

コンパクトシティへの転換 ～官民で取り組む都市再生・地域創生～

稲垣 智久¹・牧野 和之²

¹和歌山市都市建設局都市計画部 都市再生課 (〒640-8511 和歌山市七番丁 23 番地)

²和歌山市都市建設局都市計画部 都市計画課 (〒640-8511 和歌山市七番丁 23 番地)

和歌山市でも全国の各都市と同様、人口減少が著しいことに加え、都市のスポンジ化が進行している。平成 19 年には中心市街地活性化基本計画に基づき、商業活性化事業を実施してきたものの十分な効果を出すことができなかつた。その後も市街地の拡大に歯止めをかけるために市街化調整区域における開発を抑制するなど施策を講じているが、依然、まちなかでは空き地が点在している状況である。そんな中、官民の遊休不動産を積極的に活用し、都市再生推進法人などとともに、公共施設再編やリノベーション・再開発等を進め地方拠点型のコンパクトシティの中核として新たな産業・コンテンツ・都市サービスを提供する舞台として再構築を目指している。

キーワード 都市再生、地域再生

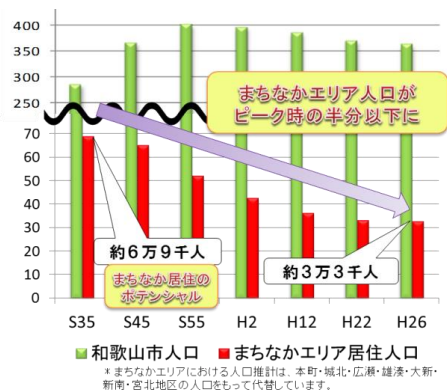
1 はじめに

和歌山市では、昭和 60 年前後には市内全域人口がピークの 40 万人を超えていたが、徐々に減少し、現在は 36 万人に満たない状況である。特にまちなかの人口比率は昭和 40 年代に比べると半分以下となっており、小学校によっては、1 クラスの児童数が 20 人を切るところも見られる。

そんな中、3 つの小学校と 1 つの中学校を統合し、平成 29 年 4 月に伏虎義務教育学校が開校した。

これにより、クラス編成もできなかったまちなかに住む子供たちの教育環境が向上し、居住誘導効果が少しずつ現れ始めている。また、廃校となった小中学校の校舎を

活用して、老朽化していた市民会館など公共施設の再編を行っているほか、3 大学の誘致が実現し、全学生が揃えば 1,280 人の若者が増え、まちなかの賑わいに繋がる事が期待できる。



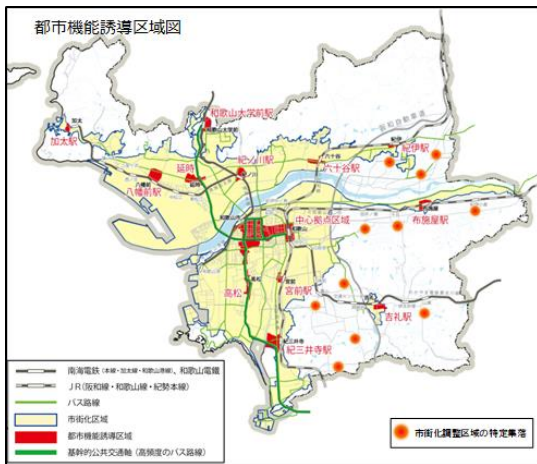
2 立地適正化計画の取組状況

「住んでよかった」、「住みたくなる」和歌山市を実現するためにコンパクトに集約した拠点集約型のまちづくりを集約する必要があることから、立地適正化計画を策定した。

平成 29 年 3 月に鉄道駅等周辺の都市機能誘導区域に、医療機能、商業機能、教育文化機能、子育て福祉機能等の誘導施設を設定し、公共交通ネットワークの維持と連携し、拠点の集約化を行っている。

また、居住誘導区域については、住宅の供給を誘導するエリアとして市街化区域の約 67%を設定し、平成 30 年 10 月から運用を開始する予定である。

さらに、市街化調整区域においても、無秩序な拡散を抑制し集約の拠点に誘導するため、立地適正化計画の策定に先行して既存集約区域（50 戸連たん）を廃止等の開発許可基準の見直しを行った。



