

# 和歌山市 まちなか 再生計画



和歌山市

## はじめに …「和歌山市まちなか再生計画」作成に至る背景と試み

21 世紀に入り社会情勢が大きく変化する中で、人口減少や少子高齢化、地球温暖化等の新たな社会的課題への対応が求められています。そういった中で低炭素まちづくりやコンパクトシティの重要性が増してきており、中心市街地を活性化・再生していくことが喫緊の課題となっています。

和歌山市においても、都市機能及び歴史・文化資産が集積しているまちなかの再生を図ることを目的として、平成 19 年 8 月から平成 24 年 3 月までは「和歌山市中心市街地活性化基本計画」を作成して、様々な中期的取り組みを行い、まちづくりを進めてきました。

しかしながら、前述した社会情勢の変化は大きく、中期的な対処療法的取り組みでは、なかなか功を奏しない状況にあります。そういった中で長期的な観点を持ち、新しい試みで、まちなか再生に関する計画を検討する必要性が生じています。

また、自治体の財政状況が厳しい中、まちづくりを進めて行くためには、市民や民間の知恵と力と資金を活用するなど、既存の制度・仕組みに囚われない取り組みを展開していくことが重要です。

この計画は、これまでの行政による計画ではなく、市民との協働による計画を通じて、市民の視点と主体による取り組みでまちづくりを内発的に進めようとするものです。



## 目 次

はじめに

### 第Ⅰ章 和歌山市まちなか再生計画の目的と策定経緯

1. 和歌山市まちなか再生計画策定の目的
2. 和歌山市まちなか再生計画策定のプロセス
3. 和歌山市まちなか再生会議における議論の骨子

### 第Ⅱ章 和歌山市まちなか再生計画

1. まちなか再生の理念
2. まちなか再生のテーマと方針
3. まちなか再生の手法
4. まちなか再生のストーリー
5. まちなか再生計画の実現へ

### 第Ⅲ章 和歌山市まちなか再生の展望と計画の活用

1. 和歌山市まちなか再生の展望
2. 和歌山市まちなか再生計画の活用

# 第 I 章 和歌山市まちなか再生計画の目的と策定経緯

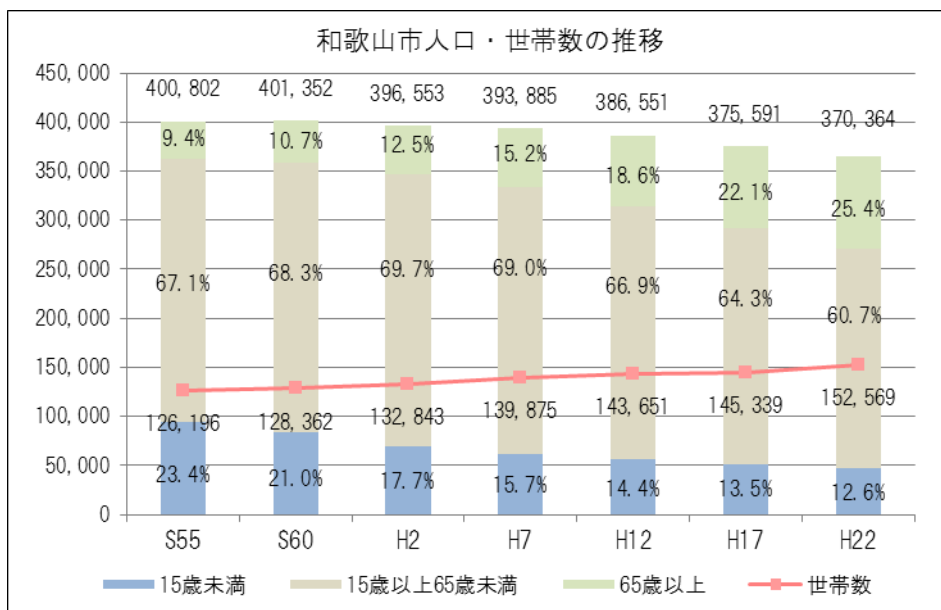
## 1. 和歌山市まちなか再生計画策定の目的

和歌山市は、20 世紀末まで市街地が拡大し、人口が増加する成長型都市でしたが、21 世紀に入り、少子高齢化に加え、若年層の市外への転出が人口減少に拍車をかけています。市街地の拡大は進む一方で、定住人口が減少、人口密度が低下し、都市の希薄化、拡散化が加速的に進んでいます。また、郊外の大型商業施設の増加のほか、医療福祉施設や教育施設の郊外移転が進展した結果、中心市街地の活力は低下し、未利用建物や低未利用地が増加、中心市街地の魅力が低下し、市民が中心市街地から遠のく結果となっています。

一方で、東京や大阪などの大都市部への経済活動の集中、産業構造の転換といった社会経済の変化は、和歌山市にさらなる影響を大きく与えることが予測されるため、市の都市構造そのものを大きく見直す必要が生じています。

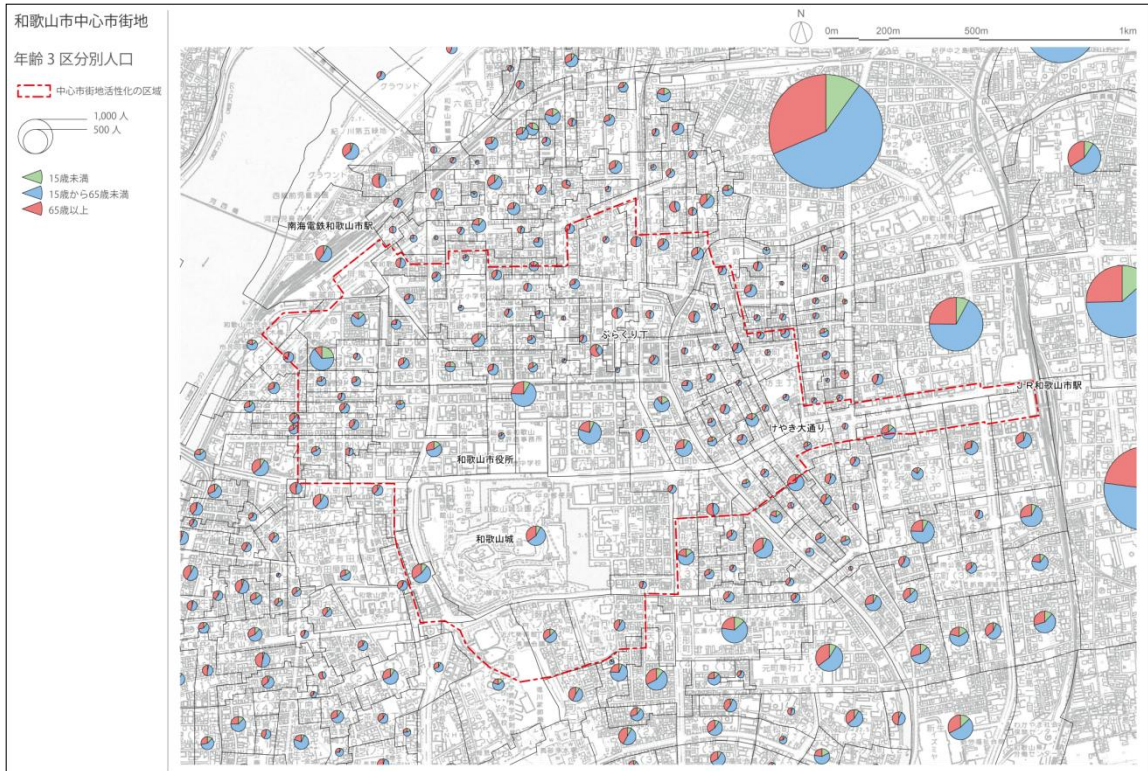
今後、都市構造の見直しやまちなかのありかたを検討していく上では、従来の行政による計画づくりという手法ではなく、市民が主体となって計画づくりに参加する手法を活用することが望まれます。市民によるディスカッションやワークショップを通じて、新たなまちづくりのアイデアを生み出すとともに、まちなか再生の意義や大切さを認識し、計画だけに留まらず、和歌山市に暮らす市民が主体となってまちなか再生に関わっていくことが期待されます。

