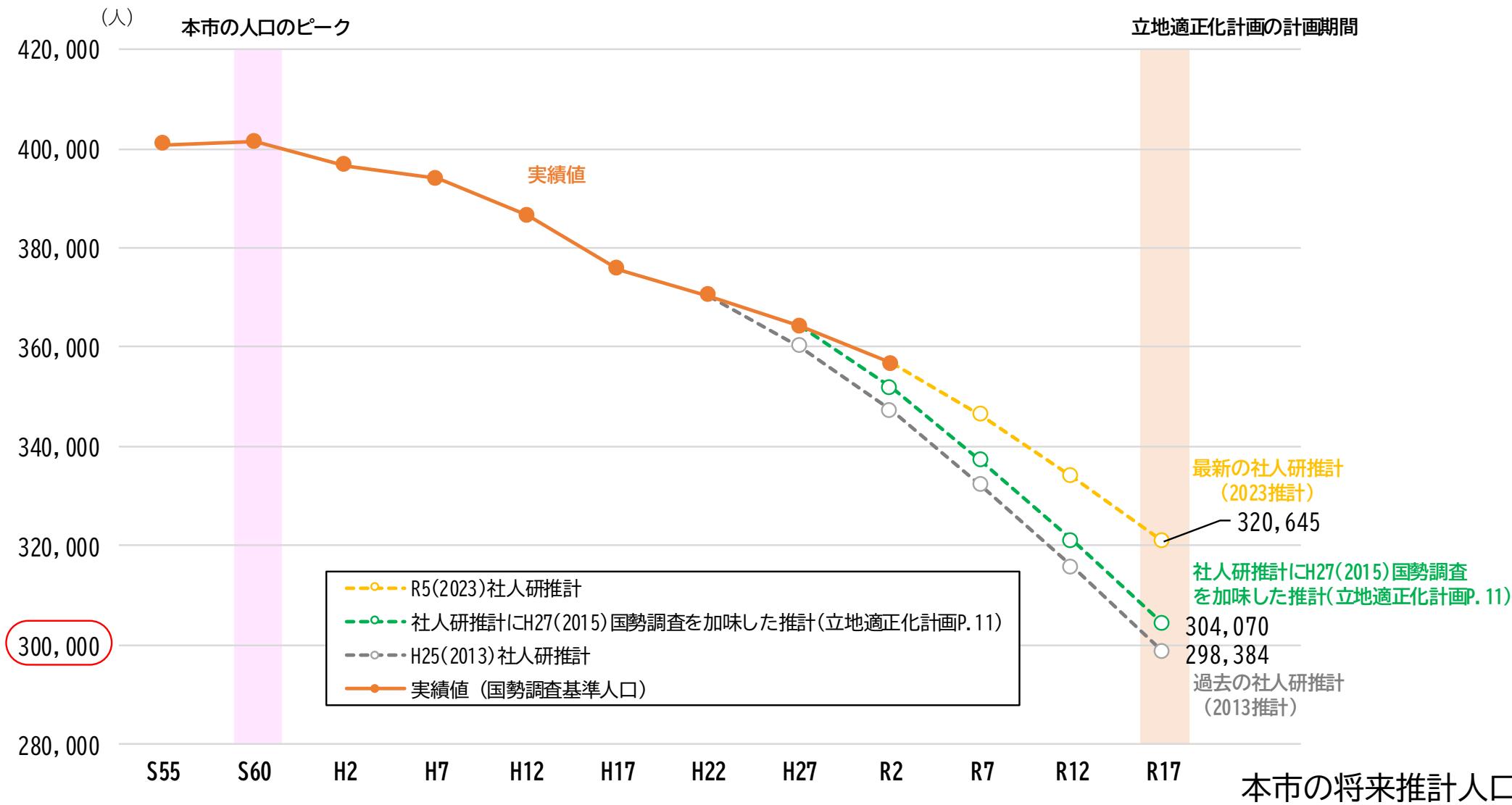


(和歌山市立地適正化計画 P109)

	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17
和歌山市長期総合計画			令和9年度	改定予定	
和歌山県都市計画区域 マスター プラン			令和8年度末	改定予定	
和歌山市都市計画 マスター プラン			令和9年度末	改定予定	
和歌山市立地適正化計画			令和9年度末	改定予定	

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画策定の背景\_本市の現状



出典；「[日本の地域別将来推計人口 令和5\(2023\)年推計](https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/t-page.asp)」(<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/t-page.asp>)  
 「[日本の地域別将来推計人口\(平成25年3月推計\)](https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson13/t-page.asp)」(<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson13/t-page.asp>)  
 (国立社会保障・人口問題研究所)

本市の人口は、昭和60年(1985年)をピークにその後減少しており、また将来においては、令和17年(2035年時点)で約30万人まで減少すると予測されていました。最新の人口推計では、これまでの取組による一定の効果が現れ、当初の見通しよりも上方修正されましたが、依然として人口減少・高齢化が進行すると、市街地の低密度化が進み、以下のような課題が懸念されます。

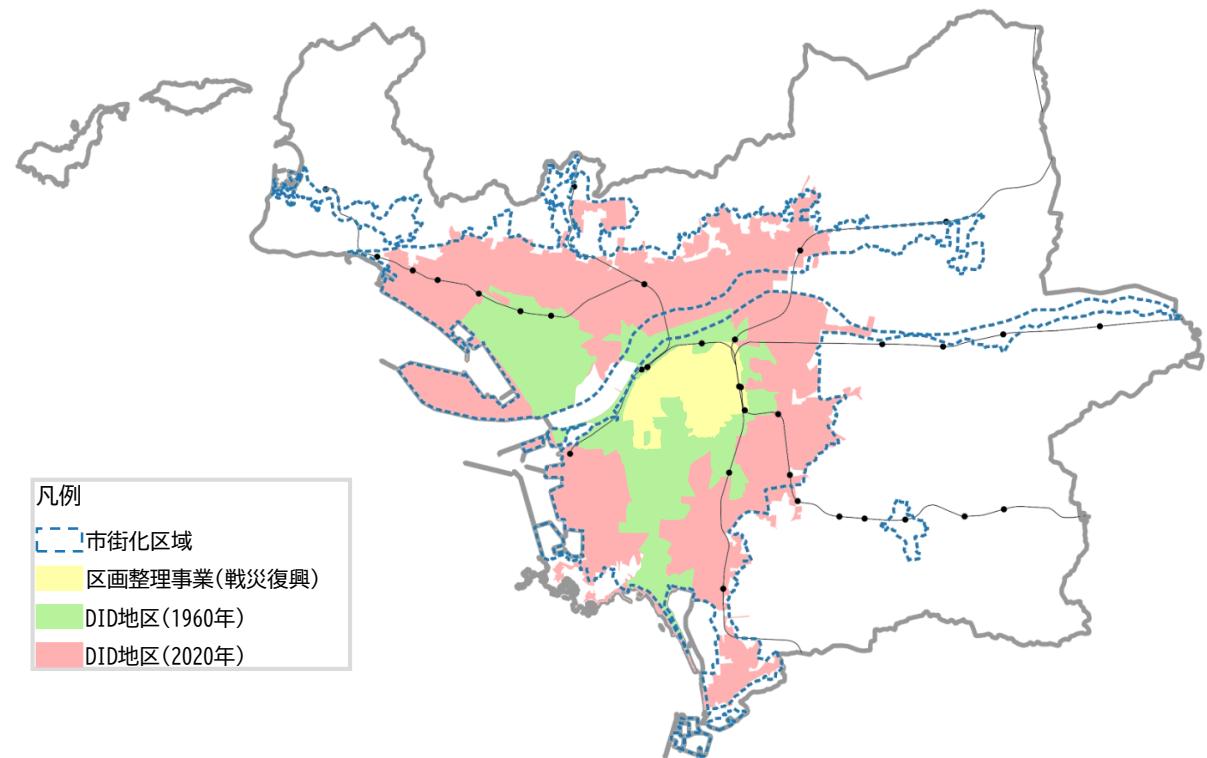
- ・医療・福祉・商業・子育て支援等の生活サービスの提供や地域のコミュニティの維持が困難になること
- ・財政制約の高まりにより公共建築物や道路、橋りょう等の社会基盤施設の急速な老朽化への対応が困難になること

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

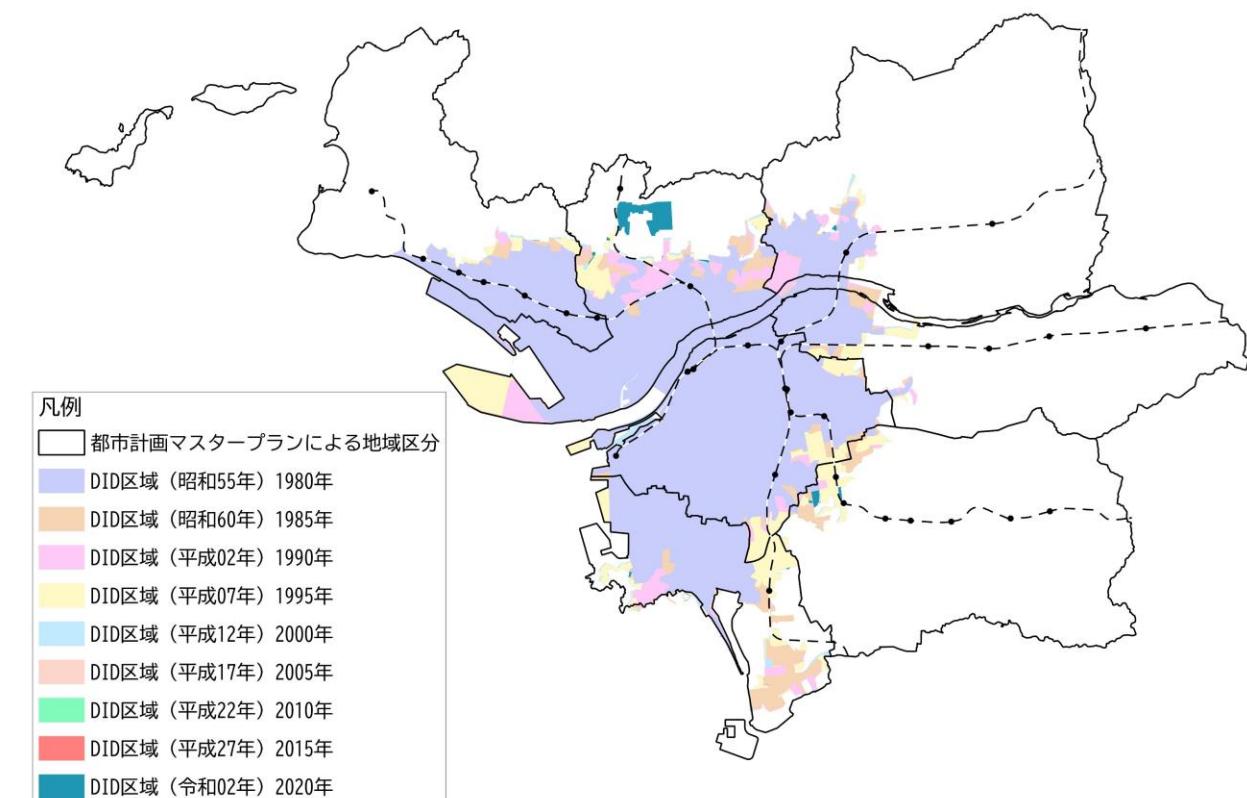
## 立地適正化計画策定の背景\_本市の現状



- 【左図】現在の市中心部の基盤は、戦災復興区画整理により形成され、高度経済成長期の昭和35年(1960年)と現在を比較し、DID地区は**3倍**に拡大しました。
- 【右図】本市では、高度経済成長期以降も昭和55年から令和2年にかけて外縁部を中心に開発が進められてきました。



本市のDID人口集中地区の拡大状況



本市のDID人口集中地区の変遷

出典；「[国土数値情報 | 人口集中地区データ](https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A16-2020.html)」(国土交通省)  
(<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A16-2020.html>)を加工して作成

