

# 都市再生整備計画

すなやま いまふくち く だい き  
砂山・今福地区(第2期)

第4回変更

わかやま わかやま  
和歌山県 和歌山市

令和6年10月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	和歌山県	市町村名	わかやまし 和歌山市	地区名	すなやま いまふく ちく だい き 砂山・今福地区(第2期)	面積	150.5 ha
-------	------	------	---------------	-----	-----------------------------------	----	----------

計画期間	令和 2 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 2 年度 ~ 令和 7 年度
------	-------------------	------	-------------------

### 目標

大目標:誰もが安全で安心し、永く心豊かに暮らせる魅力ある居住環境の創出と、ふれあいあふれる住民主体の継続的なまちづくり

目標1 災害に強く安心安全で利便性が高い、緑や自然のある美しい居住環境づくり

目標2 まちに愛着を持つ人々と次世代を育てる、ふれあいの交流環境づくり

目標3 若者や子育て世代から住みたいと選ばれる居住環境づくり

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市は、和歌山県の北西端に位置し、市の中央を東西に紀の川が流れ、周囲には和泉山系の山並みが見渡せる自然豊かな和歌山県の県都である。明治22年に市制が施行されて以来、近畿南部の中核都市として発展し、現在は人口356,065人(平成31年4月1日)、面積208.84km<sup>2</sup>を擁している。

また、大阪都心部から鉄道、自動車とともに約1時間と通勤・通学にも便利な都市である。歴史的には、徳川御三家の城下町を起源として発展を遂げてきたこともあり、城下町時代を基盤とした都市の構造が現在の市街地形成にも大きく影響しており、和歌山城を中心とした中心市街地が形成されてきた。

しかし、昨今のモータリゼーションの進展や大規模商業施設の郊外への立地、大学の郊外への流出等に伴い、百貨店の撤退や中心市街地の商店街の衰退などが進み、長きに渡って中心市街地全体が低迷期に陥っている。

また、他の地方都市と同様に少子高齢化が進行しているだけでなく、若年層の流出による定住人口の減少が著しく進んでいる。今後、本市の人口は、現在の37万人から28万人(2040年)まで減少すると予測されており、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を維持しつつ、高齢者だけでなく子育て世代も住みやすい住環境を整備し、様々な世代が交流する元気なまちづくりを進めることで、都市の活力低下に歯止めをかけることが必要であり、その実現に向け、平成29年3月1日に和歌山市立地適正化計画(都市機能誘導区域等)を策定した。それに先立ち、市街化調整区域においては、宅地の拡散防止と地域拠点の維持とそのための緩やかな誘導を図るため、平成27年度に開発基準の条例改正をした。

これらにより、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、公共交通の維持活性化によりそれらの地区に便利にアクセスできるなど、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。

立地適正化計画においては、南海和歌山市駅とJR和歌山駅、和歌山城の3つを核とした中心市街地を「中心拠点区域」、並びに基幹的な公共交通軸上の鉄道駅及びバス停周辺地区を「地域拠点区域」として都市機能誘導区域に位置づけている。また、人口流出を抑制しつつ生活利便を維持するため、住宅開発等を促し居住を誘導するエリアを居住誘導区域に位置づけている。

都市全体の再編方針としては、居住場所を選択する若年層をターゲットに、「学ぶ場」「働く場」「楽しむ場」「住む場」として“選ばれる”まちとしての機能を強化することで、人口流出を抑制し、さらには人口増加を目指す。また、公共交通ネットワークの形成とともに生活サービスを提供する施設を地域拠点区域に立地を維持・誘導し、その周辺に居住を誘導することにより、公共交通の維持活性化を図る。特に、中心拠点区域には、若年層が住み、学び、交流できる場所を取り戻すため、広域からの集客力を持ち、時代に合った都市機能の誘導・整備を目指す。また、子ども、若年層・子育て世代、働く人や高齢者など、様々な世代に愛され、市民の様々な活動を育む場づくりを目指し、交流機能を高め、まちなか居住人口の増加を目指す。

