

わかやまリノベーションまちづくり構想(案)の ドラフト

わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会
平成29年 1月13日

目次

1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題	
(1) わかやまの歴史	2
(2) 和歌山市の現状	3
(3) 和歌山市の強み	6
(4) 和歌山市の課題	7
2. 和歌山らしい暮らしを考える	
(1) 未来のコンテンツ	8
(2) リノベーションまちづくりの方向性	9
(3) 暮らしを彩るコンテンツ	11
3. リノベーションまちづくりとは	
(1) リノベーションまちづくりとは	13
(2) リノベーションまちづくりの特徴	14
4. 構想実現の仕組み	
(1) リノベーションまちづくりの11プロセス	15
(2) 対象地域	28
(3) 構想実現の体制	29
(4) 構想実現の仕組み	30
(5) 実施スケジュール	31

参考資料

和歌山市の現状
わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題

(1) わかやまの歴史

- 和歌山市は、大阪湾の海上交通と紀の川の河川交通により、人・もの・情報が行き交う交流拠点として栄えた。
- 江戸時代には和歌山城が築城され、江戸後期には全国有数の大都市として栄えた。
- 和歌山城周辺は整然としたまちなみが形成され、和歌山城の外堀であった市堀川周辺には様々なお店が建ち並び、大変賑わっていた。
- 昭和20年の空襲によって大部分が焼け野原となったが、道路網や市堀川、地名などに城下町としての骨格が残されている。
- 現在は、モータリゼーションによる社会動態の変化等により、まちなかで豊かに暮らすためのコンテンツが郊外に流出し、まちなかの魅力が低下している。

江戸時代の和歌山



出典：「紀伊国名所図会」

現在の和歌山



1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題

(2) 和歌山市の現状（和歌山市全体）

<和歌山市全体の現状>

①人口の減少

市全体の人口は、昭和60年をピークに減少が続いている。

②若者世代の流出

15歳～29歳の世代は、進学や就職を契機に県外へと転出する傾向がある。

③厳しい財政状況

生産年齢人口の減少や老年人口の増加、中心部の経済縮小等により地価が下落し、自主財源が減少する一方、高齢化の急激な進展に伴い扶助費等の義務的経費が増大している。

④外国人観光客の増加

アジアを中心とする外国人観光客が急増している。

⑤開業率の低迷

本市の開業率は全国平均を大きく下回っている。

1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題

(2) 和歌山市の現状（まちなか）

<まちなかの現状>

①コンテンツの不足

まちなかには、空き家・空き店舗や駐車場、活用度の低い道路・河川があふれ、多様なお店少なく、**コンテンツが不足**している。

②まちなかの商業の衰退

まちなかの商業の事業所数、従業員数、年間商品販売額が特に減少しており、**まちなかの商業が衰退**している。

③公共交通の不足

鉄道・バスを利用する者が少なく、**自動車の利用者が大半**を占める。

④教育への公共投資

伏虎義務教育学校再編に伴う**大学誘致**や、**市民図書館・市民会館建替**などが始まっている。

1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題

(2) 和歌山市の現状

「都会でもない、田舎でもないまち わかやま」の正体

和歌山のまちは、戦災によって建物が失われたとは言え、江戸時代からの城下町としての都市の骨格は色濃く残っている。

さらに、戦後の成長期におおいに賑わったまちなかの建物・インフラなどの豊富な空間的な資源がまちなかに数多く残されている。

→**田舎ではない**

一方で、城下町の時代から脈々と続いてきた、住んで、働いて、学び、子育てをして、遊びもあった、城下町ならではの豊富なコンテンツが失われているため、まちなかで豊かに住んで、働いて、暮らせるという、豊かな都市的なライフスタイルのイメージが失われてしまっている

→**都会ではない**

ハードは豊富にあるが、中身のコンテンツが豊富にない。

これが市民の感じる「都会でもない、田舎でもないまち わかやま」の正体！！

1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題

(3) 和歌山市の強み

- ①小中一貫校の開校（平成29年4月）や図書館・市民会館の建替、大学の誘致等の教育関係の投資
- ②城下町としてのハード（道路、河川、地名等）の現存
- ③和歌山城をはじめとする外国人観光客の増加

