



和歌山市のまちづくりと 「都市再生推進法人制度」について

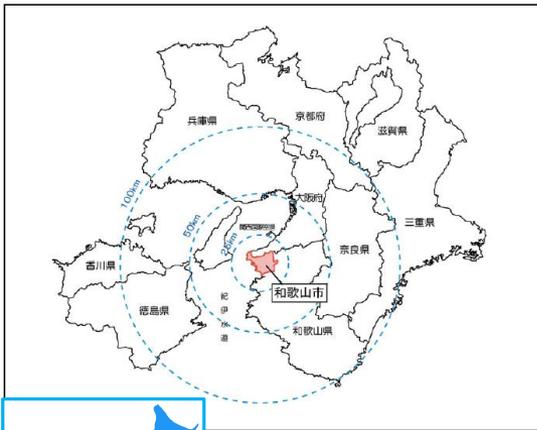


平成31年2月18日
和歌山市役所

和歌山市の概要と課題

・紀伊半島の北西部に位置する和歌山県の県都・中核市。
 ・大阪中心部から鉄道or高速道路で約1時間。関西国際空港から同約30分。

和歌山市における水辺とまちのリノベーション



天空の城に似ているといわれる砲台跡



東京大学との連携と加太分室の設置



平成31年8月寄港予定のダイヤモンド・プリンセス



たま電車



新日鉄住金株式会社和歌山製鉄所



イタリアのアマルフィに似ているといわれる雑賀崎



和歌山ラーメン

- 人口 358,403人
- 世帯数 154,505世帯
(平成30年5月1日現在)
- 面積 208.84km²
(平成29年12月31日現在)

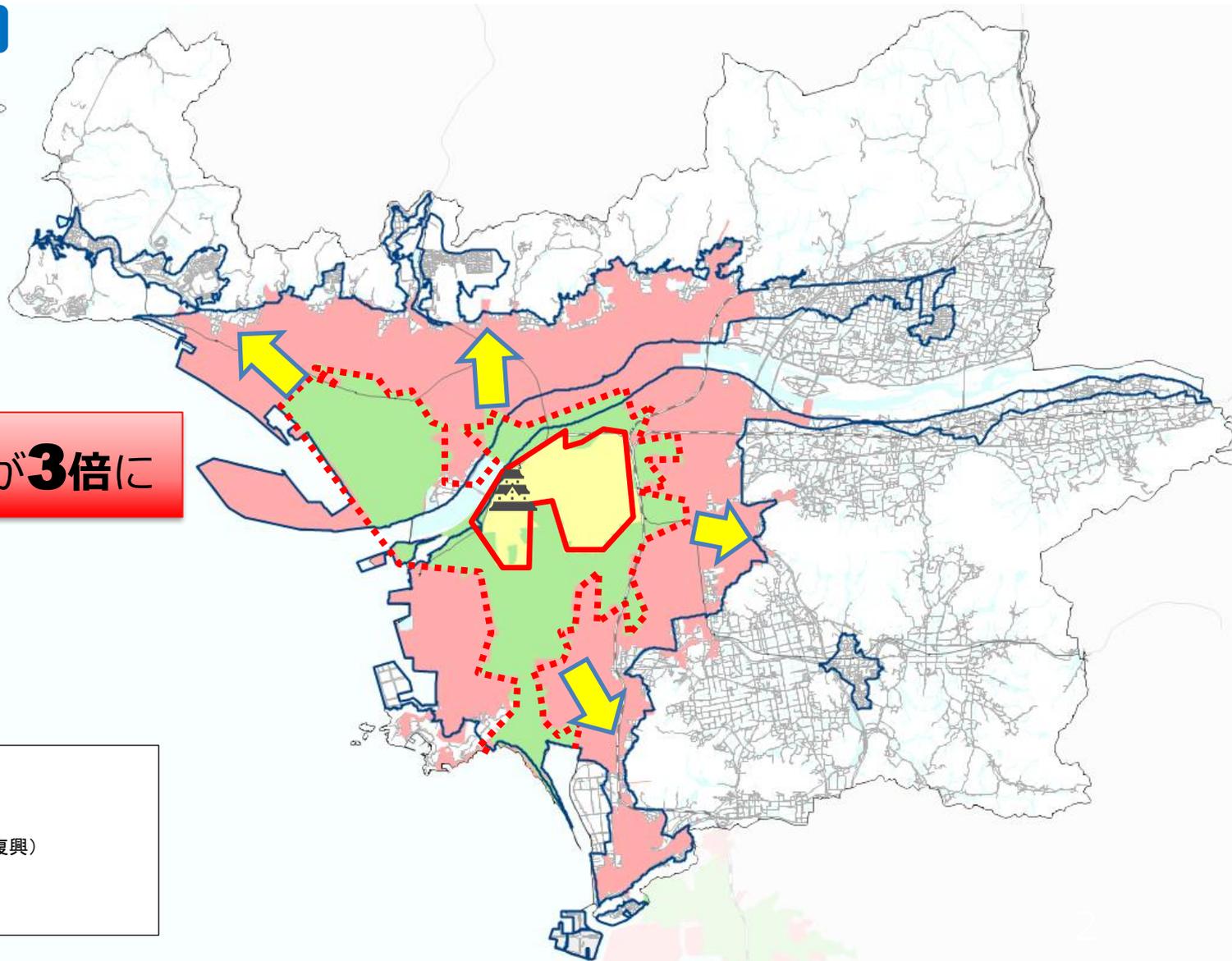
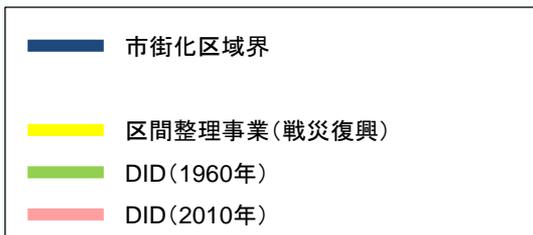
和歌山市の概要と課題

