まちなかエリアビジョン

目　次

１．エリアビジョンの基本的考え方・・・・ 1

（1）はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

（2）対象エリア・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

（3）ビジョンの位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

２．現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

（1）都市構造に係る課題・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

（2）人口動態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

（3）まちなかの衰退・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

３．これまでの取組と効果・・・・・・・・・・ 9

（1）まちなか再生に向けたプロジェクト・・・・・・・・・10

（2）まちなかへの大学誘致・・・・・・・・・・・・・・・11

（3）市街地再開発事業・・・・・・・・・・・・・・・・・12

（4）まちなかの社会動態推移・・・・・・・・・・・・・・13

（5）まちなかの地価の向上・・・・・・・・・・・・・・・14

４．まちなかエリアビジョン・・・・・・・・・15

（1）目指すべき都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・16

（2）まちなか居住のニーズ・・・・・・・・・・・・・・・18

（3）まちなか居住の必要性・・・・・・・・・・・・・・・19

（4）まちなかエリアビジョン・・・・・・・・・・・・・・20

（5）和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）・・・・・22

グランドデザイン・エリアコンセプト・現状と理想・将来イメージ

（6）市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）・・・27

グランドデザイン・エリアコンセプト・現状と理想・将来イメージ

５．ビジョン実現の戦略・・・・・・・・・・33

（1）公民共創による推進・・・・・・・・・・・・・・・・34

（2）ビジョン実現のプロセス・・・・・・・・・・・・・・35

（3）おわりに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36

1. エリアビジョンの基本的考え方

（1）はじめに
（2）対象エリア
（3）ビジョンの位置付け

はじめに

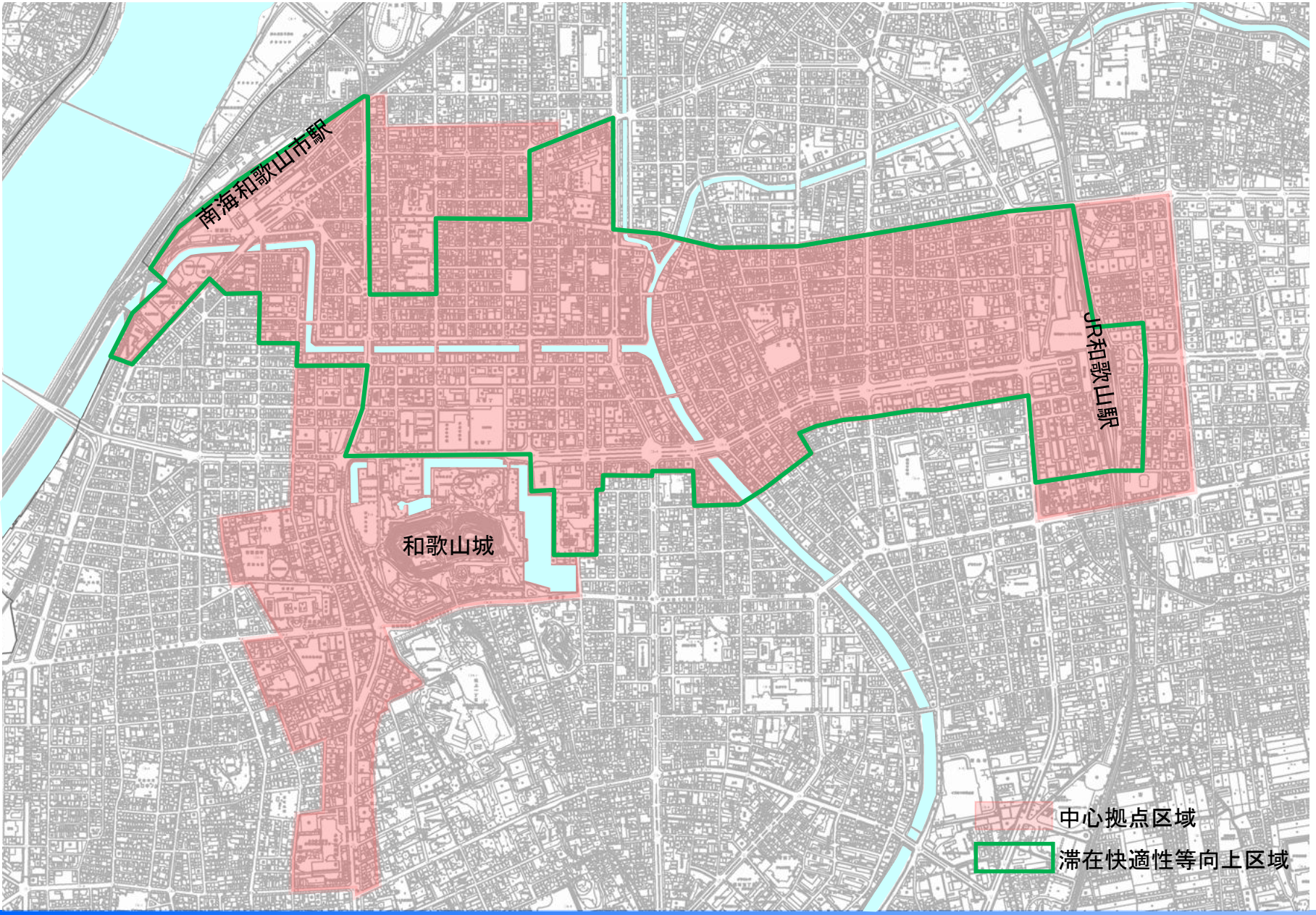
背景

- 和歌山市は、徳川御三家のひとつ、紀州藩55万5千石の城下町として栄え、和歌山県の県都として政治、経済、文化の中心的な役割を担っており、関西国際空港まで約40分という「世界」に最も近い、人口約35万人の中核市です。
- 市の中心部には和歌山城やその外堀であった市堀川があり、中心市街地に近接する場所には雄大な紀の川が流れ、郊外部に目を向けると和歌の浦・加太など風光明媚な地域も数多く存在する、万葉の時代から連綿と続く歴史・文化・自然環境を兼ね備えたまちでもあります。
- しかし、昭和60年から始まった都市全体での人口減少に加えて、中心部の人口比率が昭和40年代に比べ半分以下となり、中心市街地での深刻な人口減少が課題となっていました。また、百貨店の撤退や商店街の衰退など、まちなかの商業の衰退や魅力低下により、遊休不動産の増加や、建物の老朽化が進むなど都市のスポンジ化も課題となり、これらの課題が互いに作用し負のスパイラルとなっていました。
- そこで、中心市街地の活性化として、平成26年から取り組んだまちなかへの大学の誘致をはじめ、公共施設の再編、市街地再開発事業、リノベーション事業など様々な施策を進めてきました。
- 大学誘致では、主にまちなかにある4つの小中学校を統廃合したことにより生み出された公的不動産を活用して、新たに5つの専門性の高い分野の大学を誘致しました。学生・職員あわせて約2,200人がまちなかに通学・通勤することになります。
- また、南海和歌山市駅及びJR和歌山駅といった交通拠点、和歌山城といった観光拠点において、民間活力を活かした市街地再開発事業の実施や、市民ニーズが高い、安全性を高めた公共施設を効果的に配置することで、まちなかにおける賑わいの拠点整備を進めてきました。
- これらの結果、令和元年には、社会動態が子育て世代を中心に45年ぶりに転入超過となるなど、一定の賑わいの兆しがみえつつあります。

ビジョン策定の目的

◆ これまでの取組によりまちなかに芽吹いた賑わいを大きく育て拡げていきます。
◆ 県都として活力にあふれるまちの実現を目指して、取組を展開していきます。
◆ 民間企業、市民、団体等様々なステークホルダーとの共創による取組を加速化させていきます。
◆「住みたいと選ばれる魅力があふれるまち」の創出を主軸としながら、新時代の潮流であるDX、GXや都市の防災性の向上などに平行して取組み、ウェルビーイングの実現を目指していきます。
◆ これらを推進するための指針となるよう「まちなかエリアビジョン」を策定しました。

対象エリア



対象エリアは

和歌山市立地適正化計画
における

中心拠点区域
（都市機能誘導区域）
※図中　　で示す区域

とし、特に

滞在快適性等向上区域
（ウォーカブル区域）
※図中　　で示す区域

を重点区域とする

ビジョンの位置付け

和歌山県都市計画区域マスタープラン

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。

第5次和歌山市長期総合計画

人口集中地区の面積が拡大する一方、その中の人口密度は低下を続けてきました。低密度な市街地の拡大は、様々な住民サービスの低下を招きかねないことから、コンパクトで便利なまちづくりを進めます。
市街化区域では、周辺に一定の人口や都市機能の集積がある駅などを中心としたエリアにおいて、更なる機能の向上を図ります。特に、高次の都市機能が集積した中心市街地では、既存の資産の有効活用や機能充実を図り、便利で魅力的な市街地を形成し、まちなか居住を進めます。
市街化調整区域では、無秩序な宅地の拡散を防止しつつ、鉄道駅や小学校等周辺の地域の生活拠点に、居住や日常生活に必要な機能を緩やかに誘導します。特に交通利便性の高いインターチェンジ周辺などには、企業立地を促進するなど特性に応じた土地利用を図ります。

即する

和歌山市都市計画マスタープラン

中心市街地では、今後も商業・業務の中心地としてまちに賑わいをもたせるために、官民それぞれの役割分担によるソフト施策を含めた事業を行います。また、高次の業務・産業機能を維持・充実し、先端産業の集積を図り、県都として活力あるまちを維持します。
更に、民間による再開発や公共施設の再配置とともに、中心市街地における大学誘致を進めることで、まちなかの魅力向上と都心の再生を図ります。
中心拠点における高度な都市機能の集積、土地の高度利用とあわせ、まちなか居住を推進することなどにより、定住人口の増加を促し、よりにぎわいのある中心市街地の形成をめざします。

和歌山市立地適正化計画

中心拠点では、本市ならびに広域圏の中心的な機能を担う地区として、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拠点の創出を進めます。
交流や賑わいを創出するとともに、若者が学び、働くことができる場所を取り戻すための、より広域からの集客力を持ち、魅力のある都市機能の誘導・整備を目指します。

和歌山市デジタル田園都市構想総合戦略

市街化区域では、都市機能の集積を図り、市街地における人口密度を維持し、市街化調整区域では、無秩序な開発を抑制しつつ、生活拠点に居住と日常生活に必要な機能の緩やかな誘導を進めることで、適正な土地利用の促進及び良好な市街地の形成を図ります。市街地の再開発事業等を進め、若者に選ばれるまちづくりを推進することで都市活力の向上を図ります。
都市機能の集積及びまちなか居住の推進のため、住宅・商業・医療等の複合施設を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発準備組合への支援を実施します。

即する

まちなかエリアビジョン

2. 現状と課題

（1）都市構造に係る課題
（2）人口動態
（3）まちなかの衰退

都市構造に係る課題

①生産年齢人口の減少・中心市街地の事業所の減少

生産年齢人口が、今後大幅に減少することが予測され、市税の減少、公共交通利用者の減少などを招くことが危惧されます。さらに、中心市街地の事務所などの減少により、中心市街地の賑わいの低下がさらに問題になることが考えられます。

②人口密度の低下

人口減少とともに、市街化区域内での人口密度の低下が進んでいます。特に中心市街地の人口密度低下が著しく、公共交通の維持、生活に必要な都市機能の立地・維持等が困難になることが予想されます。このまま人口密度の低下が進めば、中心市街地では、区域内で活動する人口が減少し、空き家・空地の増加で空洞化が進行するとともに、まちの賑わいが低下することも懸念されます。