3 各エリアにおける具体的な取組

(1) 南海和歌山市駅前エリア

平成 32 年和歌山市駅前再開発のオープンに向け、エリア全体の価値を向上させる必要があり、民間事業者との街区全体の MD コンセプトの共有や再開発ビルに移転整備

する市民図書館の指定管理者と設計段階から早期に連携を行うなど、民間のノウハウを最大限に生かすことで集客効果を狙う。

また、和歌山市駅から和歌山城へ向かうメインストリートである市道市駅前線についても、都市再生推進法人や地元とも連携の上、社会実験を実施し、魅力的な道路空間の活用を民間主導で行う。



(2) 本町公園エリア

平成 32 年度に（仮称）和歌山信愛大学の開校を契機に、幼保連携型認定こども園と子供を取り巻く様々な相談に対応するこども総合支援センターの複合施設を整備することで、子育て関連施設を集約する。さらに、Park-PFI 事業で民間主導の公園整備を行うことで、エリア全体を子供と大学生の遊びと教育の舞台と模様替えすることで、賑わい創出拠点の形成、まちなかへの回遊性の向上に寄与すると期待する。



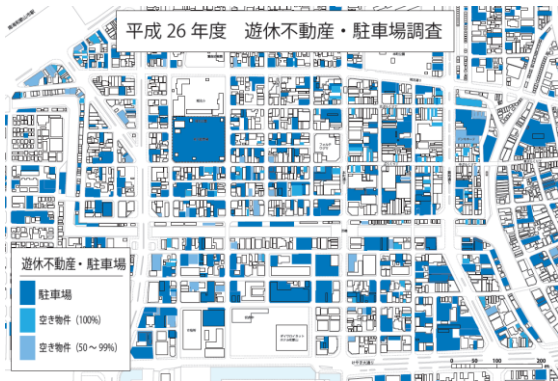
(3) 和歌山城北エリア

平成 33 年度に和歌山県立医科大学薬学部が開校する。また、大学に隣接し、地場産品等の情報発信を行うまちおこしセンター機能と、文化・交流の拠点となる地域交流センター機能を併せ持つ（仮称）市民文化交流センターがオープンする。これにより、このエリアに増加することが予想される産・官・学・市民・来街者が交流できる（仮称）和歌山城前広場を整備するとともに、和歌山城から（和歌山城の外堀を起源とする）市堀川へ至る動線である市道中橋線を和歌山城が望むことのできる魅力空間として整備する。



(4) 全域エリア

スポンジ化対策として、リノベーション事業を推進するとともに、FRINGE駐車場（本町地下駐車場、大新地下駐車場、本町地下駐車場、北駐車場）の整備により、民間の土地利用を促進することを狙う。



また、行政は最大の不動産オーナーであることから、都市再生推進法人など民間事業者による公共空間の活用を多方面から支援する。



4 持続的なまちづくりに向けた取組

(1) 都市再生推進法人の指定

都市再生推進法人は、平成 19 年にまちづくり会社、NPO 等に法的な位置付けを与え、優良なまちづくりの担い手の積極的な活用を図ることを目的として、都市再生特別措置法に導入されたが、当初は指定の対象となるまちづくり会社について、3%以上の市町村の出資が要件となっていた。

一方、本市においてはまちづくりを行う NPO 法人やまちづくり会社の活動が活発化してきていた。そんな矢先、平成 28 年度の法改正において、出資の要件が廃止されたため、官民連携のまちづくりをさらに推進したいとの思いから、平成 29 年 10 月に「和歌山市都市再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」を制定し、12 月 16 日に 8 団体、平成 30 年 1 月 30 日に 1 団体を指定した。

① 特定非営利活動法人砂山バンマツリ

【主な活動】緑化・美化活動、防災教室の開催、街路樹の維持管理など

② 特定非営利活動法人愛福会

【主な活動】空き家利用検討、防災活動、公共下水の普及推進活動など

③株式会社紀州まちづくり舎

【主な活動】ぶらくり丁や水辺空間の利活用を中心としたイベントの企画・運営など

④株式会社 sasquatch (サスカッチ)

