



地域の自然資源を活用した 滞在型観光の実現に向けた 取組事例集

地域での推進体制づくり編



はじめに

環境省では、全国の国立公園において、優れた自然環境などの魅力を国内外の来訪者が満喫できる環境を整え、その魅力を世界に広く発信することで、国立公園のブランド力の向上を図る取組を進めています。

この取組により、多くの方々に国立公園を訪れていただき、ひいては地域経済の活性化、自然環境の保全への再投資につなげることで「保護と利用の好循環」の実現を図っていきたいと考えています。

最近では、この取組のさらなる展開として、国立公園の美しい自然の中での感動体験を柱とした滞在型・高付加価値観光を推進するため、滞在体験の魅力向上に向けた取組を行っています。

滞在体験の魅力向上を目指すには、関係する多様な主体が連携し、地域全体で推進体制をつくり、地域の自然や暮らしとの共存を図りながら、取組を進めていくことが重要です。

しかしながら、このような取組は自然環境が豊かな地方部では緒に就いたばかりであり、これから始めようとする方々の参考になる情報が少ない状況にあります。

このため、本事例集では、国立公園に限らず、自然公園やその他の自然を活かした観光地を対象として、滞在体験の魅力向上に向けて、自然や暮らしと共存しながら、地域全体で利用を進める体制づくりを実施している事例を集めました。

本書で紹介する事例が、地方公共団体や民間事業者、まちづくり等に関わる皆さまの取組の参考となれば幸いです。

目次

はじめに

目次

位置づけ	1
------	---

使い方	2
-----	---

事例紹介

北海道 鶴居村農泊推進協議会 ～滞在型観光へのシフトを促す農泊推進～	3
★ 富山県 楽土庵 ～築200年の古民家から広がる「富山の土徳」の継承と発信～	5
三重県 UMILABO ～海洋課題を軸に知恵が集うコミュニティを形成～	7
兵庫県 集落丸山 ～住民主体の宿泊事業運営で集落消滅の危機を克服～	9
★ 香川県 URASHIMA VILLAGE ～地元企業の協力による域内経済循環の創出～	11
島根県 Entô ～隠岐ユネスコ世界ジオパークを体感できる「泊まれる拠点」～	13
★ 山口県 界 長門 / 長門湯本温泉まち株式会社 ～地域経営で伝統ある温泉街を未来へ～	15
福岡県 唐泊VILLAGE ～「一緒に村づくりをしよう」を合言葉に、耕作放棄地を交流拠点へ～	17
★ 沖縄県 やんばるホテル南溟森室 ～丁寧なローカル体験提供で長期滞在を促進～	19
イタリア HARA Life ～空き家を地域資産に。高品質で持続可能な観光地へ～	21

★：令和6年度にヒアリングを行った事例

本事例集の位置づけ

POINT

- ▶ 地域の自然資源を活用した滞在型観光の実現に向けた取組事例集は、「地域での推進体制づくり編」「公有地を活用した官民連携スキーム編」の2種類があります。
- ▶ 事例集ごとに、概要版と詳細版があります。
- ▶ 本資料は、「地域での推進体制づくり編」の概要版になります。

地域での推進体制づくり編

本事例集

目的

- ▶ 地域の自然を保護しつつ、利用を推進する体制を立ち上げた事例の提供を通じて、全国の自然公園における宿泊を含む滞在体験の魅力向上に関する取り組みを支援する

ターゲット

- ▶ 本事例集は、自然公園において、**自然資源を活用した滞在型観光を検討されているまちづくり関係者の皆さまや、民間事業者と協力しながら観光推進を図られている自治体関係者の皆さま、宿泊施設の開業を検討されている宿泊事業者の皆さま**などにお読みいただくことを想定し、地域推進体制（自治体、DMO、民間事業者等）、事業を円滑に進めるための工夫点、持続的な運営に向けた取組等を掲載しています。
- ▶ 本事例集に掲載された情報が、**自然資源の観光活用に多主体で連携して取り組まれる際の一助となれば幸いです。**

公有地を活用した官民連携スキーム編

目的

- ▶ 自然公園その他自然を活かした観光地における公有地に宿泊施設を公募・誘致・連携する事例の提供を通じて、全国の自然公園における宿泊を含む滞在体験の魅力向上に関する取組を支援する

ターゲット

- ▶ 本事例集は、自然公園において、**滞在型観光の推進を検討されているまちづくり関係者の皆さま、公有地の宿泊施設としての活用を検討されている自治体関係者の皆さま**などにお読みいただくことを想定し、事業の概要やスキーム、公募方法、土地の賃貸借契約、その他連携協定の有無等を掲載しています。
- ▶ 本事例集に掲載された情報が、読者の皆さまにとって、**事業スキーム等の検討の一助となれば幸いです。**

詳細版のご案内

- ▶ 概要版では、各事例の事業推進におけるポイントを抜粋して記載しています。より具体的な取組内容やヒアリング結果に基づく補足情報等は、詳細版に掲載をしています。詳細版をご覧になりたい方は、shizen-kouen@env.go.jpまで資料請求をお願いします。なお、鶴居村農泊推進協議会の事例は、概要版のみとなりますので、ご注意ください。

使い方

POINT

本事例集は、自然を生かした観光地において、地域の自然を保護しつつ、利用を推進する体制を立ち上げた事例を集めたものです。読者の皆さまにとって、事業スキーム等の検討の一助となれば幸いです。

各事例紹介（1/2枚目）

北海道鶴居村 <釧路湿原国立公園>

鶴居村農泊推進協議会 ～滞在型観光へのシフトを促す農泊推進～



1 概要

「鶴居村農泊推進協議会」は、村独自の観光資源と産業資源を活かした滞在型観光を推進する組織として設立。「鶴居村農泊宣言」をスローガンとして掲げ、釧路湿原をはじめとする豊かな自然環境や、酪農を中心とした地域産品を活かしながら、農泊事業を実施している

Key Word #農泊推進 #アドベンチャーリズム #「日本でも最も美しい村」連合



「日本でも最も美しい村」連合への加盟

村主導で環境保全や景観維持に取り組み、タンチョウに関心を持つ人々の協力も得ながら、自然の保護と利用の両立を進めている



観光資源としての農泊活用

観光動向がインバウンドへとシフトしていることを踏まえ、近年はアドベンチャーリズム（AT）*1分野を強化。AT推進に取り組み中で、農泊も含めた「国立公園における滞在体験の魅力向上」に取り組んでいる

*1 アドベンチャーリズム（AT）：「自然」「アディティブ」「文化体験」の要素のうち2つ以上で構成される旅行のこと
*2 オーバーナイト：郊外や地方にある宿泊設備を備えたレストラン、*3 フットパス：森林や田園地帯の自然、歴史の景観などを楽しみながら歩かための、歩行者専用小道や散策路
*4 OTA（Online Travel Agent）：インターネット上のみで取引を行う旅行会社、*5 WWOOF：World Wide Opportunities on Organic Farms（世界に広がる有機農場での機会）の略文字

2 背景・経緯

- 1.課題 ▶ 鶴居村の観光スタイルは、過遊型・日帰り型が中心であり、滞在型の観光スタイルへの転換が必要であった
- 2.体制構築 ▶ 2012年、長期滞在型観光を推進する組織として、NPO法人「美しい村・鶴居村観光協会」を設立
▶ 2018年、農泊を地域全体で推進するため、地域住民を組織化し「鶴居村農泊推進協議会」を設立
- 3.実行 ▶ 村内の業界団体などで構成される協議会として、2020年頃まで年3回の定期総会や新規事業開発に取り組んでいた

取組内容・成果

- ▶ 地元食材を活用した料理を提供するオーベルジュ**「ハートンツリー」が事業に参画
- ▶ 協議会では、自転車観光の推進を目的とした「くしろサイクルツーリズム」に参加し、モニターコースの整備を推進
- ▶ また、市街地や周辺の地域資源を活用したフットパス**整備にも取り組み、観光客の誘致を図っている
- ▶ これらの取組が評価され、北海道観光推進機構による観光奨励賞を受賞したほか、農林水産省「テイスカバーー 農山漁村の宝」コンクールにおいても優良事例として選定

Point 事業推進のポイント

- ✓ OTA**を活用し、問い合わせ窓口を外注した結果、満足度が向上。キャンセル数も減少、予約数が増えた
- ✓ 旅行者が有機農家で農業支援をする代わりに、宿泊場所や食事を提供する「WWOOF**」を活用し、世界各地から旅行者を受け入れ

各事例紹介（2/2枚目）

北海道鶴居村 <釧路湿原国立公園>

3 事業スキーム

地域全体で農泊を推進

NPO法人美しい村・鶴居村観光協会

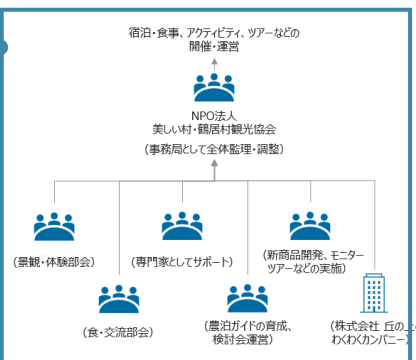
- ▶ 長期滞在型観光（2,600人の小さな村で暮らす旅）を推進する組織
- ▶ 鶴居村農泊推進協議会の事務局を務めた

鶴居村農泊推進協議会

- ▶ 村内の業界団体などで構成される協議会。2018年～2020年の期間で農泊を推進

株式会社 丘の上のわくわくカンパニー

- ▶ 滞在拠点であるオーベルジュ「ファームレストラン ハートンツリー」を運営



4 実証実験

長期滞在・農泊推進のためのモニターツアー

- ▶ 農泊を軸とする観光推進のために実施した事業の概要

【長期滞在型観光推進のためのモニターツアー】

- 時期**
- ▶ 2016年7月～12月まで実施
- ツアー内容**
- ▶ 5泊以上の宿泊で、村内で使用可能な商品券やガイドマップを提供
- 成果**
- ▶ 滞在人数：55人
 - ▶ 平均滞在日数：11日
 - ▶ 延べ宿泊日数：600日
 - ▶ リピート率も高く、タイなどアジアからの参加多数