- ・戦災で旧市街地を焼失。現在の市中心部の基盤は戦災復興区画整理により形成。
- ・高度成長期を経てDIDは3倍に拡大。

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

市域の変遷

人口集中地区が**3倍**に

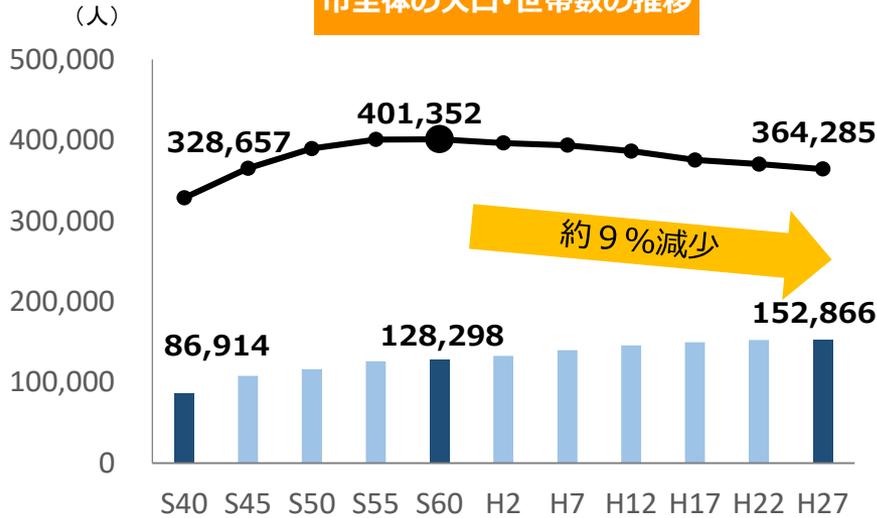


和歌山市の概要と課題

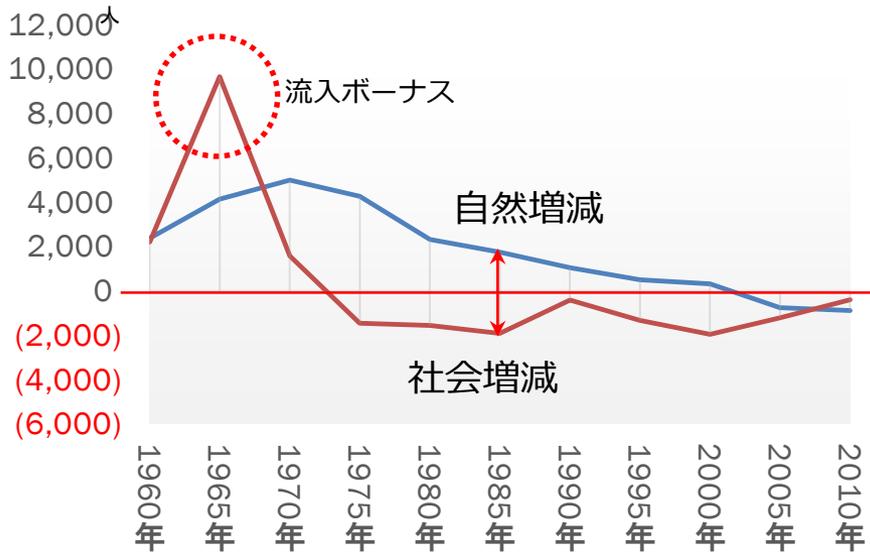
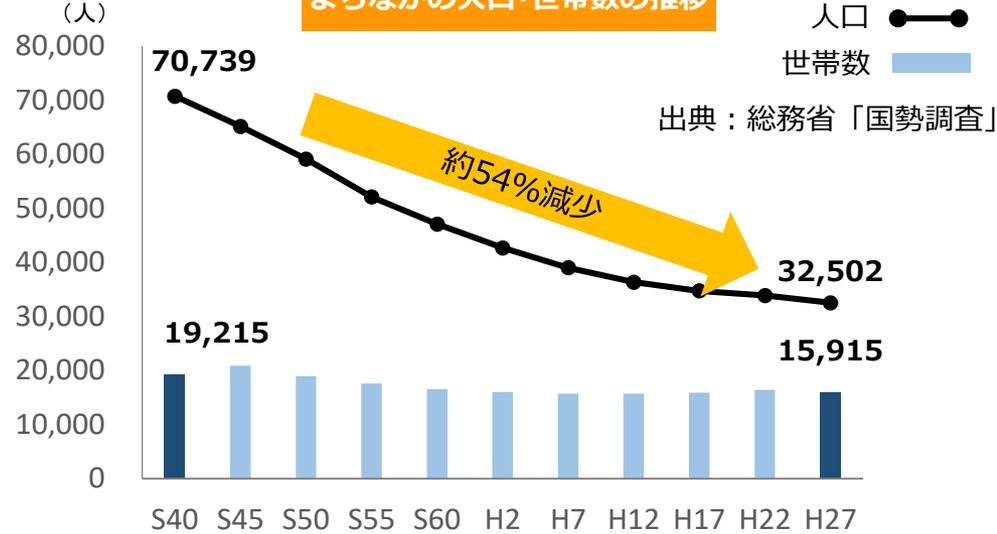
- ・市人口は昭和60年(1985年)をピークに減少。人口密度も減少傾向。
- ・平成47年(2035年)時点では30万人を割り込む見通し(社人研推計)

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

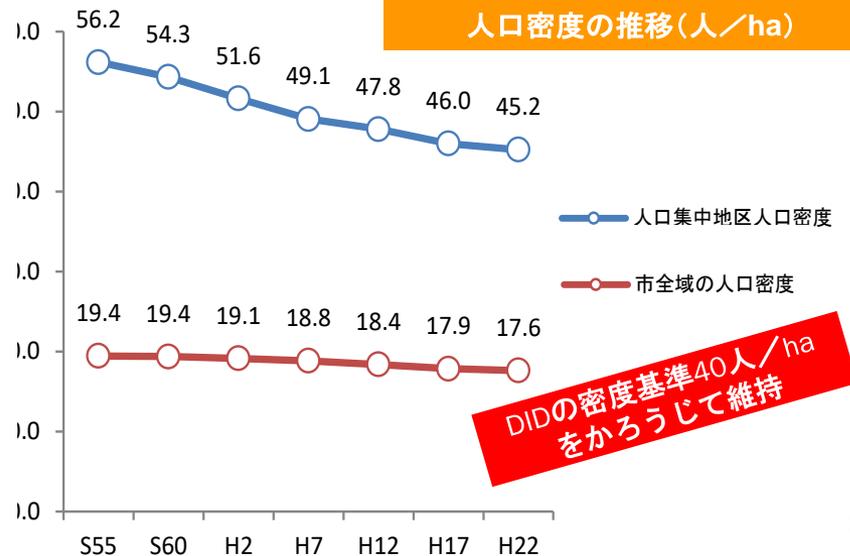
市全体の人口・世帯数の推移



まちなかの人口・世帯数の推移



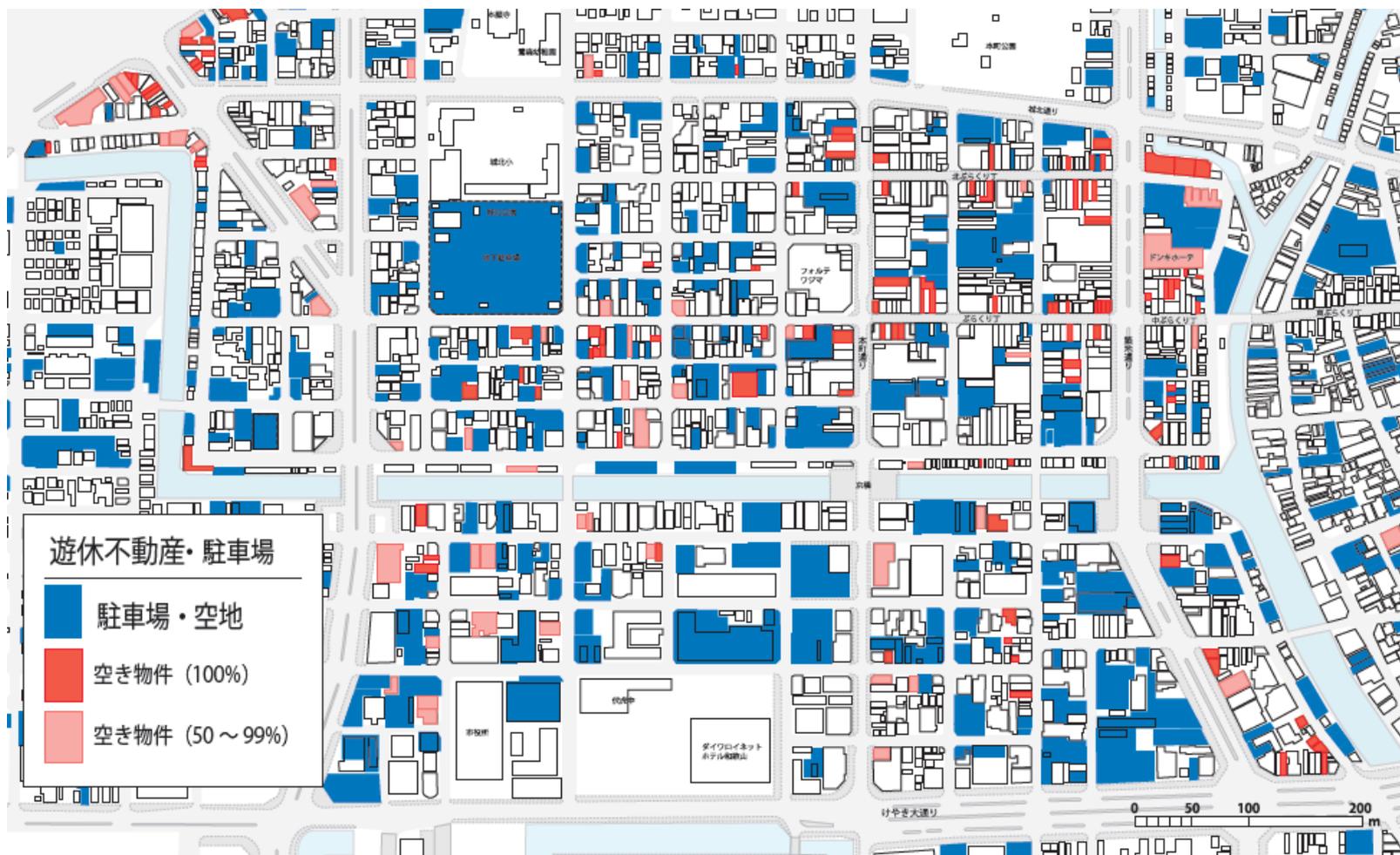
人口密度の推移(人/ha)