市民が参加して定められた長期的なまちの将来像を「まちなか再生計画」として取りまとめ、今後の和歌山市の都市政策の指針として活用するほか、市民のまちなか再生に向けた取り組みとして活用されることを目的とします。

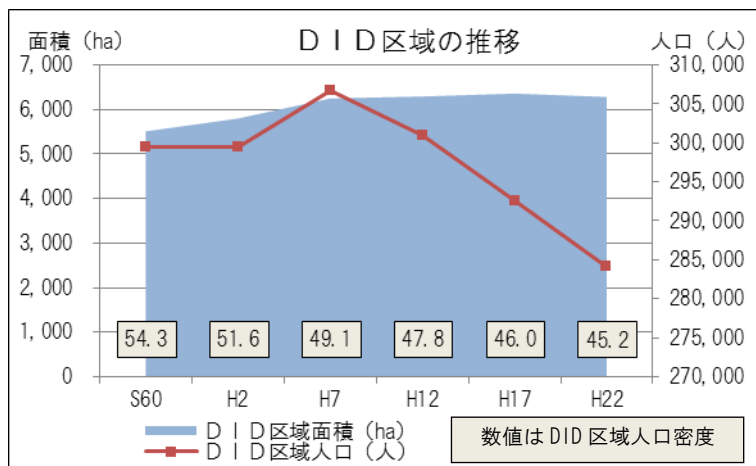


和歌山市の人口・世帯数の推移

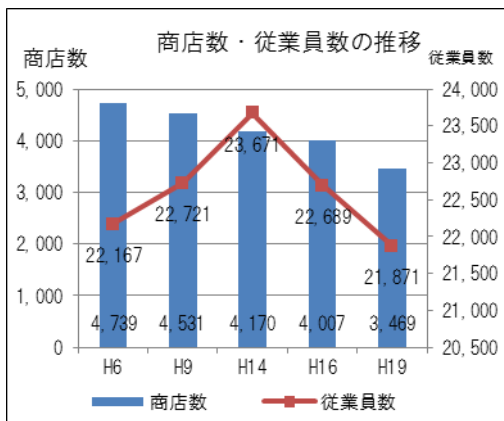




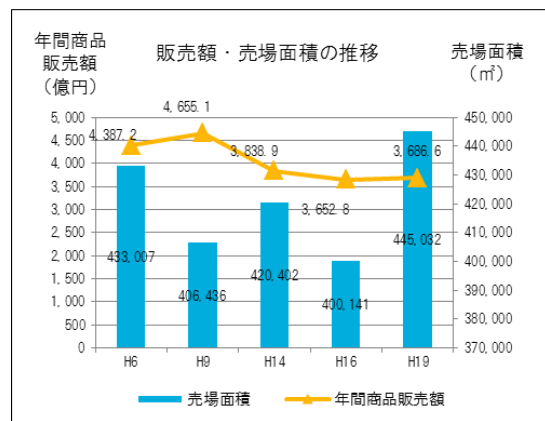
まちなかの人口の状況



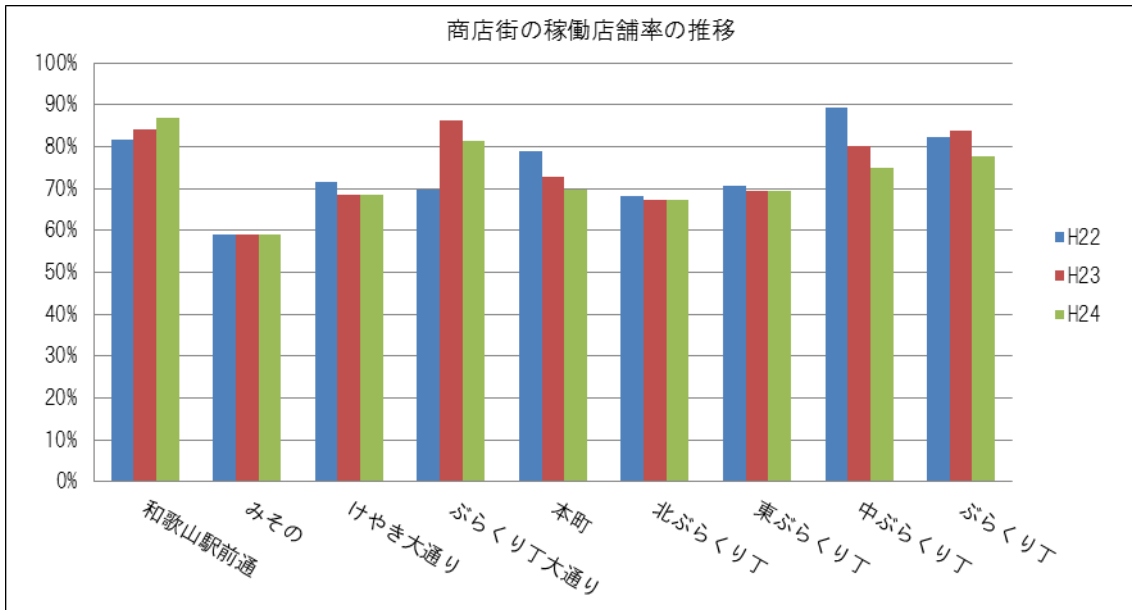
和歌山市DID区域の推移



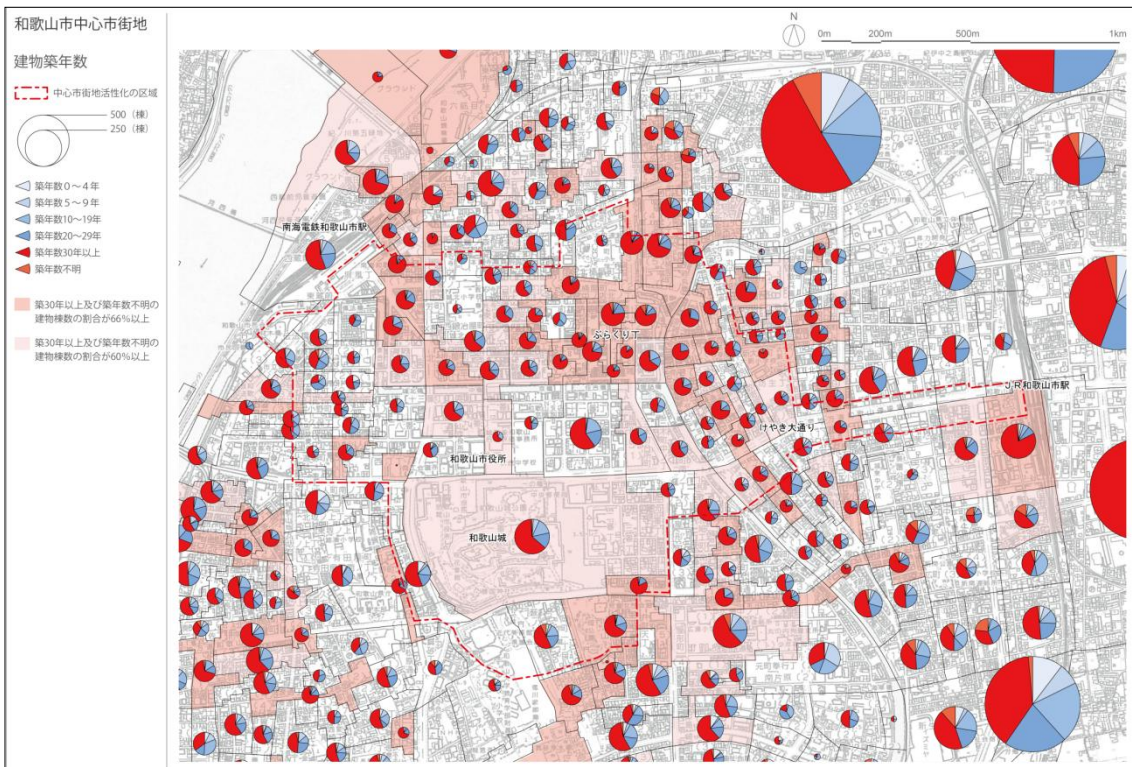
和歌山市商店数・従業員数の推移



和歌山市販売額・売場面積の推移



まちなかにおける商店街稼働店舗率の推移



まちなかにおける建物の経過年数

## 2. 和歌山市まちなか再生計画策定のプロセス

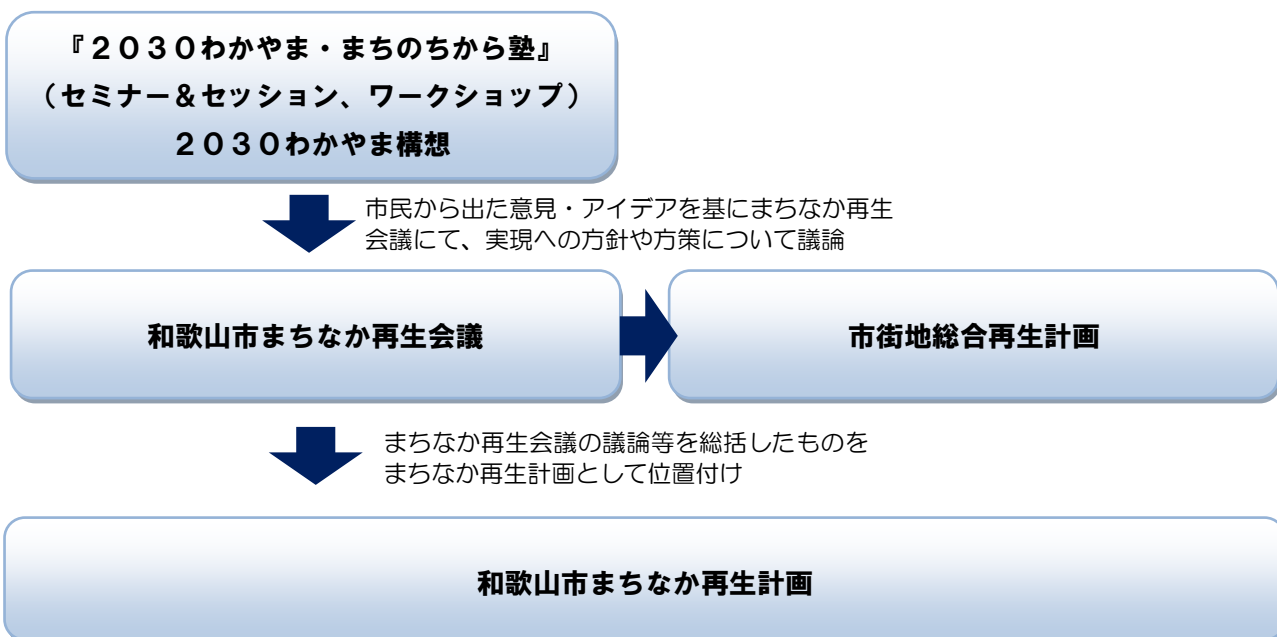
前述した和歌山市を取り巻く課題を認識し、コンパクトシティの意義を理解した上で、市民の手によるまちづくりを推進していくために、株式会社タフ・コーポレーション代表取締役の藤後幸生氏を講師に迎え、「2030 わかやま・まちのちから塾」（以下「まちのちから塾」という。）を開催しました。まちのちから塾では5回のセミナー&セッションの後、3回のワークショップに多数の市民等が参加され、まちづくりに関する活発な議論が行われました（セミナー&セッションは延べ約600人、ワークショップは市民公募37名・市職員有志9名が参加）。そして、そこでの議論はワークショップを経てまちなか再生に関する市民による5つの提案と、その市民の提案を総括する「2030 わかやま構想」として取りまとめられました。（2030 わかやま構想）

また、まちのちから塾の議論や提案を受けて、まちのちから塾のメンバー等の市民にオープンな形で学識経験者、経済界の方々及び和歌山市長で構成された「和歌山市まちなか再生会議」を開催し、まちのちから塾からの提案を基に様々な視点から議論されました。（和歌山市まちなか再生会議）

一方で、和歌山市では、これらの議論を踏まえた上で、都市再生のマスタープランとなる市街地総合再生計画を策定しました。この計画により、民間事業者が実施する市街地再開発事業等の市街地整備事業に対する支援を行う態勢を整えました。（市街地総合再生計画）

「和歌山市まちなか再生計画」は、これらの成果を総括する形で、和歌山市として取りまとめたものです。

和歌山市まちなか再生計画までのプロセス





● 「2030わかやま・まちのちから塾」セミナー&セッションの開催概要

【開催概要】

	開催日時	出席者数	概要
第1回 セミナー	平成24年6月28日(木) 19時から21時	約150人	「複眼で見ると見えてくる」 ーアメリカから見たアジアにおける日本、そして和歌山の位置付けー
第2回 セミナー	平成24年7月26日(木) 19時から21時	約100人	「まちの部品・まちの姿 変遷論」 ーまちの減び方を外から見るー
第3回 セミナー	平成24年8月2日(木) 19時から21時	約100人	「社会保障がまちを減ぼす！ くらしいのことも言ってもいいですか？」
第4回 セミナー	平成24年8月23日(木) 19時から21時	約130人	「まちのハード、まちのハート」 いいまちとは何か？