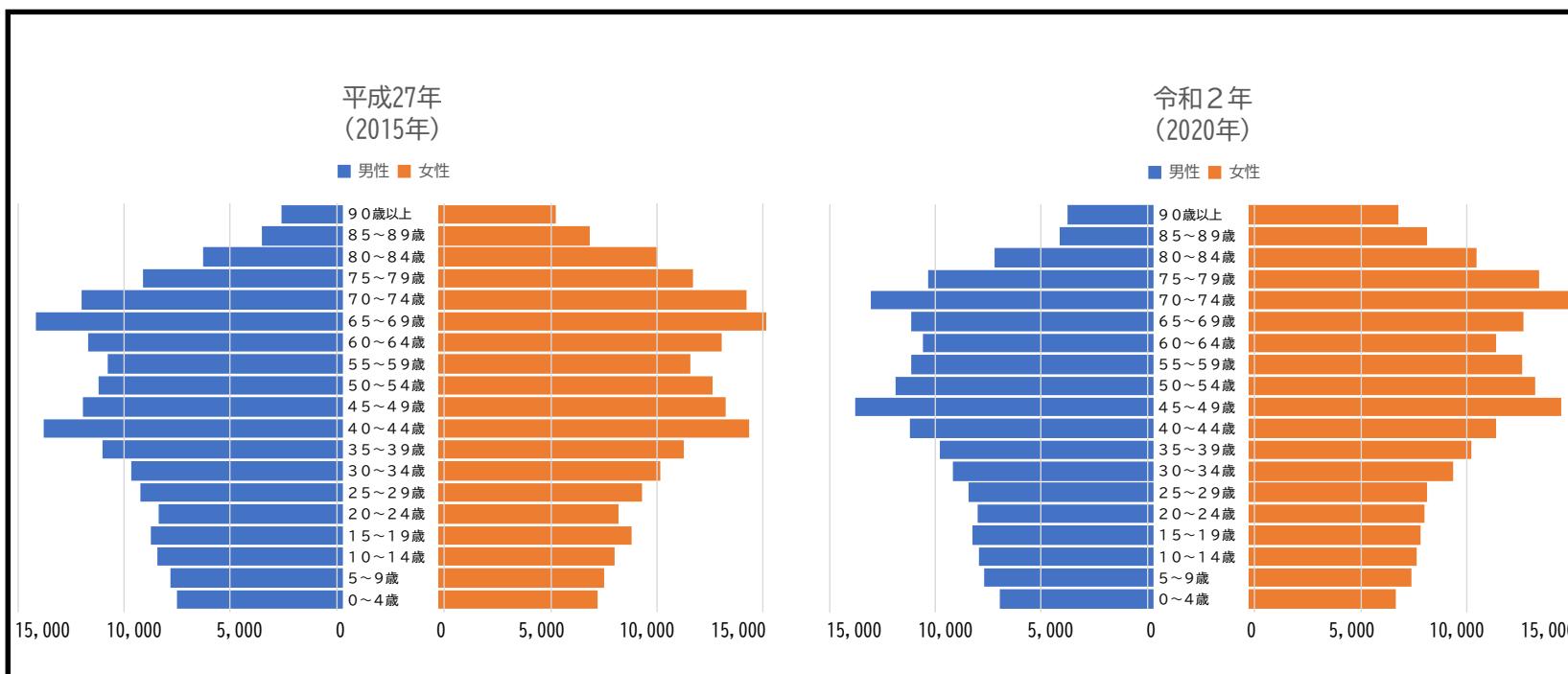
# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画策定の背景\_本市の現状



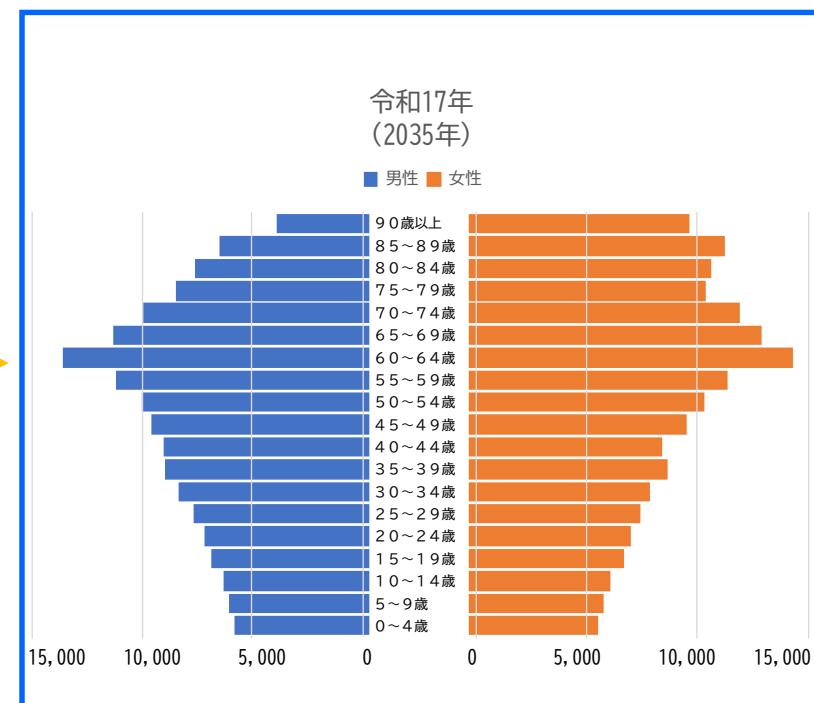
■ 人口ピラミッドの変遷から現状よりもさらに少子高齢化が進むと予測されます。

【現 状】



令和2年  
(2020年)

■ 男性 ■ 女性



【将 来】

本市の人口ピラミッド

左図：出典；「[令和6年版統計資料\(市長公室企画政策部企画政策課発行\)](#)」(和歌山市)

「[平成28年版統計資料\(市長公室企画政策部企画政策課発行\)](#)」(和歌山市)

右図：出典；「[将来人口・世帯予測ツールV3\(R2国調対応版\)](#)」(国土技術政策総合研究所)

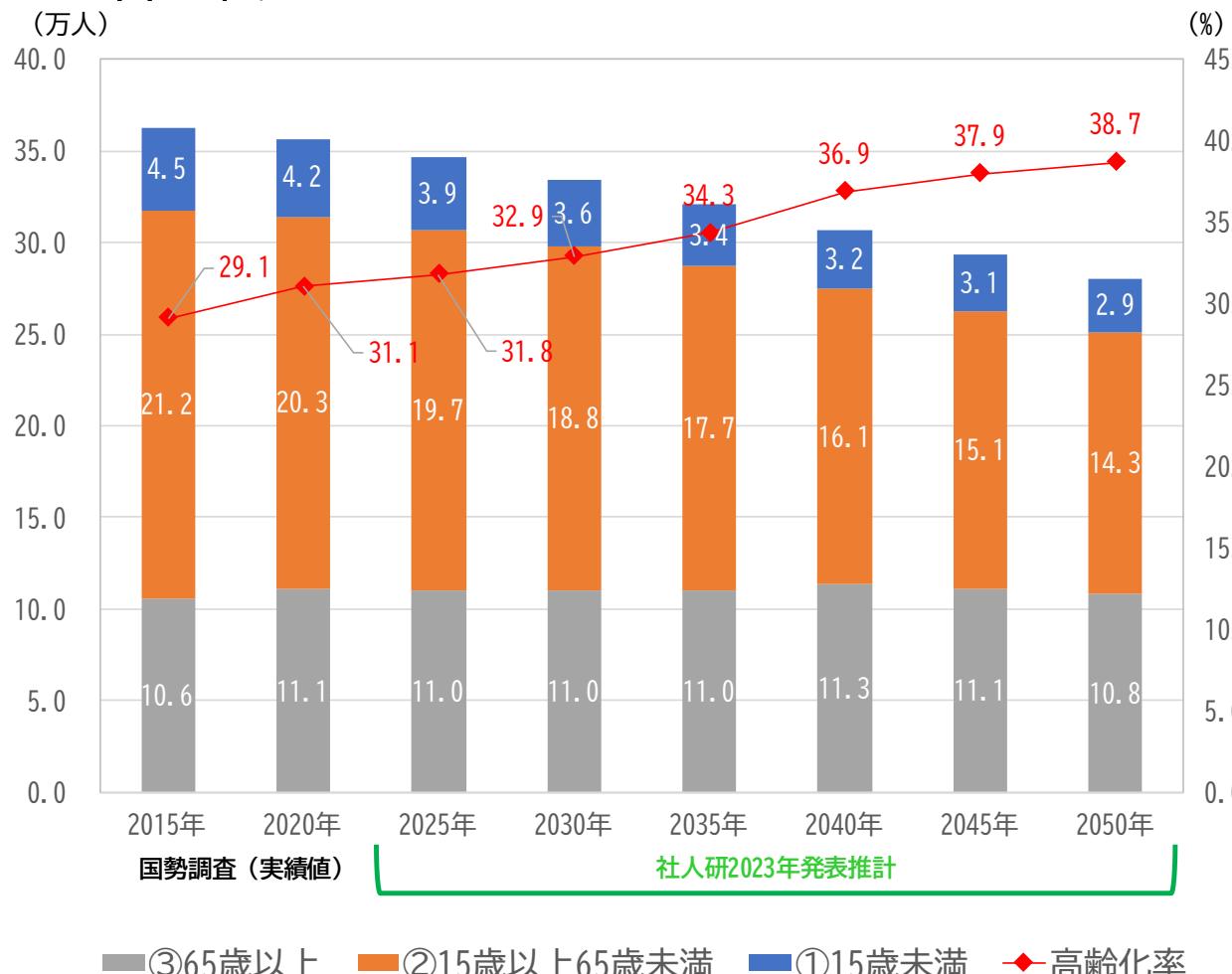
(<https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/cohort-v3>)を利用して作成

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 立地適正化計画策定の背景\_本市の現状



- 【左図】令和2年国勢調査に基づく推計では、65歳以上人口はほぼ変わらず、15歳未満及び15歳以上65歳未満人口は、減少傾向にあるため、相対的に高齢化率が高くなっています。
- 【右図】本市は、人口30万人以上の他都市と比較すると65歳以上人口割合が高く、15～64歳人口の割合が低いことがわかります。



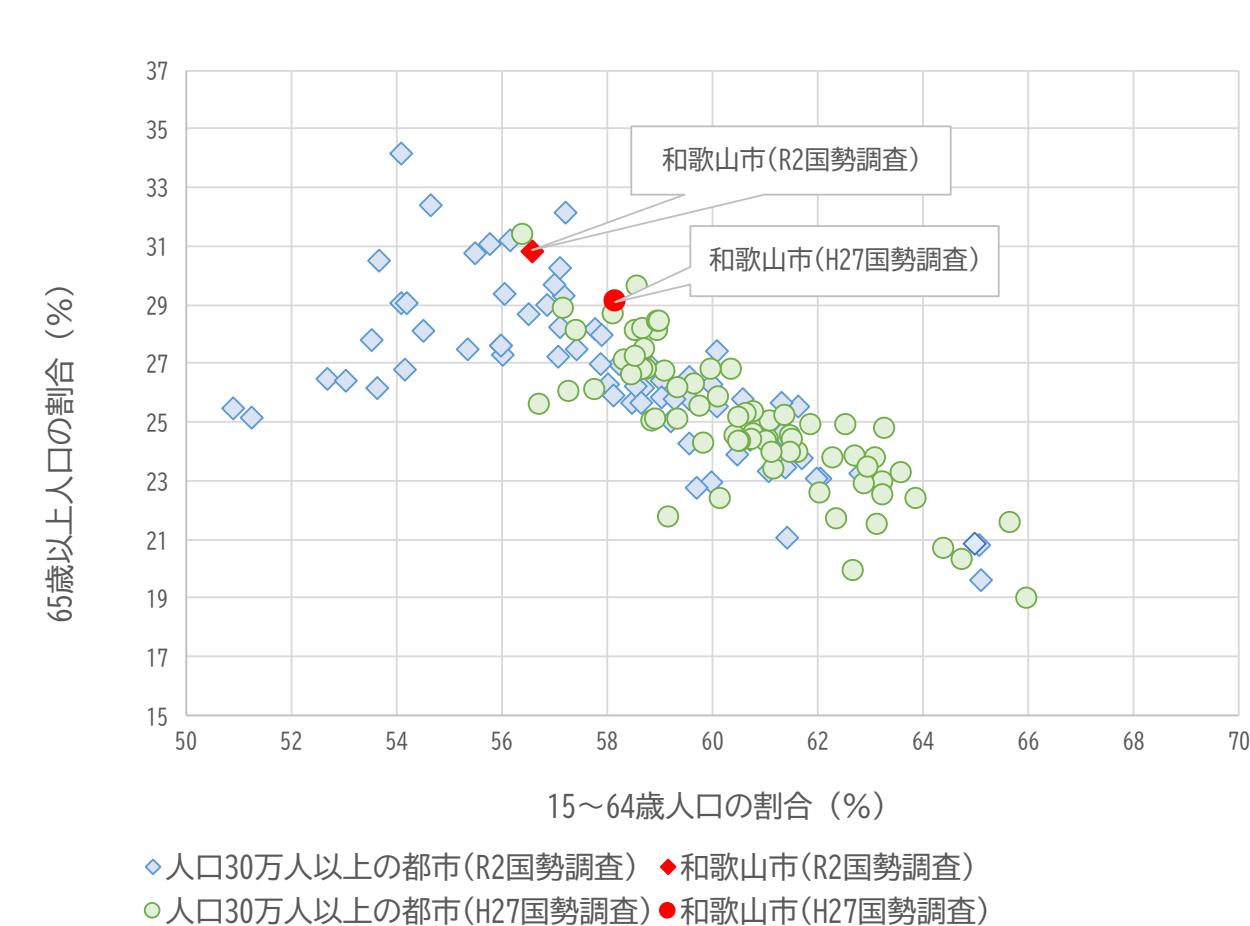
本市の年齢別人口の見通しと高齢化率

左図；出典；「[日本の地域別将来推計人口 令和5\(2023\)年推計](#)」(国立社会保障・人口問題研究所)

