

観光地再生の手法 —再整備と制度のあり方—

Approaches on Regeneration of Sightseeing Spot
-Redevelopment & Institutional Reform-

招聘研究員 毛塚 宏

Guest Research Fellow KEZUKA Hiroshi

研究員 早川 伸二

Research Fellow HAYAKAWA Shinji

本日の報告内容

- 1 研究の目的と背景・研究全体の構成
- 2 今までの研究内容
- 3 観光地再整備の方法(地区レベルを焦点に)
 - (1)温泉地
 - (2)その他の観光地
- 4 観光地再整備に関わる制度の実態
- 5 観光地再整備に求められ制度
- 6 今後の研究課題(まとめ)

研究(全体)の背景と目的

観光地の利用が低迷



我が国の観光地に魅力がない？
自ら魅力を消失したり、磨いてこなかったのでは？

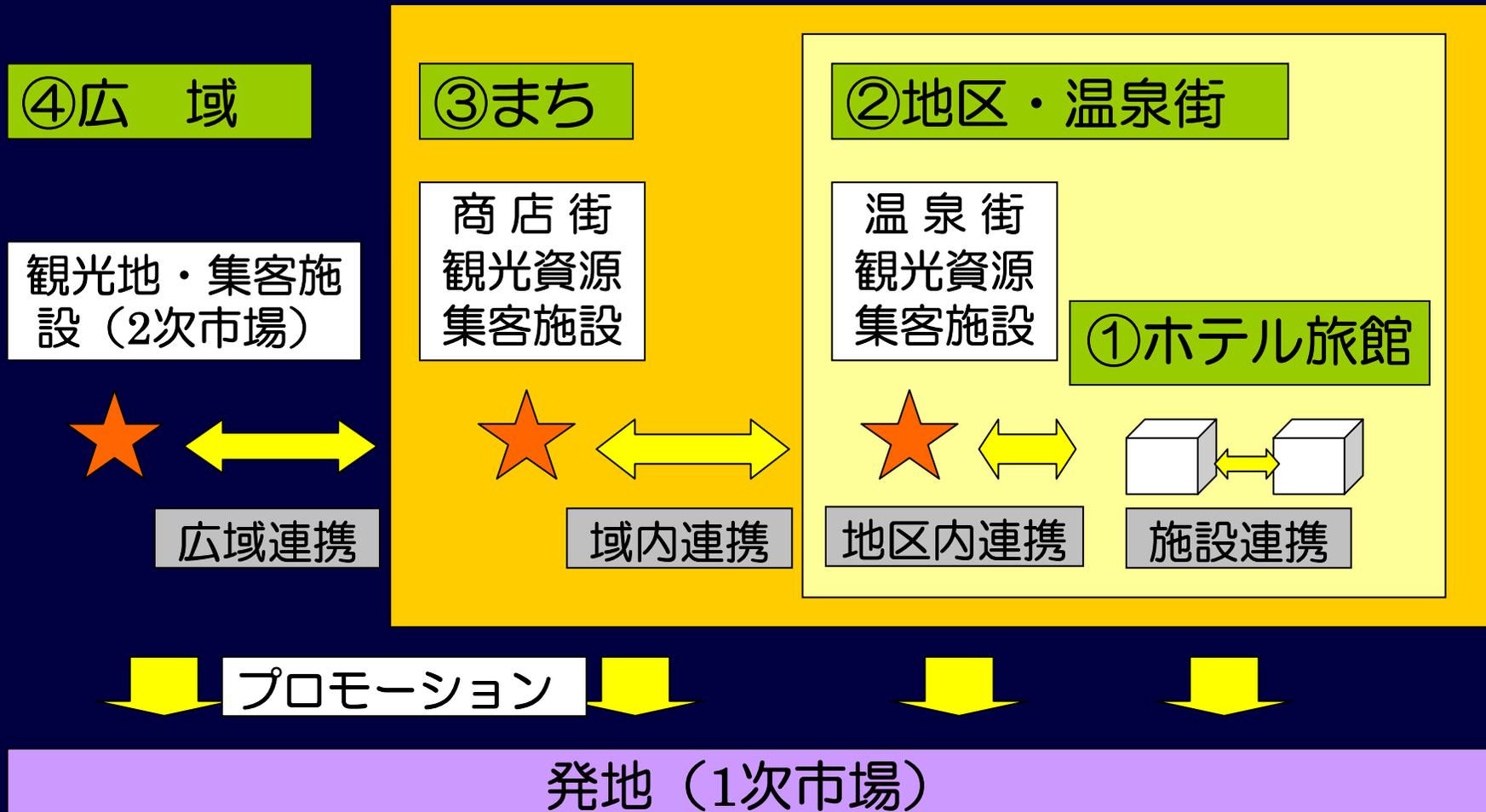


望ましい観光地再整備のあり方とは？

<前提>

- ① ハード面に焦点
- ② 地区レベルを対象

観光地再生のレベルと取り組み方(温泉)



研究全体の構成と手法

構成

- 1 観光地の利用動向
- 2 観光地の現状と課題
- 3 観光地再整備の目的
- 4 観光地再整備の内容と方法
- 5 観光地再整備に求められる制度

手法

- ① データ整備および分析
- ② 事例調査研究
- ③ 制度調査
- ④ アンケート調査

前回の報告の焦点

観光地タイプ毎にやっかいな問題とその対策

①温泉地

廃業宿泊施設、空き店舗の増加など

②水辺観光地

水辺環境の魅力の喪失、親水性の欠如など

③まちなか観光地

空き店舗の増加、自動車優先の道路状況など

④里並み観光地

景観障害物の乱立、無秩序な土地利用など

今回の報告の焦点

第1部：温泉地における課題と対策

- ➡ 前回指摘した温泉地の問題点について、
宿泊施設へのアンケートの結果により検証

第2部：観光地再整備（地区レベル）に関する制度のあり方

- ➡ 事例調査を踏まえた問題点の整理・検討

本日の報告内容

- 1 研究の目的と背景
- 2 観光地再整備がめざすもの
- 3 観光地再整備の方法(地区レベルを焦点に)
 - (1)温泉地
 - (2)その他の観光地
- 4 観光地再整備に関わる制度の実態
- 5 観光地再整備に求められ制度
- 6 今後の研究課題(まとめ)

宿泊施設に対するアンケート調査

<目的>

(1) 宿泊施設の経営者の考えを把握

- ① 温泉地全体に対する問題点
- ② 国に対する要望

(2) 宿泊施設が抱える問題点の検討

- ① 小さな宿泊施設の後継者問題、大きな宿泊施設の金利負担問題などが存在することの検証
- ② 今後も廃業宿泊施設が増加する可能性を検討

会津若松・福島市におけるプレ・アンケート調査

宿泊施設経営者を対象

温泉地	市町村	回答数	対象軒数	回収率
東山温泉	会津若松	7軒	18軒	39%
飯坂温泉	福島	16軒	48軒	33%
土湯温泉	福島	9軒	24軒	38%
合計		32軒	90軒	36%

10

※ 現在も引き続き受け付けているため、暫定値(対象軒数はHPによる協会加盟施設数)

各温泉の位置

東山温泉



会津若松駅より
バスで約15分

飯坂温泉



福島駅より
電車で23分

土湯温泉



福島駅より
バスで約40分

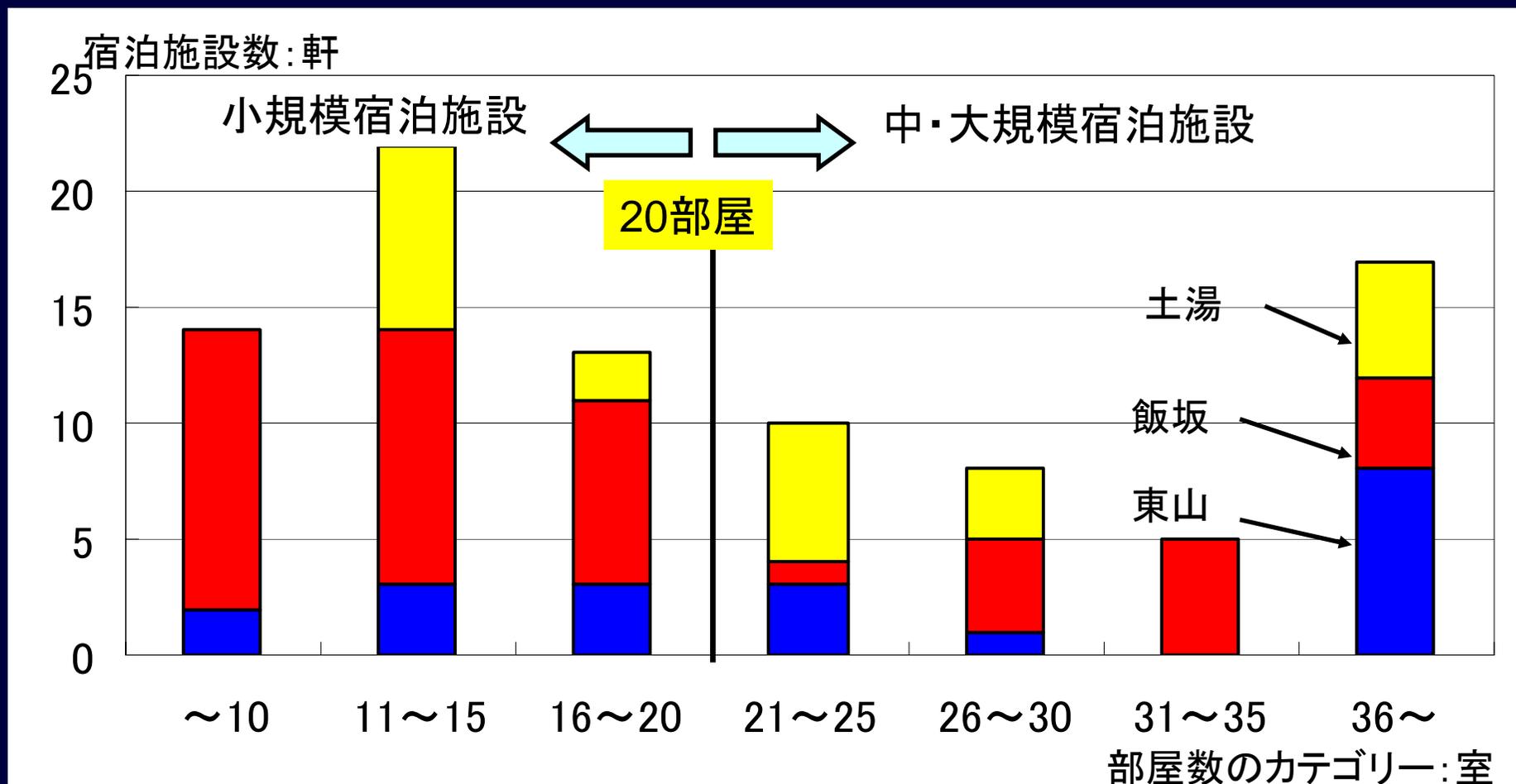


各温泉地の状況

	収容定員 (総計)	入込客数 (07年)	ピーク時 との比較	02年 との比較
東山温泉	4,200名	561,705人	-43% (94年比)	+1%
飯坂温泉	6,031名	922,674人	-35% (90年比)	-14%
土湯温泉	3,178名	523,766人	-13% (02年比)	-13%

