



和歌山市駅前南地区における都市計画 (素案)に関する説明会 (概要版)

令和8年2月19日

和歌山市 都市建設局 都市計画部 都市計画課・都市再生課

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - ・ 高度利用地区
 - ・ 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

本説明会は、都市計画法第16条第1項の趣旨に基づき、第一種市街地再開発事業等に関する都市計画の案について、地域の皆様のご意見をお伺いするために開催するものです。

本日は、事業の詳細や個別の内容についてご説明するものではなく、都市計画として位置付ける内容を中心にご説明します。

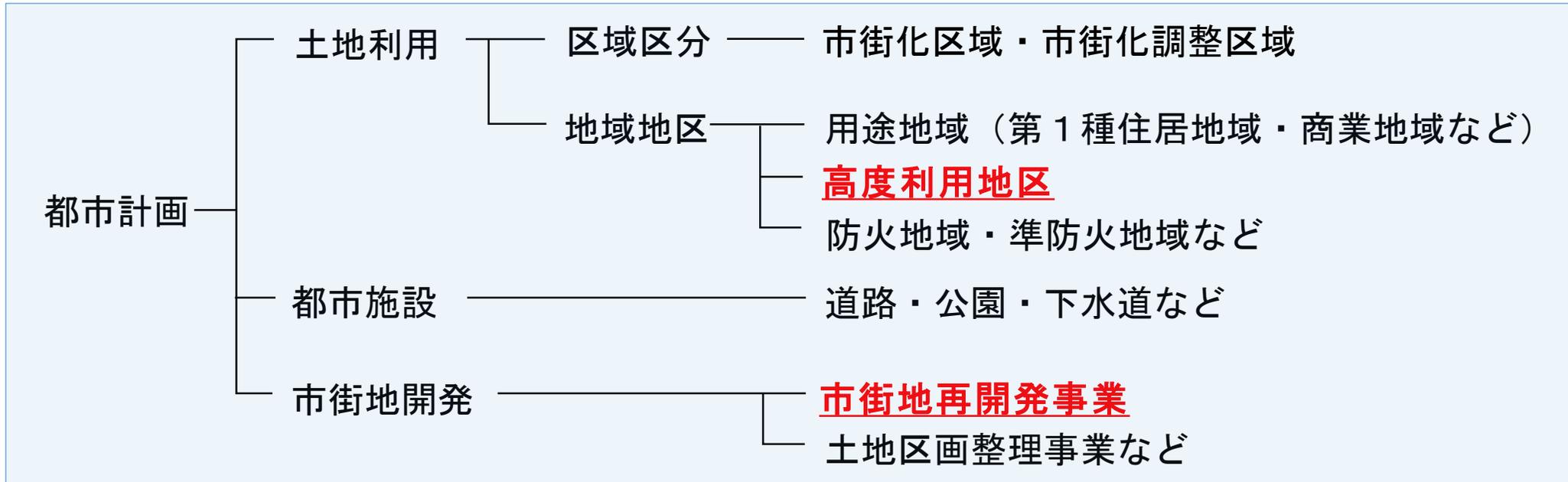
【都市計画法】

- 第十六条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
 - 3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

