

第1章 立地適正化計画について

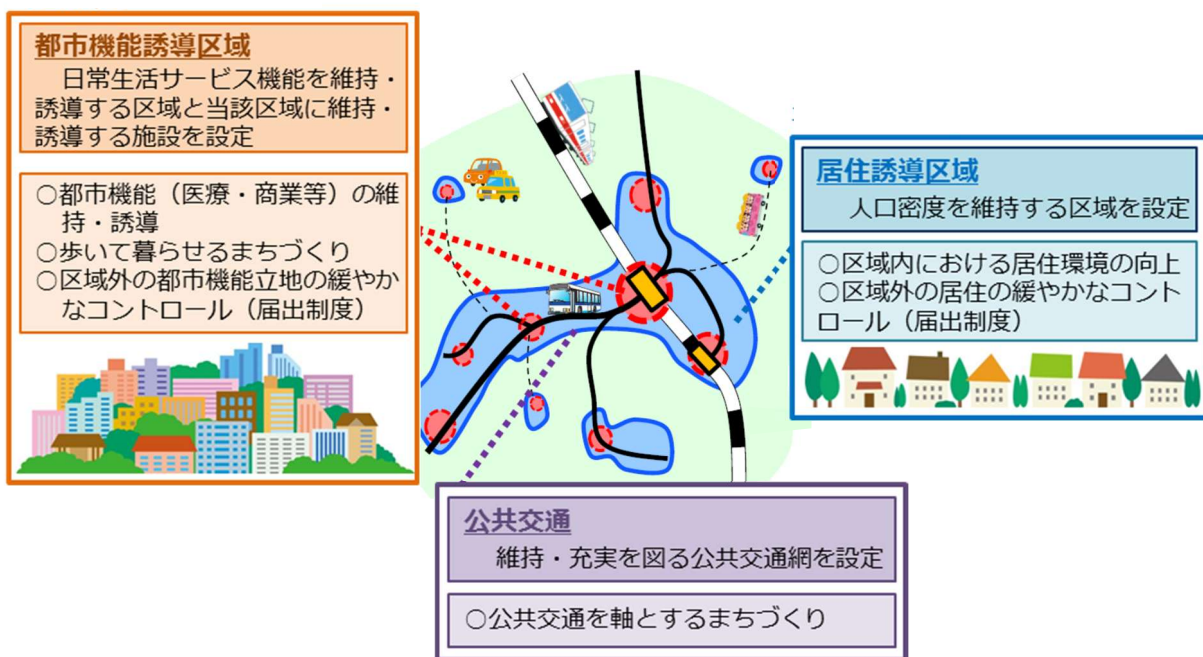
1. 立地適正化計画とは

今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営をすることが大きな課題です。

こうした中、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』の考えで進めていくことが重要です。

コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。

このような背景を踏まえ、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」を作成できるようになりました（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。



※「立地適正化計画策定の手引き」（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

■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

2. 計画策定の背景と必要性

本市の人口は、昭和 60 年(1985 年)頃をピークにその後減少しており、少子高齢化に加え若年層の市外への転出により、平成 27 年（2015 年）時点では約 36 万人まで減少しています。また、将来においては、平成 47 年（2035 年）時点で約 30 万人まで減少すると予測されています。

このような人口減少時代において都市サービスを維持するためには、サービスを提供する施設（病院や商業などの都市機能に関連する施設）周辺の人口集積や賑わいも維持し、高齢者だけでなく子育て世代も住みやすい住環境をその周辺に整備し、様々な世代が交流する元気なまちづくりを進めることにより、都市の活力低下に歯止めをかけることが必要となります。

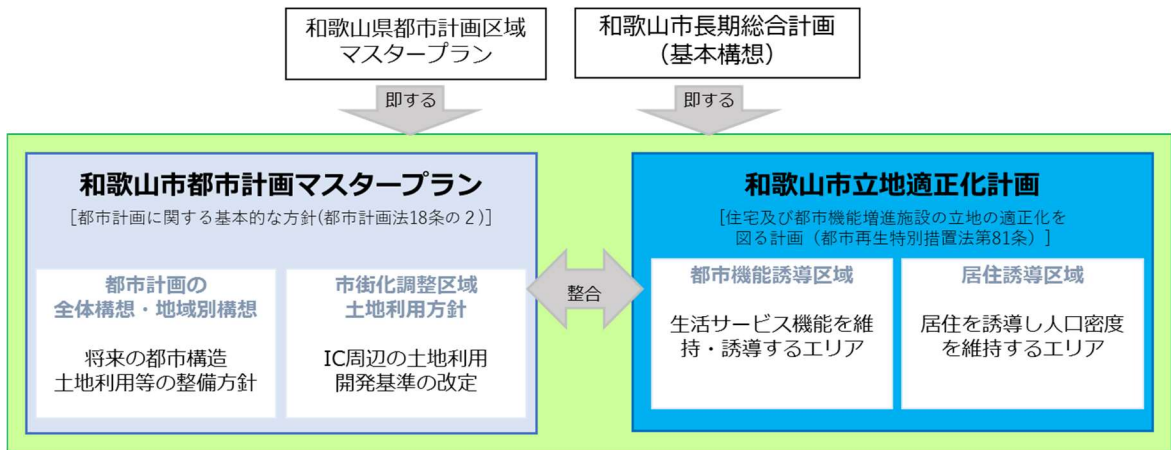
そのためには、中心市街地への高次都市機能を誘導、鉄道駅周辺への生活利便施設の維持・誘導を行い、公共交通によりそれらの地区に便利にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めていくことが考えられます。

