資料3

和歌山県まちリノベーションの推進

～「和歌山県の都市政策の基本方針（案）」の実行に向けて～

和歌山県　県土整備部　都市住宅局　都市政策課

1 和歌山県の都市政策の取組について（都市政策の基本方針の見直し）

和歌山県総合計画
（前期：2026年度～2030年度）

＜2040年に実現したい和歌山の将来像＞

「人口減少や気候変動に適応した、持続可能で心豊かな和歌山」

「個人が尊重され、あらゆる分野で個性輝く和歌山」

＜施策の６つの柱＞

1．海外の活力を取り込む

2．人への投資を強化する

3．産業の創造力と生産性を高める

4．つながりを拡げて、暮らしを守る

5．誰にでも居場所がある社会をつくる

6．安全な社会基盤を築き、さまざまな脅威から命を守る

即す

和歌山県の都市政策の基本方針（案）

都市づくりの基本理念

「きのくにらしい寛容性のある持続可能な共想の都市づくり」

● **都市づくりの目標**

- 目標１　人口減少、少子高齢化に対応した持続可能な都市づくり
- 目標２　災害に強い安全・安心な都市づくり
- 目標３　自然や文化、産業など地域の特性を生かした都市づくり
- 目標４　環境に配慮した都市づくり
- 目標５　協働による都市づくり
- 目標６　新たな技術を活かした都市づくり

● **広域連携によるまちづくりの推進**

● **評価指標の設定**

都市計画区域マスタープラン（法定計画）
５圏域ごとに、都市計画の基本的な考え方を示した計画

即す

市町村都市計画マスタープラン（市町村策定）

2 和歌山県を取り巻く都市づくりの課題

【和歌山県の状況】

- 地域の賑わいや活力が低下
- 未曾有の人口減少･少子高齢化が予測

都市では･･･

現状

公共交通の維持困難
生活サービス機能の低下
利便性を求め人口流出
空き家の増加

サービス機能の撤退
就業場所を求め流出

低未利用地の発生

「時間的に」「ランダムに」
「小さく」「散在」

近い将来

魅力低下
更なる人口流出

使い勝手の悪い低未利用地の発生

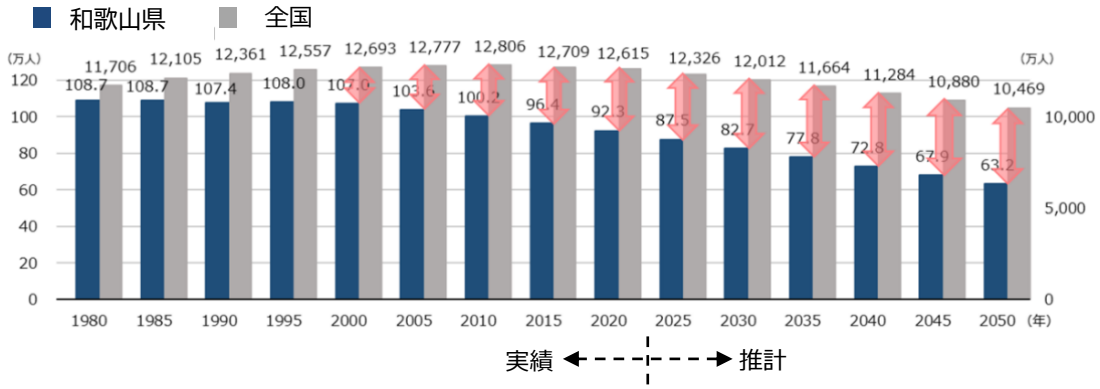
まちのスポンジ化

管理放棄地の増加
行政コストの増加

都市の存続が危うい　地方の危機!!