第5回 セミナー	平成24年9月27日(木) 19時から21時	約100人	「できるわけがない」からの脱却 ヴィジョンがまちを動かす 「はじめにタウンマネジメントありき」 まちを育てる仕掛けとシステム



大勢の市民が参加したセミナー&セッションの会場



● 「2030わかやま・まちのちから塾」ワークショップの開催概要

【開催概要】

	開催日時	出席者数	概要
第1回 WS	平成24年11月3日(土) 13時から16時	約50人	ワークショップ準備講義 ワークショップ
第2回 WS	平成24年11月17日(土) 13時から16時	約50人	ワークショップ
第3回 WS	平成24年12月15日(土) 13時から16時	約100人	ワークショップ発表会 まちなか再生会議委員による講評

【各班の発表概要】

	発表タイトル・テーマ
A班	kiro ーまちづくりイノベーションー
B班	コンパクトシティわかやまモデル
C班	活気のある商業・豊かな住環境・観光客が歩く街・コンパクトシティ
D班	人がつながり・人がにぎわい・人の交流が起こるまちづくり
E班	郷土愛“ふるさと”を誇りに思う



ワークショップ発表会での市民等による発表

### 3. 和歌山市まちなか再生会議における議論の骨子

「2030わかやま・まちのちから塾」からのまちなか再生に関する提案を基に、有識者で構成する「和歌山市まちなか再生会議」において議論を重ねて、まちなか再生に関する方策、アイデア等に関する提言をとりまとめました。

#### 和歌山市まちなか再生会議 とりまとめ骨子

和歌山市まちなか再生会議

- ・ 21世紀は、大きな変化。これまでの延長上でない対応が求められる。
- ・ 更に財政状況厳しい中、財政に頼りすぎない事業、制度・仕組み等が求められる。  
民間活力の活用、民間の知恵と力と資金が必要。
- ・ まちのちから塾のワークショップを設定、提案を受ける。
- ・ まちのちから塾の提案を基に議論し、再生会議として、実現の方向・方策を盛り込んで「2030まちなか再生」をとりまとめ提案。
- ・ 5案の概要の紹介。前回の総括表をベースに。
- ・ ハードとソフトの両方が必要。  
特に、コンパクト化、まちなか居住、医・職・住、アメニティーはキーワード。
- ・ オンリーワンをめざし、歴史・文化・環境等地域資源の活用が肝要。
- ・ また、「つくる」から「保全」へが重要。
- ・ 「人」； 多様な担い手、特に女性、若者の感性・活用が閉塞感を突破するに肝要。  
従来型とプチ型・小さいものの積み重ねのため。
- ・ 「仕組み」； 官民連携、大道具と小道具の連携が肝要。市役所のプロジェクト組織、信頼の絆のため出来るだけ長期に配属を。TMOは必要、まちのちから塾の継続的なサポートを。
- ・ 「お金」； PPPが重要。B I D、T I F、レベニュー債等を参考にプロジェクトに応じた資金を。エンジェル資金的なものを含めて民間資金の活用。
- ・ 「ストーリー」； ハードとソフト含め相互に関連する事業・地域等を関連付け、一つのストーリーとしてまとめ、展開していくことが肝要。市の財政的な制約等を総合的に勘案し、優先順位を付け取り組むべき。出来れば総合的なキャッチフレーズを。
- ・ 「プロセス」； それぞれの事業の効果、インパクトを事前に調査することが場合によって必要。フィージビリティ調査、意向・ニーズ調査、社会実験の実施等。
- ・ 「情報発信」； I C Tの活用等による情報発信・提供を。故郷の地理・歴史読本を。シンポジウム等で掘り下げつつ情報の発信・浸透を。

