



SHINSHIRO CITY PROJECT

# 湯谷温泉街活性化基本構想

## — 概要版 —



持続可能な温泉街再生に向けた官民共創の指針

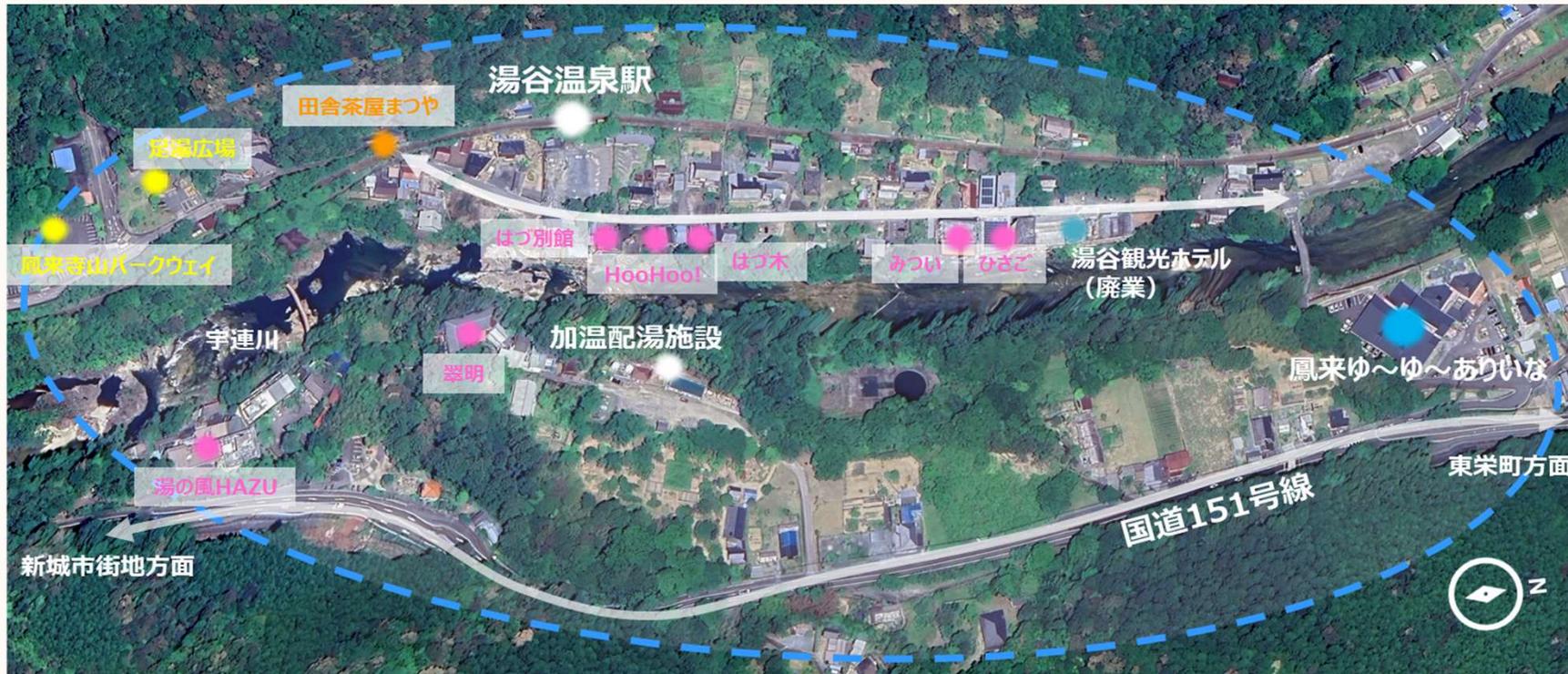


---

# 1 | 現状と課題

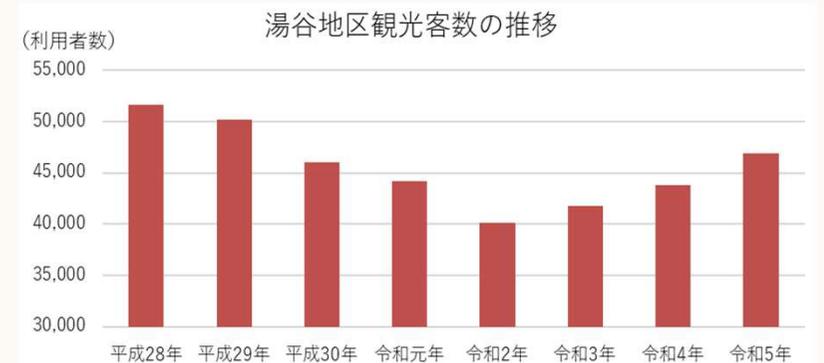
岐路に立つ1300年の名湯

# 1 | 現状と課題：湯谷温泉街の概要



## 湯谷温泉街の概要

- 湯谷温泉街は、1300年前に開山された鳳来寺の利修仙人により発見された源泉「鳳液泉」を湯元にして、宇連川の両岸に**7軒ほどの旅館**が立ち並ぶ古くからの温泉街である。
- 湯治客の減少、団体旅行から個人旅行への旅行形態の変更等の煽りを受け、バブル崩壊以降、旅館の廃業等まちの衰退が進んでおり、**観光客は減少傾向**にある。
- また、温泉を配湯する**加温配湯施設**や、日帰り入浴施設とプール等を備えた市営の健康レジャー施設である**鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな**など老朽化した公共施設を抱えている。



