

直川用地利用計画素案

(概要版)

和歌山市

まちづくり推進室まちおこし推進課

1 直川用地の概要

直川用地は、市内北東部直川地区にあり、東西は千手川と阪和自動車道の間、南北は県道粉河加太線と紀の川堤防の間に挟まれた所に位置している。

昭和 57 年度から企業誘致用地として 20 万㎡の用地買収に着手し、昭和 61 年度までに約 12 万 8 千㎡を取得したものの、買収ができなかった用地もあり、散在状態であったため、平成 4 年までの集約作業を経て、現在、面積は約 11 万 8 千㎡となっている。

土地の形状は市道直川 45 号線及び高川（水路）を境界として大きく 3 区画に分かれている。

1	北 東 部 分	21,025.85 ㎡ (約 2.1ha)
2	東 部 分	35,973.96 ㎡ (約 3.6ha)
3	西 部 分	55,660.00 ㎡ (約 5.6ha)
4	その他(飛び地等)	5,112.22 ㎡ (約 0.5ha)
計		117,772.03 ㎡ (約 11.8ha)

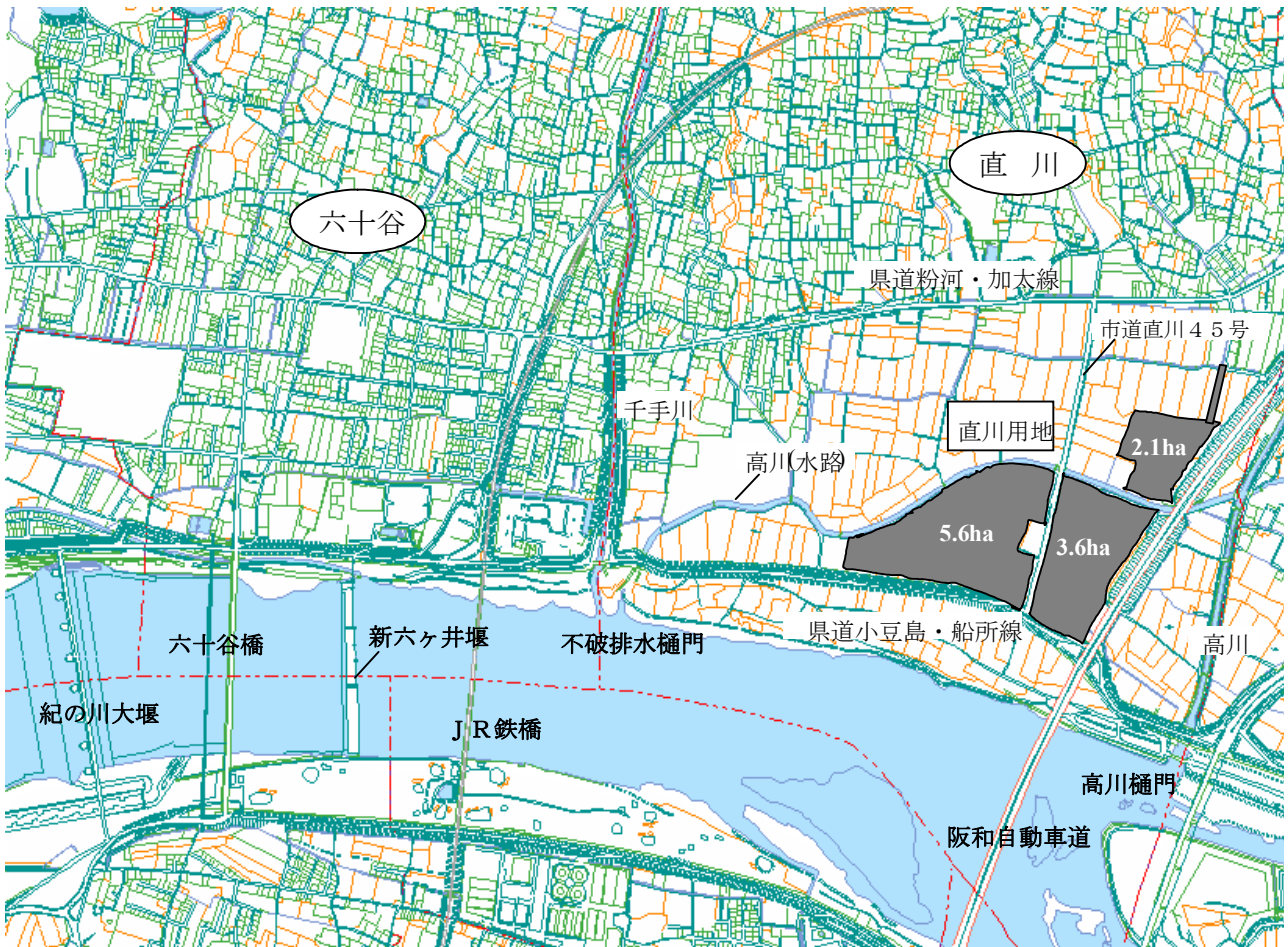
※次ページ「直川用地位置図」参照

土地開発公社所有の未利用地の中では、最大規模であり、用地買収の目的であった企業用地から、総合スポーツセンター建設用地として用途変更され、その後、公立和歌山創造大学用地、新浄水場用地として計画検討されたものの、いずれも実現には至らなかった。

現在、直川用地のやや下流に設けられている新六ヶ井堰が固定堰であることから、洪水時には、新六ヶ井堰でかさ上げされる状態で紀の川の水位がかなり高くなり、その影響で直川用地内から紀の川へ流れ出ている高川（水路）が排水不良を起こす場合があり、それが直川用地が浸水する大きな原因となっている。

しかし、現在行われている紀の川大堰建設事業で、洪水時には全てのゲートを引き上げる「可動堰」へと改築し、新六ヶ井堰の撤去と堰上流に堆積している土砂の除去が行われるため、洪水時の紀の川の水位が低下し、その結果、高川（水路）からの排水が良好となり、直川用地の浸水頻度が減少すると予想される。国土交通省では、紀の川大堰完成後の治水効果を見るため、本市に大きな被害をもたらした昭和 57 年 8 月の洪水（台風 10 号）を対象とした洪水氾濫シミュレーションを行っているが、その結果によると、紀の川大堰完成後の直川地区周辺の浸水面積は、現状の 4 割程度に軽減されるとなっている。