中心市街地に特に多い遊休不動産については、空き店舗、空き家等を活用しての起業やリノベーションの取組が民間主導で活発に進められているなか、公共施設・公的不動産については、中心市街地再生・持続的都市経営の重要なトリガーと捉え、身の丈に応じた再編等を図りながら、集約型都市構造の実現に取り組んでいく。

### まちづくりの経緯及び現況

・砂山・今福地区は、JR和歌山駅から南西に約3km、南海和歌山市駅から南方へ約2kmにあり、本市の中心市街地や臨海側の工業ゾーンに近く、日本赤十字社和歌山医療センターが北東に近接して立地し、利便性が高い住宅地になっている。

・本地区の中央部は、日清戦争中に歩兵第61連隊が編成されて昭和20年終戦まで駐屯が続き、この広大な跡地に昭和22年～26年にかけて市立砂山小学校、市立西和中学校、県立和歌山商業高等学校、県立和歌山ろう学校が移転、開校して文教ゾーンが形成されているほか、一部が国有地、県有地として利用されている。このうち、国有地の一部は現在、未利用地となっている。

・住宅地が、この文教ゾーンを取り囲んで昭和30年代から形成され、平成27年(国勢調査)時点の人口密度(グロス)は砂山地区で約28人/ha、今福地区で約89人/haとなった。

・しかし、人口は昭和50年代から減少に転じ、空き地や空き家が増加し、65歳以上の高齢者比率は砂山地区が31.3%、今福地区が36.4%に上昇してきている。

・地区の幹線道路となる都市計画道路は地区外周に4路線を計画しているが、南部の東西方向の路線は事業に着手し、東部を南伸する区間は事業未着手である。他の2路線も拡幅整備事業が未着手で歩道等の確保が不十分である。生活道路は一部の区域を除いて幅員4m未満の狭小幅員の道路網が形成されている。また、下水道は汚水はおおむね整備済みであるが、雨水は順次、整備を進めている状況である。本地区南部には都市公園は1箇所のみで少ない状況である。

・本地区については、平成23・24年度に「砂山・今福地区まちづくりワークショップ」が7回開催され、延べ300余名の地域住民の参画を得た中でまちづくり整備構想が提案され、地域住民のまちづくりへの期待が高い状況にある。

・平成25年度にはまちづくり活動を行うNPO法人が2団体設立され、美化清掃活動や防災活動など継続的な活動が行われてきており、平成29年度には当該団体を都市再生推進法人に指定している。

### 課題

・生活道路の多くは狭小幅員であり、文教ゾーン周辺など優先される路線の整備が必要である。

・人口の減少、高齢者の増加が進む中、良好な居住環境や子育て環境を整えたとともに若者が集まっている文教ゾーンの特性を活用し、次世代を育てるふれあいのまちづくりを進め、若者や子育て世帯などの定住促進が求められている。

・南海・東南海地震などの災害に備えて、防災拠点づくりが必要になっている。

・地区南部において、公園が不足している。

将来ビジョン(中長期)

■第5次和歌山市長期総合計画 平成29年度～平成38年度

○「住みたいと選ばれる魅力があふれるまち」

・各地域におけるまちづくり活動を支援し、歴史や文化など地域が持つ個性や多様性を生かした魅力的なまちづくりを推進する。

・文化財の適切な保護・活用を図り、歴史・文化を生かしたまちの魅力を高めるとともに、市民の郷土への誇りと愛着を育む。

・地域の拠点となるコミュニティセンターを中心に、生涯学習環境の整備、充実を図るとともに、生涯を通じて文化・スポーツ活動に親しめるよう、環境の充実を図る。

○「子供たちがいきいきと育つまち」

・安心して子供を生み育てられるよう、家庭・地域・学校・事業所・行政すべてが連携・協働しながら、子供たち一人ひとりの成長を支えることができる環境づくりをめざす。

○「誰もが安心して住み続けられる持続可能なまち」

・基幹道路の整備を進めるとともに、地域の実情を踏まえ、徒歩でも自転車でも安全で快適に通行できる生活道路の整備を進める

・地域の個性を生かしたコミュニティ活動の活性化を図るとともに、市民や地域、NPO、企業、大学など多様な主体が連携・協働し、ともに公共を担っていく「新しい公共」を構築する