和歌山市の概要と課題

平成26年度の調査によると、まちなかには空き店舗や空き家、空き地、駐車場等の遊休不動産があふれている。

和歌山市における水辺とまちのリノベーション



和歌山市の概要と課題

平成26年度の調査によると、まちなかには空き店舗や空き家、空き地、駐車場等の遊休不動産があふれている。

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

都市がスプロールし、

まちなかのコンテンツが

失われたため

歩く人がいないまちなか





昭和40年代のにぎわい



近年はシャッター商店街化

課題 = 財産







今、既にある官民の遊休不動産を活かして、新しい使い方をしてまちを変えること。

民間主導で事業を興し、行政が制度緩和などで支援する**民間主導の公民連携**が基本。

遊休不動産という空間資源と潜在的な地域資源を組み合わせ、**経済合理性の高いプロジェクト**を興し、補助金に頼らないことで持続性を増し地域を活性化。

都市型産業の集積などにより、継続した**都市経営が可能となる**

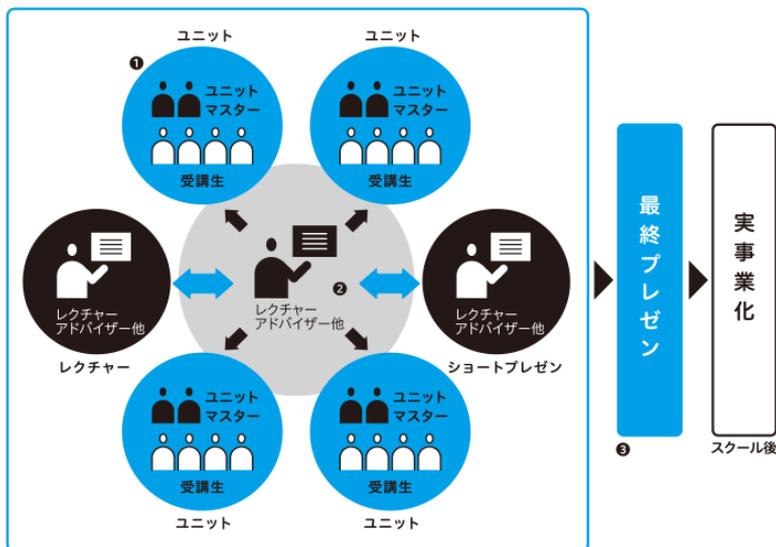
リノベーションまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

リノベーションまちづくりを進めていくため、短期集中合宿「リノベーションスクール」を開催し、遊休不動産の再生とまちづくりの担い手の育成を図っている。

リノベーションスクールの仕組み

- ①まちづくりへの思いのある受講生が、リノベーション先駆者のレクチャーやアドバイスを受ける。
- ②実在する遊休不動産を再生させるための事業計画を立案する。
- ③不動産オーナーに提案し、事業化を目指す。
- ④リノベーションスクールを通じて、まちづくり会社の設立等、まちづくりの担い手の育成を進める。



スクールの様子



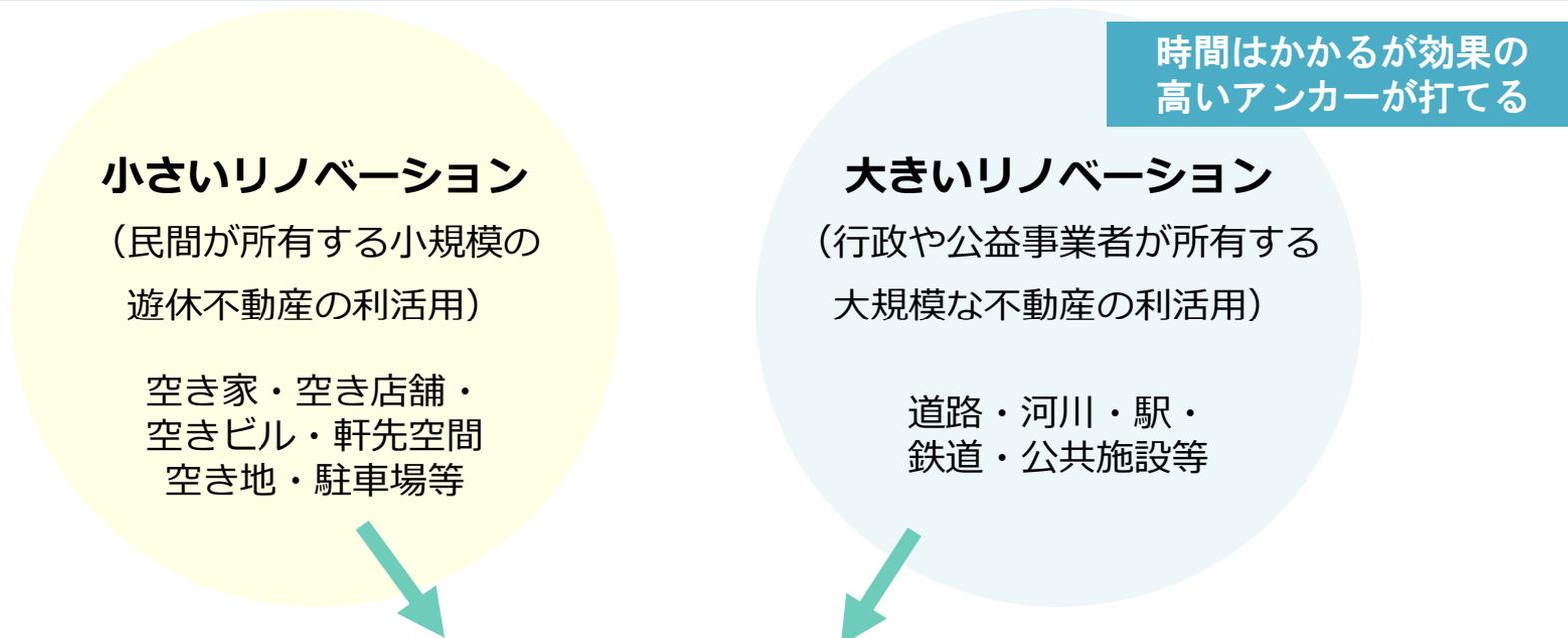
スクールの受講生



リノベーションまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

公共施設や公益事業施設等をリノベーションする「大きいリノベーション」と民間が所有する小規模施設等をリノベーションする「小さいリノベーション」を組み合わせる。



小さいリノベーション
(民間が所有する小規模の遊休不動産の利活用)

空き家・空き店舗・
空きビル・軒先空間
空き地・駐車場等

大きいリノベーション
(行政や公益事業者が所有する大規模な不動産の利活用)

道路・河川・駅・
鉄道・公共施設等

時間はかかるが効果の
高いアンカーが打てる

**志のある不動産オーナーとして
積極的に提供し、一体的に活用**

- ・ 魅力的な公共空間の創出
- ・ 公民連携による持続可能なサービスの提供
- ・ これまでにないサービスを提供する新たなコンテンツの創出
- ・ 多様なニーズに応えた住宅や店舗、公共サービスの創出
- ・ 新たな都市型コミュニティの形成

“パブリックマインド” を持つ民間



- 民間が持つべきパブリックマインド
 - ・得た利益をまちへ再投資
 - ・行政に過度に依存せず、自立・持続的
 - ・インテグリティ（真摯さ、高潔さ）
- 民間パートナーを育てる（学び合う）
 - ・自立型まちづくり会社
 - ・不動産会社
 - ・インフラ会社…
 - ・電鉄会社
 - ・地元金融機関

“プライベートマインド” を持つ公共



- 公共が持つべきプライベートマインド 4 要素
 - ・スピード
 - ・フレキシビリティ
 - ・お金の感覚
 - ・マーケティングセンス
- 近未来の兆しを感じ取る
- 民間の稼ぐ能力を引き出す
⇒時代に合わせた規制緩和（見直し）