③都市機能の低下

市内には、生活サービス機能である医療、商業、福祉、文化、教育、子育てなどの都市機能が集積していますが、一部の商業や医療施設の郊外移転がみられます。今後、郊外での人口減少が進めば、市民生活を支える商業などの生活サービス機能の撤退も想定されます。また、中心市街地を中心として事業所数は減少しており、若者世代の学びの場や働く場が少ないことも課題です。

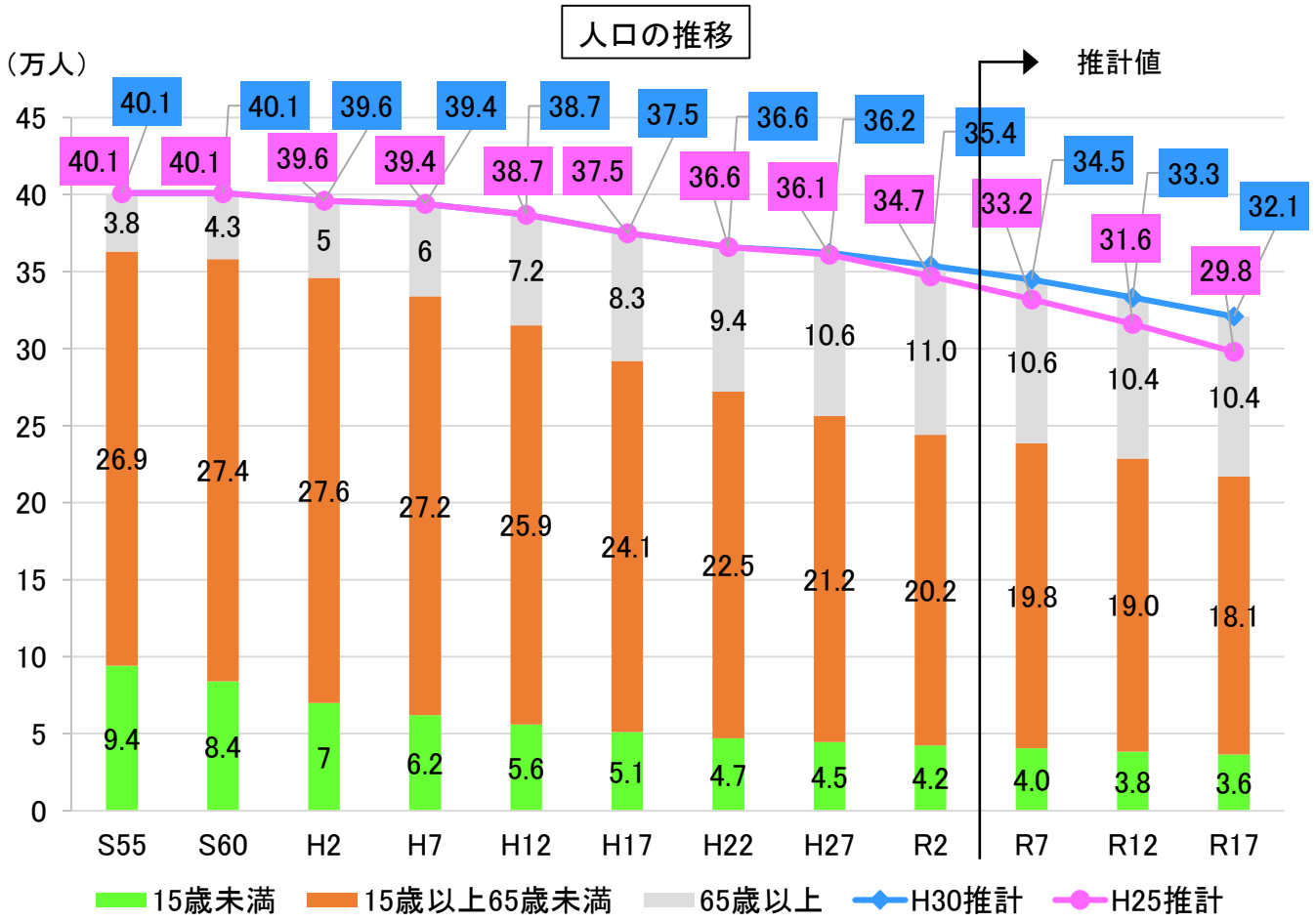
④公共交通サービスの低下

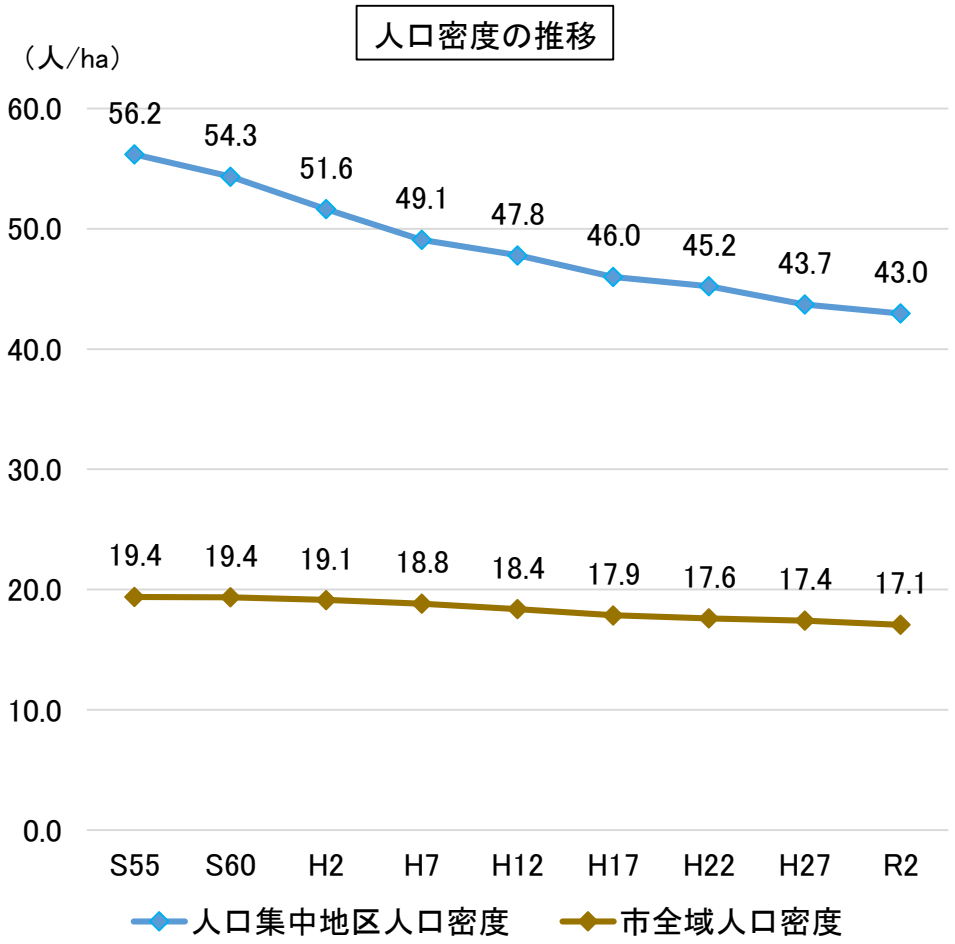
商業機能等の分散化による中心市街地の活力の低下、人口の減少に伴う周辺地域の生活サービス機能の低下、モータリゼーションの進展による公共交通サービスの低下が危惧されます。

引用:「和歌山市立地適正化計画」

人口動態

- 市人口は昭和60年（1985年）をピークに減少
- 令和17年（2035年）時点で、30万人を割り込む見通し（H25推計）だったが、32万人まで上方修正（H30推計）