■和歌山市都市計画マスタープラン 基準年:平成27年度-目標年:平成37年度 《都市整備の基本方針》

○「道路の整備方針」

・広域幹線道路、都市計画道路、生活道路等の機能に応じた適切、効果的な整備を歩行者・自転車通行空間の整備も含めて行うことにより、円滑で安全、快適に移動できる道路整備を進めます。

・公共空間を構成する要素として、景観や環境に配慮した道路整備を進めます。

○「公園・緑地整備の方針」

・公園・緑地の整備にあたっては、樹林地・庭園・花壇・水面などの持つ緑地機能、多目的広場・芝生広場・グラウンドなどの持つ広場機能、災害時の延焼防止・避難地・備蓄・緊急輸送のヘリポートや救援物資集積基地などの防災拠点機能に配慮します。

・日常生活に身近な公園による緑地機能の向上・確保や、災害時に公園の果たす防災機能の観点からの整備を図ります。

■和歌山市立地適正化計画《居住誘導区域に関する市全体の考え方》

現在、市民の大部分が居住し、良好な住環境を保持しているところは、今後も、市民の主たる居住地域として維持していくこととします。そこで、これらの地域を他都市への人口流出を抑制し、和歌山市への定着を図るため、市街地環境の改善に資する住宅を誘導するエリアとして設定します。

■砂山・今福地区まちづくり提言書(平成24年9月、砂山・今福地区まちづくりワークショップ一同作成)

○「災害に強いまち」づくり ○「安心・安全のまち」づくり ○「次世代を育てるふれあいのまち」づくり ○「美しい、魅力あるまち」づくり の4つを砂山・今福地区のまちづくり目標に定めます。

まちづくり提言の内容を自らの課題として受け止め、みんなで考え、行動することにより、私たち住民の手でまちを創り上げていきます。(道路、公園等を地域が主体となって維持管理し、より一層魅力的な施設へと充実させるとともに、各種活動への積極的な活用を通じて、地域住民のまちづくりへの意識醸成と新しい次世代の担い手育成に努めます。)

都市構造再編集支援事業の計画 ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

本地区は、本市の中心拠点に隣接する居住誘導区域であり、人口の流出を抑制し、和歌山市への定着を図るため、魅力的な市街地環境の整備を図ります。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度	
居住環境の満足度	%	アンケート調査を計画対象地区(約500世帯)に対して実施し、地区の居住環境の向上のために行う道路や公園、交流施設の整備等の効果を、居住環境に関する満足度(満足、やや満足、普通、やや不満、不満の5指標の割合)で計測する。	目標全体の達成度合いを計測する指標であり、居住環境に対する満足度を向上させる。	33.6%	R1	R7
(仮称)地域交流センターの年間利用人数	人	(仮称)地域交流センターの年間利用人数	地域住民による交流活動の活発さを示す指標であり、地域交流センターの年間利用人数を増加させる。	22,252人	R1	R7
砂山、今福地区における高齢化率	%	砂山、今福地区における高齢化率	居住環境の改善による、若者や子育て世代の定住を測る指標であり、砂山、今福地区の高齢化率の上昇を低減させる。	36%(R6時点推計値)	R1	R7