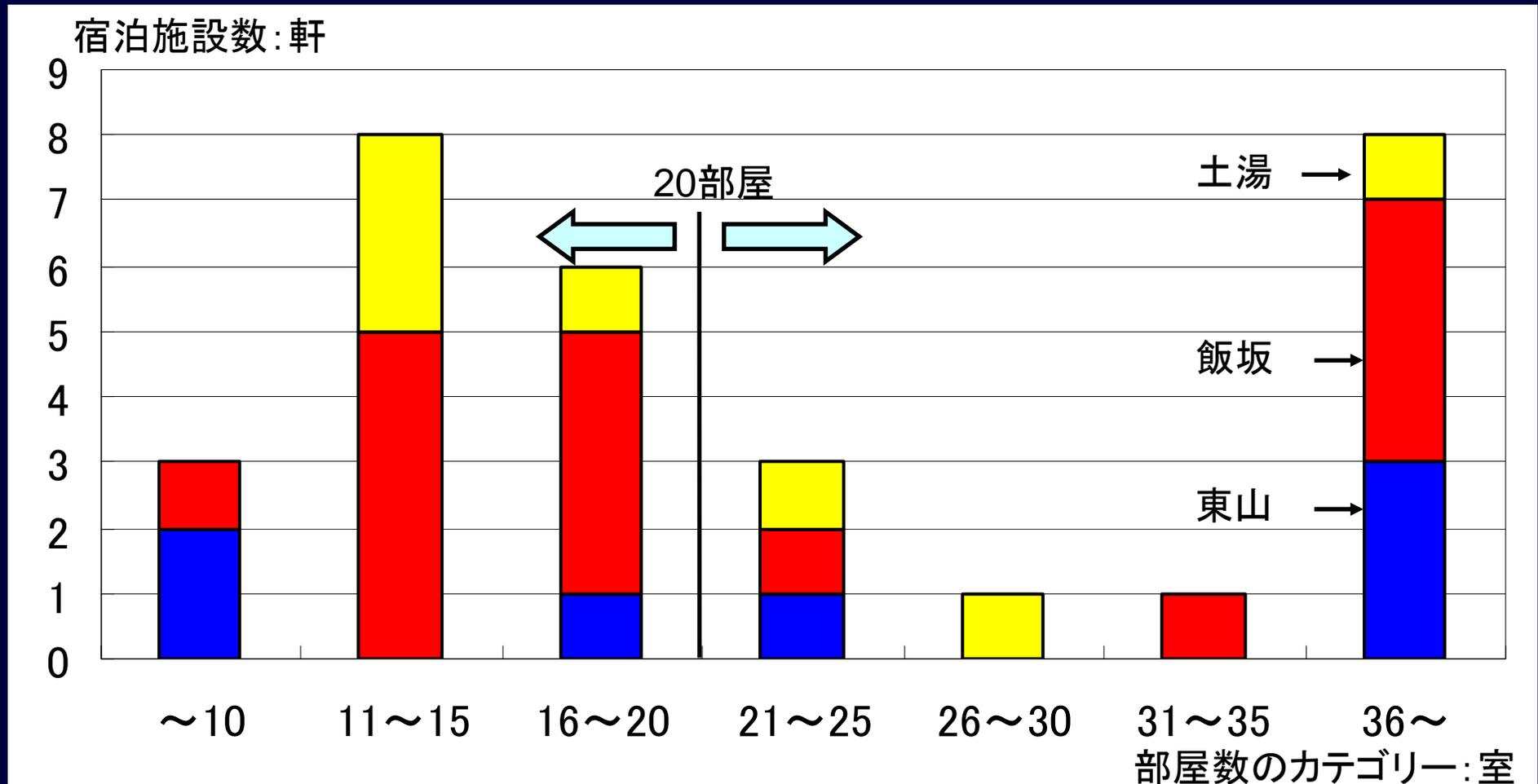
注)「収容定員」は観光協会加盟の宿泊施設のみ
土湯温泉の入込客数に土湯峠を含まない

温泉地毎の部屋数と宿泊施設数の分布



小規模: 20部屋以下: ①従業員数(常勤)がほぼ1桁
②収容定員がほぼ100名以下

回収したサンプルの分布



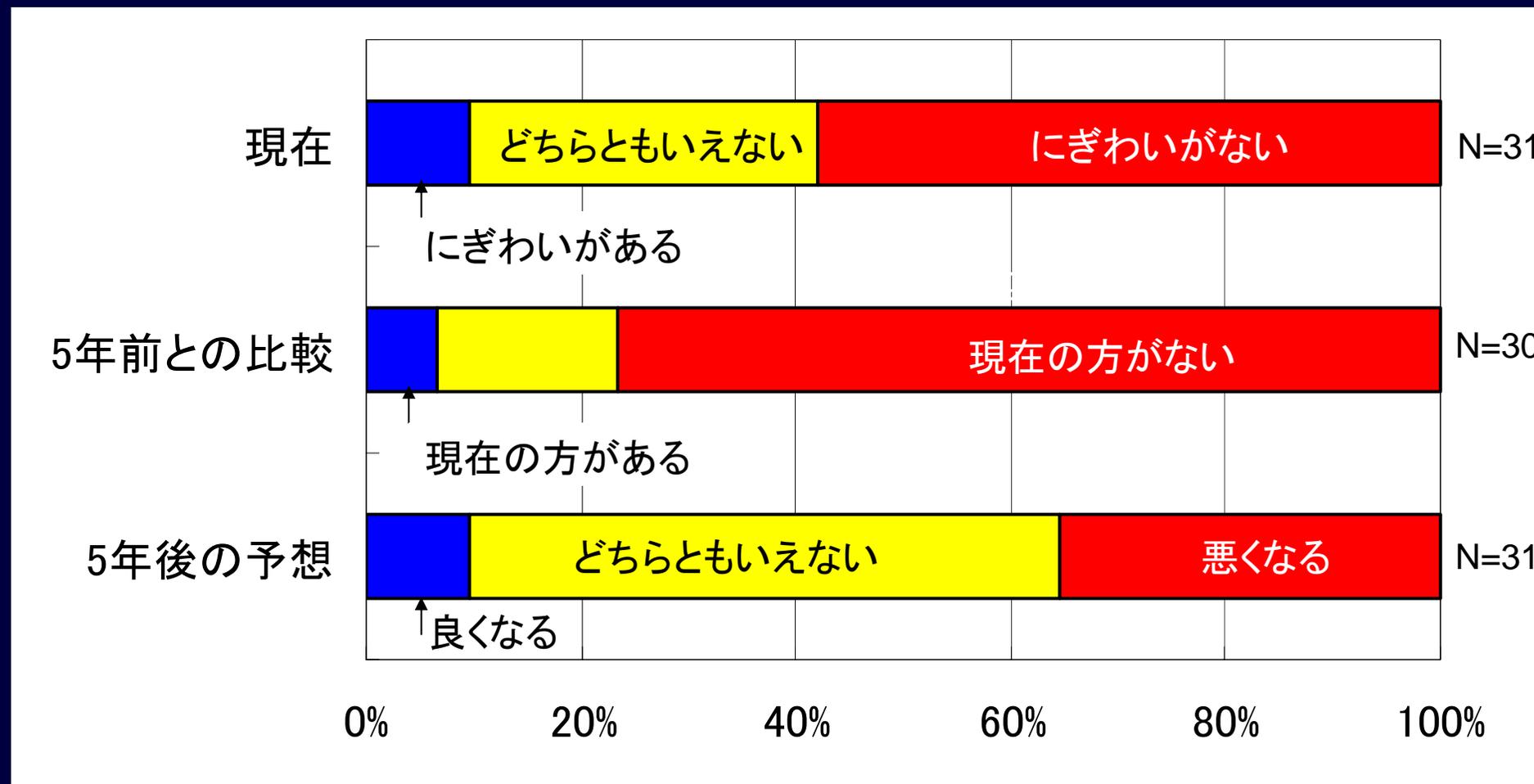
注) 土湯温泉2軒は不明

東山温泉は、同一経営者の旅館は1軒とした

アンケート設問

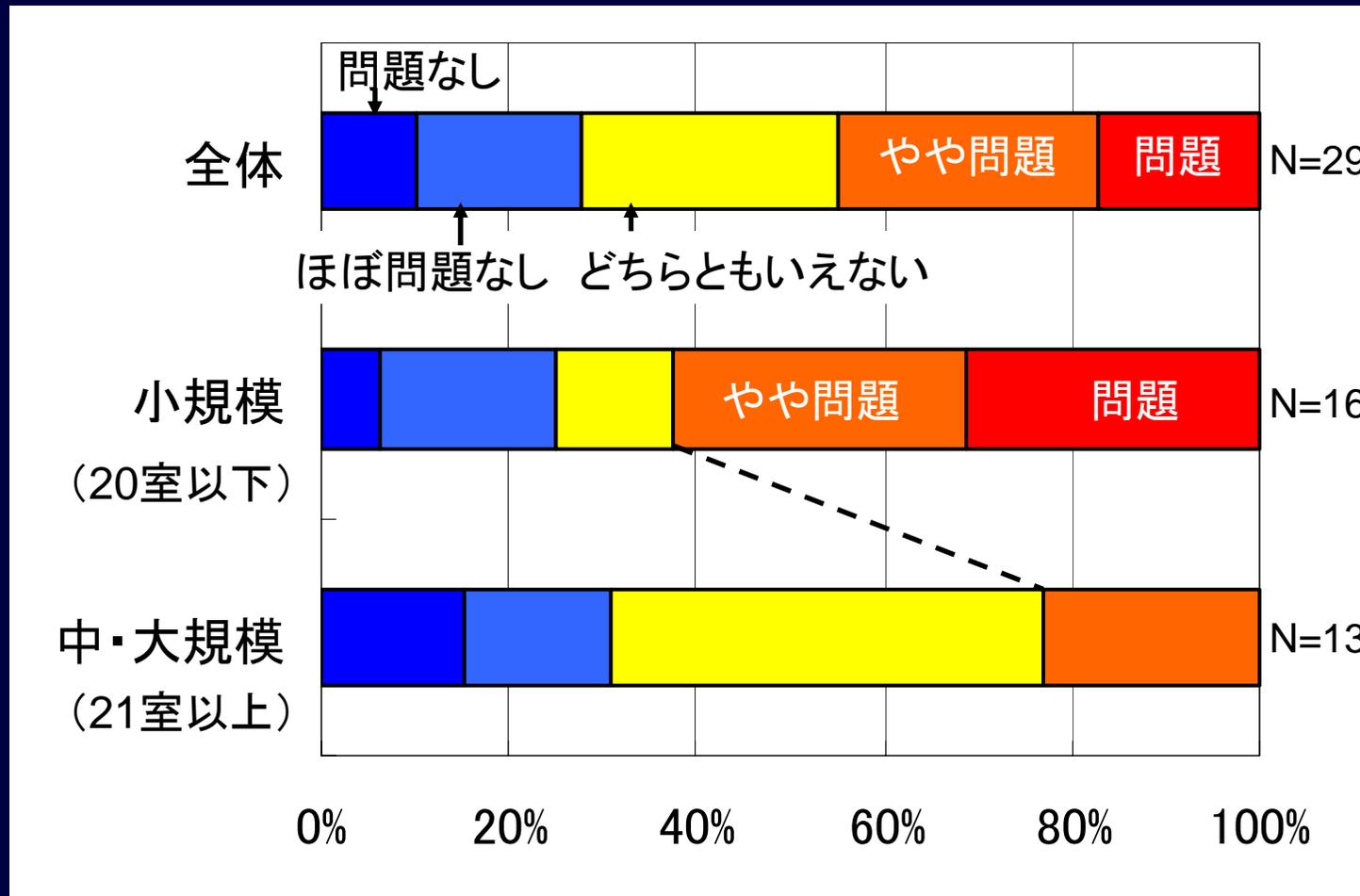
- 問1 属性(創業年、部屋数、所有形態など)
- 問2 温泉地全体のにぎわいについての印象
- 問3 温泉地が抱えるハード面の問題
- 問4 経営上の問題(後継者、金利負担など)
- 問5 経営戦略について(規模の変更、料金設定など)
- 問6 国の支援策に対する要望
- 問7 回答者属性(性別・年齢)
- 問8 自由回答(任意)

(1) 温泉地の状況(にぎわいの印象)



