

衰退観光地の課題と制度 事例に見る観光地再生の取組み

2008.2.1 財団法人運輸政策研究機構

- 1 観光地再生の対象
- 2 温泉地の再生
- 3 まちなか観光地の再生
- 4 農山村観光地の再生
- 5 観光地域の再生
- 6 観光地再生のキーワード
- 7 制度設計・運用の課題

地域計画工房モモ 代表 毛塚 宏

(C) Mr. Hiroshi KEDUKA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

1 観光地再生の対象

- **意識再生**—経営者、地域団体、市民、行政等
- **建物再生**—建替・改修、サービス改善等
- **街区再生**—街路・外構整備・外観整備等
- **地区再生**—多様な主体の連携、イベント、地場産業との連携等
- **地域再生**—広域連携（プロモーション、イベント、旅行商品、ネットワーク、2次交通等）

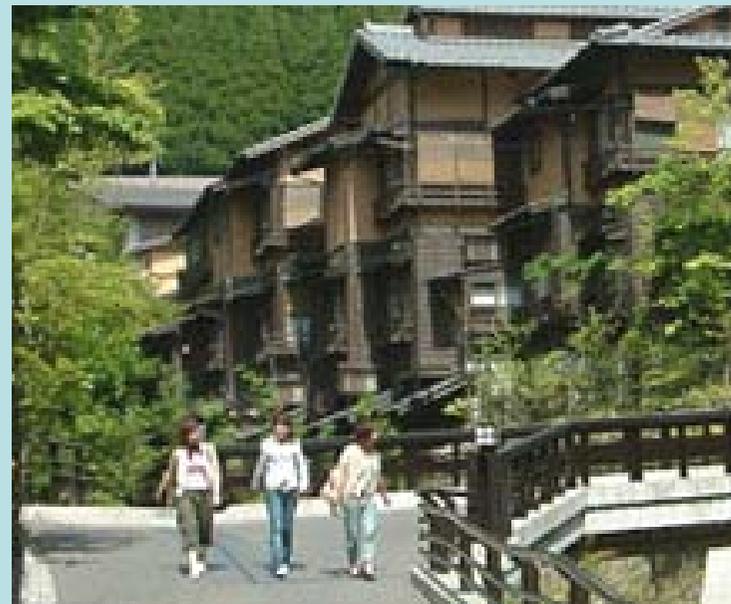
2 温泉地の再生

①熊本県南小国町の黒川温泉

- ・利用の低迷(小規模旅館群24軒)→新明館がモデル的な改修(露天風呂、野趣あふれる庭)→他の旅館が追従→内湯の露天風呂めぐり・溪流沿いを植樹・看板撤去等で修景→癒しの温泉街として活性化

※全国有数の人気温泉地温泉地として約100万人(04年)を誘客。

日帰り増への対応が課題に。



②海道釧路市(旧阿寒町)の阿寒湖温泉

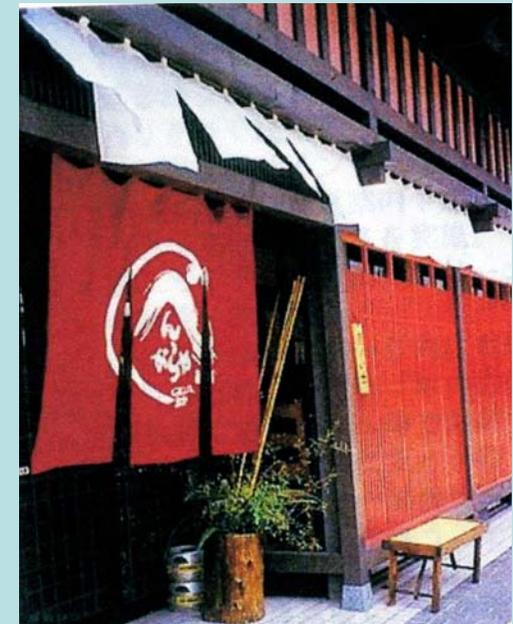
- 有名観光地「阿寒湖 & アイヌ文化」を有しながら宿泊利用が低迷(20軒余り)→**広域連携**で周遊バスを運行→お客を温泉街の商店(80店舗余り)に向けるため**まりも家族手形の発行を社会実験**→温泉街循環バスの運行、外客誘致による利用促進、地域の応援団「まりも倶楽部」