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1:(災害に強く安全性・利便性の高い、緑や自然あふれる公共空間を整備する。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全性・利便性の観点から優先される生活道路を整備する。</li> <li>・防災性を向上し、多世代が交流できる賑わいのある広場空間、交流拠点を整備する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道砂山63号線拡幅事業(基幹事業:道路)</li> <li>・市道雄湊西浜線拡幅事業(基幹事業:道路)</li> <li>・長町公園再整備事業(基幹事業:公園)</li> <li>・公園整備事業(都市計画道路今福神前線沿道)(基幹事業:公園)</li> <li>・(仮称)地域交流センター(基幹事業:高次都市施設)</li> <li>・市道今福12号線美装化事業(基幹事業:高質空間形成施設)</li> </ul>
<p>整備方針2:(住民主体のまちづくり活動の展開によるさらなるまちづくりの担い手育成と住民相互の理解、新しいコミュニティ形成を進める。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりNPO法人(都市再生推進法人)の活動が活発化してきた中で、地域住民全体のまちづくり活動やコミュニティ活動への参画を促進させる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮称)地域交流センター(基幹事業:高次都市施設)【再掲】</li> <li>・長町公園再整備事業(基幹事業:公園)【再掲】</li> <li>・公園整備事業(都市計画道路今福神前線沿道)(基幹事業:公園)【再掲】</li> </ul>
<p>整備方針3:(若者や子育て世代の定住を促進させる居住環境を整える。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地からほど近い立地条件を活かし、道路や公園、多世代が活動し交流できる拠点を整備し、安全安心で若者や子育て世代から暮らしたいと選ばれる居住環境を整備する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道砂山63号線拡幅事業(基幹事業:道路)【再掲】</li> <li>・市道雄湊西浜線拡幅事業(基幹事業:道路)【再掲】</li> <li>・長町公園再整備事業(基幹事業:公園)【再掲】</li> <li>・公園整備事業(都市計画道路今福神前線沿道)(基幹事業:公園)【再掲】</li> <li>・(仮称)地域交流センター(基幹事業:高次都市施設)【再掲】</li> <li>・市道今福12号線美装化事業(基幹事業:高質空間形成施設)</li> </ul>
<p>その他</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,938.0	交付限度額	872.1	国費率	0.45
---------	---------	-------	-------	-----	------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路	(市道)	市道砂山63号線	和歌山市	直	L=16m	H28	R6	R3	R6	31.3	31.3			31.3	-
道路	(市道)	市道雄湊西浜線	和歌山市	直	L=27m	R5	R6	R5	R7	9.0	9.0			9.0	-
公園	(街区公園 再整備)	長町公園	和歌山市	直	5,700㎡	R2	R4	R2	R4	44.8	44.8			42.6	-
公園	(街区公園 新設)	公園(都市計画道路今福神前線沿道)	和歌山市	直	1,124㎡	R3	R6	R3	R7	163.7	163.7			163.7	-
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設		市道今福12号線	和歌山市	直	L=160m	R7	R7	R7	R7	17.0	17.0			17.0	-
高次都市施設 地域交流センター		(仮称)地域交流センター	和歌山市	直	延べ床:3000㎡	R2	R6	R2	R6	1,669.4	1,669.4			1,669.4	-
		観光交流センター													
		まちおこしセンター													
		子育て世代活動支援センター													
		複合交通センター													
誘導施設		医療施設													
		社会福祉施設													
		教育文化施設													
		子育て支援施設													
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計															
										1,935.2	1,935.2	0.0	0.0	1,933.0	-