これらを活用しながら、まちなか全体の課題解決を図っていく。

1. 都会でもない、田舎でもないまち わかやまの現状と課題

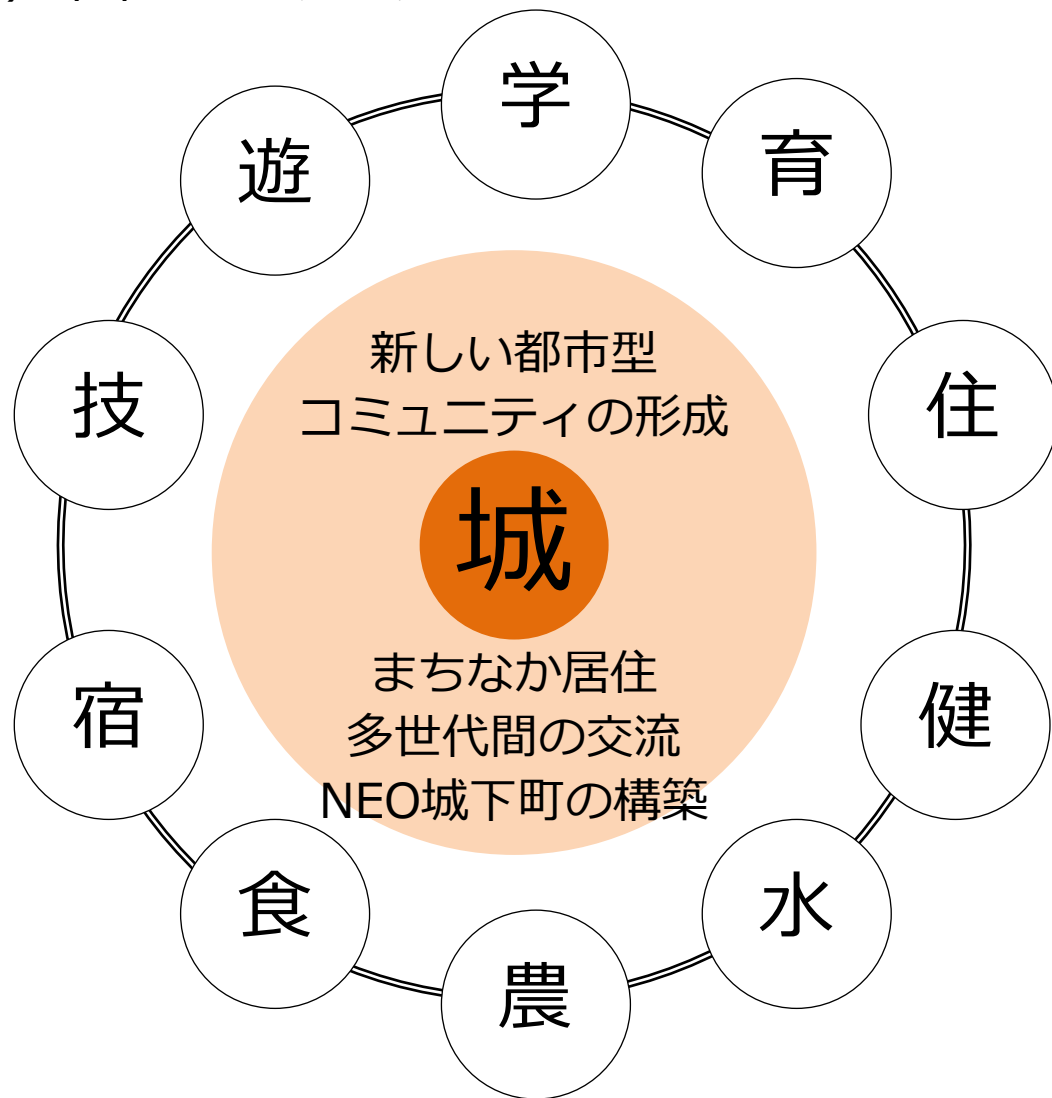
(4) 和歌山市の課題

- ①遊休不動産の増加により低下しているまちなかエリアの価値
- ②税収の減少
- ③質の高い雇用が失われた
- ④まちなかのコンテンツの不足

まちなかの課題を解決することで、市全体の課題解決につなげていく。

2. 和歌山らしい暮らしを考える

(1) 未来のコンテンツ



