

衰退観光地再生の課題と制度

Redeveloping the declining sightseeing spots in Japan: Problems and Institutions

研究員 早川 伸二
Research Fellow HAYAKAWA Shinji

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 我が国の観光地の現状
3. 衰退温泉地の問題点
4. 再生に取り組む観光地の事例紹介
5. 観光地再生に関する国の支援制度
6. まとめと今後の課題

河川風景の喪失



鬼怒川温泉

発表者撮影

湖畔の土地利用の失敗



河口湖

発表者撮影

温泉街の廃業宿泊施設



飯坂温泉

写真: 発表者撮影

温泉街の空き店舗

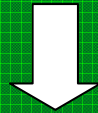


鶯宿温泉

写真: 発表者撮影

研究の背景および目的

我が国の観光地は魅力がない？



自ら魅力を消しているのでは？



衰退の要因を検討



再整備に関連する現行制度の調査



観光地再整備の制度の提案

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 我が国の観光地の現状
3. 衰退温泉地の問題点
4. 再生に取り組む観光地の事例紹介
5. 観光地再生に関する国の支援制度
6. まとめと今後の課題

観光地の現状とデータ

- 観光地の現状を知るためには**データが必要**

①入込客数

→基準が不揃い(観光地、市町村etc...)

②宿泊客数

→基準が不揃い(人回、人泊、人日、入湯税etc...)

⇒ただし、**増減は比較可能、全国的にみる事に意義**

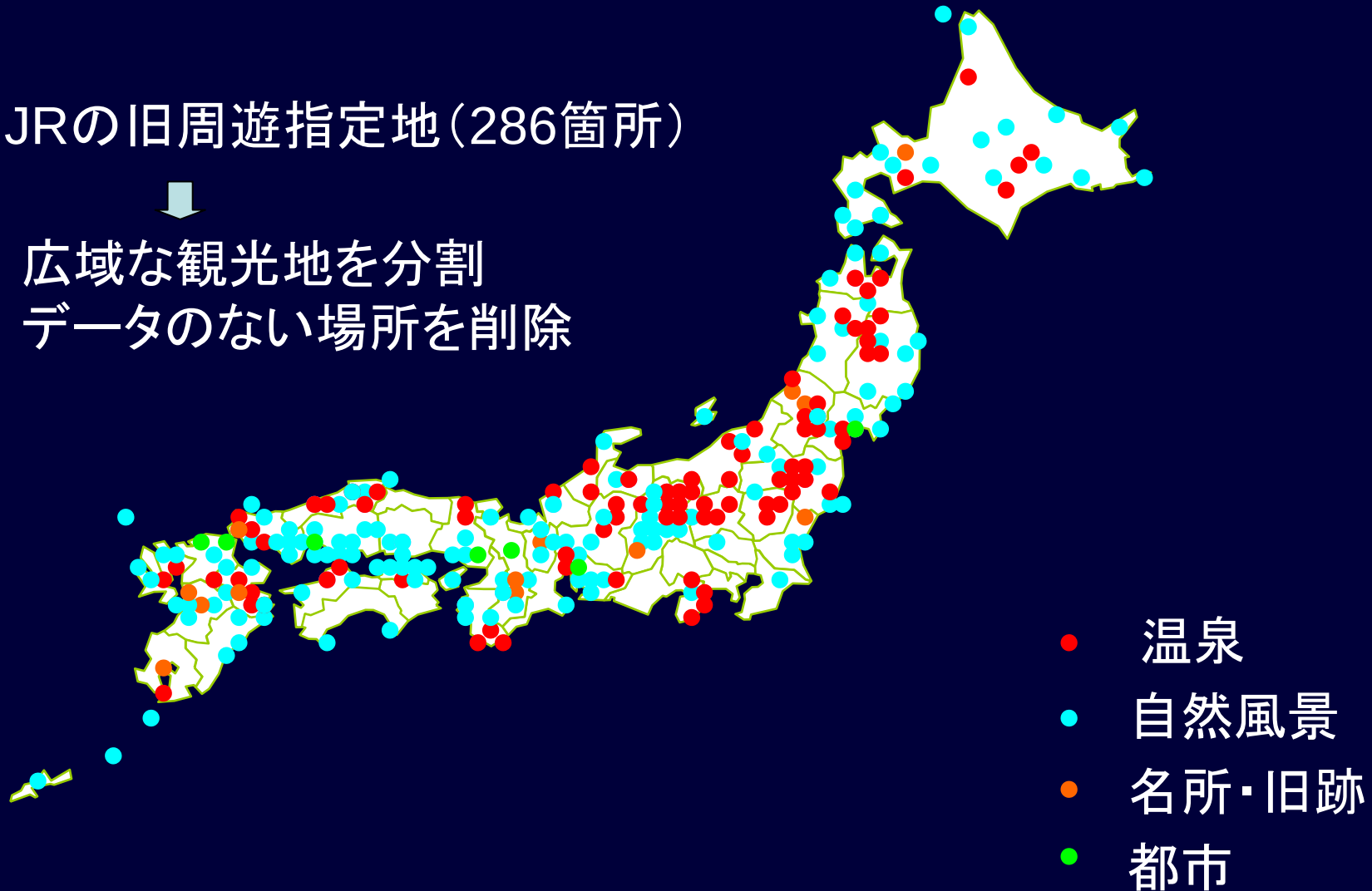
⇒『JTB時刻表』の宿泊施設など、他のデータの活用

対象とした観光地(281箇所)

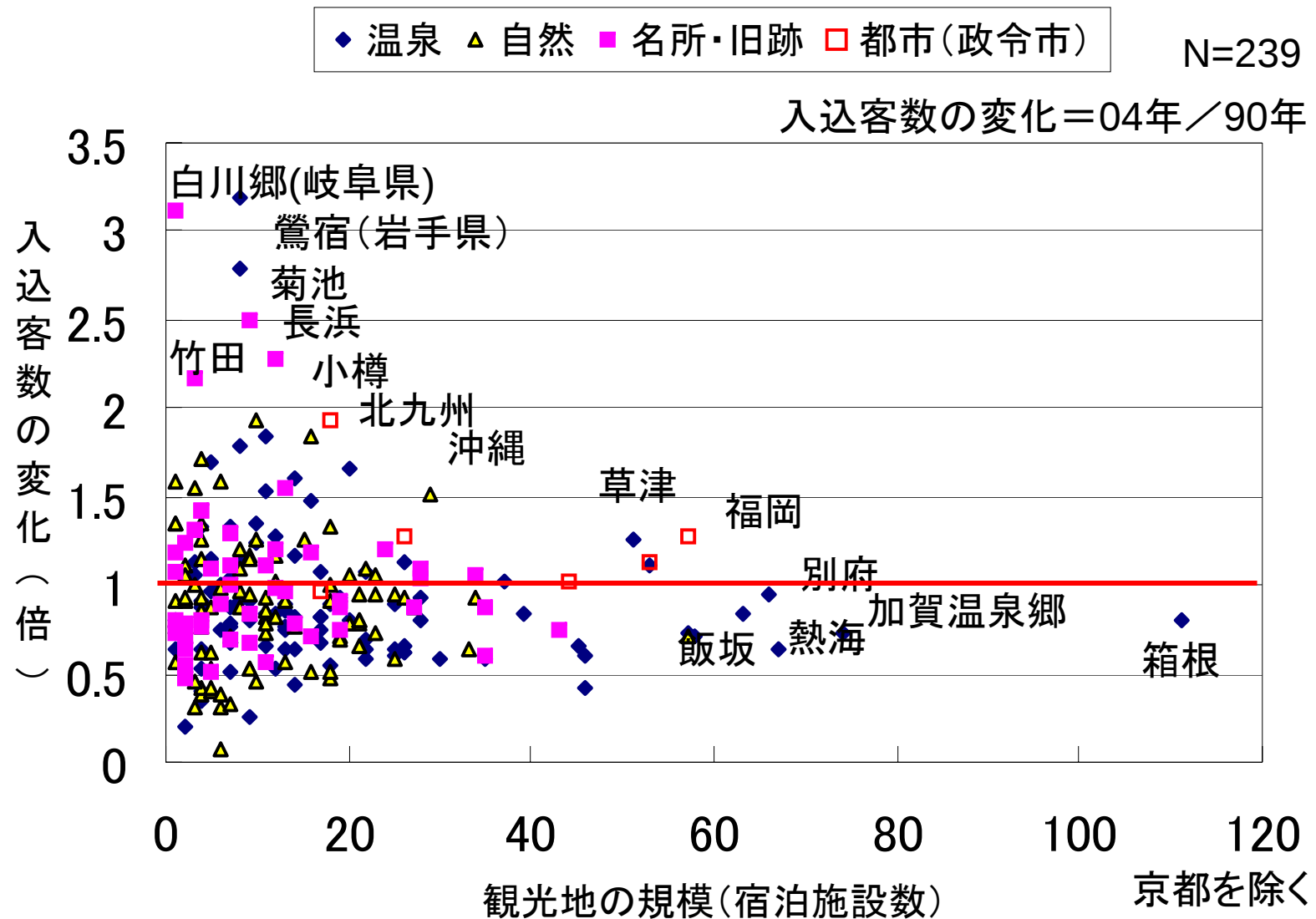
JRの旧周遊指定地(286箇所)



