

ビジョン策定に向けた検討資料

マスタープランの構成

第1部：基本構想の策定

第1章	計画策定の目的
第2章	雑賀崎・田野地区とその周辺地域の現状と課題
第3章	基本理念（コンセプト）

第2部：具体的な計画・進める戦略

第4章	エリアビジョン
第5章	具体的な取り組み／ロードマップ
第6章	まとめ

第1章 計画策定の目的

（概要・抜粋）

- 雑賀崎地区・田野地区の持続可能な地域再生の実現
- 観光まちづくりを軸に、将来に向けた地域の方向性を示す指針の整理
- 行政・民間・地域の共創による取組を促進し、投資や参画を呼び込む

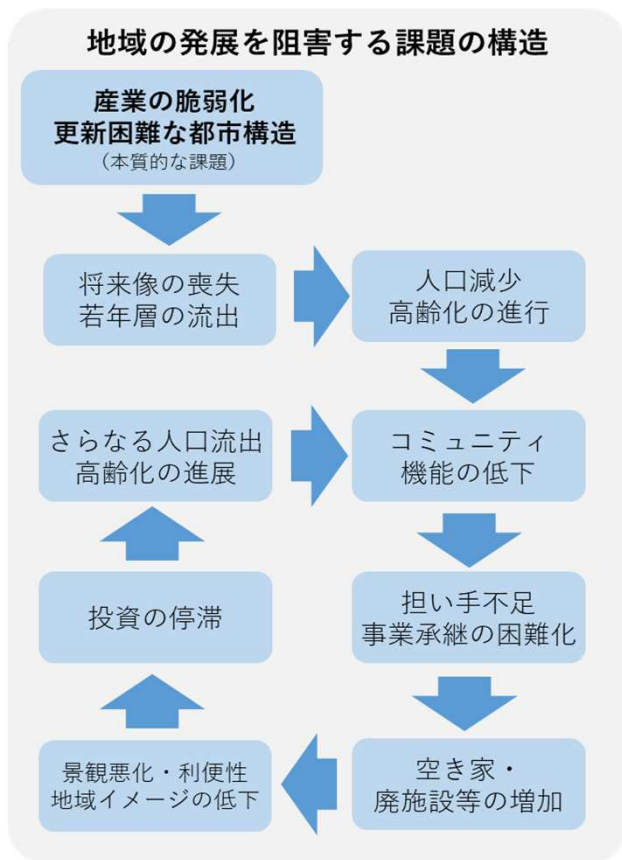
（背景）

- ◇ 人口減少・観光需要の縮小による基幹産業（漁業・観光）の担い手や知見などの社会資本の喪失が懸念
- ◇ 廃旅館等の未利用・低利用資源が老朽化し、地域の活用を削いでいる
- ◇ 一定の来訪ニーズはあるが、滞在・消費の受け皿（飲食・休憩施設等）が不足し、経済効果が域内に波及しづらい「資本流出型構造」
- ◇ 来訪ニーズという「兆し」は存在するものの、それが地域の豊かさや持続性には十分に結びついていない「兆しはあるが使いこなせていない」というギャップが顕著
- ◇ 地区レベルではすでに「消滅に向かう過程」が進行しつつある状況に

第2章 雑賀崎・田野地区とその周辺地域の現状と課題

(地域の停滞を招く「構造的な悪循環」)

基幹産業（観光・漁業）の衰退から、来訪者の減少・将来不安からの若年層の流出、不動産の更新の難しい構造が、景観の悪化地域イメージの低下を招き、さらに人口流出の加速、空き家の増加、滞在価値の低下といった悪循環が引き起こされている。これらは個別施策では解消できない、構造的かつ連鎖的なものであり、なんらかの介入によって負の連鎖を断ち切り、正の循環に転換しないとイケない。



【衰退を直接的に生み出した構造要因（本質的な課題）】

<産業（漁業・観光）の脆弱化>

漁業：小規模・家族経営前提で、不安定な収入や仕事の危険性、新規参入や外部人材の受け入れ余地が小さく、担い手不足を招いている

観光：高度経済成長期に成立した団体型・消費型観光モデルから転換が進まず、施設の老朽化や需要の変化に対応できず、経営破綻が相次いだ
→ 収益性の低下、労働負荷、将来不安により次世代が「地域で暮らし続ける将来像」を描けず、若年層の流出が固定化

