

# わかやまリノベーション推進指針【資料編】

～ニュー城下町実現に向けて～

和歌山市  
平成29年3月

# 目次

## 1. 和歌山市の現状

趣旨	2
①人口の推移	3
②若者世代の流出	4
③来街者数の推移	5
④財政状況の推移	6
⑤路線価の推移	8
⑥商業の推移	9
⑦製造業の推移	10
⑧観光客数の推移	11
⑨交通手段分担率の推移	12
⑩まちなかの空間資源	13
⑪開業率の状況	14
⑫教育関係への公共投資	15

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

(1) 第1回委員会	16
(2) 第2回委員会	18
(3) 第3回委員会	20
(4) 第4回委員会	22
(5) 第5回委員会	24
(6) 第6回委員会	26
(7) 各委員からのコメント	28

# 1. 和歌山市の現状

## 趣旨

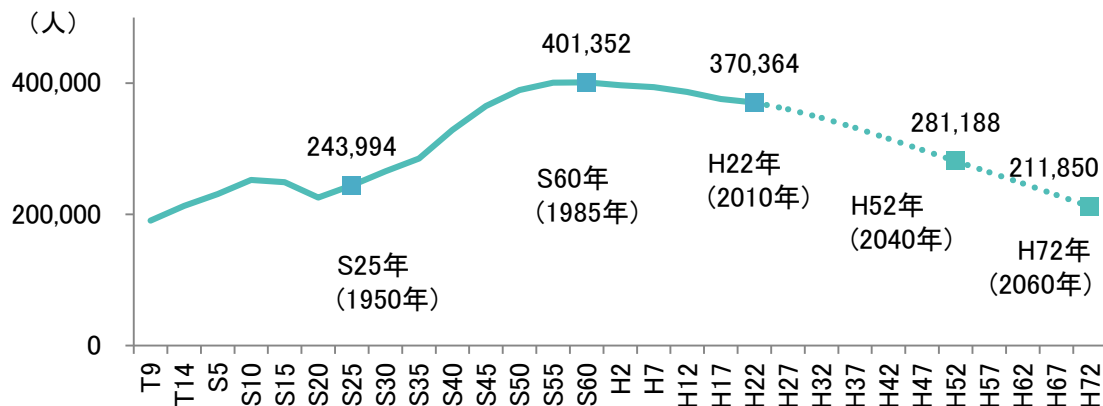
ここでは、本市の現状を把握するため、人口、産業、土地利用、交通、地価、財政など様々な客観的・定量的データの中から、とりわけ本市を特徴付け、今後のまちづくりの検討に必要なデータに着目して分析する。

- ①人口の推移
- ②若者世代の流出
- ③来街者数の推移
- ④財政状況の推移
- ⑤路線価の推移
- ⑥商業の推移
- ⑦製造業の推移
- ⑧観光客数の推移
- ⑨交通手段分担率の推移
- ⑩まちなかの空間資源
- ⑪開業率の状況
- ⑫教育関係への公共投資

# 1. 和歌山市の現状

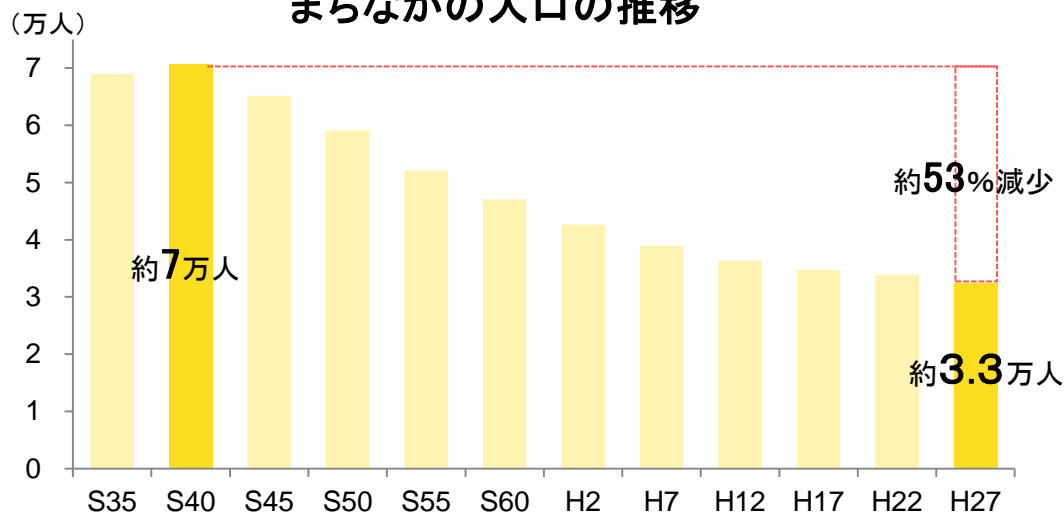
## ①人口の推移

### 和歌山市全体の人口の推移



- 昭和60年をピークに人口減少が続いており、人口減少対策を講じなければ、約37万人(平成22年)から約28万人(平成52年)に減少する見込み。
- 年少人口、生産年齢人口は今後も減少が見込まれている一方、老年人口は平成37年まで増加見込み。平成22年の高齢化率は25.7%だったが、平成72年には40%を超える可能性がある。

### まちなかの人口の推移



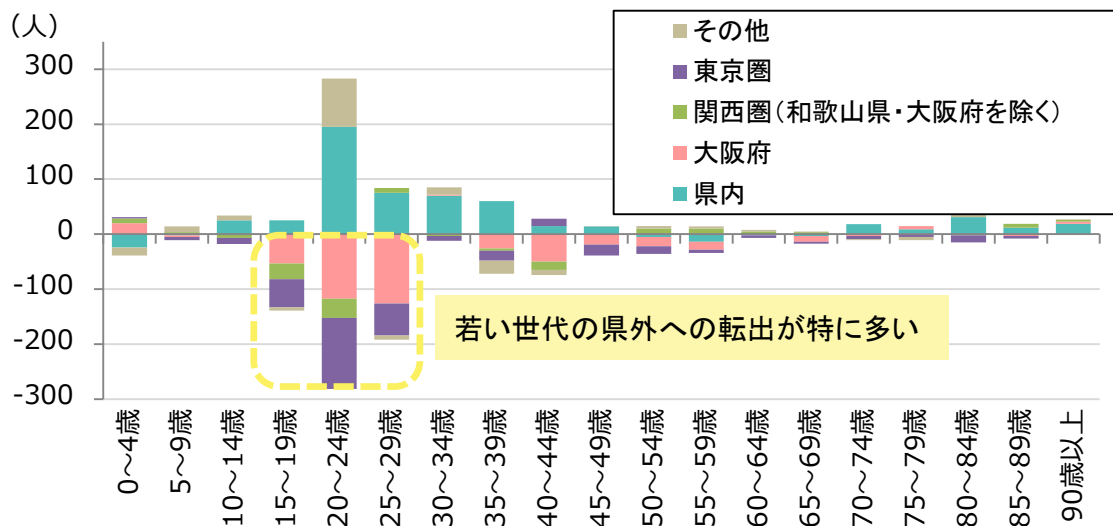
- 和歌山市全体の平成22年の人口は、ピーク時から約8%の減少(昭和60年と平成22年を比較)にとどまる。一方、まちなかの人口はピーク時から約53%も減少(昭和40年と平成27年を比較)しており、特にまちなかにおいて人口減少が進んでいる。