(<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/t-page.asp>)

右図；出典；「[令和2年国勢調査-人口等基本集計\(e-Stat政府統計の窓口\)](#)」(総務省)

「[平成27年国勢調査-人口等基本集計\(e-Stat政府統計の窓口\)](#)」(総務省) 10



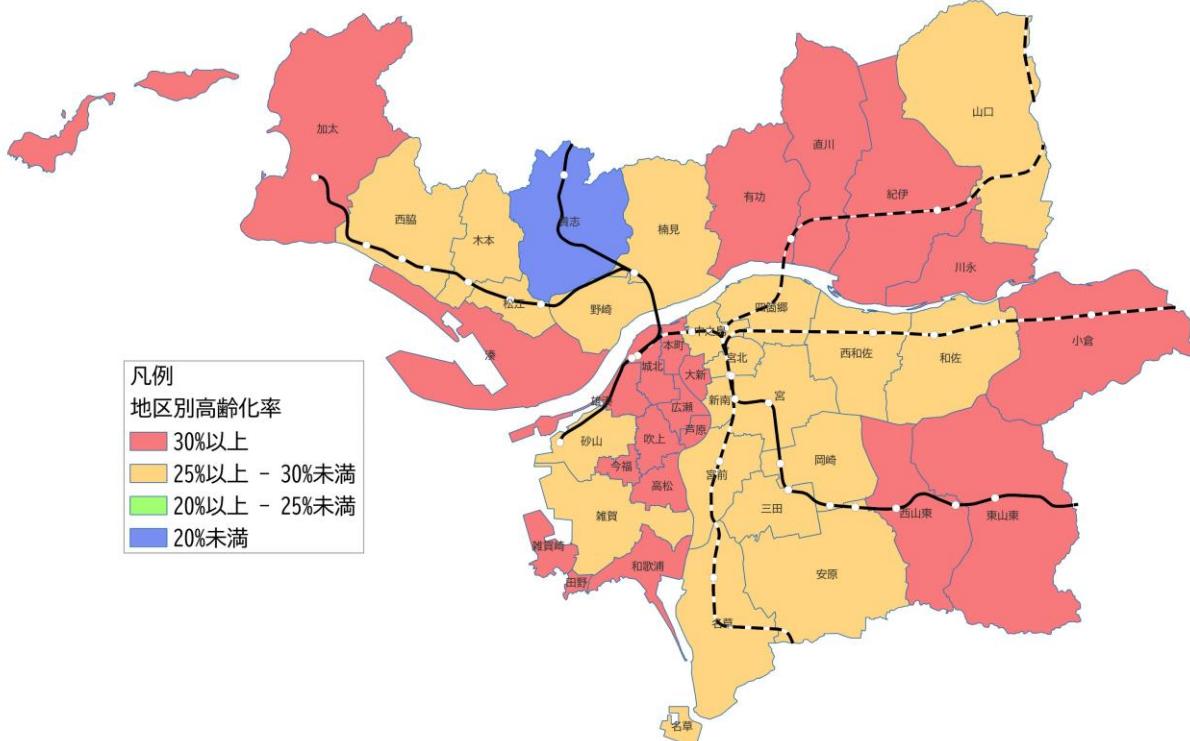
人口30万人以上の都市の高齢化率分布

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

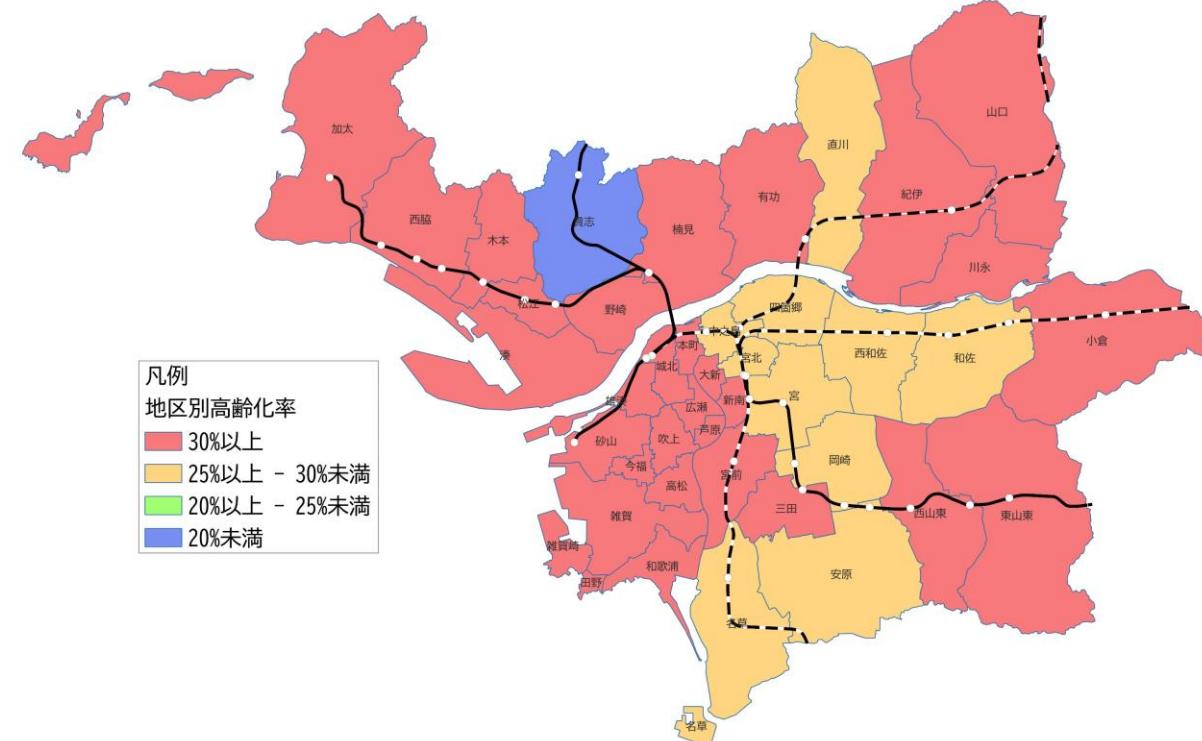
## 立地適正化計画策定の背景\_本市の現状



- 平成27年時点では、本市のほぼ全ての地区で高齢化率が25%以上となっています。
- 少子高齢化が進み、令和2年時点では、高齢化率が30%以上(赤色)の地区が増加しています。



本市の地区高齢化率 平成27年(2015年)



本市の地区高齢化率 令和2年(2020年)

左図：出典；「[平成28年版統計資料\(市長公室企画政策部企画政策課発行\)](#)」(和歌山市)  
右図：出典；「[令和6年版統計資料\(市長公室企画政策部企画政策課発行\)](#)」(和歌山市)

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】 立地適正化計画の方針



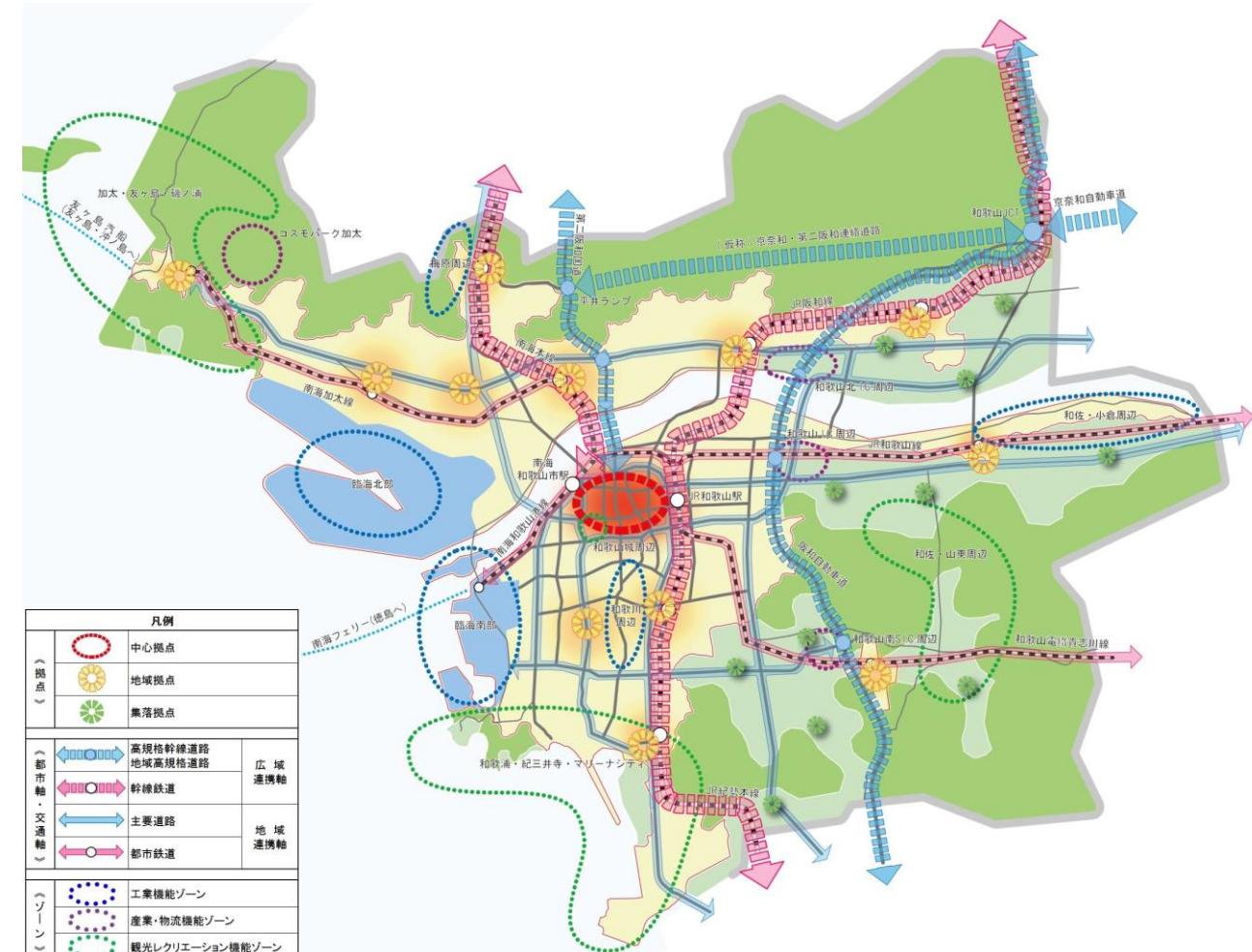
## 1. 和歌山市立地適正化計画の方針

(1)課題を解決するためのまちづくりの方針と、目指すべき都市の骨格構造を設定し、その実現のため、「居住機能」や「都市機能」の立地を適正に誘導することで、**多極型のコンパクト**でにぎわいと活力のあるまちの形成を目指します。