開催状況

- 第1回スクール H26.2.20～23
事業計画3コース
受講生30名（市内19名、市外11名）
- 第2回スクール H26.10.31～11.2
事業計画4コース
受講生34名（市内17名、市外17名）
- 第3回スクール H27.11.6～8
事業計画4コース
受講生30名（市内14名、市外16名）
- 第4回スクール H28.3.25～27
セルフリノベーション2コース
受講生18名（市内9名、市外9名）
- 第5回スクール H28.11.11～13
セルフリノベーション2コース
受講生14名（市内7名、市外7名）
事業計画3コース
受講生27名（市内14名、市外13名）
- 第6回スクール H29.11.3～5
事業計画3コース
受講生26名（市内13名、市外13名）
- 第7回スクール H30.10.26～28
事業計画4コース
受講生24名（市内9名、市外15名）

7回開催し、これまでに約200名が参加。

和歌山のリノベーションまちづくりの動き (2019年2月時点)

スクール対象案件の実事業化

▶ 7 件

スクール受講生や家守会社等が携わった事業

▶ 11 件

スクール案件関連や家守会社等が携わったイベント等

▶ 5 件



和歌山のリノベーションまちづくりの動き (2019年2月時点)

- スクール対象案件の実事業化 ▶ 7 件
- スクール受講生や家守会社等が携わった事業 ▶ 11 件
- スクール案件関連や家守会社等が携わったイベント等 ▶ 5 件

01 石窯ポボロ (第1回案件)
農園レストラン
2015年2月オープン



01 almo
野菜スイーツの店
2016年3月オープン



02 almo ガラリー
ギャラリー
2016年4月オープン



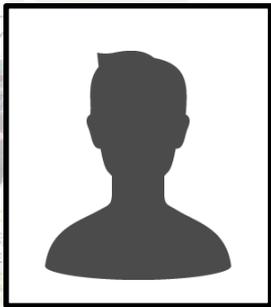
06 Sana Inn Town (第5回案件)
まちやど
2017年9月オープン



01 ポボロハスマーケット
手づくりとロハスをテーマにしたマーケット
2015年2月より毎月第2日曜に定期開催



02 クラフト×暮らしとビールフェス



チョコレート専門店
2019年2月オープン
(株)サスカッチ
(H26)

ミートビル
(株)紀州
まちづくり舎
(H26)

(株)ワカヤマ
ヤモリ舎
(H27)

(株)宿坊
クリエイティブ
(H28)

(株)真田堀家守舎
Guesthouse R (H29)
(H29)

(株)本町
アライアンス
(H30)

05 meat×meet (第3回・5回案件)
焼肉屋
2017年8月オープン

08 Luida
コワーキングスペース
2017年4月オープン

05 PETERSOX
子供向け教室
2016年8月移転オープン

06 SIMS 建築設計
設計事務所
2016年8月移転オープン

07 むすび家
おにぎり屋
2017年4月オープン

11 休賀町アパートメント 希望荘
シェアハウス、オフィス、アトリエ
2018年6月オープン

03 macomo

1日1組限定ゲストハウス
2016年6月オープン



(株)ワカヤマヤモリ舎
(H27)



堀詰橋

05 大新ピクニック

公園を活用したマルシェ
2018年10月初開催。今



03 Guesthouse RICO (第2回・4回案件)

ゲストハウス / DIY賃貸住宅
2015年12月オープン



ユタカビル

11 休賀町アパート

シェアハウス、オフ
2018年6月オープン

7 むすび家

おにぎり屋
2017年4月オープン



オープン



(株)紀州まちづくり舎
(H26)