👉 現在、「にぎわいがない」と感じる経営者が多い

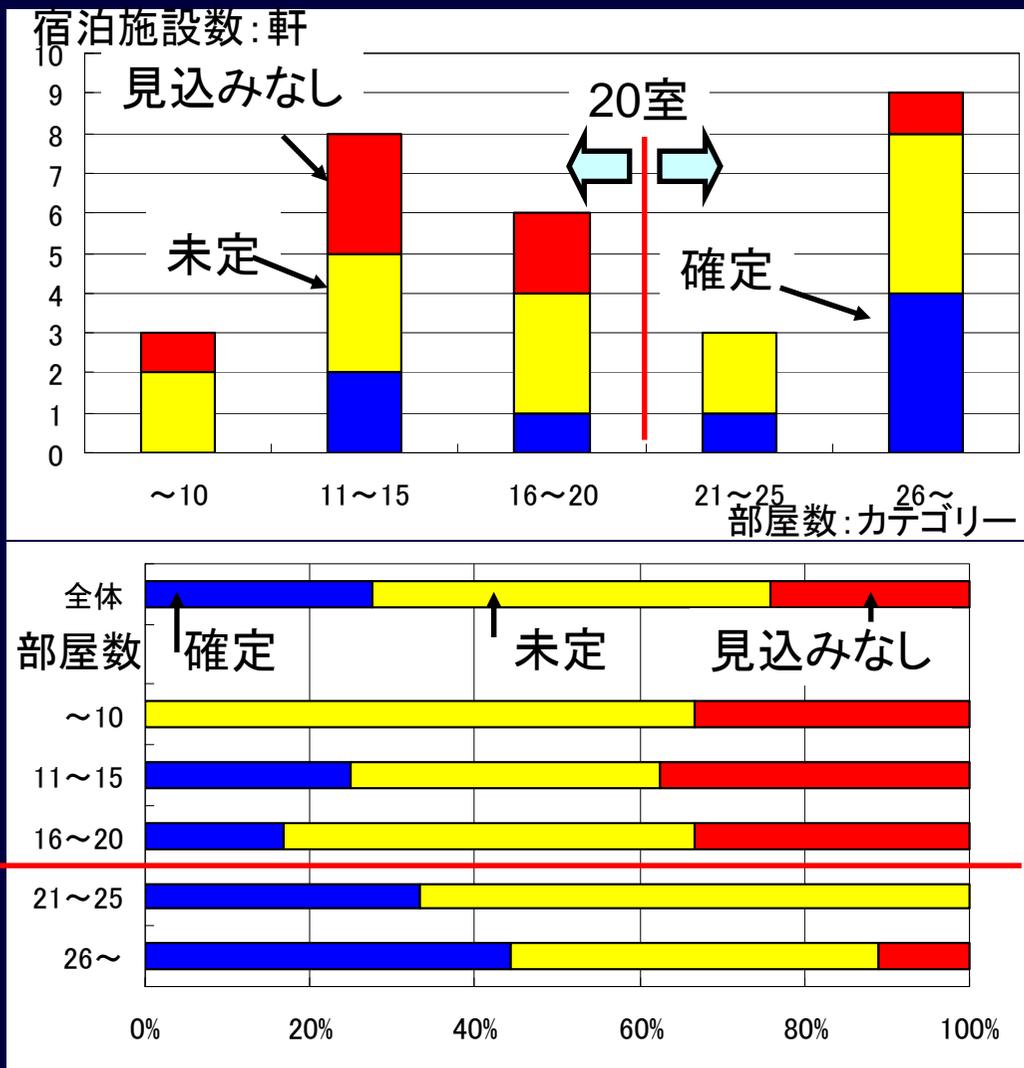
(2) 宿泊施設存続への課題 後継者問題 <5段階評価>



注) 小規模旅館1施設の「無回答」を除く

👉 小規模旅館の方が、「問題あり」の割合が高い

後継者の確定状況



20室以下

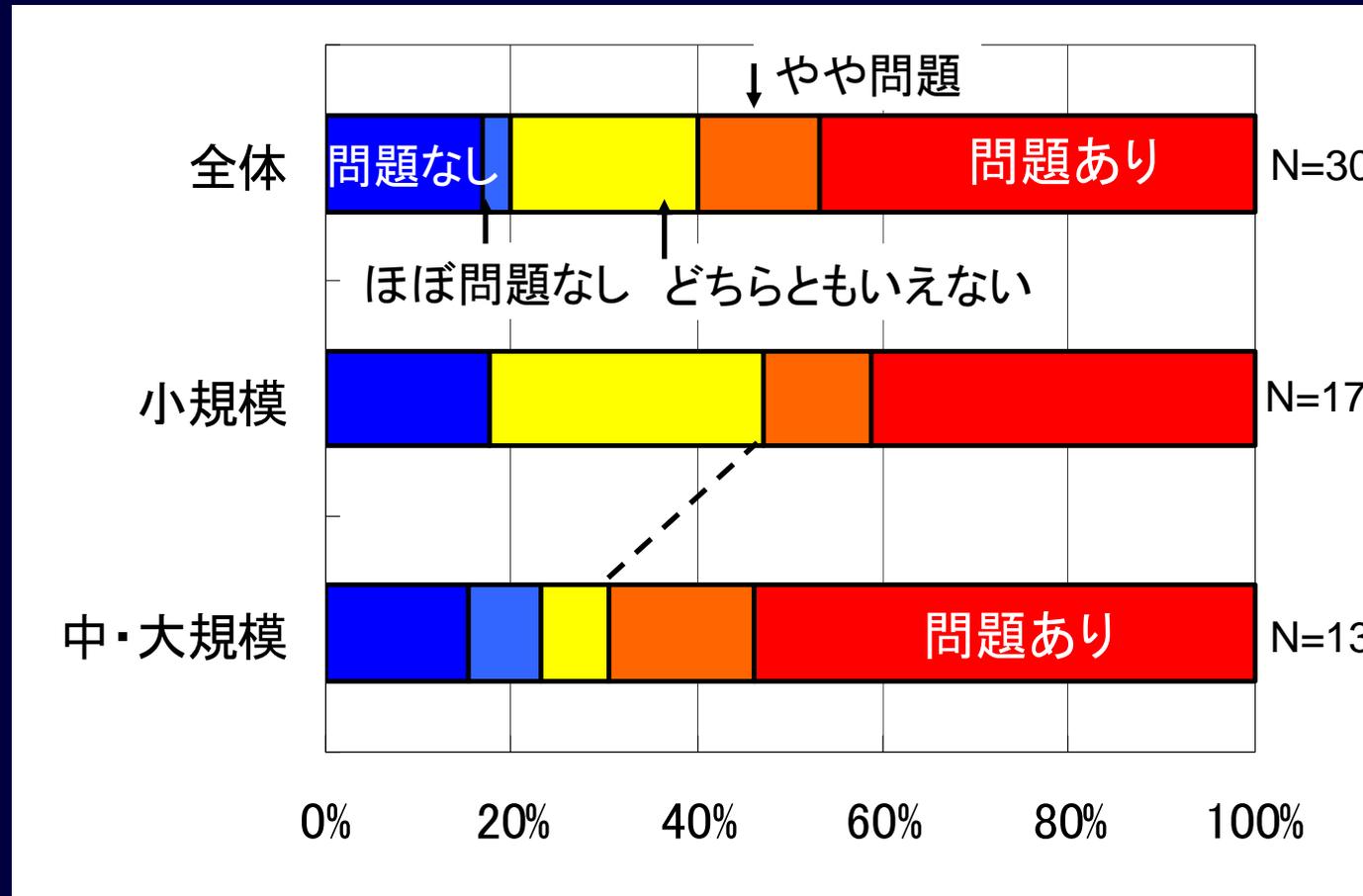


21室以上

注)「確定」には、「ほぼ確定」を、「見込みなし」には、「ほぼ見込みなし」を含む
小規模旅館1施設の「無回答」を除く

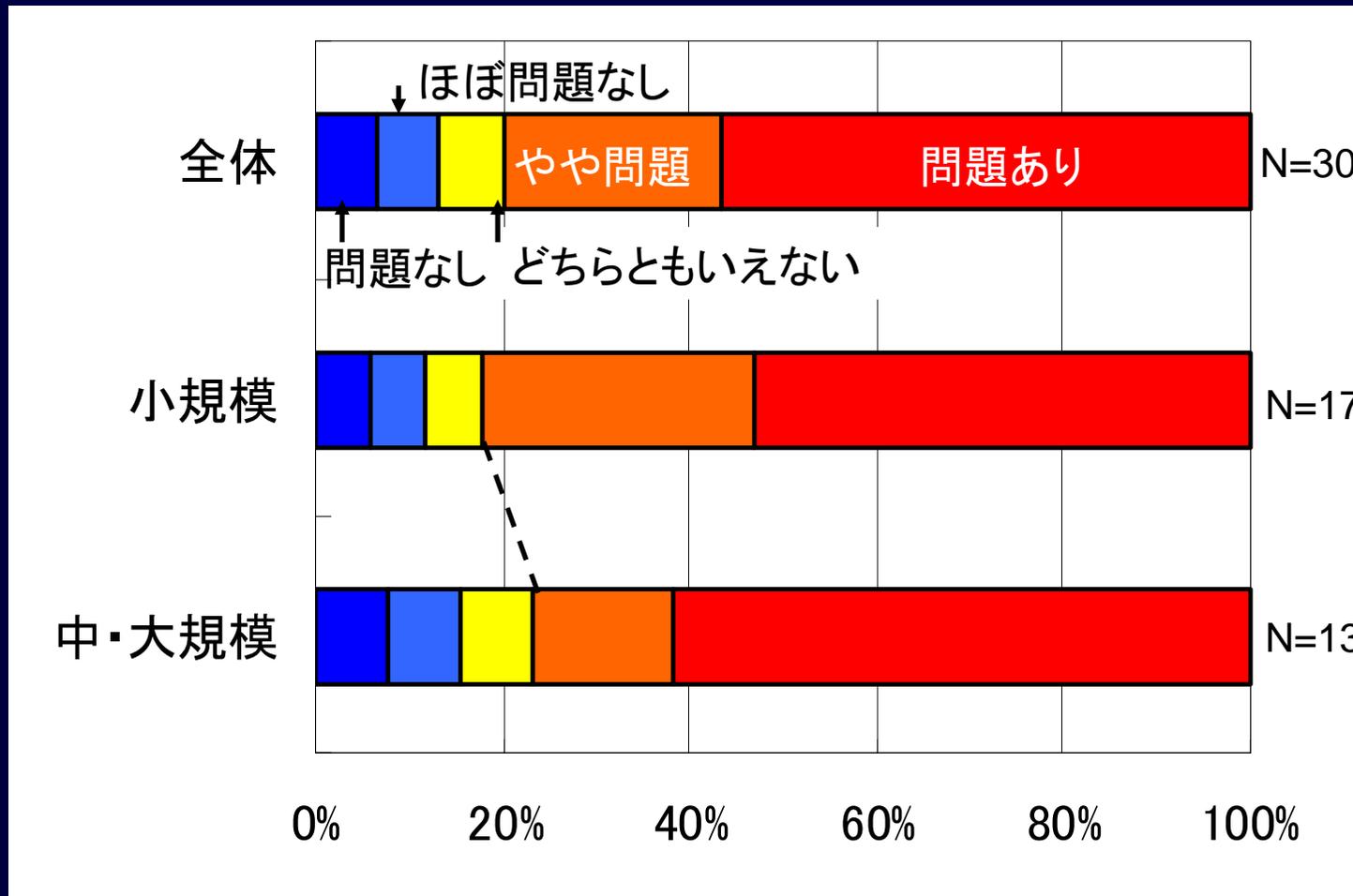
👉 小規模旅館に後継者の見込みがないが集中

(2) 宿泊施設存続への課題 金利負担の問題 <5段階評価>



👉 中・大規模旅館の方が、金利負担が問題となっている

(2) 宿泊施設存続への課題 新たな借入について<5段階評価>

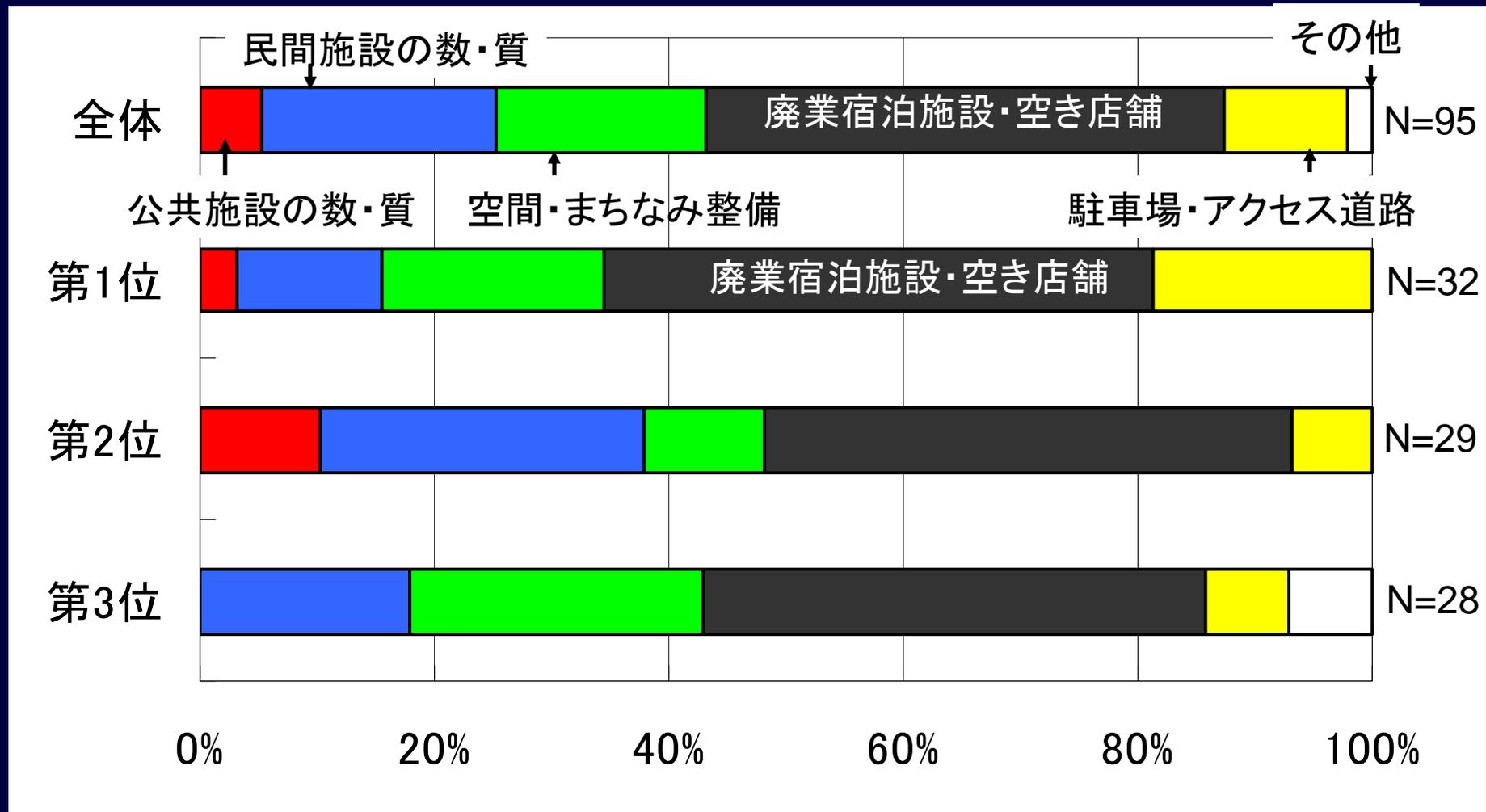


➡ リニューアルのための新たな借入は困難