### まちづくりの方針(ターゲット)

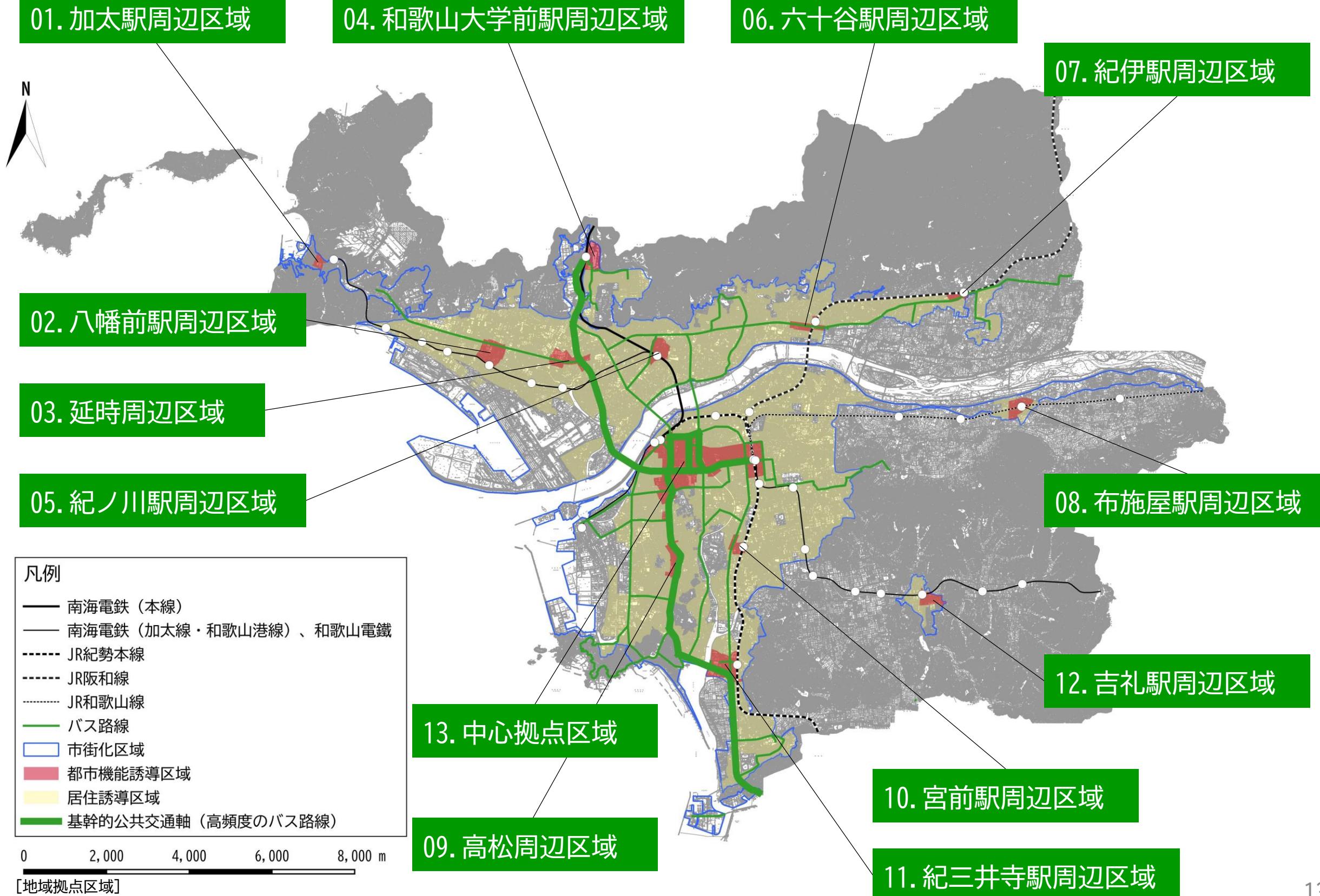
若い世代の転出や生産年齢人口の減少を抑制していくためには、**若い世代**から「学ぶ場」として和歌山市が選ばれることをきっかけに、さらに「住む場所」、「働く場所」、「楽しむ場所」として**選ばれるための施策を講じることが大切です。**“選ばれる”まちの機能を強化し、まちの賑わいの創出、地域住民や来訪者の交流を活発にし、都市活力の向上を目指します。

### 目指すべき都市の骨格像



**若者から選ばれるまちづくり  
による都市活力の向上**

# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の位置及び区域



# 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

## 本市の誘導施設一覧



### 1) 地域拠点区域に定める誘導施設

機能	地域拠点の誘導施設	法律等による定義
医療	病院	医療法第1条の5第1項
	診療所(内科)	医療法第1条の5第2項
	診療所(小児科)	医療法第1条の5第2項
商業	生鮮食品を取扱う小売店舗(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 超)	
教育文化 産業支援	地域交流センター (コミュニティーセンター)	都市再生整備計画事業ハンドブックによる

### 2) 中心拠点区域に定める誘導施設

機能	中心拠点の誘導施設	法律等による定義
医療	病院	医療法第1条の5第1項
	診療所(内科)	医療法第1条の5第2項
	診療所(小児科)	医療法第1条の5第2項
商業	百貨店・総合スーパー等(店舗面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上)	日本標準産業分類による区分、その他ショッピングセンター等を含む
	生鮮食品を取扱う小売店舗(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 超)	
教育文化 産業支援	大学	学校教育法第1条
	専修学校	学校教育法第124条
	地域交流センター (主たる多目的ホール: 800席以上)	都市再生整備計画事業ハンドブックによる
	まちおこしセンター (主たる展示室面積: 400m <sup>2</sup> 以上)	都市再生整備計画事業ハンドブックによる
	図書館(延床面積5,000m <sup>2</sup> 以上)	図書館法第2条第1項
子育て 福祉	公立認定こども園	就学前の子供に関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項
	こども総合支援センター	児童福祉法第10条第1項
	地域子育て支援拠点施設	子ども・子育て支援法 第59条第1項第9号
	一時預かり機能がある施設	子ども・子育て支援法 第59条第1項第10号

## 立地適正化計画の進捗評価について

第1 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】

第2 各誘導施策の実施状況等

第3 数値目標に関する評価

第4 評価の整理及び今後の対応方針

# 各誘導施策の実施状況等

## 誘導施設の整備に関する事業等の実施状況



### (1) 誘導施設の整備に関する事業

(和歌山市立地適正化計画 P105)

誘導施設	事業	事業種別	達成・取組状況
地域交流センター (主たる多目的ホール：800席以上)	高次都市施設 (地域交流センター)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 3.11.19 完了
まちおこしセンター (主たる展示室面積：400m <sup>2</sup> 以上)	高次都市施設 (まちおこしセンター)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 3.11.19 完了
図書館 (延床面積：5,000m <sup>2</sup> 以上)	中心拠点誘導施設 (教育文化施設)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 2.3.30 完了
公立認定こども園	既存建造物活用事業 (中心拠点誘導施設(教育文化施設))	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 元.12.20 完了
こども総合支援センター	既存建造物活用事業 (中心拠点誘導施設(社会福祉施設))	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 元.12.20 完了
大学	中心拠点誘導施設(教育文化施設)	都市構造再編 集中支援事業	R 2.12.11 完了

### (2)(1)に掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業

事業	施設名	事業種別	達成・取組状況
道路	県道新和歌浦梅原線	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 3.2.22 完了
道路	市道和歌山市駅前線 (電線共同溝含む)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	検討中
道路	市道城北43号線	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	検討中
地域生活基盤施設	和歌山市駅前自転車駐車場 (市民図書館との複合)	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 2.3.30 完了
地域生活基盤施設	和歌山市駅前広場	都市再生整備計画 (都市構造再編集中支援事業)	R 3.1.28 完了

### (3) 市街地再開発事業

事業	施設名	事業種別	達成・取組状況
和歌山都市計画北汀丁地区 第一種市街地再開発事業	専門学校	市街地再開発事業	R 3. 3.29 事業終了
和歌山都市計画友田町四丁目地区 第一種市街地再開発事業	病院・店舗・業務	市街地再開発事業	R 2.12.28 事業終了
和歌山市都市計画和歌山市駅前地区 第一種市街地再開発事業	店舗・サービス	市街地再開発事業	R 3. 3.19 事業終了

# 各誘導施策の実施状況等 誘導施設の整備に関する事業等の実施状況



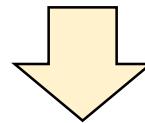
# 各誘導施策の実施状況等 届出件数等の整理・とりまとめ（都市再生特別措置法）



## 居住誘導区域

### ■区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外の住宅開発について、届出、働きかけ

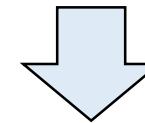


居住誘導区域外において、一定規模（3戸or1,000m<sup>2</sup>）以上の開発行為又は建築（新築のほか改築、用途変更を含む）を行う場合に要届出

## 都市機能誘導区域

### ■区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、働きかけ



都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為又は建築（新築のほか改築、用途変更を含む）を行う場合に要届出

都市機能誘導区域内における誘導施設を休止又は廃止する場合に要届出

「居住」及び「都市機能立地」のコントロール手法の仕組み

### ■届出件数(居住誘導区域及び都市機能誘導区域外での開発・建築行為)

；都市再生特別措置法 第88条、108条関係

年度	総数	①住宅の建築等		②誘導施設の建築等	
		開発行為	建築等行為	開発行為	建築等行為
平成29年度	5	0	0	1	4
平成30年度	20	11	2	0	7
令和1年度	11	8	0	0	3
令和2年度	16	13	1	1	1
令和3年度	19	12	0	0	7
令和4年度	17	6	1	3	7
令和5年度	16	13	0	0	3
令和6年度	20	11	5	0	4
合計	124	74	9	5	36

# 各誘導施策の実施状況等

## 居住誘導区域内における本市の独自の取組

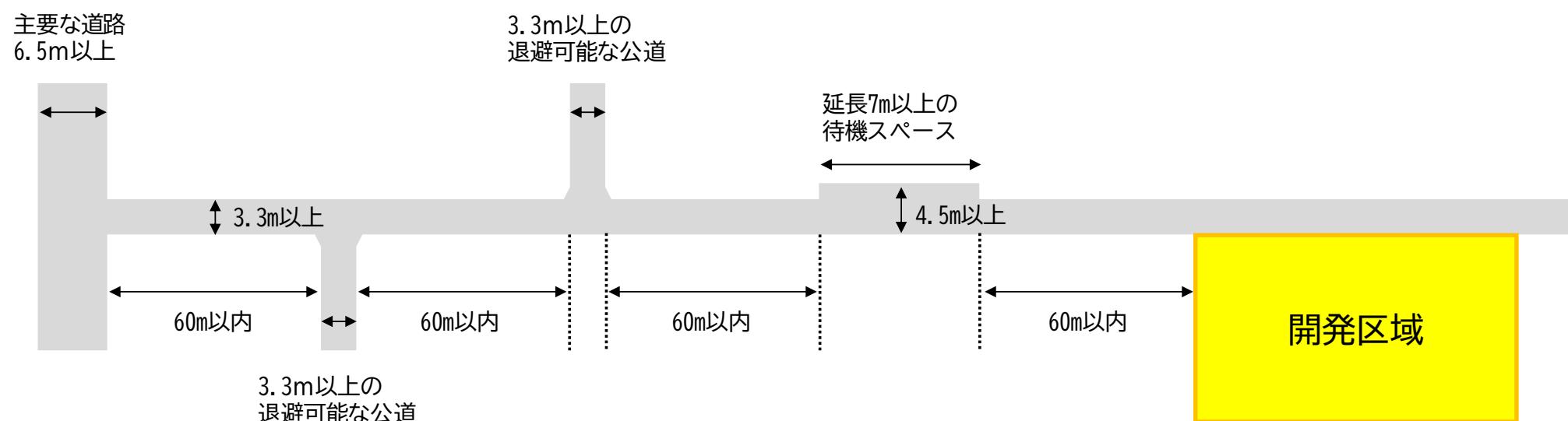


人口の急激な減少や高齢化が進展する社会に対応するため、立地適正化計画(居住誘導区域)の策定に合わせ、「居住誘導区域」に限定した開発許可基準の緩和を行なうことで区域内に住宅開発を誘導し、人口密度の維持・増進に資する施策に取り組んでいます。

住宅系の開発(1.0ha未満)の場合には、開発区域外の道路(区域外既存道路)の幅員を4.0メートル以上必要としていたが、居住誘導区域における原則0.3ha未満の住宅の開発(分譲住宅に限る)については、建築物が建ち並んでいる等拡幅が困難と認められる場合には、次に規定する道路を区域外既存道路とすることができる。

有効幅員3.3メートル以上の幅員を有する建築基準法第42条第2項に規定する道路(以下「2項道路」という。)であり、かつ、その区間の延長が60メートル以内ごとに次の(ア)又は(イ)のいずれかの道路が確保されているもの

- (ア) 車両のすれ違いが可能な有効幅員4.5メートル以上の道路空間
- (イ) 有効幅員3.3メートル以上の道路と交差し、車両の退避が可能な交差点・・・・以下、省略