<更新困難な都市構造>

市街化調整区域、接道義務、地形的制約などにより建物の建替え・更新が進まず、既存ストックを再生する仕組の不足等により、老朽住宅等が放置され、住環境の質が低下

急峻な地形・狭隘道路により移動の選択肢が限られ、高齢化や公共交通の維持困難により、生活・来訪の利便性が低下

→ さらに人口の流出の加速、投資の停滞を招く悪循環へ発展

次のような正の循環を
意図的につくることを進める

まずは観光を切り口に
物件を動かしていく
(段階的な実証等)

成果が
可視化される

更新が
当たり前になる

地域内外の
共感が生まれる

人と投資が
集まる

①基幹産業の持続性を高め、②この地域でできる物件活用のモデル化展開が必要
「観光」はこれらを始めやすく、外部からの評価と関係を生む初期の再生の切り口

第3章 基本理念（コンセプト）

基本コンセプト 「静かな日常が、心を動かすまち」

→ 地域の「日常」を旅人にとっての「異日常」とすると五感で感じることができ、化粧しすぎない地域のそのままの営みをコンテンツとして集積していくことを目指す

既存の生活風景を丁寧に磨き上げることで「あるがままの暮らしを価値として再編集」する狙い。

地域住民にとっては静かな日常でありながら、来訪者にとっては強いインパクトを残す体験になるという構造こそ、持続可能な観光価値の源泉であり、地域を消費し、疲弊させることのない、無理のないコンテンツをつくと共に、日常の生活が、地域らしさを保ったまま、旅人との出会いや共創により、地域や暮らしが豊かを増すことで、コンテンツそのものも成長することができる。

（コンセプト選択の背景）

物理的な
受入環境の制約

「ここにしかない価値」の保全

住民生活および生業
との共存

- 観光入込数ではなく、日常の暮らしと調和する「質の高い滞在」を重視
- 観光を入口に ①地域の価値を高める／②外部との関係性を深める／③建物の更新や新しい生業をつくり、来訪～移住へ発展する『住みたくなるまち』づくりを進める

第4章 エリアビジョン

▼目指す将来ビジョン

地域の営みを
未来へ継承

地域の持続と発展

住民がこれまで
以上に誇れる地域に

和歌山市への
来訪の目的地化

熱いキーパーソン・民間
事業者にも選ばれる地域に

地域の人口の減少と共に、漁師や漁船が減り、独特な町並みや歴史の語りべ、地域ならではの営みの火が尽きてしまわないよう、未来への継承を図る。また、地域の稼ぐ力を育て、持続性を高めることで、これまで以上に住民がまちを誇ることができ、観光客や事業者にも選ばれるまちづくり、居住人口・交流人口・関係人口の創出、地域内の好循環を生む将来を目指す。