また、北東部周辺 5 地区、有功・直川・川永・山口・紀伊地区の合計人口は 40,532 人（平成 16 年 4 月国勢調査基準人口）で、本市の約 10.7%の人口が集積していることから、人口面で魅力的な潜在力を有しており、直川用地が北東部地域における拠点となるとともに、本市全体から見ても重要な拠点として活用できる地域である。



直川用地位置図

2 上位計画での位置付け

市北東部地域は、和歌山市長期総合計画（第2次基本計画）において、「緑豊かな居住地，山林，田園が調和したゾーンの形成」が整備方針として定められ，その中で直川用地については，早期の有効活用の検討が明記されている。また，和歌山市都市計画マスタープランにおいては，北東部の整備目標として「遊休地を活用した新規都市機能空間の計画的整備の誘導」が掲げられており，直川用地をその場所として位置付けている。

同じく，都市計画マスタープランの北東部地域の市街地整備として「西脇山口線の整備推進」，「松島本渡線の北伸の検討」，「阪和道和歌山北ICの設置の要望」などが記述されており，実現すれば，JR六十谷駅に近いことも含め，直川用地周辺の交通アクセスが飛躍的に向上することが期待される。

3 直川用地利用の背景

本市北東部には，コミュニティセンターなどの地域住民の活動拠点となる大きな公共施設がなく，以前から住民の設置要望が寄せられている。また，将来的に新たな要望が出てくることも考えられることから，このような行政需要に対応するためには，今後新たに用地確保をすることは財政的に難し

い現状からも、未利用地となっている直川用地の活用を検討する。

一方、総務省は、土地開発公社経営健全化対策を改定し、計画期間を平成 17 年度から平成 21 年度の 5 年間（又は、平成 18 年度から平成 22 年度の 5 年間）とした。（その支援措置としては、民間事業者への貸付により有効利用を図ることを目的として、地方自治体が土地開発公社から土地を取得する場合、その取得費用の一部に起債を充当できることなどが定められた。）

