

業務を円滑かつ効果的に実施するための実施体制

POINT

- ・和歌山市内でまちづくりを行う事業者として、市内の業務の実績を豊富に有しています。
- ・これまでの業務を通して、市内の事業者等にネットワークを有しています。
- ・専門的な知見を有する担当者を配置し、万全な体制で臨みます。

■全体統括

前川 怜輝 株式会社IKOTAS 代表取締役 経験年数：7年
和歌山市指定都市再生推進法人(令和6年4月指定)

実績： まちなかイロドリ運営業務 企画・運営（和歌山市/令和4年度・令和7年度）
まちなか賑わい創出事業 企画・運営（和歌山市/令和4年度・令和5年度）
空き家を活用した地域交流拠点等づくりに係る補助金の交付事業（和歌山市/令和7年度）
本業務における役割： 地域住民との調整、イベント企画、出店者募集、全体統括 等

■担当者

藤田 始史 株式会社 地域計画建築研究所 経験年数：16年
資格： 一級建築士・登録ランドスケープアーキテクト
実績： 地域まちづくり支援業務委託（和歌山市/令和4年度～令和7年度）
過疎集落再生・活性化支援事業運営支援（和歌山県伊都郡かつらぎ町/令和6年度）
移住・定住・交流推進支援補助金事業（NPO法人さいかざきポッセ/令和6年度）
個人活動： 亀山市移住・交流促進アドバイザー（令和6年度～）
京都府地域おこし協力隊NW副代表（令和8年度～）
本業務における役割： 空き家活用検討、地域住民意識啓発 等

有田 建哉 株式会社 地域計画建築研究所 経験年数：5年
資格： 宅地建物取引士登録資格保有者、技術士補、2級土木施工管理技士
実績： 文化芸術創造都市推進事業（令和4年度～令和8年度）
本業務における役割： アンケート分析調査、地域住民意識啓発 等

■協力パートナー

まちなかエリアプラットフォーム和歌山(MAPWA)
実績： 官民連携まちなか再生推進事業(国土交通省/令和2年度～令和7年度)
本業務における役割： 和歌山市 他エリアとの連携 等

<主な実績例>

みその商店街を中心に民間主体のまちづくりに尽力。地域住民と協業した空き店舗活用、イベントの開催など未活用地域の利活用を都市再生推進法人として継続して行っている。



<主な実績例>

都市コンサルタントに従事するほか、個人でさまざまな地域の移住支援を行う。令和6年度より亀山市の移住・交流促進アドバイザーとして、様々な人が交わる場「DOMAプロジェクト」等の企画運営を担当。



空き家改修WS



移住者を巻き込んだ地域の祭事の協力



<主な実績例>

北海道東川町内の魅力を町外の方に紹介するツアーを企画・実施し、地域への関心向上と来訪促進を図った。



<主な実績例>

都市再生推進法人らが主となり、和歌山市内をめぐる回遊企画「IN THE LOOP」を実施。令和7年度よりJR西日本をはじめとした交通事業者も参画。



実績 *業務を円滑かつ効果的に実施するための実施体制の補足

POINT

- ・和歌山市内・市外において本業務を実施するのに**十分な実績を保有**しています。

地域まちづくりの実績

まちなかイロドリ運營業務

(和歌山市/令和4年度・令和7年度)

空き店舗・空き地を活用し、長年未活用状態が続いていた物件の再生、新規出店希望者の出店機会の創出などを精力的に行っています。

*本年度は当事業に注力するため入札不参加

みそのマルシェ

(自社事業/令和4年度～継続)

和歌山市主催のまちドリ開催を契機に、民間主体によるマーケットイベントを令和4年度より定期開催。

みそのマルシェの他にもイベント・テナントの誘致なども積極的に行っています。

*本年度、新規に3店舗出店予定(7/31現在)

地域まちづくり支援業務委託

(和歌山市/平成30年度～令和7年度)

和歌山市内の各地で、地域まちづくりを支援しました。大新公園のPARK-PFIの導入・中之島保育園の官民連携事業の導入に向けた住民意識の啓発を行いました。

事業者として、空き店舗を活用した地域づくりを進めています。



まちなかイロドリ運営

潜在的な出店希望者とのネットワークがあります。



みそのマルシェ

住民の方が動き出すための仕組みづくりを行いました。



話し合いの様子

空き店舗活用の実績

空き家を活用した地域交流拠点等づくりに係る補助金交付事業

(和歌山市/令和7年度)