以上

和歌山市まちなか再生会議のとりまとめ骨子

●「和歌山市まちなか再生会議」の開催概要

【委員一覧】

氏名	役職等	その他
谷口 博昭（議長）	芝浦工業大学大学院工学 マネジメント研究科 教授	元国土交通省事務次官
帯野 久美子	株式会社インターアクト ジャパン 代表取締役	和歌山大学理事（国際交流、 男女共同参画担当）／副学長
濱田 学昭	NPO 街づくり支援センター 代表	元和歌山大学システム工学部 システム工学科 教授
樫畑 直尚	株式会社南北 代表取締役社長	社団法人和歌山経済同友会 代表幹事
末吉 亜矢	三商有限会社 専務	元社団法人和歌山青年会議所 理事長
大橋 建一	和歌山市長	中核市市長会会長

【開催概要】

	開催日時	概要
第1回和歌山市まちなか再生会議	平成25年1月29日（火） 14時から16時	1. まちなか再生会議の位置づけ及び進め方について 2. 市民ワークショップについての意見交換 3. 第1回テーマ「人」について
第2回和歌山市まちなか再生会議	平成25年2月8日（金） 14時から16時	1. 第1回テーマ「人」の続き 2. 第2回テーマ「仕組み」について
第3回和歌山市まちなか再生会議	平成25年2月18日（月） 14時から16時	1. 第2回テーマ「仕組み」の続き 2. 第3回テーマ「お金」について 3. 再生シナリオの動線を描く 4. 和歌山市まちなか再生会議骨子（案）について





まちなか再生会議の開催状況（１）



まちなか再生会議の開催状況（２）

## 第Ⅱ章 和歌山市まちなか再生計画

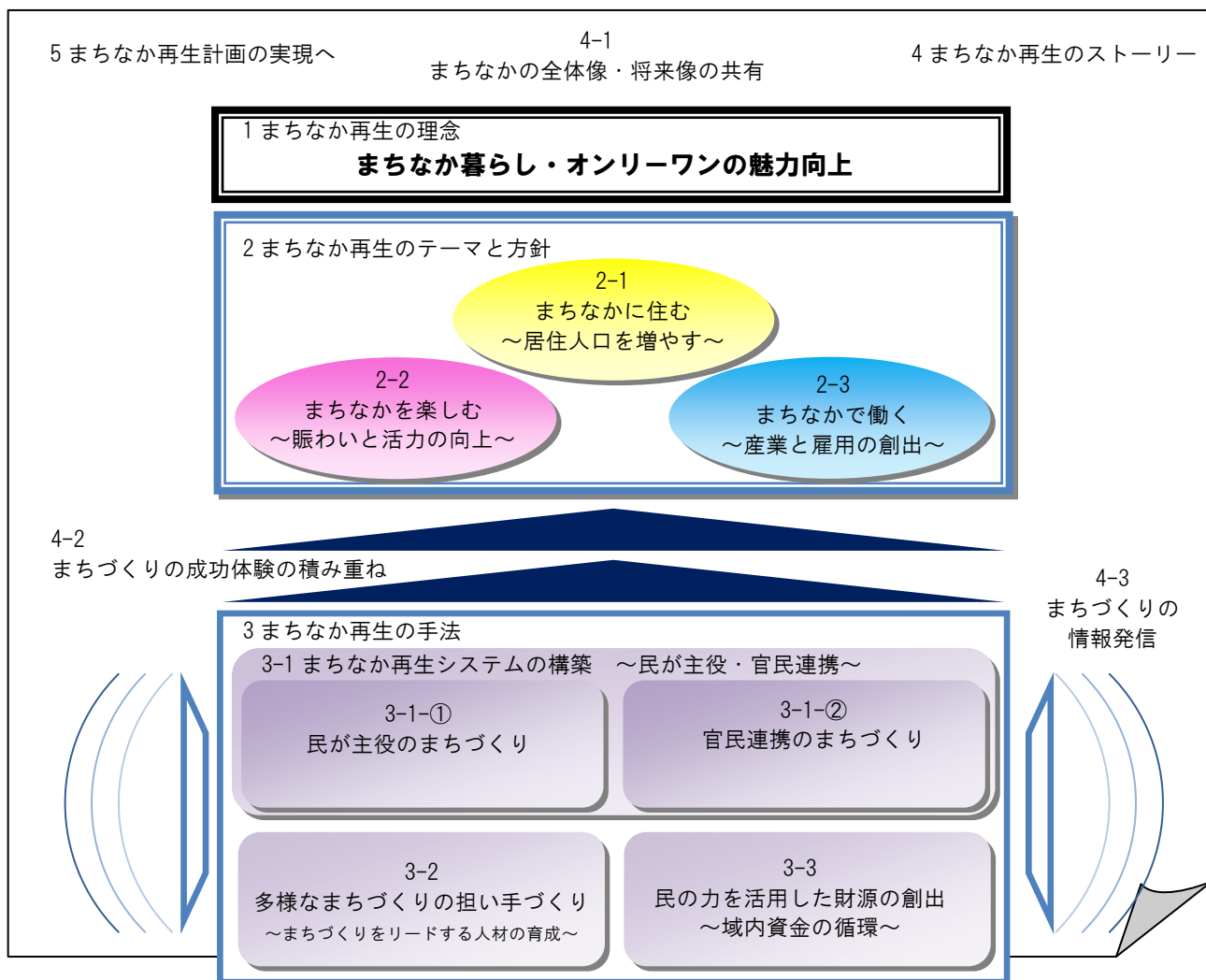
### 和歌山市まちなか再生計画の全体構成

和歌山市まちなか再生計画は、まちのちから塾の提案を踏まえた和歌山市まちなか再生会議における議論を整理し、和歌山市として 2030 年に向けまちなか再生の理念と方針を取りまとめたものです。

再生計画は次の5つの節で構成されています。

1. まちなか再生の理念
2. まちなか再生のテーマと方針
3. まちなか再生の手法
4. まちなか再生のストーリー
5. まちなか再生計画の実現へ

### 和歌山市まちなか再生計画の全体構成



## 1. まちなか再生の理念

### 理念 まちなか暮らし・オンリーワンの魅力向上

「2030わかやま・まちのちから塾」や「和歌山市まちなか再生会議」において議論されたとおり、本格的な人口減少、少子高齢化社会を迎える中、まちなかの賑わい・活力を再生するためには、まちなかからの人口流出を抑制し、まちなかへ人口を定住させることが必要不可欠です。そのためには、まず、定住人口の増加をまちづくり施策の基盤に据えることが必要であり、その上で、まちなかにおける商業の活性化や市民活動の活発化を推し進めていくことが重要になります。

さらに、和歌山がもっている歴史・文化・環境等の地域資源の活用や、職住近接、医（医療）・職（職場）・住（住まい）の集積や多世代により構成される豊かなコミュニティづくりを行うことで、オンリーワンの和歌山版コンパクトシティを実現させまちなか再生を図ります。

一方、現在まちなかが抱える課題は、これまでの防災性能の向上、高度利用といったものに加えて、都市魅力の向上、地域の特性を活かしたまちづくりといったものように多様化・高度化しています。また、まちなかを再生するためには、市民が主役となったまちづくりの展開が必要不可欠であり、和歌山版コンパクトシティを実現するためには、これまでの行政によるトップダウン型のまちづくりでは限界があります。まちなか再生を図るためには、一律的なルールに囚われない、状況や場所に応じたきめ細かな施策を市民と行政が連携・役割分担してまちづくりを展開する、新しいまちづくりの方法論で取り組むことが重要です。