出典: 国勢調査(総務省)、国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠した試算(和歌山市)

# 1. 和歌山市の現状

## ②若者世代の流出

### 年齢階級別転入・転出数の状況



•15~29歳の若い世代は、進学や就職を契機に県外へ転出する者が特に多い。

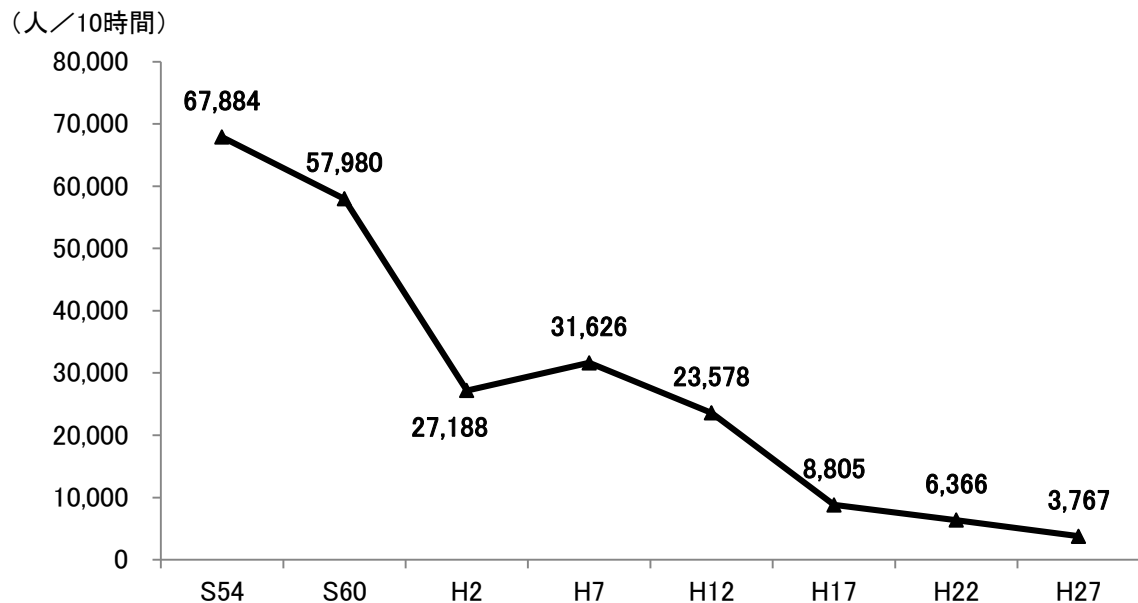
若い世代の県外への転出が特に多い

出典:総務省統計局「平成25年住民基本台帳人口移動報告」をもとに国が作成したデータ

# 1. 和歌山市の現状

## ③来街者数の推移

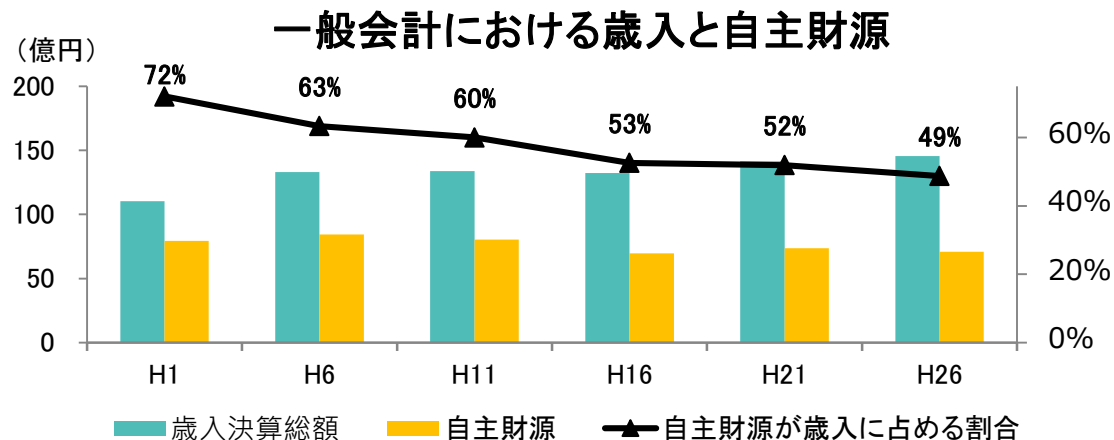
### ぶらくり丁商店街(日曜日)通行量調査の推移



- ぶらくり丁商店街の通行量は、昭和54年には67,884人/10時間であったが、平成27年には3,767人/10時間と、二十分の一近くになっており、まちなかを訪れる人が大幅に減っている。

