

新しい旅のスタイル  
——暮らすように旅する——  
地域の歴史的資源・暮らしの文化を活用した  
大人の滞在体験型観光まちづくり



暮らすように旅する京都・京町家ステイで培ったノウハウとネットワークを地域に投入

美しい日本が残る地域で、大人の滞在体験型観光まちづくりをプロデュース

## コンセプト

「暮らすように旅する」…2003年から提唱  
新しい旅のコンセプト…地域の魅力を満喫できる暮らし体験をご提供

美しい日本が残る地域で、大人の滞在体験型観光まちづくりをプロデュース



## 対象エリア とその課題

- 観光地になっていない地域…「城下町」、「門前町」、「宿場町」、「港町」、「農山漁村」など
- 現状：過疎高齢化・人口流出により、空き家が続出。お茶飲む処、食べる処、泊まる処が無い。
- 過去：かつては、栄えていたからこそ、美しい町並み、様々な暮らしの文化が引き継がれている。
- 課題：このままでは、10年程度で、すべてが失われてしまう危機にある。



## プロデュース

- いわゆる「観光地の再生」ではない。
- 「観光地の観光産業」の再生ではない。
- 魅力があるにもかかわらず、「観光」の目的地になっていない地域をプロデュースする。

——京都を暮らすように旅する——  
地域プロデュースのモデル・ショールームとして「京町家ステイ庵」

京町家ステイ庵

- 美しい日本が残る地域で、大人の滞在体験型観光まちづくりをプロデュース
- そのためのショールームとして、「京町家ステイ庵」を2004年7月スタート
- インバウンド500万人の時代、顧客層を欧米人富裕層に絞り込む。

空き町家の再生活用

- 京町家の伝統的な美しさを極力残す、景色を大切にする改修リノベーション
- 現代の快適さを差し込む(エアコンディショナー、床暖房、フローリング、和空間に合う家具)
- 日本人の憧れの京都、欧米人の憧れの日本を再現・・・屏風、掛け軸、花器と季節の花、行燈、西陣織などを差し込む



京都コンテンツ

- 「暮らすように旅する京都」・・・京都には、当時より、様々なコンテンツがあり、商品化されていた。京都の食文化、様々な伝統文化の体験、暮らしの文化体験、ガイドツアーなど
- 不足するもの、特別なものについては、オリジン・アート・プログラムとして新たに提供

顧客動向等

- 京町家ステイ庵の顧客は、欧米人が60%超、日本人が35%超、他にアジアなど
- 去年は、特に、台湾、香港、シンガポール、インドネシア、タイ、インド、アラブなどの富裕層が目につくようになり、シェアが20%程度まで急増。結果、インバウンドシェアは、80%に。
- 欧米人は、3～10泊程度の滞在。京都を拠点に、奈良・姫路・瀬戸内まで足を伸ばす。
- 京都は、後を追う事業者が多数生まれ、町家が相当に残り、景観保護に貢献。



# 長崎県小値賀町

上五島列島・離島・漁村・武家農家  
—重要文化的景観—

2007年夏活動開始～2010年9月開業

一棟貸し旅館8棟 & 地産地消古民家レストラン

株式会社小値賀観光公社(地域住民出資)が運営

離島振興系補助金、民都機構住民参加型まちづくりファンド

地域住宅交付金

地域力創造アドバイザー事業など





# 徳島県三好市東祖谷落合

安徳天皇伝説が残る山岳集落  
重要伝統的建造物群保存地区

2008年春活動開始～2012年春開業

一棟貸し茅葺古民家8棟

市直営(NPOちいおりに委託)から、ちいおりに指定管理

地方の元気再生事業

社会資本整備総合交付金空き家活用等推進事業

重伝建修繕事業





# 奈良県五條市新町通

江戸時代の交易都市

—重要伝統的建造物群保存地区—

2007年冬活動開始

2010年5月地産地消町家レストラン開業

2011年12月一棟貸し町家旅館2棟開業

株式会社あすも(市民出資)運営

民都機構住民参加型町づくりファンド

地域住宅交付金空き家活用等推進事業

地域活性化センター事業

雇用促進系事業





# 島根県津和野町津和野

江戸時代の城下町

—重要伝統的建造物群保存地区—

日本遺産認定「津和野百景」

2010年活動開始

2014年1棟貸し町家旅館戎丁開業

2016年1棟貸し町家旅館上新丁開業

現在、ソフト・ハード整備継続中

ふるさと財団まちなか再生事業

社会資本整備総合交付金空き家活用等推進事業

外部専門家招へい事業

経過措置として観光協会が運営





# 京都府伊根町

世界遺産に匹敵する舟屋の町  
— 重要伝統的建造物群保存地区 —

2013年活動開始

2017年舟屋風交流施設開業予定

町単費(過疎債)

2016年滞在体験型観光まちづくりの調査・企画がスタート

地方創生系事業

地域住民たちが設立した運営会社が開業準備中





# 暮らすように旅をする・大人の滞在体験型観光まちづくり

何故、富裕層を  
↓  
本当のブランド化

- ①経済効果・・・来訪者1万人が10万円消費する10億円の仕組みを作る「まちづくり」をプロデュース  
cf.>100万人の入込で10億円・・・千円のお土産・昼食
- ②美しいまちの空気感を尊重するため
- ③本来のブランド化を目指すため・・・社会的に尊敬される層、ホンモノを知っている層に評価されて、初めてブランドといえる。
- ④富裕層によるSNS効果の大きさ・・・富裕層が感動→情報発信→まずは同類の富裕層へ、富裕層に憧れる次の層に、そして拡散へ