※阿寒湖グランドホテルを経営する鶴雅グループが任意整理された**阿寒観光ホテル**を買収し、**高級旅館「鄙の座」**として再生

※温泉街の活性化への関心～環境省・前田一步園などとも連携し、**集団施設地区の整備**のあり方を検討中

③石川県加賀市の山代温泉

- 団体遊興型温泉地→個人消費型温泉地への脱皮
効果:133万人(96年)→97万人(06年)
- **イベント誘導**→山代芸能曼陀羅、山代大田楽等
- **旅館施設の開放**(県の温泉旅館経営革新支援事業)→22軒の内13軒対応、ミニギャラリー等)
- **空き店舗対策**(県の活性化モデル商店街支援事業)→ギャラリー&ビストロ開店
をモデルに拡大



- ・市が旅館跡地を買収→観光交流拠点の整備(NPO運営)、九谷焼窯跡展示開館・九谷広場の整備
 - ・旅館の再生→伝統文化財の宿「白銀屋」の再生
 - ・老朽化施設の改修→総湯の改修(検討中)
- ※観光ルネッサンス事業で外客誘致、滞在プログラムの確立、擬似通貨「山代九谷だま」、レンタサイクルシステムなど



④兵庫県神戸市の有馬温泉

- 阪神淡路大震災・景気低迷などにより利用低迷→有馬らしい滞在型温泉地へ

交流人口：102万人（95年）～159万人（05年）

- **空き店舗対策**→有志で合資会社「有馬八助商店」を設立、ラーメン店や天ぷら屋開業（モデルに）
- **市の施設整備・改修**→外湯「銀の湯」の整備、温泉会館を外湯「金の湯」に改修、保養所を「有馬の工房」に改修、工房内に民間で素泊まりの宿を開業
- **旅館の開放**→地元旅館が「有馬玩具博物館」開館
- **旅館の再生**→地元旅館が廃業旅館借り受け、外国人専用ホテル風宿（泊食分離）を開業

- ・泊食分離の促進→温泉街全体で素泊まり、宿泊・飲食プラン(部屋・料理の選択制)、外飯プラン提供
- ・休止・閉鎖保養所の活用→構造改革特区(賃貸借手続きの簡素化)貸借によりアトリエや工房などへ活用し、芸術村づくりりを構想

⑤各地の旅館再生の動き

＜複数旅館一体再生＞

- ・雲仙温泉: 十八銀行が4軒の旅館の一部の債権を放棄した上で、新たな設備投資に融資。(有)雲仙ゆけむりリゾートが旅館運營業務を継承。各旅館の特色を活かしてリニューアル、泊食分離も可、宿泊客は他の3館から選択。共同事業として4館共通入浴券販売、バス運行、商品の仕入れや開発等に取り組む。

- 日光・鬼怒川温泉：**産業再生機構**による6旅館の再生

＜個別旅館の再生＞

- **星野リゾート&ゴールドマン・サックス**：加賀山代温泉の文化財の宿「白銀屋」、伊東温泉「湯の宿いづみ」、小牧温泉「小牧温泉渋沢公園」、奥入瀬溪流温泉「奥入瀬溪流グランドホテル」などの再生に関与
- その他：**コンサルタント**や**投資会社**の参入により、有名温泉地を中心に、保養所や旅館・ホテルの再生が進んでいる

3 まちなか観光地の再生

①兵庫県豊岡市(旧出石町)

- 商店街の衰退・通過観光地→城下町としての歴史的たたずまいを活かし、まちなか観光を促進
人口:11千人、交流人口:約97万人(04年)
- 歴史的街並み(伝統的建造物群保存地区)の保全→**町民の浄財の活用**(シンボルの櫓:全額寄付、登場橋及び登場門:半額寄付)
- 観光商業による活性化→**名物「出石そば」**で活性化(当初の3軒~45軒に拡大、不況業種の転業多し)
- 中心市街地の活性化:**町民出資(7割強)のTMO「出石まちづくり公社」**のもとで取り組み中

