



1 和歌山市活性化の 起爆剤をつくる

～キーノ和歌山の開発について～



南海電気鉄道(株) 上席執行役員 都市創造本部長

西山 哲弘

「和歌山市駅活性化計画」における中核施設として、「キーノ和歌山」が2020年6月5日にグランドオープンを迎えてから約10カ月が経過しました。開業以来、半年間で約130万人（図書館来館者含まず）のお客さまに来館いただいています。繰り返しお越しいただいているお客さまも多く、地元近隣の住民の皆さまに喜んでいただけているものと考えています。当社の中期経営計画「共創136計画」では「駅を拠点としたまちづくり」を基本方針として掲げており、「キーノ和歌山」については、その一つと位置づけ、また「和歌山を元気にしたい」という思いを持ち「和歌山の未来を創る」をコンセプトに当再開発計画を推進してきました。

「キーノ和歌山」の開業によって、地域の皆さまがより豊かな生活を送ることができる一助になりたいと考えております。今回、改めて「キーノ和歌山」の概要を紹介させていただきます。（写真①）



写真① 全景

1. 開発の経緯

南海和歌山市駅は、市中心部の北西に位置し、開業は1903年までさかのぼり、歴史はゆうに100年を超えます。その長い歴史の中では、戦禍に会いながらも、和歌山市民の足となり、大阪なんばへの動脈を担ってきました。1967年には1日の乗降客数はピークを迎え、5万人を超える規模となりました。しかし、その後

20年余りを経て、ブラクリ丁など中心市街地は衰退の一途となり、和歌山市駅も2000年代前半には、1日乗降客2万人を下回るようになりました。また、追い打ちをかけるように、和歌山市駅の核テナントである、「高島屋和歌山店」の撤退が決まり、当社としても無為に過ごす時間はもう無くなっていました。

このような状況を打開すべく、行政とも連携し、中心市街地活性化のため、再開発を推進することになりました。

開発にあたり、当社では和歌山市、和歌山県と連携し、和歌山市駅周辺地域の活性化の起爆剤とすべく、①文化・交流拠点の創出、②都市機能の集積、③交通結節の強化を目的に「和歌山市駅活性化計画」を策定しました。第1期計画で、オフィス棟「南海和歌山市駅ビル」が2017年3月に竣工、また、改札を2階から1階に移し、同年7月に運用を開始しました。

第2期計画は、「和歌山市駅前地区第1種市街地再開発事業」として2016年9月に事業認可、和歌山市と共同で開発・整備を進め、2018年6月には駐車場棟が供用開始、2020年6月に市民図書館棟と商業棟が、同7月にホテル棟が開業しました。

2. 施設構成

「和歌山市駅活性化計画」における複合商業施設である「キーノ和歌山」。南海和歌山市駅を中心に、商業棟、ホテル棟、市民図書館棟、オフィス棟、立体駐車場で構成されています。新設されたターミナルビルは、開放的で親しみやすいデザインを取り入れました。商業棟とホテル棟の間に設けられた駅改札正面の通路は、3階までの吹き抜け空間となっており、駅改札から出て、見上げる景色は圧巻です。外壁にガラスを多用し、人の動きが見えることで、親しみやすさと賑わい感を創出しています。通路の天井部分等には紀州材を使用し、和歌山の玄関口にふさわしい、その土地特有の「和歌山らし

さ」を表現しました。

商業ゾーンの1階から3階に渡る各フロアには確固たるコンセプトを持って店舗誘致に取り組みました。開業までの長期にわたるテナント誘致活動の中で、紆余曲折もございましたが、結果的に非常に魅力あふれるテナントに集まってくれていただくことができました。全国初出店が3店舗、和歌山県初出店が5店舗を含む合計29店舗が出店しています。各フロアのコンセプトや核テナントは以下の通りです。

(1) 全国初出店となる産直売場も含んだ組み合わせ型食料品スーパーの誕生

“精肉、鮮魚、青果、惣菜のそれぞれの専門店が組み合わせさり一つになることで食料品スーパーを形成する”、これがこれから未来の食料品スーパーの形として面白いのではと考えました。“わざわざでも行きたくなる”をテーマに、各分野それぞれの専門店が厳選した高品質な生鮮食品をはじめ、こだわりの食品雑貨や和歌山ならではの食材を提供しています。

また、地元近隣のお客さまに加え、観光客の皆さまにも楽しんでいただけるよう、和歌山の産直ブースが店内に約30社出店しているのも特徴で、「公益財団法人日本デザイン振興会」が主催する、毎年デザインが優れた物事に贈られる2020年度「グッドデザイン賞」を受賞しました。(写真②-1)(写真②-2)



写真②-1 ロックスターファームズ正面



写真②-2 産直ブース

(2) 和歌山を代表する地元人気店が集結したフードホールを創る

「フードホール」の定義には「その地域で採れた食材を使ったローカルで質にもこだわった飲食店の集まり」や「それ自体が来訪の目的となる飲食店の集まり」といった意味があります。普通のレストランフロアでなく、その「フードホール」を和歌山に創ることを目指して、和歌山県に拠点を置き、地元食材を使った人気飲食店を2階に集積しました。