本町通り

02 almo ギャラリー
ギャラリー
2016年4月オープン



提供: almo ギャラリー

ぶらくり丁

03 macomo
1日1組限定ゲストハウス
2016年6月オープン



01 ポポロハスマーケット
手づくりとロハスをテーマにし
2015年2月より毎月第2日曜



提供: ポポロハスマーケット 実行委員会

02

05

平成26年10月18日

ポポロハスマーケット@mizube



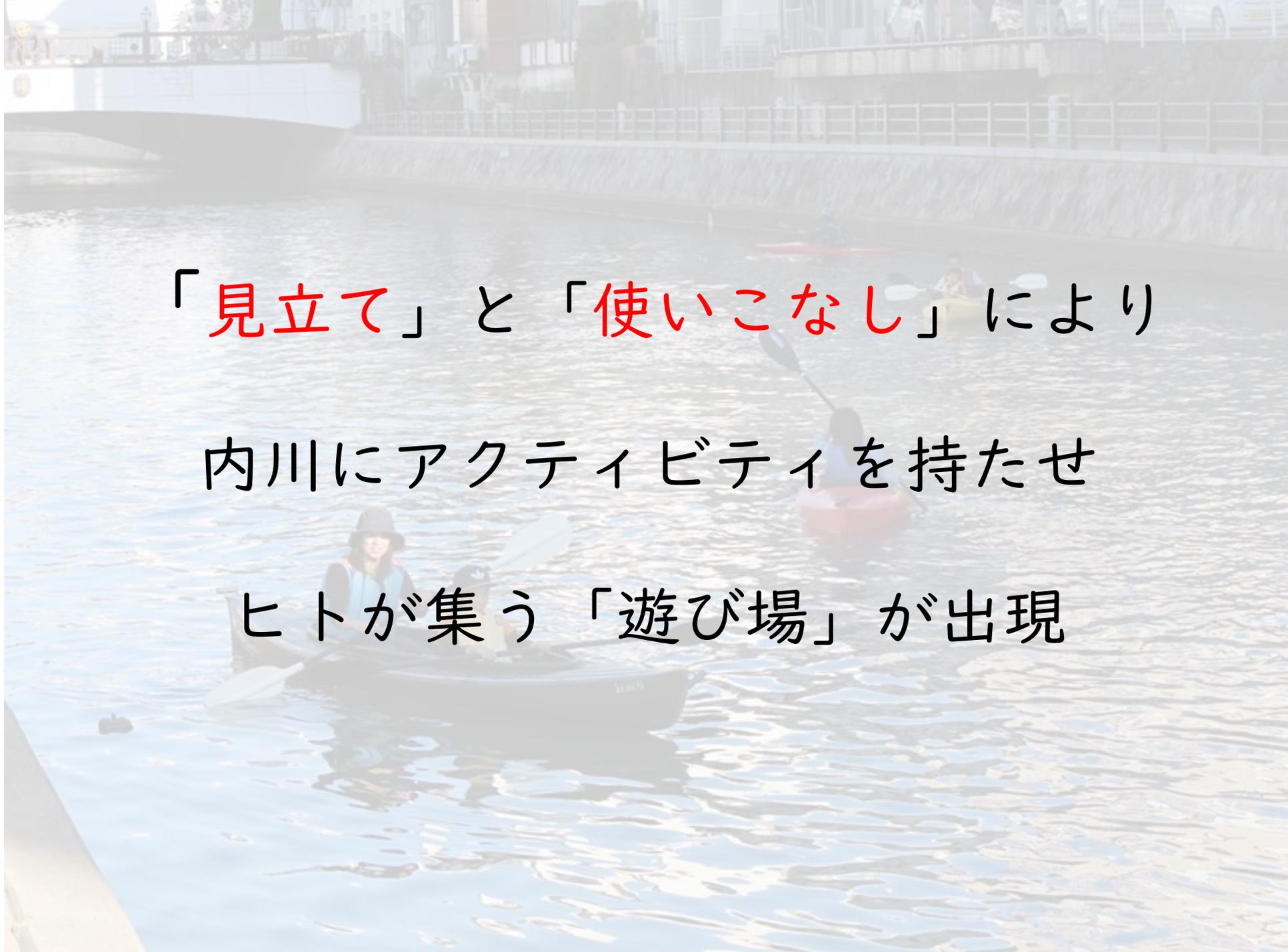






まちに生まれた

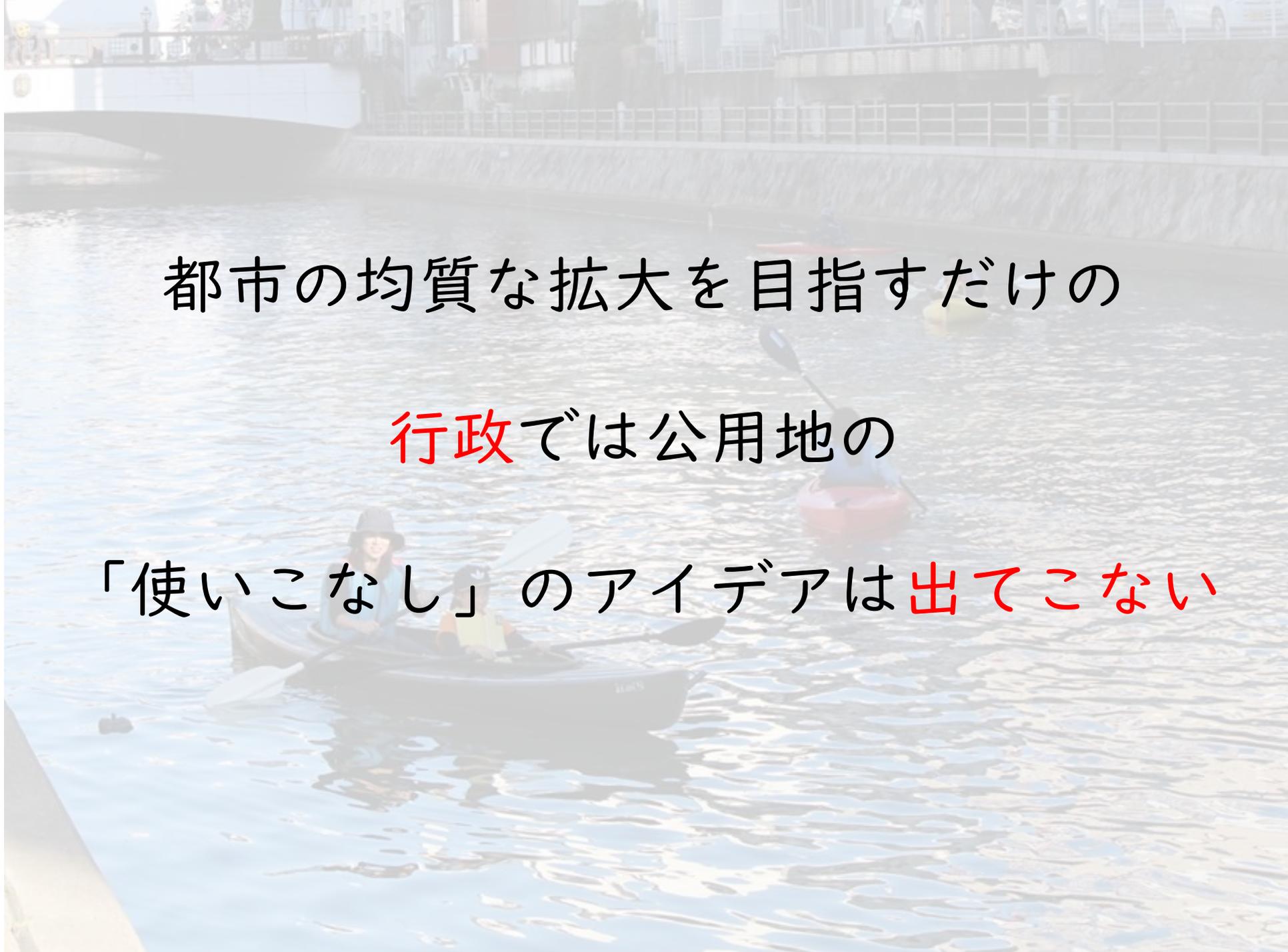
変化の兆し



「見立て」と「使いこなし」により

内川にアクティビティを持たせ

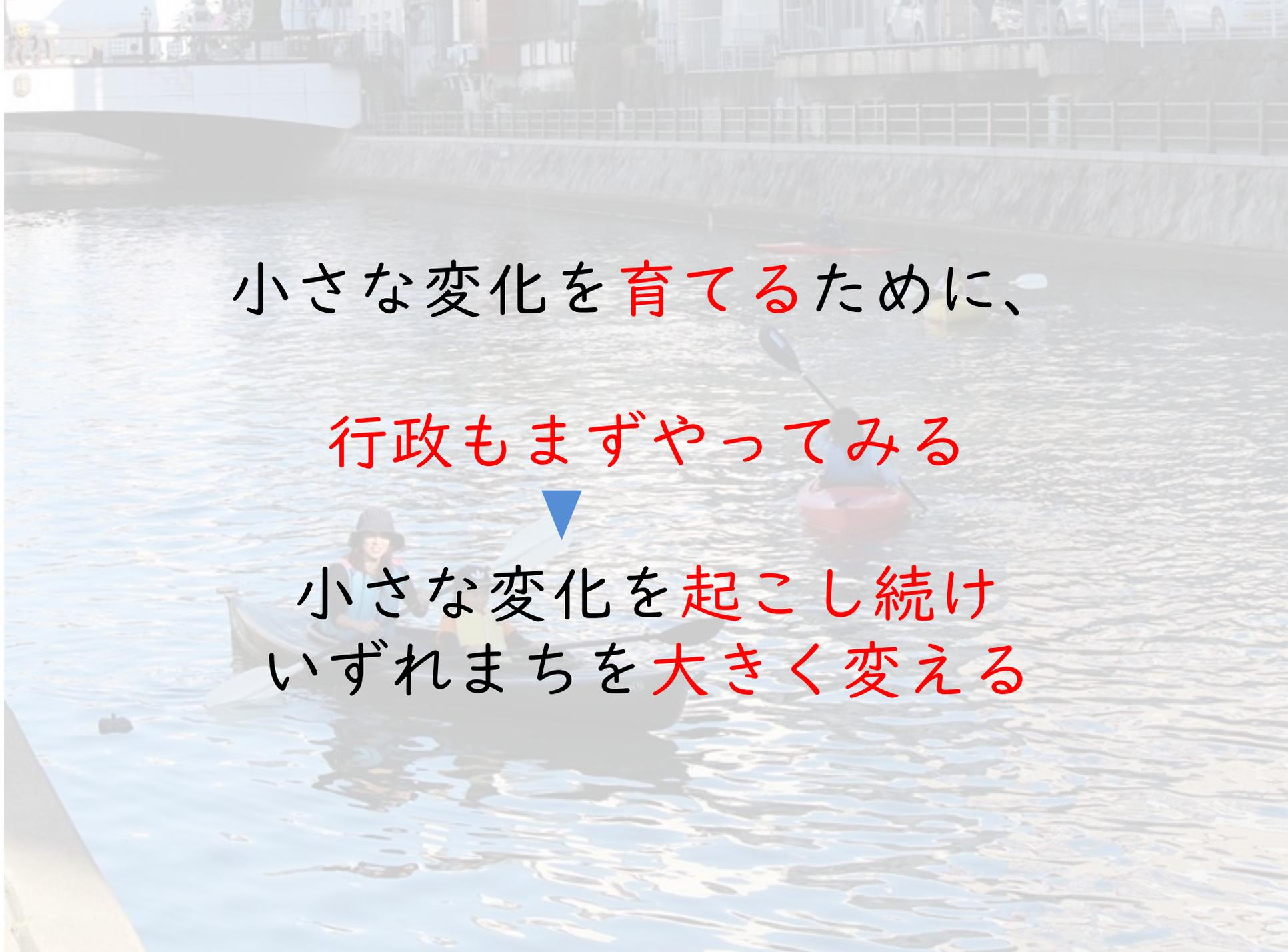
ヒトが集う「遊び場」が出現



都市の均質な拡大を目指すだけの

行政では公用地の

「使いこなし」のアイデアは出てこない

A person in a blue kayak is paddling on a river. In the background, there are buildings and a bridge. The text is overlaid on the image.