【地方行政を取り巻く環境】　・人口減少　・少子高齢化　・財政課題（税収減・社会保障費増大）　・労働力不足
【和歌山県を取り巻く環境】　・未曾有の人口減少　・巨大地震等災害リスクの切迫　・気候危機の深刻化　等への対応

和歌山県と全国の総人口の見通し



気候危機の深刻化



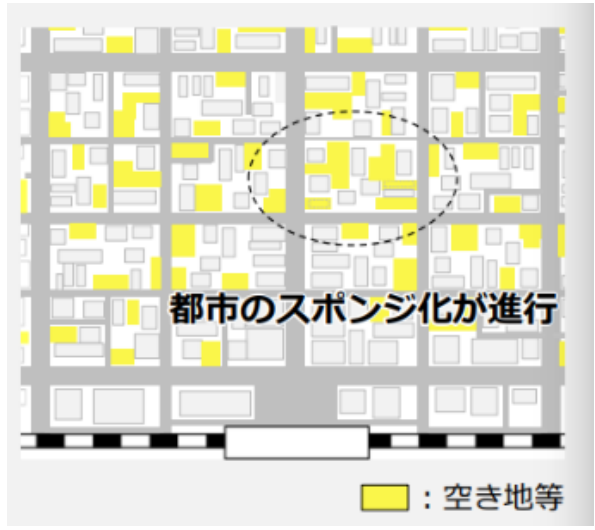
平成23年　紀伊半島大水害

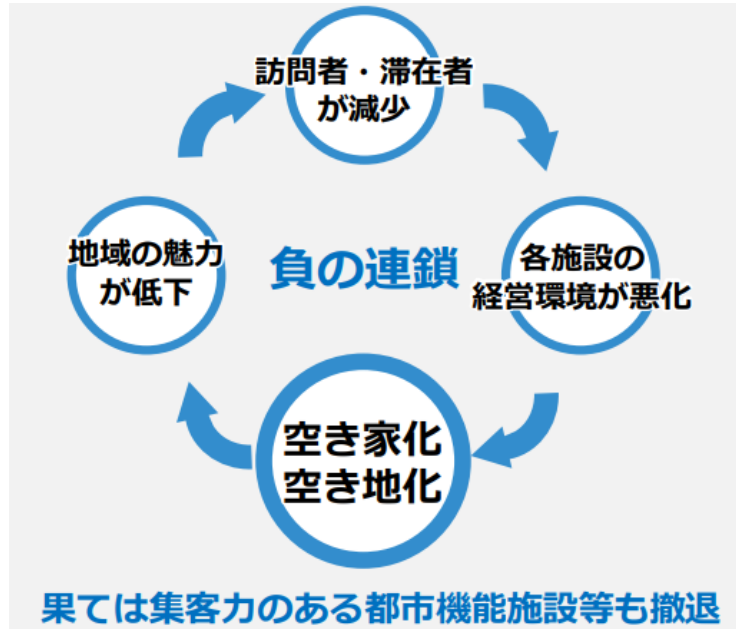


令和5年　梅雨前線による大雨
及び台風2号による災害

都市のスポンジ化

放置すると・・・

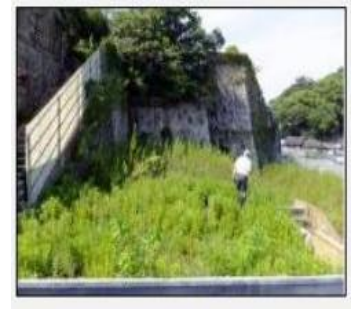




「小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン」（国土交通省）より抜粋

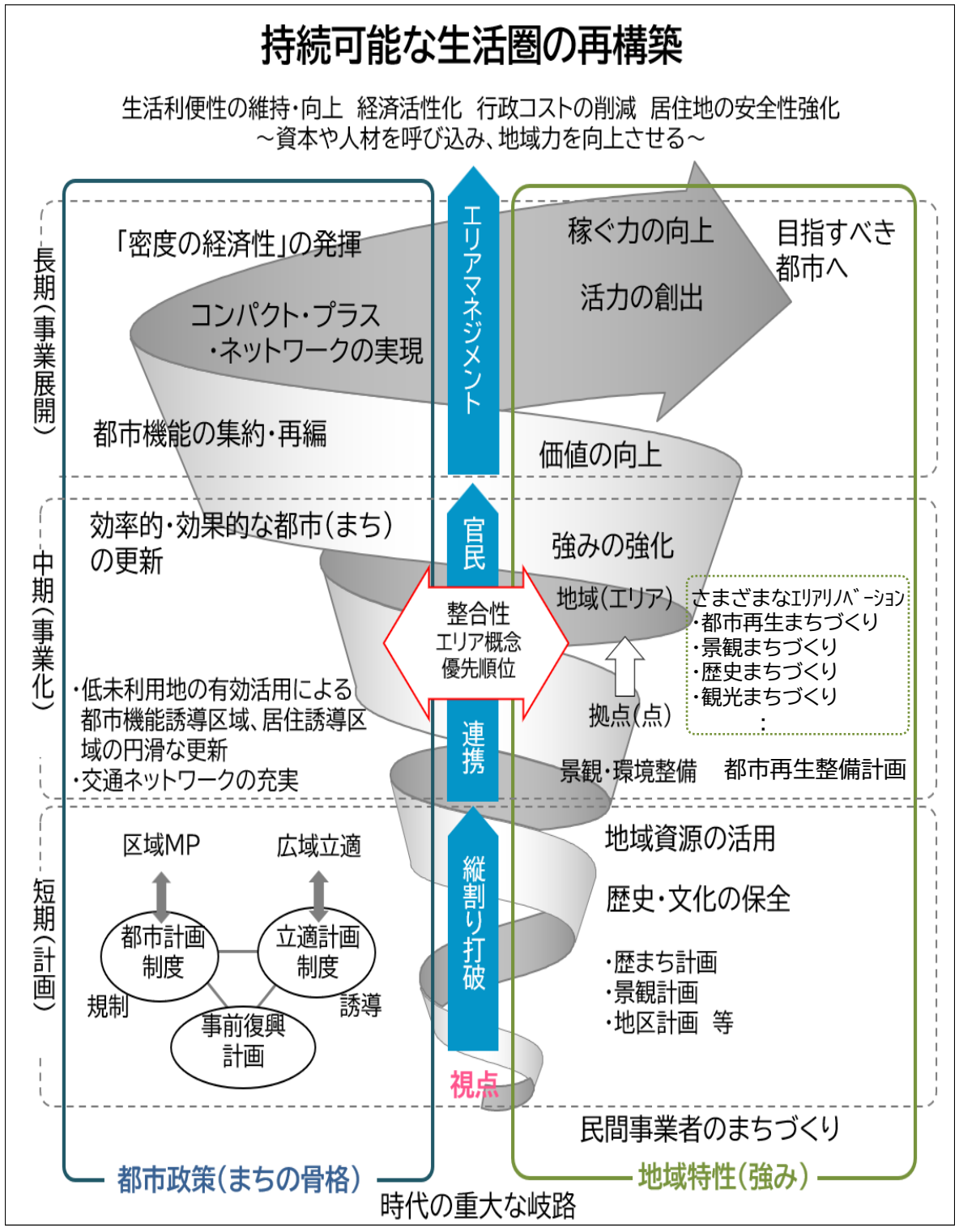


低未利用な土地



負の不動産化

3 都市政策と地域特性



都市政策（まちの骨格）のうごき

- **都市（まち）の現状**
  人口減少社会では、「都市のスポンジ化」が進行し、生活利便性の低下や治安・景観の悪化を引き起こす等、地域の魅力・価値が低下し、これによりさらにスポンジ化が進行する悪循環
- **都市再生特別措置法の現状**
  地方都市の再生を進めるため、2004年以降、幾度も法改正が行われてきたが、県内での制度活用は限定的 ※2004年都市再生整備計画制度、2007年都市再生推進法人制度、2014年立地適正化計画制度、2020年滞在快適性等工場区域に関する制度の各創設など
- **行政間や官民連携の必要性**
  近年、市町村の人員数は減少傾向にあり、国交省都市局所管の公共事業も減少傾向
  継続性を有する新たな事業の着手には、行政間や官民連携が必要不可欠
- **広域立地適正化の取組の推進**
  各市町村がそれぞれの域内で取組を行うのみならず、市町村域を超えた広域的な取り組みが必要