多くの方が行き交う駅直結施設であるため、店舗それぞれの個性を演出しお客さまに楽しんでいただけるよう、共有の飲食スペースは敢えて設けず、店舗内での個別客席としました。和歌山県内の人気飲食店10店舗で構成されたフロアは、30代以上の大人の男女を中心にファミリー層まで、幅広いお客さまに対応できる構成になっています。

(3) 便利で快適 暮らしに寄り添う美と健康のフロア

3階には、駅直結という利便性を活かすべく、眼科・内科・歯科・乳腺外科などの専門クリニックと調剤薬局を併設したクリニックモールを形成し、暮らしに不可欠な医療機能を提供しています。また、和歌山県初出店の24時間営業フィットネスクラブをはじめ、お客さまの“美

と健康”をサポートしています。

ここまで商業ゾーンを紹介いたしました。併せて注目されているのが、この度移転し、大規模な図書館に生まれ変わった「和歌山市民図書館」です。新図書館は、関西初となる蔦屋書店等を展開するカルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)が運営指定管理者となる図書館で、1階には、蔦屋書店やカフェが併設されていることが特徴です。また、ワンフロアをまるごとキッズ・ベビーに開放する「こども図書館」には、地域子育て支援室も併設されています。屋上階には人工芝を敷設しオープンエアで読書や飲食を楽しむことができます。一人でゆったりと寛ぎ読書にふける空間や、家族や仲間と本を楽しめるスペース、集中できる学習室等、多様なニーズにあわせた場所が魅力となっており、学生から年配の方まで幅広い層のお客さまが利用されています。

そして、訪れるだけでなく「滞在する」楽しみも提供しています。ホテル棟の4階から12階には、「カンデオホテルズ南海和歌山」が開業いたしました。客室数は約120室で、「ビジネスホテルの価格帯でシティホテル並みのラグジュアリーを」をモットーに、毎日60品目以上の健康朝食ビュッフェ、シモンズ社製の高級ベッド、最上階に露天風呂付大浴場を備え、リーズナブルでありながら機能性とラグジュアリー感を凝縮したワンランク上のスタイリッシュホテルです。

中でも最大のセールスポイントは最上階の露天風呂です。(写真③) 紀の川を眼下に一望することができ、特に夕陽が沈む頃はまさに「絶景」を楽しむことができます。開業以来、コロナ禍の影響があるものの想定以上の高い稼働率を維持し、地元和歌山県を中心に多くのお客さまが宿泊されています。



写真③ カンデオホテルズ南海和歌山「スカイスパ」

以上、「キーノ和歌山」の概要について説明させていただきました。開業以来、こうしたユニークなコンテンツが支持され、年間目標である200万人を上回るペースで来館者が増加しています。弊社のハウスカードである「ミナピタポイントカード」の会員データによると、大半は和歌山市内のお客さまですが、大阪の泉州地域といった県外、南海沿線からの来館者も少なくありません。コロナ禍の状況が改善されれば、観光客のご利用等も増加し、より広域からお客さまを集客できるものと考えております。

3. 今後の取組み

和歌山市では「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」をコンセプトに生活に必要な施設や機能を中心市街地にギュッと集めて、もっと暮らしやすく、愛着のある街となるよう数々の施策を進められています。和歌山市中心部は、人口減少や少子高齢化、モータリゼーションの進展等により、中心部の空洞化が進み課題となっていましたが、その状況を打開すべく、和歌山市では中心市街地へ新しく大学を誘致することで約1300人の学生を市内に呼び込み、若者が中心となるような街になるよう推進されています。また、空地の再開発やリノベーションなど、街中の賑わい創出にも取り組まれています。

す。

和歌山市のさまざまな取組みに呼応すべく、当社としましては、「キーノ和歌山」の開業により生活利便性の向上、近隣エリアの居住人口増加に寄与できればと考えており、和歌山市駅周辺の賑わいを周辺エリアへ波及させるべく、街中心部の賑わいづくり施策への参加や、和歌山バスとも連携し拠点を繋ぐアクセス向上についても検討していきたいと考えています。また、和歌山市とは「BRT（バス高速輸送システム）」導入に向け、共同研究を開始することで合意いたしました。IR（統合型リゾート）誘致を念頭に置いたものですが、既存バス輸送への影響なども考慮しながら、観光振興などにも寄与していきたいと思っております。当社は和歌山市とまちづくりに関する連携協定を締結しており、街中の活性化に向けて今後も連携を図ってまいります。

「キーノ和歌山」が開業してまだ1年足らずですが、近隣では新規のマンション開発や飲食店・サービス店等の路面店オープンも数々見られるようになってきました。その傾向を継続させるべく、地元の皆さまとコミュニケーションを密に図りながら、さまざまな開発、ソフト面としてイベント実施等に取り組んでいきたいと考えています。今後、長きに渡って多くのお客さまに愛され続ける「キーノ和歌山」であるよう、尽力してまいります。