以上のことを踏まえて、和歌山市まちなか再生計画における、まちなか再生の理念を「まちなか暮らし・オンリーワンの魅力向上」とします。

そして、この理念を実現していくために、

- ①まちなかに住む　～居住人口を増やす～
- ②まちなかを楽しむ　～賑わいと活力の向上～
- ③まちなかで働く　～産業と雇用の創出～

の3つをまちなか再生のテーマとして設定し、まちなか再生の方向性を整理します。



## 2. まちなか再生のテーマと方針

【テーマ】	【方針】
1 まちなかに住む	居住人口を増やす
2 まちなかを楽しむ	賑わいと活力の向上
3 まちなかで働く	産業と雇用の創出

### 2-1 まちなかに住む ～居住人口を増やす～

まちなかの定住人口を増加させるには、まちなかでの住宅整備を積極的に進めていくことが重要です。

居住人口を増やすために、民間開発を呼び込むプロジェクトを実施することで、まちなかのポテンシャル沈下に歯止めをかけるとともに、新たな民間による住宅整備（新築、リノベーション等）を誘導していきます。住宅整備を行うとともに、安心・安全、利便性（買物環境、子育て・高齢者への対応、医療環境）や快適性等の生活環境の整備や和歌山の特徴を活かした都市魅力の向上を推進することで、まちなかの活性化や賑わいの再生を図ります。

#### 【取り組み】

- ・ 民間開発を呼び込むプロジェクトの実施や民間開発の誘導による住宅整備
- ・ 和歌山城の借景を楽しむことができるなど魅力的な住宅整備
- ・ ハードだけでなく防災ネットワーク・互助等のソフトもあわせた防災力向上
- ・ 防犯性の向上
- ・ 公共公益施設の集積による暮らしやすい環境づくり
- ・ 既存の小公園の活用、まちなかの緑化、景観形成の推進（電柱の地中化等）
- ・ 食の安全や多様性の確保、都市型マーケットや個人店舗の充実
- ・ 初等教育（小中学校）の再考（私学誘致、国立・公立校の連携強化等）
- ・ 公共施設だけでなく小売店・個人店舗等のまちなか全体をバリアフリー化
- ・ 効率的なネットワークによる手厚い医療サービス（24時間診療等）



まちなかへの住宅、生活利便施設等の整備

## 2-2 まちなかを楽しむ ～賑わいと活力の向上～

まちなかを楽しむには、まちなかで暮らす住民やまちなかを訪れる市民・観光客といった様々な立場や子供から高齢者までの多世代にとっての魅力を向上させる必要があります。

賑わいと活力の向上を図るためには、普段使いから観光客までが利用できるカフェや雑貨店、地物を扱う生鮮食料品店などの魅力的な店舗の充実が重要です。また、商業による魅力向上に留まらず、まちなかの賑わいに資する、自治体、市民団体、NPOなどによる魅力的なイベントの開催（まちなか活動の活発化）も重要です。そのためには、イベントを開催するための場所・環境づくり、更には、まちなかに散りばめられた多彩な店舗・イベントへのアクセスビリティ及びネットワークの向上を推進し、誰もがまちなかの魅力を楽しむことが出来る環境整備を図っていきます。

### 【取り組み】

- ・市民や観光客が求めるような高質で日常的なサービス・店舗の充実
- ・JAの直売所（地産地消産品）、特産品を扱う店の出店
- ・若者や女性の感性を活かしたまちなか魅力の創出
- ・自治体、市民団体、NPO等のまちなかイベントの実施
- ・既存の文化資源（美術館・博物館等）活用
- ・まちなかの魅力・資源をつなぐ歩行者・自転車、公共交通ネットワーク
- ・まちなかにおける自動車のあり方を再考（路面店に直接車が寄せられる等）
- ・シンボルとなるまちなかの広場の検討
- ・県外・海外から人を呼ぶためのハード整備や人づくり（ソフト）
- ・文化ホールと一体化したホテル整備等によるコンベンション機能の強化



日常・イベントで市民が憩う広場



バス・レンタサイクルの連携



市民・観光客に魅力的な店舗

## 2-3 まちなかで働く ～産業と雇用の創出～

まちなかで働くには、人口集積による定住人口の増加を図るとともに、産業と雇用の創出が大変重要です。

産業と雇用の創出を図るためには、これまでの企業誘致活動・優遇策に留まらず、スモールビジネスや産学連携の促進による新しいビジネスモデルを積極的に取り組むことで、まちなかで多様な産業・雇用の場をつくることが重要です。そのために、既存ビルをリニューアルしてベンチャーSOHOの開設などによる働く場所の提供や、スモールビジネスの起業・経営へのサポートなどを行うことが考えられます。

また、産業と雇用の創出を単なる事業所の増加と捉えず、魅力的な働く環境（ワーク・ライフスタイル）の整備と捉えて、前述した「まちなかに住む」、「まちなかを楽しむ」と一体的に取り組むことで、若年層や女性等がまちなかで働く機運を高めることも重要です。こうして、働く環境整備を定住人口の増加と一体的に推し進めることで、職住近接のコンパクトシティ型都市構造への転換を図っていきます。

### 【取り組み】

- ・ 大学サテライトの誘致等による知的産業の拠点（大学・研究所等）
- ・ 若年層の関心が高いスモールビジネスへのサポート（小口融資等）
- ・ オフィス街の魅力創出（オフィス街に付随した飲食店・コンビニ・移動型屋台等の店舗の立地集積等）
- ・ 快適なオフィス街の創出（環境・景観への配慮）
- ・ 観光客の志向の変化（まちなかあるきを楽しむ）にあわせたビジネスの展開



新しいビジネスモデルの創出



魅力的な飲食店等働く環境整備



大学サテライト等の産学連携の集積



### 3. まちなか再生の手法

まちなかが抱える多様な課題や市民が描く多彩な将来像を実現し、まちなか再生を図るためには、これまでの行政主導のまちづくりだけではなく、民が主役となったまちづくりや、官民が連携したまちづくりを組み合わせることが重要です。そこで、本計画では、まちなか再生のテーマに沿ってまちなか再生を実現していくために、以下の3点をまちなか再生の手法として設定します。

- 1 まちなか再生システムの構築      ～民が主役・官民連携～
- 2 多様なまちづくりの担い手づくり      ～まちづくりをリードする人材の育成～
- 3 民の力を活用した財源の創出      ～域内資金の循環～

#### 3-1 まちなか再生システムの構築      ～民が主役・官民連携～

##### 3-1-① 民が主役のまちづくり

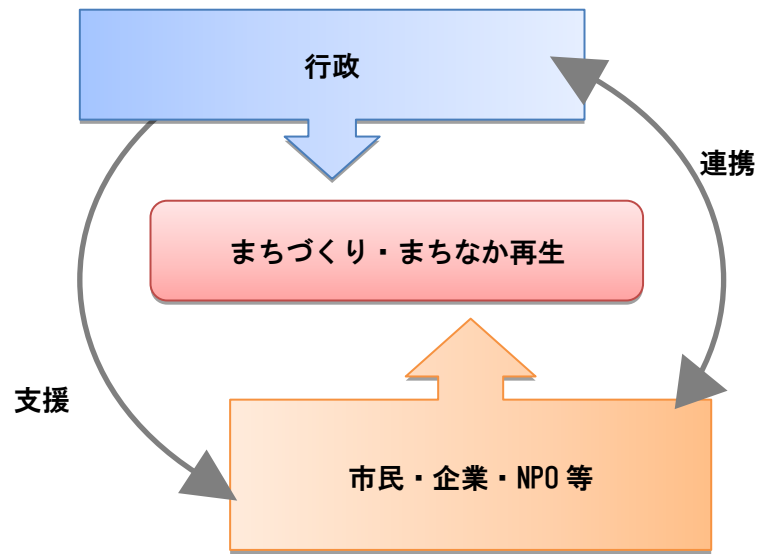
民が主役となってまちづくりを進めるためには、市民、地元企業がまちづくりに参画できるきっかけや、まちづくり活動を持続可能にする主体（まちづくり会社やTMOなど）が必要となります。しかしながら、これまでに民が主役となってまちづくりが行われてきた蓄積がないため、急に民が主役となってまちづくりを進めていくことはできません。