みその商店街にて長年放置され地域課題になっていた魚屋跡地をフルリノベーション。1階は地域交流拠点、2,3階部分はテナント区画として再生しました。

*2,3階部分は現在IKOTAS社が賃借中

生駒駅南口エリアの公共空間整備に係る基本的方針作成支援等業務

(生駒市 令和6年度)

街並み環境整備事業に関わる駅前の社会実験において、空き店舗を活用したチャレンジショップの実施及び効果検証を行いました。

空き店舗を明るい交流拠点として学生らの活動拠点等にリノベーションしました。



空き店舗を活用したチャレンジショップの出店者の募集、運営、効果検証をおこないました。



移住支援の実績

移住・定住・交流推進支援補助金事業

(漁村暮らしの魅力体験による関係人口創出事業)
(NPO法人さいかざきポッセ/令和6年度)

和歌山市雑賀崎地区における移住支援の取り組みとして、漁村集落の魅力発信や空き家を活用したお試し居住施設の検討支援を行いました。

設立に関わったNPO法人の伴走支援として移住支援を行いました。



業務を実施するのにあたって

1 現状認識

①和歌山市の現状

- 和歌山市の人口は昭和60年頃をピークにその後減少し、少子高齢化に加え若年層の市外への転出により、令和2年時点で36万人弱まで減少しています。
- 急激な人口減少を食い止めるため、「デジタル田園都市国家構想総合戦略」を令和6年に策定し、移住促進、関係人口創出、安全・安心な地域づくり等の取り組みを積極的に推進しています。
- 現在見直しが進められている「歴史的風致維持向上計画」では、「**和歌浦湾の漁業集落にみる歴史的風致**」として和歌の浦周辺を**重点区域**に指定し、生業の継承や情報発信や認識向上の取り組みが進められています。

②田野地区の現状

- 人口減少、高齢化が著しく進展し、20年間の人口減少率が48.6%、高齢化率は63.4%など、**集落活動の継続性が懸念**されています。また、空き家・空き地が増加しています。
- 漁業などの生業があり、景観や水産資源などの**資源に恵まれた地域**です。
- 「観光まちづくりを通じた地域再生」を目的に、令和7年度に「挑戦者をつくる雑賀崎・田野エリアの未来デザイン」を策定し、**地域のブランド化に取り組んでいます**。

③国の政策等

- 全国の地方都市でも人口減少、人口流出による課題が顕在化してきています。
- そのため、地域の担い手の確保や消費等の需要創出、新たなビジネスや後継者の確保、雇用創出、関係人口の創出・拡大を目指し、**空き家等を活用した地域への人の流れを生む施策を積極的に展開**しています

例) 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（特定居住の推進）
空き家等対策の推進に関する特別措置法 など

2 課題認識

- 集落活動の継続に向けて、**田野地区の魅力発信等を行い外部人材の巻き込みが求められます**。
- 歴史的風致とされる漁業を中心に、**新たな産業の創出が求められています**。
- 空き家・空き地など低未利用地の活用を進め、**新たなチャレンジができる基盤を整備する必要があります**。

3 業務の実施方針

①次年度以降を見据えた事業展開

- 地域の持続可能性を創出することが本業務の最終目標であると考えています。そのため、**地域住民の方の意識向上や関係団体等の連携、組織作り**を目標に業務を推進します。
- 地域住民の意向を十分に把握し、過度な負担を強いないよう、またハレーションが起きないように慎重に業務を進めていきます。
- ビジョンに謳う3年後のエリアマネジメント組織設立に向けた長期的な視点に立った事業展開を行います。

②個別活用ではなく面的再生

- 建物単体の活用では波及効果は小さくなります。空き地などの低未利用地の**一体的な活用等、周遊性を高め、滞在・回遊・消費・交流を生み出す仕組みづくり**を検討します。
- また、本事業を実施する**田野地区だけではなく、隣接する雑賀崎地区や和歌浦地区等の団体との連携や役割分担を検討し、それぞれの資源を活用したエリアブランディングを進めていきます**。