(3)ハード面の課題(上位3つまで選択)

設問(大区分)	実際の設問(小区分)
(1)公共施設 (足湯・共同浴場など)	① 公共施設の数
	② 公共施設の質
(2)民間施設 (物販・飲食店など)	③ 民間施設の数
	④ 民間施設の質
(3)空間・外観整備 (遊歩道・外観統一など)	⑤ 遊歩道など空間整備
	⑥ まちなみの整備
(4)空家 (空き店舗・廃業宿泊施設)	⑦ 空き店舗
	⑧ 廃業宿泊施設
(5)交通 (駐車場・アクセス道路)	⑨ 駐車場の整備
	⑩ アクセス道路整備
(6)その他<具体的に>	⑪その他<具体的に>

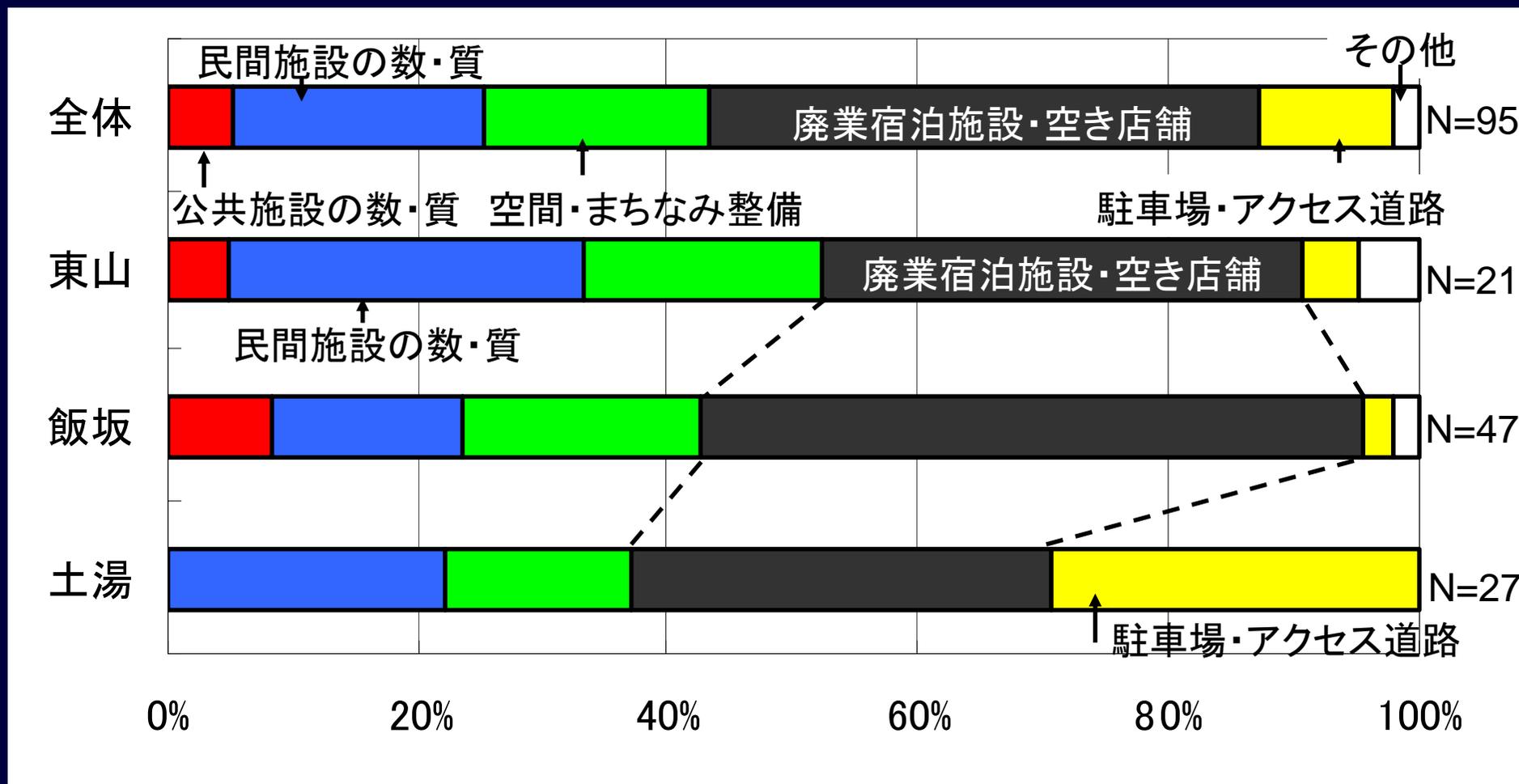
(3) 温泉地のハード面の課題(順位)



注) 全体には、順位がなかった6回答を含む

👉 空き家の存在を問題視する意見が多い

(3) 温泉地のハード面の課題(温泉地別)

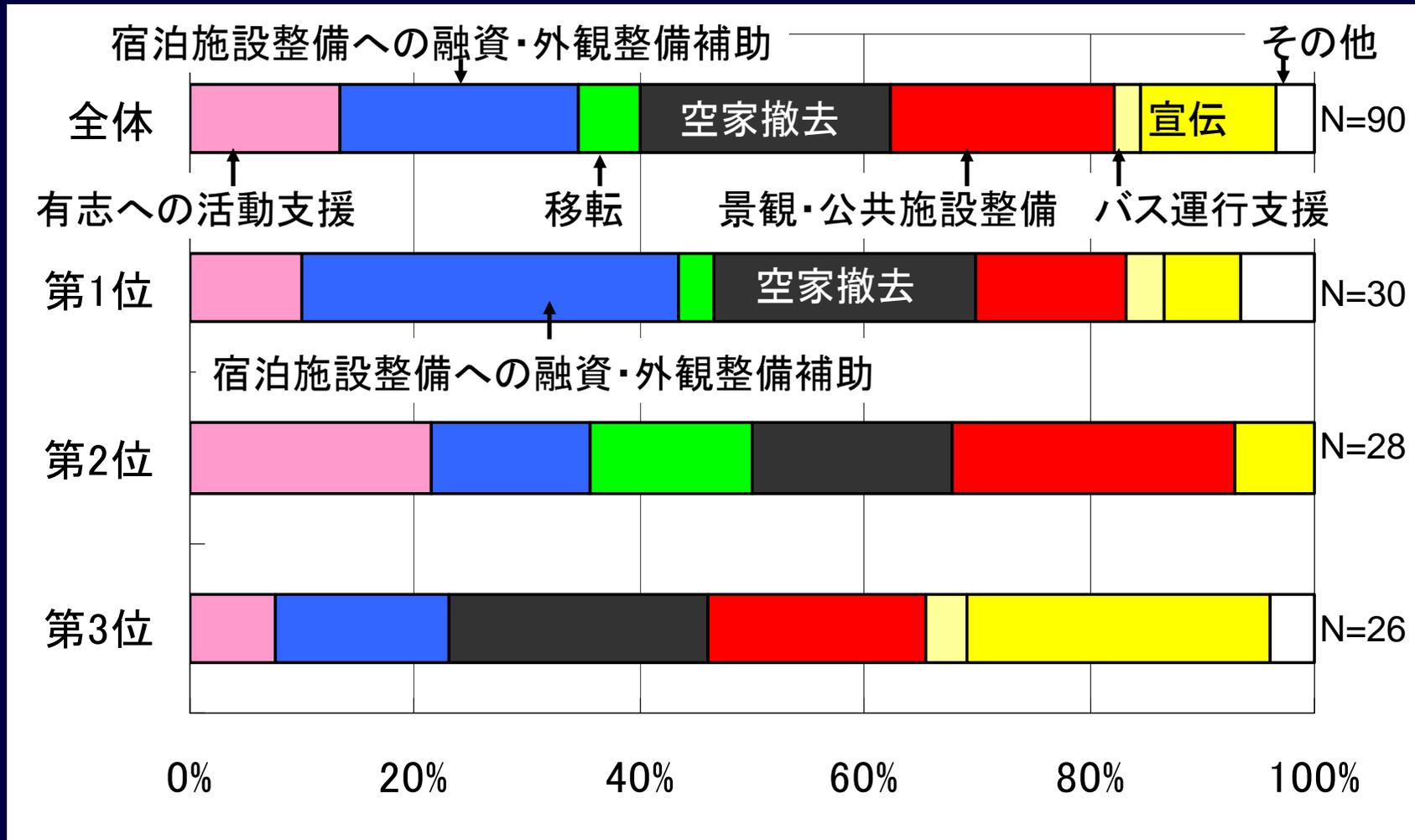


👉
どの温泉地も「空家」の問題が大きいことを認識
民間施設・駐車場などは温泉地の事情を反映

(4) 国への要望(上位3つまで選択)