■都市計画とは

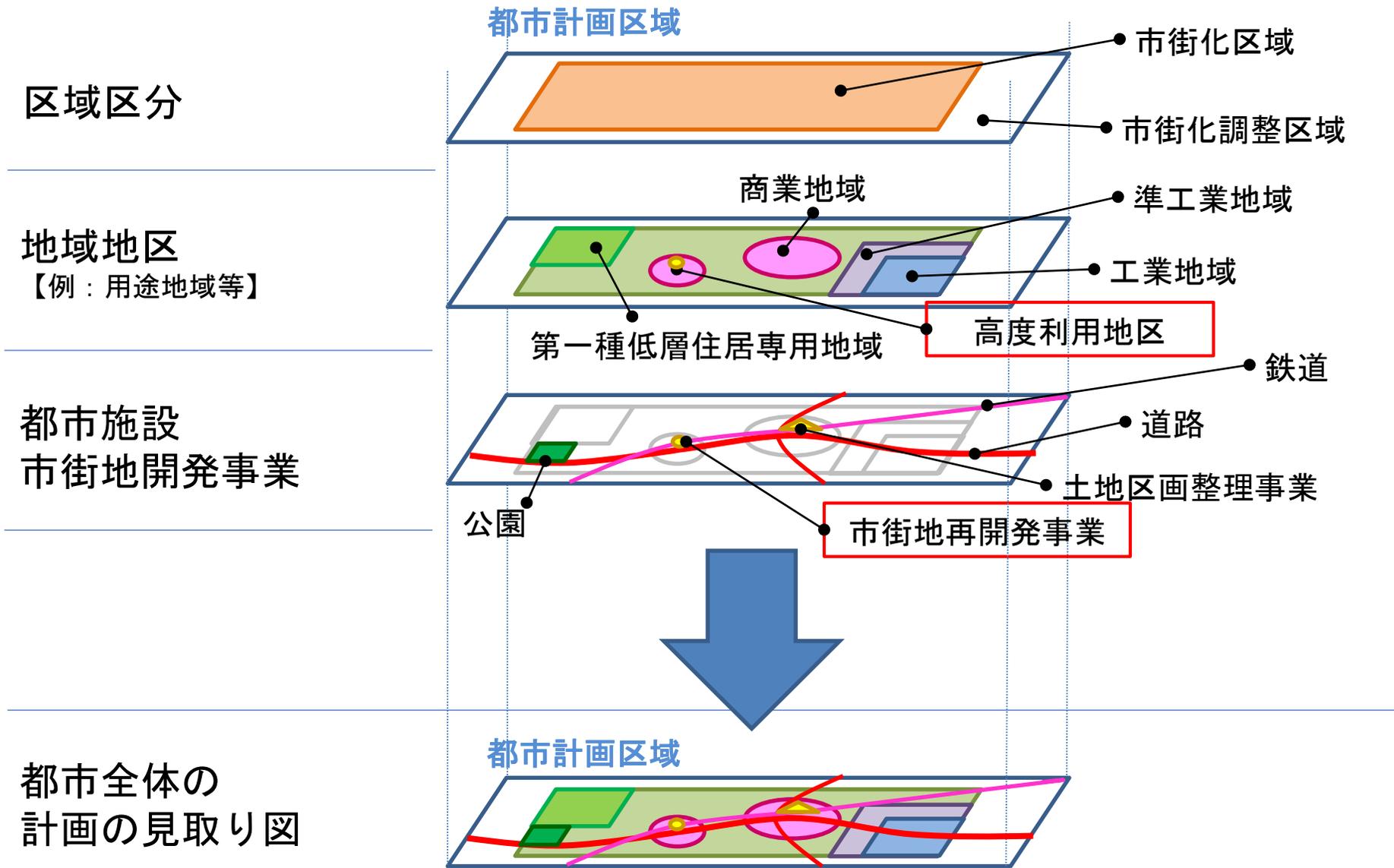
都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定めるものです。

【都市計画の体系(一部)】



本日は、市街地再開事業及び高度利用地区の都市計画案について、ご説明いたします。

都市計画について②



上位計画

＜都市計画マスタープラン＞

和歌山市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本方針」です。

全体構想では、7項目の基本目標を基に、まちづくりを進めています。地域別構想では、市内を7地域に割り、地域ごとに地域の将来像とまちづくりのテーマを掲げ、特色あるまちづくりを進めています。

《基本目標》

- ① 中核都市として多様な機能と魅力を持つまちづくり
- ② 多様な拠点が共に高め合うまちづくり
- ③ 交通ネットワークの充実による連携のまちづくり
- ④ 誰もが安心、安全で快適に住み続けられるまちづくり
- ⑤ 自然や歴史文化を活かした観光と交流のまちづくり
- ⑥ 環境に配慮し、次世代に継承するまちづくり
- ⑦ 市民や多様な主体の連携で行うまちづくり



地域割り図

＜立地適正化計画＞

都市再生特別措置法第81条に基づき策定され、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、居住や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとする計画です。

まちづくりの方針を「若者から選ばれるまちづくりによる都市活力の向上」とし、“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。

都市機能誘導区域

日常生活サービス機能を維持・誘導する区域と当該区域に維持・誘導する施設を設定

- 都市機能（医療・商業等）の維持・誘導
- 歩いて暮らせるまちづくり
- 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール（届出制度）



居住誘導区域

人口密度を維持する区域を設定

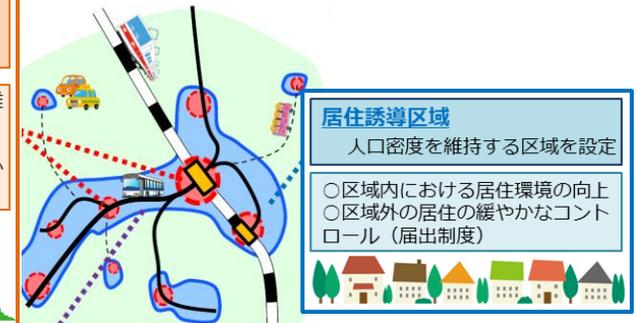
- 区域内における居住環境の向上
- 区域外の居住の緩やかなコントロール（届出制度）



公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

- 公共交通を軸とするまちづくり



上位計画の位置づけ

和歌山市都市計画マスタープラン及び和歌山市立地適正化計画における対象地の位置づけについて、下記に示します。

和歌山市都市計画マスタープラン【中心部地域】

中心市街地では、今後も商業・業務の中心地としてまちに賑わいをもたせるために、官民それぞれの役割分担によるソフト施策を含めた事業を行います。また、高次の業務・産業機能を維持・充実し、先端産業の集積を図り、県都として活力あるまちを維持します。

更に、民間による再開発や公共施設の再配置とともに、中心市街地における大学誘致を進めることで、まちなかの魅力向上と都心の再生を図ります。

中心拠点における高度な都市機能の集積、土地の高度利用とあわせ、まちなか居住を推進することなどにより、定住人口の増加を促し、よりにぎわいのある中心市街地の形成をめざします。