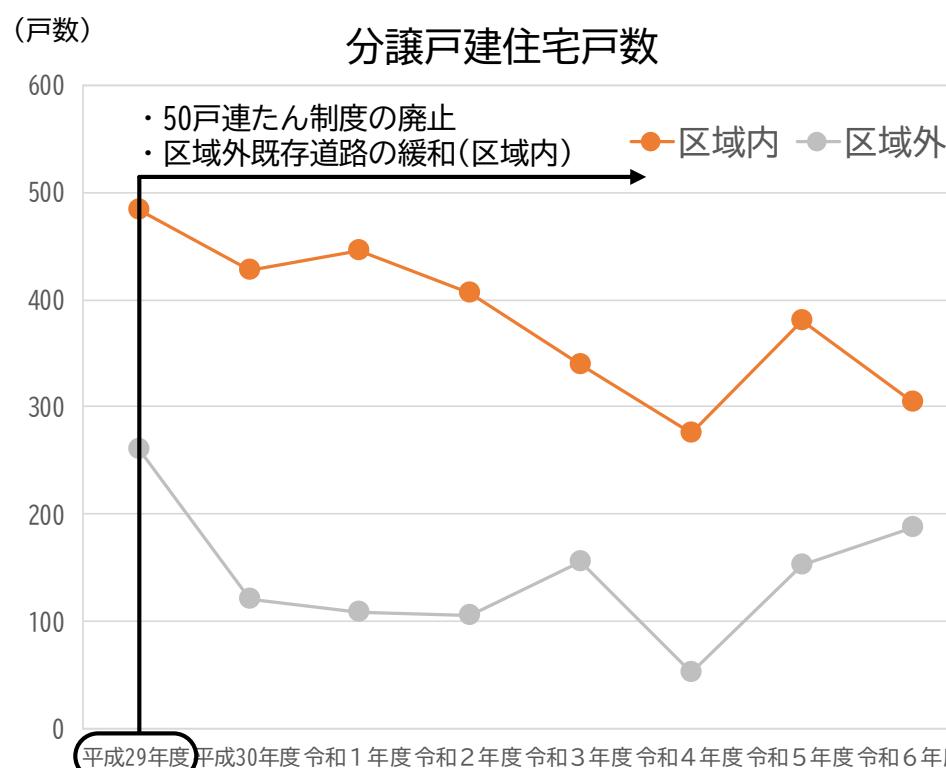
出典；「開発行為と宅地造成等に関する工事申請の手引き(令和7年4月1日改訂)和歌山市都市計画課」  
第2編(3-開発行為及び宅地造成等に伴う技術基準)III-70を調製

# 各誘導施策の実施状況等 届出件数等の整理・とりまとめ（都市計画法等）



## ■居住誘導区域内外別開発等件数；都市計画法、建築基準法

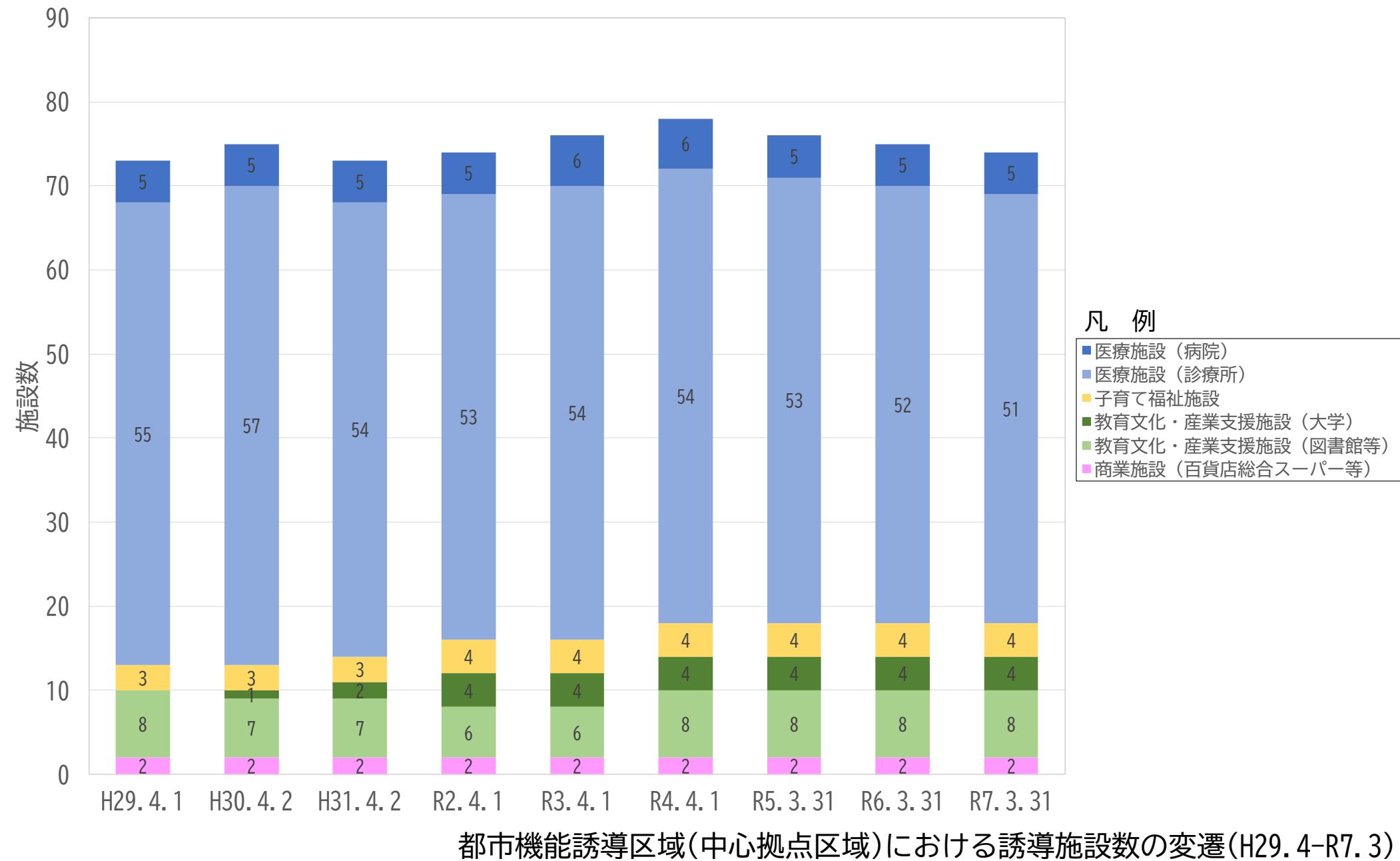
年度	住宅のための開発・位置指定							
	分譲戸建住宅_区域内				分譲戸建住宅_区域外			
	開発		位置指定		開発		位置指定	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
平成29年度	20	343	36	141	19	252	2	8
平成30年度	22	326	24	102	11	121	0	0
令和1年度	30	402	10	44	9	108	0	0
令和2年度	20	307	26	99	8	106	0	0
令和3年度	16	247	24	93	14	156	0	0
令和4年度	12	190	24	85	5	48	1	4
令和5年度	15	284	26	96	10	147	2	6
令和6年度	15	235	18	69	13	184	1	3
合計	150	2334	188	729	89	1122	6	21



- ・平成29年度に「50戸連たん制度の廃止」及び「区域外既存道路の緩和」といった居住誘導区域内への居住誘導施策を実施。
- ・平成29年から令和4年にかけて居住誘導区域外の分譲戸建住宅戸数は、減少傾向にあったが、令和4年以降は、増加傾向を示している。

# 各誘導施策の実施状況等

## 誘導施設数の変遷\_都市機能誘導区域(中心拠点区域)



- ・医療施設のうち「病院」については、施設数を維持している。
- ・子育て施設については、同建物に「公立認定こども園」と「こども家庭センター」を整備したことにより3→4に施設数が増加し、誘導が図られている。
- ・教育文化・産業支援施設のうち「大学」については、0→4に施設数が増加し、誘導が図られている。
- ・商業施設のうち「百貨店・総合スーパー等」については、施設数を維持している。

# 各誘導施策の実施状況等

## 誘導施設数の増減\_都市機能誘導区域(地域拠点区域)



日常生活を送る上で特に密接した関係であると考えられる診療所(内科)、診療所(小児科)及び生鮮食品を取り扱う小売店舗(店舗面積1,000m<sup>2</sup>超)の施設数の増減及び誘導状況について

### ●診療所(内科)

- ・和歌山大学前駅、紀ノ川駅、六十谷駅周辺区域では、施設数が増加しており、誘導が図られている。
- ・八幡前駅周辺区域では、施設数が減少しており、誘導が図れていない。
- ・延時駅周辺区域では、施設数が減少しているものの維持できている。
- ・加太駅、紀伊駅、高松、宮前駅、紀三井寺駅、吉礼駅周辺区域では、施設数が維持できている。
- ・布施屋駅周辺区域では、施設数が0から変動しておらず、誘導が図れていない。

### ●診療所(小児科)

- ・和歌山大学前駅周辺区域では、施設数が増加しており、誘導が図られている。
- ・八幡前駅、延時周辺区域では、施設数が減少しているものの維持できている。
- ・紀ノ川駅、六十谷駅、紀伊駅、高松周辺区域では、施設数が維持できている。
- ・加太駅、布施屋駅、宮前駅、紀三井寺駅、吉礼駅周辺区域では、施設数が0から変動しておらず、誘導が図れていない。

### ●商業施設のうち生鮮食品を取り扱う小売店舗(店舗面積1,000m<sup>2</sup>超)

- ・八幡前駅、高松周辺区域では、施設数が増加しており、誘導が図られている。
- ・和歌山大学前駅周辺区域では、施設数が減少しているものの維持できている。
- ・延時、六十谷駅周辺区域では施設数が維持できている。
- ・加太駅、紀ノ川駅、紀伊駅、布施屋駅、宮前駅、紀三井寺駅、吉礼駅では、施設数が0から変動しておらず、誘導が図れていない。

誘導施設数 増減表(対H29-R6)

医療施設のうち診療所(内科)

地域拠点区域名称	H29. 4	R7. 3	増減
01. 加太駅周辺区域	1	1	±0
02. 八幡前駅周辺区域	7	4	-3
03. 延時周辺区域	2	1	-1
04. 和歌山大学前駅周辺区域	1	2	+1
05. 紀ノ川駅周辺区域	1	2	+1
06. 六十谷駅周辺区域	3	4	+1
07. 紀伊駅周辺区域	2	2	±0
08. 布施屋駅周辺区域	0	0	±0
09. 高松周辺区域	5	5	±0
10. 宮前駅周辺区域	4	4	±0
11. 紀三井寺駅周辺区域	1	1	±0
12. 吉礼駅周辺区域	1	1	±0

医療施設のうち診療所(小児科)

地域拠点区域名称	H29. 4	R7. 3	増減
01. 加太駅周辺区域	0	0	±0
02. 八幡前駅周辺区域	3	2	-1
03. 延時周辺区域	2	1	-1
04. 和歌山大学前駅周辺区域	1	2	+1
05. 紀ノ川駅周辺区域	1	1	±0
06. 六十谷駅周辺区域	2	2	±0
07. 紀伊駅周辺区域	2	2	±0
08. 布施屋駅周辺区域	0	0	±0
09. 高松周辺区域	2	2	±0
10. 宮前駅周辺区域	0	0	±0
11. 紀三井寺駅周辺区域	0	0	±0
12. 吉礼駅周辺区域	0	0	±0

商業施設のうち生鮮食品を取り扱う小売店舗(店舗面積1,000m<sup>2</sup>超)

地域拠点区域名称	H29. 4	R7. 3	増減
01. 加太駅周辺区域	0	0	±0
02. 八幡前駅周辺区域	0	1	+1
03. 延時周辺区域	1	1	±0
04. 和歌山大学前駅周辺区域	2	1	-1
05. 紀ノ川駅周辺区域	0	0	±0
06. 六十谷駅周辺区域	1	1	±0
07. 紀伊駅周辺区域	0	0	±0
08. 布施屋駅周辺区域	0	0	±0
09. 高松周辺区域	1	2	+1
10. 宮前駅周辺区域	0	0	±0
11. 紀三井寺駅周辺区域	0	0	±0
12. 吉礼駅周辺区域	0	0	±0

※一つの施設が複数の機能要件を満たす場合は、重複して施設数を集計

## 立地適正化計画の進捗評価について

- 第1 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】
- 第2 各誘導施策の実施状況等
- 第3 数値目標に関する評価
- 第4 評価の整理及び今後の対応方針

# 数値目標に関する評価

## 目標値の設定



<都市機能誘導のための目標値>

指標名		現況値	目標値 令和17年(2035年)
①	中心拠点・地域拠点における鉄道乗降客数	102,405人/日※1	現状維持
②	中心拠点区域における従業者数	33,148人※2	現状維持