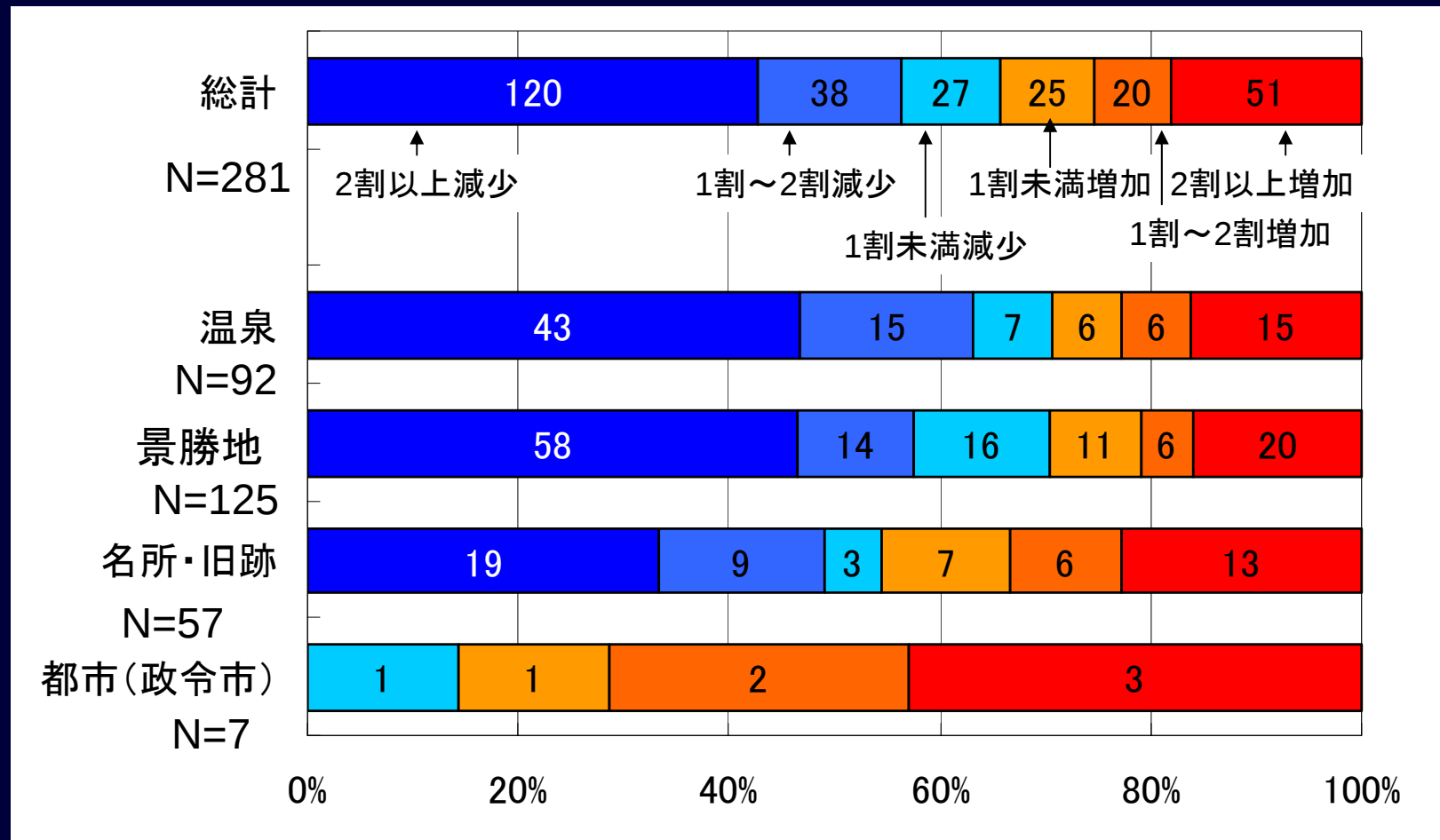
広域な観光地を分割
データの無い場所を削除



観光地種類別の規模と入込客数の変化

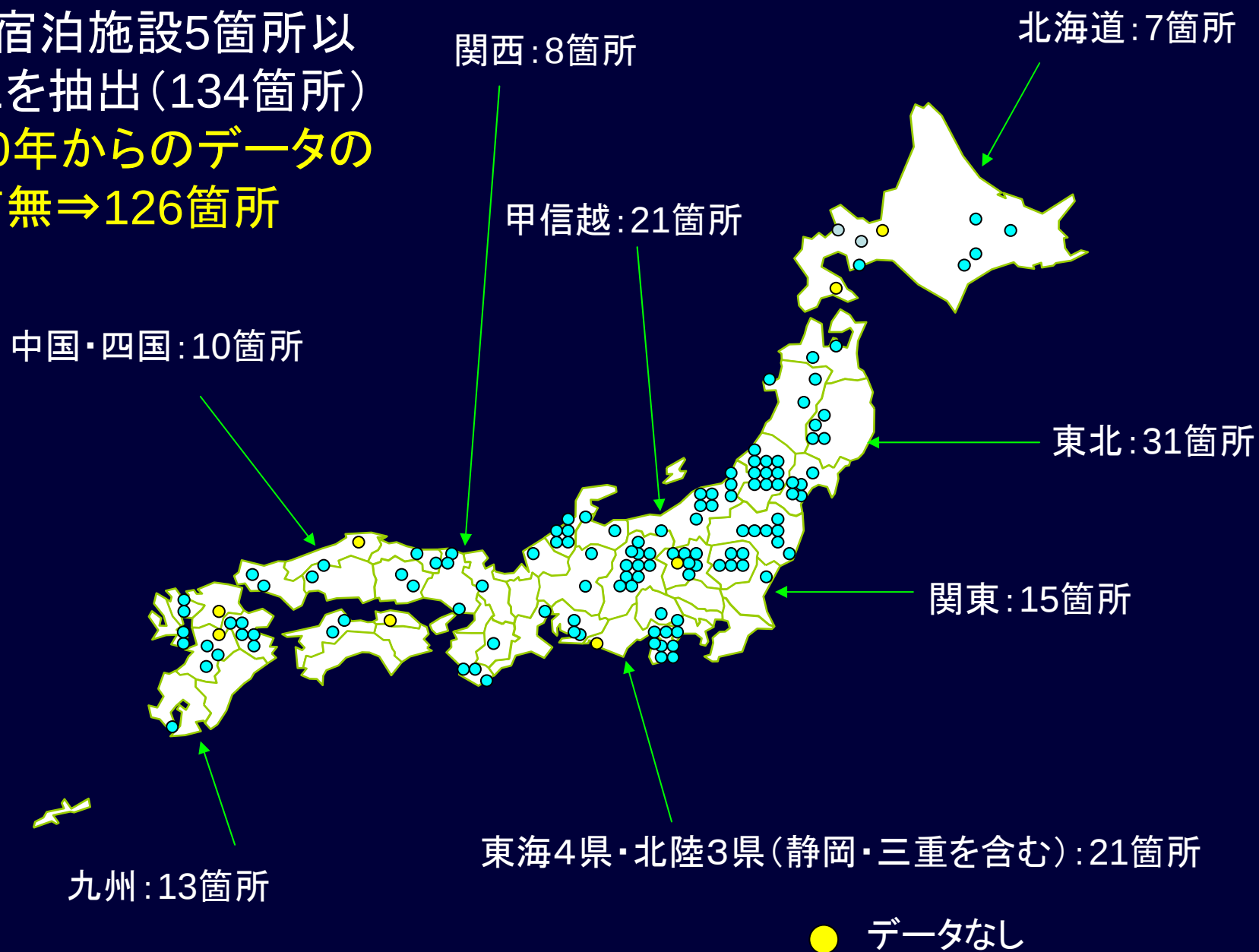


入込客数の増減割合(04/90年)



2004年の入込客数は、90年比において約7割の観光地で減少
⇒代表的な観光地として温泉地に着目(宿泊データも存在)

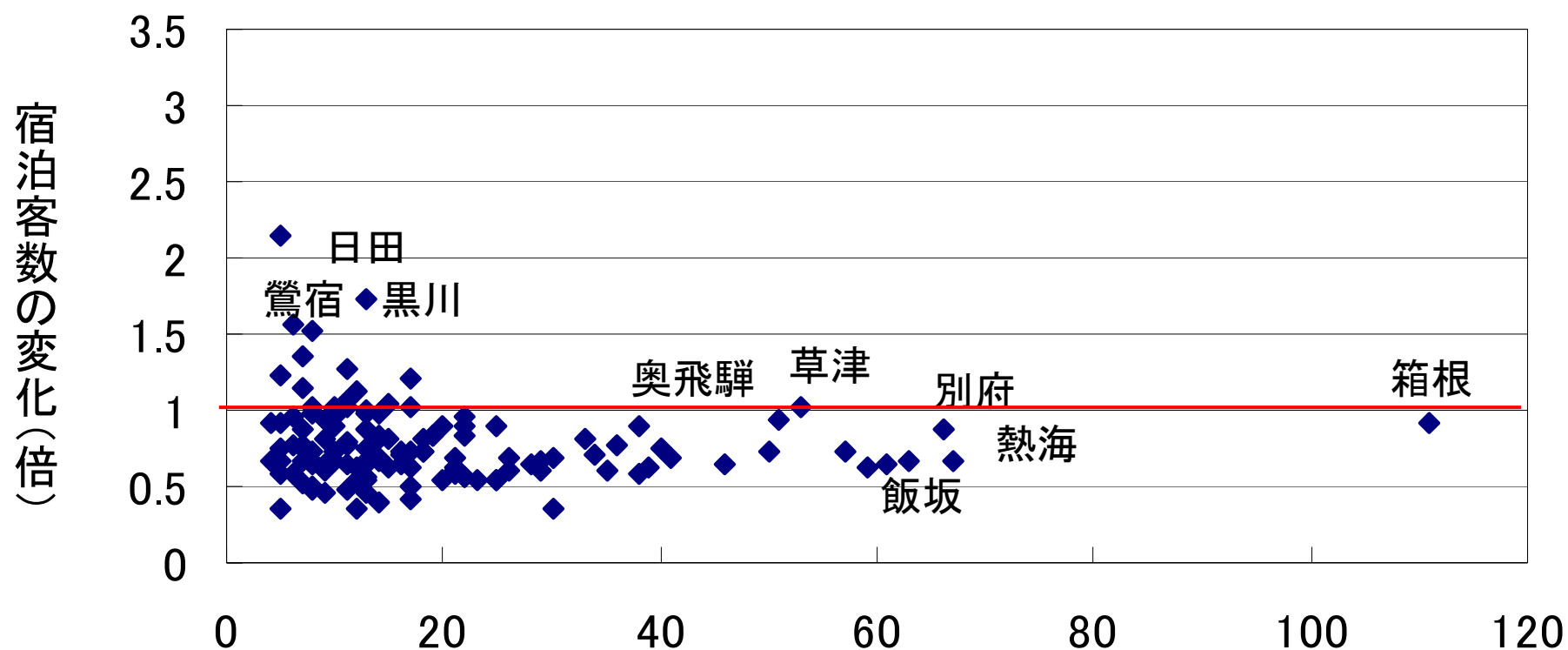
旧周遊指定地のうち、
宿泊施設5箇所以
上を抽出(134箇所)
90年からのデータの
有無⇒126箇所



宿泊者数の規模と変化の大きさ

宿泊客数の変化＝04／90年

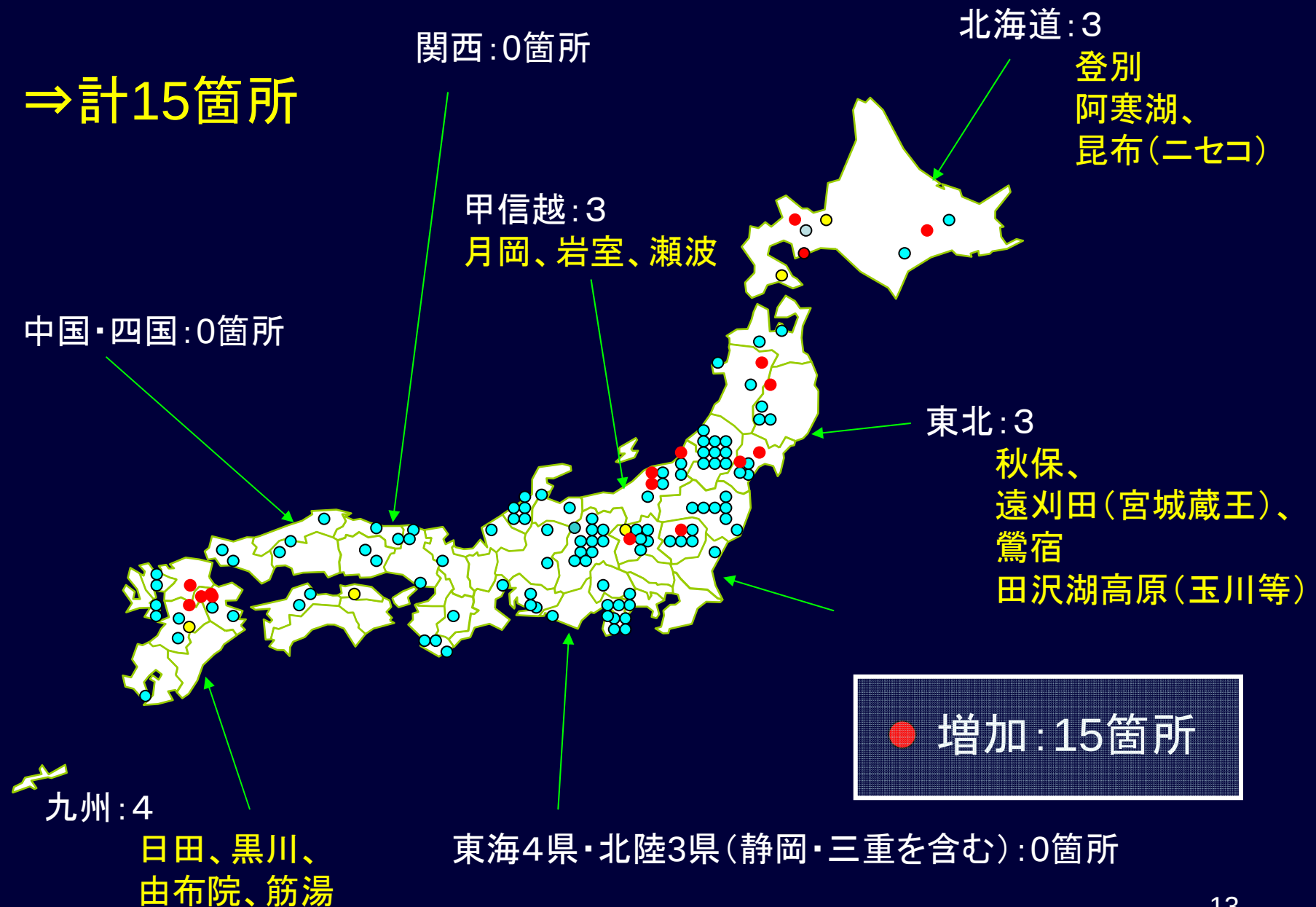
N=126



温泉地の規模(宿泊施設数)

宿泊者数が増加している温泉地(90年→04年)