3. 計画のねらい

和歌山市立地適正化計画（以下、本計画）は、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、居住機能の立地や、医療・商業・子育て支援などの様々な都市機能の立地を適正に誘導するとともに、公共交通の充実により、賑わいのあるコンパクトな拠点を中心に様々な世代が連携・交流し活力あるまちを形成していくための包括的なマスタープランとして定めるもので、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。

4. 計画の位置づけ

本計画は、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。



■ 立地適正化計画の位置づけ

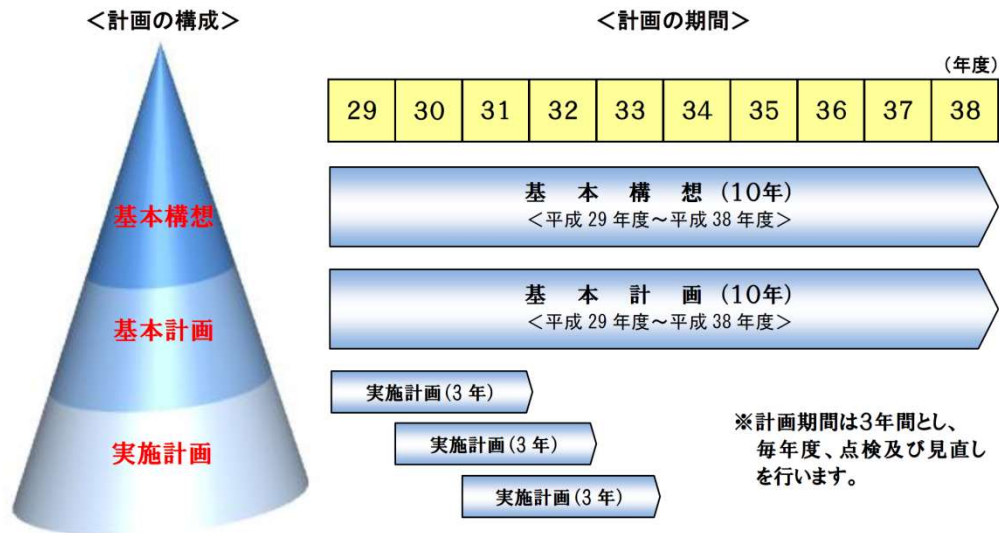
5. 上位計画・関連計画

以下に、「和歌山市長期総合計画・基本構想」、「和歌山県都市計画区域マスタープラン」、「和歌山市都市計画マスタープラン」の概要について示します。

(1) 第5次和歌山市長期総合計画・基本構想

第5次和歌山市長期総合計画・基本構想

この基本構想は、本市がめざすべき将来都市像やまちづくりの方向性を明確にし、共有することが重要であるとの考えに基づき策定するものです。



本市は、豊かな自然や温暖な気候に恵まれているとともに、これまで培われてきた個性的な歴史・文化資産も豊富に存在します。また、様々な都市機能が集積しており、便利で快適な暮らしを送ることが可能です。

一方、若者世代の市外流出や出生率の低迷が続き、人口減少・少子高齢化が進んでおり、今後とも社会保障などを安定的に提供するとともに、県都としての都市機能を維持するためには、人口減少に歯止めをかけていく必要があります。

こうしたことを踏まえ、本市の魅力・強みを広く発信しつつ、さらに磨きをかけていくことで、全国の中でもきらりとした輝きを発し、活力にあふれた住みたいまちとして選ばれる和歌山市を形成していくことをめざし、本市の将来都市像を次のとおり定めます。

“きらり 輝く 元気和歌山市”