【地域価値・ブランド】

地域への誇りのさらなる醸成
居住×観光×産業が一体となった和歌山市を代表する地域に

【産業・経済】

漁業×観光／漁業従事者の所得向
新たな生業・コンテンツの展開と発展
生活と経済の好循環

【インフラ・環境】

インフラや地域交通の最適化、持続可能な形での維持
廃旅館等を含む地域資源の再活用

地域の未来像

地域の営みと経済の
好循環により
地域により豊かな
日常が生まれる状態

【人・コミュニティ】

関係人口が増え、内外に広がり
住民主体の持続的な地域づくり
地域を牽引する人材の創出

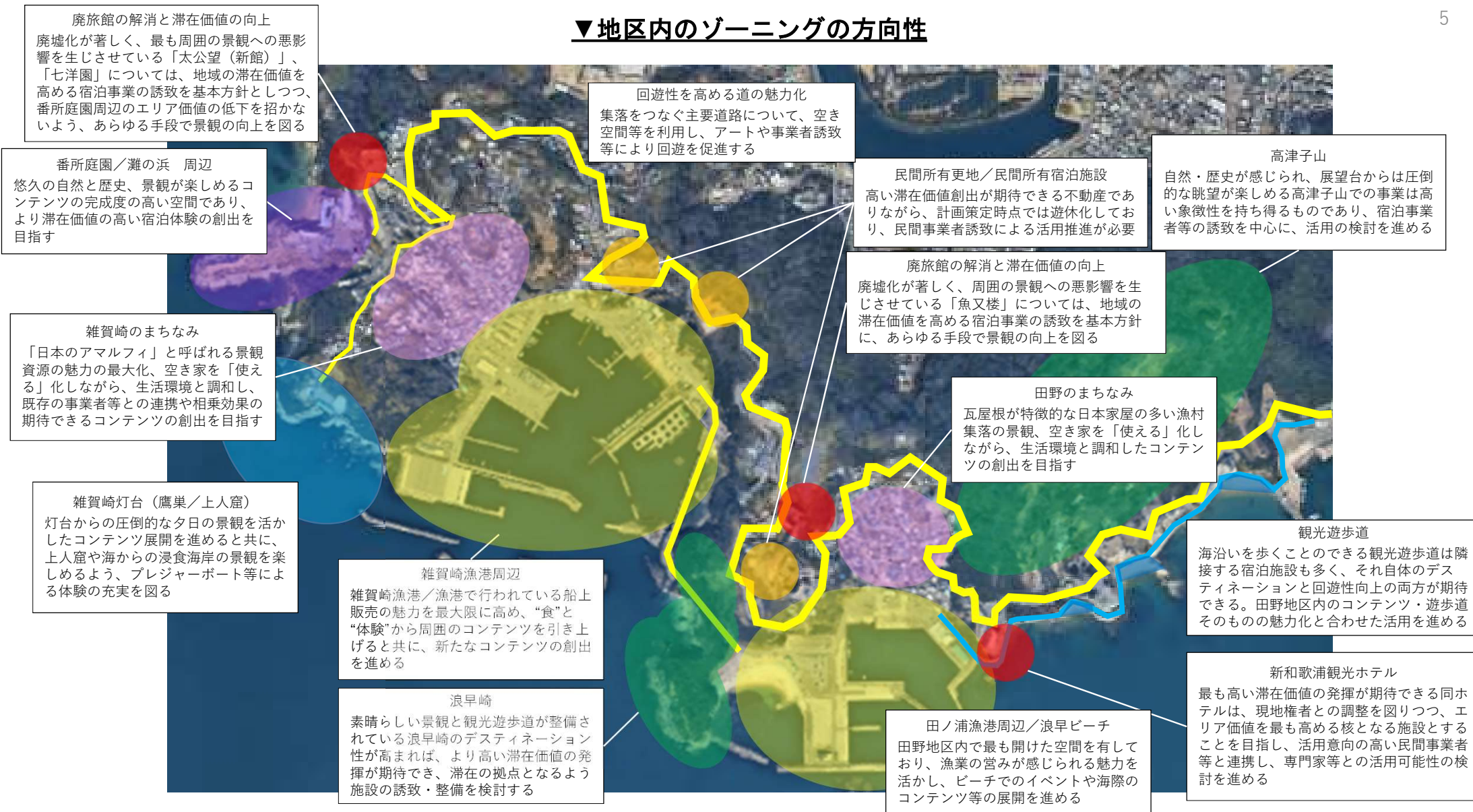
【文化・自然・地域資源】

自然や文化の維持、保全
地域文化の継承と広がり
文化・自然と産業が相互に価値を高めあう

【暮らし・ライフスタイル】

カフェや店舗等の交流拠点
空き家を活用した様々なチャレンジ環境
磨かれたライフスタイル・移住者の増加

▼地区内のゾーニングの方向性



第5章 具体的な取り組み

▼未来像を実現するための施策の方向性

地域を理解し、共感を生むプレイヤーをつくる・漁村の暮らしを楽しみ、滞在できる環境を整える・歩きたくなる道で地域をつなぐ

A. 産業・経済の循環をつくる施策

“食”コンテンツの創出と磨き上げ
 雑賀崎漁港の活用推進
 地域の新たな生業の創出（特に田野地区）
 高付加価値体験等のキラークンテンツの創出
 国立公園の新たな観光活用
 廃旅館の活用に向けた取り組み
 長期滞在型観光の推進
 滞在時間の延長／地域内の周遊の促進
 デジタル技術の活用推進