古い城下町にあったさまざまなコンテンツを、現代の生活に合った形でリノベーションによりもう一度市民たちがつぎつぎに生み出していく

和歌山らしい
新たなライフスタイルの創造

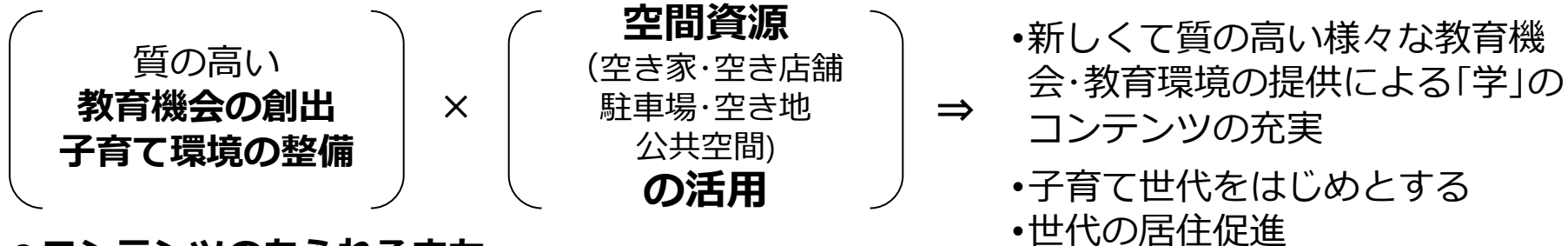
2. 和歌山らしい暮らしを考える

(2) リノベーションまちづくりの方向性

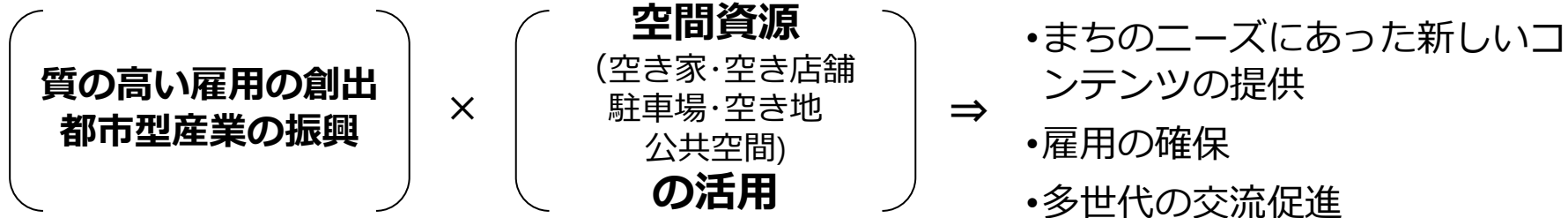
都市型コミュニティを再生させ、
一人ひとりにあった**和歌山らしいライフスタイル**や、
今の城下町にふさわしいコンテンツを
リノベーションにより生み出していく。