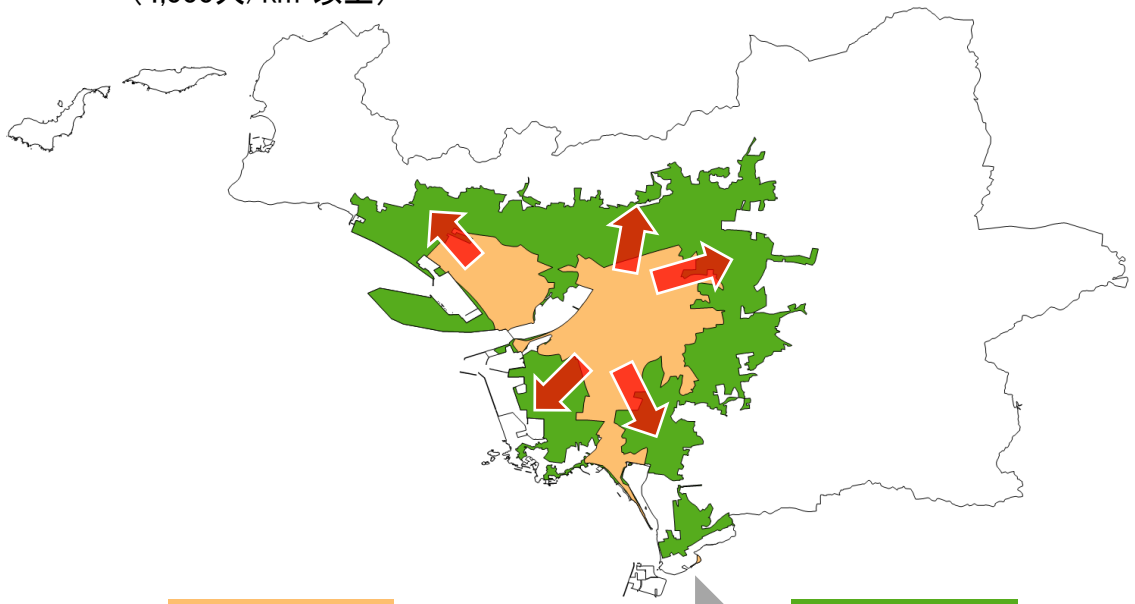




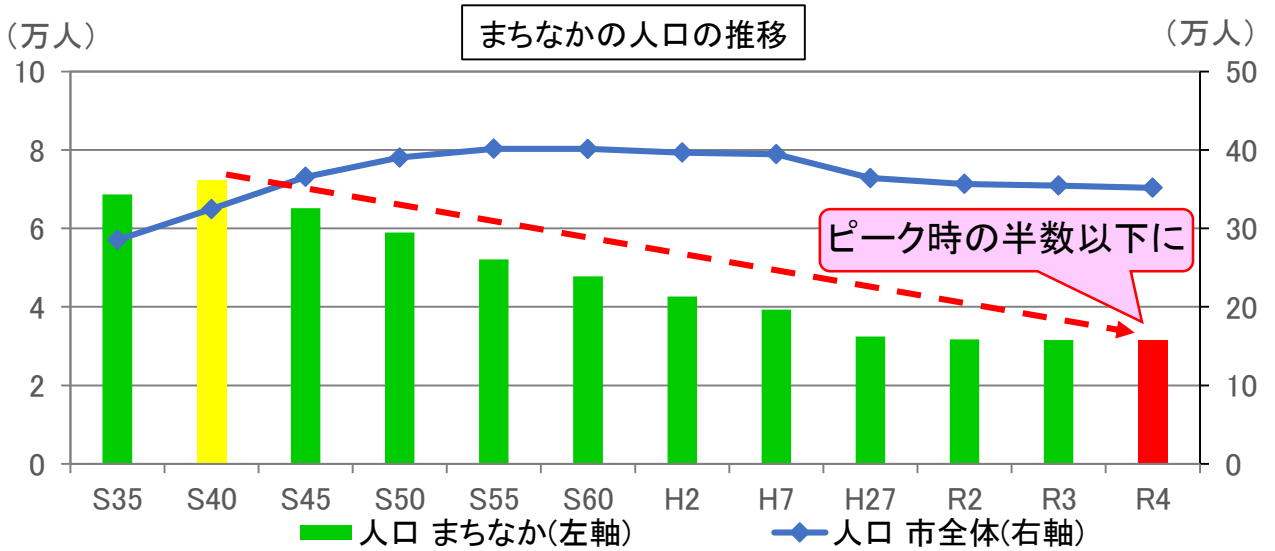
引用：「国立社会保障・人口問題研究所」

まちなかの衰退

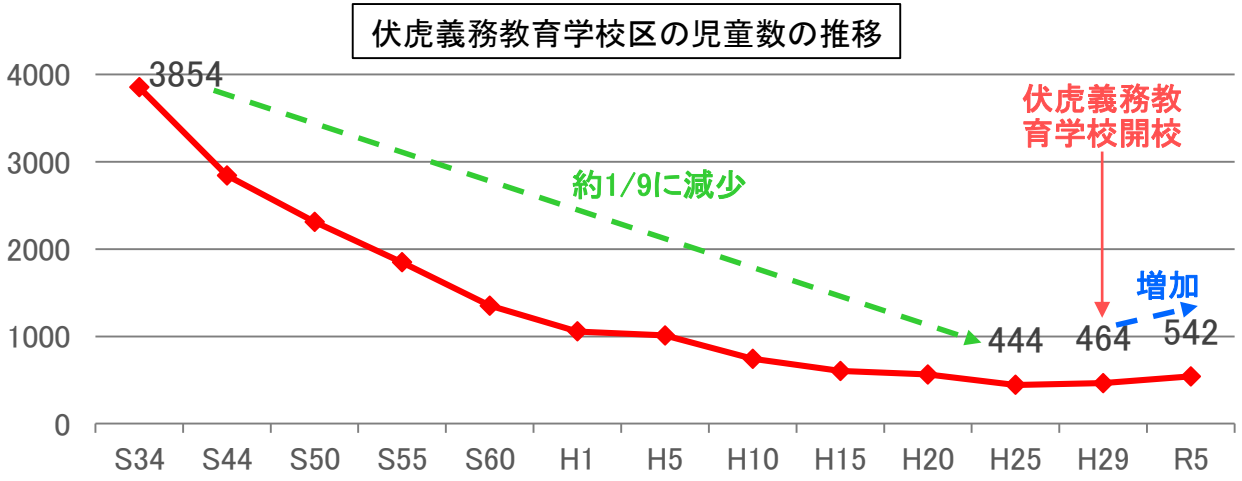
人口集中地区が拡大 → まちなかの空洞化
（4,000人/km²以上）



昭和35年 → 約3倍に拡大 → 平成27年



※まちなか：本町、城北、広瀬、雄湊、大新、新南、宮北地区



３．これまでの取組と効果

（1）まちなか再生に向けたプロジェクト
（2）まちなかへの大学誘致
（3）市街地再開発事業
（4）まちなかの社会動態推移
（5）まちなかの地価の向上

まちなか再生に向けたプロジェクト

和歌山市駅前地区再開発事業（R2完了）
【商業・公益（図書館・駐輪場）・ホテル・駐車場】

京橋親水公園（R3）

和歌山信愛大学教育学部（H31）

本町公園Park-PFI（R2）

宝塚医療大学和歌山
保健医療学部（R2）

旧和歌山市民会館
活用事業（R5開始）

友田町四丁目地区再開発事業（R2完了）
【病院・商業・業務・住宅・駐車場】

和歌山リハビリテー
ション専門職大学（R3）

東京医療保健大学
和歌山看護学部（H30）

和歌山駅まち空間
活性化事業（R6開始）

北汀丁地区再開発事業（R2完了）
【専門学校・福祉・商業・住宅・駐車場】

友田町三丁目地区
再開発事業（R6開始）

和歌山県立医科大学薬学部（R3）

和歌山城ホール（R3）
城前広場（R3）
市道中橋線（R5）

ダイワロイネットホテル前広場（R5）

まちなかへの大学誘致

平成29年開校　児童数７００人

城北小学校・公園

伏虎義務教育学校

令和３年開学　薬剤師

定員数６００人

伏虎中学校跡地

県立医科大学
薬学部

平成３１年開学　保育士等　定員数３２０人

本町小学校校舎・公園

和歌山信愛大学教育学部

令和３年開学　理学療法士 作業療法士

定員数３２０人

旧市民図書館

和歌山リハビリテーション
専門職大学

令和２年開学　理学療法士等

定員数４００人

体力開発センター

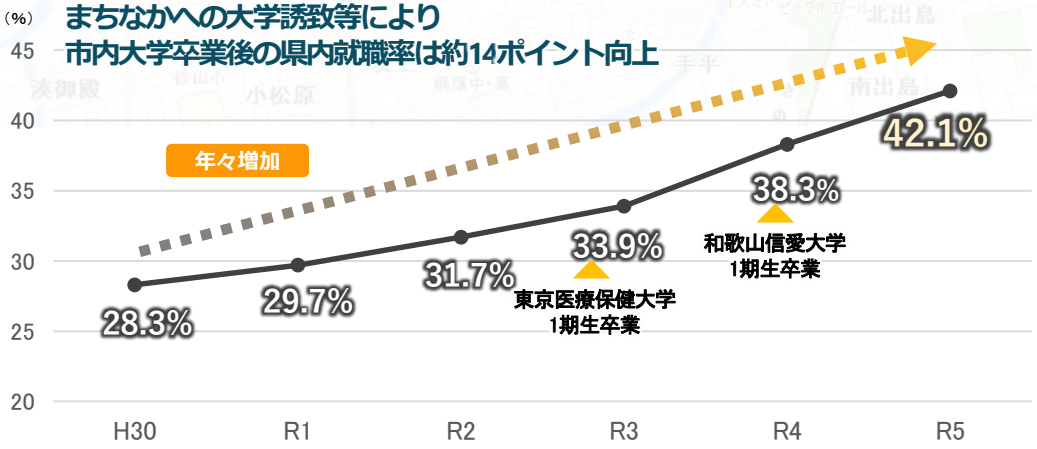
宝塚医療大学
和歌山保健医療学部

平成３０年開学　看護師等

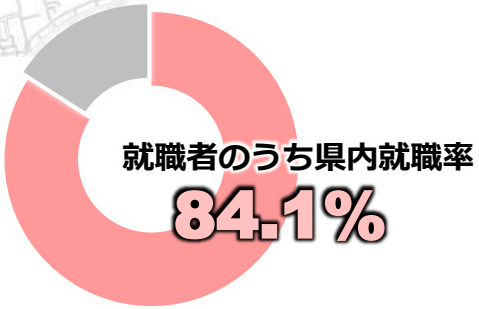
定員数３６０人

雄湊小学校校舎

東京医療保健大学
和歌山看護学部
大学院 和歌山看護学研究科



誘致した大学のR5年度卒業生
（東京医療保健大学・和歌山信愛大学・宝塚医療大学）



市街地再開発事業

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため3地区において市街地再開発事業を実施

■和歌山市駅前地区

■友田町四丁目地区

■北汀丁地区

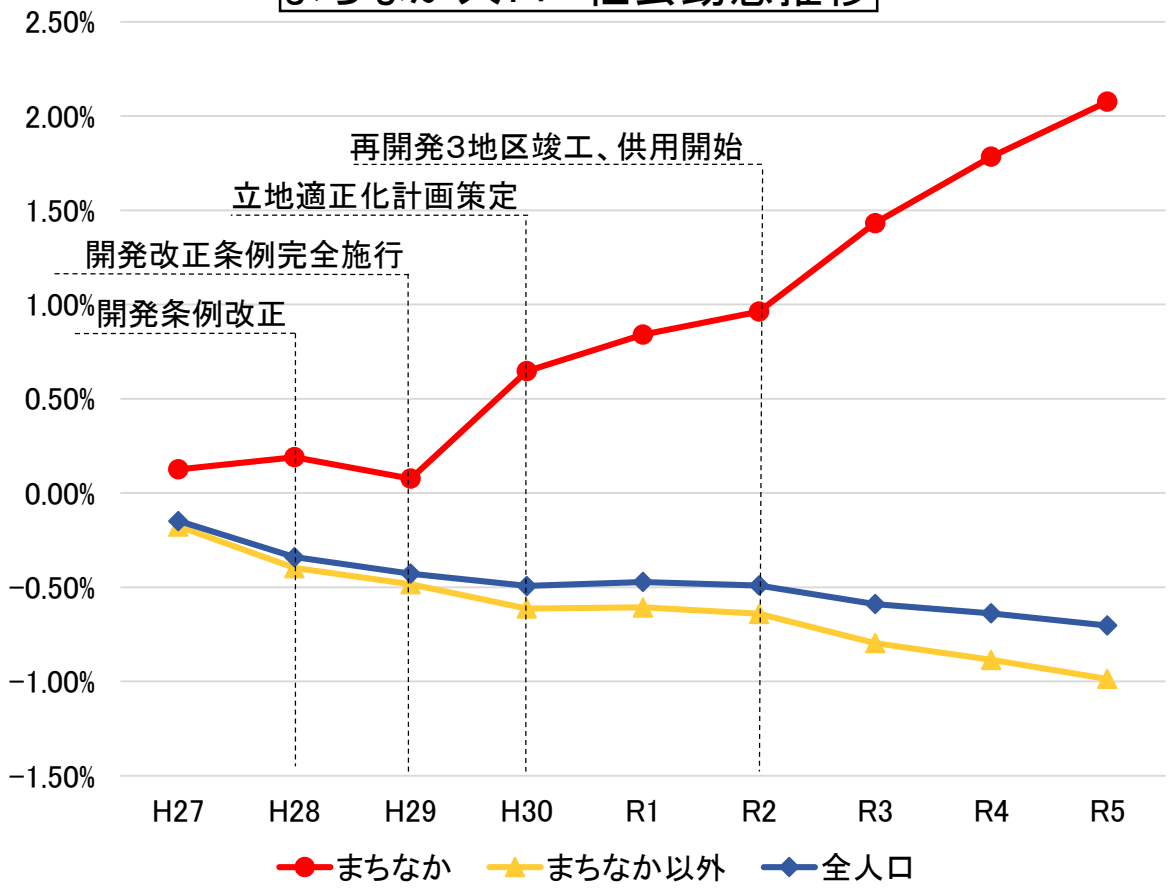
■事業による効果

・市民図書館、スーパー、病院、クリニックモール等の都市機能の誘導、向上
・ホテルの設置や地域特性のある飲食店の出店による賑わいの創出
・市民図書館の自習室の充実、専門学校による若い世代の学ぶ場の創出
・子どもが楽しめる図書館とすることによる、子育て世代の憩いの場の創出
・周辺の開発への波及（旧市民会館における民間活力の導入、市駅前南及び友田町三丁目地区再開発事業の機運向上）
・駅近接地の病院（市外移転を検討していた病院の流出を阻止）、クリニックモール、スーパー等により、快適なまちの実現に寄与
・まちなか居住の促進（人口密度の向上に寄与）
・和歌山城周辺の景観保全（周囲に馴染まないビルの更新、老朽化し更新の目途がないビルの更新）