“きらり 輝く 元気和歌山市”は、和歌山市が将来めざすべき全体像を表現していますが、次の4つの分野の将来都市像により構成されます。

- 1 安定した雇用を生み出す産業が元気なまち
- 2 住みたいと選ばれる魅力があふれるまち
- 3 子供たちがいきいきと育つまち
- 4 誰もが安心して住み続けられる持続可能なまち

(2) 和歌山県都市計画区域マスタープラン

和歌山県都市計画区域マスタープラン

- 計画の目標年次：20年後（平成47年（2035年））の将来を見据えながら、道路、公園や市街地の整備等の概ね10年後（平成37年（2025年））の整備目標を示しています。
- 都市づくりの基本理念における集約型ネットワーク型のまちづくり

2 都市づくりの基本理念

2-1 集約拠点ネットワーク型のまちづくり

社会経済構造の拡大成長から持続的成長への転換期において、成熟した質の高い社会の形成に向けた都市政策としては、広がり続けてきた都市の拡散を抑え、まとまった範囲に、都市機能を集約し、活気や賑わいを生むコンパクトな都市の核を形成していくとともに、それぞれの都市はお互いに連携し、都市機能を補完し合ったまちづくりを進めていく必要があります。

◆多様な都市機能と魅力を併せ持つ「和歌山」「橋本」の市街地中心部の再生

和歌山市の市街地中心部では、再開発や空き家、空き店舗などの低未利用不動産の活用により、商業業務、教育・文化、医療・福祉等の多様で高度なサービスを提供する高次都市機能の充実や都市型産業の集積及び多様な世代の居住ニーズに対応する住宅供給の誘導を図り、和歌山県及び近畿圏南部の拠点としての魅力づくりに努め、賑やかで活気あふれる市街地再生に努めます。

また、橋本市の市街地中心部では、交通の結節点としての立地性と歴史文化豊かな街並みを活用しながら、再開発や空き家、空き店舗などの低未利用不動産の活用により市街地の再整備を進め、商業・公共・文化教育サービス機能（都市機能）の充実や都市型産業の集積及び多様な世代の居住ニーズに対応する住宅供給の誘導を図り、生活や広域交流の玄関口を形成する拠点として市街地中心部の再生に努めます。

◆誰もが暮らしやすく、快適にすごせる美しい市街地の再生

市街地は、高齢者、障害者、子供等が安全に生活できるような歩行者のための道路や公共交通を整え、日常生活に必要な商業・福祉・教育等の身近なサービスを整備するとともに、多様な世代に対応した住宅を供給して、誰もが暮らしやすく快適にすごせるような美しい市街地の再生に努めます。

◆都市構造の転換による低炭素都市づくり

環境にやさしく持続可能なまちを形成していくために、地域における地球温暖化対策と連携しながら、拡散型都市構造から集約拠点ネットワーク型の都市構造への転換とともに、自動車交通に過度に依存しない交通体系の充実、緑地の保全と都市緑化の推進、エネルギーの効率的な利用などによる低炭素都市づくりに努めます。

◆自然、歴史文化などの地域個性豊かな都市づくり

都市機能の充実のみならず、地域を包み込む海・山・川の自然環境、都市内の山地・社寺林などの緑地、本圏域を代表する観光地でもある高野山・和歌山城・和歌浦・根来、農漁村集落などの歴史文化が残るまちなみを保全・活用し、これらに親しみ潤いを感じる豊かな生活が出来るよう、各都市・市街地がそれぞれに個性を持つ、魅力あふれた都市づくりに努めます。

◆経済・財政規模に応じた、まとまりある良質で住みやすい都市づくり

人口の減少、産業経済の低迷、財政規模の縮小等の社会経済情勢の変化に対応した公共投資の費用対効果を十分吟味し、今ある基盤施設・市街地を活かしながら、即効性・効率性を重視した市街地整備を進めることによって、人口・産業規模に応じた適正なまとまりを持った良質で住みやすい市街地づくり、都市づくりに努めます。

◆市街地外縁部等の無秩序な開発の抑制によるまちなか居住の推進

市街地の外縁部や郊外部においては、農用地域への編入を積極的に推進するとともに、今後確保すべき農地の転用を原則認めないことで新規の開発を抑制し、まちなか居住を推進します。また、郊外部においても安心して暮らせるよう、既存集落と市街地中心部を結ぶ公共交通など、日常を支える機能の維持に努めます。

出典：和歌山県区域マスタープラン（紀北圏域）、平成27年5月

（3）和歌山市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

和歌山市都市計画マスタープランは、まちづくりに係る具体性のある将来ビジョンを確立し地域別のあるべき市街地像を示すとともに、整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かく総合的に定め、市町村が定める都市計画の基本方針です。