設問(大区分)	実際の設問(小区分)
(1)活動支援 (有志の新たな取り組み)	① 有志の新たな取り組み
	② アドバイザーの派遣
(2)宿泊施設整備 (リニューアル・外観統一)	③ 個々の宿泊施設の設備投資
	④ 個々の宿泊施設の外観統一
(3)移転 (用地整備・買取保証)	⑤ 用地整備
	⑥ 買取保証
(4)空家撤去	⑦ 空家撤去
(5)景観・公共施設整備 (公共施設・景観整備)	⑧ 足湯・散策路など公共施設整備
	⑨ 電線類地中化など景観整備
(6)公共交通	⑩ バスの運行支援など
(7)宣伝	⑪ 宣伝・誘客活動
(8)支援は必要ない	⑫ 支援は必要ない
(10)その他<具体的: >	⑬ その他<具体的: >

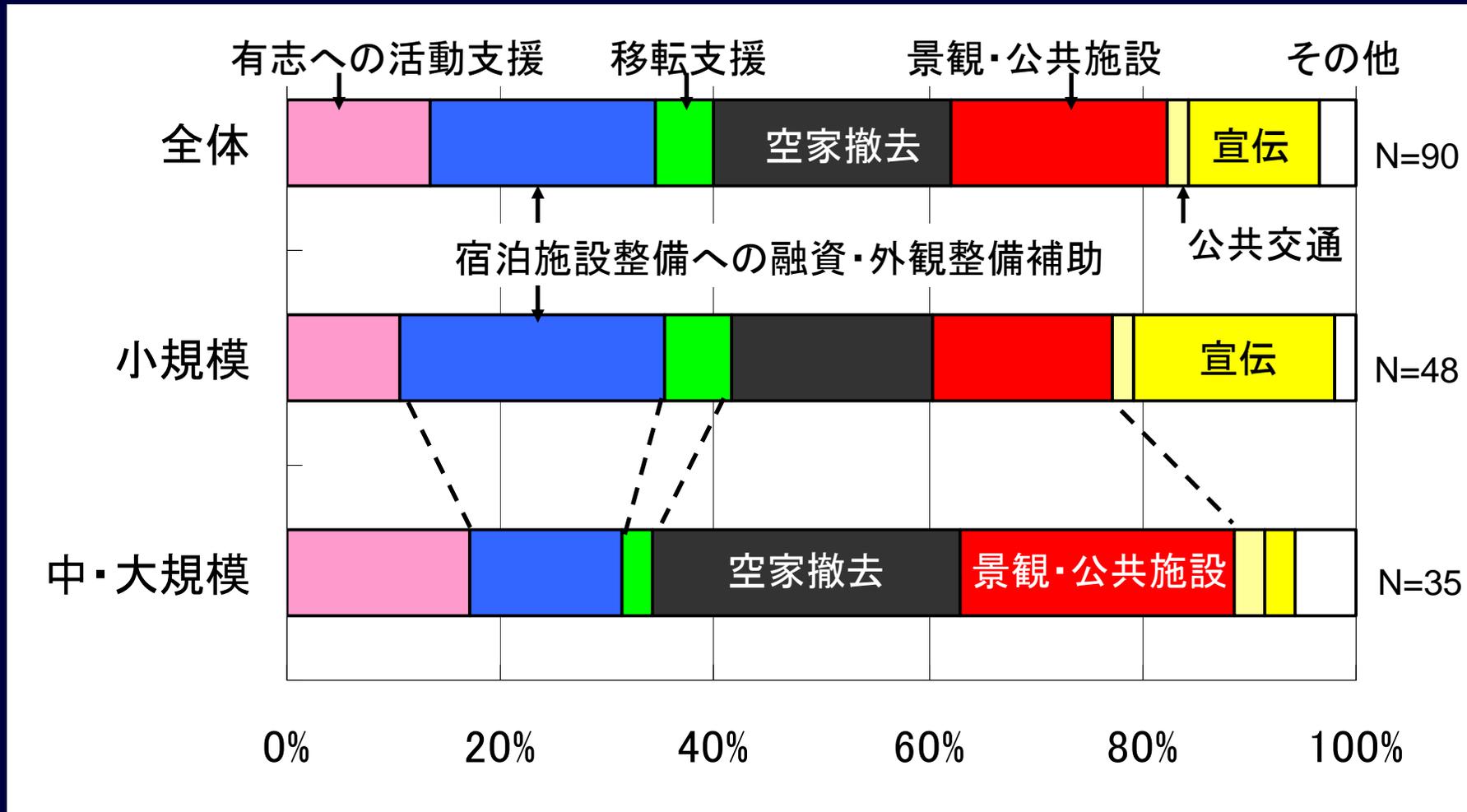
(4) 国への要望(順位)



注)「アドバイザー派遣」と「支援は必要ない」は回答ゼロ
 全体には順位が明記されていない6回答を含む

👉 総合では、空家撤去・景観施設整備・宿泊施設整備への融資が多いが、第1位は宿泊施設関係への融資・補助²⁵

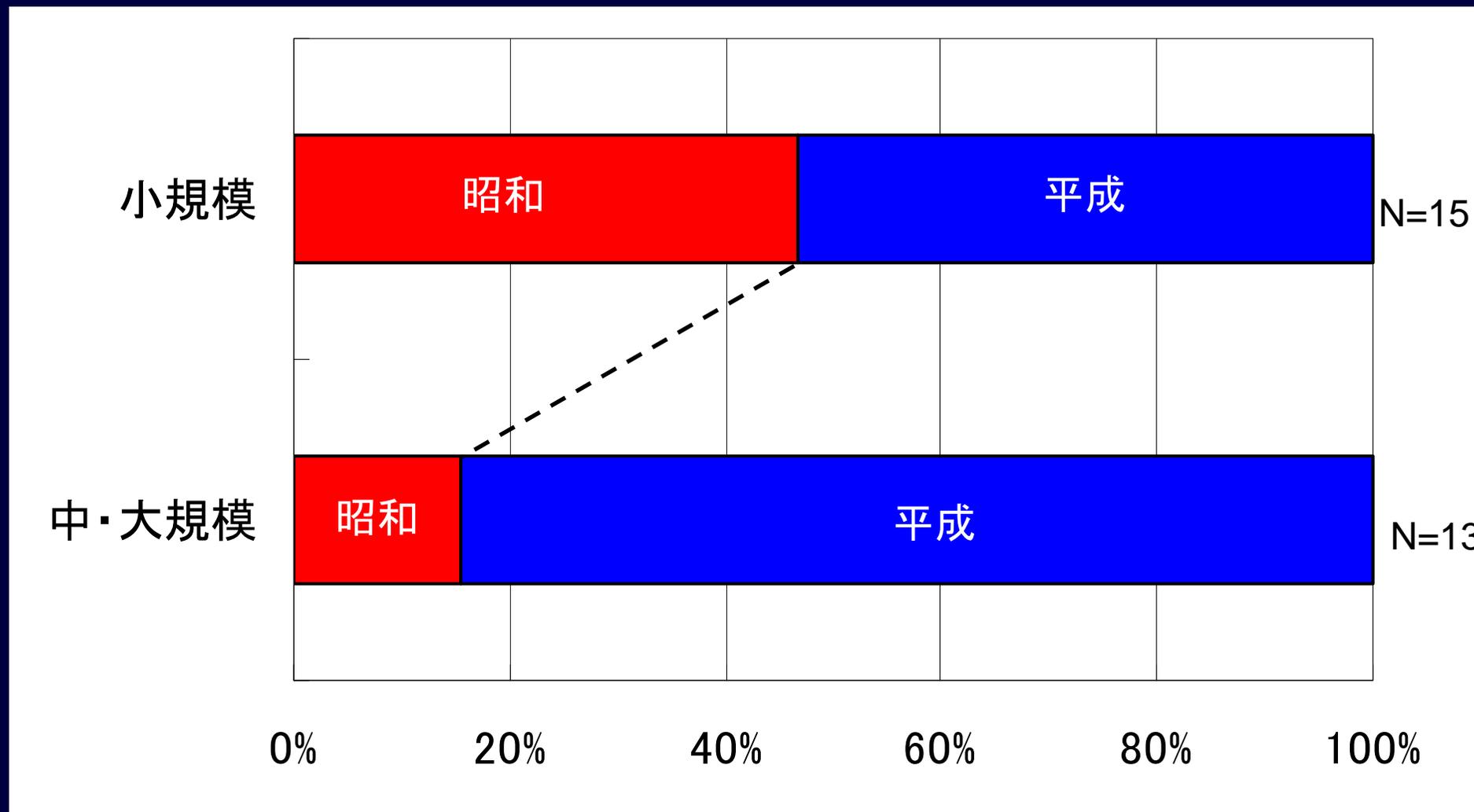
(4) 国への要望(宿泊施設規模別)



注)「アドバイザー派遣」と「支援は必要ない」は回答ゼロ
 全体には順位が明記されていない6回答を含む

**小規模旅館は、個々の宿泊施設整備、
 中・大規模旅館は景観整備(空家撤去等)を要望**

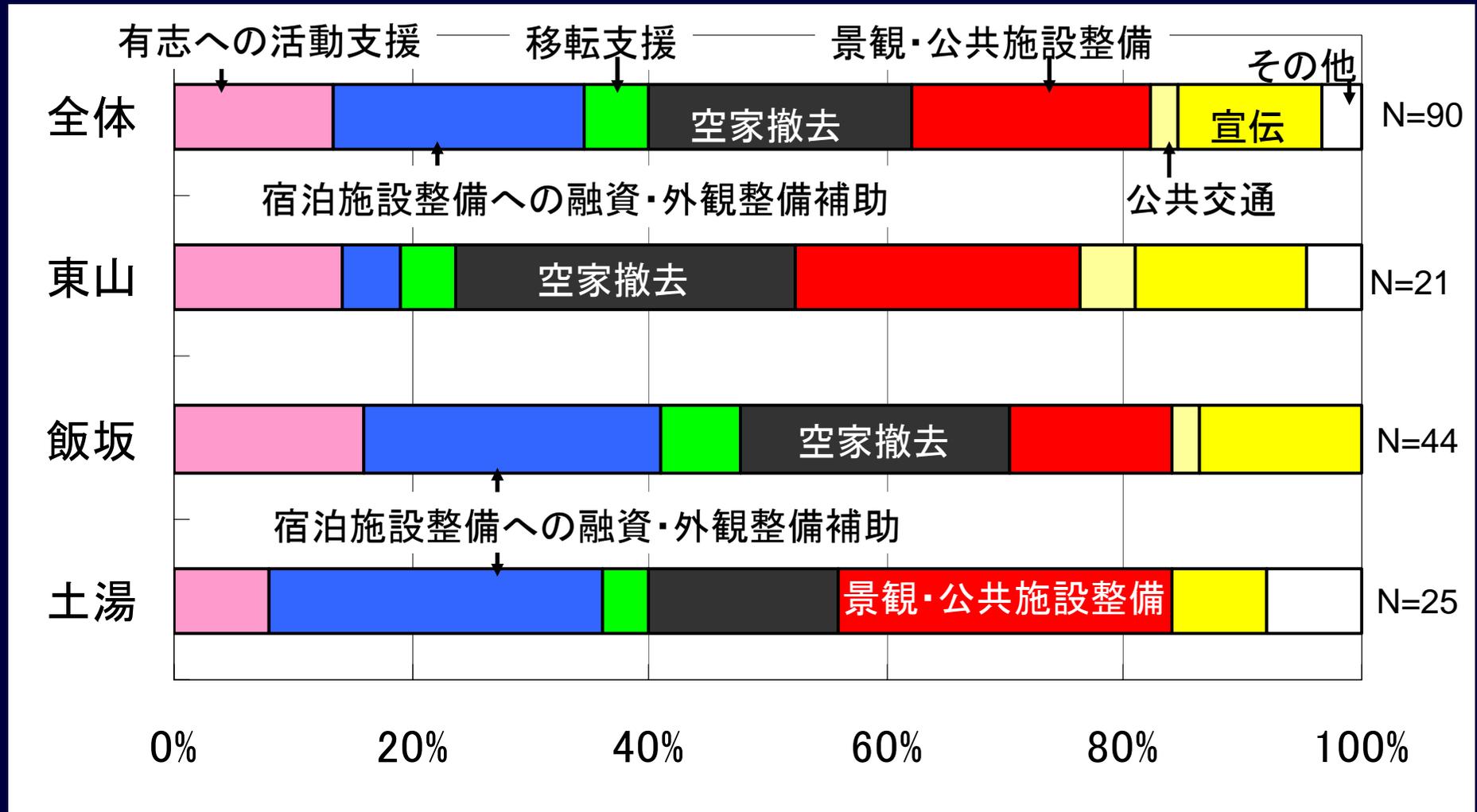
直近の改築年



注) 部屋数不明の2施設、改築年不明等3施設を除く

👉 **小規模宿泊施設の老朽化**

(4) 国への要望(温泉地別)