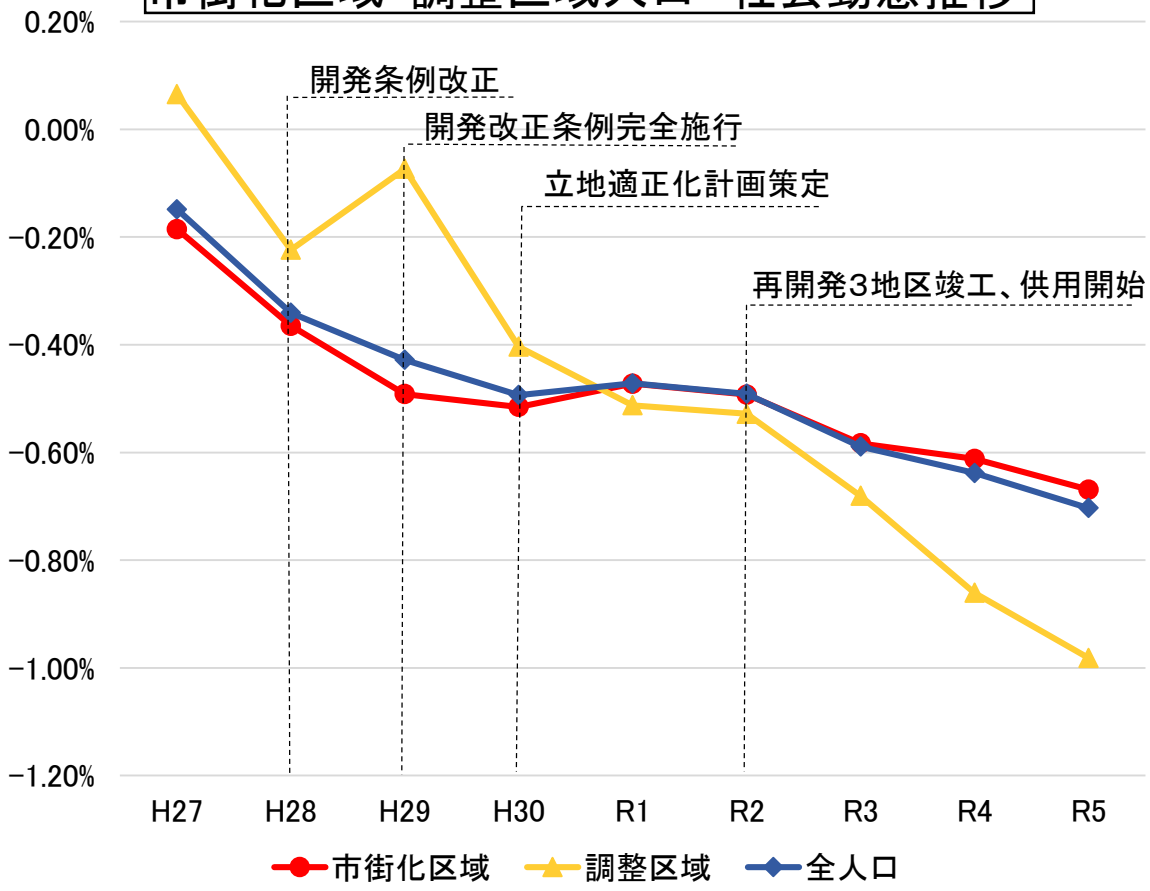
まちなかの社会動態推移

- 開発改正条例の完全施行以降、まちなか人口の社会動態は上昇傾向。過去の再開発事業が竣工、供用を開始した令和2年以降は上昇の傾向がより高まっている。
- 調整区域については、開発改正条例の完全施行、立地適正化計画策定以降、減少傾向が強まる中、市街化区域については減少が抑制されつつある。