この計画と連携することで、直川用地利用の利用促進を図る。

4 直川用地利用計画素案

（1）計画の考え方

- ① 本市北東部には公共施設が少なく、また市民等から設置要望が出ているため、地域のまちづくりや地域住民の福利厚生観点から、地域の拠点となる公共施設を設置することが望ましい。
- ② 本市の危機的な財政状況では、直川用地全体を総合運動公園などの大規模公共施設として利用することは困難であり、収益性等の観点からも民間事業者による利用を考える必要がある。
- ③ 直川用地近辺には、西脇山口線の整備計画があり、また、和歌山北インターチェンジ構想もあることから、直川用地は、物流関連業や大型商業施設等の企業立地上で優位性を持つ大きな可能性を秘めていると言え、交通環境整備の進捗次第では、魅力ある民間事業用地として、市内外にアピールできるものとなる。
- ④ 直川用地の利用に関して大きな問題の一つとなっている洪水時の浸水による遊水地問題については、紀の川大堰の建設及び関連事業である新六ヶ井堰の撤去等により、直川用地周辺の浸水の頻度が低下すると想定されることから、それら関連事業の推移をみながら、従来考えられていたポンプ施設による解決策を再検討する必要がある。
- ⑤ 直川用地の利用に関しては、地元住民等の意見を十分に聴き、また、本市全体に影響することが予想されることから、市民の意見聴取を行う。

以上のような事項を勘案して、本市北東部の核となり地域のまちづくりや福祉向上に寄与し、かつ本市全体の活性化に寄与するため、公共施設の設置による活用と民間事業者による活用を併せて行う利用計画素案とした。

（2）利用計画素案の概要

ア 公共的施設用地として利用

直川用地約 11.8ha のうち約 2.1ha を公共的施設用地とし、市内北東部に必要性が高い公共的施設（コミュニティセンター、保健センター、保育所）を設置する。

イ 企業誘致用地として利用

直川用地約 11.8ha のうち約 9.2ha については企業誘致用地とし、企業誘致を図り、用地の貸付又は売却を行う。

現状では、企業誘致が成功するかどうかは未知数であるが、今後想定される西脇山口線の整備やインターチェンジ設置による高速道路への接続などが誘致の成否を大きく左右する要因となるため、その推移を見ながら誘致活動を検討・実施していく。

ウ 遊水地問題への対処

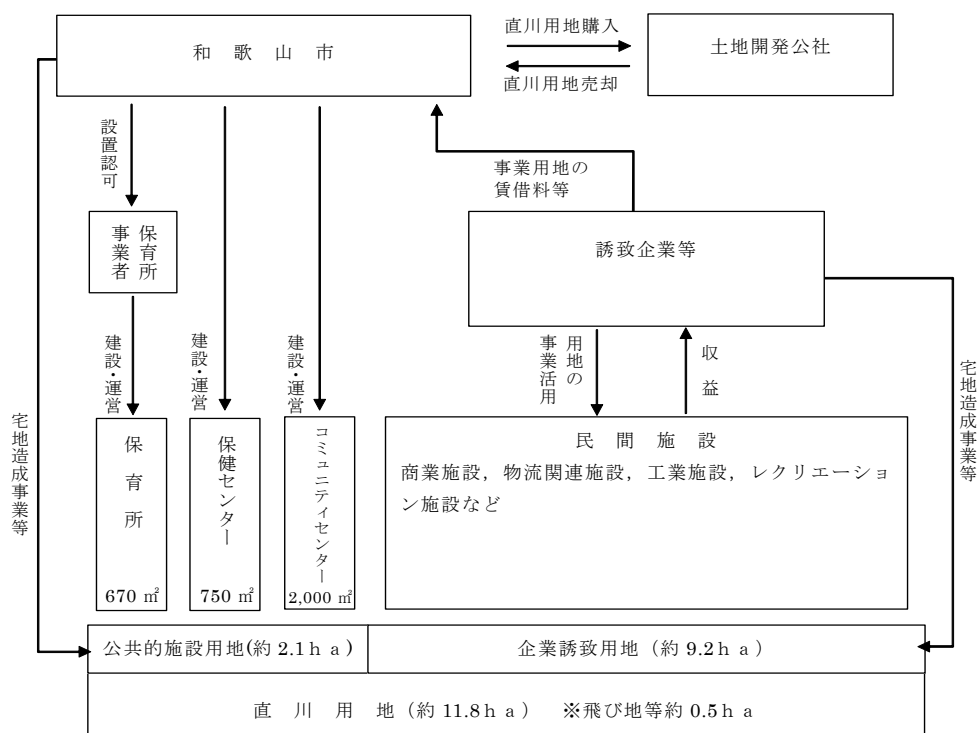
従来、直川用地が遊水地として機能してきたことを鑑み、直川用地の造成高を周辺地域の土地の高さと調整するなど、遊水機能を保持した利用方法を検討し、紀の川大堰の治水効果が発現した段階では、利用状況を勘案し、ポンプ施設設置の要不要も含めふさわしい利用方法を検討する。