テーマ

●教育高品質なまち

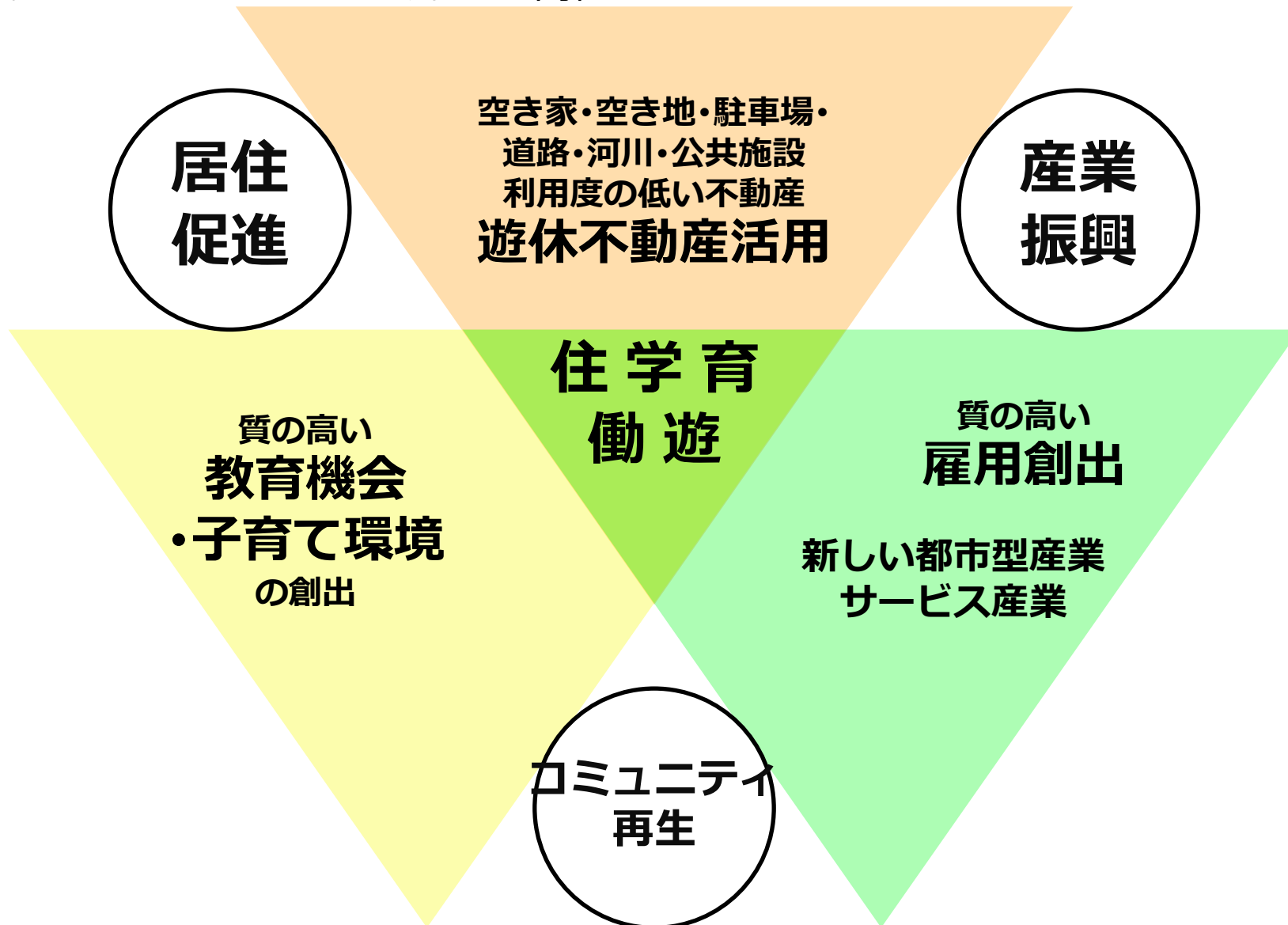


●コンテンツのあふれるまち



2. 和歌山らしい暮らしを考える

(2) リノベーションまちづくりの方向性



2. 和歌山らしい暮らしを考える

(3) 暮らしを彩るコンテンツ

学（学ぶ）

学校での教育や民間による教育、退職者と子どもの交流、ものづくり技術や地場産業技術の伝承など誰もが学びあいながら成長できる場があります。

（新しい学校教育、英会話・スポーツ・音楽・ダンス・囲碁将棋教室等）

育（育てる）

公民連携による子育て支援サービスの活用や、子育て中の親同士の交流などが図れる場があります。

（子育て広場、乳児向け保育サービス、SNSを活用した交流、ソーシャルビジネス等）

住（住む）

まちなかで豊かに暮らしていくため、遊休不動産のリノベーションにより住む場所を提供し、多様な世代がまちなかに住むようになります。

（空き家・空き店舗等をリノベーションした住居、共同住宅、シェアハウス等）

健（健康づくり）

お城を中心としたウォーキングやジョギング、ラジオ体操をはじめとする健康づくりなどが楽しめます。

（和歌山城のウォーキング・ジョギング、マラソン、スポーツ教室等）

水（川、海）

和歌山城のまちなかの堀川や沿岸部の海沿いで、釣り、船、サップ、カヌー、サーフィンなどのアクティビティが生活の中で日常的に楽しめる空間になります。

2. 和歌山らしい暮らしを考える

(3) 暮らしを彩るコンテンツ

農（都市型農業）

周辺部で収穫した農産物をまちなかで消費したり、まちなかの空き地や駐車場を農地へ転換したり、農業者とのふれあいを通じて都市でも農業に触れられます。

（市民農園、農業体験、農園レストラン、直売所等）

食（食べる）

地元で収穫した野菜や果物、魚介類を使用した食材、無農薬野菜や有機野菜など安全・安心な食材を食べることができるお店や多種多様な飲食の場が形成される事で生活を豊かにします。