そこで、民が主役のまちづくりを展開していくためには、その仕組みづくりや、実績づくりを行政が支援をしていく中で行っていくことが必要になります。例えば、まずは「まちのちから塾」の活動や既存のまちづくり団体の活動を活発化していくことが考えられます。また、これらの団体が連携、ネットワークしていき、市民まちづくりの経験を積み重ねていくことも大切です。更に、まちづくり会社等の市民まちづくりの主体を担う組織の立ち上げや、組織が継続的に発展していくためのシステムの構築が必要になります。

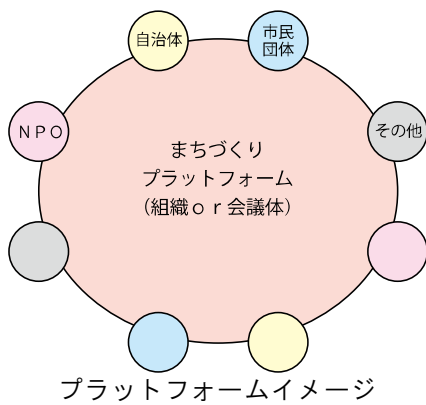
一方で、こういった市民主役のまちづくりを進めていくためには、市民がまちづくりを行う目標、方向性が必要になります。そこで、行政としては、まちなか再生に関するまちづくりの姿勢や全体像を示していき、まちの方向性を官民で共有することも重要です。

**【実現のために】**

- ・市民が参加しやすいプラットフォーム・パートナーシップ等の仕組みづくり
- ・市民だけでなくまちづくりへの地元企業の参画・協力
- ・市民による持続的な活動（紀州よさこい、城下町バル等）
- ・まちづくり会社などの市民主役となったまちづくり組織の設立



市民主役のまちづくりイメージ



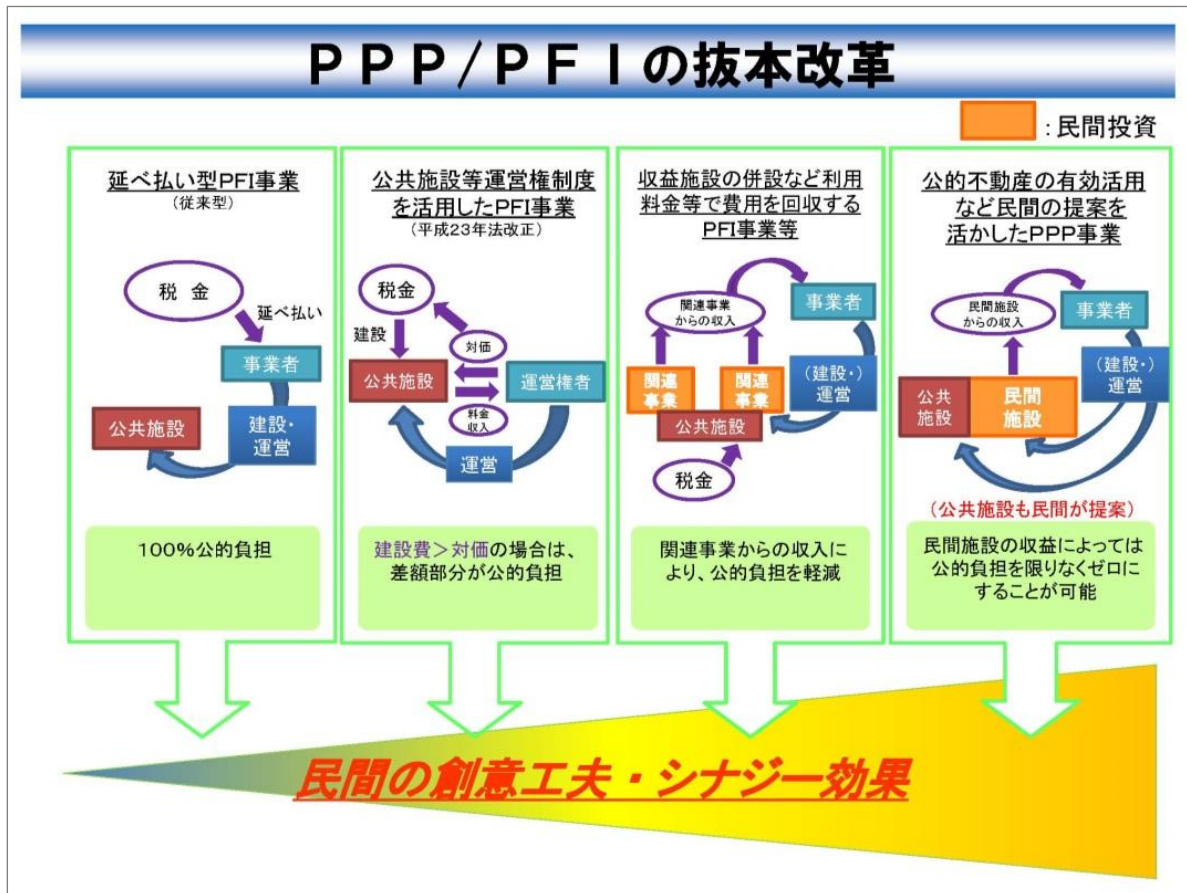
市民イベント・賑わいづくりの継続

### 3-1-② 官民連携のまちづくり

まちなか再生を図るために、市民が主役となってまちづくりを行うだけでなく、行政にはない市民や民間企業の特徴を活かして、官と民が連携してまちづくりを行うことも重要です。例えば、公共サービスの提供に民間が参画して、民間資本やノウハウを活用し、公共サービスの効率化や向上を目指した PPP (Public Private Partnership) の導入などが考えられます。

また、官民が連携したまちづくりは、PPP などの行政のまちづくりに対する連携だけではなく、市民が進めるまちづくりにおいても重要です。例えば、プロポーザル方式等によって、市民が行うまちづくりに対して行政が補助・助成を行うことが考えられます。

更に、官民連携のまちづくりで重要なのは、まちづくりにおける市民と行政の信頼関係の構築及び情報共有を図ることです。そのためには、市民がまちづくりに対する意見を行政へ届けるシステムや行政のまちづくり担当者の長期配属等（地域に根差した関係性の構築）といった、環境整備が必要になります。



PPP のパターン（出典：内閣府「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」）



### 【実現のために】

- ・ PPP（PFI 等）の導入による民間活力・ノウハウの活用
- ・ 市民まちづくりへの助成等に関する支援メニューの充実
- ・ 市民まちづくりの意見を行政等に届けるシステムの構築
- ・ 行政のまちづくり担当者の長期配属等による市民と行政の信頼関係の構築

## 3-2 多様なまちづくりの担い手づくり ～まちづくりをリードする人材の育成～

市民がまちづくりに積極的に参画し、活動を継続して行うためには、まちづくり活動の担い手の存在が不可欠です。特に、市民まちづくりの初動期には、まちづくりをリードする、リーダーの存在が重要になります。これらの人材を育成していくためには、「まちのちから塾」の継続や既存の活動団体等へのまちづくり講座の開催など、現在芽生えているまちづくり活動を育成することが考えられます。また、女性や若者などの柔軟で豊かなアイデアをまちづくりに反映していくことも重要です。

### 【実現のために】

- ・ まちのちから塾の継続的サポート
- ・ 地域に根差したまちづくりリーダーの育成
- ・ 女性や若者の感性をまちづくりへ反映



大学生・まちづくり組織等が運営



まちのちから塾等の継続

### 3-3 民の力を活用した財源の創出 ～域内資金の循環～

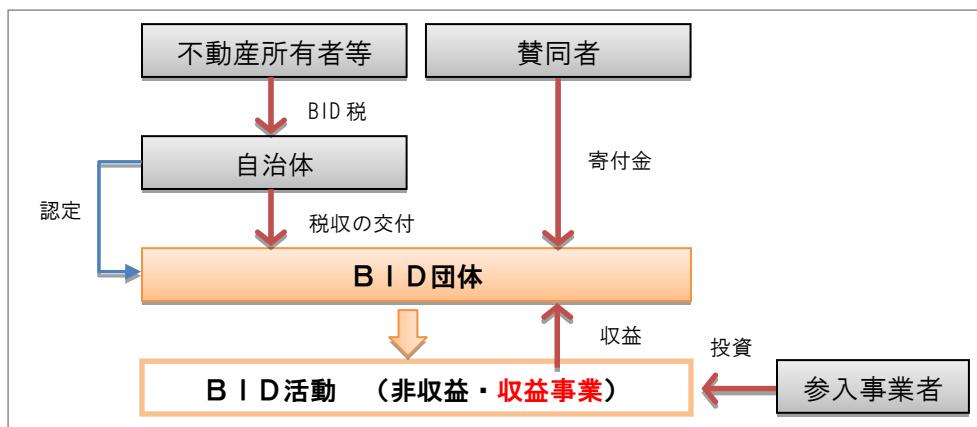
民や官がそれぞれ行うまちづくりや官民が連携して行うまちづくりにおいて、種々の施策を実施するためには財源が必要になります。しかしながら、官の財政状況が厳しいことから、その財源全てを官が賄うことは厳しい状況にあります。また、市民が主役となって進めるまちづくりを柔軟に進めていくためには、官が財源を用意するのではなく、民が独自に財源を用意する必要もあります。