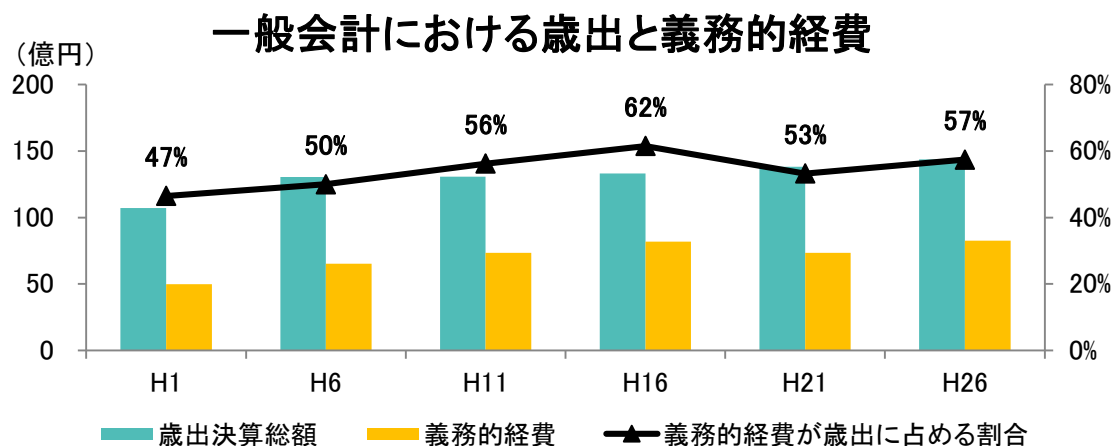
# 1. 和歌山市の現状

## ④財政状況の推移



•平成元年度には歳入の7割以上を占めていた自主財源が、平成26年度には5割を下回り、依存財源頼りとなっている。

※ 自主財源…税収入、手数料、使用料、寄付金等。

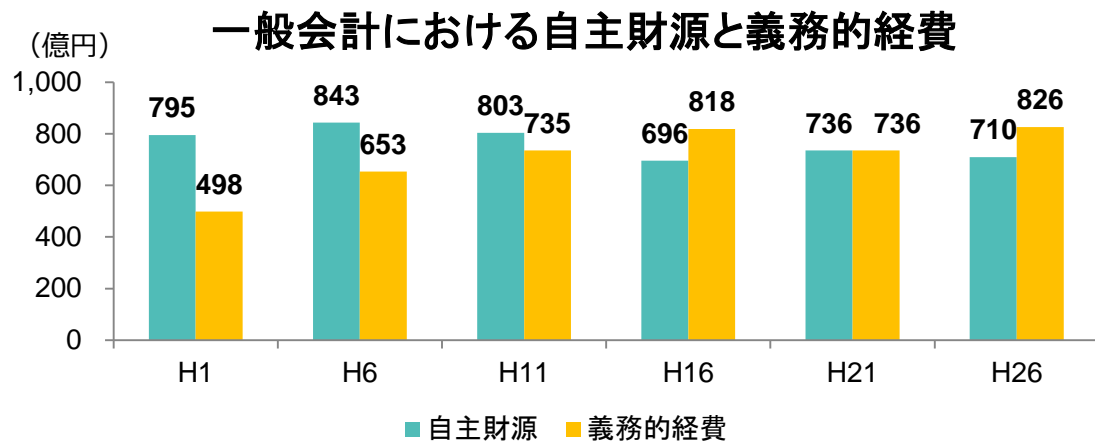


•歳出に占める義務的経費の割合は6割前後と増大しており、柔軟な財政支出が困難となっている。

※ 義務的経費…人件費、扶助費、公債費の合計

# 1. 和歌山市の現状

## ④財政状況の推移



•平成16年度までは自主財源が義務的経費を上回っていたが、平成26年度は義務的経費が自主財源を超過している。

※ 自主財源…税収入、手数料、使用料、寄付金等。

※ 義務的経費…人件費、扶助費、公債費の合計

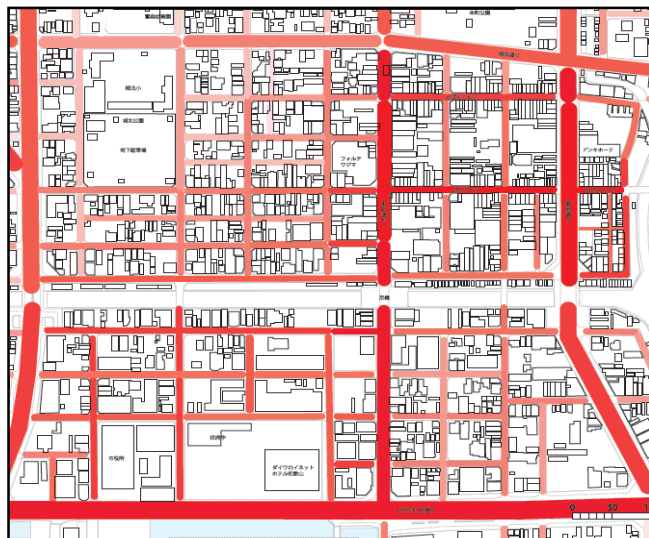


# 1. 和歌山市の現状

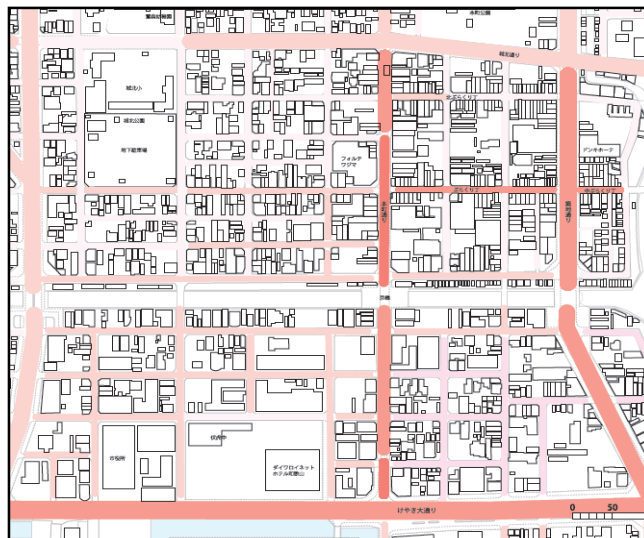
## ⑤ 路線価の推移

### まちなかの路線価の推移

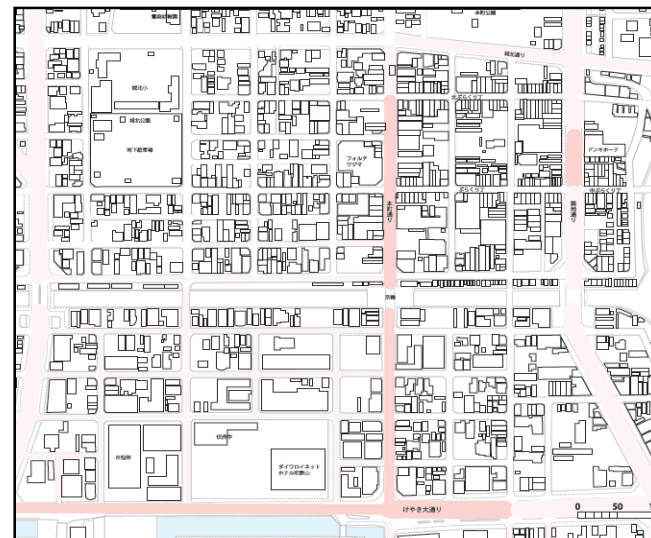