☞ 温泉地により要望する支援策に差異
 空家撤去は空き店舗よりも廃業宿泊施設が目立つ温泉地

その他〈自由回答〉

- 固定資産税の減免をお願いしたい
- 一方的に支援をお願いすることはないが、地元での町づくり整備については、補助金等の制度を拡充して欲しい
- 各地域ごとに特徴があるので地域特性を考慮した支援が欲しい
- もう少し、行政（自治体）がリーダーシップを発揮して欲しい

温泉地アンケートのまとめ

<廃業宿泊施設増加の可能性>

- ① 小規模宿泊施設は後継者がいないケースが多い
- ② 設備投資のための新たな借入は困難
⇒廃業宿泊施設が今後も増加する可能性

<温泉地に対するハード面の問題点>

- ① 空家の存在は各温泉地の共通の大きな課題
- ② 駐車場整備・店舗など民間施設の問題は個別課題

<国への要望>

- ① 空家の撤去に対する支援
- ② 景観・公共施設整備への支援
- ③ 宿泊施設整備への支援(特に、小規模宿泊施設)

第2部：観光地再整備（地区レベル） に関する制度のあり方

1 再整備の目的と方法

- (1) 再整備の目的
- (2) 再整備の方法（対象と手法）

2 再整備に関わる制度

- (1) 再整備に関わる制度の実態
- (2) 再整備に求められる制度の方向



- ①事例研究・制度調査・既往関連研究など
- ②自治体向け「観光地再生に関するアンケート（実施中³）」

1 再整備の目的と方法

(1) 再整備の目的

① 観光ニーズの多様化・高度化への対応

→ 地域資源の多角的活用などによる観光・景観・環境魅力の向上

② 地域との共生への配慮

→ 観光とからめた地域課題の複合解決、他産業との連携などによる地域への社会文化的・経済的波及効果の拡大



地区というまとまりでの総合的な観光魅力の向上

→ 滞在時間の延長、観光消費の拡大を重視

(2) 再整備の方法

再整備の対象

①施設 (点)	<ul style="list-style-type: none">・老朽化、陳腐化した施設の再整備・空き地・空き家・空き店舗などを活用した施設の整備
②街なみ・みち (線)	<ul style="list-style-type: none">・建物外観、道路、広場・緑地、修景などの再整備
③街区・拠点 (面)	<ul style="list-style-type: none">・広がりをもった土地(遊休地・施設、駐車場等)の再編による面的な再整備・新たな街区・拠点の整備とからめた再整備の促進
④地区 (面)	<ul style="list-style-type: none">・土地利用の整序・地区の景観・環境の再整備

再整備の手法	再整備の対象		
	点	線	面
①観光施設の再整備・整備	●		
②廃屋除去、空地・家を活用した施設の整備	●		
③観光施設のネットワーク化		●	●
④街並みの再整備		●	●
⑤複合機能の一体的整備による拠点整備	●		●
⑥水辺等景観・環境魅力を活用した拠点整備	●		●
⑦景観障害物の除去・改善		●	●
⑧歩行環境等の環境の再整備		●	●
⑨街区・拠点の面的再整備・整備			●
⑩土地利用の整序			●

②廃屋跡地を活用した施設の整備

<日光市(鬼怒川温泉)>

- 廃業旅館の跡地を公園として整備(まちづくり交付金)



④街並みの再整備

<川越市(蔵のまち)>

- ・伝建地区指定を契機に道路拡幅をせずに街並み整備
(歴みち事業)



⑤複合機能の一体的整備

＜豊田市（旧足助町の福祉センター）＞

- ・福祉・生きがい対策・観光の複合施設「百年草」を整備
（福祉系事業？）



⑥水辺等の景観・環境魅力を活用した拠点整備

<日光市(中禅寺湖畔)>

- ・湖畔を占有していた駐車場の移設・拡張(立体化)し、湖畔を園地・プロムナード化(ふるさとづくり事業:総務省、緑のダイヤモンド計画:環境省などを活用)



⑧歩行環境等の環境の再整備

<小布施町>

- ・街区周辺に駐車場を整備し
まちなかへの車の進入を軽減
(地方道路臨時交付金)
- ・修景による快適な歩行空間の
整備(民間主導)



⑨街区・拠点の面的整備

<長野市(ぱていお大門)>

・空き蔵群を活用し、複合商業施設として再整備(リノベーション補助)



2 再整備に関わる制度

(1) 制度の実態と課題

<制度の実態>

- ・観光庁は外客誘致、それとも関連づけた広域連携の促進に力点をおいたソフト事業が主体（観光圏整備事業、ビジット・ジャパン・アップグレードプロジェクトなど）
- ・観光地再整備に活用できる制度は多いものの、その所管は、国交省、農水省、総務省、環境省、経産省、内閣府など多方面にわたる
(その数、主なもので30余り、活用できるという意味では80余りに及ぶ)

観光地再整備に関わる主な制度(1)

—観光地・地域に関わるもの—

制 度	所管庁	対 象	対 象		支 援 内 容
			ハード	ソフト	
観光圏整備促進 ・観光圏整備 ・農山漁村活性化P ・宿泊施設整備など	観光庁	協議会	○	○	補助金 交付金 設備投資貸付
ビジット・ジャパン・ アップグレードP	観光庁	自治体 民	△	○	補助金

観光地再整備に関わる主な制度(2)

—地域・まちづくりに関わるもの①—

制 度	所管庁	対 象	内 容		備 考
			ハード	ソフト	
まちづくり交付金 (都市再生整備計画)	国交省	自治体	○		交付金 地方移管の対象
地域自立・活性化 (広域活性化計画)	国交省	都道府 県	○	○	交付金
地方の元気再生	内閣府	自治体 民間		○	補助金
頑張る地方応援P (19~21年)	総務省	自治体		○	地方交付税等の 財政支援

観光地再整備に関わる主な制度(3)

—地域・まちづくりに関わるもの②—

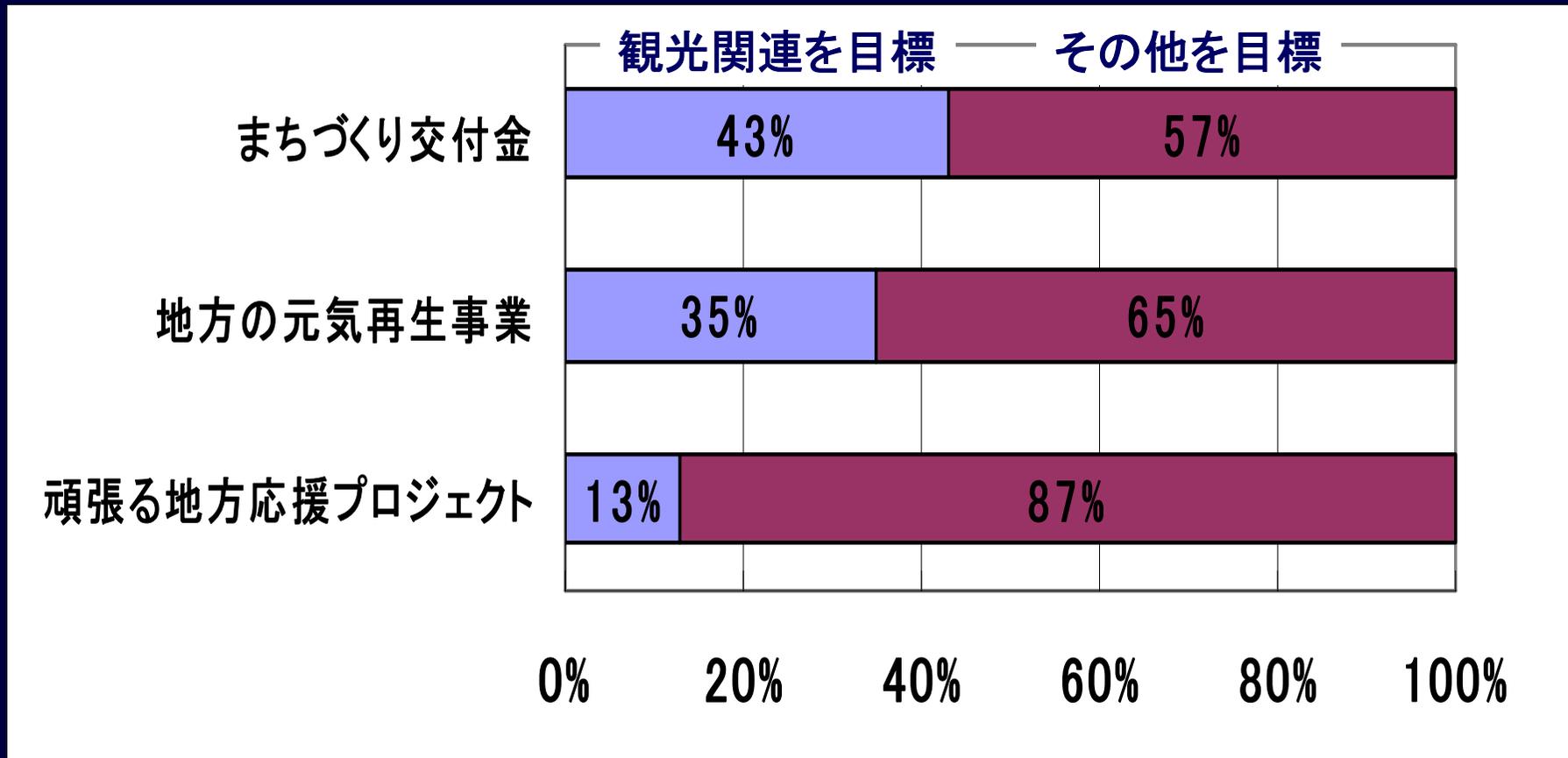
制 度	所管庁	対 象	内 容		備 考
			ハード	ソフト	
歴史的環境形成総合支援	国交省	協議会	○	○	補助金
景観形成総合支援	国交省	自治体	△	○	補助金(民への間接補助あり)
街なみ環境整備	国交省	自治体	○		補助金(民への間接補助あり)
空き家再生等推進	国交省	自治体	○		補助金
地域住宅(町家)	国交省	自治体	○		交付金
市街地再開発	国交省	自治体	○		補助金
土地区画整理	国交省	自治体	○		補助金
優良建築物等整備	国交省	自治体	○		補助金
まち再生総合支援	国交省	民間	○		補助金

観光地再整備に関わる主な制度(4)

—農山漁村・自然環境などに関わるもの—

制 度	所管庁	対 象	内 容		備 考
			ハード	ソフト	
農山漁村活性化P 支援	農水省	自治体	○		補助金
広域連携共生・対 流等整備	農水省	民間団 体等	○		交付金
子ども農山漁村交 流対策	総務省 文科省	民間	○	○	補助金
里山エリア再生交 付金	林野庁	自治体	○		交付金 廃止の対象
自然環境整備 (自然環境整備計画)	環境省	自治体	○		交付金
みなと振興交付金	国交省	自治体	○	△	交付金
日本風景街道	国交省	自治体 民間	△	○	補助金