- **都市計画制度と立地適正化制度＋広域的な都市機能の立地適正化による効率的・効果的な都市（まち）の更新へ**

地域特性（強み）のうごき

- **都市再生法によるまちづくり**
  都市機能の高度化が一定程度進んだ成熟社会において、激化する都市間競争の中で選ばれるまちづくりを進める上では、都市の固有の魅力を高める観点がこれまで以上に重視されるべき
- **景観法によるまちづくり**
  これまでの景観施策は行為規制が中心であり、地域資源を活用した良好な景観へ積極的に再生することは困難
- **歴まち法によるまちづくり**
  歴まち計画の重点区域内には、国指定の重要文化財がある土地等を含む必要があり、対象が限定的

- **法改正によるエリアリノベーションの推進**
  - 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要（都市再生法）
  - 歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大（歴まち法）
  - 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る制度を創設（景観法）

都市政策（まちの骨格）と地域特性（強み）が両輪となって、活力の創出へつなげていく

4 都市政策課で検討していること

負のスパイラルから脱却し、持続可能な都市再生のためには・・・

都市機能の集積と連携・空き家・空き地・歴まち・景観・官民連携などを駆使し、
衰退する地域を活性化するきっかけづくりが必要

和歌山県まちリノベーションの推進

必要な仕組み

1. 都市政策（まちの骨格）と地域特性（強み）を一体で解ける仕組み
2. 「点」でなく「面」、単発事業でなく“回り続ける仕組み”
3. 県、市町村、民間と「永続的に共創」できる仕組み

今日、明日に必要な仕組みではないかもしれませんが、
近い将来必ず必要となる仕組みと考えています。

これらの三つの仕組みを推進出来る「場」を設置したい

5 和歌山県まちリノベーションの推進イメージ

県・市町村・民間が連携し、モデル地区から段階的に事業化する“二層”の協議会体制

（仮称）和歌山まちリノベーション推進協議会

３０市町村 ＋ 和歌山県 ＋ 専門家（建築士会・宅建協会）

↔ 支援組織等（学識経験者等）

連携 ↕ 共有

R8～

事業計画段階

モデル地区まちリノベーション協議会（仮）

- まちづくり団体
- 当該市町村
- 和歌山県

候補地選定 ↓ 空家・空地等所有者

調整

事業可能性 ↓ 住宅関連事業者（宅建事業者）

事業検討段階

A地区まちリノベーション協議会（仮）

- まちづくり団体
- 当該市町村
- 和歌山県 → 支援

↓ 空家・空地等所有者

連携

↓ 住宅関連事業者（宅建事業者）

空家・空地等所有者 ↔ 住宅関連事業者（宅建事業者）

6 和歌山県まちリノベーションの推進イメージ

スポンジ化がもたらす悪循環を解消すべく、官民連携による「まちの更新」を目指す！

- ➢行政から能動的に働きかけコーディネートと低未利用地の集約により土地を有効利用
- ➢官民連携でビジョンを共有し、都市機能をマネジメント
- ➢スポット的にでも、散在する空き地等を集約し、集約した土地にまちづくりの顔となる施設を誘導