平成5年



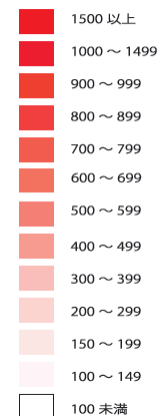
平成15年



平成26年



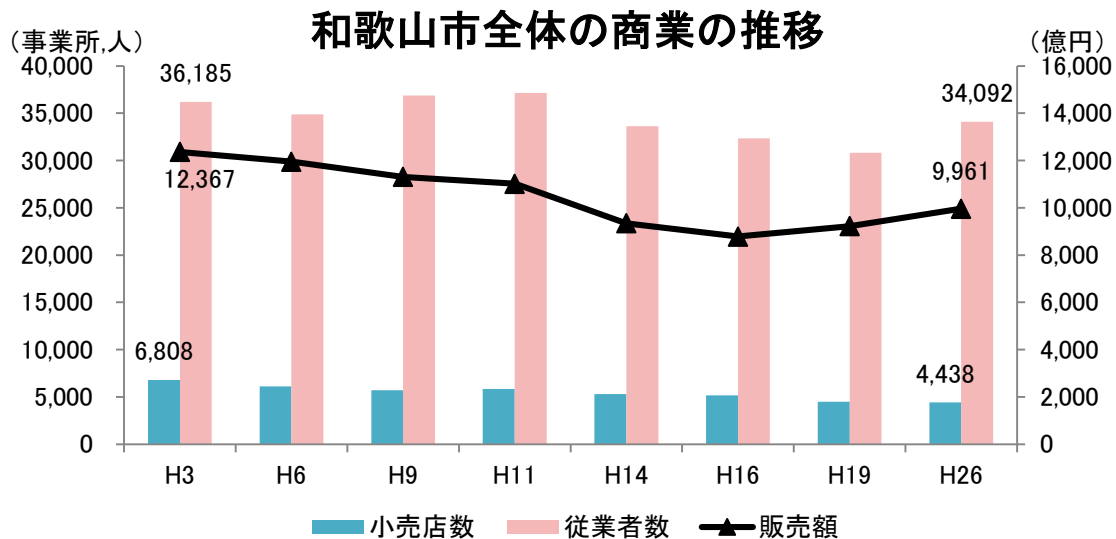
単位 (千円)



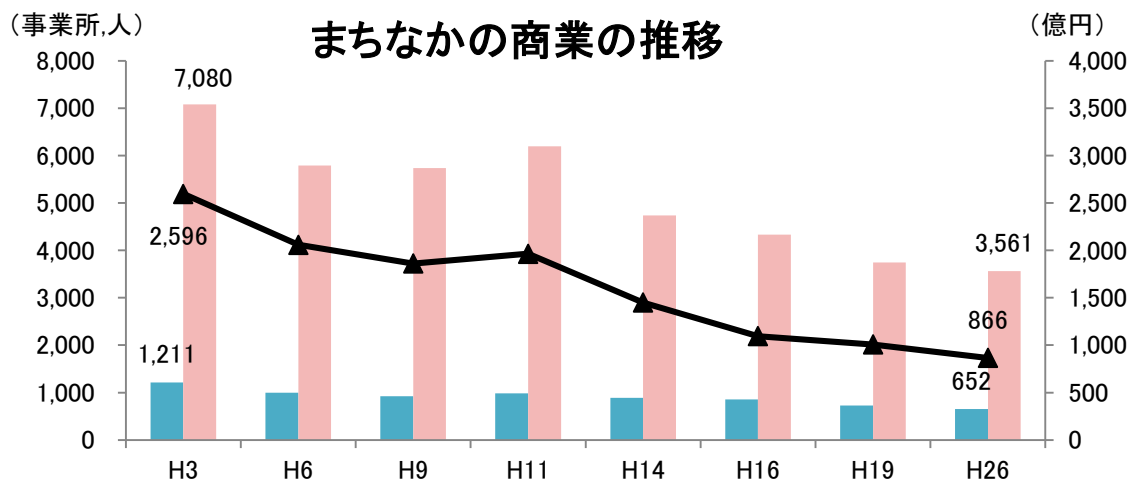
•まちなかの路線価は、下落が続いており、ぶらくり丁の路線価は、平成5年が約170万円/m<sup>2</sup>であったが、平成26年には約17万円/m<sup>2</sup>と、十分の一以下になっている。

# 1. 和歌山市の現状

## ⑥商業の推移



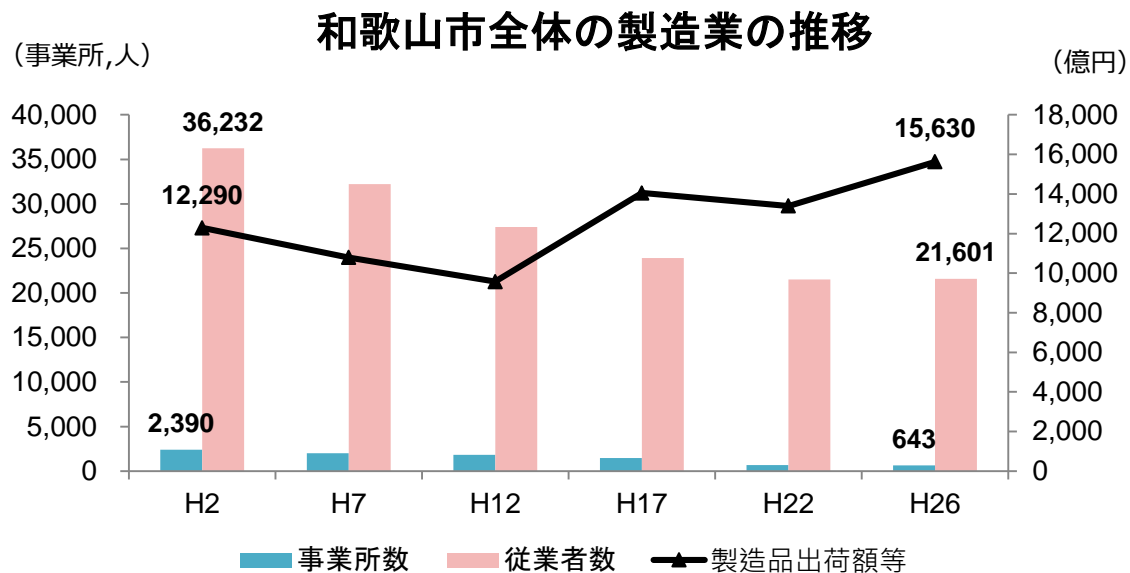
- 周辺市町村の発展等に伴う商圈の縮小、郊外への大型店の出店、インターネットの普及による流通形態の変化等により、事業所数、従業者数、年間商品販売額は減少傾向。
- 平成3年と平成26年の年間商品販売額を比較すると、和歌山市全体では約2割の減少となっているが、まちなか（本町、城北、大新の3地区）では6割以上の減少となっており、まちなかの商業の衰退が著しい。