エ 直川用地の取得について

直川用地の利用にあたっては、土地開発公社から、事業に必要な用地を順次取得していくこととするが、土地開発公社が所有したまま企業に賃貸することも、一定条件のもとで可能となっているため、市が用地を取得せずに、土地開発公社が直接誘致企業に賃貸する方法も検討する。

なお、直川用地の取得については、土地開発公社経営健全化計画と連携して行っていく。

(利用計画素案イメージ図)



(3) 想定される事業項目案

① 公共施設の設置

- ・直川用地（約 2.1ha 分）を公共的施設用地として土地開発公社から取得
- ・基盤整備事業

宅地造成事業，雨水・排水整備事業，道路整備事業など

- ・コミュニティセンターの建設・管理運営

鉄筋コンクリート造 2 階建，延べ床面積 約 2,000 m²

（理由） 市内には，中央（芦原）・河北（楠見）・河西（松江）・河南（和佐）・東部（岡崎）の 5 つのコミュニティセンターが点在しているが，市北東部には設置されておらず，市民の生涯学習と地域活動の振興の観点から，北東部への建設が必要。

- ・保健センターの建設・管理運営

鉄筋コンクリート造 2 階建，延べ床面積 約 750 m²

（理由） 現在，保健センターは西（松江），中（吹上），南（和歌浦）の 3 か所に設置されているが，市東部・北東部が空白部となっている。地域保健の推進を図るため，東部又は北東部に保健センターを設置し，人口 10 万人あたり 1 か所の体制としたい。

- ・担当課：生涯学習課，保健所

※ 公共施設の設置について，P F I 手法や地方債を活用した市単独事業などいくつかの手法が考えられるが，必ずしも有効とは限らないため，どのような手法とするかは今後検討していかなければならない。

② 保育所の設置

- ・鉄筋コンクリート造 2 階建又は鉄骨造 2 階建，延べ床面積 約 670 m²

※ 民設民営で，用地を無償貸与する。

（理由） 現在設置されている市立直川保育所は，建物が老朽化しており，また道路事情も悪く狭小なため，移転・建替えの必要がある。

- ・保育所事業者の募集→決定→設置認可
- ・保育所事業者による保育所の建設・運営（民設民営）
- ・用地は無償貸与する。※用地の取得，基盤整備は上記①で実施
- ・担当課：保育所管理課