【農林水産省の農泊推進事業の認定を受けた、農泊推進のためのモニターツアー】

- 時期**
- ▶ 2017、2018年度に実施
- 検証内容**
- ▶ 農村地域にインバウンド含む旅行者を誘致するために必要なことの検証
 - ▶ ハートンツリーで働く外国人にアンケート調査を実施
 - ▶ WWOOFを活用した外国人旅行者からの意見聴取

1 各事例の基本情報

事業背景、宿泊施設の概要や関係者等、各事例の基本情報を記載しています。皆さまの地域と類似する事例かどうかの判断にお役立てください。

2 各事例の取組経緯と内容

事業経緯、取組内容、取組成果、事業を円滑に進めるための工夫点等を記載しています。各事例の理解にお役立てください。

3 事業スキーム図

全ての事例において、資金調達方法や運営体制の構築方法等をまとめたスキーム図を作成しています。体制づくりの参考としてご活用ください。

4 独自要素のカテゴリ

事業推進における各事例の特徴的な要素を抽出しています。以下の5つのカテゴリがありますので、ご興味やご関心に合わせてご覧ください。

ビジョン設計

関係者間調整

コミュニティ形成

実証実験

持続的な運営

鶴居村農泊推進協議会 ～滞在型観光へのシフトを促す農泊推進～



提供：NPO法人「美しい村・鶴居村観光協会」

概要

「鶴居村農泊推進協議会」は、村独自の観光資源と産業資源を活かした滞在型観光を推進する組織として設立。「鶴居村農泊宣言」をスローガンとして掲げ、釧路湿原をはじめとする豊かな自然環境や、酪農を中心とした地域産品を活かしながら、農泊事業を実施している

Key Word #農泊推進 #アドベンチャーツーリズム
#「日本でも最も美しい村」連合



「日本で最も美しい村」連合への加盟

村主導で環境保全や景観維持に取り組み、タンチョウに関心を持つ人々の協力も得ながら、自然の保護と利用の両立を進めている



観光資源としての農泊活用

観光動向がインバウンドへシフトしてきていることを踏まえ、近年はアドベンチャーツーリズム（AT）*1分野を強化。AT推進に取り組む中で、農泊も含めた「国立公園における滞在体験の魅力向上」に取り組んでいる

背景・経緯

- 1.課題 ▶ 鶴居村の観光スタイルは、通過型・日帰り型が中心であり、滞在型の観光スタイルへの転換が必要であった
- 2.体制構築 ▶ 2012年、長期滞在型観光を推進する組織として、NPO法人「美しい村・鶴居村観光協会」を設立
▶ 2018年、農泊を地域全体で推進するため、地域住民を組織化し「鶴居村農泊推進協議会」を設立
- 3.実行 ▶ 村内の業界団体などで構成される協議会として、2020年頃まで年3回の定期総会や新規事業開発に取り組んでいた

取組内容・成果

- ▶ 地元食材を活用した料理を提供するオーベルジュ*2「ハートンツリー」が事業に参画
- ▶ 協議会では、自転車観光の推進を目的とした「くしろサイクルツーリズム」に参加し、モニターコースの整備を推進
- ▶ また、市街地や周辺の地域資源を活用したフットパス*3整備にも取り組み、観光客の誘致を図っている
- ▶ これらの取組が評価され、北海道観光推進機構による観光奨励賞を受賞したほか、農林水産省「ディスカバー農山漁村の宝」コンクールにおいても優良事例として選定

Point

事業推進のポイント

- ✓ OTA*4を活用し、問い合わせ窓口を外注した結果、満足度が向上。キャンセル数が減り、予約数が倍増した
- ✓ 旅行者が有機農家で農業支援をする代わりに、宿泊場所や食事を提供する「WWOOF*5」を活用し、世界各地から旅行者を受け入れ

*1 アドベンチャーツーリズム（AT）：「自然」、「アクティビティ」、「文化体験」の3要素のうち2つ以上で構成される旅行のこと

*2 オーベルジュ：郊外や地方にある宿泊設備を備えたレストラン。*3 フットパス：森林や田園地帯の自然、歴史的景観などを楽しみながら歩くための、歩行者専用小道や散策路

*4 OTA（Online Travel Agent）：インターネット上のみで取引を行う旅行会社。*5 WWOOF：World Wide Opportunities on Organic Farms（世界に広がる有機農場での機会）の頭文字

運営スキーム

地域全体で農泊を推進

NPO法人美しい村・鶴居村観光協会

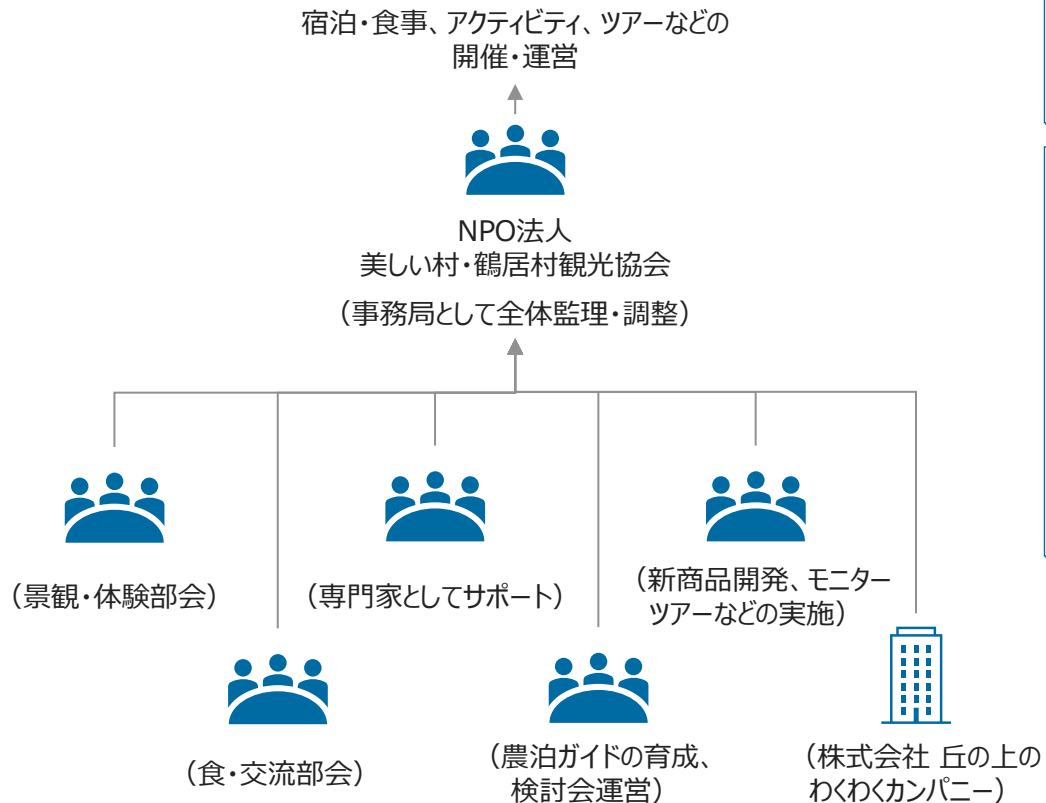
- ▶ 長期滞在型観光「2,600人の小さな村で暮らす旅」を推進する組織
- ▶ 鶴居村農泊推進協議会の事務局を務めた

鶴居村農泊推進協議会

- ▶ 村内の業界団体などで構成される協議会。2018年～2020年の期間で農泊を推進

株式会社 丘の上のわくわくカンパニー

- ▶ 滞在拠点であるオーベルジュ「ファームレストラン ハートンツリー」を運営



実証実験

長期滞在・農泊推進のためのモニターツアー

- ▶ 農泊を軸とする観光推進のために実施した事業の概要

【長期滞在型観光推進のためのモニターツアー】

時期

- ▶ 2016年7月～12月まで実施

ツアー内容

- ▶ 5泊以上の宿泊で、村内で使用可能な商品券やガイドマップを提供

成果

- ▶ 滞在人数：55人
- ▶ 平均滞在日数：11日
- ▶ 延べ宿泊日数：600日
- ▶ リピート率も高く、タイなどアジアからの参加多数

【農林水産省の農泊推進事業の認定を受けた、農泊推進のためのモニターツアー】

時期

- ▶ 2017、2018年度に実施

検証内容

- ▶ 農村地域にインバウンド含む旅行客を誘致するために必要なことの検証
- ▶ ハートンツリーで働く外国人にアンケート調査を実施
- ▶ WWOOFを活用した外国人旅行客からの意見聴取

「楽土庵」～築200年の古民家から広がる「富山の土徳」の継承と発信～



概要

「楽土庵」は、砺波平野の散居村（さんきょそん）に佇む築200年の「アズマダチ」古民家を改修した、3室限定の宿泊施設。地域連携DMO*1の収益事業として株式会社水と匠が運営を担い、地域の価値を発信する拠点となっている

Key Word #古民家改修 #DMO #リジェネラティブツーリズム*2



地域文化を感じる空間づくり

「楽土庵」では、土・木・和紙・絹などの自然素材を用い、水田に囲まれた自然環境や地域の歴史と一体となる空間を演出している。民藝・工芸や現代アートを取り入れ、地域文化を五感で体感できる空間を提供している



「富山の土徳」の継承

地域連携DMOである一般社団法人富山県西部観光社と株式会社水と匠は、「富山の土徳」（土地が醸し出す空気や品格を示す概念）を伝えることを目標に掲げ、地域文化の継承と発信に取り組んでいる

背景・経緯

- 1.背景 ▶ 散居村の営みをなくしてもよいものかという問題意識
- 2.企画 ▶ 地域連携DMOの立上げ
▶ ビッグデータを活用した地域分析によるターゲット（伝統産業などに興味を持つクリエイティブ層）設定
- 3.実行 ▶ 古民家の改修を実施
▶ 2022年に開業