（カフェ、農園レストラン、日本酒バー、オープンカフェ、船上レストラン等）

宿（宿泊する）

まちなかや和歌山市内外の観光地、漁村・山村に点在する宿や、まち全体を一つの宿に見立てた分散型の宿は新たな交流を生み出します。

（ゲストハウス、旅館、まち宿、ボートハウス等）

技（技術、アート）

繊維、木材・木製品、家具、皮革などの地場産業を活用したものづくりや、手づくり雑貨、アート活動等を事業化（起業）しやすい環境を整えることで、誰もが活躍できます。

（ハンドメイド、アートクラフト、アートギャラリー等）

遊（遊ぶ）

子どもや大人が遊べる場、自然や歴史を感じながら遊べる場など多種多様な遊びがあります。

（子どもの遊び場、自然とのレクリエーション、大人のゲームバー、駄菓子文化の復活、フォトスポットの設置等）

3. リノベーションまちづくりとは

(1) リノベーションまちづくりとは

- リノベーションまちづくりとは、今あるもの（遊休不動産・公共空間）を活かして、新しい使い方をしてまちを変えること。
- 人口減少や経済縮小が進む中、**行政だけ**でまちづくりを進めることは**財政的に困難**である。そこで、**民間主導**でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う**民間主導の公民連携**を促進していく必要がある。
- 和歌山市のまちなかには、空き店舗・空き家や駐車場、利用度の低い道路・河川があり、**遊休不動産**があふれている。
- これらのストックの活用と民間主導によるプロジェクトの実施を通し、**まちなかに雇用と産業、質の高い教育**の創出を図っていく。

3. リノベーションまちづくりとは

(2) リノベーションまちづくりの特徴

① **収益性が高く、スピードが速い**

今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変える

② **民間主導の公民連携**

民間主導でプロジェクトを興し、行政が支援する

③ **都市・地域経営課題を解決**

遊休不動産という空間資源と地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興し、地域を活性化させる

④ **補助金にできる限り頼らない**

経済合理性を追求する

4. 構想実現のプロセス

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

- ①教育・子育て環境の充実
- ②遊休不動産の住宅転用
- ③働く場の創出によるコンテンツの充実
- ④民間駐車場の農園等への転用
- ⑤道路の歩行者空間化
- ⑥フリンジ駐車場や和歌山大学とまちなかを結ぶ二次交通
- ⑦河川・水辺空間の活用
- ⑧水辺の公共不動産の活用
- ⑨新たなファイナンススキームの構築
- ⑩まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略
- ⑪漁村集落等の分散型「まちやど」化

4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

①教育・子育て環境の充実

教育環境の充実

- 伏虎義務教育学校（小中一貫校）の開校や3つの大学の誘致
- 図書館や市民会館等の建替
- 従来型の勉強にとどまらない、民間による教育機会の提供

子育て環境の充実

- 子育て支援サービスの提供
- 子育てスペースの提供や子育て世代間のネットワーク形成

コラム

御三家の一つである紀伊徳川家が領した和歌山県では、江戸時代に徳川吉宗により藩校「講釈所」が設置され、学問が栄えました。講釈所では、藩士だけでなく向学心のある一般庶民にも聴講が許されていました。吉宗以降の藩主も儒学の学習等を奨励し、藩士だけでなく庶民の教育水準を高めることに貢献していました。