近年、自治体の自主性・裁量性に配慮した制度に高い関心



まちづくり交付金：16～20年度、1, 512地区の目標（観光・交流、第2位）

地方の元気再生：20年度の選定119地区の目標（観光・二地域居住、第1位）

頑張る地方応援：19年度の応募1, 802地区の目標（観光振興・交流、第1位）

<制度の課題>

- ・縦割りでわかりづらい(情報提供)
- ・事務手続きが煩雑で使いづらい(ノウハウ)
- ・地元負担分が捻出できない(財源)
- ・期間が限定的で効果的な事業展開ができない(期間)
- ・多様な事業メニューが欲しい(対象)
- ・関連所管の調整・連携が煩わしい など

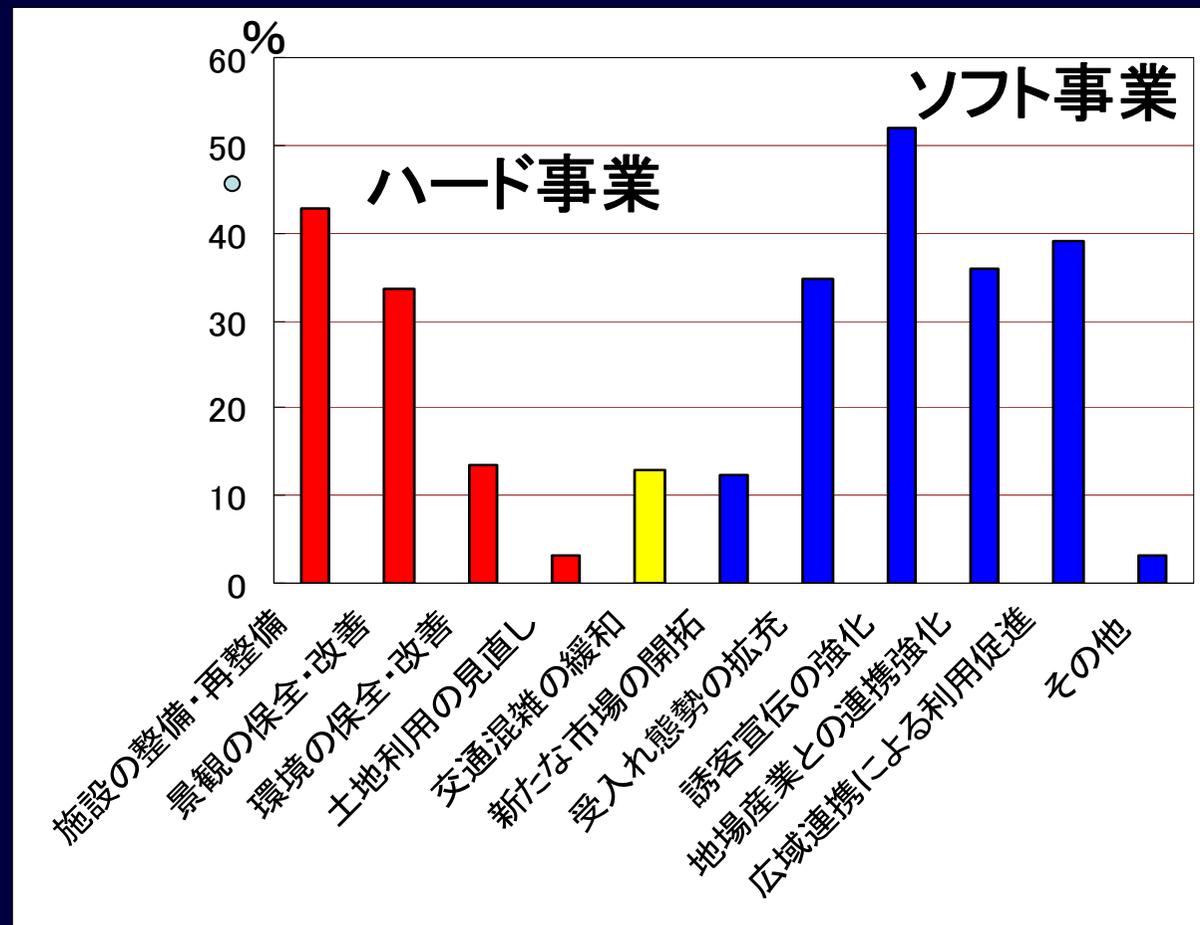


観光まちづくりを直接支援する制度は少なく
多様な課題に総合的な対応がしにくい

資料:「まちづくりに関する総合的な支援措置(政策レビュー結果)」 国交省 平成21年3月
「観光地再生に関するアンケート調査(1次集計)」

今後、観光地の再生のために取り組むことが 望まれる事業(アンケート1次集計)

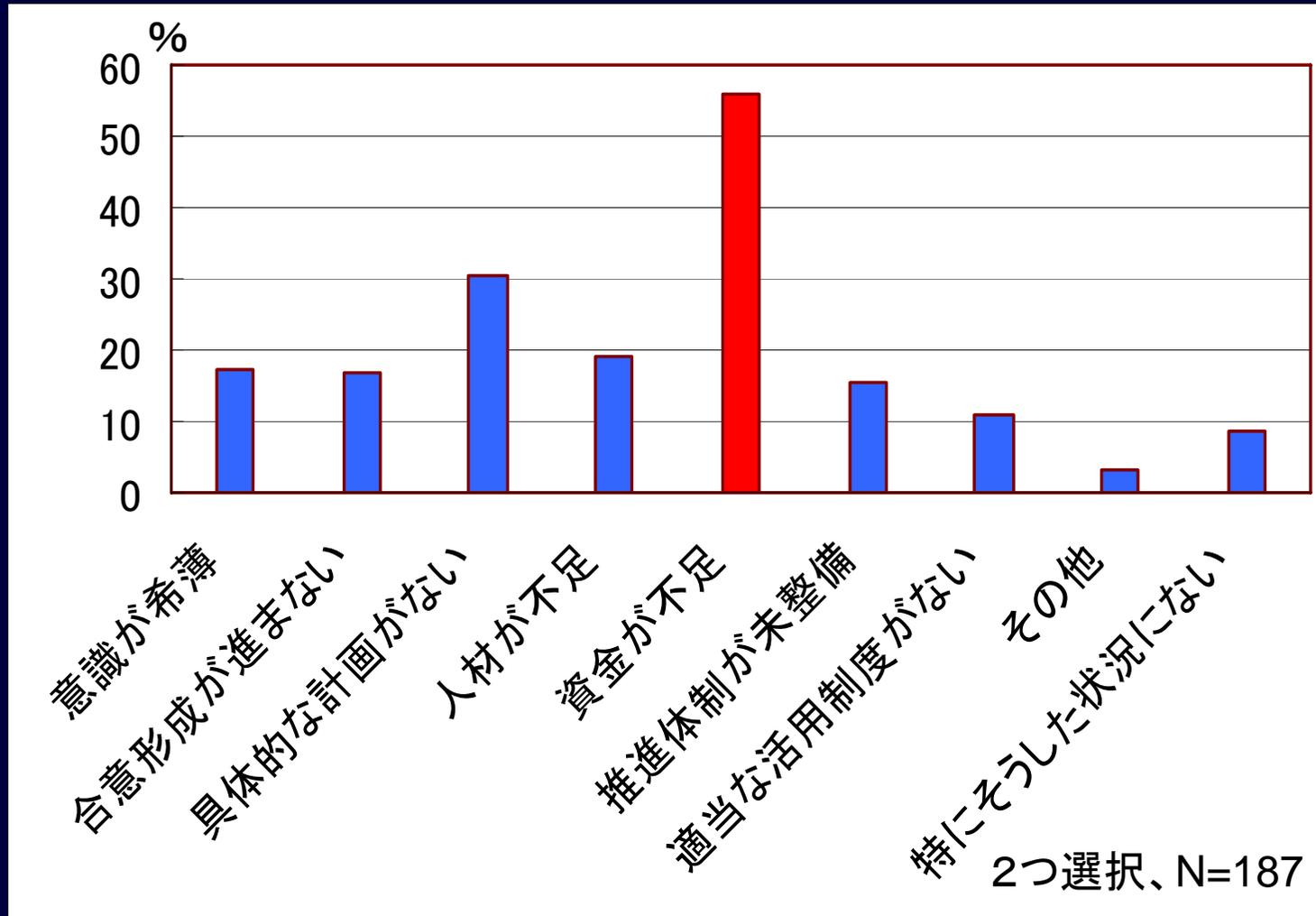
ソフト面では誘客宣伝・広域連携・地場産業連携等に関心
ハード面では施設の整備・再整備、景観保全・改善に関心



3つ選択、N=187

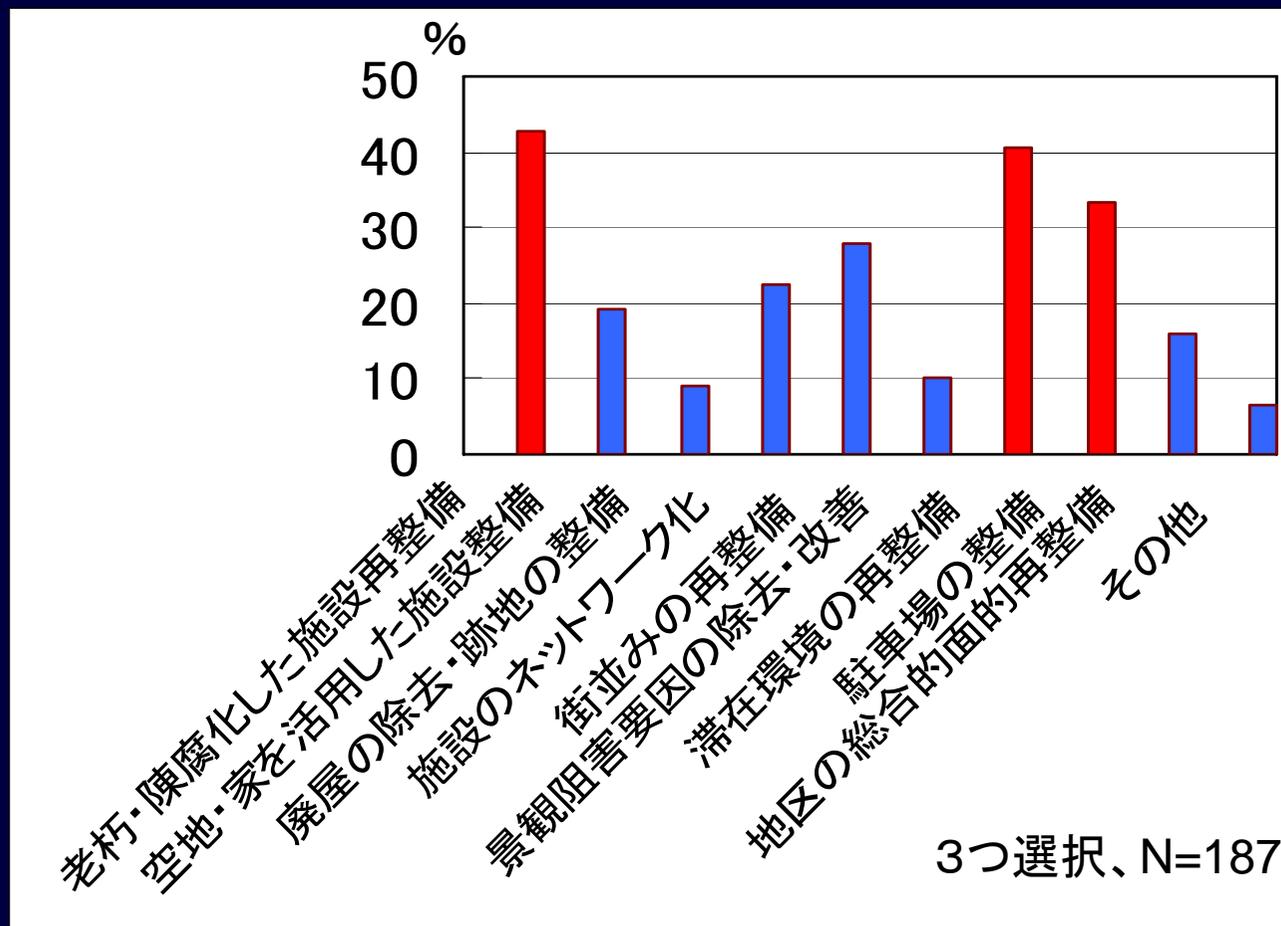
観光地再整備が進まない要因(アンケート1次集計)