# 1 | 現状と課題：鳳来ゆ～ゆ～ありいな

## 鳳来ゆ～ゆ～ありいな課題

整備から一定の年数が経過しており、施設設備の老朽化や維持管理費の増加が課題となっている。

また、現在は「地域住民の福利厚生」と「観光客の立ち寄り入浴」の機能が混在し、ターゲットに応じたサービス提供が中途半端になっており、温泉街との連携や施設機能のあり方についても官民の役割分担を含めた検討が求められている。



- 施設の老朽化および、年間約7,000万円の財政支出(赤字)が継続



【鳳来ゆ～ゆ～ありいな財政支出推移】

# 1 | 現状と課題：加温配湯施設

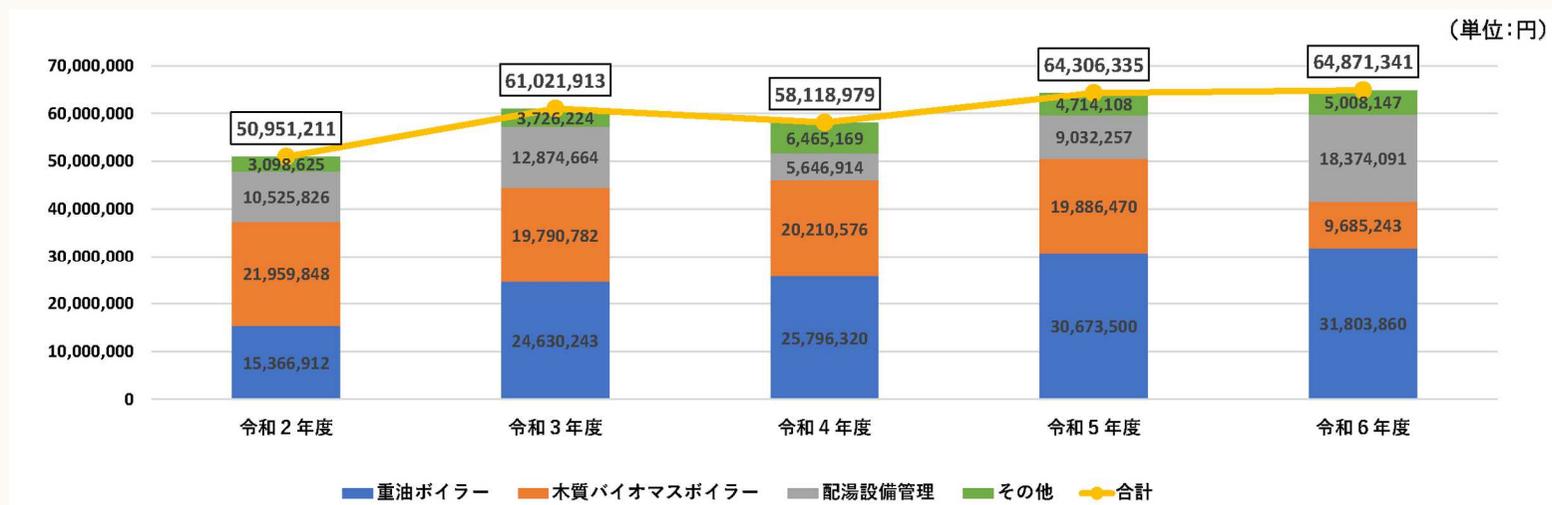


## 加温配湯施設の課題

温泉供給を支える基幹インフラであるが、配湯管は敷設から40年以上が経過しており、今後、ボイラーやポンプ設備の更新時期も到来することから、施設更新には多額の投資が必要となる。

