

令和元年 10 月 28 日（月）

和歌山県和歌山市



○市の概要

面積：208.84 km²

人口：356,065 人

世帯数：154,857 世帯

高齢化率：30.1%

就業人口構成：162,655 人

内 第一次産業 3,203 人

第二次産業 37,094 人

第三次産業 114,600 人

分類不可能 7,938 人

令和元年度一般会計予算：1,567 億円

和歌山市は、近畿地方の南西部、和歌山県の北部に位置する都市で、和歌山県の県庁所在地。江戸時代には御三家の一つである紀州徳川家が治める紀州藩の城下町として栄えた。県の面積の約4%ほどだが、県人口の約40%が暮らしている。中核市に指定されている。

◆視察内容「和歌山市のリノベーションまちづくりについて」

○視察目的

近年注目されている和歌山市のリノベーション街づくりを視察し、杉並区においてもまちづくり・商店街振興や空き家・空き店舗活用対策を考える際の参考とするため。

○視察内容

①和歌山市役所にて職員から、「和歌山市の現状」「リノベーションまちづくり」などについて、レクチャーを受けた。

②実際にリノベーションの事例を見学するため市内を視察。今回、実際に我々が視察したのは以下の6件。

- ・ the smile chocolate(チョコレート専門店)
- ・ ニシノタナノ Bldg(シェアハウス、シェアオフィス、イタリアンレストラン)
- ・ PETERSOX (子供向け教室)
- ・ 石窯ポポロ (農園レストラン)
- ・ almo(野菜スイーツ)
- ・ GuesthouseRICO(カフェ、ゲストハウス)

○和歌山市の課題とリノベーションまちづくりの取り組み背景

① 税収入の減少・義務的経費の増大

生産年齢人口の減少や老年人口の増加、中心部の経済縮小等により税収入が減少する一方、高齢化の急激な進展に伴い扶助費等の義務的経費が増大。

② 若者世代の流出

15歳～29歳の世代は、進学や就職を契機に県外へと転出する傾向がある。

③ まちなかの産業の疲弊

本市全体で商業の事業所数、従業員数、年間商品販売額が減少しているが、特にまちなかでの減少が顕著であり、まちなかの産業が空洞化している。

④ 女性の就業率の低迷

30歳以降の女性の就業率は全国平均よりも低い。

→リノベーションまちづくりによって解決を図る。

○リノベーションまちづくりとは

今あるもの（遊休不動産・公共空間）を活かして、新しい使い方をしてまちを変えること。人口減少や経済縮小が進む中、行政だけでまちづくりを進めることは財政的に困難である。そこで、民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う民間主導の公民連携を促進していく必要がある。

和歌山市のまちなかには、空き店舗・空き家や駐車場、利用度の低い道路・河川が

あり、遊休不動産があふれている。これらのストックの活用と民間主導によるプロジェクトの実施を通し、まちなかに雇用と産業、質の高い教育の創出を図っていく。



○リノベーションまちづくりの特徴

① 収益性が高く、スピードが速い

今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変える。

② 民間主導の公民連携

民間主導でプロジェクトを興し、行政が支援する。

③ 都市・地域経営課題を解決

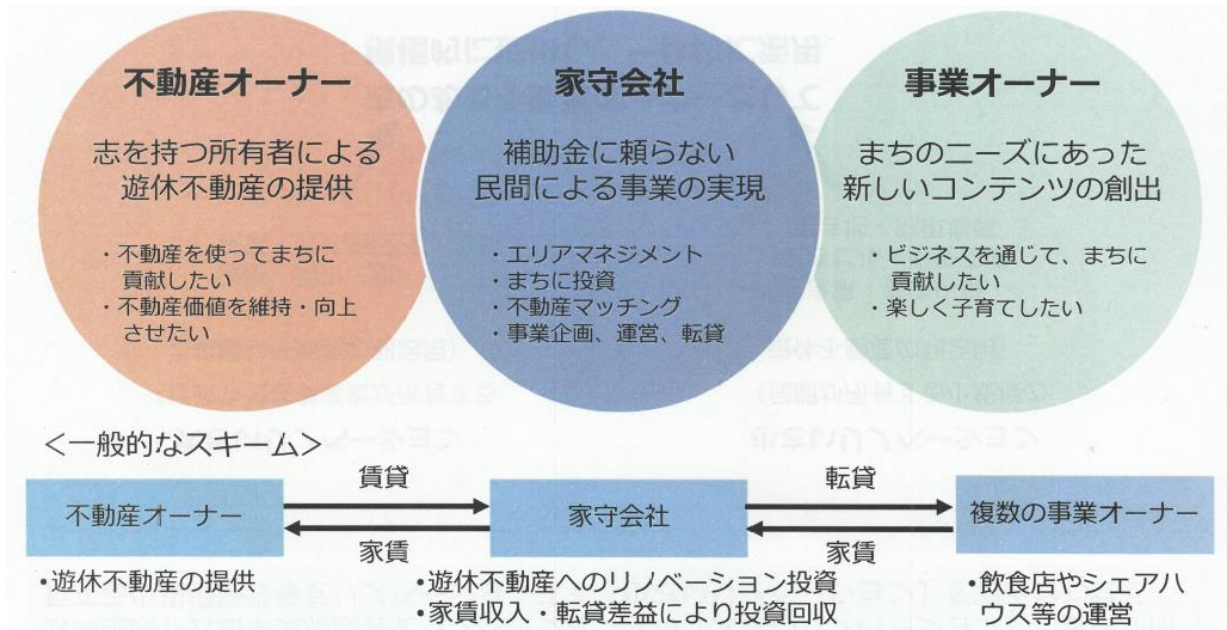
遊休不動産という空間資源と地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興し、地域を活性化させる。