⇒計15箇所



☞ 観光地の衰退状況を見るためには、
需要側だけでなく供給側にも着目する必要

⇒ 地図で調査するとどのようなになっているのか

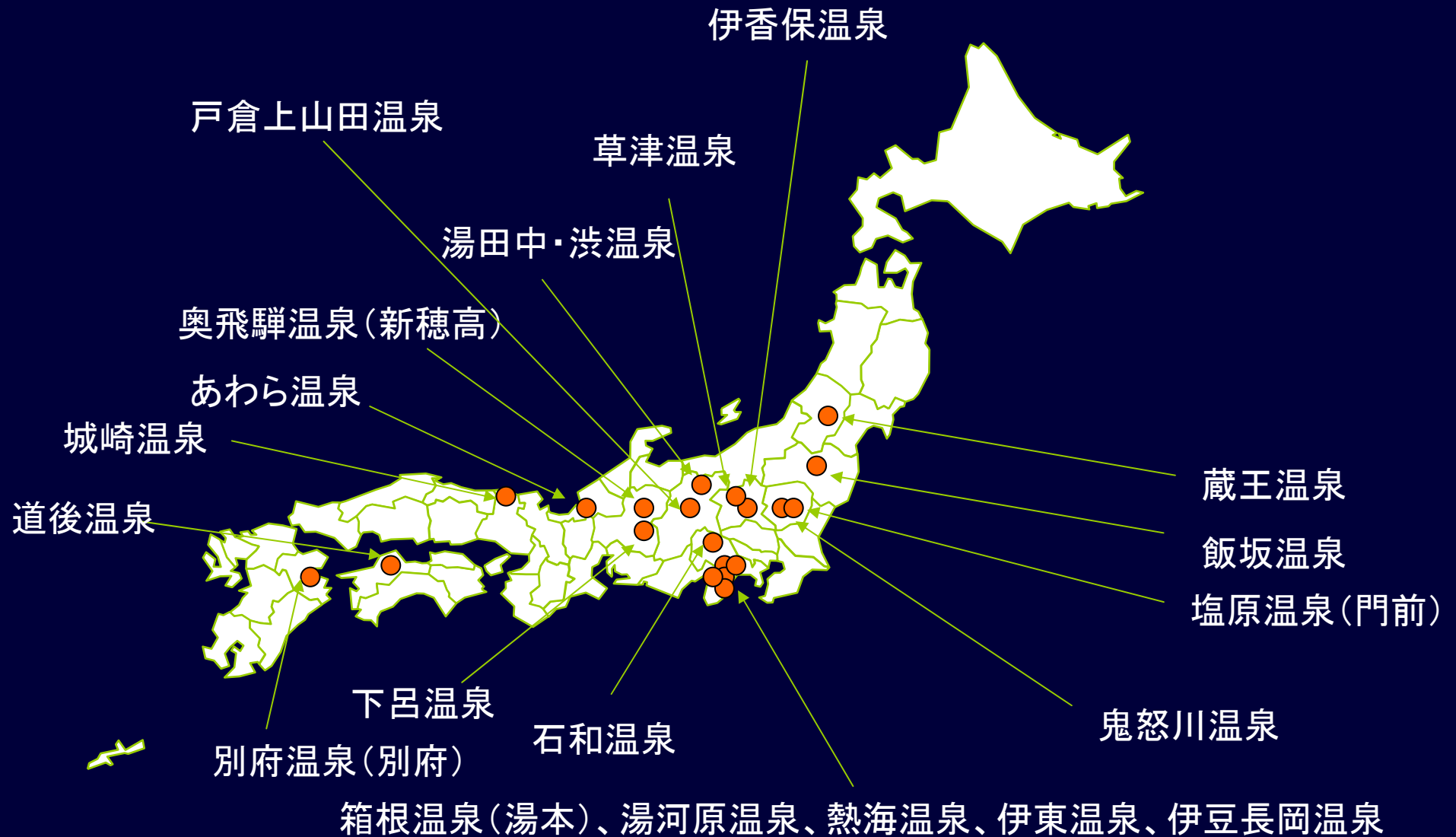
本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 我が国の観光地の現状
3. 衰退温泉地の問題点
4. 再生に取り組む観光地の事例紹介
5. 観光地再生に関する国の支援制度
6. まとめと今後の課題

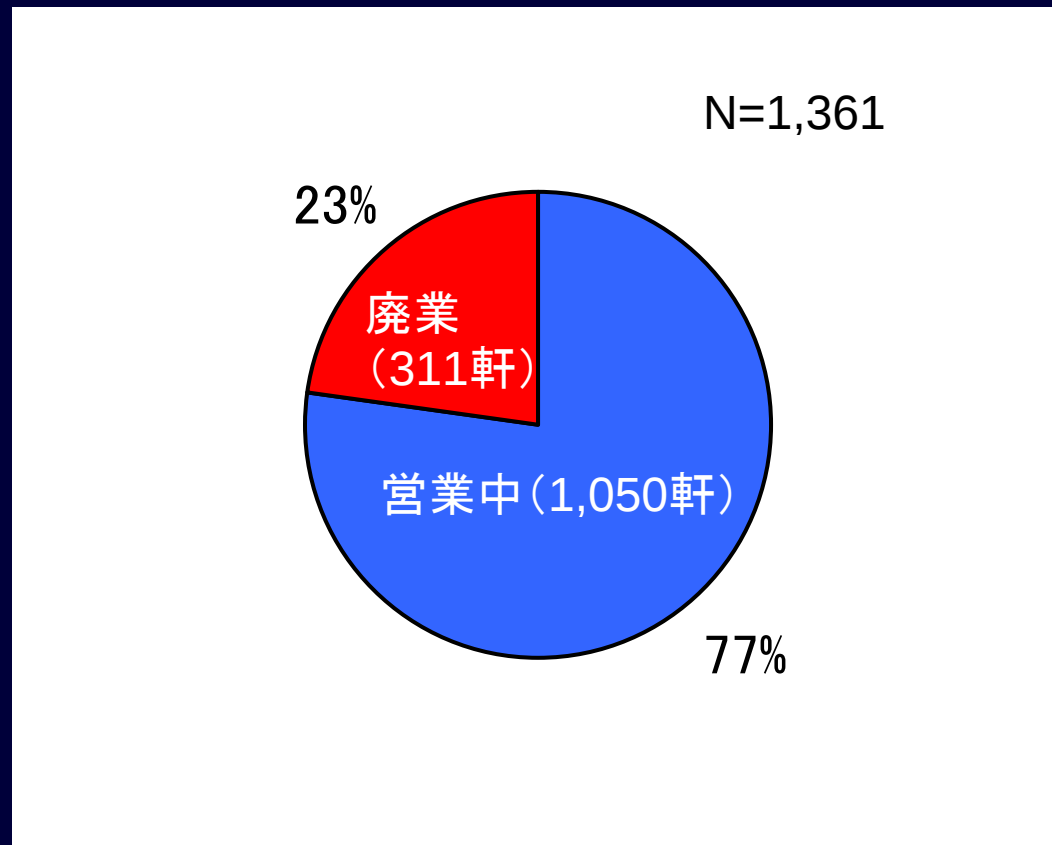
地図でみる温泉地の衰退の状況

- ①『ゼンリン住宅地図』: 90年と07年
- ②『JTB時刻表』: 90年6月号の宿泊施設数上位20箇所の温泉地を対象
- ③日本観光旅館連盟(日観連)、JTB協定旅館、日本ホテル協会加盟宿泊施設(料金、部屋数等データの制約のため)→「日観連」
- ④地図から抽出した宿泊施設→「その他」

対象とした温泉地(JTB時刻表、施設数上位20位)

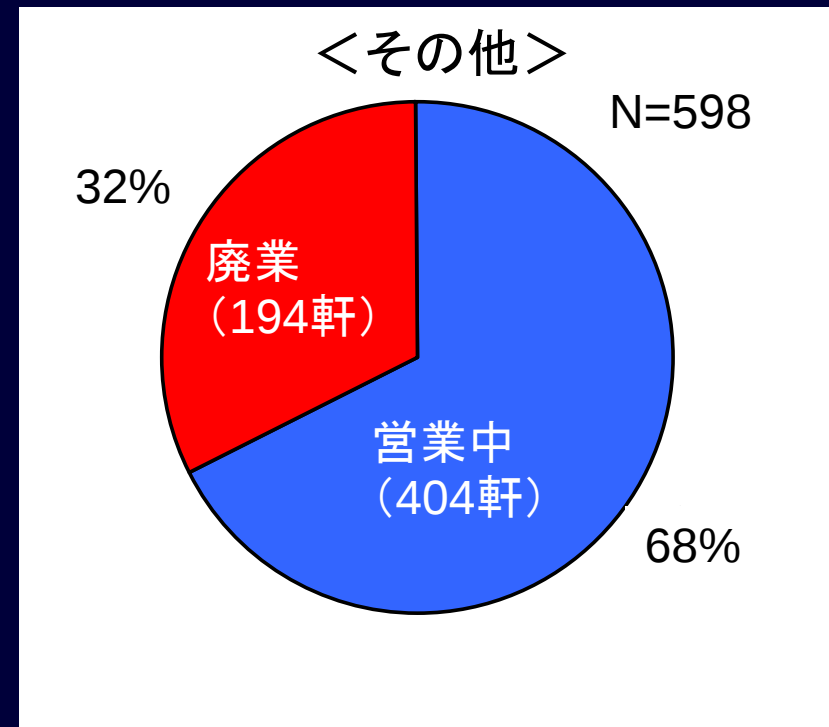
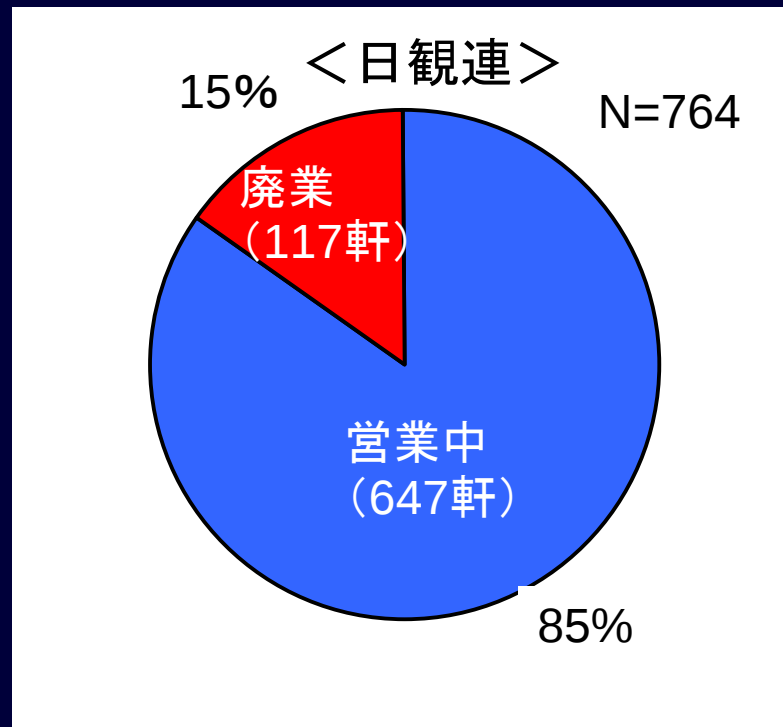