出典：H3-H19商業統計調査（経済産業省）、H21-H26経済センサス活動調査（経済産業省）

# 1. 和歌山市の現状

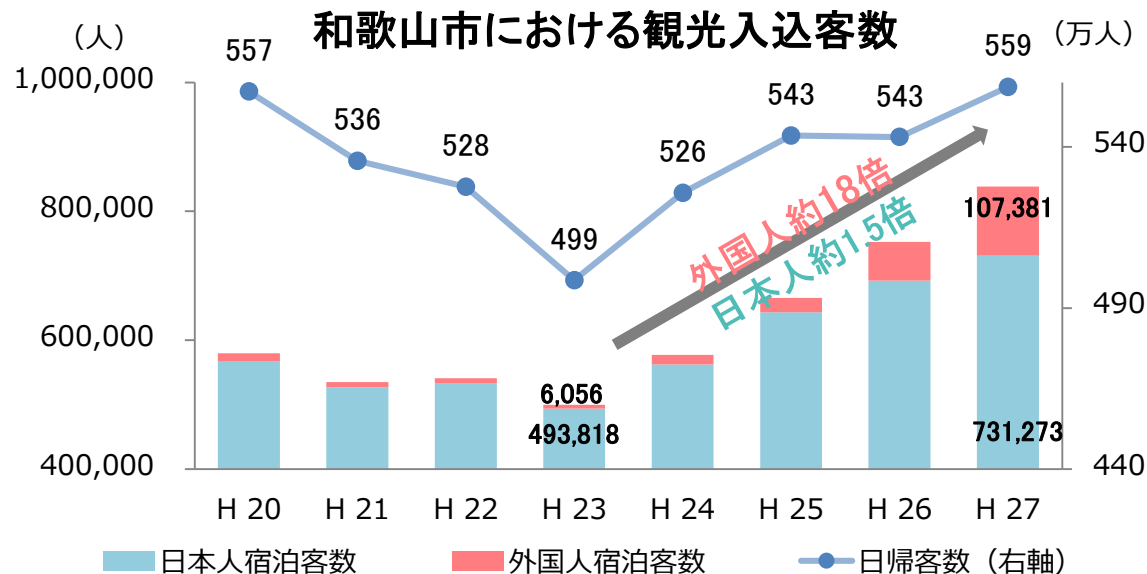
## ⑦製造業の推移



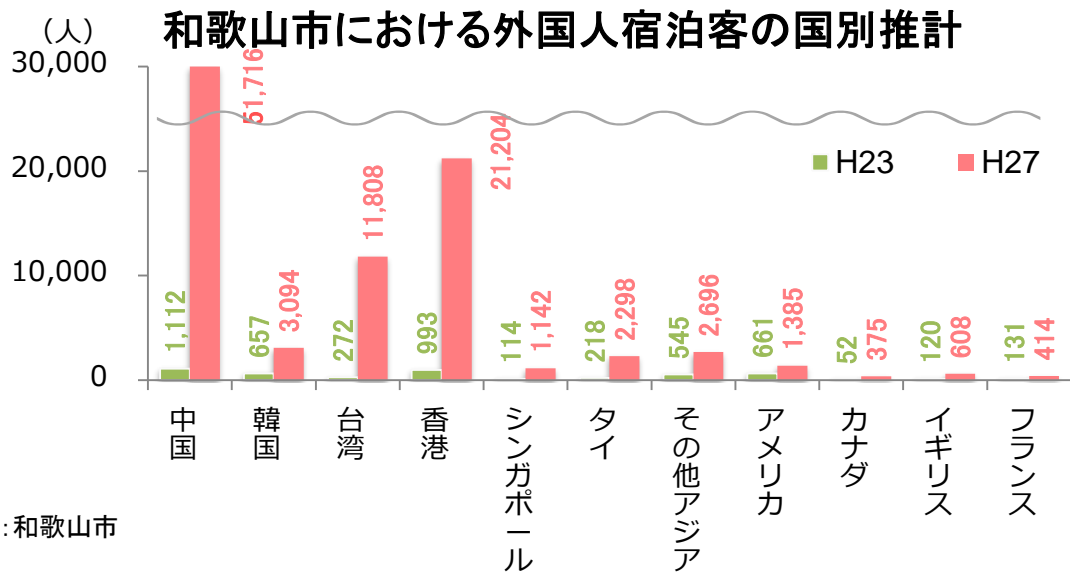
- 製造業の事業所数・従業者数は減少傾向にあるが、製造品出荷額等は増加傾向にある。

# 1. 和歌山市の現状

## ⑧観光客数の推移



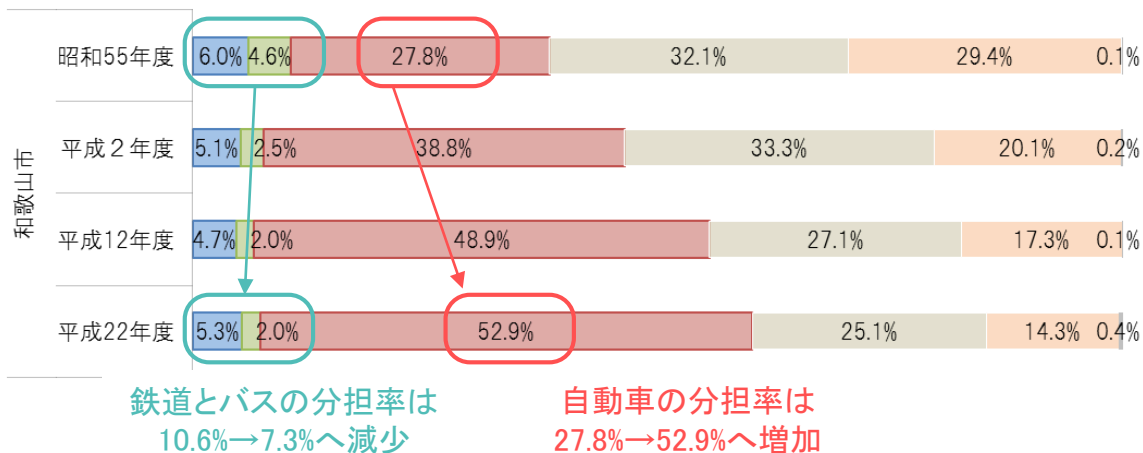
- 平成23年以降、日帰客数、宿泊客数とも増加している。
- 外国人観光客が急増しており、平成27年の外国人宿泊客数は、平成23年の約18倍にのぼる。
- 特に、中国をはじめとするアジア諸国からの観光客が急増している一方、欧米諸国からの宿泊客数は低い割合となっている。



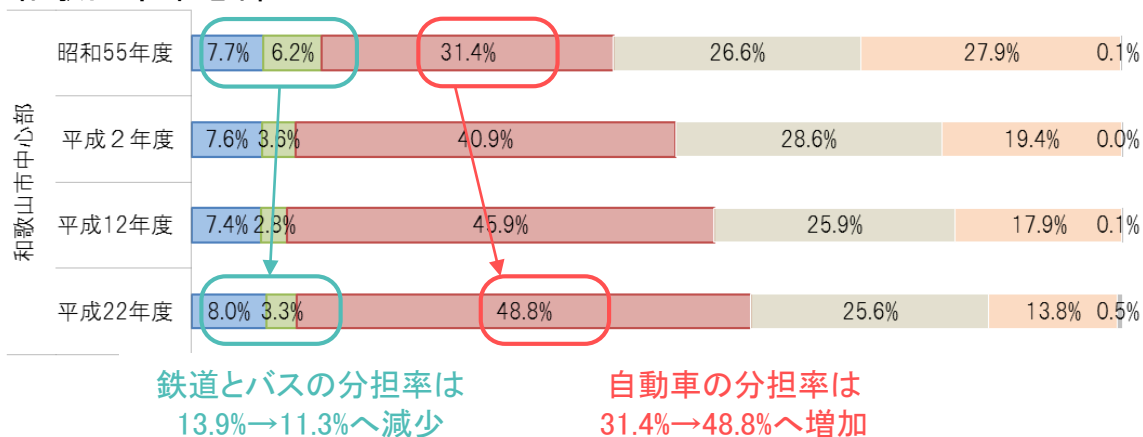
# 1. 和歌山市の現状

## ⑨交通手段分担率の推移

### 和歌山市全域 平日の代表交通手段分担率の推移



### 和歌山市中心部



- 昭和55年度と平成22年度を比較すると、和歌山市全域での鉄道・バスの分担率は10.6%から7.3%に低下している。
- 一方、自動車の分担率は27.8%から52.9%に上昇している。
- 和歌山市中心部においても、鉄道・バスの分担率が低下する一方、自動車の分担率が上昇する傾向となっている。