③ネットワークの最大活用

- 当社は和歌山市内のまちづくり団体として、市内の各地で事業を実施してきました。**そのネットワークを最大限活用**します。
- 出店者募集の呼びかけやレガシーイベントの協力、**関係団体が主催する市街地部の企画との連携**などにより、効率的かつ効果的な事業推進に努めます。

④横展開できるモデルづくり

- 本事業で取り組む空き家活用において、十分な検証を行い、地区内や和歌山市内の**その他の地区においても展開できるモデルづくり**を目指します。
- 法律上の整理、都市計画的手法の活用、補助金など和歌山市独自施策等の活用なども検討し、業務にあたります。

空き家の活用手法について

2 地域活性化につながる魅力的な空き家の活用モデルの提案

「田野に行きたい」と目的地となるための飲食店。 田野らしい立地を生かしたギャラリーは、有事の際の一時避難場所や備蓄庫としても機能するフェーズフリー施設。地域内外の利用者が使える多機能施設とし、多くの人が田野で集い交わる、新たなランドマークとする。

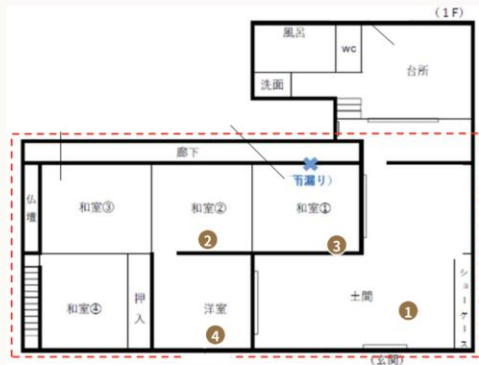
飲食店——「新たな田野のシンボルとなりうる店」

業務対象箇所① 田野345 —— 改修活用イメージ（平面図対応パス）

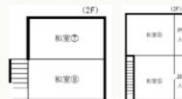
朝昼）カフェ／旬の魚のランチ

夜）潮風の聞こえる夜カフェ・交流スペース

対象範囲）1階 赤破線部分 72.72㎡（木造瓦葺平家建・築75年以上）



参考：2階（対象範囲外）



検討課題

- ・「雨漏り」印の位置で雨漏りが確認されており、屋根・小屋組の修繕が改修の前提となる。
- ・具体的な提供メニューと店舗コンセプトは、運営事業者との協議のうえ決定する。

選定理由

空き地と隣接しており
一体的な活用が見込める
港から当該物件を視認できる



① 土間・玄間——朝昼のカフェ

既存のショールームを活かした木のカウンターを土間に敷き、通りから直接入れる店外とする。



② 和室①②③——旬の魚のランチ

檼と欄間を外して三室を一体化し、地元の獲った旬の魚の定食を出す客席とする。



③ 和室①②③（夜）——夜カフェ・交流スペース

夜は照明を落とし、地元の人と訪れる人が温まる交流の場とする。潮風と夜の海が近い。



④ 洋室・和室④——厨房・少人数の個室

洋室を附房・板間に、和室④と押入を器の収納と個室に転用し、客席との動線を分ける。

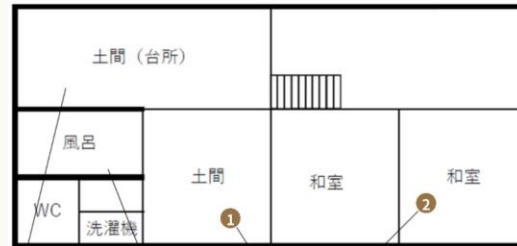
※パスは改修後の活用イメージを表現したものであり、寸法・仕様・意匠を確定するものではありません。平面図は別図1「業務対象箇所①」に基づく（赤破線が対象範囲 72.72㎡）。