宿泊施設の廃業割合（総計）：90→07年



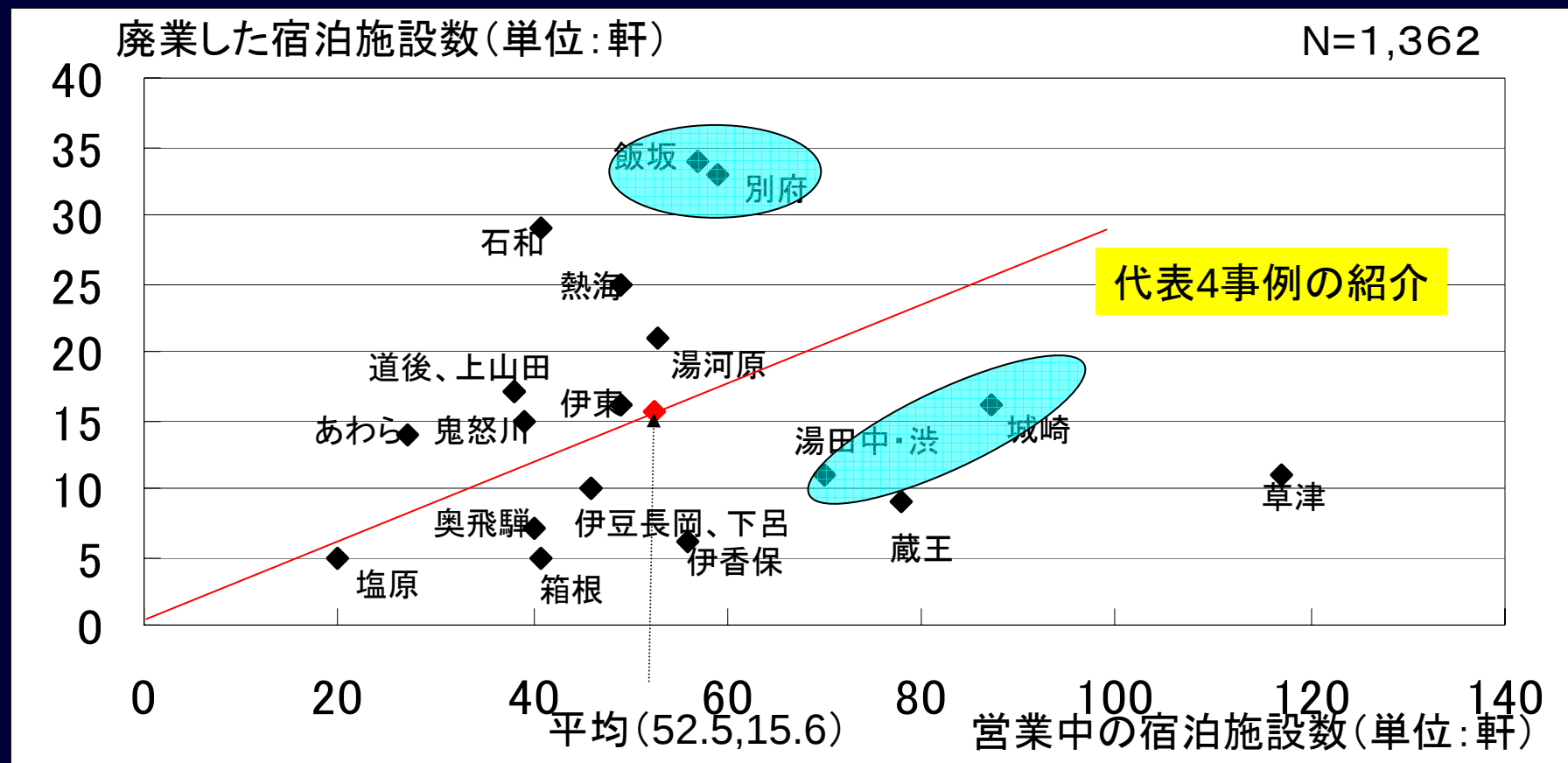
☞ 全体では、約23%が廃業

宿泊施設の廃業割合（種類別）：90→07年



☞ 日観連加盟宿泊施設の方が廃業率が低い

各温泉地の廃業宿泊施設の割合



注) 石和には、区画整理事業で廃業した3軒を含む

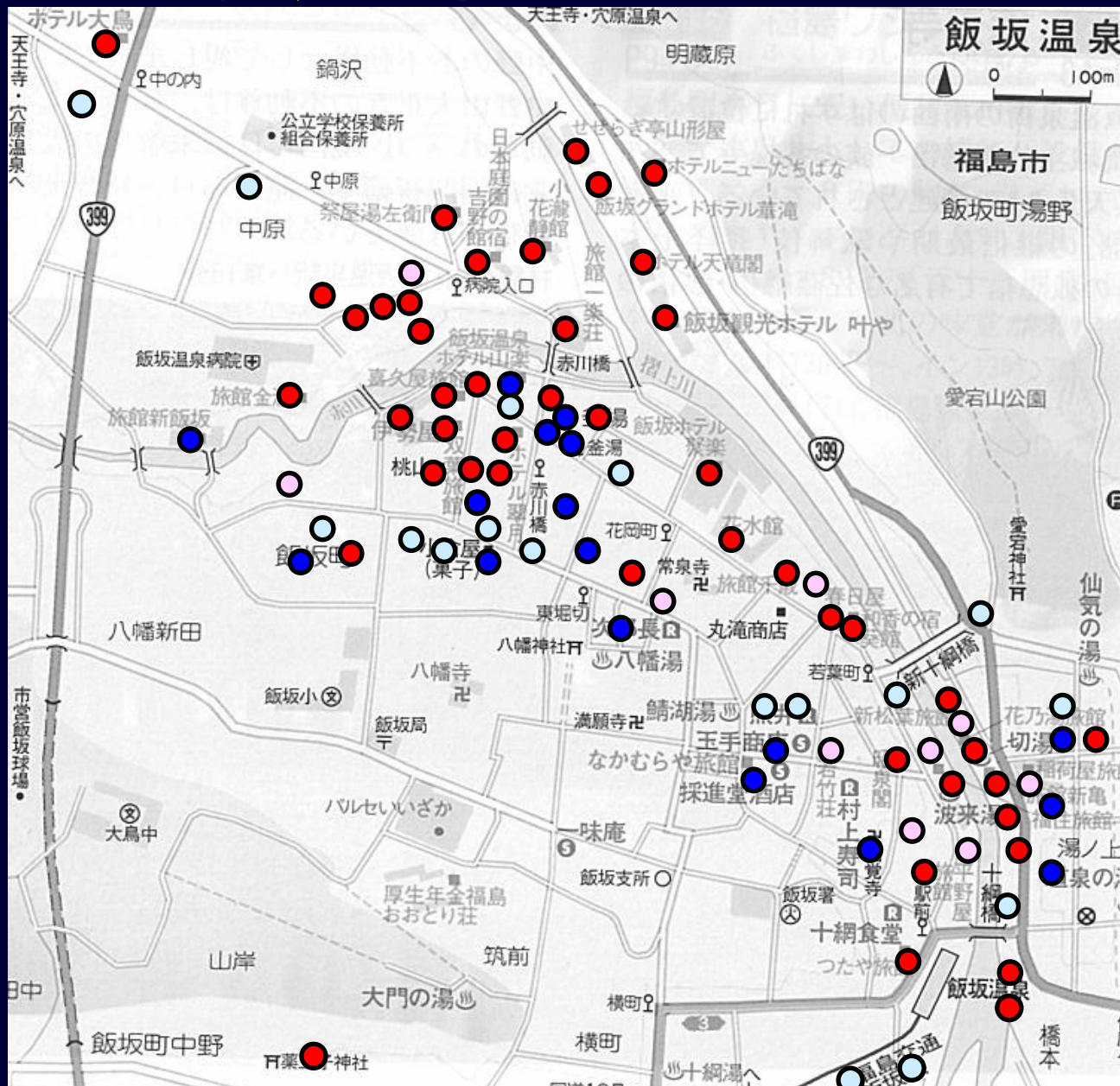
👉 旧歓楽温泉地といわれるところの廃業率が高い

20

別府 '90→'07



飯坂温泉 '90→'07



日觀連

● 営業中

● 廃業

 **開業**

その他

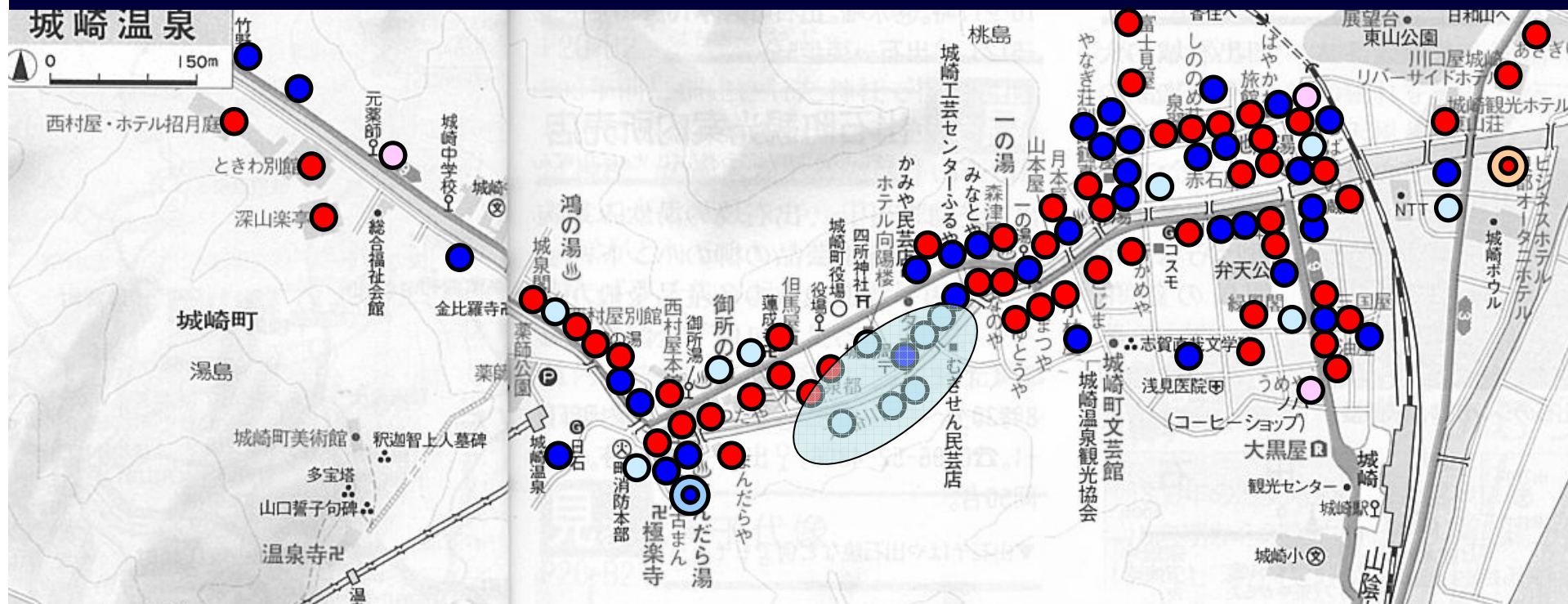
● 営業中

● 廃業

 開業

城崎温泉

'90→'07