【空き家対策】

〇土地の有効活用の働きかけ



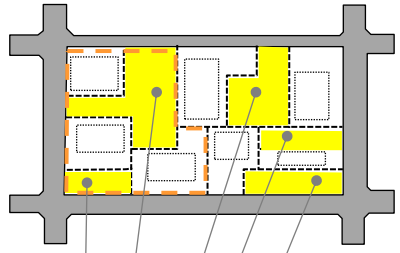
空き家の除却促進



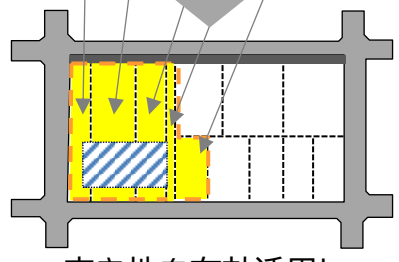
土地の集約化に向けた
種地の創出

【低未利用地対策】
【都市機能の集約・再編】

〇都市再生区画整理事業



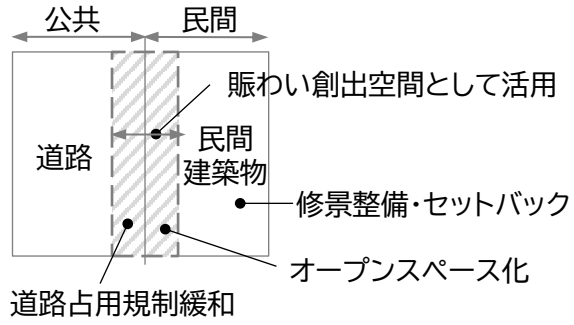
計画的に集約・活用を図る区域へ



空き地を有効活用し
都市機能誘導施設を整備

【地域の魅力向上】
多様な手法・取組の組合わせ

〇都市再生推進法人などによる一体的な運営・管理
（エリアマネジメント）







エリア・優先度の整合性

計画・事業等

	【空き家対策】	【低未利用地対策】【都市機能の集約・再編】	【地域の魅力向上】多様な手法・取組の組合わせ
都市計画マスタープラン			
	空き家等対策計画	立地適正化計画	歴史まちづくり計画 ・ 景観計画
都市再生整備計画			
	・空き家対策総合支援事業 ・空き家再生等推進事業	・都市構造再編集中支援事業 ・空間再編賑わい総出事業	・まちなかウォーカブル推進事業 ・街なみ環境整備事業

7 官民連携等による好事例（ランドバンク事例）

つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市）― 空き家を起点に土地の価値を創出

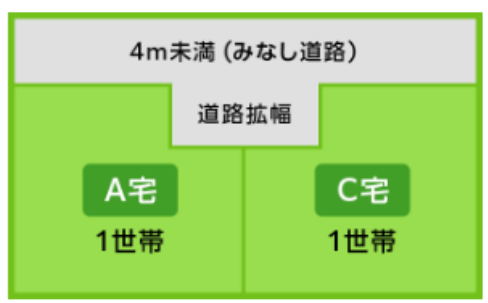
事例①〈解体 → 低価格売却・道路拡幅 → 狭あい道路の解消〉

＜事業イメージ＞

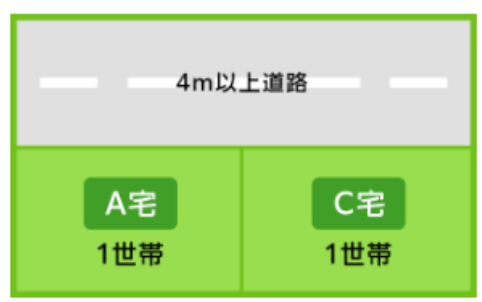
B宅空き家（危険家屋）の所有者より相談を受け、建物を解体、更地に。



B宅空き家を解体後、A・C隣家に低価格売却。解体費は売却益と相殺。前面道路を拡幅。



将来的には狭あい道路が解消され、地域のイメージアップ、若者世代・子育て世代の取り込みが期待。



つるおかランド・バンクの仕組み

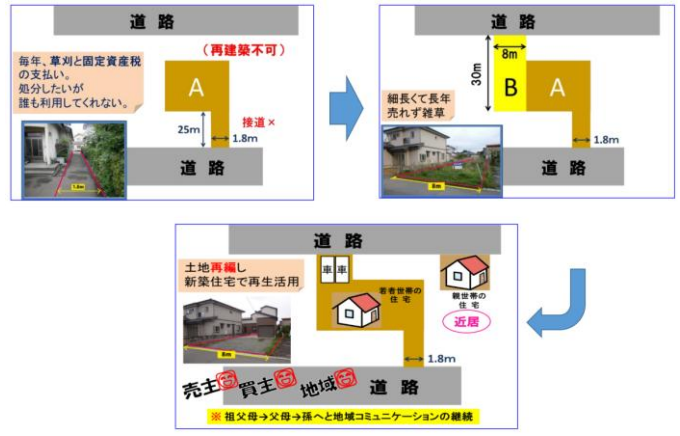
- 宅建業者・建設・建築業者・司法書士・金融機関等で構成
- 所有者と周辺居住者の意向を合意形成し、小規模連鎖型の区画再編で土地の価値を創出
- 相談窓口・空き家相談会・物件データを整理分析し、専門家会議で解決策・規制緩和を検討
- 空き家・狭小な宅地・狭あい道路の解消を一体的に推進