まちなか人口　社会動態推移

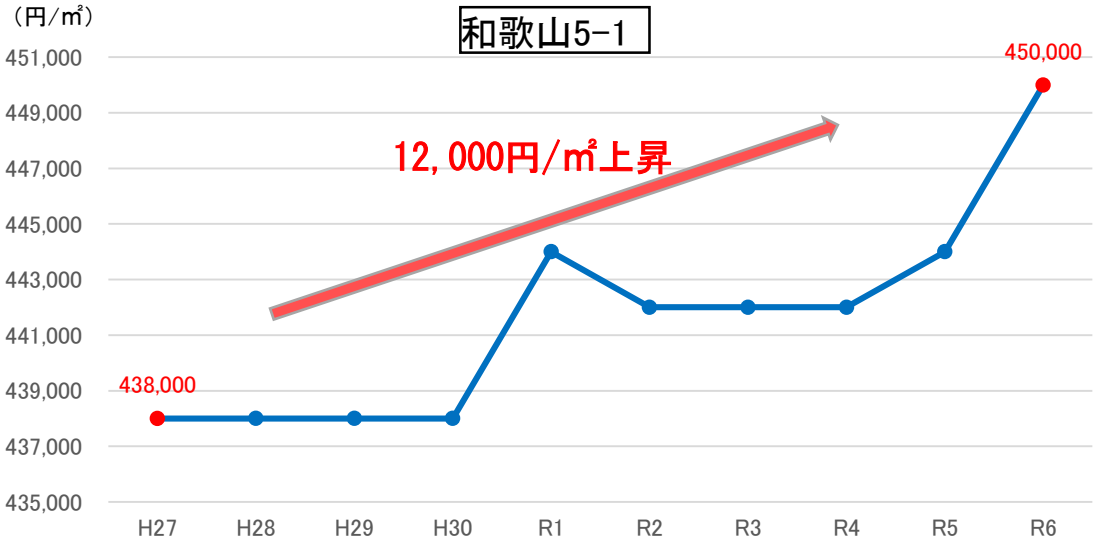


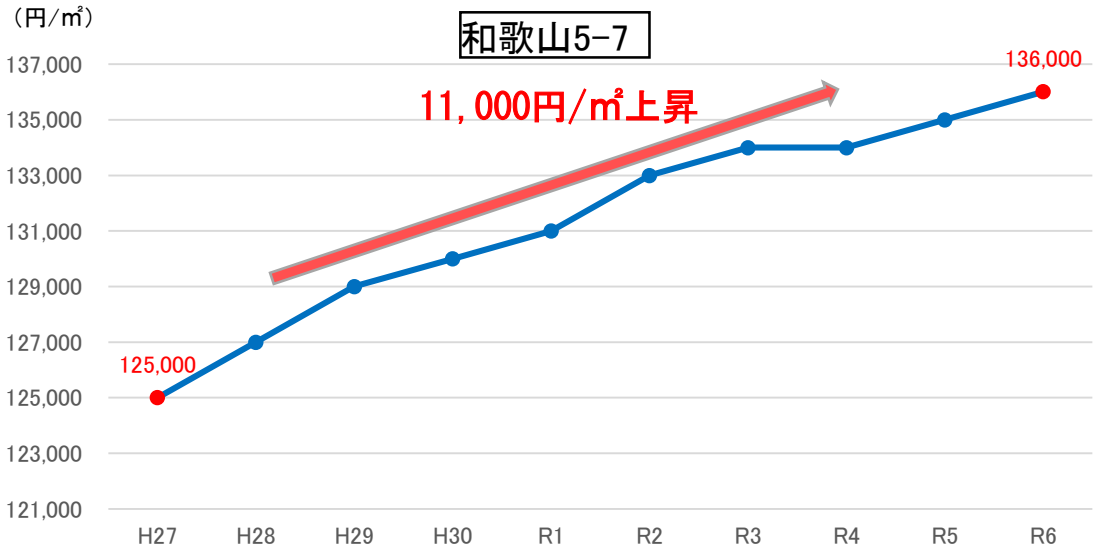
市街化区域・調整区域人口　社会動態推移

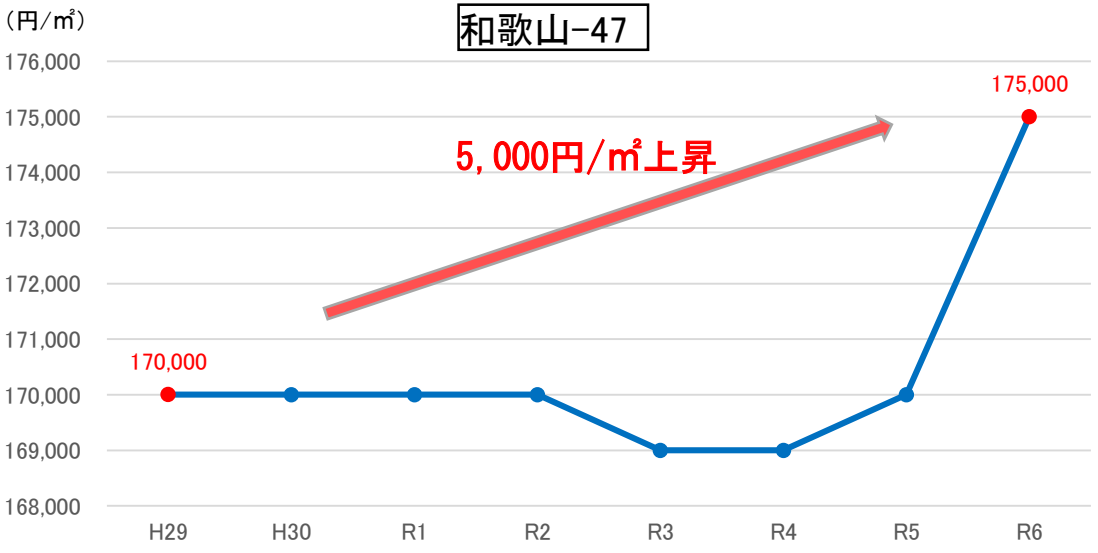


まちなかの地価向上

・これまでの取組により、市街地再開発事業実施地区周辺の公示地価が上昇



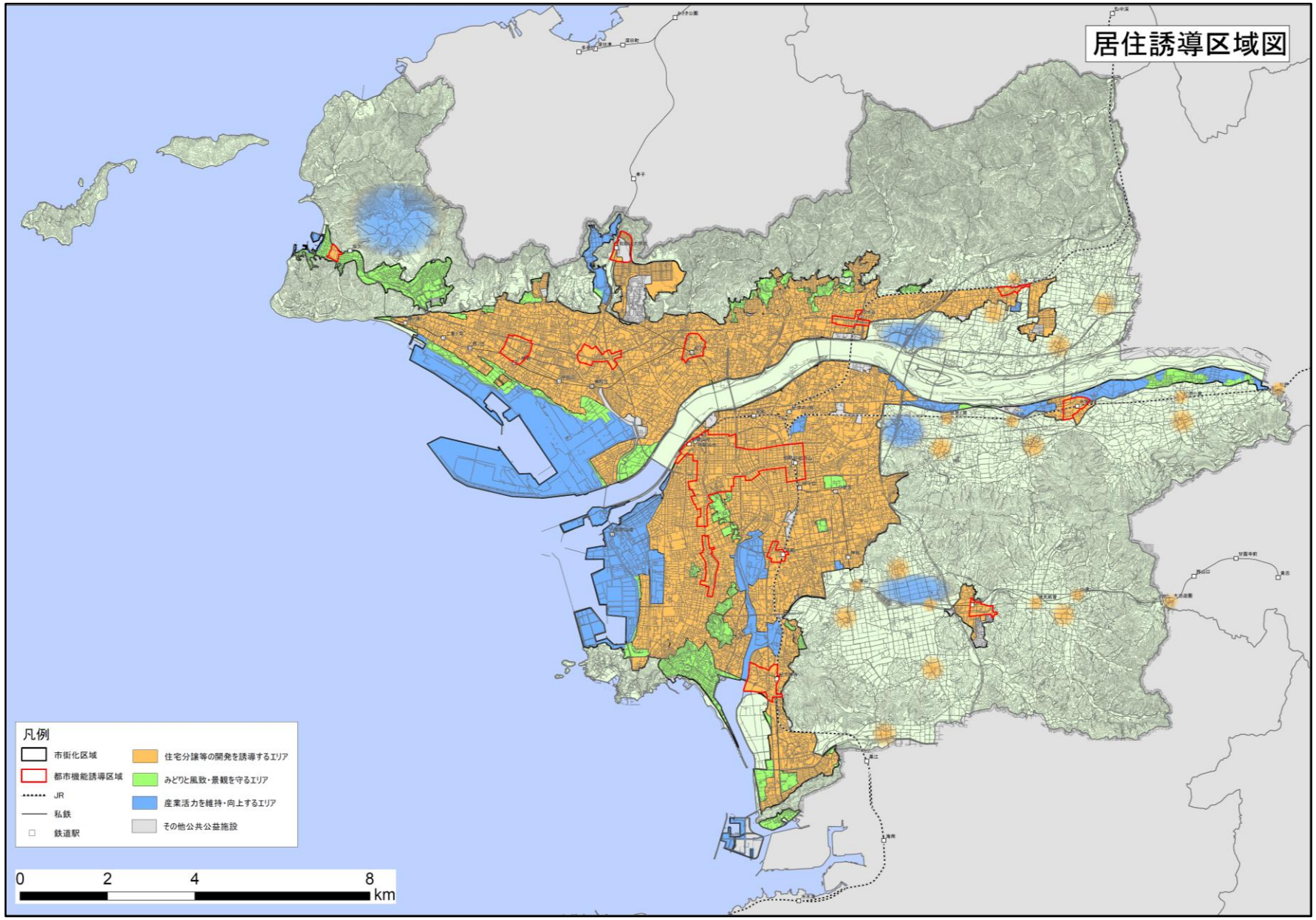




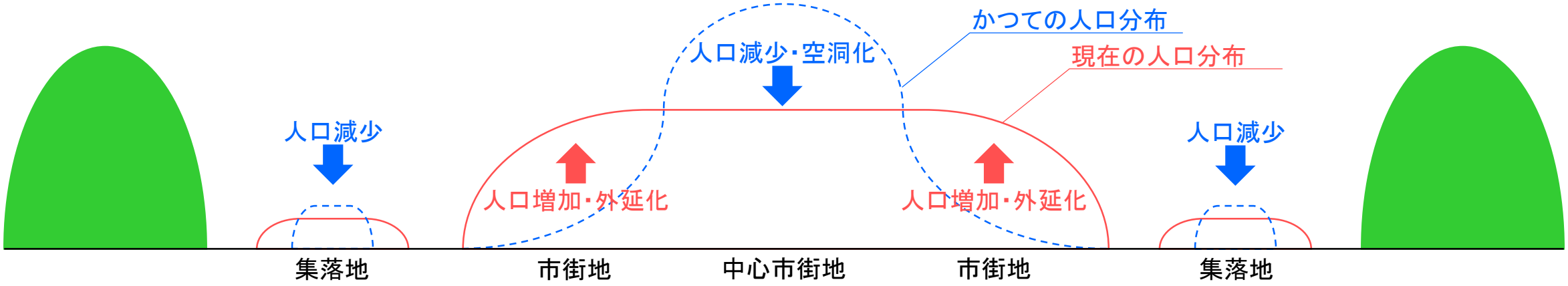
4. まちなかエリアビジョン

（1）目指すべき都市構造
（2）まちなか居住のニーズ
（3）まちなか居住の必要性
（4）まちなかエリアビジョン
（5）和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）
　グランドデザイン・エリアコンセプト・現状と理想・将来イメージ
（6）市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）
　グランドデザイン・エリアコンセプト・現状と理想・将来イメージ

目指すべき都市構造

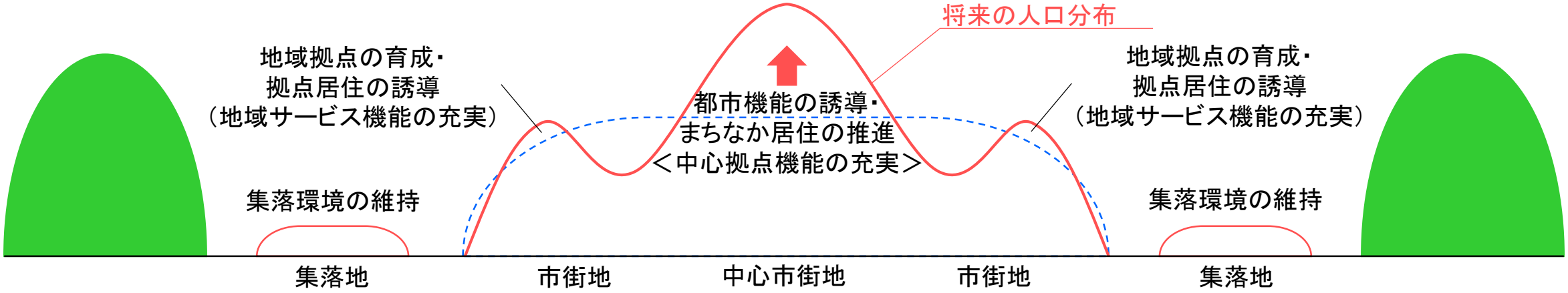

居住誘導区域図
凡例
市街化区域
都市機能誘導区域
JR
私鉄
鉄道駅
住宅分譲等の開発を誘導するエリア
みどりと風致・景観を守るエリア
産業活力を維持・向上するエリア
その他公共公益施設
0
2
4
8
km

目指すべき都市構造

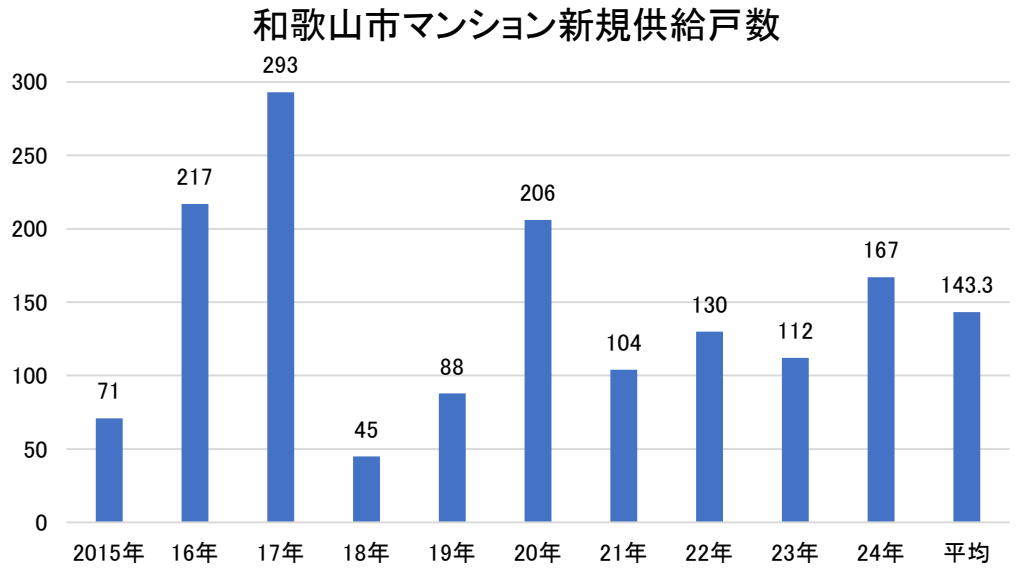


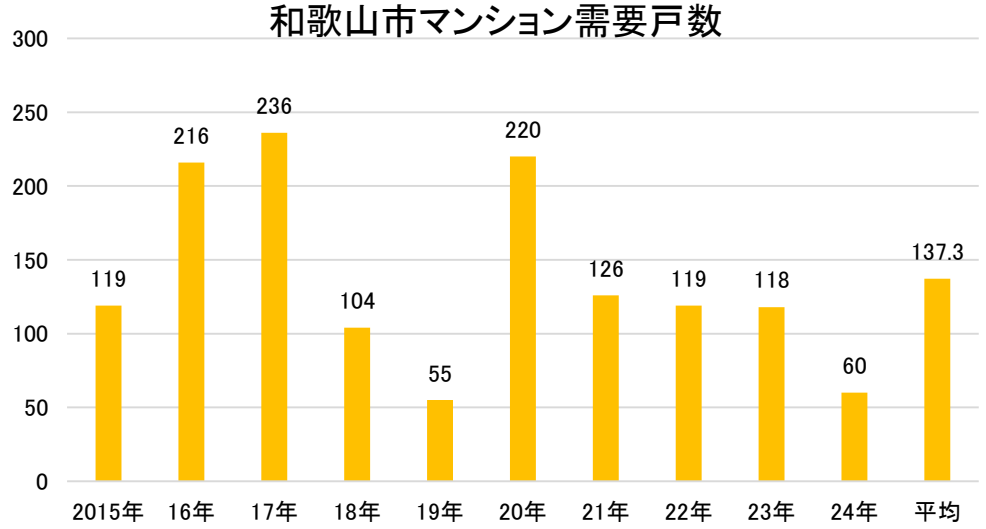
多極型のコンパクトなまちづくりを推進し、持続可能な都市構造へ

「和歌山市デジタル田園都市構想総合戦略」より令和32（2050）年の人口展望30万人を目標とする。
市街化調整区域においては、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発行為等について許可し、集落環境の維持に努める



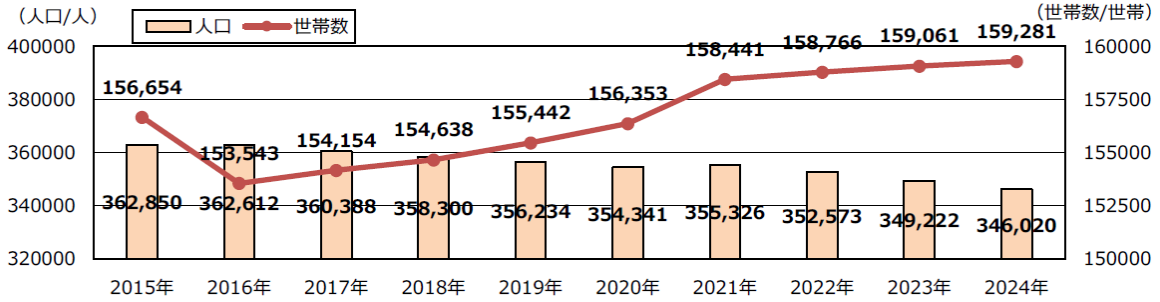
まちなか居住のニーズ





※マンション供給・需要戸数については、独自調査による。

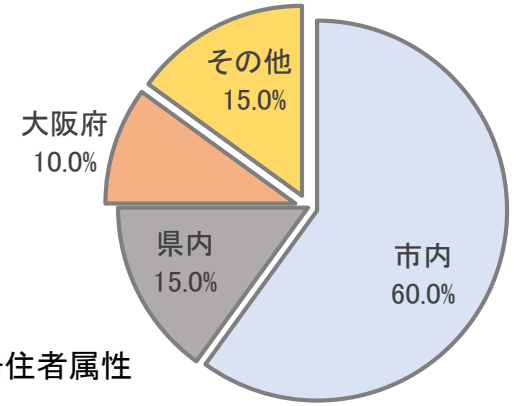
◆人口は年々減少しているものの、世帯数は増加傾向あり、住宅需要も増加



◆マンション供給戸数は、年間約50戸から300戸で推移
→平均約140戸/年の供給

◆年間契約件数についても、年間約140戸となっており、最低でも同程度の需要があると考えられる

◆特に駅前マンションでは、県外からの居住誘導にも効果が見込める



市内駅前マンションの居住者属性

まちなか居住の必要性

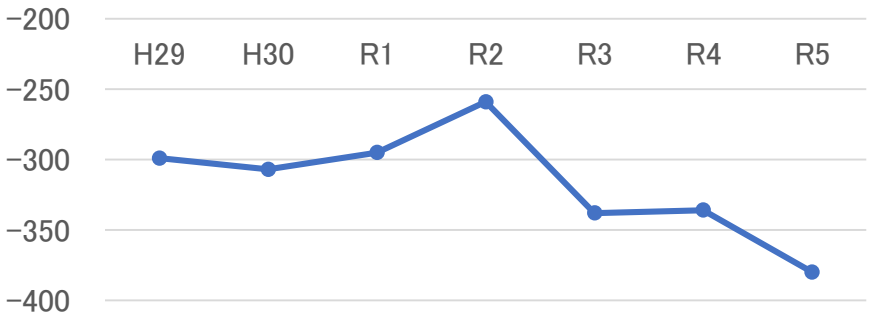
現在のマンション需給数

需要・供給共に約140戸/年

→ +308人/年（140×平均2.2人/世帯）

まちなかの自然動態

平均：−320人/年



目指すべき都市構造を達成するためには
民間のマンションのみでは、需要・供給ともに不足！

公民共創による、まちなか居住の需要と供給の創出が必要

- 市街地再開発事業による、供給の創出
- まちなかの魅力向上による、需要の創出

◆市街地再開発事業　◆和歌山駅まち空間活性化事業
◆旧市民会館活用事業　◆都市再生推進法人による取組　・・・・etc.