メインの通りから外れたところに
廃業するケースが多い

日観連

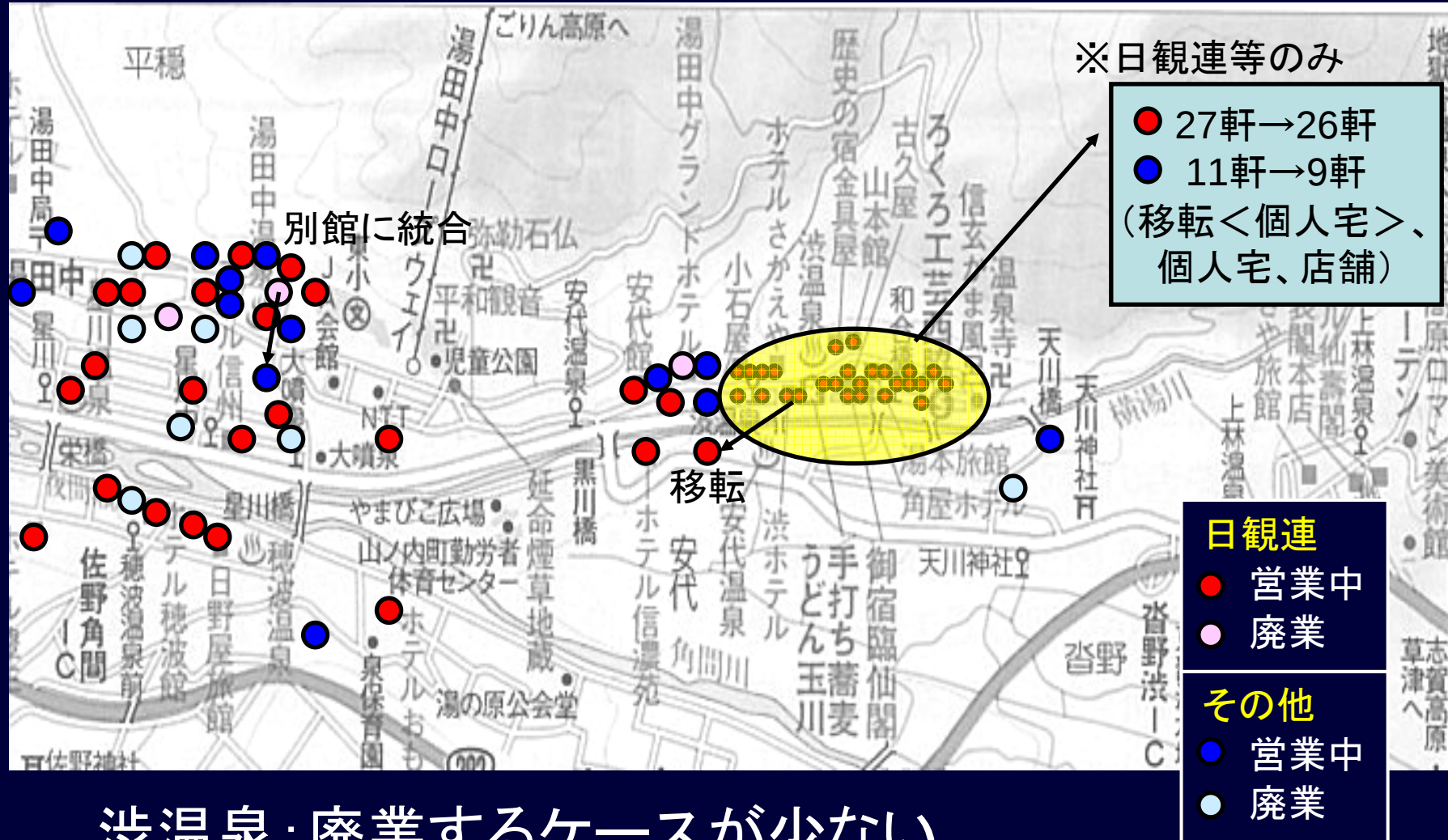
- 営業中
- 廃業
- 開業

その他

- 営業中
- 廃業
- 開業

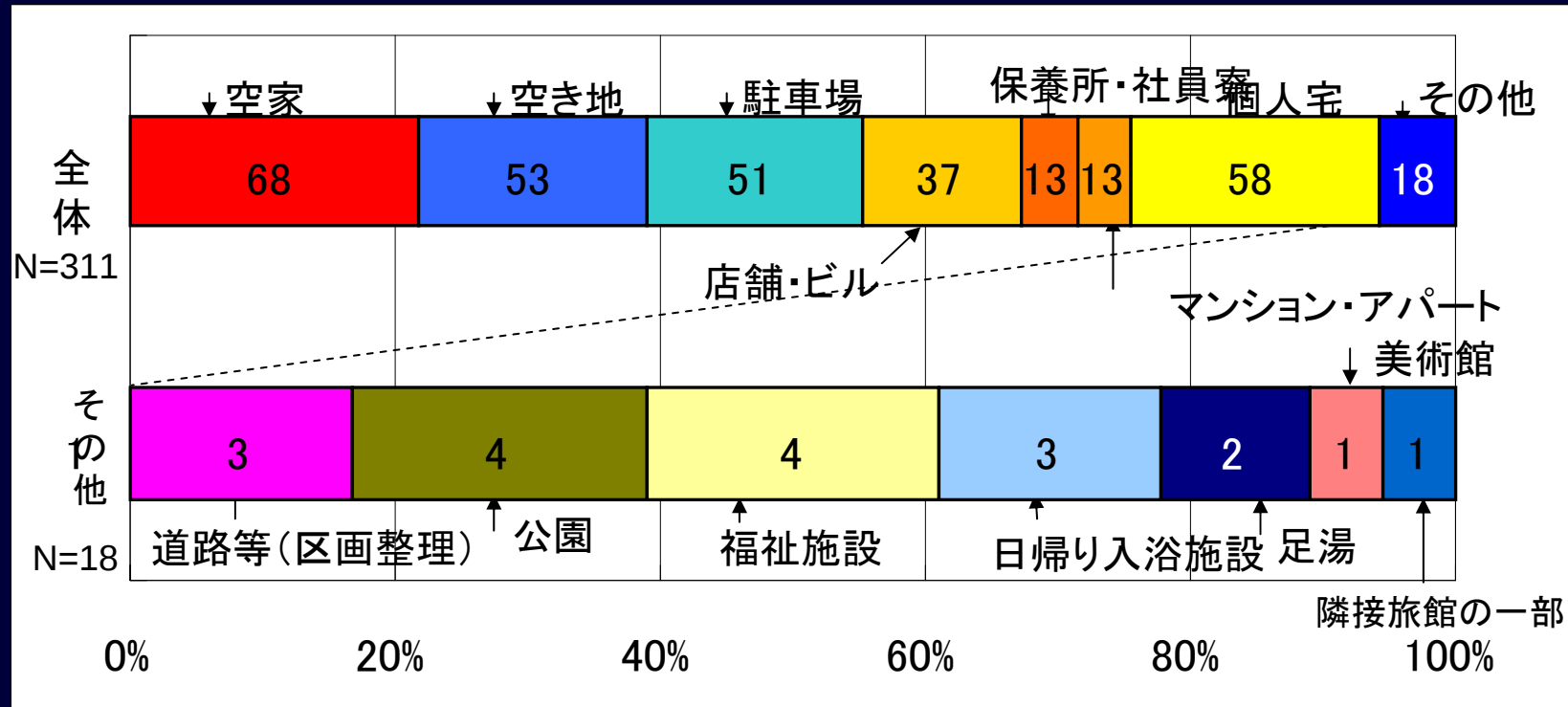
湯田中・渋温泉

'90→'07



渋温泉：廃業するケースが少ない

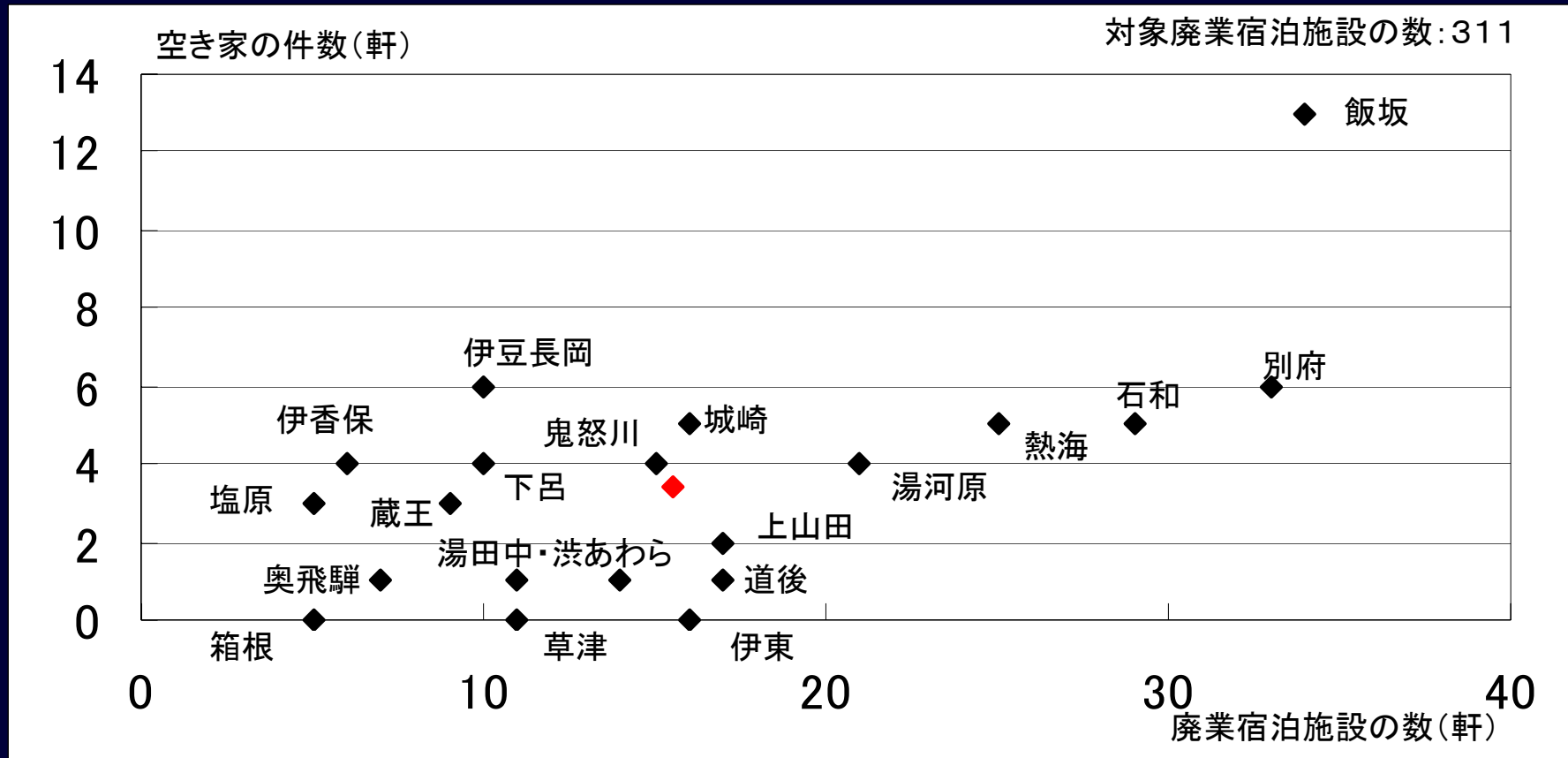
跡地利用の状況(2007年住宅地図)



空家(約22%)、個人宅(約19%)、空き地(約17%)

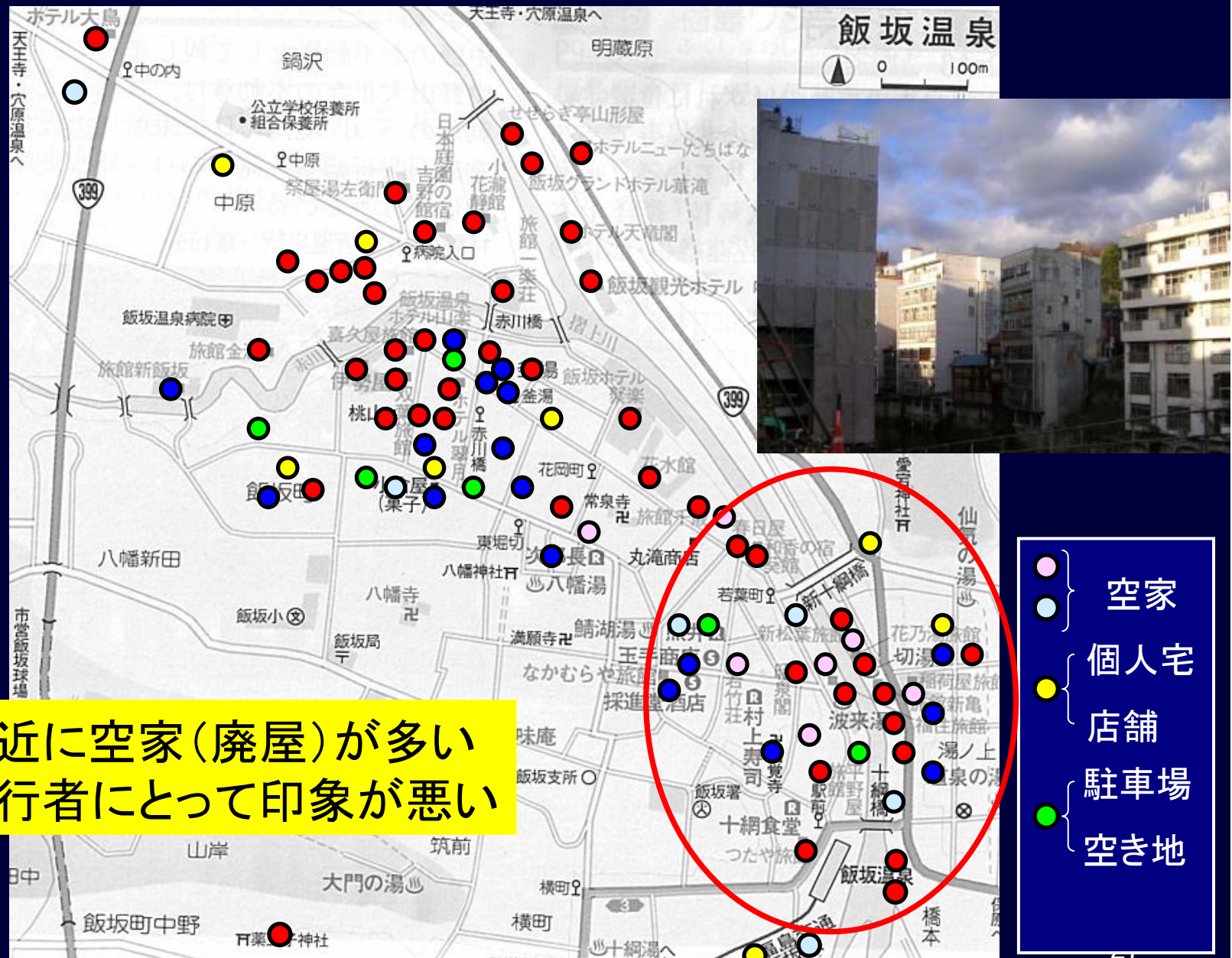
- ①特に、空家が問題(景観、防犯・防災等)
- ②空家の除却にはコストが発生
- ③空き地、駐車場→歯抜け、土地利用変更の種地