明治・大正時代には、紀州沖に現れた西洋船の影響から英語教育が積極的に取り組まれていました。

現在は、和歌山県における小・中・高校生徒1,000人当たりの学習塾の軒数は全国でも一番多く、教育に対する関心は高いと考えられます。

※ 出典…「和歌山県教育史 第一巻 通史編」、
経済センサス（総務省）

4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

②遊休不動産の住宅転用

- 空き店舗・空き家等をリノベーションし、住宅を提供
- 子育て世代の流入をどんどん促す住宅転用への支援



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

③遊休不動産を活用したビジネスの創出

- 空き店舗・空き家等をリノベーションし、店舗やオフィス等を提供



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

④ 民間駐車場の転用 (まちなかの緑地・農地・菜園へ)

- まちなかにある自然、食べられる自然、コミュニティの育つ自然

農地



農業体験



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑤道路の歩行者空間化

トラフィックセルの設定

- 公共フリンジ駐車場化と
トラフィックセル沿いの
駐車しやすい駐車場への集約

道路の歩行者空間化の検討

- 重点エリアの設定
- 民間地権者・地元商店街・町内会の
合意形成
- ポポロハスマーケットの延伸



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑥ フリンジ駐車場や和歌山大学と まちなかを結ぶ二次交通

フリンジ駐車場と市役所を結ぶ二次交通

- 朝夕のバス運行

和歌山大学周辺とまちなかをつなぐ公共交通

- 週末夜間バスの実験的運行

バスの運行



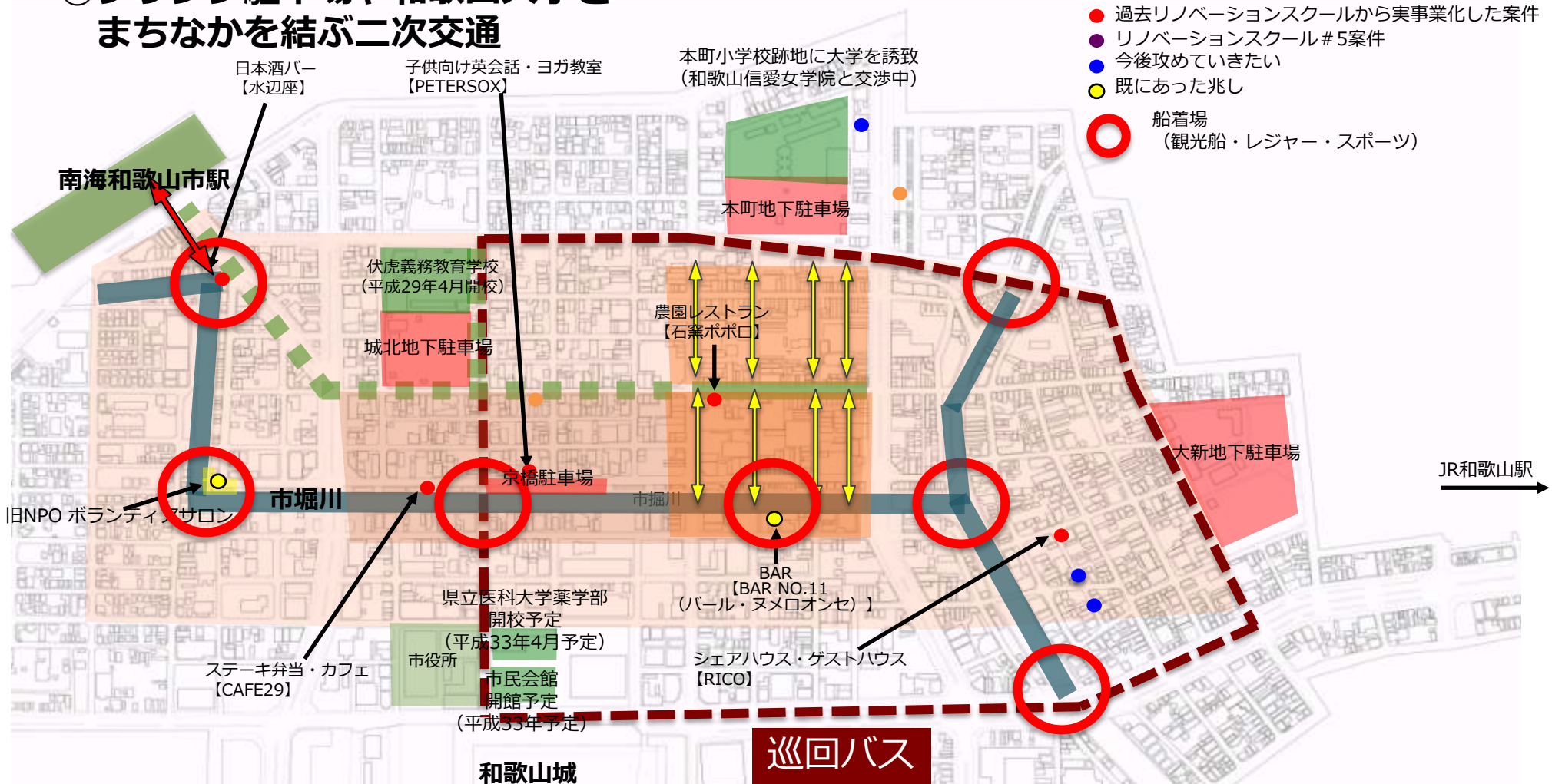
自転車による移動



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑥ フリンジ駐車場や和歌山大学と まちなかを結ぶ二次交通



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑦河川・水辺空間の活用