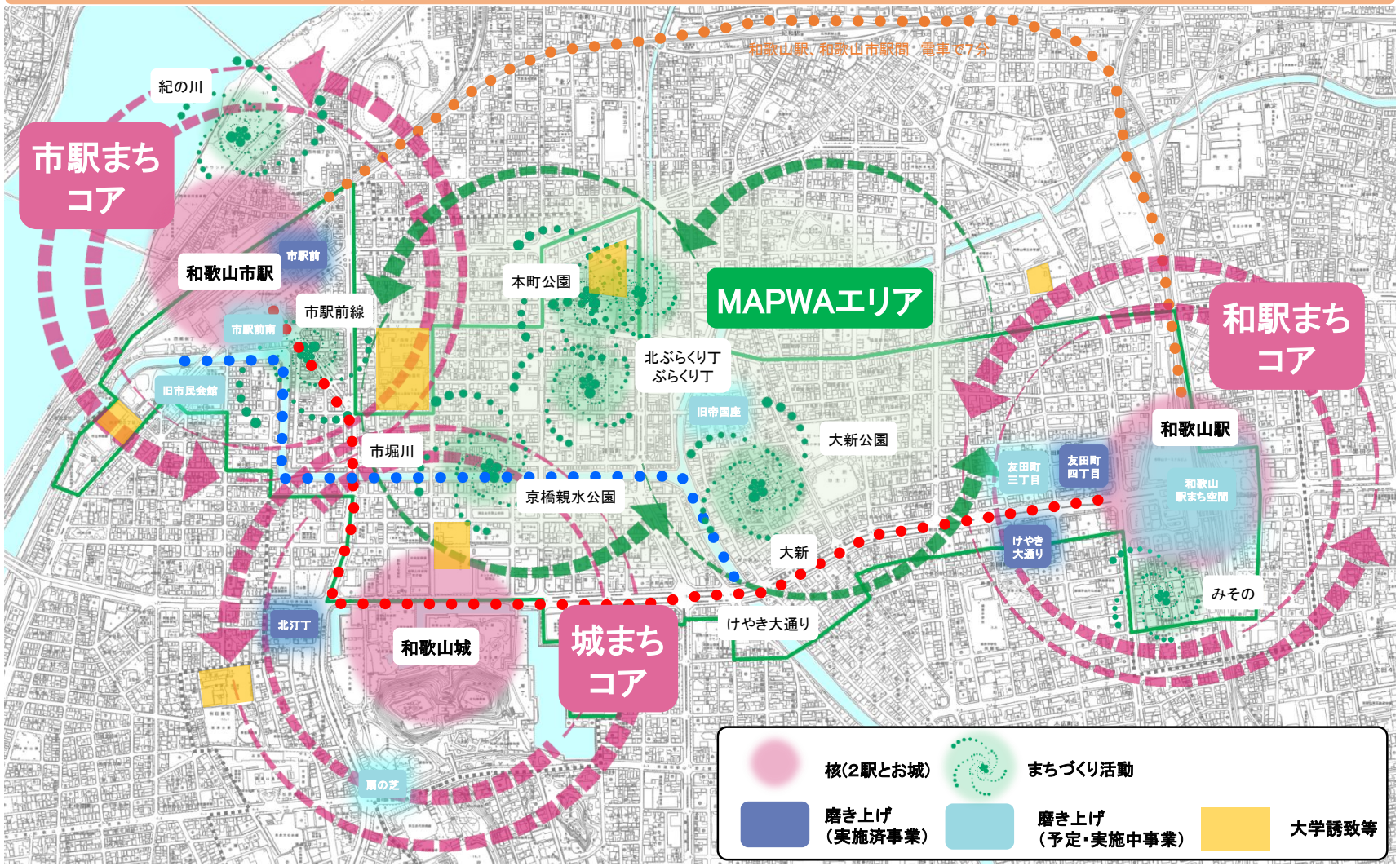
まちなかエリアビジョン（基本目標）

- まちなかエリアビジョンにおいても、和歌山市デジタル田園都市構想総合戦略の4つの基本目標を主軸とし、併せてDX、脱炭素、人材育成、公民ネットワークにも取組むことで、働きたい住みたいと選ばれ誰もが住み続けたい魅力あふれる和歌山市を目指します。

総合戦略の概要

まちなかエリアビジョン

公民共創によるウォーカブルなまちづくりが実現したまちなかビジョン



3つの核(コア)

それぞれの拠点性を高める機能更新・付加により、コアの魅力を磨き上げる

MAPWAエリア

都市再生推進法人活動と連携し、人々の活動・交流を高め、まちなかの魅力を共鳴させるエリア

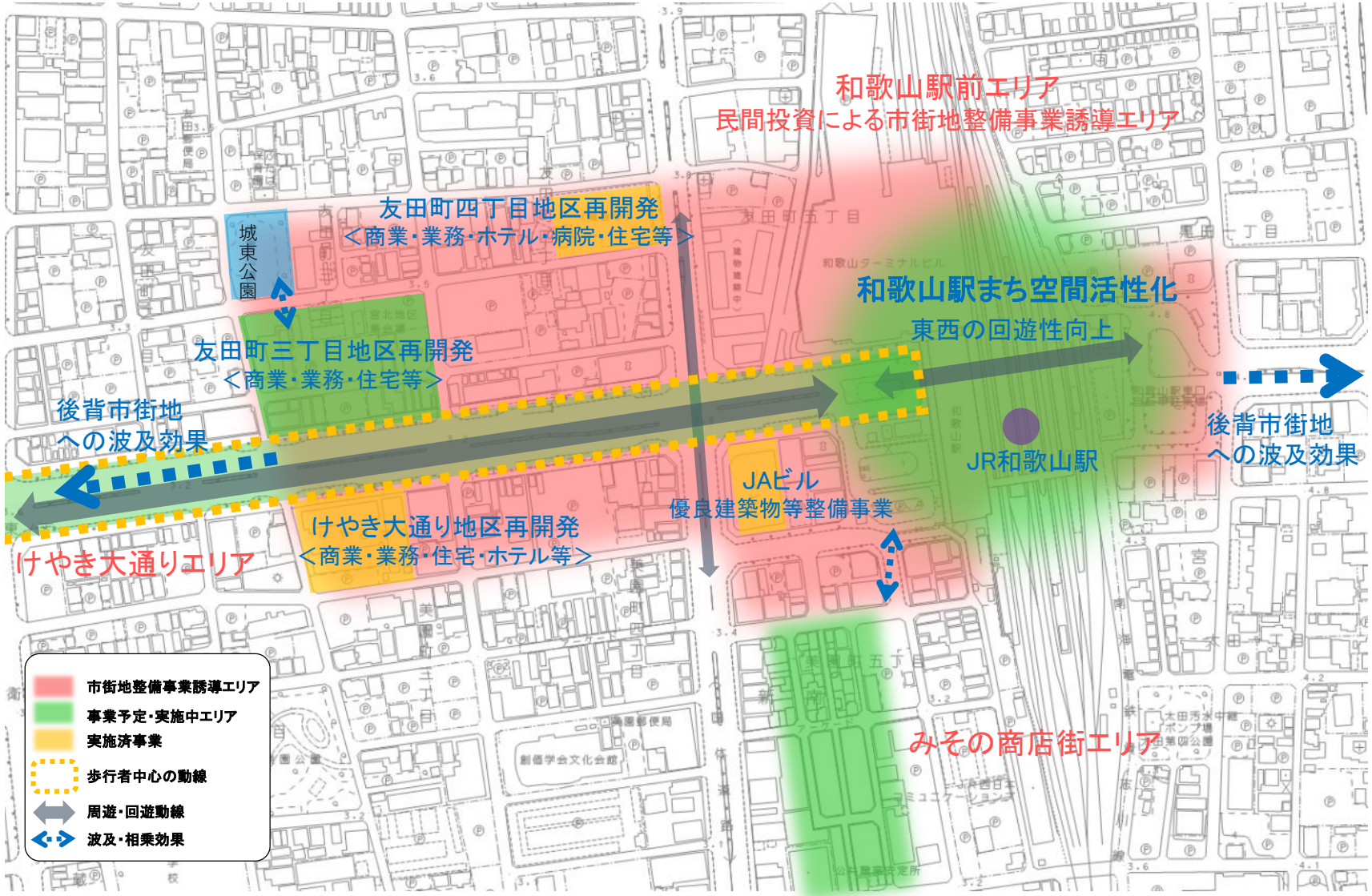
※MAPWA：まちなかエリアプラットフォーム和歌山

コア・エリアの往来

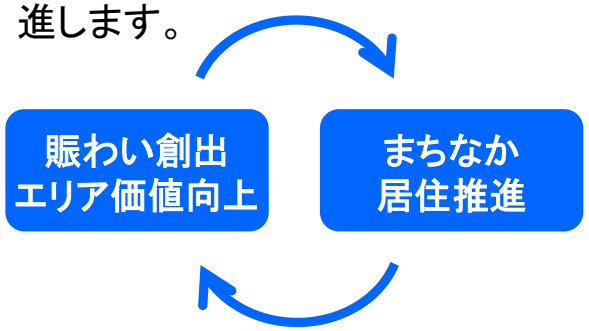
交通結節点の利便性を高め、モビリティや歩く楽しみを付加し、多様な移動手段を選択できる

3つの核(コア)とMAPWAエリアの魅力が共鳴し、住む、働く、学ぶ、観る、遊ぶ機能の磨き上げで人々をまちなかへ誘い、賑わいあふれる和歌山中心市街地へ

和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）【グランドデザイン】



JR和歌山駅及びその周辺において、「駅まち空間」として、JR西日本及び和歌山県と連携し、和歌山の玄関口に相応しい再整備を進めます。
また、友田町三丁目地区における再開発事業について、活性化への取組を後押しします。
駅まち空間、再開発、商店街等との連携を図り、都市機能の集積、土地の高度利用とあわせ、まちなか居住を促進するなど、和歌山県都市計画区域マスタープラン及び和歌山市都市計画マスタープラン等の上位計画に即した取組みにより、エリアの面的な活性化を促進します。



和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）【エリアコンセプト】

和歌山のゲートウェイ
～玄関口として魅力あるまちなかへ～

【エリアの理想Ⅰ】 うるおいのある暮らしの場

- 屋内遊戯場等の子育て支援施設、図書室、自習室等が立地し、子どもや学生等の若者世代が集まりやすく、子育てしやすいエリアとなっている
- 老朽化した建物等は市街地再開発事業等により適切に更新され、エリア全体が商業や業務、住宅等で賑わい、防災力、景観も向上している
- 和歌山らしさを感じられるデザインや紀州材を活用した建物等が整備されており、市民が誇りを持つことができる空間となっている

【エリアの理想Ⅱ】 人々の活動が集まる賑わいと憩いのまち

- 誰もが使いやすく、心地よい駅前広場、けやき大通りには緑あふれるオープンスペースがあり、市民や観光客の憩いの場、賑わいがあふれる空間となっている
- マルシェ等のイベントが継続的に開催されており空き店舗のリノベーションや更新等により多種多様な店舗が立地し、賑わいをもたらしている
- 商業・業務・医療・宿泊・住宅等の都市機能がさらに集積し、エリアに賑わいをもたらしている