そこで、まちなか再生を実現していくためには、官の財源だけに頼るのではなく民間資本を活用してまちづくりを進めて行くことが重要です。民間資本を活用するためには、市場を誘発する先陣を切ったトリガープロジェクト（まちなか再生に向けた引き金になる事業）や政策などを官が行うことが考えられます。また、民間事業への支援を行うことや、都市機能を更新するためには、民地の固定化を解消するような税制面の整備といった、補助金の投入等の支出を伴わない視点からの取り組みも重要です。

一方で、市民が主役となったまちづくりを実施するためには、これまでにない新しい財源を作り出すことも必要となります。例えば、BID<sup>注1</sup>のように地区の関係者が費用を負担し財源を捻出することが考えられます。また、まちづくり会社等のまちづくりの主体が独自に収益をあげて、まちづくりに充てる財源を生み出すことも考えられます。これら財源創出のあり方については、他地区の先進事例や本市の状況を踏まえて、官民が協働して域内資金が循環するような仕組みを検討する必要があります。

#### 【実現のために】

- ・ まちなか再生のトリガープロジェクトとして住宅供給による市場の創造
- ・ まちなかでの住宅供給等に対する支援
- ・ 民間活力が最大限発揮できるような行政の支援
- ・ 民地の固定化を解消し都市機能更新を図るため税制面等の法制度の整備
- ・ BID<sup>注1</sup>、TIF<sup>注2</sup>、レベニュー債<sup>注3</sup>等も参考にプロジェクトに応じた資金工面
- ・ キャッシュフローのあるまちづくり会社の実現



海外におけるB I Dの模式図

(参考)

・ B I D<sup>注1</sup> (Business Improvement District)

地権者の合意に基づいて、中心市街地の特定エリアを指定し、その地権者から強制的に負担金を徴収し、特定エリアのまちづくりの財源にあてる仕組み及びエリアマネジメントの組織化。

・ T I F<sup>注2</sup> (Tax Increment Financing)

荒廃地域において再開発を行うことにより見込まれる将来の固定資産税等の税増収額を担保とした債権を発行する資金調達的手法。返済原資は税増収のみが対象となり、発行者（地方公共団体）への債務保証を求めない。

・ レベニュー債<sup>注3</sup> (Revenue Bond)

事業目的別歳入債権。アメリカの地方債の一種で、T I Fに伴って発行される公債。

## 4. まちなか再生のストーリー

まちなか再生の手法によってまちづくりを進めていくためには、官民双方がまちなか再生に向けた取り組みをスタートすることが大切です。

そのために、本計画では双方で共有できるまちなかの目指すべき全体像・将来像を設定しましたが、その目標を共有することが重要です。また、まちなか再生を粘り強く継続的に取り組むためには、まちづくりの成功体験を一つ一つ積み重ねて行く他ありません。更に、こういったまちづくりの実践を積極的に情報発信することで、より多くの市民・関係者にまちづくりの輪に参画してもらい、まちなか再生を展開していくことが大切です。

そこで、まちなか再生を実現していくための基本ストーリーとして以下の3点を設定します。

- 1 まちなかの全体像・将来像の共有
- 2 まちづくりの成功体験の積み重ね
- 3 まちづくりの情報発信

### 4-1 まちなかの全体像・将来像の共有

まちなか再生を図るためには、まちづくりの活動を活発化することが重要です。しかし、行政や市民、NPO、民間企業といったまちづくりの担い手が、それぞれで活動を展開していても、まちなか再生に結びつくような、まちづくりの活動を活発化することはできません。これら、まちづくりの担い手が同じ方向を向いて、まちづくりに取り組まなければなりません。そのため、多種多様なまちづくりの担い手で共有できる、まちなかの全体像を掲げることが必要です。

まちなかの全体像は、立場の違いを越えて共有できるよう、ハード・ソフト双方の視点が組み込まれていたり、共通したテーマ、具体的なエリアを対象とすることが考えられます（例えば観光や交通をテーマにしたり等、けやき大通りや和歌山城を対象とする）。

まちなかの全体像としては、「まちのちから塾」や「和歌山市まちなか再生会議」の議論を踏まえて本計画では、理念として「まちなか暮らし・オンリーワンの魅力向上」、テーマとして①まちなかに住む～居住人口を増やす～、②まちなかを楽しむ～賑わいと活力の向上～、③まちなかで働く～産業と雇用の創出～を設定しました。

今後は、より具体的な将来像や将来像実現に向けた道筋を市民と行政で描くことが重要であり、本計画はその出発点となります。



### 【取り組み例】

- ・ まちなか再生計画を出発点とした、市民等と一緒に作った将来像の設定
- ・ 多種多様なまちづくりの担い手間でまちなか将来像の共有  
(まちなか将来像の例)
  - ・ 観光をテーマとしたハード・ソフトが一体となった取り組み
  - ・ けやき大通りから和歌山城周辺までのエリアを関連づけた整備計画
  - ・ 車から人、交通空間・公共交通のあり方の再編

## 4-2 まちづくりの成功体験の積み重ね

まちなか再生を実現していくためには、行政だけではなく市民の立場からも、まちづくりが活発に行われることが必要です。しかしながら、まちづくりのノウハウが乏しい現状下では、活発なまちづくりが行われるまでには至っていません。

そこで、最初のステップとして、まちなかにおけるまちづくりの成功体験を一つ一つ積み重ねていくことが重要です。そして、この成功体験を積み重ねることで、まちづくりのノウハウが蓄積され、市民まちづくりの機運を醸成していき、徐々にまちづくりの活動を活発化させていきます。

まちづくりの成功体験を積み重ねるには、まちなか再生の模範となるようなプロジェクト、まちなか再生の起爆剤となるようなプロジェクトを実施することが考えられます。また、社会実験などのまちづくりの実験・試行錯誤の取り組みを通じて、まちづくりの成功体験を積み重ねていくことも重要なことです。

### 【取り組み例】

- ・ まちなか再生の模範となるプロジェクトの実施
- ・ 学校跡地等をトリガープロジェクトに活用（プロジェクトの実施による定住人口の増加、市場の創造を行い、まちづくりの体力をつける）
- ・ まちづくりが活発化するようなプロジェクト（けやき大通り沿道地区を魅力的な街にする、まちづくりの意欲を育成する、公共空間の再編、新しい公共交通の導入等）の実施
- ・ 市民イベント・社会実験の実施等によるまちづくりの積み重ね
- ・ 社会実験やニーズ調査等による事業効果の把握

### 4-3 まちづくりの情報発信

まちなかの全体像やまちづくりの取り組みに関する情報発信を行い、まちなか再生の機運を盛り上げます。また、まちづくりに関する情報だけでなく、和歌山市の歴史・文化やまちなかの魅力・資源等についての情報発信も積極的に行い、和歌山に対する郷土愛やまちなかに関する市民の関心を高めます。

これら情報発信を行うことにより、多くの市民にまちなか再生を身近なテーマとして感じてもらい、地域に根差したまちづくりを展開していきます。

#### 【取り組み例】

- ・ まちなかの全体像やまちづくりの取り組みを発信
- ・ ICT<sup>注4</sup>の活用やシンポジウムの開催
- ・ 和歌山の文化・歴史等の故郷に関する情報発信