取組内容・成果

- ▶ 「旅を通じて地域資源の保全と未来継承につなげる」ことを目的として、宿泊料金の一部を散居村保全活動の基金に充当している
- ▶ 3室のみの宿泊提供では経営維持が困難であることから、宿泊者以外にも利用できるようレストランやブティックの運営、ツアー・体験プログラムの提供を行っている
- ▶ さらに、地域の魅力や課題を体感できるアクティビティの提供や、地元工芸品・特産品の活用・販売を通じた価値発信にも取り組んでいる
- ▶ こうした取組が評価され、国際的なラグジュアリートラベル商談会（ILTM）への参加を契機として、海外の旅行代理店により旅行先として紹介されるなど、国際的な発信力の向上にもつながっている。

Point 事業推進のポイント

- ✓ 海外の地域PRエージェントと契約し、外国語でのPRを実施
- ✓ 持続的な景観維持のための市の協力（屋敷林の手入れ支援など）

*1 DMO（観光地域づくり法人）：地域の観光資源を活かし、観光客の誘致や地域活性化を目指す団体。地域全体の観光戦略の立案・実行や、地域内外のコーディネーター等の役割を担う

*2 リジェネラティブツーリズム：訪れた地域の自然環境や文化が、旅行者の滞在を通じて以前よりも良い状態になることを目指す再生型の観光スタイル

運営スキーム

行政予算に頼らない自立的運営

株式会社水と匠

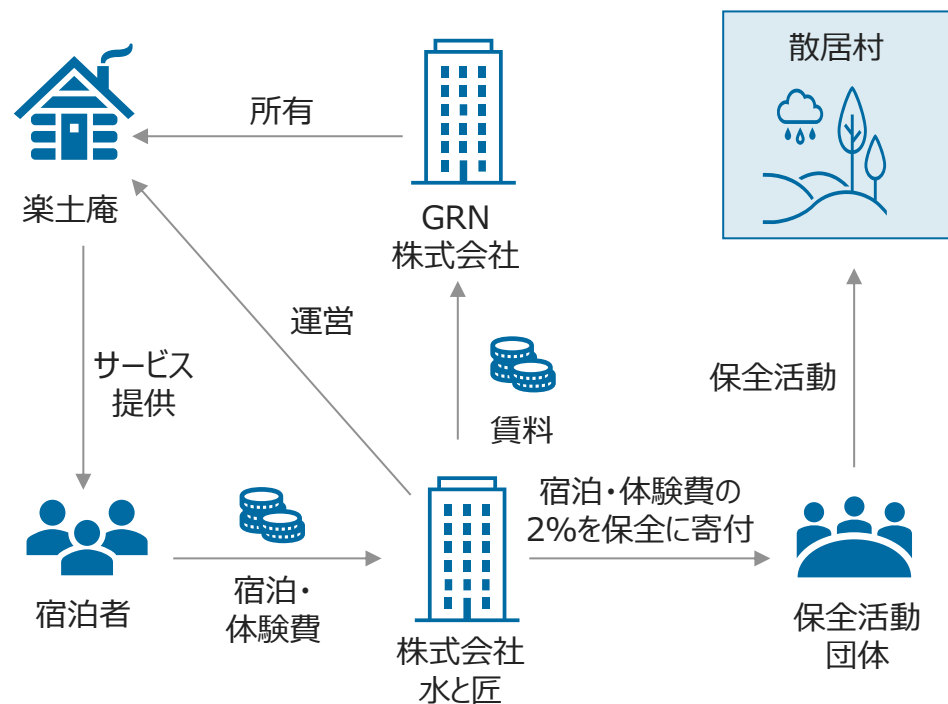
- ▶ 宿泊施設「楽土庵」を運営。加えて、旅行商品の開発・販売、県内産品のリブランディングや開発、空き家の利活用などの事業を展開

GRN株式会社

- ▶ 宿泊施設「楽土庵」の施主。運営を担う株式会社水と匠から賃料を受け取る

散居村保全活動団体

- ▶ 歴史的な景観保全のため、屋敷林の伐採や回収活動を実施。宿泊施設「楽土庵」の宿泊・体験費の2%を活動基金とする



コミュニティ形成

地域と外部をつなぐ保全コミュニティの創出

- ▶ 株式会社水と匠は、地域の価値に共感する来訪者の増加が、地域住民による価値の再認識や保全意識の醸成につながるの考えのもと、「Folks散居村保存コミュニティ」を設立。地域内外の人々をつなぐ仕組みづくりを推進しており、その一環として以下の取組を実施している

【Folks 散居村保存コミュニティ 活動内容】

体験コンテンツの開発と再生・回復につながる仕組みの導入

- ▶ 楽土庵を拠点に、散居村の歴史・文化・精神風土を体感できる文化、農業、ものづくり体験のアクティビティを開発

楽土庵近隣での散居村体感ツアー

- ▶ スタッフが案内するカインヨウォークやサイクリングツアー、地元の和太鼓「いさみ太鼓」体験、ワラ細工（例：正月しめ縄づくり）や水田・畑での農業体験などを展開

テイラーメイドのリジェネラティブツアー

- ▶ パラグライダーでの空中散居村観賞、民藝や石仏巡り、工芸作家の工房訪問、茶道や仏教講座など、多彩な文化体験を提供

「現代における新たな散居村活用方法」の検討、商品の開発など

- ▶ 屋敷林（カインヨ）、伝統家屋、水田といった調和の景観は、高齢化や生活様式の変化により維持が困難になりつつある
- ▶ これらを現代生活に合わせて再設計し、宿泊客や旅行者が参加できる体験へと展開。経済循環を可視化することで、地銀など外部プレイヤーの参画も促す

「UMILABO」～海洋課題を軸に知恵が集うコミュニティを形成～



出典：UMILABO Webサイト

概要

「UMILABO」は、廃業した真珠養殖場を再生し、企業研修や宿泊が可能な複合施設として開業した施設。運営を担ううみらぼ株式会社は、地域内外の人々をつなぎ、伊勢志摩に留まらない海洋課題の解決を目指している

Key Word #産業衰退 #独自産業資源 #複合リゾート施設

1組限定・多用途対応のキャビン型宿泊施設

1組限定でキャンプスタイルおよびキャビン宿泊が可能な施設であり、電気・水道・Wi-Fiを完備。企業の合宿・研修・ワーケーションに適する一方、個人利用によるリゾート滞在にも対応
伊勢志摩国立公園内に位置し、アクセスは船のみ可能

英虞湾・五感で楽しむ再生プロジェクト

真珠養殖場跡地を、人と知恵が集う交流拠点として再生し、「働く・くつろぐ・遊ぶ」の三つの体験を通じて多様な人々が集う場づくりを推進している。また、英虞湾の自然や地域文化を題材とした作品制作や発表イベントを継続的に実施している

*1 リゾート施設：心身のリフレッシュや自己探求を目的として滞在する施設

*2 ハッカソン：ITエンジニアやビジネスパーソンがチームを組み、短期間で集中的に製品を開発するイベント

背景・経緯

- 1.背景 ▶ 三重県志摩市の英虞湾では、平成初期頃から真珠産業が衰退
- 2.課題 ▶ 現在は300箇所以上の養殖場が廃業し残存している
- 3.企画 ▶ 2022年、家族が営んでいた真珠養殖場を新たな形で再生し、志摩の発展に寄与したいという代表の思いから、うみらぼ株式会社を設立
- 4.実行 ▶ 老朽化した養殖場をリノベーションし、複合型リゾート施設*1として2024年にUMILABOをグランドオープン

取組内容・成果

- ▶ 廃業した真珠養殖施設の再生による、漁網や養殖用カゴなどの海洋プラスチック資材の回収や護岸用土嚢袋づくりを通じて、地域の環境保全に貢献
- ▶ また、藻場再生や養殖技術の開発など、海洋課題に対応する研究・技術開発を進めるとともに、テックベンチャー等との企業間連携を促進するプラットフォームとしての機能を担っている
- ▶ さらに、地元企業や学生と連携してインターンシップやハッカソン*2を開催し、人材育成プログラムを提供している
- ▶ 現在は2棟目の建設を進めており、「海をテーマにしたスタートアップ」が集う拠点として、研究開発・実証実験・社会実装を推進する構想を掲げている。これにより、地域における新たな産業創出と雇用拡大を目指している

Point

事業推進のポイント

- ✓ 宿泊施設の運営に加え、市内外の知恵が集まるコミュニティを形成・運営している
- ✓ 地域課題の解決に向けた実証実験を繰り返し、そこで得られたデータを活用することで、地域事業者や自治体向けの課題解決プラットフォームやソリューションの開発へとつなげている

運営スキーム

志摩市との協働による地域産業創出モデル

うみらば株式会社

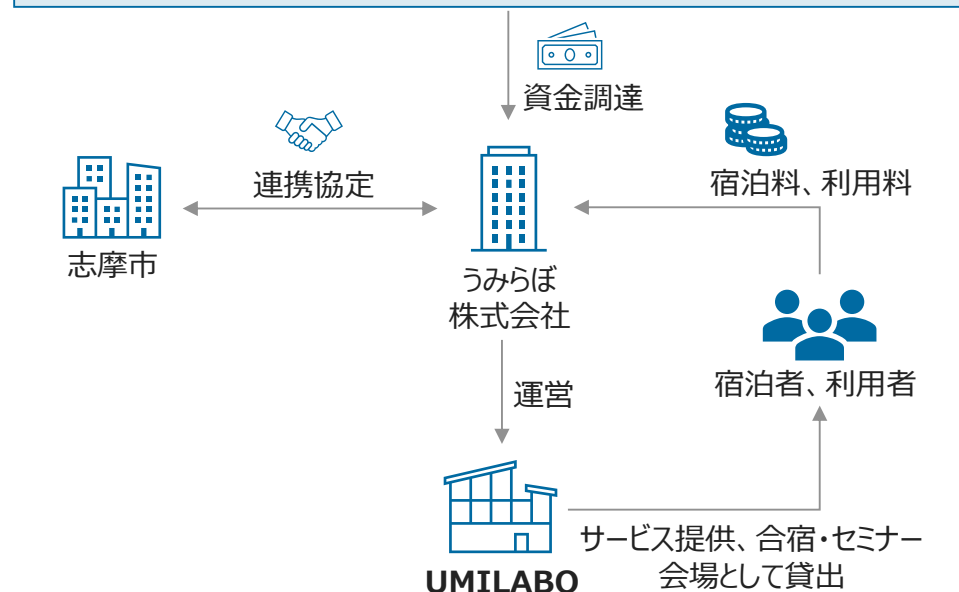
- ▶ UMILABOを運営

志摩市

- ▶ うみらば株式会社と包括的連携協定を締結

金融機関（三十三銀行、日本政策金庫）

- ▶ UMILABOの開発に係る資金調達にあたり協調融資を実施



関係者間調整

連携協定事項の締結

- ▶ 志摩市とうみらば株式会社の両者は、人口減少対策、新産業の創出および雇用促進を図ることを目的として、連携協定を締結
- ▶ 英虞湾の豊かな自然環境や景観、真珠養殖業などの独自資源を活かし、先端企業等の誘致促進や地域活性化に向けた取組を協働で推進している