小さな変化を育てるために、

行政もまずやってみる



小さな変化を起こし続け
いずれまちを大きく変える

和歌山市水辺を活かしたまちづくり事業

H28

ステップ1：地域と合意形成を図る



【市堀川及び周辺の調査】

河川断面などの基礎調査や歩行者動線分析、堤内外の都市利便施設など、水辺の利活用を検証する社会実験に必要な調査を実施

【ミスベ会議の開催】

地域のステークホルダーなど市民参画型の協議の場を設置し、多くの主体から適切な意見を聴取することで、合意形成を図りながらまちづくりの方向性を検討



ミスベバンク和歌山



内川をきれいにする会

【シンポジウムの開催】

普及啓発の一環として、市民が自由に参加出来る形で開催。先進事例関係者を招聘し活用アイデアの提供を受けると共に、調査結果の公開等を実施

【プロモーションの実施】

市民が主体的にプロジェクトに参加する機運を高めるため、地域への情報共有とSNS・各種メディアなどへプロモーションを実施

【社会実験アクションプランと検証プランの策定】

上記のプロセスから導き出されるプランを策定

H29

ステップ2：社会実験



【社会実験案】

①水面空間の活用検討
仮設栈橋を設置し、民間主導による舟運事業や河川を活用したアクティビティ事業を検討



②川辺占用による滞留拠点検討
民間による仮設的な河川空間の占有により創出されるにぎわい効果などを検証



③公共不動産の利活用検討

にぎわいを創出するため、駐車場を水辺空間の出入り口としての在り方を検討するなど市有施設、市有地の活用を検討



【ミスベ会議の開催】

社会実験の効果測定・検証を行うことで、更にまちづくりの方向性を検討

【水辺交流会の開催】

普及啓発活動の一環として、多くの先進事例関係者を招聘し、交流会を開催することで社会的関心を高める

H30

ステップ3：かわまちづくり計画などの作成



【社会実験の実施と効果検証】

必要に応じて、更に社会実験とその効果測定を行い、市堀川を活かしたにぎわいを生み出すための在り様を検証

【(仮称)市堀川水辺ビジョンの策定】

市堀川を活かしたにぎわいを生み出すためのゴールイメージを共有し、各主体が連携した今後の行動指針を決定

【かわまちづくり計画の申請】

必要に応じ、かわまちづくり計画を申請

【推進体制の構築】

民間主体の推進体制を構築し、「まち空間」と「河川空間」が融合した良好な空間形成を目指した取り組みを実施



水辺を活かしたまちづくりの計画「(仮称)市堀川水辺ビジョン」を策定し、水辺の活用方法のゴールイメージを共有すると共に、4年目以降は民間が中心となった河川空間などの活用を推進するための手法を構築する

河川または周辺の公共不動産の活用や官民が連携した事業によるにぎわいを創出することで、回遊性を高め、まちの中心核である和歌山城周辺に向かう新たな回遊軸を創出する

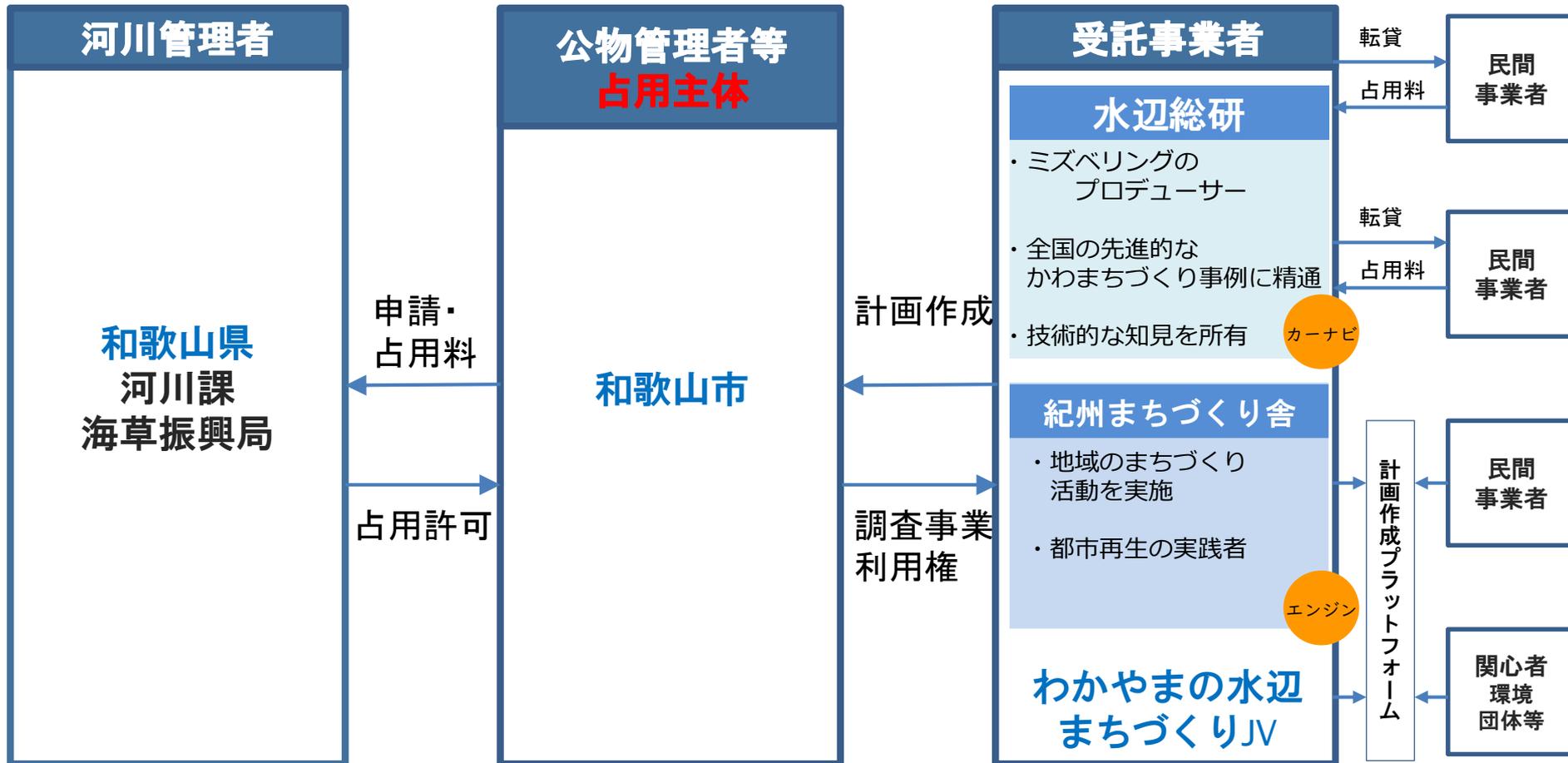


ゴールイメージ例

水辺を活かしたまちづくり事業

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

現在の事業スキーム



民主導で公用地等を活用し、

まちづくりを推進する主体に

公的な立ち位置を付与する仕組が必要

官民連携したまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

- 都市再生特別措置法において都市再生整備計画の区域内におけるまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。（平成19年度～）
- まちづくりの担い手として公的位置付けを付与され、道路占用許可の特例、河川敷地占用許可準則の改正に基づいた河川占用や都市利便増進協定などが実施可能。



交付式 平成29年12月26日

- 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よ
- 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株式会社宿坊クリエイティブ
- ⑨ユタカ交通株式会社