B. 暮らし（基盤）、文化を磨く施策

地域の遊休不動産の活用推進
 地域固有の文化の調査と検証
 地域内移動の円滑化に向けた取り組み
 地域の生活環境の向上

C. 人・コミュニティを育てる施策

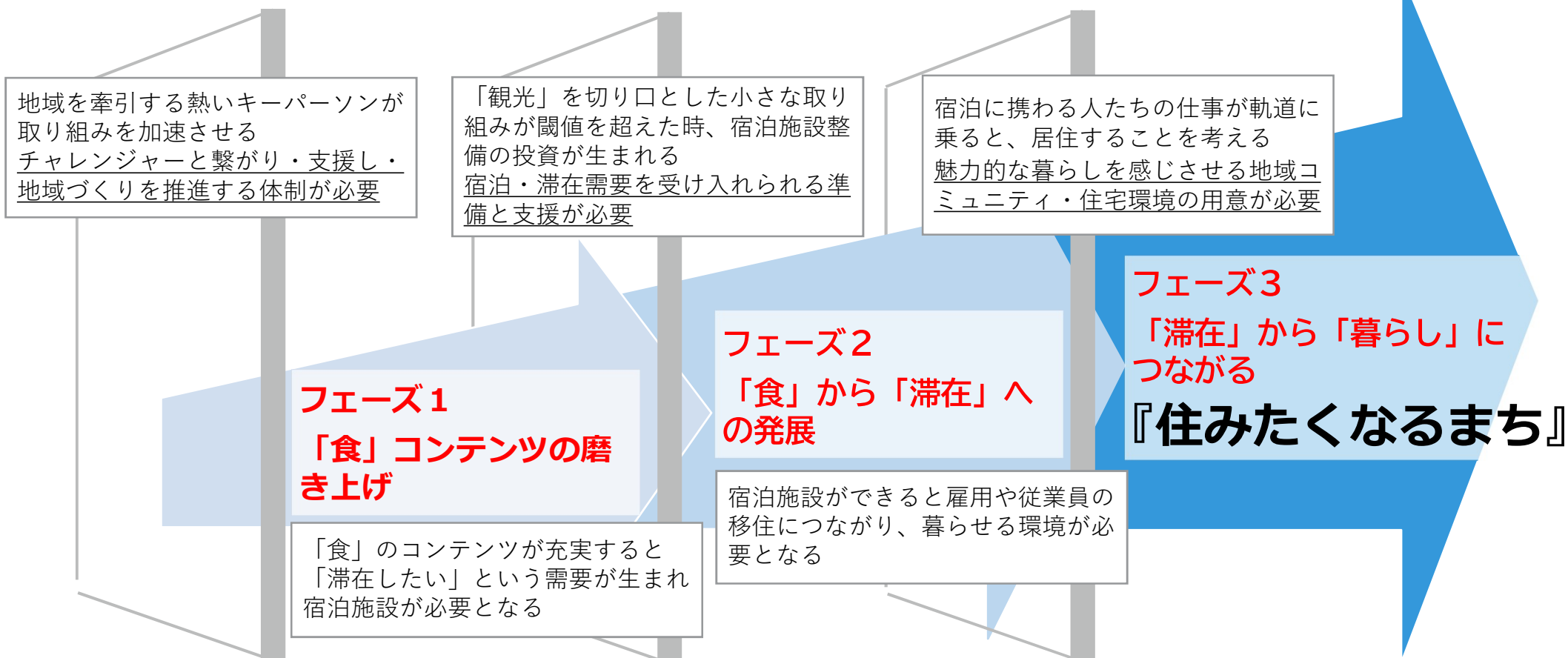
熱意あるチャレンジャーとの共創の推進
 地域コミュニティの醸成と地域まちづくりの推進
 地域人材の発掘と活用
 地域内のチャレンジ環境の創出／立ち上げ支援

D. プロジェクトの推進と情報発信

ブランド化推進役の配置
 推進体制の構築（まちづくり推進法人の組成等）
 強力なメディア、SNS等を活用した情報発信
 地域を語るナラティブの造成と認知の拡大

▼事業推進に向けた軸となる考え方

基本コンセプトである『静かな日常が、心を動かすまち』づくりを進め、地域の営みを五感で感じられるコンテンツ～滞在需要を創出し、『住みたくなるまち』の実現を目指す



各フェーズから、次のフェーズへ発展させるための効果的な方法・各フェーズの間に存在する『壁（投資判断の基準や需要の閾値等）』について検討を深めた上で、具体的な取組の肉付けと優先性に反映

▼ブランド化を推進する体制（案）

※ヒットメーカー
認知・集客・影響力において、今回プロジェクトのコンセプトに沿う事業者