市堀川に面した飲食店が運行するナイトタイムのカフェポート運行の社会実験

- コンセッション方式による運営事業者の事業体を組織化

水辺座から眺めた市堀川



市堀川でのポート運行



市堀川沿いのバー・又々回・オンセ



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑧水辺の公共不動産の活用

- 市営駐車場活用のPPP事業化
- 旧NPOボランティアサロン活用のPPP事業化
- リノベーションスクールへの案件提供
- RFPの作成と活用事業者の募集

旧NPOボランティアサロン



市営駐車場を活用したイベント



※ RFP…Request For Proposalの略。業務委託等の発注先候補先に具体的な提案を依頼する文書。

4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑨新たなファイナンススキームの構築

- 不動産オーナー、家守事業者への金融支援策の構築
- 民間金融機関・信用保証協会・寄付型クラウドファンディングを組み合わせた新たなリノベーション事業のファイナンススキーム構築の検討
- まちづくりファンドなどを活用した自己資本の調達

4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑩ まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略

- ・ インバウンドによる新しいツーリズム産業の創出
- ・ 沿岸部の漁村のまちをつなぐ新たなツーリズムの産業による雇用の創出

リノベーションにより生まれたゲストハウス



4. 構想実現の仕組み

(1) リノベーションまちづくりの11プロセス

⑪漁村集落等の分散型「まちやど」化

和歌浦・雑賀崎・加太エリア漁村集落の分散型
「まちやど」化

- 旅館業に関する規制緩和の検討

ネットワーク化と情報発信

- 各集落・まちを繋いで体験できる新しい
ツーリズムの情報発信

雑賀崎の漁村集落



加太のまちなみ



4. 構想実現の仕組み

(2) 対象地域



4. 構想実現の仕組み

(3) 構想実現の体制

わかやまリノベーションまちづくりデザイン会議 (仮称)

