

# 全国市街地の変遷

昭和の記憶から次代へ

人口は約36万人に

和歌山市はかつて徳川御三家・紀州藩の城下町として栄え、近年では近畿圏南部の最大商業都市、重工業都市として発展。ピーク時には人口が

40万人を超え、97年には中核市に移行した。しかし少子高齢化、若年層の市外への転出、地域経済の衰退などで人口は減少傾向で推移し、17年6月現在で約36万人となっている。

和歌山市内の鉄道

## 和歌山市 JRと南海、市東西の表玄関は今



JR和歌山駅と駅前通り



南海和歌山市駅(上)と「活性化計画」1期工事で竣工したオフィス棟



入居していた。

しかし、昭和50年代後半頃をピークに和歌山市の人口は減少傾向となり、モータリゼーションによる鉄道利用の減少、ぶらぐり丁商店街などの中心商業地の衰退もあり、両駅の乗降客数は減少した。

路線の主要駅はJR和歌山駅と南海電鉄和歌山市駅だ。開業は前者が1924年、後者は1903年で、JR和歌山駅が市内の東の玄関口、南海和歌山市駅が西の玄関口である。また両駅は商業の重要拠点でもあり、JRの駅ビルは商業施設・和歌山MIO、隣の和歌山ターミナルビルには近鉄百貨店が入居し、南海の駅ビルにも14年まで高島屋が

緩やかに減っている。特に、南海和歌山市駅は平成以降大幅に乗降客数が減少し、80年度が1日当たり約4・2万人だったのに対して15年度は約1・8万人と半分以下となった。一方、JR和歌山駅は大阪方面への本数を増やした結果、15年度は約3・9万人と、相対的に減少幅が

近年、JR和歌山駅周辺では「けやき大通り第一種市街地再開発事業」「和歌山県JAビル」竣工などの周辺開発が進み、現在も駅周辺のスーパ跡地で民間事業者による第一種市街地再開発事業(友田町4丁目地区)が実施予定である。同じく、同駅周辺の複合ビル跡地では、不動産会社による大規模マンションの開発が行われており、現在分譲中である。地価水準でもJR和歌山駅と南海和歌山市駅の格差は広がり、各駅の前面路線価(最高価格)は、JR和歌山駅前が1㎡当たり36万円、南海和歌山市駅前が12・5

## JR駅周辺との格差拡大傾向に歯止め 南海駅中心に活性化計画

万円となっている。

南海和歌山市駅周辺では現在、南海電鉄が市と県と連携した「和歌山市駅活性化計画」を実施。2期に分けた事業が行われている。1期工事のオフィス棟(7階建て、延べ床面積約6200㎡)は17年3月に竣工。7月には、現在2階にある改札口を含む駅施設が1階へ移設され

2期工事は南海和歌山ビルなどを解体し、ホテル棟(12階建て、延べ床面積約6240㎡)、商業棟(3階建て、同約7950㎡)、公益施設棟(和歌山市民図書館/4階建て、同約9250㎡)、駐車場などの施設が計画されており、文化・交流拠点の創出、都市機能の集積が図られる。全体竣工は20年3月の予定である。

このように、今後南海和歌山市駅が活性化され、計画のコンセプトである「人々が集う和歌山らしさを兼ね備えたソーシャルセンター」となることを期待したい。

(日本不動産研究所和歌山支所、不動産鑑定士・土田正顕)

### 文化・交流拠点も