資金不足が大きな要因
次いで具体的な計画がない、人材不足など



今後、観光地の中心地区をハード面から再整備する場合、重視する取り組み(アンケート1次集計)

施設の老朽化・陳腐化対応、滞在環境の再整備
駐車場の整備、街並み再整備、ネットワーク化などを重視



(2) 再整備に求められる制度の方向

< 制度設計・運用に求められる留意点 >

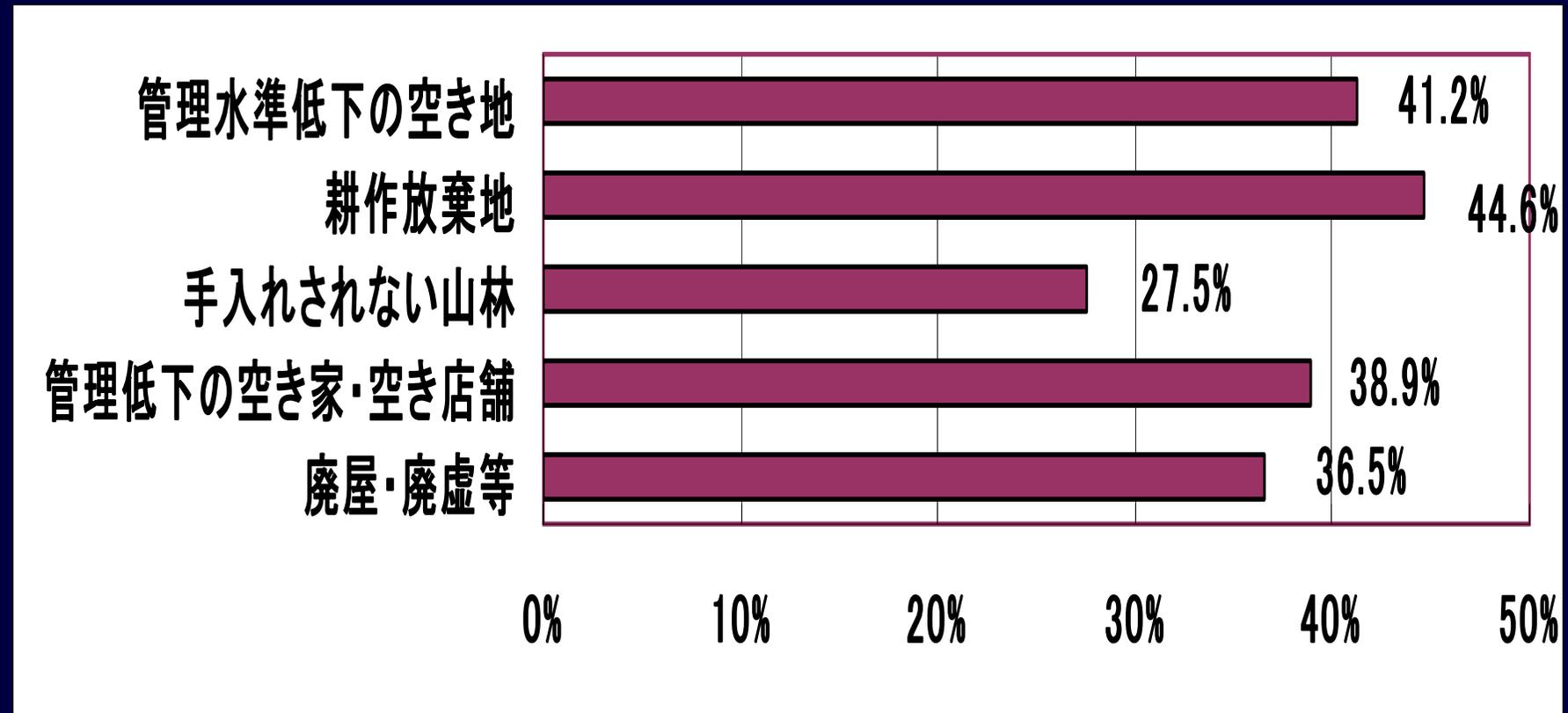
① 観光事業の特性を考慮しつつ、観光事業の「弱み」を「強み」に転換

- ・ 地域資源依存・地域総体が観光対象→ブランド化
- ・ 利用変動→連携で利用の平準化、オフを魅力に
- ・ 裾野が広い→総合行政・産業連携の促進

② 公共的利益の拡大、民間活力の活用等の障害となっているやっかいな問題への「公」と「民」の適切な対応

- ・ 「公」と「民」の連携促進、権利・利害の調整

③増加する空き地・耕作放棄地・荒廃した山林・空き家・ 空き店舗・廃屋など、「負」の地域資源の有効活用



※割合は回答自治体(1, 217)に対する割合

資料:「地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握調査」平成21年2月 国交省土地利用調整課

④地域の主体的な取り組み

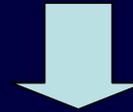
- ・活性化意識の高揚
- ・丁寧な合意形成
- ・明確な目標・方針の設定（地域特性の発揮、地域課題の明確化など）
- ・戦略的かつ柔軟な事業の推進（事業の連携、事業化プロセス、計画管理・事業評価など）
- ・賢い地域経営（関連分野・産業の連携、多様な主体・資金の活用など）



- ・**地域特性・実態をふまえた自治体独自の支援も各地で**
→長野県の観光地再生支援（温泉地・スキー場を対象に）、白馬村の廃屋除去に対する支援 など

<観光地再整備に求められる制度の方向>

- ・再整備の目的
- ・再整備の課題、再整備へのニーズ(アンケートなどより)
- ・再整備の制度・運用に求められる留意事項



- ・観光地再整備が求められる地区への長期的な観点からの集中的な投資
- ・多様な事業を総合的に組み合わせ、効果的に観光地再整備を促進
- ・複数年度を対象とした継続的な事業展開
- ・効果的な民間活力の活用・観光投資の誘導



新たな地区設定などによる支援制度の拡充

新たな地区設定のイメージ(試案)

観光圏整備法にもとづく「滞在促進地区」

+

観光まちづくりを総合的に推進する支援制度
(仮称)観光まちづくり推進地区

観光基盤を先行的に整備し、地区の再整備を促進
既存ストックを活用し、新たな観光拠点整備を推進
観光&宿泊拠点整備誘導地区

対象:道の駅、広域的な公園緑地、自然公園集団施設地区、環境悪化の進む水辺や森林、限界集落など

観光まちづくり推進地区のイメージ(松山市中心地区)

- ・コンセプト「坂の上の雲フィールドミュージアム」で地区一体的整備(まちづくり交付金活用)



コア:坂の上の雲ミュージアムの整備



事業連携

シンボル:道後温泉本館の周辺の街並み・観光商店街の再整備

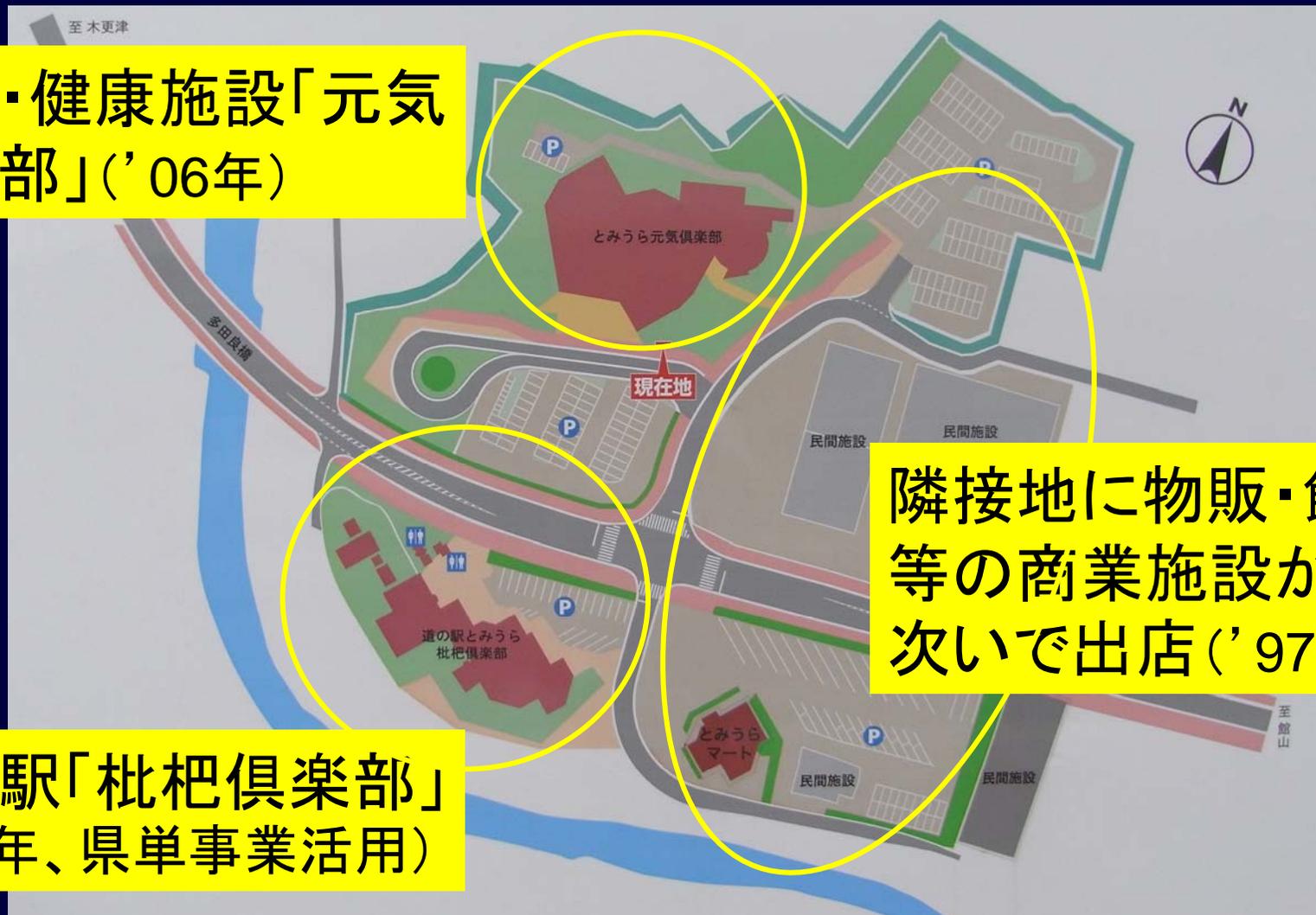


ロープウェイ駅舎・通りの街並み整備

観光 & 宿泊拠点整備誘導地区のイメージ(南房総市)

道の駅「とみうら枇杷倶楽部」+「とみうら元気倶楽部」
周辺に民間施設が進出、広域連携の拠点的機能も

福祉・健康施設「元気
倶楽部」('06年)



隣接地に物販・飲食
等の商業施設が相
次いで出店('97年~)

道の駅「枇杷倶楽部」
('93年、県単事業活用)

4 今後の検討課題

- ①地区レベルの再整備を促進する「支援制度の設計、その運用」に関する詳細な検討
- ②地区の観光利用を促進する「ソフト面の対応」の検討



全国の観光地を抱える自治体を対象とした
「観光地再生に関するアンケート」(実施中)

- ①観光地の現状と抱える課題
- ②制度の活用状況と効果・課題
- ③今後望まれる再生の取り組み
- ④今後重視する地区レベルの再整備の取り組み

全体のまとめ

- ①観光地の核である「**地区レベルの観光の質の向上**」を図る再整備が重要課題
- ②課題解決には、地区の地域資源を有効活用しつつ、地域との共生にも配慮した「**総合的な取り組みによる観光まちづくり**」が不可欠
- ③効果的な観光まちづくりの推進には「**地域が主体的に推進していくための支援制度の拡充・見直しと柔軟な運用**」が必要