和歌山市立地適正化計画【中心拠点】

中心拠点では、本市ならびに広域圏の中心的な機能を担う地区として、商業・業務、医療、子育て支援、地域文化等の都市機能のさらなる集積による魅力の向上を図り、商業の活性化やまちなか居住を促進し、交流人口の拡大による賑わいのある拠点の創出を進めます。

交流や賑わいを創出するとともに、若者が学び、働くことができる場所を取り戻すための、より広域からの集客力を持ち、魅力のある都市機能の誘導・整備を目指します。

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

対象地区の位置



対象地区の現状

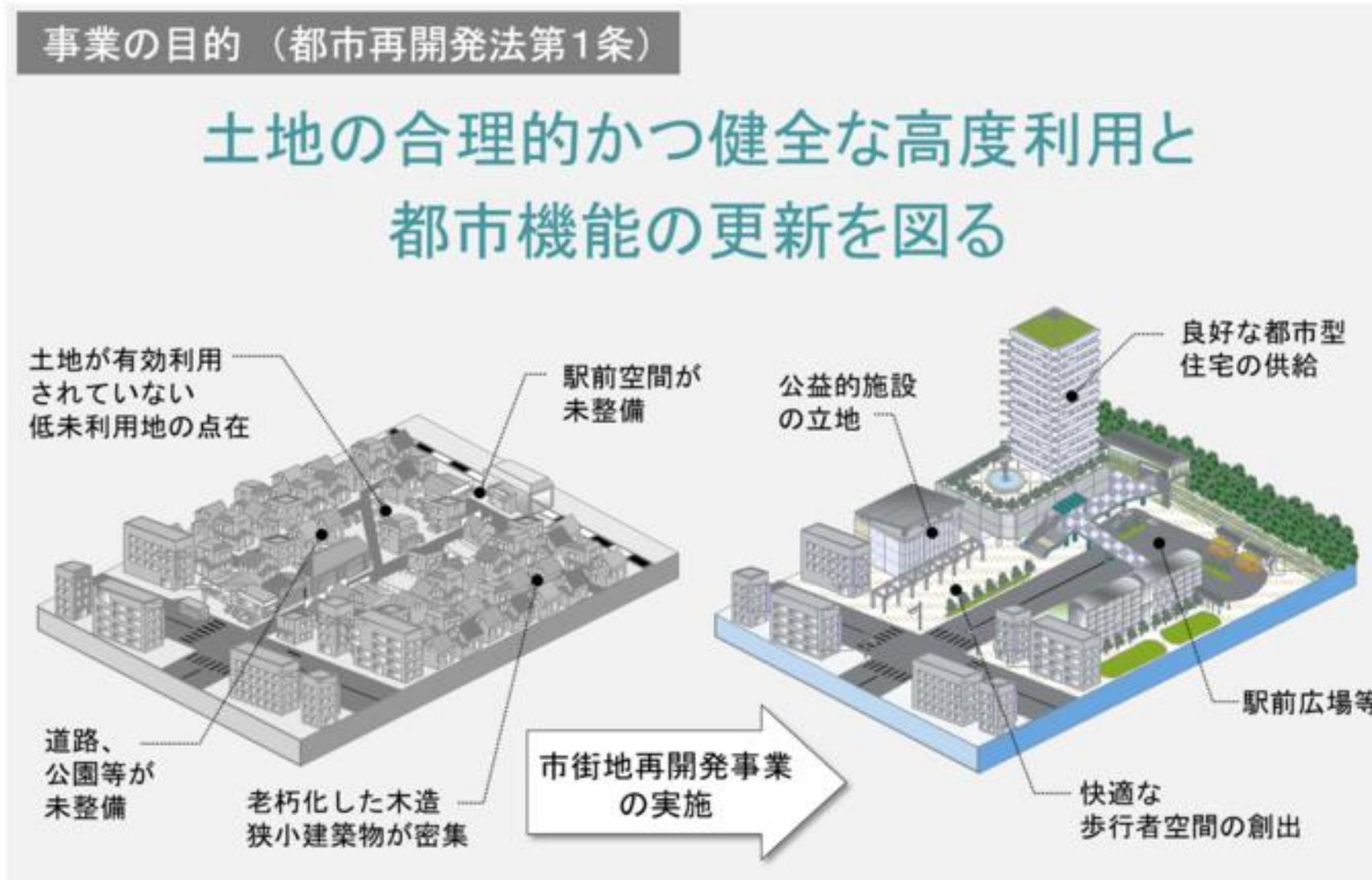


南海和歌山市駅に目の前という交通利便性の高い地区でありながら、商業・業務施設と一般住宅が入り組んだ地区であり、建物の更新も停滞し、地区の活力が失われつつある。

都市機能の集積及びまちなか居住の推進のため、住宅・商業・業務・駐車場の複合施設を整備するとともに、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。