事例②　空き地の集約・新築用地化



空き地を集約し新築用地・近居として再生

事例③　再建築不可地の再編



隣接地と一体で再編し若者・親世帯の近居へ

▶ 多分野のネットワーク構築／空き家・空き地の解消に向けた継続的な取組

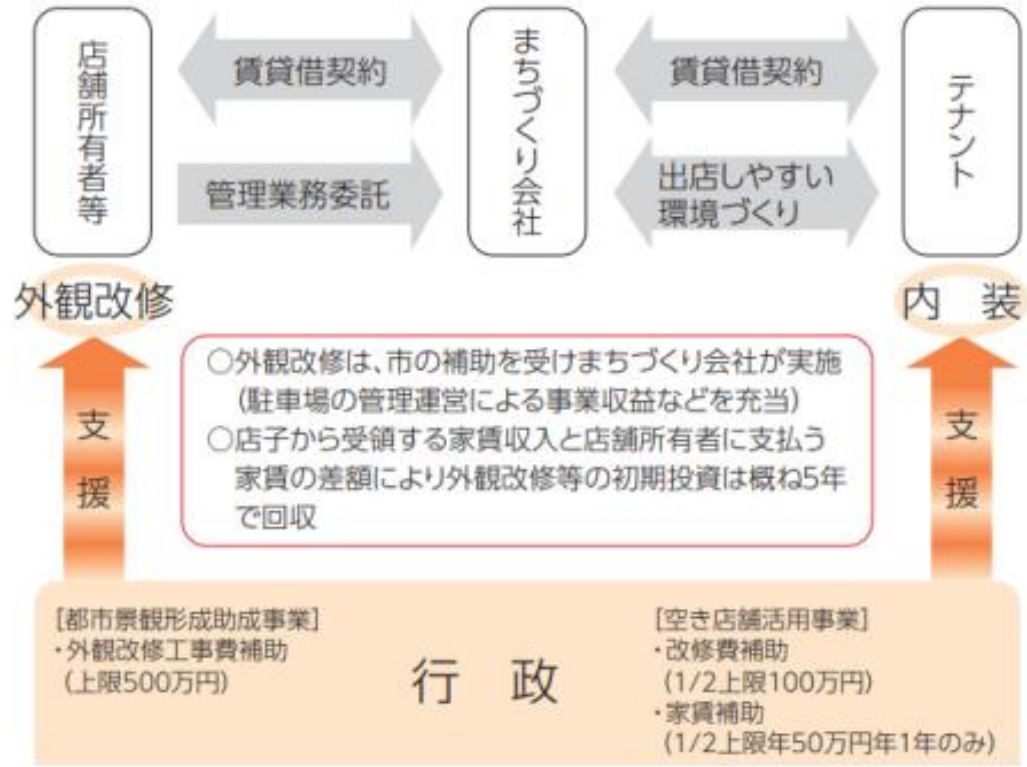
出典：特定非営利活動法人つるおかランド・バンク、国土交通省「エリアリノベーションの可能性」

8 官民連携等による好事例（景観・歴まちを活かしたリノベーション）

犬山城下町（愛知県犬山市）― 歴史的まちなみを"稼ぐ力"に変える

官民連携スキーム／城下町の再生





- 市が半額を出資する「犬山まちづくり(株)」が城下町の空き家・空き店舗を借上げ改装
- サブリース方式：所有者と10年契約→リノベ→改修費を家賃に上乗せし、7～8年で回収
- 歴史的建造物を15棟以上再生。カフェ・飲食・雑貨等が出店し、出店希望は100件超
- 単独物件でなく"エリア全体の価値"を高め、複数物件で収益化
- 歴史的まちなみ（景観）の保全と、まちのにぎわいを同時に実現

▶ 景観・歴まちを"稼ぐ力"に変えている好例

出典：犬山まちづくり㈱HP、国土交通省「自治体向け説明資料」