【連携協定事項】

- ▶ 英虞湾の環境を活用した先端企業および専門人材の誘致
- ▶ 真珠養殖工場跡地等の独自資源を活用した交流の場づくり
- ▶ 英虞湾および周辺地域の課題解決に資する実証事業の誘致・社会実装
- ▶ 地域の雇用創出、DX人材の育成・活用
- ▶ 企業誘致や交流の場づくりを通じた移住定住促進、関係人口増加
- ▶ その他、英虞湾周辺地域における産業振興・地域活性化

「集落丸山」～住民主体の宿泊事業運営で集落消滅の危機を克服～



概要

「集落丸山」は、集落内の空き家を再生し、住民が主体となって運営する宿泊施設。住民は事業資金の一部や労務を提供するとともに、集落マネジメントを担うためにNPO法人を設立。施設運営や体験イベントを実施している

Key Word #ワークショップ #高単価・低稼働 #限界集落



社団・NPO法人が共同設立した組合による事業運営

一般社団法人と、住民主体のNPO法人と協力して、LLP*1が設立された



高単価・低稼働を志向した運営方針

開業以来、稼働率は約3割に留めているが、高価格帯の料金設定により住民負担の軽減を図るとともに、集落の魅力を理解し、地域の価値を体験的に享受する層の誘客を進めている

*1 LLP (Limited Liability Partnership) : 有限責任事業組合。組合員が出資の範囲までしか事業の責任を負わず、組織の内部ルールを柔軟に変更できる組織形態のこと

背景・経緯

- 1.背景 ▶ 丸山集落は、里山の中に築150年の古民家が立ち並ぶ美しい景観
- 2.課題 ▶ 集落形成から約250年間にわたり、12軒で暮らしを続けてきたが、2009年には7軒が空き家になり、景観の美しさが損なわれるだけでなく、集落消滅の危機
- 3.企画 ▶ 2008年9月～2009年3月に住民全員参加のワークショップや勉強会を開催し、「集落に人が訪れ、集落の暮らしを体験してもらえるような滞在場所」を作る方針を決定
- 4.実行 ▶ 一般社団法人およびNPOが設立され、集落の住民が宿泊施設の運営を担う体制が構築された
▶ 2009年5～9月に改修が行われ、同年10月1日に宿泊施設として開業した

取組内容・成果

- ▶ 地区住民や転出者、市職員等が参画したワークショップを計7回開催し、まちづくりの方向性および空き家活用計画を策定
- ▶ 空き家となっていた古民家3棟を宿泊施設やレストランとして再生し、地域資源の有効活用を図った
- ▶ あわせて、集落環境の保全や景観修景、人工林の広葉樹化・保全、クリンソウの保護など、地域の自然環境を守る取組を推進
- ▶ こうした取組の結果、居住者数の増加や耕作放棄地の解消、新たな農地の開墾が進展するなど、地域の再生に着実な成果を上げている

Point 事業推進のポイント

- ✓ ワークショップを通じて、村全体でのまちづくり意識の醸成や、事業内容の共有が実現
- ✓ 都市部住民への農地の開放

運営スキーム

空き家活用による地域主体の観光モデル

空き家等の所有者

- ▶ 自らの空き家等を10年間無償で貸与

集落住民等

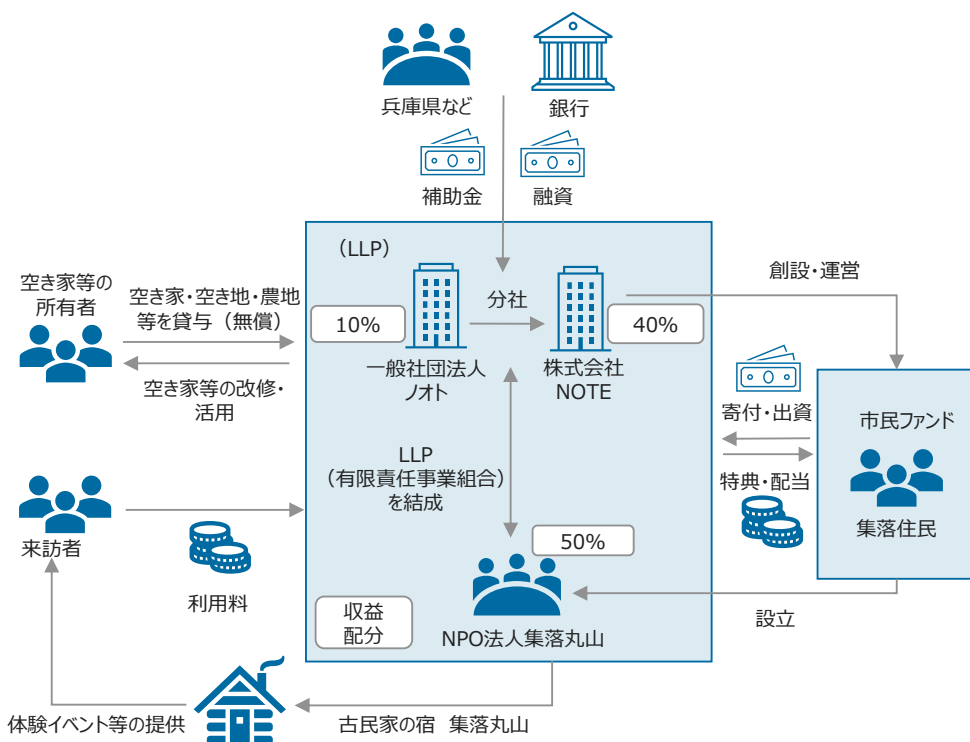
- ▶ 「NPO法人集落丸山」を設立。役務の提供・事業資金の一部を拠出

一般社団法人ノオト（株式会社NOTEに分社化）

- ▶ 専門家派遣、市民ファンドの創設・運営、金融機関からの資金調達などにより、集落の取り組みを総合的に支援

LLP（有限責任事業組合）

- ▶ 「NPO法人集落丸山」と「一般社団法人ノオト」により結成され、役割分担・費用負担・収益配分等のルールを定め、事業運営を実施



ビジョン設計

過疎地域の再生・活性化のための意識醸成

- ▶ 本事業は、過疎地域の再生・活性化を図る新たな仕組みづくりを志向して進められ、事業の方向性として以下の3点を打ち出している

【事業の方向性】

- ▶ 日本人の心の原点というべき「集落の暮らし」を体験する空間とする
- ▶ 古民家等の再生により滞在施設を整備する
- ▶ 農業体験、アート、日本文化体験等のイベントを持続的に展開する
- ▶ 2008年9月から2009年3月にかけて、地区住民や関係者が参画するワークショップや学習会を計7回開催し、まちづくりの方向性や景観整備計画を策定
- ▶ これらの場において、外部参加者から集落の魅力が指摘されたことを契機に、住民が地域の価値を再認識し、「自分たちの村は自分たちで守る」という意識改革につながった

【ワークショップなどの開催】

ワークショップ（計7回）

- ▶ 地区住民、転出者、市職員等が参加
- ▶ まちづくりの方向性、空き家活用計画を策定

まちづくり学習会（計5回）

- ▶ 一般市民も参加

有識者によるフォーラム

- ▶ まちづくりのコンセプトを検討

URASHIMA VILLAGE ～地元企業の協力による域内経済循環の創出～



写真：現地にて撮影

概要

「URASHIMA VILLAGE」は、SNS上で注目を集めた父母ヶ浜への観光客の急増を受け、地元企業11社が共同出資して設立した宿泊施設。地域外の人材を積極的に受け入れつつ、地域経済の循環を図ることを目指している

Key Word #父母ヶ浜 #一棟貸しの宿
#地元企業の共同出資 #外向的ローカルプレイヤー



父母ヶ浜の魅力を体感できる一棟貸し宿

幻想的な写真が撮影できることで注目を集めた父母ヶ浜において、全3棟の一棟建て宿泊棟とLounge & Reception棟から構成される「一棟貸しの宿」を開業



地域企業主体の運営と経済循環の実現を目指す宿泊事業

地元企業11社が出資し「瀬戸内ビレッジ株式会社」を設立して宿泊事業を開始。各社の専門性を活かして高品質なサービスを提供するとともに、地域内での経済循環を促進する自走型の事業運営を重視している

背景・経緯

- 1.背景 ▶ インスタグラムで注目された父母ヶ浜に観光客が急増し、地元事業者の間で宿泊施設の必要性が共通認識として広がる
- 2.企画 ▶ 2016年頃、地域外から来訪した古田氏（現在、瀬戸内ビレッジ株式会社の代表取締役）が事業推進の基盤を構築
- 3.実行 ▶ 2019年、宿泊施設運営のノウハウや負担を踏まえ、バス会社、宿泊業など地域企業11社で「瀬戸内ビレッジ株式会社」を設立
- 4.発展 ▶ 2021年1月、「URASHIMA VILLAGE」開業
▶ 2024年9月、「株主人口モデル」創出