アートギャラリー「田野とアートが交わる場所」

業務対象箇所③ 田野375-2 —— 改修活用イメージ（平面図対応パス）

1F）土間ギャラリー & 企画展示室（共用キッチン併設）

2F）アーティスト・イン・レジデンス（簡易居住・滞在制作）



選定理由

傾斜地に位置しており
「田野らしさ」を体感できる
傾斜地物件の利活用例として
横展開も視野に活用



① 1F 土間・土間（台所）——土間ギャラリー & 共用キッチン

三和土の土間をそのまま展示空間として活かし、通りから続く「入りやすい入口」をつくる。台所は滞在アーティストの共用キッチンとして再生する。



② 1F 和室（2間続き）——企画展示室

檼を外して二間を一体化し、畳の連続する大空間を企画展・ワークショップの場とする。緑葉からの自然光を活かした展示室と可動開閉で多様な作品に対応する。



③ 2F 洋室・和室——アーティスト・イン・レジデンス

簡易居住できる滞在室として整備し、滞在制作を受け入れる。押入は収納兼作業棚に転用する。滞在成果は1階の展示室で発表する。

※パスは改修後の活用イメージを表現したものであり、寸法・仕様・意匠を確定するものではありません。平面図は別図4「業務対象箇所③」に基づく。

*最終的な用途に関しては地域住民、出店事業者らと協議して決定する。

地域のレガシーを創出するための取り組みについて：目指すべき理想



① 田ノ浦漁港 — 海の初売り

隣接する雑賀崎地区の船上販売と連携し、「日本で唯一無二」と評価される漁の文化を、年に一度の祝いの形式に育てる。



② 集落・路地 — ひらく暮らし

空き家、空き地、軒先を会場とする。マルシェ、工房、ギャラリー、小さな食の場を分散配置し、一カ所に集めない。狭隘な路地は歩行者空間となり、回遊の動線そのものが体験になる。

地域が誇れるレガシーであるために

・大量集客を目的としない。

狭隘道路と住民生活を守るため、既存駐車場で対応できない来場が見込まれる場合は、市街地部に駐車シヤトルで入る形を基本とする。

*将来的には海路による来場なども検討

・成功指標を来場者数に置かない。

滞在時間、地域内消費額、翌年の出店希望者数、住民の参画率で評価する。

テーマ：坂の路地がひらく、海の町のはじまり
～旧正月に田野からはじめる静かな祝い～

開催時期：2月上旬 旧正月(本祭:土日2日間+前後を含む1週間)

会場：田野エリア全域

田野には、飾らない漁村の暮らしがある。
坂に張りつく家々、海へ下る細い路地、朝に船が帰る港、夏を待つ浜。

この「静かな日常」こそが、田野の最大の資源である。

旧正月。漁を休み、船を飾り、家々が新しい年を迎えるこの時期に、
集落・漁港・浪早ビーチをひとつにつないだ催事を開く。

毎年新しい施設をつくるのではない。その年に在るものを、ひらく。

空き家は人を迎える場所になり、
空き地は語らいの広場になり、狭い路地はそのまま会場になる。
来訪者は坂をのぼり、路地を抜け、港へ下りる。

歩くことが体験になる——この地形でしか成立しない祝祭を目指す。

期待できる効果

・閑散期の需要創出：

海水浴・釣りとともに端境期である2月に、
この地域でしか成立しない集客装置をつくる

・通過型から滞在型へ：

「買って帰るだけ」「見て帰るだけ」から、
その場で食べ、滞在し、翌年また訪れる関係へ

・インバウンド誘客：

旧正月は台湾・香港等の長期休暇と重なる。

関西国際空港から1時間以内という立地を活かした受け皿となる

・空き家・空き地の実証活用：

年に一度の利用実績が、通年の利活用と事業者誘致の根拠になる

・シビックプライドの醸成：

外から評価されることで、住民が自らの日常を資源として再認識する

③ 浪早ビーチ — 冬の浜



「快水浴場百選」の浜を、誰も使わない季節にひらく。焚き火とあたたかい汁物を用意し人が集えるようにし、BBQ場では漁港で買った魚をその場で焼ける特別な体験を提供。夏の海水浴場が、冬

④ 高台・潮騒の小径 — 眺める



坂の上から集落と海を見渡す。日没の早い二月、夕暮れとともに路地と港に灯りがとまり、高台からその全景を見る時間をつくる。

課題

・地域・雑賀崎地区の理解、協力

地域の理解、協力あってはじめて事業成立する。時間はかかるが地域の理解が得られるまでは無理のない範囲で事業推進する。

・景観整備

不良空き家の除却、地域内路地の整備

地域のレガシーを創出するための取り組みについて：本年度事業実施案

本年度CONCEPT：田野を、ゆっくり好きになる。

開催時期：旧正月(2/3~9 本祭:2/6,7)/会場：田野集落(空き家、空き地)