※1：平成28年(2016年)1日平均乗降客数 ※2：平成26年経済センサス

<居住誘導のための目標値>

指標名		現況値	目標値 令和17年(2035年)
③	居住誘導区域の人口密度	60.1人/ha※3	55.0人/ha
④	中心拠点区域の人口密度	56.5人/ha※3	60.0人/ha

※3：平成27年(2015年)国勢調査

(和歌山市立地適正化計画 P107)を調製

<都市機能誘導における管理指標>

指 標		平成28年 (2016年)	令和17年 (2035年)	期待される効果
⑤	中心拠点区域の空き地面積	269,300m <sup>2</sup>	293,200m <sup>2</sup> (現状推計) 254,800m <sup>2</sup> (目標値)	現状推計より 約13%削減

<居住誘導における管理指標>

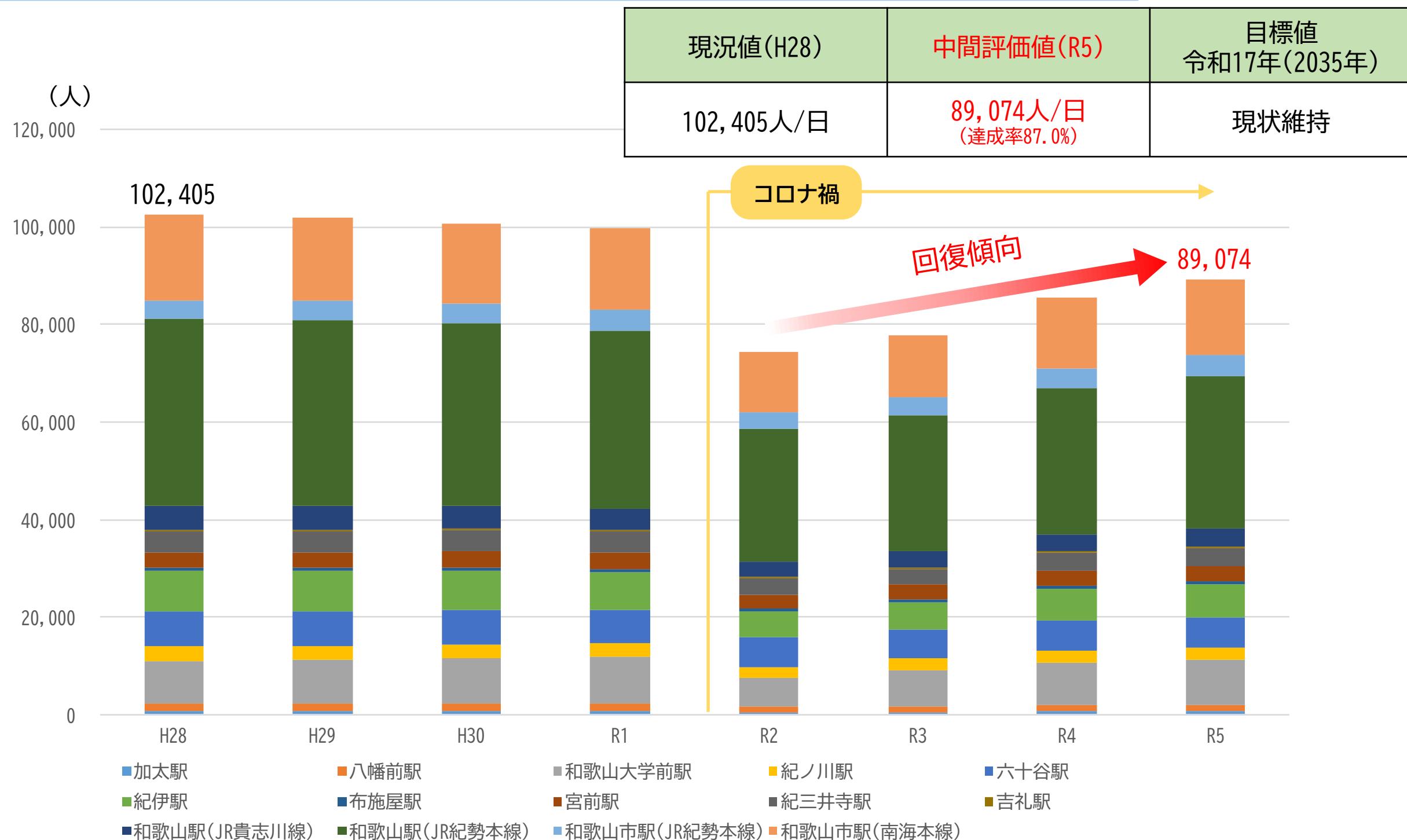
指 標		平成27年 (2015年)	令和17年 (2035年)	期待される効果
⑥	まちなかの小学校※1における児童数	1,187人	1,750人	児童数が約48%増、 級数増により教育環境が向上

※1 中心拠点区域を含むまちなか地区(本町・城北・雄湊・大新・広瀬・新南・宮北)の市立小学校、義務教育学校(1～6年生)

(和歌山市立地適正化計画 P108)を調製

# 数値目標に関する評価

## ①中心拠点・地域拠点における鉄道乗降客数



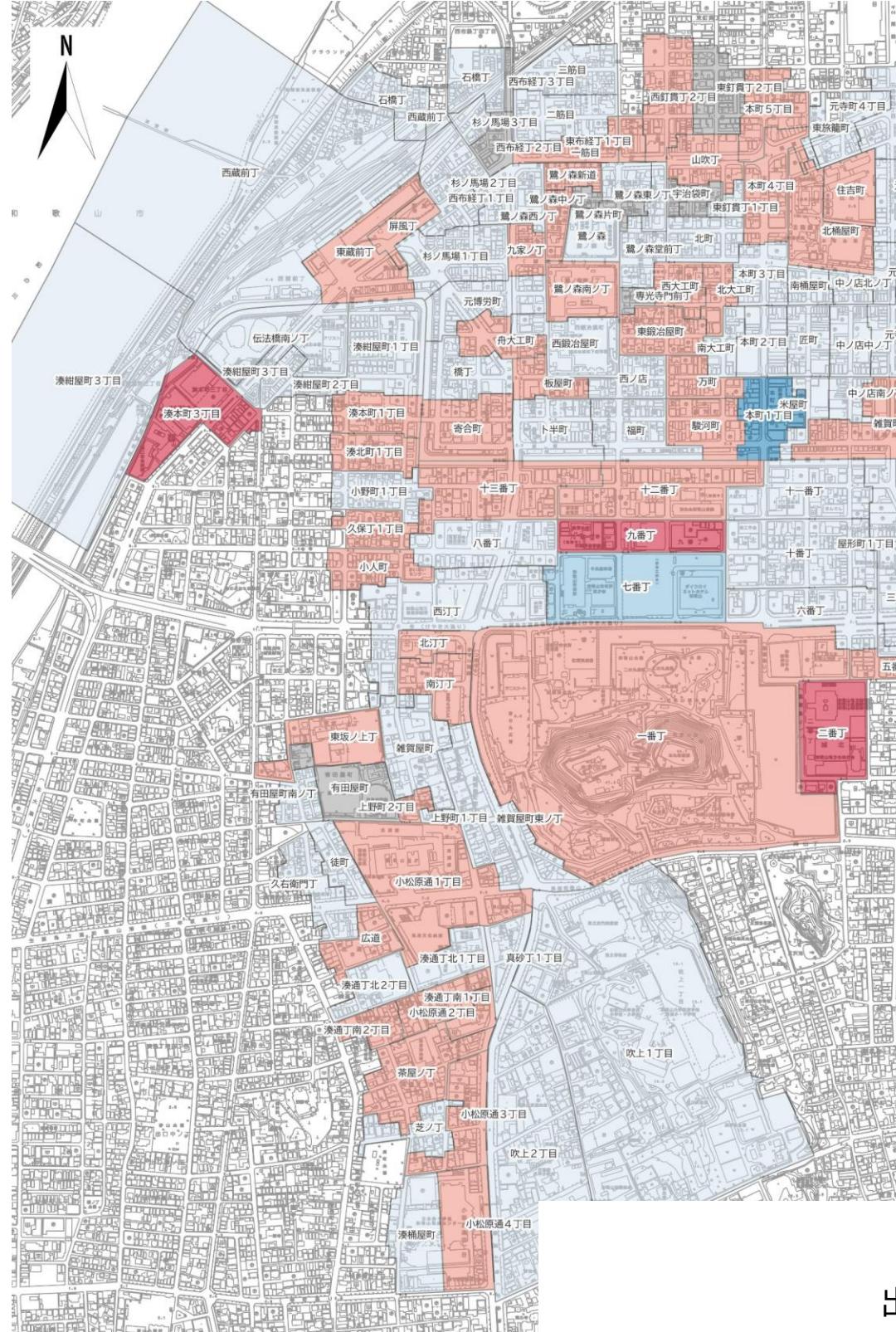
本市の中心拠点区域、地域拠点区域の鉄道駅1日平均乗降客数の推移

出典；「令和5年度和歌山県公共交通機関等資料集(地域振興部地域政策局総合交通政策課)」(和歌山県)

(<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020500/book.html>)

# 数値目標に関する評価

## ②中心拠点区域における従業者数



現況値(H26)	中間評価値(R3)	目標値 令和17年(2035年)
33,148人	33,114人 (達成率99.9%)	現状維持

中心拠点区域における従業者数  
経済センサス (H26とR3の差分)

- 400人～ 減
- 200～400人 減
- 0～200人 減
- 増減なし
- 0～200人 増
- 200人～ 増

本市の中心拠点区域における従業者数の増減

出典；「令和3年経済センサス - 活動調査(e-Stat政府統計の窓口)」(総務省)

(<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00200553&tstat=000001145590>)

# 数値目標に関する評価

## ③居住誘導区域 及び ④中心拠点区域の人口密度

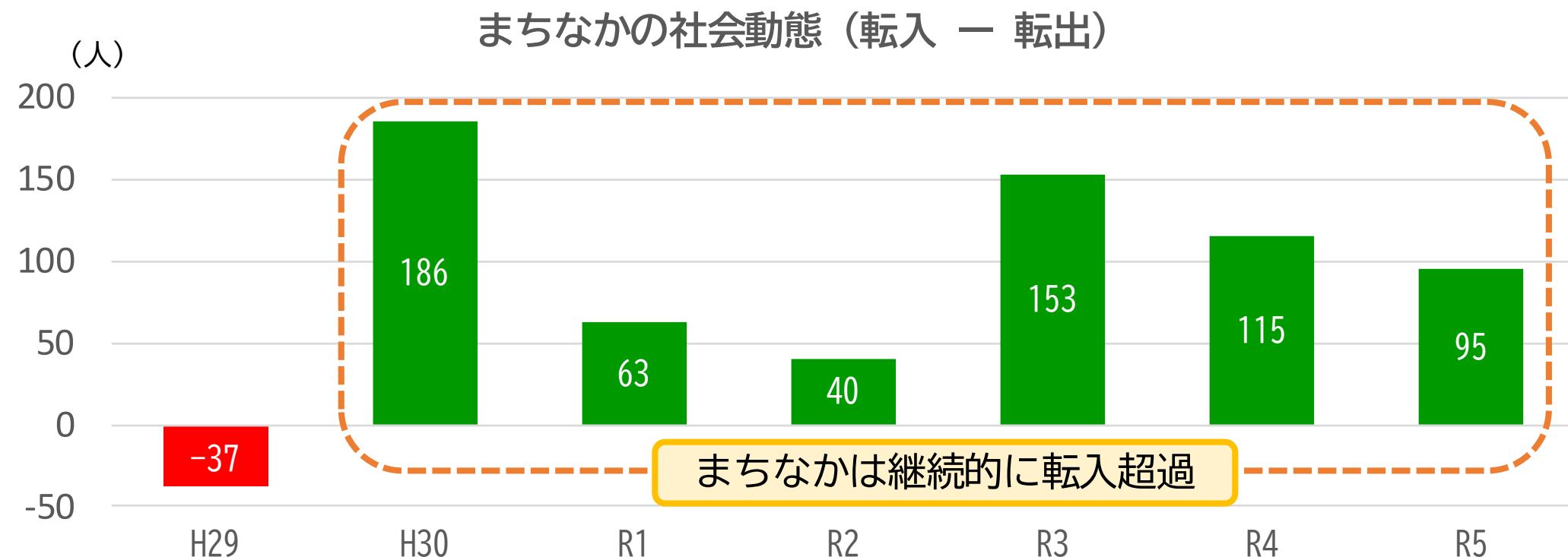


現況値(H27)	中間評価値(R2)	中間目標値(R2)	目標値 令和17年(2035年)
居住誘導区域の人口密度			
60.1人/ha	58.0人/ha※2 (達成率98.6%)	58.8人/ha※1	55.0人/ha
中心拠点区域の人口密度			
56.5人/ha	58.6人/ha※3 (達成率102.1%)	57.4人/ha※1	60.0人/ha