都市再生推進法人に **9 団体** を指定

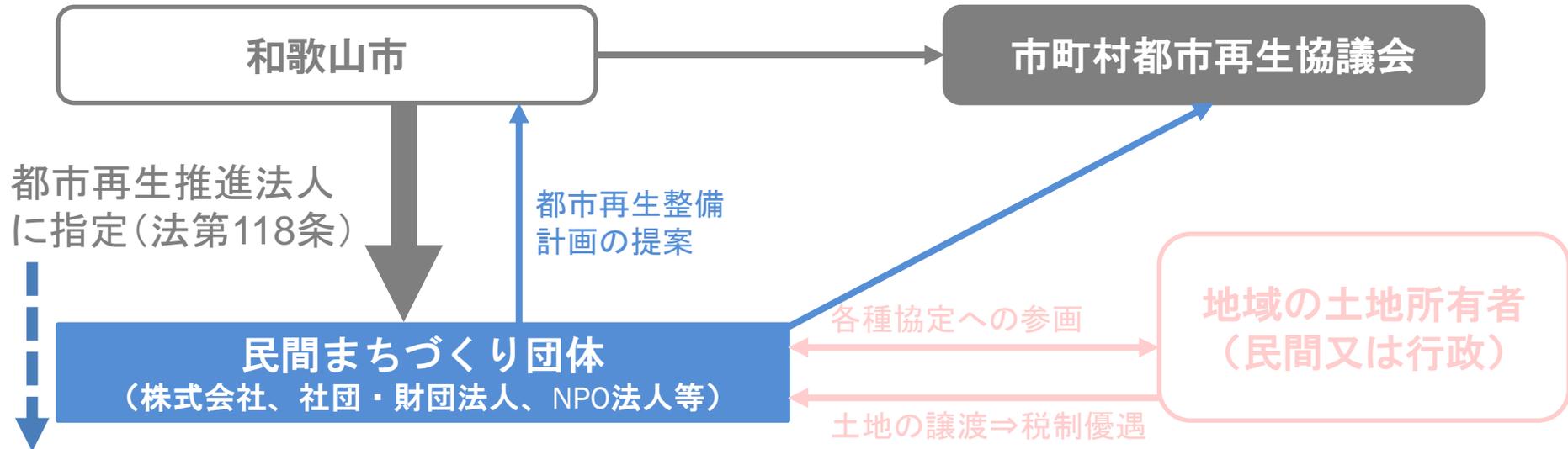
全国一の団体数

9 / 50 → 18%

官民協働のまちづくりを推進するため、H29年12月にまちづくり会社などの8つのまちづくり団体を指定
※その後さらに1団体指定

官民連携したまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション



都市再生推進法人のメリット

- ・まちづくりの担い手として**公的位置付け**を付与 H23 H16 H28
- ・公共空間をオープンに活用できる**規制緩和制度** (道路、**河川**、公園)
- ・市町村に対する**都市再生整備計画の提案**が可能
- ・公共空間・民地を有効活用して、にぎわい創出を促す協定制
(都市利便増進協定、都市再生整備歩行者経路協定、低未利用土地利用促進協定)
- ・融資や税制優遇等の国の支援が受けられる
(エリアマネジメント融資、民間まちづくり活動促進・普及啓発事業、**まちづくりファンド支援事業**、低未利用土地の譲渡について課税を軽減など)

➡ **更に、都市再生推進法人のまちづくりへの当事者性が涵養される**

都市再生推進法人の課題

組織の課題

資金の不足

マンパワーの不足

地域の課題

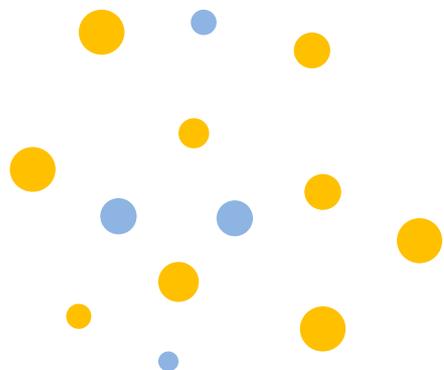
マーケットパイの不足

認知の不足

官民連携したまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

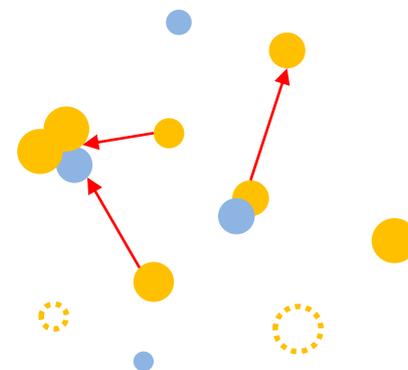
まちづくりの実践に伴い、経験をフィードバックし
制度・組織・体制をバージョンアップ



現状



組織の改廃

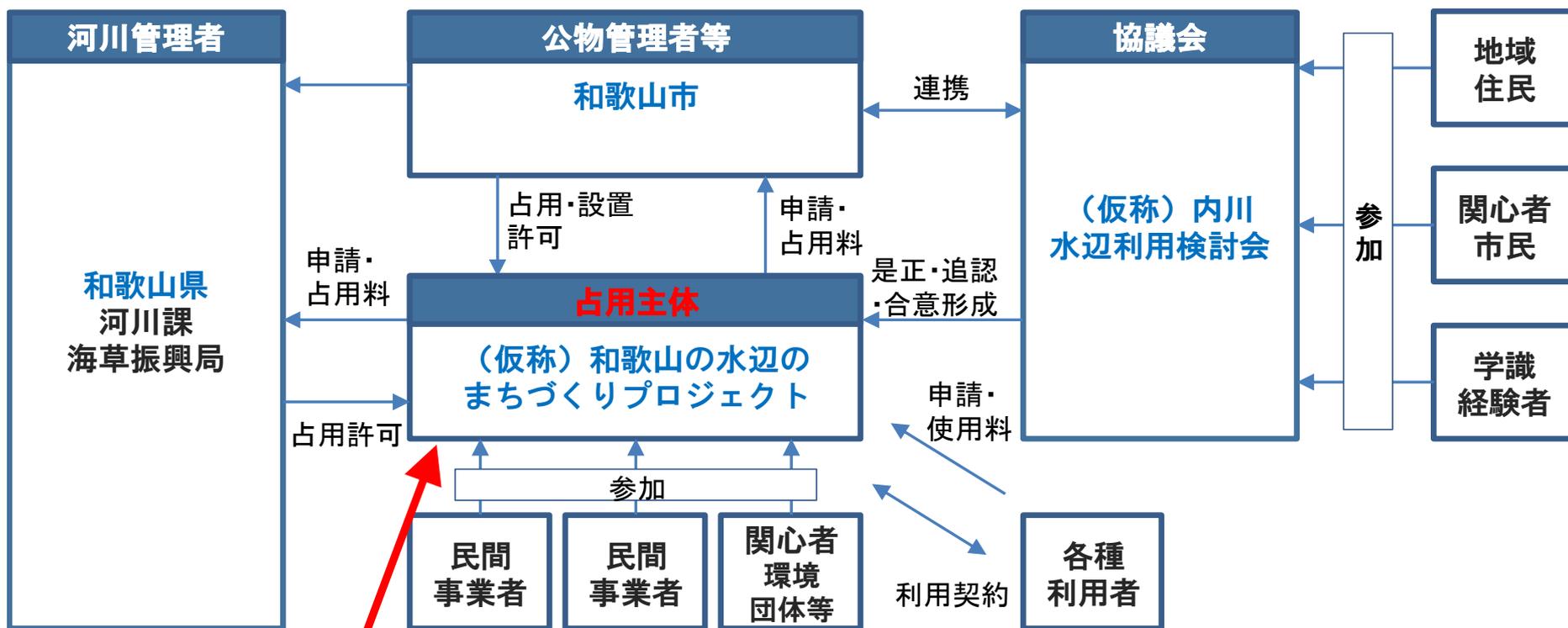


ノウハウ・リソースの
やり取り

水辺を活かしたまちづくり事業

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

将来目標とする推進スキーム



利害などが一致する都市再生推進法人を含む複合事業体
リソースを分け合い都市のマネジメントや調整役を果たす

官民連携したまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

民間による公共空間の利活用手法

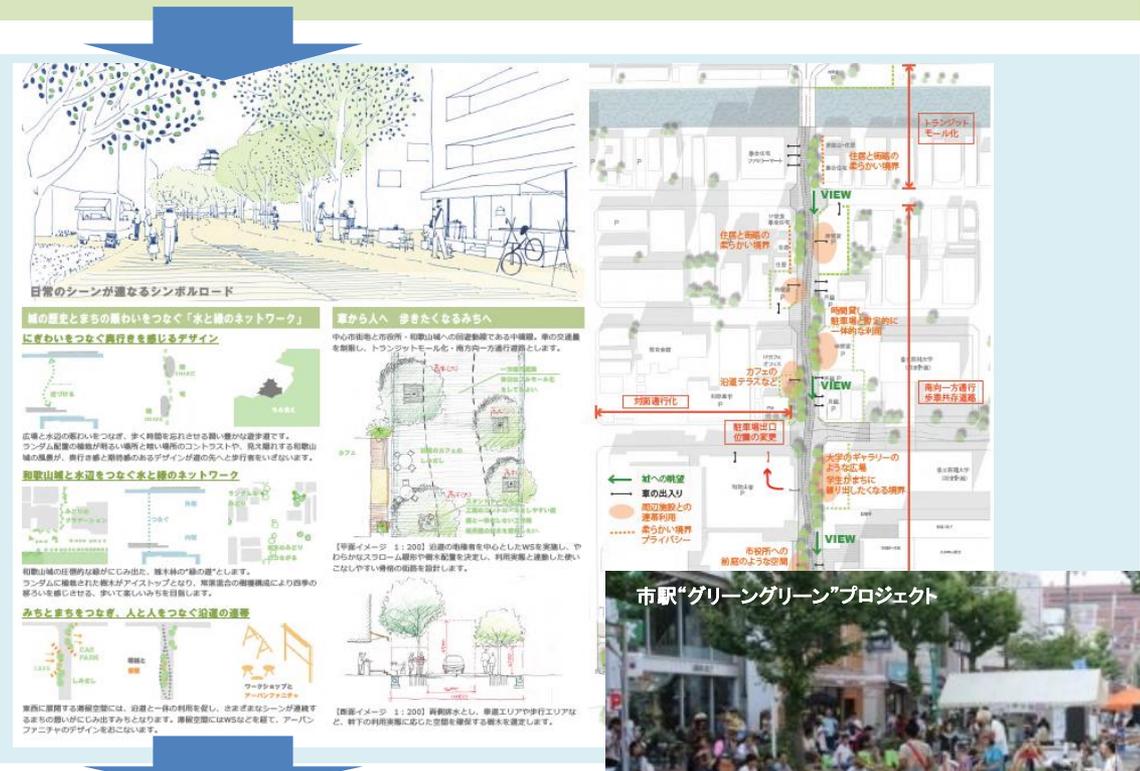
実施主体：市駅グリーングリーンプロジェクト実行委員会(民間)(構成員:地元商店街、自治会、地元大学等)
 実施期間：3日間(平成27年度から平成29年度まで3回実施)
 目的：道路に芝生を敷き詰めた「緑と憩いの広場」の設置や、イベント誘致など、民間が主導となり、歩行者が中心となったメインストリートとして再生を目指す