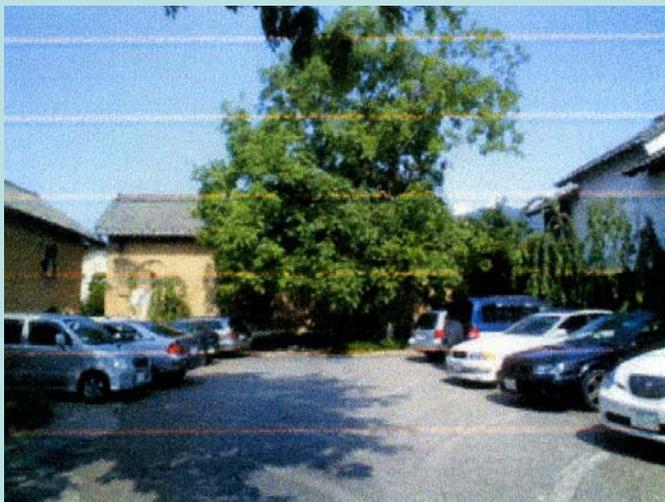
②長野県小布施町

- 栗・栗菓子のみち→北斎館開館を契機に文化を活かした地区修景でまちなか観光を促進

人口:12千人、交流人口:60万人(観光施設のみ)

- **地区修景**:土地所有者5者による事業組合、土地を無償提供、国道に面する要所に駐車場兼広場整備、地区一体の修景(宮本氏のコーディネート)
- **賑わい創出**:老舗店舗が競い合って質の高い店舗・サービスを提供し賑わい創出、消費拡大
- **町民主導のみちづくり**:土蔵を活かしたゲストハウス整備、空き駅舎を借り受け交流サロン「六斎舎」に改修、ガイドセンターを含め(株)ア・ラ・小布施が運営
- **地区内交通処理**:車利用の増加に対応するため地区周辺に駐車場整備(現在、森の駐車場を整備中)

<地区修景事業>



(C) Mr. Hiroshi KEDUKA, Institute for Transport Policy Studies, 2008

③岐阜県飛騨市(旧古川町)

- 歴史的街並みの良さの再認識～歴史的な町並みを活かしたまちづくり～まちなか観光の促進
人口:17千人、交流人口:80万人(04年)
- **町衆の気風**:総寄り、そばくずしを嫌う風土
- **町独自の制度**:景観デザイン賞、ふるさと景観条例
- **旧役場跡地の活用**:飛騨の匠文化館、飛騨の山樵館、飛騨古川まつり会館を集約的に整備
- **瀬戸川沿いの街並み整備**→自治省ふるさとづくり特別対策事業活用、回遊性の創出
- **街並み整備**:町並み環境整備事業活用、屋台蔵前広場、街角広場、電柱移設など(進行中)

④新潟県村上市

- 商店街の活力低下・低利用のまちなか観光→町屋を中心に城下町のたたすまいを活かしたまちおこし
人口:31千人
交流人口:約8万人(01年)～約14万人(05年)
 - **道路拡幅**:老舗商店主が異論→賛意得られず
 - **町屋公開**:町屋の商人が主導で町屋のたたすまい再生に動く、町屋に埋もれたお宝を活用したイベントおこし→**人形さま巡り、屏風まつり**が話題に。
 - **外観再生**:黒壁プロジェクト(ブロック塀を黒壁に改修:**黒壁1枚千円運動**を展開、外観再生プロジェクト(**市民の基金**で外観再生を支援)
 - **街並み整備**:中心市街地の本格的な街並み整備(予定)

⑤大分県豊後高田市

- 中心商店街の空洞化→取り残された商店街を「昭和の街」をコンセプトに再生しまちなか観光を促進
人口:25千人
交流人口:約25千人(01年)→約25万人(04年)
- **逆転の発想**:コンセプト「昭和の町」(店舗の7割以上が昭和30年代以前に着目)
- **外観整備**:県の地域商業魅力アップ総合支援事業活用し、店舗の外観整備(30店舗)
- **拠点整備**:古い建物を改修し、博物館、美術館、物販施設などをまちなかに整備(過疎債活用)
- **広域連携**:周辺観光地との連携(進行中、地域再生計画にもとづき、道整備交付金活用)

⑥千葉県香取市(旧佐原市)

- 低利用観光地→歴史的な町並みを活かしたまちなか観光の促進

人口:47千人、交流人口:約35万人(外客:6千人)