廃業施設数と空家の数



👉 飯坂温泉は空家の数も多く、割合も高い

跡地利用・空家の状況(07年:飯坂温泉)



駅付近に空家(廃屋)が多い
→旅行者にとって印象が悪い

衰退温泉地の問題(まとめ)

空家・空き地・駐車場の増加

→景観の悪化→温泉地の魅力低下

景観を改善する施策が必要

- ① 廃業宿泊施設の転用
- ② 建築物の除却→有効活用

⇒景観の改善に取り組んでいる事例

- ①建築物の除却(徐々に改善)
- ②再開発(全体的に改善)

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 我が国の観光地の現状
3. 衰退温泉地の問題点
4. 再生に取り組む観光地の事例紹介
5. 観光地再生に関する国の支援制度
6. まとめと今後の課題

(1) 除却による環境改善(鬼怒川温泉)



鬼怒川温泉風景

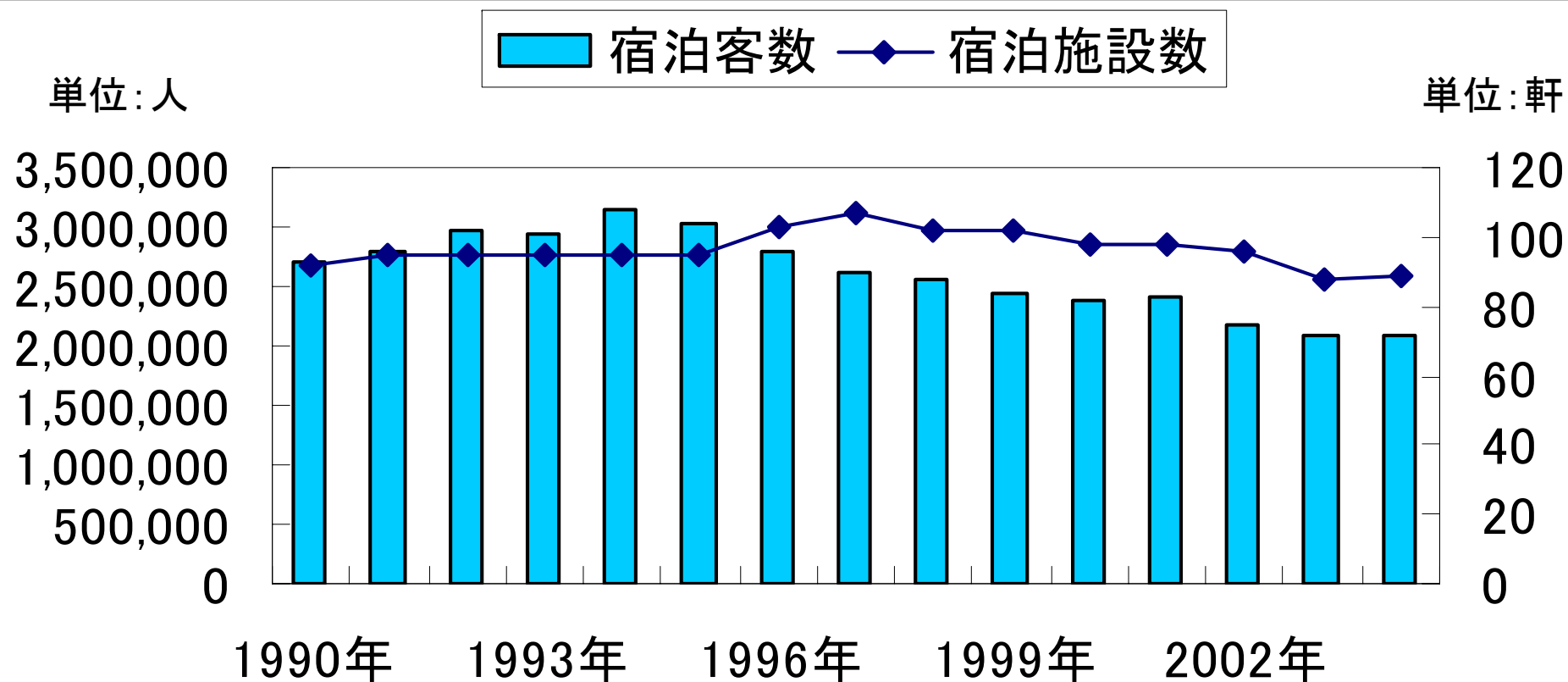


産業再生機構による経営再生ホテル



廃業宿泊施設

入込客数と旅館ホテル数の推移



(出所)『栃木県統計書』等より作成

鬼怒川温泉 '90→'07

日観連

- 営業中
- 廃業
- ◎ 開業

その他

- 営業中
- 廃業
- ◎ 開業



日光市(旧藤原町)地域再生推進課

行政主導による再生(「まちづくり交付金」の活用)

①景観整備・町内動線の再設計

廃業宿泊施設の除却、遊歩道整備、駅前整備
など

※除却: 重点地域(線路・道路～川沿いの廃業
ホテルの除却)を中心に行う

②イベントによる集客

③地域全体のやる気、一体感の向上

2007年2月8日～9日: 現地訪問調査

鬼怒川温泉の整備状況



駅前：足湯の整備(2006年3月)



遊歩道整備(2006年2月)



ふれあい橋の整備(1999年)

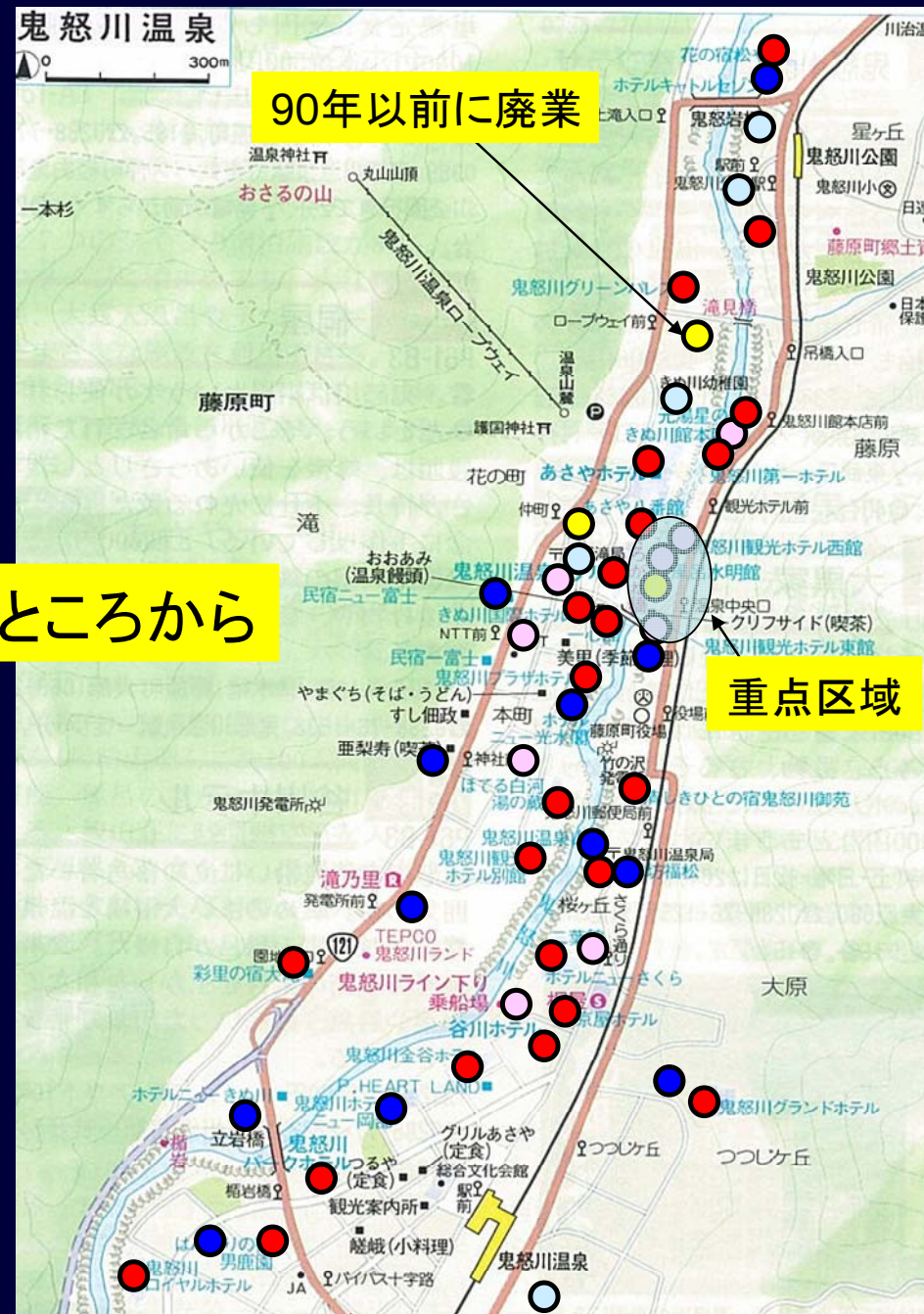


廃業宿泊施設の除却(2006年度)

鬼怒川温泉 '07

➡ 現状は可能なところから

● 除却



除却による環境改善(鶯宿温泉)



鶯宿の温泉街



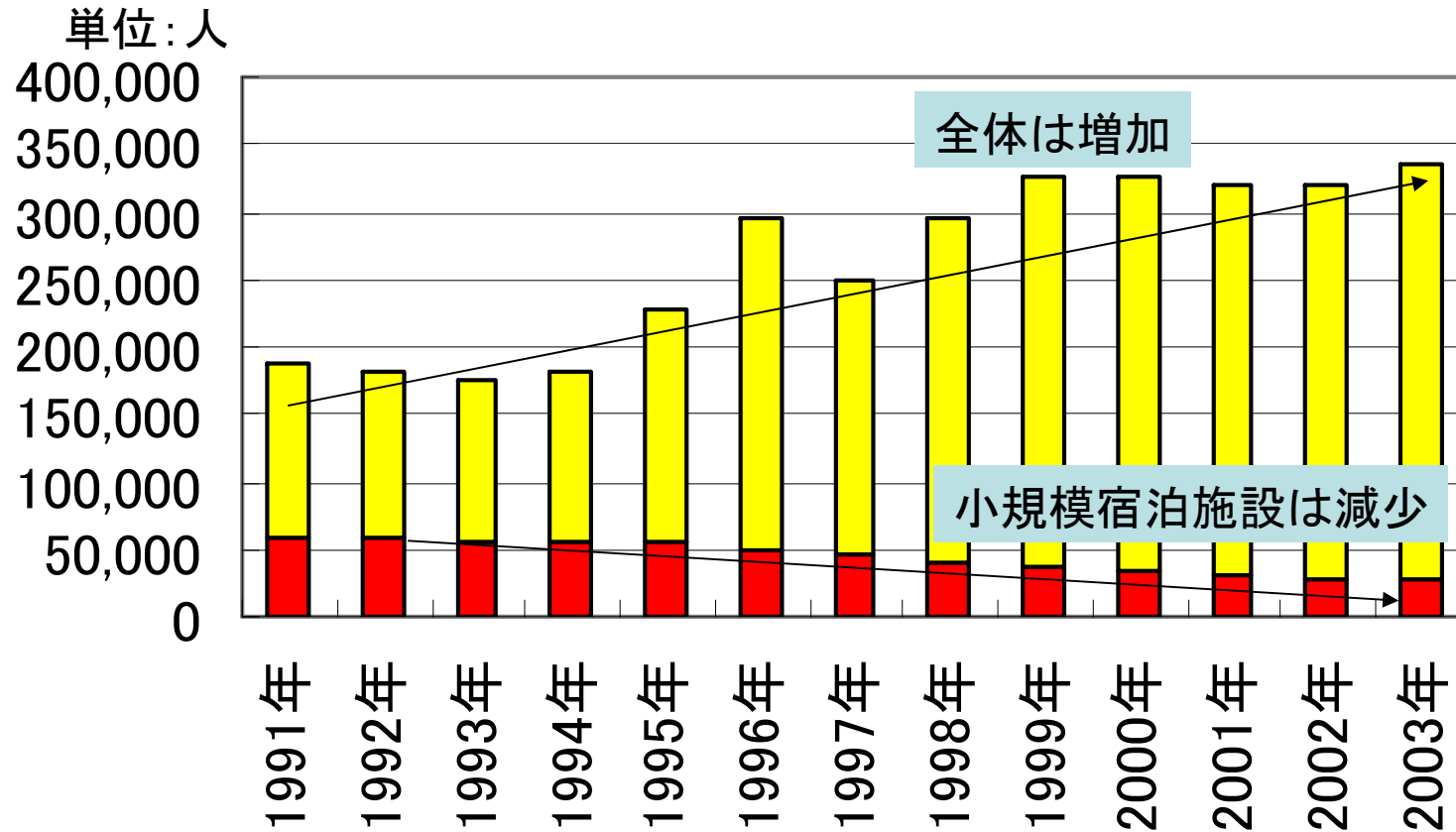
空家・空き店舗が目立つ鶯宿温泉街



(C) Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

鶯宿温泉宿泊客数の推移

■ 定員100名以下宿泊者数 ■ 定員100名以上宿泊者数



(出所) 鶯宿温泉魅力づくり推進委員会『鶯宿温泉活性化事業』より作成

➡ 定員100名以下の小規模宿泊施設の宿泊者が減少

' 90→07年

宿泊施設(日観連 部屋数20以上)