配管更新には自然公園法等の各種規制や地権者との調整が必要であり、これらを踏まえた、施設更新の進め方や管理運営のあり方について、官民の役割分担を含めた検討が求められている。

●施設の老朽化および、多大なエネルギー消費と燃料高騰による財政の圧迫



【加温配湯施設の収支推移】

# 1 | 現状と課題：法規制

## 法規制による観光投資価値の低下

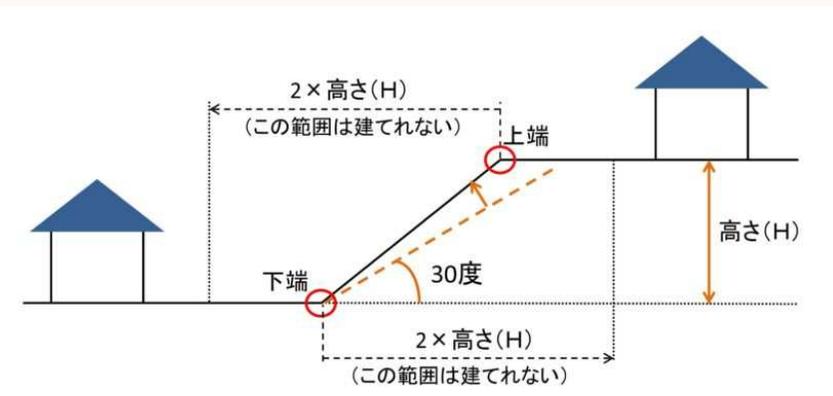
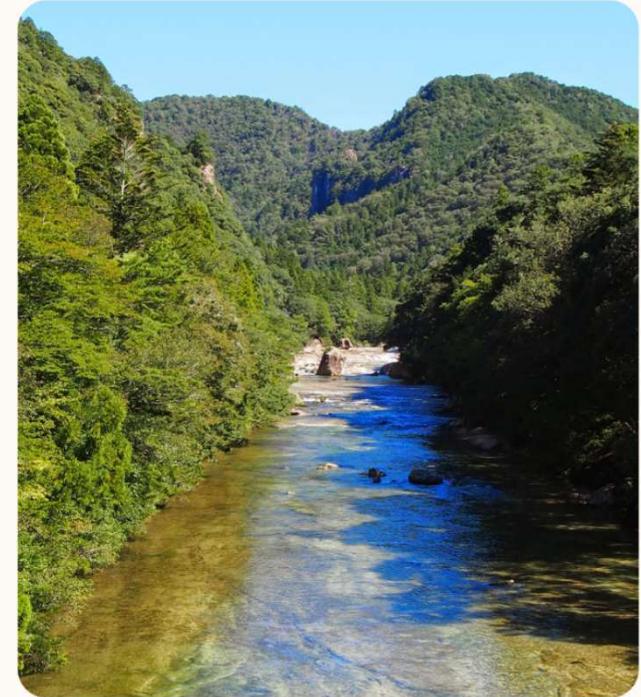
湯谷温泉街は、都市計画区域外であり、天竜奥三河国定公園内に位置している。自然公園は、地域の自然環境を守る観点から、特別地域、普通地域に区分され、湯谷温泉街は、特別地域の中でも『**第2種特別地域**』に指定されている。

また、宇連川沿いに立地している旅館、民家は、河岸段丘上に立地しており、愛知県建築基準条例第8条(通称：**がけ条例**)の適用対象となっている土地が多数存在する。

自然公園法やがけ条例等に基づく規制により、建築行為等に制約が生じており、今後の整備や利活用を進めるうえでの課題となっている。

【自然公園法における建築行為に関する主な規制(第2種特別地域)】

規制項目	主な基準内容
建ぺい率・容積率	(敷地面積500㎡未満) :建ぺい率: 10%以下、容積率: 20%以下 (敷地面積500~1,000㎡未満) :建ぺい率: 15%以下、容積率: 30%以下 (敷地面積1,000㎡以上) :建ぺい率: 20%以下、容積率: 40%以下
建築面積	2,000㎡以下であること
建物の後退距離	・ 公園事業道路等から20m以上 ・ その他の道路から5m以上 ・ 敷地境界線から5m以上
建物の高さ	13m以下
形態・色彩	周囲の風致景観と調和すること(勾配屋根、自然な色合い等)
土地の形質変更	大規模な切り土・盛り土の禁止、勾配30%超の土地での開発不可