【エリアの理想Ⅲ】 県内外の観光滞在と回遊の拠点

- 和歌山駅だけでなく和歌山駅周辺エリアが和歌山の玄関口として魅力のある空間を形成している
- MaaS導入等のスマートシティ化等による乗り換え利便性の向上や案内・誘導機能の強化、待合機能が整備され、観光客や来訪者に優しい空間となっている
- けやき大通りを主軸とした定時性の高い自動運転車両や次世代モビリティの導入やウォーカブルな歩道空間が形成されている

和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）【現状と理想】

【エリアの理想】

“和歌山のゲートウェイ”の実現

- うるおいのある暮らしの場
- 人々の活動が集まる賑わいと憩いのまち
- 県内外の観光滞在と回遊の拠点

理想の実現に向けた取組

- ◆ 和歌山駅まち空間の活性化や市街地再開発事業の誘導等による建物の更新
- ◆ 商業・業務・教育・ホテル等の集積
- ◆ まちなか居住の促進
- ◆ 子育て支援施設、図書室、自習室の整備
- ◆ 市民や観光客、誰もが使いやすく、憩いの場となる駅前広場やオープンスペース等を整備
- ◆ みその商店街や和歌山駅前通商店街、都市再生推進法人等と連携し、多種多様な店舗を誘導
- ◆ MaaS導入等のスマートシティ化、自動運転車両や次世代モビリティの導入等
- ◆ マルシェの開催や空き店舗の有効活用
- ◆ 駅まち空間において、デザイン方針の共有化
- ◆ 各関係者と公民共創により観光及び商業等の機能強化を図る
- ◆ 次世代モビリティ導入を見据えた空間の創出

【エリアの現状】

- 商業・業務・医療・宿泊・住宅等の都市機能が集積されており、一定の賑わいがある
- 駅や商業施設等の利用により学生が多いエリアである
- ターミナル駅として、地域住民や通勤・通学、来訪者に親しまれている
- 和歌山城や熊野古道、南紀白浜などの魅力的な観光地への起点となる場所であり、観光滞在拠点として機能するポテンシャルを有している
- みその商店街では、近年の取組により一定の賑わいがある

【エリアの問題】

- 和歌山市のみならず和歌山の玄関口としてのシンボル性や機能が弱い
- 友田町三丁目地区をはじめ、空地や低未利用地が多く、建物の更新も停滞し、地区の活力が失われつつある
- 子育て世代や子ども、学生等の若者世代を対象とした施設が不足している
- 市民や観光客の憩いの場となる空間が不足している
- 広域の観光案内機能やアクセス等が十分ではなく、観光拠点としてのハブ機能が不足している
- みその商店街では依然として建物の老朽化、店舗数の減少等が進んでいる

和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）【将来イメージ】

＜和歌山駅前エリア＞

- 商業機能や生活支援機能、業務機能の充実と子育てしやすいまちの創出
- 宿泊機能の誘導や広域の観光案内所の整備など、和歌山の玄関口として観光拠点の創出
- 立ち寄りたくなる駅まち空間の創出
- 食や観光など、和歌山らしさを感じることができる和歌山の玄関口
- 和歌山県内最大の交通結節点としての広域連携、さらには駅を基点としたまちなかへの回遊

和駅まちコア（JR和歌山駅周辺エリア）【将来イメージ】

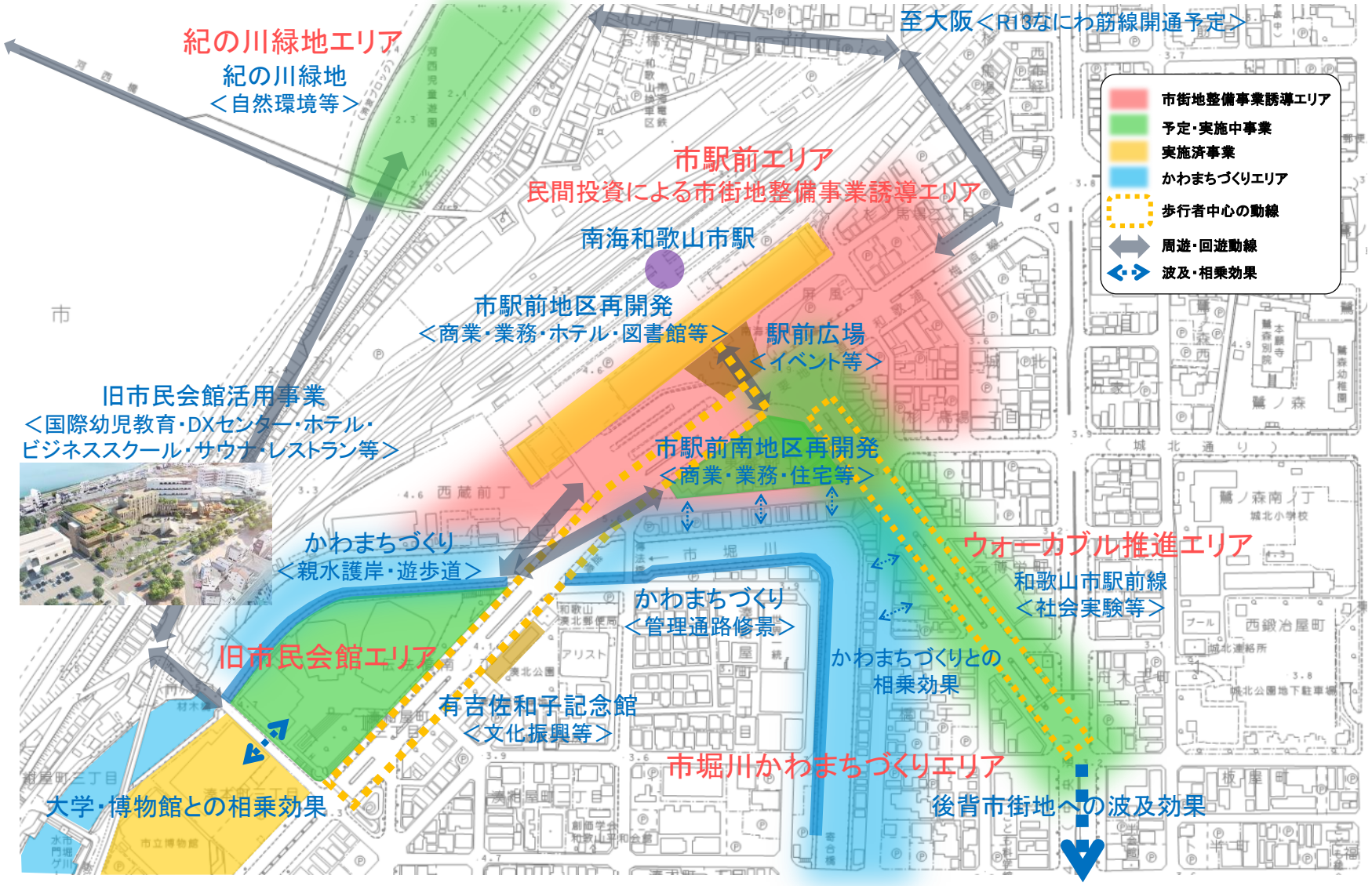
＜けやき大通りエリア＞

- 和歌山駅、駅前商業機能、駅前広場、新たな再開発と連続した歩きたくなる街路空間を創出
- 和歌山市の大動脈であるけやき大通りにおいて、自動運転バス等次世代モビリティ、サイクリングの検討

＜みその商店街エリア＞

- 商店街や都市再生推進法人等と連携し、マルシェの開催や、空き店舗の有効活用、多種多様な店舗の誘導

市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）【グランドデザイン】



これまでの取組により賑わいを生みだしている市民図書館・キーノ和歌山等に加え、民間資本により魅力的な都市空間を目指す旧市民会館跡、和歌山市駅前南地区再開発事業、かわまちづくりを進める市堀川等、一体的な利活用を推進し、都市機能の集積、土地の高度利用とあわせ、まちなか居住を促進するなど、和歌山県都市計画区域マスタープラン及び和歌山市都市計画マスタープラン等の上位計画に即した取組みにより、さらなる魅力を創出するとともに、その賑わいを面的に拡げていく。

市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）【エリアコンセプト】

まちの居場所
～通過点から目的地へ～

【エリアの理想Ⅰ】 エリア全体がまちの居場所

- 商業・業務・宿泊・住宅・学校等の都市機能がさらに集積し、市駅だけでなくエリア自体が目的地・居場所となっており、市駅周辺が観光滞在拠点、周遊拠点にもなっている
- 老朽化した建物は市街地再開発事業や建替え等により適切に更新され、エリア全体が商業や業務、住宅等で賑わっており、防災力、景観も向上している
- 市駅のみならず、エリア全体が紀州材を活用したエリアとなり、和歌山らしさで統一された美しい景観となっている

【エリアの理想Ⅱ】 若者の学びと挑戦の拠点

- 学校や自習室、塾がさらに集積し、学生の学び、子育てしやすいエリアとなり、また、ICT教育が行われ、DXに対応した人材育成も行われている
- オフィス、コワーキングオフィス、インキュベーション施設や先端ICT関連企業が集積し、起業・創業の拠点となっている
- 学生と企業が交流し、学生のキャリア教育ができるエリアとなっている

【エリアの理想Ⅲ】 緑と水辺を活用したウェルビーイングなまち

- 川とまちが繋がり、歩行者空間は緑であふれた空間となっており、市民と観光客が憩うウェルビーイングなまちとなっている

市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）【現状と理想】

【エリアの理想】

“まちの居場所”の実現

- エリア全体がまちの居場所
- 若者の学びと挑戦の拠点
- 緑と水辺を活用した ウェルビーイングなまち

理想の実現に向けた取組

- ◆ 市街地再開発事業等の誘導による老朽化した建物や空地の更新
- ◆ 商業・業務・教育・ホテル等の集積
- ◆ まちなか居住の促進
- ◆ マルシェの開催や空き店舗の有効活用
- ◆ ニーズに応じた多様な教育施設の誘致
- ◆ インキュベーション施設やDXセンター、コワーキング施設の整備
- ◆ 学生と企業の交流拠点の創出
- ◆ 多様な若者の学びの機会の創出
- ◆ 建物の更新や緑化による和歌山らしい景観の創出
- ◆ かわまちづくりの推進
- ◆ 紀の川緑地の整備
- ◆ 緑であふれたウォーカブル空間の整備

【エリアの現状】

- 市駅は目的地・居場所となっており賑わいがある
- 市駅はローカルファーストにより和歌山らしさを創出できている
- 先端ICTを活用したサービスのニーズが高まっている
- エリア周辺に大学等教育施設が集積している
- 誘致大学卒業生の県内就職率84.6%(R6)
- 紀の川、市堀川に囲まれており、水辺空間が豊富
- ウォーカブルの実証実験が行われている

【エリアの問題】

- 賑わいがエリア全体に波及出来ていない
- ローカルファーストがエリア全体に広がっていない
- エリア内にICT分野の事業所が少ない
- 教育分野の選択肢が限られている
- 高校生の県外進学率81.6%（R6）
- 水辺空間を活かしきれていない
- 車中心の道路空間になっている

市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）【将来イメージ】

＜市駅前エリア＞

- 市民図書館、ICT教育、eスポーツの拠点やインキュベーション施設等、若者の学習や起業の拠点となっている
- 商業機能や生活支援機能、業務機能が充実し、国際幼児教育等周辺施設との連携による子育てしやすいまちの創出
- 市の玄関口として、建物の更新や紀州材の活用による和歌山らしい景観となっているとともに、観光周遊拠点となっている