…A

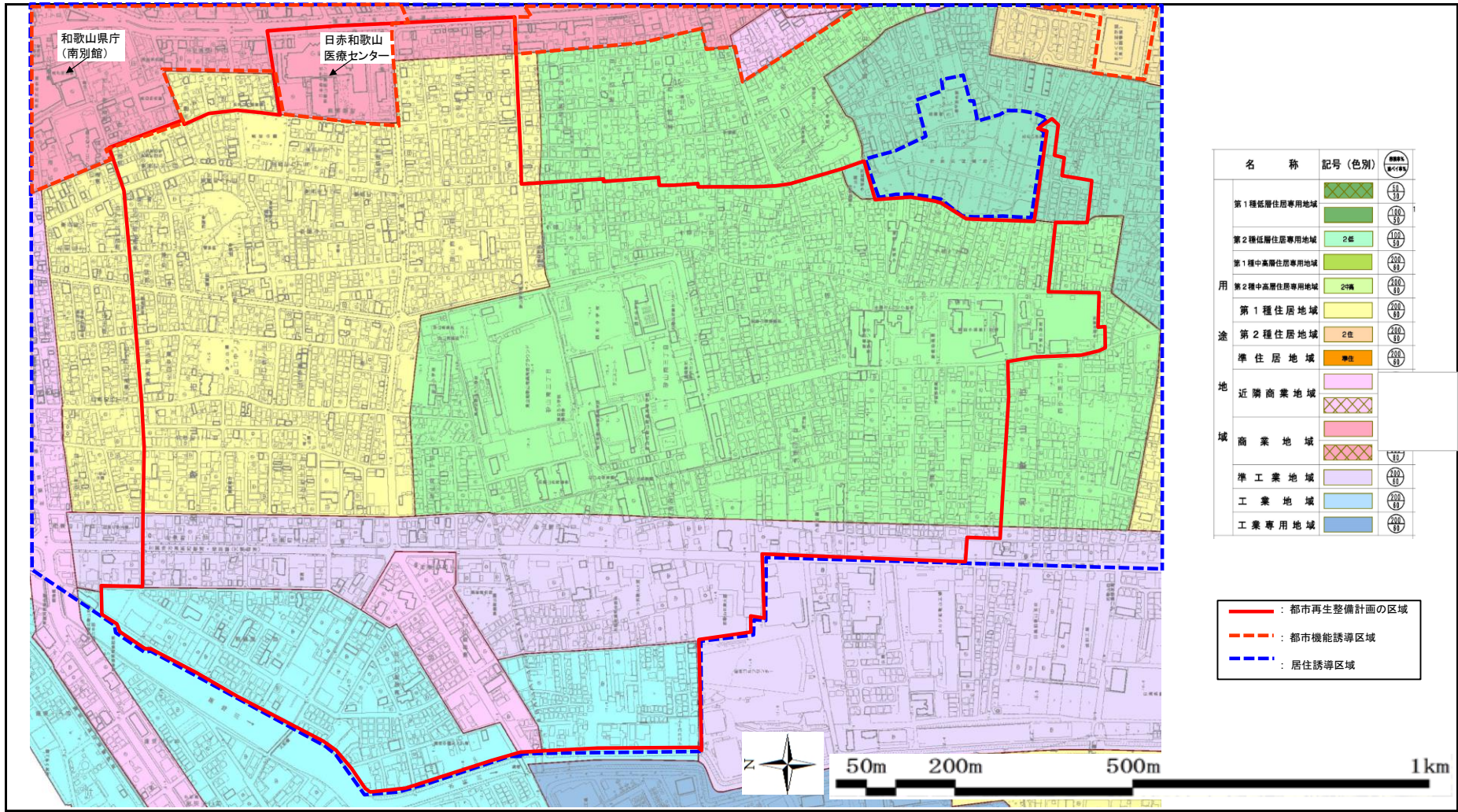
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業															
事業活用調査	事業効果分析業務		和歌山市	直	アンケート調査約500世帯	R7	R7	R7	R7	5.0	5.0			5.0	
まちづくり活動推進事業															
合計															
										5.0	5.0	0.0	0.0	5.0	
												合計(A+B)		1938.0	

…B

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

<p>砂山・今福地区(第2期)(和歌山県和歌山市)</p>	<p>面積 150.5 ha</p>	<p>区域 和歌山市砂山南1~4丁目、今福1丁目、2丁目の一部、3~5丁目、葵町、湊、湊御殿1~3丁目、舟津町1丁目の一部、2~4丁目、土佐町2~3丁目、出口端ノ丁、出口新端ノ丁、出口中ノ丁、出口甲賀丁、金龍寺丁、南相生丁、作事丁、尾崎丁、東長町7~11丁目、湊通丁南2丁目の一部、3、4丁目、茶屋ノ丁の一部、芝ノ丁の一部、湊桶屋町、小松原通4、5丁目、小松原5丁目</p>
-------------------------------	--------------------	---





砂山・今福地区(第2期)(和歌山県和歌山市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	《大目標》誰もが安全で安心し、末永く心豊かに暮らせる魅力ある居住環境の創出と、ふれあいあふれる住民主体の継続的なまちづくり	居住環境の満足度 ( % )	33.6% (R1年度)	→	38.9% (R7年度)
	【目標1】災害に強く安心安全で利便性が高い、緑や自然のある美しい居住環境づくり	代表的な指標 (仮称)地域交流センターの年間利用人数 ( 人 )	22,252人 (R1年度)	→	88,017人 (R7年度)
	【目標2】まちに愛着を持つ人々と次世代を育てる、ふれあいの交流環境づくり 【目標3】若者や子育て世代から住みたいと選ばれる居住環境づくり	砂山・今福地区における高齢化率 ( % )	36% (R6時点推計値)	→	35% (R7年度)