【がけ条例の概要】

# 1 | 現状と課題：課題の整理



## 構造的課題

宿泊施設完結型モデルの定着により、街全体への経済波及効果が限定的。飲食店やアクティビティの不足による回遊性の低迷。



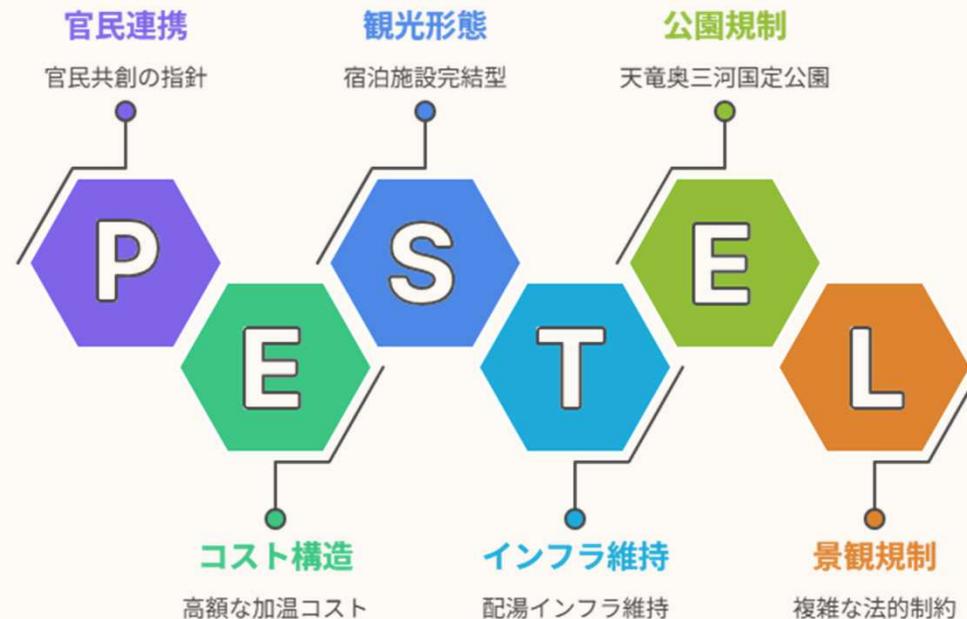
## 法的・物理的制約

国定公園の厳しい規制、河川法、がけ条例等が重複。新築や既存建物の増改築等、民間投資の大きな障壁。



## 人的資源の枯渇

高齢化、旅館経営の後継者不足と労働力不足。地域コミュニティの活力が減退し、活性化への協力体制が課題。



# 1 | 現状と課題：活かすべきポテンシャル

---



## 自然的価値

宇連川(板敷川)の独特の渓谷美と、隣接する県民の森など、豊かな自然の中で心身をリフレッシュできる広大な活動フィールドを有している。



## 歴史的物語

開湯1300年を誇る歴史と、古来より鳳来寺山への参拝者が疲れを癒した「聖地の入口」としての強力な物語性を秘めている。



## 交通利便性

新城ICから約15分という立地に加え、本数は少ないものの、直近に「湯谷温泉駅」があり、車でも鉄道でもアクセスしやすい条件を備えている。

---

## 2 | 目指すべき将来像

「癒やし」から「再生」のデスティネーションへ

## 2 | 目指すべき将来像：基本構想のコンセプト

周辺事業者の意見等を踏まえた湯谷温泉街のコンセプトは以下のとおりとした。

### 『奥三河の聖地で整う、現代の湯治郷』

湯谷温泉を、単なる観光地から心身を本質的に再生させる場所「ウェルネス・デスティネーション(目的地)」へと定義し直す。

利修仙人の長寿伝説と現代の自然科学を融合させ、訪れる人が自分を取り戻すためのプログラムを提供する。



未来



ウェルネスデスティネーション  
心身を本質的に再生させる目的地



現代の融合  
歴史的な文脈と現代の自然科学を融合させる



聖地の雰囲気  
鳳来寺の門前という聖地の空気を纏う



観光地  
単なる一泊二日の観光地

現在



※本構想に示すコンセプト及び取組内容は現時点での整理であり、今後の関係者との協議等により内容が変更・調整される可能性がある。

## 2 | 目指すべき将来像: JSTS-Dに関する取組方針

「マネジメント」「社会経済」「環境」「文化」の分野ごとの基本目標(案)および、具体的な取組例は以下のとおりである。

### マネジメント 基本目標(案) : まちづくり組織による自走的な地域運営体制の確立

短期

- ・まちづくり組織の組成
- ・「みらい創造協議会」の常設
- ・地域運営体制の始動

中長期

- ・まちづくり組織主導による観光事業の展開
- ・まちづくり組織の自走を目指した運営
- ・入湯税の増額や共益費の活用による自立財源の確保

### 環境 基本目標(案) : 脱炭素化の推進と渓谷美の保全

短期

- ・景観に配慮したエリア全体のデザイン方針の整備
- ・樹木の適切な管理による景観性の向上

中長期

- ・水質の維持・改善
- ・宇連川(板敷川)の親水歩道整備とリバーサイドテラス設置
- ・木質バイオマスボイラーへの完全移行

### 社会経済 基本目標(案) : 域内経済循環の最大化と新産業創出

短期

- ・スモールスタートの実証
- ・資源の活用を目指した現状の整理および土台作り

中長期

- ・空き家・廃屋バンクの高度化による新規店舗の積極誘致