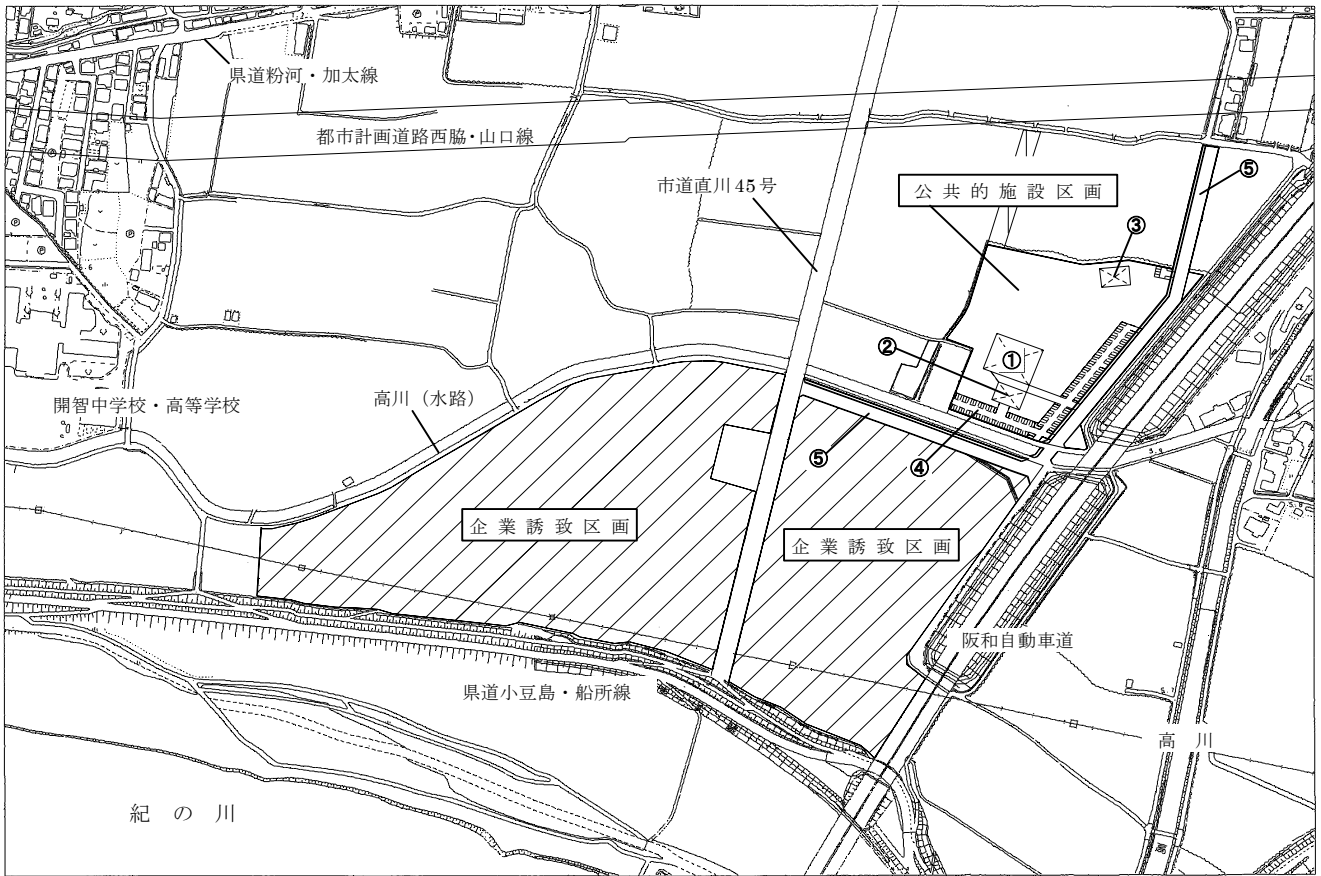
③ 企業誘致の実施

- ・直川用地（約 9.2ha）を企業誘致用地として利用

企業誘致状況や財政状況等を踏まえながら，直川用地（約 9.2ha）を土地開発公社から順次取得していく。

- ・商業施設，物流関連業，製造業，レクリエーション業など幅広い業種を対象に誘致を行う。
- ・誘致企業と定期借地契約（事業用借地権：10 年以上 20 年以下 など）を締結し，毎年度，企業が和歌山市に賃借料を支払う。また，用地の売却も検討する。
- ・直川用地の取得状況によっては，土地開発公社が直接，誘致企業に賃貸することもある。

(利用計画素案区画イメージ図)



※公共的施設 ①コミュニティセンター ②保健センター ③保育所 ④駐車場 ⑤道路

(公共的施設設置に関して想定される主な事業費)

		金額(千円)	備考
直川用地取得(2.1ha)		898,076	直川用地117,772.03㎡のうち21,025.85㎡をH18年度に公共的施設用地として取得した場合(平成17年度末簿価額 5,030,389千円)
基盤整備	宅地造成事業	210,259	造成面積 21,025.85㎡, 10千円/㎡
	雨水・排水整備事業	70,000	雨水排水整備 140m, 500千円/m
	道路整備事業	43,400	道路整備 140m, 310千円/m
	小計	323,659	
公共的施設	コミュニティセンター建設費用	800,000	2階建, 延べ床面積 2,000㎡の建物を想定
	保健センター建設費用	360,000	2階建, 延べ床面積 750㎡の建物を想定
	保育所	-	民設民営
	小計	1,160,000	
合計		2,381,735	

※設計費や附帯工事費等は含まれていない。