海を目指して歩く路地。静かな港町に、小さな灯りがともる。
空き家は人を迎える場所になり、空き地は語らいの広場になる。
アートや食、人との出会いが、この町の日常にやさしく溶け込んでいく。

この日をきっかけに、田野という町が誰かにとって
「また帰ってきたい場所」になること。
そして、この町に暮らす人にとっても、
「この町が好きだ」とあらためて思える一日になること。
田野を、ゆっくり好きになる。そんな時間を、この港町で育てていきます。



活用イメージ(漁港側 空き地・道路)



田野エリアマップ

2027年2月3日(水)~9日(火) 旧正月にあたる2月6日(土)・7日(日)を本祭とする

2/3 wed	2/4 thu	2/5 fri	2/6 sat	2/7 sun	2/8 mon	2/9 tue
ひらきの一週間						
本祭						
2/3 wed - 2/5 fri ひらく ― 前半						
改修した空き家と地域の店が、ひらかす。路地の飾りつけ、空き地出店予定場所の最終準備、本祭出店者の搬入、そのほか準備を住民とともに進める。						
2/6 sat 本祭 1日目 11:00-16:00						
改修した空き家の営業だけでなく路地と空き地のマーケットイベントを行う。スタンプラリーなどを実施し活用物件を中心に集落を回遊できる企画も実施する。						
2/7 sun 本祭 2日目 11:00-16:00						
マーケット2日目。閉幕は住民・出店者・来訪者で火を囲み、次の一年の話をする。						
2/8 mon - 2/9 tue ひらく ― 後半						
灯りと展示を残したまま、店は通常営業へ戻る。片付けも住民と出店者で行い、静かに閉じる。						

狭い路地と住民生活に配慮し、本祭も日中の5時間に限定する。会場は集落内の路地・空き地・空き家2件。一週間を通して「暮らしのまま」であることを守り、二日間だけ、その暮らしが少し祝いになる。



活用イメージ(対象物件①横空き地)



活用イメージ(対象物件①正面・空き地)



活用イメージ(対象物件①横空き地)

出店者の募集方法

- ・原則的に公募にて実施
地域事業に対して意欲的な出店者を募る目的で公募にて実施。
空き家活用を含むマーケット出店者は当事業受託者が過去に開催している「みそのマルシェ」「まちドリ」の出店者ほか、MAPWAを通じて都市再生推進法人らと連携し、募集する。
- ・すでに田野地域に関わりのある事業者、推薦がある事業者に打診
公募で事業者を募集しつつ、昨年度のエリアビジョン策定に関わった事業者などすでに田野エリアに関わりを持っている事業者に対しては積極的に出店を促し、継続的な事業の実行を推進する。