取組内容・成果

- ▶ 瀬戸内ビレッジ株式会社は、地域内経済の循環を目的としてコンセプトを策定し、地元企業各社がサービス提供に協力することで、施設を通じて新たな雇用・事業機会を創出する仕組みを構築
- ▶ 同社は、地元企業11社がそれぞれ500万円を出資して設立されたものであり、2024年9月には施設を不動産として分離し、ファンが株主として参画できる投資スキームを導入し、新たな運営を開始
- ▶ 開業後は各種メディアに取り上げられたこともあり、2024年11月時点で総来訪者数が1万人を超え、10回以上訪問するピーターも確認されている

Point 事業推進のポイント

- ✓ 外部のプレイヤーと積極的に交流することを好む人材を積極的に活用
- ✓ 意外性のあるコンテンツを通じて“他”付加価値を追求
- ✓ 事業実施と環境保全の両立のために、官民でデータ連携を推進

運営スキーム

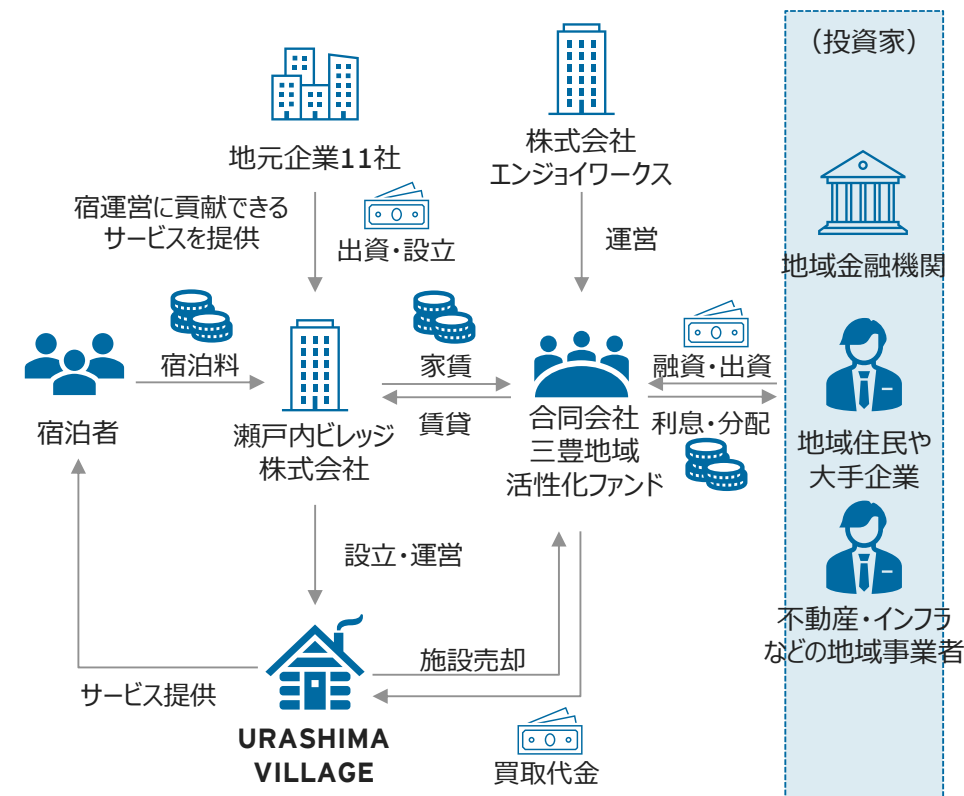
ソーシャルプロジェクトファンド*1の活用による資金調達

瀬戸内ビレッジ株式会社

- ▶ 施設の運営を担い、客室清掃（アルバイト）を除く全ての業務を株主企業へ委託することで、地域内の雇用創出と経済循環を実現

URASHIMA VILLAGE

- ▶ 施設は地域活性化ファンドに売却され、リースバック*2方式により運営を継続。中国銀行の融資参画により、多主体連携による地域事業モデルの一例となっている



ビジョン設計

建設・運営の特色あるコンセプト

- ▶ 瀬戸内ビレッジ株式会社は、出資企業の専門性を活かし、地域経済の自立的な循環を目指している
- ▶ また、父母ヶ浜にとどまらず三豊市全体の魅力発信と、地域内外の交流拠点としての発展を目指し、建設・運営にあたって下記6つのコンセプトを掲げている

【建設・運営のコンセプト】

セルフプロデュースによる地域内循環ビジネスモデル

- ▶ 地元企業が設計・施工からサービスまで担う、地域内循環型ビジネスモデル

100%自然エネルギーを利用

- ▶ 地元企業のノウハウを生かし、太陽光と再エネ電力で100%自然エネルギー運営を実現

県産材と伝統技法“焼杉”の使用

- ▶ 県産材と伝統技法“焼杉”を活用し、地元住民と共に技術を継承

地域の大工の技術で作る家具

- ▶ 県素材を使用した手作り家具

地域の食材や料理人、生産者と連携

- ▶ 地元スーパーと連携し、地域の暮らしを感じる食を提供

空港、駅、レンタカー、オンデマンドなど地域交通との連携

- ▶ 交通事業者と連携し、宿泊・観光・地域交通を一体化した仕組みを構築

*1 ファンド：投資家から集められた資金を、専門の委託会社（運用会社）が金融資産や不動産へ投資することで運用し、その成果を出資額に応じて投資家に還元するもの

*2 リースバック：所有している資産を第三者に売却し、同時にリース契約を結ぶことで、売却後もその資産を継続して利用できる仕組み

「Entô」～隠岐ユネスコ世界ジオパークを体感できる「泊まれる拠点」～



概要

「Entô」は、2021年に開業した隠岐ユネスコ世界ジオパーク内の宿泊施設。ホテル機能に加え、地域資源や生態系への配慮を重視した「泊まれる拠点」として、訪れる人に新たな気づきを提供する空間を目指している

Key Word #高単価型 #老朽化ホテルの再生 #第三セクター

株式会社海士 × 一般社団法人隠岐ジオパーク推進機構

「Entô」の取組には、隠岐諸島全体でジオパークの発信やDMO活動を担う統括団体である一般社団法人隠岐ジオパーク推進機構が連携している。同施設は海士町における拠点として、隠岐の自然環境や暮らしの魅力を発信している

隠岐ユネスコジオパークの「泊まれる拠点」

館内展示やガイドプログラムを通じて隠岐の成り立ちを学ぶ場を提供し、宿泊者には街歩きやE-bike*1体験などを案内。食事には地元の旬の食材を活かしたコース料理を提供し、地域への還元と循環を図っている

*1 E-bike：レジャーを楽しむ際などに使用される、スポーツに特化した電動アシスト自転車

背景・経緯

- 1.背景
 - ▶ 島での唯一のホテルの老朽化
 - ▶ 2017年、ホテルの魅力化プロジェクトが発足
 - ▶ ジオパークを拠点とした宿の設立を計画
- 2.課題
 - ▶ 建設費用の調達、事業計画策定などのフェーズで障害発生
- 3.企画
 - ▶ 専門家からの協力や町長などの支援
 - ▶ 運営会社による複数回の説明会の開催
- 4.実行
 - ▶ 議会、商工会、住民等、様々な団体との協議を経て2021年7月に開業

取組内容・成果

- ▶ Entôは、ホテル機能と隠岐ユネスコ世界ジオパークの拠点機能を兼ね備えた宿泊施設であり、一般社団法人隠岐ジオパーク推進機構と連携しながら、以下の取組を実施している
 - ▶ **ジオパークの入り口機能**
地球と隠岐の成り立ちや島の魅力を学べる展示室、化石を展示したラウンジを併設し、宿泊者や島民に対して学びと交流の場を提供している
 - ▶ **宿泊者向けの体験アクティビティ**
島内事業者と連携し、街歩きやE-bike、クルージングなど、多様なアクティビティを案内している
 - ▶ **島産島消をテーマにした食事提供**
島内の生産者から届く野菜や魚介、隠岐牛、小醤油みそなどの地域食材を活かしたコースメニューを提供し、地域の風土を感じられる食体験を創出している
- ▶ これらの取組により、地域とのつながりを重視する層や若年層など、新たな宿泊需要の獲得につながっている

運営スキーム

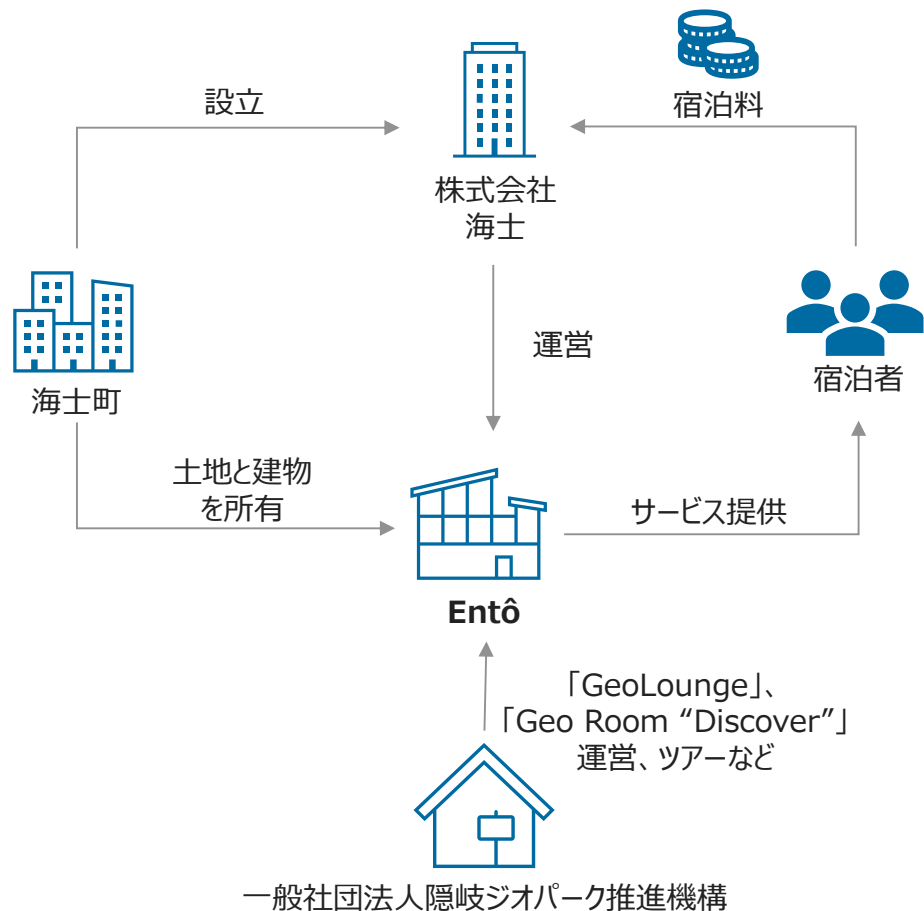
第三セクター「株式会社海士」による運営体制

株式会社海士

- ▶ 海士町が設立した第三セクター*1で、Entôの運営を担う

海士町

- ▶ 土地と建物を所有している。事業資金として、国や島根県からの支援に加え、金融機関からの借入を合わせ、総額22億円を調達した



関係者間調整

関係者間との合意形成の重要性

- ▶ 建設費用の調達や事業計画の策定にあたり、以下のような課題が生じた

【課題】

- ▶ 検討していたファンドからの投資が無くなった
- ▶ 類似事例が少なく、マーケティング調査や事業シミュレーションに苦戦
- ▶ 運営を島外の宿泊事業者に委託する選択肢が浮上した
- ▶ 公費活用に一部島民や近隣エリアの事業者から反発があった