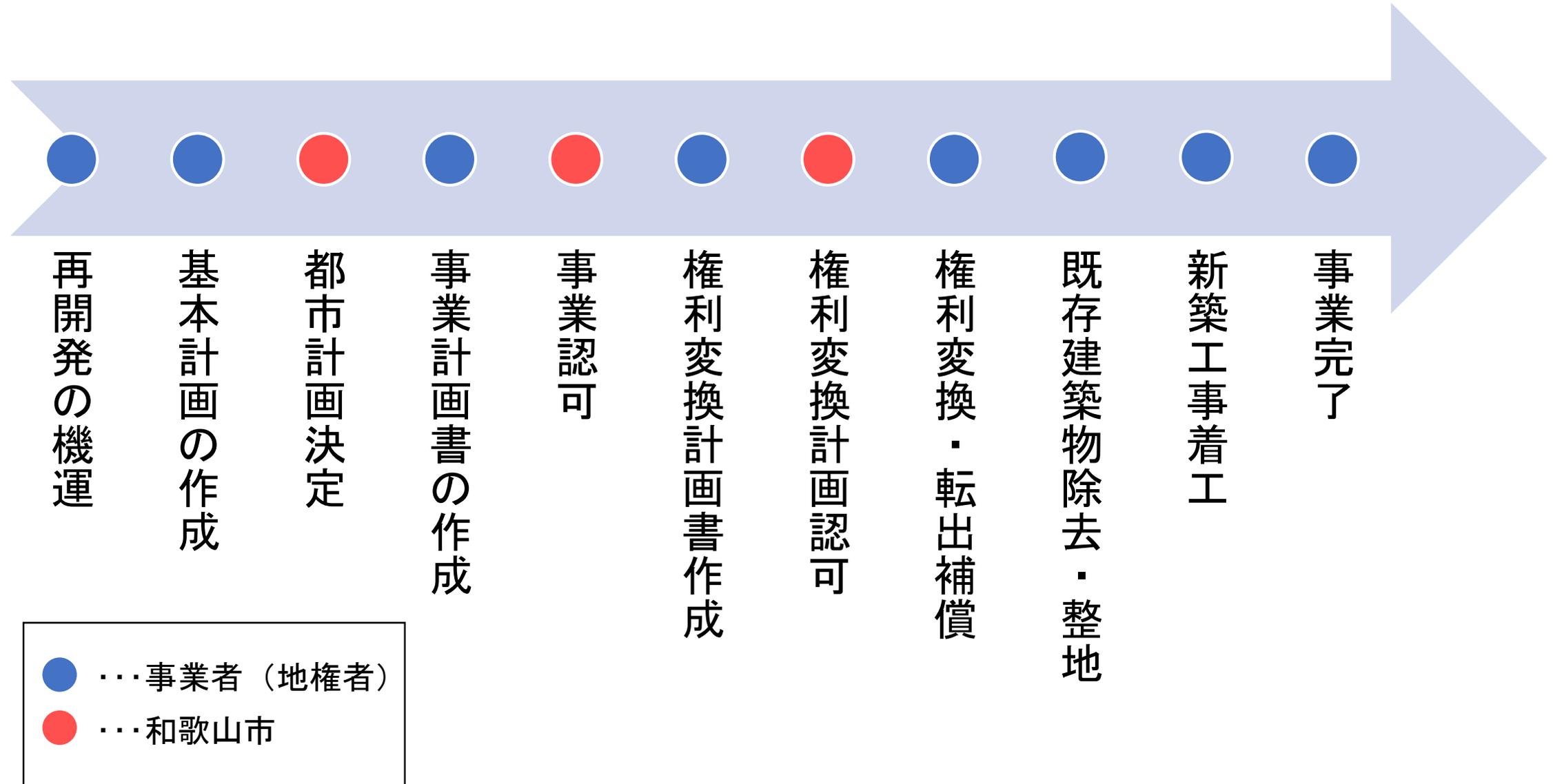
1. はじめに
2. 地区の現状
- 3. 市街地再開発事業について**
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