選定に関しては田野地区の住民の方にも選考に関わっていただく。

理想のレガシーイベントへ至る道筋

会場は、地域の信頼が積み上がった分だけ広げていく



地域の信頼と参画の広がり

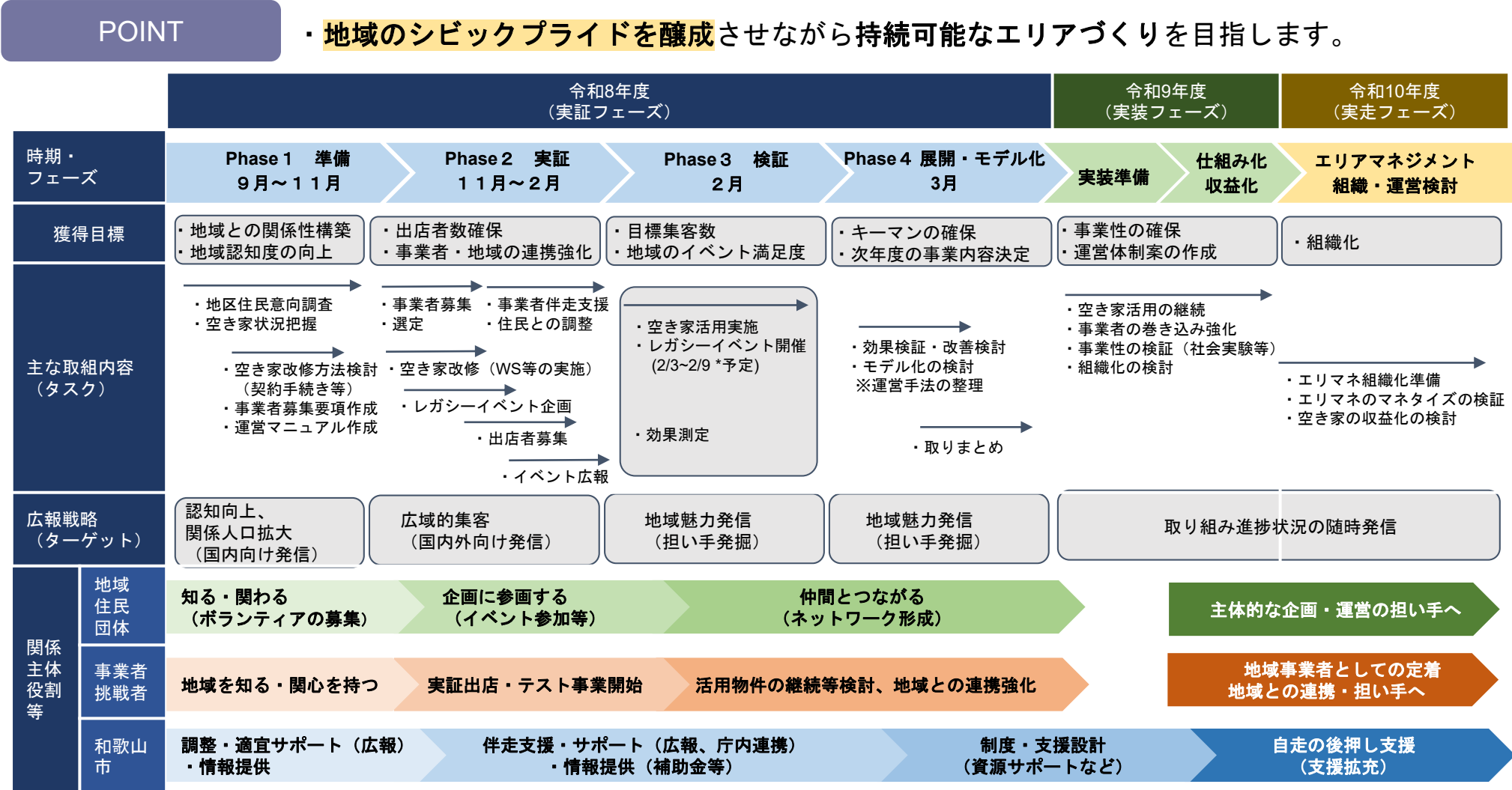
住民・出店者・来訪者が担い手へ

一度に全域へ広げれば、地域にハレーションが生じる。会場は、地域の信頼が積み上がった分だけ広げていく。

小さな焚き火に、みんなで火をくべるように。

事業の全体像

1 業務フロー図・実施スケジュールについて



地区住民や地区事業者等との関係構築について

POINT

- ・ 地区住民等の意向把握、地域ルールの明確化を行い、事業者とのミスマッチを解消します。
- ・ 今後のエリマネ組織設立に向け、ブラッシュアップを行います。

①地区住民の意向把握、地域ルールの明確化

- ・ 古くから続く集落部においては、自治会や町内会、隣組などの地域コミュニティが強固に現在も維持されています。
- ・ 強固なコミュニティは集落活動に欠かせないものではありませんが、特に**集落外の方とのハレーションを引き起こし、移住や新規事業の立ち上げを阻害する要因にも繋がります。**
- ・ そのため、本事業の実施にあたっては、早期に**地区住民の方の意向を把握し、地区内の決まりやルール等を明らかにして、募集する事業者とのミスマッチを解消し、定着率の向上を図ります。**

当社実績【移住支援パンフレット「雑賀崎で暮らす」】



地域の風習や決まりなどをヒアリングして聞き出し、明文化することで、移住者のミスマッチを防ぐパンフレットを作成

②事業者の選定

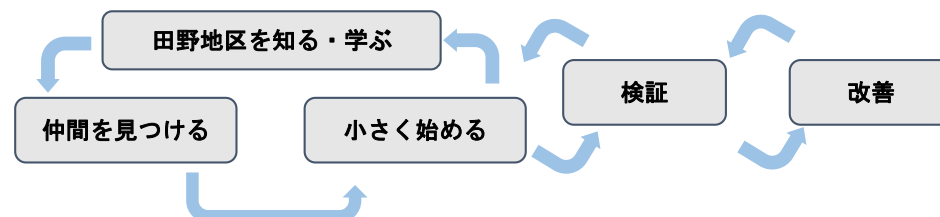
- ・ 地域住民の意向を受けて、**事業者募集の要項や選定基準を作成**します。
- ・ 選考にあたっては、「**田野地区の将来ビジョンに共感するか**」「**地区とともに発展を進めていけるか**」等の基準を想定します。
- ・ 地区の住民の方にも選考に関わっていただくなど、自分ごととして関わっていただける機会を作ります。