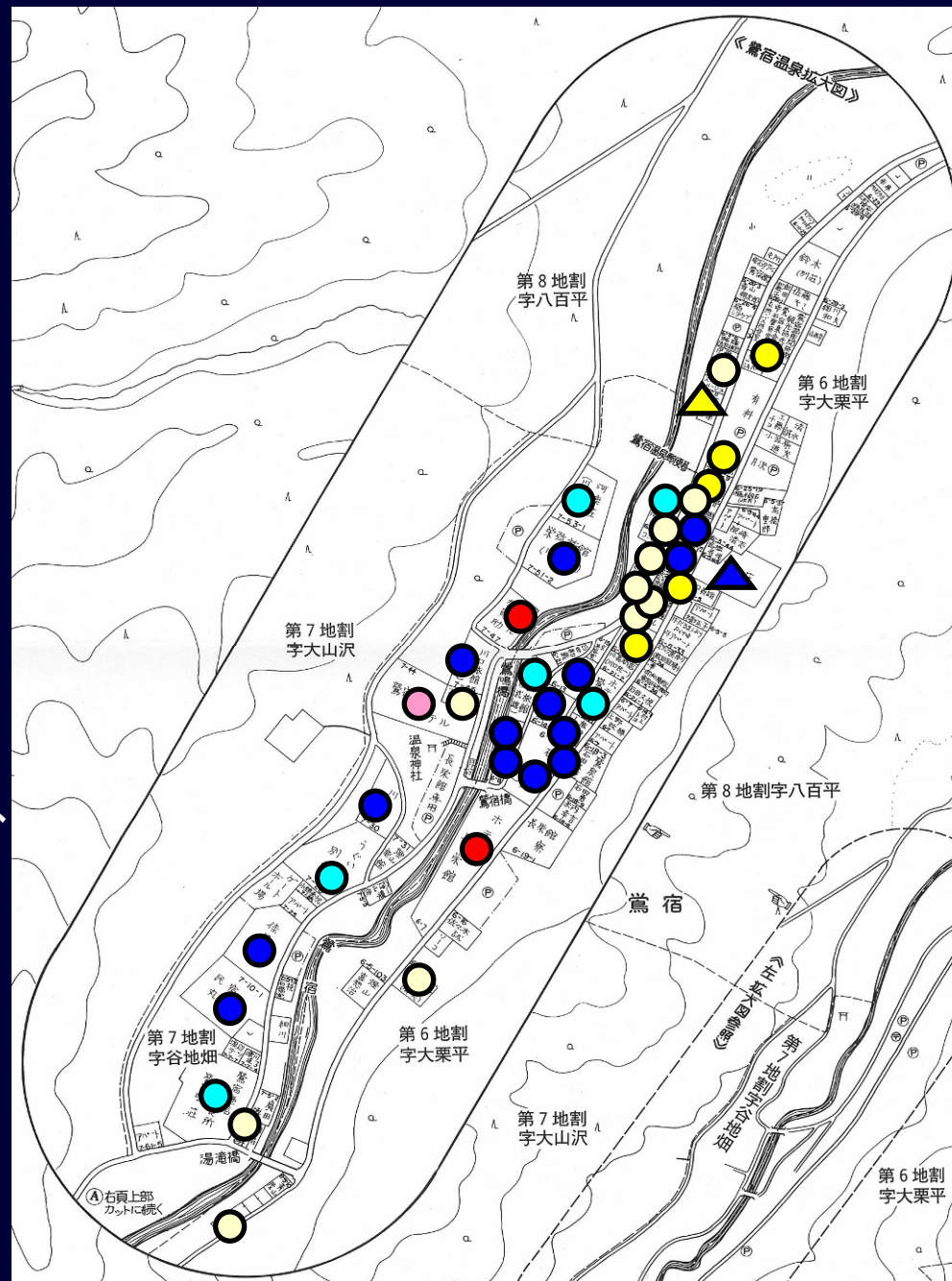
- 営業中
- ▲ 寮等へ転用
- 廃業

宿泊施設

- 営業中
- ▲ 寮等へ転用
- 廃業

商店・別荘等

- 営業中
- ▲ 経営者の変更等
- 廃業

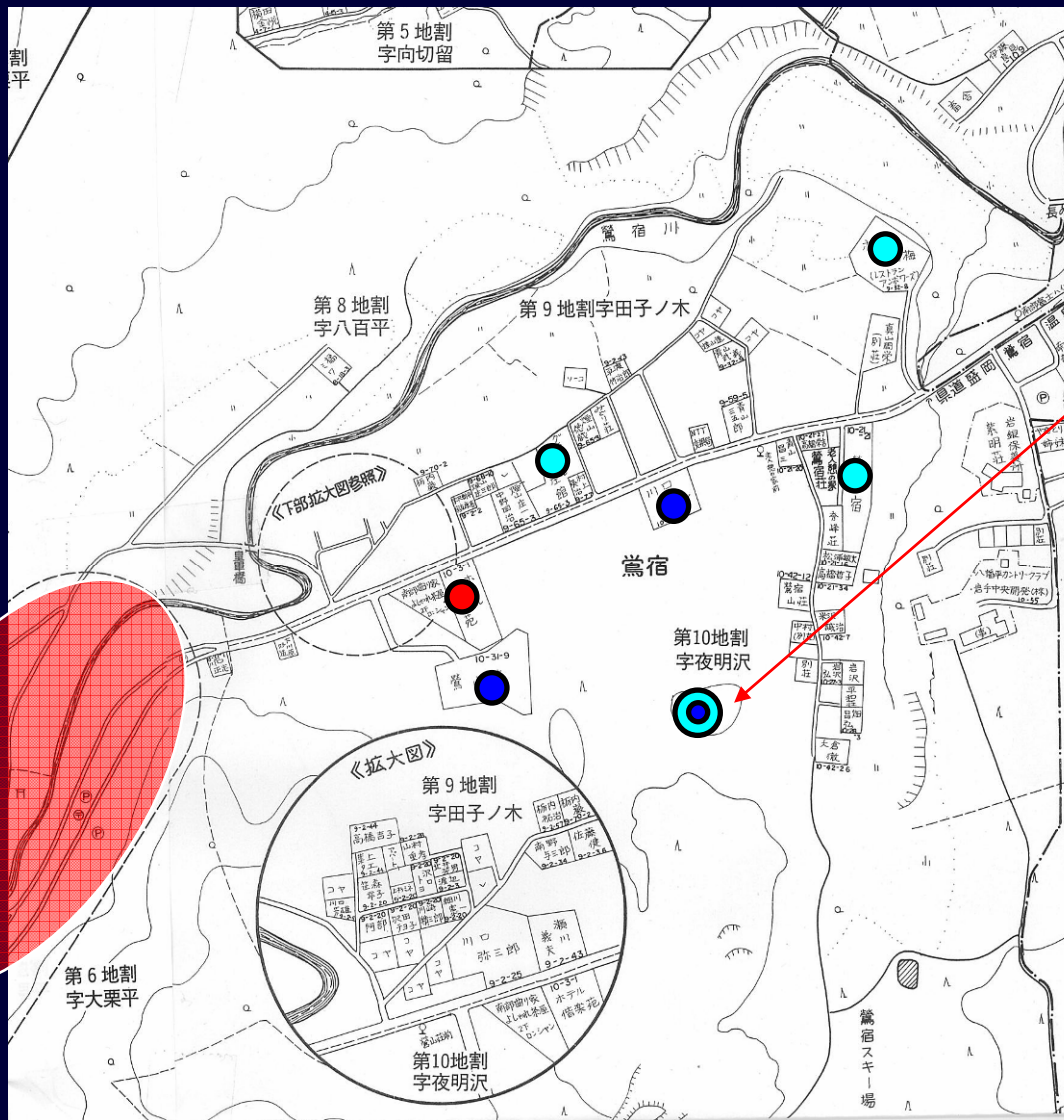


ゼンリン住宅地図、
1990年と2006年
版より作成

’ 90→06年

ホテル 森の風
収容定員: 1,020人
(1995年オープン)

前スライド
(温泉街)



日観連宿泊施設
(部屋数20以上)

- 営業中
- ▲ 寮等へ転用
- 廃業
- ◎ 新規開業

宿泊施設

- 営業中
- ▲ 寮等へ転用
- 廃業
- ◎ 新規開業

ゼンリン住宅地図、1990年と2006年版より作成

(C) Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

鶯宿温泉のとりくみ

- 全体の宿泊客数は増加する一方、小規模旅館の宿泊者数は減少⇒廃業施設の増加
⇒景観が悪くなることに大規模旅館も危機感
⇒地域一体となって景観を維持することが重要
- リーダーが存在(民間)
- 財源の確保も重要(官民協力)
⇒『鶯宿温泉活性化事業』(H17年度から本格実施)

いのうえ24撤去問題



⇒水辺公園を整備する予定
(財源:まちづくり交付金)

雫石町雫石役場商工観光課 鶯宿温泉観光協会

① 国・県の補助制度は？

⇒利用していない。町の一般会計から捻出している。初年度2,200万円、以降700万円。

ただし、「いのうえ24」の解体には、都市再生整備計画により「まち交」が使われる。

② 廃墟解体事業について

⇒小規模のものに限定。別荘、アパートなど(3軒で約1,000万円)。

一部は、所有者自らが解体。

コンクリート土台の撤去が困難(コスト)

(2) 再開発による面的整備(層雲峡温泉)

- 北海道、旭川付近
- 人口5,718人
(2000年国勢調査)



層雲峡の廃屋 (写真提供) 上川町産業経済課

☞ 廃業した店舗などの問題

(C) Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

層雲峡の再開発



再開発事業(95~00)