# 1. 和歌山市の現状

## ⑩まちなかの空間資源



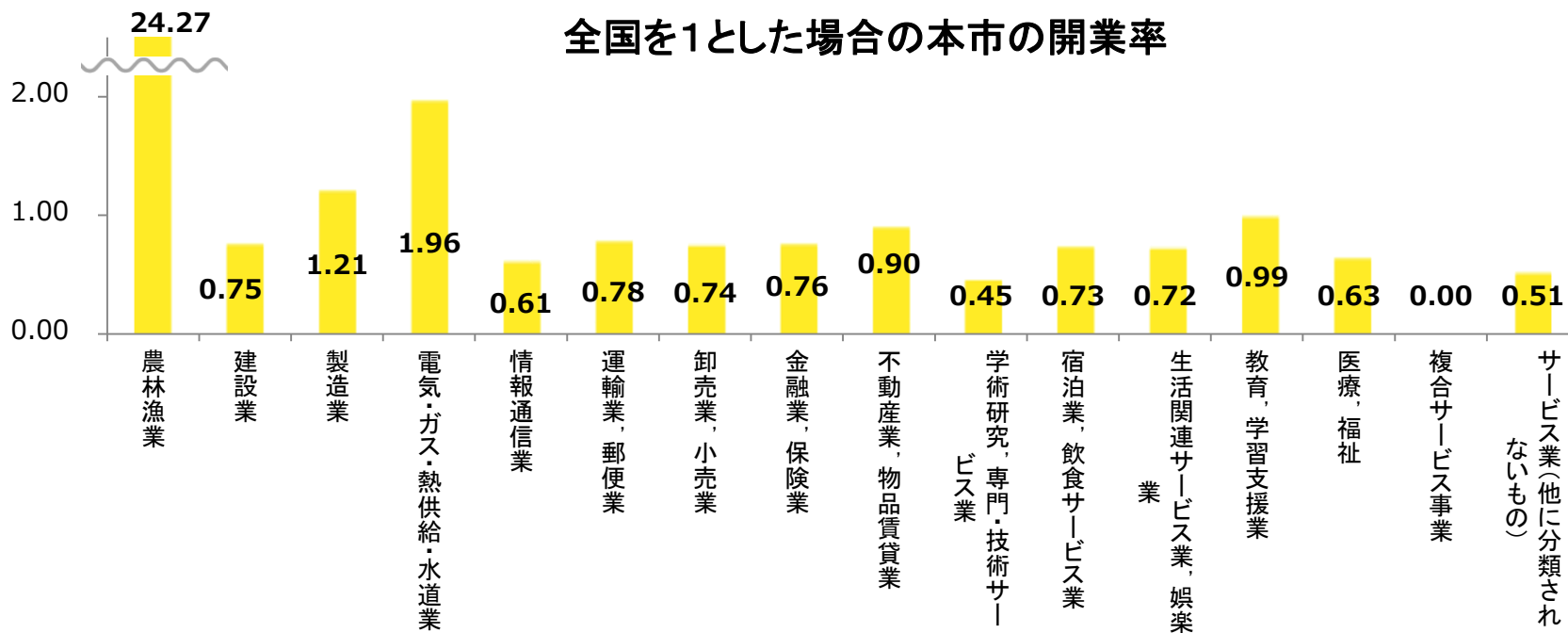
…空き家、空き店舗、駐車場、空き地、道路、河川

•まちなかの遊休不動産、駐車場・空き地、道路、河川は、まちなかの不動産の約49%を占めている。

出典：和歌山市

# 1. 和歌山市の現状

## ⑪開業率の状況



・本市の全産業の開業率は1.39%となっており、全国平均の1.84%より低く、新たな事業の担い手が現れにくく、産業の新陳代謝が進んでいない。

※開業率…平成21年経済センサス基礎調査から平成24年経済センサス活動調査までの期間に開業個人、法人(会社以外の法人を除く。)の事業所数を1年当たりの数字にならし、平成21年調査時点で把握された事業所数で除して算出。

# 1. 和歌山市の現状

## ⑫教育関係への公共投資

和歌山市駅

平成31年度オープン



市民図書館

平成31年4月開校

本町小学校跡地

和歌山信愛大学教育学部(仮称)



平成29年4月開校

城北小学校跡地

伏虎義務教育学校



平成30年4月開校

雄湊小学校跡地

東京医療保健大学  
和歌山看護学部(仮称)



平成32年度オープン

本町小学校跡地

認定こども園・子ども支援センター開設予定

平成33年4月開校

伏虎中学校跡地

県立医科大学薬学部

平成33年度オープン

市民会館  
(仮称)市民文化交流センター



## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (1) 第1回委員会

日 時:平成28年7月15日(金)18時~21時  
 会 場:ぶらくり丁商店街(和歌山市米屋町2付近)  
 テーマ:家守と不動産オーナー  
 参加者:約130人  
 レクチャー:「リノベーションまちづくりとは」  
 (嶋田洋平氏)



#### 出席委員

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング 代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	梅田 千景	和島興産(株) 代表取締役
	◎小川 貴央	(株)sasquatch 代表取締役
	樫畑 友洋	(株)南北 常務取締役
	源じろう	proyect g oficina 代表
	◎小泉 博史	(株)Loocal 代表取締役
	武内 淳	(株)宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	(株)ワカヤマヤモリ舎 代表取締役、ユタカ交通(株) 代表取締役社長
	永瀬 節治	和歌山大学観光学部 准教授
	吉川 誠人	(株)紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこにこのうえん 理事長
	依岡 善明	城善建設(株) 代表取締役社長