【主な活動】道路、公園、河川等を利活用したまちづくりに繋がる仕組みを発案しプロデュース・実施など

⑤一般社団法人みんとしよ

【主な活動】ぶらくり丁を中心としたエリアの道路空間を活用した環境づくりやイベントによるエリアブランドの向上など

⑥株式会社真田堀家守舎

【主な活動】元町寺通り・真田堀の利活用による真田堀周辺エリアの活性化など

⑦株式会社ワカヤマヤモリ舎

【主な活動】大新地下駐車場の指定管理開始に伴う大新公園の利活用、公園を地域の防災拠点として管理・運営など

⑧株式会社宿坊クリエイティブ

【主な活動】市堀川・水辺空間等の公共空間の利活用、まちなかと周辺エリアを繋ぐ新たな観光戦略の企画・運営など

⑨ユタカ交通株式会社

【主な活動】シェアサイクル事業の実施による新たな交通ネットワークの構築など



(2) リノベーションスクールの開催

本市では、平成 25 年度から北九州市の事例を参考にリノベーションまちづくりとい

う手法を学び、事業を推進している。

事業を開始するにあたり、路線価の推移、空き店舗や駐車場などをマッピングした資料を作成し、現状把握と中心部の推移を可視化し共有した。特にまちなかの遊休不動産オーナーや市民向けに講演会を開催し、リノベーションまちづくりの基本である民間主導による事業を行い、行政がサポートしていくことについて意識共有を図っていった。

リノベーションまちづくりを進めていくために重要な役割を持つのが、リノベーションスクール（以下「スクール」という。）である。スクールでは、1チーム8人＋ユニットマスター＋サブユニットマスターがそれぞれの物件を担当し、実際の遊休不動産を題材に2泊3日の短期集中でリノベーションに関する事業計画を作成する。そして、最終日に公開の場で不動産オーナーに対して作成した事業計画のプレゼンを行い、そこで了解が得られれば、時間を置かず実プロジェクト化されていくというまちづくりのエンジンの役割となる。

本市では、スクールをこれまで6回開催しており、まちなかの遊休不動産を活用し、17の物件がリノベーションされまちなかで事業を展開している。



空き店舗を農園レストランにリノベーション



空き事務所を地酒バーにリノベーション

(3) 官民連携体制のもとで実施する取組

都市再生推進法人をはじめとした民間事業者が和歌山城や広場、道路、河川、公園等の公共空間を活用して稼ぐことのできる環境整備を官民が連携して行い、賑わいの創出、エリア価値の上昇をもたらし、まちなかの回遊性を高めることで、和歌山城内消費額の倍増や公示地価の上昇を目指す。

また、先述の市駅前における民間と街区全体のMDコンセプトの共有や市民図書館における指定管理者との早期連携により集客効果を高めていくほか、フリッジ駐車場の整備とともに、民間シェアサイクル事業の推進などにより、スポンジ化対策に寄与するほか、公共交通とも連携を図ることで、市民や観光客にとって利便性の高いまちなかを目指す。



(4) 庁内連携体制の構築

市の部局横断的に政策効果を高めるため、政策調整部が中心となり、市の重要事項を調整するとともに、総括的にプロジェクトを管理している。

また、都市再生整備計画に関しては、都市計画部が所管し、各施設整備や官民連携の取組に対し、関連部局とワーキングチームを結

成し、情報共有や事業の企画・進捗管理等を行うなど、連携しながら取り組んでいる。

5 まとめ（今後の展開）

本市では、平成 19 年から平成 24 年まで中心市街地活性化法に基づく計画を策定し、様々な事業を実施してきたが総務省が平成 28 年 7 月に発表した効果検証によると、本市だけでなく、全国で目標を達成した計画はゼロであったと関係省庁に勧告するほど成功と言えるものではなかった。

それは、高度経済成長期に行ってきた行政主導の補助金投入型のやり方では、現在の自治体を取り巻く状況下では対応できなかった結果である。

取り巻く状況の主なものとしては、人口減少や財政難などが挙げられ、乗り越えていくためにも、後ろを向くのではなく、“きらりと輝く未来”を想像しながら、行政として（パートナーと共に）何をすべきか、優先度が高いのは何かを整理し、行動していくことが重要であると考えている。

本市は平成 33 年の春に向け、大きく変わろうとしている。本市に不足していた大学（東京医療保健大学和歌山看護学部、（仮称）和歌山信愛大学教育学部、和歌山県立医科大学薬学部）が誘致され、まちなかに若者が増えようとしている。また、新たな市民会館や市民図書館が移転・整備されようとしている。

今回、国土交通省より「地方再生のモデル都市」に選出していただいたが、それぞれ新たに生まれる魅力を点ではなく線で結び面とするべく、持続的に魅力があふれるまちづくりを市民と共に実現できる仕組みづくりに取り組んでいきたい。