富裕層が感動する  
仕組みづくり

- ①宿・・・地域の文化を体験できる古民家の一棟貸し旅館
- ②食・・・地域の食文化を満喫できる仕組みづくり、地産地消・無添加・オーガニック・手づくりなどがキーワード
- ③楽・学・・・地域の暮らしの文化を体験、ガイドツアーなど(地域の皆さんと一緒に仕組みづくり)

観光まちづくり  
であること

- 地域の皆さんと地域の行政主体がその気にならないとできない
- ・・・だからこそ、「観光まちづくり」
  - ・・・単なる古民家再生では成功しない。ソフトが充実していないハード整備は、無駄な投資。
  - ・・・必要な時間をかける

- まちづくり、だから一棟貸し旅館・地産地消レストラン・ガイドツアー・体験ツアーの運営は地域住民の設立した株式会社
- 自分たちの町の自慢をする。それを真っ当な顧客が評価する。褒められる。誇りをもって暮らせる町にする。暮らしの文化を伝えて喜んでいただける町にしていく。住民ひとりひとりが、我がこととして取り組む空気が、心地よい町になる。
- 本質がわかる、暮らしの文化を楽しめる、心豊かで懐豊かな「富裕層」を招く。そして、ゆっくり滞在、暮らすような旅を満喫する。富裕層の感動に基づく評価と情報発信は、効果が大きい。
- ファンドや落下傘チームにはできない「まちづくり」が、歴史的な観光地づくりには、必要。

# これまでの手法☆大人の滞在体験型観光まちづくり

<p>スタートは・・・？</p>	<p>何らかのご縁で、地域に招かれ、地域の市町村役場と協議の上、プロデュースが始まる。まずは、調査と企画。</p>	<p>総務省外部専門家招へい事業・・・条件多い</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 容易にスタートできる財政支援が乏しい</li> <li>■ 初期調査と機運醸成を賄うための国の支援が欲しい(既存制度のひも付きではない)</li> </ul>
<p>ハード整備 京町家ステイと 地域プロデュース で培ったノウハウ とネットワークを 投入</p>	<p>地元ノウハウを根付かせることを目指した手順 ①空き家公募～調査～審査～改修空き家決定～契約 ②ハード企画と規制官庁との調整を庵プロデュースが、担う。これまでに培ったノウハウが活きる。 ③実施設計は、入札で地元設計事務所・・・設計指導を庵プロデュースが担い、地元で売上とノウハウを ④施工は、地元建築事業者が入札で。施工監理は、③の地元設計事務所・・・古民家のリノベーションのため、設計図面通りに進まない。現場に庵プロデュースが関わり、想定外の事象に対応するとともに、これまで培ったノウハウを建築業者と設計事務所に伝える。</p>	<p>国土交通省＝社会資本整備総合交付金事業の中の空き家活用等推進事業。うち、基幹事業で、設計・施工監理・工事費用。うち効果促進事業で基幹事業に対する業務指導等プロデュース事業費用。良くできた使いやすい事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 硬直した「入札」制度・運用・・・知見が無くても、志が無くても、「安ければ」落札できる仕組みを、要改善</li> <li>■ 小さな市町村役場には、種々の権限がないため、応札する業者を指導する技能と力量に欠ける。</li> <li>■ 従って、発注元である市町村役場の代わりに、応札業者を指導し、適切なハード整備に導くことは、プロデュースの役割のひとつ。異常な手間暇がかかる。これを財政支援する仕組みが必要。</li> <li>■ 公共投資ゆえ、3年以上の時間がかかる。その間、ハードを生かすためにも、観光まちづくりに徹する。</li> <li>■ 規制権限を有する都道府県の建築指導課・保健所などの理解とやる気に大きく左右される。</li> <li>■ 市役所で、縦割意識が強いとなかなか前に進まない。</li> </ul>
<p>ソフト整備 地産地消と 着地型ツアー</p>	<p>滞在体験型観光に欠かせない体験プログラム・ガイドツアーなどの着地型ツアーの企画～実験～モニターツアー～実行の過程を地域の皆さんとまちづくりの観点で推進。併せて、その地域でしか食べられない地産地消の食の仕組みづくりをプロデュース。運営会社への指導。</p>	<p>総務省の外部専門家招へい事業の継続。他に使いやすい事業がない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総務省事業→財政力・地域・1回のみなど条件が多いうえに、予算額が小さい。</li> <li>■ 使い勝手のよい事業・財政支援措置を望む。</li> </ul>
<p>運営会社支援</p>	<p>地域のやる気のある方が設立した運営会社に対する経営支援措置(運営支援は、上記で。)</p>	<p>地域経済循環創造事業交付金(総務省)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 今年度予算より、使いにくい仕組みになった。もとに戻せないか？</li> </ul>
<p>人材育成</p>	<p>地域のやる気のある方々が設立した運営会社には、非常勤の経営者はいる。彼らは、元々の仕事で手いっぱいだから、別に現場マネジメントを育成する必要がある。U・Iターン人材を、観光まちづくりのステップを通じ、OJTにより育成</p>	<p>地域おこし協力隊をまちづくりに参加させ、観光事業を担う人材になるべくミッションを与え、育成する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村役場の縦割り意識などで、地域おこし協力隊の育成が進まないことが多い。</li> <li>■ 地域おこし協力隊の雇用条件は一律。能力・技能を有する人材に別途手当を付与するなどの手法を考え、これに財政支援措置を検討できないか？</li> </ul>