市街地再開発事業とは



国土交通省資料「市街地整備制度の概要：市街地再開発事業（R6年4月）」より引用

市街地再開発事業の流れ

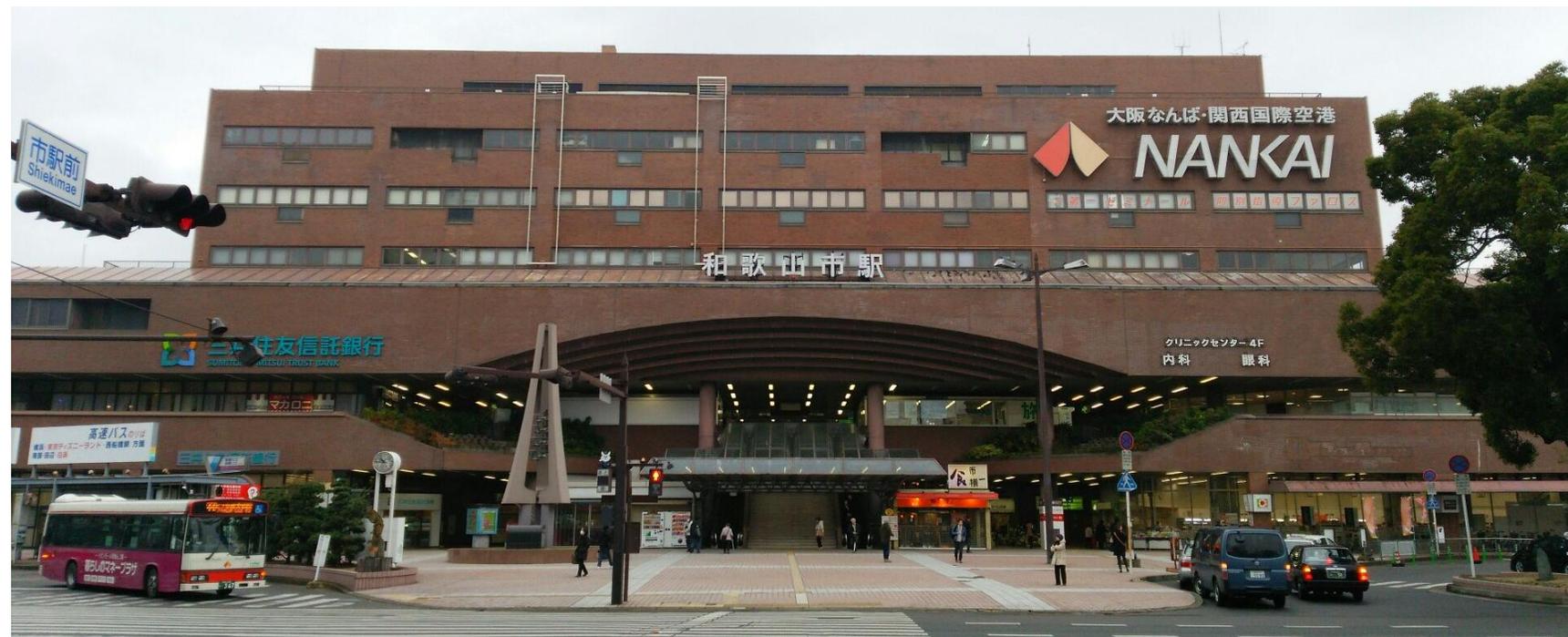


1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. **本市における再開発事業の事例について**
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

①和歌山市駅前地区



従前の状況



事業の経過

| | | |
|-------|-----|-------------------------------|
| 平成26年 | 6月 | 南海電鉄、和歌山県、和歌山市で市駅周辺活性化調整会議を設置 |
| 平成27年 | 5月 | 南海和歌山市駅活性化基本構想共同記者会見 |
| 平成28年 | 3月 | 都市計画決定 |
| | 9月 | 事業計画認可 |
| 平成29年 | 3月 | 権利変換計画認可 |
| | 10月 | 施設建築物着工 |
| 令和 2年 | 3月 | 施設建築物完了 完了公告 |
| | 6月 | 供用開始 |