(参考)

- ・ ICT<sup>注4</sup> (Information and Communication Technology)

「情報通信技術」の略であり、ITとほぼ同義の意味を持ち、国際的にICTが定着していることなどから、日本でも近年ICTがITに代わる言葉として広まりつつある。

## 5. まちなか再生計画の実現へ

2030年の和歌山市まちなかは、まちなかへの住宅供給による定住人口の増加と商店街の再生や生活利便施設の集積、小中学校の統廃合による子育て・教育環境の再整備等によって、多世代が暮らしやすい環境へと生まれ変わることができます。最盛期ほどでなくても、まちなかに多世代にわたり多くの人暮らし、その人々がより活発にまちなかで多彩な活動をすることにより、まちなかに賑わいを取り戻すことができます。まちなかに人が集まることで、自治会やNPO等を母体とした地域コミュニティが再生され、地域に根差した市民まちづくりが展開されることによって、まちなかに新しい活気を創出させることができます。

また、これまでの車中心の公共施設のあり方を人中心に見直し、けやき大通り等の既存道路空間の活用やJR和歌山駅から南海和歌山市駅間のまちなかの交通・歩行者ネットワークの再構築を行うことで、まちなかを歩く人が増加してまちなかに活気を呼び戻すことができます。さらに、まちなかの中心部に位置する学校の跡地活用、和歌山城の更なる活用及び交通結節点であるJR和歌山駅・南海和歌山市駅周辺の機能強化を図ることで、まちなかの拠点性や利便性を高めることができます。それにより、まちなかに動線ができれば、各エリアが関連づけられ、市場をつくる道筋を大きなシナリオで描くことができます。

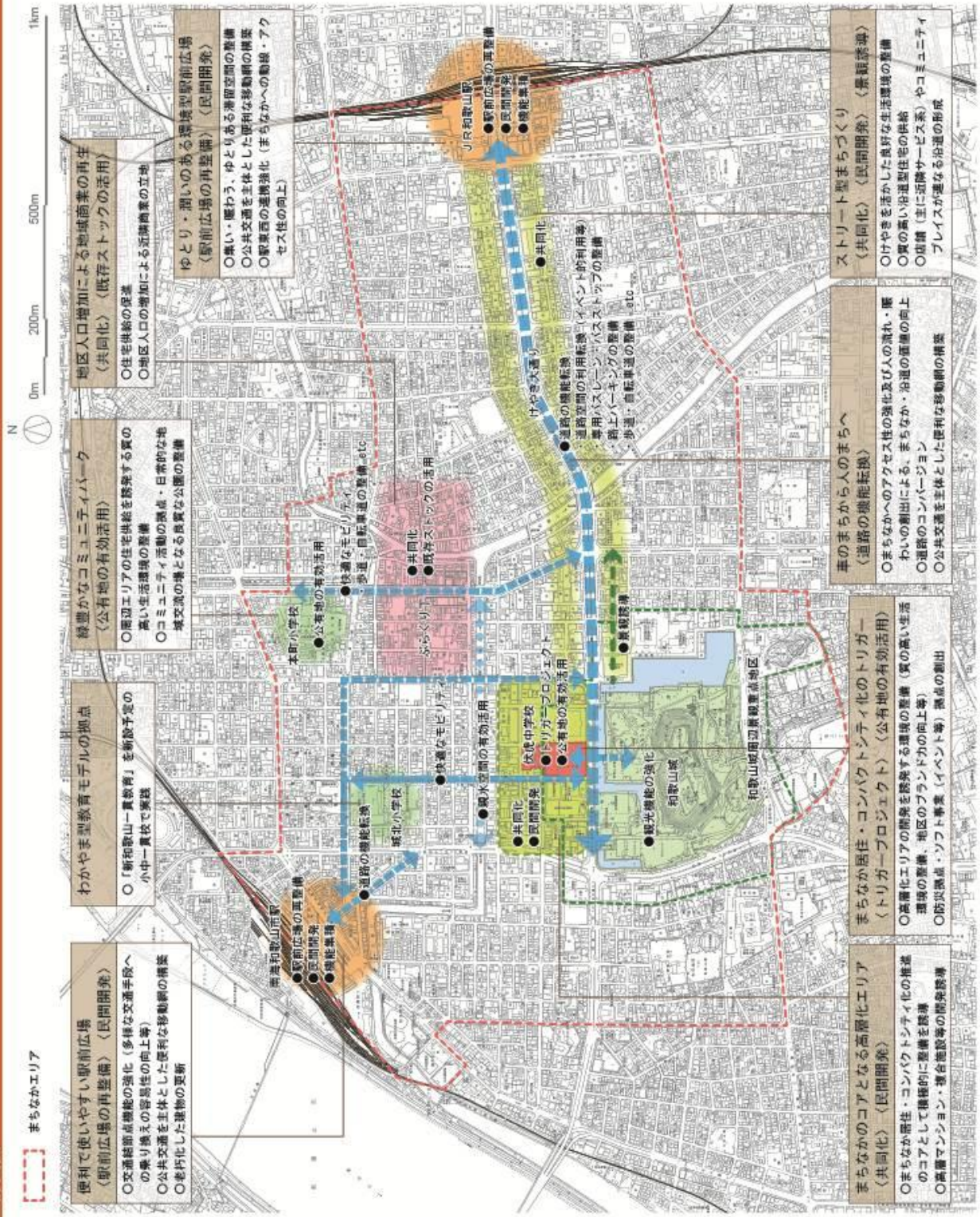
これらの具体案として、次ページに「まちなか再生計画図」を掲げます。

次のステップでは、まちなかエリアにおいて地方都市リノベーション事業を活用した都市再生整備計画を策定します。既存ストックの有効利用及び民間活力の活用を図ることにより、持続可能な集約型都市構造への再構築を目指します。

以上のように、まちなか定住人口の増加やコンパクトシティづくりを目指し、市民主役や市民連携を加えた活発なまちづくりを展開し、まちなかの賑わいと活力の再生を図ります。

こうした、2030年の和歌山の大きな見通し(BIG PICTURE)を市民と行政で共有して、まちなかの再生を、最後まで諦めず、全力でやり抜くしかありません。

まちなか再生計画図





## 第三章 和歌山市まちなか再生の展望と計画の活用

### 1. 和歌山市まちなか再生の展望

今後さらなる人口減少が予測されるなか、中心市街地では、人や都市機能の郊外転出により、建物更新の停滞や空家化、低未利用地の増加などがまちの魅力や活力を低下させ、そのことがさらに市民が遠のく悪循環に陥っています。

「和歌山市まちなか再生計画」では、この課題を解決するために、定住人口を増やし、まちの利便性や快適性を高め、この悪循環を断ち切る様々なアイデアを盛り込んでいます。「和歌山市まちなか再生計画」で示されている和歌山市のまちなかの目指すべき将来像を市民と行政と民間事業者が共有し、これらのアイデアを活用しながら、共にその将来像に向けて、取り組みを進めることが求められます。また、様々な施策や取り組みと相まって、まちなか再生の必要性を市民が共通認識を持ち、市民の手によって少しずつでも着実にまちなかの再生につながる活動を継続させることが重要です。

「和歌山市まちなか再生計画」では基本理念として行政主導によるまちづくりだけではなく、「市民が主役」となったまちづくりの展開を示しています。今後、市民主役のまちづくりの芽を育むことが重要であり、そのために、行政としては、市民主導のまちづくり活動をバックアップし、市民まちづくりの成功体験を積み重ね、まちなかの活性化、都市機能更新、人口流入、交流人口の増加という展開に繋げ、まちなかの再生を実現するためサポートしていきます。

### 2. 和歌山市まちなか再生計画の活用

本計画は、住民との協働により、まちなかを再生するための、出発点として共通のイメージ・方針を持つことを主たる目的とした計画です。

今後、本計画を踏まえた住民によるまちづくり活動や民間事業者の取り組みについて、和歌山市は必要な支援をしていきます。様々な取り組みをきっかけに、まちなか衰退の悪循環から脱却し、まちなかに住まい、集い、活動する新たなまちなか暮らしの価値を市民が共有していくことで、まちなか再生実現に向けた好循環が生まれることを期待します。