- ▶ こうした状況の中、理念に共感する専門家との出会いや、町長をはじめとしたリーダーの後押しを得て、株式会社海士が運営主体となりプロジェクトを推進した
- ▶ 株式会社海士 代表取締役・青山氏は後に以下のように語る

【株式会社海士 代表取締役・青山氏のコメント】

「8年前に前町長が構想した後、大反対から始まり、議会や商工会などへの説明を繰り返しました。反対の声が最も大きくなった段階で、住民、議員、区長などに対し、運営会社としてプロジェクトの意義を丁寧に伝える説明会を開催しました。説明会后、地域の方から『自分たちの知識が足りなかった』という声と共に応援して下さる方が増えました。多くの方に支援いただきましたが、分岐点を挙げるならば、その時だったと感じています。」

*1 第三セクター：地域開発や都市づくりなどを目的として、国あるいは地方公共団体と民間企業との共同出資によって設立された事業体

「界 長門 / 長門湯本温泉まち株式会社」 ～地域経営で伝統ある温泉街を未来へ～



概要

「界 長門」は、長門市が廃ホテルを撤去し、星野リゾートへの活用を打診したことを契機に開業した宿泊施設。同社の提案をもとに作成したエリア全体の観光まちづくり計画に基づく周辺のインフラ整備とともに開業が実現。現在は、入湯税の増額分を原資に長門湯本温泉まち株式会社が温泉街のマネジメントを担っている

Key Word #入湯税 #KPI #マスタープラン

エリア一体による活性化を企図したマスタープランの策定



長門市長が廃ホテル跡地の活用を星野リゾートに打診した際、同社は進出条件として「マスタープランを策定し、温泉街全体の魅力向上に積極的に取り組むこと」を提示。その後、約半年をかけて、エリア全体の活性化を目的とする観光まちづくり計画を立案

入湯税条例改正に向けた合意形成のプロセス



長門湯本温泉まち株式会社は、入湯税の増額分を運営原資の一部として活用している。増額に対しては一部旅館から反対意見もあったが、丁寧な対話と用途の透明化を重ねることで合意形成が進み、条例改正が実現した

背景・経緯

- 1.背景 ▶ 長門湯本温泉は600年の歴史を持つ人気温泉地だったが、観光スタイルの変化への対応が遅れ集客が低迷し、地元有名ホテルも倒産
- 2.企画 ▶ 2016年、当時の長門市長が廃ホテル跡地の活用を星野リゾートに打診し、両者でエリア全体の観光まちづくり計画を検討
▶ 実行にあたり意思決定機能を持つ会議体が設置
- 3.実行 ▶ 周辺のインフラ整備や公衆浴場のリニューアルを経て、2020年に温泉旅館「界 長門」が開業
▶ 同年には長門湯本温泉まち株式会社が設立され、温泉街全体のマネジメントを担っている

取組内容・成果

- ▶ 星野リゾートは、地域全体の活性化を目的としてエリア全体のマスタープランの策定を提案し、長門市はこれを踏まえて、自治体・民間企業・地域の緊密な連携の下、温泉街の再生に向けた計画を立案し、整備を進めた
- ▶ その後、入湯税を増額。増額分を新設の基金に積み立て、景観・インフラの維持および修繕等公益性の高い事業に活用している
- ▶ また、長門湯本温泉の持続的な競争力を確保するため、「6つの重要業績評価指標（KPI）」を設定し、中長期的な視点から成果を測定する評価指標を導入している
- ▶ これらの取組の結果、事業開始前に年間約155万人であった観光客数は、212万人（2024年）へと増加し、地域全体の集客力向上につながっている

Point

事業推進のポイント

- ✓ 地域全体で危機感を共有し、事業の中心を担う民間の中核人材が生まれたこと
- ✓ 若手が地域活性化に積極的に参画したこと

運営スキーム

現在の運営スキーム

長門湯本温泉まち株式会社

- ▶ 長門湯本温泉エリアのマネジメントを担う中核組織として機能。駐車場収入や入湯税増額分の一部を運営資源に活用

長門市

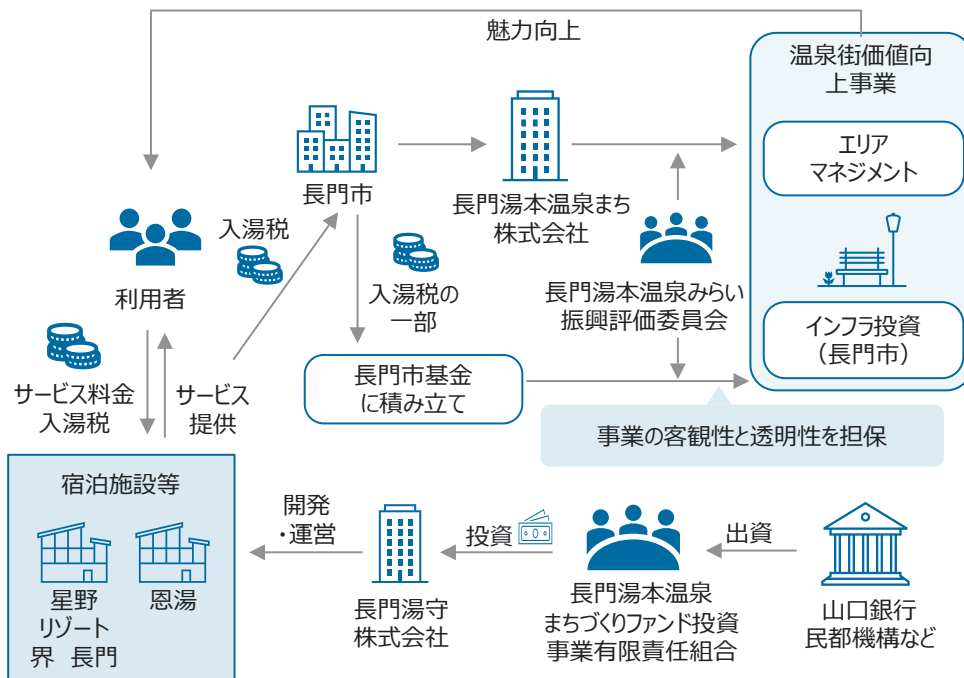
- ▶ 長門湯本温泉まち株式会社と「長門湯本温泉の持続的な観光まちづくりに関する協定」締結。入湯税の増額分の一部を「長門湯本温泉みらい振興基金」に積立

長門湯本温泉まちづくりファンド投資事業有限責任組合

- ▶ 民間都市開発推進機構、山口銀行、山口キャピタルと共同で設立。長門湯本温泉エリアで実施する民間まちづくり事業に対し投資を行う

長門湯本温泉みらい振興評価委員会

- ▶ 入湯税の使途に客観性・透明性を持たせるため、検証・評価を実施



*1 RevPAR：販売可能な客室1室あたりの収益

*2 エリマネ：エリアマネジメントの略称

持続的な運営

観光地経営モニタリングの視点

- ▶ 観光地としての持続可能性を高めるために設立された「長門湯本温泉まち株式会社」では、以下のKPIを設定し、客観的かつ外部からの評価を通じて透明性を担保しながら取組を進めている

【長門湯本温泉まち株式会社としてのモニタリングの視点】

①RevPAR*1

収益向上、閑散期対策、満足度向上に資する取組が実施されているか

②新規投資

事業者の継続的に投資を促す環境整備や、インフラ整備、景観向上、価値を損なう投資の抑制が図られているか

③従業員満足度

温泉街で働く誇りを育むため、地域との関わりを促す情報提供や参加機会があるか

④生活者関与度

地域コミュニティが主体的に活動し、価値の共有や継続的な関与ができているか

⑤メディア露出

長門湯本温泉がターゲットに適切に認知され、広域での認知向上と地域の魅力発信が行われているか

⑥人気温泉地ランキング

各種取組の総合的な結果と捉え、中長期的な視点で確認する

⑦エリマネ*2事業の健全性

施策の成果を中長期で捉え、入湯税や原資の確保がによって安定的な継続が図られているか

「唐泊 VILLAGE」～「一緒に村づくりをしよう」を合言葉に、耕作放棄地を交流拠点へ～



出典：唐泊 VILLAGE Webサイト

概要

「唐泊 VILLAGE」は、福岡市西区の耕作放棄地を活用して誕生したキャンプ・グランピング施設。地域住民の合意形成を基盤とし、地域団体と民間企業が連携協定を締結。官民一体となって地域の自然資産を活かす取組の第一弾として整備が進められた

Key Word # 土地利用規制 # 耕作放棄地 # 合意形成

未利用地の活用



西日本新聞社が地域連携事業を模索する中で、地図に載っていない浜辺の耕作放棄地を発見。既存の民間企業との関係性を活かし、糸島エリアでの視察を経て、唐泊 VILLAGEの事業化と九州展開に向けた協業が始動した