都市再生推進法人による道路を特例占有した社会実験(和歌山版パークレット)

【市道中橋線 社会実験】

実施期間：2ヶ月程度
 (状況に応じて変動)

目的：市道中橋線の改修を行うにあたり、歩行者が滞留できるスポットを設置、周辺事業者と連携した活用を行うことでストリートの価値を高める。
 中長期に実験を実施。課題を把握し、整備に反映。



周辺のまちづくりと連動した公共空間のあり方を研究し、地域に適合した、民間で持続可能な道路空間の形成を図る

官民連携したまちづくり

和歌山市における水辺とまちのリノベーション

- 増加する空き家・空き地を活用した居住・都市機能の誘導を推進。
- 空き家情報の不動産業界・都市再生推進法人への共有や、リノベーションの地域展開等により、ストック活用・改善を一歩ずつ進める。

平成29年度空き家所有者情報提供による 空き家利活用推進事業の採択



利活用不能
な空き家

▶ 特定空き家の除却支援



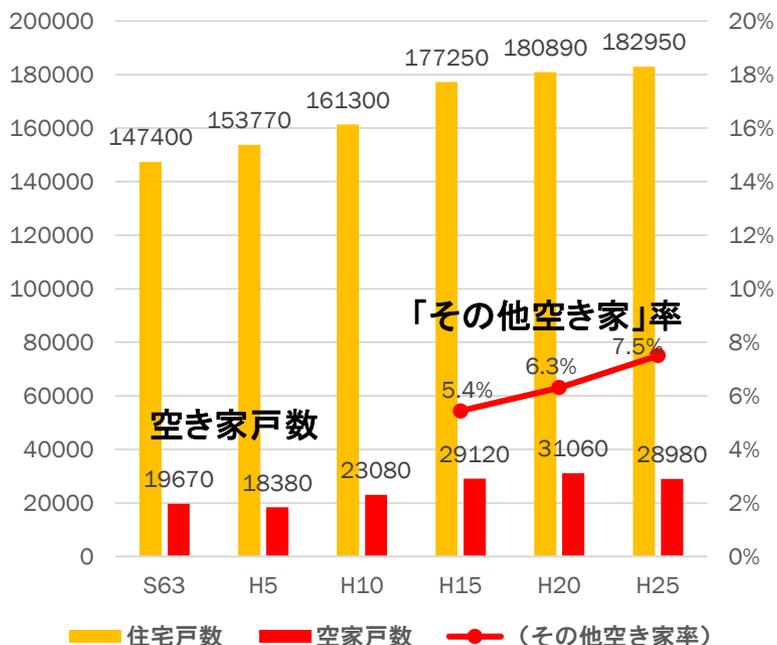
利活用可能
な空き家

▶ 耐震改修の促進
三世帯同居・近居
リノベーション
空き家バンク

空き家等の積極的な活用へ

- 空き家情報の事業者への共有
 - ・所有者アンケートを実施し、不動産業界団体や都市再生推進法人へ情報提供。
 - ・民による積極活用を推進。
- リノベーションの地域展開
 - ・まちなかで進展したリノベーションを各地域へ展開。
 - ・鉄道事業者や観光業との連携を検討。
 - ・建築基準行政等の運用も検討課題
- 空き家・空き地への開発誘導
 - ・立地適正化計画の運用と合わせて、開発の誘導や狭隘道路の幅を推進し、民によるコンパクトシティ化を合理的に推進する。

住宅戸数 和歌山市内 住宅・空家の推移



(住宅・土地統計調査)

3つの拠点地区で、**廃校舎を活用した大学誘致、道路空間の広場化、民間による公園活用**など、民間活力を活かし、**まちに居場所、こどもに遊び場を創出**

事業概要(3年間の集中投資:92.2億円)

ハード事業：84.3億円
都市再生整備計画事業
都市公園・緑地等事業

ソフト事業：7.9億円
地方創生推進交付金
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業
URコーディネート

京橋親水公園の整備
民間による整備・管理・活用(Park-PFI)

**カフェ等の整備・運営
水面の活用**
※国の支援を受けずに実施するソフト事業

駐車場の親水公園化
都市再生推進法人(紀州まちづくり舎)による社会実験時

外堀でSUP
外堀でカヌー

UR都市機構による
街の顔となる再開
発の検討支援

**図書館整備
(賑わい創出)**

**道路の再整備
(歩道の幅員化と修景整備)**

道路の広場化実験
都市再生推進法人(宿坊クリエイティブ)

民間による社会実験時

**子育て施設の
集約化
(こども園等)**

**廃校舎を活用した
大学誘致
(幼児教育系)**

**本町公園の再整備
(こどもの遊び場を再整備)**
民間による整備・管理・活用(Park-PFI)

**遊休公共施設の民間活用
(キッズパーク、カフェ等の整備運営)**
※国の支援を受けずに実施するソフト事業

【10年後までに】遊休不動産を徹底的に活用により公示地価を20年間の最高値へ回復

目標設定

地価
10年後までに公示地価を
それまでの20年間の最高値へ回復

公示地価の上昇
(従前値) 12.5万円 (H27) → (目標値) 13.6万円 (H38)

まちなか空き地面積
年々増加する空き地面積を減少基調に変換
10年後には空き地面積のすう勢より10%削減

まちなか空き地面積の削減 (すう勢値) 277,500㎡ (H38)
(従前値) 269,309㎡ (H28) → (目標値) 255,000㎡ (H38)

3つの拠点地区で、**廃校舎を活用した大学誘致、道路空間の広場化、民間による公園活用**など、民間活力を活かし、**まちに居場所、こどもに遊び場を創出**

事業概要(3年間の集中投資:92.2億円)

ハード事業: 84.3億円
都市再生整備計画事業
都市公園・緑地等事業

ソフト事業: 7.9億円
地方創生推進交付金
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業
URコーディネート

京橋親水公園の整備
民間による整備・管理・活用(Park-PFI)

カフェ等の整備・運営
水面の活用

外堀でSUP
外堀でカヌー

UR都市機構による
街の顔となる再開
発の検討支援

図書館整備
(賑わい創出)

道路の再整備
(歩道の広幅員化と修景整備)

ご清聴ありがとうございました

**子育て施設の
集約化**
(こども園等)

**廃校舎を活用した
大学誘致**
(幼児教育系)

本町公園の再整備
(こどもの遊び場を再整備)

遊休公共施設の民間活用
(キッズパーク、カフェ等の整備運営)

【10年後までに】遊休不動産を徹底的に活用により**公示地価を20年間の最高値へ回復**



地価
10年後までに公示地価を
それまでの20年間の最高値へ回復

公示地価の上昇
(従前値) 12.5万円 (H27) → (目標値) 13.6万円 (H38)

まちなか空き地面積
年々増加する空き地面積を減少基調に変換
10年後には空き地面積のすう勢より10%削減

まちなか空き地面積の削減 (すう勢値) 277,500㎡ (H38)
(従前値) 269,309㎡ (H28) → (目標値) 255,000㎡ (H38)