- ・持続的な地域経済循環の仕組みの構築

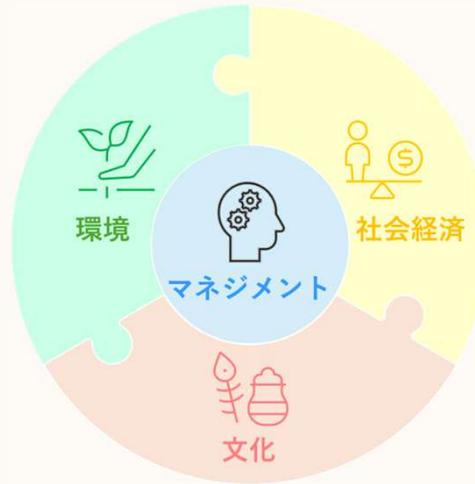
### 文化 基本目標(案) : 湯谷と周辺の歴史や物語の継承

短期

- ・地域文化の継承と魅力の再発見
- ・湯谷らしさの物語化と情報発信の多様化
- ・利修仙人伝説に基づくリトリートツアーの開発

中長期

- ・地域住民・事業者・来訪者が共有できるアイデンティティの確立
- ・文化発信の拠点づくり



※本構想に示すコンセプト及び取組内容は現時点での整理であり、今後の関係者との協議等により内容が変更・調整される可能性がある。

---

# 3 | 将来像実現のための手法

マネジメント組織による官民連携のまちづくりへ

# 3 | 将来像実現のための手法：官民の明確な役割分担

将来像実現のため、行政、民間事業者双方の役割を明確にすることが求められる。

## 民間の役割例（コンテンツ・収益化等）

### 滞在コンテンツの開発

ウェルネスプログラムやリトリートツアー等、実際に収益を生むコンテンツ、アクティビティの創出・販売

### 戦略的マーケティング

顧客データの活用と、空き家・廃屋を活用した新規出店等を通じて、エリア全体の魅力と自立的な収益性の向上

## 行政の役割例（基盤づくり）

### 抜本的なインフラ更新

加温配湯施設や鳳来ゆ〜ゆ〜ありいなでの在り方の検討のほか、景観に配慮した「基幹インフラ」の整備・更新

### 規制緩和と社会実験

法規制の壁を突破して、地域経済循環の向上、民間投資を呼び込むための「特区的な土壌づくり」に特化。

# 3 | 将来像実現のための手法：推進するための組織体制

将来像実現のため、計画や施策の実行に向けた意思決定の機関、施策を推進する組織、活動基盤づくりが求められる。



## 湯谷温泉みらい創造協議会(仮)

意思決定

行政・事業者・住民・専門家で構成される意思決定機関。  
エリア全体の方向性を決定し、実働部隊への権限委譲と予算配分を担う。

↓ 決定事項の指示・権限の譲渡



## 実働事務局(まちづくり組織)

推進・実行組織

協議会の決定を現場でスピーディに形にする組織。  
各プロジェクトの進行管理、PR戦略、体験プログラムの開発を直接担う。

↑ 活動資金の安定確保



## 自立した財源構造の設計

活動基盤

一過性の補助金に依存せず、実働部隊が自走し続けるための仕組みの構築。  
入湯税の活用、事業収益、共益費などを組み合わせた資金循環を目指す。

# 3 | 将来像実現のための手法：まちづくり組織について

実働事務局として機能する「まちづくり組織」の関係人口を絡めた推進体制イメージは下図のとおりである。



R7年度、まちづくり組織の組成に向け、湯谷温泉みらいデザイン会議を実施。周辺事業者や公募参加者が主体となり、まちの未来についてアイデア出しを行った。

# 3 | 将来像実現のための手法：鳳来ゆ～ゆ～ありいなの在り方

「鳳来ゆ～ゆ～ありいな」については、以下の4つのパターンで施設の在り方が想定される。今後、詳細な検討を進め、方針を決定する。

## 現状維持

観光・市民サービス施設としての位置づけを継続し、これまで同様の施策で市が運営(指定管理者制度等)する案。

- ▶ 市の財政負担(年間約7,000万円の赤字)が継続。
- ▶ 老朽化に伴う建築・設備の大規模修繕および更新が急務。