写真提供: 上川町産業経済課

層雲峡における再開発の手法

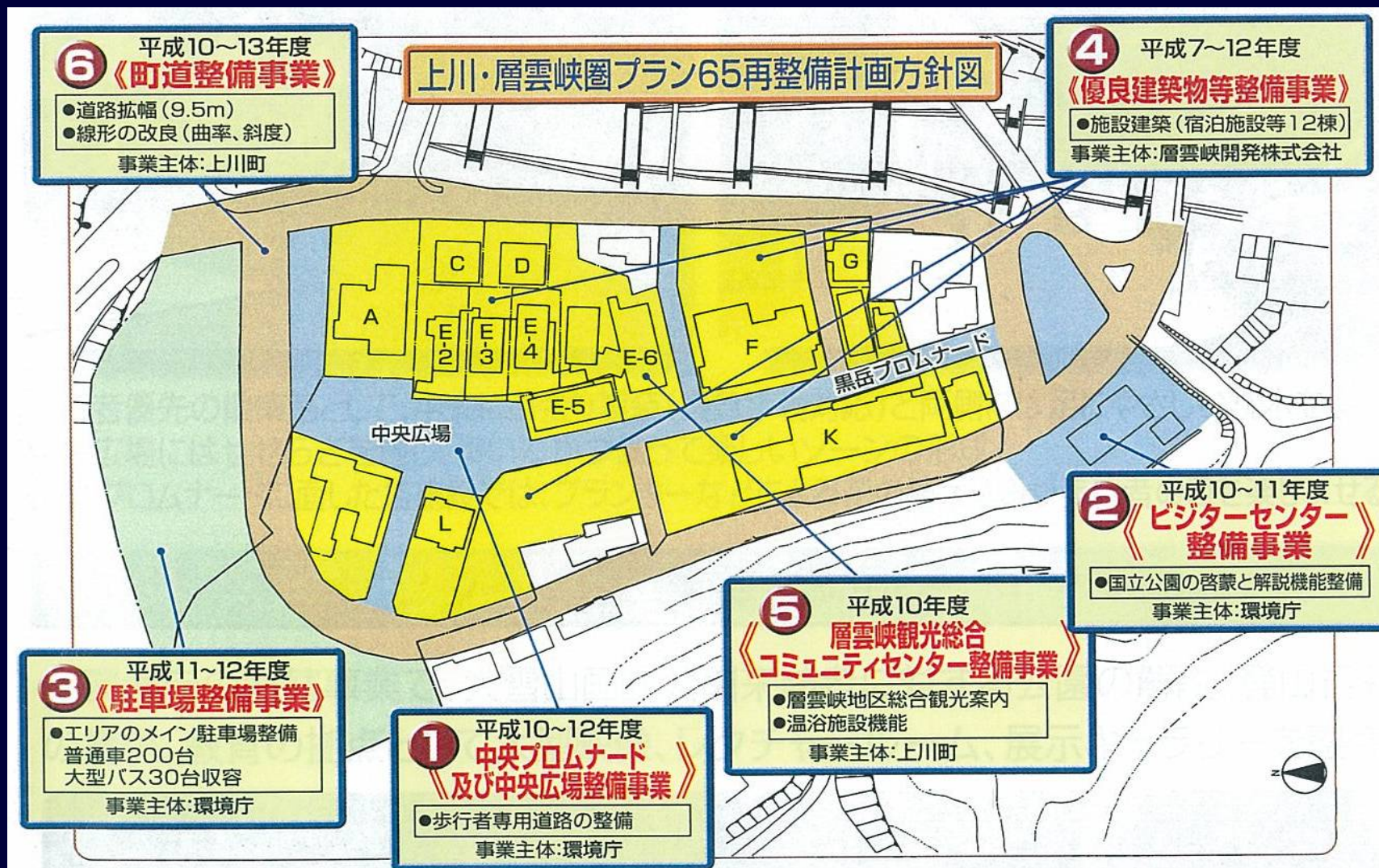
- 環境庁の当時の管理者⇒景観を改善したい

⇒ 三セクの**再開発会社**(層雲峡開発株式会社)を設立
(上川町と地元経営者が出資:町が1/4出資)

⇒①建造物:建設省(当時)の**優良建築物等整備事業**
を活用(要件:地階を除く階数が3階以上で、耐火建築物であること。)

②駐車場、ビジター・センター等:環境庁(当時)の**自然公園整備事業**を適用

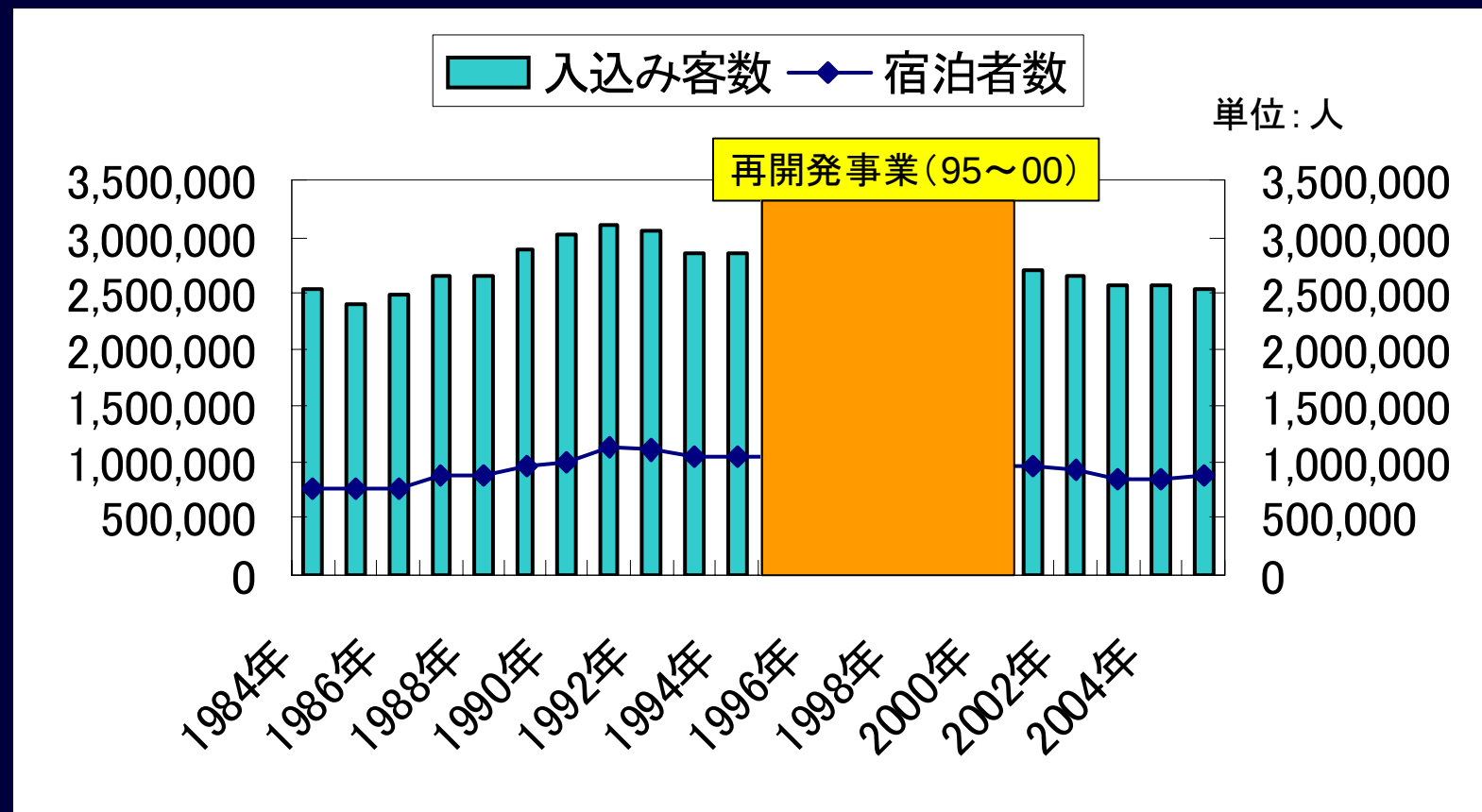
国交省と環境省の連携



(出所)上川町産業経済課提供資料(「上川・層雲峡圏プラン65再整備計画」)₄₈

(C) Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

層雲峡(上川町)入込み客数・宿泊者数



(出所) 上川町産業経済課提供資料より作成

➡ 減少を食い止めている(宿泊客数)

(C) Mr. Shinji HAYAKAWA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

事例からの知見

- 建築物の除却→まちづくり交付金を利用
- 除却:「やるべき」場所よりも「やれる」場所で進捗
- 除却費の問題もあるが、所有者の特定・交渉・応諾に手間がかかる(鬼怒川、層雲峡)
- 鬼怒川:行政主導(旧藤原町)、鶯宿:リーダーの存在、層雲峡:行政主導(環境庁)
- ⇒観光地の再整備に利用可能な国の助成制度は何があるのか？

本日の報告内容

1. 研究の背景と目的
2. 我が国の観光地の現状
3. 衰退温泉地の問題点
4. 再生に取り組む観光地の事例紹介
5. 観光地再生に関する国の支援制度
6. まとめと今後の課題

観光地に対する支援制度(2007年度)

制度名	所管	種類	内容	内容	事例
観光ルネサンス事業	国交省	ソフト ハード	外国人受入 環境整備・ 人材育成	歴史的建造物の買取・改修、案内標識の整備、ポケットパーク整備	村上市など
観光地域づくり実践プラン	国交省	ソフト ハード	広域観光地の整備	域内の観光資源をつなぐ道路整備、ポケットパーク整備、水辺の交流拠点整備	能登半島など
広域・総合観光集客サービス支援事業	経産省	ソフト	サービス分野の立ち上げ支援	IT化・マーケティング支援	オンパク(別府)など
エコツーリズム総合推進事業	環境省	ソフト	エコツーリズムの活動支援	インストラクターの育成など	

観光地のハード整備に関する補助制度

- ①社会資本整備(国交省)・・・都市、道路、港湾等
- ②中心市街地活性化(国交省、経産省)
- ③農山漁村振興(農林水産省)
- ④公園整備(国交省、環境省)
- ⑤文化財保護(文化庁)

☞観光地のハード面の整備等については、
都市基盤整備、地域振興、および文化財保護などの
他の目的に対する事業制度を援用

国の支援制度(まちづくり・港湾・海岸等)

	所管	対象区域 (原則)	対象事業					適用事例 (代表例)
			道路 駐車場	公園・ 緑地	水 辺	建物 修景	建物 除却	
まちづくり 交付金	国交 省	地区要件 なし	○	○	○	○	○	鬼怒川温泉 (除却・公園)
街なみ環 境整備事 業	国交 省	住宅密集 地等	○	○		○	○	奈良井宿(道 路美装化)
歴史的港 湾環境創 造事業	国交 省	港湾域	○	○	○	○	○	小樽港(運 河)
海岸環境 整備事業	国交 省・農 水省	海岸(港 湾局・河 川局・農 村振興 局・水産 庁所管)	○	○	○			熱海(サン ビーチ)

国の支援制度(中心市街地活性化・地域振興)

	所管	対象区域	対象事業					適用事例
			道路 駐車場	公園・ 緑地	水辺	建物 修景	建物 除却	
戦略的 中心市街地 活性化支 援事業	経産 省	中心市街 地	○	△ (コ ミュニ ティ広 場)	△ 親水	○		豊後高 田市な ど
田園空間 整備事業	農水 省	農村地域	○ 農道	○	△			古塔の 里(上田 市など)
農山漁村 活性化プ ロジェクト 支援交付 金	農水 省	農山漁村	○ 農道・林 道	○	○	○ 廃校 廃屋		2007年 度創設

国の支援制度(重伝建・自然公園)

事業名	管轄	対象区域	対象事業	備考	実施個所
重要伝統的建造物群保存事業	文化庁 記念物課	重伝建地区	伝統的建造物の修理、一般建造物の修景、生垣などの復旧	区域内の土地・建物の公有化（買取）にも助成	妻籠（宿場町）
自然公園事業	環境省 自然環境局	自然公園	道路（園路）、駐車場、広場、ビクターセンター等の整備	国立公園（国直轄） 国定公園（自然環境整備交付金）	上高地（中部山岳国立公園）

①観光地に適用可能な支援制度 (過去に適用事例のない制度の活用)

「少子高齢化対応中小企業活性化事業」(中小企業庁)

＜商工会、商工会議所、事業協同組合、NPO法人、社会福祉法人、第三セクター会社など＞

①目的と対象：商店街の活性化

(目安として20店以上の商店集積区域)

②補助対象施設：空き店舗など(廃業旅館も対象)

③対象経費：施設の建設費等(土地に関する部分を除く)
空き店舗の改装費、賃借料(取得費は対象外)

※関東経済局によれば、2月下旬に新しい要件を策定(緩和される予定)

👉上手く活用できないのか？

②考え方が観光地にも適用可能な支援制度

戦略的中心市街地活性化支援事業

(経産省・中小企業庁)

<民間>

- 民間事業者の能力の活用により、多くの中心市街地活性化の範となるべき先進的・モデル性を有する取組等に対し、国が直接支援
- 対象地域：認定中心市街地
- 対象者：すべての民間事業者
- 補助率：1／2（1,000万～10億円、ソフトのみの下限は150万円、3カ年以内）
- 施設整備等（用地費及び建築物除却の費用を除く）

👉この考え方が衰退観光地に対しても適用可能？

国の支援制度(まとめ)

① 観光を直接の補助対象とする制度の現状

→ソフトが中心

→ハード

:都市整備、地域振興などの補助制度を援用

② 既存の補助制度の有効活用

→他の分野における支援制度を有効活用

③ 新しい観点の導入

→衰退観光地の再生のために、民間活力を引き出すためのインセンティブなど、新しい観点が必要？

まとめと今後の課題

- (1)全国的に伝統的な観光地の入込客数・宿泊客数が減少→廃業宿泊施設・空き店舗が増加。
- (2)特に空家は景観悪化の点などから問題であり、その対応策が必要。
- (3)その際、都市インフラ整備の事業制度等を上手く活用。

＜今後の課題＞

- ①既存の支援制度の意義と問題点の整理
- ②観光地の再整備に適用可能な制度の調査
- ③観光地の再整備に必要な助成制度の提案

ご清聴、誠にありがとうございました。