- 利害関係者が集まるフラットな場づくり
- 金融支援の環境整備
- 啓発活動、産学連携、創業者育成・支援

不動産オーナー

志を持つ所有者による
遊休不動産の提供

- 不動産を使ってまちに
貢献したい
- 不動産価値を維持・向上
させたい

家守会社

補助金に頼らない
民間自立型事業による
プロジェクトの実現

- エリアマネジメント
- まちに投資
- 不動産マッチング
- 事業企画、運営、転貸

事業オーナー

新たなコンテンツを
生み出す人・企業

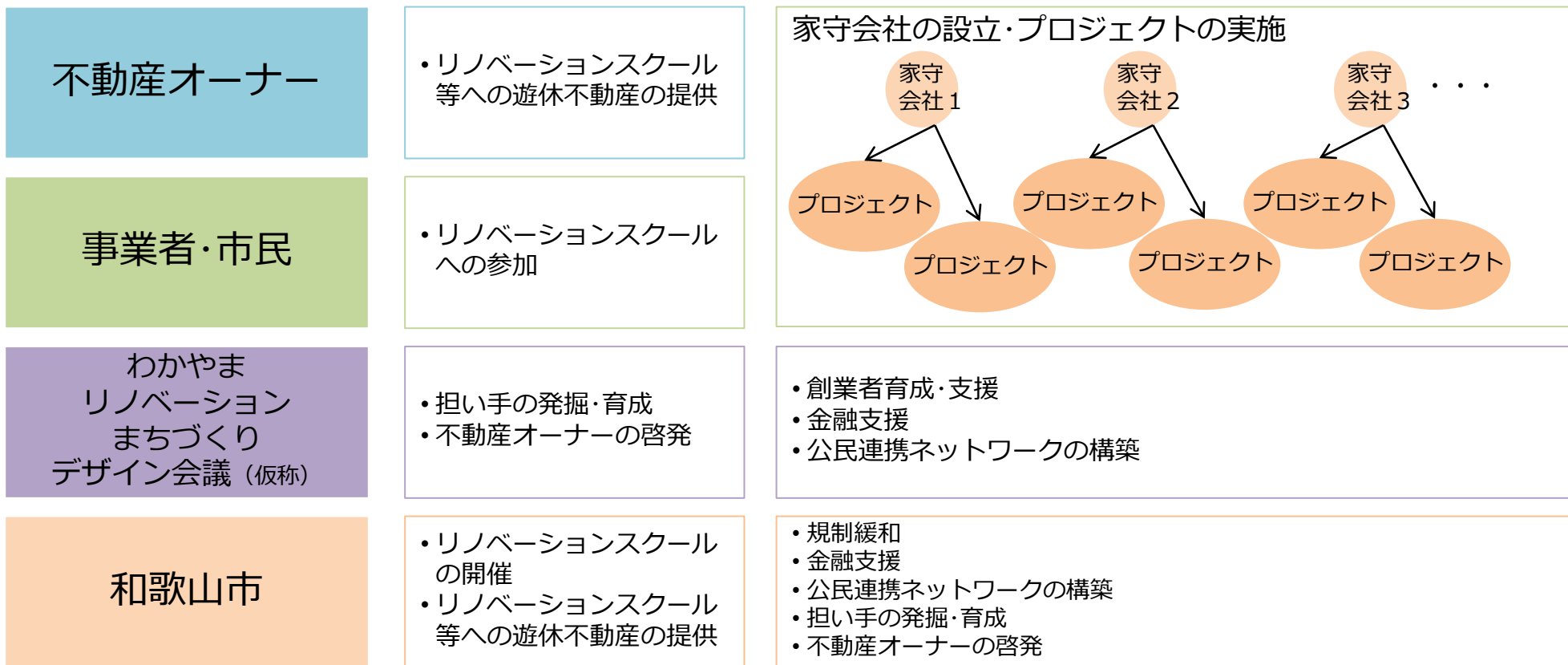
- ビジネスを通じて、まちに
貢献したい
- 楽しく子育てしたい

- 利害関係者が集まるフラットな場づくり (リノベーションスクール等)
- 規制緩和、金融支援の環境整備 (地元金融機関等と連携した融資制度)
- 都市を再生するための都市政策・具体的な再生戦略の策定 (=わかやまリノベーションまちづくり構想)

和歌山市

4. 構想実現の仕組み

(4) 構想実現のプロセス



複数の家守会社が自立し、民間主導の公民連携によるリノベーションまちづくりが浸透し、構想が実現している

4. 構想実現の仕組み

(5) 実施スケジュール

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
事業者・市民	遊休不動産の提供				→
	スクールへの参加	第5回	第6回	第7回	第8回
	家守会社設立・プロジェクト化				→
	和歌山らしい暮らし				→
わかやま リノベーション まちづくり デザイン会議 (仮称)	設立・開催		設立 開催 開催 開催	開催 開催 開催	開催 開催 開催
	金融支援		検討	実施・見直し	実施・見直し
	公民連携ネットワークの構築				→
和歌山市	構想	策定 公表 →			
	スクールの開催	第5回	第6回	第7回	第8回
	担い手の発掘・育成		講演会等	講演会等	講演会等
	不動産オーナーの啓発		講演会等	講演会等	講演会等
	道路・河川使用の規制緩和		検討・実施		
	旅館業法等の規制緩和		検討・実施		
	金融支援		実施	実施・見直し	実施・見直し
	公民連携ネットワークの構築				→