③関係人口から地域のプレーヤーに

- ・ 空き家の改修やレガシーイベントの実施に際しては、当社のネットワークを通じて幅広くボランティアを呼びかけます。
- ・ 田野地区に関わる人（関係人口）を増やし、地域の潜在的なプレーヤーとして継続的に関係を維持していきます。

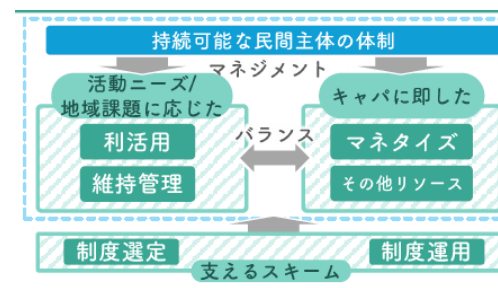
④本事業の効果検証を行い、次年度に活かす

- ・ 「事業による効果の測定」のほか、地区住民等に対しても本事業の効果や所感をヒアリングし、空き家活用等に対する意識の変化などを把握していきます。
- ・ 事業者に対しては、事業性や地域のポテンシャル等をヒアリングし、次年度以降の事業者募集に繋げていきます。
- ・ 学び直し、仲間づくり、小さな試行、検証を繰り返しながら、改善を行えるような体制を作ります。



⑤持続的な活動のための体制検討

- ・ 事業者のニーズの把握、利活用できる制度などを整理し、地区住民とともに組織づくりを目指します。
- ・ 継続的な活動のためには、**活動資金の確保（マネタイズ）が必要**となります。
- ・ 本事業での実証を踏まえ、単発的な利活用だけでなく、日常的な利活用を見据えた**マネタイズ手法の検討**を行います。



独自性と特徴について

1 業務遂行にあたり他者にはない優位性や独自のアプローチ手法等についての提案

優位性

- ・和歌山市内外での豊富な事業実績
- ・和歌山市で活動している事業者のため、
地域の実情を正確に把握
- ・和歌山市内に事業所がある
→臨時的な対応やきめ細やかな対応、
地域目線での事業遂行が可能
- ・田野エリアの地権者でもあるため地域当事者として
- ・空き家活用など専門的な課題には、
経験豊富な専門家が対応

独自のアプローチ手法

- ・まちなかエリアプラットフォーム和歌山(MAPWA)と協業して
「IN THE LOOP」をはじめとした地域外のまちづくりの動きと連動
- ・自社物件の再生を行う他、不良空き家の売却や再生、
除却の推進にも努める。
- ・上記同様に業務範囲外だが地域課題解決のために必要となる
業務については、地域内事業者として積極的かつ持続的に取り組む
- ・業務期間が限られる中、豊富な業務経験からくる
手戻りの少ない、効果的な事業実施

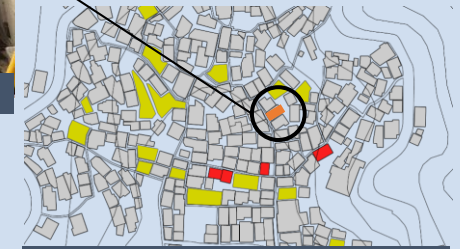
2 業務遂行に対する意欲

和歌山市指定都市再生推進法人としてまちづくり事業を遂行して行く中で
空き家の未活用問題に直面し、当事者として対応するため
令和6年に田野地域の物件を取得した。

しかし田野地域の地域課題は大きく、一民間事業者だけでは力不足を感じていた。
本事業を以て、まちづくり会社として、一地権者として、地域の活性化につながる業務を
遂行できることを誇りに思うと共に、「地域の価値を最大化」を目指し本業務を遂行する。



所有物件：田野264



田野エリアマップ(一部拡大)