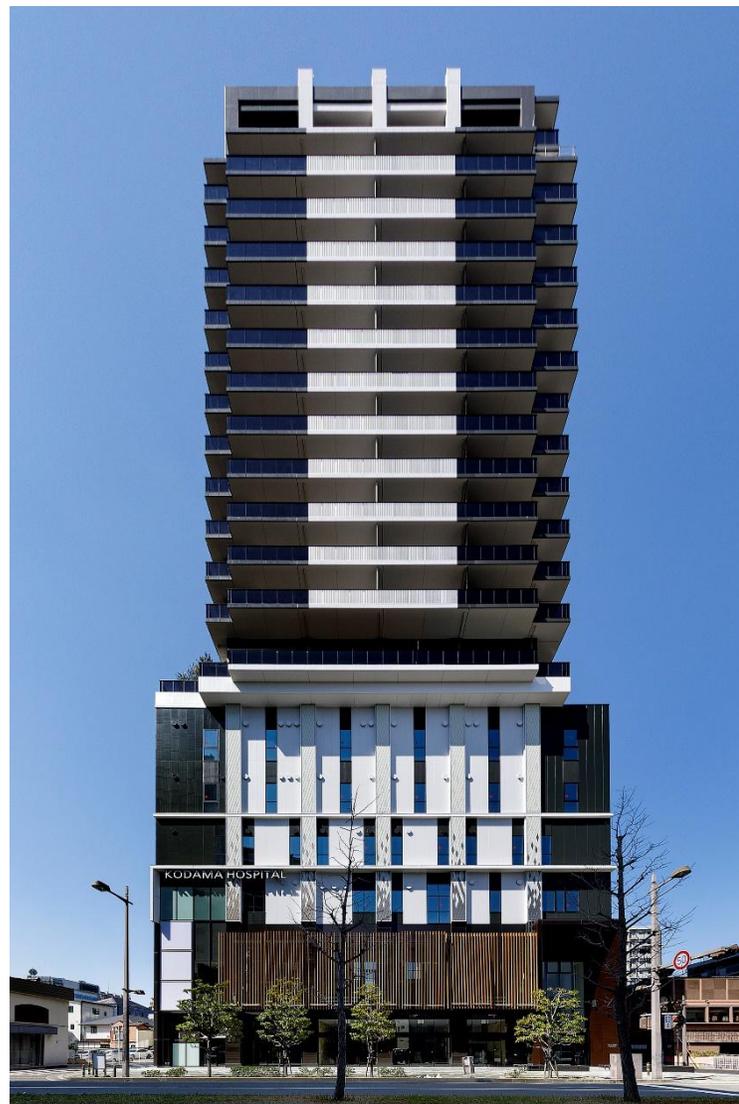
②友田町四丁目地区



従前の状況



完成写真



事業の経過

事業経過

| | | |
|-------|-----|-----------------|
| 平成24年 | 5月 | 地権者勉強会開始 |
| 平成27年 | 4月 | 四丁目再開発(株)設立 |
| 平成28年 | 3月 | 都市計画決定 |
| | 10月 | 事業計画認可 |
| 平成29年 | 3月 | 権利変換計画認可 |
| 平成30年 | 2月 | 施設建築物着工 |
| 令和 2年 | 2月 | 施設建築物完了 完了公告 |

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

計画図



和歌山都市計画高度利用地区の変更

| | 地区 | 面積 | 容積率の 最高限度 | 容積率の 最低限度 | 建ぺい率の 最高限度 | 建築面積の 最低限度 | 壁面の位置の制限 |
|-----|---------|--------|--------------|--------------|---------------|---------------|-------------------------|
| 既決定 | 美園町三丁目 | 約0.6ha | 60/10以下 | 20/10以上 | 8/10以下 | 200㎡以上 | 歩道がない道路に面した官民境界より1.0m以上 |
| | 北汀丁 | 約0.3ha | 50/10以下 | 15/10以上 | 8/10以下 | 150㎡以上 | — |
| | 友田町四丁目 | 約0.4ha | 60/10以下 | 20/10以上 | 8/10以下 | 200㎡以上 | — |
| | 和歌山市駅前 | 約2.1ha | 40/10以下 | 15/10以上 | 8/10以下 | 200㎡以上 | — |
| 追加 | 和歌山市駅前南 | 約0.8ha | 60/10以下 | 20/10以上 | 7/10以下 | 200㎡以上 | 道路に面した官民境界線より2.0m以上 |

(建ぺい率の最高限度)

- ・ 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数字とする。
- ・ 建築基準法第53条第6項各号に該当する建築物はこの限りでない。

(制限の緩和)

- ・ 建築物の外壁等の後退により確保される空地は、歩道と一体として確保する。ただし、地盤面下の部分又は公衆の用に供する歩行者デッキ・階段及び歩行者に支障のないひさし・歩廊の柱その他これらに類するものについてはこの限りでない。

新旧対照表(和歌山市駅前南地区)

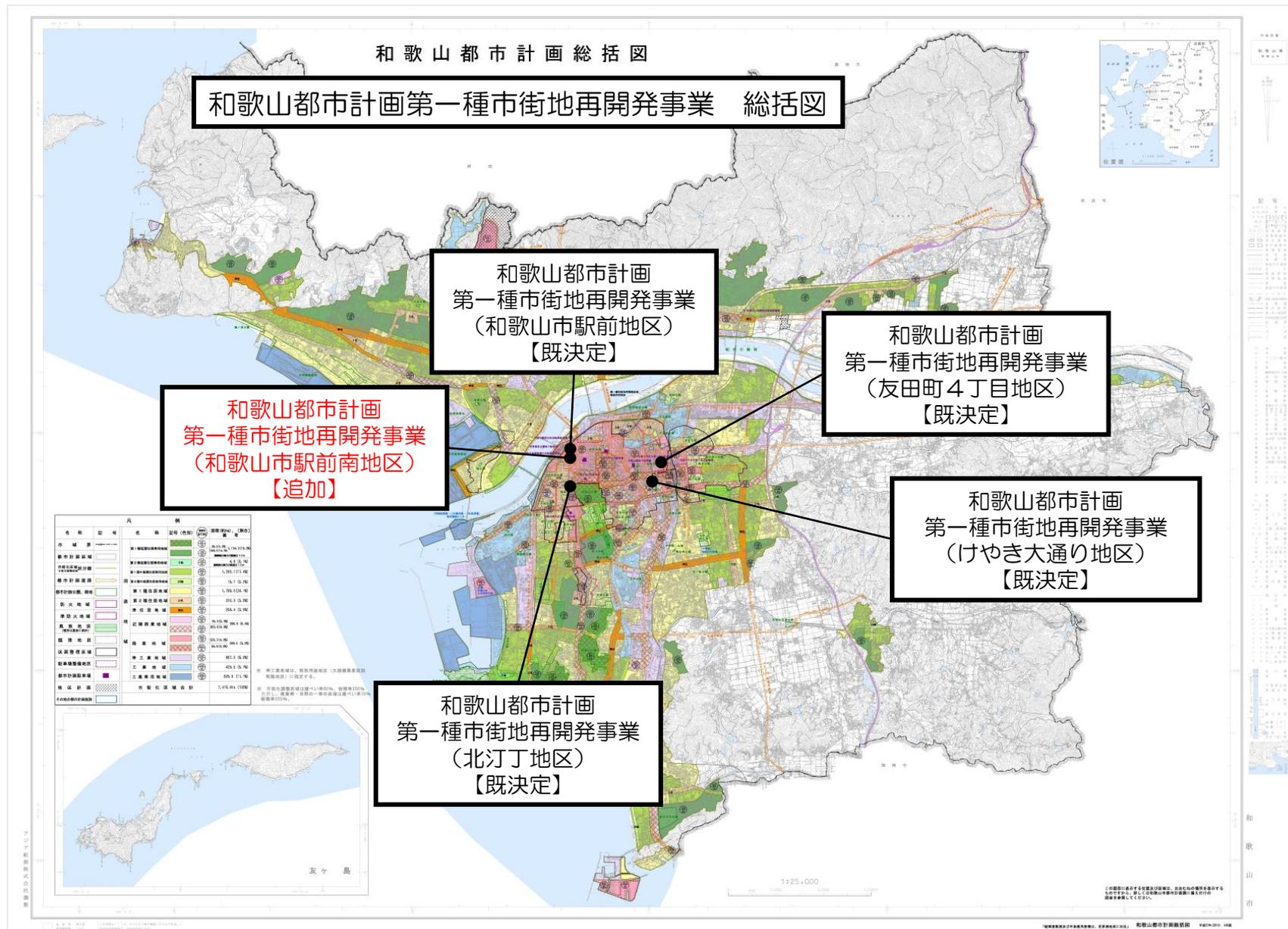
| 項目 | 変更前 | 変更後 |
|-----------|--------|----------------------|
| 面積 | なし | 約0.8ha |
| 容積率の最高限度 | 400%以下 | 600%以下 |
| 容積率の最低限度 | なし | 200%以上 |
| 建ぺい率の最高限度 | 80%以下 | 70%以下 |
| 建築面積の最低限度 | なし | 200m ² 以上 |
| 壁面の位置の制限 | なし | 官民境界線より2.0m以上 |