- ▶ 施設を維持するための更新計画の策定や、財政拠出のための整理が不可欠となる。

## 完全民間移譲

民間事業者(地区内外の単独法人、または複数事業者で設立した新法人)へ施設を完全に移譲する案。

- ▶ 原則として、現状同等の稼働が可能な状態をベースに移譲を実施する。
- ▶ 段階的な移譲や、持続可能な運営スキーム(PPP等の官民連携)の構築が鍵となる。
- ▶ 大規模修繕の責任分担や温泉権の扱いを明確化する必要がある。
- ▶ 実現に向けた段階的な機能の移行を検討する必要がある。

## 一部廃止(利用用途の変更含む)

施設の一部(例:プール)を廃止し、取壊しやリニューアルにより新たな用途へ変更を行う案。

- ▶ 新たな利用用途の決定と、リニューアル等における多額の費用捻出が必要。土地所有者、地区住民、市民および利用者の理解と合意形成が必須となる。
- ▶ 建物の用途変更申請や、一部解体工事に伴う法規制への対応が求められる。

## 廃止

観光・市民サービス施設としての役割を終えたと判断し、施設を全面的に解体・廃止する案。

- ▶ 地権者、地区住民・市民、湯谷温泉街旅館事業者との十分な事前調整が必要。建物の全面解体、配湯管の撤去、およびこれらの工事費用の捻出が必要となる。
- ▶ 施設廃止による使用湯量減少が、加温配湯事業の減収に直結するため対策が必要。

# 3 | 将来像実現のための手法：加温配湯施設の在り方

「加温配湯施設」については、以下の4つのパターンで施設の在り方が想定される。今後、詳細な検討を進め、方針を決定する。

## 現状維持

市が施設を所有・運営し、これまで同様の体制で温泉供給を維持する案。

- ▶ 敷設から40年経過した配湯管やボイラー等、老朽化施設の全面更新が急務。
- ▶ 市の財政負担が継続するため、確実な予算確保と長期的な更新計画の策定が必要。
- ▶ 配湯を止めずに工事を行うことが求められるため、段階的な配湯管更新など慎重な施工計画が必要。

## 民間活力の活用

PFIの考え方を取り入れ、施設所有権は市に残しつつ民間へ運営を委託する案。

- ▶ 民間のノウハウを活用し、配湯業務の効率化とランニングコストの削減を図る。
- ▶ 配湯料徴収だけでなく、温泉水を多角的に運用した新たな収益化モデルの構築を目指す。
- ▶ 大規模修繕時における、市と民間事業者との費用負担・責任分担の明確化が必要。

## 完全民間移譲

施設を民間へ完全に譲渡し、温泉供給を集約化する案。

- ▶ 燃料の一括購入や専門業務の集約により、コスト削減と各旅館の負担軽減が見込める。
- ▶ 移譲後の多額な更新費用負担や、公平な料金負担ルールの方策が大きな課題。
- ▶ 共同設備故障時に全旅館が営業停止となる「共倒れリスク」への対策が不可欠。

## 受湯方法の代替（配湯方式等）

老朽化した配湯管を廃止し、各旅館が自前で「個別引湯・個別加温」等を行う案。

- ▶ 各施設への高効率ヒートポンプ導入や、源泉のタンクローリー輸送などを想定。
- ▶ 過剰揚水による温泉資源の枯渇を防ぐため、個別管理下での揚水量制限システムが必須。
- ▶ 「加水なし」など、湯谷温泉のブランド価値(泉質)を損なわない技術的工夫が求められる。

# 3 | 将来像実現のための手法: ロードマップ

現時点における今後10年間のロードマップを以下に示す。各取組項目については、今後、官民の役割分担を明確にしたうえで、順次実施していくものとする。