※ ◎は、第1回のみ委員。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (1) 第1回委員会

#### 主な発言

- まちなかに体験型市民農園をつくり、緑のあるまちと農で楽しむまちを実現させてほしい。
- まちなかの駐車場を農地にし、収穫したものをまちなかの飲食店で食べられるようにしてはどうか。
- 空き家を埋めた後のことまで考え、労働力の流出を防ぐ取組をディスカッションする必要がある。
- つくると同時に、何を捨てるのかを考えていかなければならない。
- 学生を巻き込んで、面白い仕事を創り出し、まちなかで起業する仕組みを作るべき。
- 加太には、古い木造家屋や廃業した民宿等の遊休不動産がたくさんあり、まちなかをつないで考えていくべき。
- 和歌山大学の学生がまちなかに来て帰るための交通手段を考える必要がある。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (2) 第2回委員会

日 時:平成28年9月1日(木)18時~21時  
 会 場:加太おさかな創庫(和歌山市加太141-1)  
 テーマ:周辺エリアの魅力的コンテンツ・和歌山  
 の新産業  
 参加者:約130人  
 講演:「ハーブプラスカフェができるまで」  
 (河野 芳寛氏)  
 レクチャー:「大磯での暮らしのつくり方」  
 (原 大祐氏)



#### 出席委員

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング 代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	◎有井 安仁	(株)PLUS SOCIAL 取締役
	櫻畑 友洋	(株)南北 常務取締役
	倉方 俊輔	大阪市立大学大学院工学研究科 准教授
	源じろう	proyect g oficina 代表
	武内 淳	(株)宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	(株)ワカヤマヤモリ舎 代表取締役、ユタカ交通(株) 代表取締役社長
	吉川 誠人	(株)紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこにこのうえん 理事長
	依岡 善明	城善建設(株) 代表取締役社長
	◎利光 伸彦	大阪屋ひいな湯代表取締役社長、加太観光協会会長

※ ◎は、第2回のみ委員。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (2) 第2回委員会

#### 主な発言

- 和歌山大学生をまちなかへ送迎するナイトバス・ナイトタクシーを実現させたい。
- 加太の川沿いにある繊維工場を飲食店にするとよいのではないか。カフェや農業をする人たちと一緒に、建物、農地、港をつないで面で展開できるとよい。
- 南海電鉄のプロモーションにより、車が入ってこない路地の空き家の軒先でマーケットを開催してはどうか。
- その地域にある空き家を全部宿として使うのが、加太のまちに合うのではないか。
- 空き家の用途を変更する際、建築基準法を守りつつ、上手く活用できる仕組みの検討が必要。
- 和歌山電鐵、和歌山駅、市駅、加太を結ぶ電車を一本化できないか。
- 加太の一番美味しい魚介類は、加太でなければ食べられないようにすれば全国的なブランドになるのではないか。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (3) 第3回委員会

日 時:平成28年10月20日(木)14時~17時

会 場: guesthouse RICO

(和歌山市新通5丁目6)

テーマ:子育てと女性が活躍できるまち

参加者:約70人

講演:「ゲストハウスから学ぶ、子育てと仕事の関係」  
(前田 有佳利氏)

レクチャー:「まちのなかで田舎暮らし~軍手と長靴が  
こどもの未来をつくる~」  
(馬場 未織氏)



#### 出席委員

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング 代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	◎上田 茜	NPO 法人ホッピング 理事長
	梅田 千景	和島興産(株) 代表取締役
	樫畑 友洋	(株)南北 常務取締役
	◎佐竹 幸	art home FURARI
	源じろう	proyect g oficina 代表
	武内 淳	(株)宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	(株)わかやまやもり舎 代表取締役、ユタカ交通(株) 代表取締役社長
	◎本谷 紗己	HYBRIDBANK 所属モデル
	吉川 誠人	(株)紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこにこのうえん 理事長
	◎前田 有佳利	ゲストハウス紹介サイトFootPrints 編集長
	依岡 善明	城善建設(株) 代表取締役社長

※ ◎は、第3回のみ委員。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (3) 第3回委員会

#### 主な発言

- 既にあるカフェなどをフォトスポットにし、子どもと家族で写真が撮れるようにすれば、SNSを通じて和歌山のPRにもなる。
- 和歌山に駄菓子屋がない。駄菓子屋のおばちゃんに見守り代を渡し、夜まで開けてもらってはどうか。
- RICO、ヌメロ、水辺座、石窯ポポロの軒先で2時間くらい駄菓子屋を開くと、まちが変わる。
- 自然を通して五感を感じる体験を自然を楽しむ大人が子どもに教えるべき。
- お年寄りや一人暮らしの方が、子どもに昔の遊びや習字を教える活動などをすればよい。
- 同窓会に家族、子どもを連れて、地元の飲食店、海、カフェを巡り、親が育った場所を見せてはどうか。
- 和歌山は都会であり田舎であり、子育てもしやすい。世界にも開けているが、情報が整理・発信できていない。
- 子どもと高齢者の公園の使い方など、行政が分けすべき。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (4) 第4回委員会

日 時:平成28年11月14日(月)18時~21時

会 場:ミートビル(和歌山市ト半町33)

テーマ:和歌山の空間資源

参加者:約80人

講演:「公共空間資源の正しい使い方~21世紀バージョン~」(西村 浩氏)

レクチャー:「豊かな空間資源と未来の暮らしを結ぶ」  
(松村 秀一氏)



#### 出席委員

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング 代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	梅田 千景	和島興産(株) 代表取締役
	樫畑 友洋	(株)南北 常務取締役
	◎片山 篤	(株)かたやま農園 代表取締役、紀州農レンジャー ピンク
	武内 淳	(株)宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	(株)ワカヤマヤモリ舎 代表取締役、ユタカ交通(株) 代表取締役社長
	永瀬 節治	和歌山大学観光学部 准教授
	吉川 誠人	(株)紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこにこのうえん 理事長
	依岡 善明	城善建設(株) 代表取締役社長

※ ◎は、第4回のみ委員。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (4) 第4回委員会

#### 主な発言

- まちなかには、子どもが遊ぶ場所や公園がない。
- 土地が余っているところには駐車場がたくさんある。
- 駐車場の利用権交換等により、民地のまま公共的に使える仕組みを、固定資産税の減免も含めて検討すべき。
- 使われていない駐車場を市役所職員が利用し、公共交通で通勤してはどうか。
- 不人気の駐車場を子どもアトリエにするのはどうか。
- まちなかに農地を作るとは子どもの教育にとって大切。
- まちなかの空き家や駐車場を農地に変えると、固定資産税を住宅用地並みにしてはどうか。
- 市民会館の屋上に農園を作ってはどうか。
- まちなかにきた学生、若者のライフスタイルやその仕掛けを、大学誘致とセットで考えるべき。



## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (5) 第5回委員会

日 時:平成28年12月20日(火)18時~21時

会 場:フォルテワジマ

(和歌山市本町2丁目1)

テーマ:戦略的都市政策と公民連携~補助金から  
ファイナンスへ~

参加者:約90人

講演:「ローカルファンディングの再発明~補助金  
からファイナンスへ~」(菊地 公平氏)

レクチャー:「クラウドファンディングを活用したまち  
づくりとは」(米良 はるか氏)