【理由】(和歌山市駅前南地区)

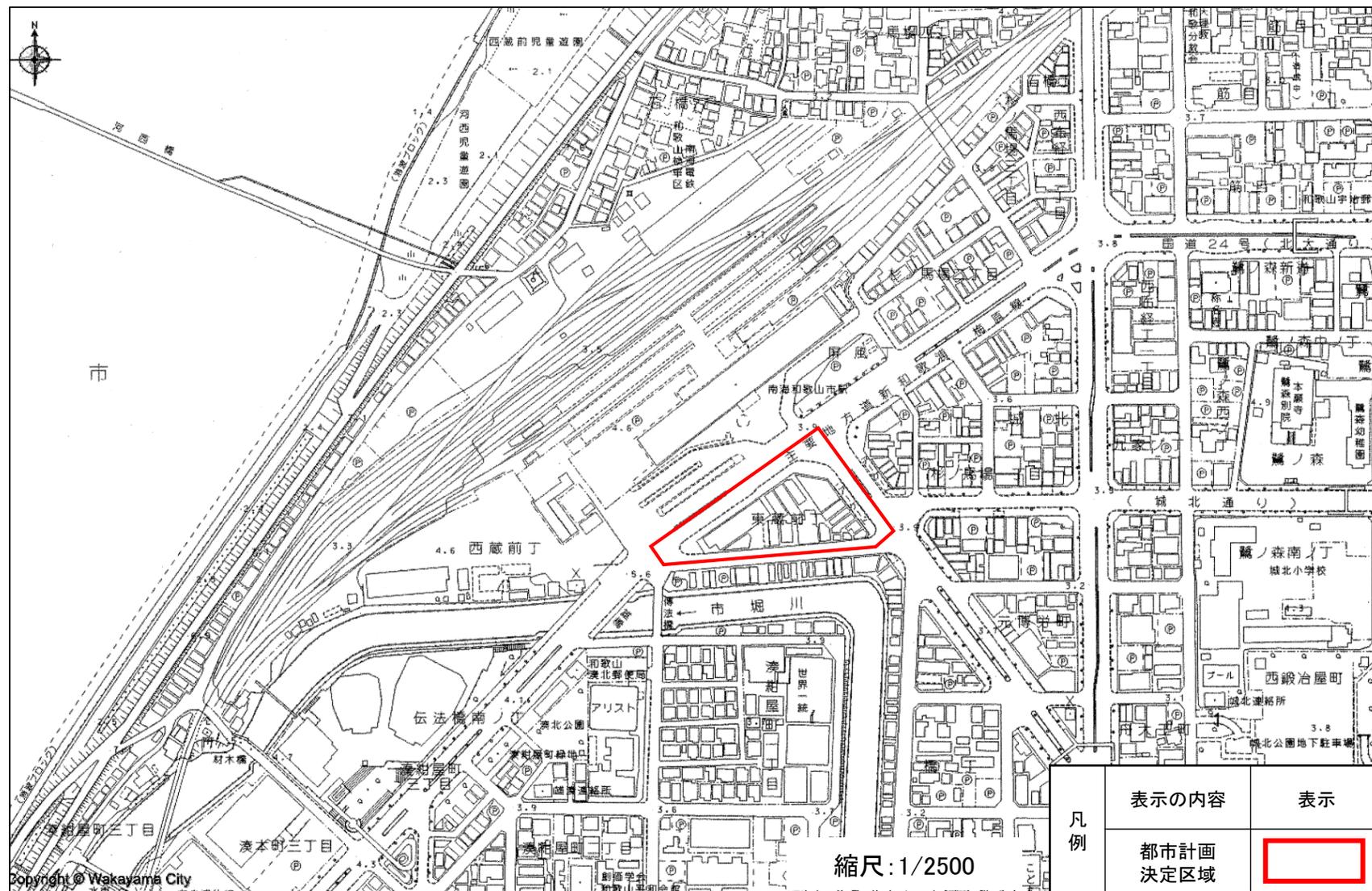
- 南海和歌山市駅前については、既成の再開発事業等により、一定の都市機能の集積が図られているが、周辺街区においては建物の更新も停滞し、地区の活力が失われつつある。
- そこで、敷地を共同化し、地区内の老朽化した建物の更新を行うことにより、市街地環境の整備・改善を促進することを目指す。
- ついては、第一種市街地再開発事業により本地区の整備を実施することで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区の変更をしようとするものである。