- **町衆の気風**: 祭りが培ってきた町衆の気風がベース
- **町民の浄財**: 伊能忠敬記念館を整備(3億円)
- **歴史的な街並み**: 小野川沿いの伝統的建造物群保存地区の町並みを整備
- **中心市街地活性化**: TMOとして(株)ふれきめら設立し、舟運事業、お休み処、食事処、駐車場事業を展開
- **女性パワー**: 「佐原おかみさん会」が「まちぐるみ博物館事業」を展開(現在41館、都市観光の推進による地域づくり支援事業活用)
- **広域連携**: 成田空港との連携で外客誘致、佐原・潮来・鹿島との連携

⑦滋賀県長浜市

- 中心市街地の衰退～黒壁を中心としたまちなか観光の促進～商店街の活性化の拡大
人口:6万人、交流人口:760万人(日帰り:728万人、宿泊32万人)、※黒壁ガラス館:243万人
- **町衆の気風と活力**: イベント誘導、民間主導
- **コンセプト**: 博物館都市
- **賑わい再生**: 第3セクター(株)黒壁による旧銀行の建物保存→ガラス工芸の導入を契機に黒壁スクエアの形成(30館)＋空家及び空き店舗の活用(16軒)→街路再生(参道整備→まちなかの回遊性の創出)
- **多様な主体**: (株)黒壁、任意団体プラチナプラザ、NPOまちづくり役場等
- **中心市街地活性化**: 進行中

⑧福島県会津若松市（七日町通り）

- ・中心市街地の空洞化→歴史的建物の再生による大正浪漫調のまちなみづくりでまちなか観光の促進
人口：117千人、交流人口：247万人（市街地）
- ・**コンセプト**：大正浪漫調のまちなみづくり
- ・**街並み整備**：歴史的建造物の保存（国・県・市）
- ・**空き店舗対策**：県・市の家賃半額補助活用（41軒の改装・業種転換）」
- ・**女性パワー**：商家の女性達による「アネッサクラブ」により軒先ギャラリー事業、4つのどうぞ運動展開
- ・**中心市街地活性化**：TMO(株)まちづくり会津」のもと
病院跡の空きビル→ショッピングビル整備、大型
空き店舗→住商混合ビル整備、空き倉庫→物販
施設整備

⑨滋賀県彦根市

- 商店街空洞化・彦根城観光からの脱皮～城下町の歴史を活かした町並み整備でまちなか観光の促進
人口:111千人、交流人口:268万人(日帰り:246万人、宿泊:22万人)
- **地区計画**:市民主導で事業推進(行政協役)
- **街並み整備**:第1種市街地再開発事業を断念
夢京橋キャッスルロード:シンボルロード事業で街路拡張、電線地中化等(用地買収費・建物移転補償費・修景補助金で自己負担ほとんどなし)
四番町スクエア:商業施設の集積(街なか再生土地区画整理事業(最小0.5ha)、集約換地による共同利用街区で核店舗)

< キャッスルロードと四番町スクエア >



4 農山村観光地の再生

①長野県飯田市

- 農山村の活性化→体験教育旅行による滞在型体験観光地へ転換→広域的連携による地域活性化
人口:108千人、交流人口:体験教育旅行ゼロ(95年)~延約46千人に拡大(05年)
- **コンセプト**: 本物体験(体験教育旅行)
- **ターゲット**: 学校等の団体向け(第3セクター:南信州公社がコーディネート、宿泊料金の5%、体験料金の10%の手数料徴収が資金源)
- **農家民泊**: 農家500戸、その他宿泊施設30軒で対応(3泊4日が標準、内農家民泊は1泊に限定)
- **プログラム**: 163もの多様なプログラムを運用
- **広域連携**: 旧下伊那郡全体を連携

②大分県宇佐市(旧安心院町)

- 農山村の活性化→会員制農家民泊によるグリーンツーリズムの展開
人口:7,700人、交流人口:展開前:約600人~4,900人(05年)に増加
 - **コンセプト**:農村の暮らし体験
 - **低コストの宿泊システム**:会員制農家民泊、初期投資の大幅軽減、普段着のもてなしがねらい、**町発の安心院システム**が県を動かし、**国も規制緩和**
 - 旅館業法:簡易宿泊所として3.3m²以下でも可
 - 道路運送法:宿泊客の送迎可
 - 旅行業法:体験ツアー商品の販売・広告可