※1 中間目標値は、現況値と目標値の差分を基準年度から目標年度までの年数で除した値を中間目標年度に割り当てることにより算出

※2 居住誘導区域の人口密度については、「[将来人口・世帯予測ツールV3\(R2国調対応版\)](#)」  
(国土技術政策総研究)(<https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/cohort-v3>)により算出

※3 中心拠点区域の人口密度については、国勢調査における小地域境界単位で算出



出典：住民基本台帳

※まちなか；本町、城北、広瀬、雄湊、大新、新南、宮北

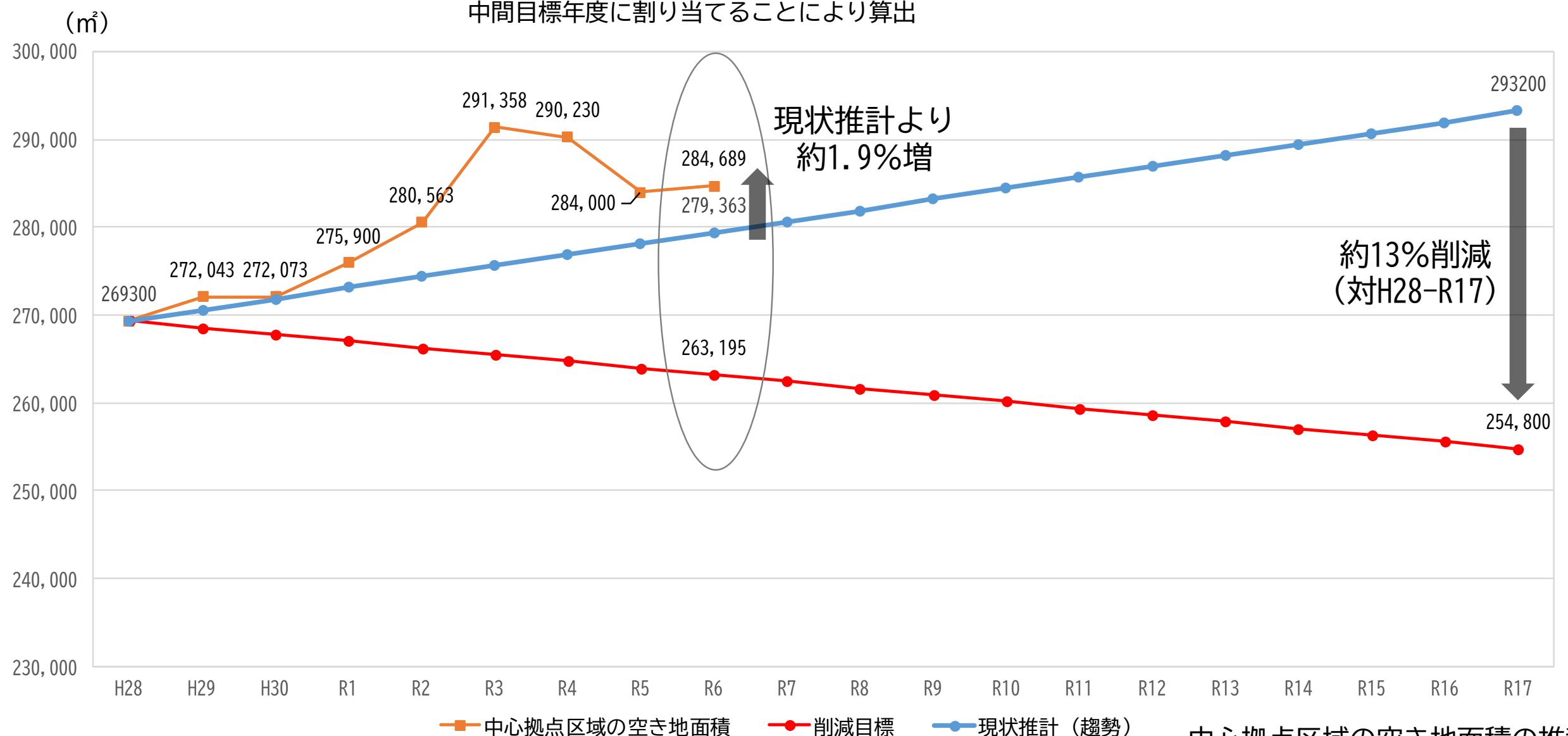
# 数値目標に関する評価

## ⑤中心拠点区域の空き地面積



平成28年 (2016年)	中間評価値(R6) (2024年)	中間目標値(R6) (2024年)	令和17年 (2035年)	期待される効果
269,300m <sup>2</sup>	284,600m <sup>2</sup>	279,363m <sup>2</sup> (現状推計)	293,200m <sup>2</sup> (現状推計)	現状推計より 約13%削減
		263,195m <sup>2</sup> ※1 (目標値)	254,800m <sup>2</sup> (目標値)	

※1 中間目標値は、現況値と目標値の差分を基準年度から目標年度までの年数で除した値を  
中間目標年度に割り当てることにより算出



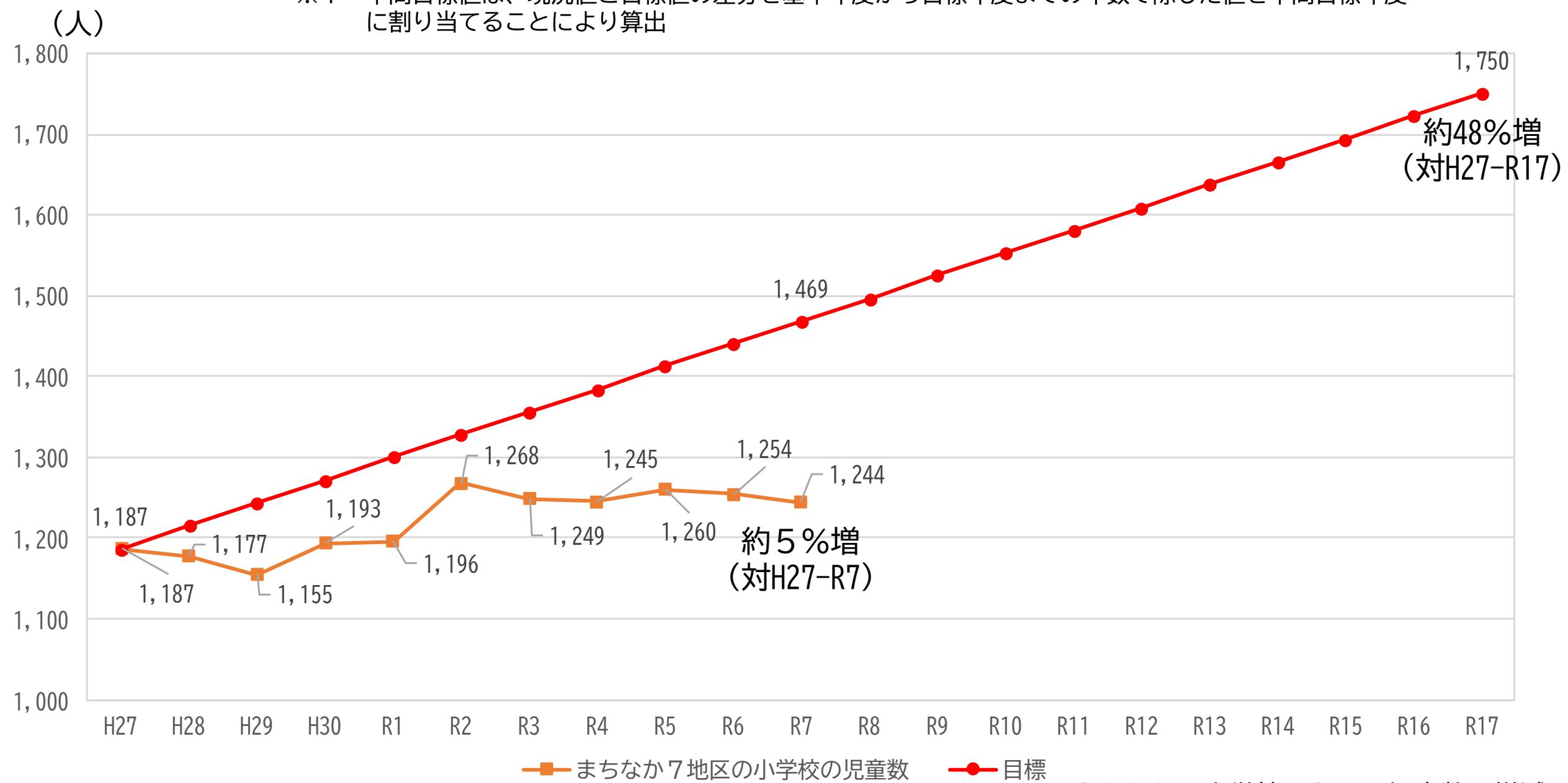
# 数値目標に関する評価

## ⑥まちなかの小学校における児童数



平成27年 (2015年)	中間評価値(R7) (2025年)	中間目標値(R7) (2025年)	令和17年 (2035年)	期待される効果
1,187人	1,244人	1,469人※1	1,750人	児童数が約48%増、 級数増により教育環境が向上

※1 中間目標値は、現況値と目標値の差分を基準年度から目標年度までの年数で除した値を中間目標年度に割り当てることにより算出



## 立地適正化計画の進捗評価について

- 第1 立地適正化計画の中間評価にあたって【振り返り】
- 第2 各誘導施策の実施状況等
- 第3 数値目標に関する評価
- 第4 評価の整理及び今後の対応方針

# 評価の整理及び今後の対応方針

## 評価指標における目標の達成状況一覧・とりまとめ



目標と効果		指標名	現況値		中間評価			目標値		
目標値	都市機能誘導		基準年度	現況値	中間評価値	中間目標値	目標年度			
	中心拠点・地域拠点における鉄道乗降客数	H28年 (2016年)	102,405(人/日)	R5年 (2023年)	89,074 (達成率87.0%)	<	102,405	R17年 (2035年)	102,405	
	居住誘導	中心拠点区域における従業者数	H26年 (2014年)	33,148(人)	R3年 (2021年)	33,114 (達成率99.9%)	<	33,148	R17年 (2035年)	33,148
		居住誘導区域の人口密度	H27年 (2015年)	60.1(人/ha)	R2年 (2020年)	58.0 (達成率98.6%)	<	58.8	R17年 (2035年)	55.0
	中心拠点区域の人口密度	H27年 (2015年)	56.5(人/ha)	R2年 (2020年)	58.6 (達成率102.1%)	>	57.4	R17年 (2035年)	60.0	

目標と効果		指標名	現況値		中間評価			目標値		期待される効果		
管理指標	基準年度		中間評価値	中間目標値	効果の検証	目標年度						
	都市機能誘導	中心拠点区域の空き地面積	H28年 (2016年)	269,300(m <sup>2</sup> )	R6年 (2024年)	284,600	>	279,363 (現状推計)	現状推計より空き地が約1.9%増加しており、効果が見られない	R17年 (2035年)	293,200 (現状推計)	現状推計より約13%削減
		まちなかの小学校における児童数	H27年 (2015年)	1,187(人)	R7年 (2025年)	1,244	<	263,195 (目標値)	児童数が約5%増に留まっている	R17年 (2035年)	254,800 (目標値)	
	居住誘導	まちなかの小学校における児童数	H27年 (2015年)	1,187(人)	R7年 (2025年)	1,244	<	1,469	児童数が約5%増に留まっている	R17年 (2035年)	1,750	児童数が約48%増、級数増により教育環境が向上
		まちなかの小学校における児童数	H27年 (2015年)	1,187(人)	R7年 (2025年)	1,244	<	1,469	児童数が約5%増に留まっている	R17年 (2035年)	1,750	児童数が約48%増、級数増により教育環境が向上

□中心拠点・地域拠点における鉄道乗降客数は、令和2年に新型コロナウィルスの影響を受け、前年度よりも大幅に減少したが、令和5年度まで継続的に増加し、回復傾向にある。