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

和歌山都市計画総括図



計画図



和歌山都市計画第一種市街地再開発事業の変更(和歌山市決定)

| 名称 | | 和歌山市駅前南地区第一種市街地再開発事業 | | | | | | | |
|-------------|----|----------------------|------------------|------------------|-------|----|------------------------------|--|--|
| 面積 | | 約0.8ha | | | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 | | |
| | | 幹線街路 | 新和歌浦中之島 紀三井寺線 | 27m (13.5m) | 約139m | | 都市計画道路 幅員の()内は 区域内を示す | | |
| | | | 和歌山市駅前線 | 30m (15m) | 約85m | | | | |
| | | 区画街路 | 城北43号線 | 10.7m (5.35m) | 約147m | | 幅員の()内は 区域内を示す | | |

和歌山都市計画第一種市街地再開発事業の変更(和歌山市決定)

| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物敷地面積に対する | | 主要用途 | 備考 | | | | | | |
|---------|------|-------------|------------------------------|---|---------|----------------------|-------------|----------|-----------|-----------|---------------------|
| | | 建築面積 | 延べ面積 ()内は容積率算定に用いる 数値 | | 建築面積の割合 | 延べ面積の割合 | 高度利用地区の制限内容 | | | | |
| | | | | | | | 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建ぺい率の最高限度 | 建築面積の最低限度 | 壁面の位置の制限 |
| | 1 | 約2,200㎡ | 約26,000㎡ (約21,300㎡) | 約6/10 | 約60/10 | 住宅 商業施設 商業業務施設 | 60/10 | 20/10 | 7/10 | 200㎡ | 道路に面した官民境界線より2.0m以上 |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | | 整備計画 | | | | | | | |
| | 1 | 約3,600㎡ | | 商業、業務、住宅等からなる多様な都市機能が集積する拠点として整備することにより、まちなか居住及び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。また、壁面の位置の制限を行い、歩行者の安全性・快適性の向上と市街地環境の向上を図る。 | | | | | | | |

【理由】(和歌山市駅前南地区)

- 本地区は、和歌山市の玄関口である南海和歌山市駅に近接し、交通の利便性に優れた立地である。また、商業・業務等の都市機能が一定集積しているものの、商業・業務施設と一般住宅が入り組んだ地区であり、建物の更新も停滞し、地区の活力が失われつつある。
- 本地区の整備においては、商業、業務、住宅等からなる多様な都市機能が集積する拠点として一体的に再整備することにより、良好な市街地環境の創造、都市の安全性の確保、まちなか居住の促進及び商業業務機能の再編成による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。
- また、駅前のゲートウェイにふさわしいシンボル性、デザインをそなえ、好立地を生かした付加価値の高い施設を整備するとともに、周辺への波及効果をもたらし、回遊性を向上させるウォーカブルなまちづくりに取り組んでいく。
- そのため、和歌山市駅前南地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するものである。

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答

都市計画の今後の予定

| 事 項 | 時 期 | 備 考 |
|-------------|------------------------------------|-----|
| 説明会 | 令和8年2月19日 | |
| 計画案の縦覧 | 令和8年4月下旬から 令和8年5月上旬まで(2週間) (予定) | |
| 和歌山市都市計画審議会 | 令和8年5月下旬 (予定) | |
| 和歌山県知事協議 | 令和8年6月上旬 (予定) | |
| 変更告示 | 令和8年6月下旬 (予定) | |

1. はじめに
2. 地区の現状
3. 市街地再開発事業について
4. 本市における再開発事業の事例について
5. 和歌山市駅前南地区における都市計画(素案)について
 - 高度利用地区
 - 市街地再開発事業
6. 都市計画決定のスケジュールについて
7. 質疑応答