③新潟県柏崎市(旧高柳町)

- 急激な過疎化・高齢化→農村ならではの地域資源を活用した滞在型体験交流拠点づくり
人口:2,400人(ピーク1958年:10千人)
交流人口:89年(約3万人)~05年(約24万人)
- **コンセプト**:じよんのび(スローライフ)
- **農村景観の保全**:廃屋寸前の茅葺き民家を町民有志で修復(交流拠点として活用)、珍しい環状農村集落の保全(一部を民宿として活用)
- **滞在拠点づくり**:体験交流型宿泊施設「じよんのび村」を整備(温泉、レストラン、手づくり工房なども集約)
- **構造改革特区**:濁酒提供、ワーキングホリディ事業、宿泊客の送迎など

⑤京都府南丹市(旧美山町)

- 急激な過疎化→茅葺き民家群を活かした住民主導のむらおこし(体験交流の促進) 人口:5千人(美山町)、交流人口:25万人
 - **茅葺き民家集落の保全**:北集落の伝統的建造物群保存地区(30戸)を修復・保全、集落維持管理や資料館運営のため、**集落全戸参加による「かやぶきの里保存会」**設立
 - **応援団**:都会の美山ファンが保全を支援
 - **集落の自立**:茅葺き交流館、かやぶきの里(お食事処、物販施設、体験工房施設)、民宿などを、**集落全戸出資の有限会社**で運営



5 観光地域の再生

① 広域連携

- ・ **広域プロモーション**: 北東北観光圏など各地のディスプレイネーションキャンペーン
- ・ **広域ネットワーク**: 北九州のトライアングルルート、関西歴史街道・熊野古道、2次交通の確保、風景街道づくり等
- ・ **広域ブランディング**: 伊吹山山麓地域における伊吹薬草共和国(薬草の宝庫)、高知県幡多郡10市町村の連携による幡多フィールドミュージアム(砂浜美術館、四万十川流域など)等

②事業者連携

- ・西四国地域の宿泊施設8軒が連携した「るーらるぽけっと」(共同事業の展開)
- ・全国各地の美術館・博物館ネットワーク

※観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在促進に関する法律案

- ・観光圏整備計画で滞在促進地区を指定: 宿泊施設の改修(パブリックスペース、外壁、客室など)に特別融資

6 観光地再生のキーワード

- **土 壤**: 精神的風土、地域活力、志・想い
- **ブランド**: らしさ資源の再発見、コンセプトメーク
- **牽引者**: オピニオンリーダー、カリスマ、コーディネーター、応援団、アドバイザー
- **合意形成**: 情報共有、自己学習、視察、交流
- **計画策定**: 地域主体の計画づくり(委員会、研究会、寄り合い、ワークショップ)、ハード計画(空間構成等)、ソフト計画(イベント、プロモーション等)
- **始 動**: 実験・実証、モデルづくり、企画・イベント誘導

- **制 度** : 多様な制度の活用(国・県・市町村の制度、地域独自の仕組み)、規制緩和、総合行政(脱縦割り行政)
- **資 金** : 多様な資金活用(整備資金:公的資金、民間資金、市民の浄財など、管理運営資金:自主財源、補助金、助成金、市民の浄財など)
- **担 手** : 多様な主体の連携・協働(行政、民間企業、地域団体、NPO、大学等)
- **ル ー ル** : 行政(条例・要綱)、地域独自のルール(基準、原則、指導)
- **活 力** : 地域経営、コミュニティビジネス、地域内好循環

7 制度設計・運用の課題

- **観光地全体**: 増産される制度に翻弄される地域→制度の分権化、地域独自の制度設計・運用
- **温泉地**: 増え続ける廃業・倒産旅館・ホテルへの対応(再生できるのは限定的)、地区再生への支援
- **まちなか観光地**: 小さな面開発・路地開発などへの支援、脆弱なTMOなどマネジメント組織(既存TMOのマネジメント力の強化(多くは行政支援が必要))
- **農山村観光地**: 危うい農山村風景の保全、地域文化財の発見・活用による景観形成、老朽化する拠点施設の老朽化・陳腐化への対応、まち・村づくりと絡めた自立的な地域経営への支援