地域との合意形成による事業化



企画初期には一部住民の反対もあったが、地権者や自治会への丁寧な説明を重ね、自然を活かす計画への理解が徐々に浸透した。町内会長の協力や臨時総会の開催を通じて地域全体の合意形成を実現し、2020年に整備を開始した

背景・経緯

- 1.背景 ▶ (株)西日本新聞社が地域の事業者と連携した事業の実施を模索のちに設営地となる耕作放棄地を発見
- 2.課題 ▶ その場所は少子高齢化の影響で50年間耕作放棄地。隣接する砂浜は大切に保全されてきたものの、保全活動も負担になっていた
- 3.企画 ▶ 2019年4月から地元住民に粘り強く説明を繰り返し、許可を得た2020年5月から整備を開始
- 4.実行 ▶ 2020年10月15日付けで西日本VILLAGE、北崎校区自治協議会、唐泊町内会間で連携協定を締結し、同月開業
▶ 荒れた耕作放棄地をキャンプ場・グランピング場として整備し、地元住民、旅行者、企業などが集う交流拠点として再生

取組内容・成果

- ▶ フリーサイト型キャンプ場に加え、シブレーテントやインスタントハウスを設置し、多様な滞在スタイルに対応した。テントサウナや石窯料理体験などのアクティビティも充実させ、隣接するプライベートビーチへのアクセスも可能とした
- ▶ 宿泊者からの利用料金の一部を自治会費として納める仕組みを導入。これにより、自治会は新たな収入源を確保し、環境整備費など地域活動への再投資を実現している

Point 事業推進のポイント

- ✓ 福岡市は、人口減少などの課題を抱える市街化調整区域の活性化を目的に、地域合意のもと土地利用規制を緩和。これにより農業・観光など地域産業に資する施設の立地が可能となり、唐泊 VILLAGEも本制度を活用して事業化された

運営スキーム

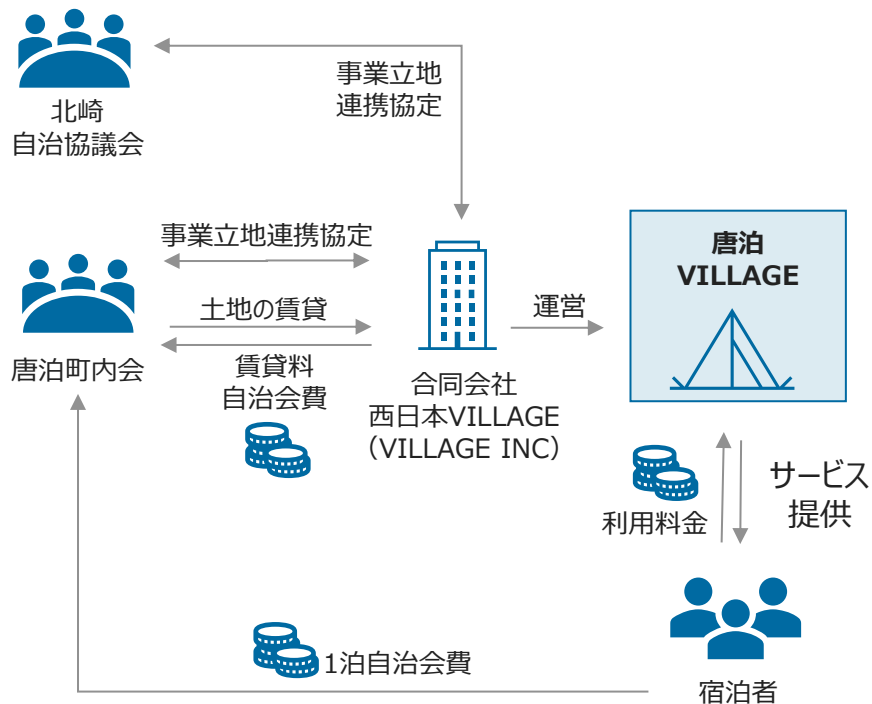
地元メディア×ベンチャーによる地域事業創出

合同会社 西日本VILLAGE

- ▶ 宿泊施設「唐泊VILLAGE」の運営を担う。株式会社西日本新聞社、株式会社VILLAGE INCにより設立された
- ▶ 法人として唐泊自治会に加入し、自治会費を納めている
- ▶ 宿泊者が滞在する際には、その利用料金の一部を自治会費として自治会に還元する仕組みを導入している

北崎自治協議会、唐泊町内会

- ▶ 合同会社 西日本VILLAGEと事業立地に関する連携協定を締結



関係者間調整

地域合意形成に向けた説明と協働の取り組み

- ▶ 唐泊 VILLAGEでは、約1年の時間をかけ地域住民からの整備許可を取得。さらに半年の期間をかけて開業までの体制を構築した

【合意形成までの努力】

- ▶ 当初から全員の賛成を得られたわけではなかった
- ▶ しかし、大規模な開発ではなく、今ある自然の姿をそのまま活用する計画だったため、地域活性化への貢献や土地の資産価値向上が可能であることを説明した
- ▶ 理解を得られない地主に対する説明には町内会長が同行した
- ▶ 町内での臨時総会の開催などの取り組みを通じて、地域全体の理解を深めた

【唐泊 VILLAGE開業までの遍歴】

2019年4月～

- ▶ 地権者や自治会、漁協など地元の住民への粘り強い説明

2020年5月～

- ▶ 住民らの許可を得て、整備開始
- ▶ 西日本新聞社が北崎校区自治協議会に対して新規事業実施に関する説明を実施した上で、北崎校区自治協議会が唐泊町内会を紹介
- ▶ 土地所有者を事業者自身で調査した上で交渉し、事業推進

2020年10月

- ▶ 西日本VILLAGE、北崎校区自治協議会、唐泊町内会間で連携協定を締結し、同月の開業

「やんばるホテル南溟森室」～丁寧なローカル体験提供で長期滞在を促進～



出典：やんばるホテル南溟森室 Webサイト

概要

「やんばるホテル南溟森室」は、地域文化の継承を目的として開業した宿泊施設。「集落に滞在する」という新たな旅のスタイルを提案し、地元の知識とネットワークを持つ「シェルパ」と呼ばれる水先案内人が、訪れる人々の体験をサポートしている

Key Word #人口流出 #観光客の滞在時間長期化 #若手の雇用

地域限定旅行会社とエリアマネジメント企業による会社設立

観光と地域の橋渡しを目指し、地域限定旅行業に登録していた仲本氏と、エリアマネジメントを手掛けるスタートアップ企業が協働し、株式会社 Endemic Garden Hを設立。「集落を次の世代につなぐ」ことを最終目標に掲げ、事業運営を行っている

アドベンチャーツーリズム*1を見据えた海外集客への挑戦

仲本氏は、アドベンチャーツーリズムに関する人材育成事業や国際サミットへの参加を通じて、本事業が同分野と高い親和性を有することを認識した。これを踏まえ、海外からの誘客や国際的な情報発信にも積極的に取り組んでいる

*1 アドベンチャーツーリズム：「自然」、「アクティビティ」、「文化体験」の3要素のうち2つ以上で構成される旅行のこと

*2 やんばる三村：沖縄本島北部の「東村」、「大宜味村」、「国頭村」の3つの村のこと

背景・経緯

- 1.背景
 - ▶ 運営会社代表仲本氏の、観光と地域の橋渡しをしたい、地域文化を次世代に継承したいという思い
 - ▶ 当初は、地域限定旅行業としてソフトコンテンツの造成を実施
- 2.課題
 - ▶ やんばる三村*2は地理的環境から通過型観光地化
- 3.企画
 - ▶ 集落で働きたい若者を支援するには宿泊施設事業が適しているとの考えのもと、2020年、運営会社のEndemic Garden Hを株式会社化
 - ▶ 観光客の滞在時間長期化のため、拠点として利用できる宿として2022年8月、やんばるホテル南溟森室を開業

取組内容・成果

- ▶ 宿泊者には、地域の飲食店による料理を提供するとともに、住民と協力して郷土料理の体験プログラムを実施している
- ▶ 地域文化の継承には人材育成が不可欠であるとの考えから、若者を「シェルパ」として雇用し、宿泊者専属の案内人として地域の魅力発信を担わせている
- ▶ また、住民の生活環境や地域資源への負荷軽減を目的に、客室稼働率を約40%に制限する運営方針を採用している
- ▶ こうした取組が評価され、世界的な旅行ガイドブック「Lonely Planet」に掲載されるなど、国際的な認知度向上につながっている
- ▶ さらに、日本政府観光局（JNTO）が制作する海外向けプロモーション動画への出演や、2025年大阪・関西万博において旅行先として紹介されるなど、国内外で注目を集めている

Point 事業推進のポイント

- ✓ 20～30代の従業員を雇用し、地域に若者を呼び込む取り組みを推進。働きながら集落を理解し、住民との関係を築くことで、将来的な移住・定住につなげることを目指している