#### 出席委員

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング 代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	◎今泉 浩一	(一社)民間都市開発推進機構 企画課長
	梅田 千景	和島興産(株) 代表取締役
	樫畑 友洋	(株)南北 常務取締役
	◎川端 宏明	きのくに信用金庫 公務・地域サービス室 上席業務役
	◎北野 暢哉	(株)紀陽銀行 地域活性化室長
	倉方 俊輔	大阪市立大学大学院工学研究科 准教授
	源じろう	proyect g oficina 代表
	武内 淳	(株)宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	(株)ワカヤマヤモリ舎 代表取締役、ユタカ交通(株) 代表取締役社長
	◎横尾 寿雄	日本政策金融公庫 融資第二課長
	永瀬 節治	和歌山大学観光学部 准教授
	吉川 誠人	(株)紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこにこのうえん 理事長
	依岡 善明	城善建設(株) 代表取締役社長

※ ◎は、第5回のみ委員。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (5) 第5回委員会

#### 主な発言

- ファンドと絡めることで、柔軟性のある金融支援策が作れないか。
- 和歌山は和歌山城から50メートル離れたら城下町の雰囲気がない。
- 新しい事業は融資を受けにくいですが、クラウドファンディングの活用により最初の資金が集められる。
- これからは、まずクラウドファンディングでお金集め、自己資金を増やし、地域金融機関からお金を借りるという形になるのではないか。
- 地域を応援してもらうための資金を集めるためには、地域の魅力を高めることが必要である。
- 和歌山市民にはまちのために自分のお金を出すという市民性があり、リノベーションまちづくりを応援する人が多いのではないか。
- 事業者を応援するのは本来ファイナンスである。個人が個人であることを応援することが大事である。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (6) 第6回委員会

日 時:平成29年1月13日(金)18時~21時  
会 場:伏虎中学校体育館(和歌山市七番丁25)  
テーマ:和歌山の未来 まとめ  
参加者:約110人



#### 出席委員

区分	氏名	所属
委員長	嶋田 洋平	(株)リノベリング 代表取締役、(株)らいおん建築事務所 代表取締役、(株)北九州家守舎 代表取締役、(株)都電家守舎 代表取締役
委員	梅田 千景	和島興産(株) 代表取締役
	樫畑 友洋	(株)南北 常務取締役
	源じろう	proyect g oficina 代表
	武内 淳	(株)宿坊クリエイティブ 代表取締役
	豊田 英三	(株)ワカヤマヤモリ舎 代表取締役、ユタカ交通(株) 代表取締役社長
	永瀬 節治	和歌山大学観光学部 准教授
	吉川 誠人	(株)紀州まちづくり舎 代表取締役、NPO法人にこにこのうえん 理事長
	依岡 善明	城善建設(株) 代表取締役社長

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (6) 第6回委員会

#### 主な発言

- クラウドファンディングでリノベーションスクールの開催費用等を集めてはどうか。
- 花を植えたり旗を立てたりし、まちなかを明るい歓迎ムードにすることはどうか。
- 花や緑の草刈を自治体の費用で行う必要があることも考慮すべき。
- 次から次へとアイデアを出して実行しても成功しない。和歌山独特のものを形成すべき。
- 公共空間はオープンな場所であるため、公共空間のリノベーションは市民が関与しやすく、その後の維持管理も市民が行う流れにつなげることができる。
- 今はまちづくりの機運が最高潮。この機会を逃すともうないのではないか。
- コンテンツが断片的に散らばっている。移動に車を使わない仕組みも必要である。
- プレイヤーになり一緒に行いたいと意思表示できる郵便ポストや意見箱があれば参加しやすくなる。
- この構想を実行に移していくことが一番大事である。
- 祭りやスポーツ等の精神的な支えも必要ではないか。

## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (7) 各委員からのコメント



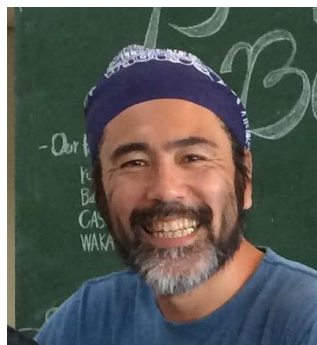
梅田委員

自分たちが住んでいるまち、これから住むまち、働くまちを住みやすく働きやすくするには、誰かがやってくれるのを待っているのではなく、自分達で変えていかなければいけません。私に出来ることがあれば、皆様のお手伝いをさせていただきたいと思っています。



榎畑委員

新しい感覚で付加価値を付け、実際にまちを変えていく。不動産所有者としてリノベーションの可能性に気付かされました。そして、成功の必須要件は人や地域とのつながり。それが、持続性のあるまちづくりに繋がるのだと思います。



源じろう委員

和歌山をもっとドキドキワクワクするようなまちに変えていきます！！



武内委員

リノベーションスクールを通じて水辺の空き家をリノベーションして和歌山の地酒BAR水辺座を事業化しました。今後、本指針の「⑦河川・水辺空間の活用を推進」及び「⑩まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略」に沿ったプロジェクトを重点的に事業化していきたいです。

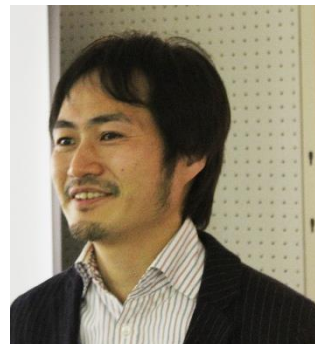
## 2. わかやまリノベーションまちづくり構想検討委員会

### (7) 各委員からのコメント



豊田委員

古きもの・想いのある建物や土地への憧憬と敬意をこれからの在り方で読み解く手段がリノベーションだと思います。まちのデザインは一人ひとりが決めることができると確信できるのがリノベーションまちづくりです。多くの皆様が主人公になるまちになればいいと思います。



永瀬委員

着実にリノベーションの輪が広がり、さまざまな地域の主体がつながって、誰に対してもオープンで居心地の良いまちなかが育つよう、今後もお手伝いしていきます。



吉川委員

遊休不動産を活用するリノベーションの手法が好きです！まちがダウンサイジングしていく過程で、できてきた空間資源を緑豊かな空間として自然と共生するようなまちにしていきたいと思っています。同時に、まちの中心を流れる河川空間資源を活用したまちづくりに取り組んでいきたいと思っています。



依岡委員

私の夢は愛する和歌山を活性化することです。和歌山が持つ素晴らしい地域資源を活かすため、私自身が行動することはもちろん、地域で頑張る若い人たちを応援し、次代に誇れるまちにしていきたいと思っています。

# わかやまリノベーション推進指針【資料編】

平成29年3月

編集・発行 和歌山市産業まちづくり局産業部商工振興課

〒640-8511

和歌山市七番丁23番地

電話 073-435-1233