□中心拠点区域における従業者数は、和歌山駅や和歌山市駅周辺で増加し、現況値の従業者数をほぼ維持している。

□居住誘導区域の人口密度は、中間目標値を下回っている。

□中心拠点区域の人口密度は、中間目標値を上回っている。

■中心拠点区域の空き地面積は、増加傾向で中間目標値と開きがあり、効果が見られない。

■まちなかの小学校における児童数は、現況値と比べると増加しているが、中間目標値を大きく下回っている。

# 評価の整理及び今後の対応方針

## 分析結果・課題のとりまとめ



### ●直接効果(アウトプット指標)；居住と都市機能の誘導状況を把握する指標

- ・居住誘導区域内の人口は、基準年度と比較すると減少しているが、一方で都市機能誘導区域(中心拠点区域)内の人口は、増加している。

### ●間接効果(アウトカム指標)；防災・公共交通・財政・土地利用等の状況を把握する指標

- ・中心拠点・地域拠点における鉄道乗降客数は、令和2(2020)年に新型コロナウィルスによる影響を受け一時的に激減したが、それ以降は、回復傾向にある。
- ・中心拠点区域における従業者数は、基準年度とほぼ同程度の数値を維持している。
- ・中心拠点区域における空き地面積は、基準年度と比較すると増加傾向にあり、目標値との差が大きく開いている。
- ・まちなかの小学校における児童数は、基準年度と比較すると増加傾向にあるが、目標値との差が大きく開いている。

### ●施策の取組状況(インプット指標)；誘導施策等の取組状況

- ・都市機能誘導区域(中心拠点区域)においては、「医療施設」のうち病院や「商業施設」のうち百貨店・総合スーパー等の施設数を維持しており、「教育文化・産業支援施設」、「子育て福祉施設」といった分野の施設の誘導が図られている。
- ・都市機能誘導区域(地域拠点区域)においては、誘導施設の誘導が図っていない地域がある。
- ・居住誘導区域外における分譲戸建住宅戸数は、居住誘導施策(50戸連たん制度の廃止、区域外既存道路の緩和)により一時的に減少したが、令和4年以降は、増加傾向にある。
- ・誘導施設の整備に関する事業等については、「市道和歌山市駅前線(電線共同溝含む)」及び「市道城北43号線」を除き、事業が完了している。

### 【都市機能誘導区域】

- ・中心拠点区域では、「誘導施設数の増加」や「雇用の維持」など本市のこれまでの取組(大学誘致や市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業 等)により、一定の効果が現れている。
- ・地域拠点区域では、今後誘導施設をどのように誘導または維持していくのか、また、さらなる誘導施策とともに、その効果を把握するための評価基準について検討していく必要がある。

### 【居住誘導区域】

- ・居住誘導区域内の人口は、中間目標値を下回っているため、当該地域に限定した新たな誘導施策について庁内横断的に検討していく必要がある。また、公的不動産などの既存ストックの優先的な活用などを継続してしていく必要がある。

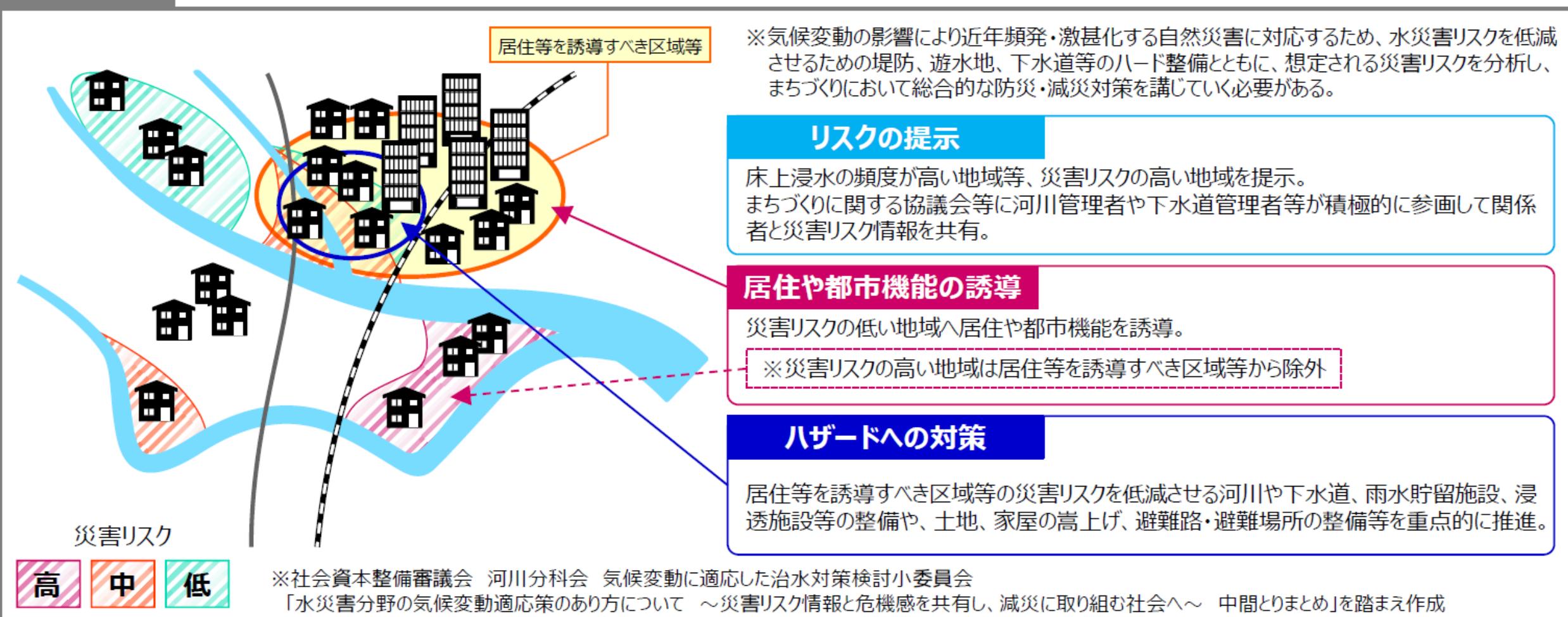
# 評価の整理及び今後の対応方針 防災指針の作成



## 防災施策との連携

- コンパクトシティの形成に取り組むにあたっては、河川管理者、下水道管理者等との連携により、**災害リスクの低い地域への居住や都市機能の誘導を推進**することが重要。
- 立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、**都市の防災に関する機能の確保**のため「防災指針」を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとしている。**居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが必要。**
- 防災指針については、市町村が独自に定める防災に関する計画が防災指針の内容を含み、かつ、都市再生特別措置法第81条第22項に定める手続きを経た場合、当該計画を防災指針と位置づけることが可能。

### 連携イメージ



出典：立地適正化計画の手引き【資料編】（国土交通省 都市局都市計画課 令和6年4月改訂）P19を調製

# 評価の整理及び今後の対応方針 防災指針の作成



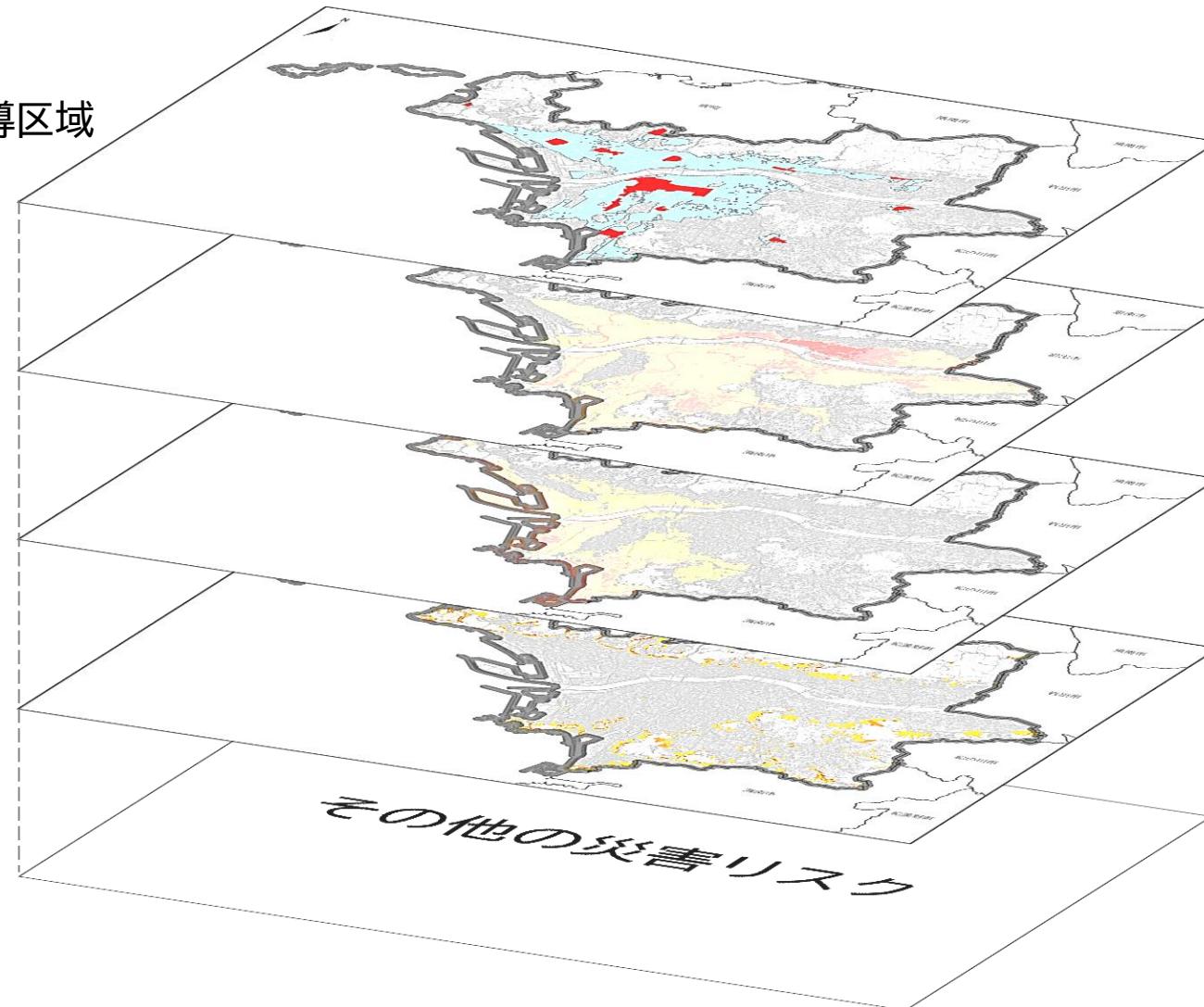
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域  
+αまちの基礎データ

- ・洪水浸水想定区域

- ・津波浸水想定区域

- ・土砂災害警戒区域等

- ・その他の災害リスク



まちの基礎データと災害リスクの重ね合わせによる課題の抽出  
※背景図には、地理院タイルを使用

- ・本市の都市機能誘導区域及び居住誘導区域の中から津波、洪水、土砂災害及びその他の災害リスクデータを重ね合わせ、各地域における課題の抽出を行い、必要に応じて総合的な防災・減災対策を講じていく必要がある。
- ・現行の居住誘導区域は、災害リスクの高い地域を含んでいる可能性があり、地区単位の細やかな災害リスク分析を行うなど、場合によっては、居住等を誘導すべき区域から除外する必要がある。

# 評価の整理及び今後の対応方針 立地適正化計画改定に向けた対応方針



## ●中間評価の反映

- ・居住誘導区域内の居住を促進するため、関係各課と連携した施策について検討する。
- ・中間目標値を大きく下回る駅乗降客数、空き地面積、児童数について改善させる施策を検討する。
- ・中心拠点区域を除く、都市機能誘導区域(地域拠点)についても地域性を考慮したうえで評価指標を設定すべきか検討する。
- ・新たな誘導施設（インキュベーション施設等）の設定について検討する。
- ・新たな誘導施設の整備に関する事業について記載する。

## ●防災指針の作成

- ・和歌山市立地適正化計画に都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の防災・減災対策を位置づける「防災指針」を記載する。
- ・災害リスクの高い地域は、慎重に精査したうえで居住等を誘導すべき区域から除外するか検討する。

## ●現況データの更新・蓄積

- ・人口、土地利用、公共交通、商業、財政等のデータを更新する。
- ・おおむね5年後の中間評価に向けたデータ整備をおこなう。

## ●上位計画等との整合

- ・既に改訂済みまたは今後改定が予定されている計画[和歌山市長期総合計画、都市計画区域マスタープラン(和歌山県)、和歌山市都市計画マスタープラン、和歌山市地域公共交通計画及び和歌山市都市・地域総合交通戦略(2024-2028) 等]との整合を図る。

## ●その他

- ・市民に対して和歌山市立地適正化計画の内容について理解の促進を図るため周知を行う。