運営スキーム

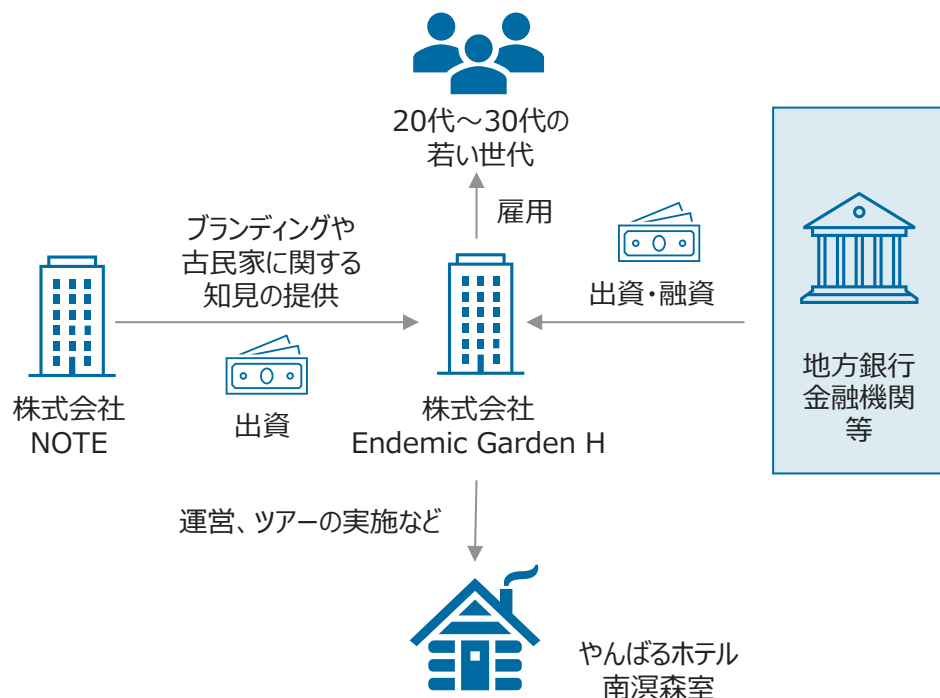
地域の観光のハブとしての役割も果たす宿泊事業者

株式会社Endemic Garden H

- ▶ 宿泊施設「やんばるホテル南溟森室」の運営を担う
- ▶ 同社はネイチャーガイドの資格を有し、宿泊者に対して集落案内や自然体験プログラムを実施している
- ▶ また、宿泊者に提供する食事を地域の飲食店から仕入れるほか、集落住民と協働して郷土料理体験を企画・運営するなど、地域内の観光資源や人材をつなぐ観光ハブとしての役割を果たしている

株式会社NOTE

- ▶ 株式会社Endemic Garden Hに出資し、ブランディングや古民家再生に関する専門的知見を提供している



持続的な運営

環境保全関連の取り組み

- ▶ 「観光によって地域の豊かさを高める」という理念を事業運営全体に反映している。ビジネスとしての持続性を確保しつつも、地域住民の価値観や生活文化を尊重する姿勢を重視している点が本事業の特徴である
- ▶ 「やんばるホテル南溟森室」では、世界自然遺産の保護を前提とし、周辺地域におけるコンテンツづくりが保全活動へとつながるという考えを基盤としている。宿泊者が地域体験を通じて自然保護に参加できる仕組みの構築を目指し、施設運営の中で継続的に検討・実践を行っている

【アクティビティ・コンテンツ例】

フクギ並木の維持管理をテーマとした体験型コンテンツ

- ▶ 宿泊客が地元住民とフクギの剪定を行い、枝葉でTシャツなどを染色する体験を提供
- ▶ 謝敷集落では若者が剪定を担っていたが、高齢化で人手不足が課題となっていた。宿泊客自身が剪定作業に参加する体験コンテンツとして整備することで、地域住民を支援

外来種動植物の防除・駆除をテーマとしたアクティビティ

- ▶ 修学旅行生を対象に、利用日の1か月前からの事前学習を経て、当日に外来種動植物の駆除作業を行うアクティビティを提供
- ▶ 実施後は定点観測データを学校に提供し、駆除作業がその後の自然環境に与える影響を可視化

「HARA Life」～空き家を地域資産に。高品質で持続可能な観光地へ～



提供：Hara Immobiliare S.r.l.

概要

HARA Lifeは、イタリア・Stenico市に所在する、4つの本館と飲食サービス、ウェルビーイング*1エリアから成る「アルベルゴ・ディフーズ（分散型ホテル）」体験型観光の提供と地域の建築遺産の再生を通じて、過疎地域に新たな活力をもたらすことを目指している

Key Word #アルベルゴ・ディフーズ #分散型ホテル #不動産再生モデル

空き家問題を観光産業で解決



「アルベルゴ・ディフーズ」は、街中や集落の古民家を客室として活用し、一帯で宿泊経営を行うイタリア発の観光モデル。レセプション機能を持つ拠点を中心に空き家をネットワーク化し、老朽建物を再生。伝統を活かしつつ現代の観光ニーズに応えている

Stenico市による支援



Stenico市は、同事業が雇用創出や経済成長の促進、地元製品の販売・広報による地域振興、多様な専門性やスキル習得の機会創出に寄与するとして、事業を後援している

*1 ウェルビーイング：身体的・精神的・社会的に良好で、満たされている状態にあることを指す概念

背景・経緯

- 1.背景 ▶ HARA Lifeの創設者であるNicola Zucca氏は、Stenico市が自然環境と強固な地元コミュニティの相乗効果によって、地域固有の資源を豊かにできる可能性を有すると考えた
- 2.課題 ▶ 同市の集落には、老朽化した建物や相続人によって十分に管理されていない物件が多く存在
- 3.企画 ▶ Zucca氏が、地域一体となって老朽化した建物を整備し、観光資源化することを提案
- 4.実行 ▶ 事業は、Hara Immobiliare社が施設の管理を担い、物件所有者が使用していないアパートを宿泊施設として賃貸するスキームによって開始

取組内容・成果

- ▶ HARA Lifeでは、環境に配慮した建築技法を用い、地元の住宅を改修することで、地域の建築遺産を持続的に保全している
- ▶ また、雨水の貯留・再利用や太陽光発電システムを導入し、緑地保全と省エネルギーの推進を図っている
- ▶ さらに、郷土料理の提供や地域食材・工芸品の販売支援を通じて、地域経済の成長と地域社会への還元に貢献している
- ▶ 加えて、観光収益を森林再生や緑地管理、基金の設立およびホテルにおける環境保全活動に活用している

Point 事業推進のポイント

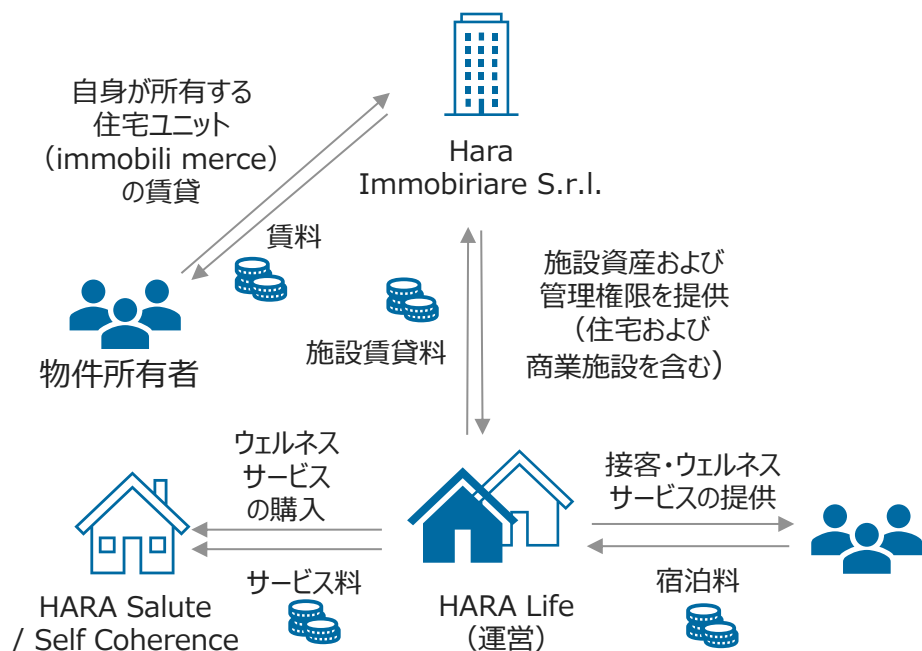
- ✓ 本事業では、国家復興・強靱化計画に基づく助成金制度などの公的支援を活用し、投資リスクの軽減と開発・運用コストの削減を実現
- ✓ 人々のウェルビーイングを重視しながら、環境配慮と地域資源の活用を両立させた革新的な宿泊施設の提供を進めている

運営スキーム

所有と管理の分離、所有者に対する収益還元の実施

Hara Immobiliare S.r.l.社

- ▶ 施設管理を担う。物件所有者が使用していない住宅を別荘や観光客向けの高級滞在型アパートメントとして改修し、宿泊施設として賃貸している
- ▶ 物件所有者に対しては以下の方法で収益を還元する
 - ▶ プロパティ・マネジメント方式：所有者が不使用期間中にも賃貸収入を得られる仕組み
 - ▶ Buy-to-rent方式：物件を買い取り、第三者への賃貸による収益を確保するとともに、将来の転売時にあらかじめ設定した価格での再購入を保証する仕組み。これにより、所有者は賃貸収入に加え、価格変動リスクを軽減しながら安定的な収益を得ることが可能となる



持続的な運営

不動産再生モデルと独自の宿泊提供

- ▶ HARA Lifeは、事業の持続可能性を確保するためのアプローチとして、不動産再生と独自の宿泊体験を組み合わせることで、持続可能な価値を長期的に創出することを目指している

【不動産再生モデル】

不動産再生を通じて不動産価値の向上と収益の安定化を図っている

フェーズ1：不動産開発

- ▶ HARA Lifeが不動産を購入・再生し、ゼロクーポン資産担保証券*1として販売
- ▶ これにより、一部資産を現金化し、収益を事業開発に再投資することで、外部資金への依存を低減

フェーズ2：再購入・10年サイクルでの賃貸

- ▶ HARA Lifeは、再生済み不動産をBuy-to-rent方式で再購入し、10年単位で観光事業者に賃貸している
- ▶ これにより、不動産価値の上昇の恩恵を受けながら、市場変動下でも安定した収益を確保している

【独自の宿泊提供】

独自の宿泊体験を通じて来訪者の帰属意識を高め、再訪促進と国際的評価の向上を図っている

- ▶ 自然とのふれあいや静かな環境の中で心身の回復を促進
- ▶ 来訪者の健康状態をモニタリングして個別プログラムを提供
- ▶ バイオフィードバック技術*2を活用したストレス評価および自己調整支援を行い、体験効果をデータとして可視化

*1 ゼロクーポン資産担保証券：クーポン（利息）を支払わずに、満期時に元本と利息相当額を一括で支払うタイプの資産担保証券技術

*2 バイオフィードバック：心拍や筋肉の緊張などの身体の反応をセンサーで測定し、その情報を本人に伝えることで、身体の状態を自覚し、意識的に調整できるようにする技術



環境省 自然環境局 国立公園課