④ 補助金にできる限り頼らない

経済合理性を追求する。

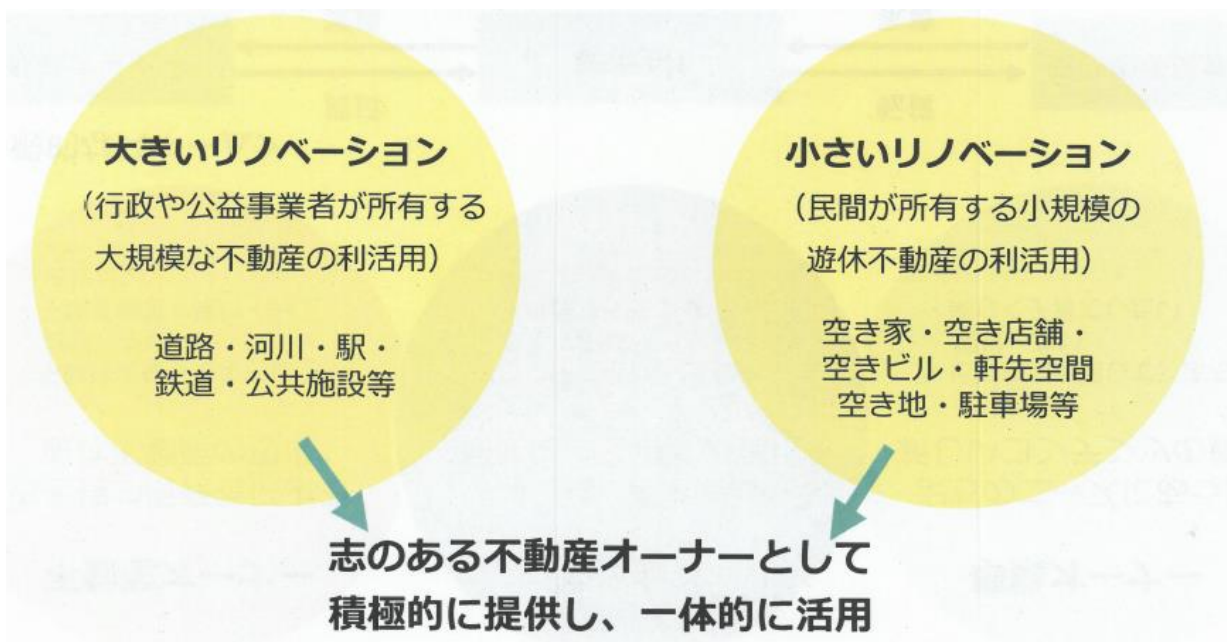
○「家守会社」との連携

「家守会社」と呼ばれる民間自立型のまちづくり会社が、リノベーションを通じて雇用の創出やコミュニティの活性化等を図っていく。和歌山市のリノベーションまちづくりでは、「家守会社」が大きなハブの役割を果たしている。



○「大きいリノベーション」と「小さいリノベーション」

和歌山市全体をデザインする際に、「大きいリノベーション」と「小さいリノベーション」を考えることは非常に重要。公共施設や公益事業施設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。



○リノベーションスクール

リノベーションまちづくりを進めるため、短期集中合宿の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す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、まちづくりの担い手の育成を進める。

・リノベーションスクールの開催状況と成果

第一回が平成26年から始まり、計7回開催している。参加者は各回によって異なるが、平均して20-30名。合計で200名が受講している。また「家守会社」も5社設立をされている。リノベーションスクールの提案の事業化が7件、その他の物件でスクール受講生が携わり事業化されたものが11件あり、まちなかのコンテンツが充実した。我々が現地を視察したリノベーション事例もスクールの受講者の方によって事業化されたものであった。リノベーションスクールは、和歌山市のまちづくりリノベーションの中心的役割を担っている。

○リノベーションまちづくりの成果

- ・リノベーションスクールが契機となり、受講生などが商店街や道路、河川を活用したイベントを開催。商店街の空き店舗でも波及的に新たな事業が相次いで実施される。ex ポポロハスマーケット、ビールフェス、グリーングリーンプロジェクト、市堀川クルーズ
- ・まちなかの新規開業店舗が40店に。それに伴う推定雇用者数は約300人。
- ・リノベーションまちづくりの対象区域の路線価が上昇。遊休不動産は減少。それに伴う固定資産税の増収。

○所感

今回、和歌山市のリノベーションまちづくりを視察し、痛感したのが市役所職員や家守会社や店舗を運営する方々の情熱であった。自分たちの街をどうにかして再建をしたい、若い人が和歌山に帰ってきてもらえるような環境を作りたいという気持ちにあふれていた。こうしたリノベーションまちづくりに携わる方々の思いがなければ、この事業は軌道に乗ることはなかったかもしれない。



視察で訪れた、リノベーションの事業化された店舗は、どれもデザイン性が高いものであった。優しい雰囲気や、気持ちを高揚させる雰囲気があり、行政と民間が協同で行っている事業が功を奏していると感じた。

和歌山市の職員との意見交換の際に、リノベーションまちづくりのような取り組みは東京の23区では難しいかもしれないとの指摘があった。確かに和歌山市とバックグラウンドが異なる杉並区で、同様の取り組みを実施するのは困難だと感じる。しかし、リノベーションまちづくりにおける仕組みや体制、あるいは住民を巻き込む取り組みは、本区のまちづくりを考えるにあたって重要な指針となってくれるのではないだろうか。