＜旧市民会館エリア＞

- 国際幼児教育や専門学校、ホテル、商業、サウナ等の複合施設で学び、楽しむ、市民と観光客の憩いの場を創出

市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）【将来イメージ】

＜紀の川緑地エリア＞

- 河川敷でのイベントやBBQ、カヌーなどのレジャーが楽しめる空間を整備し、家族や友人と一緒に過ごすことができる、市民と観光客の憩いとなる空間を創出

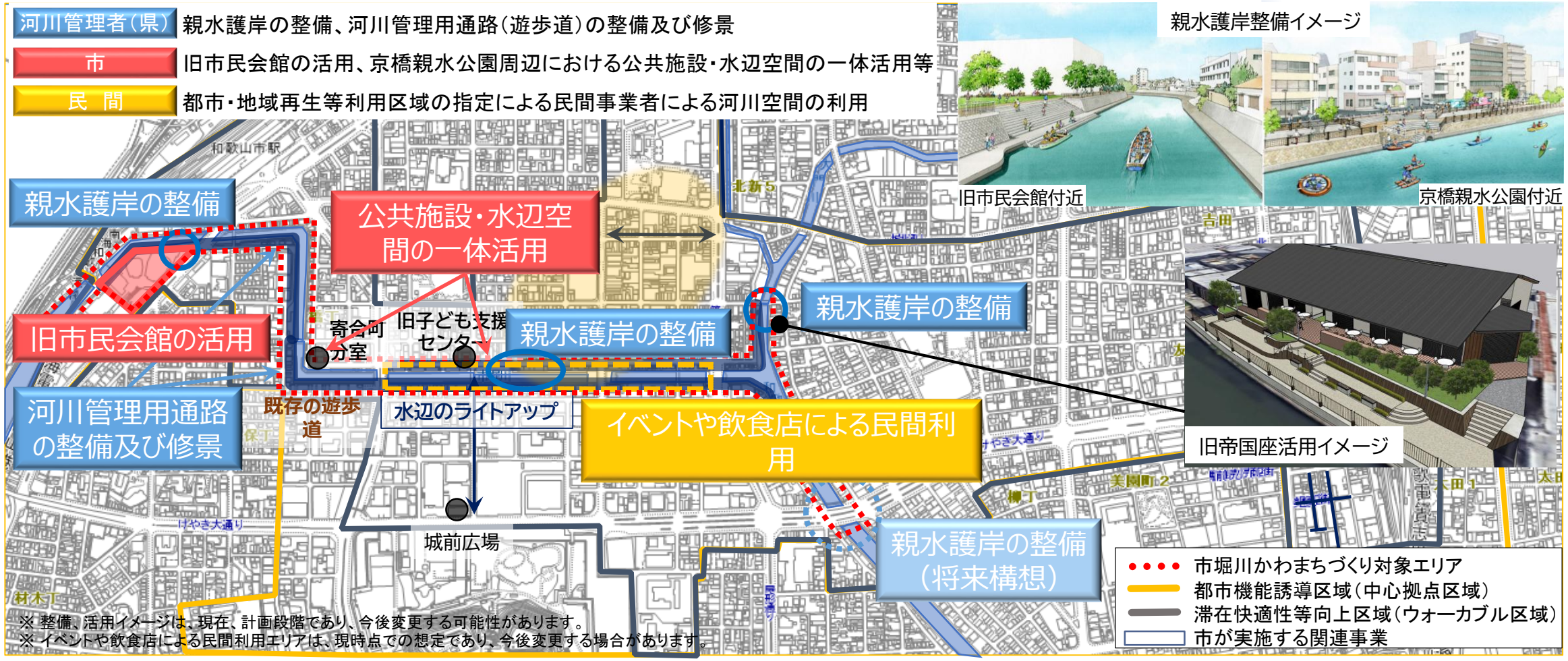
＜ウォーカブル推進エリア＞

- 新たな再開発やかわまちエリアと連続し、緑であふれるウェルビーイングな街路空間を創出
- 歩行者空間、滞在空間、ウォーカブル推進事業、歩行者利便増進道路制度（ほこみち）の活用検討
- 商店街や都市再生推進法人等と連携し、マルシェの開催や、空き店舗の有効活用、多種多様な店舗の誘導

市駅まちコア（南海和歌山市駅周辺エリア）【将来イメージ】

＜市堀川かわまちづくりエリア＞

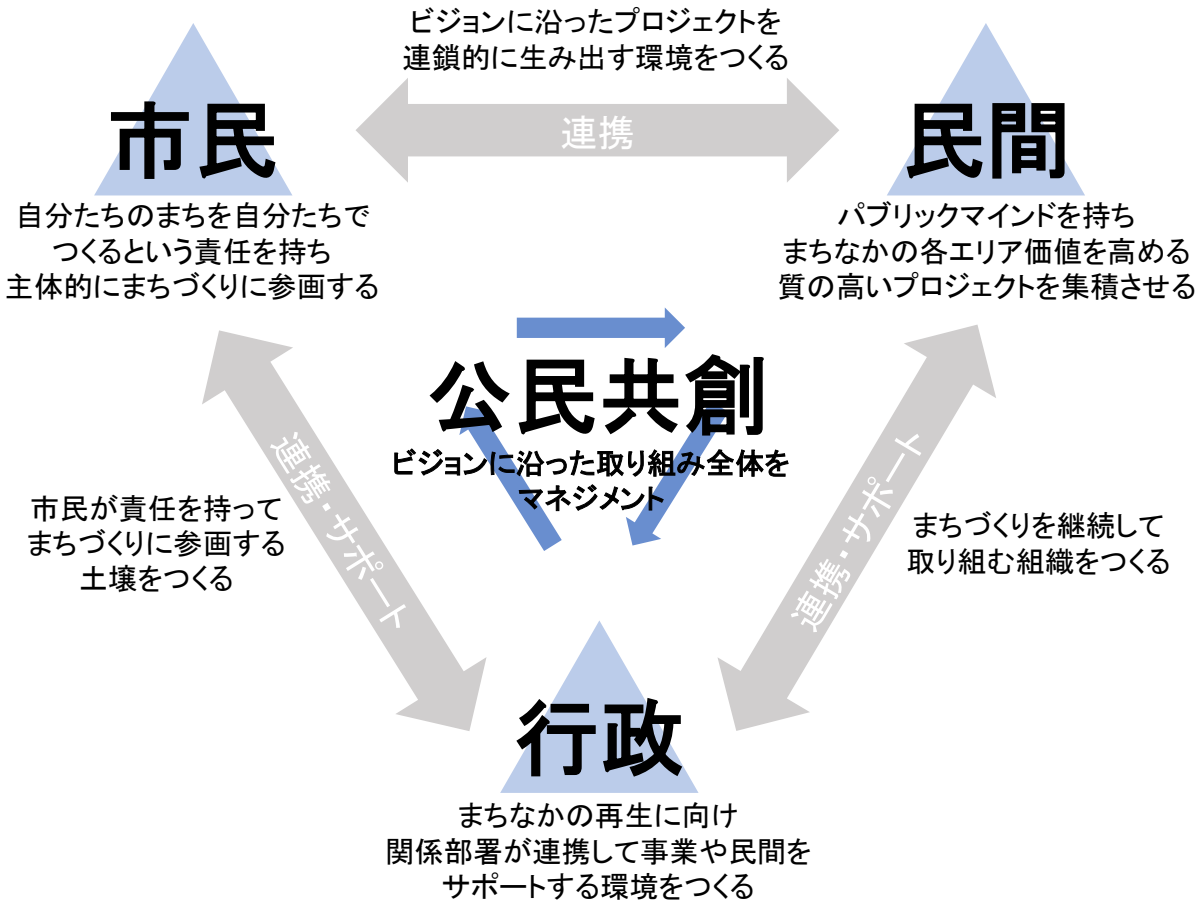
- まちなか全体への賑わい普及や回遊性の向上を図るため、整備・利活用を進める



5. ビジョン実現の戦略

（1）公民共創による推進
（2）ビジョン実現のプロセス
（3）おわりに

公民共創による推進



- 人口減少や経済縮小が進む中、まちづくりは行政だけで進めるのではなく、行政、民間それぞれがすべきことを役割分担し、市民、民間が主体的にまちづくりができる体制で推進するべきです。
- これまでリノベーションまちづくりや再開発事業など民間活力を生かしたまちづくりを進めてきたことにより、複数のまちづくり会社が設立され、まちづくりの担い手となる都市再生推進法人が多く誕生しました。現在では、全国一となる13団体が都市再生推進法人として指定され、それぞれが個性あふれるまちづくりを進めています。
- 都市再生推進法人による取組を引き続き支援し、点から線、線から面の展開を目指すとともに、まちなかの核となり、面的な波及効果が大きいと考えられる市街地再開発事業、旧市民会館の活用などの民間主導の取組についても、強力に支援します。

■都市再生推進法人一覧

① 特定非営利活動法人砂山バンマツリ
② 特定非営利活動法人愛福会
③ 株式会社紀州まちづくり舎
④ 株式会社sasquatch（サスカッチ）
⑤ 一般社団法人みんとしょ
⑥ 株式会社真田堀家守舎
⑦ 株式会社ワカヤマヤモリ舎
⑧ befriend株式会社
⑨ 一般社団法人市駅グリーングリーンプロジェクト
⑩ 一般財団法人和歌山まちづくり財団
⑪ 株式会社IKOTAS
⑫ 一般社団法人クリスタルWave
⑬ 株式会社紀泉ふるさと創研

ビジョン実現のプロセス

- エリアビジョン実現は賑わい創出とエリア価値向上を基本的な考え方としながら、目指すべき都市構造へと段階的に取り組んでいきます
- 実現に向けて、市民アンケートをはじめ、市民や都市再生推進法人、民間企業等の様々なステークホルダーの意見を反映させていきます

2015年（H27）～2020年（R2）	2025年（R7）～2030年（R12）	2035年（R17）～2040年（R22）	2045年（R27）～2050年（R32）
フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	フェーズ4
• 大学誘致、公共施設の再編等まちなか再生プロジェクト始動の初期フェーズ • まちなかの社会動態は増加に転じる • 地価価値の向上や民間投資等効果の兆しが出る	• まちなかに芽吹いた賑わいを大きく育て拡げる第2フェーズ • 次期再開発事業、旧市民会館活用事業、和歌山駅まち空間活性化事業などまちなか再生プロジェクトのさらなる展開へ • 公民共創によるまちづくりをさらに推進	• 都市構造の変化の実感が伴い始める第3フェーズ • ウォーカブル、デジタル、モビリティや世界的に機運が高まり続ける脱炭素の取組など新たなまちづくりへの展開 • 公民共創によるまちづくりが普遍的な常識へと定着	• 民間投資がさらなる賑わいを生み出す好循環が生まれる第4フェーズ • まちなかエリアの価値が向上し、人・お金・物、様々なもののまちなかへの流れが生まれる • 目指すべき都市構造の達成

おわりに

コロナ禍による雌伏の時期を乗り越えて高まりを見せる「民間主導のまちづくり」に向けた活力やエネルギー、新たな技術により日進月歩で進化を遂げるデジタルやモビリティ、世界的に機運が高まり続ける脱炭素の取組など、多くのチャンスが渦巻く新時代の入り口に私たちは立っています。

よりよい未来の実現に向けて、若い世代を呼び込み将来的な人口構造の不均衡を改善するなど、人口減少の危機を乗り越え発展し続けるまちを実現することが必要不可欠です。そのために、大規模な産業等の誘致をはじめ、新時代への扉を開き、チャンスを掴み取るための果敢な挑戦に全身全霊で取り組み、若者をはじめ全ての人が幸福を実感し、住みたい、住み続けたいと選ばれる「きらり　輝く　元気和歌山市」を実現してまいります。

本ビジョンは、取組を推進するなかで適時評価、見直しを行いバージョンアップさせていくものとします。

最後に・・・和歌山市は、次世代のこどもたちにつなげるまちづくりを全力で実践してまいります。