1) 将来都市構造の考え方

和歌山市の都市形成、交通網、中核施設の立地状況など、より即地的な空間現状を踏まえた上で、都市計画として位置づけの必要な拠点や都市機能等を中心に、中心部と各拠点とのネットワークによる連携型の将来都市構造を定めていきます。

2) 和歌山市が目指す多極型のコンパクトなまちづくりのイメージ

和歌山市がめざす「多極型のコンパクトなまちづくり」は、今後の人口減少社会を迎える中で、市街地をコンパクトにすることだけでなく、「中心市街地」、「市街地」、「集落地」のそれぞれが役割を補完しながら、和歌山市全体として持続可能であることを目指すものであり、それぞれの特性に応じた拠点を配置するとともに、必要となる都市機能や生活サービス機能の充実を図っていくこととします。

このことにより、各種の都市機能が集積した「中心市街地」におけるまちなか居住だけでなく、自然環境や地域資源を活かした田園（集落地）居住など、市街地のコンパクト化をめざしつつ、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らし方が選択できるまちづくりにより、それぞれの地域において暮らし続けられる環境づくりを進めます。

平面的に見たイメージ



3) 多極型コンパクト都市の形成

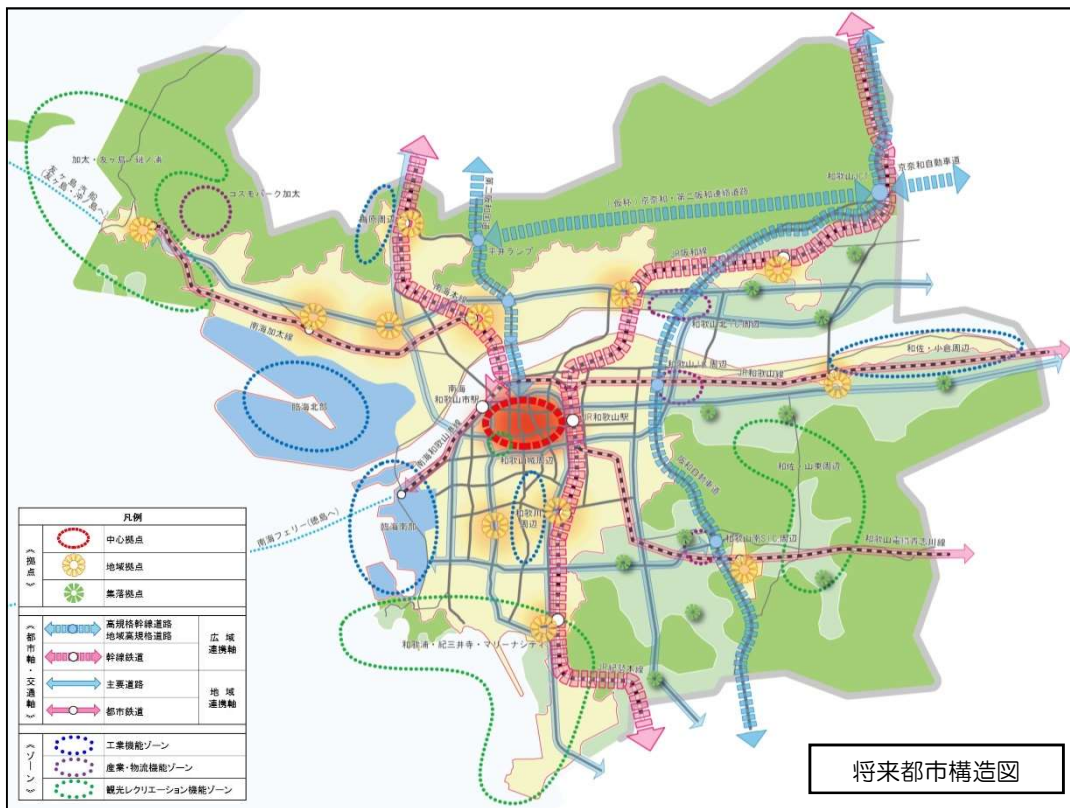
① 中心拠点及び地域拠点の都市機能誘導の方向

○ 中心拠点では、都市機能誘導区域と連動し、本市ならびに広域圏の中心的な機能を担う地域として、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中心拠点の創出を進めます。

○ 地域拠点では、地域の特性に応じ、生活サービス、居住、交通結節機能等の日常生活機能の充実を都市機能誘導区域と連動して進め、地域の活性化と持続性の確保を図ります。

② 集落拠点の機能誘導の方向

○ 集落拠点では、既存の施設を活かし、日常生活に必要な買い物環境などの充実を進め、地域の維持を図ります。



将来都市構造図